서울大學校 社會科學大學 地理學科 論文集

地理學論叢

別號22 1997. 2

서울시 토지이용에서 위치이용의 지역적 특성과 도심부 소규모사업장의 존재양식

김 용 창

서울大學校 社會科學大學 地理學科

Journal of Geography

(Jirihak Nonchong)

Monography Series 22 Feb. 1997

Regional Differentiation of Land Use, and Inner-city Small Workplace in Seoul Metropolitan

Kim, Yong Chang

Department of Geography, Seoul National University

地理學論叢 別號는 서울大學校 社會科學大學 地理學科에서 나오는 博士學位論文과 其他 學科硏究物을 펴내는 單行本 시리즈이다. 단, 學位論文을 제외한 其他 硏究物은 編輯委員會의 심의를 거쳐 실린다.

編輯委員

(編輯委員은 서울大學校 地理學科 敎授로 構成되었음)

金　仁
柳 佑 益
朴 杉 沃
朴 英 漢
許 宇 亘(委員長)
柳 根 培(幹事)
朴 基 豪
李 廷 滿

◇ 題揮

滄海 金昌煥 先生

Editorial Board

(The members of the editorial board are the faculty of the Department of Geography, Seoul National University.)

Inn Kim

Woo-ik Yu

Sam Ock Park

Young-Han Park

Wookung Huh (Chairman)

Keun Bae Yu (Secretary)

Key Ho Park

Jeongman Lee

국 문 초 록

서울시 토지이용에서 위치이용의 지역적 특성과 도심부 소규모사업장의 존재양식

서울대학교 대학원 지리학과

김 용 창

이 연구는 서울시 토지이용의 특성을 위치이용의 관점에서 밝히며, 그 특성중의 한 형태로서 CBD 주변지역에 밀집해 있는 소규모 사업장이 도심부 토지이용의 상대적 쇠퇴경향, 높은 임차료, 인접지역의 최고차 사무업무기능 이용이라는 도심부적 환경속에서 어떻게 존재할 수 있는가를 규명하는 것이다. 연구의 진행은 위치로서 토지의 속성과 변화를 이론적으로 검토하여 연구의 틀을 구성한 다음 임차료, 토지이용 결합유형, 제조-사무업무기능 분화 등을 중심으로 서울시 위치이용의 지역적 불균등 발전 형태와 특성을 파악한다. 그 다음에 도심부내 소규모 사업장 밀집지역의 사례연구를 통해 네트워크 이점이 이들 사업장의 존재기반이라는 것을 밝힌다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 이론적 검토에서 맑스주의 도시 지대론과 입찰지대론은 각각 지대형성 구조, 토지이용 배분을 규명하는데 장점이 있지만, 토지의 기본적인 속성가운데 위치와 위치이점의 구체적 속성을 소홀히 취급했다. 이에 그간의 위치에 대한 산발적인 논의들을 위치이점의 형태변화와 위치이점의 자본주의적 생산과정이라는 측면에서 체계화 하였으며, 역사적 상황을 고려하면 새로운 지대형성 구조로서 네트워크 지대형성 구조의 가능성을 이론적 틀로 제시하였다.

둘째, 임차료 패턴은 건물연면적을 기준으로 할 때보다 지역간 격차가 크며 특히 도심부가 최고차 계층을 형성하고 있어서 위치이점의 실질적 이전이 아직 일어나지 않고 있음을 알 수 있다. 건물연면적 측면에서 위치이용의 중심이 강남지역 일대로 이전하고 있으나 위치의 가치측면에서는 여전히 낮은 계층에 머물고 있어 토지이용 형태면에서 도심부와 공간분업 관계를 이루고 있다고 볼 수 있다.

세째, 건물연면적을 기준으로 한 산업적 토지이용 측면에서는 한정된 지역만 계속해서 이용되고 있으며, 오히려 증가지역이 일부 지역에 한정되어 있어 불균등 발전패턴을 보이고 있다. 위치이용 경쟁을 나타내는 토지이용의 지역분화는 대부분의 지역이 서비스업과 도소매음식숙박업, 주거용과 상업용 중심으로 결합하는 근린생활형, 소비지향형 토지이용 패턴을 보이고 있다. FIRE, 사업자서비스업, 사무용의 경우 도심부가 산업간·용도간 위치이용 경쟁에서 우위를 점하고 있다. 제조업, 공장·창고용의 경우 전통적인 공업지대를 중심으로 지배적인 토지이용으로 자리잡고 있고, CBD 인접지역들에서 제조업의 결합비율이 높다.

네째, 제조-사무업무기능 분화의 지역적 패턴을 살펴보면, 제조업 종사자와 제조업 사업장 면적 가운데 생산직에 종사하지 않거나 생산공간으로 사용하지 않는 사무업무기능의 비중이 증가하고 있어 서울시 토지이용의 탈공업화 경향을 보여주고 있다. 제조업 사업장 가운데 실제 생산용으로 사용되는 비율이 높거나 실생산직 종사자 비율이 높은 지역은 전통적인 공업지역과 도심부의 CBD 인접지역이 대표적이다. 실제 생산용으로 사용한다고 볼 수 있는 소규모(1-4인) 제조업 사업장도 을지로 방면의 지역들이 높은 집중도를 나타낸다.

다섯째, 소규모 사업장이 도심부의 토지를 이용할 수 있는 양식은 거래관계와 생산체계에 개입하는 자본형태에 따라 세가지 유형으로 구분할 수 있다. 먼저 인쇄산업계열처럼 생산자본이 생산체계 전과정에서 주도적인 역할을 수행하며, 역내의 소규모 사업장들 사이 긴밀한 협력하청 관계와 역내통합를 통해서 점유하는 생산공정 네트워크 중심의 토지이용 양식이 있다. 다음으로 기계금속산업 계열처럼 생산자본과 상업자본이 역내 생산체계에 공존하면서 산업내·산업간 협력하청 관계, 생산·유통부문간 연계를 통해 토지를 이용하는 양식이 있다. 끝으로 의류산업계열처럼 상업자본이 생산체계를 주도하면서 생산자본이 몰락하고 역내의 생산체계가 해체되는 유형이 있다. 이들은 사회적 네트워크를 보완장치로 하여 비가시적 분산입지를 통해서 생산체계를 유지하고 있다.

여섯째, 도심부의 토지를 소규모 사업장이 이용할 수 있게 된 이점에는 지명도·상징성·정보의 공유와 같은 산업환경, 생산공정에서 밀접한 생산네트워크의 형성, 상이한 산업부문간 연계 등이 있으며, 이러한 이점은 비옥도나 개별적 위치이점, 단순한 동종업종의 밀집에 의한 집적효과나 유통·소비수단에 기반한 도시화

경제와는 다른 새로운 토지의 속성·이점 또는 위치이용 방식이라고 할 수 있고, 네트워크 이점이라고 부를 수 있다. 그러나 자본에게 이러한 이점은 동시에 자본과 토지소유 사이 모순관계의 작용으로 인해서 이점의 상쇄요인이 된다. 이러한 양면적 작용으로부터 소자본가는 항상 지대압력에 직면하고 있고, '네트워크 이점이 자본과 토지소유 사이 모순으로 인해 덫으로 작용'하고 있다.

이러한 연구결과가 갖는 의의는 도시 토지이용론에서 교외화 이후 단계의 토지이용 재순환을 의미하는 inner-city 문제와 gentrification 현상과 같은 토지이용 순환을 서울시에 기계적으로 적용하는 것은 한계가 있으며, 또한 도심부 소사업장 토지이용 메커니즘으로서 네트워크 이점에 기반하는 네트워크 지대형성구조의 성립가능성을 이론적으로 제시할 수 있다는 것이다.

주요어: 서울시 토지이용, 맑스주의 지대론, 위치이점과 위치지대, 토지이용 결합유형, 제조-사무업무 공간분화, 네트워크 생산체계, 소규모사업장의 존재양식,

< 목 차 >

제 1 장 서 론 1

제 1 절 연구배경과 문제제기 1
1. 연구배경 1
1) 토지문제의 변화 1
2) 우리나라 토지(문제) 연구 동향과 문제 3
2. 문제제기 8
제 2 절 연구목적과 방법 10
1. 연구목적 10
2. 연구범위와 방법 11
3. 연구자료 12
제 3 절 논문의 구성 13

제 2 장 이론적 검토: 위치이점과 위치지대 15

제 1 절 도시지대론 연구동향과 문제점 15
1. 맑스주의 도시지대론과 문제점 15
1) 맑스주의 도시지대론 15
2) 맑스주의 지대론의 유용성 논쟁 18
3) 맑스주의 지대론의 문제점 22
2. 입찰지대론과 문제점 24
1) Alonso의 입찰지대론 24
2) 입찰지대론의 문제점 25
제 2 절 위치이점과 위치지대 27
1. 위치지대의 발생계기로서 위치이점 27
1) 위치로서 토지에 대한 인식의 변화 27
2) 위치이점의 내용과 창출 30
2. 자본투자와 위치이용의 지역적 불균등발전 34
1) 자본과 토지소유 사이 모순적 관계 34
2) 자본의 투자전환과 토지투자 36
3) 위치이용의 지역적 불균등 발전 39
제 3 절 연구의 분석틀 43
1. 토지이용 환경의 변화 43
1) 도시산업구조의 변화 43
2) 생산체계의 변화 45
2. 연구의 분석틀 47

제 3 장 서울시 토지이용에서 위치이용의 특성 51

제 1 절 임차료와 토지이용의 지역분화 51
1. 임차료 수준의 지역적 패턴 51
1) 사업장 소유관계와 임차료 51
2) 면적당 임차료의 분포특성 53
2. 토지이용의 지역분화 57
1) 산업용과 총토지이용 면적 57
2) 산업적 토지이용 결합유형 65
3) 용도별 토지이용 결합유형 72
제 2 절 제조-사무업무기능 분화와 소규모제조사업장 토지이용 77
1. 제조-사무업무기능의 분화의 지역적 패턴 77
1) 제조-사무업무기능 분리의 지역적 패턴 77
2) 사무업무공간의 개발 80
2. 소규모 제조사업장의 분산과 집중 86
1) 서울시 제조업 토지정책 86
2) 소규모 제조업 사업장의 토지이용 패턴 89
제 3 절 소결: 서울시와 도심부의 토지이용 특성 92

제 4 장 도심부내 소규모사업장의 존재양식 95

제 1 절 연구지역 특성 95
1. 연구지역 토지이용 개관 95
2. 조사기업의 일반적 특성 99
제 2 절 소규모 사업장 토지이용과 네트워크 생산체계 102
1. 일반적 거래체계 102
1) 거래관계 102
2) 거래관계의 지역화 104
2. 인쇄산업 밀집지역의 생산체계 105
1) 토지이용의 공간구조 105
2) 생산체계와 생산과정의 구성주체 107
3) 지역적 생산체계 110
3. 기계금속산업 밀집지역의 생산체계 113
1) 토지이용의 공간구조 113
2) 생산체계와 생산과정의 구성주체 116
3) 지역적 생산체계 117

4. 의류(유통)산업 밀집지역과 생산체계 121
1) 토지이용의 공간구조 121
2) 생산체계와 생산과정의 구성주체 125
3) 생산의 지역적 체계 127
제 3 절 소결: 소규모 사업장의 존재양식 131

제 5 장 생산체계의 이점과 자본-토지소유 사이 모순 135

제 1 절 네트워크 이점과 토지소유 135
1. 입지이점의 성격과 이점의 상쇄 135
1) 입지이점의 네트워크 성격 135
2) 입지이점의 지역 경쟁력 138
3) 입지이점을 상쇄하는 힘 140
2. 소규모 자본과 토지소유 사이 모순 142
1) 입지이점과 토지소유의 권력 142
2) 토지소유에 대한 자본가의 대응 145
3) 자본과 토지소유 사이 모순과 자본투자 147
제 2 절 지대발생 계기의 차이에 대한 비교 151
1. 접근성, 집적경제, 네트워크 이점의 비교 검토 151
2. 사례연구 결과의 이론적 해석 158

제 6 장 요약과 결론 161

제 1 절 연구결과의 요약 161
제 2 절 연구결과의 의의와 한계 164
1. 연구결과의 의의 164
2. 연구의 한계 166

참고문헌 167
부록 표와 그림 182

< 표 목 차 >

<표 2-1> 박삼옥의 신산업지구 유형 구분 47
<표 3-1> 사업장 소유관계의 변화 52
<표 3-2> 구별 수입액과 임차료 비중과 비교 54
<표 3-3> 임차료 분포현황 54
<표 3-4> 1986, 1991년 도심부의 단위면적당 임차료(Z-score 1 이상) 57
<표 3-5> 1986, 1991년 서울시 산업적 이용 건물연면적 현황 58
<표 3-6> 1991, 1995년 주거용을 포함한 서울시 총 건물연면적 현황 59
<표 3-7> 서울시 洞당 건물연면적의 계층간 격차와 변화(1986-1995) 60
<표 3-8> 서울시 계층별 토지이용 면적 증감현황(1986-1991, 1991-1995) 61
<표 3-9> 토지이용 집약도 현황 62
<표3-10> 토지이용 집약도의 구별 현황(1986, 1991, 1995) 65
<표3-11> 서울시 산업간 토지이용 결합유형(1991) 68
<표3-12> 서울시 용도간 토지이용 결합유형(1995) 73
<표3-13> 구별 제조업사업장면적중 추정 비생산 사무용면적 현황(1986, 1991, 증감) 79
<표3-14> 제조업 종사자중 비생산 사무직 종사자수 분포(상위 20개동) 81
<표3-15> 1986, 1991년 제조업사업장면적중 추정 비생산 사무용면적 현황 81
<표3-16> 사무용 건물면적의 분포 83
<표3-17> 사무용 건물 집약도 분포 84
<표3-18> 1985, 1995년 6층이상 중대형 사무실 분포현황 85
<표3-19> 1986, 1991년 규모별·산업별 사업장 면적 비중 87
<표3-20> 용도지역별 공장입지 현황(1989) 88
<표3-21> 서울의 무등록공장 현황 89
<표3-22> 1-4인 규모 소규모 사업장의 제조업, 전산업 부문 현황 90
<표3-23> 제조업 부문 1986-1991년 도심부 규모별 증감면적과 증감율 92

<표 4-1> 1986-1991년 연구지역의 산업별·규모별 사업장면적 증감 97
<표 4-2> 1991-1995년 연구지역의 용도별 건물연면적의 증감 98
<표 4-3> 조사업체의 일반적 특성 99
<표 4-4> 산업별 매출액 규모 100
<표 4-5> 자본가의 이전직업 101
<표 4-6> 전·후방 거래업체수 103
<표 4-7> 주요 하청지역 105
<표 4-8> 인쇄업 집적지구의 용도별 출현비율 107
<표 4-9> 기계금속산업 집적지구의 용도별 출현비율 114
<표 4-10> 의류수출산업 집적지구의 용도별 출현비율 123
<표 4-11> 동대문시장 일대 의류도매공간 신축현황(1996.3) 131

<표 5-1> 소사업장 밀집지역의 입지이점 137
<표 5-2> 조사지역의 경쟁대상지역과 지역경쟁력 139
<표 5-3> 사업장 이전계획과 이전사유 141
<표 5-4> 산업별·부문별 평당 보증금과 월세 143
<표 5-5> 임대료 협상능력 144
<표 5-6> 권리금의 의미와 기능 146
<표 5-7> 부문별 평당 권리금 147
<표 5-8> 사용건물의 본래 용도와 건물 소유자의 유형 149
<표 5-9> 자본가의 건물개선 투자와 투자계획 150
<표5-10> 접근성, 집적경제, 네트워크 이점의 비교 158

< 그림목차 >

<그림 1-1> 연구흐름도 14
<그림 2-1> 네트워크 이점과 지대창출의 불연속적 공간패턴 48
<그림 2-2> 연구의 분석틀 49

<그림 3-1> 단위면적당 임차료의 지역적 분포패턴(1991) 56
<그림 3-2> 1991년 산업용 총건물연면적의 집약도 64
<그림 3-3> 서울시 산업간 토지이용 결합유형(1991) 70
<그림 3-4> 서울시 용도간 토지이용 결합유형(1995) 75
<그림 3-5> 제조업 사업장면적중 실생산 면적의 증감패턴(1986-1991) 82
<그림 3-6> 1991년 1-4인 규모 제조업 사업장 건물연면적 집약도 패턴 91
<그림 3-7> 도심부의 토지이용 지역분화 93

<그림 4-1> 연구지역도 96
<그림 4-2> 인쇄산업 밀집지구의 주택을 개조한 공장들 106
<그림 4-3> 인쇄산업 밀집지구의 토지이용 108
<그림 4-4> 인쇄산업의 지역적 생산체계 111
<그림 4-5> ○○문화사 인쇄물의 지역적 생산체계 112
<그림 4-6> 기계금속 밀집지구의 토지이용 115
<그림 4-7> 기계금속산업계열 밀집지역의 지역적 생산체계 119
<그림 4-8> ○○ 조각업체 수주의 공간체계와 생산체계 120
<그림 4-9> 회현동의 의류제조·수출 소규모사업장 122
<그림4-10> 의류제조·수출 소규모 사업장 밀집지구의 토지이용 124
<그림4-11> 의류산업의 지역적 생산체계 129
<그림4-12> ○○ 기획의 숙녀복 의류생산·수출체계 130
<그림4-13> 도심부 소규모 사업장의 존재양식 개념도 133
<그림 5-1> 소규모사업장 밀집지구의 낙후된 경관 150

제 1 장 서 론

제 1 절 연구배경과 문제제기

1. 연구배경

1) 토지문제의 변화

1980년대 이래 도시지리학 연구에서 가장 두드러진 경향 가운데 하나가 거대도시 공간구조의 변화에 대한 것이다. 그간 연구에서 두드러진 변화로 꼽고 있는 것이면서, 동시에 주요 쟁점이 되고 있는 현상들로는 다음을 들 수 있다. 범세계적인 사회·공간적 통합과 통제 중심지로서 세계도시(global city)의 등장, 구공업도시의 쇠퇴와 새로운 산업지구의 등장, 대도시 고용구조에서 서비스 부문의 팽창과 이중 노동시장의 형성, 공업화 이후 단계에서 새로이 등장하고 있는 도시비공식 부문과 그 팽창, 도시계급·계층구조의 양극화와 정체적 하층계급(underclass)의 형성, 과거 퇴락지구였던 도심과 주변지역의 화려한 재생(gentrification) 및 새로운 주거지분화, 개인화된 소비양식과 소비공간, 볼거리(spectacle) 및 상징을 강조하는 도시경관의 생산, 관리주의 도시에서 기업가주의 도시로 정책 전환과 성장연합(growth coalition) 정치의 출현 등이다.[1)]

이러한 변화는 토지이용 패턴의 변화를 동반하는 것이며, '모자이크 도시', '은하수 도시', '성채도시', '선진국 대도시의 제3세계화', '은밀한 도시' 등과

---

1) 일부 급진주의 연구자들은 새로이 전개되는 이러한 현상들을 이른바 '포스트모던 도시현상'이라고 칭하고 모든 기존 이론과의 단절을 주장하고 있다. 이러한 주장은 **Cooke, P.**, 1990, "Modern Urban Theory in Question", *Transactions of the Institute of British Geographers New Series*(이하 *TIBG*) 15(3), pp. 331-343. **Dear, M.**, 1988, "The Postmodern Challenge: Reconstructing Human Geography", *TIBG* 13(3), pp. 262-274. **Watson, S. & K. Gibson**(eds.), 1995, *Postmodern Cities and Space*, Blackwell. **조명래**, 1995, 「포스트모던 도시론」, 한국공간환경학회 엮음, 『새로운 공간환경론의 모색』, 한울, 15-69 쪽. 논자마다 포스트모던의 어느 측면을 강조해야 하는가를 놓고 서로 다른 견해가 있지만 공통적으로 주장하고 있는 것은 현대도시이론이 환원주의와 일차원적(단선적) 해석에 머물러 있다는 것이다. 새로이 필요한 것은 종래의 이론들이 강조하는 보편적 체계가 아니라 차별성의 체계인데 현대도시이론은 차별성과 복잡성을 적절하게 담을 수 없다고 주장한다. 즉 생태주의 전통, 신베버주의 도시사회학 전통, 맑스주의 정치경제학 전통 모두와 일정한 단절을 통해 포스트모던 도시이론을 모색해야 한다는 것이다.

같은 각종 표현들은 급격하게 변하는 토지이용 패턴을 묘사하는 것이다. 따라서 도시 토지이용에 대한 연구 역시 고전적 도그마의 탈피를 요구하면서 새로운 전환기를 맞이하고 있다. 이처럼 이론적 단절을 요구할 정도로 과거의 토지이용 변화와 다른 것은 무엇인가?

자본주의 역사에서 토지문제에 대한 사회적·학문적 관심은 크게 세 시기로 나눌 수 있다. 먼저 자본주의 발전 초기에는 지대(rent)와 토지소유(landed property)가 자본축적에 장애로 작용하는 문제와 관련하여 이론적·정치적 쟁점이 되었다. 지대소득 계층을 사회의 기생층과 같은 존재로 매도하거나, 지대소득의 누적적 증대를 경제성장의 근본적 장애로 보았다. 그결과 토지문제의 근본적 해결책으로 산업부르조아는 토지투기와 토지축재의 종식, 토지국유화를 제시하기도 하였다.[2] 맑스의 표현을 빌면 "토지소유자에 대해 산업자본가들이 품고 있는 증오의 솔직한 표현"이며, "산업자본가들의 눈에 토지소유자들은 부르조아 생산체계에 하나도 쓸모 없는 무용지물"로 생각한 것이다.[3]

두번째 시기는 2차대전후 자본주의 역사에서 가장 안정적인 20여년간의 번영이 종료되는 시점인 1960년대말과 1970년대 초이다. 주로 선진국의 도시문제와 관련된 것이었다. 전후의 경제성장이 교외화와 더불어 진행되면서 도시 주변지역의 농업용 토지가 투기와 도시개발 적지로 떠올랐으며, 반면에 도심에서는 교외지역 생활양식의 한계에 기인하는 gentrification을 통해 부자들에 의한 가난한 사람들의 축출이 시작되었다. 따라서 이 당시 주요 토지문제는 도시생활의 질이라는 측면에서 위기와 관련된 것이며, 토지이용의 두 주요 변화는 도시 주변지역의 농지전용과 기존 도시적 토지이용의 재순환을 나타내는 재개발을 들 수 있다.[4]

---

2) **이정전**, 1991, 『토지경제론』, 박영사, 74쪽. **이정전**, 1992, 「토지문제의 발생배경과 인식방법의 변천」, 『공간과 사회』 2호, 한국공간환경연구회 편, 45-61쪽. **Edel, M.**, 1976, "Marx's Theory of Rent ; Urban Applications", *Kapitalstate* 4-5, p. 110.

3) **Marx, K.**, 1979, *Das Elend der Philosophie,* Dietz. 강민철·김진영 옮김, 1989, 『철학의 빈곤』, 아침, 161쪽.

4) **Ball, M. et. al.**, 1985, "Modern Capitalism and the Theory of Urban Rent: A Review", in M. Ball et al(eds), *Land Rent, Housing and Urban Planning*, Croom Helm, pp. 5-8. 한편 **Claval**(1984)은 프랑스에서 1950년대말부터 토지문제를 새로이 주목하게 된 시대적 조건으로 1) 급격한 도시인구 증가에 따른 주택부족과 택지공급 문제, 2) 농업기계화와 소규모 농지문제, 3) 농업용 토지의 전용문제(별장과 교외주택, 농지가격 상승)를 들고 있는데 현재의 한국 상황과 비슷함을 볼 수 있다. 한편 선진국 도시문제외에 제3세계의 저개발과 종속을 창출하는데 토지지대가 미친 영향에 대한 관심도 있었는데 이에 대한 연구로는 **Amin, S.**, 1977, "Capitalism and

가장 최근에는 도시재구조화(urban restructuring)과정에서 앞서 서술한 것과 같은 도시현상과 토지이용 패턴의 출현이 갖는 특성에 대한 관심이 급격하게 증가하였다. 특히 주요 선진국에서 1980년대는 부동산 가격의 신화(the myth of property prices)를 바탕으로 이른바 거품경제(bubble economy)라 일컬어질 정도의 열광적인 부동산 붐의 시기였다. 이 시기의 가장 큰 특징은 주요 선진국의 부동산 시장 작동 경로가 비슷하다는 것이며, 이는 부동산 부문의 충격과 그 충격이 퍼지는 전달경로를 일정하게 공유한다는 것을 의미한다. 이러한 국제적 전달메커니즘이 무엇인가를 설명하는 것이 중요한 문제로 대두되었다. 또 다른 특징으로는 오피스 건물의 급격한 증대와 같은 탈공업적 토지이용으로 전환도 큰 관심의 대상이었다.[5] 아울러 토지이용 정책과 제도환경의 변화로 두드러진 것은 종합개발계획(master plan)보다는 토지소유자와 개발업자의 입장을 최대한 반영하는 특정 부지(site)중심의 개발계획 등을 통해 구산업도시의 이미지를 일신하고 새로운 산업과 자본, 고급인력을 유치하려는 정책을 실시한 것이다. 이를 민간부문 부동산개발 주도의 도시재활성화(property-led urban regeneration)전략이라고 부른다.[6]

2) 우리나라 토지(문제) 연구 동향과 문제

우리나라에서 토지문제에 대한 관심도 직접적인 생산수단으로서 토지와 토지

Ground Rent", in Amin, S., *Imperialism and Unequal Development*, Monthley Review Press, pp. 37-72.

5) **Leitner, H.**, 1994, "Capital Markets, the Development Industry, and Urban Office Market Dynamics: Rethinking Building Cycles", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 779-780. **Ball, M.**, 1994, "The Property Boom", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 690-691. **Nabaro, R. & K. Key**, 1992, "Current Trends in Commercial Property Investment and Development", in.P. Healey, et al.(eds), 1992, *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, E & FN Spon, pp. 53-56.

6) 각 도시의 사례연구를 통해서 이러한 정책의 집행과정과 결과를 분석하고 있는 글들을 묶은 편집서들이 다수 출간되었다. 주요 편집서로는 **Squires, G. D**(ed)., 1989, *Unequal Partnerships: the Political Economy of Urban Redevelopment in Postwar America*, Rutgers University Press. **Judd, D. & M. Parkinson**(eds), 1990, *Leadership and Urban Regeneration: Cities in North America and Europe*, Sage Publications. **Healey, P. & R. Nabarro**(eds), 1990, *Land and Property Development: in a Changing Context*, Gower. **Healey, P. et al**(eds), 1992, *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, E & FN Spon. **Berry, J. et al**(eds), 1993, *Urban Regeneration: Property Investment and Development*, E & FN Spon.

의 균등보유, 토지자본의 산업자본으로 전환이 증시된 농지개혁 문제 등으로부터 산업화·도시화의 진전에 따른 공장, 주택 등의 비농업적 토지문제로 바뀌었다. 이 과정에서 택지공급, 토지가격 상승억제와 불로소득 환수, 부동산 투기억제가 토지문제의 중심적 주제로 대두되었다.[7]

그동안 우리나라에서 이루어진 토지연구를 정리하면 문제 해결을 위한 토지정책적 연구와 토지문제에 대한 이론적인 연구로 크게 나눌 수 있다. 먼저 토지정책적 연구는 토지이용 규제, 토지조세, 토지개발 분야로 나눌 수 있다. 주된 문제의식은 국가개입의 범위는 어느 정도가 적당한가라는 기본적인 측면('시장'과 '계획'의 관계)과 그간의 국가개입이 과연 실효성이 있었는가라는 정책평가 차원이다. 그동안 우리나라의 국가개입 목표는 토지가격 안정, 투기억제, 負의 외부효과(negative externalities) 해소와 무질서한 시가지 개발억제 등을 중심으로 설정되어 왔다. 그러나 여론을 무마하기 위한 긴급대책적 성격과 단기간에 가시적인 효과를 보려는 조급성, 자연발생적인 혼합이용이 보편화 되어 있는 상황에서 외견상의 엄격함에도 사실상 도면상의 계획으로 끝나는 경우가 흔하다는 평가를 받고 있다.[8]

1990년대 들어서는 국가개입을 가능한 줄이는 것이 토지문제를 해결하는 길이라는 주장이 거세지고 있다. 이러한 경향은 넓은 의미에서 볼 때 자유주의 원리를 수용해야 한다는 급진지리학의 자기반성과도 일맥상통하며, 1980년대 서구 도시에서 광범위하게 전개되었던 신자유주의적 토지이용 계획 경향을 반영하려는 것으로 볼 수 있다.[9] 우리나라 토지관련 연구의 대부분을 차지하는 것이 정책연구지만 논의의 양에 비해 상대적으로 토지정책에 관한 이론적 연구는 적다. 1990년대의 규제완화 논리도 시장과 계획사이 관계변화를 엄밀히 검토하지 않는 또 다른 의미의 여론정책이라고 볼 수 있다. 아울러 정부정책이 해당목표를 달성했는가 여부를 실증한 연구도 상대적으로 소홀하며, 특히 토지정책의 효과를 공간적 측면에서 분석한 연구는 극히 드물다.[10]

---

7) **한국토지개발공사**, 1992, 『한국의 토지정책문제와 향후의 선택』, 61-63쪽.

8) **손재영**, 1993a, 「우리나라 토지정책의 전개과정과 평가」, 손재영 편, 『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 169-175쪽. **권원용**, 1993, 「토지이용규제체계의 개선방향」, 손재영 편, 『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 224-227쪽.

9) **김정호**, 1994, 『한국의 토지이용 규제』, 한국경제연구원 규제연구센타. **Sayer, A.**, 1995, "Liberalism, Marxism and Urban and Regional Studies", *International Journal of Urban and Regional Research*(이하 *IJURR*) 19(1), pp. 79-95.

10) 토지정책을 이론적으로 면밀히 검토하고 있는 연구로는 **이정전**, 1991, 앞의 책, 제 3 편, 제

정책적인 연구가 다수를 이루는 가운데 기초적인 연구도 상당히 증가하고 있다. 이는 그 동안 토지정책이 과학적인 분석없이 여론을 배경으로 하는 긴급대책적 성격을 띤 것에 대한 자기반성에 기인한다. 주요 연구주제는 토지가격, 부동산 주기, 토지이용 등이다. 토지가격과 관련해서는 Granger Causality 개념을 이용하여 토지가가격과 거시경제적 변수들 사이 인과관계를 파악하는 연구[11], 토지가격 변동을 자기실현적 예측에 바탕을 둔 거품이론으로 설명하려는 시도와 시장근본가치(market fundmental)로 설명하려는 시도가 있다.[12] 후자의 논쟁과정에서 지대와 같은 시장근본가치로 한국의 토지가격을 설명할 수 있다고 주장한다는 측면에서는 신고전파 논의와 맑스주의 논의가 의견을 같이 한다. 토지가격과 관련한 연구는 자본이득(capital gain)에 대한 연구로도 이어졌다.[13] 그러나 이러한 연구들은 시계열이 짧은 자료와 전국 자료를 가지고 분석하기 때문에 토지가격에 영향을 미치는 지역적 요인을 파악하지 못하고 있다. 특히 도시지역의 지가에는 공간적 요인이 민감하게 작용한다는 것을 고려할 때 모형의 복잡함에 비해 현실적 의의가 떨어질 수 있다.

토지가격 연구의 또 다른 방향은 공간적 관점에서 연구하는 것이다. 토지가격의 공간구조 연구는 단순히 지가의 분포패턴을 연구하는 것외에 시기별로 지

---

4 편. 토지정책의 결과를 실증분석한(또는 구체적으로 다루는) 주요 연구로는 종합토지세의 누진과세구조가 토지이용의 비효율성을 초래한다는 연구로는 **김정호**, 1991a, 「종합토지세의 문제점과 개선방안」, 『한경논단』 3-91-1, 한국경제연구원. **곽태원 외**, 1991, 『재산세 보유세제의 합리화방안 연구: 토지세제를 중심으로』, 국민경제제도연구원. 자본이득 환수와 관련하여 양도소득세의 공급동결효과때문에 부동산 가격의 안정을 위해서는 보유과세 강화가 바람직하다는 **김명숙**, 1989, 「양도소득세의 공급동결효과와 개선방향」, 『한국개발연구』 제11권 4호, 한국개발연구원, 3-22쪽. 조세정책이 토지개발에 미친영향에 대해서는 **이주형·오휘영**, 1994, 「토초세가 공한지 개발에 미친 효과분석」, 『대한건축학회지』 10권 11호, 199-205쪽.

11) **손재영**, 1993b, 「지가와 거시경제변수간의 인과관계에 관한 실증분석」, 손재영편, 『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 21-45쪽. **서승환**, 1994, 『한국부동산시장의 거시계량분석』, 홍문사.

12) **김경환·서승환**, 1990, 「부동산투기와 자산가격 거품」, 『한국경제연구』, 한국경제연구원, 12월, 153-168쪽. **문병준·이덕선**, 1991, 「향후 부동산경기 및 토지가격 전망」, 『제일경제』 제1권 9호, 제일경제연구소, 35-55쪽. **이진순**, 1991, 「한국의 지가: 토지투기와 시장실패」, 한국개발연구원 정책연구자료 91-13. **박원암**, 1992, 「지가, 환율, 거품」, 『한국개발연구』 제14권 4호, 한국개발연구원, 27-49쪽. **유시용**, 1993, 「우리나라 토지가격 거품현상에 관한 검정」, 서울대학교 석사학위논문.

13) 자본이득 추계에 관한 연구로는 **토지공개념연구위원회**, 1989, 『토지공개념연구위원회 연구보고서』. **이정우**, 1991, 「한국의 부, 자본이득과 소득 불평등」, 『경제논집』 30권 3호, 서울대학교 경제연구소, 327-364쪽. **국민경제교육연구소**, 1992, 『토지공개념관련제도의 합리적 정책을 위한 제언』. **김성배·서순탁**, 1993, 『용도지역 변경에 따른 개발이익 환수방안』, 국토개발연구원.

가의 공간구조가 어떻게 변하고 있는가를 분석하는 연구가 있다. 토지가격을 지표로 한 도시공간구조 분석은 토지가격이 토지이용 상태를 반영한다는 암묵적 전제로부터 도시내부구조를 구분하는데 촛점을 두고 있다. 그리고 토지가격에 영향을 미치는 상대적 입지(situation) 요인에 관한 연구들은 도시기능 분포, 도로·필지와 같은 물리적 측면 등이 토지가격과 어떠한 상관관계를 갖고 있는가를 분석하고 있다. 이러한 연구의 문제점은 토지가격을 일단 주어진 것으로 본다는 것에 있다. 도시 토지이용에서 토지가격이 갖는 모순적 기능과 토지가격이 성립하는 경제적 과정에 대한 연구를 세밀하게 하지 않은 채 분포특성이나 관련성 여부를 파악하는 것에서 끝나고 있다.[14]

부동산 주기에 대한 연구는 부동산 부문의 자율성과 관련된 논의이며, 정책적으로는 정부 개입시점이 과연 부동산 주기 추세에서 적절한가 여부를 판단하는데 중요한 기여를 한다. 학술적으로는 일반 경기변동과 상대적으로 독립적인 부동산 부문 고유의 논리가 작용한다는 주장과 과잉축적에 따른 자본투자 전환의 결과라는 주장 사이 논쟁이 치열한 연구분야이다. 외국에서 논의가 활발한 것에 비해 우리나라에서 연구는 1990년대 들어 시작되어 다른 토지연구 분야에 비해 연구역사가 짧은 편이다. 연구도 대부분 시간적 차원에서 부동산 주기를 확인하고 있으며, 주기의 원인에 대한 엄밀한 연구, 자본투자 전환(capital switching)과 부동산 주기 사이 관계에 대한 연구는 극히 부족한 실정이다.[15] 또한 외국에서 연구도 대부분 전국적인 자료를 사용하고 있기때문에 지역단위 수준에서 주기에 대한 연구는 부족하고, 토지·부동산 투자 및 건설활동에서 공

---

14) **남영우**, 1976, 「지가에 의한 CBD설정과 지가분포의 유형분석」, 『지리학과 지리교육』 6권, 51-78쪽. **최기엽**, 1978, 「중심상가의 지가분포와 기능구성」, 『지리학연구』, 4호. 66-88 쪽. **장영희**, 1987, 「서울시 지가변동체계에 관한 연구」, 『지리학』 36호, 26-36쪽. **김성수**, 1989, 「서울시 지가의 공간변화와 분포패턴에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위 논문. **최병두**, 1990, 「도시토지 및 지대문제에 관한 연구; 지대유형에 따른 대구시 지가분석」, 『지리학』 42호, 85-111쪽. **이현욱**, 1991, 광주시 공간구조에 미치는 지가와 지가형성의 요인, 전남대학교 박사학위논문. **최막중**, 1993, 「서울대도시지역 지가구조변화의 동시적 분석」, 손재영 편, 『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 131-165쪽. **김경숙**, 1994, 「서울시 지가의 공간구조 분석」, 성신여자대학교 석사학위 논문.

15) 국내의 부동산 주기에 대한 연구로는 **김재훈**, 1988, 「지가와 경기변동에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문. **석해호**, 1990, 「경기변동과 지가동향의 상관관계 분석」, 『토지연구』 11·12월호, 한국토지개발공사, 64-78쪽. **허재완**, 1992, 「우리나라 부동산 경기변동의 특성분석」, 『토지연구』 5·6월호, 한국토지개발공사, 4-19쪽. **이진순**, 1992, 「한국경제제도의 특수성과 부동산 경기」, 『토지연구』 5·6월호, 한국토지개발공사, 20-37쪽. **조주현**, 1992, 「부동산 경기주기와 변동요인」, 『토지연구』 5·6월호, 한국토지개발공사, 38-53쪽.

간적 불균등에 대한 고려가 거의 이루어지지 않고 있다.[16] 최근 부동산 시장과 금융시장의 결합, 산업구조의 변화가 물리적 자본축적 환경(built environment)으로의 자본투자전환과 어떠한 관계를 맺고 있는가에 대한 연구가 활발하게 이루어지고 있으나 국내의 연구는 이러한 측면까지는 나아가지 못하고 있다.

토지이용에 관한 연구의 주요 주제는 상업·사무기능과 같은 기능별 입지특성 또는 분포패턴에 관한 것, 도심과 부심 등 도시내부의 중심지계층별로 어떠한 토지이용이 지배적인가를 밝히는 것 등이다. 여기에 도시 토지이용의 생태적 과정을 파악하는 연구와 재개발 및 용도지구 변경과 같은 정책변화가 토지이용에 미치는 결과를 분석하는 연구도 다수를 차지하고 있다.[17] 그러나 사무기능과 관련한 연구를 제외하면 전반적으로 토지이용 변화의 동태적 과정을 분석할 수 있는 방법론을 소홀히 함으로써 토지이용을 전체 사회경제적 구조와 독립된 자율적 실체로서 고려하는 생태학적 편향을 보이고 있다. 아울러 사회변동에 따른 새로운 행위주체(agent)가 어떻게 형성되고 있고, 이들이 토지이용에 미치는 영향은 무엇인가에 대한 분석은 간과하고 있다. 따라서 1970년대 중반이후 자본주의 사회가 질적으로 바뀌고 있는 과정에서 새로운 토지이용 연구방법론을 모색하고 있는 연구들과 이론적·방법론적 단절을 보이고 있다. 이러한 측면에서 1990년대 들어 연구가 증가하고 있는 새로운 거래관계 및 연계구조에 입각한 산업입지론과 세계체제의 변화에 따른 도시 공간구조의 변화를 논의하는 세계도시

---

16) **Leitner, H.**, 1994, op.cit., pp. 781-784.

17) **이영택**, 1970, 「서울의 도심과 부도심의 형성」, 『지리학』 제5호, 31-40쪽. **박영한**, 1973, 「서울도심지역의 설정과 내부구조에 관한 연구」, 『지리학』 제8호, 51-62쪽. **안태환**, 1980, 「서울 도심부의 활동특성과 토지이용에 관한 연구」, 『국토계획』 제15권 1호, **강병기**, 1981, 「서울 도심활동의 입체적 공간이용에 관한 연구」, 『국토계획』 16권 2호, **김인·김기혁**, 1981, 「서울 상업지역 공간조직에 관한 연구」, 『국토계획』 16권, 27-42쪽. **김인**, 「서울상업중심지구의 토지이용분석」, 김인 편저, 『도시지리학: 이론과 실제』, 법문사, 253-267쪽. **김광익**, 1983, 「서울시 사무업무활동의 입지 및 입지적 특성에 관한 연구」, 『지리학논총』, 10호, 서울대학교 지리학과, 253-268쪽. **황희연**, 1987, 「도시중심부의 토지이용 변화에 대한 생태학적 해석」, 서울대학교 박사학위논문. **이건호**, 1991, 「도시내 토지이용의 혼합특성 규명에 관한 연구」, 한양대학교 박사학위논문. **최석진**, 1991, 「서울부도심상가의 비교연구:영등포·영동·신촌지역을 중심으로」, 동국대학교 박사학위논문. **안종현**, 1992, 「서울시 도심재개발사업의 건축밀도와 용도에 관한 연구」, 단국대학교 박사학위논문. **권영섭**, 1992, 「국토공간구조와 기업본사 집중의 관계에 관한 연구」, 『국토연구』 18권, 국토개발연구원, 143-164쪽. **권일**, 1995, 「신시가지 개발과 토지이용 변화 과정에 관한 실증적 연구」, 한양대학교 박사학위 논문. **이경준**, 1995, 「도심상업지역의 입체적 입지특성 분석을 통한 용도결정에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문. **최막중**, 1995, 「서울시 오피스시장의 특성과 추이 및 전망」, 『국토계획』 30권 6호, 143-159쪽. **김창석·남진**, 1996, 「수도권 지역 기업 본사의 입지이전 경로와 특성에 관한 연구」, 『국토계획』 31권 1호, 43-72쪽.

론은 거대도시의 토지이용 연구에 새로운 돌파구를 마련할 수 있다.[18]

1990년대 들어 토지연구의 새로운 방향으로 등장한 것이 정치경제학적 방법론을 적용하려는 연구들이다. 맑스와 맑스주의 지대론의 정교화를 시도하는 연구, 자본의 토지지배가 한국 사회에서 관철되어 가는 과정에서 국가와 자본 사이 관계, 자본의 토지소유와 개발에 대한 개입을 분석하는 연구들이 있다.[19] 이러한 연구는 토지문제 대한 새로운 시각을 도입하고 있다는 측면에서 토지문제에 대한 다양한 접근을 시도할 수 있는 계기를 마련하고 있다. 그러나 토지문제를 자본축적과의 연관속에서 분석할 수 있다는 측면의 장점이 있지만, 여전히 도시 토지문제를 연구할 수 있는 방법론을 제시하지 못하고 있으며 현실의 토지이용에 대해서도 구체적인 성과를 내놓지 못하고 있다.

2. 문제제기

이상의 검토로부터 그동안의 토지연구가 이룬 많은 성과에도 불구하고 몇가지 문제점을 도출할 수 있다. 첫째는 토지문제의 역사적 변화는 비옥도로서 토지속성보다는 위치로서 토지속성이 중요한 요인이 된다는 것을 암묵적으로 전제하는 것이다. 예컨대 선진국 대도시에서 나타나는 모자이크형 토지이용 패턴은 위치이용 방식의 변화, 특히 중심지로부터 거리에 따라 변하는 토지이용과는 다른 패턴이 등장하고 있다는 것을 제시하며, 새로운 위치속성과 이점이 만들어지고 있음을 의미한다. 그러나 그간의 논의는 토지일반에 대한 이론에 기반하고 있으며, 위치로서 토지가 갖는 차별성, 이러한 차별성과 이용방식의 변화에 입

---

18) 세계도시에 대한 최근 논의로는 **김 인**, 1993,『범세계화와 세계도시』, 서울대학교 국토문제연구소. **김 인**, 1995,「세계화시대 서울의 도시경영 전략」,『국토계획』 제30권 3호, 5-16쪽. 도시 산업구조 변화에 대해 새로운 접근을 시도한 연구로는 **박삼옥**,「수도권 제조업 구조변화와 산업구조 조정방향」,『지리학 논총』 21호, 1-16쪽. **박삼옥**, 1993,「기업의 산업구조 조정전략과 향후 산업정책 방향: 서울시 제조업을 사례로」,『서울산업경제구조 변천과 발전방향에 관한 국제세미나』, 서울시정개발연구원, 79-100쪽. **박삼옥**, 1994,「첨단산업발전과 신산업지구 형성: 이론과 실제」,『대한지리학회지』 29권 2호, 117-136쪽. 한편 종래의 토지이용 연구와는 달리 1970년대 중반이후 서구 거대도시에서 일어나고 있는 변화를 일정하게 수용하고 있는 연구로는 **이상대**, 1996,「서울시 내부시가지 쇠퇴현상의 진단에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.

19) **황한식**, 1991,「자본의 토지지배와 지대법칙」, 서울대학교 박사학위 논문. **김홍상**, 1992,「현대 토지문제에 대한 지대론적 해명」, 서울대학교 박사학위 논문. **한도현**, 1992,「현대 한국에서의 자본의 토지지배구조에 대한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문. **장세훈**, 1996,「자본의 토지소유 및 개발에 대한 국가 정책 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.

각한 지대형성 구조의 차이를 체계적으로 논의하지 않고 있다.

두번째는 정책적 연구에 비해 이론적·기초적 연구가 부족하다. 이론적·기초적 연구의 경우도 경제학적 연구에서는 토지관련 변수와 거시경제적 변수들 사이 인과관계나 상관관계를 분석하고 있고, 짧은 시계열자료와 전국단위 자료를 사용하고 있기때문에 토지이용과 문제의 지역성을 소홀히 하고 있다. 이는 위치문제를 구체화하지 않기 때문에 발생하는 문제이기도 하다. 따라서 경제활동별·지역별로 상이한 위치이용 패턴이 검토되지 않은채 정책적 제안이 이루어지고 있다. 이와 반대의 편향은 토지이용과 문제의 지역적 특수성을 해명하는 연구들로서 최근의 사무기능 연구에서 많이 극복되고 있지만, 물리적 측면을 중시하여 토지관련 변수를 당연히 주어진 것으로 간주하고 새로운 사회경제적 환경의 변화(생산체계와 공간체계의 변화, 도시재구조화)를 고려하지 않고 있는 문제이다. 토지연구에서 공간적 관점, 비공간적 관점의 연구 모두에서 일정한 편향을 보이고 있는 것이다.

세번째는 분석하는 영역과 추상수준이 접근방법별로 다르다는 것을 고려하지 않고 있다. 신고전파 접근은 주어진 환경내에서 소비자와 생산자의 의사결정에 중점을 두기 때문에 환경의 변화, 토지문제의 역사적 변화, 토지와 부동산의 특수성에 대해 고려하지 않는다. 즉 토지는 그 특수성을 부정당한 채 노동이나 자본과 별로 다르지 않는 n가지 생산요소 중의 하나로 간주되며, 지대는 토지이외의 자원에서도 발생하는 소득으로 간주된다. 생태주의 접근은 공간을 둘러싼 경쟁과 그 결과 생기는 공간질서(토지이용 패턴)는 인간사회를 일차적으로 생태적 질서의 산물로 보기 때문에 도시 공간구조와 토지이용을 사회경제적 과정과 분리된 자율적 실체로 다룬다. 반면에 토지와 부동산의 특수성을 강조하는 접근으로는 제도주의 접근과 맑스주의 접근을 들 수 있다. 전자는 토지이용에 개입하는 행위주체와 제도, 이들사이 상호작용의 성격과 영향을 고찰할 수 있는 장점이 있지만 행위주체의 상대적 한계와 변화동력에 대한 고려가 미흡하다. 이에 비해 맑스주의 접근은 토지이용 변화를 자본주의 체제의 발전, 자본과 토지소유 사이 모순관계라는 관점에서 파악할 수 있는 틀을 제시하고 있지만 경제학 방법론 중심의 지대론 논쟁에서 벗어나지 못함에 따라 경험적 연구상의 한계를 보이고 있다.[20]

---

20) 이정전, 1991, 『토지경제론』, 박영사, 77쪽. **Haila, A.**, 1991, "Four Types of Investment in

제 2 절 연구목적과 방법

1. 연구목적

선진국의 경험에 의하면 1970년대 중반이래로 토지이용 환경과 토지성격, 토지이용 패턴이 변하고 있고, 이러한 변화를 반영하여 접근방법도 토지의 특수성, 토지와 자본의 유사성, 부동산 관련 행위주체의 상대적 중요성을 인정하면서 수렴하는 경향을 보이고 있다. 대도시 토지이용 특성에서는 기존 시가지 토지이용의 고도화, 특히 특정 부지(site)중심의 고립적 토지이용 패턴, 생산기능보다는 사무·관리·통제기능 중심의 탈산업화 경향을 반영하는 토지이용 변화, 기존 시가지중 inner-city의 적극적 이용 등이 중심적인 주제로 부각되고 있다. 이러한 접근방법과 토지이용 패턴의 변화들은 토지이용 환경이 변하면서 발생하는 위치이점과 위치이용 방식의 변화를 반영하는 것이다. 국내의 산업입지론과 도시체계에 대한 연구들은 이러한 환경변화가 일어나고 있음을 지적하고 있다. 그렇다면 토지이용에서 구체적인 변화들이 일어나고 있는가? 이 연구에서는 토지이용과 변화를 위치적 속성의 이용이라는 측면에 촛점을 두고 서울시 토지이용의 지역적 차별성을 밝히고, 토지이용 방식에서 기존의 접근성 및 집적이점을 이용하는 것과는 다른 방식이 존재함을 규명한다. 구체적인 연구목적은 다음 두 가지이다.

