

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 12. 8.(수) / 총 7매(본문5, 참고2)	
담당 부서	국토교통부 철도투자개발과	담 당 자	• 과장 김승범, 사무관 서형우, 주무관 김형운·강성수 • ☎ (044) 201-3988, 4633, 3982, 3980	
	국토교통부 수도권광역급행철도과	담 당 자	• 과장 안재혁, 서기관 박정란, 주무관 문선용 • ☎ (044) 201-3964, 3983, 3985	
	국토교통부 주거복지지원과	담 당 자	• 과장 정수호, 사무관 김부병, 주무관 송정근 • ☎ (044) 201-4530, 4533, 4528	
	서울특별시 전략사업과	담 당 자	• 과장 김장수, 사무관 송정미, 주무관 정미화 • ☎ (02) 2133-8226, 8230, 8231	
	경기도 주택정책과	담 당 자	• 과장 염준호, 사무관 김성범, 주무관 정대교·명재연 • ☎ (031) 8008-3460, 4926, 4932, 3461	
보 도 일 시		2021년 12월 9일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 9.(목) 10:30 이후 보도 가능		

청년 공공주택 품은 철도역사 짓는다

- 신안산선 영등포역, GTX-C 창동역 등 8곳 복합개발로 약 1천호 공급 -
- 신규 민자광역철도 복합개발 의무화로 철도요금 인하, 운영비 절감 -

- ☐ 신안산선^{영등포역}, GTX-C^{창동역} 등 8곳 시범사업 약 1천호 공급
- 영등포역^{사회초년생}, 한양대역^{스타트업·학생}, 창동역^{문화창업인} 등 지역의 산업·교통현황 등 특성을 고려한 특화형 청년임대주택 공급
 - (민자)철도사업자가 역사와 임대주택을 복합개발하면 SH·GH 등 공공이 매입하여 임대주택으로 공급
- ☐ 민자철도·광역철도는 철도역사와 (공공)주택 복합개발 의무화
- 대장홍대선, GTX-B 등 신규사업은 역사부지 추가확보 + 고밀 개발을 통해 주택공급을 확대하고 수익은 철도요금인하에 활용
 - * 3기 신도시 등 공공택지 경쟁·추첨 공급 시 입찰 참여자가 택지 개발이익(일부)을 철도요금 인하, 운영비 적자보전 등에 투자 시 가점 제공
 - 지방권 광역철도(5곳*) 등 계획단계 노선은 역사 인근에 공공주택·도시개발사업 등을 통해 대규모 주택공급방안도 함께 검토
 - * 대구경북선, 부울경선, 전남광주선, 대전세종충북선, 강원선 등 5곳(222km)
- ☐ 철도차량기지 연계 개발, 도심주택복합사업 등 모델 다양화

□ 정부가 철도역사 복합개발을 통해 초역세권에 양질의 공공주택을 공급한다는 계획을 밝혔다. 국토교통부(장관 노형욱), 서울시(시장 오세훈), 경기도(도지사권한대행 오병권)는 신안산선·GTX-C 등 신규 철도역사를 활용하여 공공주택을 복합개발하는 사업을 추진한다고 밝혔다.

○ 철도역사 공공주택 복합개발은 철도사업자가 철도역을 건물형으로 건설하면서 하부층은 철도출입구, 상부층은 주택으로 복합개발하고, 서울주택공사(이하 SH)·경기주택도시공사(이하 GH) 등 공공이 주택을 매입하여 청년을 위한 매입임대, 장기전세 주택 등으로 공급하는 방식이다.

< 현 재 >



< 건물형 출입구 >



< 청년주택 공급 방안 >

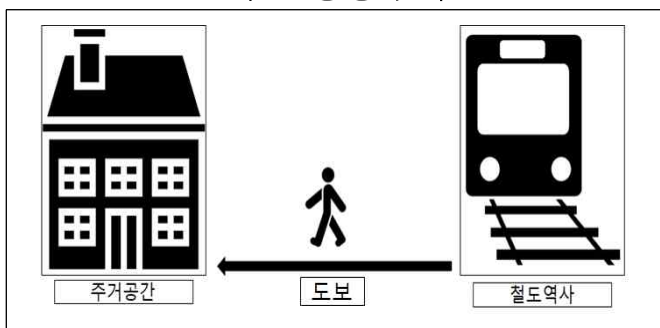


《 복합개발 추진방안 및 기대효과 》

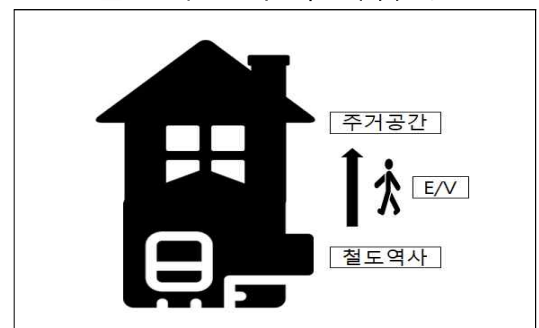
○ 서울 등 도심은 공공주택 수요에 비해 부지 확보가 어려워 주택 공급에 많은 어려움이 있으나 이러한 철도역사 복합개발을 통해 초 역세권에 양질의 공공주택을 공급할 수 있고,

- 대학생, 사회초년생 등 공공주택 입주민들은 시세의 50% 이하의 임대료만 부담하면서 건물 내 엘리베이터를 통해 지하철을 이용할 수 있어 통학·출퇴근 시간을 줄일 수 있는 장점이 있다.

