

2. 도시 계획 국

2

지상철도 지하화 추진현황 및 계획

2

지상철도 지하화 추진현황 및 계획

국토부가 철도부지 고밀복합개발 이익을 철도 지하화 재원으로 활용할 수 있도록 서울시의 적극적인 도시계획 지원 추진, 정책의 실행력 제고

추진개요

- 서울의 지상철도를 지하화하여 단절을 극복, 新도시공간으로 재편
 - (국가철도) 71.6km 6개 노선(경부·경인·경의·경원·경춘·중앙선)
 - (도시철도) 29.6km 4개 노선(2호선·3호선·4호선·7호선)

정책 동향

- 20대 대선 공약 (1. 더 넓어지는 서울 : 미래지향적 도시공간 창출)
 - 경부선(서울역~당정), 경원선(청량리~도봉산), 경인선(구로~인천역) 지하화
- 윤석열정부 120대 국정과제 (38. 국토공간의 효율적 성장전략 지원)
 - 지상철도 지하화 등을 통해 구도심을 미래형 도시공간으로 재구조화
- 민선8기 서울시정 공약 ‘서울시 지상철도 전구간 장기적 지하화’

서울시 관내 철도 지상구간 101.2km



□ 여건진단

- 철도 지하화는 막대한 재정 투입이 필요하므로 단순 재정투입이 아닌 하나의 도시개발사업으로서 도시계획과 연계한 새로운 접근방식 필요
 - 경부선(서울~석수), 경원선(청량리~도봉) 지하화 사업비 6.16조원 ('22년 市 연구결과)

< 市 연구용역 개요 >

- ◆ 서울시 지상철도 지하화 추진전략 연구 / '21.12. ~ '22.8 / 서울기술연구원
- ◆ 주요내용 : 철도 지하화 실현을 위한 서울시 차원의 추진전략 마련
 - 지상철도 지하화 사업의 개념 전환, 「철도사업 ⇒ 도심 공간 재구조화」
 - 철도사업과 도시계획사업의 통합 추진을 위한 제도개선 건의
 - 특별법 제정 건의, 기재부 예타기준 개선(안) 등

- 정부에서 철도 지하화 특별법안 마련 중으로 서울시의 적극적 의견 개진을 통해 철도 지하화 기반 마련할 적기
 - 특별법 제정('23) → 법정 종합계획 및 대상 노선별 사업화 검토('24.~)

□ 추진방향

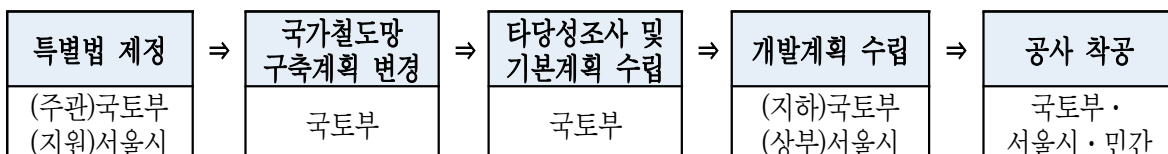
- ▶ (서울시) 도시계획 변경 통한 자원마련 적극 협조
- ▶ (국토부) 제도적 기반 마련

- 지상철도 지하화 사업은 막대한 재정이 투입되는 대규모 사업으로서 상부공간의 개발이익을 극대화하여 재정투입 부담 해소 필요
 - 서울시는 국토부(코레일)가 소유한 철도(역사)부지의 고밀복합개발이 가능하도록 도시계획 변경(→ 상업지역 등)을 적극적으로 추진
 - 국토부는 토지가치 상승으로 인한 개발수익을 지하화 사업에 투입
- ※ 도시계획 변경을 통한 토지가치 상승분 ('22년 市 연구결과)

