



A Happy City created by Its Citizens

# 과천시 미래 발전방향

과천지구 **막계동 특별계획구역 개발방향** 중심으로



# Contents



## 1 과천시 현황

## 2 주요 개발사업 현황

- 과천지식정보타운 공공주택지구
- 과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구
- 과천과천 공공주택지구 (3기 신도시)

## 3 과천 미래 발전방향 & (과천지구) 막계동 특별계획구역



# 1 과천시 현황

- 광역 입지 여건
- 접근성 및 사회 경제적 측면
- 과천시의 변화

# 1 과천시 현황

## 1) 광역 입지 여건



### 서울 강남권 & 광역 거점 벨트지역 내 입지

- ▣ GBD(약 6km), YBD/PBD(약 10km), 양재 R&D혁신허브(약 3km), 과천시식정보타운(약 4km) 내 입지

### 광역 생활권 거점지역 내 입지

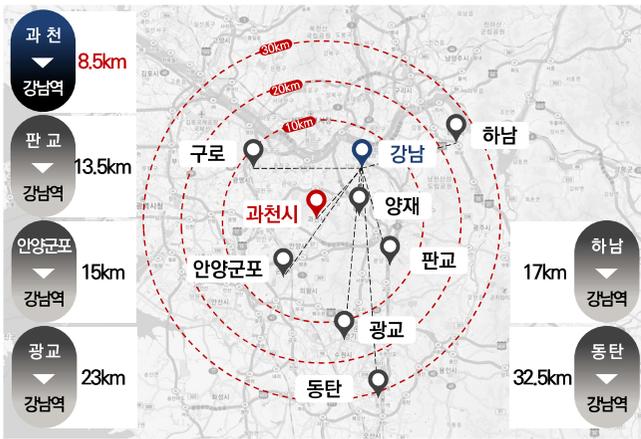
- ▣ 서울 강남권 진입관문(사당/양재) 역할 수행
- ▣ 양호한 광역교통 확충 (과천~봉담 간고속화도로, 지하철4호선, GTX-C노선 등)
- ▣ 과천-위례선 예정

## 과천시 현황

### 2) 접근성 & 사회경제적 측면

#### 접근성

- 강남기준, 판교보다 가까운 입지로 강남확장 압력을 가장 먼저 받는 지역
- 강남 뿐 아니라 서울, 수도권 남부 주요 거점과 통근 접근성 우수



강남 인프라 활용 가능

#### 소득수준

- 과천시 지역민 근로소득수준
- 경기도 시군 대비 1위
- 서울시 대비 4위



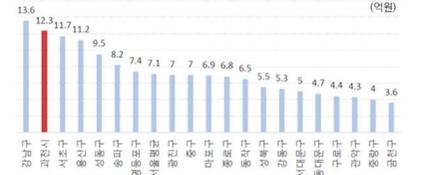
고소득 전문직 커뮤니티 형성

#### 정주여건

- 자연환경 우수 (관악산, 청계산 사이 입지)
- 강남권 낮은 인구밀도 (쾌적성 우수)
- 과천의 고소득 전문직 커뮤니티와 양질의 정주 환경이 부동산 가치로 반영



관악산 ~ 과천시 ~ 청계산



지역별 아파트 가격 평균 (2020 국토교통부 아파트 실거래가)



과천시 살기 좋은 도시 1위 (2023 대한민국 사회안전지수)

정주여건 우수

강남 인프라 활용 가능, 고소득 전문직 커뮤니티 형성 및 양질의 정주여건 우수  
**생활환경 대한민국 살기 좋은 도시 1위 기업입장 우수 인력 확보 용이**

# 1 과천시 현황

## 3) 과천시의 변화

### 과천과천 공공주택지구 (3기신도시)

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

### 정부과천청사역 (트리플 역세권 예정)

### 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



## 2 주요 개발사업 현황



과천지식정보타운 공공주택지구



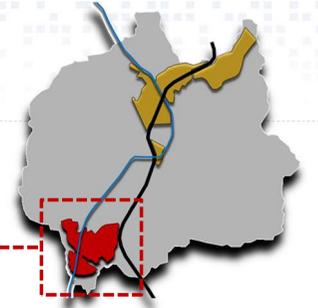
과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구



