

자치구경제이슈

■ 「첨단업무단지조성」을 통한 지역경제 활성화

정성용(강동구청 생활복지국장)

「첨단업무단지조성」을 통한 지역경제 활성화

정성용
강동구청 생활복지국장
js2052@gangdong.go.kr

추진배경 및 목적

○ 주거중심기능 도시공간의 한계

- 혁신형 서울에서 한강 최상류에 위치한 강동구는 쾌적한 자연환경을 자랑하면서도 지나치게 주거중심기능 도시공간으로 조성되어 지역경제기반이 부족하고 구의 재정 자립도나 재정력 지수가 낮음
- 따라서 같은 강남권의 서초, 강남, 송파처럼 삶의 질 향상을 위한 정책을 구현하는데 한계가 있으며, 상당수 주민들이 타 지역으로 출퇴근하는 관계로 문화생활면에서도 경제력이 누출되는 현상이 뚜렷함
- 더욱이 최근 정부의 임대주택 100만호 건설계획에 따라 강일동 일대의 개발제한구역을 해제하여 약 1만 세대(약 29,000명) 이상의 주거공간 개발을 목적으로 택지개발사업(<표 1>)을 시행하고 있으나 전체면적(454,000평)대비 근린생활시설은 고작 0.9%에 불과한 4,213평만 배분되어 주거중심도시(bed town)로 고착화될 위기에 직면하게 됨
- 또한 2015 강동구장기발전종합계획(2005.10)에 따르면 고덕택지개발지구를 고밀도로 개발시 약 38,000명의 인구 증가가 예상됨으로서 주거와 자족기능이 조화된 지역개발 필요성이 강력히 제기됨

〈표 1〉 강일지구 개발계획

구분	개발면적	주택건설(세대)			인구수 (명)	근린시설 (비율)
		계	60㎡ 미만	60㎡ 이상		
계	1,501,570㎡ (454천평)	10,484	6,095	4,389	29,355	4,213평 (0.9%)
강일지구	912,000㎡ (276천평)	6,509	3,511	2,998	18,225	3,509평 (1.27%)
강일2지구	589,570㎡ (178천평)	3,975	2,584	1,391	11,130	704평 (0.39)

자료: SH공사의 개발계획(당초)

○ 취약한 산업구조

- 서울시 사업체기초통계조사보고서(2004)에 따라 강동구의 산업구조를 살펴보면 도매,소매업이 24.06%, 운수업 19.76%, 기타 공공·사회·개인서비스업 10.4%, 제조업 6.92% 순으로 구성되어 있어 서울시 제조업 비율이 9.5% 임을 감안할 때 제조업 비율이 매우 낮음
- 상시종업원 300인 이상의 기업체 현황(〈표 2〉)을 보면 서울시 25개 구청 중 22번째로 강동구 지역경제는 매우 영세하고 중심성 또한 낮은 상황에 처해있다고 볼 수 있음

〈표 2〉 대기업 현황 (300인 이상 및 종사자수)

	300인 이상 사업체수	종사자수
서울특별시	890	631,526
강남구(1위)	130	92,890
송파구(8위)	28	21,434
강동구(22위)	11	7,594

