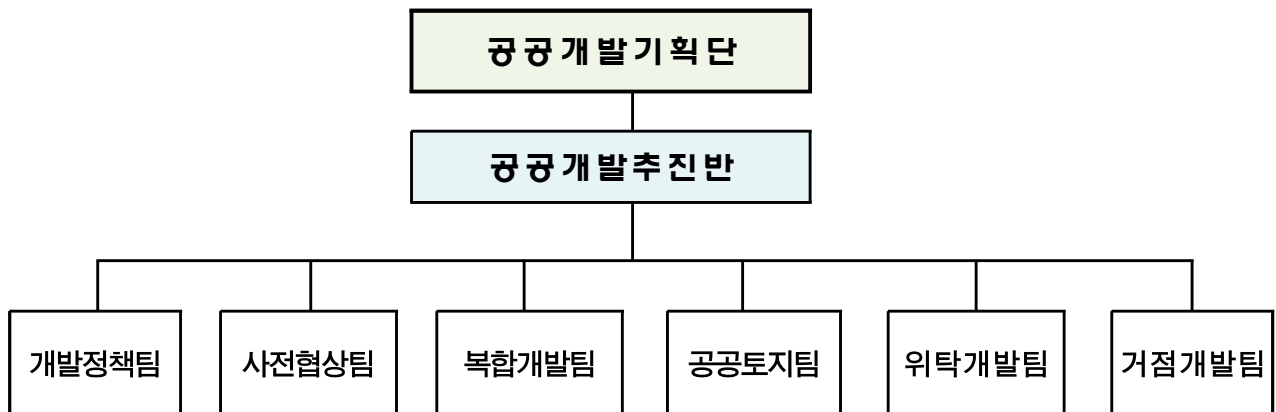

주 요 업 무 보 고

2022. 7. 22.(금)

공 공 개 발 기 획 단

I . 일반 현황

조 직 1단 1반 6팀



인 력 정원 29명 / 현원 28명

(’22. 7. 1. 기준)

구 분	계	3 급	4 급	5 급	6 급	7 급	관리운영
정 원	29	1	1	6	12	8	1
현 원	28	-	2	6	12	7	1

※ 시간선택제임기제 다급 3명 별도

주요기능

- 도시경쟁력 확보를 위한 도시거점 조성 핵심프로젝트 전략계획 수립
- 지역 균형발전 실현을 위한 민관협력 도시개발 선순환 유도
- 공공자산의 합리적 활용을 위한 공공토지자원 총괄기획 및 컨설팅

팀별업무

팀명	담당업무
개발정책팀	○ 주요업무계획, 조직, 인사, 감사, 예산계획 등 총괄 ○ 송현동 복합문화거점 조성 ○ 서울숲 일대 세계적 명소화 기반조성사업 추진
사전협상팀	○ 도시계획변경 사전협상 제도개선 및 운영 ○ 도시계획변경 사전협상 추진(한강 이북) ○ 광운대·석계 지구중심지 사업화 전략수립
복합개발팀	○ 도시계획변경 사전협상 추진(한강 이남) ○ 옛 성동구치소 부지 활용사업 ○ 서울 입체복합도시 구축 시범사업 추진
공공토지팀	○ 서울시 공공토지자원 효율적 운영방안 마련 ○ 자산운영 전문기관 신설(가칭 '샘코') ○ 공공토지 컨설팅 제도 및 활용시스템 운영
위탁개발팀	○ 여의도공원 재구조화 사업 ○ 한강철교 남단 저이용부지 활용 복합개발 ○ 서울형 위탁개발사업 추진(어울림플라자, 디딤플라자 등)
거점개발팀	○ 서울혁신파크 新 생활경제거점 조성계획 수립 ○ 남부여성발전센터 전략거점 활용 기본구상 ○ 시립고덕양로원 부지내 복합문화체육시설 조성계획수립

예 산 2022년도 예산 현황

○ 세 입 : 해당없음

○ 세 출 : 143억 8천 7백만원

(단위 : 천원, %)

구 분	2022년		2021년		증 감	
총 계	14,387,474	100	6,626,527	100	7,760,947	117.1
일반회계	88,827	1	93,027	1.4	△4,200	△4.5
도시개발 특별회계	14,298,647	99	6,533,500	98.6	7,765,147	118.9

○ 사업별 예산

(단위 : 천원)

사업명	2022년	2021년	증 감
총 계	14,387,474	6,626,527	7,760,947
토지자원의 선제적 관리 및 사전협상제도와 시민참여 프로그램 운영	2,150,000	2,254,940	△104,940
서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성	500,000	400,000	100,000
공공부지 활용 전략거점개발 기본계획 수립 및 타당성조사	350,000	200,000	150,000
효창독립 100년 공원 조성	200,000	700,000	△500,000
송현동 부지 활용 및 공원화 사업	5,862,000	825,000	5,037,000
공공개발사업 국내외 사례조사 및 활용방안 마련	200,000	-	200,000
여의도공원 활성화 기본계획 수립	200,000	-	200,000
남부여성발전센터 전략거점 활용 기본구상	300,000	-	300,000
옛 성동구치소 공공기여부지 활용	300,000	200,000	100,000
구로세무서부지 활용 기본계획 및 타당성조사	50,000	183,560	△133,560
국가점유 사유재산 조사 및 활용방안 구상	200,000	-	200,000
서울혁신파크 부지활용 마스터플랜 수립	250,000	350,000	△100,000
서울 입체복합도시 구축	-	400,000	△400,000
서울 관문도시 조성	-	100,000	△100,000
공공기관 이적지 활용	-	75,000	△75,000
강북어린이 전문병원 및 공공청사 복합개발 조성	-	460,000	△460,000
공공토지자원 활용 관리 기본계획	-	185,000	△185,000
공공부지 활용 시장지원시설 마련 기본구상	-	200,000	△200,000
잠원역 일대 부지활용 기본구상	150,000	-	150,000
국고보조금 반환	3,586,647	-	3,586,647
기본경비	88,827	93,027	△4,200

예 산

○ 2022년도 포괄예산액 : 21억 5천만원

(단위 : 천원)

세부사업명	예산과목	예산액	전년도 예산액	비교증감
토지자원의 선제적 관리 및 사전협상제도와 시민참여 프로그램 운영	인 건 비	7,920	7,550	370
	사무관리비	701,180	488,250	212,930
	국외업무여비	10,000	-	10,000
	업무추진비	13,500	13,500	-
	특정업무경비	17,400	19,200	△1,800
	시설비	1,400,000	1,726,440	△326,440
총 계		2,150,000	2,254,940	△104,940

