

4. 미래 공간 기획 관

4

미래 新중심지, 용산국제업무지구 개발사업 추진

4

미래 新중심지, 용산국제업무지구 개발 추진

안정적이고 공공성 있는 용산국제업무지구 개발을 통하여 글로벌 도시 경쟁력과 기술혁신을 선도하는 미래 新중심지 조성

□ 사업개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1 일대
- 면 적 : 약 495천㎡
- 사업방식 : 도시개발사업(수용·사용방식)
- 용도지역
 - 3종일반주거 → 준주거, 일반·중심상업
- 시 행 자 : 코레일, SH공사(지분율 7:3)
 - 토지소유 : 코레일 72%, 국토부 23%, 한전 등 5%
- 시행방식 : 공공 기반시설 先투자 → 민간 개별필지 개발 (서부이촌동 제외)



□ 추진경위

- '06.12. 개발사업자 공모 (코레일)
- '09.04. 국제설계공모 당선작 발표 (다니엘 리베스킨트, 아키텔라고21)
- '10.04. 도시개발구역지정 및 개발계획수립 고시 (서울시)
- '13.10. 도시개발구역지정 **해제** 고시 (서울시)
 - (해제사유) 사업자 자금력 부족(자기자본 3.8%), '08년 국제금융위기, 통합개발 등
- '19.6.~'21.12. 용산정비창 개발 가이드라인 마련 용역 시행 (서울시)
- '20.12. 용산국제업무지구 사업 예비타당성조사 완료 (코레일)
- '21. 5. 용산국제업무지구 공동사업시행 실시협약 체결 (코레일-SH)
- '22. 7. 용산국제업무지구 개발 가이드라인 대외발표 (市)
- '22. 8.~'24.1. 개발계획(안) 마련 (市-코레일·SH공사)
- '24. 2. **용산국제업무지구 개발계획(안) 발표**(市·코레일·SH)

□ 추진계획

입체복합 수직도시+자연친화 미래도시 목표 담아, **글로벌 비즈니스 허브로 조성**

- 글로벌 인재들이 모이고 활력 넘치는 매력적인 직·주·락의 미래도시 조성
 - (융복합 국제업무도시) 용도와 기능이 어우러진 24시간 활력 넘치는 융복합 콤팩트시티
 - (입체보행 녹지도시) 지하·지상·공중 입체적 공간구조 및 개발면적 100% 입체녹지 확충
 - (스마트 에코도시) 첨단기술 활용한 대중교통중심도시, 서울형 탄소중립도시 조성
 - (동행감성도시) 시민이 누리는 7개의 힙(Hip)하고 펀(Fun)한 열린 복합문화공간 조성
- 안정적 사업추진 및 민간의 창의적 개발을 위해 단계적 추진
 - 先 공공 기반시설 및 부지 조성 → 後 민간 도시건축디자인 혁신 및 건축공사

□ 철도 관련 계획

- (단기) 용산역 중심으로 철도상부 데크조성 최소화, 덮개부에 공중녹지 (그린스퀘어) 조성
 - 공중녹지는 다양한 축제, 이벤트를 통해 세계인과 교류하고 소통하는 공간 조성



- (장기) 철도 지하화에 유연하게 대응할 수 있는 데크하부 활용계획 마련
및 철로상부는 노량진으로 연결되는 보행녹지 조성

□ 향후계획

- '24년 上 : 도시개발구역 지정 및 개발계획 고시
- '25년 下 : 기반시설 공사 착공 / 토지분양. 끝.

□ 개발목표 및 핵심전략

일·주거·여가를 한 곳에서 누리는
입체복합 수직도시

+

기후변화 대응을 위한
자연친화 미래도시

용도와 기능이 어우러진
융복합 국제업무도시

자연과 보행이 활동의 중심이 되는
입체보행 녹지도시

서울형 탄소중립도시의 시작
스마트 에코도시

시민과 세계인의 활력이 모이는
동행 감성도시

□ 개발계획(안)

○ (전략1) 업무·교류·주거·놀이가 한곳에서 가능한 **융복합 국제업무도시 조성**

- (국제업무존) 프라임오피스, MICE, 호텔, 광역환승시설의 복합공간 조성
- (업무복합존) 서울의 디지털신산업 경쟁력을 강화하는 업무복합공간 조성
- (업무지원존) 글로벌 인재를 위한 새로운 주거트렌드의 직주공간으로 조성

○ (전략2) 다층화된 공간구조 형성을 통해 **입체보행 녹지도시 조성**

- 수직·수평의 녹지조성을 통해 개발면적만큼의 입체녹지 실현
- 한강~용산공원까지 편리하게 연결되는 보행녹지축 조성
 - ▶ 공중녹지(그린스퀘어), 순환형 녹지(그린커브), 선형녹지(그리코리더)

○ (전략3) 첨단기술을 활용한 지속가능한 **스마트 에코도시**

- 2050 탄소중립 실현을 위해 제로에너지 건축물(ZEB) 계획 선제적 수립
- 첨단교통, 대중교통수단 우선으로 선제적 교통수요 관리
- 스마트 물류체계를 구축하고 도시통합관리시스템 운영
- 서울형 LEED를 최초 적용하여 친환경 탄소제로지구로 조성

○ (전략4) 세계인이 사랑하는 7개의 힙(Hip)하고 편(Fun)한 동행감성도시 조성

- ① (스카이트레일) 시민 누구나 한강의 파노라마 경관을 한 눈에 감상
- ② (서울아트랜드) 한 곳에서 공연·전시 등 다채로운 문화 체험
- ③ (공중놀이공간) 최상층부에 색다른 재미와 감동을 주는 복합놀이공간 계획
- ④ (랜드마크) 국제업무지구 중심공간, 용산역 전면 미디어광장에 랜드마크 구현
- ⑤ (물길) 만초천과 연계, 도시의 생동감을 더하고 매력·낭만이 흐르는 물길 계획
- ⑥ (한강조망 데크공원) 한강의 풍경을 향유하며 걷는 감성조망 데크공원
- ⑦ (감성축제) 8만㎡ 면적의 공중녹지(그린스퀘어)에서 누리는 사계적 감성축제



□ 추진계획

- 안정적 사업추진 및 민간의 창의적 개발을 유도하기 위해 단계적 추진
 - (1단계 : 공공) 도로, 공원 등 기반시설과 부지 조성
 - (2단계 : 민간) 혁신디자인 제안시 최대용적률 1700%까지 개발
- 글로벌 비즈니스 허브 조성을 위한 마케팅 및 홍보 강화
- 타운 매니지먼트 설립을 통해 지역브랜딩 강화 및 지속가능성 확보

