

용산국제업무지구 조성, 국토부·서울시 힘 합친다

- 49.5만㎡ 규모 용산정비창 일대 도시개발구역 지정… 내년 부지조성 착공, ‘30년 입주
- 11.28일(목), 국토부·서울시·코레일·SH공사, 성공적 조성 위한 공동협약서 체결
- 국가경쟁력 강화, 국민자긍심 고취 위한 핵심거점으로 육성
- 서울 중심 넘어 아태지역 핵심으로 도약 의미 홍보브랜드 ‘용산서울코어’ 공개

□ 잠들어 있던 서울의 심장부 용산을 세계적인 비즈니스 중심지로 탄생시키기 위한 용산국제업무지구 개발에 국토교통부(장관 박상우, 이하 국토부), 서울특별시(시장 오세훈, 이하 서울시), 한국철도공사(사장 한문희, 이하 코레일) 및 서울주택도시공사(사장 직무대행 심우섭, 이하 SH공사)가 손을 잡았다.

- 28일(목) 오후, 국토부, 서울시, 코레일, SH공사는 용산국제업무지구를 미래 국가경쟁력의 핵심이자 국민적 자긍심을 고취할 수 있는 새로운 중심지로 조성하기 위한 협력 사항을 담은 공동협약서를 체결한다고 밝혔다.
- 이날 서울시는 49.5만㎡ 규모의 용산정비창 일대를 도시개발구역으로 지정, 개발계획을 고시했다. 올해 2월 개발계획안 발표 후 9개월 만에 주민공람, 영향평가 등의 행정절차를 완료하고 사업 추진을 위한 밑그림을 확정한 것이다.

* 도시개발사업 개요: (위치) 용산구 한강로 3가 40-1 일대, (면적) 494,601㎡, (기간) '24.11.28.~'28.12.31.(부지 조성 완료일), (시행예정자) 한국철도공사, SH공사

- 내년 말 도로, 공원 등 부지조성 공사 착공을 시작으로, 부지를 분양받은 민간 등이 '28년부터 건축물을 짓기 시작하면 이르면 '30년부터 기업과 주민이 입주를 시작할 예정이다.

- 협약을 체결한 4개 기관은 앞으로 용산국제업무지구의 공간계획, 상징적 공간 조성, 스마트도시 및 에너지자립 도시 조성, 교통개선, 그리고 주택공급 등과 관련하여 긴밀히 협력하기로 했다.
- (공간계획) 건축물의 용도와 밀도 규제가 없는 화이트존인 ‘도시혁신구역’을 지정하여 창의적이고 혁신적인 공간조성과 고밀 복합개발을 유도하고, 용산국제업무지구가 글로벌 비즈니스 허브로 성공적으로 발돋움하는데 필요한 제도개선과 행정지원을 지속적으로 추진할 예정이다.
- (상징적 공간) 용산시대 구현에 발맞춰 정치(대통령실), 경제(용산국제업무지구), 문화(용산공원) 기능을 연결하고 시너지를 강화할 수 있는 랜드마크를 조성하여 국민들의 자긍심을 고취하고 공간 상징성도 강화한다. 별도사업으로 추진하는 용산국제업무지구~용산공원을 잇는 입체보행녹지 ‘용산게이트웨이’ 사업은 구체적인 계획을 내년 10월까지 마련하고 용산 지역이 전체적으로 조화롭게 개발될 수 있도록 서울시와 국토부가 긴밀하게 협력한다. 또한, 용산국제업무지구의 중심공간인 그린스퀘어(8만㎡ 공중공원)에는 공연장, 전시관, 도서관 등을 연계한 복합문화공간과 야외공연장(최대 1만석)도 마련해 서울 중심에 문화적 거점을 마련하고 글로벌 중심지로서 위상을 높여 나갈 계획이다.
- (스마트도시 및 에너지자립) 지속적이고 효율적인 도시 환경을 조성하기 위하여 최첨단 교통, 물류, 도시서비스 등 스마트 기술을 적극 도입한다. 또 제로에너지건축물 조성 등을 통해 2050년까지 용산국제업무지구를 미래도시 선도모델인 에너지자립도시로 육성할 계획이다.
- (교통개선) 개발사업으로 인한 주변부 교통혼잡을 최소화하기 위한 광역교통 개선대책에 총 3조 5,780억 원의 예산이 투입될 예정이다. 도로기능을 강화하고 철도중심의 대중교통체계를 구축하는 것을 기본방향으로 하여 총 17개 사업(도로 신설·확장, 교차로 개선, 한강 보행교 등)을 추진하며 ‘25년 상반기 중 관련 용역을 발주해 ’30년부터 단계적으로 준공한다.
- (주택공급) 서울 중심부의 선호 입지인 용산국제업무지구(6천호)와 주변 지역(7천호)에 총 1만 3천호의 주거시설을 확충하고, 특히 공공이 추진하는 용산도시재생혁신지구(600호 계획) 사업 등을 조속히 진행할 계획이다.

- 이날 용산국제업무지구 홍보브랜드 ‘용산서울코어’도 공개했다. 이는 서울의 중심(Core)을 넘어 미래 아시아태평양의 중심이자 핵심(Core)으로 도약한다는 의미를 담은 브랜드로 국민선호도 조사를 거쳐 최종 선정됐다.
- 협약을 체결한 4개 기관은 앞으로 용산국제업무지구에 글로벌 헤드쿼터(지역본부) 등 세계적인 기업과 해외자본을 유치하기 위해 홍보브랜드를 적극 활용하고, 국제 콘퍼런스, 투자자 간담회, 전문가 포럼, 부동산 박람회 등 마케팅 활동에 공동으로 협력해 나갈 예정이라고 밝혔다.
- 국토교통부 박상우 장관은 “서울 중심에 위치한 대규모 국가 소유부지를 미래 새로운 중심지로 개발하려는 국가 전략사업으로 대한민국의 경제적 위상과 국민 자긍심을 높이는 계기가 될 것”이라며, “서울시, 관계부처 등과 함께 국가적 역량을 투입하여 모든 지원을 아끼지 않겠다”고 밝혔다.
- 오세훈 서울시장은 “용산국제업무 지구는 대한민국의 미래 국가 경쟁력을 상징하는 공간으로 경제를 활성화하고 도시 경쟁력을 끌어올리는 두 가지 목표를 모두 실현할 것”이라며 “관계기관과의 협력만이 용산국제업무 지구의 성공을 이끄는 열쇠로 서울시도 용산국제업무지구 조성사업이 성공적으로 추진되도록 함께 최선의 노력을 다하겠다”고 말했다.
- 한문희 코레일 사장은 “정부와 서울시의 든든한 지원 속에 사업성공에 대한 기대감이 더욱 높아지고 있다”며 “구역지정 고시를 시작으로 남은 인허가 절차도 차질없이 추진하고, 내년 상반기부터 글로벌기업과 해외자본 유치를 위한 마케팅 활동에도 역량을 집중해 세계적인 업무지구로 조성될 수 있도록 노력하겠다”고 밝혔다.