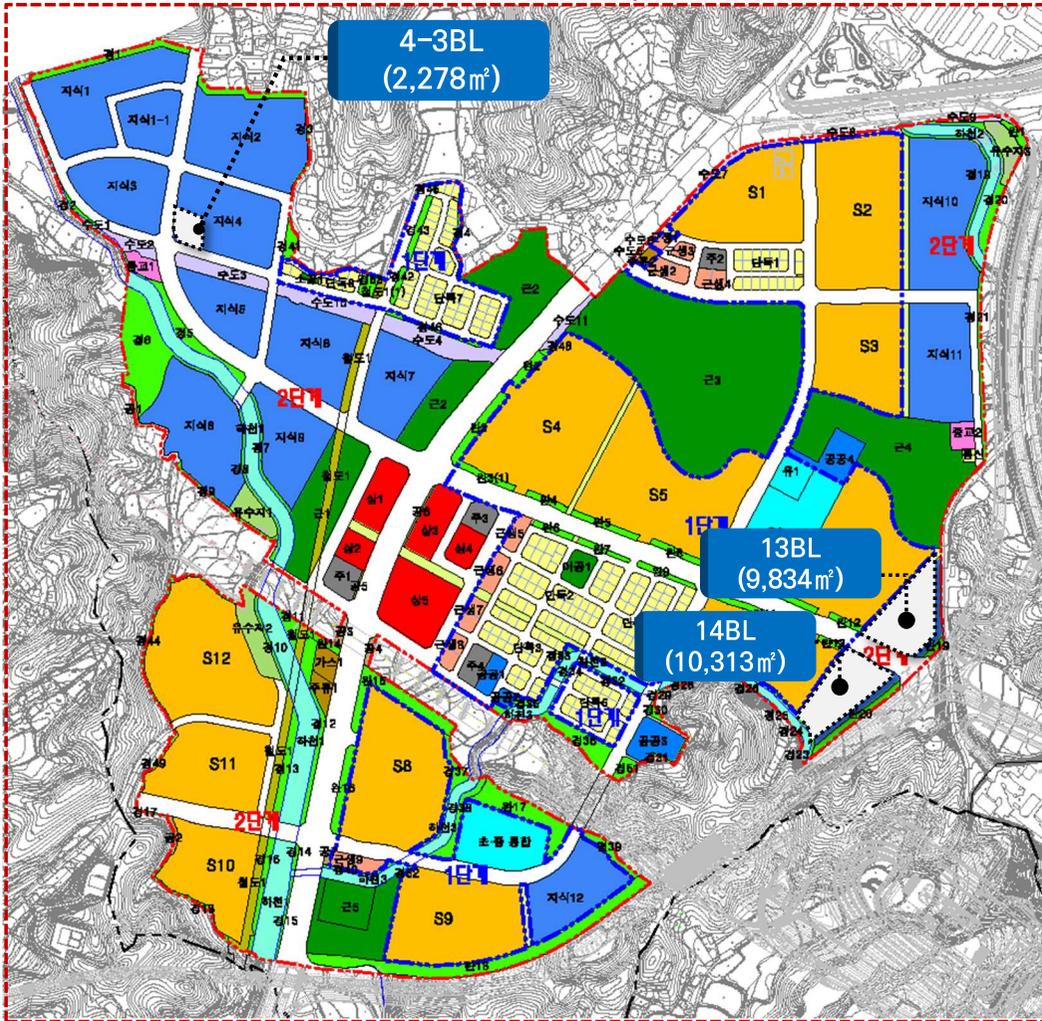
과천과천 공공주택지구 (3기 신도시)

## 주요 개발사업 현황

### 1) 과천시식정보타운 공공주택지구



### 토지이용계획



구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고	
합계	1,353,090	100.0		
주택건설용지	411,522	30.4	8,474호	
도시지원 시설 용지	소계	279,687	20.7	
	상업시설	27,747	2.1	
	지식기반산업	241,341	17.8	218천m <sup>2</sup> 분양완료
	공공청사	10,599	0.8	
기반 시설 용지	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

PEARL ABYSS netmarble visang

경동제약 인국약품(주) Kwangdong 광동제약

JW 중외제약 SUNG 일성신약(주)

