

제5차 서울특별시 산업입지수급계획 (2026년~2035년)

2025. 12.

I 목 차

1. 연구의 개요	1
1.1 연구 배경 및 목적	3
1.2 연구 범위	4
1.2.1 시간적 범위	4
1.2.2 공간적 범위	4
1.2.3 내용적 범위	4
2. 서울시 산업입지 정책 기본방향	5
2.1 관련 법률	7
2.1.1 산업입지 및 개발에 관한 법률	7
2.1.2 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	9
2.1.3 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법	11
2.1.4 수도권정비계획법	13
2.1.5 서울특별시 산업단지 개발 및 활성화 지원 조례	14
2.2 상위계획	15
2.2.1 제5차 국토종합계획(2020~2040)	15
2.2.2 제4차 수도권정비계획(2021~2040)	19
2.2.3 제5차 산업집적활성화 기본계획(2025~2029)	22
2.2.4 2040 서울도시기본계획	29
2.2.5 경제비전 2030 및 서울비전 2030	33
2.3 관련 지침	35
2.3.1 산업입지의 개발에 관한 통합지침(국토교통부)	35
2.3.2 제5차 산업입지수급계획 수립지침(2026년~2035년)(국토교통부)	37
2.4 서울시 관련 정책	39
2.4.1 서울시 산업정책 흐름	39
2.4.2 서울시 산업입지 관련 정책	51
2.5 소결	55

3. 서울시 산업입지 현황 및 산업발전 추이 분석	57
3.1 산업입지 분석 개요	59
3.2 산업입지 현황	61
3.2.1 서울시 공장등록 현황	61
3.2.2 서울시 지역별 산업입지 현황	63
3.2.3 서울시 생활권별 특성	69
3.2.4 산업단지 개발 현황	72
3.2.5 서울시 생활권별 준공업지역 현황	77
3.3 산업발전 추이 분석	78
3.3.1 최근 연도 데이터 예측 개요	78
3.3.2 서울시 산업발전 추이	79
3.4 소결	88
 4. 서울시 산업입지 유형별 산업용지 수요 및 공급 예측	 91
4.1 공급 개요	93
4.2 산업입지 공급계획 평가	93
4.2.1 3차 수급계획 평가	93
4.2.2 4차 수급계획 평가	94
4.2.3 소결	95
4.3 서울시 산업입지 공급정책 기본방향 설정	95
4.3.1 산업입지 관련 규제 환경	95
4.3.2 정책방향 설정	96
4.4 산업입지 수요 추정	97
4.4.1 수요 추정 개요	97
4.4.2 데이터 수집 및 전처리	98
4.4.3 제조업 부문 수요 추정	99
4.4.4 비제조업 부문 수요 추정	104
 5. 산업입지공급 규모 산정 및 수급계획 수립	 107
5.1 공급계획 기본방향 설정	109

5.1.1 산업입지 공급 원칙	109
5.1.2 산업입지 공급 전략 방향	110
5.1.3 규모 산정 과정	111
5.2 규모 산정 및 수급계획 수립	114
5.2.1 공급 면적 산정 결과	114
5.2.2 산업입지 수급계획 수요(순수요 기준)	115
5.2.3 전력·용수 인프라 분석	116
5.3 수급계획 종합	127
5.4 국토교통부 심의결과	127
5.4.1 안건 및 심의결과	128
5.4.2 주요 내용	128
5.4.3 연평균 수요물량 고시	128
5.4.4 산업입지정책심의회 심의 의견	128
6. 서울시 산업단지 지정계획에 관한 사항	129
6.1 서울시 신규 산업단지 지정 배경	131
6.2 법률에 의한 산업단지 지정 절차	132
6.2.1 산업입지 및 개발에 관한 법률	132
6.2.2 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법	134
6.3 산업단지 지정 계획	138
6.3.1 명칭 및 위치	138
6.3.2 산업단지 조성 개요	138
6.3.3 토지이용계획(안)	139
6.3.4 용도지역 변경(안)	139
6.3.5 공급 가능 여부 검토	140
6.3.6 서울시 공업지역 지정해제 및 신규 지정 계획	141
7. 서울시 산업단지 재생계획에 관한 사항	143
7.1 산업단지 재생의 필요성	145
7.2 노후 산업단지 현황	146
7.3 노후 산업단지별 현안 및 재생방안	147

7.3.1 서울디지털국가산업단지	147
7.3.2 서울온수일반산업단지	151
8. 기타 산업입지의 원활한 공급을 위하여 필요한 제반사항 등 ..	155
8.1 산업입지 관리	157
8.1.1 산업입지 관리의 기본방향	157
8.1.2 산업입지 관리의 고려사항	157
8.2 기존 산업단지의 관리 및 활성화	159
8.2.1 마곡일반산업단지	159
8.2.2 강동일반산업단지	161
8.3 준공업지역 관리	162
8.3.1 준공업지역의 문제점	162
8.3.2 준공업지역 활성화 및 재생 방안	163
9. 결론 및 제언	167
9.1 요약 및 결론	169
9.2 정책적 제언	170

| 표 목차

[표 1] 최근 10년간 서울시 산업단지 생산액 추이	3
[표 2] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제5조의2	7
[표 3] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제6조	7
[표 4] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제7조	8
[표 5] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제40조	8
[표 6] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제6조	9
[표 7] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제20조	9
[표 8] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제32조	10
[표 9] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제45조의2	10
[표 10] 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 제2조	11
[표 11] 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 제9조	12
[표 12] 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 제12조	12
[표 13] 수도권정비계획법 제4조	13
[표 14] 수도권정비계획법 제7조	13
[표 15] 서울특별시 산업단지 개발 및 활성화 지원조례 제19조	14
[표 16] 서울특별시 산업단지 개발 및 활성화 지원조례 제20조	14
[표 17] 「제4차 수도권정비계획(2021~2040)」의 주요 내용	20
[표 18] 산업단지 문화·편의·정주시설 확충사업 현황('10~)	23
[표 19] 「제5차 산업집적활성화 기본계획(2025~2029)」의 목표 및 전략과제	24
[표 20] 「제5차 산업집적활성화 기본계획(2025~2029)」의 전략과제	25
[표 21] 블록단위 개발 사업모델 유형	27
[표 22] 2040 서울도시기본계획 7대 목표	29
[표 23] 경제·산업 부문별 전략계획	30
[표 24] 4대 혁신축의 육성방향 및 주요 거점별 개발방향	32
[표 25] 「서울비전 2030」의 미래상별 전략 목표	34
[표 26] 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제4조	35
[표 27] 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제5조	35
[표 28] 산업단지 지정의 검토기준	36
[표 29] 산업입지수급계획의 내용	37

[표 30] 산업입지수급계획 수립의 기본원칙	37
[표 31] 산업입지 수요산정의 기본원칙	38
[표 32] 도시계획위원회의 준공업지역 내 공동주택 입지심의 기준(1996.9.)	41
[표 33] 4대 산업벨트 사업내용	41
[표 34] 지역별 발전구상	42
[표 35] 2010년대 준공업지역 산업정책	43
[표 36] 「2030 서울플랜」의 산업 관련 핵심이슈 및 목표, 전략	44
[표 37] 「2030 서울플랜」의 ‘창조와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약’ 세부전략 ..	45
[표 38] 서울시 산업정책의 흐름	50
[표 39] 2040 서울도시기본계획 7대 목표	51
[표 40] 경제·산업 부문별 전략계획	52
[표 41] 4대 혁신축의 육성방향 및 주요 거점별 개발방향	54
[표 42] 제조업 10개 업종 재분류 기준	60
[표 43] 서울시 제조업 규모별 공장 현황(면적 및 종업원 수)	61
[표 44] 서울시 제조업 규모별 공장 현황(대·중·소기업)	61
[표 45] 제조업 업종별 공장 현황	62
[표 46] 서울시 생활권별 계획입지 현황	63
[표 47] 서울시 생활권별 개별입지 현황	64
[표 48] 서울시 자치구별 계획입지 현황	65
[표 49] 서울시 업종별 계획입지 현황	66
[표 50] 서울시 자치구별 개별입지 현황	67
[표 51] 서울시 업종별 개별입지 현황	68
[표 52] 서울시 산업단지 개발 현황	72
[표 53] 서울디지털국가산업단지 개요	73
[표 54] 서울온수일반산업단지 개요	74
[표 55] 마곡일반산업단지 개요	75
[표 56] 강동일반산업단지 개요	76
[표 57] 서울시 생활권별 준공업지역 현황	77
[표 58] 제조업 생산액 예측 방법 (2024~2025년)	78
[표 59] 시도별 GRDP 예측 방법 (2024~2025년)	78
[표 60] 자치구별 GRDP 예측 방법 (2022~2025년)	78
[표 61] 2016~2025년 서울시 산업별 GRDP	80
[표 62] 서울시 GRDP 변화 추이	80

[표 63] 제조업 GRDP 선형회귀 분석	81
[표 64] 서울시 제조업 GRDP 변화 추이	81
[표 65] 자치구별 제조업 GRDP 변화	82
[표 66] 제조업 업종별 사업체 수 변화 추이	83
[표 67] 제조업 업종별 종사자 수 변화 추이	85
[표 68] 제조업 업종별 생산액 변화 추이	86
[표 69] 제조업 부가가치 변화 추이	87
[표 70] 과거 추세치에 의한 수요 추정	97
[표 71] 원단위에 의한 수요 추정	98
[표 72] 연도별 등록공장 기반 제조업 공장 부지면적 (km ²)	98
[표 73] 연도별 등록공장 기반 비제조업 공장 부지면적 (km ²)	98
[표 74] (제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (km ²)	100
[표 75] 2020~2024년 원단위	102
[표 76] 2026~2035년 생산액 추정	102
[표 77] (제조업) 원단위법에 의한 수요 추정 결과 (km ²)	103
[표 78] 연도별 등록공장 기반 비제조업 공장의 계획용지 면적 (km ²)	104
[표 79] (비제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (km ²)	105
[표 80] 순수요 면적 (km ²)	112
[표 81] 선공급 면적 (km ²)	112
[표 82] 미분양 및 미개발 면적 (km ²)	113
[표 83] 휴·폐업 면적 (km ²)	113
[표 84] 서울시 산업 계획입지 공급면적 범위 산출 (km ²)	114
[표 85] 산업입지 수급계획 수요 (순수요 기준)	115
[표 86] 제조업 업종별 전력 원단위	116
[표 87] 제조업 업종별 전력 수요량	117
[표 88] 자치구별 제조업 전력 수요량	118
[표 89] 2025년 및 2031년의 서울시 전력 여유량	119
[표 90] 서울시 제조업 전력 여유량	119
[표 91] 업종별 평균 부지 용수 원단위 기준	120
[표 92] 업종별 용수 수요량	121
[표 93] 자치구별 용수 수요량	122
[표 94] 2025년 및 2031년의 서울시 용수 여유량	123
[표 95] 연도별 용수 소요 및 여유량	124

[표 96] 비제조업 물량을 제조업에 투입할 경우 추가로 필요한 전력	125
[표 97] 비제조업 물량을 제조업에 투입할 경우 추가로 필요한 용수	125
[표 98] 제조업 전력·용수 여유량 전망	126
[표 99] 비제조업 물량을 제조업에 투입할 경우 전력·용수 여유량 전망	126
[표 100] 산업입지정책심의회 심의 근거 조항	127
[표 101] 심의의견 및 조치계획	128
[표 102] 일반산업단지 지정에 관한 규정 내용	132
[표 103] 산업단지개발계획에 포함되어야 하는 내용	133
[표 104] 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법의 목적	134
[표 105] 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법의 적용범위	134
[표 106] 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법 시행령에 따른 적용범위 ..	135
[표 107] 산업단지개발지원센터의 설치 및 운영	135
[표 108] S-DBC 사업 개요(안)	138
[표 109] S-DBC 토지이용계획(안)	139
[표 110] S-DBC사업 추진을 위한 용도지역 변경계획 개요	139
[표 111] S-DBC 사업부지 용도변경 계획안	140
[표 112] 과밀억제권역에서의 공업지역 면적에 관한 규정	141
[표 113] 서울시 노후산업단지 현황	146
[표 114] 서울디지털국가산업단지 현황 및 현안 이슈	148
[표 115] 서울디지털국가산업단지 추진전략	150
[표 116] 서울온수일반산업단지 현황 및 현안 이슈	152
[표 117] 서울온수일반산업단지 재생방안	154
[표 118] 마곡일반산업단지 시설 용지별 현황 (㎡)	160
[표 119] 강동일반산업단지 시설 용지별 현황 (㎡)	161
[표 120] 준공업지역 재생유형별 관리방안	165
[표 121] 서울시 계획입지 공급면적 범위 산출값	169

| 그림 목차

[그림 1] 공간적 범위	4
[그림 2] 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」의 비전 및 목표	15
[그림 3] 4대 혁신축 : 중심지와 산업거점 연계	32
[그림 4] 경제비전 2030의 20대 산업거점 조성·강화 계획	33
[그림 5] 「서울비전 2030」의 비전 및 전략목표	34
[그림 6] 계획입지 공급규모 산정과정	38
[그림 7] 서울의 4대 산업벨트	42
[그림 8] 서울형 창조경제모델의 IT, BT, GT, NT 융합산업 육성구상	46
[그림 9] 20대 산업거점(경제비전 2030)	46
[그림 10] 4대 혁신축 : 중심지와 산업거점 연계	54
[그림 11] 서울시 생활권 구분 및 산업단지 분포도	69
[그림 12] 마곡산업단지 비전 및 목표	75
[그림 13] 강동일반산업단지 위치도	76
[그림 14] 제조업 GRDP 변화 추이	82
[그림 15] (제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (km ²)	101
[그림 16] 2026~2035년 생산액 추정	102
[그림 17] (제조업) 원단위법에 의한 수요 추정 결과 (km ²)	104
[그림 18] (비제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (km ²)	105
[그림 19] 산업입지 공급 원칙	110
[그림 20] 서울시 동북권 자치구의 인구 변화	131
[그림 21] 광역대도시권에서 서울시 동북권의 입지여건	132
[그림 22] 산업법 및 특례법에 따른 산업단지 조성 주요 절차	137
[그림 23] 서울시 노후산업단지 현황	146

01

연구개요

1. 연구 배경 및 목적
2. 연구 범위

1. 연구의 개요

1.1 연구 배경 및 목적

- 서울시 산업여건 및 특성을 고려한 산업전략의 마련
 - 서울시가 가진 산업여건의 특성은 도시 내 산업단지 입지로 인한 교통, 물류, 인프라 등의 접근성, 제조업, IT, 문화콘텐츠, 디자인, 창업 등 다양한 산업분야 보유, 생산성 극대화를 위한 고밀·복합 형태 등의 특징이 있음
 - 그러나 서울시가 가진 이점을 극대화하기 위해서는 급변하는 산업동향에 따른 전망 및 대응과 적절한 수요-공급을 이룰 수 있는 전략적 접근이 요구됨
- 산업구조 변화에 대응한 서울시 산업단지의 효율화 도모
 - 최근 10년간 서울시 산업단지의 생산 총액은 연평균 증가율 -2.31% 수준을 보이며 감소하고 있음
 - 서울시 산업단지 중 국가산업단지의 경우 최근 10년간 연평균 증가율 -2.34% 수준으로 생산액이 감소하고 있으며, 일반산업단지는 연평균 증가율 0.79%의 증가 수치를 보이고는 있으나 눈에 띄는 성장세를 보이지는 않음
 - 산업단지는 기업들이 모여 생산비용 절감과 경제적 효율성을 높여 생산성을 늘리고 지역 경제를 활성화하는 것에 목적이 있으나, 산업이 점차 융합되어 복합화되는 반면, 산업단지는 노후 되어 산업생산이 감소하기 때문에 이를 극복하기 위한 산업단지의 효율적 공급 및 운영 대책이 필요함

[표 1] 최근 10년간 서울시 산업단지 생산액 추이

(단위 : 천억 원, %)

구분	' 14	' 15	' 16	' 17	' 18	' 19	' 20	' 21	' 22	' 23	연평균 증가율
전체 생산액	171	129	132	120	119	129	131	146	145	139	-2.31
증가율		-24.2	1.89	-8.85	-0.86	8.39	1.67	10.94	-0.59	-4.39	
국가산업단지	170	128	131	119	118	128	130	145	144	137	-2.34
증가율		-24.5	1.82	-8.92	-0.80	8.68	1.56	11.0	-0.59	-4.43	
일반산업단지	1.1	1.2	1.3	1.3	1.2	1.0	1.2	1.2	1.2	1.2	0.79
증가율		14.49	8.59	-2.16	-5.88	-17.9	14.29	-	-	-	

※자료 : 서울 열린데이터광장

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 근거한 서울시 산업입지 수급계획 수립
 - 서울시는 2016~2025년 서울특별시 산업입지 수급계획을 수립한 바 있으며, 기존 계획의 종료 시점이 도래함에 따라 향후 전망에 맞춘 산업입지 수급계획을 수립해야 함

1.2 연구 범위

1.2.1 시간적 범위

- 기준년도 2025년 / 계획기간 2026년~2035년

1.2.2 공간적 범위

- 서울시 전역(5개 생활권역, 25개 자치구)



[그림 1] 공간적 범위

※자료 : 서울특별시(2018), 「2030 서울생활권계획」

1.2.3 내용적 범위

- 서울시 산업입지 정책 기본방향
- 서울시 산업입지 현황 및 산업발전 추이 분석
- 서울시 산업입지 유형별 산업용지 수요 및 공급 예측
- 서울시 산업입지공급 규모 산정 및 수급계획 수립
- 서울시 산업단지 지정계획에 관한 사항
- 서울시 산업입지 등의 재생계획에 관한 사항
- 기타 산업용지의 원활한 공급을 위하여 필요한 사항

02

서울시 산업입지 정책 기본방향

1. 관련 법률
2. 상위계획
3. 관련 지침
4. 서울시 관련 정책
5. 소결

2. 서울시 산업입지 정책 기본방향

2.1 관련 법률

2.1.1 산업입지 및 개발에 관한 법률

1) 목적

- 산업입지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치를 통하여 균형 있는 국토개발과 지속적인 산업발전을 촉진함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 함(제 1 조)

2) 주요 내용

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 산업입지개발지침, 산업단지의 지정 및 개발, 산업단지 외 지역의 공장입지 등에 관한 사항을 규정하고 있음
- 산업입지개발지침에서는 산업입지수급계획 등을 포함하고 있으며, 제 5 조의 2(산업입지수급계획 등) 제 2 항에서는 산업입지수급계획 수립지침에 다음의 사항들이 포함 되도록 하고 있음

[표 2] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제5조의2

제5조의2(산업입지수급계획 등)

- ② 제1항에 따른 산업입지수급계획 수립지침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 산업입지정책의 기본방향
 2. 산업입지 공급 규모의 산정방법
 3. 시·도별 및 산업입지 유형별 수급전망
 4. 산업용지의 원활한 공급을 위한 각종 지원에 관한 사항
 5. 그 밖에 산업입지수급계획을 수립하는 데에 필요한 사항

※자료 : 법제처

- 산업단지의 지정에 관하여는 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 등에 대한 사항을 규정하고 있으며, 국가산업단지 및 일반산업단지에 대한 주요 내용은 다음과 같음

[표 3] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제6조

제6조(국가산업단지의 지정)

- ① 국가산업단지는 국토교통부장관이 지정한다.

제6조(국가산업단지의 지정)

- ⑤ 제3항에 따른 산업단지개발계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 산업단지개발계획을 수립할 때 부득이한 경우에는 산업단지를 지정한 후에 제3호의 산업단지개발사업의 시행자를 지정하거나 또는 제8호의 사항을 정하여 이를 산업단지개발계획에 포함시킬 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 9. 1.>
1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적
 2. 산업단지의 지정 목적
 3. 산업단지개발사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)
 4. 사업 시행방법
 5. 주요 유치업종 또는 제한업종
 6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획
 7. 자원(財源) 조달계획
 8. 수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록
 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

※자료 : 법제처

[표 4] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제7조

제7조(일반산업단지의 지정)

- ① 일반산업단지는 시·도지사 또는 대도시시장에 지정한다. 다만, 대통령령으로 정하는 면적 미만의 산업단지의 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 지정할 수 있다.
- ⑥ 제2항에 따른 산업단지개발계획에 관하여는 제6조제5항부터 제8항까지를 준용한다.

※자료 : 법제처

- 산업단지 외 지역의 공장입지에 관하여는 다음과 같음

[표 5] 산업입지 및 개발에 관한 법률 제40조

제40조(입지지정 및 개발에 관한 기준)

- ① 국토교통부장관은 산업단지 외의 지역에서의 공장설립을 위한 입지 지정과 지정 승인된 입지의 개발에 관한 기준을 작성·고시할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>
- ② 제1항에 따른 기준을 작성하려면 산업통상자원부장관 및 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 심의회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.>
- ③ 제1항에 따른 기준을 작성하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※대통령령 : 제45조(입지지정 및 개발에 관한 기준의 작성) ①법 제40조제1항의 규정에 의한 입지지정 및 개발에 관한 기준에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 개별공장입지의 선정기준에 관한 사항
 2. 산업시설용지의 적정이용기준에 관한 사항
 3. 기반시설의 설치 및 정비에 관한 사항
 4. 산업의 적정배치와 지역간 균형발전을 위하여 필요한 사항
 5. 환경보전 및 국가유산보존을 위하여 필요한 사항
 6. 토지가격의 안정을 위하여 필요한 사항
 7. 기타 다른 계획과의 조화를 위하여 필요한 사항

※자료 : 법제처

2.1.2 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률

1) 목적

- 산업의 집적을 활성화하고 공장의 원활한 설립을 지원하며 산업입지 및 산업단지를 체계적으로 관리함으로써, 지속적인 산업발전 및 균형 있는 지역발전을 통하여 국민 경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 함(제 1 조)

2) 주요 내용

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에서는 산업의 입지, 공장의 설립, 산업단지의 관리 등에 관한 사항들을 규정하고 있음
- 제 6 조(산업입지에 관한 조사)에서는 산업통상자원부장관이 다음의 사항을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업입지 등에 관한 필요한 조사를 할 수 있다고 명시하고 있음

[표 6] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제6조

제6조(산업입지에 관한 조사)
① 산업통상자원부장관은 다음 각 호의 사항을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업입지 등에 관한 필요한 조사(이하 “입지조사”라 한다)를 할 수 있다. 1. 산업집적활성화 기본계획의 수립 2. 산업입지의 적절한 운용 3. 공장입지의 기준 설정 4. 산업단지 관리지침의 작성 4의2. 산업집적기반시설 및 산업기반시설 등의 관리 5. 그 밖에 산업입지에 관하여 산업통상자원부장관이 필요하다고 인정하는 사항

※자료 : 법제처

- 제 20 조(공장의 신설 등에 제한)에서는 「수도권정비계획법」 상 과밀억제권역 및 성장관리권역에서 공장건축면적 500 제곱미터 이상의 공장(지식산업센터 포함)을 신설(제조시설설치 포함)·증설 또는 이전하거나 업종을 변경하는 행위를 하여서는 아니된다고 명시함

[표 7] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제20조

제20조(공장의 신설 등의 제한)
① 「수도권정비계획법」 상 과밀억제권역·성장관리권역 및 자연보전권역에서는 공장건축면적 500제곱미터 이상의 공장(지식산업센터를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)을 신설(제 14조의3에 따른 제조시설설치를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·증설 또는 이전하거나 업종을 변경하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 국민경제의 발전과 지역주민의 생활환경 조성 등을 위하여 부득이하다고 인정하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

※자료 : 법제처

- 제 32 조(산업단지관리지침 등)에서는 산업통상자원부장관이 산업단지의 관리에 대한 기본적 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지 관리지침을 수립하고 고시하도록 하고 있음

[표 8] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제32조

제32조(산업단지관리지침 등)
① 산업통상자원부장관은 산업단지의 관리에 대한 기본적 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지의 관리지침(이하 “관리지침”이라 한다)을 수립하고 고시하여야 한다. 이를 변경한 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

※자료 : 법제처

- 제 45 조의 2(산업단지구조고도화사업계획의 수립)에서는 준공인가를 받은 산업단지가 다음 사항 중 어느 하나에 해당하는 경우 관리권자가 사업시행자로 하여금 산업단지구조고도화사업을 시행할 수 있다고 규정하고 있음

[표 9] 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제45조의2

제45조의2(산업단지구조고도화사업계획의 수립)
① 관리권자는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제37조에 따른 준공인가를 받은 산업단지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제45조의3에 따른 사업시행자(이하 이 장에서 “사업시행자”라 한다)로 하여금 산업단지구조고도화사업(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호가목·다목·라목에도 불구하고 대통령령으로 정하는 건축사업을 포함한다. 이하 같다)을 시행하게 할 수 있다. <개정 2011. 8. 4., 2015. 5. 18.>
1. 산업 여건의 변화, 주변 지역의 도시화 등으로 산업단지의 업종 고부가가치화 및 산업재배치가 필요한 경우
2. 입주기업체의 경영활동을 지원하기 위하여 산업기반시설·산업집적기반시설·공공시설 등의 유지·보수·개량 및 확충이 필요한 경우
3. 그 밖에 입주기업체의 지원 및 산업단지의 경쟁력을 강화하기 위하여 관리권자가 필요하다고 인정하는 경우

※자료 : 법제처

2.1.3 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법

1) 목적

- 「노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법」은 노후거점산업단지의 활력증진과 경쟁력강화에 대한 공공의 역할 및 지원을 강화하여 균형 있는 지역발전과 국민경제 발전에 이바지하는 것을 목적으로 함(제 1 조)

2) 주요 내용

- 제 2 조(정의)에서 ‘노후거점산업단지’의 개념을 국가산업단지 또는 일반산업단지 중 착공 후 20 년 이상 경과하고, 균형 있는 지역발전과 건전한 국민경제 발전의 주요 거점역할을 하는 산업단지로 정의함
- 또한 경쟁력강화란 산업단지 및 연계지역 내 입주업종의 고부가가치화, 기업지원 서비스의 강화, 산업단지 기반시설과 지원시설 및 편의시설의 유지·보수·개량 및 확충 등을 통하여 산업입지의 기능을 향상 시키고 산업단지의 경쟁력을 높이는 것을 의미함

[표 10] 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 제2조

제2조(정의)
1. “노후거점산업단지”란 다음 각 목에 해당하는 산업단지로서 착공 후 20년 이상이 경과한 산업단지 중 균형 있는 지역발전과 건전한 국민경제 발전의 주요 거점역할을 하는 산업단지를 말한다. 가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조에 따른 국가산업단지 나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조에 따른 일반산업단지로서 제9조에 따른 노후거점산업단지 경쟁력강화 전략계획에서 경쟁력강화가 필요하다고 인정되는 산업단지 2. “경쟁력강화”란 산업단지 및 연계지역 내 입주업종의 고부가가치화, 기업지원서비스의 강화, 산업단지 기반시설과 지원시설 및 편의시설의 유지·보수·개량 및 확충 등을 통하여 산업입지의 기능을 향상시키고 산업단지의 경쟁력을 높이는 것을 말한다.

※자료 : 법제처

- 제 9 조(경쟁력강화 전략계획의 수립)에서는 전략계획수립권자가 노후거점산업단지의 경쟁력강화를 위하여 10 년 단위 노후거점산업단지 경쟁력강화 전략계획을 5 년마다 수립하도록 하고 있으며, 전략계획에 포함되는 사항은 다음과 같음

[표 11] 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 제9조

제9조(경쟁력강화 전략계획의 수립)

- ① 전략계획수립권자는 노후거점산업단지의 경쟁력강화를 위하여 10년 단위의 노후거점 산업단지 경쟁력강화 전략계획(이하 “전략계획”이라 한다)을 5년마다 수립하여야 한다.
- ② 전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 산업별 입지현황 및 가치사슬에 의한 산업단지 간 거점 및 연계 구조에 관한 사항
 2. 노후거점산업단지의 선정 및 변경에 관한 사항
 3. 노후거점산업단지별 기본현황 및 노후도 진단
 4. 경쟁력강화사업의 기본목표 및 중장기 발전방향에 관한 사항
 5. 경쟁력강화사업의 연도별 확대 계획
 6. 노후거점산업단지별 경쟁력강화사업 추진전략 및 방법에 관한 사항
 7. 그 밖에 노후거점산업단지의 경쟁력강화를 위하여 필요한 사항

※자료 : 법제처

- 제 12 조(경쟁력강화사업지구의 지정)에서는 경쟁력강화사업지구 지정 기준에 대해 규정하고 있음

[표 12] 노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법 제12조

제12조(경쟁력강화사업지구의 지정)

- ① 전략계획수립권자는 지정요청서에 대한 평가결과를 토대로 경쟁력강화사업지구를 지정하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 평가는 다음 각 호의 기준을 고려하여 실시하여야 한다.
 1. 사업 추진 시 국가 및 지역경제에 대한 기여도가 높을 것
 2. 산업 여건의 변화, 주변 지역의 도시화 등으로 인하여 산업단지의 업종 고부가가치화 및 산업재배치가 필요할 것
 3. 입주기업체의 경영활동을 지원하기 위하여 노후화된 산업단지 기반시설 등의 유지·보수·개량·확충이 필요할 것
 4. 사업 추진을 위한 자원 확보 방안이 마련되어 있을 것
 5. 제8조에 따른 노후거점산업단지 경쟁력강화관계자협의회 또는 이와 유사한 성격의 협의회 등이 수립(지정요청서에 수립계획이 명시되어 있는 경우를 포함한다)되어 있을 것
 6. 사업 자원확보를 위한 지방자치단체의 투자계획 또는 입주기업들의 자구적인 노력이 충분할 것
 7. 지정요청서에 따른 경쟁력강화사업 추진 계획이 전략계획에 부합할 것
 8. 그 밖의 사유로 입주기업에 대한 지원 및 산업단지의 경쟁력을 강화하기 위한 지원이 시급할 것

※자료 : 법제처

2.1.4 수도권정비계획법

1) 목적

- 「수도권정비계획법」은 수도권(首都圈) 정비에 관한 종합적인 계획의 수립과 시행에 필요한 사항을 정함으로써 수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업을 적정하게 배치하도록 유도하여 수도권을 질서 있게 정비하고 균형 있게 발전시키는 것을 목적으로 함(제 1 조)

2) 주요 내용

- 제 4 조(수도권정비계획의 수립)에서는 국토교통부장관이 수도권의 인구 및 산업의 집중을 억제하고 적정하게 배치하기 위하여 중앙행정기관의 장과 서울특별시·광역시 또는 시·도지사의 의견을 들어 다음의 사항이 포함된 수도권정비계획안을 입안하도록 하고 있음

[표 13] 수도권정비계획법 제4조

제4조(수도권정비계획의 수립)
① 국토교통부장관은 수도권의 인구 및 산업의 집중을 억제하고 적정하게 배치하기 위하여 중앙행정기관의 장과 서울특별시·광역시 또는 시·도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 의견을 들어 다음 각 호의 사항이 포함된 수도권정비계획안을 입안한다. 1. 수도권 정비의 목표와 기본 방향에 관한 사항 / 2. 인구와 산업 등의 배치에 관한 사항 / 3. 권역(圈域)의 구분과 권역별 정비에 관한 사항 / 4. 인구집중유발시설 및 개발사업의 관리에 관한 사항 / 5. 광역적 교통 시설과 상하수도 시설 등의 정비에 관한 사항 / 6. 환경 보전에 관한 사항 / 7. 수도권 정비를 위한 지원 등에 관한 사항 / 8. 제1호부터 제7호까지의 사항에 대한 계획의 집행 및 관리에 관한 사항 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수도권 정비에 관한 사항

※자료 : 법제처

- 제 7 조(과밀억제권역의 행위 제한)에서는 서울시가 해당되는 과밀억제권역에서의 금지 행위에 대해 규정하고 있음

[표 14] 수도권정비계획법 제7조

제7조(과밀억제권역의 행위 제한)
① 관계 행정기관의 장은 과밀억제권역에서 다음 각 호의 행위나 그 허가·인가·승인 또는 협의 등(이하 “허가등”이라 한다)을 하여서는 아니 된다. 1. 대통령령으로 정하는 학교, 공공 청사, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설(용도변경을 포함하며, 학교의 증설은 입학 정원의 증원을 말한다. 이하 같다) 2. 공업지역의 지정 ② 관계 행정기관의 장은 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 행위나 그 허가등을 할 수 있다. 1. 대통령령으로 정하는 학교 또는 공공 청사의 신설 또는 증설 2. 서울특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다)별 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서의 공업지역 지정. 다만, 국토교통부장관이 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정하거나 허가등을 하는 경우에만 해당한다.

※자료 : 법제처

2.1.5 서울특별시 산업단지 개발 및 활성화 지원 조례

1) 목적

- 본 조례는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 같은 법 시행령, 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 산업단지 활성화를 위한 각종 지원에 관한 사항을 규정함을 목적으로 함(제 1 조)

2) 주요 내용

- 제 19 조(산업단지 지원)에서는 서울특별시장의 산업단지의 활성화를 위해 다음과 같은 사업 추진을 위한 행·재정적 지원을 할 수 있다고 명시함

[표 15] 서울특별시 산업단지 개발 및 활성화 지원조례 제19조

제19조(산업단지 지원)
① 시장은 산업단지 활성화를 위한 다음 각 호의 사업을 추진하기 위한 행·재정적 지원을 할 수 있다. 1. 「노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법」에 따른 노후거점산업단지 경쟁력강화사업 2. 그 밖에 산업단지 활성화를 위해 개별법령에 따라 추진하는 사업 ② 시장은 산업단지 활성화를 위하여 산업단지 내·외에 기반시설, 문화시설, 복지시설, 주거시설, 기업지원시설 등을 조성·확충하기 위한 행·재정적 지원을 할 수 있다. ③ 시장은 제2항에 따른 산업단지 내·외의 시설 조성·확충 지원 시 「서울특별시 양성평등 기본 조례」에 따른 성평등한 도시공간 및 시설 조성을 위한 노력을 하여야 한다.

※자료 : 법제처

- 제 20 조(입주기업 지원 등)에서는 산업단지 입주기업을 위한 지원사업을 할 수 있음을 규정함

[표 16] 서울특별시 산업단지 개발 및 활성화 지원조례 제20조

제20조(입주기업 지원 등)
① 시장은 산업단지 입주기업을 위한 창업지원, 기술개발지원, 산학협력, 인력양성, 판로개척 지원 등 각종 사업을 추진할 수 있다. ② 시장은 필요하다고 인정될 경우 제1항의 사업 시행 및 관련 시설물의 관리 등 관련 업무의 전부 또는 일부를 민간 등에 위임하거나 위탁할 수 있다.

※자료 : 법제처

2.2 상위계획

2.2.1 제5차 국토종합계획(2020~2040)

1) 비전 및 목표

- 현재와 미래세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

■ 모두를 위한 국토

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성

■ 함께 누리는 삶터

- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시 공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성 및 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현



[그림 2] 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」의 비전 및 목표

※자료 : 국토교통부(2019), 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」

2) 산업입지 현황 및 전망 관련 제시 내용

(1) 제조업 기반 지역경제의 불안정성 증가

- 제조업은 수도권과 일부 지역을 제외한 대부분 지역에서 양질의 일자리 창출에 중요한 역할
 - 한국형 제조업은 대규모 장치형 산업 비중이 높고, 대기업 의존도가 크며, 이들 제조업에 대한 의존도가 높은 지역은 주력산업의 경기변동에 따라 지역경제의 불안정성 증가
 - 특히, 과거 국가 주력산업의 수출기지 역할을 담당했던 일부 산업도시들은 주력산업 부진과 경쟁력 약화 등에 따라 지역경제 전반의 위기를 경험
- 대부분 지역에서 산업단지는 제조업 발전의 중추적 역할을 차지하고 있으나, 단위면적당 산업단지의 일자리 창출 규모는 지속 감소
 - 지역 내 기업입지에도 불구하고 일자리가 증가하지 않는 현상은 기업생산 체계의 문제만은 아니며 지역의 정주 여건과 밀접히 관련

(2) 산업단지 노후화와 활력 저하

- 산업단지는 1960년대 이후 경제발전을 견인한 국가 핵심 성장 동력이었으나, 준공 후 20년이 경과 한 산업단지가 증가함에 따라 기반시설이 열악해지고 산업 활력도 지속 저하
 - 기반시설이 오래된 산업단지일수록 입주기업 영세화와 부가가치 저하, 문화편익시설 부족 등으로 청년 인력은 취업을 기피 하고 혁신역량 저하
 - 외곽에 입지한 산업단지는 도시의 외연적 확장에 따라 주변 도심과 인접하면서 주거환경 악화 등 도시문제를 발생시키고, 노후 산업단지의 열악한 외관 등은 주변 지역에 부정적 영향을 초래
- 노후 산업단지는 주로 제조 중소기업으로 구성되어 있고, 첨단산업 등 고부가가치 산업으로의 업종 전환이 부족하여 경쟁력이 저하
 - 노후 산업단지 내 융·복합 혁신공간 부족은 입주기업들의 산업 변화 대응 부족으로 이어져 중소기업 양산에 한계
 - 과거 공장용지 위주로 조성된 산업단지는 입주기업과 근로자들을 위한 지원시설과 신산업을 위한 융·복합 용지가 부족하나, 경직된 토지이용으로 인해 수요에 대응한 토지이용계획 변경에 한계

(3) 새로운 산업입지 수요 대두와 가치의 변화

- 기술의 고도화는 기존의 산업 입지구조에서 탈피하게 만들고, 우수한 인재수급을 위한 도심형 산업입지 등 인적·물적 인프라를 중심으로 개편 전망
 - 연구와 생산 공간이 수직적으로 도심 내 입지 하는 새로운 형태의 산업 공간 확대 전망, 교육·생산·생활·문화가 구비 된 도시를 중심으로 일자리 창출
 - 산업 운영도 공유형 오피스, 공유형 차량 등 공유경제 영역 확대 영향을 받고, 사업의 플랫폼화와 클라우드화에 대응한 새로운 형태를 요구
- 환경·생태적 가치는 기업에서도 중요하게 인식하고 있어, 친환경 업무환경조성, 에너지 절약형 산업 추진, 생태 보전산업 활성화 전망

3) 주요 정책과제

(1) 산업단지를 혁신 허브로 구조 전환

- 산업단지를 신산업 창출 및 제조업 혁신의 전진기지로 전환
 - 반도체 등 미래 성장산업의 소재, 부품 제조업 활성화를 위한 기술 개발 및 산업 여건을 조성하고, 혁신성장이 가능한 제조업 혁신을 지원
 - 산업단지 여건에 따라 기업, 연구교육시설이 집적된 제조혁신 클러스터를 조성하고, 신산업 전환을 위한 대체 산업단지 개발 검토
 - 스마트 교통, 유통 및 안전관리 시설 도입 등 스마트 인프라 공급 지원을 확대하고, 복합용지로 개선될 수 있도록 지원
 - 산업단지 신규 조성 또는 재생 시 역사·문화건축경관 등 지역별 특성에 맞는 개발이 이루어질 수 있도록 하고, 우수 사업모델 발굴 및 확산
- 제조업과 다양한 연관산업의 집적을 유도하고 융복합 촉진을 위한 규제 완화 및 지원 강화
 - 신산업 유치, 신기술과 산업간 융복합 촉진을 위해 필요한 경우 입지규제 등 규제의 획기적 개선
 - 생산(지식산업센터), 창업(창업보육센터, 벤처집적시설), 연구개발, 주거 및 문화·상업 시설 등 산업단지 내 공간의 융복합화 촉진
- 중앙이 주도하는 국가산업단지 정책에서, 지역 주도의 혁신형 일자리 창출을 위한 산업단지 정책으로 전환
 - 거점산업단지에 지역 특성에 맞는 핵심 산업기능을 집적하되, 연계산업 단지·대학·지역 등과의 연결을 강화하여 효율적으로 자원 배분

- 계획입지 중심의 기존 산업입지 수급계획 제도를 개편하여 개별 입지관리 방안 수립을 의무화하고, 지자체의 개별입지 인허가 권한 확대로 관리 강화

(2) 지역 특성에 적합한 지역산업 생태계 구축

□ 도시재생과 연계한 일자리 창출과 산업입지 개발

- 도시재생사업을 통해 창업·주거·커뮤니티 기반 혁신거점을 구축하여 창업 공간을 지원하고 창업 기획, 준비 등에 대한 컨설팅 서비스 지원
- 지역 건축사·시공자 등이 창업하여 집터·일터·놀이터 등을 개선하는 노후 건축물 개량사업(터새로이사업) 분야를 제도화하고 지원
- 마을관리 협동조합, 사회적 기업 등 도시재생에 종사하는 비영리 조직을 국토교통형 예비사회적기업으로 지정하여, 도시재생 경제조직으로 활성화
- 노후 산업단지에 대해 산업지원 기능을 보강하고, 주변의 쇠퇴한 주거상업지역도 재생할 수 있는 산업단지 연계 도시재생사업 추진

