

出國報告（出國類別：考察）

韓國鐵道用地管理及活化考察

服務機關：交通部鐵道局

副總工程司 郭晉誠

姓名職稱：科長 鄭亦廷

科長 蕭子蒼

派赴國家：韓國

出國期間：112年10月30日至11月3日

報告日期：113年01月12日

摘要

本次考察係藉由韓國經驗瞭解鐵道立體化使用後，土地管理及利用的多元思維，如何透過中央與地方政府協力規劃，達成土地使用效益的提升，並配合地方特色予以活化利用。另韓國近年積極推動都市更新及觀光產業，透過參訪韓國立體化使用的成功案例，從使用者的角度考察公共區域改造成為觀光亮點的成果，並探究可供未來鐵道用地管理及空間活化利用之參考。

韓國鐵道公團(KR)將鐵路資產管理分成三大項業務，「站區及車站綜合開發」、「鐵路用地幸福建房」及「鐵路物業及租賃業務」。「站區及車站綜合開發」，是將車站、站區周邊土地及閒置鐵路用地辦理開發及活化，「弘益大學站綜合設施開發」及「舊京春線鐵路開發案」均為代表案例。「鐵路用地幸福建房」，是朴槿惠總統提出之住宅政策而衍生出的幸福住宅計畫，由韓國鐵道公團與韓國土地公社共同合作執行，「加吉瓦區幸福住宅計畫」為該計畫第一個動工的計畫，因此透過該個案了解鐵路用地對幸福住宅提供的效益及影響。「鐵路物業及租賃業務」，是對鐵路設施、鐵路用地及其衍生相關權利(如地上權)等資產所為之管理與租賃行為，「江陵線鐵路江陵市路段地下化後公共區域改造成果」案例-「江陵月花街」開發案及「京義線鐵路地下化路段林蔭道周邊都市發展案例」-「林蔭公園及書店街」開發案同屬鐵路租賃業務代表案例，本次分別拜會江陵市政府與鐵道公團，即透過中央與地方不同的觀點來了解閒置鐵路用地活化後對當地的影響。

韓國近年開發類型朝綜合交通中心結合鄰近土地共同開發，包含轉運中心、商場、物流、住宅、產業等複合式大型開發案，朝向 TOD 及新都心發展，以開發都市周邊區域，平衡城鄉發展。KR 參與特許公司(SPC)開發案件，除提供土地收取土地租金外，亦透過股權或紅利制度取得部分利潤，與我國透過開發或營運取得權利金雖有類似獲利、但手段不同。

藉由本考察案建議可參考韓國鐵道資產多元開發方式，提供本局規劃償債資產土地活化方式與活化效益。對於鐵路立體化後，採多元思維活化鐵路用地，以提升土地使用效益，並與地方政府合作強化地方特色，形塑豐富多元的區域景觀及觀光亮點，帶動經濟效益。另對於具有文化資產和歷史價值的鐵道資產，可結合觀光、歷史文物共同開發。

目次

摘要

壹、考察目的	3
貳、考察成員與行程	4
參、考察過程	5
肆、心得及建議	27
伍、附錄.....	29

壹、考察目的

本局負責高鐵及機場捷運周邊土地開發業務，並配合臺灣鐵路管理局於 113 年 1 月 1 日公司化後承接臺鐵債權資產，因此參訪韓國鐵道開發與活化成功經驗，作為本局持續辦理鐵道資產活化與開發業務之參考。

一、考察緣由

- (一)藉由韓國經驗瞭解鐵道立體化使用後，土地管理及利用的多元思維，如何透過中央與地方政府協力規劃，達成土地使用效益的提升，並配合地方特色予以活化利用。
- (二)韓國近年積極推動都市更新及觀光產業，透過參訪韓國立體化使用的成功案例，從使用者的角度考察公共區域改造成為觀光亮點的成果，並探究可供未來鐵道用地管理及空間活化利用之參考。

二、考察重點

- (一)鐵道資產開發計畫：拜會韓國鐵道公團深入瞭解韓國當前和未來的鐵道資產開發計畫，包括土地開發、不動產活化等，例如執行中的「弘益大學站綜合設施開發」、「舊京春線鐵路開發案」，規劃中的「春川站」、「綜合首爾站」等開發計畫。
- (二)經濟發展和社區參與：拜會江陵市政府及韓國鐵道公團討論鐵道資產開發如何促進經濟發展，並參與地方社區，提供就業機會和改善當地生活品質，例如「江陵線鐵路江陵市路段地下化後公共區域改造成果」案例-「江陵月花街」開發案，「京義線鐵路地下化路段林蔭道周邊都市發展及周邊發展」案例-「林蔭公園及書店街」開發案例。

貳、考察成員與行程

一、考察成員

本次行政院核定赴韓國考察計畫，於 112 年度本局出國計畫項下執行，執行考察人員為本局郭副總工程司晉誠、產管開發組資產經營科鄭科長亦廷及土地開發科蕭科長子若，共計 3 人。

二、考察行程

日期	地點	行程概述
10/30(一)	臺北/首爾/江陵	<ul style="list-style-type: none">● 去程航程● 實地體驗韓國高速鐵路(KTX) 參訪江陵車站
10/31(二)	江陵	<ul style="list-style-type: none">● 拜訪江陵市政府● 參訪「江陵線鐵路江陵市路段地下化後公共區域改造成果」案例-「江陵月花街」開發案
11/01(三)	江陵/首爾	<ul style="list-style-type: none">● 參訪「加吉瓦區幸福住宅計畫(가좌지구행복주택사업)」
11/02(四)	首爾	<ul style="list-style-type: none">● 拜會韓國鐵道公團● 參訪「舊京春線鐵路開發案(경춘선 철도시설 개발사업)」
11/03(五)	首爾/臺北	<ul style="list-style-type: none">● 參訪「弘益大學站綜合設施開發案(홍대입구역복합시설개발사업)」及「京義線鐵路地下化路段林蔭道周邊都市發展案例」-「林蔭公園及書店街」開發案● 回程航程

參、考察過程

韓國鐵道公團(국가철도공단/ Korea National Railway, KR)將鐵路資產管理分成三大項業務，「站區及車站綜合開發(역세권 및 복합역사 개발)」、「鐵路用地幸福建房(철도부지활용 행복주택건설)」及「鐵路物業及租賃業務(철도재산 및 임대사업)」。

「站區及車站綜合開發」，是將車站、站區周邊土地及閒置鐵路用地辦理開發及活化，「弘益大學站綜合設施開發(홍대입구역 복합시설 개발사업)」及「舊京春線鐵路開發案(舊경춘선 철도시설 개발사업)」均為代表案例。

「鐵路用地幸福建房」，是朴槿惠(박근혜)總統提出之住宅政策而衍生出的幸福住宅計畫，由韓國鐵道公團與韓國土地公社共同合作執行，「加吉瓦區幸福住宅計畫(가좌지구 행복주택사업)」為該計畫第一個動工的計畫，因此透過該個案了解鐵路用地對幸福住宅提供的效益及影響。

「鐵路物業及租賃業務」，是對鐵路設施、鐵路用地及其衍生相關權利(如地上權)等資產所為之管理與租賃行為，「江陵線鐵路江陵市路段地下化後公共區域改造成果」案例-「江陵月花街」開發案及「京義線鐵路地下化路段林蔭道周邊都市發展案例」-「林蔭公園及書店街」開發案同屬鐵路租賃業務代表案例，本次分別拜會江陵市政府與鐵道公團，即透過中央與地方不同的觀點來了解閒置鐵路用地活化後對當地的影響。

一、韓國鐵道公團¹(국가철도공단/ Korea National Railway, KR)

