

2013-PR-69

## 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 운영실태와 개선방향 연구

Evaluation and Improvement of the Industrial and Special  
Development Promotion Districts in Seoul

양재섭    정병순

2013-PR-69

## 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 운영실태와 개선방향 연구

Evaluation and Improvement of the Industrial and Special  
Development Promotion Districts in Seoul

## 연구진

|      |     |              |
|------|-----|--------------|
| 연구책임 | 양재섭 | 도시공간연구실 연구위원 |
| 연구진  | 정병순 | 전략연구센터 센터장   |
|      | 남선희 | 도시공간연구실 연구원  |

## 자문위원

|     |                    |
|-----|--------------------|
| 강우원 | 세종사이버대 부동산경영학부 교수  |
| 김선아 | 스튜디오에스에이케이 대표      |
| 변창흠 | 세종대학교 행정학과 교수      |
| 신기철 | 중소기업진흥공단 팀장        |
| 오정균 | 서울시 도시계획상임기획단 연구위원 |
| 조정래 | 서울시의회 전문위원         |

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

# 요약 및 정책건의

## 1 연구개요

### ○ 연구의 배경과 목적

- 서울시는 도심형 제조업의 산업환경 보호·개선, 신성장동력산업 육성 등을 위해 2007년 ‘산업 및 특정개발진흥지구(이하 진흥지구)’를 도입하여 2009년 ‘산업뉴타운 프로젝트’로 본격 추진하였으나, 산업활성화보다는 지역개발정책으로 변질되었다는 문제가 제기되고 있다.
- 이 연구는 2010년 이후 지구 지정이 되어 추진되고 있는 진흥지구 정책의 운영실태와 실효성을 진단하고, 제도 및 운영상의 개선방향을 모색하고자 한다.

### ○ 연구의 범위와 방법

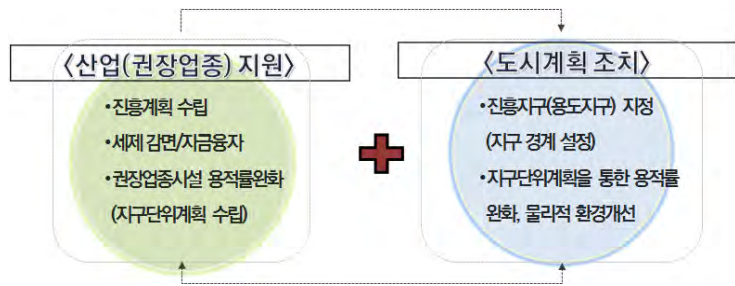
- 연구내용은 진흥지구의 도입목적과 정책변화를 살펴보고, 지구지정 전후의 산업환경 변화, 운영실태 등을 진단하여 개선방향을 제안하는 것이다. 이를 위해 문헌조사, 현장 및 운영실태 조사, 서울시·자치구·산업공동체 면담조사, 사례지구 사업체 설문조사(종로, 성수, 마포 315부) 등의 방법을 동원하였다.

## 2 주요 연구결과

### 2.1 진흥지구 도입배경 및 제도 분석

#### ○ 진흥지구의 도입배경과 목적

- ‘산업 및 특정개발진흥지구’는 서울의 산업기반이 지속적으로 잠식되고 규제 위주의 산업입지 정책으로 인해 산업기반시설이 노후화됨에 따라 서울의 산업입지 공간을 확보하기 위해 도입되었다. 이 제도는 산업활성화와 도시계획 지원조치를 결합한 제도로써, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」에 근거를 둔다.



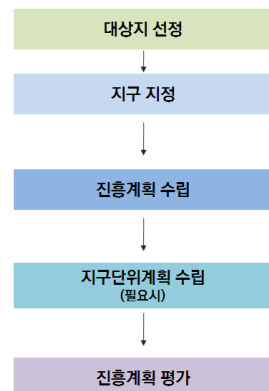
[그림 1] 진흥지구 개념도

○ 진흥지구 지원항목과 추진절차

- 서울시는 진흥지구에 대해 기반시설 설치, 권장업종 시설 행위제한(건폐율, 용적률, 높이) 완화, 세금 감면(취득·등록세), 중소기업육성자금 융자, 기업지원 시설 설치, 지원프로그램 운영 등을 지원할 수 있다.
- 진흥지구는 대상지 선정 → 지구지정 → 진흥계획 수립 → 지구단위계획 수립 (필요시) → 진흥계획 평가의 5개 단계를 거쳐 운영된다.
- 자치구는 대상지 신청, 지구지정 입안, 진흥계획 및 지구단위계획 수립, 자체 평가를 수행하며, 서울시 경제정책과는 대상지 선정, 진흥계획 결정, 평가 등을, 도시계획과는 지구 지정, 지구단위계획 결정 등의 업무를 담당하고 있다.

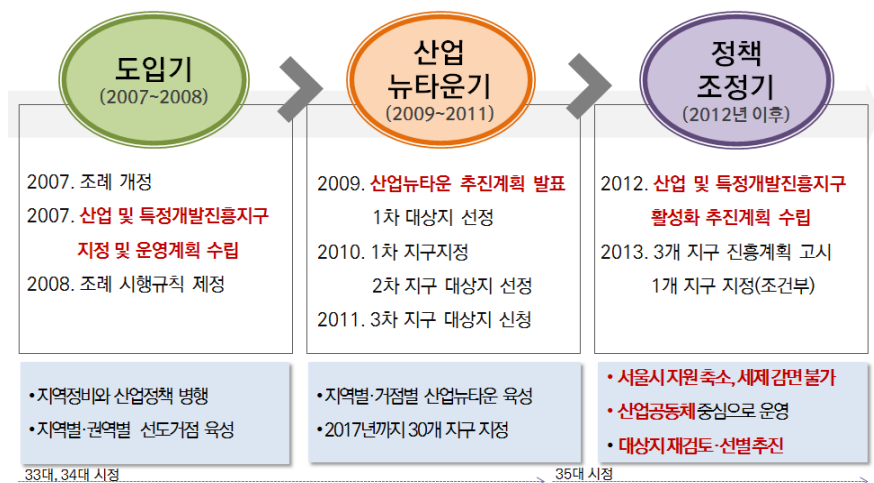
|                     |                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기반시설 설치             | •도로, 공영주차장, 공원녹지 등 기반시설 우선 지원                                                              |
| 권장업종 시설<br>행위제한 완화  | •권장업종(예정)시설, 건폐율(117~150%), 용적률·높이제한 완화(120%)<br>(복합용도 건물인 경우, 권장업종이 전체 연면적의 20% 이상일 때 해당) |
| 세금 감면               | •지구 내 권장업종 용도로 사용되는 부동산에 대한 취득세(시세), 재산세(구세)                                               |
| 자금 융자               | •권장업종시설 건설사업자 : 건설자금 (100억원 이내)<br>• 권장업종 영위 중소기업자 : 입주자금(8억원 이내), 경영인정자금(5억원 이내)          |
| 기업 지원시설 및<br>지원프로그램 | •기업지원시설(행카시설)의 설치·운영, 지원프로그램의 기획·운영 등<br>•권장업종 활성화를 주도할 수 있는 기업, 외국인투자기업의 입지 지원            |

[그림 2] 진흥지구 지원사항



[그림 3] 진흥지구 추진절차

- 2007년 제도 도입, 2009년 산업뉴타운, 2012년 정책기조 조정
  - 진흥지구는 2007년 처음 도입된 후, 2009년 ‘산업뉴타운’이라는 이름으로 본격 추진되어, 현재 12개 대상지 중 7개가 지정되어 있다.
  - 산업뉴타운 프로젝트는 기반시설과 앵커시설을 지원하는데 중점을 두고 추진되어 권장업종의 활성화보다 지역개발정책으로 변질되었다는 문제가 제기되었다. 이에 따라 서울시는 2012년 ‘진흥지구 활성화 추진계획’을 수립하여 서울시 지원을 축소하고, 진흥지구를 산업공동체 주도로 운영하도록 정책기조를 조정하였다.



[그림 4] 진흥지구 정책 변화

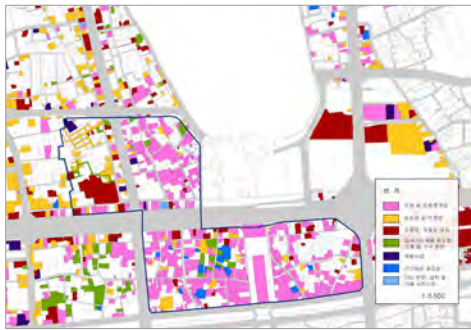
- 12개 대상지 중 4개 지구만 추진 중
  - 진흥지구는 12개 대상지 중 7개가 지정되어 있다. 나머지 5개 대상지 중 1개는 취소되었고(마포 웨딩), 4개 지구(중구 인쇄, 중구 디자인, 중랑 패션, 강남 디자인)는 추후 여건 검토 후 추진토록 하였다.
  - 진흥지구로 지정된 7개 중에서도 3개는 보류되거나(중구 금융, 영등포 금융) 서울시 관리 대상에서 제외되어(서초 R&D), 사실상 4개 지구(종로, 성수, 마포, 동대문(조건부))만 추진되고 있는 실정이다.



[그림 5] 진흥지구 제도 및 운영개선 방향

## 23 진흥지구(종로, 성수, 마포 등) 현황

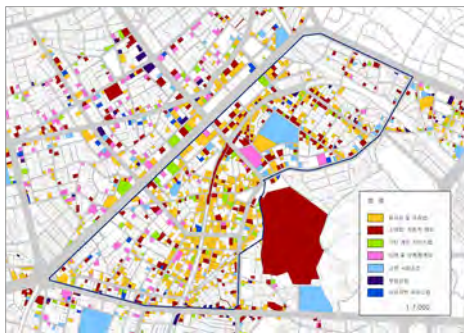
- 기성시가지 내 특화산업 밀집지역에 지정, 권장업종 외 다양한 산업 입지
  - 진흥지구는 지구 내에서 권장업종 사업체 및 종사자 비율이 해당 자치구, 서울시에 비해 상당히 높은 편이다. 2012년 지구별 입지상계수(LQ)를 보면, 종로(귀금속) 99, 성수(IT) 3, 마포(디자인·출판) 6, 동대문(약령 한방) 11로 나타나, 특화·집적되어 있는 업종을 대상으로 진흥지구가 지정되었음을 알 수 있다.
  - 하지만 성수는 인쇄, 기계, 자동차, 신발 등 제조업이, 마포는 주점, 음식점, 패션 소매업 등이 강세를 보이는 등 권장업종 이외의 업종이 혼재되어 있어 지구 내 권장업종과 여타 업종의 관계를 고려하여 운영할 필요가 있다.
- 3년간 지원된 350억원 중 85%가 앵커시설 조성비
  - 서울시는 2011년부터 2013년까지 종로, 성수, 마포의 3개 지구에 총 350억원을 지원했다, 이 중 85%가 앵커시설 조성비로 사용되어 지금까지 진흥지구 정책이 주로 물리적 환경개선에 비중을 두고 추진되었음을 알 수 있다.
  - 한편, 진흥지구 내 산업공동체는 마포가 2012년 8월 ‘홍대앞 산업회’를 구성하여 준비 중이지만, 종로와 성수는 별다른 움직임을 보이지 않고 있다.



[그림 6] 종로 귀금속 그 외 산업 (중분류) 현황



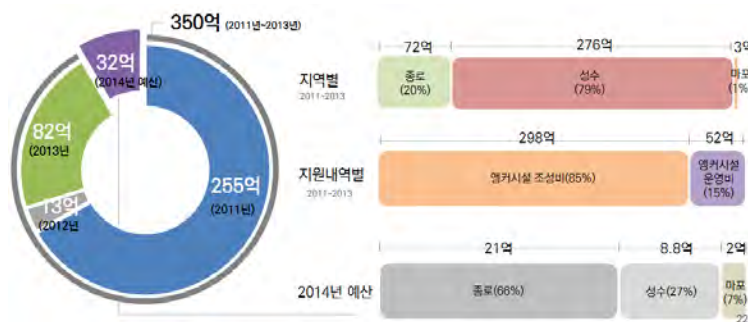
[그림 7] 성수 IT 그 외 산업 (중분류) 현황



[그림 8] 마포 출판·디자인 그 외 산업 (중분류) 현황



[그림 9] 동대문 한방 그 외 산업 (중분류) 현황



[그림 10] 서울시 2011~2013 예산 지원내역

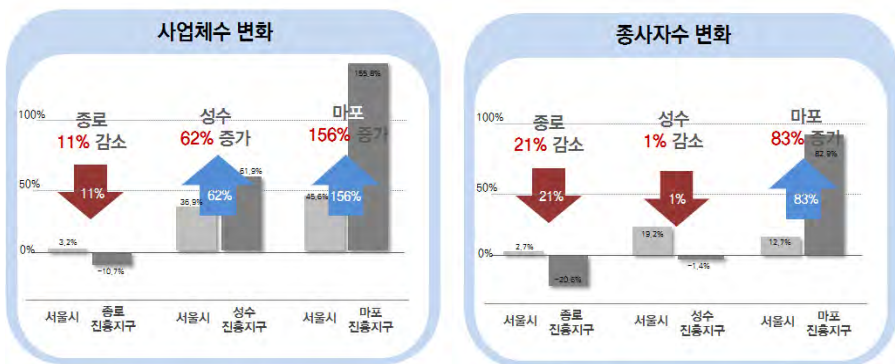


[그림 11] 마포 산업화구성

## 2.4 진흥지구 지정전후 변화와 사업체 의견

- 연구진은 진흥지구의 효과와 실효성을 진단하기 위해 종로, 성수, 마포를 대상으로 2010년 지구지정 전후의 사업체·종사자수, 체감임대료, 산업환경의 변화 등을 조사하였다.

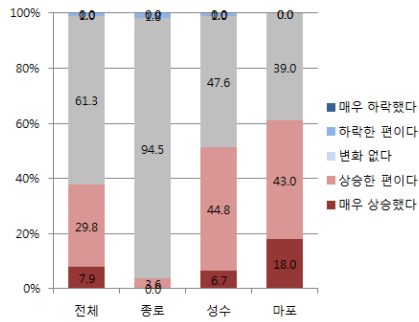
- 사업체·종사자수 : 종로는 감소, 성수는 소규모 사업체 증가, 마포는 증가
  - 진흥지구 지정 이전(2007년)과 이후(2012년)의 지구 내 권장업종 사업체·종사자수 증감률을 서울시와 비교하여 분석한 결과, 종로는 모두 감소, 성수는 소규모 사업체 증가, 마포는 모두 증가한 것으로 나타났다.
  - 종로(귀금속)의 사업체 감소는 세운상가 예지동 일대에 도시환경정비사업이 추진되면서 대다수 점포가 이전한 것이 주된 원인으로 보이며, 성수(IT)는 사업체수가 증가했으나 종사자수는 감소하여 소규모 사업체 위주로 증가한 것을 알 수 있다. 마포(디자인·출판)는 사업체, 종사자수 모두 증가하였다.



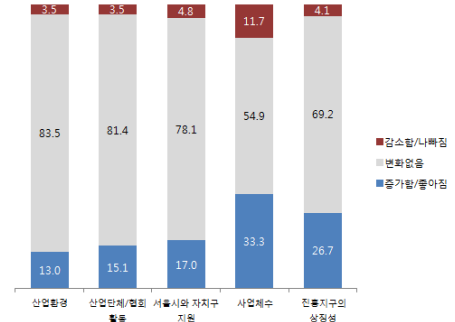
[그림 12] 진흥지구 전후 사업체·종사자수 변화

- 체감 임대료 : 종로는 변화없고, 성수와 마포는 부분 상승 체감
  - 진흥지구 지정 이후 임대료 변화를 설문조사한 결과, 종로는 ‘변화없다’는 응답이 95%, 성수와 마포는 ‘증가했다’는 응답이 각각 52%, 51%로 나타났다. 성수는 신축되는 지식산업센터, 마포는 증가하는 주점, 카페, 음식점 등이 임대료 상승에 영향을 미쳤을 것으로 추측되는데, 진흥지구 지정과 임대료 변화의 상관관계는 보다 면밀한 검토와 모니터링을 통해 지속적으로 확인할 필요가 있다.
- 산업환경 : 전반적으로 변화 없지만, 일부 긍정적인 변화 체감
  - 진흥지구 지정 이후 전반적인 산업환경에 대해 84%가 변화 없다고 응답하였지만, 권장업종 사업체수는 33%가 증가했고, 진흥지구의 상징성은 27%가 높아졌다고 응답하여 일부 긍정적인 변화를 체감하고 있다고 볼 수 있다.

- 또한 사업체의 71%가 향후 지구 내 권장업종이 특화될 가능성이 있다고 응답하여 진흥지구의 산업활성화에도 기대를 걸고 있었다.

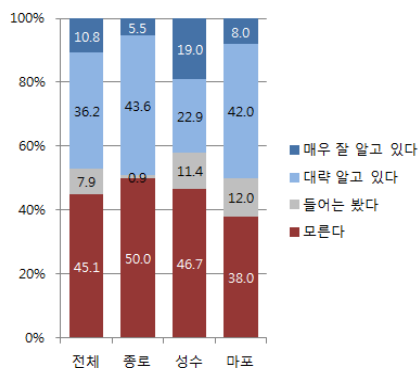


[그림 13] 체감 임대료 변화

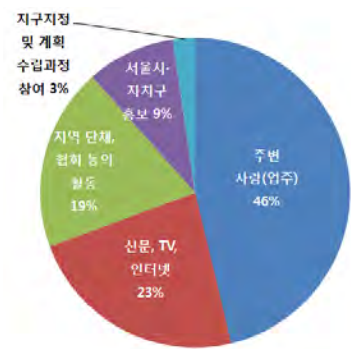


[그림 14] 전반적 산업환경 변화

- 진흥지구 지정 인지도 : 47%만 알고 있으며, 대부분 주변업체를 통해 인지
  - 하지만 진흥지구에 대한 인지도는 상대적으로 낮게 나타났다. 지구 내 사업주들은 진흥지구로 지정된 사실에 대해 47%(종로 49%, 성수 42%, 마포 50%)만이 알고 있다고 응답하였다.
  - 진흥지구 지정은 대부분 주변 업체(46%), 또는 신문·TV·인터넷 등의 매체(23%)를 통해 알게 되었고, 서울시·자치구의 홍보나 진흥계획 수립과정에 참여하여 인지하게 된 비중은 9%로 낮은 편이었다.

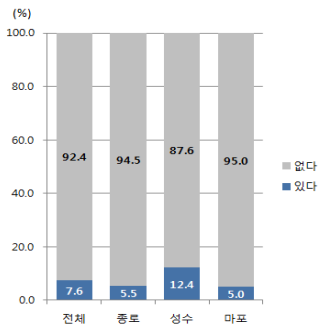


[그림 15] 진흥지구 지정 인지 여부

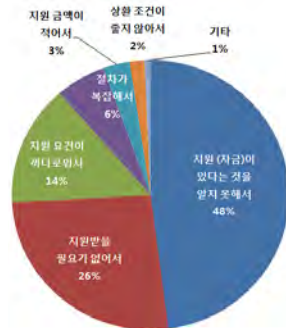


[그림 16] 진흥지구 지정 인지 경로

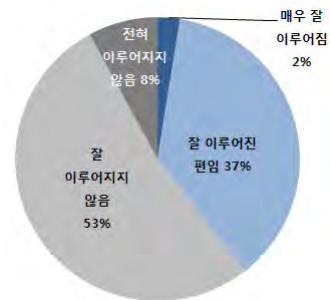
- 중소기업 육성자금 지원 및 진흥계획 수립 시 의견수렴 미흡
  - 2010년 이후 중소기업육성자금을 용자받은 사업주는 8%로 낮은 편인데, 지원받지 않은 이유는 지원 사실을 알지 못하거나(48%), 지원 요건이 까다롭기 때문(14%)이었다.
  - 한편, 진흥계획 수립 시 사업체 의견수렴이 잘 이루어졌다는 응답은 39%로, 의견수렴이 미흡한 것으로 나타났다.



[그림 17] 중소기업 육성자금 지원 여부



[그림 18] 중소기업 육성자금을 지원받지 않은 이유



[그림 19] 계획수립 시 의견수렴

## 2.5 진흥지구 운영실태와 문제점

- 산업활성화보다 물리적 환경개선에 치중
  - 진흥지구는 산업활성화와 도시계획 지원조치가 결합된 정책으로 출발했지만, 기반시설, 앵커시설, 권장업종예정시설에 대한 용적률 인센티브 등 물리적 지원 항목이 강조되면서 산업활성화보다 부동산개발이 우선시되고 있다.
  - 서울시는 2012년 진흥지구 활성화추진계획을 통해 정책기조를 일부 조정했지만, 후속조치가 미흡하여 진흥지구의 역할과 목적에 혼선이 있는 실정이다.
- 기본계획 없이 다수의 대상지 선정, 이원화된 운영절차
  - 서울시는 진흥지구 운영에 대한 기본계획 없이 단기간에 다수의 대상지를 선정하며 빠르게 추진하였다. 특히, 지구 지정 및 계획수립과정이 산업과 도시계획 부서로 이원화되어 단절되거나, 부서·심의위원회 간 입장 차이, 중복 심의 등의 문제가 발생하였다.

- 추진주체 부재, 면밀한 현황조사 없이 진흥계획 수립
  - 진흥지구는 서울시·자치구 주도하에 하향식으로 추진되고 있고, 지구별 특성과 현장의 의견을 조율하여 사업을 추진할 수 있는 실질적인 주체가 없는 실정이다.
  - 진흥계획 수립 시에도 권장업종 사업체에 대한 전수조사나 의견 수렴이 미흡한 편이며, 산업활성화방안이 지역특성을 반영하지 못한 채 추상적으로 제시되고 있다.
- 인센티브 회수 방안 및 모니터링체계 미흡
  - 진흥지구 내 권장업종예정시설이 입지하면 용적률 인센티브를 제공받을 수 있도록 되어 있으나, 용도변경 등 권장업종에 대한 사후 관리방안이 없는 실정이다. 또한 진흥계획 수립 이후 매년 진흥지구의 실적과 효과 등을 평가하도록 되어 있으나, 모니터링체계가 아직 갖추어져 있지 않은 상황이다.

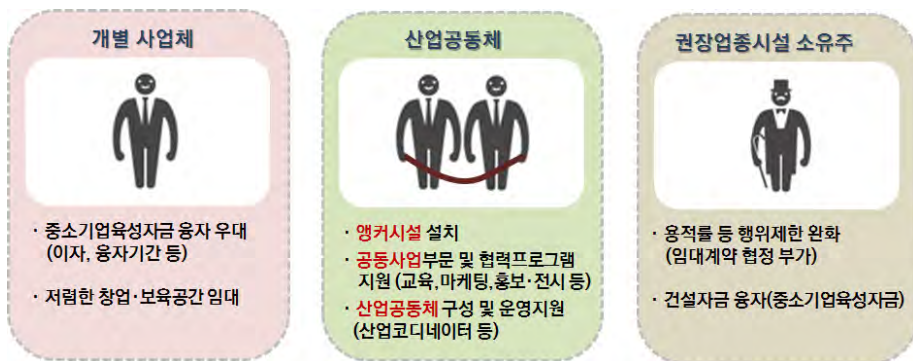
3

### 진흥지구 제도 및 운영 개선방향



[그림 20] 진흥지구 문제점과 개선방향

- 기성시가지 내 장소기반의 특화산업 활성화 정책으로 자리매김
  - 진흥지구는 기성시가지 내에 집적된 ‘장소기반의 특화산업’을 활성화하는 정책으로 자리매김할 필요가 있다. 특히, 대기업보다는 산업환경 변화에 자생적으로 대응하기 어려운 중소기업 규모 사업체를 대상으로 지원하는 것이 적절하다.
- 진흥지구 정책의 안정적 추진기반 마련과 지원항목 재구성
  - 지금까지 제기된 진흥지구 운영상의 문제점을 개선하고, 2012년 정책기조 조정에 따른 후속조치를 담아 안정적인 추진기반을 마련할 필요가 있다.
  - 서울시는 진흥지구에 대한 예산지원 범위를 설정하고, 현재 토지·건물 소유주 위주로 되어 있는 지원항목을 지구 내 권장업종 사업체 중심으로 전환해야 한다. 진흥지구 내 권장업종 사업체에 대한 중소기업육성자금 지원 우대, 산업공동체 구성 및 운영지원 강화, 권장업종시설 소유주에 대해서는 임대계약 협정 부가를 검토할 필요가 있다.



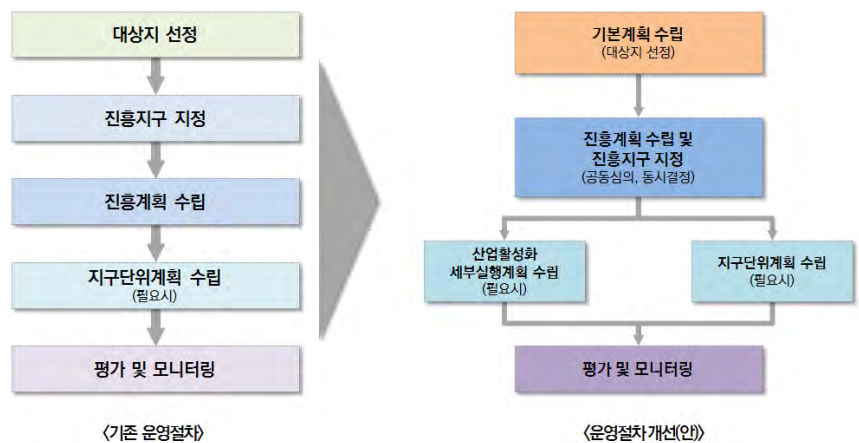
[그림 21] 진흥지구 내 이해관계자별 인센티브 부여

- 진흥지구 지정 및 운영을 위한 서울시 차원의 기본계획 필요
  - 중장기적으로 예측 가능한 진흥지구를 운영하기 위해 서울시 차원의 ‘진흥지구 지정 및 운영 기본계획’을 수립하여 개략적인 대상지 범위, 권장업종 육성 방향, 지원사항 및 우선순위 등을 제시하는 것이 바람직하다.

- 대상지 및 지구지정 요건 강화 필요
  - 현행 조례에 제시되어 있는 산업의 집적성과 성장률 기준을 진흥지구 목표에 부합할 수 있도록 대상지 선정요건을 강화할 필요가 있다. 특히, 자치구의 추진의지, 산업공동체 구성 여부 등을 추가하는 방안을 검토하는 것이 필요하다.
- 진흥지구 = 진흥계획 범위  $\geq$  지구단위계획구역
  - 현행 진흥지구 범위는 최소 기준(8천 $\text{m}^2$ )에 비해 광범위하게 지정되어 있어(최대 75만 $\text{m}^2$ ), 지구단위계획의 과잉 수립, 인센티브 남용 등의 우려가 제기되고 있다. 진흥지구는 산업입지 분포에 따라 지정하여 진흥계획과 동일한 공간범위로 수립하되, 지구단위계획은 권장업종시설의 입지 유도, 물리적 환경개선 등이 필요한 지역에 한정하여 수립해야 한다.

### 3.3 산업·도시 정책 간 통합적 접근 추진

- 진흥지구 지정과 진흥계획을 동시에 결정
  - 현재는 진흥지구를 지정하고 난 후 진흥계획을 수립하도록 되어 있어, 진흥지구 지정 시 산업활성화에 관한 내용과 방향 없이 도시계획 용도지구를 결정하는 절차상의 문제가 있다. 이를 해소하기 위해서는 진흥지구와 진흥계획을 동시에 결정토록 하여 산업활성화와 도시계획 지원의 연계성을 강화하는 것이 요구된다.



[그림 22] 진흥지구 추진 절차 개선(안)

- 진흥지구 심의위원회와 도시계획위원회 간 공동심의 추진
  - 진흥지구와 진흥계획을 동시에 결정하고 산업-도시 분야 간 연계를 강화하기 위해 심의과정을 통합할 필요가 있다. 진흥지구 심의위원회와 도시계획위원회 간 공동심의하는 방안과 절차를 마련할 필요가 있다.

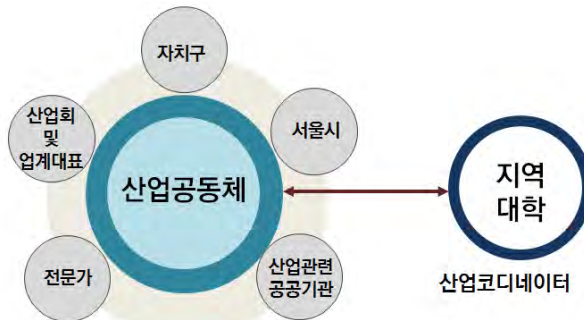
#### 3 4      **산업특성을 반영한 지역밀착형 계획 수립**

- 산업생태계를 반영한 지역밀착형 진흥계획 수립
  - 진흥계획 수립 시 권장업종에 대한 전수조사, 사업체 의견 수렴 등을 통해 지역 특성과 산업생태계 현황을 면밀하게 파악하고, 지역특성을 반영한 지역밀착형 계획을 수립할 필요가 있다. 물리적 지원보다는 산업지원 프로그램을 중심으로 수립하되, 필요시 세부 사업시행계획을 마련하여 체계적으로 실행할 수 있도록 한다.
- 진흥지구 내 필요한 지역에 한정하여 경량화된 지구단위계획 수립
  - 진흥지구 지구단위계획은 반드시 필요한 지역과 항목에 한정하여 수립하도록 한다. 권장업종시설의 입지를 유도하거나 지역환경 개선이 필요한 지역에 한정하고, 중소기업의 특화산업 유지 및 활성화를 위해 필요한 개발규모, 권장·불허용도 등 경량화된 지구단위계획을 수립해야 한다.

#### 3 5      **산업공동체 주도의 운영 및 모니터링체계 마련**

- 산업공동체 구성 및 자치구 전담팀 운영
  - 서울시는 산업공동체가 진흥지구를 주도적으로 운영할 수 있도록 지구별 산업공동체 구성 및 운영을 적극적으로 지원해야 한다. 또한 서울시, 자치구, 산업공동체 및 여타 이해관계자들을 상호 연계하면서 지구 내 산업활성화를 추진하기 위해 진흥지구와 인접한 대학(전문기관)에 ‘산업코디네이터’ 역할을 부여하고 지원하는 방안을 검토할 필요가 있다.

- 서울시는 산업부서인 경제정책과와 도시계획과가 협력적으로 업무를 추진할 수 있도록 하는 절차를 마련하고, 자치구는 산업과 도시분야가 결합된 ‘진흥지구 전담팀’을 운영하는 것이 필요하다.



[그림 23] 산업공동체 구성 및 코디네이터 기능 도입

- 인센티브 환수방안 및 지속적인 모니터링체계 마련
  - 용적률 인센티브 조건인 권장업종비율 위반 시, 해당 면적을 시(구)가 무상임대하여 활용할 수 있도록 페널티를 부과하고, 진흥지구의 효율적인 운영과 평가를 위한 모니터링체계를 마련하는 것이 중요하다.

### 36 후속과제 및 중장기 추진방향

- 현재 추진 중인 4개 지구(종로, 성수, 마포, 동대문)는 진흥계획을 구체화하는 세부 실행계획을 수립하고, 지구 내 산업공동체를 구성·운영하는데 노력을 기울일 필요가 있다. 성수(IT)지구는 인쇄, 수제화, 자동차 정비 등 지구 내 분포해 있는 기존 전통제조업을 권장업종에 추가하는 방안을 검토하도록 한다.
- 2014년 발표된 ‘2030 서울경제비전’은 특화 집적지 및 도시형 특화산업을 위해 진흥지구를 활용할 계획이므로, 진흥지구의 정책 목표와 역할을 고려한 세부적인 추진방안을 마련하는 것이 요구된다.
- 장기적으로 ‘서울시 산업 및 특정개발진흥지구 운영 및 지원에 관한 조례’를 별도로 제정하여 진흥지구의 정책목표와 대상, 추진절차, 사후관리 방안 등을 조정하고, 산업공동체 중심의 추진을 위한 근거를 마련하는 것이 적절하다.

# 차례

|            |                           |            |
|------------|---------------------------|------------|
| <b>I</b>   | <b>연구개요</b>               | <b>26</b>  |
| 1          | 연구의 배경과 목적                | 26         |
| 2          | 연구의 범위와 방법                | 27         |
| 3          | 선행연구 검토                   | 30         |
| <br>       |                           |            |
| <b>II</b>  | <b>진흥지구 도입배경과 정책기조 변화</b> | <b>32</b>  |
| 1          | 진흥지구 도입배경과 정책목표           | 32         |
| 2          | 진흥지구 관련 제도 분석             | 35         |
| 3          | 진흥지구 정책기조 변화              | 41         |
| 4          | 소결 : 진흥지구 관련 쟁점           | 47         |
| <br>       |                           |            |
| <b>III</b> | <b>진흥지구 지정 및 전후 변화분석</b>  | <b>50</b>  |
| 1          | 대상지 및 지구 지정 현황            | 50         |
| 2          | 진흥지구 산업 및 도시계획현황          | 53         |
| 3          | 진흥지구 지원 및 운영현황            | 81         |
| 4          | 지구지정 전후 변화분석              | 90         |
| 5          | 소결                        | 100        |
| <br>       |                           |            |
| <b>IV</b>  | <b>진흥지구 운영실태와 문제 진단</b>   | <b>104</b> |
| 1          | 조사개요                      | 104        |
| 2          | 입지 장단점 및 이전 고려 여부         | 107        |
| 3          | 진흥지구 및 권장업종 인지도           | 110        |
| 4          | 서울시 지원 및 운영에 대한 의견        | 113        |
| 5          | 진흥지구 제도 및 운영상의 문제점        | 121        |

|           |                           |            |
|-----------|---------------------------|------------|
| <b>V</b>  | <b>진흥지구 제도 및 운영 개선방향</b>  | <b>128</b> |
| 1         | 기본방향                      | 128        |
| 2         | 진흥지구 정책목표 및 역할 재정립        | 130        |
| 3         | 기본계획 수립 및 대상지 요건 개선       | 132        |
| 4         | 산업 및 도시 간 통합적 정책 추진       | 134        |
| 5         | 산업특성을 반영한 지역밀착형 계획 수립     | 135        |
| 6         | 산업공동체 주도의 운영 및 모니터링 체계 마련 | 136        |
| <br>      |                           |            |
| <b>VI</b> | <b>결론 및 정책제언</b>          | <b>140</b> |
| 1         | 요약 및 결론                   | 140        |
| 2         | 정책건의 및 향후과제               | 144        |
| <br>      |                           |            |
|           | <b>참고문헌</b>               | <b>146</b> |
|           | <b>부록</b>                 | <b>148</b> |

## 표차례

|        |                            |    |
|--------|----------------------------|----|
| 표 1-1  | 선행연구 검토                    | 30 |
| 표 2-1  | 국토계획법상 개발진흥지구의 정의 및 분류     | 32 |
| 표 2-2  | 산업 및 특정개발진흥지구의 개념          | 33 |
| 표 2-3  | 대상지 선정 및 지정기준              | 36 |
| 표 2-4  | 산업 및 특정개발진흥지구의 세부 지원사항     | 38 |
| 표 2-5  | 대상지 신청서 내용                 | 39 |
| 표 2-6  | 진흥계획의 내용과 평가내용             | 40 |
| 표 2-7  | 진흥지구 심의위원회 및 실무위원회의 역할과 구성 | 40 |
| 표 2-8  | 진흥지구의 시기별 목표와 추진방향         | 41 |
| 표 2-9  | 진흥지구 활성화 추진계획(2012)의 주요내용  | 45 |
| 표 2-10 | 진흥지구 시기별 정책 비교             | 46 |
| 표 3-1  | 대상지 추진현황                   | 51 |
| 표 3-2  | 진흥지구 1·2차 대상지              | 52 |
| 표 3-3  | 진흥지구 3차 대상지 신청지(적정)        | 52 |
| 표 3-4  | 종로 귀금속 지구 개요               | 53 |
| 표 3-5  | 종로 귀금속 산업특정개발진흥지구 권장업종     | 53 |
| 표 3-6  | 종로 귀금속 대상지내 권장업종 현황        | 56 |
| 표 3-7  | 종로 귀금속 권장업종 LQ             | 57 |
| 표 3-8  | 종로 귀금속 그 외 산업(소분류)         | 57 |
| 표 3-9  | 성수 IT 지구 개요                | 60 |
| 표 3-10 | 성수 IT 산업특정개발진흥지구 권장업종      | 60 |
| 표 3-11 | 성수 IT 대상지내 권장업종 현황         | 63 |
| 표 3-12 | 성수 IT 권장업종 LQ              | 64 |
| 표 3-13 | 성수 IT 그 외 산업(소분류)          | 64 |
| 표 3-14 | 마포 디자인·출판 지구 개요            | 67 |
| 표 3-15 | 마포 디자인·출판 산업특정개발진흥지구 권장업종  | 67 |
| 표 3-16 | 마포 디자인·출판 대상지내 권장업종 현황     | 70 |

|        |                              |     |
|--------|------------------------------|-----|
| 표 3-17 | 마포 IT 권장업종 LQ                | 71  |
| 표 3-18 | 마포 출판·디자인 그 외 산업(소분류)        | 71  |
| 표 3-19 | 동대문 한방 지구 개요                 | 75  |
| 표 3-20 | 동대문 한방 산업특정개발진흥지구 권장업종       | 75  |
| 표 3-21 | 동대문 한방 대상지내 권장업종 현황          | 78  |
| 표 3-22 | 동대문 한방 약령시 권장업종 LQ           | 79  |
| 표 3-23 | 동대문 한방 그 외 산업(소분류)           | 79  |
| 표 3-24 | 2011~2013년 진흥지구 지원 내역        | 82  |
| 표 3-25 | 2014년 진흥지구 지원 예산             | 83  |
| 표 3-26 | 종로구 앵커시설 면적 및 기능             | 84  |
| 표 3-27 | 성동구 앵커시설 개요                  | 86  |
| 표 3-28 | 성동구 앵커시설 운영 계획               | 86  |
| 표 3-29 | 마포구 앵커시설 개요                  | 87  |
| 표 3-30 | 서울시 및 진흥지구의 권장업종 사업체·종사자수 변화 | 91  |
| 표 3-31 | 종로 진흥지구 건축동향                 | 92  |
| 표 3-32 | 성수 진흥지구 건축동향                 | 93  |
| 표 3-33 | 마포 진흥지구 건축동향                 | 93  |
| 표 3-34 | 진흥지구 지정 이후 임대료 변화            | 97  |
| 표 3-35 | 진흥지구 지정과 임대료 변화의 상관관계        | 97  |
| 표 3-36 | 진흥지구 지정 이후 변화                | 99  |
| 표 4-1  | 설문대상 및 응답수                   | 104 |
| 표 4-2  | 응답업체 특성                      | 106 |
| 표 4-3  | 입지적 장점                       | 107 |
| 표 4-4  | 입지적 단점                       | 108 |
| 표 4-5  | 사업장 이전 고려 여부                 | 109 |
| 표 4-6  | 사업장 이전 고려 이유                 | 110 |
| 표 4-7  | 진흥지구 지정 인지 여부                | 111 |
| 표 4-8  | 진흥지구 지정 인지 경로                | 111 |
| 표 4-9  | 권장업종 인지 여부                   | 112 |
| 표 4-10 | 성수 권장업종에 기존 제조업 포함 적절성       | 112 |

|        |                                   |     |
|--------|-----------------------------------|-----|
| 표 4-11 | 중소기업 육성자금을 지원받지 않은 이유             | 114 |
| 표 4-12 | 계획수립과정 중 사업체 의견수렴                 | 114 |
| 표 4-13 | 지구별 진흥계획 내용 중 우선 추진사항             | 115 |
| 표 4-14 | 진흥지구의 산업 활성화를 위해 우선적으로 지원이 필요한 항목 | 116 |
| 표 4-15 | 중소기업 육성자금 개선점                     | 117 |
| 표 4-16 | 종합지원센터에서 가장 필요한 기능·공간             | 118 |
| 표 4-17 | 건축물 규제완화 필요성                      | 119 |
| 표 4-18 | 진흥계획 수립 운영에서 중요한 역할 주체            | 119 |
| 표 4-19 | 산업회(협의회) 참여 의향                    | 119 |
| 표 4-20 | 향후 서울시·자치구 우선지원 사항                | 120 |

## 그림차례

|         |                                 |    |
|---------|---------------------------------|----|
| 그림 1-1  | 산업 및 특정개발진흥지구 관련 기사             | 26 |
| 그림 1-2  | 연구질문 및 방법                       | 28 |
| 그림 2-1  | 산업 및 특정개발진흥지구 개념도               | 32 |
| 그림 2-2  | 산업클러스터 활성화의 4가지 조건              | 34 |
| 그림 2-3  | 진흥지구 지원사항                       | 37 |
| 그림 2-4  | 산업 및 특정개발진흥지구 운영절차              | 38 |
| 그림 2-5  | 진흥지구 활성화 추진계획(2012)의 전략과 방향     | 44 |
| 그림 3-1  | 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 대상지 및 지구 지정현황 | 51 |
| 그림 3-2  | 종로 귀금속 진흥지구 위치                  | 54 |
| 그림 3-3  | 종로 귀금속 용도지역지구·지구단위계획·정비사업       | 54 |
| 그림 3-4  | 종로 귀금속 진흥지구 현황                  | 55 |
| 그림 3-5  | 종로 귀금속 권장업종 분포                  | 58 |
| 그림 3-6  | 종로 귀금속 그 외 산업(중분류) 현황           | 58 |
| 그림 3-7  | 성수 IT 진흥지구 위치                   | 61 |
| 그림 3-8  | 성수 IT 용도지역지구·지구단위계획·정비사업        | 61 |
| 그림 3-9  | 성수 IT 진흥지구 현황                   | 62 |
| 그림 3-10 | 성수 IT 권장업종 분포                   | 65 |
| 그림 3-11 | 성수 IT 그 외 산업(중분류) 현황            | 65 |
| 그림 3-12 | 마포 디자인·출판 진흥지구 위치               | 68 |
| 그림 3-13 | 마포 디자인·출판 용도지역지구·지구단위계획·정비사업    | 68 |
| 그림 3-14 | 마포 디자인·출판진흥지구 현황                | 69 |
| 그림 3-15 | 마포 디자인·출판 권장업종 분포               | 72 |
| 그림 3-16 | 마포 출판·디자인 그 외 산업(중분류) 현황        | 72 |
| 그림 3-17 | 마포 지구단위계획 구역 권역 구분              | 74 |
| 그림 3-18 | 마포 지구단위계획(안) 주요 내용              | 74 |
| 그림 3-19 | 동대문 한방 진흥지구 위치                  | 76 |
| 그림 3-20 | 동대문 한방 용도지역지구·지구단위계획·정비사업       | 76 |

|         |                       |     |
|---------|-----------------------|-----|
| 그림 3-21 | 동대문 한방 약령시 진흥지구 현황    | 77  |
| 그림 3-22 | 동대문 한방 권장업종 분포        | 80  |
| 그림 3-23 | 동대문 한방 그 외 산업(중분류) 현황 | 80  |
| 그림 3-24 | 서울시 지원 내역             | 82  |
| 그림 3-25 | 종로 앵커시설 예정시설 및 위치     | 85  |
| 그림 3-26 | 성수 IT종합센터 운영현황        | 87  |
| 그림 3-27 | 마포 앵커시설 개소식           | 87  |
| 그림 3-28 | 종로 귀금속 단협 활동현황        | 88  |
| 그림 3-29 | 진흥지구 전후 사업체 종사자수 변화   | 90  |
| 그림 3-30 | 종로 진흥지구 건축동향          | 94  |
| 그림 3-31 | 성수 진흥지구 건축동향          | 94  |
| 그림 3-32 | 마포 진흥지구 건축동향          | 95  |
| 그림 3-33 | 체감 임대료 조사 결과          | 96  |
| 그림 3-34 | 진흥지구 지정과 임대료 변화 상관관계  | 97  |
| 그림 3-35 | 진흥지구 지정 이후 변화         | 98  |
| 그림 4-1  | 입주시기                  | 105 |
| 그림 4-2  | 업체 규모                 | 105 |
| 그림 4-3  | 입지적 장점                | 107 |
| 그림 4-4  | 입지적 단점                | 108 |
| 그림 4-5  | 사업장 이전 고려 여부          | 109 |
| 그림 4-6  | 사업장 이전 고려 이유          | 109 |
| 그림 4-7  | 진흥지구 지정 인지 여부         | 111 |
| 그림 4-8  | 진흥지구 지정 인지 경로         | 111 |
| 그림 4-9  | 권장업종 인지 여부            | 112 |
| 그림 4-10 | 기존 제조업 포함 적절성         | 112 |
| 그림 4-11 | 중소기업 육성자금 지원 여부       | 113 |
| 그림 4-12 | 중소기업 육성자금을 지원받지 않은 이유 | 113 |
| 그림 4-13 | 계획수립과정 중 사업체 의견수렴     | 114 |
| 그림 4-14 | 지구별 진흥계획 내용 중 우선 추진사항 | 115 |
| 그림 4-15 | 서울시 우선 지원 사항          | 116 |

|         |                                |     |
|---------|--------------------------------|-----|
| 그림 4-16 | 중소기업 육성자금 개선점                  | 117 |
| 그림 4-17 | 종합지원센터에서 가장 필요한 기능·공간          | 118 |
| 그림 4-18 | 건축물 규제완화 필요성                   | 119 |
| 그림 4-19 | 중요 역할 주체                       | 119 |
| 그림 4-20 | 산업회(협의회) 참여 의향                 | 119 |
| 그림 4-21 | 향후 서울시·자치구 우선 지원 사항            | 120 |
| 그림 5-1  | 진흥지구 제도 및 운영개선 방향              | 128 |
| 그림 5-2  | 서울시 2030 경제비전 : 진흥지구 활용 방안     | 130 |
| 그림 5-3  | 주체별 인센티브 재설정                   | 132 |
| 그림 5-4  | 진흥지구 대상지 선정기준                  | 133 |
| 그림 5-5  | 지구단위계획구역의 범위 조정                | 134 |
| 그림 5-6  | 진흥지구 운영절차 개선(안)                | 135 |
| 그림 5-7  | 산업공동체 구성 및 코디네이터 기능 도입         | 137 |
| 그림 5-8  | 서울시 부서 간 업무 분담 및 자치구 전담팀 구성(안) | 137 |

# I 연구개요

- 1 연구의 배경과 목적
- 2 연구의 범위와 방법
- 3 선행연구 검토

# I 연구개요

## 1 연구의 배경과 목적

### ○ 산업 및 특정개발진흥지구의 운영실태 진단 및 개선 필요

- 서울시는 도심형 제조업의 산업환경을 보호·개선하고, 신성장동력산업을 육성하기 위해 2007년 ‘산업 및 특정개발진흥지구(이하 ‘진흥지구’)' 제도를 도입하였다. 2009년 이후 12개 대상지를 선정하고, 이 중 7개 지구를 진흥지구로 지정하여 운영하고 있다.<sup>1)</sup>
- 산업 및 특정개발진흥지구는 산업 활성화와 도시계획적 지원조치가 결합된 정책이지만, 초기에는 앵커시설, 용적률 인센티브 등 물리적 환경 개선과 도시계획적 지원이 강조된 ‘산업뉴타운’ 정책으로 추진되었다.
- 그간의 추진과정을 보면, 다수의 진흥지구를 한꺼번에 지정하여 운영하는 문제를 비롯하여 지구 내 집적되어 있는 산업(권장업종)을 활성화하기보다 물리적 환경 개선에 치우친 정책이라는 비판이 제기되었다. 이에 따라 서울시는 2012년 지구 내 산업활성화를 지원하는 방향으로 진흥지구의 정책기조를 조정하였으나, 여전히 진흥지구 본연의 목적에 부합하지 못한다는 우려가 있다.



[그림 1-1] 산업 및 특정개발진흥지구 관련 기사

<sup>1)</sup> 7개 진흥지구는 종로(귀금속), 중구(금융), 성수(IT), 마포(디자인·출판), 여의도(금융), 양재(R&D), 동대문(약령시 한방)임.

- 지금까지 진흥지구에 대해서는 ① 서울시 차원의 종합적인 계획 없이 다수의 진흥지구를 지정·운영하는 문제, ② 지역 및 산업 특성을 반영하지 못한 진흥계획의 문제, ③ 산업지원 및 세제감면 조치의 실효성 부재 문제, ④ 용적률 인센티브를 전제로 한 과잉계획 문제 등이 제기되었다.
- 특히, 권장업종시설에 대한 용적률 인센티브로 인해 진흥지구 지정 이후 상가 임대료가 상승하여 영세한 권장업종이 오히려 퇴출된다는 문제가 제기됨에 따라 진흥지구의 운영실태와 실효성을 면밀하게 파악하여 개선방향을 모색할 필요가 있다.

#### ○ 연구 목적

- 이 연구는 서울의 도심형 제조업과 신성장력산업의 활성화를 도모하고, 노후화된 산업환경의 개선을 지원하기 위해 도입된 산업 및 특정개발진흥지구의 운영실태와 문제점을 파악하고, 제도 및 운영상의 개선방향을 제시하는 데 목적이 있다.