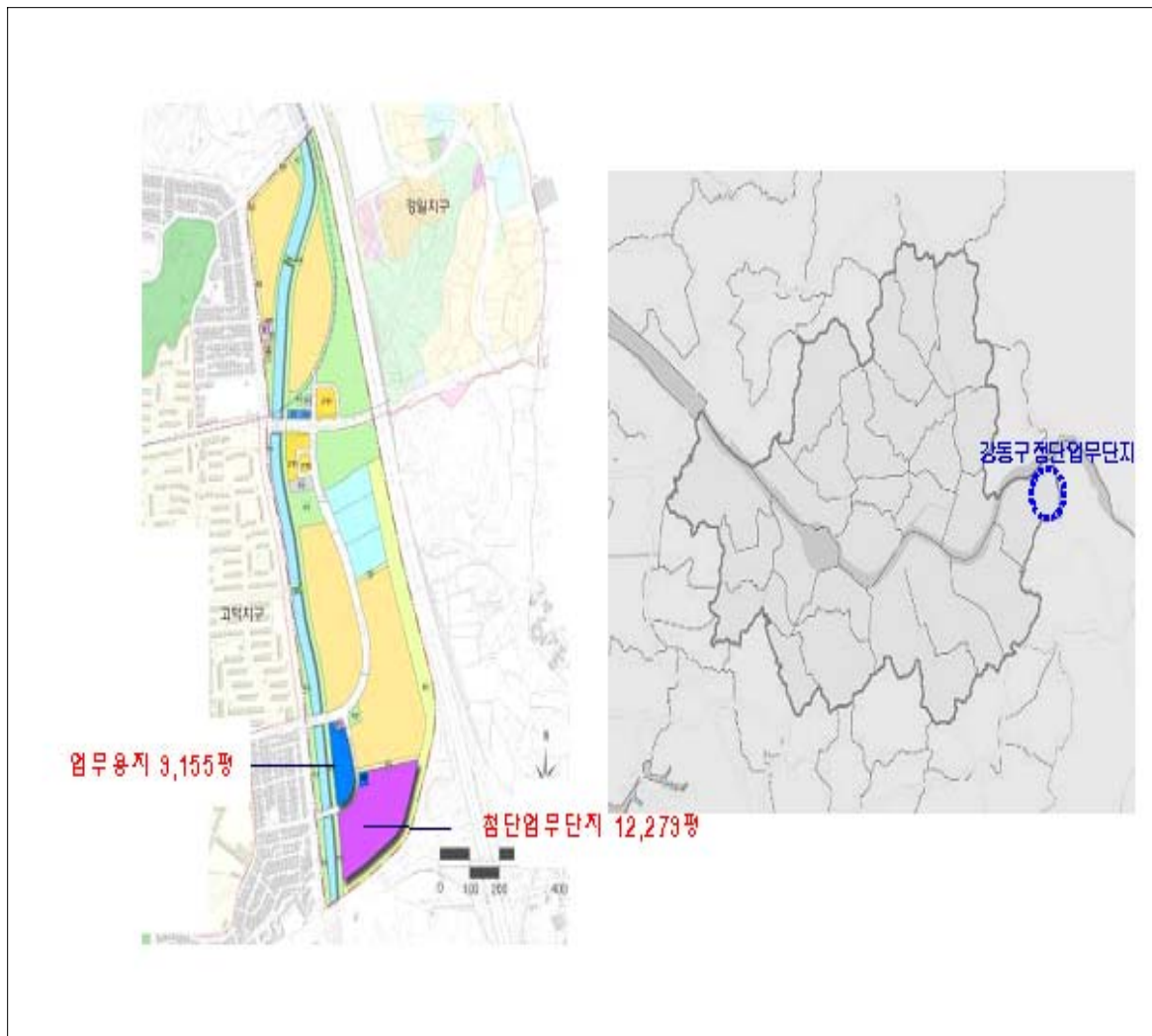
- 따라서 강일 2지구를 개발함에 있어 과도한 주거위주 도시개발을 억제하고 지역주민에게 고용기회를 확대하여 지역경제 발전과 자족도시로의 성장동력이 내재한 지역으로 육성하고자 강동구에서는 공동주택 건립규모를 축소하고 택지개발사업지 일부를 도시의 자족기능을 갖춘 업무시설용으로 확보하여 첨단업무단지 조성을 계획하게 됨

첨단업무단지 조성계획

○ 위치

- 강일 2택지 개발사업지구 내 위치(상일IC부근)
- 친환경 생태기능은 물론 강원권과 충북내륙권의 진입 관문에 위치한 사통팔달의 우수한 교통 입지를 갖추고 있으며, 특히 구리, 판교, 안양, 부천, 일산 등의 공업지와 연결하는 서울외곽순환고속도로의 진입로에 위치하여 지식기반 첨단산업 공간으로서의 개발에 대한 당위성과 시너지 효과가 매우 높다고 하겠음

<그림 1> 강동구 첨단업무단지 위치도



<표 3> 조성규모 및 도시계획사항

구분	면적	용도지역	용적율	건폐율	층고제한	필지분할 (건립동수)
첨단업무부지	40,571㎡ (12,273평)	준주거	400%	60%	15층 이하	13개
일반업무부지	10,433㎡ (3,155평)					3개
공공시설,사회복지 시설,도로 등	31,496㎡ (9,572평)					

○ 근거법령 및 조성규모

- 택지개발촉진법시행령제2조제3호에 의한 입지가능시설은 벤처기업육성에관한특별조치법제2조제4항의 규정에 의한 벤처집적시설, 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제28조의 규정에 의한 도시형공장, 소프트웨어산업진흥법제5조의 규정에 의한 소프트웨어진흥시설임
- 조성규모 및 도시계획사항은 <표 3>에서 보듯이 첨단업무부지, 일반업무부지, 공공시설·사회복지시설·도로로 구성되어 있으며 이중 첨단업무부지는 49.2%를 계획함

