

서울산업의 거점공간으로서 산업입지 공급전략

2009. 8. 24 제45호

정희윤 / 서울시정개발연구원 선임연구위원

김상일 / 서울시정개발연구원 연구위원

< 목 차 >

요약

- I. 변화하는 서울의 산업구조
- II. 해외 대도시 사례
- III. 산업입지 수요 전망 및 공급전략

요 약

신규 개발용지의 고갈과 수도권 입지규제로 현재 서울시에서 산업용지의 추가 공급은 거의 불가능한 실정이다. 내부적으로도 급격한 산업구조의 변화로 공식적인 산업공간인 준공업지역 역시 대규모 아파트 등 타 용도로 잠식되어 거의 사라져 가고 있다. 이러한 내외적 여건에서 서울의 산업입지정책은 보다 유연하고 전략적인 대응이 요구되고 있다.

변화하는 서울의 산업구조

서울의 산업구조는 제조업 감소와 사업서비스업 증가로 요약될 수 있으며, ‘고용 없는 성장’ 패턴으로 지난 10여 년간 수도권에서 서울의 산업비중은 지속적으로 감소하고 있다. 대규모 공장이 거의 빠져나간 현재 서울에 남아 있는 제조업은 입지특성 상 타지역 이전이 어려운 소규모 생활관련형 경공업이 중심을 이루고 있다. 제조업의 전반적 감소추세에도 불구하고 첨단기술, 특화 제조업의 사업체 수는 오히려 증가 추세며, 사업서비스업이 큰 폭으로 증가하고 있다. 특히 준공업지역은 업체 수나 고용 측면에서 산업 인큐베이터로서의 역할을 수행하고 있다 그러나 준공업지역도 타 용도의 잠식으로 실제 공업용도로 사용되는 부지는 서울시 면적의 1%에 불과한 실정이다.

해외 대도시의 산업입지기반 확보 노력

뉴욕시는 감소추세인 산업용지 확보를 위해 산업비즈니스 지구(IBZs)를 지정하여 시 차원에서 더 이상 용도변경이 없을 것을 보증하고 있다. 보스턴시도 고용 측면에서 뒷골목 산업의 중요성을 인식하고 산업공간의 순 손실을 방지하기 위해 적극 노력하고 있다. 싱가포르의 기업입지의 유연성을 제고하기 위해 새로운 용도지역제를 도입하였고, 동경은 생활환경 개선과 산업환경 고급화를 동시에 추구하는 도시형 산업공원(Industrial Park) 제도를 시작하였다. 이와 같은 외국 대도시의 사례는 고용 및 지역경제 활성화를 위한 산업입지 기반 확보의 중요성과 공공의 적극적인 노력의 필요성을 시사한다.

신성장 동력 및 지연산업의 거점공간으로 산업지역의 자리매김 필요

서울은 2020년까지 약 1.25km² 정도의 산업용지가 추가로 필요할 것으로 예상되며, 따라서 앞으로 산업지역은 신성장 동력과 지연(地緣) 산업의 거점공간으로서 자리매김이 필요하다. 첫째, 준공업지역은 유지·관리 차원의 소극적 정책에서 산업구조적 변화를 견인하는 적극적인 정책으로 전환하도록 한다. 둘째, 기존 산업기능 집적 지역은 특성화된 산업클러스터로 유도하고 「산업뉴타운」을 지정하여 제도적으로 지원한다. 셋째, 전통 제조업 기능만으로는 한계가 있으므로 용도복합에 따른 시너지 창출을 위해 연구, 생산, 판매, 유통기능과 유기적으로 연계하고 주거와도 공존할 수 있는 미래형 복합도시 공간을 유도한다. 넷째, 기존의 단위 사업 또는 개별 사업체별로 이루지고 있는 산업지원정책은 공간적으로 산업집적의 특성을 보이는 거점별로 활성화 시책을 추진한다.

I. 변화하는 서울의 산업구조

수도권에서 서울의 산업 위상은 지속적으로 저하

□ 수도권에서 서울의 산업 비중은 지속적인 감소 추세

- 서울의 산업 비중은 지난 11년간 지속적으로 감소하는 반면 인천과 경기도는 증가

<표 1> 수도권 내 서울시 전 산업 비중 변화

(단위 : %)

구 분	서 울		경기·인천	
	1995년	2006년	1995년	2006년
사업체 수	57.3	48.7(△8.6)	42.7	51.3(+8.6)
종사자 수	58.0	49.9(△8.1)	42.0	50.1(+8.1)
생산액	46.7	43.9(△2.8)	53.3	56.1(+2.8)