## 2

### 연구의 범위와 방법

#### ○ 연구 질문

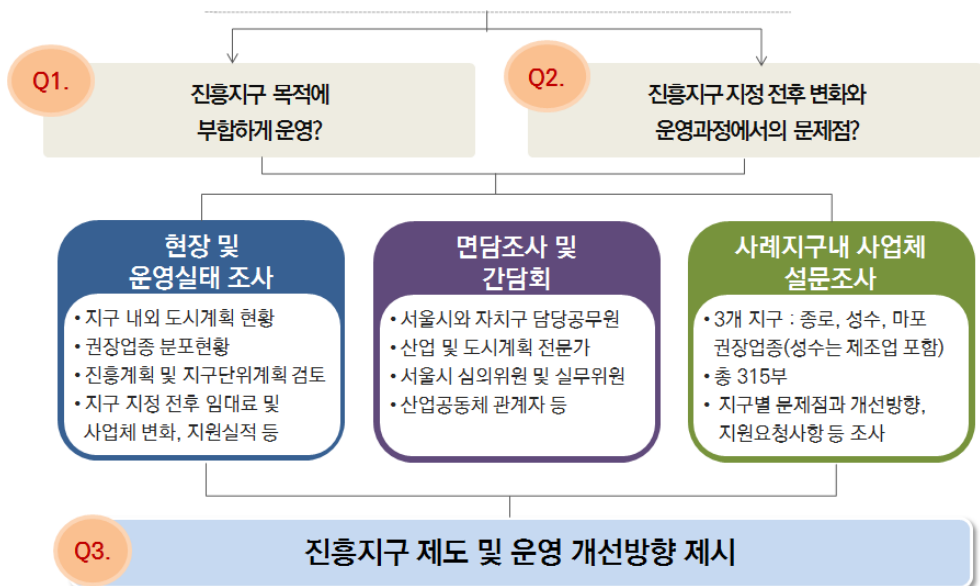
- 이 연구는 산업 및 특정개발진흥지구의 지정 목적과 운영실태를 진단하기 위해 다음의 세 가지 연구 질문을 설정하였다.

첫째, 서울시가 산업 및 특정개발진흥지구를 도입한 목적은 무엇이며, 도입 목적에 부합하게 운영되고 있는가?

둘째, 진흥지구 지정 전후 지구 내 산업환경에는 어떤 변화가 있으며, 운영과정에서 나타난 문제점은 무엇인가?

셋째, 산업활성화라는 진흥지구 본연의 목적에 충실하기 위해 진흥지구 제도 및 운영을 어떻게 개선해야 하는가?

## 산업 및 특정개발진흥지구 정책변화 및 운영실태 진단



[그림 1-2] 연구질문 및 방법

### ○ 연구방법

- 진흥지구 운영실태를 진단하고 개선방향을 모색하기 위해 ① 문헌조사, ② 현장 및 운영실태 조사, ③ 담당자·전문가 면담조사, ④ 진흥지구 내 사업체 설문조사를 실시하였다.
- 문헌조사
  - 진흥지구 도입부터 대상지 선정, 지구 지정 및 운영에 관한 서울시 심의 및 회의자료, 지구별 진흥계획 보고서 등까지 검토하였다.
- 현장 및 운영실태 조사
  - 진흥지구로 지정된 4개 지구(종로, 성수, 마포, 동대문)의 도시계획 및 산업현황을 분석하고, 진흥계획이 고시된 3개 지구(종로, 성수, 마포)를 사례로 서울시 지원 실적, 지구지정 전후의 임대료, 사업체·종사자 수, 건축동향 등의 변화를 조사분석하였다.

- 담당자·전문가 면담조사
  - 진흥지구 제도의 도입과 정책변화, 운영과정에서 제기된 문제점을 파악하기 위해 서울시(산업정책과, 도시계획과, 도시계획상임기획단), 자치구(종로, 성동, 마포, 동대문, 중랑구)의 담당공무원, 산업공동체 관계자(종로, 마포)를 면담 조사하고, 진흥지구 실무위원과 전문가를 대상으로 간담회를 개최하였다.
- 진흥지구 사업체 설문조사
  - 진흥지구 운영 및 개선방향에 대한 사업주들의 의견을 파악하기 위해 진흥계획이 고시된 3개 지구(종로, 성수, 마포) 내 사업체를 대상으로 설문조사를 실시하였다.<sup>2</sup>
  - 1 : 1 면접방식으로 진행된 설문조사는 종로 110부, 성수 105부, 마포 100부 등 총 315부가 회수되었고, 진흥지구에 대한 인지도, 운영상의 문제점과 개선방향, 지원요청사항 등에 대한 의견을 조사하였다.

#### 〈설문조사 개요〉

1. 조사기간 : 2014년 2월 27일 ~ 3월 26일(1개월)
2. 조사기관 : 코리아리서치
3. 조사방법 : 3개 지구 사업체 대표자 대상 방문 면접조사
4. 조사내용 : 총 26문항
  - 사업체 현황 및 입지 장단점
  - 진흥지구에 대한 인지도와 전후 변화
  - 진흥지구 지원 및 운영에 대한 의견 등
5. 조사부수 : 총 315부
  - 종로(귀금속) 110부, 성수 105부(IT 63부, 전통제조업 42부), 마포(디자인·출판) 100부

<sup>2</sup>

종로(귀금속), 마포(디자인·출판)는 권장업종을 대상으로 조사하였고, 성수는 권장업종(IT)외에 인쇄, 자동차수리 등 전통제조업이 상당수 입지하고 있어 일부를 할당하여 조사하였음.

## 선행연구 검토

### ○ 진흥지구 운영실태에 대한 중간평가 연구 전무

- 서울시 산업 및 특정개발진흥지구는 2010년 이후 지구 지정이 이루어졌고, 3~4개 지구만 진흥계획이 확정되어 운영되고 있기 때문에, 관련된 연구가 많지 않은 편이다. 진흥지구에 대한 최초 연구는 초기 제도 설계를 위한 박희석(2005)의 진흥지구 계획수립을 위한 연구를 들 수 있다.
- 이후 서울시(2009)는 진흥지구의 지정 기준과 절차, 계획수립, 지원조치 등 진흥지구의 운영 전반을 다룬 ‘산업 및 특정개발진흥지구 운영관리방안’ 연구를 진행하였다.
- 진흥지구에 대한 사례연구로는 마포 특정개발진흥지구 지정을 앞두고, 예상되는 문제점과 개선과제를 제시한 최종인(2012)의 연구가 있다. 하지만 이 연구는 대상지가 마포에 한정되어 있고, 진흥계획이 승인되기 이전 상황만을 대상으로 분석했다는 한계가 있다.
- 이처럼 진흥지구와 관련된 선행연구는 서울시가 진흥지구를 어떻게 지정·운영할 것인지를 설계하는 연구가 대부분이다. 2010년 진흥지구 지정 이후 운영실태와 문제점을 중간 점검하거나 개선방향을 제시한 연구는 없는 실정이다.

[표 1-1] 선행연구 검토

| 저자(연도)        | 연구제목 (출처)                                                        | 주요내용                                                                       | 차이점                                                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 박희석<br>(2005) | 산업개발진흥지구 계획 수립을 위한 연구<br>(서울시정개발연구원)                             | 산업개발진흥지구 계획수립을 위한 기초 연구로, 지구지정 요건과 절차, 물리적·제도적 지원과 규제완화 조치 등에 대한 정책 방향을 제언 | · 기존 연구들은 서울시가 산업 및 특정개발진흥지구를 도입하기 위한 요건과 절차, 지원조치 등을 마련하기 위한 연구가 대부분임.<br>· 2010년 산업 및 특정개발진흥지구가 지정된 이후 운영실태와 문제점을 중간 점검하거나 개선방향을 제안한 연구는 없음. |
| 서울시<br>(2009) | 산업 및 특정개발진흥지구 운영 관리방안 연구<br>(서울시)                                | 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 지정 및 운영을 위한 절차, 계획수립, 지원조치 등 운영 전반에 관한 사항을 제시            |                                                                                                                                                |
| 최종인<br>(2012) | 특정개발진흥지구제도 활성화를 위한 개선방안에 관한 연구-마포구 디자인진흥지구를 중심으로<br>(홍익대 석사학위논문) | 2010년 1월 지정된 마포구 디자인 진흥지구의 운영을 앞두고 예상되는 문제점과 개선과제를 제시                      |                                                                                                                                                |

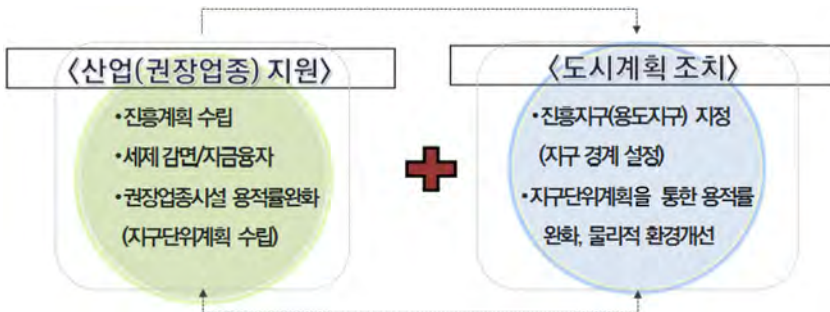
## II 진흥지구 도입배경과 정책기조 변화

- 1 진흥지구 도입배경과 정책목표
- 2 진흥지구 관련 제도 분석
- 3 진흥지구 정책기조 변화
- 4 소결 : 진흥지구 관련 쟁점

## II 진흥지구 도입배경과 정책기조 변화

### 1 진흥지구 도입배경과 정책목표

- 진흥지구 정의 및 법적 근거
  - ‘산업 및 특정개발진흥지구’는 도시계획 용도지구 중 하나로, 지구 내 집적되어 있는 산업(권장업종)을 활성화하는 조치와 도시계획적 지원조치가 결합된 정책이다.



[그림 2-1] 산업 및 특정개발진흥지구 개념도

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」은 용도지구 중 하나인 ‘개발진흥지구’를 “주거·상업·공업·유통물류·관광·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구”로 정의하고(법 제37조), 이를 주거개발, 상업·유통개발, 관광·휴양개발, 복합개발, 특정개발진흥지구 등 5가지 유형으로 세분화하고 있다(시행령 제31조).

[표 2-1] 국토계획법상 개발진흥지구의 정의 및 분류

| 구분          | 정의                                                                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| 개발진흥지구      | 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구           |
| 주거개발진흥지구    | 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구                                         |
| 산업·유통개발진흥지구 | 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구                               |
| 관광·휴양개발진흥지구 | 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구                                      |
| 복합개발진흥지구    | 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발할 필요가 있는 지구        |
| 특정개발진흥지구    | 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구 |

- 국토계획법 제37조에 따르면, 시·도지사, 대도시 시장은 지역여건상 필요한 경우 용도지구를 세분하여 지정하거나 변경할 수 있으며, 조례를 통해 용도지구의 명칭, 목적 등을 정할 수 있다.
- 이에 따라 서울시는 「서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조를 통해 ‘산업개발진흥지구’와 ‘특정개발진흥지구’로 구분하여 ‘산업 및 특정개발진흥지구(이하 진흥지구)’를 운영하고 있다.
- 여기서 “산업개발진흥지구”란 정보통신(IT), 바이오(BT), 나노(NT) 산업, 디자인·패션, 인쇄·출판업 등 공업기능 중심의 권장업종을 유치·육성하기 위한 지구를 말하며, “특정개발진흥지구”란 디지털콘텐츠, 금융·보험업, 비즈니스 서비스업, 연구 및 개발업 등 비 공업기능 중심의 권장업종을 유치·육성하기 위한 지구를 말한다(조례 제2조 및 시행규칙 제3조).<sup>3</sup>

[표 2-2] 산업 및 특정개발진흥지구의 개념

| 구분   | 산업개발진흥지구                                          | 특정개발진흥지구                                      |
|------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 지정목적 | 공업기능 중심의 권장업종 유치 육성                               | 비 공업기능 중심의 권장업종 유치 육성                         |
| 권장업종 | 정보통신(IT), 바이오(BT), 나노(NT) 산업, 디자인·패션 산업, 인쇄·출판업 등 | 디지털콘텐츠 산업, 금융·보험업, 비즈니스 서비스업, 연구 및 개발업(R&D) 등 |

자료 : 서울시, 2009. 2. 23, 산업·특정개발진흥지구 선정심의계획 및 조례 시행규칙 제3조

#### ○ 진흥지구 도입배경

- ‘산업 및 특정개발진흥지구’는 서울의 산업기반이 잠식되고 있는 상황에서 규제 위주의 산업입지 정책으로 인해 산업기반시설이 노후화되는 문제에 대처하기 위해 도입되었다. 서울의 새로운 산업입지 공간을 확보하고, 노후화된 산업지역을 재정비하기 위해 도입된 것이다.
- 서울의 대표적인 산업공간이라고 할 수 있는 준공업지역은 1966년 87.4km<sup>2</sup>였으나 1986년 30.9km<sup>2</sup>, 2009년에는 27.7km<sup>2</sup>로 그 면적이 68%나 감소하였다. 산업구조가 제조업에서 서비스업 위주로 전환되고 수도권 내 제조업에 대한 규제정책이 계속됨에 따라, 서울의 전통 제조업은 쇠퇴하는 산업환경 속에서

<sup>3</sup> 서울시 경제진흥실, 2012, “산업 및 특정개발진흥지구 활성화 추진계획”, 2쪽

변화에 적응하는데 한계를 겪어 왔다.

- 한편, 세계적으로 연관 산업들을 상호연계·집적시키는 ‘산업클러스터 활성화 전략’이 전개되었는데, 서울시는 이러한 정책기조를 반영하여 특정지역에 집적된 산업의 경쟁력을 제고할 필요성이 제기됨에 따라 진흥지구 정책을 도입하게 된 것이다.<sup>4</sup>

#### ○ 진흥지구 정책목표

- 진흥지구는 ‘산업활성화를 위한 체계적 지원조치와 노후화된 산업환경의 개선을 통해 지구 내 산업의 경쟁력을 강화’하는 것을 목적으로 한다.<sup>5</sup> 제조업 및 서비스업의 집적을 촉진하고 산업환경을 개선하는 일종의 ‘산업클러스터 활성화전략’이라고 할 수 있다.
- 산업클러스터를 활성화하기 위해서는 ① 공간경제적 조건(배후시장, 근접성·네트워킹), ② 인프라 조건(물적·산업 인프라)뿐만 아니라, ③ 인적자원 조건(숙련노동), ④ 클러스터 관리역량(관련주체 참여·협력) 등에 대한 종합적인 지원과 기반 구축이 필요하다.



자료 : 서울시, 2009, 「산업 및 특정개발진흥지구 육성관리방안 연구」, 33쪽

[그림 2-2] 산업클러스터 활성화의 4가지 조건

<sup>4</sup> 서울시, 2009, 「산업 및 특정개발진흥지구 육성관리방안 연구」, 4쪽

<sup>5</sup> 서울시, 2009, 「문화산업진흥지구 조성계획 수립 연구」, 47쪽

## 진흥지구 관련제도

- 진흥지구는 도시계획적 조치와 산업지원 조치가 연계된 정책으로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 근거로 하며, 「서울시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」에 따라 추진하고 있다.
- 국토계획법 제 37조 및 시행령 제31조는 “산업유통개발진흥지구”와 “특정개발진흥지구”를 정의·분류하고, 지구단위계획을 수립할 경우 용적률 등을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있다(시행령 제46조).
- 서울시는 2008년 「서울시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」를 개정하여 전략산업의 선정·육성 및 지원과 함께, 진흥지구 대상지 선정 및 지구 지정, 진흥계획의 수립 및 추진, 지원계획 등에 관한 사항을 규정하고 있다.

## 진흥지구 운영방식

- 진흥지구의 지정·운영은 「서울시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」와 시행규칙에 근거하여 이루어진다. 조례는 진흥지구의 지정·운영(제11조), 진흥계획의 수립(제12조), 진흥지구에 대한 지원(제13조), 심의위원회 구성·운영(제14조) 등에 관한 내용을 규정하고 있다.
  - 시행규칙은 조례를 보완하여 진흥지구의 관리기관(제2조), 대상지 선정 기본요건(제3조), 대상지 신청 및 선정(제4,5조), 진흥계획 수립(제6조), 권장업종 시설 등 지정·관리(제7조), 진흥계획의 평가(제8조) 등에 대해 규정하고 있다.
- 대상지 선정 요건
- 진흥지구를 지정하기 위해서는 먼저 지정대상지에 선정되어야 한다. 지정대상지란 진흥지구로 지정될 대상지라고 할 수 있는데, 조례는 대상지 선정을 위한 기본요건으로 면적, 업종, 집적도를 제시하고 있다(조례 제11조).
  - 첫째, 진흥지구 면적은 최소 8천㎡ 이상을 원칙으로 하지만, 중·소규모의 공장 이전적지가 있는 등 필요한 경우 5천㎡ 이상으로 설정할 수 있다.

- 둘째, 진흥지구 내 권장업종<sup>6</sup>은 디지털콘텐츠, IT, BT, NT, 금융 및 보험업, 비즈니스 서비스업, 디자인·패션, 연구 및 개발업, 인쇄·출판업 등 7개 산업 외에, 서울의 경제 활성화에 기여할 수 있다고 시장이 인정하는 산업을 말한다.
- 셋째, 산업의 집적도는 권장업종 종사자수나 성장률, 공장부지 비율이 일정기준 이상이거나 전략산업의 유치·육성을 위해 시장이 특별히 인정하는 지역을 대상으로 선정한다.
- 서울시는 신청된 대상지에 대해 대상지역의 적합성, 발전가능성, 추진주체의 육성 의지 등을 심의(진흥지구심의위원회)하여 선정한다.

[표 2-3] 대상지 선정 및 지정기준

| 구분                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대상지 지정기준<br>(조례 제11조, 시행규칙 제3조) | 면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8천㎡ 이상<br>(중·소규모의 공장이전적지 등 필요한 경우 5천㎡로 설정 가능)                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | 업종                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 디지털콘텐츠 산업, 정보통신(IT), 바이오(BT), 나노(NT) 산업, 금융 및 보험업, 비즈니스 서비스업, 디자인·패션 산업, 연구 및 개발(R&D)산업, 인쇄·출판업, 그 밖에 시장이 서울 경제활성화에 기여할 수 있다고 인정하는 사업                                                                                                                                                           |
|                                 | 집적도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 권장업종 종사자수 또는 성장률 등이 일정기준 이상인 지역                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <div><ul style="list-style-type: none"><li>- 지역 내 권장업종 종사자수가 시 전체 해당 업종 종사자수의 100분의 1 이상</li><li>- 경제활동면적 기준, 단위면적당 권장업종 종사자수가 서울시 전체 단위면적당 권장업종 종사자수의 2배 이상이고, 권장업종의 지역 내 최근 5년간 종사자수 증가율이 0보다 큰 지역</li><li>- 대상지역 내 권장업종 사업자수가 10개 이상이고, 권장업종의 지역 내 최근 5년간 성장률이 100퍼센트 이상인 지역</li></ul></div> |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 공장부지 비율이 일정기준 이상인 지역                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | <div><ul style="list-style-type: none"><li>- 다음의 공장용지 비율이 대상지역 면적의 100분의 30 이상인 지역<ul style="list-style-type: none"><li>· 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에서 정한 공장에 사용되고 있는 토지</li><li>· 「건축법 시행령」 별표1 제18호(창고시설) 및 제20호 바목(정비공장)</li><li>· 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이 “공장용지”로서 내대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지</li></ul></li></ul></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | 그 밖에 시장이 전략산업의 유치·육성의 필요성을 특별히 인정하는 지역                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 대상지 선정기준<br>(시행규칙 제5조)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 대상지역의 적합성, 발전가능성, 추진주체의 육성의지 등을 기준으로 하되, 세부 심의기준 및 선정방법 등 대상지 선정에 관한 세부사항을 정할 수 있음.                                                                                                                                                                                                             |

6

‘권장업종’이란 입지상 비교우위에 있거나 성장잠재력이 높은 산업 중 해당 진흥지구 내에서 전략적인 육성이 필요하다고 인정하여 진흥지구 지정 시 고시한 업종을 말하며, ‘권장업종예정시설’이란 권장업종에 사용될 예정인 산업시설을 말함(조례 제2조).

○ 진흥지구 지원사항

- 서울시장 또는 구청장은 진흥지구에 대해 ① 기반시설 공급, ② 권장업종시설의 도시계획 행위제한 완화(건폐율, 용적률, 높이), ③ 세금 감면, ④ 중소기업 육성자금 융자, ⑤ 기업지원시설 설치 및 지원 프로그램 운영 등을 시행할 수 있다(조례 제13조).

|                     |                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기반시설 설치             | •도로, 공영주차장, 공원녹지 등 기반시설 우선 지원                                                                           |
| 권장업종 시설<br>행위제한 완화  | •권장업종(예정)시설, 건폐율(117~150%), 용적률 <b>높이제한 완화</b> (120%)<br>(복합용도 건물인 경우, 권장업종이 전체 연면적의 20% 이상일 때 해당)      |
| 세금 감면               | •지구 내 권장업종 용도로 사용되는 부동산에 대한 <b>취득세(사세), 재산세(구세)</b>                                                     |
| 자금 융자               | •권장업종시설 <b>건설사업자 : 건설자금</b> (100억원 이내)<br>•권장업종 영위 <b>중소기업자 : 입주자금</b> (8억원 이내), <b>경영안정자금</b> (5억원 이내) |
| 기업 지원시설 및<br>지원프로그램 | • <b>기업지원시설(앵커시설)</b> 의 설치·운영, 지원프로그램의 기획·운영 등<br>•권장업종 활성화에 주도할 수 있는 기업, 외국인투자기업의 입지 지원                |

[그림 2-3] 진흥지구 지원사항

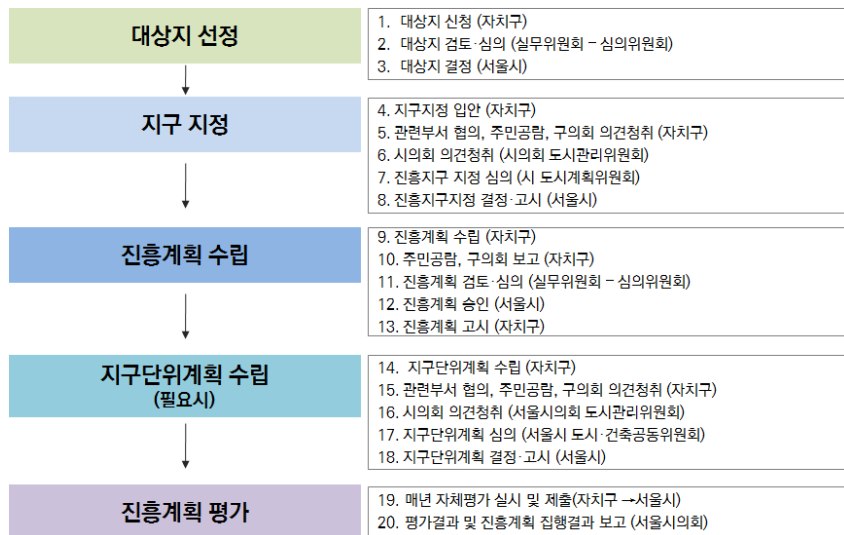
- 첫째, 진흥지구는 다른 지역에 우선하여 기반시설을 공급할 수 있다. 이는 진흥지구 내 권장업종의 경쟁력 있는 입지환경 조성을 목적으로 하며, 2009년에는 지구별로 1,000~1,500억원 규모의 지원이 계획되기도 했었다.
- 둘째, 진흥지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우, 권장업종예정시설의 건폐율, 용적률, 높이제한은 면적 비율에 따라 차등적으로 완화할 수 있다.
- 셋째, 진흥지구 내 권장업종에 사용하기 위해 취득하였거나, 실제로 사용되는 부동산은 지방세(취득세, 재산등록세)를 감면할 수 있다.
- 넷째, 서울시는 진흥지구 내 권장업종을 운영하는 중소기업자와 권장업종시설 건설업자에 대해 중소기업자금을 융자할 수 있다.
- 끝으로 진흥지구 활성화에 주도적으로 기여할 수 있는 기업이나 외국인 투자기업이 지구 내에 입지하는 경우 추가적인 지원이 가능하며, 기업지원시설(앵커시설)의 설치·운영, 지원 프로그램의 기획·운영 등을 지원할 수 있다.

[표 2-4] 산업 및 특정개발진흥지구의 세부 지원사항

| 구 분                    | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 도시계획<br>행위제한 완화        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구 내 권장업종 용도의 산업시설 대상<br/>(복합용도인 경우 건물 연면적 중 사용면적이 50% 이상일 경우 해당)</li> <li>• 건폐율 : 117~150% 이내</li> <li>• 용적률 : 105~120% 이내</li> <li>• 건축물 높이 : 105~120% 이내</li> </ul>                                                               |
| 중소기업 육성자금 지원<br>(자금용자) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 권장업종시설 건설사업자 및 권장업종 영위 중소기업자 등</li> <li>• 경영안정자금 (3억원 이내, 3년(1년 거치, 2년 균등분할상환))</li> <li>• 시설자금 : 건설자금 (100억원 이내, 8년(3년 거치, 5년 균등분할상환))<br/>증개축자금 (10억원 이내, 8년(3년 거치, 5년 균등분할상환))<br/>입주자금 (8억원 이내, 8년(3년 거치, 5년 균등분할상환))</li> </ul> |
| 세제 감면                  | 지구 내 권장업종 용도로 사용되는 부동산에 대한 취득세, 재산세 감면                                                                                                                                                                                                                                        |

○ 진흥지구 운영절차

- 진흥지구는 ① 대상지 선정 → ② 진흥지구 지정 → ③ 진흥계획 수립 → ④ 지구단위계획 수립 (필요시) → ⑥ 진흥계획 평가 등 5단계를 거쳐 운영된다.
- 대상지는 자치구의 신청을 받아 서울시가 선정하며, 선정된 대상지는 도시계획위원회 심의를 거쳐 진흥지구로 지정된다. 진흥지구로 지정된 후 진흥계획을 수립하고, 필요시 지구단위계획을 수립하여 운영하게 된다.



[그림 2-4] 산업 및 특정개발진흥지구 운영절차

- 진흥지구는 자치구가 대상지·지구지정·진흥계획 등을 입안하고, 서울시가 승인·결정하는 방식으로 운영된다. 자치구는 대상지 신청, 지구지정 입안, 진흥계획 및 지구단위계획 등을 수립하며, 서울시는 대상지 결정, 진흥지구 결정, 진흥계획 및 지구단위계획을 승인·결정하는 역할을 수행한다. 대상지 및 진흥계획의 심의를 위해 진흥지구 심의위원회와 실무위원회를 둘 수 있다.

[표 2-5] 대상지 신청서 내용

| 구분                      | 내용                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대상지 신청서 내용<br>(조례 제11조) | ① 대상지의 위치 및 면적<br>② 권장업종<br>③ 대상지역 현황분석<br>④ 선정요건 충족여부<br>⑤ 진흥지구 지정 시 산업육성 방안<br>⑥ 그 외 규칙이 정하는 사항 (교통영향분석 및 대책, 지구단위계획 수립 여부, 진흥지구 관리계획, 진흥지구 지정·운영 시 예상 문제점 및 해결방안, 진흥지구 지정·운영의 기대효과, 진흥지구의 육성·관리를 위한 재원조달계획 등) |

- 진흥지구는 산업 지원과 도시계획 조치가 연계된 제도이기 때문에, 서울시 내에서도 경제정책과와 도시계획과가 업무를 담당한다. 대상지 선정, 진흥계획 수립, 진흥계획 평가는 경제정책과가 담당하며, 진흥지구 지정과 지구단위계획 수립·결정은 도시계획과가 주관하고 있다.
- 이렇듯 진흥지구는 산업지원이나 도시계획과 관련된 단일부서가 아니라, 서울시와 자치구, 서울시 내에서도 경제정책과와 도시계획과 간에 긴밀한 업무협조와 연계하에 추진될 필요가 있다.

#### ○ 진흥계획의 수립 및 평가

- 진흥계획이란 지구 지정 목적에 적합하게 권장업종을 육성·활성화하기 위한 계획으로, 진흥지구를 운영하는 데 있어 가장 핵심적인 계획이다.
- 진흥계획은 구청장이 수립하고, 진흥지구심의위원회의 심의를 거쳐 시장이 결정한다. 진흥계획에는 대상지 및 권장업종의 현황, 권장업종시설 지정 및 관리방안, 권장업종시설 소유자 및 운영자 지원방안, 지구단위계획과 연계한 사업추진방안, 재원확보방안 등의 내용이 담겨야 한다(조례 제 12조).

- 한편, 구청장은 진흥계획이 결정된 다음 해부터 매년 진흥지구의 성과, 실적 등을 자체 평가하여 시장에게 제출하고, 시장은 이를 종합하여 연도별 진흥계획의 집행결과를 서울시의회에 보고하도록 되어 있다(조례 제12조).

[표 2-6] 진흥계획의 내용과 평가내용

| 구분                        | 내용                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 진흥계획 내용<br>(조례 제12조)      | ① 대상지의 현황 및 권장업종<br>② 권장업종시설 지정 및 관리방향<br>③ 권장업종시설 소유자 및 운영자 등에 대한 지원방안<br>④ 지구단위계획 및 개발계획 등과 연계한 사업추진방안<br>⑤ 진흥지구의 육성·관리를 위한 재원확보방안<br>⑥ 그 밖에 해당 진흥지구의 관리를 위하여 필요한 사항             |
| 진흥계획의 평가내용<br>(시행규칙 제18조) | ① 진흥지구 지정목적의 달성정도 및 성과<br>② 권장업종의 사업자수 및 종사자수의 변동내역<br>③ 진흥지구 육성 및 관리를 위한 소요재원 확보내역<br>④ 세금감면, 자금융자 등 각종 지원실적 및 구체적 효과 분석<br>⑤ 진흥지구 지정·운영에 따른 문제점 및 조치결과<br>⑥ 그 밖에 진흥계획의 집행에 관한 사항 |

#### ○ 진흥지구 심의위원회 및 실무위원회

- 시장은 행정1부시장을 위원장으로 하는 진흥지구심의위원회를 두어 대상지 선정, 진흥지구 변경 및 해제, 진흥계획의 수립 및 평가 등에 관한 사항을 심의하도록 한다(조례 제14조).
- 또한 진흥지구심의위원회의 원활한 심의를 위해 관련분야 전문가로 구성된 실무위원회를 둘 수 있는데, 심의위원회는 11인, 실무위원회는 7인 이내로 구성할 수 있다(조례 제14조).

[표 2-7] 진흥지구 심의위원회 및 실무위원회의 역할과 구성

| 구분                       | 내용                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 심의위원회 심의 내용<br>(조례 제14조) | ① 진흥지구 지정대상지의 선정 및 진흥지구의 변경과 해제에 관한 사항<br>② 진흥계획 수립 및 변경에 관한 사항<br>③ 진흥계획의 수행실태 등 종합평가에 관한 사항<br>④ 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항                                                                             |
| 심의위원회 구성                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 11인으로 구성, 임기는 2년 (공무원은 그 직에 재직하는 기간으로 정함)</li> <li>• 위원장(행정1부시장), 부위원장, 당연직 위원(산업경제정책관, 도시계획국장), 위촉직 위원(의회 의원, 도시계획, 산업정책 등 관련분야 전문가 중 시장이 위촉)</li> </ul> |
| 실무위원회                    | 진흥지구심의위원회의 지원을 위한 관련분야 전문가 등 7인 이내로 구성                                                                                                                                                                |

- － 산업 및 특정개발진흥지구는 추진시기와 정책기조에 따라 ① 2007년 제도 도입기(진흥지구 제도를 도입한 시기), ② 2009년 산업뉴타운기(진흥지구 지정 확대한 시기), ③ 2012년 정책 조정기(진흥지구 정책기조를 조정한 시기) 등 3개 시기로 구분할 수 있다.

|        |                                                                                                                                                                                                   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제도 도입기 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2007. 11. 산업 및 특정개발진흥지구 지정·운영계획 수립 (서울시)</li> <li>· 2008. 5. 서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 개정</li> <li>· 2008. 9. 서울시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례 시행규칙 제정</li> </ul> |
| 산업뉴타운기 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2009. 4. 산업뉴타운 프로젝트 추진계획 발표 및 1차 대상지 선정</li> <li>· 2010. 1. 1차 지구 지정 결정 고시</li> <li>· 2010. 6. 2차 지구 대상지 선정</li> <li>· 2011. 12. 3차 지구 대상지 신청</li> </ul> |
| 정책 조정기 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2012. 8. 산업 및 특정개발진흥지구 활성화 추진계획 수립</li> <li>· 2013. 1. 1차 지구 중 3개 대상지 진흥계획 고시</li> <li>· 2013. 7. 2차 지구 중 1개 대상지(동대문 약령시 한방) 지구 결정 고시</li> </ul>         |

[표 2-8] 진흥지구의 시기별 목표와 추진방향

|           |      | 제도 도입기<br>(2007년)        | 산업뉴타운기<br>(2009년)                            | 정책 조정기<br>(2012년)                                          |
|-----------|------|--------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 도입(개선) 배경 |      | 규제위주 또는 개별시설 지원 중심의 산업정책 | 서울시의 실질적 지원 미흡, 자치구 전문성과 의지 부족 등으로 소극적 사업 추진 | 영세업자에 대한 실질적 지원책 미흡, 지역개발정책으로의 변질, 국내외 경제상황 악화로 적극적 지원에 한계 |
| 도입(개선) 목표 |      | 지역별·권역별 중소규모의 클러스터화      | 산업정책의 적극적 지원 및 변화발전 유도                       | 지역산업공동체 중심의 개발진흥지구 운영                                      |
|           |      | 효과적 재정비사업으로 산업환경 개선      | 서울의 전반적 산업지도 재편성 유도                          | 민간·자치구·시가 협력하는 실질적 산업활성화 추진                                |
| 추진방향      | 대상   | 성장가능성 등을 감안한 대상지 선정      | 제조업 집적지, 신성장산업 유치 대상지 선정                     | 민간·자치구 주도의 소규모 대상지 선정, 점진적 추진                              |
|           | 지원방식 | 기업수요와 지역특성에 적합한 지원       | 과감한 시비 직접투자                                  | 권장업종 영위자 우선 지원<br>민간·자치구·시 공동부담                            |
|           | 추진방식 | 선도거점 육성을 통한 타 지역 확산      | 산업뉴타운 지구로 개편 추진                              | 중장기 발전계획 수립을 통한 안정적·지속적 추진                                 |
|           | 향후계획 | 5개 시범지구 지정 후 확대지정        | 2017년까지 30개 지구 지정                            | 2017년까지 20개 이상 지구 지정 (공약사항)                                |

1) 2007년, 진흥지구 제도 도입

- 진흥지구 제도는 2007년 산업 및 특정개발진흥지구 지정·운영계획이 수립되면서 시작되었다. 기존 산업정책은 규제 위주로 추진되었고, 이로 인해 산업 및 기반시설이 노후화되는 등 산업공간의 체계적 관리가 미흡한 실정이었다.
- 이러한 문제를 해결하기 위해 도입된 진흥지구는 ‘산업입지정책’으로서, 산업입지 공간을 확보하고 산업환경을 개선하는 것을 목적으로 한다. 미래형 산업을 위한 입지공간 확보, 지역별·권역별 중소 규모 클러스터의 활성화, 노후공업지역의 재정비 등을 목표로 하였다.
- 초기 진흥지구는 기존 산업집적지, 전략산업 및 신성장 동력산업 개발지를 대상으로, 기반시설의 공급, 도시계획상 행위제한 완화, 세금 감면, 자금 융자, 진흥계획에 따른 사업(마케팅, 인력양성, 기술개발, 비즈니스 서비스 등)을 지원하였고, 5개 내외 시범지구의 운영 성과에 따라 확대하고자 했다.

2) 2008년, 산업뉴타운 프로젝트를 통한 확대·추진

- 2007년 도입된 진흥지구는 실질적인 지원이 미흡하고, 대상지 발굴, 계획수립 등 정책을 추진해야 하는 자치구의 전문성과 의지가 부족하여 구체적인 성과가 나타나지 않았다.<sup>7)</sup>
- 이에 따라 서울시는 자치구 주도로 추진되던 진흥지구를 서울시 주도로 추진하기 위해 진흥지구를 ‘산업뉴타운 프로젝트’로 시행하였다.
- ‘산업뉴타운 프로젝트’는 기존 산업형성군을 ‘산업뉴타운’으로 지정하여 지원하는 정책으로, 서울시의 적극적인 지원과 물리적 정비를 통해 서울 경제의 경쟁력을 확보하고 안정적인 고용기반을 확충하고자 하였다.
- 산업뉴타운은 기존에 산업 클러스터가 형성되어 있는 지역 중 상대적으로 열악하고 경제적으로 취약한 지역을 우선 지정하고, 기존 지원방식에 시비 특별지원 항목을 추가하는 등 서울시 지원을 강화하였다. 특별지원 항목은 앵커시설(500억원)과 기반시설 공급·확충(500~1,000억원)으로 구성된다.

---

<sup>7)</sup> 서울시 경쟁력강화본부, 2010. 6. 3, 산업 및 특정개발진흥지구 제2차 지정대상지 선정 및 향후계획.

- 서울시는 2017년까지 자치구별로 최소 1개소 이상 30개 이상의 진흥지구를 조성하고, 이를 위해 총 3조 4,420억원을 투자할 계획이었다. 그러나 2011년 초, 뉴타운에 대한 부작용이 나타나면서 ‘산업뉴타운’에서 ‘서울형 특화산업 지구’로 명칭을 변경하는 등 정책 전환의 움직임이 나타났다.<sup>8</sup>

### 3) 2012년 8월, 기존 정책의 조정을 위한 ‘활성화 추진계획’ 수립

- 2009년부터 추진된 ‘산업뉴타운 프로젝트’는 30개 이상의 대상지를 지정하고, 과감히 시비를 투자하는 등 적극적인 산업정책이었지만, 권장업종을 활성화하기보다 기반시설과 앵커시설 중심의 지역개발정책으로 변질되었다는 문제가 제기되었다. 또한 국내외 경기 둔화, 부동산 거래 위축 등으로 대규모 시설 투자가 어려워져 추진실적이 거의 없는 유명무실한 정책이 되었다.
- 이에 따라 서울시는 2012년 2월 17일 진흥지구 운영에 관한 숙의를 시작으로, 자치구 담당자 회의, 실무위원회 자문회의를 통해 기존 정책의 문제점과 개선방안을 논의하였다.
- 그 결과, 진흥지구 제도의 지속적인 추진은 필요하지만 다수의 광범위한 지구 지정, 인센티브 부여에 따른 부작용 및 형평성 문제, 사후 관리체계의 부재, 서울시와 자치구의 합의 부재 등의 문제를 해결해야 한다는 의견이 제시되었다.
- 서울시는 2012년 8월, ‘산업 및 특정개발진흥지구 활성화 추진계획’을 수립하여 기존의 진흥지구 추진과정상에서 나타난 문제점을 보완·개선하고자 하였다. 활성화 추진계획의 주요내용은 다음과 같다.
- 첫째는 기존에 서울시와 자치구 위주로 운영되던 정책을 산업공동체<sup>9</sup> 중심으로 운영한다. 진흥지구 내 시설 투자와 산업기반 확보는 지역산업공동체가 주축이 되어 운영한다. 산업공동체가 행·재정적인 지원을 요청하면 시와 자치구가 뒷받침하는 방식으로 운영하되, 전액 서울시에서 지원하던 사업비도 자치구와 산업공동체가 공동부담하는 방식으로 유도한다.

<sup>8</sup> 서울시 경제진흥과, 2011. 3. 4, “산업 및 특정개발진흥지구 명칭 변경(안).”

<sup>9</sup> 시가 특정지역의 특화산업을 육성할 목적으로 “산업 및 특정 개발진흥지구”로 지정한 곳에서 권장업종에 종사하거나 업무에 관련된 자들로 구성된 협의기구

- 둘째는 지구 내 영세업자에게 도움이 되는 산업활성화 인센티브를 부여한다. 개발 위주의 인센티브를 지양하고, 임대 영세사업자에게 도움이 되는 지원을 한다. 일률적으로 적용되던 행위제한 인센티브를 차등 지원하고, 지구별 산업 공동체와 건물주의 상생 협약, 소규모 수복형 정비수법 등을 적용한다.
- 셋째는 지속적인 정책의 추진을 위해 지속가능한 사업추진체계를 마련한다. 자치구별 전담조직의 설치를 유도하고, 사업의 전 과정을 체계적으로 지원하기 위해 관리지침을 마련한다.



[그림 2-5] 진흥지구 활성화 추진계획(2012)의 전략과 방향

[표 2-9] 진흥지구 활성화 추진계획(2012)의 주요내용

| 추진전략                           | 세부전략                        | 개선방향                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지역산업공동체<br>중심 운영               | 민간 자치구 주도<br>사업추진           | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 소규모로 선정, 민간·자치구 주도로 사업 신청</li> <li>관련업체와 자치구 준비가 성숙된 경우 상시 신청 가능</li> </ul>                                                                                                                           |
|                                | 지역산업공동체 중심<br>운영            | <ul style="list-style-type: none"> <li>진흥계획에서 공동체(진흥협의회) 구성 및 운영방안 마련, 산·학·관·공이 참여하는 협의/집행기구로 운영</li> <li>계획 수립 및 집행, 모니터링 등의 역할</li> </ul>                                                                                                      |
|                                | 민간·자치구·시<br>사업비 공동부담        | <ul style="list-style-type: none"> <li>앵커시설의 신규설치 최소화 (기존시설 활용)</li> <li>서울시-자치구-민간단체 사업비 공동부담<br/>서울시 : 앵커시설 100%, 지원 프로그램 운영 50%</li> <li>자치구 : 지원 프로그램 운영 50%</li> <li>민간단체 : 산업공동체 집행기구 운영비 100%</li> </ul>                                  |
| 실질적<br>산업활성화를<br>위한 인센티브<br>시행 | 소단위 지구단위계획<br>점진적 추진        | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 소규모 및 산업 집적지 위주로 선정 (주거지역 제외)</li> <li>지구단위계획 수립 및 규모 최소화</li> <li>소규모 수북형정비수단 및 노후화된 건물 리모델링 유도</li> </ul>                                                                                          |
|                                | 권장업종 유치에 위한<br>용적률 등 탄력적 적용 | <ul style="list-style-type: none"> <li>복합용도 건물의 권장업종 유치비율에 따라 용적률 차등 적용</li> <li>기부채납을 통한 공공 연구 및 저렴한 입주공간 확보</li> <li>지식산업센터(아파트형 공장), 연구소 등 산업시설 건축 유도</li> <li>부동산소유자와 권장업종 임차인 간 상생협력 분위기 조성</li> <li>도시계획조례에 용적률 완화 및 관리방안 마련 검토</li> </ul> |
|                                | 권장업종 영세업자<br>우선지원           | <ul style="list-style-type: none"> <li>권장업종 영위자(시설매입, 임차보증금, 경영안정자금) 우선 용자</li> <li>건설업자 지원은 별도의 지원방침 수립 후 추진</li> </ul>                                                                                                                         |
|                                | 세제개편 신속적 추진                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>취득세 감면조례 개정 보류, 재산세 감면은 구 자체 추진</li> </ul>                                                                                                                                                                |
| 지속가능한<br>사업추진체계<br>마련          | 자치구 전담조직 운영                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>산업활성화 및 도시계획 업무체계 이원화 등의 혼선 방지를 위한 전담조직 구성 (행정, 시설, 전문직 혼합)</li> </ul>                                                                                                                                    |
|                                | 사업 전주기 관리자침<br>마련           | <ul style="list-style-type: none"> <li>산업 및 특정개발진흥지구 중장기 종합계획 수립</li> <li>평가매뉴얼 작성</li> </ul>                                                                                                                                                    |

#### ○ 시기별 정책 비교

- 2007년, 2009년, 2012년에 추진되었던 진흥지구 정책의 가장 큰 차이점은 추진주체와 지원방식이다.
- 2007년 제도 도입 초기에는, 자치구가 대상지를 발굴하고 진흥계획을 수립하는 등 주체적인 역할을 했고, 서울시는 심의·관리역할에 그쳤다. 지원항목은 기반시설과 도시계획 행위제한 완화, 세금감면, 자금 융자 등으로 직접적인 재원은 지원항목에 포함되지 않았다.
- 하지만 자치구의 의지와 전문성 미흡, 서울시의 실질적 지원책 부재 등의 문제로 실질적인 실적을 내지 못하게 되자, 2009년 서울시의 역할을 강조하는 방향으로 정책이 조정되었다.

- 이에 따라 2009년 ‘산업뉴타운’이라는 이름으로 본격적인 정책이 추진되었다. 이는 진흥지구를 당시 뉴타운사업과 같이 서울의 균형발전을 위해 추진하던 정비사업의 연장선으로 보고, 서울시가 적극적인 재원을 투자하여 단기간에 성과를 도출하려는 의도가 담겨있다.
- 그러나 산업뉴타운 정책은 산업활성화보다 앵커시설, 기반시설 확충 등을 통한 지역개발정책으로 변질되었고, 경제여건의 악화에 따라 세제 감면, 시비 등의 지원이 불가능해지면서 유명무실한 정책이 되었다.
- 결국 2012년 서울시는 자치구 및 전문가들과 논의를 통해 활성화 추진계획을 수립하여 다시 한 번 정책을 조정하게 되었다. 이를 통해 기존 서울시와 자치구 위주의 사업추진 방식을 ‘산업공동체’ 위주로 추진하고, 시가 일방적으로 지원하는 방식에서 시·자치구·산업공동체가 공동부담하는 방식으로 변경하였다.
- 또한 부동산 소유자와 권장업종의 상생 협력, 권장업종 사업자 우선 용자 등 실질적인 산업활성화 방안을 모색하였고, 세제 감면은 보류하되, 앵커시설은 기존 시설 임대, 기부채납으로 확보토록 하였다.

[표 2-10] 진흥지구 시기별 정책 비교

|             | 준비기<br>(2007년)                           | 추진 및 확대기<br>(2009년)                            | 정책 조정기<br>(2012년)                                                       |
|-------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 추진주체 및 역할분담 | 자치구가 중심,<br>서울시는 심의 및 관리 기능              | 서울시의 역할 강화                                     | 산업공동체                                                                   |
| 지원방식        | 도시계획 행위제한 완화,<br>세제감면, 자금용자 등<br>인센티브 위주 | 앵커시설, 기반시설 등<br>물리적 환경 개선에 대한<br>직접적인 시비 투자 중심 | 시·자치구·산업공동체의<br>협력적 비용 부담 <sup>10</sup> ,<br>건설업자가 아닌 사업체<br>영위자 위주의 지원 |
| 계획수립 방식     | 자치구(용역사)가 수립                             | 자치구와 서울시 연관부서가<br>협력하여 수립                      | 자치구와 산업공동체가<br>협력하여 수립                                                  |

10

서울시의회에서 ‘인센티브 중복지원 및 개발진흥지구 경계구역 내외 형평성 논란(시의회 행정자치위원회 10. 6. 23.)’, ‘입주기준 미이행 시 인센티브 관리 불가(시의회 도시관리위원회 11.12. 5.)’ 등의 문제를 제기하였음.

## 소결 : 진흥지구 관련 쟁점

- 정책목표와 수단의 불일치
  - 진흥지구는 낙후된 서울의 특화산업 활성화를 위한 정책으로, 당시 규제 중심의 산업정책과 달리 지원을 중심으로 한다는 점에서 의미가 있다.
  - 그러나 진흥지구의 권장업종이 금융 및 보험, 비즈니스 서비스업 등의 전략산업 위주로 선정되었고, 기반시설 및 앵커시설, 용적률 인센티브 등 물리적 환경 정비가 추가 되어, 특화산업 활성화라는 본연의 목적에 적합하지 않다는 문제가 제기되었다.
- 산업과 도시계획의 이원화 문제
  - 진흥지구 정책은 산업활성화 및 도시계획 지원조치가 결합된 정책이다. 하지만, 진흥지구 지정과 진흥계획 수립, 경제정책과와 도시계획과의 업무, 진흥지구 심의위원회와 도시계획위원회 심의과정 등이 이원화된 채로 추진되어 서로 단절되는 문제가 발생하였다.
  - 또한 기반시설 공급, 앵커시설 조성, 용적률 완화 등 도시계획적 지원을 중심으로 추진되면서 산업활성화보다는 지역개발정책으로 변질되었다.
- 잦은 정책 변화로 인한 혼선과 산업공동체 운영기반 미흡
  - 진흥지구는 도입 이후 정책의 기초가 두 차례 조정되어 현재는 도시계획적 조치보다 산업활성화 중심의 정책으로 전환하였다. 그러나 일부 자치구, 산업공동체 등은 기반시설 공급이나 앵커시설 조성을 위한 정책으로 이해하고 있는 등 잦은 정책 변화로 인한 혼선이 초래되고 있다.
  - 앞으로는 진흥지구를 산업공동체 중심으로 운영할 것을 강조하고 있으나, 아직은 산업공동체가 구성되지 않은 경우가 대부분이고, 운영기반 또한 취약한 상황이어서 산업공동체 구성을 위한 지원이 과제로 남아 있다.

