

시 민

★주무관	도시공간기획팀장	도시공간개선반장	도시공간개선단장	행정2부시장
협 조	공공주택과장 물순환정책과장 하천관리과장 젠더자문관			

문서번호	도시공간개선단-7610
결재일자	2020.6.19.
공개여부	부분공개(5)
방침번호	행정2부시장 방침 제177호

I·SEOUL·U  
너와 나의 서울

# 흑석 혁신거점 조성 사업 추진계획

2020. 06.

**도시공간개선단**  
(도시공간기획팀)

## 사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 '■' 표시하시기 바랍니다. (\* 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의제 형 성	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 - 타지자체 유사정책 및 국내의 사례 분석 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등 - (온실가스 감축) 건물 및 수송 분야 에너지사용 절감방법, 폐기물 발생 억제 대책 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정인사재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책홍보	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 <b>바른 우리말</b>을 사용하였습니까?</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 공개 여부를 "비공개"로 설정했다면 <b>법적근거</b>를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

# 흑석 혁신거점 조성 사업 추진계획

흑석동 빗물펌프장 신설과 관련하여, 주변 인프라 공간 및 유휴공간을 활용하여 시민들에게 공공주택 및 한강생태공원 등을 제공할 수 있는 「흑석 혁신거점 조성」 사업을 추진하고자 함.

## 1 추진개요

### □ 추진근거

- '19.06. 시장요청사항 “흑석역-소태산기념관 인근 유휴지 활용 방안 마련”

### □ 추진경위

- '19.07.19.: 흑석 혁신거점 기본구상 행정2부시장 보고
- '19.08.07.: 흑석 혁신거점 기본구상 시장 보고
- '19.12.21.: 흑석 혁신거점 세부 시설구성 및 운영계획 수립
  - 흑석 한강 나루 혁신거점 네이밍 등 대상지 옛 흔적 반영
- '20.01.23.: 총괄건축가-주택건축본부장 차담회 (실무진 협의 추진)
- '20.02.14.: 서울지방국토관리청 협의
  - 하천구역 해제 여부 및 하천구역경계 변경 예정 사항 확인
- '20.02.24.: 국토교통부-서울시 주택공급 확대 회의
- '20.03.23.~04.06.: 하천구역 경계변경 확인에 따른 건축기획안 변경
  - \* 한강 하천기본계획(변경) 고시(서울지방국토관리청고시 제2020-99호, '20.04.10.)
- '20.04.13.: 행정2부시장 현안업무보고
  - 주택건축본부, 도시공간개선단, 물순환안전국, SH 등  
관련부서가 협력하여 사업 본격 추진 할 것
- '20.04.16.: 업무협의 1차 진행 (도시공간개선단, 공공주택과, 하천관리과)
- '20.04.23.: 업무협의 2차 진행 (도시공간개선단, 공공주택과, 하천관리과, SH)
- '20.05.06.: 수도권 주택공급 기반 강화 방안 보도 (국토교통부, 서울시)
  - 서울 도심 18곳 15,446호 중 210호(흑석혁신거점)
  - '21년 ~ '22년 사업승인 완료 목표

## 2 사업기획(안)

### □ 사업개요

- 위 치 : 동작구 흑석동 2-26번지 일대(총20개 필지) ※ 붙임 7 참고
- 부지면적 : 9,859.00 $m^2$ (2,982.35평)
- 지역지구 : 자연녹지(건폐율 20%/용적률 50%)
  - 용도지역 상향 : 자연녹지→제2종일반주거지역(건폐율60%/용적률200%)
- 이용현황 : 유수지 및 재활용 적환장 등
- 소유현황 ※ 붙임 6, 붙임 7 참고
  - 국공유지 : 국유지(건설부), 시유지(도시철도과, 공원조성과), 구유지(동작구)
  - 사유지 : 대한체육회, 소리에셋, 개인(2인)
- 사업주체/사업방식 : 서울시(SH대행)/공공주택지구 지정
- 계획용도 ※ 붙임 1 참고
  - 공공주택 : 210세대(11,533 $m^2$ )

구 분	29 $m^2$	49 $m^2$	59 $m^2$	합 계
세대수	123세대	54세대	33세대	210세대

- 복합문화시설 : 7,254 $m^2$ (지원시설, 키움센터, 나루서가, 뮤지엄, F&B 등)
- 빗물펌프장 등 : 빗물펌프장(2,260 $m^2$ ), 유수지(21,000 $m^3$ ), CSOs처리시설(24,000 $m^3$ )
- 총사업비 : 1,374억원
- 사업목표 : 2021년 착공, 2026년 준공

