



저작자표시-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.
- 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

권 용 우 교수지도

석사학위청구논문

서울디지털산업단지의 구조고도화와  
주변지역 거주동향에 관한 연구

2009

성신여자대학교 교육대학원

교육학과 지리교육전공

김 미 영

서울디지털산업단지의 구조고도화와  
주변지역 거주동향에 관한 연구

권 용 우 교수지도

이 논문을 석사학위논문으로 제출함

2009년 5월

성신여자대학교 교육대학원

교육학과 지리교육전공

김 미 영

# 인 준 서

김미영의 석사학위 논문으로 인준함.

심사위원 \_\_\_\_\_인

심사위원 \_\_\_\_\_인

심사위원 \_\_\_\_\_인

성신여자대학교 교육대학원

## 논문 개요

서울디지털산업단지(구 구로공단)는 1960년대 중반에 만들어진 우리나라 최초의 국가지정 공단으로서 한국경제의 발전과 산업 변화의 궤적을 함께 해 온 대표적인 지역이라 할 수 있다.

구로공단은 1990년대 후반 구 제조업 중심지라는 이미지를 벗어나기 위해 ‘산업단지 구조고도화 계획’을 수립하였다. 이 구조고도화 계획은 벤처 빌딩과 아파트형 공장 등의 신축과 업종재배치계획을 통해 패션 디자인 업종과 지식집약적인 첨단업종을 유치하는 것을 주요 내용으로 하고 있으며, 이러한 구조고도화를 통하여 ‘굴뚝산업’의 구로공단 내부가 ‘지식산업’의 집적지로 변모하기 시작하였다.

서울디지털산업단지 주변지역은 과거 산업단지 건설 이후 제조업체의 입주와 근로자의 유입에 따라 생활환경 및 시설이 빈약한 상태로 무질서하게 시가화되었고, 점차 급증하는 근로자들의 저급 임대주택 수요에 상응하여 독특한 형태의 지역구조가 형성된 지역이라 할 수 있다. 이러한 저급 임대주택을 중심으로 한 주위환경의 질적 저하와 여기에 거주하는 저임금 근로자들만의 단일 계층구조상의 문제점 등이 항상 사회문제로 대두되었던 지역이다.

따라서 본 연구는 대표적인 산업단지인 서울디지털산업단지의 ‘구조고도’라는 변화에 따라서 산업단지 주변지역의 거주 동향에 어떠한 변화를 야기하는지 알아보고자 하였다.

이를 위해 먼저 문헌연구를 통하여 서울디지털산업단지의 역사적 발전과정을 고찰하여 과거 구로공단의 형성 및 발전 과정을 살펴보았다. 그리고 구조 재편 방안으로 추진된 첨단화 중·장기 추진 계획과 산업단지 구조고도화 계획을 살펴보고, 이후 변화된 산업단지의 구조고도화 양상을 파악해 보

았다.

또한 이러한 산업단지의 발전과정에서 주변지역 또한 산업단지의 발전과 함께 역사적으로 어떻게 변화하였는지 고찰하였으며, 구조고도화에 따라 주변지역은 어떠한 변화가 나타나는지 살펴보았다. 이를 위해 연구대상 지역인 구로구, 금천구의 각 연도 통계연보와 인구주택총조사 보고서를 활용하여 주변지역의 인구와 주택이 어떻게 양상을 띠고 있는지 살펴보고, 주변지역의 변화 전망까지도 파악하였다.

이러한 분석을 통하여 과거와는 다르게 산업단지 변화에 의해서 주변지역의 인구는 크게 영향을 받지 않았으며, 주택 측면에서는 소폭적으로 재개발을 통하여 과거의 임대형 주택이 감소하였음을 알 수 있었다. 이렇듯 구조고도화 계획이 시행된 이후 10년이 흘렀지만 주변지역에서의 뚜렷한 인구나 주택 측면에서의 소폭적인 변화만이 나타나는 까닭은 다음과 같이 요약해 볼 수 있다. 첫째, 과거 이 지역은 산업단지의 산업구조에 맞물려 인구가 구성되어지고 주택이 형성되어 생산공간과 생활공간이 근접하게 나타났으나 현재 기술집약적 산업의 발달로 인하여 과거와 다르게 생산공간과 생활공간이 분리되어져 노동과 소비가 한 지역에서 단일적으로 이루어지는 것이 아닌 개별적으로 이루어지고 있기 때문이며, 둘째는 이 지역이 불량한 주거·낙후된 상업환경과 기반시설의 미비로 산업단지의 변화에 상응하지 못했기 때문이다. 따라서 산업단지의 변화에 발맞추어 주변지역 또한 산업단지와 연계한 도시 개발은 물론 도시 기능의 회복 또한 필요함을 알 수 있다. 이에 따라서 현재 산업단지 주변지역에서는 가리봉 균형개발촉진지구 등 산업단지 주변지역의 개발이 활발히 진행 중에 있다.

이렇듯 서울디지털 산업단지의 지속적인 발전을 위해서는 주변 지역의 개발사업 및 정비사업과의 통합적인 계획을 수립하여 체계적인 도시 공간구조를 형성해야만 한다.

본 연구에서는 산업단지의 변화가 주변지역에 미치는 영향을 중심으로

서울디지털산업단지의 구조고도화로 인한 주변지역에서의 거주 동향 변화에 살펴보았다. 이를 위해서 서울디지털산업단지의 구조고도화의 양상을 살펴보았으며, 산업단지 주변지역의 변화 또한 알아보았다. 그러나 통계상의 자료를 활용함으로써 한정된 지표를 이용해야 했으므로 보다 심도 있는 연구가 이루어지지 못했다. 이러한 심도 있는 연구는 차후 연구에서 보완되어져야 할 것으로 보인다.

## 목 차

### 논문개요

제1장 서론 .....	1
제1절 연구 배경 및 목적 .....	1
제2절 연구의 범위 및 구성 .....	3
1. 연구의 범위 .....	3
2. 연구의 내용 .....	4
제2장 문헌 연구 .....	6
제1절 산업단지 구조고도화 .....	6
1. 개념 .....	6
2. 추진 필요성 .....	7
제2절 산업단지 구조고도화의 국내·외 사례 .....	10
1. 국외사례 .....	10
2. 국내사례 .....	12
제3절 선행연구 검토 .....	17
제3장 서울디지털산업단지의 구조고도화 .....	23
제1절 서울디지털산업단지 발전과정 .....	23
1. 수출주도 및 증대시기 .....	24
2. 쇠퇴기 .....	27
3. 구조조정 및 재도약기 .....	29

제2절 서울디지털산업단지의 구조고도화 계획 .....	34
1. 구조고도화 구체적 추진 전략 .....	34
2. 단지별 기능배치 구상 .....	36
제3절 서울디지털산업단지의 구조고도화 양상 .....	37
1. 현황 .....	37
2. 구조고도화 이후 특성 .....	40
제4장 서울디지털산업단지의 구조고도화에 따른 주변지역 변화 .....	48
제1절 산업단지 주변지역의 형성 및 발전 .....	48
1. 산업단지 형성 및 발전기 .....	48
2. 산업단지 구조재편기 .....	52
제2절 산업단지 구조고도화 시기의 주변지역 특성 .....	53
1. 산업단지 구조고도화 이후의 주변지역 변화 특성 .....	55
제3절 산업단지 주변지역의 발전 전망 .....	69
1. 가리봉 균형발전촉진지구 .....	69
2. 주변지역 개발사업 현황 .....	71
제5장 결론 .....	73

참고문헌

ABSTRACT

## 표 목차

표 1. 산업단지 구조고도화 관련사업의 개요 .....	7
표 2. 서울디지털산업단지 선행연구 분류 .....	22
표 3.공단 초창기 수출실적 .....	25
표 4. 구로공단 수출 상위 3개 업종 추이 .....	26
표 5. 구로공단의 1970년대 고용현황 .....	26
표 6. 구로공단 업종별 업체수 변화 .....	28
표 7. 구로산업단지 업종 배치 계획 .....	32
표 8. 서울디지털산업단지의 개요 .....	38
표 9. 용도별 구획면적 현황 .....	39
표 10. 입주·가동업체 및 고용추이 .....	40
표 11. 서울디지털단지 업종별 가동업체 추이 .....	44
표 12. 아파트형 공장 설립 추이 .....	47
표 13. 산업단지 주변지역의 총인구수 변화(1995-2005) .....	57
표 14. 산업단지 주변지역의 총외국인수 변화(1995-2005) .....	62
표 15. 구로구 주택 특성(1995-2005) .....	65
표 16. 금천구 주택 특성(1995-2005) .....	67
표 17. 산업단지 주변지역 개발사업 현황 .....	70

## 그림 목차

그림 1. 연구의 공간적 범위 .....	3
그림 2. 연구흐름도 .....	5
그림 3. 서울디지털산업단지의 구역별 위치도 .....	39
그림 4. 입주업체 수 및 증가율 추이 .....	41
그림 5. 가동업체 수 및 가동률 추이 .....	42
그림 6. 종사자 수 및 증가율 추이 .....	43
그림 7. 2003, 2009 업종별 입주업체 비중 .....	45
그림 8. 서울디지털산업단지 대비 아파트형 공장 비중 .....	46
그림 9. 구로구·금천구의 인구증감률(1995-2005) .....	56
그림 10. 구로구·금천구의 외국인증감률(1995-2005) .....	59
그림 11. 산업단지 주변지역의 중국인수의 변화(1997-2007) .....	60

## 제 1 장 서론

### 제 1 절 연구 배경 및 목적

서울디지털산업단지(구 구로공단)는 1960년대 중반에 만들어진 우리나라 최초의 국가지정 공단으로서 한국경제의 발전과 산업 변화의 궤적을 함께 해 온 대표적인 지역이라 할 수 있다.

1970년대와 1980년대의 수출주도형 경제정책과 더불어 수출을 위한 제조업 중심의 중추적인 공업단지였던 구로공단은 1980년대 후반부터 경쟁력이 떨어지기 시작하였고, 1990년대 이후에는 정부의 기술집약적인 첨단산업과 기술적 혁신가능성이 높은 중소기업과 벤처기업을 지원하는 정책으로 인하여 낙후된 산업단지로 인식되었다.

구로공단은 1990년대 후반 구 제조업 중심지라는 이미지를 벗어나기 위해 ‘산업단지 구조고도화 계획’을 수립하였다. 산업단지 구조고도화 계획은 지식기반산업과 기존 제조업과의 집적과 네트워킹을 유도하고, 기업간 기술과 지식의 연계를 높여 기술혁신 창출을 위한 공간으로 산업단지 혁신체제를 만드는 것을 목표로 하고 있다. 이 구조재편 계획은 벤처 빌딩과 아파트형 공장 등의 신축과 업종재배치계획을 통해 패션 디자인 업종과 지식집약적인 첨단업종을 유치하는 것을 주요 내용으로 하고 있으며, 2000년에는 공단명도 ‘서울디지털산업단지’로 개명하였다. 이러한 구조재편을 통하여 ‘굴뚝산업’의 구로공단 내부가 ‘지식산업’의 집적지로 변모하기 시작하였다.<sup>1)</sup>

이러한 산업단지 주변지역은 산업단지 건설 이후 제조업체의 입주와 근로자의 유입에 따라 생활환경 및 시설이 빈약한 상태로 무질서하게 시가화

---

1) 박현석, 2003, “산업집적내 기업 및 지역 네트워크에 관한 연구”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, p. 2

되었고, 점차 급증하는 근로자들의 저급 임대주택 수요에 상응하여 독특한 형태의 지역구조가 형성된 지역이라 할 수 있다. 이러한 저급 임대주택을 중심으로 한 주위환경의 질적 저하와 여기에 거주하는 저임금 근로자들만의 단일 계층구조상의 문제점 등이 항상 사회문제로 대두되었던 지역이다.

따라서 본 연구는 대표적인 산업단지인 서울디지털산업단지의 ‘구조고도’라는 변화에 따라서 산업단지 주변지역의 거주 동향에 어떠한 변화를 야기하는지 알아보고자 한다.

이를 위해 먼저 서울디지털산업단지의 역사적 발전 과정을 살펴보고, 구조고도화에 따라 어떠한 양상이 일어났는지 살펴볼 것이다. 특히 이러한 산업단지의 구조고도화에 따른 주변지역의 거주동향과 주변지역의 발전 방안까지 고찰해 보도록 한다.

## 제 2 절 연구 범위 및 내용

### 1. 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 서울디지털산업단지를 포함하여 산업단지에 인접한 주변지역으로 행정구역상 구로구, 금천구이다. 특히 인구 측면에서 거주 동향을 확인해 볼 때는 산업단지가 위치해 있는 구로 3동, 가리봉 1·2동, 가산동, 독산 1동 지역을 대상으로 한다.

연구의 시간적 범위는 1995년~2005년으로 한다. 1997년~2006년은 구로 산업단지를 종래의 제조업 위주의 산업구조에서 21세기 주력 산업인 첨단 지식기반 산업구조로 개편하기 위해 구로산업단지 첨단화 중·장기 추진계획이 수립된 기간으로서 첨단화 계획에 따른 주변지역의 동향을 파악할 수 있을 것이라 생각된다.

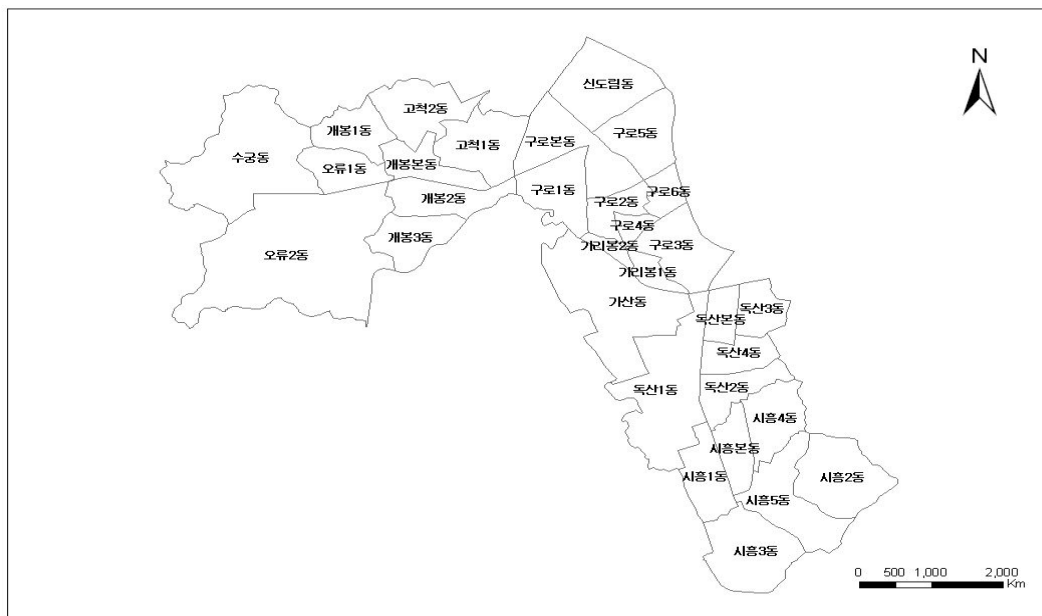


그림 1. 연구의 공간적 범위

## 2. 연구의 내용

2장 문헌연구에서는 먼저 산업단지 구조고도화에 대한 개념과 필요성 등 전반적인 사항에 대하여 살펴보고, 그에 대한 국내·외 사례를 고찰한다. 또한 지금까지 서울디지털산업단지의 선행연구를 검토하여 어떠한 연구가 진행되었는지 살펴보고, 산업단지 주변지역의 연구의 필요성을 제기한다.

3장에서는 서울디지털산업단지의 역사적 발전과정을 고찰하려 한다. 과거 구로공단의 형성 및 발전 과정을 살펴보고, 구조 재편 방안으로 추진된 첨단화 중·장기 추진 계획과 산업단지 구조고도화 계획을 살펴보고, 이후 변화된 산업단지의 구조고도화 양상을 파악해 보았다. 이 부분에서는 기존의 구로공단을 다룬 문헌과 통계자료가 사용될 것이다.

4장에서는 서울디지털산업단지의 구조고도화에 따라 주변지역은 어떠한 변화가 나타나는지 고찰한다. 구로구, 금천구 각 연도 통계연보와 인구주택총조사 보고서를 활용하여 주변지역의 인구와 주택이 어떠한 양상을 띠고 있는지 살펴보고 주변지역의 변화 전망까지도 파악해보도록 한다.

5장에서는 4장까지의 내용을 요약하고 이를 통해 결론을 내리며, 시사점을 제시하고자 한다. 또한 본 논문의 한계에 대해서도 서술할 것이다.

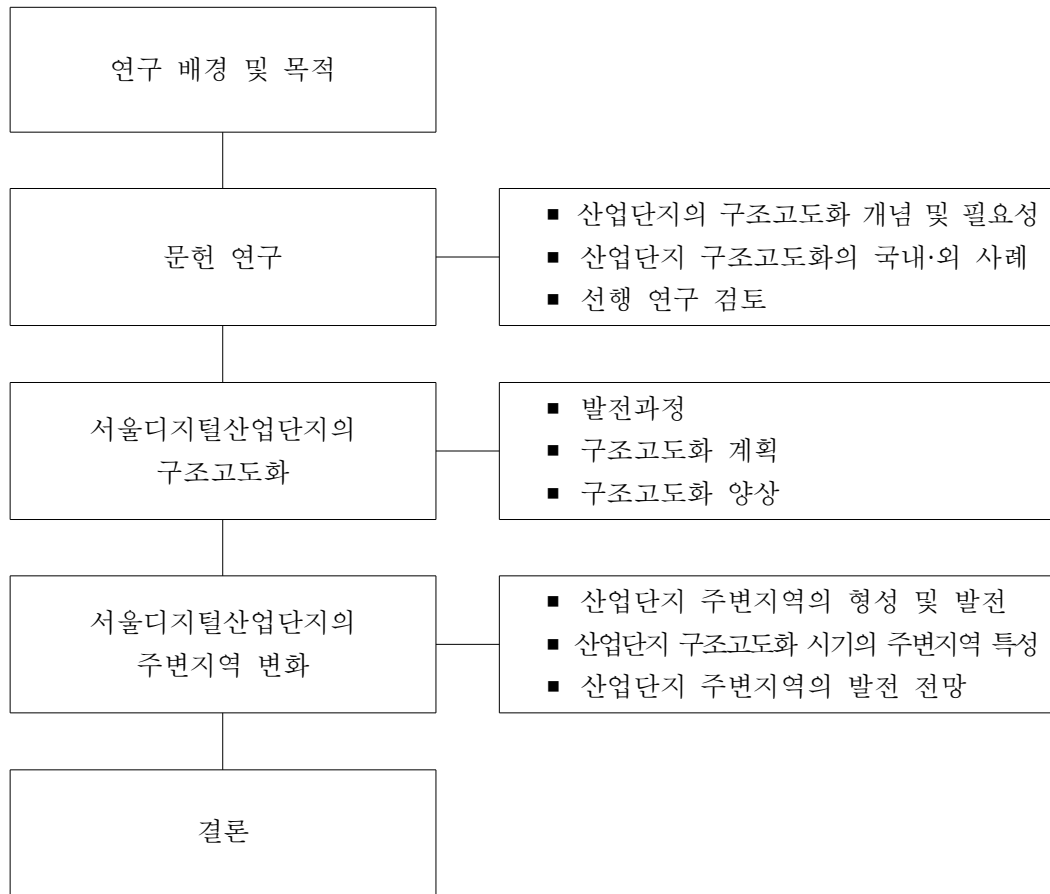


그림 2. 연구 흐름도

## 제 2 장 문헌 연구

### 제 1 절 산업단지 구조고도화

#### 1. 개념

산업단지 구조고도화의 개념은 우리나라에서는 2006년 3월 3일 「산업집적활성화및공장설립에관한법률」(이하 산집법)이 개정되면서 제도화<sup>2)</sup>되었다.

산업단지 구조고도화와 관련된 현행법상의 개념들은 사업 목적에 따라 주요 사업내용을 약간씩 달리하고 있다. 산업단지의 개발에 중점을 두고 있는 「산업입지및개발에관한법률」(이하 산업법)상의 개념과 산업단지의 유지·관리 및 기업지원에 중점을 두고 있는 산집법상의 개념에는 사업의 주안점 면에서 약간의 차이점이 존재하고 있다. 하지만 광의로 해석해 볼 때 산업단지 구조고도화 사업은 산업단지 내에서 이루어지는 유형, 무형의 모든 사업을 포괄하는 개념이라고 볼 수 있다.

이와 같이 산업단지 구조고도화 사업은 산업적으로는 기존 주력산업뿐만 아니라 지식기반산업까지를 포괄하며 내용적으로는 단지 내외의 정주 환경 개선에서 입주기업의 기술혁신 역량 강화를 모두 포함하는 매우 광범위한 개념이라고 할 수 있다.<sup>3)</sup>

2) 동법 제2조 1항에서는 “산업단지구조고도화사업”에 대한 정의가 제45조 2에서는 산업단지구조고도화 사업의 추진 내용이 명시되어져 있다.