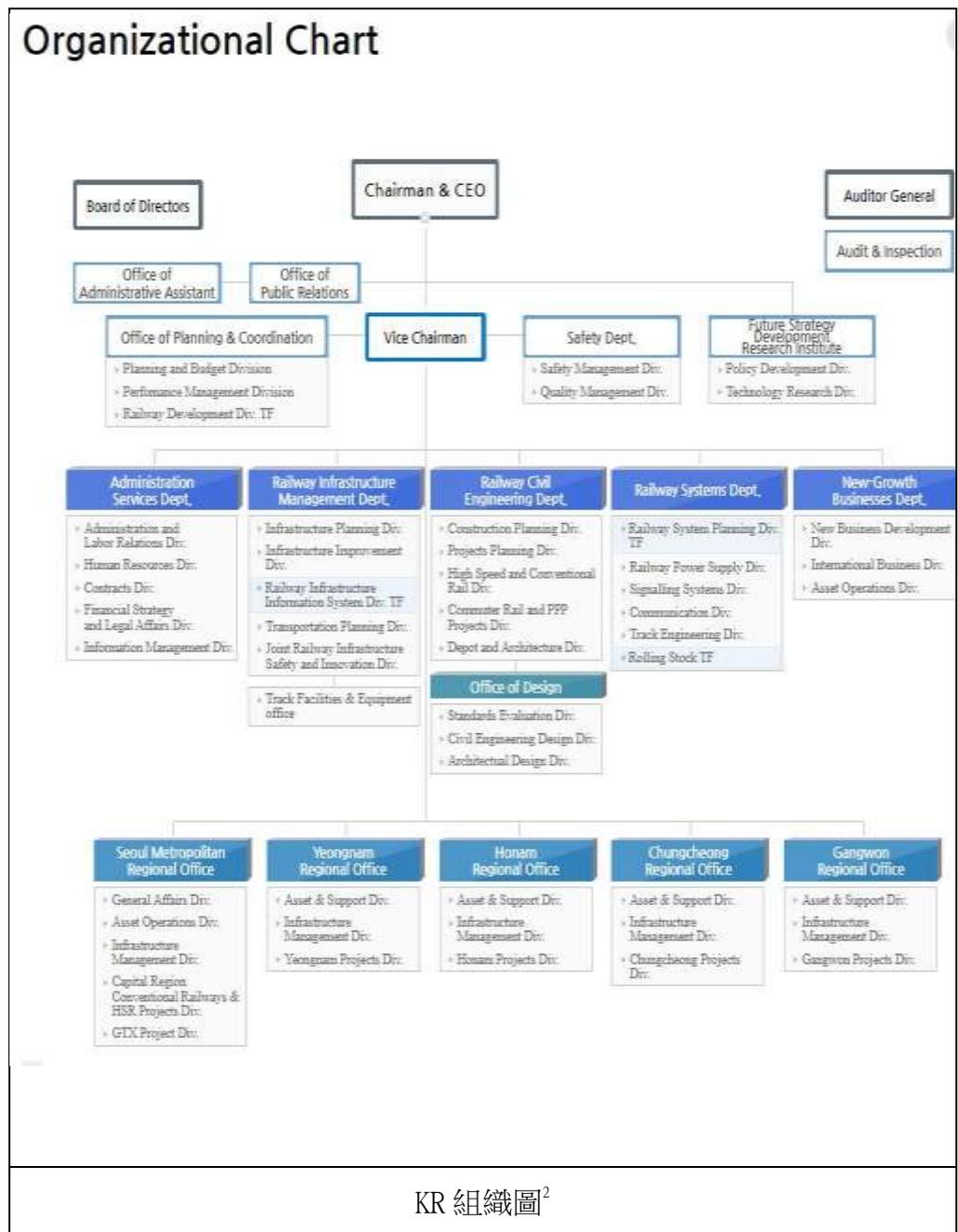
(一)2004年1月1日，國家鐵道廳(Korea National Railroad Administration)

依據《國家鐵路公司法》(국가철도공단법-第17007號法)正式公司化，分別成立「韓國鐵道設施公團」(Korea Rail Network Authority)及「韓國鐵道公社」(Korea railway Corporation)。「韓國鐵道設施公團」由國家鐵道廳的建設部門和韓國高鐵建設公司合併而成，隸屬於國土交通部轄下

¹ 參考韓國鐵道公團網站

的國營企業，負責全國的鐵路建設和設備維護。2020年6月9日依據修訂的《國家鐵路公司法》，公司名稱自2020年9月10日由「韓國鐵道設施公團」(Korea Rail Network Authority)變更為「韓國鐵道公團」(Korea National Railway)。「韓國鐵道公社」則負責高鐵及鐵路之客貨運服務市場的經營。

(二)韓國鐵道公團設有6個部門、2個辦事處、1個研究所、5個地區辦事處，約有2,165名員工。



KR 組織圖²

² 資料來源，韓國鐵道公團網站

(三)韓國鐵道公團核心業務

1. 鐵路設施建設與管理
2. 國外鐵路建設、南北及東北亞鐵路網建設
3. 鐵路設施相關技術的開發、管理與支援
4. 根據《鐵路設施建設管理法》第 23 條第 2 款規定，經國土交通部核准取得特許之車站地區、鐵路周邊區域以及與鐵路相關的國有財產之開發與營運。
5. 政府、地方自治團體、公共機構營運法規定的公共機構等委託的業務。
6. 根據《社會基礎設施民間投資法》第 2 條第 6 款，對民間投資的鐵路建設、設備維護及營運作監督管理

二、鐵路資產管理-資產開發

(一)資產開發單位³：KR 對於鐵路資產管理的業務是由「新成長業務部(신성장사업본부/New Growth Businesses Dept.)」負責，該處設有「新業務開發處(New Business Development Div.)」、「海外業務處(International Business Div.)」及「資產營運處(Asset Operation Div.)」三個單位，而鐵路資產開發及履約管理則主要是由「新業務開發處」來辦理。

(二)新業務開發處負責的業務內容⁴說明如下：

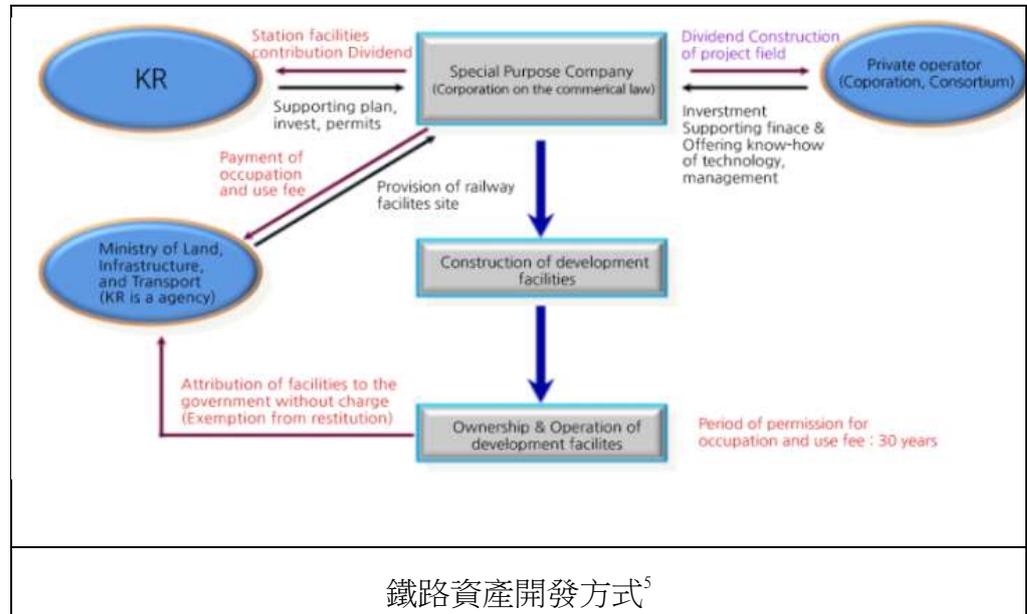
1. 資產開發-確認並督導新專案(project)、尋找廢棄鐵路/車站的新用途並就規劃中的鐵路路線同步規劃開發專案。
2. 站區規劃-確認並檢視站區開發專案可行性及與站區開發有關的制度和法規變化。
3. 站區開發-執行站區開發專案、開發轉運中心(transit center，含綜合交通中心mixed-use transit centers)。
4. 車站開發-以綜合使用(mixed-use)方式開發車站與閒置鐵路用地，並辦理民間參與興建營運(PPP)車站之履約管理。

³ 參考韓國鐵道公團網站

⁴ 參考韓國鐵道公團書面資料

(三)資產開發收入-透過特許、出租與出售土地，2022 年約收入 14.44 億韓元。

(四)開發方式：利用第三部門，吸引民間資本開發鐵路資產，由 KR 和民間企業共同出資成立的特許公司(SPC, Specil Purpose Company)在專案中發揮主導作用，並保證 SPC 在 50 年內擁有和運營這些設施的權利。KR 從土地使用租金和專案分紅(dividend)中獲得利潤。



(五)二種開發模式⁶

	鐵路用地(railway land)開發	車站地區(station area)開發
適合土地/車站	<ul style="list-style-type: none"> ● 國有鐵路財產(廢棄鐵路/車站，閒置土地等) ● 約 21 處(159 平方公里)，約 56 兆韓元 	<ul style="list-style-type: none"> ● 鐵路車站(土地)與鄰近土地(含私人土地) ● 大型住宅用地開發的都市開發類型
方式	<ul style="list-style-type: none"> ● 依據《鐵路建設法》(Railway Construction Act) 取得土地使用權利 ● 與私人企業共同投資設立特許公司(SPC) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 依據《車站區域開發利用法》(Act on Development and Use of Station Area) ● 鐵路車站(土地) 的綜合交通中心(mixed-use transit center) 開發案

⁵資料來源，韓國鐵道公團網站，其中特許期配合修法由 30 年延長為 50 年。

⁶資料來源，韓國鐵道公團書面資料

	<ul style="list-style-type: none"> ● SPC 營運 50 年，屆期設施所有權移轉給國家 	<ul style="list-style-type: none"> ● 周邊地區開發為住宅及商業用途 ● 由 KR 及其投資者來執行
專案	<ul style="list-style-type: none"> ● 設立 13 個 SPC ● 8 個營運階段專案(如孔德 Gongdeok 站綜合開發案) ● 17 個開發階段專案，包含廢棄鐵路/車站、轉運站與綜合開發案 	<ul style="list-style-type: none"> ● 進行中-水西(Suseo)站區開發 ● 配合新路線開發-春川(Chuncheon)站、整合首爾(Integrate Seoul)站 ● 規劃階段-統營(Tongyeong)站、束草(Sokcho)站

(六)鐵路用地開發(railway land development)

