

청계천 공구업체의 이전과 아파트형 공장건립

청계천 주변상권의 논의배경

- 청계천은 서울의 본모습을 찾아준다는 역사적 측면과, 친환경적 도시를 조성하는 환경적 측면, 낙후된 지역을 발전시켜 균형 잡힌 도시를 만드는 도시개발 측면, 문화자원을 발굴하고 시민이 즐겨찾을 수 있는 공간을 창출하는 문화적 측면, 복원으로 인한 사회적 편익이 복원에 드는 총비용을 상회하는 경제적 측면 등 수많은 부문에서 복원의 타당성이 인정됨
 - 더구나 복개되어 있는 청계천의 내부와 청계고가도로에 대한 안전진단 결과, 지속적인 구조물의 부식과 결함 등으로 인해 안전상의 문제가 제기된 것도 조속한 복원공사 개시의 계기를 제공함
 - 따라서 청계천의 복개구조물과 고가도로를 철거한 후 청계천을 복원하여 주변을 활력 있는 문화의 거리로 꾸미고 청계천 주변의 산업도 활성화시켜 서울 도심의 모습을 바꾸는 계획을 시행중임
- 청계천 복원사업은 서울시민 전체의 삶의 질을 향상시키는 노력에 못지 않게 개발대상지역에 생계의 터전을 두고 있는 상인들에 대한 현실적인 대책마련이 포함되는 사업임
 - 태평로에서 청계8가에 이르는 청계천 주변은 수십 년간에 걸쳐 난개발되어 있는 상태로 공사를 전후하여 합리적인 계획에 의거하여 복원된 청계천의 특성을 살리면서도 현재 상권의 장점을 최대화할 수 있는 방향으로 유도되어야 함
- 제조업대책의 일환으로 아파트형 공장에 대한 관심이 증가하고 있으나, 청계천 지역의 금속기계공구상가나 전자상가 등의 고유업종들이 이전대

체지의 아파트형 공장에 입주하게 된다면 개별업체로서 남아있는 것보다 유익한지에 대한 충분한 검토가 이루어지지 않은 실정임

- 도심에 있어야 할 당위성이 상대적으로 적은 제조업종의 경우 이전대 체지에 입주한다면 부가가치를 높여 수익을 증대할 가능성이 있으므로 이전대체지 내 아파트형 공장으로의 입주방안을 심각하게 고려해 볼 필요 있음

청계천 주변의 일반현황

- 사업대상지역인 청계천 주변은 일반적으로 청계1가에서 청계9가에 이르는 지역으로 동서측으로는 광고에서 신답철교 사이의 구간을, 남북으로는 종로와 을지로 사이의 구간을 일컬음
 - 행정조직으로는 4개 구 13개동이 이 지역에 걸쳐 있으며, 통/반수로는 101개 통과 570개 반을 포함하는 규모임
 - 취급하는 품목은 지역에 따라 특화되어 있으며 소방·전자·전기·기계 등 산업재에서부터 시계·귀금속·의류·잡화·신발·혼수용품 등 생활용품에 이르기까지 수많은 종류의 물품을 다루고 있음
 - 청계천 주변에 66개의 단체 및 협의체가 구성되어 활동하고 있으며, 총회원(점포)수는 34,000여명에 달하는 것으로 집계됨
- 청계천로 주변공장은 대부분 기계공구, 전기전자, 조명 등 청계천 노변상가에서 필요한 단위부품을 생산하며, 생산된 부품은 현지공장 또는 의정부 등 외곽지역의 공장에서 완제품을 만들어 청계천로변 상가에 납품하는 삼각의 영업관계를 형성하고 있음
 - 청계천 주변에 등록되어 있는 공장 수는 246개이나 실제 공장개수는 약 2,000여 개로 추정됨

