

2026

# 과천지구 기업유치설명회

과천의 혁신이 시작되는 자리

Date

2026. 02. 26

Location

과천시민회관 소극장



Constraint

작은 도시,  
과천

물리적 면적의 한계  
컴팩트한 행정 구역



Strength & Opportunity

장점 & 잠재력이  
큰 도시

풍부한 문화·체육·공원녹지 인프라  
전국에서 살기 좋은 도시  
지식·문화산업의 중심  
무한한 미래 성장 가능성을 품은  
대한민국 대표 강소도시



2026  
과천지구  
기업유치설명회

01 과천시 현황

과천시의 잠재적 장점과 미래 비전을 중심으로

02 주요 개발사업 현황

과천지식정보타운 공공주택지구

과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구

과천과천 공공주택지구 (3기 신도시)

03 과천지구 자족용지 세부계획

Section 01

# 과천시 현황

Status of Gwacheon City



## 주요 인프라 및 사회경제적 측면

Major Infrastructure & Socio-economic Aspects



## 과천시의 변화

Changes in Gwacheon City

# 01 주요 인프라 및 사회경제적 측면



1980년대 **최초의 계획도시 & 문화 관광 행정** 중심 인프라 도시

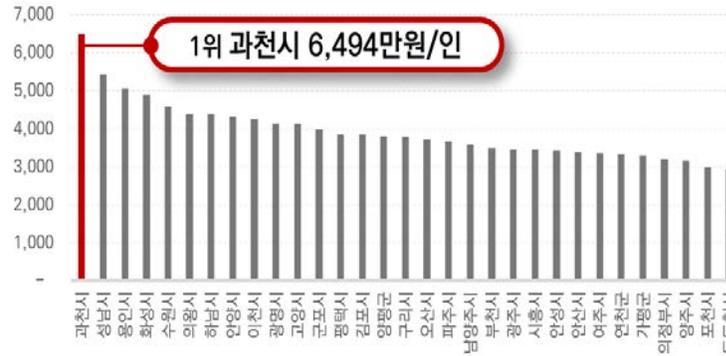
서울 도심(강남권) **자연친화 도시**

## 02 주요 인프라 및 사회경제적 측면

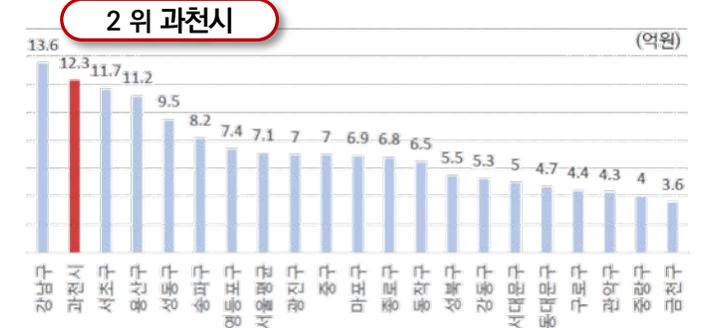


# 02 주요 인프라 및 사회경제적 측면

시군구별 연말정산 근로소득 신고자료 (2022년 기준)



지역별 아파트 가격 평균 (2020년 국토교통부 실거래가)



양질의 정주여건



고소득 전문직 커뮤니티 형성



강남 인프라 활용 가능

생활환경



대한민국 살기 좋은 도시 1위

기업입장



우수 인력 확보 용이

朝鮮日報

# [단독] 건강 도시 1위는 과천... 지방은 창원 성산구

“산업·고용 안정... 체육 시설 인프라 잘 갖춰진 지역이 건강”

2025.12.08 05:05



경기 과천시 관문체육공원에서 주민들이 파크골프를 치며 즐거워하는 모습. 과천시는 7일 서울대 건강문화사업단이 발표한 '한국 건강 지수' 순위 1위에 올랐다. 전국 시·군·구 252곳의 주민 건강 수준을 수치화한 것이다. 과천은 운동을 자주하는 주민 비율이 전국 평균보다 훨씬 높았다. 고혈압·당뇨 진단 비율은 전국 평균의 절반 수준으로 조사됐다./장경식 기자

서울대 건강문화사업단

## 한국 건강 지수 상위 10곳

	총점
1위 <b>경기도 과천시</b>	60.96
2위 <b>서울특별시 강남구</b>	58.60
3위 <b>서울특별시 서초구</b>	58.43
4위 <b>서울특별시 송파구</b>	58.34
5위 경기도 성남시 분당구	58.33
6위 경기도 용인시 수지구	58.17
7위 서울특별시 용산구	56.78
8위 경상남도 창원시 성산구	56.73
9위 부산광역시 강서구	56.54
10위 부산광역시 동래구	56.13

자료=서울대 건강문화사업단

# 03 과천시의 변화

## 2nd Evolution

### 과천과천 공공주택지구 (3기신도시)

- 규모 1,686,775㎡ (510,249평)
- 세대수 10,204호
- 근거법 공공주택특별법
- 시행자 道, 과천도시공사, LH, GH



### 정부과천청사역 (트리플역세권)

과천역세권

GTX-C

4호선

### 과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구

- 규모 928,813㎡ (280,966평)
- 세대수 6,158호
- 근거법 민간임대주택에 관한 특별법
- 시행자 LH공사

### 과천지식정보타운 공공주택지구

- 규모 1,353,090㎡ (409,310평)
- 세대수 8,474호
- 근거법 공공주택특별법
- 시행자 LH공사, 대우, 태영, 금호산업

# 미래 과천 “첨단 지식 · 문화 · 예술 산업 거점” 도시로 기대

Section 02

# 주요 개발사업 현황

Overview of Key Development Projects

1

## 과천지식정보타운 공공주택지구

Gwacheon Knowledge Information Town Public Housing District

2

## 과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구

Gwacheon-Juam District for Promoting the Supply of Publicly Supported Private Rental Housing

