

판교테크노밸리의 성공요인과 서울 경제에의 시사점

김태경*

경기연구원 공감도시연구실 연구위원

tkkim@gri.re.kr



1. 판교테크노밸리의 성공요인¹⁾

경기도 성남시의 판교택지개발지구 내에 위치한 단지규모 661,000m²의 판교테크노밸리에는 국내 IT산업을 대표하는 634개의 업체가 입주해 있으며, 총 종사자 수는 3만8천여명에 달한다. 판교테크노밸리에 입주한 우리나라 10대 게임업체 중 넥슨, 엔씨소프트, NHN엔터테인먼트(한게임), 네오위즈, 스마일게이트, 위메이드, 웹젠 등의 게임업체는 이름만 들어도 쉽게 알 수 있는 경쟁력 있는 기업들이다. 또한, 전국의 반도체 팹리스(Fabless) 147개 업체 중 판교테크노밸리가 속한 성남시에는 53개, 판교테크노밸리에는 18개 업체가 집중되어 있다. 이러한 점들은 판교테크노밸리가 명실상부한 한국 IT산업의 메카로 부상하고 있다는 사실을 잘 보여주고 있다.

판교테크노밸리는 경기도가 시행자로서 5조 2,705억 원을 투자하여 조성하였고, 입주가 마무리되는 2015년에는 천여 개의 기업, 5만 명 이상의 종사자가 활동할 것으로 전망

* 저자 학력, 경력 및 최근 연구:

- 오하이오주립대학교 도시·지역계획학과 박사
- 최근 연구 : 서수원권 그린에너지 R&D 단지조성 도시개발사업 타당성조사 연구(2014), K-디자인빌리지 조성방향 기초연구(2015) 등

1) 이상훈·신기동·김태경, 2014, “판교테크노밸리의 성공과 시사점” 참조

되는 국내 최대의 IT단지이다. ‘한국판 실리콘밸리’라는 명성에 힘입어, 최근 정부 주도로 제2 판교테크노밸리(Next 판교)의 조성이 추진되고 있기도 하다.

판교테크노밸리의 성공요인은 여러 가지 측면에서 찾아볼 수 있다.

첫째는 지자체가 주도한 지역맞춤형 산업입지 개발전략을 들 수 있다. 경기도는 판교신 도시를 주거전용 공간이 아닌 자족형 도시로 개발하기 위해 첨단벤처 공간을 확보하는 등 계획을 포함한 사업의 전 과정을 주도하였다. 또한, 판교테크노밸리의 개발목표를 개발 초기 단계부터 명확히 설정하여 효과적인 추진체계를 마련하였고, 적극적인 행·재정 확보를 위해 노력하였다. 당시 경기도, 성남시, 벤처기업협회 등이 330만㎡ 이상의 부지가 필요하다고 주장하였음에도 불구하고, 건교부(현 국토교통부)는 수도권 벤처기업의 입지수요 부족을 이유로 33만㎡ 이상의 단지조성에 부정적인 입장을 표한 바 있다. 그러나 지자체가 지역맞춤형 산업입지 개발을 주도하여, 당초 목표한 330만㎡ 이상의 부지에는 미치지 못하지만 건교부에서 주장한 33만㎡보다는 넓은 66만㎡ 부지를 확보하였다.

둘째는 판교테크노밸리 입주기업 업종을 지식기반산업 중 IT 및 IT관련 R&D 융복합 분야로 제한한 점인데, 이는 판교테크노밸리가 타 지식기반산업단지와 차별화된 산업단지로 발전하는 데 기여하였다. 유치대상 업종을 선정할 당시, 핵심 업종을 IT R&D 융합 관련 신기술·융합기술·신성장동력 산업으로 설정하고 관련 업종은 핵심 업종 연구수행에 필요한 업종으로 제한하였다. 특히, 글로벌 R&D기업인 프랑스의 파스퇴르연구소와 한국의 KIST가 협력하여 설립한 한국파스퇴르연구소를 앵커기업으로 유치하는 과정에서 토지소유권은 경기도가, 건물소유권은 경기도와 과기부가 공동 소유하는 조건으로 부지의 무상 제공, 건축비 1/2(나머지는 과기부) 부담, 연구비 지원의 인센티브를 제공하였다.

셋째는 수익성을 추구하지 않고 입주 기업들을 위해 입지요인이 뛰어난 지역 용지를 조성하고, 이를 원가 수준으로 공급함으로써 조기분양과 조기입주를 실현한 데 있다. 당시 책정된 토지공급가격은 3.3㎡당 평균 952만 원대로 이는 강남 테헤란밸리의 절반도 안 되는 수준이며, 강남 지역으로부터의 이전수요를 흡수하기에 용이하였다.

