

역세권 중심의 역세권 종합개발계획 수립을 위한 국외출장 계획(안)

2026. 6



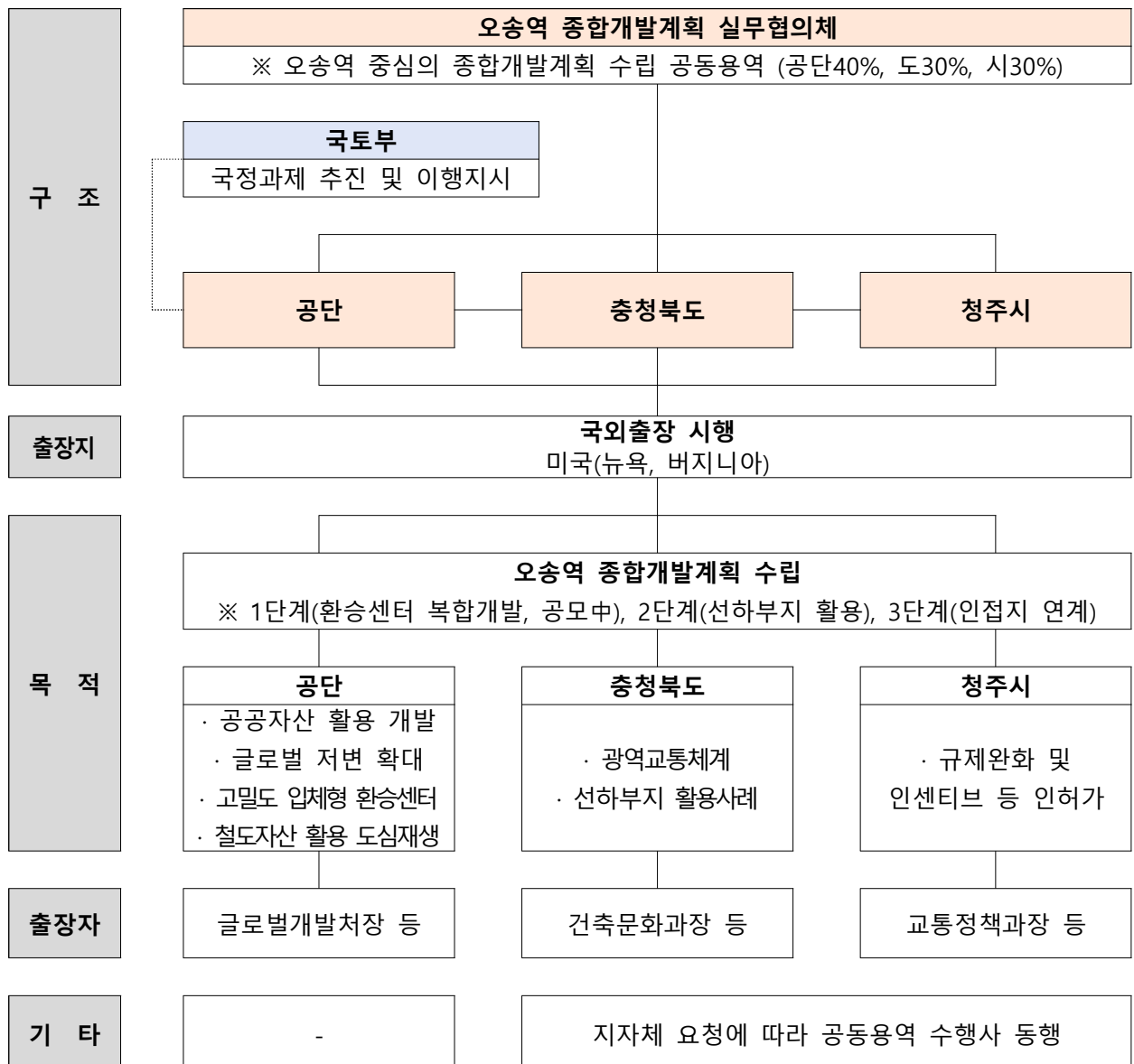
글로벌사업본부 글로벌개발처

1

출장개요

배 경

- 정부 핵심 정책과제(오송역 종합개발) 추진 강화
 - 국토부 국정과제로 추진 중인 “오송역 종합개발”의 체계적 추진을 위해, 국내외 철도자산 개발사례를 다각적으로 분석하여 최적 전략 수립 필요
 - ※ [관련문서]국토부 철도정책과 - 2262호(2026.06.02.), 오송역 환승센터 복합개발 관련
- 지자체 공동협력 기반 “오송역 종합개발 협의체” 실행력 제고
 - 관할 지자체(충청북도-청주시)와 업무협약(25.3.) 이후, “오송역 종합개발계획” 수립을 위한 공동검토 지속 추진



