

# 도시를 새롭게... 공간혁신구역 선도사업 후보지 16곳 선정

- 후보지별로 공간재구조화계획 수립... 내년 상반기 첫 구역 지정 예상

□ 국토교통부(장관 박상우)는 공간혁신구역 선도사업 후보지 16곳을 선정하였다.

□ 공간혁신구역은 허용되는 건축물의 용도와 건폐율·용적률 등 규제가 완화되는 도시계획 특례구역\*으로 다양한 기능을 복합하여 도심의 성장거점으로 조성할 수 있다.

\* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(24.2.6)에 따라 8월 7일부터 시행

- ① 도시혁신구역 : 용도·밀도 제약 없이 자유로운 개발이 가능한 구역(White Zone)
- ② 복합용도구역 : 용도 제약 없이 다양한 시설 설치가 가능한 구역
- ③ 도시·군계획시설 입체복합구역 : 도시 기반시설 부지의 용도, 밀도 제한(2배 이내) 완화

□ 국토교통부는 새롭게 도입되는 공간혁신구역의 선도적 적용 사례 발굴을 위해 2차레\*의 지자체 공모를 통해 56곳을 접수하였으며, 전문가 자문 등을 거쳐 16곳을 후보지로 선정하였다.

\* (1차) '23.6, 국공유지 중심 38곳 / (2차) '24.5, 교통거점, 민간부지 포함 18곳

○ 특히, 기존 도심 내에서 변화를 이끌어 낼 수 있는 잠재력, 부지 확보 가능성, 지자체의 추진 의지 등을 중점적으로 검토하였다.

□ 이번에 선정된 공간혁신구역 선도사업 후보지는 다음과 같다.

## ① 인구 밀집 및 산업·경제활동 중심지로 성장이 예상되는 교통거점

지역(6곳)	개발 구상(안)
서울시 양재역	· GTX, 광역버스환승 등 교통요지로 서초구 청사와 환승센터 복합개발
서울시 김포공항역	· 드론 등 미래형 교통허브, 복합환승센터 구축
서울시 청량리역	· 일자리 지원·청년주거·문화시설 등을 복합한 광역환승 거점 조성
양주시 덕정역	· GTX-C 환승센터와 연계한 주거·상업·업무·문화 복합공간 조성
광명시 KTX역	· KTX 광명역 주차장 부지 등에 컨벤션 센터, 상업·업무시설 조성
의정부시 역전근린공원	· 복합환승센터, 교육연구·업무시설, 청년임대주택, 컨벤션센터 등 조성

② 도시 확장, 주변 여건 변화에 따라 기존 시설의 이전이 필요한 곳이나, 산업구조 변화 등을 반영하여 새로운 기능 조성이 필요한 지역

지역(6곳)	개발 구상(안)
서울시 독산공군부대	· 기존 군부대를 압축 배치하고, 첨단산업·주거·복합업무시설 등 조성
부산시 영도구 청학동 일원	· 노후 공업지역에 주거·상업·업무·문화복합 거점 조성
인천시 인천역	· 인천역 인근 구도심에 주거·관광·문화·청년창업시설 등 복합개발
청주시 교직원공제회	· 청주 원도심에 청년특화공간, 문화·산업·업무 공간 조성
상주시 시청 부지	· 시청 이전 후 남은 부지에 주거, 문화 등을 고밀·복합하여 원도심 재생
양산시 부산대 양산캠퍼스	· 대학교 유휴 부지에 주거·연구·산업 복합단지 조성

③ 기반시설을 복합 활용하거나, 민간의 창의적 개발을 유도할 수 있는 지역

지역(4곳)	개발 구상(안)
부산시 금사산업혁신플랫폼	· 노후공업지역에 의류 R&D센터, 청년 주택 등 복합개발
대전시 반석역 환승주차장	· 환승주차장 시설에 청년임대주택과 주민편의시설 복합
울산 언양 임시버스터미널	· 주차장 시설에 청년임대주택, 창업지원시설 등 복합
통영시 신아조선소	· 폐조선소 일대에 관광·상업·업무 복합시설, 문화공원 등 조성

□ 이번에 선정된 지역은 관할 지자체가 구체적인 개발계획을 담은 공간재구조화계획을 수립하고, 법정절차\*를 거쳐 공간혁신구역으로 지정하게 된다.

\* (지정 절차) 공간재구조화계획 입안(시·군) → 중앙도시계획위 심의(구역 지정의 타당성) → 지방도시계획위 심의(구체적 개발계획) → 공간재구조화계획 결정(시·도) 및 구역 지정

○ 국토교통부는 지자체의 공간재구조화계획, 사업시행자와의 공공기여 협상 등 구역 지정을 위한 후속 절차가 원활하게 진행될 수 있도록 사전 컨설팅, 공공기여 가이드라인 마련 등을 통해 지원할 방침이다.

