



과천시도시공사
Gwacheon Urban Corporation

A Happy City created by Its Citizens

과천시 주요 개발사업 현황

과천지구 (3기 신도시) 자족시설용지 중심으로



Contents

1 과천시 현황

2 주요 개발사업 현황

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

3 과천지구(3기신도시) 자족시설용지 현황





1 과천시 현황

- 주요 인프라 및 사회경제적 측면
- 과천시의 변화

1 과천시 현황

1) (항공사진) 주요 인프라 및 사회경제적 측면

국립과천과학관



정부과천청사



문화 관광 행정 인프라 중심 도시
서울 도심(강남권) 자연친화 도시



관악산

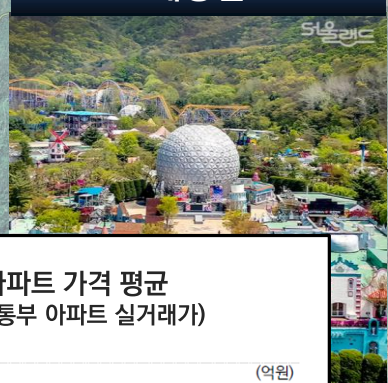


청계산

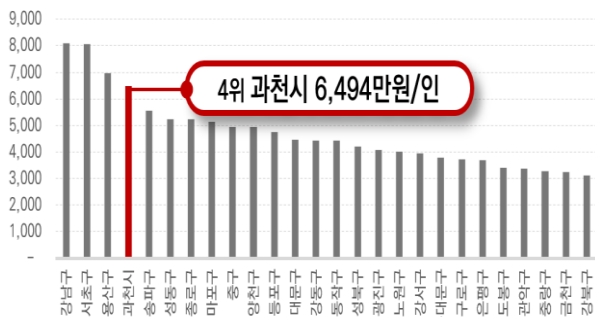
렛츠런파크 (경마공원)



대공원

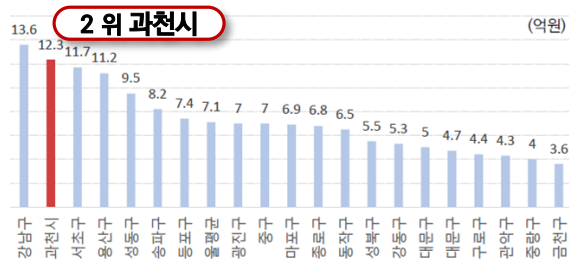


※ 시군구별 연말정산 근로소득 신고자료 (2022년 기준)



1위 과천시 6,494만원/인

지역별 아파트 가격 평균
(2020 국토교통부 아파트 실거래가)



2 위 과천시

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

1

과천시 현황

2) 과천시의 변화 (2nd Evolution)

과천과천 공공주택지구 (3기신도시)

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

정부과천청사역 (트리플 역세권)

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

※ 본 책자에 수록된 개발 예시 자료는 향후 사업 추진 상황 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드립니다.