○ 2022년도 포괄예산 집행계획

- 사무관리비

(단위 : 천원)

연번	건 명	소요예산
	총 계	354,535
1	감정평가 수수료 지출[舊) 서울의료원 부지]	274,535
2	신문공고료, 수수료 및 부대비용 등 제반경비	80,000

- 시설비

(단위 : 천원)

연번	건 명	소요예산
	총 계	696,584
1	송현동 복합문화거점 조성 사업 타당성 조사 수수료 지출	147,000
2	서울형 저탄소 도시개발 평가인증 체계 구축 용역	199,584
3	한강철교 남단 공공시설부지 활용 기본계획 수립 용역	250,000
4	소유·점유 불일치 등 시유자산 활용구상 용역	100,000

※ 잔여 예산은 추후 긴급 수요에 적시 대응 활용

Ⅱ . 성과 및 상황

☐ 그 간의 성과 : 서울시 유일, '공공개발/활용기획 전문기관' 자리매김

- (도시거점 전략수립) 지역 활성화를 위한 거점조성 · 육성방안 제시
 - (경제거점) 동남권 국제복합교류지구, 창동 · 상계 신경제중심 및 수색역세권 개발, 관문도시 조성 등 핵심거점 조성 방안 제시
 - (문화거점) 마포 석유비축기지, 세종대로 역사문화공간 및 서울숲 등 저이용/유휴부지 활용한 새로운 명소 조성 추진
- (민관협력 도시개발) 대규모 민간부지(5천㎡이상) 도시계획 변경 사전협상 등 민간개발 사업지원 및 지역 균형발전 유도
- (공공토지 활용체계) 시유지 활용DB 구축(약 1,500개소) 및 사전검토 의무화, 위탁개발 활성화 등 공유지 활용 체계 구축
- (공간계획 컨설팅) 마장 / 홍릉 / G밸리 지역 활성화, 남부도로사업소, 마포 산업인력공단, 고덕 시립양로원 등 다양한 주체들과의 협력을 통해 지역현안 및 공간활용 계획 수립



<국제 교류복합지구>



<창동상계 신경제중심지>



<노들꿈섬 명소화>



<사전협상·용산관광호텔>

☐ '22년 상황진단 : 사회·경제변화 대응 및 글로벌 도시경쟁력 TOP5 회복

- (전환시대) 디지털·기후변화 등에 따른 생활, 공간구조 변화 대응
- (거점조성) 지속적인 일자리 공급 등을 위한 경제·문화 특화거점 조성
- (민생안정) 코로나19, 주거, 복지 등 시민 생활 안정, 정상화 지원

도시경쟁력 회복추진, 시정현안에 대응하는 선제적 공간기획 필요

Ⅲ. 비전 및 전략

비전

글로벌경쟁력 강화를 선도하는

공공디벨로퍼 역할 수행
(Public Developer)

키워드 (대상)

랜드마크 시유지 공공토지 명소 조성 활용구상 좋은개발 사전협상 정책시설
전략수립 현안대응 공공개발 공공개발 민간개발 방향제시 합리적 계획 공공자산
문화시설 거점조성 도시변화 민관협력 사업계획 공공시설 해결사 의견조율 균형발전

핵심 역량



추진 전략

도시경쟁력 확보를 위한 도시거점 조성 전략계획 수립	지역 균형발전 실현을 위한 민관협력 도시개발 선순환 유도	공공자산의 합리적 활용 공공토지지원 총괄기획/컨설팅	디지털, 4차산업 혁명 등 미래도시 변화 선제적 대응
---	--	---	--

세부 과제

- | | | | |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> · 송현 복합문화거점 · 성수동 삼표레미콘 철거 · 서울혁신파크 거점화 · 효창독립공원 조성 · 수변중심 공간특화 (노랑진+여의도권) | <ul style="list-style-type: none"> · [사전협상]광운대역세권 · 광진 동서울터미널 · 동작 노랑진수산시장 · 제도개선 / 활성화 · 민관협력 도시물류시설 확보 (물류정책과 협력) | <ul style="list-style-type: none"> · 총괄기획 기능강화 · 자치구 사업기획 공모 · 자산운영 조직 신설 · 사업기획 컨설팅 · 토지 활용체계 고도화 (자산관리과 협력) | <ul style="list-style-type: none"> · 탄소중립 개발기준 · 기반시설 입체활용 · 자율주행 시대 도시공간 변화연구 · 메타버스 공공개발 기획 사전검토 (서울연 등 협력) |
|--|--|--|---|

서울시 공공·민간개발, 획기적 공간기획으로 **종합적
솔루션** 제공

IV. 2022년 주요업무

1 도시경쟁력 확보를 위한 **도시거점 조성** 전략계획 수립

1. 송현 열린녹지광장 조성 추진
2. 삼표레미콘공장 철거 및 청년중심 복합개발
3. 서울혁신파크 新생활경제거점 조성계획 수립
4. 新도심 공원의 재구조화, 여의도공원 3.0
5. 시립 고덕양로원 일대 전략거점개발 기본계획 수립

2 균형발전 실현을 위한 **민관협력 도시개발** 선순환 유도

1. 도시계획변경 사전협상을 통한 지역경제 활성화
2. 사전협상으로 대규모 민간부지의 전략적 개발 촉진
(광운대물류부지 / 동부화물터미널 / 동서울터미널)
3. 옛 노량진 수산시장 일대 수변복합개발 추진
4. 옛 성동구치소 공공기여 부지 활용 지원

3 공공자산의 합리적 활용을 위한 **토지지원 총괄기획·컨설팅**

1. 서울시 내 공공자산 효율적 운용방안 마련
2. 市 사업부서 대상 공공토지 기획 컨설팅 시행
3. 소유·점유 불일치 등 시유자산 활용구상
4. 남부 도로사업소 부지활용 거점화 추진
5. 남부여성발전센터 부지활용 기본계획 수립

4 디지털·기후변화 등에 따른 **미래도시 변화 선제적 대응**

1. 서울형 저탄소 도시개발 평가·인증 체계 구축
2. 기반시설 입체복합 활용구상 검토

1. 도시경쟁력 확보를 위한 도시거점 조성 전략계획 수립

- ① 송현 열린녹지광장 조성 추진
- ② 삼표레미콘공장 철거 및 청년중심 복합개발
- ③ 서울혁신파크 新생활경제거점 조성계획 수립
- ④ 新도심 공원의 재구조화, 여의도공원 3.0
- ⑤ 시립 고덕양로원 일대 전략거점개발 기본계획 수립