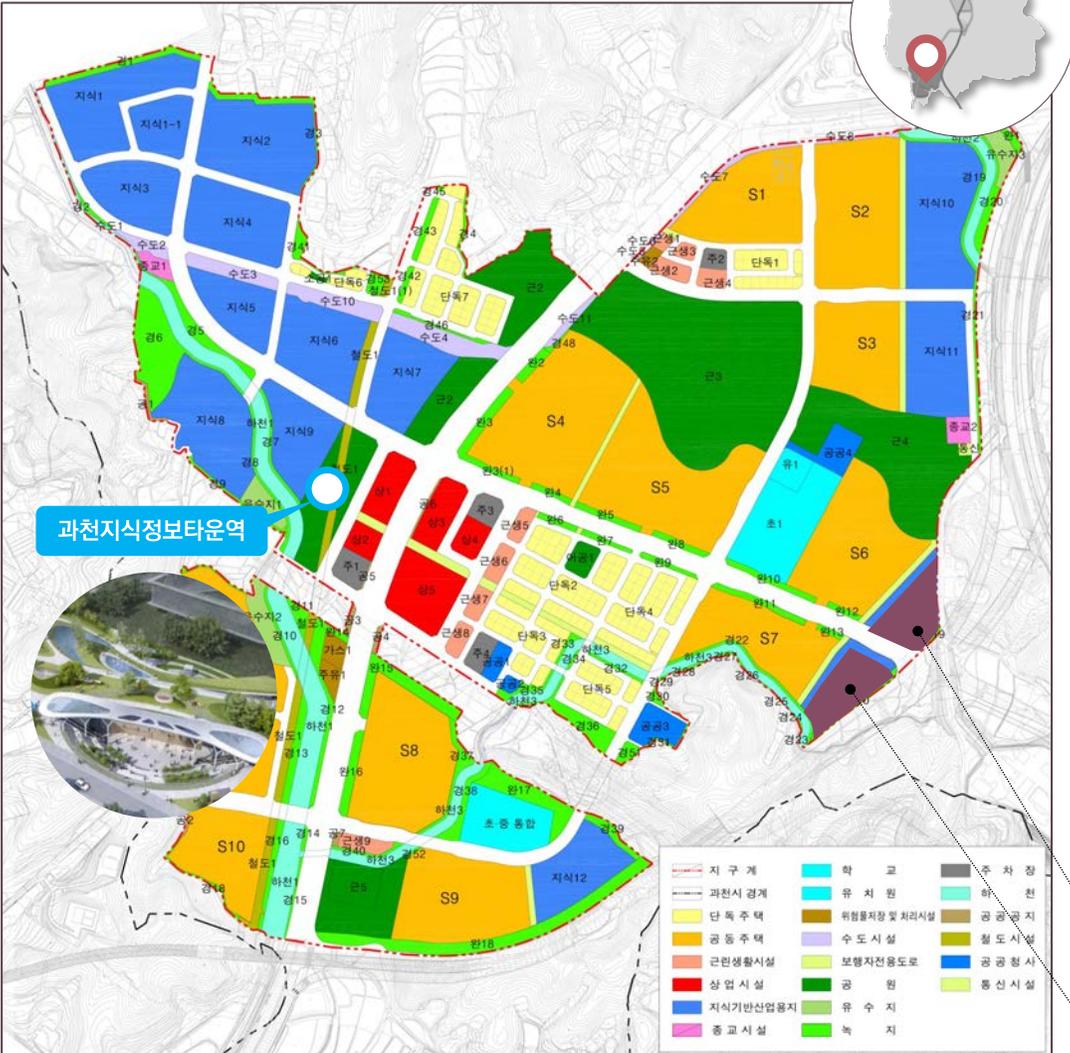
3

## 과천과천 공공주택지구 (3기 신도시)

Gwacheon Public Housing District (3rd New Town Program)

# 01 과천시식정보타운 공공주택지구

## 토지이용계획



구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	1,353,090	100.0	
주택건설용지	411,522	30.4	8,474호
도시지원시설용지	소계	279,687	20.7
	상업시설	27,747	2.1
	지식기반산업	241,341	17.8
	공공청사	10,599	0.8
기반시설용지	소계	661,881.4	48.9
	공원녹지	337,147	24.8
	학교	30,000	2.3
	기타	294,734.4	21.8

지식기반산업 약 **118개** 기업  
 종사자수 약 **2만 7천여명** 입주 예정



13BL	9,834㎡ (2,975평)
14BL	10,313㎡ (3,120평)

건폐율 70%이하  
 용적률 500% 이하  
 층고 8층 이하

# 02 과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진 지구

## 사업개요

- 위치 과천시 주암동, 과천동 일원
- 규모 928,813m<sup>2</sup>(약 28만평)
- 세대수 6,158호
- 근거법 민간임대주택에 관한 특별법
- 사업자 LH공사