자료 : 통계청, 사업체기초통계조사(각 연도)

□ 서울의 산업구조는 사업서비스업 중심으로 변화

- 서울에서는 제조업과 도소매업이 감소하는 대신 사업서비스업이 크게 증가

<표 2> 제조업 및 사업서비스업 사업체·종사자 수 비중

(단위 : %)

구 분	사업체 수		종사자 수	
	2000년	2006년	2000년	2006년
제조업	10.1	9.2(△0.9)	15.9	11.4(△4.5)
사업서비스업	2.9	4.8(+1.9)	8.9	15.4(+6.5)

자료 : 서울특별시, 사업체기초통계조사(각 연도)

- 서울의 제조업은 1995년경을 정점으로 지속적인 감소 추세에 있으며, 사업체 수보다 종사자 수가 빠르게 감소

<표 3> 서울시 제조업 변화추이(1995~2006)

구 분	1995	2006
사업체 수	81,557개소	67,484개소
종사자 수	729,057명	445,157명
생산액	36.3조원	28.7조원

자료 : 서울특별시, 사업체기초통계조사(각 연도)

서울의 제조업은 소규모, 생활관련형 경공업적 특성

- 서울의 제조업은 대규모 공장은 거의 나가고 남아있는 제조업은 입지특성상 타 지역의 이전이 어려운 소규모, 생활관련형 경공업적 특성

- 소기업(1~49인): 사업체 비중 98.6%, 종사자 비중 66.4%

<표 4> 규모별 현황

(단위 : %)

규모	서울		경기+인천		수도권	
	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
계	100	100	100	100	100	100
소기업(1~49인)	98.6	66.4	94.7	54.5	98.2	64.7
중기업(50~299인)	1.3	20.4	5.0	26.2	1.7	22.3
대기업(300인 이상)	0.1	13.2	0.3	19.3	0.1	13.0

- 생활관련형: 사업체 비중 65%, 종사자 비중 59.9%

<표 5> 산업형태별 현황

(단위 : %)

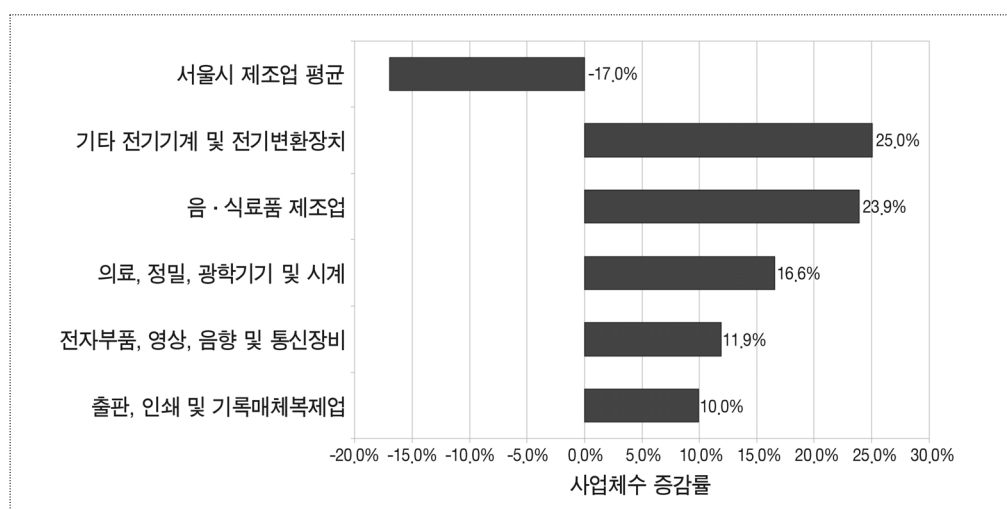
산업형태	서울		경기+인천		수도권	
	사업체 수	종사자 수	사업체수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
계	100	100	100	100	100	100
생활관련형*	55.3	50.0	20.0	13.9	38.7	24.1
가공조립형	27.6	29.9	52.2	60.3	39.2	51.7
기초소재형	17.1	20.1	27.8	25.8	22.1	24.2

자료: 통계청, 사업체기초통계조사, 2006

*생활관련형: 음·식료품, 담배, 봉제의복 및 모피, 가죽·가방 및 신발, 출판·인쇄 및 기록매체 복제업, 가구 및 기타 제조업 등

□ 제조업은 감소세이나, 첨단기술 업종과 특화 제조업종에서는 사업체 수 증가(1993~2006)