- 종로구에는 주로 전자부품 관련 공장들이 많으며, 중구에는 인쇄와 의류관련 공장들이 많이 분포하고 있음

[표 1] 청계천 주변지역 상가분포 현황

구역별		주요품목(상가)
4개구 7개 블록		총계
종로구	청계3가(종로1~4가동)	소방설비, 공구, 전자, 전기, 조명, 광도전기백화점, 세운(전자)상가, 아세아상가
	청계4가(종로1~4가동)	전자, 전기, 시계, 귀금속, 원단, 이불, 의류소재, 광장시장(의류소재)
	청계5가(종로5~6가동)	의류 부소재, 가방, 기타잡화, 청오시장(가방도매), 동대문시장(원단, 혼수용품), 동대문종합시장(원단, 혼수용품)
	청계6가(창신1동)	신발도매상가APT(A`D), 중국화성(중국제품), 신발 부자재
	청계7가(송인2동)	삼일아파트 상가(의류, 잡화), 송인상가아파트(생활용품, 잡화)
중 구	청계3가(을지3~5가동)	기계공구, 철물, 대림상가(전자)
	청계4가(을지3~5가동)	기계공구, 철물, 방산종합시장(지류)
	청계5가(을지3~5가동)	평화시장(헌책방, 의류), 두타(의류), 밀리오레(의류), 동대문지하상가(신발, 의류)
	청계6가(신당1동)	신평화상가(의류), 동평화상가(의류), 청평화상가(의류), 기타패션타운(의류)
	청계7가(황학동)	삼일아파트상가(의류), 중고전자, 잡화
성동구	청계8가(왕십리1동)	공구상
	청계9가(마장동)	기타
동대문구	청계8가(신설동)	배관자재, 기타
	청계9가(용두1동)	금속가공

자료: 서울시정개발연구원, 청계천복원 타당성 조사 및 기본계획(안), 2003

청계천 주변상권의 여건

- 청계천주변의 상권은 크게 청계3~4가 지역과 청계4~6가 지역으로 분류할 수 있음
- 우선 청계3~4가 지역에 집중적으로 분포하고 있는 산업용재공구상가

및 전기전자상가는 6·25 이후부터 형성되어 전국을 대상으로 하는 도매업종이 주가 되며 주간에 상품수송을 위한 차량조업공간 확보가 최우선인 지역으로, 청계천상가의 뒷골목 등 인접부지의 제조업체에서 물품을 조달하는 등 구역별·상권별 긴밀한 네트워크가 형성되어 있음

- 이와 대비되는 청계천의 또 다른 대표상권인 청계4가 후단에서 6가에 이르는 지역은, 주로 의류소재 및 의류, 신발 등의 품목을 취급하는 업종이 모여 있는 곳으로서 1905년에 개업한 광장시장을 비롯하여 방산시장, 평화시장 등 역사가 유구한 재래시장과 대형상가로 구성됨
- 비교적 최근에 형성된 동대문패션타운도 여기에 가세하여 관광특구로 지정되는 등 급속한 발전을 보이고 있으나, 2000년 이후 대형 할인점과 중국산 의류의 영향으로 영업은 지속적으로 하강세를 보이고 있음

아파트형 공장 건립의 효과

- 청계천 복원으로 인해 청계천 지역에 입지하고 있는 상당수의 업체들은 이전을 고려중이며, 그에 대한 이주대책 방안의 일환으로서 타지역으로의 아파트형 공장이주를 고려할 필요가 있음
 - 지역상인들을 대상으로 한 설문조사에서 볼 때, 상인들이 바라는 정책으로는 교통정책 다음으로 저렴한 임대상가 및 아파트형 공장(11.80%)이나 대체지 이전(10.04%)을 원하는 것으로 나타났음
 - 특히 금속기계공구상가와 전자상가 등의 업종들은 복원사업 후 주변환경과의 부조화로 인해 다른 지역으로의 이전을 계획하고 있는 등, 아파트형 공장에 대한 관심은 다른 업종보다 높은 수준임
- 아파트형 공장 입주에 대한 효과로는 크게 청계천복원사업, 도심부 이미지 개선효과, 지역경제 활성화, 도심부 제조업의 집적효과 등을 들 수 있음