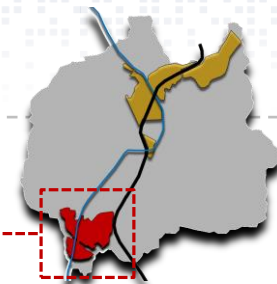


2 주요 개발사업 현황

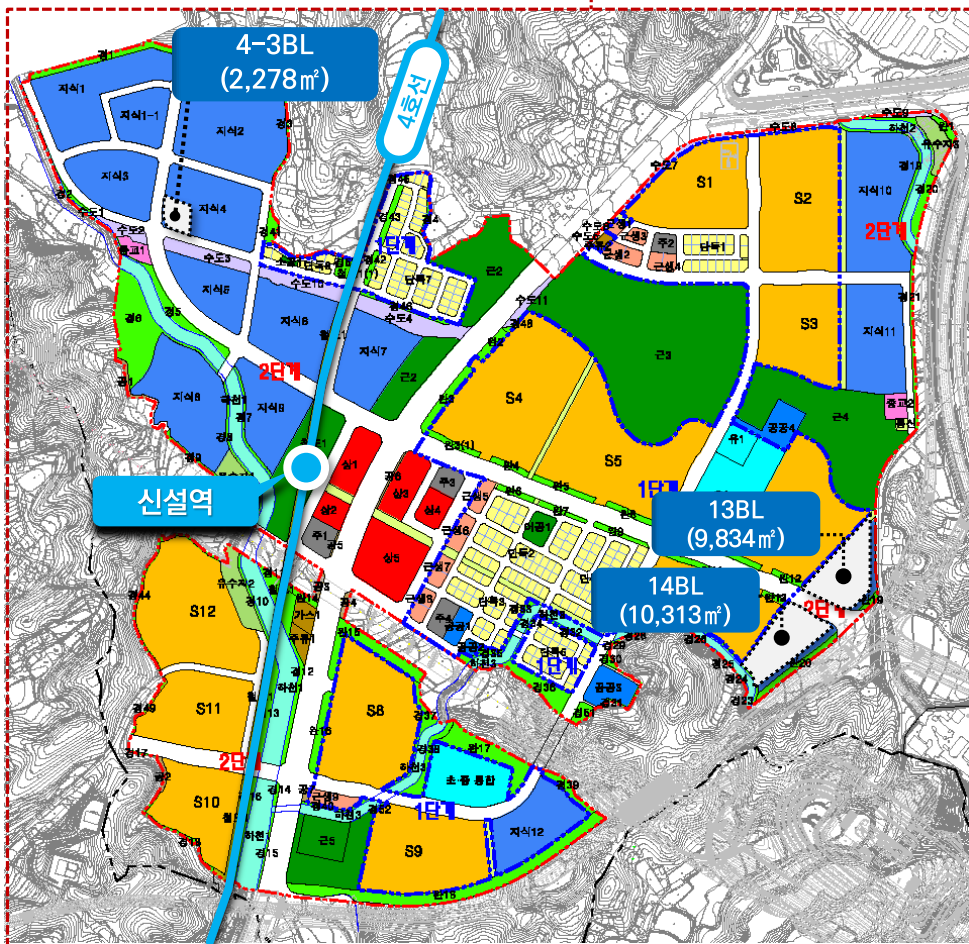
- ① 과천지식정보타운 공공주택지구
- ② 과천주암 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구
- ③ 과천과천 공공주택지구 (3기 신도시)

주요 개발사업 현황

1) 과천지식정보타운 공공주택지구



토지이용계획



구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		1,353,090	100.0	
주택건설용지		411,522	30.4	8,474호
도시 지원 시설 용지	소계	279,687	20.7	
	상업시설	27,747	2.1	
	지식기반산업	241,341	17.8	218천㎡ 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

중외제약

일성신약(주)

