

도시재생으로 인한 임대료 상승이 창신동 봉제업자의 이주의사 결정에 미치는 영향*

Effect of Movement Decision Making of Small Cloth Manufacturers by Rent-Rising from Urban Regeneration in Chang-Shin Region of Seoul

원종석**

Won, Jong-Seok

Abstract

The purpose of this research is to find out determinant factors, which affect the Small Cloth Manufacturers' Movement Decision in Urban Regeneration Area, Chang-Shin Region agglomerated by Small Manufacturers. The empirical analysis was carried out by a binary logistic model and 75 Cases were adopted.

The result is as follow. The significant factors are the sewing job or not(-), Carriers(-), Factory Location in Changshin 2 dong or not(-). Regional Industrial Ecosystem's Actors are consist of 142 Original Equipment Manufacturers(O.E.M.) and 960 Sub-Contractors(S.C.). S.C., which have long term carrier and locate in Changshin 2 Dong, are more dependent on informations and orders than OEM. so if Rent higher than now, they could not move another region.

Consequently, The major finding is that Causes of Movement by Rent-Rising is How much they are dependent on Agglomeration Effect like affluent labor-pool, dense Networks, and low transaction cost. So, to sustain RIES, Public Sectors should have to care about more SC than OEM, because they are more vulnerable and weak than OEM.

키 워 드 ■ 도시재생, 지역산업생태계, 원하청업자, 봉제하청업자, 이향로짓모형

Keywords ■ Urban Regeneration, Regional Industrial Eco-System, Original Equipment Manufacturers, Sub-contractors, Logistic Regression Model

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

대도시의 기성시가지, 특히 이너시티(inner-city)¹⁾문제로 인구·산업의 감소·이탈, 저소득계층의 집중으로 인한 실업·빈곤·범죄 등 사회·경제적 문제를 해결하기 위해 도심부 점이지대²⁾(Transition zone)에 대해 도시재생 정책을 시행하고 있다. 점

이지대는 다양한 용도가 혼재되어 있고, 우세한 용도가 약한 용도를 몰아내는 생태적 과정을 거친다. 이러한 용도 경쟁의 근본적인 동인은 입찰지대(Bid-rent)라고 할 수 있다. 경제적으로 토지이용은 가장 높은 임대료를 지불할 수 있는 용도가 차지하는 최우효의 법칙을 따른다. 이론적으로 점이지대는 중심업무지구(C.B.D)의 외곽에 입지하여 접근성이 우수하나, 물리적으로 노후·불량하여 저소득계층이 집중되어 있고 상대적으로 주변지역 보다 낮은 지

* 이 논문은 원종석(2015)의 박사학위논문 중 일부내용을 발전시킨 연구임

** Department of Urban Planning, Korea Institute for Industrial Research (archi-won@hanmail.net)

대를 형성하고 있다. 하지만 낮은 지대와 풍부한 미숙련 노동력을 기반으로 의류·기계·귀금속 등 도시형 제조업종이 입지하고 있으며, 저소득계층에게 일자리를 제공하고 있다.

도시재생사업은 부차적으로 젠트리피케이션을 발생시킨다(강우원, 2011). 공급자 측면에서 주변지역 보다 상대적으로 낮게 형성된 지대가 도시재생을 통해 물리적 환경이 개선되어 잠재적인 기대 수익이 예상되면, 외부에서 대규모 자본과 인구가 유인되어 임대료 상승을 가져온다(Smith, 1979). 이는 기존 저소득 거주자와 낮은 부가가치의 업종을 대체(displacement)시킨다. 이러한 과정이 도시재생의 효과라고도 볼 수도 있지만, 지역특화산업 측면에서는 지속가능성의 위협이라고 볼 수 있다.

창신동은 동대문시장과 인접한 도심부 외곽지역으로서 봉제업체 집적도가 매우 높은 지역이다. 그리고 물리적으로 노후·불량하고 저소득층이 집중되어 있는 점이지대로서 2014년 5월 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)」에 따른 도시재생선도지역으로 지정되었고, 2016년 현재 도시재생활성화계획을 수립하였고, 사업이 시행 중이다.

도시재생활성화사업 시행으로 인한 물리적 환경 개선과 방문객 증가에 대한 기대감이 높아지면서 지대가 오르고, 거주민과 업종이 대체되는 젠트리피케이션 현상이 발생할 것으로 예상된다. 실제로 동대문시장에서 일하는 영세업자와 종업원들이 높은 월세를 감당하지 못해서 동대문구 제기동이나 성북구 안암·보문동으로 이사하는 세입자가 늘고 있다(설지연, 2016.).

지금까지 주택재개발사업 등 정비사업 추진이 소유자와 거주자의 비자발적인 이주에 미치는 영향에 관한 연구는 활발하게 이루어졌으나, 도시재생 및 정비사업이 상업 및 제조업 사업자의 이주 또는 지속영업 의사결정에 미치는 영향에 관한 선행연구는

미진하였다.

본 연구의 목적은 창신동 일대를 사례대상지로 선정하여 지역산업생태계³⁾를 조사하고, 소규모 제조업 집적이론에 따른 집적이익이 발생하고 있는지 분석하며, 설문조사·분석을 통해 도시재생사업에 따른 임대료 상승이 봉제업자의 이주 또는 지속영업 의사결정에 미치는 영향을 밝히는 것이다. 구체적으로 봉제업자의 사업주, 사업장, 사업적 특성 등이 어떠한 영향을 미치는 지를 실증적으로 밝혀보고자 하였다.

2. 연구 범위와 방법

본 연구의 공간적 범위는 창신·송인 도시재생선도지역으로서 행정동으로 창신1동(왕산로 북측), 창신2동, 창신3동, 송인1동이다(그림 1 참조). 시간적으로는 2014년 말을 기준으로 통계자료를 구축하고, 설문조사 및 인터뷰를 실시하였다. 또한 임대료 수준을 파악하기 위하여 2008년도에 실시한 봉제업체 조사자료 등을 활용하였다.

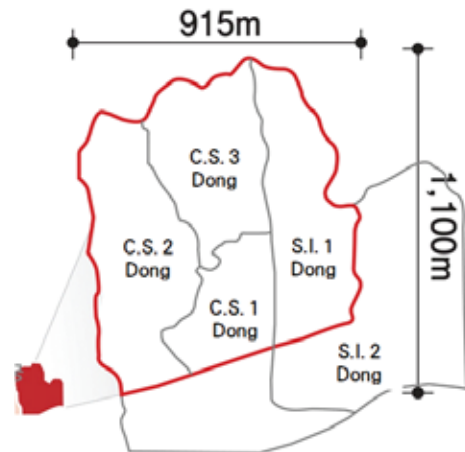


Figure1. Location

Source : C.S. & S.I. Regeneration Planning

본 연구에는 창신·송인 도시재생활성화계획 수립 영역을 수행하는 과정에서 실시한 산업생태계 조사 자료와 원종석(2015)의 박사학위논문 기초자료를 활용하였다.

연구방법은 문헌연구, 인터뷰 및 설문조사, 통계 분석을 활용하였다. 연구의 흐름은 우선 문헌연구를 통해 상업 젠트리피케이션, 소규모 제조업 집적이익 관련 이론을 고찰하였고, 선행연구 고찰을 통해 도시정비사업이 영업세입자의 이주의사 결정에 영향을 미치는 요인을 정리하였다. 그리고 지역 봉제업자를 대상으로 한 설문조사를 바탕으로 이항로지분석을 실시하였다. 이를 통해 2015년 현재시점 보다 임대료가 상승할 경우, 봉제업자의 이주의사 결정에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하였다. 구체적인 분석에는 EXCEL, GIS, SPSS v18 프로그램을 활용하였다.

