SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

100-744 서울시 중구 세종대로 110
서울시청 8층 해외도시협력반
Tel : 02-2133-5271, Fax : 02-774-2122
E-mail : policyshare@seoul.go.kr

정책명 : 마곡지구조성

보고서 업데이트 : 2014년 4월 17일

부서 : 마곡사업추진단 마곡조성담당관
정책분야 : 도시계획

마곡지구조성

정책 시행 전('08.8.20)	정책 시행 후(예상 조감도)

- 서울시는 강서구 마곡동 일대(3.66㎢) 농지를 주거, 상업, 업무, 산업단지, 공원 등으로 개발하여 대기업, 중소기업이 상생하는 신경제 거점 및 전문성과 창의적인 특화도시로 누구나에게 열려 있는 동북아 관문도시, 차세대 서울경제를 견인하는 융합산업의 전초지로서 첨단기술과 산업이 융합되는 지식산업 혁신기지, 친환경의 자연과 산업이 어우러진 지속가능한 가치를 지향하는 미래의 녹색도시 조성을 목표로 현재 개발 추진중

정책 개요/비전

동북아 관문도시

· 마곡지구는 서울에 남아있는 유일한 3.66㎢ 이상의 대규모 미개발지로서 기존의 서울에 구축된 도시 인프라 위에 새로운 가능성과 희망을 만들어 낼 수 있는 최적지이며, 김포공항까지 2㎞(5분), 인천국제공항까지 40㎞(35분), 도심으로부터 13㎞(20분) 내 위치하여

수도권내 주요지역 및 동아시아 국가로의 접근성이 탁월하고, 3개 지하철이 관통하는 등 사통팔달 교통중심지로 누구에게나 열려있는 동북아 관문도시로 조성하는 도시개발 사업

첨단산업과 주거가 어우러진 친환경 도시

· 서남권을 대표하는 녹지공간, 친환경 주거단지와 첨단 산업단지를 함께 조성함으로써 첨단산업과 주거가 어우러진 친환경 도시로서 서울의 경제성장을 주도하는 대표적인 명소로 자리매김 할 수 있는 공간으로 조성

· 서울의 마지막 남은 대규모 미개발지인 마곡은 도보생활 반경에 주거, 연구, 산업, 여가가 공존하는 일과 삶의 터전으로, 낮에는 물론 밤에도 생활이 이어지는 24시간 숨 쉬는 도시로, 첨단 산업과 주거 및 자연이 융합 공존하는 최첨단 미래도시로 건설

〈 마곡지구 현장사진 및 항공사진 〉

추진배경 및 목표

추진배경

· 마곡이란 지명은 원래 삼[麻]을 많이 심은 동네라는 데서 연유되었는데, 한강과 인접한 평탄한 저지대로 최근까지도 서울에서는 유일하게 벼농사가 경작된 지역

· 서울 대부분이 시가화된 상태에서 벼농사를 경작한 지역이 남아있었다는 사실이 생소하게 느껴질 수도 있겠지만, 그 이면에는 서울의 마지막 미개발지라는 중요성 때문에 개발이 유보된 사실이 내재

· 인근에 방화 뉴타운 개발계획, 발산 택지개발 등 개별적인 개발사업이 추진되어 이와 연계한 장기적이고 종합적인 도시계획이 필요함에 따라 2005년 12월에 마곡도시개발사업 개발구상안이 발표되고, 그 이듬해 2007년 12월에 드디어 도시개발구역으로 지정되어 본격적인 개발사업에 착수

추진목표 (신성장 산업 집중육성 : IT, BT, NT, GT에 기반한 R&D)

서울경제의 구조변화와 신성장산업의 글로벌 트렌드를 종합적으로 분석하여 정보통신산업(IT), 바이오산업(BT), 나노산업(NT), 녹색성장산업(GT)에 기반한 연구개발업(R&D)을 집중 육성하기로 결정하고, 마곡지구가 핵심역할을 할 수 있도록 2008년 12월에 마곡도시개발구역 전체면적중 1/3가량(111만㎡)을 산업단지로 지정하였다.

