

BEYOND DEVELOPMENT, TOWARD TRANSFORMATION

2025년 한국철도 부동산개발  
新사업 설명회

2025. 11.12.

한국철도공사 신성장사업본부



# 여러분의 의견을 잘 청취, 반영 하겠습니다

## 제1장 설명회 안내

- ① 그간 철도부지 개발
- ② 신규사업 대상지
- ③ 설명회 기본 원칙

## 제2장 신규사업 설명 (재검토 사업 포함)

- ① 광명역      ⑧ 아산배방
- ② 금천구청역      ⑨ 김천역
- ③ 구)원주역      ⑩ 강릉역
- ④ 서광주역      ⑪ 부산차량기지
- ⑤ 용산삼각지      ⑫ 수색역
- ⑥ 순천역      ⑬ 인천역
- ⑦ 부산역주차장      ⑭ 주택공급

## 제3장 향후 공모 및 사업관리 안내

- ① 개발정보교류 포털 운영
- ② 향후 공모추진 계획



# 여러분의 의견을 잘 청취, 반영 하겠습니다

## 제1장 설명회 안내

- ① 그간 철도부지 개발
- ② 신규사업 대상지
- ③ 설명회 기본 원칙

## 제2장 신규사업 설명 (재검토 사업 포함)

- ① 광명역      ⑧ 아산배방
- ② 금천구청역      ⑨ 김천역
- ③ 구)원주역      ⑩ 강릉역
- ④ 서광주역      ⑪ 부산차량기지
- ⑤ 용산삼각지      ⑫ 수색역
- ⑥ 순천역      ⑬ 인천역
- ⑦ 부산역주차장      ⑭ 주택공급

## 제3장 향후 공모 및 사업관리 안내

- ① 개발정보교류 포털 운영
- ② 향후 공모추진 계획



1-1

# 그간 철도부지 개발





## 과거 철도부지 개발의 태동 : 14개 민자역사(86년~현재)

영등포,대구 : 롯데역사 (주)



용산역: HDC아이파트몰(주)



서울역,청량리역 : 한화커넥트(주)



의정부역: 신세계의정부역사(주)





## 과거 철도부지 개발의 태동 : 14개 민자역사(86년~현재)

평택역,수원역: AK플라자(주)



왕십리역: (주)비트플렉스



신촌역: 신촌역사(주)



부천역: 부천역사(주)



부평역: 부평역사(주)



안양역: 안양역사(주)



산본역: SM자산개발(주)





## 그간 복합역사, 철도유허부지 활용 공모사업 : 19개소 완료

해운대 우동 부지



완료

영등포철도아파트



완료

영등포소화물 부지



완료

용산중대병원



완료

광주송정역 주차빌딩



완료

아산배방 부지



분양중

왕십리, 부평역, 인천신흥동 유허부지, 성균관대, 송내, 구미복합역사, 망우역 주차빌딩 등 ...



## 현재 역세권 개발 및 철도유휴부지 활용 사업 : 6개소 진행 중

용산국제업무지구



인허가

서울역북부역세권



건설중

대전역세권



인허가

천안역세권



건설중

광운대역세권



건설중

창동복합역사



건설중



1-2

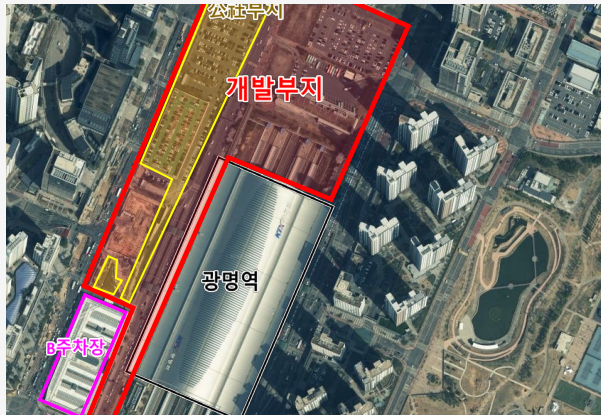
# 신규사업 대상지





## 미래 철도유헴부지 개발 사업 : 신규 13개 부지 계획 중

1.광명역 A주차장 부지



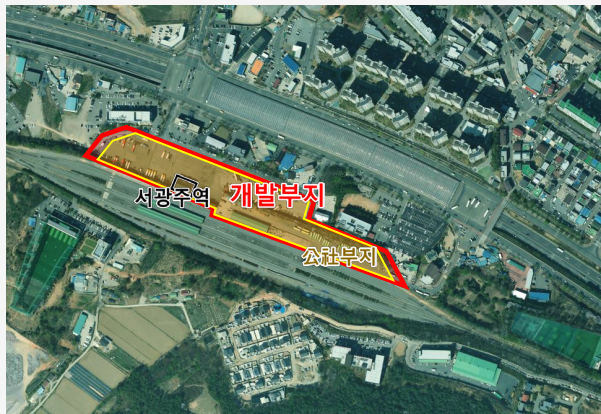
2.금천구청역세권 부지



3. 원주역 폐선부지



4.서광주역세권 부지



5.용산삼각지 유헴부지



6.순천역세권 부지





## 미래 철도유허부지 개발 사업 : 신규 13개 부지 계획 중

7.부산역 주차장 부지



8.아산배방 유허부지



9.김천역세권 부지



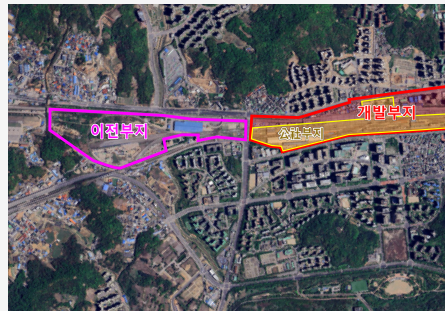
10.강릉역세권 부지



11.부산범천 차량기지 부지



12.수색역세권 부지



13. 인천역





1-3

# 사업추진 기본 원칙

---





개발(공모)정보 사전 공유, 교류포털 운영 / 민간의 합리적 의견반영

# 01

## 사업 부지현황, 개발정보, 공모 주요계획 등에 대한 대부분 정보를 사전 공개

**사업자공모 시 일괄 공개방식 NO**  **“설명회 1차 공개, 이후 지속 공개”**  
일부사업 제외하고 가능한 26년내 사업자공모 / 토지 및 지자체 협의가 완료  
안될 시 이후년도로 연기



개발(공모)정보 사전 공유, 교류포털 운영 / 민간의 합리적 의견반영

## 02

### 공식 사이트를 통해 공모 및 개발 가이드라인 (사업조건) 구성을 위한 의견 청취, 자료제공

**“개발 정보교류(홈페이지) 포털 ” 운영  지속소통 및 합리적 의견 반영**

포털 기본운영 : ①정보 및 계획공유 → ②의견수렴 →

③정보 및 조정계획 회신



개발(공모)정보 사전 공유, 교류포털 운영 / 민간의 합리적 의견반영

## 03

단, 사업설명회 공개내용은  
개별사업 공모 전까지 일부 변동 소지 있음

사업설명회 공개사항이 변동되었을 시  “변동내용을 포털에 공개”  
최종 개발 및 공모 조건은 사업별 공모 시 제공되는 공모지침에 의해  
완성됨을 인지하여야 함



'26년 7~9개 사업 공모 / 컨셉 용역결과 제공 / 공정한 토론·공개

## 04

사업자 및 제안서 공모 시점을 미리  
공유하여, 컨소시엄 및 제안서 완성도 시간 제공

**“2026년 상반기부터 단계적으로 사업자 공모”시행 (일부 2027년~)**  
2026년내“7~9개사업 공모”목표  토지 및 지자체 협의 지연 시, 이후 년도로 연기



'26년 7~9개 사업 공모 / 컨셉 용역결과 제공 / 공정한 토론·공개

## 05

### 종전 철도부지 개발사업 추진방식과 달리, 사전 용역자료 및 부지특성 활용방안을 공개

**“코레일이 먼저 검토한 내용과 컨셉 제공”**  개발제안이 용이토록 지원  
설명회에서 요약공개, 공모 시 대부분 자료 공개  
집객도모 차별화 중심의 컨셉 용역자료



'26년 7~9개 사업 공모 / 컨셉 용역결과 제공 / 공정한 토론·공개

## 06

민간과 함께 합리적 공모조건 구성(사업성  
확보 노력) / 단, 형평성·객관성·청렴 절대 준수

**“개별사업자 면담요청 수락”**  객관적인 의견수렴 및 공정한 공개  
민간의견을 청취를 위한 개별 논의를 수용하되,  
공통 면담장소, 객관적인 공개 이행



# 여러분의 의견을 잘 청취, 반영 하겠습니다

## 제1장 설명회 안내

- ① 그간 철도부지 개발
- ② 신규사업 대상지
- ③ 설명회 기본 원칙

## 제2장 신규사업 설명 (재검토 사업 포함)

- ① 광명역      ⑧ 아산배방
- ② 금천구청역      ⑨ 김천역
- ③ 구)원주역      ⑩ 강릉역
- ④ 서광주역      ⑪ 부산차량기지
- ⑤ 용산삼각지      ⑫ 수색역
- ⑥ 순천역      ⑬ 인천역
- ⑦ 부산역주차장      ⑭ 주택공급

## 제3장 향후 공모 및 사업관리 안내

- ① 개발정보교류 포털 운영
- ② 향후 공모추진 계획



# 02

## 신규사업 설명

### <2026년 공모 검토 부지>

1. 광명역세권 A주차장 부지 개발
2. 금천구청역세권 철도부지 개발
3. 舊원주역 폐선부지 개발
4. 서광주역세권 철도부지 개발
5. 용산삼각지 철도유희부지 개발
6. 순천역세권 철도부지 개발
7. 부산역 철도부지 주차빌딩 개발
8. 아산배방 철도유희부지 개발

### <기타부지>

9. 김천역세권 철도부지 개발
10. 강릉역세권 철도부지 개발
11. 부산범천 차량기지 부지 개발
12. 수색역세권 통합 개발
13. 인천역 복합 개발
14. 주택공급 검토





1.

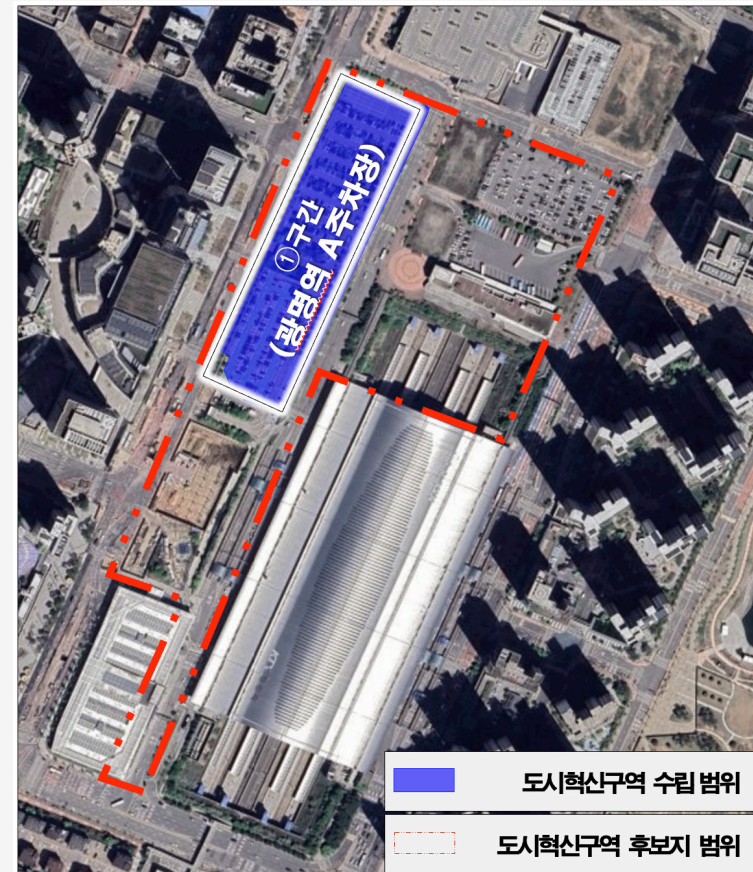
# 광명역세권 A주차장 부지 개발



## 일반상업지역에 신규철도 계획이 진행 중인 역세권 부지 광명역 일대 도시혁신구역 후보지 선정 완료

### 사업 개요

- **부지위치** 광명시 일직동 179-5 일원
- **부지면적** 23,961㎡(公社 100%)
- **도시계획** 일반상업지역, 철도, 도로, 구거
- **사업방식** 도시혁신구역(공간혁신구역) 지정 or 지구단위계획 변경
- **시설현황** A주차장(철골 공작물 / 2층3단)  
(인접) 국유지내부도로 / 주차빌딩(B,D), 주차장(C)
- **개발방안** (지향) 문화, 숙박을 포함한 국제업무 및 주거복합단지  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) A주차장 우선 도시혁신구역 지정으로 개발





## 도로단절이 주변시설간 연계를 저해하는 요인들로 작용중이나, 역세권, 유동인구·교통·산업·신도시 인프라에 따른 성장잠재력

광명역을 중심으로 다양한 시설이 갖추어진 역세권



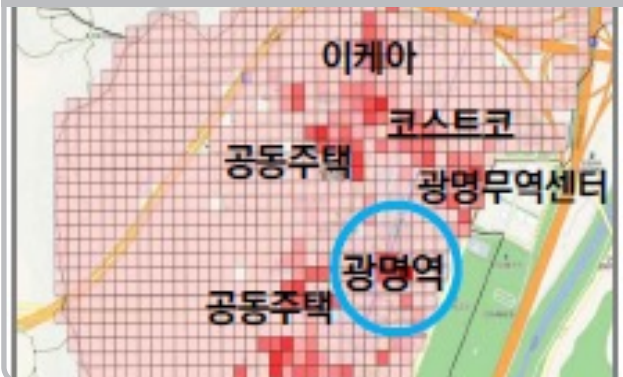
대규모 중심상권 부족구역에 7,260평의 유휴부지



광명역 중심의 광역환승시스템



유동인구의 중심점



광명 시흥 3기 신도시



도로로 인한 불편한 보행 환경

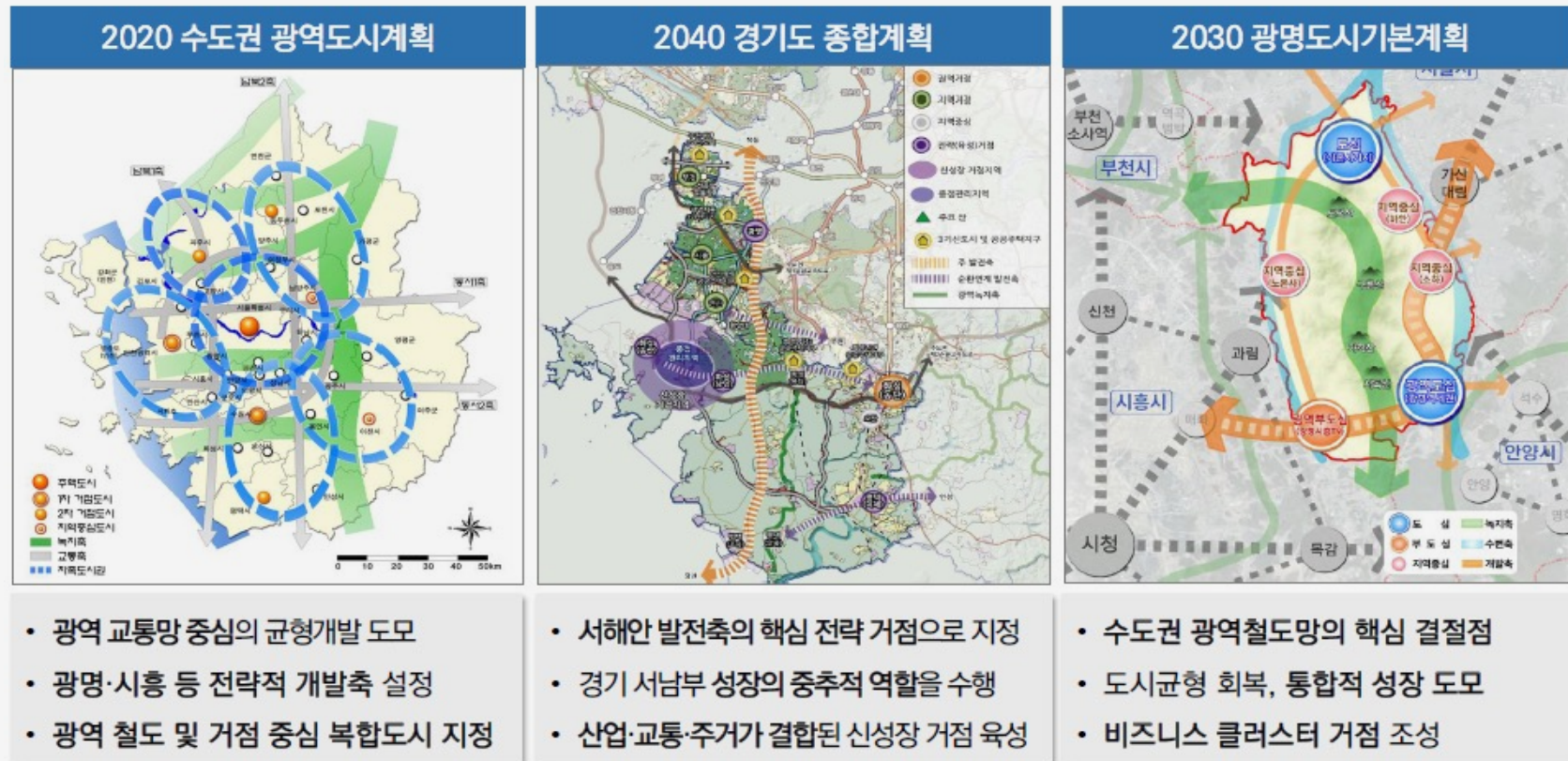




## 도시기본계획에 내포되어 광명시와 공동계획 수립 중 코레일과 광명시의 적극적인 개발의지가 포함된 사업부지

### 광명은 수도권 교통, 산업의 전략 거점

광명역 일원은 2030 광명도시 기본계획이 제시한 핵심 성장축

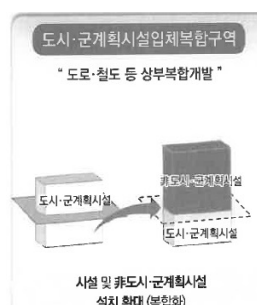




# 상위계획을 토대로 “광명A주차장 도시혁신구역”신청 예정 (사업자가 A주차장 부지는 도시혁신구역 신청 / 광명시는 잔여부지 개발 마스터플랜 수립)

## 공간혁신구역 내용

- **관련규정** 국토계획법 도시군관리계획(용도구역)
- **제안가능 계획**
  1. 도시혁신구역, 복합용도구역  
→ 공간재구조화계획 입안 제안(국토계획법 제35조)
  2. 도시·군계획시설 입체복합구역  
→ 도시·군관리계획 입안 제안(국토계획법 제26조)
- **구역개념**
  1. 도시혁신구역 : 용도,밀도 제약없이 자유 개발 가능구역 (White Zone)
  2. 복합용도구역 : 용도 제약없이 다양한시설 설치 가능구역
  3. 도시군계획시설 입체복합구역 : 기반시설 부지의 용도,밀도 제한 완화



## 광명시 공간혁신구역 선도사업 후보지 제안서

- “24년 광명시에서 광명역세권 활성화계획”  
토대의 공간혁신구역 후보지 신청
- (비전 및 도입기능) Bridge City 광명
  - \* KTX, 월판선, 신안산선 등 주요 교통거점의 입지를 활용한 국제·행정 업무의 중심지로 육성
  - \* 미래 산업 공간으로 지식산업센터 및 청년창업 지원시설 계획
  - \* 컨벤션센터 도입으로 수도권 서남부 지역 MICE 거점으로 조성

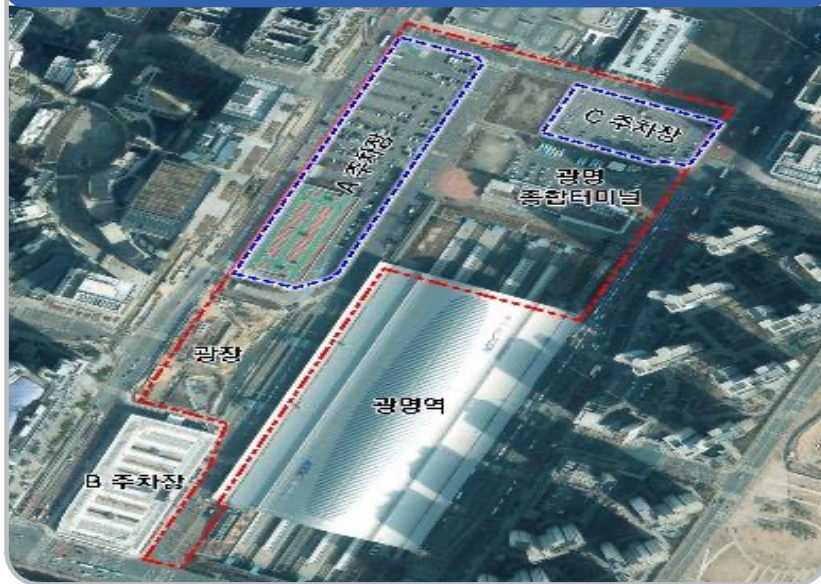




코레일 부지 단독개발로 시행하되,

도시혁신구역의 혜택과 정형화된 부지로 최유효화 가능

공간혁신구역 후보지내 토지활용 현황



국유지와 혼재 (코레일부지 우선 개발 계획 중)



| 구 분 | 합 계                 |       | 국유지                 |       | 공유지                 |       | 사유지(한국철도공사)         |       |
|-----|---------------------|-------|---------------------|-------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|     | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비율(%) | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비율(%) | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비율(%) | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비율(%) |
|     | 97,139              | 100.0 | 66,734.1            | 68.7  | 3,283               | 3.4   | 27,121.9            | 27.9  |
| 구 거 | 3,854.3             | 4.0   | 2,390.8             | 2.5   | -                   | -     | 1,463.5             | 1.5   |
| 도 로 | 5,436.6             | 5.6   | 1,599.2             | 1.6   | 3,283               | 3.4   | 554.4               | 0.6   |
| 철 도 | 87,848.1            | 90.4  | 62,744.1            | 64.6  | -                   | -     | 25,104              | 25.8  |

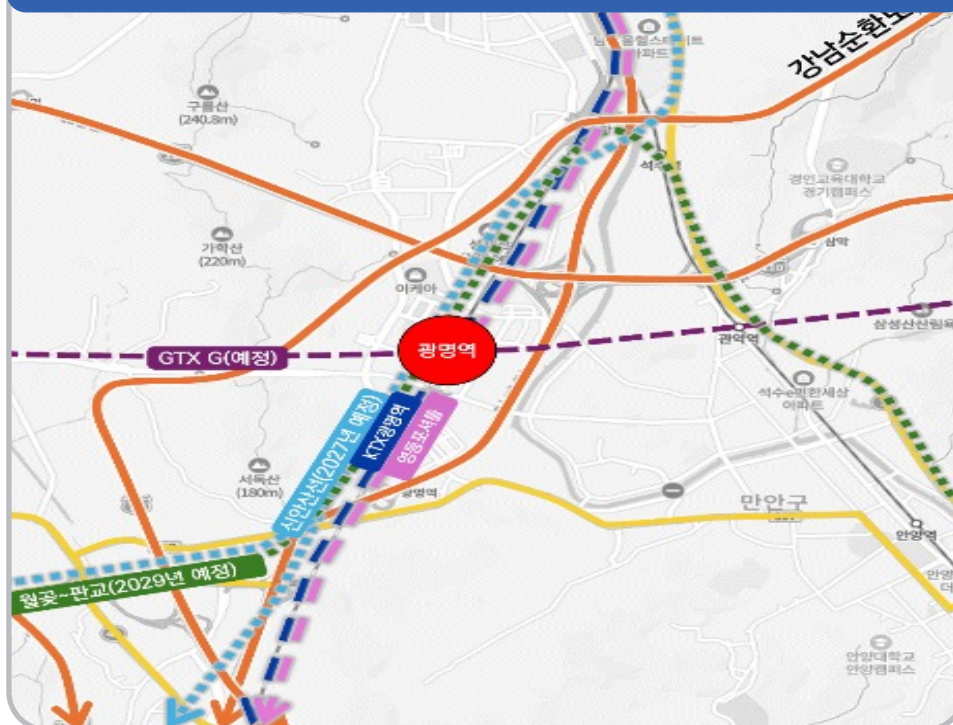


전국 철도역 최대 연면적 “광명역”의 위상에 부합하는

광역환승 거점이자 유동인구 중심지로 신규철도노선 예정

**역사 앞 내부도로와의 순조로운 연결방안과  
차량 진출입로 구분 및 단절 해소를 위한 신안산선 연계통로 우선 확보**

## 광명역세권 중심의 광역교통계획



## 현재

**(영등포-광명 서틀) 철도 운행 중**

\* (구간) 광명-구로-영등포

## 계획

(신안산선) 광역철도('27년 개통 예정)

\* (구간1) 여의도-광명-한양대

\* (구간2) 광명-시흥시청-원시

(월곶-판교선) 간선철도('29년 개통 예정)

\* (구간) 월곶-시흥시청-광명-판교

(광명시흥선) 광역철도('33년 개통 예정)

(GTX-G) 광역철도(계획 중)



**B주차빌딩 개발로 A주차장 주차면수에 상응하는 면수를 확보하였으나,**  
**신설선 개통 감안, 개발 시 일부 철도 고객주차장 반영 필요**

## A주차장 부지 개발을 위한, B주차빌딩 개발 완료(운영 중)

광명역세권 고객주차장 운영현황

| 구분   | A주차장                                          | B주차장                                          | C주차장                                  | D주차장                                  |
|------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 종류   | 공영주차장<br>(코레일)                                | 민영주차장<br>(HS홀딩스)                              | 민영주차장                                 | 민영주차장                                 |
| 주소   | 경기도 광명시<br>광명역로 21                            | 경기도<br>광명시<br>덕안로 16                          | 경기도 광명시<br>광명역로 51                    | 경기도 광명시<br>서독로 392                    |
| 주차면수 | 984면                                          | 1,807면                                        | 323면                                  | 1,145면                                |
| 주차요금 | 15분 무료<br>기본 30분<br>1,200원<br>추가 10분당<br>500원 | 20분 무료<br>기본 30분<br>1,200원<br>추가 10분당<br>500원 | 기본 30분<br>2,400원<br>추가 20분당<br>1,200원 | 기본 30분<br>2,400원<br>추가 20분당<br>1,200원 |
| 형태   | 실내 및 야외                                       | 실내 및 야외                                       | 야외                                    | 실내 및 야외                               |

## B주차빌딩 개발사업 (2021년~)

- B주차장 개발(354면 → 1,807면) 신규 건설 확장
- (운영기간) 영업일로 부터 28년('21.7.6. ~ '49.7.5.)