광동제약

주요 개발사업 현황

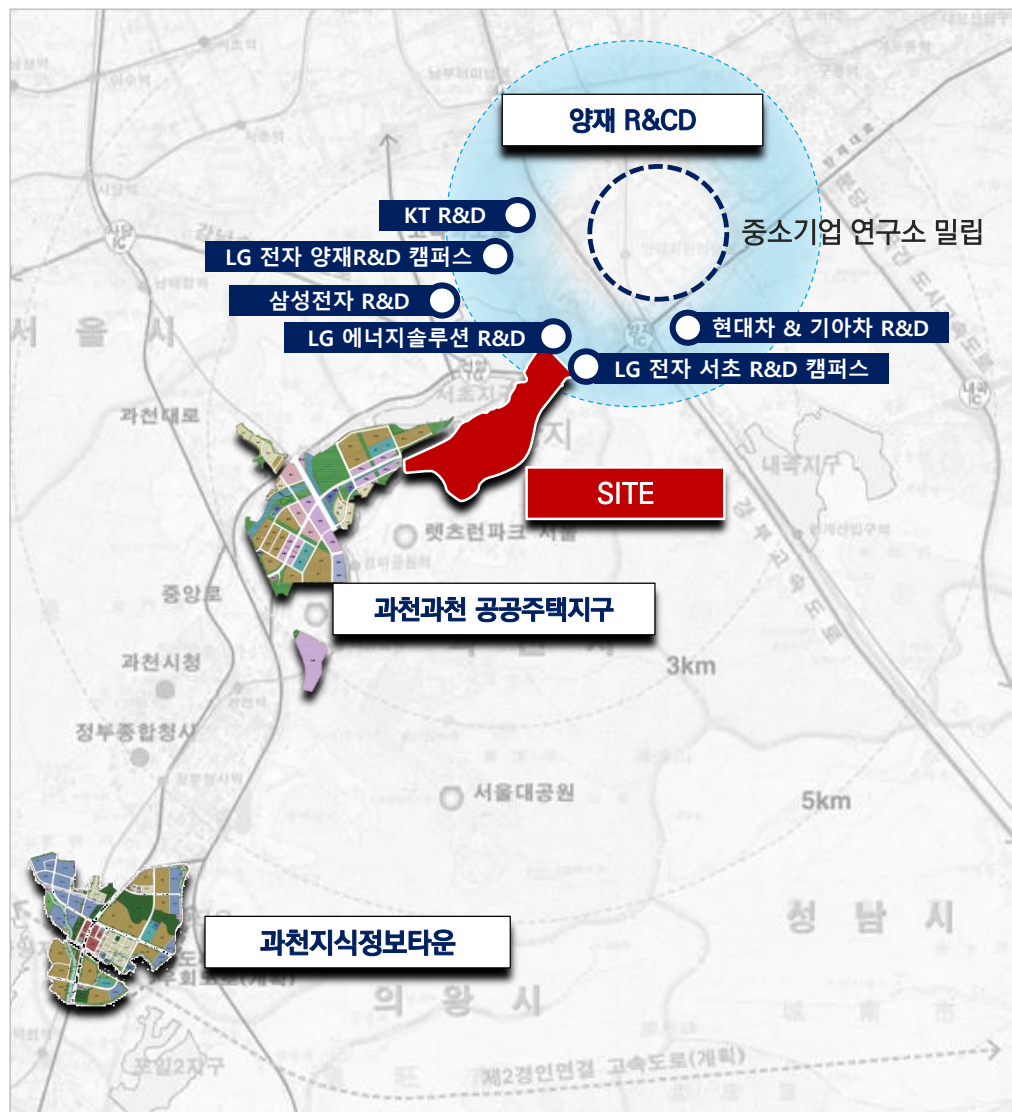
2) 과천주압 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

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