○ 후보지는 현 시점에서의 필요성, 실현 가능성 등을 고려한 것이며,  
- 이번에 선정되지 않았더라도 향후에 지자체에서 여건 변화 등을 고려하여 공간재구조화계획 수립을 거쳐 공간혁신구역으로 지정할 수 있다.

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정 및 ‘공간재구조화계획 등에 관한 지침’ 제정 등 공간혁신구역과 관련한 하위법령 정비도 추진 중\*이다.

\* (국토계획법 시행령) 7월 11일까지 입법예고 / (지침) 7월 4일까지 행정예고  
 ↳ 의견제출처 : (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 도시정책과  
 전화: 044-201-3712, 팩스: 044-201-5569

○ 하위 법령에는 공간혁신구역 지정 가능 지역을 지자체 조례로 규정할 수 있도록 추가하고, 입안 절차 등을 규정하는 등 법률에서 위임한 사항을 구체화하였다.

□ 국토교통부 정진훈 도시정책과장은 “후보지로 선정된 것은 공간혁신구역 지정의 첫 발을 내딛었다는 의미가 있다”면서,

○ “지자체가 공간재구조화계획 수립, 사업시행자 선정, 개발사업 인·허가 등 앞으로의 절차를 차질 없이 진행할 수 있도록 지원하겠다”라고 밝혔다.

담당 부서	도시정책관 도시정책과	책임자	과 장	정진훈 (044-201-3706)
		담당자	서기관	이재민 (044-201-3709)
	도시활력지원과	책임자	주무관	김기환 (044-201-3712)
			담당자	사무관



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**



## 참고

## 공간혁신구역 선도사업 후보지

※ 아래 선도사업 후보지별 개발계획은 사업추진 중 변경될 수 있습니다.

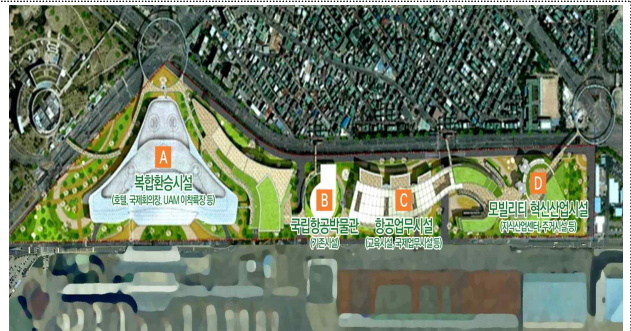
### ○ [서울] 양재역 복합환승센터

- (사업위치) 서초구청, 양재역 일대
- (개발방향) 교통·경제·문화 중심거점의 첨단 융복합 입체복합타운 조성
- (공간구상) GTX-C 정거장+복합환승센터+서초구청사 복합개발



### ○ [서울] 김포공항역 복합환승센터

- (사업위치) 김포공항 일대
- (개발방향) 도시재생혁신지구 내 첨단산업 기반조성, 신산업 거점공간 육성
- (공간구상) 첨단산업 R&D 클러스터 조성, 미래형 교통허브시설 구축 등



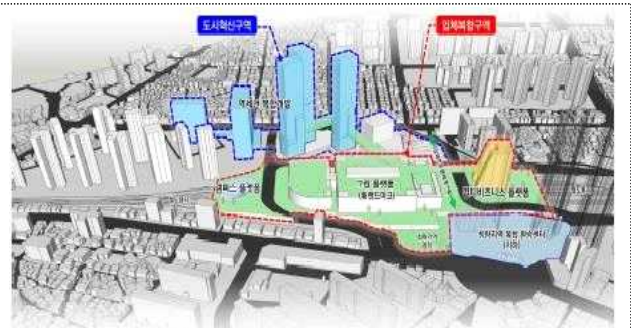
### ○ [서울] 금천구 독산동 공군부대

- (사업위치) 금천구 독산동 공군부대 부지
- (개발방향) G밸리 연계·지원 신산업거점 (산업·업무주거 융·복합 도시개발) 조성
- (공간구상) 첨단산업시설, IT창업지원센터, MICE, 복합업무시설, 주거시설, 도심형부대 조성



### ○ [서울] 청량리역

- (사업위치) 청량리역 일대
- (개발방향) 광역환승거점 조성 및 고밀복합개발 유도, 교통허브로서 업무산업 중심의 핵심거점 개발
- (공간구상) 비즈니스 거점 및 일자리 지원시설, 대학 연계 청년주거·문화시설, 광역환승센터 등