○첨단업무단지 중점유치 산업

- 제조업의 최근 성장 추세를 보면 주력기반산업¹⁾은 연평균 1.4% 성장한 반면, 지식기반 산업은 16.8%를 성장해 왔음을 <표 4>를 통해 알 수가 있으며, 지식기반산업 중에서도 전자정보기기, 반도체, 항공·우주산업, 신소재, 환경산업 순으로 성장률이 높게 나타남
- 이러한 추세에 맞추어 강동구의 쾌적한 친환경 생태도시 이미지와 부합하는 업종은 지식기반 정보통신산업(IT: information technology)과 생명과학(BT: bio-technology), 의료가기산업임
- 주민설문조사(2015강동구장기발전종합계획 수립시 조사)결과 62.4%가 생명과학, 바이오의료 산업을, 54.8%가 정보기술, 지식기반산업 등 IT관련 산업을 10년 후 강동구 발전을 위한 주력산업으로 응답하여 구민들도 이들 산업의 육성 필요성을 공감하고 있는 것으로 나타남

1) 주력기간산업은 섬유, 의류, 신발, 석유화학, 철강, 기계, 자동차, 조선 등 우리경제의 성장을 주도해온 산업으로서 발전단계상 성숙기 산업에 해당되며, 지식기반산업은 IT, BT, NT 등의 신기술에 기반한 향후의 성장주도 산업으로서 발전단계상 도입기 또는 성장기 산업에 해당되며 전자정보기기, 반도체, 정밀화학, 생물, 정밀기기, 신소재, 환경 등으로 분류할 수 있음

<표 4> 산업집적의 구조와 집적경제 분석

구분	업종별	산업별비중(%)	연평균성장률(%)	
			1988-2001	1997-2001
주력기간산업	섬유	0.4	0.1	-2.8
	의류	1.2	-2.3	-6.8
	신발	0.3	-8.8	-6.3
	석유화학	4.4	13.3	4.6
	철강	4.3	7.7	0.0
	기계	4.0	7.9	0.4
	가전	2.4	-0.2	-1.6
	자동차	8.4	12.7	1.9
	조선	3.6	17.9	14.2
	계	33.0	6.0	1.4
지식기반산업	전자정보기기	15.1	22.0	25.3
	반도체	8.0	19.6	20.1
	메카트로닉스	1.3	9.2	-4.1
	정밀화학	2.0	7.3	3.1
	생물	1.2	6.2	5.1
	정밀기기	0.2	0.9	-20.6
	신소재	1.1	8.6	12.6
	환경	0.5	22.2	12.9
	항공우주	0.3	21.3	18.3
	계	29.7	16.0	16.8

자료: 산업집적의 구조와 집적경제 분석, 산업연구원, 2003.12 (광명소하테크노파크 연구용역 자료 발췌)

- 특히 접근성이 양호한 중부고속도로와 경춘고속도로 시발점이자 서울외곽순환고속도로를 끼고 있는 지리적 이점을 적극 이용하여 기업밀집 공간으로 개발한다면 충북 오창, 오송의 의료생명과학단지과 강원도 원주의 의료복합단지, 판교·구로 부천의 테크노파크와 연계된 경쟁력 있는 첨단업무단지를 조성할 수 있으며, 향후 2015년도 인구 1백만이 넘는 구리시, 남양주시, 하남시 등의 배후도시의 잠재수요를 흡수할 수 있을 것으로 기대됨

○ 첨단업무단지 개발방식

- 지역개발사업을 위한 지방자치단체의 재원조달구조는 자체수입, 지방채 및 전입금 등이 있으며 개별법 및 민자유치법에 의해 민관공동 출자사업을 통해 이루어짐
- 일반적인 산업단지 조성방안은 자체개발, 신탁개발, 실수요자 직접개발 방식 등이 있으며 각 방식별 장·단점은 <표 5>와 같음

<표 5> 사업추진방식별 비교

구분	자체개발	신탁개발	실수요자 직접개발
추진 방식	공개경쟁입찰에 의해 시 공사를 선정하여 구 재원으로 개발	신탁법에 의한 신탁전문 회사에 의뢰해서 개발하는 방식	택지개발촉진법에 따라 실 수요자에게 토지를 분양하여 개발하는 방식
재원 확보	자체예산 또는 자금차입	신탁사 자체조달	실수요자 자체조달
장점	- 조성원가 분양가능 - 신뢰를 바탕으로 사업 안정성 확보	- 지방채 부담 없으며 시 공에서 분양까지 신탁사 일괄대행 - 조성원가 분양가능	- 별도 개발예산 불요 - 중기재정계획등 상급부서 승인 불요로 사업추진 용이 - 사업의 위험부담 적음
단점	- 재원 확보 곤란 - 행정절차이행 장기화 및 지방채 발행 승인 등 애로 - 사업부진시 재정부담 - 전담조직, 인력 필요	- 사업부진시 재정부담 - 신탁수수료에 의한 분양가 상승 - 신탁회사 차임금리가 분양가상승압박	- 감정가격 토지공급으로 사업자 개발비용 부담 - 실수요자 확보 애로