# 2

## 주요 개발사업 현황

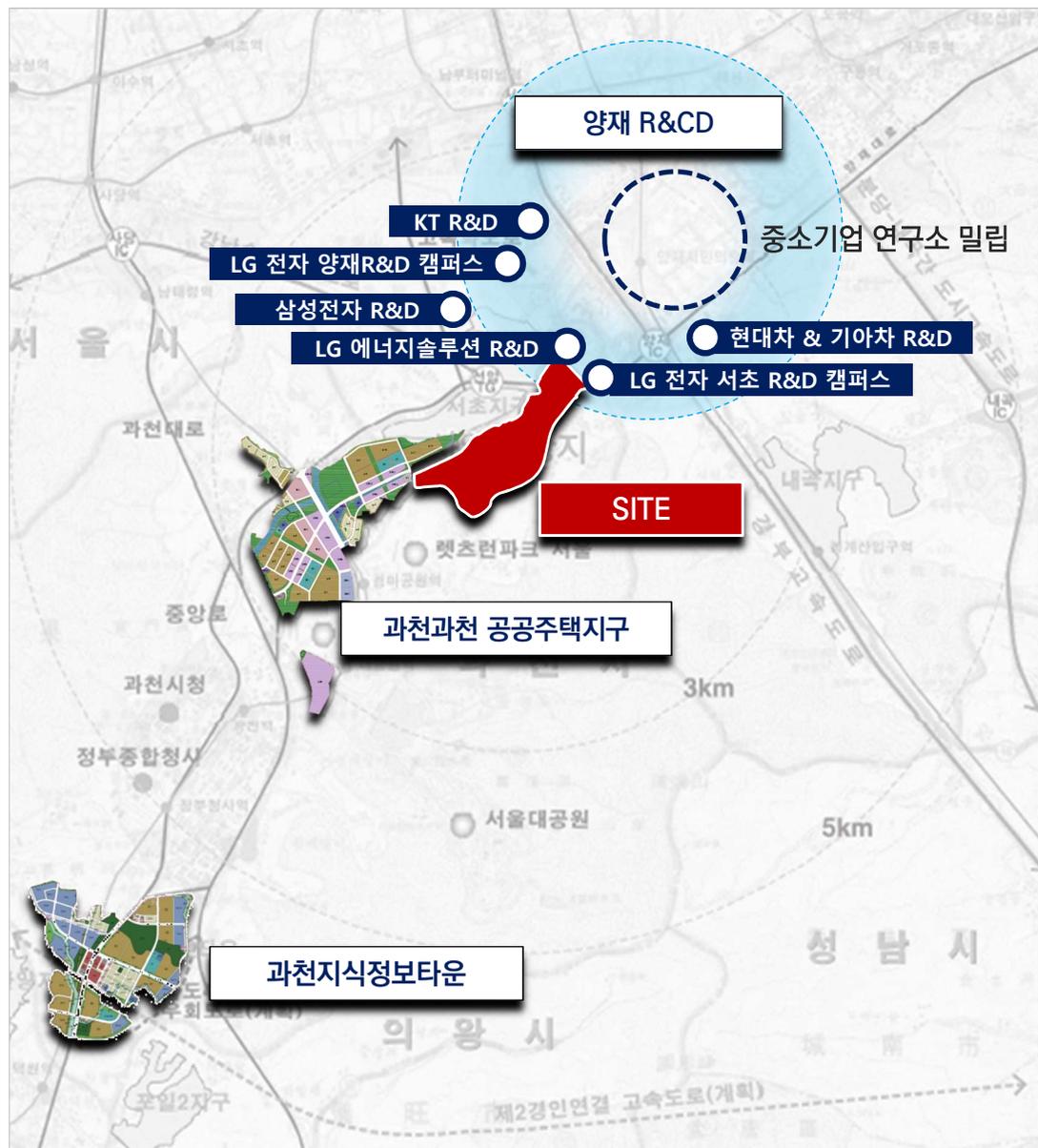
### 2) 과천주암 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

#### 사업개요

- **위 치** | 과천시 주암동, 과천동 일원
- **규 모** | 928,813㎡(약 28만평)
- **세 대 수** | 6,158호
- **근 거 법** | 민간임대주택에 관한 특별법
- **사 업 자** | LH공사

