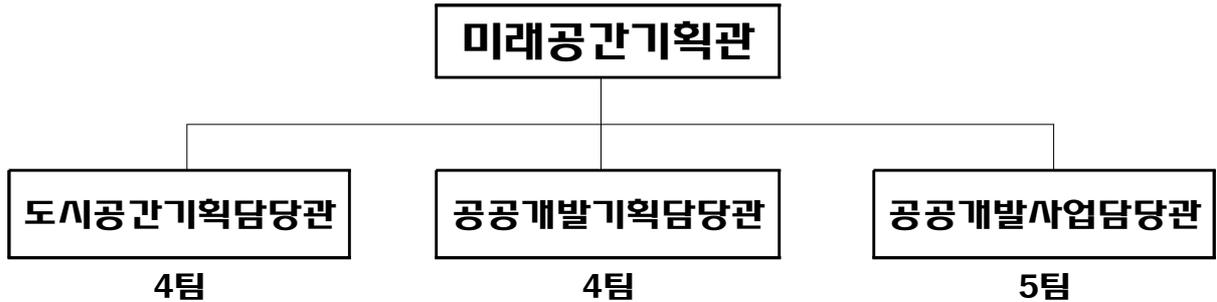

현 안 업 무 보 고

2022. 11. 7.(월)

미래공간기획관

I. 일반 현황

□ 조 직: 1관 3담당관 13팀



□ 부서별 주요기능

구 분	주 요 업 무
도시공간기획 담당관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총괄건축가, 건축정책위원회, 감성도시 등 도시공간정책에 관한 사항 ○ 서울형 수변감성도시, 시민생활공간 등 주요 도시공간 기획 ○ 건축기획, 공공건축심의, 설계공모 등 공공건축물 품질 향상에 관한 사항
공공개발기획 담당관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대규모 민간부지 도시계획적 활용방안 수립·검토에 관한 사항 ○ 사전협상제도 운영·관리 및 사전협상 추진에 관한 사항 ○ 지역거점 활용구상 및 선제적 전략계획 수립에 관한 사항
공공개발사업 담당관	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용산국제업무지구, 용산공원 조성에 관한 사항 ○ 전통시장 건축혁신 전략 수립 및 시범사업 추진에 관한 사항 ○ 공용차고지 복합 개발사업(사업지 발굴, 설계, 고도화 사업 등)

□ 인 력 : 정원 68명 / 현원 68명

(단위 : 명, '22.10.21.)

구 분	합계	도시공간기획담당관					공공개발기획담당관				공공개발사업담당관			
		소계	3급	4급	5급	6급 이하	소계	4급	5급	6급 이하	소계	4급	5급	6급 이하
일반직	49/50	13/14	1/1	1/1	2/2	9/10	19/19	1/1	4/4	14/14	17/17	1/1	5/5	11/11
임기제	19/18	13/13	-	-	2/2	11/11	3/2	-	-	3/2	3/3	-	-	3/3
합계	68/68	26/27	1/1	1/1	4/4	20/21	22/21	1/1	4/4	17/16	20/20	1/1	5/5	14/14

※ 시간선택제임기제 3명 별도 : 공공개발기획담당관 1명, 공공개발사업담당관 2명

□ 예 산

○ 세입 · 세출별 예산

(단위 : 백만원, %)

구 분		2022년(A)	2021년(B)	증감액(A-B)	
세입	계	103	145	△42	
	일반회계	기 타 이 자 수 입	25	0	25
		고가하부 활용사업	6	0	6
		서울시 마을건축가 운영	19	0	19
		시도비보조금등반환수입	78	145	△67
		서울시 마을건축가 운영	78	145	△67
세출	계	37,899	41,911	△4,012	
일반회계	9,002	14,004	△5,002		
특별회계 (도시개발특별회계)	28,897	27,907	990		

○ 부서별 세출예산

(단위 : 백만원, %)

구 분	2022년(A)	2021년(B)	증감액(A-B)	증감율
계	37,899	41,911	△4,012	△9.57
도시공간기획담당관	15,740	23,868	△8,128	△34.0
일반회계	7,470	12,068	△4,598	38.1
특별회계	8,270	11,800	△3,530	29.9
공공개발기획담당관	19,665	9,144	10,521	115.0
일반회계	87	93	△6	6.45
특별회계	19,578	9,051	10,527	116.3
공공개발사업담당관	2,494	8,899	△6,405	△72.0
일반회계	1,445	1,843	△398	21.6
특별회계	1,049	7,056	△6,007	85.1

II. 정책목표와 추진전략

정책 목표

‘새로운 미래 공간, 시민의 삶을 바꾼다.’

정책 과제

시민 삶의 질 향상을 위한
도시공간구조 재편

도시경쟁력 확보를 위한
도시거점 조성

국가경쟁력 강화를 위한
글로벌 핵심거점 육성

추진전략

- 서울형 수변감성도시, 시민생활공간 확대로 **지속 가능한 미래도시 서울** 추진
- 합리적·획기적 공간기획을 통한 **도시거점 조성**, 지역 활성화 및 균형발전 실현
- 글로벌 도시 경쟁력과 기술혁신을 선도하는 **新용산시대 신도심 조성** 추진

Ⅲ. 주요 현안업무

1. 「한강 노을명소 찾기」 시민 사진공모전
2. 노들 예술섬 기획 디자인 공모 추진
3. 기부채납 건축물 건축기획 지원 및 관리
4. 송현 열린녹지광장 조성 추진
5. 삼표레미콘공장 철거 및 청년중심 복합개발
6. 도시계획변경 사전협상을 통한 지역경제 활성화
7. 사전협상으로 대규모 민간부지의 전략적 개발 촉진
(광운대역 물류부지 / 동부화물터미널 / 동서울터미널 / 르메르디앙호텔)
8. 용산공원 동측권역 도시관리 실행전략 수립
9. 전통시장 건축혁신 추진
10. 정릉 공영차고지 복합화 추진

1. 「한강 노을명소 찾기」 시민 사진공모전

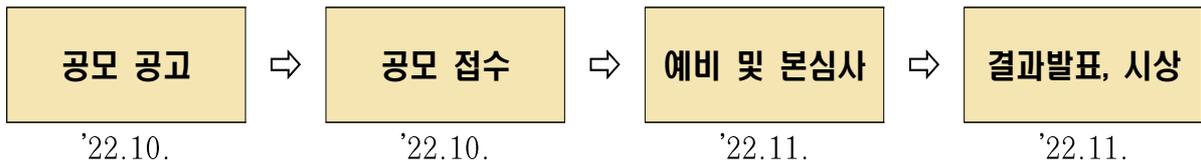
도시공간기획담당관 : 김창규 ☎2133-7640 공간기획팀장 : 오승제 ☎7609 담당 : 김선규 ☎7631