광명역세권 고객주차장 위치도



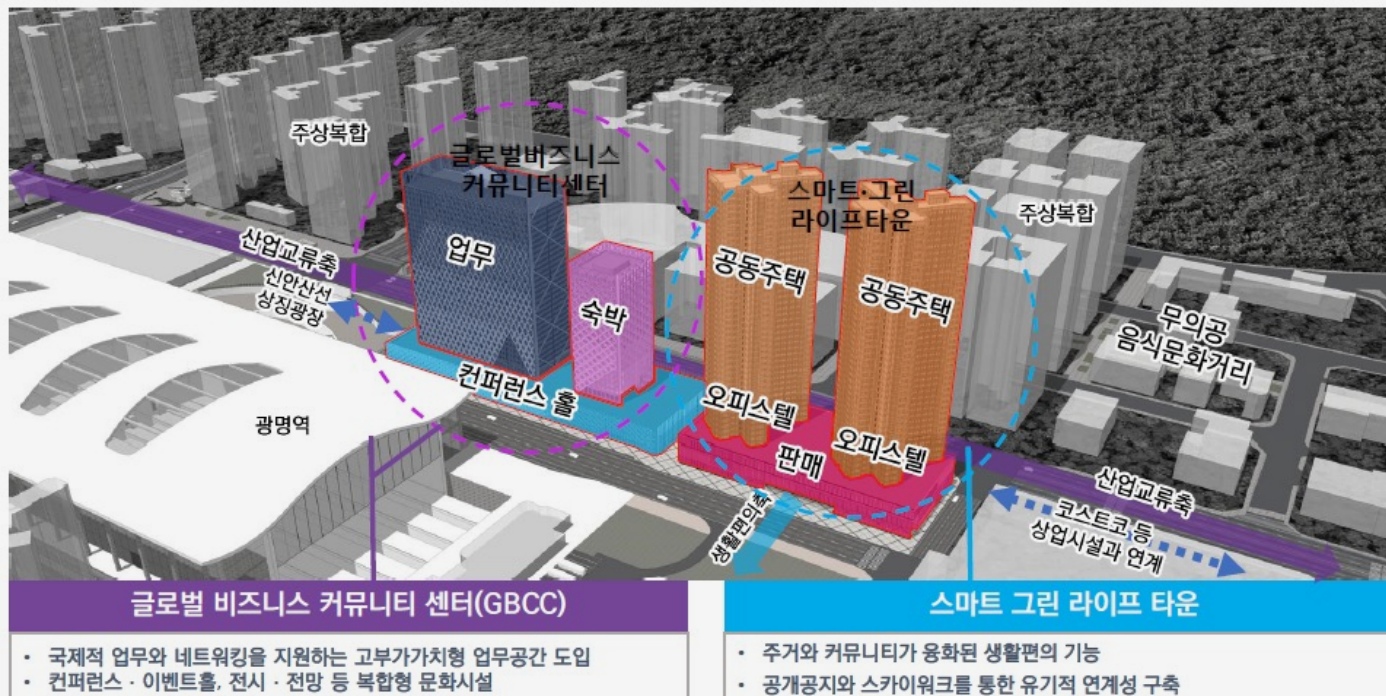


## 용도중복, 공실발생 우려를 고려한

## 업무와 숙박 또는 이를 대신할 커뮤니티 구역의 차별화 필요

### 코레일 용역 결과

문화·숙박을 포함한 국제업무공간 및 주거단지의 조합  
광명역세권 내 핵심 거점 역할을 수행할 복합공간 구상





## 특별계획구역 신설, 도시혁신계획 내 설정(계획 유동성 등) 공공기여 측면의 광명시 협의과정과 국계법 검토과정을 거쳐 결정

### 코레일 용역 결과

#### ■ 지구단위계획(안) 개요

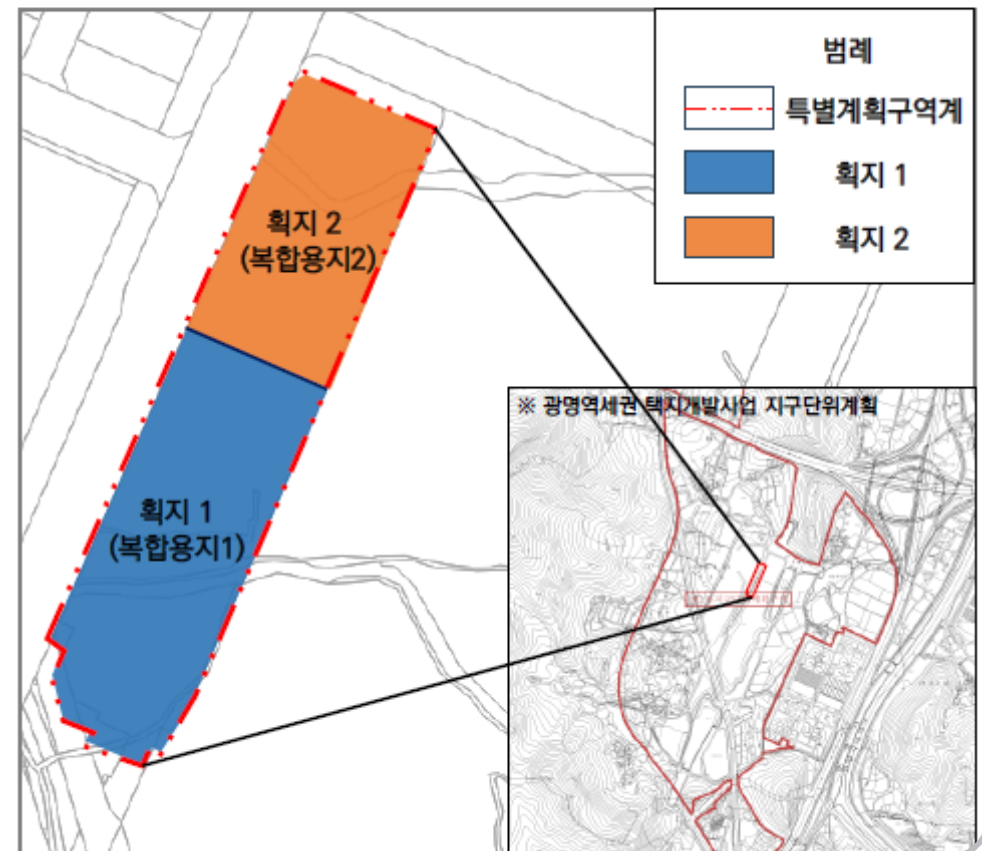
##### 주요 사항

- 지구단위계획구역 변경  
철도용지: 기정 208,666.4㎡ → 변경(안) 184,704.68㎡ (감: 23,961.72㎡)  
특별계획구역: 신설 23,961.72㎡ (증: 23,961.72㎡)
- 특별계획구역2 지정(신설)
- 도시기반시설, 가구 및 획지, 건축물 용도, 밀도, 높이, 배치·형태·외관 등에 관한 사항
- 기타사항(대지내 공지, 대지내 통로, 차량동선 계획 등)에 관한 계획
- 지정용도에 관한 계획  
획지1: 오피스, 숙박시설, 컨퍼런스 홀, 획지2: 공동주택, 오피스텔, 판매시설

#### ■ 토지이용계획

| 항목             | 면적(㎡)     | 구성비(%) | 비고               |
|----------------|-----------|--------|------------------|
| 획지1<br>(복합용지1) | 14,377.03 | 60.00  | 오피스, 숙박시설, 컨퍼런스홀 |
| 획지2<br>(복합용지2) | 9,587.69  | 40.00  | 오피스텔, 공동주택, 판매시설 |

#### ■ 토지이용계획도



## ① MICE산업 분포에 따른 건물형 컨퍼런스 요청

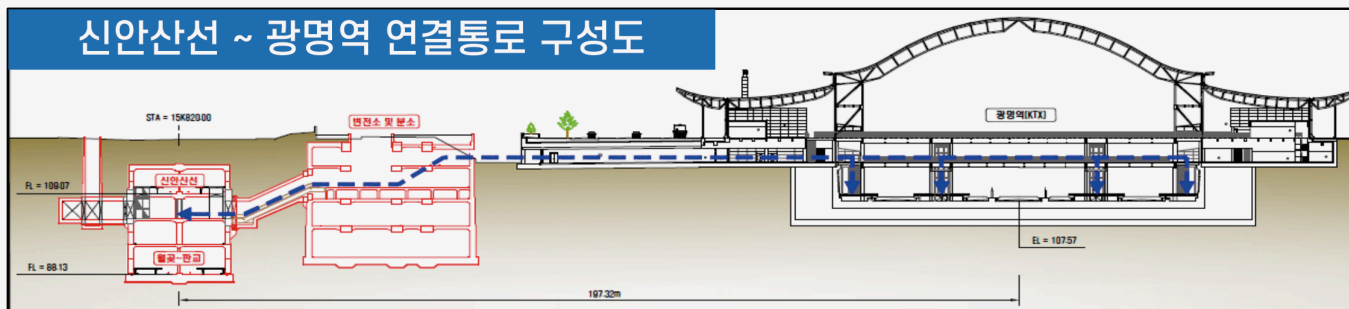
## ② 신안산선 변전소~사업지~광명역 간 지하통로 연결 요청

## 법적 공공기여량(철도폐지 15%)에 부합 하는 범위설정 필요



※ 광명역세권 활성화 계획 수립용역 보고서 참조

| 구분        | 개관일  | 대지면적 (㎡) | 연면적 (㎡) | 시설규모                     | 비고                                           |
|-----------|------|----------|---------|--------------------------|----------------------------------------------|
| ① 킨텍스     | 2005 | 426,904  | 340,688 | 지하1층, 지상3~6층 (업무 15층)    | 업무시설, MICE육성센터, 근린생활 시설 포함 (제2전시장 증축 예정)     |
| ② DDP     | 2013 | 62,109   | 86,575  | 지하3층, 지상1~4층             | 관매시설, 근린생활시설 포함                              |
| ③ 코엑스     | 1988 | 148,784  | 973,067 | 지하4층, 지상4~6층 (기타 26~54층) | 업무 및 관매시설, 호텔 등 포함                           |
| ④ SETEC   | 1999 | 33,678   | 11,019  | 2층                       | 지상주차장 복합개발 기본구상용역 추진중                        |
| ⑤ AT센터    | 2002 | 17,637   | 59,104  | 지하3층, 지상15층              | 업무시설 포함                                      |
| ⑥ 수원 컨벤시아 | 2019 | 50,005   | 97,602  | 지하2층, 지상5층               | 광교지구 택지개발사업 개발이익금으로 토지비 상계처리 업무시설, 관매시설 등 포함 |
| ⑦ 수원메세    | 2021 | 48,705   | 19,383  | 지하1층, 지상2층               | 관매시설 포함                                      |
| ⑧ 송도 컨벤시아 | 2009 | 102,166  | 54,128  | 지하1층, 지상4층               | *18. 2단계 준공 근린생활시설 포함                        |
| ⑨ 코엑스마곡   | 2024 | 31,827   | 61,154  | -                        | 업무시설 등 포함 *21. 2차공                           |
| ⑩ GBC     | 2028 | 74,148   | 913,955 | -                        | 업무, 관광 등 포함 *20. 5. 차공                       |





# ① 교통요구 : 도로중심체계의 연계성 단절 극복

## ② 도시혁신구역신청자 ➡ 공간재구조화 계획 수립

### A주차장 개발사업으로 할 수 있는 교통개선 범위는 ?



### 안정적인 공간재구조화 계획 수립 (도시혁신구역 지정을 위한 민간사업자의 역할)

#### <공간재구조화 계획수립 절차>

|          |                                         |                                                                                |
|----------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 주민 제안 단계 | 토지소유자 등의 (주민 등 이해관계자)                   | • 도시혁신구역, 복합용도구역 대상 면적의 2/3 이상                                                 |
|          | 공간재구조화계획 입안 제안서 제출 (주민 등 이해관계자 → 입안권자)  | • 공간재구조화계획도서, 계획설명서 첨부                                                         |
|          | 공간재구조화계획 입안 반영여부 통보 (입안권자 → 주민 등 이해관계자) | • 반영여부 결정시 필요한 경우 도시계획위원회 자문                                                   |
| 입안 단계    | 제3자 공고 및 결과 통보(입안권자)                    | • 국·공유재산 면적이 100분의 50 초과하는 경우                                                  |
|          | 기초조사 및 공간재구조화계획 입안 (입안권자)               |                                                                                |
|          | 주민 및 지방의회 의견청취 (입안권자)                   |                                                                                |
|          | 공간재구조화계획 결정신청 (시장·군수 → 시·도지사)           |                                                                                |
| 결정 단계    | 관계기관 협의 (시·도지사)                         | • 관련 법률에 따른 각종 평가·협의                                                           |
|          | 중앙도시계획위원회 심의 신청 (시·도지사 → 국토교통부)         |                                                                                |
|          | 중앙도시계획위원회 심의 및 의견통보 (국토교통부 → 시·도지사)     | • 중앙도시계획위원회 심의<br>- 지정 타당성, 인근지역에 미치는 영향 및 관리방안                                |
|          | 시·도 도시계획위원회의 심의 (시·도지사)                 | • 지방도시계획위원회 심의<br>- 중앙도시계획위원회 심의 이외의 사항(개발계획 등)                                |
|          | 공간재구조화계획 결정고시 (시·도지사)                   | • 시장·군수에게 송부하여 일반공람                                                            |
|          | 지형도면 고시 (시·도지사, 시장·군수)                  | 예상 소요기간 : 약 1~2년 (국토부 지정 건설형 입체 자문 참조)<br>수립 절차 : 공간재구조화 수립 등에 관한 지침, <별표2> 참조 |

광명역 일원 개발구상 및 타당성 조사 용역

## 개발 및 공모조건 구성요소

용도구분(주거40%), 토지대 다각화, 공공기여 403억

## 용도구분

## · 광명시와 사전협의를 통하여 도입용도 설정

- ☞ (도입용도) 주거 40%이내, 상업(판매시설, 숙박시설) 30%이내, 산업(업무시설) 30%이상 구상

## 토지활용

## · ①토지매각, ②임대, ③매각·임대혼용 방식, ④토지출자, ⑤건설 후 현물제공 협약

- ☞ (A) 주거부지(최대 40% 협의 중) 등 사업자 분양수익을 위한 “토지매각”
- (B) 사업자 초기비용 절감 및 코레일 장기 지속 수익을 위한 “토지임대”
- (C) 사업자 총사업비 절감 및 코레일 투자수익(리스크 감수) 창출을 위한 “건물 및 공간”제공

## 사업방식

## · 도시혁신계획을 수립하여 공간재구조화계획으로 결정

- \* 혁신구역 내 종전의 용도지역, 도시계획시설 및 지구단위계획의 수립(변경)이 필요한 경우 도시혁신계획에 포함
- ☞ 용역에서는 특별계획구역 신설로 구상, 공간재구조화 계획 절차 이행(민간의 인허가)

## 공공기여

## · (협의 중) 컨퍼런스 다목적홀 / 신안산선 지하통로 연계 : 403억원 책정(선택적용 필요)

- ☞ MICE 산업육성 목적 / 전철역~사업지~역과의 연계 편의 구성



## 개발 및 공모조건 구성요소

용도구분(주거40%), 토지대 다각화, 공공기여 403억

### 경관요소

- (협의 중) 상징조형물(필요성 검토) / 랜드마크(필요성 검토) / 보행축(구조, 범위)
  - ☞ 집객 및 랜드마크 지원 / 층수 및 디자인 / 도로~건물~녹지~철도역간의 보행 네트워크

### 주차기능

- 공모 시, 철도고객용 전용주차장 조성
  - ☞ 빌딩 사용자, 철도주차고객과의 분리 방안 (완전한 영역분리 또는 부설주차 동선 분리)

### 도입시설

- 업무시설, 숙박기능의 규모 설정, 그 기능을 대신할 수 있는 차별화, 다각화 방안
  - ☞ 주거 외 기능에 있어서는 주변포화 기능을 고려한 차별화 도입시설 및 컨셉, 테마가 필요
  - ☞ 의료(전문병원,센터), 교육시설(학교외), UAM(법적허용성) 반영 검토 중
  - ☞ AI모빌리티 및 AI스마트 건축요소 등 반영 검토 중

### 사업성

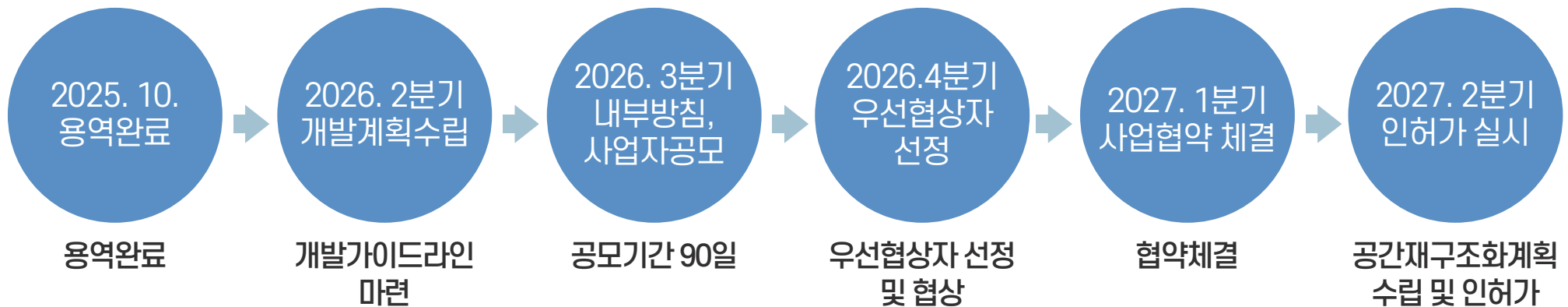
- 그 외 사업성 확보 및 리스크 감소를 위한 공모 및 개발가이드라인 항목 검토(민간의견)

## 2026년 상반기내

개발가이드라인 확정, 공모 시행 후 도시혁신구역 지정

**민간사업자는 A주차장 부지에 한하여 공간혁신구역 제도하의 사업계획을 수립하고, 광명시는 그 계획을 포함하여 전체구역 마스터 플랜을 수립하여, 광명시와 사업자가 함께 공간혁신구역 신청**

2026년 2분기내 개발가이드라인 협의를 완료하고  
3분기내 민간사업자공모 시행 목표로 진행



공간혁신구역 사업을 진행하기 위해서 사업자가 공간재구조화계획 작성 및 승인 절차 별도 추가





## 2. 금천구청역세권 철도부지 개발

## 노후 불편한 금천구청역의 복합개발 요구 집단민원 해소가 필요 지역발전과 도심지 핵심역할의 역세권 개발 시급 부지

### 사업 개요

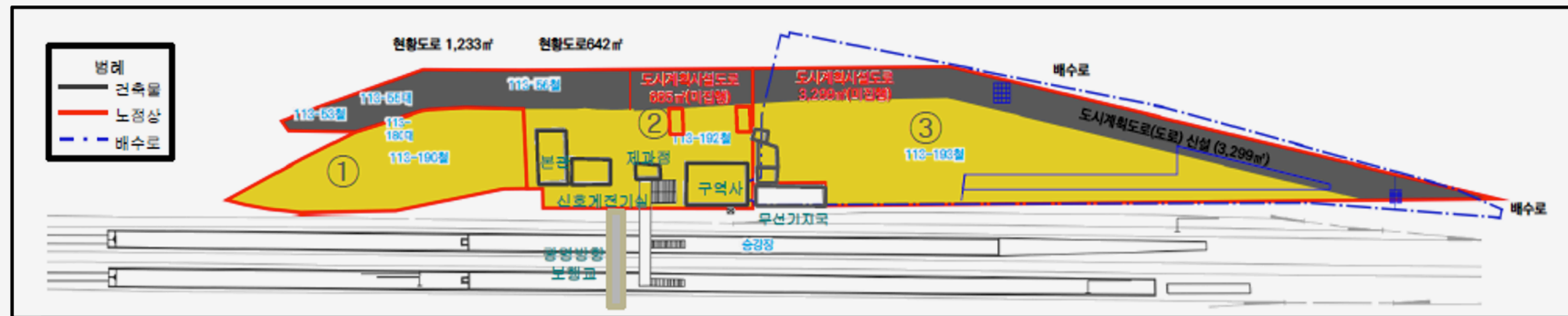
- **부지위치** 서울시 금천구 금천구청역 일대
- **부지면적** 18,123m<sup>2</sup>(도로 5,898m<sup>2</sup>)
- **도시계획** 준공업지역, 철도, 도로
- **사업방식** 유휴 철도부지 관리방안 제도내 개발  
준공업지역 제도개선 방안 용적률 상향
- **시설현황** 역사, 신호계전기실, 과거 저유소 부지  
(인접) 역사광장, 안양천, 구청, 주택단지, 공원, 공군부대이전부지 등
- **개발방안** (지향)서울관문 미래첨단융복합 역세권 조성  
(공고) 민간공모개발 사업자공모형  
(인가) 지구단위계획 제척(금천구심) 후 신설





## 저지대 부지, 준공업지역, 도시계획시설이나 집객공간의 유희지이고 코레일 단독소유로 토지활용 용이

### ②역사부지 복합역사 개발, ③유희지(야적장) 주거복합개발 / 신호계전기실은 존치



#### LH 주택사업 부지 (과거 폐저유조)

##### ① 113-190번지 외 1필지 (공공주택부지)

| 구분   | 내용                     |
|------|------------------------|
| 부지면적 | 3,020㎡(113-190지 외 1필지) |
| 이용현황 | 유희지                    |

#### 금회 사업(공모) 대상 부지 (현 역사 및 과거 연탄공장 부지)

##### ② 113-192번지 외 3필지 (역사부지)

| 구분   | 내용                                              |
|------|-------------------------------------------------|
| 부지면적 | 5,753㎡(113-192번지의 3필지)<br>(현황도로1,327+도시계획도로685) |
| 이용현황 | 역사, 신호계전기실 등                                    |

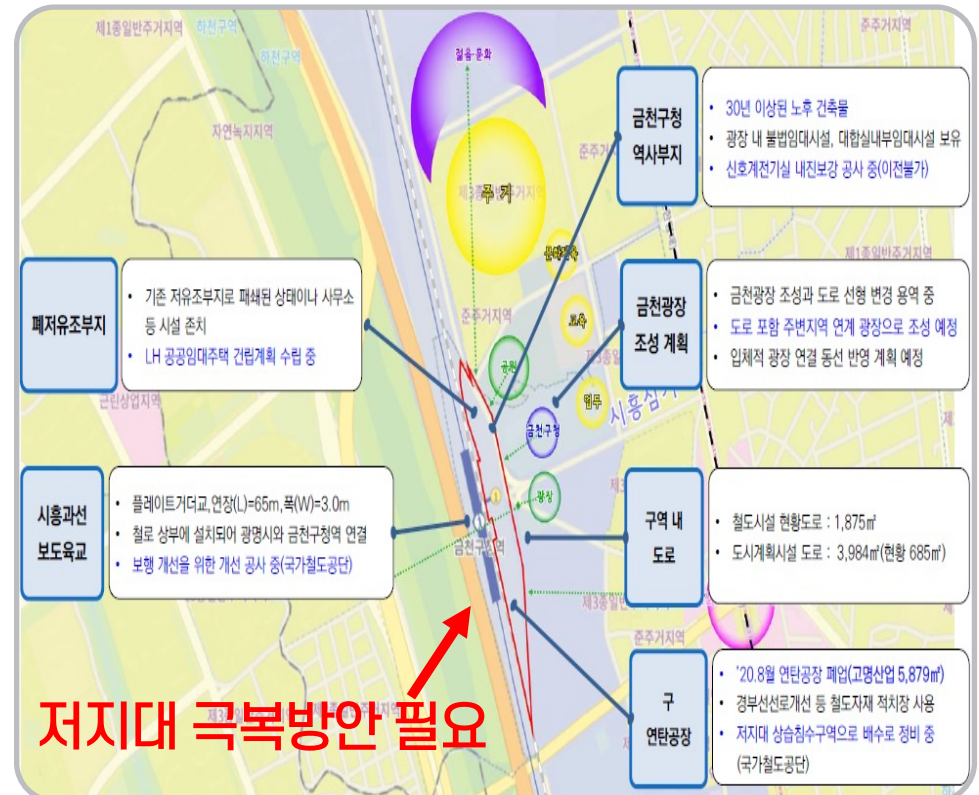
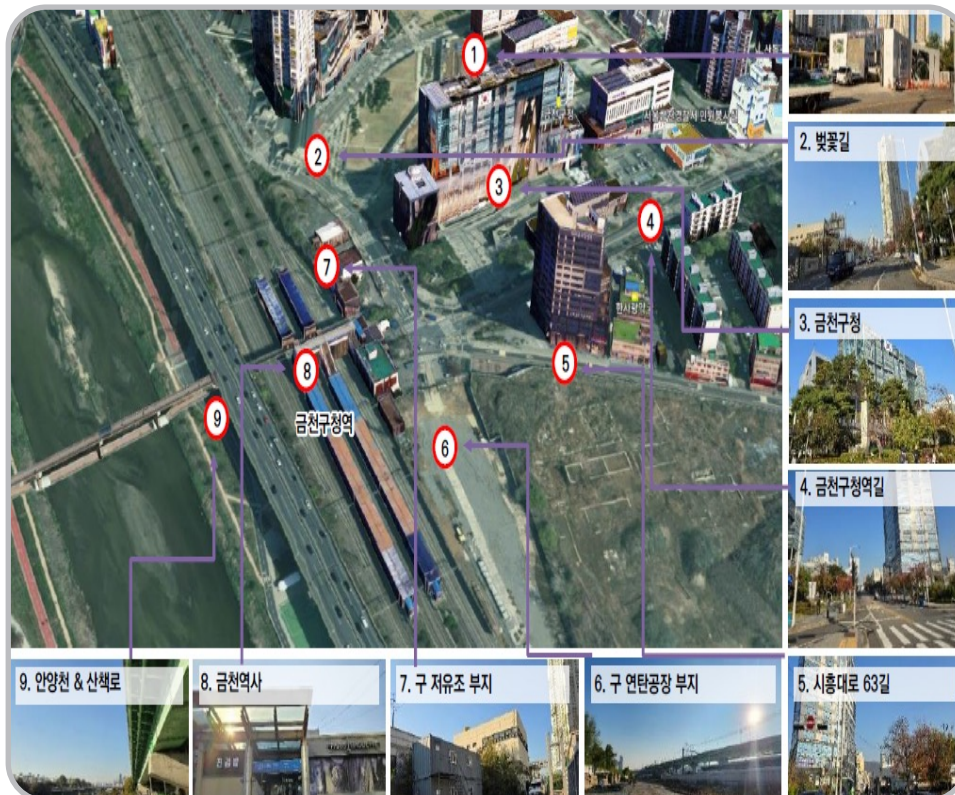
##### ③ 113-193번지 (유희지)

| 구분   | 내용                                 |
|------|------------------------------------|
| 부지면적 | 9,350㎡(113-193번지)<br>(도시계획도로3,299) |
| 이용현황 | 철도자재야적장                            |

## 서울 서남부권 관문에 위치하여

사통팔달 접근성으로 개발여력이 활발한 미래성장 가능 입지

**철도역과 주변지역과 연계성 개선과 함께, 광장 및 도로활용성이 증대되면  
집객도모와 함께 직 주 락 융복합 미래공간 창출이 가능**





## 유휴철도부지 관리방안 제도내 지구단위계획 신설

# 금천구청의 적극적인 지원으로 원활한 서울시 인허가 추진 예상

### 유휴철도부지 관리방안

#### “서울플랜 중심체계 중 지구중심지 역세권 위상”



- ❖ 유휴부지를 주변지역과 정합성을 유지하는 등 체계적인 개발을 도모
- ❖ 철도부지는 미래 ‘도시활동의 복합거점’으로서 역할과 위상

### 금천구심 지구단위계획

#### “군부대, 부영부지 등 개발로 역세권 기능 강화”



- ❖ 공공문화기능 집중하여 복합역사와 연계
- ❖ 군부대, 부영부지 등 역세권 기능 강화

### 서남권종합발전계획

#### “사람이 모이는 복합역사 거점 조성”



- ❖ 지역 일대 통합개발을 통한 新 복합역사 조성
- ❖ 보행 친화적 휴식·여가공간 및 연계성 강화

서울플랜 지구중심 역세권 위상으로 복합역사 등 역세권 기능 강화를 통한 사람이 모이는 거점으로 조성

## (서울시 제도 적극 활용 방안) 용적률 최대 확보 대책 필요

### (3개제도) 철도유희부지 관리, 준공업지역 제도 / 도시계획시설 복합화

#### 철도부지 복합개발 가이드라인

“산업공간 지원업무 및 생활문화 기능”



- ❖ 전략적 개발을 통한 서남권 남부 행정·업무·문화 중심지
- ❖ 종합적, 체계적 계획 수립
- ❖ 주변지역과의 연계성 강화 및 보행 네트워크 연결

#### 도시계획시설 중복 복합화 운용기준

“시대적 변화에 따른 도시계획 시설 중복·복합화”

<도시계획시설 중복결정>



<도시계획시설 구역범위결정>



- ❖ 시설 이용과 장래확장성을 고려하여 중복 복합화 가능
- ❖ 민간소유 도시계획시설의 경우 공간적범위결정 허용

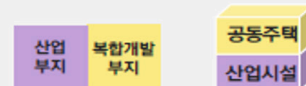
준공지역 내 공동주택 등 건립을 위한 지구단위계획 수립기준

“직·주·락이 어우러진 “미래첨단 산업 공간” 창출

<제도개선 방안>

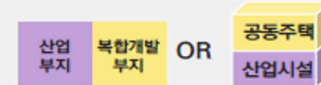
|        |         |
|--------|---------|
| 1만㎡ 이상 | 3천~1만㎡  |
| 대지분할방식 | 복합건물 방식 |

현 행



개 선

|                       |
|-----------------------|
| 3천㎡ 이상                |
| 부지분할/복합건물 방식 중 자율적 선택 |



- ❖ 복합개발 등 효율적 공간 활용을 위한 지구단위계획 수립
- ❖ 산업시설 활성화와 연계된 용적률 체계 개선

도시계획시설의 효율적 활용을 통하여  
산업과 생활문화 기능이 어우러진 직·주·락 융복합 미래첨단 공간 창출





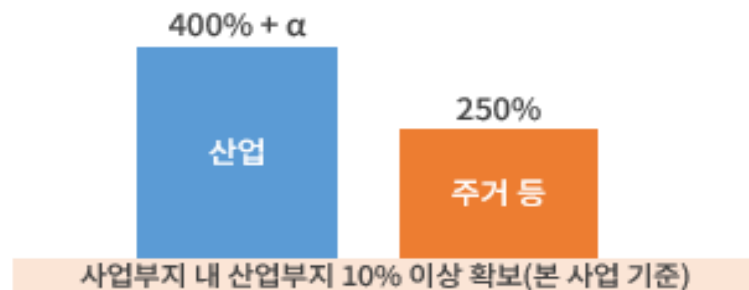
## 준공업지역 제도개선 방안(2024년) 활용

### 코레일이 사전 전략 지원

- ① 준공업지역 제도를 활용한 산업 부지 및 연면적 비율 확보
- ② 「준공업지역내 공동주택 등 건립 등을 위한 지구단위계획 수립 기준(2025년)」을 활용한 용적률 적용

#### 기존

- ▶ 공장 비율만큼 **산업부지** 비율 확보
- ▶ 사업구역 내 기존 공장 비율에 따라 **별도 산업부지 확보 후 나머지 부지에 공동주택** 건축
- ▶ 용적률 : 기준 210% / **상한 250%**



#### 개선

- ▶ 공장비율만큼 **산업 연면적** 비율 확보
- ▶ 산업시설과 공동주택 복합개발 가능(**분할/복합 자유**)
- ▶ 용적률 (분할개발) : <산업부지> 기준 400% / **상한 800%**  
<복합부지> 기준 230% / **상한 400%**
- ▶ 용적률 (복합개발) : 기준 245% / **상한 530%**

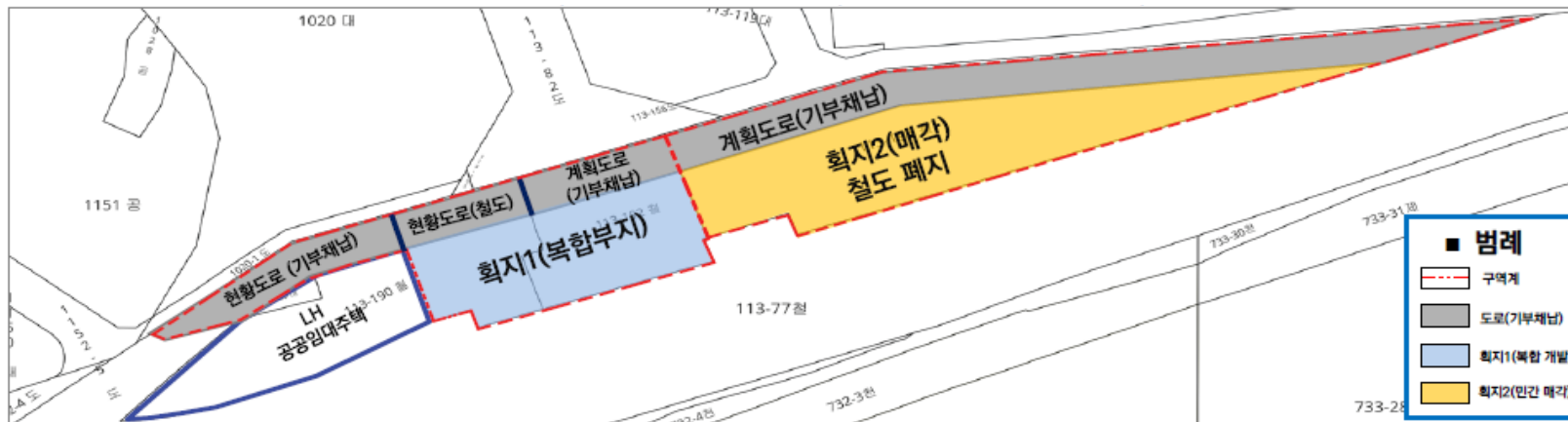


준공업지역 제도개선 방안('24.), 준공업지역 내 공동주택 등 건립 등을 위한 지구단위계획 수립기준('25.)



