

2023. 2. 13.(월) 조간용

이 보도자료는 2023년 2월 12일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 미래공간기획관 공공개발기획담당관

공공개발기획담당관	양병현	2133-8345
복합개발팀장	김용민	2133-8361
담 당 자	이성환	2133-8363

사진없음 사진있음 매수 : 11매

서울시 3호선 수서차량기지 입체복합개발·첨단산업 복합도시 조성

- 강남 도심·판교지역 성장축을 강화·지원...동남권 디지털 기반 첨단산업 복합도시로
- 고밀 복합 성공사례인 프랑스 '리브고슈' 벤치마킹해 업무·상업·주거 및 녹지공간 조성
- 동서남북 단절된 녹지생태축·도시축 연결, 수도권 및 전국과 연계되는 관문도시로 육성
- '23년 세부적인 도입기능,개발방식 등 사업화 계획수립 용역 서울교통공사와 함께 추진

서울시가 그동안 도심을 단절시키고 주변지역의 발전을 저해하는 요소로 꼽히던 수서차량기지를 입체복합개발한다. 수서차량기지 상부를 인공 데크로 덮고 그 위에 주거·상업·문화시설과 녹지공간을 조성한다는 계획이다.

- 철도차량기지는 대규모 기반시설 입지로 인한 주변지역 기능과 공간적 단절로 지역활성화 가능성을 저하시키는 주요 요인으로 작용하고, 주변지역 도로체계 단절로 교통접근성이 양호하지 못하며 소음, 진동 등 생활환경을 저해하고 있다.
- 수서차량기지는 강남구 자곡동에 위치한 폭 300m, 길이 약 1km 정도로 남북방향 장방형 형태를 가진 면적 204,280㎡(약61,903평)의 서울교통공사 소유 차량기지로 검사고, 관리동, 정비동, 유치선 33개 등의 주요 시설이 배치되어 있으며, 현재 도시관리계획상 개발제한구역이며 서울공항과 인접한 비행안전구역에 속한다.

□ 서울시는 직접개발이 가능한 철도차량기지 중 수서차량기지를 우선사업 대상지로 선정해 입체복합개발을 위한 사업화 계획 수립을 추진한다고 밝혔다.

- 직접개발이 가능한 서울교통공사 소유의 차량기지 11개소 중 서울에 소재한 차량기지는 8개로, 평균 대지면적은 약 20만㎡이며 대부분이 1990년대에 개소하여 준공 후 30년이 경과 되어, 정비 시기가 도래하였다. 또한 철도 차량기지는 도시 외곽에 위치해 도시확산에 따른 시가화가 가속됨에 따라 도심 내 대표적 개발 가용지로 부각되고 있다.
- 차량기지 부지활용을 위해 지금까지 외곽이전 후 개발방식을 주로 추진하였으나, 계획 초기부터 지역 간 갈등 문제를 유발하여 이전부지 마련 자체가 어려운 현실이고, 막대한 이전비용과 기간이 소요되는 등 실행에 난관이 있는 실정이다. 따라서 종전방식을 벗어나 기존기지 입체복합화를 위한 새로운 계획 및 사업화 모델이 필요한 시점이다.



<그림 1> 수서차량기지 현황

□ 수서차량기지는 도시기본계획상 ‘수서·문정지역중심’으로 수도권 동남부 발전 축에 위치하며, 교통의 요충지로, 수서역세권 복합개발과 연계해 시너지를 높일 수 있어 개발잠재력과 사업성이 충분한 복합개발 추진의 최적지로 검토되었다.