### III 진흥지구 지정 현황 및 전후 변화분석

- 1 대상지 및 지구 지정 현황
- 2 진흥지구 산업 및 도시계획 현황
- 3 진흥지구 지원 및 운영현황
- 4 지구지정 전후 변화분석
- 5 소결

### III 진흥지구 지정 현황 및 전후 변화분석

#### 1 대상지 및 지구 지정 현황

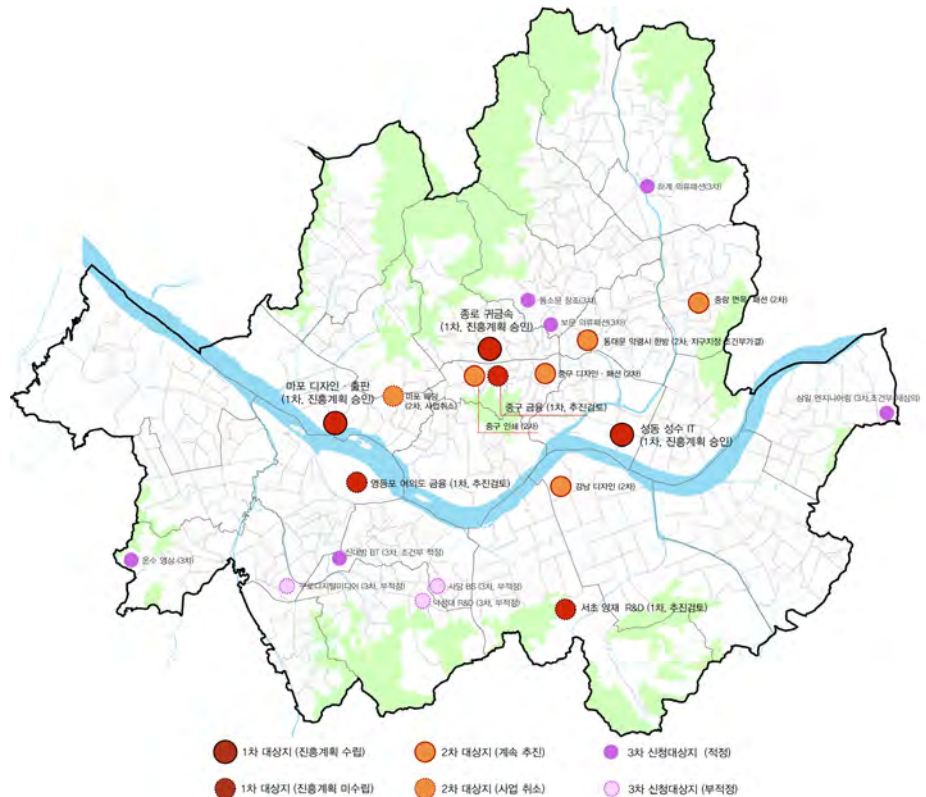
##### ○ 대상지 선정 현황

- 서울시는 2009년 산업뉴타운 프로젝트를 통해 2017년까지 30개 지구를 지정하겠다는 계획을 발표하고, 2009년 1차, 2010년 2차 6개씩 등 총 12개의 대상지를 선정하였다
- 1차에서는 종로 귀금속, 중구 금융, 성동구 성수 IT, 마포 디자인·출판, 영등포구 여의도 금융, 서초구 양재 R&D 산업이, 2차에서는 중구 인쇄, 중구 디자인·패션, 동대문구 약령시 한방, 중랑 면목 패션, 마포 웨딩, 강남 디자인 산업이 대상지로 지정되었다.
- 곧 이은 3차 대상지 선정 시에도 실무위원회 심의를 통해 9개 신청대상지 중 6개가 적정 대상지로 선정되었다. 그러나 6개 대상지는 최종 심의위원회 심의를 거치지 못한 채 2012년 정책조정기에 접어들면서 중장기 과제로 추진하는 것으로 보류되었다. 또한 2차 대상지 중 마포구 웨딩은 자치구 간 협력의 어려움을 이유로 사업이 취소되었다.

##### ○ 지구 지정 및 추진현황

- 1차에서 선정된 종로, 중구, 성동구, 마포구, 영등포구, 서초구의 6개 대상지는 2010년 1월 진흥지구로 지정되었다.
- 또 2차에서 선정된 6개 대상지 중, 동대문구의 대상지가 2013년 7월 조건부로 지구 지정됨에 따라 현재 총 7개 지구가 지정되어 있는 상황이다.
- 그러나 현재 7개 지구 중 4개 지구(종로, 성수, 마포, 동대문)만 추진 중이며, 나머지 3개 지구는 보류(중구 금융, 영등포 금융)되거나 시 관리에서 제외(서초 R&D)되었다.

- 아직 지구로 지정되지 않은 5개 대상지 중 마포 웨딩은 사업이 취소되었고, 4개 대상지(중구 인쇄, 중구 디자인, 강남 디자인, 중랑 패션)는 향후 여건 검토에 따라 추진하도록 하였다.



[그림 3-1] 서울시 산업 및 특정개발진흥지구 대상지 및 지구 지정현황

[표 3-1] 대상지 추진현황

| 추진현황            | 개수 | 지구명                                           |
|-----------------|----|-----------------------------------------------|
| 추진 중            | 4  | 종로 귀금속<br>마포 디자인·출판<br>성동 성수 IT<br>동대문 약령시 한방 |
| 보류              | 2  | 영등포 금융<br>중구 금융                               |
| 시 관리 제외<br>· 취소 | 2  | 서초 R&D<br>마포 아현 웨딩                            |
| 향후 추진           | 4  | 중구 인쇄<br>중랑구 패션<br>중구 디자인<br>강남 디자인           |

자료 : 서울시 경제정책과, 2012. 8. 12, “산업 및 특정개발진흥지구 활성화 추진계획”, 22쪽

[표 3-2] 진흥지구 1·2차 대상지

| 차수 | 자치구  | 지구명    | 구분 | 권장업종                    | 면적(m <sup>2</sup> ) | 용도지역             | 특성           |
|----|------|--------|----|-------------------------|---------------------|------------------|--------------|
| 1차 | 종로구  | 귀금속보석  | 특정 | 귀금속 제조, 도소매, 디자인        | 125,180             | 일반상업             | 밀집지역         |
|    | 중구   | 금융     | 특정 | 금융 및 보험                 | 380,361             | 일반상업             | 밀집지역         |
|    | 성동구  | 성수 IT  | 산업 | IT, BT, R&D             | 798,611             | 준공업              | 영세공장 밀집      |
|    | 마포구  | 디자인    | 특정 | 디자인, 출판                 | 778,285             | 근린상업 및 준·일반 주거   | 지역내 산재       |
|    | 영등포구 | 여의도 금융 | 특정 | 금융 및 보험                 | 395,214             | 일반상업             | 밀집지역         |
|    | 서초구  | 양재 R&D | 특정 | R&D                     | 53,553              | 준주거, 일반주거        | 국민임대 주택단지 내  |
| 2차 | 중구   | 중구 인쇄  | 산업 | 인쇄 및 인쇄관련업종             | 238,450             | 일반상업지역           | 기존 밀집지역      |
|    | 중구   | 디자인·패션 | 특정 | 전문디자인, 의류 등 제조 및 소매업    | 669,072             | 일반상업지역           | DDP 연계       |
|    | 동대문구 | 약령시 한방 | 산업 | 한방바이오 산업                | 211,355             | 일반상업, 2, 3종 일반주거 | 기존 밀집지역      |
|    | 종량구  | 면목 패션  | 산업 | 의복, 의복액세서리 제조           | 292,000             | 1,2,3종 일반주거      | 주거지내 산업밀집지역  |
|    | 마포구  | 웨딩     | 특정 | 웨딩드레스 디자인 및 한복 디자인      | 53,204              | 상업지역 주거지역        | 밀집 지역        |
|    | 강남구  | 디자인    | 특정 | 인테리어, 제품 시각, 기타 전문 디자인업 | 78,897              | 일반상업, 2,3종 일반주거  | 패션 관련 사업체 밀집 |

자료 : 서울시 내부자료 (2009년 2월 23일, “산업·특정개발진흥지구 선정심의계획”, 기업지원담당관)  
 서울시 내부자료 (2010년 4월, “산업 및 특정개발진흥지구 선정신청서”, 산업지원담당관)

[표 3-3] 진흥지구 3차 대상지 신청지(적정)

| 자치구 | 지구명     | 권장업종           | 사전검토      |
|-----|---------|----------------|-----------|
| 성북구 | 동소문 창조  | 디지털콘텐츠         | 적정        |
| 성북구 | 보문 의류패션 | 의복, 모피 제조업     | 적정        |
| 구로구 | 온수 영상   | IT융합, 디지털콘텐츠   | 적정        |
| 노원구 | 하계 의류패션 | 의복, 모피 제조업     | 적정        |
| 동작구 | 신대방 BT  | 바이오기술          | 조건부(적정)   |
| 강동구 | 상일엔지니어링 | 건축기술, 엔지니어링서비스 | 조건부 (재심의) |

자료 : 서울시 경제정책과, 2012. 8. 12, “산업 및 특정개발진흥지구 활성화 추진계획”, 23쪽

## 진흥지구 산업 및 도시계획 현황

- 서울시는 현재 종로 귀금속, 성수 IT, 마포 디자인·출판, 동대문 한방의 총 4개진흥지구를 운영 중이다.

### 종로구 귀금속 특정개발진흥지구

#### ○ 도시계획현황

- 종로 귀금속 특정개발진흥지구(이하, 종로 귀금속 지구)는 종로구 묘동 53번지 일대에 위치해 있으며, 면적은 140,855㎡이다.
- 종로를 중심으로 북측으로는 종묘 좌측 2개 블록, 남측으로는 세운상가 좌우측 각각 1개 블록을 포함하고 있다. 전 지역이 일반상업지역이며, 돈화문로 지구단위계획구역, 종로 2·3가 지구단위계획구역, 세운 재정비촉진지구 지정되어 있다.

[표 3-4] 종로 귀금속 지구 개요

| 구분     | 내용             |
|--------|----------------|
| 대상지 위치 | 종로구 묘동 53번지 일대 |
| 대상지 면적 | 140,855㎡       |
| 용도지역   | 일반상업지역         |

#### ○ 산업현황

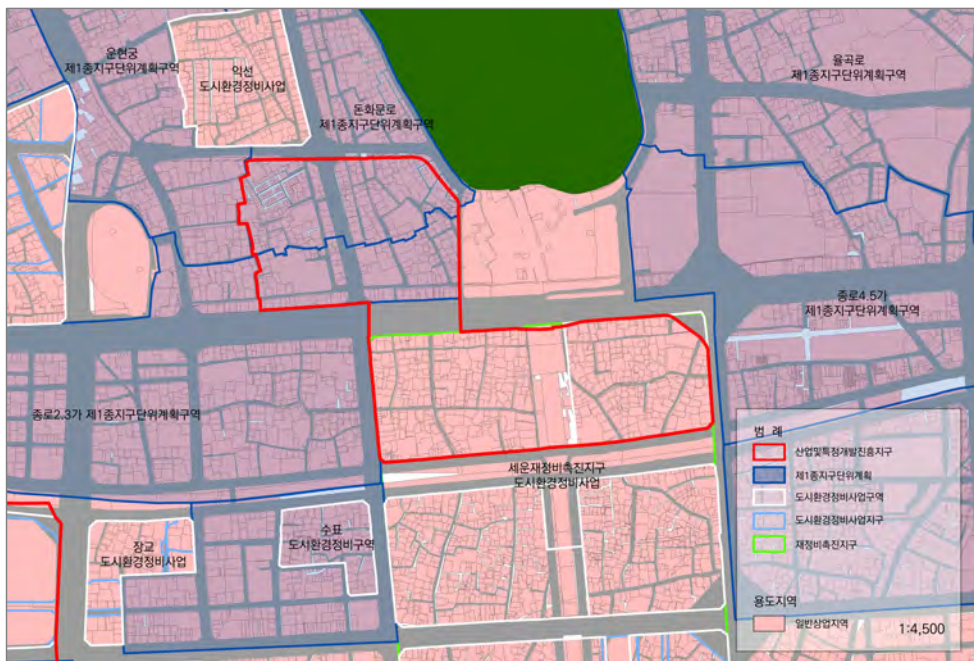
- 종로 귀금속지구 권장업종 중 핵심산업에는 귀금속 및 관련제품 제조업, 모조 귀금속 및 모조 장신용품 제조업, 연관산업에는 도금업, 시계 및 귀금속제품 도매업, 시계 및 귀금속 소매업, 시계, 귀금속 및 악기 수리업이 지정되어 있다.

[표 3-5] 종로 귀금속 산업특정개발진흥지구 권장업종

|      |      |                                                     |
|------|------|-----------------------------------------------------|
| 권장업종 | 핵심산업 | 귀금속 및 관련제품 제조업, 모조 귀금속 및 모조 장신용품 제조업                |
|      | 연관산업 | 도금업, 시계 및 귀금속제품 도매업, 시계 및 귀금속 소매업, 시계, 귀금속 및 악기 수리업 |



[그림 3-2] 종로 귀금속 진흥지구 위치



[그림 3-3] 종로 귀금속 용도지역지구·지구단위계획·정비사업



[그림 3-4] 종로 귀금속 진흥지구 현황

- 종로 귀금속 진흥지구 내에는 전체 3,567개 사업체가 있으며, 이 중 권장업종 사업체는 1,723개로 전체의 48%를 차지한다. 지구 내 전체 종사자수(7,601명) 중 38%인 2,869명이 권장업종에 종사하고 있다.
- 권장업종 중에서는 핵심산업에 179개 사업체, 363명의 종사자가 있고, 연관 산업에 1,544개 사업체, 2,506명의 종사자가 있어 핵심산업보다는 연관산업의 비중이 높다. 즉 제조업보다는 도·소매, 도금, 수리 등이 차지하는 비율이 높은 편이다.
- 종로지구의 권장업종 입지상계수(LQ)는 사업체수 기준 55, 종사자수 기준 99로 권장업종의 특화도가 매우 높은 편이다.
- 진흥지구 내 전체 사업체를 소분류로 나누어 보면, 가정용품 도매업(35%)을 비롯하여, 기계장비 및 관련물품 도매업(23%), 개인 및 가정용품 수리업(7%), 기타 상품 전문 소매업(5%) 등이 많은 편이다.
- 핵심산업인 귀금속 제조업은 다섯 번째로 많으며, 비중이 가장 높은 가정용품 도매업, 세 번째로 높은 개인 및 가정용품 소매업, 네 번째로 높은 기타 상품 전문 소매업에 연관업종이 포함되어 있어 전반적으로 권장업종이 높은 비중을 차지하고 있다.

[표 3-6] 종로 귀금속 대상지내 권장업종 현황

| 구분     |      | 사업체수  |       | 종사자수  |       | 연간 매출액    |       |
|--------|------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|
|        |      | 업체    | 비율(%) | 명     | 비율(%) | 백만원       | 비율(%) |
| 권장업종   | 핵심산업 | 179   | 5.0   | 363   | 4.8   | 27,703    | 0.8   |
|        | 연관산업 | 1,544 | 43.3  | 2,506 | 33.0  | 2,253,501 | 62.2  |
| 소계     |      | 1,723 | 48.3  | 2,869 | 37.7  | 2,281,204 | 63.0  |
| 그 외 산업 |      | 1,844 | 51.7  | 4,732 | 62.3  | 1,339,299 | 37.0  |
| 계      |      | 3,567 | 100.0 | 7,601 | 100.0 | 3,620,503 | 100.0 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

[표 3-7] 종로 귀금속 권장업종 LQ

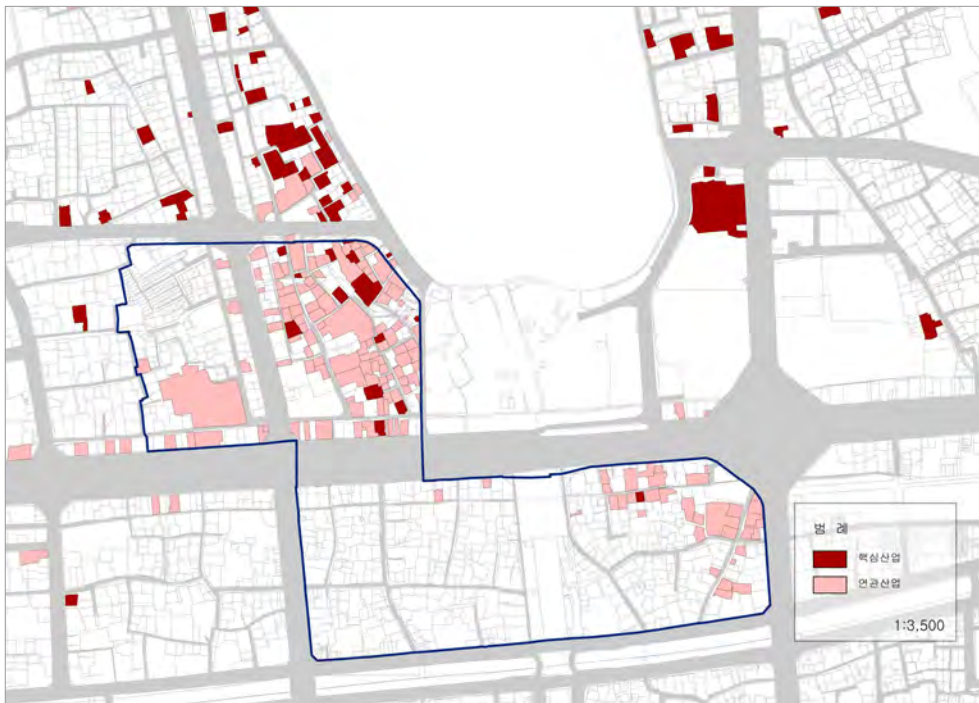
| 구분  |          | 사업체수 (개) | 종사자수 (명)  |
|-----|----------|----------|-----------|
| LQ  |          | 54.6     | 99.0      |
| 대상지 | 권장업종 사업체 | 1,723    | 2,869     |
|     | 전체 사업체   | 3,567    | 7,601     |
| 서울시 | 권장업종 사업체 | 6,907    | 17,310    |
|     | 전체 사업체   | 780,882  | 4,541,393 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

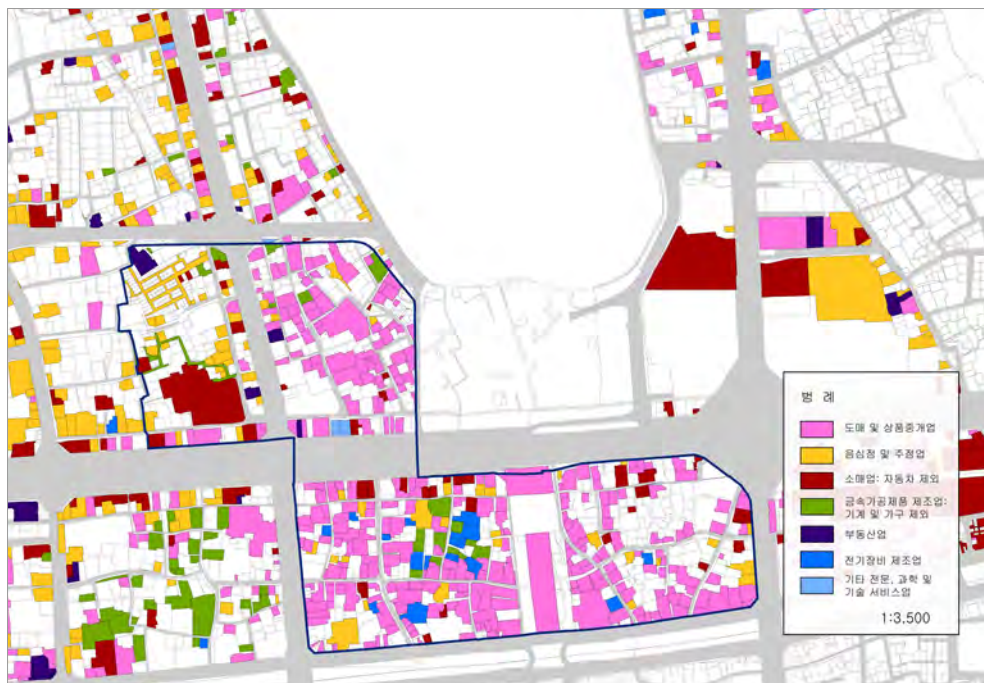
[표 3-8] 종로 귀금속 그 외 산업(소분류)

|                 | 산업분류 | 산업소분류명                            | 사업체수  | 비율(%) | 종사자수  | 비율 (%) |
|-----------------|------|-----------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| 1               | 연관   | 가정용품 도매업                          | 1,250 | 35.0  | 2,196 | 28.9   |
| 2               | 기타   | 기계장비 및 관련 물품 도매업                  | 827   | 23.2  | 1,847 | 24.3   |
| 3               | 연관   | 개인 및 가정용품 수리업                     | 243   | 6.8   | 294   | 3.9    |
| 4               | 연관   | 기타 상품 전문 소매업                      | 181   | 5.1   | 292   | 3.8    |
| 5               | 핵심   | 귀금속 및 장신용품 제조업                    | 179   | 5.0   | 363   | 4.8    |
| 6               | 연관   | 기타 금속가공제품 제조업                     | 98    | 2.7   | 145   | 1.9    |
| 7               | 기타   | 음식점업                              | 91    | 2.6   | 301   | 4.0    |
| 8               | 기타   | 주점 및 비알코올음료점업                     | 65    | 1.8   | 322   | 4.2    |
| 9               | 기타   | 전동기, 발전기 및 전기 변환 · 공급 · 제어 장치 제조업 | 57    | 1.6   | 96    | 1.3    |
| 10              | 기타   | 부동산 관련 서비스업                       | 43    | 1.2   | 95    | 1.2    |
| 소계 (상위 10개 사업체) |      |                                   | 3,034 | 85.0  | 5,951 | 78.3   |
| 나머지 기타산업        |      |                                   | 533   | 15.0  | 1,650 | 21.7   |
| 전체              |      |                                   | 3,567 | 100.0 | 7,601 | 100.0  |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료



[그림 3-5] 종로 귀금속 권장업종 분포



[그림 3-6] 종로 귀금속 그 외 산업(중분류) 현황

○ 진흥계획 수립현황

- 종로의 진흥계획은 귀금속 등 관련산업을 집중 육성하고, 2020년까지 사업체와 종사자를 각각 80% 증가시키는 것을 목표로 한다(사업체 2,805→5,051개, 종사자 5,542→9,976명).
- 지역산업에 대한 전수조사 결과는 수록되지 않았고, 주얼리 비즈니스 센터 조성, 숙련인력의 안정적 공급, 해외마케팅 지원, 공동브랜드화 사업, 축제 개최 등 6개 사업을 제시하였다.
- 서울형 사회적 기업 지정에 대한 내용도 포함되어 있으나, 이는 전 산업에 적용되는 서울시의 포괄적인 사업으로 진흥계획 취지에 맞지 않는다는 지적을 받기도 했다.
- 산업공동체는 서울시에서 제시한 방침에 따라 협의기구와 집행기구로 구성하고, 집행기구에 각 사업을 담당하는 5개 부서를 두는 것으로 계획했다.
- 종로는 대상지가 세운 균축사업구역, 종로 2·3가 및 돈화문로 지구단위계획에 모두 포함되어 있어, 별도의 지구단위계획을 수립하지 않는다.

○ 후속계획 수립현황

- 종로는 다른 지역과 달리 2013년 3월부터 산업공동체와 서울시가 함께 앵커시설 건립을 위한 구체적인 마스터플랜을 수립하였다.
- 마스터플랜은 민관 거버넌스 시스템 구축을 위한 서울 주얼리 센터 건립과 주얼리산업 활성화에 대한 계획을 제시하고 있다.
- 경영컨설팅 지원, 협업(co-work) 시스템 구축, 서울 주얼리 페어, 금거래소 및 유통거래소, 연구개발 지원 등이 계획되어 있으며, 기존 산업계와 협업에 의한 '안정적 산업 생태계를 구축하는 1단계', 선도프로젝트에 의한 '선택적 지원이 이뤄지는 2단계', 마지막으로 실행 단계의 '안정화를 위한 3단계'로 나누어 추진될 예정이다.
- 마스터플랜에서는 산업의 구조인 디자인-세공-유통, 대상인 사람-제품-기업, 기업의 종류인 아카데미-창업-보육-성장-일류기업(국내)-초일류기업(세계) 등에 따라 지원 항목이 90여개로 구분되었다.

○ 도시계획현황

- 성수 IT 특정개발진흥지구(이하, 성수 IT지구)는 성동구 성수동 2가 3동 277번지 일대에 위치해 있으며, 면적은 539,406.4㎡이다.
- 전 지역이 준공업지역이며, 대상지 외부 우측에 건대입구지구단위 계획구역, 화양지구단위계획구역이 지정되어 있다.

[표 3-9] 성수 IT 지구 개요

| 구분     | 내용                     |
|--------|------------------------|
| 대상지 위치 | 성동구 성수동 2가3동 277-28 일원 |
| 대상지 면적 | 539,406.4㎡             |
| 용도지역   | 준공업지역                  |

○ 산업현황

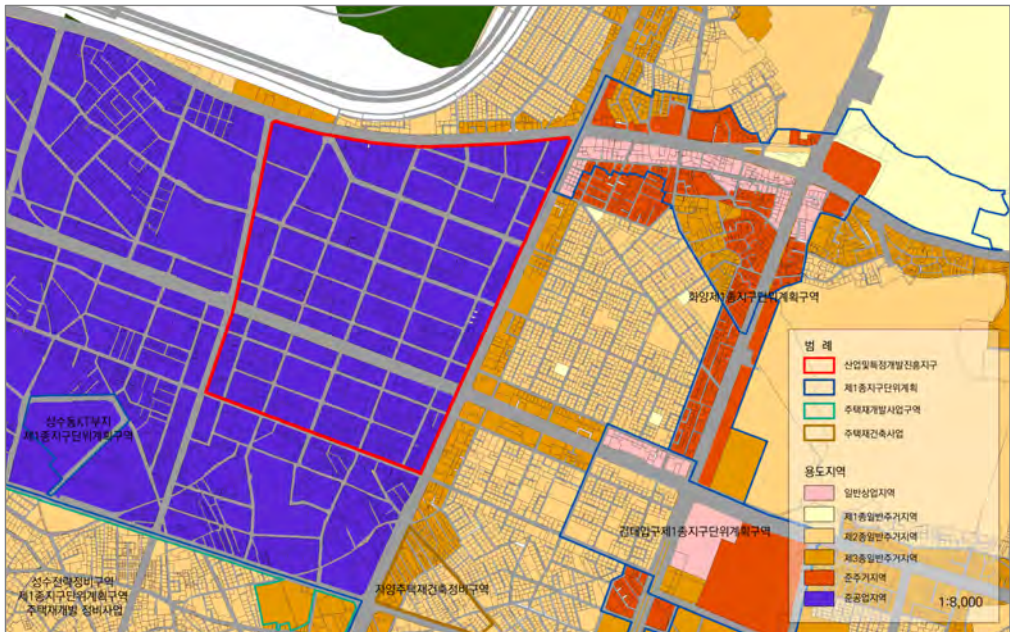
- 성수 IT지구 권장업종 중 핵심산업에는 정보통신(IT)산업, 제조업, 출판업, 통신업, 컴퓨터프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업, 정보서비스업, 연관산업에는 바이오(BT) 산업, 연구개발(R&D) 산업, 전문과학 및 기술서비스업이 지정되어 있다.

[표 3-10] 성수 IT 산업특정개발진흥지구 권장업종

|      |      |                                                           |
|------|------|-----------------------------------------------------------|
| 권장업종 | 핵심산업 | 정보통신(IT)산업, 제조업, 출판업, 통신업, 컴퓨터프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업, 정보서비스업 |
|      | 연관산업 | 바이오(BT) 산업, 연구개발(R&D) 산업, 전문과학 및 기술서비스업                   |



[그림 3-7] 성수 IT 진흥지구 위치



[그림 3-8] 성수 IT 용도지역지구·지구단위계획·정비사업



[그림 3-9] 성수 IT 진흥지구 현황

- 성수 IT 진흥지구에는 전체 2,330개 사업체가 있으며, 이 중 권장업종 사업체는 157개로 전체의 7%를 차지한다. 지구 내 전체 종사자수는 25,634명이며, 이 중 4,335명인 17%가 권장업종에 종사하고 있다.
- 권장업종 중에서는 핵심산업에 144개 사업체, 4,020명의 종사자가 있고, 연관산업에 13개 사업체, 315명의 종사자가 있어 연관산업보다는 핵심산업의 비중이 높은 편이다.
- 성수지구의 권장업종 LQ는 사업체수 기준 2.9, 종사자수 기준 2.6으로 권장업종이 특화되어 있는 것으로 볼 수 있다. 하지만 다른 진흥지구(종사자수 기준 종로 99, 동대문 11 등)에 비하면 상대적으로 낮은 편이다.
- 진흥지구 내에는 인쇄관련 산업(7%), 가정용품 도매업(6%), 음식점업(5%), 기계장비 및 관련 물품 도매업(4%), 자동차 및 모터사이클 수리업(4%), 신발 및 신발부분품 제조업(4%) 등이 다수 분포하고 있다.
- 성수 진흥지구 내에서는 인쇄, 기계, 자동차, 신발 등 전통제조업이 여전히 강세를 보이고 있다. 권장업종이 속해 있는 소프트웨어 개발 및 공급업(3%)은 상위 9위에 머물러 있어 전통제조업과 혼재되어 있다.

[표 3-11] 성수 IT 대상지내 권장업종 현황

| 구분     |      | 사업체수  |       | 종사자수   |       | 연간 매출액    |       |
|--------|------|-------|-------|--------|-------|-----------|-------|
|        |      | 업체    | 비율(%) | 명      | 비율(%) | 백만원       | 비율(%) |
| 권장업종   | 핵심산업 | 144   | 6.2   | 4,020  | 15.7  | 821,718   | 13.1  |
|        | 연관산업 | 13    | 0.6   | 315    | 1.2   | 37,827    | 0.6   |
| 소계     |      | 157   | 6.7   | 4,335  | 16.9  | 859,545   | 13.7  |
| 그 외 산업 |      | 2,173 | 93.3  | 21,299 | 83.1  | 5,418,815 | 86.3  |
| 계      |      | 2,330 | 100.0 | 25,634 | 100.0 | 6,278,360 | 100.0 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

[표 3-12] 성수 IT 권장업종 LQ

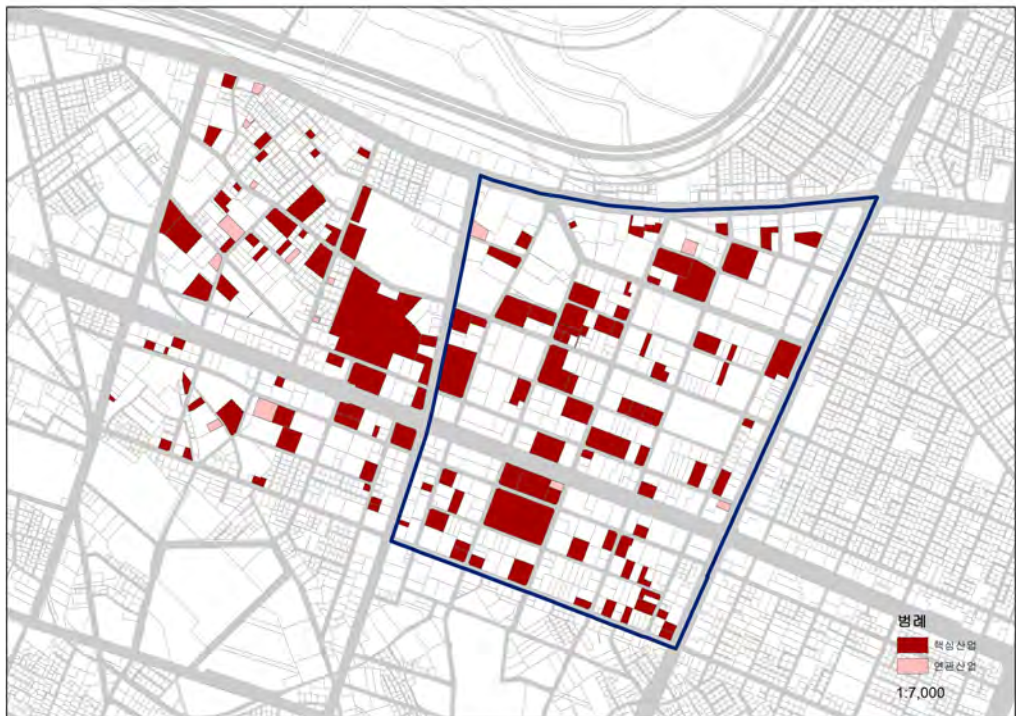
| 구분  |          | 사업체수 (개) | 종사자수 (명)  |
|-----|----------|----------|-----------|
| LQ  |          | 2.9      | 2.6       |
| 대상지 | 권장업종 사업체 | 147      | 4,335     |
|     | 전체 사업체   | 2,330    | 25,634    |
| 서울시 | 권장업종 사업체 | 17,238   | 298,170   |
|     | 전체 사업체   | 780,882  | 4,541,393 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

[표 3-13] 성수 IT 그 외 산업(소분류)

|                 | 산업분류 | 산업소분류명                  | 사업체수  | 비율 (%) | 종사자수   | 비율(%)  |
|-----------------|------|-------------------------|-------|--------|--------|--------|
| 1               | 기타   | 인쇄 및 인쇄관련 산업            | 171   | 7.3    | 1,494  | 5.8    |
| 2               | 기타   | 가정용품 도매업                | 130   | 5.6    | 941    | 3.7    |
| 3               | 기타   | 음식점업                    | 116   | 5.0    | 395    | 1.5    |
| 4               | 기타   | 기계장비 및 관련 물품 도매업        | 95    | 4.1    | 751    | 2.9    |
| 5               | 기타   | 자동차 및 모터사이클 수리업         | 93    | 4.0    | 1,430  | 5.6    |
| 6               | 기타   | 신발 및 신발부분품 제조업          | 89    | 3.8    | 784    | 3.1    |
| 7               | 기타   | 기타 전문 도매업               | 86    | 3.7    | 350    | 1.4    |
| 8               | 기타   | 기타 금속가공제품 제조업           | 84    | 3.6    | 346    | 1.3    |
| 9               | 기타   | 건축기술, 엔지니어링 및 관련기술 서비스업 | 75    | 3.2    | 1,136  | 4.4    |
| 10              | 핵심   | 소프트웨어 개발 및 공급업          | 67    | 2.9    | 828    | 3.2    |
| 소계 (상위 10개 사업체) |      |                         | 1,006 | 43.2   | 8,455  | 32.9   |
| 나머지 기타산업        |      |                         | 1,324 | 56.8   | 17,179 | 66.9   |
| 전체              |      |                         | 2,330 | 100.00 | 25,634 | 100.00 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료



[그림 3-10] 성수 IT 권장업종 분포



[그림 3-11] 성수 IT 그 외 산업(중분류) 현황

○ 진흥계획 수립현황

- 성수의 진흥계획은 관리형으로, 성동구의 자족기능을 담당하는 첨단산업거점이자 서울의 미래 신성장동력산업을 육성하는 클러스터 혁신거점을 육성하고, 첨단기술을 기반으로 기존 전통산업을 신산업으로 전환하는 것을 목표로 삼았다.
- 구체적으로 2020년까지 사업체와 종사자를 각각 56%, 매출은 85% 증가시키고자 했다(사업체 960→1,500개, 종사자 12,410→19,350명, 매출 11,344→21,000억원).
- 성수는 진흥계획에 비교적 상세한 분석결과를 담고 있고, 유일하게 전수조사를 시행했다.
- 성수 IT 종합센터 구축운영, 산학 클러스터 구축, 성수 이노베이션, 맞춤형 교육프로그램, 글로벌 기업화를 위한 지원, 전통산업 고도화 등의 10가지 사업이 제시되어 있다. 이 중 개별적으로 제시되어 있는 서울앱개발센터 운영, 서울 신용보증재단 지점 유치, 창업보육센터 조성사업은 모두 성수 IT 종합센터 운영방식에 포함된다고 볼 수 있다.

○ 지구단위계획(안) 수립 현황

- 성수 지구단위계획(안)은 성수 전 지역을 계획대상으로 하며, 기존 도시조직 유지, 다양한 관리수법 도입, 건축물 관리방안 마련, 전면공지 확보 및 산업 인큐베이팅 시설 확충 등을 주요 과제로 설정하였다.
- 지구단위계획 수립을 위해 2010년 12월 면접 설문조사, 2011년 3월, 6월 두 차례에 걸쳐 주민간담회를 개최하였다.
- 지구단위계획을 통해 기존 전통산업(자동차관련산업, 기계금속산업, 수제화 관련산업, 인쇄관련산업)을 권장용도로 추가했고, 진흥지구 연관 권장업종인 BT를 권장용도에서 제외하였다.
- 성수는 준공업지역으로 대형필지의 경우 지구단위계획 없이도 120%까지 용적률을 달성할 수 있어, 지구단위계획 수립에 따른 혜택이 없다는 점이 문제로 제기되었다.

○ 도시계획현황

- 마포 디자인·출판 특정개발진흥지구(이하, 마포 디자인·출판 지구)는 마포구 서교동 395번지 일대에 위치해 있다.
- 면적은 746,994㎡로 홍대입구역부터 합정역에 이르며, 4개 지구 중 가장 광범위하다.
- 제2종 일반주거지역이 대부분이며, 일부 간선변 등에 상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역이 포함되어 있다. 합정도시환경정비사업이 인근에, 마포 지구 제1종지구단위계획, 신촌지구 제1종지구단위계획 등이 대상지에 걸쳐 지정되어 있다.

[표 3-14] 마포 디자인·출판 지구 개요

| 구분     | 내용                          |
|--------|-----------------------------|
| 대상지 위치 | 마포구 서교동 395번지 일대            |
| 대상지 면적 | 746,994㎡                    |
| 용도지역   | 일반상업지역, 제2종·3종일반주거지역, 준주거지역 |

○ 산업현황

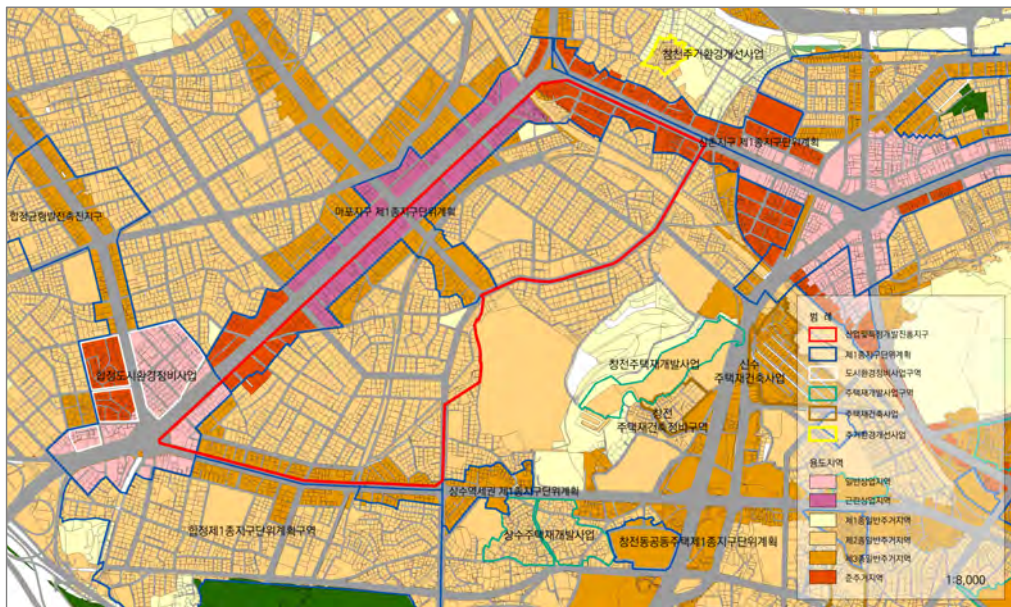
- 마포 디자인·출판 지구 권장업종 중 핵심산업에는 인테리어, 제품, 시각, 기타 전문 디자인업과 상업용 사진 촬영업, 광고물 작성업이 해당하며, 연관업종에는 교과서 및 학습서적, 만화, 기타 서적, 기타 인쇄물 출판업, 잡지 및 정기간행물, 정기 광고간행물 발행업이 포함된다.

[표 3-15] 마포 디자인·출판 산업특정개발진흥지구 권장업종

| 권장업종 | 핵심산업 | 인테리어 디자인업, 제품 디자인업, 시각 디자인업, 기타 전문 디자인업, 상업용 사진 촬영업, 광고물 작성업                |
|------|------|-----------------------------------------------------------------------------|
|      | 연관산업 | 교과서 및 학습서적 출판업, 만화 출판업, 기타 서적 출판업, 잡지 및 정기간행물 발행업, 정기 광고간행물 발행업, 기타 인쇄물 출판업 |



[그림 3-12] 마포 디자인·출판 진흥지구 위치



[그림 3-13] 마포 디자인·출판 용도지역지구·지구단위계획·정비사업



[그림 3-14] 마포 디자인·출판진흥지구 현황

- 마포 디자인·출판 지구 내에는 전체 4,381개 사업체가 있는데, 이 중 권장업 중 사업체는 266개로 전체의 6%를 차지한다. 지구 내 전체 종사자수는 26,242명이며, 이 중 6%인 1,622명이 권장업종에 종사하고 있다.
- 권장업종 중에서는 핵심산업에 147개 사업체, 706명의 종사자가 있고, 연관 산업에 119개 사업체, 916명의 종사자가 있다.
- 마포지구의 권장업종 LQ는 사업체수 기준 5.5, 종사자수 기준 5.6으로 권장업종이 특화되어 있는 편이다.
- 진흥지구 내에는 주점 및 비알코올음료점업(19%), 음식점업(17%), 섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업(10%), 미용, 욕탕 및 유사 서비스업(5%), 기타 상품 전문 소매업(3%) 등이 다수 분포한다.
- 마포 진흥지구 내에서는 주점, 음식점업 등 식음업이 강세를 보이며, 권장업종이 포함된 전문 디자인업, 기타 교육기관, 서적, 잡지 및 기타 인쇄물 출판업이 6위부터 8위까지의 상위권에 위치해 있다.

[표 3-16] 마포 디자인·출판 대상지내 권장업종 현황

| 구분     |      | 사업체수  |       | 종사자수   |       | 연간 매출액    |       |
|--------|------|-------|-------|--------|-------|-----------|-------|
|        |      | 업체    | 비율(%) | 명      | 비율(%) | 백만원       | 비율(%) |
| 권장업종   | 핵심산업 | 147   | 3.4   | 706    | 2.7   | 70,903    | 1.8   |
|        | 연관산업 | 119   | 2.7   | 916    | 3.5   | 133,594   | 3.5   |
| 소계     |      | 266   | 6.1   | 1,622  | 6.2   | 204,497   | 5.3   |
| 그 외 산업 |      | 4,115 | 93.9  | 24,620 | 93.8  | 3,665,794 | 94.7  |
| 계      |      | 4,381 | 100.0 | 26,242 | 100.0 | 3,870,291 | 100.0 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

[표 3-17] 마포 IT 권장업종 LQ

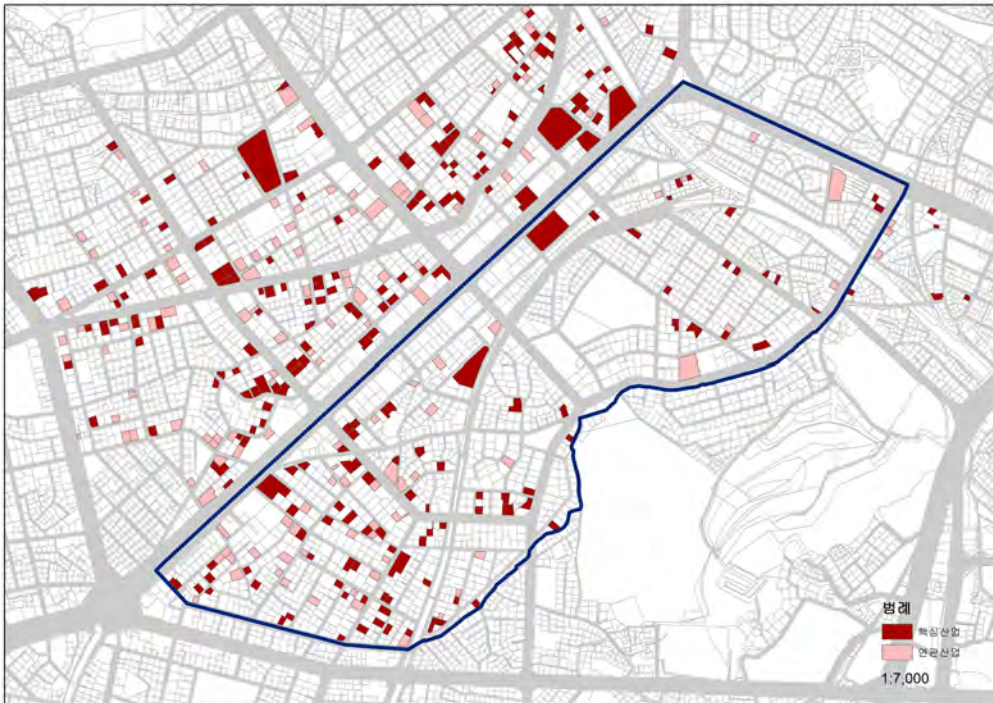
| 구분  |          | 사업체수 (개) | 종사자수 (명)  |
|-----|----------|----------|-----------|
| LQ  |          | 5.5      | 5.6       |
| 대상지 | 권장업종 사업체 | 266      | 1,622     |
|     | 전체 사업체   | 4,381    | 26,242    |
| 서울시 | 권장업종 사업체 | 8,678    | 49,906    |
|     | 전체 사업체   | 780,882  | 4,541,393 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

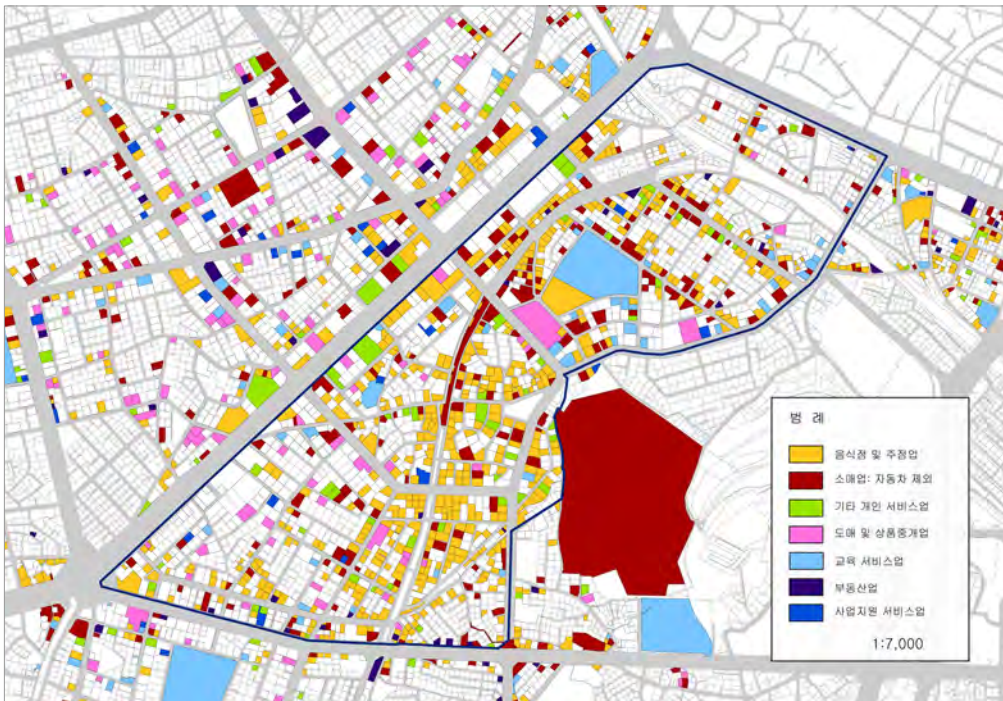
[표 3-18] 마포 출판·디자인 그 외 산업(소분류)

|                 | 산업분류 | 산업소분류명                | 사업체수  | 비율(%)  | 종사자수   | 비율(%)  |
|-----------------|------|-----------------------|-------|--------|--------|--------|
| 1               | 기타   | 주점 및 비알코올음료점업         | 851   | 19.4   | 3,273  | 12.5   |
| 2               | 기타   | 음식점업                  | 722   | 16.5   | 3,685  | 14.0   |
| 3               | 기타   | 섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업 | 419   | 9.6    | 935    | 3.6    |
| 4               | 기타   | 미용, 욕탕 및 유사 서비스업      | 202   | 4.6    | 756    | 2.9    |
| 5               | 기타   | 기타 상품 전문 소매업          | 125   | 2.9    | 314    | 1.2    |
| 6               | 핵심   | 전문디자인업                | 122   | 2.8    | 566    | 2.2    |
| 7               | 핵심   | 기타 교육기관               | 121   | 2.8    | 522    | 2.0    |
| 8               | 연관   | 서적, 잡지 및 기타 인쇄물 출판업   | 119   | 2.7    | 916    | 3.5    |
| 9               | 기타   | 부동산 관련 서비스업           | 103   | 2.4    | 215    | 0.8    |
| 10              | 기타   | 종합 소매업                | 84    | 1.9    | 380    | 1.4    |
| 소계 (상위 15개 사업체) |      |                       | 2,868 | 65.6   | 11,562 | 44.1   |
| 나머지 기타산업        |      |                       | 1,513 | 34.5   | 14,680 | 56.0   |
| 전체              |      |                       | 4,381 | 100.00 | 26,242 | 100.00 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료



[그림 3-15] 마포 디자인·출판 권장업종 분포



[그림 3-16] 마포 출판·디자인 그 외 산업(중분류) 현황

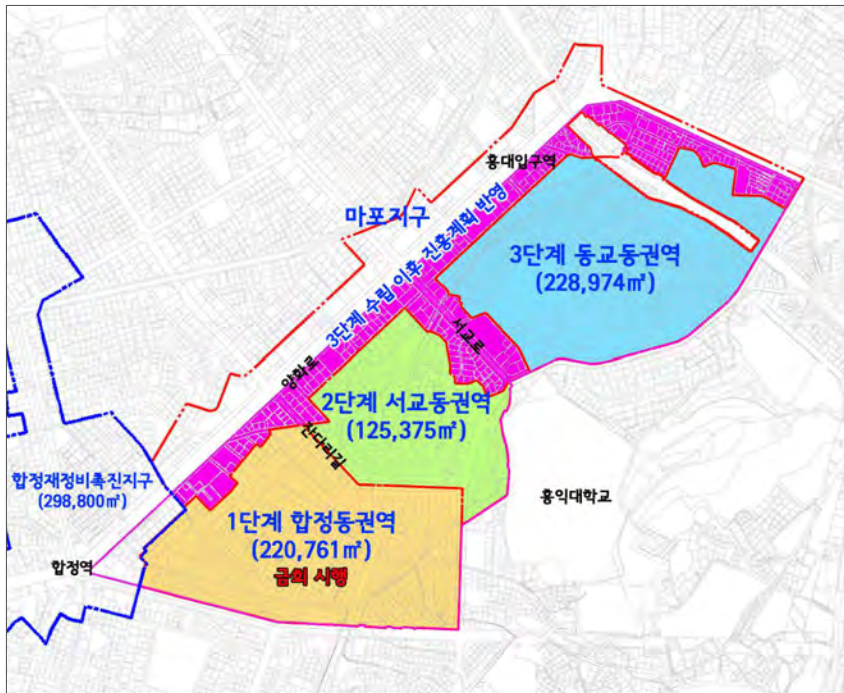
○ 진흥계획 수립현황

- 마포의 진흥계획은 이 지역 일대를 디자인출판 산업을 선도하는 창작의 중심지로 조성하면서 디자인 융복합으로 지역을 혁신하고, 디자인출판 산업의 국제적인 명소로 조성하겠다는 목표를 제시하고 있다.
- 다른 지역과 마찬가지로 지역에 대한 분석이 미흡한 편이고 다른 지역과 달리 계획지표를 제시하지 않았다.
- 디자인개발진흥지구 앵커시설(DFC) 조성, 단계별 권장업종 지원, 고용촉진 및 인력양성, 협력 및 네트워킹 활성화, 출판 콘텐츠 사업 개발 지원, 수익성 사업 지원, 전시 컨벤션, 투자 촉진 및 기업유치사업 등의 8개 사업을 제시하고 있다.
- 마포는 권장업종 사업체를 3가지 유형으로 구분하여 단계별로 지원목표를 설정했다는 특징과 수익성 사업, 투자 촉진 및 기업유치 등 자생적인 진흥지구 운영을 위한 사업이 포함되어 있다는 특징이 있다.
- 또한 산업공동체 이전에 민간단체를 우선적으로 구성하겠다는 계획이 포함되어 있고, 진흥지구 전담팀 설치, 서울시와 서울시디자인재단과의 역할분담 방안 등을 제시하고 있다.
- 마포의 진흥계획은 주거지역 내 상업시설이 침투하는 것을 방지하기 위한 지구단위계획의 필요성을 언급하고 있다.