< 기존 공공주택 >



< 철도역 + 주택 복합개발 >



□ 시범사업은 현재 공사 중인 신안산선('25년 개통 예정)과 설계 이전 단계인 GTX-C('27년 개통 예정) 노선을 활용하여 총 8개 역사에 최대 1천호를 공급하며, 철도노선·역사 등의 공사기간을 고려하여 '25~'26년경 입주자를 모집할 예정이다.

○ 영등포·대림삼거리·시흥사거리·한양대역 등에 약 500호를 공급 예정인 신안산선은 개통준비가 빠르게 진행되는 만큼 SH 등과 함께 공공주택의 주거공간 배치, 커뮤니티 공간 등 설계안을 마련할 예정이다.

- 영등포 역사는 기존 2층 규모의 철도출입구에 구조보강을 통해 8개층을 증축하여 공공주택을 공급할 예정이며, 1호선·KTX 등 우수한 교통망을 통한 출퇴근 편의를 고려하여 사회초년생을 중심으로 공급한다.

- 한양대(에리카캠퍼스) 역사는 캠퍼스 혁신파크* 지정 예정부지에 추가 출입구 설치를 협의 중이며 출입구 설치 시 240명 수용이 가능한 공공주택을 공급한다. 한양대 재학생 외에도 향후 캠퍼스 혁신파크에 입주하는 기업의 종사자에게도 입주기회를 제공한다.

* 대학 내 유휴부지를 기업공간, 주거, 문화·복지시설이 집적된 도시첨단산업단지로 조성



<영등포역(신안산선) 공공주택 조감도>



<영등포역(신안산선) 공공주택 위치도>

○ 창동·청량리·양재·덕정역 등에 약 500호 공급 예정인 GTX-C는 현재 설계 이전 단계로 해당 지방자치단체가 추진하는 사업을 고려하여 공공주택의 공급 규모와 컨셉을 구체화할 계획이다.

- 예로 GTX-C 창동역은 복합환승센터 개발사업을 통해 창동역과 연결된 건물 상부에 창동 아레나 등 인근의 문화·예술 시설과 연계한 지역전략산업(문화창업) 주택을 조성하여 청년 문화창업인 및 업계관계자에게 공급할 계획이다.



<창동역(GTX-C) 공공주택 조감도>



<창동역(GTX-C) 공공주택 위치도>

《 복합개발 확대방안 》

- ☐ 정부는 도심 내 새로운 주거공간을 창출할 수 있는 철도-주택 복합개발을 확대할 계획이다.
- ☐ 단기적으로 현재 공사 중인 신안산선, '22년 말 착공 예정인 GTX-C 등을 활용한 시범사업을 차질 없이 추진하고,
 - GTX-B, 대장홍대선 등 예비타당성(민자적격성) 조사 등이 완료되어 사업계획이 확정된 노선부터는 공공주택을 더 많이 공급 할 수 있도록 철도역사 부지를 기존보다 넓게 확보하는 방안을 제3자 제안 공고문, 민자사업 기본계획 고시문 등에 포함할 예정이다.
- ☐ 장기적으로 신규 민자·광역철도는 복합개발을 의무화한다. 복합개발을 통해 발생하는 수익은 요금인하 또는 운영비 보조 등에 활용하도록 '(가칭)광역철도 업무처리지침'에 반영('22년)한다.

- 지난 8월 사전타당성 조사에 착수한 지방권 광역철도 선도사업은 노선결정 단계부터 주택수요 및 역세권 개발 가능 부지 등을 검토하여 복합개발 계획을 함께 마련하기로 했다.

< 4차망 지방 광역철도 선도사업 선정 노선 >

연번	권역	노선명	사업구간	연장(km)	사업비(억원)
①	부산·경남·울산	부산~양산~울산	부산 노포~울산역	50.0	10,631
②	대구·경북	대구~경북	서대구~의성	61.3	20,444
③	광주·전남	광주~나주	광주 상무역~나주역	28.1	15,235
④	대전·세종·충청	대전~세종~충북	반석~조치원~청주공항	28.3	21,022
⑤	강원	용문~홍천	용문~홍천	34.1	8,537

