2023. 6. 16.(금) 조간용
이 보도자료는 2023년 6월 15일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

동행·매력 특별시 서울

보도자료

담당부서 : 도시계획국 도시관리과

도시관리과장	하 대 근	2133-8370
도시관리계획팀장	소 영 신	2133-8379
담 당 자	정 제 국	2133-8380

사진없음 □ 사진있음 ▣ 매수 : 8매

서울 용산전자상가, 미래먹거리 견인할 신산업 혁신거점으로 탈바꿈한다

- '용산국제업무지구-전자상가 일대 연계전략' 발표…기능·공간적 연계 통해 역할 분담
- ①일자리 연계 : 인공지능(AI)·정보통신기술(ICT) 신산업 혁신·창업 플랫폼 구축·신산업 용도 도입 시 공공기여 기준 완화
- ②녹지공간 연계 : 녹지공간 50% 조성 및 저층부 연결을 통해 열린 네트워크 공간으로 조성
- ③주거 연계 : 직주혼합 도시 실현을 위한 창업지원주택 등 도심형 복합주거 공급
- ④용적률 인센티브 제공 : 친환경 준수시 상한 완화, 건축 디자인 특화 등에 기준높이 유연하게 적용
- 시, "지구단위계획 결정 전 주민 제안을 통한 신속한 사업추진 지원할 것"

□ 서울 용산 전자상가 일대가 용산정비창에 조성되는 국제업무지구와 연계해 미래 서울의 먹거리를 책임질 신산업 중심지로 탈바꿈한다.

□ 서울시는 '용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략 마련'에 대한 용역 결과 발표를 통해 용산 전자상가 일대를 소프트웨어, 디지털 콘텐츠 등 인공지능(AI)·정보통신기술(ICT) 기반의 신산업 혁신지역으로 육성한다고 밝혔다. 일자리, 주거, 녹지공간이 어우러지는 융복합 도시공간으로 조성하는 한편, 인접한 용산 국제업무지구와도 기능적·공간적으로 연계해 역할을 분담한다는 계획이다.

□ 용산전자상가는 1985년 용산 양곡도매시장 이전에 따라, 당시 전기·전자 업종을 육성하겠단 정부 정책의 일환으로 조성됐다. 이후 1990년대 컴퓨터(PC) 보급 확산으로 호황기를 맞았으나, 2000년대 들어 모바일 기기와 온라인 쇼핑 유행 등 산업 트렌드가 변화하고 시설 노후화로 상권 활력이 크게 떨어졌다.

○ 상권 활성화 정도를 판단할 수 있는 평균 공실률을 '나진상가'를 기준으로 보면 2017년 23%에서 2021년 58%로 지속적으로 높아지는 추세다.

□ 서울시는 이러한 문제를 해결하기 위해 지난 2021년 용산 정비창 부지와 용산전자상가를 연계해 개발하는 방안 마련에 대한 용역을 발주했다. 이후 지난해 용산 국제업무지구 개발구상 발표를 통해 용산전자상가와 국제업무지구와의 연계 발전을 모색하는 한편, 시가 추진하는 각종 계획의 지침이 되는 최상위 공간계획인 「2040 서울도시기본계획」을 올해 초 확정하면서 용산 전자상가 일대에 대한 새로운 비전과 구체적 실행계획을 이행할 수 있는 여건을 마련했다.

□ 이와 같은 상황에서, 시는 용산 전자상가 일대를 아시아 실리콘밸리로 육성하는 데 있어, 과거 전자산업의 메카였던 용산전자상가의 탄탄한 산업기반과 국제 비즈니스 중심지로 개발 예정인 국제업무지구와의 인접성에 주목했다.

○ 90년대 서울을 대표하는 전자산업의 유통·제조·판매 거점으로 용산전자상가 내 부품, 판매, 유통, 수리 등 기존 산업기반이 국제업무기능과 접목될 경우, 새로운 형태의 창조적 산업 생태계가 구축될 수는 있는 충분한 잠재력을 갖추고 있다는 판단이다.

○ 국제업무지구와의 인접한 지리적 특성을 활용, 국제업무지구에 대한 지원 및 보완 기능으로서 용산 전자상가의 역할을 기대해 정보통신기술(ICT) 신산업 육성, 지역수요 주거, 입체보행네트워크 구축 등을 추진할 방침이다.