- <표 5>에서 살펴본 바와 같이 각 개발방식별 장단점을 갖고 있으며 강동구가 추진하고자 하는 방식은 우리구의 현실적인 여건, 즉 재정상태, 개발경험 등을 고려하여 택지개발업무처리지침에 따라 강동구가 추천하는 실수요자에게 사업시행자인 SH공사가 택지를 분양하여 직접 개발하는 방식(실수요자 직접개발)을 채택하기로 강동구 첨단업무단지 추진위원회에서 결정·추진하고 있음

○ 첨단업무단지 투자기업 유치

- 강동구 지역경제과내 첨단업무단지조성 전담조직인 강일팀을 신설하여 투자기업 유치마케팅을 본격적으로 실시함
- 그 결과 50여개 업체에서 참여의향을 밝히고 있으며, 이들 참여의향 기업 중 강동구 첨단업무단지 개발 방향에 부합하고 재무구조 및 고용창출효과 등이 높은 12개 기업을 선도기업으로 선정하여 양해각서(MOU)를 체결함으로써 다른 기업의 투자를 유발하는 마케팅 전략을 실행하고 있음
- 또한 입주의향 기업의 의견을 최대한 반영하여 토지획지 및 건축물 배치 등에 대한 지구단위계획 수립을 위한 용역을 실시하여 쾌적성과 편리성이 조화되는 미래형 산업단지로 조성할 계획을 추진하고 있음

<표 6> 기업유치 마케팅 활동실적

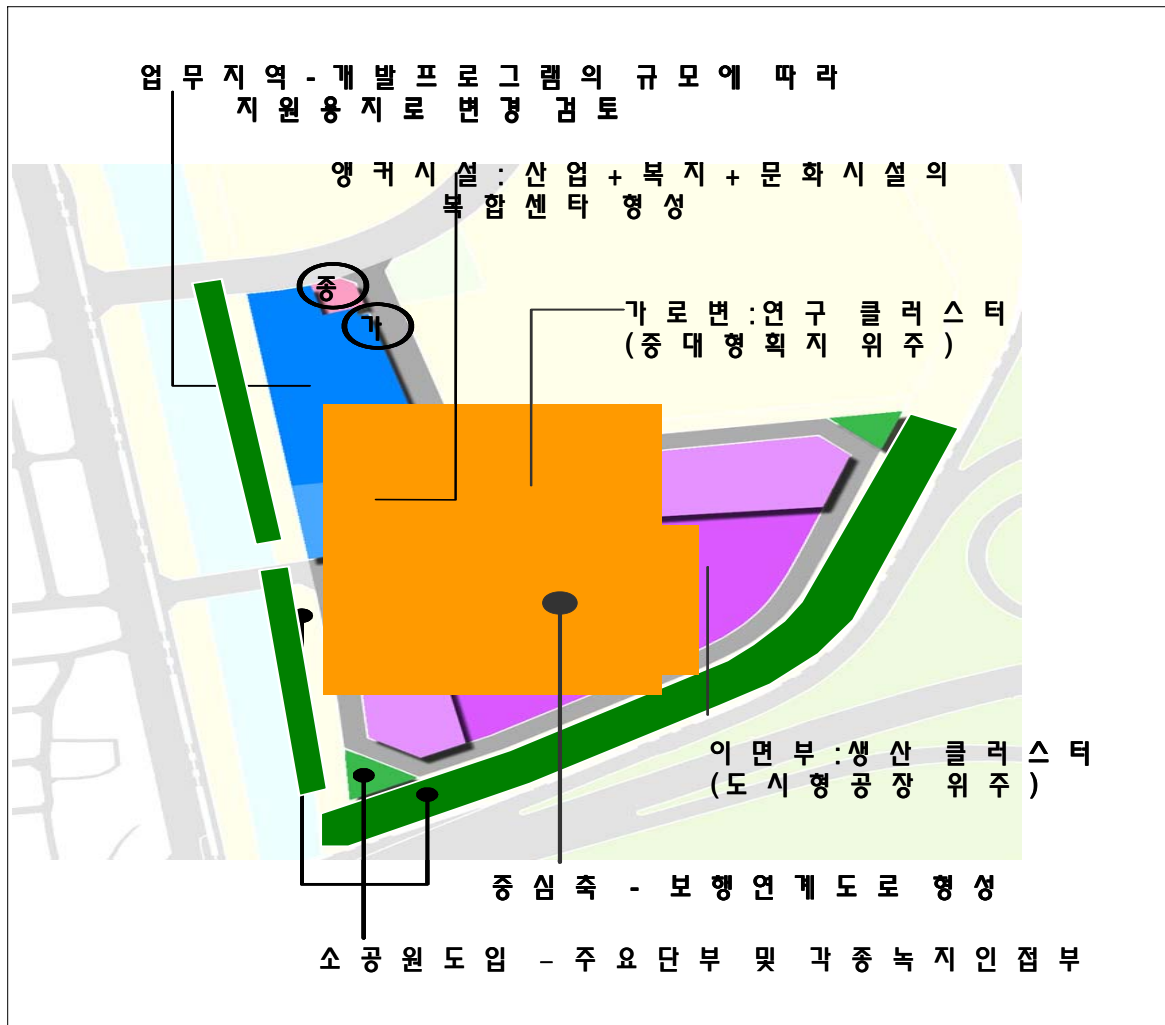
구분	오프라인 홍보				온라인 홍보	
	유치기업대상 홍보물 발송 및 설문조사 실시	기업방문 및 초청 사업 설 명회 실시	지하철역사내 대형 와이드 홍보대 설치	홍보책 자제작 신문, 잡지 홍보	강동구 홈페이지 자료제공	각종 홍보 영상물 제작
실적	1,300개 기업	50회	삼성역 등 3개소	지속추진	지속추진	지속추진