#### 주요 추진경과

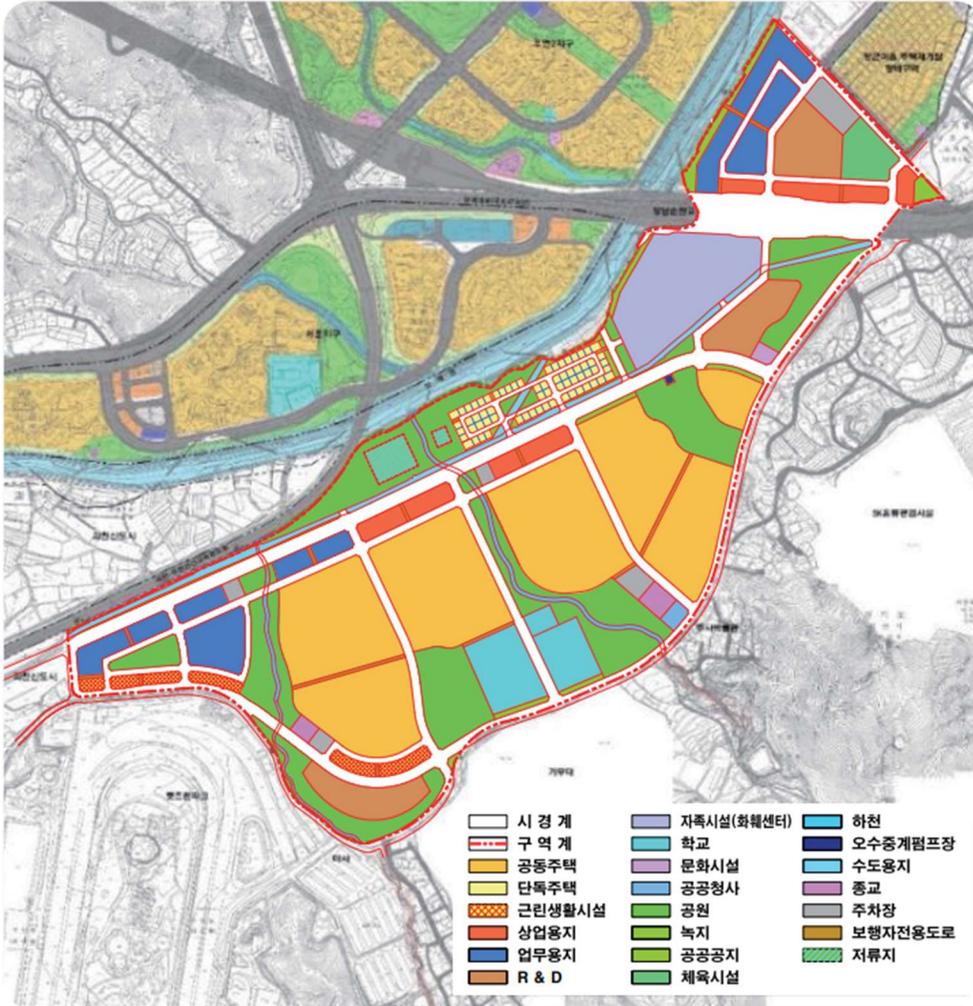
- **2016. 06월** | 지구지정 고시  
(국토교통부 제2016-390호)
- **2018. 06월** | 지구계획 승인 고시  
(국토교통부 제2018-338호)
- **2019. 06월** | 보상계획 공고
- **2021년 기준** | 토지 보상 완료



## 주요 개발사업 현황

### 2) 과천주암 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

#### 토지이용계획



구 분	면적(㎡)	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 136,993㎡ 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		

# 주요 개발사업 현황

## 3) 과천과천 공공주택지구

3기 신도시

### 사업개요

- **위 치** | 과천시 과천동, 주암동, 막계동 일원
- **규 모** | 1,686,775㎡(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)