구 분	부지가치		토지가치 증감
	현재	도시계획 변경 후	
경부선 (13개 역사부지)	7조 5,515억원	25조 2,922억원	17조 7,407억원
경원선 (12개 역사부지)	1조 3,034억원	4조 6,487억원	3조 3,453억원
소 계	8조 8,549억원	29조 9,409억원	21조 860억원

□ 향후계획

- 국토부 주관 특별법(안) 제정 : ~ '23. 12.
- 국토부와의 협업을 통한 단계적 사업 추진계획 마련 : '24. 1. ~



3. 균형발전본부

3

창동역 복합환승센터 건립사업 추진

3

창동역 복합환승센터 건립 추진

수도권 광역급행철도(GTX-C) 추진계획에 맞춰 창동역 복합환승센터를 건립하여 광역교통의 중심지로서 접근성 개선 및 지역 위상 강화 추진

□ 사업개요

- 위 치 : 창동 1-29, 1-9(대지 : 12,894㎡)
- 사업방식 : 도시개발사업(단계별 개발)
 - 1지구(14,529㎡) : 씨드큐브 창동('23.7.준공), 도로
 - 2지구(12,894㎡) : **복합환승센터, 광장 등**
- 사업기간 : '17.~'28. (사업비 5,078억원<예정>)
- 시 행 자 : SH공사
- 사업규모 : 지하8층/지상33층, 연면적 119,502㎡ (예정)



- 주요시설 : 업무시설(28%), 공공임대주택(36%), 상업시설(22%), 환승시설(4%, 승강장, 버스, 택시 등), 환승주차장(10%, 276면)

□ 추진경위

- 제3차 국가철도망 구축계획 확정·고시(국토부) : '16.06.
- 도시개발구역 지정 및 개발계획 고시(시행자 지정 : SH) : '17.09.
- 복합환승센터 사업화 구상용역 착수(GTX-C 확정지연 등 용역중지 중) : '19.12.~
- GTX-C 도봉구간(창동역~도봉산역) 지하화 결정(국토부) : '23.05.
- 복합환승센터 사업화 구상(안) 협의 중(市-SH-대도시권광역교통위) : '23.08.현재
 - 지상 또는 지하 교통수단 간 환승체계 구축을 위해 **균분SH공사도시교통실** 간 협업 추진
 - GTX-C 광역철도교통과 버스(4면), 택시(5면), 승용차, 개인형이동수단(킵보드, 전기자전거 등), 환승주차장(276면) 등 연계
 - 현대(GTX-C 사업자)·SH·市대공위 간 협업체 구성 후 운영(※ 국비지원가능 : 약 230억(환승시설비의 50%))
 - 시민(약 4만명/일)에게 소공원 광장 등 휴게공간 및 자원시설(판매업무주거)을 조성하여 편의 제공

□ 향후계획

- 복합환승센터 기본구상용역 준공('23.9.) 및 사업계획수립 : '23.12.
- 기본 및 실시설계용역, 실시계획변경인가 고시 : '24.
- 공사착공 및 준공 : '25.~'28.

4. 미래공간기획관

4-1 노량진역사 입체복합 개발 추진

4-2 미래 新중심지, 용산국제업무지구 개발사업 추진

4-1 노량진역사 입체복합 개발 추진

한강철교 남단 지구단위계획구역 내 노량진역사 부지에 대하여 철도 입체복합 개발 추진방안 마련

□ 개발방향

- (현황) 경부선·KTX·1호선 철도가 지상으로, 9호선 철도가 지하로 운행 중
- (단기) 철도 상부로 도로와 인공데크 설치하여 개발하도록 지구단위계획 수립
- (장기) 지상철도 지하화 시, 고가도로 철거 및 격자 도로망 확보