- 수서지역은 도심에서 떨어진 농지 중심의 개발제한구역으로서 '93년 수서역, '94년 수서차량기지 인프라가 신설되고, 인근 문정지구에는 '08년 도심산업 이전을 위한 '가든파이버' 조성을 시작으로 수서·문정 도시기능 도입에 착수하였다.
 - 이후 '09년 동남권유통단지, 문정지구('10착공~'17완공)의 개발로 물류·업무·지식산업 기능을 도입하고, '15년부터 강남·세곡2·장지 및 위례신도시의 개발로 정주 인구가 증가하였다.
 - 현재 수서역 일대는 동남권 지역중심을 지향하며 수서 역세권 복합개발 및 역세권 공동주택개발을 통해 주변 개발이 완성 중이며, 중·장기적으로 GTX, 수서-광주선까지 수도권 및 전국과 연계되는 관문 도시로 발돋움할 예정이다.
 - 이에 대규모 주거단지 개발로 급격한 인구증가를 보였지만 송파구에 편중된 생활편의시설을 수서차량기지 복합개발로 생활권 기능을 강화하여 균형있는 지역중심을 완성하고, 부족한 산업·업무기능을 보완하여 새로운 광역 중심지로 발돋움 할 수 있는 기회로 삼을 계획이다.
- 서울시는 수서 일대가 지역중심기능 강화를 위한 신 성장산업 및 지원기능 확충이 필요한 지역인만큼, 복합개발을 통해 신성장 업무기능 중심으로 인프라, 주거, 문화 등 유연한 복합구성을 허용하여 강남 도심과 판교지역 성장축을 강화·지원하는 동남권 디지털 기반 첨단산업 복합도시로 계획하고 있다.
- 2040 서울 도시기본계획상 수서·문정 지역중심은 신성장 로봇·정보기술(IT)산업이 특화된 첨단산업·업무 서비스 중심지로 육성하여 업무·상업을 비롯한 산업교류기능을 강화하고 문화·여가 및 도심주거 기능을 보완하며 수서와 문정간 공간적·기능적으로 연계하도록 계획되었다.
 - 수서차량기지는 수도권 및 서울 동남권 창조 산업축이 연계되는 성장거점으로서, 강남의 글로벌 업무기능과 잠실 MICE(전시 복합 산업) 및 국제 교류업무, 쇼핑관광기능 등을 수도권 남부 주요지역인 판교 등 연구 개발

(R&D)중심 혁신공간과 연계하는 핵심지역이며 산업교류의 요지이므로,

- 삼성-양재-수서·문정-판교로 이어지는 동남권 지식산업 거점 조성으로, 포화상태인 경기도 판교 등지에서 서울로 유턴하는 정보기술(IT)기업의 첨단업무 수용공간을 확보하여 수서차량기지를 동남권 디지털 기반 ‘첨단산업 복합도시’로 육성할 계획이다.



<그림 6> 도입 기능

□ 이를 위해 시는 프랑스 파리의 고밀 복합개발 지역인 리브고슈 사례를 벤치마킹해 차량기지 기능을 유지하면서 상부를 기존도시와 연계한 입체도시로 조성하는 방안을 검토하고 있다.

- 리브고슈는 1990년대부터 철도 상부에 인공지반을 조성하여 상업·주거·교육·녹지 등으로 복합개발을 시행한 대규모 기반시설 복합개발 사례다.
- 미국, 프랑스 등지에서도 철도 상부 인공대지를 설치해 입체복합을 성공한 사례가 있다. 공통적으로 상부는 도시기능을 도입하고 하부는 철도기능을 유지해 기존도시와 연계·통합한 새로운 도시골격 조성으로 업무·상업·주거 및 녹지가 복합된 새로운 성장 거점으로 획기적 전환을 이뤘다.