- 기타 전기기계 및 전기변환장치 제조업: 25.0% 증가
- 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업: 16.6% 증가
- 전자부품, 영상, 음향 및 통신장비 제조업: 11.9% 증가
- 출판·인쇄 및 기록매체 복제업: 10.0% 증가



자료: 서울특별시(1993, 2006) 사업체기초통계조사

[그림 1] 사업체 수 증가 상위 5개 제조업 (1993~2006)

실제 공업용으로 사용되는 부지는 서울시 면적의 1%

- 서울의 공식적 산업입지는 용도지역상 준공업지역과 산업단지로 구분되며, 약 27.7km²로 서울시 전체면적의 약 4.8%에 해당
 - 준공업지역: 최근 강서구 마곡지역에 지정된 1.11km²를 포함하여 27.71km²로, 용도지역 상으로는 서울시 전체의 약 4.8%
 - 산업단지: 현재 3개소가 있으며 1개 산업시설용지가 강서구 마곡지역에 조성 중이며 1개소를 제외하면 모두 준공업지역에 입지
 - 서울디지털국가산업단지 1.98km², 온수일반산업단지 0.16km², 공릉동 NIT산업기술단지(서울테크노파크) 0.05km²(준공업지역은 아님.)
- 공식적 산업입지 중 실제 공업용으로 사용되는 부지는 서울시 면적의 1% 정도에 불과
 - 타 용도전환으로 실제 공업용으로 사용되는 부지는 7.35km² 정도이며, 서울시 전체면적의 1% 남짓에 불과한 실정(산업단지 제외 시 0.8%)

<표 6> 서울의 산업입지 현황

(단위 : km²)

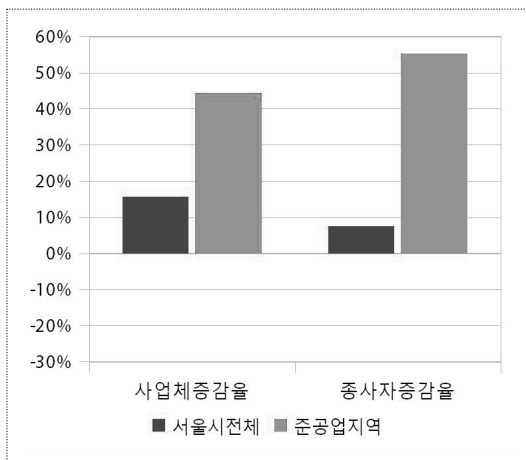
구 분	계	영등포	구 로	금 천	성 동	강 서	도 봉	양 천
준 공 업 지	27.71	9.10	6.52	4.40	3.22	2.88	1.52	0.07
공업용도 사용부지	7.35	1.30	2.36	2.31	0.84	0.28	0.26	-
산업단지*	3.25		0.61	1.53		1.11		

자료 : 서울시정개발연구원, 토지특성조사자료(2005)

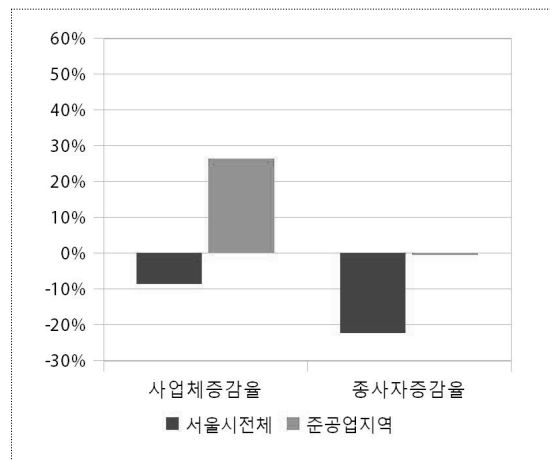
* 산업단지 : 서울디지털단지(구로, 금천), 온수단지(구로), 마곡단지(강서)

□ 서울의 준공업지역은 산업 인큐베이터 역할 수행

- 준공업지역의 사업체 수는 5만 4116개소로 서울시 전체의 7.6%, 종사자 수는 37만 1019명으로 9.7%를 차지
- 사업체 및 종사자 증가율이 서울시 평균에 비해 월등히 높아 산업인큐베이터 역할 담당(2000~2006)
 - 전 산업 증가율: 사업체 수(서울시평균 15.8%; 준공업지역 44.4%)
종사자 수(서울시평균 7.45%; 준공업지역 55.4%)
 - 제조업 증가율: 사업체 수(서울시평균 - 8.6%; 준공업지역 26.3%)
종사자 수(서울시평균 - 22.4%; 준공업지역 - 0.5%)



자료: 서울시 사업체기초통계조사 (2000~2006)