첫째 토지이용 경쟁의 결과로서 지역별 토지이용 분화형태에 대한 분석, 제조기능과 사무기능의 분화관계에 대한 분석을 통해 서울시 토지이용 변화의 지역별 경향과 특성을 파악한다.

둘째 거리(교통)와 집적이점을 이용하는 위치이용 방식외에 토지이용에서 새로운 것으로 네트워크 이점이 존재함을 밝힌다. 현실적으로는 도심부에 영세

Land and Property", *IIURR* 15(3), p. Skouras, 1980, p. 343-345. **Griffin, D. W & R. Preston**, 1966, "A Restatement of the 'Transition Zone' Concept", *Annals of the Association of American Geographers*(이하 *Annals of AAG)* 56(2), pp. 339-350. **Entrikin, N.**, 1980, "Robert Park's Human Ecology and Human Geography", *Annals of AAG* 70(1), pp. 43-58. **Bassett, K. & J. Short**, 1980, *Housing and Residential Structure: Alternative Approaches*, Routledge & Kegan Paul, pp. 1-5(국역; 윤인숙, 1994, 『도시주택연구』, 한울, 13-17쪽). **Healey, P & S. M. Barrett**, 1990, "Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Reseach", *Urban Studies* 27(1), pp. 89-104.

소기업과 제조기능이 존재할 수 있게 되는 것을 밝히는 것이며, 이론적으로는 네트워크 지대형성 구조의 가능성을 모색할 수 있는 기반을 제시하는 것이다.

2. 연구범위와 방법

연구의 시간적 범위는 1986년, 1991년, 1995년인데 산업별 이용의 경우 1986년과 1991년을 분석대상으로 하였고, 주거용을 포함하는 용도별 이용의 경우는 1991년과 1995년을 분석대상으로 하였다. 공간적 범위는 통계자료를 이용하는 경우 서울시 각 行政洞을 단위로 하였고, 사례조사는 중구지역을 대상으로 하였다.

내용적 범위는 먼저 임차료와 토지이용 결합유형, 제조기능과 사무업무기능의 분화, 소규모(1-4인) 제조사업장에 대한 분석을 통해 서울시 토지이용의 지역별 특성을 밝히고, 마지막으로 도심부 소규모사업장의 존재양식에 대한 분석을 통해 토지이용 방식의 특성을 밝힌다.[21]

연구방법은 통계분석과 사례분석을 병행하는데 통계분석의 경우 洞별 변화를 분석하기 위해 그동안 변화된 행정구역을 일치시켰다. 그에 따라 분석한 洞은 1991-1986년 자료는 442개동, 1991-1995년 자료는 481개동이다(부록표1 참조). 연구내용의 동별 실태와 변화의 지역간 차별성(지역간 계층성)을 파악하기 위해서는 주로 Z-score [(관측치-평균)/표준편차를 사용하였다. 그러나 이 방법은 변수가 정규분포를 이룰 경우에 사용하는데 토지이용 관련 변수들은 특정 지역으로 치우친 분포를 보이는 경우가 대부분이기 때문에 결과를 절대적 의미로 사용하지는 않고, 지역간 상대적 계층을 구분하는 것으로만 사용한다. 한편 토지이용 분화패턴을 분석하기 위해서는 Weaver 방법을 사용하였는데 이 방법은 특정 변수가 어느 지역에 특화되어 있는가를 파악하는 입지계수와는 달리 특정 지역에서 여러 유형의 토지이용 형태들이 혼합되어 분포하는 가운데 우월한 토지이용과 토지이용 결합의 패턴을 찾는 분석방법이다.

---

21) 여기서 소규모 사업장이라 함은 총사업체통계조사보고서의 1-4인 규모 사업장을 지칭하며, 도심부의 소규모 사업장은 사례조사한 사업체를 의미한다. 사례조사 기업의 일반현황은 4장 1절을 참고할 수 있다. 일반적으로 1-4인 규모 사업장은 영세기업이라고 말할 수 있으나 양자의 범주가 꼭 일치한다고는 볼 수 없다. 그러나 서울시 동별 자료를 전체적으로 얻을 수 있는 것이 총사업체통계조사보고서의 1-4인 규모이기때문에 소기업사례조사에 앞서 서울시 소규모 사업장 토지이용 개관과 특성을 분석하기 위해 사용한다.

도심부 소규모사업장의 존재양식을 분석하기 위해서는 일반현황, 생산체계, 입지이점과 토지소유 관계를 중심으로 반구조화된 조사방식을 이용하여 직접 인터뷰하는 방법을 택하였다.

3. 연구자료

연구에 사용한 기본자료는 미발간된 洞별 통계원자료, 중구의 87개 소규모 사업장에 대한 현지 면접조사 자료이다. 먼저 『총사업체통계조사보고서』 자료는 1인이상 사업체를 모두 조사한 것으로 산업적 토지이용을 분석하는데 전수조사 자료로서 사용할 수 있다. 그러나 통계원자료의 경우 1981년 원자료가 파괴됨에 따라 1986년과 1991년 자료를 이용할 수밖에 없다. 이 자료를 이용하여 건물연면적, 사업장규모별 연면적, 임차료에 대한 洞별 통계분석을 수행한다. 통계분석의 산업단위는 제조업, 도소매음식숙박업, 금융·보험·부동산업(이하 FIRE) 및 사업자서비스업, 서비스업, 기타 등 5개로 구분하였다(구체적인 구분기준은 부록표 1참조). 이 자료의 문제점은 대지면적 자료를 건물층수에 따라 누적적으로 집계하였기 때문에 대지면적이 과대평가 되어 있어 사용할 수 없고, 본사기능과 생산·판매기능이 통합되어 있어 건물연면적이 해당 산업의 실제 생산·판매용 면적이라고 볼 수 없다. 또한 1991년의 경우 역삼2동 32번 「섬유·의복 및 가죽산업」의 사업장 면적이 8,706,340평(자가 5,716평, 임차 8,700,624평)으로 되어 있어 과대평가 된 것으로 간주하고 분석에서 제외시켰다.

『광공업통계조사보고서』 자료는 5인이상 사업체를 조사한 것으로 실제 생산용으로 쓰이는 건물연면적 자료가 수록되어 있다. 총사업체조사보고서의 자료와 결합하여 사무업무기능과 실행기능의 분리를 분석하는데 사용하였다. 분석한 자료는 건물연면적과 종업원수이다.

『서울시 재산세 과세대상 자료』는 1991년과 1995년 용도별 분석에 사용하며, 용도는 주거용, 사무용, 상업용, 공장·창고용, 기타용으로 구분하였다(부록표 1참조). 이 자료는 재산세 과세대상 건물을 용도별로 행정동 단위로 수록하고 있기때문에 건물면적을 기준으로 용도별 토지이용의 지역적 변화를 분석할 수 있는 유용한 자료이지만 비과세 대상은 제외되는 문제점이 있다. 한편 한국화재보험협회의 『특수건물현황자료』는 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관

한 법률」에 의거하여 보험가입 의무가 있는 건물들을 용도별로 수록하고 있다. 이 협회에서는 1975년부터 조사결과를 수록하고 있으며, 1992년부터는 시행령 개정으로 조사대상 건물이 '4층이상'에서 '6층이상'으로 바뀌었다. 이 자료는 6층이상 중대형 사무용 건물을 분석하는데 사용하였다.

면접조사 자료의 조사지역은 충무로45가동, 을지로345가동의 인쇄산업과 기계금속산업 밀집지역, 광희동과 회현동의 의류유통과 제조 밀집지역이다. 회현동 지역은 남대문시장과 시장에 인접해 있는 렉스호텔 주변지역이고, 나머지 지역은 중심사무업무 지구와 인접해 있으면서 소규모 사업장 중심의 생산활동을 수행하고 있는 을지로 345가동으로 부터 광희동의 평화시장까지 이어지는 을지로 인접지역들이다. 조사대상은 제조활동을 중심으로 조사하였고, 보완적으로 제조활동과 밀접한 유통·상업기능을 조사하였다. 조사기간은 1996년 3월 21일부터 3월 24일까지는 사전조사를 하였고, 본 조사는 3월 26일 부터 4월 9일까지 87개 소규모 사업장을 대상으로 이루어졌다. 기타 토지이용 지도제작을 위한 토지이용 실태조사는 1996년 8월 30-31일, 지역경관에 대한 사진촬영은 1996년 9월 12일 각각 실시하였다.

제 3 절 논문의 구성

논문은 총 6장으로 구성되어 있다. 1장은 문제제기와 연구목적에 해당한다. 2장에서는 문헌연구를 통해 그동안 위치에 대한 논의를 체계화 하며, 위치지대의 형성계기로서 위치이점의 변화과정을 살펴보고 이론적 틀을 제시한다.

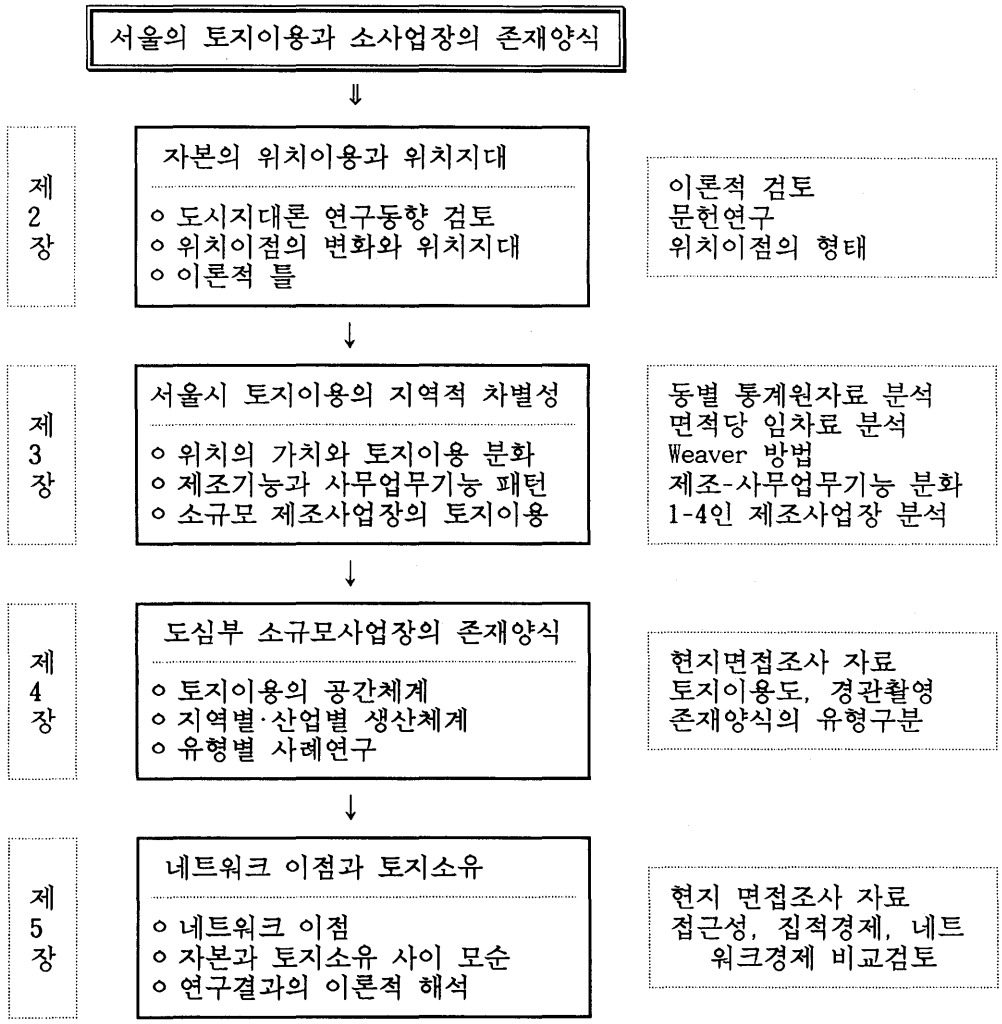
3장에서는 서울시 토지이용의 지역적 차별성을 분석한다. 먼저 토지이용 배분 변수로서 임차료를 기준으로 서울시의 지역별 임차료 패턴을 분석하며, 토지이용간 경쟁결과로서 지역별 토지이용 분화를 분석하기 위해 Weaver 방법을 사용하여 산업간·용도간 토지이용 결합유형을 분석한다. 그리고 제조-사무업무기능의 분화와 소규모 제조사업장 이용패턴을 분석하며, 이를 통해 도심부는 높은 임차료와 사무업무기능 중심의 토지이용이 지배적임에도 실제 제조기능과 소규모 제조사업장이 존재하고 있다는 것을 밝힌다.

4장에서는 생산체계를 중심으로 인쇄산업계열, 기계·금속산업계열, 의류산업계열에 대한 사례분석을 통해 도심부의 소규모 사업장의 존재양식을 네트워크 생

산체계라는 관점에서 규명한다. 이는 새로운 토지이용 방식으로서 네트워크 이점 형태의 물질적 기반을 규명하는 것에 해당한다.

5장에서는 사례분석을 통한 네트워크 이점이 자본과 토지소유 사이 모순관계로 작용하는 과정을 분석하고, 이러한 연구결과들이 이론적으로 갖는 의의를 검토한다.

6장은 연구결과를 요약하고 이 연구가 갖는 의의와 한계를 정리한다. 이상의 연구진행 과정을 정리한 것이 <그림 1-1>이다.



<그림 1-1> 연구흐름도

제 2 장 이론적 검토: 위치이점과 위치지대

본 장에서는 도시 토지이용의 배분기제로서 위치지대론을 검토한다. 기존의 도시지대론 연구동향과 문제점을 검토하고, 위치지대의 발생계기로서 위치이점의 형태변화와 위치이점의 자본주의적 생산과정에 대한 그간의 산발적인 논의들을 체계화 한 다음 분석틀을 제시한다.

제 1 절 도시지대론 연구동향과 문제점

1. 맑스주의 도시지대론과 문제점

1) 맑스주의 도시지대론

맑스 지대론의 특성은 주로 리카르도와의 대비속에서 찾을 수 있다. 리카르도 지대론은 이윤 범주와 지대 범주를 구분한 의의에도 불구하고 기본적으로 자연적·기술적 측면(토지의 양적 제한성, 토지의 이질성, 수확체감)을 고려하는데 중점을 두었다. 따라서 인류 보편사에 적용될 수 있는 지대론을 제공한 반면 맑스의 지대론은 산업자본 일반에 적용되는 법칙이 토지소유의 개입으로 어떻게 수정되는가를 대상으로 한다. 즉 자본주의 생산양식이라고 하는 구체적 사회관계(사회적 과정)가 지대의 실체를 규명하는데 근본이 되며, 자본 분석이 지대분석의 토대를 이룬다.[22]

한편 이러한 근본적 특성과 더불어 지대론 논의의 중요한 주제인 지대형태론(지대범주 구분)도 맑스 구분이 갖는 특성과 의의는 추상수준과 생산물 가격형성을 중심으로 찾을 수 있다. 최근의 논의에 따르면 맑스 지대형태론은 자본주의적 토지소유로서 근대적 토지소유의 경제적 실현형태, 즉 잉여가치의 전화형태를 규정하는 법칙 = 지대법칙에 관한 것이 주요 분석내용이며, 형태로는 차액지대와 절대지대를 주요 대상으로 삼고, 경쟁론에 속하는 독점지대에 대한 본

22) **Fine, B.,** 1979, "On Marx's Theory of Agricultural Rent", *Economy & Society* 8(3), p. 242. **Bina, C.,** 1989, "Some Controversies in the Development of Rent Theory : the Nature of Oil Rent", *Capital & Class*, no. 39, p. 84.

격적인 논의를 유보했다는 것이다. 또한 맑스의 지대범주는 시장구조 차원에서 논의되는 추상수준이 아니라 토지소유가 잉여가치의 생산과 유통을 매개하는 차원의 추상수준이기 때문에 Ball, Harvey의 지대론은 바로 토지소유가 가격결정 과정에서 어떻게 개입하는가를 고려하지 못하는 오류를 범하고 있다는 것이다. 방법론적으로는 맑스 지대론에 대한 비판과 관련하여 맑스가 산업자본에서 정교화시킨 평균화 절차는 토지소유의 개입을 추상한 상태에서 논의한 것이며, 반면에 한계화 절차는 이 보다는 낮은 추상수준에서 토지소유가 개입한 특정한 산업자본 형태를 대상으로 한 것으로서 두 절차 사이 추상수준의 구분을 통해서 맑스 지대론의 의의를 찾을 수 있다는 것이다.[23]

그러나 맑스는 지대발생의 계기에 대한 논의와 관련하여 비옥도와 위치를 두 계기로 고려할 수 있다고 주장하면서도 순수한 지대론을 전개하기 위해 논의를 비옥도 중심의 농업지대론에 한정시킨다. 이로부터 그동안 커다란 쟁점이 되었던 부분은 농업용 토지이용에서 기원한 연구가 과연 토지이용 체계가 훨씬 복잡하고 위치가 중심이 되는 도시적 토지이용 연구에도 적용될 수 있는가라는 문제이다. 지대와 토지소유 및 토지이용 사이 관계에 대한 새로운 관심이 1970년대의 도시문제라는 현실적 상황에서 촉발된만큼 실제적 적용가능성에 촛점이 모아졌기 때문에 대부분의 연구들이 농업지대 범주를 기계적으로 적용하는 경우가 많았다. 이들 연구는 맑스의 세가지 지대범주가 노동계급의 상이한 전략적 상황들과 밀접한 관련이 있다고 보고, 도시 토지이용에서 작용하는 지대형태에 대한 구분과 분석을 통해 도시 토지문제를 둘러싼 계급대립에서 실천적 전략을 도출하고자 하였다. 민중적 도시재개발 전략에서 맑스주의 지대론의 유용성을 제시하는 Lauria의 논의는 좋은 예이다.[24]

그러나 이러한 적용은 도시 토지이용을 둘러싼 갈등을 특정한 지대범주로

---

23) **김홍상**, 1992, 「현대 토지문제에 대한 지대론적 해명」, 서울대학교 박사학위 논문, 89-93쪽. **Kerr, D.**, 1996, "The Theory of Rent: From Crossroads to The Magic Roundabout", *Capital & Class* 58, pp. 63-67, 72.

24) 이러한 연구들로는 **Lamarche, F.**, 1976, "Property Developments and the Economic Foundations of the Urban Question", in C. G. Pickvance(ed), *Urban Sociology: Critical Essays*, St. Martin's press, pp. 85-118(국역; 조성윤·이준식(편역), 1986, 「부동산 개발과 도시문제의 경제적 기초」, 『도시지역운동연구』, 도서출판 세계, 43-80쪽). **Edel, M.**, 1976, "Marx's Theory of Rent ; Urban Applications", *Kapitalstate* 4-5, pp. 100-124. **Lauria, M.**, 1984, "The Implications of Marxian Rent Theory for Community-controlled Redevelopment Strategies", *Journal of Planning Education and Research* 4(1), pp. 16-24.

이름 붙여주는 것은 가능하지만 지대분석 자체에는 아무런 도움을 주지 못한다. 일부의 연구는 도시상황의 특성을 감안하여 농업지대 범주 가운데 일부만을 인정하거나 변형시켜 적용한다. Harvey & Chatterjee는 도심 주택시장 분석을 위해 계급독점지대를 제시한다. 정부와 금융기관의 구조화된 활동(주택시장구조화)이 지리적으로 표현되어 도시공간의 분할을 가져오는데 이것이 절대공간의 생산이며, 이에 기초해서 절대지대가 실현된다는 논리이다. 그러나 계급독점지대 개념은 초창기 그에게서 보이는 가치론 인식의 결함을 드러내주고 있으며, 맑스주의 용어법을 사용지만 결국에는 집단사이 불평등 분석으로 귀결 되고, 내용적으로도 절대지대가 아닌 독점지대에 가깝다.[25]

토지이용 용도별로 다른 지대범주를 적용하는 연구로는 Dämpling이 위치에 기반하는 독점가격을 근거로한 평균이윤률의 수정을 의미하는 위치독점지대를 제시한다. 주택매매자본의 경우 주택임대가격은 개별생산가격과 일반적 생산가격의 차이라는 개념으로 파악할 수 없기 때문에 위치독점지대의 크기가 그 높이를 결정하는 독점가격이 문제가 된다. 임대주택을 새로 건설하는 경우 건축비는 건설업의 생산성과 관련한 문제이며, 대지가격은 건축부지에서 얻어낼 수 있는 위치독점지대에 달려 있게 된다. 이와 비슷한 논지에서 Clarke & Ginsberg, 황한식도 주택지 지대에 대해서는 특수한 범주의 독점지대로 파악한다. 한편 Evans는 이러한 독점지대 논의에 대해 자유시장 가격 이상으로 지대를 높이기 위해 토지이용을 제한할 수 없고, 가격 결정자가 아니라 가격 수용자로 존재할 수 밖에 없다는 의미에서 독점지대가 아니라 보통 차액지대로 볼 수 있다고 주장한다. 하지만 맑스적 의미의 독점지대도 도시적 상황에서 존재할 수 있음을 신고전파 패러다임 틀로 재해석 하고 있고, 비슷한 분석틀과 주장을 Persky & White도 하고 있다. 대부분 도시적 토지이용을 독점지대로 분석함을 알 수 있다. 이는 수요구조와 소비자의 지불능력이 도시 토지이용에 중요한 영향을 미친다는 것을 의미한다. 공업용지와 관련해서는 Dämpling과 황한식이 위치차액지대를 제시한다. 차액의 내용은 운송비용의 차이(생산물단위당 운송비의 상대적 수

25) **Harvey, D & Chatterjee, L.**, 1974, "Absolute Rent and the Structuring of Space by Governmental and Financial Institutions", *Antipode* 6(1), pp. 22-36. **Bruegel, I.**, 1975, "The Marxist Theory of Rent and the Contemporary City : a Critique of Harvey", *Political Economy and the Housing Question*, Conference of Social Economists, pp. 34-46. **Murray, R.**, 1977a, "Value and Theory of Rent : part one", *Capital & Class* 3, pp. 100-122.

준)이며, 공업분야에서 맑스가 말한 폭포와 같은 자연적 조건은 아주 특수한 경우이기에 농업분야와는 달리 평균원리를 제약하지 않는다. 따라서 공업차액지대는 평균이윤률의 수정을 요구하지 않는다.[26]

2) 맑스주의 지대론의 유용성 논쟁

그러나 Ball은 이러한 계속적인 수정 및 적용노력과 맑스 지대론의 가능성을 근본적으로 일관되게 비판한다.[27] 그가 일련의 논문에서 제기하는 문제는 다음과 같다. 첫째 그간의 도시지대론 연구는 축적동학에 비해 분배적 갈등에 부당한 중점이 두어졌다. 둘째 지대관계가 존재하는 상황에서 가치체계의 역할을 자세하게 분석하지 않았다. 농업부문과는 달리 공업부문에서 가치를 결정하는 핵심은 일반적 생산조건(평균원리)이다. 세째 맑스가 농업지대론을 구성하기 위해 설정했던 사회적 관계들이 도시상황에는 적용될 수가 없다. 생산성 차이라는 입장의 토지이용(곡물지대, 공업위치차액지대 등)은 도시지역 대부분의 토지이용에 맞지 않다. 농업에서 생산한 상품은 곡물이고, 도시 토지에서는 건물인데 양자간의 시장가격 형성과 지대사이 관계가 다르다. 즉 도시 토지이용의 경우 단일 시장가격과 개별 생산가격 사이의 차이라는 원리가 성립할 수 없다. 따라서 맑스 지대론은 농업 특수 이론이며, 도시적 상황에서는 건물공급구조론으로 대체해야 한다고 주장하면서 지대론 일반론을 사실상 포기한다.

더 나아가 Gottdiener는 지대 및 입지이론의 유용성에 대해 평가하면서 2차 순환의 역할과 부동산 부문 관련 제도, 개인의 역할을 분석하는 것이 이들 이론보다 유용한 접근으로 간주한다. 지대와 입지이론은 자본과 공간의 관계를 이해하는데 기여하는 바가 극히 한정되어 있으며, 지대이론은 시대에 뒤떨어진 것이

---

26) **황한식**, 1991, 「자본의 토지지배와 지대법칙」, 서울대학교 경제학과 박사학위 논문. **Clarke, S & Ginsberg, N.**, 1975, "The Political Economy of Housing", *Political Economy and the Housing Question*, Conference of Social Economists, pp. 3-33. **Dämpling, B.**, 1985, *Die Marxsche Theorie der Grundrente*, VSA-Verlag, pp. 95-98. **Persky, J. & W. White**, 1988, "A Rather Neoclassical Contribution to Marxian Rent Theory", *Land Economics* 64(2), pp. 196-198. **Evans, A.**, 1991, "On Monopoly Rent", *Land Economics* 67(1), pp. 7-12.

27) **Ball, M.**, 1977, "Differential Rent and the Role of Landed Property", *IJURR* 1(3), pp. 380-403. **Ball, M.**, 1980, "On Marx's Theory of Agricultural Rent : a Reply to Ben Fine", *Economy & Society* 9(3), pp. 304-326. **Ball, M.**, 1985, "The Urban Rent Question", *Environment and Planning A* 17(4), pp. 503-525.

고 19세기 농업생산분석에나 속하는 것이라고 주장한다.[28] 그 결과 "오늘날 지대론 연구자는 현대적 조건에 적용할 수 있는 지대론을 추구하는 대신에 과거의 기준을 되풀이하거나 고전적 권위에 호소하고 있다. 토지지대론은 현재 진실한 추종자와 회의자의 양 진영으로 나뉜 채 경험적 연구와 역동적인 분석도구라기보다는 절망의 문헌이 된 것처럼 보인다"라고 말하거나 "현재 진영은 맑스 농업지대 범주가 모든 잠재적 맑스주의 지대 논의의 확고한 요소를 구성한다고 생각하는 집단과 사회적·역사적 상황이 맑스주의 지대론의 토대가 된다고 주장하는 집단으로 나뉘어 있다"라는 평가가 현재의 지대론 상황이다.[29]

이러한 문제제기들은 지대가 도시 토지이용 분석에서 여전히 중요한 범주인가라는 의문을 제기하며, 위치에 기반하는 지대형성구조와 그에 따른 지대수입의 다차원성 및 지대지불 구조를 좀 더 구체화하지 않는다면 토지이용 분석에서 지대론은 의의를 상실할 수 있다는 것을 일깨워 준다. 지대라는 범주의 중요성에 대해 Massey & Catalano는 다음과 같은 네가지 사항을 들어 토지를 소유하고 있는 산업자본의 경우에도 여전히 중요하다고 주장한다. 첫째 지대가 여전히 토지구입가격이라는 형태로 선불되며, 둘째 산업자본가가 비록 토지소유자라고 할지라도 토지에 지불되는 지대를 고려하게 되는데, 이는 자기자본만으로 기업을 운영하는 산업자본가가 이자부분을 고려하는 것과 마찬가지 이치이다. 세째 산업자본가가 오래 전에 토지를 구입하였더라도 전체 경제내의 지대라는 범주에 의해 생산과정이 영향을 받는다. 지대가 필요임금의 한 결정요소이기 때문이다. 네째 토지소유자의 개별적 주체들이 변할 경우 지대존재의 효과가 변할 것이다. 그러나 토지소유자에 따른 지대형태간 차이가 있다고 하더라도 하나의 범주로서 지대에 중요한 점은 모든 형태의 지대가 생산과정에서 생산된 잉여가치를 전유한 것이라는 점이다. 나아가 도시에서 토지를 점유하는 기능은 자본유통의 각 단계에서 모두 가능하다. 따라서 지대는 전통적으로 분석했던 대상인 생산영역 외에 유통영역 등과 같은 서로 다른 지점으로부터 발생할 수 있으며, 각각의 경우 토지는 자본의 재생산 과정에서 서로 다른 역할을 수행한다.[30]

---

28) **Gottdiener, M.**, 1985, *The Social Production of Urban Space*, University of Texas Press, p. 193.

29) **Haila, A.**, 1990, "The Theory of Land Rent at the Crossroads", *Environment and Planning D* 8(3), p. 275. **Ball, M.**, 1987, "Rent and Social Relations: A Reply to Clark", *Environment & Planning A* 19(2), p. 269.

30) **Massey, D & A. Catalano**, 1978, *Capital and Land: Landownership by Capital in*

이러한 방향의 연구는 1980년대에 들어서는 지대가 갖는 적극적 측면을 강조하는 방향으로 이동한다. 지대가 자본주의 체제의 유기적이고 내생적 요소라는 점, 지대는 자본축적에 기능적 역할을 한다는 점, 지대는 합리적 토지이용을 조정하는 역할을 수행한다는 점이 강조된다. 맑스는 이와 관련하여 중요한 언급을 한다.

"지대는 생산물 가격을 직접 결정하지는 않지만, 많은 양의 자본이 적은 면적의 토지에 집중될 것인가, 또는 적은 양의 자본이 넓은 면적의 토지에 투하될 것인가의 여부, 그리고 가축 또는 곡물 등 어떤 유형의 생산물이 생산될 것인가의 여부등 생산방법을 결정한다".[31]

Harvey가 전형적으로 이런 관점에 서 있다. 그는 토지소유자가 비교적 영구적인 초과이윤을 거두어 들임으로써 더 큰 생산력 발전과 생산 합리화를 추구하도록 강제한다는 주장을 하면서 전통적 견해와 다른 해석을 제시한다. 자본축적과 관련하여 지대전유가 부정·중립·긍정적 효과를 가지는 한 자본투자 효과가 지대로 전화하게 되는 모순에 대응해서 나타나는 사회적 관계들은 토지에 대한 자본할당, 공간조직의 전체적 구조, 따라서 전체적 축적 메커니즘에 강력한 효과를 가질 수 있다고 주장한다.[32]

최근 Krätke는 현대 거대도시의 지대증가를 전통적인 자연적 희소성이 아니라 새로운 건축적·공간적 질서의 능동적 생산을 통한 독점지대의 전유, 자본의 점증하는 선택적 공간집중에서 찾으면서 토지지대가 자본축적에 장애가 된다는 사고는 수정되어야 한다고 주장한다. 물론 이러한 상황이 발생하게 된 계기는 부동산 부문으로 자본유입 증가, 생산적 투자형태와 금융투자 및 부동산 거래간에 자본흐름의 증가 등으로 인해 모든 자본분파 또는 기업집단들은 지대, 이윤, 이자간의 구별을 중요하게 취급할 필요성이 적어졌기때문이다.[33]

Great Britain, Edward Arnold. pp. 35-40.

31) **Marx, K.**, 1971, *Theories of Surplus-Value*, Part III, Progress Publishers, p. 515.

32) **Harvey, D.**, 1982a, *The Limits to Capital*, Basil Blackwell, pp. 353-358. 373-412(국역; 최병두, 1995, 『자본의 한계』, 한울, 461-473, 491-541쪽). **Harvey, D.**, 1982b, "Land Rent and the Transition to Capitalist Mode of Production", *Antipode* 14(3), pp. 20-22. 이와 유사하게 지대의 축적이 새로운 투자흐름에 진입하여 자본축적 과정에 기여한다는 주장으로는 **Scott, A. J.**, 1980, *The Urban Land Nexus and the State*, Pion, p. 30.

33) **Krätke, S.**, 1992, "Urban Land Rent and Real Estate Markets in the Process of Social Restructuring: the Case of Germany", *Environment & Planning D*, 10(3), pp. 259-262.

이상의 논의로부터 지대관계가 자본축적과 토지이용에 미치는 영향은 상이한 차원에서 일어날 수 있고, 역사적 조건에 따라 영향의 구체적 형태가 달라진다는 것을 알 수 있다. 농업과 제조업 영역의 토지이용에서 투자장벽으로 기능할 수도 있고, 지대를 사적으로 가져감으로써 새로운 토지투자에 영향을 미쳐 전반적인 공간구조 형성에 영향을 미칠 수도 있으며, 좀 더 높은 차원에서는 금융기관의 토지소유에서처럼 투자자금의 부문간 전환을 유도함으로써 국민경제적 수준에서 자본의 확대재생산에 영향을 미칠 수도 있다. 이러한 상황은 지대관계가 여전히 중요하다는 것을 말해주는 동시에 상이한 자본분파들 사이에 잠재적 갈등원천이 된다는 것을 보여준다.[34] 다만 지대관계가 작용하는 메커니즘과 발생계기가 더욱 복잡해지고 다차원적이며, 자본과 토지소유 사이 대립관계가 새로운 차원에서 형성된다는 것은 맑스 지대론을 기계적으로 적용할 수 없게 만든다는 점은 부인할 수 없다.

한편 방법론적 차원의 논쟁에서는 기존의 맑스주의 접근이나 신고전파적 접근이 모두 1980년대 이후 토지관련 부문의 변화된 상황을 분석하기에는 한계가 있다고 비판하면서 제도주의 접근과 리얼리즘 접근을 강조하는 연구자 집단이 생겨났다. 도시 공간구조 변화에 대한 많은 연구자들이 경제와 사회과정의 전환을 그대로 토지이용 변화와 건축형태의 변화로 연결시켜 분석했다고 비판한다.[35] 즉 토지이용 변화에서 매개장치에 대한 분석이 소홀하고, 수요변동은 적당한 시점과 적정한 장소에서 적정한 가격에 개발에 참여하는 다양한 주체들과 더불어 자동적으로 공급에 이식된다고 가정하는 문제가 있다는 것이다.

Granderton은 "토지는 정치적 자원으로 간주될 수 있다. 즉 토지전환(그리고 토지이용 패턴)은 행위주체들이 갖는 권력의 공간적 반영이다"라고 주장하면서 리얼리즘 방법론에 입각한 행위주체 연구를 강조하고 있다. 좀 더 구체적인 절차를 제시하는 Haila는 Harvey의 토지 금융자산화 명제에 주목함으로써 지대론 일반론 구성이라는 목적을 달성할 수 있다고 본다. 리얼리즘 방법론을 사용하면

---

34) **Massey, D & A. Catalano**, 1978, op. cit., p. 157. **Feagin, J. R.**, 1987, "The Secondary Circuit of Capital: Office Construction in Houston, Texas", *IJURR* 11(2), p. 188.

35) 일부는 이들과 다른 접근에서 대안을 제시하기도 한다. **Ball**(1986)은 자본논리와 지대론 중심의 맑스주의 도시론을 비판하면서 건물공급구조론을 제시한다. **Logan**(1993)도 부동산 시장의 현실적 작동에 대한 경험적 기술을 찾기가 어려우며 대부분 연구들이 토지이용 패턴, gentrification, 세계도시에 대해서 연구하고 있지 토지개발업자, 부동산 신디케이트, 보험회사에 대해서는 언급이 없다고 비판하고 있다.

현대적 조건에 맞는 지대론 구성이 가능하다고 주장하는데, 그가 주목하는 내용은 자본주의의 경향적 발전과 그에 상응하는 토지소유와 자본사이 관계, 토지소유형태 변화와 행태, 토지이용 변화이다. 이를 분석하기 위해서는 산업입지 변화, 공공개입 형태와 그 변화, 새로운 주체의 등장, 지대형성의 변화, 투자시장과 부동산 시장의 변화를 고려해야 한다고 주장한다.[36]

제도주의 접근은 이러한 비판들을 근거로 토지이용 변화에서 구체적 연구를 강조하고, 신고전파 분석 및 맑스주의 분석과 종합하는 것을 과제로 삼고 있다. 아울러 Healey & Barrett는 토지와 부동산을 단지 생산과 소비가 전개되는 그릇이 아니라 토지와 부동산 자체의 생산·소비방식이 경제적 생산과 소비의 한 부분이라는 인식이 증가하고 있다고 주장한다. 이들의 주장은 토지와 부동산의 개발과 이용을 분석할 때 핵심적인 사안은 다양한 행위주체들(agents)들의 전략, 이해관계, 행위주체들의 의사결정을 구조짓는 경제·정치적 활동조직 등에 대한 분석이라는 것이다.[37]

3) 맑스주의 지대론의 문제점

이상에서 살펴본 것처럼 맑스주의 지대론은 많은 수정과 응용노력에도 불구하고 논쟁 그 자체에 보다 중점을 두고 있다고 평가할 수 있다.[38] 이로부터 발생하는 맑스주의 지대론 연구와 논쟁의 문제점을 다음과 같이 정리할 수 있다. 먼저 맑스주의 지대론은 1970년대 서구의 도시문제라는 상황에서 새롭게 주목을 받았으며, 당시의 사회적 상황으로부터 주로 계급투쟁 전략을 수립하는데 지대론을 적용하였다. 그러나 이러한 적용은 기계적이라는 비판이 제기되면서 경제학적 방법론 차원에서 접근하는 것으로 맑스(주의) 지대론의 의의를 찾으려고 하였다. 경제학적 방법론 차원에서 지대론의 논리구조를 엄밀히 하려는 노력은 맑스주의 경제학 자체의 논쟁문제(예를 들면 전형논쟁)와 맞물리면서 해결보다

36) **Granderton, P.**, 1994, "Modellig the Land Conversion Process: A Realist Per- spective", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 803-819. **Haila, A.**, 1988, "Land as a Financial Asset : the Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation", *Antipode* 20(2), pp. 79-101.

37) **Healey, P & S. M. Barrett**, 1990, "Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Reseach", *Urban Studies* 27(1), pp. 89-104.

38) 맑스주의 지대론 논쟁의 진행과정과 쟁점에 대해서는 **김용창**, 1994, 「마르크스주의 지대론 연구경향의 변화」, 『지리학논총』 23호, 서울대학교 지리학과, 97-110쪽.

는 쟁점이 양산되는 결과를 가져왔다. 이러한 노력이 무의미한 것은 아니지만 그에 상응해서 현실의 토지나 토지이용 문제와는 연관성이 더욱 멀어지게 되었고, 논쟁의 강도에 비해서 현실문제와 관련한 결과는 풍족하지 못한 것이었다. 따라서 경험적 연구가 가능하도록 분석범주를 구체화 하는 노력이 과제로 제기되는 것이다.

두번째는 추상수준을 구분하는 문제이다. 주지하다시피 맑스는 자본이나 임노동처럼 토지소유에 관한 체계적인 이론은 남기지 않았다. 따라서 토지소유에 대한 이론을 구축하기 위해서는 지대론과 추상수준을 달리하는 구체적 연구가 필요하다. 이러한 측면에서 자본과 토지소유 사이 대립과 결합과정, 토지투자 원천의 변화, 토지소유형태와 토지관련 자본분파의 독립과 같은 문제에 대한 연구가 지대론을 대체한다고 생각하거나 지대론과 같은 추상수준의 문제로 생각하는 것은 오류이다. 앞서 살펴본 방법론적 비판에서 대안으로 나온 대부분의 주장들은 이러한 추상수준을 구분하지 못하고 있는 것이며, 따라서 이러한 측면에 대한 Kerr(1996)의 지적은 옳다. 그렇다고 지대론 차원보다 구체적인 범주들을 연구하는 것이 맑스주의 토지문제 연구에서 정통적인 입장이 아니라고 배제할 필요는 없다. 오히려 역사적으로 구체적인 범주들을 찾고, 그 범주들의 변화형태를 연구하는 것은 경험적 연구와 현실적 대안제시를 위해 필요한 작업들이다.

세번째는 지대론 자체의 이론적 난점을 해결하고 경험적 연구를 위해서 필요한 지대발생의 구체적 계기를 연구한 것이 드물다. 그 가운데 하나가 도시 토지이용에서 중요한 측면인 위치로서 토지측면에 대한 연구이다. 지대발생의 계기로서 위치와 위치이점은 자본주의 생산방식의 발전과 더불어 지속적으로 변해왔고, 그에 따라 위치이점의 생산방식과 위치이점 생산의 관련 행위주체들이 변했음에도 그에 대한 체계적인 연구가 드물다. 위치이점의 변화에 대한 연구는 복잡해진 지대의 귀속주체와 그에 따른 자본과 토지소유 사이 새로운 갈등관계, 토지를 소유할 수 있는 자본과 그렇지 못한 자본사이 갈등을 해석하는데 중요한 장치가 될 것이다. 또한 이러한 연구는 농업지대론의 단순한 적용을 넘어 지대론에 공간적 관점을 도입할 수 있게 해줌으로써 도시 토지이용은 물론 도시공간구조의 발전을 해명하는데에도 기여할 수 있다. 위치로서 토지가 공간적 관점을 내포하는 것이지만 대부분의 논의에서 초과이윤을 설명하는 개념은 비공간적인 것이었기 때문에 어디서 어떠한 토지이용인가를 분석하기 위해서는 경제적 접근과 공간적 접근 사이 분석의 틈새를 연결하기 위한 틀이 고안되어야 한다.[39]

2. 입찰지대론과 문제점

1) Alonso의 입찰지대론

지대론 자체에 대한 논쟁중심의 맑스주의 연구와는 달리 지대문제를 공간적 문제, 도시 토지이용과 연관시켜 본격적으로 다룬 것은 입찰지대론이다. 물론 입찰지대론은 위치지대에 대한 튀넨, Hurd, Haig 등의 연구에 힘입은 것이지만 정교화는 Alonso를 통해서 이루어졌다.[40] 자신의 연구가 경제학적 방법을 사용하지만 궁극적 목적은 "지리적 차원"의 해명이라고 밝히는데서 도시 토지이용 패턴을 설명하는데 지대론(정확히는 위치지대론)를 적용한 것을 알 수 있다. 연구절차는 소비자와 가구의 개별균형 분석에서 시작하여 시장균형을 도출하는 순서로 이루어지며, 이러한 시장해결을 통해서 도시용 토지와 농업용 토지이용을 하나의 통합이론으로 설명할 수 있는 '토지지대 일반이론'을 개발하려는 의도를 갖고 있었다.

Alonso 입찰지대론의 기본 논리는 다음과 같다. 개인은 값싼 토지로부터의 저축이 교통비를 능가하는 지점에 정착할 것이다. 수입과 비용사이 차액이 기술적 의미에서 경제지대(economic rent)이고 일상적 의미에서 토지소유자에게 지불하는 지대이다. 더 좋은 입지(위치이점)를 놓고 기업가(농부)들이 경쟁하기 때문에 이러한 차액이 지대로 전환되며, 특정 위치에서 기업가에게 귀속될 수 있는 초과이윤이 일소된다. 모든 위치에서 지대는 $P_c(t) = N[P_c - C - K_c(t)]$로 표현된다. 이 방정식이 입찰지대 함수이고, 이를 그래프로 그리면 입찰지대곡선이 된다. 여기서 $P_c(t_0)$는 시장으로부터 거리 t_0에 있는 토지단위당 지대, N은 토지단위당 생산된 곡물의 단위수, P_c는 시장에서 곡물 단위당 가격, C는 곡물 한단위를 생산하는 비용, $K_c(t_0)$는 시장까지 거리 t_0를 운송하는 생산물 한단위 운송비이다.[41] 이러한 방법으로 도시에서 일어나는 모든 경제활동의 입찰지대 곡선을 그릴 수 있고, 모든 경제활동의 거리민감도가 다르다고 하면 각 곡선이 교차하게

---

39) **Claval, P.**, 1984, "Urban Land Economics and Urban Geography in France since the 1960s", *Urban Geography* 5(4), pp. 281-291.

40) 위치로서 토지에 대한 해석을 개관한 논의로는 **진영환**, 1986, 「Location Rent와 도시 토지이용에 관한 이론의 비교연구」, 『국토계획』 제21권 3호, 대한국토계획학회, 5-20쪽.

41) **Alonso, W.**, 1964, *Location and Land Use: toward a General Theory of Land Rent*, East-West Center Press. pp. 16, 36-41. **이정전**, 1991, 『토지경제론』, 박영사, 197-203쪽.

되며, 그러한 교차지점이 토지이용 변경이 일어나는 지역이 된다. 이러한 무수한 교차점을 연결하면 곧 도시의 실질적인 지대곡선이 되고, 곧 도시 토지이용 밀도 곡선, 토지에 대한 자본투자 곡선이 만들어진다.

2) 입찰지대론의 문제점

이후 입찰지대론은 많은 비판에도 불구하고 여러 경험적 연구와 수정모형이 개발되면서 신도시경제학(New Urban Economics)으로 보편화 될 정도로 도시 토지 문제 연구에서 신고전적 접근의 초석을 이루었다. 그러나 두 가지 중요한 문제점을 지적할 수 있다. 하나는 입찰지대를 주어진 것으로 보고 그 지대자체의 발생 과정에서 대해서는 분석하지 않는다는 것이다. 단지 지대는 비사회적 현상이고 최고 입찰자에게 토지를 배분하는 합리적인 배분장치로 간주된다. 최고 입찰자에게 해당 토지이용 권리가 돌아간다는 것은 어떻게 보면 자본주의 경제에서 기본적인 것이며, 문제는 지대발생 구조와 지대지불의 원천, 토지이용 결정을 둘러싼 사회·제도적 환경을 해명하는 것이 중요하다. 따라서 현상기술적이라는 한계를 갖는다. 다음과 같은 Bassett & Short의 비판이 이러한 문제점을 잘 지적한다.

"모형의 성과는 현실을 모방하고 복제한다는 측면과 현실을 설명한다는 측면에서 구분되어야 한다. 인문지리학의 시뮬레이션 연구가 우리에게 가르쳐 주는 바가 있다면 그것은 패턴을 유지시키는 과정을 반드시 알지 않고서도 그러한 패턴을 쉽게 복제할 수 있다는 사실이다. 전자의 측면에서 보면 신고전적 모형의 성공은 의심의 여지가 없다면 후자의 측면에서는 많은 비판이 있을 수 있다".[42]

입찰지대론의 또 다른 특성은 지대와 거리관계를 놓고 볼 때 지대곡선이 우하향 하는 연속적인 모습으로 나타나는데(즉 토지이용 밀도가 거리증가에 반비례하는 연속성), 이는 중심지로부터 거리가 증가함에 따라 감소하는 지대지불을 전제하기 때문이다.[43] 이러한 경사모형은 효용극대화와 이윤극대화 과정에서 유도되는 것으로 특정 지점에서 지대(지가)와 그 지점까지 교통비용간의 상쇄효과로

---

42) **Bassett, K. & J. Short**, 1980, *Housing and Residential Structure: Alternative Approaches*, Routledge & Kegan Paul, p. 28-29, 32(국역; 윤인숙, 1994, 『도시주택 연구』, 한울, 46, 50쪽).

43) **김 인**, 1991, 『도시지리학원론』, 136-137쪽. **이정전**, 1991, 앞의 책, 203쪽.