## 획지를 구분하여 지구단위계획 방식 구성(철도복합/철도폐지)

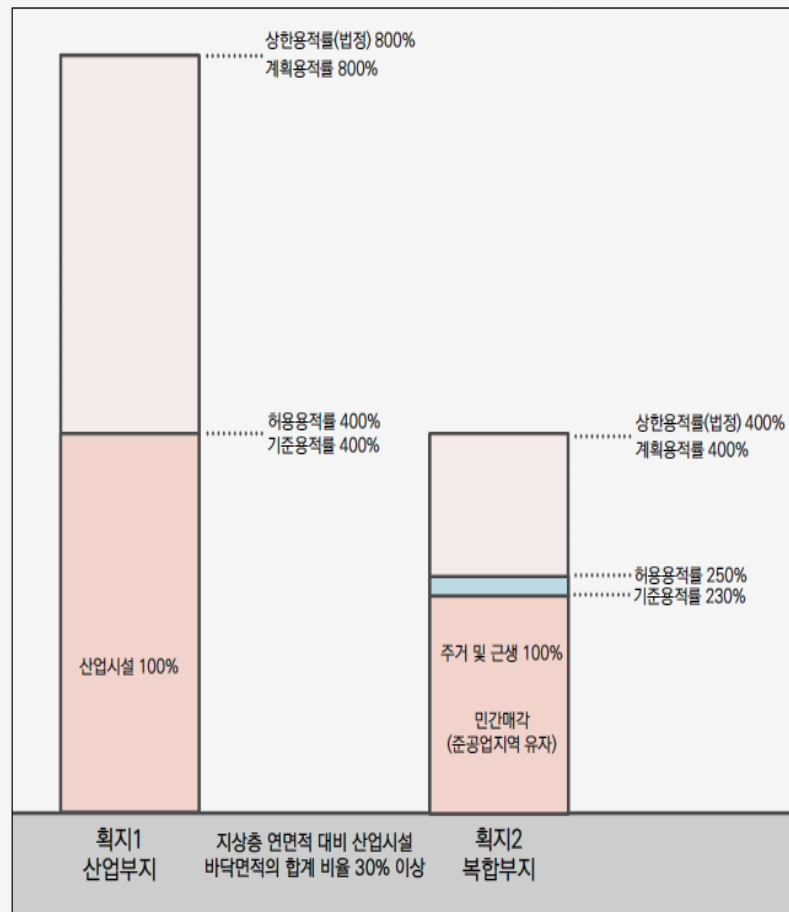
**지구단위계획 방식 (예시) : 15,103㎡(획지1 : 5,753㎡ / 획지2 : 9,350㎡)**



| 사업명           | 지구단위계획 방식 (획지1)                                            | 지구단위계획 방식 (획지2)                                           |
|---------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 개발방식 / 법적 근거  | • 복합개발 / 국토계획법                                             | • 연탄공장 부지 매각(준공업지역 유지) / 국토계획법                            |
| 용도지역/지구       | • 준공업지역 유지<br>• 지구단위계획구역(금천구심), 철도(저축), 가로구역별 건축물 높이 지정 지역 |                                                           |
| 토지처분방식 / 사업기간 | • 소유자 변경 없이 복합 개발 / 2~3년                                   | • 준공업지역 상태 민간 매각 / 2~3년                                   |
| 건축용도          | • 호텔, 근린생활시설, 주거시설, 산업시설, 철도역사                             | • 호텔, 근린생활시설, 주거시설, 산업시설                                  |
| 용적률           | • 기준 400% / 허용 400% / 계획 800% / 상한 800%                    | • 기준 230% / 허용 250% / 계획 400% / 상한 400%                   |
| 인센티브          | • 용적률 인센티브 : 공공시설 등 설치(도로 기부채납)                            | • 용적률 인센티브 : 공공시설 등 설치 (도로 기부채납)                          |
| 공공기여          | • 2,560㎡(현황 및 계획도로 기부채납)                                   | • 3,338㎡(계획도로 기부채납) + 1,202.4㎡<br>(폐지되는 철도용지 6,012㎡의 20%) |
| 개발 방향         | • 철도시설 중심 복합개발                                             | • 민간 주도 개발                                                |

## 도로 기부채납을 통한 용적률을 확보하고 산업부지와 복합부지로 구분한 지구단위계획 검토

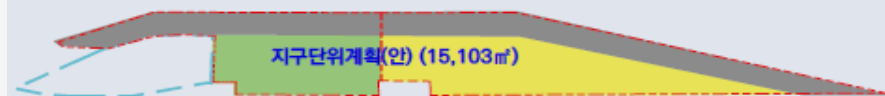
### ■ 산업부지 + 복합부지 (복합부지 민간매각, 준공업지역 유지)



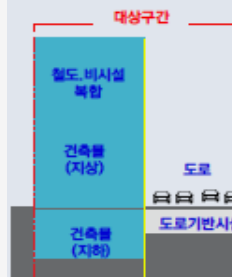
### 분할방식 지구단위계획(안), 획지분할 15,103㎡

- ❖ 기존 공간적범위 결정 및 중복 결정 내용 삭제
- ❖ 도시계획시설 부지, 준공업지역에 가능한 비시설 주거시설 등 계획
- ❖ 복합개발부지 및 산업부지의 분할 개발
- ❖ 부지 내 현황도로 및 도시계획도로 기부채납을 통한 용적률 확보
- ❖ 일부 부지의 민간매각 및 도시계획시설 폐지를 통한 개발안

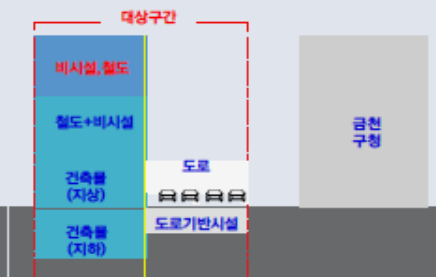
#### 계획구역



#### 개념도 I



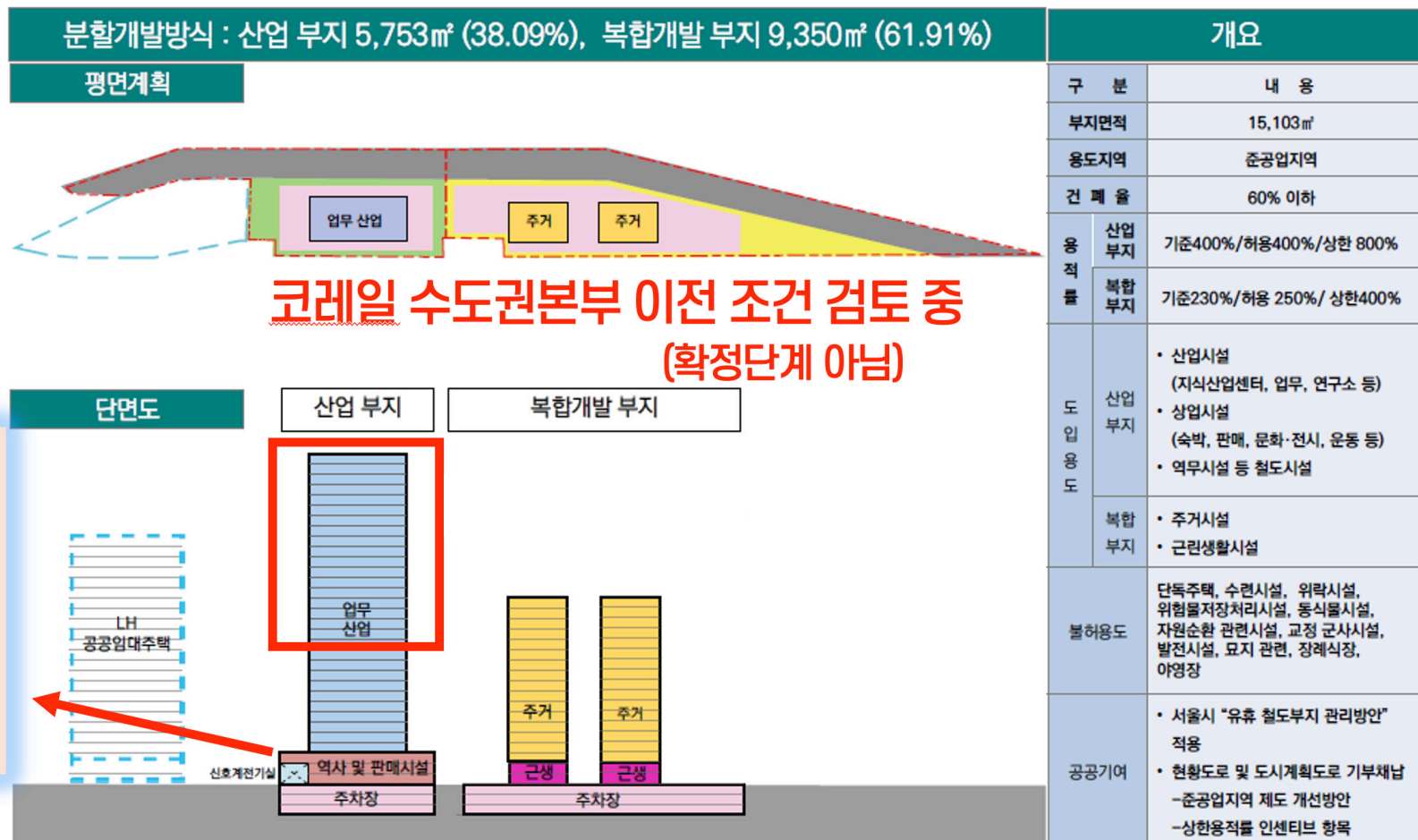
#### 개념도 II





## 사업자의 사업성 확보를 위한 코레일의 지원(토지대 상계처리) 분할개발 통한 산업부지 건물에“코레일 사옥이전 검토”

### 코레일 용역 결과



# 서울시의“철도유휴부지 관리방안”활용 협의 중

## 철도유휴부지 관리방안 적용을 고려 시 기준 부합여부 검토 완료 (개발기준 다수 충족)

### ■ 철도유휴부지 관리방안 주요 내용

#### 유형 기준

금천구청역은 유형별 관리기준에서 **[중심지]**에 해당되며, 서울플랜상 **중심지 역세권의 지구중심**에 해당

#### 미래상

교통환경개선, 통합적 관점의 활용, 다양한 도시기능 복합, 쾌적한 공공공간의 조성으로 **“이동 및 활동이 집적되는 도시활동의 핵심코어”** 조성

#### 4대 목표

##### 교통/환승

이용자 중심의 통합적 환승체계 구축

##### 주변과의 연계

철도부지 및 주변지역 연계를 고려한 개발계획

##### 도시기능/활동

복합적 도시활동 및 가로활동의 중심공간

##### 공공공간/도시환경

오픈스페이스, 공공공간 네트워크의 중심공간

미래상에 맞는 금천구 **도시활동의 핵심코어** 역할 부여  
**교통·보행연계**를 통한 도시활동 및 가로활동 중심공간 조성

### ■ 철도유휴부지 관리방안을 고려한 계획안 평가

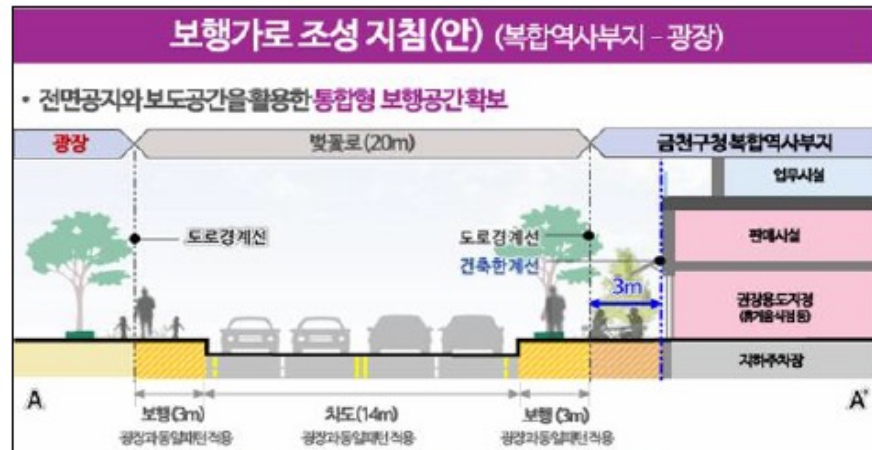
|                     | 관리 방안 내용                                                                                                                                                                      | 본 계획안 중 해당사항                                                                                                                           | 해당 여부 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 공공공간<br>확충 및 연계     | <ul style="list-style-type: none"> <li>오픈스페이스 확충을 통한 도시매력증진 및 장소활성화 유도</li> <li>선형 철도부지 개발시 녹지축 연결성 및 지중부 개방성 확보</li> <li>보행연계 강화, 보행 자전거 네트워크 연결로 주변과의 적극적 연결성 확보</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹지축, 경관축을 포함하는 개발 구상</li> <li>보행연계 및 네트워크 조성을 통한 연결성 확보</li> <li>오픈스페이스(금천광장)과 연계</li> </ul>    | 0     |
| 도시경관 형성             | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역 높이·토지이용을 고려한 건축물 높이계획 권장</li> <li>대규모 시설의 개방감 확보</li> <li>건축물 디자인 특화 권장</li> </ul>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 지역을 고려한 스카이라인 구상</li> <li>개방감 및 접근성을 고려한 랜드마크급 건물물 포함</li> </ul>                             | 0     |
| 역세권 일대<br>활력 창출     | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시가로와의 접점이 최대화되도록 점점부 계획</li> <li>철도부지(역사) 전면부·후면부의 역세권을 통합적으로 육성</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>폭20m의 계획도로(보행로)와 인접</li> <li>인양천 육교 개선을 포함한 역사 전·후면부 고려한 계획</li> </ul>                          | 0     |
| 역사 이용 및<br>교통편의성 증진 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변과의 교통, 보행연계 강화</li> <li>다양한 교통수단간 편리한 환승체계 구축</li> <li>역무시설 이용의 편의성, 쾌적성 증진</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변과의 교통 및 보행연계 강화</li> <li>버스, 지하철 환승을 고려한 계획</li> <li>역사 시설 개선 병행</li> </ul>                   | 0     |
| 철도 지하화를<br>고려한 개발계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>철도 지하화 추진이 예상되는 구간 내 철도부지는 현 상태를 기준으로 개발을 진행하되, 철도 지하화 시 변화되는 여건을 고려한 계획 수립</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>현상태 기준으로 개발안 수립하되, 철도 지하화 고려</li> </ul>                                                         | 0     |
| 도입용도 기준             | <ul style="list-style-type: none"> <li>유휴철도부지(역세권) 개발시 다용도 복합기능 권장</li> <li>역세권 유휴철도부지별로 선택이 필요한 중용도 제시</li> <li>다양한 공공기능의 도입 및 용도복합을 통한 도시활동 중심지 조성</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>R&amp;D, 업무, 주거, 상업시설 등 도입</li> <li>상업시설이 주 용도</li> </ul>                                       | 0     |
| 지구중심역세권             | <ul style="list-style-type: none"> <li>주민의 편리한 일상생활을 지원하는 자치구단위 근린생활중심지 육성</li> <li>주변산업 지원 역세권(구로역, 독산역, 금천구청역)<br/>-주변산업과 연계한 산업, 업무, 문화 지원거점 육성</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>인근 산업지역(간디지철만지 등)과 연계하는 산업축</li> <li>구민광장 조성계획과 연계, 주택 및 양질의 일자리 공급이 병행되는 생활중심지 육성계획</li> </ul> | 0     |

본 계획은 철도 유휴부지 관리방안에서 제시하고 있는 **개발기준을 다수 충족**  
관련 도시계획과의 **정합성 및 공공성 확보에도 기여**할 것으로 예상됨



## 역사부지 전면 지자체 광장조성 사업과의 연계 필요

### ■ 금천 구민광장 조성계획



### ■ 서울특별시 도로건설·관리계획(2021~2030)

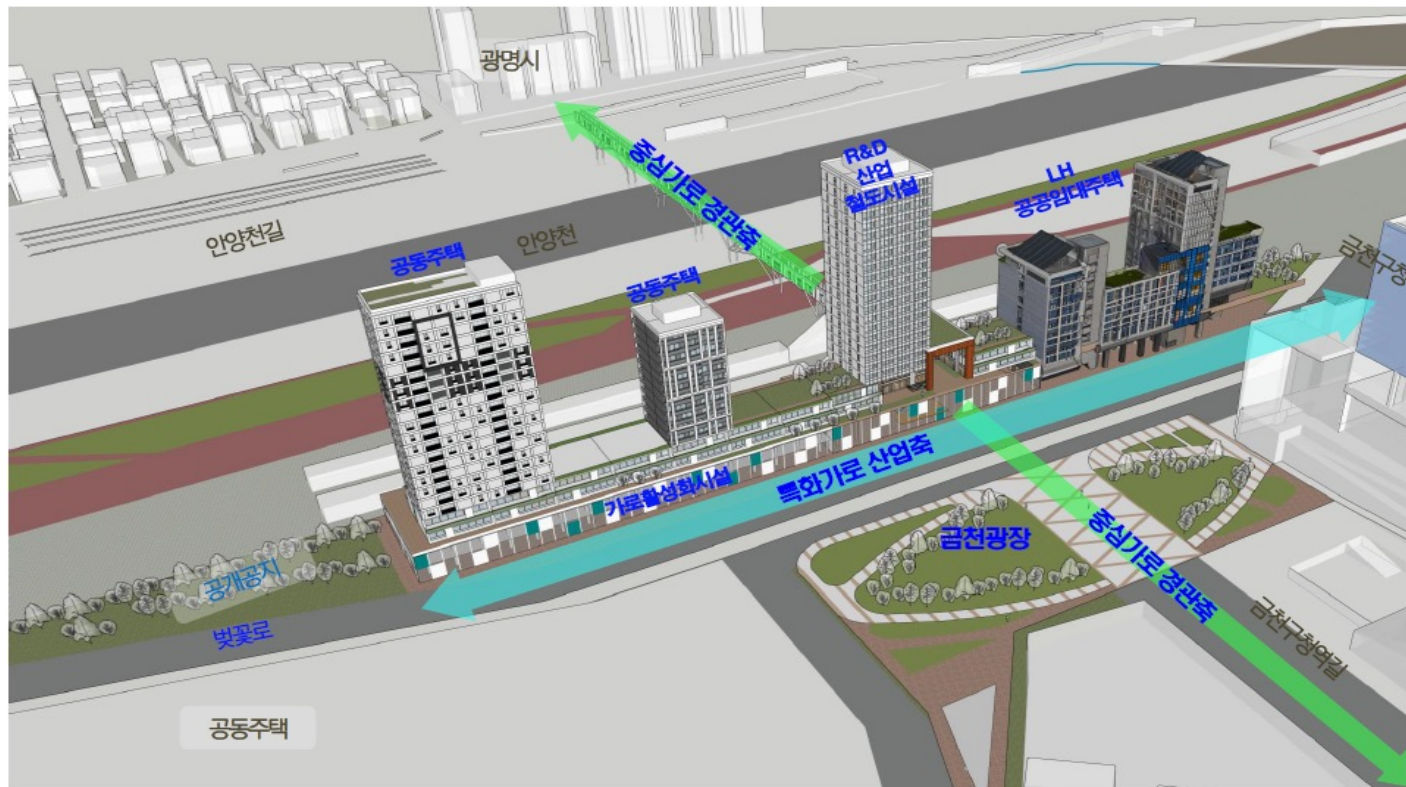
| NO  | 사업명                              | 연장(km) | 차로수  | 사업유형 | 추진현황 | 비고     |
|-----|----------------------------------|--------|------|------|------|--------|
| 113 | 시루봉로 도로확장                        | 0.10   | 3.00 | 확장   | 공사   | 신규     |
| 114 | 시흥동 113~119~<br>시흥동 982~21간 도로개설 | 2.11   | -    | 신설   | 계획   | 장기(계속) |
| 115 | 양평로 진입램프 구조개선                    | 0.20   | -    | 구조개선 | 계획   | 신규     |
| 116 | 여의서로 연결도로 개설                     | 0.82   | -    | 신설   | 계획   | 장기(계속) |

- 금천구민광장의 통합형 보행공간 조성 원칙 반영, **역사 전면부와 구민광장이 하나의 보행축으로 연결되도록 구상**
- 구민광장과 역사부지 간 동일한 건축한계선 및 패턴 도입, 시각적, **공간적 통일성 부여**
- “서울시 도로건설·관리계획(2021~2030)에 반영된 신설도로(벚꽃로) 기부채납, **광역 교통계획과 부합**
- 광장·도로·보행축을 통한 공공성 강화를 포함하며, 생활환경 개선 및 도시공간의 **공공성 확보에 기여**

## 공동주택~산업시설~복합역사를 분할 구축 하되, 중심가로 경관축과 특화가로 활성화 시설 구성 요구

### 코레일 용역 결과

주변지역간 수직적 유기적 연계 네트워크 구축 필요,  
동서간 개방형 경관 확보, 다채로운 보행네트워크 구축 필요

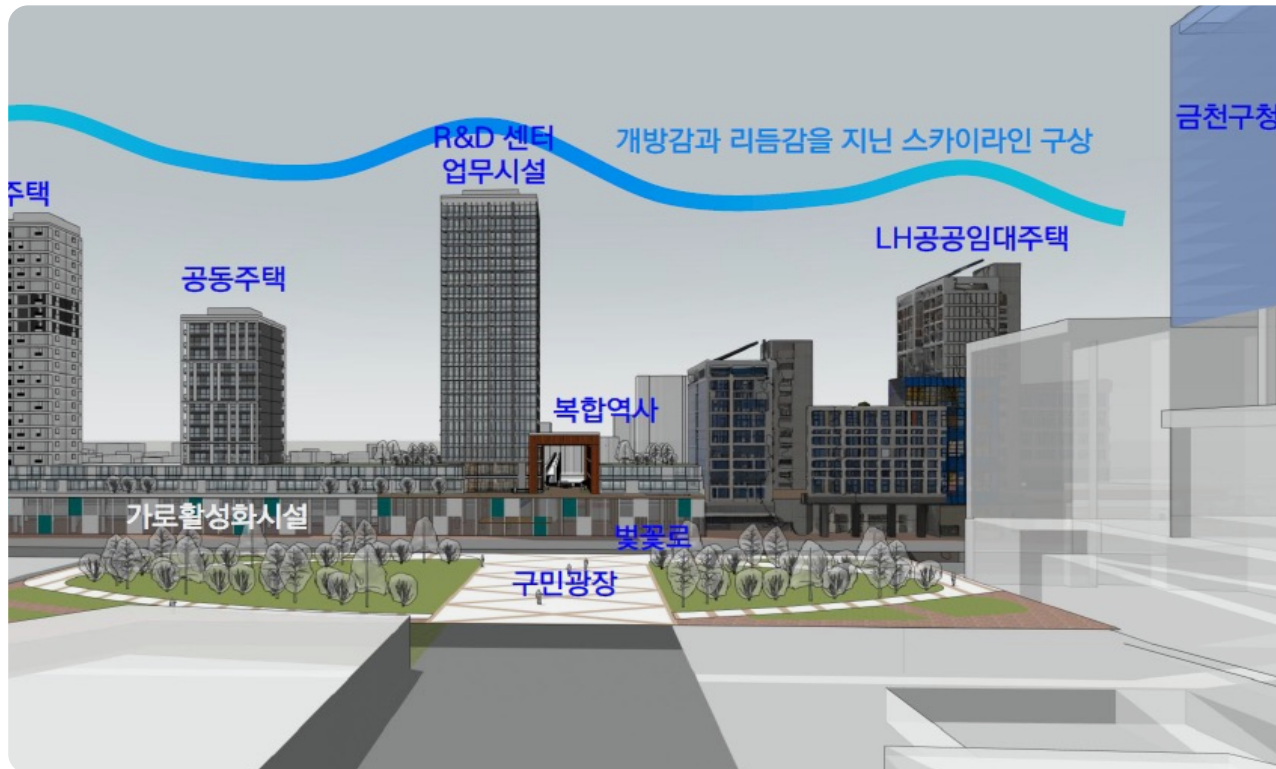




## 지역 중심성 강화

직 주 락이 어우러진 미래첨단 산업공간, 공공기관 앵커시설 도입

### 코레일 용역 결과

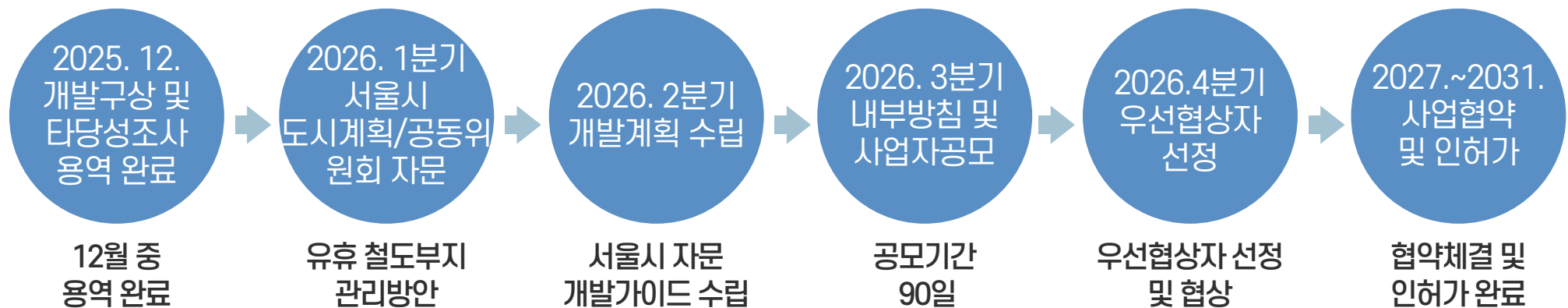


## 2026년 상반기내

서울시자문위 통과 및 개발가이드라인 확정 후, 공모 시행

**코레일에서 사전 개발가이드라인 및 인허가 방향성을 가지고  
도시계획 자문위원회에 상정·통과시켜 개발계획 근거 확보 예정**

2026년 2분기내 개발가이드 및 개발계획 수립하고  
3분기내 민간사업자 공모 시행 목표로 진행







3.