아름답고, 다채로운 한강 노을이 국제적 명소가 될 수 있다는 시민 공감대를 형성하고, 명소 조성 사업지 발굴을 위한 시민공모전 추진

□ 공모개요

일상생활 속 아름다운 한강 석양 재발견

- 공 모 명 : 「한강 선셋 명소 찾기」 시민 사진공모전
- 기 간 : '22. 10. 4. ~ 11. 31.
- 대 상 지 : 한강 일대에서 선셋 조망이 가능한 곳
 - 한강공원, 선착장, 한강다리, 섬, 고층건물 등
- 제출자료 : ① 한강 선셋 사진 ② 설명자료
- 참여주체 : 시민 개인 누구나
- 심사방식 : 전문가 심사위원 구성을 통한 작품 선정
 - ※ 공모(선정) 기준, 심사위원 구성, 평가방식 등 계획 별도 수립



- 포상계획 : 총 25명, 대상 100만원(1명) 등 총 상금 550만원

□ 추진경위

- '22. 9.22. 「한강 선셋 명소 찾기」 시민 사진공모전 추진계획 수립
- '22.10. 4. ~ 31. 공모 공고 및 작품 접수 중

□ 향후계획

- '22.11. ~ '22.12. 심사 및 결과 발표
- '22.12. ~ '23.12. 한강변 노을 특화공간 조성(10개소, 13억)
 - 대상지 선정 → 설계(2023년 상반기) → 공사(2023년 하반기)

2. 노들 예술섬 기획 디자인 공모 추진

도시공간기획담당관 : 김창규 ☎2133-7640 공공건축1팀장 : 육근형 ☎7617 담당 : 안정연 ☎7618

노들섬의 매력을 발굴하기 위해 국내외 검증된 건축가를 초청하여 창의적이고 혁신적인 디자인을 받고자 공모 추진

□ 노들섬 현황

- 위 치 : 용산구 양녕로445, 446 일대
- 면 적 : 119,854㎡ (상단부 60,818㎡, 하단부 59,036㎡)
- 시설현황 : 건축연면적 9,349㎡, 조경기반시설 33,330㎡, 보행육교 574㎡



□ 추진경위

- '22. 7. 7. 노들섬 글로벌 예술섬 조성계획 검토(문화본부)
- '22. 7.19. 공공건축관리자 선정 및 설계공모 의뢰(문화본부→주택정책실)
- '22. 9.28. 노들 예술섬 기본구상안 검토(미래공간기획관)
- '22.10.17. 도시건축 혁신방안 보고(시장)

□ 추진방안

1단계 (디자인 기본구상)	일 정	▶ '22.11.~'23. 3.
	대 상	▶ 초청 건축가 6~10명
	내 용	▶ 기본구상 디자인(디자인 구상, 규모, 소재, 공사비 등) ①접근로(Art Bridge), ②공중부(Roof Observatory, Sky Walk), ③지상부(맹꽁이 숲_ECO Garden + 노들마당 및 시설군_ART Garden) ④기단부(POP UP WALL) ⑤수변부(Boundless Shore), ⑥ 기타 자유제안
	공사비	▶ 공사비 제한 없음



서울시 : 마스터플랜 수립 및 예산확보 사전절차 진행('23. 3.~'24. 3.)



2단계 (기본설계)	일 정	▶ '24. 7.~12.(예정)
	대 상	▶ 초청 건축가 6~10명
	내 용	▶ 기본설계(사업범위 확정 후 공모추진)
	공사비	▶ 1단계 기본구상 결과에 따라 예산 확보



기본 및 실시설계('25. 1.~'25.10.), 착공('25.11.), 준공('28.10.)

□ 향후계획

- '22.10. 초청 건축가 섭외
- '22.11. 초청 건축가 확정 및 공모 공고
- '23. 3. 디자인 기본구상 작품 제출
- '23. 5. ~ 6. 작품 전시회(DDP 또는 서울도시건축전시관)
- '23. 7. ~ 12. 시민 및 전문가 그룹 공개 포럼

3. 기부채납 건축물 건축기획 지원 및 관리

도시공간기획담당관 : 김창규 ☎2133-7640 공공건축2팀장 : 임종현 ☎7633 담당 : 정아선 ☎7637

재개발·재건축 등 개발사업 추진 시 제공받는 기부채납 건축물에 대해 공공건축 사업체계를 준용하여 체계적 지원·관리 추진

□ 추진배경

- 시설 결정 시기 vs 공급시점의 지나친 차이로 인한 도입시설의 잦은 변경
- 시설조성 과정에서 품질 확보를 위한 전문적 지원 및 관리체계 미흡

< 市·區 기부채납 대상 건축물 현황('15.2.~'22.8.) >

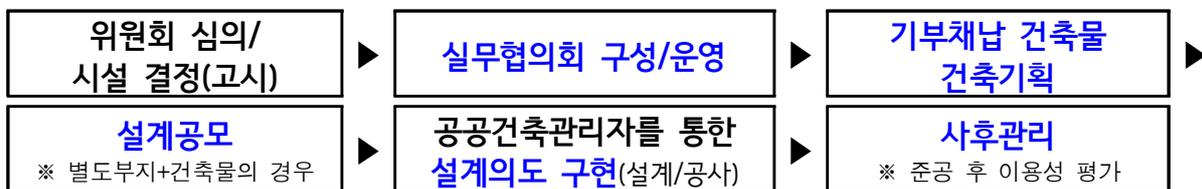
- (고시) 기부채납 건축물 총 277개 시설, 추정금액 약 7.3조원
 - ▶ 市 관리 총 60개 시설 약 1.5조원, 區 관리 총 210개 시설 약 5.5조원
- (준공) 전체 277개 시설 중 총 25개 시설, 추정금액 약 5,774억원
 - ▶ 市 관리 17개 시설 약 3,770억원, 區 관리 8개 시설 약 2,004억원

□ 추진내용

- 추진근거 : 기부채납 공공건축사업 관리체계 개선계획(행정2부시장 방침, '21.10.1.)
- 추진대상 : 市 운영 및 관리 예정 기부채납 건축물
- 주요내용 : 건축 전문성을 갖춘 전담조직(도시공간기획담당관)에서 기부채납 건축물 조성 과정(건축기획, 설계공모) 지원 및 관리