규정된다. 그러나 이러한 모형은 지가분포패턴을 묘사하는 記述的 분석도구로서 한계를 벗어나지 못한다는 비판에 직면한다. 대안적 모형으로서 교통시간이라는 측면, 도시지역내 모든 지점의 고용잠재력을 단핵 고용구조 대신에 사용하는 다중인과 모형이 보다 적실성이 있음을 제시하기도 한다. 비슷한 인식에서 신고전파 생산이론과 튀넨 전통의 공간모형에 기반하는 경우 도시의 균형 토지지대 구조는 중심지와의 접근성과 지가사이 상쇄관계를 반영하는 우하향 토지지대 경사로 나타나는데, 현대 도시의 경험적 연구는 다른 패턴을 보인다는 비판이 제기된다. 대안으로서 Moses의 입지-생산패러다임을 차용하는 부분 균형입찰지대 모형 역시 노동자 편의성, 입지관련 속성과 토지공급구조의 영향을 수용하지 못한다고 비판되는데, 이러한 비판들은 신고전파 입찰지대론이 위치와 산업용 토지지대 사이 관계를 불완전하게 분석 또는 묘사하기 때문이라는 것이다. 대신에 특정 토지가 갖는 위치이점을 기업편의성(생산편의성), 노동자 편의성, 국지적인 제도적 제약조건 차원에서 고려하여 산업용 지대의 공간적 분화를 설명하는데 도입해야 한다는 주장이 제기된다.[44]

앞서 살펴본 맑스주의 지대론 유용성 논쟁과 입찰지대론 비판에서 공통적으로 제기되는 것은 토지의 위치적 속성을 구체적으로 분석할 필요성이다. 이러한 비판은 보편적 인과원리가 상황적이고 공간적으로 특수한 것의 영향(the filter of locality)을 무시하고 있으며, ceteris paribus 단서조항은 자본주의 재구조화 국면에 대한 일면적 조망에 한정되기 때문이라는 인식에 기반하는 것으로 맑스주의와 논리실증주의가 모두 인식론적 한계를 보이고 있다는 관점이 밑바닥에 깔려 있는 것이다.[45] 특히 1980년대 들어 증가하고 있는 모자이크 도시, 성채도시 등과 같은 고립적 토지이용 패턴, 신산업지구의 네트워크 생산체계의 존재는 특정 지점만의 특수한 지대지불 구조를 가능케 한다고 볼 때 새로운 토지이용 이점과 지대형성구조를 규명하는 것이 중요한 과제로 남게 된다. 이하의 이론적 고찰에서는 위치지대 발생의 계기로서 위치이점의 형태와 변화과정, 위치이점의 모순적 생산과정을 살펴본다.

---

44) **최막중**, 1994, 「교통시간 및 다핵 도시구조를 고려한 지가 경사모형의 대안적 접근」, 『국토계획』 29권 2호, 113-127쪽. **Sivitanidou, R & P. Sivitanides**, 1995, "Industrial Rent Differentials: the Case of Greater Los Angeles", *Environment & Planning A* 27(7), pp. 1133-1146.

45) **Wilson, D.**, 1991, "Urban Change, Circuits of Capital, and Uneven Development", *Professional Geographer* 43(4), pp. 411-413.

제 2 절 위치이점과 위치지대

1. 위치지대의 발생계기로서 위치이점

1) 위치로서 토지에 대한 인식의 변화

맑스는 『잉여가치학설사』에서 토지가 갖고 있는 기본적 속성을 생산이 이루어지는 요소(농경지), 사용가치를 함유하고 있는 저장소(광산), 생산조건의 하나(건물부지) 등 세가지 유형으로 범주화하고 있다.[46] 이가운데 생산요소적 측면은 주로 농업적 토지이용과 관련해서 오랜동안 연구되었고, 도시적 토지이용과 관련해서 사용가치 저장소로서 측면은 약탈적 토지이용을 유발하는 붐타운(boom town)의 형성 및 쇠퇴와 관련해서 연구되었다.[47] 그러나 건물부지처럼 위치적 속성을 고려하게 되면 토지에 대한 자본투자의 효과를 분석하는데 상당히 복잡하게 되는데, 맑스는 농업에만 영향을 미치는 비옥도의 차별성에만 집중함으로써 이러한 난점들을 우회했다고 지적하는 Harvey의 비판[48]처럼 위치문제는 중요하게 취급되지 않았다.

Evans에 의하면 토지에 대한 계급독점이라는 사고가 고전파 경제학의 특징이고, Smith와 Marshall 사이 유행했던 것이며, 위치독점이라는 사고는 Chamberlin이 일부 언급한 개념에 대한 관심과 더불어 주로 20세기에 들어 주목을 끌었다. 그렇다고 고전파 경제학에서 위치로서 토지를 배제한 것은 아니나 당시의 역사적 상황으로 주로 농업용 토지, 비옥도서 토지를 고찰한 것이고 본격적인 연구는 20세기에 들어서 이루진 것이다.[49] Chamberlin은 "모든 도시 부지(위치)에 대한

---

46) **Marx, K.**, 1968, *Theories of Surplus-Value*, Part II, Progress Publishers, p. 245.(국역, 1989, 『잉여가치학설사』, 이성과 현실, 276쪽). 이에 대해 보다 자세한 논의는 **김홍상**, 1992, 앞의 글, 44-47쪽. **石見 尙**, 1966, 土地所有の經濟法則, 未來社, 165-187쪽.

47) 약탈적 토지이용의 대표적 형태가 광산개발과 광산도시의 흥망에서 보이는 것처럼 사용가치의 저장소로서만 토지성격이 규정되는 붐타운 개발이다. 이에 대한 사례연구로는 **Markusen, A.**, 1978, "Class, Rent and Sectoral Conflict: Uneven Development in Western U. S. Boomtowns", *The Review of Radical Political Economics* 10(3), pp. 117-129.

48) **Harvey, D.**, 1982a, op. cit., pp.334-341.

49) **Lackman, C. L.**, 1976, "The Classical Base of Modern Rent Theory", *American Journal of Economics and Sociology* 35(3), pp. 297-298. **Lackman, C. L.**, 1977, "The Modern Development of Classical Rent Theory", *Journal of Economics and Sociology* 36(1), pp.

지대는 그 특정 입지에서 소매서비스를 제공하는 독점특권의 가치를 표현하는 것이다"라고 주장하는 한편 이 개념의 적용을 도시부지(위치) 그리고 특정한 도시소매위치에 한정한다.[50] Bye는 Chamberlin의 이러한 위치의 속성을 명확히 하면서 그러한 한정에 대한 정당화를 제공한다.

"두 조각의 토지는 같은 고정된 공간을 점유할 수 없고 따라서 다른 상품과는 달리 이 토지는 그것이 근거하고 있는 곳에서 이용되어야 한다는 것은 분명하다. 이러한 의미에서 토지의 어느 필지도 복제될 수 없으며 그 소유자는 독점을 갖는다고 말해야 한다." 농지는 "순수한 경쟁이라는 가정과 일치한다. 하지만 소매상업 부지는 독점성격을 나타낸다고 말해야 한다. 상이성의 토대는 입지가 생산물에 미치는 영향에 있다. 여러 농장이 갖는 입지상의 차이가 시장에서 자신의 생산물을 구분시키지 않는다.....한편 소매상점의 다양한 입지는 자신들의 생산물을 공간적으로 차별화시키는데 기여하며, 각각은 일정한 주어진 구매자 집단에 일종의 편의를 제공한다. 이러한 차별화가 독점 요소를 구성하며 이러한 독점요소가 소매상업 敷地(位置)地代의 결정에서 주된 요소이다."[51]

이러한 논의는 위치로서 도시토지의 성격과 관련하여 위치의 독점적 성격을 강조하는 것이었다. 그러나 시장가격의 통제와 관련하여 이들이 말하는 위치의 성격은 차액지대 관점에서 규정하는 것이 옳다는 비판이 제기되며, 이러한 논의는 Ise가 간결하게 정리하고 있다.[52] 그러나 위치의 독점적 성격에 대한 이러한 혼란은 여전히 일어나고 있다. 최근에 Dämpling이 통상 차액지대로 돌려지는 차이를 독점지대로 귀속시키고 있다. 이러한 위치의 독점적 성격(재생불가능성)에 대한 논의는 위치이점의 생산 및 차별적 재생산과 중요한 관련을 맺는다.

"도시지대의 독점적 성격에 대한 우리의 결론은 독점의 근본적 성격에 대한 우리의 개념이 무엇인가에 달려 있게 될 것이다. 만일 우리가 공급에 대한 통제로서 독점을 생각한다면 도시토지 소유자는 그의 부지가 다른 부지와 차이가 있는 한 일종의 獨占家이다. 그러나 자연이 이질성을 특성으로 하는한 거의 모든 자연생산물의 소유자는 독점가가 되는 꼴이다....우리가 이러한 독점개념을 채택한다면 모든 농장 소유자는 독점가이다. 어떤 면에서는 모든 농장은 모든 다른 농장과 다르다고 할 수 있기때문이다. 더 나아가 애, 어른, 남자, 여자 모두 서로 다르기에 독점가라고 할 수 있다.....이러한 독점개념은 커다란 중요

51-52, 59. **Evans, A.**, 1991, "On Monopoly Rent", *Land Economics* 67(1), p. 3.

50) **Chamberlin, E. H.**, 1969, "Urban Rent as s Monopoly Income", in **Chamberlin, E. H.**, *The Theory of Monopolistic Competition*, Harvard University Press, pp. 266-269.

51) **Bye, C. R.**, 1940, *Developments and Issues in the Theory of Rent*, Columbia University Press, p. 11-12(Evans, A, W., 1991, op.cit., pp.4-5.재인용).

52) **Evans, A. W.**, 1991, op. cit., p.5.

성을 갖지 못하며 독점의 반사회적 성격을 제시하지도 못한다.....한편 독점의 근본적 성격을 생산의 제한과 소비자에 대한 가격의 증가라고 가정한다면 도시지대는 독점의 특성을 거의 갖지 않는다."[53]

"두 주거의 생산비는 절대적으로 동일하다고 말할 수 있다. 그러나 한 사람은 좋은 입지에 있고 다른 사람은 나쁜 입지에 있다고 할 때 그 부지에 상응하는 지대는 아주 다를 것이다. 이들 주거의 지대는 생산비가 다르기 때문에 다른 것이 아니며, 독점가격때문에 다른 것이고 이 독점가격이 위치독점지대의 수준을 규정한다".[54]

위치의 성격을 놓고 이러한 논란이 발생하는 것은 위치에 기반하는 지대의 원천에 대한 견해차이 때문이다. 특히 현대의 도시 토지이용에서 위치로서 토지는 민간, 공공, 자본가, 비자본가 등 다양한 주체에 의해 활용될 수 있기때문에 위치문제의 고려는 지대지불의 원천문제와 관련하여 맑스의 지대론이 확장되어야 함을 보여준다. 산업자본의 순환과정(토지생산물의 생산과 유통과정을 거치면서 확정되는 지대지불)과는 별도로 유통자본이 기능적으로 자립하면서 유통자본으로부터 지불되는 지대, 잉여가치가 모든 형태의 수입으로 분배된 이후 소비과정에서 지불되는 지대 등의 차원을 구분해야 한다. Brede et al은 다음과 같이 말한다.

"입지와 관련된 초과이윤이 운송비절약과 記帳 및 판매용 인건비에서 나오든, 매출 회전율 증가에 따른 보관비와 상품 및 화폐자본의 평균이하의 유통비용에서 나오든, 잉여가치가 보다 많이 생산되거나 유통을 위한 잉여가치의 지출이 보다 적든, 또는 일정한 토지가 산업자본, 상업자본, 은행자본 어느 것에 의해 이용되든,.....모든 경우에서 입지조건상으로 사회적으로 필요한 비용이 절약되어 차액지대로 전화하는 초과이윤이 발생하기 때문이다".[55]

토지의 생산적 이용이든 비생산적 이용이든 지대로 전화될 수 있는 초과이윤은 위치(입지)와 결부된 이점, 즉 생산과 유통상의 독점가능한 이점에서 비롯됨을 알 수 있고, 문제는 그 이점의 내용과 변천이다. 도시 토지이용 분석에서 농업지대론이 맞다 틀리다의 이분법적 주장보다는 도시 토지이용이라는 구체적 상황을 고려할 수 있는 분석절차를 수립하는 것이 필요하다.

---

53) **Ise, J.**, 1940, "Monopoly Elements in Rent", *American Economic Review* 30(1), p. 43.
54) **Dämpfling, B.**, 1985, *Die Marxsche Theorie der Grundrente*, VSA-Verlag, p. 96.
55) **Brede et al.**, 1976, 황한식, 1991, 앞의 논문, 81쪽 재인용.

2) 위치이점의 내용과 창출

비옥도와 위치로서 토지가 자본주의 생산과정과 맺는 관계는 비옥도의 경우가 생산영역에서 고찰된 것에 비해 위치적 속성은 주로 자본의 유통영역속에서 고찰되었다. 맑스는 지대론과 관련해서 비옥도와 위치 모두 지대발생의 계기가 된다고 주장하지만 위치문제와 관련해서는 자신의 여러 저작속에서 산발적으로 논의하고 있다. 위치문제는 자본유통(자본실현 시간의 단축)에 필수적이며, 위치의 변경은 잉여가치를 생산하는 과정이라는 것이 기본 논리이다.[56]

"자본이 자신을 실현하는데 필요한 시간이 긴 것은 생산과정 이후 이동해야 할 공간적 거리가 먼 것에 기인한다". **"시장으로 운송(유통의 공간적 조건)은 생산과정에 속한다..... 유통은 공간과 시간속에서 전개된다.** 경제적으로 생각할 때 공간적 조건, 즉 시장으로 생산물의 이동은 생산과정 자체에 속한다. 생산물은 그것이 시장에 있을 때 비로서 완성된다.....공간상에서 이러한 실질적 유통비용의 절감은 자본에 의한 생산력의 발전에 속하며 실현비용의 절감에 해당한다.....이러한 입지(위치)적 계기는 생산물을 상품으로 전환시키는 것으로서 좀 더 엄밀하게 간주할 수 있다. 생산물은 시장에 있을 때만 하나의 상품이다. (강조는 원저자)" "따라서 유통시간은 노동생산성의 장벽 = 필요노동시간의 증가 = 잉여노동시간의 감소 = 잉여가치의 감소 = 자본의 자기실현과정의 장벽으로 나타난다. 이리하여 자본은 한 걸음에 거래, 즉 교환에 대한 모든 공간적 장벽을 없애고 **全 地球**를 자신의 시장으로 정복하려고 노력 하는 동시에 또 다른 측면에서는 이러한 공간을 시간으로 극복하려고 노력한다. 즉 서로 다른 장소를 옮겨다니는데 소모되는 시간을 최소로 만들려고 노력한다." "자본은 본성상 모든 공간적 장벽을 벗어나려고 한다. 따라서 교환의 물리적 조건(커뮤니케이션과 운송 수단 - 시간에 의한 공간의 극복annihilation)의 생산은 아주 중요한 것이다." 이러한 부문을 전담하는 것이 운수산업이며, "생산비는 직접적인 생산과정에 대상화(구현)된 노동시간과 운송에 포함된 노동시간으로 분해된다"[57] "채취산업, 농업, 제조업에 더해서 제 4의 물질생산 영역이 존재한다.....이것이 운수산업이다. 여기서 자본에 대한 생산적 노동 즉 임금 노동자의 관계는 다른 물질생산 영역과 똑 같다. 게다가 여기서 노동의 대상이 공간적 이동, 장소의 이동이라는 의미에서 일정한 물질적 변화를 가져온다."[58] "사람이든 재화든 운송되는 결과는 이들의 위치변동이다.....운수산업이 판매하는

---

56) 맑스를 비롯한 대부분의 위치이점에 대한 논의는 주로 운송비의 감소로 파악하는 단순한 비용개념에 입각해 있지만 거래비용 개념의 발견과 산업입지론에서 이 개념의 도입은 위치가 갖는 새로운 속성, 즉 네트워크형 집적이점을 새로이 만들어 낼 수 있다. 이에 대해 보다 자세한 논의는 5장 2절을 참조.

57) **Marx, K.**, 1973, *Grundrisse: Foundations of the Critique of Political Economy*, Vintage Books, p. 521, 533-534, 524, 522.

58) **Marx, K.**, 1963, *Theories of Surplus-Value*, Part I, Progress Publishers, p. 412(국역, 1989, 『잉여가치학설사 ①』, 도서출판 아침, 460-461쪽).

것은 위치 변경이다. 그 유용성은 운송과정, 즉 운수산업의 생산적 과정과 불가분의 관계를 맺고 있다."[59]

여기서 주목해야 할 것은 위치문제는 원활한 생산을 위해서 근본적으로 중요한 문제이며, 위치이점은 시간·교통비용의 관점에서 결정되는 위치변경으로 파악할 수 있고, 이러한 위치이점의 생산은 새로운 잉여가치 생산을 가져온다는 것이다. 전통적인 차액지대 논의는 이러한 위치이점에 기반하고 있는 것이다. 이러한 위치의 경제적 효과때문에 자본은 끊임없이 새로운 위치의 변경을 추구(시간에 의한 공간의 극복)하게 되는데 이러한 노력이 가져오는 결과가 새로운 형태의 위치이점이다.

그 한가지 방식이 생산의 일반적 조건들을 공간적으로 집중시킴으로써 생산시간과 자본의 유통시간을 줄이는 것이다.

"도로, 운하 등과 같은 생산의 일반적 조건들은 이들이 유통을 촉진·가능케 하든 생산력의 증가(관개노력처럼)를 가져오든 공동체를 대표하는 정부대신에 자본이 수행하기 위해서는 자본의 입장에서는 최고의 생산발전을 전제한다.....그러나 생산을 위해 이들로부터 발생하는 직접적인 이점은 투자하기에는 너무 작아 단지 매몰자본(sunk capital)으로밖에 비춰질 수도 있다.....따라서 자본은 이 짐을 국가의 어깨로 옮긴다."[60]

이러한 맑스의 주장에 근거해서 Lojkine은 자본주의적 도시를 생산의 일반적 조건의 사회화, 공간의 사회화에 따른 산물로 규정한다. 이러한 결과가 가져오는 전반적 효과를 도시집적 효과라고 부른다. 그 내용으로는 도시에 집중된 유통수단과 소비수단이 창출하는 유용한 효과, 생산 또는 재생산 수단의 배치가 가져오는 간접적 산물인 집적효과(개별적인 도시의 행위주체들의 사회적 결합)를 들고 있다. 이러한 것은 도시의 상이한 구성요소들 사이 상호작용을 촉진할 수 있는 도시공간의 역량(능력)이라고 보고, 이러한 가치를 비옥도와 위치에 더해서 토지의 제3의 사용가치라고 부른다. 그런데 효과는 집단적인데 비해 토지는 사적으로 소유되기 때문에 앞서 인용한 맑스의 주장대로 개별자본의 투자가 어려워 사회적 생산력의 발전에 장애가 된다고 본다.[61] 早川和男도 위치 이점의 지역화를 위

59) **Marx, K.**, 1954, *Capital*, vol.2, Progress Publishers, p. 54(국역; 김수행, 1989, 『자본론』 제2권, 비봉출판사. 60쪽).
60) **Marx, K.**, 1973, op. cit., pp. 530-531.
61) **Lojkine, J.**, 1976, "Contribution to a Marxist Theory of Capitalist Urbanization", in C.

치, 비옥도와는 다른 사용가치인 공간가치라고 보고 이에 근거한 차액지대3형태를 제시한다.[62]

이처럼 위치적 속성은 유통영역에서 주로 논의되면서도 잉여가치를 생산할 수 있다는 특성으로 인식되어 왔다. 경제활동 대부분의 도시집중 가속화와 더불어 제3의 사용가치라는 개념까지 등장하였고, 도시 토지이용은 바로 이러한 사용가치가 드러나는 것으로 여겼다. 그러나 이러한 토지의 속성은 기본적으로 위치로부터 기원한 것이다. 지리학 문헌에서는 오래전부터 집적경제라는 개념으로 논의해오던 것이지만, 이것이 자본과 토지소유 사이에 어떻게 개입하고 지대관계에 미치는 영향은 무엇이며(집적이점과 사회적 가치에 의한 평가의 모순적 관계), 토지이용 변화에 미치는 영향이 무엇인가에 대한 논의와는 연결시키지 못했다.

최근의 논의는 이러한 위치적 특수성을 더욱 확장한다. 기술과 위치의 결합을 통해서 특별 잉여가치 창출의 토대가 되는 공간-기술 복합체(nexus)를 형성함으로써 공간구조(즉 토지이용 양태)가 자본주의 경제활성화와 위기 돌파에서 필수적인 요소라는 점을 부각시키고 있다. 특별 잉여가치 창출의 토대가 되는 것들은 과거로부터 논의되던 독점가능한 자연적 요소들외에 사회적으로 생산된 교통통신망, 교육과 연구센타, 시장조직, 기업네트워크, 다양한 제도적 장치, 영역적 거점 등등 다양하다.[63] 일종의 지역의 사회경제적 앙상블로까지 확장하고 있는 것이다. 단순한 유통영역에서 본 위치와 집적효과에 대한 인식을 넘어 생산의 영역에서 파악하려는 입장으로 전환하고 있다. 그리고 이러한 새로운 위치이점은 개별 자본가의 투자효과를 분리할 수 없기 때문에 이러한 특성은 개별 자본에게는 기본적으로 외부성이라는 속성으로 다가오며, 그 위치의 외부성에 대한 인식

G. Pickvance(ed), *Urban Sociology: Critical Essays*, St. Martin's press, p. 129, 135((국역; 조성윤·이준식(편역), 1986, 「자본주의적 도시화에 관한 맑스주의 이론의 기여」, 『도시지역운동연구』, 도서출판 세계, 23, 30쪽).

62) **早川和男**, 1973, 『空間價値論』, 勁草書房. 김홍상은 집적이익을 비옥도, 위치와는 다른 제3의 사용가치로 이해하기보다는 한계원리가 적용되는 위치관계의 특수한 형태라고 주장한다. 이유는 집적이익도 자본의 입장에서는 운송비의 절감과 마찬가지로 실질적 생산비용의 절감으로 나타나며, 이 과정에서 발생하는 차액지대도 궁극적으로는 위치에 의한 차액지대의 한 유형일 뿐이라는 것이다. 다만 위치이점이 복잡하다는 것이 차이일 뿐이라고 주장한다(**김홍상**, 1992, 68쪽). 그러나 위치이점의 구체적 형태에 대한 논의차원에서는 생산물 가격결정에 개입하는 방식과 구분하여 생산비용에 참여하는 방식에서 구체적인 형태의 전환을 고려해야 하지만(지대발생의 구체적 계기의 변화) 김홍상은 이에 대한 논의를 전개하지 않고 있다.

63) **Swyngedouw, E.A.**, 1992a, "Territorial Organization and the Space/Technology Nexus", *TIBG* 17(4), pp. 417-433.

에서 전환을 보인다.

외부성은 "다양하고 보완적인 생산장비, 우월한 비즈니스, 집합적 서비스, 산업·행정구조 등의 경제적 조합과 공간적 수렴(커뮤니케이션과 집중을 보장한다)으로 부터 발생하는 총체적인 집합적 이점이다. 이러한 이점은 시장과정과는 다른 조직과정으로부터 나온다. 이들 외부성은 구조적이며 분할불가능한 상품을 만들어 내며 이들 없이는 달성할 수 없는 역량을 거시경제적 앙상블에 가져다 준다".[64]

또한 이러한 이점들은 위치상에 고정되기 때문에 이점을 향유하기 위해서는 자본이 해당 토지에 고정되며, 자본은 토지의 사적소유와 임차를 통해 이러한 특성을 독점하려고 한다. 그래서 토지상의 위치이점을 위한 자본투자가 더욱 가속화 된다. 1980년대 들어 부동산 시장과 금융시장이 급속히 결합하고 있는 현상은 기본적으로 이러한 이점을 향유하기 위한 것이다. 레닌은 이러한 측면을 자본주의 최고발전단계론에서 다음과 같이 말하고 있다.

"급속히 성장하는 대도시의 교외지역에 위치한 토지에 대한 투기는 금융자본에게는 특히 수익성이 보장되는 경영이다. 여기서 은행의 독점은 지대의 독점 및 커뮤니케이션 수단의 독점과 결합한다. 토지가격의 상승, 이윤이 남는 획지로 이 토지를 판매할 수 있는 가능성은 도심부와의 양호한 커뮤니케이션 수단에 주로 달려있기 때문이다. 그리고 이러한 커뮤니케이션 수단은 대기업의 수중에 있고, 이들 기업은 주식시스템과 임원들의 배치를 통해 이들 동일은행과 연결되어 있기 때문이기도 하다".[65]

이러한 토지상의 자본투자에 따른 다양한 위치이점의 창출은 자본주의 생산체계에서 일정한 기능을 담당함으로써 존재할 수 있게 되고, 토지소유자는 지대를 요구할 수 있게 된다. 1980년대 이후 토지이용의 결과는 훨씬 고도화된 이점형태와 기능, 그 이점을 향유하기 위한 다양한 행위주체의 자본투자와 복잡한 토지소유관계의 산물이다. 이러한 토지생산물에 대해 기계장비와 같은 고정자본과도 다른 특징을 지니고 있고, 바로 생산과 직접적으로 연결되는 것도 아니며 그렇다고 완전히 벗어난 것도 아니기에 이런유형의 자본을 Luithlen는 '연관있는 비생산적인 고정자본'('relevant non-productive' fixed capital)이라

64) **Swyngedouw, E. A.**, 1992a, ibid., p. 420 재인용.
65) **Lenin, V. I.**, 1968, "Imperialism, the Highest Stage of Capitalism", in *Selected Works* (V. I. Lenin), Progress Publishers, p. 208.

고 부른다. 그리고 이들 활동이 잉여가치 크기에 기여하는 방식으로는 수송 영역의 경우처럼 과거에는 산업자본이 수행하던 생산적 기능을 떠맡는 것을 통해서, 자본순환의 회전기간 가속화를 통해서, 생산비용의 간접비용을 절감함으로써, 산업생산의 지배영역을 (공간적으로) 확장함으로써 이루어진다고 제시한다.[66]

이상의 고찰은 역사적 변화와 더불어 위치이점의 구체적 형태들이 달라지고, 위치지대 발생의 구체적 계기들 역시 변하고 있음을 보여주는 것이다. 이제 이러한 위치이점의 형태변화, 즉 위치이점의 자본주의적 생산과정은 어떠한 특성을 가지고 있는가를 분석하는 것이 자본주의 도시 토지이용 변화의 역동성을 해명하는 과제로 남는다.

2. 자본투자와 위치이용의 지역적 불균등발전

1) 자본과 토지소유 사이 모순적 관계

물질로서 토지는 영원한 범주이지만 사회·경제적 관계가 달라지면서 상대화된다. 토지의 자본주의적 특수성은 결국 자본주의 사회관계속에서 토지, 즉 근대적 토지소유(토지라는 물질적 특성자체가 아니라 자본에 상응하는 범주로서 토지소유)로서 해석해야 한다는 것이다. 이러한 토지소유의 구체성에 대해 맑스는 다음과 같이 푸르동을 비판하면서 토지소유를 구체적인 사회적 관계로서, 즉 자본주의 사회의 토지소유를 구체적으로 분석해야 함을 주장한다.

"각 역사적 시기마다 소유는 각각 다르게 발전해왔고, 일련의 전혀 다른 사회적 관계하에서 전혀 다른 모습을 보여준다.....소유를 독립된 관계, 고립된 범주, 영속적인 관념으로 정의하는 것은 단지 형이상학이나 법률학의 환상일 뿐이다."[67]

근대적 토지소유는 과거의 낡은 토지소유의 여러 형태가 자본주의적 생산양식의 발전에 의해 이 생산양식에 적응하는 형태로 바뀐 것이다. 근대적 토지소유가 갖는 특

66) **Luithlen, L.**, 1984, "Production, Fixed Capital and Office Development", Paper presented at the Bartlett International Summer School 'the Production of the Built Environment' in Venice, 3-7 September 1984, pp. 5-20.

67) **Marx, K**, 1988, 앞의 책, 155쪽.

성은 다음과 같다. 첫째 소유권을 사고 팔 수 있다. 둘째 토지소유자는 생산의 적극적 주체에서 분배의 비생산적 주체로 바뀐다. 세째 지대 수입은 생산노동자로부터 직접 나오는 것이 아니라 자본가의 손을 거쳐서 지불된다. 네째 토지소유는 과거의 정치·사회적 권력을 박탈당한다.[68]

토지소유자들이 토지를 합리적으로 경영하려는 근거인 지대의 경우 봉건제에서는 모든 잉여노동을 전유(appropriation)하는 형태이자 직접생산자로부터 잉여노동을 수취하는 생산관계이다. 그러나 자본주의에서 잉여노동은 지대형태가 아니라 상품과 같은 가치형태로 추출 전유되며, 지대는 잉여가치의 분배관계이고 생산관계의 종속적 형태로 자본간 경쟁의 산물이기 때문에 봉건제적 생산양식처럼 중심적이지도, 근본적이지도 않다. 봉건제의 지대에 해당하는 범주는 자본주의에서는 잉여가치이다. 이러한 측면때문에 토지소유로부터의 이득은 불로소득이라는 측면과 함께 정치적·도덕적 비난 대상이 되었다.[69]

자본과 토지소유 사이 관계에 대한 맑스의 인식은 기본적으로 모순·대립의 논리와 결합의 논리가 동시에 존재한다고 보는 모순론적 인식이다. 바로 근대적 토지소유는 자본주의 발생의 역사적 전제이며, 자본주의를 유지시키는 역할을 수행하지만(자본주의 재생산에서 원시적 축적의 항구적 존재형태), 동시에 토지라는 자연력은 노동생산물이 아니기 때문에 가치의 원천이 될 수 없음에도 토지소유의 경제적 실현형태로서 지대에 기반한 토지가격이 성립함으로써 생산물의 비용가격의 주요 요소로 자리잡고 있다. 설령 분배차원에서 자본의 지대지불 문제가 사라졌다해도 토지의 사적소유의 모순으로서 토지가격의 성립이 야기하는 문제는 존재하는 것이다. 또한 토지개량자본의 이자부분의 지대화, 집적이익의 형성에 따른 차액지대 상승효과의 귀속을 놓고 자본과 토지소유 사이 대립관계가 형성된다.

그리고 토지와 자본이 결합한 토지자본의 축적과정은 지대와 토지가격의 상승을 가져와 자본에 장애로 작용한다. 이러한 장애를 극복하기 위해 자본은 새로운 위치이점을 적극적으로 생산하지만 여전히 새로운 차원에서 지대관계가 성립하며, 자본간 경쟁으로부터 그 이점이 영구적으로 존재할 수도 없고 계속해서 차별적으로 다시 만들어 진다. 결국 이러한 모순을 해결하기 위해 자본 스스로 토

68) **Murray, R.**, 1977a, "Value and Theory of Rent : part one", *Capital & Class* 3, p. 113.
69) **Massey, D & A. Catalano**, 1978, *Capital and Land: Landownership by Capital in Great Britain*, Edward Arnold, pp. 27-28.

지소유자가 되어 지대수입 증대를 적극적으로 추구하지만 이는 개별자본의 입장에서 해결이며, 전체 경제차원에서는 여전히 지대와 토지가격이라는 범주는 성립하는 것이다. 따라서 근대적 토지소유는 자본과의 모순적 관계속에서 움직이며, 지대는 모순적 사회형태이다. 이러한 관점에서 지대의 적극적 역할을 주장하는 Harvey, Haila 등의 논의는 지대를 둘러싼 사회적 관계의 변화를 주목할 수 있는 틀을 제시하였다는 측면에서는 기여를 했지만, 그러한 관계의 발전에 대해 모순적 관계에서 파악하지 못함으로써 기능주의적 맑스주의로 전락했다는 비판도 제기된다.[70]

2) 자본의 투자전환과 토지투자

사적토지소유와의 모순적 관계를 해소하고 새로운 위치이점의 창출과 활용을 위해 자본은 계속해서 토지상에 자본투자와 철수를 단행하며, 그 결과로서 위치이점이 우위에 있는 곳은 건물생산량(연건축면적)이 많아지고, 그렇지 못한 곳은 점점 자본철수에 따른 건물생산량의 감소와 관리비용의 철수 등으로부터 퇴락지구로 변한다. 문제는 토지이용 변화를 유발하는 계기(투자자본의 확보)로서 이러한 투자자본이 어떻게 만들어져 토지관련 부문으로 유입하는가이다. 오랜동안 쟁점이 되었던 것이 산업부문간 자본투자전환(capital switching) 이론이다.

자본투자전환 이론은 기본적 사고를 Lefebvre[71]에서 찾을 수 있는데 그는 부동산 부문(투기, 건설, 부동산 개발)과 산업부문을 구분하고 공황시기에 자본은 부동산부문으로 유입한다고 제시하였다. 아울러 현대 자본주의의 경제적 중요성에서 부동산 부문이 산업부문을 대체한다는 명제를 제시하였다. 르페브르는 프랑스에서 벌어지는 신도시 건설을 과거와 다른 자본주의 능력으로 생각하고 자본축적에서 공간의 역할(공간생산)을 주목한다. 맑스의 경우 그가 살았던 시대적 한계때문에 산업자본의 순환만을 주목할 수 밖에 없었다고 보고 자본축적에서 도시일반이 갖는 의미를 재조명한다. 즉 자본축적 위기시 자본의 1차순환에서 2

70) **Massey, D & A. Catalano**, 1978, op. cit., pp. 35-40. **김홍상**, 1992, 앞의 글, 147-180쪽. **Kerr, D.**, 1996, op. cit., pp. 72-75, 85.

71) 그는 한때 프랑스 공산당 이론가이자 철학자로 활동하였고, 사회이론에서 공간적 관점의 도입을 적극적으로 모색하였으며, 공간문제에 대한 정치경제학적 접근에서 가장 중요한 역할을 한 사람이다.

차순환으로의 전환이 일어나는데 이러한 전환과정을 통해 물리적 자본축적 환경이 생산된다는 주장이다.[72] 이러한 물리적 자본축적 환경의 새로운 생산은 도시 토지상에 새로운 용도와 위치이점을 갖는 공간적 환경을 창출하기 때문에 곧 토지이용 변화로 귀결되는 것이다.

"산업에서 형성·실현된 총잉여가치율이 감소함에 따라 투기와 물리적 자본축적 환경에서 형성·실현된 잉여가치율이 증가한다. 2차순환이 1차순환을 대체한다. 2차순환이 부수적인 것에서 필연적인 것으로 바뀐다."[73]

"자본주의는 한 세기에 걸쳐 자신의 내적 모순을 해결하지는 못하더라도 완화시킬 수 있음을 알았다. 결과적으로 자본론이 쓰여지고도 100년이 지나도록 "성장"을 계속 이루어 왔다. 우리는 그 댓가를 계산할 수는 없지만 그 수단들은 알고 있다. 바로 공간을 점유하고, 공간을 생산함으로써 이룰 수 있었다".[74]

Harvey는 이러한 사고를 더욱 발전시켜 물리적 자본축적환경(built environment)의 순환적 투자모형을 만들었다. 그는 자본순환을 세차원으로 구분한다. 생산영역에서 자본순환, 공장·사무실 등과 같은 물리적 자본축적 환경의 건설영역에서 자본순환, 과학기술투자와 집단적 소비와 같은 영역에서 순환이 그것이다. 생산영역에서 과도하게 누적된 자본(과잉축적, 유휴자본)이 적절한 투자처를 찾지 못하고 이윤율이 떨어질 때 탈출구로 기능하는 것이 2차, 3차 순환영역으로의 자본투자전환이라는 가설을 제시한다. 이러한 그의 견해에 따르면 부동산 붐과 주기는 산업생산영역의 침체와 밀접한 관련을 맺게 된다. 그런데 여기서 긴 실현기간과 외부성 효과(집단적 사용)때문에 과소투자 경향이 발생하며, 이를 극복하기 위한 조건으로 국가정책과 자본시장에서 신용을 통한 금융지원을 든다. 이러한 물리적 자본축적환경은 자본간 경쟁과 공황을 통해서 생산과 가치파괴 과정이라는 주기적 순환을 이루게 된다는 것이 그의 기본 논지이다.[75]

---

72) **Gregory, D.**, *Geographical Imaginations*, Blackwell, 1994, p. 377. 르페브르가 공간에 관심을 갖게 된 계기와 공간론에 대해 보다 자세한 것은 다음의 인터뷰 내용을 참조할 수 있다. **Burgel, G. et. al.**(interviewers), 1987, "An Interview with Henri Lefebvre", *Environment & Plannig D* 5(1), pp.27-38.

73) **Lefebvre, H.**, 1970. *La Révolution Urbaine*, Gallimard, p. 212. (Gregory, D., *ibid.*, 1994, p. 377 재인용).

74) **Lefebvre, H.**, 1976, *The Survival of Capitalism*, Allison & Busby, p. 21.

75) **Harvey, D.**, 1978, "The Urban Process under Capitalism : a Framework for Analysis", *IJURR* 2(1), pp. 101-131. **Harvey, D.**, 1982a, op. cit., pp. 405-407(국역; 최병두, 1995,

이러한 주장은 크게 두 방향에서 상당한 논쟁을 유발하였는데 첫째는 토지투자 자본의 원천이 과연 산업생산부문으로부터 자본투자전환인가 하는 것이며, 두번째는 부동산 부문 투자가 산업활동 투자로부터 자율적인가 아니면 종속적인가로, 이는 좁게는 토지투자의 이론화, 넓게는 자본주의 도시화에 대한 이론화에 중요한 쟁점으로 부각되었다.

비판적 연구들은 1차 순환에서 발생한 과잉축적으로부터 투자자금이 형성된 것이 아니라 금융자본의 투기적 자금이 유입되었다는 것이다. 상업은행의 대규모 부동산 대출, 금융자본의 세계화에 따라 이동성이 매우 큰 금융자본이 다양한 금융중개기구를 거쳐 한 도시의 토지와 건물부문으로 유입된 것이라는 결론이다. 또한 부동산 부문으로 자본이 유입하는 것은 생산부문에서 투자기회가 없기때문이 아니라 부동산 부문이 투자를 유인하는 고유의 성격을 가지고 있기때문이라고 설명한다. 토지투자는 일차순환의 과잉축적 문제와는 별개인 고유의 동학을 갖는다는 것을 이해하는데 실패했다는 것이다. 그리고 물리적 자본축적 환경의 건설은 대규모로 의제자본이 유통할 수 있게 만들어주기 때문에 부동산 시장에서 거래되는 소유권의 가치는 잉여가치 생산과 분배라는 실물과정과는 일시적이고 투기적인 관계만을 맺게 되고, 이로부터 부동산 투자에서 대규모 투기파동 가능성이 존재한다는 것이다(매매차익을 노리는 부동산 투자전략). 끝으로 2차순환으로 자본유입에는 Harvey가 고려한 것보다는 국가와 지방정부의 역할이 중요하다는 주장도 제시한다.[76]

부동산 시장과 금융시장 사이 통합과 상호 대체가능성이 증가하고, 투기적

앞의 책, 512-535쪽).

76) **Badcock, B. A.**, 1992a, "Adelaide's Heart Transplant, 1970-88: 1. Creation, Transfer, and Capture of 'Value' within the Built Environment", *Environment & Planning A* 24(3), pp. 215-241. **Beauregard, R. A.**, 1994, "Capital Switching and the Built Environment: United States, 1970-1989", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 715-732. **Berry, M & M. Huxley**, 1992, "Big Build: Property Capital, the State and Urban Change in Australia", *IJURR* 16(1), pp. 35-59. **Feagin, J. R.**, 1987, "The Secondary Circuit of Capital: Office Construction in Houston, Texas", *IJURR* 11(2), pp. 172-192. **King, R. J.**, 1989a, "Capital Switching and the Role of Ground Rent: 1 Theoretical Problems", *Environment and Planning A* 21(4), pp. 445-462. **King, R. J.**, 1989b, "Capital Switching and the Role of Ground Rent: 2 Switching between Circuits and Switching between Submarkets", *Environment and Planning A* 21(6), pp. 711-738. **King, R. J.**, 1989c, "Capital Switching and the Role of Ground Rent: 3 Switching between Circuits, Switching between Submarkets, and Social Change", *Environment and Planning A* 21(7), pp. 853-880.

이익에 근거한 부동산 부문으로의 자본유입 가능성이 그 만큼 커지면서 부동산 부문 고유의 논리가 성립할 수 있다. 부동산의 증권화가 이루어지면 단순한 투기적 판매차익으로 이윤을 얻을 수 있다.[77] 이는 실물부문으로부터 수요가 없거나 임대수익율이 하락하는데도 빌딩건축붐이 지속되거나 매매가격이 하락하지 않는 이유를 설명해준다. 이러한 현상은 투기성 금융자본이 특정 결절이나 중심지를 집중공략할 경우 국지적으로도 일어날 수 있다.

그러나 투자전환이론이 제시하는 가장 큰 장점은 토지이용 전환 문제를 생산부문과의 관계속에서 분석할 수 있는 실마리를 제공하는데 있다. 토지와 부동산으로 유입하는 투기적 금융자본의 중요성이 커진다는 것은 의심의 여지가 없다. 하지만 세계적 수준에서 본다면 생산영역에서 과잉축적이 없으면 궁극적으로는 금융자본의 영역이 커질 수 없다는 것이다. 상대적 자율성이라는 입장에서 금융자본의 유입을 파악해야 한다. 현재 이러한 금융자본이 집중적으로 거래되는 장소를 위한 금융센타 건설이 세계도시의 주요 특징중의 하나이지만 이는 지구적 생산체계에서의 축적을 전제로 하는 것이다. 따라서 자연히 지대지불의 공간구조가 해당 도시에 있는 수요자들의 지대지불 능력에 국한되지 않게 되기때문에 금융자본의 역할이 생산부문과는 무관한 것처럼 현상적으로 드러난다. 그리고 1980년대 이래 주요 선진국 부동산 시장의 작동경로가 유사한 것에서 금융자본의 역할을 확인할 수 있고, 1980년대말 열광적인 부동산 붐이후 사무업무공간의 공실율 증가에서 부동산 부문이 실물경제 부문과 맺는 자율성의 한계를 확인할 수 있다.[78] 따라서 부동산 부문의 상대적 자율성이라는 입장에서 파악할 필요가 있다.

3) 위치이용의 지역적 불균등 발전

토지의 대표적 특성으로 간주되는 공급한정성은 자본재나 노동 공급과는 달리 일차적으로 토지공급이 토지의 경제적 수익보다는 토지수요에 달려 있다는 것

77) **이천표**(1991)는 부동산 투자를 할 수 있는 집단이 한정되어 있는 상황에서 부동산 투자에 따른 불로소득이 소수에 집중되기 마련이라고 주장하면서 대안으로 부동산 증권화를 주장한다. 부동산투자를 증권화하여 그 증권을 누구나 자유로이 매매할 수 있게 함으로써 부동산 투자에 대한 참여 집단을 개방하는 길이 불로소득의 소수 집중을 방지할 수 있는 차선책이라고 본다.

78) 관련문헌은 제1장의 주5번을 참고할 수 있다.

을 의미한다. 그러나 이러한 토지공급의 한정성이 절대적인 것은 아니다. 이러한 측면에서 토지이용간 경쟁, 입찰지대 과정을 분석하기 위한 전제로서 Alonso가 들고 있는 다음과 같은 언급을 주목할 필요가 있다. 토지의 물리적 한정성은 자본간 경쟁을 전제로 하는 자본의 위치차별화 전략으로 얼마든지 극복할 수 있다는 것이며, 위치의 이러한 측면이 도시 토지상에 거대한 자본축적을 가능케 해주는 것이다.

"도심으로부터 일정한 거리에 있는 토지공급은 고정되어 있지만 총토지공급은 어떤 실질적 목적만을 놓고 본다면 무한정하다고 간주할 수 있다. 따라서 토지공급은 고정되어 있는 것으로 간주될 수 없고 토지위치별로 분화된 토지재고의 총합으로 간주해야 한다."[79]

자본과 토지소유 사이 모순관계를 극복하기 위해 새로운 위치이점을 생산하려는 토지에 대한 자본투자는 증가하게 되고, 앞에서 살펴본 것처럼 토지투자 자본의 원천 또한 더욱 다양해지고 있다. 그러나 경쟁과정때문에 새로운 토지투자의 결과는 동시에 기존 토지투자 결과에 대해 물리적 형태 자체의 어떤 파괴를 동반하지 않으면서도 물리적 형태에 체현된 사회적 필요노동 시간을 잠식(devaluation)하는 과정을 낳는다. 맑스는 이에 대해 다음과 같이 말한다.

"사회적 생산일반의 진보는 한편에서는 지방의 시장들을 조성하고 운수통신 수단의 건설에 의해 위치를 개선하기 때문에 위치를 균등화시키는 효과를 가지며, 다른 한편에서는.... 큰 생산중심지를 만들어 내고....지리적 위치의 차이를 증대시킨다"[80]

위치에 대한 자본투자가 가져오는 기본적 성격은 바로 이러한 위치의 차이의 증대이고, 그 결과로서 공간의 끊임없는 차별 및 분화와 지대발생의 계기가 항상 만들어진다. "확장적 개발을 통한 토지소유에 대한 자본의 지배는 항상 일시적이며, 쓸만한 토지는 항상 부족하게 마련이다"라는 Murray의 말은 이러한 상황을 정확하게 표현하고 있다.[81] 바로 토지이용 변화는 자본주의 발전의 내재적

79) **Alonso, W.**, 1964, *Location and Land Use: toward a General Theory of Land Rent*, East-West Center Press, p. 37.

80) **Marx, K.**, 1954, Capital, vol.3, Progress Publishers, p. 650(국역; 김수행, 1990, 『자본론』, 제3권, 비봉출판사, 804쪽). 인용문은 국역본인데 인용문중 '지리적 위치의 차이'에 해당하는 부분중 모스크바 판의 원문은 '특정 필지의 토지가 갖는 개별적 위치차이'(the differences in individual locations of plots of land)라는 의미로 해석할 수 있다.

81) **Murray, R.**, 1977b, "Value and Theory of Rent : part two", *Capital & Class* 4, p. 18.

측면인 것이다.

인간의 모든 활동은 공간상의 특정한 입지를 가진다. 사회적 하부시설과 고정자본이 특정한 입지에 존재하게 마련이고, 그에 걸맞는 숙련의 성격과 노동과정이 그 지점을 중심으로 형성되며(지역노동시장의 형성), 최종 결과물로 상품이 나온다. 맑스의 말처럼 상이한 입지들에서 수행된 상이한 노동들은 교환행위를 통해서 서로 관련을 맺게 되고, 이 과정에서 애초에 상품이 갖고 있던 상이한 공간(위치)적 속성은 경쟁속에서 추상화된다. 동시에 시장에서 상품교환은 특정한 상품을 생산한 공간(위치)의 가치를 평가함으로써 특정 공간(위치)은 다른 공간(위치)과 비교하여 가본가치 저하를 피할 수 없게 되면서 항상 상대적 관계에 놓인다.

이상으로부터 두가지 사실을 알 수 있다. 먼저 자본의 순환은 단순한 반복적 순환이 아니라 가치증식을 위한 순환이기 때문에 자본회전 시간으로 인해 위치이점이 영원히 특정한 토지상에 고정되지 않는다. 자본회전 시간이 길고 짧음에 따라 그 만큼 공간경제내에서 위치이점의 관성과 가치의 저하속도(곧 공간의 쇠퇴정도)가 달라진다. 그 속도의 증가는 새로운 위치이점을 위한 치열한 경쟁을 동반하고, 금융자본의 개입은 이를 더욱 더 촉진시킨다. 그래서 유동성이 급격하게 증가되어 세계를 떠돌고 있는 화폐자본을 붙잡기 위해 도시경관을 부지런히 바꾸고, 새로운 위치이점을 생산하기 위한 투자를 하게 되지만 불가피하게 과잉축적과 가치저하의 위험성을 더욱 높여준다. 가치저하가 급속하게 일어난다면 오늘의 성장중심지는 내일에는 사회·경제적 쓰레기장으로 변하게 될 것이라는 Swyngedouw의 주장이 성립할 수 있다.[82] 위치이점에 기반한 공간구조는 일종의 생산력으로 작용함으로써 자본의 시간논리에 더욱더 직접적이고, 깊숙하게 포섭되며, 상품의 생애주기처럼 위치이점의 생애주기는 더욱 더 짧아지는 것이다. 현상적으로는 물리적 내구연한이 끝나지 않은 건물이 재개발되는 것처럼 토지이용 변화속도가 빨라지는 것에서 잘 드러난다. 1970년대 중반 이후 거대도시에서 새로운 위치이점 창출을 위한 도시 토지이용의 급속한 변화는 이러한 범세계적 경쟁체제 작동에 따른 자본회전시간 가속화에 기인한다.

---

82) **Swyngedouw, E. A.**, 1992b, "The Mammon Quest. 'Glocalization', Interspatial Competition and the Monetary Order: the Construction of New Scales", in M. Dunford & G. Kafkalas(eds), *Cities and Regions in the New Europe*, Belhaven Press, pp.58-59.