□ 지구단위계획 개요

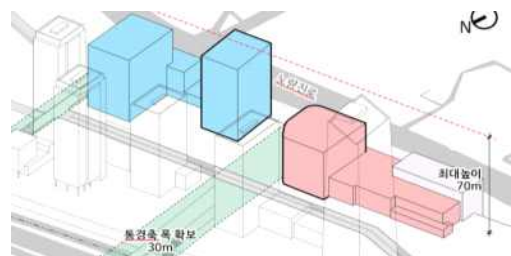
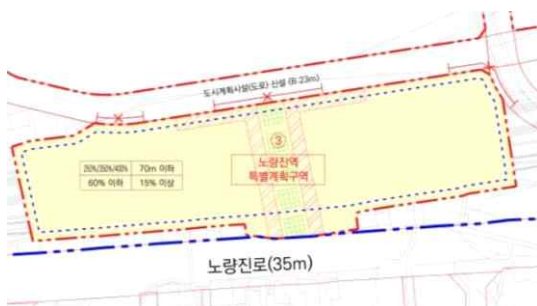
- 구역명 : 한강철교남단 저이용부지 일대
지구단위계획구역
- 위치/면적 : 노량진동 13-8번지 일대 / 171,829.8㎡
- 사업기간 : 2019년 ~ 2030년
- 주요내용



- 노량진~여의도 연결 등 도로 4개소 신설하여 교통망 개선
- 특별계획구역 3개소 지정하여 고밀 복합 개발 유도
 - 노량진역사(3종→준주거), 수협부지(3종→일반상업), 수도자재관리센터(1종→준주거)

< 노량진역사 특별계획구역 >

- ▶ 위치/면적 : 노량진동 68-1일대/31,289.2㎡
- ▶ 용도지역 : 일반상업, 제3종주거 → 준주거(세부개발계획 수립 시 / 공공기여 15%)
- ▶ 용적률/높이 : 상업지역 허용 800% 이하, 준주거지역 상한 400% 이하 / 150M이하



□ 추진경위

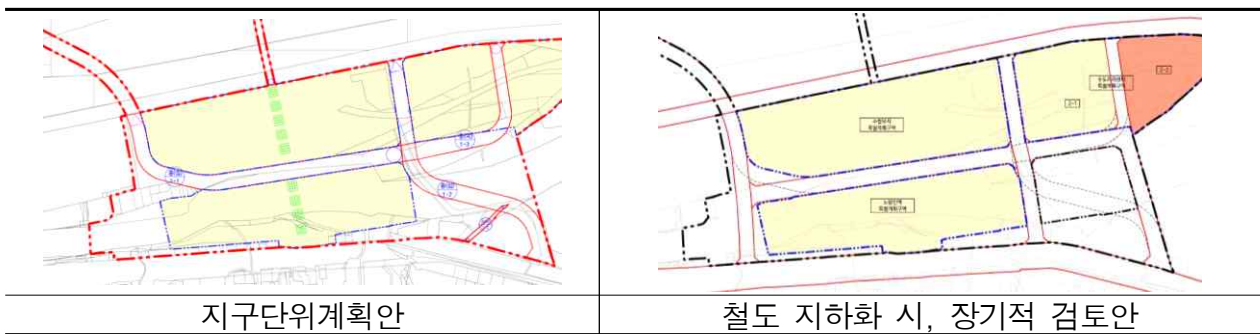
- '19. ~ '20. 한강철교남단 저이용부지 일대 기본구상
- '20.10.16. 지구단위계획 수립 용역 계약 및 착수
- '22. 4. 7. 도시건축공동위원회 자문
- '22. 7. 1.~7.14. 지구단위계획(안) 열람공고
- '23. 4.10. 교통영향평가 본위원회 심의(수정가결)
- '23. 7.26. 도시건축공동위원회 심의(수정가결)

□ 추진내용

- **철도 상부 도로 및 인공지반 설치**를 통한 토지의 입체적 활용



- **대중교통, 보행 중심의 TOD형 개발**
 - 노량진역 ~ 여의도 한강공원 공공보행통로(20M) 및 저층부 가로활성화 용도 도입
- **업무, 상업, 문화 등 복합용도 도입 및 고밀 개발**
 - 특별계획구역 신설 및 용도지역 상향을 통한 고밀개발방안 제시
- (장기) 지상철도 지하화 시, **고가도로 철거하여 격자 도로망 설치 여건 마련**