(3) 노후 산업단지 등 재생·구조고도화 추진

□ 노후 산업단지 내부에 혁신거점을 조성하고 산업단지 전체에 효과를 확산

- 노후 산업단지 내 휴·폐업 부지, 유허부지 등에 대한 입지규제 완화, 토지용도 전환을 통해 노후 산업단지에 부족한 산업·지원시설과 주차장 등 기반시설을 고밀도 복합개발하여 혁신거점으로 조성
- 혁신거점에 창업지원·교류협력 공간 등을 조성하여 창업을 지원하고 부처 연계형 창업지원 프로그램을 확대
- 혁신거점 조성으로 활력을 불어넣는 한편 인근 노후공장 리모델링 사업 등 개별 공장에 대한 지원을 확대하여 입주기업의 업종 전환을 유도하고, 산업 단지와 주변지역을 연결하여 경쟁력 제고

□ 노후산업단지의 재생 및 구조고도화 사업 등을 통해 산업입지 기능을 발전시키고 혁신역량 강화 및 업종 고도화, 근로·정주환경 개선

- 부처별 하드웨어 사업(혁신거점 확충, 공장 리모델링, 기반시설·편의시설 확충 등)과 소프트웨어 사업을 망라하여 패키지로 지원

□ 노후 산업단지와 주변 지역을 하나의 생활권으로 통합하여 재생 추진

- 산업단지는 주변 지역에 안정적인 일자리, 입주기업의 사회공헌 등을 통해 지속 가능한 재생의 기반을 마련하고, 주변 지역은 도시재생을 통해 쾌적한 정주 여건, 생활 SOC 등을 제공하여 산업단지의 매력도를 제고

- 종사자를 위한 직주근접형 주택, 경관 개선 사업, 노후공장 리모델링 지원, 도심 비적합 업종 전환 등을 통해 근로자가 실제 생활에서 만족할 수 있는 환경개선 사업을 확대
- 편리하고 안전한 미래형 산업단지 기반 및 환경 구축
 - 산업단지 내 전 지역을 대상으로 스마트시티 통합 솔루션을 개발하고 지원하여 입주기업과 근로자가 많이 활용하고 쉽게 체감하는 스마트 인프라와 서비스를 개발
 - 산업단지 재생사업 등을 통해 입주기업과 지자체 등의 수요를 반영한 스마트시티 기술을 도입하여 개별 시설물(진입도로, 마이크로그리드, 내부도로, 교차로, 주차장 등)을 스마트화

2.2.2 제4차 수도권정비계획(2021~2040)

1) 기본방향

- 슬로건 : 연대와 협력을 통해 상생발전과 글로벌 혁신성장을 선도하는 살기 좋은 수도권
 - 균형발전, 주민 삶의 질, 혁신성장, 평화경제 네 가지 분야를 중심으로 목표 및 전략을 구상함
- 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제 5 차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시
- 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대 추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙정부·지자체 간 등 협력 증진

2) 4대 목표 및 전략

- 집중관리를 통한 균형발전 도모
 - 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리
 - 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고
 - 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진
- 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
 - 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
 - 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충
 - 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선

- 수도권 혁신성장 역량 제고
 - 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집
 - 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대
 - 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도
- 한반도 평화경제 체계 구축에 기여
 - 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성
 - 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련
 - 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

[표 17] 「제4차 수도권정비계획(2021~2040)」의 주요 내용

구분	내용
인구와 산업의 배치	- 특화산업 분포 및 네트워크 분석, 수도권 지자체별 공간계획 및 주요 개발 예정지 검토 등을 통해 수도권 공간구조 구상 - 글로벌 혁신 허브, 국제 물류·첨단산업 벨트, 스마트 반도체 벨트, 평화경제 벨트, 생태 관광·휴양 벨트
권역의 구분과 정비	수도권 전역을 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 총 3개 권역으로 구분하여 현황 및 평가, 권역별 정비 방향 등을 제시
인구집중유발시설 및 개발사업 관리	공업용지, 인구집중유발시설, 개발사업에 대한 관리방향 제시
광역시설	광역교통시설, 물류시설, 상·하수도시설의 운영 및 관리 방향 제시
환경보전	대기질, 수질, 폐기물, 녹지 등에 관한 관리 방향 제시
계획의 집행 및 관리	계획관리 방안

※자료 : 국토교통부(2020), 「제4차 수도권정비계획(2021~2040)」

3) 산업입지 관련 내용

(1) ‘IV. 인구집중유발시설 및 개발사업 관리’ 부분

① 공업용지 관리의 기본방향

- 수도권 제조업 집중 관리
 - 사업체 수 및 종사자 수 등 수도권 제조업의 양적 집중도는 안정화 되고 있는 추세이나, 주요국 대비 우리나라 수도권의 제조업 비중이 여전히 높은 점 등에 따라 관리 필요
 - 총량규제, 면적규제, 수도권정비위원회 심의 등을 통한 제조업 집중관리를 지속하고, 전통적인 제조업 중심에서 혁신형 산업구조로의 전환 및 인구·산업집중 완화·분산 도모
 - 수도권 산업단지 개발면적이 전국의 20%를 넘지 않도록 지속 관리
- 계획적 개발과 정비를 통한 난개발 저감
 - 공장 및 공업용지 관리체계 개편으로 수도권 개별입지 밀집 지역 및 환경보전 필요지역의 신규 개별입지 공장 억제
 - 신규 개발수요는 계획입지로 이루어질 수 있도록 유도하고, 기존 개별입지 공장은 정비를 유도하여 난개발 해소
- 산업측면에서의 수도권 내적 균형발전 도모
 - 수도권 신규 산업단지 개발수요 등을 남부지역에서 북부지역으로 유도하여 남부-북부 간 균형발전도 도모

② 과밀억제권역에 대한 관리방안

- 과밀억제권역은 인구·산업 집중 억제를 위해 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위에서 대체지정만 허용
 - 대체지정은 해제와 지정을 동시에 하는 것이 원칙이며, 수도권정비위원회 심의를 통해 불가피성을 인정받은 경우에 한하여 일정기간 내에 선행제 후지정하는 것을 제한적으로 허용

③ 인구집중유발시설 중 공장에 대한 관리 계획

- (기본방향) 지방과의 상생발전 등 국토균형발전 달성을 위해 공장건축 총허용량 제한 등을 통한 수도권 제조업 집중 지속 관리
- 수도권 북부지역 공업지역 물량 비중확대 등을 통해 남부의 개발수요를 북부로 유도하여 수도권의 내적 균형발전도 도모

- 신규 개별입지 공장의 설립은 억제하고 기존 개별입지 공장은 집단지화 및 기반시설 정비 등을 통하여 계획 입지화 추진
- (공장총량제 운영 방향) 수도권 개별입지 공장 난개발 집중관리를 위해 공장총량제는 개별입지 공장에 대해서만 적용
- 시·도지사는 연도별 배정 계획뿐만 아니라 지역별 배정계획도 수립한 후 국토교통부장관의 승인을 받아 시행하도록 하여 개별입지 과다 등 난개발 우려지역에 대한 관리 강화
- 공장 총량제를 통한 개별입지 물량은 단계적으로 축소하고, 이를 수용하기 위한 공업지역 물량 공급 등을 통해 신규 공장을 산업단지 등 계획입지로 유도

2.2.3 제5차 산업집적활성화 기본계획(2025~2029)

1) 현황 진단 및 정책 추진방향

(1) 공장 및 산업단지 현황

- 수도권 공장 입지 제한, 전통 제조업의 수직적 공간 분업으로 인해 수도권 집중이 완화(48.3→47.6%)되는 반면, 충청권은 성장세 뚜렷
 - 수도권 본사(기획·연구개발), 비수도권 생산 공장으로 기능 분리
- 서울의 공장용지 면적 감소, 대전을 제외한 광역시의 공장 증가율이 전국 평균 이하인 점 감안 시 대도시의 제조업 기반이 약화 되는 추세
- 최근 10년간('14년 → '24년) 계획입지 내 공장수의 비중(30.5% → 37.9%)이 지속 증가세에 있으며, 면적 기준으로 50%를 돌파(47.3% → 53.2%)

(2) 산업집적지 진단

① 산업입지 수급 측면

- 첨단산업 등 산업 구조 전환에 대응해 기존 산업단지의 재구조화 필요
- 첨단산업 육성 경쟁, 디지털 전환 등으로 인해 전통 제조업 기반의 기존 산업단지에 대한 산업·공간 재구조화 필요성 증대 전망
 - 착공후 20년 경과 노후산단(개소) : ('00) 38 → ('10) 258 → ('24) 484 → ('27°) 579
 - 기존 산업단지의 재개발·확장, 입주업종·토지용도 규제완화 등을 통해 노후 산업단지의 재편 지원 필요

- 신규입지는 산업 발전정책, 지역별 수요분석을 고려한 체계적 관리 필요
 - 미·중 경쟁 심화, 글로벌 규제강화 등으로 제조업 불확실성이 확대 중이며, 지속적인 업종별 투자분석·예측 및 입지정책 반영 필요
 - 지역 주도의 산업정책 추진과 이를 뒷받침하는 산업용지의 적기 확보를 위해 일반산업단지의 체계적 관리가 요구
 - 주력산업의 고성장 지역, 개별입지 공장등록 증가에 따른 난개발 지역 등 잠재수요 지역은 산업입지의 적기 공급이 필요
- 도시 지역 산업 쇠퇴공간을 지식 및 첨단산업 거점으로 전환 요구
 - 도시 제조업은 도시의 발전과 일자리 창출에 기여해 왔으나, 근래 지방 도심지역 쇠퇴에 따라 도심 내 공간 재활용 수요 확대
 - 도심 내 유헴공간을 활용해 소규모 산업입지(고밀도 개발, 임대 공간 제공 등)를 확보하고 지식·첨단산업 중심의 기업유치 및 창업 공간으로 활용 필요

② 산업단지 인프라 측면

- 산업단지의 근로·정주 인프라 개선 노력에도 불구하고, 가시적 성과는 미흡
 - 착공 후 20년 이상된 노후 산업단지가 484개로 전체의 37%를 차지
 - 착공 후 20년 이상 노후 산단(개): ('00) 38 →('10) 258 →('15) 393 →('24) 484 →('27°) 579
- 지방의 노후산단은 근로·정주 인프라 부족으로 청년층 기피 현상 심화
 - 산업단지는 공장 위주로 개발·조성되어 산업단지 근로자 일상생활에 필요한 식당, 카페, 상점 등 편의시설 부족
- 노후 산업단지의 근로·정주여건 개선을 위해 노력해왔으나, 근로자들이 현장에서 체감하는 효과는 부족

[표 18] 산업단지 문화·편의·정주시설 확충사업 현황('10~)

정부 출연사업					산업 환경 개선 펀드	민간 대행 사업	합계
복합 문화센터	혁신지원 센터	아름 다운 거리조성	휴폐업 공장 리모델링	노후 공장 리뉴얼			
100	23	62	28	15	70	54	352

※자료 : 산업통상부(2025), 「제5차 산업집적활성화 기본계획」

2) 목표 및 전략과제

[표 19] 「제5차 산업집적활성화 기본계획(2025~2029)」의 목표 및 전략과제

목표
첨단산업을 선도하는 미래형 산업집적지 실현

추진방향
✓첨단산업 집적지의 원활한 조성 ✓인공지능, 탄소중립 시대에 대응한 미래형 산업단지로 전환 ✓산업집적지 혁신생태계 역동성 회복 ✓청년·인재가 찾는 매력적인 공간으로 산업단지 대개조

전략 과제	1. 산업의 집적 및 연계 활성화		
	입지	①첨단산업 맞춤형 산업입지 확보	① 기존 산업입지의 업종고도화 및 공간 재편 ② 산업 발전전략을 고려한 신규 산업입지 관리 ③ 도심 산업입지의 첨단화 및 고밀도 개발
	클러스터	①초광역 협력형 혁신생태계로 전환	① 초광역형 산업집적지 혁신생태계 조성 ② 산업단지 기업투자 및 창업 촉진 ③ 산업단지 맞춤형 인력공급 시스템 구축
	2. 산업집적지 경쟁력 강화		
	산업 단지	①산업단지 인프라 대개조	① 노후 산업단지 인프라의 대대적 확충 ② 산업단지와 문화의 융합 활성화
		②인공지능 및 탄소중립 기반 미래형 산업단지 전환	① 인공지능·데이터 기반 디지털 산업단지 조성 ② 탄소중립형 친환경 산업단지 조성
		③산업단지 안전관리 및 기후대응능력 강화	① 산업단지 안전관리 체계 고도화 ② 산업단지 기후재난 대응력 제고
		④지방 및 낙후지역 산업집적 활성화 지원	① 농공단지 환경개선 및 인프라 확충 ② 산업위기지역 경제활력 복원

※자료 : 산업통상부(2025), 「제5차 산업집적활성화 기본계획」

[표 20] 「제5차 산업집적활성화 기본계획(2025~2029)」의 전략과제

구분	내용
■ 산업의 집적 및 연계 활성화	
첨단산업 맞춤형 산업입지 확보	- 기존 산업입지의 업종고도화 및 공간 재편 - 산업 발전전략을 고려한 신규 산업입지 수요 관리 - 도심 산업입지의 첨단화 및 고밀도 개발
초광역 협력형 혁신생태계로 전환	- 초광역형 산업집적지 혁신생태계 조성 - 산업단지 기업 투자 및 창업 촉진 - 산업단지 맞춤형 인력공급 시스템 구축
■ 산업집적지 경쟁력 강화	
산업단지 인프라 대개조	- 노후 산업단지 인프라의 대대적 확충 - 산업단지와 문화의 융합 활성화
인공지능 및 탄소중립 기반 미래형 산업단지로 전환	- 인공지능데이터 기반 디지털 산업단지 조성 - 탄소중립형 친환경 산업단지 조성
산업단지의 안전관리 및 기후대응능력 강화	- 산업단지 안전관리 체계 고도화 - 산업단지 기후재난 대응력 제고
지방 및 낙후지역 산업집적 활성화 지원	농공단지, 산업위기지역 등 지원을 통한 지역 활력 제고

※자료 : 산업통상부(2025), 「제5차 산업집적활성화 기본계획」

- 산업단지의 재도약을 위한 중장기 마스터플랜 수립
 - 주요 산업단지 대상으로 산업구조·업종 고도화, 산업·생활공간 재편을 위한 중장기 마스터플랜 수립
- 첨단·신산업 중심으로 산업단지 입주업종 확대
 - 첨단산업·신산업 육성전략, 제조업의 디지털·저탄소화 메가트렌드를 반영하여 산업단지 입주업종을 주기적(매 5년)으로 재검토·개편
 - 준공 후 10년 경과한 국가산업단지를 우선 대상으로 현행 입주업종의 적합성 및 업종 변경·추가 검토 → 검토 결과에 따라 산업단지 관리기본계획, 개발계획 변경
- 산업의 융복합화 대응을 위한 산업단지 관리제도 개편
 - 업종 분류가 불명확한 신산업의 입주 가능여부를 산업단지 입주 심의위원회를 통해 신속 판단
 - 원료재생업(폐배터리, 철스크랩 등), 공장형 농장(수직농장) 등 융합산업의 산업단지 입주 확대

- 산업단지 구조고도화사업 추진 시 산업단지 용도 전환 절차 간소화¹⁾ 및 복합구역 지정 확대
- 데이터 기반 산업입지 수요분석 시스템 구축
 - 산업입지·공장 데이터베이스를 기반으로 지역별 산업입지 수요, 공급정보를 분석하고 중장기 수요를 예측하는 시스템 구축
 - 산업단지공단, 업종별 단체, 금융기관 등과 협의체를 구성하여 기업 투자계획 및 입지 수요를 정기적으로 조사
 - 기업의 투자계획 및 입지 수요, 산업단지 미분양 및 유휴부지 현황 등에 관한 데이터베이스 구축 및 중장기 수요 예측 모델 개발
- 지식기반산업집적지구 제도 개편 및 지정 확대
 - 도심 내 기존 산업단지나 유휴·저밀도 공간을 지식기반산업집적 지구로 지정하여 지식산업센터 집적 등 다기능·고밀도 개발 유도
 - 서울디지털국가산업단지가 지식기반산업집적지구로 지정('09년)된 이후 추가지정 없음
 - 노후화된 도심 산업단지에 디지털화, 탄소저감·친환경화, 제조공정 고도화를 위한 인프라 구축 확대
- 지식산업센터 설립 및 입주 지원 강화
 - 지식산업센터²⁾에 대한 투자를 지원하여 도심 내 지식산업 육성 지원
 - 경공업, 중공업 등이 입주 가능하고, 산업시설과 산업지원시설(MICE, 전시장 등), 주거·복지·편의시설이 결합 된 첨단지식산업센터 투자 촉진³⁾
- 산학연 융합공간 테크허브 조성
 - 주요 산업단지에 혁신공간(창업·교육·기업지원 복합시설)을 구축하고, 기술혁신, 인재양성, 창업, 글로벌 협력 등의 거점 공간으로 활용
 - 소재·부품·장비산업의 경쟁력 강화를 위해 R&D, 시제품 생산, 제품화 등 공급기업 육성 및 산단별 특성에 맞춘 제조혁신 기반 구축
- 산업단지 제조창업 지원 프로그램 가동
 - 산업단지 내 유휴공간(휴폐업공장 등) 및 산업집적시설(지식산업센터, 청년문화센터 등) 등을 활용하여 스타트업 입주 및 협업공간 제공

1) 시설별 면적의 10% 미만의 용도변경은 관리기본계획 변경만으로 변경을 허용

2) 제조업, 지식산업 분야 산업시설과 지원시설이 함께 입주할 수 있는 다층형 집합건축물

3) 첨단지식산업센터 투자 인센티브 마련(예. 산단환경개선펀드 투자, 민간대행사업 가점 부여 등)

- 엑셀러레이팅, 투자 유치, 기술검증(PoC), 오픈 이노베이션, 제조거래 등 제조창업 기업의 성장단계별 입지공간 및 지원서비스 제공
- 산업단지 구조고도화 출연사업 개편
 - 정부 지원사업의 연계·집적을 통한 인프라 개선 효과 극대화
 - 패키지 방식⁴⁾ 공모 확대, 기존 지원사업 연계 시 가점부여 등으로 구조고도화 출연사업의 연계 강화
 - 지방정부가 기존 출연사업, 신규 제안사업들을 예산 한도 내에서 메뉴판처럼 선택할 수 있는 지역 특성화 리뉴얼 사업 신규추진 검토
- 산업단지 환경개선 효과 증대를 위한 대규모 블록단위 개발 촉진
 - 노후 산업단지 내 휴·폐업 등 미가동 공장부지를 활용한 블록단위 복합 개발(3~4 개 필지)을 통해 환경개선 효과 극대화

[표 21] 블록단위 개발 사업모델 유형

유형	MICE 복합지원시설	스마트첨단산업복합시설	주거·복지·편의복합시설
도입 시설	제품전시·체험·판매공간, 컨벤션, 숙박, 쇼핑시설 등	스마트공장, 기업 연구소, 문화·근생·주거시설 등	문화·주거시설, 병·의원, 주차장, 이벤트 광장 등

※자료 : 산업통상부(2025), 「제5차 산업집적활성화 기본계획」

- 산업단지 문화편의·정주시설 확충을 위한 제도 정비
 - 부대시설 범위 확대, 소규모 토지용도 변경 허용 등 문화편의시설, 팩토리 F&B(카페·식당) 설치 확대를 위해 제도 개편
 - 산업단지 내 공공체육시설을 구축하는 경우, 조성원가 등 낮은 가격으로 토지를 분양받을 수 있도록 제도 개(국토교통부)
 - 녹지구역 내 도시공원, 야외 체육시설 등 설치 가능한 문화·체육시설 범위 명확화(산업단지 관리지침 개정)
- 문화선도산업단지 지정 및 집중 지원(산업통상자원부·국토교통부·문화체육관광부)
 - 단지별 특성, 기업·근로자 구성, 지역사회 관심도 등을 고려하여 맞춤형 문화선도산업단지를 조성하고 패키지형 사업 지원
 - 산업단지의 고유특성을 반영한 브랜드를 개발하고 청년실험실(리빙랩), 산업 라키비움, 기업 체험관 등 산업단지 상징 랜드마크 구축

4) 출연사업의 세부사업을 2개 이상 묶음으로 지원(예:청년문화센터 + 아름다운거리)

- 산업단지 문화시설 확충 및 경관 개선
 - 민간의 산업단지 경관개선 노력 확산을 위해 공장 디자인, 문화공간 등을 평가하여 ‘아름다운 공장’을 선정하고 인센티브 제공
 - ‘밤이 빛나는 산업단지’ 조성, 산단 인프라와 조형물·미디어아트 등을 접목하는 공공미술 프로젝트 추진 및 문화센터 확대
- 산업단지 문화·관광 콘텐츠 개발산업부·문체부
 - 산업단지별 총감독을 선임하고 근로자 문화체험, 지역예술가 전시회 등 지역 특화 콘텐츠를 기획하는 ‘구석구석 문화배달’ 추진
 - ‘산업단지 문화주간’을 운영하여 산업단지별 축제를 활성화하고, 산업단지 브랜드, 제품 등을 활용한 관광콘텐츠 개발 등 추진
- 산업단지에 문화·지식산업 입주 및 창업 촉진(산업통상자원부·국토교통부·문화체육관광부)
 - 청년층이 선호하는 문화·지식산업의 산업단지 입주를 촉진하고 저렴한 창업 및 협업공간 제공
 - 제조업과 문화산업 융합을 위해 산업단지에 청년 공예 오픈스튜디오, 예술인 레지던시 등 예술인 입주공간 조성

2.2.4 2040 서울도시기본계획

1) 목적 및 의의

- 2040 서울도시기본계획이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 도시·군기본계획을 대도시 서울의 특성에 맞게 재구성한 ‘서울형 도시기본계획’을 의미함
- 2040 서울도시기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시·군기본계획수립지침」에 따라 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 시민 삶의 질을 향상 시키고, 서울시의 지속 가능한 발전을 위한 정책 방향을 제시함과 동시에 장기적으로 도시가 발전하여야 할 틀을 제시하는 종합계획임

2) 7대 목표

- 2040 서울도시기본계획에서는 ‘살기 좋은 나의 마을, 세계 속에 모두의 서울’을 미래상으로 설정하고, 이를 도시공간에 구체화하기 위하여 다음과 같은 7 개의 목표를 설정함

[표 22] 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	• 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속 가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계의 전환

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

3) 산업입지 관련 내용

(1) 경제·산업 부문 전략계획

- 경제·산업 부문은 4 가지 목표로 구분되며, 각 목표별 전략은 다음과 같음

[표 23] 경제·산업 부문별 전략계획

목표		전략
1	서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성	미래 신기술 산업 육성을 통한 성장 동력 지속적 확보
		지속적인 성장과 미래 변화를 담는 새로운 공간 수요 대응
		핀테크 산업 육성을 통한 디지털 금융 산업 선도
		스마트 기술과 전통산업의 접목을 위한 스마트 앵커시설 도입
2	혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성	창업 활성화를 위한 다양한 제도 및 인프라 지원
		공익을 추구하는 창업기업·프로젝트에 대한 지원 강화
		대학이 중심의 캠퍼스타운 조성 및 미래 청년 인재 양성
3	글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광 산업 육성	디지털 기반 미래형 콘텐츠 산업 육성을 위한 다각적 지원
		역동적인 글로벌 관광도시로의 도약을 위한 기반 마련 및 지원 확대
		MICE·의료관광 등 다양한 산업 연계를 통한 관광 생태계 구축
4	공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성	경제주체 간 상생 생태계 강화 및 공동 협업 확대
		노동 취약계층의 사각지대 해소 및 선제적 지원 제공
		소상공인·자영업자의 사업 비용부담 완화 및 사회안전망 강화

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

① 스마트 기술과 전통산업의 접목을 위한 스마트 앵커시설 도입

- 도심제조업이 집적된 주요 지점에 스마트 기술 보급을 활성화하기 위하여 스마트 앵커시설을 지속적으로 배치하고 이를 지원함으로써, 현대화된 작업환경을 제공하고 자생적인 운영기반을 마련함
- 현재 서울시에 집적된 귀금속, 인쇄, 패션, 봉제, 기계 금속 등 제조업 기반의 특화산업 지역을 활성화하기 위해 중심지의 육성을 지원하고, 산업 및 특정개발진흥지구 운영 등 산업 활성화와 집적 효율을 높일 수 있는 제도를 개선하고 정책을 마련함

② 경제주체 간 상생 생태계 강화 및 공동 협업 확대

- 서울의 산업구조가 과거 제조업 중심에서 서비스업 중심으로 변화되면서 제조업 기반의 노동집약적 산업들이 감소하고 있음
- 산업구조의 지속가능성과 경쟁력을 갖추기 위해, 분야별 최소한의 지표 설정 및 모니터링을 통해 산업의 다양성을 유지함
- 경제주체 간 상생 생태계 강화와 공동사업, 공동브랜드, 공동판매 등 협업을 강조하고 이를 정책적으로 지원함
- 전통산업과 다양한 서비스업 간 연계를 활성화하고 이를 촉진하기 위한 권역별 앵커시설을 조성하여 고부가가치를 창출할 수 있는 기반을 마련함
- 서비스업이 전통산업을 지원하도록 인센티브 마련과 규제완화 등 관련 제도를 정비함

4) 공간계획

(1) 기본 방향

① 중심지 체계와 산업거점·자원을 연계하여 미래 성장기반 구축

- 서울의 성장잠재력 지속·극대화와 경제성장 도약을 위해 중심지 체계, 6 대 융복합 산업거점, 신성장 산업거점을 연계하여 관련 산업을 협력·육성함
 - 홍릉(바이오의료), 마곡(R&D), 서울디지털국가산업단지(IoT), DMC(문화콘텐츠), 양재·개포(R&D, AI, 빅데이터), 마포·여의도(블록체인, 핀테크) 등 6 대 융복합 산업거점을 지속 관리·육성
 - 양호한 광역 접근성, 개발가능지 보유 등으로 미래 성장잠재력이 높은 광운대, 구로, 김포공항, 수서·문정 등을 신성장 산업거점으로 지정·육성

(2) 추진 방안

① 4대 혁신축 육성방향 마련과 산업거점별 특화산업 육성

- 중심지 체계와 산업거점, 주변 산업자원, 광역 배후도시들과 산업적 연계를 고려한 4대 혁신축을 구축하고 특화된 고용기반을 창출하며 지속적인 성장 동력을 발굴함
- 성장 가능성이 있는 산업을 권역별 자원과 연계하여 미래 산업의 기반 및 산업적 특성을 고려한 육성전략을 수립함



[그림 3] 4대 혁신축 : 중심지와 산업거점 연계

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

[표 24] 4대 혁신축의 육성방향 및 주요 거점별 개발방향

구분	혁신축 육성방향	주요 거점별 개발방향
청년창업 혁신축 (바이오· 의료·ICT)	‘홍릉 바이오의료허브’를 중심으로 청량리역 배후기능을 활용하여 홍릉~창동 바이오 메디컬 혁신산업 공간 마련	- 창동·상계 광역중심: 바이오·ICT 첨단산업단지 - 광운대: 인력 및 인프라 지원 기반 - 홍릉: 바이오·의료 R&D - 청량리·왕십리 광역중심: 업무 및 광역 환승 기능 - 성수·건대 지역중심: BT·IT산업, 지식기반산업
감성문화 혁신축 (방송·문화· 미디어· R&D)	- 상암 DMC를 중심으로 미래 창조 문화 콘텐츠 시장의 혁신기지 육성 - 마곡 산업단지 및 광역중심을 거점으로 BT·IT·NT·GT·R&D 기능 지원·육성	- 상암·수색 지역중심: 디지털·문화 콘텐츠산업 - 마곡 광역중심: BT·IT·NT·GT 등 R&D - 김포공항: 관광, 컨벤션, 상업시설 등 서비스 산업
국제경쟁 혁신축 (금융· 핀테크· 업무·역사)	- 광화문~서울역~용산~여의도~영등포로 이어지는 국가중심공간 조성 - 여의도·영등포 도심과 용산을 연계하여 금융중심고차업무중심지 조성 - 대규모 이전적지(구로차량기지) 활용 및 서울디지털국가산업단지 연계로 서남권 경제 거점 구축	- 광화문~서울역 역사·경제·문화·정치 상징거점 - 용산~여의도·영등포 도심 금융서비스·벤처 창업 - 마포·공덕 지역중심: 금융벤처 및 블록체인·핀테크 - 구로: 서울디지털국가산업단지 연계·지원거점 - 서울디지털국가산업단지: 제조업체와 IT업체 간 융·복합
미래융합 혁신축 (AI·R&D· 로봇·MCE)	강남 도심, 삼성, 양재 R&D 혁신지구 및 개포 포이벨리, 수서·문정 지역중심을 연계하여 AI, 빅데이터, IT, 로봇산업 등 미래 산업 육성	- 양재 R&D 혁신지구: AI, 무인자동차, 빅데이터 등 - 강남 도심~삼성: MICE산업 특화 육성 - 수서·문정 지역중심: 로봇 및 IT산업 특화

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

2.2.5 경제비전 2030 및 서울비전 2030

1) 경제비전 2030

- 서울시에서는 서울시의 경제를 ‘창조·혁신의 융복합경제’, ‘리더십·협력의 글로벌 경제’, ‘상생·지속의 공존경제’로 진화·발전시켜 나가기 위한 「경제비전 2030 - 서울형 창조경제 모델」을 계획함
- 산업분야에서는 차세대 서울경제를 선도하고 성장을 촉진할 ‘IT 융복합산업’을 중심으로 GT, NT, BT 등 첨단산업을 함께 발전시키고, 모바일 앱, 콘텐츠산업, 패션·디자인산업 등 ‘창조산업’을 융합해, 관광과 MICE 등 고부가가치 기반 신성장 산업영역까지 발전할 수 있도록 하여 ‘융복합경제’를 달성하고자 함
- 「경제비전 2030」의 실현을 위해 35대 핵심사업을 제시하였으며, 이를 토대로 20개의 산업거점을 조성하고 육성하도록 함



[그림 4] 경제비전 2030의 20대 산업거점 조성·강화 계획

※자료 : 서울특별시(2014), 「경제비전 2030」 발표자료

2) 서울비전 2030

- 「서울비전 2030」은 ‘다시 뛰는 공정도시 서울’이라는 비전하에 수립된 서울시정의 마스터플랜임



[그림 5] 「서울비전 2030」의 비전 및 전략목표

※자료 : 서울특별시(2021), 「경제비전 2030」 발표자료

[표 25] 「서울비전 2030」의 미래상별 전략 목표

① 상생도시 : 계층이동 사다리 복원
① (주거 사다리) 연평균 8만호 신규주택 공급
② (일자리 사다리) 청년활력 프로젝트
③ (일자리 사다리) 50+시니어 일자리 생태계 조성
④ (일자리 사다리) 골목경제 부활 프로젝트
⑤ (교육 사다리) 온라인 교육플랫폼 '서울런'
⑥ (복지 사다리) 서울형 시민안심소득
② 글로벌선도도시 : 국제 도시경쟁력 강화
⑦ 여의도 디지털금융특구 조성 / ⑧ 글로벌 유니콘 기업 육성
⑨ 세계 뷰티 산업 허브 구축 / ⑩ 4대 신성장 혁신축 조성 및 '서울투자청' 설립
⑪ 스마트 입체교통도시 구축 / ⑫ 아시아 대표 관광축제 개최
③ 안심도시 : 안전한 도시환경 구축
⑬ '스마트 헬스케어 시스템' 구축
⑭ 매뉴얼 안전도시 서울
⑮ 스마트 에코도시
④ 미래감성도시 : 멋과 감성으로 품격 제고
⑯ 서울의 새로운 공간, '메타버스 서울' 구축 / ⑰ 문화 예술 중심 감성도시
⑱ 2000년 서울의 역사문화 복원 / ⑲ '지천 르네상스' 수변중심 도시공간 구조 개편
⑳ 감성이 넘치는 시민생활 공간 조성

※자료 : 서울특별시(2021), 「경제비전 2030」 발표자료

2.3 관련 지침

2.3.1 산업입지의 개발에 관한 통합지침(국토교통부)

1) 산업단지개발 기본방향

- 산업단지 개발의 기본방향으로는 네 가지 기본방향을 제시하고 있으며, 산업 생산규모의 성장추세를 감안한 충분한 면적 공급, 토지의 합리적 이용과 산업의 경제효과 극대화, 산업시설의 상호 유기적 연계, 친환경적 산업단지 개발로 요약할 수 있음

[표 26] 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제4조

제4조(산업단지개발 기본방향)

- ① 산업단지개발은 지속적인 산업발전을 유도할 수 있도록 산업생산규모의 성장추세를 감안하여 기업이 필요로 하는 충분한 면적을 공급할 수 있도록 한다.
- ② 산업단지개발은 토지의 합리적 이용 및 업종별 계열화·집단화에 의한 경제효과를 극대화 하도록 하되 기업활동의 자율성과 효율성이 제고될 수 있도록 한다.
- ③ 산업단지개발은 산업의 첨단화·복합화에 따른 산업시설의 기능 제고 및 효율증진을 위한 유관산업 및 지원시설의 확충을 통하여 기능 상호간에 유기적으로 연계될 수 있도록 한다.
- ④ 산업단지개발은 자원순환형 사회가 구축될 수 있도록 산업단지안 또는 인근의 연관 산업 등에서 발생하는 부산물, 폐기물 및 폐에너지 등의 자원 재활용을 통하여 효율성을 증진하는 친환경적인 산업단지가 될 수 있도록 한다.

※자료 : 법제처

2) 지역별 개발방향

[표 27] 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제5조

제5조(지역별 개발방향)

지역별 산업단지개발은 산업의 적절한 배치를 통하여 지역간 균형발전을 촉진할 수 있도록 산업집적도와 지역여건 등을 고려하여 다음 각 호의 기본방향에 따라 개발한다.

1. 서울특별시·인천광역시 및 경기도지역은 산업단지의 신규개발을 억제하되, 수도권내의 중소기업공장의 이전재배치에 필요한 산업단지는 제한적으로 개발한다.
2. 강원도지역은 동해안지역에 지역발전을 위한 거점산업단지를 개발하고, 내륙지역에는 중소규모의 신규산업단지를 개발하여 지역여건에 적합한 산업을 유치한다.
3. 대전광역시 및 충청남·북도지역은 서해안지역에 대규모 임해산업단지를 개발하여 지역간 균형발전의 거점을 확보하고, 내륙지역에는 수도권에서 이전하는 산업을 수용하기 위한 적정규모의 산업단지를 개발한다.
4. 광주광역시 및 전라남·북도지역은 서남해안지역을 중심으로 대규모 산업단지를 개발하여 산업입지를 장려하고, 내륙지역에는 지역발전을 촉진할 수 있도록 거점산업단지를 개발한다.
5. 부산·대구·울산광역시 및 경상남·북도지역은 산업구조의 기술고도화를 유도하고, 기존 산업단지의 주변지역과 내륙지역에는 중소규모의 신규산업단지를 개발하여 지역특성에 적합한 산업을 유치한다.