□ 필요성

- 국내 최초 '민·관·공 협력' 철도자산 개발사업 추진을 위한 선진모델 학습
 - 새로운 자산개발 모델(공단, 지자체 공동 자본출자) 추진을 위해, 선진 대규모 민관협력 개발 현장 실사를 통해, 기관별 역할분담과 투자유치 전략 수립
- 고밀·입체 환승센터(제한된 부지 내 대규모 환승수요 처리) 분석
 - 장래 철도인프라 확장(평택~오송 2복선화 등)에 따른 이용객 증가*에 대비하여, 한정된 부지에서 대규모 환승 수요를 처리하는 고밀도·입체 환승구조 분석
 - ※ 2045년 오송역 이용객 54%증가 예상(평택~오송 2복선화 등 / 3.3만명 → 5.1만명)
- 공단의 개발 사업성 제고를 위한 지자체의 규제완화 등 적극행정 논리 확보
 - 환승센터 등 대규모 복합개발 실현에 필연적인 규제완화 선진사례 조사를 통해 지자체 적극행정 논리 마련 및 정책적 타당성 확보
- 공단 철도 자산개발 사업모델 다각화 및 글로벌 저변 확대
 - 해외 공공자산 개발 방식 벤치마킹을 통한 점용허가 방식(50년 임대)의 개발 사업을 다각화 점검, 국내기업에 편중된 공모사업 참여 저변을 글로벌 확장

□ 출장지 선정사유

- 공공자산 소유권 활용 개발방식 유사
 - 뉴욕뉴저지 항만공사의 개발사업구조가 공단의 자산개발구조와 유사하며, 토지 임대방식 외 다각적 개발체계가 구축되어, 도입 및 접목 가능
- 규제완화 기반의 전략적 민간유치 사례 다수
 - 규제완화를 활용해 대규모 민간자본을 유치한 대표적 선진사례인 미국 뉴욕의 행정전략·체계를 분석하여 오송역 개발 및 규제완화의 타당성 확보
- 민-관-공 협력기반 개발 성공모델 실증
 - 철도역을 마중물로 시작된 대규모 민관공 협력 도시개발 사례(버지니아 여객 철도청)가 오송역(先 철도역, 後 도시개발)과 유사
- 고밀·입체 환승센터(제한된 부지 내 대규모 환승수요 처리) 집약
- 철도자산을 활용한 도시재생, 도시확장 등 시사점 도출점 다수

□ 출장개요

- (출장기간) : 2026. 6. 22.(월) ~ 2026. 6. 27.(토), 4박 6일
- (출 장 지) : 미국(뉴욕, 버지니아)
- (출 장 자) : 글로벌개발처장, 역사개발부장, 고세원 과장
- (동 행 자) : (충북도)건축문화과장 등 3명, (청주시)교통정책과장 등 3명
 ※ 청주시 교통정책과-10412호(2026.06.15.)에 따라 공동용역 수행사 1명 동행
- (업무분장)

출장자		출장 중 세부임무
공 단	유승현 처장 (1급)	○ 출장단 총괄 및 글로벌기관 면담 주재 ○ 동행 지자체 기관과 현장 합동회의 주관 ○ 글로벌 자산개발 운영사례 제도반영 검토 ○ 글로벌 자산개발 및 사업구조 동향 파악 ○ 자산내발 사업 홍보, 공모대상 다각화 및 우수자본 유치활동
	이동욱 부장 (사무 3급)	○ 중·장기적 공단 철도 자산개발 사업에 도입 가능한 민관협력 사업구조(장기임대, 개발이익 환수 등) 사례 수집 ○ 공단 점용허가 개발방식과 직접비교 및 한계점을 분석하여, 상급기관 보고, 법제화 관련자료 마련 ○ 국내 민자역사 등 장기임대 종료 후 필요한 사후관리 전략 발굴 ○ 부동산 시장 불황 PF대출 금리상승 등에 따른 자금조달 위기관련 공공지원 현황 조사
	고세원 과장 (건축 4급)	○ 철도유휴부지, 차량기지 개발 등 개발대상 현황조사 및 목록화를 통해 자산개발 아이디어 국내 철도자산개발 적용, 도입 검토 ○ 99년 임대 및 민간유치 관련 재무, 법무 등 실무 자료를 확보 및 국내제도와 비교분석을 통한 시사점 도출 및 가능성 분석 ○ 방문기관 중장기 개발 등 관련 가이드라인 등 자료를 확보하여, 공단 중장기 자산개발 계획 수립을 위한 참고자료 작성 ○ 오송역 유휴부지에 필요한 도시계획 변경, 공공기여 등 지자체 적극행정 명분 정리 및 지자체 공동 워크숍 자료 작성 ○ 대외기관 교류 결과 정리 및 종합시사점 도출
충청북도 건축문화과		○ 선하부지 및 유휴공간을 활용한 입체적 도시재생 선진사례 심층 분석 ○ 충청북도의 상징적 관문 조성을 위한 건축, 경관 지원 논리 확보 ○ 지방공기업 출자 연계점 및 기금지원 검토
청주시 교통정책과		○ 초대형 환승센터의 대규모 동선처리, 버스철도 결절점 연계 등 분석 ○ 규제완화에 따른 민간투자 활성화 사례조사 및 타당성 확보 ○ 지방공기업 출자 연계점 및 기금지원 검토
공동용역 수행사		○ 다층 환승센터 입체 동선체계 및 고밀도 공간배치 현장조사 ○ 폐선, 노후철도 활용 도심재생 사례 컨셉, 체계 정리 ○ 답사지 개발배경, 공간배치, 보행동선 등 실무조사 ○ 글로벌 자산개발(민간기업 수주·참여 현황)트렌드 목록 조사