- 붙임 1. 용산국제업무지구 관계기관 협력 추진 방안
 2. 용산국제업무지구 개발사업 현황 및 주요 내용
 3. 공동협약서

<총괄>	국토교통부 도시정책과	책임자	과 장	정진훈 (044-201-3706)
		담당자	서 기 관	박형재 (044-201-3709)
		담당자	사 무 관	성상명 (044-201-3718)
	서울특별시 용산입체도시담당관	책임자	과 장	강성필 (02-2133-9435)
		담당자	팀 장	장승권 (02-2133-9436)
		담당자	팀 장	홍준형 (02-2133-9456)
		담당자	팀 장	임우형 (02-2133-9452)
		담당자	팀 장	최나영 (02-2133-9442)
<상징적 공간>	국토교통부 공원정책과	책임자	과 장	조민우 (02-2131-2040)
		담당자	사 무 관	고명윤 (02-2131-2033)
	국토교통부 건축문화경관과	책임자	과 장	-
<스마트·에너지>	국토교통부 도시경제과	책임자	과 장	윤영중 (044-201-4845)
		담당자	사 무 관	이지형 (044-201-4097)
	국토교통부 모빌리티총괄과	책임자	과 장	방현하 (044-201-3835)
		담당자	서 기 관	백정호 (044-201-3838)
	국토교통부 녹색건축과	책임자	과 장	김연희 (044-201-3768)
		담당자	사 무 관	허재성 (044-201-4094)
<교통개선>	대도시권광역교통위원회 광역교통정책과	책임자	과 장	김혜진 (044-201-5045)
		담당자	사 무 관	권윤환 (044-201-5052)
<주택공급>	국토교통부 주택정비과	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사 무 관	김용선 (044-201-3384)
	국토교통부 도시재생과	책임자	과 장	유병수 (044-201-4901)
		담당자	사 무 관	이 향 (044-201-4908)
	국토교통부 도심주택공급총괄과	책임자	과 장	이경호 (044-201-4380)
		담당자	사 무 관	정승훈 (044-201-4381)
	서울특별시 공동주택과	책임자	과 장	남정현 (02-2133-7130)
		담당자	팀 장	조성국 (02-2133-7296)
	서울특별시 전략주택공급과	책임자	과 장	최원석 (02-2133-6280)
		담당자	팀 장	서민수 (02-2133-6296)
	서울특별시 공공주택과	책임자	과 장	신동권 (02-2133-7050)
		담당자	팀 장	박진국 (02-2133-7076)
	서울특별시 도시관리과	책임자	과 장	하대근 (02-2133-8370)
		담당자	팀 장	김응철 (02-2133-8379)
	서울특별시 도시재창조과	책임자	과 장	신윤철 (02-2133-4630)
		담당자	팀 장	박정진 (02-2133-4639)
서울특별시 재정비촉진과	책임자	과 장	김상우 (02-2133-7210)	
	담당자	팀 장	한승균 (02-2133-7212)	
<사업시행 및 관리>	국토교통부 철도운영과	책임자	과 장	강 욱 (044-201-3970)
		담당자	사 무 관	이찬희 (044-201-3975)
	한국철도공사	책임자	단 장	강정철 (02-3149-3771)
		담당자	부 장	권순걸 (02-3149-3876)
		담당자	부 장	김민영 (02-3149-3659)
		담당자	부 장	이민석 (02-3149-3883)
	서울도시주택공사	책임자	단 장	이상협 (02-3410-7540)
		담당자	부 장	김재훈 (02-3410-7565)
담당자	부 장	윤성환 (02-3410-7813)		

용산국제업무지구 관계기관 협력추진 방안

2024. 11.

국토교통부·서울특별시·코레일·SH공사

I. 배경 및 목적

- **(추진배경)** 용산국제업무지구는 미래 국가경쟁력의 핵심, 국민 자긍심의 상징 → 성공적 조성을 위한 정부와 서울시 등 관계기관 역량 집중 必
 - 개발계획 고시*('24.11.28)에 따른 본격적 사업착수를 계기로 관계기관 간 긴밀한 협력체계를 구축하여 사업 시너지 극대화 추진
 - * 개발계획안 발표('24.2월) 이후 각종 사전행정절차(전략환경영향평가, 재해영향성 검토, 중앙토지수용위원회 협의, 광역교통개선대책)를 마치고 고시 완료

<사업개요>

<ul style="list-style-type: none"> ▶ 구 역 명: 용산국제업무지구 도시개발구역 ▶ 위치/면적: 용산구 한강로3가 40-1일대 / 494,601m² ▶ 사업기간: '24.11.28.~'28.12.31.(부지조성공사 완료일) ▶ 사업방식: 도시개발사업(수용·사용방식) ▶ 시행(예정)자: 코레일, SH(지분율 7:3) 	
---	---

- **(사업목표)** 기술혁신을 선도하는 미래 新중심지로 조성하여 싱가포르, 홍콩을 능가하는 아·태 비즈니스 3대 거점으로 육성
 - 대통령실 이전, 용산공원 조성과 함께 시너지를 내어 용산일대를 우리나라 정치·경제·문화의 새 중심으로 탈바꿈, 新용산시대 완성
 - 스마트 및 에너지자립 도시를 구현하고 랜드마크 조성 등으로 특화
 - 외투유치환경 조성으로 글로벌기업 입지, 양질의 일자리 창출 유도
- **(협력추진)** 정부·서울시·사업시행자(예정자)가 사업목표를 공동인식하고 공동협약을 바탕으로 성공적인 협력 모델을 제시
 - **(행사개요)** 일시 : '24.11.28.(목) 14:30 / 장소 : 서울드래곤시티호텔(7층 백제1회의실)
참석자 : 국토부장관, 서울시장, 한국철도공사사장, 서울주택도시공사사장(직무대행)
 - **(주요내용)** 정부의 제도개선 및 행정지원, 협력사업추진, 홍보강화 등

II. 협력사업 주요내용

1 글로벌 아시아·태평양 헤드쿼터 유치

싱가포르·홍콩에 버금가는 아태 비즈니스 3대 거점 조성 : '30년 제1호 헤드쿼터 유치

- **(추진방향)** 역동경제 로드맵(24.7) 10대 과제 중 '글로벌 네트워크 확장'을 위해 글로벌 아·태 본부 유치 → 제로섬 없는 일자리, 투자 창출
- **(추진내용)** △개발활성화, △정주환경 조성, △경제적 지원, △행정지원 등 4대 분야 14개 과제^{①~⑭}(서울시案)로 구성

