철도지하화 통합개발
사업제안 가이드라인

2024. 06

국토교통부

목 차

Ⅰ. 사업 개요 ····· 1

Ⅱ. 사업제안 방법 ····· 3

Ⅲ. 평가 방법 및 평가 기준 ····· 5

Ⅳ. 세부 추진 일정 ····· 6

Ⅴ. [양식] 제출서류 ····· 7

참고1. [양식1] 사업신청서 ····· 7

참고2. [양식2] 사업제안 요약서 ····· 9

참고3. [양식3] 사업제안서 ····· 19

Ⅰ. 사업 개요

1 추진 배경 및 그간 경위

□ 추진 배경

○ 그간, 기존 재정방식으로는 철도지하화 사업이 어려웠으나, **철도 부지를 활용**하여 **재원을 조달**하는 **새로운 사업 모델 마련**

- 이와 관련, 도심 내 지상 철도를 지하화하면서 철도부지와 주변개발까지 통합개발이 가능한 **「철도지하화통합개발법」 제정**('24.1)

○ 도심내 **철도를 지하화**하면서 **철도 부지와 주변 부지를 통합개발**하는 **최초 사업**인 만큼, **지자체에서 원활히 준비**토록 지원 필요

- 특히, 사업의 **조기 가시화**를 위하여 사업 계획의 **완결성이 높은 사업**을 **선도사업으로 선정**('24.12)하여 조기에 사업 착수 지원

☞ 선도사업 선정 및 종합계획 수립 등을 위해, 지자체에서 정부에 **사업제안에 필요한 사항**을 담은 **가이드라인 마련**, 배포 추진

□ 그간 경위

○ 「철도지하화 통합개발법」 **제정**('24.1, '25.1월 시행)

○ 철도지하화 통합개발 종합계획 수립을 위한 **연구용역 착수**('24.3.25)

* (기간) '24.3.25~'26.3.24(24개월)/ (수행기관) 국토연구원 컨소시엄

○ **철도지하화 통합개발 추진 협의체** 구성* 및 **출범식** 개최('24.4.4)

* ❶지하화기술 분과(12명), ❷도시개발·금융분과(12명), ❸지역협력분과(31명)로 구성

○ 철도지하화 통합개발 **사업 및 가이드라인 설명회 개최**('24.4.25, '24.5.8)

2 사업 구조 및 추진 절차

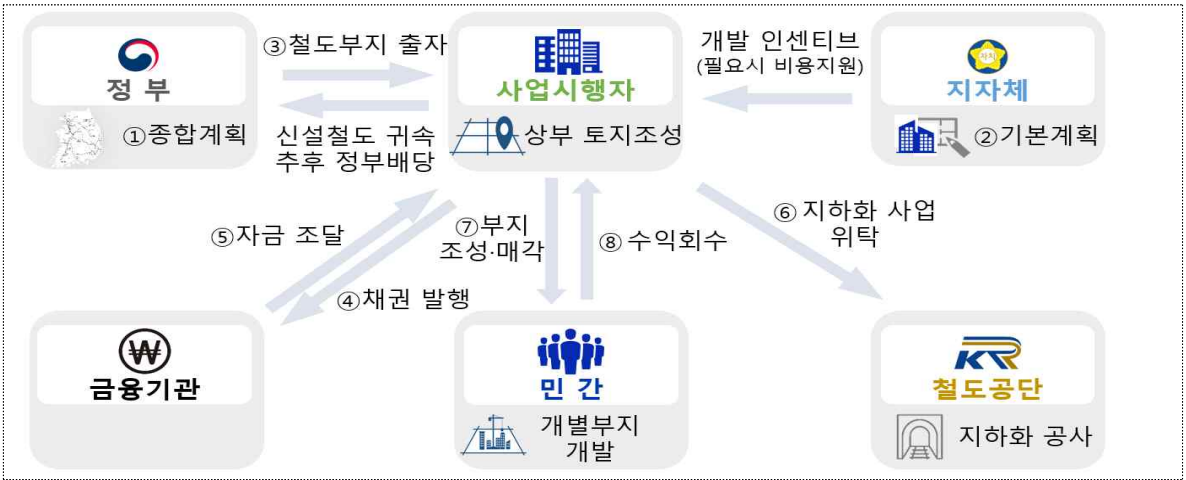
□ 사업 구조 및 주체별 역할

※ 정부로부터 철도부지를 출자받은 **사업시행자**는 **채권발행**을 통해 철도 지하화 사업을 **시행**하고, **상부개발 이익**으로 지하화 **건설비용**을 **상환**

○ **(국가)** 철도지하화통합개발 **종합계획을 수립**하고, 사업시행자에게 **철도부지**를 '**현물출자**'하여 사업기반을 마련

○ **(지자체)** 종합계획에 포함된 대상 노선에 대한 **통합개발 기본계획을 수립**하고, 속도감 있는 사업 추진을 위한 **재정·행정적 지원**

○ **(사업시행자)** **채권발행**을 통해 **철도건설 비용을 先조달**하고, 추후 상부 토지 및 건축물 매각 등 **개발 수익**을 통해 **지하화 재원 환수**



□ 추진 절차

○ **(종합계획)** **대상노선, 개발여건 및 범위, 단계별 추진계획** 등을 포함하여 철도산업위원회 심의를 거쳐 **수립**('25.12월 국토부)

○ **(기본계획)** **지자체**는 종합계획에 포함된 **대상 노선**별로 중도위 심의를 거쳐, 철도지하화사업 및 철도부지개발사업 계획*, 재원조달 계획 등을 포함하는 **'철도지하화 통합개발 기본계획' 수립**

* 단, 철도지하화사업 기본계획은 「철도건설법」 제7조 절차에 따라 국토교통부가 수립

○ **(사업시행)** 철도지하화사업은 철도공단에 위탁하고, 준공 후 상부 부지를 **조성·매각**하여 사업비 회수

Ⅱ. 사업제안 방법

□ 기본 요건

○ **(제안기관) 광역 지방자치단체**

○ **(제안대상)** 「철도건설법」 제2조에 따라 건설된 **고속철도, 일반철도**

□ 사업 제안 방법

○ **(제출일시) ~'25.5월 말까지**

- **'24.10.25 까지 제출 사업**에 한하여 평가를 거쳐 **1차 선도사업 선정**

○ **(제출방법) 전자문서로 공문제출**(국토교통부, 국토연구원), **원본 등의 서류**는 제출기한 내 **인편 또는 우편으로 별도 제출**(국토연구원)

< 신청 및 서류제출 방법>

구분	공문 제출	서류 제출
제출내용	• **사업신청서 및 사업제안 요약서, 사업제안서 사본 각 1부** (직인날인 스캔본 PDF 파일)	• **사업신청서 원본 1부**(직인날인) • **사업제안요약서, 사업제안서 15부**(각종 증빙 포함) • **원본 파일**(USB 저장)
제출방법	• **전자문서**(지자체장이 제출)	• **방문** 또는 **우편·택배**
제출처	• **국토교통부 철도건설과** • **국토연구원 도시연구본부** (2개 기관에 모두 제출)	• **국토연구원** 도시연구본부(5층) * 세종특별시 국책연구원로 5 (☎ 044-960-0300)

□ 유의사항

○ 광역지자체에서 **2개 이상 사업 제안**은 **가능**하나, **노선별로 사업제안서를 각각 작성**하여 제출 필요

* 철도부지 개발 수익을 타 노선 사업과 공유할 경우, 재원조달방안 등에 표기 필요

○ 광역 지자체는 반드시 **기초지자체 의견수렴 절차**를 거쳐 **사업 제안**

○ **사업 구간이 2개 이상 광역 지자체에 걸쳐 있는 경우,** 해당 **광역 지자체와 협의를 거쳐 사업 제안** 필요

○ 철도지하화 대상 노선과 연계된 노선을 함께 지하화하는 경우, **연계노선의 지하화 계획도 사업제안서에 포함** 필요

○ 제출서류 상의 **기재착오 또는 누락** 등으로 인하여 발생하는 불이익은 **신청기관의 책임으로 간주**

○ 제출서류 전체 또는 일부를 위조·변조하거나 허위 기재하는 등 부정한 방법을 통해 제출하는 경우, **선도사업 선정** 및 **종합계획 대상노선에서 제외**될 수 있음

○ 신청기간 중 접수된 서류는 반환하지 않음

○ 사업제안신청서, 사업제안서(요약, 본문, 참고 등)은 **반드시 1권으로 제책**

Ⅲ. 평가 방법

□ 중점 평가 항목

○ △ **대상선정 적정성 및 사업추진 필요성**, △**철도지하화 계획 및 상부개발계획 수립 합리성**, △ **사업 실현가능성**(사업비 추정, 사업 구조 및 재원조달방안 적정성), △ **지자체 역할**(행정·재정적 지원)

※ 구체적인 평가 기준(항목·배점 등)은 추후 마련·배포 예정

□ 평가 위원회 구성·운영

○ **국토부와 연구기관**(국토연 컨소시엄), 외부 전문가 등으로 구성·운영

□ 평가 절차 및 방법

서면평가	→	현장실사	→	발표평가	→	종합평가
사업제안서 서류 평가		평가위원 현장방문 확인		사업계획 발표·질의응답 하여 평가		서면평가와 발표평가 점수를 합산하여 대상선정

* 예비검토를 통해 신청요건 미충족 시 평가대상에서 제외가능

❶ (서면평가) **사업제안서**를 토대로 **서면평가 실시**

❷ (현장실사) **현장여건, 사업계획 실현가능성 및 효과성** 등 확인

* 현장 확인 시 필요사항 요청(평가위원) → 현장실사 시 설명(지자체)

❸ (**발표평가**) 지자체에서 **사업제안서를 발표**하고 질의응답을 거쳐 평가

❹ (**종합 평가**) **서면 평가, 현장실사**와 함께 **발표평가 결과**(질의·답변 포함)를 **종합**하여, **대상사업 선정**

Ⅳ. 세부 추진 일정

구분		일정	주요내용	비고
가이드라인 배포		• 사업제안 가이드라인 배포	’24.5.30	국토부 → 지자체
⇩				
사전 컨설팅		• 철도지하, 도시개발 및 재원조달 등 부문별 컨설팅 • 사업구상 보완사항 발굴·논의	’24.6~	연구기관, 협의체 위원
⇩				
선도사업 선정	사업제안 접수	• 광역지자체(시·도) 사업 제안	~’24.10.25	지자체→ 국토부
	평가	• 사업제안서 서면, 현장평가 및 종합(발표) 평가	’24.10~12월	국토부 평가위원회
	선도사업 선정	• 1차 선도사업 발표	’24.12월말	국토부
	기본계획 착수	• 기본계획 착수	’25.上~	지자체 (상부) 국토부 (지하)
종합계획 수립	사업제안 접수	• 광역지자체(시·도) 사업 제안	~’25.5월	지자체→ 국토부
	종합계획 수립	• 종합계획 관보 고시	’25.12월	국토부
	기본계획 착수	• 종합계획에 포함된 주요 사업부터 기본계획 착수	’26.上~	지자체 (상부) 국토부 (지하)

※ 잠정일정이며, 추진과정에서 변경될 수 있음

Ⅴ. [양식] 제출 서류

1 [양식1] 사업신청서

사 업 신 청 서

신청인			
기관명	ㅇㅇ시·도		
신청인	ㅇㅇ시·도 홍 길 동		
담당부서	ㅇㅇ실·국 ㅇㅇ과		
부 서 장	ㅇ ㅇ ㅇ (☎ 000-345-6789)		
담 당 자	ㅇ ㅇ ㅇ (☎ 000 - -) ※ 사무실전화 ㅇ ㅇ ㅇ (☎ 000 - -)		
신청내용			
대상노선	00선 00역 ~ 00역 구간 (㎞)		
사업위치/ 면적	○○시 ㅇㅇ구 △△동 000번지 일원 ※ 행정동+대표지번 / 00,000㎡		
사업 비전 및 목표	철도지하화 통합개발 사업을 통해 신청기관이 구현하고 싶은 도시 비전과 목표, 기대효과가 잘 드러나도록 3줄 이내로 요약		
사업비	00(억원)	(철도지하화)	(억 원)
		(철도부지개발)	(억 원)
개발수입 및 개발이익(추정)	개발수입 00(억 원)	개발이익	00(억 원)
재무적 타당성	PI(수익성지수)	FNPV(순현재가치)	FIRR(내부수익률)
사업시행(예정)자 (사업방식)			
제출서류	사업제안서 요약서, 사업제안서(각종 증빙 포함), 원본저장 USB		

위와 같이 철도지하화 통합개발 사업을 신청합니다.

2024년 월 일

○ ○ ○ 시장 홍 길 동 직인

국토교통부장관 귀하

[편집상 여백]

2 [양식2] 사업제안 요약서

철도지하화 통합개발
사업제안 요약서

2024. 00. 00.

○○시·도

[편집상 여백]

사업제안 요약서

※ 총 10페이지 이내,
표 크기·양식은
가급적 유지

1 철도지하화 통합개발 사업 개요

☐ 대상노선 :

☐ 위　　치 :

☐ 면　　적 :

☐ 사업기간 :

☐ 사 업 비 :

☐ 위 치 도

☐ 비전 및 목표 :

☐ 사업 추진전략 :

2 현황진단 및 여건분석

☐ 일반현황

☐ 철도지하화 통합개발 필요성

☐ 관련 계획 및 사업과의 연계성

3 철도지하화 사업계획

☐ 철도지하화 기본구상

☐ 노선계획

☐ 공사구간 분류 및 공정계획

4 철도부지개발 사업계획

☐ 철도부지개발 기본구상

☐ 철도부지개발 규모 및 배치

☐ 수직 및 수평적 연계 방안

5 사업 추진 방안

□ (총사업비) 억 원

○ 철도지하화 억 원

00도·시 철도지하화 총사업비 추정 (단위 : 백만 원) (예시)

공종	규격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비	-	-	-	-	-	-
A-1. 노반	-	-	-	-	-	-
A-1-1. 본선	-	-	-	-	-	-
···						
A-2. 궤도	-	-	-	-	-	-
A-3. 건축	-	-	-	-	-	-
···						
A-4. 시스템	-	-	-	-	-	-
···						
A-5. 차량기지	-	-	-	-	-	-
···						
A-6 연계선구 ①						
A-6-1. 노반						
A-6-2. 궤도						
A-7. 부가가치세	-	-	-	-	-	-
B. 보상비	-	-	-	-	-	-
B-1. 토지보상비	-	-	-	-	-	-
B-2. 지장물보상비	-	-	-	-	-	-
B-3. 지하보상비	-	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	-	-	-	-	-	-
C-1. 설계비	-	-	-	-	-	-
C-2. 책임감리비	-	-	-	-	-	-
C-3. 시설부대비	-	-	-	-	-	-
C-4. SE 비용	-	-	-	-	-	-
C-5. 시운전비	-	-	-	-	-	-
C-6. 부가가치세	-	-	-	-	-	-
D. 예비비	-	-	-	-	-	-
E. 차량구입비	-	-	-	-	-	-
F. 총사업비	-	-	-	-	-	-

○ 철도부지개발 억 원

00도·시 철도부지개발 사업비 내역 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		금액	비율(%)	비고
합계				
부지 조성 (필수)	소계(A+B+C+D+E)			
	A. 공사비			
	B. 시설부대경비			
	C. 보상비			
	D. 기타비			
	E. 예비비			
	⋮			
건물 및 시설 조성 (선택)	소계			
	건축공사비			
	건축설계비			
	건설사업관리용역비			
	기타비			
	⋮			

□ 철도부지개발 수입 억 원

철도부지개발 수입 상세 (예시)

구분		금액(억 원)
철도부지개발		수입
	소계	
	ㅇㅇ역 사업지구	
	ㅁㅁ역 사업지구	
	⋮	

□ 개발이익(추정) 억 원

개발이익 추정 상세 (예시)

구분	금액(억 원)
개발이익 (B-A)	
총 사업비 (A)	
철도부지개발 수입 (B)	

□ 재무적 타당성 검토

재무성 분석 (예시)

구분	1안	2안	3안	비고
PI	-	-	-	PI>1, 타당성 있음
FNPV	-	-	-	FNPV>0,타당성 있음
FIRR				FIRR>1, 타당성 있음

민감도 분석 예시 (단위: 백만 원, %) (예시)

구분		수익성지수(PI)	순현재가치(FNPV)	내부수익률(FIRR)
사회적 할인율 변화	2.5%			
	3.5%			
	4.5%(기준)			
	5.5%			
	6.5%			
사업비용의 변화	20%			
	10%			
	0%(기준)			
	-10%			
	-20%			
토지매각 단가 변화	20%			
	10%			
	0%(기준)			
	-10%			
	-20%			
주요시설(주거, 업무, 상업) 분양률 변화	70%			
	80%			
	90%			
	100%			

ㅇㅇ시·도 재무건전성 연도별 분석 (예시)

구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	5개년 평균
재정자립도	ㅇㅇ시·도(%)						
	광역지자체 평균(%)						
재정자주도	ㅇㅇ시·도						
	광역지자체 평균(%)						
부채비율	자산						
	부채						
	부채비율(%)						
지방채발행한도액 및 발행액	지방채발행한도액						
	발행액						
	발행비율						
종합평가							

ㅇㅇ시·도 재원조달능력 분석 (예시)

구분		2025년	…			20XX년 (목표년도)	합계
자기자본 조달능력	총 투자비(협의)						
	사업에 대한 자체조달금액						
	신규가용재원*						
구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	5개년 평균
타인자본 조달능력 (차입금조달능력)	유동비율(%)						
	부채비율(%)						
	차입금(백만원)						
분양위험	…						
⋮							
종합평가							

□ 재원조달 계획

□ 연차별 집행계획

○ 철도지하화

철도지하화 연차별 투입계획 (단위 : 백만 원) (예시)

구분	사업비								차량구입	운영비	대체투자비		잔존가치	합계
	설계비	시설부대	공사감리	공사비	시운전비	용지보상	예비비	계			차량대체	시설대체		
0000년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0000년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0000년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

○ 철도부지개발

철도부지개발 연차별 투입계획 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		공사비	시설부대비	보상비	기타비	예비비	합계
연도	단계						
0000년		-	-	-		-	-
0000년		-	-	-		-	-
0000년		-	-	-		-	-
⋮							

주) 부가가치세 포함

6 지자체 역할과 기여

□ 제도적, 절차적 협조 방안

□ 지역주민 협력, 의견수렴 등 참여 방안

□ 지자체의 재정지원 확보 방안

7 사업의 파급효과

□ 사업 효과

○ 경제적 파급효과

○ 사회적 파급효과

○ 정책적 파급효과

[편집상 여백]

[편집상 여백]

3 [양식3] 사업제안서

철도지하화 통합개발
사업제안서

202X. 00. 00.