다음으로, 특정 입지에서 이루어진 노동성과물을 사회적 노동으로 인정받기 위한 '목숨을 건 도약'은 말 그대로 그 실패의 참담함을 당연히 해당 상품을 생산한 입지에만 한정해서 돌려준다. "자본의 가치저하는 항상 일정 장소에 한정되며, 항상 입지마다 특이한 것이다"라는 Harvey의 이 말은 자본간 경쟁을 전제로 할 때 가치증식을 위한 새로운 위치이점 차별화는 항상 또 다른 위치의 가치저하를 전제로 한다는 것이다. 자본주의에서 공간(위치)생산 논리는 "문제를 해결하는 것만큼 문제를 만드는데 기여한다".[83]

맑스가 말하는 '시간에 의한 공간극복' 노력은 이처럼 새로운 위치이점과 공간을 생산함으로써만 가능한 것이고, 이는 동시에 기존 입지의 위치이점 상실을 초래하는 과정이다. 즉 위치이점은 항상 차별적으로 만들어진다. Smith는 이러한 과정을 가리켜 자본이 한 장소를 게걸스럽게 먹어치우고는 먹이를 찾아 다른 곳으로 이동하고, 이 사이에 또 다른 장소는 기꺼이 희생양이 되고자 먹이감으로서 자신을 한껏 치장하는 과정으로 묘사한다. 위치와 공간의 측면에서 볼 때 자본은 메뚜기의 재앙이라는 것이다. 그는 gentrification과 토지재투자 및 토지투자 철수사이 관계를 이러한 위치이점의 지역적 불균등 발전에 따른 지대격차의 발생으로 설명한다. 교외화 과정의 확대에 따른 새로운 주거공간의 생산은 기존의 도심부에 투자된 자본의 가치상실을 낳으면서 inner-city를 형성하지만, 결과적으로 이러한 지역은 새로운 토지투자의 계기로 작용(gentrification)하면서 새로운 토지를 공급하는 효과를 발휘한다는 것이다.[84]

---

83) **Harvey, D.**, op. cit., 1982, p. 378, 429.(국역; 최병두, 1995, 앞의 책, 497, 563쪽)

84) **Smith, N.**, 1984, *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*, Basil Blackwell, ch. 4-5. **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(4), pp. 538-548. Smith의 이러한 논의에서 지대개념이 부정확하다는 비판에 대해서는 **Bourassa, S. C.**, 1993, "The Rent Gap Debunked", *Urban Studies* 30(10), pp. 1731-1744. 반론에 대해서는 **Clark, E.**, 1995, "The Rent Gap Re-examined", *Urban Studies* 32(9), pp. 1489-1503.

제 3 절 연구의 분석틀

1. 토지이용 환경의 변화

지금까지 자본주의 발전, 자본과 토지소유사이 모순적 발전관계로부터 위치이점은 항상 새로운 형태로 생산되고, 그 공간적 패턴은 불균등발전이라는 것을 살펴보았다. 그 형태는 시간비용과 운송비용으로 대표되는 접근성에서부터 도시화 경제와 같은 집적이점, 최근에는 기술-공간복합체와 같은 형태로 발전되고 있다. 이는 자본주의 발전과 더불어 위치이점의 구체적 형태들이 변한다는 것을 의미한다. 그러나 그동안 대부분의 맑스주의 지대 논의들은 이러한 변화를 고찰할 수 있는 역사적 조건을 충분히 고려하지 않았다. 최근의 논의에서도 산업구조와 생산체계의 변화를 고려하는 위치이점의 새로운 형태전환과 그에 따른 새로운 지대형성 구조에 대한 논리가 개발되지 않고 있다.

1) 도시산업구조의 변화

자본의 세계화 경향과 생산설비의 범세계적 분산 및 확대는 그에 상응하는 관리와 통제기능의 제고를 요구하는데 기업본사, 증권거래소, 주요 금융기관 등과 같은 다양한 지구적 관리·통제활동이 공간적으로 집중된 도시를 만들어 내면서 도시산업구조를 바꾸고 있다.[85] 세계도시와 같은 현재 거대도시의 경제구조를 언급할 때 예외없는 주장은 FIRE, 사업자서비스 부문의 성장이고 이 부문이 대도시의 주력 경제기반이 되어가고 있다는 것이다. 특히 세계경제의 통제중심지가 되는 도시들은 이러

85) 국내에서 이러한 도시구조의 변화에 대한 이론적 연구로는 **김 인**, 1993, 『범세계화와 세계도시』, 서울대학교 국토문제연구소. **김 인**, 1995, 「세계화시대 서울의 도시경영 전략」, 『국토계획』 제30권 3호, 5-16쪽. 도시 산업구조 변화에 대한 연구로는 **박삼옥**, 「수도권 제조업 구조변화와 산업구조 조정방향」, 『지리학 논총』 21호, 1-16쪽. 『서울산업경제구조 변천과 발전방향에 관한 국제세미나』(서울시정개발연구원) 세미나 자료집의 **박삼옥**, 1993, 「기업의 산업구조 조정전략과 향후 산업정책 방향: 서울시 제조업을 사례로」, 79-100쪽. **이번송**, 1993, 「서울 서비스 산업의 성장, 생산성, 규모의 경제」, 101-154쪽. **형기주**, 1993, 「서울의 산업구조 변화와 입지정책」, 37-76쪽. **한상진**, 1994, 「1980년대 이후 수도권 지역의 산업재구조화: 기업전략과 지방노동시장의 변화」, 서울대학교 박사학위 논문. **강우원**, 1995, 「서울 도심부 제조업의 입지특성 연구」, 서울대학교 환경대학원 박사학위논문. **Sam Ock Park**, 1995, "Seoul, Korea: City and Suburs", in G. L. Clark & W. B. Kim(eds), *Asian NIEs & Global Economy*, The Johns Hopkins Univ. Press, pp. 143-167.

한 기능의 집중과 더불어 그 활동을 지원하는 고급사업자서비스가 집중하여 일종의 새로운 마샬리언 비즈니스 지구를 형성하기도 한다.[86]

사업자서비스는 재화와 다른 서비스 생산에 중간투입물로서 제공되며 이러한 서비스의 공간 분포는 소비자서비스와는 달리 특정지역의 인구분포와 직접적 관계를 맺지 않는다. 특히 고급 사업자서비스는 세계적 규모의 고객을 대상으로 하기때문에 몇몇 대도시에 집중하는 경향이 있다. 이러한 성장환경(조건)하에서 기업내부의 기술적 한계, 기업특성, 외부경제의 이점, 수요의 비표준화와 예측불가능성, 조직전략, 위험과 고정비용 회피 등과 같은 요인이 결합하여 사업자서비스의 외부화가 증가한다. 그에 따라 사업자서비스이 분리·독립하면서 새로운 산업자본 영역으로 자리잡게 되었다.[87]

이러한 방향의 산업구조 변화는 사무용 중심의 토지이용 패턴을 선도한다. 이와 반대의 경향은 제조업의 감소와 그에 따른 중간소득 집단의 감소, 비공식경제의 성장이다. 전후 호황기에는 조직화된 노동계급이 주로 제조업, 운송업, 공공서비스업에 종사하였으나 1970년대 이후 장기간의 경기침체와 고용관계에서 유연화 전략 등의 추구로 제조업 부문에서 안정적인 고용관계를 유지하는 것이 어렵게 되었다. 대신에 일부 사양산업과 비공식 경제는 성장하고 있다. 이는 대도시의 세계화 전략이 동시에 국지적인 노동수요를 요구하기 때문이다.

따라서 현대 선진국 거대도시 산업구조의 특징중 하나는 바로 비공식 부문의 성장이며, 이를 두고 선진국 거대도시의 3세계화라고도 한다. 이러한 비공식성의 가장 두드러진 측면은 국가가 법적으로 규정한 고용조건을 지키지 않는 것이다. 이를 통해서 고용비용을 낮추고, 상업용 또는 산업용으로는 부적합한 지하실, 가정집, 기타 공간에서 기업활동을 함으로써 공간비용을 낮출 수 있다. 또한 기업이 규제를 피하기 가장 좋은 방법은 사업장이 작고, 사업장 이동이 용이한 곳에 있을 때이다. 또한 노동력의 유동성이 크고 조직노동시장이 아닌 주변화된 집단에서 충원된 파트타임 노동자를 고용할 때이다. 이렇게 해서 영세제조업용 토지이용도 대도시에서 중요한 한 부분으로 남게 된다. 나아가 LA의 영화산업과 런던의 가구산업처럼 inner-city

---

86) **Sassen, S.**, 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton Univ. Press. ch. 6. **Shachar, A.**, 1994, "Randstad Holland: a 'World City'?", *Urban Studies* 31(3), p. 387.

87) **Daniels, P. W.**, 1991, "Services and Urban Economic Development", in J. Fox-Przeworski et al(eds), *Urban Regeneration in a Changing Economy*, Clarendon Press, pp. 75-95.

환경[88]에서 산업지구들이 형성되기도 한다.[89]

이러한 산업구조의 변화는 지대관계의 작용과 결합할 때 토지이용에서 사무업무기능 토지이용과 제조생산용 토지이용에 상반된 힘으로 작용하게 되며, 종합사무업무용 단지의 건설이 종종 제조업 토지이용 기반을 잠식하면서 제조업을 축출하는데 기여하는 것처럼 탈산업적 토지이용 패턴을 유발한다.

2) 생산체계의 변화

이러한 산업구조 변화들은 도시체계 및 생산체계의 변화와 밀접한 관련을 맺는 것이며, 도시 토지이용 패턴에 새로운 변화를 가져온다. Camagni & Salone, Batten 등의 논리에 의하면 최근 도시체계 변화가 기업간 네트워크의 그것과 유사하다고 주장한다. 이럴 경우 공간분석과 토지이용의 핵심 개념인 접근성과 집적 개념이 점차 설명력을 잃어감에 따라 수정이 필요하고, 지리적 인접성, 물리적 거리로 인접되어 있는 배후지와 관련한 장소의 상대적 크기는 과거보다 덜 중요해지게 된다. 공간구조 형성에서 이러한 네트워크 체계의 속성은 결절성, 규모중립성, 유연성과 보완성 경향, 이질적 재화와 서비스, 수평적 접근성, 쌍방향적 흐름, 정보비용 중심의 비용체계, 네트워크 체계로 연결된 불완전 경쟁구조로 특징지을 수 있다.[90]

공간구조 분석에서 네트워크 개념을 적용하는 것은 원래 신산업지구의 생산

---

88) inner-city는 도시의 경제활동이 공업적 기반에 의존하고 있을 때 중심사무업무 지구에 인접해 있는 점이지대로서 제조업이 입지하고 있었으나, 탈공업화 단계로 접어들면서 제조업 기반을 상실하고 열악한 도시환경과 실업이 만연한 지역으로 번모한 도심부내 쇠퇴지역을 의미한다. 현재는 도시재개발에 따른 gentrification의 대상이 되고 있는 지역이다.

89) **강현수**, 1995, 「도시비공식부문 이론의 새로운 전개와 우리나라 대도시 연구에 대한 함의」, 『국토계획』 31권 2호, 51-69쪽. **Sassen-Koob, S.**, 1987, "Growth and Informalization at the Core: a Preliminary Report on New York City", M. P. Smith & J. R. Feagin, *The Capitalist City*, Basil Blackwell, pp. 138-154. **Castells, M.**, 1989, *The Informational City*, Blackwell. **Gordon, I & S. Sassen**, 1992, "Restructuring the Urban Labor Markets", in S. S. Fainstein et al(eds), *Divided Cities: New York & London in the Contemporary World*, Blackwell, pp. 105-128

90) **Camagni, R. P. & Salone, C.**, 1993, "Network Urban Structures in Northern Italy: Elements for a Theorectical Framework", *Urban Studies* 30(6), pp. 1053-1064. **Batten, D. F.**, 1995, "Network Cities: Creative Urban Agglomerations for the 21st Century", *Urban Studies* 32(2), pp. 313-327.

체계 변화에 대한 논의에서 유연전문화론이나 유연축적론을 넘어서기 위해 새로운 분석틀로 만들어진 개념을 확대적용한 것이다.[91]

생산체계의 네트워크 형태에 대해 최근 박삼옥은 그동안의 논의를 종합적으로 검토한 후 유연생산체계와 대량생산체계의 공존, 국지적 네트워크와 범세계적 네트워크의 공존, 국지적 뿌리내림과 타지역 뿌리내림, 대기업과 소기업의 공존을 신산업지구 형성의 기본 동인으로 삼고 서로 상반되는 힘이 상호작용하여 9가지 유형의 신산업지구 생산 네트워크 형태가 형성될 수 있음을 제시하였다. 그중에서 마샬형, 허브와 스포크형에서 두 형태, 위성산업지구를 기본형으로 설정하고, 여기에 분리신설기업과 새로운 연계구조의 형성, 기술혁신 등의 요인을 부가하여 혼합형 신산업지구 5개 유형을 이차로 구분하였다. 아울러 종래의 신산업지구 논의에서 보이는 국지화 명제를 넘어 공간적 차원에서 네트워크 형태를 위치시켰다(표 2-1참조).[92] 이러한 생산체계의 네트워크 형태에 대한 논의를 공간구조 분석에 차용하게 되면 새로운 토지이용 패턴과 그러한 패턴을 가져오는 원리를 규명할 수 있을 것이다.

---

91) 네트워크 개념의 등장과 연구동향은 **Cooke, P. & Morgan, K.**, 1993, "The Network Paradigm: New Departures in Corporate and Regional Development", *Environment & Planning D* 11(5), pp. 543-564. **Yeung, W. C. H.**, 1994, "Critical Reviews of Geographical Perspectives on Business Organizations and the Organization of Production: towards a Network Approach", *Progress in Human Geography* 18(4), pp. 460-490. 신산업지구에 대한 그동안의 이론적 논쟁과 전개과정에 대해서는 **강현수**, 1995, 「유연성 이론의 비판적 검토와 서울 의류산업의 유연화에 대한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문. 한편 생산체계의 변화와 공간체계 변화사이 관계에 대해서 **Amin & Thrift**의 논의가 유용한 논리적 연결고리를 제시하고 있다. 이들은 국지적 산업지구의 형성에 대한 기존 논의들이 범세계적 차원에서 형성되고 있는 기업 네트워크의 중요성을 인식하지 못하고 있다고 비판한다. 범세계적 기업의 형성에 따른 운영과 조직상의 분산화에도 불구하고 여전히 중심은 필요하며, 장소에 고정되는 특수한 커뮤너티를 만든다고 주장한다. 기업, 제도, 사회집단들 사이 집적과 상호작용이 '산업환경'을 발생·강화시키며, 이러한 산업환경이 범세계적 생산체계에서 경쟁적 이점을 유지하는데 필요한 지식, 커뮤니케이션, 혁신구조를 육성한다는 것이다. 바로 범지구적 네트워크에서 neo-Marshallian nodes는 국지적 접촉 네트워크, 지식구조, 기업가정신을 뒷받침하는 제도의 번성을 제공한다고 하면서 새로운 마샬형 국지적 산업지구와 범지구적 네트워킹의 동시적 고려를 제시한다(**Amin, A & N. Thrift**, 1992, "Neo-Marshallian Nodes in global Networks", *IJURR* 16(4), pp. 571-587)..

92) **박삼옥**, 1994, 「첨단산업발전과 신산업지구 형성: 이론과 실제」, 『대한지리학회지』, 제29권 2호, 117-136쪽. **Sam Ock Park**, 1996, "Networks and Embeddedness in the Dynamic Types of New Industrial Districts", *Progress in Human Geography* 20(4), pp. 476-492.

〈표 2-1〉 박삼옥의 신산업지구 유형 구분

산업지구 유 형	네트워크정도	선도기업 계층성	협력과 경 쟁	진화조건과 진화형태
마 살 형	강한 국지적연계 약한 타지역연계	선도기업없음 계층성 없음	소기업의 상호협력 경쟁의 공존	선도기업 출현 성숙허브-스포크형
허브-스포크 I형 (공급자중심)	강한 국지적 공급자연계 강한 타지역 고객연계	공급자 선도기업 계층성 존재	선도기업과 소기업 사이 협력관계	선도기업 출현 기술혁신·유연화 세계적 네트워크
허브-스포크II형 (고객중심)	강한 국지적 고객연계 강한 타지역 공급자연계	고객선도기업 계층성 존재	상동	첨단 기술형 성숙허브-스포크형
위 성 형	약한 국지적 연계 강한 타지역 연계	선도기업 없음 계층성 없음	협력관계 없음	국지적 신설기업창출 성숙 위성형

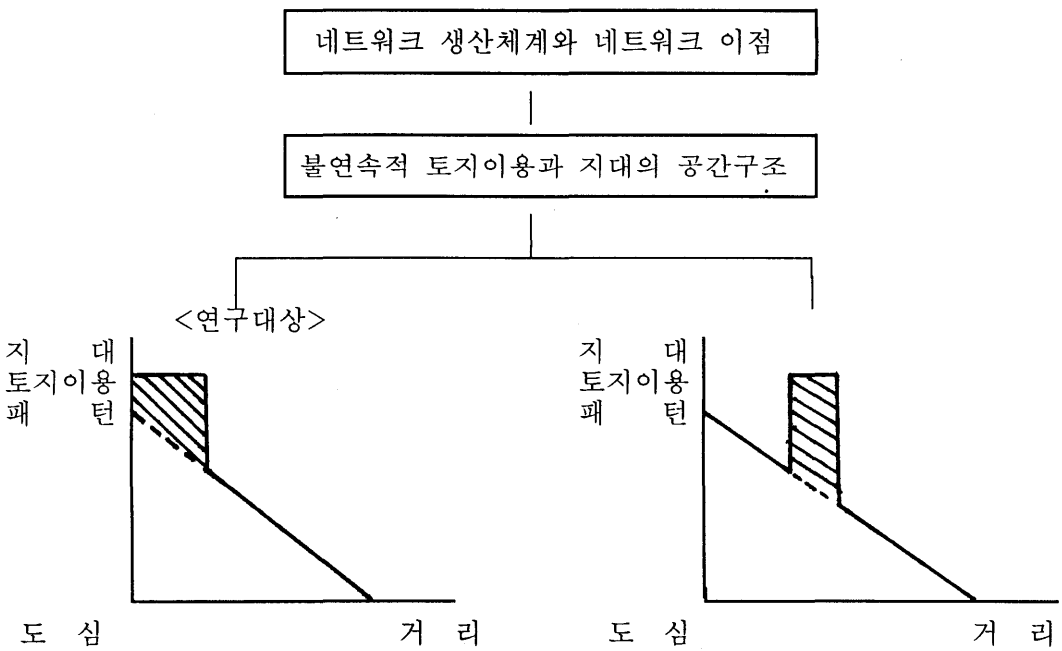
출처 : 박삼옥, 1994, 1996에서 정리함.

2. 연구의 분석틀

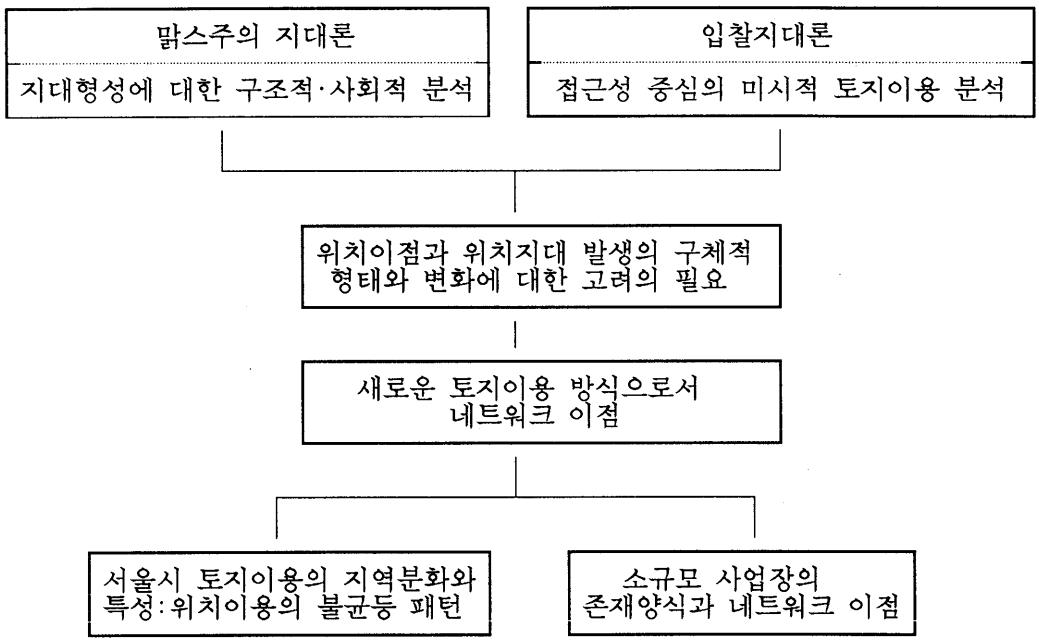
지금까지 살펴본 것처럼 토지이용은 자본주의 발전과 내재적 관계속에서 변한다. 그리고 그 변화에 개입하는 두 범주로서 자본과 토지소유사이의 관계는 모순적 형태로 발전하며, 그 대표적 형태로서 지대 역시 그 형성구조와 귀속주체가 달라진다. 위치로서 토지와 관련해서는 위치이점의 발생과 위치지대로의 전화가 중심적인 문제가 된다. 한 토지에서 위치이점은 가치법칙에 의해 사회적 가치로서 그 이점이 평가되기 때문에 항상 불균등 발전을 내포하게 된다. 그리고 위치이점을 발생시키는 자본투자는 투자성과의 귀속주체를 놓고 자본과 토지소유사이 갈등관계를 형성하며, 해결책으로 양자의 결합이 나타나기도 하지만 소자본과 소토지 소유의 경우는 그러한 해결의 방향을 선택하기 어렵다.

또한 투자성과의 지속성이라는 측면에서는 항상 상대적이게 된다. 즉 위치이점이 절대적으로 고정되는 것이 아니라 새로운 위치이점 형태가 만들어지고, 새로운 위치이점을 갖는 토지의 창출로부터 상대적 관계에 놓인다. 이러한 모순적 발전과정으로부터 다양한 위치이점이 창출되며, 그에 따라 지대형성과 지불의 구체적 계기도 변한다. 그결과 토지이용의 지역적 이전이 일어나고, 이는 토지상의 건물면적과 면적의 산업별 결합양식으로 표현되며, 지역별로 상이한 토지이용의 지역분화를 만들어낸다.

최근의 역사적 상황, 즉 도시 산업구조의 변화, 생산체계의 변화를 고려하면 토지의 수요구조와 위치이점의 형태 또는 위치이용 방식의 변화가능성을 상정할 수 있다. 바로 네트워크 생산체계는 위치이용 방식의 변화와 그에 따른 토지이용 분화에서 전통적인 요인인 거리효과, 집적효과와는 다른 토지이용 패턴과 배분을 창출할 가능성이 있다. 그리고 네크워크 유형의 구분을 토지문제로 확대하면 네트워크 유형에 따라 상이한 토지이용 이점과 그에 따른 새로운 지대형성구조의 가능성을 모색할 수 있다. 아울러 이러한 토지이용 유형은 모든 산업에서 가능할 수 있으며, 이 경우 제조업과 사무업무의 노동과정 차이처럼 네트워크 체계를 구성하는 요소들이 달라질 것이다. 그리고 결절지의 입지는 전통적인 거리효과와 중심지체계를 벗어나는 토지이용 양식이라는 점에서 전통적인 연속적 토지이용 패턴에서 벗어나게 된다. 본 연구에서는 소규모 제조사업장이 도심부의 토지를 이용하면서 높은 지대지불을 가능케 하는 메커니즘이 이러한 네트워크 이점에 기반하는 것임을 밝힌다. 이상의 논리적 과정을 도식화 하면 <그림 2-1>과 같고, 연구의 분석절차를 요약하면 <그림 2-2>와 같다.



<그림 2-1> 네트워크 이점과 지대창출의 불연속적 공간패턴



<그림 2-2> 연구의 분석틀

한편 본 연구에서 사용하는 주요 개념에 대한 조작적 정의는 다음과 같다.

■ 지 대 : 오늘날 경제학에서 일반적으로 말하는 지대는 수요의 변화에 대응하여 공급이 신축성 있게 변할 수 없는 생산요소에 지불되는 대가를 의미하나 본 연구에서는 토지이용의 대가로 지불되는 소득을 지대라고 하고, 토지상의 개량을 제외하는 토지지대 개념(die Grundrente)으로 사용한다.[93]

■ 토지이용의 불연속성 : 입찰지대론에 의하면 중심부로부터 거리가 증가함에 따라 지대수준이 낮아지고, 그에 상응하여 토지이용이 배분된다. 즉 거리의 차이에 비례하여 수입이 달라지는 것을 의미한다. 이러한 토지이용 변화를 토지이용의 연속성이라는 의미로 사용하고, 그렇지 않을 경우를 불연속성이라고 사용한다.

■ 위치이용과 위치이점 : 토지의 속성에는 비옥도와 위치, 자원의 저장소라는 측면이 있는데 이 가운데 위치적 속성을 이용하는 경우가 위치이용이라는 의

93) 이정전, 1991, 앞의 책, 74쪽.

미이며, 통상 도시 토지이용의 주된 속성을 의미한다. 그러나 위치적 속성을 이용하는 방식에 따라 발생하는 이점이 다른데, 이 경우를 위치이점이라고 하며 토양의 생산성이 아니라는 관점에서 접근성, 집적이점, 네트워크 이점을 위치이점의 범주로 간주한다.

■ 네트워크 : 네트워크의 의미에는 1) 기업에서 시장에 이르기까지 모든 제도적 범위를 관리하는 형태, 즉 관계적 배치를 위해 기업계층 구조를 탈피하려는 경제조직 체계를 의미하는 것, 2) 정보, 자본, 기타 지원형태들을 공급하는 사회적 망을 지칭하는 의미에서 사회적 네트워크(금융시장, 노동시장 등과 같은 시장에 대한 사회적 네트워크 분석도 포함), 3) 문화분석을 위해 사용되는 의사소통 구조를 의미하는 것, 4) 주체와 객체사이 연계와 분리의 논리를 분석하는 일반적 의미 등으로 구분될 수 있으나[94] 본 연구에서는 첫번째 의미로 주로 사용한다. 즉 생산체계에서 안정적인 쌍방향적·수평적 협력하청 관계를 중심으로 살펴보며, 부분적으로는 소규모 사업장 밀집에서 오는 산업환경이라는 의미도 포함한다.

■ 도심부 : 종로와 중구를 지칭하는 의미로 사용한다.

94) **Thrift, N & K. Olds**, 1996, "Refiguring the Economic in Economic Geography", *Progress in Human Geography* 20(3), pp. 322-323.

제 3 장 서울시 토지이용에서 위치이용의 특성

본 장에서는 임차료 수준의 지역적 패턴, Weaver 분석방법을 통한 토지이용의 결합유형, 제조-사무업무기능 분화 패턴에 대한 분석을 통해 서울시 토지이용에서 위치적 속성 이용의 지역적 차별성과 경향성을 파악한다.

제 1 절 임차료와 토지이용의 지역분화

1. 임차료 수준의 지역적 패턴

1) 사업장 소유관계와 임차료

신고전파 입찰지대론은 위치에 따른 산업별·기능별 토지이용 배분을 중시하며, 반면에 맑스주의 지대론은 통상 이러한 이용배분보다는 자본축적에 장애가 된다는 입장을 취했다. 그러나 위치이용의 지역적 불균등 발전, 자본의 투자전환과 토지투자에 대한 Harvey 등의 일련의 연구로부터 지대관계가 토지이용 배분에 중요하다는 것을 밝히면서 두 입장이 수렴하고 있다. 임차료는 지대뿐만 아니라 토지투하 자본의 이자를 포함하고 있는 계약지대의 성격을 지니기 때문에 비용측면(투입)을 나타내는 지표로서 임대료가 높을 수록 토지이용에 제한을 가져오고 궁극적으로는 과도한 임대료의 형성이 새로운 위치이점을 갖는 토지를 개발하게 만든다. 그럼으로써 임대료 지불능력에 따라 토지이용의 배분도 일어나게 된다. 따라서 임차료의 공간적 특성과 그 변화는 위치이점과 그 변화를 살펴볼 수 있는 지표가 되며, 임차료 지불능력에 따라 토지이용 배분을 결정짓는 변수로서도 의미를 지닌다.[1)]

자본과 토지소유 사이 모순관계를 가장 잘 보여주는 것이 이러한 임차료(지대)의 지불이다. 자본가의 입장에서 볼 때 생산적이지 못한 비용을 지불하면서 경제활동을 수행해야 하기때문이다. 임차료(지대)·지가의 상승과 비중 증가는 초

1) 우리나라의 통계집계 방식상 지대를 구체적으로 살펴볼 수 있는 자료는 없으나 현실적으로 일정한 토지와 토지상의 건물을 이용하기 위해 임차료를 지불하고 있고, 이에 대한 자료가 집계되어 있다.

기 설립자본의 규모를 증대시켜 신생 독립자본의 형성을 어렵게 하고, 특히 도시 입지를 어렵게 만들기때문이다. 맑스는 이러한 모순관계를 "토지구입을 위한 화폐자본의 지출은.....생산수단의 규모를 그 만큼 축소시키며, 재생산의 경제적 토대를 축소시킨다"라는 차원에서 파악한다.[2)]

1991년 현재 사업장 소유관계에서 자가소유가 차지하는 비중은 52.4%로 절반을 약간 넘고 있으나, 임차건물 비중이 1986년 39.5%에서 43.7%로 증가하는 추세이다. 1986-1991년 임차건물은 총 4,188,879 평이 증가하여 62.5%의 증가율을 보여 자가건물의 32.9%를 훨씬 앞서고 있어 도시 토지이용에서 지대관계가 중요한 변수로 작용할 수 있음을 알 수 있다(표 3-1참조). 최근 서울시 산업실태조사(1995)에 따르면 사업체의 입지환경에서 가장 큰 문제점으로 높은 지가와 임대료라는 응답이 32%, 부지확장이나 건축물의 증개축이 힘들다는 응답이 20%를 차지하고 있어 지대관계를 중심으로 한 토지관련 문제가 중요하다는 것을 뒷받침하고 있다.[3)]

<표 3-1> 사업장 소유관계의 변화

단위: 평, %

업종	연도	자가면적	비율	임차면적	비율	합계
제조업	1986	1894264	53.0	1551054	43.4	3572703
	1991	3516784	58.7	2475962	41.3	5996016
도소매 숙박업	1986	1186338	29.5	2799127	69.6	4020854
	1991	1898867	29.7	4453212	69.7	6390575
FIRE 및 사업자서비스업	1986	1182312	65.5	606204	33.6	1803930
	1991	1412436	48.7	1171947	40.4	2902215
서비스업	1986	4940044	73.8	1386625	20.7	6691222
	1991	5249054	65.8	2177068	27.3	7979279
전산업합계	1986	9721636	57.3	6704809	39.5	16980709
	1991	13064653	52.4	10893688	43.7	24950757

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

제조업의 경우 1986년에 비해 임차면적이 다소 감소하고 있으나 여기에는 본사기능을 담당하는 면적도 포함되어 있기때문에 실제 제조공간의 소유관계 변

2) **Marx, K.**, 1954, *Capital*, vol.3, Progress Publishers, p. 810(국역: 김수행, 1990, 『자본론』 3권, 비봉출판사, 996쪽).

3) **서울시정개발연구원**, 1995, 『서울의 생산성 지표에 관한 연구(II)』, 5-6쪽.

화는 아니다. 다소 오래된 자료이지만 1987년 국토개발연구원의 조사에 의하면 공장을 기준으로 할 때 서울지역은 65.4%가 임대공장이며, 전국 임대공장수의 40%가 서울에 집중되어 있고, 수도권 평균은 46.9%, 전국에서 차지하는 비중은 69%이다. 종업원 규모별로 볼 때 50인 미만의 사업체는 40% 이상이 임대공장이며, 500인 이상 대기업의 경우는 4.9%만이 임대공장이며, 공장가동연수가 짧은 신생기업일수록 임대공장 비율이 높아 창업 1년미만의 기업은 임대공장 비율이 58.1%에 달한다. 또한 1995년 서울시정개발연구원 조사에 의하면 서울시내 공장의 경우 임차형태로 운영되는 비율이 전체의 59.1%로 서울시 밖의 11.8%보다 훨씬 높다. 그리고 서울시 내부에서도 일반내부지역(성북·관악·동작·은평·서대문구)은 76.9%, 중심지역(종로·중·용산·마포구)은 67.4%에 달해 기존 시가화 지역 내에서 생산활동 수행에 지대관계의 작용은 절대적이라는 것을 알 수 있다.[4)]

2) 면적당 임차료의 분포특성

서울시의 임차료 패턴은 여타지역과 비교할 때 도심부가 특히 높은 1극 체제이다. 1986년 임차건물 기준으로 서울시 총 건물연면적 가운데 도심부가 차지하는 비중은 19.4%인데 비해 임차료 비중은 37%에 이른다. 영등포구를 제외한 여타지역은 건물면적 비중이 큰 지역이다. 특히 강남지역 3개구의 경우 건물면적 비중은 16.5%인데 임차료는 10.5%에 불과하다. 수입액 비중과 비교해서도 도심부는 다른 지역과는 달리 임차료 비중이 높은 지역이다. 이러한 패턴은 1991년에도 변하지 않고 있다. 도심부가 전체에서 차지하는 비중이 낮아지고 강남지역의 비중이 높아진 것은 도심부 임차료의 절대적 하락이 아닌 건물연면적이 강남지역에서 증가한 것에 기인하는 것이다. 즉 총토지이용 면적(건물생산량)에서는 도심부에 비해 강남지역의 계층상승이 이루어지고 있지만 위치의 가치를 나타내는 임차료 관계에서는 낮은 계층에 머물고 있다(표 3-2참조).

임차료의 공간적 특성을 좀 더 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 1986년 최상위 계층과 차하위계층, 서울시 평균사이 동당 임차료 대비는 각각 2.95배, 10.76배에 이르고 있으며, 상위 45개동(Z-score 1이상) 사용하고 있는 면적은 서

4) **진영환**, 1991, 「임대공단 공급활성화 방안」, 『국토정보』 3월호, 국토개발연구원, 22-25쪽. **서울시정개발연구원**, 1995, 앞의 책, 97쪽.

<표 3-2> 구별 수입액과 임차료 비중과 비교

단위: %, 천원

	1986년 수입액·임차료 현황							1991년 수입액·임차료 현황						
	수입액	건물 면적	면적당 수입액	임차	임차 건물	면적당 임차료	1)	수입액	건물 면적	면적당 수입액	임차	임차 건물	면적당 임차료	1)
종로구	11.5	7.3	3504.3	14.2	7.8	304.8	3.7	9.6	5.5	6993.1	10.7	6.4	441.1	3.5
중 구	19.5	9.7	4493.1	22.8	11.6	327.3	3.5	15.5	7.4	8396.1	18.3	8.1	600.5	3.7
용산구	3.8	4.2	2019.2	4.0	3.7	182.5	3.1	7.9	3.9	7967.4	4.0	3.7	284.0	1.6
성동구	4.7	7.6	1396.6	5.4	6.2	144.5	3.4	4.2	5.8	2886.9	5.1	5.2	255.2	3.8
동대문	5.6	5.4	2284.8	4.9	5.3	154.0	2.6	4.1	5.4	3067.2	4.5	4.8	249.0	3.4
중랑구	1.9	2.2	1871.7	2.0	2.7	126.6	3.3	1.4	2.6	2202.2	1.9	2.6	191.2	4.2
성북구	2.4	5.0	1088.1	2.8	3.2	146.0	3.4	1.8	3.4	2097.5	2.3	2.7	224.0	4.1
도봉구	2.6	3.8	1528.8	2.5	3.5	119.5	2.8	2.0	3.5	2287.6	2.5	3.4	195.4	4.0
노원구	0.7	2.0	813.7	0.7	1.1	106.3	2.8	1.4	3.1	1749.0	1.3	2.0	170.2	2.9
은평구	1.7	3.0	1260.7	1.8	2.6	114.2	3.2	1.4	2.9	1996.9	1.8	2.5	187.8	3.9
서대문	2.8	5.6	1102.5	3.1	3.2	163.2	3.3	1.6	2.8	2214.2	2.4	2.4	269.3	4.8
마포구	4.3	4.3	2244.1	2.9	3.4	142.5	2.0	3.6	3.1	4625.6	3.1	3.2	251.8	2.7
양천구	0.9	1.8	1123.8	1.0	1.7	95.4	3.2	1.4	2.3	2360.6	1.7	2.3	198.8	3.9
강서구	1.7	2.4	1584.5	1.8	2.6	119.0	3.2	1.6	2.5	2571.9	1.9	2.5	201.9	3.8
구로구	4.1	4.1	2227.9	4.1	4.9	141.2	3.0	4.6	4.1	4487.3	4.2	4.7	238.0	2.8
영등포	12.2	6.7	4054.5	8.3	8.1	170.3	2.0	11.0	6.3	6929.6	8.6	7.4	307.1	2.5
동작구	2.6	3.3	1774.0	2.3	2.7	140.8	2.6	1.7	2.8	2466.9	1.9	2.4	210.0	3.4
관악구	1.9	3.7	1160.7	2.6	5.8	74.0	4.0	1.8	4.2	1741.6	2.6	3.3	206.0	4.4
서초구	3.8	4.4	1927.8	3.7	5.8	106.9	2.9	4.9	6.5	3048.2	5.5	8.9	161.7	3.5
강남구	5.9	6.8	1958.5	5.1	7.6	112.1	2.6	9.4	9.8	3838.0	8.8	10.7	217.4	2.9
송파구	3.4	2.9	2616.2	1.7	3.1	89.6	1.4	7.0	8.6	3247.0	4.5	6.6	180.9	2.0
강동구	2.0	3.8	1159.3	2.2	3.8	93.8	3.2	2.2	3.5	2491.6	2.4	3.9	162.7	3.5
합계	100.0	100.0	2233.8	100.0	100.0	166.1	3.0	100.0	100.0	4004.2	100.0	100.0	264.9	3.1

주) : 1) 임차료/수입액으로 수입액중 임차료가 차지하는 비중
자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

<표 3-3> 임차료 분포현황

단위: 십만원, %, 동

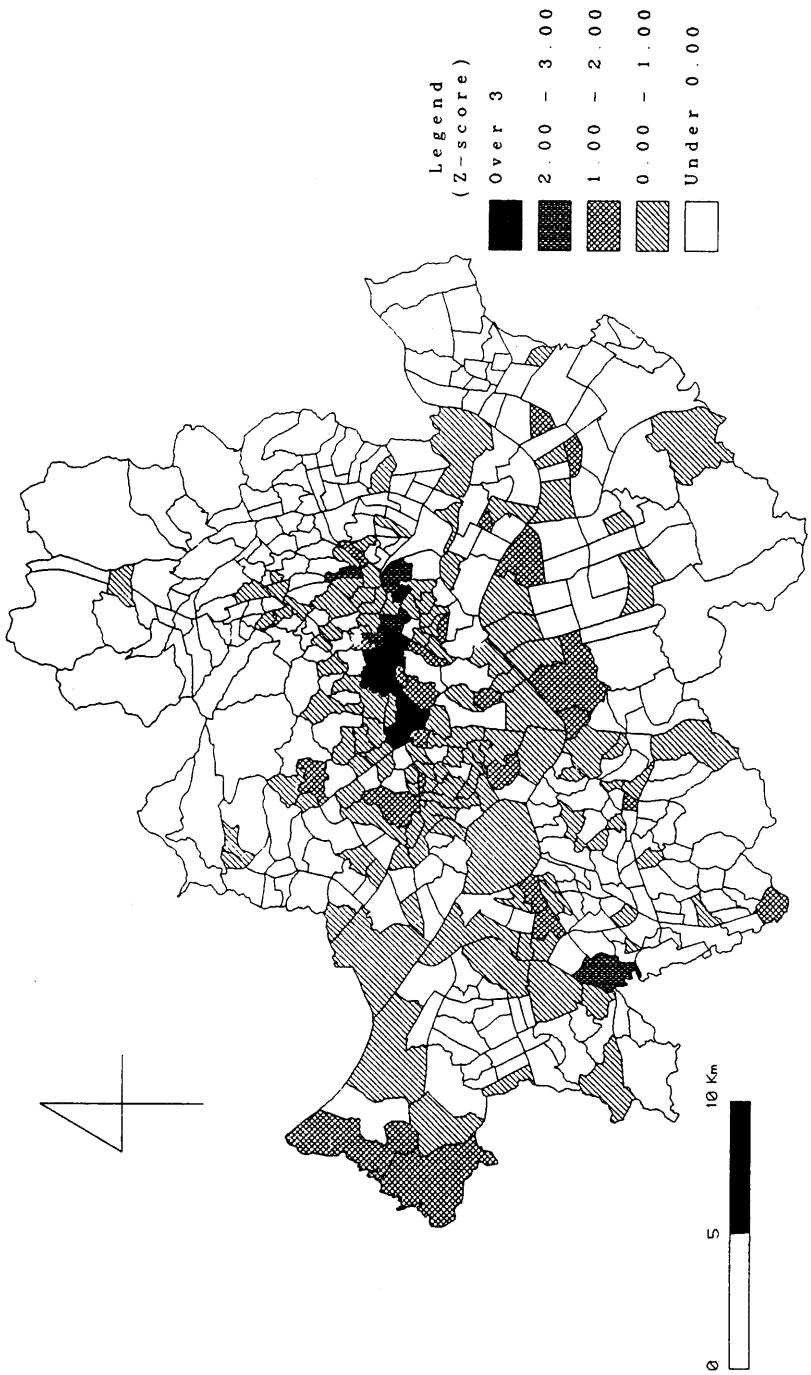
	1986년					1991년				
	동당임차료	면적당임차료	1)	2)	동수	동당임차료	면적당임차료	1)	2)	동수
3.00 이상	175973.8	5.2	17.0	5.7	7	412798.1	7.9	20.0	6.5	9
2.00-3.00	59602.2	3.1	8.2	4.5	10	83702.1	5.1	3.2	1.6	7
1.00-2.00	43394.5	2.4	16.8	10.8	28	95509.4	4.1	12.8	8.5	25
0.00-1.00	13127.5	1.7	21.2	21.0	117	35095.9	2.8	22.8	21.1	121
0.00 미만	9465.9	1.1	36.7	58.0	280	27319.6	1.8	41.2	62.3	280
합 계	16355.8	1.5	100.0	100.0	442	42047.3	2.4	100.0	100.0	442

주) : 1) 총임차료 기준 비중, 2) 총임차면적 기준 비중
동당임차료는 해당 계층 총임차료를 동수로 나눈 값임
자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

울시 전체의 21.0%이지만 이들 지역이 부담하고 있는 임차료는 전체의 42.0%를 차지하고 있다. 이러한 패턴은 같은 기준으로 1991년 현재 41개동이 각각 4.93배, 9.82배, 16.6%, 36.0%로 같은 계층에 속한 동수의 감소에 따른 변화외에는 1986년과 큰 차이를 보이지 않고 있다(표 3-3참조). 오히려 최상위계층과 차하위계층간에 격차가 증가하고 있다. 이는 토지이용 면적의 지역적 변화가 임차료의 변화에 선행한다는 것을 보여주는 것이다. 따라서 자본과 토지소유 사이 모순의 한 형태로서 높은 지대의 형성은 다른 지역에서 새로운 위치이점을 생산하도록 만든다는 것을 알 수 있다.

1991년 현재 지역별 특성을 보면 도심부가 가장 높은 단위면적당 임차료를 보이고 있고, 서대문구, 마포구, 영등포구, 성동구 지역중 도심부에 인접해 있는 지역들이 상대적으로 임차료 수준이 높다. 건물연면적 비중이 높은 강남지역을 비롯하여 도심부와 도심부 인접지역을 제외한 대부분의 외곽지역은 임차료수준이 서울시 평균을 밑돌고 있다(그림3-1참조).

도심부의 지역별 단위면적당 임차료 수준가운데 가장 두드러진 특징은 도심부내 주변지역의 높은 임차료 수준이다. 대표적인 중심사무업무 지구인 소공동, 종로12가동, 태평로1가동이 서울시 전체에서 상위계층에 속하고 있지만 이들 지역에 인접해 있는 종로34가동, 종로56가동, 을지로 345가동, 충무로45가동, 광희동 등이 높은 임차료 수준을 보이고 있는 것이다(표 3-4참조). 임차료 집계방식이 도소매음식숙박업과 서비스업, 사업자서비스업에 국한되어 있기때문에 중심사무업무 지구가 상대적으로 저평가되어 있지만 이들 주변지역이 높은 임차료 수준을 유지하고 있는 것은 도심부 토지이용과 관련하여 중요한 의미를 갖는다. 전통적인 도시 토지이용 모형에서 이들 지역은 투자의 불확실성때문에 점이지대가 형성되는 지역이었고, 최종 단계에서는 건물방기(abandonment)가 일어나는 지역이다. gentrification 논의에서는 이들 지역의 잠재적 지대와 현실지대간의 격차때문에 일어나는 토지재투자 지역에 해당한다. 그러나 서울 도심부내 주변부의 경우 임차료 수준이 높은 것은 토지이용의 댓가로 충분한 지대수입을 올릴 수 있기 때문이며, 방기현상이 일어나지 않게 된다. 따라서 이들 지역에서 토지이용과 지대형성 구조가 일반적인 gentrification 논의와는 다르다는 것을 제시한다.



<그림 3-1> 단위면적당 임차료의 지역적 분포패턴(1991)

<표 3-4> 1986, 1991년 도심부의 단위면적당 임차료(Z-score 1 이상)

단위: 천원

1986년 도심부의 임차료			1991년 도심부의 임차료		
	임차료	Z-score		임차료	Z-score
회현동	563.2	5.92	회현동	1002.3	6.66
신당1동	532.8	5.49	종로34가동	961.3	6.30
명동	491.5	4.90	소공동	885.1	5.64
종로56가동	477.7	4.71	신당1동	848.6	5.32
종로34가동	468.2	4.57	종로56가동	826.9	5.13
황학동	414.0	3.80	명동	687.9	3.91
신당4동	356.0	2.98	을지로345가동	684.7	3.88
충무로45가동	327.6	2.57	광희동	595.0	3.10
광희동	303.3	2.23	황학동	562.3	2.81
을지로345가동	302.9	2.22	창신1동	552.4	2.73
효자동	302.8	2.22	신당5동	477.1	2.07
소공동	274.0	1.81	신당2동	463.9	1.95
창신2동	262.9	1.65	남대문5가동	449.3	1.82
명륜3가동	258.0	1.58	창신2동	444.1	1.78
종로12가동	256.7	1.57	필동	408.3	1.46
창신3동	255.4	1.55	충무로45가동	388.4	1.29
태평로1가동	254.8	1.54	종로12가동	354.9	1.00
창신1동	252.2	1.50			
숭인1동	241.9	1.36			
세종로동	233.2	1.23			
종로구 평균	304.8		종로구 평균	441.1	
중 구 평균	327.3		중 구 평균	600.5	
서울시 평균	166.1		서울시 평균	264.9	

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

2. 토지이용의 지역분화

1) 산업용과 총토지이용 면적

(1) 건물연면적의 절대적 규모

이러한 임차료 수준의 지역적 패턴은 실제 토지이용에서는 어떻게 나타날 것인가? 도시 토지이용의 산물로서 건물은 그 규모에 의해 해당 위치의 이점을 나타내며, 지대관계의 작용은 토지투자 지역의 변화를 살펴 볼 수 있는 지표가 된다. 지대수준이 높고 위치이점이 클 수록 많은 건물이 생산될 것이고, 높은 지대는 새로운 투자지역을 선택하게 만들기 때문이다. 절대적 규모는 토지이용

집약도(밀도)와는 달리 특정 지역의 토지가 수용할 수 있는 사회경제활동 규모를 나타낸다. <표 3-5>, <표 3-6>은 건물연면적이라는 절대적 규모를 기준으로 서울시 토지이용의 지역적 패턴을 살펴본 것이다.