3. 용어 정리

Porter(1985)는 기업의 경쟁우위를 개발하고 가치를 창출하는데 있어서 기능의 연계(linkage)가 중요하며, 이때 가치사슬(value-chain)은 부가가치를 형성하는 기업 활동과 기능의 상호적 의존적인 네트워크라고 하였다(이상욱·김경민, 2014). 의류패션 산업의 가치사슬은 일차적으로 기획-생산-판매로 구분되고, 미시적으로 생산공정은 기획 및 디자인-패턴-재단-가봉-봉제-유통/판매의 과정으로 구성된다(정병순, 2007).

‘봉제’는 사전적으로 ‘직물·모피·고분자물 등의 재료를 재단·봉합·가공하여 생산한 것으로서 기성복·속옷·특수복·스카프·머플러 등 광범위한 상품’으로 정의하거나, ‘봉제 제조사, 재봉틀 설비를 가진 공장에서 봉제를 전문으로 하는 2차 가공자이며, 기획·소재 구입에서 패턴 메이킹, 커팅도 행하여

제품을 판매하고 있는 곳도 있다. 흔히 상사나 제조도매(어패럴 메이커)의 하청으로 패턴메이킹 또는 커팅까지 된 것을 받아, 다만 봉제해서 완성을 하는 것 뿐만 아니라, 설비와 기술과 노동력으로 장사를 하고 있는 곳이 태반이다(원종석, 2015). 그리고 통계청이 실시하는 ‘봉제업체 실태조사’에서 활용하는 제9차 한국표준산업분류(KSIC)상 ‘C14. 의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업’을 봉제업종으로 분류하였다.

II. 문헌 고찰

1. 이론적 배경

1) 도시재생과 상업 젠트리피케이션

상업공간의 젠트리피케이션에 대해서 많은 학자들이 도시재생 또는 재활성화의 한 유형으로 보고(Glass, 1964), 문화소비의 관점에서 접근한 연구가 다수였다. 하지만 상업공간의 젠트리피케이션은 긍정적인 평가 이면에 생활환경 악화, 임대료 상승 및 부담 등 부정적 영향이 발생한다는 연구결과가 제시되었다(강우원, 2011).

젠트리피케이션 발생원인은 크게 3가지 이론으로 설명하고 있다. 첫째 공급자 중심의 지대격차 이론, 둘째 수요자 관점의 후기 산업도시 이론, 셋째 정치적 동인 이론이다(김길, 2008). 지대격차 이론은 공급자 위주의 경제적 이론으로서 저평가된 지대가 환경개선 등으로 잠재적 이익이 기대될 때 외부자본과 인구가 유인된다는 이론이다. 그리고 산업도시 이론은 자유로운 사고를 가진 젊은 예술가, 전문직들이 외곽의 중산층거지역이 아닌 도심(downtown)에 거주하면서 지역환경개선 등을 이끈다는 이론이다. 또한 정치적 동인 이론은 정책적으로 이루어지는 도심재개발, 도시재생사업 등에 따라 기존 저소

득계층이 밀려나고 중산층으로 대체된다는 이론이다.

본 연구에서는 상업 젠트리피케이션의 원인으로 공급자 중심의 지대격차 이론을 중심으로 살펴보았다. Smith(1979)는 토지가 가질 수 있는 최대효용 일 때의 토지가치와 현 매매가의 차이가 대규모 금융을 일으키는 유인이 된다는 지대격차이론(rent gap theory)을 주장하였다. 구체적으로 자본화된 토지가치(capitalized land rent)와 잠재가치(potential land rent) 개념을 주장하였다(김길, 2008). 슬럼지역의 잠재지대가 근린효과 등에 근거하여 높이 평가되는 지점에서 대규모 자본 투입이 이루어진다(허자연 외, 2015).

본 연구에서는 지대격차이론을 바탕으로 서울 도심부에 입지한 소규모 제조업 집적지를 사례 대상으로 선정하여 도시재생활성화지역 지정 및 사업으로 인해 임대료가 상승할 경우, 어떤 특성을 가진 사업자가 비자발적으로 이주하게 될 것인지에 대해 실증적으로 밝혀보고자 했다.

산업입지 이론에서는 사업체의 입지 및 재입지(이주)결정은 사업주의 합리적인 판단으로 간주하고 있으나, 본 연구에서는 재개발사업 등에 따라 사업장이 멸실되거나, 사업주가 지속적으로 입지할 의사가 있음에도 불구하고 임대료 지불능력의 한계를 초과하여 비자발적으로 타 지역으로 이주하고, 높은 임대료를 지불할 수 있는 업종으로 대체되는 과정을 상업 젠트리피케이션이라고 정의하였다.

2) 소규모 제조업 집적이익

A. Marshall(1890)은 집적(Agglomeration)에 따른 외부경제효과를 향유하기 위해 사업체들이 집적한다는 산업집적이론을 제시하였다. ‘규모의 외부경제’가 실현되는 이유를 정보의 파급효과(information spillover), 지역 내 비교역적 요소

(local non-traded inputs), 지역내 숙련노동력풀(local skilled pool)로 제시하였다(McCann, 2001).

강우원(1996)은 서울시 도심부 산업은 창업 및 교육효과가 있고, 산업연계와 대면접촉의 거래행태 때문에 도심에 입지하며, 소량주문과 짧은 납품기간 등의 요구조건을 해결하기 위해 유연적 생산공동체를 형성하고 있다고 주장하였다.

소규모 제조업 집적 이론은 크게 사회적 자본론, 거래비용론, 국지적 노동시장론 등으로 요약할 수 있다. 우선 사회적 자본론에 대해 Coleman(1988)은 사회적 의무와 책임, 정보경로, 규범과 효과적 제제, 그리고 사회적 자본을 용이하게 하는 사회적 네트워크 등을 제시하였다. 그리고 사회적 관계를 통해 개인적으로 얻기 힘든 정보를 신속하게 확보할 수 있다고 주장하였다. 그리고 Putnam(1966)은 포괄적 호혜성을 강조하였다, 포괄적 호혜성은 어느 특정한 시기에 보상을 받겠다는 약속이 없고 서로 주고받는 것의 가치가 다를 수 있는 지속적인 교환관계를 지칭하는 것으로서 이것은 내가 오늘 베푸는 혜택이 미래에 보상을 받을 것이라는 일반적인 기대감을 전제로 한다(조혜정, 2009).

거래비용론은 사회적 자본 형성을 통해 ‘기회주의’의 잠재적 위험을 줄이고 계약 및 정보거래에 수반하는 유·무형의 비용을 줄이기 위해 소규모 업체들이 공간적으로 집적화하는 외부경제라고 할 수 있다. 이는 시장수요가 불안정한 소규모 기업들이 수직·수평적으로 분리된 생산공정의 일부를 담당하면서 사회적 분업관계를 형성하고, 공간비용을 줄이기 위해 공간적으로 집적하게 되는데, 대면접촉, 정보교환, 장단기의 하청 등의 거래는 거리종속적인 비용구조를 가지고 있기 때문에 거래비용의 부담이 큰 소기업들은 비용을 줄이기 위해 한 장소로 집중할 가능성이 커진다. 따라서 집적은 생산자가 규모의 외부경제를 실현하는 지리적 수단이라고 할 수 있다(강우원, 1996).