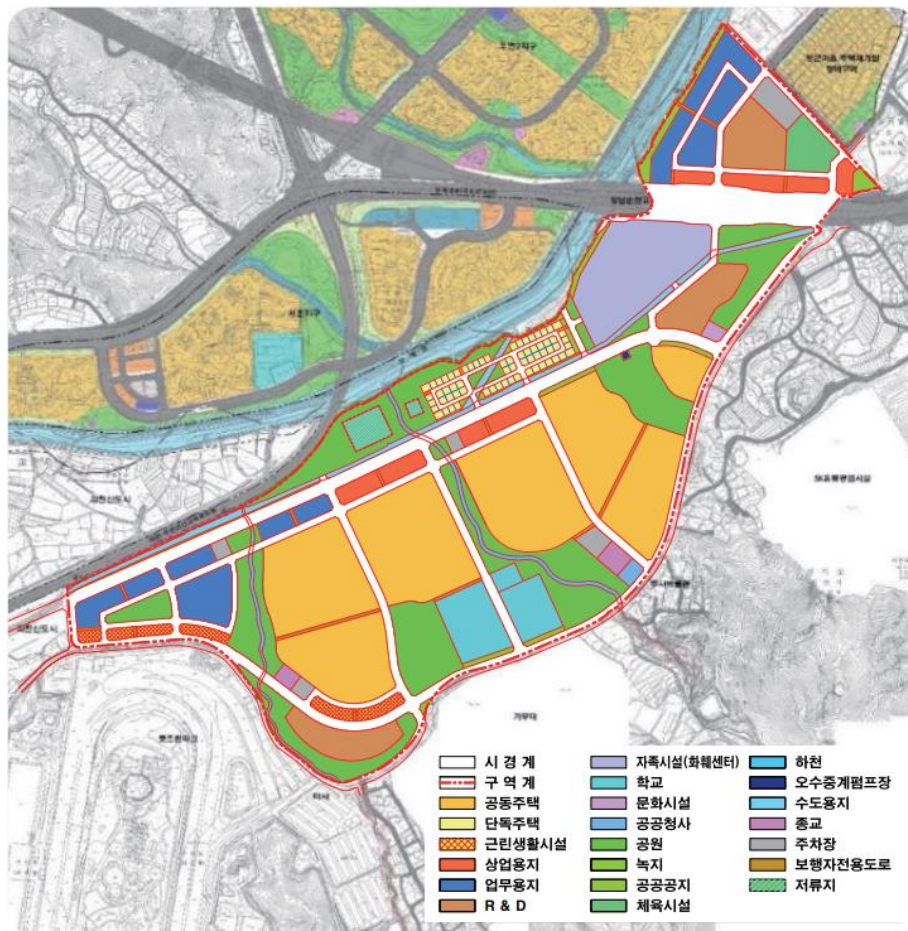
- 2016. 06월 지구지정 고시
(국토교통부 제2016-390호)
- 2018. 06월 지구계획 승인 고시
(국토교통부 제2018-338호)
- 2019. 06월 보상계획 공고
- 2021년 기준 토지 보상 완료