먼저 총사업체보고서의 자료에 근거한 산업적 이용을 보면 하위 두 계층에 속하는 行政洞이 1986년 406개동, 1991년 408개동으로 전체 洞의 91.9% 이상을 차지하는데 비해 건축 연면적, 즉 산업적 이용면적은 각각 63.7%, 60.5%를 점유하는데 그치고, 상위 36, 34개동이 40%가량을 차지하는 토지이용 상의 지역적 불균형을 보이고 있으며, 그 정도가 개선되지 않고 있다. 같은 기간동안 z-score 계급별 증가율은 각각 49.3%, 68.5%, 49.9%, 53.2%, 39.1%로 평균이하의 규모를 보이는 洞들의 증가율이 가장 낮았다. 아울러 평균 이하의 규모를 보이는 洞이 1986년 316개동으로 전체의 71.5%를 차지하였으나, 1991년에는 330개동으로 전체의 74.7%를 차지하여 토지이용의 지역적 불균등이 상대적으로 증가하고 있음을 알 수 있다. 이는 사회경제활동을 수용할 수 있는 공간(위치이용)이 지역적으로 극히 한정되어 있는 것을 의미한다. 따라서 산업적 이용에서 제한된 토지의 위치만이 계속해서 이용되고 있으며(건축연면적에서 계층별 洞당면적의 격차 참조), 위치이점의 분산이 이루어지지 않고 있다는 것을 의미한다. 토지구획정리사업, 택지공영개발 등 그동안의 토지공급 확대에도 위치이점의 불균등은 극복되지 않고 계속 재생산 된 것이다(표 3-5 참조).

<표 3-5> 1986, 1991년 서울시 산업적 이용 건물연면적 현황

단위: 평, %, 동

Z-score	1986년 면적합계	비중	동당면적	동수	1991년 면적합계	비중	동당면적	동수
3.00 이상	2614105	15.4	326763.1	8	4879153	19.6	487915.3	10
2.00 - 3.00	1272579	7.5	159072.4	8	2412740	9.7	268082.2	9
1.00 - 2.00	2271487	13.4	113574.4	20	2553772	10.2	170251.5	15
0.00 - 1.00	4941639	29.1	54907.1	90	6562351	26.3	84132.7	78
0.00 미만	5880899	34.6	18610.4	316	8542741	34.2	25887.1	330
합 계	16980709	100.0	38417.9	442	24950757	100.0	56449.7	442

자료: 통계청, 『총사업체보고서』 원자료, 각 년도.

한편 주거용을 포함하는 재산세자료를 기준으로 총연면적을 보면(표 3-6참조) 하위 두 계층의 비중은 洞수를 기준으로는 1991년 1995년 각각 92.5%, 92.3%에 면적으로는 77.2%, 76.3%를 차지하고 있다. 산업적 이용에 비해 상대적으로 분산적인 특성을 보이고 있다. 따라서 산업적 이용과 주거용을 포함한 전체 이용 사이 비교는 산업적 이용의 상대적 집중으로 해석할 수 있다. 이는 서울시 토지이용의 특성이 특정 지역에 산업적 활동을 위한 위치이점이 한정되는 패턴과 더불어 직주분리 특성을 보이는 것으로 볼 수 있다.[5)]

〈표 3-6〉 1991, 1995년 주거용을 포함한 서울시 총 건물연면적 현황

단위: M^2, %, 동

Z-score	1991년 면적합계	비중	동당면적	동수	1995년 면적합계	비중	동당면적	동수
3.00 이상	20439843	11.5	1858167.5	11	21215558	8.3	3030794.0	7
2.00-3.00	3176688	1.8	1058896.0	3	14830338	5.8	1647815.3	9
1.00-2.00	17043468	9.5	774703.1	22	24261552	9.5	1155312.0	21
0.00-1.00	63537759	35.6	467189.4	136	88808241	34.8	672789.7	132
0.00 미만	74307699	41.6	240478.0	309	105728717	41.5	338874.1	312
합 계	178505456	100.0	371113.2	481	254844406	100.0	529822.0	481

자료: 서울시, 『재산세 과세대상자료』 원자료, 각 년도.

5) 도심부의 고용기능과 주거기능의 분리도는 다음과 같다.

단위: 명, %, 배

	1986년 상주인구	종업원	동당인구	1)	2)	3)	분리도	1991년 상주인구	종업원	동당인구	1)	2)	3)	분리도
종로구	261666	252880	12460.3	12041.9	2.7	8.8	0.97	236806	317405	11276.5	15114.5	2.2	8.7	1.34
중 구	204991	492965	11388.4	27386.9	2.1	17.2	2.40	184142	558204	10230.1	31011.3	1.7	15.4	3.03
기타지역	9331795	2123599	23684.8	5389.8	95.2	74.0	0.23	10483579	2753827	26608.1	6989.4	96.1	75.9	0.26
합계	9798452	2869444	22629.2	6626.9	100.0	100.0	0.29	10904527	3629436	25183.7	8382.1	100.0	100.0	0.33

주) : 1) 동당종업원, 2) 인구수비중 3) 종업원수비중
분리도는 종업원수를 인구수로 나눈값
자료 : 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각년도
서울시, 『서울시통계연보』, 각년도,

【해당동의 총종업원수/해당동의 상주인구수】로 계산한 고용-주거기능 분리도를 보면 1991년 현재 서울시 전체 종업원수는 상주인구수의 33%에 해당하며, 1986년 29%보다 증가하였다. 특히 종로와 중구의 도심부 동들의 분리도가 증가하여 고용기능의 지역적 편중이 심화되었다. 이러한 결과는 위치이점의 지역적 불균등발전 패턴과 도심부에서 위치이점을 둘러싼 산업별 토지이용 경쟁이 치열하다는 것을 보여주는 것이다(부록 그림1 참조).

<표 3-7>은 이러한 특성을 좀 더 구체적으로 살펴본 것이다. 산업적이용과 주거용 포함 총연면적의 계층간 洞당면적 크기를 비교하면 그 격차가 커지고 있고, 산업적 이용이 총연면적보다 상대적으로 격차가 크다는 것을 알 수 있다.

<표 3-7> 서울시 洞당 건물연면적의 계층간 격차와 변화(1986-1995)

단위: 배

Z-score	최하위계층 면적 대비				평균면적 대비			
	1986년 산업용	1991년 산업용	1991년 총면적	1995년 총면적	1986년 산업용	1991년 산업용	1991년 총면적	1995년 총면적
3.00 이상	17.56	18.85	7.73	8.94	8.51	8.64	5.01	5.72
2.00-3.00	8.55	10.36	4.40	4.86	4.14	4.75	2.85	3.11
1.00-2.00	6.10	6.58	3.22	3.41	2.96	3.02	2.09	2.18
0.00-1.00	2.95	3.25	1.94	1.99	1.43	1.49	1.26	1.27
0.00 미만	1.00	1.00	1.00	1.00	0.48	0.46	0.65	0.64

자료: 통계청, 『총사업체보고서』 각 년도 원자료.
서울시, 『재산세과세대상자료』 각년도 원자료.

한편 1991년 현재 산업적 토지이용의 지역적 패턴은 종로-중구의 도심부, 영등포-구로구, 서초-강남-송파구 지역이 집중적으로 이용되는 형태를 보이고 있다. 그리고 1995년 현재 주거용 포함 총연면적 역시 이들 3개지역의 비중이 높으나 전체 토지이용 면적에서 차지하는 비중은 상대적으로 낮다. 그러나 1986-1991년, 1991-1995년 사이 증감패턴을 보면(표 3-8 참조) 이러한 3극적 토지이용 패턴에 변화가 일어나고 있다. 『재산세 과세대상자료』의 총연면적 기준으로는 절대적으로 감소하는 洞이 5개동에 불과하여 토지의 집약적 이용이 지속적으로 증가하고 있다는 것을 알 수 있고, 상위 14개동이 17.3%를 차지하는데 그치는 분산적 증감패턴을 보인다. 이는 대단위 택지개발 사업지역에서 주거용 토지이용이 활발하게 전개된 것에 기인한다. 반면 산업적 이용은 상위계층에 증가면적이 집중되고 있고, 절대적으로 감소하는 洞이 91개동에 이르고 있다. 전체 증감면적을 100

으로 할 때 감소하는 洞 91개동이 -14.7%를 차지하고 있고, 상위 18개동의 증가 면적이 전체의 52.9%를 차지하고 있어 위치이점이 지역적으로 차별적인 패턴을 보이고 있음을 알 수 있다(구체적 패턴은 부록그림2, 3참조).

<표 3-8> 서울시 계층별 토지이용 면적 증감현황(1986-1991, 1991-1995)

단위: %, 동

Z-score	1986-1991년 산업용면적 증감 면적(평)	비중	동당면적	동수	Z-score	1991-1995년 총연면적 증감 면적(M^2)	비중	동당면적	동수
3.00 이상	3294232	41.3	274519.3	12	3.00 이상	10244840.5	13.4	1138315.6	9
2.00 - 3.00	923299	11.6	153883.2	6	2.00 - 3.00	3012631.4	3.9	602526.3	5
1.00 - 2.00	514099	6.5	85683.2	6	1.00 - 2.00	11155109.5	14.6	413152.2	27
0.00 - 1.00	2630416	33.0	32880.2	80	0.00 - 1.00	24841076.0	32.5	219832.5	113
-0.33 - 0.00	1782787	22.4	7217.8	247	-0.88 - 0.00	27176712.8	35.6	84399.7	322
-0.33 미만	-1174785	-14.7	-12909.7	91	-0.88미만	-91420.5	-0.1	-18284.1	5
합 계	7970048	100.0	18031.8	442	합계	76338949.7	100.0	158708.8	481

자료: 통계청, 『총사업체보고서』 각 년도 원자료.
서울시, 『재산세과세대상자료』 각년도 원자료.

종합하면 사회경제활동을 수용할 수 있는 절대적 재고량 측면에서는 3극체제를 이루고 있지만, 증감패턴에서는 도심부와 구시가지의 상대적 쇠퇴와 강남일대의 증가로 나타나고 있어, 토지이용의 지역적 중심이 이동하고 있다는 것을 알 수 있다. 다만 산업적 이용의 경우 총연면적에 비해 도심부와 구시가지의 감소 정도가 상대적으로 덜하다. 따라서 고용중심지의 이동속도는 주거지 이동속도에 비해 느리다고 할 수 있다.

(2) 집약도와 지역적 변화

그러나 이러한 절대적 측면의 비교는 특정 지역에서 경제활동을 수용할 수 있는 절대적 건물생산량의 변동을 살펴보는데는 장점이 있으나 위치이점을 직접적으로 나타내는 지표라고 볼 수는 없다. 즉 위치이점의 상대적 격차와 변화는 단위면적당 건물집약도를 통해서 분석할 필요가 있다. 총사업체보고서와 재산세과세대상자료의 산업용 연면적과 주거용 포함 총연면적의 단위면적당 건물연면적

밀도를 기준으로 살펴본 토지이용 집약도 역시 <표 3-9>에 나타난 것처럼 계층간 격차가 크다.[6] 최하위 평균밀도 대비 최상위계층 밀도는 1986년, 1991년 산업용이 각각 20.92배, 16.31배, 총연면적 밀도는 1991년, 1995년 각각 6.49배, 5.48배에 이르고 있어 위치이점의 격차가 크다는 것을 알 수 있다. 특히 1991년 현재 산업용은 Z-zcore 3이상 최상위 계층 8개동을 제외하고는 용적율이 100% 미만이고, 대부분의 지역이 20% 미만(Z-zcore 0미만)을 보이고 있다. 이러한 결과는 대부분의 지역에서 토지가 산업용으로 이용되지 않는다는 것이고, 그만큼 위치이점의 격차가 크다는 것이다. 주거용을 포함한 총연면적의 집약도와는 달리 산업용은 위치에 민감하여 위치이점이 좋은 특정 지역의 토지에 산업활동이 집중된다는 것이다. 위치이점의 차별적 존재는 Murray의 표현처럼 쓸만한 토지를 항상 부족하게 만든는 것이다.

<표 3-9> 토지이용 집약도 현황

단위: ‰, %

	산업용 면적 집약도					총연면적 집약도				
	1986		1991		밀 도	1991		1995		밀 도
Z-score	평균밀도	동수	평균밀도	동수	증가율	평균밀도	동수	평균밀도	동수	증가율
3.00 이상	1403.4	6	1547.4	8	10.3	1681.3	8	2056.0	7	22.3
2.00 - 3.0	562.3	6	797.7	6	41.9	1042.4	4	1374.2	5	31.8
1.00 - 2.0	434.4	21	552.6	22	27.2	826.3	31	1083.8	37	31.2
0.00 - 1.0	210.0	113	286.5	98	36.4	556.1	187	775.2	174	39.4
0.00 미만	67.1	296	94.9	308	41.4	258.9	251	375.1	258	44.9
합 계	146.0	442	196.0	442	34.3	441.2	481	609.2	481	38.0

자료: 통계청, 『총사업체보고서』 각 년도 원자료.
서울시, 『재산세과세대상자료』 각년도 원자료.

토지이용 집약도의 공간적 패턴을 보면(표 3-10참조) 1986년 현재 산업용의 경우 절대면적의 공간적 패턴과는 달리 종로-중구의 1극 중심체제이다. 즉 산업용 토지이용의 경우 위치로서 토지의 사용가치를 가장 고도로 이용하고 있는 지역이다. Z-score 3이상에 해당하는 6개동이 모두 이 지역에 있고, 이들 6개동의

6) 단위면적당 집약도 계산을 각 행정동의 건물연면적을 행정동 구역면적으로 나눈 값이다.

집약도 평균은 1403.4‰로 평균이하의 집약도를 보이는 최하위 계층 평균 집약도보다 20.92배, 차하위계층보다 2.50배의 높은 집약도를 나타내고 있다. 따라서 위치에 대한 집약적 이용이라는 측면에서 볼 때 서울시 토지이용의 공간적 패턴은 1극 체제이다. 이러한 도심부의 집약적 위치이용은 곧 높은 접근성과 높은 지대수준을 의미하기 때문에 이러한 부담을 수용할 수 있는 사회경제활동이 입지하게 되고, 장소적 공간분업의 계기를 형성한다.

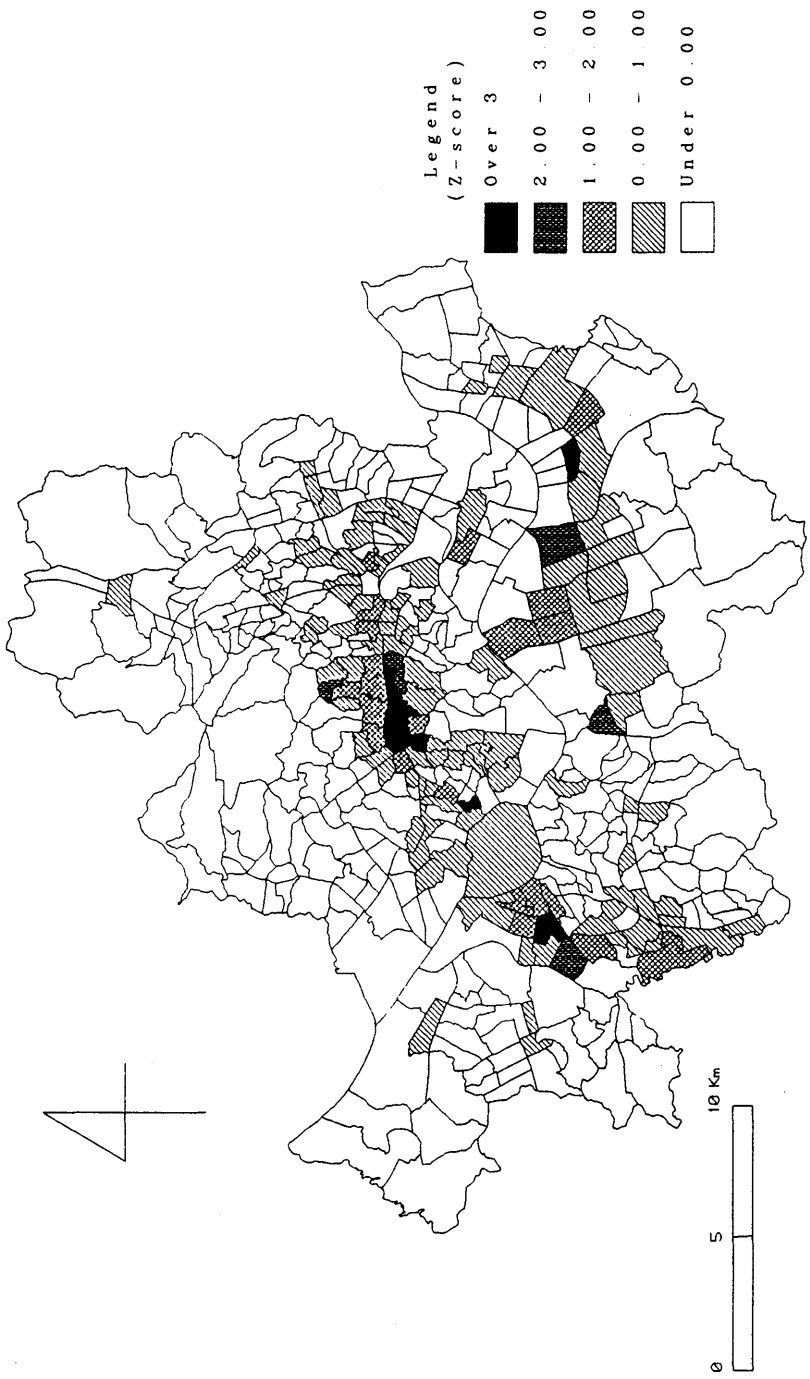
1991년 현재 집약도의 공간적 패턴은 도심부에 최고의 집약적 이용지역이 형성되어 있고, 이 지역을 중심으로 신설동과 전동1동 지역으로 이어지는 동대문구 방향과 도화2동, 영등포2을 거쳐 가리봉 3동으로 이어지는 구로-영등포구 방향의 축(지하철 1호선 구간과 대략 일치함)이 형성되어 있다. 반면에 강남지역 일대는 방배본동, 삼성1동, 잠실3동 등 일부 지역에서 높은 집약도를 보인다(그림 3-2참조). 증감패턴은 여전히 종로-중구의 도심부가 최고의 집약적 이용을 하고 있는 지역이지만 구로-영등포구, 서초-강남-송파구 일대의 일부 洞을 중심으로 집약도가 증가하고 있다.[7]

1995년 현재 주거용을 포함하는 총연면적 집약도 역시 도심부의 1극 체제이면서 도심부에 위치한 洞들의 순위가 전반적으로 하락하는 패턴을 보여 산업용 패턴과 유사하다. 그렇지만 산업용에 비해 분산적 패턴을 보이고 있고, 도봉구, 노원구, 양천구 등 외곽지역의 주택건설이 활발한 지역을 중심으로 집약도가 증가하고 있다. 집약도의 공간적 패턴은 도심부를 중심으로 동대문구 방향과 구로구 방향의 축은 산업용과 같으며, 이러한 공간적 패턴에 그동안의 집약도가 증가에 따른 새로운 축이 형성되었는데 도심부의 숭인2동에서 시작하여 도봉 2동으로 이어지는 북쪽 방향의 축과 대림2동에서 서초구-강남구-송파구를 횡적으로 연결하는 지하철 2호선 축이 그것이다(표 3-10, 부록 그림 4참조).[8]

---

7) 1986-1991년 단위면적당 증가면적을 보면 최상위 계층을 기준으로 총 8개동 가운데 6개를 이들 비도심부 지역이 차지하고 있어 도심부 2개동에 비해 증가가 뚜렷하다. 1986-1991년 기간 동안 동별 집약도 순위변동을 보면 도심부의 경우 태평로1가동, 명륜3가동, 숭인2동만이 순위 상승을 하였고, 나머지 동은 순위가 하락하였다. 반면에 구로-영등포구, 강남지역 일대의 洞들은 순위가 상승하였다.

8) 집약도의 공간적 패턴에서 종로12가동과 여의도동이 상대적으로 낮은 계층에 속한 것은 이들 지역의 행정구역 면적이 이용불가능한 토지를 포함하고 있기때문이다. 1994년 6월 기준으로 대지와 공장용지, 학교용지를 합한 가능면적으로 용적율을 계산하면 종로12가동은 2,367‰ , 여의도동은 2,450‰로 최상위계층에 속한다.



<그림 3-2> 1991년 산업용 총건물연면적의 집약도

<표 3-10> 토지이용 집약도의 구별 현황(1986, 1991, 1995)

단위: 동

Z-score	산업용 토지이용 집약도(1986-1991) 3.0이상	2.0-3.0	1.0-2.0	0.0-1.0	총연면적 집약도(1991-1995) 3.0이상	2.0-3.0	1.0-2.0	0.0-1.0
종로구	(1)	3/1	5/5 (2)	4/6 (3)	(1)		6/4	5/5 (2)
중 구	6/5 (1)	1/2	2/1 (1)	6/7 (7)	6/4 (1)	2/1	2/3	6/5 (5)
용산구				8/8 (7)				4/4 (3)
성동구			3/1	7/5 (8)		(1)	1/4 (2)	5/10(11)
동대문		(1)	1/2	15/15 (12)			4/3	13/13(12)
중랑구				2/3 (5)			0/1 (1)	8/8 (9)
성북구			1/0	9/5 (7)			(2)	12/10 (5)
도봉구			1/0	4/1 (4)			(6)	10/11 (7)
노원구				(1)		0/1 (2)	3/3 (3)	6/5 (5)
은평구				1/0 (2)			1/1 (1)	4/5 (10)
서대문			2/1	4/3 (4)		(1)		9/9 (10)
마포구	0/1	1/0 (1)	1/1	9/8 (8)	1/1 (1)	0/1	2/0	12/9 (7)
양천구				2/2 (7)		1/1	0/1 (2)	10/9 (12)
강서구				1/1 (2)				0/1 (3)
구로구	(2)	0/1	2/3 (2)	10/8 (5)		0/1	3/2 (1)	11/9 (6)
영등포	0/1 (1)	1/0	2/4 (2)	10/6 (7)			2/2 (2)	14/12 (9)
동작구				5/2 (2)	0/1 (1)		(1)	8/7 (6)
관악구				4/4 (8)	(2)		1/2 (3)	10/10 (6)
서초구	(1)	0/1	(1)	4/3 (1)			1/1 (2)	6/5 (4)
강남구	(1)	0/1 (2)	0/3 (3)	5/5 (6)	1/1	(1)	3/5 (7)	10/9 (9)
송파구	0/1 (1)	(2)	1/1	0/3 (6)		1/0 (2)	1/4 (3)	10/8 (9)
강동구				3/3 (5)			1/1	9/10 (10)
합계	6/8 (8)	6/6 (6)	21/22 (11)	113/98 (117)	8/7 (6)	4/5 (7)	31/37 (36)	187/174 (160)

주): 산업용 집약도의 경우 앞, 뒤의 숫자는 해당 Z-score별로 1986년 洞수/1991년 洞수, 총면적 집약도의 경우는 1991년 동수/1995년 동수를 각각 나타내고, 괄호 안의 숫자는 1986-1991년(산업용), 1991-1995년(총면적) 단위면적당 증감면적 집약도 洞수를 나타냄.

2) 산업적 토지이용 결합유형

(1) 근린생활형 토지이용 분화

건물생산량과 단위면적당 생산량은 위치이점의 지역간 차이를 나타내며, 그 변화는 곧 위치이점의 지역적 변화를 의미하고 산업별·용도별로 위치이용의 지역적 차별화가 이루어지고 있다는 것을 뜻한다. 그런데 도시는 다양한 경제활동이 집중된 지역이기 때문에 이러한 위치이점과 지대지불 능력을 놓고 다양한 산업과 용도들 사이에 경쟁을 하게 된다. 그 결과가 현상적으로는 다양한 산업·용도가

혼합되어 있거나 특정 산업·용도로 전문화된 패턴으로 드러난다. 토지이용간 결합유형 분석은 바로 위치이점에 대한 용도·산업간 경쟁관계를 분석할 수 있는 방법이다. 아울러 산업·용도별 절대적 건물연면적과 집약도의 지역적 이전 및 이전결과 해당 지역에서 지배적인 토지이용으로 자리잡았는가 여부도 밝혀준다. 지역적 이전의 결과가 지배적인 토지이용으로 전문화 되지 못한 경우는 해당 지역에서의 위치이점을 둘러싼 경쟁관계에서 우위를 점하지 못한 것이기 때문에 그 산업·용도에서 완전히 새로운 위치이점을 갖는 지역으로 전환이 이루어졌다고 볼 수 없게 된다.

토지이용 결합유형을 분석할 수 있는 방법으로는 미국 중서부 옥수수지대의 내부구조를 해명하기 위해 Weaver가 고안한 방법이 있다. 본 분석에서는 이 방법을 사용하며 그 분석과정은 다음과 같다. 각 지역별로 실제로 사용하고 있는 토지이용 면적비율과 이론적 이용면적비율 사이 편차를 구하고, 편차의 제곱에 해당하는 수를 결합된 용도로 나눈 값이 가장 작을 때 그 용도를 해당 지역의 대표적 토지이용 유형으로 삼는 것이다. 편차의 제곱 W_n은 다음과 같이 구하고 이 값을 최소로 하는 결합양식이 해당 지역의 대표적인 토지이용 결합유형이 된다.[9]

$$W_n = \left[(100/n - X_1)^2 + (100/n - X_2)^2 + \cdots\cdots + (100/n - X_n)^2 \right] \div n$$

$$= 1/n \sum_{i=1}^{n} (100/n - X_i)^2 = 1/n \sum_{i=1}^{n} X_i^2 - 200/n^2 \sum_{i=1}^{n} X_i^2 + 100^2/n^2$$

분석결과는 4가지 종류 이상의 산업 및 용도가 결합하고 있는 경우 혼합형, 3가지가 결합하는 경우 준혼합형, 2가지 산업 및 용도로만 지배적인 토지이용을 이룰 경우 준전문형, 한가지 산업 및 용도로만 지배적인 토지이용이 이루어지고 있는 경우 전문형으로 나누어 유형을 분류하였다. 그리고 Weaver 방법을 사용하는 과정에서 방법상 실제이용 하고 있는 면적을 총면적 대비 비율로 환산하여 사용하게 되는데, 분석결과를 유형별로 정리한 표는 각 결합유형별로 해당되는 동들의 실제 사용면적을 다시 복원하여 합산한 다음 유형별로 산업별·용도별 이용비중을 계산하였다. 분석결과를 산업적 이용부터 살펴보면 다음과 같고, 유형별로 집계한 결과는 <표3-11>, 분포패턴은 <그림 3-3>에 나타나 있다.[10]

---

9) Weaver 분석방법에 대해 보다 자세한 내용과 연구성과들은 **형기주**, 1993, 『농업지리학』, 법문사, 246-254쪽을 참고하기 바람.

서울시 대부분 지역에서 지배적 용도로 결합하는 산업은 서비스업과 도소매음식숙박업이다. 이들 산업이 제1순위로 결합하고 있는 지역이 총 442개동 가운데 각각 255개동, 109개동으로 전체 지역의 82.4%를 차지하고 있다. 제조업이 1순위로 결합하여 제조업 지배적 토지이용이 이루어지는 경우는 65개동, 14.7%를 차지하여 서울의 세번째 토지이용 용도이다. 산업구조 변화에서 주목을 끌고 있는 FIRE산업과 사업자서비스업은 1순위로 결합하는 지역이 10개동, 2.3%에 머물고 있고, 기타 산업이 3개동 0.7%를 차지하고 있다. 따라서 서울의 산업별 토지이용에서 서비스업과 도소매음식숙박업, 제조업의 영향력이 큰 산업이다.

좀 더 구체적으로 살펴보면 서비스업과 도소매음식숙박업이 단독으로 지배적 용도가 되는 전문형의 경우 각각 38개동, 2개동이고, 두 산업이 1순위와 2순위로 결합하는 경우가 237개동으로 두 산업 중심의 토지이용이 이루어지는 지역이 총 277개동, 62.7%를 차지하고 있다. 이 가운데 단 두산업만으로 토지이용이 이루어지는 경우(전문형 40개동, 준전문형 74개동)가 114개동에 이르고 있는데, 이유형은 강북지역의 경우 평창동에서 시작하여 안암동, 제기2동을 거쳐 이문동에 이르는 축, 이 축에서 성북1동을 기점으로 갈라져 미아4동의 북쪽으로 이어지는 축, 응암동과 아현1동을 잇는 축, 하계동과 중계동 지구가 형성되어 있다. 강남지역의 경우 흑석동에서 시작하여 사당4동에 이르는 축, 신림5동과 신림9동을 잇는 축, 개포4동과 일원동 축, 명일동과 고덕동 지구가 대표적인 지역들이다. 이들 지역은 서비스업과 도소매음식숙박업만으로 토지이용이 이루어지고 있기때문에 대표적인 근린생활형 토지이용이거나 소비지향적 토지이용 지역이라고 볼 수 있다.

(2) 비근린생활·혼합형 토지이용 분화

서비스업과 도소매음식숙박업을 제외한 나머지 산업만으로 1, 2순위를 차지하고 있는 지역은 14개동(3.2%)에 불과하다. 이 가운데 제조업과 FIRE, 사업자서비스업이 주 용도로 결합하는 곳은 태평로1가동, 대치3동이고, 제조업 단독으로 지배적 토지이용이 이루어지고 있는 지역은 신도림동, 영등포1동, 가리봉2동, 가

10) 산업간 토지이용 결합유형 표에서 점유율은 각 결합유형별 1순위 결합비율과 2순위 결합비율을 합한 것이며, 「도소매」업은 음식숙박도소매업, 「FIRE」는 FIRE 산업과 사업자서비스업을 합한 것이고, 비중은 결합유형별로 해당하는 동수의 비중을 말한다.

〈표3-11〉 서울시 산업간 토지이용 결합유형(1991)

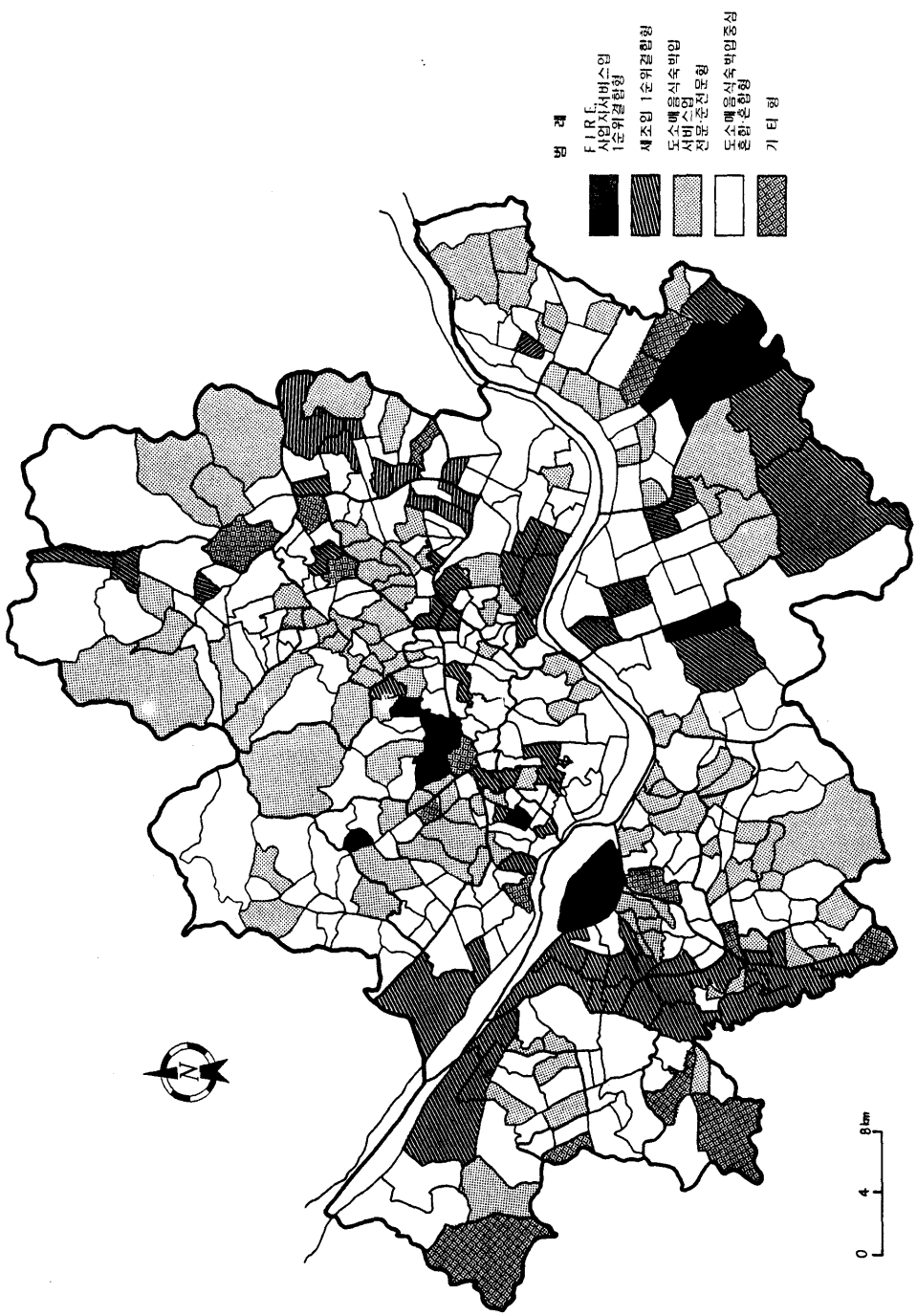
단위 : 개, %

1위 2위결합	동수	비중	제조업	도소매	FIRE	서비스	기타	합계	점유율
				〈혼합형〉					
서 기타형	6	1.4	15.0	14.9	6.0	43.4	20.7	100.0	64.1
비 도소매	46	10.4	10.8	20.7	7.1	54.5	6.9	100.0	75.2
스 제조업	12	2.7	22.6	17.2	8.4	40.7	11.1	100.0	63.3
FIRE	2	0.5	6.0	10.5	18.7	58.4	6.4	100.0	77.1
계	66	14.9	13.6	19.0	7.8	50.6	8.9	100.0	69.6
도 기타형	2	0.5	12.4	39.5	6.5	13.5	28.1	100.0	67.6
소 서비스	26	5.9	13.1	45.8	11.9	21.3	7.8	100.0	67.1
매 제조업	8	1.8	23.0	40.7	12.8	11.9	11.6	100.0	63.7
FIRE	6	1.4	14.0	41.7	21.1	13.0	10.2	100.0	62.8
계	42	9.5	16.2	43.0	14.7	16.1	10.1	100.0	59.2
제 서비스	7	1.6	65.2	10.7	2.5	14.5	7.1	100.0	79.7
조 도소매	9	2.0	40.3	23.5	12.5	13.5	10.2	100.0	52.8
업 FIRE	1	0.2	31.9	15.3	27.2	18.3	7.4	100.0	59.1
계	17	3.8	46.1	19.6	11.1	14.1	9.2	100.0	65.7
FIRE 1위지역	5	1.1	19.7	20.7	30.5	19.9	9.2	100.0	51.2
기타 1순위지역	2	0.5	20.7	23.6	4.7	16.4	34.6	100.0	58.2
혼합형 소계	132	29.9	22.9	28.1	14.3	25.1	9.7	100.0	53.2
				〈준혼합형〉					
서 도소매	69	15.6	15.6	28.7	5.8	43.1	6.8	100.0	71.8
비 제조업	21	4.8	27.0	19.8	3.1	45.4	4.6	100.0	72.4
스 계	90	20.4	18.4	26.6	5.2	43.6	6.2	100.0	70.2
기타형	3	0.7	8.4	35.5	4.4	23.3	28.4	100.0	63.9
도 서비스	22	5.0	19.8	35.5	6.3	30.2	8.2	100.0	65.7
소 제조업	12	2.7	27.8	37.5	5.8	23.9	5.0	100.0	65.3
매 FIRE	2	0.5	20.5	47.5	23.5	4.5	4.1	100.0	71.0
계	39	8.8	21.2	37.7	8.4	24.5	8.3	100.0	62.2
제 서비스	12	2.7	41.9	20.8	4.3	27.4	5.6	100.0	69.3
조 도소매	18	4.1	40.9	28.6	5.9	20.1	4.6	100.0	69.5
업 계	30	6.8	41.3	25.3	5.2	23.2	5.0	100.0	48.5
FIRE 1위지역	5	1.1	11.9	20.2	44.6	16.2	7.2	100.0	64.8
준혼합형 소계	164	37.1	22.5	27.1	12.9	31.0	6.5	100.0	58.1
				〈준전문형〉					
서 기타형	2	0.5	7.6	4.7	1.1	58.7	28.0	100.0	86.7
비 도소매	51	11.5	7.8	31.3	5.7	51.7	3.5	100.0	83.0
스 제조업	7	1.6	32.0	12.0	1.9	51.7	2.5	100.0	83.7
FIRE	1	0.2	1.1	6.3	40.7	51.1	0.8	100.0	91.8
계	61	13.8	9.6	21.7	13.3	51.8	3.5	100.0	73.5
도 서비스	23	5.2	4.6	52.0	3.4	37.9	2.2	100.0	89.9
소 제조업	2	0.5	32.1	46.3	3.2	8.5	9.9	100.0	78.4
매 fire	1	0.2	10.4	38.9	37.0	2.0	11.6	100.0	75.9
계	26	5.9	8.2	46.8	15.9	23.0	6.1	100.0	69.8
제 서비스	7	1.6	51.1	10.4	3.0	29.8	5.7	100.0	80.9
조 도소매	2	0.5	52.6	33.9	3.2	5.9	4.3	100.0	86.5
업 계	9	2.0	51.4	16.2	3.1	24.0	5.4	100.0	75.4
준전문형 소계	96	21.7	12.7	29.7	13.3	39.7	4.5	100.0	69.4
				〈전문형〉					
기타단독형	1	0.2	0.8	3.1	0.0	0.9	95.2	100.0	
서비스단독형	38	8.6	4.1	10.1	1.8	82.2	1.8	100.0	
도소매단독형	2	0.5	2.1	88.8	2.4	5.9	0.8	100.0	
제조업단독형	9	2.0	89.0	4.9	0.7	3.7	1.8	100.0	
전문형 소계	50	11.3	41.4	13.1	1.3	41.8	2.4	100.0	
전체합계	442	100.0	24.0	25.6	11.6	32.0	6.7	100.0	

리봉3동, 양평2동, 구로5동, 문래1동, 가양동, 문래2동 등 9개동이다. 제조업이 1순위로 결합하여 비교적 제조업 중심의 토지이용이 이루어지는 지역의 분포패턴을 보면 강서구 가양동에서 시작하여 당산2동을 거쳐 구로구 시흥동에 이르는 ㉠자 축이 대표적이며, 이외에 중림동-청파동, 원효로-한강로1동, 금호4가동과 성수동지구, 신설동-왕십리1동-마장동을 잇는 지역과 마장동 지구가 또 다른 제조업 중심지역이다.

FIRE, 사업자서비스업이 1순위로 결합하여 대표적인 탈공업적 토지이용을 보이는 경우는 10개동으로 사직동, 세종로동, 종로12가동, 태평로1가동, 서초2동, 가락·문정동, 송파1·2동, 공덕2동, 홍은동, 여의도동이다. 2순위로 결합하는 지역을 보면 역삼1동, 종로34가동, 종암2동, 회현동, 논현동, 명동, 이태원2동, 남대문5가동, 소공동은 도소매음식숙박업에 이어 두번째 높은 비중을 차지하며, 대치3동은 제조업에 이어 주요 용도로 결합하고, 목156동, 후암동, 방이·오륜동은 서비스업과 더불어 지배적 토지이용을 보인다. 따라서 FIRE, 사업자서비스업이 위치경쟁력을 갖고 있는 지역은 대부분 도심부, 특히 태평로1가동을 중심으로 하는 인접지역이다. 역으로 이 산업의 위치이점은 도심부 이외의 지역에서는 확보할 수 없다고 볼 수 있기때문에 도심부의 위치이점을 상대화 또는 상쇄시킬 수 있는 새로운 위치이점을 갖는 지역(도심부 공간가치의 저하)이 완전히 형성되었다고 볼 수 없다. 나머지 지역들은 도심부에 비해 차하위 계층의 FIRE, 사업자서비스업이 이용하고 있는 것이다. 그러나 서초구-강남구-송파구를 중심으로 하는 강남지역 일대에도 여의도동과 더불어 이들 산업이 위치경쟁력을 가지고 있는 지역이 나타나 위치이점이 지역적으로 이동하고 있는 과정으로 볼 수 있다.

실제 이용면적의 유형별·산업별 결합비율을 보면 전문형의 경우 최저 82.2%에서 최고 95.2%를 단일 산업이 점유하고 있어 사실상 모든 토지와 건물이 단일 산업으로 쓰이고 있다고 볼 수 있으며, FIRE, 사업자서비스업의 경우는 이 유형에 해당하는 지역이 없어 서울에서는 전문 사업지구(business district)가 아직은 형성되어 있지 않음을 알 수 있다. 특정한 단일 산업이 차지하는 비중이 다음으로 높은 유형은 두 산업만으로 지배적 토지이용이 이루어지는 준전문형으로 46.8% - 51.8%를 차지하고 있다. 이 유형에서 1순위 결합 산업과 2순위 결합산업을 합산하여 나타낸 토지이용 독점율(점유율)을 보면 두 산업의 토지이용 점유율이 75.9% - 91.8%를 차지하여 전형적인 양분형 토지이용 패턴을 보인다. 이 유형



〈그림3-3〉 서울시 산업간 토지이용 결합유형(1991)

역시 FIRE, 사업자서비스업이 1순위로 결합하는 지역은 없으나 2순위로 결합하는 지역이 방이·오륜동, 소공동이 전체 연면적의 각각 40.7%, 37.0%를 점유하여 비교적 높은 비중을 보인다. 2순위 결합산업의 평균적 결합비율은 28.0% - 37.9%이다.

다음으로 세가지 산업이 지배적 토지이용을 이루고 있는 준혼합형과 네가지 산업 이상으로 토지이용이 이루어지고 있는 혼합형은 결합비율에 커다란 차이를 보이지 않고 있다. 준혼합형의 경우 1순위동의 결합비율이 서비스업 43.6%, 도소매음식숙박업 37.7%, 제조업 41.3%, FIRE, 사업자서비스업 44.6%인데 혼합형의 경우 각각 50.6%, 43.0%, 46.1%, 30.5%를 차지하여 FIRE, 사업자서비스업을 제외하고는 네가지 산업 이상이 결합할 때 오히려 1순위 산업의 비중이 높다. 이러한 결과는 준혼합형의 경우 2순위로 결합하는 산업의 비중이 27.0% - 30.2% 사이로 1, 2순위 점유율이 63.9% - 72.4%에 달해 2순위 산업의 비율이 상대적으로 높기 때문이다. 반대로 혼합형의 경우 2순위 결합비율이 14.5% - 28.1% 사이에 분포하고 있고, 상위 두 산업의 점유율은 51.2% - 79.7%로 편차가 크고, 2순위 산업의 비중이 상대적으로 낮기 때문에 1순위 산업의 비중이 높게 나타난다. 이러한 결과 혼합형 토지이용을 보이는 지역중 제조업이 1순위인 경우처럼 결합비율이 65.2%로 1순위 비중이 높은 경우 산업간 토지이용 경쟁결과 여하에 따라서는 전문형으로 이행하고, 2순위 비중이 높은 경우는 마찬가지 원리로 인해 준전문형으로 이행하여 양극분해적 토지이용 패턴을 보일 가능성이 있는 지역들이다.

끝으로 평균적으로 보면 제조업 토지이용 비율이 서울시 전체보다는 낮지만 이들 용도가 주력용도로 결합하는 지역이 존재하고 있다. 이들 용도가 1순위 또는 2순위로 결합할 수 있는 지역은 충무로45가동, 중림동, 광희동, 혜화동, 황학동, 숭인1동, 신당6동, 을지로345가동, 종로56가동, 숭인2동, 필동, 태평로1가동 등 12개동이며, 이중 사무업무기능이 지배적 용도인 태평로 1가동을 제외하면 을지로와 종로를 축으로 도로 양쪽에 인접해 있는 선형의 지역들이다.

이상을 종합하면 산업별 토지이용에서는 대부분의 지역이 서비스업과 도소매음식숙박업 중심으로 결합하는 근린생활형, 소비지향형 토지이용 패턴을 보이고 있고, FIRE, 사업자서비스업으로 완전히 전문화된 지역은 아직 나타나고 있지 않으나 도심부의 경우 산업간 위치이점 경쟁에서 우위를 점하고 있다. 도심부에서 이 산업이 갖고 있는 위치경쟁력을 상쇄할 수 있는 다른 지역이 아직 형성되지

않고 있다. 제조업의 경우 전통적인 공업지대를 중심으로 지배적인 토지이용으로 자리잡고 있고, 65개동에서 위치경쟁력을 확보하고 있어 비교적 높은 비중을 보이고 있다. 또한 FIRE, 사업자서비스업 중심의 토지이용을 보이는 도심부지역의 인접지역들에서 제조업의 결합비율이 높다.

3) 용도별 토지이용 결합유형

(1) 근린생활형 토지이용 분화

1995년 현재 『재산세과세대상자료』를 근거로 주거용, 사무용, 상업용, 공장·창고용, 기타용 사이 용도별 토지이용 결합유형을 보면 단연 주거용이 지배적인 토지이용 형태이다. 분석결과와 분포패턴은 <표 3-12>, <그림 3-4>에 나타나 있다. 주거용 단독으로 지배적 토지이용이 이루어지는 지역은 222개동으로 전체의 46.2%를 차지하고 있고, 주거용도가 1순위로 결합하는 지역은 무려 445개동으로 92.5%를 차지하고 있다. 비주거용도가 1순위로 결합하는 지역은 36개동 7.5%에 불과하다. 이는 기본적으로 서울시의 그동안 토지공급이 택지개발 위주로 이루어진 것과 높은 인구집중에 기인한다. 토지생산물로서 주택은 항상적인 초과수요 상태에 있어 주거용도에서 독점지대를 수취하기에 좋은 시장조건을 마련한 것을 반영한다. 주거전문형의 경우 222개 동 평균 주거용 토지이용 비율이 82.3%이고, 상업용이 11.7%로 이들 지역은 사실상 산업적 이용과 고용기능이 극히 미미한 지역이라고 할 수 있다.

상업용이 1순위로 결합하는 지역은 총14개동으로 해당지역은 영등포2동, 종로56가동, 충무로45가동, 광희동, 회현동, 장충동, 숭인2동, 종로34가동, 을지로345가동, 신당1동, 황학동, 창신1동, 창천동, 도선동 등 대부분 도심부내 사무용 1순위 지역 주변지역이면서 제조업 비중이 높은 지역이다. 한편 주거용과 상업용이 1, 2순위로 결합하는 지역을 보면 주거와 상업용만으로 결합하는 준전문형 103개동, 준혼합형에서 25개동, 혼합형에서 73개동 등 총 201개동, 41.8%를 차지하여 주거전문형 다음으로 비중이 높은 토지이용 결합유형이다. 주거와 상업용이 지배적 토지이용 형태이기 때문에 근린생활형 토지이용 패턴이라고 볼 수 있다. 이러한 패턴의 지역적 분포를 보면 비주거용도가 지배적인 지역과 주거전문형 지

〈표3-12〉 서울시 용도간 토지이용 결합유형(1995)

단위: 개, %

1위 2위결합	동수	비중	주거용	사무용	상업용	공장창고	기타용	합계	점유율
				〈혼합형〉					
비 사무용	2	0.4	18.6	36.8	21.5	20.6	2.5	100.0	58.3
주 상업용	1	0.2	8.9	22.6	54.6	11.8	2.1	100.0	77.2
거 공장창고용	4	0.8	20.1	13.0	11.9	52.2	2.8	100.0	72.3
계	7	1.5	18.4	21.9	19.8	37.3	2.6	100.0	59.2
주 사무용	8	1.7	47.9	25.8	13.3	11.5	1.5	100.0	73.7
상업용	73	15.2	65.4	9.1	17.5	6.3	1.8	100.0	82.9
거 공장창고용	4	0.8	54.2	12.5	12.6	18.3	2.4	100.0	72.5
계	85	17.7	63.4	10.6	16.9	7.4	1.8	100.0	80.3
혼합형 소계	92	19.1	57.4	12.1	17.3	11.3	1.9	100.0	74.7
				〈준혼합형〉					
비 사무용	8	1.7	17.4	43.1	24.6	12.7	2.3	100.0	67.7
주 상업용	6	1.2	20.4	29.1	41.5	7.7	1.3	100.0	70.6
거 공장창고용	2	0.4	33.5	9.3	16.9	38.8	1.4	100.0	72.3
계	16	3.3	19.7	36.5	27.5	14.3	2.0	100.0	64.0
주 사무용	5	1.0	43.1	25.7	18.8	9.6	2.8	100.0	68.8
상업용	23	4.8	45.8	16.1	26.3	9.0	2.8	100.0	72.1
거 공장창고용	6	1.2	52.8	6.7	17.3	22.3	0.9	100.0	75.1
계	34	7.1	46.0	17.2	23.4	10.8	2.6	100.0	69.4
준혼합형 소계	50	10.4	37.0	23.8	24.8	12.0	2.4	100.0	61.8
				〈준전문형〉					
비 사무용	4	0.8	14.6	56.5	17.4	10.9	0.6	100.0	73.9
주 상업용	7	1.5	25.0	20.4	47.7	5.3	1.5	100.0	72.7
거 공장창고용	2	0.4	33.5	8.8	10.4	44.4	2.8	100.0	77.9
계	13	2.7	19.3	42.3	24.3	13.1	1.1	100.0	66.6
주 사무용	2	0.4	49.6	29.9	11.4	5.0	4.1	100.0	79.5
상업용	98	20.4	61.4	6.4	26.3	4.4	1.5	100.0	87.7
거 공장창고용	4	0.8	58.8	5.9	7.1	26.5	1.7	100.0	85.3
계	104	21.6	61.2	6.6	25.7	5.0	1.5	100.0	86.9
준전문형 소계	117	24.3	51.9	14.5	25.4	6.8	1.4	100.0	77.3
				〈전문형〉					
주거용단독형	222	46.2	82.3	3.0	11.7	2.1	0.9	100.0	
전체합계	481	100.0	63.2	10.7	18.0	6.7	1.4	100.0	

주) : 점유율은 각 결합유형 가운데 1순위 결합용도와 2순위 결합용도의 합계를 말하며 비중은 각 유형이 해당하는 동수의 비중을 말함.