기획조정실(공공자산담당관) - 통합 관리	미래공간기획관(도시공간기획담당관) - 지원
기부채납 공공시설 수요·공급 연계 관리	건축기획, 설계, 시공 등 추진과정 지원

○ 추진절차



□ 추진실적

- '22. 4. ~ 10. 건축기획 6건 추진(완료 3건, 추진 중 3건)
- '22.10. 건축기획 2건 추가 착수 ※ '22년 건축기획 총 8건 완료 예정

참고

기부채납 건축물 건축기획 주요 사례

□ 건축기획 추진 사업

구분	사업명	기부채납 형태	기부채납 면적	시설용도	운영부서	건축기획 일 정	비고
1	마포로5구역 제10·11지구 재개발	토지+건축물	건물 2,965㎡ 토지 2,828㎡	키움센터	아이돌봄 담당관	'22.4.~ 7.	완 료
2	북아현3 재정비촉진사업	토지+건축물	건물 21,276㎡ 토지 8,840㎡	공 공 기 숙 사	주택정책과	'22.4.~12.	추진 중
3	미아역세권 활성화사업	건축물	2,515.68㎡	키움센터	아이돌봄 담당관	'22.5.~ 9.	완 료
4	마포로5구역 제9-1지구 재개발	건축물	1,692㎡	공공청사	평생교육과	'22.6.~ 9.	완 료
5	동교동 157-1 역세권 활성화사업	건축물	2,526.8㎡	창 업 지원센터	캠퍼스타운 활성화과	'22.8.~11.	추진 중
6	노량진1 재정비촉진구역	토지+건축물	건물 8,433㎡ 토지 132,132㎡	서울자유 시민대학	평생교육과	'22.8.~12.	추진 중

[사 례] 기부채납 건축물 건축기획의 주요내용

- 사 업 명 : 마포로5구역 제9-1지구 도시정비형재개발(중구 순화동 6-11번지 일대)
- 용 도 : 사회복지시설(50플러스센터)
- 규 모 : 연면적 1,692.33㎡(지하 주차장 및 지상 2,3층)
- 주요내용 : 방향 설정, 세부공간계획, 재료계획, 조명계획, 실내마감 제안 등
 - 기획방향 : 일과 삶의 베이스캠프로서 도심권 50+센터 계획
 - 세부공간계획 : 프로그램 운영을 고려한 공간계획 및 합리적 동선계획
 - 재료계획 : 유지관리 및 공간 성격 고려한 재료계획
 - 조명계획 : 안정감, 긴장 및 집중력을 고려한 색온도 및 밝기 계획
 - 기 타 : 실내투시도, 실내재료 마감표 및 스펙북 등



<변경전(건축위원회 심의)>_2층 운영계획, 약자 등에 대한 고려 없는 계획



<변경후(건축기획 후)>
· E.V.홀 추가, 약자와의 동행을 위한 화장실 계획

4. 송현 열린녹지광장 조성 추진

공공개발기획담당관 : 양병현 ☎2133-8345 개발정책팀장 : 이광구 ☎8346 담당 : 정경승 ☎8348

송현동 부지(前 대한항공 소유) 공적 활용을 위해 서울시가 3자 교환방식으로 소유권 확보 후 도심 내 역사문화와 어우러진 열린 녹지공간 조성

□ 사업개요

- 위 치 : 종로구 송현동 48-9번지 일대
- 사업기간 : '19. 8. ~ '27.12.
- 면 적 : 37,141 m²
- 도시계획 : 1종일반주거지역, 최고고도지구(3층), 학교상대보호구역



□ 추진경위

- '20. 5. 송현동 부지 활용을 위한 공론화 및 기본계획 수립
- '21. 3.31. 3자 간 조정서 체결
- '21.12.24. 매매/교환 계약 체결 (대한항공-LH 매매 완료('22.7.7), LH-서울시 교환)
- '22.10. 7. 열린송현녹지광장 시민개방

□ 추진내용

- (교환계약 이행) ㉠서울의료원 건물철거('22.10월~'23.1월) 및 소유권확보(11월)
 - 서울의료원 건축물 해체심의 및 철거허가(10.6.) 및 철거착공(10.14.)
 - 의료원 지적분할 및 토지소유권 교환(송현동↔서울의료원) 추진 (11월 중순)
- (부지임시활용) 임시개방 기간 동안 시민 여가 및 문화행사 장소로 활용('22.10.~'24.12.)
 - 서울 도시건축비엔날레 전망대('23.5.~'23.10.), 키아프·프리즈 서울개최 논의중
 - 서울시, 종로구, 서울문화재단 등 협업으로 시민참여형 문화예술공간 활용
- (조성계획) ㉡이건희 기증관을 품은 “송현문화공원” 조성('28년 개장 목표)
 - (기본계획 보완) 상부 녹지공간, 하부 관광버스 주차장 등 계획수립 중(~10월)
 - (이건희 기증관) 북촌지구단위계획 변경(문화시설 결정 등) 추진

□ 향후계획

- '21.12. ~ '23. 1. 이건희 기증관 건립 부지 토지 교환 추진(서울시-문체부)
- '22. 3. ~ '23. 6. 기본계획 수립 및 타당성 조사(투자심사)
- '23. 7. ~ '24.12. 현상설계 공모, 기본 및 실시설계
- '25. 1. ~ '27.12. 공사착공 및 준공

5. 삼표레미콘공장 철거 및 청년중심 복합개발

공공개발기획담당관 : 양병현 ☎2133-8345 개발정책팀장 : 이광구 ☎8346 담당 : 박학균 ☎8347

지역주민의 오랜 숙원인 삼표레미콘 공장의 자진 철거를 통해 시민 생활 불편해소 및 사전협상을 통한 청년문화 특화거점 조성추진

□ 사업개요

- 위치/면적 : 성수동1가 683 일대 / 28,804㎡
- 도시계획 : 제1종일반 → 상업지역
- 공공기여 : 기준 대지면적의 48%(약6천억원)
- 소요예산 : 비예산(민간개발)



□ 추진경위

- '17.10. 삼표산업 성수공장 이전협약(공원화) 체결(현대제철-삼표-區-市)
- '22. 1.26. 레미콘공장 자진 철거 후 부지활용 제안(삼표산업)
- '22. 3.25. 정책전환(공원→사전협상을 통한 부지개발) 결정
- '22. 3.28. 레미콘공장 해체공사 착공식 개최
- '22. 6.27. 서울숲 일대 선제적 개발전략 수립용역 착수
- '22. 8.16. 레미콘공장 철거 완료
- '22. 8.18. **사구 합동 점검회의를 통해 건물철거 확인**