대한항공 소유였던 송현동 부지를 공적 활용을 위해 서울시가 확보하고, 도심내 역사문화와 어울어진 '열린녹지광장' 조성 추진

□ 사업개요

- 위 치 : 종로구 송현동 48-9번지 일대
- 사업기간 : '19. 8. ~ '26년 하반기
- 면 적 : 37,141㎡ (舊 대한항공 소유)
- 도시계획 : 1종일반주거지역, 최고고도지구(3층), 학교상대보호구역



□ 추진경위

- '20. 5. 송현동 부지 활용을 위한 공론화 및 기본계획 수립
- '21. 3.31. 3자간 조정서 체결
- '21.12.24. 매매/교환 계약 체결(대한항공-LH 매매, LH-서울시 교환)

□ 추진내용

- (매매/교환 후속조치) 송현부지 소유권 이전(대한항공-LH, 6.30), 서울의료원(남측) 부지교환(9월말 서울시-LH)
 - 구)서울의료원 강남분원 철거 : 설계(4~6월), 석면철거(6~7월), 해체심의준비(7월) 공사(7~9월)
 - 가칭) 이견회 기증관 부지교환 (서울시 ↔ 문체부, 9,787㎡, 9월~12월) *박물관과
- (임시활용) 쉼과 문화가 있는 열린공간 시민 개방('22년~'24년)
 - (시민아이디어 공모) 제출된 총 133개 시민 아이디어 중 22개 수상작 선정⇒임시활용안 반영
 - (공간조성 및 유지관리) ①원상회복(대한항공, '22.7~8.까지) ②예산확보 추진(추경, 1,762백만원), ③ 조경공사 시행(공공개발기획단+중부녹지사업소, 8~9월)
- (조성계획) 송현동 주변 역사문화자원과 어울어진 도심내 '열린녹지광장' 조성
 - (기본계획 및 타당성 조사) 녹지광장 기본계획 수립 및 타당성 조사(한국지방행정연구원)
 - (이견회 기증관) 통합설계지침 마련, 북촌지구단위계획 변경 추진

□ 향후계획

- '22.9.~'24.12. 송현열린공간 조성 및 시민개방 추진
- '22.12. 기본계획 및 타당성 조사
- '22.12. 국제설계공모 및 기본·실시설계

1-2 삼표레미콘공장 철거 및 청년중심 복합개발

지역주민의 오랜 숙원인 삼표레미콘 공장의 자진 철거를 통해 지역주민 불편 해소 및 사전협상을 통한 서울 경쟁력 강화거점 조성추진

□ 사업개요

- 위치/면적 : 성수동1가 683 일대 / A=28,804 m^2
- 도시계획 : 제1종일반 → 상업지역
- 공공기여 : 기존 대지면적의 48%(약6천억)
- 추진방향 : 서울숲과 연계, 도시경쟁력 강화를 위한 업무·청년문화 거점조성



□ 추진경위

- '17.10. : 삼표산업 성수공장 이전협약 체결(현대제철-삼표산업-성동구-市)
- '22.01.26. : 레미콘공장 자진 철거 후 부지활용 제안(삼표산업→서울시)
- '22.02.08. : 4자회의 개최(삼표제안 사항 논의)
- '22.02.21. : 성수공장 이전협약 이행촉구 결의안 가결(제305회 임시회)
 - 공장철거 전제로 합리적이고 실현 가능한 다양한 부지활용 방안 강구
- '22.03.28. : 레미콘공장 해체공사 착공식 개최(6.30.까지 자진철거 약속)
 - 불가역적 공장가동 중지 전제로 토지매매(현대제철→삼표산업) 및 부지활용 동의
- '22.06.28. : 서울숲 일대 선제적 개발전략 수립 용역 계약

□ 추진내용

- 지입차주 보상합의 지연 등으로 약속한 철거기한 내(6.30.) 공장철거 불이행
- 지입차주 합의완료(6.28.) 및 분산 배치중, 7월말까지 운영 후 8.16.限 철거예정
- 레미콘공장 철거 진행사항 점검 등 모니터링을 통해 부지개발 여건 마련
- 서울숲 일대 선제적 개발전략 수립 용역 추진(계약完) → 市 개발방향 정립

□ 향후계획

- '22. 7. ~ : 공장철거 완료(8월) 및 합리적 부지 활용 방안 검토

작 성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 개발정책팀장 : 이광구 ☎ 8352 담당 : 박학균 ☎ 8353

1-3

서울혁신파크 新생활경제거점 조성계획 수립

강남북 균형발전과 고품격 경제문화타운 조성을 위한 서울혁신파크의 전면 재조성으로 불광역세권을 서북권역의 新생활경제 중심지로 육성

□ 사업개요

- 위 치 : 은평구 통일로 684일대 /110,471.8 m^2
(국유지(폐천) 7,524.7 m^2 포함)
- 도시계획 : 제1,2종일반주거,지구단위계획구역
- 사업기간 : '21.10. ~ '23.01.
- 용 역 비: 580백만원(21년 350, 22년 250)



□ 추진경위

- '21.04. : 서울혁신파크 고품격 경제문화타운으로 재조성(新생활경제 중심지로 육성)
- '21.10. : 기본계획 및 타당성조사 용역 착수(기간: '21.10.27.~'23.1.25.)
- '22.03. : 공공운영 도입시설 조사(시립대, 청년창업, 청년사관학교, 실버케어 등)
- '22.04. : 서울혁신파크 부지활용 기본계획(안) MP회의 및 총괄건축가 자문
- '22.06.23. : 서울혁신파크 기본계획(안) 시장 보고

□ 추진내용

- 기본계획(안)
 - 용도지역: 제1·2종 ⇒ 제1·2·3종, 상업지역
 - 토지이용: 상업·업무, 공공시설, 문화시설, 복지시설, 주거시설, 교육시설, 체육시설 등
 - 규모: 지상연면적 300,768 m^2 (지하5~지상50층)
- ※ 기본계획 수립 中 변경될 수 있음.



□ 향후계획

- '22.12. : 기본계획 수립(공공개발), 지구단위계획 변경 추진(서부권사업과)
- '23년 ~ '24년 : 타당성조사, 투자심사, 공유재산 및 관리계획승인
- '24년 ~ '25년 : 실시설계 / ○ '25. 7. : 공사 착공

작 성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 거점개발팀장 : 이순우 ☎ 8502 담당 : 김진형 ☎ 8432

여의도공원에 콘서트홀 도입, 도심문화+생태녹지공간 조성 등 글로벌 도심 문화공원으로 재조성하여 여의도 '수변 국제금융중심지' 경쟁력 확보

☐ 사업개요

- 위치/면적 : 영등포구 여의도동 2 여의도공원 / $A=229,539m^2$
- 도시계획 : 근린공원, 자연녹지지역, 고도지구(65m), 중요시설물보호지구(공용)
- 사업기간 : '21.12. ~ '26.12.

