



서남권 르네상스 개발 청사진

서울의 신경제 중심지로 거듭난다

지난 6월 서울시는 강서·양천·영등포·구로·금천·관악·동작 등 7개 자치구를 포함하는 서남권 일대를 21세기 신경제 거점 도시로 조성하는 '서남권 르네상스 계획'을 발표했다. 이에 따라 그동안 준공업지역으로 묶여 낙후돼 있던 서남권 지역에 관심이 모아지고 있다.

글 이호기(한국경제신문 기자)

위기를 기회로 삼은 서남권의 변신

서남권은 과거 1960년대 제조업을 기반으로 한 우리나라 경제 성장의 중심지였다. 그러나 1990년대 이후 제조업의 쇠퇴와 함께 공장들이 점차 시외곽으로 밀려나고 해당 지역이 슬럼화되는 등 침체 일로를 걸었다.

이는 통계 자료에서도 잘 나타난다. 서남권의 핵심 지역인 영등포·구로·금천·강서구의 전 산업 대비 제조업 비중은 37%로 이는 서울 자치구 평균의 두 배에 달한다. 그만큼 현재도 제조업의 의존도가 높다는 얘기다. 하지만 1995년부터 2005년까지 제조업 종사자수는 63%나 감소했다. 특히 현재 디지털 산업으로 변신을 꾀하고 있는 구로공단은 1970년 국가 수출의 10% 이상을 차지했지만, 2000년에는 고작 1%에도 미치지 못했다. 공장이 문을 닫은 자리는 아파트 등 일부 다른 용도로 개발됐지만, 대체로 준공업지역이라는 규제로 막혀 이리지도 저리지도 못한 채 슬럼화되는 곳이 늘어만 갔다.

준공업지역은 국토계획법상 용도 지역의 하나로 경공업 등을 수용하되 주거, 상업 및 업무 기능의 보완이 필요한 곳에 지정한다. 서울시는 서울의 산업 기반을 보호한다는 명목하에 그동안 준공업지역 내 공동주택 건립을 상당 부분 제한해왔다. 이 같은 서울 시내 준공업지역 27.7km² 중 82.1%인 22.7km²가 서남권에 집중돼 있다.

서남권의 낙후성은 이 일대 열악한 기반 시설과 문화 시설의 규모에서도 잘 드러난다. 1인당 공원 면적은 8.9m²로 도심권(27.4m²)이나 동남권(14.1m²)에 비해 적다. 또 인구 1만 명당 문화 시설 개수도 도심권(2.3곳)과 동남권(0.6곳)보다 적은 0.4곳에 불과하다. 하지만 이 같은 낙후성이 오히려 서남권에는 기회로 작용하고 있다. 먼저, 이곳은 공항이나 인천경제자유구역과 지리상 가까워 이들 지역과의 연계로 시너지 효과를 누릴 수 있다는 점에서 상당한 입지적 유리함을 갖추고 있다. 또 마곡지구 등 체계적으로 개발 가능한 대규모 미개발지가 남아 있는 데다 각종 대형 공장, 구치소, 군부대 이전 적지 등 저렴한 개발 가용지 또한 풍부하다.

서울시도 이 같은 가능성에 주목하고 있다. 서울시 도시계획국 관계자는 “이 지역엔 103만 평에 달하는 마곡 R&D 시티, 여의도 국제 금융지구가 들어서고 지하철 9호선 및 강남순환 고속도로 건설 등으로 교통 여건도 대폭 개선될 예정이어서 어느 지역보다 발전 가능성이 높다”고 말했다.

그렇다면 서울시가 발표한 서남권 르네상스 계획이 어떠한 구체적인 내용을 담고 있는지 자세히 살펴보자.

마곡·여의도·영등포·신도림·온수·시흥 거점 삼아 4대 전략 구축

서울시는 서남권의 향후 비전으로 비즈니스 환경 문화를 선도하는 서울의

‘신경제 거점 도시’를 제시했다. 즉, 지식·창조·문화의 신산업을 집중 육성하고 한강, 안양천 등을 활용한 친수환경을 조성해 축제가 있는 활기찬 도시로 변모시킨다는 것이다.