○ 지구단위계획 수립현황

- 마포구는 진흥지구를 합정동권역, 서교동권역, 동교동권역별로 3단계에 걸쳐 점진적으로 지구단위계획을 수립할 계획이다.
- 현재 권장업종 집적도가 가장 높은 합정동권역이 1단계 대상지이며, 2,3단계 대상지는 향후 효과를 분석하여 확대여부를 결정할 예정이다.
- 마포 진흥지구의 지구단위계획은 무분별한 상업화로 인해 상실되고 있는 홍대의 지역문화를 회복하는 것을 기본 목표로 삼고 있다.

- 이를 위해 지구단위계획은 디자인 관련업체 입지를 위한 물리적 환경조성, 디자인 거리조성, 홍대 중심거리 조성, 이면주거지 상업화 관리, 지역문화 창작 활동 공간 지원 등에 대한 내용을 다루고 있다.



[그림 3-17] 마포 지구단위계획 구역 권역 구분

자료 : 마포구청, 2013, 마포특정개발진흥지구 지구단위계획(안) 합정동권역 열람도서

| 구분                                                | 민간부문[지구단위계획]                            |                                            | 공공부문[공공사업]                                           |                                                        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                   | 규제                                      | 유도지원                                       | 도시계획                                                 | 공공사업                                                   |
| mission 1<br>개발규모 및<br>거리환경개선<br>(홍대에순거리조성)       | 건축한계선 지정<br>높이제한<br>개발규모 제한<br>옥외광고물 규제 | 주차장설치 완화                                   | 경고실온거리 조성<br>공공주차장 조성<br>보도 전면공지 연계조성<br>건축 미술장식을 활용 |                                                        |
| mission 2<br>이면주택가<br>상업화관리<br>(쾌적한 상업거리형성)       | 개발규모 제한<br>높이제한<br>옥외광고물 규제             | 건축한계선 지정<br>골목길 화단 조성유도                    |                                                      | 전선 지중화사업<br>담장허물기 지원                                   |
| mission 3<br>지역 산업·문화<br>살리기<br>(신촌지구 및 홍대문화 활성화) |                                         | 상한용적률 완화<br>높이완화<br>최대개발규모 완화<br>문화창작공간 확보 | 특정개발진흥지구 지정<br>개발진흥계획 수립                             | 특화업종 기업 지원사업<br>문화창작공간 지원<br>전문인력 양성사업<br>자금융자<br>세금감면 |

[그림 3-18] 마포 지구단위계획(안) 주요 내용

자료 : 마포구청, 2013, 마포특정개발진흥지구 지구단위계획(안) 합정동권역 열람도서

○ 도시계획현황

- 동대문 약령시 한방 특정개발진흥지구(이하, 동대문 한방 지구)는 동대문구 제기동 1082번지 일대에 위치해 있고, 면적은 211,355㎡이다.
- 1호선 제기동역 기준, 남북방향으로 경동시장과 인근 지역이 함께 지정되어 있다. 제2종 일반주거지역이 대부분이며, 간선도로변으로 제3종 일반주거지역과 일반상업지역이 포함되어 있다.

[표 3-19] 동대문 한방 지구 개요

| 구분     | 내용                     |
|--------|------------------------|
| 대상지 위치 | 동대문구 제기동 1082번지 일대     |
| 대상지 면적 | 211,355㎡               |
| 용도지역   | 제2종일반주거, 제3종일반주거, 일반상업 |

○ 산업현황

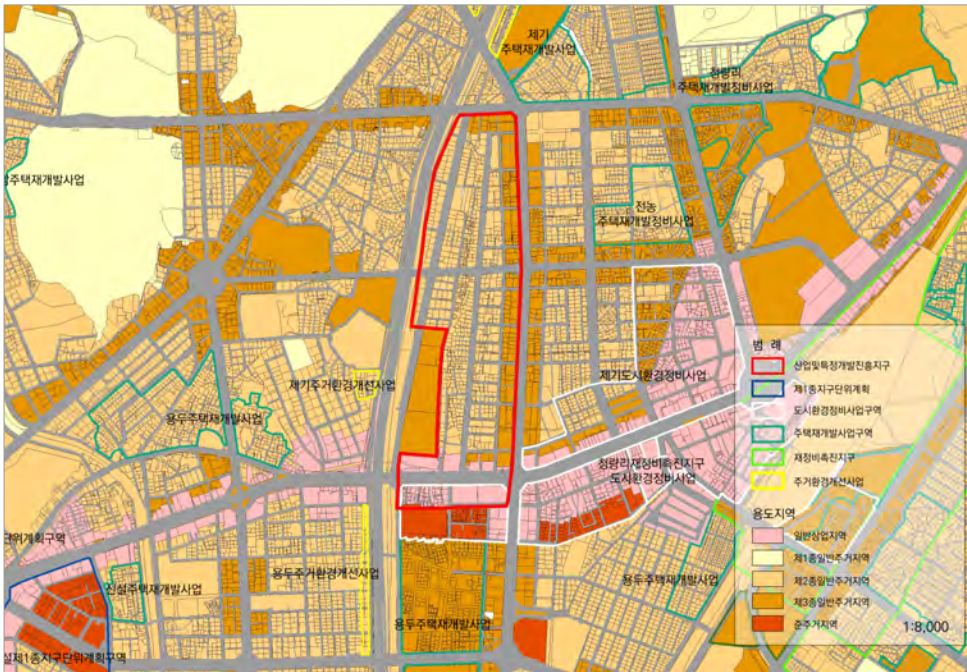
- 동대문 한방 지구의 권장업종 중 핵심산업에는 기초 의약품질, 생물학적 제제, 의약품 제조업, 가정용품 도매업, 음·식료품 및 담배 소매업, 자연과학 및 공학 연구개발업 등이 포함된다.
- 연관산업에는 곡물가공품, 전분 및 전분제품, 기초화학물질, 화학제품, 의료용품 및 기타 의약품관련제품, 의료용 기기 제조업이 해당한다.

[표 3-20] 동대문 한방 산업특정개발진흥지구 권장업종

|      |      |                                                                                                                        |
|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 권장업종 | 핵심산업 | 기초 의약품질 및 생물학적 제제 제조업, 의약품 제조업, 가정용품 도매업, 음·식료품 및 담배 소매업, 기타 상품 전문 소매업, 자연과학 및 공학 연구개발업, 기타 과학기술 서비스업, 병원, 의원, 기타 보건업  |
|      | 연관산업 | 곡물가공품·전분 및 전분제품 제조업, 기타 식품 제조업, 알코올음료 제조업, 비알코올음료 및 얼음 제조업, 기초화학물질 제조업, 기타 화학제품 제조업, 의료용품 및 기타 의약품관련제품 제조업, 의료용 기기 제조업 |



[그림 3-19] 동대문 한방 진흥지구 위치



[그림 3-20] 동대문 한방 용도지역지구·지구단위계획·정비사업



[그림 3-21] 동대문 한방 약령시 진흥지구 현황

- 동대문 한방 지구에는 전체 1,358개 사업체, 4,021명의 종사자가 있으며, 이중 권장업종은 사업체 366개, 종사자 712명으로 각각 27%, 18%의 비율을 차지한다.
- 권장업종 중에서는 핵심산업에 253개 사업체, 554명의 종사자가 있고, 연관 산업에 113개 사업체, 158명의 종사자가 있어 연관산업보다는 핵심산업의 비중이 큰 편이다.
- 권장업종에 대한 LQ(2012년 기준) 지수는 사업체수 기준 11, 종사자수 기준 13으로 특화도가 비교적 높은 편이다.
- 진흥지구 내에는 산업용 농축산물 및 산동물 도매업(19%), 기타 상품 전문 소매업(11%), 음·식료품 및 담배 소매업(10%), 의원(7%), 기타 식품 제조업(6%) 등이 다수 분포하고 있다.
- 동대문 한방 지구의 권장업종은 2위, 3위, 4위, 5위, 8위 등에 포함되어 있어 지구 내 산업에서 전반적으로 높은 비중을 차지하고 있다고 볼 수 있다.

[표 3-21] 동대문 한방 대상지내 권장업종 현황

| 구분     |      | 사업체수  |       | 종사자수  |       | 연간 매출액    |       |
|--------|------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|
|        |      | 업체    | 비율(%) | 명     | 비율(%) | 백만원       | 비율(%) |
| 권장업종   | 핵심산업 | 253   | 18.6  | 554   | 13.8  | 96,825    | 7.8   |
|        | 연관산업 | 113   | 8.3   | 158   | 3.9   | 2,724     | 0.2   |
| 소계     |      | 366   | 27.0  | 712   | 17.7  | 99,549    | 8.0   |
| 그 외 산업 |      | 992   | 73.0  | 3,309 | 82.3  | 1,146,832 | 92.0  |
| 계      |      | 1,358 | 100.0 | 4,021 | 100.0 | 1,246,381 | 100.0 |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

[표 3-22] 동대문 한방 약령시 권장업종 LQ

| 구분  |          | 사업체수 (개)  | 종사자수 (명) |
|-----|----------|-----------|----------|
| LQ  |          | 11.0      | 12.6     |
| 대상지 | 권장업종 사업체 | 721       | 366      |
|     | 전체 사업체   | 3,455     | 1,358    |
| 서울시 | 권장업종 사업체 | 85,937    | 16,677   |
|     | 전체 사업체   | 4,541,393 | 780,882  |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

[표 3-23] 동대문 한방 그 외 산업(소분류)

|                | 산업<br>분류 | 산업소분류명               | 사업체수  | 비율     | 종사자수  | 비율     |
|----------------|----------|----------------------|-------|--------|-------|--------|
| 1              | 기타       | 산업용 농축산물 및 산동물 도매업   | 263   | 19.4%  | 630   | 15.7%  |
| 2              | 핵심       | 기타 상품 전문 소매업         | 146   | 10.8%  | 217   | 5.4%   |
| 3              | 핵심       | 음·식료품 및 담배 소매업       | 139   | 10.2%  | 246   | 6.1%   |
| 4              | 핵심       | 의원                   | 94    | 6.9%   | 239   | 5.9%   |
| 5              | 연관       | 기타 식품 제조업            | 79    | 5.8%   | 123   | 3.1%   |
| 6              | 기타       | 음식점업                 | 71    | 5.2%   | 207   | 5.1%   |
| 7              | 기타       | 음·식료품 및 담배 도매업       | 70    | 5.2%   | 251   | 6.2%   |
| 8              | 연관       | 곡물가공품, 전분 및 전분제품 제조업 | 40    | 2.9%   | 56    | 1.4%   |
| 9              | 기타       | 부동산 관련 서비스업          | 35    | 2.6%   | 82    | 2.0%   |
| 10             | 핵심       | 가정용품 도매업             | 33    | 2.4%   | 126   | 3.1%   |
| 소계(상위 10개 사업체) |          |                      | 970   | 71.4%  | 2,177 | 54.0%  |
| 나머지 기타산업       |          |                      | 388   | 28.6%  | 1844  | 45.7%  |
| 전체             |          |                      | 1,358 | 100.0% | 4,021 | 100.0% |

자료 : 2012년 사업체기초통계조사자료

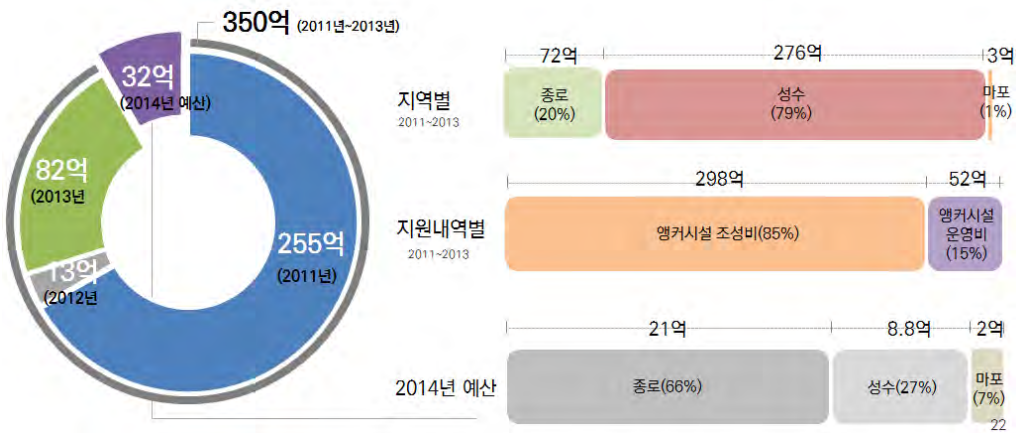


[그림 3-22] 동대문 한방 권장업종 분포



[그림 3-23] 동대문 한방 그 외 산업(중분류) 현황

- 2011년부터 시범지구로 성수 지원, 2013년부터 본격 지원 시작
  - 서울시는 원칙적으로 진흥계획 승인 이후부터 진흥계획에 따라 사업 추진을 지원해야 하지만, 성수는 시범지구로 육성할 목적으로 2011년부터 예산 지원이 시작되었다. 종로와 마포는 2013년 진흥계획이 승인된 이후 예산이 지원되었다.
- 2011~2013년까지 3개 지구에 350억원 지원, 85%가 앵커시설 조성비
  - 2011년부터 2013년까지 서울시는 종로, 성수, 마포의 3개 지구에 350억원을 지원하였다.
  - 연도별로 보면 2011년 255억원, 2012년 13억원, 2013년 82억원이 투입되었다. 2011년, 2012년에는 시범지역인 성수만이 지원을 받았으나, 2013년부터는 3개 지구에 모두 지원이 시작되었다는 점으로 볼 때, 지구별 지원예산은 대폭 감소한 것을 알 수 있다.
  - 지역별로는 종로 72억원(20%), 성수 276억원(79%), 마포 3억원(1%)으로 성수에 특히 많은 비용이 투입되었다. 내역별로 살펴보면 15%(52억원)만이 앵커시설 운영비(인건비, 사업비 등)로 사용되었고, 85%인 298억원이 모두 앵커시설 조성비로 사용되었다.
  - 앵커시설 조성비를 지역별로 살펴보면, 2011년 추진된 성수는 249억원, 2013년부터 시작된 종로와 마포는 각각 46억원, 3억원으로 앵커시설에 대한 예산도 축소되었다. 2014년 총 32억원의 예산이 확정되었고, 종로에 21억원, 성수에 9억원, 마포에 2억원이 배정될 예정이다.



[그림 3-24] 서울시 지원 내역

[표 3-24] 2011~2013년 진흥지구 지원 내역

| 구분<br>(단위 : 천원) | 2011~2013년 |                         |                          |           |
|-----------------|------------|-------------------------|--------------------------|-----------|
|                 | 합계         | 종로 귀금속                  | 성수 IT                    | 마포 디자인·출판 |
| 엔커시설 조성비        | 29,841,624 | 4,641,624               | 24,900,000               | 300,000   |
| 토지/건물 매입        | 3,864,203  | 3,864,203 <sup>11</sup> | -                        | -         |
| 건설비             | 783,000    | 725,000                 | -                        | 58,000    |
| 임대료             | 25,142,000 | -                       | 24,900,000 <sup>12</sup> | 242,000   |
| 기타              | 52,420     | 52,420 <sup>13</sup>    | -                        | -         |
| 엔커시설 운영비        | 5,219,313  | 2,529,858               | 2,689,455 <sup>14</sup>  | -         |
| 인건비/사업/부대비용 등   | 2,689,455  | -                       | 2,689,455                | -         |
| 공동장비구입          | 2,529,858  | 2,529,858 <sup>15</sup> | -                        | -         |
| 진흥계획 수립비        |            |                         |                          |           |
| 지구단위계획 수립비      |            |                         |                          |           |
| 마스터플랜 수립비       |            | 20,000                  |                          |           |
| 합계              | 35,060,937 | 7,191,481,660           | 27,589,455               | 300,000   |

자료 : 서울시 경제정책과 내부자료

11 기집행

12 2011년에 전세보증금 형식으로 집행됨

13 기집행 (토지/건물 매입 부동산수수료, 등기이전수수료 등 각종 세금 및 부대비용)

14 2011년 6억원, 2012년 13억원, 2013년 7억 8만원으로 매년 6~12억원을 차등지원

[표 3-25] 2014년 진흥지구 지원 예산

| 구분<br>(단위 : 천원) | 2014년 이후  |           |         |           |
|-----------------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                 | 합계        | 종로 귀금속    | 성수 IT   | 마포 디자인·출판 |
| 앵커시설 조성비        | 2,000,000 | 2,000,000 | -       | -         |
| 토지/건물 매입        | -         | -         | -       | -         |
| 건설비             | 2,000,000 | 2,000,000 | -       | -         |
| 임대료             | -         | -         | -       | -         |
| 기타              | -         | -         | -       | -         |
| 앵커시설 운영비        | 1,212,859 | 124,055   | 877,015 | 211,789   |
| 인건비             | 291,182   | 82,055    | 220,893 | 70,289    |
| 공동장비구입          | -         | -         | -       | -         |
| 사업/부대비용 등       | 839,622   | 42,000    | 656,122 | 141,500   |
| 진흥계획 수립비        |           |           |         |           |
| 지구단위계획 수립비      |           |           |         |           |
| 마스터플랜 수립비       |           |           |         |           |
| 합계              | 3,212,859 | 2,124,055 | 877,015 | 211,789   |

자료 : 서울시 경제정책과 내부자료

- 산업뉴타운 프로젝트 시작 당시, 성수 IT지구는 500억원의 ‘성수 IT·BT 융합 센터’, 마포는 600억원의 ‘마포 Design Hub’, 종로는 500억원의 ‘종로 주얼리 Business Park’를 설립할 계획이었으며, 사업의 조기 가시화를 위해 기존 건물을 매입하여 리모델링하고자 했다.
  - 그러나 국내외 경제여건 악화 등으로 큰 규모의 시비 투자가 불가능해졌고, 2012년 활성화 추진계획을 통해 정책기조를 조정하면서 앵커시설은 임대하거나 기부채납하는 방법을 활용하여 저렴한 소규모 공간으로 조성하도록 조정되었다.
  - 종로는 2013년 하반기에 부지매입 등의 앵커시설 조성 사업을 시작했으며, 성수는 시범지구로 운영되어 2011년 가장 먼저 앵커시설을 조성하여 운영하고 있다. 마포는 기부채납을 통해 앵커시설을 조성할 계획이며, 현재는 지구 내 소규모 공간을 임시 활용하고 있다.
- 종로 진흥지구
- 종로는 시비 약 111억원 규모의 ‘주얼리 비즈니스센터 건립’을 제시하고, 대형 건물이 아닌 소규모 공간들을 점진적으로 구성하도록 계획되었다.
  - 1단계는 지원 시스템 계획 수립 및 추진을 위한 사무국 공간인 1센터, 2단계는 전시, 판매 공방 등을 위한 2센터, 3단계는 향후 필요한 공간을 확충하도록 하였다.

[표 3-26] 종로구 앵커시설 면적 및 기능

|         | 1센터 (사무국)                   | 2센터 (전시·판매 및 공방)                    |
|---------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 건축유형    | 기존 건물 리모델링                  | 신축 한옥                               |
| 대지면적    | 211.81㎡                     | 311.3㎡                              |
| 연면적(총수) | 339.25㎡ (지하1층, 지상2층)        | 725㎡ (지하3층, 지상2층)                   |
| 용도      | 사무국, 회의실, 창고 등              | 전시장 및 대회의실, 로비, 카페, 판매장, 공방 및 사무실 등 |
| 소요예산    | 2,948,000,000원 (29억 4800만원) | 7,429,000,000원 (74억 2900만원)         |
| 추진단계    | 2014년 9월 공사완료 및 개관          | 2015년 3월 개관 예정                      |

자료 : 서울특별시, 2013, 종로 주얼리 산업 마스터플랜 실행계획

- 1센터는 권농동 188-1번지에 있는 기존건물을 리모델링하고, 제2센터는 1센터에서 약 30m 떨어져 있는 주차장 부지에 한옥건물을 신축하여 조성할 예정이다.
- 앵커시설 내부공간은 공인감정기관, 소비자 상담소, 수출상담실, 마케팅 홍보실, 창업지원센터, 경영상담실, 전시 및 판매장, 교육센터, 디자인 연구소, 컨퍼런스 룸 등으로 구성할 예정이다.
- 1, 2센터 건립 소요예산은 약 104억원, 향후 3~10센터(지원시설 및 공방동) 건립 소요예산은 120억원 정도로 추정되며, 운영팀, 교육팀, 디자인연구실, 경영지원팀, 전시 및 판매팀, 감정원의 6개 부서를 설치할 계획이다.



자료 : 주얼리 신문, 네이버 지도

[그림 3-25] 종로 앵커시설 예정시설 및 위치

#### ○ 성수 진흥지구

- 성수는 진흥계획이 승인(2013년 1월)되기 전에 이미 성수IT 종합센터를 임대하여 운영하고 있었다. 2010년 11월 앵커시설 설치 운영계획이 수립되어 실질적인 지원업무가 시작하였다.
- 아크밸리 건물의 지하1층 1~6층, 14층을 임대 중(9,909.35㎡)인 앵커시설은 서울시 출연기관인 '서울산업진흥원(SBA)'에서 위탁운영하고 있다.

- 앵커시설의 대부분은 창업·보육센터로 운영 중이며, 31개 기업에게 주변시세의 1/3 정도에 사무공간을 임대하고 있다.
- 그 외에 스마트폰 산업 일자리 창출을 위한 ‘서울앱개발센터’, 사업자들의 편리한 자금용자를 위해 ‘서울시 신용보증재단 센터’, 회의실 및 휴게실(3개), 교육실, 대강당 및 세미나실, 홍보전시관 등으로 사용되고 있다.

[표 3-27] 성동구 앵커시설 개요

| 구분 | 내용                                   |                                                     |
|----|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 면적 | • 9909.35㎡ (임대)                      |                                                     |
| 목적 | IT, BT, R&D 산업의 거점으로 육성하기 위한 거점센터 구축 |                                                     |
| 용도 | 고유시설                                 | 제조생산공간, 연구개발공간, 창업보육공간 등                            |
|    | 지원시설                                 | 비즈니스 및 창업보육 상담센터, 경영지원공간, 회의실, 강의장, 홍보전시관, 경영지원기관 등 |

[표 3-28] 성동구 앵커시설 운영 계획

| 구분          | 내용                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 창업보육센터 입주   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 창업 5년 미만 31개 기업, 사업계획서를 토대로 운영위원회 심사를 통해 선발</li> <li>• 입주기간은 2년, 1년 연장가능</li> <li>• 임대료는 주변시세 1/3 수준</li> </ul>                                                                           |
| 지원          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 저렴한 임대료 (주변시세 1/3)</li> <li>• 컨설팅 지원</li> <li>• 홍보 및 마케팅 지원</li> <li>• 제품개발 및 기술상용화 지원</li> <li>• Mock-up 제작 등 시제품 제작비용 일부 지원</li> <li>• 협력네트워크 구축 및 교육 지원</li> <li>• 전문컨설팅 지원</li> </ul> |
| 중소기업지원센터 역할 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 관내 전통산업 육성발전을 위한 허브기능으로 전환</li> <li>• 센터의 공간을 관내 전통산업을 위한 공동체 공간으로 전환</li> <li>• IT융복합을 통한 관내 전통산업 고도화 정책 지원</li> </ul>                                                                   |

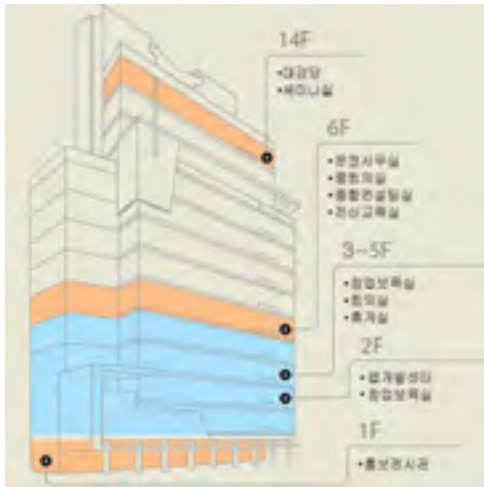
## ○ 마포 진흥지구

- 마포는 기존에 이미 유사한 기능을 하는 ‘마포 디자인취업센터’, ‘서울 디자인 창작지원센터’를 통합하여 ‘마포 디자인·출판 앵커시설(DCF)’을 구축할 계획이다.

[표 3-29] 마포구 앵커시설 개요

| 구분 | 내용                                       |
|----|------------------------------------------|
| 면적 | 미정                                       |
| 목적 | 지가 및 임대료 상승 등, 권장업종의 사업 환경개선 지원 및 경쟁력 강화 |
| 용도 | 디자인 경영지원실, 전시판매실, 세미나실, 개인 창작 공간 등       |
| 예산 | 마포 애경타운에서 민자복합역사 건축 후 기부채납               |

- 마포 디자인·출판 앵커시설은 마포 애경타운에서 민자복합역사 건축 후 기부채납하는 공간을 활용할 계획이며, 2014년 하반기에 완공할 예정이다.
- 앵커시설은 산업환경 개선 및 경쟁력 강화와 지가 및 임대료 상승에 따른 권장업종의 이전을 최소화하는 것을 목적으로 운영하게 된다. 이를 위해 디자인 경영지원실, 전시판매실, 세미나실, 개인 창작 공간 등으로 구성할 예정이다.
- 마포 디자인·출판 진흥지구는 현재 지구 내 약 200㎡ 건물을 임대하여 임시적인 소 앵커시설로 조성하였다. 전시실, 회의실, 작업실 등의 공간이 있고, 자치구에서 직접 운영 중이다.



[그림 3-26] 성수 IT종합센터 운영현황



[그림 3-27] 마포 앵커시설 개소식

### ○ 종로 진흥지구

- 현재 종로 진흥지구에는 한국보석협회, 주얼리평가협회, 다이아몬드협회 등 약 17개의 귀금속 업종 관련 단체, 협회 등이 결성되어 있다. 당초 개별적으로 추진되던 단체 간의 연계를 위해 단체별 대표들이 모인 ‘(사)한국귀금속보석단체장협의회(이하 귀금속 단협)’가 출범하였고 10년 가까이 운영 중이다.
- 종로 귀금속 진흥지구는 상대적으로 다른 지역에 비해 귀금속 단협을 중심으로 다양한 활동을 추진하고 있으며, 2013년 서울시와 함께 마스터플랜을 수립하며 앵커시설 조성 및 운영방안을 마련하기도 하였다.
- 앞으로 종로 귀금속 진흥지구는 ‘귀금속 단협’을 중심으로 인근 국민대 주얼리 디자인센터, 중앙정부, 서울시, 종로구, 서울산업진흥원, 중소기업진흥공단, 산업단지공단 등이 참여하는 산업공동체를 구성할 예정이다.
- 그러나 사업체 설문조사 결과 권장업종 관련 단체, 또는 협회에 가입한 사업체가 32%에 불과한 것으로 나타났으므로, 향후 다양한 분야의 권장업종 사업체를 포용하기 위한 방안을 검토할 필요가 있다.



자료 : 주얼리 신문

[그림 3-28] 종로 귀금속 단협 활동현황

○ 성수 진흥지구

- 성수의 경우 권장업종은 2000년대 후반부터 새롭게 유치되기 시작했으며, 지구 내 별도의 IT 관련 민간단체(협회) 등이 구성되어 있지 않다.
- 성수 진흥계획에서 서울시, 성동구 외 SBA, 중소기업진흥공단, 산업단지 공단이 함께 참여하여 산업공동체 구성계획을 제시했으나, 구체적인 움직임은 없는 상황이다.
- 한편 성수 IT 종합지원센터(앵커시설)를 위탁운영하는 서울산업진흥원이 앵커시설 입주 기업을 중심으로 산업공동체 구성을 준비하고 있다.
- 설문조사 결과 성수 진흥지구 내 권장업종은 51%가 단체, 협회에 가입해있다고 응답해 3개 지구 중 가입비율이 가장 높았다. 이는 주로 지역에 국한되지 않은 IT관련 단체, 협회인 것으로 파악되는데, 향후 산업공동체 구성 시 이런 특성을 적극 활용할 필요가 있다.

○ 마포 진흥지구

- 마포는 진흥계획을 통해 산업공동체를 구성하기 위해 권장업종의 민간단체를 우선 구축하려는 계획을 세웠다. 마포구는 2013년 권장업종 사업체를 전수 방문 조사하여 약 160개 업체에 가입의사를 확인한 바 있다.
- 마포 디자인·출판 진흥협의회는 2013년 8월 12일 창립총회에 따라 결성되었고, 현재 “홍대앞 디자인·출판 산업회(이하 ‘홍대앞 산업회’)”라는 이름으로 운영되고 있다.
- 홍대앞 산업회는 산업공동체의 바탕이 되며 지역공동체를 형성하는 것을 목적으로 하고 있다. 현재 361개 업체가 가입되어 있으며 17명의 운영위원들을 중심으로 운영되고 있다.
- 앞으로 마포구에서는 홍대앞 산업회 대표, 서울시, 마포구, 관할 구의원, 홍대 관련학과 교수, 서울산업진흥원, 중소기업진흥공단, 디자인재단과 출판업 법인 등이 포함된 산업공동체가 구성될 계획이다.

## 지구지정 전후 변화분석

- 진흥지구 지정 이후 산업여건 변화를 파악하기 위해 지구별 권장업종 사업체·종사자수 증감, 건축동향, 체감 임대료 및 전반적인 산업환경의 변화를 조사 분석하였다.<sup>16</sup>

### 사업체·종사자수 변화 (2007~2012)

- 종로는 감소, 성수는 소규모 사업체 증가, 마포는 증가
  - 지구지정 이전(2007년)과 이후(2012년)의 진흥지구 권장업종 사업체·종사자수 증감률을 서울시와 비교한 결과, 종로는 모두 감소, 성수는 소규모 사업체 증가, 마포는 모두 증가한 것으로 나타났다.
  - 서울시는 2007~2012년 사이 3개 지구 권장업종의 사업체·종사자수가 모두 상승하였다. 사업체수는 귀금속 업종이 3%, IT업종이 37%, 디자인·출판이 46% 상승하였고, 종사자수는 귀금속이 3%, IT가 20%, 디자인·출판이 13% 상승하였다.
  - 진흥지구별로 보면, 종로 진흥지구 귀금속 업종은 사업체수가 1,390개에서 1,723개로 11%, 종사자수가 3,615명에서 2,869명으로 21% 감소하였다. 성수 진흥지구의 IT 업종은 사업체수가 97개에서 157개로 62% 상승했으나, 종사자수는 4,398명에서 4,335명으로 1% 정도 소폭 감소했다.



[그림 3-29] 진흥지구 전후 사업체 종사자수 변화

- 마포 진흥지구의 디자인·출판 업종은 사업체수가 104개에서 266개로 156%, 종사자수가 887명에서 1,622명으로 83%로 서울시 증가율보다 높은 폭으로 증가했다.
- 종합적으로 볼 때, 종로는 증가세이었던 서울시에 비해 사업체·종사자수 모두 감소했는데 이는 진흥지구 남측 예지동 일대 세운상가 도시환경정비사업이 추진되어 대다수의 점포가 이전했기 때문이다.
- 성수는 사업체수가 증가했으나 종사자수는 감소하여 소규모 사업체 위주로 증가했다고 볼 수 있으며, 마포는 사업체·종사자수 모두 큰 폭으로 증가했다.

[표 3-30] 서울시 및 진흥지구의 권장업종 사업체·종사자수 변화

| 구분   |                 | 2007년  |         | 2012년  |         | 증감             |                 |
|------|-----------------|--------|---------|--------|---------|----------------|-----------------|
|      |                 | 사업체수   | 종사자수    | 사업체수   | 종사자수    | 사업체수           | 종사자수            |
| 서울시  | 귀금속             | 6,695  | 16,855  | 6,907  | 17,310  | 212<br>3.2%    | 455<br>2.7%     |
|      | IT,BT,R&D       | 12,590 | 250,120 | 17,238 | 298,170 | 4,648<br>36.9% | 48,050<br>19.2% |
|      | 디자인출판           | 5,960  | 44,281  | 8,678  | 49,906  | 2,718<br>45.6% | 5,625<br>12.7%  |
| 진흥지구 | 종로 귀금속          | 1,930  | 3,615   | 1,723  | 2,869   | -207<br>-10.7% | -746<br>-20.6%  |
|      | 성수<br>IT,BT,R&D | 97     | 4,398   | 157    | 4,335   | 60<br>61.9%    | -63<br>-1.4%    |
|      | 마포<br>디자인출판     | 104    | 887     | 266    | 1,622   | 162<br>155.8%  | 735<br>82.9%    |

- 신축 외에 증개축, 대수선, 용도변경 등도 활발
  - 진흥지구로 지정된 이후 건축동향(2010~2013년)을 유형별로 살펴보면, 종로, 마포에서는 신축 외에도 증개축·대수선, 용도변경 등이 활발하게 이루어지고 있었다.
  - 종로는 2010년부터 2013년까지 신축이 13건, 증개축·대수선이 14건, 용도변경이 19건 있었고, 신축은 주로 근린생활시설로 평균 연면적이 470㎡, 층수는 3~5층이 많았다.
  - 성수는 신축 18건, 증개축·대수선 17건, 용도변경 6건이 있었으며, 신축은 주로 지식산업센터, 자동차관련시설 등으로 평균 연면적이 8,576㎡로 종로와 마포에 비해 대규모이다. 층수도 6~10층 위주로 다른 지역에 비해 높은 편이다.
  - 마포는 신축이 115건, 증개축·대수선이 124건, 용도변경이 174건으로 등록되었고, 신축은 평균 연면적이 784㎡이며, 3~5층의 근린생활시설이 많은 편이다.
  - 앞으로 진흥지구의 자생적인 물리적 환경개선과 권장업종의 집적을 유도하기 위해서는 증개축, 대수선, 용도변경에 대해서도 권장업종 입주에 혜택을 주는 방안을 검토할 필요가 있다.

[표 3-31] 종로 진흥지구 건축동향

| 유형별 건수  |    | 용도별 신축 |    | 층수별 신축 |    | 용도별 증축/대수선/용도변경 |    |
|---------|----|--------|----|--------|----|-----------------|----|
| 구분      | 건수 | 구분     | 건수 | 구분     | 건수 | 구분              | 건수 |
| 신축      | 13 | 근린생활시설 | 12 | 1-2층   | 1  | 근린생활시설          | 19 |
| 증개축·대수선 | 14 | 주택     | 1  | 3-5층   | 11 | 판매시설            | 6  |
| 용도변경    | 19 | 합계     | 13 | 6층 이상  | 1  | 업무시설            | 3  |
| 합계      | 46 |        |    | 합계     | 13 | 교육문화종료          | 6  |
|         |    |        |    |        |    | 합계              | 33 |

자료 : 종로구청 내부 자료

[표 3-32] 성수 진흥지구 건축동향

(단위 : 건)

| 유형별 건수  |    | 용도별 신축     |    | 층수별 신축 |    | 용도별 증축/대수선/용도변경 |    |
|---------|----|------------|----|--------|----|-----------------|----|
| 구분      | 건수 | 구분         | 건수 | 구분     | 건수 | 구분              | 건수 |
| 신축      | 18 | 근린생활시설     | 4  | 1-2층   | 3  | 근린생활시설          | 2  |
| 증개축·대수선 | 17 | 업무시설       | 5  | 3-5층   | 2  | 업무시설            | 3  |
| 용도변경    | 6  | 자동차관련시설/공장 | 8  | 6~10층  | 1  | 자동차관련시설/공장      | 18 |
| 합계      | 41 | 합계         | 17 | 11층 이상 | 4  | 기타시설            | 1  |
|         |    |            |    | 합계     | 17 | 합계              | 33 |

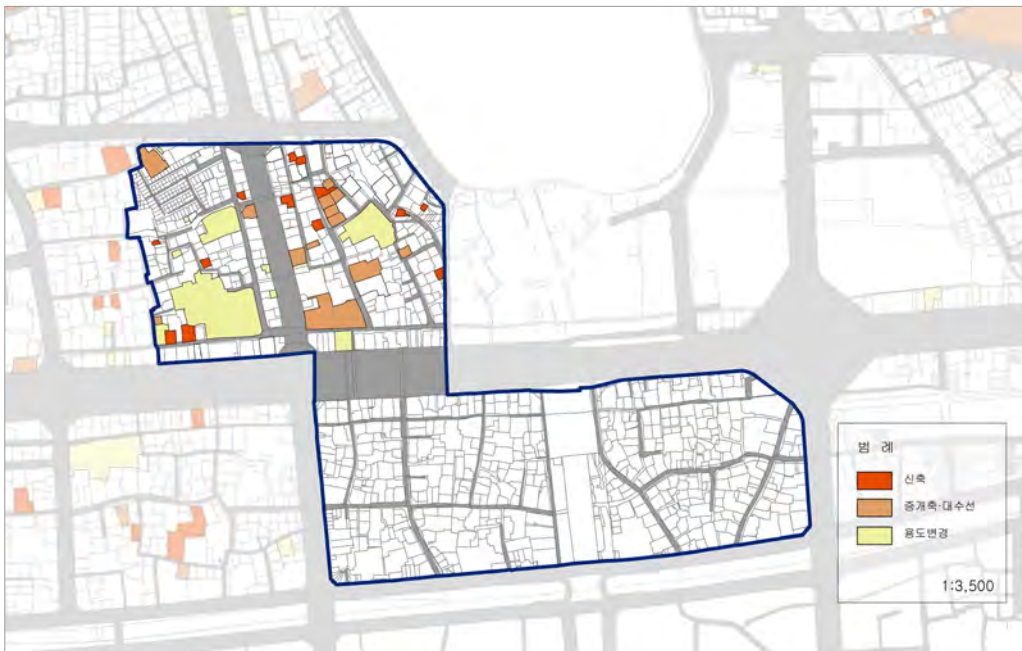
자료 : 성동구청 내부 자료

[표 3-33] 마포 진흥지구 건축동향

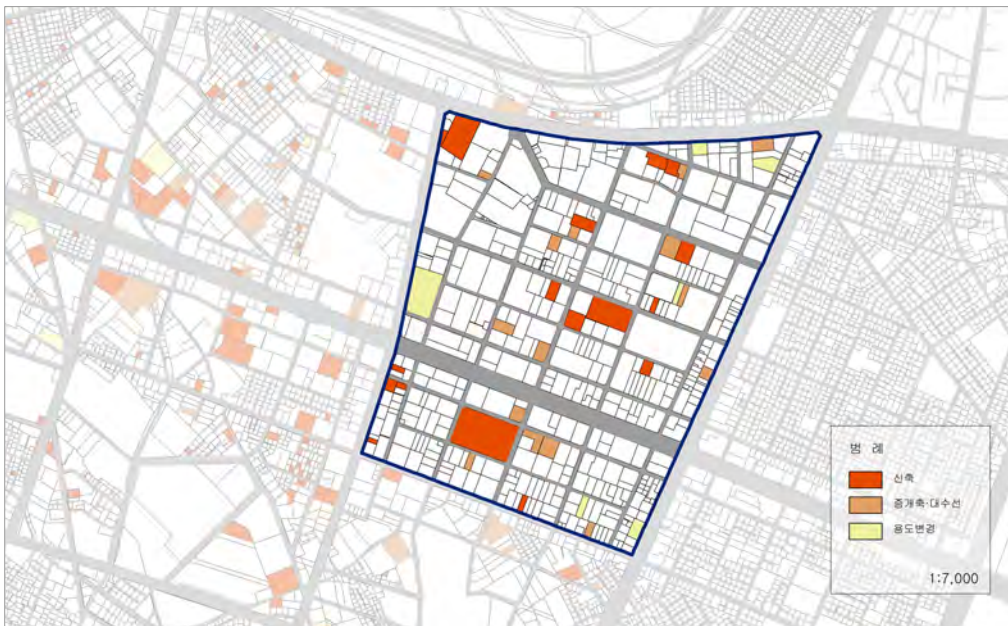
(단위 : 건)

| 유형별 건수  |     | 용도별 신축      |     | 층수별 신축 |     | 용도별 증축/대수선/용도변경 |     |
|---------|-----|-------------|-----|--------|-----|-----------------|-----|
| 구분      | 건수  | 구분          | 건수  | 구분     | 건수  | 구분              | 건수  |
| 신축      | 115 | 주택          | 47  | 1-2층   | 4   | 주택              | 147 |
| 증개축·대수선 | 124 | 근린생활시설      | 52  | 3-5층   | 84  | 근린생활시설          | 116 |
| 용도변경    | 174 | 판매시설        | 1   | 6~10층  | 24  | 업무시설            | 22  |
| 기타      | 1   | 업무시설        | 11  | 11층 이상 | 3   | 교육문화 등 기타시설     | 32  |
| 합계      | 414 | 교육문화 등 기타시설 | 4   | 합계     | 115 | 합계              | 317 |
|         |     | 합계          | 115 |        |     |                 |     |

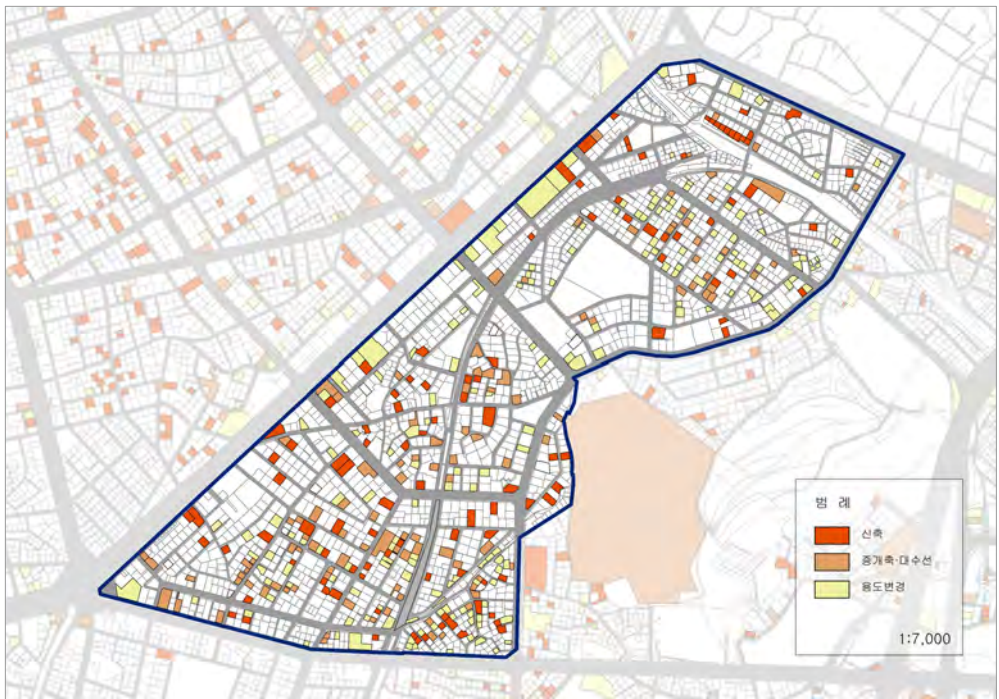
자료 : 마포구청 내부 자료



[그림 3-30] 종로 진흥지구 건축동향

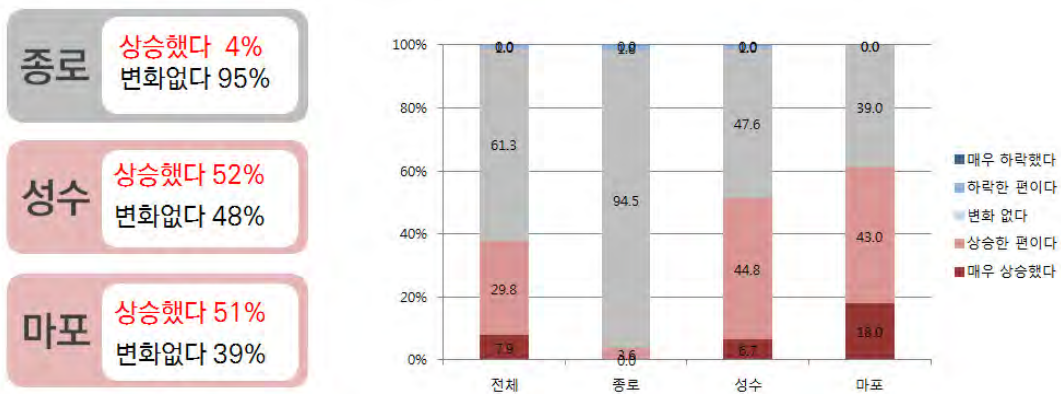


[그림 3-31] 성수 진흥지구 건축동향



[그림 3-32] 마포 진흥지구 건축동향

- 종로는 변화 없음, 성수와 마포는 임대료 부분 상승 체감
  - 진흥지구로 지정된 지역은 기대감으로 임대료가 올라 영세한 권장업종 사업체의 이전을 초래할 것이라는 우려가 제기되었다. 이처럼 진흥지구 지정 전후의 임대료 변화는 가장 면밀한 검토가 필요한 항목이지만, 정기적인 임대료 조사가 이루어지지 않고 있지 않아 분석에 한계가 있는 실정이다.
  - 설문조사를 통해 진흥지구 내 권장업종 사업주들이 체감하는 임대료 변화 정도를 확인한 결과,<sup>17</sup> 3.3㎡당 평균 환산 임대료는 종로 121만원, 성수 10만원, 마포 18만원선으로 종로, 마포, 성수 순으로 높은 것으로 나타났다.
  - 전체적으로 61%가 임대료 변화가 없다고 응답하였는데, ‘감소했다’는 응답(1%)보다는 ‘증가했다’는 응답(38%)이 높았다.
  - 지역별로 살펴보면, 종로는 95%가 ‘변화없다’고 응답했고, 성수와 마포는 각각 52%, 51%가 ‘상승했다’고 응답하여 일부 부분적인 상승을 체감하고 있는 것을 알 수 있다.



[그림 3-33] 체감 임대료 조사 결과

17

‘부동산 114’, ‘서울시 부동산 종합정보광장’의 자료 등을 활용하고자 했으나 실제 임대자료가 아닌 추정치이거나 임대거래가 없는 경우는 조사되지 않아 연도별로 자료의 편차가 커 비교가 불가능함.

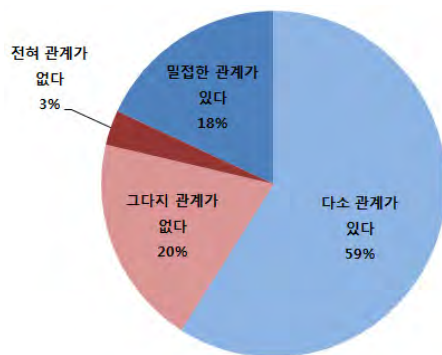
[표 3-34] 진흥지구 지정 이후 임대료 변화

(단위 : %)

|      | 매우<br>상승했다 | 상승한<br>편이다 | 변화없다 | 하락한<br>편이다 | 매우<br>하락했다 | 계     |
|------|------------|------------|------|------------|------------|-------|
| 전체   | 7.9        | 29.8       | 61.3 | 1.0        | 0.0        | 100.0 |
| 종로   | 0.0        | 3.6        | 94.5 | 1.8        | 0.0        | 100.0 |
| 성수   | 6.7        | 44.8       | 47.6 | 1.0        | 0.0        | 100.0 |
| - 권장 | 3.2        | 41.3       | 54.0 | 1.6        | 0.0        | 100.0 |
| - 그외 | 11.9       | 50.0       | 38.1 | 0.0        | 0.0        | 100.0 |
| 마포   | 18.0       | 43.0       | 39.0 | 0.0        | 0.0        | 100.0 |

주 : 지역별 음영값(■)은 전체 응답 대비 높은 비중

- 진흥지구와 임대료 변화에 대한 시각은 차이가 있어, 면밀한 검토 필요
  - 진흥지구 지정과 임대료 변화가 관계있다고 응답한 비중은 77%로 다수를 차지하고 있으며, 관계가 없다고 응답한 비중은 23%로 비교적 낮았다.
  - 종로는 그다지 관계가 없다는 응답이 50%로 높은 비중인 반면, 성수와 마포는 밀접한 관계가 있다는 비중이 각각 18%, 20%로 상대적으로 높았다.