마곡을 신성장 산업을 이끌어나갈 핵심지역으로 정하게 된 데는, 탁월한 입지조건을 배경으로 하고 있다. 주변에 인천국제공항, 김포공항이 인접해 있고 3개의 지하철 노선과 올림픽대로, 남부순환로 등의 광역도로망이 개설되어 있어 최상의 교통여건을 갖추고 있을뿐만 아니라, 금융.회계.법무 등 다양한 비즈니스 지원시설에 대한 접근성과 우수한 인적자원을 쉽게 확보할 수 있어 기업활동에 있어 그야말로 최고의 입지경쟁력을 갖추고 있다고 해도 과언이 아니다.

머지않아 마곡지구는 서울시의 경제성장을 주도하는 대표적인 명소로 발돋음 할 것이다. 중소.벤처기업, 대기업, 대학 연구소, 해외기업 등 다양한 주체들이 한데 어우러져 활발한 정보교환과 연구개발이 이루어지고 우리의 생활을 더욱 풍요롭게 해 줄 각종 IT제품과 신약 그리고 획기적인 에너지원이 개발되는 역동적인 장소가 될 것이다.

시대적 발전사(시대별 경제·사회적 배경 포함)

· 경제·사회적 배경

한 연구기관의 조사에 따르면, 서울시의 경제성장률은 서비스관련 산업이 많은 비중을 차지하고 제조업은 급격한 감소추세를 보이며 점차 하락하는 것으로 나타났다. 이는 서울시경제에서 제조업산업이 점차 경쟁력을 잃어가는 것을 의미함과 동시에 경제성장을 견인할 수 있는 새로운 성장 동력이 필요함을 의미하는 것이기도 하다.

마곡은 서울에 남아있는 마지막 대규모 미개발지로 그 넓이만 약366만㎡에 달한다. 마지막 미개발지이면서 그 면적 또한 대규모라 서울시는 마곡이 가지고 있는 중요성을 감안하여, 어떠한 방향으로 개발을 할지 또 어떠한 도시기능을 유치해야 할지에 대해 치열한 고민과 논의를 거듭하였다. 그 결과, 마곡만이 가지고 있는 지역적 특성을 극대화하고 장기적인 도시성장전략에 최적화된 개발방향을 수립하게 되는데, 그것은 첨단기술과 주거가 조화된 환경친화적 첨단산업클러스터를 조성하는 것이었다.

· 추진경위

- 1963 : 서울시 편입
- 1994 : 5대거점 개발 기본구상(안) 발표(마곡, 상암, 여의도, 용산, 뚝섬)
- 1996 : 5대거점 개발계획 추진중단 발표
- 1997 : 2011도시기본계획(도시기능 보완 필요 시점까지 개발유보)
- 2004 : 여의도, 뚝섬, 용산, 상암은 공원, 택지로 개발 ⇒ 마지막 대규모 미개발지
- 2005 : 2020 도시기본계획(서남권 전략적 육성중심지 설정)
  2005.12.20 : 마곡R&D시티 조성계획 발표(서울시)
- 2007.12.28 : 구역지정 및 개발계획수립 고시
  2008.12.30 : 실시계획인가 고시
- 2009. 9.30 : 단지조성공사 착공(2공구 : '10.2.1)
- 2010. 2. 11 : 구역변경지정 및 개발계획변경수립 고시
  2010. 9.30 : 실시계획변경인가 고시
- 2011. 9.22 : 개발계획변경수립 고시 (3개지구 분할 (1지구:1,066,222㎡, 2지구:1,763,219㎡, 3지구:835,895㎡)
  2011.12.29 : 1.2지구 실시계획변경 인가 고시
- 2012.10.11 : 구역변경지정 및 개발계획 변경수립, 실시계획 변경인가
- 2013. 7.25 : 개발계획 변경수립, 실시계획 변경인가

정책소개(정책특징/전략)