자료: 서울시 사업체기초통계조사 (2000~2006)

[그림 2] 서울시 전산업 사업체, 종사자 증감율 [그림 3] 서울시 제조업 사업체, 종사자 증감율

II. 해외 대도시 사례

뉴욕시의 IBZs(Industrial Business Zones)

- 감소 추세인 산업입지의 용지 확보를 위해 주거용도를 위한 용도지역 변경은 더이상 없음을 시 차원에서 보증('No Re-Zoning' Guarantee)
- 뉴욕시는 산업부문의 중요성을 인식하고, 2005년 1월 '뉴욕 고용기반의 보호 및 성장'이라는 취지 아래 도시계획국, 경제개발공사, 중소기업서비스국을 주축으로 산업 및 제조업무지원국을 구성하여 IBZs 지정계획 발표

IBZs의 주요 내용

- 주거용도를 위한 용도지역 변경은 더 이상 없음을 시차원에서 보증
 - 공업용 부지의 불법 용도전환 제어
 - 도시형 산업시설을 위해 시 소유 부지의 적극 활용
 - 산업용 부동산 개발 및 확장, 유지관리에 대한 정책 지원
- 뉴욕시 다른 지역에서 IBZs로 이전할 경우 추가 인센티브 제공
- IBZs별로 지역단위 정비계획 수립 및 산업입지 실태조사 실시
- 신설, 확장, 이전을 계획 중인 사업을 대상으로 마케팅 작업
- 친기업적 여건 조성
 - 공동주차장 설치 및 주차비용 인하, 에너지 절감연합체 구성 지원 등
 - IBZs별로 'Business Solution Center' 설치
- IBZs 대상산업은 제조업뿐 아니라 건설업, 도매업, 운수업, 전기가스, 수도사업, 폐기물관리업, R&D센터를 포함
- 2009년까지 약 1700만 달러를 투자할 계획

보스톤시의 Back Streets Program

□ 제조업 및 연관 산업의 산업공간 순 손실면적 방지

- Main Streets의 소매업과 대비되는 개념으로 Back Streets의 제조업 중심 산업의 고용 중요성을 인식
- Back Streets 산업은 사업체 수 4000개 이상, 고용창출 10만 명 이상으로 보스톤의 경제 축을 형성하고 있지만, 지금까지 그 가치를 평가절하
- Back Streets 산업 역시 제조업뿐 아니라 도매업, 상업, 운수업, 건설 및 하청업, 음식제조 및 수입 등 연관 산업도 포함

Back Streets Program 주요 내용

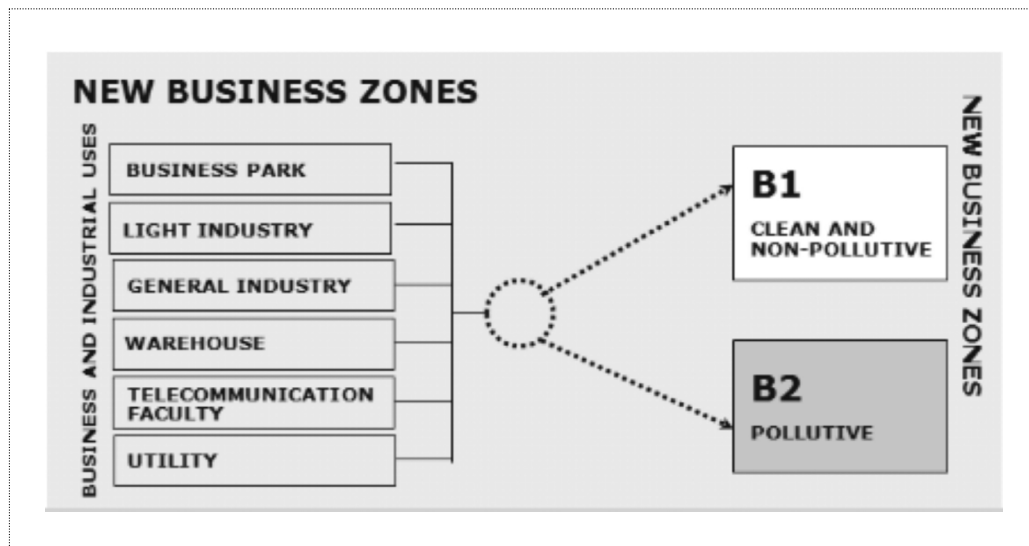
- 시 차원에서 산업공간의 순 손실(net loss) 방지
 - 대상: 도심기능 부적합 산업, 증축이 어려운 부지의 사업체 등
 - 시책: 산업단지 등 산업공간을 제공하여 산업공간의 순손실 방지
- 기존 영세산업의 활성화를 위한 산업인력 양성 지원
- 사업하기에 매력적이고 개방적인 환경으로 조성
- 저리대출 등을 통한 자금조달 및 협력체계 구축