※자료 : 법제처

- 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」에서는 광역자치행정단위를 기준으로 세종특별자치시와 제주특별자치도를 제외한 15 개 광역자치행정 지역별 개발방향을 제시하고 있음
- 서울특별시의 경우 산업단지의 신규개발 억제를 기본 전제로 함. 다만, 수도권 내 중소기업공장의 이전 재배치가 필요한 산업단지에 대해서 제한적인 개발을 허용하고 있음

3) 산업단지의 지정

- 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제 6 조부터 제 11 조까지는 산업단지의 지정에 관한 내용을 명시하고 있으며, 제 7 조에서는 산업단지 지정에 대한 검토기준에 대하여 규정하고 있음

[표 28] 산업단지 지정의 검토기준

제7조(검토기준)
① 국토교통부장관 또는 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 산업단지를 지정하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 적정입지를 선정하여야 한다. 1. 산업단지개발시의 입지수요 및 공급가격의 수준 2. 공업용수·도로·철도·항만·전력·통신·폐기물처리시설 및 하·폐수처리시설 등 기반시설 확보의 용이성 3. 근로자 주택건설 및 배후도시의 여건 4. 산업단지 개발시 지역환경 및 자연생태계에 미치는 영향과 부존 문화재에 대한 피해 여부 5. 국토종합계획·산업집적활성화기본계획·산업입지수급계획·지역개발계획·광역도시계획·도시·군계획·국가물류기본계획 등 관련계획 및 도로·광역상수도·하수도 등 기반시설 건설계획과의 연계성 여부 6. 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」에서 정하는 오염총량관리기본계획 및 시행계획과의 부합성 여부 7. 제36조에 따른 개별공장입지의 선정기준과 부합성 여부 8. < 삭제 > ② < 삭제 > ③ 「산업입지법」 제2조제8호의 ‘일단의 토지’ 또는 같은 법 제46조의2의 지원단지의 범위를 판단함에 있어서는 다음 각호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. 1. 산업시설과 지원시설 및 주거시설의 부지가 산업단지의 특성에 따라 산업시설에 입주하는 기업종사자의 거주여건, 이격거리 등을 종합하여 유기적으로 연계되어 있을 것 2. 주거시설을 계획함에 있어 산업시설에서 발생하는 분진, 소음, 진동 등의 환경공해로 인한 주거환경의 피해를 방지할 수 있을 것 3. 산업시설 예정지역과 그 주변지역의 지리적인 특성과 군사시설 보호구역·문화재 보호구역 등 법적인 제약 등 특별한 사정이 있는 경우에 산업시설에서 떨어진 곳에 주거시설용 부지를 조성하고, 산업시설에서 주거시설까지 연결하는 교통망 등을 설치함으로써 산업시설과 주거시설이 상호 유기적으로 연계되어 그 기능을 보완할 수 있을 것

※자료 : 법제처

- 그 외에 산업단지의 개발, 산업단지 조성원가 산정 및 정산, 사업시행을 위한 지원, 개별공장설립 승인 및 입지개발기준 등에 관한 내용들에 대하여 명시하고 있음

2.3.2 제5차 산업입지수급계획 수립지침(2026년~2035년)(국토교통부)

- 국토교통부에서는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제 5 조의 2 및 동법 시행령 제 6 조의 2 의 규정에 따라, 10 년 단위로 산업입지수급계획의 수립기준에 관한 필요한 사항을 정하여 수립지침을 작성 및 각 자치단체로 배포하고 있음
- 이에 따라 각 시·도지사는 해당 계획권역의 수급계획을 수립해야 함
 - 산업입지수급계획 수립의 대상 지역은 특별시, 광역, 도 관할 구역을 기준으로 함

1) 산업입지수급계획의 내용

- 산업입지수급계획은 산업입지 수급을 효율적으로 관리하고, 수급계획을 합리적으로 수립하기 위하여 다음과 같은 내용을 포함하여 수립하도록 하고 있음

[표 29] 산업입지수급계획의 내용

산업입지수급계획 수립지침(제3장제1절 산업입지수급계획의 내용)
① 산업입지정책의 기본방향 ② 지역별 및 산업입지 유형별 산업용지의 공급에 관한 사항 ③ 산업단지 종류별 공급에 관한 사항 ④ 산업용지의 원활한 공급을 위한 각종 지원에 관한 사항 ⑤ 산업단지 지정계획에 관한 사항 ⑥ 산업용지 수요에 관한 사항 ⑦ 산업단지 재생계획에 관한 사항 ⑧ 기타 산업입지의 원활한 공급을 위하여 필요한 사항

※자료 : 국토교통부(2024), 「제5차 산업입지수급계획 수립지침(2026~2035년)」

2) 산업입지수급계획 수립의 기본원칙

- 산업입지수급계획 수립지침에서는 산업입지수급계획의 수립 기본원칙으로 다음과 같은 사항들을 고려하도록 하고 있음

[표 30] 산업입지수급계획 수립의 기본원칙

산업입지수급계획 수립의 기본원칙(제3장제2절 산업입지수급계획 수립의 기본원칙)
• 산업입지 여건변화 반영, 산업단지 확대계획 등 자체적인 발전방향 포함 • 산업발전 추이 및 잠재력 고려, 수급계획의 탄력성 제고 • 수급계획의 실천력 제고 • 지역별 주력산업 및 특화산업 육성을 위한 입지공급 • 수요자 중심의 산업입지계획 및 지역산업 육성정책 포함 • 관련계획 및 타 법령에 의한 계획 등 검토 반영 • 기존 용지를 산업용지로 우선 공급(산업단지 미분양 면적, 휴·폐업 면적, 노후산업단지 재활용 등) • 5년 단위로 수급계획에 대한 자체평가 시행, 평가결과를 바탕으로 수급계획을 수정·보완

※자료 : 국토교통부(2024), 「제5차 산업입지수급계획 수립지침(2026~2035년)」

3) 산업입지 수요 작성

- 산업입지수급계획 제 4 장제 2 절(산업입지 수요 작성)에서는 산업입지 수요 산정에 있어 기본원칙을 제시하고 있음

[표 31] 산업입지 수요산정의 기본원칙

산업입지 수요산정의 기본원칙(제4장제2절 산업입지 수요 작성)	
부지면적의 측정	• 원칙적으로 과거 추세치에 의한 방법과 생산액원단위에 의한 방법 2가지를 사용할 수 있음 • 다만, 자료 확보의 곤란 등 불가피한 경우 별도의 함수식을 사용할 수 있음(객관적 근거 제시)
과거 추세치에 의한 수요 추정 기준	• 자료수집 : 최근 10년 이상의 통계자료를 기본으로 사용 • 부적절한 자료의 제외 • 다양한 추정방법을 적용하여 수요를 산정, 지역의 현황 등을 고려할 때 가장 적합하다고 판단되는 방식을 선택하고 최종 추계치를 도출 • 시·도지사는 수급계획을 고시하기 전, 관련 전문가의 자문 등을 통해 수요추정 결과의 타당성과 합리성을 평가해야 하며, 필요할 경우 수정·보완
원단위에 의한 수요추정의 기준	• 원단위를 사용한 부지수요 추정이 가능한 지역에 한하여 적용 • 지역별·업종별 생산액 추정치 산정, 지역별·업종별 입지 원단위(생산액/부지면적) 추정, 입지 원단위의 생산액 추정치에의 적용의 절차를 거쳐 산정 • 원단위는 사업체수, 종사자수, 생산액, 부지면적으로 구분하여 시·도 또는 시·군·구별 특성을 감안하여 분석할 수 있음

※자료 : 국토교통부(2024), 「제5차 산업입지수급계획 수립지침(2026~2035년)」

4) 산업입지 공급규모의 산정방법

- 산업입지수급계획 제 4 장제 3 절(산업입지 공급규모의 산정방법)에서는 계획입지 공급규모 산정을 위한 방법을 규정하고 있으며, 이를 적용하여 공급규모를 산정하도록 하도록 하고 있음

$$\boxed{\text{계획입지 공급면적}} = \left[\boxed{\text{순수요 면적}} + \boxed{\text{선공급 면적}} + \boxed{\text{재개발 재정비 면적}} \right] - \left[\boxed{\text{미분양 미개발면적}} + \boxed{\text{휴폐업면적}} \right]$$

A
B
C
D
E

[그림 6] 계획입지 공급규모 산정과정

※자료 : 국토교통부(2024), 「제5차 산업입지수급계획 수립지침(2026~2035년)」

5) 산업단지 지정계획 및 재생에 관한 사항 등

- 산업입지수급계획 수립지침에서는 산업입지의 수요 및 공급계획 외에도 지역별 및 산업입지 유형별 수급전망, 산업단지 지정계획에 관한 사항, 산업단지 등의 재생에 관한 사항 등에 대해 규정하고 있음

2.4 서울시 관련 정책

2.4.1 서울시 산업정책 흐름

1) 1960년대

- 1962 년 ‘공업지구 조성을 위한 토지수용특례법’을 제정하며 산업단지 조성을 본격화
- 1964 년 ‘대도시 인구집중 방지대책’이 있음. ‘대도시 인구집중 방지대책’은 안보상 취약한 한강 북쪽의 인구 증가를 억제하고 인구의 강남 유치를 위한 도시계획을 수립함
- 1966 년 한국수출산업공업단지 제 1 단지를 서울시 구로동에 조성하여 경공업 중심의 수출 정책을 추진함(구로공단)

2) 1970년대

- 1976 년에는 서울의 산업과 공공기능의 분산을 위해 수도권 내 신공업도시 건설과 서울에서 남쪽으로 1 시간 30 분 거리에 신 행정수도 건설계획 등을 시행함
- 주요 전략으로는 물리적 억제, 물리적·재정적 규제, 권역 내 분산을 위한 전략 등이 있었음
 - 물리적 억제 전략 : 개발제한구역의 설치(1971 년), 특정시설제한구역 설치, 도시 내 공업용지 축소 등 토지이용규제
 - 권역 내 분산을 위한 전략 : 강남 개발, 과천, 안산 등 권역 내 신도시 건설
- 1970 년대까지는 영등포 및 구로구의 제조업 성장을 바탕으로 서울의 경제 성장이 이루어짐

3) 1980년대

- 1980 년대에는 1982 년 제정된 ‘수도권정비계획법’에서 제조업을 인구 유입 요인으로 판단하고, 인구분산정책의 일환으로 산업정책을 수립함
 - ‘수도권정비계획법’에 따라 1984 년 수립된 ‘수도권정비기본계획’에서는 제조업의 외곽이전정책, ‘도심 부적격 시설의 외곽 이전 계획’을 통해 영등포구와 청계천 일대의 공구 판매 업체 857 개를 시 외곽으로 이전하고 구로기계공구상가, 시흥공구상가 등을 설립함
- 대규모 공장의 지방 및 교외 이전으로 서울의 탈제조업화가 진행되기 시작하였고,

1980년대 중반 이후 도심과 부도심에서 서비스산업과 정보산업 등 3차산업이 성장하기 시작함

4) 1990년대

- 1990년대에는 인쇄·의류·기술집약적 기계공업을 중심으로 한 제조업과 금융·보험·부동산·법률·세무회계·서비스·정보통신산업 등의 생산자 서비스 성장이 서울의 성장을 주도함

(1) 산업의 국제화 및 지식고도화 추진

- 서울시에서는 준공업지역의 경쟁력 강화를 위해 지식기반 산업의 경쟁력 강화정책을 통한 지식기반 관련 정보인프라 구축 정책을 추진함
 - 이를 위해 창업보육 기능의 확충, 신산업을 위한 인력 양성, 창업투자조합의 육성, 산·학·관 협력 테크노파크 설립 추진, 지식산업의 인프라 구축 등을 추진함

(2) 서울형 산업의 육성

- 서울의 다양한 제조업을 활성화하고 국내 산업의 견인차 역할을 담당하기 위해, 산업인큐베이터 기능을 강화하고 기업가정신을 함양하며 제품혁신을 유도하기 위한 산업정책을 다음과 같이 추진함
 - 기존 산업체의 기술, 디자인, 기획 등의 수준을 향상시키고 부가가치를 높여 산업구조를 고도화하였으며, 이를 위해 서울의 대표적 제조업인 의복 및 모피제품, 출판, 인쇄 및 기록매체, 사무·계산 및 회계용 기계, 영상·음향 및 통신장비 산업의 첨단화를 도모함
 - 산업활동이 왕성하게 일어날 수 있는 여건을 정비하여 기업들이 자유롭게 생산활동을 영위할 수 있도록 산업집적, 기술기반, 도시 이미지를 활용하여 신기업, 신산업이 창출될 수 있게 함
 - 국내·외 여건 변화와 사회·환경변화에 따른 욕구변화에 대응하는 전략산업 개념을 도입하여 서울 산업발전을 도모함
- 서울형 산업의 육성을 위해 인력 확보 및 육성, 기술 개발, 판매 지원 등의 시책을 추진함
 - 인력 확보 및 육성 : 제조업에 대한 사회적 인식 전환, 여성인력 및 고령자의 산업현장 유인, 산업인력 양성의 활성화, 대기업과 중소기업의 협력체계 구축
 - 기술 개발 : 연구개발형 기업 지원, 벤처기업 융자 지원, 산학협동 기술개발연구원 지원, 업종 간 기술교류사업 활성화, 지역기술 진흥사업, 이노베이션센터 건립 등을 통한 기술 개발 지원, 신제품·신기술 경진대회, 비즈니스 매칭, 경영지원 등의

시행을 통한 기술 이전 지원 도모

(3) 준공업지역의 개발

- 연구 개발, 첨단산업기능 강화, 혁신 지향적 벤처 생태계의 형성을 지원하기 위한 준공업지역의 개발정책을 실시함
- 준공업지역 개발을 위해 1996년 9월 서울시 도시계획위원회의 ‘준공업지역 내 공동주택 입지심의 기준’이 마련되었으며, 공업기능 특화지구, 주공상 혼재지구, 주거기능 특화지구 등 3개 지역으로 구분한 준공업지역 정비계획을 수립함

[표 32] 도시계획위원회의 준공업지역 내 공동주택 입지심의 기준(1996.9.)

면적(㎡)	공업기능 특화지구 (공장비율 50% 이상)		주공상 혼재지구 (공장비율 20~50% 미만)		주거기능 특화지구 (공장비율 20% 미만)	
10,000 이상	공원용지	20%	공원용지	20%	공원용지	20%
	공장부지	40%	공장부지	20%		
3,000-10,000 미만	공장부지	60%	공장부지	40%	공장부지	30%
3,000 미만	공장부지	30%	공장부지	30%	공장부지	30%

※자료 : 서울특별시(2015), 「2030 준공업지역 종합발전계획」

5) 2000년대

(1) 4대 산업벨트 조성

- 2020년대에는 서울을 4대 산업벨트 권역으로 구분한 후, 특성화된 육성전략을 수립·추진하였으며, 각 산업벨트 내의 주요 거점별 연계체계 강화로 산업경쟁력을 극대화하고자 함

[표 33] 4대 산업벨트 사업내용

권역명	권역 내 산업지역	특화육성 및 산업
도심창의 산업벨트	• 동대문 디자인 클러스터 • 상암 DMC 단지 • 여의도·용산·국제업무단지	• 디지털 콘텐츠 산업 : 방송, 영화, 게임, 애니메이션 등 • 디자인산업, 의류·패션산업, 귀금속산업, 인쇄·출판산업 • 금융 및 사업서비스 산업 등
서남첨단 산업벨트	• 마곡 MRC • 서울디지털 산업단지	• IT·NT·BT 기술융합형 산업 : 정밀기기, 의료소프트웨어 등 • 기존 준공업지역 주력산업과 연계한 나노메카트로닉스 등
동북NIT 산업벨트	• 공릉 NIT 미래산업단지 • 성동 준공업지역 • 홍릉벤처밸리	• IT·NT 기술융합형 산업 : 정밀의료, 의료소프트웨어 등 • 신약, 신의료용구, 인공장기 산업 등
동남IT 산업벨트	• 테헤란밸리 • 포이밸리	• IT, 컨벤션산업, 금융 및 사업서비스업 • 디지털 콘텐츠산업 : 영화, 게임, 음반, 애니메이션 등

※자료 : 서울특별시(2015), 「2030 준공업지역 종합발전계획」



[그림 7] 서울의 4대 산업벨트

※자료 : 서울특별시(2015), 「2030 준공업지역 종합발전계획」

(2) 준공업지역의 권역별 정비

- 서울시 준공업지역은 장기간 관리소홀로 산업기반 및 생활여건이 악화되었으며, 산업구조 변화에 대한 신속적 대응 미흡, 무분별한 공동주택입지 등 용도 혼재로 인한 준공업지역 해제요구 민원 등 문제점들이 상존하고 있었음
- 이에 따라 서울시에서는 준공업지역의 권역별 정비를 추진하였으며, 연구기관, 대학연구소, 비즈니스서비스업 등의 유치로 부가가치를 제고하고 지역별 특성을 살려 거점 개발, 수도권 및 세계 주요 산업지역과 연계하는 네트워크를 구축하고자 함

[표 34] 지역별 발전구상

권역	내용
영등포 · 강서	- 기존 기계금속 산업을 바탕으로 대학·연구소의 NT, IT 기술을 이전하거나 창업을 촉진하여 나노 메카트로닉스(NT+기계+IT) 산업의 집적지로 육성 - 향후 마곡 R&D 시티의 NT, IT, BT 산업과 연계 발전시키고 경기도 부천, 인천 지역의 기계, 자동차산업과 연계하여 나노 메카트로닉스 산업벨트의 핵심지역으로 발전
구로 · 금천	- 기존 전자부품, 기계장비산업에 IT, NT 기술을 접목하여 정보통신제조업, 첨단 기계산업의 메카로 발전 - 기존 디지털 산업단지, 경기도 안양 일대의 산업지대와 연계하여 첨단산업 클러스터의 중심지로 발전
성수	- 기존 인쇄·출판·의료산업의 고부가가치를 촉진시킴과 동시에 지역적 잠재력을 활용하여 첨단정보통신(IT), 바이오(BT)산업을 신규로 육성 - 성수 준공업지역을 강남테헤란밸리, 홍릉밸리, 공릉동 NT 단지를 연계하는 동부 지역 첨단산업 벨트의 중심지역으로 발전

※자료 : 서울특별시(2015), 「2030 준공업지역 종합발전계획」

(3) 준공업지역 산업재개발을 위한 제도정비

- 개발 유인수단의 미비로 공장의 노후화 등 열악한 산업환경이 사실상 방치되어 있어 소규모 영세공장의 노후화 및 산업환경 악화가 지속됨
 - 빠른 산업구조의 변화에 대한 대응 미비로 첨단·지식산업 중심의 기술집약적 산업으로 구조 개편이 부진한 상태였으며, 대규모 공공주택 입지에 따른 용도 간의 마찰과 새로운 산업수용 공간의 부족이라는 문제점이 있었음
 - 특히 산업구조의 지속적인 변화를 수용할 수 있는 입지 공간을 제공하고 준공업지역의 산업재개발 추진을 위하여 제도적 유인수단의 확보가 필요하게 되었음

6) 2010년대

(1) 준공업지역 산업정책 수립

- 2010년대에는 준공업지역을 서울시 성장의 핵심공간으로 보고 산업정책을 수립함
 - 신성장동력 및 지연산업의 거점공간 조성 등 계획입지로의 전환을 적극 유도함
 - 기존 산업기능 집적지역은 특성화된 산업클러스터로 유도 및 보호, 육성함
 - 제조업 및 연계산업과 주거가 공존하는 미래형 복합도시공간을 조성함
 - 도시정비사업과 산업지원의 연계를 강화함

[표 35] 2010년대 준공업지역 산업정책

정책 방향	추진전략
신성장동력 및 지연산업의 거점공간으로서 계획입지로 전환 적극 유도	• 도시형산업단지 등 계획입지로 전환 유도 (현재 30%⇒40%) • 산업단지는 생산중심에서 혁신클러스터로 전환 유도 • 전략산업 및 지연산업을 적극 유치하고 활성화 • 입지별 특화전략에 따라 현행법상 정책지구 적극 활용
기존 산업기능 집적 지역은 특성화된 산업클러스터로 유도 및 보호·육성	• 기존의 산업집적지역은 ‘산업진흥개발지구’로 지정 • 클러스터별 특성화를 위해 타 지역 연계산업 이전시 지원 • 서울시 주도로 산업입지 마케팅전략을 수립하여 제공 • 산업클러스터 지역별 현장 맞춤형 ‘산업지원센터’ 설치
제조업 및 연계산업과 주거가 공존하는 미래형 복합도시공간 조성	• 준공업지역 전체를 대상으로 종합환경정비 마스터플랜 수립 • 도시환경정비사업시 장기임대형 산업용지 확보 • 에너지 절감형 리모델링이나 현지개량사업 정책 지원 • 산업클러스터를 중심으로 네트워크 연계 강화
도시정비사업과 산업지원사업의 연계강화	• 산업입지 정책과 도시환경정비사업의 연계 추진 • 지역별 산업클러스터거점의 전략적 육성을 위한 제도 정비 • 정기적 산업입지 모니터링으로 산업구조변화에 능동적 대응

※자료 : 서울특별시(2015), 「2030 준공업지역 종합발전계획」

(2) 「2030 서울플랜」의 산업정책

- 「2030 서울플랜」은 20년 후 서울의 미래상과 발전방향을 제시할 뿐 아니라 주택, 공원, 교통, 산업, 환경, 문화, 복지 등 다양한 부문별 계획을 통합하고 조정하는 서울시 최상위 계획임
- 「2030 서울플랜」에서 서울시 전체 실·국·본부의 행정 분야를 융합하여 계획간 정합성을 확보하면서 시정의 우선순위를 설정하기 위해 수립한 ‘핵심 이슈별 계획’중 산업과 관련한 핵심이슈는 “일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시”로 3개 목표 10개 전략을 제시하고 있음

[표 36] 「2030 서울플랜」의 산업 관련 핵심이슈 및 목표, 전략

“일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시” (3개 목표, 10개 전략)	
목표1. 창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약	
1-1 창조경제 기반 강화를 통한 성장동력산업의 경쟁력 제고	
1-2 창의형 중소벤처기업 육성	
1-3 서울형의 지속가능한 산업생태계 구축	
1-4 혁신클러스터 육성 및 기존 산업집적지의 활성화	
목표2. 경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모	
2-1 공존과 협동의 사회적 경제 활성화	
2-2 소상공인의 성장 지원을 통한 자생력 강화	
2-3 취약계층의 자립적 일자리 확대	
목표3. 사람과 일자리 중심의 활력경제 실현	
3-1 창의적 인재 양성을 통한 창조계층 확대	
3-2 세계인이 일하고 싶어하는 글로벌 환경 조성	
3-3 생활-일자리 통합 공간 창출을 통한 21세기형 도시경제 환경 조성	

※자료 : 서울특별시(2014), 「2030 서울플랜」

- 이 중 산업 및 준공업지역과 직접적으로 연관된 ‘창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약’ 부분의 세부전략은 아래와 같음

[표 37] 「2030 서울플랜」의 '창조와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약' 세부전략

구분	내용
전략 1-1. 창조경제 기반강화를 위한 성장동력산업의 경쟁력 제고	- 제조업과 서비스업 간의 연계 및 융합, 다양한 산업간 융합을 활성화하여 새로운 시장을 창출하고 제품 및 서비스의 고부가가치화를 통한 일자리의 질적 제고를 도모 - 비즈니스서비스, 금융, 관광/MICE, IT융합, 바이오메디컬, 녹색 산업, 디지털콘텐츠, 디자인/패션, 첨단 모바일 및 IT융합산업, 엔터테인먼트산업, 뷰티산업, 의료관광 등을 성장동력산업으로 육성 - 구로 및 영등포 등 준공업지역을 중심으로 산재하고 있는 산업유산, 생산현장, 첨단산업단지 등을 활용한 생산현장 탐방 프로그램 개발 등 산업유산을 관광·자원화
전략 1-2. 창의형 중소벤처기업 육성	- 서울 대도시의 창업 인큐베이팅 기능을 강화 - 중소기업의 성장동력 창출을 위한 연구개발 지원을 강화
전략 1-3. 서울형 지속가능한 산업생태계 구축	- 다양한 산업이 공존하는 상생의 산업생태계를 구축 - 서울시의 제조업 기반을 일정 수준 유지 - 지역특화산업의 보존 및 육성을 위한 제도개선을 추진
전략 4. 혁신클러스터 육성 및 기존 산업집적지의 활성화	- 주요 거점별 연구개발 기반의 산업혁신클러스터를 육성 - 준공업지역 산업의 활성화를 위한 종합관리방안을 마련

※자료 : 서울특별시(2014), 「2030 서울플랜」

(3) 「경제비전 2030」 - 서울형 창조경제 모델 수립

- 서울시에서는 서울시의 경제를 '창조·혁신의 융복합경제', '리더십·협력의 글로벌 경제', '상생·지속의 공존경제'로 진화·발전시켜 나가기 위한 「경제비전 2030 - 서울형 창조경제 모델」을 계획 함
- 서울형 창조경제 모델은 '융복합·글로벌·공존경제도시'를 목표로 그동안의 개별 산업 육성방식과 성장위주의 경제정책을 보완하고 공유·협력·상생의 새로운 경제 가치를 구현하고자 함
- 이중 산업분야에서는 차세대 서울경제를 선도하고 성장을 촉진할 'IT 융복합산업'을 중심으로 GT, NT, BT 등 첨단산업을 함께 발전시키고, 모바일 앱, 콘텐츠산업, 패션·디자인산업 등 '창조산업'을 융합해, 관광과 MICE 등 고부가가치 기반 신성장 산업영역까지 발전할 수 있도록 하여 '융복합경제'를 달성하고자 함



[그림 8] 서울형 창조경제모델의 IT, BT, GT, NT 융합산업 육성구상

※서울특별시(2014), 「경제비전 2030」 발표자료

- 「경제비전 2030」의 실현을 위해 35대 핵심사업을 제시하였으며, 이를 토대로 20개의 산업거점을 조성하고 육성하도록 함
- 2030년까지 도심권은 ‘글로벌 도심 창조경제중심지(종로, 동대문)’, 동북권은 ‘미래성장동력 연구·교육 중심지(창동·상계·홍릉)’, 서북권은 ‘창조·문화산업 혁신기지(DMC, 서울혁신파크)’로 조성하도록 함
- 동남권은 글로벌 비즈니스중심(삼성~잠실), 서남권은 ‘지속가능 서울경제 성장거점(마곡일반산업단지, 서울디지털국가산업단지)’등 지역별 여건과 특성을 반영한 20대 산업거점을 조성하도록 함



[그림 9] 20대 산업거점(경제비전 2030)

※서울특별시(2014), 「경제비전 2030」 발표자료

7) 2020년 이후5)

(1) 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성

■ 미래 신기술 산업 육성을 통한 성장 동력 지속적 확보

- 미래 신산업 관련 기업들의 성장을 위한 임대료 및 업무공간 지원, 해외 진출 투자, 자금순환, 기술 경영 자문 등 다양한 경영지원 방안을 마련하고, 기술실증 테스트베드 등 경쟁력 있는 연구개발 환경을 조성함

■ 지속적인 성장과 미래 변화를 담는 새로운 공간 수요 대응

- '4대 신성장 혁신축'을 중심으로 중심지 체계와 주변 산업자원을 연계하여 분야 간 연계 가능한 클러스터를 조성하고, 이를 기반으로 지속적인 서울시 성장동력을 발굴함

■ 핀테크 산업 육성을 통한 디지털 금융 산업 선도

- 여의도-용산을 중심으로 국제 디지털 금융 혁신 코어를 조성하고, 성장 단계에 맞춰 금융사 및 관련 기업들을 지원함

■ 스마트 기술과 전통산업의 접목을 위한 스마트 앵커시설 도입

- 도심제조업이 집적 지점에 스마트 앵커시설을 지속적으로 배치하고, 서울시에 집적된 귀금속, 인쇄, 패션, 봉제, 기계 금속 등 제조업 기반의 특화산업 지역을 활성화하기 위해 중심지의 육성을 지원함

(2) 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성

■ 창업 활성화를 위한 다양한 제도 및 인프라 지원

- 해외로부터 투자 유치를 위한 글로벌 시장 연계 지원을 도모하고, 창업 펀드를 운영하여 창업 단계별로 지원, 테스트베드 및 인프라 조성을 비롯하여 법·제도적 기반을 마련함

■ 공익을 추구하는 창업기업·프로젝트에 대한 지원 강화

- 도시문제 해결과 환경문제 대응 등 공익을 추구하는 민간 창업기업을 공공에서 적극 지원하여 도시의 사회혁신 생태계를 강화하고, 지역 기반의 리빙랩 등 시민주도형 문제해결 모델을 개발하고 지원함

■ 대학가 중심의 캠퍼스타운 조성 및 미래 청년 인재 양성

- 지역사회와의 도시재생과 연계한 대학가 중심의 캠퍼스타운을 조성하여 청년창업을 활성화함과 동시에 일자리 창출, 주거안정, 지역상권 활성화 등 지역 상생을 유도함

5) 「2040 서울도시기본계획」을 참고하여 작성함

- 캠퍼스타운, 홍릉, 양재 R&CD 사업 등과 연계된 혁신성장 선도형 모델, 노후도심 산업지구의 일자리 보존형 모델 등 지역특성을 반영한 다양한 재생모델 확립함

(3) 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광 산업 육성

■ 디지털 기반 미래형 콘텐츠 산업 육성을 위한 다각적 지원

- 콘텐츠, 프로그램, 아이디어 발굴, 사업화 지원, 투자육성 등 문화 콘텐츠와 첨단기술과의 융합·육성을 위한 다차원적인 지원을 확대함

■ 역동적인 글로벌 관광도시로의 도약을 위한 기반 마련 및 지원 확대

- 지속적인 관광 인프라 조성 및 콘텐츠 발굴을 확대 지원하고, 문화 콘텐츠 산업이 육성될 수 있도록 펀드 조성 등 적극적 지원책을 마련함

■ MICE·의료관광 등 다양한 산업 연계를 통한 관광 생태계 구축

- 관광과 연계한 의료·MICE 산업을 확대하고, 동남권(삼성역, 종합운동장)에 새롭게 조성되는 MICE 클러스터(국제교류복합지구) 외에도 지속적인 인프라 확충과 정책적인 지원을 제공함

(4) 공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성

■ 경제주체 간 상생 생태계 강화 및 공동 협업 확대

- 경제주체 간 상생 생태계 강화와 공동사업, 공동브랜드, 공동판매 등 협업을 강조하고 이를 정책적으로 지원함

■ 노동 취약계층의 사각지대 해소 및 선제적 지원 제공

- 플랫폼 노동자, 프리랜서 등과 같은 특수노동자들의 법적 사각지대를 해소하기 위한 보호 정책을 마련함

■ 소상공인·자영업자의 사업 비용부담 완화 및 사회안전망 강화

- 소상공인·자영업자가 사업 도중 불가피한 상황이 발생했을 시, 이를 지원하고 보호하는 공적 안전망 제도 확충을 통해 사업 안정을 도모함

(5) 4대 혁신축 육성 및 산업거점별 특화산업 육성

■ 청년첨단 혁신축(바이오·의료·ICT)

- ‘홍릉 바이오의료허브’를 중심으로 청량리역 배후기능을 활용하여 홍릉~창동 바이오 메디컬 혁신산업 공간 마련함

■ 감성문화혁신축(방송·문화·미디어·R&D)

- 상암 DMC 를 중심으로 미래 창조문화 콘텐츠 시장의 혁신기지 육성함
- 마곡 산업단지 및 광역중심을 거점으로 BT·IT·NT·GT·R&D 기능 지원·육성함

■ 국제경쟁혁신축(금융·핀테크·업무·역사)

- 광화문~서울역~용산~여의도~영등포로 이어지는 국가중심공간을 조성함
- 여의도·영등포 도심과 용산을 연계하여 금융중심 고차업무중심지를 조성함
- 대규모 이전적지(구로차량기지) 활용 및 서울디지털국가산업단지 연계로 서남권 경제 거점을 구축함

■ 미래융합혁신축(AI·R&D·로봇·MICE)

- 강남 도심, 삼성, 양재 R&D 혁신지구 및 개포 포이밸리, 수서·문정 지역중심을 연계하여 AI, 빅데이터, IT, 로봇산업 등 미래 산업을 육성함

8) 종합

□ 우리나라 산업여건 및 정책방향에서 서울시의 산업 정책 흐름을 정리하면 다음과 같음

[표 38] 서울시 산업정책의 흐름

구분	전국		서울시	
	산업여건 또는 정책방향	중점산업	산업여건 또는 정책방향	관련 정책
1960년	- 계획입지 개발 시도 - 수출 위주 경공업 입지	경공업(섬유, 신발 등)	인구집중 방지	대도시 인구집중 방지대책(1964)
1970년	- 중화학공업 육성 및 대규모 산업단지 조성 - 수도권 내 산업 집중에 따른 수도권 억제	중화학공업(기계, 화학 등)	서울산업 분산 정책	- 신 행정수도 건설계획 - 개발제한구역 설치(1971) - 특정시설 제한구역 설치 등
1980년	- 지역적 불균형 심화 - 농공단지 개발	가공조립산업(가전, 조선, 자동차, 반도체 등)	제조업의 서울 외곽 이전 정책	- 수도권정비계획법(1982) - 수도권정비기본계획(1982)
1990년	- 개별입지 증대 - 첨단산업 입지수요 및 공급	IT산업(컴퓨터, 통신기기 등)	- 제조업+서비스업 성장 - 준공업지역의 경쟁력 강화 정책(개발 등) - 서울시 제조업 활성화	지식기반 산업 경쟁력 강화정책
2000년	- 자식기반산업 입지 수요 및 공급 - 산업단지 경쟁력 제고	지식산업(반도체, 문화, 게임 등)	4대 산업벨트 조성 - 준공업지역의 용도 혼재 등으로 인한 문제 - 소규모 영세공장의 노후화 및 산업환경 악화 지속	4대 산업벨트 특화육성
2010년	- 탄소중립 전환 - 산업구조 개편 및 산업간 융복합 촉진	중공업 및 첨단산업(자동차, 조선, 반도체, IT서비스 및 스마트폰, 디스플레이 등)	- 성장동력산업의 경쟁력 제고, 창의형 중소벤처기업 육성, 서울형 지속가능한 산업생태계 구축, 혁신클러스터 육성 및 기존 산업집적지의 활성화 - 생활권별 계획 추진(도심권, 동부권, 서북권, 동남권, 서남권)	2030 서울플랜 - 경제비전 2030
2020년 이후	4차 산업혁명 기조에 따른 산업의 디지털 전환 및 융복합	융복합산업 및 첨단산업 등	4대 혁신축 육성방향 마련 및 산업거점별 특화산업 육성(청년첨단혁신축, 감성문화 혁신축, 국제경쟁혁신축, 미래 융합혁신축)	2040 서울도시기본 계획

※자료 : 서울특별시(2015), 「2030 준공업지역 종합발전계획」 / 국가기록원, 「대한민국 경제성장의 원동력 산업단지개발」

2.4.2 서울시 산업입지 관련 정책

1) 2040 서울도시기본계획

(1) 목적 및 의의

- 2040 서울도시기본계획이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 도시·군 기본계획을 대도시 서울의 특성에 맞게 재구성한 ‘서울형 도시기본계획’을 의미함
- 2040 서울도시기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「도시·군기본계획수립지침」에 따라 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 시민 삶의 질을 향상시키고, 서울시의 지속가능한 발전을 위한 정책 방향을 제시함과 동시에 장기적으로 도시가 발전하여야 할 틀을 제시하는 종합계획임

(2) 7대 목표

- 2040 서울도시기본계획에서는 ‘살기 좋은 나의 마을, 세계 속에 모두의 서울’을 미래상으로 설정하고, 이를 도시공간에 구체화하기 위하여 다음과 같은 7 개의 목표를 설정함

[표 39] 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	• 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

(3) 산업입지 관련 내용

① 경제·산업 부문 전략계획

- 경제·산업 부문은 4 가지 목표로 구분되며, 각 목표별 전략은 다음과 같음

[표 40] 경제·산업 부문별 전략계획

목표		전략
1	서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성	미래 신기술 산업 육성을 통한 성장 동력 지속적 확보
		지속적인 성장과 미래 변화를 담는 새로운 공간 수요 대응
		핀테크 산업 육성을 통한 디지털 금융 산업 선도
		스마트 기술과 전통산업의 접목을 위한 스마트 앵커시설 도입
2	혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성	창업 활성화를 위한 다양한 제도 및 인프라 지원
		공익을 추구하는 창업기업·프로젝트에 대한 지원 강화
		대학가 중심의 캠퍼스타운 조성 및 미래 청년 인재 양성
3	글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광 산업 육성	디지털 기반 미래형 콘텐츠 산업 육성을 위한 다각적 지원
		역동적인 글로벌 관광도시로의 도약을 위한 기반 마련 및 지원 확대
		MICE·의료관광 등 다양한 산업 연계를 통한 관광 생태계 구축
4	공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성	경제주체 간 상생 생태계 강화 및 공동 협업 확대
		노동 취약계층의 사각지대 해소 및 선제적 지원 제공
		소상공인·자영업자의 사업 비용부담 완화 및 사회안전망 강화

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

■ 스마트 기술과 전통산업의 접목을 위한 스마트 앵커시설 도입

- 도심제조업이 집적된 주요 지점에 스마트 기술 보급을 활성화하기 위하여 스마트 앵커시설을 지속적으로 배치하고 이를 지원함으로써, 현대화된 작업환경을 제공하고 자생적인 운영기반을 마련함
- 현재 서울시에 집적된 귀금속, 인쇄, 패션, 봉제, 기계 금속 등 제조업 기반의 특화산업 지역을 활성화하기 위해 중심지의 육성을 지원하고, 산업 및 특정개발진흥지구 운영 등 산업 활성화와 집적 효율을 높일 수 있는 제도를 개선하고 정책을 마련함

■ 경제주체 간 상생 생태계 강화 및 공동 협업 확대

- 서울의 산업구조가 과거 제조업 중심에서 서비스업 중심으로 변화되면서 제조업 기반의 노동집약적 산업들이 감소하고 있음
- 산업구조의 지속가능성과 경쟁력을 갖추기 위해, 분야별 최소한의 지표 설정 및 모니터링을 통해 산업의 다양성을 유지함
- 경제주체 간 상생 생태계 강화와 공동사업, 공동브랜드, 공동판매 등 협업을 강조하고 이를 정책적으로 지원함
- 전통산업과 다양한 서비스업 간 연계를 활성화하고 이를 촉진하기 위한 권역별 앵커시설을 조성하여 고부가가치를 창출할 수 있는 기반을 마련함
- 서비스업이 전통산업을 지원하도록 인센티브 마련과 규제완화 등 관련 제도를 정비함

(4) 공간계획

① 기본 방향

■ 중심지 체계와 산업거점·자원을 연계하여 미래 성장기반 구축

- 서울의 성장잠재력 지속·극대화 및 경제성장 도약을 위해 중심지 체계, 6대 융복합 산업거점, 신성장 산업거점을 연계하여 관련 산업을 협력·육성함
 - 홍릉(바이오의료), 마곡(R&D), 서울디지털국가산업단지(IoT), DMC(문화콘텐츠), 양재·개포(R&D, AI, 빅데이터), 마포·여의도(블록체인, 핀테크) 등 6대 융복합 산업거점을 지속 관리·육성
 - 양호한 광역 접근성, 개발가능지 보유 등으로 미래 성장잠재력이 높은 광운대, 구로, 김포공항, 수서·문정 등을 신성장 산업거점으로 지정·육성

② 추진 방안

■ 4대 혁신축 육성방향 마련과 산업거점별 특화산업 육성

- 중심지 체계와 산업거점, 주변 산업자원, 광역 배후도시들과 산업적 연계를 고려한 4대 혁신축을 구축하고 특화된 고용기반을 창출하며 지속적인 성장 동력을 발굴함
- 성장 가능성이 있는 산업을 권역별 자원과 연계하여 미래 산업의 기반 및 산업적 특성을 고려한 육성전략을 수립함



[그림 10] 4대 혁신축 : 중심지와 산업거점 연계

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

[표 41] 4대 혁신축의 육성방향 및 주요 거점별 개발방향

구분	혁신축 육성방향	주요 거점별 개발방향
청년창업 혁신축 (바이오· 의료·ICT)	‘홍릉 바이오의료허브’를 중심으로 청량리역 배후기능을 활용하여 홍릉~창동 바이오 메디컬 혁신산업 공간 마련	- 창동·상계 광역중심: 바이오·ICT 첨단산업단지 - 광운대 인력 및 인프라 지원 기반 - 홍릉: 바이오·의료 R&D - 청량리·왕십리 광역중심: 업무 및 광역 환승 기능 - 성수·건대 지역중심: BT·IT산업, 지식 기반산업
감성문화 혁신축 (방송·문화 ·미디어 ·R&D)	- 상암 DMC를 중심으로 미래 창조문화 콘텐츠 시장의 혁신 기지 육성 - 마곡 산업단지 및 광역중심을 거점으로 BT·IT·NT·GT·R&D 기능 지원·육성	- 상암·수색 지역중심: 디지털·문화 콘텐츠산업 - 마곡 광역중심: BT·IT·NT·GT 등 R&D - 김포공항: 관광, 컨벤션, 상업시설 등 서비스 산업
국제경쟁 혁신축 (금융· 핀테크· 업무·역사)	- 광화문~서울역~용산~여의도~영등포로 이어지는 국가 중심공간 조성 - 여의도·영등포 도심과 용산을 연계하여 금융중심고차업무 중심지 조성 - 대규모 이전지(구로차량기지) 활용 및 서울디지털국가산업단지 연계로 사남권 경제 거점 구축	- 광화문~서울역: 역사·경제·문화·정치 상징거점 - 용산~여의도·영등포 도심 금융서비스·벤처 창업 - 마포·공덕 지역중심: 금융벤처 및 블록체인·핀테크 - 구로: 서울디지털국가산업단지 연계·지원거점 - 서울디지털국가산업단지: 제조업체와 IT 업체 간 융·복합
미래융합 혁신축 (AI·R&D ·로봇· MICE)	강남 도심, 삼성, 양재 R&D 혁신지구 및 개포 포이밸리, 수서·문정 지역중심을 연계하여 AI, 빅데이터, IT, 로봇 산업 등 미래 산업 육성	- 양재 R&D 혁신지구: AI, 무인자동차, 빅데이터 등 - 강남 도심~삼성: MICE산업 특화 육성 - 수서·문정 지역중심: 로봇 및 IT산업 특화

※자료 : 서울특별시(2023), 「2040 서울도시기본계획」

2) 서울시, 2025 주요 업무계획

(1) 서서울 핵심산업단지 성장지원 극대화

- 마곡 산단 임대 제한 규제 혁신 : 임대불허 → 제한적 허용('25.1.~)
 - 완화대상 : 사업개시 후 8년 경과 기업 / 임대면적 : 부대사업화시설 50% 이내
 - 임차업종 : R&D(연구개발), IT(정보통신), BT(바이오), NT(나노), GT(녹색)
- 서울온수일반산업단지의 조속한 첨단제조산업단지로 개발, 실행 협의체 운영
 - 市 : 산업단지 개발계획 수립('25.3.) / 서울온수일반산단 : 실시계획 수립('25.~'26.)
- 강동일반산업단지 개발 지원으로 동남권 산업활성화
 - 기업유치 등 산단활성화를 위한 산업단지계획 변경('25.상반기.)
 - 산업단지 토지 조성공사 착공(SH, '25.상반기.)