□ 추진내용 : 선제적 개발전략 수립용역 착수 → **개발방향 검토중**

- 서울숲과 연계, 도시경쟁력 강화를 위한 **업무·청년문화 거점조성 방안**
- (성수) 청년첨단 혁신축과 (강남) 미래융합 혁신축 **연계강화 방안 검토**
- 공공기여 활용, 서울숲 재구조화, 시민편의시설 등 **인프라 확충**

□ 향후계획

- '22.10. ~ 합리적 부지 활용 방안 검토·추진
- '22.12. 사전협상 대상지 선정

위 치 도



현황사진 (현재: 공장철거 완료)



6. 도시계획변경 사전협상을 통한 지역경제 활성화

공공개발기획담당관 : 양병현 ☎2133-8345 사전협상팀장 : 권경희 ☎8356 담당 : 김영일 ☎8357

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

□ 제도개요

- (목적) 도시 개발사업의 공공성 증진, 저이용 토지의 효율적 활용
- (대상) 개발 잠재력이 있는 5천㎡ 이상 유휴부지 및 시설 이전부지
- (내용) 민/관 협상을 통해 도시계획 변경을 포함한 개발계획 수립

□ 공공기여 기준 및 제공범위

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

제 공 범 위	방 법
지구단위계획구역 내	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)
- '22. 9. 사전협상 운영지침 5차 개정

※ 사전협상 운영지침 5차 개정 주요사항

- ▶ (상위 법령 반영) 공공기여(현금) 서울시 전역 활용, 용도지역 변경 혼재시 사전협상 방안
- ▶ (감정평가 개선) 도시관리계획 결정고시 유보 규정 폐지, 감정평가 업체 확대 등
- ▶ (미비점 개선 등) 추가 협상 기준 마련, 조직 개편 및 사전협상 조례 제·개정 반영 등

□ 향후계획

- 절차 간소화 등 합리적인 사전협상 개선책으로 제도 활성화 도모

7. 사전협상으로 대규모 민간부지의 전략적 개발 촉진

(광운대역 물류부지 / 동부화물터미널 / 동서울터미널 / 르메르디앙호텔)

공공개발기획담당관 : 양병현 ☎2133-8345 사전협상팀장 : 권경희 ☎8356 담당 : 김영일 ☎8357
 복합개발팀장 : 김용민 ☎8361 담당 : 박용석 ☎8362

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

연번	대 상 지	위 치	면 적	도시계획변경	향후계획
1	광운대역 물류부지 (코레일, HDC현산)	노원구 월계동 85-7	156,491㎡	· 유통업무설비 폐지 · 상업→상업, 준주거	지단결정('23)
2	동서울터미널 (산업은행, 신세계동서울PFV)	광진구 구의동 546-1	36,704㎡	· 터미널 복합화 · 준주거(변경없음)	협상진행('22)
3	동부화물터미널 (무궁화신탁/장안복합PFV)	동대문구 장안동 284-1	19,996㎡	· 자동차정류장 변경 · 유통상업 → 준주거	지단결정('22)
4	르메르디앙 호텔 (신한자산신탁/마스턴PFV)	강남구 역삼동 604	10,362㎡	· 3종, 상업(노선)→상업	협상진행('22)

① 노원구 광운대역 물류부지

- 사업개요** ※ 협상주체 : 코레일(HDC현대산업개발)
- 위치/면적 : 노원구 월계동 85-7일원 / 156,491㎡
 - 도시계획 : 일반상업 → 일반상업·준주거, 유통업무설비 폐지
 - 도입용도 : 주거, 업무, 판매, 문화·체육, 생활SOC 등

- 추진경위 및 향후계획** ※ 대상지 선정('09.6.)
- '19. 9. 사업제안서 제출
 - '20. 2.~'22.10. 협상조정협의회(총 10회), 협상완료
 - '22. 하반기 지구단위계획 수립 추진

《위치도 및 계획(안)》



② 광진구 동서울터미널

□ **사업개요** ※ 협상주체 : 신세계동서울PFV(한진중공업, 신세계프라퍼티)

- 위치/면적 : 광진구 구의동 546-1 외 1 / 36,704㎡
- 도시계획 : 준주거지역(변경없음), 도시계획시설(자동차정류장→복합화)
- 도입용도 : 터미널, 판매, 업무 등

□ **추진경위 및 향후계획** ※ 대상지 선정('09.6.)

- '21. 6. 사업제안서 제출 및 관계부서 협의
- '22. 8.~10. 제안서 보완, 협상단 구성 및 협상조정협의회(1회)
- '22. 하반기 지속적 협상추진

《위치도 및 계획(안)》



③ 동대문 동부화물터미널

□ **사업개요** ※ 협상주체 : (주)장안복합개발PFV

- 위치/면적 : 동대문구 장안동 284-1번지 외 10필지 / 19,996㎡
- 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.)

- '21.12. ~ '22. 8. 협상조정협의회(총 9회) 협상완료
- '22. 하반기 지구단위계획 수립 추진

《위치도 및 계획(안)》



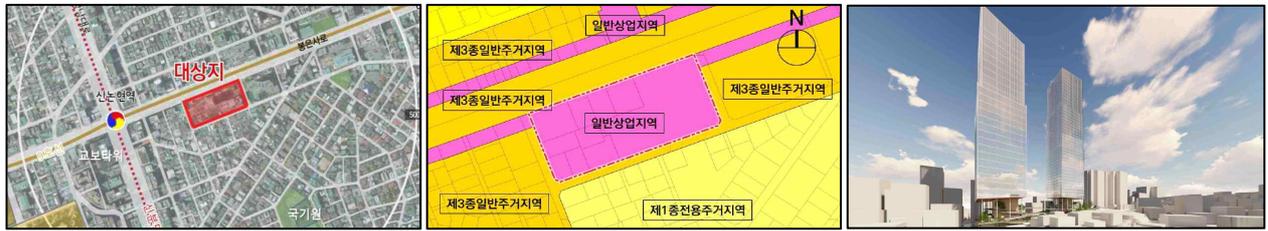
④ 강남구 르메르디앙 호텔부지

□ **사업개요** ※ 협상주체 : (주)신한자산신탁(마스턴제116호강남프리미어PFV)

- 위치/면적 : 강남구 역삼동 604일원 / 10,362.5㎡
- 도시계획 : 제3종일반주거, 일반상업지역(노선) → 일반상업지역
- 도입용도 : 업무시설(오피스텔 포함), 판매/근생, 숙박시설 등

□ **추진경위 및 향후계획** ※ 대상지 선정('22.5.)