넷째는 민간주도 개발에서는 보기 어려운 수요자 중심의 맞춤형 단지 설계를 실현한 점이다. 첨단산업의 입지수요를 적극 반영한 질 높은 단지 설계 및 기업지원 인프라 구축으로 입지 매력도를 제고했으며, 지자체의 관리기능을 극대화하였다. 무엇보다도 대규모

블록형+중규모 블록형+개별필지 공급방식의 복합형 공급방식을 통해 수요자 맞춤형 단지를 공급하는 동시에 외관의 일체성을 실현했다는 점이 주목할 만하다. 도로변에는 외관의 일체성과 공공용지 확보를 위해 대블록 단위의 컨소시엄을 배치하여 단지 전체의 웅장함과 상징성을 부여하되, 내측으로는 개별 또는 조합·협회 단위의 중·소규모 시장 수요를 수용할 수 있도록 중규모 블록과 개별필지(최소필지 1,349㎡)중심의 공급이 이루어졌다.

마지막으로 다섯째는 첨단산업지구, 배후 주거단지, 상업업무지구를 효율적으로 결합한 데 있다. 넓은 공개공지와 집중된 상가배치를 통해 근로자와 방문객들이 편리하게 시설을 이용할 수 있도록 했으며, 인근의 우수한 주거단지 조성을 통해 한국형 융·복합 산업도시의 성공모델을 제시하였다.

〈표 1〉 판교테크노밸리 조성과정

1. 초기단계 (1995년~2002년)	
- 자족성을 위한 벤처단지 조성 및 규모 결정(2001.9.28) ⇒ 66만㎡ 조성 결정 ※ 벤처단지 규모에 대한 관계기관 입장	
건설교통부	신도시 자족성을 위해 벤처단지 33만㎡ 조성이 필요하나 수도권 과밀억제권역에 대규모 벤처단지 조성 불가
경기도	지식산업 위주 정보통신, S/W, 반도체산업 등 벤처기업이 입주할 수 있는 대규모 도시형 종합 첨단벤처단지 330만㎡가 필요
2. 계획단계 (2003년~2006년)	
- 성남판교지구 공동시행 기본협약(경기도, 성남시, 토지주택공사) : 2003.9.8. · 시행자별 면적 지분 : 한국토지공사 50%, 대한주택공사 50%, 성남시 20% (벤처업무단지 제외) · 경기도 : 세부개발계획 수립 및 입주자 선정 · 한국토지공사 : 벤처업무단지 보상, 시공, 분양 담당 · 공동 공공시설을 제외한 사업시행 구역 내 모든 사업비용 : 각각 사업시행자가 조달 집행	
3. 개발단계 (2006년~2015년)	
- 부지조성공사 착공 후, 1차 공급대상 37개 용지 중 (주)삼성테크원, (주)넥슨, 안철수연구소, (주)엔씨소프트 등 29개 용지 선정 완료 - 2차 용지공급으로 LG넥스원, 차그룹, NHN 등 7개 기업을, 3차 용지공급으로 (주)삼성중공업, 삼성사, 한화, 주성엔지니어링 등을 선정하고 2013년 9월12일 용지공급을 완료	

2. 서울시에 주는 시사점

판교테크노밸리가 성공할 수 있었던 가장 중요한 요인은 경쟁력 있는 기업의 유치와 해당 기업에서 일하는 창조적 인재들의 집중을 유도하는 데 성공했다는 점이다. 경쟁력 있는 기업은 창조적 인재들에 의해 그 성패가 좌우되므로, 결국 이러한 인재들의 집중이 가장 중요한 성공요인이라고 볼 수 있다.

토론토 대학의 리처드 플로리다 교수는 “The Rise of the Creative Class(2002)”, “Cities and the Creative Class(2005)” 등의 저술에서 하이테크산업의 종사자를 창조계급(Creative Class)으로 분류하고, 이들이 도시 경제에 미치는 영향에 주목하였다. 플로리다는 기술(Technology), 인재(Talent), 관용(Tolerance)의 3T 모델을 제시하여, 창조계급의 구성원이 이들 세 가지 중요 요소를 모두 가진 곳에 뿌리를 내린다고 주장하였다.

플로리다의 이론에서 말하는 창조계급은 전통적 규율과 집단적 규범에 저항하며, 다양성과 개방성을 중시하는 특성을 갖는다. 또한, 근로 동기 설정에서 경제적 목적보다 자기 실현에 더 큰 가치를 두며, 그룹을 지어 활동하는 경향이 있다. 창조계급을 특정 도시로 유치하기 위한 전제조건으로는 다양성, 개방성, 생활편의시설(Amenity) 등이 있는데, 이 중에서도 특히 게이 지수(Gay Index)로 측정되는 사회의 다양성과 개방성을 중요한 요인으로 설명하고 있다. 게이, 보헤미안, 외국인 등 다양한 특성을 가진 사람들을 포용하고 받아들이는 사회에서는 규율과 규범에 제약받기 싫어하는 창조적 인재들이 진입하기에 용이하다. 이러한 인재들은 그룹을 형성하여 상호 교류하며, 이를 통해 궁극적으로 해당 지역의 인재 경쟁력이 향상된다는 것이 플로리다 주장의 골자이다. 플로리다는 현대 도시 경제를 선도하는 하이테크산업의 육성을 위해 창조적 인재의 유인이 필수적이고, 이를 위해 도시는 사회의 다양성과 개방성의 향상에 초점을 맞출 필요가 있다고 강조한다. 또한, 창조계급의 생활에 중요한 부분을 차지하는 문화, 레크리에이션 등의 기회 역시 인재 유치에서 중요한 요인으로 제시하였다.