주요 개발사업 현황

2) 과천주암 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

토지이용계획

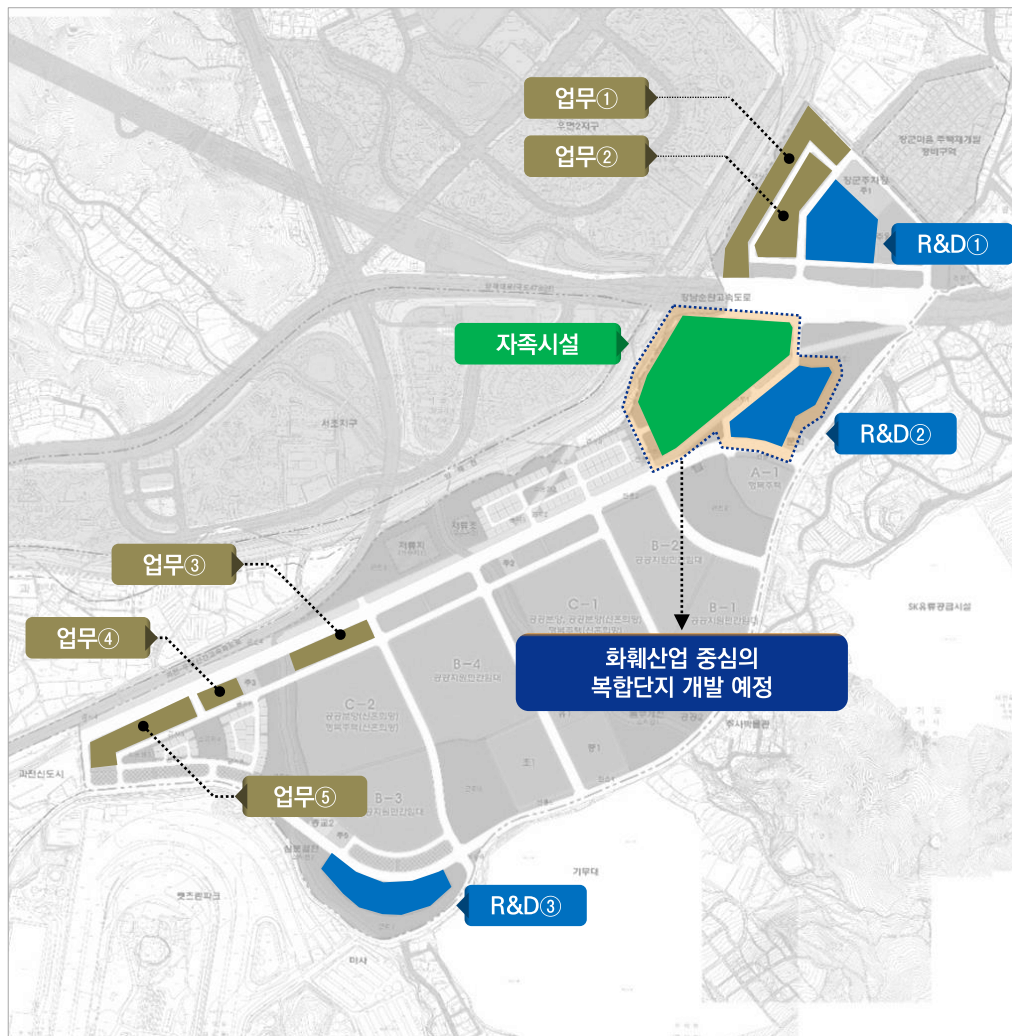


구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		928,813	100.0	
주택건설용지		277,746	29.9	6,158호
판매 업무 시설 용지	소계	162,382	17.5	
	상업시설	25,389	2.7	
	업무시설	46,110	5.0	총 136,993㎡ 경쟁입찰 (낙찰가격)
	R&D시설	44,898	4.8	
	자족시설	45,985	5.0	
기반 시설 용지	소계	482,674	51.9	
	공원녹지	198,196	21.4	
	학교	31,276	3.4	
	기타	253,202	27.1	
기타시설용지		6,011	0.7	

주요 개발사업 현황

2) 과천주압 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

주요 자족시설용지 공급조건



※ 본 책자에 수록된 개발 예시 자료는 향후 사업 추진 상황 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드립니다.

R&D시설용지

면적	R&D① : 16,024m ² , R&D② : 14,761m ² , R&D③ : 14,113m ²
주용도	산업집적기반시설, 지식산업센터 및 도시형공장 벤처기업 및 벤처기업집적시설 문화 및 집회시설, 연구소, 업무시설(오피스텔 제외) 등
부용도	기숙사, 근린생활시설, 판매시설 등
지구단위계획	(건폐율)70% 이하, (용적율)500% 이하, (높이)10층 이하

자족시설

면 적	45,985m ²
주 용 도	■ 문화 및 집회시설(집회장, 관람장 제외) ■ 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) ■ 동물 및 식물 관련시설 중 사·아목 등 ※ 화훼 관련시설 권장
부 용 도	■ 근린생활시설 등
자주단위계획	■ (건폐율)70% 이하, (용적율)500% 이하, (높이)15층 이하

업무시설

면적	업무① : 15,748m ² , 업무② : 11,395m ² , 업무③ : 6,003m ² , 업무④ : 3,198m ² , 업무⑤ : 9,766m ²
허용용도	■ 근린생활시설, 교육연구시설(학교 제외) ■ 업무시설(오피스텔 제외) ※ 근린생활시설 건축면적의 20% 초과 불가, 2층 이하에 설치 가능
지구단위계획	■ (건폐율)70% 이하, (용적율)500% 이하, (높이)10층 이하

주요 개발사업 현황

3) 과천과천 공공주택지구

3기 신도시

사업개요

- 위치 과천시 과천동, 주암동, 막계동 일원
- 규모 1,686,775㎡(약 51만평)
- 사업비 약 4조 5천억원
- 사업자 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)



2 주요 개발사업 현황

3) 과천과천 공공주택지구

광역입지 현황



주요 개발사업 현황

3) 과천과천 공공주택지구

토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		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	(지정타) 241,341㎡ (주암지구) 136,993㎡ → 659,060㎡ (20만평)
	중심복합시설용지	30,353	1.8	
기반 시설 용지	소계	839,494	50.5	
	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	



주암지구
(136,993㎡)

과천지구
(280,726㎡)

중심생활권
(트리플 역세권)

지식정보타운
(241,341㎡)

인덕원역 일대
(쿼드러플 역세권)

20만평 이상의 자족시설용지
“미래 과천” 핵심 요소

주요 개발사업 현황

3) 과천과천 공공주택지구

특별계획구역

① 선바위역 역세권 (주상복합)