3) 홍진기, 2009, “산업단지 구조고도화 사업의 효율적 추진방안”, 산업경제분석, pp. 63-64

표 1. 산업단지 구조고도화 관련사업의 개요

	구조고도화 사업	산업단지 혁신사업	지식기반산업집적지구	재정비사업
근거	산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률 제45조의 2	산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률 제25의 8	산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률 제 22 조	산업입지 및 개발에 관한 법률 제38조의 3
목적	산업단지의 업종 고도화 및 입주업체 지원을 통한 집적 활성화	기업·대학·연구소 및 지원기관이 상호협력하여 산업단지의 경쟁력 제고	지식기반산업의 집적활성화 또는 산업단지 혁신사업의 추진을 촉진	산업시설 및 기반시설 노후화 등에 대응하여 기존 산업 공간구조의 계획적 정비
주요 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 업종 부가가치화</li> <li>· 산업재배치</li> <li>- 입주기업 지원</li> <li>- 부분적인 환경정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기술혁신역량 강화사업</li> <li>- 기업경쟁력 강화사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업집적기반시설의 확충</li> <li>- 기술이전 및 사업화 촉진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설(도로, 공원 녹지) 확충</li> <li>- 지원시설 정비</li> <li>- 용도변경</li> </ul>

자료 : 홍진기, 2009, “산업단지 구조고도화 사업의 효율적 추진방안”, 산업경제분석, p. 64

## 2. 추진 필요성

산업단지는 1960년대 이후 지금까지 우리 경제의 성장거점 역할을 수행하면서 국민경제 발전에 지대한 기여를 해왔다. 특히 지역경제에서 차지하는 비중과 기여도는 거의 절대적이라고 할 수 있다. 그러나 2000년대 들어 세계화-지방화, 중국 등 환황해 경제권의 부상에 따른 대외 경쟁여건 악화, 경제의 지식기반화와 기업의 입지수요 양상의 변화, 기존 산업단지의 노후화, 도시화의 진전과 친환경 의식의 고조 등에 따라 우리나라 산업단지는 현재 구조적 전환기를 맞고 있다.

이 같은 상황하에서 산업단지가 급격한 대내외 환경 변화에 능동적, 효율적으로 대처하지 못할 경우 입주기업의 경쟁력 약화로 우리나라의 성장잠재력이 위축될 수 있다. 따라서 우리 경제가 혁신주도형 경제구조에 걸맞은

새로운 성장동력을 확보하기 위해서는 산업단지 구조고도화의 추진이 필요하다.

산업단지 구조고도화는 첫째, 우리 경제의 발전과 지역산업의 경쟁력 강화를 위해 필요하다. 산업단지의 품질경쟁력 제고를 통해 국내외 기업의 유치 및 창업을 촉진함으로써 우리 경제의 성장잠재력 강화와 지속적 발전에 크게 기여할 것이며, 또한 산업단지가 지역경제에서 차지하는 비중과 기여도가 매우 높은 것을 감안할 때 산업단지의 구조고도화는 지역산업의 경쟁력 강화에도 크게 기여할 수 있다.

둘째, 산업구조의 지식기반화에 부응하여 지식기반형 기업의 입주 환경 조성을 위해서도 산업단지 구조고도화 추진이 필요하다. 지식기반산업의 활성화가 되기 위해서는 연구기반, 정보, 기술인력, 교통시설, 생활환경 등 종합적인 산업기반을 갖추어야 한다. 지식기반산업이 필요로 하는 연구·교육 기능과 쾌적한 주거환경을 갖춘 복합적인 산업입지를 공급하는 데는 신규 산업단지의 개발에 비해 기존 산업단지의 재정비·재개발이 시간, 비용 측면에서 보다 효과적이라 할 수 있다.

셋째, 가격 경쟁력 측면에서 볼 때 중국·인도 등에 비해 현저한 열위에 있는 우리나라의 경우 산업단지의 품질 경쟁력 강화를 통해 이를 극복해야만 한다. 산업단지 구조고도화를 통한 효율적인 지원시설 및 혁신시스템이 구축되고 산·학·연 연계의 활성화 등을 통해 산업단지의 입지경쟁력을 높임으로써 국내외 기업의 투자 유치에 기여할 수 있다.

넷째, 산업단지 구조고도화는 토지이용의 복합화와 변화된 환경에 부응할 수 있는 정책산업이다. 대도시 내에 입지한 산업단지의 경우는 용지가격의 상승으로 고가의 지대에 적합한 토지이용을 요구받고 있다. 이를 위해서는 토지이용의 복합화를 통해 생산과 생활환경이 조화를 이루는 창조적 복합공간을 조성하는 것이 중요하다. 또한 1990년대 중반 이후 환경의 중요성에 대한 국민적 인식이 제고됨에 따라 환경훼손에 의한 지역 주민의 환경

피해 최소화와 기업에 대한 안정적 생산 기반의 제공이라는 두 가지 목적을 달성할 수 있는 친환경적인 산업단지 개발의 필요성이 커지고 있다. 따라서 산업단지 구조고도화는 이 같은 환경변화에 부응할 수 있는 매우 유용한 정책수단이 될 수 있다.<sup>4)</sup>

---

4) 홍진기, 2009, 전계서, pp. 62-63 재구성

## 제 2절 산업단지 구조고도화의 국내·외 사례

### 1. 국외 사례

#### 1) 일본 : 쓰바메·산조 지역을 중심으로

쓰바메·산조 지역의 경우는 일본을 대표하는 기존 산업집적지 중의 하나로, 약 400여년에 걸쳐 산업집적지가 형성되어 온 지역이다.

최근 일본의 산업구조고도화에 대한 방향은 국제경쟁력 강화를 위해 지식기반산업으로의 산업구조 변화, 글로벌 네트워크를 통한 고부가가치산업으로의 전환, 효율성 제고를 위해 비즈니스 지원산업을 강화하는 방향으로 나아가고 있다. 특히 이 중에서 고부가가치산업으로의 구조고도화에 관한 대표적인 기존의 산업집적지로서 쓰바메·산조 지역으로 인식되고 있다.

쓰바메·산조 지역은 금속제조업의 대표적인 집적지로서 1990년대 이후 버블경제의 붕괴와 인건비의 상승으로 국제경쟁력을 상실하게 되었다. 그러나 출하액은 사업체 수 및 고용자 수 지표에서 나타난 만큼의 감소현상은 보이지 않고, 오히려 고용자 1인당 출하액은 최근 증가하는 추세로 반전되고 있다. 이와 같은 결과는 동 지역에 입지하는 기업들이 어떤 형태의 혁신 활동이 작용하고 있는 것으로 예상할 수 있다.

1990년 이후 동 지역은 금속제조업(특히 식기산업)의 주요 기술인 프레스 및 연마기술을 응용하여 신분야에 진출한 기업이 등장하게 되었다. 따라서 기존 기술의 축적을 토대로 하여 새로운 분야에 응용하고 신제품을 개발하는 기업이 증가하였다. 이는 개별기업이 가지고 있는 기술력뿐만 아니라 지역 전체의 기술력에 의존하는 경향이 있다는 것을 의미한다.

기존의 산업집적을 선도하는 산업이 쇠퇴하게 되면, 다양화된 산업구조

중에서 새로운 산업이 선도적 역할을 함으로써 새로운 산업집적을 형성하게 된다. 즉, 특정지역에 특성산업이 집적하게 되면, 지역 내에서 기업간 경쟁이 격화됨에 따라 기업간 차별화가 나타나 보다 전문화된 기업의 집적이 가능하게 된다. 또한 기업간 분업화가 진행되면서 동일 산업내 업종의 다양화가 발생한다.

이 지역이 산업집적지로서 400여년을 이어오게 된 주요 요인은 기존 기술력에 대한 냉철한 평가와 기술의 응용 가능한 분야를 선정, 새로운 기술의 도입 등으로 말할 수 있다. 특히 가장 중요한 요인은 기존 분야에 대한 신제품 개발이 아니라 새로운 분야에 대한 신제품 개발이다. 이러한 과정을 통하여 쓰바메·산조 지역의 산업구조가 조금씩 전환하는 계기를 제공하였다.

## 2) 싱가포르 주룽도시공사 산업단지 재개발 정책

공공에서 산업단지 개발 및 재개발을 주도하고 있는 싱가포르의 주룽도시공사는 산업단지 개발과 공공적 재개발 사업을 주도하는 싱가포르의 산업단지 재개발정책기구이다.

1980년대 이전의 주룽도시공사의 가장 큰 역할은 적정 규모의 공업용지를 공급하는 것이었으나, 산업구조의 고도화 진전으로 1980년대 이후의 산업단지 개발은 양적 공급의 확대라는 전통적인 문제에서 벗어나 어떻게 산업구조의 변화에 맞추어 공업용지를 합리적으로 개편할 것인지에 관심을 두게 되었다. 즉, 기존의 산업과 새롭게 대두되는 첨단산업은 공간적 요구가 상이해 노동집약적 산업을 위해 설계되었던 아파트형 공장이나 표준공장은 첨단산업의 입주에 적절하도록 재개발되어야 할 필요가 제기되었으며, 단지 내 토지이용의 방향도 보다 쾌적하면서도 집약적 이용으로 전환하여야 했다.

1993년 싱가포르 정부는 69년과 70년대에 조성된 공단을 중심으로 주룽 도시공사 소유의 노후화된 공단의 정비를 추진한다. 첫 단계는 Tanglin Halt 공단의 재개발로서 1993년 3월 연면적 8,600m<sup>2</sup>의 고층아파트형공장 1개동 공사를 시작으로 총 8개동의 250,000m<sup>2</sup>의 아파트형 공장을 건설하였다. 또한 공단 내 토지이용의 변경과 더불어 다른 지역과 연결되는 도로망을 구축하였다.

1997년 가용토지가 부족한 싱가포르에서 주룽도시공사에게 보다 효율적인 토지이용을 권하는 계획을 발표하였다. 이 계획은 ‘산업용지계획 21(Industrial Land Plan 21)’로서 토지의 집약적 이용을 장려하고 생산적 이용을 통하여 토지의 부가가치를 극대화하는 계획이다.

주룽도시공사가 주체가 되어 오래된 산업지역에 재건축되는 종합적인 재개발로서 기반시설의 개선, 필지규모나 형상의 개선 및 지원서비스의 개선을 포함한 토지생산성 향상을 도모하기 위한 블록단위재개발(en-block redevelopment) 프로그램을 도입하였다. 이 프로그램을 통하여 토지의 경우 19ha의 토지를 22개 회사로부터 사들였고, 15ha는 임대가 끝난 5개 회사로부터 반환하였다. 1997년부터 2002년까지 7.4ha의 초과토지를 반환받았고, 1.7ha의 기업용 초과토지는 반환받을 예정이라고 한다. 2002년 임대가 끝난 표준공장 72,442m<sup>2</sup>의 36%가 블록단위재개발 프로그램 하에서 재개발 대상으로 지정되었다.

## 2. 국내 사례

### 1) 전주 지방산업단지

전주 제 1·2 산업단지는 총면적 2,370천m<sup>2</sup>(1단지 1,683천m<sup>2</sup>, 2단지 687천

m<sup>2</sup>)로 130여개사가 입주해 있으며, 1단지는 1969년, 2단지는 1987년에 조성되어 현재는 분양이 완료된 상태이다.

전주 산업단지는 조성 초기에는 시외곽에 위치하고 있었으나 도시가 급속히 팽창함에 따라 도심부와 연결되면서 전주시 성장의 공간적 장애물로 인식되고 있다. 단지 내 지원시설이 부족하고, 특히 녹지구역은 전무하여 입주업체의 생산활동 지원과 쾌적한 환경유지가 어려운 실정이다. 또한 단지가 조성된 지 오래되었고, 입주업체의 약 40%가 60~70년대 준공되어 공장이나 기반시설의 노후화가 심각한 수준이다. 이에 따라 전주시에서는 산업단지 기능의 활성화와 공업지역 내에 거주하는 주민의 불편해소 및 삶의 질 향상을 기본 방향으로 설정하고 다음과 같은 활성화 방안을 수립·추진 중에 있다.

첫째, 지원시설구역의 확충이다. 지원시설의 부족을 해소하기 위해 단지 내 침체가 심한 지역을 대상으로 지원시설구역을 확대(32,000평)하여 입주업체의 생산활동과 근로자의 복지향상을 위한 시설(금융기관, 물류·유통센터, 포장센터, 전시장 등)을 유치할 계획이다.

둘째, 산업구조고도화를 위한 업종 재배치이다. 2001~2010년을 재배치 목표기간으로 설정하여 첨단·고부가가치산업 중심으로 입주업체를 유도하고 있다. 또한 벤처기업육성을 위해 단지 내 일부 부지를 벤처기업육성촉진지구로 지정하여 중소벤처기업을 육성할 계획이다.

셋째, 전주 1산업단지 전 지역을 중소기업특별지원구역을 지정하여 장기저리의 용자를 활용한 시설투자비용 지원과 사업확장시 국세 및 지방세 등 세부담을 경감시켜 줌으로써 업종전환이나 노후시설 개·보수 등 산업단지 활성화를 유도하려고 한다.

넷째, 중소기업육성을 위한 지원제도의 보강이다. 중소기업자금, 투자진흥기금 등을 조성하여 중소기업 육성과 외국인투자기업 및 국내 이전기업의 용지매입, 고용보조금, 교육훈련보조금 등으로 활용할 계획이다.

다섯째, 첨단정보통신(벤처기술) 집적단지의 조성이다. 단지 인근에 첨단 정보통신 집적단지를 조성하여 반도체, 전자부품 및 메카트로닉스 등 첨단 기술을 보유한 유망업종과 관련된 연구소를 유치하여, 향후 전주테크노파크 조성계획과 연계하여 첨단 벤처기업 단지로 집중 육성할 예정이다.

여섯째, 주민 생활편의시설 확충 내용이다. 단지진입 및 물류이동의 편리성 증대를 위한 간선도로 개설과 주민생활편익을 위한 소방도로 개설을 계획 중이며, 동시에 상·하수도 등 기반시설의 정비도 진행할 예정이다.

일곱째, 용도지역의 변경이다. 단지 인근의 일반공업지역 내에 위치한 기존 취락(10개 마을 중심) 중 40세대/ha(현 준공업지역 세대밀도 기준) 이상의 세대밀도를 유지하는 지역을 대상으로 준공업지역으로의 용도변경을 검토함으로써 지역주민의 생활환경을 개선할 계획이다.

여덟째, 기타 거점시설 유치이다. 민간자본을 활용하여 단지 인근에 물류·유통시설 및 기타지원시설을 유치함으로써 산업단지 생산활동을 지원할 수 있도록 하는 방안을 검토 중이라고 한다.

## 2) 광주 본촌산업단지

광주 본촌산업단지는 지역산업의 구조조정과 도심지역업체의 집단화로 쾌적한 도시환경을 조성하기 위해 광주광역시 북구 양산동, 일곡동 일대에 조성된 93만 7,000㎡의 산업단지이다.

본촌 산업단지에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 업종은 음식료품인데 종업원수 기준으로 전체의 28.6%를 차지하고 있으며, 다음으로는 조립금속 26.8%, 기타 17.6%, 섬유 의복 13.0%의 순이다.

본촌 산업단지는 조성된 지 20여년이 경과하여 노후화되어 있고, 산업의 전후방 연관효과가 낮은 음식료품이 주 업종으로 구성되어 있어 입주기업간 연계성이 매우 낮다. 이와 같은 여건하에 있는 본촌 산업단지에서 추진하고

있는 구조개선방안은 다음과 같다.

첫째, 산업단지의 특화 및 전문화 유도이다. 생산성이 높은 산업단지의 가장 중요한 특징은 산업분야의 특화 즉, 지역적 전문화이다. 그 예로서 오타區의 정밀기계 및 기계부품, 스위스의 시계 및 기계정밀 등을 들 수 있다.

본촌 산업단지의 경우 음식료품 제조업에 해당하는 종업원수를 기준으로 하여 28.6%로 가장 큰 비중을 차지하고 있지만 주로 대기업에 속하고, 산업의 전후방연관효과가 낮아 입주기업간 연계성이 매우 낮게 나타났다. 두 번째로 많은 비중을 차지하는 업종이 조립금속업종으로 첨단산업단지와의 접근이 용이한 점을 활용하여 첨단연관집적단지로의 전문화를 유도할 수 있을 것이다. 이를 위해 조립금속업종과 연관관계가 높은 업종과 지원서비스업 등을 유지하는 방향으로 관리기본계획을 변경하여 조립금속업종 클러스터를 형성할 수 있도록 하고 있다.

둘째, 토지이용의 효율화 도모이다. 산업단지의 구조개선이 필요한 이유에 대하여 전체 응답업체의 51.4%가 공장이나 기반시설의 노후를 언급하였다. 따라서 공장의 증·개축을 유도하고, 특히 부도심에 입지하여 복구의 중심지 역할을 할 수 있는 입지상의 이점을 활용하여 아파트형 공장, 제조벤처 집적시설로의 전환을 검토할 수 있을 것이다.

또한 입주기업의 생산활동을 지원해 줄 수 있는 생산지원서비스산업이 매우 취약한데, 특히 본촌단지의 경우 지원시설구역이 없다. 따라서 지원시설구역 확대를 입주업종의 확대를 도모해야 한다. 산업단지의 일부지역 재정비를 통해 지원시설구역을 지정하고 복지회관, 금융기관, 유통, 물류, 벤처 등 업무시설 등의 유치를 도모해야 한다.

셋째, 기반시설 정비로 주변환경과의 조화를 도모해야 한다. 산업단지가 노후화되어 폐기물처리시설, 하수처리시설과 관련하여 인근 주거지역으로부터의 민원이 자주 발생함에 따라 시설 재정비가 요망되어지며, 또한 산업단

지 주변도로망 정비가 요구되어진다. 따라서 인근 주거지역 등 산업단지 주변기능과의 마찰을 완화하고 단지 내 도로정비 및 이정표 개량 등으로 산업단지 이미지를 개선하여야 한다.

넷째, 산업자원부의 디지털 산업단지 확대사업대상 단지의 지정이다. 광주첨단, 평동, 송암, 소촌 등 광주 시내 산업단지 입주기업간의 디지털 네트워크가 구축됨으로써 정보교류 및 전자상거래 활성화를 위한 기반 마련으로 정보화시대 기업경쟁력이 강화될 것이며 단지 및 지역 경제가 활성화 될 것으로 기대하고 있다.<sup>5)</sup>

---

5) 산업연구원, 2005, “서울디지털산업단지의 구조고도화 기본 계획”, pp. 73-87 재구성

### 제 3절 선행연구 검토

본 연구를 위하여 먼저 공간적 배경이 되는 서울디지털산업단지에 관한 연구들을 살펴보았다. 이를 통하여 서울디지털산업단지를 중심으로 진행된 선행연구의 유형은 크게 네 유형으로 분류되어진다.

첫 번째 유형은 단지의 구조고도화로 인하여 단지 내부의 위치한 물리적 건조환경(아파트형 공장)에 관한 연구들로서 주로 아파트형 공장의 실태를 분석하고, 개선 방안을 연구하였다(엄두열, 2005; 구광호,2006; 김성곤,2007).

두 번째 유형은 첨단 중소·벤처 기업의 집적과 물리적 건조 환경의 변화에 따른 산업구조재편이나 산업클러스터 현상 등의 연구이다.

구양미(2002)<sup>6)</sup>은 구 산업지역 구조재편의 중요성이라는 문제제기를 시작으로 1990년대 후반 이후의 구로공단의 산업구조재편에 대해 살펴보았다. 이를 위해서 구로공단에 신규입주한 기술집약적 중소기업의 역할을 중심으로 연구하여 기술집약적 중소기업이 구로공단의 산업구조재편을 주도하는 중심축으로 작용하고 있음을 밝혀내었다.

박현석(2003)<sup>7)</sup>은 구조재편 이후 구로공단 내 신규입지기업들을 대상으로 하여 기업 및 지역 네트워크를 분석하였다. 이를 통하여 기업 및 지역 네트워크는 업종에 따라 다르며, 혁신 활동의 크기가 큰 것이 기업간 관계와 지역 연계의 국지성을 증대시키지 않음을 밝혀내었다. 또한 공공에 의해 지역 산업공간이 구조재편될 때 그 의도대로 효과가 바로 나타나는 것이 아닌 기업과 지역의 네트워크에 따라 다르게 나타나기 때문에 구조재편을 추진하려는 국가 및 지방산업공단과 지방의 많은 산업공단에 대하여 기존의 기업과

6) 구양미, 2002, “구로공단(서울디지털산업단지) 산업구조재편에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위 논문.

7) 박현석, 2003, “산업집적지역 내 기업 및 지역 네트워크에 관한 연구 :서울디지털산업단지 내 신규입지기업들을 중심으로”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문.

지역의 산업 네트워크에 대한 특성을 파악하는 것이 중요하다고 하였다.

황창서(2007)는 서울시 지식기반산업 중 정보통신관련업종(전자·정보통신 제조업, 소프트웨어업, 데이터베이스업)에 대하여 시계열 통계자료를 이용하여 공간적인 분포특성을 분석하였고, 이들 업종에 대한 설문조사를 통하여 업종별 입지특성과 입지속성 중에서 정보통신관련업체에게 선호 정도를 보이는 속성과 선호요인 등의 특성치를 분석하였다. 이를 통하여 정보통신 인프라 구축, 정보교류의 중요성, 지하철역과의 거리가 타 속성에 비해 정보통신관련업체로 하여금 사무실 입지에 있어서 보다 선호하게 하는 속성인 것으로 나타났다.

윤철(2008)<sup>8)</sup>은 서울디지털산업단지가 신산업지구로 재구조화되는 과정을 고찰하고 산업클러스터의 관점에서 입주기업들의 혁신활동을 분석하여 문제점을 도출하고, 서울디지털산업단지가 지식기반경제시대에 적합한 혁신주도형 클러스터로 발전할 수 있도록 발전 방안을 제시하였으며, 정책적 추진 방안을 도출하였다.