(2) 동북권의 일자리·문화중심, 「창동·상계 경계거점」 조성

- (창동) 창동역 일대 문화산업거점 조성
 - (문화시설) 로봇과학관 운영중('24.8.~), 사진미술관 개관예정('25.5.)
 - (서울아레나) 골조·터파기 등 공사중(공정률 17%, '27.3. 개관 목표)
- (상계) 창동차량기지 일대 미래산업거점 조성
 - 개발방향 정립 및 성공적 기업유치를 위한 종합계획 마련('25.6.)
 - 기업유치를 위한 MOU 체결, 컨퍼런스 개최('25.9.)
 - 거점시설 구상 및 도시개발사업 개발계획 수립('25.10.)
- 창동·상계 지역간 연계 및 거점화를 위한 인프라 구축
 - 지역간 접근성 개선을 위한 동·서 연결교량 건설 (~'26.6.)
 - 동부간선도로(창동~상계구간) 지하화 및 상부공원 조성(~'27.1.)
 - GTX-C 연계, 창동역 복합환승센터 본격 추진('26.12. 착공 목표)

2.5 소결

- 앞서 서울시 산업입지와 관련하여 관련법률, 상위계획, 관련정책 등을 검토한 결과, 효과적인 산업입지의 정책과 수급계획을 마련하기 위해서는 산업입지 수급을 위한 면밀한 수요 예측, 지역간 균형발전에 대한 고려, 산업입지에 대한 적절한 운용 및

관리·지원, 다른 계획과의 조화 등을 함께 고려해야 함

- 또한 제조업 기반 지역경제에 대한 불안전성의 증가에 따른 해소방안의 마련과 노후 산업단지에 대한 활력 방안, 새로운 산업입지에 대한 발굴, 산업단지 중심의 산업구조 개편, 수도권 균형발전에 대한 고려 등도 제시하고 있어, 서울시 산업입지 수급계획 마련 시 이러한 고려사항들이 반영될 수 있도록 추진해야 함
- 서울시의 경우 필요에 따라 신규 공급 가능한 산업용지를 확보하도록 하되, 신규 산업용지 확보가 어려운 특성도 같이 고려하여 기존 산업 공간을 고도화하고, 미래 전략산업 육성을 위한 혁신 거점을 조성하는 방향에 초점을 맞추어 산업입지 정책 방향을 마련할 수 있도록 할 필요가 있음
- 이를 위해서는 서울시에서 추진 중인 4대 혁신축을 기반으로하여 인공지능(AI), 바이오·의료, 디지털 문화콘텐츠 등 서울의 강점을 활용한 미래 신산업을 집중적으로 육성하고, 서울디지털국가산업단지, 서울온수일반산업단지 등에 대한 관리방안 등을 마련하여 서울시 산업의 활력을 도모해야 함

03

서울시 산업입지 현황 및 산업발전 추이 분석

1. 산업입지 분석 개요
2. 산업입지 현황
3. 산업발전 추이 분석
4. 소결

3. 서울시 산업입지 현황 및 산업발전 추이 분석

3.1 산업입지 분석 개요

- 본 분석은 크게 두 가지 축으로 구성되어 있으며, 첫째는 산업입지 분류별·주요 업종별 산업입지 현황을 검토하는 것이고, 둘째는 계획입지, 개별입지, 준공업지역 등의 지난 10 년간 변화 추이를 분석하는 것임
- 산업입지 현황 분석에서는 서울시 공장등록 현황을 바탕으로 생활권별 파악하고, 자치구별 및 주요 업종별 계획입지와 개별입지 현황을 분석함
 - 분석의 일관성을 위해, 10 차 표준 산업 코드 기반 서울시 제조업을 10 개 중분류로 통합 재분류함
- 또한, 산업단지 개발 현황과 서울시 생활권별 준공업지역 현황을 함께 검토함으로써 서울시 산업입지의 공간적 분포와 특성을 종합적으로 파악하고자 하였음
- 산업발전 추이 분석에서는 서울시 산업구조의 변화를 GRDP 지표를 통해 확인하고, 제조업 사업체 수, 생산액, 종사자 수, 부가가치 등 서울시 산업 추세를 확인할 수 있는 주요 지표들의 변화 추이를 분석하였음
- 이러한 분석을 통해 서울시 산업입지 수급계획 수립을 위한 기틀을 마련하고자 함

[표 42] 제조업 10개 업종 재분류 기준

10차 산업분류 기준	구분
기타 기계 및 장비 제조업	기계
금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	
기타 제품 제조업	가구 및 기타
가구 제조업	
산업용 기계 및 장비 수리업	
인쇄 및 기록매체 복제업	목재 · 종이 · 출판
펄프, 종이 및 종이제품 제조업	
목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외	
비금속 광물제품 제조업	비금속소재
의료용 물질 및 의약품 제조업	석유화학
화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	
고무 및 플라스틱제품 제조업	
코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	
가죽, 가방 및 신발 제조업	섬유 · 의복
의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업	
섬유제품 제조업; 의복 제외	
방직 및 가공사 제조업	
기타 운송장비 제조업	운송장비
자동차 및 트레일러 제조업	
식료품 제조업	식음료
음료 제조업	
전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	전기 · 전자
의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	
전기장비 제조업	
통신 및 방송장비 제조업	
영상 및 음향 기기 제조업	
시계 및 시계부품 제조업	
전구 및 램프 제조업	
전자 부품 제조업	
가정용 전열기기 제조업	
컴퓨터 및 주변 장치 제조업	
1차 금속 제조업	철강

※자료 : 한국산업단지공단, 「전국산업단지현황통계」

3.2 산업입지 현황

3.2.1 서울시 공장등록 현황

- 2025년 5월 말 기준 서울시의 제조업 등록공장은 11,298 개소로, 공장 부지 면적 합계는 3,137,626 m², 제조시설 면적은 2,582,559 m², 종업원 수는 142,958 명으로 집계됨

[표 43] 서울시 제조업 규모별 공장 현황(면적 및 종업원 수)

서울시 전체 등록공장 (개)	서울시 등록공장 면적 합(m ²)	제조시설 면적(m ²)	종업원 수(명)
11,298	3,137,426	2,582,559	142,958

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

- 규모별로는 대기업을 19 개 공장에 284,490 m²의 부지면적과 10,526 명의 종업원을 보유하고 있으며, 중기업은 411 개 공장에 424,271 m²의 부지면적과 25,958 명의 종업원을 고용하고 있음
- 특히 소기업이 10,868 개로 전체 공장 수의 96.2%를 차지하며, 부지면적 2,428,666 m²와 106,474 명의 종업원을 보유하여 서울시 제조업의 대부분의 비율을 차지함
 - 공장 수 기준으로 소기업이 대다수를 차지하는 점은 서울시 제조업의 영세성을 나타내나, 동시에 도시형 소규모 제조업의 활발한 활동을 의미하기도 함
 - 대기업을 경우 공장 수는 적으나 공장당 평균 부지면적이 14,973 m²로 소기업 평균 223 m²의 67 배에 달해, 대규모 생산시설을 운영하고 있는 것으로 파악됨

[표 44] 서울시 제조업 규모별 공장 현황(대·중·소기업)

항목	공장 수(개)	부지면적(m ²)	제조시설 면적(m ²)
대기업	19	284,490	82,336
중기업	411	424,271	464,359
소기업	10,868	2,428,666	2,035,864
서울시 합계	11,298	3,137,426	2,582,559

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

- 제조업 업종별로는 10 차 표준산업코드 기반으로 10 개 중분류로 통합 재분류하여

분석하였으며, 전기·전자 업종이 4,489 개소에 가장 많은 비중을 차지하며, 부지면적 999,118.37 m², 제조시설면적 910,571.17 m², 건축면적 1,673,261.26 m², 종업원 수 58,034 명으로 집계됨

- 이어서 섬유·의복 업종이 1,893 개소에 부지면적 464,649.29 m², 종업원 수 24,531 명을, 가구 및 기타 업종이 1,600 개소에 부지면적 446,118.47 m², 종업원 수 14,850 명을, 목재·종이·출판 업종이 1,560 개소에 부지면적 398,125.18 m², 종업원 수 16,678 명을 보유하는 것으로 파악됨
- 업종별 분포 형태의 경우, 전기·전자 산업이 서울시 제조업의 핵심 업종으로 자리잡고 있으며, 섬유·의복, 목재·종이·출판 등 업종도 상당한 비중을 차지함
- 반면 철강(51 개), 비금속소재(50 개) 등 중화학공업 업종은 상대적으로 적은 비중을 차지하고 있어, 서울시가 경공업 및 첨단산업 중심의 산업구조를 가지는 것으로 파악됨

[표 45] 제조업 업종별 공장 현황

항목	공장 수 (개)	부지면적 합계(m ²)	제조시설면적 합계(m ²)	건축면적 합계(m ²)	종업원 수 합계(명)
목재·종이·출판	1,560	398,125.18	349,007.84	495,681.91	16,678
섬유·의복	1,893	464,649.29	416,764.68	665,033.13	24,531
전기·전자	4,489	999,118.37	910,571.17	1,673,261.26	58,034
기계	651	148,747.35	103,653.92	172,360.05	5,717
석유화학	628	209,183.71	193,471.78	382,028.78	7,778
식음료	245	133,100.62	150,951.95	244,290.53	4,074
철강	51	29,200.16	11,005.55	15,096.77	357
운송장비	131	254,822.26	57,548.63	116,780.23	11,589
비금속소재	50	54,360.91	26,438.28	37,600.29	538
가구 및 기타	1,600	446,118.47	363,145.48	580,239.44	14,850

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

3.2.2 서울시 지역별 산업입지 현황

1) 생활권별 산업입지 현황

- 서울시 산업입지를 계획입지와 개별입지로 구분하여 5개 생활권별로 분석하였으며, 계획입지의 경우 서남권에 집중된 현황으로 확인되며, 4,091개 공장, 553,321㎡의 용지면적, 54,022명의 종사자를 보유함. 이는 서울디지털국가산업단지(G밸리), 마곡일반산업단지 등 주요 산업단지가 서남권에 조성되어 있기 때문임
- 도심권, 동북권, 서북권, 동남권의 경우 계획입지가 전무한 상태로, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 내 산업단지 신규 지정 제한과 기존 산업단지 입지의 영향으로 판단됨. 계획입지의 자가 비율은 75.0%로 비교적 높은 수준을 보임
- 개별입지의 경우 상대적으로 분산되어 있으나, 여전히 서남권이 용지면적 기준 45.3%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 이어서 동북권 39.9%, 동남권 7.8%, 도심권 5.2%, 서북권 1.7% 순으로 나타남
- 개별입지 전체 7,207개 공장 중 서남권이 2,858개소로 39.7%를, 동북권이 1,945개소로 27.0%, 도심권이 1,341개소로 18.6%, 동남권이 898개소로 12.5%, 서북권이 165개소로 2.3%의 비중을 차지하는 현황으로 파악됨
- 종사자 수의 경우, 개별입지 전체 90,124명 중 서남권이 44,438명(49.3%)으로 가장 많고, 동북권 21,936명(24.3%), 도심권 11,790명(13.1%), 동남권 10,258명(11.4%), 서북권 1,702명(1.9%) 순임

[표 46] 서울시 생활권별 계획입지 현황

구분	공장 수		용지면적		건축면적		종사자 수		자가 비율 (%)
	개	%	㎡	%	㎡	%	명	%	
서울시	4,091	100.0	553,321	100.0	2,322,807	100.0	54,022	100.0	75.0
도심권	-	-	-	-	-	-	-	-	-
동북권	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서북권	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서남권	4,091	100.0	553,321	100.0	2,322,807	100.0	54,022	100.0	75.0
동남권	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

[표 47] 서울시 생활권별 개별입지 현황

구분	공장 수		용지면적		건축면적		종사자 수		자가 비율 (%)
	개	%	m ²	%	m ²	%	명	%	
서울시	7,207	100.0	2,584,104	100.0	2,059,565	100.0	90,124	100.0	-
도심권	1,341	18.6	134,605	5.2	163,064	7.9	11,790	13.1	16.9
동북권	1,945	27.0	1,031,733	39.9	597,967	29.0	21,936	24.3	35.3
서북권	165	2.3	44,923	1.7	37,440	1.8	1,702	1.9	24.2
서남권	2,858	39.7	1,171,259	45.3	1,084,005	52.6	44,438	49.3	41.1
동남권	898	12.5	201,584	7.8	177,089	8.6	10,258	11.4	30.4

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

2) 서울시 계획입지 현황

- 서울시의 경우 금천구, 구로구, 강서구 3 개 자치구에 계획입지가 분포함
- 금천구는 서울디지털국가산업단지 2 단지와 3 단지가 위치한 지역으로, 3,199 개 공장(78.2%), 용지면적 369,679 m²(66.8%), 부대시설면적 745,966.7 m²(73.5%), 건축면적 1,725,224.0 m²(74.3%)를 보유하여 서울시 계획입지의 대부분을 차지함
 - 계획입지 내에 입지한 공장 업종의 경우 전기·전자가 1,719 개 공장(53.7%), 용지면적 132,110.5 m²(35.7%), 건축면적 835,692.8 m²(48.4%)로 절반에 해당하는 비율을 차지함
 - 다음으로 기계 497 개(15.5%), 섬유·의복 328 개(10.3%), 석유화학 231 개(7.2%), 목재·종이·출판 177 개(5.5%), 가구 및 기타 147 개(4.6%) 순으로 분포하는 것으로 파악됨
- 구로구는 서울디지털국가산업단지 1 단지와 서울온수일반산업단지가 입지한 지역으로, 858 개 공장(21.0%), 용지면적 132,780 m²(24.0%), 건축면적 505,999.0 m²(21.8%)로 두 번째 규모를 형성하고 있음
 - 구로구의 계획입지 내에 입지한 공장 업종의 경우 전기·전자 482 개 공장(56.2%), 섬유·의복 125 개(14.6%), 기계 121 개(14.1%) 순으로 구성됨
- 강서구는 마곡일반산업단지를 중심으로 형성되어 있으며, 개발이 진행되고 있는

강동일반산업단지를 제외한 서울시에서 가장 최근에 개발된 산업단지에 해당됨.
34 개 공장(0.8%), 용지면적 50,861.6 m²(9.2%), 건축면적 91,582.6 m²(3.9%)로 파악됨

- 강서구의 계획입지 내에 전기·전자 22 개(64.7%), 석유화학 8 개(23.5%), 기계 2 개(5.9%) 등이 입지함
- 업종별로는 전기·전자가 2,223 개(54.3%), 용지면적 206,395 m²(37.3%), 건축면적 1,143,328 m²(49.2%), 종사자 수 30,905 명(57.2%)으로 가장 많은 비중을 차지함
- 이어서 기계 620 개(15.2%), 섬유·의복 453 개(11.1%), 석유화학 287 개(7.0%), 목재·종이·출판 206 개(5.0%), 가구 및 기타 169 개(4.1%), 식음료 62 개(1.5%), 운송장비 41 개(1.0%), 비금속소재 17 개(0.4%), 철강 13 개(0.3%) 순으로 분포함

[표 48] 서울시 자치구별 계획입지 현황

자치구	업종명	공장 수 (개)	용지 면적 (m ²)	부대시설면적 (m ²)	건축면적 (m ²)
강서구	기계	2	3,092.3	3,961.4	6,110.2
	석유화학	8	13,680.7	17,859.5	24,606.3
	운송장비	1	799.0	1,065.7	1,522.6
	음식료	1	1,045.0	1,527.7	2,335.4
	전기·전자	22	32,244.6	44,314.0	57,008.1
	소계	34 (0.8%)	50,861.6 (9.2%)	68,728.3 (6.8%)	91,582.6 (3.9%)
구로구	가구 및 기타	22	1,042.3	3,025.8	9,074.2
	기계	121	49,016.2	27,842.5	79,683.7
	목재·종이·출판	29	16,400.1	15,376.6	34,633.9
	비금속소재	3	321.3	180.9	609.4
	석유화학	48	8,012.8	14,928.1	39,749.0
	섬유·의복	125	12,765.6	34,841.9	74,898.9
	운송장비	15	1,056.9	3,065.8	8,147.8
	음식료	12	1,477.4	2,869.1	7,927.7
	전기·전자	482	42,039.4	98,244.7	250,626.4
	철강	1	648.0	0.0	648.0
	소계	858 (21.0%)	132,780 (24.0%)	200,375.4 (19.7%)	505,999.0 (21.8%)
금천구	가구 및 기타	147	17,865.8	29,120.1	64,688.7
	기계	497	45,640.6	95,839.9	230,733.0
	목재·종이·출판	177	48,746.2	42,283.5	130,083.7
	비금속소재	14	950.5	3,397.2	7,150.8
	석유화학	231	49,349.2	82,048.3	177,314.5
	섬유·의복	328	62,312.4	102,266.9	220,103.6
	운송장비	25	9,751.5	8,627.0	20,484.1
	음식료	49	2,392.4	10,984.2	35,103.1
	전기·전자	1,719	132,110.5	369,680.4	835,692.8
	철강	12	559.8	1,719.2	3,869.7
	소계	3,199 (78.2%)	369,679 (66.8%)	745,966.7 (73.5%)	1,725,224.0 (74.3%)

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

[표 49] 서울시 업종별 계획입지 현황

구분	공장 수		용지 면적		건축면적		종사자 수		자가 비율 (%)
	개	%	m ²	%	m ²	%	명	%	
업종 계	4,091	100.0	553,322	100.0	2,322,808	100.0	54,022	100.0	-
목재·종이·출판	206	5.0	65,146	11.8	164,718	7.1	3,157	5.8	76.7
기계	620	15.2	97,749	17.7	316,527	13.6	6,118	11.3	78.4
석유화학	287	7.0	71,043	12.8	241,670	10.4	3,799	7.0	75.3
철강	13	0.3	1,208	0.2	4,518	0.2	94	0.2	76.9
섬유·의복	453	11.1	75,078	13.6	295,003	12.7	7,198	13.3	83.9
식음료	62	1.5	4,915	0.9	45,366	2.0	569	1.1	58.1
운송장비	41	1.0	11,608	2.1	30,155	1.3	787	1.5	70.7
비금속소재	17	0.4	1,272	0.2	7,760	0.3	73	0.1	82.4
전기·전자	2,223	54.3	206,395	37.3	1,143,328	49.2	30,905	57.2	73.9
가구 및 기타	169	4.1	18,908	3.4	73,763	3.2	1,322	2.4	77.5

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

3) 서울시 개별입지 현황

- 중구가 1,103 개로 가장 많은 개별입지 공장을 보유하고 있으나, 용지면적은 138,796 m²에 그쳐 소규모 고밀도의 입지 특성을 보임
- 성동구는 859 개 공장에 용지면적 828,870 m²로 용지면적 기준 가장 넓은 규모로 파악되며, 영등포구 844 개, 금천구 838 개, 강서구 644 개가 그 뒤를 이음
- 금천구의 경우 개별입지 838 개, 계획입지 3,199 개로 개별입지 비율이 20.76%로 분석됨. 구로구는 개별입지 334 개, 계획입지 858 개로 개별입지 비율 28.02%, 강서구는 개별입지 644 개, 계획입지 34 개로 개별입지 비율 94.99%를 나타냄
- 도심권 자치구들의 경우 종로구 176 개(용지면적 28,478 m²), 중구 1,103 개(138,796 m²), 용산구 62 개(11,630 m²)로 중구의 집중이 두드러짐. 중구의 경우 인쇄·출판업 관련 소규모 공장들이 밀집한 을지로, 충무로 일대의 특성이 반영된 것으로 판단됨
- 동북권에서는 성동구가 859 개로 가장 많고, 중랑구 389 개, 동대문구 168 개, 광진구 144 개, 노원구 121 개, 도봉구 104 개, 강북구 95 개, 성북구 65 개 순으로 나타남

- 동남권은 송파구 424 개, 강남구 214 개, 서초구 184 개, 강동구 76 개의 분포를 보이며, 상당수의 개별입지 공장이 존재함
- 서북권은 마포구 85 개, 은평구 49 개, 서대문구 31 개로 서울시 내에서 가장 적은 개별입지 공장을 보유함
- 업종별로는 전기·전자 2,266 개(31.4%), 섬유·의복 1,440 개(20.0%), 목재·종이·출판 1,354 개(18.8%), 기계 980 개(13.6%), 가구 및 기타 482 개(6.7%), 석유화학 341 개(4.7%), 음식료 183 개(2.5%), 운송장비 90 개(1.2%), 철강 38 개(0.5%), 비금속소재 33 개(0.5%) 순임. 계획입지와 비교할 때 개별입지는 전기·전자의 비중이 상대적으로 낮고, 섬유·의복과 목재·종이·출판의 비중이 높은 것으로 분석됨

[표 50] 서울시 자치구별 개별입지 현황

구분	공장 수		개별입지 공장 비율(%)	용지 면적 합계	
	개별입지(개)	계획입지(개)		개별입지(㎡)	계획입지(㎡)
종로구	176	-	100.0	28,478	-
중구	1,103	-	100.0	138,796	-
용산구	62	-	100.0	11,630	-
성동구	859	-	100.0	828,870	-
광진구	144	-	100.0	21,465	-
동대문구	168	-	100.0	51,123	-
종량구	389	-	100.0	31,530	-
성북구	65	-	100.0	12,397	-
강북구	95	-	100.0	18,757	-
도봉구	104	-	100.0	43,433	-
노원구	121	-	100.0	27,289	-
은평구	49	-	100.0	17,709	-
서대문구	31	-	100.0	39,984	-
마포구	85	-	100.0	24,346	-
강서구	644	34	94.9	413,334	50,862
금천구	838	3,199	20.7	401,224	385,496
양천구	116	-	100.0	26,813	-
영등포구	844	-	100.0	152,677	-
구로구	334	858	28.0	169,626	134,235
관악구	54	-	100.0	3,655	-
동작구	28	-	100.0	9,395	-
서초구	184	-	100.0	56,165	-
강남구	214	-	100.0	46,630	-
송파구	424	-	100.0	86,563	-
강동구	76	-	100.0	17,444	-

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

[표 51] 서울시 업종별 개별입지 현황

구분	공장 수		용지 면적		건축 면적		종사자 수		자가 비율 (%)
	개	%	m ²	%	m ²	%	명	%	
업종 계	7,207	100	2,584,105	100	2,059,565	100	90,124	100	
목재·종이·출판	1,354	18.8	332,979	12.9	330,964	16.1	13,521	15.0	26
기계	980	13.6	348,369	13.5	263,713	12.8	8,732	9.7	44
석유화학	341	4.7	138,141	5.3	140,359	6.8	3,979	4.4	37
철강	38	0.5	27,992	1.1	10,579	0.5	263	0.3	42
섬유·의복	1,440	20.0	389,571	15.1	370,030	18.0	17,333	19.2	24
음식료	183	2.5	128,186	5.0	198,924	9.7	3,505	3.9	31
운송장비	90	1.2	243,215	9.4	86,626	4.2	10,802	12.0	29
비금속소재	33	0.5	53,089	2.1	29,840	1.4	465	0.5	42
전기·전자	2,266	31.4	792,724	30.7	529,933	25.7	27,129	30.1	39
가구 및 기타	482	6.7	129,839	5.0	98,597	4.8	4,395	4.9	28

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

3.2.3 서울시 생활권별 특성



[그림 11] 서울시 생활권 구분 및 산업단지 분포도

- 서울시의 생활권은 서울시 생활권계획에 따라 서북권, 도심권, 서남권, 동북권, 동남권의 5개 지역생활권으로 구분됨

1) 서북권

(1) 해당 자치구

- 은평구, 서대문구, 마포구

(2) 산업적 특성

- 대학 밀집지역으로 산·학 연계가 가능하고, 마포·서대문 일대의 전통문화산업과의 연계가 가능하다는 강점이 있음
- 또한 서북권에는 다수의 대학이 위치하여 우수한 인력 공급원을 확보하고 있으며, 마포 일대의 문화·콘텐츠 산업 기반을 활용한 산업 발전 잠재력을 보유한 권역으로 평가됨
- 그러나 밀도가 높은 주거 및 상업시설이 구성되어 있어 대규모 산업용지 확보에 한계가 존재하며, 산업시설 조성을 위한 산업 인프라가 부족한 상황임

2) 서남권

(1) 해당 자치구

- 강서구, 양천구, 구로구, 영등포구, 동작구, 관악구, 금천구

(2) 산업적 특성

- 서남권은 기존에 조성된 산업 인프라와의 연계가 용이하고, 주거·산업 복합개발을 고려할 수 있다는 강점이 있음
- 또한 서울디지털국가산업단지, 서울온수일반산업단지, 마곡일반산업단지 등 3 개의 산업단지가 위치하여 서울시 산업의 중심지 역할을 하고 있음
- 그러나 기존 서울시 산업단지 4 개소 중 3 개소가 한 생활권에 입지하고 있고, 기존 노후 기반시설에 대한 우선적 해소가 필요하여 공업지역으로의 이미지 우려가 있다는 약점이 있음
- 또한 산업단지의 집중으로 인한 지역적 편중 문제와 노후 산업단지의 재생 필요성이 제기되는 지역임

3) 도심권

(1) 해당 자치구

- 종로구, 중구, 용산구

(2) 산업적 특성

- 도심권은 서울의 중심부로서 우수한 인프라와 접근성을 갖추고 있으며, 금융·비즈니스 등 고차 서비스 산업의 중심지로 융복합 산업으로 추진이 가능함
- 또한 도시재생과의 연계성이 있으며, 기업 및 투자 유치를 기대할 수 있다는 강점이 있음
- 그러나 토지 규제 등에 대한 완화가 필요하고, 교통 혼잡 문제가 있으며, 토지확보에 한계가 있고, 고비용의 지출이 우려된다는 약점이 있음
- 아울러 이미 고밀도로 개발되어 있어 신규 산업용지를 확보하기 어려우며, 토지 가격이 매우 높아 산업시설 입지에 경제성이 낮음

4) 동북권

(1) 해당 자치구

- 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구

(2) 산업적 특성

- 동북권은 지역 내 흩어져 있는 노후 산업지의 정비 및 재편이 가능하며, 가용 부지 및 교통 인프라가 양호하고, 지역 대학 및 청년 인구와의 연계가 용이하다는 강점이 있음
- 또한 서울시에서 타생활권에 비해 상대적으로 산업단지 개발이 부족한 지역으로, 신규 산업단지 지정을 통한 지역 균형 발전의 여지가 큰 지역임. 따라서 지역균형 발전 측면에서 합리적인 지역으로 평가할 수 있음
- 그러나 산업 인프라가 부족하고, 산업수요를 높일 수 있는 전략이 필요한 상황임. 기존에 제조업 중심의 산업 인프라가 충분히 조성되어 있지 않아 산업입지 마련 시 인프라 구축을 위한 투자가 요구됨

5) 동남권

(1) 해당 자치구

- 서초구, 강남구, 송파구, 강동구

(2) 산업적 특성

- 동남권은 테헤란로 등 IT 벤처 벨리가 형성되어 있고, 강남 업무지구를 중심으로 고급 서비스업이 발달한 지역임. 따라서 업무지구와의 연계를 고려할 수 있고, 민간 투자 유치에 가능하며, 스타트업 및 벤처 기반을 확보할 수 있다는 강점이 있음
- 그러나 기존 강동일반산업단지의 신규 지정이 완료되어 순차적으로 준공이 진행 중이며, 고비용의 지출이 예상되는데다 부지확보에 한계가 있으며, 균형발전 정책에 부합하지 않는다는 약점이 있음
- 아울러 동남권은 이미 강동일반산업단지가 조성 중이어서 추가적인 산업단지 지정의 필요성이 낮으며, 서울시 전체의 균형 발전 측면에서도 우선순위가 높지 않음

3.2.4 산업단지 개발 현황

- 서울시에는 총 4 개의 산업단지가 지정되어 있으며, 전체 지정면적은 3,281,755 m²임.
이 중 국가산업단지는 한국수출(서울디지털) 국가산업단지(이하, 서울디지털국가산업단지) 1 개소로 1,922,261 m²가 지정되어 있음
- 일반산업단지로는 마곡일반산업단지 1,123,790 m², 서울온수일반산업단지 150,264.5 m², 강동일반산업단지 78,144 m² 등 3 개소에 총 1,359,494 m²가 지정됨
- 전체 개발 대상 면적 3,281,755 m² 중 개발면적 3,114,264 m²(94.9%), 미개발면적 167,491 m²(5.1%)로 대부분의 산업단지가 개발이 완료되었거나 진행 중인 상태임
 - 서울디지털국가산업단지는 1,922,261 m² 모든 면적이 개발이 완료되었으며, 구로구 1 단지 447,922 m², 금천구 2 단지 및 3 단지 1,474,339 m²로 구성됨⁶⁾
 - 마곡일반산업단지는 지정면적 1,123,790 m² 중 1,034,443 m²(92.0%)가 개발되었고 89,347 m²(8.0%)가 미개발 상태이고, 서울온수일반산업단지는 150,264.5 m² 모든 면적이 개발이 완료된 상태임
 - 강동일반산업단지는 78,144 m²가 지정되어 있으나 2030 준공을 예정하는 상태로, 아직 개발이 완료되지 않은 산업단지임

[표 52] 서울시 산업단지 개발 현황

구분	유형	단지수	계 (지정면적)	개발대상(m ²)			개발 미대상
				소계	개발면적	미개발면적	
서울	계	4	3,274,459	3,274,459	3,106,968	-	-
	국가	1	1,922,261	1,922,261	1,922,261	-	-
	일반	3	1,352,198	1,352,198	1,184,707	167,491	-
	도시첨단	-	-	-	-	-	-
	농공	-	-	-	-	-	-
강서구	계	1	1,123,790	1,123,790	1,034,443	89,347	-
	국가	-	-	-	-	-	-
	일반	1	1,123,790	1,123,790	1,034,443	89,347	-
	도시첨단	-	-	-	-	-	-
	농공	-	-	-	-	-	-
구로구 (금천구 면적 포함)	계	2	2,072,525	2,072,525	2,072,525	-	-
	국가	1	1,922,261	1,922,261	1,922,261	-	-
	일반	1	150,264	150,264	150,264	-	-
	도시첨단	-	-	-	-	-	-
	농공	-	-	-	-	-	-
강동구	계	1	78,144	78,144	0	78,144	-
	국가	-	-	-	-	-	-
	일반	1	78,144	78,144	0	78,144	-
	도시첨단	-	-	-	-	-	-
	농공	-	-	-	-	-	-

※ 자료 : 산업입지정보시스템, 「산업단지개발현황」

6) 국토교통부의 산업입지정보시스템에서는 서울디지털국가산업단지에 해당하는 면적은 구로구로 구분하고 있음. 서울디지털국가산업단지의 지정면적을 구로구와 금천구로 구분한다면, 구로구(1단지) 447,922m², 금천구(2단지 및 3단지) 1,474,339m²로 구분됨

1) 서울디지털국가산업단지

- 서울디지털국가산업단지는 1964년부터 1973년까지 수출산업단지개발조성법에 의해 서울특별시 구로구 구로동과 금천구 가산동 일대에 총 58만평(192만㎡) 규모로 조성된 우리나라 최초의 국가산업단지로, 서울시 구로구 구로동에 1단지, 서울시 금천구 가산동에 2단지와 3단지가 조성되어 있음
- 1960년대 수출을 통한 경제발전을 위해, 섬유·봉제산업 중심으로 조성되어 1970~1980년대 석유화학, 기계, 전자 등 제조업의 중심지로 우리나라 수출산업의 중점적인 역할을 담당하였으며, 2000년도 이후 첨단기술·벤처 등 지식정보 산업 중심의 첨단 디지털단지로 탈바꿈하며 IT 산업의 최대 집적지로 변모함
- 산업단지의 관리는 한국산업단지공단이 하고 있으며, 주요 업종으로는 전기·전자, 섬유·의복, 기계, 정보통신, 기타 비제조업 등이 있음

[표 53] 서울디지털국가산업단지 개요

구분	내용
유 형	• 국가산업단지
시 군 구	• 구로구
지정면적	• 1,922,261㎡
지정일자	• 1964.04.15.
사업기간	• 1964~1973년
사업시행자	• 한국산업단지공단
관리기관	• 한국산업단지공단
조성상태	• 완료
분양상태	• 완료
실시승인일	• 1965.03.12.
준공인가일	• 1973.11.24.
주요업종	• 전기·전자, 섬유·의복, 기계, 정보통신 등
입주업체수	• 약 13,272개사
사업주체	• 공사

※자료 : 산업입지정보시스템 및 구로구 홈페이지

2) 서울온수일반산업단지

- 서울온수일반산업단지는 영등포공인협회를 주축으로, 1968년 3월 중소기업공업의 협업 및 분업화에 따른 활로타개와 도시공해문제로 폐쇄에 직면한 기계공장의 구제를 위해 조성된 기계공업단지조성위원회를 시작으로 구체화되었음
- 이에따라 단지조성 및 영등포기계공업공단으로 개편되어 1970년 11월에 설립 인가를 받고 서울의 유일한 기계공업전문단지로 부상하였으며, 이후 1998년 3월에 서울온수일반산업단지로 명칭이 변경됨
- 입지적 특이사항으로는 서울특별시와 경기도의 경계지점인 서울시 구로구 온수동과 경기도 부천시 역곡동의 구릉지대에 입지하고 있어, 산업단지 부지가 서울특별시와 경기도 부천시의 행정구역으로 양분되어있는 형태임
- 서울온수일반산업단지의 경우 산업단지가 오래된 만큼 노후 된 시설이 많으며, 서울 및 부천권역 모두에 30년 이상 된 노후 건축물이 각각 전체의 50% 이상 되는 것으로 파악됨
- 또한 소규모 기계 위주 산업의 특성으로 인해 첨단화되는 산업환경 변화에 대한 경쟁력에 한계가 있으며, 서울권역의 경우 산업단지 부지가 특별계획구역으로 지정되어 있어 신축·증축·개축이 어려운 한계점 등이 있음

[표 54] 서울온수일반산업단지 개요

구분	내용
유 형	• 일반산업단지
시 군 구	• 구로구
지정면적	• 150,264.5㎡
지정일자	• 1970.11.25
사업기간	• 1970~1971년
사업시행자	• 서울온수산업단지관리공단
관리기관	• 서울온수산업단지관리공단
조성형태	• 완료
분양상태	• 완료
실시승인일	• 1970.11.25.
준공인가일	• 1971.11.15.
주요업종	• 기계, 출판, 비금속, 석유화학, 섬유·의복, 전자전자 등
입주업체수	• 약 198개사
사업주체	• 민간

※자료 : 산업입지정보시스템 및 부천시 홈페이지

3) 마곡일반산업단지

- 마곡일반산업단지는 다음의 조성방향을 고려하여, 서울특별시 강서구 마곡동에 조성된 일반산업단지임
 - 첨단기술(IT, BT, GT, NT)간 융합을 바탕으로 연구 중심의 ‘미래지향적 복합단지’ 조성
 - 글로벌 R&D 센터, 연구소의 유치 등 네트워크 기반 조성으로 ‘국제적 클러스터’ 육성
 - 권역별 기술특성에 따라 5 개 클러스터로 조성
- 입주업종으로는 연구개발업(공통), IT(컴퓨터, 정보통신 등), BT(유전공학, 바이오 신약 등), NT(나노소자), GT(에너지, 환경 등), 기타 산업의 융·복합을 위해 필요하다고 판단되는 업종이 있음

[표 55] 마곡일반산업단지 개요

구분	내용
유 형	• 일반산업단지
시 군 구	• 강서구
지정면적	• 1,123,790㎡
지정일자	• 2008.12.30.
사업기간	• 2008~2026년
사업시행자	• 서울주택도시공사
관리기관	• 서울경제진흥원
조성형태	• 조성중
분양상태	• 분양중
실시승인일	• 2008.12.30.
준공인가일	-
주요업종	• IT, BT, NT, GT 등
입주업체수	• 약 203개사
사업주체	• 공사

※자료 : 산업입지정보시스템 및 마곡산업단지 홈페이지



[그림 12] 마곡산업단지 비전 및 목표

※자료 : 마곡산업단지 홈페이지

4) 강동일반산업단지

- 강동일반산업단지는 서울특별시 강동구 상일동 일대에 조성하는 일반산업단지로, ‘국내 엔지니어링기업의 원천기술 및 전문 인력 부족’, ‘산업의 영세성 및 스타기업 부재’, ‘저수익·고리스크 사업구조’의 문제를 해결하고, 서울시의 균형적 경제발전 토대 마련 등을 위해 조성계획을 추진함
- 유치업종은 유치비율 50% 수준에서 건축기술과 엔지니어링 및 기타과학기술서비스업을 유치하고, 그 외 50%에서 소프트웨어 개발 및 공급업, 컴퓨터프로그래밍과 시스템통합 및 관리업, 정보서비스업, 자연과학 및 공학 연구개발업, 전문디자인업을 유치하고자 함
- 사업기간은 2030년까지 순차적 준공을 목표로 하고 있음

[표 56] 강동일반산업단지 개요

구분	내용
유 형	• 일반산업단지
시 군 구	• 강동구
지정면적	• 78,144㎡
지정일자	• 2020.11.12.
사업기간	• 2020~2030년
사업시행자	• 서울주택도시공사
관리기관	• 강동구
조성형태	• 조성중
분양상태	• 분양계획중
실시승인일	• 2020.11.12.
준공인가일	-
주요업종	• 건축기술·엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업, 소프트웨어 개발 및 공급업, 컴퓨터 프로그래밍·시스템통합 및 관리업, 정보서비스업, 전문디자인업 등
입주업체수	• (계획) 200개 업체
사업주체	• 공사

※자료 : 산업입지정보시스템 및 강동구 홈페이지



[그림 13] 강동일반산업단지 위치도

※자료 : 강동구 홈페이지

3.2.5 서울시 생활권별 준공업지역 현황

- 서울시 준공업지역은 총 19.98 km²로 서울시 전체 면적(605.21 km²)의 3.3%를 차지하며, 서울시 일자리의 10.3%를 차지함. 준공업지역 내 지식산업센터 입지율은 96.7%에 달하는 것으로 분석됨
- 준공업지역에 입지한 공장은 총 6,710 개로, 용지면적 2,067,088 m², 건축면적(제조시설) 3,324,860 m², 종사자 수 88,468 명으로 집계됨
- 생활권별로는 서남권에 5,915 개 공장(88.2%), 동북권에 794 개 공장(11.8%), 서북권에 1 개 공장(0.0%)이 분포함
- 용지면적 기준으로는 서남권이 1,248,877 m²(60.4%), 동북권이 817,519 m²(39.5%), 서북권이 692 m²(0.0%)를 차지함
- 동북권의 경우 공장 수 비중(11.8%)에 비해 용지면적 비중(39.5%)이 높아, 상대적으로 규모가 큰 공장이 입지하고 있음을 알 수 있음. 서남권은 공장당 평균 용지면적이 211.1 m²인 반면, 동북권은 1,029.6 m²로 약 5 배 차이를 보임

[표 57] 서울시 생활권별 준공업지역 현황

구분	공장 수		용지면적		건축면적		종사자 수		자가 비율 (%)
	개	%	m ²	%	m ²	%	명	%	
서울시	6,710	100	2,067,088	100	3,324,860	100	88,468	100	-
도심권	-	-	-	-	-	-	-	-	-
동북권	794	11.8	817,519	39.5	382,377	11.5	11,760	13.3	47.7
서북권	1	0.0	692	0.0	692	0.0	12	0.0	0.0
서남권	5,915	88.2	1,248,877	60.4	2,941,791	88.5	76,696	86.7	66.1
동남권	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※자료 : 공장설립온라인지원시스템(2025.05월말 기준), 「전국공장등록현황」

3.3 산업발전 추이 분석

3.3.1 최근 연도 데이터 예측 개요

- 2024~2025 년의 실측 통계자료는 현재 시점에서 미제공상태로, 해당연도의 GRDP 와 제조업 생산액 및 산업용지 면적 수요에 대해서는 과거 10 년(2014~2023)의 실측값을 기반으로 한 추세예측 방식을 통해 추정함
- 이때 적용한 기법은 홀트 선형 지수평활법으로, 최근 수치에 높은 가중치를 부여하며 추세를 반영하는 시계열 기반의 예측방식임
- 예측 오차 최소화를 기준으로 산정된 최적의 평활계수(α , β)를 활용하여, 2025 년 값은 실측값이 아닌, 통계적으로 보정된 추정값임

[표 58] 제조업 생산액 예측 방법 (2024~2025년)

적용 대상	자치구별 및 산업업종 중분류별 제조업 생산액
활용 모형	홀트 선형 지수평활법
기초데이터	2016~2023 실측 데이터 기반, 예측오차(MAPE) 최소화를 기준으로 평활계수(α, β) 산정, 수준(S_t), 추세(b_t)를 함께 고려하여 예측

[표 59] 시도별 GRDP 예측 방법 (2024~2025년)

적용 대상	전국 시도별 GRDP
활용 모형	선형 회귀 + 최근 추세 반영
기초데이터	2014~2023 실측값을 기반으로 선형 회귀식도출 + 직전 3년 평균 성장률을 활용하여 보정 적용

[표 60] 자치구별 GRDP 예측 방법 (2022~2025년)

적용 대상	서울시 25개 자치구별 GRDP
활용 모형	선형 회귀분석
기초데이터	2012~2021 실측 데이터를 기반으로 회귀식도출, 각 자치구별 Y절편(a), 기울기(b)를 산정하여 추정

3.3.2 서울시 산업발전 추이

1) 지역내총생산(GRDP) 변화

- 서울시의 GRDP 는 2010 년대 이후 지속적인 증가세를 보여 왔으며, 특히 서비스업 부문이 전체 GRDP 에서 차지하는 비중이 지속적으로 확대됨
- 통계청 지역소득 자료에 따르면, 2020 년 기준 서울시의 GRDP 는 약 440 조 원 규모로 전국 GRDP 의 약 23%를 차지함
- 이 중 서비스업이 497 조 원(92.41%), 광제조업이 22 조 원(4.12%), 건설업이 16 조 원(2.98%), 전기·가스·증기가 2.3 조 원(0.42%), 농업·임업·어업이 0.4 조 원(0.08%)을 차지함
 - 2016 년 대비 2025 년 서비스업 비중은 90.53%에서 92.41%로 1.88%p 증가한 반면, 광제조업은 5.29%에서 4.12%로 1.16%p, 건설업은 3.54%에서 2.98%로 0.56%p, 전기·가스·증기는 0.54%에서 0.42%로 0.12%p 감소함
 - 연평균 성장률 측면에서도 서비스업은 2.25%의 성장률을 기록한 반면, 광제조업은 -0.23%의 감소세를 나타냄
- 산업별 연평균 성장률의 경우 금융 및 보험업의 연평균 성장률이 5.65%로 가장 높게 나타났으며, 보건 및 사회복지서비스업은 4.90%, 정보통신업은 3.14%로 나타남. 반면 제조업의 성장률은 마이너스를 기록함
- 산업별 구성비의 경우, 제조업의 비중은 점차 감소하는 추세를 나타내고 있으며, 반대로 금융 및 보험업, 정보통신업, 보건 및 사회복지 서비스업 등 지식기반 서비스 산업의 비중이 높아지고 있음
- 총 부가가치는 2016 년 392 조 원에서 2020 년 429 조 원을 거쳐 2025 년 490 조 원으로 증가하여 연평균 2.52%의 성장률을 기록함
- 그러나 이러한 성장은 주로 서비스업이 주도하고 있으며, 제조업을 포함한 2 차 산업의 기여도는 지속적으로 감소하고 있음
- 제조업의 경우 2016 년 약 30 조 원에서 2025 년 약 37 조 원으로 명목상 증가하였으나, GRDP 내 비중은 7.1%에서 6.9%로 감소하여 장기적인 산업 비중의 편중 경향이 심화되는 현상을 나타내고 있음

[표 61] 2016~2025년 서울시 산업별 GRDP

구분		2016년	2020년	2025년(추정)	2016-2025년 연평균 성장률(%)	비중 변화
지역내총생산(조원)		431	473	538	2.48	
총 부가가치(조원)		392	429	490	2.52	
비중	농업·임업·어업	0.10%	0.09%	0.08%	-3.81	-0.02%
	광제조업	5.29%	4.59%	4.12%	-0.23	-1.16%
	전기·가스·증기	0.54%	0.51%	0.42%	-0.23	-0.12%
	건설업	3.54%	3.51%	2.98%	0.46	-0.56%
	서비스업	90.53%	91.30%	92.41%	2.25	1.88%