- '22. 7. 사업제안서 제출 및 관계부서 협의
- '22. 8. ~ 9. 제안서 보완/변경 제출(사업자 → 市)
- '22. 하반기 협상착수(협상조정협의회 진행)
《위치도 및 계획(안)》



참고 도시관리계획변경 사전협상 추진현황

□ **사전협상 대상지 총 26개소**

구 분	협상·지단 원료	지단수립 중	협상진행	대상지선정	대상지선정 전
개 소	7개소	3개소	3개소	7개소	6개소
대상지	서울승합, 흥대역사 용산관광버스터미널 GBC부지 코오롱, 성동구치소 용산철도병원	서울북부역세권 동부화물터미널 광운대역 물류부지	동서울터미널 르메르디앙호텔 목동CBS 부지 (※ 도시계획국 진행)	송파전파관리소 舊한국감정원 DMC역복합개발 서울레미콘 마장 한전부지 롯데칠성부지 성대야구장부지	과천대로 효성 대치동 코원 강서KBS스포츠센터 더케이호텔 옛 노량진수산시장 삼표레미콘공장

8. 용산공원 동측권역 도시관리 실행전략 수립

공공개발사업담당관 : 신윤철 ☎2133-9435 용산사업팀장 : 고경곤 ☎9442 담당 : 신은진 ☎9443

용산공원 주변지역의 체계적 도시관리를 위한 ‘용산공원 동측권역 도시관리 실행전략’을 마련하여 용산공원과의 조화로운 도시관리 유도

□ 주요내용

- 용산공원 동측권역 도시관리 미수립지역에 대한 무분별한 개발 방지 및 관리를 위한 도시관리 방향 마련 및 지구단위계획 신설

□ 추진경과

- 1차년도('21년) : 도시관리 미수립지역 6개소*, 현황분석 및 관리방향전략 수립
 ※ 6개소 : 후암동, 해방촌, 경리단길, 안택가구거리, 대사관밀집지역, 한강중 일대
- 2차년도('22년) : 시급성·중요도 등에 따라 1개소 지구단위계획 신규 수립중

지구단위계획구역(안)	주요내용(안)
	<ul style="list-style-type: none"> - 구역명 : 용산공원 동측권역 지구단위계획구역 - 위치/면적 : 용산구 서빙고동 일대(한강중+수송부)/약21만㎡ - 미 래 상 : “동측권역 新 복합거점 조성” - 목표 <ul style="list-style-type: none"> · 국제교류·문화·여가·관광 등 전략기능 강화 · 용산공원과 주변 도시공간·조직 연결 강화 · 남산 및 용산공원과의 경관 조화

<한강중학교 일대를 지구단위계획구역으로 선정한 사유>

- 대상지는 용산공원과 한강의 결절부이자, 관문으로서의 입지적 성격이 중요한 지역으로, 대규모 개발가능지가 있어 선제적으로 용도·높이 등 관리가 필요함
- 특별법 상 수송부는 국토부에서 계획 승인하지만 市 도시계획과 정합성을 고려, 선제적 관리 필요

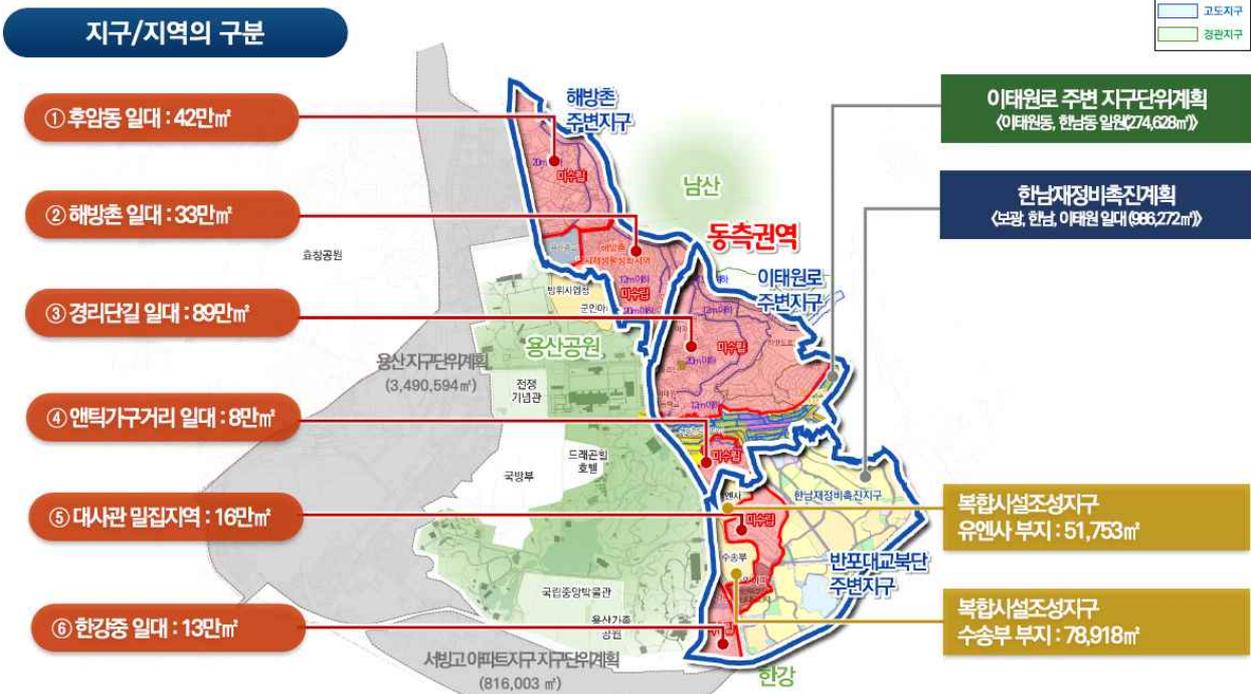
□ 향후계획

- '22.10. 시 도시·건축공동위원회 자문 및 관계기관 사전협의
- '22.11. ~ 12. 열람공고 및 제영향평가(교통, 전략환경) 협의 진행
- '22.12. 시 도시·건축공동위원회 심의 및 고시