<표 7> 보스톤 Back Streets Program 대상 산업 및 업종

산 업	업 종
Manufacturing (제조업)	· Metal/Chemical/High Tech (금속/화학/하이테크) · Printing and publishing (인쇄 및 출판)
Wholesale (도매업)	· Distribution of goods (상품배분) · Receiving and reselling (상품의 수령 및 재판매)
Commercial Services (상업)	· Svcs. for other businesses (사업서비스) · Data/security/maintenance (정보/보안/관리)
Logistics (운수업)	· Moving/transportation (이사/운수) · Warehousing/storage (창고업/저장소)
Building and Contractors (건설 및 하청계약업)	· General contracting (일반적인 계약업) · Subcontractors (하도급자)
Food Processing and Importing (음식제조 및 수입업)	· Fish/meat processing (육류/어류 처리) · Production (제조)

싱가포르의 New Business Zones

- 기업입지 유연성 제고를 위한 새로운 용도지역제 도입
 - 싱가포르 도시재개발청은 일반 산업 및 기업과 서비스업의 경계가 모호한 점에 착안하여 새로운 용도지역제로 기업에게 입지유연성을 제공
- New Business Zones
 - 산업 및 기업 활동을 주변 환경에 미치는 영향에 따라 B1, B2로 분류하여 B1 지역엔 도시형 산업, B2 지역에는 공해산업의 입지 유도
 - 이런 제도로 동일 건물 안에 다양한 용도들이 입지할 수 있으며, 용도가 바뀌어도 용도지역 변경 등 까다로운 절차 없이 쉽게 변경 가능

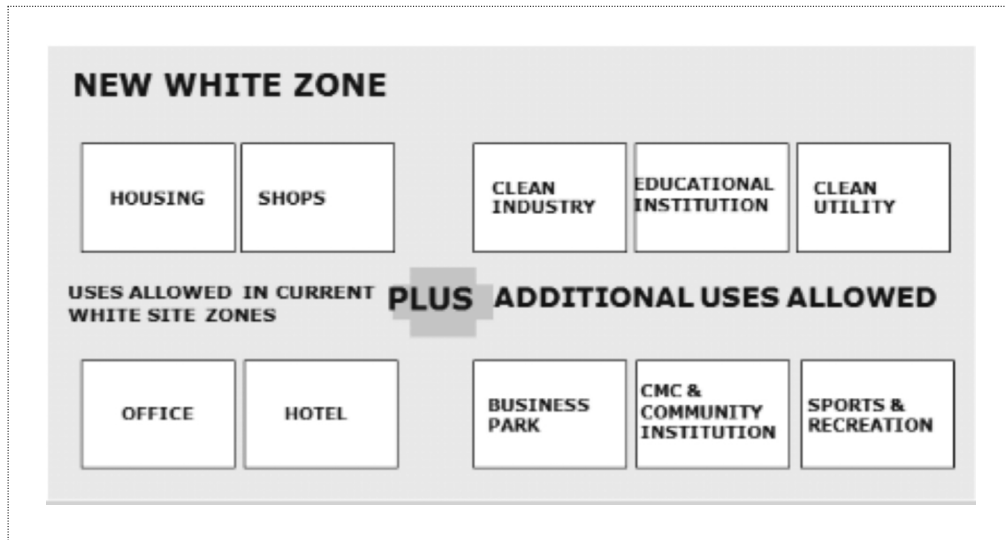


[그림 4] New Business Zones

- New White Zone
 - 1995년에 처음으로 "white" 용지의 개념을 도입했는데, B1 도시형산업의

경우 실제 개발자들에게 용도의 혼합과 각각의 용도가 차지하는 바닥면적을 결정하도록 허용

- 이를 통해 변화하는 산업구조에 신속하게 적응할 수 있도록 지원



[그림 5] New White Zone

동경의 도시형 IP(Industrial Park)

□ 생활환경의 향상과 산업환경 고급화를 동시에 추구

- 기성 시가지 주공혼재지역 내의 공장 재건축을 지원하기 위해 도시형 Industrial Park(IP) 제도 도입
- 기본개념은 해당 지역에 정착할 수 있는 산업공간으로서 도시형 산업공원을 조성하는 것
- 입주 공장들 간의 연계, 공동화 및 협조체제를 구축함은 물론 산업지원 시설과 녹지를 도입하여 청결하고 아름다운 경관 형성