1. 程序：依據《鐵路設施建設管理法》(Railway Construction and Rail Infrastructure Maintenance Act)第 23 條第 2 款、《國有財產法》(State Property Act)例外規定，容許特許公司(SPC)在鐵路土地上建造永久性建築物並取得使用許可(occupation permit)，並確保特許公司在所有權歸還給國家之前有 50 年特許期(向政府支付使用費)。

項目	成立 SPC	興建	營運
執行單位	KR	SPC	SPC
執行內容	<ul style="list-style-type: none"> ● 專案選址、基本概念與 FS ● SPC 招標 ● 評估投標者 ● 評選與合約簽訂 ● 成立 SPC 	<ul style="list-style-type: none"> ● 設計 ● 取得所需的特許權 ● 興建期允許使用土地 ● 開始興建 ● 興建完成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 特許期間允許使用土地 ● 優惠期間(50 年) ● 優惠期結束 ● 所有權移轉給國家

鐵路用地開發程序⁷

⁷資料來源，韓國鐵道公團書面資料

2. 開發廢棄鐵路設施-開發廢棄鐵路設施作為旅遊景點⁸

(1) 江村鐵道自行車(舊京春線) 【舊京春線鐵路設施開發項目/舊

경춘선 철도시설 개발사업】

地點	京畿道加平郡邑內裡 ~ 金裕貞站附近 20 公里
商業資訊	商業設施和旅遊產品（鐵路自行車、小火車等）的開發和運營
發展規模	金裕貞站~江村站 8.2 公里，京江~加平郡邑內裡 4.2 公里，約 379,658 m ² （利用現有車站 4 個、隧道 8 條、橋樑 19 座等）
工程成本	179 億韓元
專案期間	2012~2018（建設） / 2012~2042（營運） (2012.9 開幕)
專案營運商	江村鐵路公園有限公司
	

(2) high 1 choochoo 公園(舊嶺同線) 【舊嶺同線鐵路設施開發項目

/舊영동선 철도시설 개발사업】

地點	江原道三陟市道溪邑新浦裡地區
商業資訊	傾斜鐵路、鐵路自行車、折返列車、住宿、商業設施等
發展規模	道溪~通日 16.5km, 520,543.1 m ² (現有車站 3 座、隧道 17 座、橋樑 6 座)
工程成本	655 億韓元
專案期間	2013~2014（建設） / 2014~2044（營運） (2014.10 開幕)

⁸資料來源，韓國鐵道公園網站及書面資料

專案營運商	高一 Choo Choo Park 有限公司

(3) 海雲台藍線公園(舊東海南部線)【舊東海南部線鐵路設施開發項目/舊동해남부선 철도시설 개발사업】

地點	釜山廣域市海雲台區松亭洞 299-20 週邊地區, 102,797 m ²
商業資訊	旅遊推廣設施(觀光小火車、空中自行車、展望台、工坊街等), 長度:4.8 公里
發展規模	一層至二層(總建築面積:2,699 m ²)
工程成本	763 億韓元
專案期間	2019 ~ 2020 (建設) / 2020 ~ 2050 (營運) (2020.10 開幕)
專案營運商	海雲台藍線有限公司



3. 綜合開發車站-開發鐵路車站上方空間及閒置土地(停車場、站前廣場)

(1) 弘益大學站【弘益大學站綜合設施開發項目 홍대입구역 복합시설

개발사업】

地點	首爾特別市麻浦區東橋洞 190-1 鐵路用地面積 20,846 m ²
商業資訊	旅館、商辦、購物中心
發展規模	地上 17 層，總建築面積 53,949 m ²
工程成本	1650 億韓元
專案期間	2014~2018 (建設) / 2018~2048 (營運) (2018.7 開幕)
專案營運商	麻浦愛敬城有限公司



(2) 孔德站【孔德站綜合設施開發項目공덕역 복합시설 개발사업】

地點	首爾麻浦區道化洞 25-13 鐵路設施用地 15,840 m ²
商業資訊	旅館、商辦、會議中心鄰裡生活設施、商業設施、 住宿（飯店）、停車場
發展規模	地下 2 層~地上 24 層，總建築面積 63,145 m ²
工程成本	1825 億韓元
專案期間	2014~2017（建設） / 2017~2047（營運） (2017.11 開幕)
專案營運商	孔德慶開發公司



(3) 仁川論峴站【仁川論峴站綜合設施開發項目 인천논현역 복합시설 개발사업】

地點	仁川廣域市南洞區論峴洞 731-4 仁川市 鐵路設施用地 3,431 m ²
商業資訊	停車轉乘、社區便利設施
發展規模	地下 2 層~地上 4 層，總建築面積 13,181 m ²
工程成本	363 億韓元
專案期間	2017 ~ 2023 (建設) / 2023 ~ 2053 (營運)
專案營運商	仁川論峴站開發有限公司



4. 綜合交通中心-交通設施與加速/輔助交通設施

(1) 水西站【水西站地區開發案（含轉乘中心）/수서역세권

개발사업(환승센터 포함)】

地點	首爾特別市江南區紫谷洞 197，面積 38 萬㎡
商業資訊	轉乘中心綜合體開發：轉乘中心、輔助設施（銷售、商業等）
發展規模	35 樓(B2-26F;9 幢)
工程成本	轉乘中心綜合體開發：約 12.408 億韓元
專案期間	轉乘中心綜合體開發：建設 2022~2027 / 營運 2028~2052
專案營運商	車站週邊：國家鐵道公社、韓國土地住宅公社、首爾住宅都市公社 換乘中心綜合體開發：韓華建設財團



(2) 蔚山站【蔚山車站綜合轉乘中心開發項目울산역 복합환승센터 개발사업】

地點	蔚山廣域市蔚州郡三南面神話裡 482-12 地區
商業資訊	轉運與零售設施、社區便利設施
發展規模	地下 2 層至地上 6 層，總建築面積 167,360 m ²
工程成本	約 2820 億韓元
專案期間	2023~2024 年（興建） / 2025~2055 年（營運）
專案營運商	樂天蔚山開發公司



5. 站區投資主導開發案：2022 年國土交通部提出將中小型城市的車站區域作為優先投資地區，以利成為區域成長副都心，本計畫由 KR、韓國土地住宅公社(Korea Land and Housing Corporation)與地方政府共同實施(規劃階段)

(1) 束草站(Sokcho Station)

進度	完成東西半高速鐵路(East-West semi-high-speed rail)後開發
商業資訊	綜合交通中心、會展中心(MICE)、行政城鎮(administrative town)、住宅/商業設施等

工程成本	約 5100 億韓元
	

(2) 統營站(Tongyeong Station)

進度	完成 Nambu Naeryuk 線後開發
商業資訊	綜合交通中心、醫療設施、住宅設施、政府辦公大樓、海洋旅遊基礎設施等
工程成本	約 6565 億韓元
	

(七)站區開發(station area development)

為有效開發鐵路車站建設周邊區域及為政府獲取開發利潤投資於建設鐵路基礎設施，KR 依據《車站區域開發利用法》(Act on Development and Use of Station Areas)第 23-2 條，應用都市開發方法開發鐵路車站及周邊地

區，對於車站地區規劃辦理綜合交通中心開發、對於周邊地區規劃辦理住宅、商業與文化設施，並由 KR 發行鐵路債券籌措基金以執行開發專案。

1. 程序

項目	確認與提出計畫	取得特許計畫	興建與銷售
執行單位	KR	KR	KR
執行內容	<ul style="list-style-type: none"> ● 確認開發案地點 ● 準備開發計畫與 FS ● KDI 作 Pre-FS 	<ul style="list-style-type: none"> ● 啟動站區開發 ● 決策(中央政府-國土交通部、地方政府) ● 指定站區開發案 ● 核准執行計畫 	<ul style="list-style-type: none"> ● 站區開發(鐵路用地上的轉運站) ● 銷售完工後的房產 ● 開發案結束

表 4 站區區域開發過程⁹

2. 水西站站區(Suceo station area)：站區開發包含水西站與周邊地區，鐵路用地開發為轉運中心，周邊開發為住宅、商業與物流設施。

地點	首爾特別市江南區紫谷洞 197，面積 38 萬m ²
商業資訊	站區開發：公共住宅、商業設施、物流等 轉乘中心綜合體開發：綜合交通中心
發展規模	35 樓(B2-26F;9 幢)
工程成本	站區開發：約 5,145 億韓元
專案期間	站區：2016 - 2024
專案營運商	車站週邊：國家鐵道公社、韓國土地住宅公社(LH)、首爾住宅都市公社(SH)

⁹ 資料來源：韓國鐵道公團書面資料



3. 春川站站區(Chuncheon station area)：根據《站區開發法 (Station Area Development Act) 》綜合開發春川車站及其周邊地區，與連接春川-束草的準高鐵(semi-high-speed)同步興建(預計 2027 通車)，以打造緊密城市(compact city)。

地點	江原道春川市，面積 690,000 m ²
商業資訊	綜合交通中心(KR)；住宅/商務/商業與文化設施(KR、江原道、春川市)
工程成本	4500 億韓元
專案期間	2024~2030 年 (興建)



4. 綜合首爾站(Integrated Seoul Station)：因應首爾車站新增 5 條路線，須簡化縮短旅客轉乘所需時間，改建首爾車站成為歐亞鐵路時代韓國中心車站。