☐ 추진경위

- '21.12. : 기본계획 수립 용역 착수
- '21.12. : 총괄건축가 보고
 - 한강공원(수변)과 샛강공원(생태)을 연계한 하나의 공원으로 위상 설정
- '22.02. : 여의도공원 미래모습 시민아이디어 공모
 - 랜드마크 문화시설·다양한 체험프로그램, 보행접근 강화 등 아이디어 도출
- '22.03. : 조경분야 전문가 자문
 - 부분 리모델링 보다 도시공간, 시대변화, 접근성 등 감안 전체적 재구성 필요
- '22.06. : 도시건축분야 전문가 자문
 - 공원 내 도입시설은 광역권 위계를 가질 수 있는 시설 도입 필요
- '22.06. : 온라인 시민 여론조사 완료
 - 시민패널 2,721명 참여, 시설 만족도, 개선 필요성 등에 대한 설문조사

☐ 추진내용

- (기본계획) 랜드마크 콘서트홀 건립 및 공원 리모델링으로 재편 방향 설정
- (공 론 화) 온라인 시민 여론조사 완료 및 전문가 포럼 개최 준비
- (실행방안) 사업 실현성 강화를 위한 단계별 추진계획 수립 중

☐ 향후계획

- '22. 08. : 여의도 공원 포럼 개최
- '22. 12. : 실현화 방안 마련 및 기본계획(안) 확정

작 성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 위탁개발팀장 : 김상익 ☎ 8346 담당 : 강명화 ☎ 8347

참 고

위치도 및 현황사진



위치도



현황사진

1-5 시립 고덕양로원일대 전략거점개발 기본계획 수립

시립 고덕양로원 부지(일부)를 활용한 전략거점개발을 통해 통합적 공공 인프라를 조성하고자 기본계획 수립 및 타당성조사 추진

☐ 사업개요

- 위치/면적 : 강동구 고덕로 119 일대 / 약 2만 m^2
- 도시계획 : 제2종일반주거지역, 사회복지시설
- 이용현황 : 시립고덕양로원, 시립실버케어센터
- 사업기간 : '21.11. ~ '22.10.
- 용역비 : 196백만원



☐ 추진경위

- '19.06. : 공공부지 전략거점 개발계획 추진(마스터플랜 수립, '19.06.~'20.12.)
- '20.12. : 시립고덕양로원 일대 마스터플랜(안) 및 후속용역 방침 수립
- '21.08. : 기술용역 타당성 심사 완료 및 입찰공고
- '21.11. : 용역 계약('21.11.3.) 및 착수('21.11.4.)
- '22.02. : 시립고덕양로원 일대 전략거점개발을 위한 시민 의견조사
- '22.06. : 도입시설 및 사업부서 대안 검토

☐ 추진내용

- 복지거점 조성사업 추진을 위한 관계부서 협의
- 커뮤니티센터 및 복합문화체육시설(마스터플랜(안) 주요내용) 도입방안 검토
- 기본계획 수립 및 타당성조사 용역(추진 중) → **기본계획(안) 마련**

☐ 향후계획

- '22. 7.~10. : 건축계획 및 사업실행방안 마련(기본계획 수립)

2. 균형발전 실현을 위한 민관협력 도시개발 선순환 유도

- ① 도시계획변경 사전협상을 통한 지역경제 활성화
- ② 사전협상으로 대규모 민간부지의 전략적 개발 촉진
(광운대물류부지 / 동부화물터미널 / 동서울터미널)
- ③ 옛 노량진 수산시장 일대 수변복합개발 추진
- ④ 옛 성동구치소 공공기여 부지 활용 지원

2-1 도시계획변경 사전협상을 통한 지역경제 활성화

도시계획변경 사전협상 추진으로 중심기능 회복, 민간개발 활성화 지원
및 지역거점 조성을 통한 지역균형발전 도모

□ 제도 개요

- (목적) 도시 개발사업의 공공성 증진, 저이용 토지의 효율적 활용을 위해
- (대상) 개발 잠재력이 있는 5천 m^2 이상 유휴부지 및 시설 이전부지
- (내용) 미리 정해진 원칙과 기준에 따라 협상절차를 통해 개발계획의 공공성과 공공기여의 적정성을 사전에 확인 후 도시계획을 변경

□ 공공기여 기준 및 제공범위

- 용도지역 변경 : 증가 용적률 6/10에 해당하는 토지면적(가치)
- 도시계획시설 폐지(복합화) : 공공기여율 20% ※ 용도지역, 시설폐지 중첩시 5% 감

제 공 범 위	방 법
지구단위계획구역내	시설부지, 시설설치 제공 (※ 설치비용 제공불가)
지구단위계획구역 밖 서울시내	설치비용 제공

□ 추진경위

- '09. 2. : 사전협상제도 도입(新도시계획 운영체계)
- '12. 4. : 국토계획법령 개정(협상대상지, 공공기여 근거 마련 ⇒ 지구단위계획 운영)
- '19. 3. : 공공기여 종류(임대주택 등) 확대('19.3.19. 시행령 개정, '19.6.20. 공포)
- '19.12. : 사전협상 운영조례 제정('19.12.31. 공포)
- '20. 3. : 기반시설설치기금 조례 제정('20.3.26. 공포)
- '21. 1. : 국토계획법 개정(공공기여 범위확대 : 자치구 → 市전역)

□ 향후계획

- 관련 조례와 법령 개정안을 바탕으로 제도 개선 및 합리적 운영
- 절차 간소화 등 합리적인 사전협상 개선책으로 민간 참여 적극 유도
- 계획이득에 따른 공공기여 광역적 활용 전략 수립

작 성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 사전협상팀장 : 오승제 ☎ 8360 담당 : 김영일 ☎ 8361

사전협상으로 대규모 민간부지의 전략적 개발 촉진 (광운대물류부지 / 동부화물터미널 / 동서울터미널)