□ **이에 따라 서울시는 용산전자상가 일대에 대한 미래비전을「인공지능(AI)·정보통신기술(ICT) 기반의 디지털+메타버스 신산업 혁신지, 용산 메타밸리(Meta-Valley)」로 설정하고, ①신산업 혁신·창업 공간 구축 ②열린 녹지네트워크 조성 ③도심형 복합주거 공급 ④용적률 인센티브 제공 등의 세부 핵심전략을 마련했다.**

□ **먼저, 시는 용산전자상가 일대를 인공지능(AI)·정보통신기술(ICT) 기반의 신산업 혁신·창업 공간으로 구축할 예정이다.**

○ 서울시는 미래 산업구조가 정보기술(IT) 기반의 디지털시대에서 인공지능(AI)+가상현실(VR)+확장현실(XR)과 빅데이터 기반의 메타버스 시대로 변화하는 흐름에 발맞춰, 용산전자상가가 갖고 있는 정보통신 산업기반에 더해 인공지능(AI)·정보통신기술(ICT) 기반의 소프트웨어, 디지털 콘텐츠 등의 신산업 용도를 도입, 육성한다는 계획이다.

※ (신산업 용도) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업, 방송업, 통신업, 컴퓨터 프로그래밍, 시스템통합 및 관리업, 정보서비스업, 정보통신 방송·서비스업, 소프트웨어 및 디지털콘텐츠업 등

□ **이를 위해 시는 신산업용도를 연면적의 30% 이상 의무 도입하고, 대신 이에 상응하는 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여 중 30%를 완화할 계획이다.**

○ 이에 따라 전자상가 일대 개발시 공공기여기준은 평균 27%에서 평균 18%로 완화되어 공공기여에 대한 부담이 상담 부분 경감된다.

○ 의무기준을 초과하는 신산업 용도가 도입될 경우 추가적인 용적률 인센티브도 제공할 계획이다.

□ **다음으로, 녹지공간 조성 및 저층부 연계를 통해 열린 녹지네트워크를 조성한다.**

○ 시는 그간 저이용 됐던 유수지 상부를 공원화해 공공녹지 공간을 확보하고, 공개공지 및 건축물 저층부 입체 녹지 조성 유도를 위한 용적률 인센티브를 제공하여 용산전자상가 일대를 국제업무지구와 용산역과 연결된 녹지율 50% 이상의 녹지공간으로 조성한다는 계획이다.

○ 또한 전자상가 일대의 건축물 간에는 입체적 보행통로로 연결하고, 국제업무지구와 전자상가, 나진상가와 용산역 간에는 보행데크 및 보행통로로 연결해 이 지역 일대의 상호 간 연계성을 강화한다는 계획이다.

□ **또한, 직주혼합 실현을 위해 도심형 복합주거를 공급할 계획이다.**

○ 시는 전자상가 일대를 직주혼합을 실현하는 미래형 도심주거지역으로 조성하기 위해 주거용 건축을 허용(용적률의 50% 이하)하되, 주거시설 중 일정부분은 중소형 평형 위주로 구성하고, 일정부분은 창업지원주택 등으로 특별공급할 예정이다.

□ **마지막으로, 전자상가 일대를 창의적인 친환경 도시로 조성하기 위해 용적률 인센티브를 제공할 방침이다.**

○ 이에 따라 서울시 창의혁신디자인 가이드라인과 제로에너지빌딩(ZEB) 등 에너지 관련 친환경 기준을 준수할 경우 1,000% 이상의 건축도 가능해진다.

○ 이와 함께 청파로를 중심으로 건축물의 높이를 120m/100m 로 관리하되 디자인 특화, 개방형 녹지 확보 등을 확보시 도시건축공동위원회 심의를 통해 기준높이를 유연하게 완화할 방침이다.

□ 서울시는 이번 연계전략을 통해 전자상가 일대에 대한 미래 비전·전략과 함께 구체적인 개발구상을 제시함에 따라, 지역 정비사업 또한 탄력을 받을 것으로 기대한다.

□ 아울러, 시는 신속한 사업실현을 지원하기 위해 연계전략에 부합하는 주민 제안이 있을 겨우, 바로 지구단위계획에 반영한다는 방침이다.

□ 이번 '용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략'은 서울시 도시계획포털(urban.seoul.go.kr)에서 확인 가능하다.

* 서울도시계획포털 - 알림마당 - 자료실

□ 조남준 서울시 도시계획국장은 "과거 전기·전자 중심의 용산전자상가 쇠퇴 등으로 주변지역이 침체됐으나 대통령실 이전, 용산정비창 개발계획, 용산공원 개방 등의 여건 변화로 성장 잠재력이 충분한 지역"이라며, "인공지능(AI)·정보통신기술(ICT) 기반의 신산업의 거점지역으로 용산전자상가 일대가 서울의 도시경쟁력을 제고하는 미래 혁신지역으로 거듭날 것으로 기대된다"고 말했다.

붙임 1 사업비전 및 주요계획 내용

사업비전 및 핵심전략

국제업무지구와 산업적 연계

녹지생태공간 조성입체적 보행 네트워크 조성

입체적 보행 네트워크 조성

붙임 2 사업 조감도

조감도