□ 지구/지역의 구분

○ 3개지구 / 6개지역으로 구분 관리

※ 이태원로 주변 지구단위계획, 한남 재정비촉진지구는 개별 계획에 따라 관리

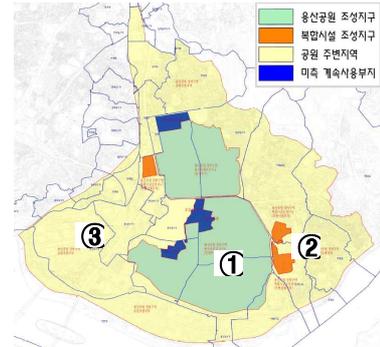


□ 6개 지역별 도시관리 방향

지역 구분	미래상 및 관리목표
후암동 일대	“공간·기능적으로 특색있는 장소로 관리, 서울의 미래 명소 ” ① 저층구릉지 경관 특성 보전, ② 조망·부감경관 관리, ③ 주거환경 개선
해방촌 일대	“풍부한 녹지, 저층 주거지 및 특색있는 여가시설이 공존하는 경관명소 ” ① 남산/용산공원 인접 경관관리, ② 남북녹지축 연결, ③ 주거환경 개선
경리단길 일대	“남산~경리단길~용산공원 연계, 이태원로-해방촌과 차별화된 특화거리 ” ① 저층구릉지 경관 특성 보전, ② 남산~용산공원 보행 연계, ③ 주거환경 개선
앤틱가구거리 일대	“이태원로~앤틱가구~용산공원, 쇼핑·문화예술과 주거가 결합된 복합거점 ” ① 남산/용산공원 인접 경관관리, ② 특화가로변 건축물 관리 ③ 정비사업 유도
대사관 밀집지역 (수송부 포함)	“캠프킴과 연계한 개발 규모 탄력적 적용 / 국제 관광문화 특화거점 ” ① 서울시 역할 확대, ② 보행환경 개선 및 공공공간 확보 ③ 공공성 강화
한강중학교 일대	“용산공원~한강을 이어주는 복합문화거점 명소화 ” ① 주변과 공간적 연계 강화, ② 공원변 용도·높이 관리 ③ 복합문화 중심지 육성

□ 용산공원정비구역 현황(총면적 : 1,154만㎡)

구역 별	수립권자	면적 (㎡)	비율 (%)
① 용산공원 조성지구	국토부장관 (서울시장 협의권자)	300만	26
② 복합시설 조성지구 (유엔사, 캠프킴, 수송부)	국토부장관 (서울시장 협의권자)	18만	2
③ 공원 주변지역	서울시장 (국토부장관 협의권자)	836만	72



□ 정부 동향 (※ 미군 90%이상 평택기지로 이전 완료)

- 반환현황 : 용산공원 예정부지 총면적 303만㎡중 75.4만㎡(25%)을 반환
 - '86년도 기 반환 부지 : 장교숙소 4, 5, 7단지 (13.5만㎡)
 - SOFA 반환 절차 개시('19) 후 반환 면적 : 61.9만㎡
 - ※ '20.12.(5.3만㎡ 스포츠타, 소프트볼장) + ~'22.6월(56.6만㎡ 대통령실 전면 등)

○ 용산공원정비구역 종합기본계획 3차 변경(8.10.)完

- 주요내용 : 부분반환 부지 반영 및 활용 근거·기준 마련

※ 용산공원정비구역 종합기본계획 4차 변경을 위한 용역 진행중

<4차변경 용역 개요>

- 용역명 : 용산공원 기본계획 변경 용역 / · 과업기간 : '22.9.~'23.4.
- 추진배경 : 대통령실 이전에 따라 용산공원을 국민친화형 소통공간으로 조성
- 과업내용 : 용산공원정비구역 변경안 마련, 용산공원 기본구상 보완, 공원 외 구역 기본구상 보완, 단계별 조성계획 등 보완

○ 대통령실 전면부 반환부지 개방 준비중 (위탁·관리 : LH공사)

개방 예정구역(면적 : 약 27만㎡)	개방 개요
	<ul style="list-style-type: none"> - (개방기간) 공원 조성 전(잠정) - (개방시간) 일출~일몰(변경 가능) - (기본방향) <ul style="list-style-type: none"> · 숙소건물과 광장 등을 국민 소통공간으로 활용 · 전시·홍보관, 편의시설, 스포츠시설 등 운영

9. 전통시장 건축혁신 추진

공공개발사업담당관: 신윤철 ☎2133-9435 전통시장건축혁신팀장: 이병준 ☎9447 담당: 변소윤 ☎9449

낙후된 전통시장의 관광명소화 및 지역활성화를 위해 건축혁신을 통한 지역 랜드마크화로 서울의 미래 선도시장의 기반 마련

□ 사업개요

- 사업내용 : 서울형 건축혁신 전통시장 종합계획 수립
- 대 상 지 : 남대문, 동대문, 마장축산물시장 및 일대
- 면 적 : 총 1,347,025㎡
- 사업기간 : '23. 1. ~ '24. 7. (18개월)
- 소요예산 : 1,000백만원 ('23년 600백만원, '24년 400백만원)

< 추진방향 >

- ▶ 남대문시장, 동대문시장, 마장축산물시장의 건축혁신 개발 전략 마련
- ▶ 대상시장별 시장 특성을 고려한 실행계획 및 관리방안 수립
- ▶ 건축혁신을 통한 21세기 글로벌 서울의 미래 선도시장 모델 구축

□ 추진경위

- '22. 2. 시장요청(전통시장 건축혁신방안 검토)
- '22. 3. 4. 서울형 건축혁신 전통시장 도입 방안 보고(시장)
- '22. 3.15. 정책특보 주관 검토회의
- '22. 9.13. 서울형 건축혁신 전통시장 추진방안 보고(정책특보)
- '22. 9.26. 총괄건축가 자문

□ 추진내용

- 전통시장 건축혁신 방안 모색 간담회 개최 ('22.9월~ / 총 4회)
 - 남대문, 동대문, 마장축산물시장 건축혁신방안 전문가 의견 청취 및 논의
- 전통시장별 건축혁신방안 컨설팅 용역 추진 중

□ 향후계획

- '22.10. ~ 12. 전통시장 건축혁신방안 컨설팅 용역
- '23. 1. ~ '24. 7. 서울형 건축혁신 전통시장 종합계획 수립

10. 정릉 공영차고지 복합화 추진

공공개발사업담당관 : 신윤철 ☎2133-9435 특화사업팀장 : 안규홍 ☎9452 담당 : 김기현 ☎9454

지역주민 대표 기피시설인 정릉 버스공영차고지를 지하화하고 지상공간을 지역주민 편의공간으로 조성

〈민선8기 공약사항/시장요청사항〉

- 정릉차고지 문화·체육시설로 복합개발추진(시장공약 제2-30)
- 주민수요 최대한 반영, 신속추진, 정릉천+정릉골 타운하우스와 연계방안 마련

□ 사업개요

- 위치/면적 : 성북구 정릉동 771-7 / 3,600㎡(시유지, '09.1. 매입)
- 사업규모 : 지하2층/지상5층(연면적 12,571.53㎡)
 - 차고지 : 5,860.10㎡ (버스 차고지 50면, 사무동, 정비동 등)
 - 생활Soc : 6,711.43㎡ (수영장, 헬스장, 작은 도서관, 카페 등)
- ※ 「정릉천 르네상스」 사업과 연계한 시설 복합화 추진
- 사업비 : 55,300백만원(건설비 42,985, 용역비 5,622 예비비 등 6,693)
- 사업기간 : '23년~'27년