- 면 적 28,410㎡
 - 지구단위계획 용적률 395% / 40층 이하
- 복합환승시설 및 여가 쇼핑 공간 조성



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



③ 대공원역 첨단산업 융복합 클러스터

- 면 적 108,333㎡
 - 지구단위계획 용적률 500% / 30층
- 종합의료시설을 포함한 첨단산업 등 유치





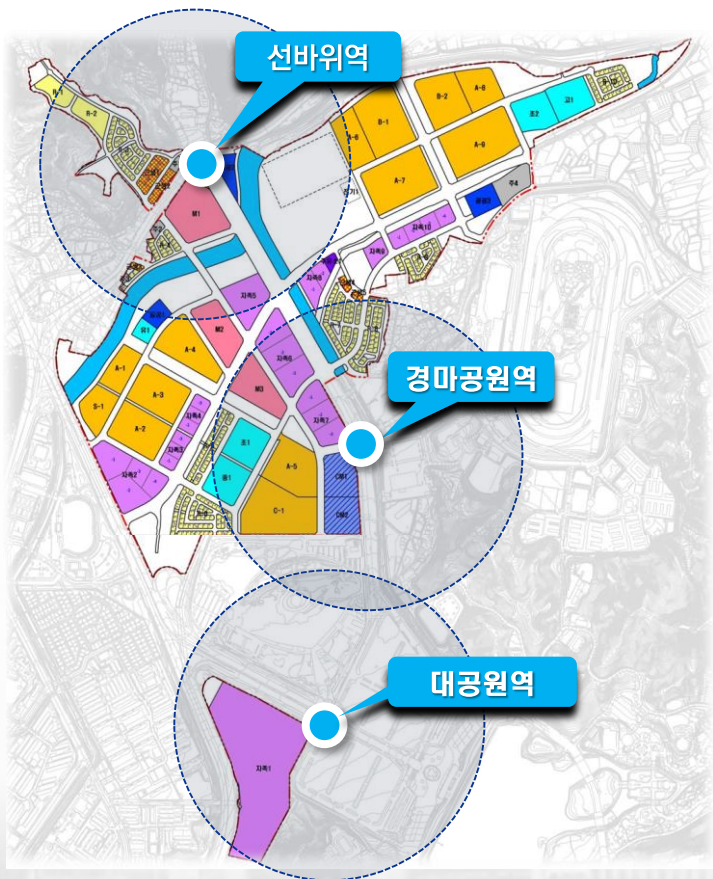
3 과천지구 자족시설용지 현황

- 수요 모델
- 공급 방향성
- 블록별 기업유치 방향



과천지구 자족시설용지 현황

1) 수요 모델



① 중견기업 Cluster

성장성 기반의 중견기업 등 본사 유치 주력



② 기업 R&D Center

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



③ 기업성장센터

역세권 & 숲세권 중심 복합
기업성장센터 조성



④ 종합의료시설

막계동 특별계획구역 사업화 추진



⑤ 지역상생단지

사업지 내 기업재정착 & 대토 제공



⑥ 복합 Mall & 문화

중심복합 특별계획구역 사업화 및
단지 전체 상업문화시설 연계 강화



과천시 미래 발전 방향성 기반

약 28만 m^2 자족용지 활용 → 6가지 수요모델 도출

지식·문화·예술산업 거점

과천지구 자족시설용지 현황

2) 공급 방향성



상기 주요 사례별 **근거법 상이**하나,
