

# Contents\_ 목차

연구 요약 .....	3
<b>I. 과업의 개요 .....</b>	<b>5</b>
<b>1. 과업의 배경 및 목적 .....</b>	<b>5</b>
1) 과업의 배경 .....	5
2) 과업의 목적 .....	6
<b>2. 과업의 범위와 내용 .....</b>	<b>7</b>
1) 공간적·시간적 범위 .....	7
2) 내용적 범위 .....	8
<b>3. 과업수행 추진체계 .....</b>	<b>5</b>
1) 연구수행 방법 .....	9
2) 과업수행 추진체계 .....	10
<b>II. 서울시 산업구조와 산업정책 개관 .....</b>	<b>13</b>
<b>1. 서울시 경제 및 산업구조의 변화 .....</b>	<b>13</b>
1) 지역내 총생산과 지역격차 확대 .....	13
2) 서비스 경제화 현상 .....	15
3) 제조업 구조 변화 .....	21
4) 서울시 산업구조 전망 .....	26
5) 서울시 전략산업 .....	27
<b>2. 서울시 산업정책 .....</b>	<b>28</b>
1) 제3차 수도권정비계획(2006~2020) .....	29
2) 2020년 수도권 광역도시계획 .....	32
3) 제4차 국토종합계획 수정계획(2011 ~ 2020) .....	34
4) 2030 서울도시기본계획 .....	37
5) 서울시 경제비전 2030 .....	42

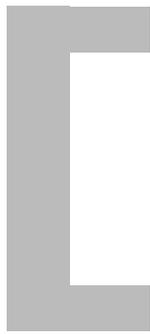
# Contents\_목차

<b>III.서울시 산업입지 현황</b> .....	<b>47</b>
<b>1. 서울시 공장등록 현황</b> .....	<b>47</b>
1) 서울시 공장등록 현황 .....	47
2) 자치구별 공장등록 현황 .....	61
<b>2. 산업단지 지정 및 개발 현황</b> .....	<b>67</b>
1) 서울시 산업단지 현황 .....	67
2) 자치구별 산업단지 조성 현황 .....	71
3) 서울시 공장건축 총허용량 및 집행 현황 .....	72
<b>IV.서울시 산업입지 기본방향 및 공급계획</b> .....	<b>75</b>
<b>1. 산업입지 공급계획 평가</b> .....	<b>75</b>
1) 1·2차 산업입지 공급계획 평가 .....	75
2) 제3차 산업입지 공급계획(2007~2017) 평가 .....	79
<b>2. 서울시 산업입지 공급정책 기본방향</b> .....	<b>83</b>
1) 신규산업입지 조성방향 .....	83
2) 정책 기본방향별 추진전략 .....	85
<b>3. 수요추정 개요</b> .....	<b>104</b>
1) 자료의 이용 .....	104
2) 제조업 업종 분류 .....	104
3) 산업입지 수요 추정과정 .....	105
<b>4. 산업입지 수요추정</b> .....	<b>107</b>
1) 과거 추세치에 의한 방법 .....	107
2) 원단위에 의한 방법 .....	113
3) 산업입지 수요추계 종합 .....	124

# C

## Contents\_ 목차

<b>5. 산업입지 공급계획</b> .....	<b>127</b>
1) 공급계획의 기본방향 .....	127
2) 공급규모 추정과정 .....	127
3) 공급규모 설정 .....	130
<b>6. 권역별 산업입지 지정계획</b> .....	<b>131</b>
1) 서울시 권역별 구분 .....	131
2) 서울시 권역별 산업입지 공급계획(안) .....	131
3) 권역별 산업입지 조성방향 .....	132
<b>7. 산업입지 재생계획</b> .....	<b>133</b>
1) 산업입지 재생의 필요성 .....	133
2) 노후 산업단지 재생·구조고도화 관련 제도 .....	134
3) 서울시 노후 산업단지·공급지역 현황 .....	137
4) 서울시 노후 산업단지·준공업지역 재생계획 .....	139
<b>8. 산업입지의 원활한 공급을 위한 지원전략(방안)</b> .....	<b>144</b>
1) 산업수요 확보 및 계획입지 활성화 방안 .....	144
2) 신규산업단지 조성 및 관리방안 .....	149
3) 노후산업단지 재생 활성화 방안 .....	153
4) 산업단지의 효율적 공급방안 .....	155
5) 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 관리방안 .....	157
<b>V. 결론 및 정책제언</b> .....	<b>165</b>
<b>1. 요약 및 결론</b> .....	<b>165</b>
1) 서울시 산업입지 공급계획 .....	165
2) 서울시 권역별 산업입지 공급계획 .....	165
3) 서울시 노후 산업단지·공업지역 재생방안 .....	166
<b>2. 정책제언</b> .....	<b>167</b>
1) 서울시 서비스 경제화에 대한 적극적 대응 .....	167
2) 통합적 산업입지 환경관리 강화 .....	167
3) 진흥지구 관리 체계의 효율화 .....	168



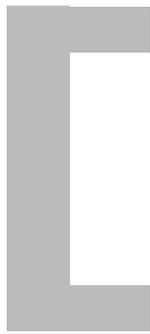
## Contents\_ 표 목차

<표 1-1> 공간적 범위 및 시간적 범위 .....	7
<표 1-2> 과업의 내용적 범위 .....	8
<표 2-1> 서울시 지식서비스산업 사업장면적 추정 .....	20
<표 2-2> 서울시 제조업 변화 추이 .....	21
<표 2-3> 서울시 제조업 업종별 사업체수 변화 .....	22
<표 2-4> 서울시 제조업 업종별 종사자수 변화 .....	23
<표 2-5> 서울시 제조업 업종별 생산액 변화 .....	24
<표 2-6> 서울시 제조업 업종별 부가가치 변화 .....	25
<표 2-7> 산업입지정책의 시기별 주요 내용 .....	28
<표 2-8> 해제가능총량의 종합 .....	33
<표 2-9> 핵심이슈 1의 목표 및 전략 .....	37
<표 2-10> 핵심이슈 2의 목표 및 전략 .....	38
<표 2-11> 핵심이슈 3의 목표 및 전략 .....	38
<표 2-12> 핵심이슈 4의 목표 및 전략 .....	38
<표 2-13> 핵심이슈 5의 목표 및 전략 .....	38
<표 2-14> 서울시 권역별 미래상 및 주요 계획과제 .....	41
<표 3-1> 전국 및 서울시 공장등록 현황 .....	49
<표 3-2> 서울시 기업규모별 공장등록 현황 .....	50
<표 3-3> 서울시 입지유형별 공장등록 현황 .....	51
<표 3-4> 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 및 계획입지 비율 .....	53
<표 3-5> 서울시 제조업 구별 공장부지면적 및 계획입지 비율 .....	54
<표 3-6> 서울시 제조업 업종별 공장등록 사업체수 현황 .....	55
<표 3-7> 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 현황 .....	57
<표 3-8> 서울시 제조업 업종별 공장건축면적 현황 .....	59
<표 3-9> 서울시 자치구별 공장등록수 현황 .....	61
<표 3-10> 서울시 자치구별 공장부지면적 현황 .....	63
<표 3-11> 서울시 자치구별 공장건축면적 현황 .....	65
<표 3-12> 서울시 산업단지 조성 및 분양현황(2015년 12월말 기준) .....	67
<표 3-13> 서울시 산업시설용지 분양 추이 .....	68
<표 3-14> 서울시 산업단지 입주 및 고용현황(2015년 12월말 기준) .....	69
<표 3-15> 서울시 산업단지 생산·수출 현황 .....	70
<표 3-16> 서울시 구별 산업단지 조성 및 분양현황(2015. 12월말 기준) .....	71

# C

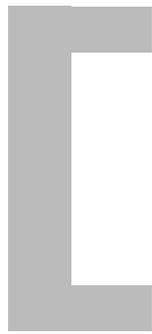
## Contents\_ 표 목차

<표 3-17> 서울시 공장건축 총허용량 및 집행실적 .....	72
<표 3-18> 2015~17년 서울시 공장건축 총허용량 집행 현황 .....	72
<표 4-1> 지역별 공장용지 공급계획 .....	76
<표 4-2> 2차 산업입지 공급계획(2002~2011) .....	78
<표 4-3> 제3차 산업입지 공급계획(안)(2007~2017) .....	80
<표 4-4> 서울시 산업입지 규제에 관한 법률 .....	83
<표 4-5> 지식산업센터의 정책목표와 효과 .....	91
<표 4-6> 재생유형 구분 .....	96
<표 4-7> 재생유형 내용 .....	97
<표 4-8> 시기별 진흥지구 정책기조 변화 .....	100
<표 4-9> 제조업 10개 업종 재분류 기준 .....	105
<표 4-10> 서울시 자치구별 공장부지면적 추정치 .....	111
<표 4-11> 서울시 제조업 공장부지면적 추정치 .....	112
<표 4-12> 입지원단위 적용 시나리오 내용 .....	113
<표 4-13> 서울시 제조업 부지면적당(km <sup>2</sup> ) 원단위 변화 추이 .....	114
<표 4-14> 서울시 자치구별 제조업 부지면적(km <sup>2</sup> )당 생산액 변화 .....	115
<표 4-15> 서울시 제조업종별 부지면적(km <sup>2</sup> )당 생산액 변화 .....	116
<표 4-16> 서울시 자치구별 제조업 생산액 추정 .....	117
<표 4-17> 서울시 제조업 업종별 생산액 추정 .....	118
<표 4-18> 원단위에 의한 시나리오별 서울시 제조업 산업입지 수요추정 .....	119
<표 4-19> 원단위에 의한 시나리오 I의 자치구별 제조업 산업입지 수요추정 .....	120
<표 4-20> 원단위에 의한 시나리오 I의 제조업 업종별 산업입지 수요추정 .....	121
<표 4-21> 원단위에 의한 시나리오 II의 자치구별 제조업 산업입지 수요추정 .....	122
<표 4-22> 원단위에 의한 시나리오 II의 제조업 업종별 산업입지 수요추정 .....	123
<표 4-23> 서울특별시 산업입지 수요추정 종합 .....	124
<표 4-24> 서울시 자치구별 제조업 산업입지 면적 수요추정 종합 .....	125
<표 4-25> 서울시 제조업 업종별 산업입지 수요추정 종합 .....	126
<표 4-26> 서울시 산업입지 공급계획(안)(2016~25) .....	130
<표 4-27> 노후산업단지 관련 정책 추진 현황 .....	134
<표 4-28> 재생사업과 구조고도화사업 비교 .....	135
<표 4-29> 서울시 산업단지 현황 .....	137
<표 4-30> 서울시 준공업지역 지정 현황 .....	138



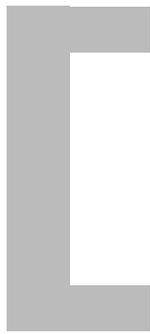
## Contents\_ 표 목차

<표 4-31> 주요 용도지역 비교 .....	138
<표 4-32> G 밸리 현황 .....	140
<표 4-33> G밸리 활성화 사업 단위사업 내용 .....	140
<표 4-34> 경쟁력 강화사업 대상단지 현황 .....	141
<표 4-35> 개별입지 관련 제도 변화 .....	147
<표 4-36> 4차 산업혁명에 따른 제조업 패러다임 변화 .....	152
<표 4-37> 진흥지구 대상지 .....	157
<표 5-1> 서울시 산업입지 공급계획(안)(2016~25) .....	165
<표 5-2> 서울시 권역별 산업입지 공급계획(안)(2016~25) .....	166



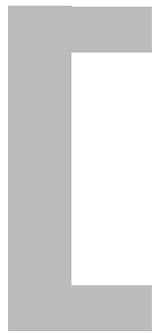
## Contents\_ 그림 목차

<그림 1-1> 서울시 5개 권역 .....	7
<그림 1-2> 과업수행 과정 및 방법 .....	11
<그림 2-1> 전국 및 서울시 GRDP 변화 .....	13
<그림 2-2> 전국 및 서울시 취업자수 변화 .....	13
<그림 2-3> 서울시 1인당 GRDP 변화 .....	14
<그림 2-4> 전국 산업구조 변화 .....	15
<그림 2-5> 서울시 산업구조 변화 .....	15
<그림 2-6> 서울시 제조업 업종별 CAGR(2006~15) .....	16
<그림 2-7> 서울시 서비스업 연평균 증가율(2006~15) .....	17
<그림 2-8> 서울시 자치구별 지식서비스산업 사업체수 현황 .....	18
<그림 2-9> 서울시 자치구별 지식서비스산업 사업장면적 현황 .....	18
<그림 2-10> 서울시 업종별 지식서비스산업 사업체 현황 .....	19
<그림 2-11> 서울시 업종별 지식서비스산업 사업장면적 현황 .....	19
<그림 2-12> 서울시 지식서비스산업 사업장면적 추이 .....	20
<그림 2-13> 서울시 제조업의 전국 대비 비중 변화 .....	21
<그림 2-14> 전국 및 서울시 생산효율성 변화 .....	21
<그림 2-15> 「경제비전 2030」의 서울시 지식기반경제 모델 .....	27
<그림 2-16> 「경제비전 2030」의 서울시 지식기반경제 모델의 특화산업 .....	27
<그림 2-17> 서울 중심적 공간구조를 다핵연계형 공간구조로 전환 .....	29
<그림 2-18> 수도권 산업 특성화벨트 .....	29
<그림 2-19> 수도권의 교통망 전환 개념도 .....	30
<그림 2-20> 수도권 권역구분 .....	30
<그림 2-21> 산업단지 이외의 공업지역의 공장총량제 관리 전환 .....	31
<그림 2-22> 수도권 공간구조 골격구상도 .....	33
<그림 2-23> 국토종합계획의 기본 틀 .....	34
<그림 2-24> 유라시아-태평양의 전략적 요충지 .....	35



## Contents\_ 그림 목차

<그림 2-25> 국토형성의 기본골격 .....	35
<그림 2-26> 2030 서울도시기본계획의 개념도 .....	37
<그림 2-27> 서울시 공간구조 구상도 .....	39
<그림 2-28> 2030 서울플랜 중심지체계 .....	39
<그림 2-29> 서울형 창조경제 모델 .....	42
<그림 2-30> 경제비전 2030 실현을 위한 35대 핵심사업 .....	43
<그림 2-31> 서울시의 20대 산업거점(서울시 경제비전 2030) .....	44
<그림 3-1> 서울시 공장부지면적 및 전국 비중 추이 .....	47
<그림 3-2> 서울시 제조업 생산액 및 공장부지면적 추이(1992~2014) ..	48
<그림 3-3> 2015년 서울시 공장등록 전국 비중 .....	49
<그림 3-4> 전국 및 서울시 공장등록 CAGR(2005~15) .....	49
<그림 3-5> 2015년 전국 및 서울시 기업규모별 공장부지면적 비중 .....	50
<그림 3-6> 전국 및 서울시 기업규모별 공장부지면적 CAGR(2006~15) ..	51
<그림 3-7> 2015년 전국 및 서울시 입지유형별 공장부지면적 비중 .....	52
<그림 3-8> 전국 및 서울시 입지유형별 공장부지면적 CAGR(2006~15) ..	52
<그림 3-9> 2015년 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장등록 비중 .....	56
<그림 3-10> 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 CAGR(2006~15) ..	56
<그림 3-11> 2015년 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 비중 ..	58
<그림 3-12> 전국 및 서울시 기업규모별 공장부지면적 CAGR(2006~15) ..	58
<그림 3-13> 2015년 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장건축면적 비중 ..	60
<그림 3-14> 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장건축면적 CAGR(2006~15) ..	60
<그림 3-15> 2015년 서울시 자치구별 공장등록수 서울시 비중 .....	62
<그림 3-16> 서울시 자치구별 공장등록수 CAGR(2006~15) .....	62
<그림 3-17> 2015년 서울시 자치구별 공장부지면적 서울시 비중 .....	64
<그림 3-18> 서울시 자치구별 공장부지면적 CAGR(2006~15) .....	64
<그림 3-19> 2015년 서울시 자치구별 공장건축면적 서울시 비중 .....	66



## Contents\_ 그림 목차

<그림 3-20> 서울시 자치구별 공장건축면적 CAGR(2006~15) .....	66
<그림 2-21> 서울시 산업단지 입지 현황 .....	67
<그림 3-22> 서울시 산업시설용지 분양 추이 .....	68
<그림 3-23> 서울시 산업단지유형별 생산액·수출액 전국 비중 .....	70
<그림 3-24> 전국 및 서울시 생산액·수출액 CAGR(2006~15) .....	70
<그림 3-25> 수도권 산업단지 현황(2015.12월말 기준) .....	71
<그림 4-1> 강동 엔지니어링 복합단지 조성 위치 .....	93
<그림 4-2> 강동 엔지니어링 복합단지 조성 사업 추진절차 .....	93
<그림 4-3> 강동 엔지니어링 복합단지 업종 .....	94
<그림 4-4> 서울시 준공업지역 현황 .....	95
<그림 4-5> 산업입지 수요 추정 과정 .....	106
<그림 4-6> 공급규모 산정과정 .....	127
<그림 4-7> 계획입지 공급규모 산정결과 .....	129
<그림 4-8> 개별입지 공급규모 산정결과 .....	129
<그림 4-9> 서울시 권역 구분 .....	131
<그림 4-10> 서울시 산업입지 권역별 공급계획(안) .....	132
<그림 4-11> 노후거점산업단지 전략계획에 따른 경쟁력강화사업 추진의 효과	136
<그림 4-12> G밸리 재생사업 구상도 .....	139
<그림 4-13> 온수산업단지 재생사업지구계획 토지이용계획 .....	142
<그림 4-14> 서울시 준공업지역의 미래상, 재생방향 및 실현전략 .....	143
<그림 4-15> 산업혁명의 단계별 특징 .....	151
<그림 4-16> 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 대상지와 지구 지정현황 .....	157
<그림 4-17> 종로 귀금속 진흥지구 개요 .....	158
<그림 4-18> 성수 IT 진흥지구 개요 .....	159
<그림 4-19> 마포 디자인·출판 진흥지구 개요 .....	159
<그림 4-20> 동대문 한방 진흥지구 개요 .....	160
<그림 5-1> 서울시 산업입지 수급계획(안)에 대한 의견수렴 요청 .....	169



---

# I . 과업의 개요

1. 과업의 배경 및 목적
2. 과업의 범위와 내용
3. 과업수행 추진체계







## 연구 요약

# 2016~2025 서울특별시 산업입지 수급계획 수립 용역

- 본 연구는 서울시의 산업입지 수요를 적정하게 추정하고 합리적인 산업입지 공급 방안을 마련하여 지역경제의 활성화를 도모하고 일자리 창출에 기여하기 위하여 2016~2025년의 10년간 산업입지수요에 근거한 서울시의 산업입지 수급계획(안)을 마련하기 위해 수행됨.
- 본 연구는 전체5개의 장으로 편성됨.
  - 제1장에서는 연구의 배경, 목적, 범위 등에 대한 체계적인 과업수행 추진체계를 제시함.
  - 제2장에서는 서울시의 산업구조 현황을 분석하고, 서울시 산업입지와 관련된 상위계획 및 산업정책을 종합 분석함으로써 서울시의 산업입지정책 수립 시 고려하여야 하는 쟁점들을 도출함. 서울시의 산업구조는 제조업의 비중이 축소되면서 서비스 경제화 현상이 두드러지게 나타나는 특징을 보임. 서울시 산업입지와 관련된 상위계획 및 서울시 산업정책을 파악하기 위하여 제3차 수도권정비계획, 2030 서울도시기본계획 및 서울시 경제비전 2030 등을 집중 분석하여 서울시 산업입지 정책 수립 방향을 정립함.
  - 제3장에서는 서울시 산업입지 현황에 대하여 공장등록 현황, 산업단지 지정 및 개발 현황, 서울시 산업단지 물량배정 현황 등에 초점을 맞추어 분석함.
  - 제4장에서는 서울시 산업입지 공급 방향을 구체적으로 제시함. 산업입지 공급계획 및 관련 선행연구를 종합 분석하여 산업입지정책 기본방향을 제시함. 또, 서울시 산업입지 수급방안을 체계적으로 마련하기 위하여 추세법과 원단위법의 계량경제적 방법을 이용하여 산업입지 수요를 추정하고, 국토교통부의 「산업입지수급계획 수립지침」에서 제시된 지침에 따라 서울시 산업입지 공급계획을 수립함. 그리고 서울시 산업입지정책 수립을 위하여 광범위한 문헌연구를 통해 노후 산업지역 재생계획, 진흥지구 활성화 방안 등을 세부적으로 제시함.
- 수요추정과 재정비면적 등을 고려하여 서울시 산업입지 공급규모를 도출한 결과, 2016 ~ 2025년 10년 동안 서울시에서 총 0.149 ~ 0.313km<sup>2</sup>의 산업입지 공급이 필요한 것으로 추정됨. 연평균 0.015 ~ 0.031km<sup>2</sup>의 산업입지 공급이 필요하고, 입지유형별로 계획입지가 0.052 ~ 0.191km<sup>2</sup>, 개별입지가 0.097 ~ 0.122km<sup>2</sup>의 공급이 필요한 것으로 판단됨. 산업단지 물량은 지원시설용지로 50% 반영한다고 가정할 때 2016 ~ 2025년 10년간 0.104 ~ 0.382km<sup>2</sup> 수준이 될 것으로 전망됨.

- 서울시에는 2015년말 기준, 착공년 기준으로 20년이 경과한 노후 산업단지가 총 2개 단지(면적 2,083천㎡)이고, 1962년 이후 조성된 준공업지역(면적 19.98km<sup>2</sup>)이 7개 자치구에 분포되어 있음. 서울시는 G밸리 개발 사업, 온수일반산업단지의 경쟁력강화 재생 사업 등을 통해 재생사업을 수행하고 있는데, 노후 산업단지의 기반시설 개선사업뿐만 아니라, 개별 노후 공장 및 사업장의 환경 개선 지원에 대한 요구가 꾸준히 제기되고 있음.
- 서울시의 산업입지의 원활한 공급을 위한 지원전략으로 첫째, 체계적 환경관리 강화, 지식산업센터의 효율화 등을 통해 산업수요를 확보하고 계획입지 활성화를 추진함. 둘째, 서울시의 특화된 도심산업, 첨단 지식서비스산업에 기반한 전략산업을 선별하고, 산업입지의 공간적 복합화·집적화 추진, 4차 산업 관련 신성장동력 기반 마련 등을 통해 신규산업단지 조성 및 관리방안을 강구함. 셋째, 산업입지 수요자들의 요구를 적극적으로 수용하여 지역별·업종별 수요자 맞춤형 지원 정책을 수립하고 진흥지구의 이원적 운영관리 체계 보완, 산업공동체 활성화 등을 통해 진흥지구제의 합리화를 모색하는 등의 방법을 통해 서울시 산업지원정책의 효율화를 도모함.
- 특히, 서울시의 서비스 경제화 현상이 다른 대도시에 비해 상당히 강하게 진행되고 있고, 현재 조성 추진 중인 강동산업단지 역시 엔지니어링 중심의 첨단지식산업 성격이 강한 사업이라는 점 등을 고려하여 서울시에서의 도시첨단산업단지 조성에 대한 규제를 완화하도록 하는 노력이 지속될 필요가 있음.



# I. 과업의 개요

## 1. 과업의 배경 및 목적

### 1) 과업의 배경

- 과학기술의 급격한 발전과 글로벌 수준의 경쟁 가속화 등으로 인해 산업 생태계가 역동적으로 변화하고 있는 상황에서, 서울시 산업계가 요구하는 산업입지 수요에 적극적이고 탄력적으로 대응해 나가는 것은 서울시 산업 생태계의 역량을 강화하고 지속가능한 발전을 추구하기 위한 초석이 될 것임.
- 산업입지(産業立地, location of industry)란 경제주체인 기업, 사업체 등이 생산활동을 수행하기 위한 물리적 공간임<sup>1)</sup>.
  - 산업입지는 현행제도 및 정책상으로 두 가지 유형으로 구분되는데, 하나는 공공 또는 민간이 계획적으로 산업생산활동을 위해 조성하는 계획입지이고, 다른 하나는 기업 또는 사업자가 개별적으로 공장을 설립하기 위해 조성하는 개별입지로 구분됨. 우리나라의 계획입지는 기본적으로 산업단지를 일컫음.
  - 계획입지는 국가·지방자치단체 또는 공공기관 등이 공공의 목적을 위하여 조성한 사업지구 안에서 토지를 분양·임대받아 주택·공장 등의 시설을 설치하는 것으로써, 토지형질변경 등 대지조성과 관련한 인·허가 절차를 별도로 거치지 않고 입지가 가능한 것을 말하며, 이와는 달리, 민간이 자유의사에 따라 부지를 매입하고 부지조성과 관련한 토지형질변경, 농지·산지전용허가 등의 인·허가를 개별적으로 거친 후 주택·공장 등의 시설을 설치하는 형태를 개별입지 또는 자유입지라고 함.
  - 법률상으로 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 산업단지를 의미하는 계획입지와 산업단지 이외 지역의 공장입지를 의미하는 개별입지로 구분함.
- 산업입지 수급계획은 효과적이고 효율적인 산업육성정책을 수행하기 위한 기반을 제공하는 산업입지 부문의 전략계획에 해당하고, 산업정책, 입지정책, 기반시설 공급 정책 등을 포괄하는 종합계획으로 산업입지의 중장기적 공급방향을 제시하는 정책계획임.
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 2 및 동법 시행령 제6조의 2에 따라 국토교통부가 2017년 6월에 개정 발표한「산업입지 수급계획 수립지침」에 근거하여 서울시에서 산업입지 수급계획을 수립하고 산업입지정책심의회 심의를 거쳐 서울시 공보에 고시 후 국토교통부 장관에게 통보하도록 하고 있음.

1) 장은교 등, 2015, 산업입지 공급동향과 정책과제 연구, 국토연구원

- 서울시 산업입지 수급계획은 서울시의 산업환경 및 산업입지 수요, 자치구별 지역현황 등을 고려하여 서울시장이 수립하는 수요자 중심의 상향식 계획임.
- 서울시 산업입지 수급계획은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령과, 「2030 서울도시기본계획(서울플랜)」, 「서울시 경제비전 2030」 등 관련 계획과의 정합성을 도모하면서 서울시가 지향하여야 할 바람직한 산업입지 정책 방향을 제시함.
- 따라서, 서울시는 「산업입지 수급계획 수립지침」에 따라 2016~2025년 10년간의 산업입지 수급 계획을 서울시 경제 및 산업환경을 고려하여 체계적으로 수립할 필요가 있음.

## 2) 과업의 목적

- 서울시 산업입지 수급계획은 한정된 산업입지 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하는 데 기반이 되는 종합계획으로, 지역 내 기업의 입지수요에 적합한 산업입지공급 정책을 수립하고 나아가 환경친화적으로 지속가능한 산업발전을 도모하기 위한 산업입지 공급 계획임.
- 본 과업의 목적은 서울시 기업수요에 적합한 규모의 산업입지를 원활하게 공급함으로써 지역경제를 활성화하고 일자리 창출에 기여하기 위하여 2016년~2025년의 10년간 기업수요에 근거한 서울시의 산업입지 수급계획을 수립하는 것임.



## 2. 과업의 범위와 내용

- 본 과업 수행의 기준이 되는 공간적, 시간적, 내용적 범위의 세부내용은 다음과 같음.

### 1) 공간적·시간적 범위

- 본 과업의 공간적 범위와 시간적 범위는 다음과 같음.

<표 1-1> 공간적 범위 및 시간적 범위

구 분	내 용
공간적 범위	• 서울시 25개 구 / 5권역
시간적 범위	• 2016년 ~ 2025년

- 서울시 자치구(25개) : 강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마포구, 서대문구, 서초구, 성동구, 성북구, 송파구, 양천구, 영등포구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구

<그림 1-1> 서울시 5개 권역



- 서울시 권역(5개)
  - 도심권역 : 종로구, 중구, 용산구
  - 동북권역 : 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
  - 서북권역 : 은평구, 서대문구, 마포구
  - 동남권역 : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구
  - 서남권역 : 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구

## 2) 내용적 범위

- 본 과업의 내용적 범위는 서울시 산업입지 변화를 종합·분석하고 관련 산업입지 정책 및 공급방향을 검토하여 서울시 산업입지 수급방안을 자치구별/권역별/산업별로 수립하는 것으로 세부 내용은 다음 표와 같음.

〈표 1-2〉 과업의 내용적 범위

구 분	내 용	비 고
제 2 장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 산업구조 분석</li> <li>• 산업입지 상위계획, 산업정책 소개</li> </ul>	
제 3 장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 산업입지 현황 분석</li> <li>- 공장등록 현황, 산업단지 지정 및 개발 현황 등</li> </ul>	
제 4 장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 산업입지 기본방향 및 공급계획</li> <li>- 서울시 산업입지정책 기본방향 제시</li> <li>- 서울시 산업입지 공급계획 제시</li> </ul>	
제 5 장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 결과 종합 및 정책제언</li> </ul>	



### 3. 과업수행 추진체계

#### 1) 연구수행 방법

- 본 과업 수행 시, 국토교통부의「산업입지 수급계획 수립지침」에 따라 과거 추세치에 의한 방법과 생산액 원단위에 의한 방법을 활용하여 산업입지 수요를 추정함.
- 과거 추세치에 의한 방법은 지수평활법을 이용하여 미래 산업입지수요를 추정함. 특히, 산업입지면적의 추세는 전반적으로 선형의 시계열자료의 형태를 나타내므로 지수평활법 중 일반화된 형태인 Holt-Winters 모형을 선택하여 산업입지 수요를 추정함. 이때, 선형추세와 계절적 변동의 양상에 따라 세 가지의 시나리오로 구분하여 산업입지 수요를 추정하고, 서울시의 5개 권역 및 제조업 업종에 대한 시나리오별 추정치 중 오차가 적은 추정치의 합으로 최종 추정치를 산정함.
- 원단위에 의한 산정법은 25개 자치구 및 제조업 업종에 대한 입지원단위를 산정하고, 생산액을 추정한 후 입지원단위와 생산액 추정치를 이용하여 산업입지 수요를 추정함. 이때, 입지원단위가 유지된다(시나리오 I)는 가정과 입지원단위가 변화한다(시나리오 II)는 가정 2가지로 구분하여 산업입지 수요를 추정한 후, 시나리오 I, II 추정치의 중간값을 최종 추정치로 간주함.
- 과거 추세치에 의한 방법에서는 자치구별/업종별 과거 경험치의 추세에 따라 미래 수요를 추정하여 서울시의 최종 추정치를 도출하고, 원단위에 의한 방법에서는 자치구별/업종별 생산액당 부지면적 입지원단위를 추정한 후, 자치구별/업종별 생산액 추정치를 적용하여 산업입지 수요를 추정함. 서울시 산업입지 수요의 최종추정치는 과거 추세치에 의한 방법과 원단위에 의한 방법에 의한 추정값들의 범위로 제시함.
- 서울시 산업입지 공급계획을 수립하기 위해 적용한 주안점은 첫째, 정부차원의 산업입지 공급계획과 연계성을 고려하여 국토교통부의「산업입지 수급계획 수립지침(안)」을 근거로 작성하고, 정부의「노후거점산업단지 경쟁력강화」정책에 따라 서울시의 온수일반산업단지의 노후산업집적지의 발전방향을 포함하여 수립함. 둘째, 산업구조 변화를 반영하여 서비스 경제화에 따른 지식산업, 정보통신산업, 문화산업의 비중 확대 등 산업구조 변화추이를 고려하여 산업입지면적 수요증가세가 둔화될 것이라는 시나리오를 포함하여 다양한 시나리오를 적용하여 수급계획의 탄력성을 고려함. 셋째, 산업입지 여건변화를 반영하여 산업입지의 집적화, 입체화 추세에 따른 지식산업센터의 수도권 밀집 등의 현상을 고려하여 계획입지 공급규모산정방법에 준하여 개별입지 공급규모를 추정함.

## 2) 과업수행 추진체계

- 본 과업수행을 위한 추진체계는 총 6단계로 이루어짐.
- 제 1, 2 단계에서는 문헌연구를 통해 선행연구 및 산업입지 관련 자료를 검토하여 서울시 산업환경을 분석하고, 문헌 연구 및 전문가 자문을 통해 서울시 산업입지정책 기본방향을 제시함.
- 제 3 단계에서는 산업입지 현황을 분석하기 위해 각종 통계자료를 수집하여 분석하고 그 결과를 제시함으로써 서울시 산업입지의 현 모습을 조명함.
- 제 4 단계에서는 산업입지 수립지침에 따라 시계열분석, 원단위 산정법을 통하여 서울시 산업입지 수요를 추정함.
- 제 5, 6 단계에서는 문헌연구 및 전문가 자문을 통해 향후 서울시가 추진하기에 적합한 산업입지 전략을 모색하고, 관련 정책적 제언을 제시함.

〈그림 1-2〉 과업수행 과정 및 방법



---

## II. 서울시 산업구조와 산업정책 개관

1. 서울시 경제 및 산업구조의 변화
2. 서울시 산업정책

II





## II. 서울시 산업구조와 산업정책 개관

### 1. 서울시 경제 및 산업구조의 변화

#### 1) 지역내 총생산과 지역격차 확대

- 2015년의 서울시 지역내총생산(GRDP)<sup>2)</sup>은 약 325조원(2010년 기준 불변가격)으로 전국(약 1,463조원) 대비 22.2%를 차지하여 전국 대비 비중이 2005년 24.2%에 비해 2.0% 하락함.

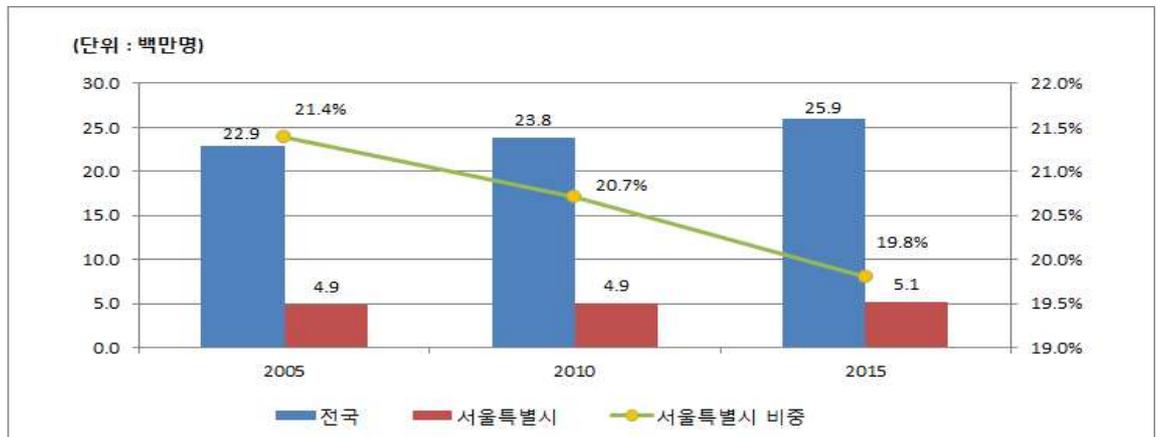
<그림 2-1> 전국 및 서울시 GRDP 변화



자료 : 통계청(각년도). "지역내총생산"

- 2015년의 서울시 취업자수는 약 514만명으로 전국(약 2,594만명) 대비 19.8%를 차지하여 2005년 21.4%에 비해 1.6% 하락함.

<그림 2-2> 전국 및 서울시 취업자수 변화

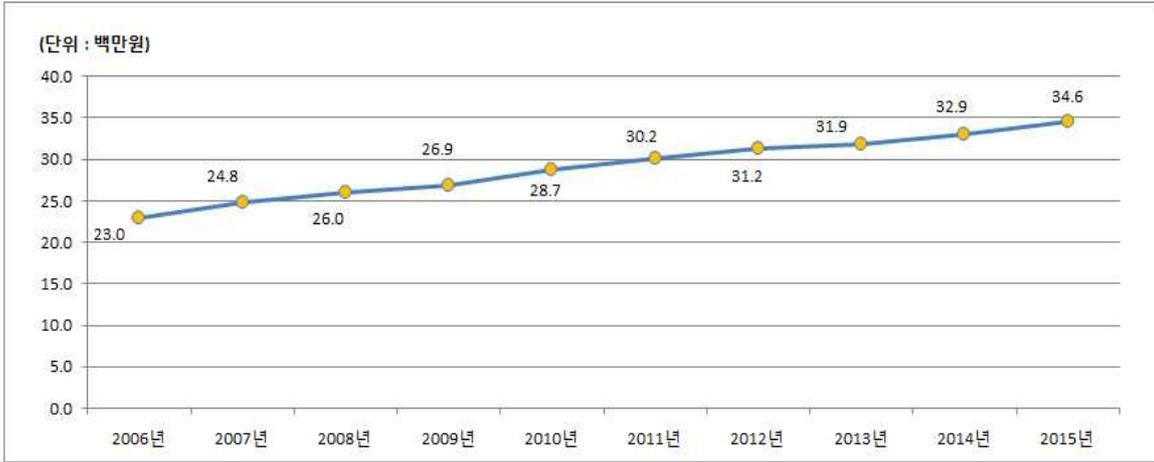


자료 : 통계청(각년도). "경제활동인구조사"

2) 지역내총생산(GRDP : Gross Regional Domestic Product) : 지역내총부가가치(기초가격) + 순생산물세(생산물세-보조금)

- 2015년의 서울시 1인당 GRDP는 약 3,460만원으로 2006년(약 2,300만원) 에 비해 50.4% 증가함. 2006 ~ 15년 10년간 연평균 4.7% 증가세를 보임.

<그림 2-3> 서울시 1인당 GRDP 변화



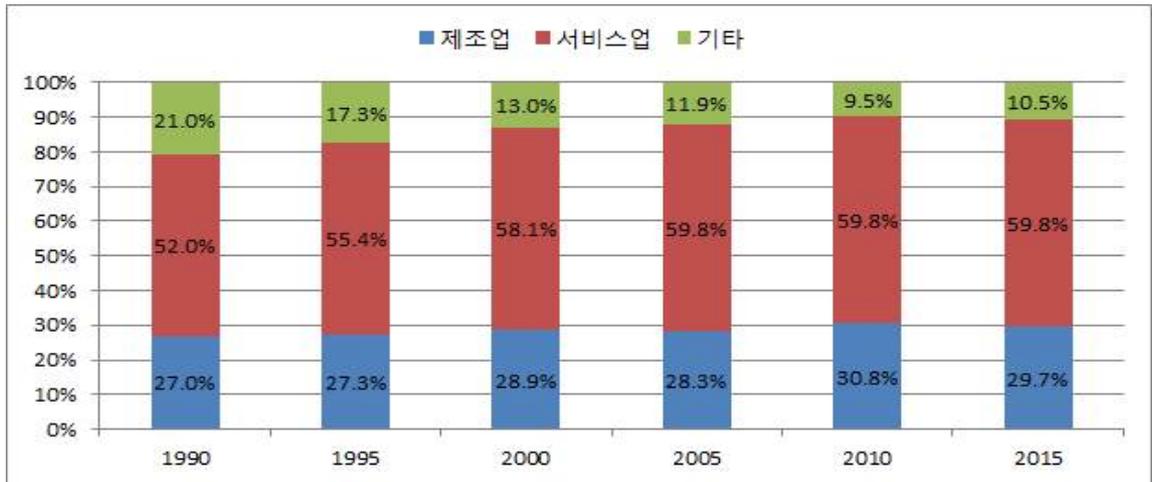
자료 : 서울시 서울통계, "1인당 지역내 총생산 및 지출"



## 2) 서비스 경제화 현상

- 2015년 우리나라 전체 산업의 부가가치 창출액은 총 1,424.8조원이고, 이 중 제조업의 비중은 29.7%(423.1조원), 서비스업의 비중은 59.8%(852.6조원)으로 서비스업 부가가치 창출액이 제조업의 부가가치 창출액의 2배에 달함.

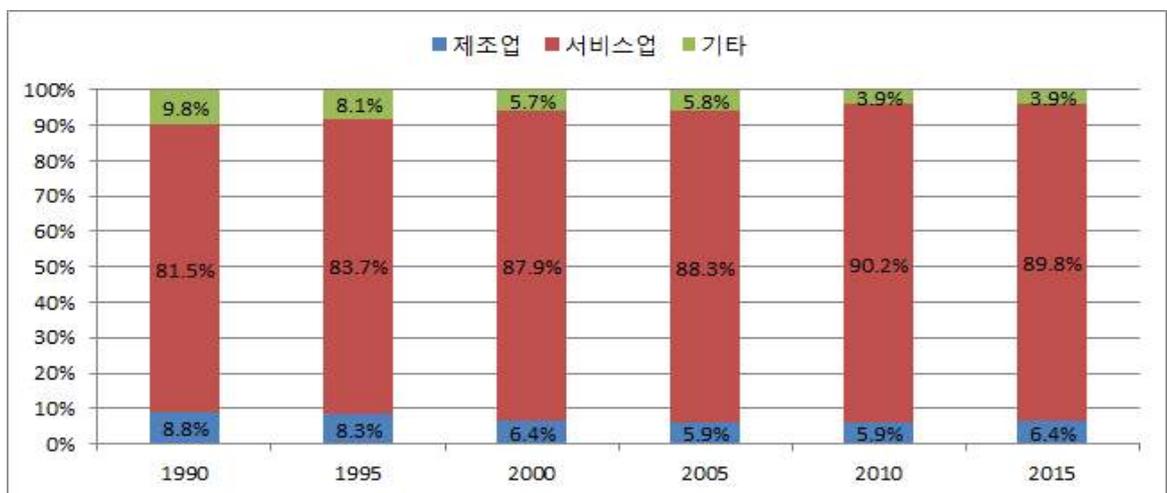
<그림 2-4> 전국 산업구조 변화



자료 : 통계청(각년도), "지역내총생산"

- 2015년 서울시 전체 산업의 부가가치 창출액은 총 315.1조원이고, 이 중 제조업의 비중은 6.4%(20조원), 서비스업의 비중은 89.8%(282.8조원)으로 서비스업 부가가치 창출액이 제조업의 부가가치 창출액의 14배에 달하여 전국의 서비스 경제화 수준보다 7배 높은 강도로 서비스 경제화되고 있음을 알 수 있음. 이 때, 1990년대 이후 서울시의 제조업은 꾸준히 감소 추세를 보이다가 최근에 반등 양상을 보임.

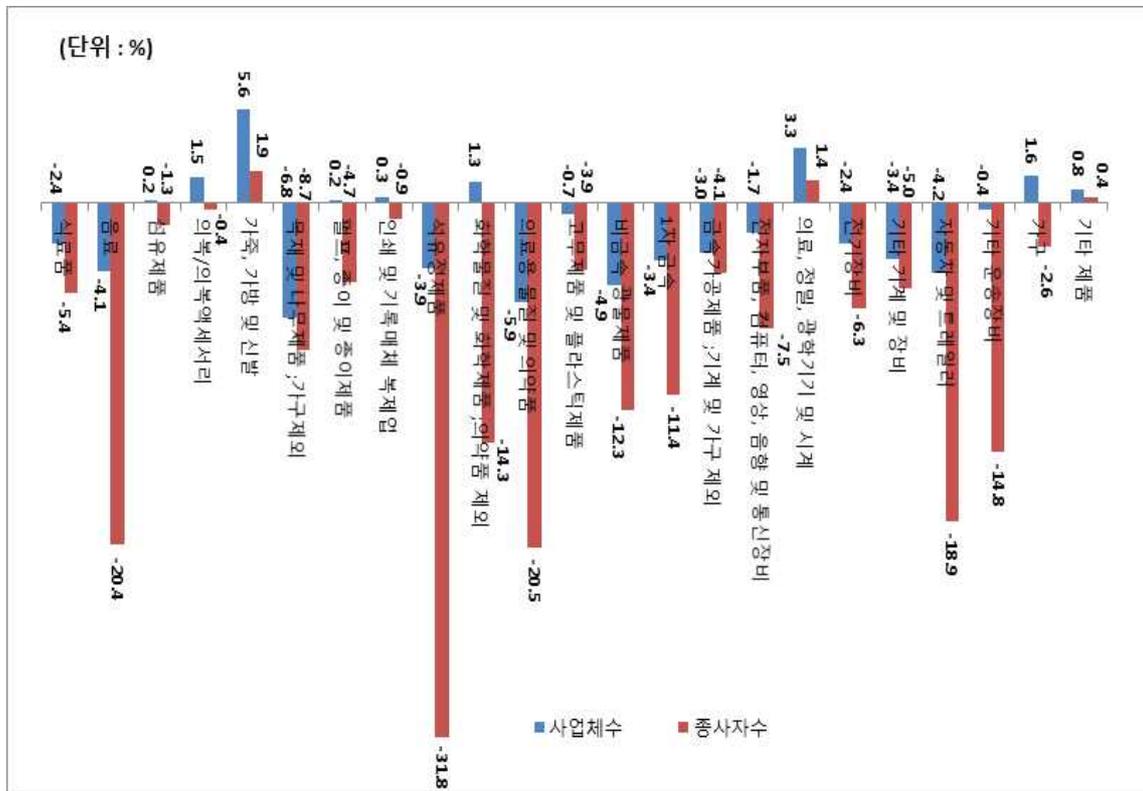
<그림 2-5> 서울시 산업구조 변화



자료 : 통계청(각년도), "지역내총생산"

- 2006~15년간 서울시 제조업의 사업체수와 종사자수의 연평균 증가율은 모두 감소 추세를 보임. 사업체수는 동기간 연평균 증가율이 -0.2%로 감소세를 보이고, 종사자수도 연평균 증가율이 -3.2%로 감소세를 보여 제조업 종사자의 이탈 현상이 높게 나타나고 있음을 알 수 있음.
- '목재 및 나무제품' 업종에서 사업체수가 -6.8% 감소세를 보이고 '석유정제품'의 료용 물질 및 의약품, '음료'에서 각각 종사자수가 -31.8%, -20.5%, -20.4% 감소세를 보여 상대적으로 강한 감소 추세를 보임.
- 반면, '가죽, 가방 및 신발'과 '의료, 정밀, 광학기기 및 시계' 업종의 사업체 연평균 증가율이 각각 5.6%, 3.3%로 상대적으로 강하게 나타남.

〈그림 2-6〉 서울시 제조업 업종별 CAGR(2006~15)

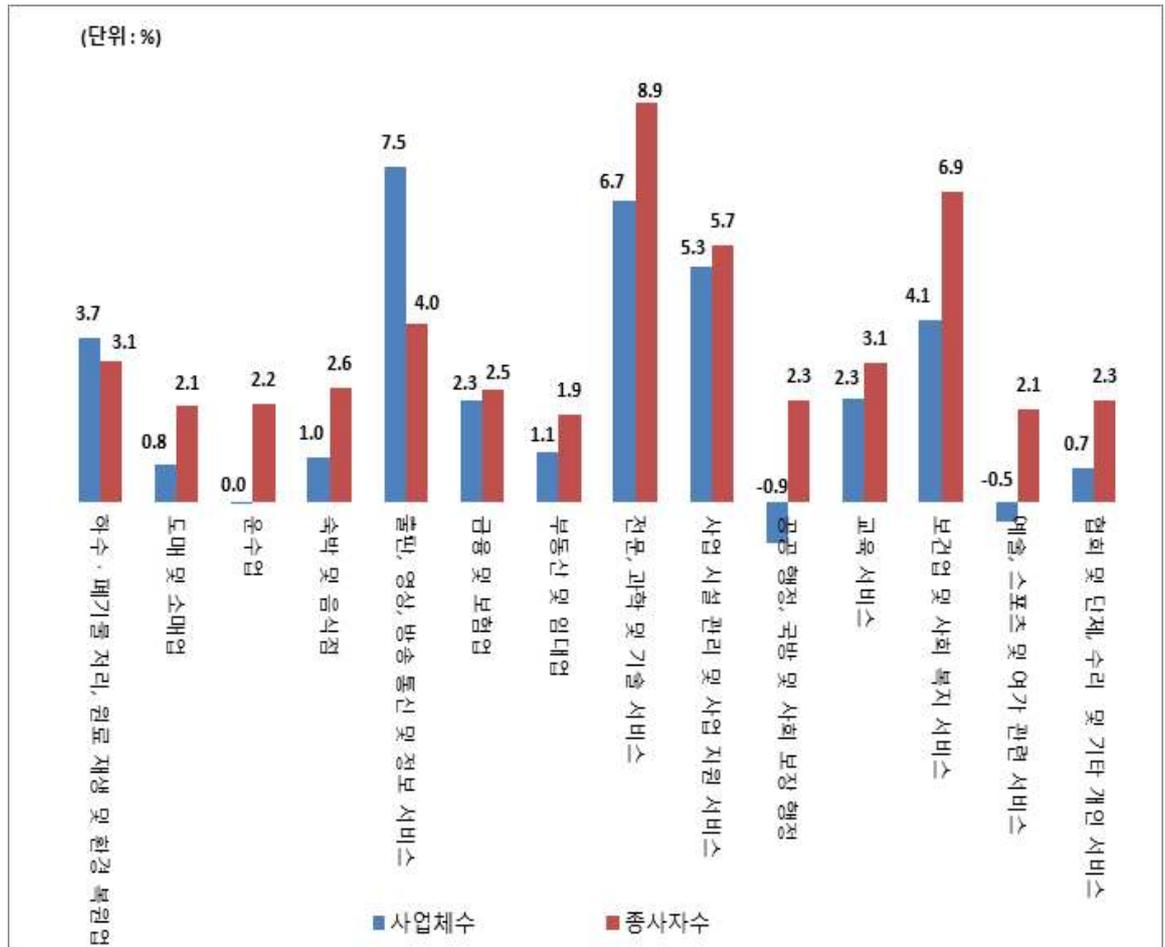


자료 : 통계청. "전국사업체조사"

- 2006~15년간 서울시 서비스업은 거의 전 업종에서 사업체수 및 종사자수 모두 연평균 증가율이 증가세를 보임.
- '출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업'와 '전문, 과학 및 기술 서비스업' 업종의 사업체수의 연평균 증가율이 각각 7.5%, 6.7%로 상대적으로 강하게 나타남.
- '전문, 과학 및 기술 서비스업'와 '보건업 및 사회복지서비스업' 업종의 종사자수의 연평균 증가율이 각각 8.9%, 6.9%로 상대적으로 강하게 나타남.



<그림 2-7> 서울시 서비스업 연평균 증가율(2006~15)



자료 : 통계청. "전국사업체조사"

- 최근 서울시의 서비스업에서 집중적으로 육성되고 있는 서비스 산업은 지식산업, 정보통신산업, 문화산업으로 집약될 수 있음.
- 서울시의 지식산업, 정보통신산업, 문화산업(이하 "지식서비스산업"이라 명명함)에 대한 사업체수와 사업장면적 자료를 수집하여 분석을 수행함. 이 때, 통상적으로 산업입지, 산업용지 등의 개념은 제조업에 한정하여 적용되므로 상기 서비스업에 해당하는 산업입지를 차별화하기 위해 "사업장면적"으로 명명하기로 함. 또, 현재 우리나라에서 지식서비스산업에 대한 자료가 체계적으로 구축되지 못하고 있기 때문에 분석에 필요한 자료는 정보공개(www.open.go.kr) 절차를 거쳐 확보한 한국산업단지공단 자료에 기초하여 서울시 지식서비스 산업 현황을 추정함.

- 서울시 자치구별 지식서비스산업 사업체수 변화 추이에 따르면, 구로구와 금천구에서 지식서비스업체수가 지속적으로 증가세를 보이고 있고, 특히, 금천구에서 그 증가세가 더 두드러짐. 즉, 구로구와 금천구에 걸쳐 분포되어 있는 한국수출국가산업단지로 지식서비스 업체들이 지속적으로 유입되고 있다고 볼 수 있음.

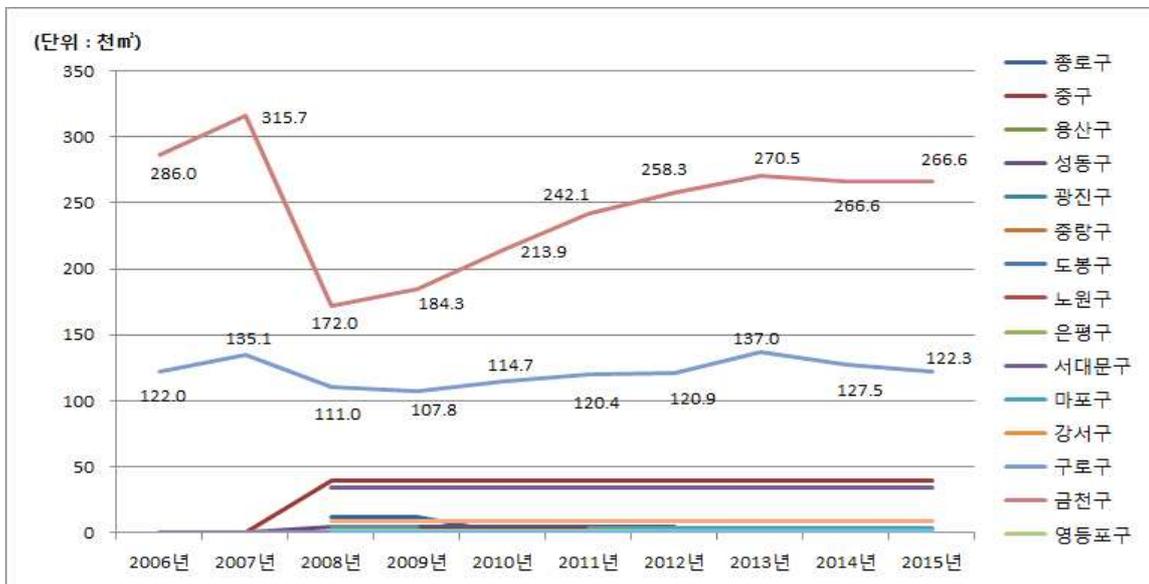
<그림 2-8> 서울시 자치구별 지식서비스산업 사업체수 현황



자료 : 정보공개자료(한국산업단지공단) 재가공

- 서울시 자치구별 지식서비스산업의 사업장면적 변화 추이에 따르면, 금천구의 사업장 면적(266.6천㎡)의 비중(55.8%)이 가장 높고 구로구의 사업장면적 (122.3천㎡)의 비중(25.6%)이 그 다음으로 높음.