□ 추진경위

- '09. 6. ~ '12. 9. 차고지 이전 민원 지속 제기(문화복합시설 건립 건의)
- '13. 6. ~ '18. 6. 정릉공영차고지 복합화 추진(문화시설)
 - 문화복합시설(시인의 마을) 건립반대 주민 현장면담('18. 6.) : 체육시설 등 요구
- '20. 6. ~ '20. 7. 정릉 공영차고지 관련 시·구협의
- '21.10. ~ '22. 7. 타당성조사 및 기본계획 수립용역 추진(성북구)
- '22. 6. 자치구 생활체육시설 건립지원 제한 완화방침 수립(체육진흥과)
- '22. 8. 문화·체육시설 복합화 사업계획 방침 수립(버스정책과)

□ 향후계획

- '23. ~ '24. 기본계획 및 타당성조사(LIMAC) 용역, 투자심사
- '24. ~ '25. 설계공모, 기본 및 실시설계
- '25. ~ '27. 착공 및 공사

참고

정릉 공영차고지 시설 현황 및 복합화 사업 구상(안)

□ 정릉 공영차고지 시설 현황



< 차고지 시설 현황 >

- 주요시설 : 주차장(2,888㎡, 50면), 사무동(1,377㎡), 정비동(151㎡)
- 입주현황 : 버스 50대(2개 업체 : 도원교통 17대, 성원여객 33대)

□ 복합화 사업(문화·체육시설) 구상(안)

조감도		층별 배치	
소요 예산(백만원)		층별 개요	
총 사업비	55,300	합 계	12,571.53㎡
1. 건설공사비	42,985	지상층	6,711.43㎡
2. 차고지임대료	362	5층	1,811.68㎡ 도서관, 세미나실
3. 용역비	5,622	4층	1,811.68㎡ 헬스, 다목적실, 골프, G.X
4. 시설부대비	99	3층	1,811.68㎡ 수영장 (25m 5레인)
5. 철거비	1,239	2층	1,117.99㎡ 운수회사 업무공간, 커뮤니티실 등
6. 예비비	4,994	1층	158.40㎡ 부설 주차장(77대)
		지하층	5,860.10㎡
		지하1층	2,930.05㎡ 버스 26대
		지하2층	2,930.05㎡ 버스 24대, 기계실/전기실

(별 첨) 미래공간기획관 예산 집행현황

□ 도시공간기획담당관

(단위 : 백만원)

구 분	2022년	2021년	증 감
합 계	15,740	23,868	△8,128
일 반 회 계	7,470	12,068	△4,598
도 시 개 발 특 별 회 계	8,270	11,800	△3,530

※ '22년 2차 추경 반영

('22.10.20.기준, 단위 : 백만원, %)

사 업 명	예산현액 (A)	집행액 (B)	집행잔액 (A-B)	집행률 (B/A)
총 계	15,740	11,456	4,284	72.7
일 반 회 계	7,470	3,251	4,219	43.5
도시경관개선	7,380	3,195	4,185	43.2
도시공간 환경수준 향상	7,380	3,195	4,185	43.2
공공건축 건축기획 및 사전검토 수행	397	220	177	55.5
서울총괄건축가 운영	122	63	59	51.9
건축정책위원회 운영	48	29	19	62.5
서울시 공공건축가 운영	26	6	20	22.2
소규모 공간환경전략계획 수립 및 공간개선사업 추진	1,270	721	549	56.8
설계공모 통합관리 운영	457	162	295	35.6
서울 공간정보맵 운영 및 고도화	22	15	7	70.0
잠재적 개발 가용 공간 발굴을 위한 권역별 현장조사	250	171	79	68.3

사 업 명		예산현액 (A)	집행액 (B)	집행잔액 (A-B)	집행률 (B/A)
	자체공간기획 운영	155	47	108	30.2
	고가하부공간 활용사업	753	750	3	99.6
	흑석 혁신거점 조성(이월)	153	-	-	-
	천호 지하차도 유휴공간 활용(이월)	184	34	150	18.5
	감성도시 구현을 위한 디자인 도입전략 마련 연구	500	142	358	28.3
	수변중심 도시공간구조 혁신 시범사업	1,050	104	946	9.9
	시민 생활공간(제3영역) 조성전략 마련 및 시범사업	845	232	613	27.5
	경계 없는 공간환경 조성 통합구상	395	188	207	47.7
	공공건축심의위원회 운영	60	23	37	39.5
	기부채납 공공건축사업 제도개선 연구	203	99	104	48.7
	수변중심 도시공간구조 혁신 실행전략	491	189	302	38.5
행정운영경비		90	56	34	62.6
	기본경비	90	56	34	62.6
	기본경비	90	56	34	62.6
도 시 개 발 특 별 회 계		8,270	8,205	65	99.2
도시경관개선		8,270	8,205	65	99.2
	도시공간 환경수준 향상	8,270	8,205	65	99.2
	돈의문 박물관마을 조성공사	8,270	8,205	65	99.2

□ 공공개발기획담당관

(단위 : 백만원)

구 분	2022년	2021년	증 감
합 계	19,665	9,144	10,521
일 반 회 계	87	93	△6
도 시 개 발 특 별 회 계	19,578	9,051	10,527

※ '22년 2차 추경 반영

('22.10.20.기준, 단위 : 백만원, %)