※ 자료 : 국가데이터처, 「광업제조업조사(2016~2020)」

[표 62] 서울시 GRDP 변화 추이

구분	서울시 GRDP (백만 원)	전국 GRDP (백만 원)	서울시 비중 (%)
2016년	431,299,923	1,901,154,107	22.69
2017년	442,507,582	1,965,889,849	22.51
2018년	460,496,443	2,026,457,077	22.72
2019년	475,206,455	2,075,340,783	22.9
2020년	472,863,219	2,062,489,906	22.93
2021년	491,388,714	2,155,993,359	22.79
2022년	504,359,507	2,214,910,682	22.77
2023년	508,134,358	2,246,567,225	22.62
2024년 (추정)	525,817,768	2,305,618,794	22.81
2025년 (추정)	537,646,781	2,356,053,671	22.82

※ 자료 : 국가데이터처, 「광업제조업조사(2016~2020)」

2) 서울시 제조업 GRDP 변화 추이

- 2024 년과 2025 년 값의 경우, 선형회귀 분석을 통해 예측하여 진행함. 2010 년부터 2020 년대 초반까지의 제조업 GRDP 변화를 나타내는 회귀선은 완만하게 하락하는 기울기를 보이는 형태로 나타남
- 전체적으로 일정한 변동폭을 유지하면서도 하향 추세를 중심으로 분포되어 있으며, 서울시 제조업 GRDP 가 특정 연도별로 변동은 존재하나 장기적으로는 완만히 감소하는 추세가 확인됨
- 자치구별로는 대부분의 자치구에서 정체하거나 감소하는 추세를 보이고 있으며, 증가 추세를 보이는 자치구는 마포구(연평균 2.27%), 강서구(2.78%), 강남구(1.79%), 송파구(0.35%), 등 4 개 자치구에 해당함
- 반면 강동구(-21.51%), 강북구(-16.48%), 광진구(-13.35%) 등은 감소세를 보이며 제조업 기반의 공간 수요가 일부 자치구에 편중되는 경향을 보임

[표 63] 제조업 GRDP 선형회귀 분석

2025년 예측값 (선형회귀)	20,135,842	기울기	-104,292
최근 성장률 기반 예측	20,242,669	Y절편	231,327,758

[표 64] 서울시 제조업 GRDP 변화 추이

구분	실제 GRDP (백만 원)	회귀선 및 예측
2015년	20,701,569	21,178,765
2016년	20,701,158	21,074,473
2017년	21,529,835	20,970,181
2018년	21,660,078	20,865,888
2019년	21,462,062	20,761,596
2020년	19,684,474	20,657,304
2021년	20,323,280	20,553,011
2022년	20,175,264	20,448,719
2023년	20,568,085	20,344,427
2024년	-	20,288,693
2025년		20,200,587

※자료 : 국가데이터처, 「지역소득(2015~2023)」



[그림 14] 제조업 GRDP 변화 추이

[표 65] 자치구별 제조업 GRDP 변화

구분	2016~2020년	2020~2025년	2016~2025년
소계	-3.08%	-1.85%	-2.40%
종로구	2.91%	-13.79%	-6.73%
중구	-1.82%	0.72%	-0.42%
용산구	1.10%	-10.89%	-5.75%
성동구	-5.49%	-5.03%	-5.24%
광진구	-12.59%	-13.95%	-13.35%
동대문구	-7.82%	-8.55%	-8.22%
중랑구	-0.74%	-1.86%	-1.36%
성북구	0.45%	-7.65%	-4.14%
강북구	-5.28%	-24.34%	-16.40%
도봉구	-7.18%	-4.73%	-5.83%
노원구	-7.48%	-4.54%	-5.86%
은평구	1.54%	-3.35%	-1.21%
서대문구	-2.44%	0.20%	-0.98%
마포구	6.06%	-0.66%	2.27%
양천구	-12.23%	-0.69%	-6.00%
강서구	1.49%	3.83%	2.78%
구로구	-2.70%	-1.48%	-2.02%
금천구	-1.68%	-2.05%	-1.88%
영등포구	-5.88%	-4.96%	-5.37%
동작구	-5.10%	-5.31%	-5.21%
관악구	-6.38%	-6.40%	-6.39%
서초구	-9.28%	-2.35%	-5.50%
강남구	-3.74%	6.43%	1.79%
송파구	4.94%	-3.18%	0.35%
강동구	-3.03%	-33.73%	-21.51%

3) 제조업 사업체 수 변화 추이

- 제조업 사업체 수의 경우, 10 개의 제조업 중 2 개의 산업만이 2016 년 대비 상승하였으며, 8 개 산업에서 사업체 수가 감소하여 서울시 제조업 전반이 축소되는 양상으로 관찰됨
- 식음료 업종은 2016 년 125 개소에서 2025 년 177 개소로 증가하며 연평균 3.94%의 가장 높은 성장 추세를 보였으며, 이는 10 년 간 52 개 사업체(41.6%)가 증가한 수준임. 석유화학 업종은 2016 년 181 개소에서 2025 년 245 개소로 증가하며 연평균 3.42%의 성장률을 나타냄
- 반면에, 철강 업종은 2016 년 30 개소에서 2025 년 5 개소로 급감하며 연평균 -18.05% 수준의 감소율을 기록함. 섬유·의복 업종의 경우 2016 년 1,791 개소에서 2025 년 1,298 개소로 감소하며 연평균 -3.51%의 감소율을 나타내고 있음. 감소한 사업체 수는 493 개소(27.5%)로 제조업 중 가장 크게 감소세를 나타내었으며, 가장 많은 사업체 수를 보유하고 있으나 지속적인 감소 추세가 관찰됨
- 가구 및 기타 업종은 2016년 343개소에서 2025년 266개소로 감소하며 연평균 -2.79%의 감소율을 기록하고 있음. 기계 업종은 2016년 393개소에서 2020년 414개소로 일시적으로 증가하였으나 2025년 311개소로 급감하며 연평균 -2.57%의 감소율을 보임. 목재·종이·출판 업종은 2016년 488개소에서 2025년 437개소로 감소하며 연평균 -1.22%의 감소율을 나타냄

[표 66] 제조업 업종별 사업체 수 변화 추이

구분	2016년 (개소)	2020년 (개소)	2025년(추정) (개소)	연평균 변화율 (%)
가구 및 기타	343	294	266	-2.79
기계	393	414	311	-2.57
목재·종이·출판	488	487	437	-1.22
비금속소재	18	15	17	-0.63
석유화학	181	241	245	3.42
섬유·의복	1,791	1,543	1,298	-3.51
운송장비	25	23	23	-0.92
식음료	125	173	177	3.94
전기·전자	898	910	883	-0.19
철강	30	18	5	-18.05

※ 자료 : 국가데이터처, 광업제조업조사(2016~2020)

4) 제조업 종사자 수 변화 추이

- 2016 년부터 2025 년까지 9 년간 서울시 제조업 종사자 수는 제조업 대상 10 개 업종 중 3 개 업종은 종사자 수가 증가하였으나, 7 개 업종은 감소세를 나타내어 서울시 제조업 구조가 선택적으로 재편되고 있는 구조로 판단됨
- 석유화학 업종은 2016 년 5,439 명에서 2025 년 7,496 명으로 증가하며 연평균 3.63%의 성장률을 기록하여 성장세가 관찰됨
- 운송장비 업종은 2016 년 456 명에서 2025 년 633 명으로 증가하며 연평균 3.71%의 가장 높은 성장률을 기록하였음. 비록 절대적인 종사자 수는 가장 작은 규모이나, 9 년간 38.8%의 높은 증가율을 보임
- 식음료 업종은 2016 년 3,652 명에서 2025 년 5,063 명으로 증가하며 연평균 3.70%의 성장률을 보임
- 반면에, 철강 업종은 2016 년 573 명에서 2025 년 80 명으로 급감하며 연평균 -19.65%라는 감소율을 기록함. 비금속 소재 업종 역시 2016 년 736 명에서 2025 년 453 명으로 감소하며 연평균 -5.25%의 감소율을 나타냄. 섬유·의복 업종은 2016 년 44,784 명에서 2025 년 29,364 명으로 감소하여 연평균 -4.58%의 감소율을 나타냄
- 목재·종이·출판 업종은 2016 년 12,566 명에서 2025 년 8,606 명으로 감소하여 연평균 -4.12%의 감소율을, 가구 및 기타 업종은 2016 년 6,653 명에서 2025 년 5,367 명으로 감소하며 연평균 -2.36%의 감소율을 나타냄
- 기계 업종은 2016 년 9,426 명에서 2020 년 10,358 명으로 일시적으로 증가하였으나 2025 년 7,971 명으로 감소하며 연평균 -1.85%의 감소율을 나타냄
- 전기·전자 업종은 2016 년 26,377 명에서 2025 년 23,655 명으로 감소하며 연평균 -1.20%의 가장 낮은 감소율을 보이고 있음. 종사자 수는 두 번째로 많은 규모를 유지하고 있으나, 9 년간 2,722 명(10.3%)이 감소하여 완만한 하락 추세를 보임

[표 67] 제조업 업종별 종사자 수 변화 추이

구분	2016년 (명)	2020년 (명)	2025년(추정) (명)	연평균 증가율 (%)
가구 및 기타	6,653	6,392	5,367	-2.36
기계	9,426	10,358	7,971	-1.85
목재·종이·출판	12,566	10,602	8,605	-4.12
비금속소재	736	672	453	-5.25
석유화학	5,439	6,429	7,496	3.63
섬유·의복	44,784	36,428	29,364	-4.58
운송장비	456	580	633	3.71
식음료	3,652	5,159	5,063	3.70
전기·전자	26,377	24,939	23,655	-1.20
철강	573	235	80	-19.65

※ 자료 : 국가데이터처, 「광업제조업조사(2016~2020)」

5) 제조업 생산액 변화 추이

- 서울시 제조업 생산액의 경우, 2016 년부터 2025 년까지 4 개의 업종에서 생산액이 증가하였고, 6 개 업종에서 생산액이 감소할 것으로 예측됨
- 생산액의 규모 측면에서는 섬유·의복 업종이 2025 년 162,140 백만 원으로 가장 큰 규모를 유지할 것으로 전망되며, 뒤이어 전기·전자 업종이 74,227 백만 원, 석유화학 업종이 33,693 백만 원으로 전망됨
- 석유화학 업종은 2016 년 19,343 백만 원에서 2025 년 33,693 백만 원으로 증가하며 연평균 6.36%의 증가율을 기록하여 분석 대상 산업 중 가장 높은 증가율을 보임. 2016 년부터 2025 년까지 순 증가분으로는 14,350 백만 원(74.2%), 2020 년 31,000 백만 원에서 2025 년 33,693 백만 원으로 지속적인 증가세를 유지할 것으로 전망됨
- 식음료 업종은 2016 년 13,866 백만 원에서 2025 년 17,189 백만 원으로 증가하며 연평균 2.42%의 증가율을 보임. 전기·전자 업종은 2016 년 61,825 백만 원에서 2025 년 74,227 백만 원으로 증가하며 연평균 2.05%의 증가율을 기록할 것으로 보임
- 운송장비 업종은 2016 년 913 백만 원에서 2025 년 940 백만 원으로 연평균 0.32%로 생산액이 상승하는 업종 중에서는 가장 낮은 증가율을 보여 완만한 상승 및 정체 추이를 보임

- 섬유·의복 업종은 2016 년 162,710 백만 원에서 2025 년 162,140 백만 원으로 감소하여 연평균 -0.04%의 변화율을 기록하며 정체에 가까운 감소세를 보임. 다만, 양적 규모 측면에서는 서울시 제조업 중 가장 큰 지분을 차지함
- 가구 및 기타 업종은 2016 년 15,479 백만 원에서 2025 년 14,776 백만 원으로 연평균 -0.52%의 감소율을 보임. 목재·종이·출판 업종은 2016 년 22,374 백만 원에서 2025 년 20,757 백만 원으로 연평균 -0.83%의 감소율을 나타내어 완만한 하락세를 보임
- 기계 업종은 2016 년 22,149 백만 원에서 2025 년 19,583 백만 원으로 연평균 -1.36%의 감소율을 보임. 비금속소재 업종은 2016 년 3,326 백만 원에서 2025 년 2,395 백만 원으로 연평균 -3.58%의 감소율을 보임
- 철강 업종은 2016 년 1,435 백만 원에서 2025 년 334 백만 원으로 연평균 -14.95%의 가장 큰 감소율을 보임

[표 68] 제조업 업종별 생산액 변화 추이

업종명	2016년 (백만원)	2020년 (백만원)	2025년(추정) (백만원)	연평균 증가율 (%)
가구 및 기타	15,479	14,233	14,776	-0.52
기계	22,149	28,085	19,583	-1.36
목재·종이·출판	22,374	20,750	20,757	-0.83
비금속소재	3,326	3,139	2,395	-3.58
석유화학	19,343	31,000	33,693	6.36
섬유·의복	162,710	138,354	162,140	-0.04
운송장비	913	1,984	940	0.32
식음료	13,866	18,682	17,189	2.42
전기·전자	61,835	64,844	74,227	2.05
철강	1,435	399	334	-14.95

※ 자료 : 국가데이터처, 「광업제조업조사 (2016~2020)」

6) 제조업 부가가치 변화 추이

- 서울시 제조업 부가가치의 경우, 2016 년부터 2025 년까지 철강을 제외한 9 개 업종이 증가하였으며, 종사자 수 및 사업체 수를 비롯한 양적 축소와 동시에 개별 사업체 및 종사자당 생산성이 향상되고 있는 현황으로 판단됨
- 석유화학 업종은 2016 년 9,284 백만 원에서 2025 년 23,605 백만 원으로 연평균 10.93%의 성장률을 보임. 운송장비 업종은 2016 년 330 백만 원에서 2025 년

- 702 백만 원으로 연평균 8.75%의 성장률을 보였으며, 식음료 업종의 경우 2016 년 6,274 백만 원에서 2025 년 8,173 백만 원으로 연평균 2.98%의 성장률을 기록함
- 전기·전자 업종은 2016 년 26,180 백만 원에서 2025 년 33,330 백만 원으로 연평균 2.72%의 성장률을 보였으며, 양적 규모에서는 석유화학 다음으로 큰 부가가치를 창출하는 추이로 분석됨
 - 기계 업종의 경우 2016 년 9,697 백만 원에서 2025 년 11,377 백만 원으로 연평균 1.79%의 성장률을 나타내었으며, 섬유·의복 업종은 2016 년 73,813 백만 원에서 2025 년 82,577 백만 원으로 연평균 1.25%의 증가율을 기록함
 - 비금속 소재 업종은 2016 년 1,030 백만 원에서 2025 년 898 백만 원으로 감소할 것으로 예측되었으나, 2020 년 795 백만 원에서 회복세를 보이며 연평균 -1.51%의 감소율을 나타냄
 - 목재·종이·출판 업종은 2016 년 11,004 백만 원에서 2025 년 10,083 백만 원으로 감소하여 연평균 -0.97%의 감소율을 보임. 가구 및 기타 업종은 2016 년 6,624 백만 원에서 2025 년 6,549 백만 원으로 연평균 -0.13%의 감소 및 정체 상태를 보임
 - 철강 업종의 경우, 2016 년 459 백만 원에서 2020 년 196 백만 원을 거쳐 2025 년 부가가치가 마이너스로 전환될 것으로 예측됨

[표 69] 제조업 부가가치 변화 추이

구분	2016년 (백만원)	2020년 (백만원)	2025년(추정) (백만원)	연평균 변화율 (%)
가구 및 기타	6,624	6,888	6,549	-0.13
기계	9,697	12,090	11,377	1.79
목재·종이·출판	11,004	9,997	10,083	-0.97
비금속소재	1,030	795	898	-1.51
석유화학	9,284	18,137	23,605	10.93
섬유·의복	73,813	63,936	82,577	1.25
운송장비	330	1,000	702	8.75
식음료	6,274	9,960	8,173	2.98
전기·전자	26,180	27,839	33,330	2.72
철강	459	196	-	-

※ 자료 : 국가데이터처, 「광업제조업조사 (2016~2020)」

3.4 소결

- 서울시 5개 생활권의 산업적 특성을 종합하면, 서남권이 산업 기능이 집중되어 있으며, 동북권이 그 다음으로 개별업지를 중심으로 산업활동이 이루어지고 있음. 도심권과 동남권은 고차 서비스업 중심으로 발전하였고, 서북권은 주거·상업·문화 중심으로 발전하여 산업 기능이 제한적임
- 서울시의 산업구조는 2016년부터 2025년까지 서비스업 중심으로 재편되는 경향을 나타내고 있음. 통계청 지역소득 자료에 따르면, 2020년 기준 서울시의 지역내총생산(GRDP)은 약 440조 원 규모로 전국 GRDP의 약 23%를 차지하고 있으며, 총 부가가치는 2016년 392조 원에서 2025년 490조 원으로 증가하여 연평균 2.52%의 성장률을 기록할 것으로 전망됨
 - 업종별 구성 측면에서 서비스업이 2020년 기준 497조 원으로 전체 GRDP의 92.41%를 차지하고 있으며, 2016년 90.53%에서 1.88%p 증가한 수치임
 - 반면 광제조업은 22조 원(4.12%)으로 2016년 5.29%에서 1.16%p 감소하였고, 건설업은 16조 원(2.98%)으로 0.56%p 감소하는 등 2차 업종의 비중이 지속적으로 축소하는 추이가 관찰됨
- 업종별 성장 추이의 경우, 서비스업 부문에서는 금융 및 보험업이 연평균 5.65%로 가장 높은 성장률을 기록하였으며, 보건 및 사회복지서비스업은 4.90%, 정보통신업은 3.14%의 성장률을 나타냄
- 반면 제조업은 연평균 -0.23%의 감소세를 나타내며, 2016년 약 30조 원에서 2025년 약 37조 원으로 명목상으로는 증가하였으나 GRDP 내 비중은 7.1%에서 6.9%로 감소하여 장기적인 업종 비중의 편중 경향이 심화되고 있음
- 1인당 GRDP의 경우, 2016년 35,825천 원에서 2025년 48,967천 원으로 증가하였으나, 전국 대비 비율은 86.62%에서 78.08%로 하락하여 서울시의 상대적 소득 수준이 감소하는 추세를 나타냄
- 서울시 제조업 GRDP는 2015년부터 2025년까지 장기적으로 완만한 감소 추세가 관측됨. 선형회귀 분석을 통해 2024년과 2025년 값을 예측하였으며, 2025년 제조업 GRDP는 약 20조 원 수준으로 추정되며, 이는 기울기 -104,292를 갖는 회귀선의 하향 추세를 따름
 - 자치구별로는, 서울시 25개 자치구 중 4개 자치구만이 증가 추세를 보였으며, 마포구는 연평균 2.27%, 강서구는 2.78%, 강남구는 1.79%, 송파구는 0.35%의 성장률을 기록함

- 반면 강동구는 연평균 -21.51%, 강북구는 -16.48%, 광진구는 -13.35%의 급격한 감소세를 나타내어 제조업 공간 수요가 특정 자치구에 편중되는 현상이 관찰됨
- 전체적으로 2016년부터 2025년까지 제조업 GRDP의 연평균 성장률은 -2.40%로 나타나며, 2016~2020년 기간의 -3.08%에 비해 2020~2025년 기간에는 -1.85%로 감소폭이 다소 완화되는 추세를 보임
- 제조업 사업체 수 변화의 경우, 10개 제조업 업종 중 2개 업종만이 증가하고 8개 업종에서 사업체 수가 감소하여 서울시 제조업 전반의 축소 양상이 확인됨
 - 식음료 업종은 2016년 125개소에서 2025년 177개소로 증가하며 연평균 3.94%의 가장 높은 성장률을 보였으며, 석유화학 업종은 2016년 181개소에서 2025년 245개소로 증가하며 연평균 3.42%의 성장률을 기록함
 - 반면 철강 업종은 2016년 30개소에서 2025년 5개소로 급감하며 연평균 -18.05%의 감소율을 나타냄. 섬유·의복 업종은 2016년 1,791개소에서 2025년 1,298개소로 감소하며 연평균 -3.51%의 감소율을 보임
 - 가구 및 기타 업종은 연평균 -2.79%, 기계 업종은 -2.57%, 목재·종이·출판 업종은 -1.22%의 감소율을 기록하며 전반적인 축소 추세가 확인됨
- 제조업 종사자 수의 경우, 2016년부터 2025년까지 10개 업종 중 3개 업종은 종사자 수가 증가하였으나 7개 업종은 감소세를 나타내어 서울시 제조업 구조가 선택적으로 재편되고 있는 것으로 판단됨
 - 운송장비 업종은 2016년 456명에서 2025년 633명으로 증가하며 연평균 3.71%의 가장 높은 성장률을 기록하였으며, 식음료 업종은 2016년 3,652명에서 2025년 5,063명으로 증가하며 연평균 3.70%의 성장률을, 석유화학 업종은 2016년 5,439명에서 2025년 7,496명으로 증가하며 연평균 3.63%의 성장률을 기록함
 - 반면 철강 업종은 2016년 573명에서 2025년 80명으로 급감하며 연평균 -19.65%의 감소율을 나타냄. 섬유·의복 업종은 2016년 44,784명에서 2025년 29,364명으로 감소하여 연평균 -4.58%의 감소율을 보였으며, 비금속 소재 업종은 연평균 -5.25%, 목재·종이·출판 업종은 -4.12%의 감소율을 기록함
 - 전기·전자 업종은 2016년 26,377명에서 2025년 23,655명으로 감소하며 연평균 -1.20%의 감소율을 보이고 있으나, 종사자 수는 두 번째로 많은 규모를 유지함
- 제조업 생산액의 경우, 2016년부터 2025년까지 4개 업종에서 생산액이 증가하고 6개 업종에서 생산액이 감소할 것으로 전망됨
 - 석유화학 업종은 2016년 19,343백만 원에서 2025년 33,693백만 원으로

- 증가하며 연평균 6.36%의 가장 높은 증가율을 기록하였으며, 식음료 업종은 2016 년 13,866 백만 원에서 2025 년 17,189 백만 원으로 연평균 2.42% 증가하였고, 전기·전자 업종은 2016 년 61,825 백만 원에서 2025 년 74,227 백만 원으로 연평균 2.05% 증가할 것으로 전망됨
- 운송장비 업종은 연평균 0.32%의 가장 낮은 증가율을 보여 완만한 상승 추세를 나타냄
 - 생산액 규모 측면에서는 섬유·의복 업종이 2025 년 162,140 백만 원으로 가장 큰 규모를 유지할 것으로 전망되며, 다만 연평균 -0.04%의 변화율로 정체에 가까운 감소세를 보임
 - 철강 업종은 2016 년 1,435 백만 원에서 2025 년 334 백만 원으로 연평균 -14.95%의 가장 큰 감소율을 기록하였으며, 기계 업종은 연평균 -1.36%, 비금속소재 업종은 -3.58%의 감소율을 나타냄
- 제조업 부가가치의 경우, 2016 년부터 2025 년까지 철강을 제외한 9 개 업종이 부가가치가 증가할 것으로 전망됨
- 석유화학 업종은 2016 년 9,284 백만 원에서 2025 년 23,605 백만 원으로 연평균 10.93%의 가장 높은 성장률을 보였으며, 운송장비 업종은 2016 년 330 백만 원에서 2025 년 702 백만 원으로 연평균 8.75%의 성장률을 기록함
 - 식음료 업종은 연평균 2.98%, 전기·전자 업종은 2.72%, 기계 업종은 1.79%의 성장률을 나타냄. 전기·전자 업종은 2016 년 26,180 백만 원에서 2025 년 33,330 백만 원으로 증가하여 양적 규모에서는 석유화학 다음으로 큰 부가가치를 창출하는 것으로 분석됨
 - 섬유·의복 업종은 2016 년 73,813 백만 원에서 2025 년 82,577 백만 원으로 연평균 1.25%의 증가율을 보였으며, 철강 업종의 경우 2016 년 459 백만 원에서 2020 년 196 백만 원을 거쳐 2025 년 부가가치가 마이너스로 전환될 것으로 예측됨
- 종합적으로, 서울시 산업 구조는 서비스업 중심으로 재편되고 있으며, 제조업은 양적으로는 축소되는 반면 질적으로는 고부가가치화가 진행되고 있는 양면적 구조를 나타냄
- 특히 석유화학, 식음료, 운송장비 등 일부 제조업 업종은 사업체 수, 종사자 수, 생산액, 부가가치 등 대부분의 측면에서 성장세를 보이는 반면, 철강, 섬유·의복, 비금속소재 등의 전통 제조업은 대체적으로 하락세를 나타냄
- 이는 서울시가 지식기반 서비스 경제로 전환되는 과정에서 제조업이 선택적으로 재편되고 있음을 의미하며, 공간적으로는 일부 자치구에 제조업 기능이 집중되는 경향이 심화되고 있음. 향후 이러한 구조적 변화를 고려하여 고부가가치 제조업의 육성과 서비스업과의 융합 등을 통한 산업 생태계의 재구축이 필요할 것으로 판단됨

04

서울시 산업입지 유형별 산업용지 수요 및 공급 예측

1. 공급 개요
2. 산업입지 공급계획 평가
3. 서울시 산업입지 공급정책 기본방향 설정
4. 산업입지 수요 추정

4. 서울시 산업입지 유형별 산업용지 수요 및 공급 예측

4.1 공급 개요

- 본 연구는 2026년부터 2035년까지 10개년을 대상으로 산업입지 수급계획을 수립하기 위하여, 과거 산업입지 공급계획을 평가하고, 이를 바탕으로 실효성 있는 수급계획을 수립하는 것을 목표로 함
- 이를 위하여 이전 서울시 산업입지 공급계획인 3차 계획(2020 서울특별시 산업입지 공급계획)과 4차 계획(2016~2025 서울특별시 산업입지 수급계획)에 대한 검토 및 평가를 수행함. 이 과정에서는 각 계획의 수요-공급 예측 모형의 적절성과 실효성을 검토하고, 실제 추정치와 현실의 괴리를 분석하여 개선 방향을 도출함
- 서울시 산업입지 공급 기본방향을 설정하기 위하여 서울시의 산업입지 관련 규제를 검토하고, 정책 방향을 설정한 후 정책 방향별 세부 전략을 수립함. 이때 수도권정비계획법과 「2030 준공업지역 종합발전계획」, 「2040 서울도시기본계획」 등 관련 법규와 상위계획을 검토하여 제약사항 내에서의 실현 가능한 정책 방향을 제시함
- 또한 수요 추정을 위하여 다양한 추정 방법을 검토하고, 각 방법별 추정 결과를 도출한 후 이를 종합하여 적합한 방법론을 채택함. 수요 추정 방법은 과거 추세치에 의한 방법과 원단위에 대한 방법을 병행하였으며, 제조업과 비제조업을 구분하여 수요량을 도출함
- 특히 기존 계획의 수요추정 방식이 지닌 한계점, 즉 외부 경제환경 변화나 신산업 출현, 디지털 전환 등 급변하는 산업 패러다임을 충분히 반영하지 못했던 점을 보완하여 실효성 있는 수급계획을 수립하고자 함

4.2 산업입지 공급계획 평가

4.2.1 3차 수급계획 평가

- 3차 수급계획은 2008년부터 2017년까지 계획 기간으로 설정하여 2020년을 목표연도로 하는 계획으로, 수요 추정 방식은 준공업지역 내 대상 산업의 종사자를 추정하는 것에서부터 시작하여 건축물 원단위를 적용하여 건축 연면적 수요를 추정하고, 이후 용적률 및 공공시설비율을 적용하여 산업부지면적을 도출하는 과정을 거침

- 계획 수립 당시 외환위기 수준의 경제 상황을 고려하여 3 가지 시나리오를 설정함
 - 첫 번째 시나리오는 외환위기와 유사한 침체 수준에서 수도권 내 서울 종사자 비율이 유지되는 경우임
 - 두 번째 시나리오는 외환위기보다 장기침체가 발생하되 수도권 내 서울 종사자 현 비중이 유지되는 경우임
 - 세 번째 시나리오는 외환위기보다 장기침체가 발생하며 수도권 내 서울 종사자 비중이 감소 추세를 따르는 경우임
- 이러한 시나리오를 바탕으로 2020 년 기준 3.31 km²의 산업부지 수요를 추정하였으나, 실제 2020 년 산업용지 면적은 3.37 km²로 나타나 0.06 km²의 오차를 보임
- 산업입지 공급정책의 기본방향으로는 준공업지역의 계획입지로의 전환 적극 유도, 기존 산업기능 집적지역을 특성화된 산업 클러스터로 유도, 산업입지공간을 상업·주거·환경이 공존하는 미래형 복합도시개념으로 정비, 산업입지정책을 도시환경정비사업과 연계하고 전담추진체계를 구축하는 것이었음

4.2.2 4차 수급계획 평가

- 4 차 수급계획은 2016 년부터 2025 년까지를 계획기간으로 설정하였으며, 지수평활법 중 Holt-Winters 모형을 활용하여 수요를 추정하는 방법과 원단위에 의한 추정을 병행함
- 원단위 방법에서는 입지원단위가 유지되는 경우와 변화하는 경우의 2 가지 시나리오를 설정하여 추정치의 중간값을 최종 추정치로 간주하였음
- 추정 결과, 2016 년부터 2025 년까지 공장부지 면적이 0.35~0.43 km² 증가할 것으로 예측되었음. 그러나 2025 년 수요 추정값인 3.94 km²는 2023 년 기준 실제 추정치인 3.06~3.17 km²와 같은 격차를 보여 예측의 정확도가 떨어진 것으로 평가됨. 이는 수요추정 방식에 있어 정책 및 산업구조 변화 등 외부요인을 충분히 반영하지 못 한 결과로 판단됨
- 4 차 수급계획의 산업입지 공급정책 기본방향은 체계적 환경관리 강화 및 지식산업센터의 효율화 등을 통한 산업수요 확보와 계획입지 활성화, 서울시 특화 도심산업 및 첨단 지식서비스산업에 기반한 전략산업 선별과 산업입지의 공간적 복합화·집적화 추진, 지역별·업종별 수요자 맞춤형 지원 정책 수립 및 진흥지구의 이원적 운영관리 체계 보완으로 구성되었음

4.2.3 소결

- 3차 및 4차 수급계획을 종합하자면, 두 계획 모두 수요추정방식에 있어 정책 및 산업 변화 등을 충분히 반영하지 못한 한계가 나타났고, 공급정책의 실질적인 추진력이 부족하여 계획의 실효성이 저하되었음
- 특히 4차 계획의 경우 추정치와 실제 관측치의 괴리가 3차 계획보다 더 크게 나타났는데, 이는 단순히 추세만을 반영한 예측 방법의 한계를 보이는 것으로 해석됨
- 따라서 제5차 수급계획 수립을 위하여 외부요인을 고려하고, 실효성 있는 방안을 제시할 필요가 있음
 - 산업구조 변화와 신산업 성장 등의 경제적 요인을 반영할 수 있는 수요 추정 방법을 적용해야 함
 - 수도권정비계획법 등 제약사항을 고려한 실현 가능한 공급계획을 수립해야 함
 - 계획입지 비율을 제고하는 등 구체적인 정책 목표를 설정해야 함
 - 공급정책의 추진력을 강화하기 위한 실행 방안을 구체화해야 함

4.3 서울시 산업입지 공급정책 기본방향 설정

4.3.1 산업입지 관련 규제 환경

- 수도권정비계획법 제7조에 따르면 서울은 과밀억제권역에 포함되어 공업지역의 신규지정이 불가하며, 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위 내에서 공업지역 지정이 가능함
- 다만 시·도별 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위에서 국토교통부 장관이 수도권정비위원회 심의를 거쳐 지정하거나 허가하는 경우에만 공업지역 지정이 가능함
- 이러한 제약에 따라 「2030 준공업지역 종합발전계획」에서는 준공업지역의 관리원칙을 총량 유지로 설정함
 - 준공업지역의 역할과 잠재력을 고려하여 용도지역 총량을 유지하는 것을 기본원칙으로 하되, 신산업거점 개발과 연계하여 준공업지역의 총량을 유지하면서 해제와 신규지정을 동시에 추진하는 조정방식을 채택하였음
- 「2040 서울도시기본계획」에서는 준공업지역의 역할을 산업경쟁력 확보를 위한 일자리·산업 중심지역의 육성 및 특화관리 수단으로 강화하고, 산업기능 유지 및

산업육성 지역을 준공업지역으로 집중관리 하도록 구체화함

- 또한 준공업지역을 산업·일자리 기능과 함께 일과 생활을 지원하는 주거·상업·문화·여가 기능을 보완하는 복합공간으로 조성하여 보행 일상권의 중심지역으로 육성·관리하는 방향을 제시함

4.3.2 정책방향 설정

- 서울시 산업입지 현황 및 추이에서 나타나는 산업구조의 변화를 고려
 - 기존 제조업 중심의 산업구조에서 AI, 바이오, 모빌리티 등 첨단기술 산업 위주로 산업입지를 유도하고, 디지털 전환 기반의 스마트 인프라를 도입하는 방향으로 정책을 수립함
- 산업입지 관련 법·규정과 상위계획에 부합하는 서울시 산업입지 방향을 설정
 - 국토교통부, 산업통상자원부 등 산업 관련 상위계획의 기초를 반영하고, 산업입지 수급계획 수립지침에서 규정하는 산업입지 활성화 및 관리 방안을 마련함
- 이전 서울시 산업입지 수급계획에서 부족한 부분을 보완한 계획을 수립
 - 3차 및 4차 계획 평가에서 도출된 문제점을 개선하기 위하여 수요 추정에 있어 다양한 방법을 검토하여 신뢰도 높은 수요를 추정하고, 추정값의 타당성을 확보함
- 서울시 산업입지 규제 내에서 유연한 산업입지 전략을 마련
 - 수도권정비계획법에 따른 공업지역 총면적 유지 원칙을 준수하면서도, 고밀도 개발, 복합화 등 규제 내에서 활용 가능한 전략 및 방안을 수립함
- 산업입지 수요에 따른 공급 방안을 마련
 - 근거에 따른 산업입지 수요 추정 및 공급 대응을 수립하고, 그 외 정책적, 정성적 필요에 따른 수요 등을 고려하여 종합적인 공급계획을 제시함

4.4 산업입지 수요 추정

4.4.1 수요 추정 개요

- 산업입지 수요는 과거 추세치와 원단위 방법을 병행하여 분석 및 추정하되, 각 자치구별·업종별 특성에 따라 적절한 방법을 선택적으로 적용하였음
- 과거 추세치에 의한 수요 추정은 자치구별 공장용지 면적, 업종(중분류)별 면적, 제조업 생산액 등을 대상으로 하여 과거 연도별 실측 데이터를 기반으로 미래의 값을 예측하는 방법을 사용함
 - 과거 10 년간인 2015 년부터 2024 년까지의 실측 데이터를 기반으로 미래값을 예측하는 것으로, 시계열 데이터의 연속성과 추세를 중시하는 접근법임
 - Holt 지수평활법, Brown 지수평활법, 2 차 다항식 회귀곡선을 활용하였으며, 일부 항목에 대해서는 선형회귀 또는 연평균 성장률 보정을 병행함
- 원단위에 의한 방법은 업종별, 자치구별 산업용지 수요를 대상으로 하며, 단위면적당 생산액을 기준으로 생산량 또는 경제지표에 대응하는 필요 면적을 산정하는 방법임. 원단위에 의한 추정에서는 두 가지 시나리오를 설정하여 분석을 수행함
 - 시나리오 1(유지)은 입지원단위가 최근 5 년의 수준을 유지할 것으로 가정하는 것이며, 필요 부지면적은 추정 생산액을 시나리오 1 원단위로 나누어 산정함
 - 시나리오 2(변화)는 입지원단위가 최근 5 년과 같은 추세로 변화할 것으로 가정하되 감소하지 않는 것으로 설정함
 - 연간변화율은 5 년 전 원단위를 기준연도 원단위로 나눈 값의 4 제곱근에서 1 을 감한 값으로 계산하며, 시나리오 2 원단위는 5 년 평균 원단위에 $\text{MAX}(1+\text{연간변화율}, 1)$ 을 곱하여 산정함. 필요 부지면적은 추정 생산액을 시나리오 2 원단위로 나누어 도출함

[표 70] 과거 추세치에 의한 수요 추정

구분	내용
적용 대상	• 자치구별 공장용지 면적, 업종(중분류)별 면적, 제조업 생산액 등
기본 개념	• 과거 연도별 실측 데이터를 기반으로 미래의 값을 예측함
사용 기법	• Holt 지수평활법, Brown 지수평활법, 2차 다항식 회귀곡선(일부 항목은 선형 회귀 또는 연평균 성장률 보정도 병행)

[표 71] 원단위에 의한 수요 추정

구분	내용	
적용 대상	업종별, 자치구별 산업용지 수요	
기본 개념	단위면적당 생산성을 기준으로 생산량 또는 경제지표에 대응하는 필요 면적을 산정	
구분	내용	수식
시나리오 1 (유지)	입지원단위가 최근 5년의 수준을 유지할 것으로 가정	필요 부지면적 = 추정 생산액 ÷ 시나리오1 원단위
시나리오 2 (변화)	입지원단위가 최근 5년과 같은 추세로 변화할 것으로 가정하되 감소하지 않음	$\text{연간변화율} = ((5\text{년 전 원단위} \div \text{기준연도 원단위})^{(1/4)}) - 1$ $\text{시나리오2 원단위} = 5\text{년평균원단위} \times \text{MAX}(1+\text{연간변화율}, 1)$ $\text{필요 부지면적} = \text{추정 생산액} \div \text{시나리오2 원단위}$

4.4.2 데이터 수집 및 전처리

- 수요 추정의 바탕이 되는 기초 데이터는 팩토리온의 전국공장등록현황을 주요 자료로 활용하였으며, 수요추정에는 2015년부터 2024년 말의 실측 데이터를 활용함. 이는 2025년도 공장 현황 자료가 해당 연도의 자료로서 완전성을 갖춘 데이터로 보기 어려울 것으로 판단했기 때문임
- 비제조업 부지면적 추세법을 위하여는 연도별 등록공장 기반 비제조업 공장 용지면적 자료를 활용하였으며, 2019년 데이터가 관측되지 않아 2020년부터 2024년까지의 데이터를 사용함

[표 72] 연도별 등록공장 기반 제조업 공장 부지면적 (km²)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
면적	3,389	3,357	3,269	3,184	3,193	3,184	3,331	3,126	3,147	3,177

※자료 : 공장설립온라인지원시스템, 「전국등록공장 현황」

[표 73] 연도별 등록공장 기반 비제조업 공장 부지면적 (km²)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
면적	0.1649	0.1195	0.1174	0.1136	0.1128

※자료 : 공장설립온라인지원시스템, 「전국등록공장 현황」

4.4.3 제조업 부문 수요 추정

1) 과거 추세치에 의한 수요 추정

(1) Holt 지수평활법

- Holt 지수평활법은 단순지수평활법을 확장하여 수준과 추세를 동시에 추정하는 방법으로, 선형 추세를 가진 데이터에 대한 수준과 추세를 별도로 조정할 수 있어 유연한 조정이 가능함
- 이 방법은 두 개의 평활상수를 필요로 하는데, 하나는 수준을 추정하기 위한 α 이고, 다른 하나는 추세를 추정하기 위한 β 임
- 본 연구에서는 최적 평활상수를 도출하기 위하여 그리드 서치 알고리즘을 활용하여 두 평활상수의 값을 0.01 부터 0.99 까지 총 9,801 개의 조합을 검토하여 각 조합에 대해 평균제곱오차를 계산하여 이를 최소화하는 값을 선정함
- 이러한 과정으로 도출된 예측 모형을 적용한 결과, 2035 년 제조업 공장용지 면적은 3.658 km^2 로 예측됨
- 이는 2025 년 기준 3.137 km^2 와 비교하여 0.521 km^2 가 증가한 수치로, 10 년간 연평균 약 0.052 km^2 씩 증가할 것으로 전망됨
- 예측 정확도를 나타내는 평균절대백분율오차는 1.722%로 나타남