○○시·도

< 작성방법 >

□ **철도지하화 통합개발 사업제안서(이하 '제안서') 작성시 사업제안서 요약, 사업제안서 , 제안서 별첨자료는 하나의 책자**로 구성하며, **양면 인쇄하여 좌편철**로 제작

□ 제안서 작성 분량은 110페이지 이내로, 제안서 항목별 권장 페이지 준수를 권장하나 필요에 따라 전체 분량 범위 내에서 조정 가능

○ 사업제안서 요약 및 별첨자료는 작성 분량에 포함되지 않음

* 단, 사업제안서 요약의 경우 10페이지 이내 분량 제한이 있으며, 별첨자료는 분량에 제한이 없음

□ 제안서 작성시 각 항목별 글꼴 및 글씨크기를 준용하여 작성

Ⅰ. HY헤드라인M, 18pt, [스타일 : 로마.장]

1. 맑은 고딕, 14pt, (스타일 : 숫자.절)

1.1. 휴먼명조, 13pt, (스타일 : 1.1. 항)

○ 휴먼명조, 13pt, (스타일 : ○)

- 휴먼명조, 12pt, (스타일 : - 추가설명)

・휴먼명조, 12pt, (스타일 : ・추가설명)

그림 제목

(맑은 고딕, 10pt, 진하게, 가운데 정렬, (스타일 : 표그림제목))

표 제목

(맑은 고딕, 10pt, 진하게, 가운데 정렬, (스타일 : 표그림제목))

구분	연장(㎞)			중고딕, 10pt, 진하게, 가운데정렬, (스타일 : 표 가운데)
	총계	지상	지하	
				중고딕, 9pt, 가운데정렬, (스타일 : ▶표 내용)

□ 용지 여백 기준 (A4 (210 x 297 mm))

ㅇ 위쪽 : 10.0 mm

ㅇ 머리말 10.0 mm

ㅇ 왼쪽, 오른쪽 20.0 mm

ㅇ 꼬리말 10.0 mm

ㅇ 아래쪽 10.0 mm

□ **제안서 내 주요 정보의 기준연도는 최근 연도인 "2023년 말"을 기준으로 하며,** 자료의 특성상 최근 자료 구득이 어려워 시차가 존재할 경우 해당 시점을 반드시 기재

□ 제안서는 **가급적 제시된 목차를 준용**하되, 여건 등에 따라 달리 작성 가능

ㅇ **전체 사업계획도를 A3 사이즈로 작성·첨부**하며, **A4 사이즈에 맞추어 접어서 제출**

ㅇ 해당지역의 현황과 활동을 이해할 수 있는 사진과 도면을 활용하되, 해당지역과 무관한 해외사례 및 타 지역 사진은 사용 불가

□ **제안서는 「철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법」 제2조의 정의 및 내용을 준용하여 작성**

ㅇ 별첨자료는 순서에 따라 첨부하되 별첨자료의 위치를 제안서에 표시

* (예) <별첨1> 철도부지개발사업구역 세부검토서(☞42p)

ㅇ **별첨자료는 양식에 맞춰 핵심사항 위주로 첨부**하고, 필요시 제안하는 지자체에서 추가로 첨부 가능

[목 차]

Ⅰ 사업개요 ····· 1
1. 사업 대상 현황 및 필요성 ····· 1
2. 사업의 비전 및 목표 ····· 6
3. 사업의 추진전략 및 체계 ····· 7

Ⅱ 관련 계획 검토 ····· 9
1. 국가 및 광역 계획 ····· 9
2. 관련 정책 및 사업 ····· 11

Ⅲ 철도지하화 사업계획 ····· 13
1. 철도 현황 및 철도지하화 기본구상 ····· 13
2. 지하화 계획 ····· 20
3. 공사구간 분류 및 공정계획 ····· 31
4. 예상 문제점 및 대응 방안 ····· 33

Ⅳ 철도부지개발 사업계획 ····· 34
1. 철도부지개발 사업지구 설정 및 기본구상 ····· 35
2. 철도부지개발사업 세부 계획 ····· 49
3. 철도부지개발사업의 수직·수평적 공간·기능연계 방안 ····· 56
4. 철도부지개발사업 추진계획 ····· 58
5. 예상 문제점 및 대응 방안 ····· 61

Ⅴ 사업 추진 방안 ····· 62
1. 사업 추진 적합성 ····· 62
2. 사업구조 및 재원조달계획 ····· 74
3. 단계별 사업 추진 방안 ····· 76

Ⅵ 지자체 역할과 기여 ····· 78
1. 제도적·절차적 협조 방안 ····· 78
2. 지역주민 등과의 거버넌스 구축·운영 ····· 79
3. 지자체 재정지원 확보 방안 ····· 80

Ⅶ 사업의 파급효과 ····· 81
1. 경제·사회적 파급효과 ····· 81
2. 정책적 파급효과 ····· 83

[편집상 여백]

Ⅰ. 사업 개요

1. 사업 대상 현황 및 필요성 (5페이지 내외로 작성)

1.1. 사업의 배경 및 목적 (1페이지 내외로 작성)

○ 사업의 배경과 목적

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 국가 차원, 광역권 차원, 도시 차원 등 ☞ 국가 차원 : 국토개발, 지역균형발전(수도권/비수도권) 관점에서 사업의 배경 및 목적 검토 ☞ 광역권 차원(도 단위, 인접 시) : 사업제안 지자체 인접 도시 등 (초)광역권의 관점에서 사업의 배경 및 목적 검토 ☞ 도시 차원(시·군) : 도시공간구조 및 지상철도로 인한 문제점 등 사업제안 지자체의 관점에서 사업의 배경 및 목적 검토

- 가나다
- 가나다

국토 차원에서의 사업 배경 및 목적 삽도 (선택사항)

광역권 차원에서의 사업 배경 및 목적 삽도 (선택사항)

지방도시 활성화, 주변지역과의 연계 등 사업 대상지역 중심의 광역권 관점에서의 배경 및 목적

도시 차원에서의 사업 배경 및 목적 삽도 (필수사항)

생활권, 도심-부도심 등의 공간구조 등 도시 차원 관점에서의 배경 및 목적

1.2. 사업의 필요성 (2페이지 내외로 작성)

ㅇ 교통체계, 철도시설 측면

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 교통(지상) 측면 ☞ 지상철도로 인한 교통혼잡, 평면교차, 횡단, 도로시설, 보행환경, 도로·보행동선 단절, 안전 및 차량교통 단절 등 지상 교통 문제점 및 불편사항 작성 **※ 철도시설 측면** ☞ 지상철도로 인한 철도시설 관리, 운영 시 불편사항 작성

- 가나다
- 가나다

지상철도에 의한 교통, 철도 측면의 필요성 삽도 (선택사항)

ㅇ 도시공간 및 도시계획적 측면

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 도시개발 활성화 측면 ☞ 지상철도와 인접한 지역의 장기 미시행된 재정비 또는 도시개발사업 인허가의 동시 추진에 따른 특장점 등을 작성 **※ 지역 발전 측면** ☞ 거점형성 및 지역활성화 전략으로써 철도지하화 통합개발을 통한 구도심 및 지역경제 활성화 가능성 등 **※ 도시계획적 측면** ☞ 도시공간구조, 상부공간 단절 등 지상철도 구간 지하화의 필요성 등을 작성 **※ 특정 구간별 필요성 서술이 필요할 경우, [별첨 1]을 활용하여 주요 공간별 작성**

- 가나다
- 가나다

지상철도에 의한 도시공간 및 도시계획 측면의 필요성 삽도 (선택사항)

○ 물리적 환경 측면

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 소음, 분진, 지역 슬럼화(노후), 경관 등 ☞ 지상철도 운영에 따른 현재 주변지역의 소음, 분진 등의 부정적 영향과 미래 철도지하화 사업 시행시 개선이 예상되는 긍정적인 변화를 작성

- 가나다
- 가나다

지상철도 주변지역 쇠퇴현황 측면의 필요성 분석 삽도 (필수사항)

지상철도 구간으로 인한 지역 내 소음, 분진, 건축물 노후도, 빈집 등의 공간적 현황,
해당구간 지하화 이후 예상되는 개선효과/기대효과 관련 삽도 등 제시

○ 경제적 측면

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 지역의 경제, 산업 부양을 위해 필요한 사유 등 ☞ 사업제안 지자체의 경제·산업 쇠퇴 현황 또는 철도지하화 통합개발을 통한 지자체 경제·산업 부양정책을 요약하여 작성

- 가나다
- 가나다

○ 사회적 측면

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 지상철도 지하화에 대한 지역의 여론과 주민의견, 삶의 질 개선 요구 등 ☞ 사업제안 지자체의 철도지하화 통합개발 언론보도, 주민의견 청취(공청회 및 설명회, 서명부 등), 기타 설문조사 등 관련내용 작성

- 가나다
- 가나다

1.3. 사업 대상 현황 (2페이지 내외로 작성)

○ 철도 일반 현황

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 지자체 내 철도연장 및 노선 현황 등

☞ 철도노선을 기준으로 지상·지하 철도노선 연장, 철도역 등으로 분류하여 작성

◈ 철도구간 (예시)

구분	연장(㎞)			철도역(개)	00도·시 통과구간	비고
	총계	지상	지하			
총 계	0.0	0.0	0.0	00개	-	-
경부선	0.0	0.0	0.0	00개	00역 ~ 00역(북·동→남·서 순)	-
-	-	-	-	-	-	-
…	…	…	…	…	…	…

- 가나다
- 가나다

철도 일반 현황 (필수사항)	**지상철도 구간** (필수사항)

○ 지상철도 주변지역 현황

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 지역 내 지상철도 구간별로 단절된 도시지역 기초현황 등

☞ 사업제안 지자체 내 지상철도와 주변지역 현황을 삽도, 표로 작성

- 가나다
- 가나다

지상철도에 의한 단절지역 및 주변지역 현황 삽도 (필수사항)

Key-map(지자체 행정구역, 지상철도 구간, 현황조사 위치 표시)
현황조사 사진(지상철도 주변 열악한 주거·기반시설 등)

○ 사업 대상의 공간적 범위

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도지하화 대상 노선 및 구간, 철도부지개발 범위

☞ 철도지하화 통합개발 사업 대상 노선 및 구간, 연장, 역사 수 등 작성

☞ 철도부지개발사업 구역계(연번, 면적표기)와 함께 중첩되는 기존 재정비, 개발사업 등을 분류하여 작성

- 가나다
- 가나다

철도지하화 노선 및 철도부지개발구역 제안 삽도 (필수사항)

사업제안 지자체와 인접 지자체 행정구역계,
지자체 철도노선 전체(지상+지하) 표시,
철도지하화 통합개발 사업 대상 노선 및 구간, 역사 등 표시,
철도부지개발사업 구역 표시(면적, 우선순위 사업 기준 연번표시)

○ 사업의 시간적 범위

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도지하화 통합개발 전체 사업(계획 및 운영 포함)의 기간과 철도지하화 및 철도부지개발 사업 기간을 구분하여 작성

◈ 사업기간 예시

구분	사업기간	비고
철도지하화 통합개발 (계획 및 운영기간 포함)	2024년 ~ 0000년(00개년)	-
철도지하화 사업	2024년 ~ 0000년(00개년)	-
철도부지개발 사업	2024년 ~ 0000년(00개년)	-

- 가나다
- 가나다

2. 사업의 비전 및 목표 (1페이지 내외로 작성)

2.1. 사업의 비전 : ㅇㅇㅇ (사업 추진을 통한 미래 도시공간 구현 방향과 도시미래상)

ㅇ 미래상

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업제안 지자체의 미래상, 비전 캐치프레이즈 ☞ 캐치프레이즈가 담고 있는 의미에 대해 설명 작성 (예시 : 00 글로벌 혁신코어) ☞ 철도지하화 통합개발을 통한 철도부지의 활용, 기반시설의 입체화 등 도시공간구조의 장기적 개편 미래상

- 가나다
- 가나다

철도부지통합개발 미래상 삽도 (예시) (필수사항)



(예시안은 단순 참고용으로, 지자체별 합리적인 계획기준 수립 후 제안 가능)

2.2. 사업의 목표 : ㅇㅇㅇ (사업 추진을 통해 달성하고자 하는 세부 목표)

ㅇ 세부 목표

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 목표 연번별 구분하여 작성 ☞ 목표1, 목표2 등 세부목표를 연번별로 구분하여 정의하고, 달성하고자 하는 결과를 요약 작성

- 가나다
- 가나다

사업의 세부목표 작성 (예시)

연번	세부목표	주요 내용
1		-
2		-
3		-
…		

3. 사업의 추진전략 및 체계 (2페이지 내외로 작성)

3.1. 사업 세부목표 및 추진전략

주요 작성 내용 및 착안사항
※ **추진전략** ☞ 세부 목표를 달성하기 위한 추진전략 작성 ☞ 표/삽도 활용

- 가나다
- 가나다

사업의 세부목표별 추진전략 작성 (예시)

연번	세부목표	추진전략	
1		1-1	…
			…
			…
2		2-1	
		…	
3		-	

3.2. 사업 추진일정

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 단계별 사업 추진일정표 작성 ☞ 철도지하화 및 철도부지개발 사업 수행을 위한 추진계획 표/삽도 작성 (연도별) ☞ 시간경과에 따른 전반적 전략 등의 흐름, 지하화 및 부지개발의 순차적 흐름과 연계 방안 제시

- 가나다
- 가나다

시간경과에 따른 전반적인 사업 추진 목표 및 흐름, 연계 방안 표/삽도 (필수사항)

Ⅱ. 관련 계획 검토

1. 국가 및 광역 계획 (2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 국가 및 광역계획

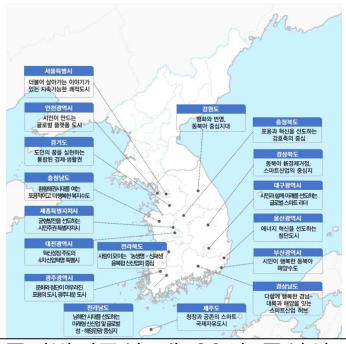
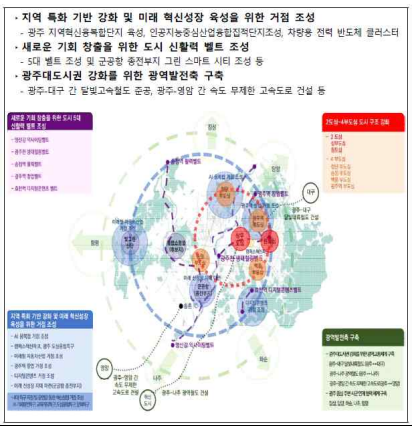
☞ 국가 및 광역계획 상 사업제안 지자체의 역할, 지역특성, 경제·산업·사회 이슈, 기본방향 등을 최대한 요약하여 작성하고, 철도지하화 및 철도부지개발사업을 추진하여야 하는 당위성을 주요하게 검토

☞ 국가 및 광역계획 공간구상에 주요 권역·축 상에 사업제안 지자체가 포함된 경우, 사업제안 지자체의 위치를 삽도로 표기하고, 지자체의 역할과 발전방향을 작성

※ 관련 계획과의 정합성, 충돌 가능성 등 기존 계획과 철도지하화 통합개발 계획의 부합 여부 검토

☞ 철도지하화 통합개발 이후, 노선 변경, 증설, 신규 노선 접속 등이 어려울 수 있으므로 장래 계획 및 관련 계획의 면밀한 검토 필요

▶ 작성사항 예시

구분	계획내용	착안사항
국토 종합 계획	• 00광역권 발전방향 - 세계 일류도시로 도약을 위한 글로벌 게이트웨이 구축 - 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진 	• 00광역권 발전방향과 합치되는 00시 철도지하화 통합개발 비전 설정 - 글로벌 게이트웨이인 00시의 주요 성장거점이자 대중교통 환승 거점으로써의 철도지하화 통합개발 추진 - 구도심 활성화 및 지속가능한 도시공간 관리를 위한 지역 성장동력으로써 작동할 수 있는 공간구조 설정
지방시 대종합 계획	• 광역권 공간발전구상 내 00시 중심의 도심 구조 강화 	• 광역권 공간구조 상 00시 주요 거점화 - 철도지하화 통합개발을 통한 광역권 경제 거점화 전략 수립 필요 - 철도지하화 통합개발 사업의 광역적 기능 부여 검토 필요(첨단산업벨리 거점 지정 등) - 광역발전축 중심 도시로써, 철도지하화 통합개발을 통한 중심 도시 기능 강화 전략 수립(중심상업지구 조성, 상업기능 강화, 대중교통 연계 체계 강화 등)
-	-	-

1.1. (철도지하화 관련) 국가기간교통망계획, 국가철도망구축계획, 대도시권 광역교통 기본·시행계획, 도시교통정비기본계획 등

- 가나다
- 가나다

1.2. (철도부지개발 관련) 국토종합계획, 광역도시계획, 도종합계획, 도시·군기본계획 등

- 가나다
- 가나다

2. 관련 정책 및 사업 (2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 관련 정책 및 사업

☞ 철도지하화 및 철도부지개발과 관련한 정부 또는 지자체의 정책 및 주요 추진사업을 제시하고, 해당 내용의 추진단계(계획수립, 공사착공 등), 기대효과 등을 작성

☞ 철도지하화 통합개발 사업구역 인근에 수립된 관련 정책 및 사업 등 연계·확장 가능성 검토

▶ 작성사항 예시

구분	계획내용	착안사항
복합 환승 센터	• 명칭 : 00 복합환승센터 • 노선 : 00선, 00호선 • 건축계획 : 연면적 00㎡(지상 00층) - 대규모 상업시설, 환승주차장 등 	• (예시) 철도지하화 통합개발 대상과의 통합개발 및 연계사업 시행 등
-	-	
-	-	

2.1. (국가 시책 관련 계획・사업) 도심융합특구, 역세권 콤팩트시티. GTX 및 복합환승센터, 도시재생혁신지구, 지역개발사업 등

- 가나다
- 가나다

2.2. (지자체 관련 계획) 도시철도망구축계획, 도시주거환경정비계획, 도시재정비촉진계획 등

- 가나다
- 가나다

2.3. (철도부지개발 관련 사업 등) 차량기지 이전, 역세권개발 등 철도부지 상부유휴부지 개발사업

- 가나다
- 가나다

Ⅲ. 철도지하화 사업계획

1. 철도 현황 및 철도지하화 기본구상

1.1. 철도노선 현황 및 장래계획 (3페이지 내외로 작성)

○ 대상 노선 철도시설 현황분석

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 기존 선로, 정비시설, 차량기지, 역사 등 철도시설 현황

☞ 선로연장, 역수, 역간거리, 선로현황, 승강장, 운행열차, 여객 및 화물수송량 등 철도시설 운영 현황 등 작성

- 가나다
- 가나다

노선 개요 (예시)

노선	연장(km)	역수 (개소)	운영기관	이용객수	역간거리 (km)	운행열차	열차종별 운영횟수 (회/일)	비고
노선명	00.0	00	운영사	00명	0.00	KTX	000	복선
						전동차	000	
						화물열차	00	