① (개발활성화) 도시계획·분양 숲 단계에서 기업 니즈 맞춤 지원

- '화이트존'(용도·밀도 자유)인 ^①도시혁신구역 지정으로 창의·혁신적 개발을 지원하고, 기업이 원하는 획지·용도대로 ^②맞춤형 도시계획
- 기업 유치 역량이 있는 ^③핵심투자자 유인장치 마련, 글로벌기업 직접 개발 시 ^④장기토지임대 검토, ^⑤부동산PF도 사업성 평가 강화*
- * PF사업 심사 시 담보·신용보다 사업성·안정성 등 평가 강화

② (정주환경 조성) 글로벌 인재들이 머무르는 거주지로서의 매력도 제고

- ^⑥외국인 학교, ^⑦외국인 특화 의료기관 및 다양한 체류기간·생활 여건을 고려한 ^⑧맞춤형 주거(단기임대 등), ^⑨국제적 수준의 문화시설을 도입하고, 언어 불편 저감을 위해 지구 일대를 ^⑩영어친화형으로 조성

③ (경제적 지원) ^⑪글로벌기업 지원에 특화*된 국제업무지구로 조성하여 도시계획, 세제 등에서 ^⑫종합적 인센티브 제공

* (일본 사례) 도쿄권을 '국가전략특구'(14년), '아시아 헤드쿼터 특구'(11년)로 지정

④ (행정지원) 체계적·지속적 지원을 위한 ^⑬원스톱 지원센터 구축, 비자, 카드발급, 휴대폰개통 등 ^⑭업무·생활 관련 절차 간소화

- **(협력사항)** 서울시 자체 추진가능한 과제는 우선 추진하고, 글로벌 헤드쿼터 유치를 위한 제도개선*은 정부가 총력 뒷받침

* 서울시案에 대한 서울시-정부 공동 검토(필요시 연구용역 추진)를 통해 과제 보완·발전

2 공공·민간 랜드마크 조성

국가 정체성 확립 및 공간 상징성 강화, 용산역 일대 공공·민간 랜드마크 조성

- **(현황)** 용산은 서울 3도심의 중심, 대통령실 이전·용산국제업무지구 개발, 용산기지 반환 등으로 정치·경제·문화의 新중심지로 주목
 - 국가상징축(광화문~서울역~용산~한강대로 남단)의 중심에 위치하고, 국가상징축과 보행녹지축(남산~용산공원~용산국제업무지구~한강)과의 **결절지역**
 - 대통령실 이전('22.5월), 용산국제업무지구 개발('24.11월 구역지정), 용산공원 어린이 정원 개방('22.5월) 등 사업 가속화
 - 자연(한강, 남산), 역사·문화(국립중앙박물관, 한글박물관, 전쟁기념관, 용산역사박물관), 예술·관광(노들예술섬, 하이브, 용리단길) 문화인프라 보유
- **(추진내용)** 국가상징·보행녹지축상 주요 결절지역에 다양한 공공·민간 랜드마크(초고층, 조형물, 건축물, 보행교 등) 5개소 조성
 - (상징화) 국가, 보행, 녹지, 문화축이 교차하는 결절점을 상징화
 - (관광자원) 용산국제업무지구, 용산공원, 노들섬의 랜드마크를 시리즈로 연계
 - (기대효과) 지역 정체성 확립, 경제 활성화, 브랜드 강화 기여
 - (조성계획) 정부-서울시-사업자 협력을 통해 랜드마크(5개소) 조성



< 용산국제업무지구 일대 랜드마크 조성계획 >

- ① (공공:사업자) **조형물형 랜드마크**
- 그린스퀘어내 조형물과 야외공연장 통한 명소화
- ② (민간) **건축물형 랜드마크**
- 무지주 공법을 활용한 공공복합문화시설
- ③ (공공:국토부) **선큰형 랜드마크**
- 용산공원 진입부 공간재편(웰컴센터)
- ④ (민간) **초고층 랜드마크**
- 용산국제업무지구 상징 건축물 통해 인지성 제고
- ⑤ (공공:사업자+서울시) **보행교 랜드마크**
- 용산국제업무지구의 활력을 동차까지 과급 확산 서울브릿지

- **(협력사항)** 각각의 랜드마크가 상호 조화롭게 연계 되도록 협력
 - 용산역~용산공원 간 ②건축물형 랜드마크(미디어광장), ③선큰형 랜드마크(용산공원 진입부) 조성 지원 및 역할 분담 등 상호협력

3 용산공원~용산국제업무지구 연계, 용산 게이트웨이 조성

한강~국제업무지구~용산역~용산공원을 잇는 보행네트워크 조성

- **(추진방향)** 랜드마크, 보행녹지를 연결하는 네트워크 구축 및 교통·보행·녹지·문화가 교차하는 보행중심 허브 조성
- **(추진내용)** ①입체적 공간을 활용한 보행녹지네트워크 구축, ②보행자 중심의 융복합 공공공간 구현, ③환승편의를 고려한 교통허브 조성
 - ① (입체보행녹지네트워크) ▲국제업무지구~용산역~용산공원 간 입체보행 녹지 조성, ▲용산공원과 주변지역과의 연계를 위한 프롬나드(산책 보도) 경계부 개선 시행
 - ② (융복합 공공공간 구현) 국제업무지구~용산공원간 연계성 강화를 위해 미디어 광장과 용산공원 진입부에 랜드마크 구현
 - 지하공간 재편을 통한 대규모 공공공간 조성
 - ③ (교통허브 조성) ▲국제업무지구 및 대중교통 접근에 편리한 지하환승 통로, ▲철도 환승편의 개선 및 공간효율성 증진을 위한 통합공간 조성
- **(협력사항)** 입체보행문화축 완성 및 교통허브 구현을 위해 정부, 市, 區 등의 적극적인 협의·협조 추진



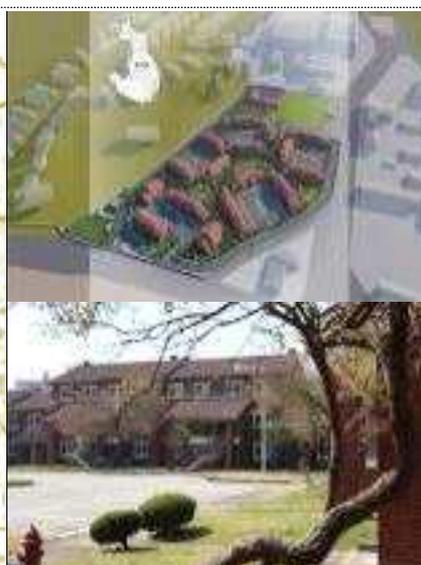
4 용산국제업무지구 연계 용산공원 조성

용산국제업무지구~용산공원 일대 활성화로 시너지 창출

- **(조성방향)** 상징적 공간으로 조성하기 위해 정부-市간 협력을 강화, 국민이 함께 참여하고 만들어가는 열린 공원 조성
- **(추진내용)** 공원과 도시가 상생·성장을 위한 공원조성계획 수립 및 국민참여를 통한 적극적인 소통기회 마련
 - **(계획)** 공원조성계획에 대한 국토부-市 간 협력 강화 및 적극적 참여
 - **(반환부지)** 기개방된 반환부지를 용산공원 거점공간으로 활성화 및 용산기지 반환부지의 부분개방 확대
 - **(용산공원內)** 글로벌 인지도 제고를 위한 명소 조성, 탄소중립 기여를 위한 신재생에너지 기술 확대 도입 등
 - **(주변지역)** 보행연계 강화 위해 용산공원 진입 랜드마크 조성 및 주변지역 정비