<그림 2> 해외 철도 입체복합 사례

- 미국 맨하탄 웨스트는 선로 상부에 기둥건설 필요없는 공법을 적용하여 선로의 철도 운영을 지속 유지하면서 인공데크 조성 및 상부공사를 추진했다.
 - 프랑스 리브고슈 또한 말뚝기둥과 철교데크 공법으로 인공데크를 조성하고, 상부 공사를 실행하여 선로의 차량 운영을 지속 유지하였고, 철도 상부 인공데크와의 단차 해결과 도시 연결을 위해 건축물, 보행계단 및 보행교를 적용하였다.
 - 특히 허드슨 야드는 복합 도시로서 뿐만 아니라 맨하탄 웨스트 지역을 연결하여 전체 동서 도시축 구성에 기여하였고, 고가철도 레벨에 해당하는 하이라인파크를 인공데크 레벨과 연결하여 남북방향 보행 및 도시축을 입체적으로 연계함으로써 도시활동 네트워크의 결절부 역할을 수행하는 개발 효과를 창출하였다.
- 기본구상에서 계획한 수서차량기지 개발 규모는 9~16층, 연면적 약 665,000㎡로 이는 마곡 LG사이언스파크(861,547㎡)의 80%수준이며, 인공데크(약 83,000㎡) 건설비는 조성후 토지 가치의 46%수준으로 서울연구원 분석에 따르면 사업성이 충분한 것으로 나타났다. 개

발시 업무중심의 주거·공공·상업·철도시설 등을 적정 배분할 예정이며 세부 도입시설은 추후 확정할 계획이다.

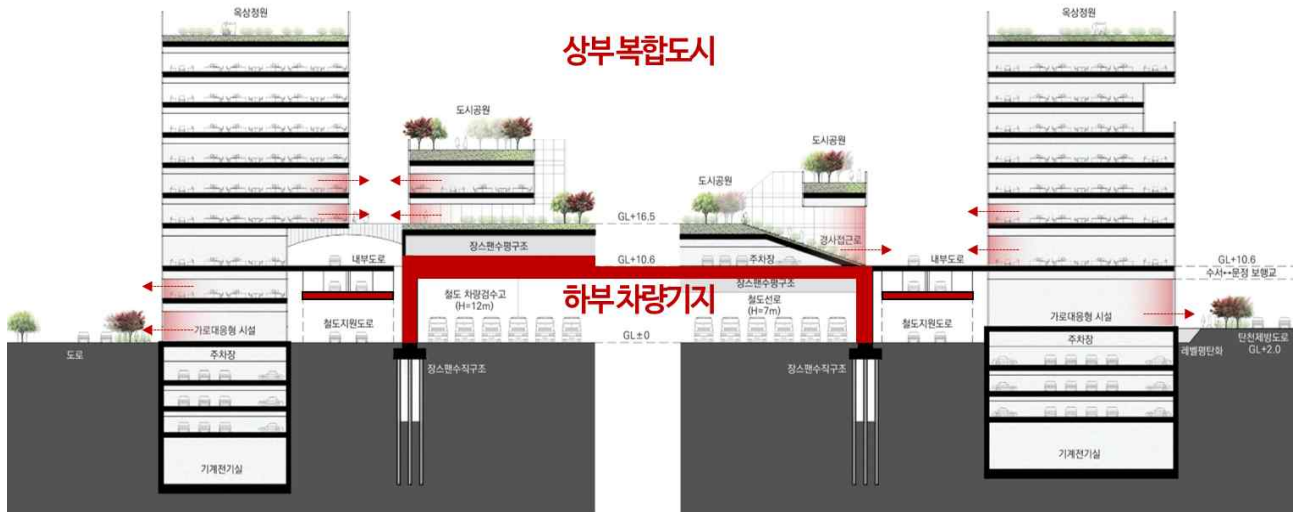


<그림 4> 개발 방식 예시

- 이에 따라 서울시는 ▲차량기지 입체복합 ▲도시기능 조성 ▲지역과 연계 등 세가지 계획 원칙을 수립해 입체복합개발을 추진한다.

<차량기지 입체복합 : 토목(교량) 구조 공법으로 장스팬 해결, 건축물과 차량정비기능의 일체적 구조>

- 먼저, 서울시는 수서차량기지가 개발제한구역(GB)내 204,280㎡의 대규모 부지로서, 3호선 차량 경정비·유치 역할을 하는 만큼 철도의 지속적인 운영을 위한 선로 기능 유지가 필수적임을 전제로 개발계획을 구상한다.
- 이에 따라 차량기지 상부는 복합도시, 하부는 철도기지로 입체복합화한다. 이를 통해 선로변 이격, 선로 이전, 검수고 이동으로 차량운행을 유지하면서 약 87,000㎡의 가용부지를 확보하게 된다. 일반부지는 일반 구조 공법의 건축물을 조성하고, 장스팬부지는 교량 공법의 인공데크를 조성할 계획이다.