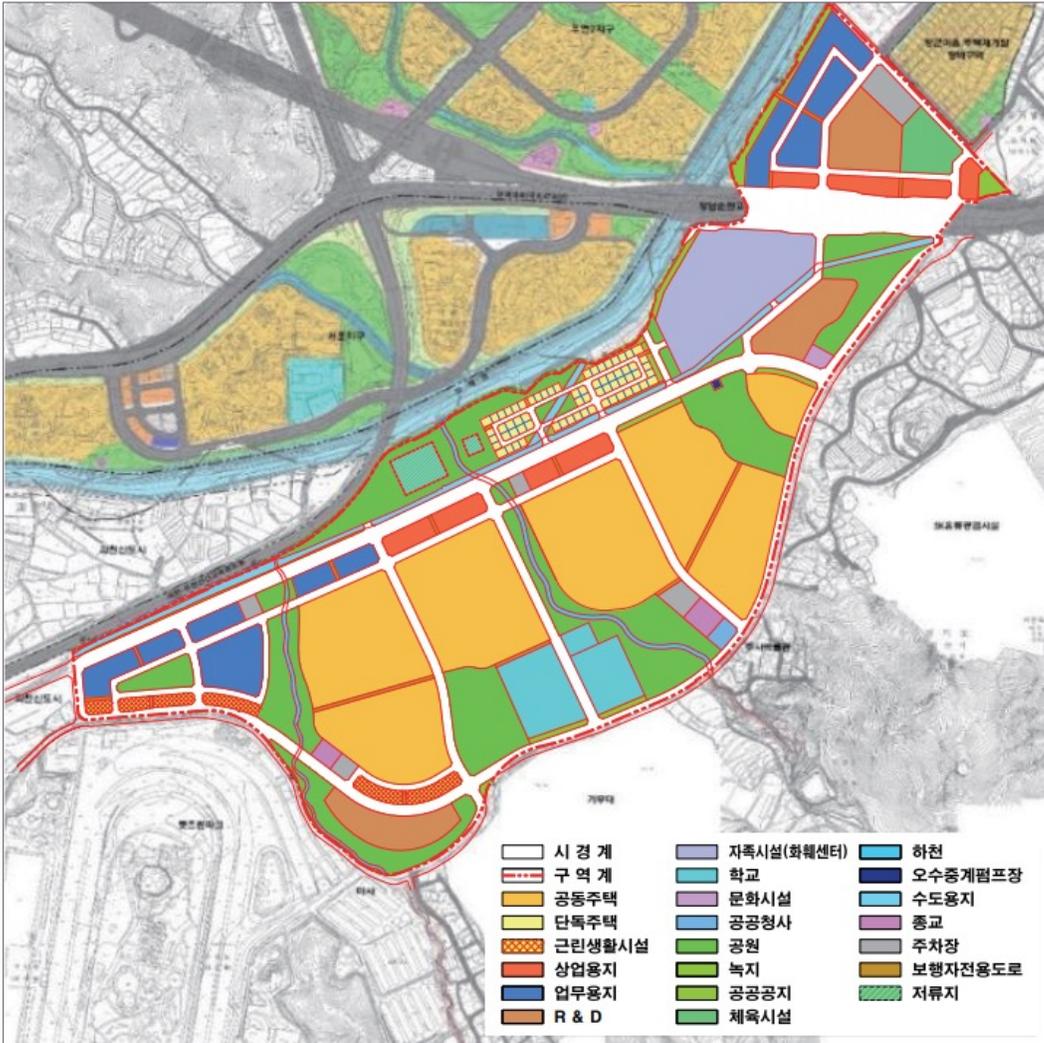
## 주요 추진경과

- 2016. 06월 지구지정 고시 (국토교통부 제2016-390호)
- 2018. 06월 지구계획 승인 고시 (국토교통부 제2018-338호)
- 2019. 06월 보상계획 공고
- 2021년 기준 토지 보상 완료



# 02 과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진 지구

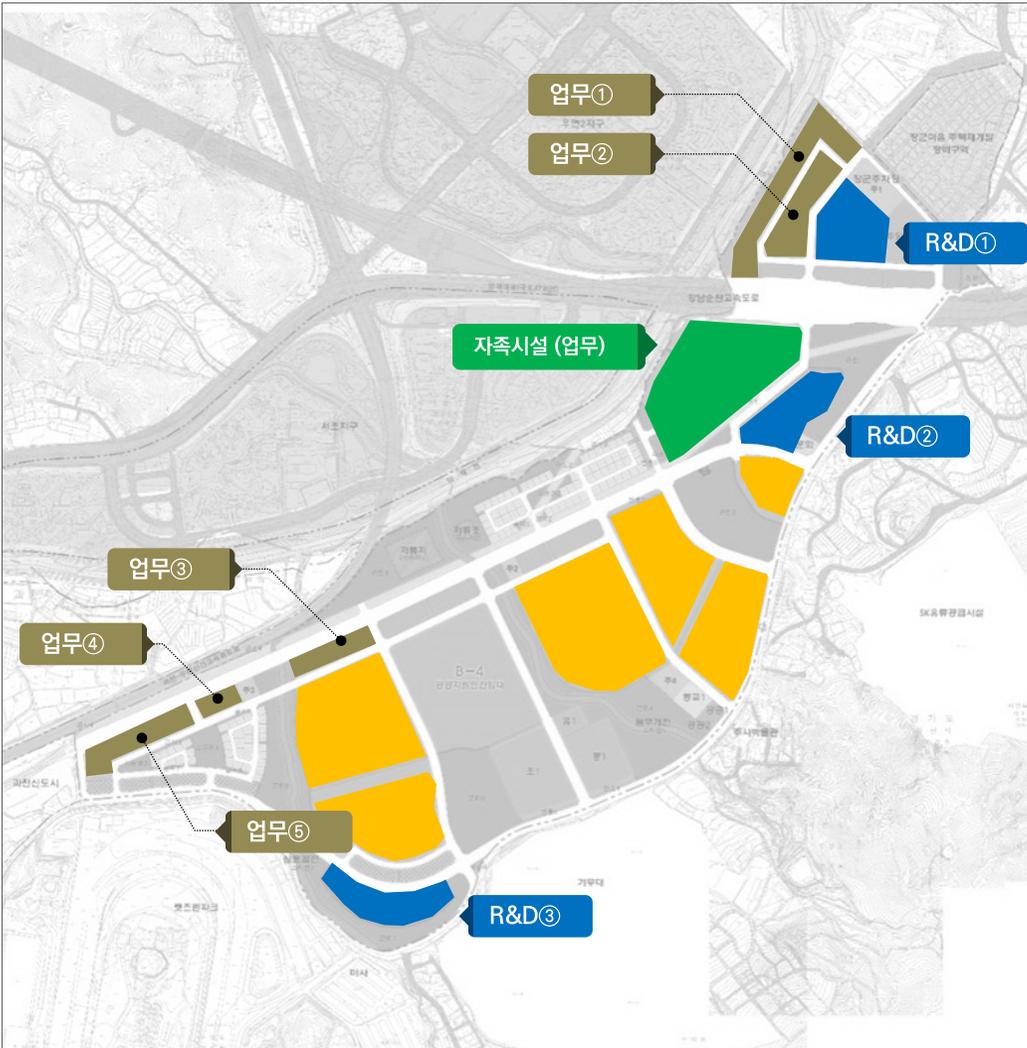
## 토지이용계획



구 분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고	
합 계	928,813	100.0		
주택건설용지	277,746	29.9	6,158호	
판매 업무 시설 용지	소계	162,382	17.5	총 136,993m <sup>2</sup> 경쟁입찰 (낙찰가격)
	상업시설	25,389	2.7	
	업무시설	46,110	5.0	
	R&D시설	44,898	4.8	
	자족시설	45,985	5.0	
기반 시설 용지	소계	482,674	51.9	
	공원녹지	198,196	21.4	
	학교	31,276	3.4	
	기타	253,202	27.1	
기타시설용지	6,011	0.7		