地點	首爾中區蓬萊洞
商業資訊	(地下)綜合車站、轉運中心、東西通廊道路 (地上)國際商務、商業與住宅設施
工程成本	4859 兆韓元
專案期間	2024~2030 年 (興建)
	

三、鐵路資產管理-鐵路用地幸福建房

幸福住宅是朴槿惠政府開始推動的住房福利政策，是指在鐵路用地或城市地區國家公共土地上建造的出租房屋。以低於周邊市場價格租賃給大學生、新婚夫婦、準新婚夫婦、單親家庭、住房補貼領取者、老年人、工業園區工人等對象，並依不同對象而有不同的居住年期(如大學生 6 年、新婚夫婦 6-10 年、老年人及住房補貼領取者 20 年等)。目前 KR 已有 8 個提供鐵路用地作為幸福住宅的專案計畫在執行。

「加吉瓦區幸福住宅(가좌지구 행복주택사업)」是第一個動工的幸福住宅，位於首爾麻浦區城山洞和西大門區南加佐洞，佔地 25,900 平方公尺 (7,835 坪)。開發商為韓國土地住宅公社(LH)，施工公司為真興企業有限公司(Jinheung Enterprise Consortium)。由於附近有延世大學、弘益大學等多所大學，因此打造為「大學生特區」。共有 362 戶，住戶面積有 16 m²、29 m²、36 m²等 3 種。除住房外，並提供各種設施與社區共用，如兒童之家、健身中心、咖啡廳、工作室、展覽空間與研討室，以培養青年創業精神、創造就業機會。

地點	首爾特別市麻浦區城山洞 120-1 地區
土地面積	25,900 m ² (國有土地 23,823 m ² , 市/區 2,077 m ²)
專案營運商	韓國土地住宅公社(LH)
規模	362 室 (1 棟/20 層)
結構	1,604 m ² * 長 (伸) 約 47.40m , 寬 (寬) 約 30.2~37.5m
工程成本	約 533 億韓元 (人工地面約 63 億韓元) * (LH 全額採購)
專案期間	2013.8.28~2017.12.31 (興建)
建築公司	真興企業有限公司



四、鐵路資產管理-鐵路物業及租賃業務

(一)鐵路財產：分為國有財產和工程財產。國有財產，是根據鐵道產業發展基本法第 19 條第 2 款，代表國土交通部擔任國有鐵路財產的管理機構。工程財產是指為鐵路建設項目所取得的資產，工程完成後轉為國家財產。

(單位：億韓元)

分配	全部的		普通鐵路		高速火車	
	案件數量	數量	案件數量	數量	案件數量	數量
合計	405,922	1,355,257	355,021	1,019,443	50,901	335,814
國家財產 (43.1%)	319,828	584,427	284,087	502,241	35,741	82,186
工程財產 (56.9%)	86,094	770,830	70,934	517,202	15,160	253,628

鐵路財產總表 (截至 2022 年 12 月結算)¹⁰

(二)租賃業務狀況：依照國有財產法和公司財產管理條例，透過實施租賃項目，高鐵、鐵路資產的利用率，提高資產價值，為振興國家經濟和確保公司財務穩健做出貢獻。目前已出租 922.2 公頃作鐵道自行車、太陽能、垃圾場、停車場、農地等項目。

(三)鐵路資產租賃業務衍生之地區開發案例

因應鐵路地下化，地方政府向 KR 租用鐵路用地並透過都市計畫手段予以改造，「京義線鐵路地下化路段林蔭道周邊都市發展案例」-「林蔭公園及書店街」開發案及「江陵線鐵路江陵市路段地下化後公共區域改造成果」案例-「江陵月花街」開發案同屬此種代表案例，本次分別拜會 KR 與江陵市政府，即透過中央政府與地方政府不同的觀點來了解鐵路地下化其鐵路用地活化後對當地的影響。

1. 「京義線鐵路地下化路段林蔭道周邊都市發展案例」-「林蔭公園及書店街」開發案

京義線林蔭道是京義線鐵路地下化後，首爾市政府將地面廢棄鐵道重新規劃成可休憩散步的綠地公園，全長6.3公里，歷時5年完工，不僅交通便利也融合了許多綠地資源，讓人能感受到大自然和生機蓬勃的都市文化。京義線林蔭道中有一段極具特色的「京義線書街」，全長 250 公尺。書街透過車廂式樣的書店與文創空間，吸引人們前來享受閱讀樂趣。可惜參訪當時這些空間準備重新規劃裝潢，因此暫時關

¹⁰ 資料來源：韓國鐵道公團網站

閉，無法領略複合式文化空間饗宴。書店街兩側是特色餐廳、咖啡館、藝術空間，可供民眾沿著舊鐵道享受文化藝術、時尚購物及美食之旅。

地點	首爾龍山站至加佐站間
土地面積	102,715.6 m ²
執行單位	首爾市政府
長度	6.3 公里
工程成本	約 457 億韓元
專案期間	2011.7~2016.11

2. 「江陵線鐵路江陵市路段地下化後公共區域改造成果」案例-「江陵月花街」開發案

(1) 江陵市政府¹¹

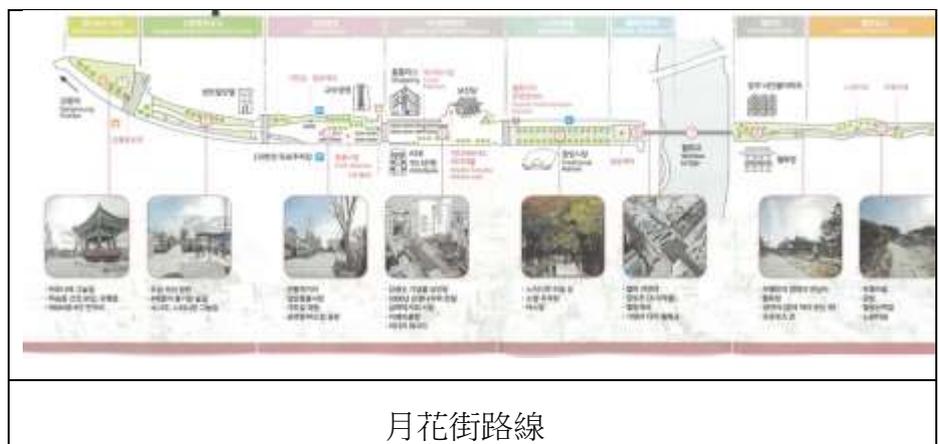
江陵市(강릉시 / Gangneung city)，隸屬於韓國江原道，東臨日本海，西臨平昌郡，南臨東海市，北臨襄陽郡，面積約 1,040 平方公里，佔江原道面積的 6.2%，約有 21 萬餘人口，行政區設有 1 邑、7 面、13 洞。江陵市歷史悠久，可追溯於公元前 129 年。公元 313 年被稱作河西良或何瑟羅，之後曾改名為江陵府、江原道、江陵郡、江陵邑、江陵邑、江陵市。1995 年江陵市與明州郡(명주군)合併，改名為江陵市延續至今。江陵市政府，設有市長、副市長，5 局、1 處、2 協辦、2 直屬、5 營業所、21 個鎮、村、洞等行政單位，轄下 1,518 位公務員。