<그림 2-9> 서울시 자치구별 지식서비스산업 사업장면적 현황

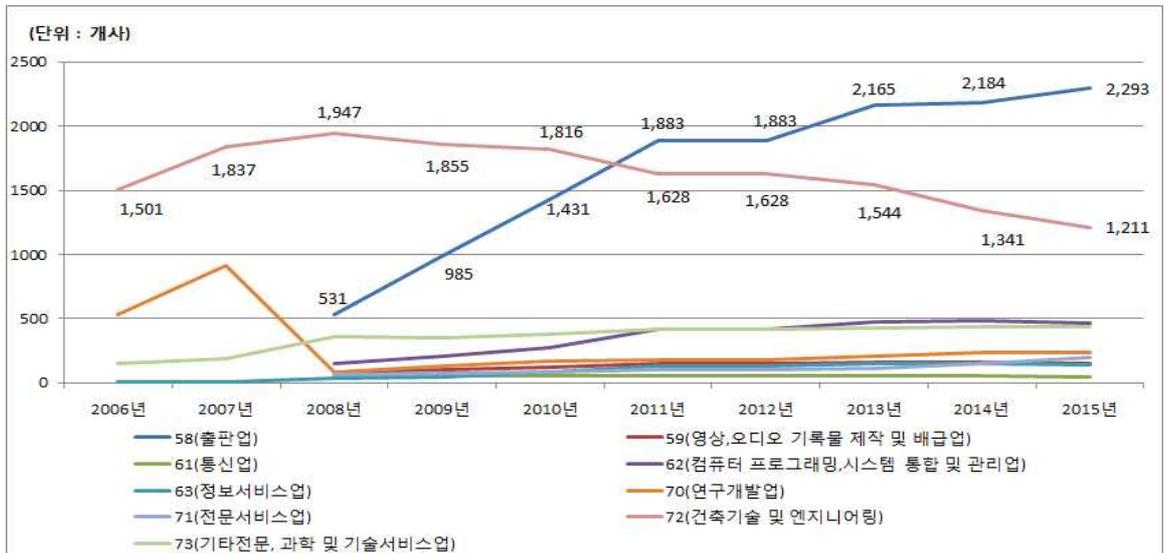


자료 : 정보공개자료(한국산업단지공단) 재가공



- 서울시 업종별 지식서비스산업 사업체수 변화 추이에 따르면, 출판업(2,293개사)의 비중(44.3%)이 가장 높고 건축기술 및 엔지니어링 산업 (1,211개사)의 비중(23.4%)이 그 다음으로 높음. 출판업의 사업체수는 지속적으로 증가세를 보인 반면, 건축기술 및 엔지니어링 산업의 사업체수는 2008년을 기점으로 하락 추세를 보이고 있음.

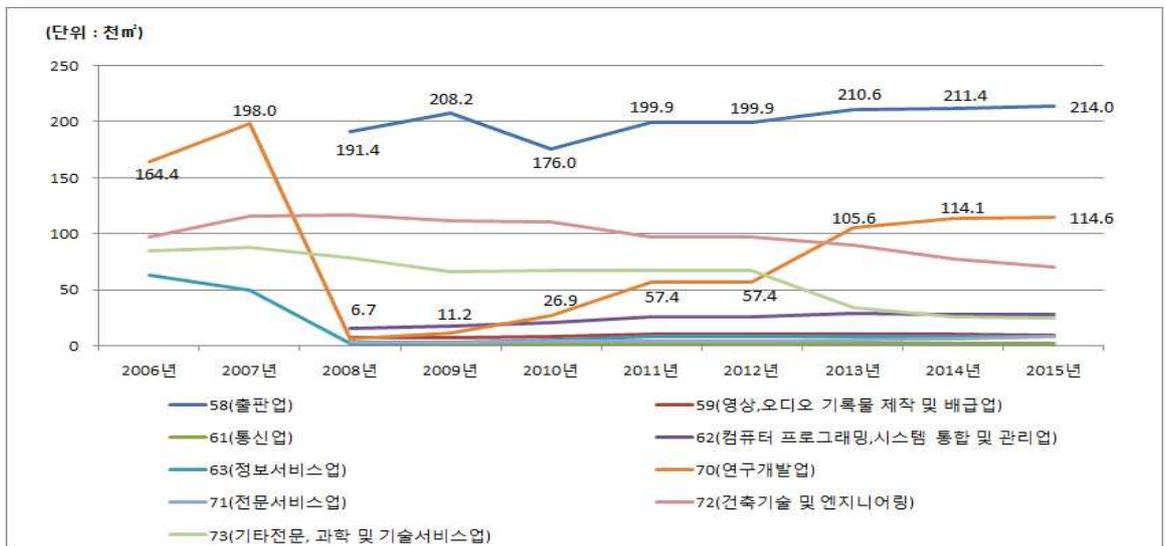
<그림 2-10> 서울시 업종별 지식서비스산업 사업체 현황



자료 : 정보공개자료(한국산업단지공단) 재가공

- 서울시 업종별 지식서비스산업 사업장면적 변화 추이에 따르면, 출판업(214천㎡)의 비중(44.8%)이 가장 높고 연구개발업(114.6천㎡)의 비중(24%)이 그 다음으로 높음. 출판업의 사업장면적이 지속적으로 높은 수준을 유지하고 있으며 연구개발업의 사업장면적이 2008년에 급격한 감소세를 보였다가 그 이후, 지속적인 반등 양상을 보임.

<그림 2-11> 서울시 업종별 지식서비스산업 사업장면적 현황



자료 : 정보공개자료(한국산업단지공단) 재가공

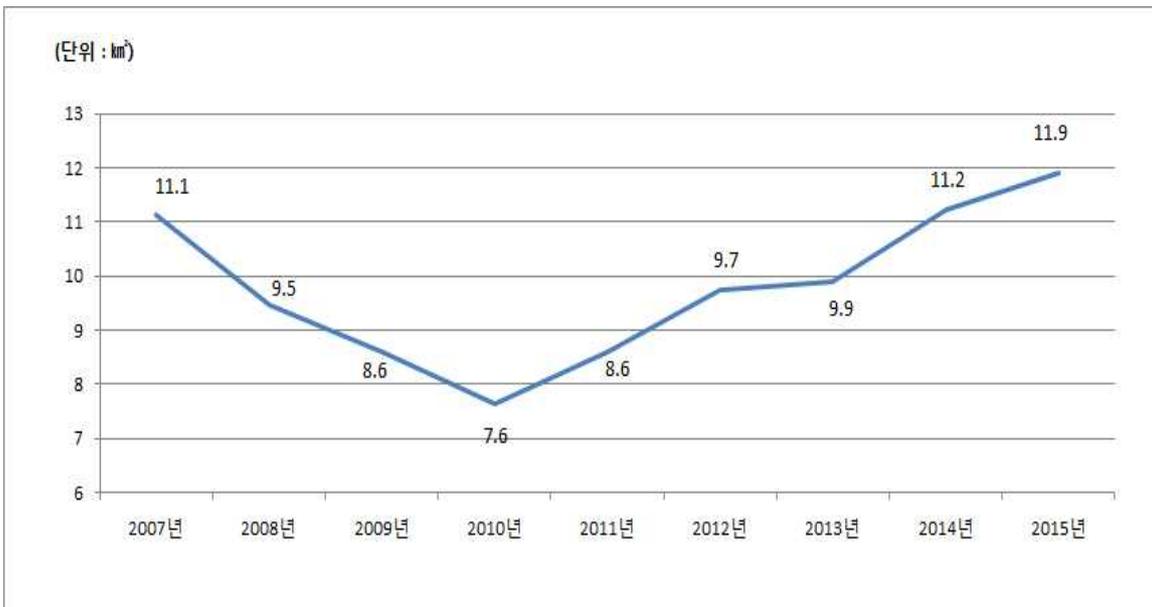
- 서울시 지식서비스산업의 사업체수와 사업장면적의 비례관계를 활용하여 연도별 서울시 지식서비스산업의 전체 사업장면적을 추정하면, 2015년의 서울시 지식서비스산업의 사업장면적이 11.9km<sup>2</sup>로 추정되어, 서울시 제조업 산업입지면적 3.6km<sup>2</sup>의 약 3.3배에 달함.

〈표 2-1〉 서울시 지식서비스산업 사업장면적 추정

구 분	2006년	2010년	2015년
출판업		176.0	214.0
영상오디오 기록물 제작 및 배급업		8.4	9.0
통신업		2.2	1.9
컴퓨터 프로그래밍,시스템 통합 및 관리업	0.1	20.5	27.9
정보서비스업	62.7	5.4	8.1
연구개발업	164.4	26.9	114.6
전문서비스업	0.0	4.3	7.9
건축기술 및 엔지니어링	96.8	111.0	70.0
기타전문, 과학 및 기술서비스업	84.8	67.6	24.5
소계(단위:m <sup>2</sup> ,한국산업공단자료)	408.8	422.3	477.9
사업체수(단위 : 개사, 한국산업공단 자료)	2,189	4,418	5,173
서울시 전체 사업체수(단위 : 개사, 통계청 자료)	70,093	80,007	128,752
전체 사업장면적 추정(단위 : 천m <sup>2</sup> )	13,091.3	7,647.3	11,895.2

- 서울시 지식서비스산업 전체의 사업장면적 추정 결과에 따르면, 2007~2010에 감소세를 보이다 2010년 이후 반등하여 증가세로 전환됨.

〈그림 2-12〉 서울시 지식서비스산업 사업장면적 추이





### 3) 제조업 구조 변화

- 2015년 12월말 기준, 서울시 제조업의 사업체수는 4,572개사(6.6%), 종사자수 11.6만명 (3.9%), 생산액 32.3조원(8.1%), 부가가치 14.4조원(2.9)으로 2000년(사업체수 : 13%, 종사자수 : 7.8%, 생산액 : 4.4%, 부가가치 : 4.6%)과 비교하면, 생산액을 제외한 모든 지표에서 비중이 감소됨.
- 전국과 서울시 제조업의 2000~15년간 연평균 증가율(CAGR)을 비교하여 볼 때, 전국의 경우는 모든 지표에서 증가하나, 서울시의 사업체수와 종사자수는 감소하는 것이 특징적임.
- 생산액과 부가가치의 연평균 증가율은 전국 지표와 대비하여 현저하게 낮지만, 단위당(사업체당/종사자당) 연평균 증가율은 오히려 서울시 지표가 높게 나타남.
- 서울시의 사업체당/종사자당 연도별 부가가치는 전국 대비하여 지속적으로 낮은 수준을 보임.

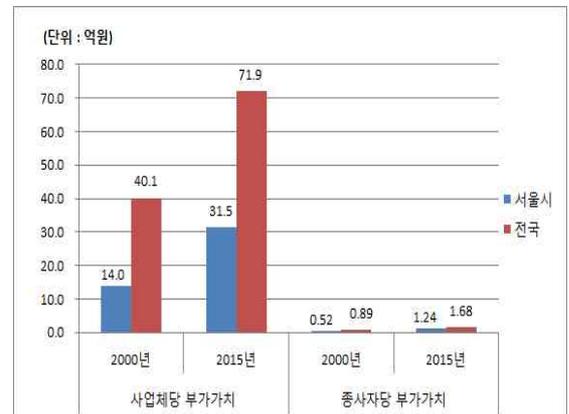
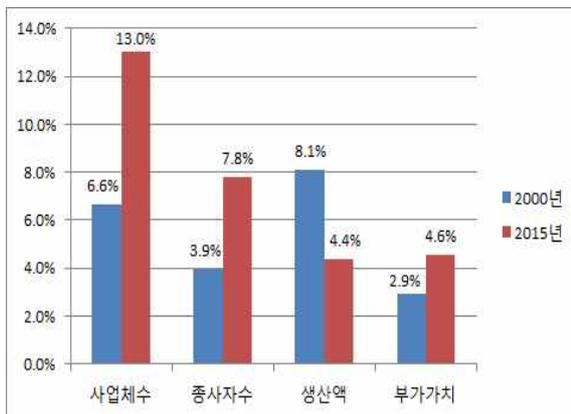
〈표 2-2〉 서울시 제조업 변화 추이

(단위 : 개사, 십억원, %)

구분	항목	2000년	2005년	2010년	2015년	CAGR <sup>3)</sup> (2000~15)
전국	사업체수	51,148	57,198	62,376	68,913	2.0
	종사자수	2,310,905	2,443,197	2,610,698	2,946,796	1.6
	생산액	534,450	801,683	1,334,833	1,429,085	6.8
	부가가치	205,187	291,153	435,344	495,774	6.1
	사업체당(억원)	40.12	50.90	69.79	71.94	4.0
	종사자당(억원)	0.89	1.19	1.67	1.68	4.4
서울	사업체수	6,663	5,656	5,107	4,572	-2.5
	종사자수	179,643	148,194	137,440	115,691	-2.9
	생산액	23,362	26,059	35,823	32,298	2.2
	부가가치	9,340	11,234	14,971	14,395	2.9
	사업체당(억원)	14.02	19.86	29.32	31.49	5.5
	종사자당(억원)	0.52	0.76	1.09	1.24	6.0

자료 : 통계청(각년도). "광업제조업조사"

〈그림 2-13〉 서울시 제조업의 전국 대비 비중 변화    〈그림 2-14〉 전국 및 서울시 생산효율성 변화



자료 : 통계청(각년도). "광업제조업조사"

3) CAGR(Compound Annual Growth Rate) : 연평균 증가율

### 가. 서울시 제조업 업종별 특성 : 사업체수

- 서울시의 제조업 사업체수는 2000년에 6,663개사에서 2015년 4,572개사로 연평균 증가율 -2.5%로 감소세를 보임.
- 업종별로 볼 때, '화학물질 및 화학제품', '의료, 정밀, 광학기기 및 시계' 등 일부 업종을 제외하고 전반적으로 사업체수의 감소세가 나타남. '의복, 의복 액세서리 및 모피 제품' 업종의 비중이 2000년 대비 7% 감소하였으나 2015년에 가장 높은 비중 (33%)을 보이고 있고, '인쇄 및 기록매체 복제업', '전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비' 업종의 비중(2015년 각각 9.4%, 8.1%)이 그 다음으로 높음.

〈표 2-3〉 서울시 제조업 업종별 사업체수 변화

(단위 : 개사, %)

구 분	2000년		2015년		CAGR (2000~15)
	사업체수	비 중	사업체수	비 중	
서울시 제조업	6,663	100	4,572	100	-2.5
식료품	116	1.7	126	2.8	0.6
음료	11	0.2	8	0.2	-2.1
섬유제품; 의복제외	342	5.1	228	5.0	-2.7
의복, 의복 액세서리 및 모피 제품	2,673	40.1	1,508	33.0	-3.7
가죽, 가방 및 신발	266	4.0	206	4.5	-1.7
목재 및 나무제품; 가구제외	11	0.2	3	0.1	-8.3
펄프, 종이 및 종이제품	131	2.0	99	2.2	-1.8
인쇄 및 기록매체 복제업	606	9.1	431	9.4%	-2.2
코크스, 연탄 및 석유정제품	4	0.1	2	0.0%	-4.5
화학물질 및 화학제품; 의약품 제외	36	0.5	61	1.3%	3.6
의료용 물질 및 의약품	12	0.2	19	0.4%	3.1
고무제품 및 플라스틱제품	191	2.9	103	2.3%	-4.0
비금속광물제품	51	0.8	17	0.4%	-7.1
1차 금속	31	0.5	34	0.7%	0.6
금속가공제품; 기계 및 가구 제외	224	3.4	143	3.1%	-2.9
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비	511	7.7	369	8.1%	-2.1
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	233	3.5	346	7.6%	2.7
전기장비	322	4.8	256	5.6%	-1.5
기타 기계 및 장비	513	7.7	306	6.7%	-3.4
자동차 및 트레일러	45	0.7	19	0.4%	-5.6
기타 운송장비	7	0.1	3	0.1%	-5.5
가구	24	0.4	29	0.6%	1.3
기타 제품 제조업	303	4.5	256	5.6%	-1.1

자료 : 통계청(각년도). "광업제조업조사"



### 나. 서울시 제조업 업종별 특성 : 종사자수

- 서울시의 제조업 종사자는 2000년 18만명에서 2015년 11.6만명의 연평균 증가율 -2.9%로 감소세를 보임.
- 업종별로 볼 때, '의복, 의복 액세서리 및 모피 제품' 업종은 2015년 비중이 34.3%로 가장 높고 연평균 증가율 -3.6%로 감소세를 보임. 반면, '의료, 정밀, 광학기기 및 시계' 업종은 2015년 비중(7.4%)이 2000년 대비 약 2.3배 증가하고 연평균 증가율 2.6%로 증가세를 보임.

〈표 2-4〉 서울시 제조업 업종별 종사자수 변화

(단위 : 명, %)

구 분	2000년		2015년		CAGR (2000~15)
	종사자수	비 중	종사자수	비 중	
서울시 제조업	179,643	100	115,691	100	-2.9
식료품	6,461	3.6	3,267	2.8	-4.4
음료	220	0.1	244	0.2	0.7
섬유제품; 의복제외	7,415	4.1	4,260	3.7	-3.6
의복, 의복 액세서리 및 모피 제품	68,892	38.3	39,638	34.3	-3.6
가죽, 가방 및 신발	6,616	3.7	4,383	3.8	-2.7
목재 및 나무제품; 가구제외	216	0.1	53	0.0	-8.9
펄프, 종이 및 종이제품	3,383	1.9	2,647	2.3	-1.6
인쇄 및 기록매체 복제업	13,539	7.5	9,566	8.3	-2.3
코크스, 연탄 및 석유정제품	93	0.1	-	-	-
화학물질 및 화학제품; 의약품 제외	1,492	0.8	1,893	1.6	1.6
의료용 물질 및 의약품	903	0.5	790	0.7	-0.9
고무제품 및 플라스틱제품	5,015	2.8	2,838	2.5	-3.7
비금속광물제품	1,064	0.6	669	0.6	-3.0
1차 금속	1,150	0.6	1,082	0.9	-0.4
금속가공제품; 기계 및 가구 제외	3,750	2.1	2,733	2.4	-2.1
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비	23,680	13.2	13,187	11.4	-3.8
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	5,819	3.2	8,572	7.4	2.6
전기장비	9,814	5.5	5,872	5.1	-3.4
기타 기계 및 장비	11,740	6.5	7,360	6.4	-3.1
자동차 및 트레일러	1,061	0.6	442	0.4	-5.7
기타 운송장비	87	0.0	57	0.0	-2.8
가구	523	0.3	643	0.6	1.4
기타 제품 제조업	6,710	3.7	5,444	4.7	-1.4

자료 : 통계청(각년도). "광업제조업조사"

#### 다. 서울시 제조업 업종별 특성 : 생산액

- 서울시의 제조업 생산액은 2000년 23.4조원에서 2015년 32.3조원으로 연평균 증가율 2.2%로 '전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비', '1차 금속' 등 일부 업종을 제외하고 전반적으로 증가세를 보임.
- 업종별로 볼 때, '의복, 의복 액세서리 및 모피 제품' 업종은 2015년 비중이 42%로 가장 높고 연평균 증가율 4.9%로 증가세를 보임. 반면, '전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비' 업종은 2015년 비중(10%)이 2000년 대비 약 0.4배로 감소하고 연평균 증가율 -3.2%로 감소세를 보임.

〈표 2-5〉 서울시 제조업 업종별 생산액 변화

(단: 백만원, %)

구 분	2000년		2015년		CAGR (2000~15)
	생산액	비 중	생산액	비 중	
서울시 제조업	23,361,737	100	32,297,653	100	2.2
식료품	1,621,828	6.9	1,207,998	3.7	-1.9
음료	37,473	0.2	139,710	0.4	9.2
섬유제품; 의복제외	1,287,014	5.5	1,416,100	4.4	0.6
의복, 의복 액세서리 및 모피 제품	6,654,014	28.5	13,553,559	42.0	4.9
가죽, 가방 및 신발	640,531	2.7	1,509,431	4.7	5.9
목재 및 나무제품; 가구제외	9,841	0.0	5,273	0.0	-4.1
펄프, 종이 및 종이제품	382,613	1.6	442,924	1.4	1.0
인쇄 및 기록매체 복제업	1,245,011	5.3	1,568,964	4.9	1.6
코크스, 연탄 및 석유정제품	16,948	0.1	-	-	-
화학물질 및 화학제품; 의약품 제외	289,157	1.2	726,908	2.3	6.3
의료용 물질 및 의약품	154,868	0.7	198,862	0.6	1.7
고무제품 및 플라스틱제품	663,254	2.8	916,534	2.8	2.2
비금속광물제품	318,227	1.4	317,204	1.0	0.0
1차 금속	296,432	1.3	175,480	0.5	-3.4
금속가공제품; 기계 및 가구 제외	405,362	1.7	598,017	1.9	2.6
전자부품 컴퓨터 영상 음향 및 통신장비	5,257,095	22.5	3,218,721	10.0	-3.2
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	601,114	2.6	1,612,174	5.0	6.8
전기장비	1,255,397	5.4	1,432,395	4.4	0.9
기타 기계 및 장비	1,245,618	5.3	1,658,167	5.1	1.9
자동차 및 트레일러	96,208	0.4	105,620	0.3	0.6
기타 운송장비	6,069	0.0	17,223	0.1	7.2
가구	48,694	0.2	181,862	0.6	9.2
기타 제품 제조업	828,969	3.5	1,271,150	3.9	2.9

자료 : 통계청(각년도). "광업제조업조사"



## 라. 서울시 제조업 업종별 특성 : 부가가치

- 서울시의 제조업 부가가치는 2000년 9.3조원에서 2015년 14.4조원으로 연평균 증가율 2.9%로 '전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비', '식료품' 등 일부 업종을 제외하고 전반적으로 증가세를 보임.
- 업종별로 볼 때, '의복, 의복 액세서리 및 모피 제품' 업종은 2015년 비중이 43.7%로 가장 높고 연평균 증가율 5.6%로 증가세를 보임. 반면, '전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비' 업종은 2015년 비중(8.7%)이 2000년 대비 약 0.5배로 감소하고 연평균 증가율 -2.2%로 감소세를 보임.

〈표 2-6〉 서울시 제조업 업종별 부가가치 변화

(단위: 백만원, %)

구 분	2000년		2015년		CAGR (2000~15)
	부가가치	비 중	부가가치	비 중	
서울시 제조업	9,339,514	100	14,395,268	100	2.9
식료품	764,083	8.2	581,000	4.0	-1.8
음료	18,839	0.2	83,077	0.6	10.4
섬유제품; 의복제외	393,530	4.2	448,432	3.1	0.9
의복, 의복 액세서리 및 모피 제품	2,791,530	29.9	6,296,693	43.7	5.6
가죽, 가방 및 신발	267,277	2.9	751,908	5.2	7.1
목재 및 나무제품; 가구제외	4,942	0.1	2,478	0.0	-4.5
펄프, 종이 및 종이제품	148,363	1.6	202,794	1.4	2.1
인쇄 및 기록매체 복제업	619,074	6.6	756,944	5.3	1.3
코크스, 연탄 및 석유정제품	6,318	0.1	-	-	-
화학물질 및 화학제품; 의약품 제외	113,639	1.2	386,881	2.7	8.5
의료용 물질 및 의약품	78,558	0.8	147,200	1.0	4.3
고무제품 및 플라스틱제품	299,222	3.2	342,624	2.4	0.9
비금속광물제품	110,398	1.2	96,858	0.7	-0.9
1차 금속	76,473	0.8	50,684	0.4	-2.7
금속가공제품; 기계 및 가구 제외	163,626	1.8	264,486	1.8	3.3
전자부품 컴퓨터 영상 음향 및 통신장비	1,743,433	18.7	1,248,100	8.7	-2.2
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	270,765	2.9	825,325	5.7	7.7
전기장비	501,616	5.4	563,224	3.9	0.8
기타 기계 및 장비	564,027	6.0	735,303	5.1	1.8
자동차 및 트레일러	46,526	0.5	39,699	0.3	-1.1
기타 운송장비	2,906	0.0	7,616	0.1	6.6
가구	21,756	0.2	57,212	0.4	6.7
기타 제품 제조업	332,613	3.6	516,488	3.6	3.0

자료 : 통계청(각년도). "광업제조업조사"

#### 4) 서울시 산업구조 전망

- 서울시의 서비스 경제화 수준은 전국의 경우보다 7배 높은 수준임. 서울시의 제조업 비중은 1990년대 이후 꾸준히 감소 추세를 보이다가 2010년대 들어 반등 양상을 보임.
- 서울시 지식서비스산업의 사업장면적을 추정할 경우, 2015년의 서울시 지식서비스산업의 사업장면적이 11.9km<sup>2</sup>로 서울시 제조업 산업입지면적 3.6km<sup>2</sup>의 약 3.3배에 달함.
- 서울시 제조업의 사업체수, 종사자는 거의 전 산업에 걸쳐 감소세를 보이거나 '화학물질 및 화학제품', '의료용 물질 및 의약품', '의료, 정밀, 광학기기 및 시계' 등 고부가가치 산업의 사업체수는 증가하는 양상을 보임.
  - '의복, 의복 액세서리 및 모피 제품' 업종의 사업체수와 종사자수는 급격한 감소세를 보였지만, 생산액 및 부가가치가 2000년 대비 2배 이상 증가하여 고부가가치 추구 경향이 강해짐.
  - '가죽, 가방 및 신발' 생산액 및 부가가치가 2000년 대비 2배 이상 증가하였고, '화학물질 및 화학제품' 업종 경우는 2000년 대비 3배 이상 증가함.
- 과거 전통산업 위주의 서울 산업구조는 지식산업, 정보통신산업, 문화산업 등의 지식기반의 미래형 산업구조로 전환되어 특화형 상권을 형성하고 있고, 지식산업센터 등을 중심으로 하는 업종별 집적의 형태를 나타내고 있어<sup>4)</sup> 이러한 경향은 앞으로도 지속될 것으로 전망됨.
- 서울시 제조업 사업체는 중소기업이 대부분을 차지하고 있는데, 지식산업으로의 패러다임 변화속에 산업의 변화를 선도하는 대기업에 비해 변화를 후행하는 중소기업은 자체적인 경쟁우위 확보 가능성이 낮은 것이 현실이므로, 향후에도 서울시 사업체의 규모 및 경쟁력이 크게 바뀌지는 않을 것으로 전망됨<sup>4)</sup>.

4) 홍권표, “서울특별시 산업구조 변화와 미래전략”, 경영사학 제32집 제4호, 2017



## 5) 서울시 전략산업

- 「경제비전 2030」의 서울형 창조경제 모델은 IT·BT·GT·NT 융합산업의 육성과 IT 융복합 기반의 콘텐츠·앱·패션·디자인 산업 등 지식기반산업 육성을 주축으로 하여 BS산업 및 관광·MICE 산업의 발전을 모색함.

〈그림 2-15〉 「경제비전 2030」의 서울시 지식기반경제 모델



- 「경제비전 2030」의 서울시 지식기반경제 모델에 따라 44개 업종, 136개 특화산업·상권의 전략화가 추진됨.

〈그림 2-16〉 「경제비전 2030」의 서울시 지식기반경제 모델의 특화산업



## 2. 서울시 산업정책

- 우리나라 경제성장과 더불어 산업입지정책은 시기별로 다른 양상을 띠고 있으며, 서울시의 산업정책은 가장 많은 영향력을 발휘함.

<표 2-7> 산업입지정책의 시기별 주요 내용

구 분	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대	2010년대
정책대상	-계획입지 개발 시도	-수도권 내 산업 집중	-지역적 불균형 심화	-개별입지 증대 -첨단산업 입지 수요공급	-지식기반산업 입지공급 -기존단지의 경쟁력 제고	-산업간 융복합 -신산업 육성 및 확대
정책기조	-수출위주 경공업 입지	-수도권 억제 -대규모 산업 단지 조성	-산업단지 내실화 -농공단지 개발	-입지유형 다양화 -입지규제 완화 -구조조정 촉진	-전문화된 집적 지구 -지식기반경제 구축지원 -산업단지 클러스터사업 추진	-과학과 ICT 융합을 통한 창조경제 실현 -융복합·신성장 동력·미래산업 육성
관련법규	-국토건설종합 계획법 -수출산업·공업 단지개발 조성법 -기계공업진흥법 -조선공업진흥법 -전자공업진흥법	-지방공업개발법 -국토이용관리법 -산업기지개발 촉진법 -공업단지관리법 -공업배치법 -환경보전법	-수도권정비 계획법 -중소기업진흥법 -농어촌소득원 개발촉진법 -공업발전법	-산업입지법 -공업배치법 -국토이용관리법 (개정) -산업기술단지 지원특별법 -벤처기업육성에 관한 특별법 -정보화촉진법	-산업입지법 개정 -산업집적법 개정 -문화산업진흥법 -국토의 계획 및 이용에 관한 법률 -인허가 절차 간소화 특례법	-산업입지법 개정 -산업집적법 개정 -국토의 계획 및 이용에 관한 법률 규제 완화
산업구조	-경공업우선 정책 -섬유·합판·전기제품·신발류	-중화학공업 육성정책 -석유화학, 철강, 선박, 자동차, 기계	-기술집약적 산업 수출 산업화 -반도체, 전자 공업, 자동차	-정보통신산업 활성화 -반도체, 정밀 화학, 자동차 프로그램 개발	-지식집약적 산업, 미래 산업의 성장 -정보통신·게임·바이오산업	-녹색기술산업 -첨단융복합산업 -고부가가치 서비스산업 -창조산업
비고	-울산공업센터 조성 -수출산업단지 조성	-지방공업개발 장려지구 -동남권 대규모 산업단지 조성 -수출자유지역 개발	-서남권 대규모 산업단지 조성 -농공단지 개발 -아파트형공장 조성	-산업단지 명칭 변경 -개발절차 간소화 -개별입지 증대 -테크노파크 조성	-도시첨단산업 단지 -문화산업단지 -소프트웨어 진흥단지 -클러스터 시범단지	-복합용도지구 및 산학융합 지구 -구조고도화 & 노후산단재생 -혁신단지 -재생단지

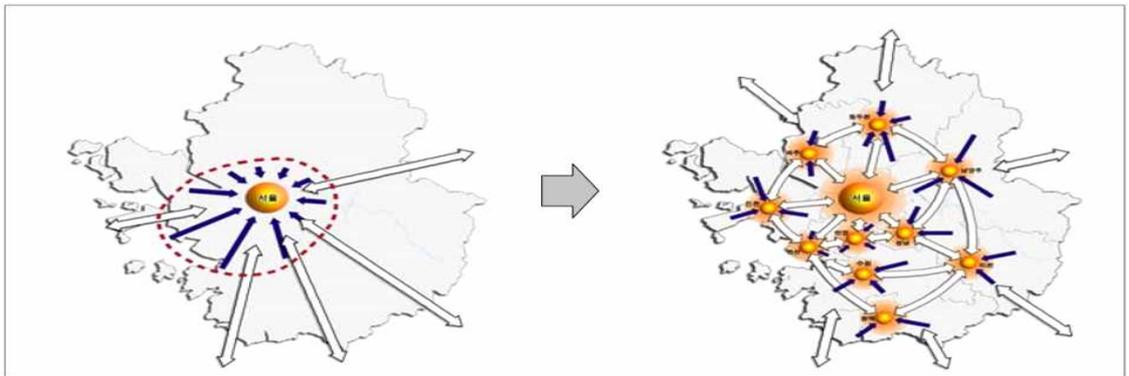
자료 : 2016 산업입지요람(한국산업단지공단)



## 1) 제3차 수도권정비계획(2006~2020)

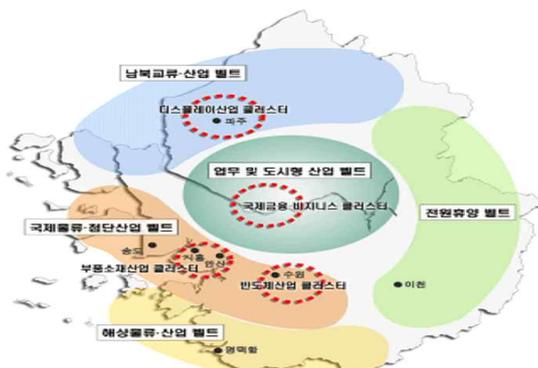
- 본 계획은 수도권정비계획법(제4조)에 따라 수도권 정비의 기본방향, 인구 및 산업의 배치, 권역의 구분 및 정비방향, 광역시설의 정비 등에 관한 기본적인 사항을 정하는 장기종합계획임.
- 수도권 정비 목표는 선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권, 동북아 경제중심으로 경쟁력 있는 수도권, 지방과 더불어 발전하는 수도권, 지속가능한 성장관리 기반을 갖춘 수도권을 형성하여 지방과 상생 발전하며 살기 좋은 동북아 경제중심이 되는 것임.
- 공간구조 개편방향
  - 서울 중심적 공간구조를 “다핵 연계형 공간구조”로 전환 : 통근권, 생활권, 역사성 등을 고려하여 인천·경기지역에 10개 내외의 자립적 도시권을 형성하여 도시권별 자족성을 제고하고, 지역 중심도시들간 연계를 강화하여 서울의 부담을 경감시키고 수도권의 균형 있는 발전을 유도함.

〈그림 2-17〉 서울 중심적 공간구조를 다핵연계형 공간구조로 전환



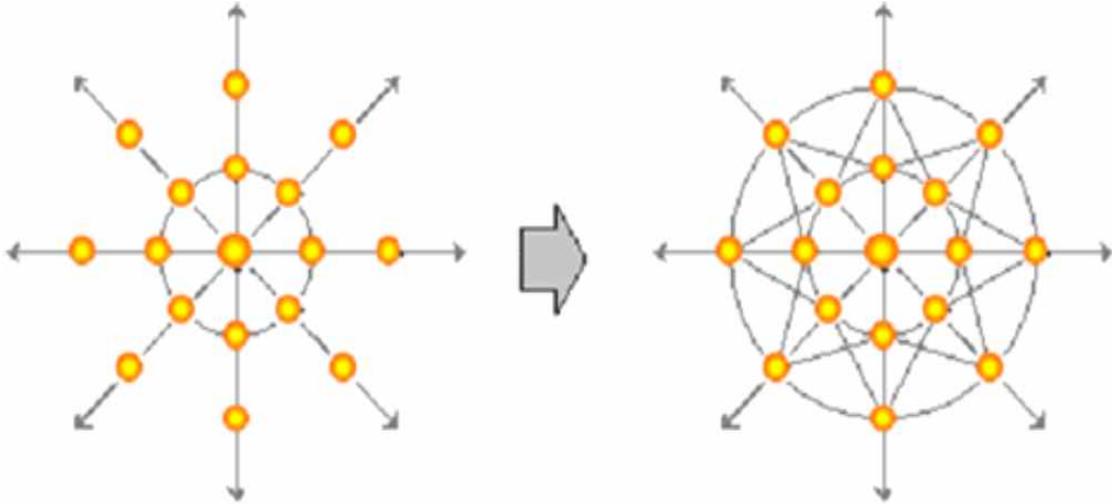
- 지역별 특성을 고려한 클러스터형 산업벨트를 구축 : 지역의 입지적 특성, 기존 지역 산업의 성격을 고려하여 수도권에 5개의 특성화된 산업벨트 형성을 유도하고, 다양한 형태의 혁신클러스터를 구축하여 국제적 산업경쟁력을 제고함. 서울 및 주변지역은 동북아 금융업무기능 중심으로 특화하고, 지식기반산업 및 도시형 제조업을 중심으로 「업무 및 도시형산업벨트」를 조성함. 특히, 서울시에는「국제 금융·비즈니스 클러스터」형성을 추진함.

〈그림 2-18〉 수도권의 산업 특성화벨트



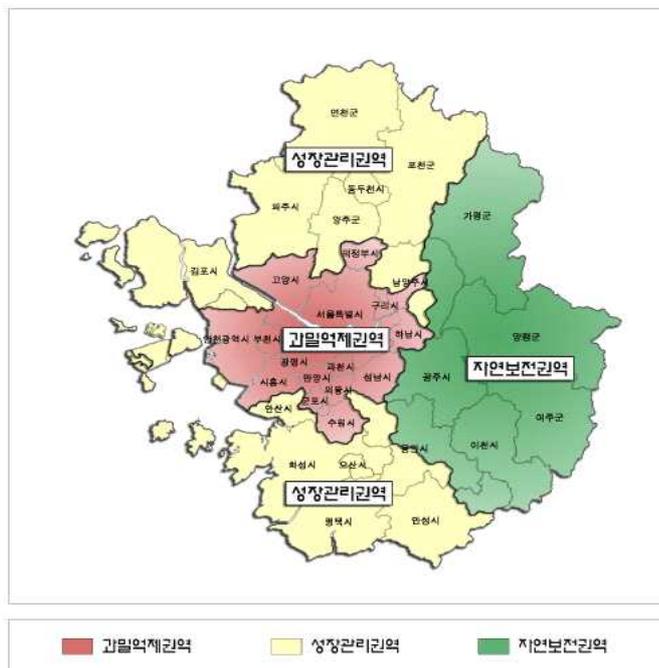
- 서울중심의 방사형 교통체계를 환상격자형 교통체계로 전환 : 서울을 경유하지 않고 지역중심도시와 도시간을 직결하여 서울시의 교통부하를 경감시키고, 수도권 지역의 상호보완적 발전을 유도함.

<그림 2-19> 수도권 교통망 전환 개념도



- 수도권 정비 방안 : 수도권을 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 등 3개 권역으로 구분하고 권역 특성별로 인구집중유발시설과 대규모 개발사업의 입지에 대한 차등규제를 실시함. 서울시는 과밀억제권역에 해당되어 과밀화 방지를 통한 도시문제 해소에 역점이 부여됨.

<그림 2-20> 수도권 권역구분





- 공업용지 공급 : 수도권 공업용지의 공급관리를 통하여 제조업의 수도권 집중을 억제하고, 산업단지 이외의 공업지역을 공장총량제로 전환하여 관리함.

〈그림 2-21〉 산업단지 이외의 공업지역의 공장총량제 관리 전환

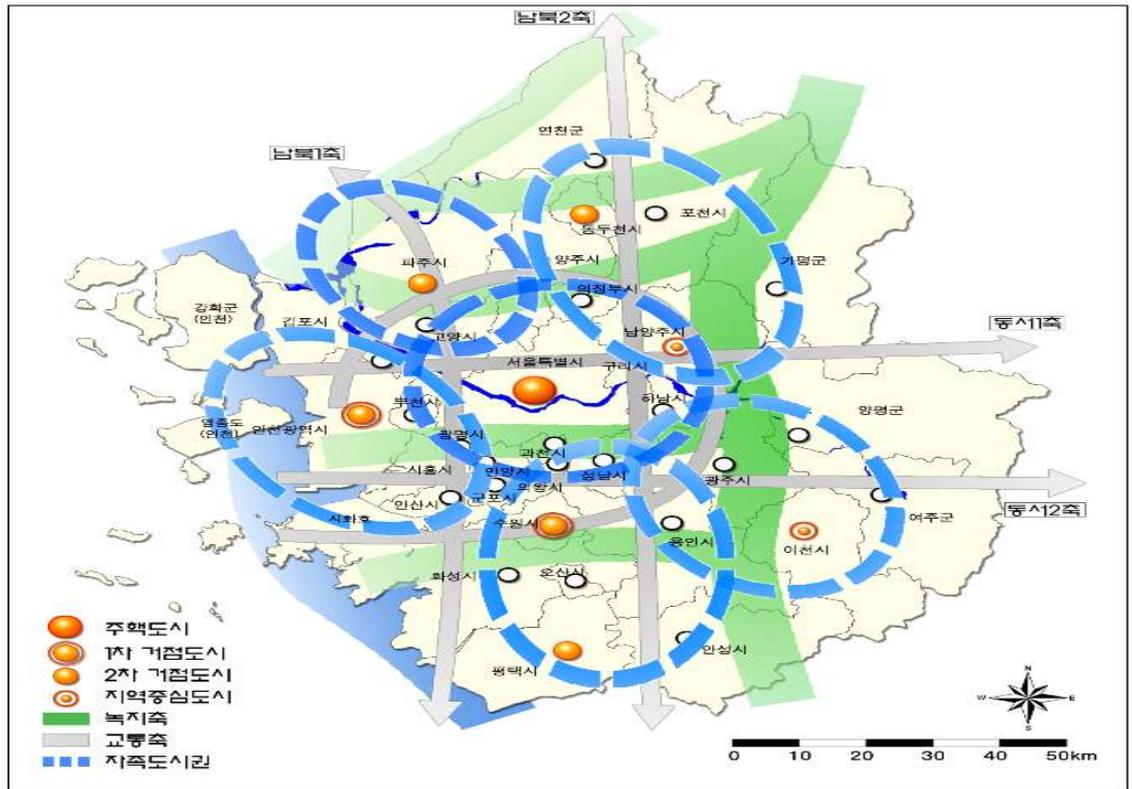


## 2) 2020년 수도권 광역도시계획

- 수도권 광역도시계획은 둘 이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 행정구역 전부 또는 일부를 광역계획권으로 지정하여, 도시권 범위에 따라 해당 시장·군수, 시·도지사, 또는 건설교통부장관이 광역계획권의 공간구조와 기능분담, 녹지관리체계와 환경보전, 광역시설의 배치 등에 관하여 정책방향을 정하는 계획임.
- 계획의 목표
  - 수도권 주민의 삶의 질 제고
  - 수도권의 지속가능한 도시발전 도모
  - 수도권의 국제경쟁력 강화
- 계획의 실천전략
  - 수도권 공간구조를 다핵공간구조로 하고, 지역별로 자족도시권 형성
  - 공간구조구상과 도시성장관리를 고려하여 개발제한구역 조정가능지역 설정
  - 광역 생태녹지축을 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가·관광벨트 구축
  - 효율적이며 친환경적인 대중교통중심의 광역교통체계 구축
  - 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템 구축
  - 광역적 차원에서의 대기질·수질·생태계를 보전하는 체계 구축
- 수도권의 공간구조를 지역별로 자족도시권을 형성할 수 있도록 구상함.
  - 서울 외곽에 거점도시를 육성하여 단핵집중의 수도권 공간구조를 다핵공간구조로 개편
  - 지역별 다핵화와 연계된 산업배치를 통하여 거점도시 중심의 자족생활권 형성
  - 거점도시간 네트워크 체계를 구축하여 상호기능 보완
  - 거점도시와 인접 배후지역간의 연계 강화
- 수도권의 주핵도시 서울은 중추관리기능을 집적시키되, 현재의 도심부, 영동, 영등포 지역의 중심체계에서 서울도심, 용산, 영등포, 상암(수색), 영동, 청량리(왕십리) 등을 포함하는 다심 체계로 개편을 유도함.



〈그림 2-22〉 수도권 공간구조 골격구상도



- 2020년 수도권 광역도시계획의 변경안(2009.4)에서 「개발제한구역조정 및 관리계획(2008.9.)에 따라 개발제한구역 추가해제총량을 설정하고 그 활용방안을 제시함.
  - 서울시의 개발제한구역 해제총량이 최초 계획(2007.7) 대비 1.328km<sup>2</sup> 증가함.
  - 추가 해제물량은 서울시 경쟁력 강화를 위한 산업·물류공간 및 기성 시가지의 도시 재생을 촉진하기 위한 완충공간으로 활용됨.

〈표 2-8〉 해제가능총량의 종합

구 분	계(km <sup>2</sup> )	서울시	인천시	경기도	국가
기존 해제계획총량	124.507	<b>13.280</b>	6.997	104.230	(46.804)
해제 잔여면적	26.520	<b>1.183</b>	1.336	24.001	(0.796)
추가 해제가능총량	114.496	<b>1.328</b>	2.099	31.269	79.8
향후 해제가능총량	141.016	<b>2.511</b>	3.435	55.270	79.8

### 3) 제4차 국토종합계획 수정계획(2011 ~ 2020)

- 국토종합계획은 국토를 이용·개발·보전함에 있어서 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여 국토가 지향하여야 할 장기발전방향을 제시하는 종합계획임.
- 국토종합계획의 연혁
  - 제1차 국토종합개발계획 (1972-1981년)
  - 제2차 국토종합개발계획 (1982-1991년)
  - 제2차 국토종합개발계획 수정계획 (1987-1991년)
  - 제3차 국토종합개발계획 (1992-2001년)
  - 제4차 국토종합계획 (2000-2020년)
  - 제4차 국토종합계획 수정계획 (2006-2020년) : 행정중심복합도시 건설 등으로 인한 국토공간 구조 변화 반영, 남북 교류협력 확대 및 대외환경 변화에 대응하는 국토전략 제시를 위해 수립
- 계획의 비전 : 대한민국의 새로운 도약을 위한 『글로벌 녹색국토』
  - 동북아시아 중심에 위치한 한반도의 장점을 최대한 활용하고 FTA 시대의 글로벌 트렌드를 수용하여 유라시아-태평양 지역을 선도하는 글로벌 국토 실현
  - 정주환경, 인프라, 산업, 문화, 복지 등 전 분야에 걸쳐 국민의 꿈을 담을 수 있는 국토공간을 조성하고, 저탄소 녹색성장의 기반을 마련하는 녹색국토 실현자립형 지역발전의 기반 구축

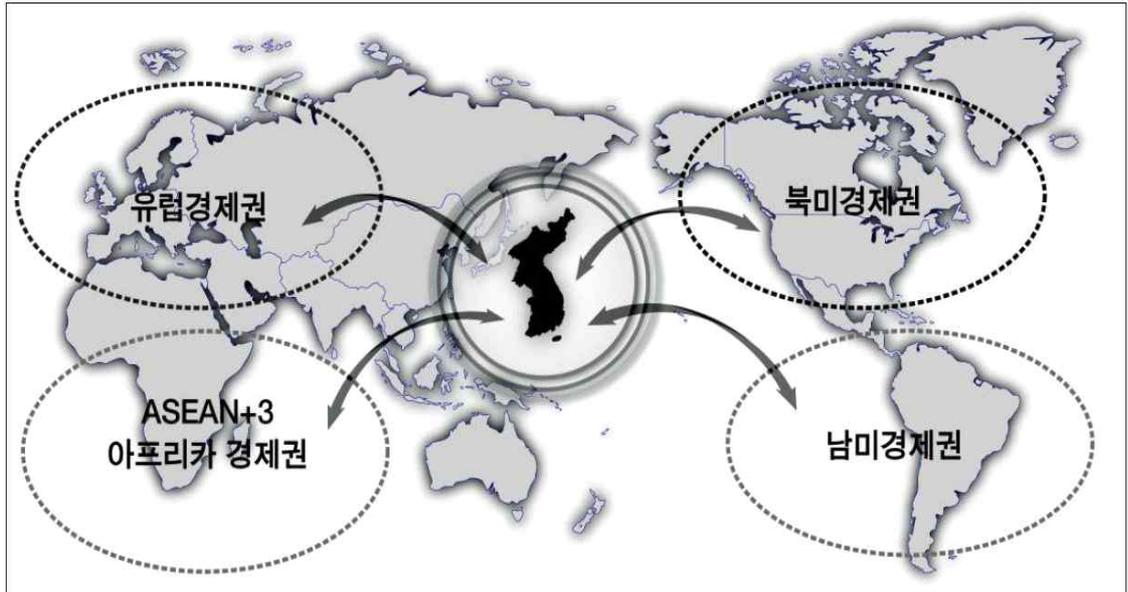
〈그림 2-23〉 국토종합계획의 기본 틀





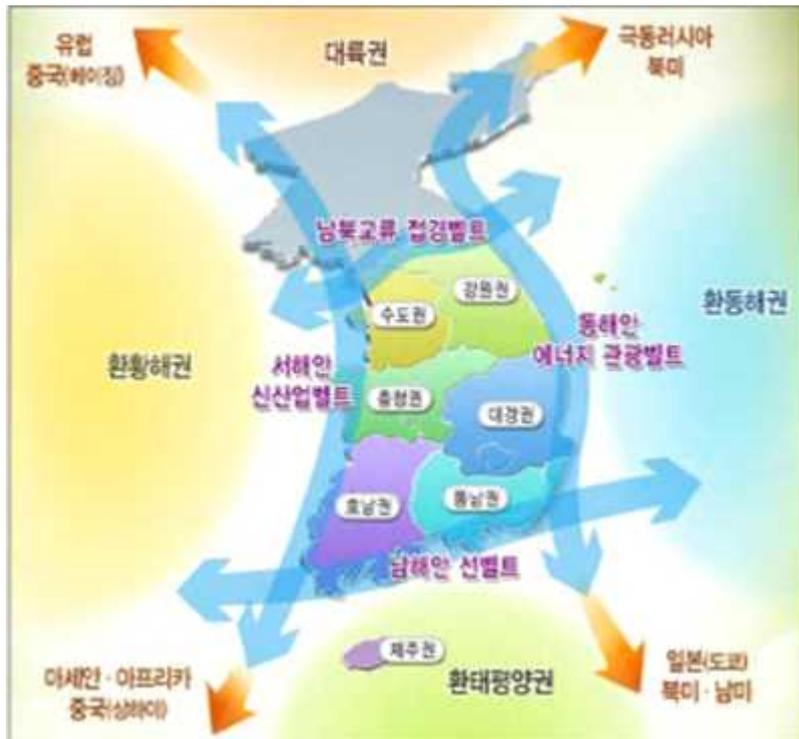
- 대외적 국토공간 형성 방향 : 초광역개발권을 중심으로 개방형 국토발전축을 형성하여 초국경적 교류·협력기반 강화

〈그림 2-24〉 유라시아-태평양의 전략적 요충지



- 대내적 국토공간 형성 방향 : 5+2 광역경제권을 중심으로 거점도시권 육성, 광역 경제권간 연계·협력을 통해 지역의 자립적 발전 유도

〈그림 2-25〉 국토형성의 기본골격



- 6대 추진전략
  - 국토경쟁력 제고 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화
  - 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성
  - 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성
  - 녹색교통·국토정보 통합네트워크 구축
  - 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축
  - 초국경적 국토경영 기반 구축
- 수도권 발전방향
  - 동아시아경제 선도를 위한 전략거점 및 지식산업클러스터 육성 : 서울 및 인천경제자유구역에 국제 업무거점을 형성하고 경인축을 국제 업무축으로 육성, 문화콘텐츠, 디자인, 소프트웨어산업 등 지식기반서비스산업과 로봇·바이오, U-헬스, IT 기반융합, 고령친화, 신재생에너지 등 지식기반 제조업의 거점으로 육성
  - 국제 물류인프라 구축 및 교통인프라 기능 확충 : 경인 아라뱃길 건설 등을 통해 수도권 물류 효율성 확보, 서울 통과 교통량의 저감을 위해 광역우회교통망을 확충
  - 다핵공간구조 형성과 낙후지역 지원
  - 환경친화적 도시 정비 및 관광경쟁력 강화
  - 수도권의 광역행정 협조체제 구축 및 권역간 협력 강화



#### 4) 2030 서울도시기본계획

- 2030 서울도시기본계획은 2030년까지 서울시가 추구하는 변화의 방향을 담고 있는 법정최상위 계획으로서, 공간계획 뿐 아니라 향후 서울시의 모든 부문별 계획과 정책 수립의 기본 방향을 제시함.

〈그림 2-26〉 2030 서울도시기본계획의 개념도



- 서울시가 향후 20년간 가장 우선순위에 두고 추진해야 할 것으로 제안한 계획과제들을 기초로 5대 핵심이슈를 선정하고, 이를 달성하기 위한 17개 목표와 58개 전략을 제시함.

〈표 2-9〉 핵심이슈 1의 목표 및 전략

핵심이슈 1 : 차별없이 더불어 사는 사람중심 도시	
목 표	전 략
1. 초고령 사회에 대응한 복지시스템 마련	1-1 안정적 노후생활 보장을 위한 사회적 지원 강화
	1-2 고령인구의 사회참여 기회 확대와 세대통합 문화 조성
2. 시민 누구나 건강하게 사는 생활터전 조성	2-1 효율적 공공보건의료체계 구축으로 건강사각지대 해소
	2-2 생애주기별 예방적 건강관리 강화
	2-3 환경성 질환 예방 관리 및 시민 먹거리 안전성 강화
3. 양극화 및 차별 해소를 위한 사회시스템 구축	3-1 차별받지 않고 살아갈 수 있도록 사회적 약자의 권리 보장 강화
	3-2 지역 맞춤형 복지서비스 구축
	3-3 나눔과 참여를 통한 자발적 복지공동체 구현
	3-4 문화의 다양성과 가치가 존중되는 사회 조성
4. 전 생애에 걸쳐 학습 가능한 교육시스템 구축	4-1 누구에게나 차별없는 교육 지원
	4-2 학습사회 구축을 통한 시민역량 강화
	4-3 전인교육을 위한 학교의 기능 회복 지원
	4-4 지역자원을 활용한 교육공동체 실현
5. 성평등과 사회적 돌봄의 실현	5-1 성평등한 가족사회문화 조성
	5-2 여성의 경제활동 확대를 위한 사회환경 조성
	5-3 위험폭력으로부터 안전한 환경 조성
	5-4 지역사회 돌봄 공동체 구현

〈표 2-10〉 핵심이슈 2의 목표 및 전략

핵심이슈 2 : 일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시	
목 표	전 략
1. 창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약	1-1 창조경제 기반 강화를 통한 성장동력산업의 경쟁력 제고
	1-2 창의형 중소벤처기업 육성
	1-3 서울형의 지속가능한 산업생태계 구축
	1-4 혁신클러스터 육성 및 기존 산업집적지의 활성화
2. 경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모	2-1 공존과 협동의 사회적경제 활성화
	2-2 소상공인의 성장 지원을 통한 자생력 강화
	2-3 취약계층의 자립적 일자리 확대
3. 사람과 일자리 중심의 활력경제 실현	3-1 창의적 인재 양성을 통한 창조계층 확대
	3-2 세계인이 일하고 싶어하는 글로벌 환경 조성
	3-3 생활-일자리 통합 공간 창출을 통한 21세기형 도시경제 환경 조성

〈표 2-11〉 핵심이슈 3의 목표 및 전략

핵심이슈 3 : 역사가 살아있는 즐거운 문화도시	
목 표	전 략
1. 생활 속에 살아 숨 쉬는 도시역사 구현	1-1 역사적 특성이 드러나는 도시공간구조 형성
	1-2 시민의 역사자원 접근성 개선
	1-3 역사자원의 시간적 공간적 확대
	1-4 실행력 있는 역사보전의 추진
2. 마음으로 느낄 수 있는 도시경관 관리	2-1 자연경관의 보호
	2-2 역사경관의 보전과 관리
	2-3 가로경관과 시가지경관의 관리
	2-4 시민과 함께하는 경관관리 추진
3. 모두가 함께 누리는 다양한 도시문화 창출	3-1 모든 시민이 즐길 수 있는 문화적 여건 조성
	3-2 문화로 특화된 지역발전 도모
	3-3 문화생태네트워크 형성

〈표 2-12〉 핵심이슈 4의 목표 및 전략

핵심이슈 4 : 생명이 살아 숨 쉬는 안심도시	
목 표	전 략
1. 공원 선도형 생태도시 조성	1-1 공원 인프라 선도 도시로의 이해
	1-2 도시기후 조절 능력 강화
	1-3 도시 내 자연생태계 보전회복과 공익기능 증대
	1-4 도시생활 환경의 질적 향상 및 최적화
2. 에너지 효율적인 자원순환도시 실현	2-1 에너지 위기 대비 관리체계 고도화
	2-2 저탄소 에너지 생산소비 체계 정착
	2-3 자원 리사이클링 확대
3. 다 함께 지켜주는 안전한 도시 만들기	3-1 위험정보의 획득 및 활용체계 고도화
	3-2 조기대응 신속성 확보 및 역량 증진
	3-3 도시 생활 안전 거버넌스 확대
	3-4 기상 재난의 예방 및 환경치수 역량 향상

〈표 2-13〉 핵심이슈 5의 목표 및 전략

핵심이슈 5 : 주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시	
목 표	전 략
1. 삶터와 일터가 어우러진 도시재생 추진	1-1 역세권 중심의 직주근접형 복합 토지이용
	1-2 지역별 특화발전을 통한 균형발전 도모
	1-3 주민참여형 도시재생을 통한 지역활성화
	1-4 도시공간과 정보통신기술을 접목한 통합적 도시관리
	1-5 효율적인 친환경적 물류체계 구축
2. 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 녹색교통환경 조성	2-1 대중교통 중심의 도시재생과 복합 연계교통체계 구축
	2-2 보행과 자전거 이용이 안전한 도로공간 재편과 건강한 생활환경 조성
	2-3 승용차 이용의 합리적 관리
3. 선택이 자유롭고 안정된 주거공간 확대	3-1 부담 가능한 주택 공급 확대 및 주택수급관리체계 구축
	3-2 맞춤형 주거복지 프로그램 확대
	3-3 살기좋은 주거공동체 조성



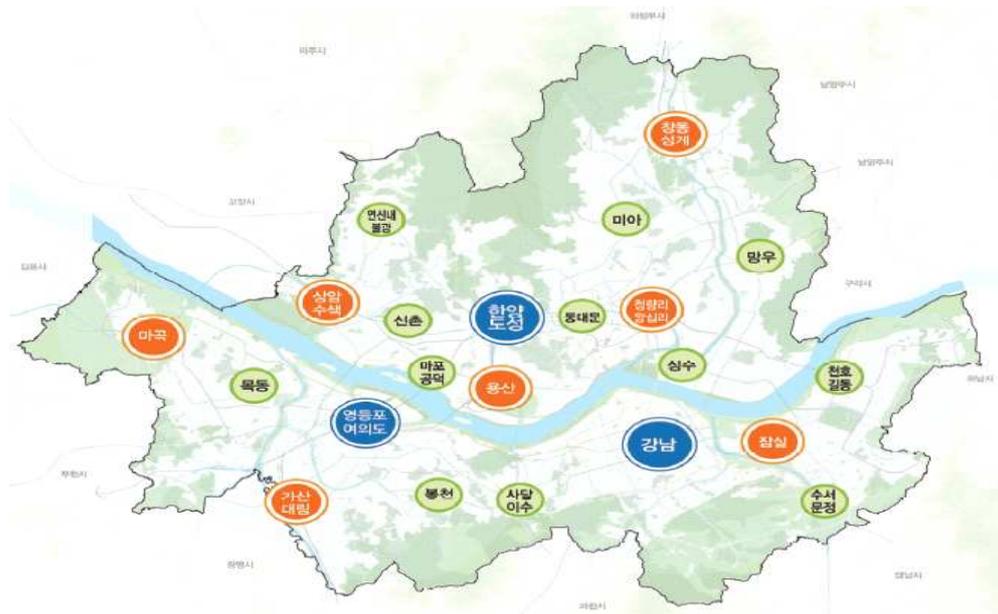
- 2030 서울시의 공간구조는 서울 및 수도권을 둘러싼 사회경제적 여건변화와 5개 핵심이슈별 계획의 목표와 전략을 실현할 수 있도록 개편을 추진함.