## ○ [부산] 영도구 청학동 노후공업지역

- (사업위치) 영도구 청학동 (구)한국타이어 부지
- (개발방향) 노후 공업지역을 산업·주거·상업·문화·워터프론트가 공존하는 미래형 복합타운 구상 및 해양지식산업의 거점으로 성장유도
- (공간구상) 주거·상업·업무·문화복합시설, 기업 및 R&D 복합시설, 산업지원시설



## ○ [부산] 금정구 금사산업혁신플랫폼

- (사업위치) 금정구 금사동 파크랜드 부지
- (개발방향) 일·주거·여가 복합 콤팩트타운 조성을 통한 금사공업지역 전체 활성화 기반 마련
- (공간구상) 지식산업센터, 스마트의류 R&D센터, 다함께돌봄센터, 청년근로자 주택



## ○ [인천] 인천역사

- (사업위치) 인천역 일원
- (개발방향) 원도심 내 콤팩트시티 구축, 인천역 인근 지역과 연계한 핵심 거점 조성
- (공간구상) 주상복합, 숙박시설, 복합문화공간, 청년창업지원시설, 문화예술, 전시홍보관, 복합역사



## ○ [대전] 반석역 환승주차장

- (사업위치) 반석역 환승주차장 일대
- (개발방향) 청년 임대주택과 주민편의시설이 연계된 주거플랫폼 조성(환승주차장)
- (공간구상) 청년주택, 신혼희망타운, 공동육아나눔터, 실내테마파크, 데이케어센터, 실내정원, 클라이밍장



## ○ [울산] 언양읍 임시시외버스터미널

- (사업위치) 언양 임시 시외버스터미널
- (개발방향) 청년일자리와 주거, 문화편의시설 복합거점 조성 (지자체, 지방공사 협력체계 구축)
- (공간구상) 문화편의시설, 청년활력시설 (청년임대주택, 청년창업시설, 판매시설, 주차장)



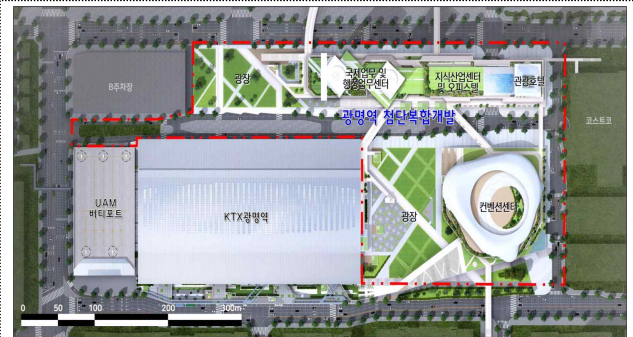
## ○ [경기] 양주 덕정역

- (사업위치) 양주 덕정역 군부대 이전부지
- (개발방향) 주거상업업무문화 복합공간 조성, GTX-C 환승센터 및 복합기능 중심 지역생활거점 마련
- (공간구상) 주거상업복합시설, 상업업무문화복합시설, GTX-C 환승센터, 공공복합문화센터, 창업지원센터



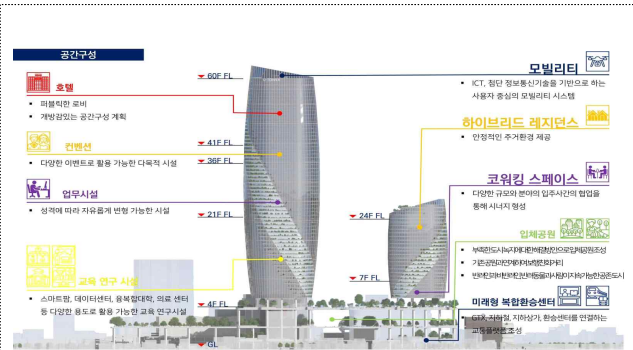
## ○ [경기] KTX 광명역

- (사업위치) KTX 광명역 일대
- (개발방향) 국제·행정 업무의 중심지 육성, 수도권 서남부 지역 MICE 거점 조성
- (공간구상) 국제업무 및 행정업무센터, 지식산업센터 등 업무타운, 호텔, 컨벤션센터



## ○ [경기] 의정부역 역전근린공원

- (사업위치) 의정부역 근린공원 일대
- (개발방향) 저이용저활성화 의정부역세권 복합개발, 교통보행첨단교육경제중심의 콤팩트시티 조성
- (공간구상) 입체공원, 교육연구시설, 업무시설, 컨벤션, 호텔, 청년임대주택, 복합환승센터