대규모 민간부지의 도시계획변경 사전협상으로 노후된 대상지의 개발을 촉진하고 및 공공기여를 통한 시민들의 공공서비스 제고

연번	대 상 지	위 치	면 적	도시계획변경	향후계획
1	광운대물류부지 (코레일, HDC현산)	노원구 월계동 35-7	156,491 ^m ²	· 유통업무 폐지 · 상업→상업,준주거	협상완료, 지단결정('22)
2	동서울터미널 (한진중공업)	광진구 구의동 546-1	36,704 ^m ²	· 터미널 복합화 · 준주거(변경없음)	협상진행('22)
3	동부화물터미널 (무궁화산업/장안복합PFV)	동대문구 장안동 284-1	22,291 ^m ²	· 자동차정류장 변경 · 유통상업→준주거	협상완료, 지단결정('22)

1 노원구 광운대역 물류기지

☐ 사업개요 ※협상주체 : 코레일 + 현대산업개발

- 위치/면적 : 노원구 월계동 85-7일원 / A=156,491^m²
- 도시계획 : 일반상업 → 일반상업·준주거, 유통업무설비 폐지
- 도입용도 : 주거, 업무, 판매, 문화·체육, 생활SOC 등

☐ 추진경위 및 향후계획

- '19.09. 사업제안서 제출 ※ 대상지 선정('09.6)
- '19.09.~12. 관련부서 협의, 전문가 자문 완료
- '20.02.~현재 협상조정협의회 진행중(9차)
- '22.하반기 연내 지구단위계획 수립 추진

《위치도 및 계획(안)》



작성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 사전협상팀장 : 오승제 ☎ 8360 담당 : 김영일 ☎ 8361

2 광진구 동서울터미널

- ☐ **사업개요** ※협상주체 : 신세계동서울PFV(한진중공업,신세계프라퍼티)
- 위치/면적 : 광진구 구의동 546-1 외 1 / $A=36,704m^2$
 - 도시계획 : 준주거지역(변경없음), 도시계획시설(자동차정류장→복합화)
 - 도입용도 : 터미널, 판매, 업무 등
- ☐ **추진경위 및 향후계획** ※ 대상지 선정('09.6)
- '21. 06.30. 사업제안서 제출(신세계동서울PFV) 및 관계부서 협의
 - '22. 하반기 제안서 수정·보완 제출시(7월 예정), 협상개시
- 《위치도 및 계획(안)》



3 동대문 동부화물터미널

- ☐ **사업개요** ※협상주체 : (주)장안복합개발PFV
- 위치/면적 : 동대문구 장안동 283-1번지 외 10필지 / $A=22,291m^2$
 - 도시계획 : 유통상업→준주거·근린·유통상업/자동차정류장 일부 폐지·복합화
 - 도입용도 : 주거·업무·판매·생활SOC, 복합청사, 물류(도시계획시설) 등
- ☐ **추진경위 및 향후계획** ※ 대상지 선정('21.3)
- '21. 7.~현재 사업제안서 제출, 협상조정협의회 진행중(8차)
 - '22. 하반기 지구단위계획 수립 추진
- 《위치도 및 계획(안)》



2-3 옛 노량진 수산시장 일대 수변복합개발 추진

옛 노량진 수산시장 일대 수변복합개발로 노량진-여의도간 연결 강화하여
여의도-용산을 잇는 새로운 성장거점 조성

□ 사업개요

- 위 치 : 동작구 노량진동 2-3번지 일대
- 규 모 : 약 170,000 m^2
- 도시계획 : 제1,2,3종 일반주거, 준주거, 상업



□ 추진경위

- '20.10. : 용역 계약 및 착수
- '21.10. ~ 12. : 총괄건축가 자문회의 개최 (총 4회)
- '22.04. : 도시건축공동위원회 자문
- '22.06. : 지구단위계획(안) 열람공고

□ 주요계획(안)

- 여의도-노량진 연결성 강화 및 입체적 토지계획 등 공간구조 개편
 - 철도상부 데크화, 국제금융로 연계도로(4차로) 및 보행육교 조성
- 전통시장 활성화를 위해 수산시장과 연계한 건축혁신 방안 도입
 - 보행 브릿지, 수산시장 기능 연계한 F&B 특화 상업가로 조성 등
- 도심기능지원을 위해 복합용도 및 고밀개발을 통한 전략거점화
 - 상업·업무·주거의 복합개발을 위한 적정 용도지역 설정
 - ※ (수협) 제3종·준주거 → 일반상업 / (노량진역) 제3종 → 준주거 / (자재센터) 제1종 → 준주거
- 여의도 및 한강공원과 연계한 입체적 수변경관 창출
 - 한강조망 데크공원 조성, 수변 랜드마크 공공시설 조성 등

□ 향후계획

- '22.09. : 지구단위계획 결정
- '22.12. : 수협부지(48천 m^2) 협상 착수

작성 자

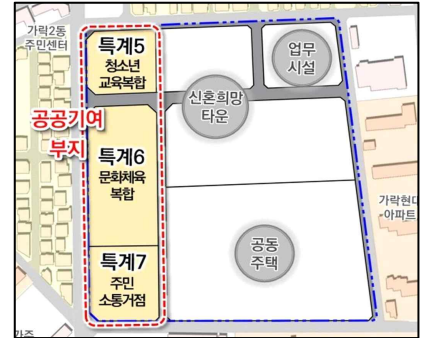
공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 위탁개발팀장 : 김상익 ☎ 8346 담당 : 김영경 ☎ 8348

2-4 옛 성동구치소 공공기여 부지 활용 지원

옛 성동구치소 부지 개발에 따라 발생하는 공공기여를 활용하여 주민소통 거점시설 및 청소년, 문화복합시설 등을 도입하여 지역 필요시설 공급 추진

□ 사업개요

- 위치/면적 : 송파구 가락동 162번지 / 18,827 m^2
- 사업기간 : '19.4. ~ '23.12.
- 과업범위 : 공공기여(3개 획지) 활용계획 수립
(특계5, 6 : 부지제공-시, 특계7 : 부지+시설제공-자치구)



□ 추진방향

- 공공기여(개발이익) 활용 주민소통 및 청소년 복합시설 등 **지역 필요시설 공급**
- 구치소의 부정적 이미지를 개선하여 지역주민을 위한 문화거점공간으로 활용
- 원활한 지역 필요시설 공급을 위한 **주관부서 결정 및 관련절차 이행 지원**
- 청소년교육문화센터 사업추진 절차 지원 및 문화체육복합시설 주관부서 협의

구분	특계5(부지제공, 서울시)	특계6(부지제공, 서울시)	특계7(부지+시설제공, 자치구)
활용계획 (주관부서)	시립 청소년 문화교육센터 (시 청소년정책과)	복합 문화/예술센터 (미정)	복합 주민커뮤니티 센터 (송파구)
추진현황	주관부서 결정/활용계획 확정	주관부서 결정 협의중	활용계획 확정/건립추진(SH)