〈그림 2-27〉 서울시 공간구조 구상도



- 서울시의 공간구조 설정은 기존 중심체계 '1도심, 5부도심, 11지역중심'의 단핵 단순 위계적 공간구조에서 '3도심, 7광역중심, 12지역중심'의 다핵 기능적 체계로의 전환을 추구함.

〈그림 2-28〉 2030 서울플랜 중심지체계



- 3대 도시 육성방향
  - 한양도성 : 역사문화중심지 - 서울의 역사도심으로 국제적 문화교류기능 담당
  - 영등포·여의도 : 국제금융중심지 - 증권거래소 등을 중심으로 국제금융기능 담당
  - 강남 : 국제업무중심지 - 국제기구 유치, MICE 산업육성 등을 통해 국제비즈니스 기능 담당
- 7대 광역중심 육성방향
  - 용산(도심권) : 역사도심인 한양도성 안에서 수용하기 어려운 고밀·고층의 대형 상업·업무시설 등을 흡수하고 한양도성 및 영등포·여의도와 연계한 국제기능 등 고차업무기능 집적
  - 청량리·왕십리(동북권) : 지역간 철도교통 및 환승 역세권의 잠재력 활용하여 상업·문화중심 기능 집적
  - 창동·상계(동북권) : 경원축의 중심지로 창동차량기지 등 가용지를 활용하여 지역 고용기반을 구축함으로써 외곽에서 시내로 유입되는 통근교통을 흡수하고 서울 대도시권 동북지역의 자족성 제고
  - 상암·수색(서북권) : 한강축에서 경의축이 갈라지는 교차점으로 대규모 개발 가용지를 활용하여 서울 대도시권 서북지역의 광역적 고용기반을 구축
  - 마곡(서남권) : 김포공항 및 상암과 연계, 대규모 개발 가용지를 활용하여 신규 지식기반산업 창출
  - 가산·대림(서남권) : 산업단지 및 구로차량기지 등 가용지를 중심으로 창조적 지식기반 고용기능 확산
  - 잠실(동남권) : 강남 도심과 연계, MICE 산업 등을 육성하여 국제적 관광·쇼핑 기반 구축
- 12대 지역중심 육성방향
  - 동대문(도심권) : 패션산업 등을 통해 다양한 창조산업 육성
  - 망우(동북권) : 지역 간 철도교통을 기반으로 상업·문화 중심기능 집적
  - 미아(동북권) : 교통의 결절점으로 상업·문화 중심기능 집적
  - 성수(동북권) : 건대 입구의 대학 잠재력과 성수 준공업지역을 연계하여 창조적 지식기반산업 집적지로 전환
  - 신촌(서북권) : 신촌·홍대 앞 등 집적된 대학 잠재력을 활용하여 다양한 창조문화 산업의 거점으로 육성



- 마포·공덕(서북권) : 공항철도를 기반으로 기존의 업무기능을 확대
  - 연신내·불광(서북권) : 교통의 결절점으로 상업·문화 중심기능 집적 및 사회혁신 창조클러스터를 활용한 신성장산업 육성
  - 목동(서남권) : 기존의 업무 및 상업 중심의 자족기능 확대
  - 봉천(서남권) : 행정, 상업, 문화, 대학 등의 특화된 기능의 융복합을 통하여 서남권의 복합업무거점으로 육성
  - 사당·이수(서남권) : 동·서 및 남·북 간 교통의 결절점으로서의 잠재력을 활용한 고용기반 강화
  - 수서·문정(동남권) : 광역교통기능(KTX)과 연계하여 업무·R&D·물류 등 복합기능 구축
  - 천호·길동(동남권) : 대규모 배후지역 개발에 따라 외곽에서 유입되는 통근교통을 흡수하는 고용기반 구축
- 서울시의 생활권을 5개 권역으로 구분하여 권역별 미래상 및 주요 계획과제를 제시함.

〈표 2-14〉 서울시 권역별 미래상 및 주요 계획과제

권역	미래상	주요 계획과제
동북권	자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역활성화	창동·상계 등 중심지 육성 공릉·홍릉 신성장 사업기반 마련 KTX동북부 연장 등
도심권	역사문화도심으로의 위상 및 글로벌 경쟁력 강화	한양도성을 역사문화 중심지로 관리 용산공원 조성, 내사산과 서울성곽 연계한 녹지 문화축 조성 등
서북권	창조문화산업특화 및 양호한 지역공동체 활성화	상암·수색 등 미래산업 기반중심기능 강화 지역 커뮤니티와 연계한 주거지 관리 신분당선 서북부 연장 등
서남권	신성장산업거점 육성 및 주민 생활기반 강화	가산·대림, 마곡 등 신성장 거점 육성 남부 급행철도 추진 등
동남권	글로벌 업무상업기능 강화 및 기존 주거지 계획적 관리	강남·삼성 일대 국제업무 및 마이스산업 중심지 육성 풍납토성·선사주거지 등 역사문화 콘텐츠 강화 등

## 5) 서울시 경제비전 2030

- 서울시 경제비전 2030은 서울시를 2030년까지 '융복합·글로벌·공존경제도시'로 성장시킨다는 목표 하에, 서울시가 지금까지 추진해온 산업경제정책을 토대로 향후 미래먹거리를 확보하기 위한 3대 목표와 각각의 세부 추진전략을 구체화한 계획임.
- 도시기본계획 서울플랜 2030과 연계한 경제분야 실행계획
- 다양한 분야 전문가와 시민이 직접 경제비전 제시, 시민참여형·체감형 모델

〈그림 2-29〉 서울형 창조경제 모델



- 「서울형 창조경제모델」의 3대 목표는 창조·혁신의 '융복합경제' 완성을 최우선 과제로, 리더십·협력의 '글로벌경제', 상생·지속의 '공존경제'를 동시에 구현하는 것으로, 융복합산업의 기반위에서 세계를 선도하고, 미래를 준비하며 이러한 경제성과물을 시민과 공유하기 위한 전략임.
- 목표 1 : 차세대 서울경제를 선도하고 성장을 촉진할 'IT 융복합산업'을 중심으로 GT, NT, BT 등 첨단산업을 함께 발전시키고, 여기에 모바일앱, 콘텐츠산업, 패션·디자인산업 등 '창조산업'을 융합해 이것이 관광과 MICE 등 고부가가치 기반 신성장 산업영역까지 발전할 수 있도록 하여 <융복합경제>를 달성
  - 창조경제·미래성장동력·글로벌비즈니스 등 지역특성 반영, 20대 산업거점 조성
  - 첨단·융복합산업육성, 기존 산업거점 융합 및 확산, 개방형 혁신환경 구축
  - 문화·지식기반형 창조산업 발굴, 모바일융복합공간·D-밸리 등 핵심거점 조성
  - 3대신성장산업(서울형창조,한류·관광·MICE,사회서비스)육성, 미래먹거리 확보
  - 44개업종, 136개 특화산업·상권 업그레이드, 일자리창출 및 지역경제활성화
  - 2030년까지 111개 창업·취업·기술교육원 혁신, 창조전문인력 13만5천명 양성



- 목표 2 : 서울이 대한민국의 경제를 이끌어 가는 메가시티인 동시에 글로벌 도시 경쟁력을 보유할 수 있도록 지원하는 <리더십·협력의 글로벌경제>로 발전
  - 서울주요산업거점과 인근 도시 연결 '수도권 대도시 경제협의체' 구성 제안
  - 글로벌 비즈니스 허브 도약 위해 외국인투자 및 정주환경 개선, 기술·인적교류
  - 교육·연구·한류-도시인프라 민간·市협력, 경제혁신모델 선도기지 조성
  - 산업·경제성과가 사회구성원에게 골고루 나누어질 수 있도록 하는 일자리 창출전략, 사회적 경제 영역 확대 등을 추진
  - 소기업이 성장해 대·내외적 경제를 견인할 수 있는 강소기업으로의 육성, 시민생활 안정화를 위한 10대 민생분야 집중 관리
- 목표 3 : 서울의 경제적 발전과 성장을 시민과 공유할 수 있도록 <상생과 지속의 공존경제>를 실현. 즉, 신뢰와 협력의 사회적 경제는 더 발전시키고, 일자리 발굴과 나누기를 통해 함께 일하는 도시를 건설하며, 대·중·소기업 상생과 시민이 체감하는 공존경제를 추진
  - 사회적경제 생태계 구축 및 글로벌 허브 구축으로 서울경제 성장 기반 확보
  - 1사 1인 채용모델 확대, 연구개발형 강소기업 육성으로 새로운 일자리 창출 및 공유
  - 대중소기업 동반성장을 통한 상생경제문화 조성, 시민체감 생활안정화 추진일자리 창출과 사회적 가치 실현을 담은 <공존경제>를 구현
- 「경제비전 2030」의 실현을 위해 35대 핵심사업 제시

<그림 2-30> 경제비전 2030 실현을 위한 35대 핵심사업

<b>융복합 경제</b> 15대 핵심사업	<b>글로벌 경제</b> 10대 핵심사업	<b>공존 경제</b> 10대 핵심사업
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. DMC, 글로벌 M&amp;E·IT 클러스터육성</li> <li>2. G-Valley, 3.0비상프로젝트 본격 추진</li> <li>3. 개포 모바일 융복합공간 조성</li> <li>4. 마곡산업단지, 차세대 융복합 허브로 육성</li> <li>5. 홍릉연구단지 스마트에이징 R&amp;D 클러스터</li> <li>6. 창동·서울TP 창업·교육·업무단지</li> <li>7. 영동권, 국제교류 복합지구로 조성</li> <li>8. DDP, 디자인·창조산업 발산지-D-Valley 형성</li> <li>9. 테헤란 포이언트, T-P Valley 형성</li> <li>10. 압구정·창담 패션·뷰티·의료 등 융합클러스터</li> <li>11. 관광거점 25개소·테마코스 150개 발굴</li> <li>12. 서울형 창조산업 견인 13만 인력 양성</li> <li>13. 2대 핵심사회서비스 영역 선정·활성화</li> <li>14. 13개 도시형특화산업상권업그라운드</li> <li>15. 서울혁신파크 조성, 창조경제 기반 조성</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 국제기구·연구기관 50개 유치</li> <li>2. "서울 첨단기술거래 비즈니스 플랫폼" 구축</li> <li>3. 서울국제 Open Lab 조성</li> <li>4. 서울형 투자유치 전략을 통한 성장기반 마련</li> <li>5. CITYNET 도시간 공동협력사업 추진</li> <li>6. 창업·보육·취업센터 연계·혁신</li> <li>7. 서울형 OPEN R&amp;D 본격추진</li> <li>8. 서울형 우수정책 4대 선도분야 해외진출</li> <li>9. 대학·한류·도시인프라 융합을 통한 혁신</li> <li>10. 수도권 대도시 경제협의체 구성 제안</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사회적금융 운용 다각화</li> <li>2. 사회적경제 통합지원·스타기업 육성</li> <li>3. 사회적경제 글로벌 네트워크 허브 구축</li> <li>4. 사회변화 트렌드에 맞춘 기술교육원 혁신</li> <li>5. 산업집적지 1사 1인 고용 확대 추진 협력</li> <li>6. 베이비부머·여성·고령자 일자리 창출</li> <li>7. 전통시장·신시장화 및 특성별 발전전략</li> <li>8. 10대 민생분야 종합적 관리 추진</li> <li>9. 중소기업·소상공인 육성자금 1조원 지원</li> <li>10. 장기안심·소형주택 공급 등 경제활동 보장</li> </ol>

- 2030 서울도시기본계획(서울플랜)의 3도심 7광역중심과 연계하여 20대 산업거점 제시
  - 도심권 → 글로벌 도심 창조경제중심지 (종로,동대문)
  - 동북권 → 미래성장동력 연구·교육 중심지 (창동,상계,홍릉)
  - 서북권 → 창조·문화산업 혁신기지 (DMC,서울혁신파크)
  - 동남권 → 글로벌 비즈니스중심 (삼성~잠실)
  - 서남권 → 지속가능 서울경제 성장거점 (마곡,G밸리)

<그림 2-31> 서울시의 20대 산업거점(서울시 경제비전 2030)



---

## III. 서울시 산업입지 현황

1. 서울시 공장등록 현황
2. 산업단지 지정 및 개발 현황

A large, white Roman numeral 'III' is centered on a solid green rectangular background that occupies the right side of the page.





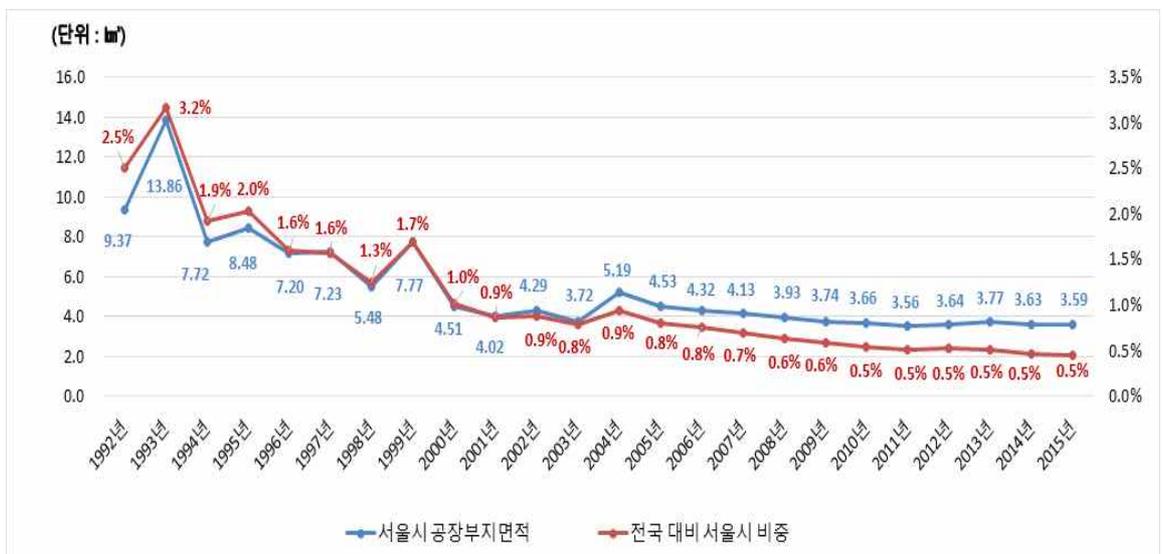
### Ⅲ. 서울시 산업입지 현황

#### 1. 서울시 공장등록 현황

##### 1) 서울시 공장등록 현황<sup>5)</sup>

- 2015년 12월말 기준 서울시의 공장부지면적은 3.59km<sup>2</sup>로 1992년의 9.37km<sup>2</sup> 대비 0.38배로 감소하고, 전국대비 서울시 공장부지면적의 비중은 1992년 2.5%에서 2015년 0.5%로 0.2배까지 하락함.

〈그림 3-1〉 서울시 공장부지면적 및 전국 비중 추이

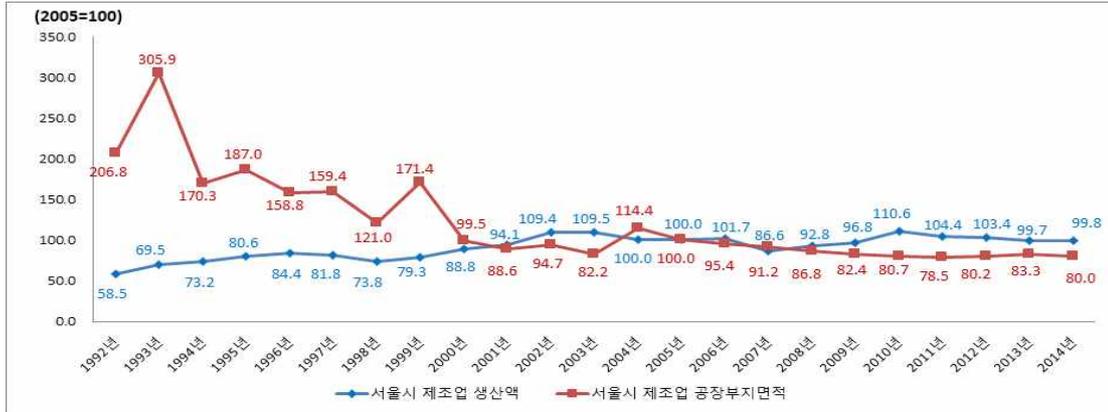


자료 : 통계청 MDIS, 한국산업단지공단(Factory on). "통계정보"

- 서울시 제조업 생산액과 공장부지면적 추이에 따르면, 2005년 지표를 기준으로 설정 시, 2015년 서울시 제조업 생산액은 1992년 대비 1.7배로 증가하였으나 2005~15년 간 제조업 생산액이 답보 상태를 보임. 반면, 서울시 공장부지면적은 동기간 전반적으로 감소 추세를 보이고 있음. 종합적으로 볼 때, 공장부지면적 대비 제조업 생산성은 꾸준히 향상되고 있다고 판단할 수 있음.

5) 업종별 공장부지면적 통계 자료는 2003년 이전까지 통계청(광공업통계조사)에서 조사·공표되었으나, 2002년부터 한국산업단지공단에서 집계·발표하기 시작하여 2005년 9월 공식통계로 승인되어 2006년 이후부터 DB 형태로 구축됨. 한국산업단지공단과 통계청의 공장부지면적 자료는 조사목적·대상·방법 등의 차이를 보이나, 장기적 추세변화를 파악하기 위하여 편의상 하나의 그래프로 표현함. 또, 서울시의 업종별, 자치구별 공장부지면적 원자료가 상호 불일치하여 연도별 서울시 공장부지면적 총계를 기준으로 업종별 자료를 보정하여 분석을 수행함.

〈그림 3-2〉 서울시 제조업 생산액 및 공장부지면적 추이(1992~2014)



자료 : 통계청 MDIS, 한국산업단지공단(Factory on), "통계정보"

## (1) 서울시 공장등록 현황

### 가. 연도별 공장등록 현황

- 최근 10년간(2006~15년) 전국의 공장등록 현황에 따르면, 2010년을 기점으로 등록공장수와 부지면적의 증가세가 둔화되는 모습을 보인 반면, 고용인원과 건축면적은 증가세가 확대되는 모습을 보임.
  - 등록공장당 고용인원수는 2010년 21.9명/개사에서 2015년 22.3명/개사로 증가하여 사업체 규모가 커짐.
  - 등록공장당 부지면적은 2010년 4.67천m<sup>2</sup>/개사에서 2015년 4.38천m<sup>2</sup>/개사로 감소한 반면, 등록공장당 건축면적이 2010년 2.06천m<sup>2</sup>/개사에서 2015년 2.21천m<sup>2</sup>/개사로 증가하여 산업입지의 활용이 고도화·고밀화됨을 알 수 있음.
- 서울시 공장등록 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준 11,707개의 공장이 등록되어 전국 대비 6.5%를 차지함. 고용인원은 176,132명(전국 비중 4.8%), 부지면적 3,588천m<sup>2</sup>(전국 비중 0.5%), 건축면적 5,238천m<sup>2</sup>(전국 비중 1.3%)로 상대적으로 등록공장수의 전국대비 비중이 높게 나타남.
- 최근 10년간(2006~15년) 서울시의 공장등록 현황을 보면, 등록공장수의 증가세가 확대되었고, 고용인원과 건축면적이 감소세에서 증가세로 반전하였으며 부지면적의 감소세가 둔화되었음.
  - 등록공장당 고용인원수는 2010년 15.8명/개사에서 2015년 15.0명/개사로 감소하여 사업체 규모가 작아지고 있어 전국의 경우와 반대되는 양상을 보임.
  - 등록공장당 부지면적은 2010년 0.35천m<sup>2</sup>/개사에서 2015년 0.31천m<sup>2</sup>/개사로 감소한 반면, 등록공장당 건축면적이 2010년 0.44천m<sup>2</sup>/개사에서 2015년 0.45천m<sup>2</sup>/개사로 증가하여 산업입지 활용에 있어 전국의 경우보다도 더 고도화·고밀화 됨을 알 수 있음.



〈표 3-1〉 전국 및 서울시 공장등록 현황

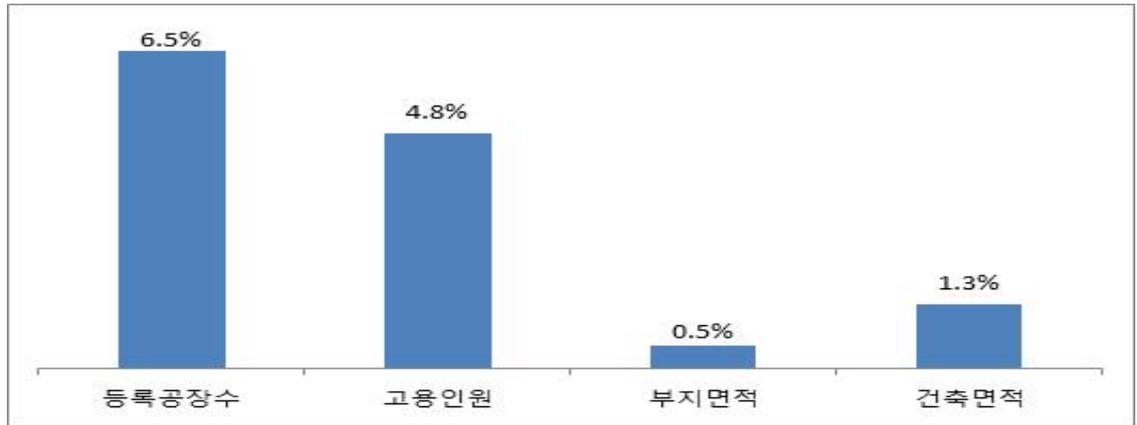
(단위 : 개, 명, 천㎡,%)

구분	내용	2006년	2010년	2015년	CAGR		
					2006~10	2010~15	2006~15
전국	등록공장수	117,051	142,580	180,957	5.1	4.9	5.0
	고용인원	2,835,675	3,127,632	3,669,130	2.5	3.2	2.9
	부지면적	568,069	666,228	792,753	4.1	3.5	3.8
	건축면적	277,157	294,421	399,366	1.5	6.3	4.1
서울시	등록공장수	9,907	10,377	11,707	1.2	2.4	1.9
	고용인원	172,413	163,975	176,132	-1.2	1.4	0.2
	부지면적	4,324	3,656	3,588	-4.1	-0.4	-2.1
	건축면적	4,806	4,527	5,238	-1.5	3.0	1.0

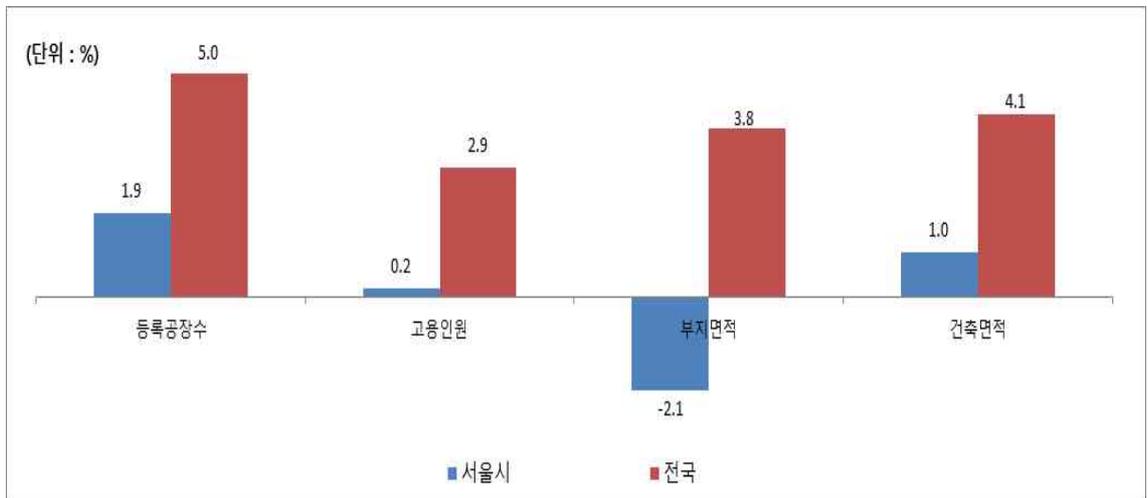
주 : 고용인원은 사업계획서상의 고용예정인원이고 건축면적은 제조시설면적과 부대시설면적의 합산 면적임.

자료 : 한국산업단지공단, Factory on 자료 재가공

〈그림 3-3〉 2015년 서울시 공장등록 전국 비중



〈그림 3-4〉 전국 및 서울시 공장등록 CAGR(2005~15)



나. 규모별 공장등록 현황

- 서울시 기업규모별 공장등록 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준, 서울시 기업규모별 부지면적 비중이 대기업 21.2%, 중기업, 12.6%, 소기업 66.2%로 소기업의 비중이 가장 높고, 전국 소기업의 부지면적 비중 52.6% 대비 상당히 높은 수준을 보임.
- 서울시 공장당 부지면적을 보면, 대기업 14.34천㎡, 중기업 2.28천㎡, 소기업 0.35천㎡로 대기업과 중소기업의 편차가 상당히 큰 편임.
- 최근 10년간(2006~15년) 기업규모별 부지면적 변화 추이를 보면, 전국의 대·중·소기업 모두 증가세(각각 0.6%, 5.7%, 4.5%)를 보인 반면, 서울의 경우는 지속적으로 감소세(각각 -5.7%, -3.2%, -3.3%)를 보이며, 특히, 서울시 대기업의 부지면적 감소세가 상대적으로 큼.

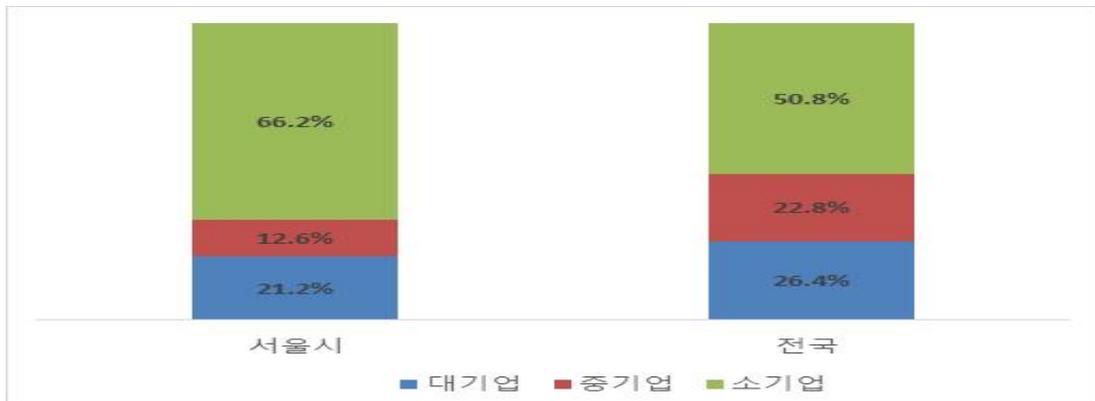
〈표 3-2〉 서울시 기업규모별 공장등록 현황

(단위 : 개, 천㎡, %)

구분	내용	2006년	2010년	2015년	CAGR		
					2006~10	2010~15	2006~15
서울시	등록공장수	9,907	10,282	11,707	0.9	2.6	1.9
	부지면적	5,074	3,845	3,591	-6.7	-1.4	-3.8
	건축면적	7,823	4,915	5,238	-11.0	1.3	-4.4
대기업	등록공장수	75	70	40	-1.7	-10.6	-6.7
	부지면적	1,076	793	636	-7.3	-4.3	-5.7
	건축면적	1,008	773	570	-6.4	-5.9	-6.1
중기업	등록공장수	281	194	358	-8.8	13.0	2.7
	부지면적	640	491	479	-6.4	-0.5	-3.2
	건축면적	899	796	974	-3.0	4.1	0.9
소기업	등록공장수	9,551	10,018	11,309	1.2	2.5	1.9
	부지면적	3,359	2,560	2,477	-6.6	-0.7	-3.3
	건축면적	5,916	3,346	3,694	-13.3	2.0	-5.1

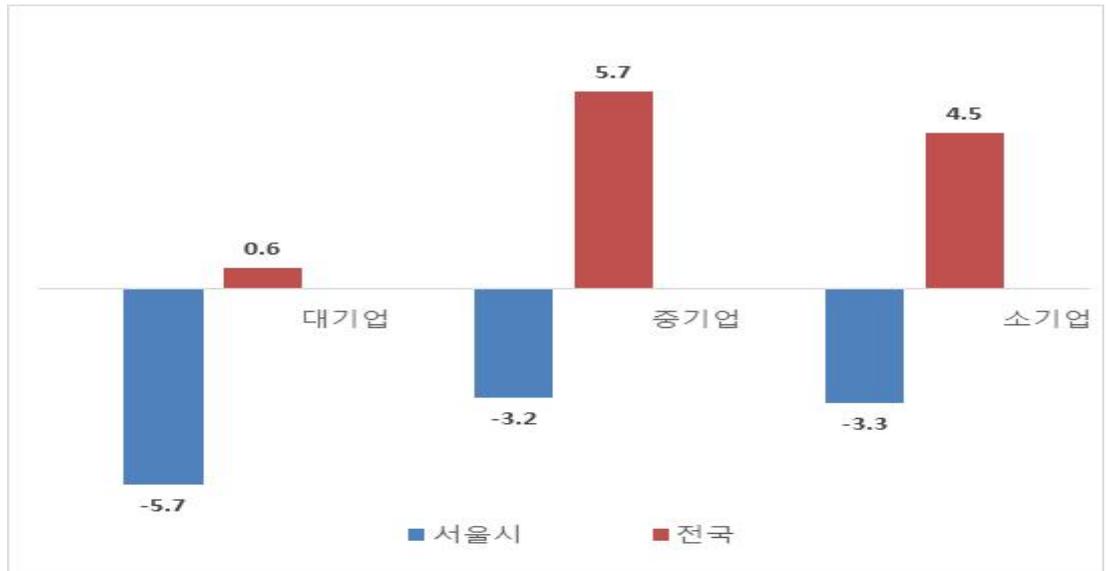
자료 : 한국산업단지공단 정보공개 요구 자료 재가공

〈그림 3-5〉 2015년 전국 및 서울시 기업규모별 공장부지면적 비중





〈그림 3-6〉 전국 및 서울시 기업규모별 공장부지면적 CAGR(2006~15)



다. 입지유형별 공장등록 현황

- 서울시 입지유형별 공장등록 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준, 서울시 공장부지면적 비율이 개별입지 78.5%, 계획입지 21.5%로 개별입지의 비중이 현저히 높은 편이고, 이는 전국의 개별입지 비율 49.6%에 비해서도 상당히 높은 편임.
- 최근 10년간(2006~15년) 입지유형별 부지면적 변화 추이를 보면, 서울의 개별입지와 계획입지는 연평균 2.4%, 0.8% 감소하고, 이는 전국의 개별입지와 계획입지가 연평균 2.8%, 4.4% 증가한 경향과는 상반되는 양상을 보임.

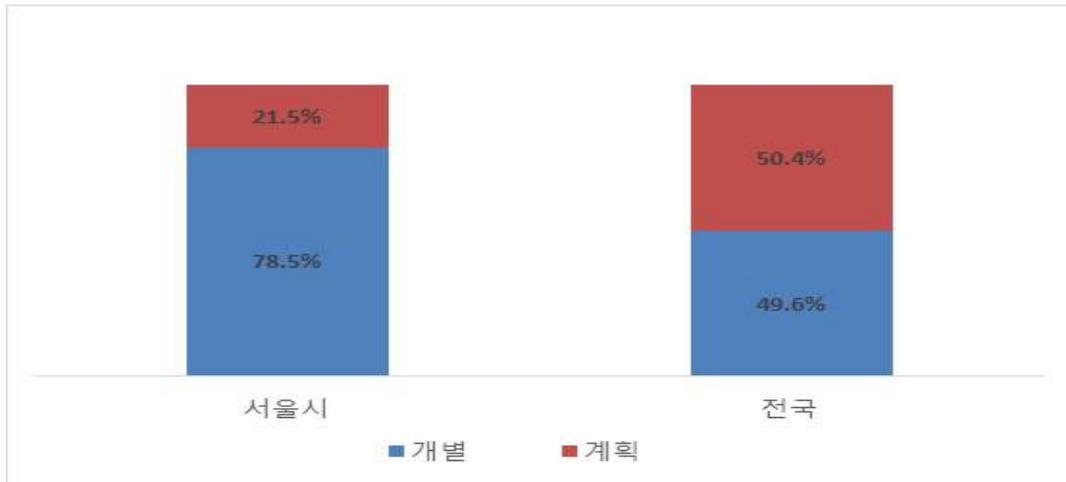
〈표 3-3〉 서울시 입지유형별 공장등록 현황

(단위 : 개, 천㎡, %)

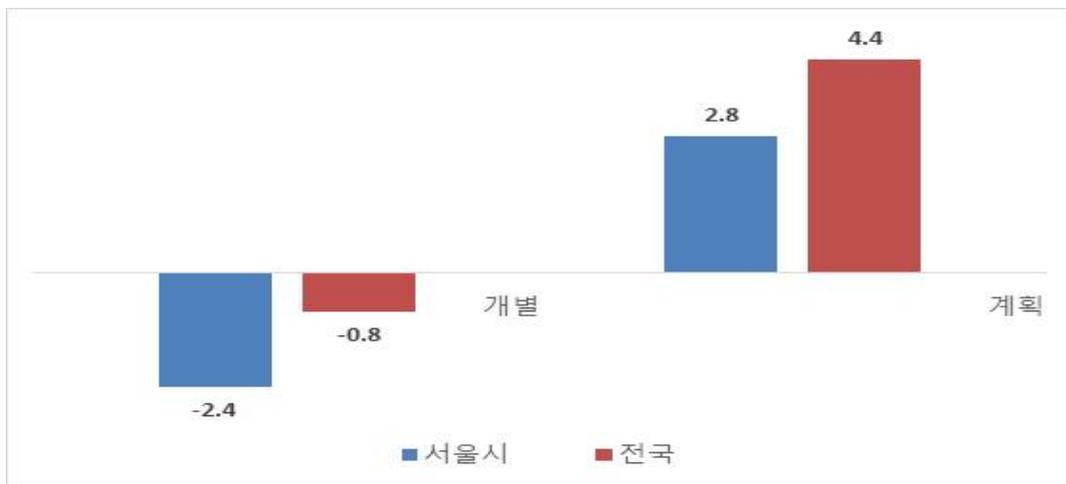
구분	내용	2006년	2010년	2015년	CAGR		
					2006~10	2010~15	2006~15
서울시	등록공장수	9,907	10,377	11,707	1.2	2.4	1.9
	부지면적	4,324	3,656	3,588	-4.1	-0.4	-2.1
	건축면적	4,806	4,527	5,238	-1.5	3.0	1.0
개별입지	등록공장수	7,890	7,862	10,936	-0.1	6.8	3.7
	부지면적	3,494	2,887	2,817	-4.7	-0.5	-2.4
	건축면적	2,843	2,558	2,687	-2.6	1.0	-0.6
계획입지	등록공장수	2,017	2,515	3,605	5.7	7.5	6.7
	부지면적	830	769	771	-1.9	0.1	-0.8
	건축면적	1,963	1,969	2,551	0.1	5.3	3.0
계획입지 비율	등록공장수	20.4%	24.2%	30.8%	4.5	4.9	4.7
	부지면적	19.2%	21.0%	21.5%	2.3	0.4	1.3
	건축면적	40.9%	43.5%	48.7%	1.6	2.3	2.0

자료 : 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 자료 재가공

<그림 3-7> 2015년 전국 및 서울시 입지유형별 공장부지면적 비중



<그림 3-8> 전국 및 서울시 입지유형별 공장부지면적 CAGR(2006~15)





- 최근 5년간(2011~15년) 제조업 업종별 공장부지 및 계획입지 비율에 따르면, '석유화학' 업종의 계획입지 비율이 36.5%로 가장 높았고, 다음으로 '가구 및 기타' 업종 27.5%, '기계/섬유·의복' 업종 24.4% 등의 순으로 높게 나타남.

〈표 3-4〉 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 및 계획입지 비율

(단위 : 천㎡, %)

구 분	2011년		2015년		2011~15 평균 계획입지비율
	부지면적	계획입지 비율	부지면적	계획입지 비율	
제조업	3,559.3	20.5%	3,588.0	19.9%	20.2%
음식료	296.6	0.1%	286.0	0.7%	0.4%
섬유·의복	527.9	25.4%	611.1	23.4%	24.4%
목재·종이·출판	426.2	23.2%	459.3	17.1%	20.1%
석유 화학	272.1	34.6%	244.8	38.3%	36.5%
비금속	123.1	3.2%	119.3	3.7%	3.5%
철강	102.5	9.1%	95.4	10.0%	9.6%
기계	491.3	26.3%	505.8	22.4%	24.4%
전기·전자	848.2	21.4%	788.7	25.3%	23.4%
운송 장비	268.2	7.0%	272.9	5.9%	6.4%
가구 및 기타	203.2	29.8%	204.7	25.2%	27.5%

자료 : 한국산업단지공단 정보공개(www.open.go.kr) 자료 재가공

- 서울시 제조업 자치구별 공장부지면적 계획입지 비율에 따르면, 서울디지털 국가산업단지와 온수일반산업단지가 위치한 구로구와 금천구에만 계획입지가 집중되어 있음. 강서구의 마곡일반산업단지의 경우에는 입주업체 승인 후, 등록이 이루어지지 않아 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 자료에는 아직 반영되지 않은 것으로 확인됨.

〈표 3-5〉서울시 제조업 구별 공장부지면적 및 계획입지 비율

(단위 : 천㎡, %)

구 분	2011년		2015년		2011~15 평균 계획입지비율
	부지면적	계획입지 비율	부지면적	계획입지 비율	
서울시	3,559.3	21.0	3,588.0	21.5	21.2
종로구	19.2	0.0	18.5	0.0	0.0
중구	76.1	0.0	123.4	0.0	0.0
용산구	17.1	0.0	17.4	0.0	0.0
성동구	717.3	0.0	784.8	0.0	0.0
광진구	28.7	0.0	18.0	0.0	0.0
동대문구	37.4	0.0	36.9	0.0	0.0
중랑구	54.6	0.0	42.4	0.0	0.0
성북구	19.8	0.0	26.1	0.0	0.0
강북구	23.1	0.0	17.3	0.0	0.0
도봉구	50.8	0.0	50.5	0.0	0.0
노원구	43.3	0.0	30.6	0.0	0.0
은평구	16.6	0.0	16.9	0.0	0.0
서대문구	14.7	0.0	46.4	0.0	0.0
마포구	42.5	0.0	42.8	0.0	0.0
양천구	36.3	0.0	27.7	0.0	0.0
강서구	486.9	0.0	500.1	0.0	0.0
구로구	521.4	38.5	392.5	54.8	46.7
금천구	978.9	55.8	1,049.2	53.0	54.4
영등포구	187.9	0.0	146.6	0.0	0.0
동작구	25.4	0.0	27.3	0.0	0.0
관악구	12.5	0.0	10.1	0.0	0.0
서초구	27.6	0.0	18.5	0.0	0.0
강남구	35.8	0.0	39.9	0.0	0.0
송파구	52.2	0.0	69.9	0.0	0.0
강동구	33.3	0.0	34.4	0.0	0.0

자료 : 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 자료 재가공



**라. 제조업 업종별 공장등록 현황**

- 서울시 제조업 업종별 공장등록 사업체수 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준, '전기·전자' 업종이 36.5%를 차지하여 비중이 가장 높고, '섬유·의복' 17.7%, '목재·종이·출판' 15.7%, '기계' 14.4% 순으로 많이 입지해 있음.
- 최근 10년간(2006~15년) 업종별 공장등록 사업체수 변화 추이를 보면, '음식료', '섬유·의복', '목재·종이·출판', '석유 화학' 업종의 최근 5년간(2010~15년) 연평균 증가율이 2006~10년의 증가율보다 높은 양상을 보인 반면, '비금속', '철강' 업종에서는 감소세로 하락 반전하는 모습을 보임.

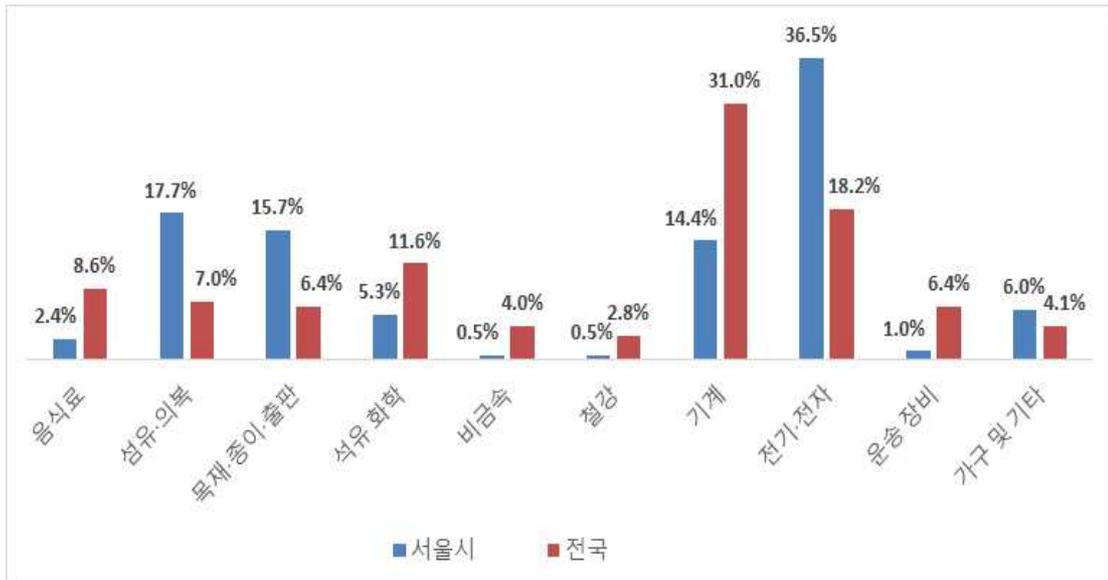
〈표 3-6〉 서울시 제조업 업종별 공장등록 사업체수 현황

(단위: 개, %)

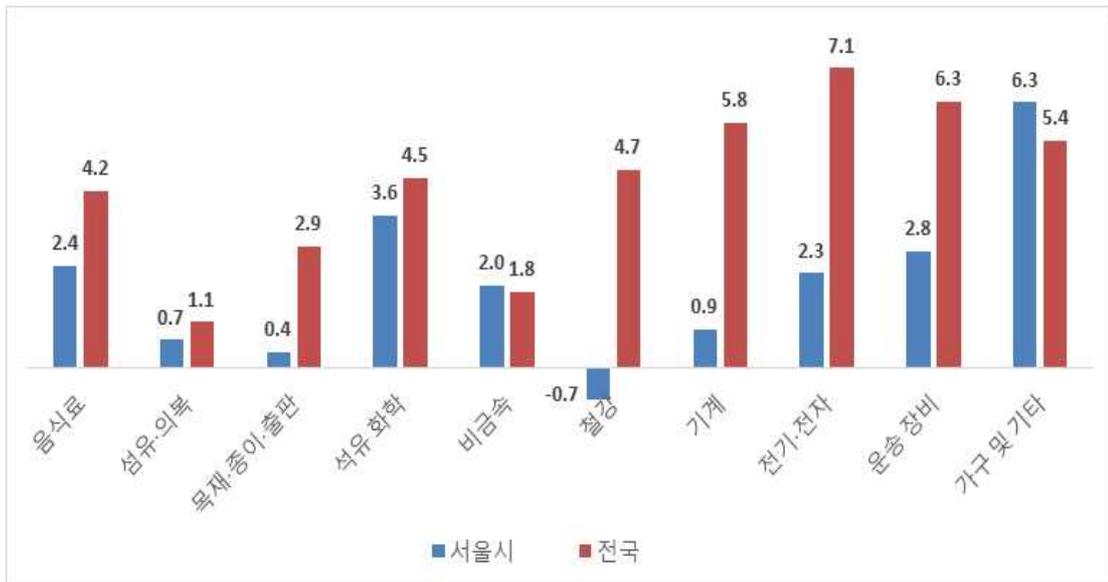
구 분	2006년	2010년	2015년	CAGR		
				2006~10	2010~15	2006~15
전국 제조업	117,051 (1,181.5%)	142,580 (1,374.0%)	177,909 (1,543.3%)	5.1	4.5	4.8
서울시 제조업	9,907 (100.0%)	10,377 (100.0%)	11,528 (100.0%)	1.2	2.1	1.7
음식료	226 (2.3%)	227 (2.2%)	280 (2.4%)	0.1	4.3	2.4
섬유·의복	1,922 (19.4%)	1,679 (16.2%)	2,042 (17.7%)	-3.3	4.0	0.7
목재·종이·출판	1,745 (17.6%)	1,746 (16.8%)	1,807 (15.7%)	0.0	0.7	0.4
석유 화학	448 (4.5%)	497 (4.8%)	616 (5.3%)	2.6	4.4	3.6
비금속	47 (0.5%)	63 (0.6%)	56 (0.5%)	7.6	-2.3	2.0
철강	64 (0.6%)	65 (0.6%)	60 (0.5%)	0.4	-1.6	-0.7
기계	1,523 (15.4%)	1,652 (15.9%)	1,656 (14.4%)	2.1	0.0	0.9
전기·전자	3,445 (34.8%)	3,822 (36.8%)	4,210 (36.5%)	2.6	2.0	2.3
운송 장비	86 (0.9%)	98 (0.9%)	110 (1.0%)	3.3	2.3	2.8
가구 및 기타	399 (4.0%)	528 (5.1%)	691 (6.0%)	7.3	5.5	6.3

자료 : 통계청\_광공업. "공장등록현황

〈그림 3-9〉 2015년 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장등록 비중



〈그림 3-10〉 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 CAGR(2006~15)





- 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준, '전기·전자' 업종이 23.0%를 차지하여 비중이 가장 높고, '섬유·의복' 16.9%, '기계' 14.5%, '목재·종이·출판' 13.9% 순으로 많이 입지해 있음.
- 최근 10년간(2006~15년) 업종별 공장부지면적 변화 추이를 보면, '섬유·의복', '비금속', '철강' 업종의 최근 5년간(2010~15년) 연평균 증가율이 2006~10년의 증가율보다 감소세가 확대되는 양상을 보인 반면, 나머지 업종에서는 증가율이 높아지는 경향을 보임.

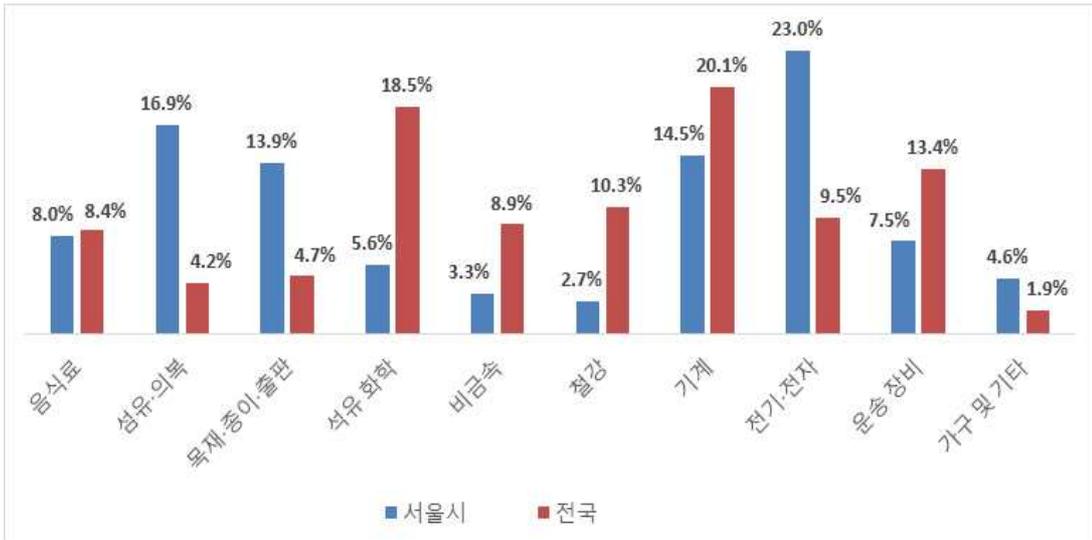
〈표 3-7〉 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

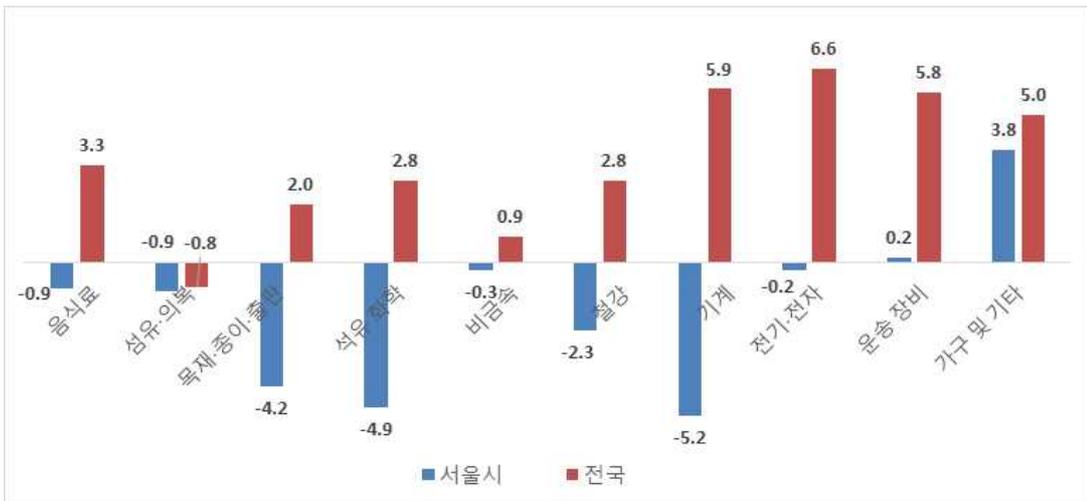
구 분	2006년	2010년	2015년	CAGR		
				2006~10	2010~15	2006~15
전국 제조업	568,069 (13,136.3%)	666,228 (18,222.2%)	792,753 (22,094.3%)	4.1	3.5	3.8
서울시 제조업	4,324 (100.0%)	3,656 (100.0%)	3,588 (100.0%)	-4.1	-0.4	-2.1
음식료	310 (7.2%)	297 (8.1%)	287 (8.0%)	-1.1	-0.7	-0.9
섬유·의복	661 (15.3%)	519 (14.2%)	607 (16.9%)	-5.9	3.2	-0.9
목재·종이·출판	730 (16.9%)	481 (13.2%)	498 (13.9%)	-9.9	0.7	-4.2
석유 화학	318 (7.3%)	283 (7.7%)	202 (5.6%)	-2.9	-6.5	-4.9
비금속	121 (2.8%)	149 (4.1%)	119 (3.3%)	5.2	-4.5	-0.3
철강	120 (2.8%)	112 (3.1%)	98 (2.7%)	-1.7	-2.7	-2.3
기계	839 (19.4%)	612 (16.8%)	519 (14.5%)	-7.6	-3.3	-5.2
전기·전자	842 (19.5%)	819 (22.4%)	825 (23.0%)	-0.7	0.2	-0.2
운송 장비	266 (6.2%)	262 (7.2%)	270 (7.5%)	-0.4	0.6	0.2
가구 및 기타	117 (2.7%)	122 (3.3%)	164 (4.6%)	1.0	6.1	3.8

자료: 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 원자료 및 정보공개 자료 재가공

<그림 3-11> 2015년 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장부지면적 비중



<그림 3-12> 전국 및 서울시 기업규모별 공장부지면적 CAGR(2006~15)





- 2015년 12월말 기준, 서울시 제조업 업종별 공장건축면적 현황에 따르면, '전기·전자' 업종이 33.4%로 가장 높고, 다음으로 '섬유·의복' 17.7%, '기계' 12.9% 순임.
- 최근 10년간(2006~15년) 제조업 업종별 공장건축면적 변화 추이를 보면, '목재·종이·출판' 업종의 최근 10년간(2006~15년) 연평균 증가율이 -5.6%를 나타내 가장 큰 감소세를 보인 반면, '가구 및 기타' 업종의 경우 5.0%로 가장 높은 증가세를 보임.