00선 00~00구간 철도시설 및 운영 현황 (예시)

구분		역명	역명	역명	역명
STA.		000k 000.00	000k 000.00	000k 000.00	000k 000.00
승강장		0홈0선 저상홈(0.00x000.0) 저상홈(0.00x000.0)	0홈0선 고상홈(0.00x000.0)	0홈0선 고상홈(0.00x000.0) 고상홈(0.00x000.0)	0홈0선 저상홈(0.00x000.0)
부본선		유/무	유/무	유/무	유/무
역간거리(km)		0.00	0.00	0.00	0.00
선로현황		본선 0선, 유치선 0선	본선0건, 기회선, 화물선, 장비유치선,	본선0선, 타노선0선 측선 각 1선	본선 10선, 인상선2선, 검수유치선 0선
운행열차		KTX, 무궁화. 전동차	전동차, 무궁화	새마을, 무궁화, 화물	새마을, 무궁화, 화물
운행노선		00선	00선	00선	00선, 00선
이용객수(명/일)		000	000	000	000
화물량(톤/년)		품목 000	-	품목 000	품목 000
선로폭(m)	최소	000	000	000	000
	최대	000	000	000	000

대상 노선 현황

대상 노선 현황 삽도 (필수사항)

대상노선, 해당 노선 차량검수시설, 차량기지 위치도, 선구별 열차운영현황 등

○ 연계노선 현황

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 대상 노선과 연계된 노선 현황 ☞ 사업 대상 범위 내 연계노선 개요 기술

- 가나다
- 가나다

연계노선 현황 (예시)

연계노선 현황도 (필수사항)	**연계노선 현황도** (필수사항)	**연계노선 현황도** (필수사항)
00노선 00~00구간 또는 지점	00노선 00~00구간 또는 지점	00노선 00~00구간 또는 지점

연계 노선 현황 (예시)

노선명	노선	구간	연장(km)	개통연도	접속지점	비고
고속철도	경부고속	00~00	00.00	0000년	00역	00역 직결 및 00선 연결
일반철도	경부선	00~00	00.00	0000년	00역 00방면 00.0km 지점	00선 입체교차
도시철도	4호선	00~00	00.00	0000년	00역	00지점 접속부 연결

○ 철도지하화 대상지역 지장물 현황

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업대상 지역의 지장물 현황 ☞ 사업대상 지역의 지하화 진출입부 종단계획에 저촉되는 지장물과 지하철, 지하차도 등 이설 불가능한 시설 위주로 작성

- 가나다
- 가나다

사업대상 지역 주요 지상 및 지하 지장물 사진 등 삽입 (필수사항)

○ 차량검수시설, 차량기지 등 철도시설 현황

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 사업 대상 노선과 연계된 차량검수시설, 차량기지 등 철도시설 현황
☞ 차량검수시설의 검수능력과 주요시설 등, 차량기지의 검수능력, 기능, 배선 등 시설현황 기술

- 가나다
- 가나다

검수시설 현황 (예시)

구분		궤도 (km)	검수능력	시설규모(㎡)	주요시설	비고
00 차량 정비단	고속차량 정비센터	00.0	[경정비] 고속차량: 00편성	부지면적: 000,000 건축면적: 00,000	객차검수고, 정기검수고	-
	일반차량 정비센터	00.0	[중정비] 디젤기관차: 000량 객차 : 00량	부지면적: 000,000 건축면적: 00,000	기관차부하시험장	000역 구내
00 차량 사업소	000 본소	00.0	[경정비] 화차 : 00량	부지면적: 000,000 건축면적: 00,000	화차작업장	-
	000 차량팀	00.0	[경정비] 화차 : 00량	부지면적: 000,000 건축면적: 00,000	-	-

차량기지 현황 (예시)

소재지	대지면적	건축면적	기능	검수능력		차량수
				경정비	중정비	
배선				차량사무소	승무원 숙소	···
검수선	유치선	특수선	···			

○ 장래 건설계획

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 장래 건설계획
☞ 사업대상 노선 운영에 영향을 미칠 수 있는 연계노선, 경쟁노선 등 장래 신규 노선 건설계획이 있는 경우 사업 개요(연장, 정거장, 총사업비 등) 등 작성
☞ 예비타당성조사를 통과한 사업을 기준으로 작성

- 가나다
- 가나다

○ 대상 노선 운영 현황

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 대상 노선 열차운영 현황 및 차량제원
☞ 선구별 선로용량, 열차종별 운행횟수, 차량제원 등 기술

- 가나다

- 가나다

열차 운영 현황 (예시)

노선명	구간	구간 거리 (km)	평균 운행 시간 (분)	선로 용량 (회/일)	선로 최고 속도 (km/h)	KTX (회/일)	무궁화 (회/일)	전동차 (회/일)	화물 (회/일)	… (회/일)	운전 시격
00선	00~00	00.0	00	000	110	000	000	000	000	…	첨:5분/ 비:7분

차량제원 (예시)

차량명	전기 방식	차량 최고 속도 (km/h)	선로 최고 속도 (km/h)	운행 속도 (km/h)	표정 속도 (km/h)	편성당 길이 (m)	편성	량수 (량)	정원 (명)	혼잡률 (%)	신호 체계
KTX	DC 1500 V	110	110	100	35	200	10량 1편성	00	1,600	180	ABS/ATP /CBTC

ㅇ 장래 열차운영계획

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도 운영기관 열차운영계획 및 장래 신규노선 열차운영계획

☞ 철도 운영기관이 수립한 중장기 열차운영계획 및 차량기지 계획 기술(철도 운영기관 협조 필수)

☞ 사업 대상 노선과 연계된 장래 신규노선 열차운영계획(인접선과 환승·연계수송, 회송 등 포함) 기술

☞ 예비타당성조사를 통과한 사업을 기준으로 작성

- 가나다

- 가나다

○○선 열차 운영 계획 (예시)

구분	구간	구간 거리	선로 용량	열차운행 현황 및 계획							계	비고
				KTX	GTX	ITX-새마을	ITX-마음	무궁화	전동	화물		
현재 현황	○○ ~ ○○	16.6	184	4	-	27	4	31	1	4	71	
○○ 년	○○ ~ ○○	16.6	184	-	-	27	10	25	1	4	67	○○ 건설사업으로 열차운행계획 변경
○○ 년	○○ ~ ○○	6.4	184	-	-	27	34	1	1	4	67	○○선 개통
	○○ ~ ○○	10.2	1??	-	94	27	34	1	1	4	161	

1.2. 철도지하화 기본구상 (3페이지 내외로 작성)

ㅇ 사업 대상 범위

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도지하화 사업기간 및 대상 구간, 사업 대상 시설의 종류, 지하화 대상 철도시설의 종류 기술

☞ 본 사업에서 철도지하화란 기존 철도시설의 지하화 또는 지형조건, 상부개발 용도 등을 고려한 철도상부 데크화 등을 포함하며, 철도지하화 사업유형별 특성을 고려하여 제안서 작성

- 가나다
- 가나다

사업 대상 구간 위치도

사업 대상 구간 위치 삽도 (필수사항)

지하화 대상 철도시설 (예시)

노선	구간	대상시설	세부내용	비고
00선	00~00	선로	00.0km	-
		역사	00개	-

이설·폐선·이전 대상 철도시설 (예시)

노선	구간	대상시설	세부내용	내용
00선	00~00	선로	00.0km	이설
		정비시설	00개소	이전
		차량기지	00개소	이전
00선	00~00	선로	00.0km	폐선

* 지하화 과정에서 이설·폐선·이전하는 철도시설의 종류 기술

ㅇ 대안 노선 검토

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도지하화를 위한 대안 검토 및 대안별 비교

☞ 철도지하화 사업을 위한 대안별 개요, 특징, 전제조건, 제약사항, 장·단점 등 기술

☞ 각 대안별 기본설계(평면선형, 종단선형, 노반구성 등) 기술

- 가나다
- 가나다

철도지하화 대안별 비교 (예시)

노선		대안 1	대안 2	대안 3
연장 및 역사		00~00 구간 00.0km, 00개 00~00 연계선구 00.0km, 00개	00~00 구간 00.0km, 00개 00~00 연계선구 00.0km, 00개	00~00 구간 00.0km, 00개 00~00 연계선구 00.0km, 00개
개요 및 특징		대상 노선의 특징 기술	대상 노선의 특징 기술	대상 노선의 특징 기술
전제조건 및 제약사항		차량기지 이전 화물 및 군전용선 폐선	차량기지 이전 화물 및 군전용선 폐선	선로 축소
장점		단계별 사업 추진 가능 00~00구간 선로 직선화	단계별 사업 추진 가능 선로용량 확대	사업비용 최소화 차량기지 존치
단점		차량기지 이전 도심 주거지 하부 통과에 따른 민원발생	차량기지 이전 신설용량 과다 노선단축 효과 미미	선로용량 감소 일반열차와 평면교차로 인한 열차운행 효율 감소
평면선형	최소곡선반경			
	곡선개소			
종단선형	최급기울기			
	기울기변경점 개소			
노반구성	토공			
	개착박스			
	터널			
	개착정거장			
	···			
사업비		총사업비 00,0000억원 00~00 연계선구 00,000억원	총사업비 00,0000억원 00~00 연계선구 00,000억원	총사업비 00,0000억원 00~00 연계선구 00,000억원
사업기간		1단계: 0000~0000 2단계: 0000~0000	1단계: 0000~0000 2단계: 0000~0000	0000~0000
검토결과		0000을 고려해 최적대안 선정	0000으로 인해 대안 미선정	0000으로 인해 대안 미선정

○ 기본구상

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 기본구상 개요 ☞ 대안 선정 이유, 대안의 특징, 사업 추진상 주요 이슈 및 고려사항 등 기술 ☞ 사업대상 노선에 영향을 미칠 수 있는 연계노선, 경쟁노선 등 장래 건설계획을 기초로 사업대상 노선의 이용수요 변화 등을 고려하여 기본구상 마련 ☞ 철도지하화사업 대상 구간, 노선계획, 이전 철도시설의 배치 등을 포함한 기본구상 삽도 제시 ☞ 연계노선의 지하화 구간은 별도로 구분하여 작성

- 가나다
- 가나다

000 철도지하화 기본구상 (예시)

대상구간, 노선계획, 이전시설 배치 등을 포함한 기본구상 삽도 (필수사항)

2. 지하화 계획

2.1. 노선 계획 (10페이지 내외로 작성)

ㅇ 00~00 구간 계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※평면선형 계획 ☞ 지하화 노선의 평면선형 계획에 대한 기술 **※종단선형 계획** ☞ 지하화 노선의 종단선형 계획에 대한 기술

- 가나다
- 가나다

평면선형 계획 (예시)

위치	곡선반경(m)	곡선장(m)	방향
00.00km ~ 00.00km	000	000.00	R
00.00km ~ 00.00km	000	000.00	L
-	-	-	-
계	0개소	000.00	-

종단선형 계획 (예시)

위치	기울기			연장
	하향	수평	상향	
00.00km ~ 00.00km	-00	-	-	000.00
00.00km ~ 00.00km	-00	-	-	000.00
00.00km ~ 00.00km	-	L	-	000.00
00.00km ~ 00.00km	-	-	00	000.00
계	0개소	0개소	0개소	000.00

평면 및 종단계획 (예시)

평면	평면선형계획 삽도 (필수사항)
종단	종단선형계획 삽도 (필수사항)

○ 운영 중인 노선 접속부 계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 시·종점 또는 타 노선 접속부 배선계획 ☞ 운행하는 열차별 특성을 고려한 시종점 접속부 평면 및 종단 계획 기술 ☞ 운영중인 노선 및 장래 철도노선을 고려한 접속부 단계별 배선 및 시공계획 기술 **※ 장래구간 지하화 선시공 계획** ☞ 단계별 사업 추진 시 장래 구간 지하화를 위한 선시공 계획이 있을 경우에 기술

- 가나다
- 가나다

시·종점 등 접속부 평면 및 종단계획 (예시)

시점부	평면	**평면선형계획 삽도** (필수사항)
	종단	**종단선형계획 삽도** (필수사항)
종점부	평면	**평면선형계획 삽도** (필수사항)
	종단	**종단선형계획 삽도** (필수사항)

- 가나다
- 가나다

시·종점 등 접속부 단계별 배선 및 시공계획 (예시)

현황	접속부 단계별 배선 및 시공계획 삽도 (필수사항)
1단계	접속부 단계별 배선 및 시공계획 삽도 (필수사항)
2단계	접속부 단계별 배선 및 시공계획 삽도 (필수사항)
3단계	접속부 단계별 배선 및 시공계획 삽도 (필수사항)

- 가나다
- 가나다

장래 구간 지하화를 고려한 선시공계획 (예시)

장래 구간 지하화를 고려한 선시공계획 삽도 (선택사항)

○ 정거장 계획

공통사항

[※ 시종점역, 타 노선과의 환승역, 2개 이상 열차종이 정차하는 주요역은 본문에 작성하되, 나머지 개별역은 [별첨 2]를 활용하여 작성]

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 00정거장 배선계획

☞ 기존에 운영중인 노선 및 장래 신규 노선과의 연계를 고려한 역별 배선계획 등 기술

☞ 정거장 시설규모의 적정성(선로수, 승강장면수, 주박선수, 유지보수 시설 등) 기술

※ 00정거장 평면·횡단계획

☞ 기존에 운영중 또는 장래 철도노선과의 연계를 고려한 정거장 평면계획

☞ 기존에 운영중 또는 장래 철도노선과의 연계를 고려한 정거장 종·횡단계획

※ 단계별 시공계획

☞ 기존에 운영중인 열차를 고려한 단계별 시공계획

- 가나다
- 가나다

00정거장 배선 현황 (예시)

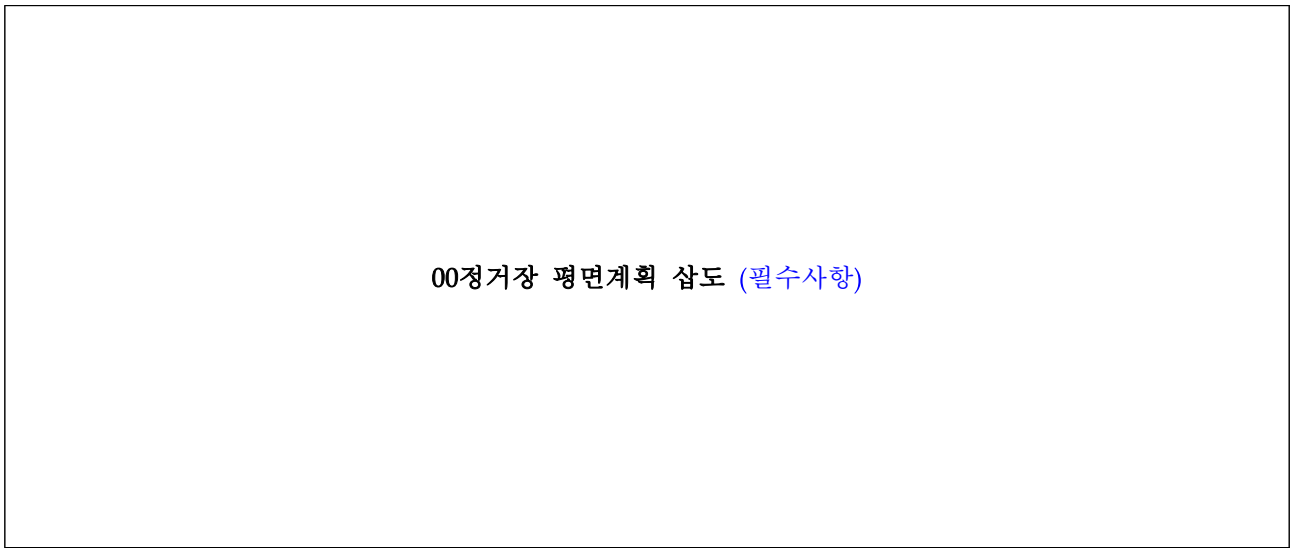
구분		기존선 배선 현황	지하화 배선계획
승강장		저상홈 0개소	저상홈 0개소
선로 현황	본선	0선	0선
	부본선	00선	0선
	측선 및 유치선	00선	0선
화물취급 여부		취급	미취급

00정거장 배선계획 (예시)

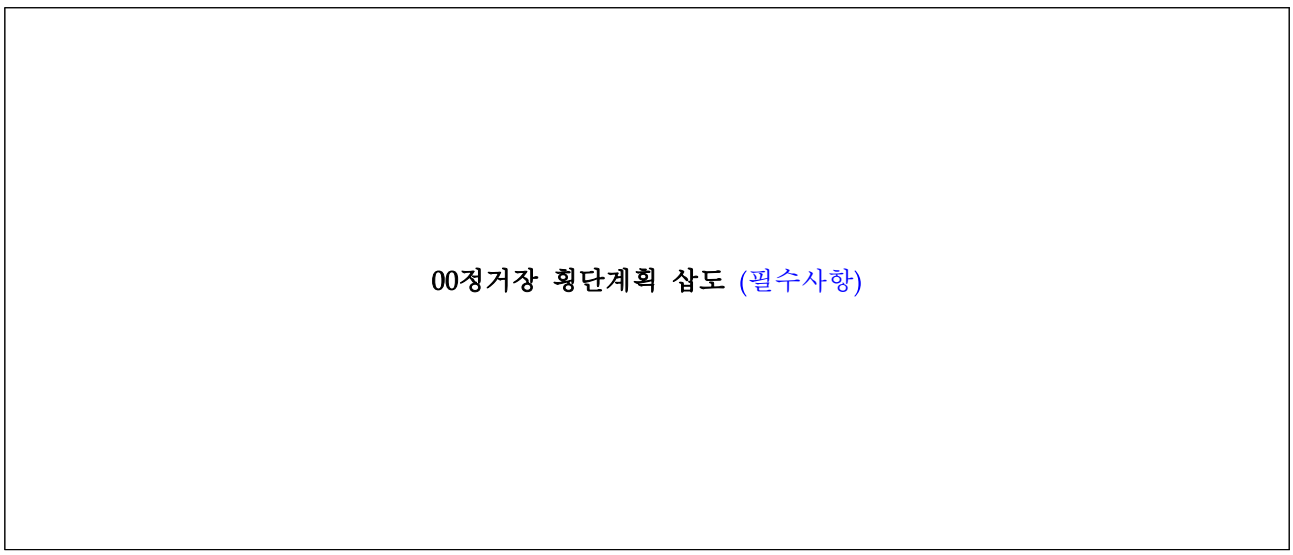
기존 00정거장 배선현황 삽도 (필수사항)
기존 00정거장 배선현황
지하화 이후 00정거장 배선계획 삽도 (필수사항)
지하화 이후 00정거장 배선계획