차량기지 입체복합 개념도

<도시기능 조성 : 부지 규모 및 지역특성에 적합한 수준의 'WORK'·'PLAY'·'LIVE' 조성, 공원과 어우러진 도시 구조 실현>

- 서울시는 인공데크 설치로 인한 차량기지 근무환경 저해를 예방하기 위해 서울교통공사의 의견을 적극 수용하여 채광·환기·안전 등의 문제를 해결하고, 기존의 폭염·수해·한파 등에 노출된 열악한 근로환경을 개선하여, 쾌적한 업무환경 조성을 최우선으로 검토할 계획이다.

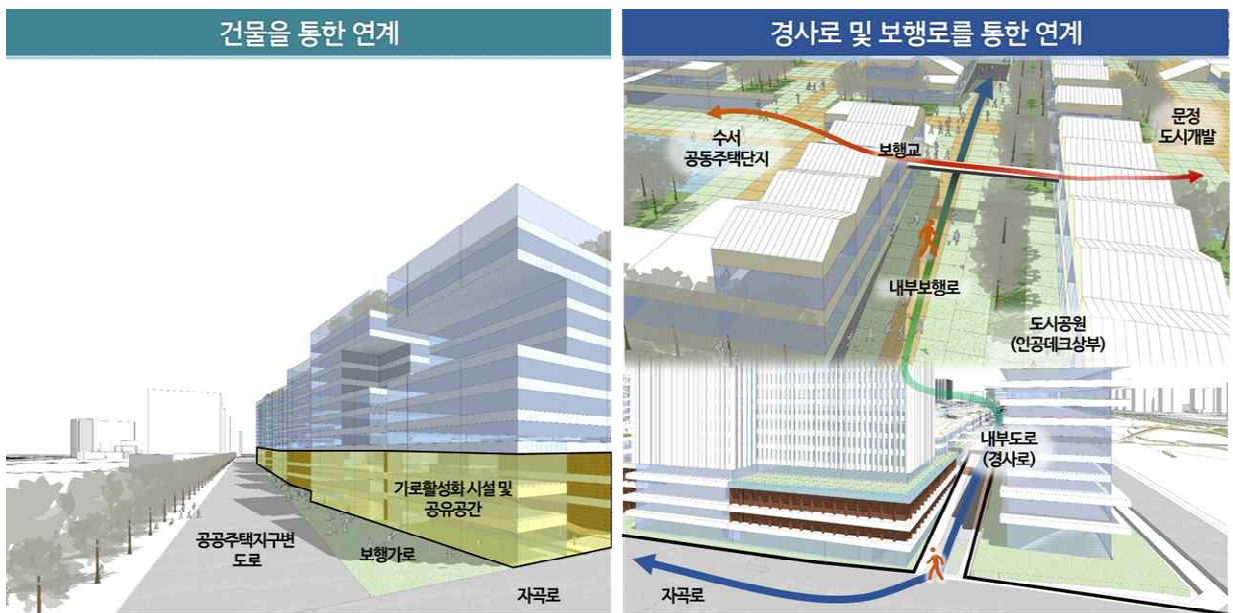


<그림 5> 근무환경 개선 예시

<지역과 연계 : 주변지역과 단절·고립되지 않는 물리적·기능적 도시 맥락 연결, 철도·차로·보행이 분리된 입체적 공간 구조 실현>

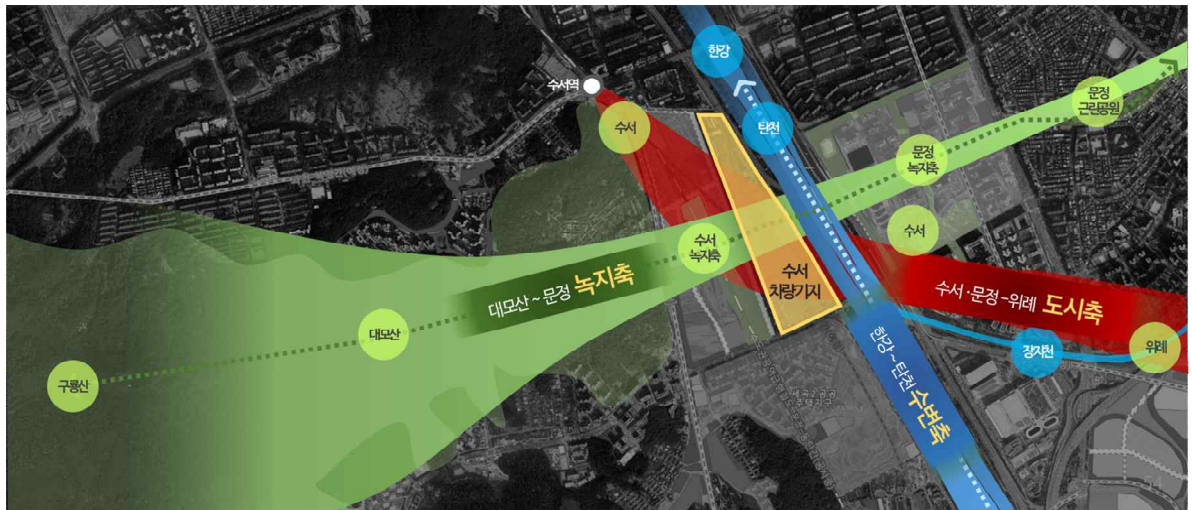
□ 차량기지 및 탄천으로 단절된 동서 연결체계를 인공데크 상부 보행친화공간 조성으로 보행체계를 구축하고, 수서·문정을 잇는 보행교를 통해 역세권 중심의 입체적 도시공간을 조성할 계획이다.

○ 대상지는 동서방향으로 우면산, 구룡산~대모산~남한산성 등을 연결하는 녹지축이 연결되는 지점에 위치하여, 개발을 통해 한강 및 탄천이 연결되는 수변축과 수서-문정-위례로 연결되는 도시축을 완성할 예정이다.



<그림 7> 보행친화공간 조성