# 02 과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진 지구

## 주요 자족시설 용지 공급조건



**R&D시설용지**  
(44,898㎡)

<b>면적</b>	R&D① : 16,024㎡, R&D② : 14,761㎡, R&D③ : 14,113㎡
<b>주용도</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업집적기반시설, 지식산업센터 및 도시형공장</li> <li>벤처기업 및 벤처기업집적시설</li> <li>문화 및 집회시설, 연구소, 업무시설(오피스텔 제외) 등</li> </ul>
<b>부용도</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기숙사, 근린생활시설, 판매시설 등</li> </ul>
<b>지구단위계획</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(건폐율)70% 이하, (용적율)500% 이하, (높이)10층 이하</li> </ul>

**자족시설**

<b>면적</b>	45,985㎡
<b>주용도</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화 및 집회시설(집회장, 관람장 제외)</li> <li>판매시설, 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>동물 및 식물 관련시설 중 사·아목 등 ※ 화훼 관련시설 권장</li> </ul>
<b>부용도</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>근린생활시설 등</li> </ul>
<b>지구단위계획</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(건폐율)70% 이하, (용적율)500% 이하, (높이)15층 이하</li> </ul>

**업무시설**  
(46,110㎡)

<b>면적</b>	업무① : 15,748㎡, 업무② : 11,395㎡, 업무③ : 6,003㎡, 업무④ : 3,198㎡, 업무⑤ : 9,766㎡
<b>허용용도</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>근린생활시설, 교육연구시설(학교 제외)</li> <li>업무시설(오피스텔 제외) ※ 근린생활시설 건축면적의 20% 초과 불가, 2층 이하에 설치 가능</li> </ul>
<b>지구단위계획</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(건폐율)70% 이하, (용적율)500% 이하, (높이)10층 이하</li> </ul>

# 03 과천과천 공공주택지구

## 사업개요

- **위 치** 과천시 과천동, 주암동, 막계동 일원
- **규 모** 1,683,775㎡(약 51만평)
- **사 업 비** 약 4조 5천억원
- **사 업 자** 과천도시공사, 경기도, LH공사, GH공사
- **사업기간** 2019년 - 2030년

## 주요 추진경과

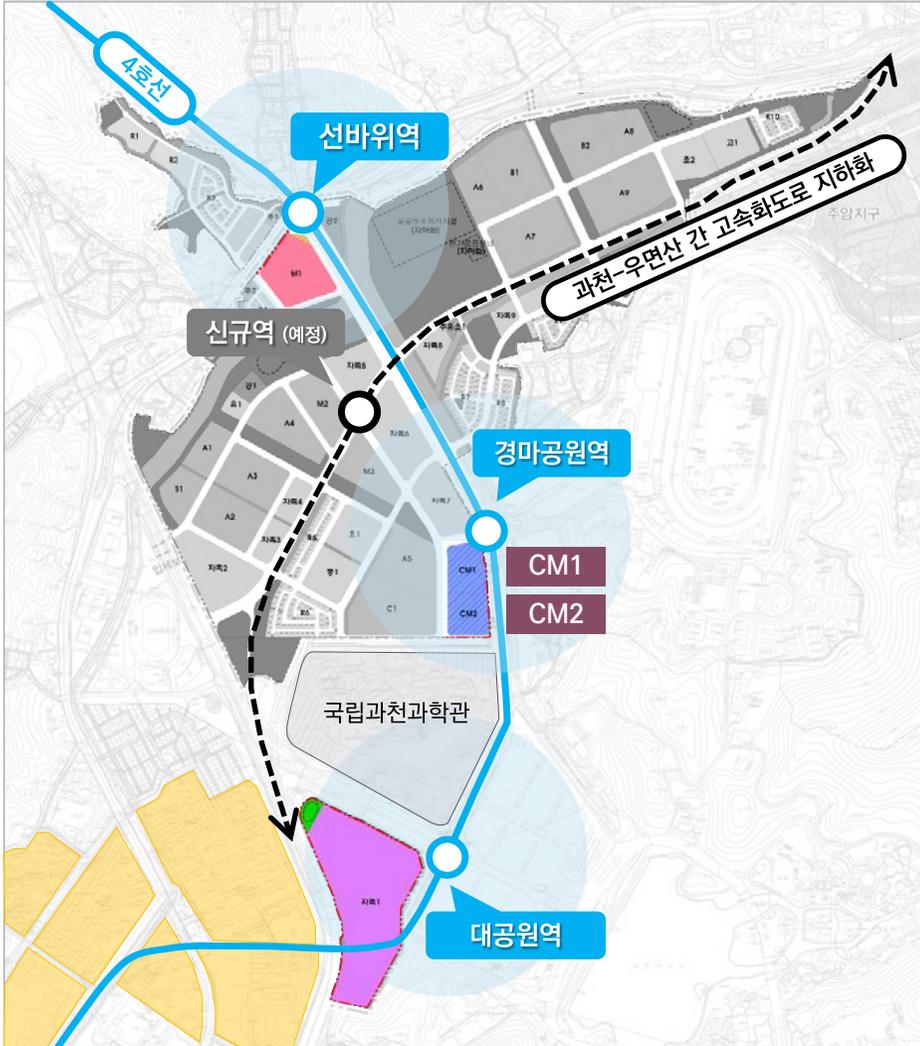
- **2018. 12월** 국토부 3기 신도시 주택공급계획 발표
- **2019. 10월** 지구지정 및 지형도면 고시
- **2020. 09월** 보상계획 공고
- **2023. 05월** 지구계획 보완 승인 신청
- **2024. 08월** 지구계획 승인 (8.14)