세 번째는 산업단지의 구조고도화에 따른 지역적 파급효과 분석 연구와 지역경제 활성화를 위한 발전 방안에 관한 연구이다.

최석진(2007)<sup>9)</sup>은 구조고도화에 따른 개발이익의 추정은 구도고도화 기본계획에서 제시한 사업수지분석을 토대로 12가지 시나리오를 설정하여 분석을 실시하였으며, 생산액의 증가와 종사자수의 증가, 또한 복합주거단지가입주함에 따fms 인구의 유입효과와 활동 인구를 추정하였다. 이러한 지역적 파급효과 추정은 구조고도화 기본계획에 포함된 내용을 바탕으로 하되, 변경된 부분은 포함하여 추정하였는데, 분석 결과 구조고도화는 개발이익과 생산액의 증가, 고용인구의 증가, 부가가치의 증가 등 많은 파급효과를 발생

8) 윤철, 2008, “서울디지털산업단지 재구조화 과정과 산업클러스터 발전방안에 관한 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문.

9) 최석진, 2007, “서울디지털산업단지의 구조고도화에 따른 지역적 파급효과분석”, 한양대학교 행정대학원 석사학위논문.

시킬 것으로 결과를 도출해 내었다.

마지막 네 번째 연구동향은 산업단지의 구조변화에 따른 인구와 주택 측면에서의 연구이다. 이러한 인구의 주택 측면에서의 연구는 산업단지 구조변화 이전부터 꾸준히 진행되어져 왔다. 왜냐하면 공단 형성시기부터 공단의 형성과 발전해 온 주변지역은 노동자 계급의 인구와 주택 특성을 보여주는 대표적인 곳이었기 때문이다.

최윤정(1989)<sup>10)</sup>은 자본주의적 계급분화과정에서 기본계급으로 성장한 노동자계급의 주택문제를 자본주의적 도시화과정과 연결시켜 설명하려고 했다. 이를 통하여 노동자들은 작업장으로부터 걸어다닐 수 있는 거리에 비워생적인 임대주택에 과밀하게 모여살고 있음을 밝혀내었고 이러한 과정들은 도시 공간 전체로 볼 때에 계급분화에 따른 주거지 분리과정, 소비의 다양한 형태에 따른 노동력 재생산과정, 그리고 사회관계의 재생산 과정이라고 밝혔다.

구동회(1990)<sup>11)</sup>는 구로공단 주변지역의 노동자주택지구를 사례로 대도시 노동자 주택지구의 형성과 특성을 분석하였다. 따라서 구로지역 노동자주택지구를 분류하고, 가구주의 직업을 중심으로 거주집단을 분류하여 노동자주택지구의 공간적 분화를 형성하는 원인에 대하여 연구하였다.

정성훈(1994)<sup>12)</sup>은 공단 내의 공업구조변화와 노동력 구성에 있어서의 변화를 도출해 내었다. 따라서 국제경제의 변화는 공업구조의 변화와 생산조직에서의 적극적인 변화를 요구하며, 노동력 구성에 있어서는 여성 노동력의 상대적 감소와 여성내부에서의 변화가 나타나고 있음을 연구하였다.

안재섭(1995)<sup>13)</sup>은 산업구조변화가 주변지역의 인구구조와 주택에 끼친

10) 최윤정, 1989, “노동계급의 주택문제에 관한 연구”, 이화여대 사회학과 석사학위 논문.

11) 구동회, 1990, “대도시 노동자 주택지구의 형성과 특성에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위 논문.

12) 정성훈, 1993, “공업생산조직 및 노동력 구성의 변화에 관한 연구 : 구로공단을 사례로”, 동국대학교 대학원 석사학위 논문.

13) 안재섭, 1995, “구로공단의 산업구조와 공단주변지역의 인구 및 주택 변화에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위 논문.

반영을 연구하였는데, 첫 번째는 공단의 종업원의 감소와 여성근로자의 전출로 인한 인구의 감소와 성비의 반전이다. 두 번째는 외국인 증가로서 저렴한 임대료의 요인으로 주변지역의 임대형 주택에 많이 거주하고 있는 것을 밝혀냈다. 세 번째로 이러한 구조변화의 결과로서 과거 공단 근로자를 위한 독특한 ‘임대형 주택’은 구로공단의 고용구조 변화의 영향으로 새롭게 신축·개축되어 이러한 근로자 주택지구가 축소되었음을 연구하였다.

안재섭(2008)<sup>14)</sup>은 사회적 공간의 생성과 변화를 총체적으로 파악해 보고자하여 국지적 공간인 서울디지털산업단지의 생성과 변화를 미세한 시각을 가지고 설명하였다. 서울디지털산업단지 주변지역의 인구, 주거를 통하여 사회공간적 특성을 살펴보고, 산업단지 주변지역의 변화와 전망까지 연구하였다.

산업화와 도시화 과정에서 관찰되는 지역구조 변화나 주민의 생활양식의 변화에 대한 연구는 지리학에서 다루는 중요한 연구주제 중의 하나임에도 불구하고, 이미 단지 내 구조고도화에 따른 연구는 많이 진행되었지만 서울디지털산업단지의 구조고도화에 따른 주변지역의 인구 및 주택에 관한 연구는 미비함을 알 수 있다.

서울디지털산업단지 및 산업단지 주변지역은 지역적 수준에 있어서 작은 지역이지만 주민의 구성 중 공단근로자가 차지하는 비중이 높아 일상적인 노동과 소비가 한 지역에서 이루어지고 있었던 하나의 단일한 단위로 구분해 볼 수 있는 지역이다. 따라서 서울디지털산업단지는 특성상 수출위주의 대외의존형 경제를 지향해 온 수출산업지역으로 이미 단지 내 구조고도화를 통하여 구조변화를 받았다고 보며, 이러한 변화의 구체적인 원인과 양상을 파악하는 한편 산업단지의 변화가 그 주변지역에는 어떠한 영향으로 반영되었는지를 연구하도록 한다.

---

14) 안재섭, 2008, “서울디지털 산업단지 주변지역의 형성과 변화”, 한국사진지리학회지 제18권 제4호 pp.11-20.

이를 위해서는 먼저 서울디지털산업단지의 역사적 변천과정을 살펴보고, 서울디지털산업단지의 현황과 그와 연속선상에서 주변지역에서는 어떠한 양상이 나타나고 있는지 살펴보도록 한다. 특히 지역에 새로운 활력을 불어넣고 있는 산업단지의 구조고도화로 인하여 주변지역의 인구구성이나 주거 형태가 어떻게 변화되었는지 알아보고자 한다.

표 2. 서울디지털산업단지 선행연구 분류

분류	연구자	연도	내용 및 결과 고찰
산업 구조재편, 산업 클러스터	구양미	2002	- 1990년대 후반 이후의 구로공단의 산업구조재편에 관한 연구 - 기술집약적 중소기업이 구로공단의 산업구조재편을 주도하는 중심축으로 작용하고 있음을 밝혀냄
	박현석	2003	- 구조재편 이후 구로공단 내 신규입사기업을 대상으로 하여 기업 및 지역 네트워크를 분석함 - 기업 및 지역 네트워크는 업종에 따라 다르며, 혁신 활동의 크기가 지역 연계의 국지성을 증대시키지 않음을 밝혀냄
	황창서	2008	- 서울시 지식기반산업 중 정보통신관련업종의 공간적인 분포특성을 분석 - 정보통신 인프라 구축, 정보교류의 중요성, 지하철역과의 거리가 정보통신관련업체의 사무실 입지에서 선호 속성임을 밝혀냄
	윤철	2008	- 산업단지 재구조화되는 과정을 고찰, 산업클러스터의 관점에서 입주기업들의 혁신활동을 분석하여 문제점을 도출함 - 서울디지털산업단지가 지식기반경제시대에 적합한 혁신주도형 클러스터로 발전할 수 있도록 발전 방안을 제시
지역적 파급효과	최석진	2007	- 구조고도화에 따른 개발이익의 추정은 구도고도화 기본계획에서 제시한 사업수지분석을 토대로 12가지 시나리오를 설정하여 분석 - 구조고도화는 개발이익과 생산액의 증가, 고용인구의 증가, 부가가치의 증가 등 많은 파급효과를 발생시킬 것으로 확인함
인구 및 주택 연구	최윤정	1989	- 자본주의적 계급분화과정에서 기본계급으로 성장한 노동자계급의 주택문제를 자본주의적 도시화과정과 연결시켜 설명 - 도시 공간 전체로 볼 때에 계급분화에 따른 주거지 분리과정, 소비의 다양한 형태에 따른 노동력 재생산과정, 그리고 사회관계의 재생산 과정이라고 밝힘
	구동희	1990	- 구로공단 주변지역의 노동자주택지구를 시례로 대도시 노동자 주택지구의 형성과 특성을 분석 - 노동자주택지구의 공간적 분화를 형성하는 원인에 대하여 연구
	장영훈	1994	- 공단 내의 공업구조변화와 노동력 구성에 있어서의 변화를 도출 - 국제경제의 변화는 공업구조의 변화와 생산조직에서의 적극적인 변화를 요구하며, 노동력 구성에 있어서는 여성 노동력의 상대적 감소와 여성내부에서의 변화가 나타나고 있음을 연구
	안재섭	1995	- 산업구조변화가 주변지역의 인구구조와 주택에 끼친 반영을 연구 - 인구의 감소와 성비반전, 외국인의 증가, 근로자의 주택지구의 축소를 밝혀냄
	안재섭	2008	- 서울디지털산업단지 주변지역의 인구, 주거를 통하여 사회공간적 특성을 살펴보고, 산업단지 주변지역의 변화와 전망까지 연구

## 제 3장 서울디지털산업단지의 구조고도화

### 제 1 절 서울디지털산업단지의 발전 과정

1960년대 이후 최근까지 한국산업의 성장과 쇠퇴의 기운을 가장 민감하게 반영하고 있는 지역이 수출산업지역이다. 이 중 전국적으로 볼 때 가장 오랜 역사를 지니고 있고, 서울에서 유일하게 존재해 오고 있는 대단위국가계획공업단지인 서울디지털산업단지(구 구로공단)의 경우 이러한 변화에 따라 최근에는 여러 측면에서 재편의 모습을 보이고 있다.

서울시 산업구조의 축소판이라고 할 수 있는 서울디지털산업단지(이하 구로공단)는 조성초기부터 국내 수출산업기지의 온상 및 서울의 대표적 산업지역들 중 하나로 성장해 왔다. 이러한 구로공단의 모습을 “개별지역에 있어서 생산공간과 사회공간이 하나의 공접면을 이루고 있는 지역생산복합체(territorial production complex)”<sup>15)</sup>로 표현하기도 한다. 그동안 이 지역은 세계적인 경제상황과 국내 상황 변화에 따라 몇 차례의 구조재편을 겪어왔다.

이 절에서는 최근에 일어나고 있는 구로공단의 변화를 살펴보기에 앞서 구로공단의 역사적 발달 과정을 알아보고자 한다. 우리나라 산업구조변화의 과정을 담고 있는 구로공단의 변화과정을 살펴봄으로써 현재의 산업단지의 구조고도화 측면 또한 이해할 수 있을 것이라 생각되어진다.

본 연구에서는 서울 디지털산업단지의 변화 과정을 크게 시기별로 3부분으로 구분하여 서술하고자 한다.

---

15) 정성훈, 1993, 전계서, p. 2

## 1. 수출주도 및 중대시기(1960년대 ~ 1980년대 중반)

우리나라는 1960년대 들어와서 미국의 원조가 줄어들게 되자 경제의 자립을 시도하게 되었고, 이에 따라 정부는 그동안의 농업위주의 정책에서 공업화로의 정책 전환을 모색하였다. 당시의 세계경제는 전후 최대의 호황기를 맞이한 선진국들이 자국의 노동력 부족과 임금상승으로 인해서 산업구조 재편을 진행 중에 있었다. 이러한 상황에서 우리나라는 경제개발 초기부터 국제분업주의에 편승한 대외지향적 경제개발 전략을 추구하였다.

이러한 정책의 일환으로 등장한 것이 서울 구로동에 공업단지를 조성하여 수출산업을 육성하겠다는 것이었다. 처음에 구로공단은 경제인들이 주축이 되어 주식회사 한국수출산업공단으로 시작되었으나, 민간개발의 한계에 부딪히게 되고, 정부주도의 단지조성으로 바뀐 후에야 본격적인 개발이 가능하게 되었다. 수출산업공업단지에 입주할 수 있는 업체는 수출을 목적으로 하고, 수출하고자 하는 제품에 관하여 우수한 제조기술이 있어야 하며, 수출실적이 있거나 수출전망이 확실하여야 입주할 수 있었다.

조성 당시에는 선진국들이 임금상승으로 인해 사양화되고 있는 산업, 즉 노동집약적인 산업과 제일교포기업의 기술을 도입하고자 했던 만큼 주요 입주 업종은 경공업 중심을 한 섬유·봉제, 전기·전자, 잡화 등이었다.<sup>16)</sup>

이 시기에는 섬유·봉제, 가발, 전기 등 경공업 분야를 중심으로 국가 수출을 견인하였다. 섬유·봉제는 1단지 준공 후 12년간 공단 수출액의 44.4%를 차지하였으며, 1970년대 중반 이후에도 꾸준히 국가 수출의 10%를 점유하게 된다.<sup>17)</sup>

16) 구양미, 2002, 전계서, pp. 26~27

17) 삼성경제연구소, 2007, “구로공단 부활의 의미”, CEO Information 제608호, p. 4

표 3. 공단 초창기 수출실적

(단위 : 천달러, %)

연도	한국수출산업공단			인천수출산업공단		
	계획	실적	달성율	계획	실적	달성율
1966	1,000	140	14	-	-	-
1967	2,500	1,126	45	-	-	-
1968	5,000	6,682	134	800	791	98
1969	25,000	31,061	124	5,000	7,036	141
1970	57,000	57,531	101	25,400	23,170	91
소계	90,500	96,540	107	31,200	30,997	99.7
1971	112,000	114,489	102			

자료 : 박현석, 2003, 전계서, p. 30

한국수출산업공단과 인천수출산업공단이 합병되었던 1971년 공단이 수출실적은 처음으로 1억불을 돌파한 1억 1,400만불이 되었다. 그 후 1980년도 18억 7,400만불을 수출하기까지 공단은 연평균 31%의 수출증가율을 보이며 성장하였다. 이것은 전국 수출실적의 10% 이상을 점유한 것이었다(표 3 참조).

1970년대 중반에 들어오면서 정부는 그동안 추진해왔던 경공업 위주의 수출주도형 정책을 중화학공업 수출육성정책으로 전환하였다. 그러나 정부의 중화학공업 육성정책은 구로공단에는 크게 영향을 미치지 않았다. 1970년대 후반에도 여전히 이 지역에서는 섬유·봉제업종이 수출의 절반정도를 차지하고 있었으며, 오히려 1980년에는 더욱 증가하였다. 수도권 지역의 제조업 구조를 살펴보면, 조립금속, 기계, 운송장비업이 수도권 지역에서 증가했지만, 서울 내에서도 서울 교외지역에서 더 빨리 성장했으며, 1970년

에는 서울이 21.2%, 경기도와 인천이 19.3%였던 것이, 1987년에는 각각 28.6%와 44.5%를 차지함으로써 비율이 역전되었고 차이도 커졌다. 또한 서울시 내에서는 1985년까지 섬유와 의류산업의 비중이 계속적으로 증가한 반면에, 경기도와 인천지역은 그 비중이 계속 감소하였다. 이것은 서울시 내는 더 노동집약적인 구조로, 서울 교외지역은 자본집약적인 산업구조로 변화했음을 보여준다. 즉 서울은 의류산업의 국제 가격경쟁력이 약해지고, 따라서 패션디자인, 고부가가치 상품생산, 그리고 내수시장에 초점이 맞추어진 것이다. 정보에 대한 접근성이 높고 시장이 큰 서울은 디자인, 고부가가치 상품, 경영·관리기능 중심으로 재편된 반면, 교외의 수도권 지역은 하청중심으로 재편되었다고 할 수 있다.

표 4. 구로공단 수출 상위 3개 업종 추이

	1969년	1970년	1972년	1976년	1980년	1985년
1위	섬유·봉제	가발	섬유·봉제	섬유·봉제	섬유·봉제	전기·전자
2위	전기·전자	섬유·봉제	가발	전기·전자	전기·전자	섬유·봉제
3위	가발	전기·전자	전기·전자	잡화	잡화	화학

자료 : 삼성경제연구소, 2007, 전계서, p. 5

표 5. 구로공단의 1970년대 고용현황

연도	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
고용인원 (명)	27,795	37,339	63,609	66,288	89,197	108,176	108,989	114,360	100,689	90,367
증가율	-	34.3	70.3	4.2	34.5	21.3	0.7	4.9	-12.0	-10.3

자료 : 구양미, 2002, 전계서, p.30

이러한 노동집약적 구조를 반영한 것이 구로공단 종업원 수의 변화인데, 1970년대에는 구로공단의 종업원 수가 급격히 증가하였다. 노동집약적 산업이 밀집한 공단에서 많은 인원을 필요로 함에 따라 지방에서 상경한 미혼여성 인력과 중학교 과정을 마친 젊은이들이 공단에 취직하기도 했다. 특히 미혼여성의 저렴한 임금을 통한 제조원가 절감으로 이윤을 얻고자 하는 제조업체들이 공단에 많이 입지하게 되었음을 알 수 있다.

1983년부터 1985년까지 3년 동안 공단수출실적을 분석해보면, 전체 수출액의 90%정도를 섬유, 봉제업종과 조립금속이 차지했다. 섬유, 봉제업종은 앞에서 살펴본 바와 같이 줄곧 1위를 지키다 1985년 44.5%로 떨어진 반면, 조립금속 업종이 46.2%로 성장하면서 1위 자리가 바뀌었다.

## 2. 쇠퇴기(1980년대 중반 ~ 1990년대 중반까지)

1980년대 후반부터는 구로공단의 수출주력 업종이 섬유·의류업종에서 전기·전자와 같은 조립금속업종으로 바뀌게 되었다. 또한 우리나라는 1986년에는 국제수지 흑자를 기록하였고, 3저 호기를 맞은 공단 입주기업체들도 1986년부터 수출이 두드러지게 늘어나기 시작하였다.

그러나 1980년대 중반이후 광범위하게 일어난 노사분규는 한국 내 해외 다국적 기업들에게 기존 수출산업지역에서 철수를 야기시켰고, 이러한 노사분규와 더불어 해외시장, 특히 미국과 일본시장의 위축에 따른 수출산업의 침체는 국내 기업들에게 부분적인 내수로의 전환과 기업 자체 폐쇄나, 동남아시아로 이전의 경향을 야기시켰다.<sup>18)</sup> 1989년에는 여러 가지 대내·외적인 경제여건이 악화되면서 성장세가 급격히 둔화되고, 물가불안이 지속되는 가운데 흑자규모도 대폭 축소되었다.

---

18) 정성훈, 1993, 전계서, p. 10

표 6. 구로공단 업종별 업체수 변화

업종	1967 (%)	1973 (%)	1980 (%)	1987 (%)	1990 (%)	1993 (%)
음식료품	-	-	1 (0.4)	1 (0.4)	2 (0.8)	4 (1.4)
섬유·의류	7 (22.6)	64 (42.4)	71 (31.7)	91 (34.3)	81 (31.0)	85 (29.2)
인쇄·출판·종이	-	5 (0.3)	14 (6.7)	24 (8.7)	24 (8.8)	41 (14.1)
석유화학·고무	4 (12.9)	14 (9.3)	15 (6.7)	23 (8.7)	23 (8.8)	24 (8.2)
비금속	-	-	1 (0.4)	1 (0.4)	1 (0.4)	2 (0.6)
1차금속(철강)	-	19 (12.6)	3 (1.3)	5 (1.9)	3 (1.1)	4 (1.4)
조립금속 (기계, 전기전자)	13 (41.9)	32 (21.2)	100 (44.6)	99 (37.4)	109 (41.7)	116 (39.8)
기타	7 (22.6)	17 (11.3)	19 (8.5)	20 (7.6)	18 (6.9)	15 (5.2)
계	31 (100)	151 (100)	224 (100)	264 (100)	261 (100)	291 (100)

자료 : 안재섭, 1995, 전계서, p.10

이렇게 1980년대 말부터 시작된 수출부진, 고용감소로 인한 생산직 노동력 확보의 어려움을 타개하기 위하여 구로공단에 있는 개별 기업들에게 전략적 대응 즉, 구조재편이 시도되었다. 정성훈(1993)은 이것을 크게 생산기술의 변화, 생산조직의 변화, 노동력 구성의 변화로 나누어 설명하고 있다. 생산기술의 측면에서는 설비의 자동화와 유연화를 통해 생산성 향상과 함께 고용을 감소해 나갔다. 생산조직 변화에 있어서는 생산의 외부화(하청, 소사장제, 해외 분공장 신설과 같은 전략)를 통해 수출과 내수시장 변동에 따른 위험성을 감소시키고, 아울러 고용감소에 따른 인건비 절약 등의 이득도 누릴 수 있었다. 노동력 구성의 변화에 있어서는 주부노동력과 외국인 노동력을 활용함으로써 고용안정화 전략을 피하였다.