□ 방문기관 및 주요내용

○ 뉴욕·뉴저지 항만청(PANYNJ)

기관유형	1921년 뉴욕뉴저지주(州) 간의 특별협약에 의해 설립되고 미국 연방 의회의 승인을 받은 미국 최초의 주(州) 합동 공공법인
주요역할	뉴욕 대도시권의 항공, 항만, 도로, 철도 인프라의 건설, 유지관리 및 운영을 통합관리하며, 보유자산을 활용한 고밀도 복합 개발사업 주도
재정구조	시설 이용료와 토지 장기 임대 수익(100% 자립)
주요사업	① 세계무역센터(WTC) 복합환승허브 : 장기임대형 ② Port Authority Bus Terminal : 개발이익환수형
컨택포인트	Matthew Pedersen, Director, Real Estate

- 광역지방 정부(뉴욕, 뉴저지) 및 시정부(NYC)와 인허가, 조세징수, 광역교통망 연결 등 구조 및 운영프로세스 등 추진체계 문의
- 공공자산에 대한 민간투자 유치와 관련하여 임대기간 산정기준 문의 및 장기임대에 따른 PANYNJ의 리스크 관리를 위한 안전장치 운영 프로세스 논의
- 장기임대방식 외 공중권(Air Right)을 통한 용적률 인센티브 제공, 개발이익환수, 세제혜택(PI:OT)을 연계한 금융 구조화 등 개발 프로세스 공유 요청
- 교통허브 개발 시 배후 산업단지 또는 도시개발계획과 연계하여 시너지를 냈던 전략적 마스터 플랜 사례 요청

○ 버지니아 여객 철도청(PANYNJ)

기관유형	미국 버지니아주의 여객 열차 서비스를 관리하고 확장하기 위해 2020년에 설립된 주(州) 정부 산하의 독립기관
주요역할	버지니아주 철도시설의 건설, 철도자산 소유권 관리, 역세권 개발 등
재정구조	주(州) 정부자금 연방정부 보조금 및 철도자산 임대/활용 수익창출
주요사업	포토맥 쇼어스(Potomac Shores) 역세권 인프라 구축 사업
컨택포인트	Katie, Choe, CEO

- 지자체나 철도청의 예산 대신 초기투자 비용으로 사용한 CDA(지역개발기구) 채권 발행 추진체계에 대한 배경, 효과 등 관련내용 문의
- 철도운영사(VPRA/VRE), 화물철도(CSX), 지자체(Prince William County) 및 민간의 관계구조 설정요건 및 민간의 대규모 투자를 유치할 수 있었던 핵심적인 인센티브 요건 질의
- 개발사업의 전초작업으로 철도역과 대규모 환승센터(주차장)를 구축하였는데, 철도역과 환승센터 규모는 어떤 기준으로 산정되었으며, 산정주체와 결정체계간 민간과 VPRA간 관계 질의

○ AECOM

기업형태	글로벌 인프라(철도, 공항, 항만 등) 엔지니어링 사
주요사업	① 미국 뉴욕 [펜 스테이션(Penn Station) 재개발] ② 영국 런던 [크로스레일(Crossrail / 엘리자베스 라인)] ③ 중국 상하이 [홍차오(Hongqiao) 복합교통허브]
컨택포인트	Jae, Rhee, Senior Associate

- 최근 글로벌 부동산 자본이 선호하는 역세권 개발(TOD)의 핵심트렌드 문의
- 빠른 환승동선 확보(공공성)과 상업이익 극대화(수익성)의 충돌과 관련하여 AECOM만의 공간배치 및 설계 노하우 요청
- 공단의 점용허가 방식의 개발사업이 글로벌 개발시장에서 경쟁력을 확보할 수 있는 방안 및 글로벌 홍보전략 논의