Cheshire(1979)는 도시전체가 단일노동시장으로 기능하기 보다는 노동자의 사회, 경제적 특성과 생산활동의 부문적인 특성에 따라 차별적이고 분화된 여러 노동시장이 혼재되어 있고, 도시내에서 공간적으로 국지적 노동시장의 특성이 차별적으로 나타난다고 주장하였다. 그리고 Scott은(1989)은 현대 내 부도시에서 중요한 매력은 저임금·비숙련 노동력이며 도심의 저소득층 거주지는 저임금 노동의 원천으로 이해하고 도시내부에 남아있는 섬유·의복업과 같은 노동집약적 산업이 도심 또는 그 인근에 입지한다(강우원, 1996). 또한 Simpson(1980)은 직업탐색의 과정을 이론화하면서 노동자의 숙련 정도와 직업 탐색방식에 따라 노동시장의 공간적 범위가 달라진다고 주장하였다. 교육수준이 낮거나 저숙련의 사람들은 주로 비공식적인 구직망을 통해 직업을 탐색하기 때문에 탐색과정도 비효율적이고 노동시장의 공간적 범위도 협소하다고 주장하였다.

창신동 봉제산업 집적지는 1990년대 평화시장 2, 3층에 입지하던 영세업체들이 집단적으로 이주하여 형성되었다. 동대문시장과 지리적으로 인접하고 집적도가 높은 지역으로서 구두계약, 장기거래 등에 따른 낮은 거래비용, 풍부한 숙련 노동력 풀, 비공식적인 네트워크를 활용한 정보교류 등 다양한 집적의 외부효과가 존재할 것으로 보인다. 도시재생사업으로 물리적 환경이 개선되고 방문객이 증가하여 임대료 부담이 증가하면, 이를 상회하는 집적이익이 창출될 수 있을 지가 이슈라고 할 수 있다.

2. 선행연구 고찰

최근까지 주택재개발사업, 도시환경정비사업 등 철거형 정비사업이 소유주와 임차인의 비자발적인 이주에 미치는 영향에 관한 연구가 다수 이루어졌다. 하지만 제조업, 상업 등에 종사하는 사업자의

비자발적인 이주에 미치는 영향에 관한 연구는 미진하였다.

김지순 외(2004)은 청계천 복원에 따른 상인들의 이주의사를 다항로짓모형을 통해 분석하였다. 매출액이 높을수록, 지역공동체결속력이 약할수록, 주차여건이 좋아질수록, 상권보존의지가 강할수록 이전에 대해 부정적이라고 주장하였다.

김철홍·박재홍(2009)은 오산 뉴타운지구 상인들을 대상으로 재정착의사 결정에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 사업후의 영업환경개선기대가 높을수록 사업을 찬성할 확률이 높고, 영업기간이 오래될수록 반대할 확률이 높은 것으로 분석하였다. 또한 자산과 부채가 많을수록 재정착을 희망한다고 주장하였다.

양성돈 외(2010)는 정비사업구역내 영업세입자를 대상으로 재개발사업 추진에 대한 찬반의사에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 제조업종과 같이 생산행위를 하는 업종이거나 주 거래처가 사업구역내에 있을수록, 그리고 권리금이 있을수록 재개발사업 추진(이주)에 반대한다고 주장하였다.

강우원(2011)은 재정비촉진지구내 자영업자의 의식을 조사하였다. 대부분이 해당지역에 거주하는 영세한 임차상인으로서 정비사업에 부정적이나, 사업시행 이후 해당 및 인근지역에서 영업하기를 원하는 것으로 나타났다. 재정착을 위해 공공임대상가, 임대료 상승억제 장치 등 공공의 적극적인 개입을 주장하였다.

허자연 외(2015)은 이주의사는 아니지만, 경리단길에 진입·영업하는 사업주의 영업의지에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과 권리금 등 투기심리와 상권활성화 기대감 등 경제적 요인이 영향을 미친다고 주장하였다.

선행연구를 종합하면 경제적 요인과 사업적 요인이 영업주의 이주의사 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다(표1 참조). 구체적으로 매출액, 부채,

임대료 등 경제적 요인과 주 거래처, 제조업 여부 등 사업적 특성이 이주의사 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이에 창신동 봉제업자도 이러한 요인에 영향을 받을 것으로 보인다. 반면에 선행연구에서는 전문기술 및 주 업종, 집적이익에 대한 의존성 등 산업적 특성이 이주의사에 영향을 미치는 지에 대한 분석은 이루어지지 않았다. 따라서 본 연구에서는 선행연구에서 도출된 사업주의 경제적, 사업적 요인 이외에 산업적 요인을 추가하여 임대료 상승시 이주의사에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하고자 하였다.

Table 1. Review on Previous Studies

Arthur	Dependent Value	Significant Independent Value
Kim, J-S et al (2004)	Opinion of Movement (multinomial)	Future Sale Prospect, Community Bond, Parking Condition, Willing to Perservation
Kim, C-H et al (2009)	Relocation, or not	자산(+) Asset(+)
Yang, S-D et al (2011)	Agree of Redevelopment or not	Manufacture or not(-) Location of Main Client(-), Presence of Premium(-), Place of Residence(-), Monthly Sales Volume(-)
Huh, J-Y et al (2015)	Presence of Wiling to Sale	Place of Residence(-), Presence of Premium(+), Presence of Rent Bubble(-)

Ⅲ. 창신동 지역산업생태계 현황

1 일반현황

사례대상지는 종로구 창신1·2·3동(창신1동은 왕산로 남측 제외)과 송인1동이다, 서측으로 서울성곽, 우측으로 송인근린공원으로 둘러쌓여 있고, 지하철1·4·6호선이 지나는 대중교통의 결절지역이며, 동대문종합시장과 인접하여 전통적으로 봉제인 거주지역이면서 영세봉제업체가 집적된 지역이다.

2010년도 기준 산업분류상 ‘의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업’의 입지상(LQ)⁴⁾은 창신2동 20.86, 송인1동 14.80, 창신3동 6.62로서 서울시에서 집적도가 가장 높은 지역이다(표2 참조).

Table 2. LQ of Sewing Industry in Seoul(2010)

Index	Sewing Manufacturer	
	Municipal District	LQ
1	Chang-Shin 2nd	20.86
2	Soong-In 1st	14.80
3	Shin-Dang 6th	12.52
4	Cheong-Pa	8.21
5	Jang-Wi 2nd	6.99
6	Wangshipli-Dosun	6.68
7	Chang-Shin 3rd	6.62
8	Wangsipli 2nd	6.13
9	Jang-An 1st	6.04
10	Mang-Wu 3rd	5.62

Source : Won, J-S, 2015, Dissertation Ph.D, p63

2. 형성배경

1962년 ‘평화시장’이 개설되면서 의류도매상권이 형성되었고, 창신동 일대는 해방이후 지방에서 이주해온 저소득계층의 거주지를 형성하였다. 대부분은 동대문시장 매장 및 공장의 점원으로 근무하였다. 이 시기에는 1층은 상가, 2,3층은 봉제공장으로 활용하였고, 작업공간이 협소하고 노동환경이 열악하였다. 1970년대 전태일 열사 분신사건과 상권 확장

에 따른 임대료 상승으로 1980년대 후반부터 평화 시장상가 상부에 있던 공장이 인근 주거지역으로 이전하기 시작하였다. 1990년대 동대문시장과 인접하고, 지가가 저렴하며, 숙련노동력이 풍부한 창신동으로 집중적으로 이주하였다. 초기에는 상가주 가족들이 공장을 직접 운영하였으나, 이후 봉제공들이 개인사업자로 변화하였다. 1990년대말 외주화가 일반화되면서 원하청업자와 봉제하청업자(객공)⁵⁾로 분화되었다(원종석, 2015).