¹¹ 參考江陵市政府網站

	
江陵市隸屬江原道 ¹²	江陵市政府 ¹³

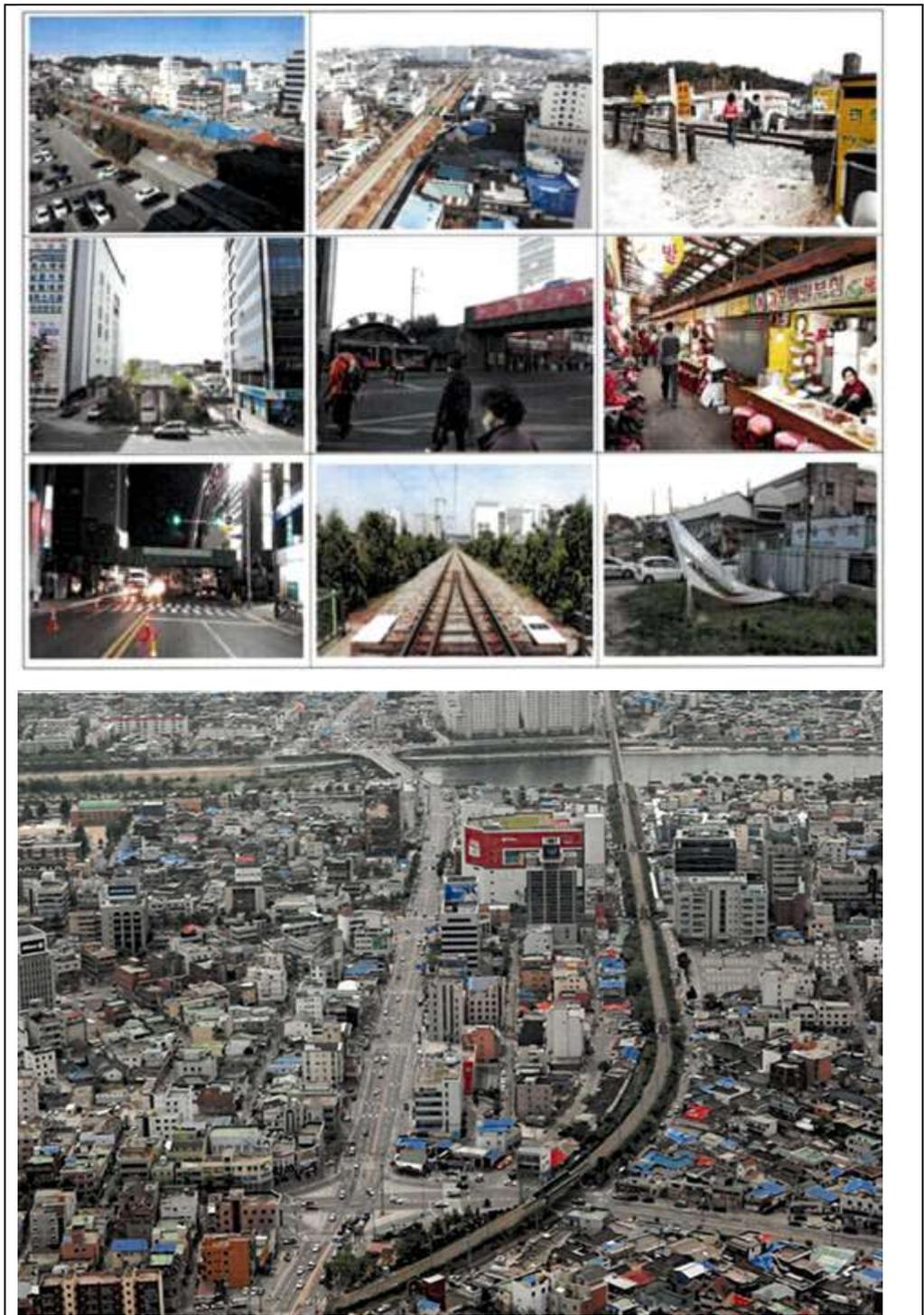
(2) 月花街開發計畫

「月花街開發計畫」是江陵市政府配合「原州-江陵鐵路地下化建設工程」，將位於江陵市中心鐵路地下化區間(臨堂十字路口馬匹共享公園~江南洞復興村)閒置的鐵路用地變成公園。工程計畫約 2.6 公里，費時 6 年完工(2014-2019)，工程經費約 148 億韓元(市費 81、委託費 67)，另有拆除風月市場(臨堂 39 處、金鶴 46 處)花費 21 億韓元。之所以稱為月花街，是源自於 1300 年前新羅朝代時期金武月郎(Kim Muwollang)和蓮花夫人(Yeonhwa)之間的愛情故事，因武月郎的「月」和蓮花夫人的「花」而被稱為「月花街」。市政府希望將月花街打造成觀光、文化、休息、青春的空間，以振興低迷的舊都心，並提供與當地居民交流的場所。此外，透過鐵路橋樑循環利用，串聯市中心南北地區，促進都市的均衡發展。

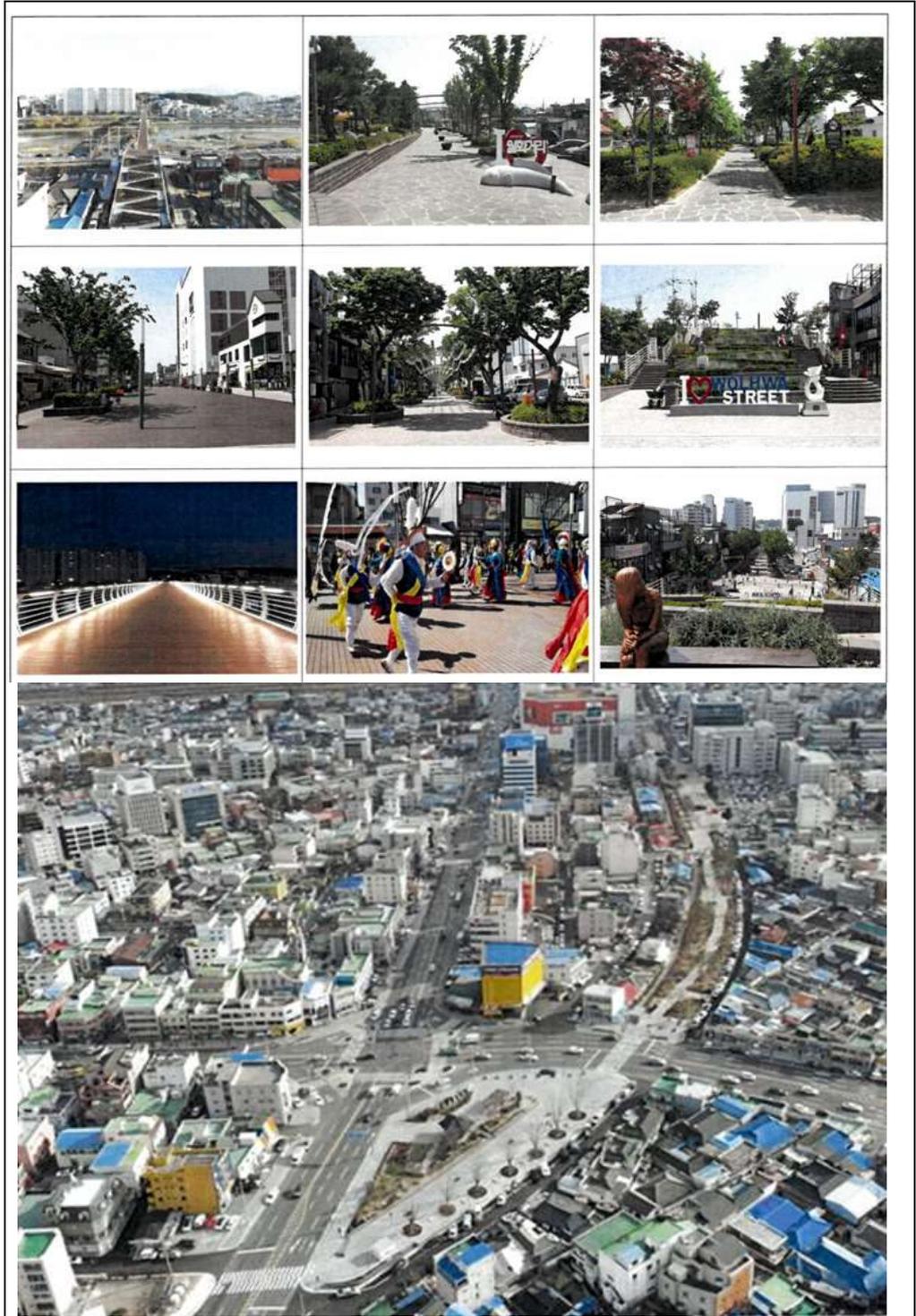


¹² 資料來源:江陵市政府網站

¹³ 資料來源:維基百科



月花街的過去



月花街的現在

肆、心得及建議

一、心得

- (一)韓國鐵道資產開發型態相當多元，包含出租閒置鐵路用地、出租鐵路地下化後上方鐵路用地，開發站區土地、結合站區鄰近土地共同開發、綜合交通中心開發、綜合交通中心結合鄰近土地共同開發，鐵路用地提供幸福住宅計畫……等，在台灣可見到部分類似案例，亦可作為本局對臺鐵償債資產之活化提供規劃方向。
- (二)利用閒置鐵路用地開發鐵道自行車在韓國有 10 件以上案例，而台灣目前亦有 2 件成功案例—深澳鐵道自行車(深澳支線-八斗子火車站與深澳火車站之間)、舊山線鐵道自行車(苗栗勝興至鯉魚潭路段)，顯示閒置鐵路用地活化具有觀光、文化復舊等效益價值。
- (三)鐵路立體化後鐵路用地活化方式亦相當多元，透過民間與政府合作，形塑豐富多元的都市景觀，提升經濟效益。
- (四)多鐵共構、轉運、停車等綜合交通中心開發型態，提供旅客便捷的交通運輸及轉乘設施，在台灣亦有多件案例，如臺北站、板橋站、南港站均屬此種開發型態。
- (五)鐵道站區開發帶動站區周邊都市發展，透過軌道經濟提升產業量能，是常見的開發類型，本局在高鐵站區辦理的開發案件如桃園站、新竹站已見發展成效雛形。
- (六)韓國近年開發類型朝綜合交通中心結合鄰近土地共同開發，包含轉運中心、商場、物流、住宅、產業等複合式大型開發案，朝向 TOD 及新都心發展，以開發都市周邊區域，平衡城鄉發展。
- (七)KR 參與特許公司(SPC)開發案件，除提供土地收取土地租金外，亦透過股權或紅利制度取得部分利潤，與我國透過開發或營運取得權利金雖有類似獲利、但手段不同。

二、建議

- (一)參考韓國鐵道資產多元開發方式，提供本局規劃償債資產土地活化方式與活化效益。
- (二)鐵路立體化後，採多元思維活化鐵路用地，以提升土地使用效益，並與地方政府合作強化地方特色，形塑豐富多元的區域景觀及觀光亮點，帶動經濟效益。
- (三)具有文化資產和歷史價值的鐵道資產，可結合觀光、歷史文物共同開發。
- (四)KR 參與特許公司(SPC)開發案件模式，不僅可直接讓 KR 瞭解特許公司營運狀態，相對來說，亦是展現公部門對民間投資商的支持與保障。政府部門或許可參考此種開發合作模式，以利開發案順利開發與履約。
- (五)幸福住宅政策，近似於我國推動的社會住宅，只是幸福住宅優先以交通便利之周邊公有土地上建造給特定族群民眾居住，採出租方式提供房屋而非出售房屋所有權，值得我國相關單位評估與規劃參考。