용산공원 국제공모 당선
조성계획안(2020)



용산기지 부분개방 부지
(장교숙소 5단지)



세계정원 사례
(순천만 세계정원)

5 스마트도시 조성

첨단기술이 진화하며 시민의 일상에 스며드는 초연결 스마트도시 조성

□ **(현황)** 초고층·고밀 개발에 따른 에너지 과다 사용, 교통, 방재, 시설 관리, 사회적 약자의 이동과 사용 등 문제점 해결 필요

□ **(추진방향)** ①미래 첨단기술 도입, ②이용자 맞춤형 서비스 제공, ③디지털트윈으로 모든 기술·서비스를 연결하여 지능형 도시관리 수행

① (미래 첨단기술) AI·빅데이터 기반의 자율주행, 첨단물류시스템, 로봇 도입

- * ▲광역교통환승센터를 중심으로 내부 순환 및 주변 역과 연계하는 자율주행버스 운행, ▲실시간 교통수요 관리, ▲주차배송관리 로봇, ▲공동집배송센터 및 지하배송통로 구축

② (맞춤형 서비스) 스마트 헬스케어, 스마트 홈, 스마트 학습 놀이터, AI 번역, 스마트폴 등을 통해 개인맞춤형 스마트서비스 제공

③ (지능형 도시관리) 통합운영센터에 건축물(BIM), 교통·시설(센서) 정보를 연계한 디지털트윈 도입 → 에너지관리*, 재난 대응 등 총괄

- * 사용량 모니터링, 과소비 건축물 관리, 신재생에너지 저장·활용 등을 통해 지역단위 관리(CEMS)



자율주행 버스 운행



디지털트윈 기반 통합운영센터

□ **(협력사항)** 자율주행, 스마트물류, 디지털트윈 등 혁신 서비스 실증 사업 협력하고 서비스 고도화 위한 규제 완화*(샌드박스 등도 활용)

- * 도로·공원 등 서비스 이용 장소, 속도 등 안전기준, 개인정보 공개 범위

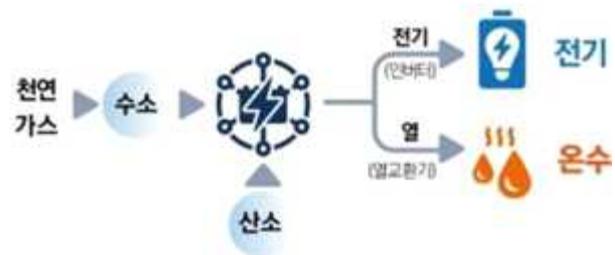
6 에너지 자립도시 조성

2050 탄소중립 및 수소경제 활성화의 상징으로 에너지 자립도시 조성

- **(현황)** 초고층·고밀 도시는 에너지 사용량은 많으나 생산은 제한적*
 - * 고가의 토지, 초고층 옥상 활용 제한, 입면 일조 제한 등으로 신재생에너지 공간 확보 곤란
 - 기후변화로 인한 열섬현상 증가, 업무공간 냉방수요 급증 등에 따라 수요피크 관리 필요
- **(추진방향)** ① 건물 에너지 자립률 최대한 확보, ② 건물 외 수소연료전지 설치로 에너지 자립도시 달성, ③ 지역단위 에너지 관리로 효율 최적화
 - ① **(건물 내) 패시브**(바람길·일조 확보, 단열) · **액티브 기술**(설비 고효율화)로 에너지수요 저감, **신재생에너지*** 설치로 에너지 생산
 - * 건물일체형 태양광(BIPV), 지열히트펌프 등
 - ② **(건물 외) 수소연료전지 설치**, 향후 도시가스 연료를 청정수소로 대체 시, CO₂발생 Zero + 에너지자립률 약 3배 증가 → 에너지 자립도시 달성
 - ③ **(에너지 관리)** 각 건물의 BEMS*를 총괄하는 지역단위 에너지 관리 (CEMS)를 통해 에너지 효율적 공급 및 거래 지원
 - * BEMS 통한 모니터링, 관리 최적화



건물내 에너지자립 기술요소



수소연료전지 개념도

- **(협력사항)** 제로에너지건축물 보급 및 활성화 제도개선, 에너지 거래·인증제 도입 방안 모색, 수소연료전지 설치 활성화

7 용산국제업무지구 일대 신규 주택공급

글로벌 미래 新중심지 용산국제업무지구 일대, 1만3천호 주택공급

(용산국제업무지구 6천호, 주변부 약 7천호 주택 증가)

- **(추진방안)** 용산국제업무지구 및 주변부에서 총 1만3천호 공급 추진
 - (지구 내) 국제업무기능에 적합한 정주환경 조성과 고밀복합개발의 효율성을 고려한 주거시설 6천호 공급
 - (지구 외) 용산 도시재생혁신지구 등 공공주도 사업의 신속 추진과 재개발·재건축 등 민간주도 사업 지원을 통해 7천호 순증 공급
- **(협력사항)** 용산국제업무지구, 도시재생혁신지구 등 조속 추진



도면 번호	구역명	순증	도면 번호	구역명	순증	도면 번호	구역명	순증
1	산호아파트	93	5	용산도시재생혁신지구	600	9	아세아아파트 특계	849
2	원호3가 청년안심주택	988	6	신용산역 북측1 특계	192	10	정비창전면1 특계	1,052
3	용문동 도심공공주택복합사업	929	7	신용산역 북측2 특계	305	11	정비창전면3 특계	108
4	용산전자상가	1,123	8	용산철도병원부지 특계	602	12	이촌1구역 특계	262
합계	7,103호 ※ 고시문, 열람공고, 주민설명회 자료 등을 반영하였으며, 구역별 추진 상황에 따라 달라질 수 있음							

(용산국제업무지구 주변 주택공급계획(반경 1km 이내))