舊원주역 폐선부지 개발

## 영동고속도로, 중앙고속도로, KTX중앙선 등 교통망 발달

## 광역 접근성 우수, 광역교통 거점기능 및 입지가치 확충

### 사업 개요

- **부지위치** 강원도 원주시 학성동 357-18 일원(폐역, 폐선 부지)
- **부지면적** 78,750㎡(公社 36,322㎡ 46%)  
100%를 위한 협의 예정(철도공단)
- **도시계획** 자연녹지, 일반상업, 준주거, 철도
- **사업방식** 지자체와 협의 중  
도시개발법, 지구단위계획, 특계구역, 관광진흥
- **시설현황** 구역사, 정비고, 숙소, 급수탑 (등록문화재)
- **개발방안** (지향) 원도심 활성화 복합테마파크 단지 구축  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 개별 건축법 적용

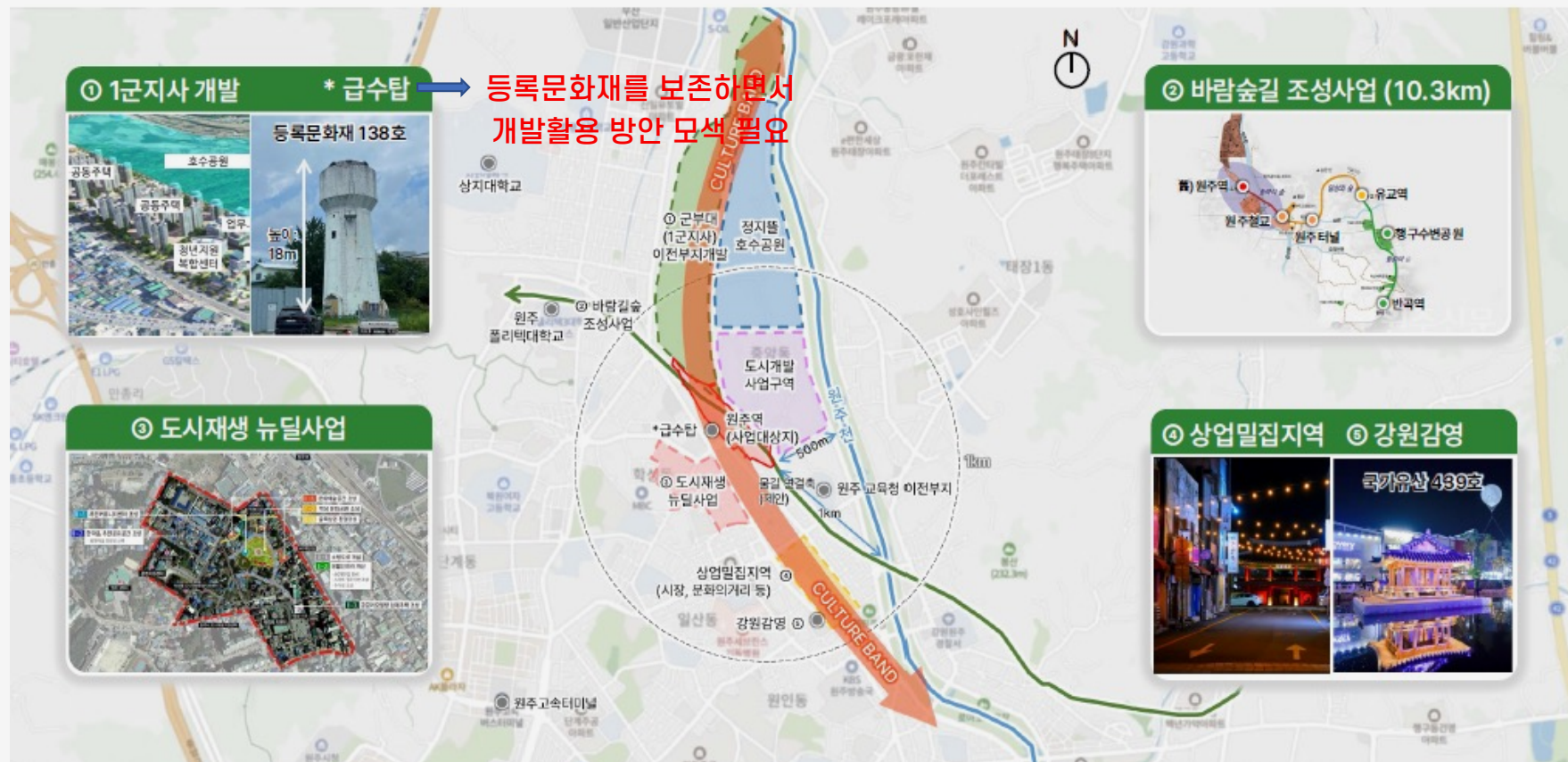




## 영동고속(원주IC), 중앙고속(남원주IC),원주역(KTX)에 따른 대도시 접근성 용이 집객을 도모하도록 주변사업과의 연계 구축이 가능한 지역

"구도심에 활력을 불어넣을 수 있는 콘텐츠를 조성"

1군지사 개발지 → 구원주역 → 도시재생 뉴딜사업 → 중앙시장까지 이어지는 문화 벨트를 구축 가능



과거 폐역 부지로 역사의 정체성 유지가 필요하며,  
원주시로부터 원도심 활성화가 요구되고 있는 구역

### 사업대상지 주변여건



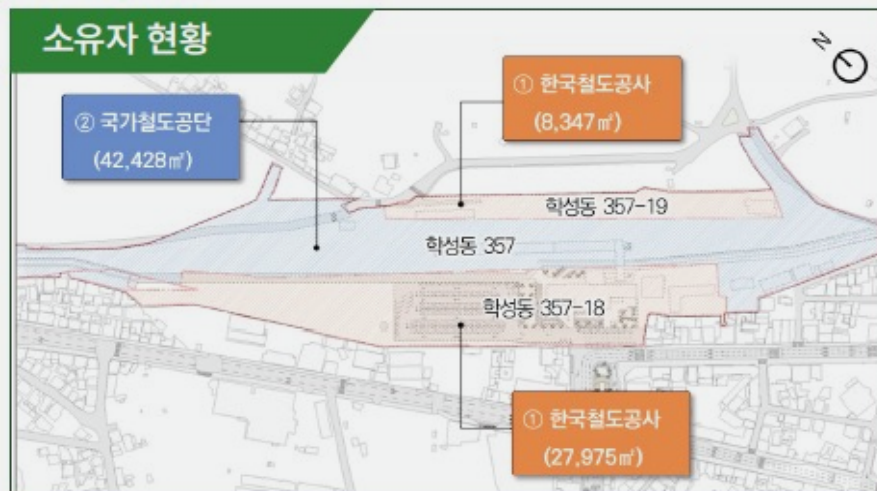


## 코레일 주도 국유지 토지교환,

## 용도지역 변경 최소화로 인허가·공공기여 간소화 계획

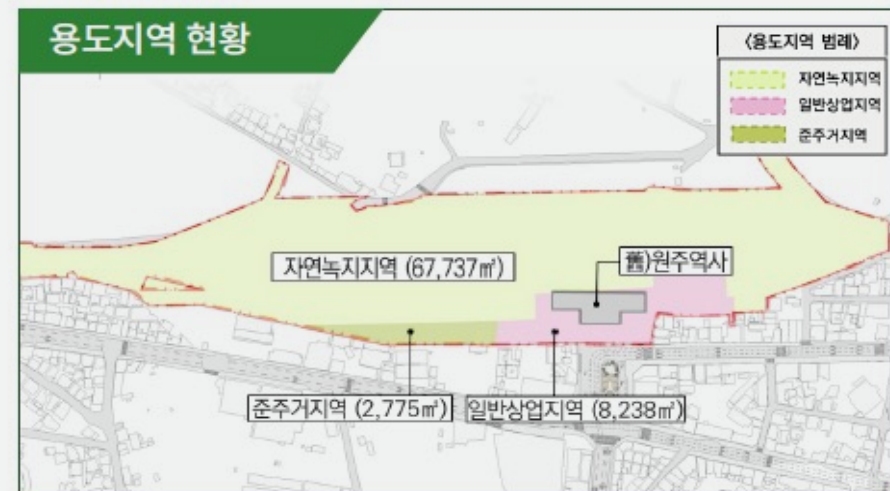
1. (토지) 국유지는 타부지와 교환으로 소유주체 일원화(코레일) 예정
2. (용도) 일반상업지역은 정형화(용도변경 검토)하여 상권 밀집화  
자연녹지는 용도변경 없이 테마사업지로 토지사용료 최소화 가능

### 소유자 현황



- 대상지: 강원도 원주시 학성동 357-18일원
- 총 면적: 78,750m<sup>2</sup>
- 한국철도공사: 36,322m<sup>2</sup> (46%)
- 한국철도공단: 42,428m<sup>2</sup> (54%)

### 용도지역 현황

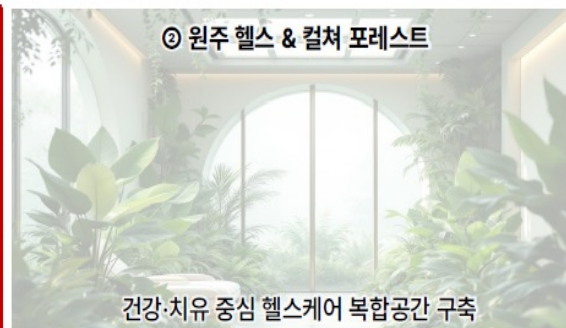


- 자연녹지지역이 전체 사업지의 약 86%를 차지하며 舊 원주역은 일반상업지역과 자연녹지지역에 위치해 있음
- 자연녹지지역(67,737m<sup>2</sup>) / 일반상업지역(8,238m<sup>2</sup>) / 준주거지역(2,775m<sup>2</sup>)

## 사업자 제안은 자율성을 부여하되, 코레일에서 선제적으로 차별화 컨셉 검토(반려동물 테마)

"원주시 미래 비전 및 주변여건 분석결과, 스마트·의료·관광·균형발전 중심 개발"  
구도심 및 문화자원, 녹지 연계, 반려동물·고령화·워킹테라피·스마트산업 아이템 검토

### 그 중 반려동물 테마파크 사업이 적합하다고 자체 분석



평가요소로  
검토

공모시 사업자의  
제안은 자율적임  
(동등한 평가)

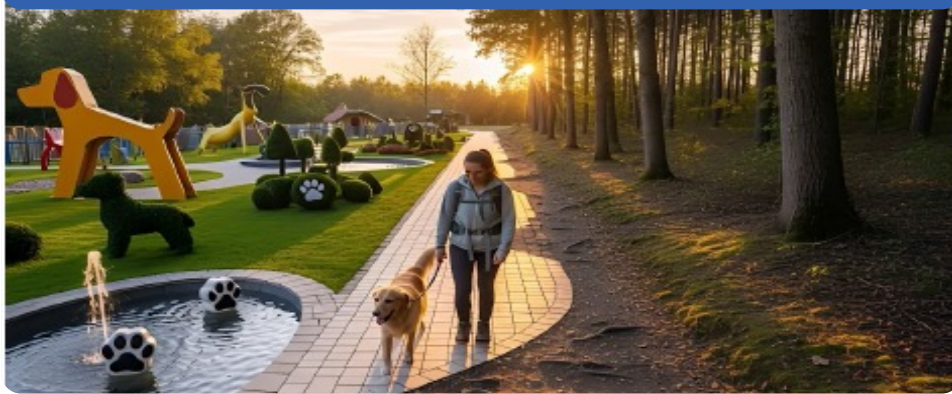
반려동물 테마  
계획 제안도  
대환영  
(동등한 평가)



## (지자체 요구) 치악산 바람숲길과 연계

자연속 힐링 명소화, 지역상생 모델 제시, 전문·테마 클러스터 구성

### ①자연연결 : 바람숲길 연계한 산책로 확장 구성



### ②워킹스테이션 : 보행네트워크 및 편의 인프라



### ③지역상생 : 소상공인 지역테넌트 판로 개척



### ④전문성 : 산학협력 구성 및 전문클러스터 도입



## 폐역 철거 및 활용에 대한 의견수렴 예정

역사의 정체성 보존방식이 필요, 일부 철거 가능

### 코레일 용역 결과

ALT1\_역사 보존형



ALT2\_역사 보존 + 일부철거형



ALT3\_역사 철거형



| 구분 | 역사 보존형                                     | 역사 보존+일부 철거형                                            | 역사 철거형                                     |
|----|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 특징 | • 기존 건축물 리모델링으로 공사비 절감 및 원주역 역사적 가치 유지     | • 기존 역사 건축물을 일부 보존하면서도, 신축을 통해 상업성과 수익성을 강화한 하이브리드 복합개발 | • 일반상업지역 내 숙박시설로 접근성 및 시너지 효과 극대화, 랜드마크 조성 |
| 장점 | • 초기 투자비 절감, 역사적 흔적 유지, 숙박시설의 자연 친화적 환경 조성 | • 기존 시설을 유지하면서도, 신축을 통해 용적률을 효과적으로 활용한 수익성 극대화 계획       | • 랜드마크로 지역 이미지 구축, 용적률 최대화를 통한 경쟁력 확보      |
| 단점 | • 용적률 활용도 낮아 수익성 제한                        | • 보존과 신축이 병행됨에 따라 설계·시공 난이도가 높아짐                        | • 폐역사 철거로 역사적 가치 훼손, 대규모 신축으로 초기 투자 비용 증가  |



일반상업지역에 상업,호텔,편의시설을 몰입하고

자연녹지지역에 문화, 집회, 녹지, 숙박, 휴게시설 배치

## 코레일 용역 결과

### 개발구상 매스 디자인 (개발예시)



# 토지용도와 지역수요에 맞춘 연면적 및 도입시설 구축

## 코레일 용역 결과

최소 9,000평 이상의 연면적 배치 가능  
(공사비만 약 1,100억원 소요 분석)



| 구 분       | 일반상업지역                        | 준주거지역                      | 자연녹지지역                         | 합 계                            |
|-----------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 대 지 면 적   | 8,238m <sup>2</sup> (2,491평)  | 2,775m <sup>2</sup> (839평) | 67,737m <sup>2</sup> (20,490평) | 78,750m <sup>2</sup> (23,820평) |
| 용 도       | 숙박&근린생활시설                     | 주차장                        | 문화·집회&교육&운동시설                  | -                              |
| 층 수       | 지상19층                         | -                          | 지상2층                           | -                              |
| 건 축 면 적   | 3,000m <sup>2</sup> (907평)    |                            | 10,200m <sup>2</sup> (3,085평)  | 13,200m <sup>2</sup> (3,992평)  |
| 건 폐 율     | 36.42% (법정:80%이하)             | (법정:70%이하)                 | 15.06% (법정:20%이하)              | 16.76%                         |
| 지 상 연 면 적 | 18,630m <sup>2</sup> (5,635평) | -                          | 11,660m <sup>2</sup> (3,527평)  | 30,290m <sup>2</sup> (9,162평)  |
| 용 적 륜     | 226.15% (법정:1300%이하)          | (법정:500%이하)                | 17.21% (법정:100%이하)             | 38.46%                         |



## 개발 및 공모조건 구성요소

### (토지제공) 임대 지향, (공공기여) 주차장·지역사업 연계

#### 토지활용

##### · 토지제공 방식에 대한 의사결정

☞ 코레일에서는 “임대”를 지향하고 있으나, 사업성에 따른 개발매각 및 현물취득 방식 의견수렴

#### 시설보존

##### · 기존 폐역사 정체성 보존 및 의미있는 활용 방안 / 등록문화재 급수탑 보존 및 활용방안

☞ 폐역사 활용은 제안서에 따른 코레일과 협약단계에서 최종 결정 / 급수탑 문화재청 협의 필요

#### 공공기여

##### · 원주시 시설물인 반도체교육센터의 주차장 확보 / 치악산 바람길 숲길, 1군지사 부지와의 연계 방안

☞ 공공기여의 일환으로 원주시와 협의 중

☞ 연계가능 진출입 동선, 시설별 접근 용이한 보행 및 차량동선, 연계구성 시너지 효과

#### 공공기여

##### · 사업테마와 시민들의 향유공간간의 어우러짐 (민원 해소 방안)

#### 도입시설

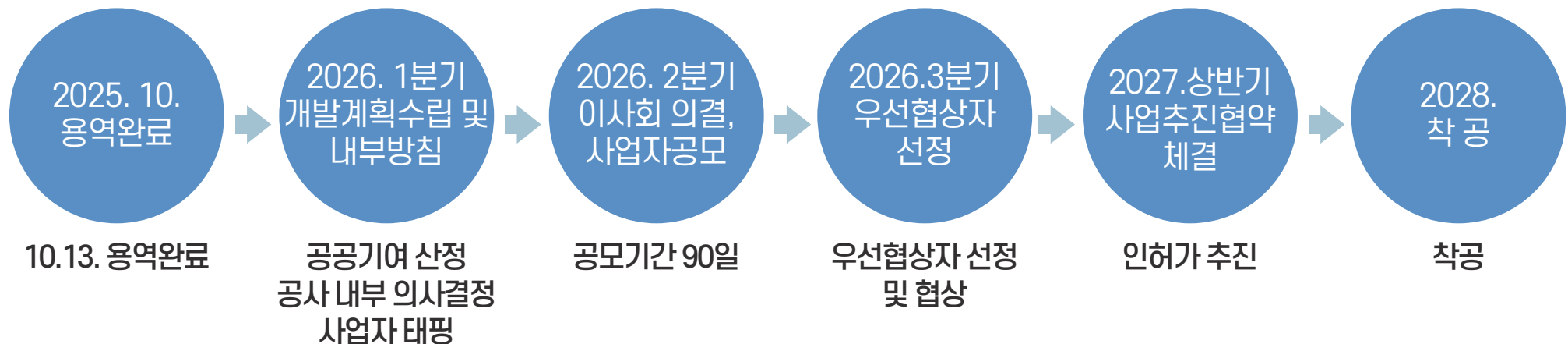
##### · 용도지역에 따른 도입시설의 적정성 부여로 사업성 확보 / 수익성과 공공성의 조화

코레일에서 사업성을 고려 토지사용료 수익성을 최소화하는 만큼

지역과 부지 특성을 고려한 차별화된 철도사업 모델 제시 바람

코레일에서 사전 검토한 컨셉(반려동물 테마)의 구체적인 계획 제안서  
공모를 표방하고 있으나, 그 외 컨셉 도입시설 계획 제안이 가능하며  
차별화 및 구체적인 테마사업 계획이 중요한 평가요소 될 것임

2026년 1분기내 개발가이드라인 협의를 완료하고  
2분기내 민간사업자 공모 시행 목표로 진행







# 4. 서광주역세권 철도부지 개발

## 외곽순환도로에 접하고 시내버스(6개 노선) 등 사통팔달의 접근성 철도, 도로 등 우수한 교통 입지를 활용한 개발 추진

### 사업 개요

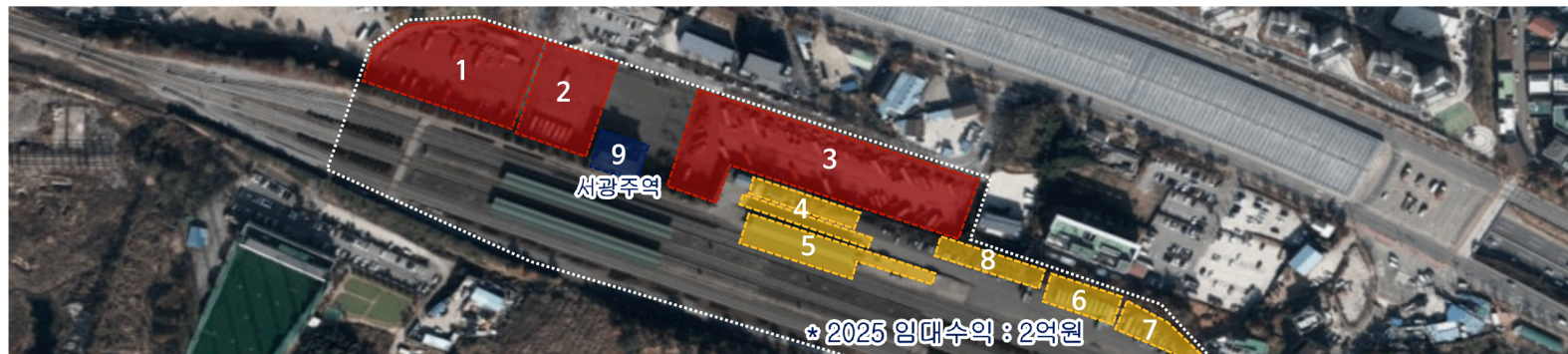
- **부지위치** 광주광역시 서구 매월동 173-9일원 (4개 필지)
- **부지면적** 29,289㎡(公社 100%)
- **도시계획** 자연녹지지역, 철도, 주차장
- **사업방식** 도시계획시설사업으로 검토 중
- **시설현황** 역사, 버스·화물차 차고지, 사무실(임대수익 年 2억원)
- **개발방안** (지향) 대규모 공동 주거단지를 배후수요로 하는  
창고형 판매시설 또는 테마관광시설 등 구축  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률





이단 단차(2층 높이)가 있는 장방형 부지이며, 차량 진입 및 이용이 수월함  
철도부지 활용을 위해 주차장 및 차고지로 임대사업 中

건축물이 부재하여 임대계약 종료(~'27.12.31.) 후  
즉시 개발 용도 전환 및 사업 착수 가능

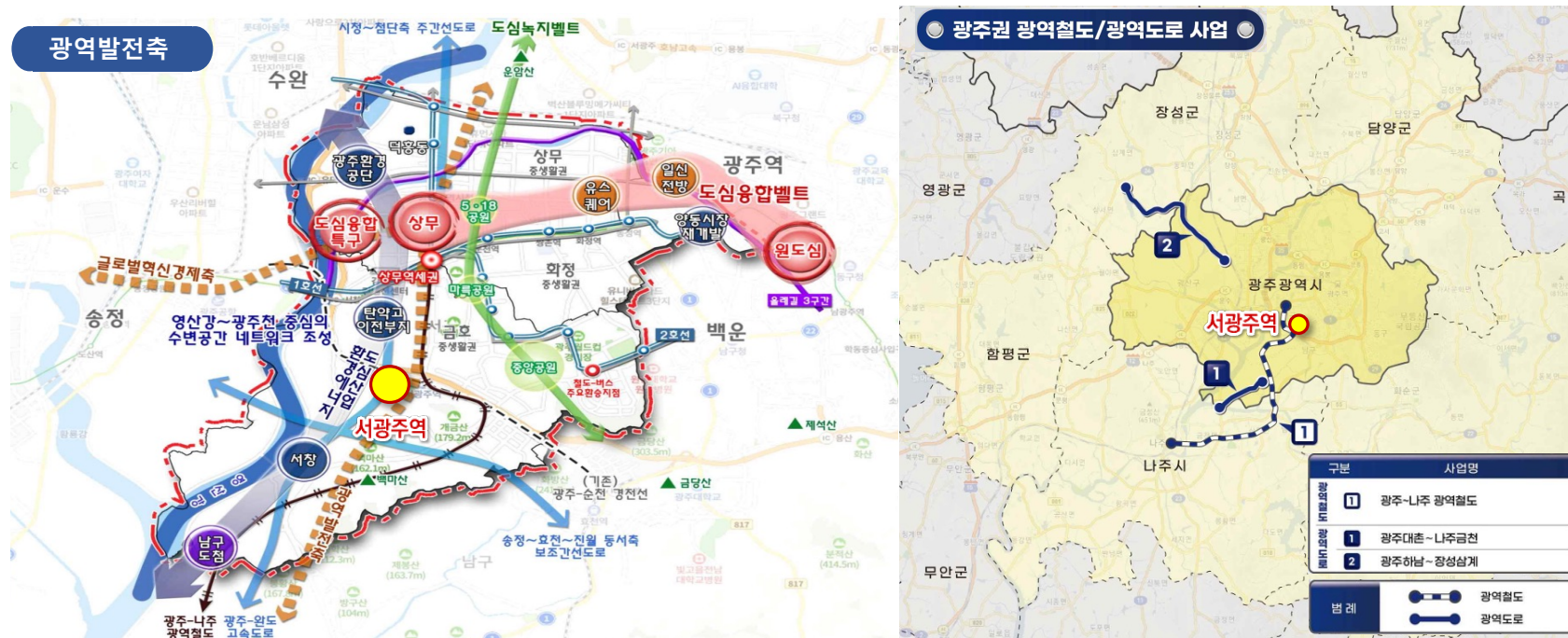


| 번호   | 계약명     | 업체명               | 총계약기간                  | 비고                          |
|------|---------|-------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1    | 주차장     | 흥덕주차장(박희정)        | 2024.5.27.~2025.12.31. | 2027.12.31.까지의 임대계약 공모 준비 中 |
| 2    | 버스 회차지  | 광주광역시버스<br>운송사업조합 | 2025.1.1.~2025.12.31.  |                             |
| 3    | 주차장     | 현대주차장(김경식)        | 2025.3.4.~2027.3.3.    |                             |
| 6, 8 | 차고지     | 나라교통              | 2025.2.1.~2027.1.31.   | 역사 2층 높이(승강장 레벨)            |
| 7    | 차고지     | (주)씨웨이트레이딩        | 2025.1.1.~2025.12.31.  |                             |
| 9    | 사무실(3층) | 코레일테크             | 2024.3.31.~2026.3.30   |                             |
| 9    | 공중전화부스  | 케이티링크스            | 2025.01.01.~2025.12.31 | 공중전화 1대 * 26년도 종료 예정        |
| 계    | -       | 7건                | -                      | -                           |

## 주요 산업 거점지역과 기존 도심의 체계 강화가 가능한

## 광역발전축(금호~나주)과 광주 주요 생활권인 금호권에 입지

지역간 접근성 강화를 위해 광주권 광역교통망 구축 추진 中



| 구분       | 노선명         | 사업구간            | 연장(km) | 비고        |
|----------|-------------|-----------------|--------|-----------|
| 광역철도(검토) | 광주 ~ 나주     | 상무역 ~ 나주역       | 28.1   | 예비타당성 조사  |
| 광역도로     | 광주대촌 ~ 나주금천 | 광주 대촌동 ~ 나주 금천면 | 5.57   | 2차선 → 4차선 |
|          | 광주하남 ~ 장성삼계 | 광주 장수동 ~ 장성 삼계면 | 15.1   | 2차선 → 4차선 |

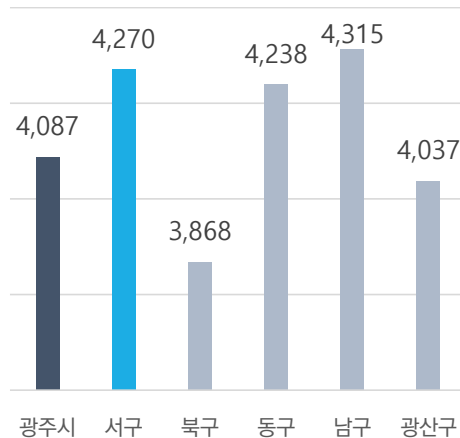




## 광주시민의 복합쇼핑몰 및 문화 콘텐츠 수요를 반영한 유통 대기업의 복합쇼핑몰 투자 중심지로 급부상

ALT 1

높은 소비 잠재력을 보유한 인구특성 및 수요를 대상으로  
광주광역시 내 미입점된 창고형 대형마트 등 도입하여 경쟁력 확보



- ☑ 사업지가 위치한 서구의 1인당 연간 평균소득은 4,270만원
- ☑ 광주 5개 자치구 중 2번째에 해당하며,  
광주시 전체 평균 대비 높은 소득수준을 보임

※출처: 2023 시·군·구별 근로소득 연말정산 신고현황(주소지), 국세통계포털

더현대 광주(2028)



더 그레이트 광주(2028)



그랜드 스타필드 광주(2030)





## 철도에 접한 입지적 장점을 바탕으로 문화 관광 특화 철도역사를 활용한 테마 관광시설 도입 가능

ALT 2

다양한 문화 콘텐츠를 선호하는 광주광역시  
스토리텔링이 담긴 관광 콘텐츠를 도입하여 찾아오는 목적형 수요 공략

### 경제/문화 분야 시민 설문조사

〈 경제 분야 〉

광주 산업 발전을 위해 어떤 것이 보완되어야 할까?

- 1 복합쇼핑몰 유치
- 2 다양한 관광문화 아이템 발굴
- 3 대기업 유치
- 4 창업을 위한 공간

〈 문화 분야 〉

광주 문화경쟁력 강화를 위해 가장 필요한 요소는?

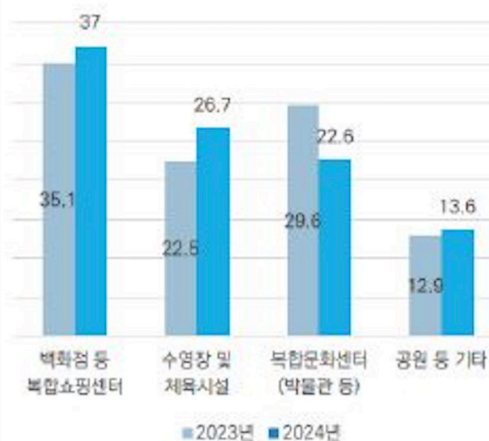
- 1 문화시설
- 2 지역 대표 문화 브랜드
- 3 지역문화 전문인력
- 4 문화관련 지원 정책

※출처: 2040 광주 도시기본계획

- ✓ 산업 및 문화발전을 위해 다양한 관광문화 아이템 발굴, 문화시설 확충을 꼽음
- ✓ 시민 설문조사 결과, 놀거리와 즐길거리 등의 빈약한 문화 콘텐츠를 광주시 약점으로 지적함

### 시민이 필요로 하는 문화관광시설

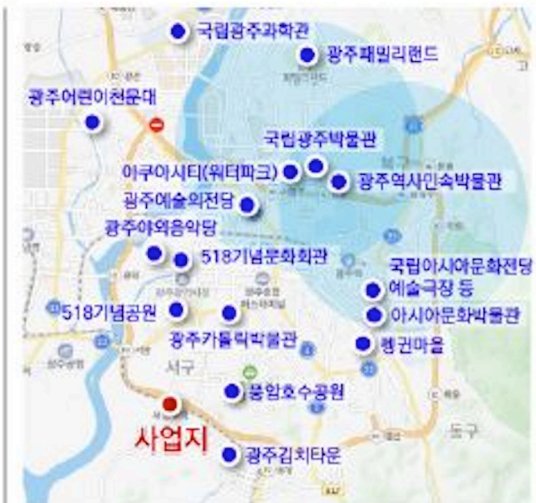
(단위: %)



※출처: 2024 광주시 사회조사보고서

- ✓ 광주시민이 가장 필요로 하는 문화관광시설은 복합쇼핑센터와 수영장 및 체육시설
- ✓ 체육시설 선호도 전년 대비 4.2% 증가

### 문화관광시설 분포 현황



※출처: 광주광역시 가볼만한 곳 중 주요 명소, 네이버 플레이트스

- ✓ 워터파크 등 방문객이 많은 주요 문화관광시설은 주로 북구에 형성
- ✓ 서광주역이 위치한 서구에는 놀거리 및 문화관광시설 현저히 부족

## 개발 자문용역 결과를 활용하여, 공모 전 용도지역 변경 및 지자체 요구사항 등 사전협의

### 도입시설 실현을 위해 주차장을 철도로 변경 필요



### 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률

#### 제2조(정의)

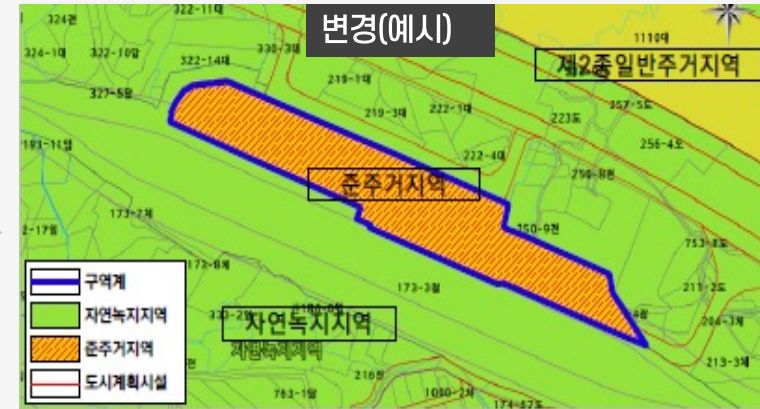
#### 6. "철도시설"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설(부지 포함)

- 가. 철도의 선로(선로에 딸리는 시설 포함), **역 시설(물류시설, 환승 시설 및 역사와 같은 건물에 있는 판매시설·업무시설·근린생활시설·숙박시설·문화 및 집회시설 등 포함)** 및 철도 운영을 위한 건축물·건축설비



## 개발 자문용역 결과를 활용하여, 공모 전 용도지역 변경 및 지자체 요구사항 등 사전협의

“도입시설에 적합한 개발밀도를 위해 용도지역 변경 고려”



### 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역 안에서의 건축제한의 예외 등)

① 용도지역·용도지구안에서의 도시·군계획시설에 대하여는 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니한다.