서울시는 이를 위해 4대 핵심 전략을 내놓았다. 이 전략은 △ 지역의 경제 발전을 위한 거점 축육성 △ 교통, 공원, 산업 지원 등 기반 시설 확충 △ 문화와 디자인을 통한 지역 이미지 개선 △ 준공업지역의 탈바꿈 등으로 요약된다. 시가 제시한 지역 경제 발전을 위한 거점 축은 총 4곳이다. 영등포~신도림~가산~시흥으로 이어지는 ‘신경제 거점 축’은 지식 창조 문화 산업의 허브로 육성된다. 또 여의도~양화~기양~마곡~김포공항으로 연결되는 ‘한강 르네상스 경제 거점 축’은 국제 금융과 바이오-메디 산업의 중심지로 탈바꿈된다. 아울러 여의도~영등포~목동의 ‘경인 경제 거점 축’은 업무 복합 공간, 서울대~송실대~중앙대로 이어지는 ‘R&D 산학연 협력 축’은 연구 개발(R&D) 단지로 조성된다.

이들 축의 핵심 역할을 할 전략 거점으로는 마곡·여의도·영등포·신도림·온수·시흥 등 총 6곳이다. 마곡지구는 첨단 산업 연구 단지를 조성해 바이오-메디 허브로 키우고, 여의도는 국제 금융 중심지, 영등포와 신도림은 각각 유통 복합 공간과 업무 생활 공간으로 육성할 방침이다. 온수와 시흥은 전략적 관문으로서 시계정관지구 해제 등을 통해 대규모 부지 개발을 유도한다는 계획이다.

이 일대를 연결할 교통망도 대폭 정비된다. 먼저, 지하철 9호선(내년 6월 완공)과 신안산선(2011년 이후)이 개통되면 인천~김포공항~강남 지역과 여의도~용산~도심이 빠르게 연결된다. 또 대중 교통 취약 지역에는 목동선(신월~당산), 신림선(서울대~여의도), 난곡 GRT(난곡~신대방) 등의 신 교통수단이 단계적으로 도입될 예정이다.

이와 함께 남부 순환로의 체증을 해소할 강남순환 도시 고속도로가 개설되고, 경인 고속도로의 지하화가 실현되면 동서간 도로 교통 체계도 크게 개선될 전망이다. 아울러 서부 간선도로의 용량 증대(지하 도로 개설)와 광명~시흥 간 고속도로의 신설로 동서남북 간 사통팔달의 광역 교통망도 구축될 예정이다.

시는 이 일대 부족한 녹지·공원 등도 크게 늘릴 계획이다. 먼저, 안양천과 도림천에 물을 끌어어들여 생태 하천으로 복원하고, 마곡지구에도 워터프런트(수변 도시)를 조성해 친수 공간으로 탈바꿈시킬 방침이다. 또 서남권 외곽에 위치한 온수 도시 자연 공원, 관악산 도시 자연 공원 등을 연결하는 W 자형 거점 휴식 공간을 마련하고 생태 육교 건설을 통해 단절된 녹지 축을 연결하는 등 서남권 그린 네트워크를 구축할 계획이다.

각종 산업 지원 시설도 확충된다. 서울시는 서남권에 밀집해 있는 영세 공장



의보호 및 신산업 육성을 위해 장기 전세 임대형 산업 시설인 '산업 시프트'를 도입하기로 했다. 2015년까지 약 2000억 원을 투입해 2~4개 단지 4만 8000㎡를 조성해 192개 업체를 입주시킬 예정이다.

시는 또 신산업 육성을 위해 영등포구 신도림동에 건립할 '서울 디지털 콘텐츠 콤플렉스' 등을 통해 이곳을 게임 메카로 조성하며, 이 지역이 지식·창조·문화 산업의 인큐베이터 기능 및 브레인 역할을 할 수 있도록 '창의지원센터' 등도 신설할 계획이다.

아울러 금천·영등포·구로 일대의 유휴 공장 등을 매입해 '아트 팩토리(Art Factory)'로 활용하고, 등촌·화곡·목동 등 시유지에는 창작 스튜디오와 예술 창의 공간을 조성해 문화산업을 육성할 방침이다.

준공업지역 활용 여부, 서남권 르네상스 성공의 열쇠

서울시는 이 같은 개발 전략이 성공을 거두기 위해서는 현재 낙후된 준공업 지역을 어떻게 활용할 것인가에 대한 계획 수립이 중요하다고 보고 있다. 특히 지난 7월 9일, 준공업지역에 공동 주택 건립을 전면 허용하는 내용의 조례 개정안이 시의회를 통과함으로써 이러한 필요성은 더욱 커졌다.