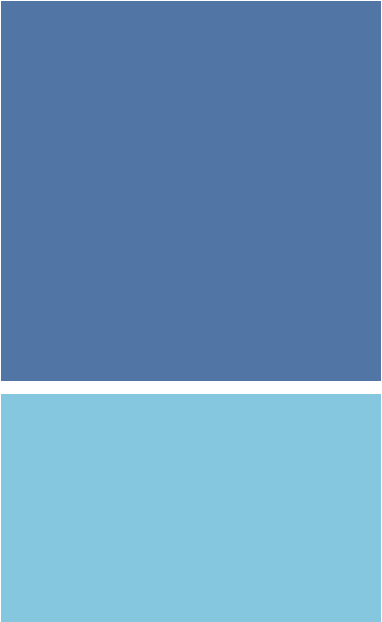
□ 추진실적

- '19. 04. : 사전협상 대상지 선정
- '20. 04. : 옛 성동구치소 공공기여부지 활용 기본계획 수립 용역 착수
- '21. 03. : 사전협상 완료 및 개발계획 확정
- '21. 11. 25. : 지구단위계획 결정 고시(서고 제2021-638)
- '21. 12. 28. : 공공기여부지 활용 기본계획 용역 준공

□ 향후계획

- '22. 7. ~ : 지단 변경 후 타당성조사 의뢰(청소년교육복합시설 우선 추진)

작 성 자 : 공공개발추진반장 : 양병현 ☎2133-8345 복합개발팀장 : 김용민 ☎8365 담당 : 박기영 ☎8368



3. 공공자산의 합리적 활용을 위한 토지자원 총괄기획·컨설팅

- ① 서울시 내 공공자산 효율적 운용방안 마련
- ② 市 사업부서 대상 공공토지 기획 컨설팅 시행
- ③ 소유 점유 불일치 등 시유자산 활용구상
- ④ 남부 도로사업소 부지활용 거점화 추진
- ⑤ 남부여성발전센터 부지활용 기본계획 수립

서울시 공공자산의 효율적 활용을 위해 민·관 협력 사업모델을 발굴하고 공공자산 운용의 전문성 강화를 위한 제도적 장치 마련

☐ 사업개요

- 대 상 : 서울시 공공자산(국·시·구 소유)
- 기 간 : '21. 6. ~ '22. 9.(총 15개월)
- 사 업 비 : 356백만원
- 주요내용 : ① 민관협력사업 관련 법·제도 마련
② 공공자산운용 전문조직 설립

☐ 추진경위

- '21. 6. : 기술용역 계약 및 착수
- '21.10.~'22.4. : 전문가 자문 및 포럼을 통한 의견수렴 및 공론화
- 전문가 자문 2회('21.10, '22.4), 좋은개발 포럼 2회('21.10, '22.3)
- '22. 7. : 공공자산운용 전문조직 설립 용역발주 검토중

☐ 추진내용

- 공유재산 및 물품관리법 개정(안) 마련
- 개발이 필요한 일반재산을 지자체와 민간이 공동으로 민간참여개발 신설
※ 공유재산법 개정 관련 행안부 방문 협의('22.4.)
- 공공자산운용 전문조직 설립 필요성 검토
- SH공사는 공공주택 공급 주력, 신설 조직은 비주거시설 개발 중심으로 특화

☐ 향후계획

- '22. 8.~ : 공공자산운용 전문조직 기본구상 용역 시행
- '22.10. : 공유재산법 개정안 건의(행정안전부 회계제도과)

작 성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 공공토지팀장 : 김현정 ☎ 8433 담당 : 손준호 ☎ 8434

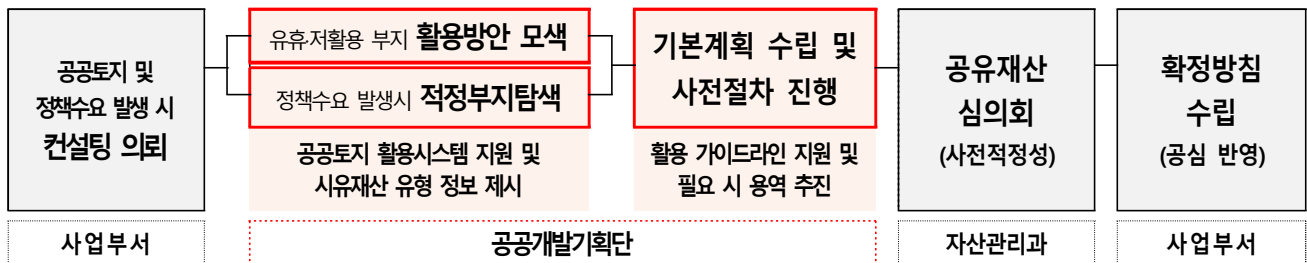
3-2 市 사업부서 대상 공공토지 기획 컨설팅 시행

서울시 공공토지자원의 활용도 제고를 위해 수요부서의 요청에 따라 적정부지 탐색 및 기본계획 수립을 통해 효과적인 사업추진 지원

□ 사업개요

- 대 상 : 공공토지 기획·관리 등 컨설팅이 필요한 주요 정책사업
- 운영방법 : 컨설팅 신청서를 작성, 담당자 협의 후 공문으로 접수
 - 컨설팅 진행 전 공공토지자원 자료집 및 활용 가이드라인 우선 제공
- 내 용 : 사업유형에 따라 적정 입지탐색, 사업전략 기획, 기본계획 수립 등 사업 전반에 걸쳐 단계별 전문 노하우 제공
 - [토지수요부서] 적정부지 탐색, 필요 시 사업기획 등 전문 컨설팅 지원
 - [재산관리부서] 유휴·저활용 부지 효율적 활용을 위한 종합 컨설팅 지원

○ 추진절차



□ 추진경위

- '22. 4. : 서울시 공공토지자원 활용 기본계획 수립
(공공개발기획단-21165호(2022.4.28.), 공공개발기획단장 방침)
- '22. 6. : 서울시 공공토지자원 활용 컨설팅 운영 계획
(공공개발기획단-22449호(2022.6.16.), 공공개발기획단장 방침)

□ 향후계획

- '22. 하반기 : 서울시 공공토지자원 컨설팅 홍보 및 교육

작 성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 공공토지팀장 : 김현정 ☎ 8433 담당 : 설정임 ☎ 8435