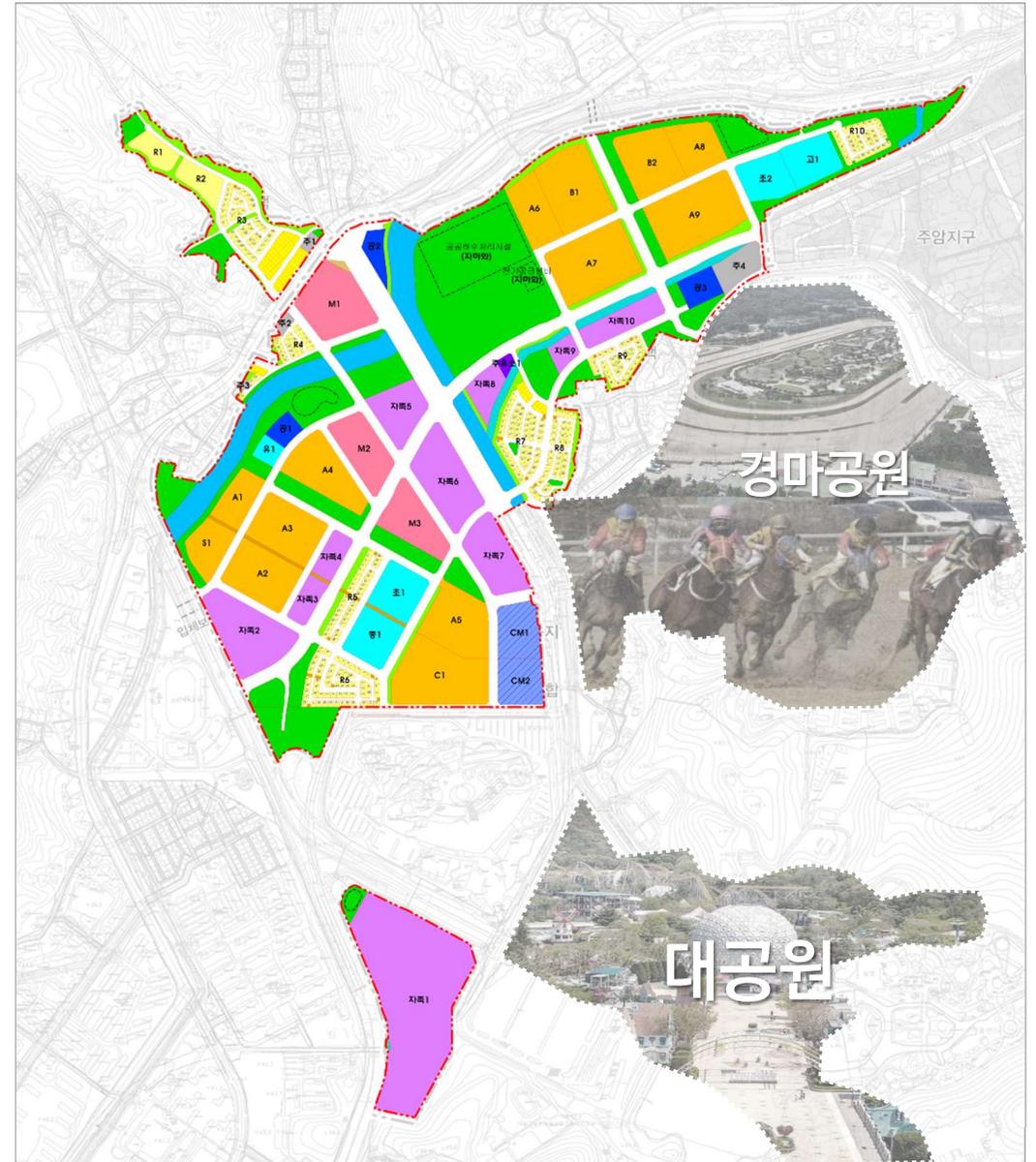


## 주요 개발사업 현황

### 3) 과천과천 공공주택지구

#### 토지이용계획

구분		면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합계		1,686,775	-	
공공주택사업		1,664,892	100.0	
주택건설용지		480,819	28.9	주상복합용지 포함 (10,204호)
도시 지원 시설 용지	소계	280,726	16.9	
	자족시설용지	250,373	15.0	
	중심복합시설용지	30,353	1.8	
기반 시설 용지	소계	903,347	54.3	
	공원녹지	437,745	26.3	
	교육시설	65,900	4.0	
	도로	335,849	20.2	
	기타시설용지	63,853	3.8	
훼손지복구사업		21,883	100.0	