이 시기의 구로공단 입주업체 구성에 있어서의 중요한 변화는 인쇄·출판업의 증가이다. 1980년에는 6.3%에 불과하던 것이 1987년에는 9.1%로, 1993

년에는 14.1%로 증가했다. 이것은 구로공단에 입주한 대규모 인쇄업체들의 하청 및 협력업체 계열화 전략에 기인한 것이고, 구로공단을 제외한 기타 서울지역의 무등록 인쇄·출판업체들이 구로공단으로의 이전이 활발하게 이루어지고 있는 것에서 그 원인을 찾을 수 있다. 또한 기업규모의 변화에 있어서도 1990년대 들어 대기업들이 급격히 감소하고, 영세 기업이나 중소기업들의 증가가 두드러졌다.<sup>19)</sup>

### 3. 구조조정 및 재도약기(1990년대 후반 ~ 2006년)

본 고에서는 구로공단 조성시기인 1960년대부터 1990년대 중반까지의 구로공단의 산업구조변화를 시기적으로 나누어 살펴보았다. 1980년대 후반부터 이미 진행되고 있던 구로공단의 산업구조재편은 세계경제구조의 재편과 이에 따른 우리나라의 국가차원의 산업구조재편 계획(첨단산업발전 5개년 계획, 신경제 5개년 계획, 공업배치법 개정)에 따라 구체화되었다.

따라서 먼저 세계경제상황과 국가산업구조재편을 살펴보고, 쇠퇴기를 맞은 구로공단이 이에 대응하기 위한 전략으로 내놓은 ‘구로 첨단산업기지화 계획’에 대해 살펴볼 것이다.

#### 1) 경제상황의 변화와 구조재편 논의

1990년대 중반에 접어들면서 세계무역환경은 급변하였다. 세계화와 지역화로 대변되는 변화는 북미 자유지역협정(NAFTA), 유럽연합(EU) 등 지역 경제블럭의 등장과 우루과이 라운드 타결에 따른 세계무역기구(WTO)의 출범이라 말할 수 있다. 지역통합체의 출현과 WTO체제의 출범은 무한경쟁

19) 구양미, 2002, 전계서, p. 31-35

속에서 기업의 경쟁력을 강화시키는 방향으로 나아가며, 첨단산업을 지향하는 산업구조 조정을 가속화시켰다. 이러한 추세에 발맞춰 세계 각국은 막대한 성장 잠재력을 지니며 다른 산업에 대한 파급효과가 높은 첨단산업을 육성하는 정책을 수립하고 집행하기 시작하였다.

우리나라의 경우 1989년에 첨단산업발전 5개년계획을 수립하였다. 이 계획의 주요 골자는 정부의 적극적인 지원체제와 정부와 민간의 효율적 역할분담 아래 효율적 기술개발체제의 확립, 첨단산업의 투자환경 조성, 기술인력 양성체제의 확립 등을 내용으로 하는 첨단산업의 종합지원체제 구축이다. 또한 중장기 첨단기술인력 양성계획 수립, 첨단중소기업의 발전여건 조성 등과 더불어 수도권지역의 입지규제를 완화하는 한편 수도권지역 내에 소규모 첨단산업단지의 조성도 계획하였다.

1993년에는 신경제 5개년계획의 신산업정책을 발표하였다. 이 계획에서는 신산업경제의 방향으로 첨단기술부문의 발전 촉진, 소재부품 자본재산업의 중점 육성, 구조조정산업에 대한 효율적 지원, 환경 수요대응 등을 제시하였다. 그리고 기술 및 지식 집약화, 우수한 기술인력의 양성, 산업의 정보화, 품질신뢰성 제고를 위한 구축 등과 더불어 경쟁여건을 개선하기 위하여 수도권 내 공장용지의 효율적 활용, 서울의 6개 공업지역 및 구로공단을 첨단정보산업단지화 하는 방안을 제출하였다.

1995년 6월 정부는 국가 및 지방공단, 농공단지 등 재래식 공단을 최신식 첨단공단으로 재개발할 수 있도록 하기 위하여 「공업배치및공장설립법 시행령 개정안」을 확정·시행하였다. 개정안에 따르면 구로공단 및 과밀억제지역에 있는 공단을 첨단산업기지로 개편하기 위해 첨단산업단지 개편계획에서 정한 업종의 공장은 대기업의 경우에도 신·증설을 허용하였다.

## 2) 구로산업단지 첨단화 중·장기 추진 계획

구로공단은 섬유·봉제, 조립금속 등 단순제조업 단지로 경쟁력을 상실하여 업종구조의 취약성을 드러내었으며, 단지조성 30년 이상으로 단지가 노후화 및 슬럼화가 되고, 서울의 지가상승으로 인한 공장용지의 가격상승으로 전통제조업 입지로의 한계를 나타내었다. 또한 첨단산업 생성 및 급속한 발전 전개 시점으로 산업구조의 변화가 나타나고 있는 시점에서 전통산업 위주의 단지를 첨단화단지로의 개선을 촉구하였다. 또한 외국의 성공사례를 통한 혁신클러스터 구축의 필요성이 제기됨에 따라서 첨단산업을 지원할 복합지원센터의 건립 또한 필요하게 되었다.

따라서 1994년 한국 수출산업공단과 서울 시립대학교 부설 수도권 개발 연구소에 의해 “첨단화단지 재편을 위한 타당성 조사”가 이루어진다. 이 연구의 목적은 구로공단을 기술고도화, 첨단산업단지로의 전환가능성을 진단하고, 토지이용 고도화 및 첨단산업집적을 통한 지역경제 발전을 도모함에 있었다. 따라서 연구의 결과로 도시형첨단산업 및 고부가가치 산업으로 전환이 필요하며, 재배치계획을 수립하여 단계별 리모델링 형식으로 재개발이 추진되어야 함이 밝혀졌다.

따라서 정부는 구로공단의 회생을 위해 1997년 ‘구로산업단지 첨단화 계획’을 수립하고, 1997년 7월 「공업배치및공장설립에관한법률」 시행령을 개정하여 구로단지의 재편을 위한 제도적 기반을 마련하였다.

이를 통하여 “구로단지 구조고도화를 위한 첨단화 계획”이 구로단지를 고부가가치의 연구개발과 첨단정보·지식산업단지로의 육성에 목표를 두고 1997년에서 2006년까지 10년간 중·장기적으로 추진되어졌다. 추진 내용은 다음과 같다.

첫째, 관리기본계획의 변경이다. 기존의 조립금속, 섬유, 인쇄, 석유화학의 제조업 위주의 산업구조에서 21세기 주력산업인 고도기술, 벤처, 패션디자인, 기타지식산업의 첨단 지식기반 산업구조로 개편하되 4개의 첨단정보·지식기반산업 블록으로 구분하고 재배치하는 것을 주요 내용으로 하고 있다.

표 7. 구로산업단지 업종 배치 계획

구분	면적(평)	업종 배치 계획
제1단지	136,926	벤처기업, 고도기술산업
제2단지	119,722	패션디자인, 고도기술산업, 기타 지식기반산업
제3단지	342,771	고도기술산업, 패션디자인, 기타 지식기반산업

자료 : 김인중, 2007, “서울디지털산업단지의 역사와 미래”, 영남지역발전연구 36권, p. 91

둘째, 첨단업종 입주율 유치를 위한 방안이다. 신규 입주시 위에서 제시한 4개의 첨단 산업만 입주율을 허용하도록 하여 연구개발, 엔지니어링, S/W 등 분야의 업종 입주가 확대시키는 내용이다.

셋째, 아파트형 공장 입주 및 건축을 허용하고, 아파트형 공장 건축 및 입주시 자금지원 및 세제혜택을 부여하여 민간이 기존 공장을 활용한 자율적 참여를 유도하는 것이다.

넷째, 아파트형 공장 건축시 도로 부지 기부문화조성 및 환경친화형 조형물 설치를 유도하여 도로증설 및 환경개선을 추진하는 것이다.

또한 “구로산업단지 첨단화 계획”과 함께 구조고도화 촉진을 위한 키콕스(KICOX) 벤처센터를 건립함으로써 구로단지 내 처음으로 연구개발형 벤처기업의 입주 발판을 마련하였다. 벤처센터는 세무·회계, 특허, 경영컨설팅 등은 전문지원기관과 각종 공용·편의시설, 초고속 정보통신 인프라 등 벤처기업에 다양한 사업지원 환경을 제공함으로써 아파트형 공장의 급속한 증가 유인 및 첨단산업의 입주를 증가시키는데 이바지 하였다.

그리고 KICOX 벤처센터 협력네트워크를 운영하고, 대학산업기술지원단, 각종지원기관 등의 협약을 체결하여 첨단산업 지원을 위한 혁신네트워크를 구축하여 ‘서울산학기술포럼’이 발족되어 운영되는 등의 성과를 거두게 되었다.

이렇게 내부적 측면의 개편뿐만 아니라 외부적으로도 구로공단의 명칭을 2000년 12월 14일을 기점으로 하여 ‘서울디지털산업단지’로 개정하는 등 구로공단의 이미지를 제고하고, 기업 인큐베이터 기능 또한 본격화 하였다.

이 지역을 대규모 주택단지로 바꾸는 계획도 있었지만 한국 경제 발전의 산 역사인 구로공단의 의미를 계승한다는 취지에서 벤처집적단지로 바꾸기로 하였다.

따라서 키콕스벤처센터 건립이후 입주업체의 수가 약 712개사에서 단지 내 아파트형 공장의 급속한 증가와 이에 따른 첨단산업의 입주가 가속화 되어 2006년 말 6,074개사로 약 9배 증가하였다. 이렇듯 첨단산업단지로 변화되는 과정에서 전통 제조업기업은 감소하고 첨단 IT기업이 증가하고 있으며 수출에도 상당부분 기여하고 있다.

또한 2002년 이후 테헤란벨리를 비롯해 서울 시내에 산재해 있던 중소·벤처 기업이 서울디지털산업단지로 이동하였다. 서울디지털산업단지로 이전해 온 벤처기업 중 약 40%가 강남권에서 왔으며, 서남부권과 도심, 강북권에서도 고르게 이주하였다. 특히 2006년 말에는 한국벤처기업협회 또한 테헤란벨리에서 서울디지털산업단지로 이전하면서 재도약이 가속화 되었다.

## 제 2 절 서울디지털산업단지의 구조고도화 계획

서울디지털산업단지(구 구로공단)은 제조업 공동화 대응 및 1997~2006년까지 중·장기적으로 추진된 ‘구로산업단지 첨단화 계획’으로 첨단업체 및 벤처기업의 입주가 증가하였고, 전기·전자의 제조업 중심의 업종에서 첨단업종으로 전환되었으며, 연구개발시설이 증가하였다. 그러나 산업발전 정도와 혁신역량 수준을 기준으로 서울디지털단지의 경쟁력을 분석한 결과 서울디지털산업단지는 혁신역량은 있지만 아직 산업구조 고도화가 미진한 유형으로 분류되었다.<sup>20)</sup>

따라서 단순히 생산활동만을 위주로 한 산업집적지가 아닌 산업과 쾌적한 생활공간이 조화를 이루는 도시형 첨단 제조업과 지식기반산업의 세계적인 클러스터로 발전시키기 위하여 2007년 ‘서울디지털산업단지 구조고도화 기본계획’이 수립되었다.

특화 산업의 산·학·연 연계 강화를 통한 산업단지 혁신기능을 강화하며, 도시기반시설의 적극적 확보를 통하여 산업단지를 활성화하고, 서울시의 가리봉 균형발전촉진지구 개발계획과 상호보완 및 1단지(구로), 2·3단지(금천)의 개발계획을 연계하여 생활기반과 산업기반이 조화된 첨단산업의 중심지로 도약할 수 있도록 추진하고 있다.

### 1. 구조고도화 구체적 추진 전략

서울디지털산업단지의 구조고도화를 위한 구체적인 추진전략으로서 우선 4~5개의 핵심 유치업종을 단지별로 특성화하여 전략적 경쟁우위를 창출할 필요가 있다. 이미 ‘구로산업단지 첨단화 계획’으로 단지별로 업종을 재배치

20) 김인중, 2007, 전계서, p. 94

한 것에서 더 나아가 이를 더 구체화 하여 단지별 특성화를 위해 1단지는 IT 및 소프트웨어 산업 특화지구로, 2단지는 패션디자인산업 특화지구로, 3단지는 IT·메카트로닉스·정밀기기 등의 지식기반제조업 특화지구로 발전시켜 나가야 할 것이다.

둘째, 산업클러스터의 활성화를 위해서 기업지원기능을 대폭적으로 강화하는 것이다. 이를 위해 1단지는 키콕스(KICOX)를 중심으로 종합지원 기능을 구비하도록 하고, 2단지는 의류 판매·생산, 고차 기업지원서비스 및 업무 기능을 확충하며, 3단지는 지식기반제조업의 연구개발 및 생산 기능에 중점을 두도록 한다.

셋째, 네트워크 활성화를 위한 기업지원 플랫폼 기능의 도입이다. 기업지원 플랫폼은 서비스 수요자와 공급자를 상호 연계시키는 동시에 공급자와 공급자를 상호 연계시키기 위해 지원상담(window)과 중개기능(brokering)을 담당하게 된다.

넷째, 생산공간과 생활공간이 조화를 이루는 환경친화적 단지로의 재정비 필요성이다. 단지 내 물리적 환경개선과 단지의 기능적 통합을 제고하기 위해 공원 및 녹지공간의 확충이라든지 단지 내 및 외부 연결 도로 정비, 주차공간 확보, 단지 내 순환 도로(혹은 모노레일) 개설, 이벤트 및 옥외 활동을 위한 개방 공간 마련 등이 이루어져야 할 것이다.

마지막으로 도심형 산업단지 재정비에 따른 개발이익의 환수와 특혜 시비 불식을 위한 조치가 마련되어야 한다. 단지의 용도지구 변경을 통한 부분 재정비 과정에서 발생할 수 있는 개발이익의 환수장치를 마련하고 특정 업종 혹은 업체 중심의 개발이 되지 않도록 하여 특혜 시비를 사전에 불식하여야 할 것이다.<sup>21)</sup>

---

21) 산업연구원, 2005, 전게서, p. 92-96 재구성

## 2. 단지별 기능배치 구상

1단지는 첨단 IT 및 소프트웨어 산업의 지원기능을 강화하고 기존 산업 단지공단 및 서울지사 기능을 확충하도록 한다. 한국산업단지공단과 보세창고를 통합 개발하여 연구·지원서비스를 제공할 수 있는 시설을 설치하고 구로디지털단지 역세권(대림지구중심 지구단위계획구역) 개발을 통한 접근체계 향상 및 지역생활 중심지 조성에 주력하도록 한다.

2단지는 패션디자인산업 및 전자산업지원기능을 강화하도록 한다. 기존 패션몰의 재정비 및 확충을 통해 전문상점가의 기능을 강화하고 가산디지털단지의 역세권 기능을 확충하기 위해 파워센터를 유치할 필요가 있다. 서울디지털산업단지의 상징성 및 쾌적성 제고를 위한 역세권내 이벤트 광장 조성과 함께 패션디자인 관련 입주기업 지원을 위한 의류·패션디자인전문대학원 및 의류시험분석센터를 설치하도록 한다.

3단지는 지식기반제조업의 지원기능 강화에 중점을 두도록 한다. 지식기반제조업의 육성을 위해 연구 및 교육, 지원기능에 특화하고 디지털박물관, 디지털광장 조성을 통해 산업단지의 역사성과 장소성을 강화하도록 한다. 2단지 가산디지털단지 역세권 개발과 연계하여 대중교통·보행체계를 강화하고 안양천으로의 접근체계 개선을 통해 단지의 쾌적성을 높여 나갈 필요가 있다.

균형발전촉진지구는 서울디지털산업단지의 비즈니스·업무활동의 중심지이자 지역생활과 상업·문화의 중심지로 육성하도록 한다. 컨벤션센터, 호텔, 산업지원기능(금융, 보험) 등 비즈니스 중심기능과 백화점, 문화센터, 종합병원 등을 적극 유치하고 고급인력 유치를 위해 도심형 주거단지를 조성하도록 한다.<sup>22)</sup>

22) 홍진기, 2007, 전계서, pp.60-63 재구성

## 제 3절 서울디지털산업단지의 구조고도화 양상

### 1. 현황

서울디지털산업단지는 1960년대 수출 진흥과 균형 있는 국민경제의 발전에 기여할 목적으로 조성된 우리나라 최초의 국가산업단지였던 한국수출산업단지의 새로운 명칭이다.<sup>23)</sup>

서울 도심에서 반경 10~15km권의 서남부에 위치한 구로구 구로3동과 금천구 가산동 일대에 약 60만평(약 198만 1,552m<sup>2</sup>) 규모로 건설된 서울디지털산업단지는 1960년 이래 지속된 제조업 중심의 산업구조를 21세기 주력산업인 첨단지식 산업구조로 개편할 목적으로 첨단정보, 지식산업 블록으로 산업단지를 재배치하는 등의 내용을 담은 중장기 계획(1997~2006년)에 따라 관리되고 있으며, 1단지 내 키콕스 벤처센터를 건립하여 벤처산업의 지원 및 선도역할을 담당하게 하는 등 첨단 산업단지로의 발전을 거듭하고 있다.

입지적으로 시흥대로, 서부간선도로 및 서해안 고속도로와의 접근이 용이한 경인, 경부간 교통축의 결절지일뿐만 아니라 대중교통수단을 이용하여 30분 거리에 강남, 여의도 및 도심에 접근할 수 있어 편리함을 갖추고 있다.

또한 준공업지역이자 국가산업단지로 지정되어 있어 지가가 저렴하며, 주변에 시흥유통상가와 구로공구상가에서 생산에 필요한 부품을 지원받을 수 있어 시험생산이 필요한 연구업체에게 유리한 조건을 갖추고 있다.

구역별 면적을 보면 산업시설구역이 150만 6,724m<sup>2</sup>로 전체의 약 3/4를 차지하고 있고, 공공시설구역과 지원시설구역이 각각 전체의 17.4%와 6.6% 정도를 차지하고 있는 반면 녹지구역은 지정되어 있지 않다.<sup>24)</sup>

23) 당초에는 '한국수출산업단지'로 시작하였으나 2000년 12월에 국가산업의 새로운 산업구조 변화를 목적으로 서울디지털산업단지로 명칭을 개정하였다.