공간적으로는 창신길에서 가까워 교통이 편리한 647번지 일대에 원하청업자들이 집중적으로 입지하고 있고, 가내수공업 형태의 봉제하청업자들은 북측 구릉지 주택가에 입지하였다.

3. 구성원(Actors)

한국의류산업협회(2013)가 조사한 실شم조사 기초 자료를 바탕으로 2014년도에 현장조사를 실시한 결과, 대상지에 입지하고 있는 봉제업체는 1,205개⁶⁾이다. 구체적인 업체현황은 <표 3>과 같이 창신2동에는 전체사업체의 57.3%, 종사자의 59.1%가 입지하고 있다(원종석, 2015).

Table 3. Sewing Manufacturer and Employee(2014)

Index	Manufacturer		Employee	
	No.	Ratio	No.	Ratio
Chang-shin 1st	220	18.3	658	17.6
Chang-shin 2nd	691	57.3	2,120	56.8
Chang-shin 3rd	50	4.1	137	3.7
Soong-In 1st	244	20.2	815	21.8
Total	1,205	100.0	3,730	100.0

Source : Research Result in 2014(edited)

4. 가치사슬 및 네트워크

이 지역 봉제산업 가치사슬 특징은 동대문시장

점주에게서 주문이 들어오면 동대문종합시장에서 원단이 배달되고, 원하청업체에서 패턴, 재단작업을 해서 오토바이로 봉제하청업자에게 봉제일감을 발주·분배한다. 봉제하청업자는 재단된 원단을 봉제작업을 해서 옷으로 만들고, 봉제가 완료된 옷은 마무리(시아게)⁷⁾집으로 전달되어 단추, 다림질 등 마무리 작업을 해서 오토바이로 동대문시장으로 운송된다. 이 과정이 지역 내에서 1~2일 사이에 이루어진다(원종석, 2015).

이 지역의 봉제산업 가치사슬 단계에 따라 업체수와 종사자수를 살펴보면, 기획·디자인, 유통 등 고부가가치 영역은 거의 존재하지 않고, 대부분의 업체가 제조업종으로서 142개의 원하청업체와 960개의 봉제하청업체로 구성되어 있다(표4 참조). 특징적인 것은 봉제하청업체가 원하청업체에 비해 상대적으로 많다는 것이다. 이는 원하청업체는 CAD, 컴퓨터재단기 등 기계화가 이루어져서 생산성이 향상되었으나, 봉제작업은 노동집약적인 작업으로 생산성의 향상이 없기 때문인 것으로 판단된다.

이 지역 봉제업자의 특성은 사업주이면서 동시에 노동자의 성격을 동시에 가지고 있다. 특히 봉제하청업자는 극단적인 일용직으로서 일감단위로 계약하여 일을 수행하는 도급제 사업주의 특징을 가지고 있다.

Table 4. No. of Manufacturers and Employees of Value-chain

Index	Manufacturer		Employee		
	Total	Chang-S hin 2	Total	Chang-Shin 2	
Planning/Design	-	-	-	-	
Sample	3	2	7	6	
Pattern	12	8	-	-	
Cutting	10	9	-	-	
sewing	O.D.M*	3	2	18	8
	O.E.M**	142	93	664	468
	Sub-contract	960	535	2,320	1,285
Special process	20	9	46	21	
Finishing	43	25	109	82	
Material supply	12	8	-	-	
Sales	-	-	-	-	
Total	1205	691	3,164	1870	

* : Original Design Manufacturing
 ** : Original Equipment Manufacturing

Source : Survey Result(2014)

5. 임대료

봉제사업장의 임대료 자료는 설문조사를 바탕으로 구축하였다. 2008년도 실태조사 자료와 2014년 설문조사 자료를 비교하여 검토하였다.

2008년도 봉제업체 실태조사시 임대료 수준과 2015년도 설문조사에서 확인된 동일지번의 업체를 확인해 본 결과, 2008년도 평균 임대료는 0.94만원/㎡이고, 2014년에는 1.08만원/㎡이었다(표5 참조). 상업용부동산 임대동향자료(국토교통부)상 2008년 서울시 평균 임대료는 1.85만원/㎡이고, 2013년 서울시 평균은 1.73만원/㎡으로서, 이 지역의 임대료 수준은 서울시 및 전국평균 임대료보다 낮고, 연평균 증가율이 2.2%로 물가상승률보다도 낮은 것으로 나타났다(표6 참조).

2007년 도시재정비촉진지구로 지정되어 건축행위가 제한되었고, 주택재개발사업이 될 지도 모른다

는 우려와 기대 때문에 집주인들이 주택개량에 투자를 하지 않았기 때문이다. 이에 따라 오히려 주변지역의 임대료보다 낮은 임대료 수준을 형성하게 되었던 것으로 보인다.

Table 5. Rent Comparison between 2008 and 2014

Unit : Ten Thousand Won/m²

Index	Area (m ²)	Rent		Note
		'08	'14	
14-26, C.S.	33	30	30	
16-5, C.S.	13.2	20	30	
81-3, C.S.	66.1	50	85	
400-4, C.S.	72.7	60	70	
647-23, C.S.	165	150	160	
647-30, C.S.	66	50	50	
647-31, C.S.	39.6	50	55	
651-64, C.S.	75.9	65	70	
127, S.I.	66	90	100	
Average	66.4	62.8	72.2	
Average/m ²	-	0.94	1.08	2.2%

Table 6. Rent Statics of Commercial building

Unit : Ten Thousand Won/m²

Index	8 Major Cities	Seoul
2008	1.49	1.85
2009	1.52	1.89
2011	1.51	2.02
2012	1.55	2.06
2013	1.49	1.73

Source : Ministry of Land, Infrastructure and Transport

6. 소결

창신동은 서울시에서 봉제업체 집적도가 가장 높은 지역이나, 가치사슬상 고부가가치인 기획·디자인, 유통·판매는 동대문시장에서 이루어지고, 이 지역에서는 의류제조만 이루어지고 있었다.

역사적으로 근대화시기에 동대문시장과 인접하여

농촌에서 상경한 노동자 거주지였고, 1990년대 이후 광화시장상가 2, 3층에 있던 봉제공장들이 집중적으로 이주하면서 집적지를 형성하였다. 1990년대 말 의류제조업이 해외로 이전하고 고정비용을 줄이기 위해 외주화가 일반화되면서, 소사장제도로 변화하여 원하청업자와 봉제하청업자로 분화되었다.

원하청업자는 일정 규모이상의 사업장과 고정인력을 보유한 기업형태로 동대문시장 도매상(점주)에게 의류생산물량을 수주하고, 패턴 및 재단작업은 직접 수행하고 있으나, 노동집약적인 봉제작업은 대부분 하청생산하고 있다. 원하청업자는 패턴, 재단작업이 기계화되면서 생산성이 향상되어 여유시간이 생겼고, 이를 활용하여 수평적 네트워크 활동, 즉 협회 및 협동조합에 참여하고 있었다.