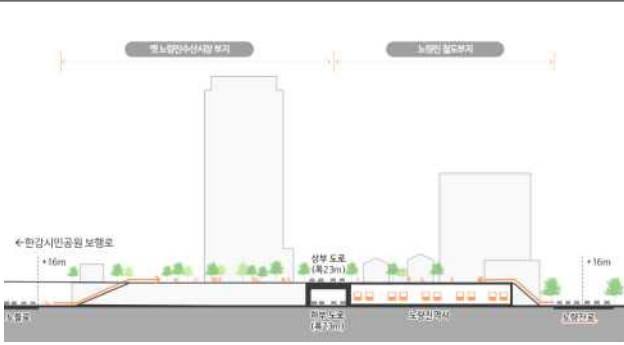


□ 향후계획

- '23.8.18.~8.31. 지구단위계획 재열람공고
- '23.9월 중 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

□ 개발방향

1. 토지의 입체적 활용을 통한 공간구조 재편



2. 복합용도 도입 및 고밀개발을 통한 전략거점화



3. 대중교통, 보행자 중심의 TOD형 개발 실현



4. 수변감성을 경험하는 워터프론트 개발



□ 기본구상

○ 여의도 CBD기능을 확장·지원하기 위해 연결성 강화 및 고밀복합개발 유도



□ 지구단위계획 결정사항

① 지구단위계획구역 신설(171,829.8㎡)

- 여의도, 한강과 연결성을 강화하고 부지별 계획적 개발 유도

② 도시계획도로 4개소 신설(노량진~여의도 연결 등)

- 도로 : 노량진로~여의동로(여의도 성모병원 앞 접속) 연결

<상부도로(교량) : 간선도로 기능>

· 중로1-1 : 연장 798m, 폭 20~23m

· 중로1-2 : 연장 414m, 폭 20~23m

<하부도로 : 서비스도로 기능>

· 중로1-3 : 연장 726m, 폭 16~23m

- 보행로 : 노량진역과 여의도 한강시민공원 연결

· 소로1-1 : 연장 525m, 폭 10m

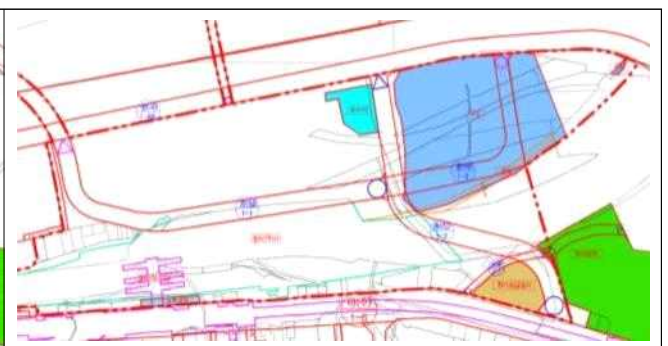
③ 특별계획구역(3개소) 신설

- 수변문화복합 거점 마련을 위해 고밀 복합개발 유도

구분	소유자	추진방향	용도지역 (공공기여율)	건축계획
특계① 수협 (옛 노량진 시장) 40,343.7㎡	수협	- 사전협상 대상지 - 여의도 기능 지원 - 업무상업·도심형 주거 복합	제1종,제3종 →일반상업 (40.07%)	· (용도) 문화집회, 숙박, 업무 (공동주택 50%미만) · (높이) 200M이하 · (용적률) 250/470/800
특계② 수도자재 관리센터 33,737.3㎡	국유지 38%, 시유지 62%	- 수변문화복합 및 창업 지원공간	제1종 →준주거	· (용도) 업무, 근생, 판매, 문화집회 · (높이) 150M이하 · (용적률) 150/310/400
특계③ 노량진 역사 31,289.2㎡	국유지	- 철도복합역사 - 상업·업무 및 배후 주거 생활서비스 지원	제1종,제3종 →준주거 (15%)	· (용도) 철도시설, 문화집회, 업무 · (높이) 150M이하 · (용적률) 250/350/400 ※임대주택 도입시 500%



공람공고안 ('22.7.)