[그림 3-34] 진흥지구 지정과 임대료 변화 상관관계

[표 3-35] 진흥지구 지정과 임대료 변화 상관관계

(단위 : %)

|      | 밀접한<br>관계가<br>있다 | 다소<br>관계가<br>있다 | 그다지<br>관계가<br>없다 | 전혀<br>관계가<br>없다 | 계     |
|------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------|
| 전체   | 18.0             | 59.0            | 19.7             | 3.3             | 100.0 |
| 종로   | 0.0              | 50.0            | 50.0             | 0.0             | 100.0 |
| 성수   | 18.2             | 72.7            | 9.1              | 0.0             | 100.0 |
| - 권장 | 24.1             | 58.6            | 17.2             | 0.0             | 100.0 |
| - 그외 | 11.5             | 88.5            | 0.0              | 0.0             | 100.0 |
| 마포   | 19.7             | 47.5            | 26.2             | 6.6             | 100.0 |

주 : 임대료 변화 없음 응답자 제외

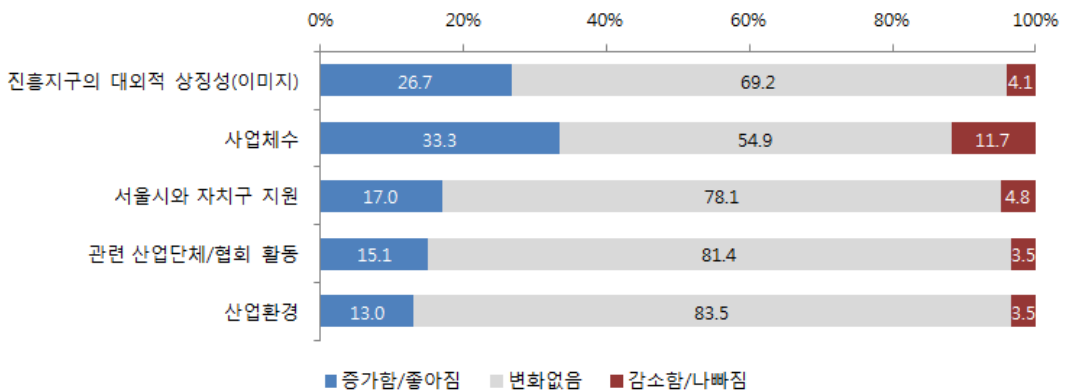
주 : 지역별 음영값(■)은 전체 응답 대비 높은 비중

- 인근 부동산중개업소 면담결과에 따르면, 종로는 진흥지구 지정보다 청계천 복원, 주변지역 개발, 금값 변동 등의 영향이 크고, 성수는 일부 신축된 지식산업센터에 한해 임대료가 상승할 수 있으나 오래된 건물의 임대료가 하락하는 만큼 전반적인 변화는 없다고 응답하였다.

- 마포는 홍대 주변에 카페, 음식점 등이 증가하고 있어 임대료가 부분적으로 증가하였으나, 동시에 소음, 주차문제 등으로 업무환경이 악화되어 진흥지구 내 업무시설들은 인근 지역으로 이동하고 있다고 응답하였다.
- 앞으로 장기적으로 진흥지구의 임대료 변화와 진흥지구로 인한 영향 등을 면밀히 검토할 필요가 있다.

#### 4.4 지구지정 전후 변화 종합 및 전망

- 지구지정 후 산업환경 등은 큰 변화 없지만(84%), 일부 긍정적인 변화 체감
  - 진흥지구의 전반적 산업환경 변화에 대해서는 전체의 84%가 변화없다고 응답하였다. 항목별 질문에서도 ‘변화없다’는 응답이 산업단체·협회 활동 81%, 서울시·자치구 지원 78%, 진흥지구 상징성 69%로 높았다.
  - 그러나 사업체수는 33%, 진흥지구의 상징성은 27%가 증가했다고 응답해 일부 긍정적인 변화를 체감하고 있다고 볼 수 있다. 또한 전체의 71%가 진흥지구의 권장업종 특화 가능성이 있다고 응답하여 향후 진흥지구의 권장업종 활성화에 기대를 갖고 있는 것으로 나타났다.



[그림 3-35] 진흥지구 지정 이후 변화

[표 3-36] 진흥지구 지정 이후 변화

(단위 : %)

|                    | 증가함/좋아짐 | 변화없음 | 감소함/나빠짐 | 계     |
|--------------------|---------|------|---------|-------|
| 진흥지구의 대외적 상징성(이미지) | 26.7    | 69.2 | 4.1     | 100.0 |
| 사업체수               | 33.3    | 54.9 | 11.7    | 100.0 |
| 서울시와 자치구 지원        | 17.0    | 78.1 | 4.8     | 100.0 |
| 관련 산업단체/협회 활동      | 15.1    | 81.4 | 3.5     | 100.0 |
| 산업 환경              | 13.0    | 83.5 | 3.5     | 100.0 |

주 : 무응답 제외

- 향후 진흥지구에 대한 지속적인 모니터링 필요
  - 실질적으로 2010년 진흥지구 지정 후 3년이 경과했고, 종로, 성수, 마포는 진흥계획이 결정된 2013년부터 본격적으로 사업을 추진하기 시작했으므로 아직까지 진흥지구의 추진실적과 효과를 판단하기에는 무리가 있다.
  - 설문조사 또는 통계분석 결과 진흥지구 지정 이후로 큰 변화가 없는 것으로 나타났다지만, 부분적으로 긍정적인 변화나 산업활성화에 대한 기대를 보이고 있으므로, 진흥지구내 권장업종을 다양한 방법으로 지원하는 것이 필요하다.
  - 또한 서울시는 진흥지구 추진에 따른 산업환경의 효과와 변화를 지속적으로 모니터링할 필요가 있다.

- 12개 대상지 중 4개 지구만 추진 중
  - 서울시는 2009년부터 12개 대상지를 선정하여 7개를 진흥지구로 지정하였고, 현재는 4개 지구(종로, 성수, 마포, 동대문)만 사업이 추진되고 있다.
  - 2개 지구는 사업 추진이 보류되거나(중구 금융, 영등포 금융), 시 관리대상에 서 제외·취소된 지구(서초 R&D, 마포 아현 웨딩)도 있으며, 나머지 4개 대상 지는 중장기 과제로 추진하도록 하였다.
  - 이런 문제는 단기간에 다수의 대상지를 지정하는 과정에서 발생한 것인데, 향후 대상지 선정기준과 산업공동체 구성 등 진흥지구의 추진가능성을 보다 면밀하고 신중하게 검토할 필요가 있다.
- 종로(귀금속) 권장업종 우세, 성수(IT) 전통제조업, 마포(디자인·출판) 식음업 강세
  - 종로, 성수, 마포 등 진흥지구 내 특화산업 현황을 보면, 대부분 기존에 특화·집적되어 있는 업종을 대상으로 진흥지구가 지정되었다.
  - 하지만, 성수는 인쇄, 기계, 자동차, 신발 등 전통제조업이, 마포는 주점, 음식점 등이 강세를 보이고 있어 권장업종 이외에 다양한 업종이 혼재된 양상을 보이고 있다. 향후 진흥지구 내 권장업종과 우세업종의 관계를 고려하여 지구를 운영하는 것이 바람직하다.
- 산업생태계에 대한 면밀한 조사를 토대로 한 진흥계획 수립 필요
  - 2013년 고시된 3개 지구의 진흥계획을 보면, 대부분 사업체에 대한 현황조사가 미흡하고, 계획 목표가 추상적으로 설정되어 있다. 이에 따라 진흥계획 내용도 지역의 특성을 반영하기보다는 일반적인 내용들로 구성되어 있으며, 사업에 대한 구체적인 실행방안 없이 아이템 위주로 제시되어 있다.
  - 앞으로 지역 특성이 반영된 구체적인 진흥계획 수립을 위해 산업생태계에 대한 면밀한 조사 등 진흥계획 수립 가이드라인을 제시할 필요가 있다.

- 서울시는 앵커시설 중심으로 지원, 앞으로는 산업공동체 구성에 중점
  - 서울시는 2011년부터 2013년까지 3개 지구에 총 350억원을 지원했고, 이 중 85%가 앵커시설 조성비로 사용되었다. 성수와 마포는 임대방식으로 앵커시설을 운영하고 있으며, 종로는 2013년 하반기 앵커시설 조성사업을 시작했다.
  - 산업공동체의 경우 마포는 2012년 8월 '홍대앞 산업회'를 구성하여 준비 중이지만, 종로와 성수는 별다른 움직임을 보이지 않고 있다. 앞으로 서울시는 진흥지구 사업을 실질적으로 운영·추진해가는 산업공동체 구성에 중점을 두고 지원해야 한다.
  
- 진흥지구 지정이후 산업 여건은 큰 변화 없으나, 일부 긍정적인 변화 체감
  - 진흥지구가 지정된 지 얼마 되지 않았기 때문에 산업환경에서 큰 변화는 감지되지 않았다. 다만, 설문결과 세부 항목별로 개선되었다/증가했다는 긍정적 응답이 다소 높게 나타나 긍정적인 변화를 체감하고 있었다.
  - 한편, 상가 임대료는 성수, 마포에서 상승했다는 비중이 높았는데, 마포에서는 카페, 주점 등 근린생활시설의 증가, 성수에서는 지식산업센터 신축 등의 요인이 복합적으로 작용했을 가능성이 크다. 진흥지구 지정 전후의 변화를 분석하기 위해서는 지속적인 모니터링이 필요하다.

## IV 진흥지구 운영실태와 문제 진단

- 1 조사개요
- 2 입지 장단점 및 이전 고려 여부
- 3 진흥지구 및 권장업종 인지도
- 4 서울시 지원 및 운영에 대한 의견
- 5 진흥지구 제도 및 운영상의 문제점

## IV 진흥지구 운영실태와 문제 진단

### 1 조사개요

#### 1) 설문조사 개요

- 2010년 지정된 진흥지구의 운영실태와 문제점을 파악하고 개선방향을 모색하기 위해 지구 내 권장업종 사업체를 대상으로 설문조사를 실시하였다.<sup>18</sup>
- 설문조사는 종로 귀금속, 성수 IT, 마포 디자인·출판 등 3개 지구를 대상으로 2014년 2월 27일부터 3월 26일까지 진행하였고, 지구별로 약 100개씩, 총 315개 사업체를 방문 조사하였다.<sup>19</sup> 사업체 현황과 입지 장단점, 진흥지구 및 권장업종에 대한 인지도, 지구지정 전후 변화, 진흥지구 지원 및 운영상의 문제점과 개선방향 등을 조사하였다.

[표 4-1] 설문대상 및 응답수

| 지구명           | 위치                     | 조사대상 업종           | 응답부수                   |
|---------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| 종로 귀금속진흥지구    | 종로구 묘동 53번지 일대         | 귀금속 제조/도·소매 등     | 110개                   |
| 성수 IT 진흥지구    | 성동구 성수2가3동 277-28번지 일대 | IT·BT·R&D 및 전통제조업 | 105개<br>(권장 63, 그외 42) |
| 마포 디자인·출판진흥지구 | 마포구 서교동 395번지 일대       | 디자인·출판            | 마포 100개                |

#### 2) 응답업체 특성

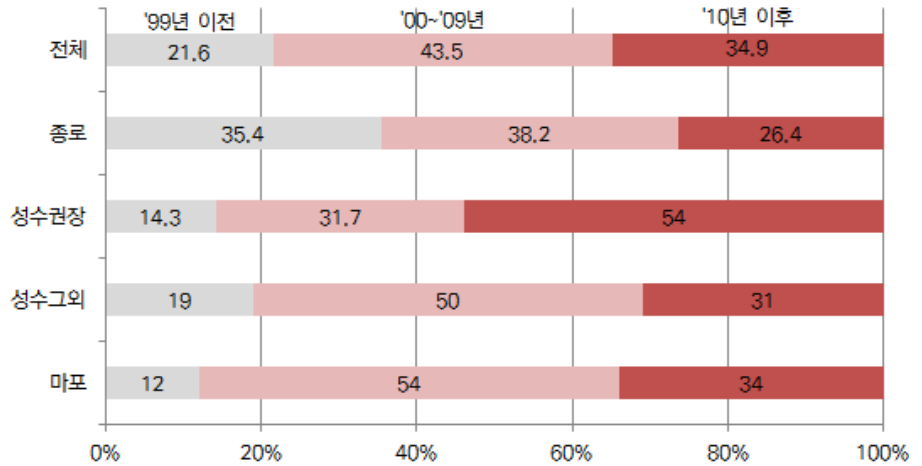
##### ○ 사업체의 65%가 진흥지구 지정 이전에 입주

- 조사대상 사업체의 65%가 2010년 진흥지구로 지정되기 이전에 입주했고, 지구 지정 이후에 입주한 비율은 35%로 나타났다. 2010년 이후에 입주한 비율을 보면, 성수(권장) 54%, 마포 34%, 종로 26%로 성수지구의 권장업체(IT)가 상대적으로 높았다.

<sup>18</sup> 성수지구는 권장업종인 IT외에, 인쇄·자동차수리 등 전통제조업이 상당수 입지하고 있어 일부를 할당하여 조사하였다.

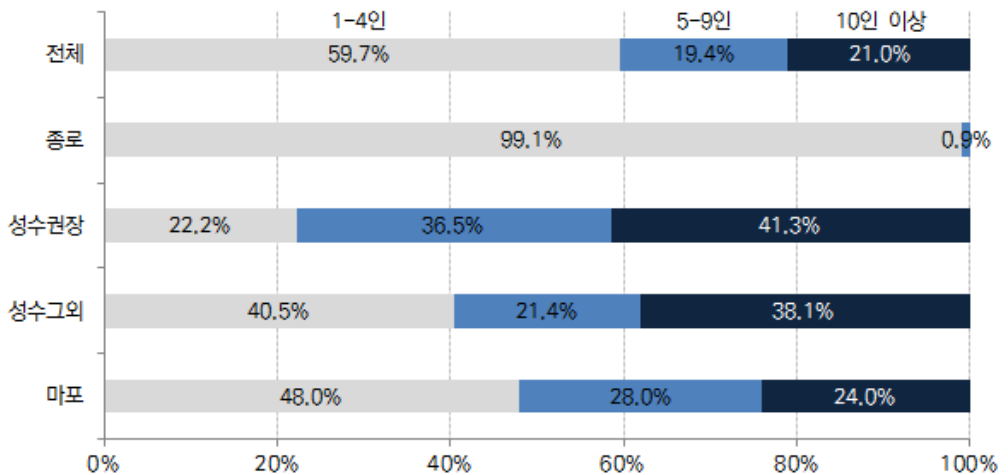
<sup>19</sup> 종로(귀금속)는 권장업체 수가 많아 무작위로 방문 조사한 반면, 성수(IT)와 마포(디자인·출판)지구는 사전에 권장업체 목록을 작성하여 전화 후 방문하는 방식으로 조사하였다. 설문조사는 코리아리서치가 담당하였다.

- 종로의 귀금속업체들은 2010년 이전에 입주한 비율이 74%에 달하여 진흥지구로 지정되기 훨씬 전부터 권장업종이 집적되어 있던 것을 알 수 있다.



[그림 4-1] 입주시기

- 종로와 마포는 1~4인, 성수는 10인 이상의 사업체 비율이 높은 편
  - 업체별 종사자수를 보면, 5인 미만 비중이 60%, 10인 이상 비중은 21%에 불과하여 소규모 업체가 대부분을 차지하고 있다. 종로는 99%가, 마포는 48%가 5인 미만 업체인데 비해, 성수(권장)는 5인 미만 22%, 10인 이상 41%로 상대적으로 업체 규모가 큰 것으로 나타났다.



[그림 4-2] 업체 규모

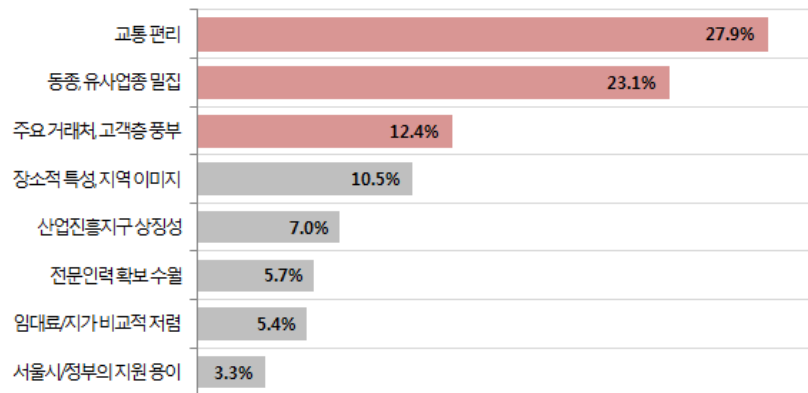
- 사업체의 42%가 50㎡ 미만 사업장, 79%가 임대업체
  - 사업장 면적은 50㎡ 미만인 업체가 42%로 가장 많고, 300㎡ 이상의 대규모 사업장은 11%에 불과한 것으로 분석되었다. 종로는 97%가 50㎡ 미만, 마포는 50~100㎡가 50%, 성수(권장)는 100~500㎡가 71%를 차지하고 있다.
  - 조사업체 대부분(79%)은 임대사업자였다. 임대사업자 비율은 종로와 마포가 각각 96%, 78%로 높았으며, 성수(권장)는 52%로 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-2] 응답업체 특성

|                       |          | 전체   | 종로    | 성수   |        | 마포   |
|-----------------------|----------|------|-------|------|--------|------|
|                       |          |      |       | 권장업종 | 그 외 업종 |      |
| 응답자수 (명)              |          | 315  | 110   | 63   | 42     | 100  |
| 업체규모<br>(종사자수)<br>(%) | 1~4인     | 59.7 | 99.1  | 22.2 | 40.5   | 48.0 |
|                       | 5~9인     | 19.4 | 0.9   | 36.5 | 21.4   | 28.0 |
|                       | 10인 이상   | 21.0 | 0.0   | 41.3 | 38.1   | 24.0 |
| 사업장<br>면적<br>(%)      | 50㎡ 미만   | 41.8 | 97.3  | 7.9  | 2.4    | 19.0 |
|                       | 50~100㎡  | 21.8 | 2.7   | 14.3 | 16.7   | 50.0 |
|                       | 100~500㎡ | 29.7 | 0     | 71.4 | 47.6   | 29   |
|                       | 500㎡ 이상  | 6.3  | 0     | 6.4  | 33.3   | 2    |
| 입주층수<br>(%)           | 지하       | 4.5  | 1.8   | 3.0  | 9.1    | 6.3  |
|                       | 1층       | 43.4 | 88.3  | 3.0  | 77.3   | 9.0  |
|                       | 2~5층     | 37.7 | 9.9   | 57.6 | 13.6   | 63.1 |
|                       | 6층 이상    | 14.4 | 0     | 36.3 | 0      | 21.6 |
| 사업장<br>소유여부<br>(%)    | 자가       | 19.4 | 3.6   | 47.6 | 16.7   | 20.0 |
|                       | 임대       | 79.4 | 95.5  | 52.4 | 81.0   | 78.0 |
|                       | 기타       | 1.3  | 0.9   | 0.0  | 2.4    | 2.0  |
| 환산 임대료 (만원/3.3㎡)      |          | -    | 121.4 | 7.6  | 12.4   | 17.9 |
| 단체/협회 가입률 (%)         |          | 35.9 | 31.8  | 50.8 | 33.3   | 32.0 |
| 입주시기<br>(%)           | '90년 이전  | 9.5  | 16.3  | 3.2  | 9.5    | 6    |
|                       | '90~'99년 | 12.1 | 19.1  | 11.1 | 9.5    | 6.0  |
|                       | '00~'09년 | 43.5 | 38.2  | 31.7 | 50.0   | 54.0 |
|                       | '10년 이후  | 34.9 | 26.4  | 54.0 | 31.0   | 34.0 |

## 입지 장단점 및 이전 고려 여부

- 교통편리, 동종·유사업종 밀집, 거래처와 고객층 풍부가 입지 장점
  - 사업체가 입지한 현 위치의 장점에 대해 교통 편리(28%), 동종·유사업종 밀집(23%), 주요 거래처와 고객층 풍부(12%) 순으로 응답이 높게 나타났다.
  - 종로는 전체 응답과 동일한 반면, 성수(권장)는 저렴한 임대료(13%), 진흥지구의 상징성(15%), 서울시 지원(16%) 등의 응답이 상대적으로 높았는데, 이는 성수지구 내 IT 권장업체가 2011년부터 운영 중인 앵커시설로부터 임대료 등의 지원을 받았기 때문인 것으로 추정된다.
  - 마포는 홍대앞이라는 입지적 특성으로 인해 장소성 및 지역이미지(15%)에 대한 응답이 상대적으로 높았다.



[그림 4-3] 입지적 장점

[표 4-3] 입지적 장점

(단위 : %)

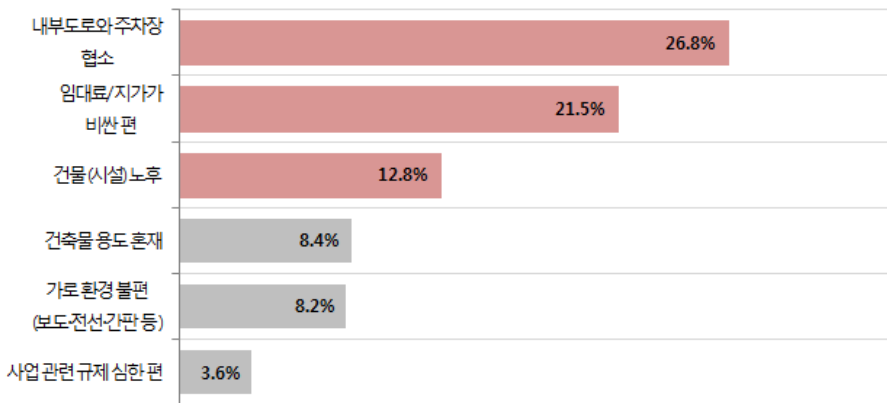
|      | 교통<br>편리 | 동종·유사<br>사업종밀집 | 주요<br>거래처,<br>고객층<br>풍부 | 장소적<br>특성,<br>지역<br>이미지 | 산업진흥<br>지구<br>로서의<br>상징성 | 전문인력<br>확보수월 | 임대료<br>지가<br>비교적<br>저렴 | 서울시·<br>정부의<br>지원<br>용이 | 쾌적한<br>주변환경 | 주변대학·<br>협회등의<br>지원용이 | 법률금융·<br>세무<br>서비스<br>편리 | 기타  | 계     |
|------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------|-----|-------|
| 전체   | 27.9     | 23.1           | 12.4                    | 10.5                    | 7.0                      | 5.7          | 5.4                    | 3.3                     | 2.9         | 1.1                   | 0.5                      | 0.3 | 100.0 |
| 종로   | 30.2     | 28.7           | 20.1                    | 9.3                     | 3.1                      | 6.2          | 1.2                    | 0.0                     | 0.9         | 0.0                   | 0.0                      | 0.3 | 100.0 |
| 성수   | 26.5     | 15.9           | 8.8                     | 7.4                     | 11.0                     | 4.2          | 11.7                   | 10.2                    | 1.1         | 2.1                   | 1.1                      | 0.0 | 100.0 |
| - 권장 | 26.7     | 11.0           | 4.1                     | 5.2                     | 12.8                     | 2.3          | 15.1                   | 15.7                    | 1.7         | 3.5                   | 1.7                      | 0.0 | 100.0 |
| - 그외 | 26.1     | 23.4           | 16.2                    | 10.8                    | 8.1                      | 7.2          | 6.3                    | 1.8                     | 0.0         | 0.0                   | 0.0                      | 0.0 | 100.0 |
| 마포   | 26.4     | 23.8           | 7.1                     | 15.2                    | 7.4                      | 6.7          | 3.7                    | 0.0                     | 7.1         | 1.5                   | 0.4                      | 0.7 | 100.0 |

주1) 1+2+3순위, 전체 응답

주2) 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

○ 도로·주차장 협소, 높은 임대료, 건물 노후 등이 불편

- 해당 지역에서 사업하는데 불편한 점은 내부도로 및 주차장 협소(27%), 높은 임대료(22%), 건물(시설) 노후(13%), 건축물 용도 혼재(8%), 가로환경 불편(8%) 순으로 분석되었다.
- 종로는 도로·주차장 협소, 건물 노후, 가로환경 불편, 성수는 건축물 용도 혼재와 가로환경 불편, 마포는 높은 임대료와 건축물 용도 혼재가 불편하다는 비율이 상대적으로 높았다. 특히, 성수는 권장업종과 그 외 전통제조업 간의 불편사항에 대한 응답이 서로 다르게 나온 점이 특이하다.



[그림 4-4] 입지적 단점

[표 4-4] 입지적 단점

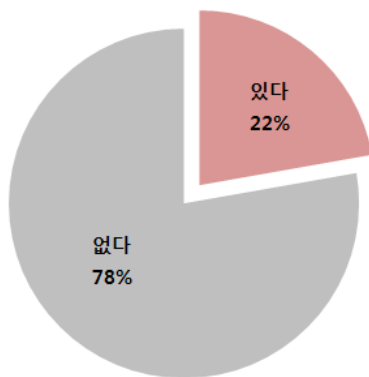
(단위 : %)

|      | 내부<br>도로<br>주차장<br>협 소 | 임대료<br>지가<br>비싼 편 | 건물<br>(시설)<br>노후 | 건축물<br>용도<br>혼재 | 가로<br>환경<br>불편 | 정부의<br>사업<br>관련<br>규제 | 기타  | 전문<br>인력<br>확보<br>어려움 | 주요<br>거래처,<br>고객층<br>떨어져<br>있음 | 장소적<br>특성,<br>이미지<br>좋지<br>않음 | 인근에<br>동종,<br>유사<br>업종<br>적음 | 주변<br>대학,<br>협회 등<br>지원<br>부족 | 법률금<br>용세무<br>서비스<br>불편 | 교통<br>접근성<br>떨어짐 | 계     |
|------|------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|-------|
| 전체   | 26.8                   | 21.5              | 12.8             | 8.4             | 8.2            | 3.6                   | 3.2 | 2.8                   | 2.7                            | 2.6                           | 2.3                          | 2.0                           | 1.9                     | 1.3              | 100.0 |
| 종로   | 28.0                   | 20.6              | 18.2             | 2.8             | 8.9            | 7.7                   | 5.5 | 2.8                   | 0.3                            | 1.2                           | 0.3                          | 1.5                           | 2.2                     | 0.0              | 100.0 |
| 성수   | 23.8                   | 14.5              | 7.2              | 13.2            | 9.8            | 0.9                   | 1.3 | 4.7                   | 3.8                            | 6.4                           | 6.4                          | 2.6                           | 2.1                     | 3.4              | 100.0 |
| - 권장 | 20.3                   | 8.1               | 4.1              | 14.2            | 13.5           | 0.7                   | 0.7 | 4.1                   | 6.1                            | 9.5                           | 8.8                          | 3.4                           | 2.0                     | 4.7              | 100.0 |
| - 그외 | 29.9                   | 25.3              | 12.6             | 11.5            | 3.4            | 1.1                   | 2.3 | 5.7                   | 0.0                            | 1.1                           | 2.3                          | 1.1                           | 2.3                     | 1.1              | 100.0 |
| 마포   | 28.3                   | 30.0              | 10.8             | 11.7            | 5.4            | 0.4                   | 1.8 | 0.9                   | 4.9                            | 0.4                           | 0.9                          | 2.2                           | 1.3                     | 0.9              | 100.0 |

주1) 1+2+3순위, 전체 응답

주2) 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

- 지난 3~4년간 사업장 이전을 고려한 사업체는 22%에 불과
  - 진흥지구로 지정된 지난 3~4년간 사업장 이전을 고려해본 적이 있는 업체는 22%로, 현재의 입지를 유지하려는 관성이 높게 나타났다. 이전을 고려한 이유는 높은 임대료(24%), 지역환경 불량(18%), 사업 확대 및 축소(15%), 노후 및 작업공간 협소(14%) 등으로 조사되었다.
  - 종로는 '장사가 잘 되지 않아서'(44%)가 가장 높았고, 높은 임대료와 주변지역 재개발 영향 때문이라는 응답이 많았다. 성수는 지역환경 불량, 사업의 확대 및 축소, 마포는 지역환경 불량, 작업공간 부족 등으로 이전을 고려했다는 응답이 높았다.



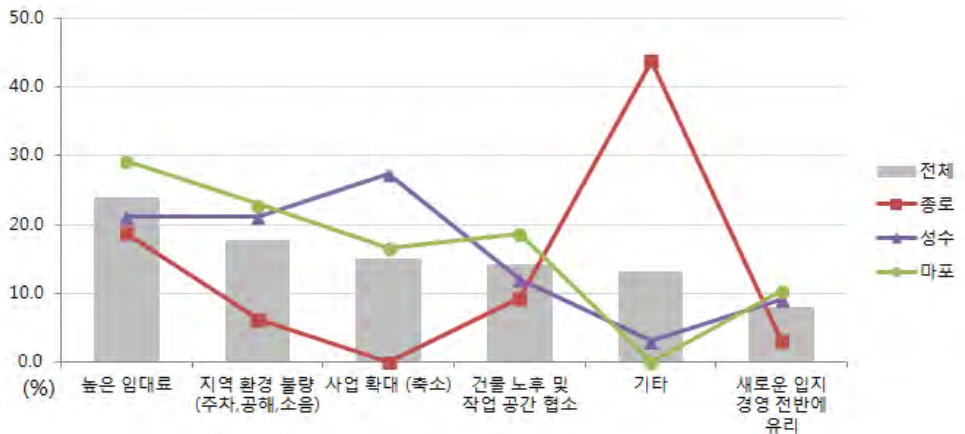
[그림 4-5] 사업장 이전 고려 여부

[표 4-5] 사업장 이전 고려 여부

(단위 : %)

|      | 있다   | 없다   |
|------|------|------|
| 전체   | 22.2 | 77.8 |
| 종로   | 19.1 | 80.9 |
| 성수   | 19.0 | 81.0 |
| - 권장 | 27.0 | 73.0 |
| - 그외 | 7.1  | 92.9 |
| 마포   | 29.0 | 71.0 |

주) 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시



[그림 4-6] 사업장 이전 고려 이유

[표 4-6] 사업장 이전 고려 이유

(단위 : %)

|      | 높은 임대료 | 지역환경 불량<br>(주차, 공해, 소음 등) | 사업 확대(축소) | 건물노후<br>작업공간 협소 | 기타   | 새로운<br>입지가<br>경영전반<br>에 유리 | 주변지역<br>재개발 | 법적·정책<br>적 규제 | 교통<br>혼잡(불편) | 계     |
|------|--------|---------------------------|-----------|-----------------|------|----------------------------|-------------|---------------|--------------|-------|
| 전체   | 23.9   | 17.7                      | 15.0      | 14.2            | 13.3 | 8.0                        | 4.4         | 2.7           | 0.9          | 100.0 |
| 종로   | 18.8   | 6.3                       | 0.0       | 9.4             | 43.8 | 3.1                        | 12.5        | 6.3           | 0.0          | 100.0 |
| 성수   | 21.2   | 21.2                      | 27.3      | 12.1            | 3.0  | 9.1                        | 0.0         | 3.0           | 3.0          | 100.0 |
| - 권장 | 13.8   | 24.1                      | 27.6      | 13.8            | 3.4  | 10.3                       | 0.0         | 3.4           | 3.4          | 100.0 |
| - 그외 | 75.0   | 0.0                       | 25.0      | 0.0             | 0.0  | 0.0                        | 0.0         | 0.0           | 0.0          | 100.0 |
| 마포   | 29.2   | 22.9                      | 16.7      | 18.8            | 0.0  | 10.4                       | 2.1         | 0.0           | 0.0          | 100.0 |

주1) 1+2순위, 이전을 고려한 적이 있다고 대답한 응답자 대상

주2) 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

### 3 진흥지구 및 권장업종 인지도

#### 1) 진흥지구 인지도

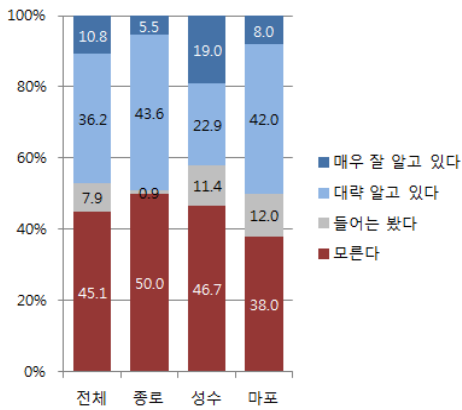
##### ○ 진흥지구 지정 인지 여부

- 진흥지구 내 권장업종 사업체의 절반 이상은 진흥지구로 지정된 사실을 잘 모르는 것으로 파악되었다.
- 진흥지구로 지정된 것을 매우 잘 알고 있거나(11%), 대략 알고 있다는 응답 비율은 36%로 전체의 47%가 알고 있다고 응답하였다. 반면, ‘모른다’는 응답(45%)과 ‘들어는 봤다’는 응답(8%)을 합치면, 절반 이상인 53%가 진흥지구로 지정된 사실을 잘 모른다고 응답하였다. 진흥지구로 지정된 것을 모른다는 응답은 종로가 50%로 가장 높았다.

##### ○ 진흥지구 인지 경로

- 진흥지구로 지정된 것을 어떻게 알게 되었는지를 물어본 결과, 주변 업체(사람)에게 들었거나(46%), 신문·TV·인터넷 등 매체(23%)를 통해 알게 된 비중이 높은 반면, 서울시·자치구 홍보나 계획수립 과정에 참여하여 알게 되었다는 비율은 9%로 낮은 것으로 나타났다.

- 종로는 주변 업체(사람)를 통해 알게 된 비율이 64%로 높은 반면, 성수는 신문·TV 등의 매체(32%)와 서울시·자치구의 홍보(16%)를 통해 알게 된 비중이 상대적으로 높았다. 이는 성수지구 진흥계획 수립과정에서 권장업종에 대한 전수조사가 이루어졌고, 2011년부터 ‘서울산업진흥회’가 앵커시설을 위탁·운영하면서 적극적으로 홍보했기 때문인 것으로 추측된다.
- 한편, 마포는 지역단체·협회 활동(31%)과 지구지정 및 계획수립 과정에 참여(7%)해서 알게 되었다는 비율이 높았다. 이는 마포구가 디자인·출판업체 전수조사를 통해 ‘홍대앞 산업회’를 구성했고, 산업회 활동이 비교적 활발하게 이루어지고 있기 때문인 것으로 보인다.



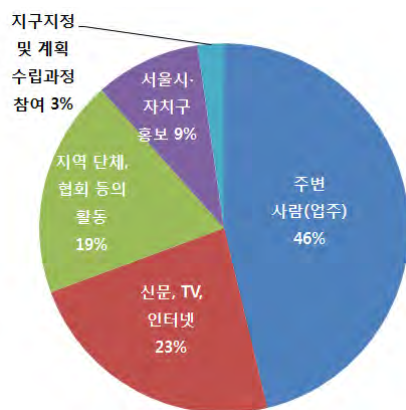
[그림 4-7] 진흥지구 지정 인지 여부

[표 4-7] 진흥지구 지정 인지 여부

(단위 : %)

|      | 매우 잘 알고 있다 | 대략 알고 있다 | 들어는 봤다 | 모른다  | 계     |
|------|------------|----------|--------|------|-------|
| 전체   | 10.8       | 36.2     | 7.9    | 45.1 | 100.0 |
| 종로   | 5.5        | 43.6     | 0.9    | 50.0 | 100.0 |
| 성수   | 19.0       | 22.9     | 11.4   | 46.7 | 100.0 |
| - 권장 | 27.0       | 22.2     | 12.7   | 38.1 | 100.0 |
| - 그외 | 7.1        | 23.8     | 9.5    | 59.5 | 100.0 |
| 마포   | 8.0        | 42.0     | 12.0   | 38.0 | 100.0 |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시



[그림 4-8] 진흥지구 지정 인지 경로

[표 4-8] 진흥지구 지정 인지 경로

(단위 : %)

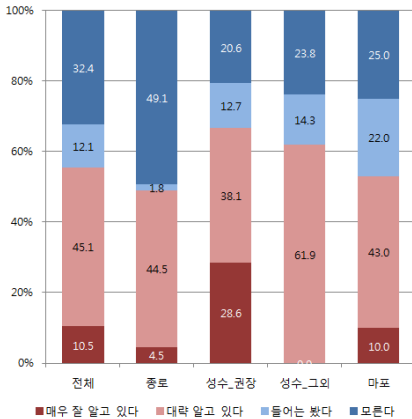
|      | 주변 사람(업주) | 신문, TV, 인터넷 | 지역단체, 협회등의 활동 | 서울시·자치구 홍보 | 지구지정 및 계획수립 과정참여 | 계     |
|------|-----------|-------------|---------------|------------|------------------|-------|
| 전체   | 46.2      | 23.1        | 19.1          | 9.2        | 2.3              | 100.0 |
| 종로   | 63.6      | 18.2        | 18.2          | 0.0        | 0.0              | 100.0 |
| 성수   | 44.6      | 32.1        | 7.1           | 16.1       | 0.0              | 100.0 |
| - 권장 | 33.3      | 35.9        | 7.7           | 23.1       | 0.0              | 100.0 |
| - 그외 | 70.6      | 23.5        | 5.9           | 0.0        | 0.0              | 100.0 |
| 마포   | 32.3      | 19.4        | 30.6          | 11.3       | 6.5              | 100.0 |

주1) 진흥지구 지정을 알고 있는 응답자 대상

주2) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

○ 권장업종 인지 여부

- 진흥지구별로 지정되어 있는 권장업종을 알고 있느냐는 질문에 대해, 전체의 56%가 매우 잘 알고 있거나 대략 알고 있다고 응답하였다. 하지만 들어봤거나 (12%) 모른다(32%)는 비율도 44%에 이르고 있다. 권장업종을 알고 있다는 응답은 성수(권장)가 77%로 가장 높고, 다음이 마포 53%, 종로 49% 순이었다.



[표 4-9] 권장업종 인지 여부

(단위: %)

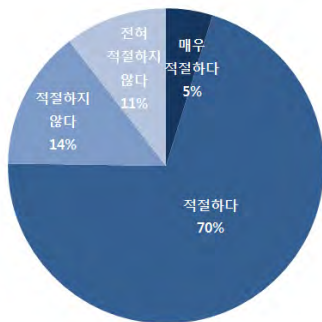
|       | 매우 잘 알고 있다 | 대략 알고 있다 | 들어는 봤다 | 모른다  | 계     |
|-------|------------|----------|--------|------|-------|
| 전체    | 10.5       | 45.1     | 12.1   | 32.4 | 100.0 |
| 종로    | 4.5        | 44.5     | 1.8    | 49.1 | 100.0 |
| 성수_권장 | 28.6       | 38.1     | 12.7   | 20.6 | 100.0 |
| 성수_그외 | 0.0        | 61.9     | 14.3   | 23.8 | 100.0 |
| 마포    | 10.0       | 43.0     | 22.0   | 25.0 | 100.0 |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

[그림 4-9] 권장업종 인지 여부

○ 성수 권장업종에 기존 전통제조업을 포함하는 방안

- 성수지구는 IT·BT 등 권장업종 외에 인쇄, 수제화 등 전통 제조업체가 상당수 입지해 있어 기존 권장업종에 전통 제조업을 포함하는 방안에 대해 질문하였다. 그 결과, '적절하다(75%)'는 의견이 권장업체(68%)와 그외 업체(86%)에서 모두 우세하게 나타나 기존 권장업종의 재검토가 필요함을 알 수 있다.



[표 4-10] 성수 권장업종에 기존 제조업 포함 적절성

|      | 매우적절하다 | 적절하다 | 적절하지 않다 | 전혀 적절하지 않다 | 계     |
|------|--------|------|---------|------------|-------|
| 성수   | 4.8    | 70.5 | 14.3    | 10.5       | 100.0 |
| - 권장 | 3.2    | 65.1 | 15.9    | 15.9       | 100.0 |
| - 그외 | 7.1    | 78.6 | 11.9    | 2.4        | 100.0 |

주1) 성수 진흥지구 응답자 대상

주2) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

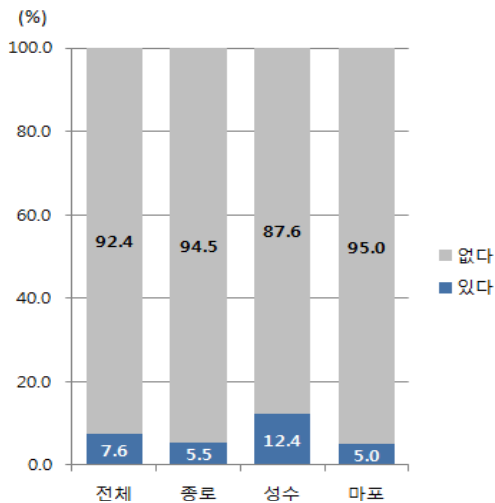
[그림 4-10] 기존 제조업 포함 적절성

## 서울시 지원 및 운영에 대한 의견

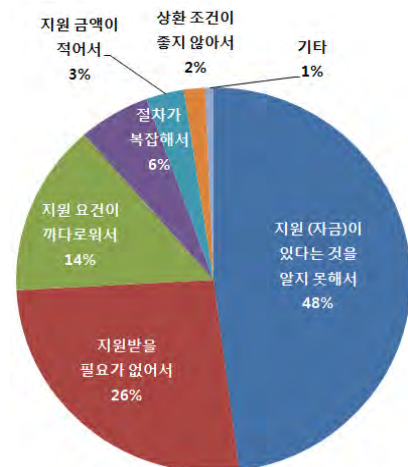
### 1) 서울시 지원 평가

#### ○ 중소기업 육성자금 지원 여부와 지원을 받지 않은 이유

- 서울시는 진흥지구 내 권장업종에 대해 중소기업 육성자금을 우선적으로 용자하고 있다. 하지만 조사결과, 중소기업 육성자금을 지원받은 사업체는 전체의 8%에 불과했으며, 지역별로는 성수(12%), 종로(6%), 마포(5%) 순으로 나타났다.
- 육성자금의 지원을 받지 않은 이유에 대해 정부 지원이 있다는 사실을 알지 못해서가 전체의 48%로 가장 높았고, 이어 지원요건이 까다로워서(14%), 절차가 복잡해서(6%) 순으로 나타났다.
- 종로와 마포는 '지원이 있다는 사실을 알고 있지 못해서'가 각각 68%, 50%로 높은 비중을 차지하는 반면, 성수는 지원요건이 까다롭고(24%) 지원금액이 적어서(8%) 지원을 받지 않았다고 응답하였다.



[그림 4-11] 중소기업 육성자금 지원 여부



[그림 4-12] 중소기업 육성자금을 지원받지 않은 이유

[표 4-11] 중소기업 육성자금을 지원받지 않은 이유

(단위 : %)

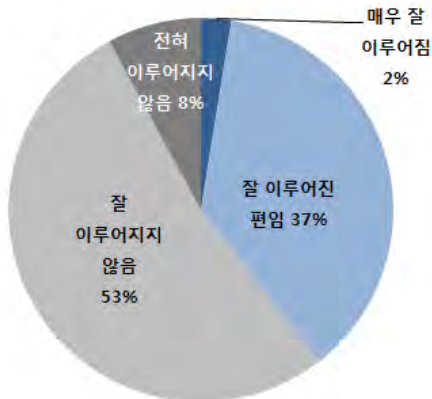
|      | 지원(자금)이 있다는 것을 알지 못해서 | 지원받을 필요가 없어서 | 지원 요건이 까다로워서 | 지원 절차가 복잡해서 | 지원 금액이 적어서 | 상환조건이 좋지 않아서 | 기타  | 계     |
|------|-----------------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------------|-----|-------|
| 전체   | 47.9                  | 26.2         | 14.5         | 5.9         | 3.1        | 1.7          | 0.7 | 100.0 |
| 종로   | 68.3                  | 14.4         | 10.6         | 4.8         | 1.9        | 0.0          | 0.0 | 100.0 |
| 성수   | 23.1                  | 35.2         | 19.8         | 9.9         | 5.5        | 4.4          | 2.2 | 100.0 |
| - 권장 | 29.4                  | 31.4         | 23.5         | 2.0         | 7.8        | 2.0          | 3.9 | 100.0 |
| - 그외 | 15.0                  | 40.0         | 15.0         | 20.0        | 2.5        | 7.5          | 0.0 | 100.0 |
| 마포   | 49.5                  | 30.5         | 13.7         | 3.2         | 2.1        | 1.1          | 0.0 | 100.0 |

주1) 중소기업 육성자금 지원을 받지 않은 응답자 대상

주2) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

#### ○ 진흥계획 수립과정에서 관련업종 및 사업체 의견수렴

- 진흥계획 수립 시 관련업종과 사업체에 대한 의견수렴이 잘 이루어졌다는 응답은 39%로 나타나, 사업체에 대한 의견수렴이 미흡했음을 짐작할 수 있다. 지역별로 성수(71%)는 의견수렴이 잘 이루어졌다고 응답한 반면, 종로(90%)는 잘 이루어지지 않았다는 비율이 대다수를 차지하고 있다.



[그림 4-13] 계획수립과정 중 사업체 의견수렴

[표 4-12] 계획수립과정 중 사업체 의견수렴

(단위 : %)

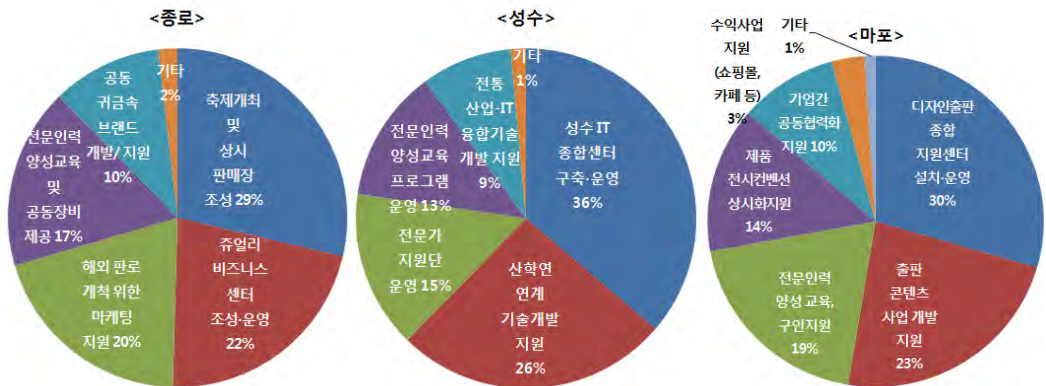
|      | 매우 잘 이루어짐 | 잘 이루어진 편 | 잘 이루어지지 않음 | 전혀 이루어지지 않음 | 계     |
|------|-----------|----------|------------|-------------|-------|
| 전체   | 2.5       | 36.8     | 52.7       | 7.9         | 100.0 |
| 종로   | 0.9       | 9.1      | 77.3       | 12.7        | 100.0 |
| 성수   | 3.8       | 67.6     | 25.7       | 2.9         | 100.0 |
| - 권장 | 6.3       | 61.9     | 30.2       | 1.6         | 100.0 |
| - 그외 | 0.0       | 76.2     | 19.0       | 4.8         | 100.0 |
| 마포   | 3.0       | 35.0     | 54.0       | 8.0         | 100.0 |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

#### ○ 진흥계획 내용 중 우선 추진사항

- 진흥계획 내용 중 우선 추진해야 할 사업을 물어본 결과, 종합지원센터 설치·운영, 마케팅·기술개발·콘텐츠 지원에 대한 응답비율이 높게 나타났다.

- 지역별로 보면, 종로는 축제 개최 및 상시판매장 조성(29%), 주얼리 비즈니스 센터의 조성 및 운영(22%), 해외 판로 개척을 위한 마케팅 지원(20%)에 대한 응답비율이 높았고, 성수는 성수IT종합센터 구축·운영(36%), 산학연 연계 기술개발 지원(26%) 등의 응답비율이 높았다.
- 한편, 마포는 디자인·출판 종합지원센터의 설치·운영(30%), 출판콘텐츠 사업 개발 및 지원(23%) 순으로 응답비율이 높았다.