제71조(용도지역안에서의 건축제한)

제82조(그 밖의 용도지구안에서의 건축제한)

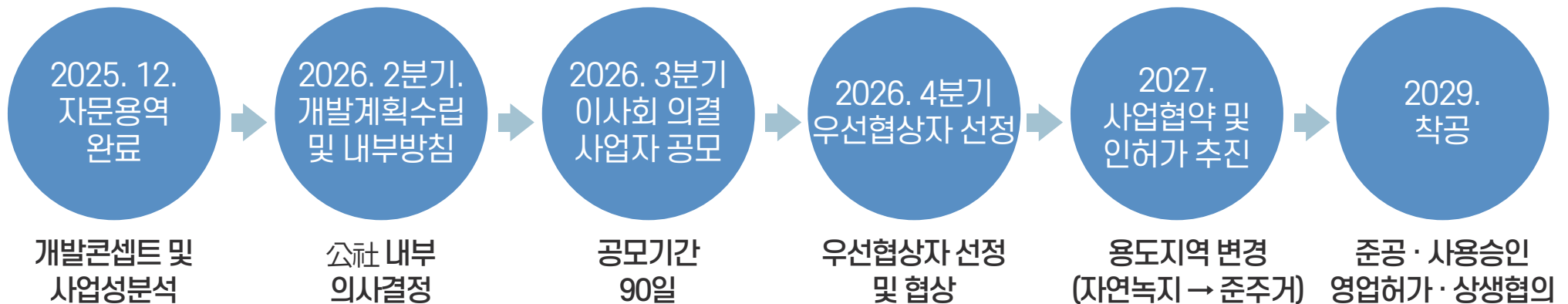
### 적정 용도지역 검토

| 구분   | (현재)<br>자연녹지지역 | 제3종<br>일반주거지역 | 준주거지역 | 일반상업지역 |
|------|----------------|---------------|-------|--------|
| 도입용도 | 가능             | 가능            | 가능    | 가능     |
| 개발밀도 | 저밀도            | 중밀도           | 고밀도   | 고밀도    |
| 건폐율  | 20%            | 50%           | 60%   | 60%    |
| 용적률  | 80%            | 250%          | 400%  | 1,000% |

**공모 전 개발 위험요소 해소를 위한 광주광역시와 사전 협의 시행**  
**개발가이드라인 확정 후, 2026년 3분기 내 공모 추진**

**사업자가 용도지역 변경(→준주거지역 등) 승인 및 인허가必**  
**한국철도공사 협의지원 예정**  
**토지는 임대 (매각은 지양, 출자 및 현물취득 방식 검토 가능)**

2026년 2분기 내 개발가이드라인 협의를 완료하고  
 3분기 내 민간사업자 공모 시행 목표로 진행







# 5. 용산삼각지 철도유희부지 개발

## 대한민국 미래 글로벌 비즈니스의 심장인 용산국제업무지구와 인접 비즈니스허브 접근성 및 입지가치 확보된 나대지

### 사업 개요

- **부지위치** 용산구 한강로2가 2-308 일원
- **부지면적** 692㎡(公社 100%)
- **도시계획** 제3종일반주거지역, 철도  
(지구단위계획구역(용산구))
- **사업방식** 건축법, 지구단위계획(용산구) 기반
- **시설현황** 나대지(시설물 X) (인접) 용산소방서, 용산초등학교, 청년안심주택
- **개발방안** (지향) 근생시설, 전문직 소형 오피스 등  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 개별 건축법 적용 검토 중





## 과거 현재 미래를 아울러 서울의 중심이며 교통의 중심

대규모개발을 포함한 다양한 개발계획이 진행중인 지역

과거부터 지속적인 도시개발계획 등이 진행 중이며  
용산국제업무지구와 함께 국가중심가로 발전 가능



용산 지구단위계획  
(2010)

특화가로별 가이드라인 부여  
보행가로 활성화  
지역자원 활용



2030 서울 생활권 계획  
(2016)

삼각지역 업무거점 역세권  
청년·기업형 임대주택 공급  
보행 네트워크 구축



용산공원정비구역  
종합기본계획(2021)

공원 진입 관문 조성  
저층부 필로티  
공공공간 확보 유도



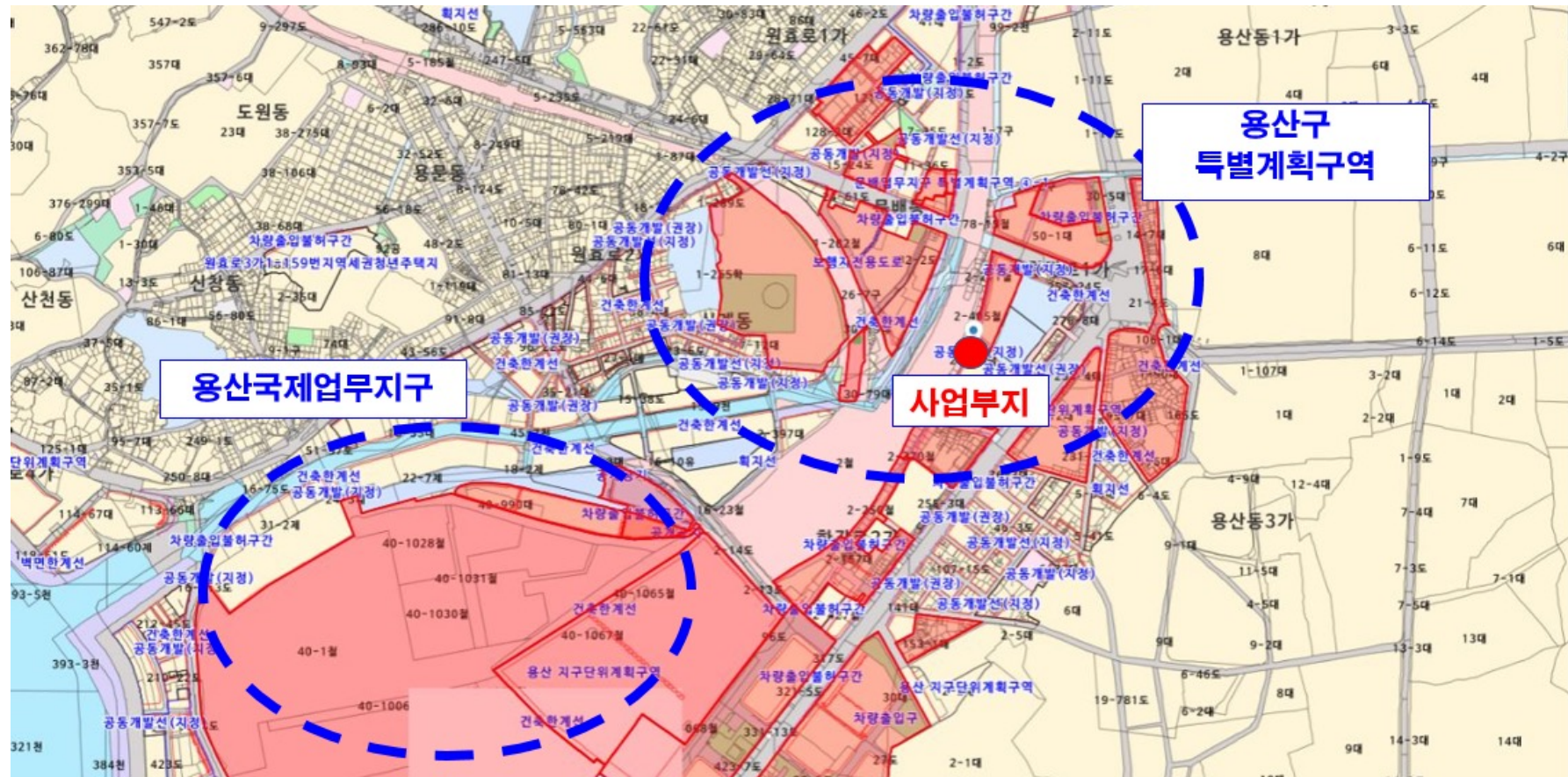
2040 서울도시기본계획  
(2023)

보행중심 거점 재구조화  
청년주택·공공임대·SOC 복합  
국가중심가로 축 강조

과거 현재 미래를 아울러 서울의 중심이며 교통의 중심

대규모개발을 포함한 다양한 개발계획이 진행중인 지역

“용산국제업무지구와 함께 다수의 특별계획구역들이 선정 완료”  
서울의 중심 → 글로벌 비즈니스 중심 → 새로운 미래도시의 기준





## 용산국제업무지구개발에 따른 광역교통개선계획에 따라 도로조성 예정 도로조성으로 가치상승과 유입인구 증가가 기대

### 사업대상지 주변 도로조성 계획



## 소규모부지 개발을 위한 실 수요층 분석 필요

## 소규모부지 개발에 맞는 안정적 수익모델 전략 필요

### 코레일 용역 결과

#### “철도공사 업무시설 섹션오피스 검토 중(토지대와 상계)” 전문오피스 시설 + 근생시설 + 철도사무실 + 기타시설

##### 검토요약

➡ 오피스 중심의 사업은 인허가, 민원, 공실 리스크를 최소화하고 안정적인 수익 구조를 만들 수 있는 대안임

##### 적합

의료-케어  
라이프 리테일  
오피스

##### 조건부

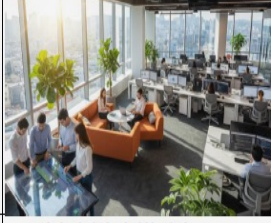
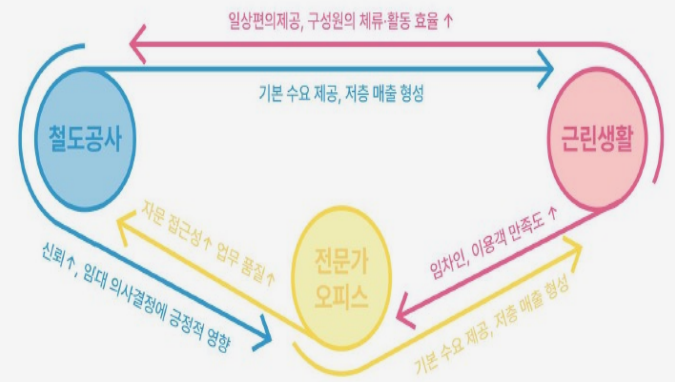
라이트 F&B  
(테이크아웃-제과)  
웰니스  
(필라테스·요가 등)  
교육·학원

##### 부적합

대형 F&B  
(주방/연장영업)  
유희·PC방 등  
주거시설

##### • 적합 프로그램 분석

| 기준                   | F&B 중심       | 주거형(오피스텔)       | 오피스 중심       |
|----------------------|--------------|-----------------|--------------|
| 사업 안전성<br>(인허가, 민원)  | 소음·악취 민원 리스크 | 일조·주차 리스크       | 민원 리스크 최소화   |
| 수익 변동성<br>(수요, 공실)   | 주말·저녁 편중     | 경기 민감, 장기 공실 우려 | 평일 고정수요 확보   |
| 물리적 제약<br>(일조, 주차 등) | 주차시설 확보 어려움  | 저일조·협소도로로 불리    | 물리적 제약 영향 적음 |

|      | 공사 업무시설                                                                                                                                                                                                       | 수익시설                                                                                       |                                                                                              |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                               | 전문직종 또는 IT 업종 업무시설                                                                         | 부대 및 서비스 시설                                                                                  |
| 프로그램 |                                                                                                                            |         |           |
| 특징   | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 주요 핵심 앵커</li> <li>내부 고정 수요의 존재</li> </ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>여러 기업이 인접한 지역</li> <li>임대 계약 통한 건물 수익 담당</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>상주인원에게 필수적인 편의제공</li> <li>수익 창출: 수익 구조 다각화</li> </ul> |
| 연계   |  <p>일상편의제공, 구성원의 체류·활동 효율 ↑</p> <p>기본 수요 제공, 저층 매출 형성</p> <p>전문가 오피스</p> <p>임차인, 이용객 만족도 ↑</p> <p>기본 수요 제공, 저층 매출 형성</p> |                                                                                            |                                                                                              |
| 종합   | 철도공사-전문업 상주인원이 부대시설 안정운영과 수익 뒷받침. 부대시설은 사무실 인원 만족도 향상 및 삼각지역 신규고객 유치                                                                                                                                          |                                                                                            |                                                                                              |



## 철도공사 사무실 이전 후 전문업 중심의 오피스시설로의 안정적 운영으로 수익적 뒷받침, 부대시설은 사무실 인원 만족도 향상, 삼각지역 신규고객 유치

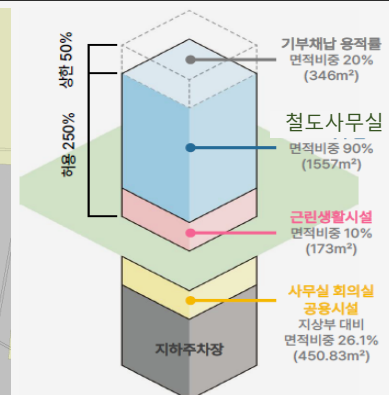
### 코레일 용역 결과



| 대상지 규모 |                                 |        |                        |        |
|--------|---------------------------------|--------|------------------------|--------|
| 대지면적   | 692.00m <sup>2</sup>            | 건축면적   | 346.2m <sup>2</sup>    |        |
| 건폐율    | 50.00%                          | 법정건폐율  | 50%                    |        |
| 연면적    | 용적률 산정면적 1,730.00m <sup>2</sup> | 지상부연면적 | 1,730.00m <sup>2</sup> | (523평) |
| 용적률    | 250.00%(인센티브 적용)                | 허용용적률  | 250%                   |        |
| 조경면적   | 69.2m <sup>2</sup>              | 주차대수   | 업무시설 기준 17대(장애인주차장 포함) |        |

\* 건축면적은 공용시설도 포함 면적임

|      | 공사 업무시설     | 수익시설                                              |                                                                   |
|------|-------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|      |             | 업무시설                                              | 부대 및 서비스 시설                                                       |
| 프로그램 | 철도공사<br>사무실 | IT/디자인 스튜디오<br>법률·세무·컨설팅<br>스타트업 위성오피스<br>전문직 오피스 | 테이크아웃·제과,<br>약국, 편의점(소형),<br>라이프스타일 리테일<br>필라테스·요가·심리상담<br>뷰티케어 등 |
| 특징   | 주요 앵커·공실 완충 | 소형 모듈형 서비스 오피스                                    | 근린생활시설(저소음·저취 위주)                                                 |



## 개발 및 공모조건 구성요소

### 유니크한 공간구성과 차별화된 도입시설 검토

#### 토지활용

- (구상 중) 용산국제업무지구와 도로인접 가시성 향상을 위한 유니크한 공간구성
  - ☞ '용산구 지구단위계획' 경관성·환경성·공익성에 대한 관련 규정 준수 필요
  - ☞ 사용자 유입 활성화를 위한 건축구상(유니크 외관, 내·외부 공간 미적 조화 등)

#### 철도업무

- (참고사항) 용산국제업무지구 관련 철도업무시설 이전에 따른 도입 가능
  - ☞ 단, 미 확정 사항으로 사업성확보를 위한 도입시설 적용 검토 우선

#### 도입시설

- 업무시설, 판매시설의 규모 설정, 그 기능을 대신할 수 있는 차별화·다각화 방안
  - ☞ 국제업무지구 준공 이후 다양한 수요를 고려한 차별화 도입시설 및 컨셉, 테마가 필요
  - ☞ 최근 트렌드 적용 (Work-Life Blending, Urban Wellness, Creator's Node)
  - ☞ 소규모 부지를 고려한 주차면 확보 방안 필요

#### 사업성

- 그 외 사업성 확보 및 리스크 감소를 위한 공모 및 개발가이드라인 항목 검토(민간의견)

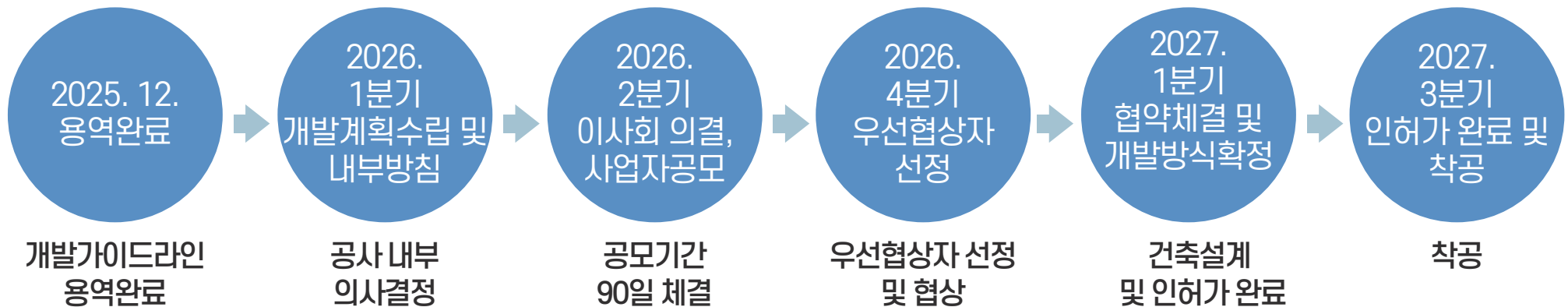


## 2026년 상반기내 공모

자문용역결과 및 민간의견 수렴을 통해 공모 시행 예정

**민간사업자는 용산삼각지 유희부지에 지구단위계획 하에  
사업계획을 수립하고, 획기적 테마아이템 적용과 함께  
'소규모 철도유희부지'개발을 통하여, 전국 유희부지 개발 표본화**

2026년 1분기내 내부 개발계획수립 완료 후  
2분기에 사업자공모 시행 목표로 진행



6.

## 순천역세권 철도부지 개발



## 영동고속도로, 중앙고속도로, KTX 등 교통망 발달

광역 접근성 우수, 광역교통 거점기능 및 입지가치 확충

### 사업 개요

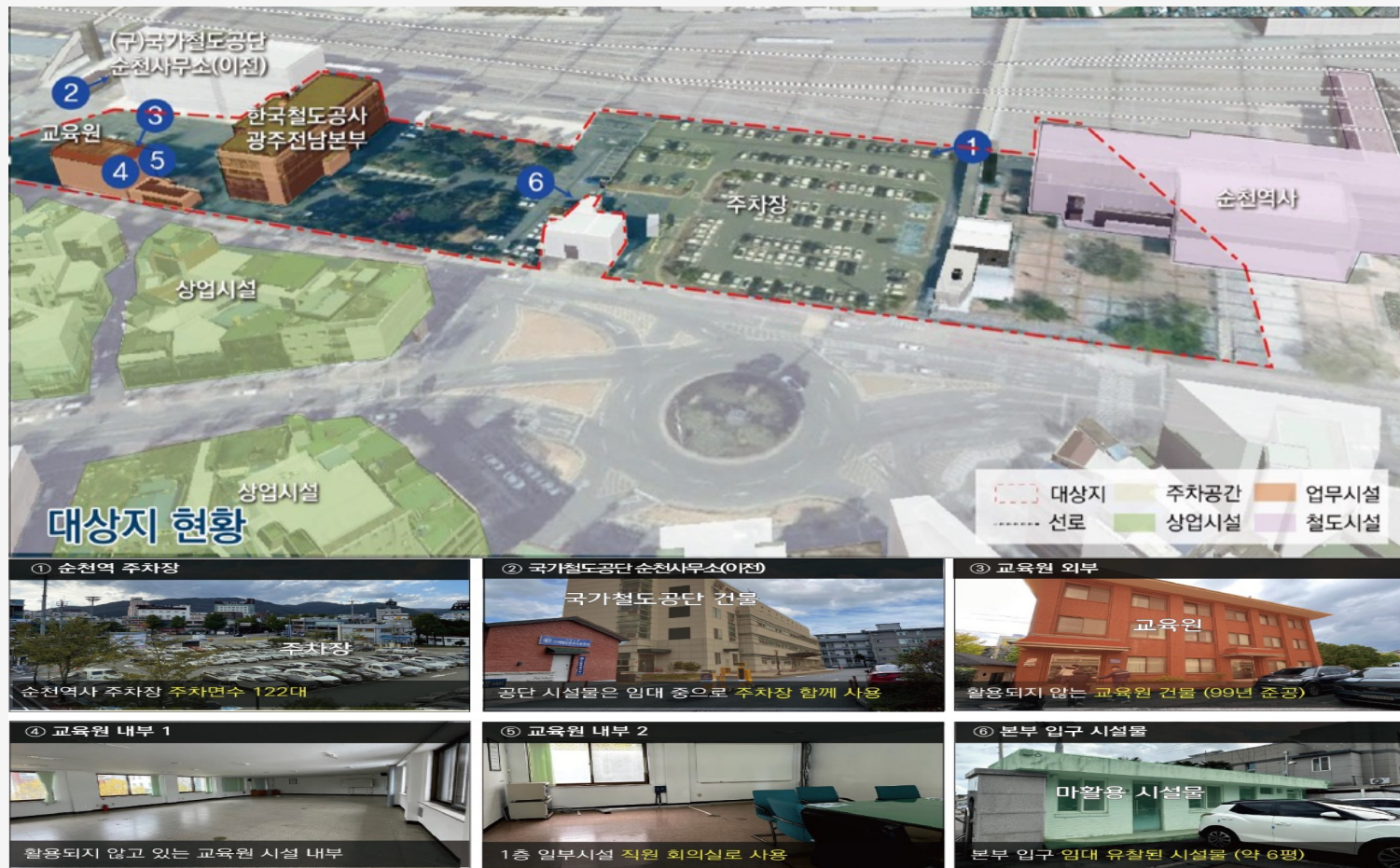
- **부지위치** 전남 순천시 조곡동 139-21번지 일원
- **부지면적** 약 45,800㎡(公社 33,500㎡ 73%)  
\* 사업 편입 부지는 변경 가능
- **도시계획** 자연녹지, 일반상업, 철도 등
- **사업방식** 건축법(건축허가) 등 향후 지자체와 협의하여 사업방식 확정
- **시설현황** 전남본부, 순천역, 사업소, 주차장 등
- **개발방안** (지향) 원도심 활성화 복합 단지 구축  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 개별 건축법 적용



## 철도시설 재배치(통합화)를 통한 가용지 마련

재배치(안)이 평가요소가 되며, 토지대와 일부 상계처리 검토

### 사업대상지 서측 현황





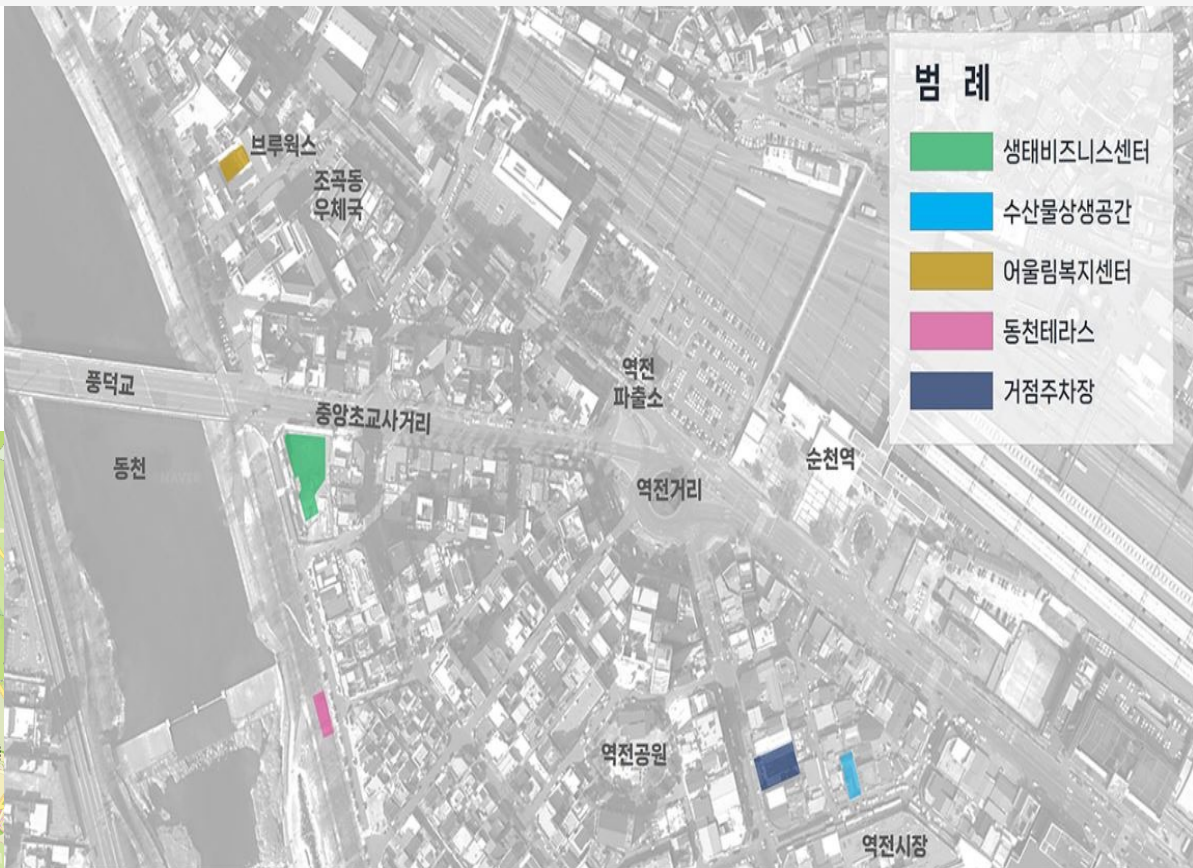
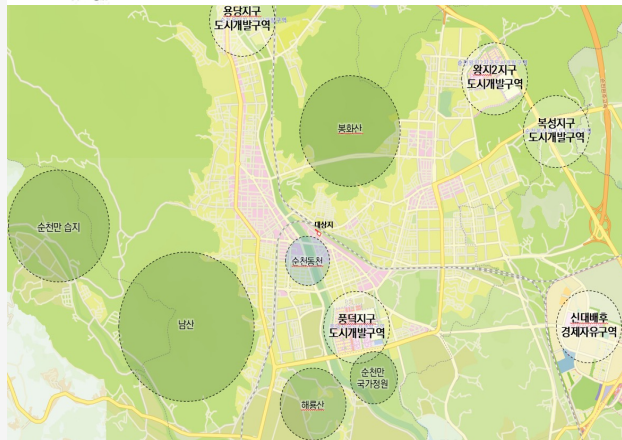
낙후된 주변여건으로 정비가 필요하며,  
순천시로부터 원도심 활성화가 요구되고 있는 구역

## 사업대상지 동측 현황



## 목포-보성 남해안 철도 전철화사업 및 광주송정-순천 경철선 전철화 사업 예정 교통 중심지로 주변사업과의 연계 구축이 가능한 지역

### 주변 거점시설과 시너지 효과 방안 검토 필요





순천역 철도고객 편의 및 개발 사업성을 고려하여,  
사업부지를 2개 구역으로 나누어 단계적 개발 검토

**(토지) 국유지 및 사유지(농협)은 자산활용 가능토록 협의 예정(코레일)**  
**(용도) 일반상업지역 또는 일반주거로 정형화(용도변경 검토)하여 사업성 제고**  
**“단계적 개발에 대한 민간의견 반영 필요성 인지”**



1구역(32,357㎡)



2구역(13,423㎡)

사업자 제안은 자율성을 부여할 계획이나,  
코레일에서 선제적으로 차별화 컨셉 검토 중

**서측부지 개발 우선 검토, 동측은 공사 시 임시사용 가능**  
(주차타워 개발은 필수가 예상됨)



공모시 사업자의  
제안은 자율적임  
(동등한 평가)

평가요소로  
검토

단계적이 아닌  
통합 제안도  
대환영  
(동등한 평가)



## 개발 및 공모조건 구성요소

### (토지제공) 임대,출자 / (공공기여) 주차장·지역사업 연계

#### 토지활용

- 철도시설 재배치를 통한 가용지 확장 방식에 대한 가이드라인 필요
  - ☞ 사업성에 따른 개발매각 및 현물취득(업무시설 및 주차타워 등) 방식 의견수렴

#### 복합역사

- (2단계) 기존 순천역사 포함한 복합역사 개발방안
  - ☞ 복합역사 개발에 대해서는 국가철도공단과 사전협의 하여 최종 결정

#### 공공기여

- 순천시와 용도상향 의견 및 주변 거점시설과의 연계 방안
  - ☞ 사업성이 개선되도록 공공기여는 적정하게 순천시와 협의

#### 민원해소

- 사업테마와 시민들의 향유공간간의 어우러짐 (민원 해소 방안)

#### 도입시설

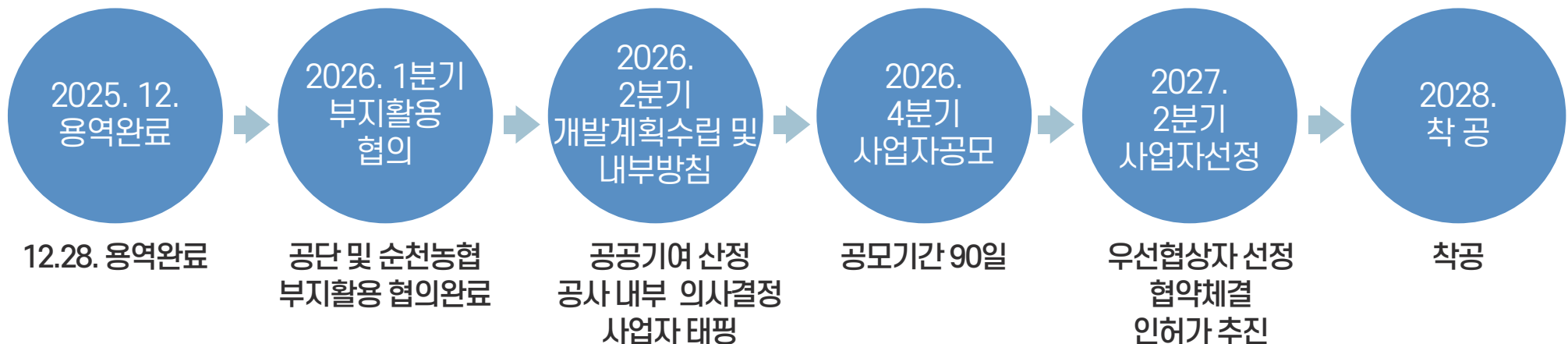
- 용도지역에 따른 도입시설의 적정성 부여로 사업성 확보 / 수익성과 공공성의 조화

## 2026년 상반기내

철도시설재배치 및 개발가이드라인 협의 완료 후, 공모 시행

**코레일은 국유지 및 지역(순천)농협의 부지 활용을 협의 완료하고,  
사업자는 공사에서 마련한 용역을 참고하여,  
토지는 임대방식 지향하되, 자유롭게 사업계획 제안 가능**

2026년 2분기내 부지활용 및 순천시 협의를 완료하고  
4분기내 민간사업자 공모 시행 목표로 진행







7.