# 03 과천과천 공공주택지구

## 특별계획구역



**특별계획구역 1**

**선바위역 역세권 (주상복합)**

- 면 적 28,410㎡
- 지구단위계획 용적률 395% / 40층 이하

→ 복합환승시설 및 여가 쇼핑 공간 조성



**특별계획구역 2**

**경마공원역 문화관광 클러스터**

- 면 적 30,353㎡ (CM1)15,893㎡ & (CM2)14,460㎡
- 지구단위계획 용적률 600% / 15층 이하

→ 문화/쇼핑, 전시/컨벤션 등의 복합 개발 유도



자연 공원과 연결한 상업가로 & 다양한 이벤트가 있는 문화 중심가로 조성

**특별계획구역 3**

**대공원역 첨단산업 융복합 클러스터**

- 면 적 108,333㎡
- 지구단위계획 용적률 500% / 30층

→ 종합의료시설을 포함한 첨단산업 등 유치



Section 03

# 과천지구 자족용지 세부 계획

Plan Details for the Self-Sufficient Land Area of Gwacheon District

1

**수요 모델**

Demand Estimation Model

2

**공급 방향성**

Supply Strategy

3

**블럭별 기업유치 방향**

Block-by-Block Tenant Attraction Strategy

# 01 수요 모델

## 과천의 미래 발전방향과 혁신 기반의 계획을 위한 5가지 수요모델 도출

### 중견기업 클러스터

성장성 기반의 중견기업 등 본사 유치 주력



### 기업 R&D 클러스터

양재 R&CD와 연계한  
역세권 Advanced R&D 클러스터 유도



### 기업성장센터

역세권 & 숲세권 중심  
스타트업 성장 센터



### 복합 쇼핑몰 & 문화시설

중심복합 특별계획구역 사업화 및  
단지 전체 상업문화시설 연계 강화



### 종합의료 & 헬스케어 시설

막계동 특별계획구역 사업화 추진



# 02 공급 방향성

## 수도권 내 신도시 사례



## 기업유치 모범사례

지식정보타운	위례지구	판교테크노밸리	광고지구
<p>지자체(과천시) 주도 기업평가(공모) - GH공사 위탁 -</p> <p>IT&amp;BT 산업 등 유치 118개 기업 &amp; 27,076 종사자</p> <p>다양한 공공기여 유도 창업지원 가능 및 공공기능 등</p>	<p>지자체장(성남시장) 추천 기업평가(공모) - 성남시 : LH 협약 -</p> <p>Anchor 기업 유치 포스코홀딩스 미래기술연구원</p> <p>복정역세권 복합개발 대형 백화점 및 기업유치 기반 마련</p>	<p>공공주도(도, LH, GH) 기업평가(공모) (1판교) 도주도 기업 선정 (2판교) LH&amp;GH 주도 기업 선정</p> <p>창업·혁신 생태계 구현 공공주도 &amp; 민간 참여유도 등 노력</p>	<p>도차원의 대규모 투자 &amp; 지자체(도) 추천 기업평가(공모)</p> <p>공공주도 광고테크노밸리 BT중심 기업사육 등</p>

다양한 신도시 사례 & 기업유치 모범사례  
기업유치의 **성공 요소** 중 **공통점**

공공주택특별법, 택지개발촉진법, 산업입지 및 개발에 관한 법률 등

단순 추첨 & 가격 경쟁입찰 지양  
**기업평가(공모) → 선별적 기업유치**

(세부 평가기준) 지역 주력산업(업종), 기업 규모 및 재무능력, 관리운영, 건축계획, 공공기여 등 종합평가

# 03 블록별 기업유치 방향

## 01 중견기업 클러스터



### 주요 내용

성장성 기반의 중견기업 등 본사 유치 주력

건 폐 율 70% 이하

층 수 8층 이하

용 적 률 300% 이하

용도지역 준주거지역

### 건축물 용도

〈주용도〉 지상층 연면적의 70% 이상

- 산업집적기반시설 및 지식산업센터
- 벤처기업 및 벤처기업집적시설
- 소프트웨어진흥시설
- 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 연구소에 한함)
- 업무시설(주거용오피스텔 제외)

〈부용도〉 지상층 연면적의 30% 이하

- 제1·2종근린생활시설(옥외집단골프연습장 제외)
- 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장
- 판매시설(상점에 한함)·노유자시설
- 운동시설(옥외집단골프연습장 제외)

기업 수요 & 니즈 고려, 다양한 규모의 필지 (730평 ~ 3,300평) 계획

자족 2	①	10,474㎡	3,168평
	②	11,193㎡	3,386평
	③	4,902㎡	1,483평
	④	5,111㎡	1,546평
자족 3	①	2,467㎡	746평
	②	2,423㎡	733평
	③	2,422㎡	733평
자족 4	①	2,544㎡	770평
	②	2,544㎡	770평
	③	2,551㎡	772평