반면에 봉제하청업자들은 '객공'으로 불리는 극단적인 일용직으로서 일감단위로 고용되어 봉제작업을 수행하고, 일한 만큼 보수를 받는 도급제 소사장이다. 대부분이 지역에 거주하면서 주택에서 봉제작업을 하고 있었다. 원하청업자들은 세금 문제 때문에 봉제하청업자에게 사업자등록을 요구하고 있으나, 부정기적인 일감 및 영세성 등의 이유로 사업자등록비용은 3.5%수준으로 낮았다. 이들은 노동집약적인 봉제작업의 특성상 생산성 및 부가가치가 매우 낮았고, 여유시간 및 자본을 확보하지 못해 기술교육, 재투자, 네트워크 활동 등에 참여하지 못하고 있다. 또한 사업자등록이 없어서 공공의 지원에서도 배제되고 있다.

이 지역 봉제산업의 집적이익은 20년 이상 경력을 가진 숙련 노동력 풀과 낮은 거래비용이라고 할 수 있다. 구체적으로 동대문시장 점주가 신뢰도가 높은 원하청업자에게 구두로 일감을 주문하면, 원하청업자는 옷과 원단의 종류, 기술수준, 납품기한 등을 고려하여 평소에 잘 알고 지내는 봉제하청업자에게 하청을 준다. 하청업자를 선정하는데 친분, 평판 등 내부적인 정보와 네트워크가 활용된다. 따라

서 이 지역은 풍부한 노동력 풀을 바탕으로 신뢰, 비공식적 네트워크 등 사회적 자본을 활용한 구인, 구직, 일감수주로 거래비용을 낮추는 집적이익이 발생하고 있다.

이 지역의 임대료는 주변 지역보다는 상대적으로 낮지만, 도시재생지역으로 선정된 이후 환경개선 기대감으로 인해 임대료가 상승하고 있다. 봉제업자들은 동대문시장이 침체되면서 일감이 줄었기 때문에 현재 임대료 수준이 한계수준이라고 주장하고 있다.

IV. 설문조사 및 분석의 틀

1. 조사설계

설문조사 및 인터뷰는 2015년 1월부터 2015년 4월까지 4개월 동안 이루어졌다. 구체적으로 인터뷰는 지역봉제인, 봉제관련 협회장, 의류·산업·도시재생전문가 등 30여명을 대상으로 실시하였다. 그리고 설문조사는 각 행정동별 업체수를 감안하여 층화임의표본추출방식으로 표본을 선정하여 조사원이 개별적으로 면접하는 방식으로 이루어졌다. 설문지는 원하청업자, 봉제하청업자, 두 그룹으로 나누어 조사하였다. 설문조사 결과, 총 회수부수는 총 180부이고, 이 중 원하청업자가 60부, 봉제하청업자가 120부이었다. 최종적으로 결측값 없는 유효한 설문부수는 75부로서, 이를 활용하여 통계분석을 실시하였다.

인터뷰 조사에서 봉제업자들은 최근 동대문시장 침체와 도시재생지역으로 선정 이후 임대료 상승으로 인해 현재도 임대료가 한계수준이라고 주장하였다. 그리고 설문조사시 공공임대작업장 입주 의사와 지불가능의사금액⁸⁾을 질문하였다. 이에 본 설문조사에서는 임대료 상승폭에 따른 이주 의사가 아니라, 현재 지불하고 있는 임대료보다 상승한다면 이주할

지 아니면 지속적으로 영업할 것인 지에 대하여 질문하였다.

2. 가설 설정

선행연구와 문헌고찰을 통해 임대료 부담, 지불 능력 등 경제적 요인이 이주의사에 영향을 미칠 것이라고 가정하였다. 또한 사업주 편의 측면에서는 집적이익이 영향을 미칠 것으로 가정하였다.

도심부에 입지한 산업집적지는 타 지역에 비해 임대료 등 비용부담이 크지만, 일감 및 정보 등 집적이익이 발생하고 있다. 이에 사업주는 임대료 등 비용부담에 비해 유무형의 집적이익의 편익이 클 경우 지속적으로 영업할 것이다. 구체적인 연구가설은 봉제기술만을 보유한 하청업자보다 패턴, 재단 등을 수행하는 원하청업자가 자본력을 보유하고 있기 때문에 경제적인 측면에서 임대료 상승의 영향을 적게 받을 것이라고 가정하였다. 그리고 창신2동이 타 지역에 비해 집적도가 높기 때문에 집적이익이 발생하고 있으며, 이러한 집적이익 때문에 창신2동에 입지한 봉제업자가 지속적으로 영업할 의사가 높을 것이라고 가정하였다.

3. 분석모형 및 변수구성

1) 분석모형

본 연구에서는 2015년 현재보다 임대료가 상승할 경우 봉제업자가 이주(0) 또는 지속영업(1)을 선택하는데 영향을 미치는 요인을 분석하는데 이항로짓모형을 활용하였다. 이항로짓모형은 종속변수와 요인들 간의 관계를 규명하는데 활용가능하며, 종속변수에 영향을 미치는 요인들이 얼마만큼 영향을 미치는지를 통계적으로 찾아낼 수 있는 방법이다. 본 연구에서 사용하는 로지스틱분석의 기본 모형은

종속변수 Y 라 하고, 독립변수 X 라 할 때, 다음 식(1)과 같이 정식화된다.

$$\log\left(\frac{p}{1-p}\right) = b_0 + b_1x_1 + \dots + b_px_p \quad (1)$$

여기서 p : 종속변수를 선택할 확률,

x : 독립변수,

b : 절편

2) 변수의 구성

본 연구에서 종속변수는 임대료 상승시 봉제업자의 이주의사를 설문조사를 통해 이주(0), 지속영업(1)으로 이항으로 구성하였다.

독립변수는 크게 사업주 특성, 사업장 특성, 경제적 특성, 3가지로 구성하였다(표7 참조). 구체적으로 사업주 특성은 우선 주 업종으로 봉제종사여부로 구성하였다. 원하청업자는 대부분이 패턴 및 재단 등 종합기술(0)을 보유하고 있고, 봉제하청업자는 봉제작업(1)을 전문으로 수행하고 있다. 이에 종합기술을 보유한 원하청업자와 봉제하청업자 사이에 이주의사에 차이가 있는지 확인해보고자 하였다.

지역거주 여부는 업자가 대상지 내에 거주(1)하고 있는지, 타 지역에 거주(0)하는지가 미치는 영향을 파악하고자 하였다. 경력은 봉제업자의 종사경력으로 년 단위로 구성하였고, 사업자등록여부는 미등록(0), 등록(1)로 구성하였고, 주거래치는 대상지내(0)인지, 동대문시장(1)과 직접 거래하는지 여부로 구성하였다.

사업장 특성은 창신2동 입지여부, 작업장 주택 여부, 작업장 면적으로 구성하였다. 이 지역 봉제업체의 57.3%가 창신2동에 입지하고 있기에 집적이익이 발생할 것으로 예상되는 집적지에 입지하고 있는지 여부가 이주의사에 영향을 미치는지 확인해보고자 하였다. 그리고 환경요인은 주택 여부와 면

적으로 구성하였다.

경제적 특성 변수로는 보증금에 연수익률을 반영하여 월세로 전환하여 산정하고, 이를 사업장 면적으로 나누어 구한 '면적당 (전환)임대료'로 구성하였다. 구체적으로 연수익률은 매장용빌딩의 평균적인 수익률인 5.5%를 적용하였다. 실제로 면적당 임대료 부담이 높을수록 이주할 확률이 높는지 확인해보고자 하였다.