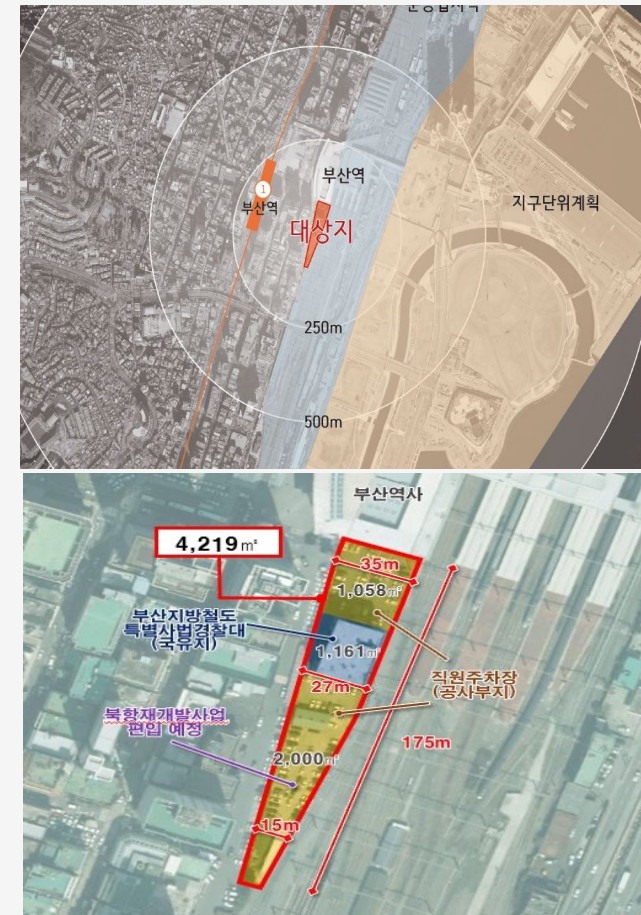
# 부산역 철도부지 주차빌딩 개발

## 상시 주차만차 및 민원 지속발생에 따라

## 교통혼잡과 주차문제 해소를 위해 주차빌딩 신축 필요

### 사업 개요

- **부지위치** 부산시 동구 초량동 1187-21 외 2필지
- **부지면적** 약 4,300㎡(公社 3,139㎡ 73%)  
\* 국유지는 교환 또는 매입 추진
- **도시계획** 준공업지역
- **사업방식** 주차장법에 따른 주차전용건축물
- **시설현황** 노외 직원주차장, 철도사법경찰대(4층)
- **개발방안** (지향) 최유효화 주차빌딩 및 업무시설 신축  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 개별 건축법 적용





## 대상부지 동서방향으로 주요 간선도로와 인접하여 지하철 환승+다수의 버스 노선이 결합된 복합 교통결절점



### 복합 교통결절점

- 부산역은 지하철 환승역 + 다수의 버스 노선망이 결합된 복합 교통 결절점에 해당
- 대상지는 주간선도로가 연계되지 않음
- 대상지는 15m폭의 차선 없는 이면도로에 접함

## 북항 1단계(완료), 북항 2단계(진행중)

### 철도~항만을 아우르는 대규모 복합개발 사업 대상지

**기본적으로 현재 주차수요가 넘쳐나는 동시에  
향후 주변개발과 집객에 따라 운영사업성 증대의 여건 충분**



#### 북항1단계 항만재개발사업

- 위치 : 중·동구 (구.연안·국제연안부두, 중앙·1~4부두) 일원
- 사업규모 : A=153만㎡(육지 111만㎡, 해수면 42만㎡)
- 사업비 : 2조 4,221억원 (국비 3,351 시비 2,500 BPA 18,370)
- 사업기간 : 2008. ~ 2024.
- 사업시행자 : 부산항만공사



#### 북항2단계 항만재개발사업

- 위치 : 부산항 북항 일원
- 사업규모 : 228만㎡ (육지 157만㎡, 해수면 71만㎡)
- 사업비 : 4조 636억원 (국비 3,043억원, 민자 3조 7,593억원)
- 사업기간 : 2020. ~ 2030.
- 사업시행자 : 부산시 컨소시엄(부산시, BPA, LH, BMC, KORAIL)



## 코레일이 개발사업을 위한 선행 조치

국유지 매입(교환)과 북항2단계사업 제척을 코레일이 조치

**토지활용 관련 코레일이 사전협의 또는 조치 선행  
부산시와 긍정적 사전 협의로 원활한 인허가 가능**



### ① (국유지)

철도공단과 국유지  
매입 또는 교환 사전 협의  
예정 (코레일)

### ② (편입부지)

부산시와 북항2단계  
항만재개발 편입부지  
제척 협의  
예정(코레일)

\* 부산시도 주차빌딩 필요성 공감

주차장법을 적용하여,  
건폐율, 용적률 상향 및 부대용도 도입 가능

### “주차전용건축물”인허가가 적합하다고 판단

#### 주차장법 제12조의2 (다른 법률과의 관계)

건폐율 : 90%이하 / 용적률 : 1,500% 이하

#### 주차장법 시행령 제1조의2 (주차전용건축물의 주차면적비율)

### 연면적의 30%이내 부대용도(업무시설) 가능

제1조의2(주차전용건축물의 주차면적비율) ① 「주차장법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제11호에서 “대통령령으로 정하는 비율 이상이 주차장으로 사용되는 건축물”이란 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말한다. 다만, **주차장 외의 용도로 사용되는 부분이** 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택(같은 표 제1호에 따른 단독주택을 말한다. 이하 “단독주택”이라 한다), 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, **업무시설**, 창고시설 또는 자동차 관련 시설인 경우에는 **주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트**



## 부산역 주변은 장기간 주차난 몸살

코레일 분석결과 700면 이상의 주차 부족

### 접근성만 유도하면 충분한 주차운영 사업성 확보

#### 운영계획에 따라 코레일과의 적절한 사용료 계약

(업무시설 건설원가를 토지사용료와 상계처리 검토)



| 역명  | 현재 주차면 | 주차 수요 | 과부족  |
|-----|--------|-------|------|
| 부산역 | 680    | 1,438 | -758 |

◇ 현재 주차면은 코레일 주차장 기준  
(주차수요는 2040년 기준)

◇ 주변 민영 주차장 약 200면

코레일 중장기 열차 운행계획을 고려하여,  
주차빌딩과 업무시설(승무원숙사 등) 단계별 공사 시행

### 코레일이 요구하는 건설조건에 따라(공모지침)

질 좋은 업무시설과 고객주차장 운영효율 계획이 최대 평가요소

#### 개발 단면도(예시)



#### 건설조건 요약 3가지

1. 고객 주차장 최대 확보 (효율화)
2. 업무부설(직원)주차장 100면 확보 (동선분리)
3. 업무시설 연면적 약 6,000m<sup>2</sup> 필요 (코레일의 요구조건 반영 : 숙사형태)



장방향 토지에 일부 업무시설 보유조건,  
건설 단계의 임시주차장 계획 필요(코레일 지원)

효율적인 건물배치 및 단계별 공사계획 등이 평가요소

최유효화 토지활용 및 수평수직 연면적 구상 아이템이 관건

코레일 용역결과

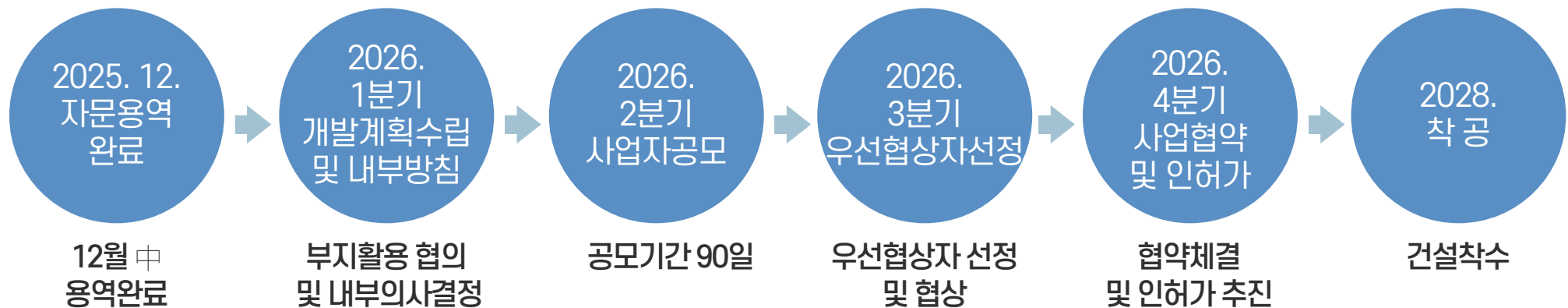


## 2026년 상반기내

국유지 확보 및 북항 사업구역 제척 등 협의 후, 공모 시행

**코레일은 국유지 확보 및 북항 사업구역 제척 등을 사전 협의 완료하고,  
사업자는 공사에서 제시하는(의견수렴) 개발가이드라인을 참고하여,  
효율적인 방안으로 자유롭게 사업 제안 가능(제안서 평가로 결정)**

2026년 1분기내 철도공단 및 부산시 협의를 완료하고  
2분기내 의사결정 및 민간사업자 공모 목표







8.

# 아산배방 철도유희부지 개발

## 철도 업무시설 건립부지로 남겨두었으나 계획변경된 나대지

21년 매각·개발되어 현재 건설 중 부지 옆, 잔여개발 부지

### 사업 개요

- **부지위치** 아산시 배방읍 장재리 1730번지
- **부지면적** 약 4,811m<sup>2</sup>(公社 100%), 나대지  
(건축물 및 철도시설등 지장물 없음)
- **도시계획** 일반상업지역, 지구단위계획구역(건폐율 70%, 용적률 800%)
- **사업방식** 아산배방 택지개발사업지구 활용
- **시설현황** 천안아산역, 대형마트, 오피스텔 입지
- **개발방안** (지향) 업무, 판매, 문화시설 개발  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 지구단위계획 변경 또는 신설

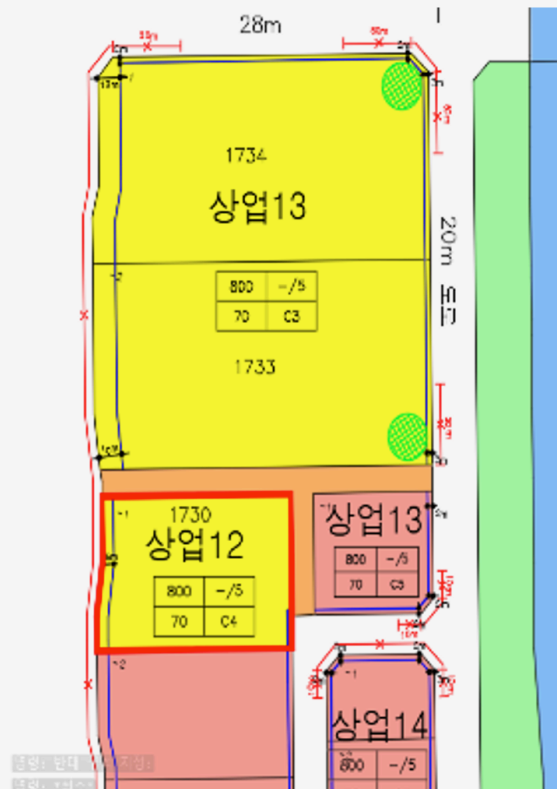




완전한 나대지로 건축물 등 지장물 없음

정형화된 사각형 부지에 용도지역 변경 필요 없음

일반상업용지, 건폐율 70%, 용적률 800%, 대부분 허가용도

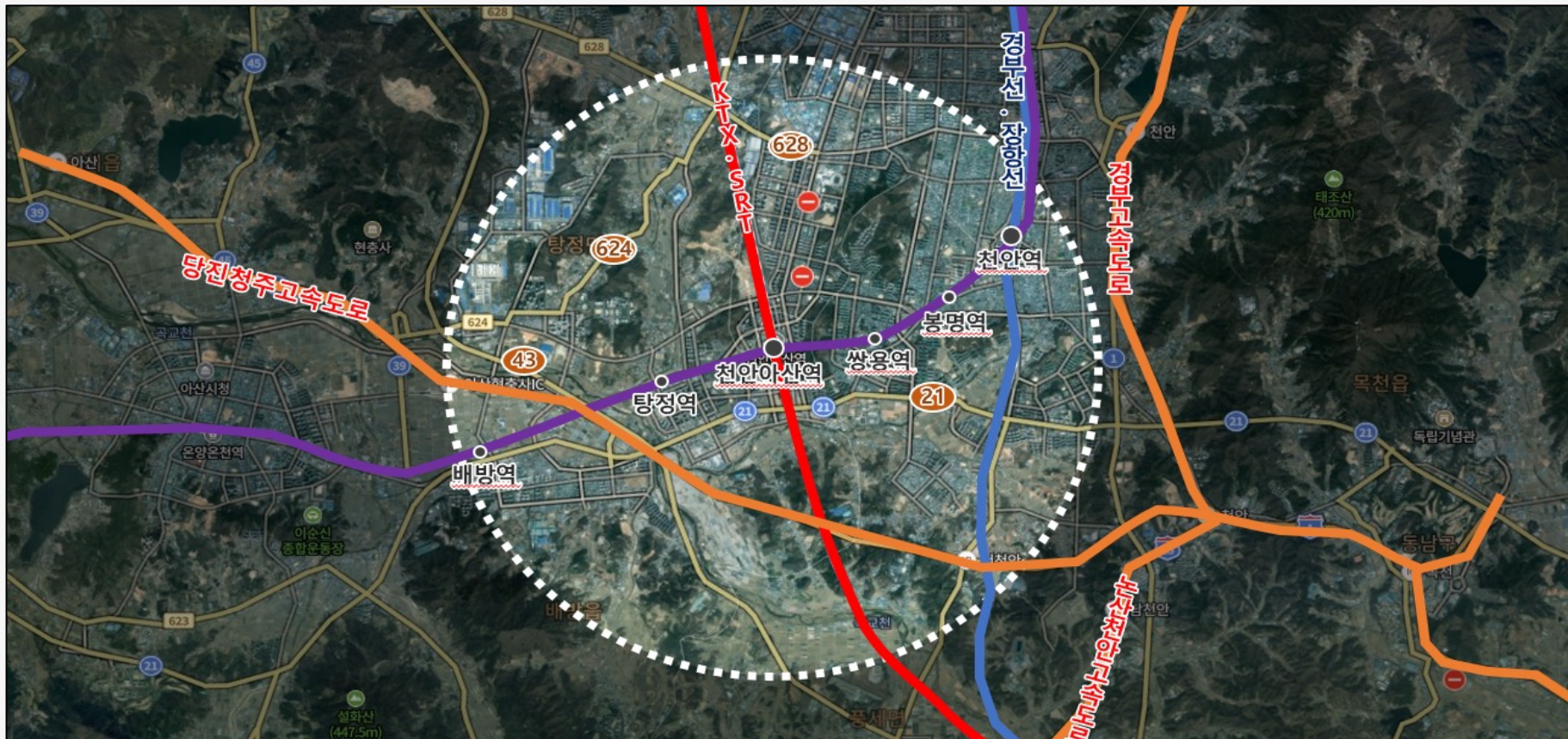


| 구분 | 가구   | 건축밀도                                | 권장용도                                                    | 불허용도                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C3 | 상-12 | 건폐율 70%<br>용적률 800%<br>최저높이<br>5층이상 | 건축법 시행령<br>별표1의<br>- 문화 및 집회시설<br>- 판매 및 영업시설<br>- 업무시설 | - 제1호 단독주택, 제2호 공동주택<br>제3호 및 4호 근린생활시설 중<br>종교집회장, 옥외철타이 설치된<br>골프연습장<br>- 제5호 문화 및 집회시설 중<br>종교집회장<br>- 제7호 의료시설 중 격리병원,<br>장례식장<br>- 제9호 운동시설 중 옥외철타이<br>설치된 골프연습장<br>- 제11호 숙박시설, 제13호 공장, -<br>제14호 창고시설<br>- 제15호 위험물저장 및 처리시설<br>- 제16호 자동차관련시설 |

## 광역철도와 고속도로가 매우 인접한 부지로

철도교통수단 접근 및 광역도로망 연계성 탁월

(인접철도) KTX · SRT 천안아산역, 아산역, 천안역  
(인접고속도로) 천안IC 20분, 아산현충사 IC 14분 거리





## 교통 결절점의 입지에 따른

아산배방 택지지구 중심, 넓은 분포의 주거개발 호재

**주변이 상업용지에 오피스텔 등 주거위주 개발로 4,940세대 준공 예정**

公社 기매각부지는 생활형 숙박시설(1,166세대) 공사 중 및 준공 예정('27년)



|    | 구분        | 입주시기     | 세대수   |
|----|-----------|----------|-------|
| ①  | 한화포레나(생숙) | '27. 3.  | 1,166 |
| ②  | 파모스라움     | '18. 6.  | 348   |
| ③  | 에스티힐스     | '22.11.  | 245   |
| ④  | 신성 미소지움   | '18. 4.  | 436   |
| ⑤  | 코아루 테크노시티 | '21. 9.  | 600   |
| ⑥  | 미소지움 더테라스 | '24. 9.  | 540   |
| ⑦  | 코아루웰메이드시티 | '20. 5.  | 748   |
| ⑧  | 유호엔시티     | '16. 12. | 390   |
| ⑨  | 미소지움더플레이스 | '24. 3.  | 260   |
| ⑩  | 더리브       | '21. 3.  | 593   |
| ⑪  | 이지더원      | '25. 1.  | 780   |
| 합계 |           |          | 6,106 |

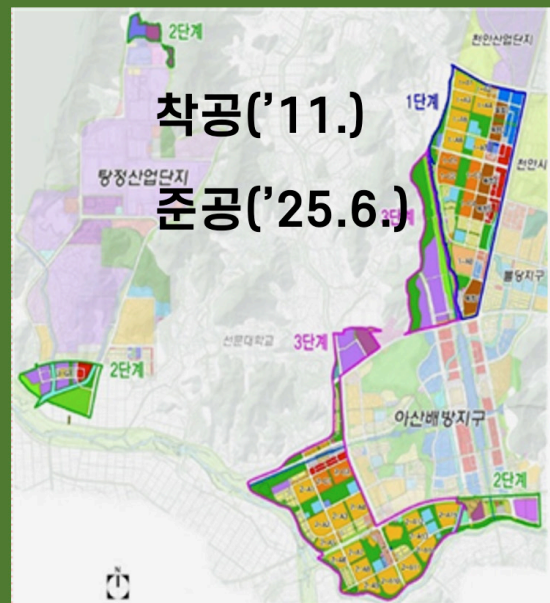
## 기존 아산배방지구 매각 완판

주변 택지개발 지구(탕정지구, 휴대지구) 확대

**아산탕정 1지구 26,845세대, 2지구 22,151세대 입주 예정**

## 아산휴대지구 4,626세대 입주 예정

## 아산탕정 1지구 택지개발



## 아산탕정 2지구 택지개발



## 아산현대지구 도시개발사업





## 공원, 대형마트 등 편의시설 인접과 함께

아산배방지구 내 상업 및 업무용 토지는 전원 매각(완판)

### 대상 토지 주변 공시지가 변동폭이 2016년 이후 상승 추세



<대상토지 주변 평균 공시지가 변동 추이>



<대상토지 주변 지번별 매각 공시지가 변동 추이>

| 연도   | 지번별 공시지가 |        |        |        |        |        |        |        |        | 평균    |
|------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
|      | 1718번지   | 1719번지 | 1721번지 | 1723번지 | 1724번지 | 1730번지 | 1731번지 | 1733번지 | 1734번지 |       |
| 2016 | 1,818    | 2,019  | 2,019  | 1,818  | 1,818  | 2,019  | 1,800  | 1,999  | 1,999  | 1,923 |
| 2017 | 1,903    | 2,114  | 2,114  | 1,845  | 1,845  | 2,114  | 1,885  | 2,030  | 2,030  | 1,987 |
| 2018 | 1,970    | 2,188  | 2,167  | 1,910  | 1,910  | 2,167  | 1,970  | 2,101  | 2,101  | 2,054 |
| 2019 | 2,020    | 2,277  | 2,255  | 1,988  | 1,988  | 2,255  | 2,060  | 2,187  | 2,187  | 2,134 |
| 2020 | 2,075    | 2,305  | 2,282  | 2,012  | 2,012  | 2,282  | 2,075  | 2,214  | 2,383  | 2,182 |
| 2021 | 2,210    | 2,455  | 2,431  | 2,143  | 2,143  | 2,431  | 2,210  | 2,358  | 2,544  | 2,325 |
| 2022 | 2,385    | 2,649  | 2,623  | 2,313  | 2,313  | 2,623  | 2,385  | 2,544  | 2,358  | 2,465 |
| 2023 | 2,234    | 2,481  | 2,457  | 2,166  | 2,166  | 2,457  | 2,234  | 2,383  | 2,214  | 2,310 |
| 2024 | 2,267    | 2,517  | 2,493  | 2,201  | 2,201  | 2,493  | 2,227  | 2,421  | 2,421  | 2,360 |

## 주변 개발사업의 성공사례 및 개발호재에 따라

수요가 남아있는 업무와 숙박 또는 차별화 컨셉 시설 필요

우수한 인프라와 입지유형을 활용하여  
업무시설(오피스텔) 또는 특화된 지원시설(문화·상업) 개발



접근성

KTX 천안아산역,  
아산역 지하철 1호선  
인근 고속도로



입지유형

대형마트, 백화점, 영화관 등  
어메니티시설 다수,  
주변 오피스텔/업무시설 입지



지구단위계획

건폐율 70%  
용적률 800%,  
문화집회/판매영업/업무



## 코레일 내부 활용계획이 변경되었을 뿐

별다른 조치가 필요없는 부지로 사업자 공모 조속히 시행

**코레일 내부 의사결정 후, 지금이라도 당장 사업자 공모가 가능한 부지로  
교통인프라, 철도승하차인원 및 인구 증가를 고려할 시 부지가치 최상,  
도시발전 가능성 높고, 주변지구 개발 확대, 아산시 지역 거점화 계획 활발**

2026년 1분기내 지자체 협의 및 코레일 내부  
의사결정을 완료하고, 2분기내 민간사업자 공모 목표



기타사업

9.

김천역세권 철도부지 개발



## 남부내륙철도 건설사업 등 철도 중심 교통 이점을 활용한 구도심과 신도심 연계의 개발사업 추진 필요

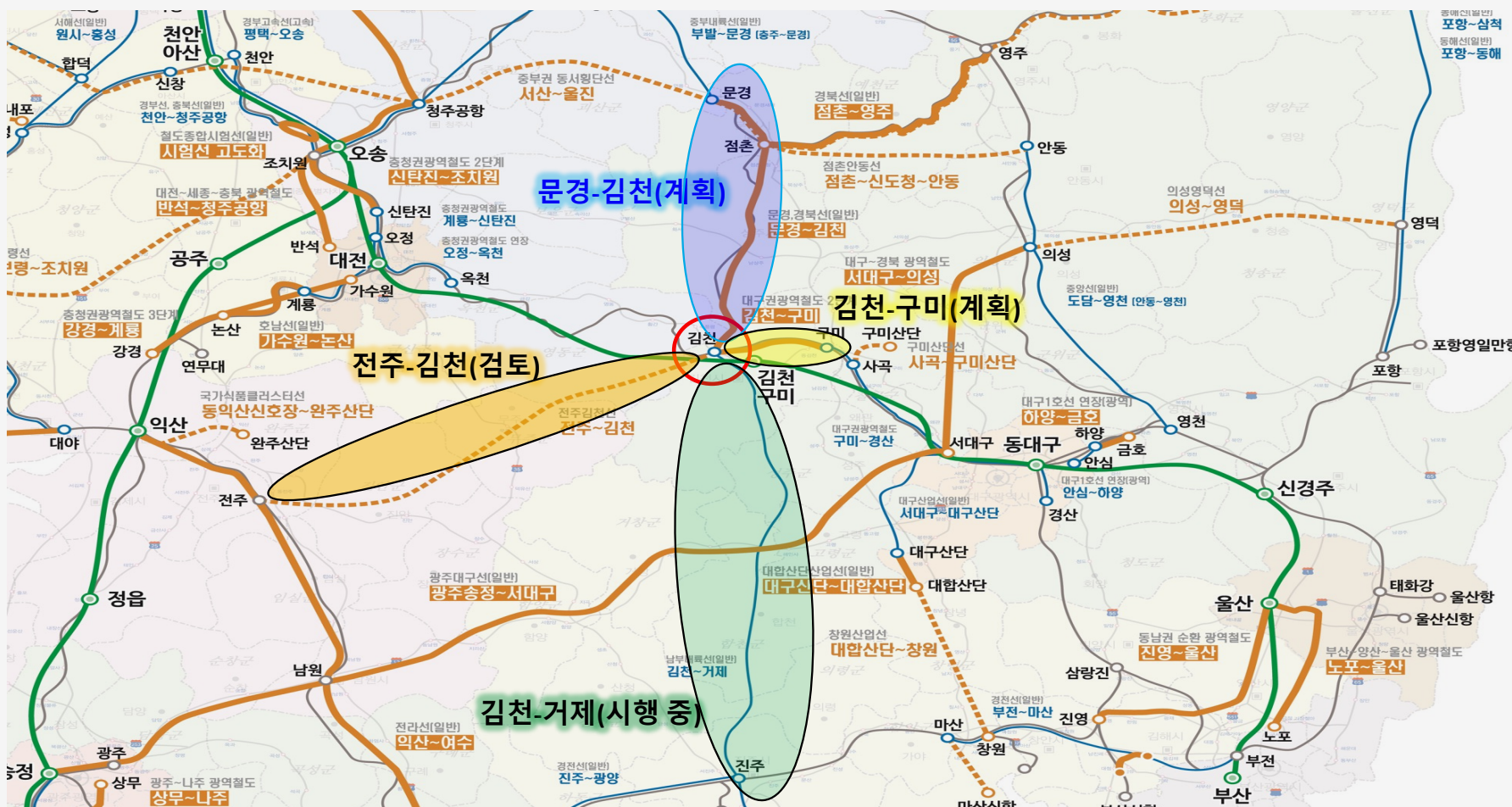
### 사업 개요

- **부지위치** 경북 김천시 평화동 264-1 일원
- **부지면적** 14만㎡(公社 60%, 국 12%, 사유지 28%)
- **도시계획** 자연녹지, 준공업, 일반상업, 철도
- **사업방식** 도시개발사업(도시개발법) 검토 중
- **시설현황** 역, 사업소, 사무실, 창고, 주차장
- **개발방안** (지향) 문화,숙박을 포함한 국제업무 및 주거복합단지  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 도시개발사업을 통한 복합개발



중부내륙선 연결 및 대구광역철도 연장이 계획되어 있으며,  
김천-거제간 남부내륙철도 건설사업 추진 중

## 〈제4차 국가철도망 구축계획〉





김천역 후면 차량사업소는 폐지되었으며, 기관차승무사업소 운영 중  
남부내륙철도 건설사업을 통해 김천역 선상역사 신축 추진 중

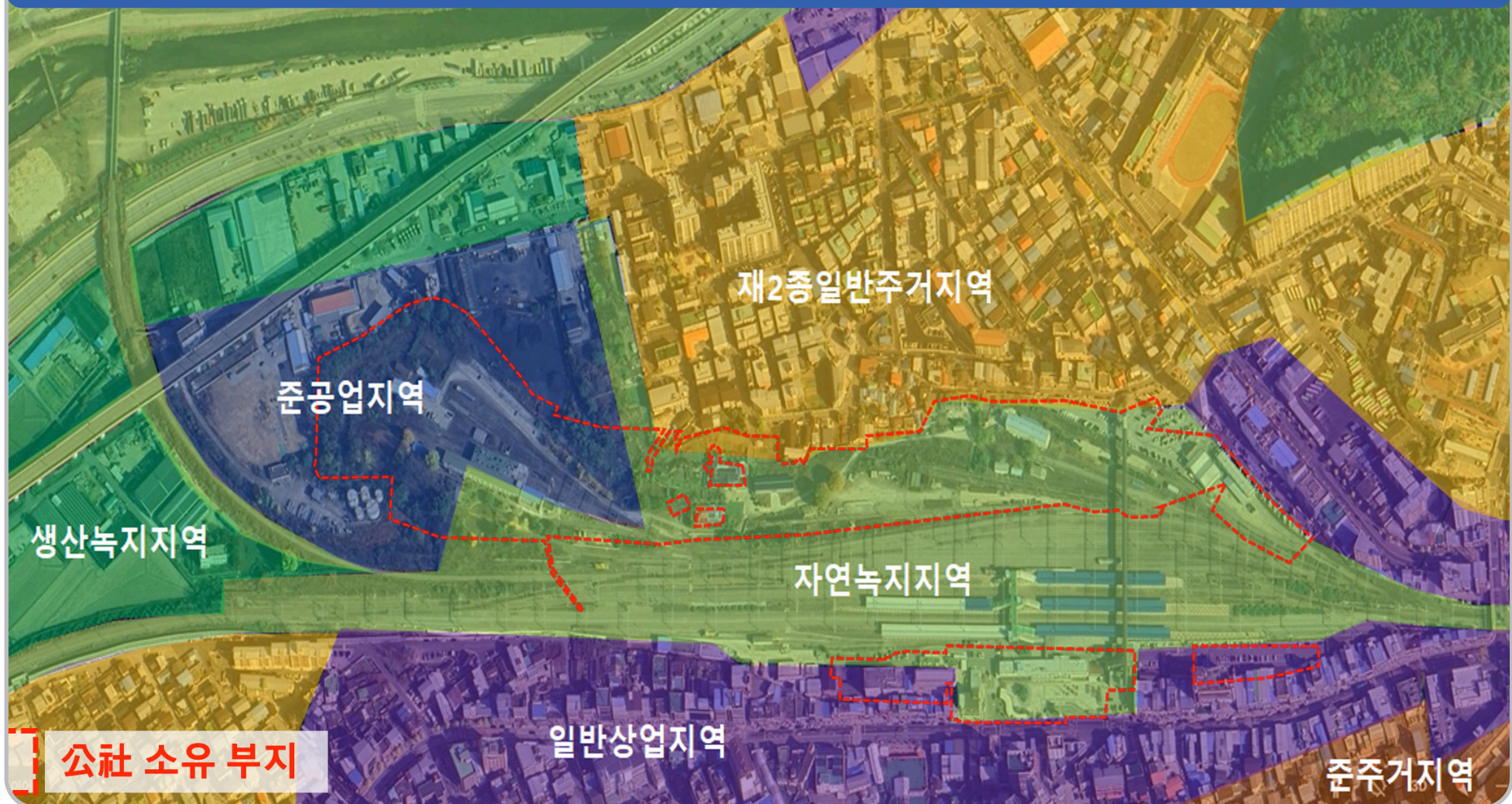
### 기관차승무사업소 등 철도시설은 이전 재배치 필요





사업부지 주변 주거지역, 상업지역, 녹지 분포  
부지 내 준공업지역, 자연녹지지역 혼재

주거지역으로 통합 용도변경 하여 개발하는 것이 합리적





**부지 접근성 확보를 위한 진입도로 개설이 필요하며,  
분양시설 도입으로 사업성 확보하여 복합개발 추진**

- ① 별도의 공적구역 설정(공원, 주차장, 공개공지, 보행축 등)하고,  
② 복합(주거,업무) 및 상업(차별화 시설) 용지로 구분한 개발추진 검토