- 가나다
- 가나다

00정거장 평면계획 (예시)



00정거장 횡단계획 (예시)



00정거장 종단계획 (예시)

00정거장 종단계획 삽도 (필수사항)

- 가나다
- 가나다

00정거장 단계별 시공계획 (예시)

현황	00정거장 단계별 시공계획 삽도 (필수사항)
1단계	00정거장 단계별 시공계획 삽도 (필수사항)
2단계	00정거장 단계별 시공계획 삽도 (필수사항)
3단계	00정거장 단계별 시공계획 삽도 (필수사항)

ㅇ 차량기지 등 기능유지 방안 (시설별 2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 차량기지 등 기능유지를 위한 시설별 재배치 계획 등이 필요할 경우에만 작성 ※ 철도차량 검수(정비)계획 ☞ 철도차량 정비를 위한 열차운영 및 차량기지 진출입 방안 기술 ☞ 시설 재배치가 필요한 경우 이에 대한 적정성 기술 ※ 철도운영을 위한 주박(유치) 계획

- 가나다
- 가나다

0000시설 재배치계획 (예시)

0000시설 재배치계획 삽도 (필수사항)

검수 및 주박계획 (예시)

검수 및 주박계획 삽도 (필수사항)

○ 화물 및 군전용선 처리방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 화물 및 군전용선 등 처리방안 ☞ 사업 대상 범위에 기타 전용선(화물 열차, 군전용선 등)이 포함될 경우, 처리 및 대체 방안 수립 ☞ 관계기관(국방부, 한국철도공사 등)과의 협의결과를 기술하고, 협의가 어려운 경우 작성기관에서 구상하는 최적(안)으로 작성

- 가나다
- 가나다

화물, 군전용선 등 처리방안 (예시)

화물, 군전용선 등 처리 및 대체 방안 계획 삽도 (필수사항)

○ 기존 및 장래 지하 교차노선 통과방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 지하 교차노선 계획 수립 ☞ 지하에서 교차하는 노선과 안전 이격거리 확보를 위한 종단계획 ☞ 기존노선과 입체교차 시 터널 안정성 확보를 고려한 터널계획 수립 **※ 공법계획 수립** ☞ 입체 교차시 기존 구조물의 안전성, 내구성, 기능 등에 영향을 줄 수 있어 근접시공이 필요한 경우에 한하여 공법계획 수립

- 가나다
- 가나다

입체교차 종단계획(안전거리 확보) (예시)

입체교차 종단계획 삽도 (필수사항)

2.2. 열차운영계획 (1페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 00선 열차운영계획

☞ 철도지하화 사업 이후 열차운행횟수 등 열차운영계획 변화 기술

☞ 선형 개량 및 선로 개량 또는 축소, 정차역 추가 또는 폐지 등 철도지하화로 인해 열차운영계획이 변경될 경우에는 미시행 대비 시행시 열차운영시뮬레이션 비교

- 가나다
- 가나다

철도지하화 미시행 대비 시행 열차운행횟수 비교 (예시)

노선	운행구간	미시행시		시행시		비고
		열차종	운행횟수 (회/편도)	열차종	운행횟수 (회/편도)	
00선	00-00	KTX	00	KTX	00	-
		ITX-새마을	00	ITX-새마을	00	-

철도지하화 미시행 대비 시행 열차운영시뮬레이션 비교 (예시)

구분			거리 (km)	미시행시			시행시			비고
				운행 시간 (분)	정차 시간 (분)	표정 속도 (km/h)	운행 시간 (분)	정차 시간 (분)	표정 속도 (km/h)	
KTX	00-00	상행	00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	무궁화호 대체
	00-00		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	계		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	00-00	하행	00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	00-00		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	계		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
ITX-새마을	00-00	상행	00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	00-00		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	계		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	00-00	하행	00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	00-00		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-
	계		00	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	00.0	-

2.3. 역사 조성계획 (1페이지 내외로 작성)

공통사항
[※ 시종점역, 타 노선과의 환승역, 2개 이상 열차종이 정차하는 주요역은 본문에 작성하되, 나머지 개별역은 [별첨 3]를 활용하여 작성]

주요 작성 내용 및 착안사항
※역사 위치도 ☞ 철도지하화 대상 노선의 정거장 위치 및 위치변화 등 기술 **※종·단면 계획** **※연계·환승 동선계획** ☞ 역사 내 동선, 타 노선과의 연계·환승 등 동선계획 기술

- 가나다
- 가나다

00노선 역사 위치도 (예시)

00노선 역사 위치도 삽도 (필수사항) 철도지하화 대상 노선의 기존 위치 및 장래 위치도

00역 종단면 및 환승동선 (예시)

00역 종단면 삽도 (필수사항)	**00역 환승동선 삽도** (필수사항)
00역 종단면	**00역 환승동선**

3. 공사구간 분류 및 공정계획 (3페이지 내외로 작성)

3.1. 공사구간 시공계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 시공계획 수립 시 고려사항
☞ 철도지하화 시공계획 수립 시 주요 현안 및 고려사항 등 기술
☞ 공정계획 단축을 위한 공법 및 시공계획 전략 등 기술
※ 공사구간 구분 및 단계별 시공계획
☞ 현재 운행중인 열차운영을 고려하여 공사구간 및 단계별 시공계획 등 수립
☞ 주요 지하화 구간 및 정거장에 대해 시공성, 경제성, 안전성, 민원 등을 고려한 시공공법 기술

- 가나다
- 가나다

00역 1단계 시공계획 (예시)

00역 1단계 시공계획 삽도 (필수사항)

00~00구간 또는 00정거장 1단계 시공계획

00역 2단계 시공계획 (예시)

00역 2단계 시공계획 삽도 (필수사항)

00~00구간 또는 00정거장 2단계 시공계획

3.2. 공정계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 공사 총 소요기간 대상 공정계획 작성 ☞ 연차별 시공 및 공정계획 기술 ☞ 항목별 공정률 작성 ☞ 현재 운행중인 열차운영을 고려한 공사 총 소요기간 제시

- 가나다
- 가나다

공사기간 및 공정계획 (예시)

구분		공정률										
		1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	···
용지보상		50%	50%·	-	-	-	-	-	-	-	-	···
기본설계		50%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	···
···		···										
공사	1단계	-	-	5%	5%	10%	15%	15%	10%	-	-	···
	2단계	-	-	-	-	-	-	-	5%	10%	10%	···
	누계	-	-	5%	10%	20%	35%	50%	65%	75%	85%	···

3.3 철도지하화 안전관리방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 건설, 운영, 유지관리 등 사업전반에 걸친 안전관리방안 및 지하구간 비상안전관리체계 수립 ☞ 건설, 운영 중 안전문제 등 대응방안 기술 ☞ 지하구간 재난, 재해, 사고 등 비상대응방안 기술

- 가나다
- 가나다

4. 예상 문제점 및 대응 방안 (1~2페이지 내외로 작성)

4.1. 철도지하화사업 추진 예상 문제점 및 대응 방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 예상 문제점 및 대응 방안 ☞ 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 예상 문제점 및 대응 방안 기술 ☞ 지하시설 운영에 따른 지상시설 설치 관련 문제, 지장물, 배선, 상하수도 등 간섭 문제 관리 및 해결 방안

- 가나다
- 가나다

4.2. 이해관계자 연계・협력 및 추진과정상의 민원 등

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 이해관계자 연계·협력 ☞ 철도지하화 사업 추진을 위한 이해관계자 간 역할분담 및 연계·협력방안 **※ 이해관계자 의견수렴** ☞ 철도지하화 사업계획 수립 시 철도시설관리자, 철도운영기관 등과 철도지하화 부문 계획에 대한 사전 논의 결과 등을 기술 **※ 사업 추진 과정에서의 예상 민원 및 대응방안** ☞ 사업 추진 및 건설과정 등에서 발생하는 주요 이슈 및 대응방안 기술 ☞ 사업 장기화에 따른 주민 불편사항, 특정시설 입지 반대 대응방안 등 ☞ 주민/관련기관 협의 방안 및 대체부지 확보방안 등

- 가나다
- 가나다

Ⅳ. 철도부지개발 사업계획

용어 정의	※ 철도부지개발사업 계획 대상 사업구역과 사업지구, 세부 사업지구의 용어 정의

※ 철도부지개발 사업구역

☞ 철도지하화 통합개발의 전체 사업 대상 범위로, 사업구역은 제안 지자체 내 다수의 사업지구로 구성됨

(ex. 00시·도 철도지하화 통합개발 사업구역 = 00시·도 00역 사업지구 + 00시·도 ㅁㅁ역 사업지구 + ... + 00시·도 ㅍㅍ역 사업지구)

※ 철도부지개발 사업지구

☞ 철도부지개발 사업구역 내 역을 중심으로 한 사업 단위

☞ 역을 중심으로 한 사업지구의 구분은 인접 역과의 중앙지점을 기준으로 구분함

(단, 하천 및 도로 등 지형물을 고려하여 사업지구 경계는 일부 조정 가능)

☞ **사업지구는 철도부지와 그 주변지역을 포함함**

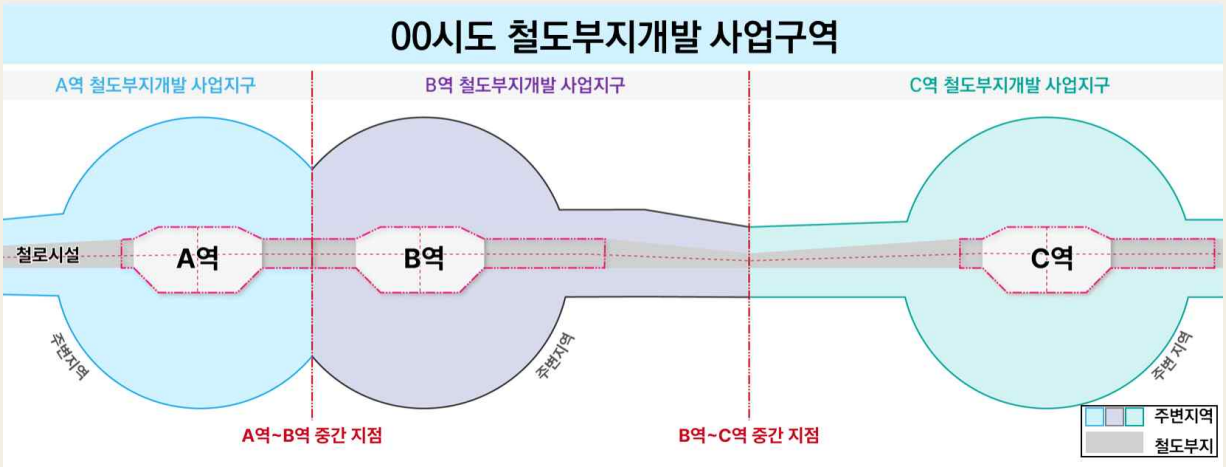
☞ 주변지역은 지역의 여건을 고려하여 지자체에서 적절하게 설정 가능하되, 반드시 설정 근거 및 기준을 제시해야 함

※ 철도부지개발 세부 사업지구

☞ 사업여건에 따라 세분화한 사업지구의 하위 공간단위

☞ 단계적, 기능적, 경제적 특성 등 사업지구 및 사업 여건에 따라 세분화할 수 있음

(단, 세분화 근거 반드시 기술)



1. 철도부지개발 사업지구 설정 및 기본구상

1.1. 철도부지개발사업 일반 현황 (2페이지 내외로 작성)

○ 사업구역과 사업구역의 인근 지역 현황

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업구역과 사업구역의 인근 지역 상세 현황 ☞ 사업구역 및 인근 지역 현황을 생활권 차원에서 분석 기술 (ex. 교통망, 용도지역, 도로, 철도, 기반시설, 주요 시설물 등을 거시적 관점에서의 현황 기술)

- 가나다
- 가나다

00시·도 철도부지개발 사업구역 및 인근 지역 현황 삽도 (필수사항)

1.2. 철도부지개발 사업지구 검토 및 설정 (4페이지 내외로 작성)

○ 철도부지개발 사업지구 설정

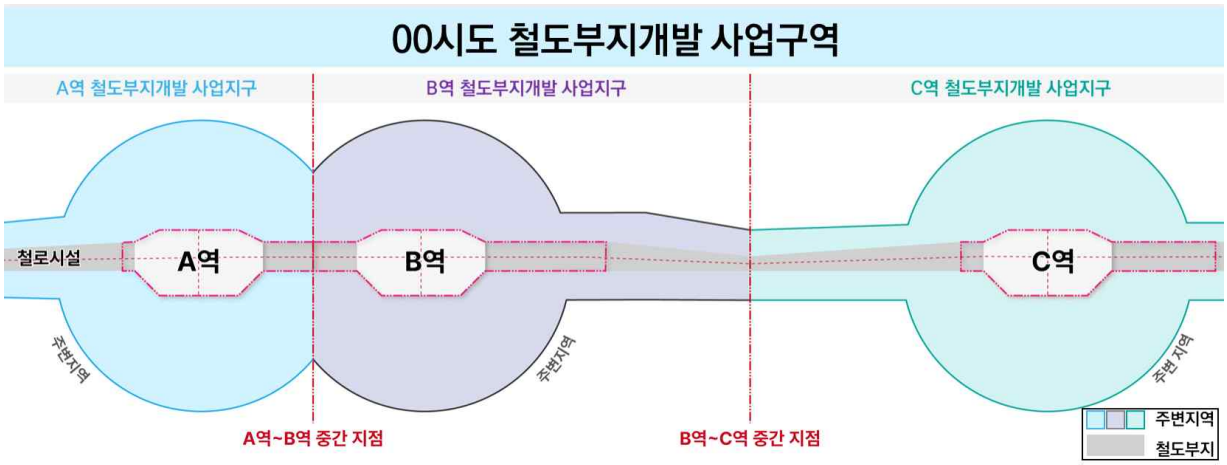
주요 작성 내용 및 착안사항
※ 철도부지개발 사업지구 설정 근거 ☞ 철도부지개발 사업지구 설정 근거와 선행연구, 기존 사례 등을 검토하여 주변지역 설정의 근거 및 방법 제시 (생활권, 보행네트워크 등 구체적인 방법 제시)

- 가나다다
- 가나다다

00시·도 철도부지개발 사업지구 설정 삽도 (필수사항)

철도역사명 표기, 철도부지개발 사업지구 경계 등 도면화

(예시)



○ 세부 사업지구 설정

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도부지개발 주요 사업지구 내 세부 사업지구의 경계 구분 및 설정 근거

☞ 단계적, 기능적, 경제적 등의 사유로 철도부지개발 세부 사업지구 구분이 필요한 경우, 구분 경계 및 사유 작성

(어느 범위까지 어떠한 사유로 세분화되었는지 상세한 설정 근거 기술)

※ 본문에는 주요 사업지구 3개 내외를 선정하여 세부 사업지구 설정 경계와 근거를 제시하고, 이외의 사업지구에 대한 세부 사업지구 사항은 [별첨 4]를 활용하여 작성

- 가나다
- 가나다

00시·도 00역 사업지구의 세부 사업지구 삽도 (필수사항)

철도부지개발 세부 사업지구 경계 설정 근거 제시

(도시계획시설 경계, 용도지역 경계, 지형 및 지적 경계, 도로구역 경계, 기결정된 재정비 및 도시개발사업지구 경계 등)

00역 사업지구의 세부 사업지구 구분 (예시)

철도부지개발사업		철도부지개발 사업지구 면적(㎢)			세부 사업지구 설정 사유
사업지구	세부 사업지구	철도부지 면적(㎢)	주변지역 면적(㎢)	총계 (㎢)	
00역 사업지구	1	0.00	0.00	0.00	
	2	…	…	…	
	3	..	..	..	
	소계	0.00	0.00	0.00	
00역 사업지구	-	0.00	0.00	0.00	-
총계		0.00	0.00	0.00	

1.3. 철도부지개발 사업구역 및 사업지구 여건 분석 (8페이지 내외로 작성)

○ 사업구역 토지 소유현황

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 사업구역 인근의 국·공유지 및 유휴부지 등 개발 가용지 분석 등

☞ 사업구역 인근의 토지이용, 토지 소유, 토지 활용 등의 현황을 비고란에 작성

☞ **철도부지 : 철도지하화통합개발법 제2조 2호에 따른 철도시설부지 및 유휴부지**

- 가나다
- 가나다

00시·도 철도부지개발 사업구역 토지이용 및 소유현황 삽도 (선택사항)

철도부지개발 사업구역의 지목별 현황, 소유 현황(사유지, 국공유지)

사업구역 토지 소유현황 분석 (예시)

구분		합계			철도부지												추가편입									활용 현황
					출자대상						매입대상															
					국유지			공유지			공사,공단			사유지			국유지			공유지			사유지			
		필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	
총 계																										-
지목별 현황	철도	-	-	-	-						-			-			-			-			-			폐선부지 선로 시설 등
	대지	-	-	-	-						-			-			-			-			-			근생 등 00개 동
	공장	-	-	-	-						-			-			-			-			-			공장 00개 동
	공원	-	-	-	-						-			-			-			-			-			어린이 공원 등
	잡종지	-	-	-	-						-			-			-			-			-			옹벽, 녹지 등
	도로	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	전	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	답	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	구거	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	-																									

○ 사업지구별 현황

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 현황 분석 (교통, 건축, 기반시설, 인문환경, 주변 개발여건 등)

☞ 입지 및 교통여건 : 입지특성, 교통현황(도로 폭원, 입체도로 등)
☞ 지형 및 지리적 여건 : 표고 및 경사도 분석도, 임야도, 지형 및 지반조건 등
☞ 물리적 환경 : 건축물 용도 및 노후도 분석
(노후 건축물의 경우, 준공 이후 25년 이상 경과된 건축물)
☞ 인구, 사업체 밀도: 상주인구(주민등록인구) 밀도, 구역/구간 내 사업체 밀도
☞ 공간자원 현황 : 공원, 녹지, 공공공지, 유휴부지 등
☞ 기타 행위제한 : 문화재 보호구역 등

※ 사업지구별 토지이용 현황, 사회·경제, 건축물, 기반시설 현황, 토지 소유현황 제시

- 가나다
- 가나다

00시·도 00역 사업지구 현황 분석 삽도 (선택사항)

입지 및 교통여건, 지형 및 지리적 여건 등 도면화가 가능한 사항에 대한 삽도

00시·도 00역 사업지구 현황 분석 삽도 (선택사항)

공간자원, 행위제한 사항 등 도면화가 가능한 사항에 대한 삽도

사업지구별 토지이용 현황 (예시)

구분	사업지구	면적(㎡)						구성비(%)					
		00역	00역	…	…		총 계	00역	00역	…	…		**총 계**
총 계		-						-					
주거용지		-						-					
	공동주택	-						-					
	단독주택	-						-					
	준주거	-						-					
상업용지		-						-					
업무(산업)용지		-						-					
관광시설용지		-						-					
유통시설용지		-						-					
도시기반 시설용지 (**소계**)		-						-					
	공공청사	-						-					
	공원 및 녹지	-						-					
	광장	-						-					
	공공공지	-						-					
	주차장(타워)	-						-					
	도로	-						-					
	대중교통 환승부지	-						-					
	…	-						-					