① 누구에게나 열려있는 동북아 관문도시 조성

- 대기업, 중소기업이 상생하는 신경제 거점
- 동북아의 국제교류 중심지
- 전문성과 창의성으로 육성하는 특화 도심
- 서울을 대표하는 보타닉 공원 조성

② 첨단기술과 산업이 융합되는 지식산업 혁신기지로 개발

- 생산에서 소비, 기술개발에서 상품화가 이루어지는 창조거점
- 차세대 서울 경제를 견인하는 융합산업의 전초지
- 창업과 기업의 성장기반을 지원하는 지식산업생태계

③ 지속가능한 가치를 지향하는 미래의 녹색도시 조성

- 보행·자전거 친화도시
- 기술과 감성, 생산과 생활 그리고 자연과 산업이 어우러진 공원도시
- 친환경, 신재생에너지 기술이 구현되는 녹색모델도시

· 세부사업

- 위 치 : 서울특별시 강서구 마곡동 일원
- 면 적 : 3,665,086㎡
- 시 행 자 : SH공사(도시개발사업)
- 사업기간 : 2007.12.28.~2014.12.31.
- 용도지역 : 주거지역, 일반상업지역, 준공업지역, 자연녹지지역
- 제한사항 : 최고고도지구 57.86m

· 소요예산 : 65,955억원(SH공사 예산)

· **추진내역**

- 공동주택 추진내용
  - ▸ 사업내용 : 공동주택 16개단지 12,015세대(임대 6,007, 분양 6,008)
  - ▸ 추진실적
    - · '10. 12. 31 : 공동주택 사업승인 (전체 15개단지)
    - · '11. 09. : 1단계(9개단지) 건설공사 착공
    - · '13. 12.26 : 2단계 공동주택(8,10-1,11,12단지) 공사 착공
  - ▸ 추진계획
    - · '14. 06 : 1단계 공동주택 입주
    - · '16. 06 : 2단계 공동주택 입주

- 마곡지구 토지공급 현황(분양계약 기준)

(2014.2.21.현재)

토지용도	공급면적(㎡)		
	전체용지	매각완료 (분양계약기준)	잔여용지
계	1,508,719 (481필지)	678,286 (137필지,45.0%)	830,433 (344필지)
산업시설	730,887 (207필지)	392,602 (67필지,53.7%)	338,285 (140필지)
지원시설	81,326 (62필지)	10,058 (4필지,12.4%)	71,268 (58필지)
상업	82,814 (29필지)	66,151 (23필지,79.9%)	16,663 (6필지)
업무	305,999 (116필지)	83,323 (28필지,27.2%)	222,676 (88필지)
기반시설	166,297 (34필지)	62,008 (10필지, 37.3%)	104,289 (24필지)
기타시설	78,458 (28필지)	5,317 (4필지, 6.8%)	73,141 (28필지)
주거용지	62,938 (5필지)	58,827 (1필지, 93.5%)	4,111 (4필지)

- **마곡중앙공원(Botanic Park) 조성개요**
  - ▸ 면 적 : 503천㎡
  - ▸ 추진방향 : 물과 식물을 주제로 자연과 문화가 접목된 호수문화테마공원
  - ▸ 개 요 : 도시형 식물원 + 호수공원 조성
    - · 공간구성 : 식물원, 호수공원, 열린숲마당, 생태천이원 등
    - · 주요시설 : 식물문화센터, LG문화센터, 사이언스홀 등
  - ▸ 주요 조성내용

< 문화, 휴양, 생태 등 요소가 융복합된 도시공간 조성 >
→ 호수공원, 생태천이원, LG문화센터 등 건립
< "생활속의 식물문화" 전시 및 교육의 장으로 조성 >
→ 식물원, 식물문화센터(온실.도서관.가드닝센터 등) 건립
< 자연적 수질정화기법 도입 및 환경친화적 호수 조성 >
→ 공원용수는 지하철 용출수, 재생수를 주수원으로 활용
< 한강과의 연결, 주변과 연계 등을 통한 열린공간 조성 >
→ 나들목, 보행교, 양천로 연결통로를 설치하여 한강으로의 접근성 강화
→ 궁산 등 주변 녹지와의 연결 및 보행, 자전거 등 네트워크 구축