[표 2] 기존 업체들이 아파트형 공장으로 이전할 경우의 효과

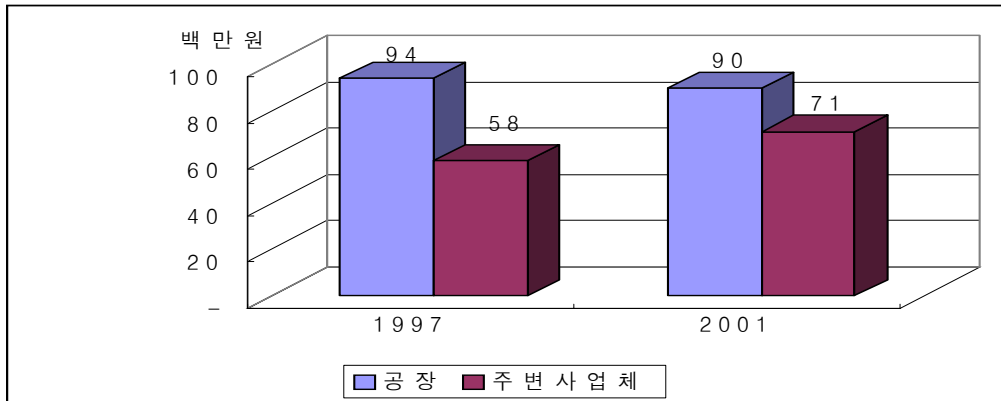
주체 사업효과	상인	서울시
청계천복원 사업	복원사업으로 인한 매출감소문제 해결책 제시	기존 업종의 이전방안 마련
도심부 이미지 개선효과	무질서한 작업 환경의 개선	기존 도심부의 이미지 개선효과
지역경제 활성화	새로운 대체지에서의 고용창출	새로운 대체지에서의 세수(稅收) 기반 확보
제조업체의 집적효과	상호 네트워크 형성을 통한 정보 교류 활성화	무등록업체의 양성화로 관리용이

- 특히 청계천 지역의 기존 영세업체들을 대체지의 아파트형 공장에 집적화함으로써 업체들의 생산성 향상에 기여할 수 있음
- 주변 개별업체들과 아파트형 공장의 집적효과에 대한 일반적인 장단점을 비교하면 다음과 같음

[표 3] 개별입지와 아파트형 공장에 대한 장단점 비교

구분	개별입지	아파트형 공장
장점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규모의 제약이 적음 : 공장확장용이 ▪ 저렴한 입지 비용 : 개별용지 확보용이 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 자기공장 확보의 용이한 수단 ▪ 관리 편리하고 관리비용 저렴 ▪ 작업환경 개선효과 ▪ 네트워크 효과로 인한 집적이익발생
단점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단독적인 입지로 인해 청계천지역에서와 같은 정보교류효과가 발생하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공장면적의 경직성 : 확장곤란 ▪ 영세중소기업 : 자금부담

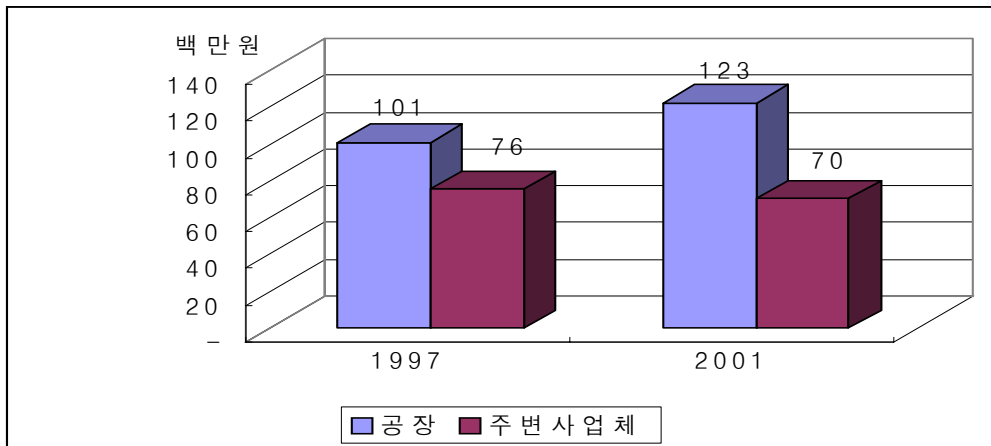
- 서울시 성동구(1개)와 금천구(2개), 구로구(1개) 지역의 금속기계제조업 아파트형 공장 4개에 입주한 업체들과 아파트형 공장이 없는 동종업체와의 실질매출액을 비교한 결과 아파트형 공장에 입주하는 것이 생산성 향상에 도움이 되는 것으로 밝혀짐
- 아파트형 공장이 위치한 지역은 아파트형 공장이 없는 일정반경내의 주변지역보다 1인당 매출액 수준이 높음