8 브랜딩

용산국제업무지구 도시개발사업의 상징성(symbolism), 정체성(identity) 확립

- **(추진방향)** 용산국제업무지구 도시개발사업이 가진 특성*의 명확한 반영
 - * (장소성) 서울 3도심(도심·여의도·강남)의 중심, (방식) 도심부 융복합 혁신개발 등
 - 글로벌 헤드쿼터 유치에 위한 해외마케팅 목적 뿐 아니라 장소성의 표현과 국민들이 사랑할 수 있는 브랜드 마련
 - 직관적인 브랜딩을 통해 글로벌 홍보·마케팅 효과 제고
- **(추진내용)** 효과적인 브랜딩전략 수립(콘셉트, 키워드 등 도출) 추진
 - (네이밍) “용산 서울 코어(YONGSAN SEOUL CORE)”
 - * (경위) 국민 및 외국인 선호도 조사(‘25.11.7~13), 전문가 자문을 거쳐 선정
 - ** (의미) 서울의 중심부인 용산이 아시아태평양의 중심으로 도약할 것이라는 미래 비전 표현
 - 블록별 브랜드 콘셉트 등 세부 사항도 충분한 의견수렴을 통해 선정 계획
- **(협력사항)** 대외 자료 작성, 정부·국제행사 등 주요 행사개최(참여) 시 용산국제업무지구 브랜드 적극 활용
 - * 정책 발표, 보도자료 배포, 홍보물 제작 / 간담회, 심포지엄, 국제행사, 투자설명회 등



9 홍보·마케팅

용산국제업무지구 내 성공적인 기업 유치와 투자 활성화

- **(추진방향)** 주요 투자자·기업의 니즈를 선제적으로 파악하고 집중 관리, 사업 브랜드를 이용한 비즈니스 新 중심지 인식 제고
- **(추진내용)**
 - (선제적 수요 대응) 타깃 기업*의 니즈 및 부동산 시장환경·수요 분석을 통한 최적의 토지공급계획 마련
 - * 잠재투자자(Long List), 집중관리대상(Short List)로 구분하여 효율적 맞춤 관리
 - (전략적 홍보) 각종 국내외 행사 및 상설로 상징성·정체성이 담긴 브랜드를 활용한 아·태 비즈니스 新 중심지 인식 제고
 - **국내외 행사** 전문가 포럼 및 기업유치 설명회·해외 콘퍼런스 참여를 통한 사업 이슈화 및 사업지의 경쟁력·특화계획 적극 홍보
 - * 전문가 포럼('25.2), 투자자 간담회('25.4), 국제IR행사('25.6) 투자설명회('25.12) 등
 - **상설홍보관** 온·오프라인 홍보관 병행 구성을 통해 각 블록별 세부정보 제공과 현장 분양설명회 등 주요 행사 활용
 - * 사이버 홍보관(인터넷 홈페이지) 개설('25.上) / 지구 내 상설 홍보관 개관('25.下)



- **(협력사항)** 정부 보유 역량을 활용하여 국내외 홍보·마케팅 추진
 - 기업과 투자 유치를 위한 추가 방안에 대해서도 범정부 차원의 논의(서울시, 시행자 등 관계기관도 참여) 계획

Ⅲ. 행정절차 추진현황

1 구역지정 및 개발계획 고시

□ **(의의)** 용산국제업무지구 사업 추진을 위한 밑그림 완성, 2013년 사업무산^{구역해제} 이후 10여년만에 구역 재지정 통한 법적 효력 확보

○ '24.11월 구역지정 및 개발계획 고시, 관계기관 협력체계 구축으로 안정적인 사업추진동력 확보 통한 본격적인 사업돌입

* '22.7월부터 약350여회의 논의(보고, 자문, 협의 등)를 거쳐 개발계획(안) 확정

□ **(추진경위)** 개발계획(안) 발표('24.2.5) 이후 ▲공람공고, ▲市 도시계획 위원회, ▲관계 법령에 따른 영향평가 등 구역지정 절차 완료

▶ (도시개발법) 용산구 : 공람·공고(2.26.~3.11.), 區 도계위 자문(3.22.), 구역지정요청(3.29.)
서울시 : 관계기관 협의(4.29~5.3.), 市 도계위 자문(4.3.), 市 도계위 심의(6.5.)

▶ (관계 법령) 재해영향성검토('24.5), 중앙토지수용위원회 협의('24.5), 전략환경영향평가('24.8), 광역교통개선대책 수립('24.11)

○ 에너지 등 다양한 분야에서 실행력 있는 실시계획 수립 토대 조성

▶ (에너지) 신재생에너지 도입 및 제로에너지건축물 최적화 전략 수립
▶ (스마트물류) 물류자동화 시스템 구축 및 운영방안 도출
▶ (공원·녹지) 입체공원·녹지 세부 조성계획 및 BF인증 추진