## 주요 개발사업 현황

### 3) 과천과천 공공주택지구

#### 특별계획구역

##### 1 선바위역 역세권 (주상복합)

- 면 적 28,410m<sup>2</sup>
- 지구단위계획 용적률 395% / 40층 이하
- 복합환승시설 및 여가 쇼핑 공간 조성



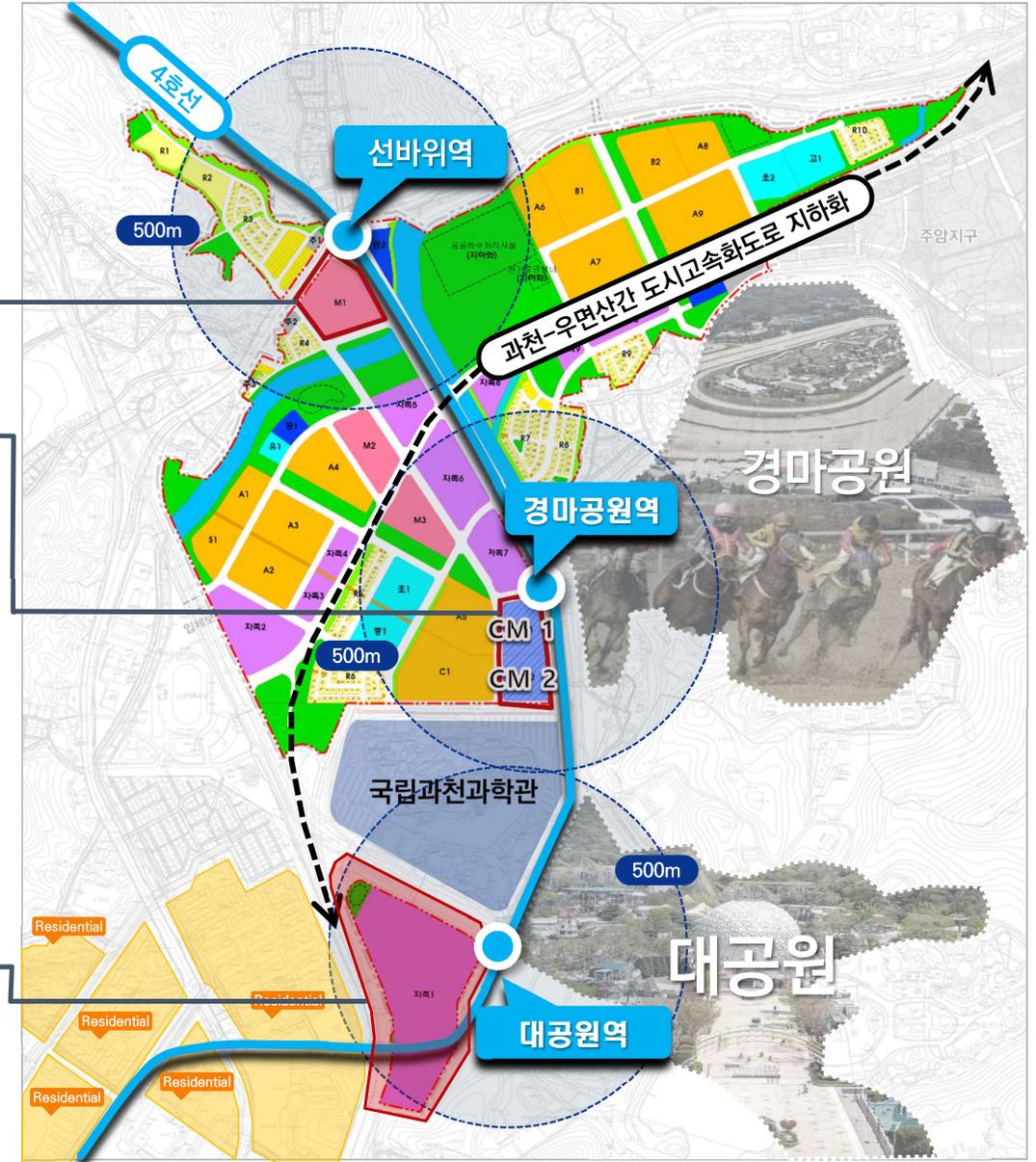
##### 2 경마공원역 문화관광 클러스터

- 면 적 30,353m<sup>2</sup> (CM1)15,893m<sup>2</sup> & (CM2)14,460m<sup>2</sup>
- 지구단위계획 용적률 600% / 15층 이하
- 문화/쇼핑, 전시/컨벤션 등의 복합 개발 유도



##### 3 대공원역 첨단산업 융복합 클러스터

- 면 적 108,333m<sup>2</sup>
- 지구단위계획 용적률 500% / 30층
- 종합의료시설을 포함한 첨단산업 등 유치





# 3

## 과천 미래 발전방향 & (과천지구) 막계동 특별계획구역

- 과천 미래 발전방향 (종합)
- 막계동 특별계획구역 현황
- 막계동 특별계획구역 개발여건
- 막계동 특별계획구역 개발방향
- 막계동 특별계획구역 공모 관련

# 과천 미래발전방향 & 막계동 특별계획구역

## 1) 미래 발전방향

### 양재 R&CD



삼성전자 R&D, LG전자 R&D,  
KT R&D, LG화학 R&D,  
현대기아자동차 R&D,  
농협식품연구원, 중소기업 연구소 밀집

### 지식정보타운



(Bio)광동제약, 중외제약, 휴온스 등  
(IT)필어비스, 넷마블, 메가존, 가비아 등  
(첨단산업)엠케이전자, 일진머티리얼즈 등  
(산학협력)수원대산학협력단 등