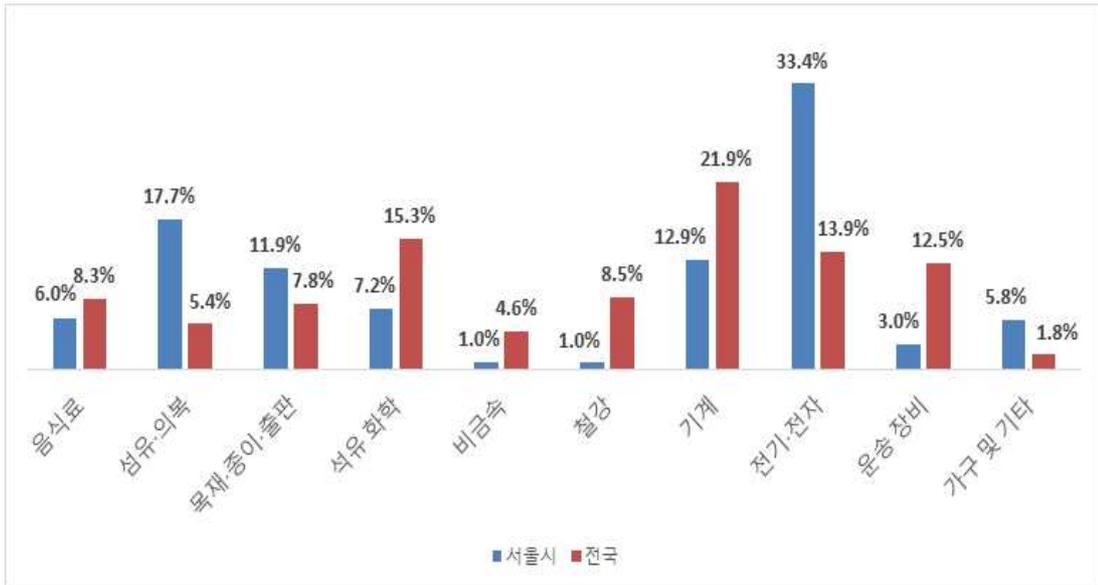
〈표 3-8〉 서울시 제조업 업종별 공장건축면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

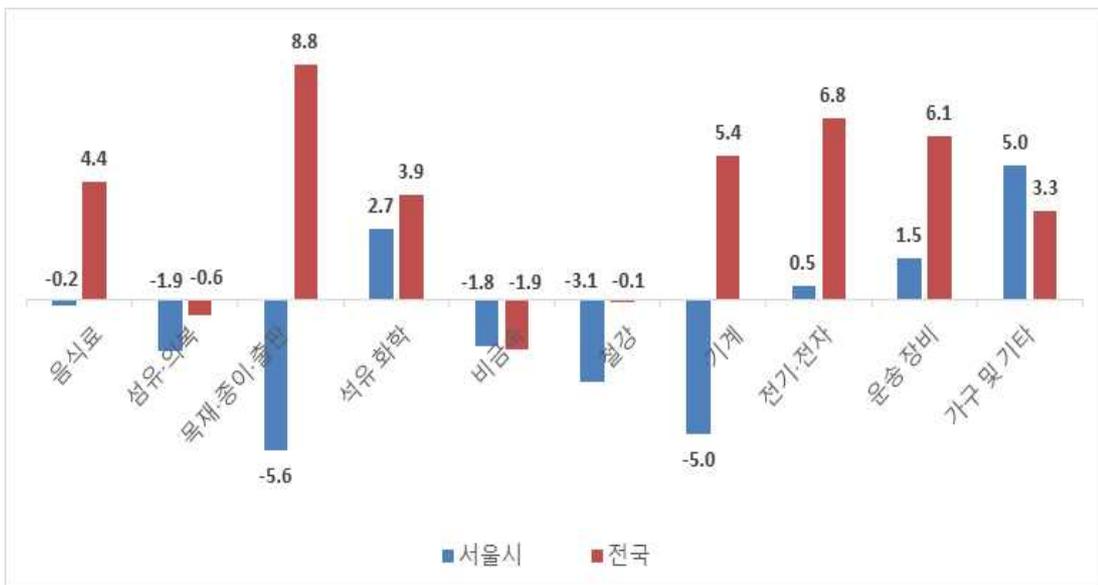
구 분	2006년	2010년	2015년	CAGR		
				2006~10	2010~15	2006~15
전국 제조업	277,157 (5,031.7%)	294,421 (6,552.4%)	399,366 (8,289.7%)	1.5	6.3	4.1
서울시 제조업	5,508 (100.0%)	4,493 (100.0%)	4,818 (100.0%)	-5.0	1.4	-1.5
음식료	297 (5.4%)	294 (6.5%)	291 (6.0%)	-0.3	-0.2	-0.2
섬유·의복	1,012 (18.4%)	759 (16.9%)	851 (17.7%)	-6.9	2.3	-1.9
목재·종이·출판	965 (17.5%)	577 (12.8%)	573 (11.9%)	-12.1	-0.1	-5.6
석유 화학	275 (5.0%)	320 (7.1%)	349 (7.2%)	3.8	1.7	2.7
비금속	58 (1.1%)	58 (1.3%)	49 (1.0%)	0.1	-3.2	-1.8
철강	63 (1.1%)	54 (1.2%)	47 (1.0%)	-3.7	-2.6	-3.1
기계	991 (18.0%)	603 (13.4%)	623 (12.9%)	-11.7	0.6	-5.0
전기·전자	1,541 (28.0%)	1,311 (29.2%)	1,610 (33.4%)	-4.0	4.2	0.5
운송 장비	125 (2.3%)	173 (3.9%)	144 (3.0%)	8.4	-3.6	1.5
가구 및 기타	180 (3.3%)	344 (7.6%)	280 (5.8%)	17.6	-4.0	5.0

자료 : 한국산업단지 공장설립온라인지원시스템(Factory on), 자료공개(www.open.go.kr)  
원자료 재가공

<그림 3-13> 2015년 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장건축면적 비중



<그림 3-14> 전국 및 서울시 제조업 업종별 공장건축면적 CAGR(2006~15)





## 2) 자치구별 공장등록 현황

- 서울시 자치구별 공장등록수 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준, 금천구의 공장등록수 비중이 28.5%로 가장 높고, 구로구 11.9%, 성동구 11.4%, 중구 10.3% 등의 순으로 구성됨.
- 최근 10년간(2006~15년) 자치구별 공장등록수 변화 추이를 보면, 금천구와 영등포구 공장등록수의 연평균 증가율이 6.2%로 가장 높은 반면, 관악구와 용산구의 경우는 각각 -8.1%, -6.0%로 높은 감소세를 보임.

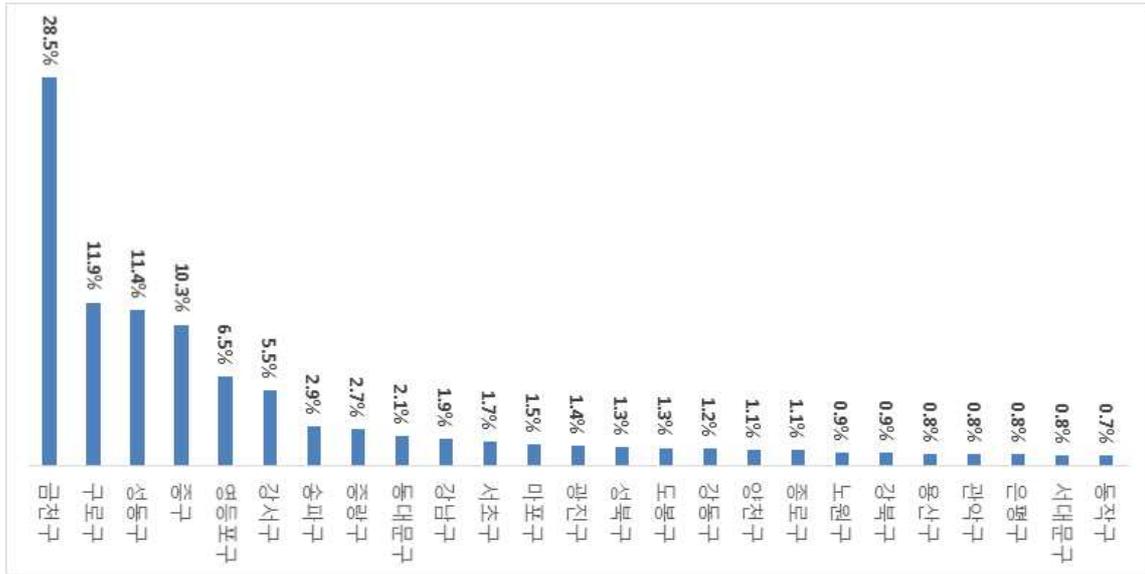
〈표 3-9〉 서울시 자치구별 공장등록수 현황

(단위: 개, %)

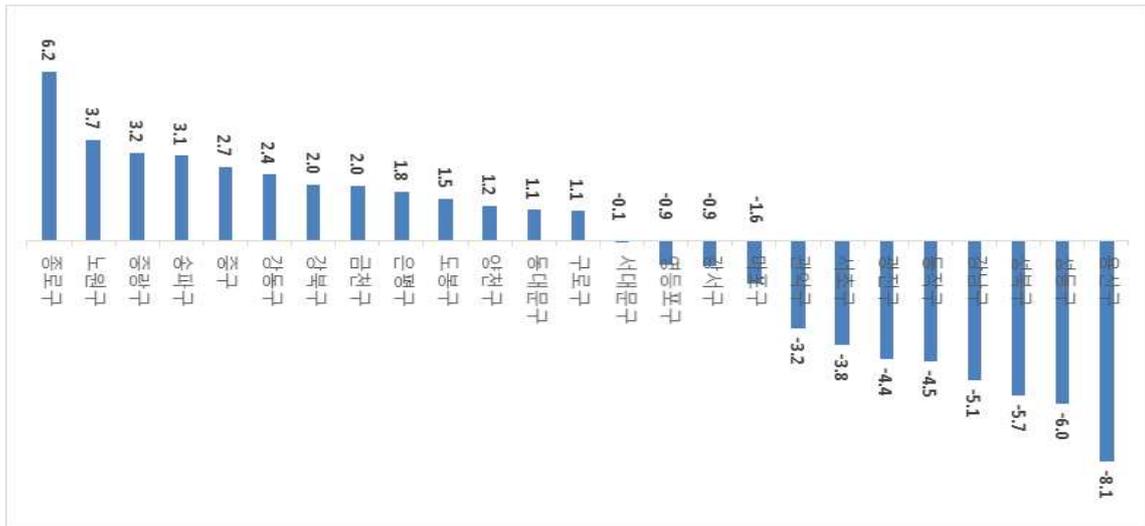
구 분	2006		2010		2015		CAGR		
		(비중)		(비중)		(비중)	2006~10	2010~15	2006~15
서울시	9,907	100	10,375	100	11,704	100	1.2	2.4	1.9
종로구	109	1.1	124	1.2	130	1.1	3.3	0.9	2.0
중구	1,094	11.0	1,126	10.9	1,206	10.3	0.7	1.4	1.1
용산구	173	1.7	144	1.4	99	0.8	-4.5	-7.2	-6.0
성동구	1,046	10.6	1,185	11.4	1,329	11.4	3.2	2.3	2.7
광진구	181	1.8	208	2.0	167	1.4	3.5	-4.3	-0.9
동대문구	273	2.8	161	1.6	251	2.1	-12.4	9.3	-0.9
중랑구	239	2.4	317	3.1	315	2.7	7.3	-0.1	3.1
성북구	119	1.2	122	1.2	158	1.3	0.6	5.3	3.2
강북구	95	1.0	96	0.9	105	0.9	0.3	1.8	1.1
도봉구	239	2.4	140	1.3	149	1.3	-12.5	1.3	-5.1
노원구	152	1.5	126	1.2	107	0.9	-4.6	-3.2	-3.8
은평구	104	1.0	97	0.9	90	0.8	-1.7	-1.5	-1.6
서대문구	133	1.3	105	1.0	89	0.8	-5.7	-3.3	-4.4
마포구	298	3.0	186	1.8	176	1.5	-11.1	-1.1	-5.7
양천구	117	1.2	117	1.1	134	1.1	0.0	2.8	1.5
강서구	519	5.2	575	5.5	643	5.5	2.6	2.3	2.4
구로구	1,246	12.6	1,435	13.8	1,392	11.9	3.6	-0.6	1.2
금천구	1,940	19.6	2,320	22.4	3,332	28.5	4.6	7.5	6.2
영등포구	550	5.6	756	7.3	761	6.5	8.3	0.1	3.7
동작구	65	0.7	72	0.7	78	0.7	2.6	1.6	2.0
관악구	208	2.1	135	1.3	97	0.8	-10.2	-6.4	-8.1
서초구	270	2.7	237	2.3	201	1.7	-3.2	-3.2	-3.2
강남구	189	1.9	198	1.9	221	1.9	1.2	2.2	1.8
송파구	337	3.4	271	2.6	334	2.9	-5.3	4.3	-0.1
강동구	211	2.1	122	1.2	140	1.2	-12.8	2.8	-4.5

자료: 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 원자료 재가공

<그림 3-15> 2015년 서울시 자치구별 공장등록수 서울시 비중



<그림 3-16> 서울시 자치구별 공장등록수 CAGR(2006~15)





- 서울시 자치구별 공장부지면적 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준, 금천구의 공장부지면적 비중이 29.2%로 가장 높고, 성동구 21.9%, 강서구 13.9%, 구로구 10.9% 등의 순으로 구성됨. 성동구에는 계획입지가 없는 상태에서 공장부지면적의 비중이 높은 편이므로 상당히 많은 개별입지가 성동구에 위치함을 알 수 있음.
- 최근 10년간(2006~15년) 자치구별 공장부지면적 변화 추이를 보면, 연평균 증가율이 종로구(-16.2%), 용산구(-14.3%), 동대문구(-14.0%), 광진구(-13.1%) 등에서 크게 감소함.

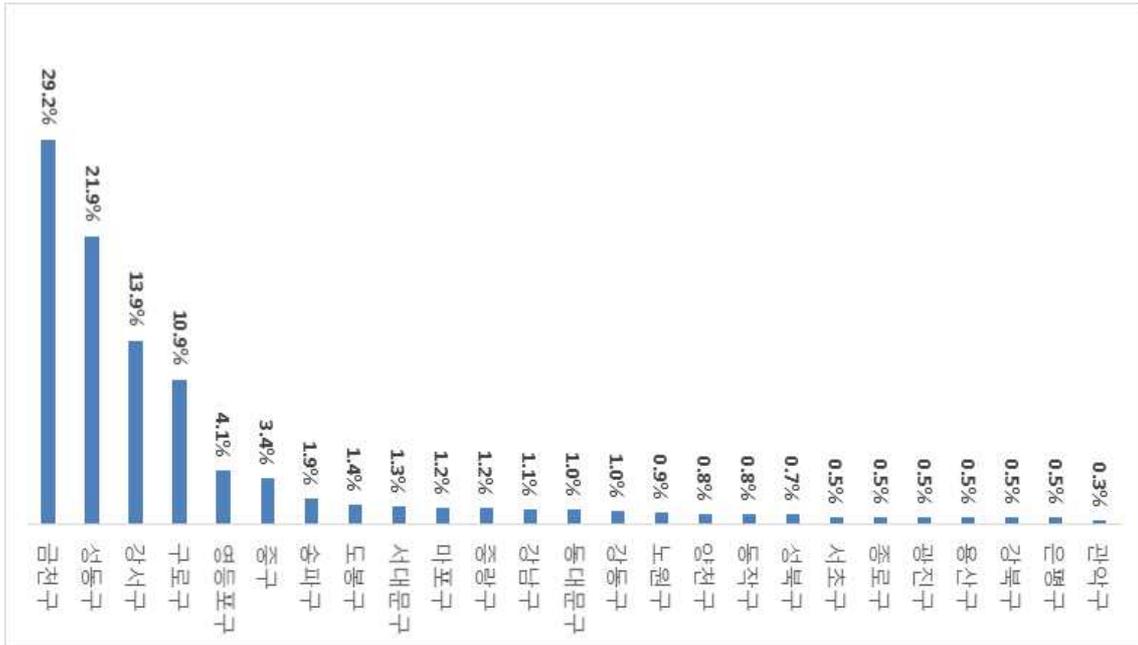
〈표 3-10〉 서울시 자치구별 공장부지면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

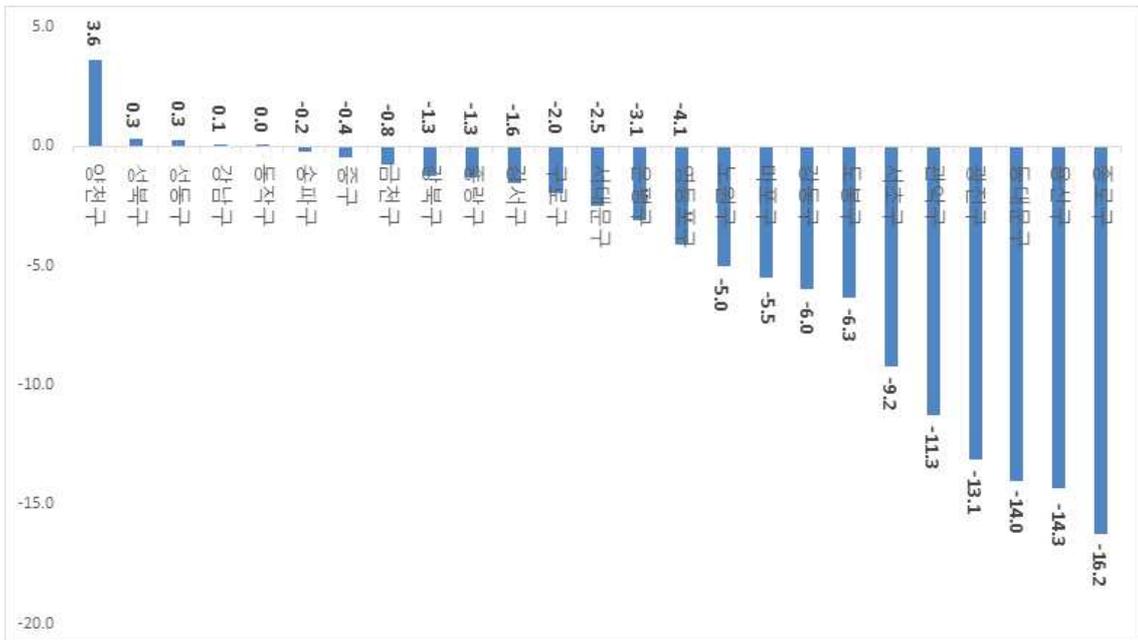
구 분	2006		2010		2015		CAGR		
		(비중)		(비중)		(비중)	2006~10	2010~15	2006~15
서울시	4,324	100	3,656	100	3,588	100	-4.1	-0.4	-2.1
종로구	91	2.1	81	2.2	18	0.5	-2.9	-25.5	-16.2
중구	128	3.0	76	2.1	123	3.4	-12.3	10.2	-0.4
용산구	70	1.6	15	0.4	17	0.5	-31.7	2.8	-14.3
성동구	766	17.7	708	19.4	785	21.9	-1.9	2.1	0.3
광진구	64	1.5	30	0.8	18	0.5	-17.5	-9.5	-13.1
동대문구	143	3.3	36	1.0	37	1.0	-29.1	0.3	-14.0
중랑구	48	1.1	57	1.5	42	1.2	4.4	-5.6	-1.3
성북구	25	0.6	20	0.5	26	0.7	-6.0	5.6	0.3
강북구	19	0.4	24	0.6	17	0.5	5.0	-6.0	-1.3
도봉구	91	2.1	53	1.4	51	1.4	-12.8	-0.8	-6.3
노원구	49	1.1	41	1.1	31	0.9	-4.1	-5.8	-5.0
은평구	22	0.5	16	0.4	17	0.5	-8.5	1.5	-3.1
서대문구	58	1.3	19	0.5	46	1.3	-24.5	19.6	-2.5
마포구	71	1.6	45	1.2	43	1.2	-10.8	-1.0	-5.5
양천구	20	0.5	33	0.9	28	0.8	12.9	-3.3	3.6
강서구	577	13.3	492	13.5	500	13.9	-3.9	0.3	-1.6
구로구	469	10.9	520	14.2	393	10.9	2.6	-5.5	-2.0
금천구	1,126	26.0	1,008	27.6	1,049	29.2	-2.7	0.8	-0.8
영등포구	215	5.0	201	5.5	147	4.1	-1.6	-6.1	-4.1
동작구	27	0.6	25	0.7	27	0.8	-2.0	1.7	0.0
관악구	30	0.7	12	0.3	10	0.3	-20.1	-3.5	-11.3
서초구	44	1.0	29	0.8	18	0.5	-10.3	-8.3	-9.2
강남구	40	0.9	36	1.0	40	1.1	-2.1	1.9	0.1
송파구	71	1.6	50	1.4	70	1.9	-8.7	7.1	-0.2
강동구	60	1.4	31	0.9	34	1.0	-15.0	2.0	-6.0

자료: 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 원자료 재가공

<그림 3-17> 2015년 서울시 자치구별 공장부지면적 서울시 비중



<그림 3-18> 서울시 자치구별 공장부지면적 CAGR(2006~15)





- 서울시 자치구별 공장건축면적 현황에 따르면, 2015년 12월말 기준, 금천구의 공장건축면적 비중이 44.2%로 가장 높고, 구로구 15.9%, 성동구 11.6% 등의 순으로 구성됨. 금천구의 공장부지면적 비중이 29.2%인 점을 고려하면, 금천구의 고밀화 수준이 상당히 높음을 알 수 있음.
- 최근 10년간(2006~15년) 자치구별 공장건축면적 변화 추이를 보면, 연평균 증가율이 용산구(-10.8%), 관악구(-8.1%), 광진구(-7.4%) 등에서 크게 감소함.

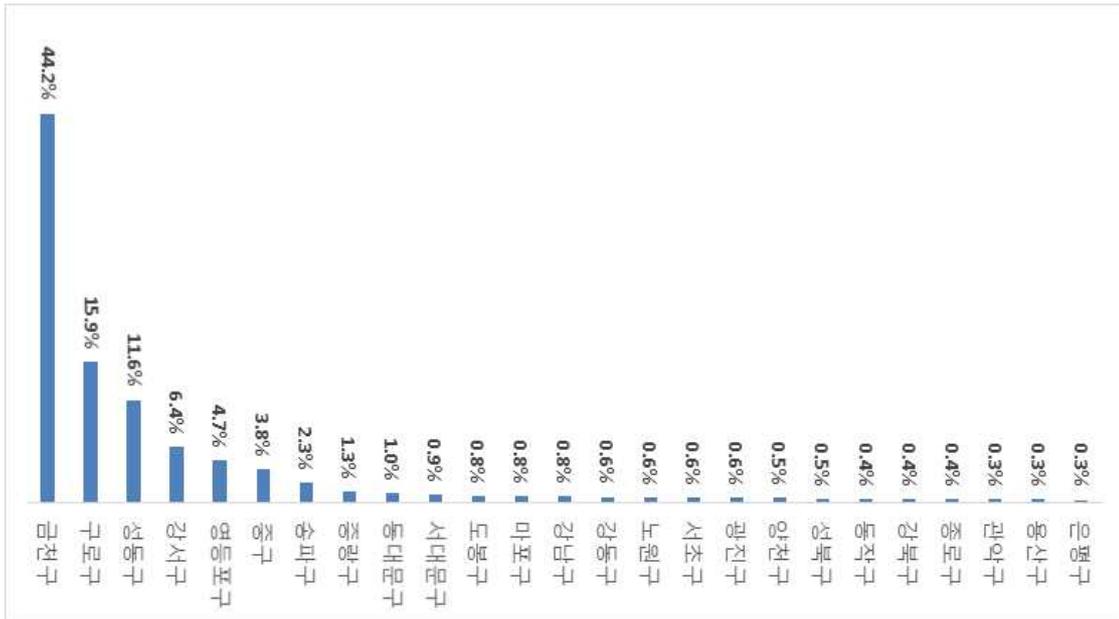
〈표 3-11〉 서울시 자치구별 공장건축면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

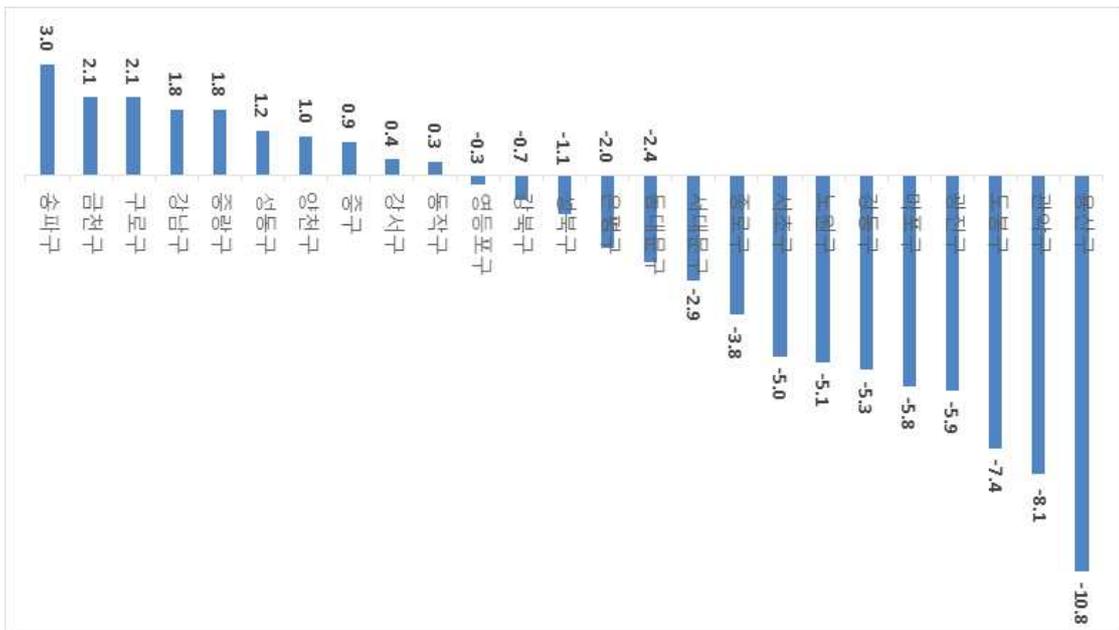
구 분	2006		2010		2015		CAGR		
		(비중)		(비중)		(비중)	2006~10	2010~15	2006~15
서울시	4,806	100	5,144	100	5,238	100	1.7	0.4	1.0
종로구	30	0.6	20	0.4	21	0.4	-10.0	1.4	-3.8
중구	184	3.8	116	2.3	200	3.8	-10.8	11.4	0.9
용산구	48	1.0	24	0.5	17	0.3	-16.2	-6.2	-10.8
성동구	547	11.4	572	11.1	608	11.6	1.2	1.2	1.2
광진구	50	1.0	43	0.8	29	0.6	-3.5	-7.7	-5.9
동대문구	64	1.3	37	0.7	51	1.0	-13.0	7.0	-2.4
중랑구	57	1.2	70	1.4	67	1.3	5.0	-0.8	1.8
성북구	26	0.5	19	0.4	24	0.5	-8.0	4.9	-1.1
강북구	23	0.5	22	0.4	22	0.4	-0.8	-0.6	-0.7
도봉구	82	1.7	55	1.1	41	0.8	-9.7	-5.6	-7.4
노원구	50	1.0	42	0.8	31	0.6	-4.7	-5.5	-5.1
은평구	19	0.4	17	0.3	16	0.3	-1.8	-2.1	-2.0
서대문구	60	1.3	21	0.4	46	0.9	-23.4	17.5	-2.9
마포구	68	1.4	37	0.7	40	0.8	-14.2	1.6	-5.8
양천구	26	0.5	26	0.5	28	0.5	0.1	1.8	1.0
강서구	322	6.7	320	6.2	334	6.4	-0.1	0.8	0.4
구로구	691	14.4	974	18.9	834	15.9	8.9	-3.1	2.1
금천구	1,915	39.9	2,231	43.4	2,316	44.2	3.9	0.8	2.1
영등포구	255	5.3	282	5.5	249	4.7	2.6	-2.5	-0.3
동작구	21	0.4	21	0.4	22	0.4	-0.4	1.0	0.3
관악구	37	0.8	24	0.5	17	0.3	-9.9	-6.6	-8.1
서초구	49	1.0	42	0.8	31	0.6	-3.7	-5.9	-5.0
강남구	34	0.7	36	0.7	40	0.8	1.7	1.8	1.8
송파구	92	1.9	63	1.2	121	2.3	-9.1	13.8	3.0
강동구	55	1.1	30	0.6	34	0.6	-13.7	2.0	-5.3

자료: 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 원자료 재가공

<그림 3-19> 2015년 서울시 자치구별 공장건축면적 서울시 비중



<그림 3-20> 서울시 자치구별 공장건축면적 CAGR(2006~15)





## 2. 산업단지 지정 및 개발 현황

### 1) 서울시 산업단지 현황

#### 가. 산업단지 조성 및 분양현황

〈그림 3-21〉 서울시 산업단지 입지 현황



- 2015년 12월말 기준, 서울시 산업단지 지정개수는 3개로 지정면적은 3.19km<sup>2</sup>임.
- 유형별로는 국가산업단지 1개(1.92km<sup>2</sup>), 일반산업단지 2개(1.27km<sup>2</sup>)가 서울시에 조성되어 있고, “산업입지 및 개발에 관한 법률, 제7조의2(도시첨단산업단지의 지정)”에 따라 인구의 과밀 방지 등을 이유로 하여 서울시에는 도시첨단 산업단지가 지정될 수 없도록 제한됨.
- 2015년 12월말 기준, 국가산업단지(서울디지털)와 온수 일반산업단지는 100% 개발된 상태이고 마곡 일반산업단지는 88.9%의 개발률을 보이고 있으며, 분양공고면적의 전체 분양 완료됨.

〈표 3-12〉 서울시 산업단지 조성 및 분양현황(2015년 12월말 기준)

(단위 : 천m<sup>2</sup>)

구 분	국가	일반(온수산단)	일반(마곡산단)
단지수(개)	1	1	1
지정면적	1,925	157	1,111
개발대상 면적	1,443	157	1,111
개발면적 (개발률)	1,443 (100.0%)	157 (100.0%)	988 (88.9%)
분양대상 면적	1,443	124	823
분양공고면적	1,443	124	448
분양	1,443	124	448
미분양	0	0	0
미분양율	0.0%	0.0%	0.0%

주 : 분양공고면적은 지정면적 중 분양 및 임대 가능한 면적임  
(산업시설용지+복합시설용지+주거시설용지+지원시설용지)

자료 : 국토연구원 산업입지정보센터(www.industryland.or.kr) 자료 재가공

- 서울시 산업입지용지 분양 추이에 따르면, 2012년에 일시적으로 미분양면적이 산정되었으나, 2015년 12월말 기준, 분양면적은 2.58km<sup>2</sup>(전국 비중 0.32%)이며, 전량 분양 완료됨

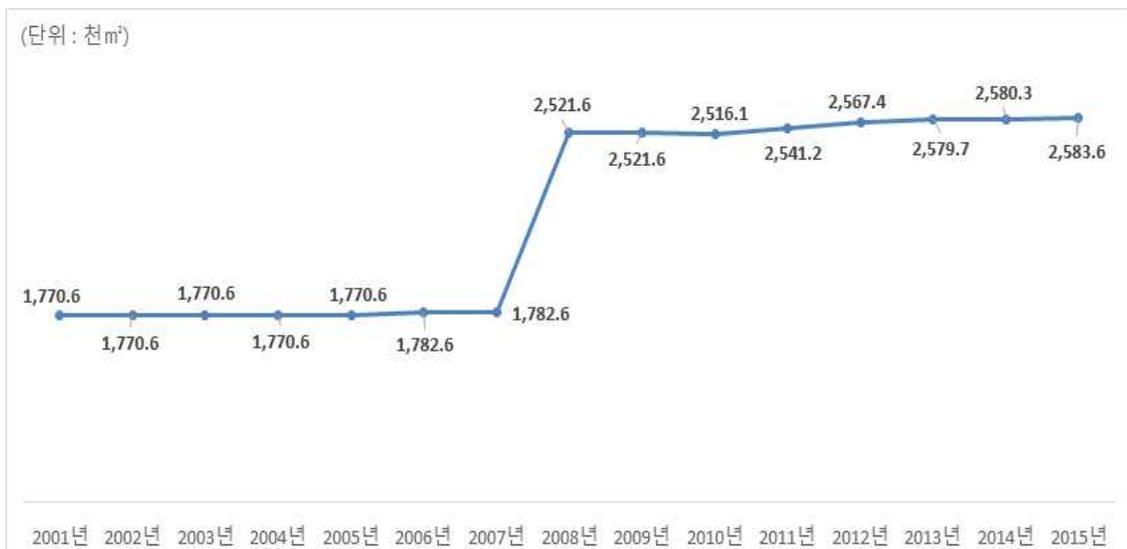
〈표 3-13〉 서울시 산업시설용지 분양 추이

(단위 : 천m<sup>2</sup>)

연 도	분양대상면적		미분양면적		미분양율
		전국비중		전국비중	
2001	1,770.6	0.33%	0	0%	0%
2002	1,770.6	0.33%	0	0%	0%
2003	1,770.6	0.32%	0	0%	0%
2004	1,770.6	0.31%	0	0%	0%
2005	1,770.6	0.31%	0	0%	0%
2006	1,782.6	0.30%	0	0%	0%
2007	1,782.6	0.30%	0	0%	0%
2008	2,521.6	0.38%	0	0%	0%
2009	2,521.6	0.35%	0	0%	0%
2010	2,516.1	0.34%	0	0%	0%
2011	2,541.2	0.34%	0	0%	0%
2012	2,567.4	0.34%	233.0	1.16%	9.07%
2013	2,579.7	0.33%	0	0%	0%
2014	2,580.3	0.33%	0	0%	0%
2015	2,583.6	0.32%	0	0%	0%

자료 : 국토연구원 산업입지정보센터(www.industryland.or.kr) 자료 재가공

〈그림 3-22〉 서울시 산업시설용지 분양 추이





#### 나. 입주 및 고용현황

- 2015년 12월말 기준, 서울시 산업단지에 입주해 있는 업체는 총 9,917개사로, 이 중 8,738개사(88.1%)가 가동 중임.
  - 유형별 가동률을 보면, 국가산업단지 88.2%, 일반산업단지 81.2%임.
  - 국가산업단지의 고용인원이 159,298명으로 전국 고용인원의 13.0%를 차지함.

〈표 3-14〉 서울시 산업단지 입주 및 고용현황(2015년 12월말 기준)

(단위: 개사, 명)

구 분	입주업체	가동업체		고용인원	
		개사	가동률	명	전국비중
전체	9,917	8,738	88.1%	160,973	7.4%
국가	9,726	8,583	88.2%	159,298	13.0%
일반	191	155	81.2%	1,675	0.2%

자료 : 한국산업단지공단(2015. 4분기). "전국산업단지현황통계"

#### 다. 생산 및 수출현황

- 2015년 12월말 기준, 서울시 산업단지의 생산액은 12조 9,964억원으로 전국 대비 비중이 1.33%임.
  - 유형별 생산액을 보면, 국가산업단지가 12조 8,684억원으로 서울시 산업단지 대비 99%의 비중을 차지하고 있고, 서울시 제조업 전체 대비 45%의 비중을 차지함.
  - 최근 10년간(2006~15년) 연평균 증가율은 4.6%로 전국 7.4%에 비해 상당히 낮은 수준임.
- 2015년 12월말 기준, 서울시 산업단지 수출액은 24.2억달러로 전국 대비 0.63%의 비중을 차지함.
  - 유형별 수출액을 보면, 국가산업단지가 24.1억달러로 서울시 산업단지 수출액의 거의 전부를 차지하나 전국 대비 시, 1.05%만을 차지함.
  - 최근 10년간(2006~15년) 연평균 증가율은 0.6%로 전국 4.6%에 비해 상당히 저조한 수준임.

〈표 3-15〉 서울시 산업단지 생산·수출 현황

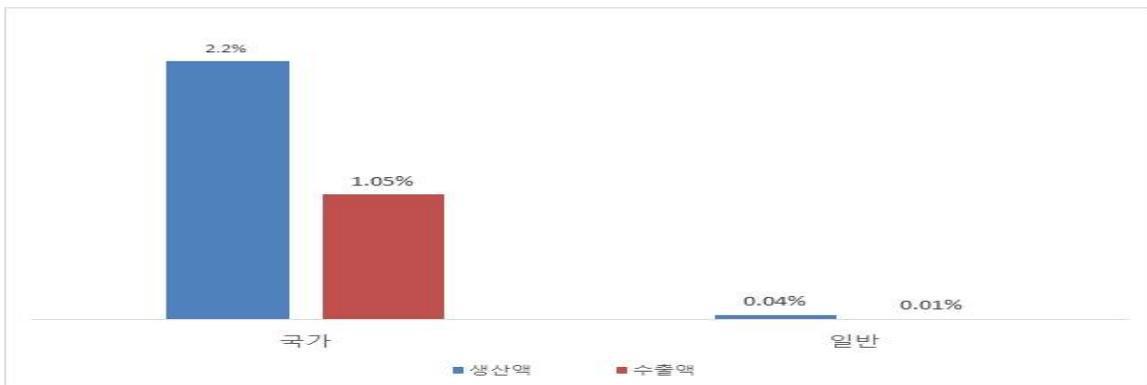
(단위 : 억원, 백만달러)

구 분	2006년	2010년	2015년	CAGR		
				2006~10	2010~15	2006~15
제조업 생산액	325,615	354,067	295,941	2.1	-3.5	-1.1
산업단지 생산액 (전국비중)	87,061 (1.69%)	77,739 (0.92%)	129,964 (1.33%)	-2.8	10.8	4.6
국가	85,653 (2.5%)	76,809 (1.4%)	128,684 (2.2%)	-2.7	10.9	4.6
일반	1,408 (0.10%)	930 (0.04%)	1,280 (0.04%)	-9.9	6.6	-1.1
제조업 수출액	14,523	23,445	23,532	12.7	0.1	5.5
산업단지 수출액 (전국비중)	2,287 (0.89%)	2,207 (0.64%)	2,420 (0.63%)	-0.9	1.9	0.6
국가	2,276 (1.38%)	2,200 (1.03%)	2,410 (1.05%)	-0.8	1.8	0.6
일반	11 (0.01%)	7 (0.01%)	11 (0.01%)	-9.6	7.4	-0.5

자료 : 통계청. "광업·제조업 조사", 한국산업단지공단(각년도). "전국산업단지현황통계", 서울통계. "무역수지"

\* 제조업 수출액 : 서울통계 "무역수지" 산업별 자료 중 공산품 수출액 합산

〈그림 3-23〉 서울시 산업단지유형별 생산액·수출액 전국 비중



〈그림 3-24〉 전국 및 서울시 생산액·수출액 CAGR(2006~15)





## 2) 자치구별 산업단지 조성 현황

- 2015년 12월말 기준, 서울시 자치구별 산업단지 지정현황을 보면, 구로구에 서울 디지털국가산업단지와 온수일반산업단지가 조성되어 있음. 강서구에 마곡일반산업 단지는 조성되고 있는 중임.
  - 지정면적은 구로구 2.1km<sup>2</sup>, 강서구 1.1km<sup>2</sup>임.
  - 분양대상면적은 구로구가 1.8km<sup>2</sup>로, 전량 분양공고 및 분양되었고 강서구가 0.8km<sup>2</sup>로, 이 중 0.4km<sup>2</sup>가 분양공고 및 분양됨.

〈그림 3-25〉 수도권 산업단지 현황(2015.12월말 기준)



자료 : 국토연구원 산업입지정보센터

〈표 3-16〉 서울시 구별 산업단지 조성 및 분양현황(2015. 12월말 기준)

(단위 : 개, 천m<sup>2</sup>, %)

구 분	단지수	지정면적	분양 현황				
			분양대상면적	분양공고면적	분양	미분양	미분양율
서울시	3	3,194	2,584	2,209	2,209	0	0
구로구	2	2,083	1,761	1,761	1,761	0	0
강서구	1	1,111	823	448	448	0	0

### 3) 서울시 공장건축 총허용량 및 집행 현황

- 수도권 공장건축 총허용량은 수도권에 공장의 집중화를 억제하고 국토의 균형적 발전을 도모하기 위해, 「수도권정비계획법」 제18조에 따라 3년 단위로 국토 교통부가 결정고시하고 있음. 공장건축 총허용량은 최근 3년간 집행실적을 바탕으로 향후 경제전망 등을 감안하여 산정됨.
- 서울시 공장건축 총허용량 및 집행실적에 따르면, 서울시의 공장건축 총허용량은 지속적으로 감소함.
  - 서울시 공장건축 총허용량 집행율이 2006~08년 : 18.5%, 2009~11년 : 9.7%로 극히 저조하였고, 이는 공장건축면적 실수요에 대한 추정 미흡 및 글로벌 금융위기의 여파 등에 기인함.
  - 2012년 이후 서울시 공장건축 총허용량의 현저한 축소에 따라 집행율이 80% 이상으로 상승함.

〈표 3-17〉 서울시 공장건축 총허용량 및 집행실적

(단위 : m<sup>2</sup>)

구 분	2006~2008	2009~2011	2012~2014	2015~2017*
총허용량	608,000	229,000	36,000	33,000
집행량	112,259	22,166	28,915	22,133
집행율	18.5%	9.7%	80.3%	67.1%

\* 2016.12월말 기준

- 2015~17년 서울시 공장건축 총허용량 집행 현황에 따르면, 서울시 공장건축 총허용량은 개별입지 10,000m<sup>2</sup>, 산단 이외 공업지역 23,000m<sup>2</sup>로, 2016.12월말 기준, 집행율이 각각 14.9%, 89.7%를 보여 개별입지의 집행율이 저조함.

〈표 3-18〉 2015~17년 서울시 공장건축 총허용량 집행 현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	총허용량	집행실적	집행율
계	33,000	22,133	67.1%
산단이외 공업지역	23,000	20,642	89.7%
개별입지	10,000	1,491	14.9%

## IV. 서울시 산업입지 기본방향 및 공급계획

1. 산업입지 공급계획 평가
2. 서울시 산업입지 공급정책 기본방향
3. 수요추정 개요
4. 산업입지 수요추정
5. 산업입지 공급계획
6. 권역별 산업입지 지정계획
7. 산업입지 재생계획
8. 산업입지 원활한 공급을 위한 지원전략

# IV





## IV. 서울시 산업입지 기본방향 및 공급계획

### 1. 산업입지 공급계획 평가

#### 1) 1·2차 산업입지 공급계획 평가

##### (1) 제1차 산업입지 공급계획(1992~1996) 평가

- 제1차 산업용지 공급계획은 1993년 수립되었다. 공급계획 기간은 1992~1996년간 총 5년이고 이 계획기간 동안 연도별 공급량을 산정하였음. 이와 함께 추가로 1997년부터 3차 국토계획 목표연도인 2001년까지 공급총량도 추정하였음.

##### 가. 계획의 기본방향

- 제1차 산업입지 공급계획의 기본방향은 첫째, 공업의 지역간 균형발전을 도모함. 이를 위하여 수도권 공업집중을 억제하고, 지방공업을 육성하며, 서해안 지역에 계획입지 공급을 확대함. 둘째, 첨단기술산업 육성 및 지방산업 구조 고도화를 이룬다. 셋째, 공업입지와 환경보전의 조화를 도모함.

##### 나. 수급계획 작성 기준

- 제1차 산업입지 공급계획은 제3차 국토종합개발계획의 지표를 원칙적으로 수용하도록 수급계획을 작성함. 이와 함께 공장용지 공급규모는 과거의 증가추세와 미래의 산업구조 등을 반영하여 지역별 용지수요와 지역간 형평의 기준에 따라 분배함. 마지막으로 1990년 광고업 통계조사 보고서의 공장용지 현황과 개발중인 산업단지의 현황을 토대로 하여 제3차 국토종합개발계획 지표를 보정함.

〈표 4-1〉 지역별 공장용지 공급계획

(단위 : 천㎡)

지역	공단명	지정 면적	공업 지역	공장용지			'92~ '96	'97~ 2000	2001 이후
				계	기공급	미공급			
전국	공급 계획						47,909	42,071	
전국 <기존공단>	합계	900,245 (27,232)	437,023 (13,220)	323,551 (9,787)	236,702 (7,160)	86,849 (2,627)	34,468 (1,043)		
서울		2,136	2,136	1,663	1,663				
전국 <향후지정>	합계	68,940	55,708	39,209		39,209	9,066	10,831	19,312
서울									

자료: 건설교통부(1993). 『공업입지 공급계획』 ; 건설교통부(2007). 『산업입지 공급계획 수립지침 연구』 재인용.

#### 다. 1차 산업입지 공급계획의 실적과 평가<sup>1)</sup>

- 1992~1996년간 산업용지는 국토종합개발계획 및 공업입지 공급계획상의 연간 물동량 350만평의 2~3배 수준으로 공급되었고, 지역별로는 인천·경기와 충남·북 지역에서 계획 면적을 크게 초과하고 있음. 그 원인은 국토개발계획 수립 시 경기침체기인 80년대 전후반의 자료를 근거로 함으로써 경제활황기의 수요를 충분히 반영하지 못하였고, 토지이용규제 등으로 개별입지가 급증한 데 있음.
- 또한 산업분포는 여전히 수도권과 동남권에 편중되어 있으며, 획일적인 산업단지 개발로 다양한 수요에 적합한 산업용지 공급이 이루어지지 않았음. 특히 지방에서 공급된 산업용지는 기업수요에 부적합하여 미분양되는 사례를 많이 보이고 있음.

#### 라. 서울지역 제1차 산업입지 공급계획의 실적과 평가

- 제1차 산업입지 공급계획에서는 기존공단과 향후 지정면적을 포함하여 0.0천㎡를 공급하도록 계획하였음. 하지만 실제 공급면적은 서울지역이 동 기간('92~'96년)에 -2,345천㎡('91년 10,930천㎡→'96년 8,585천㎡) 감소함으로써 계획 대비 초과 공급되었음<sup>2)</sup>.

1) 건설교통부, 『산업입지 공급계획 수립지침 연구』 재인용, 2007.

2) 건설교통부, 『산업입지 공급계획 수립지침 연구』, p16, 2007.



- 이러한 결과로 서울과 대구를 제외한 인천·경기, 경북, 경남, 전남, 충남, 울산, 충북지역 등 지방지역 공급면적이 증대되었음. 따라서 제1차 산업입지 공급계획이 부적합한 것으로 해석할 수 있으며, 향후 산업입지 공급계획 수립에 있어 산업입지에 대한 서울지역의 추정을 보다 현실적으로 반영할 필요가 있는 것으로 판단됨.

## (2) 제2차 산업입지 공급계획(2002~2011) 평가

- 제2차 산업입지 공급계획은 2003년 6월에 수립되었다. 계획기간은 2002~ 2011년 10년간이고 이 기간의 계획을 보완할 필요가 있어 2007년에 수정계획을 수립하였음. 제2차 산업입지 공급계획은 지역별 산업발전 추이 및 잠재력을 수용하고, 산업 입지 공급계획의 탄력성을 제고하며, 산업입지 구조 재편을 효율적으로 수용하고 산업입지 공급계획의 실천력을 제고하고자 하였음.
- 또한 계획기간내 적정수요를 추정하기 위하여 기존 산업단지의 재정비 면적, 해외이전 면적 및 미분양 면적 등을 반영하고자 하였음.

### 가. 공급규모 산정방법<sup>3)</sup>

- 산업용지의 수요추정을 위해 과거 20년간의 면적 변화추이를 감안한 추세치에 의한 방법과 부지원단위(부지면적/생산액)의 미래 추정치를 바탕으로 계획기간의 수요면적을 추정하는 원단위에 의한 방법을 사용하였음. 특히 추세치에 의한 방법은 회귀분석에 의한 시·도별 추정면적의 정합성이 낮은 시·도를 대상으로 ARIMA 모형과 지수평활법으로 보정하여 산업입지 수요를 추정하였음.
- 산업용지 공급규모는 지역별 산업용지 순수요 면적과 선공급면적, 재정비 면적, 미분양 면적, 해외이전 면적 등을 고려하여 추정하였음.

3) 건설교통부, 『산업입지 공급계획 수립지침 연구』 재인용, 2007.

〈표 4-2〉 2차 산업입지 공급계획(2002~2011)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	현황	순수요		순수요 증가	추가수요(D)					총공급(E)			2011 공장 부지(F)
	2001 (A)	2006	2011 (B)	'02~11 (C)	계 (D)	선공 급	재개 발	미분 양	해외 이전	계(E)	계획	개별	
전국	512	551.2	603.0	91.0	15.3	20.4	14.6	16.2	3.5	106.3	75.7	30.6	618.3
		~ 556.8	~ 614.3	~ 102.3	~ 17.7	~ 22.8				~ 120.0	~ 85.6	~ 34.4	632.0
서울	5.2	5.0	4.8	-0.4	0.0	-	0.1	-	0.1	-0.4	-0.3	-0.1	4.8
		~ 5.1	~ 5.0	~ -0.2						~ -0.2	~ -0.1	~ -0.1	~ -0.1

자료 : 건설교통부, 『제2차 산업입지 공급계획』, 2003.

#### 나. 제2차 산업입지 공급계획의 실적과 평가<sup>4)</sup>

- 2002~2003년간 산업용지는 2001년에 비해 8.8km<sup>2</sup>가 증가하여 매년 약 4km<sup>2</sup>씩 증가하였으며, 2차 산업입지 공급계획에서 제시하는 연간 증가량 10.6~12.0km<sup>2</sup>에 비해 실제 공급은 절반에도 미치지 못하고 있음. 이는 통계자료의 오류로 판단되는데, 2002년에 비해 2003년의 용지면적이 10km<sup>2</sup>가 감소한 것으로 나타났기 때문에 이러한 통계상의 오류를 반영한다면 계획치와 비슷하게 증가한 것으로 추정할 수 있음.

#### 다. 서울지역 제2차 산업입지 공급계획의 실적과 평가

- 제2차 산업입지 공급계획에서 서울지역의 산업입지 순수요 증가분은 -0.4 km<sup>2</sup>~-0.2km<sup>2</sup>(연간 약 -0.04km<sup>2</sup>~-0.02km<sup>2</sup>)로 지속적인 감소추세를 보임. 추가수요를 고려한 총공급은 계획입지와 개별입지를 포함하여 -0.4 km<sup>2</sup>~-0.2km<sup>2</sup>(연간 약 -0.04km<sup>2</sup>~-0.02km<sup>2</sup>)로 계획하고 있음.
- 본 계획은 2002년~2011년 계획이지만 2006년말 기준으로 계획 대비 실적을 비교하면 다음과 같음. 먼저, 제2차 산업입지 공급계획에 의거, 2006년 기준으로 서울지역의 산업입지 수요는 2001년 대비 -0.2km<sup>2</sup>~-0.1km<sup>2</sup> 감소한 5.0 km<sup>2</sup>~5.1km<sup>2</sup>로 계획된 것으로 추정할 수 있음. 2006년말 기준 서울지역 산업입지는 총 4.324km<sup>2</sup>로 나타나고 있으며<sup>5)</sup>, 이는 제2차 산업입지 공급계획의 물량 대비 약 83% 수준으로 나타나고 있어, 서울지역의 경우 계획 대비 추가적인 공급이 필요하며, 서울지역의 산업입지에 대한 기업들의 현실적인 요구를 추

4) 건설교통부, 『산업입지 공급계획 수립지침 연구』 재인용, 2007.

5) 한국산업단지공단 공장설립온라인지원시스템(Factory on) 원자료 재가공.



가적으로 반영할 필요가 있는 것으로 분석됨.

## 2) 제3차 산업입지 공급계획(2007~2017) 평가

- 제3차 산업입지 공급계획은 계획기간 2007~2017년 10년간으로 2007년 10월에 수립하였음. 3차 공급계획은 제2차 산업입지 공급계획(2002~2011)의 연동계획의 성격으로 수립되었지만, 이후 국내 산업환경의 변화를 적극 반영하기 위하여 본 계획과는 별도로 국토해양부에서는 「제3차 산업입지 공급계획(2009~2018) 수립지침<sup>6)</sup>」을 제시하여 새롭게 수정계획을 수립하게 되었음.

### (1) 공급규모 산정 방법

- 산업용지의 수요추정을 위한 부지면적의 추정은 과거 추세치에 의한 방법과 생산액 원단위에 의한 방법 2가지를 사용함. 과거추세치에 의한 산업입지 수요추정 모형은 선형, 2차 모형, 복합모형, 성장모형, 대수모형, 지수모형, 로지스틱모형, 지수평활모형, ARIMA모형 등 12개의 다양한 분석모형을 이용하여 샘플분석 과정을 거쳐 원자료와의 오차가 가장 적은 분석모형을 선택함. 그 결과 지수평활모형과 ARIMA모형을 산업입지 공급계획을 위한 수요추정 모형으로 선택하되, 실증적 추정이 가능한 방법이 있는 경우 다른 방법으로 할 수 있으며, IMF와 같이 특수한 시기를 전후로 원자료값이 급격한 변동을 보일 수 있어 시나리오를 설정하여 시나리오 중 가장 적합하다고 판단되는 시나리오 1개를 선택하고 공급계획을 위한 최종 추계치를 도출함.
- 원단위에 의한 산업입지 수요추정 모형은 지역별·업종별 생산액 추정치를 산정하여 시군별/업종별 입지 원단위(생산액/부지면적)를 추정하고, 이 추정치를 생산액 추정치에 적용하여 시군별 수요면적을 산정함. 단, 원단위<sup>7)</sup>는 사업체수, 종사자수, 생산액, 부지면적, 건물연면적으로 구분하여 시군구별 특성을 감안하여 적용함.
- 산업입지의 순수요 면적은 추세치에 의한 수요추정 면적과 원단위에 의한 추정면적 중에서 최소치와 최대치(Range)로 제시하고, 시·군·구별/업종별 공장부지의 순수요 면적을 추정하며, 정책적 수요와 외국인투자 유치수요(FDI) 등은 별도로 관리함.
- 산업입지 공급규모는 산업용지의 순수요 면적에 추가수요인 선공급 면적, 재개발·재정비 면적, 미분양 면적, 해외이전 면적, 휴·폐업 면적을 감안하여 산정함. 이는 산업입지 여건변화를 적극 반영하고, 기존 공급면적 및 진행중인 면적을 고려한 공급계획을 수립하는 공급계획 수립의 기본방향을 따름.