Table 7. Variable Setting

Index	Definition of Variables	Unit	
Dependent Value	Stay or Move	0 : Move 1 : Stay	
설명 변수	Manufacturers' characteristic	Sewing or not	0 : Total skill 1 : Sewing skill
		Residence this area or not	0 : Outside of this area 1 : This area
		Career	year
		Registration or not	0 : Non registration 1 : Registration
		Deal with D.D.M. Market or not	0 : Not 1 : D.D.M. Market
	Factory characteristic	Location in Chang-Shin 2nd or not	0 : Outside of Chang-Shin 2nd 1 : Chang-Shin 2nd
		In house or not	0 : etc 1 : In house
		Factory area	m ²
	Economic characteristic	Rent per Area	Ten thousand won/m ²

V. 창신동 봉제업자의 이주의사 결정에 영향을 미치는 요인분석

1. 기술통계

설문조사에서 120부가 회수되었으나, 결측값이 없이 유효한 75부를 활용하여 통계분석을 실시하였다. 75부 중 임대료 상승 시에도 지속영업(1) 하겠다고 응답한 업자는 48%(36명)이고, 이주(0)하겠다고 응답한 업자는 52%(39명)로서 이주를 선택한 비율이 4% 높게 나타났다(표8. 참조). 이는 도시재생활성화사업에 따른 임대료 상승이 지역특화산업의 지속가능성에 부정적인 영향을 미칠 우려가 있는 것으로 보인다.

Table 8. Frequency of Stay (n=75)

Index	Frequency	Ratio
Move (0)	39	52.0
Stay (1)	36	48.0
Total	75	100.0

설명변수의 기초통계량은 다음과 <표 9>와 같다. 주 업종으로 53%의 사업주가 봉제작업을 전문적으로 수행하고, 73%가 대상지 내에 거주하고 있으며, 경력은 평균 22.97년이다. 사업자등록비율은 44%이고, 75%의 봉제업자가 동대문시장 상인과 직접 거래하고 있었다. 이 지역 봉제업자들은 1990년대 동대문시장에서 이주해서 오랫동안 이 지역에서 거주하면서 봉제기술을 익혀온 장인들이다. 그리고 사업장은 61%가 창신2동에 입지하고 있고, 79%가 주택 내에 사업장을 운영하고 있으며, 작업장 평균 면적은 61.53m²이다. 이에 봉제업체는 창신2동에 61%이상 집적되어 있고, 영세한 규모로 주택에서 작업을 하고 있다. 또한 경제적으로 면적당임대료는 평균적으로 1.47만원/m²을 지불하고 있었다.

Table 9. Descriptive Statics (n=75)

Index	Min.	Max.	Avr.	Std. Dev.
Sewing or not	0	1	.47	.50
Residence this area or not	0	1	.73	.44
Career	0	60	22.97	15.13
Registration or not	0	1	.44	.500
Deal with D.D.M. Market or not	0	1	.75	.438
Location in Chang-Shin 2nd or not	0	1	.61	.490
In house or not	0	1	0.79	0.41
Factory area	7.0	214.5	61.53	45.15
Rent per Area	0.6	6.01	1.47	0.90

2. 모형검증

독립변수 사이에 다중공선성이 있는지 분석한 결과, 모든 변수의 공차가 0.1보다 크고 공분산(VIF)이 10.0보다 작게 분석되었다(표10 참조). 이에 변수간 다중공선성이 존재하지 않는 것으로 확인되었다.

Table 10. Collinear Statics

Index	Collinear statics	
	Tolerance	VIF
Sewing or not	.354	2.823
Residence this area or not	.863	1.159
Career	.748	1.337
Registration or not	.266	3.761
Deal with D.D.M. Market or not	.600	1.667
Location in Chang-Shin 2nd or not	.767	1.304
In house or not	.871	1.149
Factory area	.342	2.928
Rent per Area	.608	1.645

이항로짓모형 분석 결과, 우도비는 86.41이고, 유의확률은 0.042로서 95.0%수준에서 유의한 것으로 분석되었다. 따라서 본 회귀모형은 통계적으로 안정적인 것으로 해석할 수 있다(표 11 참조).

Table 11. Verification of Suitability of the Model

Model	-2 Log likelyhood	Log likelyhood test		
		Chisquare	df	Sig.
Final Model	86.41	17.44	9	0.042

이항로짓 모형에 대한 회귀분석 결과, 99%수준에서 유의한 변수는 경력, 95%수준에서 유의한 변수는 봉제종사여부, 창신2동입지 여부로 분석되었다(표12 참조).

우선 가장 유의한 변수는 경력으로서 양(+)부호로 경력이 많을수록 임대료 상승시 지속영업(1)를 선택할 확률이 높게 나타났다. 그리고 봉제종사여부는 양(+)의 부호로 봉제작업을 종사할수록 지속营业을 선택할 확률이 높았으며, 창신2동입지 여부도 양(+)의 부호로 창신2동에 입지할수록 지속영업할 의사가 높은 것으로 나타났다.

Table 12 Result of Logistic Regression Analysis

Variables	B	S.E.	t (p-value)	Exp(B)
Sewing or not	1.955**	.983	.047	7.067
Residence this area or not	-.378	.631	.550	.685
Career	.067***	.026	.009	1.070
Registration or not	-.224	1.052	.831	.799
Deal with D.D.M. Market or not	.838	.826	.310	2.311
Chang-Shin 2nd or not	1.241*	.646	.055	3.460
In house or not	.234	.709	.741	1.264
Factory area	-.002	.010	.811	.998
Rent per Area	.136	.379	.720	1.145
Constant	-3.825	1.928	.047	.022

※ *p<=0.1, **p<=0.05, ***p<=0.01

3. 실증분석 결과 해석

창신동 일대의 봉제업자들은 2015년 현재시점보다 임대료가 상승할 경우, 52.0%가 이주할 의사가 있었고, 48.0%는 지속적으로 영업할 의사가 있었다. 그리고 이주의사에 영향을 미치는 요인에 대한 이항 로짓분석 결과, 봉제작업을 전문적으로 수행하고, 경력이 많고, 창신2동에 입지할수록 지속영업할 의사가 높은 것으로 나타났다.

연구가설로 경제적으로 임대료 부담이 클수록 이주의사가 높고, 집적이익에 대한 의존도가 높을수록 지속영업할 의사가 높을 것으로 가정하였다. 실증분석 결과, 면적당임대료 변수는 유의하지 않은 것으로 나타났고, 오히려 상대적으로 임대료 부담능력이 낮아 이주할 확률이 높을 것이라고 예상했던 봉제전문업자가 지속적으로 영업할 의사가 높았다. 그리고 집적이익 측면에서는 가설과 부합하게 집적도가 높은 창신2동에 입지한 봉제업자일수록 지속적으로 영업할 의사가 높게 나타났다. 따라서 임대료 상승

시 이주할 지 지속적으로 영업할 것인 지를 결정하는데 있어서 임대료 부담 등 경제적 요인 보다는 집적이익에 대한 의존도가 상대적으로 높은 영향력을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

국지적 노동시장론 측면에서 설문조사 결과, 73%의 봉제업자가 이 지역에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 인근지역 거주자까지 포함하면 대부분의 봉제업자가 지역에 거주한다고 할 수 있다. 따라서 봉제업자들은 사업주이면서 동시에 노동자 특징을 동시에 가지고 있어서 국지적 노동시장을 형성하고 있다고 할 수 있다. 또한 평균 경력이 22.9년으로서 1990년대 평화시장상가에서 이 지역으로 이주하기 이전부터 이 직종에 종사하고 있는 봉제인의 비율이 높았다. 대부분이 거주민으로서 지역에 대한 애착이 강하고, 오랫동안 이웃으로서 친분, 신뢰관계, 비공식적인 네트워크 등 다양한 사회적 자본을 형성하고 있었다. 이러한 사회적 자본은 구인·구직 및 일감수주 등에 직접적인 수단으로 작동하고 있었다. 특히 극단적인 일용직이며, 도급제인 봉제전문업자는 원청업자와의 친분과 지인의 소개로 일감을 수주하고 있어서, 사회적 자본과 네트워크에 대한 의존도가 높았다.