## 개발 및 공모조건 구성요소

### 도입시설, 철도시설 이전, 주차장, 교통계획 평가

#### 용도구분

##### · 김천시 사전협의를 통하여 도입용도 설정 필요

☞ (도입용도) 주거시설 외 김천시 부족시설인 숙박시설 및 컨벤션 도입 검토

#### 토지활용

##### · 사업비 조달을 위한 주거 등 분양시설은 토지매각, 운영시설은 토지임대 검토

☞ 김천시와 토지이용계획(안) 수립 후 매각 및 임대비율 설정

#### 철도시설

##### · 남부내륙철도 등 철도건설사업과의 연계 및 부지 내 철도시설 이전 필요

☞ 기관차승무사업소(연면적 2,000㎡)는 부지 내 업무시설에 신축 이전 필요

#### 주차가능

##### · 부지 내 주차장은 하나로마트와 철도이용객 수요를 포함하여 계획 필요

☞ 필요 시 주차타워 또는 지하주차장으로 설치 검토

#### 교통계획

##### · 일반철도와 고속철도(고가) 사이에 위치하여 교통량 확보를 위한 도로개설 필요

☞ 외부순환도로와의 연결 및 철도 횡단 연결보행교 설치 검토

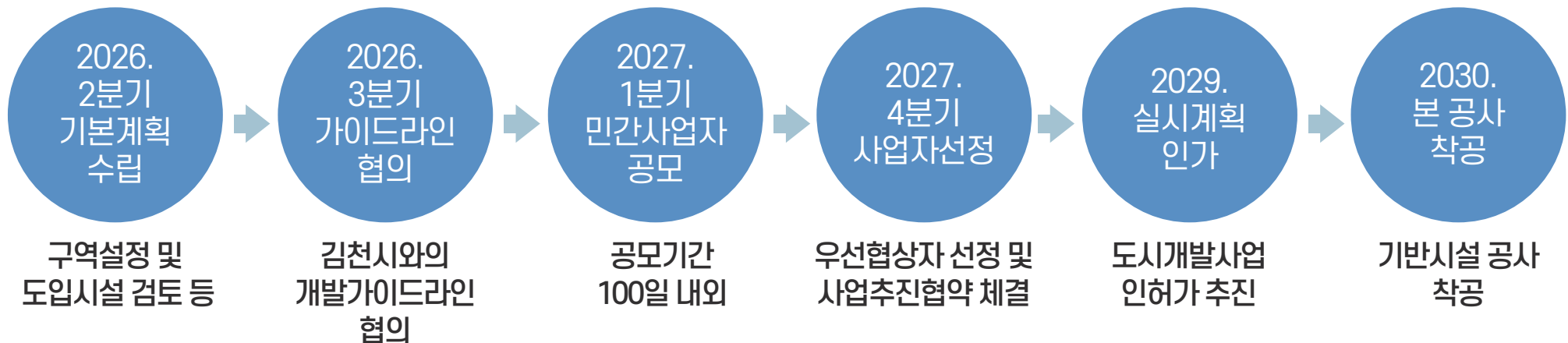


## 2026년 내 개발가이드라인 수립 후 2027년 공모 검토

### 김천시와 사업방식 및 개발가이드라인 협의 후 공모

**한국철도는 민간사업자 공모를 통해 사업자를 선정하고,  
민간사업자는 사유지 확보를 전제로 사업계획을 수립  
김천시는 사업방식에 따른 각종 인허가 지원**

2026년 내 개발가이드라인 협의를 완료하고  
2027년 민간사업자 공모 시행 목표로 진행



기타사업

# 10. 강릉역세권 철도부지 개발



## KTX 역세권 중심 교통 관광허브로 지역특성화 추진

### 미래형 복합환승센터 중심으로 강릉역세권 개발

#### 사업 개요

- **부지위치** 강릉시 교동 118 일원
- **부지면적** 약 207,000㎡ (公社 57,000㎡, 국유지 135,000㎡, 사유지 15,000㎡)
- **도시계획** 자연녹지(97%), 일반상업, 철도, 도로
- **사업방식** 민관합동방식, 도시계획시설사업, 도시개발사업 검토 예정
- **시설현황** 강릉역, 철도시설, 주차장 등
- **개발방안** (지향) 미래형 복합환승센터 + 역세권 개발  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(강릉시) 강릉역 미래형 환승센터 시범사업 공모 선정('23.3)



## 2017년 경강선 개통과 함께 강릉역이 반지하에 위치하여 생활권 단절 해소 주거, 상업시설 도입 활발하며, 관광지 출발점으로 유동인구 증가

### 주변 개발 현황



### 입지유형

- (1km) 주거단지 신축(약 1,700세대) 활발
- (2km) 강릉 주요도심권(버스터미널, 시청)
- (3km 외) 대학교, 동해안 관광지 등 존재

### 부지소유

- 한국철도공사 약 25%(57,000㎡)
  - 국유지(철도공단) 약 70%(135,000㎡)
  - 기타(시유지 등) 약 5%
- ※ 부지소유는 대부분 철도공단·철도공사로 이루어져 있으며, 주체별 소유부지의 정형화를 통해 사업추진 효율화 검토중(철도공단-철도공사 부지교환 검토중)





## 강릉선(강릉~서울), 동해선(강릉~삼척~부산진) 및 동해북부선(강릉~제진, '28. 개통예정) 철도 접근성이 특화된 강원도 교통의 요지 강릉역세권



### 교통 및 접근성

- KTX 강릉선, 동해선('24년) 개통·운영중
- 동해북부선(강릉~제진) '28년 개통예정
- 영동고속도로, 동해고속도로를 통한  
광역 도로망 연결
- 국도(6, 7, 35, 59), 지방도(410, 415, 456) 등  
도로 접근성 우수
- 강릉 고속·시외 버스터미널 인접
- 강릉항에서 울릉도 가는 여객노선 존재

### 통계분석

- (정주인구) 인구 약20만명의 강원도 3대 도시
  - \* 강원도 3대도시 : 원주(36만명), 춘천(28만명), 강릉(20만명)
- (강릉역 승하차) 일평균 이용객 약 8천명 수준
  - \* 연간 승하차 인원 추이 : 210만명 → 280만명 → 300만명  
( '21년 ) ( '22년 ) ( '23년 )
- (관광객) 연간 3,000만명 이상이 찾는 강원도  
대표적인 관광도시
  - \* 강릉시 연간 관광객수 : 3,060만명 → 3,488만명  
( '22년 ) ( '23년 )

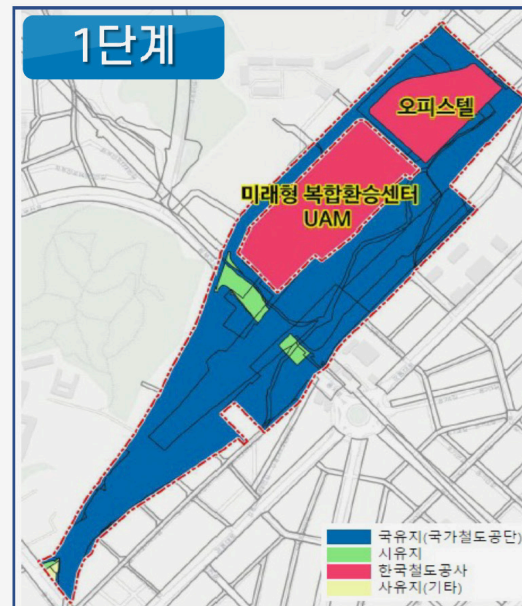
## 복합환승센터 개발(1단계), 역세권 개발(2단계)

국토부(대광위) 공모사업으로 선정된 복합환승센터 先 추진

### 1단계 복합환승센터 추진, 2단계 토지정형화 후 역세권 개발



현황



1단계 개발(복합환승센터)



2단계 개발(안)

출처 : 강릉역 미래형 복합환승센터 기본계획 수립 및 사전타당성 용역(2025, 강릉시)



## 복합환승센터 개발(1단계), 역세권 개발(2단계)

### 복합환승센터(MaaS Station)와 연계한 개발 추진전략

# 01

#### ① 강릉역 미래형 복합환승센터는 강릉시에 사업자 공모 예정

강릉역 미래형 복합환승센터 개발사업 기본계획수립 및 사전타당성 용역중(강릉시, ~ 25.말 예정)

# 02

#### ② “강릉역세권 개발은 민관 합동으로 별도 사업자 공모 예상”

관의 사업주체는 강릉시, 국가철도공단, 코레일이 협의 예정

#### 복합환승센터



## 개발 및 공모조건 구성요소

## 지역특성을 고려한 KTX 역세권 개발 추진

## 용도지역

- 강릉시와 사전 협의(민관협의체)를 통해 용도상향(자연녹지→필요 시 주거 혹은 상업)  
 ↳ (도입용도) 관광수요를 충족하기 위한 숙박시설, 복합환승센터 지원시설 등

## 토지활용

- 사업부지 95% 이상이 공공(국가철도공단, 한국철도공사) 소유이므로 교환 등 협의 필요  
 ↳ 국가철도공단에서 강릉~제진 철도건설사업 준공('28. 예정) 후 교환 협의 가능하다는 입장

## 철도교통

- 강릉선, 동해선, 동해북부선으로 연결된 접근성 특화된 KTX 역세권  
 ↳ 연간 승하차 인원 증가추세에 있으며 이를 타겟팅으로 숙박, 관광사업 등 추진 고려

## 철도시설

- 부지 내 철도시설(4개동) 위치하고 있으며, 부지활용에 따라 이전재배치 협의 가능  
 ↳ 승무원숙사는 철거 후 신축 예정이며, 그 외 철도시설(3개동) 사용중

## 사업방식

- 복합환승센터(민간사업자 공모, 교체법), 역세권개발(민관합동 개발방식, 도시개발법 등)  
 ↳ 인허가 기관(강릉시)과 토지소유주(국가철도공단 및 한국철도공사) 사업 참여로 추진력 향상



## 2028년 강릉~제진 철도건설사업 준공 후, 공사-공단 토지교환 추진 민관공동협의체 구성하여 사업지연 리스크 최소화

**(1단계) 市 주체 미래형 복합환승센터 민간사업자 공모(2026년 예정)**  
**(2단계) 토지소유주 주체 강릉역세권 개발(2028년 공모 예정)**

강릉시(인허가 기관), 한국철도공사 및 국가철도공단간 협의체를 구성하여  
 인허가 기간 절감 및 토지정형화를 통한 개발가이드라인 마련하고 주체별 역할분담 검토 필요



**용도지역 변경 (자연녹지→주거 혹은 상업지역) 등 인허가기간(약 2년) 고려 필요**

기타사업

11.

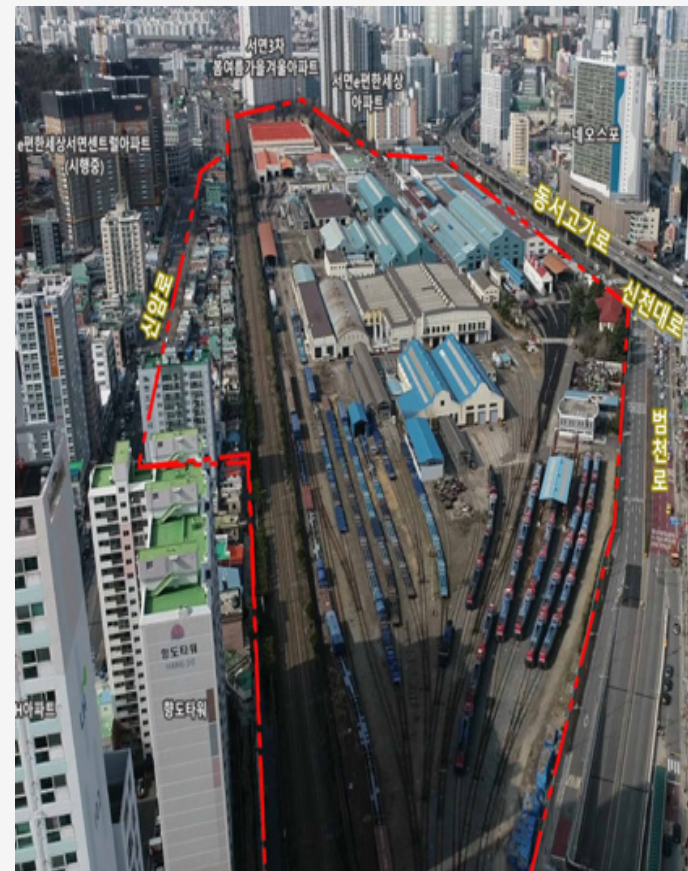
부산범천 차량기지 부지 개발



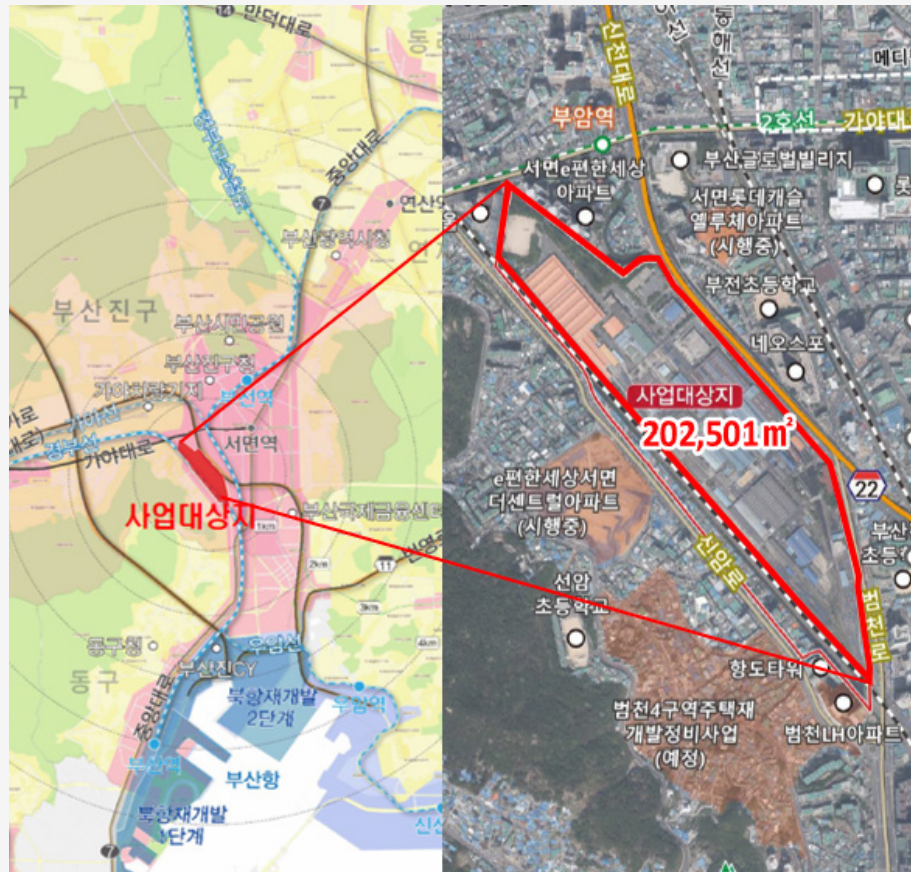
## 부동산 경기 불황 + 사업성 확보 어려움 + 이전·개발 동시 추진으로 공모유찰 실현 가능한 사업구도 정립 및 사업계획 재검토

### 사업개요

- **부지위치** 부산시 부산진구 신천대로 145 일원
- **부지면적** 202,501㎡(公社 100%)
- **도시계획** 일반상업지역, 철도
- **사업방식** 도시개발사업
- **시설현황** 부산범천철도차량정비단  
(인접) 서면도심, 롯데백화점 등
- **개발방안** (지향) 주거, 업무, 상업 복합개발  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 정비단 이전 후 도시개발



## 서면상권 강세 + 부산업무 공실을 증가로 상업·업무 입지 미흡 입지특성 및 사업성 확보 고려 주거 포함 복합개발



### 개발여건

부산의 교통, 금융, 상업, 업무 중심인 서면 도심권과 인접

### 교통여건

부산지하철 1호선(서면역, 범내골역), 2호선(부암역), 부산역 등

### 주변현황

부산국제금융센터, 부산시민공원, 서면 롯데백화점



## 높은 토지가 및 납부계획 + 과도한 공공성 + 낮은 수익성 계약조건들을 극복할 수 있는 대안 마련 필요

### 2024년 공모 주요 내용

· **공모기간** 2024년 12월 19일 ~ 2025년 5월 8일

· **사업방식** (개발방식) 도시개발사업  
(시행방식) 민간사업자가 전체 公社 토지 매입을 전제로 한 공모개발 사업  
(사업시행자 및 인·허가) 민간사업자 \* 公社에서 인·허가 협의 지원

· **공모조건**

| 부지면적     | 최저 입찰가     | 개발방식   | 자격조건         |
|----------|------------|--------|--------------|
| 202,501㎡ | 1조 1,480억원 | 도시개발사업 | 신용등급 BBB+ 이상 |

이전재원 조달을 위해 3년 내 약 6천억 납부(70%) , 토지사용은 이전 완료 후 가능

· **토지이용**

| 구분 | 주거    | 상업     | 업무 | 공공     |
|----|-------|--------|----|--------|
| 비율 | 30%이내 | 20% 이내 |    | 50% 이상 |

## 이전리스크 완화 대안 마련

이전사업 일부 시행 등 이전계획 전면 재검토





## 개발사업성 확보 대안 마련

## 가이드라인 재수립 시 지자체의 협조 수반 필요

## 사업성 확보를 위한 개발 가이드라인 완화 협의(주거 40%↑, 제한↓, 공공50%↓)

- (용지비율) 사업성 확보를 위해 수익시설인 **주거 비율 상향**
- (용도) 사업자의 자율성 강화를 위해 **업무·상업 용도 제한 폐지**
- (공공성) 필수 기반시설 외 공공부지는 최소화하고, **최소수익화 가능한 공공시설 검토**

[ 기존 ]

[ 변경(안) ]



| 구분 | 주거            | 자율제한          | 공공            |
|----|---------------|---------------|---------------|
| 비율 | 30% <b>이상</b> | 20% <b>이내</b> | 50% <b>이하</b> |

## 적정 공모조건·자격요건 반영된 전문가 자문 통해 공모지침서 재작성

- 불필요한 행정소모를 감소 및 시장환경을 반영한 신뢰성 있는 공모조건·자격 확보

\* (기존)「개발사업 공모 표준지침」에 따라 담당자가 공모지침서 작성하나 시장환경 반영 한계

## 2026년 하반기 내

2026년말 민간사업자 재공모 목표로 사전 준비 중

**코레일은 이전사업 관련 재검토하고,  
부산시와 가이드라인 재수립하여 사업성 확보 방안 마련**

2026년 상반기 내 개발가이드라인 협의를 완료하고  
하반기 내 민간사업자 공모 시행 목표로 진행





기타사업

# 12. 수색역세권 통합 개발

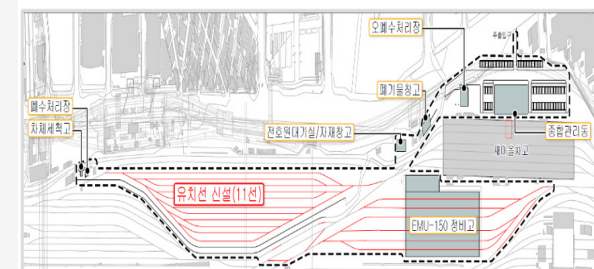
## 고양시와 서울시 구역으로 역세권이 구분

## 서울수색차량기지 이전을 통해 역세권 부지 마련 검토·협의 중

### 부지 및 사업개요

- **부지위치** 은평구 수색동, 마포구 상암동, 고양시 덕양구 일대
- **부지면적** 서울시 37만㎡(코레일 48%, 국공유지 52%)  
고양시 38만㎡(코레일 62%, 38%)
- **도시계획** 지구단위계획(수색지역)  
GB구역, 고도제한구역(고양시)  
일반상업, 일반주거, 준주거, 자연녹지 혼재
- **사업방식** 철도건설사업(철도건설사업자)  
도시개발사업(지구단위계획 완료)
- **시설현황** 차량기지, 물류기지, 화물유치선, 주차장 등
- **개발방안** (지향) 입체복합개발, 지역단절 해소, 주민상생  
(공고) 민간공모개발 사업자 공모형  
(인가) 차량기지 이전 또는 현대화 이후 도시개발

검토단계 토지이용도 (불확정)





## 철도 운행선을 사이에 두고

차량기지, 물류시설, 주차장, 업무시설, 주거지 등 혼재

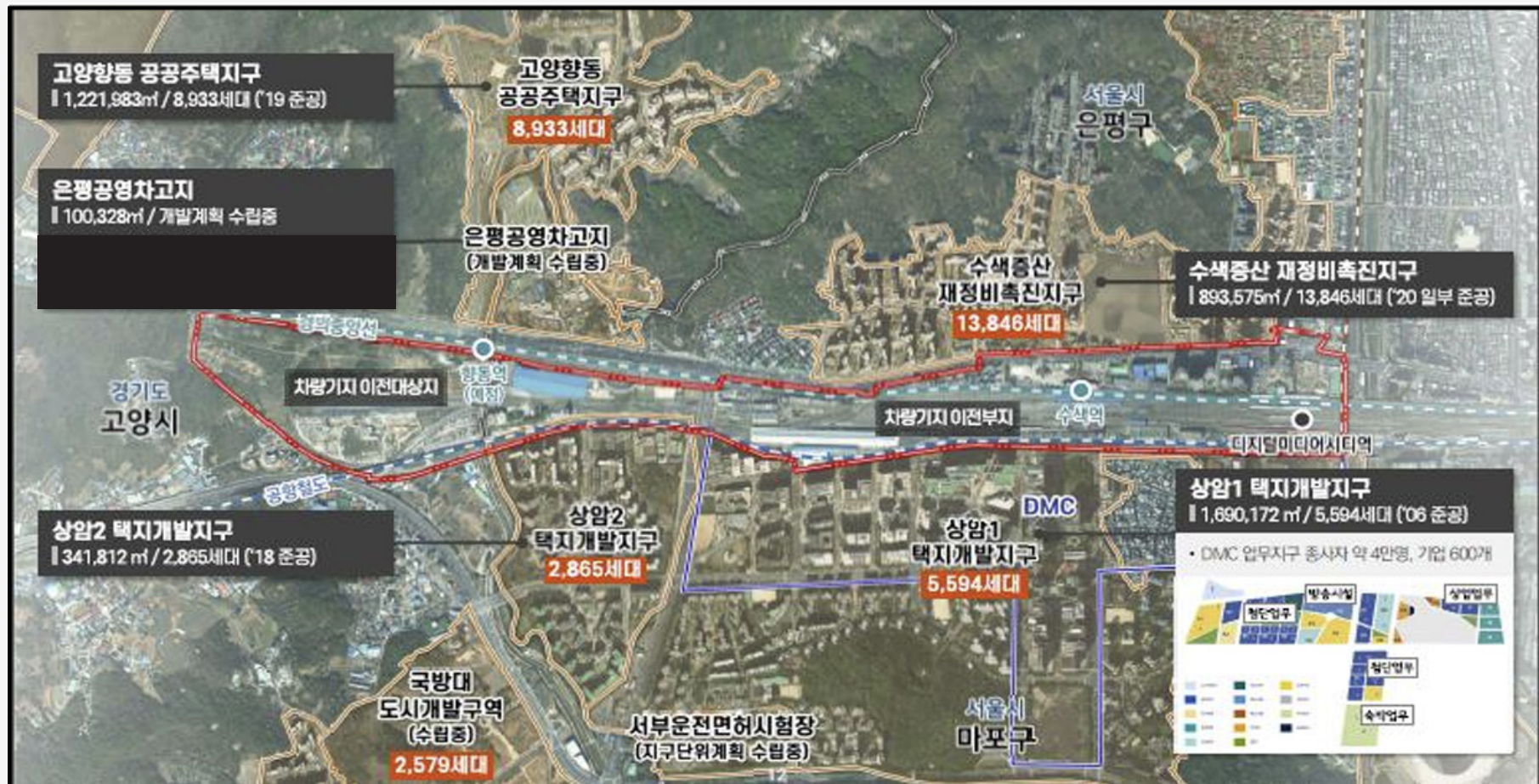
- ① 차량기지 이전 방향은 협의 중(대책마련 중)으로 아직 불확정 단계
- ③ 신규차량 정비시설 선행이 불가피 하여 우선 기존차량기지 개량사업 중(예타)
- ③ 따라서, **개발구역 및 개발방향은 2026년 협의과정에서 설정될 예정**





## 서울시.고양시의 경계지에 위치해 있으며, DMC 업무지구와 주거지 등 2.5만세대의 중심지

다수 개발지구와 역세권에 따른 유동인구 연계와 개발호재 풍부





## 광역교통 접근성은 우수하나

## 대상지 남북간 연계시설 및 보행·환승체계 개선 필요

남북간 차량 및 보행체계, 향동역 및 현천역 신설과의 연계,  
뫼개공원, 고양쌍굴유적지 개선 등의 검토가 필요



## 전체 사업부지 중 자연녹지가 차지하는 비중은 84.1%이며, 수색역세권 지역은 용도지역 상향 개발 예정

DMC 기능확대·지역간 연계 활성화 위한,  
권역별 기본방향 설정 지구단위계획 결정(변경) : '24.12

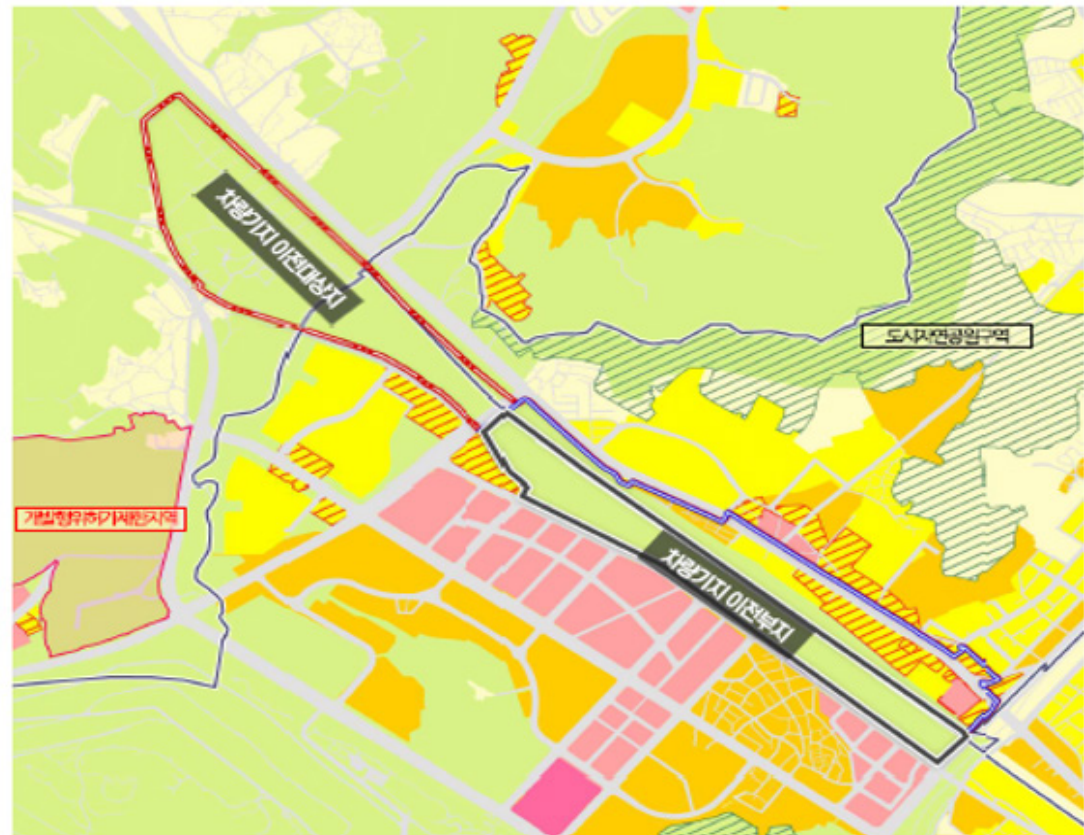
### 용도지역 현황

· 대상지는 자연녹지지역 84.1%, 주거지역 14.2%, 일반상업지역 1.7%이며, 차량기지 이전부지 · 대상지는 모두 자연녹지지역임

| 구분                   |           | 면적(㎡)     | 비율(%) |
|----------------------|-----------|-----------|-------|
| 총계                   |           | 812,868.5 | 100.0 |
| 수색DMC역 주변지역 지구단위계획구역 |           | 449,371.3 | 55.3  |
| 차량기지 이전부지 외          | 주거지역      | 115,260.9 | 14.2  |
|                      | 제2종일반주거지역 | 33,931.3  | 4.2   |
|                      | 제3종일반주거지역 | 13,939.0  | 1.7   |
|                      | 준주거지역     | 67,390.6  | 8.3   |
|                      | 일반상업지역    | 13,790.4  | 1.7   |
| 자연녹지지역               |           | 125,695.0 | 15.5  |
| 차량기지 이전부지            | 자연녹지지역    | 194,625.0 | 23.9  |
| 차량기지 이전대상지           | 자연녹지지역    | 363,497.2 | 44.7  |

### 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향(안)

· 용도지역 상향(안) : 자연녹지 및 제2·3종일반주거지역에 대하여  
각 특별계획구역별 준주거 및 일반상업지역으로 상향





## 수색지역의 차량기지 고도화 및 현대화를 진행하면서 수색.DMC의 공간연계를 포함 수색역세권 개발 추진

차량기지 이전사업을 가정할 시, 철도건설법으로 진행하고,  
이전이 완료된 수색지역은 도시개발법에 의한 역세권개발 추진





## DMC 기능을 기반으로 상암·수색지역을 통합하는 복합문화·관광, 중심상업 기능의 “글로벌 서북권 광역중심 육성”

### 차량기지 이전적지 역세권 개발 구상(예시)

- ① DMC기능 확장 · 육성(M&E 산업)
- ② 글로벌 복합문화관광 허브 조성
- ③ 서북권 광역 복합상업시설 도입
- ④ 남북간·구역내 입체공공보행 통로 마련