(지식산업) R&D, 첨단·바이오 산업 생태계 既 확보

### 문화 & 예술 인프라



문화·예술 & 교육 인프라  
확장에 대한 잠재력 高

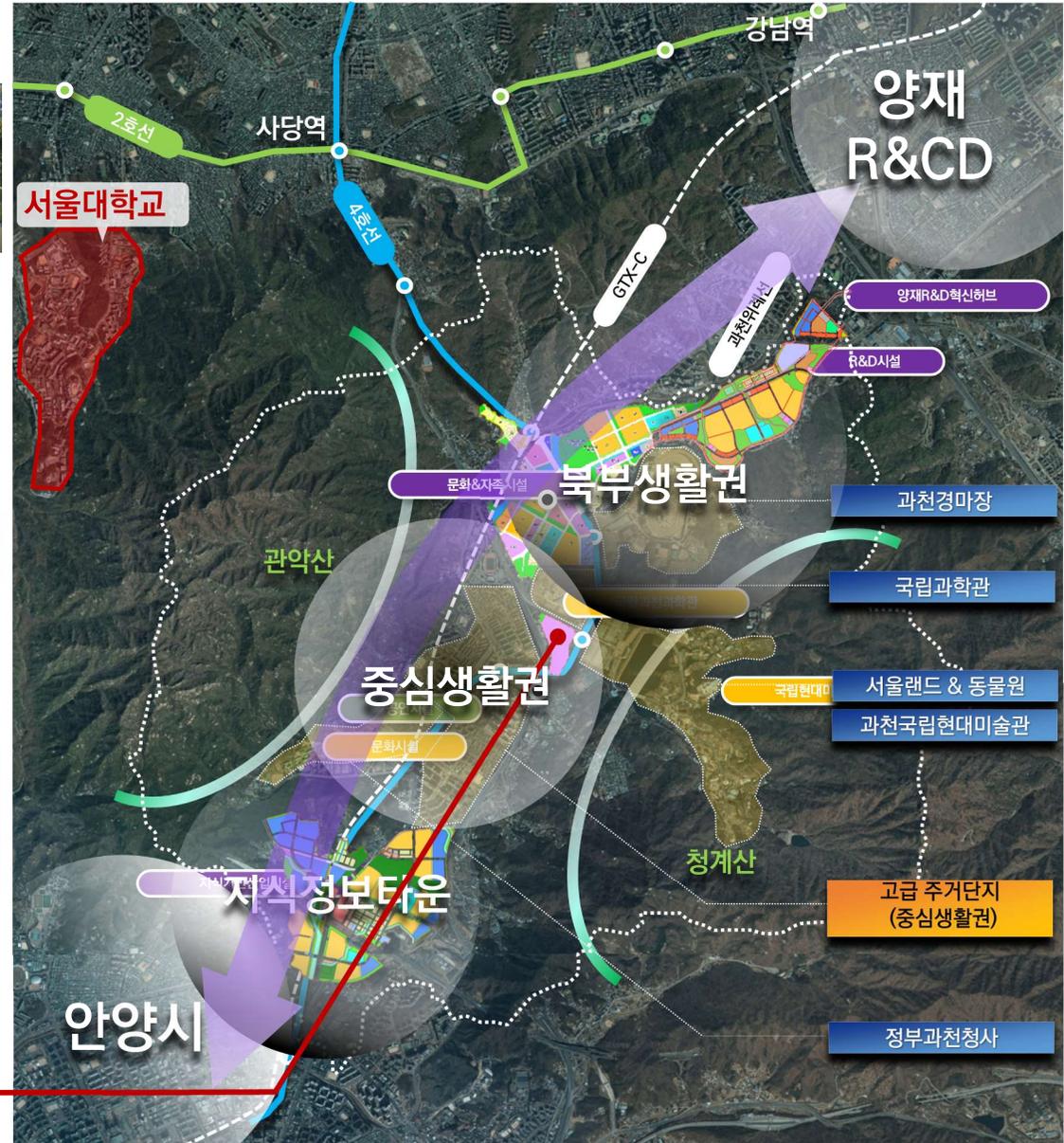
### 인구구조 변화 대비



의료시설 확충 &  
세대공존형 실버타운 준비  
(어린이~젊은층~자립노인)

도시전체가 지식·문화·예술 Campus 로 인식  
미래 과천 100년 준비

(인구구조 변화 대비) 과천지구 막계동 특별계획구역 內  
종합의료시설을 포함한 융복합시티 조성



# 과천 미래발전방향 & 막계동 특별계획구역

## 2) 막계동 특별계획구역 현황

### 대상지 현황



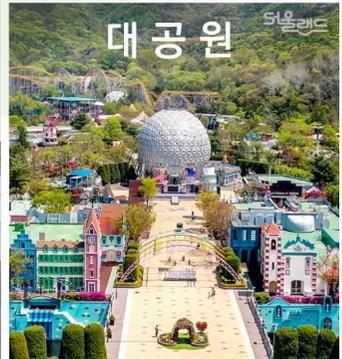
### 지식정보타운

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

경동제약 jw 중외제약 Kwangdong 광동제약  
 인국약품(주) SMC 일성신약(주)