### □ 기획(안) 개요

- 공공주택 210호 및 복합문화공간 조성 건축기획(안) ※ 붙임 3 참고



➔ 빗물펌프장, 공공주택 등 복합화사업으로 SH공사 통합 시행 필요

### 3 세부계획(안)

#### ① 現 빗물펌프장 이전 계획

- 소요예산 : 64,020백만원
- 대지면적 : 7,353 m<sup>2</sup> (자연녹지지역, 건폐율 20%, 용적률 50%)
- 연 면 적 : 2,262 m<sup>2</sup> (지상=펌프장, 지하<복개>=저류조<유수지>)
- 펌프시설 : 808HP 1대, 1,280HP 4대
- 저류조 용량 : 21,000t (설계빈도 30년) \*H=3m, A=7,000m<sup>2</sup>



#### [흑석빗물펌프장 이전 기본 및 실시설계 용역]

- 용역비 : 1,102백만원 ('19년 예산)
- 용역기간 : '19.05.07. ~ '20.12.31.
- 용역사 : (주)한국종합기술 외 3개 업체
- ※ 공공주택, 문화시설 등과 복합화 설계 할 수 있도록 검토 필요

- CSOs처리시설 조성 반영하여 기본설계 추가 시행

#### ② 공공주택지구지정 및 토지확보 계획

- 지구지정 시 의견조회 필요 (하천구역경계선 피하여 공공주택 배치)
- 하천구역 내 구조물(공공주택) 설치는 불가하나 식재, 포장 등은 하천점용 허가 통해 가능

#### ○ 협의대상별 토지개요

- 국유지 4개 필지, 2,702m<sup>2</sup> (사용협의, 국토교통부 <서울지방국토관리청>)
- 구유지 5개 필지, 2,009m<sup>2</sup> (사용협의, 동작구<전략사업과>)
- 사유지 9개 필지, 4,832m<sup>2</sup> (보상협의, 대한체육회 외 3)

구 분	흑석혁신거점 조성 사업	빗물펌프장 조성 사업	비 고
사유지 면적	4,832m <sup>2</sup>	4,166m <sup>2</sup>	▲ 666m <sup>2</sup>
보 상 비	213억원 *	177억원	▲ 36억원
협 의 대 상	대한체육회, 소리에셋, 개인(2인)	대한체육회, 소리에셋, 개인(2인)	변경없음

\* 공시지가의 1.5배 적용 (빗물펌프장 조성사업 토지조서 기준)

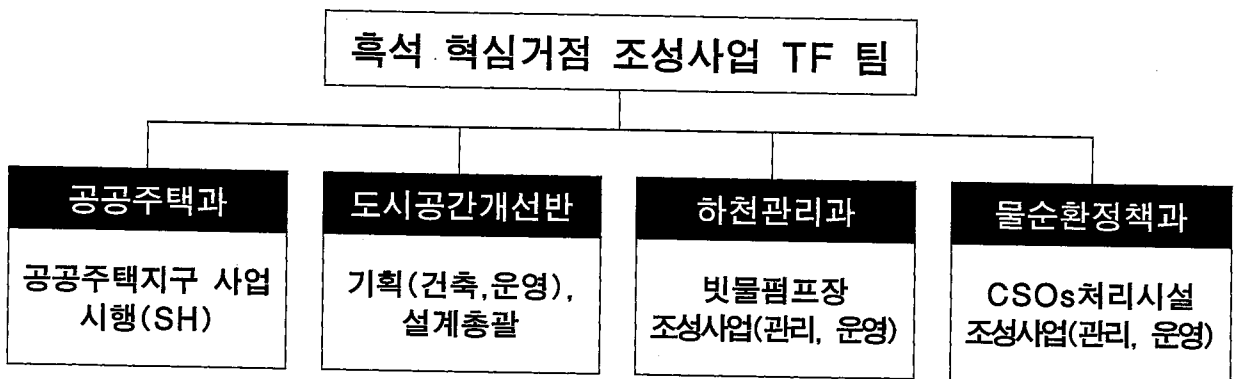
### ③ 공공주택 및 복합문화공간 기본구상 계획

- 기본구상 방향 [한강변 보행네트워크+생활형SOC+수변문화 커뮤니티]
  - 한강변 보행네트워크 사업과 연계
    - ▶ 한강변의 보행네트워크와 연계하여 단지 내 하천변 공원 기능의 적극적 활용
    - ▶ 흑석 주민에게 더욱 다가가는 워터프론트 공원으로 개발
  - 흑석동 주민들을 위한 생활형 SOC 확충
    - ▶ 주민 요구사항 반영한 생활형 복합문화시설 설치(주민커뮤니티센터, 도서관 등)
  - 지역과 한강을 연결하는 수변문화 플랫폼
    - ▶ 수변체육시설, 수변문화시설, 수변여가시설 등 한강변 수변 활동 지원
    - ▶ 청년들의 서핑활동을 지원하는 교육, 제작공방, 레저시설 등 적극 유치
    - ▶ 청년 수변문화 커뮤니티 거점 역할 수행
- 공공주택 설계 시 다양한 타입 구성
  - 29㎡, 39㎡, 49㎡, 59㎡ 등 다양한 타입으로 구성되도록 설계유도
- 복합문화공간 운영부서 확정 추진
  - 동작구 협의, 서울시 관련부서 수요조사 등을 추진하여 설계공모 전 확정