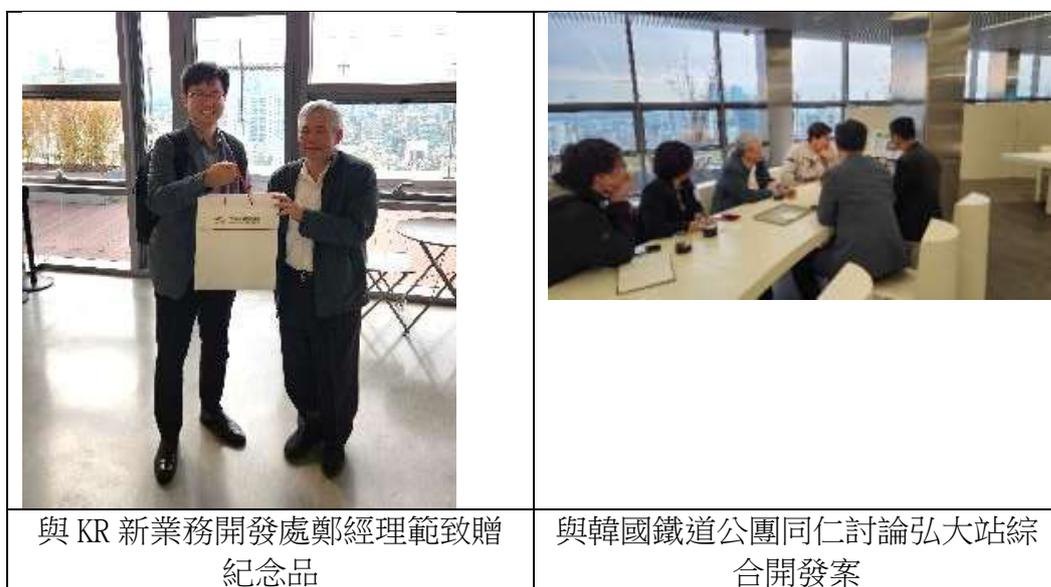
伍、附錄

一、拜會韓國鐵道公團

(一)11月2日參訪江村鐵道自行車開發案，由韓國鐵道公團新業務開發處鄭處長賢淑接待，陪同人員包含江村鐵路公園公司金董事長燦勇等人



(二)11月3日參訪弘大站開發專案及京義線鐵路地下化路段林蔭道周邊都市發展案例

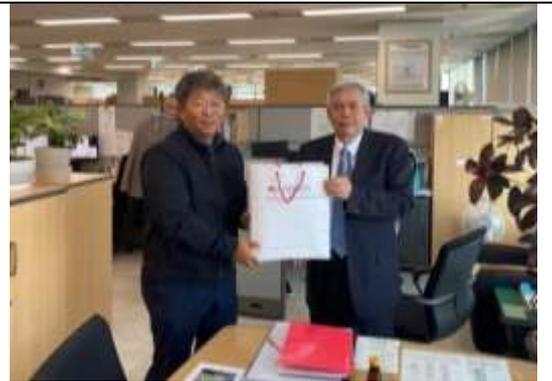


二、拜會江陵市政府

10月31日拜會江陵市政府，由經濟環境局(직원/업무안내)綠化科(녹지과)科長申勝春 Shin Seungchun(신승춘)接待，陪同人員包含組長 Choe Hui(최희)、組員 Jeon Yongdae(전용대)、Kim Gyuhyeong(김규형)與 Chang Yujin(장유진)



與綠化科同仁討論



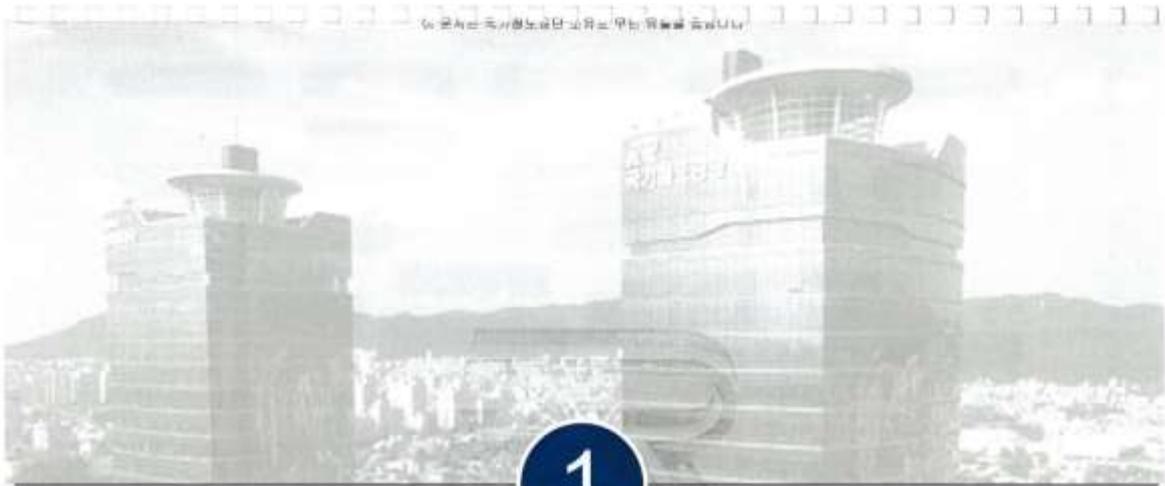
與綠化科申科長勝春互贈紀念品

三、韓國鐵道公團提供書面資料-鐵道資產開發



Contents

- 01. Korea National Railway
- 02. Asset Development
- 03. Railway Land Development
- 04. Station Area Development

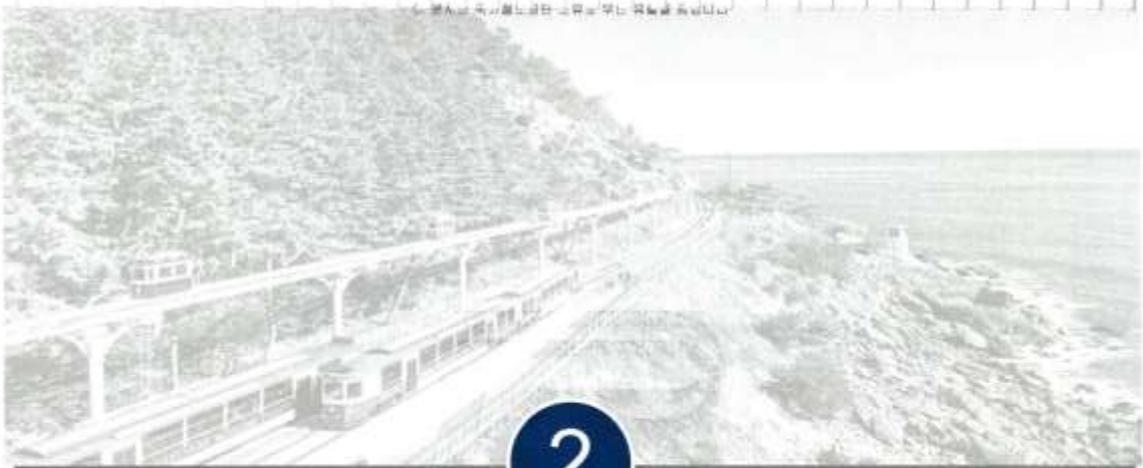
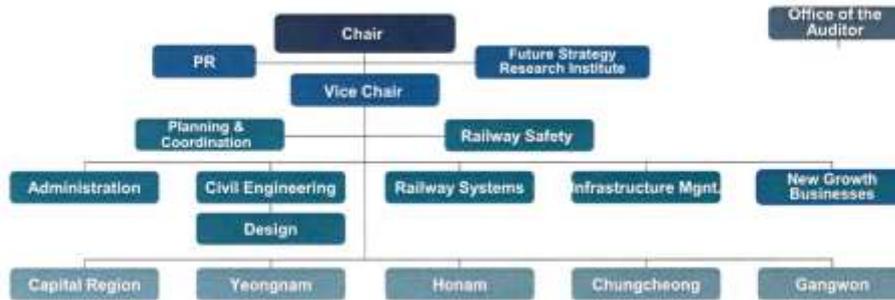


1

Korea National Railway

01 General Information Korea National Railway

- ✓ **Founded January 2004**
(Korean National Railroad Administration's infrastructure + Korea HSR Construction Authority)
- ✓ **Main businesses**
 - Construction and management of the national rail network including high speed rail and conventional rail
 - Overseas railway projects, linking inter-Korean railways, and linking Northeast Asian rail network
 - Development and operation of projects in station areas and railway lands
- ✓ **Organization (Employees 2,165; 6 departments / 2 offices, 1 institute, 5 regional offices)**