## DMC 기능을 기반으로 상암.수색지역을 통합하는 실현 가능한 공공기여 가이드라인 마련 필요

- ① 남북간 연결 도로망 구축
- ③ 환승체계 개선

- ② 접근성을 개선한 입체보행체계 구축
- ④ 차량기지 이전을 고려시 지역주민 상생방안 마련 등



## 고양시 지역으로 차량기지 이전은 협의와 상생방안 필요

차량기지 이전사업을 위한 예비타당성 조사는 기완료되었으나,  
통합개발 및 상생방안 필요성 제기로 이전사업과 개발방향 재정립 중

**차량기지 이전 검토지** 자연녹지지역, 개발제한구역, 비행안전구역(고도제한) / 물류창고, 양회시설, 화물유지선

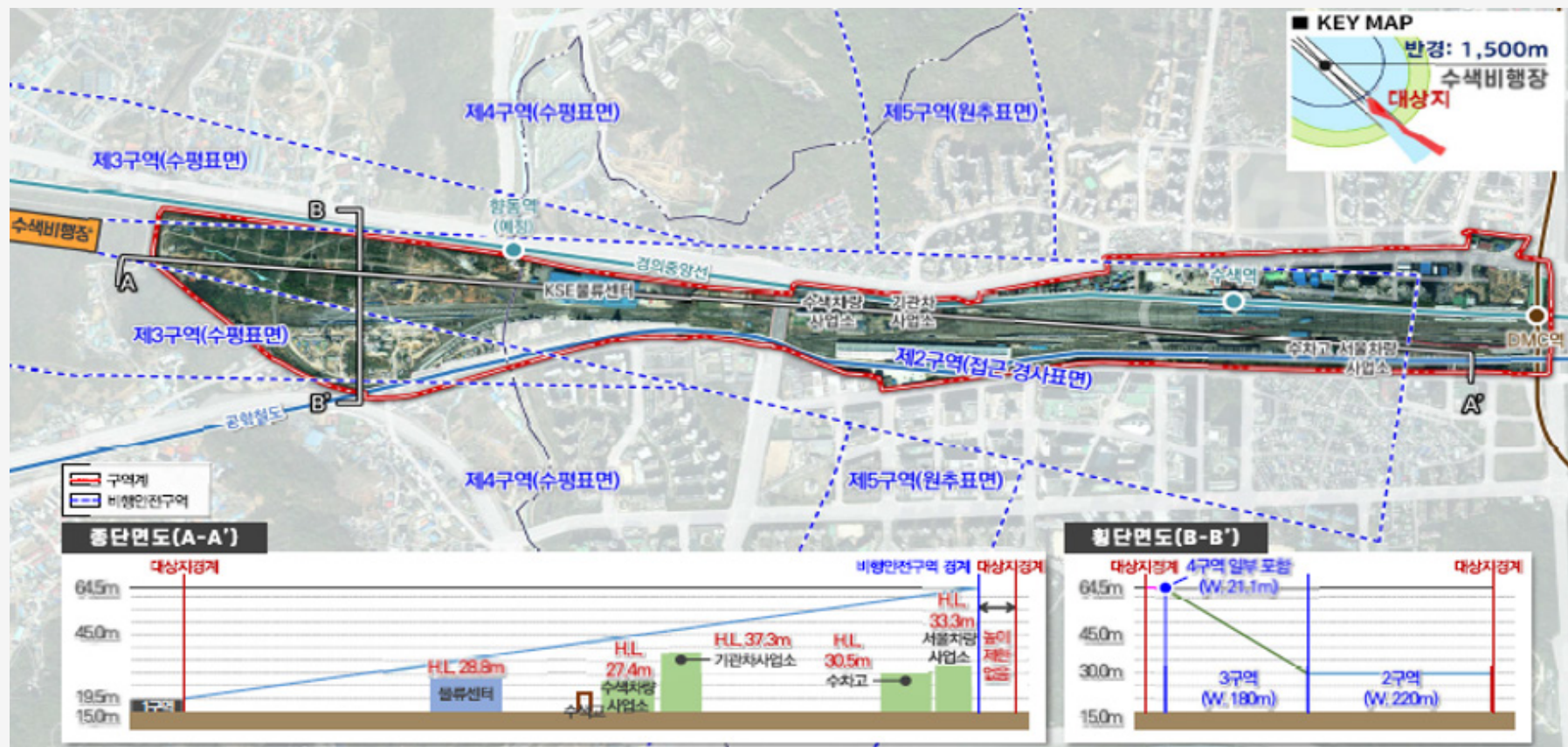






## 수색비행장 영향으로 비행안전구역 고도제한이 있으며, 수색비행장 인접에 따라 제2.3.4구역에 포함되어 고도제한 적용

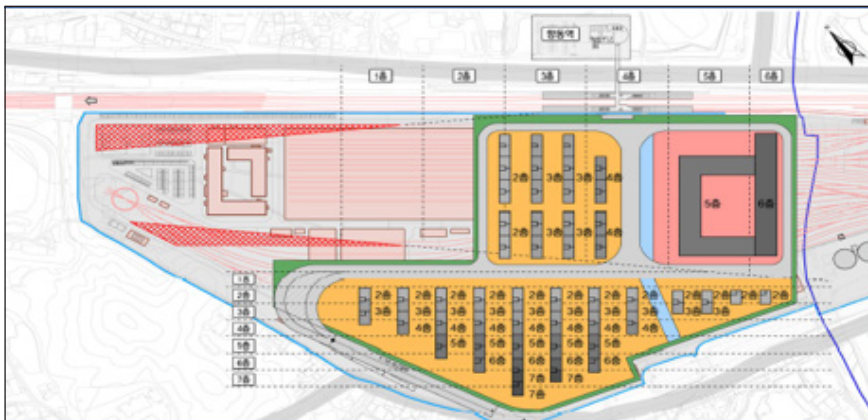
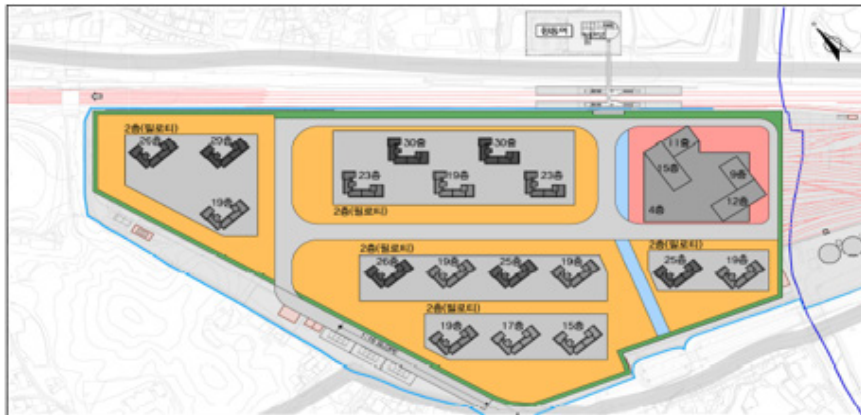
차량기지 이전사업의 경우 GB 및 고도제한을 고려하여야 하며,  
GB 및 고도제한 해제 관련기관 지속협의로 사업제한 요소 해소(코레일)





## 차량기지 기피시설 인식대응을 위한 전체 통합개발 검토

차량기지 이전지 협의를 위한 (고도제한 해제 전제)  
다양한 지역상생시설 및 복합개발 검토 필요



## DMC 기반으로 수색역 일대 선도개발 후 단계적 개발 검토

매몰비용 최소화 및 사업성 확보를 위한 상암·수색지역 우선개발 검토





## 철도시설 이전에 대한 조건부 협의 방안을 마련 중 이전안 보류에 따른 시급한 차량기지 개량사업 진행 중

### 추진경위(현안)

·수색지역 노후 철도차량기지 고양시부지 이전하여 **현행화**하고,  
**이전적지(수색지역)는 역세권개발 계획**으로 추진하였으나,

·차량기지 이전에 대한 관계기관 입장차로 사업지연

\* (이전방식) 차량기지 상부 인공데크 조성 후 주거·상업시설을 건설하는 **입체복합개발**

·코레일은 복합개발 대안마련 용역 시행 중(25년 11월 준공)

\* (향후계획) 용역에서 도출된 대안으로 차량기지 이전관련 협의진행 예정

현재, 신규차량 도입, 운영 예정으로(28년) 기존 차량기지 개량사업 우선 추진 중

## 수색비행장 영향으로 비행안전구역 고도제한이 있으며, 코레일.서울시.고양시 사업 협의체 구성하여 사업진행

### 당면사항(현안)

#### ·수색지역 사업시 개발이익(공공기여), 관련 지자체 공유 법률 개정

- \* 공공기여금의 사용범위를 해당 지구단위계획구역 및 관할 지자체까지로 한정(국계법)
- \* 맹성규의원 대표 법안발의 (24.9) 후 국토법안심사소위 계류 중

#### ·개발제한구역(GB) 및 비행안전구역(고도제한) 해제

- \* 차량기지만 이전시 상기 제한해제는 불필요. 단, 차량기지 상부 개발시 선제적 해제 필요(장기화)

#### ·차량기지 이전에 대한 합리적 상생방안 마련 필요

- \* 차량기지 상부 복합개발은 사업성, 정비효율성에서 어려우므로, 보다 합리적인 방안 마련 필요

차량기지 이전협의(26년 상반기)→관련기관 협의체 구성(사업추진)



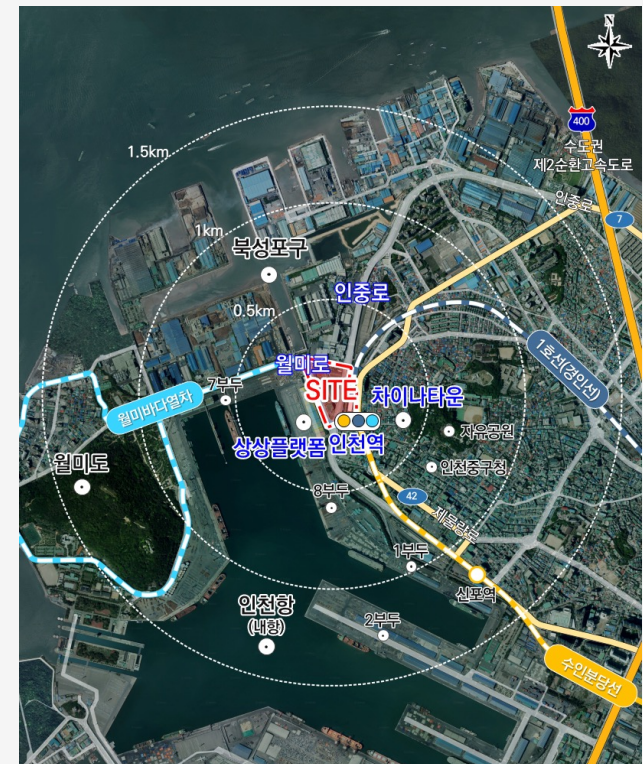
기타사업

# 13. 인천역 복합개발

## 인천역 일대가 입지규제최소구역이었으나, 사업여건 열악 등의 사유로 공모 유찰 인천역 일대 도시혁신구역 선도사업 후보지 선정

### 부지 및 사업개요

- **부지위치** 인천시 중구 북성동1가 3-61일원
- **부지면적** 65,484㎡(철도부지 12,442㎡ 19%)  
(公社 7,609㎡, 국유지 4,833㎡, 사유지 53,042㎡)
- **도시계획** 제2종 일반주거지역, 준공업지역,  
철도, 광장 등
- **사업방식** 도시개발사업 등 검토 중
- **시설현황** (철도부지) 인천역, 수송동, 선로  
(사유지) 아파트, 창고 등
- **개발방안** 미정





## 대부분 노후건축물 분포 및 인천역사 노후화로 시민 불편 가중 주변지역 활성화 및 신생유동인구를 유인하는 개발방안 필요



(철도부지 소유 현황)



### 주변현황

(동측) 차이나타운

(서측) 인천 1·8 내항 재개발지역, 월미도

(북측) 공업단지

### 교통여건

경인선 및 수인분당선 시종점



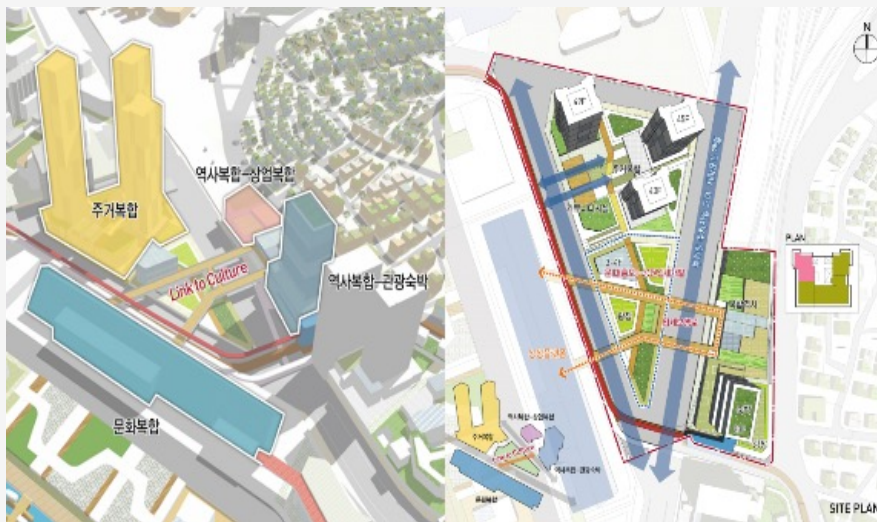
## 도시혁신구역 선 지정을 위해

인천시에서 '공간재구조화계획 수립용역'(~ '26.2.) 진행 중

### 공간혁신구역(도시혁신구역) 선도사업 후보지 제안서

- (배경) 인천역 주변 지역산업쇠퇴, 상상플랫폼 ~ 월미관광특구 흡입요소 증대 필요
- (목적) 개발밀도 및 허용용도 완화, 도입기능·기반시설의 입체복합개발 허용 등 핵심거점 조성
- (효과) 광역교통 주요거점(인천역 중심) & 규제완화(사업성확보) & 문화관광클러스터(월미도 등) 시너지로 지역활성화
- (구상) 핵심 거점 역할을 위한 공간 배치와 입체보행계획으로 연계개발 도모

#### 건축계획



#### 조감도





기타사업

# 14. 주택공급 검토

## 정부 주거정책 기조 반영

## 철도 유희부지를 활용한 주택공급 가능부지 검토 중(11개소)

## 철도역사 인근 유희부지(광장, 주차장 등) 활용 검토 중

| 부지         | 면적(m <sup>2</sup> ) | 도시계획                                    | 부지             | 면적(m <sup>2</sup> ) | 도시계획                                                        |
|------------|---------------------|-----------------------------------------|----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| 서빙고역       | 4,744               | 제1종 일반주거지역, 철도                          | 수원역            | 9,607               | 자연녹지지역(86%), 제1종 일반주거지역(14%), 철도                            |
| 금촌역        | 8,595               | 자연녹지지역(63%), 제1종 일반주거지역(37%), 철도        | 의정부역           | 1,587               | 제2종 일반주거지역, 철도                                              |
| 오류동역       | 23,472              | 준공업지역, 철도                               | 덕소역            | 8,062               | 자연녹지지역(54%), 제1종 일반주거지역(37%), 제2종 일반주거지역(7%), 준주거지역(2%), 철도 |
| 오류동<br>기숙사 | 8,786               | 준공업지역(94%), 준주거지역(6%)                   | 구)해운대<br>주차장부지 | 962                 | 일반상업지역                                                      |
| 군포역        | 1,404               | 자연녹지지역(70%), 일반상업지역(30%), 철도            | 신탄진<br>사원주택    | 60,547              | 일반공업지역                                                      |
| 오산역        | 7,811               | 자연녹지지역(84%), 일반상업지역(10%), 준주거지역(6%), 철도 |                |                     |                                                             |



# 여러분의 의견을 잘 청취, 반영 하겠습니다

## 제1장 설명회 안내

- ① 그간 철도부지 개발
- ② 신규사업 대상지
- ③ 설명회 기본 원칙

## 제2장 신규사업 설명 (재검토 사업 포함)

- ① 광명역      ⑧ 아산배방
- ② 금천구청역      ⑨ 김천역
- ③ 구)원주역      ⑩ 강릉역
- ④ 서광주역      ⑪ 부산차량기지
- ⑤ 용산삼각지      ⑫ 수색역
- ⑥ 순천역      ⑬ 강릉역
- ⑦ 부산역주차장      ⑭ 주택공급

## 제3장 향후 공모 및 사업관리 안내

- ① 개발정보교류 포털 운영
- ② 향후 공모추진 계획



3-1

# 개발정보교류 포털 운영 계획

---



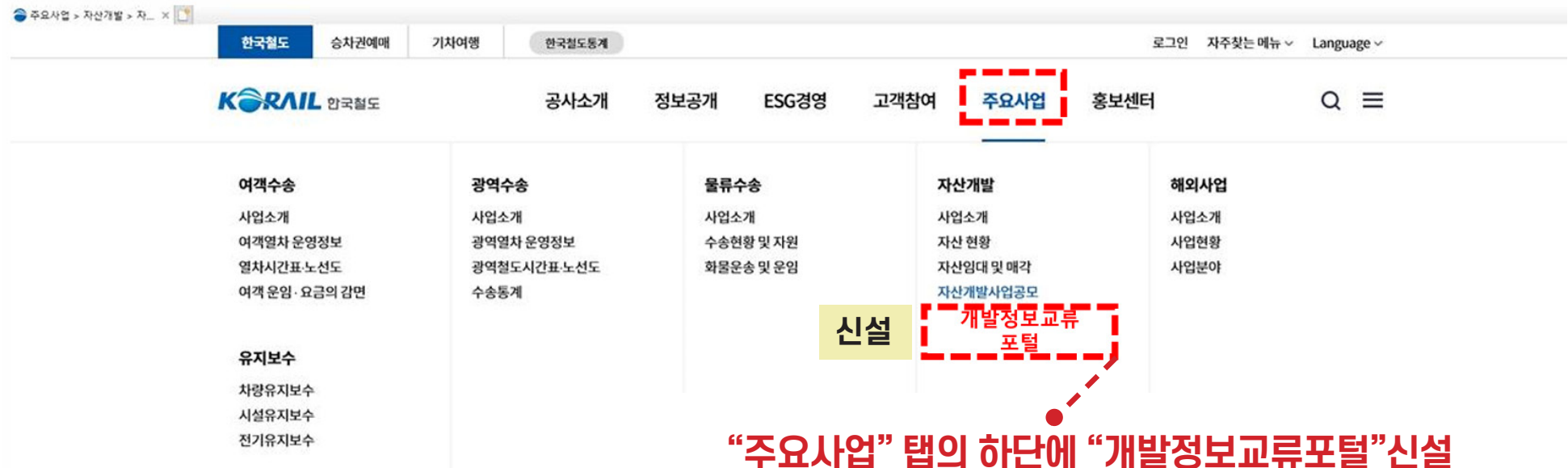


## 한국철도공사 홈페이지 메인화면



● 배너를 통해 신사업 포털 즉시이동

# 한국철도공사 홈페이지 상단바 메뉴 신설 개발정보교류포털



| <div> <div>제목</div> <div>검색단이 입력</div> <div>검색</div> </div>                           |      |                                     |            |     |    |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|------------|-----|----|--|
| <div> <div>총계시물: 7건</div> <div>페이지: 1/1</div> <div>카테고리 선택</div> <div>확인</div> </div> |      |                                     |            |     |    |  |
| 번호                                                                                    | 카테고리 | 제목                                  | 작성일        | 조회수 | 파일 |  |
| 7                                                                                     | 공지사항 | 부산 범천철도차량정비단 부지 개발사업 공모 사업신청서 접수 알림 | 2025-04-29 | 332 |    |  |
| 6                                                                                     | 공지사항 | 부산 범천철도차량정비단 부지 개발사업 공모지침 관련 서식 공지  | 2025-01-21 | 257 |    |  |



# 포털 내 게시판 탭 생성

## 게시판 / 신사업 자료실 / 질응답

주요사업 > 자산개발 > 자...

한국철도 승차권예매 기차여행 한국철도통계 로그인 자주찾는 메뉴 Language

KORAIL 한국철도 공사소개 정보공개 ESG경영 고객참여 주요사업 홍보센터

**개발정보교류 포털**  
자산개발사업공모

주요사업 자산개발 **개발정보교류 포털**

**게시판** **질의 응답** **신사업자료실**

전 해양광 발전

• 부산범천철도차량정비단 부지 개발

제목 검색단어 입력 검색

총게시물: 7건 페이지: 1/1 카테고리 선택 확인

## 게시판 운영계획

### 신규사업개발 관련 공지사항 및 그간 적립된 정보 및 변동내용 알림

🏠 | 주요사업 | 자산개발 | 개발정보교류 포털 |

게시판

질의 응답

신사업 자료실

제목

▼

검색단어 입력

검색 🔍

📄 총게시물: 7건 페이지: 1/1

카테고리 선택 ▼

확인

| 번호 | 카테고리 | 제목                           | 작성일        | 조회수 | 파일                                                                                    |
|----|------|------------------------------|------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 공지사항 | 알려드립니다.                      | 2025-11-12 | 489 |    |
| 5  | 공지사항 | 광명역 A주차장부지 복합개발 관련 자료        | 2025-01-16 | 293 |  |
| 4  | 공지사항 | 아산배방역 유휴부지 개발 관련 자료          | 2024-12-30 | 299 |                                                                                       |
| 3  | 공지사항 | 강릉역 유휴부지 개발 관련 자료            | 2024-12-19 | 310 |  |
| 2  | 공지사항 | 서광주역 복합개발 관련 자료              | 2024-12-18 | 474 |  |
| 1  | 공지사항 | 부산 범천철도차량정비단 부지 민간사업자 공모 공고문 | 2024-12-18 | 724 |  |



# 신사업자료실 운영계획

## 설명회 PPT 및 개별자료 공유 (용역자료 및 그간 정립 자료, 지자체 자료 등)

[홈](#) | [주요사업](#)
[자산개발](#)
[개발정보교류 포털](#)
[로그아웃](#)

게시판

질의 응답

신사업 자료실

제목

▼

검색단어 입력

검색 🔍

총게시물 : 7건 페이지 : 1/1

카테고리 선택 ▼

확인

| 번호 | 카테고리 | 제목                   | 작성일        | 조회수 | 파일                                                                                    |
|----|------|----------------------|------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| *  | 공지사항 | <상단고정> 신사업설명회 PPT    | 2025-11-12 | 489 |   |
| 6  | 공지사항 | 금천구청역 복합개발 관련자료      | 2025-01-21 | 338 |  |
| 5  | 공지사항 | 광명역 A주차장부지 복합개발 관련자료 | 2025-01-16 | 293 |  |
| 4  | 공지사항 | 아산배방역 유휴부지 개발 관련자료   | 2024-12-30 | 299 |                                                                                       |
| 3  | 공지사항 | 강릉역 유휴부지 개발 관련자료     | 2024-12-19 | 310 |  |
| 2  | 공지사항 | 서광주역 복합개발 관련자료       | 2024-12-18 | 474 |  |
| 1  | 공지사항 | 舊원주역 폐선부지 개발 관련자료    | 2024-12-18 | 724 |  |

## 질응답 탭 작성방법 01. **질응답 탭 접속할 경우 팝업창 등장 → 클릭하여 (네이버폼 연결) 질문 작성**

The screenshot shows the KORAIL website's 'Development Information Exchange Portal'. A red dashed box highlights a specific area on the right side of the page, labeled '02' in a red circle. This area contains the KORAIL logo, the text '철도부지 개발 신사업 질의' (New Business Inquiry for Railway Land Development), an illustration of question marks in speech bubbles, and the text '클릭시 질의서 양식으로 연결됩니다. 질문 작성하여 주세요.' (When clicked, it will connect to the inquiry form template. Please create a question).

On the left side of the screenshot, a red circle labeled '01' points to the '질의 응답' (Inquiry Response) tab in the '개발정보교류 포털' (Development Information Exchange Portal) section. Below this, there is a search bar with a '검색' (Search) button and a table header with columns '번호' (Number), '카테고리' (Category), and '제목' (Subject).



## 질응답 탭 작성방법 02. 질응답 탭 바로 들어가서 링크 또는 QR코드를 통해 질의작성 가능

🏠 | 주요사업 | 자산개발 | 자산개발사업공모 |



게시판

01

질의 응답

신사업 자료실

### 질의방법

작성자 이재호 | 작성일 2024-12-18 | 조회수 724

신사업 관련 질의는 네이버폼을 통해 받고있습니다.

02

아래링크 '클릭' 및 첨부된 파일의 QR코드로 질의 부탁드립니다.

링크 <http://asdfewhogvshdvkxnhlfkjhwioighszklbvknzshlfvbi>

파일



QR코드

다운로드

미리보기

카테고리

공지사항

목록

## 네이버 폼 질의 접수화면



### 고객 문의 접수

제안하실 의견 및 문의 사항을 접수해주세요..

2025.08.06, 오전 09:16 ~ 제한 없음

★ 답변 필수

#### \*1. 의견 및 문의 사항

답변을 입력해주세요.

#### \*2. 첨부 자료

 사진 첨부

사진 첨부는 최대 1개만 가능합니다.

• 사진 1개당 용량 : 10mb  
• 첨부 가능 파일 : jpg, jpeg, png

0/1

제출



3-2

# 향후 공모추진 계획





## 현재 용역 및 지자체 협의를 진행중이므로

기타사업 외 사업은 가능한 2026년내 공모 목표 추진

### 코레일의 향후 추진 업무

- ① 코레일 자체 개발방향 정립 수립                      ② 지자체와 개발가이드라인 마련 (지역의견 반영)
- ③ 민간과 함께 공모지침 및 기준 정립                ④코레일 내부 의사결정 기구 통과

### 공모일정 현재 목표

\*향후 일정 변경 가능

| 신규사업부지    | 공모일정      | 사업특성      | 신규사업부지   | 공모일정      | 사업특성     |
|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 광명역 A주차장  | 2026. 3분기 | 도시혁신구역 후보 | 부산역주차장부지 | 2026. 2분기 | 주차전용건축물  |
| 금천구청역세권   | 2026. 3분기 | 준공업제도 적용  | 아산배방유휴부지 | 2026. 2분기 | 개발지연장자투리 |
| 舊원주역      | 2026. 2분기 | 테마 사업     | 김천역세권    | 2027. 1분기 | 김천시협력구도  |
| 서광주역세권    | 2026. 3분기 | 토지 임대     | 강릉역세권    | 2028.     | 복합환승센터   |
| 용산삼각지유휴부지 | 2026. 2분기 | 소규모 유휴부지  | 부산범천철도차량 | 2026. 4분기 | 차량기지이전개발 |
| 순천역세권     | 2026. 4분기 | 철도시설 재배치  | 수색역세권    | 2027. 이후  | 단계적개발    |



## 기본조건을 기준으로, 사업규모에 따라 자격요건을 제시하고 공공적 요구, 차별화 컨셉, 주변연계방안 등의 사업별 평가

사업규모와 사업형태에 따라 공모기준 상이하나 기본조건 동일  
**사업별로 개발가이드가 요구하는 바를 차별적 평가지표로 반영**

### 기본조건

- ① 평가방법 ➡ 사업평가위원회(90이상) 구성  
신청서접수일로10일이내평가
- ② 협약이행보증금 ➡ 토지가최저금액의1%
- ③ 토지가 최저금액 및 토지임대료 산정방법  
↓ ↓  
감정평가 (20이상) 자산관리규정 (시행세칙)
- ④ 사업협약 해제·해지 ➡ 부도,의무 불이행 등

### 변동소지 조건

#### ① 자격요건



#### ② 평가지표 개발 특성에 따른 평가요소 차별화



## 사업자에게는 사업성 증대, 코레일은 장기지속수익 창출 개발방식(토지제공) 다각화를 위한 코레일의 로드맵

### “사업자의 개발 초기비용 절감”등 프로젝트의 안정성 제공

01

전체 개발 매각 → 매각 + 운영 혼용 (토지대 상계 처리)

**대물취득 도입** 사업계획 수립 단계부터 공사 필요시설 확정

\* 토지대(매각대금, 사용료) 일부를公社 필요시설(철도업무시설, 수익시설)로 대물 취득 후,  
코레일이 직·간접 운영

02

전체 매각 또는 일부 임대 → 임대중심, 일부매각

**임대 비중확대** 토지 가치를 고려하여 적정 매각·임대비율로 공모

03

국가재정지원 + 민·관공동개발

**사업 실현성 강화** 사업성 확보가 어려운 지방 역세권 개발사업 지원



## 개별 부지특성과 사업성을 고려하여, 토지제공 방식 결정

## 토지대와 기부채납 건물의 상계처리 방식 적용 검토 (의견수렴)

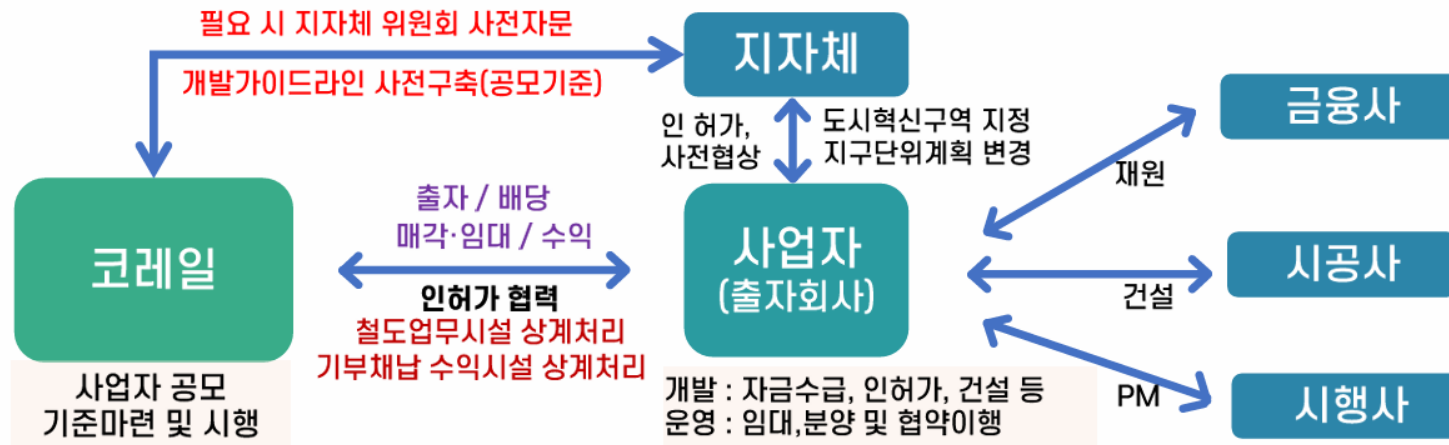
### 개발공모사업유형, 구도, 역할분담

※ 사업구도 및 일정은 여건 및 환경에 따라 조정 될 수 있습니다.

#### 개발사업 유 형

민간사업자 공모 개발 (사업자공모형 → 사업시행자 능력과 제안서 평가)

\*公社가 내부 의사결정 후, 사업자가 제안한 사업계획서를 평가하여 우선협상자 선정  
협상으로 사업추진협약서를 체결(公社·사업시행자)하고 출자회사를 설립하여 사업 추진



#### 사 업 역할분담

**KORAIL** 역사부지 토지임대 / 주거부지 토지매각 / 대물취득 방식으로 토지대와 업무시설 상계처리 / 토지출자 검토가능 / 임대계획 지향 / 인허가 협조

**사 업 자** 개발(인허가 및 건설 등) 및 운영(임대, 분양) 등 사업 총괄 / 사업협약 이행

**감사합니다.**