6) 국토해양부, 『산업입지 공급계획(2009~2018) 수립지침(안)』, 2008.

7) 생산액 원단위에 의한 추정은 산업연구원에서 추정한 업종별 생산액 전망(2006년 발표자료)을 활용.

〈표 4-3〉 제3차 산업입지 공급계획(안)(2007~2017)

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분	현황	순수요			순수요 증가량			공급변수					총 공급 규모
	2003	2007	2011	2017	2007 ~11	2011 ~17	2007 ~17	선 공급	재정 비	미분 양	해외 이전	휴폐 업	
전국	520.8	564.2~ 567.6	605.2~ 672.7	664.2~ 672.7	37.6~ 47.7	59.0~ 60.8	96.6~ 108.5	20.3~ 22.8	15.0	7.33	3.5	12.5	108.6~ 123.0
서울	5.0	3.8~ 4.6	3.0~ 4.4	2.3~ 3.6	-0.8~ -0.2	-0.8~ -0.7	-1.5~ -1.0	-0.3~ -0.2	0.1	0.0	0.1	1.0	-2.8~ -2.2

자료: 건설교통부, 『산업입지 공급계획 수립지침 연구』, 2007.

## (2) 서울시 산업입지 공급계획(2007~2017)의 평가

### 가. 추세치에 의한 수요추정 방법의 비합리적 시나리오 적용

- 추세치에 의한 수요추정의 방법에서 지수평활법과 ARIMA모형을 통해 순수요를 분석하였음. 추세분석 결과의 적합성을 높이기 위하여 4개의 시나리오<sup>8)</sup>를 가정하였으며, 시나리오 중 가장 적절한 추정치로 판단되는 시나리오에 의한 추세분석 결과를 적용하였음. 향후 우리나라의 산업구조 변화 등을 감안할 경우 과거에 비해 수요증가가 감소할 것으로 예상됨에 따라 시나리오 IV가 가장 적절한 추정치로 판단하였음.
- 하지만, 서울<sup>9)</sup>을 비롯한 대구, 광주, 대전, 전북 지역에 대해서는 부지면적의 절대 감소세를 경기지역은 급증세를 보이는데 이는 IMF 이후 감소 또는 급격한 증가경향이 있었으며 지수평활모형의 특성상 최근 년도에 가중치를 부여하기 때문에 보완이 필요함. 감소세를 보이는 서울, 대구, 광주, 대전, 전북지역과 증가세를 보이는 경기지역에 대해서는 추계를 위한 데이터 활용 시기를 확대하기 위해 1981년 기초데이터(Raw Data)를 사용하는 시나리오 I을 최종적으로 추세치의 결과로 적용했음.
- 감소세와 증가세를 보이는 일부지역으로 인해 지역간 통일된 시나리오를 적

8) 시나리오 I(기초데이터(Raw Data)를 그대로 활용), 시나리오 II(기초데이터(Raw Data)를 최소한도로 수정하여 사용), 시나리오 III(최근에 안정화를 보이는 시기만을 선택하여 사용하되, 지역별로 개별적인 기준년도를 적용), 시나리오 IV(최근의 안정화를 보이는 시기만을 선택하여 사용하되, 지역별로 동일한 기준년도를 적용) 등 4개의 시나리오로 가정하였으며, 이 중에서 시나리오 IV를 가장 적절한 추정치로 판단하였다.

9) 서울시 2007~2017년 순수요 증가량(-1.5~-1.0)은 전국에서 감소폭이 가장 크며, 유일하게 마이너스(-) 증가량을 보임.



용하지 않기 때문에 지역별로 독립적으로 이루어진 분석결과는 신뢰성이 저하될 우려가 큼.

#### 나. 입지원단위 추정방법의 다양성에 따른 추정의 한계

- 입지원단위 추정에 영향을 미치는 요인은 내/외부적으로 다양하나, 가장 큰 요인은 생산액인 것으로 알려지고 있음<sup>10)</sup>. 또한 이러한 생산액 추정에 영향을 미치는 요인은 산업의 변화추이를 포함하여 다양하게 나타나며, 나아가 제조업 부지면적도 생산액을 포함한 다양한 요인의 영향을 받음.
- 제3차 산업입지 공급계획에서는 원단위에 의한 부지면적 추정방법으로 기초 데이터(Raw Data)에 산업의 변화추이를 반영한 전망치로 산업연구원이 제시하고 있는 제조업 총산출 전망치<sup>11)</sup>를 외생변수로 사용하여 생산액을 추정하는 한편, 제조업 부지면적은 건설교통부의 선행 연구 결과<sup>12)</sup>를 그대로 적용하고 있음. 또한 2017년 추정치는 2015년 산업연구원의 생산액 전망치 자료를 토대로 2003~2015년 연평균 증가량을 적용하여 산출하였음. 이의 분석결과를 토대로 단위당 입지원단위(생산액/부지면적)를 산출하고, 이를 생산액에 반영하여 총 부지면적을 추정하고 있는 것은 문제점으로 지적될 수 있음.
- 이와 같은 입지원단위 추정방법의 다양성 측면에서 입지원단위를 통한 수요 추정은 수요추정기관에 따라 자의적일 수밖에 없으며, 그 결과 또한 다르게 나타날 수밖에 없음. 결국 해당 지역의 실질적인 수요변화를 반영할 수 있는 최적의 모형을 개발하여 적용하는 것이 타당하다고 판단됨.

#### 다. 현실을 반영하지 않은 공급계획의 추정

- 제3차 산업입지 공급계획(2007~2017)에서는 순수요와 공급변수를 고려하여 서울지역의 2007년~2017년(10년) 간의 총 공급규모를  $-2.8\text{km}^2 \sim -2.2\text{km}^2$ (연평균  $-0.28 \sim -0.22\text{km}^2$  수준)로 계획하였음. 또한 수요분석을 통해 분석된 2017년의 총 산업입지의 규모는  $2.3\text{km}^2 \sim 3.6\text{km}^2$ 이며, 공급변수 중에서 추가 추정면적  $-1.3\text{km}^2$ 를 포함하면  $1.0\text{km}^2 \sim 2.3\text{km}^2$  수준으로 추정됨. 이와 같은 공급규모는 2007년~2017년 지속적으로 감소함을 의미함. 하지만 2015년 서울지역 총공장부지면적은  $3.588\text{km}^2$ 로 2011년보다  $0.286\text{km}^2$ (5년 평균  $0.042\text{km}^2$ ) 확대되는 현실을 반영할 때 제3차 산업입지 공급계획이 과소 추정됨.

10) 문미성, 『경기도 산업입지 수요예측 모형정립 연구』, 경기개발연구원 재인용, 2003.

11) 산업연구원, 『한국산업의 발전비전 2020』, 2005.

12) 건설교통부, 『산업입지원단위 산정에 관한 연구』, 국토연구원, 2006.

- 또한 2007년말 현재 서울지역의 산업입지 규모는 약 4.8km<sup>2</sup>이며, 이를 기준으로 한다면 10년 후인 2017년말까지 서울지역의 총공급면적은 오히려 3.8km<sup>2</sup>~2.6km<sup>2</sup> 만큼 감소됨을 의미함. 하지만 현재 수도권정비계획의 공장총량제에 따라 매년 서울지역에 할당되는 공장건축총량인 0.03km<sup>2</sup>/3년(10년간 약 0.1km<sup>2</sup>) 확대되고 있는 현실을 전혀 고려하지 않은 비현실적인 계획으로 평가할 수 있음. 이러한 결과는 기초데이터(Raw Data)로 활용된 광공업통계조사가 2003년말까지 관련 데이터를 제공하고 있어, 2007년말 현재의 산업입지 현황을 고려하지 못하고 있다고 할 수 있음.



## 2. 서울시 산업입지 공급정책 기본방향

- 서울시의 산업단지 및 준공업단지 등 산업입지는 우리나라 경제성장을 견인해 온 동력원이었음에도 불구하고 아직까지 “제조업 공장지대”라는 부정적 인식이 지배적으로 자리잡고 있음. 그간의 산업입지는 단순 제조업 생산 중심으로 부가가치를 창출하는 역할을 수행했을 뿐, 4차 산업혁명 시대에 즈음하여 급격하게 나타난 산업환경의 변화에 적절하게 대응하지 못하고, 노후한 산업입지 인프라와 낮은 QWL(Quality of Work Life) 수준으로 인해 청년층이 취업 기피 대상지역이 되어 온 것이 현실임.
- 서울시의 산업입지가 지속가능한 경제발전 모태가 되기 위해서는 시대적 변화를 적시에 감지하고 적절한 산업입지 전략을 전개할 필요가 있음.

### 1) 신규산업입지 조성방향

- 수십년간 우리나라 경제발전의 근간을 이루어 왔던 서울시 산업입지의 정책 변화 역사와 그동안 수행되어 온 수많은 산업입지 정책 및 선행연구를 종합하여 볼 때, 서울시 신규산업입지 조성 시에는 맞춤형 산업입지 환경조성, 서비스 경제화를 고려한 산업입지, 특화된 산업입지 재생사업, 효율적 진흥지구 활성화 등의 전략에 따라 산업입지 조성을 추진할 필요가 있음.
- 서울시의 산업입지정책을 수립 시 먼저, 서울시는 전형적인 과밀억제권역으로 이에 따른 다양한 제약요인들을 고려하여야 함.

〈표 4-4〉 서울시 산업입지 규제에 관한 법률

구 분		내 용
수도권정비 계획법	과밀억제권역의 행위제한 (법 제7조 1항 2호)	- 서울시 등 과밀억제권역에서 “공업지역의 지정”의 허가·인가·승인 또는 협의 등 제한
	자연보전권역의 행위제한 (법 제9조, 시행령 제 13조)	- 자연보전권역에서 택지조성사업, 도시개발사업, 지역 종합개발사업 등에 대해 일정 규모(3만㎡ 이상)에 대한 제한을 두고, 수도권정비위원회 심의, 국토부 장관 협의 등 사전 심의 또는 협의 절차 필요
산업입지의 개발에 관한 통합지침	지역별 개발방향 (제5조 1항)	- 서울시, 인천시 및 경기도 지역의 산업단지 신규개발을 억제하되, 수도권 내 중소기업공장의 이전 재배치에 필요한 산업단지는 제한적으로 개발
산업단지 지원에 관한 운영지침	지원사항 적용범위 (제3조 2항 1호)	- 국가가 전액 보조하는 비용 중 문화재조사비, 간선도로·녹지시설·용수공급시설·하수도·폐수종말처리시설·공원 및 공동구의 건설비는 “수도권정비계획법” 제2조 제1호에 따른 수도권(접경지역 제외) 외의 지역에 한하여 적용

### (1) 맞춤형 산업입지 환경조성

- 서울시 산업은 비도시지역의 산업과 비교하여 소기업이 다수를 차지하고 있고, 지식서비스산업 및 창업 기업이 많은 비중을 차지하고 있음. 또, 서울시 기업들이 산업입지에 대해 더 다양한 요구사항을 내놓고 있음. 따라서 서울시의 산업입지정책 수립 시, 이러한 산업집적지 간에 나타나는 다양성을 수용하면서 기업의 실제 산업입지 수요 및 요구사항을 고려하는 것이 매우 중요함.
- 과거 공급자 중심의 산업입지 개발 공급체계가 수요자 중심으로 전환되면서, 서울시의 지역별·업종별·입지유형별 수요 특성 즉, 산업입지 수요자가 필요로 하는 시설, 산업 이전수요, 지역별 입주업종, 기업의 성장단계별 특성 등에 부합하는 맞춤형 산업입지정책을 수립하도록 노력하는 것이 중요함.
- 서울시의 맞춤형 산업입지 환경을 조성하기 위하여 수요지향적 산업입지정책을 추진하고 산업입지의 분양보다는 임대정책을 강화하는 방안을 모색하며, 민간협력·소통 기반의 지역 거버넌스를 구축하는 등의 추진전략을 추진할 수 있음.

### (2) 서비스 경제화를 고려한 산업입지

- 종래의 '산업입지'는 주로 제조업 기업이 생산활동을 수행하는 공간으로 개념화되었으나, ICT·IoT·인공지능(AI)·바이오·환경 등의 기술에 기반한 4차 산업화에 따라 산업의 융·복합화, 신산업의 등장 등으로 그 적용 범위가 확대되어 사용되고 있음.
- 2015년 기준, 서울시 서비스 경제화 수준이 전국의 서비스 경제화 수준보다 7배 높은 강도로 진행되고 있으므로 서울시가 산업입지정책 수립 시, 이 서비스 경제화 양상을 반드시 고려하여야 함.
- 서울시 산업의 서비스 경제화를 고려한 산업입지 정책 수립을 위하여 도시첨단산업단지 성격의 단지 조성을 양성화/활성화하고 지식산업센터 조성을 합리화하며, 강동산업단지를 서울시의 지식산업 거점화하는 등의 추진전략을 추진할 수 있음.

### (3) 특화된 산업입지 재생사업

- 일반적으로 산업단지 재생사업은 노후 산업단지의 기반시설 개선, 산업시설의 현대화, 지원기능의 강화, 지식기반산업을 비롯한 첨단산업으로의 전환 등 기반시설 위주의 재생사업으로 수행됨. 전형적인 과밀억제권역인 서울시는 다른 수도권 도시 및 광역시들과는 다른 산업환경 특징들을 보이고 있으므로 이에 적합하도록 산업입지 재생사업을 수행할 필요가 있음.
- 서울시에 특화된 산업입지 재생사업을 추진하기 위하여 기존 산업단지의 계획적 재정비를 수행하고 노후화된 준공업지역에 대해 장소 기반 재생을 추진하며, 환경친화적으로 산업입지를



개발하는 등의 추진전략을 추진할 수 있음.

#### (4) 효율적 진흥지구 활성화

- 산업 및 특정개발진흥지구는 도시계획 용도지구 중 하나로, 주거·상업·공업·유통물류·관광·휴양 기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지역에 적용되는 제도로, 서울시가 미래형 산업을 위한 입지공간을 확보하고, 노후화된 공업지역을 재정비하기 위해 2007년에 최초로 도입함<sup>6)</sup>.
- 세계적으로 연관 산업들을 상호연계·집적시키기 위한 “산업클러스터 활성화 전략”이 대두됨에 따라, 서울시가 이러한 흐름에 동참하면서 특정지역에 집적되어 있는 산업의 경쟁력을 제고하기 위한 클러스터 전략으로 진흥지구 제도를 도입한 것임<sup>7)</sup>. 서울시는 진흥지구를 통해 제조업과 서비스업의 집적을 촉진하고 지역의 산업환경을 개선하기 위한 공간경제적 조건, 인프라 조건, 인적자원 조건, 클러스터 관리역량 등에 대한 종합적인 지원 및 기반 구축을 추구함.
- 서울시는 산업 활성화 및 도시계획적 지원 조치를 결합한 형태의 진흥지구를 도입하여 도시계획 용도지구 이상의 지역산업 활성화 거점으로 적극 활용하려 하였으나, 앵커시설 건립 및 용적률 인센티브 등 물리적 환경 개선에 치우친 정책이라는 비판이 제기되면서 제도/운영상의 개선이 추진됨.
- 서울시의 진흥지구 활성화 정책을 효율적으로 수행하기 위하여 진흥지구 지정/운영절차에 대해 합리적으로 제도적 보완을 추진하고 해당지역 산업특성을 반영한 지역밀착형 진흥지구 활성화를 도모하고 진흥지구 운영 시 산업공동체 주도 운영방식을 구축하는 등의 추진전략을 추진할 수 있음.

## 2) 정책 기본방향별 추진전략

### (1) 맞춤형 산업입지 환경조성 추진전략

#### 가. 수요지향적 입지정책 추진

- 최근 산업계 전반에서 일고 있는 급속한 기술혁신에 힘입어 산업구조가 경박단소화되면서 중소기업의 부지 수요가 증가하고 있고, 예비창업자들이 공급자 중심의 대규모 산업단지 개발보다 수요자 중심의 중소기업의 맞춤형 단지개발을 통한 산업용지의 적기공급을 선호하는 경향을 보임.

6) 양재섭 외, 『산업 및 특정개발진흥지구 운영실태 분석과 개선방향 연구 : 서울시를 중심으로』, 서울도시연구 제 18권 제3호, 2017.

7) 서울시, 『산업 및 특정개발진흥지구 육성관리방안 연구』, 2009.

- 산업환경변화에 따라 달라지는 산업입지수요 양상에 부합하도록 탄력적인 산업입지 공급이 추진되어야 할 것임. 산업입지수요 조사, 산업입지정보망의 효율적 관리로 산업입지 수요에 맞는 산업입지를 적기에 개발, 관리하여 산업용지 수급의 불균형을 개선할 필요가 있음<sup>8)</sup>.
- 소규모 산업단지 공급확대, 주문형 산업단지 공급, 외국인 전용단지, 중소기업 협동화 단지 등 서울시 기업의 수요에 부응하는 최적의 맞춤형 산업입지의 유형을 결정한 후, 중·장기적 관점에서 산업입지정책을 모색하여야 하고 특히, 지식기반산업의 입지를 수용하기 위한 소규모 복합형 산업단지 개발에 대하여 다각적인 검토가 필요함.
- 서울시의 자치구는 서울시와의 원활한 소통을 함으로써, 맞춤형 산업입지 환경 조성에 필요한 현장의 목소리를 온전히 전하면서 신규 산업입지 수요를 창출할 수 있는 방안을 마련하여 서울시 전체의 균형적 발전을 도모할 필요가 있음.

#### 나. 분양보다는 임대정책 강화

- 산업구조가 과거 중후장대형에서 경박단소형으로 바뀌면서 기업당 부지수요 면적도 갈수록 줄어드는 추세를 보임. 또, 영세기업은 생산-납품 구조상 중소기업을 원청업체로 하는 경우가 많아 중소기업 밀집 지역인 수도권 입지를 선호하나 수도권의 공장용지 부족, 높은 지가 등으로 기존 공장을 임차하여 사용하는 경우가 증가하고 있음. 마찬가지로 서울시에서도 산업구조의 변화, 높은 토지가격, 기업 선호지역의 산업입지 공급 부족 등으로 임차기업 증가세가 지속될 것으로 예상됨.
- 제4차 산업혁명의 영향에 따라 제품의 수명주기와 기술 패러다임의 주기가 짧아질 것이고 이와 더불어 산업의 조직 형태도 전통적인 기업 조직에서 벗어나 단기적인 프로젝트 형태의 네트워크 조직으로 전환될 것이 예상됨. 따라서 유동성이 높아지는 프로젝트성 산업조직의 활동을 수용하기 위한 산업공간으로서 임대형 산업단지의 활용폭이 적극 확대될 필요가 있음<sup>9)</sup>. 즉, 산업입지 분양보다 임대정책을 우선시하는 것은 산업환경 변화의 빨라진 속도에 대응할 수 있는 유용한 대책임<sup>10)</sup>.
- 이제까지의 많은 산업입지 정책들이 개발호재로 변모하여 부동산 소유자들의 부(富)만을 증대시킨다는 비판을 받고 있으므로, 서울시의 실질적 산업입지 수

8) 조혜영, 『산업입지 여건변화와 향후 정책방향』, 한국산업단지공단, 2007.

9) 장철수, 『제4차 산업혁명 시대의 신산업입지 공급방안』, 국토연구원, 2017.

10) 권영섭 외, 『신성장산업의 입지패턴 분석을 통한 산업입지정책 개선방안 연구』, 국토연구원, 2009.



요를 충족시킬 수 있도록 산업입지 정책이 합리적인 방향으로 전개되어야 함. 산업입지의 신규 개발을 통한 분양정책은 고도의 과밀화 양상을 보이고 있는 서울시에서 바람직한 정책이 될 수 없고, 기존 산업입지의 정리 및 재개발을 도모하면서 분양에 우선하여 임대정책을 펼 수 있도록 다양한 방안을 검토할 필요가 있음.

- 기업 수요가 많은 도심이나 산업단지 내·외곽에 공공 임대형 지식산업센터를 건립하여 임차기업의 집적화를 유도하고 체계적인 관리 지원 대책을 마련할 필요가 있음. 지식산업센터는 신규 산업입지의 개발이 매우 제한적인 밀집지역인 서울시의 중소기업 및 소상공인들이 필요로 하는 적정 산업입지 수요를 충족시킬 수 있는 방안으로, 이제까지 지식산업센터가 서울시를 중심으로 한 수도권 지역에 집중되는 이유임. 그러나 서울시 지식산업센터의 고가 분양가·임대료가 지식산업센터의 활성화를 제약하는 요인임. 지식산업센터 입주 시, 고가의 분양가·임대료라는 가격 측면의 장애요인을 제거할 수만 있다면 지식산업센터 입주가 보다 활성화될 수 있을 것임.
- 기존 자가형/임차 기업 현황 및 예비 창업자의 산업입지 임차 소요에 대한 정확한 실태를 파악하고 체계적인 관리·지원 대책을 마련하는 것이 중요함. 이 때, 자가형/임차 중소기업 간에 차별화된 인센티브를 적용하는 방안 수립도 가능함.
- 특히, 관리의 사각지대에 방치되어 있는 개별입지 임차기업에 대한 정확한 실태 파악 및 체계적인 관리·지원 방안 수립이 필요함<sup>11)</sup>

#### 다. 민간협력·소통 기반 지역 거버넌스 구축

- 산업입지에 대한 적정 수요를 파악하기 위하여 다양한 이해관계자의 요구사항을 수렴할 수 있는 환경 조성이 필요함.
- 상호 협력적이고 민주적인 거버넌스를 구축하게 되면, 민간협력을 더욱 강화할 수 있고 소통을 원활하게 할 수 있으므로 서울시가 적정 산업입지 수요에 부합하는 산업입지정책 수립 시, 매우 중요한 요소가 될 수 있음.
- 지역 거버넌스 구축을 통해 민간기업, 학계전문가, 지역주민, 지역 NGO 등 시민단체 등이 산업입지 정책의 마스터플랜 수립단계에서부터 활발하게 참여

11) 박종배, 『공장용지 임차수요 특징과 시사점』, 한국산업단지공단, 2013.

할 수 있는 여건을 조성하고 지역발전을 위한 비전 공유와 정책의 체계적 추진을 위한 기반을 마련할 수 있음.

- 서울시는 산업입지 지역 조사·분석, 정비계획 수립, 산업입지 지정(안) 등 산업입지정책 수립 및 추진 시 발생할 수 있는 갈등 요인들을 사전에 예방하여 사회적 비용을 최소화하기 위해 거버넌스의 핵심 협의체를 중심으로 단계적·체계적으로 산업입지정책을 수립·추진할 필요가 있음.

## (2) 서비스 경제화를 고려한 산업입지 추진전략

### 가. 도시첨단산업단지 성격의 단지 조성 활성화

- 도시형 산업이라 함은 “식품, 섬유, 가구산업 등과 같이 대도시의 소비수요와 밀접한 업종, 컴퓨터, 유전자, 반도체 등의 부품제조업과 같은 고도의 정보기술과 밀접한 업종, 귀금속가공, 안경 등 제조공장의 개념이 약한 작업장 성격의 공장, 그리고 의류, 구두, 핸드백 등 문화적 욕구가 큰 도시의 근대 환경에 부합되는 산업” 등으로 나눌 수 있음<sup>12)</sup>.
- 서울시 산업구조 분석결과에 따르면, 제조업종 중 ‘가죽, 가방 및 신발 업종’, ‘의료, 정밀, 광학기기 및 시계 업종’, ‘가구 업종’의 증가세를 보이고 있어 서울에서 도시형 산업의 성장세가 지속되고 있고, 서비스업종의 비중이 타 시도에 비해 상당히 높아 상대적으로 강한 서비스 경제화 현상이 나타나고 있음을 알 수 있음.
  - 서울시의 제조업 연평균 증가율(2006~15년)을 보면, ‘가죽, 가방 및 신발 업종’과 ‘의료, 정밀, 광학기기 및 시계 업종’이 각각 5.6%, 3.3%의 사업체수 증가세를 보여 가장 높은 증가세를 보임.
  - 서울시의 서비스업 연평균 증가율(2006~15년)을 보면, 사업체수 측면에서는 ‘출판, 영상, 방송 통신 및 정보 서비스 업종’이 7.5%, ‘전문, 과학 및 기술 서비스 업종’이 6.7%로 가장 높은 증가세를 보이고 있으며 특히, ‘전문, 과학 및 기술 서비스 업종’ 종사자수의 연평균 증가율이 8.9%로 가장 두드러진 증가세를 보임.
- 도시형 산업으로서 대표적인 부문은 중소벤처기업부에서 분류한 지식서비스 산업을 들 수 있음. 여기에는 현재 관심사로 대두되고 있는 4차 산업의 핵심

12) 신기동, 『도시형 산업의 집적특성과 육성 전략 연구』, 경기개발연구원, 2009.



부문인 IoT, ICT 산업을 비롯한 기술과 지식을 바탕으로 하는 첨단 산업들이 포함됨.

- 일반적으로 지식서비스산업을 중심으로 사업을 수행하는 도시형 산업 기업들은 주로 기업 및 개인 소비자에게 바로 판매되는 최종 완성품(서비스)을 생산하는 경우가 대부분이고, 생산체계의 특성상 국지적인 거래 관계의 비중이 크지 않아 전국적인 시장을 대상으로 하는 경우가 많음. 또, 이러한 기업들은 종업원 임금 수준 및 노동력 확보 용이성 등의 인적자원관리와 관련된 요인, 교통·통신 인프라 등의 물리적 요인, 그리고 고객 및 시장 접근성 등 기업거래관련 입지요인을 중요하게 평가함.
  - 지식서비스산업 기업들의 산업입지의 활성화를 위해서 필요 인력의 공급, 고객 및 시장 접근성, 원활한 생산활동을 위한 교통·통신 인프라 등의 입지요인 등은 제조업 기업들의 산업입지 경우와 마찬가지로 중요하게 고려할 필요가 있음.
  - 반면, 물리적 생산 인프라 및 환경 관련 시설 등의 입지요인에 대해서는 지식서비스산업 기업들의 요구 수준이 높지 않으므로 이러한 요인들에 대한 지원보다는 지식산업센터, 신규 산업입지 등의 분양가·임대료 수준을 낮추는 방안 및 문화적 쾌적성을 향상시키는 사업 등으로 지원 방법의 비중 전환도 고려하여야 함<sup>13)</sup>.
- 최근, 첨단기술(4차 산업기술(AI, IoT 등), IBEC(IT, BT, ET, CT))에 기반하는 기술산업의 출현은 산업입지정책에 새로운 패러다임을 요구하고 있음. 과거 중후장대형 제조업 기반의 입지정책으로는 이러한 산업환경변화에 따른 산업입지 요구사항에 적절하게 대응하지 못할 수 있음. 서울시가 기술산업의 활성화를 위한 산업입지정책을 수립하기 위하여 “복합산업단지”의 조성을 검토할 필요가 있음.
  - 제조업이 경제에서 차지하는 비중이 감소하고 3차 산업의 비중이 증대되면서 산업입지 공간에 대한 요구가 높아지고 있음. 문화산업단지, 첨단의료복합단지 등과 같이 제조업과 서비스산업이 복합적으로 입지할 필요가 있는 산업들이 증가하면서 복합산업단지 조성의 필요성이 증가함.
  - 신기술을 기반으로 한 신성장산업 산업입지정책의 체계화·집적화·단계화가 필요함. 대학교를 중심으로는 연구기술단지, 도심상업지구 중심으로는 소규모 복합단지, 공간정책 차원의 계획적 소규모 단지(도시첨단산업단지 등), 소규모 지구(문화산업진흥지구 등)를 거쳐 신성장산업을 대상으로 한 연구개발, 생산,

13) 서연미 외, 『지역경제 활성화를 위한 도시형 산업입지 공급방안 연구』, 국토연구원, 2012.

지원서비스 기능이 유기적으로 연계된 “복합산업단지”의 조성이 필요함<sup>14)</sup>.

- 도시첨단산업단지는 2001년 「산업입지 및 개발에 관한 법률」의 개정을 통해 도입됨. 지식산업·문화산업·정보통신산업 등 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위해 지정하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 지정함. 도시첨단산업단지에는 복합용지(산업+상업+주거 등), 용도지역·용적률 상향 및 녹지율 완화, 산업시설용지 내 연구·교육시설 입주 허용 등 각종 규제 완화 조치들이 대폭 적용되므로, 실제 산업입지의 다양한 수요 형태를 충족시킬 수 있음.
  - 복합용지를 적극 활용하여 산학연 연계를 강화하고, 산업시설용지에 산업시설뿐 만 아니라 다양한 상업업무지원시설을 함께 입지시킴으로써, 주거·상업 기능을 겸비토록 하여 직주근접(職住近接)에 대한 기업체 종사자들의 실질적 편의 욕구를 충족시킬 수 있음.
- 서울시는 산집법에 의해 도시첨단산업단지의 조성 자체가 제한되고 있지만, 각종 통계조사와 연구결과에 따르면, 도시첨단산업단지 성격의 산업지역이 자생적으로 형성되고 있고 서울시의 서비스 경제화가 전국의 경우에 비해 상당히 높은 수준으로 진행되고 있으므로, 단순히 과밀억제 논리가 아닌 현실적 상황 및 미래지향적 관점을 고려하여 서울시의 산업입지정책의 혁신적 전환이 요구되는 시점임.
- 서울시가 지식서비스산업, 4차 산업 등 미래 선도산업 육성에 적합한 입지환경을 조성하기 위해 전문화된 복합산업단지 조성을 위한 다각적 접근이 필요함. 필요시 도시첨단산업단지의 조성 제한 해제를 위한 법률 개정 노력이 필요하고, 이와 더불어 문화산업단지, 테크노파크, 벤처단지 등 전문 복합산업단지의 체계적 조성을 위한 정책적 검토가 필요함.

#### 나. 지식산업센터 조성 합리화

- 지식서비스산업이 도시형 산업의 주류를 이루면서 지식산업센터의 중요성이 더욱 강조되고 있음. 지식산업센터는 ‘동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제 2조의 13 및 동 시행령 제4조의6)’로, 과거 아파트형 공장이 ‘지식산업센터’로 개칭되면서 그 역할과 형태를 다양화하기 위한 법적 토대가 마련됨.

14) 권영섭 외, 『신성장산업의 입지패턴 분석을 통한 산업입지정책 개선방안 연구』, 국토연구원, 2009.



- 지금까지 지식산업센터는 대도시 산업용지난 해소와 도시환경 정비, 영세 제조기업의 입지 지원, 지역경제 활성화, 기업간 협력 및 정보교류 촉진 등의 측면에서 매우 큰 기여를 해온 것으로 평가됨.

〈표 4-5〉 지식산업센터의 정책목표와 효과

정책목표	현안문제	기대 효과
용지난 해소	• 대도시 공업용지의 절대 부족	• 토지이용의 고도화(고층화)
도시환경 개선	• 중소규모 작업장의 난립으로 주거환경 훼손, 도시 기능저해	• 공장의 집단화 가능 • 공장의 미관 개선
자가 공장의 확보	• 임대공장으로 인한 기업 조업 여건의 불안정	• 고지가 지역에서 단독공장보다 저렴한 가격으로 자가 공장 확보
지역경제의 활성화	• 도심의 제조업 기반이탈로 도시 • 내 영세민의 소득 기반상실	• 주거기능을 저해하지 않는 공장으로 직주근접 가능 • 대도시 내 공장입지로 기업의 노동력 공급기반 제공
중소기업의 경쟁력 제고	• 영세기업이 부대시설을 별도로 보유하고 있어 부담이 큼	• 부대시설 공동이용가능 • 시설의 일괄관리로 관리비 절감 (규모의 경제, 범위의 경제)
기업간 협력 및 정보교류	• 관련기업간 기술·정보의 교류 필요성	• 공장집단화로 동업종 및 이업종 교류 가능
작업환경 개선	• 대도시 내 많은 공장들이 지하에 있어 작업환경이 열악	• 근대화된 시설로 작업환경개선 및 생산성 향상

자료 : 이원빈 외, 『저소득층 밀집지구 지식산업센터 건립타당성 조사』, 산업연구원, 2016.

- 지식산업센터는 서울시의 산업입지 수요 충족에 크게 기여하고 있음<sup>15)</sup>.
  - 공업용지가 절대 부족한 서울시의 토지이용을 고도화하고, 근대화된 시설지원을 통해 입주기업의 생산성 향상을 도모함. 특히, 서울시가 수도권정비계획법에 의해 수도권의 도시지역 내 산업입지 공급이 엄격히 규제되고 있는 상황에서 도시기능의 활용이 필수적인 지식기반 중소 제조업 및 소프트웨어 등 지식기반 서비스업의 입지수요 충족을 위한 중요한 수단이 됨.
  - 공장의 집단화와 미관 개선을 통해 과거 중소규모 공장의 난립으로 인한 주거환경 훼손 및 도시기능 저해 현상을 방지함으로써 도시환경의 개선은 물론 무등록 공장의 합법화에도 기여함.
  - 동일 건물 내에 생산시설과 지원시설을 연계하여 배치하고, 공동 활용 공간과 서비스 제공 및 집약적인 클러스터 형성을 통해 자치구 지역경제의 경쟁력 강화에 기여함.
  - 공장의 집단화를 통해 동종·이업종 간의 기업간 기술 및 정보의 교류를 활성화

15) 이원빈 외, 『저소득층 밀집지구 지식산업센터 건립타당성 조사』, 산업연구원, 2016.

화하고 각종 지원시설·부대시설의 공동이용, 관리인력의 공동 활용 등을 통해 입주 영세업체들의 비용절감을 도모함.

- 신규 산업입지는 산업별로 적정한 형태, 규모 및 위치로 조성되고 친환경적이며 지식 집약적 특성에 적합하게 공급되도록 요구되기 때문에, 지식산업센터가 과거와 같이 도심재정비와 환경개선이라는 일차원적인 목적을 넘어 도시 산업구조에 적합한 새로운 도시형 산업입지로서 적극적으로 활용할 수 있는 방안이 모색되어야 함<sup>16)</sup>.
- 대도시의 지가 상승에 따른 도시지역에서의 입지공급의 부족, 부지원단위가 낮은 고부가가치형 지식기반산업의 비중 증대, 제조업의 서비스화 등으로 지식산업센터에 대한 수요는 꾸준히 늘어날 전망이다<sup>17)</sup>. 서울시의 기존 산업단지의 구조고도화가 지속적으로 추진되고 도시형 산업입지에 대한 수요가 늘어남에 따라 지식산업센터의 수요는 앞으로 더욱 높아질 것으로 판단됨.
- 지식산업센터는 단지 내에서 다양한 기능과 활동이 이루어질 수 있도록 네트워크 및 집적화에 대한 요구가 높아지고 있음. 특히, 지식서비스산업은 독특한 사업 아이템 및 혁신적 기술을 바탕으로 창업하는 경우가 많기 때문에 다양한 혁신주체들과의 연계가 사업성공의 핵심 요인으로 작용하므로 지리적 근접성에 입각한 네트워크 구축이 매우 중요함. 즉, 지식산업센터 내에서 생산기능, 연구기능, 업무기능, 상업기능 등이 근거리에서 수행될 수 있는 환경 조성이 요구됨.
- 지식산업센터의 운영 및 관리방식이 과거 중후 장대형·생산형 입지지원 형태와는 달리 입주 기업 규모·업종에 따라 다르게 형성되는 산업입지 수요를 충족시킬 수 있도록 소규모의 첨단화되고 다양화된 입주지원이 이루어져야 함. 또, 창업에 필요한 정보 및 인적교류에 필요한 지원기능을 제공할 수 있도록 지원체계를 강화하고 생산환경과 생활환경의 조화가 이루어지도록 하는 다각적인 방안 마련도 필요할 것임. 초소형화 규모의 기업, 지식서비스산업을 중심으로 하는 1인 기업에 적합한 입지 여건 등 다양한 입지여건을 고려하여 지식산업센터의 기능을 보강하는 것이 바람직함.

#### 다. 강동산업단지의 지식산업 거점화

- 서울시 업종별 지식서비스산업 사업체수 변화 추이에 따르면, '건축기술 및 엔지니어링 산업'은 '출판업' 다음으로 비중이 높지만 2008년을 정점으로 하락 추세를 보이고 있어, 엔지니어링 업종에 활력을 불어넣을 시점이 도래함.
- 서울시에서 서비스 경제화가 강도 높게 진행됨에 따라 지식서비스산업 사업

16) 배경화, 『도시형 산업입지로서 지식산업센터의 효과적 활용방안 연구』, 사회과학 담론과 정책(제8권 1호), 2015.

17) 이원빈 외, 『저소득층 밀집지구 지식산업센터 건립타당성 조사』, 산업연구원, 2016.



체들의 증가하는 입지 수요를 충족시킬 수 있는 신규 산업단지 조성이 필요한 시점이고, 이에 발맞춰 추진되고 있는 강동산업단지를 지식산업 거점으로 적극적으로 활용하는 정책 수립·추진이 바람직함.

- 강동산업단지를 지식산업의 중심 거점으로 체계적하기 조성하기 위해 다양한 단지조성 방안의 검토가 필요하고, 특히, 산학연 네트워크 구축 등을 통해 지역의 지식산업역량을 강화하는 방안을 마련할 필요가 있음.
- 강동 엔지니어링 복합단지 조성 사업 개요
  - 강동구 404번지 일대 '엔지니어링 복합단지 조성'을 통해 중소기업 육성 및 일자리 창출방안 모색을 신규산업단지 추진 목적으로 함.

- 사업개요

- 위치 : 강동구 상일동 404번지 일대(부지면적 78,144㎡)

<그림 4-1> 강동 엔지니어링 복합단지 조성 위치



- 사업기간 : 2014 ~ 2020
- 사업내용 : 개발제한구역 해제, 산업단지 지정을 통한 엔지니어링 복합단지 조성
- 사업시행 : SH공사(산업단지 지정권자 : 강동구청장)
- 예상 사업비 : 1,585억원(부지조성비)
  - \* SH공사에서 부지조정 후 분양
- 국토교통부 중앙도시계획위원회 개발제한구역 일부 해제 조건부 의결 (2017.9.21, 유치업종 규정 보완 등 6개 조건에 대한 조치사항 위원회 보고)

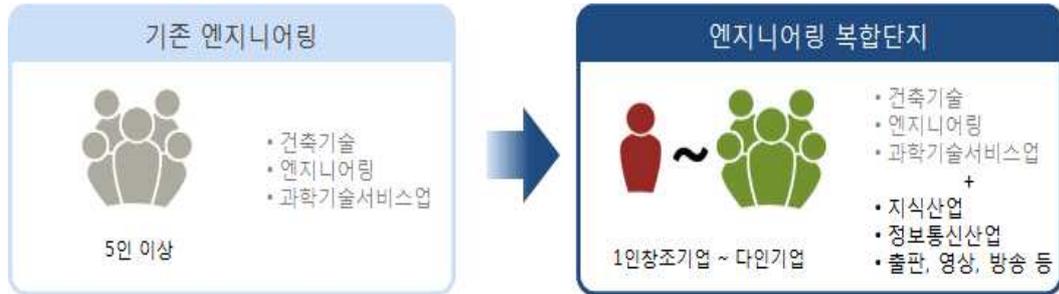
- 추진절차

<그림 4-2> 강동 엔지니어링 복합단지 조성 사업 추진절차



- 고부가가치 지식서비스를 창출하기 위해 기존 엔지니어링 업종에 지식산업서비스 업종을 추가하여 복합단지 조성 추진

<그림 4-3> 강동 엔지니어링 복합단지 업종



### (3) 특화된 산업입지 재생사업 추진전략

#### 가. 기존 산업단지의 계획적 재정비

- 개별입지는 다양한 난개발로 이루어지기 때문에 개별입지로 인한 난개발을 흡수할 수 있도록 계획입지에 대한 공급확대가 필요함. 그러나 서울시에서 신규산업입지 개발 중심의 산업입지정책은 한계에 직면하고 있으므로 신규산업입지의 개발에 앞서 기존 용지의 활용도를 우선 제고해야 함.
- 기존 산업집적지역 등 산업입지 환경정비가 필요한 지역에 대한 계획적인 관리방안 마련이 요구됨.
- 서울시의 신규 산업용지 개발을 통한 산업입지 공급은 가능한 한 억제되어야 하고, 산업입지의 공급은 도시재생사업이나 노후 산업지역 재생사업 등과 연계하여 추진하는 방안을 우선적으로 검토할 필요가 있음. 다수가 공동주택으로 전용되고 있는 서울시 내 공장이전적지의 재활용 및 기존 노후산업지역의 재생 등을 통해 도시형 산업입지로 공급하는 방안을 강구할 필요가 있음.
- 기존 산업지역의 유지·개선 시, 계획적 개발 및 보전의 조화가 필요함.
  - 기존 산업지역이 지속적으로 산업적 용도로 활용되도록 유도하여 주거 및 상업 등 다른 용도로 전용됨으로써 발생하는 산업용지의 감소와 기능 혼재에 따른 갈등을 방지할 수 있음.
  - 기존 노후 산업지역은 재정비를 통해 지식기반경제에 부합하는 새로운 산업입지로 재생할 수 있음. 이 때, 기존 산업지역의 노후화가 기반시설의 노후



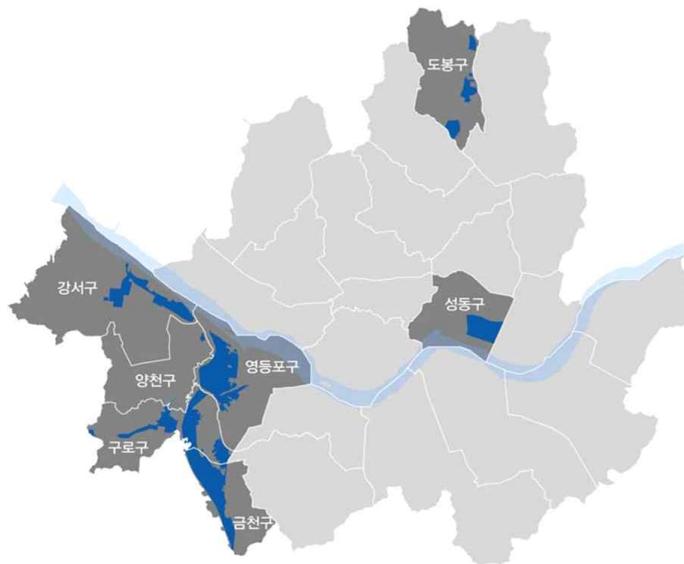
화뿐만 아니라 개별 공장의 노후화에도 기인한다는 점을 감안하여, 개별공장의 건물 현대화 사업에 대한 지원 가능성을 검토하여야 함. 또, 기존 산업지역의 역사적으로 형성된 물적·인적 네트워크의 효율적인 재개발을 통하여 지역 활성화를 유도하는 방안도 마련할 필요가 있음.

- 계획적인 산업입지 공급이 입지여건 등으로 인해 불가능한 경우에는 개발이 가능한 지역으로 계획적 개발을 유도하기 위해 개별입지를 집단화하고 효율적으로 관리하기 위한 공장입지 유도지구 등을 적극적으로 활용할 수 있음. 이 때, 개별입지에 대한 「선계획-후개발」 원칙을 견지하여야 함.

#### 나. 준공업지역 장소 기반 재생

- 서울시의 준공업지역은 1962년 도시계획법에 따라 최초 지정됨. 2015년 10월 기준, 서울시 준공업지역은 서울시 전체면적의 약 3.3%(19.98km<sup>2</sup>)를 차지하고 있으며 7개의 자치구(영등포, 강서, 구로, 금천, 성동, 도봉, 양천)에 지정되어 있음<sup>18)</sup>.

〈그림 4-4〉 서울시 준공업지역 현황



- 서울시 준공업지역의 재생은 지역개발의 유연성 확보, 위치적 특성 및 성장 잠재력을 고려한 재생유형 도입이 바람직함. 준공업지역의 특성을 고려한 다양한 재생이 활발하게 진행될 수 있도록 장소특성에 적합한 맞춤형 재생유형을

18) 서울시, 『2030 준공업지역 종합발전계획』, 2015.

도입하여, 위치적 특성과 지역잠재력을 반영하고, 재생 사업의 실현가능성을 제고하는 것이 중요함.

- 준공업지역은 크게 주거산업혼재지역, 주거기능밀집지역, 산업단지로 유형화하고, 그 특성에 따라 주거산업혼재지역 중 산업거점지역은 전략재생형, 그 외 주거 산업 혼재지역은 산업재생형, 주거기능밀집지역은 주거재생형, 산업단지는 산업단지 재생형을 적용할 수 있도록 맞춤형 재생방안을 마련할 필요가 있음.

〈표 4-6〉 재생유형 구분





〈표 4-7〉 재생유형 내용

구 분	내 용
전략 재생형	<p>[정 의] · 준공업지역 내 전략 거점으로 전략산업기능, 지역중심기능, 직주근접 주거기능 등 3개 이상 기능 복합</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 내 전략거점으로 육성을 위해 블록단위 재생 권장</li> <li>- 용적률 완화 시 공공기여로 임대산업시설을 확보하여 신산업 육성과 영세사업자 지원</li> </ul> <p>※ (가칭)“준공업지역 활성화 자문단”자문 등 대상지를 결정하며, 지역 요건은 자문시 조정 가능</p> <p>[지역요건] · 주거산업혼재지역 중 산업거점지역으로 인정되는 지역</p> <p>① 대상지 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지규모 : 1만㎡ 이상의 단일부지 또는 구역</li> <li>- 재생필요성(시급성) : 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조제2항 관련 [별표1] 기준 준용</li> </ul> <p>② 입지 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 접근성 : 역세권 접근성(반경 500m 이내), 20m 이상 도로 연결</li> <li>- 도시공간구조 육성측면 : 도심, 광역중심, 지구중심 등 중심지 또는 중심지와 연계한 육성이 필요한 지역</li> <li>- 정책적필요성(파급성) : 전략거점의 육성 필요 지역 또는 지역 활성화의 파급 효과가 큰 지역</li> </ul>
산업 재생형	<p>[정 의] · 주거산업혼재지역에서 일자리 창출, 근무환경 개선과 주거환경 개선을 종합적으로 추진할 수 있는 주거와 산업의 공생 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지규모, 공공 지원의 필요성에 따라 대규모 재생형, 중소규모 재생형, 공공지원 재생형으로 세분</li> </ul> <p>[지역요건] · 주거산업혼재지역(공장비율 10% 이상)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모 재생형 : 1만㎡ 이상인 구역</li> <li>- 중소규모 재생형 : 3천 ~ 1만㎡ 미만인 구역</li> <li>- 공공지원 재생형 : 공장비율 30% 이상으로 시장이 산업활성화가 필요하다고 인정한 구역</li> </ul>
주거 재생형	<p>[정 의] · 공동주택 등 주거기능이 밀집한 지역의 주거환경 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 직주근접형 주거공간 조성을 위해 주거지역에 준하는 수준으로 재생/관리</li> <li>- 공동주택, 저층주거지로 구분하여 관리</li> </ul> <p>[지역요건] · 주거기능밀집지역 (공장비율 10% 미만)</p>
산업단지 재생형	<p>[정 의] · 준공 후 20년 이상 경과한 노후산업단지의 경쟁력 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업단지 관련 규정에 따라 재생</li> </ul> <p>[지역요건] · 산업단지 중 재생 필요지역</p>

자료 : 서울시, 『2030 준공업지역 종합발전계획』, 2015.

- 재생유형은 대상지 특성을 고려하여 결정하고, 사업방식은 재생유형별 제시된 사업방식 중 시행자가 자율적으로 판단하여 결정할 수 있음.
- 재생유형에 따라 공공주도의 선개발을 통해 거점시설을 조성하고 주변에서 유사시설의 조성이 활성화되도록 유도하는 방식을 통해, 서울시 준공업지역을

산업, 주거, 녹지가 공존하는 미래형 복합단지개념으로 정비하는 것이 바람직함.

#### 다. 환경친화적 산업입지개발

- 환경친화적인 산업입지란 개발전 단계부터 운영단계까지의 개별입지와 계획 입지를 포함하고, 주변지역의 환경 및 지역주민의 생활환경에 관련된 제도 및 운영과정도 포함하는 광범위한 개념임<sup>19)</sup>.
- 환경친화적 산업입지와 관련하여 가장 빈번히 사용되는 단어는 생태산업단지 (eco-industrial park)라는 용어임. 생태산업단지는 자연계의 물자 순환 시스템이 산업생산에서 구현되는 산업단지로 정의될 수 있음. 즉, 생태산업단지는 서로 다른 산업체나 조직간 물자와 에너지의 재활용(reuse) 및 재순환(recycling)을 가장 중요한 원칙으로 함.
- 산업환경 변화에 따라 환경훼손 및 지역 주민의 환경 피해 최소화와 기업에 대한 안정적 생산 기반의 제공이라는 두 가지 목적을 달성할 수 있는 친환경적인 산업입지 개발의 필요성이 커지고 있음. 산업입지의 계획, 개발 및 관리 등 모든 단계에 있어 생산활동 공간뿐만 아니라 주변지역의 생태 및 주거환경 등 포괄적인 환경에 대한 고려와 관심이 필요함.
- 환경규제가 강화되고 님비의식이 확산되어 환경친화적 산업입지에 대한 수요가 증대되었음. 기존의 폐기물 및 부산물 등 자원순환을 통한 제로에미션 추구에서 보다 더 광역적 의미의 환경친화적 산업입지로의 변화를 위해 다양한 정책적 지원이 요구됨<sup>20)</sup>.
- 서울시가 환경친화적 산업입지를 개발하기 위해서는 산업정책, 입지정책, 환경정책의 합리적 연계가 필요하고, 중장기적 지역별 환경용량을 감안하여 환경친화적인 산업입지개발 모형을 마련하는 것이 중요함.
- 산업입지 개발 시, 신재생에너지 시설의 도입, 경관정비, 도시디자인 개념의 도입, 공원·휴식공간의 확충 등을 통해 노후산업지역이 공해 및 환경훼손의 공간이 아니라 녹색성장의 거점이 되도록 유도하는 것이 필요함.
- 서울시가 환경친화적 산업입지를 개발하기 위해 먼저, 자연환경 중심에서 주변 환경에 대한 종합적 관리로의 전환이 요구됨. 환경친화적인 산업입지 정책은 오염관리와 자연환경보전뿐만 아니라 경관 및 지역사회와 주민에 미치는 부정적 영향의 최소화 역시 도모하여야 함. 이를 위해서는 산업입지 개발 의사결정과정에 있어서 주민의 참여를 확대하고 지역의 환경관리 목표에 부

19) 박영철 외, 『환경친화적인 산업입지를 위한 제도개선 방안』, 국토연구원, 2004.

20) 조혜영, 『산업입지 여건변화와 향후 정책방향』, 한국산업단지공단, 2007.



합하는 개발계획 수립 및 추진이 필요하며 산업입지의 경관적 측면에 대한 관심의 제고가 요구됨.

- 서울시가 산업입지 개발 정책 수립 시, 조사·계획단계에서 관리·운영 단계까지 통합적 환경관리로 전환하는 것이 중요함. 이를 위해서 영향평가의 내실화와 실정에 부합되는 환경규제의 적용이 요구되고, 환경영향평가 협의결과 이행에 대한 모니터링과 건설과정에서의 환경피해를 최소화하기 위한 노력이 필요하며, 개발기본계획과 관리기본계획의 조화 및 연계성 강화가 필요함.
- 또, 계획입지 중심의 환경대책에서 모든 산업입지를 포괄하는 환경관리로의 전환이 요구되는데, 개별입지 기업의 계획입지 입주촉진 및 개별입지의 계획적 개발 강화, 개별입지와 계획입지의 환경적 연계강화, 개별기업의 환경경영 및 환경개선을 위한 정책적 지원 확대, 산업단지 내 환경관련 기반시설 지원 확대 등을 포괄하는 환경관리대책이 요구됨.
- 서울시가 환경 생태산업단지를 조성하기 위해 산업단지 내부 또는 인근의 연관산업 등에서 발생하는 부산물, 폐기물 및 폐 에너지 등의 자원 재활용을 통하여 효율성을 증진하는 친환경적인 산업단지가 될 수 있도록, 단지 내 적합한 업종을 유치할 필요가 있음<sup>21)</sup>.
- 서울시가 궁극적으로 환경친화적 산업환경을 조성하기 위해 단기적으로 주요 현안 중심으로 문제를 해결하는 방식으로 접근할 수 있음.
  - 토지이용 인센티브를 활용하여 기업의 부지 내 녹지조성 또는 조경시설 설치를 독려
  - 산단 내 에너지·자원의 재활용 촉진, 공동 환경개선시설 확충, 자원이용 효율성 제고
  - 지속가능한 성장을 위해 저탄소 배출, 환경오염 방지 기술개발을 적극 권장
  - 에너지 다소비형 사업장을 중심으로 에너지 절감 및 탄소배출 저감형 생산 체제로의 전환을 적극 권장
  - 단지 내 생산된 부산물의 재활용 및 교환, 폐기물의 재자원화 관련 정보제공 및 공유 등 단지 내 자원순환형 네트워크 구축
  - 산업단지 내 에너지 다소비 건물·공장 등을 중심으로 에너지관리시스템(EMS) 설치 유도
  - 다수의 건물 및 공장 에너지 사용량을 원격 인터넷을 통해 일괄적으로 모니터링·제어하는 클라우드 기반 EMS<sup>22)</sup> 구축 검토

21) 권영섭 외, 『신성장산업의 입지패턴 분석을 통한 산업입지정책 개선방안 연구』, 국토연구원, 2009.

22) 에너지관리시스템(Energy Management System, EMS) : 건물·공장의 에너지원별 센서, 계측장비, 분석 SW 등을 통신망과 연계, 실시간 모니터링·제어할 수 있는 통합 에너지관리 모델.

#### (4) 효율적 진흥지구 활성화 추진전략

##### 가. 진흥지구 지정/운영절차 제도적 보완

- 서울시는 자치구의 진흥지구 대상지 신청을 받은 후, 신청지역의 적합성, 추진주체의 육성지, 발전가능성 등을 심의(진흥지구심의위원회)하여 진흥지구를 선정함. 서울시장과 구청장은 진흥지구에 기반시설 공급, 권장업종시설에 대한 도시계획 행위제한 완화(높이, 건폐율, 용적률), 중소기업 육성자금 융자, 세금 감면, 기업지원시설 설치, 지원 프로그램 운영 등을 지원할 수 있음.