  - ▸ 추진계획
    - · '13. 8. ~ '14. 9. : 기본 및 실시설계
    - · '14.10. ~ '16.12. : 공사 및 완공예정

정책실행 경험 및 노하우

· 행정적 측면

(1) 예산조달 : 사업시행자인 SH공사에서 예산 투입.
가. 자금투자계획

구 분		금 액	비 고
조성비	소 계	19,190	
	조사.설계비	328	
	공 사 비	7,915	
	부담금 및 기반시설 설치비	10,947	
보상비	소 계	39,117	
기타비용	소 계	7,648	
	자본비용	6,629	
	기 타	1,019	
계		65,955	

(2) 자원활용(인적자원 포함)

서울시 2담당관 7팀, SH공사 8개팀이 도시개발사업 계획 수립과 변경 등 도시계획 관련업무와 보상, 조성공사, 공동주택 건설 및 분양, 산업단지·업무단지·상업지역의 토지분양 및 계약 업무 등을 수행하고 있으며, 국토교통부, 강서구청, 서울시 각 실·국(도시안전실, 기후환경본부, 도시교통본부, 주택정책실, 경제진흥실, 도시계획국, 푸른도시국)등과 사업추진을 위하여 협의하고 있음

(3) 갈등 관리

- 각관련 기관 및 부서간 협의를 통하여 이견 조정

도시개발계획 수립 및 변경 과정에서 발생한 각 기관간 혹은 부서간 이견에 대하여는 협의를 통해 조정

- 주민 민원 사항 처리

보상관련 민원, 도시계획 수립 관련 민원, 공동주택 건설과 관련된 민원 등 각종 민원 발생에 따라 개별 접촉을 통하여 불만 사항에 대하여 설명 및 이해를 구하고, 집단 민원에 대하여도 적극적으로 해결방안을 강구하는 등 민원해소에 다각도로 노력

예) 소각시설 설치 관련

30만㎡이상 택지조성시 소각시설을 사업구역내 설치하여야 하나 마곡도시개발구역내 소각시설 설치를 반대하는 집단민원 발생으로 추진 불가

→ 협약을 체결하여 타 시에 소각시설을 증설하여 공동이용 또는 마곡지역 이외 지역으로 설치 검토하는 방안 추진

(4) 법·제도 정비

서울특별시 마곡산업단지의 입주자 유치와 입주자에 대한 지원 등에 관한 제도적 기반을 마련함으로써 기업유치를 촉진하고 마곡산업단지의 활성화를 제고하고자 마곡산업단지 지원에 관한 조례 제정

(5) 민관협력 네트워크

- 마곡 도시개발사업의 토지이용·공급전략 등 현안사항 결정을 위한 마곡조성자문단 운영

· 자문기구 필요성 : 마곡 도시개발사업의 특성, 기본 컨셉의 일관성 있는 실현, 공공 기반시설 설치계획 등 마곡지구 현안 검토, 마곡도시개발사업 종료시까지 의사 결정의 체계적 관리·운영

· 기 능 : 마곡지구 전체 물리적 조성계획 중심의 기술적 사항 검토·자문

· 구 성 : 분야별 전문가 20명 내외

· 운 영 : 안건 발생시 3~10명 내외로 운영

· 성 과 : 토지이용계획 등 도시개발계획 변경 및 토지분양

- 마곡중앙공원 조성에 민간전문가 참여를 위해 자문단, 총괄계획가 등 지정·운영

· 중앙공원조성 자문단 구성.운영 : 전문가로 30명 구성

· 총괄계획가(MP) 위촉·운영

▸ 역 할 : 설계, 시공, 준공까지 전과정에 대해 체계적인 지도·감독

▸ 운영방법 : 월 2회 MP 주관회의, 수시회의 추진 등

· 성 과 : 공원 설계 추진을 위한 MP주관회의 20회 개최(2013. 10. ~ 2013. 4.)

