



수신 : 각 언론사 경제부 · 정치부 · 사회부 · 시민사회담당

발신 : 경실련 도시개혁센터(위원장 황지욱, 전북대 도시공학과)

담당 : 경실련 도시개혁센터(권오인 국장, 윤은주 부장 02-3673-2147, [dongi78@ccej.or.kr](mailto:dongi78@ccej.or.kr))

제목 : [논평] 용산국제업무지구 개발계획안에 대한 경실련 입장 (총 2매)

보도일자 : 2024. 02. 06.(화) (배포 후 즉시)

배포일자 : 2024. 02. 06.(화)

# 도시계획 근간 훼손하고 균형발전과도 역행하는 용산개발 전면 재검토하라

**총선 표심을 염두에 둔 토건공약에 불과**

**비온드 조닝 개념도 모호하고 구체적 실현방안도 미흡  
용산의 사회적 가치를 극대화시키는 방향으로 재검토해야  
서울시는 14만 6000명의 고용 및 연간 32조 6000억원  
생산유발에 대한 추정근거 제시하라**

서울시가 어제(5일) 발표한 용산국제업무지구 개발계획안의 골자는 최대 용적률 1,700%, 높이 100층 내외 랜드마크가 들어서고 저층형 개방형 녹지·벽면녹화 등으로 사업부지 면적(49.5만㎡) 100%에 맞먹는 약 50만㎡ 입체녹지를 조성한다는 것 등이다. 2013년 최종적으로 사업이 무산된지 10여년 만에 본격 재추진하겠다는 방침이나 서울 한복판의 마지막 노른자 땅이라 불리는 용산정비장 부지를 이와 같이 개발하여 서울 및 우리 국토에 어떠한 가치를 제공해줄 수 있는지에 대한 비전 제시가 전혀 없다.

용산은 일제강점기와 미군정을 거치며 우리 민족이 마음놓고 제대로 활용하고 누려보지 못한 아픔이 서려 있는 공간이다. 이 땅에서 어떻게 하면 개발이익을 뽑아낼 수 있는가보다 더 중요한 사회적 가치를 우선 고민해야 한다. 경실련은 서울시가 총선을 앞두고 화려한 부동산 개발 프로젝트를 나열해 투기심리를 자극하며 민심을 현혹하지 말고 용산의 사회적 가치를 극대화시킬 수 있는 방향으로 계획을 전면 재검토할 것을 촉구한다.

서울시는 비욘드 조닝(Beyond Zoning), 보행일상권, 도시·건축디자인 혁신, 정원도시 등도 적용하겠다고 밝혔으나 비욘드 조닝에 대한 개념도 모호하고 구체적인 실현방안도 미흡하다. 토지이용계획도에 따르면 중앙에 국제업무지구가 있고, 그 주위를 업무복합지구 및 업무지원지구가 둘러싼 형태로 되어 있다. 용도에 얽매이지 않고 창의적으로 복합개발 할 수 있는 유연한 토지이용계획이 무엇인지 모호하다. 코레일과 SH가 기반시설을 깔아주고 나서 획지별로 민간에게 개발을 맡기게 되는데, 민간의 주된 관심은 자기 사업의 수익성이지 용산 개발 전체의 청사진이라는 것은 큰 관심사가 아닐 것이다. 토지이용계획만 해놓고 민간에 맡긴다고 서울시가 말하는 비욘드 조닝의 가치가 실현되는 게 아니다.

무엇보다 사업부지면적 100%에 맞먹는 입체녹지 조성 등 국토계획법이라는 국민의 의회가 만든 법령을 무규제 지역으로 가볍게 무시하는 것은 도시계획의 근간을 훼손하는 것이다. 혁신이라는 이름으로 대도시, 수도권의 인구를 급속히 빨아들임으로써 국가가 근본적으로 추구해야 할 균형발전, 지역의 혁신과도 역행하며 지방쇠퇴를 더욱 부추길 가능성도 매우 크다. 아울러 서울시는 14만 6000명의 고용 및 연간 32조 6000억 원의 생산유발 효과가 있다고 주장하고 있는데 이 또한 구체적 근거를 밝혀야 할 것이다. 4대강 등 대규모 토건사업을 발표할 때마다 일자리 창출이 명분으로 강조됐지만 실효성은 미흡했다. 개발이익 환수나 분배에 대한 계획도 구체적이지 않은 바 이에 대해서도 상세하게 제시해야 한다.

서울 시민들의 도시 복지와 환경개선, 미래의 녹색브랜딩을 위한 마지막 기회이자 최적의 입지였던 부지가 결국 모호한 경제 논리 위에 시행사, 개발사, 소수 정치인들의 성곽을 짓는 것으로 결론지어져서는 안 될 것이다. 제대로 된 계획도 없이 시행한다면 결국 공공이 희생하여 민간사업자에게 개발이익만 돌아가는 구조로 진행될 가능성이 크다. 서울시는 이번 계획안을 전면 재검토하길 바란다.

2024년 2월 6일

## 경제정의실천시민연합