□ **(향후 협력방향)** 사업성과 공공성의 균형 있는 확보 등을 위한 사업계획 보완·발전 추진

○ 사업시행자의 적정 사업성 확보되는 범위 내에서 초과 이윤 발생 시 공공부지 확보 등 공공성 증진방안 협의 지속

○ 사업 계획의 완성도 및 실행력 제고를 위한 관계기관 협력체계 지속 운영 및 계획안 보완·발전

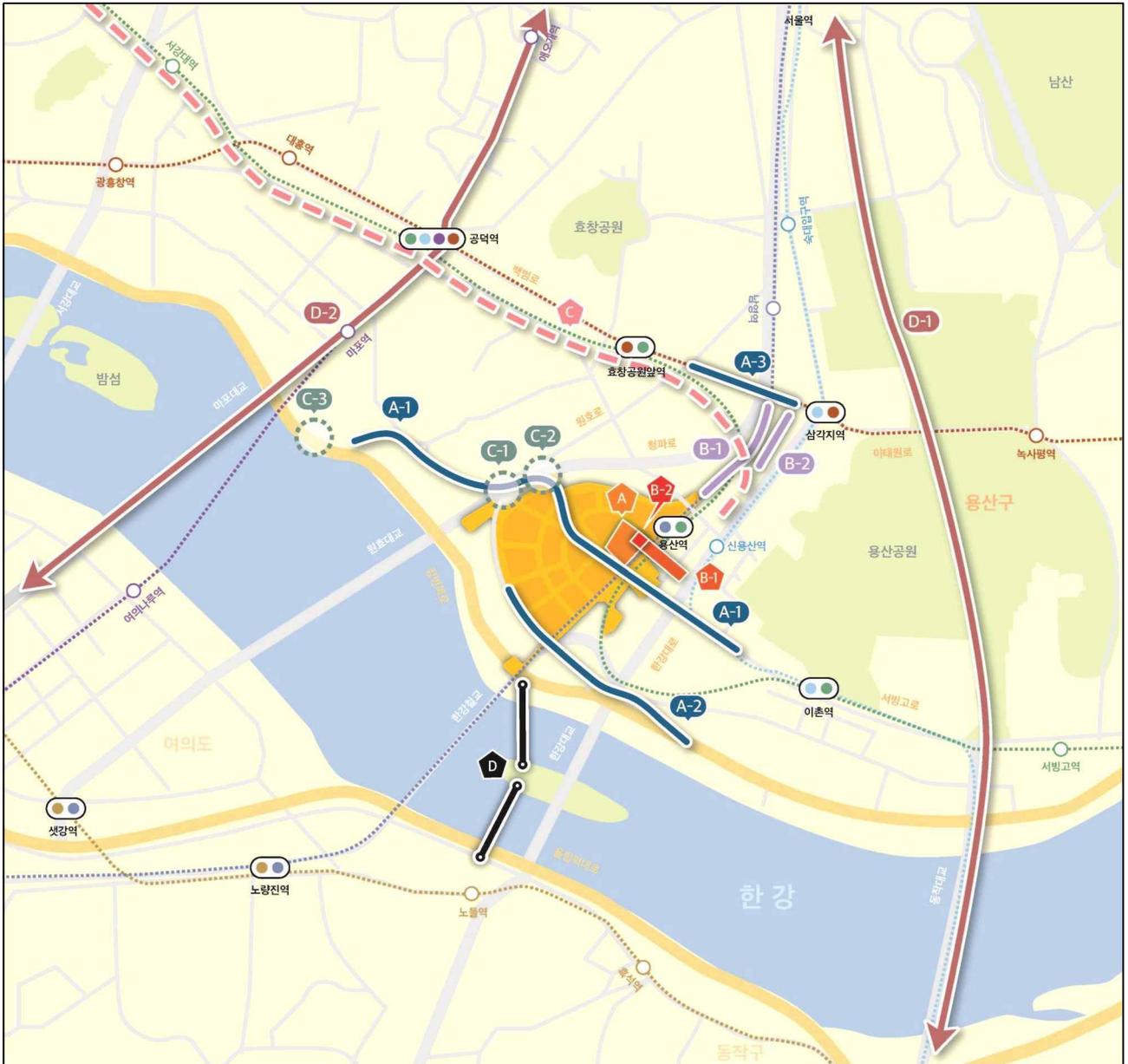
○ 개발계획 변경과정에서 각종 제도개선 및 행정지원

2 광역교통개선대책 수립

- **(추진경위)** 관계기관 협의, 위원회 심의 등 30여 차례 논의, 대도시권 광역교통위원회 심의('24.11.13.) 거쳐 광역교통개선대책 확정
- **(기본방향 등 주요내용)** 교통시설 확충 및 교통수요관리를 통해 사업지 주변 도로서비스 수준을 최소한 현 단계로 유지
 - **(교통시설)** 지구 주변의 동서남북 방향 입체 연결도로 신설·확장 및 교차로 개선, 철도·환승시설 신설
 - **(교통수요관리)** 대중교통이용률 70% 상향 시 국제업무지구 발생 교통량 약 50%(7만대/일)감축 가능하여 교통순환 원활화 가능



- **(주요사업)** 17개 사업, 총 35,780억원(시행자 13,030, 서울시·민자등 22,750 부담)
 - * 사업시행자 사업(총 9개) : 도로교통 4개, 대중교통 4개, 철도 1개 사업
 - 서울시 사업(총 8개) : 도로교통 6개, 기타 2개 사업 [세부 내용 후면 참조](#)
- **(추진계획)** 지구 외 교통시설에 대하여 '25년 상반기 중 관련 용역을 발주 및 착수하여 '30~'35년까지 단계적으로 준공
 - 향후 교통영향평가 분석 결과를 토대로 부영향 최소화 대책(교통 운영체계의 개선, 교통안전 시설 설치 등) 도출하여 실행력·효율성 제고
- **(향후 협력방향)** 대중교통허브 구현 과정에서 필요한 각종 현안협의·조정, 국토부 주도 통합협의회 진행 등 국토교통부 협조
 - (GTX-B 출입구 추가신설, 지하보행·환승통로 신설) 공간활용성 제고 및 환승편의 증진을 위해 시설위치(환풍구, 출입구, 지장물 등) 조정 등 협조
 - (공항철도~용산역 직결운행) 국가철도망 구축계획 반영, 설계·운영과정 협조
 - (도로시설) 경부선 하부 철도 횡단 계획 시 협조



용산국제업무지구 도시개발사업 광역교통개선대책

도로 교통	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	
A-1	동서방향 연결도로 신설	2.4km	3,900억원	A	광역환승센터 신설	-	2,700억원	C	공항철도 용산역 직결운행	-	1,200억원
A-2	강변북로 연결도로 신설	1.5km	1,380억원	B-1	지하보행·환승통로 신설	-	665억원	D	한강보행교(서울브릿지) 신설	-	1,100억원
A-3	삼각지 고가차도 철거·지하화	0.7km	940억원	B-2	GTX-B 출입구 추가신설	-	155억원	-	교통수요관리방안	-	-
B-1	남북방향 연결도로 신설	0.75km	1,540억원	-	대중교통 운영 및 초기비용 지원	-	30억원				
B-2	용산역 전면·백범로 연결도로 신설	0.33km	260억원								
C-1	원효대교 복단 교차로 개선	-	250억원								
C-2	국제업무지구 서측연결 교차로 개선	-	160억원								
C-3	강변북로 원효로간 진출입체계 개선	-	500억원								
D-1	남~북 지하간선도로 신설	6.0km	8,730억원								
D-2	서~북 지하간선도로 신설	9.0km	12,270억원								

IV. 향후일정

- **(사업일정)** 내년 하반기까지 실시계획을 인가·고시하고, 2025년말 기반시설 착공하여, 2030년 1호 기업 입주 목표
 - 실시계획인가·고시('25.下)
 - 기반시설 착공 및 토지공급 착수('25.末)
 - 앵커부지 및 획지별 건축공사 착공('28.下)
 - 기반시설 공사 준공('28.末)
 - 1호 기업 입주('30년)
- ※ 실시계획 수립과 병행하여 계획 완성도 제고, 공공성 확보 등을 위하여 계획(안) 지속 보완·발전 추진
 - * (완성도 제고) 특화계획 마련, 각종 첨단기술(스마트, 물류, 에너지) 활용 (공공성 확보) 사업성 재검증 등을 통해 공공재투자(기반시설 추가) 유도
- **(홍보일정)** 국내외 포럼·콘퍼런스, 설명회를 통한 홍보 및 홍보관을 조성하여 상시 관련정보 제공, 분양설명회 행사 추진
 - 전문가 포럼('25.2), 투자자 간담회('25.4), 국제IR행사('25.6), 투자설명회('25.12) 및 연중 국제행사 참여(계속)
 - 온라인 홍보관('25.상반기) / 오프라인 홍보관('25.하반기) 조성
- ※ 기업·투자 유치를 위한 범정부적 논의도 추진('25~)

1. 사업개요

- 구 역 명 : 용산국제업무지구 도시개발구역
- 위치/면적 : 용산구 한강로3가 40-1 일대 / 약 494,601㎡
- 사업기간 : '24.11.28. ~ '28.12.31.(부지조성공사 완료예정일)
- 사업방식 : 도시개발사업(수용·사용방식) / 시행(예정)자 : 코레일, SH(지분율 7:3)
- 용도지역 : 3종일반주거 → 준주거, 중심·일반상업



2. 추진경위

- '13.10. 도시개발구역 지정 해제 고시
 - 해제사유 : 사업자 자금력 부족(자기자본 3.8%), '08년 국제금융위기, 통합개발 등
- '22. 7. 용산국제업무지구 개발가이드라인 대외발표
- '24. 2. 용산국제업무지구 개발계획(안) 대외발표
- '24. 2.~11. 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정 행정절차 진행
 - 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.)