24) 홍진기, 2007, 전계서, p. 50

표 8. 서울디지털산업단지의 개요

구분	내용	
구성목적 및 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 60년대 수출산업 육성을 위한 섬유, 봉제산업 위주의 산업단지</li> <li>· 최근 고부가가치 첨단산업, 정보지식형 산업의 유치, 대기업연구소, 벤처기업 등이 입주</li> <li>· 한국산업단지공단(2000)을 필두로 첨단 도시형 산업단지로 급속히 변모</li> </ul>	
위 치	서울특별시 구로구 구로동(1단지), 금천구 가산동(2, 3단지) 일원	
조성기간	1965 ~ 1974	
면적현황	1,981,552m <sup>2</sup>	
지가현황	2,500,000원 ~ 2,800,000원/평	
입지 여건	교통	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 고속도로 : 경부고속도로, 중부고속도로, 제2경인고속도로 인접</li> <li>· 주변도로 : 시흥대로, 남부순환도로 이용</li> <li>· 경부고속철: 광명역(7km), 철도 서울역(7km) 이용</li> <li>· 지하철 : 구로역, 구로디지털단지역, 가산디지털단지역, 남구로역</li> <li>· 공항 : 김포공항(15km), 인천국제공항(30km) 이용</li> <li>· 항만 : 인천항(28km) 이용</li> </ul>
	용수	사용량 : 16천톤/일
	에너지	전력(60,000kVA/일), 도시가스(일반 1,079천m <sup>3</sup> , 산업용 80천m <sup>3</sup> )
	통신	한국통신공사 공급(35,971회선)
	유통 /물류	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공 구 상 가 : 단지인근 구로구 구로동, 시흥 등 대형공구상가 위치</li> <li>· 종합화물터미널 : 단지 7km지점 서부터미널 이용</li> </ul>
	인력	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 배후도시(674천명), 구로구 실업계고교 5개교 3,798명</li> <li>· 주부인력활용기반시설 : 단지내 택이소 한국산업단지공단 1개소 79명, 유치원 34개소 2,826명</li> </ul>
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 의 료 : 구로·금천구 종합병원 등 362개소,</li> <li>· 주변시세 : 아파트 22평형 전세 110백만원, 매매 175백만원</li> </ul>
	자원관	· 한국산업단지공단, 구로구청, 금천구청, 노동사무소 등
입주업종	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 산업발전법 제5조 제1항의 기준에 의한 첨단기술산업</li> <li>· 산집법 시행령 제6조 제2항의 규정에 의한 지식산업</li> <li>· 산집법 시행령 제6조 제3항의 규정에 의한 정보통신관련산업</li> <li>· 산집법 제28조 규정에 의한 도시형업종(아파트형공장에 한함)</li> </ul>	
개발/조성/ 분양현황	조성완료, 분양완료	
인센 티브	세제	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 취득세·등록세 전액면제(아파트형공장 최초 취득시)</li> <li>· 재산세·종토세 5년간 50% 감면(최초 취득시)</li> </ul>

자료 : 한국산업단지공단 내부자료, 2008, 6 현황

표 9. 용도별 구획면적 현황

(단위:m<sup>2</sup>/%)

구 분	총면적	산업시설구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
계	1,981,552 (100.0)	1,497,375 (75.57)	149,121 (7.52)	335,056 (16.91)	-
1단지	452,647	349,010	66,608	37,029	-
2단지	395,777	280,995	20,011	94,771	-
3단지	1,133,128	867,370	62,502	203,256	-

자료 : 한국산업단지공단 내부자료, 2008, 6 현황

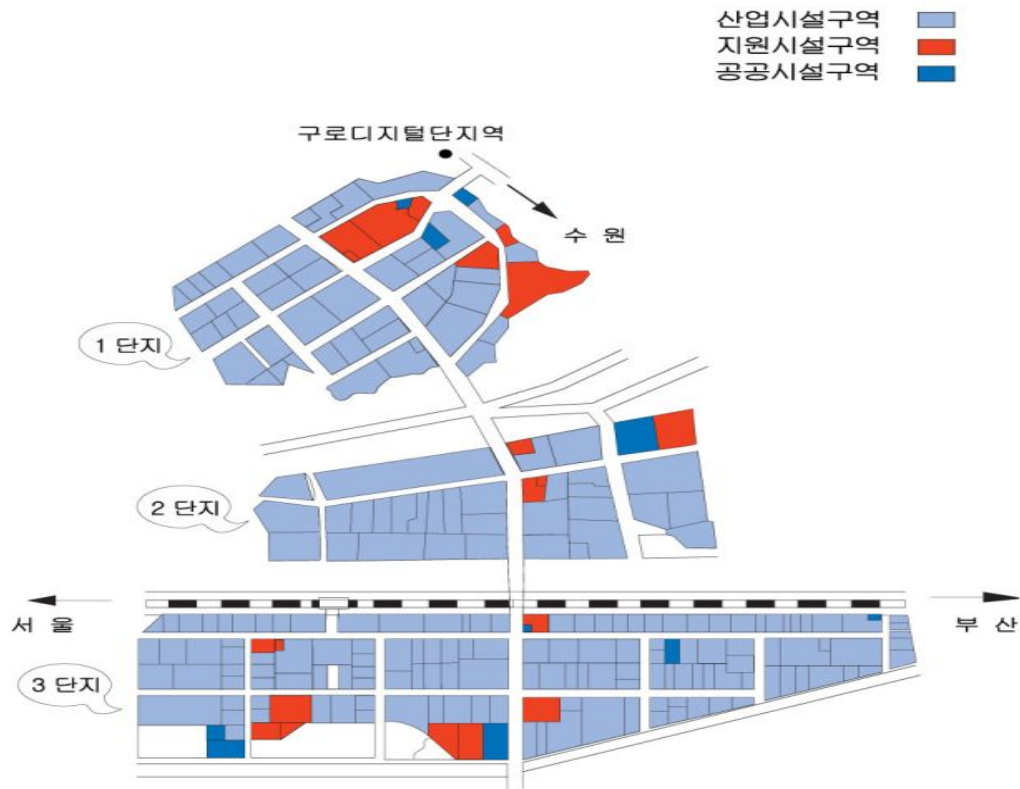


그림 3. 서울디지털산업단지의 구역별 위치도

자료 : 한국산업단지공단 내부자료, 2008, 6 현황

## 2. 구조고도화 이후 특성

지금까지 서울디지털산업단지의 형성 및 발전과정을 시기별로 살펴보고, 시기별 발전 특성을 검토해 보았다. 1990년대 후반 들어서 입주업종의 노후화가 심각한 상황에 이르러 산업단지는 그 중요성이 걸맞는 역할을 담당할 수 없게 되었다. 따라서 단순제조업에서 첨단지식·정보화산업 등 고부가가치 첨단산업으로의 재배치를 통해 경쟁력을 강화하려는 정책이 추진되었다. 그 정책은 1997~2006까지 중·장기적으로 추진된 ‘구로산업단지 첨단화 계획’과 ‘서울디지털산업단지 구조고도화 계획’이다. 이로 인하여 첨단업체가 증가하고, 업종 전환이 이루어졌다.

이러한 첨단화 계획과 산업단지 구조고도화 계획의 시행으로 인하여 산업단지 내의 어떠한 양상으로 변모하였는지 몇 가지 특징을 통하여 자세히 살펴보도록 하겠다.

### 1) 입주업체 수와 종사자 수의 증가

표 10. 입주·가동업체 및 고용 추이

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
입주업체 (개)	397	442	483	597	712	849	1,343	2,206	3,375	5,124	6,197	7,387	8,604	8,771
가동업체 (개)	353	393	454	554	650	747	964	1,834	2,563	3,964	4,800	5,877	6,784	6,852
고용 (명)	38,171	31,987	25,126	29,639	32,958	33,086	36,504	41,580	54,180	72,895	85,269	97,275	108,791	110,236

주 : 2009, 3 현황

자료 : 산업연구원, 2005, 전계서, p.12 재구성

첫 번째 서울디지털산업단지의 구조고도화는 입주업체 수와 종사자 수의 증가를 야기하였다. 서울디지털산업단지의 입주업체는 <표 11>에서 알 수 있듯이 1990년대 후반부터 급속히 증가하여 2004년 3,375개로 1999년에 비해 약 5.7배 달하고 있다. 이러한 급속한 증가추세는 최근 들어 급증하고 있는 아파트형 공장의 설립에 기인하는 것이라 볼 수 있다.

1996~2008년간의 입주업체 증가율 추이를 보면 <그림 4>와 같이 1996~2001년까지는 10~20%대의 성장을 보였으나 2002년부터는 급속하게 업체수가 늘어나는 추세를 보여 2003년에는 64.3%의 증가율을 나타내었다. 1996~2001년간의 추이는 1999년의 23.6%를 제외하면 매년 20% 이하의 증가율에 머물렀으나 그 이후 2002~2005년간은 50~60%대의 높은 증가율을 나타내어 입주업체가 이 시기에 집중적으로 늘어났음을 알 수 있다. 입주업체 증가율이 2006년 이후로 큰 폭으로 증가하지는 않지만, 계속적으로 입주업체가 증가하고 있음을 알 수 있다.

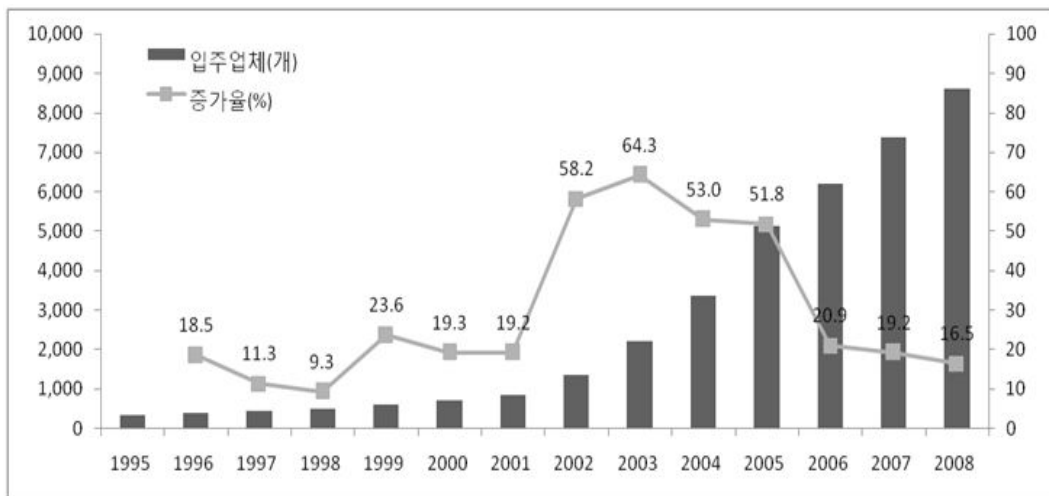


그림 4. 입주업체 수 및 증가율 추이

자료 : 산업연구원, 2005, 전계서, p. 12 재구성

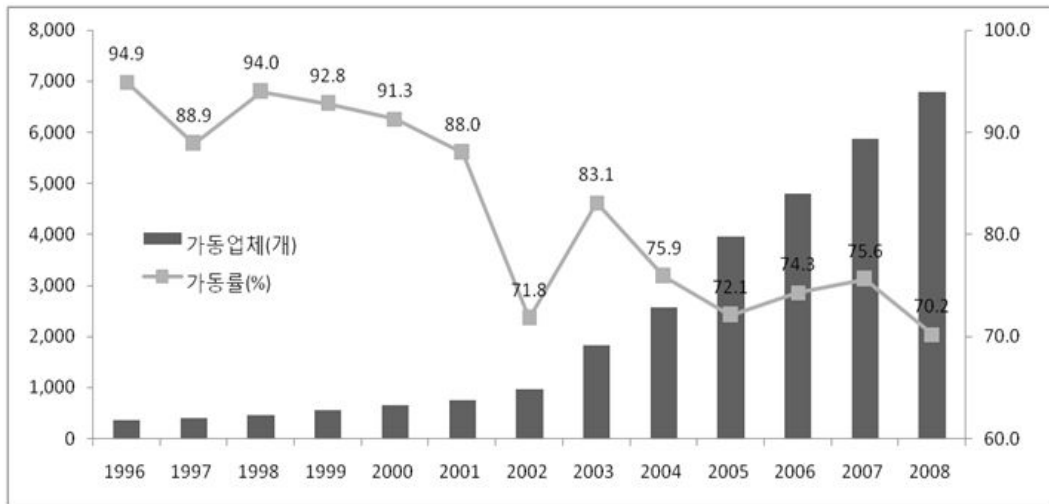


그림 5. 가동업체 수 및 가동률 추이

자료 : 표 11과 같음

또한 가동업체 수도 1990년대 말부터 급증하기 시작하여 2004년 2,563개에 이르고 있고, 1996년 353개에 비해 약 8.1배나 증가하였다. 입주업체 대비 가동업체의 비율(이하 가동률) 추이는 입주업체 증가율과 상반되는 현상을 보이고 있어, 입주업체의 증가가 단지 내의 생산활동에 비례적으로 기여한다고는 단언하기 어렵다고 할 수 있다. 입주업체 증가율이 낮은 시기인 1996~2001년간의 가동률은 90% 전후로 높게 나타난 반면, 증가율이 가장 높게 나타난 2003년의 가동률은 71.8%로 가장 낮게 나타났으며, 가동업체가 2004년 이후 꾸준히 증가하는 모습 안에서도 가동률은 높지 않음을 알 수 있다.

다음은 종사자 수의 변화에 대해서 살펴보도록 하겠다. <그림 6>에 나타난 것과 같이 단지 내 종사자 수 추이는 1990년대 말까지 제조업의 공동화 현상에 따라 감소하여 왔으나, 1999년부터 아파트형 공장의 준공에 따른 입주업체의 급증에 따라 증가 추세로 반전되고 있다.

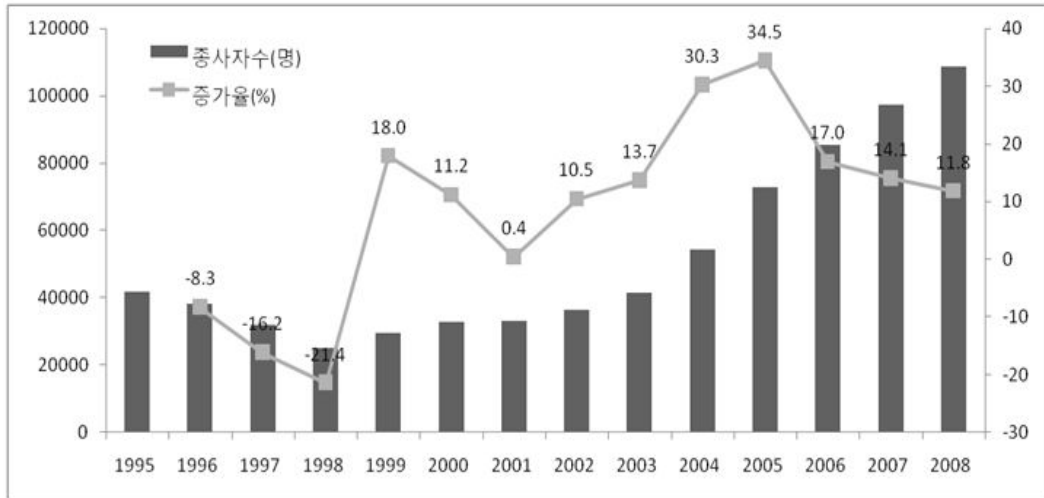


그림 6. 종사자 수 및 증가율 추이

자료 : 산업연구원, 2005, 전계서, p. 12 재구성

1995년~1998년간은 매년 고용이 감소하는 경향을 보여 1995년 4만 1,645명에서 1998년 2만 5,126명으로 39.7%나 줄어들었다. 그러나 1999년부터는 매년 종사자수가 증가하기 시작하여 2004년에는 5만 4,180명으로 1998명에 비해 2배 이상 늘어났는데, 이는 2003~2004년에 걸쳐 아파트형 공장에 입주하는 기업들이 크게 늘어났기 때문이다.

고용 증가율도 1998년까지는 부(-)의 성장률을 나타냈으나, 아파트형 공장 입주업체가 대폭 증가한 2003년부터는 정(+)의 성장률을 기록하여 2004년에는 30.3%까지 성장하였다.

## 2) 기술집약적 업종 중심으로의 변화

구로공단의 입주업종을 살펴보면 구조고도화 계획이 시작되는 1997년을 기준으로 후에 많은 변화가 있음을 볼 수 있다.

업종별 가동업체 추이를 살펴보면 <표 12>에서 알 수 있듯이 2009년 현

재 비제조업종이 4,826개(70.4%)로 가장 많고, 전기·전자가 1,176개(17.2%), 그 밖에 기계 281개(4.1%) 등의 순으로 나타남을 알 수 있다.

비제조업의 비중이 첨단화 계획 이후 급속히 증가한 이유는 1990년대 후반부터 아파트형 공장에 입주하는 업체 중에는 단지 내에서의 생산활동보다 서울 및 수도권외의 시장개척을 위한 교두보로 활용하려는 비제조업체가 늘어났기 때문으로 판단된다.

이와 같은 현상은 서울시내라는 편리한 교통과 타 용지보다 값싼 부지 등의 요인이 중요하게 작용하였다.

표 11. 서울디지털단지 업종별 가동업체 추이

(단위 : 개, %)

	1997		2000		2003		2006		2009	
	업체수	비율	업체수	비율	업체수	비율	업체수	비율	업체수	비율
음식료품	6	1.5	4	0.6	5	0.3	10	0.2	15	0.2
섬유의류	74	18.8	90	13.8	95	5.2	213	4.4	209	3.1
목재종이	87	22.1	96	14.8	113	6.2	142	3.0	156	2.3
석유화학	19	4.8	9	1.4	46	2.5	80	1.7	95	1.4
비금속	0	0.0	16	2.5	2	0.1	11	0.2	12	0.2
철강	0	0.0	2	0.3	4	0.2	9	0.2	8	0.1
기계	0	0.0	147	22.6	306	16.7	461	9.6	281	4.1
전기전자	0	0.0	213	32.8	513	28.0	930	19.4	1,176	17.2
운송장비	0	0.0	15	2.3	13	0.7	17	0.4	18	0.3
기타	207	52.7	58	8.9	20	1.1	52	1.1	56	0.8
비제조	0	0.0	0	0.0	717	39.1	2,875	59.9	4,826	70.4
계	393	100.0	650	100.0	1,834	100.0	4,800	100.0	6,852	100.0

자료 : 한국산업단지공단 내부자료, 2009, 3

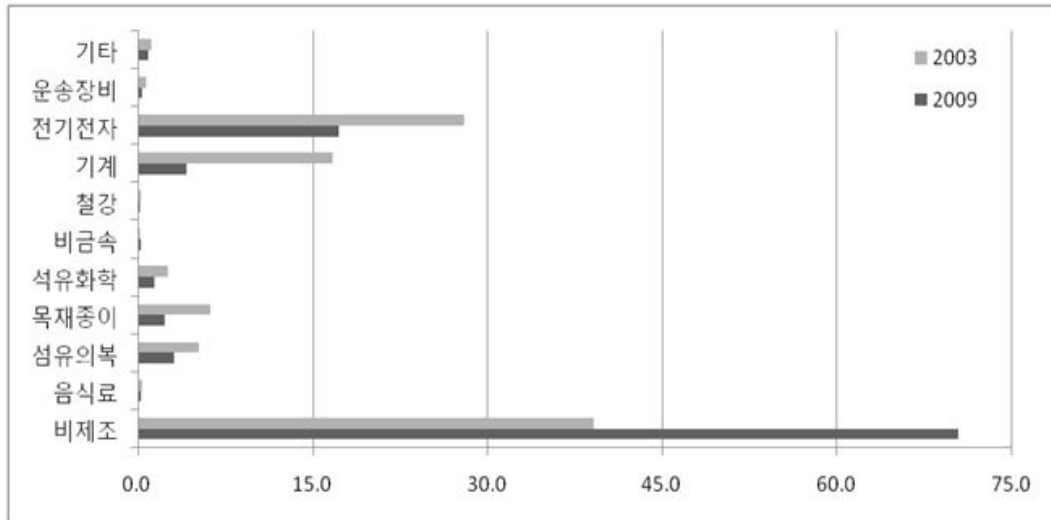


그림 7. 2003, 2009 업종별 입주업체 비중

### 3) 아파트형 공장의 확대

IMF 외환위기 이후 다양한 중소기업, 벤처기업의 창업과 육성을 위한 정책이 시도되었다. 중소기업에 대한 입지정책은 크게 창업활성화 및 정착지원을 지원하기 위한 것과 생산활동을 장려하기 위한 것으로 구분할 수 있다. 전자에는 중소기업 창업보육센터, 신기술 보육사업, 첨단기술 창업보육센터, 소프트웨어 지원센터 등이 있고, 후자에는 중소기업 협동화단지, 중소기업 전용단지, 아파트형 공장 등이 있다. 구로공단의 아파트형공장과 벤처빌딩 건립은 중소기업과 벤처기업을 위한 입지지원의 일환으로 이루어졌다. 이런 시설은 1990년대 후반에 들어서 급속히 증가하고 있으며, 앞에서 언급한 것처럼 구로공단 신규 업체는 대부분 기존의 벤처빌딩과 이전적지에 새로 지어진 아파트형 공장에 입주하였다. 구로공단 내에서는 벤처빌딩으로는 유일하게 KICOX 벤처센터가 2000년 10월에 준공되었고, 아파트형 공장은 1996년 7월에 처음 동일테크타운이 준공된 이래로 2005년 현재 아파트형

공장은 67개가 승인을 받아 이 중 35개가 준공되었으며, 총 연면적은 148만 8,000㎡, 입주업체는 2,900개, 종업원은 4만 600명이 이른다.

<그림 8>에서 알 수 있듯이 최근 서울디지털산업단지의 성장은 아파트형 공장이 주도하고 있다. 서울디지털산업단지에서 아파트형 공장이 사업체 수에서 차지하는 비중의 추이를 보면, 1999년에는 전체의 18.9%에 불과하였으나 매년 그 비중이 증가하여 2001년 33.4%, 2003년 79.3%, 2004년에는 85.9%를 차지하여 단지 내에 입주해 있는 업체의 대부분은 아파트형 공장으로 구성되어 있음을 알 수 있다. 또한 종업원 수의 비중에 있어서도 2000년까지는 10% 미만에 머물고 있었으나, 2001년부터 급속하게 증가하기 시작하여 2002년 32.1%, 2003년 58.9%, 2004년 74.9%까지 상승하여 단지 내 종사자의 대부분이 아파트형 공장에서 근무하고 있음을 알 수 있다.

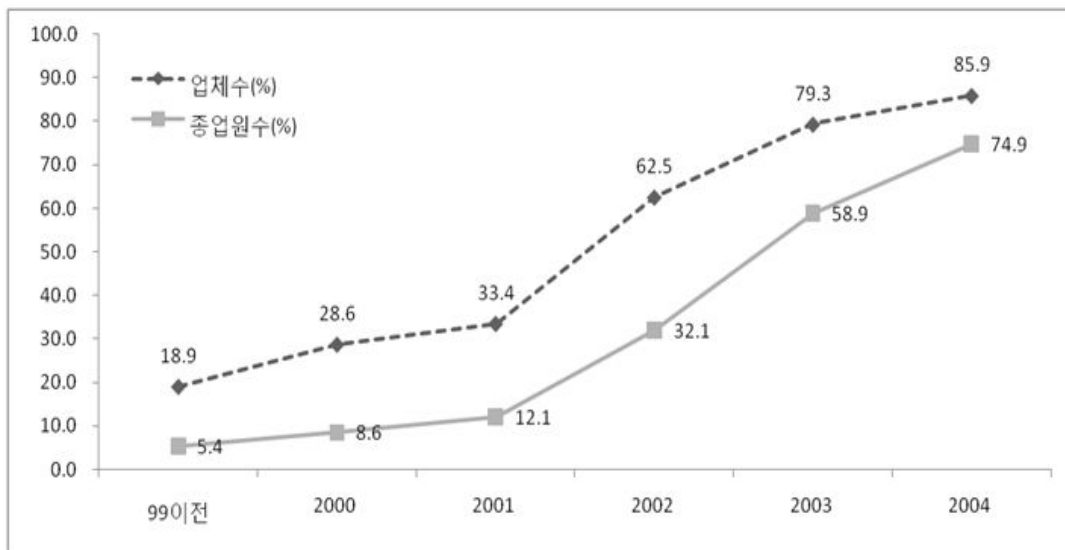


그림 8. 서울디지털산업단지 대비 아파트형 공장 비중

자료 : 산업연구원, 2005, 전계서, p.15

표 12. 아파트형 공장 설립 추이

(단위 : 개, 천㎡, 명, %)

	아파트형 공장					서울디지털산업단지		APT형공장/서울디지털	
	승인	준공	면적 <sup>1)</sup>	업체수	종업원	업체수	종업원	업체수	종업원
1999이전	9	4	77	113	1,600	597	29,639	18.9	5.4
2000	13	6	130	204	2,850	712	32,958	28.6	8.6
2001	20	10	276	284	4,000	849	33,086	33.4	12.1
2002	29	13	426	840	11,760	1,343	36,564	62.5	32.1
2003	54	19	761	1,750	24,500	2,206	41,580	79.3	58.9
2004	67	35	1,488	2,900	40,600	3,375	54,180	85.9	74.9
2005(추정)	-	51	2,491	5,170	70,000	5,600	78,000	92.3	89.7
2006(추정)	-	57	2,800	5,890	80,000	6,300	87,000	93.5	91.9
2007(추정)	-	67	3,466	6,800	92,000	7,200	100,000	94.4	92.0

주 : 1) 준공 아파트형공장 건축면적 기준

자료 : 산업연구원, 2005, 전개서, p. 16

## 제 4장 서울디지털산업단지의 구조고도화에 따른 주변지역 변화

한국 공업단지사에서 가장 오랜 역사를 지니고 있는 서울디지털산업단지(이하 구로공단)를 중심으로 산업단지를 포함하고 있는 구로구, 금천구 지역은 과거부터 산업단지에 있는 제조업체와 인근의 하청업체, 기타 수도권지역의 제조업체에 고용된 노동자들을 포함한 저소득층이 포화상태로 모여살고 있는 밀집된 주거지역이었다.