□ 출장일정

일 자	장 소	업무수행 내용		이 동
6.22(월)	인천→ 뉴욕	출국	○ 인천공항 출발(10:00 AM)	항공 (KE081)
	뉴욕		○ 뉴욕 JFK공항 도착(11:10 AM)	
	뉴욕	답사	○ Grand Central Terminal(대심도 다층 환승센터)	
			○ One Vanderbilt (규제완화 및 공공기여 사례)	
6.23(화)	뉴욕	기관 방문	○ 뉴욕·뉴저지 항만청 - (Port Authority of New York and New Jersey)	
		답사	○ World Trade Center Transportation - (공공주도 환승·상업시설 개발, 장기임대)	
			○ Port Authority Bus Terminal - (환승·상업시설 개발, 개발이익환수)	
6.24(수)	버지 니아	기관 방문	○ 버지니아 여객 철도청 - (Virginia Passenger Railway Authority)	철도 (Armtrak)
		답사	○ Potomac Shores(대규모 역세권 개발, 민관협력)	
6.25(목)	뉴욕	기관 방문	○ AECOM(글로벌 인프라 설계사)	
		답사	○ Moynihan Train Hall(철도수요 확장 대응)	
			○ Penn Station(역시설 현대화, 고밀도 역세권개발)	
			○ High Line(철도 유휴부지 활용)	
			○ Hudson Yard (철도 차량기지 상부개발)	
6.26(금)	인천→ 기내	입국	○ 뉴욕 JFK공항 출발(13:20 PM)	항공 (KE082)
6.27(토)	기내→ 인천		○ 인천공항 도착(17:50 PM)	

□ 총 소요예산 : 금15,568,800원(금일천오백오십육만팔천팔백원정)

○ 항공운임(TAX, 보험료 등 포함) : 금9,445,650원(금구백사십사만오천육백오십원정)

성명	항공운임(원)	보험료	비자발급	합계
유승현	3,040,500	46,520	70,000	3,157,020
이동욱	3,040,500	36,980	70,000	3,147,480
고세원	3,040,500	30,650	70,000	3,141,150
계	9,121,500	114,150	210,000	9,445,650

○ 출장여비 : 금6,123,150원(금육백십이만삼천백오십원정)

성명	국외여비					국내여비[b]	합계 [a]+[b]
	일비	숙박비	식비	교통비	계[a]		
유승현	187,300	1,098,830	421,420	195,100	1,902,650	138,400	2,041,050
이동욱	187,300	1,098,830	421,420	195,100	1,902,650	138,400	2,041,050
고세원	187,300	1,098,830	421,420	195,100	1,902,650	138,400	2,041,050
계	561,900	3,296,490	1,264,260	585,300	5,707,950	415,200	6,123,150

※ (환율) US\$=1,560.80 적용('26.6.4. 현찰살 때 기준 산정, 출장신청일 환율변동 가능)

※ (여비) “공무원 여비 규정”제16조 제1항, 별표 4(국외여비 지급기준표) 및 “공단 여비규정”제17조 제1항, 별표 3(국외여비 지급기준표)을 적용

※ (식비) 출발, 복귀일은 기내식 제공으로 국내식비 2/3적용, 현지 출발일 기내식 제공으로 국외식비 2/3적용, 조식제공 숙소 이용 시 식배 감액 예정

※ (교통비) NYP(뉴욕)-WAS(버지니아)간 왕복 철도요금은 “공단 여비규정”제17조 제2항에 따라 최상등급의 운임 지급 가능하나, 최저운임 적용

※ (숙박비) 현지사정(월드컵 기간)에 따라 숙박요금 상승으로 “공단 여비규정”제17조 제6항에 따라 기준금액의 1/2를 넘지 않는 범위 내 추가지급 및 실비정산

※ 모든 소요경비는 출장시행 후 실집행 금액 기준으로 라니스 경비 청구

※ 출장직원 모두 항공마일리지 부족으로 마일리지 사용 불가

□ 예산과목

구분	예산과목
국외여비	관리비 - 사업개발비 - 국제교류협력비(기획본부)
국내여비	사업비 - 자산개발비 - 기타부대비(글로벌사업본부)

- 붙임
1. 관련문서(국토부, 청주시) 1부.
 2. 국외출장 사전심의결과 1부.
 3. 출장여비 산출내역서 1부.
 4. 항공료 인보이스 및 비교견적 1부.
 5. 숙박 인보이스 1부.
 6. 교육시행 및 청렴서약서 각 1부. 끝.