사업지구별 사회·경제, 건축물, 기반시설 현황 (예시)

사업 구역	사회·경제			건축물			기반시설		기타
	인구수	사업체 수	공실률 (%)	주거용 건축물 연면적(㎡)	상업·업무 건축물 연면적(㎡)	노후 건축물 비율(%)	공원·녹지 (㎡)	도로 (㎡)	공지·유휴부지(㎡)
총 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
00역	-	-	-	-	-	-	-	-	-
00역	-	-	-	-	-	-	-	-	-
…	-	-	-	-	-	-	-	-	-
…	-	-	-	-	-	-	-	-	-
…	-	-	-	-	-	-	-	-	-

사업지구별 토지 소유현황 (예시)

구분		합계			철도부지												추가편입									활용 현황
					출자대상						매입대상															
					국유지			공유지			공사,공단			사유지			국유지			공유지			사유지			
		필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	필지수(개)	면적(㎡)	구성비(%)	
총 계																										-
00역 사업 지구	철도	-	-	-	-						-			-			-			-			-			폐선부지 선로 시설 등
	대지	-	-	-	-						-			-			-			-			-			근생 등 00개 동
	공장	-	-	-	-						-			-			-			-			-			공장 00개 동
	공원	-	-	-	-						-			-			-			-			-			어린이 공원 등
	잡종지	-	-	-	-						-			-			-			-			-			옹벽, 녹지 등
	도로	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	전	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	답	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	구거	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	-																									
소 계																										
00역 사업 지구	철도	-	-	-	-						-			-			-			-			-			폐선부지 선로 시설 등
	대지	-	-	-	-						-			-			-			-			-			근생 등 00개 동
	공장	-	-	-	-						-			-			-			-			-			공장 00개 동
	공원	-	-	-	-						-			-			-			-			-			어린이 공원 등
	잡종지	-	-	-	-						-			-			-			-			-			옹벽, 녹지 등
	도로	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	전	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	답	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	구거	-	-	-	-						-			-			-			-			-			-
	-																									
소 계																										

○ 기존 사업 추진현황 검토

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업지구와 인근에서 추진 중인 기존 사업 현황을 파악하여 사업 추진여건 검토 ☞ 사업지구와 인근의 고려, 연계·확장 가능한 유관 사업 파악 (도시환경정비사업, 주택재개발·주거환경개선사업, 지구단위계획구역, 공공주택지구 등) ☞ 인접하지 않거나, 주변지역에 포함되지 않더라도 사업지구와 연계·확장이 유의미하다고 판단될 경우, 기타란에 개략적인 정보 추가 기술

- 가나다
- 가나다

00시·도 00역 사업지구의 사업 추진현황 검토 삽도 (선택사항)

사업지구의 특수성 및 추진여건 검토 (예시)

사업 구역	도시환경 정비사업		주택재개발· 주거환경개선사업		지구단위계획구역		공공주택지구		기타
	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	
총 계									-
00역	-		-		-		-		
00역	-		-		-		-		
…	-		-		-		-		
…	-		-		-		-		
…	-		-		-		-		

○ 철도부지개발 사업지구 현황 및 개발여건 분석 종합

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도부지개발 사업지구 현황 종합 및 개발 장단점 분석 결과 제시

☞ 철도부지개발 사업지구의 철도부지 면적, 주변지역 면적 등 기초정보 기술

☞ 토지 소유현황, 토지이용, 사회·경제·건축물 특성, 인근 지역의 기존 사업 특성 현황 등 사업지구별 현황 분석에 기반한 개발여건 평가

☞ 사업지구별 개발 장단점 분석 결과 기술

- 가나다

- 가나다

철도부지개발 사업지구 개발여건 분석 종합 (예시)

사업지구	철도부지개발 사업지구 면적(㎢)			개발여건 평가 (우선순위)	개발 장단점 분석
	철도부지 면적(㎢)	주변지역 면적(㎢)	총계 (㎢)		
00역 사업지구	0.00	0.00	0.00	1	- 철도지하화 부영향 최소화 지역 - 상위계획 기반영, 타당성 수행, 지자체 예산 편성 등 - 사업시행예정자(공공기관, 민간투자자) 사전확보 등 - 철도부지 주변지역 재정비, 개발사업 인허가 절차 - 기타 대상구역 선정기준에 적합한 객관적 사유 작성
…	…	…	…	2	…
…	..	..	..	..	..
총계	0.00	0.00	0.00	-	-

주) 선정 및 우선순위 사유는 지자체별 정량적, 정성적 평가 내용을 포함하여 작성

1.4. 철도부지개발사업 기본구상 (4페이지 내외로 작성)

○ 철도부지개발사업 개념 및 도입기능 구상

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 철도부지개발사업 기본방향 ☞ 키워드 중심으로 구분하여 작성 ☞ 사업구역 또는 사업지구별 주변 토지이용 개편 및 기본 방향 기술 **※ 철도부지개발사업 비전 및 사업목적** ☞ 사업을 추진하는 목적 작성 **※ 철도부지개발사업 도입기능 구상** ☞ 비전 및 사업목적을 달성하기 위한 전략과 도입기능을 분류하여 설명 작성

- 가나다
- 가나다

00시·도 철도부지개발사업 개념 및 도입기능 삽도 (필수사항)

○ 철도부지개발 사업지구별 개발 방향 설정

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도부지개발 사업지구 개발구상 명칭작성 (예시 : 도심 중심상업형)

☞ 사업구역, 사업지구의 현황분석 내용과 도입기능 구상을 기반으로 철도부지개발 사업지구별 특성을 설명할 수 있는 개발방향을 작성

☞ 사업지구의 지리적 인접성, 기능적 유사성 등으로 철도부지개발 사업지구를 통합/연계 시행할 시 해당 내용을 기술하고 근거 제시

사업지구별 특성을 고려한 개발방향 작성 예시

사업지구 구분	개발방향 설정	설정 근거	비고
00역 사업지구			특이사항 등
00역 사업지구			
00역 사업지구	(연계, 통합 등)	(연계, 통합 등)	
00역 사업지구			

※ 철도부지개발 사업지구별 유형분류 및 특성 (선택사항)

☞ 사업지구별 여건분석을 통해 철도부지개발 사업지구의 유형분류가 가능한 경우, 각 유형의 기준과 특성을 제시

☞ 각 유형별 개발 기본방향 설정 및 유형별 개념도 제시

사업지구별 특성에 따른 유형분류 기준 예시 (선택사항)

역사 유무	노선 폭	주변 연계 가능 사업	해당 사업지구	유형분류
철도역 포함	00m 이상		00역 사업지구	유형①
	00m 미만			
노선구간	00m 이상		00역 사업지구, 00역 사업지구	유형②
	00m 미만		00역 사업지구, 00역 사업지구	유형③
			00역 사업지구	유형④

사업지구 유형별 특성 및 기본방향 예시 (선택사항)

역사 유무	특성	개발 기본방향 설정	개념도
유형①	- 철도역을 포함하며 폭 00m 이상으로 개발부지 확보 가능 - 기존 도심으로 상업·업무 기능 우세 -		(개념도 삽도)
유형②			

- 가나다
- 가나다

00시·도 ㅇㅇ역 사업지구 개발방향 및 구상 삽도 (필수사항)

사업지구 대상으로 개발구상 작성
필요할 경우, 유형분류 및 유형별 삽도

00시·도 ㅁㅁ역 사업지구 개발방향 및 구상 삽도 (필수사항)

사업지구 대상으로 개발구상 작성
필요할 경우, 유형분류 및 유형별 삽도

00시·도 XX역 사업지구 개발방향 및 구상 삽도 (필수사항)

사업지구 대상으로 개발구상 작성
필요할 경우, 유형분류 및 유형별 삽도

ㅇ 부지개발 수요 추정 (3페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 주거시설 수요 추정 (M-W모형을 활용한 주택수요추정)

☞ M-W모형을 활용한 주택수요추정. 1단계 수요권역 설정→ 2단계 가구·소득·주거비용을 고려한 수요추정→ 3단계 멸실요인에 의한 주택 수요추정→ 4단계 산업단지 등 개발로 인한 주택수요 주택공급량 추정 최종수요 추정

단계		분석 방법	결과
①	시계열 자료 구축	• 00시·도 통계연보, 타 지자체 통계자료, 통계청 주택 멸실 현황 자료 등을 근거로 시계열 자료를 구축함	
②	시계열 분석	• 지수평활법의 Brown 모형을 활용하여 2025년 인구, 평균세대원수, 주택공급량을 추정함	• 인구 00명 • 평균세대원수 0.00명/세대 • 주택공급량 00호
③	로지스틱 회귀분석	• 로지스틱 회귀분석 모형을 활용하여 2025년 인구, 주택공급량을 추정함	• 인구 00명 • 평균세대원수 0.00명/세대 • 주택공급량00호
④	멸실주택 추정	• 통계청, 주택 멸실 현황자료를 근거로 ㅇㅇ시·도 해당 사업지역 행정구역의 멸실 주택 수(평균멸실기간 27년)를 추정함 - 멸실주택 : 사업기간 00년 ㅇㅇ시·도 사업지역 행정구역의 주택(00호) × 평균멸실률(0.0%)	• 00호
⑤	외부요인 유입인구 추정	• 외부요인에 의한 유입인구를 추정하여 주택 수요 인구에 합산함 - 산업단지 0개소 종사자수(00명) × 외부유입율(00.0%) × 0000년도 가구원추정치(0.00명)	• 00명
⑥	최종 주택 순수요	• 소요주택수(000~000) - 유효주택수(000~000) = 00시 주택 순수요(00~00)	• 00 ~ 00호

※ 준주거·상업시설 수요추정

☞ 상권구매력법, 비교유추법, 원단위법으로 적정규모를 추정하고 준주거·상업시설 용지 적정수요 범위 추정

구분	수요권역			비고
	1차	2차	3차	
목표연도 가구수	-	-	-	a
소비지출액	-			b
목표연도 지역상권내 소비지출	-	-	-	c = a × b
흡입률	-	-	-	d
총 구매력	-	-	-	e = c × d
단위면적당 평균효율	-	-	-	f
상업시설 소요 연면적	-	-	-	g = e × f
상업시설 연면적	-			h = g
용적률	-			i
상업용지 면적	-			j = h ÷ i
계획대비 수요	-			계획면적 00㎡

※ 도입 기능 수요 : 공타 일반지침(2021)의 도입 기능별 수요추정 방법 준용

「주택 수요 세부 내용」

단계		방법
1	수요 권역 설정	▫ 사업의 규모 및 특성, 인접지역, 인구이동 특성 등에 근거하여 수요권역 설정
2	주택수요 추정	▫ 거시적 개발사업의 주택수요 모형을 활용한 추정 ▫ 미시적 개발사업의 주택수요 모형을 활용한 추정
3	주택수요 보정	▫ 멸실, 공급, 흡수율 등을 고려한 주택수요 보정 ▫ 입주의향, 가격검토 등을 통한 주택수요의 보정
4	주거 외 용도 수요 도출	▫ 수요권역 내 주택수요를 기본으로 타당성 검증 ▫ 원단위법, 비교사례 유추법 등을 통한 주거 외 용도의 수요 추정

「상업 및 업무 수요 세부 내용」

구분		세부 내용	
1	비례법	비교유추법	▫ 유사 사례의 평균비율, 적정 수준을 계획대상지에 적용
		원단위법	▫ 도시규모별 상업용도 적정비율, 상업지역 이용인구 및 종사자 1인당 상업시설 면적 등 원단위 활용
2	적산법	상권구매력	▫ 상권, 상업시설 유형, 가구당 소비지출액, 업종별 매출액, 소매시설 매장면적, 서비스시설 면적, 용적률 등 고려하여 상업용도 면적 산출
		회귀분석법	▫ 상업용도 수요를 입지특성, 인구규모, 소득수준, 경쟁도 등의 변수 간 상관관계로 해석하여 추정
		허프확률모델	▫ 소비출향률, 상권 내 인구 추정, 신규상점으로 인한 기존 시설의 영향도 지수, 신규상점의 적정 매장면적 및 효율성 산출 가능

※ 주 : 업무용지 수요 추정방법은 상업수요 추정방식과 유사
- 업종별 종사자수 1인당 업무시설 면적, 주변지역의 업무시설 공실률 등을 고려한 비교유추법 등

- 가나다
- 가나다

2. 철도부지개발사업 세부 계획 (8페이지 내외로 작성)

2.1. 철도부지개발사업 계획목표

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 계획목표

☞ 철도부지개발사업의 명확하고 간결한 목표 제시

☞ 목표 달성을 위한 계획지표 설정

※ 계획지표 설정

☞ 도시기본계획의 시가화예정용지를 고려한 철도부지개발 사업구역의 용도별 용지 계획지표, 도시개발법 상 도시개발구역 지정 기준을 활용한 개발 규모 계획지표 등 작성

☞ 도시기본계획의 인구계획을 고려한 철도부지개발 사업의 인구수, 세대수 계획계획 등 작성

☞ 도시개발법, 도시군계획시설 결정구조 및 설치에 관한 기준, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률, 주차장 조례 등 법적기준에 따라 필수로 확보해야 하는 기반시설 구성비율 작성
(필수 기반시설 외 용지에 대한 면적 배분은 사업성, 수요분석, 각 개발사업의 업무처리지침(도시개발업무지침, 공공주택 업무처리지침 등)을 고려하여 지자체가 작성)

☞ 이외에도 제안하는 철도부지개발사업에서 계획하는 목표 및 기능이 있으면 관련 법령 및 지침과 계획지표를 제시하고, 적용 방안을 명시하여야 함

※ 철도부지개발 사업구역 계획지표에 대한 사항은 본문에 작성하고, 사업지구별 계획지표는 [별첨 5]를 활용하여 작성

▶ 작성사항 예시

구분		기 준		적용방안
		관련법령 및 지침	계획지표	
면적	물량	2040 0000 도시계획	00 생활권 주거 0.000㎢	주거용지 0.000㎢
	규모	도시개발법 (도시개발구역지정 요건)	00지역 0만㎡ 이상	00지역 0만㎡
인구	세대당 인구	2040 0000 도시계획	0.00인/세대	0.00인/세대
	계획인구		00 생활권 00명	0.000세대
기반시설	공원녹지	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 (도시공원 및 녹지확보 비율)	상주인구 1인당 0㎡ 이상	0㎡ 0.0%
	주차장	00시·도 주차장 설치 기준 (단지조성사업 등의 노외주차장의 규모)	사업부지 면적 0.0% 이상	0.0%
	학교	도시계획시설 결정구조 및 설치에 관한 규칙(초등학교 확보기준)	초등학교 4천 세대당 1개소	초등학교 0개소
–	–	도시개발업무지침	–	–
…	…	공공주택업무처리지침…	…	…

ㅇ 계획목표

- 가나다
- 가나다

ㅇ 계획목표 달성을 위한 계획지표 설정

- 가나다
- 가나다

2.2. 철도부지개발사업 기능배분 및 토지이용

○ 기능배분

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 기능배분 및 토지이용 구상 방안 ☞ 상위계획, 인접 지역 주요 권역·발전축을 고려하여 도입기능(용도) 배치 및 도로망 등의 공간을 구조화(버블다이어그램 등)하여 설명 **※ "Ⅴ. 사업 추진 방안"의 "1. 사업 추진 적합성"을 고려하여, 현실적이고 실현가능한 수준으로 작성** **※ 철도부지개발 사업구역 기능배분에 대한 사항은 본문에 작성하고, 사업지구별 기능배분은 [별첨 5]를 활용하여 작성**

00시·도 철도부지개발사업 기능, 면적 배분, 평면 구상 삽도 및 표 작성 (필수사항)

발전축 설정, 공간별 도입기능(용도) 배치 버블다이어그램 등 작성

ㅇ 토지이용계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 토지이용계획 ☞ 토지이용 구상 방안을 기준으로 토지이용계획을 작성하고, 세부 기능 및 지표계획에서 분류한 내용에 따라 면적표 작성 **※ 기반시설 배치** ☞ 토지이용계획 중 공공기여 시설을 표기하여 계획지표에서 설정한 내용과의 부합여부(필수기반시설 중 공원녹지 비율 등), 공공기여 시설부지 활용방안(공공청사 등)을 제시 **※ "Ⅴ. 사업 추진 방안"의 "1. 사업 추진 적합성"을 고려하여, 현실적이고 실현가능한 수준으로 작성** **※ 본문에는 사업구역(총괄) 및 주요 사업지구 3개 내외를 선정하여 작성하고, 이외 사업지구는 [별첨 6]을 활용하여 작성**

- 가나다
- 가나다

※ 전체 사업구역 및 사업지구별 지표 제시

▶ 작성사항 예시 (총괄표-사업구역)

구분	면적(㎡)	구성비(%)	도입기능(시설)	계획 용적률
총 계	-	-		-
주거용지	-	-		900%
공동주택	-	-	행복주택	-
단독주택	-	-		-
준주거	-	-		-
상업용지	-	-	판매시설 및 관광시설	900%
업무(산업)용지	-	-	IT 및 글로벌 기업 등	-
관광시설용지	-	-		-
유통시설용지	-	-		-
도시기반시설용지 **(소계)**	-	-		-
공공청사	-	-		-
공원 및 녹지	-	-		-
광장	-	-		-
공공공지	-	-		-
주차장(타워)	-	-		-
도로	-	-		-
대중교통 환승부지	-	-		-
…	-	-		-

(전체 사업구역) 토지이용 구상 삽도 (필수사항) 발전축 설정, 공간별 도입기능(용도) 배치 버블다이어그램 등 작성	**(전체 사업구역) 토지이용계획, 기반시설 배치 삽도** (필수사항) 토지이용계획 도면, 도로, 공원 등 필수 공공기여 시설 및 지역 필요에 따른 공공기여 시설 구분

▶ **작성사항 예시 (사업지구별)**

구분 / 사업지구	면적(㎡)				구성비(%)				계획용적률 (%)			
	00역	00역	00역	계	00역	00역	00역		00역	00역	00역	
총 계	-				-				-			
주거용지	-				-				900			
공동주택	-				-				-			
단독주택	-				-				-			
준주거	-				-				-			
상업용지	-				-				900			
업무(산업)용지	-				-				-			
관광시설용지	-				-				-			
유통시설용지	-				-				-			
도시기반 시설용지	-				-				-			
공공청사	-				-				-			
공원 및 녹지	-				-				-			
광장	-				-				-			
공공공지	-				-				-			
주차장(타워)	-				-				-			
도로	-				-				-			
대중교통 환승부지	-				-				-			
…	-				-				-			