역 사이에 분포하고 있다.

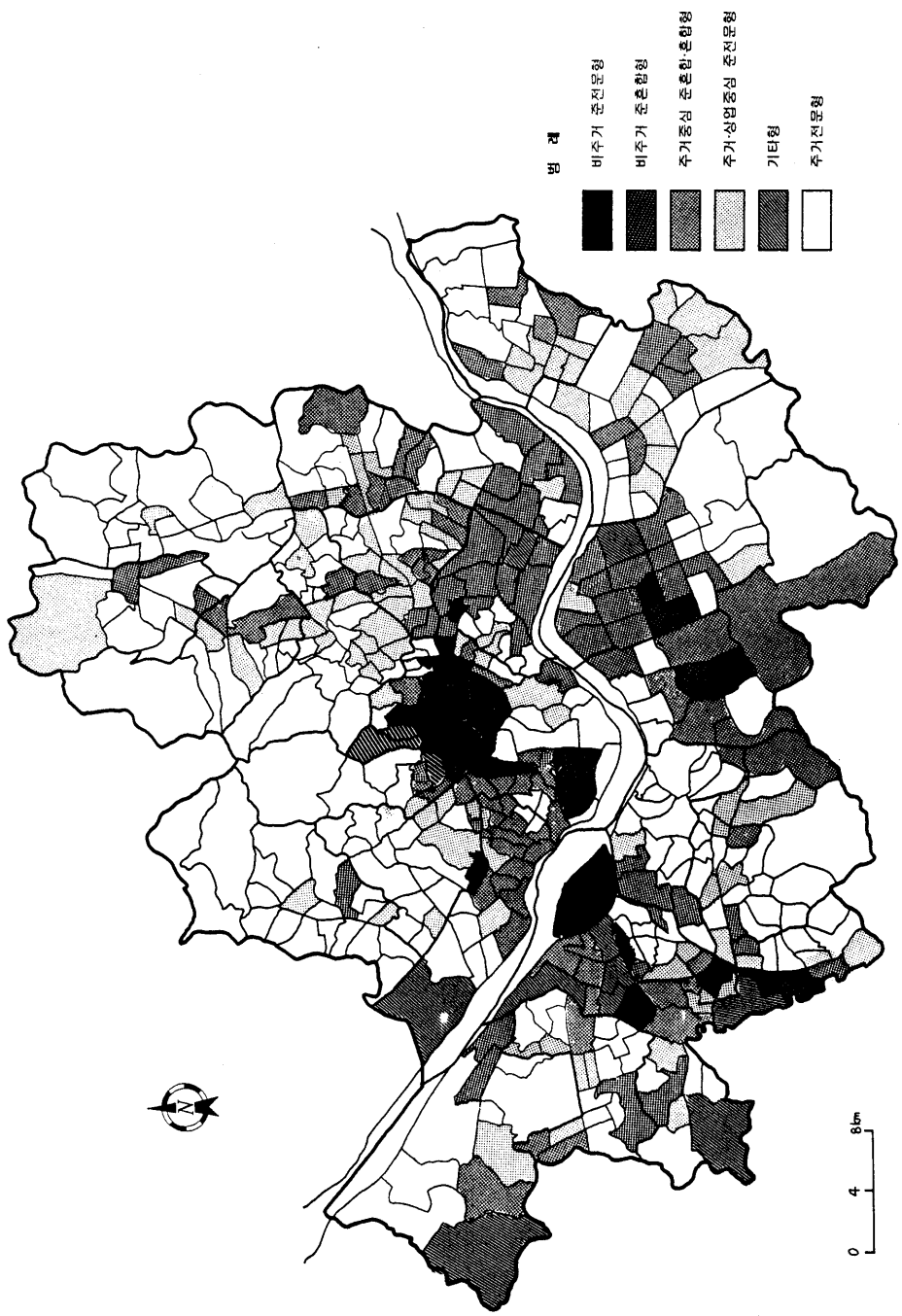
두 가지 용도로만 구성된 준전문형의 경우 주거용 중심적인 경우에 주거용과 상업용이 결합할 때 주거용의 비율이 61.4%로 가장 높고, 2순위 용도의 비율은 26.3% - 29.9%이며, 두 용도의 전체 토지이용중 독점율은 평균 85.3%이다. 이중 98개동을 차지하고 있는 주거용+상업용만이 결합한 형태가 주거비율이 높아 주거전문형과 더불어 직주분리의 주된 기반이 되는 유형이다.

3개 용도가 결합하는 준혼합형과 4개이상 용도가 결합하는 혼합형의 경우 주거용이 1순위로 결합할 때는 혼합형에서 주거용 평균 비율이 57.4%, 준혼합형에서는 46.0%를 나타내 혼합형이 오히려 높은 주거용 비율을 보이고 있다. 특히 주거용과 상업용이 1, 2순위로 결합하는 혼합형 73개동의 경우 주거용 비율이 65.4%에 달해 주거전문형에 근접하고 있다.

(2) 비근린생활·혼합형 토지이용 분화

비주거용가 지배적 토지이용인 지역 가운데 사무용이 1순위로 결합하는 지역은 세종로동, 소공동, 필동, 남대문5가동, 명동, 태평로1가동, 종로12가동, 삼성1동, 역삼1동, 서초3동, 여의도동, 한강로2동, 한강로3동, 남영동 등 14개동이다. 따라서 사무업무 활동이 위치경쟁에서 지배적인 우위를 점하고 있는 지역은 도심부가 대표적이며, 강남지역 일대는 아직까지는 지배적인 우위를 점하지 못하고 있으며, 용산구 일부 지역이 비교적 사무용 토지이용이 우위를 점하고 있다. 이상의 지역들은 다른 지역에 비해 사무용의 위치경쟁력으로 인해 사무실을 필요로 하는 FIRE, 사업자서비스업과 같은 산업이나 관리통제기능의 수용능력이 큰 지역이다.

한편 사무용이 2순위로 결합하는 지역은 총 31개동, 6.4%를 차지하고 있으며, 구체적으로는 다음과 같다. 중림동, 삼청동, 가회동, 사직동, 용강동, 충정로동, 공덕2동, 잠실6동, 목1동, 도화2동, 대치3동, 역삼2동, 청담2동, 양재12동, 삼성2동 등 15개동은 주거용에 이어 높은 비중을 차지하고 있고, 상업용에 이어서는 종로34가동, 회현동, 종로56가동, 을지로345가동, 충무로45가동, 광희동 등 15개동에서 높은 비중을 보이는데 이들 지역은 산업별 결합유형에서 제조업의 비중이 높은 지역이고, 성수2가3동은 공장·창고용에 이어 높은 비중을 보인다. 이러한 패턴 역시 대부분 도심부에 집중되어 있고, 강남지역 일대가 그 다음을 차지하고 있다. 따라서 강남지역 일대가 사무용 위치이점과 경쟁력에서 도심



〈그림 3-4〉 서울시 용도간 토지이용 결합유형(1995)

부에 이어 차하위의 공간적 계층을 형성한다고 볼 수 있다.

공장·창고용이 1순위로 지배적 토지이용 형태인 지역은 성수2가3동, 문래1동, 가산동, 양평2동, 독산1동, 영등포1동, 구로3동, 신도림동 등 8개동으로 성수2가3동을 제외하고는 모두 구로-영등포구에 위치하고 있다. 이들 용도가 2순위로 결합하는 지역은 주거용과 결합하는 경우가 14개동(등촌1동, 구로5동, 상수동, 염차동, 성수1가2동, 성수2가1동, 성수1가1동, 시흥1동, 창2동, 양평1동, 오류2동, 과해동, 상암동, 문래2동)으로 이들 지역은 주거환경상 불합리한 토지이용 패턴을 보이는 지역이라고 할 수 있다. 다른 용도와 결합하는 경우는 1개동으로 남대문5가동이 사무용에 이어 2순위로 결합하고 있다.

비주거용도가 중심을 이루는 준전문형의 경우를 보면 사무용 중심의 유형은 사무용 비율이 56.5%, 상업용 중심의 유형에서는 상업용이 47.7%, 공장창고용 중심의 경우는 공장창고용이 44.7%로 각각 지배적 토지이용 형태로 자리잡고 있다. 이들 비주거 중심적 토지이용을 보이는 13개동에서 주거용 토지이용 비율이 가장 낮아 고용중심적 토지이용 패턴을 나타낸다. 비주거용도가 1순위로 결합할 때는 준혼합형, 혼합형은 산업별 결합유형과 비슷한 패턴을 보여 상업용과 공장창고용은 혼합형에서 점유율이 각각 54.6%, 52.2%로 준혼합형의 41.5%, 38.8%보다 오히려 높고, 사무용은 혼합형이 36.8%로 준혼합형의 43.1%보다 낮다. 이러한 결과는 앞의 산업별 결합유형 패턴과 마찬가지로 해석할 수 있다. 유형별로 주거용 비율이 가장 낮은 유형은 준혼합형으로 주거용이 37.7%이며, 비주거용 중심적 토지이용 패턴을 보이는 유형들은 모두 주거용 비율이 20% 미만으로 고용기능이 탁월한 지역들이다.

이상을 종합하면 용도별 결합에서 주거용이 가장 지배적인 토지이용 형태로 토지생산물로서 주택에 대한 항상적 수요가 있음을 알 수 있다. 사무용 중심적인 토지이용 패턴을 보임으로써 FIRE, 사업자서비스업, 관리통제기능이 위치경쟁력을 갖고 있는 지역은 태평로1가동을 중심으로 하는 도심부 일부지역이고, 용산구 일부와 강남지역 일대는 이 용도에서 차하위 계층을 형성하고 있지만 도심부를 대체할 정도의 위치생산이 이루어진 것은 아니다. 비주거기능은 도심부와 구로-영등포 일대가 가장 탁월하고, 전자는 사무용, 후자는 공장창고 기능이 주된 용도로 자리잡고 있다. 한편 비주거기능 중심형과 주거전문형이 지배적인 지역사이에 주거용+상업용이 결합하는 근린생활형 토지이용 패턴이 가장 중요한 서울시 토지이용 패턴으로 자리잡고 있고, 서울시 전체적으로는 직주분리형, 사무업무-실행기능 분리형 패턴을 보인다.

제 2 절 제조-사무업무기능 분화와 소규모제조사업장 토지이용

1. 제조-사무업무기능의 분화의 지역적 패턴

1) 제조-사무업무기능 분리의 지역적 패턴

도심부 토지이용의 특징가운데 가장 두드러진 것이 높은 지대에 따른 비생산기능으로 이용이다. 본사기능을 수행하기 위한 사무용 토지이용이 대표적인 이용형태이고, 주된 고용기반이다. 현대도시의 전반적인 탈공업화 경향에도 불구하고 총사업체보고서 기준으로 서울은 제조업으로 이용되는 면적이 1986년 21.0%에서 1991년 24.0%로 증가하고 있고, 종로-중구의 경우도 1986년 10.8%, 18.0%에서 1991년 14.5%, 18.5%로 각각 증가하고 있다. 도심부 가운데 태평로1가동, 소공동, 을지로 345가동, 종로 12가동은 서울 전체와 비교해서도 제조업 사업장 면적이 상위계층에 속하는 지역이며, 중구는 구로구, 영등포구, 성동구 등과 더불어 대표적인 제조업 이용 지역이다. 그러나 총사업체 통계조사 방법상 본사기능과 생산기능이 통합되어 있어 제조업 사업장면적이 그대로 실제 생산기능으로 이용된다고 볼 수 없다. 이러한 문제점을 역으로 이용하면 실제 생산기능과 사무업무기능으로 이용되는 면적을 구분할 수 있고, 지역별로 이러한 분화패턴도 파악할 수 있다.

이를 위해서는 광공업통계의 조사방법과 결합시킬 필요가 있다. 비생산기능을 담당하는 면적과 종사자수는 다음과 같이 계산할 수 있다.[11]

---

11) 총사업체 통계조사에서 사업장면적은 "사무소, 점포, 공장, 작업장과 같이 사업목적으로 실제사용하고 있는 건물의 연면적 및 대지면적을 말한다"라고 정의되어 있어 제조업 사업장면적가운데는 비생산기능으로 이용되는 면적도 포함되어 있다. 이에 반해 광공업통계조사에서 부지 및 건물연면적은 "제조업체에 한하여 제품생산을 목적으로 사용하고 있는 일단의 부지와 건물의 연면적(사택 및 기숙사와 그 대지, 운동장 등이 생산공장과 같은 장소에 있는 경우에는 포함)"으로 정의하고 있어 실제 생산용으로 이용되는 면적을 집계하고 있다. 한편 종업원수의 경우 광공업통계조사에서는 생산종사자, 사무 및 기타종사자를 구분하고 있으며 생산종사자는 "생산에 직결되는 현장작업에 종사는 자 또는 이와 같은 생산의 보조작업에 종사하는 자를 말한다"라고 정의하고 있어 실제 생산에 종사하는 종업원수를 집계하고 있다. 그리고 총사업체조사는 1인이상 업체 모두를 조사하는 전수조사이고, 광공업통계조사는 5인이상 사업체를 조사대상으로 한다. 총사업체 조사가운데 1-4인 업체는 사업체 규모상 구상과 실행기능이 분리되기 어렵기 때문에 총사업체의 1-4인 업체 면적과 종사자수를 분리하여 광공업통계조사와 합하면 실제 생산기능을 수행하는 면적과 종사자수를 산출할 수 있다.

■ 실제조업 면적과 종사자수의 추정 = 총사업체 보고서의 1-4인규모 제조업 사업장면적(종사자수) + 광공업통계조사보고서의 사업장면적(생산직 종사자수)

■ 비생산사무업무 면적과 종사자수의 추정 = 총사업체보고서의 제조업 사업장면적(종사자수) - [총사업체 보고서의 1-4인규모 제조업 사업장면적(종사자수) + 광공업통계조사보고서의 사업장면적(생산직 종사자수)]

추정한 결과 전반적으로 실제 생산면적과 생산직 종사자수가 차지하는 비율이 감소하는 탈공업화 경향을 보이고 있다. 1986년에는 종자수의 경우 전체 제조업 종사자중 실제 생산직에 종사하는 것으로 추정되는 비중이 56.3%였으나 1991년에는 35.8%로 감소하였다. 동기간 제조업 종사자수가 253,117명으로 증가하였으나 실제 생산직 종사자수는 1-4인 규모의 소규모 제조업 종사자수가 36,369명 증가했음에도 전체적으로 89,893명이 감소하였다. 반면에 비생산직 사무종사자로 추정되는 부문은 343,010명이 증가하여 제조업 종사자 증가의 대부분이 비생산직 사무업무기능 부문에서 이루어지고 있음을 알 수 있다.

건물 연면적의 경우 1986년 총제조업 사업장 면적 가운데 실제 생산용은 76.8%인 2,742,722.0평이었으나 1991년에는 55.0%인 3,296,500.8평으로 비율은 감소하고, 실제 면적은 553,778평이 증가하였다. 따라서 비생산 사무용 면적은 1986년 23.2%인 829,981평에서 1991년 45.0%인 2,699,515평으로 증가하였고, 증가규모는 1,869,534평으로 생산용의 3.4배에 해당한다. 동기간 동안 제조업용 총 증가면적 2,423,313의 77.1%인 1,869,534평이 사무용으로 사용된 것이다. 지역별로는 서초구와 강남구의 사무용 면적 비율이 가장 높고, 그 다음은 종로와 중구 지역이며 이들 지역의 제조업은 대부분 사무업무기능을 수행한다고 볼 수 있다. 용산구, 마포구, 강서구, 영등포구의 제조업도 절반이하만 생산용으로 이용되고 있는 지역이다(표 3-13 참조).

제조업종사자중 직접 생산에 참여하지 않고 사무업무 부문에 종사하는 종사자수는 기본적으로 제조업 종사자의 지역별 분포에 달려 있게 된다. 따라서 도심부와 전통적 공업지역, 강남지역이 높은 비중을 차지한다. 그러나 분리율을 고려하게 되면 소공동, 태평로1가동, 종로12가동, 남대문5가동 등이 사무업무기능의 핵심지역을 이루게 되며, 이들 지역은 전형적인 사무업무지구에 속한다는 것을 알 수 있다.

〈표 3-13〉 구별 제조업사업장면적중 추정 비생산 사무용면적 현황(1986, 1991, 증감)

단위: 평, %

	1986년			1991년			1986-1991년 증감		
	총면적	사무면적	비율	총면적	사무면적	비율	총면적	사무면적	비율
종로구	124826	63105	50.6	198560	125582	63.2	73734	62477	84.7
중 구	353023	190810	54.1	438120	273350	62.4	85097	82539	97.0
용산구	74979	33873	45.2	144138	79891	55.4	69159	46018	66.5
성동구	364955	16123	4.4	452668	47736	10.5	87713	31613	36.0
동대문	118697	12606	10.6	175516	51849	29.5	56819	39243	69.1
중랑구	93389	2114	2.3	148006	45843	31.0	54617	43729	80.1
성북구	68326	7613	11.1	110646	37790	34.2	42320	30177	71.3
도봉구	200416	28166	14.1	176823	-702	-0.4	-23593	-28868	-122.4
노원구	46348	2902	6.3	59097	15575	26.4	12749	12673	99.4
은평구	38553	-1071	-2.8	55241	14512	26.3	16688	15583	93.4
서대문	36190	6910	19.1	53961	20401	37.8	17771	13491	75.9
마포구	92925	28441	30.6	175343	92727	52.9	82418	64286	78.0
양천구	44728	4639	10.4	69448	-18142	-26.1	24720	-22780	-92.2
강서구	138681	-10409	-7.5	316787	178833	56.5	178106	189242	106.3
구로구	869713	115360	13.3	1377042	372525	27.1	507329	257165	50.7
영등포	496163	134802	27.2	883564	524016	59.3	387401	389215	100.5
동작구	76268	35655	46.7	66515	32534	48.9	-9753	-3121	32.0
관악구	51472	8071	15.7	79044	19143	24.2	27572	11072	40.2
서초구	100064	67936	67.9	281468	224977	79.9	181404	157041	86.6
강남구	78006	52033	66.7	541072	497255	91.9	463066	445223	96.1
송파구	54382	21097	38.8	91742	35355	38.5	37360	14258	38.2
강동구	50599	9206	18.2	101215	28464	28.1	50616	19259	38.0
합계	3572703	829981	23.2	5996016	2699515	45.0	2423313	1869534	77.1
구평균	162395.6	37726.4		272546.2	122705.2		110150.6	84978.8	

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.
통계청, 『광공업통계조사보고서』 원자료, 각 년도.
주) : 절대수치에서 음수값이 나오는 것은 두 조사의 조사시점, 조사체계의 차이에서 발생하는 문제이다.

한편 비생산직에 종사하는 비율이 평균 43.7%에서 64.2%로 높아져 탈공업화 경향을 보여주고 있는데, 이들 상위 20개동의 경우 58.1%에서 84.6%로 더욱 빠르게 분리율이 높아지고 있다. 비생산사무직 종사자 비율과 절대수에서 높은 비중을 차지하는 지역은 도심부, 여의도동, 강남구 일대이며 이들 지역을 중심으로 증가 역시 두드러진다. 도심부의 경우 핵심사무지구의 주변 인접지역인 을지로345가동, 명동, 종로56가동, 충무로45가동, 광희동, 종로34가동, 중림동, 장충동, 숭인2동 등은 상대적으로 비율이 낮거나 서울시 평균비율보다 낮은 지역으로 비교적 실제 생산기능에 종사하는 비율이 높은 특징을 보이고 있다(표 3-14, 부록 그림 5참조).

비생산용으로 이용되고 있는 건물 연면적은 종사자수를 기준으로 할 때보다

는 분리비율이 낮다. 즉 종사자수의 탈공업화율이 토지이용 면적을 기준으로 할 때보다 빠르다는 것으로 생산기능의 자동화를 반영하고, 생산기능면에서 볼 때 단위면적당 자본장비율이 높아진다는 것을 의미한다. 서울시 전체적으로는 탈공업적 토지이용 패턴이 강화되는 가운데 토지당 자본집약도 증가를 통해서 생산적 토지이용을 가능케 하는 것이다. 비생산 사무용으로 이용되는 비율은 상위계층에서 더욱 더 빠른 속도로 진행되고 있고, 이들 지역이 서울시 전체에서 차지하는 비중도 급격하게 증가하고 있다(표 3-15참조). 강남지역 일대의 洞들 보다 도심부에 속하는 洞들의 순위가 전반적으로 하락하고 있어 제조업 본사기능이 이전하고 있다는 것을 알 수 있다.

실제 생산용으로 쓰이고 있는 면적의 증가패턴을 보면 우선 도심은 중구의 경우 을지로 방면의 명동-필동-장충동-을지로345가동-충무로45가동-신당1동 지역과 종로구의 종로12-종로345가동이 평균이상 증가하여 대부분 핵심 사무업무지구 주변지역에서 증가하는 특성을 보이고 있고, 다음으로는 구공업지역과 창1·4동을 비롯한 강북구와 노원구, 남영동-한강로2동, 3동 지역, 강서구, 강남구일대에서 실제조업 사업장이 증가하고 있다(부록 표2, 그림 3-5참조).

2) 사무업무공간의 개발

앞서 살펴본 것처럼 제조업 부문의 사무업무과 실행기능 분리가 심화되면서 사무용 토지이용이 증가하고 있고, 산업성격상 사무용 공간을 주로 이용하는 FIRE, 사업자서비스업의 비중이 높아지고 있기때문에 사무용 공간의 개발은 서울시 산업구조 변화에 중요한 영향을 미치게 된다. 지역별 분포를 보면 여의도동은 1995년 현재 서울시 전체 사무용 건물면적의 8.9%를 차지하고 있을 정도로 두드러진 가운데 절대면적 기준으로 대부분 도심부, 서초동-양재동-역삼동-삼성동-대치3동 일대에 집중되어 있다. 이들 상위 20개동이 전체의 45%를 차지하고 있는 집중패턴을 보인다. 1995년 현재 종로·중구의 도심부가 23.8%, 여의도와 귀빈로를 중심으로 하는 영등포·마포구 지역이 16.7%, 서초·강남·송파구 지역이 29.4%로 전체의 70%를 차지하고 있는 3극 형태이다. 도심부 가운데 Z-score 1이상 상위계층에 속하는 지역은 소공동, 태평로1가동, 남대문5가동, 세종로동, 명동, 을지로345가동이며, 이들이 대표적인 사무업무지구라고 할 수 있다. 특히 사무용은

<표 3-14> 제조업 종사자중 비생산 사무직 종사자수 분포(상위 20개동)

단위: 명, %

1986년	종사자수	비율	1991년	종사자수	비율	1986-1991	종사자수
소공동	21625	92.0	여의도동	66545	99.3	여의도동	50925
태평로1가동	18562	85.4	소공동	38438	96.6	소공동	16813
여의도동	15620	96.6	태평로1가동	31625	92.8	서초13동	14929
가리봉23동	12507	20.7	가리봉23동	24363	44.3	아현3동	14222
을지로345가동	10548	54.8	서초13동	19087	96.0	사직동	13359
종로12가동	9781	84.0	독산1동	16641	84.1	태평로1가동	13063
남대문5가동	9160	97.6	종로12가동	15348	89.3	가리봉23동	11856
명동	8176	77.0	아현3동	14492	98.4	독산1동	11448
한강로2동	7852	92.9	사직동	14446	96.6	도화2동	10466
성수2가3동	7212	38.5	도화2동	12426	98.2	삼성1동	10180
문래1동	6653	48.5	삼성1동	11231	97.4	신사동	8779
서초2동	5846	80.5	남대문5가동	11219	98.4	가회동	8497
독산1동	5193	23.2	가회동	10827	99.7	학동	7179
충무로45가동	5066	60.2	역삼1동	10454	93.5	신설동	6413
필동	4966	81.3	필동	9768	86.8	신도림동	5748
역삼1동	4951	90.2	학동	9491	96.2	종로12가동	5567
구로1동	4388	46.5	신사동	9215	92.8	양평2동	5525
서초13동	4158	87.2	신도림동	9100	62.8	역삼1동	5503
잠원동	4141	96.3	을지로345가동	8791	43.6	세종로동	5257
신도림동	3352	31.8	신설동	8604	83.9	필동	4802
상위10개동	121043	60.5(31.4)		253411	85.9(34.8)		167261(48.8)
상위20개동	48714	52.7(12.7)		98700	81.6(13.6)		63270(18.5)
합계	169757	58.1(44.1)		352111	84.6(48.4)		230531(67.2)
서울합계	384891	43.7		727901	64.2		343010
동당평균	872.8			1650.6			777.8

주) : 괄호안의 수치는 서울시 전체에서 차지하는 비중을 나타냄.
자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.
통계청, 『광공업통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

<표 3-15> 1986, 1991년 제조업사업장면적중 추정 비생산 사무용면적 현황

단위: 평, %, 동

Z-score	1986년 총면적	사무면적	비율	비중	동수	동당면적	1991년 총면적	사무면적	비율	비중	동수	동당면적
3.0 이상	806397	246990	30.6	29.8	6	41165.0	1691015	1456459	86.1	54.0	9	161828.7
2.0-3.0	142013	87683	61.7	10.6	5	17536.7	169030	157692	93.3	5.8	2	78845.8
1.0-2.0	641266	216552	33.8	26.1	18	12030.7	366545	263974	72.0	9.8	6	43995.7
0.0-1.0	733293	267267	36.4	32.2	70	3818.1	1531397	877247	57.3	32.5	61	14381.1
0.0 미만	1249734	11489	0.9	1.4	342	33.6	2238029	-55856	-2.5	-2.1	363	-153.9
합계	3572703	829981	23.2	100.0	441	1882.0	5996016	2699515	45.0	100.0	441	6121.3

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.
통계청, 『광공업통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

〈그림 3-5〉 제조업 사업장면적중 실생산 면적의 증감패턴(1986-1991)

최상위 계층과 차하위 계층, 서울시 평균 사이 洞당면적의 격차가 1991년 2.93배, 25.43배, 1995년 2.46배, 19.41배에 이르러 다른 토지이용보다 계층간 격차가 크며, 이로부터 사무업무기능을 수행하는 지역이 국한되고 있다는 것을 알 수 있다(표 3-16참조).

<표 3-16> 사무용 건물면적의 분포

단위:M^2 , %, 동

Z-score	1991년 면적	비중	동수	동당면적	1995년 면적	비중	동수	동당면적
3.00 이상	5288426	26.4	5	1057685.2	7714762	28.2	7	1102108.9
2.00 - 3.00	2524178	12.6	7	360596.9	2684499	9.8	6	447416.5
1.00 - 2.00	1249153	6.2	6	208192.1	1919320	7.0	7	274188.6
0.00 - 1.00	5769646	28.8	68	84847.7	8276617	30.3	76	108902.9
0.00 미만	5172264	25.9	395	13094.3	6719021	24.6	385	17452.0
합계	20003667	100.0	481	41587.7	27314219	100.0	481	56786.3

자료: 서울시, 『재산세과세대상자료』 원자료, 각년도.

그러나 이러한 절대면적의 3극체제는 도심부의 상대적 비중이 낮아지는 방향으로 바뀌고 있다. 1991-1995년 기간동안 증가패턴을 보면 Z-score 1이상 상위 20개동 가운데 도심부는 남대문5가동, 태평로1가동, 종로12가동, 세종로동 4개동만 속해 있고, 서초-강남-송파구 지역이 14개동, 기타지역 3개동 등 강남지역 일대가 절대적이다. 그 결과 동기간에 증가한 사무용 공간면적 가운데 종로-중구가 214,847평, 9.7%, 영등포-마포구가 311,799평, 14.1%를 차지하여 절대적 재고면에서 지위가 약화되고 있고, 서초-강남-송파구는 980,162평으로 전체의 44.3%를 차지하여 향후 탈산업화로 산업재구조화를 주도할 지역으로 떠오르고 있다. 도심부는 앞의 동들이 높은 증가를 기록한 가운데 소공, 을지로3·4·5가동은 감소하고 있고, 중심사무업무 주변지역은 상대적으로 낮은 증가를 보이고 있다(부록 그림 6참조).[12]

12) FIRE, 사업자서비스업과 사무용 토지이용에서 절대면적이라는 양적 측면의 지역적 이동이 곧 바로 위치재생산을 의미하지는 않는다. 질적측면에서 볼 때는 이들 산업에서 공간적 분업체계를 분석해야 한다. 사무실 임대료의 변화를 보면 강남지역이 지속적으로 상승하고 있으나 도심부의 절반수준에 그치고 있다는 것은 그만큼 도심부에 있는 이들 산업이 지대부담력이 큰 부문을 중심으로 구성되어 있고, 나머지 지역은 차하위 부문으로 구성되어 있다고 볼 수 있다(중앙일보 1996.7.4). 또한 이러한 경향은 본사기능 입지로도 살펴볼 수 있는데 강남지역의 성장이 뚜렷하지만 여전히 도심부가 우위를 점하고 있다(**한대권**, 1995). 그러

사무업무기능을 수용할 수 있는 절대적인 면적은 이상과 같이 강남지역을 중심으로 크게 증가하고 있지만 사무용 토지이용으로서 위치이점을 직접적으로 나타내주는 단위면적당 사무업무용 공간은 다른 패턴을 보이고 있다(표 3-17참조).

<표 3-17> 사무용 건물 집약도 분포

단위: 동

Z-score	1995년, 1991년 집약도 분포 3.0이상	2.0-3.0	1.0-2.0	0.0-1.0	1991-1995년 증감집약도 분포 3.0이상	2.0-3.0	1.0-2.0	0.0-1.0	감소
종로구	1(1)	2(2)	2(3)	5(4)	1		1	2	3
중 구	5(5)	2(2)	1(1)	6(6)	2	1	3	6	3
마포구	1(1)		1(1)	9(8)			4	9	1
영등포			1(1)	9(7)			3	9	4
서초구			1	4(4)		1	2	2	2
강남구		1	6(4)	8(9)	4	2	2	8	1
송파구				9(5)	1		1	9	5
기 타	0(0)	0(0)	2(1)	39(37)	1	0	5	60	40
합 계	7(7)	5(4)	14(11)	89(80)	9	4	21	105	59

주) : 왼쪽 표상의 비괄호 수치는 1995년 현재 계층별 해당동수를 나타내고, 괄호안의 수치는 1991년 현재 해당동수를 나타냄. 오른쪽 표의 수치는 1991-1995년 기간동안 단위면적당 증감면적의 계층별 해당동수를 나타냄.

1995년 현재 태평로1가동이 단위면적당 사무용 비율이 2,221.26‰(Z-score 14.56)에 이르러 최고의 사무업무 지역인 것을 비롯하여 Z-score 2이상에 해당하는 12개동가운데 도화2동과 역삼1동을 제외하고는 모두 도심부에 위치하고 있다. 상위 Z-score 1.0-2.0에 해당하는 계층(14개동)에는 대부분의 강남지역의 동들이 속해 있다. 따라서 사무용 토지이용에서 강남지역의 위치이점은 도심부보다 낮은 계층이고, 이는 강남지역과 도심부사이 사무업무 기능에서 계층적 공간분업(예컨대 분사(branch office)기능을 수용하는 공간)을 이루고 있다는 것을 보여준다. 따라서 사무업무 기능이 위치경쟁력을 갖는 지역이 한정되어 있고, 그 만큼 사무용 토지이용에서 위치이점의 지역적 이전이 어렵다는 것을 잘 보여준다. 그러나 1991-1995년 기간동안 집약도 증가를 보면 도심부가 여전히 상위에 속해 있지만 강남구의 증가가 현저하며 특히 역삼1동, 역삼2동, 삼성2동, 대치3동 등

나 이러한 지역적 이전이 지속될 경우 도심부와 강남지역, 여의도 지역 사이 수평적 관계, 전문화된 사업지구(business park), 사업지구내 긴밀한 거래관계 구축 등이 나타날 수도 있다. 여의도의 금융산업 밀집지구를 그러한 예로 들 수 있다.

테헤란로 일대가 급격한 단위면적당 사무용 토지이용 증가를 보이고 있다.

지금까지 사무용 토지이용 특성을 절대적 면적과 집약도 측면에서 살펴보았다. 그러나 도시의 탈공업화 경향을 유도하는 중요한 측면중의 하나는 사무용 건물의 규모이다. 규모에서 따라 수용할 수 있는 업종의 성격과 규모가 달라지기 때문이다. 1995년 현재 6층이상의 중대형 사무실 시장은 강남권이 37.4%, 도심지역이 27.6%, 여의도권역이 17.6%로 전체의 82.6%를 차지하고 있고, 10층 또는 1만 m^2 이상의 대형 사무실은 도심권역이 34.6%로 여전히 수위를 차지하고 있고, 강남권이 32.1%, 여의도권이 22.9%를 분담하여 전체의 약 90%를 차지하여 절대적인 집중을 보인다.[13] 계층별로 살펴보면 6층이상 사무실이 없는 동이 1985년 135개동에서 1995년 41개동으로 줄고 있고, 계층간 격차도 좁혀지고 있어 전반적으로는 중대형 사무실 시장이 분산되고 있다. 그러나 1995년 현재 Z-score 3이상의 최상위 계층에 해당하는 여의도동, 역삼동, 소공동, 서초동, 삼성동, 태평로1가동, 종로12가동의 점유비율이 43.5%로 전체 사무실 면적을 기준으로 할 때(28.2%)보다 훨씬 높고 증가지역도 대부분 이들 3대권역에 머물고 있다. 따라서 전체 면적으로 기준으로 할 때보다 이들 3대 권역이 비중이 높아 최고차 사무업무·통제기능을 수용하는 지역임을 알 수 있고, 나머지 지역들은 소형 사무실 중심의 국지적 시장지역이라는 것을 알 수 있다(표 3-18참조).

<표 3-18> 1985, 1995년 6층이상 중대형 사무실 분포현황

단위:M^2 , %, 동

	1985년					1995년			
Z-score	면적	비중	동수	동당면적	Z-score	면적	비중	동수	동당면적
3.00이상	3276385	44.9	4	819096.3	3.00이상	9986008	43.5	7	1426572.6
1.00 - 3.00	1853813	25.4	8	231726.6	1.00 - 3.00	4093258	17.8	8	511657.3
0.00 - 1.00	1525405	20.9	26	58669.4	0.00 - 1.00	5045970	22.0	29	173999.0
-0.25 - 0.00	639015	8.8	66	9682.0	-0.36 - 0.00	3826519	16.7	154	24847.5
없는 동	0	0.0	135	0.0	없는 동	0	0.0	41	0.0
합 계	7294618	100.0	239	30521.4	합 계	22951755	100.0	239	96032.4

자료: 한국화재보험협회, 『특수건물현황』 원자료.

13) 이에 대해 보다 자세한 연구는 **최막중**, 1995, 「서울시 오피스 시장의 특성과 추이 및 전망」, 『국토계획』 30권 6호, 143-159쪽.

2. 소규모 제조사업장의 분산과 집중

1) 서울시 제조업 토지정책

사무관련 산업의 변화와 더불어 1980년대 이후 도시 산업구조 변화에 대한 논의에서 가장 주목을 끌었던 주제 가운데 또 다른 하나가 소규모 사업장에서 경제활동을 수행하는 비공식 부문이 도시 경제기반에서 차지하는 비중이 증가하는 것이었다. 1991년 현재 서울시 총토지이용 면적가운데 50인 이상규모의 사업장이 차지하고 있는 비중은 45.9%이며, 1-4인 규모의 영세사업장은 전체의 약 1/4 수준으로 1986년에 비해 커다란 변화가 없다. 그러나 산업별로 살펴보면 몇가지 특징이 드러난다. 산업특성상 도소매음식숙박업이 50인 이상 사업장의 비중이 낮고, 나머지 산업들은 50%내외를 차지하고 있다. 그런데 1986년에 비해 50인 이상 사업장의 비중이 증가하고 있는 산업은 도소매음식숙박업과 FIRE, 사업자 서비스업이고 특히 중구의 증가가 현저하다. 이들 업종에서 중구지역은 위치경쟁을 위해 사업장 규모를 증가시키거나 소규모 사업장이 위치경쟁력을 상실하고 있는 것이다.

반대로 1-4인 규모의 소규모사업장이 차지하는 비중이 증가하고 있는 업종은 제조업과 일반서비스업이다. 특히 제조업은 도심부의 소규모사업장 비중이 이들 지역의 높은 임차료에도 불구하고 서울시 전체평균보다도 높게 나타나고 있고, 비중 또한 증가하고 있다. 따라서 사업장 규모별 토지이용 패턴은 제조업과 서비스업의 경우 소규모사업장의 비중이 증가하는 반면 사무관련 산업과 유통관련 산업은 사업장의 규모가 증가하는 이중적 특성을 보이고 있다. 특히 중구지역이 이러한 패턴을 전형적으로 보여준다(표 3-19참조).

지금까지 살펴본대로 제조업 토지이용은 제조-사무업무기능의 분리라는 특성과 소규모 제조업의 토지이용 면적 증가라는 이중적 특성을 지니고 있다. 이러한 상황에서 현재 서울시의 실제 제조용 토지시장은 몇가지 모순적인 상황에 처해 있다. 첫째는 제도적인 문제로 수도권 정비계획법 등의 법령에 의해 공장의 신증설을 강력히 규제하고 있고, 용도지역상의 공업지역도 감소하거나 준공업지역으로 바뀌었기 때문에 토지시장이 비탄력적이다. 두번째는 위와 같은 여건에도 불구하고 서울이 다른 지역에 비해 상대적으로 양호한 기업활동 여건을 갖추

〈표 3-19〉 1986, 1991년 규모별·산업별 사업장 면적 비중

단위: %

사업장 규모	지역	SIC 3 1986	SIC 3 1991	SIC 6 1986	SIC 6 1991	SIC 8 1986	SIC 8 1991	SIC 9 1986	SIC 9 1991	전산업합계 1986	전산업합계 1991
1-4 인	종로구	13.8	16.3	47.3	51.5	11.1	7.9	15.7	19.2	23.4	24.3
	중 구	13.1	15.5	32.8	26.5	8.1	4.5	18.0	25.6	19.1	16.4
	서울시	9.1	10.1	55.4	47.8	12.9	9.8	19.9	23.5	24.8	24.0
5-49인	종로구	35.4	35.1	38.6	36.7	42.1	42.2	32.6	26.7	35.3	35.0
	중 구	31.8	29.0	33.0	23.4	36.2	27.9	24.9	31.8	31.4	27.9
	서울시	33.8	32.6	30.3	31.8	45.8	40.4	22.3	21.1	29.3	30.0
50 인 이 상	종로구	50.8	48.6	14.1	11.8	46.8	49.9	51.7	54.1	41.4	40.7
	중 구	55.1	55.5	34.2	50.1	55.7	67.6	57.1	42.6	49.6	55.8
	서울시	57.0	57.3	14.3	20.4	41.3	49.8	57.7	55.3	45.8	45.9
합 계	종로구	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	중 구	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	서울시	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

고 있기때문에(인큐베이터 기능) 제조업 입지수요는 높은 편이다. 마지막으로 자본주의적 토지이용체계에서는 자본과 토지소유의 모순으로서 자본화된 지대, 즉 토지가격이 성립한다. 이러한 토지가격의 성립과 우리나라의 급속한 자본축적은 서울지역의 토지가격을 급상승시켰다. 그러나 제조업 부문의 경우 사무용과 달리 고층화가 어려워 토지효율성을 제고하는데에서의 물리적 어려움 등으로 높은 지대를 지불할 수 없기 때문에 주거시설이나 상업업무시설로 전환하려는 욕구에 항상 봉착하게 된다.

이러한 모순적 상황들로부터 서울 제조업 토지이용의 특성이 나타난다. 먼저 용도지역상 공업지역이 아닌 지역으로 제조업이 침투한다. 1989년 현재 전국 공장입지를 보면, 전국 평균 비공업지역의 공장면적은 26.8%인데 비해 서울은 48.8%로 군(郡)지역과 더불어 거의 절반을 차지하고 있다. 특히 서울지역은 주거지역에 비공업지역 공장의 80.5%가 몰려 있고, 전국 주거지역 공장수의 44.6%를 점하고 있다. 서울지역의 높은 지가·지대 수준으로 인해서 공장부지면적이 감소하고 있고, 또한 높은 지대를 지불할 수 있는 용도나 산업으로 구조조정이 일어나면서 주거지역으로 소규모 공장의 침투는 더욱 더 확산될 것이다(표 3-20 참조). 1995년 서울시정개발연구원의 조사 역시 서울 소재 공장의 42.4%가 준공업지역에 위치하고 있으나 주거지역과 상업지역에는 각각 40.2%, 17.0%가 위치

하고 있다는 것을 보여주고 있다. 특히 중심지역(종로·중·용산·마포구)은 용도지역이 상업지역으로 지정되어 있으나 48.8%의 제조업체가 이 지역에서 운영되고 있고, 주거지역에는 44.2%가 위치해 있다. 이러한 결과는 2절에서 살펴본 산업별·용도별 토지이용 결합유형의 지역별 패턴 비교와도 일치한다.[14]

〈표 3-20〉 용도지역별 공장입지 현황(1989)

단위: %

용도지역	공업지역		비공업지역		도시계획법상 비공업지역 공장입지							
					주거지역		상업지역		녹지지역		기타	
단위	공장	면적	공장	면적	공장	면적	공장	면적	공장	면적	공장	면적
서울시	59.3	51.2	40.7	48.8	80.5	59.2	12.5	4.5	6.0	35.4	1.1	0.9
5대도시	69.7	79.2	30.3	20.8	65.4	65.6	20.5	13.4	12.7	18.4	1.4	2.6
시	68.7	88.6	31.3	11.4	53.5	39.2	16.2	7.4	27.6	46.4	2.7	7.0
군	55.3	52.0	44.7	48.0	36.0	31.0	6.8	3.7	35.2	35.7	22.0	29.6
전국	63.0	73.2	37.0	26.8	63.9	47.0	14.8	7.7	16.9	34.3	4.4	11.0

주) : 공업지역과 비공업지역은 도시계획법상 공업지역 및 국토이용관리법상 공업지역과 개발촉진지역내의 공업용지지구를 합해서 계산함.
자료: 건설부·국토개발연구원, 1990, 『전국공업지역이용실태조사』 자료를 기초로 필자가 작성함.

제조업 토지시장의 비탄력성과 토지이용 난립은 위와 같은 비공업지역으로 침투와 더불어 「무등록공장」을 발생시킨다. 1989년 기준 전국의 공장수는 65,684개로 이중 51.2%가 무등록공장이며, 무등록공장의 65,7%가 수도권에 집중되어 있고, 특히 서울지역은 무등록공장수가 등록공장수보다 많다. 이중 이전조건부 공장 현황을 보면 평균 건물연면적이 308㎡로 서울시 5인 이상(1991) 제조업 업체당 평균연면적 510.7㎡의 절반에 불과하며, 용도지역상 공업지역에 입지하는 경우는 1/4 수준에 머물고 있다. 무등록 공장에서 생산활동을 하는 사업체의 창업시기도 대부분 1984년 이후에 집중되어 있어 서울의 날로 악화되어 가는 제조업 토지이용 실태를 보여주고 있다(표 3-21참조). 영세한 업체는 아예 공장에서 생산활동을 하지 못하는 경우가 많아서, 서울지역 이전조건부 공장의 경우 건축법상 사업장의 용도가 공장인 곳에서 생산활동을 하는 업종은 음식료품제조업(83.3%), 제1차금속산업(59.2%)를 제외하고는 대부분 비공장에서 생산활동을 한다(평균 71.9%).[15]

14) **서울시정개발연구원**, 1995, 앞의 책, 92-93쪽.
15) **대한상공회의소 공업입지센타**, 1992, 『수도권 중소기업의 입지실태와 임대공간 수요조사』,

<표 3-21> 서울의 무등록공장 현황

단위: 개, M^2, 인, %

구분	1989년도 등록 공장	1989년도 무등록 공장	양성화조치 현황(1991) 계	이전	개선	당연	이전조건부 공장 현황(1991) 1)	2)	3)	주거	상업	공업	녹지
수도권	16,532	22,089	13,404	7,615	5,210	579	340	19	75.5	57.6	3.8	25.4	13.2
서 울	8,110	10,105	6,234	4,326	1,908	-	308	21	68.7	58.2	3.7	28.4	9.7
인 천	2,247	1,808	1,253	1,099	154	-	391	17	81.5	39.8	3.2	31.4	25.6
경 기	6,157	10,176	5,917	2,190	3,148	579	376	16	88.5	80.9	5.1	0.4	13.6
전 국	65,684	33,644	24,305	9,144	10,759	4,402	N.A			N.A			

주) : 1) 평균건물연면적. 2) 평균종업원수. 3) 1984년 이후 창업사업체수 비중
자료 : 국토개발연구원, 1992, 『수도권공업정비 및 입지시책 개선방안』에서 재작성

2) 소규모 제조업 사업장의 토지이용 패턴

제조업 전체사업장 분포패턴과 비교할 때 소규모 제조업 사업장의 계층별 분포를 보면 근린생활시설과 밀접한 관련을 맺고 있는 도소매음식숙박업, 일반서비스업 분포패턴과 유사한 패턴을 보이고 있거나, 근린시설과 밀접한 업종보다 높은 분산정도를 보이고 있다. 즉 상위계층 집중율이 낮고 하위계층의 점유율이 높아 전지역에 걸쳐 분산적으로 분포하고 있다. 洞당면적도 전산업의 동당면적 증가속도보다 빠르지만 전계층에 걸쳐 비슷하게 증가하고 있다(표 3-22, 부록표 2 참조). 1991년 현재 1-4인 규모 제조업사업장 Z-socre 1이상 33개동의 지역별 분포는 도심부가 8개동, 구로구, 영등포구, 성동구 등 전통적인 공업지역이 16개동, 기타지역 9개동으로 전체적인 분산적 패턴속에서 도심부와 전통적 공업지역에 상대적으로 집중되어 있다. 1986-1991 기간동안 증가패턴을 보면 도심부는 중심사무업무지구 주변지역인 을지로345가동, 종로34가동, 충무로45가동, 광희동, 종로12가동, 숭인2동, 종로56가동 일대의 증가가 현저하다. 도심부는 다른 산업의 증가가 서울시 전체의 증가에 비해 상대적으로 저조한 가운데 소규모 제조업 사업장이 높은 증가를 보이고 있다. 또한 구공업지역과 송파구 일대에 소규모 제조업 사업장 면적이 증가하고 있고, 평균이상 증가를 보인 지역은 외곽지역에 많

50-51쪽.