<표 8> 도시형 산업공원의 시설과 역할

필요 시설	기본 역할
공업코어	· 제조업의 다양한 기능 수용 · 신규 창업의 터전 · 입주기업간의 교류 및 융합 기능 · 제조기능을 지탱하는 관련 서비스 기능
고도화 지원센터	· 기업고도화 지원 기능 · 정보제공 기능 · 산업네트워크 확충 기능
인재육성센터	· 인재 양성 기능 · 인재 관련 정보의 교류 및 연수 시스템
산업커뮤니티센터	· 학습기능 · 참가기능 · 축제기능 · 휴식기능
산업지역조성지원센터	· 정비 지원기능 · 산업지역조성 활동지원 기능

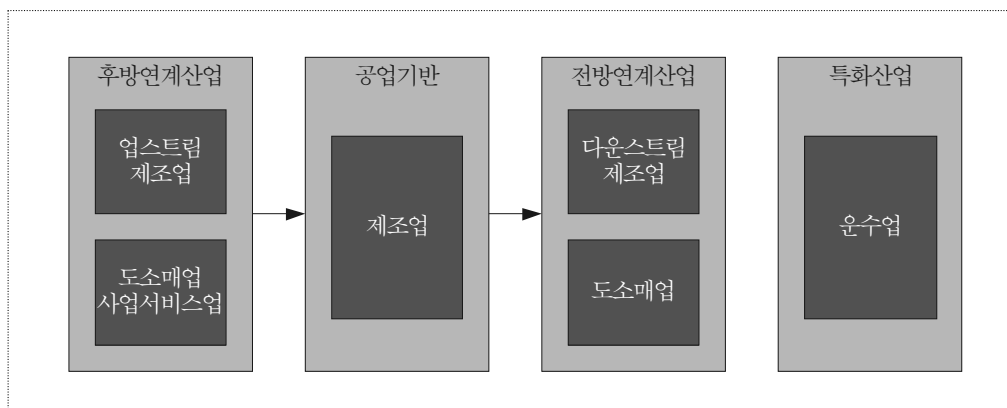
□ 해외사례 시사점 : 고용 및 산업 활성화에는 공공의 적극적 역할이 필요

- 제조업의 쇠퇴를 겪고 있는 해외 대도시들은 최근 도시 내 산업이 도시경제 활성화뿐 아니라 도시민의 소득 및 고용기반 유지 차원에서 중요하다고 재인식
 - 뉴욕 등 대도시들은 제조업과 연관 있는 산업들을 포함하는 산업클러스터 기반 조성을 위해 새로운 제도적 근거를 마련
- 또한, 대도시 내 입지경쟁에서 입지여건상 타 용도에 비해 불리한 구조를 갖는 산업입지 기반 확보를 위해 시 정부가 직접 나서서 산업입지의 절대 공간 확보 내지 산업입지 기반의 순 손실 방지를 위해 적극 노력 중
- 서울수도 지역경제의 활성화를 위하여 얼마 남지 않은 산업입지 기반을 유지할 필요
 - 산업입지는 여건 상 시장경제에 의존하기보다 정책적 차원에서 전략적으로 접근하는 등 공공의 적극적인 역할이 매우 중요

Ⅲ. 서울의 산업입지 수요전망 및 공급전략

산업지역은 신성장 동력 및 지연(地緣) 산업의 거점공간으로 자리매김하고, 유지관리에서 변화를 견인하는 보다 적극적인 정책으로 전환

- 신성장 동력 및 지연산업의 거점공간으로서 개별공장 입지에서 계획적 입지로 전환 적극 유도
 - 준공업지역은 유지·관리 차원의 소극적 정책에서 산업구조 변화를 견인하는 적극적인 산업입지 정책으로 전환하여 경제 활성화와 일자리 창출
 - 기존 산업기능 집적 지역은 특성화된 산업클러스터로 유도하고 「산업뉴타운」을 지정하여 지원
 - 전통 제조업 기능만으로는 한계가 있으므로 용도 복합에 따른 시너지 제고를 위해 연구, 생산, 판매, 유통이 유기적으로 연계하고 주거기능과도 공존할 수 있는 미래형 복합도시 공간 조성
 - 기존의 단위 사업 또는 개별 사업체별로 이루지고 있는 산업지원 정책을 공간적인 산업집적의 특성을 보이는 거점별 활성화 시책으로 발전