(00역 사업지구) 토지이용 구상 삽도 (필수사항) 발전축 설정, 공간별 도입기능(용도) 배치 버블다이어그램 등 작성	**(00역 사업지구)** **토지이용계획, 기반시설 배치 삽도** (필수사항) 토지이용계획 도면, 도로, 공원 등 필수 공공기여 시설 및 지역 필요에 따른 공공기여 시설 구분

2.3. 철도부지개발사업 건축물 밀도계획

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도부지개발 사업지구별 건축물 밀도계획

☞ 철도부지개발 사업지구별로 주거, 준주거, 상업, 업무 등 용지별 건축물 밀도(면적, 용적률, 건폐율, 높이, 연면적, 주용도 등) 작성

☞ 토지이용 구상 및 용지별 밀도계획을 고려하여 사업지구별 입체적 공간계획(3차원)을 제시

※ 밀도계획 산출은 시종점부, 주요 환승역 등 대표 역(사업지구) 3개 내외를 선정하여 작성

- 가나다
- 가나다

철도부지개발 사업지구별 건축물 밀도계획 산출 표 (예시)

사업지구	구분	면적 (㎡)	용적률 (%)	건폐율 (%)	높이 (m, 층)	연면적 (㎡)	주용도	비고
00역 사업 구역	공동주택	-	-	-	-	-	공공주택, 부대복리시설	00세대
	상업시설	-	-	-	-	-	근린생활시설, 업무시설	-
	업무시설	-	-	-	-	-	공공업무시설, 근린생활시설	00기관, 00센터
	…							
	…							
00역 사업 구역	…							
…	…							
총 계								

00시·도 00역 사업지구 입체적 공간계획(3차원) 삽도(필수사항)

토지이용 구상 및 용지별 밀도계획 내용을 고려하여
용도, 건축물 밀도, 공간구상, 기능배분 등을 확인할 수 있는 3차원 도면 작성
주변지역을 포함한 철도부지개발 사업지구 구분

00시·도 ㅁㅁ역 사업지구 입체적 공간계획(3차원) 삽도(필수사항)

토지이용 구상 및 용지별 밀도계획 내용을 고려하여
용도, 건축물 밀도, 공간구상, 기능배분 등을 확인할 수 있는 3차원 도면 작성
주변지역을 포함한 철도부지개발 사업지구 구분

00시·도 XX역 사업지구 입체적 공간계획(3차원) 삽도(필수사항)

토지이용 구상 및 용지별 밀도계획 내용을 고려하여
용도, 건축물 밀도, 공간구상, 기능배분 등을 확인할 수 있는 3차원 도면 작성
주변지역을 포함한 철도부지개발 사업지구 구분

3. 철도부지개발사업의 수직·수평적 공간·기능연계 방안

(공통사항) 주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도부지개발사업의 수직·수평연계 방안

☞ 시종점부, 주요 환승역 등 수직·수평적 공간·기능연계를 통해 도시공간 혁신 및 파급효과가 높을 것으로 기대되는 사업지구를 대상으로 본문에 작성

☞ 이외 작성 및 서술이 필요하다고 판단되는 역의 경우, 간략한 컨셉 및 방향 등을 줄글로 작성

☞ 정확한 수치의 평면·단면도 작성을 권장하나, 개략적인 연계 방안 및 계획을 확인할 수 있는 최소한의 도면/개념도 등 대체 가능

3.1. 철도부지개발사업 수직적 공간·기능연계 방안 (지하공간 연계) (2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 통합역사의 공간 및 기능 구상 등

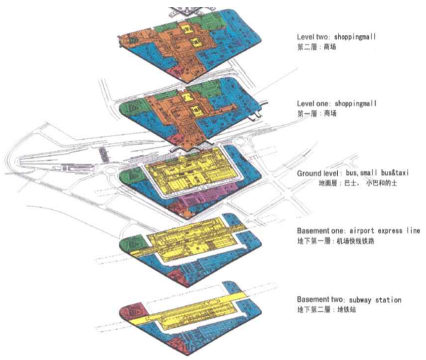
☞ 상부의 건축물(통합역사)과 지하철도 공간의 창의적인 연계 방안 작성

※ 철도 이용고객 및 보행자 측면에서의 입체보행, 환승연계 체계 등

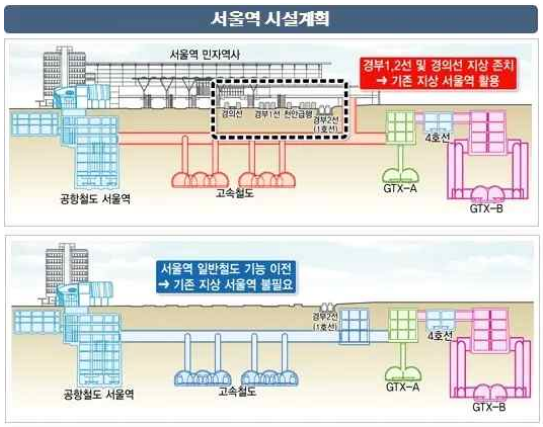
☞ 보행자가 철도지하화 공간을 이용하거나, 도로를 횡단하는 경우 등을 고려하여 보행자 편의 확보, 입체보행, 환승연계 체계 계획 작성

- 가나다
- 가나다

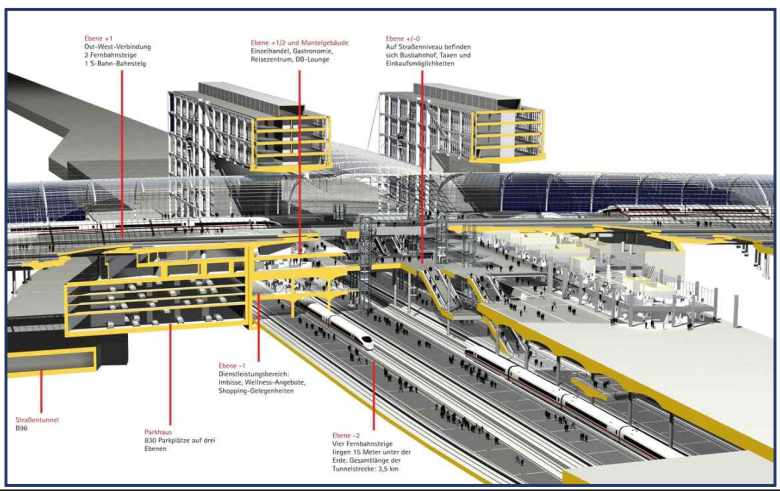
수직적 연계 방안 평면도(예시) (필수사항)



수직적 연계 방안 단면도(예시) (필수사항)



수직적 연계 방안 조감도(예시) (선택사항)



3.2. 철도부지개발사업 수평적 공간·기능연계 방안 (인근 지역 연계) (2페이지 내외로 작성)

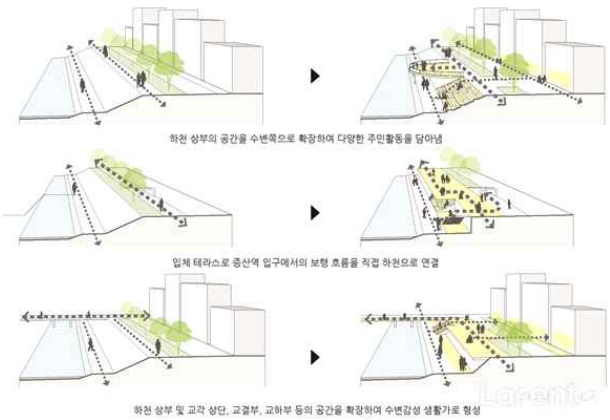
주요 작성 내용 및 착안사항
※ 기존 도시공간을 고려한 철도부지개발사업의 공간·기능연계 방안 등 ☞ 철도부지개발 사업구역과 도심 네트워크 방안에 대해 작성 ☞ (선택사항) **기존 도시공간과 기능 연계를 위한 철도부지개발 프로젝트명 등 제시** (예시 : 서울시 국제교류 복합지구 마스터플랜 & 영동대로 지하화 계획 등) **※ 지상부 보행연계, 기존 도시공간 연계 방안 등** ☞ 지하철도 통합역사와 다양한 대중교통 간 환승체계(복합환승센터 등) 계획 작성 ☞ 지상부 보행자의 편의성, 안전성, 심미성 등을 고려한 계획 작성

- 가나다
- 가나다

수평적 연계 방안 평면도(예시) (필수사항)



수평적 연계 방안 단면도(예시) (필수사항)



수평적 연계 방안 조감도(예시) (선택사항)



4. 철도부지개발사업 추진계획

4.1. 철도부지개발사업 총괄 추진계획 (1페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 철도부지개발 사업지구별 우선순위 및 단계별 추진일정 계획 작성 ☞ 지자체가 구상한 철도부지개발사업의 단계별 사업지구 추진일정 및 주요 내용 작성

철도부지개발사업 총괄 추진계획 (예시)

단계	구분	추진일정	추진근거 및 내용
1	00역 사업지구	20##.@@.~ 20##.@@.	
	00역 사업지구		
2	00역 사업지구		
	00역 사업지구		
…	…		

철도부지개발 사업구역의 단계별 추진계획 삽도 (필수사항)

00시·도 철도부지개발 사업구역을 대상으로,
평면도를 활용하여 각 단계별 00역 사업지구 위치 및 추진계획 작성

4.2. 주요 사업지구별 단계별 추진계획 (2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 주요 사업지구의 단계별 추진계획

☞ 주요 사업지구를 대상으로, 계획수립 및 인허가, 착공, 분양 등 세부 사업지구별 추진계획 작성

※ 주요 사업지구 및 세부 사업지구의 추진계획

☞ 철도부지개발 사업지구별 세부 사업지구의 우선순위를 구분하여 추진계획 작성

※ 본문에는 주요 사업지구 3개 내외를 선정하여 작성하고, 이외 사업지구는 [별첨 7]을 활용하여 작성

- 가나다
- 가나다

주요 사업지구별 단계별 추진계획 (예시)

사업 구역	단계	세부 사업지구	면적(㎢)	추진일정	기능 및 시설	추진내용
00역 사업지구	1단계	1	0.00	20##.@@.~ 20##.@@.		
		2	0.00	20##.@@.~ 20##.@@.		
	2단계	3	0.00			
	….	…				
	소 계		0.00	20##.@@.~ 20##.@@.		
00역 사업지구			-	-	-	
	소 계					
00역 사업지구						
	소 계					
총 계			0.00			

00시·도 00역 사업지구의 단계별 추진계획 삽도 (예시) (필수사항)



4.3. 철도부지개발 사업기간 산정 및 공정계획 (1페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 인허가 단계
- ☞ 개발법령에 따른 행정절차 이행기간 작성
- ☞ 건축허가, 주택건설사업 승인 등 이행기간 작성

※ 공사단계
- ☞ 인허가 완료 이후 착공 후 준공까지 이행기간 작성

※ 공사 및 분양 단계
- ☞ 건축허가 이후 공사 및 분양일정계획 작성

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

행정절차 이행 및 철도부지개발사업 계획 (예시)

구분		1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	···
사업구역	지하화											
	부지인허가											
	부지공사											
	건축인허가											
	건축공사											
	분양											
	…											
00역사업지구	지하화											
	부지인허가											
	부지공사											
	건축인허가											
	건축공사											
	분양											
	…											
…												
…												

5. 예상 문제점 및 대응 방안

5.1. 예상 문제점 및 대응 방안 (1페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 예상 문제점 및 대응방안 ☞ 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 예상 문제점 및 대응 방안 기술 ☞ 철도부지개발에 따른 신규 동선체계(단절지역 간 연결) 확보·연계에 따른 기존 도로망 등 교통체계와의 간섭 문제, 교통체증 관리 및 해결 방안 등

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

5.2. 이해관계자 연계・협력 및 추진과정상의 민원 등 (1페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 이해관계자 연계·협력 ☞ 철도부지개발사업 추진을 위한 이해관계자 간 역할분담 및 연계·협력 방안 ☞ 철도부지개발사업에 대한 관련 이해관계자 주요 의견 및 반영·대응 방안 기술 **※ 사업 추진 과정에서의 예상 민원 및 대응방안** ☞ 사업 추진 과정에서 발생하는 지역주민 등의 민원 대응 방안 기술 ☞ 사업 장기화에 따른 주민 불편사항, 특정시설 입지 반대 대응 방안 등 ☞ 주민/관련기관 협의 방안 및 대체부지 확보 방안 등

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

Ⅴ. 사업 추진 방안

(공통사항) 주요 작성 내용 및 착안사항

※ 토지보상비 및 매각가는 **「공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제3판)」(한국개발연구원, 2021)(이하 '공타 일반지침(2021)'라고 함)**에 의거하여 **용도지역별 공시지가에 보상배율를 곱한 가격을 사용**할 것 (단, 사업지구별 용도지역별 인근 지역 실거래가를 반드시 비교 제시할 것)

※ 토양오염정화 처리비용 외 기존 철도시설 및 지장물 철거비용 포함

※ 지하화사업과 철도부지개발사업 단계별 사업을 감안한 전체 사업일정에 따른 연차별 투입계획 및 자본비용 산정·반영

1. 사업 추진 적합성

1.1. 사업비 추정 (12페이지 내외로 작성)

○ 철도지하화 사업비 : _____ 억 원 (2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 사업비 산출을 위한 관련 지침, 기준 등 명시

☞ 노반, 궤도, 건축, 시스템, 차량기지 재배치, 보상비, 시설부대경비 등 사업비 세부내역

☞ 임시선 부설에 따른 공사비 세부내역, 기존 철도시설물 철거에 따른 공사비 세부내역 등 작성

☞ 예비타당성조사지침을 기준으로 하되, 지침에서 제시하지 않는 항목들에 대해서는 교통시설투자평가지침 등을 고려하여 산정

☞ 지침에서 별도로 제시하고 있지 않은 특이·특수상황에 대한 별도 사업비를 산정하는 경우 유사사업 등 산출기준 별도 제시

☞ 연계선구별 사업비용을 총사업비에 포함하여 작성하되, 연계선구별 세부내역을 구분하여 작성

- 가나다

철도지하화 사업비 내역 (단위 : 백만 원) (예시)

공종	규격	단위	수량	단가	금액	비고
A. 공사비	-	-	-	-	-	-
A-1. 노반	-	-	-	-	-	-
A-1-1. 본선	-	-	-	-	-	-
···						
A-2. 궤도	-	-	-	-	-	-
A-3. 건축	-	-	-	-	-	-
···						
A-4. 시스템	-	-	-	-	-	-
···						
A-5. 차량기지	-	-	-	-	-	-
···						
A-6 연계선구 ①						
A-6-1. 노반						
A-6-2. 궤도						
A-7. 부가가치세	-	-	-	-	-	-
B. 보상비	-	-	-	-	-	-
B-1. 토지보상비	-	-	-	-	-	-
B-2. 지장물보상비	-	-	-	-	-	-
B-3. 지하보상비	-	-	-	-	-	-
C. 시설부대경비	-	-	-	-	-	-
C-1. 설계비	-	-	-	-	-	-
C-2. 책임감리비	-	-	-	-	-	-
C-3. 시설부대비	-	-	-	-	-	-
C-4. SE 비용	-	-	-	-	-	-
C-5. 시운전비	-	-	-	-	-	-
C-6. 부가가치세	-	-	-	-	-	-
D. 예비비	-	-	-	-	-	-
E. 차량구입비	-	-	-	-	-	-
F. 총사업비	-	-	-	-	-	-

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 지하화에 따른 운영비용 증가액을 고려한 영업, 운영, 유지보수, 업무지원 등 인건비, 동력비, 전력비, 유지관리비 및 일반관리비 등 운영비 산정 세부내역 제시

※ 유사사례 비교를 통한 사업비 및 운영비 근거자료 제시

- 가나다
- 가나다

철도지하화에 따른 운영비 내역 (단위 : 백만 원) (예시)

구분	미시행시(a)	시행시(b)	시행시-미시행시(b-a)
인건비	-	-	-
동력비 및 전력비	-	-	-
유지관리비	-	-	-
일반관리비	-	-	-
대체투자비	-	-	-
잔존가치	-	-	-
계	-	-	-

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 연차별 비용추정 기준

☞ 기존 열차 운행을 고려한 연차별 사업비 투입방안, 연차별 투입계획

- 가나다
- 가나다

철도지하화 연차별 투입계획 (단위 : 백만 원) (예시)

구분	사업비								차량구입	운영비	대체투자비		잔존가치	합계
	설계비	시설부대	공사감리	공사비	시운전비	용지보상	예비비	계			차량대체	시설대체		
0000년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0000년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0000년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

○ 철도부지개발 사업비 : _____억 원 (1~2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 사업 추진 적합성(사업성 분석) 단계별 분석 : **공타 일반지침(2021) 기준 준용**
단, 본 사업은 지자체 개발사업으로 국가재정이 투입되지 않으므로 '협의'분석 결과를 제시해야 함
☞ 토지보상비(지장물 이설 포함), 각 공정별 공사비(유사사업 비교 적정수준 단가 산출근거 제시), 설계비, 감리비, 철도시설점용료(국유지), 철도시설기여금(국유지), 제세공과금, 출자회사 설립 자본금, 출자회사 운영비, 예비비 등으로 구분하여 구체적 산출근거 제시

※ 단, 특정 항목의 기준이 없는 등 불가피한 경우, 최근 2~3년간 공종별 평균단가 적용할 수 있으며, 이때 물가변동(E/S)을 고려하여야 함**(기준연도 및 산정 근거 제시 필수)**

※ 철도부지개발 사업비는 부지조성 사업비(**토지정화비용 필수 포함**), 건물 및 시설조성 사업비 (**상부 건축물의 용적률, 용도별 건축물 단가 등 고려**), 운영비(연차별, 시나리오별 세부계획은 [별첨 8] 첨부) 등을 고려하여 사업비를 추정

※ 철도부지개발 사업비의 투입비는 사업지구별 사업비와 동일하게 적용 필요
☞ 부지개발 사업비 도출을 위한 투입비 항목
- 건축공사비 (공사기간, 공정률에 따른 E/S율 적용)
- 건축설계비 추가 (에저지효율등급 설계비, 녹색건축인증 설계비 추가)
- 건설사업관리용역비 추가
- 기타비 (부지조성의 기타비 항목 + 설계공모비 추가)

- 가나다
- 가나다

00도·시 철도부지개발 사업지구별 용도지역별 실거래가 및 공시지가 보상배율 (예시)

구분	실거래가 (인근 지역 기준)				공시지가 보상배율			
	주거	상업	공업	…	주거	상업	공업	…
평균	000.000	000.000	000.000	…	000.000	000.000	000.000	…
00역 사업지구	000.000	000.000	000.000	…	000.000	000.000	000.000	…
00역 사업지구	000.000	000.000	000.000		000.000	000.000	000.000	
00역 사업지구	000.000	000.000	000.000		000.000	000.000	000.000	
…								
…								