강남 테헤란밸리는 비싼 토지가격 및 임대료 때문에 작은 공간에 많은 인력이 일하고 있으며, 이러한 상황에서 직장 내에 여가·문화생활을 위한 공간을 조성하는 것은 쉽지 않다. 서울의 새로운 유행을 이끄는 압구정동, 가로수길에서는 새로운 형태의 문화를 가진

독특한 플래그십 스토어가 생겨났다가도 수익성이 좋은 업종으로 빠르게 일률적으로 전환되는 경향이 있다. 생활의 다양성과 개방성을 보여주는 커피숍, 술집, 레스토랑, 클럽 등과 같은 여가문화생활 공간 역시 서울에서는 일부 소득계층만의 향유 공간으로 변모한 지 오래다. 한마디로 서울은 다양성이 쉽게 사라지고, 경제적으로 부유하지 못한 사람에게 높은 진입장벽을 가지게 되어 경제적 여유가 부족한 창조계급들이 쉽사리 진입할 수 없는 공간으로 발전해버린 것이다.

이와 관련하여 김태경 외(2010)의 연구는 하이테크산업과 창조환경 간의 상관관계 분석을 시행한 바 있다. 분석 결과, 경기도와 인천시에서는 이 상관관계가 매년 커지고 있는데 반해 서울시의 상관관계는 매년 감소하고 있고, 이에 따라 지식기반 하이테크산업이 서울 중심에서 서울 외곽이나 경기지역으로 이전하고 있음을 확인할 수 있었다.

반면, 판교테크노밸리에는 최근 젊고 창의적인 IT 전문 인력이 유입되고 있으며, 엔씨소프트 등 주요 입주기업들은 창의성 발휘를 위한 기업문화 형성의 핵심 공간으로 카페, 보육시설, 옥상정원 등의 문화, 복지시설을 경쟁적으로 공급하고 있다. 판교테크노밸리는 젊고 창의적인 젊은이들과 구매력 있는 30대~40대 연령층의 유입, 공공부문과 기업이 공급한 풍부한 생활편의시설, 지역 특유의 문화정체성(Cultural Identity)이 결합하여 새로운 형태의 창조공간으로 진화하고 있다. 물론, 시간이 지나며 판교테크노밸리에도 강남 테헤란밸리 등이 갖는 문제점들이 나타날 수 있겠지만, 당분간은 창조적 문화지구로 진화하고 있는 이곳으로 하이테크업종의 창조적 인재들이 집결할 것으로 보이며, 이는 이 지역에 새로운 문화가 계속해서 발현될 것임을 의미한다.

앞으로도 서울이 대한민국 경제와 문화의 중심지로서 중요한 역할을 할 것이라는 것은 자명한 사실이다. 하지만 재개발이 어려워진 노후화된 주택단지와 상가들의 슬럼화는 피할 수 없는 것이 현실이며, 창조적 기업과 인재들이 더 좋은 환경을 찾아 외곽으로 이전하는 속도는 앞으로 더욱 가속화될지도 모른다.

서울이 대한민국 대표 도시로서의 위상을 견고히 유지해 나가기 위해서는 도시 정책의 근본적인 변화가 필요하다. 서울은 높은 토지 가격 탓에 기업들에 저렴한 분양가와 임대료를 제공하기 어렵고, 제한된 토지의 집약적 사용을 도모해야 하는 상황이다. 하지만 고층의 건물들 속에서도 시민들이 편히 이용하고 쉴 수 있는 공공용지, 녹지공간, 문화시설

등을 꾸준히 공급하여야 하며, 이들 공공시설, 상업시설로의 접근성을 지속적으로 확대해 나가기 위해 노력해야 할 것이다. 미국에서 시작된 뉴 어버니즘(New Urbanism)에서 가장 중요하게 생각하는 것은 사람들의 눈높이에 맞는 다양한 시설들에 대한 접근성이며, 문화 및 여가에 대한 낮은 진입장벽이다. 서울이 다양한 계층에 대해 문화적으로 열려있는 사회이자, 창조적 인재들이 즐겁게 머무를 수 있는 보금자리가 될 수 있어야만 다음 세대에도 서울이 대한민국 대표도시로 자리 잡을 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 이상훈 · 신기동 · 김태경, 2014, “판교테크노밸리의 성공과 시사점”, 경기개발연구원
2. 김태경 · 최준영 · 심효섭, 2010, “창조도시이론과 미래도시 발전방향에 관한 연구”, 경기개발연구원