## 4 행정사항

### □ TF 구성 및 업무분장

- TF 구성



※ 복합문화시설 예산확보, 운영, 관리 주체 지정 필요 (세부업무분장 포함)

- TF 운영기간 : 사업완료시 까지 (주기 : 필요 시 탄력적으로 운영)
- 관련방침 및 생산문서 일체 공유
  - 각종 방침서, 회의 및 심의결과, 용역결과 보고서 등

○ 세부업무분장

부 서	주요업무	세부업무
공공주택과	공공주택지구 사업 시행	- 공공주택지구지정, 공공주택지구계획 등 사전절차 - 공공주택 조성관련 예산 확보 (공사비, 보상비 등/공모비, 설계비 제외) - SH 대행사업 추진 및 관리
SH	서울시 대행사업	- 공공주택지구내 사업 시행 (서울시 대행사업 추진)
도시공간개선반	기획(건축,운영), 설계총괄	- 기획업무: 건축계획, 운영계획, 운영부서 확정 (복합문화시설 조성관련 부서 확정 등) - 공공건축 사전검토 및 심의 - 공공주택·복합문화 조성관련 공모비 예산 확보 - 설계공모 진행 및 설계자 선정 - 흑석 혁신거점 조성사업 설계 총괄
하천관리과	빗물펌프장 조성/운영/관리	- 빗물펌프장 조성 관련 예산 확보 - 빗물펌프장 추진 관련사항 - 기술사항 지원 및 협조
물순환정책과	CSOs처리시설 조성/운영/관리	- CSOs 조성 관련 예산 확보 - CSOs 조성 추진 관련사항 - 기술사항 지원 및 협조

※ 공유재산심의, 공유재산관리계획 등 기타사항에 대하여, TF를 통해 협의하여 추진

□ 소요예산

○ 총 소요예산(안) : 1,374억 (※ 국유지(국토부) 사용료 제외)

※ 소요예산은 상세 설계 등 추진 과정 중 변동될 수 있음.

<b>빗물펌프장</b> <b>840억</b>	+	<b>공공주택·복합문화</b> <b>534억</b>	=	<b>총 소요예산</b> <b>1,374억</b>
공사비 397억		공사비 474억		공사비 871억
설계비 17억		설계비 24억		설계비 41억
보상비 226억		보상비 36억		보상비 262억
CSOs 처리시설 200억				CSOs 처리시설 200억

- 빗물펌프장 조성 소요예산 640억 (세부내역: 공사비397억, 설계비17억, 보상비226억)

- CSOs처리시설 조성 소요예산 200억 (세부내역: 공사비190억, 설계비10억)

- 공공주택 및 복합문화 조성 소요예산 534억 (세부내역: 공사비474억, 설계비24억, 보상비36억)

※ 국비78억, 기금 등 105억 포함

## □ 향후계획(안)

- '20.06.~12. : CSOs 처리시설 기본설계 시행 (물순환정책과, 하천관리과)
  - '20.06.~12. : 공공주택지구 지정 (공공주택과, SH)
    - 행복주택 후보지 선정 및 투자심사 면제 협의, 통합심의위원회 심의
  - '20.06.~12. : 운영부서 수요조사 및 운영계획 현실화 (도시공간개선단)
  - '20.11.~'21.03. : 설계공모 및 당선작 선정 (도시공간개선단)
    - 기술용역타당성 심사, 공모비 확보
    - 공모운영위원회 운영(자침서, 과업내용서 등 작성)
    - 설계공모 및 당선자 선정
  - '21.01.~'21.12. : 지구계획 및 사업계획 승인 (공공주택과)
    - 보상계획공고, 감정평가, 보상협의, 수용재결 등
  - '21.04.~'22.04. : 기본 및 실시설계 용역 (SH 대행사업)
    - 빗물펌프장 실시설계 통합설계 추진
  - '22.10.~ : 착공 및 공사시행 (SH 대행사업)
  - '27.06.~ : 공사준공
- ※ 향후계획은 사업진행에 따라 조정될 수 있으며, '21년 예산 확보를 위해서는 '20. 9.17. 예정된 공유재산심의 확행(자산관리과 협의결과) 필요

- 붙임 : 1. 시설구성(안) 및 소요예산(안) 검토 1부.  
2. 위치도 1부.  
3. 건축기획안(조감도, 배치도) 1부.  
4. 하천구역경계 변경도 1부.  
5. 건축기획(안) 변경 내역 1부.  
6. 지목 및 소유현황도 1부.  
7. 토지조서 1부.  
8. 한강변 보행네트워크 연계 1부. 끝.