반면에 원하청업자는 동대문시장 점주와 거래만 안정적이면 인력수급이 가능한 범위에서 입지선택이 자유로운 것으로 보인다. 그리고 최근에는 서울시의 타 지역의 재개발사업 등으로 봉제업자가 유인되고 있었다. 이들은 동대문시장과 인접하여 일감이 풍부하지만, 상대적으로 임대료가 저렴한 창신3동, 송인1동에 주로 입지하고 있었다. 인터뷰 결과, 동대문시장과 거래만 유지할 수 있으면 임대료가 저렴한 인근 이화동, 보문동 등으로 이주할 의사를 가지고 있었다.

공간적으로는 창신2동에 61%의 업체가 입지하고 있는데, 이는 왕산로와 창신길에 면하여 교통이 편리하고, 노동력이 풍부한 주거지로 연계가 가능한

지리상의 이점 때문이다. 이러한 공간적인 집적은 구인·구직 및 일감정보, 협동조합 등 네트워크 등 사회적 자본 축적을 가능하게 하고, 이러한 집적이익을 향유하기 위한 영세업자를 유인하고 있다. 특히 구인·구직, 수주 등에 소요되는 거래비용을 줄일 수 있으며, 네트워크 접근이 절대적으로 필요한 봉제전문업자는 임대료가 상승하여도 이 지역을 벗어나기 어려운 것으로 보인다. 따라서 봉제전문업자가 원하청업자보다 이 지역의 집적이익에 대한 의존도가 높다고 해석할 수 있다. 이는 경력이 오래되고, 공간적으로 창신2동에 집적할수록 지속적으로 영업할 의사가 높은 분석결과와 일관성을 갖는 결과이다. 따라서 국지적 노동시장론, 거래비용론, 사회적 자본론 등 이 지역에 소규모 제조업의 집적이익이 발생하고 있고, 이에 대해 의존도가 높을수록 이주하기 어려운 것으로 해석된다.

봉제전문업자는 실질적으로는 노동자이지만 도급제 사업주의 신분으로서, 모든 정책적인 지원에서 배제되고 있는 문제가 발생하고 있었다. 이에 향후 도시재생차원에서 이들에 대한 복지적 차원의 지원이 필요하다.

VI. 결론

본 연구는 서울시의 도심부에 입지한 도시재생선도지역으로서 동대문시장 의류패션산업의 배후생산지 역할을 수행하고 있는 창신동 일대의 지역산업생태계를 조사하고, 소규모 제조업 집적 이론을 바탕으로 지역산업의 집적이익에 대해 분석하였다. 그리고 지역특화산업의 지속가능성 차원에서 도시재생에 따른 임대료 상승이 봉제업자의 이주의사에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하였다.

우선 창신동 일대 지역산업생태계의 집적이익은 국지적 노동시장론, 거래비용론, 사회적 자본론 등

의 집적이익이 내부적으로 존재하였다. 역사적 형성 배경 측면에서 73%이상이 지역주민으로서 봉제업종에 종사하고 있었다. 친분, 신뢰관계를 바탕으로 한 비공식 네트워크 등 사회적 자본을 형성하고 있고, 이를 통해 구인·구직 및 수주정보를 낮은 비용으로 효율적으로 거래하고 있었다. 특히 공간적으로 창신2동에 집중되어 있었다.

실증분석 결과, 주 업종, 경력, 입지 등이 유의하게 분석되었다. 이는 경력이 많고 창신2동에 입지하며 봉제를 전문적으로 수행하는 봉제하청업자일수록 현재보다 임대료가 상승하여도 지속적으로 영업할 의사가 높은 것으로 나타났다. 반면에 외부에서 이주해오고 창신2동 이외에 입지한 원하청업자는 이주할 가능성이 높았다. 이들은 동대문시장 점주와 거래만 안정적이면 인력을 구할 수 있는 임대료가 저렴한 지역으로 이주할 가능성이 높았다.

향후 정책적으로 자본력과 정보력이 미약하여 임대료 상승의 고통에도 불구하고 타 지역으로 이주할 수 없는 봉제하청업자에 대한 지원방안이 필요하겠다. 현재도 중소기업청과 서울시 등에서 다양한 지원을 하고 있으나, 대부분 사업자등록이 되어 있고, 일정규모 이상의 원하청업자를 중심으로 지원이 이루어지고 있다. 반면에 봉제하청업자는 법적으로 노동자가 아닌 도급제 사업주로서 정책적인 지원에서 배제되고 있다.

본 연구를 통해 창신동 일대 봉제산업집적지는 역사적 배경, 구성원, 가치사슬 및 네트워크 등 지역산업생태계 분석을 통해 집적이익이 존재하는 ‘산업지구’로서 가치가 있고, 어떤 특성을 가진 봉제업자가 집적이익에 민감한 지를 밝혔는데 연구의 의의가 있다. 하지만 창신동 봉제산업 집적지만을 사례대상지로 선정하여 분석한 연구로서 전체 도심산업 집적지의 특성이라고 보기에는 연구의 한계가 있다. 따라서 향후 봉제이외의 도심산업 집적지를 대상으로 임대료 상승이 이주의사에 미치는

영향을 분석할 필요가 있겠다.

- 주1. 미국과 영국에서는 이너시티(inner-city)를 저소득계층이 거주하는 도심과 도심외곽지역으로 사용하고 있다.
- 주2. 1920년대 Burgess의 동심원이론에서 제시된 개념으로 도심의 외곽과 인접하고 점이지대 외부의 주거와 중공업 등 동질적 토지이용지대의 내부와 연접하는 공간 영역이다.
- 주3. 지역산업생태계는 산업공존(industrial symbiosis)와 지속가능성 측면에서 제시된 개념으로 외부여건, 구성원, 관계의 구조 차원에서 분석하는 산업관계망이다.
- 주4. 입지계수(location quotient: LQ)는 어떤 지역의 산업에 대해 전국의 동일산업에 대한 상대적인 중요도를 측정하는 방법으로서 그 산업의 상대적인 특화 정도를 나타낸 지수다.
- 주5. 봉제작업을 전문적으로 수행하는 봉제하청업자를 객공이라고 한다. 객공은 일하는 시간이나 능력에 따라 샴을 받는 사람으로서 공장에 나와서 일하거나, 집에 일감을 가지고 가서 일을 한다. 본 연구에서는 봉제하청업자라는 용어로 통일하여 사용하였다.
- 주6. 주택가에 입지한 영세업체는 정확하게 파악하는데 한계가 있지만, 지역 봉제인들이 조사하였기에 신뢰성이 높은 자료라고 할 수 있다.
- 주7. '시아게'는 '세탁·단추달이·다림질 등 옷을 최종적으로 완성하는 일'을 말한다. 우리나라말로는 '마무리집'이라고 표현한다.
- 주8. 설문조사 응답자 180명중 38.9%(70명)이 공공임대작업장 입주를 희망하였고, 평균 임대료 지불의사금액(WTP)은 70.0만원으로서 현재 평균 임대료 70.9만원과 비슷한 수치를 보여주고 있다. 이에 작업장 면적은 줄이더라도 임대료는 현재보다 높게 지불할 의사가 없는 것으로 보인다.