사 업 명	예산현액 (A)	집행액 (B)	집행잔액 (A-B)	집행률 (B/A)
총 계	19,665	5,950	13,715	30.3
일 반 회 계	87	56	31	64.0
행정운영경비	87	56	31	64.0
기본경비	87	56	31	64.0
기본경비	87	56	31	64.0
도 시 개 발 특 별 회 계	19,578	5,894	13,684	30.1
도시개발의 공공성 강화	19,578	5,894	13,684	30.1
도시발전 및 공공개발	15,991	2,510	13,481	15.6
토지자원의 선제적 관리 및 사전협상 제도와 시민참여 프로그램 운영	3,221	1,349	1,872	41.8
서울숲 일대 세계적 명소화 기반 조성	500	240	260	48.0
서울 입체복합도시 구축(이월)	178	-	-	-
공공부지 활용 전략거점개발 기본계획 수립 및 타당성조사	458	108	350	23.6
효창독립 100년 공원 조성	867	26	841	3.0
송현동 부지 활용 및 공원화 사업	9,430	968	8,462	10.3
옛 성동구치소 공공기여부지 활용(이월)	200	-	-	-
강북어린이 전문병원 및 공공청사 복합개발 조성(이월)	300	-	-	-
서울혁신파크 부지활용 마스터플랜 수립	250	-	-	-
공공개발사업 국내외 사례조사 및 활용방안 마련	200	-	-	0.0
남부여성발전센터 전략거점 활용 기본구상	300	143	157	47.5
보전지출	3,587	3,587	0	100.0
국고보조금반환	3,587	3,587	0	100.0

□ 공공개발사업담당관

(단위 : 백만원)

구 분	2022년	2021년	증 감
합 계	2,494	8,899	△6,405
일 반 회 계	1,445	1,843	△398
도 시 개 발 특 별 회 계	1,049	7,056	△6007

※ '22년 2차 추경 반영

('22.10.20.기준, 단위 : 백만원, %)

사 업 명	예산현액 (A)	집행액 (B)	집행잔액 (A-B)	집행률 (B/A)
총 계	2,494	1638	856	68.7
일 반 회 계	1,445	1120	325	83.8
지역균형발전전략 추진	1,414	1091	323	83.6
지역거점육성	1,414	1091	323	83.6
용산정비창 개발 전문가 포럼 운영	20	20	0	100.0
용산공원 시민소통공간운영	685	527	158	77.0
용산기지 내 건축물 공동조사	600	434	166	72.4
행정운영경비	31	29	2	93.5
기본경비	31	29	2	93.5
기본경비	31	29	2	93.5
도 시 개 발 특 별 회 계	1,049	518	531	49.3
지역균형발전전략 추진	1,049	518	531	49.3
지역거점육성	849	518	331	90.7
용산공원 부지를 활용한 공원프로그램 운영	300	176	124	58.7
용산공원 동측권역 도시관리 실행전략 수립	340	193	147	56.8
용산전자상가 일대 도시재생사업 지원	209	149	60	71.2
도시개발 및 도시활성화	200	-	-	-
여의도공원 활성화 기본계획 수립	200	-	-	-

□ 2022년도 포괄예산 편성 및 집행내역

○ 포괄예산액 : 3,376백만원

- 자체공간기획 운영(도시공간기획담당관) : 155백만원

- 토지자원의 선제적 관리 및 사전협상제도와 시민참여 프로그램 운영(공공개발기획담당관) : 3,221백만원

(단위 : 천원)

연번	사업명 (부서명)	예산액	예산과목	세부집행 사업명	원인 행위액	집행액
1	자체공간기획 운영 (도시공간기획담당관)	35,000	사무관리비	민간전문가 협업 건축기획	22,200	22,200
				서울형 수변감성도시 공간기획 조감도 제작	3,300	3,300
				서울시청사 본관청사 내외부공간 환경 개선 기획	9,000	9,000
				서울광장 나무그늘 조성 공간기획	9,900	9,900
				운영 경비	4,700	2,550
		120,000	시설비	(주요시책) 발굴사업 기획 용역	59,500	22,000
				청정수도 서울 조성을 위한 기초조사 용역	22,000	22,000
				공공청사 주야간 경관개선을 위한 건축기획	22,000	-
				흑석 혁신거점 타당성조사 변경 용역	15,500	-
		2	토지자원의 선제적 관리 및 사전협상제도와 시민참여 프로그램 운영 (공공개발기획담당관)	726,180	사무관리비	계
*서울시 내 공공자산 효율적 운용방안 마련 용역	25,000					-
감정평가 수수료((舊) 서울의료원 부지)	274,535					274,535
감정평가 수수료(동부화물터미널)	113,624					113,624
신문공고료, 수수료 및 부대비용 등 제반경비	43,326					43,326
회의 준비비 등 일상경비 지출	60,000					60,000
전통시장 관광명소화 및 활성화 도모를 위한 컨설팅 용역(남대문·마장축산물·동대문시장)	60,000					-
주요 현안부지 감정평가 컨설팅 용역	22,000					-

연 번	사업명 (부서명)	예산액	예산과목	세부집행 사업명	원인 행위액	집행액			
		2,446,455	시설비	계	2,408,412	827,674			
				*광운대·석계 지역중심지 일대 사업화 전략 수립	169,309	97,882			
				*시립고덕양로원 일대 전략거점개발 기본계획 수립 및 타당성조사 용역	136,000	-			
				*사전협상 지원 및 선제적 개발전략 수립 용역	145,000	-			
				송현동 복합문화거점 조성 사업 타당성 조사 수수료 지출	147,000	147,000			
				서울형 저탄소 도시개발 평가인증 체계 구축 용역	199,584	99,792			
				송현동 열린녹지공간 조성을 위한 기본계획 용역 보완용역	53,350	-			
				송현동 부지 도시관리계획(북촌지구단위계획) 결정 변경 용역	53,350	-			
				송현 열린복지광장 조성공사 추진 중 현장여건에 따른 신규공종 발생 (중부공원아카데미 센터 시설과로 예산 재배정)	200,000	200,000			
				송현동 부지활용 및 시민참여프로그램 기획 운영 변경 용역	198,110	-			
				송현동 도시계획시설(문화시설)결정 사전재해영향성 검토용역 ※ 계약 추진 중	28,600	-			
				미래공간기획관 공공개발사업담당관으로 업무 이관					
				*한강철교 남단 저이용부지 일대 지구단위계획 수립 전략환경영향평가 용역	26,541	-			
				*한강철교 남단 저이용부지 일대 지구단위계획 수립 교통영향평가 용역	39,384	-			
		*여의도공원 활성화 기본계획 수립 용역	447,000	-					
		한강철교 남단 공공시설부지 활용 기본계획 수립 용역	242,000	121,000					
		기획조정실 공공자산담당관으로 업무 이관							
		*서울시 내 공공자산(국공유지) 효율적 운용 방안 마련 용역	83,220	-					
		소유·점유 불일치 등 사유자산 활용구상 용역	77,964	-					
		서울 디딤플라자 건립 사업 타당성조사 수수료 지출	162,000	162,000					
		48,820	기본경비	기간제근로자등보수, 국외업무여비, 특정업무경비 등	29,922	29,922			

(*표시는 전년도 이월사업)