□ 아울러, 수서차량기지는 SRT, GTX-A 등 광역교통이 집결되어 수도권 및 전국과 연계되는 관문 역할을 할 수 있는 풍부한 개발 잠재력을 가지고 있는 곳으로, 입체복합 개발시 동부간선도로 및 자곡로와 직접 연결하여 지역간 연계 기능을 원활히 하고, 동서 및 남북간 단절되어 있는 녹지 생태축과 도시축을 연결하여, 광역 환승 거점인 수서역 일대를 명실상부한 중심지로 완성할 계획이다.



<그림 8> 녹지·수변·도시축

- 시는 '22년 수서차량기지 입체복합개발을 위한 기본구상 수립을 완료하였으며, 올해에는 세부적인 도입기능, 개발방식 등 구체적인 사업화 계획 수립 용역을 서울교통공사와 함께 추진할 계획이다.
- 주요 과업내용은 적정 도입용도 및 개발규모, 민간사업자 공모사업을 위한 공모지침 작성, 도시개발사업 등 적정 개발방식, 개발제한구역 해제 등 도시관리계획 변경, 입체화에 따른 차량기지 근무자의 근무환경 개선 방안 등이다.
- 흥선기 서울시 미래공간기획관은 “잠재력이 풍부한 수서차량기지의 입체 복합개발을 통해 포화 상태인 경기도 판교 등지에서 서울로 유턴하는 IT기업 등 첨단업무기업을 수용하여 수서역 일대를 명실상부한 중심지로 완성할 수 있도록 계획을 수립할 예정이다.”라고 말했다.



활용계획



수서차량기지 현황(측면)



수서차량기지 개발구상(안) 조감도