[그림 4-14] 지구별 진흥계획 내용 중 우선 추진사항

[표 4-13] 지구별 진흥계획 내용 중 우선 추진사항

(단위 : %)

|    | 축제 개최 및 상시판매장 조성 | 주얼리 비즈니스센터 조성·운영 | 해외판로 개척을 위한 마케팅 지원 | 전문인력양성 교육 및 공동장비제공 | 공동귀금속 브랜드 개발·지원 | 기타  | 계     |
|----|------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-----|-------|
| 종로 | 28.6             | 21.8             | 20.0               | 17.3               | 10.5            | 1.8 | 100.0 |

|    | 성수IT종합센터 구축·운영 | 산학연연계 기술개발지원 | 전문가지원단 (멘토)운영 | 전문인력양성 교육프로그램 운영 | 전통산업·IT 융합기술 개발지원 | 기타  | 계     |
|----|----------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|-----|-------|
| 성수 | 36.2           | 26.1         | 15.0          | 12.6             | 8.7               | 1.4 | 100.0 |

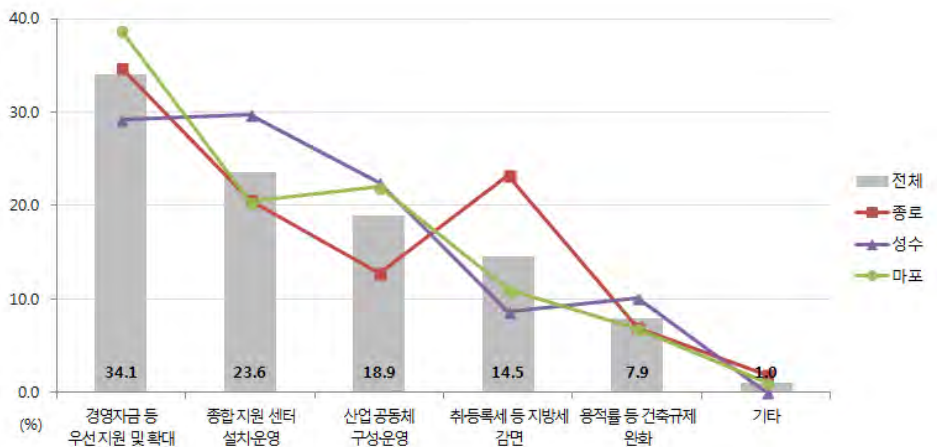
  

|    | 디자인출판 종합지원센터 설치·운영 | 출판콘텐츠 사업개발 지원 | 전문인력 양성교육, 구인지원 | 제품전시·컨벤션상 시화지원 | 기업 간 공동 협력화 지원 | 수익사업지원 (공동쇼핑몰, 카페 등) | 기타  | 계     |
|----|--------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|----------------------|-----|-------|
| 마포 | 29.5               | 23.2          | 19.5            | 14.2           | 9.5            | 3.2                  | 1.1 | 100.0 |

## 2) 운영실태 평가 및 개선과제

### ○ 현행 지원항목에 대한 개선의견

- 진흥지구 내 산업활성화를 위해 현재 서울시가 지원하는 항목 중 사업체에 가장 필요한 것은 ‘경영자금의 지원확대(34%)’와 ‘종합지원센터의 설치·운영(24%)’, ‘산업공동체 구성·운영(19%)’ 순으로 분석되었다.
- 지역별로 보면, 종로는 ‘취·등록세 등 지방세 감면(23%)<sup>20)</sup>’, 성수와 마포는 ‘산업공동체 구성·운영’(22~23%)에 대한 의견이 상대적으로 높게 나타났다.



[그림 4-15] 서울시 우선 지원 사항

[표 4-14] 진흥지구의 산업 활성화를 위해 우선적으로 지원이 필요한 항목

(단위 : %)

|      | 경영자금 등<br>우선 지원 및<br>확대 | 종합지원센터<br>설치운영 | 산업공동체<br>구성·운영 | 취·등록세 등<br>지방세 감면 | 용적률 등<br>건축규제 완화 | 기타  | 계     |
|------|-------------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|-----|-------|
| 전체   | 34.1                    | 23.6           | 18.9           | 14.5              | 7.9              | 1.0 | 100.0 |
| 종로   | 34.7                    | 20.5           | 12.8           | 23.3              | 6.8              | 1.8 | 100.0 |
| 성수   | 29.2                    | 29.7           | 22.5           | 8.6               | 10.0             | 0.0 | 100.0 |
| - 권장 | 29.6                    | 25.6           | 22.4           | 12.8              | 9.6              | 0.0 | 100.0 |
| - 그외 | 28.6                    | 35.7           | 22.6           | 2.4               | 10.7             | 0.0 | 100.0 |
| 마포   | 38.7                    | 20.4           | 22.0           | 11.0              | 6.8              | 1.0 | 100.0 |

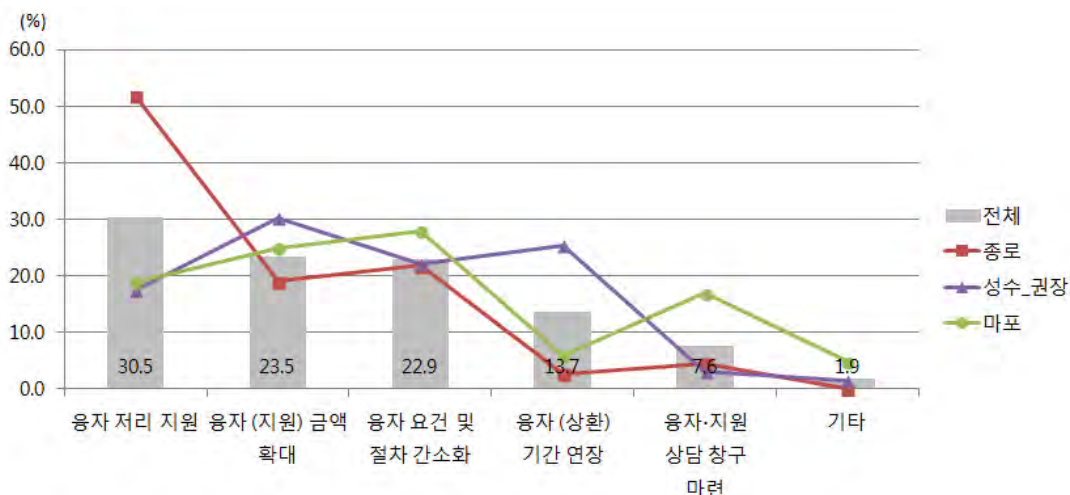
주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

20

종로에서 세제 감면에 대한 응답이 높게 나온 것은 진흥지구의 지원항목인 ‘권장업종시설의 취·등록세 감면’보다 최근 귀금속업계에서 공론화되고 있는 ‘개별소비세’와 관련된 것으로 보임.

○ 중소기업 육성자금 개선의견

- 중소기업 육성자금에 대한 개선사항으로는 ‘용자금에 대한 저리 지원(31%)’, ‘용자(지원) 금액의 확대(24%)’, ‘용자요건 및 절차 간소화(23%)’ 순으로 응답 비율이 높았다.
- 지역별로 보면, 종로는 ‘용자 저리 지원(52%)’, 성수는 ‘용자금액 확대(27%)’와 상환기간 연장(32%)’, 마포는 ‘용자요건 및 절차 간소화(28%)’에 대한 개선 요구가 다른 지역에 비해 높았다.



[그림 4-16] 중소기업 육성자금 개선점

[표 4-15] 중소기업 육성자금 개선점

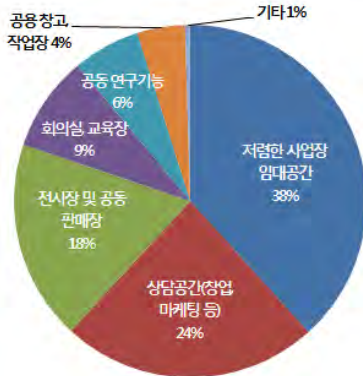
(단위 : %)

|      | 용자<br>저리지원 | 용자(지원)금액<br>확대 | 용자요건 및<br>절차 간소화 | 용자(상환)<br>기간연장 | 용자지원<br>상담창구 마련 | 기타  | 계     |
|------|------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|-----|-------|
| 전체   | 30.5       | 23.5           | 22.9             | 13.7           | 7.6             | 1.9 | 100.0 |
| 종로   | 51.8       | 19.1           | 21.8             | 2.7            | 4.5             | 0.0 | 100.0 |
| 성수   | 19.0       | 26.7           | 19.0             | 32.4           | 1.9             | 1.0 | 100.0 |
| - 권장 | 17.5       | 30.2           | 22.2             | 25.4           | 3.2             | 1.6 | 100.0 |
| - 그외 | 21.4       | 21.4           | 14.3             | 42.9           | 0.0             | 0.0 | 100.0 |
| 마포   | 19.0       | 25.0           | 28.0             | 6.0            | 17.0            | 5.0 | 100.0 |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

○ 종합지원센터 개선의견

- 종합지원센터에서 가장 필요한 기능·공간을 물어본 결과, ‘저렴한 임대공간’이 전체의 38%로 가장 높았고, 이어 ‘창업·마케팅을 위한 상담공간(24%)’, ‘전시장 및 공동판매장(18%)’ 순으로 응답비율이 높게 나타났다.



[그림 4-17] 종합지원센터에서 가장 필요한 기능·공간

[표 4-16] 종합지원센터에서 가장 필요한 기능·공간

(단위 : %)

|      | 저렴한 사업장 임대공간 | 상담 공간 (창업, 마케팅 등) | 전시장 및 공동 판매장 | 회의실, 교육장 | 공동연구기능 | 공용창고, 작업장 | 기타  | 계     |
|------|--------------|-------------------|--------------|----------|--------|-----------|-----|-------|
| 전체   | 38.3         | 23.5              | 18.3         | 8.8      | 6.2    | 4.4       | 0.5 | 100.0 |
| 종로   | 42.3         | 24.1              | 22.7         | 4.5      | 3.2    | 2.7       | 0.5 | 100.0 |
| 성수   | 38.0         | 27.3              | 11.2         | 9.8      | 7.8    | 4.9       | 1.0 | 100.0 |
| - 권장 | 35.2         | 24.8              | 11.2         | 12.0     | 10.4   | 5.6       | 0.8 | 100.0 |
| - 그외 | 42.5         | 31.3              | 11.3         | 6.3      | 3.8    | 3.8       | 1.3 | 100.0 |
| 마포   | 34.0         | 18.8              | 20.9         | 12.6     | 7.9    | 5.8       | 0.0 | 100.0 |

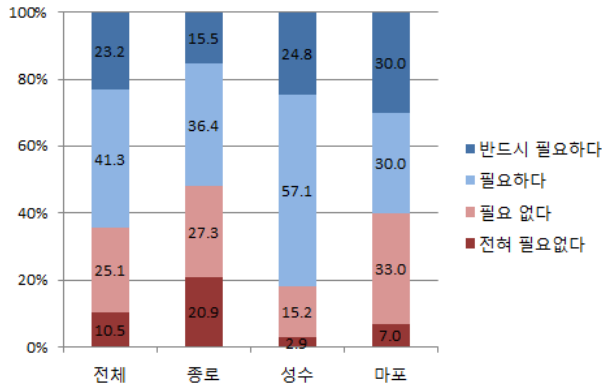
주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

○ 권장업종시설에 대한 건축규제 완화 필요성

- 권장업종시설의 용적률 등 건축규제 완화에 대해서는 ‘임대료 상승에 대한 우려’와 ‘물리적 환경개선 효과’ 등 찬반 의견이 있었지만, 규제완화가 ‘필요하다’는 의견(64%)이 상대적으로 높았다. 하지만 성수(82%)를 제외하면, 규제완화가 필요없다는 의견도 종로(48%)와 마포(40%)에서 높게 나타나 지역별 특성을 파악하여 세심하게 적용할 필요가 있다.

○ 진흥계획 수립·운영주체와 산업회 참여 의향

- 진흥지구 내 사업체들은 진흥계획 수립 및 운영과정에서 ‘서울시(38%)’, ‘전문가 그룹(20%)’, ‘권장업종 산업회(16%)’의 역할이 중요하다고 응답하였다.
- 또한 진흥지구 내 산업공동체 구성에 대해서도 상당히 적극적인 의견을 피력하였다. 전체의 78%가 향후 산업회 구성 시 참여할 의향이 있다고 응답하였는데, 이는 현재 진흥지구 내 협회 또는 단체 가입률이 36%인 점을 감안하면 상당히 높은 수준이다.



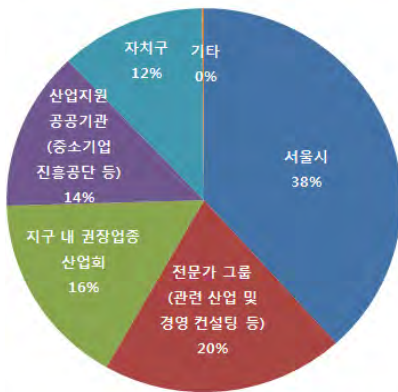
[그림 4-18] 건축물 규제완화 필요성

[표 4-17] 건축물 규제완화 필요성

(단위 : %)

|      | 반드시<br>필요<br>하다 | 필요<br>하다 | 필요<br>없다 | 전혀<br>필요<br>없다 |
|------|-----------------|----------|----------|----------------|
| 전체   | 23.2            | 41.3     | 25.1     | 10.5           |
| 종로   | 15.5            | 36.4     | 27.3     | 20.9           |
| 성수   | 24.8            | 57.1     | 15.2     | 2.9            |
| - 권장 | 28.6            | 57.1     | 12.7     | 1.6            |
| - 그외 | 19.0            | 57.1     | 19.0     | 4.8            |
| 마포   | 30.0            | 30.0     | 33.0     | 7.0            |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중



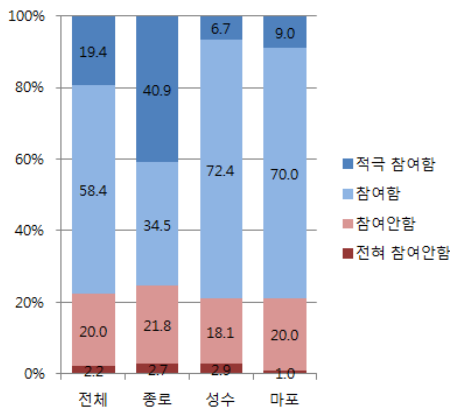
[그림 4-19] 중요 역할 주체

[표 4-18] 진흥계획 수립 운영에서 중요한 역할 주체

(단위 : %)

|      | 서울시  | 전문가<br>그룹 | 지구내<br>권장업종<br>산업회 | 산업지원<br>공공기관 | 자치구  | 기타  | 계     |
|------|------|-----------|--------------------|--------------|------|-----|-------|
| 전체   | 38.3 | 19.9      | 16.3               | 13.4         | 11.9 | 0.2 | 100.0 |
| 종로   | 47.0 | 22.4      | 6.8                | 10.5         | 12.8 | 0.5 | 100.0 |
| 성수   | 34.7 | 15.3      | 22.8               | 14.4         | 12.9 | 0.0 | 100.0 |
| - 권장 | 37.6 | 14.4      | 18.4               | 14.4         | 15.2 | 0.0 | 100.0 |
| - 그외 | 29.9 | 16.9      | 29.9               | 14.3         | 9.1  | 0.0 | 100.0 |
| 마포   | 32.3 | 21.9      | 20.3               | 15.6         | 9.9  | 0.0 | 100.0 |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시



[그림 4-20] 산업회(협의회) 참여 의향

[표 4-19] 산업회(협의회) 참여 의향

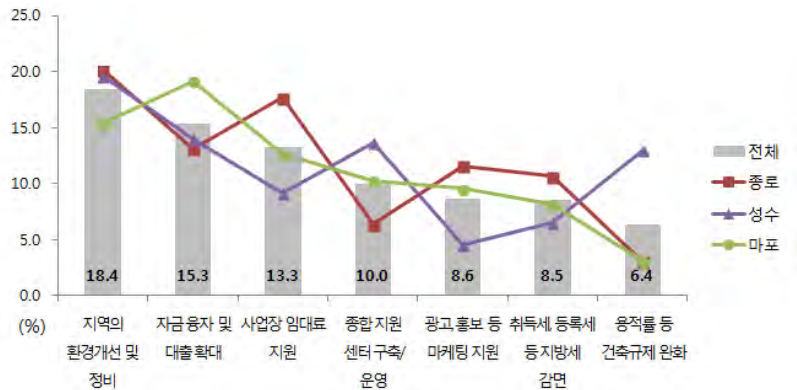
(단위 : %)

|      | 적극<br>참여함 | 참여함  | 참여 안함 | 전혀<br>참여 안함 | 계     |
|------|-----------|------|-------|-------------|-------|
| 전체   | 19.4      | 58.4 | 20.0  | 2.2         | 100.0 |
| 종로   | 40.9      | 34.5 | 21.8  | 2.7         | 100.0 |
| 성수   | 6.7       | 72.4 | 18.1  | 2.9         | 100.0 |
| - 권장 | 7.9       | 66.7 | 20.6  | 4.8         | 100.0 |
| - 그외 | 4.8       | 81.0 | 14.3  | 0.0         | 100.0 |
| 마포   | 9.0       | 70.0 | 20.0  | 1.0         | 100.0 |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

○ 진흥지구에 대한 서울시·자치구 우선 지원 사항

- 진흥지구 내 산업활성화를 위해 서울시와 자치구가 우선 지원할 사항에 대해, '지역의 환경개선 및 정비(18%)', '자금융자 및 대출 확대(15%)', '사업장 임대료 지원(13%)', '종합지원센터 구축·운영(10%)' 순으로 응답비율이 높았다.
- 지역의 환경개선 및 정비는 종로와 성수에서 높았으며, 그 외에 종로는 임대료와 마케팅 지원, 성수는 종합지원센터 구축·운영, 마포는 자금융자 및 대출 확대에 대한 요구가 상대적으로 높게 나타났다.



[그림 4-21] 향후 서울시·자치구 우선 지원 사항

[표 4-20] 향후 서울시·자치구 우선지원 사항

|      | 지역의 환경 개선 및 정비 | 자금융자 및 대출 확대 | 사업장 임대료 지원 | 종합지원센터 구축/운영 | 광고·홍보 등 마케팅지원 | 취득세, 등록세 등 지방세 감면 | 융적률 등 건축규제 완화 |
|------|----------------|--------------|------------|--------------|---------------|-------------------|---------------|
| 전체   | 18.4           | 15.3         | 13.3       | 10.0         | 8.6           | 8.5               | 6.4           |
| 종로   | 20.1           | 13.1         | 17.7       | 6.4          | 11.6          | 10.7              | 3.0           |
| 성수   | 19.5           | 14.0         | 9.1        | 13.7         | 4.6           | 6.5               | 13.0          |
| - 권장 | 15.6           | 16.1         | 9.1        | 12.4         | 6.5           | 8.1               | 12.4          |
| - 그외 | 25.6           | 10.7         | 9.1        | 15.7         | 1.7           | 4.1               | 14.0          |
| 마포   | 15.4           | 19.1         | 12.6       | 10.2         | 9.6           | 8.2               | 3.1           |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

(이어서)

(단위 : %)

| 공동브랜드 개발/품질향상 지원 | 인력채용 및 교육 프로그램 지원 | 산학연 연계 기술개발 지원 | 경영 컨설팅 지원 | 산업회 구성 및 활동지원 | 해외시장 진출 및 수출확대 지원 | 기타  | 계     |
|------------------|-------------------|----------------|-----------|---------------|-------------------|-----|-------|
| 5.3              | 3.4               | 3.3            | 2.9       | 2.4           | 1.9               | 0.2 | 100.0 |
| 6.7              | 3.0               | 1.5            | 1.5       | 0.6           | 3.4               | 0.6 | 100.0 |
| 4.9              | 2.3               | 6.2            | 1.3       | 3.6           | 1.3               | 0.0 | 100.0 |
| 3.2              | 2.7               | 8.1            | 1.1       | 3.2           | 1.6               | 0.0 | 100.0 |
| 7.4              | 1.7               | 3.3            | 1.7       | 4.1           | 0.8               | 0.0 | 100.0 |
| 4.1              | 5.1               | 2.4            | 6.1       | 3.1           | 1.0               | 0.0 | 100.0 |

주) 지역별 음영(■)은 전체 응답 대비 높은 비중을 표시

## 진흥지구 제도 및 운영상의 문제점

### 1) 진흥지구 정책목표와 지원대상의 문제

#### ○ 산업활성화보다 물리적 환경개선 위주의 정책 추진

- 진흥지구는 산업활성화와 도시계획 지원조치가 결합된 정책이지만, 기반시설 공급, 앵커시설 조성, 권장업종시설에 대한 용적률 완화 등 물리적 지원조치가 강조되면서 산업활성화보다 지역개발정책에 중점을 두고 추진되었다.
- 지구 내 산업활성화를 위해 권장업종 사업자를 지원하는 것보다 권장업종시설의 용적률 완화, 세제 감면 등 토지·건물주에 대한 혜택이 우선시되는 등 물리적 환경개선 위주로 정책이 추진되었다.

#### ○ 잦은 정책기조 변화로 인한 진흥지구 정책의 혼선

- 2007년 진흥지구 제도가 도입된 이후, 2009년 산업뉴타운기, 2012년 정책조정기를 거치면서 정책기조가 두 차례 조정되었지만, 이에 따른 홍보나 후속조치가 적절하게 이루어지지 않았다.
- 이에 따라 서울시, 자치구, 산업공동체가 생각하는 진흥지구의 역할과 지원수단이 서로 달라 혼선이 초래되고 있다. 2012년 진흥지구에 대한 서울시 지원을 축소하고, 산업공동체 중심으로 진흥계획을 운영하도록 정책을 조정했지만, 일부 자치구와 사업자들은 진흥지구를 여전히 서울시 지원을 통한 기반시설 공급, 앵커시설 조성정책으로 이해하고 있다.
- 진흥지구의 정책기조를 ‘산업활성화 중심’으로 조정할 필요가 있으며, 향후 시정 변화에도 흔들리지 않은 정책기반을 마련할 필요가 있다.

### 2) 중장기 계획 부재 및 대상지 요건 문제

#### ○ 서울시 차원의 기본계획 없이 다수의 대상지 선정

- 당초 서울시는 2017년까지 20~30개 또는 자치구당 1개씩 진흥지구를 운영하겠다는 계획에 따라 2009년부터 12개 대상지를 선정하였다. 그러나 단기간에 다수의 대상지를 선정하여 추진하는 과정에서 지역별 특성과 여건을 고려

하지 않아 사업이 제대로 추진하지 않는 경우가 있었다.

- 이에 따라 진흥지구로 지정된 7개 지구 중 3개는 시 관리에서 제외(서초 R&D)되거나 보류되어(중구 금융, 영등포 금융) 사실상 4개 지구(종로, 성수, 마포, 동대문)만 추진 중이며, 나머지 5개 대상지도 향후 여건에 따라 추진하기로 하였다.
- 향후 내실있는 진흥지구 사업 추진을 위해서는 대상지 선정기준과 운영방향을 명확히 하고, 자치구와 산업공동체의 적극 참여하에 추진하는 것이 필요하다.

○ 진흥지구 대상지 요건의 정교화 필요

- 현행 조례는 진흥지구의 대상지 요건으로 특정산업의 집적성과 성장률을 제시하고 있으나, 선정 기준이 단순하고 모호하여 진흥지구의 정책목표에 부합하는 대상지를 선정할 수 있을지 불분명한 실정이다.
- 또한 종사자수 비율 및 성장률, 공장용지 비율 등에 대한 조건만 있을 뿐 지역 여건에 대한 기준이 없어 진흥지구가 일반주거지역에 지정되는 등 진흥지구 정책에 따라 주거지역 내 비 주거용도가 침투하는 문제가 발생할 수도 있다.
- 진흥지구를 지정하여 어떤 지역에 어떤 산업을 활성화시킬 것인지 정책목표를 명확히 하고, 이에 부합하도록 대상지 요건을 보다 정교하게 마련할 필요가 있다.

○ 과대한 면적의 진흥지구 지정

- 조례는 진흥지구의 최소면적(8천㎡) 기준을 제시하고 있으나, 실제 지정된 지구는 종로(14만㎡), 성수(54만㎡), 마포(75만㎡) 등으로 최소 기준보다 상당히 광범위하게 지정되어 있다.
- 광범위한 진흥지구 지정은 일체감 있는 산업특화 전략의 추진을 어렵게 하고, 이해관계자들의 폭과 범위를 넓혀 산업공동체 주도로 정책을 추진하는 데 어려움이 있을 수 있다.
- 또한 진흥지구로 지정되면 지구단위계획을 수립하여 권장업종예정시설에 용적률 인센티브를 줄 수 있으므로, 광범위한 지역에 용적률 인센티브를 적용하게 되어 인센티브가 남용되는 문제가 발생할 우려가 있다.

3) 산업-도시 분야로 이원화된 운영절차 문제

○ 선(先) 진흥지구 지정, 후(後) 진흥계획 수립 문제

- 도시계획 용도지구인 진흥지구는 도시계획으로 결정되면 지구의 변경이나 해제가 어렵고, 진흥계획의 내용에 따라 지구 내 산업 및 토지이용을 규제·관리하게 되므로, 지구 지정의 타당성을 면밀하게 검토하여 지정해야 한다.
- 그러나 현행 진흥지구 운영방식은 진흥지구를 먼저 지정한 후에 진흥계획을 수립하도록 되어 있어, 지구 지정의 필요성과 향후 운영 방향에 대한 근거가 미흡한 상태에서 진흥지구를 먼저 지정하고 있다.

○ 경제정책과와 도시계획과로 이원화된 운영·심의 절차

- 진흥지구는 산업활성화와 도시계획 지원조치가 결합된 정책임에도 불구하고, 담당부서와 심의절차가 이원화되어 운영되고 있다. 경제정책과는 대상지 선정, 진흥계획 수립을 담당하고, 도시계획과는 용도지구 지정, 지구단위계획 수립을 담당하고 있다. 또한 진흥지구 심의위원회 심의와 도시계획위원회 심의도 별도로 이루어지고 있다.
- 이처럼 업무별로 담당 부서와 심의위원회가 별도로 운영되면서 부서 간 입장 차이, 심사기준 차이 등의 문제가 발생하고 있다.

4) 진흥계획 및 지구단위계획의 문제

○ 산업생태계 및 지역특성을 반영하지 못하는 진흥계획

- 서울시는 2013년 종로, 성수, 마포 진흥지구의 진흥계획을 최초로 결정하였다. 그러나 진흥계획의 내용을 보면, 지구 내 사업체와 지역특성에 대한 조사가 미흡하고, 진흥계획의 목표와 내용이 다소 추상적인 경향이 있다.
- 진흥지구 내 산업활성화를 위한 사업들도 지역특성이 반영되지 않은 일반적인 아이템 위주로 구성되어 있으며, 사업에 대한 구체적인 실행 목표와 방안이 제시되지 않아 즉각적인 실행으로 이어지기 어려운 실정이다.

- 향후에는 진흥지구 내 권장업종, 그 외 기존 업종에 대한 면밀한 현황조사를 토대로 권장업종 육성을 위해 실질적으로 필요한 프로그램 위주의 진흥계획을 마련하는 것이 적절하다.

- 진흥지구 전 지역을 대상으로 지구단위계획 수립

- 현재 성수와 마포 진흥지구에서는 물리적 환경 개선과 인센티브를 위한 지구단위계획이 수립되고 있다. 조례는 지구단위계획이 필요한 경우 수립하도록 되어 있으나, 지구단위계획의 필요성에 대한 검토가 미흡한 실정이다.
- 특히, 진흥지구 내 산업과 지역특성에 대한 면밀한 검토 없이 진흥지구 전 지역을 지구단위계획구역으로 설정하거나, 일반 지역에 수립되는 지구단위계획과 유사하게 수립될 우려가 있다. 지구단위계획 수립 시 진흥지구 내 건축물의 신축 외에 증개축, 용도변경 등 다양한 건축활동을 반영하는 것이 필요하다.

#### 5) 운영주체 부재와 사후관리 문제

- 진흥지구를 지속적으로 운영할 추진주체 부재

- 현행 진흥지구 운영은 진흥지구의 지정 및 진흥계획 수립 등 대부분의 과정이 서울시와 자치구 주도로 이루어지기 때문에 지구 내 토지소유주, 권장 및 기존 업종 산업공동체의 의견이 반영되기 어려운 실정이다.
- 향후에는 2012년 활성화추진계획에서 제시한 바와 같이, 산업공동체 주도로 진흥지구가 운영될 수 있도록 지원할 필요가 있다. 특히, 인근 대학과 유관기관, 관련 전문기관이 코디네이터가 되어 진흥지구 내 산업공동체를 지속적으로 지원·협력하는 방안이 마련되어야 한다.

- 권장업종 시설에 대한 용적률 인센티브 회수 문제

- 현행 조례는 진흥지구 내 권장업종예정시설에 대해 건폐율, 용적률, 높이 등의 인센티브를 제공할 수 있도록 되어 있으나, 인센티브를 받고 입주한 권장업종 시설에 대한 사후관리방안은 마련되어 있지 않다.

- 또한 진흥계획 수립 이후 매년 시행하도록 되어 있는 모니터링체계도 아직 마련되어 있지 않은 실정이다. 진흥지구 내 권장업종 유치 및 육성 정책, 다양한 지원 프로그램은 단기간에 효과가 나타나는 것이 아니므로, 진흥지구에 대한 지속적인 관리와 모니터링을 통해 여건변화에 대응할 필요가 있다.

## V 진흥지구 제도 및 운영 개선방향

- 1 기본방향
- 2 진흥지구 정책목표 및 역할 재정립
- 3 기본계획 수립 및 대상지 요건 개선
- 4 산업 및 도시 간 통합적 정책 추진
- 5 산업특성을 반영한 지역밀착형 계획 수립
- 6 산업공동체 주도의 운영 및 모니터링 체계 마련

## V 진흥지구 제도 및 운영 개선방향

1

### 기본방향

- 진흥지구 제도 및 운영을 개선하기 위한 기본방향은 다음과 같다.



[그림 5-1] 진흥지구 제도 및 운영개선 방향

- 진흥지구의 역할과 정책목표 재정립 : 산업활성화 중심으로 전환
  - 진흥지구는 산업활성화와 도시계획 지원이 결합된 정책으로 도입되었다. 그러나 기반시설, 앵커시설, 용적률 인센티브 등 물리적 환경개선을 위한 지원 항목이 강조되면서 산업활성화가 아닌 지역개발 정책으로 변질된 경향이 있다.
  - 서울시는 2012년 활성화 추진계획을 통해 서울시의 지원을 축소하고, 산업공동체 중심으로 진흥지구를 운영토록 하는 등 진흥지구의 역할과 정책목표를 재정립하였다.
  - 하지만 정책목표와 지향점만 조정했을 뿐, 진흥지구 내 산업활성화를 위한 실질적인 지원수단, 운영방법 등 세부적인 실행방안은 마련되지 않은 상황이므로, 진흥지구의 정책목표 재정립에 따른 후속조치 추진이 필요하다.

○ 중장기 계획하에 통합된 운영절차 마련

- 지금까지 서울시는 기본계획 등 진흥지구 운영에 관한 서울시의 중장기적인 방향 없이 단기간에 다수의 대상지를 선정하는 등 진흥지구를 빠르게 추진하였다. 그러나 대상지에 대한 충분한 고려없이 지정하는 과정에서 선정된 대상지가 취소되거나 보류되는 경우가 있었고, 산업지원과 도시계획 부서 간 절차의 이원화로 혼선이 초래되기도 하였다.
- 진흥지구를 계획적이고 지속적으로 추진하기 위해서는 서울시가 진흥지구 지정 및 운영에 관한 중장기 기본계획을 수립하고, 산업활성화와 도시계획 지원을 통합하는 운영절차를 마련할 필요가 있다.

○ 산업공동체 주도의 지역밀착형 계획 수립

- 현행 진흥지구는 서울시와 자치구 주도로 추진되어 권장업종 사업자 등 실질적인 이해관계자들의 참여가 부족한 실정이다. 또한 지구별로 다양한 이해관계자들의 의견을 조율하여 사업을 추진하는 추진주체도 불분명한 상황이다.
- 특히, 진흥계획 수립 과정에서도 지구 내 사업체의 전수조사, 산업생태계 및 지역특성 등에 대한 세밀한 조사분석이 미흡하여 진흥계획이 지역과 산업의 특성을 반영하지 못하고 단순·획일화되었다는 문제가 지적되고 있다.
- 진흥계획은 해당 지역과 권장업종 산업의 특성을 면밀하게 파악하여 수립되어야 하며, 산업공동체가 주도적으로 진흥계획을 수립하고 사업을 시행할 수 있도록 지원체계를 마련해야 한다.

○ 권장업종에 대한 사후관리·모니터링 체계 마련

- 현행 조례는 진흥지구 내 권장업종예정시설에 대해 권장업종 비율에 따라 용적률 인센티브를 줄 수 있도록 되어 있으나, 권장업종예정시설에 대한 사후 관리방안은 미흡한 실정이다.
- 진흥지구의 체계적인 관리를 위해 권장업종시설에 대한 사후 관리, 용적률 인센티브 환수방안을 마련하고, 매년 진흥지구의 추진실적과 효과, 문제점을 진단하는 모니터링체계를 마련할 필요가 있다.

## 진흥지구 정책목표 및 역할 재정립

- 기성시가지 내 장소기반의 특화산업 활성화정책으로 자리매김
  - 현행 조례는 진흥지구 내 권장업종을 디지털콘텐츠, 금융·보험, 정보통신, 비즈니스 서비스업 등 전략산업 위주로 정하고 있으며, 서울시 ‘2030 경제비전’은 진흥지구 제도를 활용하여 도시형 특화산업과 기존 시가지 내 상권을 활성화시키는 계획을 제시하고 있다. 이러한 상황을 고려하여 현 시점에서 진흥지구의 정책목표와 대상을 명확하게 재정립할 필요가 있다.



자료 : 서울시 경제정책과, 2014년 4월 9일, '서울 경제비전 2030'

[그림 5-2] 서울시 2030 경제비전 : 진흥지구 활용 방안

- 진흥지구는 산업 활성화와 지역환경 개선을 동시에 추진하는 정책으로, 산업 활성화와 지역환경 개선을 연계하여 시너지를 낼 수 있는 지역에 적용하는 것이 바람직하다. 이런 점에서 진흥지구 정책은 새로운 권장산업을 유치하여 육성하기보다 기성시가지 내 장소를 기반으로 집적되어 있는 특화산업을 육성하는 정책으로 자리매김할 필요가 있다. 또한 대기업보다는 자체적으로 산업환경을 개선하기 어려운 중소기업 위주의 지원이 필요하다.

- 따라서 조례에서 권장업종으로 설정한 금융·보험업 등 대기업 위주의 업종이나 기존 산업기반의 획기적인 변화를 전제로 하는 경우는 진흥지구 대상에서 제외하도록 한다. 또한 진흥지구를 '산업활성화' 중심으로 운영하되, 물리적 환경 개선은 필요한 부분에 한해 부분적으로 적용하도록 한다.

#### ○ 진흥지구 정책의 안정적인 추진기반 마련

- 진흥지구의 안정적인 추진을 위해서는 지금까지 진흥지구 운영과정에서 나타난 문제점을 개선하고, 2012년 조정된 정책기조에 따른 후속조치를 마련할 필요가 있다.
- 현재 진흥지구 정책은 '서울시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례'에 근거를 두고 운영되고 있으나, 진흥지구의 정책대상을 전략산업이 아닌 '기성시가지 내 장소기반 특화산업' 중심으로 지원·운영하는 방안을 검토한다.
- 또한 2012년 진흥지구 활성화 추진계획에 따라 조정된 내용에 대한 후속조치를 마련할 필요가 있는데, 산업공동체 구성 및 지원, 소규모 지구단위계획 수립에 관한 내용들이 대표적이다.

#### ○ 서울시 지원내역 및 인센티브 재구성

- 서울시는 진흥지구에 대한 예산의 지원 범위를 설정하고, 지구 내 이해관계자별로 인센티브를 재구성할 필요가 있다. 현행 진흥지구의 지원항목은 권장업종예정시설에 대한 용적률 인센티브, 취득세·등록세 감면 등 권장업종 사업주보다 토지·건물 소유주를 위한 혜택 위주로 구성되어 있다.
- 향후에는 진흥지구 내 산업활성화를 위한 서울시의 포괄적인 예산 규모를 설정하고, 예산 규모 내에서 사업을 추진할 수 있도록 지원할 필요가 있다.
- 특히, 개별적인 지원 항목은 권장업종 사업체, 산업공동체, 권장업종시설 소유주 등 진흥지구 내 이해관계자별로 구분하여 제시하는 것이 필요하다. 진흥지구 내 권장업종 사업체는 중소기업육성자금의 이자, 융자기간 등을 우대하여 지원하고, 저렴한 창업·보육공간을 임대할 수 있도록 한다.
- 산업공동체는 그 구성 및 운영에 대한 지원을 강화하고, 앵커시설 설치·운영, 사업체 간 공동사업 및 협력프로그램 시행 등을 적극적으로 지원해야 한다.

- 권장업종시설 소유주에게는 용적률 인센티브, 중소기업육성자금을 통한 건설자금 융자 등을 지원하되, 용적률 완화의 대가로 ‘임대계약 협정’을 부가하여 입주하는 권장업종 사업체를 보호할 수 있는 조치를 마련하는 것이 적절하다.



[그림 5-3] 주체별 인센티브 재설정

### 3

## 기본계획 수립 및 대상지 요건 개선

- 진흥지구 지정 및 운영을 위한 서울시 차원의 기본계획 필요
  - 진흥지구를 지속가능하고 안정적으로 추진하기 위해서는 ‘진흥지구 지정 및 운영 기본계획’을 서울시 차원에서 수립하는 것이 필요하다. 기본계획은 서울시의 산업 및 활성화가 필요한 권장업종의 현황과 전망을 제시하고, 앞으로 지정 가능한 대상지의 개략적인 범위와 육성 방향, 지원사항 및 우선순위 등을 함께 제시할 필요가 있다.
- 대상지 및 지구지정 요건 강화 필요
  - 현행 조례는 진흥지구의 대상지 요건으로 집적성과 성장률을 제시하고 있지만, ‘권장업종 종사자수가 서울시 동일업종 종사자수의 1%’, ‘공장용지가 30% 이상’, ‘권장업종 사업체수가 10개 이상이면서 종사자수 성장률이 최근 5년간 100% 이상’ 등으로 되어 있어 그 기준이 모호한 실정이다.

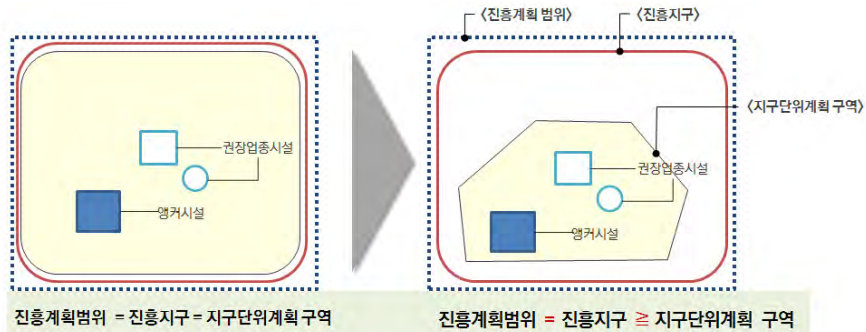
- 향후 진흥지구를 '기성시까지 내 중소 특화산업을 활성화' 하는데 활용하기 위해서는 진흥지구 대상지 및 지구 지정 요건을 강화할 필요가 있다. 특히, 진흥지구의 원활한 추진을 위해 대상지 선정 시 자치구의 추진 의지, 산업공동체 구성여부와 가능성을 추가하는 방안이 검토되어야 한다.

|       | [조건]                               | [종로] | [성수] | [마포] | [동대문] | [중랑] |
|-------|------------------------------------|------|------|------|-------|------|
| 집적성 1 | 권장업종 종사자수비율<br>(서울시의 1% 이상)        | 19%  | 2%   | 3%   | 5%    | 1%   |
| 집적성 2 | 공장용지·제조업토지등비율<br>(대상지전체의 30% 이상)   | 13%  | 27%  | -    | 6%    | 6%   |
| 성장성 1 | 단위면적당 권장업종 종사자수<br>(서울시의 2배 이상)    | 362  | 8    | 14   | 55    | 10   |
|       | 권장업종 종사자수 성장률<br>(최근 5년간, 0 이상)    | -0.1 | 0.05 | 0.9  | -0.1  | 0.2  |
| 성장성 2 | 권장업종 종사업체수<br>(10개 이상)             | 1720 | 131  | 237  | 392   | 174  |
|       | 권장업종 종사자수 성장률<br>(최근 5년간, 100% 이상) | 13%  | 5%   | 90%  | -10%  | 17%  |

주 : 4개 기준 중 1개 기준만 만족해도 대상지로 선정 가능,  
 '성장성 1', '성장성 2'는 각각 2개 기준을 모두 만족해야 함.

[그림 5-4] 진흥지구 대상지 선정 기준

- 진흥지구 = 진흥계획 범위 ≥ 지구단위계획구역
  - 현행 진흥지구는 조례에서 정한 최소 면적(8천㎡)에 비해 상당히 광범위(최대 75만㎡)하게 지정되어 있다. 광범위한 진흥지구 지정은 지구단위계획의 과잉 수립, 용적률 인센티브 남용 등의 문제로 이어질 수 있다.
  - 이러한 문제를 해결하기 위해 진흥지구와 진흥계획은 권장업종 특성과 입지 분포를 고려하여 동일한 공간범위로 수립하되, 지구단위계획은 진흥지구 내에서 권장업종예정시설의 입지를 유도하거나 물리적 환경개선이 필요한 지역에 한정해서 수립하는 방안을 검토할 필요가 있다.



[그림 5-5] 지구단위계획구역의 범위 조정

4

## 산업 및 도시 간 통합적 정책 추진

- 진흥계획과 진흥지구 지정 동시에 결정
  - 현재 진흥지구는 도시계획 용도지구인 진흥지구를 먼저 지정한 후, 진흥계획을 수립하는 방식으로 운영되고 있다. 이에 따라 진흥지구 지정의 필요성, 향후 관리 방향이 마련되지 않은 상태에서 진흥지구를 먼저 지정하는 문제가 발생하고 있다.
  - 또한 진흥지구 지정은 도시계획위원회에서 심의하고, 진흥계획 수립은 진흥지구 심의위원회의 심의를 받게 되어 있어, 단계별로 소요기간이 길고, 심사기준과 부서 간 입장 차이로 인해 원활한 추진이 어려운 실정이다.
  - 진흥지구는 진흥계획의 내용을 토대로 지정하는 것이 바람직하며, 진흥계획 수립과 진흥지구 지정을 동시에 결정하여 중복 심의에 따른 문제를 해소해야 한다.
- 도시계획위원회와 진흥지구 심의위원회 간 공동 심의 추진
  - 진흥지구와 진흥계획을 동시에 결정하기 위해서는 단계별 심의과정을 통합할 필요가 있다. 이를 위해서는 산업활성화와 도시계획적 조치가 긴밀하게 연계될 필요가 있으므로, 서울시에서 운영하고 있는 도시·건축공동위원회와 유사하게, 진흥지구 심의위원회와 도시계획위원회 간 공동 심의를 추진하는 방안을 검토하는 것이 필요하다.

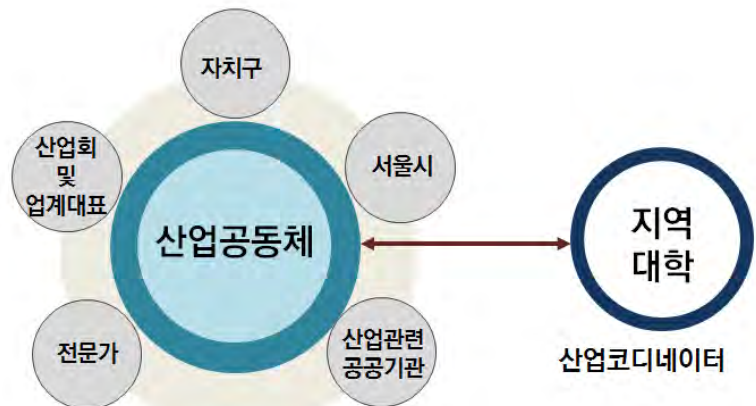


- 진흥지구 내 필요한 지역에 대한 경량화된 지구단위계획 수립
  - 조례는 진흥지구에서 용적률 인센티브를 제공할 필요가 있는 경우에 한해 지구단위계획을 수립하도록 정하고 있다.
  - 현재 성수, 마포 등에서 진흥지구 지구단위계획이 수립되고 있으나, 일반지역의 지구단위계획과 차별성이 없고 인센티브의 필요성에 대한 면밀한 검토 없이 광범위한 지역을 대상으로 수립되어 과잉 계획이 우려된다.
  - 이러한 문제를 해결하기 위해서는 진흥지구 내 지구단위계획의 수립 목적을 명확하게 설정할 필요가 있다. 진흥지구는 기성시가지 내 중소특화산업을 대상으로 하는 만큼, 지구단위계획을 통해 기존 산업생태계를 유지하고 물리적 환경을 부분적으로 개선하는 것에 주력해야 한다.
  - 따라서 진흥지구 지구단위계획에서는 지구 내 산업특성을 고려하여 개발규모와 권장·불허용도를 설정하고, 산업환경 개선을 위한 기반시설 설치, 권장업종(예정)시설에 대한 인센티브 및 페널티에 관한 내용을 중심으로 경량화하여 수립할 필요가 있다.
  - 또한 현재 진흥지구 내에서는 신축뿐만 아니라 증축, 개축, 용도변경 등의 건축활동이 활발하게 일어나고 있으므로, 리모델링 활성화, 소단위 수복형 개선, 경관·건축협정 등 다양한 정비 및 개선수법을 적용하는 것이 바람직하다.

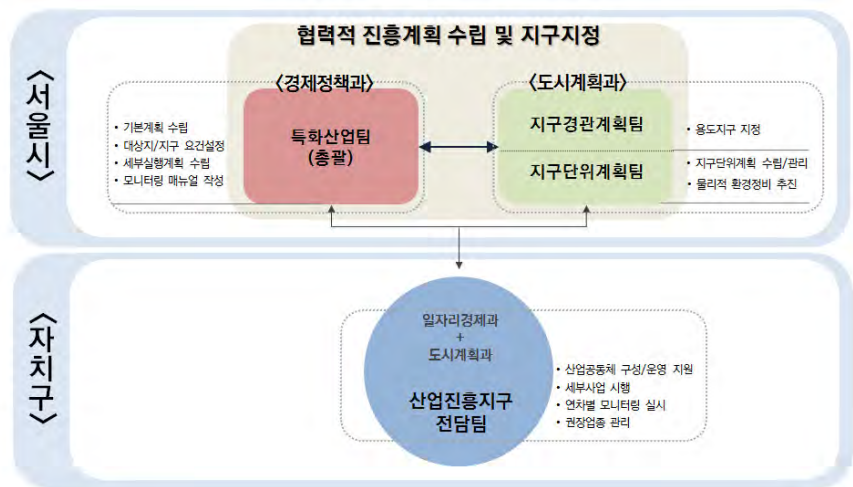
## 6 산업공동체 주도의 운영 및 모니터링 체계 마련

- 산업공동체 구성 및 자치구 전담팀 운영
  - 2012년 서울시가 수립한 진흥지구 활성화 추진계획은 산업공동체 중심으로 진흥지구를 운영하는 것을 제안하고 있으나, 산업공동체를 어떻게 구성하고 운영할 것인지에 대한 구체적인 방안은 없는 실정이다.
  - 산업공동체 중심의 진흥지구 운영을 위해서는 서울시가 진흥지구 운영 및 산업활성화를 위한 거버넌스 체계를 마련하고, 지구별 산업공동체 구성을 적극적으로 지원할 필요가 있다.

- 진흥지구를 지속가능하게 운영하기 위해서는 지구 내 권장업종과 연계된 인근 대학(관련학과)이나 전문기관에 코디네이터 역할을 부여하여 산업활성화 지원, 산업공동체 운영·지원, 모니터링 등을 수행토록 하는것이 필요하다.
- 또한 서울시는 경제정책과와 도시계획과가 상호 협력적으로 업무를 추진할 수 있는 체계를 마련하고, 자치구는 진흥지구 전담팀을 구성하여 산업 및 도시계획적 지원조치를 통합하여 운영해야 한다.



[그림 5-7] 산업공동체 구성 및 코디네이터 기능 도입



[그림 5-8] 서울시 부서 간 업무 분담 및 자치구 전담팀 구성(안)

○ 인센티브 환수방안 및 모니터링체계 마련

- 현행 조례는 권장업종시설에 대해 건폐율, 용적률, 높이 인센티브를 줄 수 있도록 되어 있으나, 권장업종시설의 등록 및 인센티브 환수방안은 마련되지 않은 실정이다.
- 진흥지구 내 권장업종시설에 대한 등록제를 도입하여 체계적으로 관리하는 방안을 마련하고, 용적률 인센티브의 근거가 되는 권장업종비율을 위반한 경우에는 해당 면적을 시(구)가 무상임대하여 활용하는 방안이 적절하다.
- 또한 권장업종시설 외에도 진흥지구 내 권장업종 사업체에 대한 관리방안과 진흥지구 추진실적 및 효과, 문제점을 매년 모니터링하는 체계를 구축할 필요가 있다.

## VI 결론 및 정책제언

## VI 결론 및 정책제언

1

### 요약 및 결론

- 서울시는 전략산업과 기성시가지 내 집적된 특화산업을 육성하고 노후화된 산업환경을 개선하기 위해 2010년부터 ‘산업 및 특정개발진흥지구’를 지정하여 운영하고 있다.
- 산업활성화와 도시계획 지원조치를 결합한 진흥지구 정책은 지구 지정 및 운영과정에서 산업활성화보다 물리적 환경 개선 위주로 추진되었고, 이에 따라 2012년 정책기조를 조정하였으나 본연의 취지를 달성하지 못하고 있다는 우려가 제기되고 있다.
- 이 연구는 그동안 추진된 산업 및 특정개발진흥지구의 운영실태를 진단하고, 진흥지구 정책을 본연의 목적에 부합하게 운영하기 위한 개선방향을 제시하는데 목적이 있다.
- 이를 위해 진흥지구 현장 및 운영실태를 조사하였고, 담당공무원, 전문가, 산업공동체 관계자에 대한 면담조사, 사례지구(종로, 성수, 마포) 내 사업체를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

#### 1) 진흥지구 운영실태 및 문제점

- 서울시는 지금까지 12개 진흥지구 대상지를 선정하고, 이 중 7개를 진흥지구로 지정하였다. 2013년 3개 지구(종로, 성수, 마포)의 진흥계획을 결정하였으며, 현재 성수와 마포의 2개 지구에서 지구단위계획을 수립하고 있다.
- 진흥지구 정책은 2007년 정책도입기, 2009년 산업뉴타운기, 그리고 2012년 정책조정기 등 잦은 정책기조 변화를 거치면서 12개 중 4개 지구만 추진 중이고, 나머지는 보류되거나 시 관리 대상에서 제외 또는 취소되는 등 추진과정에서 여러 가지 문제가 발생하고 있다.
- 지금까지 진흥지구 운영과정에서 나타난 문제점을 정리하면 다음과 같다.