〈표 4-8〉 시기별 진흥지구 정책기조 변화

구 분	도입기(2007~8)	산업뉴타운기(2009~11)	정책조정기(2012~)
주요 추진사항	2007. 조례 개정 산업 및 특정개발 진흥지구 지정 및 운영계획 수립 2008. 조례 시행규칙 제정	2009. 산업뉴타운 추진 계획 발표 1차 대상지 선정 2010. 1차 지구 지정 2차 대상지 선정 2011. 3차 대상지 신청	2012. 산업 및 특정개발 진흥지구 활성화 추진계획 수립 2013. 3개 지구 진흥계획 고시 1개 지구 지정(조건부)
주요 정책방향	- 지역정비와 산업정책 병행 - 지역·권역별 선도거점 육성	- 지역·거점별 산업뉴타운 육성 - 2017년까지 30개 지구 지정	- 서울시 지원 축소, 세제 감면 불가 등 전면적인 정책 수정 - 산업공동체 중심으로 운영 - 대상지 재검토·선별 추진
비 고	오세훈 시정	오세훈 시정(~2011.8)	박원순 시정(2011.10~)

자료 : 양재섭 외, 『산업 및 특정개발진흥지구 운영실태 분석과 개선방향 연구 : 서울시를 중심으로』, 서울도시연구 제 18권 제3호, 2017.

- 진흥지구는 대상지 선정, 진흥지구, 지정, 진흥계획 수립, (필요시)지구단위계획 수립, 진흥계획 평가 등 5단계로 운영됨. 산업지원과 도시계획 조치가 연계되어 운영되기 때문에 서울시 경제정책과(진흥지구 대상지 선정, 진흥계획 수립 및 평가)와 도시계획과(진흥지구 지정, 지구단위계획 수립·결정)가 공동으로 업무를 담당함.
- 진흥지구는 2009년 “산업뉴타운”이라는 이름으로 본격 추진되면서 일시에 많은 지구를 지정하는 과정에서 문제의 발단이 시작됨. 다수의 광범위한 지구지정, 용적률 완화 등 인센티브 부여에 의한 부작용과 형평성 문제, 사후 관리체계의 부재, 서울시와 자치구 간 합의부재 등의 문제가 지적됨.
- 진흥지구 지정 지역의 산업을 활성화하기보다 앵커시설 건립 및 용적률 상향



등 지역환경 개선에 지나치게 집중되는 부작용이 대두됨.

- 진흥지구는 도시계획 규제를 목적으로 운영되는 다른 용도지구와 달리, 관련 규제를 완화하고 지역 개발을 지원할 수 있기 때문에 많은 지자체에서 지정 운영됨.<sup>23)</sup>
- 서울시 경제정책과 및 도시계획과에서 진흥지구 업무를 이원화 운영하고, 진흥지구 심의위원회 및 도시계획심의위원회의 별도 운영으로 인해 정책의 일관성 확보가 곤란하고 심의기준 차이가 발생하는 문제가 제기됨.
- 진흥지구 지구단위계획 수립 시, 진흥계획을 토대로 수립하도록 되어 있으나 진흥계획 수립 과정에서 지구단위계획 수립 필요성, 계획방향 관련 내용을 구체적으로 제시하지 못함.
- 진흥지구에 대한 지원 내용이 권장업종 사업체 및 산업공동체 중심으로 조정할 필요가 있음. 진흥지구 내 권장업종 사업주들이 용적률 인센티브보다 지역의 환경정비, 자금융자 및 대출, 임대료 지원 등이 더 필요한 것으로 조사<sup>24)</sup> 되었으므로, 진흥지구 내 권장업종 사업체에 대해 중소기업육성자금 이자/융자 기간의 우대, 저렴한 창업·보육공간 제공 등의 실질적 지원이 이루어질 수 있도록 제도적 보완이 필요함.
- 진흥지구에 대해 산업과 도시계획의 통합적인 정책지원을 위해 이원화 운영되는 절차의 개선이 필요함. 즉, 진흥지구 지정 및 진흥계획 결정이 유기적으로 이루어질 수 있도록 서울시 경제정책과와 도시계획과 간에 통합적인 운영 절차를 마련하고 진흥지구 심의위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의를 진행하는 등의 절차적 보완이 가능함. 필요 시 서울시 차원에서 “진흥지구 지정 및 운영 기본계획”을 수립하는 것도 바람직함.
- 서울시 자치구에서는 지역에 적합한 실질적 지원이 가능하도록 산업과 도시계획이 연계된 진흥지구 전담팀 구성을 고려할 수 있음.

#### 나. 산업특성 반영 지역밀착형 진흥지구 활성화

- 서울시는 자치구의 신청을 받아 2009년(1차) 6개, 2010년(2차) 6개 총 12개의 대상지를 선정함. 이 중 1차의 6개 대상지(종로 귀금속, 중구 금융, 영등포 금

23) 2016년 기준, 전국에 2,747개소 지정(국토교통부, 2016, 도시계획 현황통계)

24) 양재섭 외, 『산업 및 특정개발진흥지구 운영실태 분석과 개선방향 연구 : 서울시를 중심으로』, 서울도시연구 제 18권 제3호, 2017.

용, 서초구 R&D, 성수 IT, 마포 디자인출판)와 2차의 1개 대상지(동대문구 약령시 한방) 총 9개 대상지를 진흥지구로 지정함. 9개 진흥지구 중에서 종로, 성수, 마포, 동대문 등 4개 지구에 대해서만 지원이 이루어짐.

- 진흥계획과 지구단위계획 수립 과정에서 지역 및 산업 특성이 면밀하게 반영되지 못한 문제점 제기됨<sup>25)</sup>.
  - 진흥계획 내용에서 지구 내 사업체 및 지역특성에 대한 통계조사나 의견수렴이 미흡함.
  - 정책의 목표 및 내용이 추상적인 경향을 보임.
  - 산업활성화 사업 내용에 지역특성이 반영되지 않은 일반적 내용이 대부분이고, 구체적인 실행방안 미흡함.
  - 권장업종이 광범위하게 지정되고 업종별 특성이 매우 다양하여 진흥계획에 따른 지원 및 사업추진 곤란하다는 의견 대두됨.
  - 필요 시, 지구단위계획을 수립할 수 있도록 되어 있으나, 지구 내 산업과 지역특성에 대한 고려없이 진흥지구 전체를 지구단위계획구역으로 설정하는 경우, 과도한 규제 및 인센티브의 문제 발생 가능함.
- 진흥계획은 해당 지역 및 산업에 대해 면밀하게 현황조사를 실시하고, 그 결과를 반영하여 적합한 산업활성화 및 지역환경 개선방향을 제시할 필요가 있음.
  - 지역내 사업체 전수를 대상으로 하는 권장업종 조사, 사업체 의견수렴 등을 통해 지역의 특성과 산업생태계 현황을 상세히 파악
  - 산업활성화를 위한 구체적 목표 및 산업지원 방안 마련
  - 우선순위별 세부 사업시행계획 수립으로 체계적인 계획실행 체계 구축
- 진흥지구별 진흥계획 방향을 고려하고 기존 산업생태계를 유지하면서 물리적 환경 개선이 필요한 지역에 한해서만 지구단위계획의 수립 여부를 결정하는 것이 바람직함.

#### 다. 산업공동체 주도 운영방식 구축

- 서울시는 2012년 “산업 및 특정개발진흥지구 활성화 추진계획”을 수립하여 시가 일방적으로 지원하는 방식을 “산업공동체” 위주로 변경하고, 개발이 아닌 임대 영세사업자를 위한 인센티브 지원, 지속적 사업추진을 위한 추진체계

25) 양재섭 외, 『산업 및 특정개발진흥지구 운영실태 분석과 개선방향 연구 : 서울시를 중심으로』, 서울도시연구 제 18권 제3호, 2017.



마련 등 정책기조를 대폭 개선하여 추진함.

- 진흥지구에 대한 지구지정, 계획수립 등이 대부분 서울시와 자치구 주도로 추진되고 있을 뿐, 진흥지구를 실질적으로 운영할 추진주체가 없어 지구 특성과 현장 의견을 반영하여 사업을 추진하기가 곤란함.
- 2017년 2월말 기준, 4개 진흥지구(종로 귀금속, 성동 성수IT, 마포 디자인·출판, 동대문 한방)에서 지역 산업공동체가 구성된 지구는 없음<sup>26)</sup>. 산업공동체의 지구지정 및 계획수립 과정에서 적극적 참여 미흡, 운영주체로서의 주도적인 역할 한계 등의 문제점 제기됨.
  - 종로 귀금속 : 「종로 귀금속 특정개발진흥지구 진흥계획」에 따른 산업공동체인 '종로 귀금속지구 산업진흥협의회'이 구성되지 못하였고, 서울주얼리지원센터 운영위원회 등에서 산업공동체와 유사한 역할을 수행함.
  - 성수 IT : 진흥지구 권장업종이 2000년대 후반부터 새롭게 유치되었기 때문에 지구 내 별도의 민간단체(협회)가 구성되지 않음. 서울산업진흥원이 앵커시설에 입주한 기업을 중심으로 산업공동체 구성 준비 중임.
  - 마포 디자인출판 : 진흥지구 지정 이후 권장업종 사업체 전수를 방문하여 산업공동체 가입의사를 확인했고, 2013년 361개 업체가 참여한 “홍대 앞 디자인·출판 산업회”를 결정하여 운영되었으나, 마포구청과 경제진흥본부가 종합지원센터인 “마포 디자인·출판 카페”의 운영상 문제에 따른 갈등으로 해산됨.
- 진흥지구 사업 추진 및 운영에 있어 관련 사업체들의 참여가 매우 소극적이고, 산업공동체 구성 및 운영에 대한 기준/근거, 세부 역할분담 등이 마련되지 않아 산업공동체 구성 및 운영이 곤란함<sup>27)</sup>.
- 산업공동체가 실질적으로 진흥지구의 추진주체로 역할을 수행할 수 있도록 운영체계를 마련할 필요가 있음.
  - 진흥지구 운영과 산업활성화를 위한 거버넌스 체계 구축
  - 지구별 산업공동체 구성 및 운영에 대한 근거 마련
  - 진흥지구의 지속가능한 운영을 위해 지구 내 권장업종과 연계된 인근 대학 또는 전문기관에 코디네이터 역할을 부여하여 산업공동체 운영·지원, 산업활성화 지원, 진흥지구 추진 현황 모니터링 등을 수행토록 함.

26) 서울시 내부 자료, 『서울형 특화산업 육성 사업 성과감사 처분요구서』, 2017.8.

27) 양재섭 외, 『산업 및 특정개발진흥지구 운영실태 분석과 개선방향 연구 : 서울시를 중심으로』, 서울도시연구 제 18권 제3호, 2017.

### 3. 수요추정 개요

#### 1) 자료의 이용

- 산업입지 수요에 대한 추정을 위한 공장부지면적 자료는 통계청(광공업통계조사 보고서, 1992~2003년) 자료와 한국산업단지공단(등록공장통계, 2004~2015년)의 자료를 기준으로 함.
- 통계청에서는 2007년 이전에는 종사자 5인 이상 기업을 대상으로 통계조사를 실시하였으나, 2007년 이후부터는 10인 이상 기업을 대상으로 통계조사를 실시하고 있으므로, 통계자료의 일관성을 유지하기 위하여 2007년 이전 자료에 대하여는 종사자 10인 이상으로 재정리함.
- 자치구별 구분은 2016년 현재의 행정구역을 기준으로 함.

#### 2) 제조업 업종 분류

- 제조업의 업종 분류는 한국표준산업분류(KSIC)를 기준으로 사용함. KSIC는 산업구조 및 기술변화를 반영하기 위해 2008.2.1.부터 산업분류체계를 2012년 12월말 기준, 9차까지 개정하였기 때문에 2008.2.1. 기준 전후 자료의 연속성을 확보하기 위해 연계절차를 수행함. 9차 산업분류기준이 적용되는 2008년 이후 자료는 한국산업단지 공단 자료를 이용함.
- 통계청 자료는 능동적 조사방식으로 자료를 수집하기 때문에 생성되는 자료가 누락되거나 연계 가능한 세세분류(5자리)까지 기입되지 않은 자료가 상당수 있어, 한국산업단지공단의 대략적인 연계방법을 기준으로 활용하여, 10개 업종으로 재분류하고 이를 근거로 업종별 수요를 추정함.
- 업종별 산업입지 추정을 위한 산업분류는 한국표준산업분류코드(KSIC)의 8차 개정, 9차 개정 분류 기준을 10개 업종으로 재분류 적용함.



〈표 4-9〉 제조업 10개 업종 재분류 기준

구분	8차 산업분류 기준	9차 산업분류 기준
음식료	15 음식료품 16 담배	10 식료품 제조업 11 음료 제조업 12 담배 제조업
섬유·의복	17 섬유제품 제조업 18 의복 및 모피제품 제조업 19 가죽·가방·마구류 및 신발	13 섬유제품 제조업(의복 제외) 14 의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업 15 가죽, 가방 및 신발 제조업
목재·종이·출판	20 목재 및 나무제품 제조업 21 펄프, 종이 및 종이제품 제조업 22 출판, 인쇄 및 기록매체 복제업	16 목재 및 나무제품 제조업 17 펄프, 종이 및 종이제품 제조업 18 인쇄 및 기록매체 복제업
석유화학	23 코크스, 석유정제품 및 핵연료 24 화합물 및 화학제품 25 고무 및 플라스틱제품 제조업	19 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업 20 화학물질 및 화학제품 제조업 21 의료용 물질 및 의약품 제조업 22 고무제품 및 플라스틱제품 제조업
비금속	26 비금속광물제품 제조업	23 비금속광물제품 제조업
철강	27 제1차 금속산업	24 제1차 금속산업
기계	28 조립금속제품 제조업 29 기타 기계 및 장비 제조업 30 컴퓨터 및 사무용 기기	25 금속가공제품 제조업 29 기타 기계 및 장비 제조업
전기·전자	31 기타 전기기계, 전기변환장치 32 영상, 음향 및 통신장비 제조업 33 의료, 정밀, 광학기기 및 시계	26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 27 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 28 전기장비 제조업
운송장비	34 자동차 및 트레일러 제조업 35 기타 운송장비 제조업	30 자동차 및 트레일러 제조업 31 기타 운송장비 제조업
가구 및 기타	36 가구 및 기타 제조업	32 가구 제조업 33 기타 제품 제조업

### 3) 산업입지 수요 추정과정

- 산업입지 수요 추정은 「산업입지 수급계획 수립지침」에 의거하여, 과거 추세치에 의한 방법과 생산액 원단위에 의한 방법 2가지로 추정함.

- 과거 추세치에 의한 방법은 지수평활법으로 추정함. 공장부지면적 추세는 전반적으로 선형의 시계열자료이므로 지수평활법 중 Brown 모형보다 더 일반화된 형태인 Holt-Winters 모형을 선택함. 서울시 최종 추정치는 25개 자치구 및 10개 업종에 대한 시나리오별 추정치 중 오차가 적은 추정치의 합으로 함.
- 원단위에 의한 방법은 25개 자치구 및 10개 업종에 대한 입지원단위를 산정하고, 생산액을 추정한 후 입지원단위에 생산액 추정치를 적용하여 추정함. 적용 시, 입지원단위가 유지된다(시나리오 I)는 가정과 입지원단위가 변화한다(시나리오 II)는 두 개의 가정으로 추정한 후 시나리오 I, II 추정치의 중간값을 최종 추정치로 함.

<그림 4-5>산업입지 수요 추정 과정





## 4. 산업입지 수요추정

### 1) 과거 추세치에 의한 방법

#### (1) 수요추정 방법

- 과거 추세치에 의한 방법은 지수평활법(exponential smoothing method)을 이용한 수요예측 방법을 선택함. 지수평활법은 시계열 자료만을 바탕으로 일정한 패턴을 발견하여 모형을 설정하는 방법임. 본 연구에서 사용되는 시계열 자료는 공장부지면적임.
- 지수평활법은 추세나 계절적 변동의 유무에 따라 단일 지수평활법(single exponential smoothing method), 이중 지수평활법(double exponential smoothing method), 그리고 Holt-Winters method, Brown method) 등으로 분류됨.
- 단일 지수평활법은 추세나 계절적 변동이 없는 경우에 주로 사용되며, 추정식은 다음과 같음.

$$S_t = \alpha \sum_{i=1}^{t-2} (1-\alpha)^{t-1-i} y_{t-i} + (1-\alpha)^{t-2} S_2, \quad t \geq 2$$

S : 추정할 변수, y : 연도,  $\alpha$  : 추정치

- 지수평활법은 추세가 선형적으로 존재하는 경우에 사용됨. 추정식은 다음과 같음.

$$S_t = \alpha y_t + (1-\alpha)(S_{t-1} + b_{t-1}), \quad 0 \leq \alpha \leq 1$$

$$b_t = \gamma(S_t - S_{t-1}) + (1-\gamma)b_{t-1}, \quad 0 \leq \gamma \leq 1$$

b : 추세,  $\gamma$  : 추정치

- Holt-Winters 분석법은 선형 추세와 계절적 변동이 동시에 존재하는 경우에 주로 사용됨. 추정식은 다음과 같음.

$$S_t = \alpha \frac{y_t}{L_{t-L}} + (1-\alpha)(S_{t-1} + b_{t-1}), \quad 0 \leq \alpha \leq 1$$

$$b_t = \gamma(S_t - S_{t-1}) + (1-\gamma)b_{t-1}, \quad 0 \leq \gamma \leq 1$$

$$L_t = \beta \frac{y_t}{S_t} + (1-\beta)L_{t-1}, \quad 0 \leq \beta \leq 1$$

L : 계절적 변동,  $\beta$  : 추정치

- Holt-Winters 분석법은 계절적 추세에 대한 가정에 따라 세 가지로 세분화됨.
  - (1) 계절적 변동을 고려하지 않는 방법
  - (2) 가산적(additive)으로 계절적 변동을 고려한 방법
  - (3) 승법적(multiplicative)으로 계절적 변동을 고려한 방법
- 본 연구는 Holt-Winters 분석법 중 위에 제시한 세 방법을 사용하여 각각의 추정치를 계산한 후, 평균 절대 오차비율(MAPE\* : mean absolute percentage error)이 가장 적은 모형의 추정치를 선택함.

$$* MAPE = \frac{1}{n} \sum \left| \frac{X_t - F_t}{X_t} \right|$$

$X_t$  : 관측값(실제값),  $F$  : 예측값,  $n$  : 관측값의 기간 수

- 예측값의 정확도 구간

0% ≤ MAPE < 10% : 매우 정확한 예측

10% ≤ MAPE < 20% : 비교적 정확한 예측

20% ≤ MAPE < 50% : 비교적 합리적 예측

MAPE ≥ 50% : 부정확한 예측

- 본 연구에서는 설명의 편의를 위해 계절적 변동을 고려하지 않는 방법을 "일반적 예측" ; 가산적으로 계절적 변동을 고려한 방법을 "가산적 예측" ; 승법적으로 계절적 변동을 고려한 방법을 "승법적 예측"으로 명명함.

## (2) 지수평활법

- 본 연구는 Holt-Winters 지수평활법을 적용함. 이 방법은 이동평균 예측기법<sup>28)</sup>의 하나로 불규칙한 형태를 가진 시계열 자료에 포함된 오차들을 단순평균 또는 가중평균하여 이 오차들의 분산을 축소시킴으로써 시계열 자료의 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 평활한 곡선을 구하는 방법임. 이 방법은 자료들이 시간의 지수함수에 따라 가중치를 가지므로 지수평활법이라고 불리며, 가장 최근의 예측 자료와 주요 판매 자료 간의 차이에 적합한 평활 상수를 사용함으로써 과거의 자료를 유지할 필요가 없음.
- 이러한 접근 방법은 자료가 어떤 추세를 갖는지에 상관없이 사용될 수 있으며, 미래의 값을 예측하는데 필요한 정보는 최근의 자료에 더 많이 포함된다는 가정

28) 가중이동평균 예측기법은 최근 자료에 가장 큰 가중치를 설정하고 시간이 지남에 따라 가중치가 감소되는 것을 가정한 기법임.



을 전제로 한 것임.

- 지수평활모형은 시계열의 구성요소가 시간의 흐름에 따라 느리게 변동할 때 효과적임. 비록, 예측값들은 예측값의 신뢰성을 확률적으로 표현할 수 없다는 단점을 지니고 있지만 현재 사용되고 있는 여러 예측기법들 중에서 가장 많이 활용되고 있음.

### (3) 수요추정을 위한 시나리오 설정

- 시나리오 I은 “부지면적은 과거로부터 현재까지 선형 추세(linear trend)를 보이지만 계절적 변화는 없음.”이라고 가정함. 시나리오 I은 “일반적 예측”에 해당됨. 시나리오 II와 III은 “부지면적은 과거로부터 현재까지 선형 추세(linear trend)를 보이고 계절적 변동 역시 나타남.”이라고 가정함.
- 시나리오 II와 III의 차이점은 II의 경우에 계절적 변동이 가산적(additive)이라고 가정한 반면, 시나리오 III의 경우에 그 변화가 승법적(multiplicative)이라고 가정한 것임. 따라서 시나리오 II는 “가산적 예측”, 그리고 시나리오 III은 “승법적 예측”에 해당됨.

### (4) 과거 추세치에 의한 수요추정 결과

- 본 연구는 서울시 25개 자치구를 대상으로 각 시나리오별 수요를 추정하고, 10개 업종을 대상으로 각 시나리오에 대한 수요추정을 수행함. 따라서 자치구별 수요추정은 75개, 그리고 업종별 수요추정은 30개가 됨. 3가지 시나리오(일반적 예측, 가산적 예측, 승법적 예측)에서 적합한 시나리오를 자치구별로 선택함. 선택의 기준은 “과거의 추세치 및 산업환경의 변화 등을 감안할 때, 향후 연평균 증가량이 다소 감소하는 상황을 고려한 일반적 예측”, 즉, 시나리오 I임<sup>29)</sup>.
- 본 연구는 연도별 자료를 사용하므로 서울시 제조업의 경기순환에 따른 추세치를 분석하기에는 어려움이 따르게 됨. 따라서 본 연구는 일반적 예측을 기준으로 하고, 가산적 예측과 승법적 예측 중에서 연평균 증가량이 감소하는 가산적 예측, 즉, 시나리오 II도 함께 고려함.

29) 세 방법에 대한 MAPE의 차이는 크지 않은 것으로 분석됨. 또한 본 연구는 자치구별, 업종별로 추정하였으므로 각각의 MAPE를 비교하는 방법은 고려하지 않음.

- 다음에 일반적 예측과 가산적 예측 중에서 오차가 가장 적은 추정치를 선정하여 자치구별 부지면적 추정치로 선정하고, 그 추정치를 합산한 수치를 서울시의 적정추정치(최종 추정치)로 제시함.
- 서울시의 자치구별 공장부지면적 추정결과에 따르면, 2016~25년 동안 0.43km<sup>2</sup> 증가할 것으로 추정됨. 부지면적이 증가할 것으로 추정되는 자치구는 구로구를 비롯한 15개 구이고, 이중 구로구, 종로구, 금천구의 부지면적 증가량이 상대적으로 클 것으로 추정됨. 반면, 영등포구 등 10개 구의 부지면적은 감소할 것으로 추정되고, 영등포구, 중구 등의 부지면적 감소량이 상대적으로 클 것으로 추정됨.



〈표 4-10〉 서울시 자치구별 공장부지면적 추정치

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	현황	추정치			2015~20		2020~25		2016~25	
	2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량
서울시	3.588	3.667	3.84	4.018	0.253	0.051	0.175	0.035	0.428	0.043
종로구	0.018	0.156	0.209	0.277	0.191	0.038	0.068	0.014	0.259	0.026
중구	0.123	0.125	0.092	0.068	-0.031	-0.006	-0.024	-0.005	-0.055	-0.006
용산구	0.017	0.017	0.016	0.014	-0.001	0.000	-0.002	0.000	-0.003	0.000
성동구	0.785	0.799	0.813	0.827	0.028	0.006	0.014	0.003	0.042	0.004
광진구	0.018	0.018	0.012	0.008	-0.006	-0.001	-0.004	-0.001	-0.010	-0.001
동대문구	0.037	0.039	0.047	0.067	0.010	0.002	0.020	0.004	0.030	0.003
중랑구	0.042	0.041	0.026	0.009	-0.016	-0.003	-0.017	-0.003	-0.033	-0.003
성북구	0.026	0.027	0.038	0.051	0.012	0.002	0.013	0.003	0.025	0.003
강북구	0.017	0.021	0.015	0.008	-0.002	0.000	-0.007	-0.001	-0.009	-0.001
도봉구	0.051	0.051	0.058	0.068	0.007	0.001	0.010	0.002	0.017	0.002
노원구	0.031	0.031	0.043	0.046	0.012	0.002	0.003	0.001	0.015	0.002
은평구	0.017	0.019	0.021	0.025	0.004	0.001	0.004	0.001	0.008	0.001
서대문구	0.046	0.047	0.091	0.145	0.045	0.009	0.054	0.011	0.099	0.010
마포구	0.043	0.035	0.026	0.007	-0.017	-0.003	-0.019	-0.004	-0.036	-0.004
양천구	0.028	0.028	0.028	0.029	0.000	0.000	0.001	0.000	0.001	0.000
강서구	0.500	0.502	0.479	0.449	-0.021	-0.004	-0.030	-0.006	-0.051	-0.005
구로구	0.393	0.354	0.413	0.478	0.020	0.004	0.065	0.013	0.085	0.009
금천구	1.049	1.026	1.089	1.135	0.040	0.008	0.046	0.009	0.086	0.009
영등포구	0.147	0.145	0.109	0.066	-0.038	-0.008	-0.043	-0.009	-0.081	-0.008
동작구	0.027	0.012	0.021	0.018	-0.006	-0.001	-0.003	-0.001	-0.009	-0.001
관악구	0.010	0.008	0.008	0.007	-0.002	0.000	-0.001	0.000	-0.003	0.000
서초구	0.018	0.020	0.016	0.014	-0.002	0.000	-0.002	0.000	-0.004	0.000
강남구	0.040	0.040	0.046	0.051	0.006	0.001	0.005	0.001	0.011	0.001
송파구	0.070	0.072	0.090	0.111	0.020	0.004	0.021	0.004	0.041	0.004
강동구	0.034	0.035	0.034	0.037	0.000	0.000	0.003	0.001	0.003	0.000

- 서울시의 제조업 업종별 공장부지면적 추정결과에 따르면, '섬유·의복' 업종 등 7개 업종의 부지면적이 증가할 것으로 추정되고, '섬유·의복', '전기·전자' 업종의 증가량이 상대적으로 클 것으로 추정됨. 반면, '석유화학' 업종 등 4개 업종의 부지면적은 감소할 것으로 추정되고, '석유화학', '비금속' 업종의 부지면적 감소량이 상대적으로 클 것으로 추정됨.

〈표 4-11〉 서울시 제조업 공장부지면적 추정치

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	현황	추정치			2015~20		2020~25		2016~25	
	2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량
서울시	3.588	3.667	3.840	4.018	0.253	0.051	0.175	0.035	0.428	0.043
음식료	0.287	0.277	0.277	0.252	-0.010	-0.002	-0.025	-0.005	-0.035	-0.004
섬유·의복	0.607	0.606	0.709	0.878	0.102	0.020	0.169	0.034	0.271	0.027
목재·종이·출판	0.498	0.498	0.446	0.437	-0.052	-0.010	-0.009	-0.002	-0.061	-0.006
석유 화학	0.202	0.187	0.147	0.076	-0.055	-0.011	-0.071	-0.014	-0.126	-0.013
비금속	0.119	0.117	0.093	0.054	-0.026	-0.005	-0.039	-0.008	-0.065	-0.007
철강	0.098	0.088	0.102	0.099	0.004	0.001	-0.003	-0.001	0.001	0.000
기계	0.519	0.504	0.534	0.533	0.015	0.003	-0.001	0.000	0.014	0.001
전기·전자	0.825	0.965	1.031	1.122	0.206	0.041	0.091	0.018	0.297	0.030
운송 장비	0.270	0.262	0.297	0.323	0.027	0.005	0.026	0.005	0.053	0.005
가구 및 기타	0.164	0.163	0.204	0.244	0.040	0.008	0.040	0.008	0.080	0.008



## 2) 원단위에 의한 방법

### (1) 수요추정 방법

- 원단위에 의한 수요추정은 방법은 「산업입지 수급계획 수립지침(국토교통부, 2016.4.)」에 따라 지역별·업종별 입지 원단위(생산액/부지면적)에 지역별·업종별 생산액 추정치를 적용하여 지역별·업종별 부지면적 수요를 산정함.
- 자치구별·업종별 생산액의 추정은 자치구별·업종별 특성을 고려하여 지수평활법(Holt, Brown) 및 ARIMA 등 가장 유의하다고 판단되는 모형을 적용하여 추정함. 두드러진 추세가 존재하지 않을 경우(단순모형으로 추정될 경우)는 1999~2014년 간 평균 증가율을 적용하였는데, 증가율이 ±20%를 상회하는 경우 산업단지 조성 등의 일시적인 변화에 해당하므로 이상치(outlier)로 간주하여 제외함. 서울시 자치구별·업종별 생산액의 최종 추정치는 각각의 생산액을 추정한 후 서울시 자치구별 추정치를 기준으로 업종별 추정치의 비율로 배분하여 보정함.
- 추정된 생산액에 입지원단위 적용 시, 산업구조 변화에 따른 원단위 변화를 고려하기 위해 시나리오(I,II)를 설정하여 적용함. 시나리오 I은 향후 10년간 급격한 산업·기술구조 변화가 없을 것이라는 가정으로 “부지면적당 생산액 수준이 최근의 수준을 유지함”, 시나리오 II는 향후 10년간(추정기간) 건축물의 입체화, 생산성 향상, 기계장비의 첨단화 등의 변화로 “부지면적당 생산액은 최근의 추세로 지속적으로 변화할 것임”으로 설정하고, 두 시나리오의 추정치의 중간값을 서울시 최종 추정치로 선택함.

〈표 4-12〉 입지원단위 적용 시나리오 내용

구 분	내 용
시나리오 I (유지)	· 입지원단위가 최근 5년의 수준을 유지할 것이라고 가정 - 5년간 입지원단위 평균치(89,563억원/km <sup>2</sup> )
시나리오 II (변화)	· 입지원단위가 최근 5년과 같은 추세로 변화할 것이라고 가정(단, 감소하지 않는다고 가정) - 5년간 입지원단위 평균치(89,563억원/km <sup>2</sup> )×연간변화율(1.0%)

## (2) 입지 원단위 산정

- 2015년 현재 서울시 제조업의 부지면적(km<sup>2</sup>)당 평균 1,266개의 사업체, 31,746명이 종사하고 있으며, 연간 생산액은 90,015억원, 부가가치액은 38,254억원인 것으로 나타남. 2006~15년 10년간 부지면적(km<sup>2</sup>)당 변화를 보면, 사업체수, 종사자수, 부가가치가 각각 0.2%, 4.9%, 4.9% 증가한 것으로 나타나고 종사자수는 부지면적(km<sup>2</sup>)당 평균 0.3% 감소한 것으로 나타남. 그러나 동기간 부지면적(km<sup>2</sup>)당 사업체수 등 모든 지표가 중반부까지 증가세를 보이다가 후반부에 감소세로 전환되고 있어, 서울시 제조업 산업여건이 급격히 변화하였음을 감지할 수 있음.

〈표 4-13〉 서울시 제조업 부지면적당(km<sup>2</sup>) 원단위 변화 추이

(단위 : 개사, 명, 억원)

구 분	2006	2011	2015	CAGR		
				2006~11	2011~15	2006~15
사업체수	1,248	1,397	1,266	2.3%	-2.4%	0.2%
종사자수	32,701	37,592	31,746	2.8%	-4.1%	-0.3%
생산액	57,503	93,914	90,015	11.2%	-1.1%	4.9%
부가가치	24,790	40,949	38,254	10.6%	-1.7%	4.9%

자료 : 통계청. "광업·제조업 조사" 재가공

- 자치구별 제조업 부지면적(km<sup>2</sup>)당 생산액 원단위를 보면, 최근 5년 평균 부지면적당 생산액이 가장 높은 지역은 강남구, 종로구, 서초구 등의 순으로 나타났음. 최근 5년간 부지면적당 생산성 증가율은 서초구가 22.92%로 가장 높았고, 다음으로 광진구 16.52%, 강남구 12.91% 등의 순으로 나타남.



〈표 4-14〉 서울시 자치구별 제조업 부지면적(km<sup>2</sup>)당 생산액 변화

(단위: 억원)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2011~15 평균	2011~15 CAGR
서울시	93,914	91,083	84,629	88,175	90,015	89,563	-1.05%
종로구	962,315	1,037,913	887,865	841,817	201,562	786,294	-32.35%
중구	111,779	101,031	93,881	63,733	62,825	86,650	-13.42%
용산구	108,051	76,361	60,329	92,950	91,156	85,769	-4.16%
성동구	58,344	55,311	44,863	59,722	49,112	53,470	-4.21%
광진구	252,000	250,182	434,581	385,197	464,530	357,298	16.52%
동대문구	303,680	301,787	255,232	284,419	291,112	287,246	-1.05%
중랑구	76,103	74,446	83,454	107,622	108,072	89,939	9.16%
성북구	151,676	109,953	109,463	125,306	112,600	121,800	-7.18%
강북구	79,109	71,863	76,850	60,986	96,443	77,050	5.08%
도봉구	41,742	35,810	35,266	45,818	42,758	40,279	0.60%
노원구	86,483	62,290	60,861	48,096	90,102	69,566	1.03%
은평구	94,102	49,596	67,801	73,193	77,759	72,490	-4.66%
서대문구	73,681	91,810	99,829	30,137	23,185	63,728	-25.10%
마포구	192,865	79,341	81,897	78,186	90,998	104,657	-17.12%
양천구	98,067	166,400	137,351	150,486	137,079	137,877	8.73%
강서구	13,152	15,058	11,550	12,340	15,286	13,477	3.83%
구로구	55,003	53,830	53,608	74,773	74,000	62,243	7.70%
금천구	80,577	87,476	72,984	64,045	59,922	73,001	-7.14%
영등포구	107,309	111,236	103,073	106,307	103,125	106,210	-0.99%
동작구	37,255	36,164	23,860	25,668	19,585	28,506	-14.85%
관악구	268,779	308,564	216,627	245,979	266,758	261,341	-0.19%
서초구	448,833	517,688	543,079	721,037	1,024,724	651,072	22.92%
강남구	1,063,270	992,671	1,088,369	1,157,030	1,728,337	1,205,935	12.91%
송파구	405,336	338,163	369,756	316,986	237,838	333,616	-12.48%
강동구	172,394	176,673	361,720	136,592	163,594	202,195	-1.30%

- 제조업 업종별 부지면적(km<sup>2</sup>)당 생산액 원단위를 보면, 최근 5년 평균 부지면적당 생산액이 가장 높은 업종 '섬유·의복', '전기·전자' 등의 순으로 나타남. 최근 5년간 부지면적당 생산성 증가율은 '석유화학' 업종이 9%로 가장 높고, 다음으로 '음식료' 2.38%, '가구 및 기타' 0.76% 등의 순으로 나타남. 반면, 동기간 '철강', '운송장비' 업종은 각각 17%, 16.34% 감소세를 보임.

〈표 4-15〉 서울시 제조업종별 부지면적(km<sup>2</sup>)당 생산액 변화

(단위: 억원)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2011~15 평균	2011~15 CAGR
서울시	93,914	91,083	84,629	88,175	90,015	89,563	-1.05%
음식료	42,820	42,975	39,877	48,409	47,039	43,380	2.38%
섬유·의복	337,857	296,592	289,210	292,846	271,540	310,873	-5.32%
목재·종이·출판	42,196	41,174	37,940	40,554	40,543	40,812	-0.99%
석유 화학	62,468	57,541	75,028	88,052	91,060	69,111	9.88%
비금속	30,551	21,614	24,402	31,470	26,762	27,717	-3.26%
철강	37,868	27,183	20,292	21,941	17,970	29,030	-17.00%
기계	42,756	46,425	40,285	43,833	43,513	43,211	0.44%
전기·전자	101,188	82,667	65,419	73,488	75,985	84,790	-6.91%
운송 장비	9,273	4,251	4,455	12,496	4,542	7,949	-16.34%
가구 및 기타	86,419	82,725	69,588	82,236	89,066	81,478	0.76%



### (3) 생산액 추정

- 서울시 자치구별 제조업 생산액 추정 결과에 따르면, 2015년 현재, 32조 2,980 억원에서 2025년 38조 7,580억원으로 증가하여 2016~25년 10년간 연평균 증가율 1.7%를 나타낼 것으로 추정됨. 강동구, 양천구, 강남구의 연평균 증가율이 각각 6.1%, 5.6%, 3.9% 순으로 높게 추정된 반면, 마포구, 강서구, 영등포구는 연평균 증가율이 각각 7.6%, 5.3%, 5.1% 크게 감소하는 것으로 추정됨.

〈표 4-16〉 서울시 자치구별 제조업 생산액 추정

(단위 : 십억원)

구 분	2015	2016	2020	2025	CAGR		
					2015~20	2020~25	2016~25
서울시	32,298	33,208	35,690	38,758	2.0%	2.1%	1.7%
종로구	372	1,720	1,848	1,903	37.8%	0.7%	1.1%
중구	775	749	660	786	-3.1%	4.4%	0.5%
용산구	159	138	111	98	-6.9%	-2.9%	-3.7%
성동구	3,854	4,782	5,382	6,202	6.9%	3.6%	2.9%
광진구	834	672	663	627	-4.5%	-1.4%	-0.8%
동대문구	1,074	1,055	1,092	941	0.3%	-3.7%	-1.3%
중랑구	458	445	503	574	1.9%	3.4%	2.9%
성북구	294	270	297	304	0.2%	0.6%	1.4%
강북구	167	170	192	227	2.8%	4.3%	3.3%
도봉구	216	206	222	232	0.5%	1.1%	1.3%
노원구	276	284	285	294	0.7%	0.8%	0.4%
은평구	132	119	108	94	-3.8%	-3.5%	-2.6%
서대문구	108	111	102	111	-1.1%	2.2%	0.0%
마포구	389	338	258	167	-7.9%	-10.3%	-7.6%
양천구	380	377	448	617	3.4%	8.3%	5.6%
강서구	764	560	472	341	-9.2%	-7.8%	-5.3%
구로구	2,905	2,870	3,021	3,032	0.8%	0.1%	0.6%
금천구	6,287	7,710	8,572	9,853	6.4%	3.5%	2.8%
영등포구	1,512	1,564	1,635	1,560	1.6%	-1.2%	0.0%
동작구	53	59	44	37	-4.0%	-4.3%	-5.1%
관악구	270	263	222	184	-3.9%	-4.6%	-3.9%
서초구	1,892	1,429	1,249	1,065	-8.0%	-3.9%	-3.2%
강남구	6,903	4,680	5,767	6,579	-3.5%	3.3%	3.9%
송파구	1,661	2,081	1,922	1,982	3.0%	0.8%	-0.5%
강동구	562	557	614	948	1.8%	11.5%	6.1%

- 서울시 제조업 업종별 생산액 추정 결과에 따르면, '석유화학' 업종의 2016~25년 10년간 연평균 증가율이 3.0%로 가장 높고 다음으로 '가구 및 기타', '섬유·의복' 업종이 각각 2.9%, 2.8%씩 높게 추정됨. 반면, '철강', '기계' 업종은 연평균 증가율이 각각 15.2%, 4.9% 크게 감소하는 것으로 추정됨.

〈표 4-17〉 서울시 제조업 업종별 생산액 추정

(단위 : 십억원)

구 분	2015	2016	2020	2025	CAGR		
					2015~20	2020~25	2016~25
제조업	32,298	33,208	35,691	38,758	2.0%	2.1%	1.7%
음식료	1,348	1,258	1,199	1,289	-2.3%	1.8%	0.3%
섬유·의복	16,489	17,390	19,594	22,269	3.5%	3.3%	2.8%
목재·종이·출판	2,017	2,002	2,032	2,208	0.2%	2.1%	1.1%
석유 화학	1,843	1,502	1,670	1,952	-1.9%	4.0%	3.0%
비금속	317	323	322	349	0.3%	2.1%	0.9%
철강	176	199	176	45	0.0%	-28.8%	-15.2%
기계	2,259	2,068	2,122	1,315	-1.2%	-11.3%	-4.9%
전기·전자	6,268	6,970	6,812	7,447	1.7%	2.3%	0.7%
운송 장비	123	186	179	185	7.8%	0.9%	-0.1%
가구 및 기타	1,458	1,310	1,586	1,700	1.7%	1.8%	2.9%



#### (4) 원단위에 의한 수요추정

- 원단위에 의한 시나리오별 서울시 제조업 산업용지 수요추정 결과에 따르면, 서울시 제조업 산업입지 수요는 2020년 3.717km<sup>2</sup>, 2025년 3.938km<sup>2</sup>로 추정되고, 2016~25년 순수요 증가분은 0.3505km<sup>2</sup>(연평균 증가량 0.035km<sup>2</sup>)로 나타남. 입지원단위(생산액/부지면적)가 유지될 것으로 가정한 시나리오 I의 산업입지 수요는 2020년 3.808km<sup>2</sup>, 2025년 4.080km<sup>2</sup>로 추정되고 2016~25년 10년간 순수요 증가분은 0.493km<sup>2</sup>(연평균 증가량 0.049km<sup>2</sup>)로 추정됨. 산업구조·기술 고도화로 입지원단위가 변화할 것이라고 가정한 시나리오 II의 산업입지 수요는 2020년 3.626km<sup>2</sup>, 2025년 3.795km<sup>2</sup>로, 2016~25년 10년간 순수요 증가분은 0.208km<sup>2</sup>(연평균 증가량 0.021km<sup>2</sup>)로 추정됨.

〈표 4-18〉 원단위에 의한 시나리오별 서울시 제조업 산업입지 수요추정

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	현황	추정치			2015~20		2020~25		2016~25	
	2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량
수요추정치		3.571	3.717	3.938	0.130	0.026	0.2205	0.044	0.3505	0.035
시나리오 I	3.588	3.615	3.808	4.080	0.221	0.044	0.272	0.054	0.493	0.049
시나리오 II		3.527	3.626	3.795	0.039	0.008	0.169	0.034	0.208	0.021

### 가. 시나리오 I (입지원단위 유지 가정)

- 시나리오 I에 의한 산업입지 수요 추정치는 생산액 추정치에 2011~2015년간 입지원단위 평균값을 적용하여 추정한 결과로, 자치구별·업종별 생산액 추정치 변화와 부지면적당 생산성에 따라 총 수요량이 결정됨.
- 자치구별 제조업 산업입지 수요추정 결과에 따르면, 산업입지 총 수요가 가장 많은 지역은 성동구로, 2016~25년 총수요 증가량은 0.375km<sup>2</sup>(연평균 증가량 0.037km<sup>2</sup>)로 동기간 서울시 총수요 증가량(0.493km<sup>2</sup>)의 76%를 차지하는 것으로 추정됨. 반면, 강서구<sup>30)</sup>는 동기간 산업입지 총수요가 0.247km<sup>2</sup> 감소할 것으로 추정되는 등 전체 12개 자치구에서 2016~25년 산업입지 총수요가 감소될 것으로 추정됨.

〈표 4-19〉 원단위에 의한 시나리오 I의 자치구별 제조업 산업입지 수요추정

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분 <sup>□</sup>	현황	추정치				2015~20		2020~25		2016~25	
	2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	
서울시	3.588	3.615	3.808	4.080	0.221	0.044	0.272	0.054	0.493	0.049	
종로구	0.018	0.022	0.024	0.024	0.006	0.001	0.001	0.000	0.006	0.001	
중구	0.123	0.086	0.076	0.091	-0.047	-0.009	0.015	0.003	-0.032	-0.003	
용산구	0.017	0.016	0.013	0.011	-0.004	-0.001	-0.002	0.000	-0.006	-0.001	
성동구	0.785	0.894	1.007	1.160	0.222	0.044	0.153	0.031	0.375	0.037	
광진구	0.018	0.019	0.019	0.018	0.001	0.000	-0.001	0.000	0.000	0.000	
동대문구	0.037	0.037	0.038	0.033	0.001	0.000	-0.005	-0.001	-0.004	0.000	
중랑구	0.042	0.049	0.056	0.064	0.014	0.003	0.008	0.002	0.022	0.002	
성북구	0.026	0.022	0.024	0.025	-0.002	0.000	0.001	0.000	-0.001	0.000	
강북구	0.017	0.022	0.025	0.029	0.008	0.002	0.005	0.001	0.012	0.001	
도봉구	0.051	0.051	0.055	0.058	0.004	0.001	0.002	0.000	0.007	0.001	
노원구	0.031	0.041	0.041	0.042	0.010	0.002	0.001	0.000	0.011	0.001	
은평구	0.017	0.016	0.015	0.013	-0.002	0.000	-0.002	0.000	-0.004	0.000	
서대문구	0.046	0.017	0.016	0.017	-0.030	-0.006	0.001	0.000	-0.029	-0.003	
마포구	0.043	0.032	0.025	0.016	-0.018	-0.004	-0.009	-0.002	-0.027	-0.003	
양천구	0.028	0.027	0.032	0.045	0.004	0.001	0.012	0.002	0.017	0.002	
강서구	0.500	0.416	0.350	0.253	-0.150	-0.030	-0.097	-0.019	-0.247	-0.025	
구로구	0.393	0.461	0.485	0.487	0.092	0.018	0.002	0.000	0.094	0.009	
금천구	1.049	1.056	1.174	1.350	0.125	0.025	0.175	0.035	0.301	0.030	
영등포구	0.147	0.147	0.154	0.147	0.007	0.001	-0.007	-0.001	0.000	0.000	
동작구	0.027	0.021	0.015	0.013	-0.012	-0.002	-0.002	0.000	-0.014	-0.001	
관악구	0.010	0.010	0.008	0.007	-0.002	0.000	-0.001	0.000	-0.003	0.000	
서초구	0.018	0.022	0.019	0.016	0.001	0.000	-0.003	-0.001	-0.002	0.000	
강남구	0.040	0.039	0.048	0.055	0.008	0.002	0.007	0.001	0.015	0.001	
송파구	0.070	0.062	0.058	0.059	-0.012	-0.002	0.002	0.000	-0.011	-0.001	
강동구	0.034	0.028	0.030	0.047	-0.004	-0.001	0.017	0.003	0.013	0.001	

30) 강서구의 마곡 일반산업단지는 현재 개발 중에 있으므로 통계자료에 반영되지 않음.



- 제조업 업종별 산업입지 수요추정 결과에 따르면, 2016~25년 산업입지 총 수요가 가장 많은 업종은 '제조업', '섬유·의복' 업종으로 총 수요가 각각 0.492km<sup>2</sup>, 0.141km<sup>2</sup>로 추정됨. 반면, '기계' 업종은 동기간 총 수요가 0.216km<sup>2</sup>가 감소하는 것으로 추정됨.

〈표 4-20〉 원단위에 의한 시나리오 I의 제조업 업종별 산업입지 수요추정

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분 □	현황	추정치			2015~20		2020~25		2016~25	
	2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량
제조업	3.588	3.615	3.808	4.080	0.220	0.044	0.272	0.054	0.492	0.049
음식료	0.287	0.284	0.271	0.291	-0.016	-0.003	0.020	0.004	0.004	0.000
섬유·의복	0.607	0.584	0.658	0.748	0.051	0.010	0.090	0.018	0.141	0.014
목재·종이·출판	0.498	0.495	0.502	0.545	0.004	0.001	0.043	0.009	0.047	0.005
석유 화학	0.202	0.201	0.223	0.261	0.021	0.004	0.038	0.008	0.059	0.006
비금속	0.119	0.120	0.119	0.129	0.000	0.000	0.010	0.002	0.010	0.001
철 강	0.098	0.079	0.070	0.018	-0.028	-0.006	-0.052	-0.010	-0.080	-0.008
기 계	0.519	0.477	0.489	0.303	-0.030	-0.006	-0.186	-0.037	-0.216	-0.022
전기·전자	0.825	0.874	0.854	0.934	0.029	0.006	0.080	0.016	0.109	0.011
운송 장비	0.270	0.266	0.256	0.264	-0.014	-0.003	0.009	0.002	-0.006	-0.001
가구 및 기타	0.164	0.160	0.193	0.207	0.029	0.006	0.014	0.003	0.043	0.004

## 나. 시나리오 II (입지원단위 변화 가정)

- 시나리오 II에 의한 산업입지 수요 추정치는 생산액 추정치에 연도별 입지원단위 추정치를 적용하여 추정한 결과로, 지치구별·업종별의 생산액 추정치 변화와 부지면적당 생산성 변화에 따라 총 수요량이 결정됨.
- 자치구별 제조업 산업입지 수요추정 결과에 따르면, 산업입지 총 수요가 가장 많은 지역은 성동구로, 2016~25년 총수요 증가량은 0.294km<sup>2</sup>(연평균 증가량 0.029 km<sup>2</sup>)로 추정됨. 반면, 강서구는 동기간 산업입지 총수요가 0.265km<sup>2</sup> 감소할 것으로 추정되는 등 전체 14개 자치구에서 2016~25년 산업입지 총수요가 감소될 것으로 추정됨.

〈표 4-21〉 원단위에 의한 시나리오 II의 자치구별 제조업 산업입지 수요추정

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분口	현황	추정치			2015~20		2020~25		2016~25	
		2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량
서울시	3.588	3.527	3.626	3.795	0.039	0.008	0.169	0.034	0.208	0.021
종로구	0.018	0.021	0.022	0.023	0.004	0.001	0.000	0.000	0.005	0.000
중구	0.123	0.084	0.073	0.084	-0.050	-0.010	0.012	0.002	-0.039	-0.004
용산구	0.017	0.016	0.012	0.011	-0.005	-0.001	-0.002	0.000	-0.006	-0.001
성동구	0.785	0.873	0.959	1.079	0.174	0.035	0.120	0.024	0.294	0.029
광진구	0.018	0.018	0.018	0.016	0.000	0.000	-0.001	0.000	-0.002	0.000
동대문구	0.037	0.036	0.036	0.030	-0.001	0.000	-0.006	-0.001	-0.007	-0.001
중랑구	0.042	0.048	0.053	0.059	0.011	0.002	0.006	0.001	0.017	0.002
성북구	0.026	0.022	0.023	0.023	-0.003	-0.001	0.000	0.000	-0.003	0.000
강북구	0.017	0.022	0.024	0.027	0.007	0.001	0.004	0.001	0.010	0.001
도봉구	0.051	0.050	0.052	0.054	0.001	0.000	0.001	0.000	0.003	0.000
노원구	0.031	0.040	0.039	0.039	0.008	0.002	0.000	0.000	0.008	0.001
은평구	0.017	0.016	0.014	0.012	-0.003	-0.001	-0.002	0.000	-0.005	0.000
서대문구	0.046	0.017	0.015	0.016	-0.031	-0.006	0.001	0.000	-0.030	-0.003
마포구	0.043	0.032	0.023	0.015	-0.020	-0.004	-0.009	-0.002	-0.028	-0.003
양천구	0.028	0.027	0.031	0.042	0.003	0.001	0.011	0.002	0.014	0.001
강서구	0.500	0.405	0.334	0.235	-0.166	-0.033	-0.098	-0.020	-0.265	-0.026
구로구	0.393	0.450	0.462	0.453	0.069	0.014	-0.009	-0.002	0.060	0.006
금천구	1.049	1.030	1.118	1.256	0.069	0.014	0.137	0.027	0.207	0.021
영등포구	0.147	0.144	0.147	0.137	0.000	0.000	-0.010	-0.002	-0.010	-0.001
동작구	0.027	0.020	0.015	0.012	-0.012	-0.002	-0.003	-0.001	-0.015	-0.001
관악구	0.010	0.010	0.008	0.007	-0.002	0.000	-0.002	0.000	-0.003	0.000
서초구	0.018	0.021	0.018	0.015	0.000	0.000	-0.003	-0.001	-0.003	0.000
강남구	0.040	0.038	0.046	0.051	0.006	0.001	0.005	0.001	0.011	0.001
송파구	0.070	0.061	0.055	0.055	-0.015	-0.003	0.000	0.000	-0.015	-0.001
강동구	0.034	0.027	0.029	0.044	-0.005	-0.001	0.015	0.003	0.010	0.001



- 제조업 업종별 산업입지 수요추정 결과에 따르면, 2016~25년 산업입지 총 수요가 가장 많은 업종은 '섬유·의복', '전기·전자' 업종으로 총 수요가 각각 0.123km<sup>2</sup>, 0.086 km<sup>2</sup>로 추정됨. 반면, '기계' 업종은 동기간 총 수요가 0.223km<sup>2</sup>가 감소하는 것으로 추정됨.

〈표 4-22〉 원단위에 의한 시나리오 II의 제조업 업종별 산업입지 수요추정

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분 □	현황	추정치			2015~20		2020~25		2016~25	
	2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량
제조업	3.588	3.527	3.626	3.795	0.039	0.008	0.169	0.034	0.208	0.021
음식료	0.287	0.278	0.265	0.284	-0.022	-0.004	0.020	0.004	-0.003	0.000
섬유·의복	0.607	0.570	0.642	0.730	0.035	0.007	0.088	0.018	0.123	0.012
목재·종이·출판	0.498	0.482	0.490	0.532	-0.008	-0.002	0.042	0.008	0.034	0.003
석유 화학	0.202	0.196	0.218	0.254	0.016	0.003	0.037	0.007	0.052	0.005
비금속	0.119	0.117	0.117	0.126	-0.002	0.000	0.010	0.002	0.007	0.001
철강	0.098	0.078	0.069	0.018	-0.029	-0.006	-0.051	-0.010	-0.080	-0.008
기계	0.519	0.465	0.477	0.296	-0.042	-0.008	-0.182	-0.036	-0.223	-0.022
전기·전자	0.825	0.853	0.833	0.911	0.008	0.002	0.078	0.016	0.086	0.009
운송 장비	0.270	0.259	0.249	0.258	-0.021	-0.004	0.008	0.002	-0.012	-0.001
가구 및 기타	0.164	0.156	0.189	0.202	0.025	0.005	0.014	0.003	0.038	0.004

### 3) 산업입지 수요추계 종합

- 서울시 산업입지 수요분석을 위해, 과거추세에 의한 방법과 원단위에 의한 방법으로 분석을 실시하고, 원단위에 의한 방법은 "입지원단위가 유지된다.(시나리오 I)"과 "입지원단위가 변화한다.(시나리오 II)"는 2개의 가정을 설정하여 추정한 후, 중간값을 최종 추정치로 선택함.
- 추정결과를 종합하여 보면, 서울시의 산업입지 수요는 2020년 3.717 ~ 3.840km<sup>2</sup>, 2025년 3.937 ~ 4.018km<sup>2</sup>로 2016~25년 10년간 총 0.349 ~ 0.430km<sup>2</sup>의 순수요 증가분이 발생할 것으로 분석되고, 동기간 연평균 0.035 ~ 0.043km<sup>2</sup>의 산업입지 순수요 증가분이 발생할 것으로 추정됨.