Asset Development

02 Organization, businesses, revenues Asset development

☑ Asset development - Organization in charge

- New Businesses Development Division under New Businesses Growth Department

Asset Development

- Identify and oversee new projects
- Find new uses for disused railways/stations and develop new railway lines

Station Area Planning

- Identify and check feasibility of station area development projects
- Institutional and regulatory changes relating to station area development

Station Area Development

- Carry out station area development projects
- Transit center (incl. mixed-use transit centers) development

Station Development

- Mixed-use development stations and idle railway lands
- Management of PPP railway stations

☑ Asset development - Key projects

- Development and operation of projects using station areas and railway lands relating to/ensuing construction and maintenance of rail infrastructures

☑ Asset development - Revenues

- KRW 144,400 million from user fees and parceling & sales of lands (as of 2022)

02 Project types Asset development

☑ 2 types depending on development method and scope

Railway land development

Eligible lands

- State-owned railway properties (disused railways/stations, idle lands, etc.)
- 21 lots (159 km²), approx. KRW 56 trillion (publicly notified value)

Methods

- Land occupation (Railway Construction Act)
- Set up SPC jointly invested with private sector company
- SPC runs the infrastructure for 50 years at which time ownership reverts to the state

Projects

- 13 SPCs set up
- 8 projects in operation stage (e.g. including mixed-used development of Gongdeok Station)
- 17 projects including disused railways/stations, transit centers and mixed-use stations in development stage

Station area development

Eligible stations

- Railway station (land) + adjacent lands (including privately-owned lands)
- Urban development type of large housing site development

Methods

- Pursuant to *Act on Development and Use of Station Areas*
- Railway station (land) used in development of mixed-use transit center
- Surrounding area developed for residential and commercial uses
- KNRCarried out by KNR with its investments

Projects

- Ongoing: Suseo Station area development
- Pre-FS/FS: Chuncheon Stn, integrated Seoul Stn
- Planning stage: Tongyeong Stn, Sokcho Stn



Railway Land Development

3 Overview Railway land development

✓ Procedure

- Legal basis: Railway Construction and Rail Infrastructure Maintenance Act, Article 23-2
- Permanent structures are built on railway lands with occupation permit as an exception to the *State Property Act*
- Occupation permit allows the permit holder 50-year concession period (user fees paid to the government) before the ownership is reverted to the state



3 Projects in operation Railway land development

Development of disused rail infrastructures

- Tourist attractions developed using disused rail infrastructures from railway upgrading projects
- Gangchon Rail Bike (old Gyeongchun Line), High1 ChooChoo Park (old Yeongdong Line), Haeundae Blueline Park (old Donghae-Nambu Line)



Gangchon Rail Bike

- ✓ Development: Oct. 2011 to Aug. 2012 (opened in Sep. 2012)
- ✓ Cost: KRW 17.9 billion
- ✓ Length: 12.4 km
- ✓ Rail bike



High1 ChooChoo Park

- ✓ Development: Jan. 2010 to Sep. 2014 (opened in Oct. 2014)
- ✓ Cost: KRW 65.5 billion
- ✓ Length: 16.5 km
- ✓ Rail bike, tourist train



Haeundae Blueline Park

- ✓ Development: Feb. 2016 to Sep. 2020 (opened in Oct. 2020)
- ✓ Cost: KRW 76.3 billion
- ✓ Length: 4.8 km
- ✓ Beach Train, Sky Capsule



3 Projects in operation Railway land development

Mixed-use stations

- Developed using the space above underground station and idle lands (parking lot, station square)
- Hongik University Station, Gongdeok Station, and Incheon Nonhyeon Station



1. Hongik Univ. Station

- ✓ Development: June 2014 to June 2018 (opened in July 2018)
- ✓ Cost: KRW 165 billion
- ✓ Size: 17 stories (1F-17F; 53,949 m²)
- ✓ Facilities: Hotel, office spaces, shopping mall



2. Gongdeok Station

- ✓ Development: June 2014 to Jan. 2017 (opened in Nov. 2017)
- ✓ Cost: KRW 182.5 billion
- ✓ Size: 24 stories (1F-24F; 63,145 m²)
- ✓ Facilities: Hotel, office spaces, convention center



3. Incheon Nonhyeon Stn.

- ✓ Development: 2017 to 2023
- ✓ Cost: KRW 36.3 billion
- ✓ Size: 6 stories (B2-4F; 13,181 m²)
- ✓ Facilities: Park & ride, community amenities



4 Overview Station area development

✓ Legal basis

- Act on Development and Use of Station Areas (legislated in 2010)

✓ Purpose

- Efficient development of the surrounding areas ensuing construction of a railway station
- For the government to take back development profits from construction of new railways for investment in rail infrastructure development

✓ Development method

- Application of urban development method for development of railway station and surrounding areas
- Station → Mixed-use transit center; surrounding areas → Residential, commercial and cultural facilities
- KNR issues railway bonds to procure funds for the project and also carries out the project



4 Overview Station area development

✓ Procedure



4 KNR's projects Station area development

✓ Suseo Station area

- Station area development that covers Suseo Station and surrounding area
- Railway land to developed into transit center and surround area into residential, commercial and distribution facilities



Suseo Station Area

- ✓ Location: Suseo-dong, Gangnam-gu, Seoul (380,000 m²)
- ✓ Description: Mixed-used transit center (KNR); public housing, commercial facilities and distribution zone (KNR, LH, SH)
- ✓ Project cost: KRW 514.5 billion
- ✓ Construction: 2016 to 2024



4 KNR's projects Station area development

✓ Chuncheon Station area

- Integrated development of Chuncheon Station and the surrounding area under the *Station Area Development Act*
- Create a compact city centered around the railway station in step with construction of semi-high-speed rail linking Chuncheon and Sokcho (to open in 2027).



Chuncheon Station

- ✓ Location: Geunhwa-dong, Chuncheon-si, Gangwon-do (690,000 m²)
- ✓ Description: Mixed-use transit center (KNR), residential/business/commercial/cultural facilities (KNR, Gwangwon-do, and Chuncheon-si)
- ✓ Cost: KRW 450 billion
- ✓ Construction: 2024 to 2030



4 KNR's projects Station area development

Integrated Seoul Station

- With 5 new lines to be added at Seoul Station, need to simplify and shorten as much as possible transfer distances for passengers
- Restructure Seoul Station be become central station of Korea in the era of Eurasia railway



Seoul Station

- ✓ Location: Bongrae-dong, Jung-gu, Seoul
- ✓ Description: (Underground) integration station, transit center, east-west corridor road; (Aboveground) international business, commercial and residential facilities
- ✓ Cost: 약 4조 8,590억원
- ✓ Construction: 2024 to 2030



3 KNR's projects Railway land development

Station area investment leading development project

- Station areas of small & medium sized cities designated as investment leading zones (MOLIT, 2022) for them to become regional growth hubs
- To be jointly implemented by Korea National Railway, Korea Land and Housing Corporation and local governments (in planning stage)



Sokcho Station

- ✓ Development of Sokcho Station area following construction of East-West semi-high-speed rail
- ✓ Cost: KRW 510 billion
- ✓ Facilities: Mixed-use transit center, MICE, administrative town, residential/commercial facilities, etc.



Tongyeong Station

- ✓ Development of Tongyeong Station area following construction of Nambu Naeryuk Line
- ✓ Cost: KRW 656.5 billion
- ✓ Facilities: Mixed-use transit center, medical facilities, residential facilities, government offices, marine tourism infrastructures, etc.



三、 韓國鐵道公團提供書面資料-弘大站開發專案及京義線鐵路地下化路段林蔭道
 周邊都市發展案例書面資料

Asset Management: Best Practice - Hongik University Station



Asset Management BP – Project process



PAGE 1



Asset Management BP – Railway facility development

Hongik University Station Mixed-use Development

Project overview

Purpose	Enhance passenger convenience and promote development of local community
Location	Dogyo-dong, Mapo-gu, Seoul
Area	20,846.2 ㎡
Uses	Shopping mall, hotel, business facilities, etc.
Size	Total floor area 53,949.28 ㎡ (1F – 17F)
Cost	KRW 165,000 million
SPC	Mapo Aekyung Town Inc.
Duration	Construction: 2014 - 2018 Operation: 2018 - 2048



Revenues from occupation fees, etc.

Year	2020	2021	2022
Revenue (KRW million)	3,877	5,706	6,508

PAGE
2

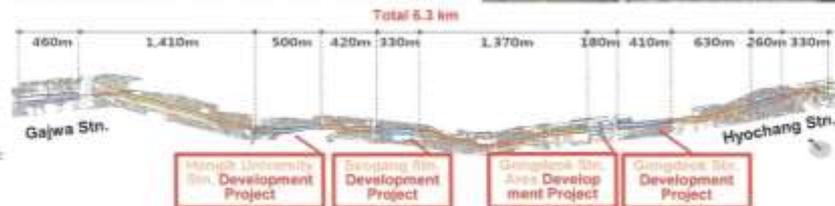


Asset Management BP – Railway idle lands (with usage fees)

Gyeongui Line Forest Trail Park

Project overview

Purpose	At-grade, disused railway in an urban district recreated into a forest trail to boost local economy & improve residential environment.
Location	Section between Yongsan Station and Gajwa Station in Seoul
Area	102,715.6 ㎡
Uses	Community facilities
Size	Total length 6.3 km
Cost	KRW 45,700 million
Implemented by	Seoul Metropolitan Government
Construction	July 2011 – November 2016



PAGE
3



四、江陵市政府提供書面資料-

(一)綠化科提供書面資料

1. 月花接折頁

About Wolhwa Street
The street's name, "Wolhwa", derives from the word "wol", meaning fish, representing and being related to the fish symbol representing the city emblem.