기업유치의 **성공 요소** 중 **공통점**

공공주택특별법, 택지개발촉진법, 산업입지 및 개발에 관한 법률 등

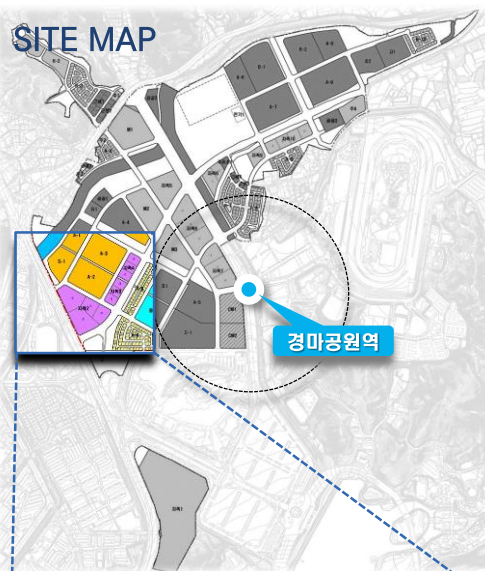
단순 추천 & 가격 경쟁입찰 지양
기업평가 (공모) → 선별적 기업유치

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



과천지구 자족시설용지 현황

3) 블록별 기업 유치 방향



성장성 기반의 중견기업 등 본사 유치 주력

획지구모

기업Needs(730평 ~ 3,300평 수요) 등 고려 필지 규모 최소화

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

건폐율 / 용적률

70% / 300% 이하

최고층수

8층 이하

중저층 규모의 기업 본사(사옥) 그룹화



과천지구 자족시설용지 현황

3) 블록별 기업 유치 방향



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

획지구모

중견기업 이상의 R&D 수요 반영

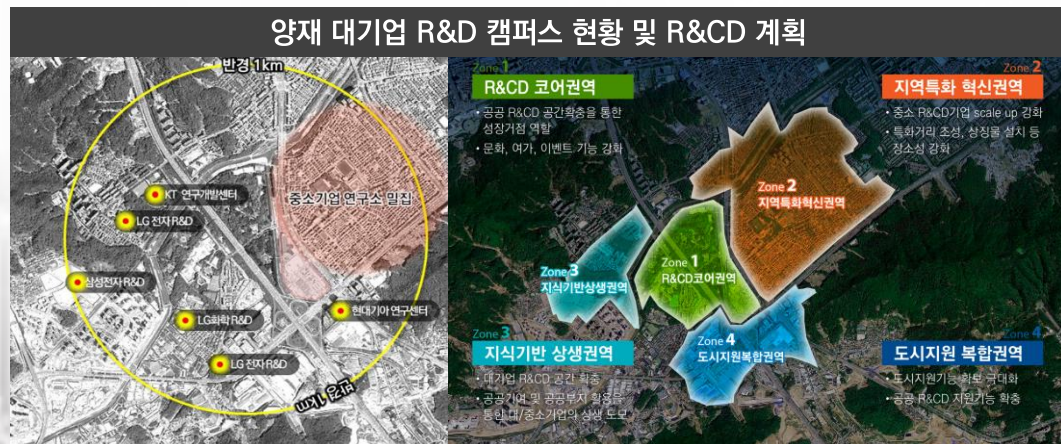
자족 5		17,152㎡	5,188평
자족 6	①	9,449㎡	2,858평
	②	9,382㎡	2,838평
	③	10,097㎡	3,054평
자족 7	①	6,776㎡	2,050평
	②	7,505㎡	2,270평
	③	7,476㎡	2,261평