< 사전행정절차 >

- 재해영향성검토('24. 5. 완료)
- 중앙토지수용위원회 협의('24. 5. 완료)
- 전략환경영향평가('24. 8. 완료)
- 광역교통개선대책('24. 11. 완료)

- '24.11.28. 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정 고시

3. 향후일정

- '25. 실시계획인가, 기반시설 착공, 토지분양
- '28. 기반시설 준공
- '30. 입주시작

4. 개발계획 주요내용

□ 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 동행감성도시

□ 용도지역 및 토지이용계획

○ 용도지역계획 : 3종일반주거 → 준주거/중심·일반상업 용도상향

구분	면적(m ²)			구성비(%)	용도지역 결정(변경)도	
	기정	변경	변경 후			
합계	494,601	-	494,601	100.0		
주거지역	소계	484,671	감 424,913	59,758		12.1
	제1종일반주거	2,758	-	2,758		0.6
	제2종일반주거	13,664	감 71	13,593		2.7
	제3종일반주거	468,249	감 431,687	36,562		7.4
상업지역	준주거	-	증 6,845	6,845		1.4
	소계	7,072	증 424,913	431,985		87.3
	중심상업	-	증 117,479	117,479		23.7
녹지지역	일반상업	7,072	증 307,434	314,506		63.6
	소계	2,858	-	2,858		0.6
자연녹지	자연녹지	2,858	-	2,858		0.6

○ 토지이용계획 : 전체를 복합용도로 계획(복합용지 약60%, 기반시설 약40%)

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고		
합계	494,601	100.0			
복합용지	소계	296,335		59.9	
	국제업무	88,557		17.9	
	업무복합	104,905		21.2	
	업무지원	95,239		19.3	
	복합문화	7,634		1.5	
공공시설용지	소계	198,266		40.1	
	공원녹지	도로		88,022	17.8
		소계		110,244	22.3
		문화공원		72,400	14.6
		소공원		5,200	1.1
		경관녹지		32,644	6.6

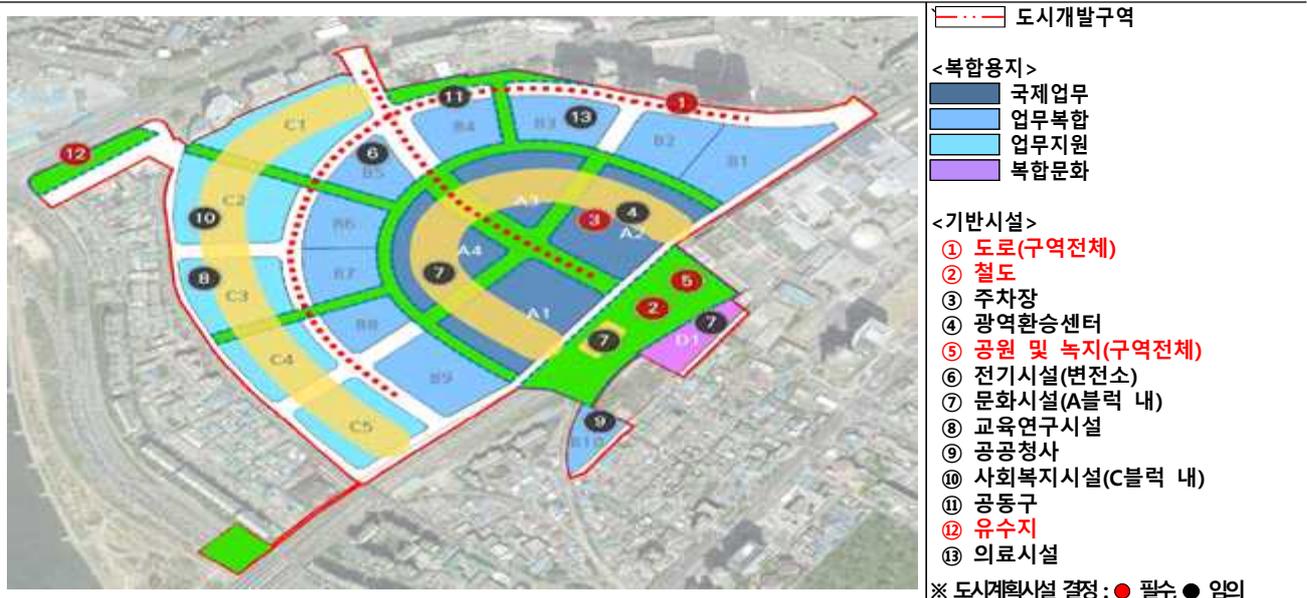
※ 도로 : 중복입체적결정 포함시 133,166㎡ = (단일도로시설) 88,022㎡ + (중복결정)공원·녹지·철도 43,458㎡ + (입체결정)복합문화용지(D1) 1,686㎡

□ 기반시설계획

○ 기반시설계획 : 고밀융합, 다용도 활용 등 위해 **입체 복합화**하여 설치

구 분	위 치	규 모	계 획 내 용
1. 도로	-	면적 133,166m ²	총 15개노선(광로1, 대로10, 중로2, 소로2)
2. 철도	용산역(민자역사, 선로)	면적 31,814m ²	용산역 철도시설 일부제척, 철도데크공원 중복결정
3. 주차장	국제업무용지(A2) 지하	연면적 약16,800m ²	노외주차장(지하)
4. 광역환승센터	국제업무용지(A2) 지하	연면적 약30,000m ²	교통연계 및 환승체계 구축, 환승주차장
5. 공원 및 녹지	철로 및 중앙도로 상부 등	면적 110,244m ²	문화공원 4개소, 소공원 1개소, 경관녹지 4개소
6. 전기시설	업무복합용지(B5) 지하	면적 약8,500m ²	변전소 이전 및 증설(지중화)
7. 문화시설	스카이트레일, 선로덮개 등	연면적 약78,000m ²	MICE 시설 등(전시, 회의, 도서관 등)
8. 교육연구시설	업무지원용지(C3)	연면적 약15,500m ²	교육연구시설 신설
9. 공공청사	B10	연면적 약2,500m ²	주민센터, 우체국, 순찰지구대 등
10. 사회복지시설	업무지원용지(C1~C5)	연면적 약7,000m ²	영유아보육시설, 노인복지시설 등
11. 공동구	-	면적 13,932m ²	공동구 2개소(지하)
12. 유수지	성춘공원지하	면적 약6,500m ²	저류시설(지하 5,000m ²)
13. 의료시설	업무복합용지(B3)	연면적 약36,500m ²	종합병원(300병상)