[그림 6] 산업클러스터 개념도 : 제조업+도소매업+사업서비스업+운수업

2020년까지 약 1.25km² 정도의 산업용지 추가수요 예상

- 2020년 준공업지역의 종사자 수는 약 37만 명에서 42만 명 정도로 전망
 - 2020년 준공업지역 내 산업클러스터 종사자는 시나리오에 따라 최소 37만 명에서 최대 42만 명으로 예상
- 2020년 산업입지의 추가수요는 약 1km²(최소 0.56~최대 1.74km²)로 추정
 - 종사자수와 1인당 건물연면적 전망치를 바탕으로 2020년 산업입지 순 수요를 추정해보면 약 8.35km²(최소 7.91~최대 9.09km²)로 예상
 - 준공업지역 내 실제 공업용부지 7.35km²를 감안하면 2020년 산업입지의 추가수요는 약 1km²(최소 0.56~최대 1.74km²)가 될 것으로 전망

<표 9> 종사자 1인당 건축연면적 추정

(단위 : m²)

구 분		건물연면적 원단위
제조업		28.54
연계산업	도·소매업	25.35
	운수업	21.07
	사업서비스업	15.39

- 기반시설면적을 감안한 2020년 산업입지 공급규모는 1.25km² 정도 예상 (최소 0.70~최대 2.18km²)
 - 산정방법: 산업입지 수요면적 + 기반시설면적 (수요면적의 25%)

$$\begin{array}{rcl}
 1.25\text{km}^2 & = & 1.0\text{km}^2 + 0.25\text{km}^2 \\
 (\text{최소}0.70\sim\text{최대}2.18) & & (0.56\sim1.74) \quad (0.14\sim0.44)
 \end{array}$$

<표 10> 2020년 자치구별 산업입지 공급규모 전망치

(단위 : km²)

구 분		계	영등포	구 로	금 천	성 동	강 서	도 봉	양 천
2006년	준공업 지 역	27.71	9.10	6.52	4.40	3.22	2.88	1.52	0.07
	공업용도 사용부지	7.35	1.30	2.36	2.31	0.84	0.28	0.26	-
2020년	추가공급	0.70~2.18	0.19~0.58	0.12~0.38	0.15~0.46	0.11~0.33	0.10~0.31	0.04~0.12	-
	계	28.41~29.89	9.29~9.68	6.64~6.90	4.55~4.86	3.33~3.55	2.98~3.19	1.56~1.64	0.07

서울의 산업입지 공급을 위한 4대 정책과제

□ 산업입지 공급정책의 기본방향 및 추진전략

정책 방향	추진 전략
1. 신성장 동력 및 지연산업의 거점공간으로서 계획입지로 전환 적극 유도	· 도시형산업단지 등 계획입지로 전환유도 (현재 30% → 40%) · 산업단지는 생산중심에서 혁신클러스터로 전환 유도 · 전략산업 및 지연산업을 적극 유치하고 활성화 · 입지별 특화전략에 따라 현행법상 정책지구 적극 활용 · 용도지역 변경이 불가피할 경우 대체입지 선 지정 후 조정
2. 기존 산업기능 집적 지역은 특성화된 산업클러스터로 유도 및 보호·육성	· 기존의 산업집적지역은 '산업진흥개발지구'로 지정 · 클러스터별 특성화를 위해 타 지역 연계산업 이전 시 지원 · 서울시 주도로 산업입지 마케팅전략을 수립하여 제공 · 산업 클러스터 지역별 현장 맞춤형 '산업지원센터' 설치
3. 제조업 및 연계산업과 주거가 공존하는 미래형 복합도시 공간 조성	· 준공업지역 전체를 대상으로 종합환경정비 마스터플랜 수립 · 도시환경정비사업 시 장기임대형 산업용지 확보 · 에너지 절감형 리모델링이나 현지개량사업 정책 지원 · 산업클러스터를 중심으로 네트워크 연계 강화
4. 도시정비사업과 산업지원사업의 연계강화	· 산업입지 정책과 도시환경정비사업의 연계 추진 · 지역별 산업클러스터거점의 전략적 육성을 위한 제도 정비 · 정기적 산업입지 모니터링으로 산업구조변화에 능동적 대응