소유·점유가 불일치하는 공공부지와 노후·저활용된 시유자산에 대하여
창의적 활용 및 사업화 방안을 마련하여 공공서비스 수요에 적극 대응

□ 사업개요

- 대상 : 서울시 내 ①국가·시 상호점유 ②민간점유 ③노후·저활용 시유자산

〈국가 및 민간 점유〉

* 국유지상 시유건물 22개동(총 41,585㎡), 시유지상 국유건물 2필지(총 92.6㎡),
시유지상 시유건물 국가사용(27필지·27개동, 총 11,945㎡)

* '22년 기준 체비지(개인점유) 378필지(총 39,331㎡)

- 기간/사업비 : '22. 6. ~ '23. 6.(착수일로부터 12개월)/ 278백만원
- 사업목적
 - 국가·시 상호점유 시유자산 소유권 해결방안 마련 및 활용계획 수립
 - 노후·저활용 및 민간점유 시유지 선제적 활용 및 사업화 방안 마련

□ 추진경위

- '21. 5. : 공공개발기획단-자산관리과 시유자산 활용 실무협의
- '21. 8. : 용역 추진 방침 수립
- '21. 11. : 기술용역타당성 심사 (※ 결과 : 적정)
- '22. 6. : 기술용역 계약 및 착수

□ 추진내용

- 각 소유주체(국가·시)간 공공자산 활용인식 개선 및 갈등해소 방안 마련
- 국가·민간 점유 및 노후·저활용 시유지 실태조사를 통한 적정부지 도출
- 복합개발 및 공간활용을 통한 시범사업대지 기본구상 및 사업화 방안 마련

□ 향후계획

- '22. 7.~ : 용역 착수보고 및 활용 구상 추진

남부도로사업소 이전에 따른 역세권 전략부지 종합적 개발계획 수립 및
청년창업, 주민필요시설 등 다목적 복합시설 조성

☐ 사업개요

- 위 치 : 영등포구 대림3동 711번지 일대, 7,969.4 m^2
- 면 적 : 연면적: 48,236 m^2 , 지하 3층 / 지하 11층
- 도시계획 : 준주거지역, 최고고도지구, 지구단위계획구역(특계구역)
- 사업방식 : 위탁개발사업(市토지비: 별도/ SH사업비: 2,007억원)

☐ 추진방향

- (개발계획) 지역환경의 변화를 선도할 수 있는 대규모 거점개발 추진
- (사업구조) 공공성과 수익성이 조화되는 지속가능한 사업구조 마련
- (도입용도) 수요자 중심의 다목적 복합시설 조성

☐ 도입용도

- **중소기업·외국인·청년 창업지원 시설 도입**으로 지역경제 활성화
- **생활 SOC 최대 확보** 지역주민 편의 증진

☐ 추진경위

- '17.11.02. : 디딤플라자 건립계획 수립 (외국인다문화담당관)
- '19.08.23. : 중앙투자심사 상정 (재검토, 수요조사 재실시)
- '20.09./'21.05. : 도입용도 수요조사 (총 2회 / 21개 의견 접수)
- '22.02.25. : 사업계획 변경(안) 수립
- '22.03.22. : 중앙투자심사 재상정 (재검토, 타당성조사 재시행)
- '22.06.16. : 타당성 재조사 착수 (LIMAC)

☐ 향후계획

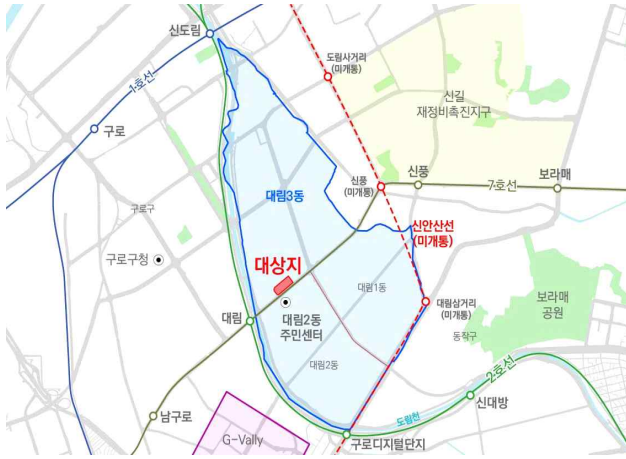
- '23.02. : 타당성 재조사 완료
- '23.06. : 중앙투자심사 완료 및 위·수탁계약 체결
- '23.07.~ : 설계 및 공사 시행(SH공사, ~'27.06.)

작 성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 위탁개발팀장 : 김상익 ☎ 8346 담당 : 오세은 ☎ 8349

참 고

위치도 및 조감도(안)



위치도



조감도

저이용 부지인 남부여성발전센터를 활용하여 서남권 미래산업기반 육성 및 지역주민 복합문화공간 조성

□ 사업개요

- 위 치 : 금천구 독산로 50길 23 / 15,067 m^2
- 도시계획 : 제1종일반주거지역, 기타공공청사, 주차장
- 건축현황 : 연면적 10,934 m^2 (건축물 5개동, 용적률 41%)
- 추진방향 : 일자리와 문화가 어우러진 서울형 미래전략거점 조성
- 사업기간 : '22.03. ~ '23.03. (※ 용역비 : 300백만원)



(1단계) 가용지 개발



(2단계) 본관 신축 및 리모델링



(3단계) 교육관 부지 개발

□ 추진경위

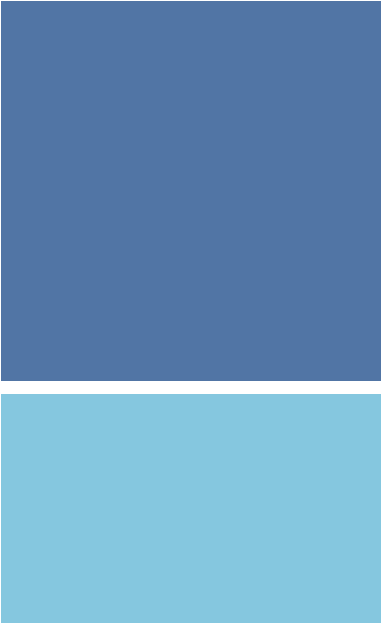
- '21.07. : 공공개발기획단-여성가족정책실 실무협의(기본구상 추진)
- '21.09. : 남부 여성발전센터 활용 기본계획 수립용역 방침 수립
- '22.03.29. : 남부 여성발전센터 활용 기본계획 수립용역 계약

□ 추진내용

- 남부여성발전센터의 혁신방안(미래수요 분석을 통한 시설의 주기능 설정 등 정책 방향 검토) 및 다양한 공간개발 구상안 마련(여성가족정책실장, 4.26.착수보고서)

