

지역개발-05	<b>금천구청역사 일대 복합개발 추진</b>				
신규여부	계속	완료시기	28.6월 (임기후)	사업기간	장기
총사업비	8,000백만원	사업유형	유치	대상지역	시흥1동
담당부서	도시계획과장 김병호		도시전략팀장 이동규		담당 이지연(2083)

## 정책목표

- 금천구청역 복합역사를 건립하여 노후역사 시설개선, 편익시설 설치를 통해 주민편익 증진 및 지역 활성화

## 민선7기 추진성과

- 복합역사 개발추진 업무협약 체결(금천구·LH·코레일)
- 민간사업자 공모를 위한 서울시 사전협상 사전컨설팅 진행

## 사업개요

- 위 치 : 시흥동 113-190 일대
- 규 모 : 약 18,000  $m^2$  (코레일 소유)
- 사업기간 : 2018년 ~ 2028년 ※ 임기 내 개발계획 수립 및 착공
- 사업내용
  - 복합역사(역사+연탄공장 부지 / 코레일)
  - 철도 출입통로(출입구 신설, 보도육교 확장 / 국비사업)
  - 행복주택(폐저유조 부지 / LH)
- 총사업비 : 8,000백만원(국비, 철도 출입통로)

## □ 세부추진계획

- 타당성조사 용역 및 기본계획 수립 등
  - 2022.07. : 서울시 사전협의(시설계획과, 공공개발기획단)
  - 2022.09. : 사업타당성 검토 용역(코레일)
  - 2022.하반기 : 서울시 철도부지 개발 가이드라인(기본계획) 수립
  - 2023.상반기 : 서울시 도시계획위원회 자문
- 민간사업자 선정 및 세부개발계획 수립
  - 2023.상반기 : 민간사업자 공모(코레일, 90일)
  - 2023.하반기 : 민간사업자 선정(코레일) 및 세부개발계획 수립 착수
  - 2024.~2025. : 지구단위계획 수립 및 결정(시, 구)
- 공사 시행
  - 2026.상반기 : 건축 인허가(금천구), 착공
  - 2028.상반기 : 사업 완료
- 연차별 추진계획

사업내용	22년	23년	24년	25년	26.6월	임기후
민간사업자 공모	서울시 사전협의	민간사업자 선정				
개발계획 수립		개발계획 수립	합의자문	지구단위계획 수립 및 결정		
공사 시행					건축 인허가, 착공	공사 및 사업완료

## □ 문제점 및 해결방안

### ○ 문제점

- 민간사업자 공모 추진에 따른 사업성의 불확실성
  - ※ 현 역사부지만 개발하는 민간사업자 공모는 유찰된 바 있음(2020. 8.)
- 용도지역 상향이 없는 개발사업으로 공공기여(10%) 한계
- 서울시 철차이행 특수성(협의·자문 등 다단계)에 따른 장기 사업
- 사업성 위주 개발 시 도시경관 훼손 우려

### ○ 해결방안

- (사업성) ▶ 개발계획 수립 시 용적률 인센티브 확대방안 고려
  - ▶ 사업성 향상을 위한 전문가 자문 실시
  - ▶ 사업성 검토 및 市 사전협의 철차이행을 위한 용역 발주(코레일)
- (공공기여) 용적률 인센티브 확대 노력으로 추가적 공공기여 확보
  - ⇒ 벚꽃로 연결도로(구도) 추가 개설, 공공시설 무상사용
    - ※ 잔여 도로개설 : 구 재정사업 추진
- (사업장기화) 市 철도개발 절차 간소화 및 신속 추진을 위한 협의 지속 추진
- (건축계획) 개방감 있는 경관계획(2개의 타워), 랜드마크적 건축 설계(옥상정원), 도입시설의 다양화(지식산업센터, 업무시설), 구민광장 연계 등 주변 활성화를 위한 개발방안 마련

## □ 소통계획

- 이해관계자 : 모든 구민, 코레일, KR, 민간사업자
- 소통 방법 및 매체
  - 민간사업자 공모 홍보(보도자료·SNS, 2023)
  - 계획 입안 등 관련 절차 이행 시 주민의견 청취(신문공고·SNS, 2024)
- 구 의회 협력계획 : 주요 업무보고 및 수시 협력 요청
  - 개발계획 수립에 따른 의회 의견청취 및 보고 실시(2024~2025)



□ 위치도



## □ 관련 사진

### ○ 폐저유조, 연탄공장 부지



### ○ 철도시설