인용문헌

References

1. 강우원, 1995, "서울 도심부 제조업의 입지특성 연구", 서울대학교 환경대학원, 박사학위논문.
Kang W. W., 1995. "(A) Study on the characteristics and location of manufacturing industries in urban core : the Case of Seoul", Ph.D. Dissertation, Seoul National University.
2. 강우원, 2011, "재정비촉진사업에 있어 자영업자의 재정착을 위한 정비방안 연구", 「주거환경」, 9(2) : 1~14.
Kang W. W., 2011. "A Study on the Planned

- Improvements for Resettlement of the self-Employed in Urban Improvement Projects", *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 9(2) : 1-14
3. 김걸, 2008. "젠트리피케이션의 연구동향". 「한국도시지리학회지」, 11(1): 75-84.
Kim K., 2008, "A Review of the Resarch Trends of Gentrification", *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 11(1): 75-84
4. 김지순·김신점·정창무, 2004. "청계천 상인의 이주 의사결정에 영향을 주는 요인연구", 「국토계획」 39(1): 169-177.
Kim J. S., Kim S. J.& Jung C. M., 2004, "A Study on the Factor Analysis of the Cheonggyecheon Merchants' Movement Decision", *Journal of Korea Planning Association*, 39(1):169-177.
5. 김철홍·박재홍, 2009. "상인들의 뉴타운사업의 추진과 재정착에 대한 의사결정요인에 관한 연구-오산 뉴타운지구내 상인을 대상으로", 「한국지역개발학회지」, 21(3): 239-252.
Kim C. H. & Park J. H., A Research on the Determinant Factors of Decision Making on Newtown Project for Shopkeepers in Osan, *Journal of the Korean regional development association*, 21(3):239-252.
6. 양성돈·김창석·강명구, 2010, "정비사업구역 내 세입영업자의 재개발사업 추진 찬반에 미치는 영향요인 분석", 「국토계획」, 45(1): 79-89.
Yang S. D., Kim C. S. & Kang M. G., 2010. Analysis of Factors Affecting Business Tenants' Inclination for a Urban Redevelopment Projects, *Journal of Korea Planning Association*, 45(1): 79-89.
7. 이상욱·김경민, 2014. "서울 구로·가산동 의류패션산업의 가치사슬과 네트워크", 「한국경제지리학회지」, 17(3) : 465~481.
Lee S.W, Kim K.M., 2014 "The Value chain and the Networks of Apparel Industry in Guro-Gasan, Seoul", *Journal of the Economic Geographical Society of Korea*, 17(3): 465~481.

8. 임영인·이주형, 2011. "도심재개발사업의 상가임차인 재정착 영향요인 분석에 관한 연구", 「대한부동산학회지」, 33(4): 83-102.
Rim, Y. I. & Lee J. H., 2011. "A Study on the Analysis of the Influencing Factors on Resettlement of Commercial Tenants involved in Urban Redevelopment", *Journal of Korea real estate society*, 33(4): 83-102.
9. 원종석, 2015. "지역산업생태계분석을 통한 지역산업 활성화 및 도시재생 방안 연구", 서울시립대학교 일반대학원 박사학위논문.
Won, J. S., 2015. "Industrial Revitalization and Regeneration Methods using Regional Industrial Ecosystem Analysis", Ph.D. Dissertation, University of Seoul
10. 정지희, 2007. "문화·예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상향적 상업화", 「지리학논집」, 50: 91-116.
Jeong, J. H., 2007. "The Uptrending Commercialization of Samcheong-dong Street in Seoul, Due to the Location of Cultural and Artistic Amenities", *Journal of Geography*, 50:91-116.
11. 정병순, 2006. 「서울시 도심의 산업구조변화에 따른 산업경쟁력 강화방안 연구」, 서울: 서울시정개발연구원.
Jung B.S., 2006, "The Strategic Policy for Economic Revitalization of Downtown Economy in Seoul", Seoul Development Institute, Seoul.
12. 조혜정, 2009. "을지로 인쇄지구에서 사회자본의 역할: 장항 인쇄지구와의 비교를 통해서", 한양대학교 대학원 석사학위논문.
Jo H. J., 2009. "The Effect of Social Capital in Euljiro Printing Industrial District in Korea", Master's Degree Dissertation, Hanyang University.
13. 허자연·정연주·정창무, 2015. "상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구 : 경리단길 사례", 「서울도시연구」, 16(2): 19-33.
Heo J. Y., Jeong Y. J. & Jung C. M., 2015. "Gentrification Process and Changing Shop Owners in Commercial Area on Gyeongridan Street", *Seoul Studies*, 16(2):19-33.
14. 한국의류산업협회, 2013. 「서울시 의류제조 집적지 실태조사 보고서」, 서울.
KOREAN APPAREL INDUSTRY ASSOCIATION, 2013. *Research on Apparel Manufacturing Industrial Clusters in Seoul*, Seoul.
15. 김지윤, 2016. "7장. 창신동", 「서울, 젠트리피케이션을 말하다」, 파주: 푸른숲.
Kim J. Y., 2016. "7th Changshin Dong", in *Seoul, Speak for Gentrification*, Paju: Prunsoop.
16. 설지연, 2016.4.12. "광화문·시청 일대 '전세 멸종'", 한국경제.
Sul, J. Y., 2016.4.12. "Extinction of the lease on a deposit basis around Gwanghwamun and City hall area", *The Korea Economic Daily*.
17. Atkinson, Rowland, 2000. "the Hidden Costs of Gentrification: Displacement in central London", *Journal of Housing and Built Environment*, 15: 307-326.
18. Bourne, L.S, 1993. "the Myth and Reality of Gentrification: A Commentary on Emerging Urban Form", *Urban Studies*, 30: 183-189.
19. Coase, R. H., 1937. "The Nature of the Firm," *Economica*, 4: 386-405.
20. Coleman, James S, 1988. "Social Capital in the Creation of Human Capital", *The American Journal of Sociology*, 94(Supplement) : 95-120.
21. Cheshire, Paul C, 1979. "Inner Areas as Spatial Labour Markets: A Critique of the Inner Area Studies", *Urban Studies*, 16: 29-43.
22. M, Porter, 1985. *Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance*, New York: The Free Press.
23. Schaffer, R and Smith, N., 1986. "The Gentrification of Harlem?", *Annals of the Association of American Geographers*, 76, 347-365.
24. Scott, A. J, 1989. "Inter-Firm Subcontracting and Locational Agglomeration: A Case Study of the Printed Circuits Industry in Southern

- California", *Regional Studies*, 23(5): 405-416.
25. Smith, N., 1979. "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People", *Journal of the American Planning Association*, 45: 538-548.
26. Smith, N, 1986. "Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space", in *Gentrification of the City*, Smith, N and Williams, P., London: Allen & Urwin.
27. Putnam, R, 1966. "Political Attitude and the Local Community." *American Political Science Review*, 60(3): 640-654.
28. Yeates, M, 1990. *The North American City*, New York: Harper and Row.
29. McCann, P., 2001. *Urban and Regional Economics*, London: Oxford University Press.

Date Received 2016-10-26
Reviewed(1st) 2016-12-17
Date Revised 2017-01-31
Reviewed(2nd) 2017-03-06
Date Accepted 2017-03-06
Final Received 2017-03-17