자료: 서울시정개발연구원, 청계천복원 타당성 조사 및 기본계획(안), 2003

[그림 1] 아파트형 공장위치지역과 주변지역의 종사자1인당 실질매출액 비교

- 아파트형 공장 입주업체와 같은 번지의 주변사업체들을 비교해보면 공장자체의 매출액 수준과 성장률 모두 아파트형 공장이 높으며, 이러한 결과는 아파트형 공장의 집적효과로 인해 발생한 것으로 판단됨
- 즉, 고도화된 토지이용과 기반시설의 공동이용 등 양호한 환경으로 인해 주변개별업체들보다 높은 생산성을 보임



자료: 서울시정개발연구원, 청계천복원 타당성 조사 및 기본계획(안), 2003

[그림 2] 아파트형 공장과 같은 번지의 타사업체의 종사자1인당 실질매출액 비교

- 결론적으로 아파트형 공장은 공동물류처리시설의 도입과 각종 세제 감면 등으로 인해 관리비의 부담을 줄일 수 있어 입주한 업체들의 생산성을 향상시키는 요인으로 작용할 수 있음
 - 또한, 개별업체들의 관리와 각 업체들간의 네트워크 형성이 용이해질 것으로 판단됨

정책적 시사점

- 청계천 복원과 같이 ‘개발’에서 ‘환경’으로, ‘차량’에서 ‘사람’으로, ‘효율’에서 ‘형평’으로라는 21세기형 시정 패러다임을 제시하는 대규모 사업에 있어 일반시민 및 지역주민·상인의 불편과 민원해소가 선결과제임
 - 서울시는 청계천사업이 왜 필요한지 적극 홍보하고 신선하고 쾌적한 청계천 복원의 이미지를 널리 알려야 하는 동시에 공사를 전후하여 주민과 상인이 불편없이 영업활동을 지속할 수 있도록 조치해야 함
 - 무엇보다도 상인들이 바라는 정책인 교통불편 최소화, 이전대체지 마련을 비롯하여 저렴한 임대상가 및 아파트형 공장 건립 등 실질적인 대책을 마련하여 영업지장을 최소화하는 것이 갈등을 방지하는 최선책임
- 이전대체지에 아파트형 공장을 건립한다면 도심에 입지하기 어려운 금속기계공구산업 등의 물리적 환경개선은 물론 집적화를 통한 경쟁력 강화에도 긍정적인 영향을 줄 수 있을 것임
 - 무질서하게 난립하고 있는 도심의 소규모 제조업체들을 정비함으로써 기존 도심의 경쟁력 요소로 중시되고 있는 어메니티를 증대하는 효과를 가져올 수 있음
 - 아파트형 공장이 세계경제의 경쟁환경 변화에 따른 대도시 산업구조

변화와 지식기술기반 제조업의 대도시 입지선호를 수용하는 주요 방안임을 고려할 때, 산업구조 고도화 및 산업경쟁력 기반을 강화하는 효과도 기대할 수 있음

- 아파트형 공장의 매출액 수준에 영향을 미치는 지가, 영업기간, 교통여건, 시설비용, 정책 등의 요인에 대해서는 충분한 검토가 이루어져야 함
 - 특히, 금속기계공구상가와 전자상가 등의 업종들은 주변환경과의 부조화로 인해 타 지역으로의 이전을 계획하고 있는 등, 아파트형 공장에 대한 관심이 높은 수준이므로 이들 업종에 대한 우선적 검토가 필요함

나태준 · 서울시정개발연구원 부연구위원
tjlah@sdi.re.kr