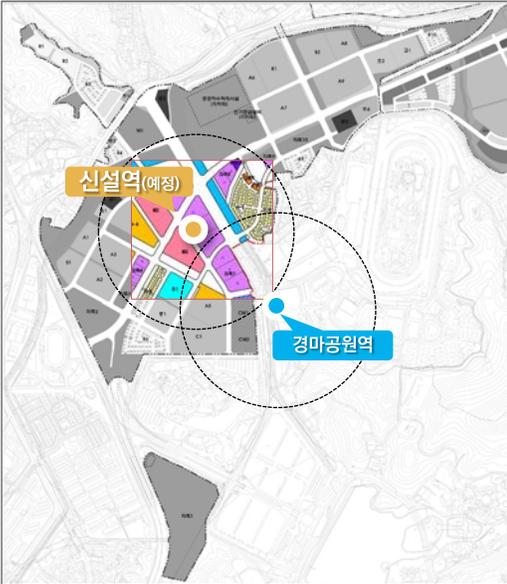
### Concept

중저층 규모의  
기업 본사(사옥) 그룹화



# 03 블록별 기업유치 방향

## 02 기업 R&D 클러스터



### 주요 내용

#### 양재 R&CD 연계 역세권 Advanced R&D Cluster 유도

건폐율 70% 이하

층수 20층 이하

용적률 500% 이하

용도지역 준주거지역

#### 건축물 용도

##### <주용도> 지상층 연면적의 70% 이상

- 산업집적기반시설 및 지식산업센터
- 벤처기업 및 벤처기업집적시설
- 소프트웨어진흥시설
- 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 연구소에 한함)
- 업무시설(주거용 오피스텔 제외)

##### <부용도> 지상층 연면적의 30% 이하

- 제1·2층근린생활시설(옥외집단골프연습장 제외)
- 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장
- 판매시설(상점에 한함)·노유자시설(어린이집에 한함)
- 운동시설(옥외집단골프연습장 제외)
- 업무시설(주거용 오피스텔 / 전용 45㎡)  
- 자족5(230호) / 자족6(370호) / 자족7(300호)

#### 중견기업 이상의 R&D 수요 반영

자족 5		17,152㎡	5,188평
자족 6	①	9,449㎡	2,858평
	②	9,382㎡	2,838평
	③	10,097㎡	3,054평
자족 7	①	6,776㎡	2,050평
	②	7,505㎡	2,270평
	③	7,476㎡	2,261평



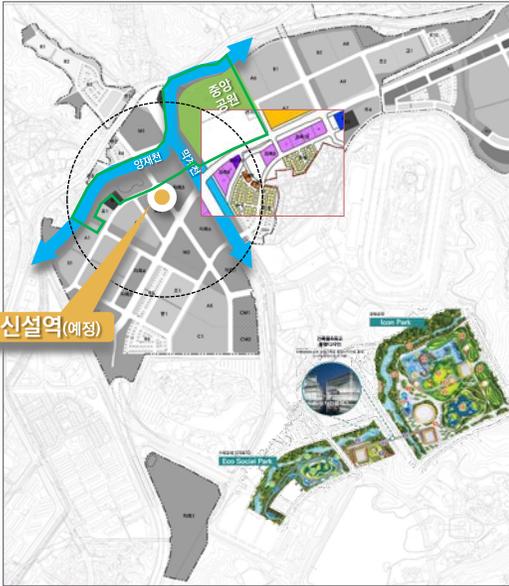
### Concept

#### 중저층 규모의 기업 본사(사옥) 그룹화



# 03 블록별 기업유치 방향

## 03 기업성장센터



### 주요 내용

쾌적한 업무환경 & 숲세권 중심의 기업성장센터 & 중견기업 유치

건 폐 율 70% 이하

층 수 8층 이하

용 적 률 300% 이하

용도지역 준주거지역

### 건축물 용도

〈주용도〉 지상층 연면적의 70% 이상

- 산업집적기반시설 및 지식산업센터
- 벤처기업 및 벤처기업집적시설
- 소프트웨어진흥시설
- 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 연구소에 한함)
- 업무시설(주거용오피스텔 제외)

〈부용도〉 지상층 연면적의 30% 이하

- 제1·2종근린생활시설(옥외집단골프연습장 제외)
- 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장
- 판매시설(상점에 한함)·노유자시설
- 운동시설(옥외집단골프연습장 제외)

### 획지구모

약 1천여평 수준의 기업 수요 및 공공 & 민간 창업 지원 생태계 유도

자족 8	①	5,488㎡	1,660평
	②	3,530㎡	1,068평
자족 9		4,827㎡	1,460평
자족 10	①	3,385㎡	1,024평
	②	3,491㎡	1,056평
	③	3,362㎡	1,017평
	④	3,489㎡	1,055평

### Concept

#### 공공주도 창업지원 (예시)



(도) 글로벌Biz센터



(LH) 기업성장센터



(영국) 테크시티



(미국) 코벨 테크



(싱가폴) 런치 패드

#### 민간주도



인터파크 사옥 & 스타트업 캠퍼스

#### 공공지원+민간역량 결합



지방정부 & 입주기업으로 구성된 자발적 협의체를 통해 기업간 상호 협력

#### 기타 지원프로그램

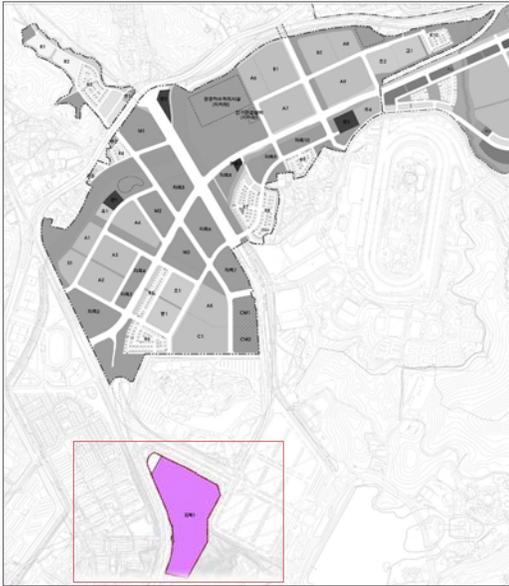
인도 뱅갈루루 원스톱 지원 서비스 IIIIT 산학연계 혁신

스웨덴 울살라 창업지원환경 조성

대만 신죽과학단지 원스톱 서비스 지원

# 03 블록별 기업유치 방향

## 04 종합의료 & 헬스케어 시설



막계동 특별계획구역



### MEDI PARK 1

2025.8월 우선협상대상자 선정  
(現 복합개발 추진중)



대지면적 **108,333 m<sup>2</sup>** (32,770평)