### 대상지 주요 여건

- 면 적 : 108,333㎡ (32,770.7평)
- 4호선 관통 (철도보호지구)
- 과천대로 & 대공원 진입로 연결
- 대공원 나들길(보행자 전용도로) 관통



# 과천 미래발전방향 & 막계동 특별계획구역

## 3) 막계동 특별계획구역 개발여건

### 지구단위계획 현황 (2024.8.14 승인 고시 기준)



구분	주요 내용
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>(면적) 108,333㎡, (건폐율) 70%, (용적률) 500%, (최고층수) 30층</li> </ul>
주요 허용용도	<p>&lt;주용도&gt; 지상 연면적의 70% 이상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률) 산업집적기반시설, 지식산업센터 및 도시형공장</li> <li>(벤처기업육성에 관한 특별조치법) 벤처기업 및 벤처기업집적시설</li> <li>(소프트웨어산업 진흥법) 소프트웨어진흥시설</li> <li>(건축법) 교육연구시설, 업무시설, 의료시설</li> </ul> <p>&lt;부용도&gt; 지상 연면적의 30% 이하</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(건축법) 근린생활시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장, 판매시설, 노유자시설, 업무시설 : 주거용 오피스텔 전용 40㎡이하 / 300실 이하</li> </ul> <p>※ 근린생활시설 및 판매시설 : 건축연면적의 10% 이하로 지상2층 이하 및 최상층에 설치</p>



※ 상기 개발 예시도는 과천지구 지구계획 승인서 상에 첨부되어 있는 도면으로, 막계동 특별계획구역 사업 추진 등에 따라 변경될 수 있음



# 과천 미래발전방향 & 막계동 특별계획구역

## 4) 막계동 특별계획구역 개발방향

미래지향형  
종합병원 유치

과천시

응급의료체계 확충

첨단산업 유치  
(IT·BT·NT 등)

과천시

자족성 강화

종합병원과 연계된  
세대공존형  
헬스케어 타운

의료복지 추구 &

미래인구 구조변화 대비

종합병원과 첨단산업, 세대 공존형 헬스케어타운, 문화 및 상업시설 등의 융복합 클러스터 조성

### 과천시 랜드마크 조성

# 과천 미래발전방향 & 막계동 특별계획구역

## 4) 막계동 특별계획구역 개발방향

### 사업계획(토지이용계획) 수립 시 유의사항

#### 기본방향

민간사업자가 프로젝트회사를 설립하여 사업신청 시 제시한 사업계획(토지이용계획)을 바탕으로 공사와 협의를 통하여 구체적인 사업계획을 확정하여 사업 추진

#### 1 공모 공고 (과천도시공사)

##### 지구계획 승인 조건 기준



- 허용용도 및 건폐율 & 용적률 준수
- 진출입 구간 & 공공보행통로 고려

공급예정가격     감정평가금액

공급방법     수의계약

※ 특별설계개발시행 공모에 의하여 선정된 자

#### 2 사업 제안 (민간사업자)

##### 컨소시엄 구성

- (SI) 의료기관 1개 이상 포함  
※ 500병상 이상 종합병원을 5년이상 운영실적 보유
- (CI) 시공능력순위 10위 이내 건설사 포함

##### 주요 도입시설

- (종합의료시설) 종합병원 & 대학병원 + 응급실 운영 **必**  
※ 정부 병상수급계획 반영 전제
- (첨단산업) 유치 기업의 본사 이전 여부 및 신용등급 등
- (헬스케어타운) 종합병원과 연계한 세대공존형 헬스케어타운 조성

##### 주요 고려사항

- (철도보호지구) 도시철도 4호선 관통 구간 고려
- (대공원 나들길) 보행자 전용도로에 대한 개선/보전방안

※ 상기 주요 조건 등은 현재 검토중인 사항으로 최종 공모 공고 시 변경 될 수 있음

#### 3 사업추진 (시행주체)

개발 예시도

첨단산업 융복합 클러스터

SI Strategic Investor

CI Construction Investor

FI Financial Investor

특수목적법인(SPC) 주도 사업 추진

※ 상기 개발 예시도 등은 이해를 돕기 위한 이미지로서 변경 될 수 있음

※ 상기 개발 예시도는 과천지구 지구계획 승인서 상에 첨부되어 있는 도면으로, 막계동 특별계획구역 사업 추진 등에 따라 변경될 수 있음

# 과천 미래발전방향 & 막계동 특별계획구역

## 5) 막계동 특별계획구역 공모

### 공모 관련 향후 추진계획





## Contact

과천도시공사 사업계획처 사업계획부

 02-500-1240 / 1241

 [alandi@gcuc.or.kr](mailto: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.