○ **[충북] 청주 교직원공제회 부지**

- (사업위치) 청주 교직원공제회 부지, 도청 인근
- (개발방향) 원도심 중심성 회복을 위해 다양한 경험과 새로운 기술이 모이는 교류와 융합의 거점공간 조성
- (공간구상) 청년특화지원공간, 공공복합문화시설, 공공형 지식산업센터, 공공업무시설



○ **[경북] 상주시청 이전지**

- (사업위치) 상주시 시청부지
- (개발방향) 공공시설 이전 후적지 활용 원도심 고밀·압축개발
- (공간구상) 공동주택, 센트럴파크, 복합문화센터, 행정복합비즈니스타운



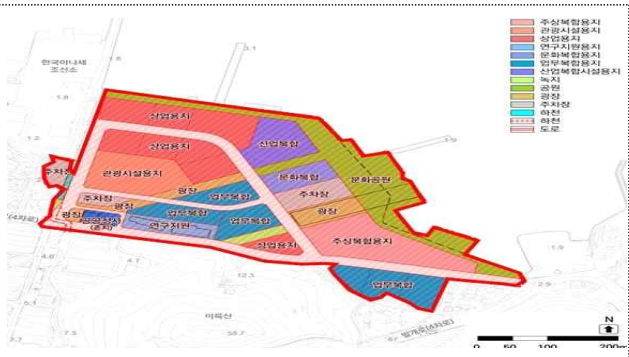
○ **[경남] 부산대 양산캠퍼스**

- (사업위치) 부산대 양산캠퍼스 유휴부지
- (개발방향) 주거·연구·산업 복합단지 조성
- (공간구상) R&D복합단지, 캠퍼스 혁신파크, 실버주거, 공동주택, 스트리트 상가



○ **[경남] 통영 신아조선소**

- (사업위치) 통영 폐조선소 일대
- (개발방향) 융복합 성장산업 육성, 여행객 편의 증진, 유인시설/공간조성
- (공간구상) 관광·상업·업무복합시설, 조선소 역사보존 문화·업무복합시설, 호텔/리조트, 문화공원



서울 총괄	서울특별시 도시공간전략과	책임자	과 장	양병현 (02-2133-6950)
		담당자	팀 장	이승준 (02-2133-8326)
양재역	서초구 도시인프라조성과	책임자	과 장	김용남 (02-2155-6191)
		담당자	팀 장	이규용 (02-2155-6232)
김포공항역	서울특별시 균형발전정책과	책임자	과 장	변경옥 (02-2133-8608)
		담당자	팀 장	전지은 (02-2133-8634)
금천구 공군부대	금천구 도시계획과	책임자	과 장	김병호 (02-2627-1540)
		담당자	팀 장	이동규 (02-2627-2081)
청량리역	동대문구 미래행복정책과	책임자	과 장	강영호 (02-2127-5211)
		담당자	팀 장	임종호 (02-2127-5657)
영도구 노후공업지역	부산광역시 미래혁신기획과	책임자	과 장	권대은 (051-888-2810)
		담당자	주무관	박현준 (051-888-2812)
금정구 금사 산업혁신플랫폼	부산광역시 도시공간계획과	책임자	과 장	민순기 (051-888-2430)
		담당자	주무관	권오현 (051-888-2434)
인천역	인천광역시 제물포르네상스개발과	책임자	과 장	정상주 (032-440-5080)
		담당자	팀 장	김승민 (032-458-7121)
반석역	대전광역시 도시계획과	책임자	과 장	최종수 (042-270-6200)
		담당자	팀 장	이정갑 (042-270-6220)
언양읍 임시터미널	울주군 도시과	책임자	과 장	이동현 (052-204-1910)
		담당자	팀 장	최은아 (052-204-1921)
덕정역	양주시 도시과	책임자	과 장	정승남 (031-8082-6510)
		담당자	팀 장	신동주 (031-8082-6511)
광명역	광명시 도시계획과	책임자	과 장	김원곤 (02-2680-2350)
		담당자	팀 장	이재만 (02-2680-2346)
의정부역	의정부시 기획예산과	책임자	과 장	임우영 (031-828-2240)
		담당자	팀 장	고석규 (031-828-2241)
청주 교직원공제회	충청북도 균형발전과	책임자	과 장	김수인 (043-220-4110)
		담당자	팀 장	윤정기 (043-220-4131)
상주시청	상주시 도시과	책임자	과 장	전재성 (054-537-6340)
		담당자	팀 장	송상섭 (054-537-7571)
부산대 양산캠퍼스	양산시 공간혁신과	책임자	과 장	김영태 (055-392-3490)
		담당자	팀 장	박필곤 (055-392-3491)
통영 신아조선소	통영시 도시과	책임자	과 장	임석현 (055-650-5600)
		담당자	팀 장	장석철 (055-650-5611)