· 기술적 측면

- 마곡지구에 첨단 정보통신 인프라를 구축하여 종합적인 정보서비스를 제공하는 유비쿼터스 기반의 미래형 도시공간을 구현 예정
  · 산업단지 입주기업 활동에 필요한 정보제공, 장래 확장성을 고려한 광대역 정보통신 인프라 확보, 공공필수 서비스 제공 등
- 서남물재생센터내에 하수처리수 재처리시설을 설치하여 마곡지구내 공급함으로써 마곡지구를 **친환경 도시개발사업 모델로 추진**

결과 및 평가

- 2011년 토지분양 시작
  · 산업시설용지 : 730,887㎡중 58.7%인 392,602㎡에 55개 기업이 분양 완료
  · 상업시설 용지 : 23필지 66,151㎡(79.7%)
  · 업무시설 용지 : 28필지 83,323㎡(27.2%) 등 총 137필지 678,286㎡(45%) 분양 완료
- 공동주택 건설은 2011년 1단계 공사 착공하여 '14. 6월 입주예정이며 2단계도 '13.12월 착공하여 '16. 6월 입주할 예정이며, 마곡중앙공원은 2014년에 실시설계 완료 및 공사 착공하여 2016년 완공할 예정

적용가능성

서울시가 추구하는 마곡지구의 미래상은 '창조적 복합공간'이다. 단순히 산업관련 시설들만 들어선 전통적인 제조업 중심의 산업단지와는 달리, 이곳 마곡에서는 일터와 주거, 여가 시설이 같은 공간 속에 복합적으로 녹아들어 늘 생동감이 넘치는 도시가 될 것임.

길 하나를 사이에 두고 연구소와 주택이 바라보고, 연구에 매진하다가도 조금만 걸으면 수변공원과 한강이 나타나는 도시가 바로 우리 서울시가 마곡에 만들고자 하는 미래도시 모델

마곡지구 도시개발사업은 동북아 관문 도시인 서울의 도심지내에 첨단 연구 산업단지와 주거 및 상업단지, 공원을 융복합적으로 조성하는 사업으로 수도권내 도시 및 인구 밀집 지역의 개발사업의 모범이 될 것임

Q & A

· 마곡 산업단지 입주가능 업종은?

- 입주가능 업종

구분	업종군	한국표준산업분류(KSIC)		
		분류코드		업종별
공통	연구개발업	M	70	연구개발업
			721	건축기술, 엔지니어링 및 관련기술서비스업
			7291	기술시험, 검사 및 분석업
IT	컴퓨터, 정보통신, 반도체, 정보처리	C	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
			28	전기장비제조업
			27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업
	정보통신, 정보처리	J	582	소프트웨어개발 및 공급업
			5911	영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업
			612	전기통신업
			62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
			63	정보서비스업
BT	유전공학, 바이오신약 바이오시밀러, 바이오장기	A	011	작물재배업
		C	10800	동물용사료 및 조제식품 제조업
			20209	기타 비료 및 질소 화합물 제조업
			204	기타화학제품제조업
			21	의료용 물질 및 의약품 제조업
			271	의료용기기제조업
		M	731	수의업
NT	나노소자	C	23	비금속 광물제품 제조업
			25	금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)
GT	그린생산	C	30	자동차 및 트레일러 제조업
			31	기타 운송장비 제조업(항공기 등)
	에너지	D	35	전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업
	자원순환	E	38	폐기물 수집운반, 처리 및 원료재생업
			39	환경정화 및 복원업

추진조직 및 연락처

· 담당부서 : 마곡사업추진단 마곡조성담당관

· 담 당 자 : 강종삼 02-2133-1546

박수미 02-2133-1545

· 서울시 홈페이지내 마곡 섹션 : http://citybuild.seoul.go.kr/magok