- 첫째, 진흥지구의 정책목표와 지원수단이 일치하지 않고 있다. 진흥지구는 2007년 도입 이후 2009년 산업뉴타운기에 이르기까지 도시계획적 지원조치를 중심으로 추진되었으나, 2012년 활성화추진계획을 통해 산업활성화 위주로 정책기조가 조정되었다.
- 하지만 조정된 정책에 대한 후속조치가 적절하게 이루어지지 않아 일부 자치구와 산업공동체는 진흥지구를 여전히 지역개발정책으로 이해하고 있으며, 진흥지구의 주요 지원항목이 앵커시설 설치, 용적률 인센티브 등 물리적 수단 위주로 설정되어 있다. 2011년부터 2013년까지 서울시의 지원 실적을 보면, 총 350억원 중 85%가 앵커시설 조성비로 사용되는 등 물리적 지원 중심으로 추진되어 정책목표와의 불일치 문제가 상존하고 있다.
- 둘째, 진흥지구 정책에 대한 중장기계획이 없고 대상지 선정요건이 명확하지 않다. 서울시는 2009년부터 2010년까지 12개의 대상지를 지정했으나 현재 4개 지구를 제외한 나머지 대상지는 취소되거나 보류되는 등 추진이 원활하지 않은 실정이다. 또한 대상지 선정요건이 집적성, 성장성, 전략성에 대한 단순 지표로 되어 있고, 면적기준도 최소면적뿐이어서 일반주거지역을 대상으로 하거나 과대한 면적으로 지정되는 문제가 있다.
- 셋째, 진흥지구 운영절차가 산업활성화와 도시계획 분야로 이원화되어 있다. 대상지 선정, 진흥계획 수립은 경제정책과, 지구 지정 및 지구단위계획은 도시계획과에서 담당하고 있는데, 여러 단계로 나누어 추진되기 때문에 소요 기간이 길어지거나 중복되는 문제가 발생하고 있다. 심의도 진흥지구 심의위원회와 도시계획위원회가 별도로 하고 있어 상호 연계가 어려운 실정이다.
- 넷째, 진흥계획 및 지구단위계획이 지역과 산업특성을 반영하지 못한 채 수립되고 있다. 진흥계획은 계획 수립 시 권장업종의 전수조사, 산업생태계, 산업공동체 등에 대한 면밀한 현황조사가 미흡하고, 계획목표와 내용의 구체성이 떨어지는 측면이 있다. 또한 진흥지구 내 지구단위계획은 지구단위계획의 필요성에 대한 면밀한 검토 없이 광범위한 지역을 대상으로 수립되어 일반지역 지구단위계획과의 차별성 문제가 제기되고 있다.
- 다섯째, 진흥지구의 운영주체와 구체적인 사후관리 방안이 마련되지 않고 있다. 현행 진흥지구 운영절차는 대부분 서울시와 자치구 주도의 하향식으로 이

루어지고 있으며, 상향식으로 운영할 수 있는 추진주체가 없는 실정이다. 또한 매년 시행하도록 되어 있는 진흥지구의 모니터링과 인센티브를 받은 권장업종 예정시설에 대한 사후 관리방안도 마련되지 않은 실정이다.

## 2) 진흥지구 개선 방향

### ○ 진흥지구의 역할 재정립 : 산업활성화 중심으로 조정

- 진흥지구는 전략산업보다 기성시가지 내에서 장소를 기반으로 집적된 특화 중소산업을 대상으로 추진할 필요가 있다. 정책목표를 진흥지구 내 산업활성화에 두되, 필요한 경우 물리적 환경정비를 병행하는 것이 바람직하다.
- 초기에 진흥지구는 '산업뉴타운정책'으로 불리면서 도시계획적 지원조치를 중심으로 운영되었으나, 2012년 8월 활성화추진계획을 통해 산업활성화 중심으로 정책기조가 조정되었다. 그러나 조정된 정책추진을 위한 후속조치가 마련되지 않은 실정이므로, 진흥지구에 대한 지원수단과 운영방법 등을 산업활성화 중심으로 구체화하여 조정할 필요가 있다.
- 또한 권장업종 사업체, 산업공동체, 권장업종 시설 소유주 등 이해관계자별 혜택을 명확하게 제시할 필요가 있다. 진흥지구 내 사업체 간 공동사업을 우선적으로 지원하되, 권장업종시설 소유주는 용적률 인센티브를 받는 대신 임대계약 협정을 의무적으로 체결토록 하여 입주하는 권장업종 사업체가 보호받을 수 있도록 한다.

### ○ 중장기 계획하에 통합된 운영절차 마련

- 서울시는 예측 가능한 진흥지구 정책 추진을 위해 서울시 차원의 기본틀과 방향을 제시하는 기본계획을 수립하고, 서울의 산업특성과 진흥지구의 정책목표를 고려하여 대상지 및 지구지정 요건을 정교화할 필요가 있다.
- 또한 진흥계획 내용과 사업을 토대로 도시계획 용도지구인 진흥지구를 지정할 수 있도록 진흥계획과 진흥지구 지정을 동시에 심의·결정하고, 진흥지구 심의 위원회와 도시계획위원회로 이원화되어 있는 심의 절차도 공동으로 심의할 수 있도록 개선하는 것이 필요하다.

- 이를 위해 경제정책 및 도시계획 부서 간 긴밀한 업무 협조와 연계가 필요하며, 자치구 차원에서는 산업 및 도시계획 지원을 통합한 전담팀을 운영하는 것이 바람직하다.
- 산업공동체 주도의 지역밀착형 계획 수립
  - 진흥계획은 권장업종 사업체에 대한 전수조사, 다양한 의견 수렴 등을 통해 지역과 산업특성을 고려한 지역밀착형 계획으로 수립할 필요가 있다. 또한 지구단위계획은 기성시까지 내 중소 특화산업의 활성화를 위해 필요한 개발규모, 권장·불허용도 등 반드시 필요한 항목을 대상으로 경량화하여 수립하는 것이 바람직하다.
  - 상향식 계획 수립과 실행체계를 구축하기 위해 진흥지구 내 산업공동체가 주도적으로 진흥계획의 수립 및 실행을 담당할 수 있는 지원체계를 마련하고, 이를 위해 인근의 대학과 전문기관에 코디네이터 역할을 부여하여 진흥지구 정책의 지속가능성을 확보하는 것이 중요하다.
- 권장업종에 대한 사후관리·모니터링 체계 마련
  - 진흥지구는 진흥계획 수립 이후 연차별 평가를 실시하도록 되어 있으나, 구체적인 평가체계가 없고 인센티브 환수 등 사후관리 방안도 미흡한 실정이다.
  - 서울시는 권장업종시설과 권장업종 사업체의 지속적인 관리, 인센티브 환수 방안 등 세부적인 사후관리방안을 제시하고, 매년 진흥지구의 추진실적과 효과, 문제점 등을 모니터링할 수 있는 체계를 마련해야 한다.

## 정책건의 및 향후과제

- 추진 중인 4개 지구(종로, 성수, 마포, 동대문)의 향후과제
  - 현재 추진 중인 종로, 성수, 마포지구는 2013년 진흥계획이 고시되었으나, 진흥계획의 계획목표와 산업활성화에 관한 계획내용이 다소 추상적이어서 사업으로 실행하기에는 한계가 있다.
  - 2013년 종로 진흥지구의 산업공동체가 서울시와 함께 귀금속지구 활성화를 위한 마스터플랜을 수립한 것처럼, 성수와 마포지구도 산업공동체 주도로 기존 진흥계획을 구체화하는 실행계획을 수립할 필요가 있다.
  - 또한 성수, 마포지구는 앵커시설과 진흥지구의 자체적인 운영을 위해 산업공동체 구성을 준비할 필요가 있다. 2013년 마포지구에서 구성한 '흥대앞'을 모델로 하여, 종로, 성수, 동대문지구에서도 다양한 권장업종 종사자들을 포용할 수 있는 산업회를 구성하는 것이 필요하다.
  - 성수, 마포지구는 현행 진흥계획을 구체화하는 실행계획을 수립하고, 필요한 지역에 한해 지구단위계획을 수립토록 한다. 또한 성수지구는 지구 내에서 활발하게 운영되고 있는 인쇄, 수제화, 자동차 정비 등 전통제조업을 권장업종에 추가하는 방안도 검토하도록 한다.
- 제도 개선사항
  - 서울시는 조례에 따라 2014년부터 진흥지구의 연차별 평가를 실시해야 하므로, 구체적인 평가체계를 구축하고 매뉴얼을 마련해야 한다.
  - 장기적으로 '산업 및 특정개발진흥지구 운영 및 지원에 관한 조례'를 별도로 제정할 필요가 있다. 이를 통해 진흥지구의 정책목표와 대상을 재설정하고, 추진 절차와 심의위원회에 관한 내용을 조정하며, 기본계획, 산업공동체, 인센티브, 페널티 등 새롭게 도입되는 항목에 대한 근거를 마련하는 것이 바람직하다.
  - '2030 서울경제비전'은 특화 집적지 및 도시형 특화산업을 활성화하기 위해 진흥지구를 활용하기로 하였으므로, 진흥지구의 정책 목표와 역할을 고려한 세부적인 추진방안이 마련되어야 한다.

## 참고문헌

## 참고문헌

- 마포구청, 2013, 「마포·디자인 특정개발진흥지구 진흥계획」
- 박희석, 2006, 「산업개발진흥지구 계획수립을 위한 연구」, 서울시정개발연구원
- 서울디자인재단, 2013, “신나는 신데렐라 성수동 프로젝트”, 발표자료
- 서울시, 2001, 「서울시 문화지구 지정 및 운영방안 연구」
- \_\_\_\_\_, 2009a, 「준공업지역 종합발전계획」
- \_\_\_\_\_, 2009b, 「산업 및 특정개발진흥지구 육성·관리방안 연구」
- \_\_\_\_\_, 2010, 「서울시 도시관리계획 용도지구 재정비」
- \_\_\_\_\_, 2012, “산업 및 특정개발진흥지구 지정·운영 정책자료집”
- \_\_\_\_\_, 2013, “서울 경제비전 2030”
- \_\_\_\_\_, 2014a, 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」
- \_\_\_\_\_, 2014b, 「도시계획을 통한 도심산업 육성발전 방안」(안)
- 성동구청, 2009, 「성동 IT·BT 융합센터 건립 타당성조사 및 기본계획 수립」
- \_\_\_\_\_, 2013, 「성수 IT 산업개발진흥지구 진흥계획」
- 종로구청, 2013, 「종로 귀금속 특정개발진흥지구 진흥계획」
- 최종인, 2012, “특정개발진흥지구제도 활성화를 위한 개선방안에 관한 연구 - 마포구 디자인진흥지구를 중심으로”,  
홍익대학교 석사학위 논문
- 한국문화관광연구원, 2011, 「문화지구 제도 개선 방안」

### 〈서울시 및 자치구 자료〉

- 서울시, 2008, “산업 및 특정개발진흥지구 1차 선정신청서” (내부자료)
- \_\_\_\_\_, 2010, “산업 및 특정개발진흥지구 2차 선정신청서” (내부자료)
- \_\_\_\_\_, 2011, “산업 및 특정개발진흥지구 3차 선정신청서” (내부자료)
- \_\_\_\_\_, 2012a, “산업 및 특정개발진흥지구 심의위원회 회의자료” (내부자료)
- \_\_\_\_\_, 2012b, “산업 및 특정개발진흥지구 실무위원회 회의자료” (내부자료)
- \_\_\_\_\_, 2013, 「종로 주얼리 산업 마스터 플랜 실행계획」
- 성동구청, 2013, “성수 IT 산업개발진흥지구 지구단위계획(안)”
- 마포구청, 2013, “마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위계획구역 지정 및 계획(안)”
- 종로구청, 2009, 「종로 귀금속 지구 진흥계획(안)」

## 부록

## 부록

### 1 진흥지구(종로, 성수, 마포) 사업체 설문결과

#### 2.1 설문 개요

##### ○ 조사목적

- 본 조사는 '서울시 산업 및 특정개발진흥지구'의 운영 실태를 파악하고 개선방향을 제시하기 위해, 진흥지구 내 권장업종 사업체를 대상으로 진흥지구 인지도, 진흥지구 지정전후의 변화, 진흥지구 지원 및 운영 개선방향 등을 조사함.

##### ○ 조사대상

- 2010년 진흥지구로 지정된 '종로 귀금속, 성수 IT, 마포 디자인·출판'의 3개 지구 내 권장업종 사업체 (대표자 및 부장급 이상 실무자)

| 지구명           | 위치                     | 권장업종                     |
|---------------|------------------------|--------------------------|
| 종로 귀금속진흥지구    | 종로구 묘동 53번지 일대         | 귀금속 제조/도·소매 등 관련 업종      |
| 성수 IT 진흥지구    | 성동구 성수2가3동 277-28번지 일대 | IT·BT·R&D 업종<br>(제조업 포함) |
| 마포 디자인·출판진흥지구 | 마포구 서교동 395번지 일대       | 디자인·출판 업종                |

##### ○ 조사기간

- 조사기간 : 2014년 2월 27일 ~ 3월 26일

##### ○ 조사방법

- 3개 지역별 설문지 작성, 대상지구 내 해당 사업체 방문·면접조사
- 조사기관에 2,346개 사업체 주소 제공 (종로 1,720개, 성수 권장업종 265개, 그 외 업종 127개, 마포 디자인·출판 361개)
- 유효 응답 설문지 수는 지구별로 100부 이상 확보
  - 종로 110개, 성수 105개 (권장 63, 그 외 42), 마포 100개 등 총 315부

○ 조사내용

사업체 설문조사 내용

| 구 분                       | 조 사 항 목                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업체 현황 및<br>입지 장단점        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업 시작시기</li> <li>• 사업장 면적/층수</li> <li>• 사업자 소유형태</li> <li>• 사업장 임대료</li> <li>• 종사자수</li> <li>• 업종관련 단체 가입여부</li> <li>• 사업체 입지적 장점 및 사업체 운영 시 불편한점</li> <li>• 사업체 이전 고려 여부</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 진흥지구에 대한<br>인지도와 전후<br>변화 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 진흥지구 지정 인지 여부 및 인지경로</li> <li>• 진흥지구 내 권장업종 지정 인지 여부</li> <li>• 진흥지구 지정 이후 산업환경 변화 여부</li> <li>• 진흥지구 지정 이후 임대료 변화 여부</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 진흥지구 지원 및<br>운영에 대한 의견    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 진흥지구 지원항목에 대한 인식 여부</li> <li>• 중소기업 육성자금 지원 여부 및 지원받지 않은 이유</li> <li>• 진흥지구의 범위와 권장업종의 적합성</li> <li>• 권장업종 범위에서 기존업종 포함 여부 및 그 밖의 의견</li> <li>• 진흥계획 내용 중 우선순위로 추진해야 하는 것</li> <li>• 진흥계획 수립 과정 중 관련업종 및 사업체 의견수렴 정도</li> <li>• 진흥계획 내용, 지원방식에 대한 우선순위와 필요성, 지원항목별 개선방향</li> <li>• 향후 10년 후 진흥지구의 산업 특화 가능성</li> <li>• 진흥지구의 산업활성화를 위해 서울시가 우선 지원해야 할 것</li> <li>• 종합지원센터 에서 가장 필요한 기능/공간</li> <li>• 중소기업 육성자금의 개선점</li> <li>• 진흥지구내 권장업종 건축물 규제완화에 대한 의견</li> <li>• 진흥계획의 수립 운영에서 가장 중요한 역할 주체</li> <li>• 단체/협회 활동 참여 의향</li> <li>• 진흥지구의 산업 활성화를 위해 서울시와 자치구가 우선 지원해야 할 것</li> <li>• 진흥지구의 산업 활성화를 위해 서울시와 자치구에 개선을 건의할 사항</li> </ul> |

## 1) 응답자 특성

## 응답자 특성

|                |            | 전체   | 종로                                  | 성수                       |            | 마포                    |
|----------------|------------|------|-------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
|                |            |      |                                     | 권장업종                     | 그 외 업종     |                       |
| 응답자수 (명)       |            | 315  | 110                                 | 63                       | 42         | 100                   |
| 주력업종           |            | -    | 제조/도금 53.6%<br>도매 25.5%<br>수리 20.9% | IT 49.5%<br>BT,R&D 10.5% | 전통제조 40.0% | 디자인 40.0%<br>출판 60.0% |
| 종사자수 (%)       | 1~4인       | 59.7 | 99.1                                | 22.2                     | 40.5       | 48.0                  |
|                | 5~9인       | 19.4 | 0.9                                 | 36.5                     | 21.4       | 28.0                  |
|                | 10인 이상     | 21.0 | 0.0                                 | 41.3                     | 38.1       | 24.0                  |
| 사업장 면적 (%)     | 50㎡ 미만     | 41.8 | 97.3                                | 7.9                      | 2.4        | 19.0                  |
|                | 50~100㎡    | 21.8 | 2.7                                 | 14.3                     | 16.7       | 50.0                  |
|                | 100~300㎡   | 25.0 | 0.0                                 | 65.1                     | 28.6       | 26.0                  |
|                | 300~500㎡   | 4.7  | 0.0                                 | 6.3                      | 19.0       | 3.0                   |
|                | 500~1000㎡  | 2.8  | 0.0                                 | 1.6                      | 16.7       | 1.0                   |
|                | 1000~1500㎡ | 1.3  | 0.0                                 | 0.0                      | 9.5        | 0.0                   |
|                | 1500㎡ 이상   | 2.2  | 0.0                                 | 4.8                      | 7.1        | 1.0                   |
| 입주층수 (%)       | 지하         | 4.5  | 1.8                                 | 3.0                      | 9.1        | 6.3                   |
|                | 1층         | 43.4 | 88.3                                | 3.0                      | 77.3       | 9.0                   |
|                | 2~5층       | 37.7 | 9.9                                 | 57.6                     | 13.6       | 63.1                  |
|                | 5~10층      | 8.7  | 0.0                                 | 24.2                     | 0.0        | 11.7                  |
|                | 11층 이상     | 5.7  | 0.0                                 | 12.1                     | 0.0        | 9.9                   |
| 사업장 소유여부 (%)   | 자가         | 19.4 | 3.6                                 | 47.6                     | 16.7       | 20.0                  |
|                | 임대         | 79.4 | 95.5                                | 52.4                     | 81.0       | 78.0                  |
|                | 기타         | 1.3  | 0.9                                 | 0.0                      | 2.4        | 2.0                   |
| 단체/협회 가입여부 (%) | 예          | 35.9 | 31.8                                | 50.8                     | 33.3       | 32.0                  |
|                | 아니오        | 64.1 | 68.2                                | 49.2                     | 66.7       | 68.0                  |
| 입주시기 (%)       | '80년 이전    | 3.2  | 4.5                                 | 1.6                      | 2.4        | 3.0                   |
|                | '80~'89년   | 6.3  | 11.8                                | 1.6                      | 7.1        | 3.0                   |
|                | '90~'99년   | 12.1 | 19.1                                | 11.1                     | 9.5        | 6.0                   |
|                | '00~'10년   | 43.5 | 38.2                                | 31.7                     | 50.0       | 54.0                  |
|                | '10년 이후    | 34.9 | 26.4                                | 54.0                     | 31.0       | 34.0                  |

2) 사업체 현황 및 입지 장·단점

문 1. 귀 업체에서 일하는 종사자수는 모두 몇 명입니까?

문 1. 종사자수

(단위:%)

|    | 사례수   | 1~4인 | 5~9인 | 10인 이상 | 계     |
|----|-------|------|------|--------|-------|
| 전체 | (315) | 59.7 | 19.4 | 21.0   | 100.0 |
| 종로 | (110) | 99.1 | 0.9  | 0.0    | 100.0 |
| 성수 | (105) | 29.5 | 30.5 | 40.0   | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 22.2 | 36.5 | 41.3   | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 40.5 | 21.4 | 38.1   | 100.0 |
| 마포 | (100) | 48.0 | 28.0 | 24.0   | 100.0 |

문 2. 귀 업체의 사업장 전체 면적과 층수는 어떻게 됩니까?

문 2-1. 사업장 면적

(단위:%)

|    | 사례수   | 50㎡ 미만 | 50 ~ 100㎡ | 100 ~ 300㎡ | 300 ~ 500㎡ | 500~ 1000㎡ | 1000~ 1500㎡ | 1500㎡ 이상 | 계     |
|----|-------|--------|-----------|------------|------------|------------|-------------|----------|-------|
| 전체 | (315) | 41.8   | 21.8      | 25.0       | 4.7        | 2.8        | 1.3         | 2.2      | 100.0 |
| 종로 | (110) | 97.3   | 2.7       | 0.0        | 0.0        | 0.0        | 0.0         | 0.0      | 100.0 |
| 성수 | (105) | 5.7    | 15.2      | 50.5       | 11.4       | 7.6        | 3.8         | 5.7      | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 7.9    | 14.3      | 65.1       | 6.3        | 1.6        | 0.0         | 4.8      | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 2.4    | 16.7      | 28.6       | 19.0       | 16.7       | 9.5         | 7.1      | 100.0 |
| 마포 | (100) | 19.0   | 50.0      | 26.0       | 3.0        | 1.0        | 0.0         | 1.0      | 100.0 |

문 2-2. 사업장 입주 층

(단위:%)

|    | 사례수   | 지하  | 1층   | 2~5층 | 6~10층 | 11층 이상 | 계     |
|----|-------|-----|------|------|-------|--------|-------|
| 전체 | (315) | 4.5 | 43.4 | 37.7 | 8.7   | 5.7    | 100.0 |
| 종로 | (110) | 1.8 | 88.3 | 9.9  | 0.0   | 0.0    | 100.0 |
| 성수 | (105) | 5.5 | 32.7 | 40.0 | 14.5  | 7.3    | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 3.0 | 3.0  | 57.6 | 24.2  | 12.1   | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 9.1 | 77.3 | 13.6 | 0.0   | 0.0    | 100.0 |
| 마포 | (100) | 6.3 | 9.0  | 63.1 | 11.7  | 9.9    | 100.0 |

### 문 3. 귀 업체(사업장)의 소유 여부는 어떻게 됩니까? (주 사업장이 위치한 건물 기준)

#### 문 3-1. 사업장 소유 여부

(단위:%)

|    | 사례수   | 자기소유 | 임대   | 기타  | 계     |
|----|-------|------|------|-----|-------|
| 전체 | (315) | 19.4 | 79.4 | 1.3 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 3.6  | 95.5 | 0.9 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 35.2 | 63.8 | 1.0 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 47.6 | 52.4 | 0.0 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 16.7 | 81.0 | 2.4 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 20.0 | 78.0 | 2.0 | 100.0 |

#### 문 3-2. 환산임대료

(단위 : 만원/3.3㎡)

|    | 평균    | 중위값  |
|----|-------|------|
| 종로 | 121.4 | 77.7 |
| 성수 | 10.1  | 8.8  |
| 권장 | 7.6   | 5.6  |
| 그외 | 12.4  | 11.4 |
| 마포 | 17.9  | 14.6 |

### 문 4. 귀 업체는 업종 관련 단체(협회 또는 기관) 등에 가입되어 있습니까?

#### 문 4. 단체 가입여부

(단위:%)

|    | 사례수   | 예    | 아니오  | 계     |
|----|-------|------|------|-------|
| 전체 | (315) | 35.9 | 64.1 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 31.8 | 68.2 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 43.8 | 56.2 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 50.8 | 49.2 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 33.3 | 66.7 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 32.0 | 68.0 | 100.0 |

문 5. 귀 업체가 현 지역에 처음으로 입주한 시기는 언제입니까?

문 5. 입주시기

(단위:%)

|    | 사례수   | 1980년<br>이전 | 1980<br>~1989년 | 1990<br>~1999년 | 2000<br>~2010년 | 2010년<br>이후 | 계     |
|----|-------|-------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------|
| 전체 | (315) | 3.2         | 6.3            | 12.1           | 43.5           | 34.9        | 100.0 |
| 종로 | (110) | 4.5         | 11.8           | 19.1           | 38.2           | 26.4        | 100.0 |
| 성수 | (105) | 1.9         | 3.8            | 10.5           | 39.0           | 44.8        | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 1.6         | 1.6            | 11.1           | 31.7           | 54.0        | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 2.4         | 7.1            | 9.5            | 50.0           | 31.0        | 100.0 |
| 마포 | (100) | 3.0         | 3.0            | 6.0            | 54.0           | 34.0        | 100.0 |

문 6. 귀 업체가 위치한 지역의 입지적 장점은 무엇이라고 생각하십니까? 순서대로 3가지를 말씀해 주십시오.

문 6. 입지적 장점 (1+2+3순위 종합)

(단위:%)

|    | 사례수   | 임대료/<br>지가가<br>비교적<br>저렴하다 | 교통이<br>편리하다 | 산업<br>진흥지구<br>로서의<br>상징성이<br>있다 | 주변<br>환경이<br>쾌적하다 | 동종, 유사<br>업종이<br>밀집해<br>있다 | 주요<br>거래처,<br>고객층이<br>풍부하다 |
|----|-------|----------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 전체 | (315) | 5.4                        | 27.9        | 7.0                             | 2.9               | 23.1                       | 12.4                       |
| 종로 | (110) | 1.2                        | 30.2        | 3.1                             | 0.9               | 28.7                       | 20.1                       |
| 성수 | (105) | 11.7                       | 26.5        | 11.0                            | 1.1               | 15.9                       | 8.8                        |
| 권장 | (63)  | 15.1                       | 26.7        | 12.8                            | 1.7               | 11.0                       | 4.1                        |
| 그외 | (42)  | 6.3                        | 26.1        | 8.1                             | 0.0               | 23.4                       | 16.2                       |
| 마포 | (100) | 3.7                        | 26.4        | 7.4                             | 7.1               | 23.8                       | 7.1                        |

(이어서)

(단위:%)

|    | 장소적<br>특성과<br>지역의<br>이미지가<br>좋다 | 전문인력<br>확보가<br>수월하다 | 서울시 등<br>정부지원<br>을 받기가<br>용이하다 | 법률/금융<br>/세무<br>서비스가<br>편리하다 | 주변대학,<br>협회 등의<br>지원을<br>받기가<br>쉽다 | 기타  | 계     |
|----|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----|-------|
| 전체 | 10.5                            | 5.7                 | 3.3                            | 0.5                          | 1.1                                | 0.3 | 100.0 |
| 종로 | 9.3                             | 6.2                 | 0.0                            | 0.0                          | 0.0                                | 0.3 | 100.0 |
| 성수 | 7.4                             | 4.2                 | 10.2                           | 1.1                          | 2.1                                | 0.0 | 100.0 |
| 권장 | 5.2                             | 2.3                 | 15.7                           | 1.7                          | 3.5                                | 0.0 | 100.0 |
| 그외 | 10.8                            | 7.2                 | 1.8                            | 0.0                          | 0.0                                | 0.0 | 100.0 |
| 마포 | 15.2                            | 6.7                 | 0.0                            | 0.4                          | 1.5                                | 0.7 | 100.0 |

문 7. 귀 업체가 위치한 지역에서 사업을 하시면서 가장 불편하다고 생각하시는 점은 무엇  
 입니까? 3가지를 말씀해 주십시오.

문 7. 입지적 단점 (1+2+3순위 종합) (단위:%)

|    | 사례수   | 임대료/<br>지가가<br>비싼<br>편이다 | 인근에<br>동종,<br>유사업종<br>이 적다 | 교통접근<br>성이<br>떨어진다 | 내부도로<br>와<br>주차장이<br>협소하다 | 장소적<br>특성과<br>이미지가<br>좋지<br>않다 | 건물<br>(시설)이<br>노후화<br>되다 | 보도,전<br>선, 간판<br>등 가로<br>환경이<br>불편하다 |
|----|-------|--------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 전체 | (315) | 21.5                     | 2.3                        | 1.3                | 26.8                      | 2.6                            | 12.8                     | 8.2                                  |
| 종로 | (110) | 20.6                     | 0.3                        | 0.0                | 28.0                      | 1.2                            | 18.2                     | 8.9                                  |
| 성수 | (105) | 14.5                     | 6.4                        | 3.4                | 23.8                      | 6.4                            | 7.2                      | 9.8                                  |
| 권장 | (63)  | 8.1                      | 8.8                        | 4.7                | 20.3                      | 9.5                            | 4.1                      | 13.5                                 |
| 그외 | (42)  | 25.3                     | 2.3                        | 1.1                | 29.9                      | 1.1                            | 12.6                     | 3.4                                  |
| 마포 | (100) | 30.0                     | 0.9                        | 0.9                | 28.3                      | 0.4                            | 10.8                     | 5.4                                  |

(이어서) (단위:%)

|    | 주요<br>거래처,<br>고객층과<br>떨어져<br>있다 | 전문인력<br>확보가<br>어렵다 | 여러<br>용도의<br>건물이<br>혼재되어<br>있다 | 정부의<br>사업관련<br>규제가<br>심한<br>편이다 | 주변<br>대학, 협<br>회 등의<br>지원이<br>부족하다 | 법률/금<br>용/세무<br>서비스를<br>받기가<br>어렵다 | 기타  | 계     |
|----|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----|-------|
| 전체 | 2.7                             | 2.8                | 8.4                            | 3.6                             | 2.0                                | 1.9                                | 3.2 | 100.0 |
| 종로 | 0.3                             | 2.8                | 2.8                            | 7.7                             | 1.5                                | 2.2                                | 5.5 | 100.0 |
| 성수 | 3.8                             | 4.7                | 13.2                           | 0.9                             | 2.6                                | 2.1                                | 1.3 | 100.0 |
| 권장 | 6.1                             | 4.1                | 14.2                           | 0.7                             | 3.4                                | 2.0                                | 0.7 | 100.0 |
| 그외 | 0.0                             | 5.7                | 11.5                           | 1.1                             | 1.1                                | 2.3                                | 2.3 | 100.0 |
| 마포 | 4.9                             | 0.9                | 11.7                           | 0.4                             | 2.2                                | 1.3                                | 1.8 | 100.0 |

문 8. 귀하는 현 위치에서 사업을 하시면서 지난 3~4년간 사업장 이전을 고려해 보신 적이  
 있습니까?

문 8. 사업장 이전 고려여부 (단위:%)

|    | 사례수   | 있다   | 없다   | 계     |
|----|-------|------|------|-------|
| 전체 | (315) | 22.2 | 77.8 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 19.1 | 80.9 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 19.0 | 81.0 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 27.0 | 73.0 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 7.1  | 92.9 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 29.0 | 71.0 | 100.0 |

문 8-1. (문8에서 있다고 응답한 경우만) 사업장 이전을 고려하셨다면 주된 이유는 무엇입니까? 순서대로 2가지를 말씀해 주십시오.

문 8-1. 사업장 이전 고려 이유 (1+2순위 종합)

(단위:%)

|    | 사례수  | 사업 확대<br>(축소)<br>가 필요해<br>서 | 높은<br>임대료<br>때문에 | 주변지<br>역의<br>재개발<br>영향<br>으로 | 새로운<br>입지가<br>경영전<br>반에<br>유리<br>해서 | 건물<br>노후 및<br>작업공<br>간이<br>협소해<br>서 | 주차,<br>공해,<br>소음 등<br>지역<br>환경이<br>안 좋아<br>서 | 교통이<br>혼잡<br>(불편)<br>해서 | 법적,<br>정책<br>적인<br>규제를<br>받아서 | 기타   | 계     |
|----|------|-----------------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|------|-------|
| 전체 | (70) | 15.0                        | 23.9             | 4.4                          | 8.0                                 | 14.2                                | 17.7                                         | 0.9                     | 2.7                           | 13.3 | 100.0 |
| 종로 | (21) | 0.0                         | 18.8             | 12.5                         | 3.1                                 | 9.4                                 | 6.3                                          | 0.0                     | 6.3                           | 43.8 | 100.0 |
| 성수 | (20) | 27.3                        | 21.2             | 0.0                          | 9.1                                 | 12.1                                | 21.2                                         | 3.0                     | 3.0                           | 3.0  | 100.0 |
| 권장 | (17) | 27.6                        | 13.8             | 0.0                          | 10.3                                | 13.8                                | 24.1                                         | 3.4                     | 3.4                           | 3.4  | 100.0 |
| 그외 | (3)  | 25.0                        | 75.0             | 0.0                          | 0.0                                 | 0.0                                 | 0.0                                          | 0.0                     | 0.0                           | 0.0  | 100.0 |
| 마포 | (29) | 16.7                        | 29.2             | 2.1                          | 10.4                                | 18.8                                | 22.9                                         | 0.0                     | 0.0                           | 0.0  | 100.0 |

3) 진흥지구에 대한 인지도와 전후 변화

문 9. 서울시는 특정지역에 밀집한 산업을 육성하기 위해 ‘산업 및 특정개발진흥지구(이하 진흥지구)’를 지정하여 운영하고 있습니다. 귀하는 사업장이 위치한 종로3가 일대가 2010년 1월, 진흥지구로 지정된 것을 알고 있습니까?

※ 산업뉴타운, 특화산업지구 등으로 알고 있는 경우도 해당

문 9. 진흥지구 지정 인지 여부

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 잘 알고<br>있다 | 대략 알고<br>있다 | 들어는 봤다 | 모른다  | 계     |
|----|-------|---------------|-------------|--------|------|-------|
| 전체 | (315) | 10.8          | 36.2        | 7.9    | 45.1 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 5.5           | 43.6        | 0.9    | 50.0 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 19.0          | 22.9        | 11.4   | 46.7 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 27.0          | 22.2        | 12.7   | 38.1 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 7.1           | 23.8        | 9.5    | 59.5 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 8.0           | 42.0        | 12.0   | 38.0 | 100.0 |

**문 9-1. (아는 경우만 응답) 귀하는 이 일대가 진흥지구로 지정된 것을 어떻게 알게 되셨습니까?**

**문 9-1. 진흥지구 지정 인지 경로**

(단위:%)

|    | 사례수   | 주변사람<br>(업주)으로<br>부터<br>들어서 | 신문, TV,<br>인터넷<br>등을 보고 | 지역단체,<br>협회 등의<br>활동을<br>보고 | 서울시,<br>자치구의<br>홍보를<br>통해 | 지구지정<br>및<br>계획수립<br>과정에<br>참여해서 | 계     |
|----|-------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------|
| 전체 | (173) | 46.2                        | 23.1                    | 19.1                        | 9.2                       | 2.3                              | 100.0 |
| 종로 | (55)  | 63.6                        | 18.2                    | 18.2                        | 0.0                       | 0.0                              | 100.0 |
| 성수 | (56)  | 44.6                        | 32.1                    | 7.1                         | 16.1                      | 0.0                              | 100.0 |
| 권장 | (39)  | 33.3                        | 35.9                    | 7.7                         | 23.1                      | 0.0                              | 100.0 |
| 그외 | (17)  | 70.6                        | 23.5                    | 5.9                         | 0.0                       | 0.0                              | 100.0 |
| 마포 | (62)  | 32.3                        | 19.4                    | 30.6                        | 11.3                      | 6.5                              | 100.0 |

**문 10. 서울시는 진흥지구 내 밀집한 특화산업을 ‘권장업종’으로 지정하여 육성하고 있습니다. 귀하는 00 진흥지구의 권장업종이 00 산업으로 지정된 것을 알고계십니까?**

**문 10. 권장업종 인지 여부**

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 잘 알고<br>있다 | 대략 알고<br>있다 | 들어는 봤다 | 모른다  | 계     |
|----|-------|---------------|-------------|--------|------|-------|
| 전체 | (315) | 10.5          | 45.1        | 12.1   | 32.4 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 4.5           | 44.5        | 1.8    | 49.1 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 17.1          | 47.6        | 13.3   | 21.9 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 28.6          | 38.1        | 12.7   | 20.6 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 0.0           | 61.9        | 14.3   | 23.8 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 10.0          | 43.0        | 22.0   | 25.0 | 100.0 |

**문 11. 귀하께서는 2010년 1월 진흥지구로 지정되기 전과 지정된 이후 최근 상황을 비교할 때, 진흥지구의 산업 환경이 어떻게 변화했다고 생각하십니까?**

**문 11-1. 진흥지구 대외적 상징성(이미지) 변화 여부**

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 증가했다 | 증가했다 | 변화없다 | 감소했다 | 매우 감소했다 | 계     |
|----|-------|---------|------|------|------|---------|-------|
| 전체 | (315) | 2.9     | 23.8 | 69.2 | 3.8  | 0.3     | 100.0 |
| 종로 | (110) | 0.0     | 9.1  | 84.5 | 6.4  | 0.0     | 100.0 |
| 성수 | (105) | 5.7     | 39.0 | 50.5 | 3.8  | 1.0     | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 6.3     | 33.3 | 52.4 | 6.3  | 1.6     | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 4.8     | 47.6 | 47.6 | 0.0  | 0.0     | 100.0 |
| 마포 | (100) | 3.0     | 24.0 | 72.0 | 1.0  | 0.0     | 100.0 |

**문 11-2. 진흥지구 사업체수 변화 여부**

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 증가했다 | 증가했다 | 변화없다 | 감소했다 | 매우 감소했다 | 계     |
|----|-------|---------|------|------|------|---------|-------|
| 전체 | (315) | 3.2     | 30.2 | 54.9 | 9.2  | 2.5     | 100.0 |
| 종로 | (110) | 0.9     | 7.3  | 68.2 | 16.4 | 7.3     | 100.0 |
| 성수 | (105) | 7.6     | 58.1 | 31.4 | 2.9  | 0.0     | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 7.9     | 58.7 | 30.2 | 3.2  | 0.0     | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 7.1     | 57.1 | 33.3 | 2.4  | 0.0     | 100.0 |
| 마포 | (100) | 1.0     | 26.0 | 65.0 | 8.0  | 0.0     | 100.0 |

**문 11-3. 진흥지구 사업체수 변화 여부**

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 증가했다 | 증가했다 | 변화없다 | 감소했다 | 매우 감소했다 | 모름/무응답 | 계     |
|----|-------|---------|------|------|------|---------|--------|-------|
| 전체 | (315) | 0.6     | 16.2 | 77.1 | 4.8  | 0.0     | 1.3    | 100.0 |
| 종로 | (110) | 0.0     | 0.9  | 92.7 | 6.4  | 0.0     | 0.0    | 100.0 |
| 성수 | (105) | 1.9     | 41.0 | 50.5 | 3.8  | 0.0     | 2.9    | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 1.6     | 50.8 | 39.7 | 4.8  | 0.0     | 3.2    | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 2.4     | 26.2 | 66.7 | 2.4  | 0.0     | 2.4    | 100.0 |
| 마포 | (100) | 0.0     | 7.0  | 88.0 | 4.0  | 0.0     | 1.0    | 100.0 |

**문 11-4. 관련산업 단체/협회 활동 변화 여부**

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 증가했다 | 증가했다 | 변화없다 | 감소했다 | 매우 감소했다 | 모름/무응답 | 계     |
|----|-------|---------|------|------|------|---------|--------|-------|
| 전체 | (315) | 1.0     | 14.0 | 80.6 | 3.5  | 0.0     | 1.0    | 100.0 |
| 종로 | (110) | 0.0     | 0.9  | 94.5 | 4.5  | 0.0     | 0.0    | 100.0 |
| 성수 | (105) | 1.9     | 34.3 | 59.0 | 2.9  | 0.0     | 1.9    | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 3.2     | 36.5 | 52.4 | 4.8  | 0.0     | 3.2    | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 0.0     | 31.0 | 69.0 | 0.0  | 0.0     | 0.0    | 100.0 |
| 마포 | (100) | 1.0     | 7.0  | 88.0 | 3.0  | 0.0     | 1.0    | 100.0 |

문 12. 귀하는 2010년 1월 진흥지구로 지정되기 전과 지정된 후 최근 상황을 비교할 때, 진흥지구의 임대료 수준이 어떻게 변했다고 생각하십니까?

문 12. 진흥지구 임대료 변화 여부

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우<br>상승했다 | 상승한<br>편이다 | 변화없다 | 하락한<br>편이다 | 매우<br>하락했다 | 계     |
|----|-------|------------|------------|------|------------|------------|-------|
| 전체 | (315) | 7.9        | 29.8       | 61.3 | 1.0        | 0.0        | 100.0 |
| 종로 | (110) | 0.0        | 3.6        | 94.5 | 1.8        | 0.0        | 100.0 |
| 성수 | (105) | 6.7        | 44.8       | 47.6 | 1.0        | 0.0        | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 3.2        | 41.3       | 54.0 | 1.6        | 0.0        | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 11.9       | 50.0       | 38.1 | 0.0        | 0.0        | 100.0 |
| 마포 | (100) | 18.0       | 43.0       | 39.0 | 0.0        | 0.0        | 100.0 |

문 12-1. (문 12에서 변했다고 응답한 경우만) 귀하는 00 진흥지구의 임대료 변화가 진흥지구 지정과 어떤 관계가 있다고 생각하십니까?

문 12-1. 임대료 변화와 진흥지구 지정과의 관계

(단위:%)

|    | 사례수   | 밀접한<br>관계가 있다 | 다소 관계가<br>있다 | 그다지<br>관계가 없다 | 전혀 관계가<br>없다 | 계     |
|----|-------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------|
| 전체 | (122) | 18.0          | 59.0         | 19.7          | 3.3          | 100.0 |
| 종로 | (6)   | 0.0           | 50.0         | 50.0          | 0.0          | 100.0 |
| 성수 | (55)  | 18.2          | 72.7         | 9.1           | 0.0          | 100.0 |
| 권장 | (29)  | 24.1          | 58.6         | 17.2          | 0.0          | 100.0 |
| 그외 | (26)  | 11.5          | 88.5         | 0.0           | 0.0          | 100.0 |
| 마포 | (61)  | 19.7          | 47.5         | 26.2          | 6.6          | 100.0 |

문 13. 귀하는 2010년 1월 진흥지구로 지정되기 전과 지정된 후 최근 상황을 비교할 때, 00 진흥지구의 전반적인 산업환경이 어떻게 변했다고 생각하십니까?

문 13. 진흥지구의 전반적 산업환경 변화 여부

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우<br>좋아졌다 | 좋아진<br>편이다 | 변화없다 | 나빠진<br>편이다 | 매우<br>나빠졌다 | 계     |
|----|-------|------------|------------|------|------------|------------|-------|
| 전체 | (315) | 0.3        | 12.7       | 83.5 | 3.2        | 0.3        | 100.0 |
| 종로 | (110) | 0.0        | 0.0        | 99.1 | 0.9        | 0.0        | 100.0 |
| 성수 | (105) | 1.0        | 24.8       | 72.4 | 1.9        | 0.0        | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 1.6        | 36.5       | 60.3 | 1.6        | 0.0        | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 0.0        | 7.1        | 90.5 | 2.4        | 0.0        | 100.0 |
| 마포 | (100) | 0.0        | 14.0       | 78.0 | 7.0        | 1.0        | 100.0 |

4) 진흥지구 지원 및 운영에 대한 의견

문 14. 서울시는 진흥지구 내 권장업종 육성을 위해 ‘중소기업육성기금’을 우선적으로 지원(융자)하고 있습니다. 귀 업체는 2010년 1월 진흥지구로 지정된 이후 최근까지 서울시 나 자치구 등으로부터 경영자금, 시설자금 등을 지원받은 적이 있습니까?

문 14. 중소기업 육성자금 지원 여부

(단위:%)

|    | 사례수   | 있다   | 없다   | 계     |
|----|-------|------|------|-------|
| 전체 | (315) | 7.6  | 92.4 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 5.5  | 94.5 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 12.4 | 87.6 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 17.5 | 82.5 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 4.8  | 95.2 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 5.0  | 95.0 | 100.0 |

**문 14-1. (문14에서 있다고 응답한 경우만) 지원을 받은 적이 있다면 어떤 자금을, 얼마나 받으셨습니까?**

**문 14-1. 중소기업 육성자금 지원 용도 및 평균금액** (단위:%)

|    | 사례수  | 창업자금 | 경영자금 | 기술개발<br>자금 | 건축자금 | 기타   | 계     | 평균금액<br>(만원) |
|----|------|------|------|------------|------|------|-------|--------------|
| 전체 | (24) | 37.5 | 37.5 | 8.3        | 12.5 | 4.2  | 100.0 | 8,587.5      |
| 종로 | (6)  | 83.3 | 0.0  | 0.0        | 0.0  | 16.7 | 100.0 | 2,250.0      |
| 성수 | (13) | 23.1 | 38.5 | 15.4       | 23.1 | 0.0  | 100.0 | 12,661.5     |
| 권장 | (11) | 18.2 | 36.4 | 18.2       | 27.3 | 0.0  | 100.0 | 14,054.5     |
| 그외 | (2)  | 50.0 | 50.0 | 0.0        | 0.0  | 0.0  | 100.0 | 5,000.0      |
| 마포 | (5)  | 20.0 | 80.0 | 0.0        | 0.0  | 0.0  | 100.0 | 5,600.0      |

**문 14-2. (문14에서 없다고 응답한 경우만) 지원을 받지 않았다면 그 이유는 무엇입니까?**

**문 14-2. 중소기업 육성자금을 지원받지 않은 이유** (단위:%)

|    | 사례수   | 지원<br>(자금)이<br>있다는<br>것을 알지<br>못해서 | 지원<br>금액이<br>적어서 | 지원요건이<br>까다로워서 | 지원절차가<br>복잡해서 | 상환<br>조건이<br>좋지<br>않아서 | 지원<br>받을<br>필요가<br>없어서 | 기타  | 계     |
|----|-------|------------------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|-----|-------|
| 전체 | (290) | 47.9                               | 3.1              | 14.5           | 5.9           | 1.7                    | 26.2                   | 0.7 | 100.0 |
| 종로 | (104) | 68.3                               | 1.9              | 10.6           | 4.8           | 0.0                    | 14.4                   | 0.0 | 100.0 |
| 성수 | (91)  | 23.1                               | 5.5              | 19.8           | 9.9           | 4.4                    | 35.2                   | 2.2 | 100.0 |
| 권장 | (51)  | 29.4                               | 7.8              | 23.5           | 2.0           | 2.0                    | 31.4                   | 3.9 | 100.0 |
| 그외 | (40)  | 15.0                               | 2.5              | 15.0           | 20.0          | 7.5                    | 40.0                   | 0.0 | 100.0 |
| 마포 | (95)  | 49.5                               | 2.1              | 13.7           | 3.2           | 1.1                    | 30.5                   | 0.0 | 100.0 |

문 15. 00 진흥지구에서는 아래의 산업을 ‘권장업종’으로 지정하여 지원하고 있습니다. 귀하는 00지구의 권장업종이 적절하게 선정되었다고 생각하십니까?

문 15. 권장업종 선정 적절성

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 적절하다 | 적절한 편이다 | 적절하지 않은 편이다 | 전혀 적절하지 않다 | 계     |
|----|-------|---------|---------|-------------|------------|-------|
| 전체 | (315) | 21.6    | 73.3    | 4.4         | 0.6        | 100.0 |
| 종로 | (110) | 34.5    | 60.9    | 2.7         | 1.8        | 100.0 |
| 성수 | (105) | 10.5    | 85.7    | 3.8         | 0.0        | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 15.9    | 81.0    | 3.2         | 0.0        | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 2.4     | 92.9    | 4.8         | 0.0        | 100.0 |
| 마포 | (100) | 19.0    | 74.0    | 7.0         | 0.0        | 100.0 |

문 15-2(성수만). 귀하께서는 성수 진흥지구 내에 입지해 있는 아래의 기존 제조업을 권장업종에 포함하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

문 15-2.(성수) 권장업종에 제조업 포함 적절성

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우적절하다 | 적절하다 | 적절하지 않다 | 전혀 적절하지 않다 | 계     |
|----|-------|--------|------|---------|------------|-------|
| 전체 | (105) | 4.8    | 70.5 | 14.3    | 10.5       | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 3.2    | 65.1 | 15.9    | 15.9       | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 7.1    | 78.6 | 11.9    | 2.4        | 100.0 |

문 16. 서울시와 자치구는 진흥지구의 활성화를 위해 2013년 1월, 아래와 같은 내용의 진흥계획을 수립하였습니다. 귀하는 지구별 ‘진흥계획’의 내용 중 우선적으로 추진해야 할 것이 무엇이라고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주십시오. (복수응답)

문 16. 진흥지구 우선 추진사항

(단위:%)

|    | 사례수   | 축제개최<br>및 상시<br>판매장<br>조성 | 주얼리<br>비즈니스<br>센터조성<br>·운영 | 해외판로<br>개척을<br>위한<br>마케팅<br>지원 | 전문인력<br>양성교육<br>및<br>공동장비<br>제공 | 공동<br>귀금속<br>브랜드<br>개발<br>·지원 | 기타   | 계     |
|----|-------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------|-------|
| 종로 | (110) | 28.6%                     | 21.8%                      | 20.0%                          | 17.3%                           | 10.5%                         | 1.8% | 100.0 |

|    | 사례수   | 성수IT<br>종합센터<br>구축/<br>운영 | 산학연<br>연계를<br>통한 기술<br>개발지원 | 전문가<br>지원단<br>(멘토)<br>운영 | 전문인력<br>양성을<br>위한 교육<br>프로그램<br>운영 | 전통산업<br>과 IT의<br>융합기술<br>개발지원 | 기타  | 계     |
|----|-------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----|-------|
| 성수 | (105) | 36.2                      | 26.1                        | 15.0                     | 12.6                               | 8.7                           | 1.4 | 100.0 |

|    | 사례수   | 디자인/<br>출판중<br>합지원<br>센터설<br>치/운영 | 전문인<br>력양성<br>을 위한<br>교육 및<br>구인<br>지원 | 공동연<br>구개발,<br>기업 간<br>공동화/<br>협력화<br>지원 | 출판<br>콘텐츠<br>사업<br>개발<br>지원 | 제품전<br>시/컨벤<br>션상시<br>화지원 | 공동<br>쇼핑몰,<br>옥션,<br>카페 등<br>수익사<br>업지원 | 기타  | 계     |
|----|-------|-----------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|-----|-------|
| 마포 | (100) | 29.5                              | 19.5                                   | 9.5                                      | 23.2                        | 14.2                      | 3.2                                     | 1.1 | 100.0 |

문 17. 귀하는 진흥지구 지정 및 진흥계획 수립과정에서 관련업종 및 사업체 의견 수렴이 얼마나 잘 이루어졌다고 생각하십니까?