<표 3-22> 1-4인 규모 소규모 사업장의 제조업, 전산업 부문 현황

단위: 평, %, 개, 배

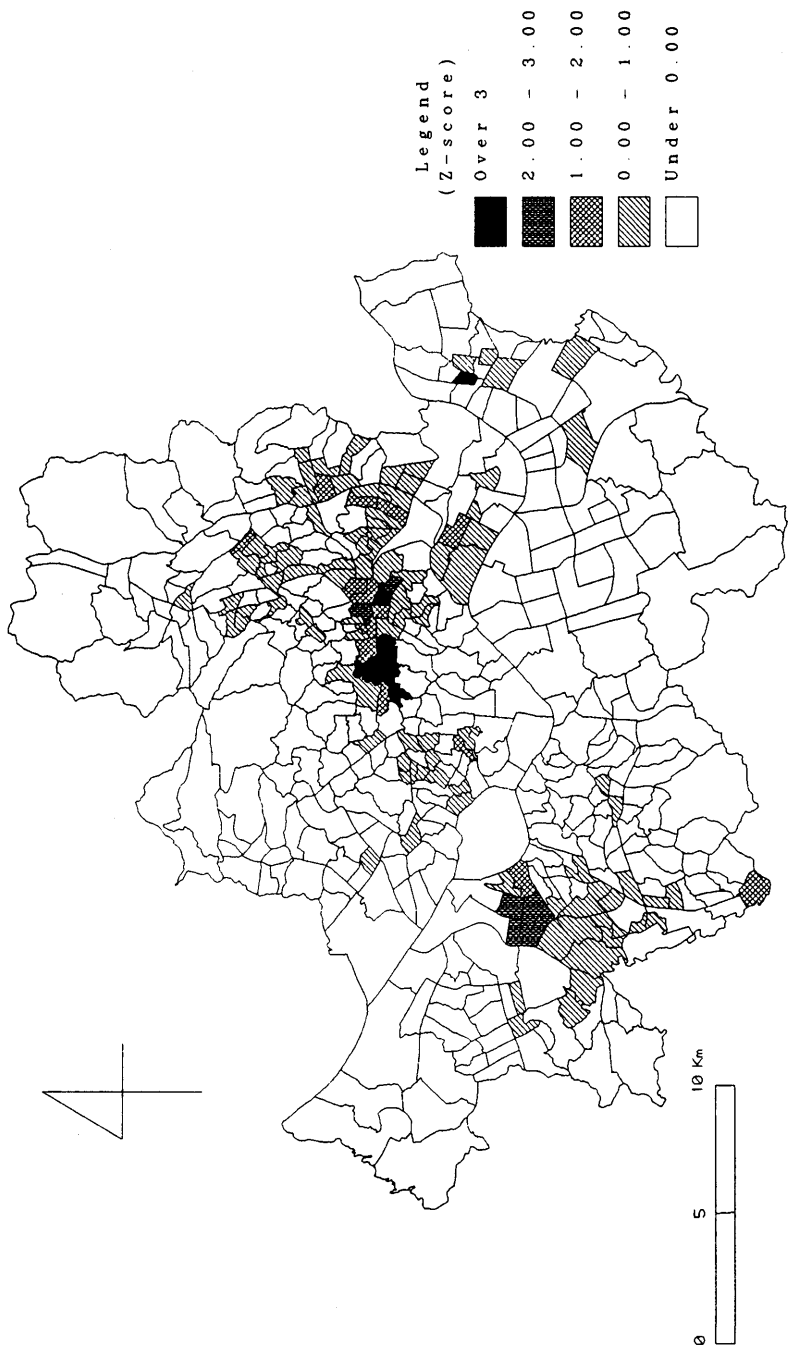
Z-score	1986년 제조업 면적합계	비중	동당면적	동수	1991년 제조업 면적합계	비중	동당면적	동수	1)
3.00 이상	44817	13.7	6402.4	7	78423	13.0	11203.3	7	1.75
2.00-3.00	19298	5.9	3216.3	6	64804	10.7	5891.3	11	1.83
1.00-2.00	28932	8.9	2225.5	13	58297	9.6	3886.5	15	1.74
0.00-1.00	109266	33.4	1060.8	103	184202	30.5	1980.7	93	1.87
0.00 미만	124542	38.1	397.9	313	219105	36.2	693.4	316	1.74
합 계	326855	100.0	739.5	442	604831	100.0	1368.4	442	1.85

Z-score	1986년 전산업 면적합계	비중	동당면적	동수	1991년 전산업 면적합계	비중	동당면적	동수	1)
3.00 이상	503872	11.9	45806.5	11	801518	13.4	61655.2	13	1.35
2.00-3.00	201238	4.8	28748.3	7	163013	2.7	40753.3	4	1.42
1.00-2.00	529490	12.6	21179.6	25	1038339	17.3	28842.8	36	1.36
0.00-1.00	1317164	31.2	12544.4	105	1691071	28.2	16910.7	100	1.35
0.00 미만	1666497	39.5	5668.4	294	2305801	38.4	7978.6	289	1.41
합 계	4218261	100.0	9543.6	442	5999742	100.0	13574.1	442	1.42

주) : 1) 1991년 동당면적/1986년 동당면적
자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

이 분포하고 있다. 특히 전농동-답십리동-휘경2동을 제외한 동대문구와 중랑구 일대의 증가도 두드러진다(그림 3-6참조)

<표 3-23>은 1-4인 규모기준에서 도심부의 제조업 사업장 면적 증가지역중 서울시 洞당 평균증가면적 628.9평을 넘는 지역들은 규모별로 정리한 것이다. 1986년 대비 증가율은 서울시 전체증가율이 도심부의 증가율을 상회하고 있으나, 제조업체 사용 총면적 증가분의 규모별 할당율을 보면 각 규모별로 도심부가 23.1%, 25.4%, 51.5%, 서울시 전체는 11.5%, 30.8%, 57.7%로 도심부의 소규모 사업장 점유율이 높다. 이들 지역중 50인 이상 사업장의 증가율과 분담율이 높은 지역은 광희동, 종로56가동, 명동이다. 나머지 지역들은 50인 이상 사업장 면적이 절대적으로 감소하거나 낮은 증가율 또는 분담율을 보이는 지역이다. 이중 사무업무기능에 의한 증가가 높은 명동 지역을 제외하면 나머지 지역들은 도심부지역이면서 서울시 전체 평균에 비해 실제 제조기능을 수행하는 사업장 면적이 크고, 1-4인의 소규모 제조사업장의 증가율 또한 높은 지역이라고 할 수 있다(부표 3참조).



〈그림 3-6〉 1991년 1-4인 규모 제조업 사업장 건물연면적 집약도 패턴

〈표 3-23〉 제조업 부문 1986-1991년 도심부 규모별 증감면적과 증감율

단위: 평, %

	1-4인 규모		5-49인 규모		50인 이상규모		합 계	
	면적	증가율	면적	증가율	면적	증가율	면적	증가율
을지로345가	9001	55.5	-192	-0.8	-1811	-17.7	6998	14.0
종로34가동	5266	121.8	165	3.7	1703	47.5	7134	57.7
충무로45가동	5011	91.9	3128	24.9	-1082	-71.9	7057	36.2
광희동	2944	102.8	-1566	-17.0	27384	2537.9	28762	218.9
종로12가동	2120	77.3	2932	27.1	14213	61.3	19265	52.4
순인2동	1851	150.9	3373	83.0	611	60.0	5835	92.5
을로56가동	1623	55.2	2731	46.5	11618	375.0	15972	134.1
명동	1517	29.9	4266	37.9	5869	108.7	11652	53.7
신당1동	1437	115.1	2849	78.9	-295	-66.3	3991	75.2
황학동	1369	125.5	1448	138.2	200	133.3	3017	131.8
신당6동	950	389.3	1838	58.1	-207	-45.5	2581	66.9
중림동	877	167.7	1457	54.8	3752	47.4	6086	54.8
세종로동	721	160.2	1845	79.0	-5374	-29.2	-2808	-13.2
도심부 합계	36677	57.6	40369	25.8	81785	31.7	158831	33.2
서울시 합계	277976	85.0	745965	61.7	1399372	68.7	2423313	67.8
도심부 평균	940.4		1035.1		2097.1		4072.6	
서울시 평균	628.9		1687.7		3166.0		5482.6	

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

제 3 절 소결: 서울시와 도심부의 토지이용 특성

이상의 분석내용을 중심으로 서울시의 토지이용 특성과 도심부 특성을 살펴보면 다음과 같다. 임차료라는 위치의 가치측면에서는 도심부가 절대적 최고차 계층을 형성하고 있다. 그러나 사회경제활동을 수용할 수 있는 절대적 건물연면적 규모를 기준으로 보면 도심부, 구로-영등포구, 서초-강남-송파구가 토지이용의 3극체제를 이루고 있고, 증감패턴에서는 도심부와 구시가지의 상대적 쇠퇴와 강남지역 일대의 증가로 나타나고 있어, 토지이용의 지역적 중심이 이동하고 있다는 것을 알 수 있다. 따라서 위치이용의 중심은 강남지역 일대로 이전하고 있으나 위치의 가치측면에서는 이들 지역이 여전히 낮은 계층에 머물고 있어 토지이용 형태면에서 도심부와 공간분업 관계를 이루고 있다고 볼 수 있다. 도심부의 중심사무업무지구 인접지역들인 종로34가동, 종로56가동, 을지로 345가동, 충무로45가동, 광희동 등이 높은 임차료 수준을 보이고 있다.

다음으로 토지이용간 결합유형에 따른 토지이용의 지역분화는 대부분의 지역이 서비스업과 도소매음식숙박업 중심으로 결합하는 근린생활형, 소비지향형 토지이용 패턴을 보이고 있다. 그러나 도심부의 경우 FIRE, 사업자서비스업, 사무용 토지이용이 위치이용 경쟁에서 우위를 점하고 있고, 제조업과 공장·창고용 토

지이용의 경우 전통적인 공업지대를 중심으로 지배적인 토지이용으로 자리잡고 있으며, 중심업무지구의 인접지역들에서 제조업의 결합비율이 높다.

제조-사무업무기능 분화의 지역적 패턴은 전반적으로 탈공업화 경향을 보여주면서 도심부와 강남지역에서 기능 분리비율이 높다. 사무용 공간은 강남일대의 부상이 두드러지지만 집약적 이용, 절대적 증감면적 측면에서 도심부의 중심사무업무지구도 높은 증가를 보이고 있다. 그러나 제조업 사업장 가운데 실제 생산용으로 사용되는 비율이 높거나 실생산직 종사자 비율이 높은 지역은 전통적인 공업지역과 도심부의 중심사무업무지역 인접지역인 을지로345가동, 충무로45가동, 광희동, 종로345가동, 종로56가동 등이 대표적이다. 한편 1-4인 규모의 제조업 사업장은 전반적으로 분산적인 패턴을 보이는 가운데 임차료가 높은 도심부내 주변지역의 집중과 증가가 뚜렷한 것이 특징이다.

끝으로 도심부 자체의 내부 토지이용 분화는 산업별·용도별 토지이용 결합유형과 위치이용의 지역적 차별성에 대한 분석을 통해서 볼 때 태평로1가동을 중심으로 하여 원형으로 인접해 있는 사무업무기능 중심의 토지이용 지역과, 이 지역을 기점으로 을지로와 종로 방향에 전개되어 있는 선형의 생산기능 토지이용 지역, 이들 두 지역을 외부에서 둘러싸고 있는 근린생활형 토지이용 지역으로 크게 나눌 수 있다. <부록표 4>는 지역적 차별성 분석에 사용한 항목을 기준으로 한 도심부의 지역구분 지표이며, <그림 3-7>은 이러한 결과를 도식화 한 것이다. 중구지역에서는 충무로45가동, 을지로345가동, 광희동, 중림동이 실제 생산용으로 사용되는 공간의 비중이 높은 지역들이다. 문제는 이들 지역이 높은 임차료 때문에 입찰지대론의 관점에서는 사무기능이나 고차 상업기능으로 이용되어야 하지만 제조기능, 특히 소규모 제조사업장 중심의 토지이용이 가능하게 되는 메커니즘을 규명하는 것이다.

종 로 방 향 ⇒⇒

중 심 사 무 업 무 지 역	근 린 생 활 공 간 중 심 지 역
세종로동 종로12가동 태평로1가동 남대문5가동 회현동(명동)	청운동, 효자동, (사직동), 삼청동, 부암동, 평창동, 무악동 (교남동), 가회동, 이화동, 혜화동, 창신1동, 창신2동, 창신3동 생산공간 중심지역: 종로34가동, 종로56가동, (명동), 광희동, 충무로45가동, 을지로34가동, 중림동 / 숭인1, 숭인2 (필동), (장충동), 신당1동, 신당2동, 신당3동, 신당4동 신당5동, 신당6동, (황학동)

을 지 로 방 향 ⇒⇒

<그림 3-7> 도심부의 토지이용 지역분화

제 4 장 도심부내 소규모사업장의 존재양식

3장에서 살펴본 것처럼 도심부는 임차료 수준이 높고 그에 따라 제조업 사업장 가운데 사무업무기능의 비중이 높으며, 산업·용도별로도 사무용은 다른 부문에 비해 높은 위치이점을 지니고 있다. 그러나 동시에 중심사무업무 지구에 인접해 있는 지역들은 실생산기능의 비중이 높으며, 특히 소규모 사업장이 집중되어 있고, 증가 또한 뚜렷하다. 본 장에서는 생산기능을 수행하는 소규모 사업장이 높은 임차료에도 불구하고 존재할 수 있는 메커니즘이 무엇인가를 사례연구를 통해 규명한다.

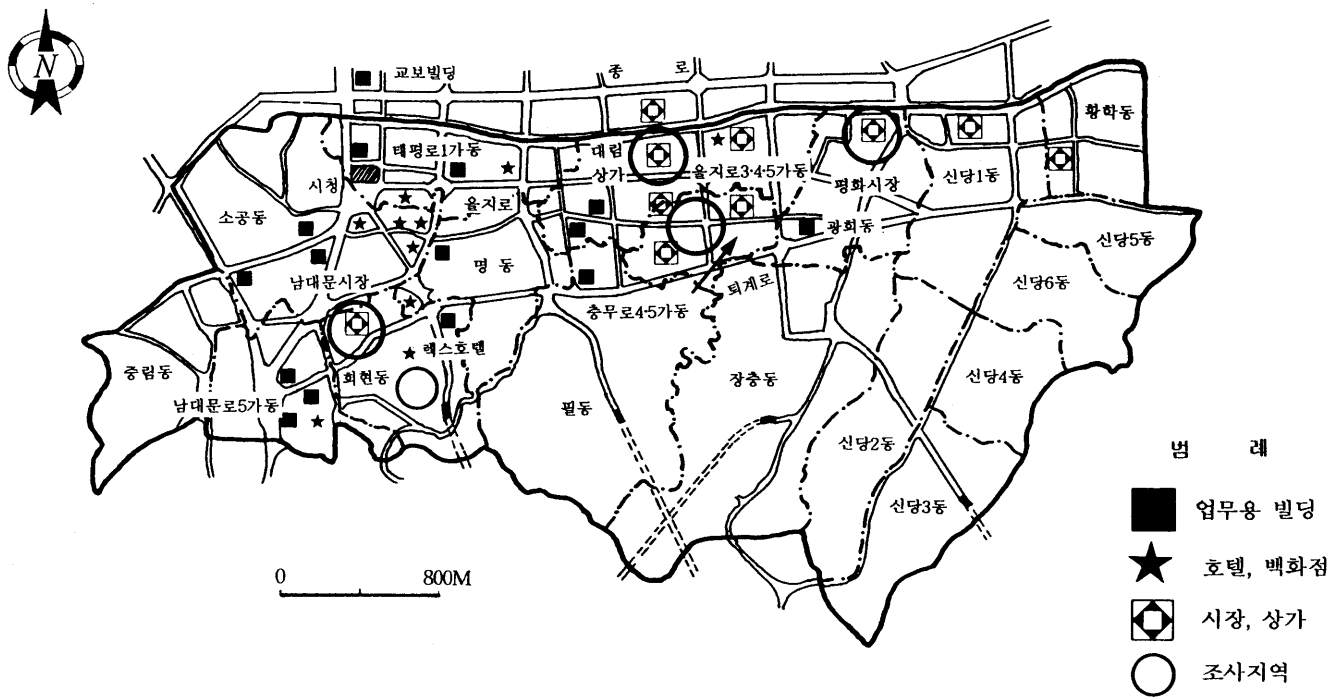
제 1 절 연구지역 특성

1. 연구지역 토지이용 개관

주요 조사지역은 충무로45가동, 을지로345가동의 인쇄산업과 기계금속산업 밀집지역, 광희동과 회현동의 의류유통산업 밀집지역이다. 회현동 지역은 남대문시장과 시장에 인접해 있는 렉스호텔 주변지역이고, 나머지 지역은 3장에서 살펴본 것처럼 중심사무업무 지구와 인접해 있으면서 소규모 사업장 중심의 생산활동을 수행하고 있는 을지로 인접지역들이다(그림 4-1참조).

연구의 전체적인 틀은 지역연구의 부흥기를 예상하고 10여년 전에 새로운 지역연구 방법을 제시한 류우익의 논리에 근거한다.[1] 그가 새로운 지역연구를 위해 제시하고 있는 기본적인 논리는 다음과 같다. 첫째로 목적에 부합하는 지역연구를 제시하는데 개념중심의 설명, 문제지향적 목표, 정보의 체계화, 계획을 위한 기초 등이다. 여기서는 앞의 두 목적에 주로 기반한다. 두번째는 전통적인 도식적 지지 서술체계의 극복으로 이는 앞의 연구방침에 따라 다양한 서술방식이 가능하게 된다. 세번째는 구조적 맥락에서 파악되는 지역내부 및 외부지역과의 연관성, 자연환경, 지역주민의 생활양식 및 가치체계가 지역연구에 공통적 연구사항으로 제시하는데 본 연구에서는 도심부의 생산공간을 대상지역으로 하고 있

1) 류우익, 1986, 「현대지리학의 이론과 실제: 지역지리학의 르네상스를 위한 소고」, 『현대사회』 6권 4호(통권 24호), 246-263쪽.


N
교보빌딩
종 로
태평로1가동
대림
상가
을지로3·4·5가동
평화시장
신당1동
황학동
시청
소공동
을지로
광희동
신당5동
명 동
남대문시장
퇴계로
신당6동
충무로4·5가동
렉스호텔
중림동
회현동
장충동
신당4동
남대문로5가동
필동
신당2동
신당3동
0
800M
범 례
업무용 빌딩
호텔, 백화점
시장, 상가
조사지역

〈그림 4-1〉 연구지역도

기때문에 생산체계의 파악과 자본과 토지소유 사이 모순관계를 중심으로 연구한다. 마지막으로는 한국의 지역구조가 미세하고 생성과정의 역사적 의미가 중요한 점을 들어 소지역 단위의 연구 필요성이다. 본 연구가 대상으로 삼고 있는 지역도 도심부의 중심사무업무 지역에 인접해 있는 소규모 사업장 밀집지역이라는 특수한 지역에 해당한다.

연구지역의 산업부문별 토지이용 증감면적을 보면(표 4-1참조) 지역적으로는 회현동과 광희동, 산업부문별로는 제조업 부문을 제외하고는 대부분 면적 감소가 일어나고 있다. 산업별·규모별 토지이용 면적에서는 제조업 부문이 회현동을 제외하고 1-4인 규모의 사업장 면적이 증가하고 있고, 회현동과 광희동의 경우 50인 이상 규모의 사업장 면적이 증가하였다. 반면에 충무로 45가동과 을지로 345가동은 소규모 사업장을 중심으로 토지이용 면적이 증가하였다.

〈표 4-1〉 1986-1991년 연구지역의 산업별·규모별 사업장면적 증감

단위: 평

	제조업			도소매음식숙박업			FIRE, 사업자서비스업		
	1-4인	4-49인	50이상	1-4인	4-49인	50이상	1-4인	4-49인	50이상
회현동	-415	-2265	5863	3534	-2571	3087	-807	3344	4669
충무로45가동	5011	3128	-1082	-2504	958	-9170	29	-10888	789
광희동	2944	-1566	27384	1761	3809	166	-442	-2426	1298
을지로345가동	9001	-192	-1811	-12056	-25148	6952	-739	4752	-6582
종로구평균	715.8	1220.3	1575.0	1585.9	359.8	-149.4	-70.3	1225.1	1717.8
중구평균	1202.5	819.0	2706.1	-263.6	-1685.2	9745.1	-356.3	1210.9	10799.7
도심부평균	940.4	1035.1	2097.1	732.3	-584.1	4417.3	-202.3	1218.6	5909.4
서울평균	628.9	1687.7	3166.0	1874.7	1839.6	1647.0	120.9	783.9	1580.0

	전체산업			산업부문별 증감				
	1-4인	4-49인	50이상	SIC 3	SIC 6	SIC 8	SIC 9	전산업
회현동	1097	2411	15304	3183	4050	7206	129	18812
충무로45가동	361	-6915	-7028	7057	-10716	-10070	-2514	-13582
광희동	3714	3814	28775	28762	5736	-1570	-415	36303
을지로345가동	-8029	-19733	3811	6998	-30252	-2569	-4806	-23951
종로구평균	2923.2	3274.3	3635.4	3511.1	1796.2	2872.6	-1690.4	9832.9
중구평균	361.0	1757.6	17825.6	4727.6	7796.3	11654.3	-6992.2	19944.1
도심부평균	1740.7	2574.3	10184.7	4072.6	4565.5	6925.7	-4137.4	14499.6
서울평균	4030.5	5672.6	8328.7	5482.6	5361.4	2484.8	2914.2	18031.8

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

주) : SIC 3;제조업, SIC 6;도소매음식숙박업, SIC 8;FIRE, 사업자서비스업, SIC 9;서비스업

따라서 연구지역의 토지이용 특성은 충무로45가동과 을지로345가동이 전체적으로 산업활동을 위한 면적이 절대적으로 감소하고 있으면서 1-4인 규모의 소규모 제조업 사업장의 면적이 증가하고 있고, 사무용 건물을 사용하는 산업은 소규모 사업장이 감소하면서 을지로 345가동을 제외하면 50인 이상의 사업장에서는 증가하고 있다. 도소매음식숙박업은 회현동과 광희동에서 증가하고 있다.

1991-1995년 용도별 증감면적을 보면 총연면적의 경우 을지로 345가동의 절대적 감소를 비롯하여 모든 지역이 서울시 동당 평균증가면적(평균에 비해 회현동 15.9%, 충무로45가동 11.3%, 광희동 17.5% 수준), 중구 동당 평균증가 면적(평균에 비해 회현동 42.5%, 충무로45가동 30.3%, 광희동 46.8% 수준)에 미치지 못하고 있는 정체지역이다. 이는 주거용 토지이용 면적의 절대적 감소에 기인하는 측면이 크지만 경제활동을 위한 토지이용도 마찬가지로 정체상태에 있다. 경제활동을 위한 토지이용에서 서울시 평균 동당면적과 중구 평균면적보다 증가하는 지역은 사무용은 회현동과 광희동, 상업용은 을지로345가동이고, 공장·창고용은 충무로45가동이며, 이들 용도만이 서울시 평균보다 크게 증가하고 있을 뿐이고 나머지 용도는 평균증가면적을 밑돌고 있다(표 4-2참조).

이상을 종합하면 연구지역은 토지이용 면적 증가라는 측면에서 볼 때 전반적으로 증가가 둔화된 정체지역이다. 그러나 산업활동별로 볼 때 소규모 제조기능과 50인 이상 규모의 사무기능을 위한 토지이용이 증가하고 있는 반면 나머지 기능은 토지이용 경쟁에서 탈락하거나 소규모 증가에 그치고 있는 지역이다.

<표 4-2> 1991-1995년 연구지역의 용도별 건물연면적의 증감

단위: M^2

	주거용	사무용	상업용	공장창고용	기타용	총연면적
회현동	-2390	27333	-4899	3084	2078	25207
충무로45가동	-5792	7727	6654	8938	441	17968
광희동	-1227	21973	906	6567	-450	27769
을지로345가동	-6391	-34278	45769	-11565	-421	-6885
종로구 평균	33572.6	15356.9	12813.1	6411.6	1727.3	69881.5
중 구 평균	10746.9	21541.4	13106.4	12203.8	1742.4	59340.9
도심부 평균	23037.6	18211.3	12948.5	9084.9	1734.3	65016.6
서울시 평균	109971.5	15198.7	21981.8	7814.4	3742.6	158708.8

자료: 서울시, 『재산세과세대상자료』 원자료, 각 년도.

2. 조사기업의 일반적 특성

1991년 현재 서울시 사업체 창업연도를 보면 전체 사업체 가운데 1986-1991년 기간, 즉 최근 5년내 사업체 개설비율이 전 사업체의 66.1%에 이른다. 조사지역 업체의 창업연도를 보면 1990이후 창업한 경우(1996년 대비 최근 5년내 개설비율)가 전체의 32.9%에 불과해 서울시 전체에 비해 생존기간이 길다. 또한 조사업체 가운데 현재 사업장소와 창업당시 사업장소가 같은 지역(같은 동)인 경우가 응답업체 76개 업체중 58개 업체(76.3%), 중구지역에서 창업한 경우가 11개 업체(14.5%)이며 7개 업체(9.2%)만이 중구 이외의 지역에서 창업하여 현재의 사업장소로 이전했을 뿐이다. 이는 조사지역의 소규모사업장이 지역내에서 여타 업체와 밀접한 연관을 맺으면서 입지이전이 상대적으로 지역내에 국한되어 있고, 상향이동이 어려움을 암시해 준다. 상시고용원은 1991년 현재 서울시 업체당 평균 6.25명인데 조사업체의 경우 비교시점이 다르지만 3.35명이고, 25.9%만이 5인 이상을 고용하고 있어 전형적인 소규모 사업장 밀집지역임을 알 수 있다(표 4-3참조).

〈표 4-3〉 조사업체의 일반적 특성

단위: 업체수, 명, 만원, %

창업연도			상시고용			면적		
1990년 이후	28	32.9	10인 이상	3	3.9	15평이상	16	19.5
1985 - 1989	26	30.6	5 - 9인	17	22.0	10 - 15평	21	25.6
1980 - 1984	11	12.9	1 - 4인	51	66.2	5 - 10평	24	29.3
1980년 이전	20	23.5	업주 1인	6	7.8	5평 미만	21	25.6
계	85	100.0	계	77	100.0	계	82	100.0
			평균	3.35		평균	10.76	

평당보증금			평당월세			소유관계			임대료부담		
500만원 이상	3	5.8	50만원 이상	5	8.1	자가소유	3	3.5	부담크다	52	64.2
250-500	6	11.5	25-50	4	6.5	단독임차	80	94.1	적당하다	22	27.2
100-250	18	34.6	10-25	23	37.0	재임차	2	2.4	부담없다	7	8.64
50-100	20	38.5	5-10	26	41.9						
50미만	5	9.6	5 미만	4	6.5						
계	52	100.0	계	62	100.0	계	85	100.0	계	81	100.0
평균	176.9		평균	16.3							

자료 : 면접조사

조사업체의 업체당 연간 평균매출액은 7.4억원이나 산업별·부문별로 커다란 차이를 보이고 있다(표 4-4 참조). 먼저 산업별로는 조립금속산업계열이 기계관련 산업이라는 취급생산물의 특성과 유통부문 매출액 규모의 영향을 받아 가장 많은 매출액을 올리고 있다. 부문별로는 유통과 제조를 겸하는 부문이 연간 평균 6.4억원, 제조부문이 3.1억원, 유통부문이 15.9억원의 매출액을 기록하고 있어 부문간 차이가 크다. 이러한 차이는 토지이용상에 그대로 반영되어 유통부문은 대부분 대로변에 위치하고 있다(2절 참조).

〈표 4-4〉 산업별 매출액 규모

단위: 억원

산업	부 문	사례수	매출액합계	평균매출액
조립 금속 계열	유통제조	8	93.2	11.65
	제 조	5	14.4	2.88
	유 통	4	124.4	31.10
	소계	17	232.0	13.65
인쇄 산업 계열	유통제조	3	2.9	0.97
	제 조	11	37.5	3.41
	유 통	2	42.5	21.25
	소계	16	82.9	5.18
의류 산업	유통제조	11	39.5	3.59
	유 통	5	8.1	1.62
	소계	16	47.6	2.98
합 계		49	362.5	7.40

자료: 면접조사

토지이용 관련 특성을 보면(표 4-3참조) 먼저 서울시 전체 업체의 평균사용 면적은 42.9평이고 조사지역 업체의 평균사용 면적은 10.8평으로 1/4 수준에 불과하다. 따라서 고용인원과 비교할 때 단위면적당 고용인원이 서울시 평균보다 많은 고용집약 지역임을 알 수 있다. 사업장 소유관계를 보면 1991년 현재 서울시 평균 임차비율은 43.7%로 1986년 39.5%보다 증가하고 있다. 조사지역 업체의 경우 자가소유율은 3.5%에 불과하여 토지소유와 자본 사이 대립관계가 전형적으로 드러나고 있다. 이는 토지소유와 자본사이 모순관계를 자본의 직접적 토지소유를 통해서 극복할 수 없는 소규모 자본의 한계를 잘 보여준다.[2)]

2) 관련 이론적 논의는 본 연구의 제1장 1절과 2장 2절을 참고할 수 있고, 관련 문헌으로는 **황한식**(1991), **김홍상**(1992)를 참고할 수 있으며, 대규모 제조업에 비해 소규모 제조업이 토지

토지와 기계장비를 포함한 건물 사용료(보증금 제외 평균임차료)는 1991년 현재 도소매음식숙박업과 서비스업을 기준으로 평당 연간 264.9천원으로 월평균 평당 22.1천원 수준이다. 조사시점이 5년간의 격차가 있어 직접적 비교가 어렵지만 조사업체가 부담하는 월 임차료는 78.9%가 5만원-25만원 사이를 부담하고 있고, 평균적으로 16.3만원을 부담하고 있어 상당히 높은 수준임을 알 수 있다. 그 결과 64.2%가 임차료 부담이 과중하다고 느끼고 있다. 이는 자본과 토지소유의 모순이 대규모 자본의 경우 공간적 분업이라는 방법을 통해 임차료 부담이 적은 지역의 대규모 공장으로 이전하거나 직접적 토지소유자의 길을 선택함으로써 극복할 수 있는데 비해 소규모 자본의 경우 이러한 모순을 직접적으로 극복할 수 없으며, 따라서 도시 토지이용 경쟁을 둘러싼 토지이용 비용이 그대로 전가됨을 알 수 있다.

사업주의 이전직업(표4-5참조)은 조사대상의 65.7%가 동일계열에 종사한 것으로 나타나 직업의 연속성이 뚜렷하다. 특히 조사지역인 충무로45가동, 을지로345가동, 광희동의 경우에 인쇄산업, 조립금속산업, 전기전자산업, 의류산업 등이 밀집해 있기 때문에 동일계열에 종사하면서 기술과 자본을 축적하여 소자본가로 독립하기 용이한 조건을 갖추고 있다. 조사업체의 90.8%가 중구지역내에서 창업하여 현재 중구지역내에서 사업을 하고 있고 대부분 동일계열에 종사한 직업경력에서 이들 지역이 인큐베이터 기능을 담당하고 있다고 볼 수 있다. 이러한 사실은 5장에서 살펴 볼 것처럼 이들 지역이 갖고 있는 입지이점에서도 보완적으로 설명될 수 있다. 동일계열 종업원에서 시작하여 소자본가가 된 경우는 28.4%이며, 인쇄산업계열이 45.5%로 가장 높다.

〈표 4-5〉 자본가의 이전직업

단위: 명

산업부문	동일계열 복합	동일계열 개인사업	동일계열 종업원	일반 회사원	일반 자영업	기타	계
조립금속계열	5	3	7	8	1	1	25
인쇄산업계열	7	0	10	5	0	0	22
의류산업계열	1	9	2	5	3	0	20
합 계	13	12	19	18	4	1	67

자료: 면접조사

이용 비용 부담압력이 커지고 있다는 내용에 대해서는 4장 1절을 참고.

인쇄산업계열과 금속산업계열의 경우 대표적인 경쟁지역으로 인식하고 있는 지역이 각각 성수동과 문래동의 영등포구 일대인데 도심부 소자본가의 경우 자본과 기술을 축적하여 이들 지역으로 이전하면서 사업체 규모를 확장하는 경우가 있다. 예를 들어 자동화기계 부품 가공산업의 경우 청계천 일대가 주요 밀집지역이었는데 현재는 청계천에서 사업하던 업주들이 문래동으로 이전하여 문래동 지역이 동일 업종에서 도심부보다 큰 지역이 되었다. 이들 이전지역의 경우 임대료가 상대적으로 저렴하고, 공장규모가 커 사업확장에서 도심부보다 유리하기 때문이다.

제 2 절 소규모 사업장 토지이용과 네트워크 생산체계

1. 일반적 거래체계

1) 거래관계

영세소기업, 특히 실제 생산을 담당하는 영세 제조기업이 어떻게 도심부의 높은 지대를 지불하면서 토지를 이용할 수 있을까?. 나아가 소규모 사업장이 어떻게 밀집할 수 있으며, 그러한 밀집으로부터 나오는 이점은 무엇인가?. 이론적 틀에서 살펴본 신산업지구의 생산체계에 대한 네트워크 해석은 규명의 실마리를 제공한다.

소규모 제조 사업체에게 무엇보다도 중요한 것은 안정적인 거래관계의 확보이다. 자체의 단일공장에서 생산의 전과정을 처리할 수 있을 정도의 공장을 확보할 수 없기 때문에 필연적으로 전·후방의 밀접한 거래관계가 성립하게 된다(표 4-6 참조). 사업물량을 주문받는 전방 거래업체수와 자체처리가 불가능하거나 처리수용 한계를 넘어서 하청을 주는 후방 거래업체수를 비교하면 평균적으로 전방 거래업체수가 많다. 이는 소규모 사업체의 특성상 소규모 물량도 수주가 가능하기 때문에 여러 업체로부터 주문을 받을 수 있으며, 반면에 수용한계를 넘어서는 공정과 물량은 신속성과 납품일을 맞추기 위해 안정적인 후방 거래관계를 형성하고 있는 업체에게 하청을 주기 때문이다. 후자의 경우 안정적인 관계를 형성하고 있지 않으면 전체 생산공정을 보유하지 못하고 있는 상황에서 다양한 소량 주문상품 생산기간을 일정하게 유지할 수 없게 되는 것이다. 이러한 관계형성은 마샬형 산업지구에서 기본적인 분업의 확대, 동종산업의 밀집, 소기업간의 협력 하청

관계 조건과 유사한 것이다.

산업별로 볼 때 의류산업계열이 거래업체수가 가장 적게 나타나고 있다. 이는 두 가지 이유에 기인한다. 첫번째는 본 절에서 후술하는 것처럼 생산공정이 도심부의 판매장과 지역적으로 분리되어 도심부 이외의 지역에 입지하기 때문에 거래업체수를 늘릴 수 없는 한계가 있다. 두번째는 상업자본이 직영생산라인을 가지고 있어서 직접 옷을 제작하거나 하청을 주는 경우 봉제공장에서 마무리과정(「시아게」)을 제외한 대부분의 옷제작 과정을 마치기 때문이다. 또한 작업물량이 유동적인 경우 「객공」(후술하는 의류산업생산체계 참조)이라는 특수한 생산조직이 있어 작업장을 소유하지 않고 생산을 담당하는 작업조직이 봉제공장들을 순회하면서 생산에 참여하기 때문에 분리독립된 공장으로 존재하지 않고도 작업수요를 충족시킬 수 있는 이유도 작용한다.

〈표 4-6〉 전·후방 거래업체수

단위: 개

산업	부 문	전방거래업체	평균업체수	후방거래업체	평균업체수
조립	유통제조	273 (8)	34.1	50 (4)	12.5
금속	제조	174 (8)	21.8	15 (2)	7.5
계열	유통	275 (7)	39.3	40 (2)	20.0
	소 계	722 (23)	31.4	105 (8)	13.1
인쇄	유통제조	43 (3)	14.3	20 (3)	6.7
산업	제조	162 (14)	11.6	116 (10)	11.6
계열	유통	190 (3)	63.3	0 (0)	0.0
	소 계	395 (20)	19.8	136 (13)	10.5
의류	유통제조	37 (4)	9.3	27 (8)	3.4
산업	제조	1 (1)	1.0	2 (1)	2.0
계열	유통	20 (4)	5.0	30 (1)	30.0
	소 계	58 (9)	6.4	59 (10)	5.9
합 계		1175 (52)	22.6	300 (31)	9.7

자료 : 면접조사
주) : 괄호안의 수치는 사례업체수

조립금속계열의 경우 전방거래업체수에 비해 후방거래업체수가 1/3 수준에 머물고 있다. 이는 거래관계에 있어 전방거래의 경우 역내를 넘어서거나 단일 부품관련 제조기능을 담당하는 경우가 많고 후방거래의 경우 역내의 안정적인 하청업체에 국한하기 때문이다. 반면에 인쇄산업의 제조부문은 전후방 거래업체수가

비슷하고, 생산공정 전 부문을 수용할 수 없는 소규모 사업장이라는 것을 고려할 때 전후방 거래관계에 있어 역내통합이 강하게 이루어지고 있음을 알 수 있다. 그리고 부문별로는 유통부문의 거래업체수가 많은 것은 유통기능이라는 산업부문 특성이라는 측면이 있고, 전국적인 거래관계를 맺고 있는 경우가 많기때문이다.

2) 거래관계의 지역화

수주받은 작업량이 수용능력을 초과하거나 자체 사업장에서 처리할 수 없는 생산공정을 하청 주는 지역을 살펴보면(표 4-7 참조), 인접해 있는 역내의 밀집지역 업체들의 비중이 42.1%로 가장 높고, 그 다음은 도심부 이외의 서울지역이 24.6%를 차지하고 있다. 종로구와 중구를 포함하여 도심부에 있는 업체의 비중은 56.1%를 차지하여 역내 통합 수준이 높음을 알 수 있다. 이는 <표 4-6>에서 살펴본 것처럼 소규모 사업체의 특성상 업체당 거래업체수가 많기 때문에 거래비용의 절감과 적기납품을 위한 작업과정 통제에서 인접입지의 필요성이 높기 때문이다.

그렇지만 하청지역 패턴은 산업별로 뚜렷한 차이를 보이고 있는데 조립금속 산업계열의 경우 역내통합을 의미하는 인접지역의 비중과 거래지역의 지역적 분리를 의미하는 도심부 이외의 지역이 비슷한 비중을 보이고 있다. 제조과정만을 수행하는 업체의 경우는 한 사례를 제외하고 모두 인접지역에 하청을 주고 있고, 유통부문을 겸하는 경우 모두 도심부 이외의 지역이 차지하고 있다. 유통부문을 겸하는 경우 도심부의 사업장은 도심부 이외의 지역에서 생산된 것을 판매(주로 도매기능 담당)하는 기능을 담당함으로써 생산-판매의 공간적 분화를 통해서 도심부 토지를 이용할 수 있게 되는 것이다. 이러한 경우는 단일 자본으로서 생산·상업자본을 겸하는 자본가가 선도자가 되어 거래관계를 맺고 있는 경우이다. 반면에 제조과정만을 담당하는 소사업장들은 인접해 있는 이들 유통부문으로부터 부품과 자재를 공급받아 역내의 제조업체들 사이 상호하청을 통해서 도심부의 사업장을 유지하고 있는 경우와 역외의 기업으로부터 하청을 받아 역내 사업장에서 단독으로 생산하는 유형으로 나뉜다.

인쇄산업은 전체의 77.8%가 인접 밀집지역에 하청을 주고 있으며, 도심부에서 전 생산과정을 처리하고 있다. 따라서 인쇄산업계열은 역내 통합이 가장 강한 하청체계이며, 이러한 지역적 인접을 통해서 도심부 소사업장 밀집지역이 모든

인쇄과정을 처리할 수 있는 하나의 거대한 공장기능을 수행하고 있는 것이다.

의류산업은 도심부가 차지하는 비중이 25.0%에 불과하고 대부분 도심부 이외의 지역에 분산되어 있다. 여기에는 해외의 생산공장을 운영하는 업체도 포함되어 있다. 의류산업은 생산-판매의 지역적 분리가 주된 체계로서 도심부는 유통기능만을 담당하고 있다. 그리고 공장들은 주택가에 분산되어 있고, 이들 공장은 평소의 비공식적 연계망을 통해서 생산을 수행한다.

따라서 역내통합 정도를 기준으로 할 때 인쇄산업과 의류산업이 상반된 패턴을 보이고, 조립금속산업은 이들 두 유형의 중간적 패턴을 유지하고 있다. 소규모사업체가 도심부 토지를 이용할 수 있는 메커니즘을 보면 소량의 주문도 소화할 수 있는 다양한 거래관계를 형성하는 것인데, 그 기반은 처리할 수 없거나 보유하지 않은 생산공정간·기능간 소규모사업체 사이 밀접한 하청관계를 형성하거나, 판매-제조의 공간적 분리형태를 통하는 방식이다. 이것이 소사업장의 밀집에서 나오는 이점의 내용이 된다. 또한 생산체계에서 제품생산의 전과정을 주도하는 자본형태가 생산자본, 생산·상업 복합자본, 순수 상업자본 중 그 어느 형태인가에 따라서도 거래관계와 생산의 지역체계가 상이하다는 것을 알 수 있다.

〈표 4-7〉 주요 하청지역

단위: 개, 괄호안은 %

산 업	인접지역	중구,종로구	서울	수도권	기타지역	합계
조립금속산업계열	9(47.4)	0(0.0)	5(26.3)	4(21.1)	1(5.3)	19
인쇄산업 계열	14(77.8)	4(22.2)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	18
의류산업 계열	1(5.0)	4(20.0)	9(45.0)	3(15.0)	3(15.0)	20
합 계	24(42.1)	8(14.0)	14(24.6)	7(12.3)	4(7.0)	57

자료 : 면접조사

2. 인쇄산업 밀집지역의 생산체계

1) 토지이용의 공간구조

인쇄업 집적지구는 시청을 기점으로 동대문 운동장 방향의 을지로 우측 을지로 345가동 지역과 충무로 45가동 지역 전체에 해당한다. 토지이용 표본조사 지역은 을지로 우측으로 한블록을 지나면 마른내길이 나오고 다시 한 블록을 지나

면 퇴계로가 나오는데, 바로 마른내길과 퇴계로 사이에 있는 인현동 1가와 충무로4가 지역 일부이다. 조사지역의 경우는 <그림 4-2>에서 볼수 있는 것처럼 주택을 개조해서 인쇄용 공장으로 사용하고 있는 지역이다. 협소한 골목임에도 불구하고 소규모 인쇄공장들이 밀집해 있어 공장사이를 최종 인쇄물과 중간 인쇄물이 이동하기 위한 특수한 배달체계가 성립되어 있는 곳이다.

<그림 4-2> 인쇄산업 밀집지구의 주택을 개조한 공장들

<표 4-8>에서 알 수 있는 것처럼 소규모 인쇄업체의 토지이용 점유율이 75.2%에 이르고, 인쇄재료 공급점까지 합하면 인쇄관련 산업의 점유율은 81.5%에 달하여 사실상 인쇄산업이 독점적으로 토지이용을 하고 있는 지역이다. 그리고 기타로 분류된 용도중 역내에 있는 복합용도 건물에는 사무실이 있으나 그러한 건물 역시 대부분 인쇄공장이 사용하고 있다. 나머지 용도는 역내의 필지중에 가장 큰 면적을 차지하는 볼링장을 제외한 일반서비스업과 음식점·다방 등이며 이 지역 인쇄노동자들을 서비스하는 업체들이다. 특히 본지역과 더불어 을지로345가동, 충무로45가동의 인쇄업 밀집지역과 입정동, 산림동, 주교동 일대의 금속인쇄업과 기계금속 산업 밀집지역에는 소형음식점과 다방이 상당수 분포해 있다.[3]

3) 다방업의 경우 인쇄업에 종사하는 업주와 노동자들이 아침에 출근하면 습관적으로 매일 커

따라서 본 지역 토지이용 구조는 소규모 인쇄사업장과 인쇄 생산자본 주도의 토지이용이 이루어지고 있고, 다른 형태의 기능이나 업체들은 이들 지원하는 형태로 이루어져 있다(그림 4-3 참조).

〈표 4-8〉 인쇄업 집적지구의 용도별 출현비율

단위 : 개, %

토지이용	인쇄업(공장)	인쇄관련재료공급점	일반서비스업	음식점·다방	기 타	합계
출현건수	215	18	21	16	16	286
비 율	75.2	6.3	7.3	5.6	5.6	100.0

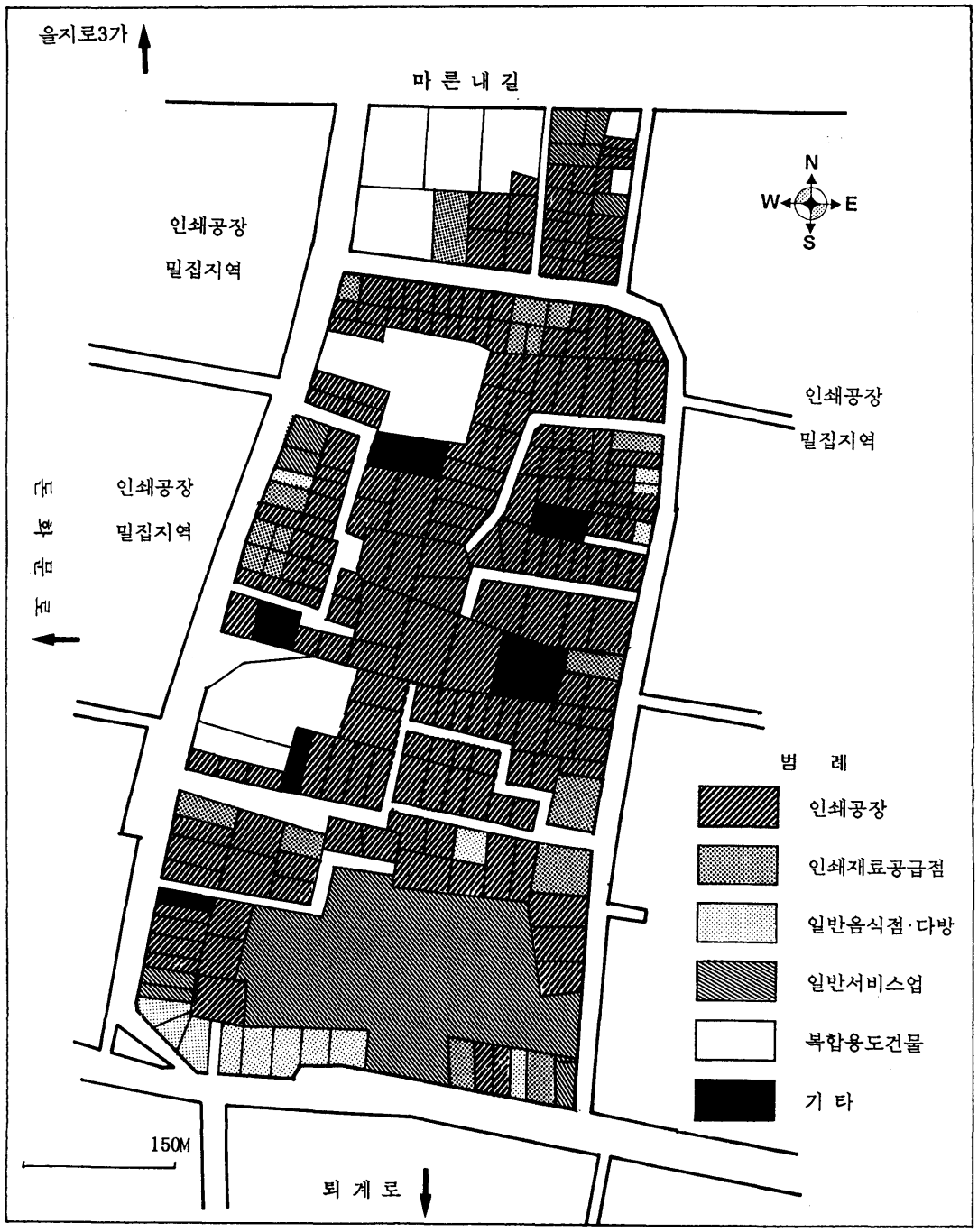
자료 : 현지조사

2) 생산체계와 생산과정의 구성주체

면접조사지역인 을지로345가동과 충무로 45가동 일대는 소형 경인쇄와 고급인쇄(옵셋) 업체 밀집지역이고, 방산시장 주변의 주교동(법정동)은 박스인쇄, 비닐인쇄, 실크인쇄와 같은 소형 특수인쇄 업체 밀집지역이다. 경쟁지역인 성수동, 구로동, 성산동 지역은 대량생산이 가능한 지역이며, 도심부의 업체가운데 사업규모를 확장하고 거래관계가 비교적 안정적인 업체들이 이전해 가기도 한다.[4] 소형인쇄업은 생산물 특성상(도안, 물량, 형태) 대량생산이 어려우며, 적기에 시간을 맞추는 것이 무엇보다도 중요하다. 따라서 대규모 창고시설이 필요 없고, 오히려 창고에 쌓아둘 여유가 없는 산업이다. 인쇄산업의 기본 생산체계는 기획·디자인 - 제판 - 인쇄 - 제본의 과정을 거치며, 인쇄과정이 다단계 공정으로 구성되어 있다.