앞 장에서 산업단지의 형성 및 발전과정과 현재 상황을 살펴보았듯이 이 장에서는 산업단지 주변지역의 형성 및 발전과정을 인구와 주택 중심으로 살펴봄으로써 산업단지의 구조 개편이 주변지역의 거주동향에 영향을 미쳤는가에 대하여 분석해 보고자 하였다.

따라서 먼저 산업단지 주변지역의 발전과정을 검토한 후 1997년 ‘구로산업단지 첨단화 계획’ 이후 2006년까지 산업단지의 구조고도화 정책에 의해 주변지역의 거주동향 또한 변화되었는지 살펴보았다.

### 제 1절 산업단지 주변지역의 형성 및 발전

#### 1. 산업단지 형성 및 발전기(1960년대~1980년대 중반)

단지 주변지역의 초기 형성과정은 구로공단의 형성 및 발전과 함께 하고 있다. 공단이 들어서기 전에 이 지역은 대부분 논, 밭, 임야로 되어 있어 전형적인 도시 외곽의 근교농업지역이라고 할 수 있었지만, 단지가 본격적으로 조성되면서 농촌은 해체 되고 새로운 공업지역으로 변화되었다.<sup>25)</sup>

지금부터 30여 년 전인 1960년대 초 서울특별시 영등포구 구로동은 논과

25) 안재섭, 2008, 전계서, pp. 12-13

밭, 야산으로 이루어져 있었고 야산에는 미8군 탄약고가 자리 잡고 있었다. 원래 1950년대 이후 서울을 중심으로 하여 많은 재개발이 이루어지던 때에 서울 중심에서 각종 재개발로 인해 철거를 당한 도시빈민들이 집단 입주하여 판자촌을 형성하였던 곳으로 원주민이 별로 없던 한적한 변두리 지역이었다.<sup>26)</sup> 당시 구로동 전체인구는 2만 8천명 정도였고 가옥은 5,442호가 있었다. 이처럼 이재민들이 이주로 형성되었기 계획도 미비하였고, 위생적이고 쾌적한 생활환경을 구축한다는 것과는 거리가 먼 상황이었다.

이러한 지역에 본격적으로 공업단지가 형성·발달한 것은 1965년 경제개발 5개년 계획이 마련되고, 1967년 서울수출산업공업단지(이하 구로공단)가 들어서면서 단지가 조성되면서이다. 당시 재개발로 집단이주 하여 온 판자촌의 도시빈민들은 단지 조성을 위해 다시 철거되었는데, 공사를 지연시킬 만큼 강한 저항을 하기도 하였다.<sup>27)</sup>

이처럼 이 지역을 이해하기 위해서는 제조업의 성장, 특히 구로공단의 성장과 분리해서 생각할 수 없다.

구로공단 1, 2, 3단지가 건설되고, 각 공장이 가동을 시작함에 따라 급증하는 종사자의 수요에 응하여 농촌으로부터 구로공단 지역으로 인구 이입이 일어났다. 한국수출산업공단이라는 명칭 자체에서도 알 수 있듯이 이곳은 1960년대 수출드라이브 정책의 산물이라고 할 수 있다.<sup>28)</sup> 개발 초기의 공단은 노동집약적 산업이 주를 이루었기 때문에 이에 주변지역에는 단순 노동력을 제공하는 근로자들이 모여들기 시작하였다. 근로자들의 대부분은 임금 수준이 가장 낮은 10대 후반과 20대 초반의 여성 근로자들이 주를 이루었다.

이를 자세히 살펴보면, 1980년대 초 공단의 전체 고용인구가 5만 8천여

26) 구로구청, 구로구지, 1995, p. 26

27) 지미영, 1997, “산업재구조화에 따른 대도시공간재편에 관한 연구 : 구로지역과 강남지역을 중심으로”, 단국대학교 석사학위논문, p. 49

28) 최윤정, 1989, 전계서, p. 46

명이었고, 이 중 62%에 해당하는 3만 6천여 명이 공단 내 공장 기숙사를 포함하여 공단에 인접한 주변지역에 거주하고 있었다. 당시 공단 주변지역에 해당하는 가리봉동의 인구구성에서 볼 때 15-24세 여성 연령층은 전체 여성인구 대비에서 40%가 넘는 비중을 차지하고 있었다. 이러한 인구구조에서 24세 미만의 미혼 여성이 높은 비율을 차지하는 것은 공단에 입주해 있는 기업의 특성을 단적으로 표현해 주고 있다. 80년대 중반 이전 공단의 주요 업종은 섬유, 의류, 봉제, 전자, 기계조립 등이었다. 이들 업종은 단순 노동력을 필요로 하는 노동집약적 경공업으로 공단 내에서 높은 비중을 차지하고 있었는데, 서울이라는 대도시의 풍부한 노동력과 지방에서 상경한 미혼 여성 노동력을 고용함으로써 유지되고 있었다. 단지 내 노동집약적 제조업체들은 미혼 여성의 저렴한 임금을 바탕으로 제조원가를 낮춤으로 이윤을 극대화 하고자 한 것이다. 이러한 미혼여성의 인구학적 영향은 공단이 입주해 있는 주변지역의 인구센서스 자료에 잘 나타나고 있다.<sup>29)</sup>

따라서 이러한 공단지역의 제조업체에 고용되어 저임금을 받는 종사자로서는 시간과 교통비를 절약하기 위해 가능한 한 자신의 작업장 부근에 거주하려 했을 것이라 생각된다.

부유한 집단은 어떤 입지를 선정하든지 간에 교통비나 토지구입에 이용할 수 있는 방안을 더 많이 가지고 있는 반면, 빈자는 작업장과의 관계에서 주거지를 선택할 수밖에 없기 때문이다. 그러나 공단이 형성되던 당시 공단 인접지역은 수요에 비해 절대적인 주택의 수가 부족한 상황이었고 공공부문에 의한 주택건설에의 투자도 없었다.

이러한 제조업 종사자의 공단주변지역에서의 주택수요 증대와 공공부문에 의한 주택공급의 미비는 자연적으로 사적 소유자에 의한 자연발생적인 임대주택이 줄속하게 생겨나는 원인이 되었다. 구로공단 주변지역 주택의 57.5%가 60년대부터 70년대 중반까지 건축된 것이라는 사실은 이것을 증명

---

29) 안재섭, 2008, 전계서, p. 13

하는 예가 된다. 이러한 임대주택의 생성은 처음에는 기존 주거지(재개발 대상 지역이던 곳까지 포함해서)에 있던 주택에 시설변경, 증·개축에 의하여 전·월세방을 들임으로써 시작되었다. 그러나 점차 공단의 발전에 따라 수요가 급증하자, 신개발주거지에서는 대규모의 본격적인 임대주택이 신축되고 증가해 간 것으로 나타났다. 이것을 동별로 살펴보면 전자는 주로 노후주택이 많은 구로동 지역에, 후자는 가리봉동, 독산동 지역에 분포한다.

구로공단 형성기 주변지역에서 주택의 특성을 살펴보면, 첫 번째 임대주택이 발달해 있다는 사실과 둘째, 주택 형태가 대체로 두 가지 종류, 즉 일반서민용 주택에 시설을 변경하거나 증축하여 셋방을 들인 노후주택과 처음부터 임대주택용으로 지어진 별집<sup>30)</sup>의 두 종류로 나누어진다는 사실이다. 별집(일실병렬형주거)은 가장 단순한 실구성인 [방+부엌]의 공간 구성으로 이루어지는 하나의 거주공간 단위가 병렬로 결합되어 형성된 주거 형식이다. 구로공단이 형성되면서 공장노동자들의 주택수요가 급증함에 따라 본격적인 임대주택을 위해 지어진 것으로서 규모로 볼 때 10-50 가구가 거주할 수 있는 공동주거양식이다. 별집이라는 용어가 속어로 사용되는 상징적인 용어이지만 구로공단 주변의 주거양식을 가장 잘 표현해 주는 용어라고 생각되므로 본 연구에서도 사용하겠다. 이러한 주택형태가 별집의 형태를 취하게 된 것은 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 먼저 수요자의 측면으로 단신으로 이동하여 공단에 취업한 단신노동자가구가 높은 비율을 차지하기 때문에 가장 단순한 실구성인 [방+부엌]의 구조만으로도 생활이 가능하고, 또한 임대료를 줄일 수 있는 한 방안이 된다. 또한 공급자의 측면에서도 임대업을 극대화하기 위하여 공동으로 이용하는 공간을 극소화하고 임대할 수 있는 공간을 극대화한 결과 이러한 주택형태가 나타나게 되었다.<sup>31)</sup>

이렇게 대부분의 주택이 임대용 주택이라는 것 외에도 공단 주변지역은

30) 구동희, 1989, 전계서, p.13

31) 최윤정, 1989, 전계서, pp. 46-53

그 형성과정에서 공업단지만을 먼저 조성하고 공장유지에만 급급한 나머지 주변환경을 사적 소유자들에 의한 자연발생적 성장에 맡겨둠으로써 상업시설과 주거지역이 무질서하게 혼재되어 나타나는 결과를 초래하였다.<sup>32)</sup>

## 2. 산업단지 구조재편기(1980년대 후반~1990년대 중반)

공단 초기 단순노동력을 필요로 하는 노동집결적 경공업 업종은 1990년에 들어서면서 급격하게 경쟁력을 잃게 되었다. 당시 이들 기업들이 경쟁력을 상실하게 된 주된 원인으로서는 노동자들의 임금상승과 여성생산직 인력난, 공장부지의 협소 등을 꼽을 수 있다.

기업들은 더 이상 과거와 같이 저임 노동력을 확보할 수가 없었으며, 더욱이 서울시의 전반적인 산업구조가 서비스 산업 중심으로 재편되는 과정에서 노동자들이 제조업에 고용을 기피하는 현상이 심화되었다. 따라서 노동집약적 제조업체들은 심각한 인력난과 그 결과로 고용 임금이 가파르게 상승하는 기업운영환경에 맞부딪히게 되었다. 이로써 공단 내에서 경쟁력을 상실한 노동집약적 제조업체들은 점차 다른 지역으로 입지를 모색하게 되었고, 그 결과 공단의 산업구조도 서서히 변화하게 되었다.

이러한 노동집약적 제조업체들의 생산성 악화 및 경쟁력 약화로 인한 입지변동은 주변지역의 인구구성에도 직접적인 영향을 미치게 되었다. 즉, 제조업체들이 공단에서 빠져 나감에 따라 노동자들도 함께 빠져나갈 수밖에 없었다.

따라서 산업단지 구조재편기 주변지역의 인구 특성을 요약해 보면, 첫째로 주변지역의 인구 감소와 성비 반전을 들 수 있다. 이는 공단의 종업원이 감소함에 따라 주변지역에 거주하던 공단근로자의 전출을 요인으로 꼽

---

32) 안재섭, 2008, 전계서, p. 13

을 수 있다. 특히 여성근로자의 진출에 따라서 ‘여초지역’이었던 주변지역이 90년대 들어서 ‘남초지역’으로 변화한 것이 특징적이다. 이러한 사실은 진출한 여성의 대부분이 15-24세의 공단에 근무하던 여성으로 주민의 연령구조의 변화에서도 확인된다. 두 번째 인구특성은 외국인 거주자의 증가이다. 저렴한 임대료의 요인으로 가리봉 3동과 독산 1동의 임대주택에 많이 거주하고 있는 것으로 나타났다.

또한 산업단지 구조재편기 주변지역의 주택에 끼친 영향을 정리해 보면 근로자 임대지구의 축소를 설명할 수 있다. 공단의 조성과 더불어 공단 근로자의 임대주택으로 형성되었던 주택은 주로 공단의 미혼 여성근로자가 거주하였다. 그러나 미혼 여성근로자의 진출로 인한 임대형 주택의 수요가 급감함에 따라서 임대형 주택이 실공간을 넓히고 위생시설을 보장하는 형태로 증·개축되거나 다세대 주택 등으로 신축되어 이러한 근로자 임대 주택이 축소되는 결과를 낳았다.<sup>33)</sup>

## 제 2절 산업단지 구조고도화 시기의 주변지역 특성

구로공단은 섬유·봉제, 조립금속 등 단순제조업 단지로 경쟁력을 상실하여 업종 구조의 취약성을 드러냈으며, 조성된지 30년 이상으로 단지가 노후화 및 슬럼화가 되고, 서울의 지가상승으로 인한 공장용지의 가격상승 등으로 전통 제조업 입지로의 한계를 나타내었다. 90년대 중·후반 세계경제상황의 변화와 정부 정책의 변화에 따라 구로공단 또한 변모해야 했다.

따라서 앞 장에서 서울디지털산업단지의 발전 과정에서 살펴보았듯이 1997년 ‘구로산업단지 첨단화 계획’을 수립하여 제조업 위주의 산업구조에서 21세기 주력산업인 고도기술, 벤처, 패션디자인, 기타 지식산업의 첨단 지식

33) 안재섭, 1994, 전계서, pp. 15-21

기반 산업 구조로 개편하되 4개의 첨단 정보·지식기반 산업 블록으로 구분하고 재배치하는 내용을 추진하였다. 1997년부터 2006년까지 추진된 ‘첨단화 계획’으로 인하여 첨단업체 및 벤처기업의 입주가 증가하였고, 제조업 중심의 업종에서 첨단 업종으로 전환되었으며, 연구개발시설 또한 증가함을 알 수 있었다.

또한 ‘첨단화 계획’이 단지 내 산업 재배치와 첨단 업종으로의 구조 고도만을 시도하였다면, 2007년 고시되어 현재 시행되고 있는 ‘서울디지털산업단지의 구조고도화 계획’은 주변지역과 연계발전을 통한 도시 기능의 고도화와 기업환경 개선을 내용을 포함하고 있어 그동안 낙후되어 있던 산업단지 주변의 발전 가능성이 대두되어지고 있다.

앞 절에서 살펴보았듯이 그동안 공단 주변지역은 공단의 산업구조에 맞물려 인구가 구성되어지고 주택이 형성되었다. 1960년대 공단 초기와 1990년대 중반 이후 산업구조재편기에 공단 주변지역의 인구나 주택 특성이 변화된 것처럼 1997년부터 시행된 ‘첨단화 계획’으로 인하여 공단 주변지역에 어떠한 변화의 양상이 나타나는지 살펴보도록 하겠다.

본 연구에서는 이러한 주변지역의 거주 동향의 특성 분석을 위하여 1995년부터 2005년까지 인구센서스 자료와 구로구·금천구의 각 년도별 통계연보를 활용하였다. 인구측면에서는 구로구·금천구 읍면동별 단위로 인구의 변화를 살펴보았으며, 산업단지 주변지역 중에서도 서울디지털산업 1단지가 위치해 있는 구로구 구로 3동과 서울디지털산업 2·3단지가 위치해 있는 금천구 가산동과 공단 형성 초기부터 종사자의 주거지로서 자리한 독산 1동, 그리고 산업단지 중심부에 위치해 있는 가리봉 1,2동을 중심으로 하여 살펴보았다.

주택의 경우는 구별 단위로의 자료만이 제시되어져 있어 1995년부터 2005년까지 인구주택 센서스의 주택 관련 자료의 전수 및 표본자료를 이용하여 주거환경 및 변화 실태를 살펴보았으며, 서울시정개발연구원(2008)<sup>34)</sup>의

연구 자료를 참고하였다.

통계자료의 분석은 시계열적 증감율을 통하여 분석하였다.

## 1. 산업단지의 구조고도화 이후의 주변지역 변화 특성

### 1) 인구 측면

서울디지털산업단지의 구조고도화 과정 속에서 인구구조는 어떻게 변화하였는지 살펴보았다. 인구구조는 지역의 성격을 규명하는데 가장 기본적인 요소가 되며, 특히 구로산업단지의 경우에는 앞에서 주변지역의 형성과 발전과정에서 살펴보았듯이 주거지가 산업단지의 입지에 따른 근로자의 임대 수요에 따라서 형성되어 거주주민의 구성에서 산업단지 및 산업단지 주변 기업체의 종사자가 차지하는 비율이 높았음을 알 수 있었다. 따라서 1997년부터 구조고도화 시행에 따라 단지 내 구조재편이 이루어진 것처럼 주변지역에서 어떠한 양상이 일어났는지 살펴보았다.

#### (1) 인구의 소폭 변화

먼저 주변지역에서 파악되는 가장 특징으로서는 인구의 소폭 변화로 특징지어진다. 구 전체로 보았을 때는 구로구는 인구가 증가한 반면, 금천구는 감소한 것을 볼 수가 있다. 그러나 구 전체가 아닌 지역단위를 세분화하여 읍면동별로 산업단지 주변지역의 인구변화를 살펴보면 산업단지 내의 종사자수의 변화와 상응하는 인구의 커다란 변화가 없음을 확인 할 수 있다.

<그림 9>에서 볼 수 있듯이 산업단지가 위치하고, 지금까지 산업단지 배

34) 서울시정개발연구원, 2008, “서울시 주거환경실태와 주택정책방향 연구”,

후 주거지로서 역할을 해오던 구로 3동, 가리봉 1·2동, 가산동, 독산 1동의 경우를 살펴보면 먼저 구로 3동의 경우 1995년에는 24,544명이 2005년 22,689명으로 감소하였으며, 가리봉 1동은 1995년 14,712명에서 12,708명으로 1.08% 소폭 감소하였다. 또한 가리봉 2동도 마찬가지로 1995년 8,100명에서 6,105명으로 2.80% 감소함을 자료를 통하여 확인해 볼 수 있다. 2·3단지가 위치해 있는 가산동은 1995년 19,728명에서 21,988명으로 증가하였으며, 독산 1동도 1995년 32,049명에서 2005년 33,310명으로 큰 폭으로 증가하지 않았다.

앞 장에서 살펴보았듯이 서울디지털산업단지의 경우 ‘첨단화 계획’ 이후 사업체와 종사자 수가 큰 폭으로 증가하였음을 알 수 있었는데, 이러한 산업단지의 구조고도화 계획으로 인한 기술집약적 고부가가치 산업의 사업체 수와 종사자 수의 증가는 주변지역의 인구에는 영향을 미치지 않았음을 알 수 있다.