(2) Brown 지수평활법

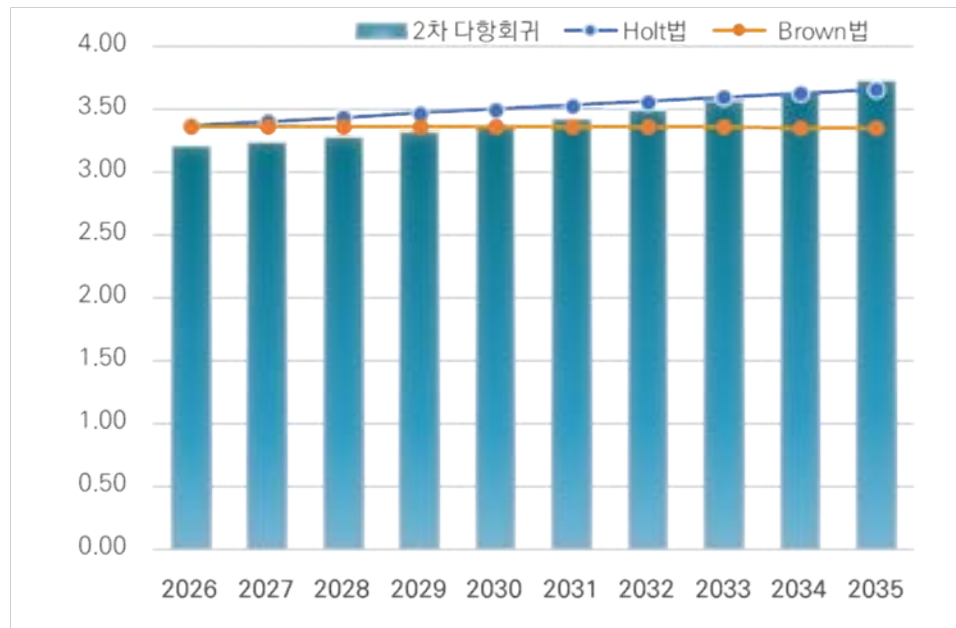
- Brown 지수평활법은 수준과 추세를 하나의 평활상수로만 추정하는 방법으로, 계산이 단순하고 비교적 안정적인 선형 추세에 효과적임
- 이 방법의 특징은 이중지수평활을 통해 추세를 추정한다는 점으로, 먼저 1 차 평활값을 계산하고, 이를 다시 평활하여 2 차 평활값을 구하고 이 두 값의 관계를 통해 최종적으로 수준과 추세를 도출함
- 본 연구에서는 최적 α 값을 도출하기 위해 0.01 부터 0.99 까지 범위에서 탐색을 수행하였으며, 각 값에 대해 과거 데이터를 이용한 교차검증을 통해 가장 적합한 값을 도출함
- 이러한 과정을 적용할 결과, 2035 년 제조업 공장용지 면적은 3.358 km^2 로 예측됨
- 2025 년 대비 0.221 km^2 가 증가한 수치로, 평균절대백분율오차의 경우 5.003%로 Holt 방법에 비해 예측 정확도가 낮게 나타났는데, 이는 Brown 방법이 단일 평활상수를 사용함에 따라 수준과 추세를 독립적으로 조정할 수 없는 구조적 한계에서 기인한 것으로 판단됨

(3) 2차 다항식 회귀곡선

- 2차 다항식 회귀분석은 시계열 데이터의 비선형 패턴을 2차 함수로 모델링하여 전체 관측 기간의 곡선 추세를 포착하여 예측하는 방법임
- 서울시 제조업 부지면적의 경우, 2025년부터 2019년까지 감소 추세를 보이다 2020년 이후 증가 추세로 전환하는 변곡점이 관찰됨
- 최소제곱법을 통해 회귀계수를 추정하여 상수항과 1차 계수, 2차 계수를 도출하였으며, 이 모델을 적용하여 2035년까지 부지 면적을 추정하였음
- 추정 결과, 제조업 공장 부지 면적은 3.730㎢에 이를 것으로 전망됨. 이는 2025년 대비 0.593㎢가 증가한 수치로, 세 가지 방법 중 가장 높은 증가폭을 보임
- 평균절대백분율오차는 1.160%로 세 가지 방법 중 가장 높은 예측 정확도를 보였으며, 따라서 최종 추세치 예측값으로 채택됨

[표 74] (제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (㎢)

구분	지수평활법 Holt법	누적 증가 면적	지수평활법 Brown법	누적 증가 면적	2차 다항식 회귀곡선	누적 증가 면적
2025년	3.137	-	3.137	-	3.137	-
2026년	3.371	0.234	3.360	0.223	3.214	0.077
2027년	3.403	0.266	3.359	0.222	3.243	0.106
2028년	3.435	0.298	3.359	0.222	3.278	0.141
2029년	3.466	0.329	3.359	0.222	3.321	0.184
2030년	3.498	0.361	3.359	0.222	3.371	0.234
2031년	3.530	0.393	3.359	0.222	3.428	0.291
2032년	3.562	0.425	3.359	0.222	3.493	0.356
2033년	3.594	0.457	3.359	0.222	3.565	0.428
2034년	3.626	0.489	3.358	0.221	3.644	0.507
2035년	3.658	0.521	3.358	0.221	3.730	0.593
MAPE (%)	1.722		5.003		1.160	



[그림 15] (제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (km³)

2) 원단위에 의한 수요추정

(1) 원단위 산정 방법

- 원단위는 단위면적당 생산액을 일컬으며, 본 연구에서는 2020 년부터 2024 년까지 최근 5 년간의 데이터를 활용하여 원단위를 산정함
- 연도별 제조업 원단위의 경우 2020 년에는 96,464 억 원/km²를 기록하였으며, 2021 년에는 95,911 억 원/km²로 소폭 감소함
- 2020 년도에는 109,430 억 원/km²로 급격히 상승하였는데, 이는 반도체 수출 증가에 따른 영향으로 분석됨
- 2023 년에는 105,215 억 원/km²로 다시 조정이 되었으며, 2024 년에는 107,851 억 원/km²으로 관측됨
- 이들 5 개년의 평균값은 102,974 억 원/km²로 산정됨

(2) 생산액 예측

- 향후 10 년간 생산액을 예측하기 위해 다양한 시계열 분석 기법을 적용하였으며, 그 중 Holt 기법을 활용하여 향후 생산액을 전망함
- 2026 년 생산액은 342,204 억 원으로 예측되었으며, 이후 매년 점진적으로 증가하여 2035 년에는 411,619 억 원에 도달할 것으로 예측됨

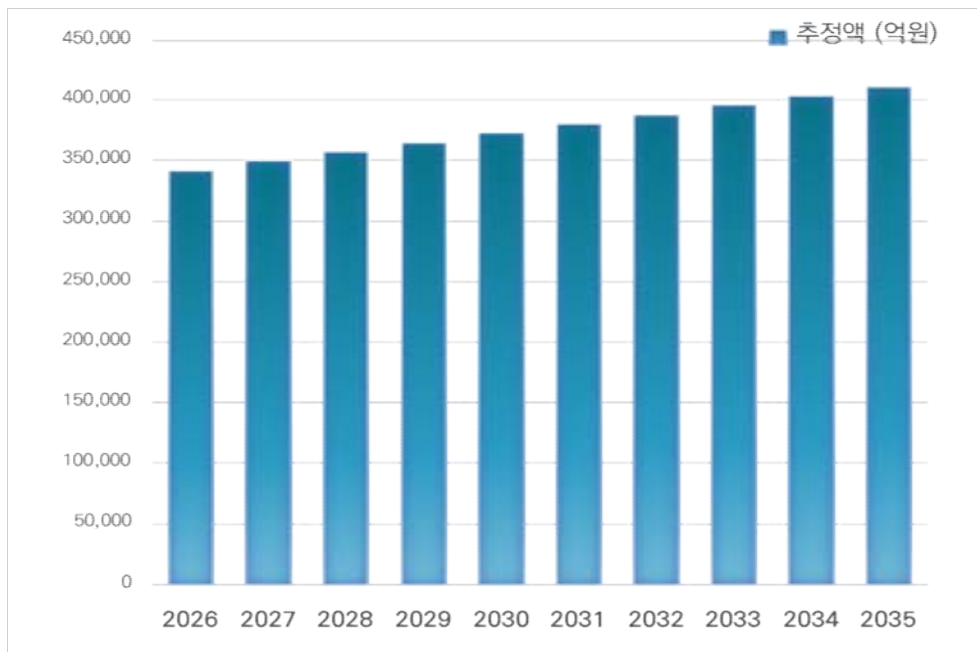
[표 75] 2020~2024년 원단위

구분	원단위 (억 원/k㎡)	5년 평균 원단위 (억 원/k㎡)	증가량 (%)
2020년	96,464	102,974	1.028
2021년	95,911		
2022년	109,430		
2023년	105,215		
2024년	107,851		

※ 자료 : (제조업) 국가데이터처, 「광업제조업조사」 / (공장 부지 면적) 공장설립온라인지원시스템, 「전국등록공장현황」

[표 76] 2026~2035년 생산액 추정

구분	추정액 (억 원)
2026년	342,204
2027년	349,917
2028년	357,630
2029년	365,343
2030년	373,055
2031년	380,768
2032년	388,481
2033년	396,194
2034년	403,907
2035년	411,619
MAPE (%)	5.615



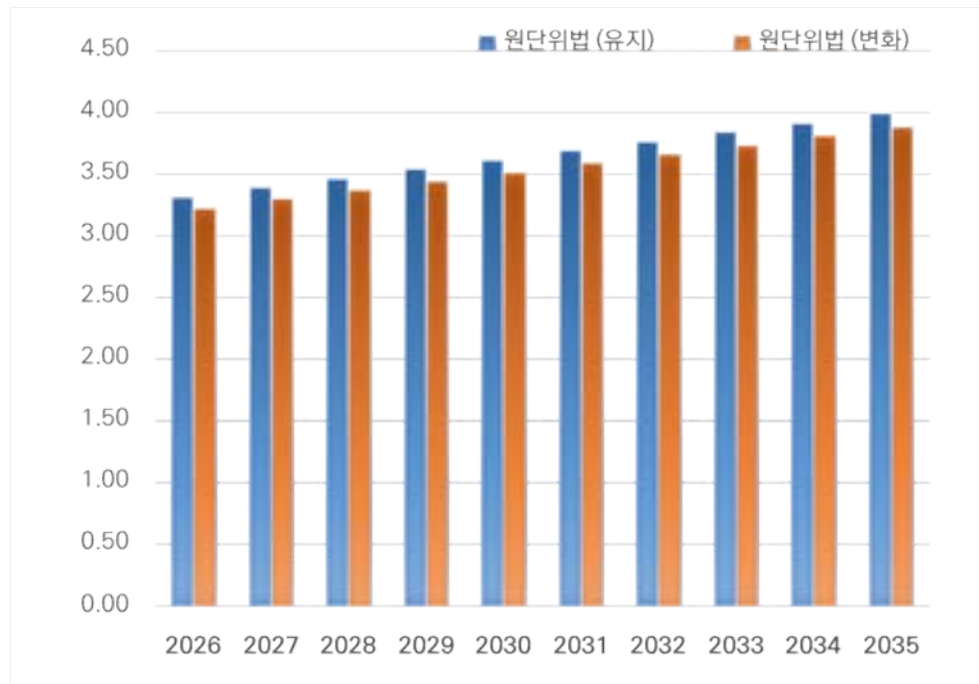
[그림 16] 2026~2035년 생산액 추정

(3) 시나리오별 수요 면적 산정

- 원단위법에 의한 수요 추정에서는 두 가지 시나리오를 설정하여 수요 면적을 산정함
- 첫 번째 시나리오는 입지원단위가 최근 5년 평균 수준인 102,974 억 원/k㎡를 유지한다고 가정하는 시나리오임
- 이는 생산성이 현재 수준에 정체된다고 가정하는 시나리오로, 추정된 생산액을 5년 평균 원단위로 나누어 필요 부지면적을 산정함
- 유지 시나리오 하에서 산정 결과, 2035년 제조업 공장용지 면적은 3.997 k㎡로 예측되었으며 2025년 대비 0.860 k㎡가 증가한 수치임
- 두 번째 시나리오는 입지원단위가 최근 5년간의 추세에 따라 변화하되 감소하지 않는다는 가정임
- 2024년 원단위를 2020년 원단위로 나눈 후 4제곱근을 구하고 1을 감한 결과, 연평균 성장률 2.8%로 도출됨. 이를 5년 평균 원단위에 적용하면 105,857 억 원/k㎡가 됨
- 변화 시나리오 하에서 2035년 제조업 공장용지 면적은 3.887 k㎡로 도출되었으며, 2025년 대비 증가 면적은 0.750 k㎡로 계산됨

[표 77] (제조업) 원단위법에 의한 수요 추정 결과 (k㎡)

구분	원단위법 (유지)	누적 증가 면적	원단위법 (변화)	누적 증가 면적
2025년	3.137	-	3.137	-
2026년	3.323	0.186	3.232	0.095
2027년	3.398	0.261	3.305	0.168
2028년	3.473	0.336	3.377	0.240
2029년	3.548	0.411	3.450	0.313
2030년	3.623	0.486	3.523	0.386
2031년	3.698	0.561	3.596	0.459
2032년	3.773	0.636	3.669	0.532
2033년	3.848	0.711	3.742	0.605
2034년	3.922	0.785	3.815	0.678
2035년	3.997	0.860	3.887	0.750



[그림 17] (제조업) 원단위법에 의한 수요 추정 결과 (km²)

4.4.4 비제조업 부문 수요 추정

- 국토교통부에서는 「제 5 차 산업입지수급계획 수립지침(2026 년~2035 년)」 을 통해 산업입지 수요추정 시 산업시설용지에 입지 할 수 있는 비제조업종을 추가로 반영할 수 있도록 하고 있으며, 비제조업에 대한 순수요 추정 시 전체 면적에서 계획입지 면적의 비율을 따로 계상하지 않고 추정 면적을 그대로 반영하도록 하고 있음
- 비제조업 부문의 수요 예측의 경우 2019 년도 자료가 관측되지 않아 2020 년부터 2024 년까지의 자료를 기반으로 예측함

[표 78] 연도별 등록공장 기반 비제조업 공장의 계획용지 면적 (km²)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
면적	0.0627	0.0234	0.0216	0.0179	0.0173

※자료 : 공장설립온라인지원시스템, 「전국등록공장현황」

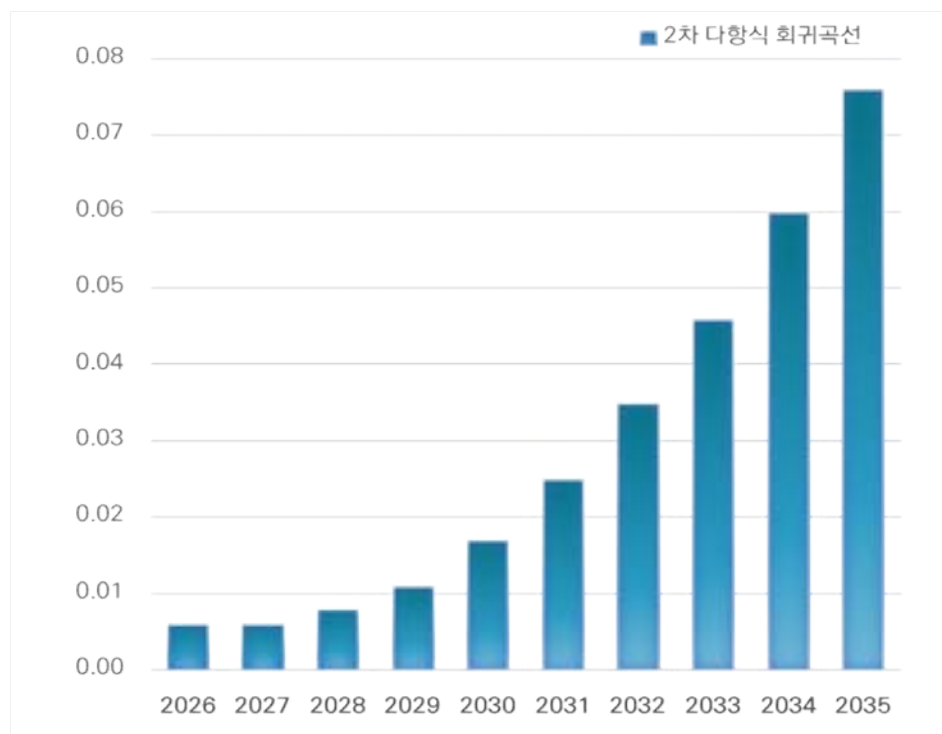
※주 : 2020년 대비 2021년의 관측값이 크게 변동된 이유는 코로나19, 부동산 및 건설사의 다수 폐업 등의 요인으로 인해 급격한 변화가 나타난 것으로 사료됨

- 2 차 다항식 회귀곡선을 적용하였으며, 2025 년 이후 감소세가 둔화되어 2030 년경부터는 소폭 증가하는 추세로 전환될 것으로 예측됨
- 2026 년부터 2030 년까지 연평균 0.002 km²씩 감소할 것으로 전망되었으며, 2031 년부터 2035 년까지 연평균 0.012 km²씩 증가하여 5 년간 0.059 km²의 누적 증가 면적이 발생할 것으로 추정됨

- 다만 예측의 정확도를 나타내는 평균절대백분율오차는 8.52%로 제조업을 예측한 값보다 높게 나타났는데, 이는 비제조업 데이터의 변동성이 크고 관측 기간이 상대적으로 짧기 때문인 것으로 판단됨

[표 79] (비제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (km²)

구분	2차 다항식 회귀곡선	누적 증가 면적
2025년	0.017	-
2026년	0.006	-0.011
2027년	0.006	-0.011
2028년	0.008	-0.009
2029년	0.011	-0.006
2030년	0.017	-
2031년	0.025	0.008
2032년	0.035	0.018
2033년	0.046	0.029
2034년	0.06	0.043
2035년	0.076	0.059
MAPE (%)	8.52	



[그림 18] (비제조업) 과거 추세치에 의한 수요 추정 결과 (km²)

05

산업입지공급 규모 산정 및 수급계획 수립

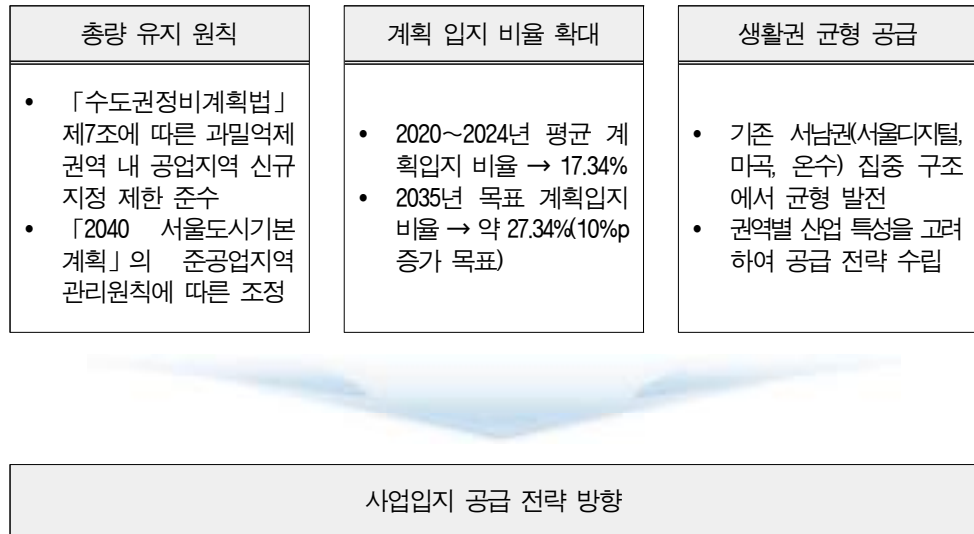
1. 공급계획 기본방향 설정
2. 규모 산정 및 수급계획 수립
3. 수급계획 종합
4. 국토교통부 심의결과

5. 산업입지공급 규모 산정 및 수급계획 수립

5.1 공급계획 기본방향 설정

5.1.1 산업입지 공급 원칙

- 서울시 산업입지 공급의 기본 원칙은 크게 세 가지 축을 중심으로 수립됨
- 첫 번째는 총량 유지 원칙으로, 수도권정비계획법 제 7 조에 따른 과밀억제권역 내 공업지역 신규지정 제한 규정을 준수하면서도 기존 산업용지를 효율적으로 활용하는 방향을 의미함
 - 서울시는 이미 고도로 개발된 도시로서 신규 산업용지 확보가 매우 제한적인 상황이며, 이러한 제약 조건 하에서 산업경쟁력을 유지하기 위해 기존 용지의 고도화와 효율적 활용이 필요함
 - 또한 「2040 서울도시기본계획」에서 제시한 준공업지역 관리원칙에 따라 무분별한 용도전환을 방지하고, 산업기능을 유지 및 강화하는 방향으로 조정해 나가야 함
- 두 번째는 계획입지 비율 확대 원칙임. 2020 년부터 2024 년까지 5 년간의 평균 계획입지 비율은 17.34%에 불과한 실정으로, 이는 서울시 산업입지의 대부분이 개별입지 형태로 운영되고 있음을 의미함
 - 개별입지는 관리의 어려움과 토지이용의 비효율성, 인프라 공급의 불균형 등 다양한 문제점을 내포하고 있음. 따라서 2035 년까지 계획입지 비율을 27.34%로 10%p 상향하는 목표를 설정함
- 세 번째는 생활권별 균형 공급 원칙임. 현재 서울시 산업입지는 서남권, 특히 서울디지털국가산업단지, 마곡일반산업단지, 서울온수일반산업단지 등에 과도하게 집중된 구조를 보이는 실정임
 - 따라서 향후에는 각 생활권별 산업 특성과 잠재력을 고려한 균형발전 전략을 추진해야 하며, 특히 동북권의 신규 산업단지 지정 가능성을 검토하고, 기타 권역에서도 지역 특화 산업기능을 유지·발전시킬 수 있는 방안을 모색해야 함



[그림 19] 산업입지 공급 원칙

5.1.2 산업입지 공급 전략 방향

■ 계획입지 중심의 공급 확대

- 현재 82.56%에 달하는 개별입지를 점진적으로 계획입지로 전환하도록 유도하는 것을 핵심 목표로 함
- 이를 위해서는 개별입지 기업들이 계획입지로 이전할 수 있는 유인책을 마련해야 하며, 특히 지식산업센터, 산업집적시설 등 집적시설을 통해 공간을 효율적으로 활용할 수 있는 방안을 제시해야 함
- 지식산업센터는 제한된 토지에서 수직적 공간 활용을 통해 다수의 기업을 수용할 수 있으며, 공동 인프라와 지원시설을 효율적으로 이용할 수 있다는 장점을 지님. 또한, 기업 간 협업이 용이하여 시너지 효과를 창출할 수 있는 환경을 제공함

■ 기존 산업기반의 구조고도화

- 서울시에는 조성된 지 20년 이상 경과한 노후 산업시설이 상당수 존재하며, 이들 시설은 현대적 산업 수요에 대응하기 어려운 상황임
- 따라서 노후산단의 재생사업을 통해 물리적 환경을 개선하고, 첨단 인프라를 구축하여 산업 경쟁력을 제고해야 함
- 특히 전기·전자와 석유화학 등 성장 업종에 대해서는 공간 확대를 지원하고, 철강과 비금속 소재 등 쇠퇴 업종에 대해서는 용도 전환을 지원하여 산업구조 재편을 촉진해야 함

■ 권역별 특성을 고려한 차별화 전략 수립

- 서남권은 이미 상당한 산업집적이 이루어진 지역으로, 기존 집적 기능을 더욱 고도화하는 방향으로 추진해야 함
- 동북권은 상대적으로 산업기반이 약한 지역이지만, 대학과 연구기관이 밀집해 있고 우수한 인적 자원을 보유하고 있다는 강점이 있음
- 따라서 신규 산업단지 지정을 비롯하여 지식기반산업과 창업 생태계 조성에 중점을 둔 전략이 필요함
- 기타 권역의 경우 각 지역의 특화 기능을 유지하면서도 점진적으로 고부가가치화를 추진하는 전략이 적절할 것으로 판단됨

5.1.3 규모 산정 과정

- 계획입지 공급 규모 산정은 「제 5 차 산업입지수급계획 수립지침」에서 제시한 방법론을 준수하여 수행됨
- 기본 산정 공식은 계획입지 공급면적 = 순수요 면적(A) + 선공급 면적(B) + 재개발·재정비 면적(C) - 미분양·미개발 면적(D) + 휴·폐업 면적(E)으로 구성됨

1) 순수요 면적 (A)

- 순수요 면적은 추세치와 원단위 방법으로 추정된 전체 산업용지 수요에 목표 계획입지 비율을 적용하여 산정함
- 앞서 수요추정 과정에서 도출된 세 가지 시나리오별 전체 수요는 2 차 다항식 회귀곡선 방법에서 0.593 km², 원단위 유지 시나리오에서 0.860 km², 원단위 변화 시나리오에서 0.750 km²로 나타남
- 이에 목표 계획입지 비율 27.34%를 적용한 결과, 제조업 계획입지 순수요는 최소 0.162 km², 최대 0.235 km², 평균 0.199 km²로 산정됨. 비제조업 순수요는 단일값으로 0.059 km²로 산정됨
- 개별입지 순수요 면적은 전체 수요에서 계획입지 순수요를 제외한 나머지로, 2 차 다항식 회귀곡선 기준 0.431 km², 원단위법 유지 기준 0.625 km², 원단위법 변화 기준 0.545 km²로 산정됨

[표 80] 순수요 면적 (km²)

예측 방법	a. 기준 년도 면적	b. 목표 년도 면적	c. 순수요 면적 [b-a]	계획입지 순수요		f. 개별 입지 순수요
				d. 계획 입지 비율	e. 순수요 면적 [cxd]	
2차 다항식 회귀곡선	3.137	3.730	0.593	27.34%	0.162	0.431
원단위 (유지)	3.137	3.997	0.860		0.235	0.625
원단위 (변화)	3.137	3.887	0.750		0.205	0.545

2) 선공급 면적 (B)

- 선공급 면적은 산업단지를 조성하기 위하여 소요되는 기간 동안 공급의 공백으로 인한 수급 불균형을 해소하고, 기업의 입지수요와 공급 간의 시간적 불일치에 탄력적으로 대응하기 위하여 미리 공급하는 면적을 의미함
- 수립지침에 따르면 향후 계획기간 10 년 동안 계획입지 순수요 중 3 년치에 해당하는 면적을 선공급하도록 규정함
- 본 연구에서 산정한 선공급 면적은 2 차 다항식 회귀곡선 방법으로 예측한 값의 경우 계획입지 0.049 km²와 개별입지 0.129 km²를 합하여 총 0.178 km²임
- 원단위법 유지 시나리오에서는 계획입지 0.071 km²와 개별입지 0.187 km²로 총 0.258 km², 원단위법 변화 시나리오에서는 계획입지 0.062 km²와 개별입지 0.163 km²로 총 0.225 km²로 산정됨

[표 81] 선공급 면적 (km²)

예측 방법	순수요 면적	선공급면적		
		합계	계획입지	개별입지
2차 다항식 회귀곡선	0.593	0.178	0.049	0.129
원단위 (유지)	0.860	0.258	0.071	0.187
원단위 (변화)	0.750	0.225	0.062	0.163

3) 재개발 및 재정비 (C)

- 재개발·재정비 면적은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제 39 조의 2 에 근거하여 지정된 재생사업지구 산업용지 중 재생계획으로 인해 발생하는 기업이전 수요 등을

종합적으로 검토하여 산출되는 추가 수요면적을 의미함

- 재상사업지구는 노후화되거나 유희화된 산업단지를 재생하여 지역경제를 활성화하기 위해 지정되는 구역으로, 2025 년 기준으로 서울시 내에는 재상사업지구로 지정된 산업단지가 없는 것으로 확인됨. 따라서, 본 수급계획에서는 재개발·재정비 면적을 0 km²로 산정함

4) 미분양 및 미개발 면적 (D)

- 미분양·미개발 면적은 산업단지 내 산업시설용지 중 분양이 이루어지지 않았거나 분양은 되었으나 아직 개발되지 않은 면적을 의미함. 이러한 미활용 면적은 이미 조성이 완료되어 공급이 가능한 상태이므로, 신규 공급 규모 산정 시 차감하여 중복 공급 및 과잉공급을 방지해야 함
- 2024 년 기준 서울시에선 마곡일반산업단지와 강동일반산업단지에 0.153 km²의 미분양·미개발 면적이 있는 것으로 확인됨
- 다만, 서울시에서는 2025 년 말까지 마곡일반산업단지 내 산업시설용지(0.126 km²)를 복합용지로 용도변경할 예정이며, 이를 반영 시 실제 해당 면적은 0.090 km²로 감소함

[표 82] 미분양 및 미개발 면적 (km²)

구분	면적
일반 산업단지	0.153

5) 휴·폐업 면적 (E)

- 휴·폐업 면적은 산업단지 내에서 기업의 휴업이나 폐업으로 인해 유희화된 산업시설용지를 의미함. 이러한 유희 부지는 적절한 정비와 재활용을 통해 신규 기업에게 공급될 수 있으므로, 추가 수요면적으로 산입됨
- 휴·폐업 면적을 산정하기 위해 2024 년과 2025 년의 공장등록 리스트를 비교 분석하였음. 2024 년 리스트에는 존재하였으나 2025 년 리스트에서 사라진 경우를 휴·폐업 공장으로 추정하여 해당 면적을 집계한 결과, 총 0.066 km²의 휴·폐업 면적이 확인되었음. 이 중 계획입지가 0.013 km², 개별입지가 0.053 km²를 차지하는 것으로 나타남

[표 83] 휴·폐업 면적 (km²)

합계	계획입지	개별입지
0.066	0.013	0.053

5.2 규모 산정 및 수급계획 수립

5.2.1 공급 면적 산정 결과

- 앞서 검토한 각 구성 요소를 종합하여 최종적인 서울시 산업 계획입지 공급면적 범위를 산출한 결과, 최소 0.121 km²에서 최대 0.216 km²의 범위로 도출됨
 - 최소 규모는 순수요 면적으로 제조업 0.162 km²와 비제조업 0.059 km²를 합한 0.221 km²에 선공급 면적 0.066 km²를 더하고, 미분양·미개발 면적 0.153 km²를 차감한 후, 휴·폐업 면적 0.013 km²를 더하여 산출되었음
 - 중간(최솟값과 최댓값의 평균) 규모는 제조업 순수요 0.199 km²와 비제조업 0.059 km²에 선공급 면적 0.077 km²를 더하고 동일한 방식으로 계산하여 0.169 km²가 도출되었음
 - 최대 규모는 제조업 순수요 0.235 km²와 비제조업 0.059 km²에 선공급 면적 0.088 km²를 더하여 0.216 km²로 산정되었음
- 최소 규모와 최대 규모 간에는 약 0.095 km²의 차이가 존재하며, 실제 공급 계획 수립 시에는 최소 규모를 기준으로 하되, 탄력적으로 조정할 수 있는 여지를 남겨두는 것이 바람직할 것으로 판단됨

[표 84] 서울시 산업 계획입지 공급면적 범위 산출 (km²)

구분	순수요 면적 [A]		선공급 면적 [B]	재정비 및 재개발 면적[C]	미분양 및 미개발 면적[D]	휴·폐업 면적 [E]	공급 면적
	제조업	비제조업					
최대	0.235	0.059	0.088	-	0.153	0.013	0.216
중간	0.199		0.077	-	0.153	0.013	0.169
최소	0.162		0.066	-	0.153	0.013	0.121

5.2.2 산업입지 수급계획 수요(순수요 기준)

- 전체 수요는 최소 0.593 km²에서 최대 0.860 km²의 규모로 추정되었으며, 최소값은 2차 다항식 회귀곡선 방법을 적용한 예측값이고, 최대값은 원단위법에서 평균 원단위가 유지되는 시나리오를 적용한 예측값임
- 계획입지 비율은 현재 17.34%에서 10%p 증가한 27.34%를 적용하여 도출된 순수요 물량은 제조업 기준으로 최소 0.162 km², 중간 0.199 km², 최대 0.235 km²임
- 여기에 비제조업 순수요 0.059 km²를 더하면 전체 순수요는 최소 0.221 km², 중간 0.258 km², 최대 0.294 km²가 됨
- 재개발·재정비 면적은 앞서 서술한 바와 같이 현재 서울시에 재생사업지구로 지정된 산업단지가 없어 0 으로 산정됨
- 이를 연간 수요면적으로 환산하면 0.0221~0.0294 km²/년이 도출됨

[표 85] 산업입지 수급계획 수요 (순수요 기준)

구분	제5차 수급계획 (2026~2035년)	
A. 전체 수요 (km ²)	최소	(적용법) 2차 다항식 회귀곡선 (산출값) 0.593
	최대	(적용법) 원단위법 (평균 원단위 유지 시나리오) (산출값) 0.860
B. 계획입지 비율 (%) 및 적용방법	비율	17.34% + 10.00% = 27.34%
	적용방법	5년간 공장등록 현황의 평균 계획입지 비율에 10%p를 더한 값으로 산정
C. 순수요 물량 (km ²) : AxB	최소 (희망)	0.162
	중간	0.199
	최대	0.235
D. (비제조업) 순수요 물량 (km ²)	단일	0.059
E. 재개발·재정비 면적 (km ²)	-	
F. 연간 수요면적 고시(안) (km ² /년) : {(C+D)+E}/10년	0.0221~0.0294	

5.2.3 전력·용수 인프라 분석

1) 전력 인프라

- 전력 인프라의 경우 한국에너지공단의 「에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025 년 5 월)」 에 제시된 산업단지의 업종별 단위부하를 기초 자료로 활용함
- 원자료는 표준산업분류 세분류 기준으로 작성되었으며, 이를 10 개 중분류로 재분류하는 과정을 거쳤음. 재분류 과정에서는 각 세분류 업종의 원단위를 해당 중분류로 재분류한 후, 중분류별 평균 원단위를 산출함

[표 86] 제조업 업종별 전력 원단위

구분	전 력 (kWh/㎡·년)	재분류 : 제조업10개	평균 전력 (kWh/㎡·년)
식료품 제조업	430	식음료	245
음료 제조업	175		
담배 제조업	129		
섬유제품 제조업; 의복 제외	407	섬유·의복	371
의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업	295		
가죽, 가방 및 신발 제조업	411		
목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외	535	목재·종이·출판	580
펄프, 종이 및 종이제품 제조업	1,041		
인쇄 및 기록매체 복제업	165		
코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	488	석유화학	600
화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	921		
의료용 물질 및 의약품 제조업	483		
고무 및 플라스틱제품 제조업	507		
비금속 광물제품 제조업	278	비금속소재	278
1차 금속 제조업	977	철강	977
금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	388	기계	339
기타 기계 및 장비 제조업	290		
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	1,032	전기·전자	660
의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	450		
전기장비 제조업	498		
자동차 및 트레일러 제조업	322	운송장비	233
기타 운송장비 제조업	143		
가구 제조업	195	가구 및 기타	163
기타 제품 제조업	130		

※자료 : 산업통상부, 「에너지사용계획 협의업무 운영규정」

(1) 전력 인프라 수요 산정

- 제조업 면적의 경우 2026년부터 2035년까지 10년간 누적 산업용지(계획입지) 순수요 면적의 최솟값을 기준으로 4차 산업입지 수급계획에서 나타난 업종별 및 자치구별 비율을 적용하여 산정함
- 다음으로 각 업종별 순수요 면적에 해당 업종의 전력원단위를 곱하여 목표연도 기간 동안의 총 전력 사용량을 산출하고, 연간 전력 사용량을 시간당 부하(MW)로 환산함
- 변환 공식은 다음과 같음: 시간당 부하(MW) = 연간 전력 사용량(kWh) ÷ (8,760 시간/년 × 1,000). 여기서 8,760 시간은 365 일 × 24 시간을 의미하며, 1,000으로 나누는 것은 kW를 MW로 변환하기 위함임

[표 87] 제조업 업종별 전력 수요량

구분	순수요 면적(㎡) [A]	업종별 전력원단위 (kWh/㎡·년) [B]	목표연도('26~'35) 전력 사용량 (kWh) [C = A * B]	목표연도 시간당 부하 (MW) [C / (8760*1000)]
식음료	440.174	245	107,843	0.012
섬유·의복	58,102.955	371	21,556,196	2.461
목재·종이·출판	18,047.130	580	10,467,335	1.195
석유 화학	24,649.738	600	14,789,843	1.688
비금속	-	278	-	-
철강	-	977	-	-
기계	-	339	-	-
전기·전자	42,696.868	660	28,179,933	3.217
운송 장비	-	233	-	-
가구 및 기타	18,047.130	163	2,941,682	0.336
합계	161,983.995	-	78,042,832	8.909

[표 88] 자치구별 제조업 전력 수요량

구분	순수요 면적 (㎡)	목표연도 ('26~'35) 시간당 부하 (MW)
종로구	1,120.221	0.062
중구	-	-
용산구	-	-
성동구	74,830.780	4.116
광진구	-	-
동대문구	-	-
종량구	4,480.885	0.246
성북구	-	-
강북구	-	-
도봉구	1,120.221	0.062
노원구	2,240.443	0.123
은평구	-	-
서대문구	-	-
마포구	-	-
양천구	3,360.664	0.185
강서구	-	-
구로구	17,251.407	0.949
금천구	52,202.311	2.871
영등포구	-	-
동작구	-	-
관악구	-	-
서초구	-	-
강남구	2,912.575	0.160
송파구	-	-
강동구	2,464.487	0.136
합계	161,983.995	8.909

(2) 전력 인프라 공급 가능성 검토

- 서울시의 전력 공급 인프라를 검토하기 위해 한국전력공사의 한전 ON 시스템에서 제공하는 「전력공급 여유정보(배전망 기준)」를 활용함. 2025 년 기준 서울특별시의 전력 여유량은 699MW 이며, 2031 년에는 816MW 로 증가할 것으로 확인됨
- 2026 년부터 2035 년까지 각 연도별 전력 여유량을 추정하기 위해 선형보간법을 적용함

- 2025년 699MW에서 2031년 816MW까지 6년간 117MW가 증가하므로, 연간 19.5MW씩 증가하는 것으로 가정함
 - 따라서 2026년은 718.50MW, 2027년은 738.00MW, 2028년은 757.50MW, 2029년은 777.00MW, 2030년은 796.50MW로 추정되며, 2031년 이후는 816MW가 유지될 것으로 전망됨
- 연도별 누적 전력소요량은 매년 전체 수요의 10분의 1씩 증가한다고 가정하여 산정함
- 전체 10년간 수요가 8.909MW이므로, 매년 약 0.891MW씩 누적되어 2026년 0.89MW에서 시작하여 2035년 8.91MW에 도달하게 됨
 - 이를 연도별 전력 여유량에서 차감하면, 2026년 717.61MW, 2027년 736.22MW, 2028년 754.83MW, 2029년 773.44MW, 2030년 792.05MW, 2031년 810.65MW, 2032년 809.76MW, 2033년 808.87MW, 2034년 807.98MW, 2035년 807.09MW의 여유량이 산정됨
 - 연도별 전력 여유량 : $[2025\text{ 값} + (2031\text{ 값} - 2025\text{ 값}) / 6 * \text{경과년수}]$
 - 2031년 이후는 여유량이 동일하게 유지된다고 가정
 - 연도별 누적 전력소요량을 차감하여 여유량을 산출
- 본 연구에서 산정한 제조업 전체 시간당 전력 부하는 8.909MW로, 2035년 기준 여유량 816MW의 약 1.09%에 해당하는 전력에 해당됨
- 따라서, 서울시의 산업입지 수급계획에 따른 전력 수요는 충분히 대응 가능한 수준으로 추가적인 전력 공급은 필요하지 않을 것으로 판단됨

[표 89] 2025년 및 2031년의 서울시 전력 여유량

2025년 전력 여유량(MW)	2031년 전력여유량(MW)
699	816

※자료 : 한국전력공사 홈페이지, 「전력공급 여유정보(배전망 기준)」

[표 90] 서울시 제조업 전력 여유량

구분	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년
연도별 전력 여유량 추정 (MW, 선형보간법)	718.50	738.00	757.50	777.00	796.50	816.00	816.00	816.00	816.00	816.00
연도별 누적 전력소요량 (MW)	0.89	1.78	2.67	3.56	4.45	5.35	6.24	7.13	8.02	8.91
여유량 (MW)	717.61	736.22	754.83	773.44	792.05	810.65	809.76	808.87	807.98	807.09

2) 용수 인프라

- 용수 인프라의 경우 환경부의 「수도정비기본계획 수립지침(22.1 월)」에 제시된 제조업 24 개 업종의 부지원단위 기준을 기초자료로, 원단위 기준을 10 개 중분류로 재분류하여 중분류당 평균 원단위를 산출하여 적용함

[표 91] 업종별 평균 부지 용수 원단위 기준

구분	부지원단위 (m ³ /천m ² · 일)	재분류 : 제조업10개	평균 부지 원단위 (m ³ /천m ² · 일)
식료품 제조업	11.29	식음료	20.810
음료 제조업	30.33		
담배 제조업	-		
섬유제품 제조업; 의복 제외	29.27	섬유 · 의복	11.127
의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업	1.65		
가죽, 가방 및 신발 제조업	2.46		
목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외	0.5	목재·종이·출판	7.510
펄프, 종이 및 종이제품 제조업	20.07		
인쇄 및 기록매체 복제업	1.96		
코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	0.41	석유화학	7.573
화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	20.46		
의료용 물질 및 의약품 제조업	6.38		
고무 및 플라스틱제품 제조업	3.04	비금속소재	6.520
비금속 광물제품 제조업	6.52		
1차 금속 제조업	3.85	철강	3.850
금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	2.82	기계	2.285
기타 기계 및 장비 제조업	1.75		
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	6.92	전기 · 전자	6.407
의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	8.96		
전기장비 제조업	3.34		
자동차 및 트레일러 제조업	2.34	운송장비	2.305
기타 운송장비 제조업	2.27		
가구 제조업	1.32	가구 및 기타	1.485
기타 제품 제조업	1.65		