도입시설 규모 **867,500 m<sup>2</sup>** (262,400평)

### 출자사 구성

**아주대학교의료원**  
Ajou University Medical Center  
外 12개사

SI

18개 기업 & 자산규모 1,280조원

CI

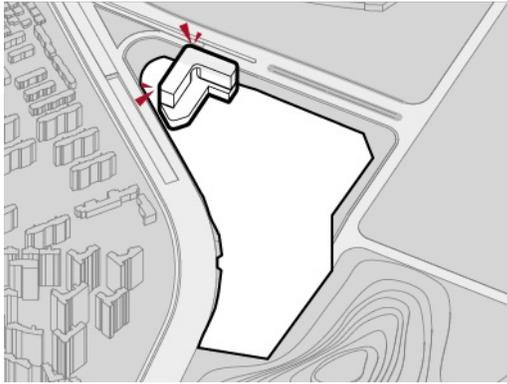
FI

**대우건설**  
(주)한화

IBK투자증권  
**하나은행**  
IBK기업은행

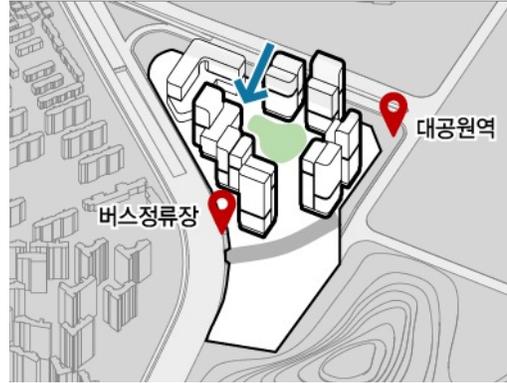
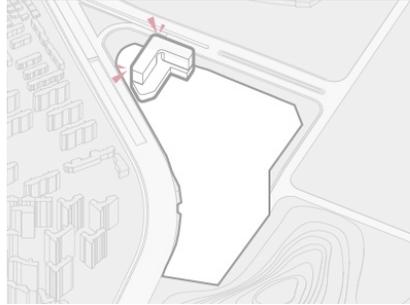


# PROGRAM



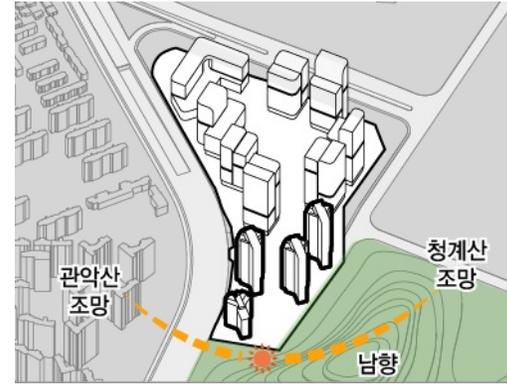
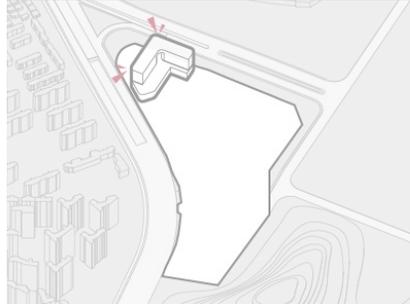
미래지향형 종합병원

# PROGRAM



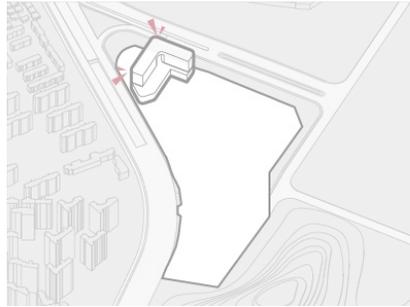
첨단산업 업무 Zone

# PROGRAM



시니어 하우스 Zone

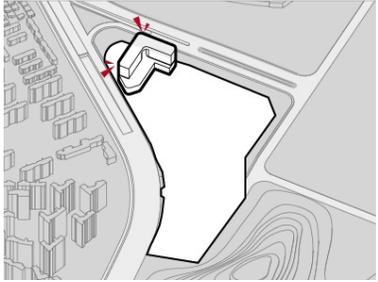
# PROGRAM



단지통합형 그린밸리

PHASE 1

미래지향형 종합병원



아주대학교병원

Newsweek 선정 국내 **7위**  
(스마트 병원 분야, 국내 4위 & 세계 81위)

의료 질 평가 **최상위 등급**  
(5년 연속, 상위 8개병원)

건강보험 심사평가원 진료평가  
**25개 항목 ALL 1등급**

권역외상센터 평가 **최우수 등급** (10년 연속)

세계적 경쟁력을 갖춘 종합병원

양재 R&CD

주암지구

과천지구

막계동  
특별계획구역

종합병원  
제약 바이오 R&D & 첨단산업 분야의 Anchor 기능

지식정보타운

바이오 & IT 관련기업 입주

중외제약	인국약품(주)	경동제약
일성신약(주)	Kwangdong 광동제약	
netmarble	PEARL LABYSS	visang

PHASE 2

### 첨단산업 업무 Zone



미래유망 신기술 선도기업들이 참여하는

# 13개의

# 프라임급 오피스타워

#### IT 첨단산업

(주)원텍    한호산업(주)  
(주)와이씨    (주)해안

#### BT 의료바이오

(주)네이처셀    동구바이오제약(주)  
                          안국약품(주)