도시건축공동위 상정(안)

4-2 미래 新중심지, 용산국제업무지구 개발 추진

안정적이고 공공성 있는 용산국제업무지구 개발을 통하여 글로벌 도시 경쟁력과 기술혁신을 선도하는 미래 新중심지 조성

□ 사업개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1 일대
- 면 적 : 약 493천㎡
- 사업방식 : 도시개발사업(수용·사용방식)
- 용도지역
 - 3종일반주거 → 준주거, 일반·중심상업
- 시 행 자 : 코레일, SH공사(지분율 7:3)
 - 토지소유 : 코레일 72%, 국토부 23%, 한전 등 5%
- 시행방식 : 공공 기반시설 先투자 → 민간 개별필지 개발 (서부이촌동 제외)



□ 추진경위

- '06.12. 개발사업자 공모 (코레일)
- '09. 4. 국제설계공모 당선작 발표 (다니엘 리베스킨트, 아키펠라고21)
- '10. 4. 도시개발구역지정 및 개발계획수립 고시 (서울시)
- '13.10. 도시개발구역지정 해제 고시 (서울시)
 - (해제사유) 사업자 자금력 부족(자기자본 3.8%), '08년 국제금융위기, 통합개발 등
- '19.6.~'21.12. 용산정비창 개발 가이드라인 마련 용역 시행 (서울시)
- '20.12. 용산국제업무지구 사업 예비타당성조사 완료 (코레일)
- '21. 5. 용산국제업무지구 공동사업시행 실시협약 체결 (코레일-SH)

- '22. 7. 용산국제업무지구 개발 가이드라인 대외발표 (市)
 - (4대 목표) 융복합국제도시, 녹지생태도시, 입체교통도시, 스마트도시
- '22. 8.~ 개발계획(안) 마련(협의) 중 (市-코레일·SH공사)
 - 실무협의체(市-코레일·SH공사) 구성·운영 및 전문가 자문
 - MP단* 구성·운영('23.4~)
 - *총괄계획가(MP) + 분야별MA(도시, 건축, 교통·도로, 도시개발, 조경·녹지)