문 17. 진흥계획 수립 과정 중 사업체 의견수렴

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 잘<br>이루어졌다 | 잘 이루어진<br>편이다 | 잘<br>이루어지지<br>않았다 | 전혀<br>이루어지지<br>않았다 | 계     |
|----|-------|---------------|---------------|-------------------|--------------------|-------|
| 전체 | (315) | 2.5           | 36.8          | 52.7              | 7.9                | 100.0 |
| 종로 | (110) | 0.9           | 9.1           | 77.3              | 12.7               | 100.0 |
| 성수 | (105) | 3.8           | 67.6          | 25.7              | 2.9                | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 6.3           | 61.9          | 30.2              | 1.6                | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 0.0           | 76.2          | 19.0              | 4.8                | 100.0 |
| 마포 | (100) | 3.0           | 35.0          | 54.0              | 8.0                | 100.0 |

문 18. 귀하는 앞으로 10년 후 진흥지구가 이 지역의 권장업종 산업으로 특화될 가능성에 대해 어떻게 생각하십니까?

문 18. 권장업종 산업특화 가능성

(단위:%)

|    | 사례수   | 매우 높다 | 가능성이 있는 편이다 | 가능성이 낮은 편이다 | 매우 낮다 | 계     |
|----|-------|-------|-------------|-------------|-------|-------|
| 전체 | (315) | 10.5  | 60.3        | 26.7        | 2.5   | 100.0 |
| 종로 | (110) | 13.6  | 41.8        | 42.7        | 1.8   | 100.0 |
| 성수 | (105) | 5.7   | 73.3        | 17.1        | 3.8   | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 9.5   | 66.7        | 20.6        | 3.2   | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 0.0   | 83.3        | 11.9        | 4.8   | 100.0 |
| 마포 | (100) | 12.0  | 67.0        | 19.0        | 2.0   | 100.0 |

5) 진흥지구에 대한 지원 및 운영 개선방향

문 19. 서울시는 진흥지구 내 권장업종을 지원·육성하기 위해 다양한 지원을 계획하고 있습니다. 귀하는 성수 진흥지구의 산업활성화를 위해 어떤 지원이 가장 필요하다고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주십시오. (복수응답)

문 19. 진흥지구 지원 우선순위

(단위:%)

|    | 사례수   | 종합지원센터 설치/운영 | 산업공동체 구성/운영 | 경영자금 등의 우선지원 및 확대 | 융적률 등 건축규제 완화 | 취득/등록세 등 지방세 감면 | 기타  | 계     |
|----|-------|--------------|-------------|-------------------|---------------|-----------------|-----|-------|
| 전체 | (315) | 23.6         | 18.9        | 34.1              | 7.9           | 14.5            | 1.0 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 20.5         | 12.8        | 34.7              | 6.8           | 23.3            | 1.8 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 29.7         | 22.5        | 29.2              | 10.0          | 8.6             | 0.0 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 25.6         | 22.4        | 29.6              | 9.6           | 12.8            | 0.0 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 35.7         | 22.6        | 28.6              | 10.7          | 2.4             | 0.0 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 20.4         | 22.0        | 38.7              | 6.8           | 11.0            | 1.0 | 100.0 |

문 20. 서울시는 진흥지구 내 권장업종을 지원하기 위해 ‘종합지원센터’의 설치·운영을 지원하고 있습니다. 귀하는 종합지원센터에서 어떤 기능/공간이 가장 필요하다고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주십시오. (복수응답)

문 20. 종합지원센터 내 필요한 기능/공간

(단위:%)

|    | 사례수   | 창업, 경영, 마케팅 등 상담공간 | 저렴한 사업장 임대공간 | 회의실, 교육장 | 전시장 및 공동 판매장 | 공동 연구 기능 | 공용창고 및 작업장 | 기타  | 계     |
|----|-------|--------------------|--------------|----------|--------------|----------|------------|-----|-------|
| 전체 | (315) | 23.5               | 38.3         | 8.8      | 18.3         | 6.2      | 4.4        | 0.5 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 24.1               | 42.3         | 4.5      | 22.7         | 3.2      | 2.7        | 0.5 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 27.3               | 38.0         | 9.8      | 11.2         | 7.8      | 4.9        | 1.0 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 24.8               | 35.2         | 12.0     | 11.2         | 10.4     | 5.6        | 0.8 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 31.3               | 42.5         | 6.3      | 11.3         | 3.8      | 3.8        | 1.3 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 18.8               | 34.0         | 12.6     | 20.9         | 7.9      | 5.8        | 0.0 | 100.0 |

문 21. 귀하는 진흥지구 내 권장업종에 지원되는 ‘중소기업육성자금’에 대해 어떤 점이 개선되어야 한다고 생각하십니까?

문 21. 중소기업 육성자금 개선사항

(단위:%)

|    | 사례수   | 융자(지원) 금액을 확대할 필요가 있다 | 융자(상환) 기간을 연장할 필요가 있다 | 융자이율을 낮춰줘야 한다 | 융자요건과 절차를 간소화해야 한다 | 융자/지원상담 창구가 필요하다 | 기타  | 계     |
|----|-------|-----------------------|-----------------------|---------------|--------------------|------------------|-----|-------|
| 전체 | (315) | 23.5                  | 13.7                  | 30.5          | 22.9               | 7.6              | 1.9 | 100.0 |
| 종로 | (110) | 19.1                  | 2.7                   | 51.8          | 21.8               | 4.5              | 0.0 | 100.0 |
| 성수 | (105) | 26.7                  | 32.4                  | 19.0          | 19.0               | 1.9              | 1.0 | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 30.2                  | 25.4                  | 17.5          | 22.2               | 3.2              | 1.6 | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 21.4                  | 42.9                  | 21.4          | 14.3               | 0.0              | 0.0 | 100.0 |
| 마포 | (100) | 25.0                  | 6.0                   | 19.0          | 28.0               | 17.0             | 5.0 | 100.0 |

문 22. 진흥지구로 지정되면 권장업종이 입주하는 신축 건물의 건축규제(용적률, 건폐율, 높이 등)를 완화할 수 있는 혜택이 주어지며, 이에 대해서는 아래와 같은 두 가지 의견이 있습니다. 귀하는 진흥지구 내 권장업종 건축물에 대한 건축규제를 완화하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

문 22. 권장업종 건축물 규제완화에 대한 의견

(단위:%)

|    | 사례수   | 반드시<br>필요하다 | 필요하다 | 필요없다 | 전혀<br>필요없다 | 계     |
|----|-------|-------------|------|------|------------|-------|
| 전체 | (315) | 23.2        | 41.3 | 25.1 | 10.5       | 100.0 |
| 종로 | (110) | 15.5        | 36.4 | 27.3 | 20.9       | 100.0 |
| 성수 | (105) | 24.8        | 57.1 | 15.2 | 2.9        | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 28.6        | 57.1 | 12.7 | 1.6        | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 19.0        | 57.1 | 19.0 | 4.8        | 100.0 |
| 마포 | (100) | 30.0        | 30.0 | 33.0 | 7.0        | 100.0 |

문 23. 귀하는 진흥지구의 산업 활성화를 위해 진흥계획을 수립하고 운영하는 과정에서 누구의 역할이 가장 중요하다고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주시기 바랍니다. (복수응답)

문 23. 진흥계획 수립·운영과정에서 가장 중요한 역할주체

(단위:%)

|    | 사례수   | 지구내<br>권장업종<br>산업회 | 전문가그룹<br>(관련산업 및<br>경영컨설팅<br>등) | 서울시  | 자치구  | 산업지원<br>공공기관<br>(중소기업<br>진흥공단 등) | 계     |
|----|-------|--------------------|---------------------------------|------|------|----------------------------------|-------|
| 전체 | (315) | 16.3               | 19.9                            | 38.3 | 11.9 | 13.4                             | 100.0 |
| 종로 | (110) | 6.8                | 22.4                            | 47.0 | 12.8 | 10.5                             | 100.0 |
| 성수 | (105) | 22.8               | 15.3                            | 34.7 | 12.9 | 14.4                             | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 18.4               | 14.4                            | 37.6 | 15.2 | 14.4                             | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 29.9               | 16.9                            | 29.9 | 9.1  | 14.3                             | 100.0 |
| 마포 | (100) | 20.3               | 21.9                            | 32.3 | 9.9  | 15.6                             | 100.0 |

문 24. 서울시는 진흥지구의 산업 활성화를 위해 권장업종 종사자들이 참여하는 ‘산업회(협의회)’ 구성을 권장하고 있습니다. 귀하는 진흥지구 내 ‘산업회(협의회)’가 구성된다면 활동에 참여할 의향이 있으십니까?

문 24. 산업회(협의회) 참여 의향

(단위:%)

|    | 사례수   | 적극적으로<br>참여할<br>것이다 | 참여할<br>것이다 | 참여하지<br>않을 것이다 | 전혀<br>참여하지<br>않을 것이다 | 계     |
|----|-------|---------------------|------------|----------------|----------------------|-------|
| 전체 | (315) | 19.4                | 58.4       | 20.0           | 2.2                  | 100.0 |
| 종로 | (110) | 40.9                | 34.5       | 21.8           | 2.7                  | 100.0 |
| 성수 | (105) | 6.7                 | 72.4       | 18.1           | 2.9                  | 100.0 |
| 권장 | (63)  | 7.9                 | 66.7       | 20.6           | 4.8                  | 100.0 |
| 그외 | (42)  | 4.8                 | 81.0       | 14.3           | 0.0                  | 100.0 |
| 마포 | (100) | 9.0                 | 70.0       | 20.0           | 1.0                  | 100.0 |

문 25. 귀하는 00 진흥지구의 산업 활성화를 위해 서울시와 자치구가 무엇을 지원하는 것이 가장 필요하다고 생각하십니까? 순서대로 3가지를 말씀해주시요.

문 25. 산업회(협의회) 참여 의향

(단위:%)

|    | 사례수   | 지역환경<br>개선 및<br>정비 | 용적률 등<br>건축규제<br>완화 | 종합지원<br>센터구축<br>/운영 | 산학연<br>연계를 통한<br>기술개발<br>지원 | 공동브랜드<br>개발/<br>품질향상<br>지원 | 산업회<br>구성 및<br>활동지원 | 자금융자<br>및 대출 확대 |
|----|-------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|
| 전체 | (315) | 18.4               | 6.4                 | 10.0                | 3.3                         | 5.3                        | 2.4                 | 15.3            |
| 종로 | (110) | 20.1               | 3.0                 | 6.4                 | 1.5                         | 6.7                        | 0.6                 | 13.1            |
| 성수 | (105) | 19.5               | 13.0                | 13.7                | 6.2                         | 4.9                        | 3.6                 | 14.0            |
| 권장 | (63)  | 15.6               | 12.4                | 12.4                | 8.1                         | 3.2                        | 3.2                 | 16.1            |
| 그외 | (42)  | 25.6               | 14.0                | 15.7                | 3.3                         | 7.4                        | 4.1                 | 10.7            |
| 마포 | (100) | 15.4               | 3.1                 | 10.2                | 2.4                         | 4.1                        | 3.1                 | 19.1            |

(이어서)

(단위:%)

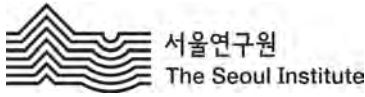
|    | 취득세,<br>등록세 등<br>지방세감면 | 사업장<br>임대료<br>지원 | 경영<br>컨설팅<br>지원 | 인력채용<br>및 교육<br>프로그램<br>지원 | 광고,<br>홍보 등<br>마케팅지원 | 해외시장<br>진출 및<br>수출확대<br>지원 | 기타  | 계     |
|----|------------------------|------------------|-----------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|-----|-------|
| 전체 | 8.5                    | 13.3             | 2.9             | 3.4                        | 8.6                  | 1.9                        | 0.2 | 100.0 |
| 종로 | 10.7                   | 17.7             | 1.5             | 3.0                        | 11.6                 | 3.4                        | 0.6 | 100.0 |
| 성수 | 6.5                    | 9.1              | 1.3             | 2.3                        | 4.6                  | 1.3                        | 0.0 | 100.0 |
| 권장 | 8.1                    | 9.1              | 1.1             | 2.7                        | 6.5                  | 1.6                        | 0.0 | 100.0 |
| 그외 | 4.1                    | 9.1              | 1.7             | 1.7                        | 1.7                  | 0.8                        | 0.0 | 100.0 |
| 마포 | 8.2                    | 12.6             | 6.1             | 5.1                        | 9.6                  | 1.0                        | 0.0 | 100.0 |

**문 26. 진흥지구의 산업활성화를 위해 서울시나 자치구에 개선·건의할 사항이 있으면 자유롭게 적어주십시오.**

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전체 주요의견 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 홍보 부족 (24)</li> <li>• 임대료 인하 필요 (19)</li> <li>• 좁은 도로 개선 필요 (1)</li> <li>• 무이자 용자, 까다롭지 않은 용자 조건 등 (9)</li> <li>• 세제 지원 혜택 (1)</li> <li>• 직업훈련소 운영 및 전문인력 양성 필요 (2)</li> <li>• 개발업체에 유리한 정책 필요 (1)</li> <li>• 협회와 공무원의 밀착 지양 (1)</li> <li>• 경기 활성화, 물가 안정 필요 (2)</li> <li>• 문화의 거리 조성 등 거리 개선, 특성화 필요 (15)</li> <li>• 녹지, 광장 등 휴식공간 및 문화시설 부족 (4)</li> <li>• 공기질 등 주변환경 개선 (10)</li> <li>• 신축/재건축 개선 (2)</li> <li>• 사업체를 위한 정책 추진 (1)</li> <li>• 지속적인 정책 추진 (1)</li> <li>• 지구지정 전후의 통계자료, 추진계획, 사업 등에 대한 정보 공개 (2)</li> </ul> |
| 종로      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외국업체 유치를 위한 노력 필요 (8)</li> <li>• 노인 쉼터 이전 등 관리 필요 (3)</li> <li>• 주변 치안 관리 (2)</li> <li>• 부가세 부분 현실화 (2)</li> <li>• 귀금속 수리업종의 밀집 필요 (2)</li> <li>• 종합자원센터의 위치에 대한 검토 필요 (1)</li> <li>• 공실 관리 필요 (2)</li> <li>• 수출 지원 필요 (1)</li> <li>• 폐기물 처리 관리 필요 (1)</li> <li>• 일원화된 협회 필요 (1)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |
| 성수      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장 확보·주차비 인하 필요 (19)</li> <li>• 식당, 편의시설 등 부족 (4)</li> <li>• 권장업종 간 형평성 있는 지원 필요 : BT분야와 IT 분야 (1)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 마포      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (마포) 디자인센터 조성 필요 (1)</li> <li>• 어린이집 지원 및 여성경력 단절방지를 위한 배려 필요 (2)</li> <li>• 카페보다 출판디자인 업종의 육성 필요 (1)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 2 설문지

### ○ 종로 귀금속 진흥지구



서울시 서초구 양재동 논현로 161



## 서울시 '산업 및 특정개발진흥지구' 운영실태 및 개선방향에 관한 설문조사 (종로)

안녕하십니까? 귀 업체의 무궁한 발전을 기원합니다.

서울연구원은 서울의 도시계획, 산업, 교통, 환경, 행정, 사회복지 등 시민생활과 관련된 분야의 정책 방향을 제안하는 서울시 출연 연구기관입니다.

본 연구팀은 특화산업의 활성화를 위해 서울시가 지정·운영하고 있는 '산업 및 특정개발 진흥지구'의 운영실태와 개선방향 연구를 진행하고 있습니다. 이 설문조사는 해당 지구 내 사업체 대표(임원) 분들의 의견을 파악하여 서울시 산업정책에 반영하기 위한 것입니다.

귀하께서 응답하신 내용은 무기명으로 전산 처리되어 통계법 제33조(비밀의 보호)에 따라 비밀이 보장되며, 본 연구목적 외에는 절대 사용하지 않을 것입니다.

설문조사 결과는 서울시 정책을 개선하는데 귀중한 자료로 활용되오니, 바쁘시더라도 잠시 시간을 내시어 협조해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

2014년 3월

서울연구원장

연구수행기관 : 서울연구원 도시공간연구실 양재섭 연구위원 / 남선희 연구원

조사수행기관 : 코리아리서치 최윤경 연구원 / SV 어인선 대리

조사문의 : 최윤경 연구원(02-3415-5196)

※ 귀사의 **사장님(대표이사님)** 또는 **임원(부장급 이상)**에 계신 분이 작성해 주시기를 부탁드립니다.

|     |                         |                                              |                                            |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| SQ1 | 사업체 소재 지역               | 종로구 _____ 동 _____ 번지 ( _____ 길 _____ )       |                                            |
| SQ2 | 주력업종 (사업체 등록 기준)<br>( ) | ① 귀금속 및 관련제품 제조업<br>③ 도금업<br>⑤ 시계·귀금속·악기 수리업 | ② 모조 귀금속 및 모조 장신용품 제조업<br>④ 시계 및 귀금속제품 도매업 |

|                                                |         |                                                                                                                                                                         |                      |        |        |
|------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------|
| SQ3                                            | 사업 범위   | ① 생산 및 제조                      ② 도매<br>③ 소매                                ④ 제품 수리<br>⑤ 서비스업                          ⑥ 연구개발업<br>⑦ 기타(                                ) |                      |        |        |
|                                                | 주(    ) |                                                                                                                                                                         |                      |        |        |
|                                                | 부(    ) |                                                                                                                                                                         |                      |        |        |
| 응답자<br>성명                                      |         | 연락처                                                                                                                                                                     |                      |        |        |
| 업체명                                            |         | 조사일시                                                                                                                                                                    | _____년 _____월 _____일 |        |        |
| 본 조사는 코리아리서치의<br>면접 지침사항을 준수하여<br>진행되었음을 확인합니다 |         | 면접원 성명                                                                                                                                                                  | S/V 확인               | 검증원 확인 | 코딩원 확인 |
|                                                |         | _____                                                                                                                                                                   | _____                | _____  | _____  |

※ 개인정보 수집, 이용 및 개인정보의 제3자 제공 등에 대한 동의서

-본 동의서는 개인 정보보호법에 따라 코리아리서치센터에서 제공하는 서식으로 당사자가 동의한 개인정보 등은 조사목적으로만 수집 및 이용됩니다. 해당란에 “V”로 기재해주시기 바랍니다.

| 수 집 항 목          | 수 집 목 적  | 동의함 | 동의하지<br>않음 |
|------------------|----------|-----|------------|
| 개인정보(성명, 연락처)    | 본인 확인 절차 |     |            |
| 개인정보 보유 및 이용기간   |          | 동의함 | 동의하지<br>않음 |
| 보존 기간은 6개월까지로 한다 |          |     |            |

본인 서명: \_\_\_\_\_

## I. 사업체 현황 및 입지 장·단점

문 1. 귀 업체에서 일하는 종사자수는 모두 몇 명입니까? (\_\_\_\_\_) 명

문 2. 귀 업체의 사업장 전체 면적과 층수는 어떻게 됩니까?

※ 사업장이 여러 건물에 있을 경우 주 사업장이 위치한 건물 기준으로 말씀해 주십시오

2-1. 사업장 면적: 약(\_\_\_\_\_) m<sup>2</sup> 또는 (\_\_\_\_\_)평

사업장 층수:

| 2-2. 건물층 |          | 2-3. 점포입주층 |        |
|----------|----------|------------|--------|
| 1. 지상    | ___층 건물의 | 1. 지상      | _____층 |
|          |          | 2. 지하      | _____층 |

문 3. 귀 업체(사업장)의 소유 여부는 어떻게 됩니까? (주 사업장이 위치한 건물 기준)

- ① 자기 소유
- ② 임대 : 보증금 ( )만원, 월 임대료 ( )만원
- ③ 기타

문 4. 귀 업체는 업종 관련 단체(협회 또는 기관) 등에 가입되어 있습니까? ( )

- ① 예 (▶단체/협회명 : )
- ② 아니오
- ③ 기타 ( )

문 5. 귀 업체가 현 지역에 처음으로 입주한 시기는 언제입니까? ( )

- ① 1980년 이전
- ② 1980~1989년
- ③ 1990~1999년
- ④ 2000~2010년
- ⑤ 2010년 이후

문 6. 귀 업체가 위치해 있는 종로3가 일대의 입지적 장점은 무엇이라고 생각하십니까?

순서대로 3가지를 말씀해 주십시오. 1순위( ), 2순위( ), 3순위( )

- ① 임대료/지가가 비교적 저렴하다
- ② 교통이 편리하다
- ③ 산업진흥지구로서의 상징성이 있다
- ④ 주변 환경이 쾌적하다
- ⑤ 동종, 유사업종이 밀집해 있다
- ⑥ 주요 거래처, 고객층이 풍부하다
- ⑦ 장소적 특성과 지역의 이미지가 좋다
- ⑧ 전문 인력 확보가 수월하다
- ⑨ 서울시 등 정부지원을 받기가 용이하다
- ⑩ 법률·금융·세무서비스가 편리하다
- ⑪ 주변 대학, 협회 등의 지원을 받기가 쉽다
- ⑫ 기타 ( )

문 7. 귀하가 종로3가 일대에서 사업을 하시면서 가장 불편하다고 생각하시는 점은 무엇입니까? 순서대로 3가지를 말씀해 주십시오. 1순위( ), 2순위( ), 3순위( )

- ① 임대료/지가가 비싼 편이다
- ② 인근에 동종, 유사업종이 적다
- ③ 교통 접근성이 떨어진다
- ④ 내부 도로와 주차장이 협소하다
- ⑤ 장소적 특성과 이미지가 좋지 않다
- ⑥ 건물(시설)이 노후화되다
- ⑦ 보도, 전선, 간판 등 가로환경이 불편하다
- ⑧ 주요 거래처, 고객층과 떨어져 있다
- ⑨ 전문인력 확보가 어렵다
- ⑩ 여러 용도의 건물이 혼재되어 있다
- ⑪ 정부의 사업 관련 규제가 심한 편이다
- ⑫ 주변 대학·협회 등의 지원이 부족하다
- ⑬ 법률·금융·세무서비스를 받기가 어렵다
- ⑭ 기타 ( )

문 8. 귀하는 현 위치에서 사업을 하시면서 지난 3~4년간 사업장 이전을 고려해 보신 적이 있습니까? ( )

① 있다 (▶문 8-1번)

② 없다 (▶문 9번)

문 8-1. 사업장 이전을 고려하셨다면 주된 이유는 무엇입니까? 순서대로 2가지를 말씀해 주십시오.

1순위( ), 2순위( )

① 사업 확대(축소)가 필요해서

② 높은 임대료 때문에

③ 주변 지역의 재개발 영향으로

④ 새로운 입자가 경영 전반에 유라해서

⑤ 건물 노후 및 작업 공간이 협소해서

⑥ 주차, 공해, 소음 등 지역환경이 안 좋아서

⑦ 교통이 혼잡(불편)해서

⑧ 입주 건물의 용도변경 때문에

⑨ 법적, 정책적인 규제를 받아서

⑩ 기타( )

## II. 진흥지구에 대한 인지도와 전후 변화

문 9. 서울시는 특정지역에 밀집한 산업을 육성하기 위해 '산업 및 특정개발진흥지구(이하 진흥지구)'를 지정하여 운영하고 있습니다. 귀하는 사업장이 위치한 종로3가 일대가 2010년 1월, 진흥지구로 지정된 것을 알고계십니까? ※ 산업뉴타운, 특화산업지구 등으로 알고 있는 경우도 해당 ( )

① 매우 잘 알고 있다 (▶문 9-1번)

② 대략 알고 있다 (▶문 9-1번)

③ 들어는 봤다 (▶문 9-1번)

④ 모른다 (▶문 10번)

문 9-1. (문9의 1,2,3응답자) 귀하는 이 일대가 진흥지구로 지정된 것을 어떻게 알게 되셨습니까? ( )

① 주변 사람(업주)으로부터 들어서

② 신문, TV, 인터넷 등을 보고

③ 지역단체, 협회 등의 활동을 보고

④ 서울시, 자치구의 홍보를 통해

⑤ 지구지정 및 계획수립과정에 참여해서

⑥ 기타( )

문 10. 서울시는 진흥지구 내 밀집한 특화산업을 '권장업종'으로 지정하여 육성하고 있습니다. 귀하는 종로 진흥지구의 권장업종이 귀금속 산업으로 지정된 것을 알고계십니까?  
(                      )

- ① 매우 잘 알고 있다
- ② 대략 알고 있다
- ③ 들어는 봤다
- ④ 모른다

문 11. 귀하는 2010년 1월 진흥지구로 지정되기 전과 지정된 이후 최근 상황을 비교할 때, 종로 진흥지구의 산업 환경이 어떻게 변했다고 생각하십니까?

|                               | 매우<br>증가했다 | 증가했다 | 변화<br>없다 | 감소했다 | 매우<br>감소했다 |
|-------------------------------|------------|------|----------|------|------------|
| 11-1. 귀금속 진흥지구의 대외적 상징성 (이미지) | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-2. 지구 내 귀금속 관련 사업체수        | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-3. 서울시와 자치구의 지원 정도         | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-4. 관련산업 단체/협회 활동           | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |



<종로 진흥지구 위치>

문 12. 귀하는 2010년 1월 진흥지구로 지정되기 전과 지정된 후 최근 상황을 비교할 때, 종로 진흥지구의 임대료 수준이 어떻게 변했다고 생각하십니까? ( )

- ① 매우 상승했다 (▶문 12-1번)                      ② 상승한 편이다 (▶문 12-1번)
- ③ 변화 없다 (▶문 13번)
- ④ 하락한 편이다 (▶문 12-1번)                      ⑤ 매우 하락했다 (▶문 12-1번)

문 12-1. 귀하는 종로 진흥지구의 임대료 변화가 진흥지구 지정과 어떤 관계가 있다고 생각하십니까? ( )

- ① 밀접한 관계가 있다                                      ② 다소 관계가 있다
- ③ 그다지 관계가 없다                                      ④ 전혀 관계가 없다

문 13. 귀하는 2010년 1월 진흥지구로 지정되기 전과 지정된 후 최근 상황을 비교할 때, 종로 진흥지구의 전반적인 산업환경이 어떻게 변했다고 생각하십니까? ( )

- ① 매우 좋아졌다                                      ② 좋아진 편이다                                      ③ 변화없다
- ④ 나빠진 편이다                                      ⑤ 매우 나빠졌다

### Ⅲ. 진흥지구 지원 및 운영에 대한 의견

문 14. 서울시는 진흥지구 내 권장업종 육성을 위해 '중소기업육성기금'을 우선적으로 지원(융자)하고 있습니다. 귀 업체는 2010년 1월 진흥지구로 지정된 이후 최근까지 서울시나 종로구 등으로부터 경영자금, 시설자금 등을 지원받은 적이 있습니까? ( )

- ① 있다 (▶문 14-1번)                                      ② 없다 (▶문 14-2번)

문 14-1. (문14의 1응답자) 지원을 받은 적이 있다면 어떤 자금을, 얼마나 받으셨습니까?

(1) 지원자금: ( )

- ① 창업자금                                      ② 경영자금                                      ③ 기술개발자금
- ④ 건축자금                                      ⑤ 임대료                                      ⑥ 기타( )

(2) 지원금액: ( )만원

문 14-2. (문14의 2응답자) 지원을 받지 않았다면 그 이유는 무엇입니까? ( )

- ① 지원(자금)이 있다는 것을 알지 못해서      ② 지원 금액이 적어서  
 ③ 지원요건이 까다로워서      ④ 지원 절차가 복잡해서  
 ⑤ 상환조건이 좋지 않아서      ⑥ 지원받을 필요가 없어서  
 ⑦ 기타 ( )

문 15. 종로 진흥지구에서는 아래의 산업을 ‘권장업종’으로 지정하여 지원하고 있습니다. 귀하는 종로 귀금속 진흥지구의 권장업종이 적절하게 선정되었다고 생각하십니까?  
 ( )

- ① 매우 적절하다 (▶문15-2번)      ② 적절한 편이다 (▶문15-2번)  
 ③ 적절하지 않은 편이다 (▶문15-1번)      ④ 전혀 적절하지 않다 (▶문15-1번)

|           | 상세 업종                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 귀금속<br>산업 | - 귀금속 및 관련제품 제조업<br>- 모조 귀금속 및 모조 장신용품 제조업<br>- 도금업<br>- 시계 및 귀금속제품 도매업<br>- 시계·귀금속 수리업 |

문 15-1. (문15의 3,4응답자) 현재의 권장업종이 적절하지 않다고 응답하신 이유는 무엇입니까?

문 15-2. 이 지역에 추가해야 할 권장업종이 있다면, 무엇이라고 생각하십니까?

문 16. 서울시와 종로구는 종로 진흥지구를 활성화하기 위해 2013년 1월 아래와 같은 진흥계획을 수립하였습니다. 귀하는 ‘종로 진흥계획’의 내용 중 우선적으로 추진해야 할 것이 무엇이라고 생각하십니까? 2가지를 말씀해주세요시오. (복수응답) ( ) ( )

- ① 주얼리 비즈니스 센터 조성·운영
- ② 전문인력 양성을 위한 교육 및 공동장비 제공
- ③ 해외 판로개척을 위한 마케팅 지원
- ④ 축제 개최 및 상시판매장 조성
- ⑤ 지구 내 공동 귀금속 브랜드 개발·지원
- ⑥ 기타 ( )

문 17. 귀하는 종로 진흥지구 지정 및 진흥계획 수립과정에서 관련업종 및 사업체 의견수렴이 얼마나 잘 이루어졌다고 생각하십니까? ( )

- ① 매우 잘 이루어졌다
- ② 잘 이루어진 편이다
- ③ 잘 이루어지지 않았다
- ④ 전혀 이루어지지 않았다

문 18. 귀하는 앞으로 10년 후 종로 진흥지구가 권장업종인 귀금속 산업으로 특화될 가능성에 대해 어떻게 생각하십니까? ( )

- ① 가능성이 매우 높다
- ② 가능성이 높은 편이다
- ③ 가능성이 낮은 편이다
- ④ 가능성이 매우 낮다

#### IV. 진흥지구에 대한 지원 및 운영 개선방향

문 19. 서울시는 진흥지구 내 권장업종을 지원·육성하기 위해 다양한 지원을 계획하고 있습니다. 귀하는 이 지역의 산업활성화를 위해 어떤 지원이 가장 필요하다고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주십시오. (복수응답) ( ) ( )

- ① 종합지원센터 설치·운영
- ② 산업공동체 구성·운영
- ③ 경영자금 등의 우선 지원 및 확대
- ④ 용적률 등 건축규제 완화
- ⑤ 취득·등록세 등 지방세 감면
- ⑥ 기타 ( )

문 20. 서울시는 진흥지구 내 권장업종을 지원하기 위해 ‘종합지원센터’의 설치·운영을 지원하고 있습니다. 귀하는 종합지원센터에서 어떤 기능/공간이 가장 필요하다고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주십시오. (복수응답) (                    ), (                    )

- ① 창업, 경영, 마케팅 등 상담공간  
② 저렴한 사업장 임대공간  
③ 회의실, 교육장  
④ 전시장 및 공동 판매장  
⑤ 공동 연구기능  
⑥ 공용 창고 및 작업장  
⑦ 기타( )

문 21. 귀하는 진흥지구 내 권장업종에 지원되는 ‘중소기업육성자금’에 대해 어떤 점이 개선되어야 한다고 생각하십니까? ( )

- ① 용자(지원) 금액을 확대할 필요가 있다      ② 용자(상환) 기간을 연장할 필요가 있다  
③ 용자 이율을 낮춰줘야 한다                  ④ 용자 요건과 절차를 간소화해야 한다  
⑤ 용자·지원 상담창구가 필요하다            ⑥ 기타 ( )

문 22. 진흥지구로 지정되면 권장업종이 입주하는 신축 건물의 건축규제(용적률, 건폐율, 높이 등)를 완화할 수 있는 혜택이 주어지며, 이에 대해서는 아래와 같은 두 가지 의견이 있습니다. 귀하는 진흥지구 내 권장업종 건축물에 대한 건축규제를 완화하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까? ( )

| 의견 1                       | 의견 2                                    |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| 권장업종 유치, 지역환경 개선을 위해 필요하다. | 임대료 상승이 우려되고, 토지·건축주를 위한 지원이므로 필요하지 않다. |

- ① 반드시 필요하다                      ② 필요하다  
③ 필요 없다                                ④ 전혀 필요 없다

문22-1. 진흥지구내 권장업종 건축물에 대한 건축규제 완화와 관련하여 다른 의견이 있으시다면 말씀해 주십시오.

|  |
|--|
|  |
|--|

문 23. 귀하는 종로 진흥지구의 산업 활성화를 위해 진흥계획을 수립하고 운영하는 과정에서 누구의 역할이 가장 중요하다고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주시기 바랍니다. (복수 응답)

- ① 지구 내 권장업종 산업회                      ② 전문가 그룹 (산업 및 경영컨설팅 등)  
③ 서울시                                                ④ 자치구  
⑤ 산업지원 공공기관 (중소기업진흥공단 등)    ⑥ 기타 ( )

문 24. 종로 귀금속 진흥지구 일대는 산업 활성화를 위해 여러 귀금속 관련 협회가 구성되어 있습니다. 귀하는 종로 진흥지구 활성화를 위해 기존 관련협회들이 통합하여 ‘산업협의회’를 구성한다면 참여할 의향이 있으십니까? ( )

- ① 적극적으로 참여할 것이다                      ② 참여할 것이다
- ③ 참여하지 않을 것이다                          ④ 전혀 참여하지 않을 것이다

문 25. 귀하는 종로 귀금속 진흥지구의 산업 활성화를 위해 서울시와 자치구가 무엇을 지원하는 것이 가장 필요하다고 생각하십니까? 순서대로 3가지를 말씀해주시십시오.

1순위(            ), 2순위(            ), 3순위(            )

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ① 지역의 환경개선 및 정비      | ② 용적률 등 건축규제 완화      |
| ③ 종합지원센터 구축·운영       | ④ 산학연 연계를 통한 기술개발 지원 |
| ⑤ 공동브랜드 개발/품질 향상 지원  | ⑥ 산업회 구성 및 활동 지원     |
| ⑦ 자금 융자 및 대출 확대      | ⑧ 취득세, 등록세 등 지방세 감면  |
| ⑨ 사업장 임대료 지원         | ⑩ 경영 컨설팅 지원          |
| ⑪ 인력채용 및 교육 프로그램 지원  | ⑫ 광고, 홍보 등 마케팅 지원    |
| ⑬ 해외시장 진출 및 수출 확대 지원 | ⑭ 기타( )              |

문 26. 종로 귀금속 진흥지구의 산업활성화를 위해 서울시나 자치구에 개선·건의할 사항이 있으면 자유롭게 적어주십시오.

|  |
|--|
|  |
|--|

《설문에 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사드립니다.》

- 성수 IT 진흥지구<sup>21</sup>

## 서울시 ‘산업 및 특정개발진흥지구’ 운영실태 및 개선방향에 관한 설문조사 (성수)

안녕하십니까? 귀 업체의 무궁한 발전을 기원합니다.

서울연구원은 서울의 도시계획, 산업, 교통, 환경, 행정, 사회복지 등 시민생활과 관련된 분야의 정책방향을 제안하는 서울시 출연 연구기관입니다.

본 연구팀은 특화산업의 활성화를 위해 서울시가 지정·운영하고 있는 ‘산업 및 특정개발 진흥지구’의 운영실태와 개선방향 연구를 진행하고 있습니다. 이 설문조사는 해당 지구 내 사업체 대표(임원)분들의 의견을 파악하여 서울시 산업정책에 반영하기 위한 것입니다.

귀하께서 응답하신 내용은 무기명으로 전산 처리되어 통계법 제33조(비밀의 보호)에 따라 비밀이 보장되며, 본 연구목적 외에는 절대 사용하지 않을 것입니다.

설문조사 결과는 서울시 정책을 개선하는데 귀중한 자료로 활용되오니, 바쁘시더라도 잠시 시간을 내시어 협조해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

2014년 3월

서울연구원장

연구수행기관 : 서울연구원 도시공간연구실 양재섭 연구위원 / 남선희 연구원

조사수행기관 : 코리아리서치 최윤경 연구원 / SV 어인선 대리

조사문의 : 최윤경 연구원(02-3415-5196)

※ 귀사의 사장님(대표이사님) 또는 임원(부장급 이상)에 계신 분이 작성해 주시기를 부탁드립니다.

| SQ1 | 사업체<br>소재 지역                                | 성동구 _____ 동 _____ 번지 ( _____ 길 _____ ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SQ2 | 주 력 업 종<br>(사업체<br>등록 기준)<br><br>(        ) | SQ 2-1                                 | <div>〈IT(정보통신기술),BT(생명공학기술),R&amp;D(연구개발)〉</div> <div>① 컴퓨터 및 주변기기 제조업                      ② 의료·정밀·광학기기 등 제조업</div> <div>③ 전기장비 제조업                                  ④ 소프트웨어 개발 및 공급업</div> <div>⑤ 전기통신업                                          ⑥ 컴퓨터 프로그래밍 시스템 통합·관리업</div> <div>⑦ 인터넷정보 매개서비스업                      ⑧ 의약품질·의약품 제조업</div> <div>⑨ 생물학적 제제, 한의약품 제조업              ⑩ 자연과학 및 공학연구개발업</div> <div>⑪ 의료용품, 기타 의약관련제품 제조업        ⑫ 과학기술 서비스업</div> |
|     |                                             | SQ 2-2                                 | <div>〈기준 제조업〉</div> <div>⑬ 자동차 관련업                                      ⑭ 기계금속 관련업</div> <div>⑮ 수제화 관련업                                      ⑯ 인쇄출판 관련업</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

21

중로 귀금속지구와 대부분 동일한 문항으로 구성되어 있으며, 여기서는 중로진흥지구의 설문과 다른 문항만 소개함.

|     |                      |                               |                    |
|-----|----------------------|-------------------------------|--------------------|
| SQ3 | 사업 범위                | ① 생산 및 제조                     | ② 도매               |
|     | 주 (    )<br>부 (    ) | ③ 소매<br>⑤ 서비스업<br>⑦ 기타 (    ) | ④ 제품 수리<br>⑥ 연구개발업 |

문 10. 서울시는 진흥지구 내 밀집한 특화산업을 ‘권장업종’으로 지정하여 육성하고 있습니다. 귀하는 성수 진흥지구의 권장업종이 IT(정보통신기술)·BT(생명공학기술)·R&D(연구개발) 관련 산업으로 지정된 것을 알고 계십니까? ( )

- ① 매우 잘 알고 있다                      ② 대략 알고 있다  
③ 들어는 봤다                          ④ 모른다

문 11. 귀하는 2010년 1월 진흥지구로 지정되기 전과 지정된 이후 최근 상황을 비교할 때, 성수 진흥지구의 산업 환경이 어떻게 변했다고 생각하십니까?

|                             | 매우<br>증가했다 | 증가했다 | 변화<br>없다 | 감소했다 | 매우<br>감소했다 |
|-----------------------------|------------|------|----------|------|------------|
| 11-1. 성수 진흥지구의 대외적 상징성(이미지) | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-2. 지구 내 IT 관련 사업체수       | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-3. 지구 내 제조업 사업체수         | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-4. 서울시와 자치구의 지원 정도       | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-5. 관련산업 단체/협회 활동         | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |



<성수 진흥지구 위치>

문 15. 성수 진흥지구에서는 아래의 산업을 ‘권장업종’으로 지정하여 지원하고 있습니다. 귀하는 성수지구의 권장업종이 적절하게 선정되었다고 생각하십니까? ( )

- ① 매우 적절하다 (▶문15-2번)                      ② 적절한 편이다 (▶문15-2번)  
③ 적절하지 않은 편이다 (▶문15-1번)            ④ 전혀 적절하지 않다 (▶문15-1번)

| 상세 업종                  |                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IT산업<br>(정보통신<br>기술산업) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 컴퓨터 및 주변기기, 의료·정밀·광학기기·시계 등 제조업</li> <li>- 전기장비 제조업, 전기통신업</li> <li>- 소프트웨어 개발 및 공급업(출판)</li> <li>- 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업</li> <li>- 자료처리, 호스팅, 포털 및 기타인터넷 정보 매개서비스업 등</li> </ul> |
| BT산업<br>(생명공학<br>기술산업) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 의약품 화합물, 항생물질, 생물학적 제제 제조업</li> <li>- 완전 의약품, 한의약품, 동물용 의약품 제조업</li> <li>- 의료용품 및 기타 의약관련제품 제조업</li> </ul>                                                                          |
| R&D<br>산업<br>(연구개발업)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자연과학 및 공학연구개발업 (연구개발업)</li> <li>- 전문, 과학 및 기술 서비스업</li> </ul>                                                                                                                       |

문 15-2. 귀하께서는 성수 진흥지구 내에 입지해 있는 아래의 기존 제조업을 권장업종에 포함하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까? ( )

- 자동차 관련업
- 기계금속 관련업
- 수제화 관련업
- 인쇄출판 관련업

- ① 매우 적절하다                      ② 적절하다  
③ 적절하지 않다                    ④ 전혀 적절하지 않다

문15-2-1. 성수 진흥지구 내에 기존 제조업을 권장업종에 포함하는 것과 관련하여 다른  
의견이 있으시다면 말씀해 주십시오.

|  |
|--|
|  |
|--|

문 16. 서울시와 성동구는 성수 진흥지구의 활성화를 위해 2013년 1월, 아래와 같은 내용의 진흥계획을 수립하였습니다. 귀하는 ‘성수 진흥계획’의 내용 중 우선적으로 추진해야 할 것이 무엇이라고 생각하십니까? 2가지를 말씀해 주십시오. (복수응답) (    ), (    )

- ① 성수 IT 종합센터 구축·운영
- ② 산학연 연계를 통한 기술개발 지원
- ③ 전문가 지원단(멘토) 운영
- ④ 전문인력 양성을 위한 교육 프로그램 운영
- ⑤ 전통산업과 IT의 융합기술개발 지원
- ⑥ 기타 ( )

문 18. 귀하는 앞으로 10년 후 성수 진흥지구가 이 지역의 권장업종인 IT(정보통신기술)·BT(생명공학기술)·R&D (연구개발) 산업으로 특화될 가능성에 대해 어떻게 생각하십니까?

( )

- ① 가능성이 매우 높다                      ② 가능성이 높은 편이다  
③ 가능성이 낮은 편이다                  ④ 가능성이 매우 낮다

## 서울시 '산업 및 특정개발진흥지구' 운영실태 및 개선방향에 관한 설문조사 (마포)

안녕하십니까? 귀 업체의 무궁한 발전을 기원합니다.

서울연구원은 서울의 도시계획, 산업, 교통, 환경, 행정, 사회복지 등 시민생활과 관련된 분야의 정책방향을 제안하는 서울시 출연 연구기관입니다.

본 연구팀은 특화산업의 활성화를 위해 서울시가 지정·운영하고 있는 '산업 및 특정개발 진흥지구'의 운영실태와 개선방향 연구를 진행하고 있습니다. 이 설문조사는 해당 지구 내 사업체 대표(임원) 분들의 의견을 파악하여 서울시 산업정책에 반영하기 위한 것입니다.

귀하께서 응답하신 내용은 무기명으로 전산 처리되어 통계법 제33조(비밀의 보호)에 따라 비밀이 보장되며, 본 연구목적 외에는 절대 사용하지 않을 것입니다.

설문조사 결과는 서울시 정책을 개선하는데 귀중한 자료로 활용되오니, 바쁘시더라도 잠시 시간을 내시어 협조해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

2014년 3월

서울연구원장

연구수행기관 : 서울연구원 도시공간연구실 양재섭 연구위원 / 남선희 연구원

조사수행기관 : 코리아리서치 최윤경 연구원 / SV 어인선 대리

조사문의 : 최윤경 연구원(02-3415-5196)

※ 귀사의 사장님(대표이사님) 또는 임원(부장급 이상)에 계신 분이 작성해 주시기를 부탁드립니다.

|     |                                   |                                                                                             |                                                                                       |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| SQ1 | 사업체<br>소재 지역                      | 마포구 _____ 동 _____ 번지 (_____ 길 _____)                                                        |                                                                                       |
| SQ2 | 주력업종<br>(사업체<br>등록 기준)<br><br>( ) | ① 인테리어 디자인업<br>③ 시각 디자인업<br>⑤ 상업용 사진 촬영업<br>⑦ 교과서 및 학습서적 출판업<br>⑨ 기타서적 출판업<br>⑪ 정기광고간행물 발행업 | ② 제품디자인업<br>④ 기타 전문 디자인업<br>⑥ 광고물 작성업<br>⑧ 만화 출판업<br>⑩ 잡지 및 정기간행물 발행업<br>⑫ 기타 인쇄물 출판업 |
| SQ3 | 사업 범위<br>주( )<br>부( )             | ① 생산 및 제조<br>③ 소매<br>⑤ 서비스업<br>⑦ 기타 ( )                                                     | ② 도매<br>④ 제품 수리<br>⑥ 연구개발업                                                            |

① 매우 잘 알고 있다                      ② 대략 알고 있다  
③ 들어는 봤다                            ④ 모른다

|                                     | 매우<br>증가했다 | 증가했다 | 변화<br>없다 | 감소했다 | 매우<br>감소했다 |
|-------------------------------------|------------|------|----------|------|------------|
| 11-1. 디자인·출판 진흥지구의 대외적 상징성<br>(이미지) | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-2. 지구 내 디자인·출판 관련 사업체수           | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-3. 서울시와 자치구의 지원 정도               | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |
| 11-4. 관련산업 단체/협회 활동                 | 5          | 4    | 3        | 2    | 1          |



문 15. 마포 진흥지구에서는 아래의 산업을 ‘권장업종’으로 지정하여 지원하고 있습니다. 귀하는 마포 디자인·출판 진흥지구의 권장업종이 적절하게 선정되었다고 생각하십니까?

(                      )

- ① 매우 적절하다 (▶문15-2번)                      ② 적절한 편이다 (▶문15-2번)  
③ 적절하지 않은 편이다 (▶문15-1번)            ④ 전혀 적절하지 않다 (▶문15-1번)

|        | 상세 업종            |                  |
|--------|------------------|------------------|
| 디자인 산업 | - 인테리어 디자인업      | - 제품디자인업         |
|        | - 시각 디자인업        | - 기타 전문 디자인업     |
|        | - 상업용 사진 촬영업     | - 광고물 작성업        |
| 출판 산업  | - 교과서 및 학습서적 출판업 | - 만화 출판업         |
|        | - 기타서적 출판업       | - 잡지 및 정기간행물 발행업 |
|        | - 정기광고간행물 발행업    | - 기타 인쇄물 출판업     |

문 16. 서울시와 마포구는 마포 진흥지구를 활성화하기 위해 2013년 1월 아래와 같은 진흥계획을 수립하였습니다. 귀하는 ‘마포 진흥계획’의 내용 중 우선적으로 추진해야 할 것이 무엇이라고 생각하십니까? 2가지를 말씀해주시시오. (복수응답) (     ), (     )

- ① 디자인·출판 종합지원센터 설치·운영
- ② 전문인력 양성을 위한 교육 및 구인지원
- ③ 공동연구 개발, 기업 간 공동화·협력화 지원
- ④ 출판 콘텐츠 사업 개발 지원
- ⑤ 제품 전시·컨벤션 상시화 지원
- ⑥ 공동 쇼핑몰, 옥션, 카페 등 수익사업 지원
- ⑦ 기타 ( )

문 17. 귀하는 마포 진흥지구 지정 및 진흥계획 수립과정에서 관련업종 및 사업체 의견수렴이 얼마나 잘 이루어졌다고 생각하십니까? ( )

- ① 매우 잘 이루어졌다                      ② 잘 이루어진 편이다  
③ 잘 이루어지지 않았다                  ④ 전혀 이루어지지 않았다.

문 18. 귀하는 앞으로 10년 후 마포 진흥지구가 권장업종인 디자인·출판 산업으로 특화될 가능성에 대해 어떻게 생각하십니까? ( )

- ① 가능성이 매우 높다      ② 가능성이 높은 편이다  
③ 가능성이 낮은 편이다      ④ 가능성이 매우 낮다

서울연 2013-PR-69

서울시 산업 및 특정개발진흥지구 운영실태와 개선방향 연구

발행인 이창현

발행일 2014년 4월 30일

발행처 서울연구원

137-071

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1319

값 10,000원 ISBN 979-11-5700-030-2 93320

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.