〈표 4-23〉 서울특별시 산업입지 수요추정 종합

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	현황	추정치			2015~20		2020~25		2016~25	
	2015	2016	2020	2025	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량	총 증가량	연평균 증가량
과거추세	3.588	3.667	3.840	4.018	0.253	0.051	0.178	0.035	0.430	0.043
수요추정치		3.571	3.717	3.937	0.130	0.026	0.221	0.044	0.349	0.035



- 서울시 산업입지 면적 추정치에 따른 2015~25년 순수요 증가량<sup>31)</sup>을 보면, 2015~20년 순수요 증가량은 0.129~0.252km<sup>2</sup>로 수요가 있는 것으로 전망되고, 2020~25년 순수요 증가량은 0.097~0.301km<sup>2</sup>로 소폭 상승할 것으로 나타남.
- 2016~25년 산업입지 총수요가 가장 많은 자치구는 성동구로 동기간 순수요 증가량이 0.334~0.348km<sup>2</sup>로 전망됨.

〈표 4-24〉 서울시 자치구별 제조업 산업입지 면적 수요추정 종합

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	현황	추정치			순수요 증가량		
	2015	2016	2020	2025	2015~20	2020~25	2015~25
서울시	3.588	3.571 ~ 3.667	3.717 ~ 3.840	3.937 ~ 4.018	0.129 ~ 0.252	0.097 ~ 0.301	0.349 ~ 0.430
종로구	0.018	0.022 ~ 0.156	0.023 ~ 0.209	0.023 ~ 0.277	0.005 ~ 0.191	0.000 ~ 0.254	0.005 ~ 0.259
중구	0.123	0.085 ~ 0.125	0.074 ~ 0.092	0.086 ~ 0.088	-	0.000 ~ 0.014	-
용산구	0.017	0.016 ~ 0.017	0.013 ~ 0.016	0.011 ~ 0.014	-	0.000 ~ 0.001	-
성동구	0.785	0.883 ~ 0.926	0.986 ~ 1.020	1.119 ~ 1.133	0.201 ~ 0.235	0.099 ~ 0.147	0.334 ~ 0.348
광진구	0.018	0.019 ~ 0.020	0.018 ~ 0.018	0.015 ~ 0.017	-	-	-
동대문구	0.037	0.036 ~ 0.039	0.037 ~ 0.047	0.032 ~ 0.067	0.000 ~ 0.010	0.000 ~ 0.030	0.000 ~ 0.030
중랑구	0.042	0.041 ~ 0.056	0.055 ~ 0.062	0.062 ~ 0.070	0.013 ~ 0.020	0.000 ~ 0.015	0.020 ~ 0.028
성북구	0.026	0.022 ~ 0.027	0.024 ~ 0.038	0.024 ~ 0.051	0.000 ~ 0.012	0.000 ~ 0.027	0.000 ~ 0.025
강북구	0.017	0.022 ~ 0.022	0.024 ~ 0.025	0.028	0.007 ~ 0.008	0.003 ~ 0.004	0.011
도봉구	0.051	0.051 ~ 0.054	0.054 ~ 0.058	0.056 ~ 0.068	0.003 ~ 0.007	0.000 ~ 0.014	0.005 ~ 0.017
노원구	0.031	0.040 ~ 0.042	0.040 ~ 0.043	0.041 ~ 0.046	0.009 ~ 0.012	0.000 ~ 0.006	0.010 ~ 0.015
은평구	0.017	0.016 ~ 0.019	0.015 ~ 0.021	0.013 ~ 0.025	0.000 ~ 0.004	0.000 ~ 0.010	0.000 ~ 0.008
서대문구	0.046	0.017 ~ 0.047	0.016 ~ 0.091	0.017 ~ 0.145	0.000 ~ 0.045	0.000 ~ 0.129	0.000 ~ 0.099
마포구	0.043	0.032 ~ 0.035	0.024 ~ 0.026	0.015 ~ 0.010	-	-	-
양천구	0.028	0.027 ~ 0.035	0.032 ~ 0.041	0.043 ~ 0.048	0.004 ~ 0.013	0.002 ~ 0.016	0.015 ~ 0.020
강서구	0.500	0.410 ~ 0.502	0.342 ~ 0.479	0.244 ~ 0.449	-	0.000 ~ 0.107	-
구로구	0.393	0.455 ~ 0.476	0.474	0.470 ~ 0.478	0.081	0.000 ~ 0.004	0.077 ~ 0.085
금천구	1.049	1.026 ~ 1.043	1.117 ~ 1.146	1.282 ~ 1.303	0.068 ~ 0.097	0.136 ~ 0.186	0.233 ~ 0.254
영등포구	0.147	0.145 ~ 0.170	0.150 ~ 0.163	0.142 ~ 0.155	0.003 ~ 0.016	0.000 ~ 0.005	0.000 ~ 0.008
동작구	0.027	0.019 ~ 0.020	0.015 ~ 0.021	0.013 ~ 0.018	-	0.000 ~ 0.003	-
관악구	0.010	0.010 ~ 0.010	0.008 ~ 0.008	0.007 ~ 0.007	-	-	-
서초구	0.018	0.021 ~ 0.022	0.018 ~ 0.019	0.014 ~ 0.016	0.000 ~ 0.001	-	-
강남구	0.040	0.038 ~ 0.042	0.047	0.053 ~ 0.054	0.007	0.006 ~ 0.007	0.013 ~ 0.014
송파구	0.070	0.062 ~ 0.072	0.056 ~ 0.090	0.057 ~ 0.111	0.000 ~ 0.020	0.000 ~ 0.055	0.000 ~ 0.041
강동구	0.034	0.027 ~ 0.039	0.030 ~ 0.044	0.045 ~ 0.049	0.000 ~ 0.010	0.001 ~ 0.019	0.011 ~ 0.015

\* 순수요 증가량 : 최소값=(기준년도 최소값 - 비교년도 최대값), 최대값=(기준년도 최대값 - 비교년도 최소값)

31) 기준년도의 순수요 증가량은 비교년도 대비 증가분을 의미하며, 감소하는 경우에는 수요가 없는 것으로 판단함.

- 2016~25년 산업입지 총수요가 가장 많은 업종은 '섬유·의복', '전기·전자' 업종으로 순수요 증가량이 각각 0.123 ~ 0.271km<sup>2</sup>, 0.097 ~ 0.297km<sup>2</sup>로 전망됨.

〈표 4-25〉 서울시 제조업 업종별 산업입지 수요추정 종합

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	현황	추정치			순수요 증가량		
	2015	2016	2020	2025	2015~20	2020~25	2016~25
제조업(합계)	3.588	3.571 ~ 3.667	3.717 ~ 3.840	3.937 ~ 4.018	0.129 ~ 0.252	0.097 ~ 0.301	0.349 ~ 0.430
음식료	0.287	0.281 ~ 0.286	0.268 ~ 0.293	0.288 ~ 0.301	0.000 ~ 0.006	0.000 ~ 0.033	0.001 ~ 0.014
섬유·의복	0.607	0.577 ~ 0.654	0.650 ~ 0.742	0.739 ~ 0.878	0.043 ~ 0.135	0.000 ~ 0.228	0.132 ~ 0.271
목재·종이·출판	0.498	0.489 ~ 0.513	0.496 ~ 0.546	0.539 ~ 0.588	0.000 ~ 0.048	0.000 ~ 0.092	0.041 ~ 0.090
석유 화학	0.202	0.198 ~ 0.249	0.220 ~ 0.293	0.258 ~ 0.349	0.018 ~ 0.091	0.000 ~ 0.129	0.056 ~ 0.147
비금속	0.119	0.117 ~ 0.118	0.111 ~ 0.118	0.104 ~ 0.128	-	0.000 ~ 0.017	0.000 ~ 0.009
철강	0.098	0.078 ~ 0.090	0.069 ~ 0.102	0.018 ~ 0.099	0.000 ~ 0.004	0.000 ~ 0.030	0.000 ~ 0.001
기계	0.519	0.471 ~ 0.504	0.483 ~ 0.534	0.300 ~ 0.533	0.000 ~ 0.015	0.000 ~ 0.050	0.000 ~ 0.014
전기·전자	0.825	0.863 ~ 0.965	0.844 ~ 1.031	0.922 ~ 1.122	0.019 ~ 0.206	0.000 ~ 0.278	0.097 ~ 0.297
운송 장비	0.270	0.262 ~ 0.262	0.252 ~ 0.297	0.261 ~ 0.323	0.000 ~ 0.027	0.000 ~ 0.071	0.000 ~ 0.053
가구 및 기타	0.164	0.158 ~ 0.163	0.191 ~ 0.204	0.205 ~ 0.244	0.027 ~ 0.040	0.001 ~ 0.053	0.041 ~ 0.080

\* 순수요 증가량 : 최소값=(기준년도 최소값 - 비교년도 최대값),  
최대값=(기준년도 최대값 - 비교년도 최소값)



## 5. 산업입지 공급계획

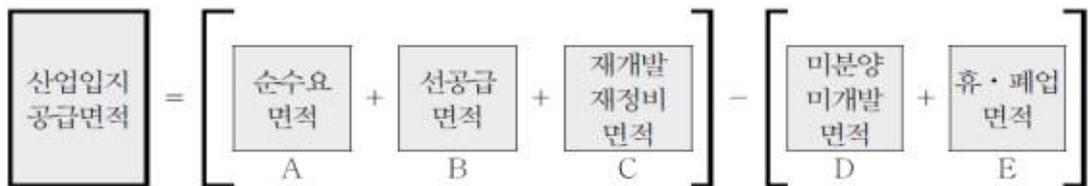
### 1) 공급계획의 기본방향

- 서울시 산업입지 공급계획 수립의 기본방향은 첫째, 정부차원의 산업입지 공급계획과의 연계성을 고려하여 국토교통부의 「산업입지 수급계획 수립지침(안)」을 근거로 작성함. 또, 정부의 「노후거점산업단지 경쟁력강화」정책 등의 노후산업집적지의 발전방향을 포함하여 수립함. 둘째, 산업구조 변화를 반영함. 경제의 서비스화, 고부가가치·첨단산업 비중 확대 등 산업구조 변화 추세를 반영하고, 다양한 시나리오를 적용하여 수급계획의 탄력성을 제고함. 셋째, 산업입지 여건변화를 반영함.

### 2) 공급규모 추정과정

- 산업입지 공급규모는 산업용지의 순수요 면적, 선공급 면적, 재개발·재정비 면적을 합산하고 미분양 면적과 휴·폐업 면적 차감하여 산정함.

〈그림 4-6〉 공급규모 산정과정



- 순수요 면적(A)은 추세치, 원단위 방법 등에 의해 추정된 산업용지면적(0.349~0.430km<sup>2</sup>)에 입지유형별 비율을 적용한 면적으로, 계획입지 비율은 최근 5년간 구별로 실제 공급된 계획입지 비율에 10%를 더한 값으로 설정함. 서울시의 최근 5년간(2011~2015) 실제 공급된 계획입지 비율은 79.8%이며, 여기에 10%를 더한 89.8%가 목표 계획입지 비율이 되고, 개별입지 비율은 10.2%임.

순수요 면적(A) = 계획입지 0.313 ~ 0.386km<sup>2</sup>, 개별입지 0.036 ~ 0.044km<sup>2</sup>

- 계획입지 선공급 면적(B)은 산업단지를 조성하기 위하여 소요되는 기간동안 공급의 공백으로 인한 수급 불균형을 고려함과 동시에 기업의 입지수요와 공급 간의 시간적 불균형에 탄력적으로 대응하기 위하여 공급되는 면적으로, 계획기간 동안 계획입지 순수요 중 3년치에 해당하는 면적으로 하며, 개별입지 선공급 면적도 동일한 기준으로 산정함. 단, 부지면적이 감소하는 지역은 공급규모를 산정함에

있어 선공급 면적을 산입하지 않음.

$$\text{선공급 면적(B)} = \text{계획입지 } 0.070 \sim 0.136\text{km}^2, \text{ 개별입지 } 0.007 \sim 0.015\text{km}^2$$

- 계획입지의 재개발·재정비 면적(C)은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제 39조의 2에 근거하여 지정된 재생사업지구에서 산업용지가 차지하고 있는 면적으로 하며, 다만, 재생사업지구의 재생계획이 수급계획의 계획기간을 초과할 경우 수급계획의 계획기간 내에 재생사업이 추진될 산업용지 면적만을 대상으로 산입함. 서울시 내 재생사업지구로 지정될 예정인 온수 산업단지는 2015년 현재 재생계획 승인 전이므로 서울시 공급규모 추정시 계획입지 재개발 물량에 산입하지 않음.
- 개별입지의 재개발·재정비 면적(C)은 노후의 기준으로 착공년 기준 20년을 경과한 건축물을 대상으로 하나, 실제 추진되고 있는 노후 산업단지의 재개발·재정비 사업의 대상은 35년 이상 노후된 산업단지를 기준으로 하는 것을 참고로 하여, 2015년 12월말 현재 기준 개별입지 중 공업지역에 입지해 있는 공장 중 등록일 기준 35년이 경과된 공장의 면적(0.244km<sup>2</sup>)으로 산정함.

$$\text{재개발·재정비 면적(C)} = \text{계획입지 } 0.000\text{km}^2\text{32), 개별입지 } 0.244\text{km}^2$$

- 계획입지의 미분양 면적(D)은 산업단지 내 산업시설용지의 미분양 면적으로, 계획 수립 직전년도말(2015년 12월말)를 기준으로 하였으며, 산업단지 개발률을 고려하여 미분양·미개발 면적을 산정하였음. 개별입지의 미개발 면적(D)은 최근 3년간의 공장건축 총허용량 집행실적을 기준으로 하는데, 계획기간 중 서울시 및 구별 순 수요추정치에 2013~2015년간 공장건축 총허용량 미집행율(서울시 미집행율 19.7%)을 적용하여 도출함. 2015년 12월말 기준, 서울시의 계획입지의 미개발·미분양 면적은 0.278km<sup>2</sup>이고, 개별입지 미개발 면적은 0.049 ~ 0.084km<sup>2</sup>로 산정함.

$$\text{계획입지 미개발·미분양 면적(D)} = 0.278\text{km}^2, \text{ 개별입지 미개발면적(D)} = 0.046 \sim 0.087\text{km}^2$$

32) 서울시 재생사업지구로 지정된 온수 산업단지는 재생사업 대상 면적 중 산업용지가 0.054km<sup>2</sup>이지만 재생계획 수립 중으로 서울시 공급규모 추정시 계획입지 개발 물량에 산입하지 않음.

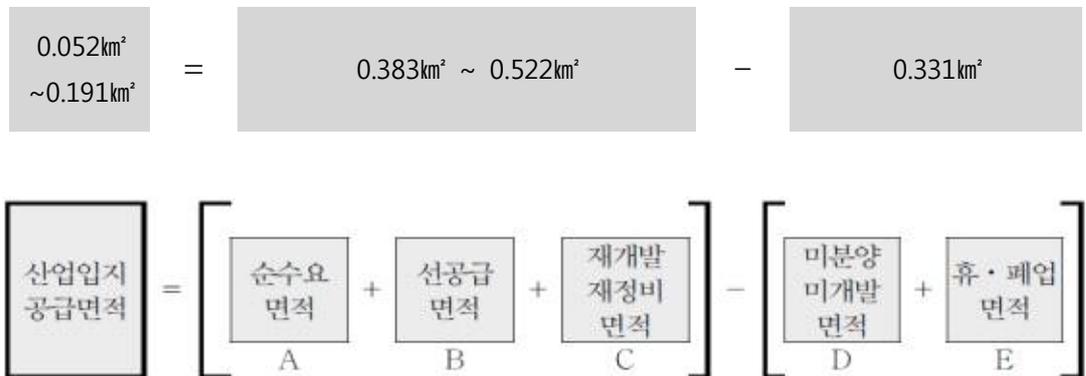


- 휴·폐업 면적(E)의 경우, 휴업의 기준은 2015년 12월말 현재 영업상태가 “휴업”인 공장으로 하였고, 폐업은 2014~2015년간 존속여부를 추적하여 2014년 말에는 있으나, 2015년 12월말에는 없어진 공장을 폐업한 것으로 판단함. 2015년 12월말 기준, 서울시 휴·폐업한 공장의 면적은 계획입지는 0.053km<sup>2</sup>, 개별입지는 0.119km<sup>2</sup>임.

휴·폐업 면적(E) = 계획입지 0.053km <sup>2</sup> , 개별입지 = 0.119km <sup>2</sup>
--

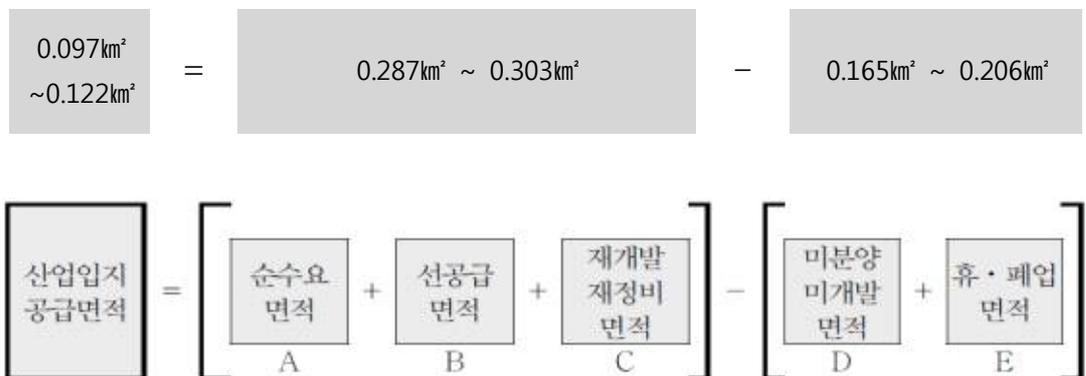
- 계획입지의 공급규모 산출결과, 2016~25년간 계획입지의 공급면적은 0.052~0.191km<sup>2</sup>로 추정됨.

〈그림 4-7〉 계획입지 공급규모 산정결과



- 개별입지의 공급규모 산출결과, 2016~25년간 개별입지의 공급면적은 0.126~0.144km<sup>2</sup>로 추정됨.

〈그림 4-8〉 개별입지 공급규모 산정결과



### 3) 공급규모 설정

- 수요추정과 재정비면적 등을 고려하여 서울시 산업입지 공급규모를 도출한 결과, 2016~25년 10년간 총 0.149 ~ 0.313km<sup>2</sup>의 산업입지 공급이 필요한 것으로 추정되며, 연평균 0.015 ~ 0.031km<sup>2</sup>의 공급되어야 하는 것으로 나타남.
- 입지유형별로 보면, 계획입지는 0.052 ~ 0.191km<sup>2</sup>, 개별입지는 0.097 ~ 0.122km<sup>2</sup>의 산업입지 공급이 필요한 것으로 나타남. 이 때, 서울시의 최근 5년간(2011~2015) 실제 공급된 계획입지 비율은 79.8%이고, 여기에 10%를 더한 89.8%를 목표 계획 입지비율로 설정함.

<표 4-26>서울시 산업입지 공급계획(안)(2016~25)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	현황	추정치			순수요 증가량			공급변수				2016 ~25 총공급 규모
	2015	2016	2020	2025	2015 ~20	2020 ~25	2016 ~25	선공급	재개발 재정비	미분양 미개발	휴폐업	
면 적	3.588	3.571 ~ 3.667	3.717 ~ 3.840	3.937 ~ 4.018	0.129 ~ 0.252	0.178 ~ 0.220	0.349 ~ 0.430	0.077 ~ 0.151	0.244	0.324 ~ 0.365	0.172	0.149 ~ 0.313
계획	0.757	3.207 ~ 3.293	3.338 ~ 3.448	3.535 ~ 3.608	0.116 ~ 0.226	0.160 ~ 0.198	0.313 ~ 0.386	0.070 ~ 0.136	0.000	0.278	0.053	0.052 ~ 0.191
개별	2.831	0.364 ~ 0.374	0.379 ~ 0.392	0.402 ~ 0.410	0.013 ~ 0.026	0.018 ~ 0.022	0.036 ~ 0.044	0.007 ~ 0.015	0.244	0.046 ~ 0.087	0.119	0.097 ~ 0.122



## 6. 권역별 산업입지 지정계획

### 1) 서울시 권역별 구분

- 서울시의 산업 수급량을 권역별로 파악하기 위해 지역적 특성에 따라 지역의 범위를 설정할 필요가 있음. 서울시는 「2030 서울플랜」에서 자연 지형 등 물리적 환경, 도시의 성장과정과 행정구역, 교육학군, 주거지 특성 등을 종합적으로 고려하여 서울시를 5개의 권역으로 구분하는 권역생활권을 제시하고 있음. 이러한 권역생활권 구분은 해당지역 산업정책 및 산업환경에 직·간접적으로 영향을 끼칠 것으로 판단할 수 있으므로, 본 연구에서는 이 기준에 따라 서울시를 5개 권역으로 구분하여 산업입지 공급계획 수립 시, 활용함.

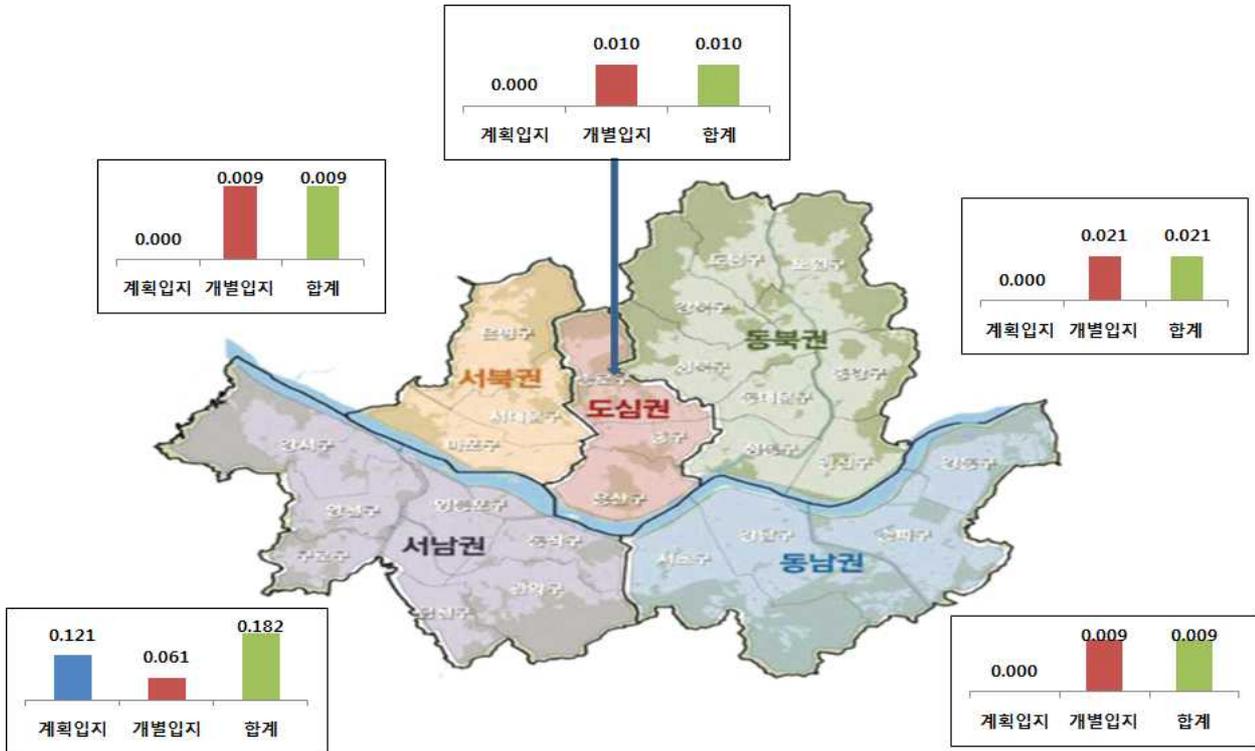
〈그림 4-9〉 서울시 권역 구분

구분	해당 지자체	권역 구분도
도심권역	종로구, 중구, 용산구	
동북권역	동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 강북구, 도봉구, 노원구, 성북구	
서북권역	은평구, 서대문구, 마포구	
동남권역	서초구, 송파구, 강남구, 강동구	
서남권역	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구,	

### 2) 서울시 권역별 산업입지 공급계획(안)

- 서울시 권역별 산업입지 공급계획은 도심권의 경우 산업입지 공급량은 0.010km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.010km<sup>2</sup>임. 동북권의 경우 산업입지 공급량은 0.021km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.021km<sup>2</sup>임. 동남권의 경우 산업입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>임. 서남권의 경우 산업입지 공급량은 0.182km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.121km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.061km<sup>2</sup>임. 서북권의 경우 산업입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>임.

<그림 4-10> 서울시 산업입지 권역별 공급계획(안)



(단위 : km²)

구 분	계획 입지	개별 입지	계
도심권역	0.000	0.010	0.010
동북권역	0.000	0.021	0.021
서북권역	0.000	0.009	0.009
동남권역	0.000	0.009	0.009
서남권역	0.121	0.061	0.182
계	0.121	0.110	0.231

### 3) 권역별 산업입지 조성방향

- 서울시의 권역별 산업입지 조성방향은 서울시가 추구하는 변화의 방향을 담고 있는 법정 최상위 계획인 「2030 서울플랜」의 권역별 구상 기본방향을 근간으로 하여 수립하는 것이 타당함.
- 도심권역은 도심의 글로벌 경쟁력을 강화하고 패션, 디자인, 인쇄, 귀금속 등 도심형 산업에 대해 특화 육성하는 방향으로 산업입지를 조성함.
- 동북권역은 서울에서 가장 많은 대학이 입지해 있어 발전 잠재력을 가지고 있으므로 취약한 중심기능과 고용기반을 강화하여 균형발전을 도모하는 방향으로 산업입지를 조성함.
- 서북권역은 상암 DMC의 첨단 정보산업단지를 활성화하는 동시에 신촌, 홍대 앞의 창조문화산업을 특화 도모하는 방향으로 산업입지를 조성함.
- 서남권역은 대규모 준공업지역, 여의도 금융중심지를 기반으로 지식기반의 고용 및 산업 창출을 위한 신성장 산업 거점을 형성하는 방향으로 산업입지를 조성함.
- 동남권역은 강남, 삼성 등 IT 관련 및 사업서비스업을 기반으로 업무·상업중심지로서 국제화된 지속적인 성장을 강화하는 방향으로 산업입지를 조성함.



## 7. 산업입지 재생계획

### 1) 산업입지 재생의 필요성

- 서울시를 비롯한 우리나라 대도시 산업입지 정책에서 노후산업단지(공업지역)의 재생은 매우 중요한 정책 이슈로 자주 등장함. 국가산업단지를 기반으로 한 산업 단지는 우리나라 제조업의 핵심기반으로, 준공 후 20년이 경과한 노후산업단지가 우리나라 제조업 생산액의 52%를 차지함<sup>33)</sup>.
- 노후산업단지에서는 도로, 주차장 등 기반시설이 부족하고, 이로 인한 교통 혼잡, 생활소음, 악취 등이 지속적으로 발생함. 각종 인적·물적 갈등 문제가 야기되고, 주거 및 근무환경 악화, 환경오염 등의 영향으로 산업단지가 구조적으로 영세화 되고 저부가가치화가 가속화되는 실정임. 또, 노후산업단지 내 기업들이 주거 및 산업 환경이 양호한 다른 지역으로 이전하려는 욕구가 강해지고, 이에 따른 기업들의 이탈 현상은 다른 지역의 개별입지를 증가시키면서 서울시 전체의 계획입지 소요량의 감소시키는 요인이 됨. 결국, 노후산업단지 내 입주기업에 대한 투자 감소로 이어져 산업단지의 전체적인 쇠퇴가 촉발되고, 나아가 입주기업 및 산업단지 전체의 생산성과 경쟁력 약화를 유발하는 악순환이 전개됨.
- 노후공업지역은 일반적으로 타 용도지역과 혼재되어 있고 기반시설이 충분하지 못하기 때문에 노후 산업단지와 마찬가지로 교통 혼잡 및 환경훼손 등의 문제에 직면함. 노후 공업지역 내 기업들 주변의 물리적 환경이 악화되면 개별 기업의 유지관리비용과 물류비용이 증가하고, 그에 따라 기업 생산품의 경쟁력 저하, 지역 이미지 훼손, 입지경쟁력 저하 등의 현상이 나타나 종국적으로 지역경제가 침체됨.
- 따라서 노후화된 산업단지 및 공업단지의 경우, 업종 구조고도화도 시급할 뿐만 아니라 물리적 기반시설의 노후화에 따른 기업 경영환경의 악화도 시급히 해결해야 할 당면과제로 부각됨.
- 시간의 경과에 따라 노후 산업단지와 노후 공업지역 물량은 지속적으로 증가하는 것이므로, 산업단지의 신규 지정이나 준공업지역의 물량 배정이 쉽지 않은 서울 시에서는 노후 산업단지, 노후 준공업지역에 대한 효과적인 재생계획 수립이 중요함.

33) 국토교통부, 『노후산업단지 리모델링 종합계획』, 2014.

## 2) 노후 산업단지 재생·구조고도화 관련 제도

- 서울시에서는 노후 산업단지의 재생 및 구조고도화를 위한 제도 개선 및 각종 지원 정책이 지속적으로 추진되고 있음. 노후 산업단지 재생 및 구조고도화 사업의 제도적 기반으로 산업입지법에 의한 산업단지 재생사업과 산업집적법에 의한 구조고도화사업, 노후거점산업단지법의 경쟁력강화 사업이 있음.

〈표 4-27〉 노후산업단지 관련 정책 추진 현황

시 기	구 분	주요 내용	주관
2009.4	산업단지 리모델링 (제12차 국가경쟁력강화 위원회 보고)	- 산업단지 리모델링 및 관리시스템 개선방안 보고를 통해 노후산단 구조고도화사업 추진	산자부
2009.12	산업입지법 개정 (제5장 산업단지 등의 재생 신설)	- 재생사업에 대한 규정을 정비하기 위하여 기존 산업단지 재정비 조항을 삭제 (제38조의 3 삭제, 안 제5장 신설)	국토부
2010.4	산집법 개정	- 수요중심의 산업단지 공급·관리를 위한 "용도변경 절차 간소화", 노후 산단 구조고도화 추진을 위한 "재원조달방안 마련", "추진절차 단축" 등	산자부
2010.10	QWL밸리 조성계획 보고 (제74차 국민경제회의)	- 산업단지를 청년들이 일하고 싶은 "3터 (일터, 배움터, 즐길터)"가 어우러진 공간으로 재창조하기 위한 구조고도화 사업 추진 * 구조고도화사업계획 승인 : 2010.11	산자부
2013.9	산업단지 경쟁력 강화방안 (제3차 무역투자진흥회의)	- 산자부, 국토부 등 부처협업을 통해 기반시설 정비, 업종개편 등 노후산단 특성별 맞춤형 리모델링 추진	부서협업
2014.3	지역경제 활성화 대책 (제5차 무역투자진흥회의)	- 2017년까지 최대 25개 산단 리모델링 결의	
2014.12	노후산단 리모델링 종합계획	- 산업단지의 지속적인 활성화를 위하여 개별 산업단지를 진단하고, 개별 산단별 리모델링 사업유형과 추진방식 등의 종합계획 수립	
2015.1	노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 제정	- 기존 구조고도화사업과 재생사업을 "노후 산단 경쟁력강화사업"으로 통합	

자료 : 한국산업단지공단, 『산업입지요람』, 2016 ; 과학기술정책연구원, 『노후 산업단지의 재생 전략』, 2015 재가공.



- 노후 산업단지에 대한 재생사업과 구조고도화사업은 서로 다른 목적과 방법으로 이루어짐. 재생사업은 기반시설의 정비를 통해 도시경쟁력을 강화하는 데에 초점을 맞추는 반면, 구조고도화사업은 선별적인 산업·업종의 유치를 통해 기업경쟁력을 향상을 추구한다는 점에서 근본적 차이가 있음. 즉, 재생사업은 기반시설 위주의 재생사업으로 하드웨어적 측면이 강하고, 구조고도화사업은 산업구조의 현대화, 첨단화를 통해 산업 경쟁력을 높이는 소프트웨어적 측면이 강함<sup>34)</sup>.

〈표 4-28〉 재생사업과 구조고도화사업 비교

구분	재생사업	구조고도화산업
목적	기반시설 정비를 통한 도시경쟁력 제고 및 질적 발전	성장유망산업 유치, 입주업종 첨단·고부가가치를 통해 기업경쟁력 제고
주관부처	국토교통부	산업통상자원부
근거법	산업입지 및 개발에 관한 법률(산업법)	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(산집법)
1차 시범사업 ('09~'13)	4개 단지 : 대전1·2, 대구도심공단, 전주1, 부산사상	4개 단지 : 반월시화, 남동, 구미, 익산
2차 시범사업 ('14~'17)	4개 단지 : 반월(혁신공동), 구미(혁신공동), 춘천 후평, 진주 상평	4개 단지 : 반월시화(재생공동), 구미(재생공동), 창원, 대불
시행방법	산업단지 전면 또는 부분 재개발 및 산업 단지 면적의 50% 이내 주변지역 개발(공장 이전 병행) - 단지 전면의 포괄적 용도변경·토지 수용 수반	단지 면적의 10% 이내 소규모 필지단위 지구지정 - 시설설치를 위한 제한적 용도변경·협의 매수 - 기존공장 융복합화, 유휴부지 활용
재원조달	정부, 지자체, 공공·민간사업시행사 - 기반시설 대규모 국고지원 필요	정부, 지자체, 공공, 민간투자 등 - R&D 인프라, 공공시설 국고지원 필요
주요내용	- 기반시설 정비 및 확충 - 대규모 토지이용계획 변경	- 입주업종 첨단·고부가가치화 - R&D 인프라, 문화·복지·교통·편의 시설 확충

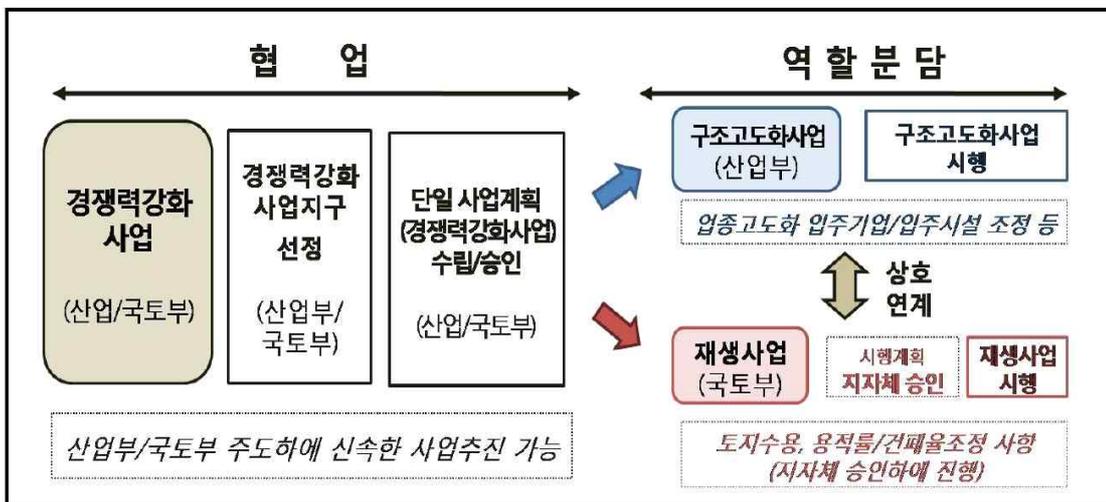
자료: 한국산업단지공단(2013) ; 정인화(2014), p. 19 에서 재인용

- 재생사업은 노후 산업단지의 기반시설 개선, 산업시설의 현대화, 지원기능의 강화, 지식기반산업을 비롯한 첨단산업으로의 전환 등 기반시설 위주의 재생사업으로 국토교통부에서 주관하고 있음. 재생단지에는 국토부가 산업단지 내 도로 등 기반시설 확충, 토지이용계획 개편 등을 중심으로 국비를 지원함.

34) 이정찬 외, 『노후 산업단지의 재생 전략』, 과학기술정책연구원, 2015.

- 구조고도화사업은 산업단지 입주업종의 고부가가치화, 기업지원 서비스의 강화, 산업집적기반시설 및 산업기반시설의 유지·보수·개량·확충을 통하여 기업 등의 유치를 촉진하고, 입주기업의 경쟁력을 높이기 위하여 관리기관이 사업계획을 수립하여 관리권자의 승인을 받아 추진하는 사업으로 산업통상자원부에서 주관함.
- 경쟁력강화사업은 산업단지 입주업종의 고부가가치화, 산업단지 기반시설, 지원시설 및 편의시설 확충 등을 통하여 산업단지의 경쟁력을 높이는 사업임. 2015년 1월 제정되어 2015년 7월부터 시행된 “노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법”에 따라 착공 후 20년 이상 된 국가 및 일반산업단지를 대상으로 기존 구조고도화사업과 재생사업을 ‘노후산업단지 경쟁력 강화사업’으로 통합하여 국토부와 산자부의 협업을 기반으로 하여 체계적인 노후산업단지 리모델링 사업을 추진할 수 있는 토대가 마련됨.

〈그림 4-11〉 노후거점산업단지 전략계획에 따른 경쟁력강화사업 추진의 효과



자료 : 국토교통부 보도자료



### 3) 서울시 노후 산업단지·공급지역 현황

#### (1) 노후산업단지 현황

- 서울 디지털 산업단지와 온수산업단지의 준공인가는 각각 1973년, 1971년에 이루어져 모두 40년 이상 노후화 된 산업단지임. 우리나라 산업화 초기에 조성되어 노후화가 심화됨에 따라 최근 산업단지 경쟁력 강화 사업 등을 통해 재생사업이 진행됨.
- 서울시 내 3개 산업단지 중 준공연도가 20년을 경과한 노후산업단지는 총 2개소임. 유형별로 국가산업단지 1개소, 일반산업단지 1개소로, 노후산업단지 2개소의 총 면적은 약 2,083천㎡으로, 지정된 산업단지 총면적(약 3,194천㎡)의 65%에 해당됨. 마곡 일반산업단지는 현재 개발 중에 있음.

〈표 4-29〉 서울시 산업단지 현황

(단위 : 천㎡)

단지명	산업단지	용도지역	소재지	지정일	준공인가일	지정면적
한국수출 (서울디지털)	국가	공업지역	서울시 구로구 구로동 일원	1964.4.15	1973.11.24	1,925
서울온수	일반	공업지역	서울시 구로구 온수동 일원, (경기도 부천시 원미구 역곡동 일원)	1970.11.25	1971.11.15	108
마곡	일반	공업지역	서울시 강서구 가양동 일원	2008.12.30	-	1,111

\* 서울온수산업단지 : 총158천㎡, 부천 : 50천㎡

#### (2) 노후 준공업지역 현황

- 서울시의 준공업지역은 1962년 도시계획법에 따라 최초 지정되어 지역에 따라 40년 이상 된 노후공업지역이 산재함.
- 2015년 10월 기준, 서울시 준공업지역의 총면적은 서울시 GIS를 기반으로 했을 때, 19.98㎢로 서울시 전체면적(605.59㎢)의 약 3.3%를 차지하고 있으며 7개의 자치구(영등포, 강서, 구로, 금천, 성동, 도봉, 양천)에 지정되어 있음<sup>35)</sup>.

35) 서울시, 『2030 준공업지역 종합발전계획』, 2015.

<표 4-30> 서울시 준공업지역 지정 현황

구 분	계	영등포	구로	금천	성동	강서	도봉	양천
면적(km <sup>2</sup> )	19.98	5.03	4.28	4.12	2.05	2.92	1.49	0.09
비율(%)	100	25.2	21.3	20.7	10.3	14.6	7.4	0.5

<표 4-31> 주요 용도지역 비교

구 분	공업지역			상업지역	주거지역	
	전용공업지역	일반공업지역	준공업지역			
정 의	주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용	환경을 저해하지 않는 공업 수용	경공업 그 밖의 공업을 수용하되 주거·상업·업무 가능의 보완이 필요	상업 그 밖의 업무의 편익증진을 위해 필요	거주의 안녕과 건전한 생활 환경의 보호를 위해 필요	
불허용도	주택(단독·공동), 판매·영업·업무 시설 등	주택(단독·공동), 영업·업무·판매(공장생산제품 관련제외)시설 등	숙박·위락·묘지 관련·관광 휴게시설	분뇨·쓰레기 처리 시설, 묘지관련시설, 도시형공장 등	판매·영업시설(일정면적이상), 위락·위험물·쓰레기처리·묘지 관련관광휴게시설	
용 적 륜	공동 주택	불가	불가	250%~300% (조건부)	용도용적제	250%
	기타	200%	200%	400%	800%	250%
지식산업 센터	○	○	○	△ (중심상업지역 불가)	○	
첨단지식산업 도시형공장	○	○	○	○	○	

자료 : 서울시, 『2030 준공업지역 종합발전계획』, 2015.

- 서울시 준공업지역에는 종사자수 4인 이하 영세업체들이 많이 밀집해 있음. 2011년 기준, 서울시 1~4인 업체들의 비중은 전체 사업체의 81.47%이고 서울시 평균보다 높은 준공업지역은 고척·개봉, 시흥, 초안산, 구로·신도림, 도봉 등으로 최대 90.87%의 비율을 보임. 5~9인 업체들의 비중도 준공업지역 총 15개 생활권 중 7개 생활권에서 서울시 평균을 상회함<sup>36)</sup>.

36) 서울시, 『2030 준공업지역 종합발전계획』, 2015.



- 서울시의 유일한 산업기반인 준공업지역의 면적이 상당히 많이 감소함. 서울시의 준공업지역의 용도지역 감소는 주로 산업단지로 지정되지 않은 도시 내 공업지역에서 발생함. '산업단지'라는 이름으로 제도적으로 보호되지 못하였기 때문에 준공업지역에서 공업기능이 주거 및 상업기능과의 지대 경쟁 과정에서 용도 전환됨.

#### 4) 서울시 노후 산업단지 · 준공업지역 재생계획

- 서울시의 노후 산업지역 재생은 산업단지 재생과 준공업지역 재생으로 크게 두 갈래로 구분됨.
- G밸리(서울디지털산업단지) 재생 사업은 권역별 특성을 고려하여 역세권 복합지원, 패션·디자인 중심거점 등의 주제로 진행됨.

〈그림 4-12〉 G밸리 재생사업 구상도



〈표 4-32〉 G 밸리 현황

면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,925천㎡(약 58만평), 세계유일의 수도 국가산업단지</li> <li>* 1단지(136천평), 2단지(117천평), 3단지(329천평)</li> </ul>
단지조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2064 ~ 73년, 한국수출산업공단 → 2000 서울디지털산업단지로 명칭 변경</li> <li>- 단지유형 : 국가산업단지, 관리권자 : 한국산업단지공단</li> </ul>
입주기업 및 고용인원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주기업 : 9,308개사 (지식산업센터 113개소)</li> <li>• 고용인원 : 153,060명</li> <li>* '17. 1. 서울디지털산업단지 산업동향 기준(한국산업단지공단)</li> </ul>
업종	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IT·SW 등 지식기반산업(53%), 전기전자(24%), 기계(7%), 섬유 의복(7%), 기타제조(9%)</li> <li>* 기타제조 : 석유화학, 목재종이, 음식료, 비금속, 철강, 운송장비 등 기타</li> </ul>

- 사업개요

- 사업기간 : 2015~2018
- 사업내용 : 산업활성화 등 5대 분야 15개 핵심과제 49개 단위사업

〈표 4-33〉 G밸리 활성화 사업 단위사업 내용

분야	주요사업
산업 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• G밸리 기업 투자펀드 조성.운용, IoT 매개 G밸리 산업고도화(융복합) 추진, 판로개척 지원</li> </ul>
녹지 문화 공간 확충	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지 쉼터 개선, G밸리 Week, 야외 문화프로그램 운영, 산업박물관 조성</li> </ul>
보육 주거 기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 확충, 근로자 문화.복지센터 건립</li> </ul>
도로 교통문제 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 철산교 하부도로 확장 및 남측교량 신설, 디지털3단지~두산길간 지하차도 건설, 가산디지털단지역 출입구 신설 및 확충</li> </ul>
제도정비 및 브랜딩	<ul style="list-style-type: none"> <li>• G밸리 개발계획 변경 및 실시계획 수립, G밸리 홍보마케팅, G밸리 테마역(7호선 가산 디지털 단지역) 추진</li> </ul>

- 추진체계 : G밸리 발전협의회(서울시, 민간기업, 산업단지공단, 자치구, SBA)



- 온수일반산업단지는 2015년 경쟁력강화사업 재생단지로 선정됨. 온수산업단지 경쟁력 강화 사업은 온수산업단지에 대해 산업정책과 공간정책이 융합된 산업단지 재생 활성화를 추진하여 산업경쟁력을 강화하기 위해 추진됨.
- '산업단지 경쟁력 강화 방안(2013.9, 제3차 무역투자진흥회의)'과, 국토부와 산업부가 수립한 '노후산단 리모델링 종합계획(2014.12)'에 따라 2016년까지 경쟁력강화사업 대상단지 25개를 선정하기로 계획함. 현재까지 전국적으로 2014년 8개, 2015년 12개 단지가 선정됨. 선정된 재생단지에는 국토부가 산단 내 도로 등 기반시설 확충, 토지이용계획 개편 등을 중심으로 국비를 지원함.

〈표 4-34〉 경쟁력 강화사업 대상단지 현황

구 분	2014년(기 선정)	2015년	2016년
공동단지 (혁신 + 재생)	2 (구미, 반월·시화)	7 (양산, 남동, 성남, 하남, 청주, 익산, 성서)	-
재생단지	2 (춘천후평, 진주상평)	3 (대구염색, 순천, 서울온수)	(3)
혁신단지	4 (창원, 대불, 여수, 부평·주안)	2 (울산미포, 서대구)	(2)
계	8	12	(5)

- 사업개요

- 사업기간 : 2016~2025
- 규 모 : 157,560m<sup>2</sup>(구로 107,012m<sup>2</sup>, 부천 50,548m<sup>2</sup>)
- 총사업비 : 220억원
- 주요사업내용 : 복합 앵커시설 조성을 통한 산업고도화 기반 조성(선도사업), 산업단지 환경개선을 위한 도로, 주차장 등 기반시설 확충, 지식산업센터, 공장신축, 공장 리모델링으로 구분하여 맞춤형 계획기준 차등적용 등 도시계획적 인센티브 도입, 제조업기반 산업 고도화를 위한 맞춤형 산업정책 발굴·지원, 공공민간 협력형 재생사업의 성공적 추진을 위한 논의체계 구축운영

<그림 4-13> 온수산업단지 재생사업지구계획 토지이용계획



		구분	재생전(m <sup>2</sup> )	증·감(m <sup>2</sup> )	재생후(m <sup>2</sup> )
		합 계	157,560	-	157,560
		소 계	131,638	감)1,616	130,022
시설 용지	산업시설		122,754	감)1,389	121,365
	지원시설		8,884	감)7,843	1,041
	복합용지		-	증)7,616	7,616
	소 계		25,922	증)1,616	27,538
기반 시설	도 로		25,922	감)1,488	24,434
	지하 : 주차장 지상 : 공 원		-	증)3,104	3,104

- 온수산업단지 재생 목표는 기술융합성 스마트산업단지로 육성하기 위해서 제조업 기반의 토착산업과 신기술(ICT)을 융합하여 경인 산업축의 재활성화를 위한 거점 지역으로 재생하는 것임.
  - 단기전략 : 점진적 산업구조 재편을 위한 제조업 지원 및 공간정비 우선시행
  - 중장기전략 : 앵커시설 중심의 제조업 중심의 점진적 재생유도
- 주변지역을 포함한 재생사업지구 지정을 추진하여 산업단지 입구 정비 및 온수역 세권과 연계한 주변부 재생을 유도함.
- 서울시는 준공업지역의 미래상을 “산업과 문화, 주거, 상업이 공생하는 복합산업 지역”으로 설정하고, 준공업지역의 재생 및 활성화를 추진함<sup>37)</sup>.
  - 서울시의 준공업지역 재생 및 활성화 방향은 새로운 일터는 만들고, 기존의 삶터는 가꾸며, 주민·종사자·기업이 함께 행복한 준공업지역을 조성하는 것임.
  - 산업과 문화, 주거, 상업이 공생하는 복합산업지역이라는 미래상을 실현하기 위한 준공업지역 재생과 활성화 추진전략을 3가지로 설정함.

37) 서울시, 『2030 준공업지역 종합발전계획』, 2015.



〈그림 4-14〉 서울시 준공업지역의 미래상, 재생방향 및 실현전략



자료 : 서울시, 『2030 준공업지역 종합발전계획』, 2015.

- 신성장동력의 수용공간으로 재생 및 활성화 : 수도권과의 산업과 연계하여 서울시의 새로운 성장동력을 육성하기 위하여 신산업거점을 육성하고 일자리를 창출하는 공간으로 재생·활성화
- 서울형 도시재생의 실현공간으로 재생 및 활성화 : 서울시에 분포하는 다양한 준공업지역별의 특성을 고려한 장소특성별 맞춤형 재생을 실현하는 공간으로 재생·활성화
- 주민과 종사자, 기업의 행복공간으로 재생 및 활성화 : 준공업지역에 거주하고 종사하는 다양한 사람들의 의견을 담아 종합적인 관리와 지원이 이루어지는 공간으로 재생·활성화

## 8. 산업입지의 원활한 공급을 위한 지원전략(방안)

### 1) 산업수요 확보 및 계획입지 활성화 방안

#### (1) 계획입지로의 이전 유도

- 서울시는 수도권 규제에 의해 산업단지 조성, 공업지역 지정, 공장입지에 제한이 적용되고 있음. 수도권정비계획법 폐지안이 발의(2016.6.) 등이 추진되고 있으나 국토균형발전의 논리에 따라 수도권 규제는 지속될 전망이다. 따라서 서울시 난개발의 요인 중 하나인 개별입지를 억제하고 다양한 수요에 대응한 계획입지 공급체계를 구축할 필요가 있음. 산업입지의 전문화·복합화 유도, 적시적소·저가 공급 방안을 마련하여 계획입지 위주의 공급 체계의 구축이 요구됨.
- 서울시에 산재하여 있는 기존 기업 및 공장에 대해 토지이용의 적법성, 공장 밀집도, 환경영향성, 기반시설용량의 확보 여부 등을 고려하여 이전 필요성을 파악한 후, 계획입지로의 이전을 유도함. 환경관리 강화, 개발이익 환수, 부담금 징수 등의 강제적 수단을 활용하거나 공장부지의 매입, 금융·세제지원 등의 지원적 수단을 활용하여 공장이전 시 기업운영의 효율성을 확보할 수 있도록 하여 자발적 입지이전을 유도하는 것이 바람직함.
- 행정적으로는 산업입지 공급의 과거추이를 통해 제시되는 공장용지 허용물량 배분 시, 개별입지 건축공장총량 물량을 전년 대비 동결시키거나 축소하고 계획입지 물량을 점진적으로 확대하여 계획적 관리가 가능한 산업단지로의 이전 수요를 창출하도록 유도할 필요가 있음.
- 서울시의 산업입지가 경제·사회적 부가가치 창출이라는 제 기능을 다하기 위해서는 비싸진 지대(地代)에 걸맞은 토지이용, 즉 고부가가치 산업의 입주 및 고밀도 토지이용이 요구됨. 따라서 지식산업센터의 중요성이 더욱 커질 수 밖에 없음. 지식산업센터는 1990년대 중반 이후 정부 차원의 자금지원과 세제감면 등 정책적인 지원에 힘입어 공급이 급속히 확대되고, ICT 산업 등의 첨단지식산업 기반의 제조업 및 서비스업의 퓨전화에 발맞춰 재편되는 과정을 거침.
- 서울디지털벨리에 고층 지식산업센터가 밀집되고 집적화된 형태의 업종들이 입주함에 따라 서울시의 계획입지의 비율이 타 지역에 비해 상당히 높게 나타남. 지식산업센터의 긍정적 효과를 극대화하기 위해서 다각적인 정책적 방안 수립



이 필요함. 예를 들어, 지식산업센터에 입주한 기업 간 상호협력도 부족하지만, 대학이나 연구소 등과의 협력체계도 부족한 실정이므로 기존 내부네트워크를 발전시켜 외부의 생산협력네트워크를 구축하기가 쉽지 않은 실정이기 때문에 지식산업센터 입주 기업들이 외부의 기업이나 연구소, 대학 등과 네트워크를 활발히 맺을 수 있는 여건을 조성할 수 있는 방안 마련이 필요함. 이러한 외부와의 네트워크 형성 시, 원자재 공급부터 판매에 이르기까지 경쟁력이 있는 동종 및 이종업체들이 상호 네트워크를 통해 지속가능한 혁신을 추진할 수 있도록 하는 개방형 혁신체제(open innovation system) 구축이 필수적임.

- 또, 지식산업센터가 기존의 생산 및 기술 중심의 입지공간이라는 개념에서 탈피하여 쾌적한 정주환경과 입주기업 근로자들의 삶의 질을 높이는 공간으로서의 역할을 할 수 있도록 환경적 개선·유지를 위한 정책적 지원이 지속될 필요가 있음.

## (2) 산업입지정책의 변화

- 과거 서울시의 산업입지정책은 규제 위주로 추진되어 준공업지역 등 산업입지 공간이 지속적으로 축소되는 양상을 보임.
- 서울시의 제조업은 음식료품·의복·가방·신발·인쇄업 등의 생활관련 경공업이 주류를 이루고 있고, 대규모 소비시장 지향성으로 인해 대표적인 도시형 제조업으로 인식됨. 최근, 서울시의 산업구조는 '전문, 과학 및 기술 서비스업', '출판 영상 방송통신 및 정보서비스업' 등의 지식서비스산업의 증가가 두드러지게 나타나면서, '광업', '농업, 임업 및 어업', '전기 가스 증기 및 수도사업', '제조업' 등 1·2차 산업이 감소하고 있음. 더불어, 제조업과 서비스업의 경계가 모호화되고 산업간 융·복합화가 진행되면서 산업입지정책이 산업 업종 중심에서 기능 중심으로 전환되는 특징을 보임.
- 서울시의 산업입지정책은 산업적 특성뿐만 아니라, 거대도시로서의 특성을 동시에 고려하여 수립할 필요가 있음. 1차 산업에서 첨단 지식산업으로의 산업 패러다임의 변화 뿐 아니라, 상업도시에서 도심개발, 공동화, 도시재생으로 이어지는 도시발전 패러다임까지 아울러 고려하여야 함. 도시발전의 특성은 산업 성장 및 산업입지특성에 대한 고려가 어렵고, 산업적 특성은 도심부의 기능적·공간적 특성에 대한 접근이 어려운 한계가 존재하기 때문임.