개정안에 따르면, 용도 지역이 준공업지역인 특정 사업 구역 내 공장 면적이 전체 구역 면적의 10~30% 미만일 경우 해당 구역 면적의 20%에만 대체 산업 시설을 지으면 나머지 80%에는 아파트 등 공동 주택을 지을 수 있게 된다. 대체 산업 시설로는 아파트형 공장, 전시장, 연구소, 일반 업무 시설 등이다. 또 공장 비율이 30~50% 미만일 경우에는 사업 구역의 70%까지 아파트를 지을 수 있으며, 50% 이상이라도 사업 구역의 60%까지 아파트



건립이 허용된다. 예를 들어, 준공업지역인 사업 구역 1만㎡에서 현재 공장 비율이 20%라면 사업 구역의 20%인 2000㎡는 산업 시설 부지가 되고, 나머지 8000㎡에는 아파트가 들어서게 된다. 사실상 서남권 일대 준공업지역이 아파트촌으로 완전히 변신할 수 있는 법적인 근거가 마련된 셈이다. 하지만 이 같은 준공업지역 내 공동주택 건립은 도시 환경 정비 사업이나 지구단위 계획 구역 사업에 의해서만 가능하다. 이들 사업은 모두 개별적으로 서울시의 승인이 필요하다. 즉, 법적으로는 규제를 풀었으나 실질적인 권한은 여전히 서울시가 쥐고 있는 셈이다.

시는 이번 조례 개정으로 논란이 일고 있는 투기 방조 및 대기업 특혜 부여 등을 불식시키기 위해 먼저 준공업지역에 대한 종합 정비 계획 수립에 착수할 예정이다. 오는 9월 용역을 발주해 내년 상반기까지 완료할 이번 종합 정비

계획은 도시 환경 정비 계획 및 지구단위 계획 수립 기준 및 지침, 공장 부지 현황 및 각 지역별로 적용받을 산업 부지 비율, 산업 시프트 등 공공 기여 방안, 세입자 및 영세 공장주에 대한 대책 등이 담길 것으로 보인다.

최대 수혜지로 떠오른 금천·구로·마곡지구

이처럼 서남권 개발이 가시화되자 이 일대 부동산 가격도 상승세를 보이고 있다. 특히 서남권 중에서도 가격이 상대적으로 낮은 금천구 일대의 2억~3억 원대 중소형 아파트 상당수가 지난 한 달 동안에만 1000만 원가량 올랐다. 구로구 구로동 한신아파트 82㎡도 시의 계획 발표 후 매매가가 1000만~2000만 원 올라 2억 6000만~2억 7000만 원까지 치솟았다.

특히 구로구에서는 지난 4월 '뉴타운식 광역 개발' 계획이 발표된 후 다세대·다가구 주택 값도 크게 올랐다. 현재 구로동 다가구 주택의 대지 면적 3.3㎡당 가격은 2500만 원을 웃돌고 있다.

하지만 대다수의 부동산 전문가들은 서울시의 이번 계획이 실현되려면 최소 5~10년 이상 걸리는 만큼 투자에 신중을 기할 것을 조언하고 있다. 특히 최근 소형 주택 가격 급등으로 소액 투자할 수 있는 물건이 많이 소진돼 더욱 세심한 주의가 필요하다. 게다가 서울시는 최근 부동산 가격 급등 및 투기를 막기 위해 이 일대 준공업지역 27.44km²를 오는 2013년까지 5년간 토지거래허가구역으로 묶었다. 이에 따라 660㎡ 이상 토지를 거래할 때는 관할 구청장의 허가를 받아야만 등기를 할 수 있다. 시는 이르면 오는 9월부터 기준 면적을 66㎡로 낮춰 규제의 실효성을 강화할 방침이다.

마곡지구의 경우 현재 서울시와 SH공사가 직접 개발 계획을 수립하는 등 사업을 추진하고 있다. 시는 작년 말 국토해양부로부터 도시 개발 사업을 승인받아 현재 실시 계획 수립을 위한 환경·교통·재해·인구 영향 평가를 진행 중이다. 시는 지구단위 계획과 에너지 공급 계획 등도 함께 마무리해 오는 10월까지 실시 계획 승인을 받을 방침이다. 실시 계획은 이미 작성된 기본 계획에 따라 건물 배치 등 보다 세부적인 개발 계획을 짜는 것으로 서울 시장의 승인을 받도록 돼 있다.

시는 실시 계획 승인과 함께 오는 9월부터 토지 보상을 시작해 내년 상반기까지 끝낸 뒤 7월부터 기반 시설 공사에 들어갈 예정이다. 시 관계자는 "2010년 초부터 민간 사업자에게 토지 공급이 시작될 것"이라고 예상했다. 서울시는 마포구 상암동 상암 디지털미디어시티(DMC)에서처럼 토지 조성 공사까지만 마친 뒤 개별 필지를 기업에 분양해 미리 세워진 가이드라인에 따라 민간이 주도하는 개발이 이뤄지도록 할 방침이다. ☎