- 추가로, 3시 신도시 등 신규택지에 주택을 공급하는 사업자가 광역교통망(철도·도로)을 운영하는 기관과 업무협약 등을 체결하여 운영지원계획을 제시하는 경우 공공택지 공급 시 가점을 부여하고,
 - 가점을 부여받아 공급받은 택지에 주택을 공급하여 발생하는 분양·임대수입은 지원계획에 제시된 대로 철도의 운임인하 또는 운영비 절감 등 광역교통망 이용객 및 지자체의 편익으로 환원한다.
- 향후 속도감 있는 복합개발을 추진하기 위해 올해 말부터 「철도건설법」 등 법령개정에 착수하고, 광역·민자 철도사업은 주택공급 등 복합개발을 의무화하는 지침을 '22년 말까지 마련할 계획이다.
 - 동시에, '22년 1월부터 신안산선을 시작으로 시범사업 추진을 위한 설계 확정, 사업계획 수립 등을 진행한다.
- 국토교통부 강희업 철도국장은 “철도와 도시·주택 복합개발을 통해 서민 주거지원, 철도 요금인하 등의 시너지 효과를 거둘 수 있다”며, “국민들께서 철도 서비스를 누릴 수 있도록 계획된 사업은 신속하게 추진하면서 다양한 비즈니스 모델을 발굴하겠다”고 밝혔다.




이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 철도투자개발과 서형우 사무관(☎ 044-201-4633)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

광공누리 공공저작물 자유이용허락

참고 1

복합개발 추진대상 철도사업 현황 및 계획

	사업명 (구간)	연장 (km)	총사업비 (억원)	추진현황 및 향후계획
수도권	신안산선 (안산·시흥~여의도)	44.7	33,465	'19.8 착공('25.4월 준공 예정)
	GTX-B (인천 송도~남양주 마석)	80.1 (예타기준)	57,351 (예타기준)	'21.8 기본계획수립용역 완료 '22.上 기본계획고시(재정) 및 RFP 고시(민자) 예정
	GTX-C (경기 덕정~수원)	74.8	43,857	'21.6 우선협상대상자 선정 '22.下 실시계획승인 예정
	대장흥대선 (부천대장~홍대입구)	18.4	18,689	'21.11 민자적격성조사 완료 '22.上 제3자 제안공고 예정
비수도권	광주~나주 광역철도 (상무역~나주역)	28.1	15,235	'21.7 제4차 국가철도망계획 반영 '21.10 사전타당성조사 착수
	대구~경북 광역철도 (서대구~의성)	61.3	20,444	"
	용문~홍천 광역철도 (용문~홍천)	34.1	8,537	"
	부산~양산~울산 광역철도 (부산 노포~울산역)	50.0	10,631	'21.7 제4차 국가철도망계획 반영 '21.11 사전타당성조사 착수
	대전~세종~충북 광역철도 (반석~조치원~청주공항)	49.4	21,022	"

참고 2

해외 역세권 개발 사례

□ 일본 사례

- 일본의 철도 공급·운영 주체는 민간회사로 역세권 개발도 민간이 수행하고, 정부는 제도적(개발계획 수립 등)·재정적(보조금 등) 지원 담당

< 일본 도큐그룹 역세권 개발 사례 : 타마프라자역 >

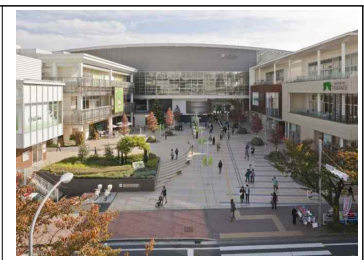
- 도큐그룹은 1900년대 초에 설립되어, 철도·부동산·유통 등 다양한 사업 수행
- 1950~70년 토지정리사업에 따라 개발된 타마프라자역 주변을 '06~'09년 재개발하여 상업·업무 기능 및 도시형주택 등을 복합하여 배치
 - '14년 기준, 영업수익은 철도 51.9%, 부동산사업 48.1%로 유사



재개발 前 역 인근



재개발 後 역 인근



재개발 後 역 전경

□ 홍콩 사례

- 역세권 개발 주체는 MRT* 공사이며, 정부로부터 역 주변·상부에 대한 독점적인 개발권한을 부여받음(별도 재정지원 無)

* Mass Transit Railway, 철도운영공사(우리나라 서울교통공사, 코레일 등 유사)

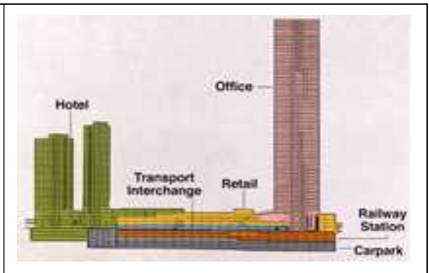
<홍콩역 빅토리아 항구>



<IFC 개발 배치>



<건물+역 통합개발 예시도>



□ 프랑스 사례

- 릴 역세권 개발은 지자체와 특수목적 지역개발공사(SEAM) 주도로 역세권 개발을 추진했으며, 민간은행·기업의 투자도 병행
- 지자체(릴 시)가 토지를 제공하여 부지확보 리스크를 최소화하고, 직접 개발계획 수립 및 개발주체가 되어 신속하게 사업 추진