- 서울시의 경제활동이 국가경제에 미치는 영향을 고려하여 산업입지정책 수립 시, 산업활동에 관한 규제완화를 포함할 필요가 있음. 그러나 '공장입지 규제완화' 등 개별입지의 완화정책이 아니라, 계획적 개발이 가능한 공업용지 물량 확보, 계획적 개발에 대한 지정·승인권 확보 등 계획적 관리를 위한 규제완화에 초점이 맞추어져야 할 것임.
- 제조업 창업기업의 경우와 마찬가지로 서비스업의 경우도 산업집적지일수록 창업기업이 더 많이 입지하는 것으로 나타나므로 서울시에서도 기존의 집적지역을 효과적으로 활용하여 지식서비스산업 인큐베이팅 기능을 강화할 필요가 있음. 대도시 제조업체의 소기업화가 진행되면서 대도시의 인큐베이팅 기능이 약화되었다는 사실은 대도시의 산업입지 정책에서 기업규모뿐만 아니라 기업의 성장단계를 고려한 정책이 요구됨을 시사하므로 서울시의 산업입지정책 수립 시 기업의 생애주기(Life Cycle)별 니즈를 고려할 필요가 있음<sup>38)</sup>. 특히, 인큐베이팅 단계에서 혁신기술의 사업화를 활성화하기 위해 연관 기업, 연구소, 테스트베드 시설 등을 집적화하고 상생 네트워크를 구축할 수 있도록 산업입지정책을 종합적이면서 중·장기적인 관점에서 수립하여야 함.

### (3) 개별입지 관리제도 내실화

- 개별입지의 증가는 상대적으로 가격이 높은 산업단지의 입주수요 감소 초래→ 산업용지의 지정 및 공급 감소→산업용지 부족, 가격상승 초래→산업용지 부족에 따른 개별입지 수요 증가→개별입지 할당물량을 증가시켜야 하는 산업용지 수급 불균형의 악순환을 초래하므로<sup>39)</sup>, 실효적 개별입지 관리를 통해 개별입지 수요를 적정수준 이하로 유지할 필요가 있음.
- 개별입지로 인한 부정적 효과에도 불구하고 경제활성화, 규제완화 등을 이유로 입지규제 완화, 인센티브 확대 등이 지속적으로 추진되는 실정으므로, 기업활동 촉진을 통한 경제 활성화와 도시·지역관리 병행될 수 있도록 개별입지 입지허용 기준을 구체적으로 수립하여 적용하는 방안 마련이 필요함.
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 준산업단지, 공장입지유도지구의 도입을 검토할 수 있음. 현재, 지구지정에 따른 지가상승, 기반시설 부담주체, 부담액 산정 등의 문제로 공장입지유도지구 등의 도입이 활발하지 못한 상황이므로, 개별입지 정비방안으로 적용할 수 있도록 제도정비 및 지원방법을 구체화할 필요가 있음<sup>40)</sup>.

38) 서연미 외, 『지역경제 활성화를 위한 도시형 산업입지 공급방안 연구』, 국토연구원, 2012.

39) 이성룡, 『산업용지관리, 착한규제는 필요하다.』, 「이슈&진단」 No.191, 경기연구원, 2015.



<표 4-35> 개별입지 관련 제도 변화

구 분	관련법	시기 (법 개정일)	개정사항
2종 지구단위계획 규제완화	국계법 <sup>41)</sup> 시행령 제 21조	2004.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지적성평가 면제조항 신설</li> <li>- 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 관리 계획을 입안하는 경우</li> <li>- 도시개발사업의 경우</li> <li>- 지구단위계획구역, 도시계획시설부지에서 도시 관리 계획을 입안하는 경우</li> <li>- 개발용도의 용도지역으로의 변경(계획관리→자연 녹지 제외), 보전용도 용도지역 상호간의 변경(→자연 녹지 제외), 용도지구·용도지역의 지정 또는 변경 등</li> </ul>
	2종지구단위 계획 수립지침 제5장	2004.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업형·유동형 지구단위계획 수립기준 완화</li> <li>- 면적 상한(33만㎡) 폐지</li> </ul>
공장설립절차 완화	국계법 시행령 제57조)	2008.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장설립 시 도시계획위원회 심의절차 생략</li> <li>- 계획관리지역, 관리지역 안에서 건축하는 1만㎡ 미만 공장의 중앙도시계획위원회 심의 생략</li> <li>- 계획관리지역, 관리지역 안에서 건축하는 1만㎡ 미만 공장설립을 위한 시·군·구 도시계획위원회 심의 생략</li> </ul>
수도권 공장총량 규제완화	수정법 <sup>42)</sup> 시행령	2009.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수도권의 인구집중유발시설에 해당하여 공장총량제 적용대상인 공장규모 완화</li> <li>• 연면적 200㎡ → 500㎡</li> </ul>
계획관리지역 규제 완화	국계법 시행령 별표 20	2014.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축가능 건축물 지정(positive)→건축 불가능한 건축물 지정(negative) 규제로 전환</li> </ul>
		2015.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오염수준이 낮은 공장업종 입지 허용</li> <li>- 유기농 화장품 제조시설, 천연식물 보호제 제조시설, 유기농 어업자재 제조시설, 천연물 재료를 사용하는 비누 및 세제 제조시설 등</li> </ul>
자연보전지역 공장설립허용 기준 완화	산집법 시행규칙 제16조	2014.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• "환경정책기본법"에 의한 특별대책지역 (상수원보호구역 제외) 안에서 폐수의 배출량 30㎡/일인 공장 설립 허용</li> </ul>
공장 입지기준 완화	국계법 제77조	2015.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획관리·생산관리·녹지지역에서 성장관리방안을 수립한 경우 50% 이하 범위에서 시·군 조례로 건폐율 완화 가능</li> </ul>
공장입지 허용기준 완화	농어촌정비법 시행령 제30조	2015.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 저수지 상류 500m 내 오폐수 전량을 공공하수 처리시설, 폐수종말처리시설 등으로 유입시키는 경우 공장설립 가능</li> </ul>

자료 : 경기연구원, 『경기도 산업입지 수급계획 연구』, 2016.

40) 경기연구원, 『경기도 산업입지 수급계획 연구』, 2016.

41) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률.

42) 수도권정비계획법.

#### (4) 개발기준·기반시설 설치기준 강화

- 공급할 산업입지의 경쟁력을 제고하기 위하여 생산공간 외에 업무, 연구개발, 교육·훈련, 주거, 문화복지시설 등의 복합공간을 체계적으로 조성할 수 있도록 산업입지 개발기준 및 기반시설 설치기준 등에 대한 세부적 검토가 필요함.
- 산업입지 개발 시, 조사·계획단계에서 관리·운영단계까지의 통합적 환경관리 절차를 산업입지 개발기준에 반영할 필요가 있음. 산업입지 개발이 자연환경과 주변지역에 미치는 영향은 계획단계, 조성단계 및 사후 관리 단계 전반에 걸쳐 나타나므로, 각 단계가 환경에 미치는 영향은 상호간에 긴밀히 연관되어 있음. 따라서 계획단계의 영향평가 및 사후 배출 규제에 국한된 기존의 환경관리에서 계획과 개발·건설 및 관리 운영의 전 단계에 걸친 통합적이고 일관된 환경관리로의 전환이 요구됨.
- 개별입지 시 환경성 검토, 건축허용기준 등을 설정하여 계획입지와 동일한 수준으로 규제·관리하도록 유도해야 함. 이를 위하여 입지하는 개별 기업이 직접 기반시설의 일부를 설치하거나, 개발행위 후 납부하는 개발부담금, 농지·산지 전용 부담금 등을 당해 지역의 기반시설 설치에 투자하게 할 수 있음. 또, 개별입지 시 건축, 공공시설 비율, 환경시설 등에 대한 기준을 사전에 설정하고 개별입지 허용, 개별기업이 밀집될 경우에 대비하여 도로 등 관련 기반시설의 설치기준을 설정할 필요가 있음.
- 산업입지 오염 배출에 대한 규제기준을 엄격하게 설정·적용하여 부적격 공해업종에 대해서는 입주를 제한하고 기업이 환경보전 관련 설비나 시설을 보완 확충하도록 유도 지원이 필요함.

#### (5) 미니산업단지 개발·공장설립 지원 활성화

- 서울시는 수도권정비계획 등 규제가 많아 산업용지 지정에 제한이 있어 개별적으로 입지하는 것을 선호하는 경향이 뚜렷하게 나타남. 따라서 개별입지의 집단화를 위해 공공기관 주도하에 미니산업단지를 개발하거나 집단공장의 설립을 지원하는 방안을 강구할 필요가 있음.
- 미니산업단지의 경쟁력을 강화하기 위해 미니 클러스터<sup>43)</sup>를 적극 활용할 수 있음. 지식산업으로의 패러다임 변화 속에 산업의 변화를 선도하는 대기업에 비해 변화를 후행하는 중소기업은 자체적인 경쟁우위 확보의 가능성이 낮은 것이 현실이므로, 이들의 구조적 문제를 해결하기 위한 공동연구, 공동마케팅, 공동제조 등의 네트워크 강화에 적절한 정책지원이 필요함.

43) 미니클러스터(Mini Cluster: MC) : 산업집적지 경쟁력 강화사업의 기본 운영체제로, 기업을 중심으로 업종 및 기술 분야별 대학, 연구소, 지원기관 등 지역의 혁신 주체들이 공동으로 참여하여 정보교류 및 상호학습 등을 통해 공동 협력 사업을 추진하는 산학연관 협의체.



## 2) 신규산업단지 조성 및 관리방안

### (1) 전략산업의 추진 지원

- 서울의 산업체는 특정한 지역을 기반으로 특정 업종이 모여 있는 도심산업의 특성인 지리적 집적을 보이고 있음. 인쇄산업, 기계장비산업, 귀금속산업, 의류·봉제산업 등 과거 서울의 발전을 이끌었던 제조업이 그 대표적인 예이고, 여기에 포함되는 중소기업들은 서울시의 지원정책, 인프라 지원, 클러스터 구성 등에 대한 의존도가 상당히 높음.
- 우리나라 주요 산업지역의 경우, 첨단 지식산업의 성장, 융·복합화의 진전 등 산업환경 변화에 부응하여 산업정책도 유관 산업 집적 촉진, 산-학 연계 강화 등을 통한 새로운 성장 동력 창출 중심으로 전환 중임<sup>44)</sup>.
- 서울시는 사회적·경제적·지리적 여건상 공장용지 공급을 확대하기가 쉽지 않으므로 기존 공장용지의 재개발·재정비를 통하여 경쟁력 있는 산업지대로 전환하여 서울에 특화되어 있는 패션디자인 의류산업, 정보통신서비스업, 소프트웨어산업 등을 육성함으로써 기업경쟁력을 강화하고 산업입지의 집적효과 증대를 위한 전략 업종의 육성이 요구됨. 특히, 산업지역 내 입주업종이 과다하게 혼재되어 있거나 기존 업종이 쇠퇴하는 경우, 지역 전략산업, 지역 내 업종 분포 등을 고려하여 전략업종으로 재편하는 사업을 추진할 필요가 있음. 산업단지 제조업의 고도화를 위해 ICT, IoT, BT 등 첨단·지식산업의 유치를 촉진할 필요가 있음. ICT에 기반한 생산시설의 스마트화와 공장간 네트워크화를 통한 판매·구매·물류의 공유경제 서비스화 등 제조업 생태계 전반을 혁신이 필요함.
- 전략사업지구는 신규수요 창출을 통해 지역거점으로 육성하기 위한 지역으로, 필요수요에 의한 조성이 아닌 정책의지를 반영한 사례가 많음. 이는 수요가 부족한 지역의 신규수요 창출이라는 점에서 긍정적이고 거점지구의 조성을 통해 주변지역으로 파급효과가 발생하여 또 다른 추가수요를 발생시킬 것을 기대할 수 있음. 반면, 전략사업지구의 영향권 내 주변지역의 수요까지 흡수하는 결과를 초래할 우려도 있음. 따라서 전략사업과 신규 사업의 충돌이 예상되는 경우에는 사업추진순위를 재검토하고, 전략사업과의 연계추진이 가능할 경우에는 사업규모 및 시기 조정 등 사업추진 계획을 수립할 필요가 있음. 이 때, 산업단지별 지역 특화산업 및 고부가가치 업종 입지를 위한 토지이용을 계획하고 일자리 창출 등 전략업종 창업지원이 수반되어야 함.

44) 장철순 등, 『노후거점산업단지 경쟁력강화 전략계획 수립연구』, 국토연구원/산업연구원, 2015.

## (2) 체계적인 공간적 복합화·집적화 추진

- 서울시의 물리적·인적 인프라를 중심으로 한 산업입지 재구조화가 이루어질 것으로 있음. 대규모로 생산되는 자료를 의미 있게 분석하여 미래기술에 효과적으로 적용하기 위해서는 사업체의 높은 흡수역량(absorptive capacity)이 요청되고, 이러한 역량은 고속련 인력이 집중되어 있는 지역을 중심으로 불균등하게 분포하는 경향이 있음. 고속련 인력들은 자신과 비슷한 숙련 수준을 가진 인재들이 집적된 지역에서 더 높은 생산성을 발휘할 뿐 아니라, 생활 어메니티<sup>45)</sup> 수준이 높은 지역을 선호하기 때문에 대도시를 중심으로 한 집적 경향이 향후에도 이어질 것으로 전망됨<sup>46)</sup>.
- 제조업과 서비스업의 경계가 모호화되고 산업 간 융·복합화에 따른 산업입지정책이 산업 업종 중심에서 기능 중심으로 전환되는 경향을 보임. 점차 제조업 비중이 감소하면서 3차 산업에서도 공간을 많이 필요로 하므로 산업입지정책 수립 시, 이러한 점을 고려하여야 함.
- 서울시의 경우, 서비스 경제화 현상이 두드러지고 있음. 지식서비스산업의 중요성이 강조되고 서비스업과 제조업의 융합발전 필요성이 제기되면서 지식서비스산업과 제조업 등을 동일 공간에 집적시키고, 산학연 클러스터 지구 등에서 소단위 공간 내에 이들을 함께 입지시키고자 하는 정책적 시도가 이루어지고 있음. 대도시 지식서비스산업 사업체 입지와 제조업 사업체 입지의 상관관계 분석 결과에 따르면, 지식서비스산업의 집적지가 일반적인 제조업 집적지와 이격되어 형성되고 있음. 즉, 지식서비스산업과 제조업의 융합발전이 반드시 공간적 융합을 의미하지 않을 수 있음. 다만, 대도시 지식서비스산업 입지가 과거에 제조업 본사 입지와 상관관계가 높게 나타났으나, 2010년대 이후 점차 그 연계성이 약화되고 있는 양상을 보임. 특히, 서비스업의 기업의 본사가 산업집적지역 일수록 더 많이 입지하는 것으로 나타나 대도시 지식서비스산업 본사 기능에 있어서 기존 집적지역의 중요성이 크게 작용하고 있음을 알 수 있음. 이는 지식서비스산업의 유치를 위해 소규모 공간 범위에서 기능적 융합을 추진하기 보다는 도시권 차원에서 접근하는 것이 보다 바람직할 수 있음을 나타냄<sup>47)</sup>. 서울시의 지식서비스산업의 집적을 추진하면서, 제조업 중심 산업입지 지역과 이격시키도록 도시계획을 수립할 필요가 있을 수 있음.
- 서울시 산업입지에 우수한 서비스업 기업을 유치하기 위해서는 서비스업 기업의 산업입지 입주기준의 완화 및 산업입지 용도의 복합화에 대한 체계적인 검토가 필요함. 이는 어떤 서비스업을 지역의 주요 전략산업으로 유치할 것인가에 대한 정책적 결정 이슈와 서비스업의 입지특성에 부합하면서 제조업과 융·결합이 가능한 산업지역을 어떻게 개발할 것인가의 방법론적 문제와 연계됨.

45) 어메니티(amenity) : 인간이 생태적·문화적·역사적 가치를 지닌 환경과 접하면서 느끼는 매력·쾌적함·즐거움이나 이러한 감정을 불러일으키는 장소

46) 장철수, 『제4차 산업혁명 시대의 신산업입지 공급방안』, 국토연구원, 2017.

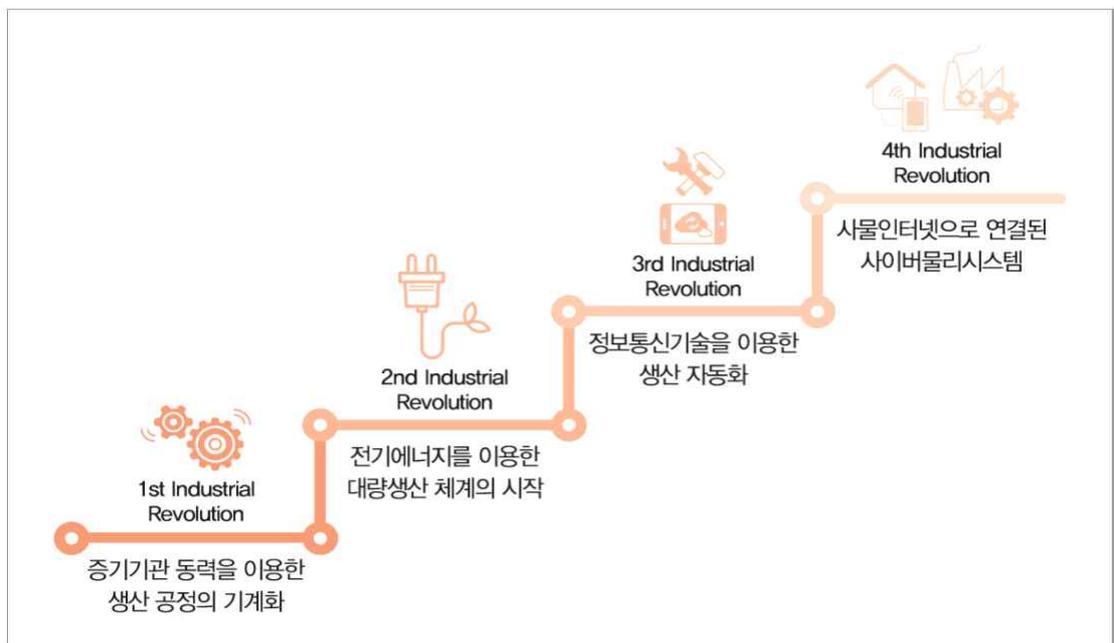
47) 서연미 외, 『지역경제 활성화를 위한 도시형 산업입지 공급방안 연구』, 국토연구원, 2012.



### (3) 4차 산업 관련 신성장동력 기반 마련

- 서울시는 영세화되어 가고 있는 산업구조를 4차 산업 및 지식서비스산업으로의 연계 및 전환을 유도하여 지속가능한 성장을 도모할 필요가 있음.
- 제4차 산업혁명<sup>48)</sup>기에는 산업환경 설명 시, '산업(industry)'을 대체하여 '영역(arena)'이라는 새로운 개념이 대두됨. 제4차 산업혁명으로 인해 소품종 대량생산을 전제했던 기존의 자본집약적 공장체제는 초연결성, 초지능화, 융합화 등을 기반으로 한 '온디맨드 경제(On-Demand Economy)' 및 '공유경제(Sharing Economy)'에 대응할 수 있는 대안적인 산업생산체계로 변화될 것으로 전망됨. 제4차 산업혁명은 새로운 기술의 파괴적 적용을 통해 기존 산업구조에 큰 변화를 가져올 것이며, 이에 대응한 새로운 입지공급이 필요할 것임<sup>49)</sup>.

〈그림 4-15〉 산업혁명의 단계별 특징



자료 : 장철수, 『제4차 산업혁명 시대의 신산업입지 공급방안』, 국토연구원, 2017 재인용.

- 4차 산업혁명 시대의 산업입지 여건변화에 따라 가치사슬의 파괴와 산업입지의 도심부 회귀가 강화될 것으로 전망됨. 제4차 산업혁명 시대의 신산업 영역인 3D 프린팅이 생산라인에 도입되면 주조, 금형, 표면처리, 열처리 등의 중간 절차를 생략시켜 전통적인 제조업의 가치사슬을 파괴할 것이고, 생산 공정의 압축으로

48) '제4차 산업혁명'은 인공지능과 3D프린팅, 신경기술, 퀀텀 컴퓨팅, 유전자 편집 등 미래기술에 기초하는 산업 생태계의 변화를 총칭하는 개념으로 제4차 산업혁명의 키워드는 초자동화, 초연결성, 초지능화임.

49) 장철수, 『제4차 산업혁명 시대의 신산업입지 공급방안』, 국토연구원, 2017.

생산비용에서 토지가격이 차지하는 비중이 줄어드는 대신 소비자와의 근접성으로 인한 이점이 크게 증가함으로써 지역 간 형성되었던 공간적인 분업구조에 급진적인 변화를 야기할 것으로 예상됨. 또한 소비재 상품의 경우에는 3D 프린팅이 확산되면서 다품종 소량 생산방식이 지배적인 생산방식으로 자리 잡을 것이고, 특히, 소득수준이 증가할수록 배송 및 서비스 시간 단축에 대한 압력이 높아질 뿐 아니라 개인의 취향과 개성을 반영하는 제품의 수요가 증가할 것으로 전망됨.

- 개인화와 맞춤화 수준이 높은 소비재 상품의 온디맨드 생산방식 증가에 따른 생산방식의 재편은 저렴한 생산부지의 필요성을 축소시키는 반면 소비자와의 상호 작용이 더욱 중요해지면서 소비자가 많은 대도시로의 산업공간 이동 (metropolitan reindustrialization)을 촉진할 것임. 이에 따라 도심지역의 빌딩공간에 소규모로 입지하는 맞춤형 공장이 제조업의 새로운 형태로 등장할 것이고, 소비자들은 가까운 곳에 위치한 맞춤형 공장에 직접 찾아가거나 온라인 주문을 통해 자신의 필요에 맞는 개인화된 상품을 주문하고 직접 받아 사용할 수 있을 것임. 이러한 도시입지 회귀 경향은 제조업의 서비스화 경향과 맞물려 더욱 강화될 것으로 전망됨<sup>50)</sup>.
- 주요 선진국들은 융·복합 신시장 창출·선점과 4차 산업혁명 트렌드에 대응하여 제조업 혁신 정책에 집중하고 있음<sup>51)</sup>.

〈표 4-36〉 4차 산업혁명에 따른 제조업 패러다임 변화

구 분	As - Is	To - Be
제 품	· 제품 고유기능	· 제품·서비스 융복합화
생산방식	· 소품종 대량생산	· 맞춤형 유연생산
비즈니스 모델	· 수직적 분업 비즈니스	· 협업형 플랫폼 비즈니스

- 산업의 핵심기반을 담당하고 있는 산업단지가 4차 산업혁명 시대에 국가·지역 경제에 지속적으로 성장동력을 창출하기 위해서는, 양적 성장시대의 생산중심에서 혁신적 지식과 기술이 창조되어 생산성 향상이 이루어지는 "혁신 클러스터"로 기능을 전환할 필요성이 있음.
- 기업, 대학, 연구기관, 혁신지원기관 등 각 주체들의 혁신역량 결집하여 산·학·연 간 기술, 지식, 정보 공유를 통해 혁신을 창출하고 기업 경쟁력을 강화
- 엔지니어링, 디자인, SW개발 등 지식서비스산업이 복합적으로 입지케 하여 "연구개발 - 사업화 - 생산 - 마케팅"의 쉰 단계에 창의성 부여하고 고부가가치화

50) 장철수, 『제4차 산업혁명 시대의 신산업입지 공급방안』, 국토연구원, 2017.

51) 국토교통부, 『제1차 노후거점산업단지 경쟁력강화 전략계획 수립 공고』, 2017.



### 3) 노후산업단지 재생 활성화 방안

#### (1) 노후산업단지 관리종합계획 수립

- 서울시의 노후화 산업단지에 대해서 기반시설 정비와 공장 건물·시설의 현대화를 유도하고, 재생계획을 통하여 유망업종과 쇠퇴업종 간 전략적 재편 추진 및 집적화 유도가 필요함.
  - 기존 산업지역의 노후화가 기반시설의 노후화뿐만 아니라 개별공장의 노후화에도 기인한다는 점을 고려하여 개별공장의 건물 현대화 사업에 대한 지원 가능성을 검토할 필요가 있음. 노후화된 공장시설은 결국 인력확보에도 제약요인으로 작용하여 기업의 경쟁력의 약화시키는 요인으로 작용함. 대부분 저부가가치 소기업으로 구성된 기존 집적지역의 기업들은 기술경쟁력 강화 등 장기적 대안보다는 현실적이고 단기적인 대안을 선호하는 경향이 있음. 서울 성수동을 대상으로 한 선행연구<sup>52)</sup>에서도 다수의 기업이 재생사업보다는 현지공장개량을 선호하는 것으로 나타남.
  - 노후공업지역은 지역 및 공업지역 여건에 따라 타 용도의 시설과 혼재되어 정비대상구역을 명확히 설정하기 어려운 경우가 많지만, 노후산업단지와 유사하게 내부의 활용가능용지 유무에 따라 개발방향을 설정할 수 있음. 공업지역에는 산업단지와는 달리 계획된 지원시설 등이 없으므로 국·공유지, 나대지, 휴·폐업 공장, 이전예정 시설 등 거점시설 조성이 가능한 토지가 있을 경우, 공공주도의 선개발을 통해 거점시설을 조성하고 주변에서 유사시설의 조성이 활성화되도록 유도함. 그 외의 경우에는 도로정비, 주차시설 확충 등 기반시설 정비를 통해 환경개선을 추진하고, 노후시설의 자력정비를 유도할 수 있는 방안을 강구하여 공업지역의 재생을 추진할 필요가 있음.
- 서울시는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 “산업단지관리기본계획”을 수립할 의무가 있고 더불어, 산업단지의 용도별 구역, 업종별 공장배치, 지원시설의 설치운영 등 노후산업단지의 관리를 위해서 산업단지 관리종합계획의 수립이 필요함. 노후산업단지 전체에 대한 관리방향을 담은 “서울시 노후산업단지 관리종합계획”을 수립하여 노후산업단지의 체계적 관리 기반을 마련하여야 함. 계획 수립 시, 서울시는 이해관계자 간의 파트너십을 구축하는 등의 강력한 리더십을 발휘하여 산업 활성화를 도모하여야 하고 지역별 산업활성화를 위한 지역 커뮤니티(민간 협의체)를 적극 활용할 필요가 있음.

52) 서연미 외, 『지역경제 활성화를 위한 도시형 산업입지 공급방안 연구』, 국토연구원, 2012.

## (2) 노후산업단지 재생관리기관의 역할 강화

- 노후산업단지 재생사업지구·구조고도화사업지구의 선정은 현재 국토교통부와 산업통상자원부의 주관으로 지자체 공모를 통해 추진됨. 현재는 재생사업지구나 구조고도화사업지구 선정되더라도 재생계획의 총괄적 추진과 사업추진을 관리할 조직이 부재한 실정임. 특히, 구조고도화사업의 경우, 산업단지 내 단위사업별로 추진되므로 산업단지 전체적 차원의 관리방향과의 정합성을 도모하고 효과적으로 사업을 수행할 수 있도록 하는 관리방안의 마련이 필요하지만 현재는 해당 지자체에서 사업별 공모를 통해 사업시행자를 선정하는 방법으로 추진되고 있음<sup>53)</sup>.
- 서울시는 노후산업단지 재생의 관리·조정기관의 역할과 기능의 구체화하고 강화시킬 필요가 있음. 노후산업단지의 관리기관은 산업단지 관리기본계획을 수립하고, 재생에 따른 정비 파급효과가 극대화될 수 있도록 주도적 역할을 수행할 필요가 있음.

53) 경기연구원, 『경기도 산업입지 수급계획 연구』, 2016.



## 4) 산업단지의 효율적 공급방안

### (1) 개별입지 증가의 원인 분석

- 영세기업은 생산-납품 구조상 중소기업을 원청업체로 하는 경우가 많아 중소기업 밀집 지역인 수도권 입지를 선호함. 또, 소득수준이 증가할수록 배송 및 서비스 시간 단축에 대한 소비자 요구가 높아지고 개인의 취향과 개성을 반영하는 제품의 수요가 증가함에 따른 생산방식의 재편은 저렴한 생산부지의 필요성보다 소비자와의 상호작용을 우선시하여 소비자가 많은 대도시로의 산업공간 이동 (metropolitan reindustrialization)이 촉진될 것이고, 도시입지 회귀 경향은 제조업의 서비스화 경향과 맞물려 더욱 강화될 것으로 전망됨<sup>54)</sup>.
- 원자재 보관·생산품 관리를 위한 물류공간을 필요로 하는 업종의 경우, 공장임대료 외 원자재나 생산품의 보관에 소요되는 토지임대비용 절감을 위해 외곽지역에 개별입지를 선호하게 됨.
- 종사자 확보가 중요한 업종의 경우, 원거리의 산업단지보다 근거리의 개별입지를 선호하게 됨.

### (2) 지역별·업종별 수요자 맞춤형 공급계획 수립

- 서울시는 산업입지의 일률적인 공급보다 지역산업구조나 유치업종의 특성을 고려하여 맞춤형 공급계획을 수립할 필요가 있음.
- 서울시는 가용 토지가 부족하여 집약적 토지이용의 필요성이 더욱 커지고 있으므로 수평적 토지규모가 제한되더라도 지식산업센터와 같이 산업입지를 수직화·입체화하는 방안을 활성화하여야 함.
- 산업의 수요를 효과적으로 반영하기 위하여 산학 융합환경의 조성이 필요함. 산-학이 공간적으로 융합할 수 있는 환경을 조성하고 기업 중심으로 교육-연구개발-고용이 연계되는 산단형 산-학 협력 네트워크를 활성화하는 방안 마련이 요구됨.

54) 장철수, 『제4차 산업혁명 시대의 신산업입지 공급방안』, 국토연구원, 2017.

- 미래 산업수요에 대비한 창조적 산업입지 공간 구현이 필요함. 유망산업의 집적 현황과 향후 발전 방향, 현재의 산업입지 수급 여건 등을 고려하고 산업단지 토지이용계획을 체계적으로 개편하여 성장유망산업 및 첨단 신산업을 유치하고, 기업 지원에 필요한 융·복합 공간을 제공하여야 함.
- 일과 여가의 균형을 누릴 수 있는 생활공간 조성이 필요함. 산업단지 토지이용 계획 개편을 통해 근로자의 생활편익과 기업 생산활동에 필요한 지원시설용지 (주거·상업·편의시설 등) 확충을 고려할 필요가 있음. 토지용도 변경(산업시설용지 → 지원시설용지) 인센티브를 활용하여 민간투자에 우호적인 여건을 조성하여 단지 내 필요한 주거, 상업, 문화, 편의시설의 확충을 도모할 수 있음.
- 유휴 부지의 용도를 변경하거나 기존 시설을 재활용하여 공원 등 쉼터로 재생 하고, 문화·복지·여가공간을 확충할 수 있음.
- 유동성이 높아지는 프로젝트성 산업조직의 활동을 수용하기 위한 산업공간으로서 임대형 산업입지의 확대가 요구됨. 산업입지 분양보다 임대정책을 우선시하여 빨라진 산업환경 변화 속도에 대응할 수 있는 유연한 대책마련이 필요함.



## 5) 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 관리방안

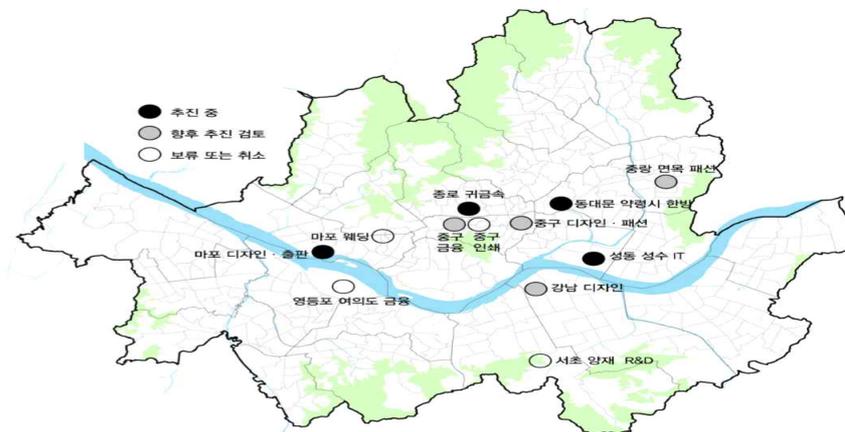
- 서울시 진흥지구는 총 9개 지구가 지정되어 4개 지구(성수 IT, 종로 귀금속, 마포 디자인·출판, 동대문 한방)에서 실질적으로 진흥지구가 조성되고 있음.
- 대상지 : 총 12개소 선정(1차- '10.1.28, 2차 -'10.6.3)

〈표 4-37〉 진흥지구 대상지

구분	지구명
1차 대상지(6개소)	성수 IT, 종로 귀금속, 마포 디자인·출판, 중구 금융, 여의도 금융, 양재 R&D
2차 대상지(6개소)	동대문 한방, 중랑 면목패션, 중구 디자인·패션, 중구 인쇄, 강남 디자인, 마포 웨딩

- 대상지 선정 완료: 10개 지구
  - 추진취소 : 강남 디자인(지역환경 변화), 마포 웨딩(마포구·서대문구 간 협의 불가)
  - 사업이관 : 서초(양재) R&D지구(국토부 이관, 우면2지구 국민임대주택단지 건립과 연계)
- 진흥지구 지정 완료 : 9개 지구
  - \* 추진검토 : 중구 디자인·패션 (앵커시설 대상 부지 미확보)
- 진흥계획 수립완료 : 5개 지구(성수 IT, 종로 귀금속, 마포 디자인·출판, 동대문 한방, 중랑 면목패션)
  - 진흥계획 수립 미완료(4개) : 양재R&D, 중구 금융, 여의도 금융, 중구 인쇄
  - \* 수립 중(중구 인쇄), 사업이관(양재R&D), 사업추진 보류(중구 금융, 여의도 금융)
- 지원내용 : 도시계획 행위제한 완화, 자금융자, 시비지원 등

〈그림 4-16〉 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 대상지와 지구 지정현황



자료 : 양재섭 외, 『산업 및 특정개발진흥지구 운영실태 분석과 개선방향 연구 : 서울시를 중심으로』, 서울도시연구 제 18권 제3호, 2017.

- 진흥지구 추진경위
  - 2007.11.07 : 산업 및 특정개발진흥지구 지정·운영계획 수립
  - 2009.04.24 : 산업뉴타운 프로젝트 추진계획 수립
  - 2009.04.24 : 산업·특정개발진흥지구 1차 대상지 선정(6개소)
    - \* 종로 귀금속, 중구 금융, 성수IT, 여의도 금융, 마포 디자인·출판, 양재R&D
  - 2010.01.28 : 1차 대상지 산업·특정개발진흥지구 지구지정(6개소)
  - 2010.06.03 : 산업·특정개발진흥지구 2차 대상지 선정(6개소)
    - \* 중구 인쇄, 중구 디자인, 동대문 한방, 중랑 패션, 마포 웨딩, 강남 디자인
  - 2012.08.12 : 산업 및 특정개발진흥지구 활성화계획 수립
  - 2013.01.03 : 진흥계획 고시(종로 귀금속, 성수IT, 마포 디자인)
  - 2013.07.25 : 특정개발진흥지구 지구지정(동대문 약령시 한방)
  - 2015.06.11 : 진흥계획 고시(동대문 약령시 한방)
  - 2016.04.08 : 특정개발진흥지구 지구지정(중랑 면목패션)
  - 2016.06.23 : 진흥계획 고시(중랑 면목패션)
  - 2017.07.13 : 특정개발진흥지구 지구지정(중구 인쇄)
  
- 종로 귀금속 진흥지구 현황

〈그림 4-17〉 종로 귀금속 진흥지구 개요

지정일	2010. 01. 28 (서울시 고시 제2010-21호)	
위치	종로구 묘동 53번지 일대	
면적	140,855㎡	
권장업종	귀금속, 시계 등 제조 및 판매업	

- 추진 사업(2016. 12월 기준) : 주얼리 비즈니스센터 건립
  - 인력양성 및 고용창출
  - 지역산업공동체 운영
  - 축제 및 전략적 마케팅
  - 권장업종 집적 및 유치
  - 지구단위계획 수립



• 성수 IT 진흥지구 현황

<그림 4-18> 성수 IT 진흥지구 개요

지정일	2010. 01. 28 (서울시 고시 제 2010-21호)	
위치	서울시 성동구 성수동2가 일대	
면적	539,406m <sup>2</sup>	
권장업종	IT 및 R&D 산업	

- 추진 사업(2016. 12월 기준) : 성동지역 경제혁신센터건립  
 성수IT종합센터 구축.운영  
 성수지역 도시활성화 사업  
 금융지원 시설  
 산학 클러스터 구축  
 창업보육센터 조성  
 전통산업 고도화

• 마포 디자인·출판 진흥지구 현황

<그림 4-19> 마포 디자인·출판 진흥지구 개요

지정일	2010. 01. 28 (서울시 고시 제 2010-21호)	
위치	서교동 395번지 일대	
면적	746,994m <sup>2</sup>	
권장업종	디자인, 출판업	

- 추진 사업(2016. 12월 기준) : 지역산업공동체 운영  
 앵커시설 구축  
 권장업종 지원  
 고용촉진 및 인력양성  
 창업보육  
 전시·컨벤션 및 홍보  
 지구단위계획 수립

• 동대문 한방 진흥지구 현황

<그림 4-20> 동대문 한방 진흥지구 개요

지정일	2013. 07. 25. (서울시 고시 제 2013 - 239호)	
위치	동대문구 제기동 1082번지 일대	
면적	211,355㎡	
권장업종	한방바이오(BT)산업, 보건서비스업	

- 추진 사업(2016. 12월 기준) : 서울한방진흥센터 건립

한방문화축제

시설 및 경영현대화 사업지원

- 서울시의 산업 및 특정개발 진흥지구는 주거·상업·공업·유통물류·관광·휴양기능을 집중적으로 개발·정비하여 지역 경제 활성화라는 순기능을 창출하기도 하지만, 여러 면에서 개선이 요구됨. 진흥지구제가 연관 산업의 활성화보다 개발사업 위주의 지역개발에 초점이 맞추어져 있고, 하드웨어 중심의 계획 위주로 운용되는 한계점을 가지고 있음. 진흥지구 개발이 이루어지면, 관련 산업의 활성화보다는 지역 토지 및 건물주에게 주로 혜택이 돌아가는 인센티브 구조를 가지고 있고, 상승된 임대료 등으로 인해 기존 사업체는 타 지역으로 이전하는 젠트리피케이션(gentrification) 현상<sup>55)</sup>이 야기되는 실정임. 이의 개선을 위해 산업과 관련된 소프트웨어 중심의 진흥계획 수립이 요구되고, 산업 주체들에게 산업 활성화 프로그램 등의 인센티브를 제공하는 등의 정책개발이 필요함<sup>56)</sup>.
- 진흥지구 선정 시, 특화형 상권의 획일화와 부분적 쇠퇴에 대한 적극적 대응이 필요함. 기존 주먹구구식 특화상권 지정은 특화되지 않은 유사상권 간 과다경쟁을 유발시키고 역사성을 지닌 특화상권의 쇠퇴를 유발함. 이러한 특화상권 대상지의 선정에 있어 '공간적 범위', '집적정도', '잠재 경쟁력' 등 평가요인을 구체화 하는 등 선정기준을 강화하여 자체적으로 경쟁력을 가지도록 할 필요가 있음.
- 진흥지구의 산업공동체 주도 추진체계를 공고히 하여 민간주체 중심의 적극적 참여를 유도할 수 있는 실제적인 제도적 방안 마련이 필요함. 민간주체는 소상공인회, 건물소유주, 지역주민, 전문가 등으로 구성하여 진흥계획, 상권 활성화 계획수립 등 계획에서부터 실행까지 일관성 있게 추진할 수 있도록 사업비 지원, 운영감독 독려 위한 인센티브 제공 등의 지원정책을 추진할 필요가 있음.

55) 낙후된 도심이 재활성화 되면서 건물의 임대료가 오르고 임대료의 부담을 느끼는 세입자(기업) 또는 원주민이 타 지역으로 이주하는 현상.

56) 홍권표, 『서울특별시 산업구조 변화와 미래전략』, 「경영사학」 제32집 제4호, 2017.



- 진흥지구의 산업공동체 주도 추진체계로의 전환이 시도되고 있으나, 계획수립 과정에서 역량의 한계가 확인되고 있으므로 공공의 선도적 역할을 강화하고, 지구제의 책임 있는 주체의 하나로서 자치구의 전담조직화 및 권한 위임을 강화할 필요가 있음. 공공의 성격을 가지는 전담조직을 통해 이해관계자들과의 커뮤니케이션에 적극적으로 임하고 지역 공동체의 산업 거버넌스를 구축함으로써 이해관계자들이 적극적으로 참여할 수 있는 환경을 조성할 필요가 있음.
- 진흥지구 중장기 종합계획이 수립되지 않아 사업의 체계적으로 수행되지 못하고, 권장업종의 특성이 반영되지 못하는 실정으므로 서울시 차원의 진흥지구 종합관리계획 수립이 바람직함.
- 서울시가 진흥지구를 효과적으로 운영관리하기 위한 절차 보완이 요구됨. 진흥지구 신청 시 예비(임시) 진흥계획 제출토록 先진흥지구 지정-後진흥계획 수립 절차 보완, 산업과 도시계획 통합 운영절차 마련, 예비 진흥계획 수립 및 진흥지구 지정 시 심의 도시계획위원회와 진흥지구심의 위원회 공동심의 추진, 부적절 진흥지구 대상지 선정 취소 절차 명시, 진흥지구성과 상대평가 방안 마련, 우수 진흥지구 인센티브 부여/차등지원 방안 마련 등의 다양한 방안 검토가 필요함.



---

## V. 결론 및 정책제언

1. 요약 및 결론
2. 정책제언

A large, white, serif capital letter 'V' is centered on a solid green rectangular background.





## V. 결론 및 정책제언

### 1. 요약 및 결론

#### 1) 서울시 산업입지 공급계획

- 서울시 산업입지 공급규모는 2016~2025년 10년간 총 0.133 ~ 0.329km<sup>2</sup>의 산업입지 공급이 필요할 것으로 추정되고, 연평균 0.013 ~ 0.033km<sup>2</sup>의 공급되어야 하는 것으로 나타남. 입지유형별로 계획입지는 0.052 ~ 0.191km<sup>2</sup>, 개별입지는 0.081 ~ 0.138km<sup>2</sup>의 산업입지 공급이 필요한 것으로 추정됨.

〈표 5-1〉서울시 산업입지 공급계획(안)(2016~25)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	현황	추정치			순수요 증가량			공급변수				2016~25 총공급 규모	
	2015	2016	2020	2025	2015 ~20	2020 ~25	2016 ~25	선공급	재개발 재정비	미분양 미개발	휴폐업		
면 적	3.588	3.571 ~ 3.667	3.717 ~ 3.840	3.937 ~ 4.018	0.129 ~ 0.252	0.178 ~ 0.220	0.349 ~ 0.430	0.077 ~ 0.151	0.244	0.324 ~ 0.365	0.172	0.133 ~ 0.329	
	계획	0.757	3.207 ~ 3.293	3.338 ~ 3.448	3.535 ~ 3.608	0.116 ~ 0.226	0.160 ~ 0.198	0.313 ~ 0.386	0.070 ~ 0.136	0.000	0.278	0.053	0.052 ~ 0.191
	개별	2.831	0.364 ~ 0.374	0.379 ~ 0.392	0.402 ~ 0.410	0.013 ~ 0.026	0.018 ~ 0.022	0.036 ~ 0.044	0.007 ~ 0.015	0.244	0.046 ~ 0.087	0.119	0.081 ~ 0.138

#### 2) 서울시 권역별 산업입지 공급계획

- 서울시의 권역별 산업입지 공급계획은 도심권의 경우 산업입지 공급량은 0.010km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.010km<sup>2</sup>임. 동북권의 경우 산업입지 공급량은 0.021km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.021km<sup>2</sup>임. 동남권의 경우 산업입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>임. 서남권의 경우 산업입지 공급량은 0.182km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.121km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.061km<sup>2</sup>임. 서북권의 경우 산업입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>이고, 이중 계획입지 공급량은 0.000km<sup>2</sup>, 개별입지 공급량은 0.009km<sup>2</sup>임.

〈표 5-2〉 서울시 권역별 산업입지 공급계획(안)(2016~25)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	계획 입지	개별 입지	계
도심권역	0.000	0.010	0.010
동북권역	0.000	0.021	0.021
서북권역	0.000	0.009	0.009
동남권역	0.000	0.009	0.009
서남권역	0.121	0.061	0.182
계	0.121	0.110	0.231

### 3) 서울시 노후 산업단지·공업지역 재생방안

- 집적지역의 영세기업들은 기술경쟁력 강화 등 장기적 대안보다 현실적이면서 단기적인 대안을 선호하는 경향이 있으므로, 노후화 산업지역의 기반시설 개선뿐만 아니라 개별공장의 건물 현대화 사업에 대한 지원 방안을 마련함. 공공주도의 선개발을 통해 거점시설 조성 및 도로정비, 주차시설 확충 등 기반시설 정비 등 환경개선을 추진하여 주변 유사시설의 자발적 조성 및 노후시설의 자력정비가 유발 되도록 지역재생 활성화 분위기를 조성함.
- 중소기업의 수도권 입지 선호, 도시형 산업입지의 도시입지 회귀 추세, 서울시 과밀화 등 산업환경 변화의 경향을 고려하여 맞춤형 산업입지의 공급을 다변화할 수 있는 방안을 마련함. 특히, 지식산업센터와 같이 산업입지를 수직화·입체화하는 방안을 활성화하여야 함. 근로자의 생활편의 시설, 기업 생산활동 지원시설 등의 용지를 적정 배합하여 입주 기업의 다양한 산업입지 수요를 충족시킬 수 있도록 함.
- 산업단지의 용도별 구역, 업종별 공장배치, 지원시설의 설치운영 등 노후산업단지의 관리를 위해서 노후 산업입지 관리종합계획을 수립·시행함. 서울시 차원에서 총괄적으로 재생사업관리를 수행하여 이해관계자 간의 파트너십을 구축하고 지역 커뮤니티(민간 협의체)를 적극 활용함. 특히, 노후산업단지 재생 관리·조정기관의 역할 및 기능을 구체적으로 정립하여 산업단지 관리기본계획을 효과적으로 수립·시행하도록 유도함.



## 2. 정책제언

### 1) 서울시 서비스 경제화에 대한 적극적 대응

- 서울시의 서비스 경제화 현상이 다른 대도시에 비해 상당히 강한 수준으로 진행되고 있고, 현재 조성 추진 중인 강동산업단지 역시 엔지니어링 중심의 첨단지식 산업 성격이 강함. 과밀권역 억제라는 명목으로 서울시에서의 도시첨단산업단지 조성이 제한되고 있지만, 도시첨단산업단지 유치기업들이 자생적으로 집단화되고 있는 상황을 감안하고, 서울시의 글로벌 경쟁력을 강화하기 위해서 도시첨단산업단지 조성 규제를 해제하거나 완화시킬 수 있는 정책적 노력이 지속될 필요가 있음.
- 서울시의 서비스 경제화에 합리적으로 대응하기 위해 산업의 융·복합화를 수반하는 지식산업역량 강화 방안을 마련할 필요가 있음. 산-학-연이 공간적으로 융합할 수 있는 환경을 조성하고 기업 중심으로 교육-연구개발-고용이 연계되는 산-학-연 협력 네트워크 활성화 방안을 포함하고, 성장유망산업 및 첨단 신산업을 유치하기 위한 기업 지원에 필요한 융·복합 공간을 제공하는 방안을 포함하는 것이 바람직함. 또, 유동성이 높아지는 프로젝트성 산업조직의 활동을 수용하기 위한 산업공간으로서 임대형 산업입지를 확대하는 방안도 필요함.

### 2) 통합적 산업입지 환경관리 강화

- 산업환경에 대한 관심과 중요성이 증대되고 있으므로 서울시 전 산업입지를 아우르는 종합적인 산업입지 환경관리정책 수립이 요구됨. 계획입지 중심의 환경대책에서 모든 산업입지를 포괄하는 환경관리로의 전환이 요구되는데, 개별입지 기업의 계획입지 입주촉진 및 개별입지의 계획적 개발 강화, 개별입지와 계획입지의 환경적 연계강화, 개별기업의 환경경영 및 환경개선을 위한 정책적 지원 확대, 산업단지 내 환경관련 기반시설 지원확대 등을 포괄하는 환경관리정책이 요구됨.
- 서울시가 산업입지 개발 정책 수립 시, 조사·계획단계에서 관리·운영 단계까지 통합적 환경관리로 전환하는 것이 중요함. 이를 위해서 영향평가의 내실화와 실정에 부합되는 환경규제의 적용이 요구되고, 환경영향평가 협의결과 이행에 대한 모니터링과 건설과정에서의 환경피해를 최소화하기 위한 노력이 필요하며, 개발기본계획과 관리기본계획의 조화 및 연계성 강화가 필요함.

### 3) 진흥지구 관리 체계의 효율화

- 서울시 차원의 진흥지구 중장기 종합계획을 수립하여 지역별 권장업종 특성을 적절히 반영하고 사업을 체계적으로 수행할 수 있도록 하는 기반 마련이 필요함. 또, 진흥지구의 산업공동체 주도 추진체계를 공고히 하여 민간주체 중심의 적극적 참여를 유도할 수 있는 실제적인 제도적 방안 마련이 요구됨. 더불어 공공의 선도적 역할을 강화시키기 위하여 자치구에 진흥지구 전담조직을 상설화하고 책임있는 진흥지구 운영관리에 필요한 충분한 권한 위임이 필요함.
- 서울시가 진흥지구를 효과적으로 운영관리하기 위한 절차 보완이 요구됨. 진흥지구 신청 시 예비(임시) 진흥계획 제출토록 先진흥지구 지정-後진흥계획 수립 절차 보완, 산업과 도시계획 통합 운영절차 마련, 예비 진흥계획 수립 및 진흥지구 지정 시 심의 도시계획위원회와 진흥지구심의 위원회 공동심의 추진, 부적절 진흥지구 대상지 선정 취소 절차 명시, 진흥지구성과 상대평가 방안 마련, 우수 진흥지구 인센티브 부여/차등지원 방안 마련 등의 다양한 방안 검토가 필요함.



<그림 5-1>서울시 산업입지 수급계획(안)에 대한 의견 수렴 요청

위기상황에 나와 가족의 안전, '서울안전영'으로 지켜주세요!

I·SEOUL-U

서울특별시



수신 수신자참조  
(경유)

제목 2016~2025 서울특별시 산업입지 수급계획(안)에 대한 의견 수렴 요청

1. 서울시에서는 '산업입지 및 개발에 관한 법률' 제5조의2 및 국토교통부 '산업입지수급 계획 수립지침'에 따라 10년 계획인 '2016-2025년 서울특별시 산업입지 수급계획(안)'을 마련하여 향후 국토교통부 산업입지정책심의회 심의를 거친 후 공보에 고시하고자 준비 중에 있습니다.
2. 이와 관련하여 첨부한 수급계획(안)에 대한 자치구 의견을 반영하고자 하오니 **2018.8.22.(수)까지 의견을 제출**하여 주시기 바랍니다.  
※ 기한내 미제출시 의견이 없는 것으로 간주할 예정입니다.

붙임 2016~2025 서울특별시 산업입지 수급계획(안) 1부. 끝.

서울특별시



우신자 서구 1-25(산업단지, 종합 공 산업입지 관련 부서)

주부관 이종열 산업기반팀장 최의수 신성장산업과장 06/07 김상훈  
참조지

시행 신성장산업과-7171 { 2018.8.7. } 접수 { }

우 04520 서울특별시 중구 무교로 21 태익스테인치서울빌딩 7 / http://www.seoul.go.kr  
동(무교동)

전화 02-2133-4837 / 전송 02-2133-0881 / jngy21@seoul.go.kr / 부본공개15}

## 참고 문헌

- 국토교통부, “노후산업단지 리모델링 종합계획”, 2014
- 국토교통부, “제1차 노후거점산업단지 경쟁력강화 전략계획 수립 공고”, 2017
- 권영섭 외, “신성장산업의 입지패턴 분석을 통한 산업입지정책 개선방안 연구”, 국토연구원, 2009
- 김군수 외(2016), “경기도 산업입지 수급계획 연구”, 경기연구원
- 박영철 외, “환경친화적인 산업입지를 위한 제도개선 방안”, 국토연구원, 2004
- 박종배, “공장용지 임차수요 특징과 시사점”, 한국산업단지공단, 2013
- 배경화, “도시형 산업입지로서 지식산업센터의 효과적 활용방안 연구”, 사회과학담론과 정책(제8권 1호), 2015.
- 서연미 외, “지역경제 활성화를 위한 도시형 산업입지 공급방안 연구”, 국토연구원, 2012
- 서울시 내부 자료, “서울형 특화산업 육성 사업 성과감사 처분요구서”, 2017.8.
- 서울시, “2030 준공업지역 종합발전계획”, 2015
- 서울시, “산업 및 특정개발진흥지구 육성관리방안 연구”, 2009
- 신기동, “도심형 산업의 집적특성과 육성 전략 연구”, 경기개발연구원, 2009
- 양재섭 외, “산업 및 특정개발진흥지구 운영실태 분석과 개선방향 연구 : 서울시를 중심으로”, 서울도시연구 제 18권 제3호, 2017
- 이원빈 외, “저소득층 밀집지구 지식산업센터 건립타당성 조사”, 산업연구원, 2016
- 이정찬 외, “노후 산업단지의 재생 전략”, 과학기술정책연구원, 2015
- 장은교 등, 2015, 산업입지 공급동향과 정책과제 연구, 국토연구원
- 장철수, “제4차 산업혁명 시대의 신산업입지 공급방안”, 국토연구원, 2017
- 장철순 등, “노후거점산업단지 경쟁력강화 전략계획 수립연구”, 국토연구원/산업연구원, 2015
- 조혜영, “산업입지 여건변화와 향후 정책방향”, 한국산업단지공단, 2007
- 홍권표, “서울특별시 산업구조 변화와 미래전략”, 「경영사학」 제32집 제4호, 2017