

4. 미래공간기획관

4

미래 新중심지, 용산국제업무지구 개발 추진

4

미래 新중심지, 용산국제업무지구 개발 추진

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

□ 사업개요

- 위치/면적 : 용산구 한강로3가 40-1 일대/495천㎡
- 사업방식 : 도시개발사업(수용·사용방식)
- 용도지역
 - 3종일반주거 → 준주거, 일반·중심상업
- 시행자 : 코레일, SH공사(지분율 7:3)
 - 토지소유 : 코레일 73%, 국토부 22%, 한전 등 5%
- 시행방식 : 공공 기반시설 先투자 → 민간 개별필지 개발 (서부이촌동 제외)



□ 추진경위

- '10.04. 도시개발구역지정 및 개발계획수립 고시 (서울시)
- '13.10. 도시개발구역지정 **해제** 고시 (서울시)
 - (해제사유) 사업자 자금력 부족(자기자본 3.8%), '08년 국제금융위기, 통합개발 등
- '20.12. 용산국제업무지구 사업 예비타당성조사 완료 (코레일)
- '21. 5. 용산국제업무지구 공동사업시행 실시협약 체결 (코레일-SH)
- '22. 7. 용산국제업무지구 개발 가이드라인 대외발표 (市)
- '22. 8.~'24.2. 개발계획(안) 마련 (市-코레일·SH공사)
 - (총 130회 자문·보고·협의) MP단 및 전문가 자문, 실무협의체, 관련부서기관 협의 등
- '24. 2. **용산국제업무지구 개발계획(안) 발표**(市·코레일·SH)
- '24. 2. 14. 개발계획 제안서 접수(코레일·SH공사 → 용산구)
 - 용산구 : 공람·공고(2. 26. ~ 3. 11.), 區 도계위 자문(3. 22.), 구역지정요청(3. 29.)
- '24. 2. ~ **도시개발구역 지정 및 개발계획 결정 추진**
 - 용산구 : 공람·공고(2.26.~3.11.), 區 도계위 자문(3.22.), 구역지정요청(3.29.)
 - 서울시 : 관계기관(부서) 협의(4.29~5.3.), 도시계획위원회 사전자문(4.3.), 도시계획위원회 심의(수정가결) 완료(6.5.)

□ 추진내용

- (목표 및 전략) 4차 산업혁명, 기후·인구변화 등 도시패러다임을 유연하게 담아내는 새로운 도시개발체계 마련



- (정책방향) 용산국제업무지구를 ‘서울 공간 대개조’ 시범사업으로 추진하여 글로벌 Top5 도시를 견인하는 미래 글로벌 비즈니스 중심지로 조성
 - 비온드 조닝(융복합도시), 정원도시 조성(공원녹지 확대), 도시건축 디자인 혁신 등
- (주요내용) 지하-지상-공중의 다층화된 특화공간으로서, 시민들이 즐기고 글로벌 인재들이 모이는, 24시간 활력넘치는 융복합 도시공간으로 계획
 - 업무·주거·여가를 도보권 내에서 해결할 수 있는 ‘콤팩트 시티’ 로 조성
 - 세계 최초 45층 건물을 도보로 잇는 ‘스카이 트레일’ 로 매력 발산

□ 지상 철도지하화 관련

- 지상철도 지하화를 고려한 개발계획 지속 보완·발전
 - 실시계획 수립 단계에서 경부선 철도 지하화 등 대상지 연접 대규모 공간구조 개편(기반시설 확보) 대응방안 마련
 - 철도데크 규모 최소화(면적 : 70,698㎡→37,898㎡ 축소, 약54%), 철도 지하화시 철로는 보행·녹지축으로 활용
- 역하부 공간선점으로 무분별한 계획 되지 않도록 기관간 협의조정 역할 강화
 - 용산역 신설노선(GTX-B, 신분당선, 공항철도, 수색광명 고속철도 등)과 관련계획(용산 국제업무지구, 용산게이트웨이) 정합성 확보되도록 국토부 및 민간사업자 협의 지속

□ 향후계획

- '24. 7. : 도시개발구역 지정 및 개발계획 고시
- '25. 상반기 : 실시계획인가
- '25. 하반기~ : 기반시설 공사 착공 / 토지분양. 끝.