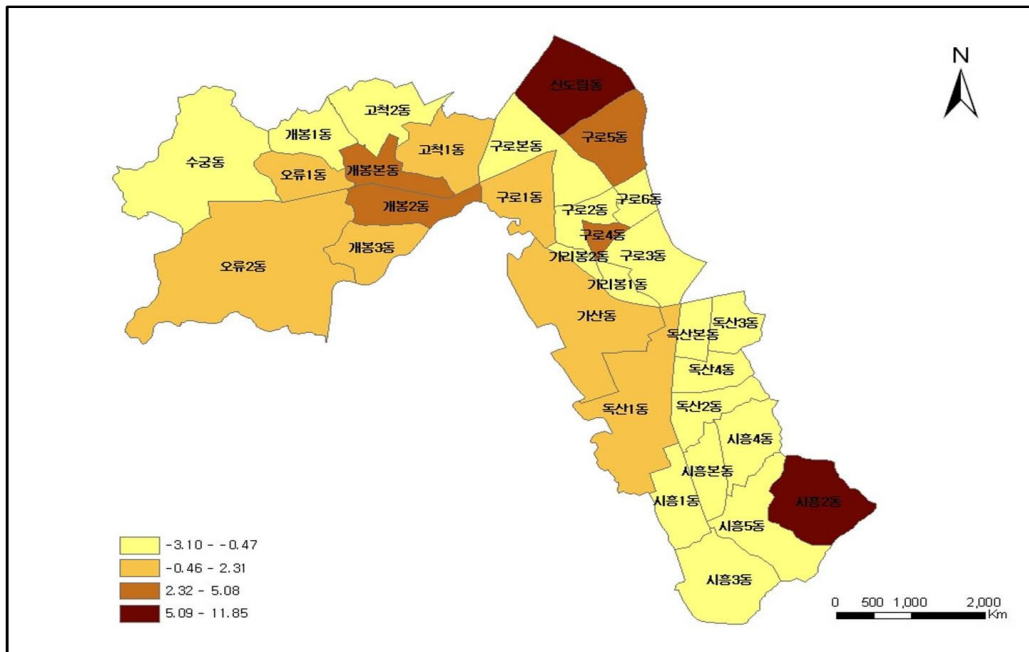


그림 9. 구로구·금천구의 인구증감률(1995-2005)

표 13. 산업단지 주변지역의 총인구수 변화(1995-2005)

	1995	2000	2005	1995-2005 증감율
신도립동	12,050	24,148	34,608	11.13
구로1동	21,823	23,461	23,365	0.69
구로2동	24,188	21,099	18,076	-2.87
구로3동	24,544	22,892	22,689	-0.78
구로4동	9,520	16,738	15,132	4.74
구로5동	22,980	28,842	31,997	3.37
구로6동	18,427	15,519	14,564	-2.33
구로본동	23,140	19,273	20,081	-1.41
가리봉1동	14,172	12,192	12,708	-1.08
가리봉2동	8,110	6,498	6,105	-2.80
고척1동	25,066	25,496	27,008	0.75
고척2동	30,186	31,156	28,801	-0.47
개봉1동	21,319	18,623	17,927	-1.72
개봉2동	21,509	22,418	35,176	5.04
개봉3동	20,412	23,782	23,048	1.22
개봉본동	14,940	21,361	21,177	3.55
오류1동	16,164	19,741	20,306	2.31
오류2동	29,373	26,726	31,189	0.60
수궁동	25,301	24,821	23,156	-0.88
가산동	19,728	23,232	21,988	1.09
독산1동	32,049	33,696	33,310	0.39
독산2동	31,744	27,958	25,268	-2.26
독산3동	18,787	17,374	16,162	-1.49
독산4동	23,859	21,762	20,616	-1.45
독산본동	21,000	16,345	15,662	-2.89
시흥1동	19,670	17,812	16,812	-1.56
시흥2동	8,691	12,069	26,625	11.85
시흥3동	15,948	14,266	14,392	-1.02
시흥4동	31,269	31,168	27,517	-1.27
시흥5동	31,807	27,541	23,638	-2.92
시흥본동	30,057	25,545	21,946	-3.10

자료 : 인구주택총조사, 1995, 2000, 2005

서울시정개발연구원(2008)에 따르면 자치구별 일반-장거리 통근 종사자·거주취업자의 10년간 변화를 분석한 결과 구로구와 금천구는 서울의 주요 준공업지역으로서 현재도 생산·제조업 종사자 거주취업자가 여전히 상당수 존재하고 있으나 인접한 경제활동 중심지와 통근 유·출입 보다는 시흥, 군포, 부천 등을 포함하는 수도권 서남부 공업벨트 지역과 인접하고 있어 오히려 이들 지역과의 통근 유·출입이 더 많다고 한다. 그리고 구로구와 금천구는 장거리통근 종사자(취업자) 20~34세 비중이 서울 평균보다 상당히 높은 수준이라고 한다.<sup>35)</sup>

이를 통해 산업단지가 고도화되면서 빠져나간 제조업체에 종사하던 있던 사람들은 이 지역에 계속적으로 거주하면서 시외 지역으로 장거리 통근을 하고 있음을 예측해 볼 수 있다.

또한 산업단지의 업체와 종사자 수가 크게 증가하였지만 과거와 다르게 산업단지 주변지역에 인구 증가가 나타나지 않는 것은 이 지역의 지리적 요건에 의한 요인임을 생각해 볼 수 있다. 서울디지털산업단지가 위치한 지역은 지하철 2호선과 7호선이 경유하여 서울 내는 물론 인천과 경기지역에서도 쉽게 접근할 수 있으므로 고급 기술 인력<sup>36)</sup>과 현장 기능 인력이 출퇴근하기에 편리하기 때문이다.

따라서 과거 저임금으로 인하여 산업단지 주변지역에 거주하던 것과는 달리 출퇴근하기 편리한 교통의 요충지에 위치하였기 때문에 이주의 특별한 필요성이 없음을 예측해 볼 수 있다. 이와 같은 출퇴근하는 사람들의 증가는 아래의 신문 기사를 통해서도 확인해 볼 수 있다.

---

35) 서울시정개발연구원, 2008, 전계서, p. 64

36) 산업단지의 구조고도화로 인한 산업단지 내에서의 업체 수와 종사자 수 증가뿐만 아니라 연구개발직 종사자 수나 비율의 증가, 즉 노동시장 또한 고도화 되었다. 산업구조가 변화함에 따라 이 지역의 종사자들도 저임금 노동자에서 고임금 기술·지식 인력으로 변화하게 되었던 것이다.

“구로디지털단지역 3번 출구는 발 디딜 틈 없이 붐볐다. 서울메트로에 따르면 올해 상반기(1~6월) 구로디지털단지역의 승하차 인원은 하루 평균 11만 2185명으로 2006년(9만 9837명)에 비해 12.4%가 늘었다.”<sup>37)</sup>

(2) 외국인 수의 급증

두 번째로 인구 측면에서 특징적으로 살펴볼 수 있는 것은 바로 외국인 수의 급격한 증가이다. 1995~2005년 동안 서울디지털산업단지 주변지역의 외국인 수는 다음의 <표 15>에서와 같이 살펴볼 수 있다. 특히 2000년에서 2005년 사이 큰 폭으로 외국인 수가 증가하였음을 확인할 수 있다.

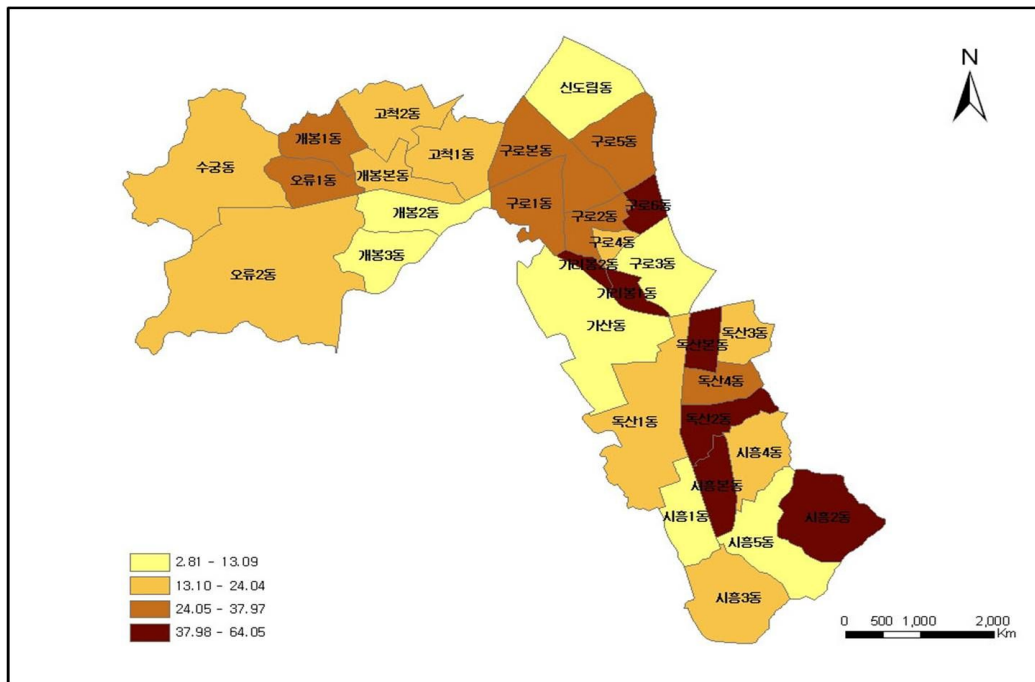


그림 10. 구로구 · 금천구의 외국인 증감률(1995-2005)

37) 방현석, 2008, 주간조선 통권 2027, pp.123-126

산업단지가 위치한 구로 3동의 경우 1995년 307명에서 2005년 610명으로 증가하였음을 확인할 수 있고, 산업단지 사이에 자리한 가리봉동을 살펴보면 먼저 가리봉 1동의 경우에는 1995년 31명이었던 외국인 수에서 2005년 1,912명으로 94.3%의 증가율을 보였다. 그리고 가리봉 2동 또한 마찬가지로 1995년 6명의 외국인 수에서 2005년 847명으로 105.7%의 높은 증가율을 나타내고 있음을 알 수 있다. 또한 산업 2·3단지가 자리한 가산동 또한 2000년에서 2005년 사이 10%의 증가율을 보이고 있다.

이처럼 이러한 외국인 수의 증가 내에서도 특별히 가장 큰 증가를 보이고 있는 외국인 집단은 바로 중국인 수의 급증을 말할 수 있다.

<그림 11>에서 확인해 볼 수 있듯이 특히 산업단지 주변지역의 중국인의 급증은 매우 탁월하게 진행되고 있음을 확인할 수 있다. 이는 90년대 중반 이후 가리봉동에 거주하는 내국인의 감소가 지속적으로 나타나는 것을 볼 때, 이는 내국인을 대체한 중국인 교포의 증가를 반증하는 것이라 할 수 있다.<sup>38)</sup>

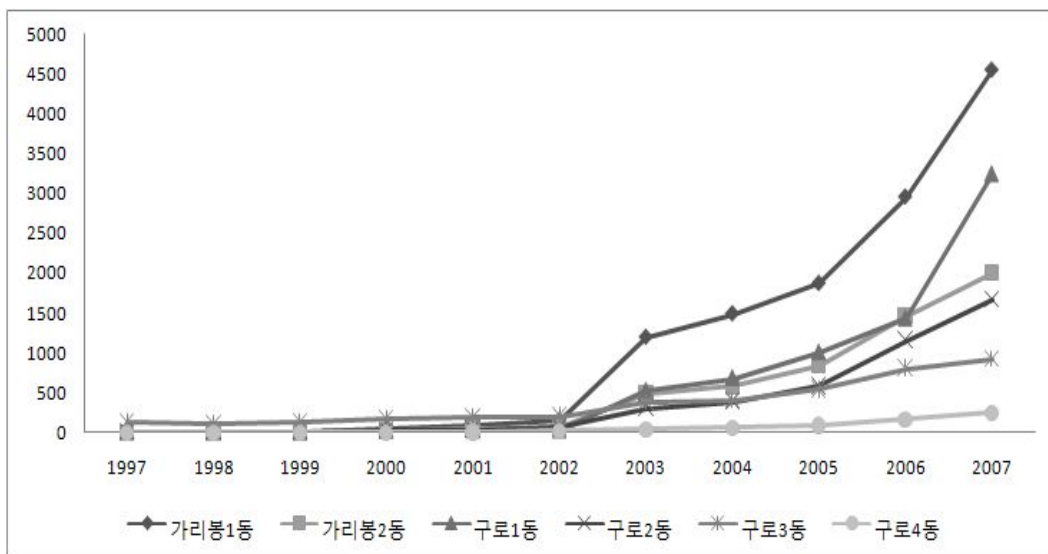


그림 11. 산업단지 주변지역의 중국인수의 변화(1997-2007)

자료 : 구로구 통계연보, 1997-2007 기 연도별

이를 반영하듯 지하철 7호선 남구로역 3번 출구로 나오면 중국어 간체자 간판들을 쉽게 확인할 수가 있다. 가리봉 시장을 중심으로 이 인근 일대에는 중국에서 건너온 조선족이 많이 살고 있다.<sup>38)</sup>

이렇게 중국 교포들이 가리봉동 일대에 자리 잡기 시작한 것은 1992년 한중 수교가 이뤄진 뒤라고 할 수 있다. 구로공단이 번성하던 1970년 별집이었던 이곳은 쌀 방을 찾는 조선족이 하나둘씩 정착하면서 조선족 밀집지역으로 변하게 되었다.

1995~2000년의 증가보다 2000~2005년 사이 중국인의 수가 급증하는 것을 확인 할 수 있는데 이는 우리나라 외국인 이주 노동자 정책적 측면에서 원인을 찾을 수 있다. 2003년 헌법재판소의 재외동포법이 위헌으로 판결이 되고, 2003년 말 외국인 이주 노동자 정책이 고용허가제로 변화되면서 정책적으로 합법화가 되어 중국 교포들이 합법적으로 거주할 수 있게 된 것이다. 따라서 조선족, 즉 중국 교포뿐만 아니라 중국 한족들 또한 많이 거주하게 되었다.

이러한 중국 교포들은 가리봉을 중심으로 성공적으로 정착한 교포나 중국인의 경우 대림, 신대방 등 인근 주변지역의 집값이 보다 높은 곳으로 확산되어 나가고 있다.

1960~70년대 과거 산업단지의 배후지역이었던 이곳이 중국 교포들에 의하여 새롭게 생산되고 강화되고 있음을 알 수 있다.

---

38) 안재섭, 2008, 전계서, p. 15

39) 동아일보, 2009, 4, 23일자

표 14. 산업단지 주변지역의 총 외국인수 변화(1995-2005)

	1995	2000	2005	1995-2005 인구증감율
신도림동	125	163	231	6.33
구로1동	75	75	1,186	31.80
구로2동	36	57	609	32.69
구로3동	307	451	610	7.11
구로4동	16	38	116	21.91
구로5동	47	120	1,175	37.97
구로6동	35	100	1,362	44.22
구로본동	41	74	834	35.16
가리봉1동	31	69	1,912	51.01
가리봉2동	6	23	847	64.05
고척1동	41	87	337	23.45
고척2동	20	52	126	20.21
개봉1동	20	3	340	32.75
개봉2동	37	51	107	11.20
개봉3동	47	47	62	2.81
개봉본동	12	32	90	22.32
오류1동	27	46	323	28.17
오류2동	41	63	201	17.23
수궁동	53	110	240	16.30
가산동	1,082	1,446	2,486	8.67
독산1동	231	565	1,805	22.82
독산2동	9	62	322	43.01
독산3동	21	60	181	24.04
독산4동	24	69	271	27.43
독산본동	26	88	787	40.64
시흥1동	47	86	88	6.47
시흥2동	1	12	49	47.58
시흥3동	14	36	69	17.29
시흥4동	16	40	122	22.52
시흥5동	26	48	89	13.09
시흥본동	24	73	764	41.35

자료 : 인구주택총조사, 1995, 2000, 2005

## 2) 주택 측면

도시 내에서의 주택은 매우 복잡하고도 다면적인 실체로서 주택이 생산되고 소비되는데는 역사적, 사회구조적, 경제적, 주변 환경 등의 수많은 요인들이 작용한다. 특히 주택은 일정 토지 위에 고착되어 있다는 점에서 지역적 특색을 지니게 되어 주택의 효율성과 가치는 주변 환경의 특성에 의해 상당 부분 결정되게 된다.<sup>40)</sup>

산업단지 주변지역의 주거지는 앞에서 살펴본 바와 같이 공단의 입지와 더불어 형성되었기 때문에 공단의 변화를 직접적으로 반영하고 있었다. 따라서 본 연구에서 또한 이러한 사안을 두고 서울디지털 산업단지의 구조고도화에 따라서 주변지역의 주택은 어떻게 변화하였는지 살펴보고자 한다.

주택 측면의 변화 지표는 서울시정개발연구원(2008)에서 연구되어진 자료를 바탕으로 하여 재구성하였다. 주택 측면은 인구주택 센서스에서는 2005년까지 시군구 단위의 자료로 구성되어져 있기 때문에 읍면동 단위로 산업단지 주변지역의 변화는 살펴보지 못하였다.

먼저 구로구의 주택수는 1995년 5만 4천 채에서 2005년 9만 7천 채로 지난 10년간 약 4만 3천 채(80%)가 증가해, 주택증가율이 서울에서 가장 높다.

‘첨단화 계획’이 시행되기 전인 1995년부터 2005년까지 10년간 구로구의 주택 유형 변화를 살펴보면, 단독주택 19,183 채에서 15,200 채로 4천 채 정도가 감소하였고, 아파트와 다세대 주택이 크게 증가한 것을 확인할 수 있다. 아파트는 1995년에 비해 약 10%정도 증가하였으며, 다세대 주택 또한 19%의 정(+의 증가율을 보이고 있음을 알 수 있다.

2005년 주택유형별 비중은 아파트가 54%, 연립·다세대가 26%, 단독주택이 15%이다. 2005년 단독주택의 비중은 15% 이지만 이 주택에 사는 가구

---

40) 안재섭, 1994, 전계서, p. 19

비중은 37%로, 단독주택 1만 5천 채에 5만 가구가 거주하고 있다. 즉, 단독주택 1채당 3.3가구가 거주함을 알 수 있다.<sup>41)</sup>

2005년 구로구 주택점유형태별 거주가구 비중은 자가 58%, 전세 22%, 월세가 17%로, 지난 10년간 자가 가구 비중이 19%이상 크게 증가하였으며, 전세 및 월세가 크게 감소하였다.

또한 지난 10년간 연건평 14평 미만 또는 29평 이상인 주택의 비중이 각각 0.5%, 3.8% 정도 소폭 상승한 것에 비하여 연건평 14평 이상 19평 미만 및 19평 이상 29평 미만은 7.7%, 6.8% 증가하였다.

마지막으로 사용 방수별 주택 현황을 보면 방 1개와 2개를 사용하는 주택이 감소하였음을 확인할 수 있다. 특히 1995년~2000년에 방 1개를 사용하는 주택의 수가 19%의 감소폭을 보인다.

---

41) 서울시정개발연구원, 2008, 전계서, p. 174

표 15. 구로구 주택 특성(1995-2005)

분류	변수	범주	1995	2000	2005	1995-2005 증감율
주택	주택유형	단독주택	19,183	19,183	15,220	-2.29
		아파트	19,117	19,117	53,750	10.89
		연립	10,981	10,981	9,628	-1.31
		다세대	2,722	2,722	16,460	19.72
		비거주용 건물내주택	1,634	1,634	995	-4.84
	점유형태	자가	39,801	39,801	69,930	5.80
		전세	48,210	48,210	27,033	-5.62
		월세	18,493	18,493	21,538	1.54
		무상	1,077	1,077	1,755	5.00
		미상	0	0	0	0
	사용방수	1개	632	632	273	-8.05
		2개	1,558	1,558	1,220	-2.42
		3개	9,832	9,832	13,560	3.27
		4개	23,842	23,842	56,191	8.95
		5개 이상	7,313	7,313	22,476	11.88
	연건평	14평 미만	7014	7014	7416	0.56
		14-29	12,668	12,668	26,836	7.80
		19-29	20,509	20,509	39,900	6.88
		29평 이상	13446	13446	19568	3.82

자료 : 서울시정개발연구원, 2008

다음은 금천구의 현황을 살펴보면 먼저 금천구의 주택 수는 1995년 약 3만 2천 채에서 2005년 약 5만 채로 지난 10년간 약 1만 7천 채가 증가하였다. 지난 10년간 금천구의 주택 유형 변화를 보면, 단독주택이 13,236채에서 2005년 11,795채로 줄어든 반면, 이들 멸실 주택의 재개발로 다세대 주택이 27%의 매우 큰 폭으로 증가하였으며, 아파트 또한 9%의 증가율을 보이고 있다.

2005년 현재 주택유형별 비중은 아파트가 50%. 연립주택이 11%, 다세대 주택이 12%, 단독주택이 23%이다. 2005년 단독주택의 비중은 23%이지만 이 주택에 사는 가구 비중은 52%로 단독주택이 상당수의 저소득가구 및 서민가구의 주거공급을 담당하고 있음을 알 수 있다. 실제 단독주택 1만 2천 채에 거주하는 가구가 4만 4천 가구로 단독주택 1채당 평균 3.7가구가 거주한다.<sup>42)</sup>

그리고 주택점유형태별 주택의 수를 살펴보았을 때 자가 점유형태가 1995년 23,861채에서 2005년 34,501채로 약 3%정도 증가하였으며, 월세와 전세의 비율이 각각 23%, 16%로 증가하였음을 알 수 있다.

또한 지난 10년간의 연건평 14평 미만 및 29평 이상인 주택의 비중이 각각 2%, 1% 증가하였고, 14평 이상 19평 미만, 19평 이상 29평 미만 비중 또한 각각 5%, 6% 늘어났음을 확인할 수 있다.

그리고 금천구의 방수별 사용가구 비중을 보면, 방 1개와 2개를 사용하는 주택의 수가 크게 줄어들었고(방 1개 14%, 방 2개 20% 감소), 방 5개 이상을 사용하는 주택이 증가되었음을 알 수 있다.