#### CT 생활문화

(주)제이에스티나    코웨이(주)  
(주)홈앤쇼핑

도입시설 전체

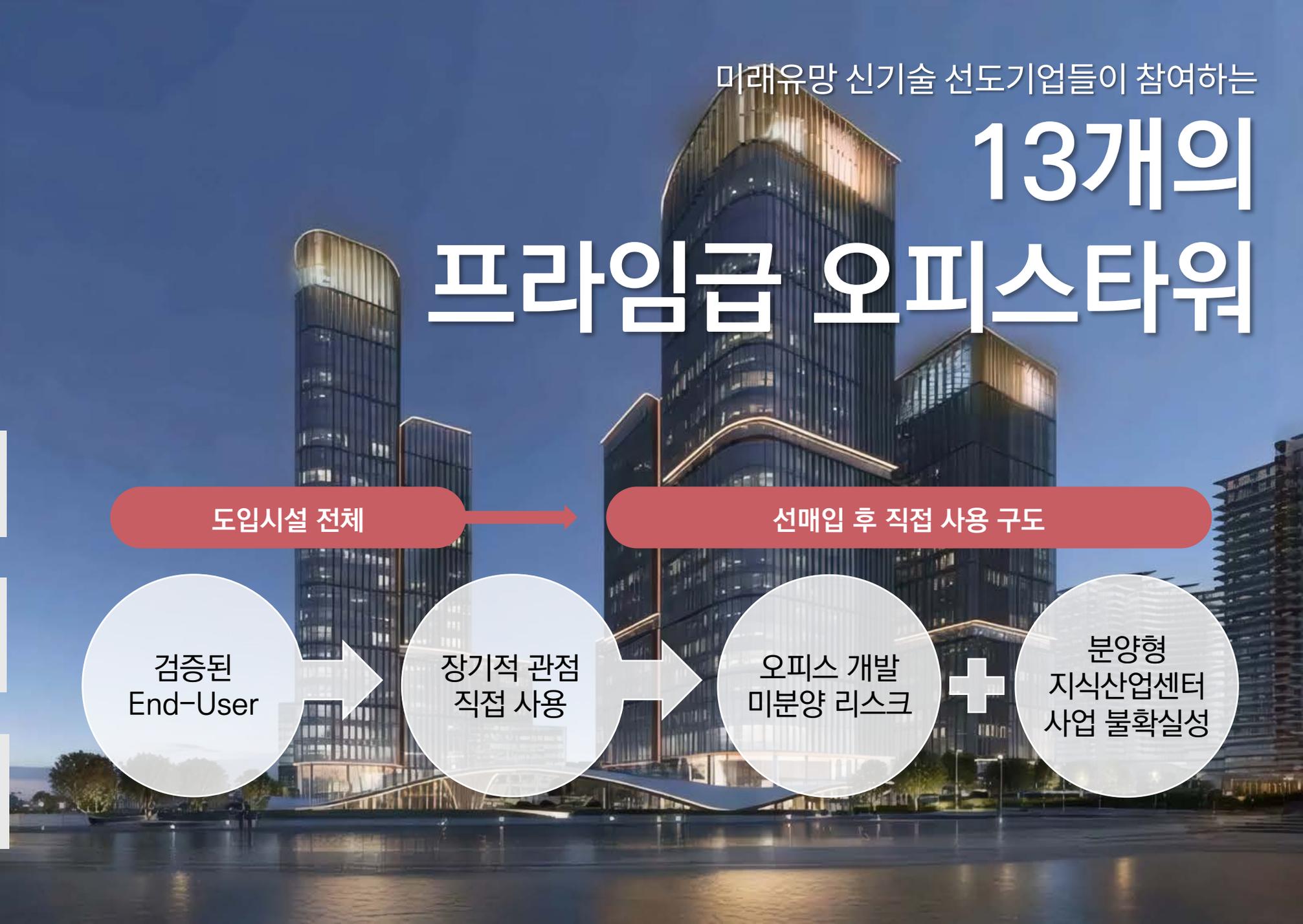
선매입 후 직접 사용 구도

검증된  
End-User

장기적 관점  
직접 사용

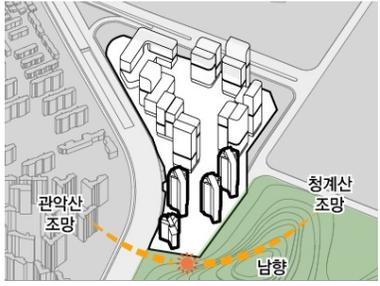
오피스 개발  
미분양 리스크

분양형  
지식산업센터  
사업 불확실성



PHASE 3

시니어하우징 Zone



새로운 라이프스타일에 따른  
모든 세대가 어울려 살 수 있는  
**실버공간**

단순 고령자 시설 지양



하나의 단지에서 구현되는  
**복합형 모델**



차별화된 미래형 헬스케어 단지의 대표 사례

PHASE 4

단지통합형 그린밸리



단지 통합형 센트럴 가든  
메디파크원의  
중심공간

축구장 3개 규모의  
대규모 선큰가든형 Open Space

PHASE 4

단지통합형 그린밸리



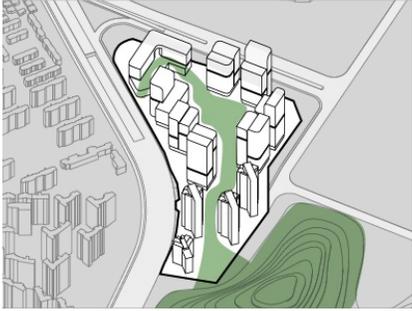
대공원역 - 단지 중심 - 본도심까지 연결하는  
보행녹지 시스템

# 과천의 새로운 중앙공원



PHASE 4

단지통합형 그린밸리



문화 & 상업이 어우러진  
새로운 지역 명소화

파크원 애비뉴





## Contact

과천도시공사 사업계획처 사업계획부

☎ 02-500-1240 / 1241

✉ alandi@gcuc.or.kr

※ 본 내용은 과천과천 공공주택지구 개발 관련 지구계획 승인내용과 막계동 특별계획구역 개발방향에 대하여 민간사업자 등 관계자 분들의 이해를 돕기 위해 작성된 것으로 최종 내용은 변경될 수 있음을 알려드립니다.

## 정기 간행물 \_ 열린개발Zip.



과천도시공사 홈페이지 > 알림마당



열린개발Zip. 바로보기 

2026

# 경청해 주셔서 감사합니다.

과천 미래비전 중심으로

Date

2026. 02. 26

Location

과천시민회관 소극장