※자료 : 기후에너지환경부, 「수도정비기본계획 수립지침」

(1) 용수 인프라 수요 산정

- 면적의 경우 전력 인프라와 동일하게 순수요 면적의 최솟값을 기준으로 4 차 산업입지 수급계획에서 나타난 업종별 및 자치구별 비율을 적용하여 산정함
- 다음으로 순수요 면적을 천 m^2 단위로 환산하여 일일 용수 사용량(m^3 /일)을 산정함. 산정식은 다음과 같음: 순수요 면적(천 m^2) $\times$ 용수 원단위
- 용수는 일일 사용량 기준으로 10 년간 동일하게 유지된다고 가정함
- 각 업종별 용수 원단위를 적용하여 일일 용수 사용량을 산출한 결과, 총 1,278.194 m^3 /일로 산정됨

[표 92] 업종별 용수 수요량

구분	'26~'35 순수요 면적(천 m^2) [A]	용수 원단위 (m^3 /천 m^2 · 일) [B]	일일 용수 사용량 (m^3 /일) [A*B]
식음료	0.440	20.810	9.160
섬유·의복	58.103	11.127	646.512
목재·종이·출판	18.047	7.510	135.534
석유 화학	24.650	7.573	186.672
비금속	-	6.520	-
철강	-	3.850	-
기계	-	2.285	-
전기·전자	42.697	6.407	273.559
운송 장비	-	2.305	-
가구 및 기타	18.047	1.485	26.800
합계	161.984		1,278.193

[표 93] 자치구별 용수 수요량

구분	순수요 면적 (천㎡)	일일 용수 사용량 (㎥/일)
종로구	1.120	8.840
중구	-	-
용산구	-	-
성동구	74.831	590.480
광진구	-	-
동대문구	-	-
중랑구	4.481	35.358
성북구	-	-
강북구	-	-
도봉구	1.120	8.840
노원구	2.240	17.679
은평구	-	-
서대문구	-	-
마포구	-	-
양천구	3.361	26.519
강서구	-	-
구로구	17.251	136.129
금천구	52.202	411.922
영등포구	-	-
동작구	-	-
관악구	-	-
서초구	-	-
강남구	2.913	22.983
송파구	-	-
강동구	2.464	19.447
합계	161.984	1,278.193

(2) 용수 인프라 공급 가능성 검토

- 「국가수도기본계획(시설편)」에서 제시된 2025년과 2035년 여유량에 따르면, 2025년 서울시의 용수 여유량은 1,263,028 m³/일이며, 2035년에는 1,353,454 m³/일로 증가할 것으로 확인됨
- 2026년부터 2035년까지 각 연도별 용수 여유량을 추정하기 위해 선형보간법을 적용하였음. 10년간 90,426 m³/일이 증가하므로, 연간 9,042.6 m³/일씩 증가할 것으로 가정함
 - 따라서 2026년 1,272,070.60 m³/일, 2027년 1,281,113.20 m³/일, 2028년 1,290,155.80 m³/일, 2029년 1,299,198.40 m³/일, 2030년 1,308,241.00 m³/일, 2031년 1,317,283.60 m³/일, 2032년 1,326,326.20 m³/일, 2033년 1,335,368.80 m³/일, 2034년 1,344,411.40 m³/일, 2035년 1,353,454.00 m³/일로 여유량을 추정함
 - 연도별 용수 여유량 : $[2025 \text{ 값} + (2035 \text{ 값} - 2025 \text{ 값}) / 10 * \text{경과년수}]$
 - 연도별 누적 용수 소요량을 차감하여 여유량을 산출
- 연도별 누적 용수 소요량은 일일 용수 사용량이 10년간 동일하게 유지된다고 가정하되, 매년 전체의 10분의 1씩 증가하는 것으로 산정함
 - 따라서 2026년 127.82 m³/일에서 시작하여 매년 127.82 m³/일씩 증가하여 2035년 1,278.19 m³/일로 추정됨
- 이를 연도별 용수 여유량에서 차감하면, 2026년 1,271,942.78 m³/일, 2027년 1,280,857.56 m³/일, 2028년 1,289,772.34 m³/일, 2029년 1,298,687.12 m³/일, 2030년 1,307,601.90 m³/일, 2031년 1,316,516.68 m³/일, 2032년 1,325,431.46 m³/일, 2033년 1,334,346.24 m³/일, 2034년 1,343,261.03 m³/일, 2035년 1,352,175.81 m³/일의 여유량이 발생할 것으로 추정됨
- 본 연구에서 산정한 제조업 전체 용수 수요량은 1,278 m³/일로, 2035년 기준 여유량 1,353,454.00 m³/일의 약 0.09% 수준임
- 따라서, 서울시의 산업입지 수급계획에 따른 용수 수요는 충분히 대응 가능한 수준으로 추가적인 용수 공급은 필요하지 않을 것으로 판단됨

[표 94] 2025년 및 2031년의 서울시 용수 여유량

2025년 용수 여유량 (m³/일)	2035년 용수 여유량 (m³/일)
1,263,028	1,353,454

※자료 : 기후에너지환경부, 「수도정비기본계획 수립지침」

[표 95] 연도별 용수 소요 및 여유량

구분	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
연도별 용수 여유량 추정 (㎥/일, 선형보간법)	1,272,070.60	1,281,113.20	1,290,155.80	1,299,198.40	1,308,241.00
연도별 누적 용수 소요량 (㎥/일)	127.82	255.64	383.46	511.28	639.10
여유량(㎥/일)	1,271,942.78	1,280,857.56	1,289,772.34	1,298,687.12	1,307,601.90
구분	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년
연도별 용수 여유량 추정 (㎥/일, 선형보간법)	1,317,283.60	1,326,326.20	1,335,368.80	1,344,411.40	1,353,454.00
연도별 누적 용수 소요량 (㎥/일)	766.92	894.74	1,022.56	1,150.37	1,278.19
여유량 (㎥/일)	1,316,516.68	1,325,431.46	1,334,346.24	1,343,261.03	1,352,175.81

3) 비제조업 부문 전력·용수 인프라

- 제 5 차 산업입지 수급계획 수립 과정에서 비제조업 순수요 물량 58,729 ㎥가 추가로 확인되었으며, 이에 대한 전력·용수 수요를 별도로 검토함
- 그러나 비제조업의 경우 제조업과 달리 표준화된 업종별 전력·용수 원단위 기준이 마련되어 있지 않다는 한계가 존재함
- 이러한 한계를 고려하여, 본 연구에서는 제조업 전체의 평균 원단위를 비제조업에 준용하는 대안을 채택함

(1) 비제조업 전력 수요 산정

- 비제조업 전력 원단위는 제조업 24 개 전력 원단위의 평균 값인 445kWh/㎥을 적용함. 이에 비제조업 순수요 면적 58,729 ㎥을 반영하면 $58,729 \times 445 = 26,110,691\text{kWh}$ 의 연간 전력 사용량이 산출됨. 이를 시간당 부하로 환산하면 $26,110,691 \div (8,760 \times 1,000) = 2.981 \text{ MW}$ 로 계산됨
- 비제조업 전력 수요 2.981MW를 제조업 수요 8.909MW와 합산하면 총 11.890MW의 전력이 필요할 것으로 추정됨

(2) 비제조업 용수 수요 산정

- 비제조업 용수 원단위는 제조업 24개 용수 원단위의 평균값인 7.372 m³/천m²을 적용함. 이에 비제조업 순수요 면적 58,729 천m²을 반영하면 $58,729 \times 7.372 = 432,957$ m³/일로 일일 용수 사용량이 산출됨
- 비제조업 용수 수요 432,957 m³/일을 제조업 수요 1,278,194 m³/일과 합산하면 총 1,711,151 m³/일의 용수가 필요할 것으로 추정됨

[표 96] 비제조업 물량을 제조업에 투입할 경우 추가로 필요한 전력

구분	순수요 면적(m²) [A]	업종별 전력원단위 (kWh/m²·년) [B]	목표연도('26~'35) 전력 사용량 (kWh) [C = A * B]	목표연도 시간당 부하 (MW) [C / (8760*1000)]
비제조업	58,729	445	26,110,691	2.981

[표 97] 비제조업 물량을 제조업에 투입할 경우 추가로 필요한 용수

구분	'26~'35 순수요 면적(천m²) [A]	용수 원단위 (m³ /천m² · 일) [B]	일일 용수 사용량 (m³/일) [A*B]
비제조업	58,729	7.372	432,957

4) 전력·용수 인프라 분석 종합

- 전력 인프라 수요 산정 결과, 제조업 부문에서는 10년간 순수요 면적에 대해 시간당 8.909MW의 전력 부하가 발생할 것으로 예측됨
- 업종별로는 전기·전자 산업이 3.217MW로 가장 높은 전력 수요를 보였으며, 섬유·의복이 2.461MW, 석유화학이 1.688MW, 목재·종이·출판이 1.195MW 순으로 나타남
- 자치구별로는 성동구가 4.116MW로 가장 높은 전력 수요를 보였고, 금천구가 2.871MW, 구로구가 0.949MW로 그 뒤를 이을 것으로 나타남
- 용수 인프라 수요 산정에서는 순수요 면적에 대해 일일 1,278,194 m³의 용수가 필요할 것으로 분석됨
- 업종별로는 섬유·의복 산업이 6,464.941 m³/일로 가장 높은 용수 수요를 보였으며, 전기·전자 업종이 2,735.460 m³/일, 석유화학 업종이 1,866.601 m³/일, 목재·종이·출판

업종이 1,355.339 m³/일 순으로 나타남

- 비제조업 부문의 경우 58,729 m³의 추가 순수요 면적이 확인되었으나, 해당 업종군에 대한 표준화된 전력·용수 원단위가 부재하여 제조업 평균 원단위를 준용하여 수요를 산정함
- 그 결과 전력 2.981MW, 용수 432.957 m³/일의 추가 수요가 발생할 것으로 예측되어, 제조업과 비제조업을 합산한 총 수요는 전력 11.890MW, 용수 1,711.151 m³/일로 산출됨
- 한국전력공사의 ‘한전 ON’에 나타난 전력 여유량에 따르면, 서울시의 전력 여유량은 2025 년 699MW 에서 2035 년 816MW 로 증가할 것으로 예상되며, 본 계획에 따른 전력 수요 11.890MW 는 2035 년 기준 전력 여유량의 약 1.46%에 해당됨
- 용수 인프라의 경우 「국가수도기본계획」에 따르면, 2025 년 1,263,028 m³/일에서 2035 년 1,353,454 m³/일로 여유량이 증가할 것으로 예상되며, 본 계획의 용수 수요 1,711.151 m³/일은 2035 년 기준 여유량의 약 0.13%에 해당됨
- 결론적으로, 서울시 제 5 차 산업입지 수급계획에 따른 전력 및 용수 수요는 현재 서울시가 보유한 인프라 여유량으로 충분히 수용 가능한 수준이며, 별도의 추가적인 전력·용수 공급 인프라 구축은 필요하지 않을 것으로 판단됨

[표 98] 제조업 전력·용수 여유량 전망

전력 여유량 (2035년 기준)	연간 수요면적 기준 전력 수요량(10년 기준)	여유량	용수 여유량 (2035년 기준)	연간 수요면적 기준 용수 수요량(10년)	여유량
816 MW	8.91 MW	807.09 MW	1,353,454 m ³ /일	1,278.19 m ³ /일	1,352,176m ³ / 일

[표 99] 비제조업 물량을 제조업에 투입할 경우 전력·용수 여유량 전망

전력 여유량 (2035년 기준)	연간 수요면적 기준 전력 수요량(10년 기준)	여유량	용수 여유량 (2035년 기준)	연간 수요면적 기준 용수 수요량(10년)	여유량
816 MW	11.89 MW	804.11 MW	1,353,454 m ³ /일	1,711.15 m ³ /일	1,351,743 m ³ /일

5.3 수급계획 종합

- 공급 전략은 계획입지 중심의 공급 확대, 기존 산업기반의 구조고도화, 권역별 특성을 고려한 차별화 전략을 중심으로 수립되며, 총량 유지 원칙과 계획입지 확대 비율 원칙, 생활권별 균형 공급 원칙을 견지함
- 2026년부터 2035년까지 10년간의 서울시 산업입지 수급계획을 종합하면 제조업 순수요 물량은 최소 0.162㎢에서 최대 0.235㎢ 범위로 추정되며, 비제조업 0.059㎢를 더하면 총 순수요는 0.221㎢에서 0.294㎢로 분석됨
- 계획입지 목표 비율은 현재 평균 계획입지 비율 17.34%에서 2035년 27.34%로 10%p 제고하는 것이며, 이를 위해서는 연평균 약 0.02㎢의 물량을 공급해야 함
- 5차 산업입지 수급계획 기간(2026년~2035년) 동안의 연간 수요 면적 물량은 0.022㎢/년에서 0.0294㎢/년의 범위로 제시할 수 있음
- 전력 및 용수 인프라의 경우, 계획기간 동안 충분한 여유 용량이 확보되어 있어 산업입지 수요에 대한 별도의 공급 방안을 요하지 않는 것으로 분석됨
- 추가적으로, 본 수급계획은 이전 계획들의 문제점을 개선하고, 현실적인 규제 상황과 산업구조 변화를 반영할 수 있도록 검토하였으나, 산업환경과 정책여건 등이 변화될 수 있음을 감안하여 서울시 산업에 대한 지속적인 모니터링을 병행하고, 필요 시 계획을 수정 및 보완하여 실효성을 유지하도록 해야 함

5.4 국토교통부 심의결과

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 산업입지 수급계획 수립에 있어, 국토교통부 산업입지정책심의회 심의를 거쳐 계획이 수립되도록 하고 있음

[표 100] 산업입지정책심의회 심의 근거 조항

구분	관련 조항 내용
제3조 (산업입지 정책심의회)	• 산업입지정책에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 산업입지정책심의회(이하 “심의회”라 한다)를 둔다.(제1항)
제5조의2 (산업입지 수급계획 등)	• 시·도지사는 산업입지수급계획 수립지침에 따라 산업입지수급계획을 수립하여 제3조에 따른 산업입지정책심의회 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 고시한 즉시 그 내용을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다(제5항)

※자료 : 법제처(산업입지 및 개발에 관한 법률)

- ‘2026~2035 서울시 산업입지 수급계획(안)’에 대한 국토교통부 산업입지정책 심의회 심의 결과 내용은 다음과 같음

5.4.1 안건 및 심의결과

1) 안건

- 서울시 제 5 차 산업입지 수급계획(안)

2) 심의결과

- 원안의결(조건부)

5.4.2 주요 내용

- 서울시 제 5 차 산업입지 수급계획의 수요면적은 산출물량의 최소값과 최대값의 평균치로 최종 산정(258 천㎡)
- 다만, 산업입지정책심의회 심의의견에 대한 충실한 이행을 조건으로 서울시 제 5 차 수급계획(안) 의결

5.4.3 연평균 수요물량 고시

- 서울시 제 5 차 수급계획 연평균 수요면적은 25.8 천㎡(25,750 ㎡)

5.4.4 산업입지정책심의회 심의 의견

[표 101] 심의의견 및 조치계획

구분	관련 내용
심의의견	• 계획입지 공급규모 배정에 따라 과밀억제권역의 산업집중 초래 우려 - 공업지역 대체 지정 등 실질적인 산업 집중 완화방안을 수급계획에 명시하는 조치 필요 - 수도권정비계획법에 따른 관련 위원회 등에서도 이러한 조치가 실질적으로 작동할 수 있도록 관리 필요
서울시 조치계획	• 서울시는 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역으로 공업지역 대체 지정 등의 산업 집중 완화방안을 내실있게 마련하여 수급계획에 반영 - 국토교통부의 수도권정비위원회의 심의 등에 적극 협조
국토부 조치계획	• 수도권정비위원회 심의를 통해 서울시의 공업지역 대체 지정의 적정성과 수도권의 인구·산업 집중 억제 방안, 산단 적정성 등을 면밀히 검토

※자료 : 국토교통부, 「서울시 제5차 산업입지 수급계획 산업입지정책심의회 심의결과 알림」

06

서울시 산업단지 지정계획에 관한 사항

1. 서울시 신규 산업단지 지정 배경
2. 법률에 의한 산업단지 지정 절차
3. 산업단지 지정 계획

6. 서울시 산업단지 지정계획에 관한 사항

6.1 서울시 신규 산업단지 지정 배경

1) 서울시 생활권 균형발전 도모

- 서울시 동북권은 광역생활권임에도 불구하고 일자리 부족, 직주 불균형 등으로 인해 서울시 생활권 중 경제 활력이 미약함
 - 특히, 동북 4 구(도봉구, 노원구, 성북구, 강북구)의 직주 비율은 서울시 평균의 45%이며, 월간 통행속도 분석 시 동북생활권 22.9 km/h 로, 권역생활권 중 최저 수준을 보임
- 또한 광역생활권 내 인접지역으로의 청·장년 인구 이탈 현상이 나타나고 있으며, 택지개발 당시 유입되었던 인구의 노령화가 진행되면서 고령화된 베드타운의 형태로 변화되고 있어, 조속한 대응이 필요함



[그림 20] 서울시 동북권 자치구의 인구 변화

※자료 : 서울특별시 균형발전본부 동북권사업과(2025)

2) 서울시 동북권의 발전 가능성 잠재

- 서울시 동북권은 광역교통망을 기반으로 수도권 동북부 지역(양주, 의정부, 구리, 남양주)을 하나의 광역생활권으로 아우르고 있으며, 서울시 동북권에 대한 활력 부여 시 인근 지역들의 동반성장을 견인할 수 있을 것으로 기대됨
- 또한 현재 추진 중인 남양주 왕숙, 양정, 진접 2 지구 등 신도시 개발이 완료될 경우, 광역생활권 내 약 22.4 만명의 추가인구의 유입이 예상됨



[그림 21] 광역대도시권에서 서울시 동북권의 입지여건

※자료 : 서울특별시 균형발전본부 동북권사업과(2025)

6.2 법률에 의한 산업단지 지정 절차

6.2.1 산업입지 및 개발에 관한 법률

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 스마트그린산업단지, 농공단지 지정에 대한 조항을 마련하여 규정하고 있음
- 일반산업단지의 지정을 기준으로 관련 조항을 살펴보면, 일반산업단지의 지정은 시·도지사 또는 대도시장이 지정하도록 되어 있으며, 대통령령으로 정하는 면적(30 만제곱미터) 미만의 산업단지는 시장·군수 또는 구청장이 지정할 수 있도록 하고 있음

[표 102] 일반산업단지 지정에 관한 규정 내용

구분	관련 조항 내용
제7조 (일반 산업단지의 지정)	① 일반산업단지는 시·도지사 또는 대도시시장이 지정한다. 다만, 대통령령으로 정하는 면적 미만의 산업단지의 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 지정할 수 있다. ② 제1항에 따른 일반산업단지의 지정권자(이하 “일반산업단지지정권자”라 한다)는 일반산업단지를 지정하려면 산업단지개발계획을 수립하여 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 듣고 국토교통부장관을 비롯한 관계 행정기관의 장(대상지역에 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조제1호가목의 바다·바닷가가 포함된 경우에는 해양수산부장관을 포함한다)과 협의하여야 한다. 산업단지개발계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다. ③ 삭제 ④ 삭제 ⑤ 일반산업단지지정권자는 일반산업단지의 지정 또는 변경 내용을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 이 경우 지정권자가 시장·군수 또는 구청장인 경우에는 그 지정 또는 변경 내용을 시·도지사에게

	도 통보하여야 한다. ⑥ 제2항에 따른 산업단지개발계획에 관하여는 제6조제5항부터 제8항까지를 준용한다. ⑦ 일반산업단지지정권자는 제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 과정에서 관계 기관 간의 의견조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 조정을 요청할 수 있으며, 조정을 요청받은 국토교통부장관은 심의회의 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.
--	---

※자료 : 법제처(산업입지 및 개발에 관한 법률)

- 일반산업단지 지정 시 산업단지개발계획을 수립하고 국토교통부장관을 비롯한 관계행정기관의 장과 협의하여야 함
- 산업단지개발계획의 경우 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제 6 조(국가산업단지의 지정)에서 규정하는 산업단지개발계획 내용을 준용하도록 하고 있으며, 해당 내용은 다음과 같음

[표 103] 산업단지개발계획에 포함되어야 하는 내용

구분	관련 조항 내용
제6조 (국가산업단지의 지정)	1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적 2. 산업단지의 지정 목적 3. 산업단지개발사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다) 4. 사업 시행방법 5. 주요 유치업종 또는 제한업종 6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획 7. 재원(財源) 조달계획 8. 수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항(산업단지개발사업의 시행기간, 산업단지의 개발을 위한 주요시설의 지원계획, 유치업종의 배치계획 또는 유치업종별 공급면적, 입주수요에 관한 자료, 법 제38조의2에 따라 원형지로 공급될 토지와 그 개발방향, 제40조제3항에 따라 건축하는 시설에 관한 사항)

※자료 : 법제처(산업입지 및 개발에 관한 법률)

6.2.2 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법

- 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」은 법 제1조(목적)에 따라, 기업의 생산활동에 필요한 산업단지를 적기에 공급하기 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」로 정하고 있는 산업단지 개발절차를 간소화할 수 있도록 규정한 법임

[표 104] 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법의 목적

구분	관련 조항 내용
제1조 (목적)	이 법은 기업의 생산활동에 필요한 산업단지를 적기에 공급하기 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」로 정하고 있는 산업단지 개발절차 간소화를 위한 필요 사항을 규정함으로써 국가경제 발전과 국가경쟁력 강화에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

※자료 : 법제처(산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법)

- 다만, 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」을 적용 받기 위해서는, 사업시행자가 공공사업자일 경우 산업단지 면적이 1 천만제곱미터 미만이어야 하며, 민간사업자일 경우 500 만제곱미터 미만이어야 함
- 또한 공공사업자가 산업단지의 개발을 목적으로 출자에 참여한 법인으로서 그 출자비율의 합이 100 분의 20 이상인 법인이 시행하는 1 천만제곱미터 이상의 산업단지도 적용대상에서 제외됨

[표 105] 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법의 적용범위

구분	관련 조항 내용
제3조 (적용범위)	이 법은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지(같은 법 제39조에 따른 특수지역개발사업을 포함하며, 이하 “산업단지”라 한다)에 적용된다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이상의 산업단지에 대하여는 그러하지 아니하다.

※자료 : 법제처(산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법)

[표 106] 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법 시행령에 따른 적용범위

구분	관련 조항 내용
제2조 (적용범위) 제1항	「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제3조 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 산업단지”란 다음 각 호의 구분에 따른 산업단지를 말한다. <개정 2019. 4. 2., 2021. 6. 8.> 1. 신규개발하는 산업단지의 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 규모 이상으로 신규개발하는 산업단지 가. 다음의 어느 하나에 해당하는 사업시행자가 시행하는 산업단지: 1천만제곱미터 1) 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업, 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단, 그 밖에 다른 법률(「산업입지 및 개발에 관한 법률」은 제외한다)에 따라 산업단지개발사업을 시행할 수 있는 자 2) 「중소기업진흥에 관한 법률」 제68조에 따라 설립된 중소벤처기업진흥공단 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의17에 따라 설립된 한국산업단지공단 3) 1) 및 2)에 해당하는 자가 산업단지의 개발을 목적으로 출자(出資)에 참여하여 설립한 법인으로서 그 출자비율의 합이 100분의 20 이상인 법인 나. 가목의 어느 하나에 해당하는 사업시행자 외의 사업시행자가 시행하는 산업단지: 500만제곱미터

※자료 : 법제처(산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법)

- 또한 산업단지 조성 시 일반절차와는 다르게 간소화를 적용 받기 위해서는, 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」 제 5 조(산업단지개발지원센터)에 따라, 산업단지개발지원센터를 설치하여 동 법에서 규정하는 기능을 수행하여야 함

[표 107] 산업단지개발지원센터의 설치 및 운영

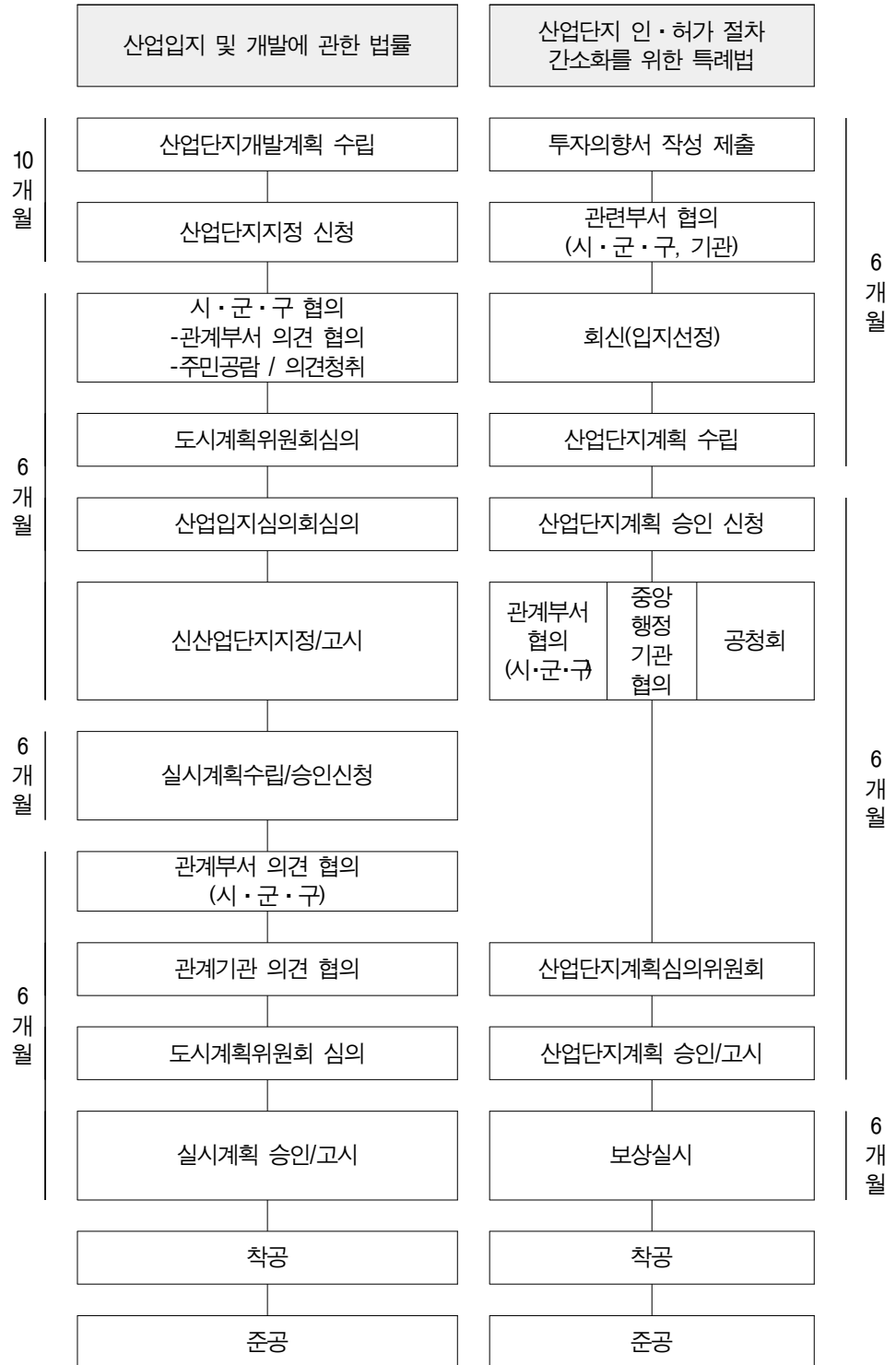
구분	관련 조항 내용
제5조 (산업단지개발지원센터)	① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지 및 국토교통부장관이 지정하는 도시첨단산업단지(이하 “국가산업단지 등”이라 한다)의 지정 및 개발에 관한 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관은 국토교통부에, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지, 도시첨단산업단지(국토교통부장관이 지정하는 경우는 제외한다) 및 농공단지(이하 “일반산업단지 등”이라 한다)의 지정 및 개발에 관한 업무를 수행하기 위하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 시·도에 산업단지개발지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 각각 설치하여야 한다. ② 지원센터의 장은 해당 기관에서 산업단지 개발업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 해당 기관에서 도시계획, 산업입지, 건설, 교통, 환경 분야 등 산업단지 개발업무와 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다. ③ 지원센터 구성을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장에게, 시·도지사는 인근 군부대의 장, 지방환경관리청장, 지방산림청장, 지방국토관리청장 등 산업단지 지정과 관련된 기관의 장에게 소속 직원의 파견을 요청할 수 있고, 파견요청을 받은 기관의 장은 3일 이내에 그 담당자를 지정하여 통보하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 시·도지사(이하 “국토교통부장관 등”이라 한다)는 산업단지 지정건수 등을 고려하여 관계 기관의

	장과 협의를 거쳐 인력지원의 기간 및 방법 등을 조정할 수 있다. ④ 제3항에 따라 국토교통부장관등으로부터 소속 직원의 파견을 요청 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 파견에 필요한 조치를 하여야 한다. ⑤ 국토교통부장관등은 산업단지 지정과 관련된 업무를 보다 합리적으로 수행하기 위하여 지원센터에 도시계획, 산업입지, 건설, 환경 분야 등 산업단지 개발에 관하여 학식과 경험이 풍부한 관계 전문가로 자문단을 구성하거나 관계 전문가를 전문위원으로 위촉할 수 있다. ⑥ 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 제7조에 따른 투자의향서 접수 및 매장유산 지표조사, 농지·산지 현황조사 등 개괄적인 입지타당성의 사전검토 및 조회 2. 제8조에 따른 산업단지계획승인신청서 접수 및 제10조부터 제12조까지의 규정에 따른 관계 기관 협의·조정 지원 3. 제9조에 따른 주민설명회 개최 및 후속조치 4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 검토 5. 「환경영향평가법」에 따른 평가 항목·범위의 선정 등 환경영향평가등의 방향 설정에 관한 사항 6. 제13조에 따른 기술검토서의 작성 7. 그 밖에 산업단지 지정 및 개발과 관련하여 필요한 사항 ⑦ 국토교통부장관등은 지원센터의 구성원이 산업단지의 지정·개발에 기여한 경우 포상·승진 등과 관련한 인센티브를 제공할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관등은 다른 기관으로부터 파견받은 자에게 우선적으로 인센티브를 제공하여야 한다. ⑧ 지원센터의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. 다만, 국토교통부에 설치되는 지원센터의 경우에는 대통령령으로 정한다.
--	---

※자료 : 법제처(산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법)

- 그 외 산업단지계획의 승인절차에 대해서는 동 법 제 7 조(투자의향서)부터 제 20 조 (토지에의 출입과 사용 등)에서 규정하고 있음

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 따른 산업단지 지정 절차를 도식화하면 다음과 같음



[그림 22] 산업법 및 특별법에 따른 산업단지 조성 주요 절차

※자료 : 부산광역시 서울지역본부 홈페이지

6.3 산업단지 지정 계획

6.3.1 명칭 및 위치

1) 산업단지 명칭(안)

- 상계 일반산업단지 [가칭 : S-DBC(Seoul-Digital Bio City)]

2) 산업단지 지정 위치

- 서울특별시 노원구 노원로 573(상계동 820 번지, 창동차량기지) 일대

6.3.2 산업단지 조성 개요

[표 108] S-DBC 사업 개요(안)

구분	해당 내용
사업명	• S-DBC(Seoul-Digital Bio City)
위치	• 서울특별시 노원구 상계동 820일대(창동차량기지 및 도봉면허시험장)
부지규모	• 246,998㎡
사업비	• 16,069억원
사업기간	• 2025년 ~ 2032년
시행자	• 서울주택도시개발공사(예정)
유치업종	• 바이오R&D 중심의 AI, 로봇, 빅데이터, 헬스케어 디지털융복합 산업 관련 업종 - C 제조업, M 전문, 과학 및 기술 서비스업, J 정보통신업
입지여건	• 창동역세권 개발 및 재건축 정비사업 추진, 교통 접근성 우수, 노후 주거단지 밀집 및 일자리 공급 필요



※자료 : 서울특별시 균형발전본부 동북권사업과(2025)

6.3.3 토지이용계획(안)

[표 109] S-DBC 토지이용계획(안)

구분	계획내용		비고	토지이용계획(안)
	면적(㎡)	비율(%)		
총 계 (산업단지)	246,998.0	100.0		
산업시설용지	74,692.7	30.2		
산업시설용지1	6,447.4	2.6		
산업시설용지2	7,289.3	3.0		
산업시설용지3	7,199.7	2.9		
산업시설용지4	7,737.6	3.1		
산업시설용지5	6,239.4	2.5	글로벌바이오센터	
산업시설용지6	9,553.4	3.9		
산업시설용지7	30,225.9	12.2	선도기업용지	
복합용지	27,583.9	11.2		
복합용지1	9,765.6	4.0	유보지	
복합용지2	4,858.6	2.0		
복합용지3	5,550.3	2.2		
복합용지4	7,409.4	3.0		
지원시설용지	66,608.1	27.0		
지원시설용지1	25,455.9	10.3	면허시험장	
지원시설용지2	18,924.8	7.7		
지원시설용지3	22,227.4	9.0		
공공시설용지	78,113.3	31.6		
광장	3,883.2	1.6	광장 1, 2	
공원	11,287.6	4.6	소공원1, 2, 3, 4	
녹지	4,014.5	1.6	완충녹지, 경관녹지(변전소)	
보행자도로	4,692.7	1.9	보행자도로 1, 2, 3	
일반도로	54,235.3	21.9		



※자료 : 서울특별시 균형발전본부 동북권사업과(2025)

6.3.4 용도지역 변경(안)

- S-DBC 사업 추진을 위해 현재 자연녹지지역으로 지정되어 있는 대상지의 용도지역을 준주거지역, 일반상업지역, 준공업지역으로 변경함

[표 110] S-DBC사업 추진을 위한 용도지역 변경계획 개요

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합 계		246,998.0	-	246,998.0	100.0
주거 지역	소 계	-	증) 69,631.1	69,631.1	28.2
	준주거지역	-	증) 69,631.1	69,631.1	28.2
상업 지역	소 계	-	증) 53,669.1	53,669.1	21.7
	일반상업지역	-	증) 53,669.1	53,669.1	21.7
공업 지역	소 계	-	증) 123,697.8	123,697.8	50.1
	준공업지역	-	증) 123,697.8	123,697.8	50.1
녹지 지역	소 계	246,998.0	감) 246,998.0	-	-
	자연녹지지역	246,998.0	감) 246,998.0	-	-

※자료 : 서울특별시 균형발전본부 동북권사업과(2025)

[표 111] S-DBC 사업부지 용도변경 계획안



※자료 : 서울특별시 균형발전본부 동북권사업과(2025)

6.3.5 공급 가능 여부 검토

- 서울시에 새로운 산업단지를 조성하기 위해서는 산업단지 조성계획에 필요한 산업시설 용지 물량을 5차 서울시 산업입지 수급계획의 공급물량 내에서 충족 가능한지를 살펴볼 필요가 있음
- 앞서 5차 산업입지 수급계획 기간동안 서울시에 필요한 산업입지 면적의 산출 결과, 순수요 면적을 기준으로, 제조업과 비제조업을 합하여 최소 221 천㎡의 면적이 필요한 것으로 확인되었음
- 서울시 제5차 산업입지수급계획 수요면적은 258 천㎡로 국토교통부 산업입지 정책심의회에서 결정됨
- S-DBC 조성을 위해 신규로 확보할 산업시설용지는 89 천㎡로, 서울시에 공급되는 면적 내에서 충분히 공급 가능한 수준으로 판단됨

6.3.6 서울시 공업지역 지정해제 및 신규 지정 계획

1) 서울시 공업지역에 대한 규정

- 「수도권정비계획법」 제 6 조제 2 항 및 동법 시행령 제 9 조에서는 서울시를 과밀억제 권역으로 지정하고 있으며, 동법 제 7 조제 2 항 2 제 2 호에서는 과밀억제권역 내에서 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위 내에서 공업지역의 지정이 이루어 지도록 규정하고 있음

[표 112] 과밀억제권역에서의 공업지역 면적에 관한 규정

수도권정비계획법 제7조(과밀억제권역의 행위 제한)제2항제2호
① 관계 행정기관의 장은 과밀억제권역에서 다음 각 호의 행위나 그 허가·인가·승인 또는 협의 등(이하 “허가등”이라 한다)을 하여서는 아니 된다. 1. 대통령령으로 정하는 학교, 공공 청사, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설(용도변경을 포함하며, 학교의 증설은 입학 정원의 증원을 말한다. 이하 같다) 2. 공업지역의 지정 ② 관계 행정기관의 장은 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 행위나 그 허가등을 할 수 있다. 1. 대통령령으로 정하는 학교 또는 공공 청사의 신설 또는 증설 2. 서울특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다)별 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서의 공업지역 지정. 다만, 국토교통부장관이 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정하거나 허가등을 하는 경우에만 해당한다.