---

42) 서울시정개발연구원, 2008, 전세서, p. 178

표 16. 금천구 주택 특성(1995-2005)

분류	변수	범주	1995	2000	2005	1995-2005 증감율
주택	주택유형	단독주택	13,236	11,822	11,795	-1.15
		아파트	9,932	16,764	25,340	9.82
		연립	7,881	7,858	5,843	-2.95
		다세대	553	1,054	6,443	27.83
		주택이외의 거처	1,154	1,237	597	-6.38
	점유형태	자가	23,861	27,113	34,501	3.76
		전세	5,948	7,896	27,033	16.35
		월세	2,618	2,958	22,138	23.80
		무상	322	768	1,499	16.63
		미상	7	0	0	-100.00
	사용방수	1개	205	90	43	-14.46
		2개	1,090	745	116	-20.07
		3개	7,844	7,654	10,242	2.70
		4개	9,858	15,502	21,959	8.34
		5개 이상	3,621	14,744	16,477	16.36
	연건평	14평 미만	5,431	5,248	6,683	2.10
		14-19	6,451	9,242	11,519	5.97
		19-29	8,799	10,602	16,070	6.21
		29평 이상	12,075	13,643	14,565	1.89

자료 : 서울시정개발연구원, 2008

이 지역에서 주택 변화를 살펴본 결과 첫 번째 아파트 공급의 증가를 들 수 있다. 14~19평, 19~29평의 중소형·중형 규모의 아파트 공급이 크게 증가하면서 방 2개 이하의 소형 주택 가구가 크게 감소하였으며, 두 번째로는 단독주택의 감소로 인하여 공단 형성 초기부터 이 지역의 대표적인 주거형태로 자리잡았던 별집이 감소했음을 알 수 있다. 별집이 속하였던 다가구 주택은 단독주택 범위 내에 포함되는데, 단독주택의 비율이 줄어드는 것을 보아 과거 산업단지 주변지역을 메웠던 별집 형식의 임대형 주택들이 축소되어감을 확인할 수 있다.

### 제 3 절 산업단지 주변지역의 발전 전망

앞 절의 내용을 통하여 산업단지 주변의 거주동향에 대해서 살펴보았다. 1995년 첨단화 계획 시행 이전과 인구는 소폭의 변화 현상을 보이고 있으며, 산업단지의 급격한 고도화와는 다르게 주변지역은 소폭으로 변화되고 있음을 알 수 있었다.

이는 서울디지털산업단지가 IT, 벤처, 고도기술 등 첨단 산업으로 급격히 변화하고 있는 반면, 산업단지 주변 지역은 불량한 주거·낙후된 상업환경과 기반시설 미비로 산업단지의 변화에 대응하지 못하고 있기 때문이라고 할 수 있다.

그러나 1997년 ‘구로산업단지 첨단화 계획’과는 다르게 현재 시행되어지고 있는 “서울디지털산업단지 구조고도화 계획” 내에서는 주변지역의 연계 발전방안이 고려되어져 주변 산업단지와 연계한 주거·상업, 문화, 유통시설이 조화된 복합기능 도시로 개발함으로써 도시환경개선은 물론 도시기능회복을 통한 지역 경제 활성화 및 균형발전을 도모하고자 하는 변화가 주변지역에서 일어나고 있다. 이 절에서는 산업단지 주변지역의 발전 전망에 대하여 살펴보도록 한다.

#### 1. 가리봉 균형발전촉진지구

##### 1) 배경

서울디지털산업단지(구 구로공단)는 서울의 산업기반이자 지역경제의 중추로서 산업의 첨단화·지식화·신도시화 변화에도 불구하고 그 중심부에 위치한 배후주거지인 가리봉 일대 지역은 불량한 주거·상업환경과 부족한 기반시설, 낙후된 지역이미지로 주변에 변화에 대응하지 못하고 있어 적극

적인 정비가 필요함에 따라, 「도시및주거환경정비법」 제 4조의 규정에 의거하여 정비계획을 수립하고 도시환경정비구역으로 지정하였다.

이 지역은 서울디지털산업단지 구조고도화 기본계획이 수립되기 이전인 2003년 11월부터 추진되어 2005년 개발기본계획이 승인되는 등 계획 내용이 상당히 진척되어져 있다.

## 2) 추진 내용

구로구 가리봉동 125번지 일원에 총 면적 270,100㎡의 도시환경정비사업이 시행되어진다.

이 정비사업의 목적은 첫째, 서울디지털산업단지의 지원·육성을 통한 도시경쟁력 제고 및 관광자원의 개발이며, 두 번째로는 IT 등 신산업으로 전환된 서울디지털산업단지와 연계한 복합기능도시로 개발하려는 목적이 있다.

즉, 산업단지 배후 지원 및 인근생활권의 중심지로서 변화되는 것이다. 이를 위해 대상지 전체의 쇄신이 필요하며, 대상지를 크게 4개의 구역으로 나누어 단계적으로 개발을 추진하고 있다. 먼저 공단로의 서측에 위치한 대상지의 중앙 구역은 서울 디지털산업단지를 지원하는 전략 비즈니스 거점으로 육성하기 위해 호텔, 소규모 컨벤션, 업무지구, R&D 센터 등을 입지시키고, 산업단지로의 지속적인 고급인력의 공급 및 양성을 위한 특수 교육기관 및 창업보육센터 등을 유치할 계획이다. 두 번째로 남구로역 남측 구역은 균형발전축진지구 뿐 아니라 남구로역세권 일대의 생활문화거점으로 육성할 계획이며, 이를 위해 저층부에는 대규모의 커뮤니티 센터 및 상업시설이 입지하게 되고, 상층부는 고층 주거복합 아파트 등이 계획되어 이 지역의 랜드마크로 개발하고자 한다. 세 번째로는 남구로역 서측의 가리봉 2동 일원과 공단로 동측구역의 낙후되어 있는 주거공간을 쾌적하고 여유 있는 삶을 영위할 수 있는 도심형 주거공간으로 조성하여 직주근접을 실현할 계획이

며, 오픈 스페이스를 확보하여 삶의 질을 높일 계획이다.

마지막으로 현재 가리봉 균형발전촉진지구 남측을 고가로 통과하고 있는 남부순환도로를 지하화 하여 고가 구조물에 의한 지역 및 디지털 산업단지 간의 단절을 해소하고, 토지 이용 및 교통의 효율을 높이고 지역의 이미지를 개선할 수 있도록 할 계획이며, 지하화를 통해 얻을 수 있는 상부의 토지에는 대규모 생태공원을 조성하여 가리봉 균형발전촉진지구 일원은 물론 서남권의 상징적인 녹지공간으로 조성할 계획이다.

## 2. 주변지역 개발사업 현황

앞에서 살펴본 가리봉 균형발전촉진지구 외에도 산업단지 주변지역 대상지 반경 약 2km의 생활권의 개발사업은 총 20개소로서 지구단위계획 7개소, 토지구획정리사업 2개소, 주택재개발사업 3개소, 주거환경개선사업 8개소로 추진되어지고 있다. 산업단지의 변화와 상응하여 주변지역의 개발이 이루어지고 있다.

즉, 낙후된 지역이라는 이미지를 벗고 산업단지의 변화와 발맞추기 위하여 지구단위계획을 필두로 하여 주택 재개발, 도시환경정비사업 등을 통하여 주변지역이 점차 변모해 감을 알 수 있다.

현재 서울디지털산업단지 주변지역에서의 개발사업 현황을 정리하면 다음의 <표 18>과 같다.

표 17. 산업단지 주변지역 개발사업 현황

구분	지구명	위치	면적(㎡)	사업기간	
지구단위계획	1	구로및신도림역세권	구로역 신도림역 일원	1,070,000	1996년~2006
	2	대림지구(구로구)	구로구 구로동 1124 일원	58,045	1996년~2006년, 2011년
	3	대림지구(관악구)	관악구 신림동 1643 일원	20,100	1996년~2001년, 2006년
	4	대림지구(동작구)	구로디지털단지지역 일원	70,954	기준년도 1997년 목표연도 2007년
	5	대림지구(영등포구)	구로디지털단지지역 일원	45,000	기준년도 1997년 목표연도 2007년
	6	가리봉지구	가리봉5거리 일원	73,757	1998~2004년, 2011년
	7	독산지구	협진4거리 일원	90,540	1998~2004년, 2011년
토지구획정리사업	1	구로지구	구로구 구로동, 신도림동 일원	1,461,252	기준년도 1977년
	2	시흥지구	구로구 가리봉동 일원	5,868,621	기준년도 1966년 완료 1980년
주택재개발계획	1	구로7구역	구로구 구로동 773-1 일원	18,176	2000년 ~ 사업진행중
	2	구로8구역	구로구 구로동 782-1 일원	19,560	2000년 ~ 사업진행중
주거환경개선사업지구	1	가리봉1동 1지구	구로구 가리봉1동 134 일원	5,030	1990년 지구지정
	2	구로3동 1지구	구로구 구로3동 780 일원	65,192	1992~2003
	3	구로3동 2지구	구로구 구로3동 252 일원	9,577	1991~2003
	4	구로3동 3지구	구로구 구로3동 155 일원	9,043	1991~2003
	5	구로4동 1지구	구로구 구로4동 738 일원	94,686	1992~2003
	6	구로2동 1지구	구로구 구로2동 717 일원	8,306	1998~2003
	7	구로6동 1지구	구로구 구로 6동 313-33 일원	2,879	2000~2003
	8	가리봉2동 1지구	구로구 가리봉 2동 25 일원	9,084	2002~2005

자료 : 구로구 내부자료, 2008

## 제 5 장 결론

지금까지 서울디지털산업단지의 역사적 측면을 고찰하고, 구조고도화에 따른 산업지역 내의 구조고도화 양상을 살펴보았다. 또한 이러한 산업단지의 구조고도화로 인하여 주변지역이 함께 변화되었는지 검토해 보았다.

서울디지털산업단지(구 구로공단)는 서울시 내에 위치한 대표적인 산업단지로서 1960년대 중반부터 현재에 이르기까지 우리나라 경제발전에 있어서 중요한 역할을 담당해 왔다. 그러나 형성 초기와는 다르게 세계경제 환경의 변화와 외환위기 이후 정부의 벤처기업을 중심으로 한 중소기업의 창업과 육성을 위한 정책이 진행되면서 쇠퇴기에 접어들었다. 따라서 구로공단은 이러한 침체를 타개하기 위해서 변화된 모습을 보이고 있다.

1997년 구로 산업단지 첨단화 계획을 필두로 하여 단지의 업종 재배치를 추진하였으며, 창업활성화 및 정착을 지원하기 위한 입지 정책 등을 시행한 결과 과거 단순 제조업에서 첨단지식·정보화 산업 등 고부가가치 첨단산업으로의 재배치가 이루어졌다. 공간적으로도 공장의 이전 적지에 아파트형 공장이 들어섬에 따라서 과거 모습과는 다른 지역의 모습을 생성하게 되었다.

이러한 서울디지털산업단지의 구조고도화에 따른 산업단지 내의 특성을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 종사자 수와 업체 수의 증가이다. 이러한 증가는 아파트형 공장의 준공으로 인한 업체의 증가를 확인할 수 있다. 두 번째로는 기술집약적 업종 중심으로의 변화로 첨단화 이전과는 다르게 비제조업의 수가 급증하였으며 과거 공단에 위치를 점하던 제조업들은 모두 감소하였다. 세 번째로는 아파트형 공장의 확대이다. 구로공단의 신규 업체의 수는 대부분 아파트형 공장이나 벤처빌딩에 입주하는 것을 보아 산업단지의 성장은 아파트형 공장이 주도하고 있음을 확인할 수 있다.

산업단지의 형성과 구조개편은 주변지역의 인구와 주택에 크게 영향을 끼침을 선행연구를 통하여 확인하였다. 따라서 산업단지 구조고도화로 인하여 주변지역이 함께 변화되었는지 파악하기 위해 인구와 주택 변화를 중심으로 살펴보면 다음의 내용으로 정리할 수 있다.

먼저 인구 측면에서 살펴보면 첫 번째, 인구의 소폭 변화로 특징지을 수 있다. 산업단지의 구조고도화 계획으로 인한 기술집약적 고부가가치 산업의 사업체 수와 종사자 수의 급격한 증가는 과거 산업구조개편과는 다르게 주변지역의 인구 변화에는 영향을 미치지 않았다. 이는 편리한 교통으로 인한 지리적 근접성으로 직주근접의 인구보다는 출퇴근하는 통근자의 비율이 높아졌음을 의미한다. 두 번째 특성은 외국인 수의 급증이다. 2000년 이후 외국인의 수가 급증하였는데 특히 중국인의 증가가 괄목할만하다. 이는 1980년대 후반 공동화현상으로 제조업체들이 공단에서 빠져나감에 따라 노동자들도 함께 빠져나간 자리를 중국인이 채우고 있기 때문이다. 특히 저렴한 임대료의 요인으로 산업단지 주변지역 특히 가리봉동에 많이 거주하고 있다.

그리고 주택 측면에서의 영향으로는 과거 근로자가 거주하였던 벌집 등의 임대형 주택이 축소되고 재개발로 인한 아파트나 다세대 주택의 증가로 정리할 수 있다.

결론적으로 살펴볼 때 첨단화 계획이 시행된 이후 10년이 흘렀지만 단지내 변화와는 다르게 주변지역에서의 뚜렷한 인구나 주택 측면에서의 소폭적인 변화만이 나타나는 것은 이 지역이 과거와는 다르게 변화하고 있음을 나타낸다. 과거 산업단지의 산업구조에 맞물려 인구가 구성되어지고 주택이 형성되어 생산공간과 생활공간이 근접하게 나타났으나, 현재 기술집약적 산업의 발달로 인하여 과거와 다르게 생산공간과 생활공간이 분리되어져 노동과 소비가 한 지역에서 단일적으로 이루어지는 것이 아닌 개별적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. 이는 전형적인 정보화 시대의 산업구조의 면모

로서 산업단지 주변지역이 단지의 고도화에 따라 인구가 구성되어지고 주택이 형성되는 것이 아닌 별개로 발달함을 의미한다.

그리고 이 지역의 불량한 주거, 낙후된 상업환경과 기반시설의 미비로 인하여 아직까지는 산업단지의 변화에 상응하지 못한 점 또한 이 지역의 인구 이입을 저해하는 요소로 평가되고 있다. 따라서 산업단지의 변화에 발맞추어 주변지역 또한 산업단지와 연계한 도시 개발은 물론 도시 기능의 회복이 필요하다. 이에 따라서 현재 산업단지 주변지역에서는 가리봉 균형개발촉진지구 등 산업단지 주변지역의 개발이 활발히 진행 중에 있다.

이렇듯 서울디지털 산업단지의 지속적인 발전을 위해서는 주변 지역의 개발사업 및 정비사업과의 통합적인 계획을 수립하여 체계적인 도시 공간구조를 형성해야만 한다.

본 연구에서는 산업단지의 변화가 주변지역에 미치는 영향을 중심으로 서울디지털산업단지의 구조고도화로 인한 주변지역에서의 거주 동향 변화를 살펴보았다. 이를 위해서 서울디지털산업단지의 구조고도화의 양상을 살펴 보았으며, 산업단지 주변지역의 변화 또한 알아보았다. 그러나 통계상의 자료를 활용함으로써 한정된 지표를 이용해야 했으므로 보다 심도 있는 연구가 이루어지지 못했다. 이러한 심도 있는 연구는 차후 연구에서 보완되어져야 할 것으로 보인다.

## 참고문헌

### 1. 학위논문

구동희, 1990, “대도시 노동자 주택지구의 형성과 특성에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위 논문.

구양미, 2002, “구로공단(서울디지털산업단지) 산업구조재편에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위 논문.

김영기, 1983, “구로공단 인근 근로자 및 저소득층 주거 개선 방안에 관한 연구”, 서울대학교 석사학위 논문.

박현석, 2003, “산업집적지역 내 기업 및 지역 네트워크에 관한 연구” [서울디지털산업단지 내 신규입지기업을 중심으로], 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문.

안재섭, 1995, “구로공단의 산업구조와 공단주변지역의 인구 및 주택 변화에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위 논문.

엄두열, 2005, “아파트형공장의 실태분석 및 활성화방안 연구” [서울디지털산업단지 사례를 중심으로], 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.

윤철, 2008, “서울디지털산업단지 재구조화 과정과 산업클러스터 발전방안에 관한 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문.

정성훈, 1993, “공업생산조직 및 노동력 구성의 변화에 관한 연구” [구로공단을 사례로], 동국대학교 대학원 석사학위 논문.

최석진, 2007, “서울디지털산업단지의 구조고도화에 따른 지역적 파급효과분석”, 한양대학교 행정대학원 석사학위논문.

최윤정, 1989, “노동계급의 주택문제에 관한 연구”, 이화여대 사회학과 석사학위 논문

## 2. 단행본 및 논문

구로구, 1997, 구로구지.

구로구, 각년도별, 구로통계연보.

금천구, 각년도별, 금천통계연보.

국토연구원, 2001, 대도시 산업지역 구조변화 실태와 개선방안.

김선웅 외, 2005, “서울디지털 산업단지의 재도약 및 향후 발전방안”, 서울경제, pp.43-57.

김인중, 2007, “서울디지털산업단지의 역사와 미래-산업단지 구조고도화(혁신클러스터화)-”, 영남지역발전연구 36권, pp.81-110.

박삼옥, 1997, “경제구조재편과 공간재편”, 월간국토 9월, 국토시론 p.1-2.

\_\_\_\_\_, 1999, 현대경제지리학, 아르케.

박용규 외, 2008, “구로공단 부활의 의미”, 삼성경제연구소, 제608호, 1-20쪽.

서울시정개발연구원, 2008, 서울 주거환경실태와 주택정책방향 연구-자치구별 인구가구구조와 주거환경 변화분석을 중심으로-.

산업연구원, 2005, 서울디지털산업단지 구조고도화 기본계획.

\_\_\_\_\_, 2002, 서울디지털산업단지 발전방향 및 기본계획.

안재섭, 2008, “서울디지털 산업단지 주변지역의 형성과 변화”, 한국사진지리학회지 제18권 제4호 pp.11-20.

정동일, 1994, “구로공단 읽기”. 문학과학 5, pp.60-80.

한국수출공단, 1994, 한국수출산업공단 30년사.

한국산업단지공단, 2000, 산업단지 구조고도화 추진계획.

\_\_\_\_\_, 2005, 산업단지 입주기업의 구조변화연구.

홍진기 외, 2007, “서울디지털산업단지의 구조고도화 추진방안”, 토지와 기술 제13호 통권 제73호, pp. 49-70.

가리봉재정비촉진지구(<http://www1.guro.go.kr/garibongdev/>)

구로구청(<http://www1.guro.go.kr/>)

국가통계포털(<http://www.kosis.kr/>)

금천구청(<http://www.geumcheon.go.kr/>)

## ABSTRACT

**A study on structural enhancement on Seoul Digital Industrial Complex  
and residential situations in the neighboring areas.**

Kim, Mi-young

Major in Geography Education

Graduate school of Education

Sungshin Women's University

Seoul Digital Industrial Complex(old name, Guro Industrial Complex) was constructed on middle of 1960s as the first government-designated industrial complex, and has been a representative region that has been accompanying developments of Korean economy and industrial changes.

In order to get out of the image of manufacturing factory center, Guro Industrial Complex established 'Structural enhancement plan on the industrial complex' late 1990s. The structural enhancement plan is to induce design industry and knowledge-intensive high-tech industries through constructing venture buildings and apartment-style factories, and re-arranging industries, and through this structural enhancement, it started to change from Guro Industrial Complex for traditional smokestack industries to a new center for knowledge industries.

The neighboring area of Seoul Digital Industrial Complex is not well organized and nor urbanized because manufacturing companies' and workers' inflow had been in rush since the construction of industrial complex in the past, and rapidly-growing demand on low-end houses for

workers has resulted in building up a specific regional structure. It is the region where the down-graded neighboring area due to those low-end rental houses and problems due to the single social class structured by low wage workers had always been social issues.

Therefore, the study is to find how its residential situations were changed according to 'structural enhancement', the change of the representative industrial complex, Seoul Digital Industrial Complex.

In order to make it, at first, the construction of Guro Industrial Complex and its developing process were reviewed through documentary study. And mid-term/long-term promotion plan for high-tech industrialization and structural enhancement plan on the industrial complex proceeded as a restructuring plan were investigated, and changed structural enhancement situations of the industrial complex were checked out.

In this developing process of the industrial complex, it was also investigated how neighboring areas were historically changed together with developments of the industrial complex, and how neighboring areas were changed according to the structural enhancement. In order to do this, through utilizing each year's Annual Statistics Bulletin and Population Census Report of Guro-Gu and Kumcheon-Gu, populational and housing situations of the neighboring areas were investigated, and the change outlook on the neighboring areas were checked out too.

Through the analysis, it's found that differently from the past, changes of the industrial complex didn't affect populations of the neighboring areas, and in housing aspect, old rental houses were decreased through re-development constructions in small volume. Although it's been 10

years since the structural enhancement plan started, just small changes were noticed in populations and housings of the neighboring areas. The reasons can be summarized as follows.

First, while in the past, we could not consider the both ones separately since production places are very close to living places, but nowadays, the both ones are used separately.

Second, the region could not keep path with the changes of the industrial complex due to inferior residential and outdated commercial environments and lack of infrastructures.

Thus, it's found that we in keeping path with the changes of industrial complexes, we need to develop cities in connection with industrial complexes and to restore urban functions on the neighboring areas as well. Accordingly, the developments on the neighboring areas, Karibong Balanced Development Promotion Region and etc were actively going on.

Therefore, in order to keep Seoul Digital Industrial Complex advanced, a systematic urban spatial structure should be built up by establishing a combined plan covering constructions works and maintenance works on the neighboring areas.

In the study, focused on changes of industrial complex affecting neighboring areas, it's reviewed that how the residential situations in the areas were changed according to the structural enhancement on Seoul Digital Industrial Complex. In order to do this, the structural enhancement situations of Seoul Digital Industrial Complex were investigated, and changes of the neighboring area were checked out too. However, due to utilizing limited index out of the statistical data, a

intensive study could not be completed yet. This intensive study will be supplemented in next studies.