기반시설 배치(안)



○ 교통처리계획 : 대중교통분담률 **상향(57%→70%)**, 환상방사형 도로망, 입체적 보행체계

□ 용적률 등 개발밀도계획

- 밀도계획 : 사업대상지 **평균 용적률 약800%**, 획지별 400%~1,000%

구 분		건폐율(%)	용적률(%)	높이계획	비 고
국제업무	A1, A2	60이하 (특별건축구역에서 별도 지정)	1,000 이하	100층 내외 *A2 80층 내외	
	A3, A4		900 이하	80층 내외	
업무복합	B1~B9		800 이하	60층 내외	
	B10		400 이하	20층 내외	
업무지원	C1~C5		700 이하	40층 내외	
복합문화	D1		30~40층 내외		

- 용적률 완화 : 추후 **도시혁신구역** 등 지정시 **평균 용적률 900%**, 일부 획지 1,700%

□ 토지·인구수용계획

- 토지수용(사용)계획 : 전체 **약 99.5% 국공유지 및 공공기관 소유**

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	필지수	비 고
합 계	493,146.6	100.0	124	-
국 유 지	103,779.6	21.0	24	국토부(89,645.7㎡, 17필지), 환경부(14,111.1㎡, 5필지), 기재부(22.8㎡, 2필지)
공 유 지	2,580.3	0.6	20	서울시(1,746.6㎡, 14필지), 용산구(833.7㎡, 6필지)
공공기관	384,280.8	77.9	54	코레일(361,097.4㎡, 52필지), 한전(23,183.4㎡, 2필지)
사 유 지	2,505.9	0.5	26	-

※ 사업구역면적 : (공부상 기준) 493,146.6㎡ / (구적 기준) 494,601㎡

- 인구수용계획 : **건설호수 6,000호**, 계획인구 12,300인

□ 사업비 및 자원조달계획 - 실시계획인가전까지 사업성 재검증 및 보완예정

- (자원조달) 현재 사업시행자(코레일SH)가 예상하고 있는 사업비는 **14.3조원**

구 분	총 사업비			자원조달			
	계	보상비	공사비 및 기타	계	코레일토지	SH공사채	분양대금 재투자
금 액	14.3조원	8.9조원	5.4조원	14.3조원	7.2조원	3.1조원	4조원

- (사업타당성 결과) 사회적 할인율 4.5% 적용, IRR 6.7%, **PI 1.07**, NPV 1.1조원

□ 토지이용계획



구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고		
총계	494.601	100.0	-		
소계	296.335	59.9	-		
복합 용지	국제 업무 (A)	계	88.557	17.9	4개 획지
		A1	25.720	5.2	랜드마크
		A2	25.958	5.2	환승시설, 주차장
		A3	16.126	3.2	
		A4	20.753	4.1	
	업무 복합 (B)	계	104.905	21.2	10개 획지
		B1	16.505	3.3	
		B2	11.033	2.2	
		B3	11.288	2.3	의료시설 포함
		B4	10.076	2.0	
		B5	8.433	1.7	변전소 지중화
		B6	9.735	2.0	
		B7	9.380	1.9	
		B8	7.707	1.6	
		B9	15.134	3.0	
	B10	5.614	1.1		
	업무 지원 (C)	계	95.239	19.3	5개 획지
		C1	23.743	4.8	
		C2	23.018	4.7	
		C3	17.281	3.5	교육시설 포함
C4		14.023	2.8		
C5	17.174	3.5			
복합문화(D1)	7.634	1.5	1개 획지		
도시 기반 시설 용지	공원 녹지	소계	198.266	40.1	
		도로	88.022	17.8	
		계	110.244	22.3	
		문화공원	72.400	14.6	
		문화공원1(선로덮 개)	37,898	7.6	도로 철도중복(37,898㎡)
		문화공원2(도로덮 개)	23,393	4.7	도로 중복(23,393㎡)
		문화공원3(한강덮 개)	4,885	1.0	도로 중복(4,795㎡)
		문화공원4(성흔공 원)	6,224	1.3	유수지 중복(5,000㎡)
		소공원	5,200	1.1	용산전자상가 전면공원
		경관녹지	32,644	6.6	도로 중복(4,731㎡)

용산국제업무지구의 성공적 조성을 위한 공동협약서

국토교통부와 서울특별시, 한국철도공사, 서울주택도시공사 (이하 '공동협약 당사자')는 저성장, 인구감소, 기후변화 등 국내외 정책환경 변화에 대응하고, 신성장 동력을 확보하기 위한 선제적 대응의 필요성과 책무를 공동 인식한다.

이에 용산국제업무지구 개발사업을 통하여 국가 및 도시경쟁력과 기술혁신을 선도하는 미래의 새로운 중심지를 조성하고 세계가 주목하고 국민적 자긍심을 고취하는 상징적이고 매력적인 도시공간이 될 수 있도록 상호 협력한다.

협력사업의 주요 내용을 다음과 같이 정하고, 이 사업이 계획대로 차질 없이 진행될 수 있도록 각자의 역할을 충실히 이행하기로 한다.

1. 창의적이고 혁신적인 공간조성을 위한 도시혁신구역 지정 등 용산 국제업무지구 도시개발사업 추진 과정에서 제도개선 및 행정지원
2. 용산국제업무지구 조성을 대내외 홍보하고 글로벌 헤드쿼터 및 국제기구 등 유치
3. 국민적 자긍심을 고취할 수 있도록 도시의 랜드마크를 건설하여 용산국제업무지구 일대를 상징적 공간으로 조성
4. 용산국제업무지구를 포함한 주변 일대의 조속한 주택공급을 통해 국민 주거안정 및 도심권 직주근접 실현

5. 스마트 교통·물류, 도시서비스 분야의 시범사업, 기술협력 등을 통한 최첨단 스마트도시 조성
6. 2050 탄소중립을 선도하는 에너지 자립도시 조성
7. 용산공원, 용산게이트웨이 등 용산국제업무지구와 직·간접적으로 연계되는 사업이 시너지를 창출할 수 있도록 조화롭게 연계 추진

공동협약 당사자는 협력 사항과 관련된 다양한 안전에 대해 협력적인 관계 속에서 추진 방안을 모색한다.

2024년 11월 28일



국토교통부장관
박상우



서울특별시장
오세훈



한국철도공사 사장
한문희



서울주택도시공사 사장 직무대행
심우섭