※자료 : 법제처(수도권정비계획법)

- 따라서 서울시에 산업단지 조성을 위한 신규 공업지역을 지정하기 위해서는 기존 공업지역으로 지정된 용도지역의 해제 및 변경이 필요함

2) 공업지역 지정해제 및 신규 지정

- 「수도권정비계획법」의 과밀억제권역 내 공업지역 총면적 유지 규제에 따라 S-DBC 사업 부지의 공업지역 지정을 위해 기존 공업지역의 일부를 지정해제하고 신규 지정을 추진함
- 공업지역 지정해제지역의 선정은 다음과 같은 원칙을 마련하여 검토하였으며, 해당하는 지역의 준공업지역을 해제하고자 함
 - 서울시 내 산업기능이 상실된 준공업지역
 - 특혜시비, 부동산시장에 끼치는 영향이 없는 공공시설(국공유지)을 우선 고려
 - 현 이용 용도에 맞게 주변 용도지역에 위배 되지 않도록 선정
 - 현재와 동일한 용도로 존치되어 인구 유입이 없는 지역
- 선정 결과, 도봉구 도봉소방서 등 11 개 대상지가 선정되었으며, 국토교통부 수도권정비위원회에 공업지역 위치 변경(대체 지정) 심의를 요청하고자 함

07

서울시 산업단지 재생계획에 관한 사항

1. 산업단지 재생의 필요성
2. 노후 산업단지 현황
3. 노후 산업단지별 현안 및 재생방안

7. 서울시 산업단지 재생계획에 관한 사항

7.1 산업단지 재생의 필요성

- 산업단지의 노후화는 착공 후 20년 이상 경과한 경우를 기준으로 판단하며, 이는 ‘노후거점산업단지의 활력 증진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법’에서 규정하고 있음
- 산업단지가 노후화되면 여러 가지 문제가 발생하는데, 크게 물리적 노후화, 산업 구조 변화에 따른 부적응, 생산성 및 효율성 저하, 경쟁력 약화, 입지 부적절 등의 문제를 나타내는 것으로 알려짐
 - 물리적 노후화는 산업단지 내 건축물 및 기반시설의 노후로 인하여 시설의 기능이 저하되고 안전성이 위협받는 상태를 의미함
 - 산업 구조 변화는 초기 산업단지 조성 시 주력 업종이었던 산업이 시대 변화에 따라 쇠퇴하거나 새로운 산업으로 전환이 필요한 상황을 나타냄
 - 생산성 및 효율성 저하는 노후화된 시설과 환경으로 인하여 기업들의 생산 활동이 비효율적으로 이루어지는 것을 의미함
 - 경쟁력 약화는 노후 산업단지에 입주한 기업들이 현대적인 산업단지의 기업들에 비하여 경쟁력이 떨어지는 상황을 말함
 - 입지 부적절은 산업단지 조성 당시에는 적절했던 입지가 도시 발전과 주변 환경변화로 인하여 더 이상 적절하지 않게 되는 경우를 의미함
- 이러한 노후화 문제들이 누적되면 산업단지의 경쟁력이 전반적으로 저하되고, 이는 결국 지역산업의 약화로 이어짐. 지역산업이 약화되면 지역 경제 전반이 침체되고 일자리가 감소하며, 지역의 발전 동력이 상실되는 악순환이 발생함
- 따라서 노후 산업단지에 대한 재생사업을 통하여 산업단지의 경쟁력을 회복하고 지역산업을 활성화하는 것이 필요함
- 산업단지 재생사업은 단순히 물리적 환경을 개선하는 것을 넘어서, 산업구조를 고도화하고 새로운 산업을 유치하며, 기업들의 경쟁력을 강화할 수 있는 종합적인 접근을 필요로 함
- 또한 산업단지 내 근로자들의 근무 환경을 개선하고, 주변 지역 주민들과의 상생 방안을 마련하며, 지속가능한 산업생태계를 구축하는 것이 중요함

7.2 노후 산업단지 현황

- 서울시에 총 4 개의 산업단지가 지정되어 있으며, 이 중 2 개 산업단지가 노후산단에 해당함. 첫 번째는 서울디지털국가산업단지, 1965 년 3 월에 착공하여 1 단지는 1967 년 4 월, 2 단지는 1968 년 6 월, 3 단지는 1973 년 11 월에 준공됨
- 착공 후 약 60 년이 경과한 노후산단으로, 서울시 산업단지 중 가장 오래된 역사를 지님
- 두 번째는 서울온수일반산업단지, 1970 년 4 월에 착공하여 1971 년 11 월에 준공됨. 착공 후 약 55 년이 경과한 노후산단으로, 서울디지털국가산업단지에 이어 두 번째로 오래된 산업단지임

[표 113] 서울시 노후산업단지 현황

구분		산업단지 준공일	노후산단 해당 여부
1	서울디지털국가산업단지	· (착공) 1965. 3. · (1단지) 1967. 4. · (2단지) 1968. 6. · (3단지) 1973. 11.	○
2	서울온수일반산업단지	· (착공) 1970. 4. · 1971. 11.	○
3	마곡일반산업단지	· ~2026. (순차적 진행 중)	
4	강동일반산업단지	· ~2030. (순차적 준공 예정)	

구분	국 가	일 반	도시첨단	농 공
개수(개)	1	3	-	-
면적(천㎡)	1,922	1,359	-	-
노후산단지(개)	1	1	-	-



[그림 23] 서울시 노후산업단지 현황

※자료 : 한국산업단지공단, 「2025 전국산업단지 현황지도(서울특별시)」

7.3 노후 산업단지별 현안 및 재생방안

7.3.1 서울디지털국가산업단지

1) 현황 및 현안 이슈

- 서울디지털국가산업단지는 서울특별시 구로구 구로동에 1단지, 금천구 가산동에 2단지와 3단지가 소재하며, 지정면적은 1,922,261 m²(약 58만평)임
- 1967년 4월에 준공되었으며, 당시에는 구로공단으로 불리다가 2000년에 서울디지털국가산업단지로 변경 및 개편됨. 입주업체는 15,262개사이며, 고용인원은 137,465명에 달함
- 누계 생산액은 5,087,671백만 원으로 나타나며, 주요 업종은 정보통신, 기타 비제조업, 전기전자업 등임
- 서울디지털국가산업단지가 직면한 현안 이슈는 여섯 가지가 있음
- 2·3단지의 노후 공장 및 지식산업센터 내 미활용공간 등으로 인한 공간 비효율 문제
 - 노후화된 공장 건물이 여전히 사용되고 있거나, 지식산업센터 내에서도 효율적으로 활용되지 못하는 공간이 있어 전체적인 공간 활용도가 낮은 상황임
- 공공부지 등 개발 가용 용지 부족
 - 산업단지가 이미 거의 포화 상태로 개발되어 있어 새로운 시설을 조성하거나 기존 시설을 개선하기 위한 가용 용지 확보가 어려움
- 직주락(일하고, 생활하고, 여가를 즐기는 환경)에 대한 불만
 - 산업단지 내에 근무하는 근로자들이 일과 생활의 균형을 이루기 위한 문화·여가·주거 시설 등이 부족하여 근무 환경에 대한 만족도가 낮음
- 앵커기업 유지의 한계
 - 전반적으로 소기업이 증가하고 중·대기업이 감소하는 현상이 나타나고 있어, 산업단지의 경쟁력이 약화되는 현상을 초래할 수 있음
- 도시철도로 인한 2·3단지 단절성과 만성적인 교통 체증
 - 산업단지를 관통하는 경부선 도로 인하여 단지 간 연계가 어렵고, 출퇴근 시간대의 교통 체증 문제로 근로자의 통근에 어려움이 발생함

[표 114] 서울디지털국가산업단지 현황 및 현안 이슈

구분	해당 내용
소재지	서울특별시 구로구 구로동(1단지) 서울특별시 금천구 가산동(2단지, 3단지)
지정면적	1,922,261㎡ (약 58만평)
준공일	1967년 4월 (당시 구로공단, 2000년에 서울디지털국가산업단지로 변경 및 개편)
입주업체	13,272개사
고용인원	137,465명
누계생산	5,087,671백만 원
주요업종	정보통신, 기타 비제조업, 전기전자업 등
현안이슈	• 2·3단지 노후공장, 지식산업센터 내 미활용공간 등 공간 비효율 문제 존재 • 공공부지 등 개발 가능 용지 부족 • 직주락에 대한 불만 지속 • 구로공단의 노후 이미지 잔존 • 전반적으로 소기업 증가, 중대기업감소 현상으로 앵커기업 유치 한계 • 도시철도로 인한 2단지-3단지 간 단절성, 만성적 교통 체증
비고	

2) 산업단지 재생방안

- 서울디지털국가산업단지의 재생방안은 ‘서울디지털국가산업단지 마스터플랜’을 기반으로 하며, 지속 성장을 위한 ICT 융복합 첨단기업 육성 및 혁신 창출형 복합공간으로 재편하는 것을 목표로 함
- 재생방안은 크게 산업 재편(Jump-UP), 공간 재편(Space-UP), 생활 재편(Life-UP)의 세 가지 추진전략으로 구성됨

■ 산업 재편(Jump-UP)

- D.N.A.산업 중심의 미래 신산업 성장 생태계를 구축하는 것을 추진전략으로 함. D.N.A.는 데이터(Data), 네트워크(Network), 인공지능(Artificial Intelligence)을 의미하며, 이러한 산업 기반의 첨단기술 융복합산업을 고도화하는 것임
- 실행방안으로는 첫째, D.N.A. 산업 기반 첨단기술 융복합산업 고도화를 추진함. 둘째, 창업촉진을 통한 스타트업의 성장사다리를 구축함. 셋째, 신산업 성장을 위한 융복합 지원체계를 강화함

■ 공간 재편(Space-UP)

- 기업이 찾아오고 싶은 산단으로 전환하는 것을 추진전략으로 함. 노후된 산업단지를 쾌적한 공간으로 재편하여 기업들이 입주하고 싶어하는 산업단지로 만드는 것임
- 실행방안으로는 첫째, 전략거점을 활용한 일하고 싶은 밸리를 조성함. 둘째, 산업교류 융복합 혁신지원공간을 도입함. 셋째, 직주락 중심의 근로자 친화형 산단환경을 개선함

■ 생활 재편(Life-UP)

- 일하고 생활하고 배우며 즐기는 공간으로 재도약하는 것을 추진전략으로 하며, Work-Live-Learn-Play의 개념을 적용함
- 실행방안으로는 첫째, 수요맞춤형 서울디지털국가산업단지 교통체계를 개선함(Live). 둘째, 서울 서남권 산업 고급인력을 양성하기 위한 D.N.A. 교육 프로그램을 운영함(Learn). 셋째, 서울디지털국가산업단지 발전경험공유(KSP) 산업투어를 운영함(Play)

[표 115] 서울디지털국가산업단지 추진전략

구분	추진전략	실행방안
산업 재편 (Jump-UP)	D.N.A.산업 중심의 미래 신산업성장 생태계 구축	• D.N.A.(데이터, 네트워크, 인공지능) 산업 기반 첨단기술 융복합산업 고도화 • 창업촉진을 통한 스타트업의 성장사다리 구축 • 신산업성장을 위한 융복합 지원체계 강화
공간 재편 (Space-UP)	기업이 찾아오고 싶은 산단으로 전환	• 전략거점을 활용한 일하고 싶은 밸리 조성 • 산업교류 융복합 혁신지원공간 도입 • 직주락중심의 근로자 친화형 산단환경개선
생활 재편 (Life-UP)	일하고 생활하고 배우며 즐기는 공간으로 재도약 (Work-Live-Learn-Play)	• 수요맞춤형 서울디지털국가산업단지 교통체계 개선(Live) • 서울 서남권 산업 고급인력 양성 D.N.A. (Learn) • 서울디지털국가산업단지 발전경험공유(KSP)산업 투어 운영(Play)

※ 자료 : 한국산업단지공단 서울지역본부, 「서울디지털국가산업단지 마스터플랜」

7.3.2 서울온수일반산업단지

1) 현황 및 현안 이슈

- 온수일반산업단지는 서울특별시 구로구 온수동과 경기도 부천시 원미구 역곡동에 소재하며, 지정면적은 150,264.5 m²임
- 이 중 서울 권역이 104,518 m², 경기 권역이 45,746.5 m²로 구성됨. 1971 년 11 월에 준공되었으며, 당시에는 영등포기계공업공단으로 불리다가 1998 년에 현재의 명칭으로 변경됨
- 입주업체는 198 개사이며, 고용인원은 1,516 명임. 누계생산액은 30,000 백만 원으로 나타나며, 주요 업종은 기계금속 관련 산업, 부품 제조 산업 등임
- 서울온수일반산업단지가 직면한 현안 이슈는 다섯 가지가 있음

■ 노후 건축물

- 서울 및 부천 권역 모두에서 30 년 이상된 건물이 각각 전체의 50% 이상 차지하고 있음

■ 시설 개선 한계

- 서울권역의 경우 특별계획구역으로 지정되어 있어 신축·증축·개축이 어려운 상황임
- 축대 및 담장 등의 보수도 불가하여, 노후화된 시설을 개선하거나 현대화하는 데 법적·제도적 제약이 존재함

■ 환경문제 심각

- 기계제조업 기반으로 인한 비산먼지, 소음 등 환경문제가 심각함. 특히 집중 호우 시에는 오·폐수 유출 등의 문제가 발생하여 주변 지역에 환경적 피해가 발생하고 있음

■ 지속적인 경쟁력 저하

- 고부가가치 산업이나 수출형 산업으로의 전환이 이루어지지 않아, 산업단지 내 기업들의 수익성이 낮고 성장 잠재력이 제한적임

■ 단지 구조적 한계

- 작은 면적에 많은 업체 수가 입지한 소규모 기계 위주 산업단지라는 구조적 한계가 있음. 산업단지의 총 면적이 약 4.8 만평으로 작은 규모임에도 불구하고 198 개사가 입주하여 있어, 개별 기업당 평균 면적이 매우 작음

[표 116] 서울온수일반산업단지 현황 및 현안 이슈

구분	해당 내용
소재지	서울특별시 구로구 온수동 경기도 부천시 원미구 역곡동
지정면적	150,264.5㎡ (약 4.5만평) - (서울) 104,518㎡, (경기) 45,746.5㎡
준공일	1971년 11월 (당시 영등포기계공업공단, 1998년에 현 명칭으로 변경)
입주업체	198개사
고용인원	1,516명
누계생산	30,000백만 원
주요업종	기계금속관련 산업, 부품 제조 산업 등
현안이슈	• 서울 및 부천 권역 모두 30년 이상된 건물이 각각 전체의 50% 이상 • 서울권역의 경우 특별계획구역으로 지정되어 있어 신축·증축·개축이 어려움 • 기계제조업 기반으로 인한 비산먼지, 소음 등 환경문제 심각 • 내수 저 부가가치형 기계사업 중심으로 인한 경쟁력 지속 저하 • 작은 면적에 많은 업체 수가 입지한 소규모 기계 위주 산업단지
비고	

2) 산업단지 재생방안

- 서울온수일반산업단지의 재생방안은 기계금속산업 기반의 ICT 융합형 스마트산업단지 조성을 통한 재도약을 도모하는 것을 주요 계획으로 함. 재생방안은 크게 네 가지 테마로 구분되며, 각 테마별로 구체적인 실행방안을 제시하고 있음

■ 공공투자를 통한 인프라 확충

- 산업단지 진입도로 부재 및 단지 내 도로 개선을 추진함. 진입도로를 개설하고 단지 내부 도로 체계를 정비하여 교통 여건을 개선함
- 산업단지 내 노후 상·하수도 시설을 정비함. 노후 상수도시설을 단계적으로 교체하여 안정적인 용수 공급을 확보함

■ 혁신을 위한 산업기반 강화

- 기계금속산업과 신산업의 혁신을 위한 거점을 조성함. 기계금속산업에 ICT 등 신산업을 융합하여 고부가가치 산업으로 전환할 수 있는 기반을 마련함
- 주차장 부지를 공원과 공공주차장으로 입체적으로 조성하여, 산업단지 내 주차장 및 녹지공간 부재로 인한 환경을 개선하여 쾌적한 산업환경을 이룸

■ 기업·종사자, 주민 상생환경 조성

- 입주기업 및 종사자의 생활활동을 지원하는 시설을 확충함. 복합용지에는 임대산업 시설, 비즈니스지원, 주거지원 등을 조성하고, 산업지원(산업단지관리공단) 부지에는 산업단지 기업지원기능을 도입함
- 지역주민과 상생하는 생활환경을 조성하고 일자리 연계 프로그램을 운영함. 지역주민이 필요로 하는 시설을 확보하고, 지역 인력과 취업을 연계하여 지역사회와의 상생을 도모함

■ 맞춤형 산업정책 발굴/지원

- 기계금속산업 기반의 융합산업 육성을 위한 맞춤형 업종계획을 수립·운영함. 전략적 육성업종으로 기계금속산업과 융합부품산업을 선정하고 인센티브를 제공하여 산업구조를 고도화함
- 영세업체 보호를 위한 상생협약을 체결하고 임대공간을 확보함. 상생협약 체결 및 임대산업시설 확보·운영을 통하여 젠트리피케이션을 완화하고 기존 영세업체를 보호함
- 현장밀착형 재생 거버넌스를 구축 및 운영함. 산단재생추진협의회(거버넌스)를 구축·운영하여 산업단지 재생사업을 체계적으로 추진하고, 관련 주체들 간의 협력을 강화함

[표 117] 서울온수일반산업단지 재생방안

① 공공투자를 통한 인프라 확충	② 혁신을 위한 산업기반 강화
• 진입도로 확장 및 내부가로망체계 정비 (지역민원 해소 및 접근성 향상) • 상하수도, 주차장 등 인프라시설의 확충 (산업단지 재생을 위한 기반 확보)	• 기계금속+신 산업 혁신을 위한 거점 조성 (산업구조고도화를 위한 앵커시설 확보) • 기업수요에 적합한 산업시설로 점진적 전환(지식산업센터, 공장신축/리모델링 등)
③ 기업, 종사자, 주민, 상생환경 조성	④ 맞춤형 산업정책 발굴/지원
• 입주기업/종사자 지원시설의 확충(물리적 공간+지원프로그램) • 지역주민과 상생하는 커뮤니티환경 조성 (시설의 입체복합화를 통해 확보)	• 산단 재생단계에 맞는 산업(지원) 정책 적용(기업 성장주기에 맞는 현장 중심 지원) • 융합산업육성을 위한 맞춤형 업종계획 운영 • 영세업체 보호를 위한 협약, 공간마련 (공공 선제적 역할 담당)

※자료 : 온수산업단지관리공단, 「온수산업단지 재생사업지구계획 수립(안)」

08

기타 산업입지의 원활한 공급을 위하여 필요한 제반사항 등

1. 산업입지 관리
2. 기존 산업단지의 관리 및 활성화
3. 준공업지역 관리

8. 기타 산업입지의 원활한 공급을 위하여 필요한 제반사항 등

8.1 산업입지 관리

8.1.1 산업입지 관리의 기본방향

- 서울시의 산업입지는 제한된 토지자원 속에서 산업과 주거, 상업 등 다양한 도시기능이 복합적으로 작동하는 독특한 공간적 특성을 지님
- 산업입지 및 개발에 관한 법률」 제 5 조의 2 및 동법 시행령 제 6 조의 2 에 따르면, 시·도지사는 수급계획에 부합되게 산업입지 공급이 이루어지도록 하여야 하며, 수급계획을 초과하여 수요가 발생할 경우에는 이를 고려하여 향후 수급계획을 보완함으로써 실효성 있는 계획이 되도록 하여야 함
- 이는 산업입지 관리의 기본 원칙으로, 계획과 실제 공급 간의 정합성을 확보하고 시장 변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 체계를 구축하는 것을 의미함
- 서울시는 2026~2035 년 계획기간 동안 161,984 m²의 순수요 면적이 예상되며, 이 중 섬유·의복 업종이 58,103 m²로 가장 큰 비중을 차지함
- 뒤이어 전기·전자 업종 42,697 m², 석유화학 업종 24,650 m²의 수요가 발생할 것으로 예상됨
- 이러한 수요 특성을 반영한 실효성 있는 관리방안을 마련한 필요가 있음

8.1.2 산업입지 관리의 고려사항

1) 계획입지 위주의 공급체계 구축

- 「제 5 차 산업입지 수급계획 수립지침」에 따르면 시·도지사는 국토의 난개발을 방지하고 환경처리시설의 집중 배치 등을 위해 계획입지를 우선적으로 공급하는 것을 원칙으로 수급계획을 수립하여야 함
- 또한 수급계획은 친환경적 산업입지로 개발될 수 있도록 개발방향을 제시하고, 계획입지 위주의 산업입지 공급체계를 구축하여야 함
- 서울시의 경우 2020~2024 년 기간 동안 평균 계획입지 비율이 17.34%에 머물러 있으며, 개별입지가 82.66%를 차지함. 이에 2035 년 목표 계획입지 비율을 약

27.34%로 설정하여 10%p 증가를 목표로 함

- 계획입지 중심의 공급 확대를 위해서는 개별입지를 계획입지로 전환하도록 유도하는 정책적 노력이 필요함
- 이에 지식산업센터 등 집적시설을 통해 공간을 효율적으로 활용하고, 산업단지 등 계획입지 내에서 집적이익을 향유할 수 있도록 인센티브를 제공하며, 개별입지에 대한 관리를 강화하여 계획입지로의 이전을 유도하는 방안을 검토할 수 있음
- 서울시의 제한된 토지자원 여건을 고려하여 고밀도·복합화 등 규제 내에서 활용 가능한 전략을 통해 계획입지의 효율성을 극대화하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

2) 기존 산업용지의 우선적 활용

- 서울시의 경우 「수도권정비계획법」 제 7 조에 따라 과밀억제권역 내 공업지역 신규지정이 제한되어 있으며, 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서만 공업지역 지정이 가능한 상황임
- 「2040 서울도시기본계획」 에서도 준공업지역의 용도지역 총량을 유지하는 것을 기본원칙으로 하고, 신 산업거점개발과 연계하여 준공업지역의 총량을 유지하면서 점진적 조정을 추진하도록 규정함
- 따라서 신규 토지 개발에 앞서 기존에 조성된 산업용지를 최대한 활용함으로써 토지자원의 효율성을 제고하고, 재정 효율성을 확보하는 방향을 원칙으로 함
- 이러한 규제 환경 하에서 서울시가 산업입지 수요에 대응하기 위하여 산업단지 내 미분양 토지의 분양 촉진, 휴·폐업으로 유향화된 공간의 재활용, 노후화된 산업단지의 재생을 통한 산업공간 창출 등 다각적인 방안을 모색하여야 함
- 특히 서울시 준공업지역의 경우 19.98㎢로 전체 면적의 3.3%에 불과하나 서울시 일자리의 10.3%를 담당하고 있어, 이 공간의 문제점을 효율적으로 풀어나가는 것이 중요할 것임
- 또한 기존 산업용지의 우선 활용을 위해서는 현황 파악이 선행되어야 하는데, 산업단지별 미분양 현황, 휴·폐업 실태, 노후 건축물 분포, 필지별 이용현황 등을 조사하고 데이터베이스화하여 정책 수립의 기초자료로 활용하여야 함

3) 산업입지의 모니터링 및 평가

- 「제 5 차 산업입지 수급계획 수립지침」 에 따르면, 산업입지 수요와 공급실적을 검토하여 계획의 실천력을 높이기 위해 5 년 단위로 수급계획에 대한 자체평가를 시행하고 평가결과를 바탕으로 수급계획을 수정·보완하도록 규정함

- 또한, 시·도지사가 국토교통부장관에게 매년 3 월말까지 전년도 산업입지 수요추세 자료와 공급실적, 수급계획에 의한 심사분석자료, 향후 개발계획 등을 보고하도록 명시함
- 따라서 수급계획의 실효성을 담보하여 급변하는 산업환경과 시장여건에 탄력적으로 대응하기 위해 계획 수립에 그치지 않고 이행과정을 지속적으로 점검하며, 계획과 실제 간 괴리가 발생할 경우 원인을 분석하고 필요한 조치를 취하는 환류체계를 구축하여야 할 것임
- 산업입지의 모니터링 체계를 구축하기 위해서는 산업입지 수요 및 공급에 관한 통계를 정기적으로 수집·관리하는 시스템이 필요함
 - 이를 위해 기존 통계자료를 활용하되, 서울시 특성을 반영한 보완적 조사를 병행하여 정확도 높은 데이터를 확보하여야 함
 - 아울러 업종별·지역별 수요 추이, 계획입지와 개별입지 공급 실적, 미분양 현황, 산업단지 입주율 등 다양한 지표를 종합적으로 모니터링 하여야 할 것임

8.2 기존 산업단지의 관리 및 활성화

- 서울시에는 강동구 소재 강동일반산업단지와 강서구 소재 마곡일반산업단지에 미분양 및 미개발 토지가 파악되었으며, 향후 산업용지 공급계획에 반영하여 신규 용지 개발에 앞서 우선적으로 활용되어야 할 자원임
- 따라서, 효율적인 토지 이용과 재정적 효율성을 제고하여 현황을 파악하고, 분양을 촉진하는 등 활용 방안을 마련하여야 할 필요가 있음

8.2.1 마곡일반산업단지

- 마곡일반산업단지는 1,123,790 m² 규모의 산업단지로, 전체 면적 중 분양 대상 면적은 823,263 m², 분양 미대상 면적은 300,527 m²로 파악됨
- 개발대상 면적 중 이미 개발이 완료된 면적은 1,034,443 m²이고, 미개발 면적은 89,347 m²로 파악됨
 - 개발이 완료된 면적 중 분양대상은 748,274 m²이며, 이 중 실제 분양된 면적이 684,919 m², 미분양 면적이 63,355 m²로 집계됨
 - 미개발 면적 89,347 m² 중 분양대상은 74,989 m²로, 모든 물량이 분양 미공고 상태로 파악됨

- 산업시설용지의 경우 총 729,006 m²로 이 중 개발완료 면적은 654,017 m²이며 미개발 면적은 74,989 m²임. 개발완료 면적 654,017 m²는 전량 분양공고가 이루어졌으며, 이 중 603,229 m²가 분양되고 50,788 m²가 미분양 상태로 남아 있음
 - 다만 서울특별시에서 2025년 12월 말까지 마곡일반산업단지 내 산업시설용지 약 0.126 km²를 복합용지로 용도변경 할 예정이며, 이를 반영할 시 실제 해당 면적은 0.090 km²로 감소할 것으로 판단됨
- 지원시설 용지의 경우 94,257 m²로 모든 분량의 용지가 개발이 이루어졌으며, 81,690 m²이 분양되고 12,567 m²가 미분양 상태임
- 복합시설 용지 및 주거시설 용지는 계획된 면적이 없으며, 공공시설 용지는 총 300,527 m²로 이 중 286,169 m²의 면적이 개발이 완료되었고 14,358 m²가 미개발 상태로 확인됨
- 마곡일반산업단지는 2026년 하반기까지 순차적 준공이 진행되고 있는 만큼, 개발 완료 시점과 연계하여 미분양 토지 해소 및 미개발 토지의 분양계획 수립이 필요함. 현재 미분양 상태인 63,355 m²에 대해서는 미분양 원인에 대한 분석이 선행되어야 함
- 또한 미개발 상태로 남아있는 분양 미공고 토지 74,989 m²에 대해서는 단계적 개발 및 분양계획을 수립하되, 기존 미분양 토지의 소진 상황을 고려하여 추진하는 것이 바람직할 것임

[표 118] 마곡일반산업단지 시설 용지별 현황 (m²)

구분			합계	분양대상					분양 미대상
				소계	분양공고 (실수요면적 포함)			분양 미공고	
					소계	분양	미분양		
합계	합계		1,123,790	823,263	748,274	684,919	63,355	74,989	300,527
	개발대상	개발	1,034,443	748,274	748,274	684,919	63,355		286,169
		미개발	89,347	74,989	-	-	-	74,989	14,358
	개발미대상		-	-	-	-	-	-	-
산업 시설	합계		729,006	729,006	654,017	603,229	50,788	74,989	-
	개발대상	개발	654,017	654,017	654,017	603,229	50,788	-	-
		미개발	74,989	74,989	-	-	-	74,989	-
복합 시설	합계		-	-	-	-	-	-	-
	개발대상	개발	-	-	-	-	-	-	-
		미개발	-	-	-	-	-	-	-
지원 시설	합계		94,257	94,257	94,257	81,690	12,567	-	-
	개발대상	개발	94,257	94,257	94,257	81,690	12,567	-	-
		미개발	-	-	-	-	-	-	-
공공 시설	합계		300,527	-	-	-	-		300,527
	개발대상	개발	286,169	-	-	-	-	-	286,169
		미개발	14,358	-	-	-	-	-	14,358

※자료 : 서울특별시(2025)

8.2.2 강동일반산업단지

- 강동일반산업단지는 강동구에 위치한 총 78,144 m² 규모의 일반산업단지로, 현재 개발이 진행되고 있음. 시설용지별 계획 현황의 경우, 산업시설 용지가 27,196 m², 복합시설 용지가 5,696 m²로 계획되어 있으며 모든 물량이 분양대상에 해당됨
- 지원시설용지는 지원시설, 주차장, 준치시설(변전소 등)을 포함하여 20,071 m²가 계획되어 있으며, 이 또한 분양대상으로 구분됨
- 공공시설은 공원, 녹지, 도로 등으로 25,181 m²가 계획되어 있으며 이는 분양 미대상 면적으로 분류됨. 주거시설용지는 계획되지 않은 것으로 나타남
- 분양 현황의 경우 개발대상 면적 78,144 m² 중 분양대상 면적은 52,963 m²이며, 분양 미대상 면적은 25,181 m²임
- 다만 현재 개발이 진행 중인 관계로 분양공고가 이루어지지 않은 상태이며, 따라서 분양 대상 용지는 개발 완료 후 단계적으로 분양이 진행될 것으로 예상됨
- 강동일반산업단지는 서울시 산업단지 중 동남권의 유일한 산업단지로서, 기존 서남권(서울디지털, 마곡, 온수) 집중 구조에서 벗어나 생활권별 균형발전을 도모하기 위한 전략적 거점으로 활용 가능한 운영·관리가 필요함

[표 119] 강동일반산업단지 시설 용지별 현황 (m²)

구분			합계	분양대상					분양 미대상
				소계	분양공고 (실수요면적 포함)			분양 미공고	
					소계	분양	미분양		
합계	합계		78,144	52,963	-	-	-	52,963	25,181
	개발대상	개발	-	-	-	-	-	-	-
		미개발	78,144	52,963	-	-	-	52,963	25,181
	개발미대상		-	-	-	-	-	-	-
산업 시설	합계		27,196	27,196	-	-	-	27,196	-
	개발대상	개발	-	-	-	-	-	-	-
		미개발	27,196	27,196	-	-	-	27,196	-
복합 시설	합계		5,696	5,696	-	-	-	5,696	-
	개발대상	개발	-	-	-	-	-	-	-
		미개발	5,696	5,696	-	-	-	5,696	-
지원 시설	합계		20,071	20,071	-	-	-	20,071	-
	개발대상	개발	-	-	-	-	-	-	-
		미개발	20,071	20,071	-	-	-	20,071	-
공공 시설	합계		25,181	-	-	-	-	-	25,181
	개발대상	개발	-	-	-	-	-	-	-
		미개발	25,181	-	-	-	-	-	25,181

※자료 : 서울특별시(2025)

8.3 준공업지역 관리

- 서울시의 준공업지역은 총 19.98 km²로 서울시 전체 면적의 3.3%를 차지하고 있으나, 서울시 일자리의 10.3%를 담당하는 산업 및 고용 거점임
- 지식산업센터 입지율이 96.7%에 달하며, 서울의 제조업과 신산업이 공존하는 복합적 산업공간으로서의 특성을 보유하고 있음
- 또한 25 개 자치구 중 도봉구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 성동구 등에 주로 분포하고 있으며, 각 지역별로 산업적 특성과 도시환경적 여건이 상이함

8.3.1 준공업지역의 문제점

1) 산업적 측면

■ 산업구조 변화에 대한 대응이 미흡한 상황

- 전통 제조업 중심의 산업구조에서 지식기반산업, 첨단산업으로의 전환이 진행되고 있으나, 기존 산업공간의 물리적 특성과 지원체계가 이러한 변화를 충분히 수용하지 못하고 있음

■ 영세 제조업체의 경영 악화

- 높은 임대료와 인건비, 노후화된 생산시설, 제한적인 확장 가능성 등으로 인해 영세 제조업체의 경영환경이 악화되고 있으며, 이는 폐업이나 외곽 지역으로의 이전으로 이어지는 경향을 보이고 있음

■ 산업지원시설 부족

- R&D 시설, 기술지원센터, 공동물류시설, 창업보육시설 등 산업활동을 지원하는 기반시설이 충분하지 않아, 입주기업의 생산성 향상과 혁신활동에 제약요인으로 작용하고 있음

2) 도시환경적 측면

■ 건축물 노후화

- 준공업지역 내 건축물의 약 40%가 30 년 이상 경과한 노후 건축물로 파악되며, 이는 산업활동의 효율성 저하는 물론 도시미관과 안전 측면에서도 문제가 야기됨

■ 기반시설 부족

- 도로, 주차장, 공원·녹지 등 도시기반시설이 충분한 수준에 미치지 못하여 교통혼잡과 주차난, 열악한 작업환경 등의 원인이 될 수 있음

■ 주거와 산업의 무계획적 혼재

- 준공업지역 내에 주거시설이 증가하면서 산업활동과 주거환경 간 갈등이 발생하고 있으며, 소음, 진동, 대기오염 등 환경문제가 제기됨
- 또한, 산업용지가 주거용으로 전환되면서 산업공간 자체가 잠식되는 현상도 나타남

8.3.2 준공업지역 활성화 및 재생 방안

- 서울시는 준공업지역의 문제점을 해소하고 지속가능한 산업공간으로 재편하기 위해 “산업과 문화, 주거, 상업이 공생하는 복합산업지역”이라는 미래상을 설정함
- 이는 준공업지역을 단순한 제조업 중심 공간이 아닌, 다양한 도시기능이 복합되고 산업과 도시생활이 조화를 이루는 미래지향적 산업공간으로 전환하고자 하는 비전으로, 이러한 미래상을 실현하기 위해 준공업지역의 특성을 고려한 다양한 재생유형이 활발하게 진행될 수 있도록 지역 특성에 적합한 맞춤형 재생유형을 도입하는 것이 필요함
- 서울시는 준공업지역의 지역적 특성과 재생 목적에 따라 전략재생형, 산업재생형, 주거재생형, 산업단지재생형 등 4 가지 재생유형을 제시함

1) 전략재생형

- 전략재생형은 역세권 등 전략적 거점육성이 필요한 지역을 대상으로 하며, 대상지 규모는 10,000 m² 이상임
- 이 유형의 재생방향은 전략산업, 지역중심, 주거 등 3 개 이상의 기능을 복합하는 것으로, 용적률 480%를 적용하되 블록단위 통합재생 시에는 520%까지 인센티브를 제공함
- 전략재생형은 교통 결절점이자 접근성이 우수한 역세권의 입지적 장점을 활용하여 고밀복합개발을 통한 거점 형성을 목표로 함. 산업기능뿐만 아니라 상업, 주거, 문화 등 다양한 도시기능을 집약함으로써 시너지 효과를 창출하고, 지역의 중심지로서 위상을 확립하고자 함. 이를 통해 일자리 창출, 지역경제 활성화, 도시재생 효과를 동시에 달성할 수 있을 것으로 기대됨

2) 산업재생형

- 산업재생형은 주거와 산업이 혼재된 지역 중 공장비율이 10% 이상인 지역을 대상으로 하며, 대규모(10,000 m² 이상), 중소규모(3,000 m² 이상 10,000 m² 미만), 공공지원형으로 구분됨
- 산업기능을 유지·강화하면서도 주거기능과의 공존을 모색하는 유형으로, 산업활동으로 인한 환경영향을 최소화하고 쾌적한 주거환경을 조성하는 것이 핵심임
- 대규모 산업재생의 경우 10,000 m² 이상의 면적을 대상으로 하며, 산업시설과 주거시설이 충분히 계획적으로 입지될 수 있도록 공장비율에 따라 일정비율의 산업부지와 공동주택부지를 수평적으로 구분하여 재생함
- 중소규모 산업재생의 경우 3,000 m² 이상 10,000 m² 미만의 면적을 대상으로 하며, 주거산업혼재지역에서 산업과 주거기능의 공생을 위해 공장비율에 따라 일정비율의 산업부지를 바닥면적 합계로 전환하여 산업시설과 비산업시설이 수직적으로 복합하여 재생함
- 공공지원형은 기존 산업이 집적화되어 산업생태계를 형성하는 공장비율 30% 이상의 지역에 적용되는 유형으로, 대규모 개발을 지양하여 산업기능을 유지하고, 산업개발진흥지구나 도시재생활성화지역 등으로 지정하여 공공의 지원을 확대하고, 통합재생 및 기반시설을 정비 및 필지 정형화를 통해 환경정비가 일어날 수 있도록 계획함

3) 주거재생형

- 주거재생형은 주거기능이 밀집된 지역으로 공장비율이 10% 미만인 지역을 대상으로 함. 재생방향은 직주근접형 주거공간을 조성하는 것이며, 역세권의 경우 기숙사·임대주택에 대해 용적률 400%를 한시적으로 적용함
- 이 유형은 인근 산업지역의 종사자를 위한 직주근접형 주거공간으로 특화하여 산업입지로서의 연관성을 유지하고자 하는 유형임
- 특히 역세권의 교통 편의성을 활용하여 산업종사자를 위한 양질의 주거공간을 공급함으로써, 산업기능 지원과 주거환경 개선을 동시에 달성할 수 있음
- 주거기능밀집지역은 기존 공동주택과 저층 주거지로 구분되며, 해당 지역의 특성을 고려하여 주거지역에 적용되는 다양한 재생 방식을 적용하여 준공업지역 내 직주근접형의 주거기능이 활성화되도록 하여야 함

4) 산업단지재생형

- 산업단지재생형은 서울디지털국가산업단지(구로·금천 지식산업센터 집적지역), 서울온수 일반산업단지 등 기존 산업단지를 대상으로 하는 유형으로, 재생방향은 산업단지 관련 규정에 따라 노후 산업단지의 경쟁력을 강화하는 것임
- 산업단지재생형은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등 관련 법령에 따른 산업단지 재생사업을 통해 추진됨. 노후화된 산업단지의 물리적 환경을 개선하고, 산업구조 변화에 대응하여 산업경쟁력을 제고하는 것이 목표임

[표 120] 준공업지역 재생유형별 관리방안

재생유형	대상	방향
전략재생형	역세권 등 전략적 거점육성 필요지역 (1만㎡ 이상)	- 전략산업+지역중심+주거 등 3개 이상 기능 복합 - 용적률 480%(블록단위 통합재생 시 520%) 인센티브 제공
산업재생형	주거산업혼재지역 (공장비율 10% 이상)	대규모(1만㎡↑), 중소규모(3천~1만㎡), 공공 지원형으로 구분되며, 산업과 주거의 수평적/수직적 복합 허용
주거재생형	주거기능밀집지역 (공장비율 10% 미만)	- 직주근접형주거공간 조성 - 역세권 기숙사·임대주택 용적률 400% 한시 적용
산업단지재생형	서울디지털국가산업단지, 서울온수일반산업단지	산업단지 관련 규정에 따라 노후 산업 단지 경쟁력 강화

※자료 : 서울특별시(2015), 「2030 준공업지역 종합발전계획」

09

결론 및 제언

1. 요약 및 결론
2. 정책적 제언

9. 결론 및 제언

9.1 요약 및 결론

- 본 계획에서는 제 5 차 산업입지 수급계획 기간인 2026 년부터 2035 년까지의 서울시 산업입지 수급계획의 수립을 위해, 서울시 산업여건을 검토하고 국토교통부 「제 5 차 산업입지수급계획 수립지침(2026~2035)」에 따라 서울시 산업입지 공급 규모를 산정하였음
- 이를 위해 서울시 공장등록 현황, 산업단지, 준공업지역 등의 현황을 확인하고, 중앙정부와 서울시의 법률, 규정, 정책, 계획 등을 검토하여 서울시 산업입지 방향에 적용하고자 함
- 서울시 산업입지의 공급량 산정에 있어서는, 지수평활법, 2 차 다항식 회귀곡선, 원단위법을 활용하여 공급 물량의 최소값, 중간값, 최대값을 산출하였으며, 산업입지의 추가적인 공급으로 인해 발생하는 전력·용수에 대한 공급 가능 여부도 함께 검토하였음
- 산정 결과, 서울시 계획입지의 순수요는 최소 0.221 km²~최대 0.294 km²로 나타남
 - 5 차 산업입지 수급계획 기간 동안의 연간 발생 수요를 기준으로 정리하면, 연간 0.0221 km²/년~0.0294 km²/년 수준의 수요가 발생할 것으로 예측됨
- 여기에 국토교통부 지침에 따라, 선공급면적, 미분양 및 미개발 면적, 휴·폐업 면적 등을 감안하여 공급면적을 산출하면, 공급면적은 최소 0.121 km²~최대 0.216 km²인 것으로 확인됨

[표 121] 서울시 계획입지 공급면적 범위 산출값

구분	순수요 면적 [A]		선공급 면적 [B]	재정비 및 재개발 면적[C]	미분양 및 미개발 면적[D]	휴·폐업 면적 [E]	공급 면적 (km ²)
	제조업	비제조업					
최대	0.235	0.059	0.088	-	0.153	0.013	0.216
중간	0.199		0.077	-	0.153	0.013	0.169
최소	0.162		0.066	-	0.153	0.013	0.121

- 산출된 서울시 계획입지 수요를 바탕으로 국토교통부 산업입지정책심의회 심의 결과, 제 5 차 산업입지 수급계획의 수요 면적은 258 천m²로 최종 산정되었으며, 연평균 기준 25.8 천m²임

9.2 정책적 제언

■ 미래 전략산업 육성을 위한 입지 공급

- 서울시의 한정된 산업용지를 고려하고 산업환경 여건의 변화를 고려할 때, 미래 성장동력 확보를 위한 고부가가치 산업에 입지 자원을 집중해야 함
- 제조업에 비해 비교적 넓은 부지가 필요하지 않은 바이오·의료, AI, IT 등 지식기반산업을 중심으로, 산업용지를 활용하여 효율적 입지를 공급할 수 있도록 함
- 기존 서울시의 산업적 강점을 활용하여 지능형 ICT(핀테크, AI 등), 디지털 문화콘텐츠(웹툰, 게임 등), 바이오·의료, 패션·스마트섬유 등 4대 미래성장산업을 중심으로 클러스터를 조성하고 산업 연관성을 강화해야 함

■ 유연하고 전략적인 산업입지 공급 및 관리

- 산업용지 공급이 어려운 서울시 현실을 고려하여, 준공업지역의 무분별한 주거 용도 사용 방지 등 전략적인 산업 공간 공급정책을 마련할 필요가 있음
- 장기적인 도시계획과 산업입지 전략을 통합하여, 유연한 도시공간 활용을 도모함

■ 기존 산업 공간의 재편 및 고도화

- 서울온수일반산업단지, 서울디지털국가산업단지의 노후 산업단지와 준공업지역을 효율적으로 재편하고 고도화하여 새로운 산업 수요에 대한 대응방안을 마련함
- 서울시의 경우 준공업지역이 주거시설화 되어 가고 있는 관계로, 산업 기능은 유지하되 도시 기능을 복합하는 방안을 모색해야 함
- 다만, 이를 위해서는 도시계획 조례 등을 활용해 산업 용도와 주거·상업 용도의 균형을 맞추는 유연한 정책이 뒷받침 되어야 함

■ 정책의 유연성 및 거버넌스 강화

- 경제·산업·문화 등이 급변하는 환경에 대한 유연한 대응과 중앙정부 및 민간과의 협력을 강화하여 정책의 실효성을 높여야 함
- 산업입지 수요를 정확히 예측하고, 시장 상황에 맞는 정책을 수립하기 위해 산업여건을 비롯한 관련 사항들에 대해 지속적인 모니터링이 필요함
- 수도권 전체의 산업 배치와 균형 발전을 고려하여 중앙정부, 경기도 지역 등과의 협력체계를 구축하고, 서울시의 강점을 살린 특화산업 육성 전략을 수립해야 함

제5차 서울특별시 산업입지수급계획(2026년 ~ 2035년)

발행처	연구수행
서울특별시	(주)도시경영연구원
발행인	발행일
서울특별시장	2026년 1월 26일
제작	ISBN
산업입지과	979-11-7177-621-4(93350)
주소	발간등록번호
서울 중구 세종대로 110, 서울특별시청	51-6110000-003476-13

본 저작물은 공공누리 제 4유형에 해당하므로, 자료 이용 시 출처표시, 비상업적 이용만 가능, 변형 등 2차적 저작물 작성 금지에 해당합니다.