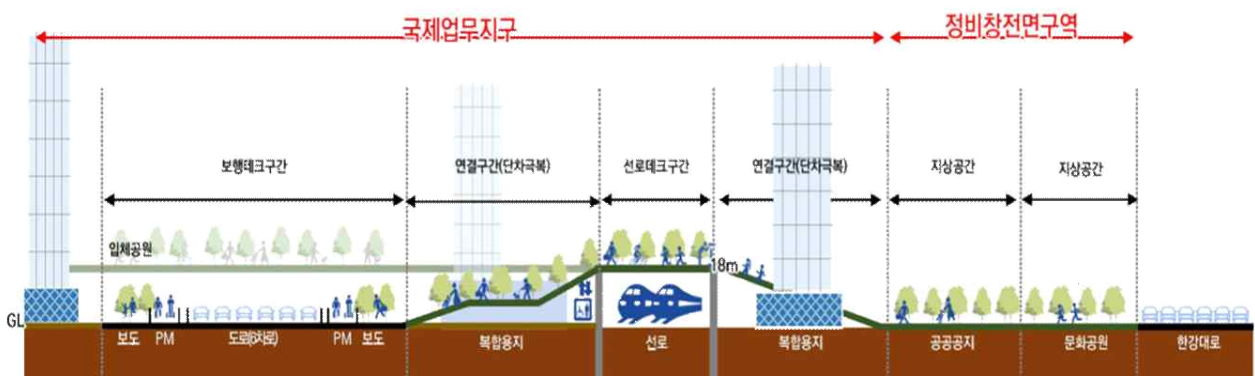
□ 추진방향

- 기후변화, 미래대비 용도·기능의 경계없는 융복합도시공간 조성
 - (織 住 樂) 일자리, 주거, 여가문화, 상업 등 다양한 보상일상권 도시조성
 - (도시혁신) 도입용도, 용적율, 높이계획 등 자유로운 화이트 존(White zone) 지정
- 국제기능 강화 및 국제기업 유치를 위한 글로벌 환경조성(주거, MICE, 문화, 의료 등)
 - (랜드마크) 핵심부지에 대한 상징성·지속가능성 확보, 민간투자 활성화 유도
 - (첨단기술) ICT, AI 등 기반 스마트 미래도시 인프라 확충 및 도시관리
- 쾌적한 생활환경 조성을 위한 입체적 보행·녹지네트워크 구축
 - (공원녹지) 평면적(지상+대지) → 입체적(지상+대지+건물) 공원·녹지 (50%이상 확보)
 - (특화조성) 보차 동선분리 및 보행·녹지 네트워크화, 기반시설 입체적·통합적 계획



□ 철도관련 계획

- 철도지하화 고려한 장단기 계획수립하여 유연성 확보 및 지속 가능성 제고
 - (단기) 철도지하화에 따라 철도상부 데크조성 최소화 (용산역 중심 데크화)
 - (장기) 철도 전면지하화를 고려한 공간활용계획 마련
- 철도 상부를 활용, 한강과 용산공원 지역간 단절극복 및 입체보행 구현
 - (주변연계) 용산공원~용산역(데크공원)~선로부지(보행교)~노들섬과 연계한 보행네트워크화
 - (입체연결) 철도데크와 국제업무지구가 단절되지 않도록 입체적 연결 및 활용



□ 향후계획

- '23년 **개발계획(안) 확정**
- '24년 도시개발구역 지정 및 개발계획수립
- '25년 실시계획인가 및 착공
- '25~28년 기반시설공사
- '29년~ 획지별 개별건축 인허가 및 착공

□ 비전 및 목표

- 비 전 : 글로벌 도시경쟁력과 기술혁신을 선도하는 미래 新중심지 조성
- 목 표
 - (융복합국제도시) 24시간 다양한 활동이 가능한 복합기능 도시공간 조성
 - (녹색생태도시) 시민 삶의 질을 높이는 쾌적한 생활환경 조성
 - (입체교통도시) 세계로 연결되는 사통팔달의 3차원 교통체계 조성
 - (스마트도시) 첨단 스마트기술 혁신의 전진기지 조성

□ 주요내용

구 분	주요 가이드라인 내용
사업구역	용산정비창, 용산역 후면부지, 한전부지 및 한강철교 복단 선로 포함
도입용도	전체부지의 업무, 상업, 주거 등 용도 융복합 (비주거비율 70% 이상)
용도지역	제3종일반주거지역 ⇒ 중심상업지역, 일반 상업지역, 준주거지역 변경
보행녹지체계	용산공원, 한강과 연계되는 방사형 선형녹지체계 구축
입체구조	공중(보행데크) - 지상(보행·녹지) - 지하공간(보행, 차량, 리테일) 연계 및 활용
교통계획	지하 교통체계 구축 / UAM 터미널 도입 및 3차원 환승체계 구축
기반시설을	전체부지의 40% 수준(도로, 공원, 학교 등)
사업방식	도시개발사업 (단계적, 체계적 사업 추진) (공공 기반시설 선투자 → 민간 개별필지 개발)
사업시행자	코레일, SH공사 공동사업시행 (지분율 코레일:SH공사 = 7:3)

<토지이용계획(안)>



<지하 도로계획(안)>



<공원·녹지계획(안)>