□ 정책 1. 신성장 동력 및 지연산업의 거점공간으로서 계획입지로 전환 유도

- 전략 1: 도시형산업단지 조성 등 계획입지로 전환 유도(현재 30%→40%)
 - 수도권규제 완화로 인한 도시첨단산업단지 조성, 서울시 주도의 산업시프트 정책, 중소기업협동화사업 추진 등 계획입지로 전환 유도
 - 주요 대상: 개발제한구역 해제지역, 시유지, 공공용지, 준공업지역 내 공동주택 건립 시 확보된 신규 산업부지(사업구역의 20~40%), 집단이주 의사 표시하는 산업집적지구 등
- 전략 2. 신규 산업부지를 중심으로 서울시 전략산업을 적극 유치·활성화
 - 주요 대상: 개발제한구역 해제지역, 시유지, 공공용지, 준공업지역 내 공동주택 건립 시 확보된 신규 산업부지(사업구역의 20~40%), 집단이주 의사 표시하는 산업집적지구 등
- 전략 3. 기존의 산업단지는 생산중심에서 혁신 클러스터 기능으로 전환
 - 주변의 대학, 연구소, 기업과 네트워크 연계 강화
 - 연구개발, 마케팅, 디자인 등 고부가가치 기능 강화
- 전략 4. 입지별 특화전략에 따라 현행법상 가능한 정책지구를 적극 활용
 - 용도지역만으로는 산업기반 조성이 더이상 어려울 것으로 예상
 - 다양한 정책지구로 지정하여 타 용도로의 전환을 제어하고 우선 지원
 - 지식기반집적지구, 벤처기업육성촉진지구, 소프트웨어진흥단지 등
- 전략 5. 용도지역 변경이 불가피할 경우, 해당면적 만큼 대체입지 조성
 - 최소한 현재 규모의 산업입지 수용공간은 유지
 - 대체입지를 확보하여 도시첨단산업단지, 산업시프트용 부지로 조성

- 정책 2. 기존 산업기능 집적지역은 특성화된 산업 클러스터로 보호·육성
 - 전략 1. 기존의 산업집적지역은 '산업진흥개발지구'로 지정
 - 용도지역 불변 선언과 공동주택 입지 배제로 미래 투자의 불확실성 제거
 - 중소기업육성기금 우선지원 등 정책적 지원방안 마련
 - 전략 2. 산업 클러스터의 특성화를 위해 타 지역의 관련 산업 이전 시 인센티브 제공
 - 주요 대상: 준공업지역에 산재한 기업, 기타 용도지역에 입지한 연관산업
 - 전략 3. 서울시 주도로 산업입지 마케팅 전략을 수립하여 해당지역에 제공
 - 주요 대상: 신규 계획입지, '산업진흥개발지구', '특정개발진흥지구' 등
 - 전략 4. 산업 클러스터지역을 전담하는 현장 맞춤형 '산업지원센터' 설치
 - 현장의 애로 및 민원사항의 즉석 해결 지원
 - 서울시 차원의 산업입지 전담용 다산 콜제도 도입
 - 전략 5. 신규 계획입지, 산업정책지구를 대상으로 산업지원 인프라 우선 구축
 - 공동주차장, 산업폐기물 처리, 에너지비용 인하, 물류우선차로 확보 등
- 정책 3. 제조업과 연계산업 및 주거가 공존하는 미래형 복합공간 조성
 - 전략 1. 준공업지역 전체를 대상으로 종합환경정비 마스트플랜 수립
 - 주공혼재지역은 지역별 환경정비지침을 제공하여 체계적으로 정비
 - 전략 2. 도시환경정비사업 시 일정규모 이상의 장기임대형 산업용지(산업 시프트) 확보

- 주공흔재지역의 영세 노후공장을 체계적으로 정비하는 종자 땅으로 활용
- 전략 3. 에너지 절감형 리모델링이나 현지개량사업 지원으로 녹색성장 유도
- 주요 대상 : 이전이 어려운 노후 영세공장 등
- 전략 4. 산업 클러스터를 중심으로 교통축, 녹지축 등 네트워크 연계 강화
- 대규모 도시환경정비사업 시 산업지역 정비 가이드라인으로 제시

□ 정책 4. 도시정비사업과 산업지원사업의 연계 강화

- 전략 1. 산업입지정책과 도시정비사업의 연계 추진을 위한 전담지원반 구성
- 전략 2. 지역별 산업 클러스터거점의 전략적 육성을 위한 제도적 근거 마련
- 중소기업육성기금 우선지원, 입지이전 인센티브, 공동주차장 우선 설치 등
- 전략 3. 산업입지 변화 추이를 모니터링 하여 산업구조변화에 능동적 대응
- 2년 단위의 서울시 산업입지 실태조사 실시 및 모니터링

정희윤 | 서울시정개발연구원 선임연구위원

02-2149-1043

heeyun@sdi.re.kr

김상일 | 서울시정개발연구원 연구위원

02-2149-1089

urbnplnr@sdi.re.kr