00도·시 철도부지개발 사업비 내역 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		금액	비율(%)	비고
합계				
부지 조성 (필수)	소계(A+B+C+D+E)			
	A. 공사비			
	A-1. 토공			
	A-2. 상수공			
	A-3. 우수공			
	A-4. 오수공			
	A-5. 포장공			
	A-6. 조경공			
	A-7. 가로등공			
	A-8. …			
	A-9. 부대공			
	A-10. 부가가치세			
	B. 시설부대경비			
	B-1. 설계비			
	B-2. 감리비			
	B-3. 시설부대비			
	B-4. 부가가치세			
	C. 보상비			
	C-1. 용지보상비			
	C-2. 기타보상비			
	D. 기타비			
	D-1. 직접인건비			
	D-2. 판매비			
	D-3. 일반관리비			
	D-4. 기타비용			
	E. 예비비			
	⋮			
건물 및 시설 조성 (선택)	소계			
	건축공사비			
	건축설계비			
	건설사업관리용역비			
	기타비			
	⋮			

주) 별첨10 작성 : 보상비, 공사비, 설계비, 부대비 … 등의 산출근거 및 세부내역을 작성

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도부지개발사업 연차별·단계별 사업비 투입계획

☞ 사업비의 연차별 투입계획은 본 사업제안서에서 지자체가 설정하고 있는 사업기간을 기본으로 하여 제시

- 가나다
- 가나다

철도부지개발 사업비 연차별 투입계획 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		공사비	시설부대비	보상비	기타비	예비비	합계
연도	단계						
0000년		-	-	-		-	-
0000년		-	-	-		-	-
0000년		-	-	-		-	-
⋮							

주) 부가가치세 포함

ㅇ 철도부지개발의 주요 사업지구별 사업비 (3~4페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 본문에서는 주요 사업지구 3개 내외로 선정하여 작성하고, 그 밖의 모든 사업지구는 [별첨 9]으로 작성하여 첨부할 것

※ 공타 일반지침(2021), [별첨 10] 내 비고 및 기준(2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료)을 활용하여 작성

※ 단, 특정 항목의 기준이 없는 등 불가피한 경우, 최근 2~3년간 공종별 평균단가 적용할 수 있으며, 이때 물가변동(E/S)을 고려하여야 함(기준연도 및 산정 근거 제시 필수)

① ㅇㅇ역 사업지구 사업비 : _____억 원

- 가나다

00역 사업지구 사업비 내역 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		금액	비율(%)	비고
사업지구 합계				
부지 조성 (필수)	소계(A+B+C+D+E)			
	A. 공사비			
	A-1. 토공			
	A-2. 상수공			
	A-3. 우수공			
	A-4. 오수공			
	A-5. 포장공			
	A-6. 조경공			
	A-7. 가로등공			
	A-8. …			
	A-9. 부대공			
	A-10. 부가가치세			
	B. 시설부대경비			
	B-1. 설계비			
	B-2. 감리비			
	B-3. 시설부대비			
	B-4. 부가가치세			
	C. 보상비			
	C-1. 용지보상비			
	C-2. 기타보상비			
	D. 기타비			
	D-1. 직접인건비			
	D-2. 판매비			
	D-3. 일반관리비			
	D-4. 기타비용			
	E. 예비비			
	⋮			
건물 및 시설 조성 (선택)	소계			
	건축공사비			
	건축설계비			
	건설사업관리용역비			
	기타비			
	⋮			

주) 별첨12 작성 : 보상비, 공사비, 설계비, 부대비 … 등의 산출근거 및 세부내역을 작성

② ㅁㅁ역 사업지구 사업비 : _____억 원

⋮

1.2. 개발이익 추정 (4페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 개발이익은 철도부지개발사업의 수입에서 철도지하화 사업비(비용)와 철도부지개발 사업비(비용)의 합을 제한 것을 말함

- 개발이익은 현재가치를 기준으로 제시할 것

※ 매각단가 산정 근거는 타당성이 확보되도록 **감정평가, 회귀분석 또는 주변 실거래가 조사에 따른 추세분석** 등을 활용하여 작성하고, 그 내용이 충분히 설명되도록 성실히 작성할 것

※ "Ⅳ. 철도부지개발 사업계획"의 "2. 철도부지개발사업 세부 계획"을 고려한 개발이익 작성

※ 매각수입의 경우, 토지매각과 건물매각을 구분하여 작성하며, 임대, 점용 등 구체적 방안에 따른 기타수입 작성

○ 철도부지개발 사업수입

- 가나다
- 가나다

매각사업 수입내역 (단위: ㎡, 천원/㎡, 백만 원) (예시)

구분		면적	매각단가	수입금액	비고
○○역 사업지구	공동주택	-	-	-	-
	준주거	-	-	-	-
	상업	-	-	-	-
	…				
	…				
	합계	-	-	-	-
□□역 사업지구	공동주택	-	-	-	-
	준주거	-	-	-	-
	상업	-	-	-	-
	…				
	…				
	합계	-	-	-	-

○ 개발이익

- 가나다
- 가나다

개발이익 추정 상세 (예시)

구분		금액(억 원)	
개발이익			
지하화 사업비			
부지개발 사업비		비용	수입
	소계		
	○○역 사업지구		
	□□역 사업지구		
	⋮		

1.3. 재무적 타당성 분석 (7페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도지하화 통합개발을 위한 지자체 재정투입과 관련하여 재무적 타당성 분석

※ 재무적 타당성은 '재무성'과 '재무안정성'을 구분하여 분석하고, 공타 일반지침(2021)을 준용함

- 재무성 : 사업의 투자비 대비 운영수입의 현금흐름을 분석
- 재무안정성 : 사업수행기관의 재원조달 가능성 및 재무적 안정성에 관한 항목 분석

※ 철도지하화 및 철도부지개발 기본 전제 항목

구분		세부 내용
분석기준 및 가격기준 시점		2023년 말을 기준
분석기간		지자체가 설정한 시간적 범위
⋮		
비용	사회적 할인율	4.5% (KDI 기준 적용)
	물가변동률	과거 10년 평균 적용 (한국은행, 경제통계시스템의 소비자물가지수 적용)
	건설공사비 상승률	사업비: 건설투자 GDP 디플레이터지수 운영비: 소비자물가지수 적용을 원칙
	건축공사비	① 유형별 건축공사비 적용 - 한국부동산원, 건물신축단가표 (최신 단가 적용) ② 공공건축물 공사비 적용 - 공공건축물 건립 공사비 가이드라인 (최신 단가 적용) ③ 기타 유형의 건축공사비는 사례 적용 - 사례 적용하여 건축공사비 산정시 근거(출처) 제시
수입	도입시설별 수입	소비자물가지수 적용을 원칙 ① 주거시설 (주거공급 유형에 따라 적용) - 분양주택 : 인근지역 분양가격 사례 또는 실거래가 기준 ▫ 분양주택가격 사례 조사 근거 제시) ▫ 실거래가 : 국토교통부, 실거래가 공개시스템 활용 - 임대주택 : 인근지역 공급주체별 사례 ▫ 민간임대주택 : 민간임대주택 공급 임대보증금, 임대료 활용 ▫ 공공임대주택 : 공급임대보증금, 임대료 사례 활용 ② 상업 및 업무시설 - 한국부동산원, 부동산통계시스템 활용 - 국토교통부, 실거래가 공개시스템 활용 ▫ 공실률, 층별효용 공통 적용 ▫ 임대시설 : 임대료 및 임대보증금 활용 ▫ 분양시설 : 인근지역 분양 사례 및 실거래가 활용 ③ 기타시설 (문화, 숙박시설 등) - 유사사례 적용 : 산정 근거(출처) 제시

ㅇ 재무성 분석

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 재무성 분석 개요

☞ 주요 전제사항 작성 : 분석기준 시점, 분석기간, 낙찰률, 토지매입비, 할인율, 분양수입, 건설 GDP 디플레이터, 지가상승률 등

※ 재무성 분석 결과

☞ 주택, 준주거·상업용지 분양수익 산정(감정평가 기준, 분양사례, 수익환원법, 분양률, 회수일정 고려), 대안별 PI, FNPV, FIRR 분석

※ 민감도 분석

☞ 사업비와 분양가의 변동이 발생하였을 때 재무적 타당성(PI, FNPV, FIRR) 작성

- 가나다
- 가나다

재무성 분석 수입내역 (단위: ㎡, 천원/㎡, 백만 원) (예시)

구분		면적	매각단가	수입금액	비고
1안	공동주택	-	-	-	-
	준주거	-	-	-	-
	상업	-	-	-	-
	…				
	…				
	합계	-	-	-	-
2안	공동주택	-	-	-	-
	준주거	-	-	-	-
	상업	-	-	-	-
	…				
	…				
	합계	-	-	-	-
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

재무성 분석 (예시)

구분	1안	2안	3안	비고
PI	-	-	-	PI〉1, 타당성 있음
FNPV	-	-	-	FNPV〉0,타당성 있음
FIRR				FIRR〉1, 타당성 있음

민감도 분석 예시 (단위: 백만 원, %) (예시)

구분		수익성지수(PI)	순현재가치(FNPV)	내부수익률(FIRR)
사회적 할인율 변화	2.5%			
	3.5%			
	4.5%(기준)			
	5.5%			
	6.5%			
사업비용의 변화	20%			
	10%			
	0%(기준)			
	-10%			
	-20%			
토지매각 단가 변화	20%			
	10%			
	0%(기준)			
	-10%			
	-20%			
주요시설(주거, 업무, 상업) 분양률 변화	70%			
	80%			
	90%			
	100%			

ㅇ 재무안정성 분석

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 지속가능하고 안정적인 사업 추진을 위해서는 사업을 추진하는 기관의 재무상태와 운영기간 중 필요한 자금을 조달할 능력 확인이 필요

☞ 최근 5개년간 지자체의 재무건전성과 재원조달능력을 분석

※ 재무상태(재무건전성) : 지자체 재정여건(재정자립도, 재정자주도, 부채비율), 지방채 발행 한도액 및 발행액

☞ 재정자립도, 재정자주도, 지방채무 및 부채현황 분석 작성

☞ 재정자립도 및 재정자주도는 최근 5개년 및 평균값과 근거를 제시하고 16개 시·도의 평균과 비교할 것

☞ 부채비율은 최근 5개년간의 자산과 부채를 제시하고 평균값과 부채비율을 제시

☞ 지방채발행 한도액 및 발행액은 행정안전부에서 매년 지자체에 통보하는 기본한도액에 별도 한도액을 가산한 금액으로 제시하고, 발행액과 발행비율을 제시(2023년 기준)

※ 재무적 융통성 : 투자비 재원조달 가능성(자기자본(지자체)조달 가능성, 타인자본 조달 가능성), 사업기간 중 추가재원조달 위험 및 분양위험 등

☞ 재무정보의 활용이 어려울 때에는 중장기 재무관리계획 등에 반영되고 이미 투자가 확정된 사업 또는 예비타당성조사 등을 처여 추진이 예정된 사업의 연차별 투자규모를 추가적으로 고려(공타 일반지침(2021)의 투자비 재원조달 가능성 준용)

- 가나다
- 가나다
- 가나다
- 가나다

ㅇㅇ시·도 재무건전성 연도별 분석 (예시)

구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	5개년 평균
재정자립도	ㅇㅇ시·도(%)						
	광역지자체 평균(%)						
재정자주도	ㅇㅇ시·도						
	광역지자체 평균(%)						
부채비율	자산						
	부채						
	부채비율(%)						
지방채발행 한도액 및 발행액	지방채발행한도액						
	발행액						
	발행비율						
종합평가							

- 가나다
- 가나다

ㅇㅇ시·도 재원조달능력 분석 (예시)

구분		2025년	…			20XX년 (목표년도)	합계
자기자본 조달능력	총 투자비(협의)						
	사업에 대한 자체조달금액						
	신규가용재원*						
구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	5개년 평균
타인자본 조달능력 (차입금조달능력)	유동비율(%)						
	부채비율(%)						
	차입금(백만원)						
분양위험	…						
⋮							
종합평가							

* 신규가용재원은 5개년 중장기계획서에 명시한 연도별 세입중에서 자체사업을 위해 확보한 예산계획 금액(세출)임

- 재무안정성 평가에 대한 결론 등
- 가나다

1.4. 투자 및 사업성 확보방안 (2페이지 내외로 작성)

ㅇ 수익 확보 및 다각화 방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 수익 확보방안 ☞ 철도부지개발사업을 추진하여 분양, 임대 등 수익 확보방안 제시 ☞ 철도부지개발사업 기반시설, 임대시설 등 운영비용 확보 및 절감방안을 제시 ☞ 철도부지개발사업 운영 방안, 사업수입 및 개발수익 추정의 적절성과 사업실현 가능성, 사업시행자 적합성 등 작성(현행 법령상 활용 가능한 사업 추진방안을 기반으로 수익확보 방안 마련 등)

- 가나다
- 가나다

ㅇ 민간 참여 활성화 방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 민간 참여 활성화 추진전략 ☞ 민간 참여 활성화를 위한 지자체 전략 등 작성 ☞ 세부 사업지구별 사업 시행시 민간 참여 활성화 방안 등 작성

- 가나다
- 가나다

2. 사업구조 및 재원조달계획

2.1. 사업구조 및 사업운영계획 (2페이지 내외로 작성)

ㅇ 사업구조

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업구조 ☞ 지자체, 사업시행자, 위탁수행기관 등 사업 참여주체별 역할 및 관계 작성 * **현행 법령상 가능한 사업구조를 원칙**으로 하되, **지자체 특성에 맞는 사업구조(예: 정부출자기업체와 타 기관(지방공사 등)과의 공동사업시행, SPC 구성 등)도 타당성을 갖추어 제안 시 향후 추진 가능성 검토 예정**

- 가나다
- 가나다

ㅇ 사업운영계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업운영계획 ☞ 사업초기, 인허가, 착공, 분양단계에서 사업 추진 주체 및 수익배분 등 작성

- 가나다
- 가나다

철도지하화 사업구조도 및 사업운영계획 관련 삽도 (필수사항)

2.2. 재원조달 계획 (1페이지 내외로 작성)

○ 재원조달 방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업시행(예정)자의 재원조달 계획 등 검토 ☞ 사업의 원활한 추진을 위한 재원조달 방안과 사업시행(예정)자의 재원 분담 방식의 적절성 등 작성 ☞ 지자체의 재정여건을 감안한 현실적 재원조달 수준 등 검토 내용 작성

- 가나다
- 가나다

재원조달 방안 삽도 (필수사항)

○ 연차별 예산 집행계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업비 분담은 사업시행(예정)자, 지자체, 민간 등으로 예산집행 주체를 구분하고, 개발수익 재투자를 고려한 연차별 재원투입계획 작성

예산 집행계획 (예시)

구분											
	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	···

- 가나다
- 가나다

3. 단계별 사업 추진 방안

3.1. 단계별 사업화 방안 (2페이지 내외로 작성)

○ 철도지하화사업

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도지하화사업 행정절차 단계별 일정계획

☞ 철도지하화 계획·설계 및 관련법령에 따른 행정절차 일정 작성

행정절차	추진일정						비고
	1년	2년	3년	4년	5년	…	
1. 기본계획 수립 및 고시							-
2. 구역지정 고시 개발계획 수립							-
3. 실시계획 인가							-
-							-

※ 철도지하화 착공 및 준공 등 단계별 일정계획 작성

☞ 철도지하화 구간별 착공 및 준공 일정계획을 작성

- 가나다
- 가나다

○ 철도부지개발사업

주요 작성 내용 및 착안사항

※ 철도부지개발사업 행정절차 단계별 일정계획

☞ 철도부지개발사업 계획·설계 및 관련법령에 따른 행정절차 일정 작성

행정절차	추진일정						비고
	1년	2년	3년	4년	5년	…	
1. 기본계획 수립 및 고시							-
2. 구역지정 고시 개발계획 수립							-
3. 실시계획 인가							-
-							-

※ 철도부지개발사업 착공 및 준공 등 단계별 일정계획 작성

☞ 철도부지개발 사업지구별 착공 및 준공 일정계획을 작성

- 가나다
- 가나다

3.2. 단계별 예상 리스크 및 관리 방안 (2페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 사업준비단계 ☞ 경기변동 및 여건변화, 개발 인허가 지연, 수요 불확실성 등 위험요소를 예측하고 대응방안 제시 **※ 건설 및 사업준공 단계** ☞ 착공지연, 자금조달지연, 공기지연 및 비용증가, 안전사고, 분양가 상승 및 분양률 저조 등 위험요소를 예측하고 대응방안을 제시

○ 철도지하화사업 단계별 위험요소 및 대응 방안

- 가나다
- 가나다

○ 철도부지개발사업 단계별 위험요소 및 대응 방안

- 가나다
- 가나다

○ 기타 리스크 발생 시 대응방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 위험요소 모니터링 계획 ☞ 상기 분류에 포함되지 않는 위험요소 발생을 모니터링하는 책임, 대응방안에 대해 제시

- 가나다
- 가나다

Ⅵ. 지자체 역할과 기여

1. 제도적·절차적 협조 방안 (1페이지 내외로 작성)

1.1. 제도・행정적 개선 노력

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 제도지원 ☞ 지자체 조례 제·개정 사항, 사업 추진을 위한 적정 공공기여 수준 등 제시 ☞ 토지이용규제 이외의 세제, 산업규제 등의 규제완화 및 사업성 확보를 위한 제도지원 등 **※ 행정개선** ☞ 적극 행정을 위한 지자체 내부방침, 전담 업무인력 편성 등 제시 **※ 지자체의 적극적 지원 의지를 확인할 수 있는 특별 제안 등**

ㅇ 가나다

- 가나다
- 가나다

1.2. 절차적 협조 노력

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 계획수립 및 인허가 단계 ☞ 각 개발 법령상 업무협의, 심의 등 행정절차 진행 시 신속 행정 방안 제시 ☞ 행정절차 간소화를 위한 절차협조 방안 등 제시 **※ 공사 및 분양 단계** ☞ 착공신고, 건축 심의 및 공사, 분양 시 신속 행정 방안 제시 **※ 지자체의 적극적 지원 의지를 확인할 수 있는 특별 제안 등**

ㅇ 가나다

- 가나다
- 가나다

2. 지역주민 등과의 거버넌스 구축·운영 방안 (1페이지 내외로 작성)

2.1. 거버넌스 구성 및 운영 계획

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 철도지하화 통합개발 관련 주민, 관계기관 등과의 거버넌스 구축 및 운영 ☞ 사업구역 및 인근 토지소유자, 주민 및 관계기관, **분야별 전문가** 등과의 거버넌스 구성 및 운영방안 작성

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

2.2. 지역주민 홍보 방안

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 철도지하화 통합개발 정책안내 계획 ☞ 지자체에서 지역주민 등과 소통할 수 있는 홈페이지, SNS, 오프라인 홍보방안(설명회, 소모임 교육 등) 등에 대해 작성