□ 향후계획

- '22.08. : 기본계획 수립 중간보고



4. 디지털·기후변화 등에 따른 미래도시 변화 선제적 대응

① 서울형 저탄소 도시개발 평가·인증 체계 구축

② 기반시설 입체복합 활용구상 검토

4-1 서울형 저탄소 도시개발 평가·인증 체계 구축

국내 건축물 관련 인증제도와 함께 건물 외부 환경과 도시 최소단위로서 지역단위 등 도시계획 및 개발사업 단위의 친환경 인증제도 개발 필요

☐ 추진배경

- 서울비전2030에서 “스마트 에코시티” 미래비전 설정
 - 2030 온실가스 배출량 40% 감축, 2050년 순 배출량 제로화 목표
- 市, 건물단위 저탄소 정책 마련('21년)하였으나, 지역단위 저탄소 전략 부재

☐ 추진방향

- 미국 지역단위 평가 인증체계(LEED ND), 서울시 제로에너지 빌딩(ZEB) 정책 등을 반영한 “서울형 저탄소 도시개발 평가·인증” 제도 개발 및 활용방안 마련

☐ 용역개요

- 용역명 : 서울형 저탄소 도시개발 평가인증 체계 구축
- 과업기간 : 착수일로부터 10개월 / 용역비 : 200백만원(VAT 포함)
- 수행기관 : 서울기술연구원

[서울형 저탄소 도시개발 평가·인증 예시]

- 대 상: 5천㎡ 이상 사전협상 및 도시개발사업 대상지
- 인 증: Silver 등급 < Gold 등급 < Platinum 등급
- 평가항목: (지역단위) TOD, 보행, 압축도시 등 (건물단위) 신재생에너지, 물사용 절감, 자원절약 등
- 활용방안: 인증시 공공기여 인정(비율), 용적률 인센티브 등 검토

☐ 추진실적

- '22.03.15. : 추진계획 수립
- '22.03.~ 05. : 발주 사전절차 이행
- '22.06.03. : 용역 계약 및 착수

☐ 향후계획

- '22. 하반기 : 국내·외 사례조사 및 평가인증 체계 개발
- '23. 상반기 : 서울시 적용가능성 전문가 협업 실시
- '23. 04. : 인증기준 마련

작성 자

공공개발추진반장 : 양병현 ☎ 2133-8345 위탁개발팀장 : 김상익 ☎ 8346 담당 : 오세은 ☎ 8349

4-2 기반시설 입체복합 활용구상 검토

도시 공간구조 변화 등에 대응할 수 있는 새로운 공간자산 창출을 위해
철도 등 기반시설에 대한 입체·복합적 활용방안 마련 및 시범사업 검토

☐ 사업개요

- 과 업 명 : 기반시설 입체복합 시범사업 활용계획 수립
- 사업기간 : '21. 8. ~ '22. 8. / 계약금액 : 356,710천원
- 수행기관 : (재)서울연구원

☐ 추진경위

- '21. 8. : 용역계약 / 과업착수
- '21. 12. : 용역 추진방향 설정 및 대상지 후보군 검토
- '22. 1. : 시범사업 후보지 현장조사 및 관계기관 협의
- '22. 5. : 시범사업 후보지 활용구상 관련 전문가 자문

☐ 추진내용

- 철도시설 중심, 기반시설 **입체복합 활용 전략으로 신규 가용공간 확보**
 - 지역거점/생활권 등 위계별 도시공간 변화 대응을 위한 기반시설 입체복합 활용
- 기반시설 입체복합화 **실현방안 및 기대효과, 활용전략 등 구체적 제시**
 - 수서차량기지 등 시범사업 후보지 대상, 실제적 활용구상(안) 마련

[지역거점형] 수서차량기지	[생활권형] 면목역 광장
	
현황 약 20만㎡, 자연녹지지역, 철도차량기지	현황 2,665㎡, 준주거지역, 광장, 경전철 신설예정
구상 철도기지, 업무, 문화/상업, 주거 등 복합개발	구상 생활복합거점 조성, 환승광장 기능역할 강화 등

* 시범사업 대상지 등 세부내용은 과업추진 과정에서 조정될 수 있음.

☐ 향후계획

- '22. 8. : 시범사업 활용구상(안) 마련

작 성 자 : 공공개발추진반장:양병현 ☎ 2133-8345 복합개발팀장:김용민 ☎ 8365 담당:박용석 ☎ 8366

[별첨]

☐ 공공개발기획단 예산 집행현황

(’22.7.1.기준, 단위:백만원)

회계명(사업수)	예산현액 (A)	지출액 (B)	지출잔액 (A-B)	집행률 (B/A)
총 계	17,457	4,608	12,850	26.4%
일반회계	89	45	44	50.6%
행정운영경비	89	45	44	50.6%
도시개발특별회계	17,368	4,563	12,806	26.3%
사업비(16개)	17,368	4,563	12,806	26.3%

☐ 세부사업(18개)별 집행현황

(’22.7.1.기준, 단위:백만원)

세부사업명	예산현액 (A)	지출액 (B)	지출잔액 (A-B)	집행률	비 고
총 계	17,368	4,563	12,806	26.3%	
토지자원의 선제적 관리 및 사전협상제도와 시민참여 프로그램 운영	3,222	592	2,630	18.37%	
서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성	500	0	500	0%	
서울 입체복합도시 구축	178	0	178	0%	
공공부지 활용 전략거점개발 기본계획 수립 및 타당성조사	458	0	458	0%	
효창독립 100년 공원 조성	867	0	867	0%	
송현동 부지 활용 및 공원화 사업	6,157	71	6,087	1.2%	
옛 성동구치소 공공기여부지 활용	500	0	500	0%	
강북어린이 전문병원 및 공공청사 복합개발 조성	300	0	300	0%	
공공토지자원 활용 관리 기본계획	93	93	0	100%	
구로세무서부지 활용 기본계획 및 타당성조사	120	0	120	0%	
서울혁신파크 부지활용 마스터플랜 수립	250	0	250	0%	
공공부지 활용 시장지원시설 마련 기본구상	86	78	8	90.7%	
여의도공원 활성화 기본계획 수립	200	0	200	0%	
공공개발사업 국내외 사례조사 및 활용방안 마련	200	0	200	0%	
국가점유 사유재산 조사 및 활용방안 구상	200	0	200	0%	
남부여성발전센터 전략거점 활용 기본구상	300	142	158	47.3%	
잠원역 일대 부지활용 기본구상	150	0	150	0%	
국고보조금 반환	3,587	3,587	0	100%	

※ 22년 편성예산 : 14,298백만원 / 이월예산 : 3,070백만원