About their love story
In the story of the city's origin, creating a government official working in Gangneung, was never mentioned in historical documents (Gangneung). When he was visiting around the region, he fell in love with a beautiful young woman in our Wolhwa region by the name of Wolhwa. He was so in love with her that he decided to stay in the region and build a beautiful town. He eventually became a local official and stayed in the region. He eventually became a local official and stayed in the region. He eventually became a local official and stayed in the region.

강릉월화거리
GANGNEUNG WOLHWA STREET

Enjoy Wolhwa Street!
제대로 알고 재밌게 즐기자!

월화거리란?
그 사랑이야기는?

강릉월화거리 구간 안내 Wolhwa street GUIDE

월화거리란?
이곳은 강릉의 대표 관광지인 월화거리입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지인 월화거리입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지인 월화거리입니다.

IOT로 구성된 거리
이곳은 IOT로 구성된 거리입니다. 이곳은 IOT로 구성된 거리입니다. 이곳은 IOT로 구성된 거리입니다.

관광시장에서 맛볼 수 있는 다양한 전통먹거리(Traditional Food)
이곳에서는 다양한 전통먹거리를 맛볼 수 있습니다. 이곳은 다양한 전통먹거리를 맛볼 수 있습니다.

강릉역
강릉역은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시청
강릉시청은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립미술관
강릉시립미술관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립박물관
강릉시립박물관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립도서관
강릉시립도서관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립체육관
강릉시립체육관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립극장
강릉시립극장은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립미술관
강릉시립미술관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립박물관
강릉시립박물관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

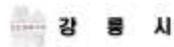
강릉시립도서관
강릉시립도서관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립체육관
강릉시립체육관은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

강릉시립극장
강릉시립극장은 강릉의 대표 관광지입니다. 이곳은 강릉의 대표 관광지입니다.

2. 月花街開發計畫書面資料

강릉 월화거리 조성사업



3 거리명칭 유래 (월화거리)

- 1300년전 신라 진평왕 시절 강릉 남대천 인근의 설화이며 아름다운 사랑이야기로 두 주인공인 신라 황후 무령왕의 "월(月)"과 연화 부인의 "화(花)"를 접목하여 「강릉 월화거리」로 확정
- 무월왕과 연화 부인이 결혼하여 낳은 아들이 강릉김씨시조인 김주영임
- 무월왕과 연화 부인의 러브 스토리는 춘향전의 모체
- 춘향전과 보미오와 줄리엔의 러브스토리는 소설 속 이야기이나 무월왕과 연화부인의 사랑이야기는 실존 인물이며 몇 고서적도 기록이 있음

4 월화거리 과거



강릉 월화거리 조성사업

【배경 및 목적】

- '월화~강릉 월도관광사업, 강릉시 도심지 구간 월도 지역화에 따른 월도 지방부 유희부차 관광화사업으로,
- ◆ 월화거리를 관광·문화·휴식·힐링의 공간으로 조성하여 잠재된 구도심 활성화 도모 및 지역 주민과의 소통의 창 마련
- 월도 개발중으로 도심 내 낯익은 환경을 통한 관광발전 도모

1 사업 개요

- 위 치 : 도심지 월도 지하하 구간(입장사거리 월화논터공원~강남동 부동마을)
- 사 업 량 : 월도차상부 공원화사업(0.~2.0km)
- 사업기간 : 2014년 ~ 2019년(6년)
- 사 업 비 : 148억(시비 81, 우수지역 47, 노·불출산지원금, 민자, 공채, 차등비, 민간, 1:1000000)

2 추진 연혁

- 2014. 04. : 월도 도심지 지역화 확정
- 2014. 12. : 월도유수부차 차용 협자서 체결(한국철도시설공단)
- 2015. 05. : 30년 이상 영입한 결핵 주택노후(144호) 결구
- 2015. 07. : 5m 높이의 기존 철매 제거
- 2016. 01. : 현상설계공모 당선작 선정(상한 외 2개사)
- 2016. 02.-10 : 월화거리 조성사업 자문위원회 구성 및 운영
- 2017. 02. : 기본 및 실시설계용역 준공
- 2017. 12. : 월화거리(도상구간) 1단계 준공
- 2019. 06. : 월화거리(강남동구간) 2단계 준공
- 2021. 11. : 통영시장(입장, 공학상가)철거

5 월화거리 현재



■ 거리안내도



강릉 일화거리 조성 사업

1 연혁

- '14. 4. 25: 원주~강릉철도 도심지구간 지하화 확정
- '14. 12. 29: 철도지상부담을 양해각서체결(강릉시~한국철도시설공단)
- '15. 10. 30: 기존 철도 노반제거 완료(L=647m, V=35,429m³)
- '17. 05. - 17. 12: 말나눔터공원 - 강릉철교 공사착공 및 완료
- '17. 06. - 18. 5: 일화정 순길(일화정 - 한말아파트입구) 공사 착공 및 완료
- '18. 06. - 19. 6: 일화정 순길(한말아파트 - 부릉마을 일원) 공사 착공 및 완료

2 향후 계획

- 일화거리의 효율적인 관리를 통한 시민 편의 증진
- 산책로 관리를 통한 도심속 휴식처 제공
- 다양한 행사 및 공연 등 미벤트 추진을 통한 문화의 향유
- CCTV 설치 등을 통한 안전하고 쾌적한 거리 확보
- 지역 특화 콘텐츠 발굴을 통한 강릉 관광의 새로운 매력 제공

3 구간별 세부 내용

구간	명칭	거리 구성요소	길이	위치
1구간	말나눔터공원	수목장, 82단 전계역, 철교 해독시설, 조형물, 이강정관조형	100m	일화4거리
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일화거리의 시작점으로 기존 조형물을 새롭게 단장 ◦ 기존 82단 전계역을 재단장하여 매년 인근 군민에 조국행사 실시 ◦ 친화적인 조경원의 조성과 함께 아늑한 조형으로 새로운 분위기를 연출 				
2구간	일화순길	낙지(순길) 보행로, 모퉁이	170m	경강대로 224번길
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 편안하게 걸을 수 있는 힐링 순길 조성 ◦ 소나무, 느티나무, 히노키, 피망 등 여러 식물들이 어우러져 있음 ◦ 가볍게 걸으면서 보이는 "걸은 뒤로 다니니" "님 동행해" "달리다 여행"과 같은 문구들은 걷는 이들에게 위로와 희망을 선사함 				
3구간	일화광장	일화제어, 조형물	180m	구, 한길
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 조형물과 함께 어우러진 길의 일부는 이곳이 거리가 넓어진 것만으로도 편안함을 느끼고 있음 ◦ 거리가 가깝게 있는 풍물사당이 위치하여 세련된 일화거리의 분위기를 느낄 수 있음 				
4구간	역사문화광장	보경당, 옥전동순백나무, 미디어빌, 조형물	150m	홍동리, 보전당 (공성로 12,14번)
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 풍물사당이 조성되어 있으며, 벽면에 감당되도록 재해피해 보상이 가능하게 되어 있어 있음 ◦ 옥전동 순백나무와 보전당이 위치한 곳으로, 나무테크 등장에서는 가장 별리가 이루어지고 있음 				

구간	명칭	거리 구성요소	길이	위치
5구간	평화문화광장	느티나무 언, 관음안대초, 순길 보리, 화영동(아진로방)	150m	순암 시장 (공성로 12, 136번)
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 거리 아드 앞에 광장사당이 위치하여 있으며, 중앙사당을 굽어보다 보면 이들에게 휴식의 공간을 선사함 ◦ 길이 보행에 소양을 적어 걸 수 있는 보경당이 있으며, 매년 강오제 때 길이 보행로 데크 모두를 최양을 확충으로 유지보수 				
6구간	일화교 및 전망대	전망대, 보행로, 조형물	280m	강릉철교
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 옛 일화교에 특색있는 길에 시민의 보행로로 활용하였으며, 길모퉁이 넓게나서 남가누워서 이곳이 힐링공간을 보여주고 있음 ◦ 특색유려한 관 공에서 흐르는 남대천을 내려다 볼 수 있으며, 남계가 좋은 때에는 멀리 바라볼 수 있음 				
7구간	일화정 순길	일화정, 산책로(순길), 터널	900m	강남동광장, 부릉마을
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일화거리 일단의 터널이 한 일화거리의 특징이 있으며, 확고한 길이 보행로에 평화정리 함께 일화거리를 알려주고 있음 ◦ 터널 보행로가 길이 시원함을 선사하여 아늑한 힐링공간도 손쉬운 계단을 제공함 ◦ 산책로 터널도 구상되어 아늑한 보행로가 가능함과 편안함을 느끼게 해줌 				

4 현황 사진





幸福住宅緊鄰加佐站



幸福住宅布局圖



加佐快樂之家、日照中心



加佐快樂文化公園



幸福住宅運動設施



幸福住宅一樓商店街，前有公車站