향후 추진과제 및 개발효과

1. 추진과제

- 첨단업무단지로서의 이미지 창출
 - 단지 내 지구별, 용도별로 특화된 개발을 유도하여 차별화된 이미지를 창출하고 연구, 첨단업무 중심의 단지를 조성함
- 유치시설 상호간 연계성확보 및 합리적 도시기능 배치
 - 주요 유치 업종간 기능적 연계성, 상호보완성 등을 고려하여 유사업종을 집적화함으로써 효율성을 확보하고 적절한 밀도 및 획지계획을 수립하여 단지특성에 어울리는 스카이라인 형성을 도모함
- 환경친화적인 단지 조성
 - 고덕천을 생태하천으로 복원하여 첨단업무단지와의 연계성을 강화하고 민간부분 개발 시 충분한 공개공지를 확보하도록 유도하여 쾌적하고 친환경적인 업무공간을 조성함
- 단지의 조기 활성화를 위한 적극적인 행정지원
 - 강동구 첨단업무단지가 조기에 정착되고 활성화될 수 있도록 적극적인 행정지원 및 최적의 교통, 통신 등의 인프라를 구축함

< 2> 유치시설 상호간 연계성 확보 및 합리적 도시기능 배치



2. 개발효과

○ 강동구의 이미지 개선 효과

- 낙후된 침상도시(bed-town) 이미지에서 기업하기 좋은 친환경 최첨단 산업도시로의 이미지 개선효과를 직·간접적으로 홍보하는 효과

○ 지역경제 활성화 및 삶의 질 향상 효과

- 관련법상 아파트형공장의 경우 1개 건물에 최소 6개 이상 기업이 입주해야 하며 벤처집적시설에는 4개 이상 기업이 집적해야함

- 이에 따라 첨단업무단지에 10~13개 모기업이 입주할 경우 유관 협력사 약 100개 이상 기업의 유치가 예상됨에 따라 5,000여명의 신규 경제활동 인구가 강동구로 유입되어 지역상권 활성화는 물론, 각 기업 연구소의 고급인력이 강동구에서 연구활동을 함으로써 교육환경 개선에 크게 기여할 것으로 기대됨

○ 강일생활권역 체계적 관리 및 활용방안 제시

- 강일, 고덕권 개발제한구역 개발 및 관리에 대한 중요성을 부각시킴으로서 암사주거지와 연계한 환경친화적인 주거환경개선과 한강수변 레포츠산업, 역사문화테마공원, 강일동 첨단업무시설을 연계한 개발프로젝트의 동기를 부여함

참고문헌

- 강일지구 개발계획, SH공사
- 2015 강동구종합발전종합계획, 강동구 (2005)
- 서울시 사업체기초통계조사보고서, 서울시 (2004)
- 광명 소하테크노파크 연구용역, 산업연구원 (2003)