건폐율 / 용적률

70% / 500% 이하

최고층수

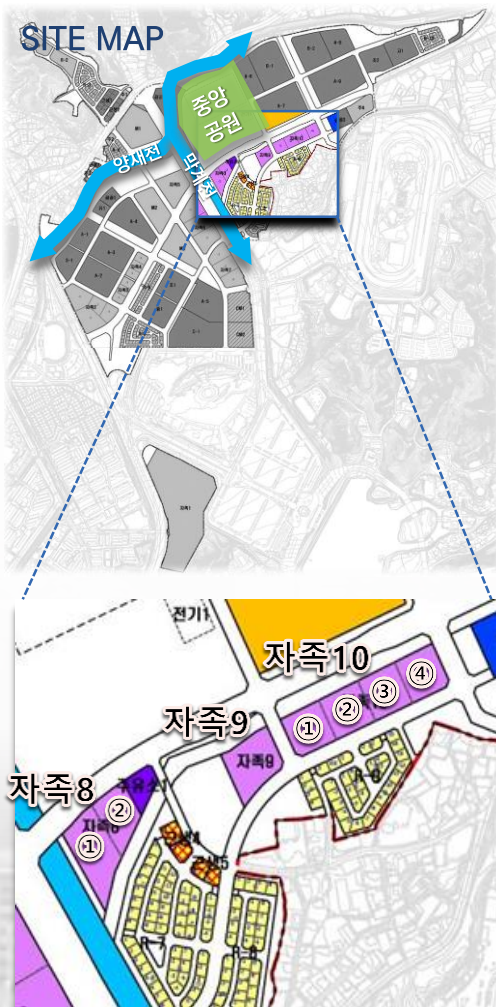
20층 이하





과천지구 자족시설용지 현황

3) 블록별 기업 유치 방향



숲세권 중심의 기업성장센터 & 중견기업 유치

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

건폐율 / 용적률 70% / 300% 이하

최고층수

공공주도
창업지원 (예시)



민간주도



공공
자원
+
민간
역량
결합



기타
지원
프로그램

인도 뱅갈루루
원스톱 지원 서비스
IIIT 산학연계 혁신

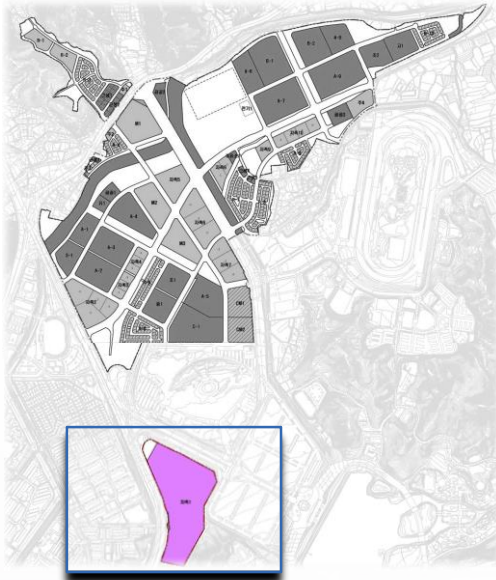
스웨덴 옅살라
창업지원환경 조성

대만 신죽과학단지
원스톱 서비스 지원

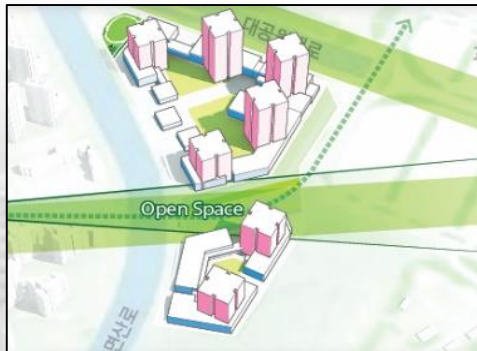


과천지구 자족시설용지 현황

3) 블록별 기업 유치 방향



막계동 특별계획구역



지구단위계획 주요 내용

- (면적) 108,333㎡, (건폐율) 70%, (용적률) 500%, (최고층수) 30층

<주용도> 지상 연면적의 70% 이상

- (산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률) 산업집적기반시설, 지식산업센터 및 도시형 공장
- (벤처기업육성에 관한 특별조치법) 벤처기업 및 벤처기업집적시설
- (소프트웨어산업 진흥법) 소프트웨어진흥시설 • (건축법) 교육연구시설, 업무시설, 의료시설

<부용도> 지상 연면적의 30% 이하

- (건축법) 근린생활시설, 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장, 판매시설, 노유자시설, 업무시설 : 주거용 오피스텔 전용 40㎡이하 / 300실 이하

※ 근린생활시설 및 판매시설 : 건축연면적의 10% 이하로 지상2층 이하 및 최상층에 설치



과천지구 자족시설용지 현황

3) 블록별 기업 유치 방향

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 헬스케어 타운, 문화 및 상업시설 등의 융복합 클러스터 조성

과천시 랜드마크 조성



과천지구 자족시설용지 현황

3) 블록별 기업 유치 방향





Contact

과천시공사 사업계획처 사업계획부

 02-500-1240 / 1241

 alandi@gcuc.or.kr