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

3. 지자체 재정지원 확보 방안 (1페이지 내외로 작성)

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 추가 재정투입 노력 ☞ 지자체 세수증대분 등을 활용한 지자체 추가 재정투입계획 작성 **※ 기타 특이사항** ☞ 철도부지개발 사업구역 내 입주기업 유치, 사업협력 등 지원계획 작성 (입주의향서, 협력의향서, 지원계획 관련 지자체 내부 방침서류 등 증빙자료 첨부)

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

Ⅷ. 사업의 파급효과

1. 경제·사회적 파급효과 (3페이지 내외로 작성)

1.1. 경제적 파급효과

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 경제적 파급효과 ☞ 산업연관분석 모형을 활용하여 생산유발효과, 부가가치유발효과, 고용유발효과를 정량적으로 분석하여 작성

○ 생산유발효과

- 가나다
- 가나다

○ 부가가치유발효과

- 가나다
- 가나다

○ 고용유발효과

- 가나다
- 가나다

1.2. 사회적 파급효과

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 지자체 인식 개선 및 정책 확장성 ☞ 제안 사업을 통한 낙후된 지역의 환경 및 이미지 인식 개선 내용, 지자체의 다양한 분야의 정책과 연계 방안, 시너지 효과에 대해 작성 **※ 지역주민의 태도 변화 등 외부효과** ☞ 해당 사업의 시행으로 인해 관계된 이해당사자들의 태도 변화, 공동체 복원 등 예상되는 정성적 외부효과 기술

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

2. 정책적 파급효과 (1페이지 내외로 작성)

2.1. 지역 균형발전, 거점 형성 측면

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 지역균형발전 측면 ☞ 지상철도로 단절된 지역이 통합, 확장되어 예측되는 발전내용에 대해 작성 **※ 지역거점형성 측면** ☞ 주택, 업무, 산업, 공공·기반시설 공급에 따른 지역 거점형성의 긍정적 효과(유동인구 확대에 따른 지역활성화, 세수증대에 따른 지역경제 활성화 등)에 대해 작성

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

2.2. 지역교통 측면

주요 작성 내용 및 착안사항
※ 지상교통 측면 ☞ 철도지하화로 철도부지 상부공간에 개선되는 지상 교통혼잡, 차량, 대중교통, 보행연계 등 지상교통 측면의 접근성 개선효과 작성 ☞ 철도지하화로 인한 지상부 미세먼지, 소음, 진동 저감 등 쾌적성, 안전성 등 개선효과 작성 **※ 철도시설 측면** ☞ 철도지하화에 따른 지상교통, 철도시설 유지관리, 열차운영, 이용수요, 안전, 정시성 등 철도시설 측면 개선효과 작성

○ 가나다

- 가나다
- 가나다

■ 별첨1. 도시공간 및 도시계획적 측면의 필요성

○ (구간 명) : 00역 ~ 00역

지상철도에 의한 도시공간 및 도시계획 측면의 필요성 삽도 (선택사항)

■ 별첨2. 정거장 계획

○ 00정거장

00정거장 배선 현황 (예시)

구분		기존선 배선 현황	지하화 배선계획
승강장		저상홈 0개소	저상홈 0개소
선로 현황	본선	0선	0선
	부본선	00선	0선
	측선 및 유치선	00선	0선
화물취급 여부		취급	미취급

00정거장 배선계획 (예시)

기존 00정거장 배선현황 삽도 (필수사항)
기존 00정거장 배선현황
지하화 이후 00정거장 배선계획 삽도 (필수사항)
지하화 이후 00정거장 배선계획

■ 별첨3. 역사 조성계획

○ 00역사 조성계획

00역 종단면 (예시)

00역 종단면 삽도 (필수사항)

■ 별첨4. 사업지구 대상 구역계 및 세부 사업지구

ㅇ 00역 사업지구

00시·도 00역 사업지구의 세부 사업지구 삽도 (필수사항)

철도부지개발 세부 사업지구 경계 설정 근거 제시
(도시계획시설 경계, 용도지역 경계, 지형 및 지적 경계, 도로구역 경계,
기결정된 재정비 및 도시개발사업지구 경계 등)

00역 사업지구의 세부 사업지구 구분 (예시)

철도부지개발사업		철도부지개발 사업지구 면적(㎢)			세부 사업지구 설정 사유
사업지구	세부 사업지구	철도부지 면적(㎢)	주변지역 면적(㎢)	총계 (㎢)	
00역 사업지구	1	0.00	0.00	0.00	
	2	…	…	…	
	3	..	..	..	
	소계	0.00	0.00	0.00	
00역 사업지구	-	0.00	0.00	0.00	-
총계		0.00	0.00	0.00	

■ 별첨5. 사업지구별 기능 및 면적 배분

ㅇ 00역 사업지구

- 가나다
- 가나다

▶ **작성사항 예시**

구분		기 준		적용방안
		관련법령 및 지침	계획지표	
면적	물량	2040 0000 도시계획	00 생활권 주거 0.000㎢	주거용지 0.000㎢
	규모	도시개발법 (도시개발구역지정 요건)	00지역 0만㎡ 이상	00지역 0만㎡
인구	세대당 인구	2040 0000 도시계획	0.00인/세대	0.00인/세대
	계획인구		00 생활권 00명	0.000세대
기반시설	공원녹지	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 (도시공원 및 녹지확보 비율)	상주인구 1인당 0㎡ 이상	0㎡ 0.0%
	주차장	00시·도 주차장 설치 기준 (단지조성사업 등의 노외주차장의 규모)	사업부지 면적 0.0% 이상	0.0%
	학교	도시계획시설 결정구조 및 설치에 관한 규칙(초등학교 확보기준)	초등학교 4천 세대당 1개소	초등학교 0개소
-	-	도시개발업무지침	-	-
…	…	공공주택업무처리지침…	…	…

- 가나다
- 가나다

00시·도 철도부지개발 00역 사업지구 기능, 면적 배분, 평면 구상 삽도 및 표 작성 (필수사항)

발전축 설정, 공간별 도입기능(용도) 배치 버블다이어그램 등 작성

■ 별첨6. 00역 사업지구 토지이용계획

▶ **작성사항 예시 (사업지구별)**

구분 / 사업지구	면적(㎡) 00역	00역	00역	계	구성비(%) 00역	00역	00역		계획용적률 (%) 00역	00역	00역	
총 계	-				-				-			
주거용지	-				-				900			
공동주택	-				-				-			
단독주택	-				-				-			
준주거	-				-				-			
상업용지	-				-				900			
업무(산업)용지	-				-				-			
관광시설용지	-				-				-			
유통시설용지	-				-				-			
도시기반 시설용지	-				-				-			
공공청사	-				-				-			
공원 및 녹지	-				-				-			
광장	-				-				-			
공공공지	-				-				-			
주차장(타워)	-				-				-			
도로	-				-				-			
대중교통 환승부지	-				-				-			
…	-				-				-			

(00역 사업지구) 토지이용 구상 삽도 (필수사항) 발전축 설정, 공간별 도입기능(용도) 배치 버블다이어그램 등 작성	**(00역 사업지구)** **토지이용계획, 기반시설 배치 삽도** (필수사항) 토지이용계획 도면, 도로, 공원 등 필수 공공기여 시설 및 지역 필요에 따른 공공기여 시설 구분

■ 별첨7. 사업지구별 추진전략

주요 사업지구별 단계별 추진계획 (예시)

사업 구역	단계	세부 사업지구	면적(㎢)	추진일정	기능 및 시설	추진내용
00역 사업지구	1단계	1	0.00	20##.@@.~ 20##.@@.		
		2	0.00	20##.@@.~ 20##.@@.		
	2단계	3	0.00			
	….	…				
	소 계		0.00	20##.@@.~ 20##.@@.		
00역 사업지구			-	-	-	
	소 계					
00역 사업지구						
	소 계					
총 계			0.00			

■ 별첨8. 총사업비 세부산출 산출내역

00도·시 철도부지개발 사업비 내역 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		금액	비율(%)	비고
합계				
부지 조성 (필수)	소계(A+B+C+D+E)			
	A. 공사비			
	A-1. 토공			
	A-2. 상수공			
	A-3. 우수공			
	A-4. 오수공			
	A-5. 포장공			
	A-6. 조경공			
	A-7. 가로등공			
	A-8. …			
	A-9. 부대공			
	A-10. 부가가치세			
	B. 시설부대경비			
	B-1. 설계비			
	B-2. 감리비			
	B-3. 시설부대비			
	B-4. 부가가치세			
	C. 보상비			
	C-1. 용지보상비			
	C-2. 기타보상비			
	D. 기타비			
	D-1. 직접인건비			
	D-2. 판매비			
	D-3. 일반관리비			
	D-4. 기타비용			
	E. 예비비			
	⋮			
건물 및 시설 조성 (필수)	소계			
	건축공사비			
	건축설계비			
	건설사업관리용역비			
	기타비			
	⋮			

주) 별첨10 작성 : 보상비, 공사비, 설계비, 부대비 … 등의 산출근거 및 세부내역을 작성

- 가나다
- 가나다

철도부지개발 사업비 연차별 투입계획 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		공사비	시설부대비	보상비	기타비	예비비	합계
연도	단계						
0000년		-	-	-		-	-
0000년		-	-	-		-	-
0000년		-	-	-		-	-
⋮							

주) 부가가치세 포함

■ 별첨9. 철도부지개발의 주요 사업지구별 사업비

① ㅇㅇ역 사업지구 사업비 : _____억 원

- 가나다
- 가나다

00역 사업지구 사업비 내역 (단위 : 백만 원) (예시)

구분		금액	비율(%)	비고
사업지구 합계				
부지 조성 (필수)	소계(A+B+C+D+E)			
	A. 공사비			
	A-1. 토공			
	A-2. 상수공			
	A-3. 우수공			
	A-4. 오수공			
	A-5. 포장공			
	A-6. 조경공			
	A-7. 가로등공			
	A-8. …			
	A-9. 부대공			
	A-10. 부가가치세			
	B. 시설부대경비			
	B-1. 설계비			
	B-2. 감리비			
	B-3. 시설부대비			
	B-4. 부가가치세			
	C. 보상비			
	C-1. 용지보상비			
	C-2. 기타보상비			
	D. 기타비			
	D-1. 직접인건비			
	D-2. 판매비			
	D-3. 일반관리비			
	D-4. 기타비용			
	E. 예비비			
	⋮			
건물 및 시설 조성 (선택)	소계			
	건축공사비			
	건축설계비			
	건설사업관리용역비			
	기타비			
	⋮			

주) 별첨10 작성 : 보상비, 공사비, 설계비, 부대비 … 등의 산출근거 및 세부내역을 작성

■ 별첨10. 총사업비 세부산출 산출내역

1. 용지 보상비 산정표

구분	내용		비고
1 단계	공시지가	-	• 부동산공시가격 알리미
	용도지역	-	• 씨리얼 LH 한국토지주택공사
	이용상황	-	• 개별공시지가 특성정보 DB에서 구득
2단계	감정평가 및 보상사례	-	-
3단계	보상배율 산정	-	• KDI 용지보상비 산정방법의 〈표1 참조〉
4단계	토지보상비 산정	-	-
5단계	입체이용저해율 적용 및 최종 토지보상비 산정	-	• 국유재산 입체공간 사용허가 지침 (별표 1) 참조

○ KDI의 용지보상비 산정 방법 및 Q&A 기준(2018) - KDI 공공투자관리센터

- 직접보상비 = 토지보상비 + 지장물 등 보상비로 구성
- KDI의 산정 방법을 적용하기 위해서는 직접보상비의 토지보상비 단계까지만 적용하는 것으로 반영할 필요가 있음

○ 국유재산 입체공간 사용허가 지침 (별표 1)

- KDI의 용지보상비 산정 방법과 함께 공중 · 지하 부분 입체이용저해율 적용

2. 지장물 보상비 산정표

구분		㎡당 금액주)	연면적 (㎡)	지장물보상비(원)	비고
총 계		-	-	-	• 국세청 건물 시가기준 계산방법 고시
용도현황	주거용	a	b	a×b	• 00호
	상업용	-	-	-	• 00호
	산업용	-	-	-	• 00호

주) ㎡당 금액 : 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × 개별건물의 특성에 따른 조정율

3. 간접보상비

구분	수량	보상비(원)	비고
총계	-	-	-
영업손실보상비	-	-	• 3인 가구 기준 월평균가계지출비 × 휴업기간(4개월 이내)
주거이전비	-	-	• 세입자 기준, 3인 가구 도시근로자가구 명목 가계지출비 × 4개월분
이사비	-	-	• 영업용 건축물 제외, 세대당 면적별 이사비 단가 적용

주) 주거이전비, 이사비의 경우 건축물용도가 '주택'이나, 세대수 정보가 없는 경우 1세대로 적용

4. 부대비용

구분	수량	보상비(원)	비고
총계	-	-	-
보상대행수수료	-	-	• 토지보상법 시행령 제43조제3항 별표1 적용
감정평가수수료	-	-	• 감정평가업자의 보수에 관한 기준 적용
법무사등기수수료	-	-	• 법무사 등기수수료(법무사 협회) 기준 적용
부가가치세	-	-	• 10%

주) 수량 : 보상대행수수료 및 감정평가수수료는 토지보상비, 법무사등기수수료는 필지별 공시지가(개별공시지가 × 편입면적 × 공정시장가액비율)의 합을 의미함.

5. 제세공과금

구분	수량	보상비(원)	비고
총계	-	-	-
취등록세	-	-	• 산출기준에 따라 추산
재산세	-	-	• 산출기준에 따라 추산
종합부동산세	-	-	• 산출기준에 따라 추산
…	-	-	• 10%
부가가치세	-	-	-

주) 제세공과금 : 공사의 시행, 준공, 등기 및 소유권 이전과 관련한 취득세, 등록세, 부가가치세 등 일체의 세금 및 공과금으로 필요한 제세공과금만 적용하여 산정

6. 부담금

구분	수량(㎡)	부담금(백만원)	비고
농지보전부담금	-	-	농지법 제38조 적용
대체산림자원조성비	-	-	해당없음
생태계보전부담금	-	-	자연환경보전법 제46조 적용
광역교통시설부담금	-	-	대도시권 관리에 관한 특별법 제11조의3 및 조례 적용 부과율 : 00도 00%(도시지역내 : 50% 감면)
개발제한구역보전부담금	-	-	해당없음
상수도원인자부담금	-	-	00시 상수도원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례(별표2 원인자부담금 산정기준)
하수도원인자부담금	-	-	00시 하수도 사용 조례(2020년 공공하수도원인자부담금 단위단가 공고)
합계		-	

7. 공사비

구분	수량(㎡)	단가(㎡/원)	금액(백만원)	비고
토공	-	-	-	사업면적 기준(평지단가 적용)
우수공	-	-	-	사업면적 기준(평지단가 적용)
오수공	-	-	-	사업면적 기준(평지단가 적용)
상수공	-	-	-	사업면적 기준(평지단가 적용)
포장공	-	-	-	사업면적 기준(평지단가 적용)
하천공	-	-	-	해당없음
저류지공	-	-	-	저류용량 기준
조경공	-	-	-	사업면적 기준
전기공(지중화)	-	-	-	사업면적 기준(50% 분담 가능)
가로등공	-	-	-	사업면적(공원면적 제외) 기준
교통신호등	-	-	-	사업면적 기준
경관조명	-	-	-	공원면적 기준
공원등	-	-	-	공원면적 기준
부대공	-	-	-	22.5%
부가가치세			-	10%
합계			-	-

단가: 2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료, LH
주: 구릉지는 경사도 5° 이상이 50% 이상을 차지하는 경우 적용함
주: 부대공은 공사비(조경공, 전기공, 가로등공, 교통신호등공, 경관조명, 공원등 제외) × 요율(%) 중간값 적용
주: 교량, 배수지, 오폐수처리시설 등 특수구조물의 경우, 사업지 여건에 따라 별도 산정이 필요함

8. 측량조사비

구분	수량(㎡)	단가(㎡/원)	금액(백만원)	비고
현황측량	-	-	-	직선보간법(드론측량) 적용
토질조사	-	-	-	직선보간법 적용
확정측량	-	-	-	직선보간법 적용
문화재지표조사	-	-	-	매장문화재 조사용역 대가의 기준
부가가치세	-	-	-	10%
합계			-	

주: 문화재지표조사는 매장문화재 조사용역 대가의 기준(문화재청 고시 제2023-1호, 2023.1.5.) 적용
단가: 「공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법」 및 2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료, LH

9. 설계비

구분	수량(㎡)	단가(㎡/원)	금액(백만원)	비고
기본계획	-	-	-	직선보간법 적용
지구단위계획	-	-	-	직선보간법 적용
기본설계	-	-	-	직선보간법 적용
실시설계	-	-	-	직선보간법 적용
조경기본설계	-	-	-	직선보간법 적용
조경실시설계	-	-	-	직선보간법 적용
농지전용	-	-	-	국토계획 표준품셈
산지전용	-	-	-	해당사항 없음
GB해제	-	-	-	해당사항 없음
부가가치세	-	-	-	10%
손해배상공제료	-	-	-	설계·감리 등 용역손해배상보험 또는 공제업무 요령 적용
합계			-	-

주: 기본계획은 개발사업경관계획, 교육환경평가 업무를 포함함.
단가: 「공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법」 및 2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료, LH

10. 제영향평가비

구분	수량(㎡)	단가(㎡/원)	금액(백만원)	비고
전략환경영향평가	-	-	-	직선보간법 적용
환경영향평가	-	-	-	직선보간법 적용
교통영향평가	-	-	-	직선보간법 적용
광역교통개선대책	-	-	-	해당사항 없음(대도시권, 사업규모 50만㎡ 미만)
재해영향성검토	-	-	-	직선보간법 적용
재해영향평가	-	-	-	직선보간법 적용
에너지이용계획	-	-	-	직선보간법 적용
부가가치세	-	-	-	10%
손해배상공제료	-	-	-	설계·감리 등 용역손해배상보험 또는 공제업무 요령 적용
합계			-	

단가: 2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료, LH

11. 감리비

구분	수량(㎡)	적용요율(%)	금액(백만원)	비고
감리비	37,199	0.0632	2,351	2023년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획수립기준 (전면책임감리비 요율)
부가가치세	-	-	235	10%
손해배상공제료	-	-	12	설계·감리 등 용역손해배상보험 또는 공제업무 요령 적용
합계			2,598	

12. 부대비

구분	금액(백만원)	비고
직접인건비	-	(보상비+공사비+설계비)의 1.47%
판매비	-	(보상비+공사비+설계비+직접인건비)의 0.24%
일반관리비	-	(보상비+공사비+설계비+직접인건비)의 1.80%
합계	-	-

주: 제비용율은 최근 5년 LH 택지조성원가 공개 현황자료(도시개발사업, 택지개발사업, 공공주택사업)의 평균값 적용