피를 시키고 있기 때문에 아침부터 다방에서 배달을 나가 업소나 업소 주변의 길가에서 커피를 마시는 광경을 쉽게 볼 수 있다. 소규모 사업장과 연관있는 서비스 산업의 하나로 자리잡으면서 역내의 토지를 이용하고 있는 것이다. 소형음식점의 경우 점심이나 저녁식사를 공장에서 주문하는데 소규모 사업장 종사자들이 음식점에 들러서 식사를 하는 것이 아니라 공장으로 주문배달 해서 식사를 하기 때문에 음식점의 좌석이 몇 개 없어도 되는, 극히 작은 규모로도 운영이 가능한 체계로 이루어져 있다. 이 역시 역내의 사업환경에 적응하면서 연관을 맺고 있는 것이다.

4) 인쇄업의 규모별 공간적 분화에 대해서는 **박배균**, 1993, 「서울시 인쇄업의 국지적 노동시장에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위 논문을 참조할 수 있다.



<그림 4-3> 인쇄산업 밀집지구의 토지이용

전체 생산과정에서 주도적인 역할을 하는 주체는 생산자본이다. 생산자본의 역할은 발주자로부터 생산물량을 수주하여 인쇄공정을 담당하며 인쇄물을 최종 납품한다. 그러나 사업장 규모가 영세하기 때문에 인쇄에 필요한 전체 공정을 모두 담당하지는 못한다. 인쇄업체의 56.7%가 두개 이하의 인쇄공정을 담당하고 있어 대부분 일부공정 업체이고[5], 다른 생산공정을 소유하고 있는 경우는 사업장의 주임차 사업자로부터 사업장의 일부를 임대하여 기계를 설치하고 있는 일명 「모찌꾸미」라고 하는 재임차 사업자와 공동으로 사업장을 사용하고 있는 경우가 많다. 따라서 인쇄공정은 자가로 처리할 수 있는 일부 공정외에는 필요한 공정 모두를 다른 사업장에 하청을 주게 된다. 하청은 각 인쇄공정을 순서대로 하청을 주는 협력하청이며, 공정별 소사업장을 연쇄적으로 이동하기 때문에 거치는 공장들의 결합체가 일종의 「컨베이어 시스템」처럼 연결되어 있다. 즉 소유관계가 다른 여러개의 분리·독립된 공장을 거쳐 하나의 생산물이 완성된다(사회적 분업의 확대가 가져오는 이점을 지리적 집중을 통해 활용).

예를 들어 봉투인쇄, 박스인쇄, 명함 등과 같은 특수인쇄를 하는 경우 기획·디자인 -> 맥출력 -> 전산사식 -> 필름출력 -> 소부 -> 인쇄 -> 목형 -> 도무송 -> 납품 등의 단계를 거치며, 옵셋인쇄나 마스터 인쇄의 경우 표지제작 과정에서 라미네이팅, 제본과정에서 접지제본·무선제본·중철제본 등의 단계가 포함된다. 이외에도 인쇄종류에 따라 바인더·고주파 등의 여러형태의 작업과정이 추가로 필요하며 마지막 공정에 해당하는 「접고, 끈달기」 과정은 가내하청을 주기도 한다. 이러한 다양한 공정가운데 소생산자본가는 대부분 2개이내의 공정만을 자체 사업장에서 처리하고 나머지는 협력관계에 있는 업체에게 하청을 준다.

그렇기 때문에 사업장간의 인접성과 거래안정성이 무엇보다도 요구된다. 이러한 생산자본은 발주자로부터 최초로 수주받아 자가처리 공정을 제외하고 다른 소사업장에 하청을 주는 원청업자 역할을 수행하는 경우와 전체 수주물량의 대부분을 이들 원청업자로부터 수주받는 가장 영세한 자본가로 나뉜다. 역내의 대부분 사업자는 원청업자 역할을 수행하여 수평적 하청체계가 지배적인 지역이라는

---

5) **김난주**, 1994, 「소규모 인쇄업체의 지리적 집중에 관한 연구:서울시 중구지역을 사례로」, 서울대학교 석사학위 논문. 15쪽. 이 연구에 의하면 자체처리가 가능한 공정을 보면 1공정과 2공정이 공히 28.3%, 3공정 15.0%, 4공정 8.3%, 5공정이 15.0%로 나나타 있다. 한편 인쇄, 기계, 섬유산업에 대한 중구청의 1995년 조사에 의하면 소규모 사업장 가운데 52.7%가 1대의 기계를 보유하고 있다(**서울특별시 중구**, 1995, 42쪽).

것을 알 수 있고, 단지 전체의 16.0%가 주요 수주물량를 다른 인쇄업자로부터 발주받는 경우에 해당한다.

또 다른 행위주체는 인쇄에 필요한 종이를 공급하는 상업자본인 지류업자들이다.[6] 이들 상업자본은 기계금속산업, 전기전자산업, 의류산업과는 달리 생산자본을 지배하지는 않는다. 즉 발주자로부터 직접 인쇄물량을 수주한 다음 생산자본에게 재료를 공급하고, 다시 생산자본으로터 생산물을 납품받는 일종의 선대제 생산형태(putting-out system)를 취하고 있거나 직접 인쇄 직영공장을 갖고 있지 않다. 이러한 유형은 의류산업에서 전형적으로 나타난다.

끝으로 생산과정에서 생산공정이 공장별로 분화된 컨베이어시스템 체계로 연결되어 있고, "소방도로도 없으며 불이 나서라도 재개발이 필요한 지역"이라고 할 만큼 소규모 사업장이 밀집되어 있기때문에 중간생산물과 최종생산물의 배달체계가 중요한 역할을 수행한다. 배달체계는 최종생산물과 많은 물량을 배달하는 경우 용달배달이 담당하며[7], 소규모 물량을 배달하고 골목길의 공장들 사이를 이동하는 경우는 이륜형과 삼륜형의 오토바이 배달, 자전거배달이 담당한다. 이러한 배달체계가 소사업장들을 연결해 주는 거대공장의 컨베이어벨트와 같은 역할을 수행하는 것이다.

3) 지역적 생산체계

전체 주요 발주처 가운데 16.0%만이 인쇄업자이고 나머지는 원청형태로 수주가 이루어지며, 전체의 42.0%를 일반관리업무와 무역·금융회사가 차지하고 있다. 주문지역은 종로·중구의 도심부가 26.5%, 서울지역이 51.0%로 전체의 77.5%가 서

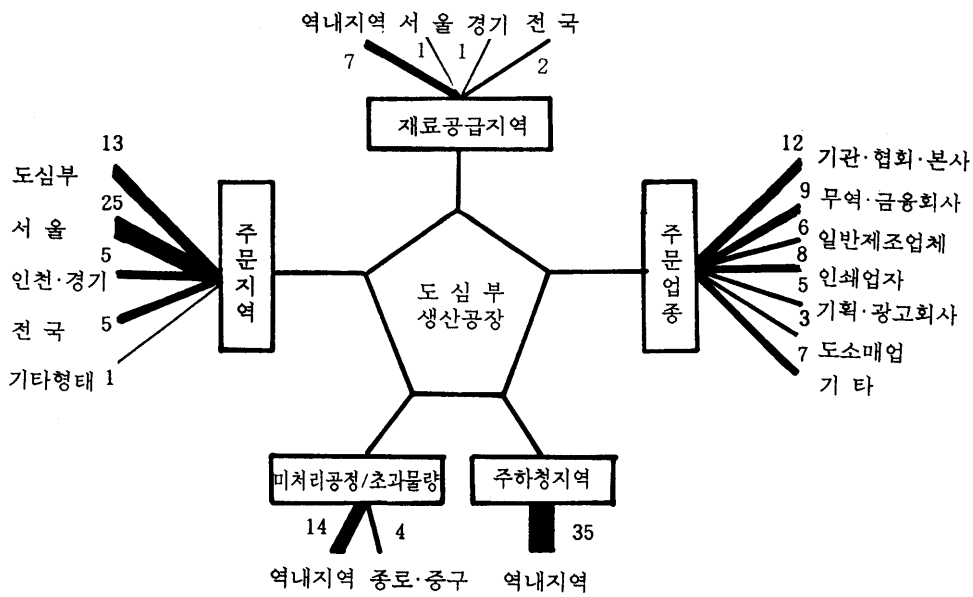
---

6) 지류업은 담보를 잡히고 제지공장으로부터 종이를 가져오는 체계이기 때문에 많은 창업자금이 소요된다. 종이공급업자는 한솔, 계성, 신호, 한국, 무림, 홍원 등과 같은 대규모 제지업체로부터 일반 인쇄종이를 도매하여 역내 인쇄업체에게 공급하는 유형과 수도권 일대에 산재해 있는 박스 제조업체부터 박스를 공급받아 역내의 특수 인쇄제조업체에 공급하는 유형으로 나뉜다.

7) 이 경우 용달차 소유자가 10명 이상이 되면 용달화물조합에 가입하게 되고, 공동사업장 인정을 받게 된다. 이러한 공동사업장이 관할구역내 인쇄물 배달을 담당하는 일종의 비공식적 프랜차이즈 형태로 되어 있다. 용달차는 개인소유이고 세무서에 개인별로 사업자등록을 해야 하며, 배달주문이 오면 대기순서대로 배달한다. 주 사업지역이 소규모사업장이 밀집된 관계로 기반시설이 열악하여 주차장이 별도로 설치되어 있지 않기에 사업장 주변에 무단주차를 하게 되고, 단속을 피하기 위해 사무실에서 망을 보다가 경찰이 보이면 뛰어내려가 차에 탑승하는 과정을 반복한다.

울지역에서 이루어져 시장범위가 다른 산업과는 달리 서울지역에 한정되어 있음을 알 수 있다. 서울지역에 한정된 것은 주요 발주처가 일반관리업무나 무역·금융회사인 것과도 관계가 있으며, 동시에 도심부의 비중이 낮다는 것은 인접한 도심부로부터 거리(접근성)에 의한 이점의 영향이 약하다는 것을 보여준다. 인쇄과정에 필요한 종이는 역내에 있는 지류업자로부터 공급받으며, 지류업자들의 주거래지역이 대부분 역내 인쇄업체 밀집지역으로 밀접한 관계를 맺고 있음을 알 수 있다. 또한 주거래 하청지역을 보면 모두 역내 인쇄업 밀집지역이며, 일시적으로 초과하는 수주물량이나 미처리 공정을 해결하는 지역도 대부분 역내 밀집지역이다(그림 4-4참조).

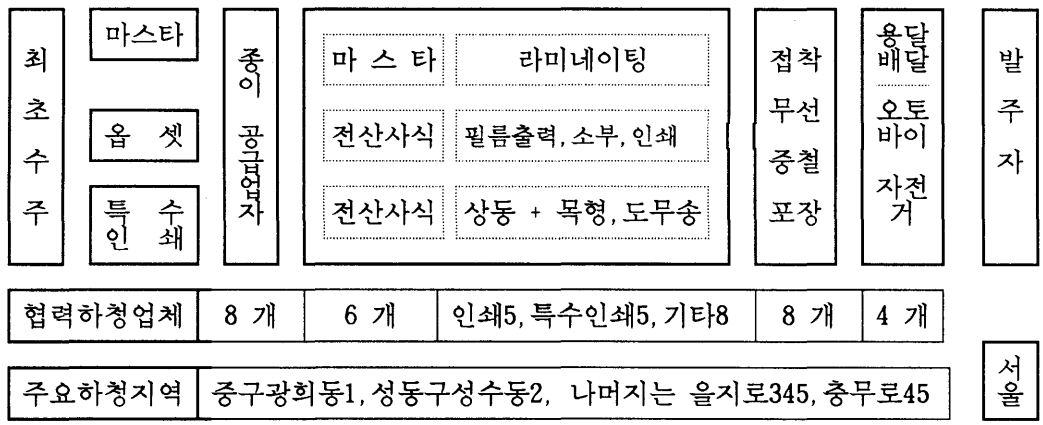
따라서 수주이후 재료구입 및 생산과정에서 생산물 이동, 배달까지 역내에 일괄적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. 소규모 사업장이 외형상 개별소유형태(사회적 노동분업)이지만, 지역내에 밀집하여 생산과정에서 밀접한 상호 협력하청 관계를 유지함으로써 공동소유의 효과(spatial pool effect)를 지니면서 하나의 거대한 공장으로 기능하고 있다. 2장 3절 이론적 틀의 박삼옥의 구분에 의하면 전형적인 마샬형 네트워크 생산체계와 유사한 지역이면서 자본형태상으로는 생산자본 주도의 지역생산체계라고 할 수 있다.



〈그림 4-4〉 인쇄산업의 지역적 생산체계

다음은 마스타 인쇄기 4대, 제본기계 1대로 총 5대의 인쇄기계를 보유하고 있어서 본 연구지역 평균에 비하면 꽤 큰 공장을 보유하고 있는 ○○문화사의 사례이다. 과거 주택이었던 것을 개조하여 사용하고 있는 공장은 공동소유형태로 운영하고 있고, 공장의 일부를 「모찌꾸미」형태로 또다른 소자본가에게 임대해주고 있다. 이러한 공장운영 체계로 인해 역내 다른 사업장보다 비교적 큰 물량도 신속하게 처리할 수 있는 이점을 보유하고 있다. 그렇지만 생산하고 있는 인쇄종류는 모든 종류의 경인쇄부터 박스인쇄, 명함, 봉투인쇄, 바인더·고주파, 옵셋인쇄 등 대량생산 인쇄종류와 물량을 제외하고는 거의 전 종류의 인쇄물을 생산하고 있다.

따라서 자체로 보유하고 있는 경인쇄용 마스타 기계로는 처리할 수 없기 때문에 다른 많은 사업장과 긴밀한 협력관계를 맺고 있다. 협력관계를 맺고 있는 업체는 총 43개 업체이며, 종류로는 지류공급 8개업체, 제판이전에 필요한 출력(맥출력)과 관계된 업체 2개업체, 제판공정 4개업체, 인쇄공정 5개업체, 특수인쇄공정 5개업체, 기타 소부, 라미네이팅, 도무송, 재단 관련공정 8개업체, 제본공정 8개업체, 배달 4개업체 등이다. 이 가운데 접지제본 2개업체와 양면인쇄 업체 1개업체만이 중구 광희동과 성수동에 있고 나머지 모든 업체는 을지로와 충무로의 역내에 입지하고 있어서 인쇄 공정상 한 단계의 공정이 마무리 될 때마다 역내의 협력사업장으로 이송하여 제품을 생산하고 납품하는 과정을 거치고 있다. 전체 인쇄물 생산체계 및 인쇄공정과 그 공정에 해당하는 협력업체의 분포는 <그림 4-5>와 같다.



<그림 4-5> ○○문화사 인쇄물의 지역적 생산체계

이상에서 살펴본 것처럼 소기업들이 지배-종속관계가 아닌 협력하청관계를 통해 소사업장을 옮겨다니며 일괄적으로 역내에서 생산과정을 종료하는 지역 통합적 생산체계이다. 그러나 지역내 유기적 관계를 형성함으로써 개별 소자본가가 이처럼 네트워크 이점을 누리고 있지만 동시에 그 효과에 기반하는 지대상승 압력에 직면하게 된다. 이러한 유기적 관계를 형성하고 있는 소사업장 밀집지역이 없고, 3절에서 살펴볼 것처럼 지역경쟁력이 높아 역설적으로는 개별자본가의 입지선택권이 제한되면서 토지와 건물소유자의 힘이 향상되기 때문이다.

을지로345가동과 충무로45가동 일대의 인쇄업 밀집지역은 임대료 협상이 불가능하다고 말하고 있다. 건물소유자들은 개선투자를 하지 않고, 자본가들도 역내의 여타 기반시설이나 사업장 개선을 위한 투자를 하지 않으며 입주시 간단한 수리를 통해 사용하고 있다. 이 일대의 평균 공장 임대료는 평당 보증금 100만원에 월세 10만원이 일종의 공시가격처럼 정해져 있으며 이에 대한 협상의 여지는 거의 없다(5장 1절 참조). 그리고 인쇄업 밀집지역이 도심재개발로 인해서 계속 주변부로 밀려나고 있어 이러한 지대압력이 더욱 높아지고 있다. 인접한 을지로 2가구역 재개발 이전에 전체 사업체의 31.0%가 인쇄업이었으나 재개발 이후는 사무업무용 지구로 변모하였고, 이때문에 도심부로부터 이주해온 인쇄업체들이 본 지역으로 흡수되면서 지대상승을 부추기고 있다.[8)]

3. 기계금속산업 밀집지역의 생산체계

1) 토지이용의 공간구조

본 토지이용 조사지역은 시청을 기점으로 동대문 운동장 방향에서 지하철 을지로 4가역 좌측에 있는 산림동 지역이며, 대림상가를 중심으로 시청방향의 입정동 지역과 배오개길을 사이에 두고 있는 주교동과 더불어 도심부의 대표적인 기계금속산업 밀집지역이다. 도심부로부터의 거리, 음식점, 다방 등 관련 서비스 기능의 역할과 역내 분포는 앞의 인쇄산업 집적지구와 크게 다르지 않다. 다만 이 지역이 과거 윤락촌이었던 관계로 아직도 역내의 허름한 숙박업소를 중심으로 일부 윤락행위가 있다는 것이 다른 점이다.

---

8) **서울특별시 중구**, 1995, 『중구 도심형 산업의 활성화 및 정비계획』, 114쪽.

용도별 출현비율을 보면 기계금속공장이 가장 많은 40.7%를 차지하고 있어 가장 높은 비중을 보이고 있으나 인쇄업 집적지구와는 커다란 차이를 보이고 있다. 그만큼 다양한 산업들이 복합되어 기계금속 산업이 유지되는 이종간 협력지역이라는 것을 보여 준다. 그 다음으로 높은 비중이 기계금속 도매점이며, 이들은 다음 항에서 살펴볼 것처럼 순수 상업자본이거나, 수도권 일대에 직영·하청공장을 운영하는 상업·생산자본 결합형태로 도심부의 기계금속 집적지역에 판매와 전시공간을 확보하고 있는 업체들이다. 그리고 각종 상패나 금속상호, 무늬 등을 생산하는 금속인쇄업체들이 역시 연관있는 산업으로 높은 비중을 차지하고 있다. 역내 토지를 점유하고 있는 구성비율에서 기계금속관련 산업이 80.7%, 나머지 음식숙박, 서비스 기능들이 19.3%를 차지하고 있어 인쇄산업과 비슷하게 사실상 토지이용을 독점하고 있는 상태이다(표 4-9 참조).

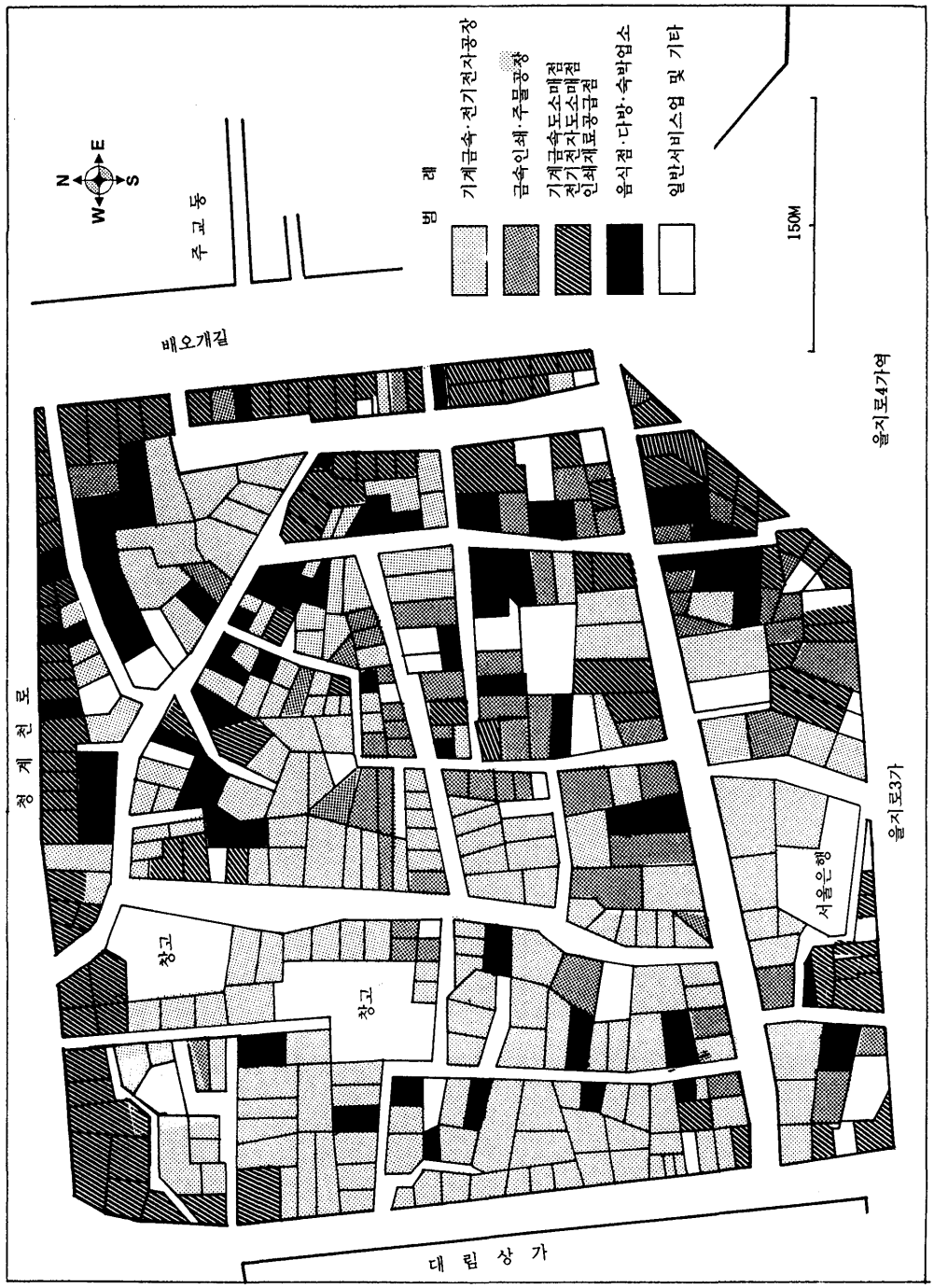
그러나 기계금속관련산업에서 순수 생산자본이 점유하는 경우는 전체의 57.0%, 기계금속관련 산업계열 자체 내에서는 순수 생산자본의 비중은 70.7%로 인쇄산업 지구와는 달리 상업자본의 침투가 두드러진다.

<표 4-9> 기계금속산업 집적지구의 용도별 출현비율

토지이용	출현건수(개)	비 율(%)
기계금속공장	179	40.7
금속인쇄공장	48	10.9
전기·전자공장	11	2.5
주물공장	13	3.0
기계금속도매점	92	20.9
전기·전자도매점	5	1.1
인쇄관련재료 공급점	7	1.6
음식점·다방	50	11.4
숙박업소	11	2.5
일반서비스업 및 기타	24	5.5
합 계	440	100.0

자료 : 현지조사

기계금속 관련 산업 소사업장들의 토지이용 나타낸 것이 <그림 4-6>이다. 이 토지이용도에 가장 두드러진 특징이 주요 대로변을 따라서 기계금속 관련 유통업체들이 주로 분포하고 있다는 것이다. 이들의 시장범위는 전국 규모이며, 사업장



〈그림 4-6〉 기계금속 밀집지구의 토지이용

당 1억원-2억원이 넘는 권리금이 형성되어 있는 지역으로 이러한 경쟁력 또는 진입장벽으로 인해서 다른 산업이나 기능들이 역내로 침투하지 못하도록 하는 일종의 공간적 장벽역할을 수행하고 있는 것이다. 이러한 도로변의 유통업체 내부지역에는 소규모 제조사업장들이 빽빽히 입지하고 있다. 내부지역은 협소한 골목을 중심으로 금속인쇄, 정밀기계제작, 정밀기계조각, 주물공장 등이 나름대로 또 다른 소집적지구를 형성하고 있다. 따라서 본 지역의 토지이용 체계는 상업자본, 상업·생산 결합자본, 생산자본 등 상이한 자본형태가 공존하는 지역이다.

2) 생산체계와 생산과정의 구성주체

면접조사 지역인 기계금속계열 산업 밀집지역은 산림동, 입정동, 주교동 일대이다. 인쇄 생산자본을 중심으로 일관된 생산체계가 구성된 인쇄업 밀집지역과는 달리 이 지역은 생산자본 중심의 제조과정, 상업자본·생산자본 결합형이 서로 독립된 형태로 존재하며 유통부문의 영향력이 크다. 생산방식도 역내의 상호하청(정밀기계제작, 자동화기계부품 제작, 금속인쇄)을 활용하는 유형, 동종업종과 공정의 밀집으로 지명도를 높이면서 역외하청에 주력하는 유형(정밀기계조각), 역내 하청에만 의존하는 유형(주물업) 등으로 구성되어 있다.

정밀기계조각의 경우는 역외에서 생산하청을 받아 자체 사업장에서 쇠판에 본을 떠서 열처리를 하고, 기본 금형과정을 거쳐 역외 하청업자에게 납품을 하면 역외의 발주회사에서 대량생산을 하게 된다. 반면에 오디오, 사출기에 필요한 글자를 찍는 기계인 Pad Printer와 같은 정밀기계제작의 경우 제작에 필요한 재료와 부품을 역내 유통부문의 공급업자로부터 공급받아 제작과정에서 필요한 <주물공정>, <판금공정>, <시보리 공정>을 역내 하청업자에게 하청을 주게 된다. 금속인쇄의 경우 역시 필요한 재료와 부품을 역내 유통업자로부터 공급받아 최초 작업인 도안작업을 역내 하청을 주고 철판복사 -> 열처리 -> 염화제2철 부식작업 -> 도색작업 -> 사포작업 -> 코팅작업순으로 자체 사업장에서 처리한다. 이 경우의 작업공정은 자동화가 되지 않아 모두 수동작업을 하게 된다. 자동화기계부품 제작의 경우도 소재와 공구를 역내에서 공급받고, 선반작업, 밀링작업, 연마작업을 자체 사업장에서 처리하고 도금작업 및 착색작업과 같은 후처리 공정을 역내 하청에 의존한다. 전체적으로 이 지역은 "만들지 못하는 제품이 없고, 사람빼고

는 다 만들수 있고", "생산공정을 나누어 맡으면 1주일내에 비행기도 만들 수 있다"라고 주장할 정도로 다양한 생산업체가 밀집되어 있으며, 고도의 정밀작업이 이루어지고 있다.

지역의 전체 생산체계를 구성하고 있는 주체를 자본과 사업장 유형을 중심으로 구분하면 기본적으로는 도심부 사업장이 매장기능을 담당하고 있는 유통부문과 공장기능을 담당하는 생산부문으로 구성되어 있다. 유통부문의 경우 다시 제조기능을 동시에 수행하는 경우와 순수 유통기능만을 수행하는 경우로 구분된다. 제조기능을 보유하고 있는 유통부문의 경우 역외의 지역에서 제품을 생산하여 도심부 매장에서 전시·판매하는 방식으로 공간적 분업체계가 형성되어 있다. 순수 유통기능만을 담당하는 자본은 전형적인 상업자본으로 타기업 소유의 역외 생산공장에서 직접 제품을 납품받아 도매기능을 주로 담당한다. 이들은 도로변의 사업장을 이용하고 있다.

도로변의 기계금속 제품 판매장 내부지역은 생산업체가 입지해 있다. 상업자본과 생산자본의 관계는 독립적이어서 내부지역의 생산업체를 직접 소유하거나 생산과정을 지배하지는 않는다. 내부지역의 생산업체들이 상업자본에게는 주거래업체로 기능하지 않는 반면에 생산업체는 제작과정에 필요한 소재와 부품을 대부분 도로변의 유통업체로부터 공급받는 관계를 형성하고 있다. 생산자본은 역내 하청체계를 중심으로 서로 긴밀히 연계되어 있다. 배달관계는 이 지역도 소형배달일 경우 오토바이 용역배달과 같은 시스템이 운영되고 있으나 기본적으로 역외와의 관계가 중요하고, 제품이 기계금속 제품인 관계로 대형 배달 위주이다. 그러나 화물운송업체 창고1개를 제외하면 주차시설이나 싣고 내리는 시설이 별도로 역내에 구비되어 있지 않다. 따라서 주로 을지로나 청계로 방면의 도로상에서 주차 및 하역작업을 하는 경우가 많아서 위험성이 크고, 이 지역의 경쟁력을 약화시키는 요인으로 작용하고 있다.

3) 지역적 생산체계

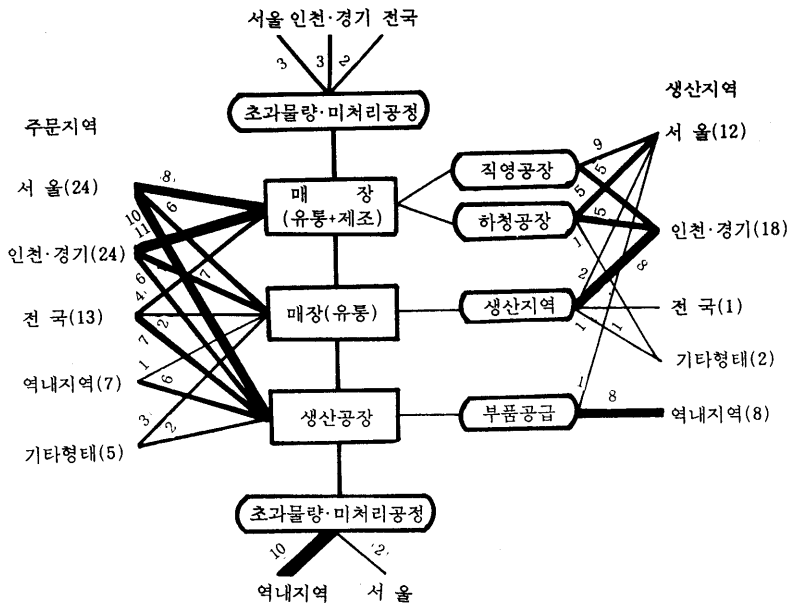
주거래 관계에 있는 발주자의 지역별 분포를 보면 역내의 밀집지역이 9.6%에 불과해 인쇄업 밀집지역과 마찬가지로 역내의 생산체계는 수평적 연계관계가 지배적인 지역이다. 이러한 수주관계를 유지하고 있는 업종은 주물업과 같이 역내

의 하청에 의존하는 사업장들이다. 가장 많은 비중을 차지하는 주문지역은 서울과 인천·경기지역으로 각각 32.9%를 점하고 있다. 수주가 전국적으로 이루어지는 경우도 17.8%를 차지하고 있어 인쇄업 밀집지역과는 달리 서울이외의 지역이 지배적 시장지역이라는 것을 알 수 있다. 생산지역은 인천·경기가 가장 많으며, 유통과 제조를 겸하는 경우 직영공장과 주거래 하청지역 모두 역외의 서울지역과 인천·경기지역에 입지하고 있다. 아울러 일시적인 초과 수주물량이나 자체로 보유하지 않고 있는 공정의 해결도 모두 역외에서 하고 있다. 그리고 유통·제조부문과 순수 유통부문 모두 주거래 지역이 1개를 제외하고는 모두 역외이다. 따라서 소규모 사업장이 도심부의 토지를 이용하는 방식가운데 하나가 공간적 분업체계라는 것을 알 수가 있으며, 또한 이들 상업자본이 역내의 생산업체를 지배하지 않고 있다는 것을 알 수 있다.

역내의 공장에서 직접 제품을 생산하고 있는 생산자본의 경우 주요 발주자가 역외의 서울, 인천·경기, 전국에 31개중 23개가 분포하고 있어, 소규모 사업장이지만 시장지역이 전국적 규모라는 것을 알 수 있다. 동시에 주 발주자가 역내 밀집지역인 경우도 6개이고, 생산에 필요한 소재와 부품은 대부분 역내의 유통업체로 부터 공급받고 있으며, 일시적 초과물량이나 자체로 보유하지 않고 있는 공정을 하청주는 지역이 대부분 역내 밀집지역에 있어, 소규모 제조사업장의 경우는 역내의 업체간에 밀접한 연계관계가 형성되어 있다는 것을 알 수 있다. 따라서 이 지역은 인쇄업 집적지역과는 달리 서로 상이한 산업간의 협력 하청관계와 유통부문과 생산부문 간의 밀접한 투입물 연계를 형성하면서 집적효과를 형성하고 있는 지역이다(그림 4-7 참조).

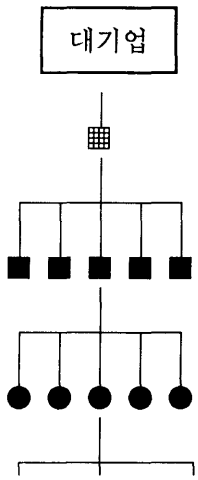
현재 ○○기업에서 재개발 타당성 조사를 하고 있는 것에 대해 "현재와 같은 생산연관 체계와 똑같은 단지를 만들어 이주시키지 않고 각 분야를 따로 떼어서 이주대책을 수립한다면 대학생들 데모하는 것보다 훨씬 격렬한 시위가 일어날 것", "지역 업자들사이의 단결은 없지만 다른 지역으로 이전할 의사는 전혀 없고, 절대반대", "거래처와 관계, 원자재 조달, 부품과 공구의 공급, 후처리공정(미보유 생산공정)의 외주관계 때문에 다른 곳으로 이전이 쉽지 않다"라는 역내 소자본가들의 반응에 보이는 것처럼 인쇄업 밀집지역과는 다른 방식이지만 유기적인 지역생산체계를 이루고 있는 지역임을 알 수 있다.

다음은 2.5평 규모의 사업장에 하루 사업장 유지비가 3만원이 소요되는 ○○



〈그림 4-7〉 기계금속산업계열 밀집지역의 지역적 생산체계

정밀기계 조각업체의 사례이다. 이 사업체는 사업물량을 역외에서 하청을 받는 업체이고, 생산과정에서 필요한 염판작업과, 도안작업, 재료및 공구공급을 역내 업체와의 연계관계속에서 해결하고 있으며, 역내에서 동종 업체간의 밀접한 관계 형성을 통해서 도심부 사업장의 경쟁력을 유지하고 있는 업체이다. 수주의 공간 체계를 보면(그림 4-8 참조) 이 분야의 경우 3단계 하청을 거쳐 역내의 최종 조각업체로 발주가 이루어진다. 최초로 대기업이 발주한 물량은 해당 기업과 관계가 있는 최초 원청업자가 수주를 하게 되며, 이들은 제조시설을 확보하고 있지 않고 사무실과 간판만 달아놓고 있으며, 수주액의 30%를 제하고 2차 하청업자에게 재발주한다. 이들은 취급하지 않는 품목이 없으며 발주 품목에 따라 일괄적으로 2차 하청업자를 선택하게 된다. 2차 하청업자는 수도권에 대량생산 체계를 갖춘 중소기업이 수주하며, 마찬가지로 품목과 공정에 따라 최종 조각업체를 선택하여 하청을 준다. 본 사업체는 쇠판에 조각을 하여 기본 판형(암수금형)을 제작·납품하는 최종 단계의 하청업체이며, 기계조각 대부분은 50%의 마진율을 갖고 있다. 작업정밀도는 50:1 크기로 축소할 수 있고, 1/100 수준까지 정밀하게 제작하여 M16 소총보다도 정교한 작업이 가능한 업체이다.



〈그림 4-8〉 ○○ 조각업체 수주의 공간체계와 생산체계

조각기계가 하나로 다양한 종류의 작업을 하는데 취급 품목은 가죽조각, 넥타이핀, 안경테, 바클, 콘덴서, 단추글자(의류업체), 고무와 실리콘 라벨, 각종 금속상호와 로고 조각, 문잠금장치 부속품 등 무수히 많으며, 깍아서 만드는 것은 모두 할 수 있는 전형적인 다품종 소량생산 업체이다. 제주도 KAL호텔 문잡이 부속품을 1개당 350원에 1만개를 수주한 경험이 있는데 이 정도 분량은 20일 작업량에 해당한다. 동종의 조각기계업체는 입정동에 5개가 있고 대부분 산림동 일대에 있는데 이 지역일대의 조각업체 72개가 1993년 2월에 발기한 〈을지회원〉이라는 친목단체를 만들어 협력관계를 유지하고 있다. 이중에는 식품점과 당구장 주인도 가입해 있는데 회원들의 이용편의를 위해 회원으로 등록되었다.

이러한 역내 협력관계를 통해서 처리물량을 초과할 경우 회원 업체를 서로 소개시켜 주고 있고, 또한 노동자의 충원과 숙련형성 과정을 공유하고 있어서 대기업과 같은 내부 조직노동시장을 활용하지는 못하지만 회원들간의 사회적 연계망을 통해서 회원간의 일종의 '네트워크 노동시장'을 운영하고 활용하는 체제라고 할 수 있다. 조각부문의 노동자는 바로 입문하는 경우 월 50-60만원 정도의 임금을 받는데 이 과정은 일종의 기술전수 과정이자 노동자의 숙련향상을 위한 투자에 해당한다. 이들을 고용해 보아야 당장에는 제품을 생산할 수 있는 기술을 보유하지 못해 노동력으로서 기능할 수 없기때문이다.[9]

본 지역은 이종간 협력하청과 동종업종의 집적, 생산부문과 유통부문과 투입

물 연계관계 형성이라는 다양한 방식으로 집적효과를 얻고 있다. 따라서 인쇄산업계과는 밀집의 효과를 발생하는 메커니즘이 다르지만 역내의 소규모 사업장들이 유기적으로 연관되어 있는 시스템은 마찬가지이다. 네트워크 형성이 생산자 사이 하청체계외에 생산주체로서 상업자본과 생산자본의 결합, 생산자본과 상업자본 사이 부문간 연계형성이라는 점이 특이하며, 따라서 생산공정 중심이 아닌 전체 산업체계 차원에서 네트워크가 형성되고 있다. 경쟁지역에 해당하는 문래동, 구로동, 성수동 등의 유사업종 밀집지역은 생산물량, 생산물의 크기, 사업장 규모, 기술수준 측면에서 공간적 분업관계를 이루고 있기때문에 본 지역 역시 자본가의 입지선택권이 제한될 수 밖에 없다. 따라서 인쇄업 밀집지역과 같은 지대압력에 직면하고 있다.[10]

4. 의류(유통)산업 밀집지역과 생산체계

1) 토지이용의 공간구조

본 토지이용 조사지역은 남대문시장의 회현 전철역에서 남산방향으로 퇴계로를 횡단하면 바로 인접해 있는 지역으로 역내에 렉스호텔이 자리잡고 있다. 역내를 관통하고 있는 소방도로를 중심으로 도로 양편에 비주거 기능이 분포하고 있고, 도로변의 배후에는 일반 주택가가 형성되어 있다. 외관상으로는 일반 주택가와 하등 다르지 않는 구조를 하고 있다. 따라서 도로변의 기능분포도 일반 주거지역을 서비스하기 위한 중심지 기능들이 혼합되어 있다. 다만 윤락촌이었던 지역이 지금은 의류수출 업체들이 밀집해 있는 관계로 역내의 숙박업소들은 외국 바이어(사실상 일명 '보따리 장사')를 상대로 숙박기능을 수행하고 있으며, 역내에 여행사, 항공권 판매업소도 입주해 있다. 경관상의 특징은 외국의 의류업자들

9) 이 업종에서 7년 이상 경력을 쌓으면 C급 기사에 해당하며 임금은 90-100만원 수준이고, 15년 이상 쌓으면 A급에 해당하며 180만원 수준이다. A급 정도의 숙련을 쌓으면 어떤 종류의 정밀기계조각 작업물량을 수주하더라도 처리할 수 있다. 기사들은 3일만 작업을 시켜보면 해당 급수(숙련도)를 알 수 있는데, 조각분야의 사업체는 대부분 선후배 관계 등 사적으로 알 수 있을 정도로 비공식적 사회관계를 형성하고 있어 누구밑에서 일했나를 알면 수준을 금방 알 수 있기 때문이다.

10) 일례로 먼저 사업주가 이전하면서 떼어놓은 간판을 건물주인이 치우지 않아 신규 사업주가 길가에 세워두었다가 벌금을 내게 할 정도로 건물소유자가 거의 개선투자를 하지 않으면서 임대료를 수취하고 있고, 매년 10%씩 규칙적으로 임대료가 상승하며 자본가들의 협상여지 역시 제한되어 있다.

과 거래관계를 형성하고 있는 관계로 간판이나 출입문에 외국어가 병기되어 있다는 것이다(그림 4-9 참조). 사업장은 앞서의 두 지역과 마찬가지로 주택을 개조

〈그림 4-9〉 회현동의 의류제조·수출 소규모사업장

한 건물이 많으며, 의류수출매장이 다수 입주해 있는 「경동마트」 건물이 새로 지은 전형적인 임대전용 건물로 수출매장외에 사우나 시설과 외국어 학원, 미술학원이 입주해 있다. 전체적으로 봉제공장과 중국을 상대하던 업체들이 다른 지역으로 빠져나가면서 침체국면으로 접어들고 있는 지역이다.

도로변에 분포한 기능들을 중심으로 용도별 출현비율을 보면(표 4-10 참조) 일반 주택가인 관계로 일반서비스업이 22.0%로 가장 높은 비중을 보이고 있고, 음식점과 다방업도 그 다음으로 높은 비중을 차지하고 있다. 그러나 앞서의 두 지역처럼 역내의 종사자들을 주 고객으로 서비스 기능을 제공하는 것이 아니라 일반 대중을 대상으로 서비스를 제공하는 전형적인 중심지 기능으로 역내 역할면에서 차이가 있다. 이 지역의 특징은 토산품 등 일반무역업에 종사는 업체들이 다수 존재하고 있는 것이다. 이는 의류무역업과의 관계속에서 같은 무역업이라는

측면에서 연관을 맺고 있는 것으로 보인다.

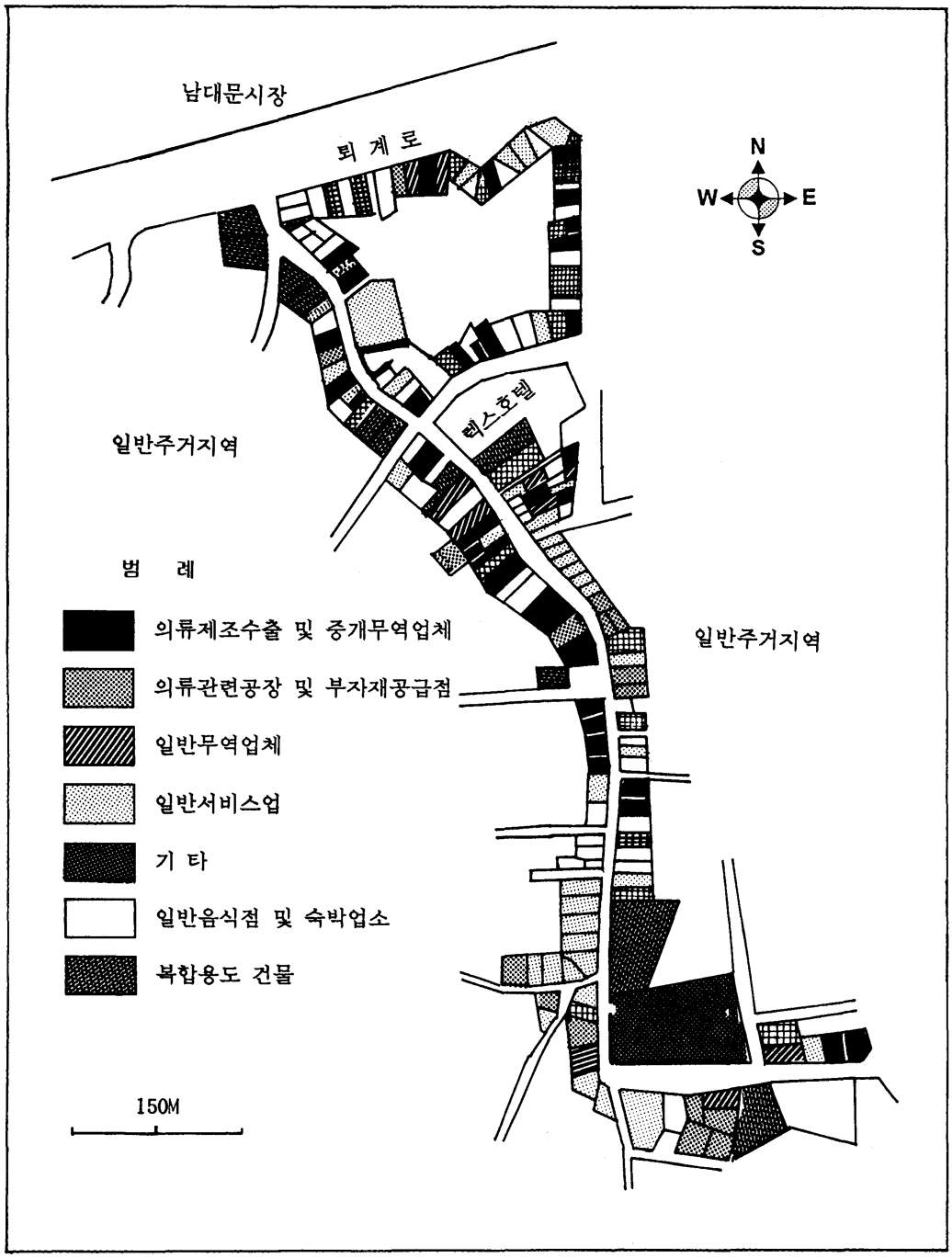
의류제작과 관련된 업체는 다른 주택가로 분산입지한 관계로 역내에는 그렇게 많지 않고 특히 봉제공장은 거의 없다. 다만 본 지역이 수출을 주로 하는 지역이기 때문에 「시아게」, 패턴, 자수전문 업체들이 일부 분포하고 있다. 의류제작·수출에 종사하는 경우는 하청공장이나 직영공장을 운영하면서 의류제조라는 생산자본의 역할을 겸하는 형태이며, 본 지역의 소사업장에서는 수출사무, 전시, 마무리작업, 창고 등의 기능을 수행하며, 봉제공정은 다른 지역에서 수행한다.

〈표 4-10〉 의류수출산업 집적지구의 용도별 출현비율

토지이용	출현건수(개)	비 율(%)
의류중개무역업체	18	8.3
의류제작·수출업체	22	10.1
의류제작공정업체	16	7.3
의류관련재료 공급점	6	2.8
일반무역업체	15	6.9
일반서비스업	48	22.0
음식점·다방	42	19.3
숙박업소	7	3.2
철물·기계금속상	11	5.0
고급서비스업1)	20	9.2
기 타	13	6.0
합 계	218	100.028.4

주1) : 학원, 약국, 병원, 여행사, 세무사, 번역업소, 문화원, 신문사지구등)
자료 : 현지조사

전체적으로 의류관련 사업체의 출현비율은 28.4%에 불과해 토지이용 점유율이 앞서의 두 유형에 비해 현저히 낮다. 〈그림 4-10〉의 토지이용도는 이상의 지역특성을 잘 보여주고 있다.



〈그림 4-10〉 의류제조·수출 소규모 사업장 밀집지구의 토지이용

2) 생산체계와 생산과정의 구성주체

앞의 두 유형과 비교해서 의류산업의 생산체계가 갖고 있는 가장 큰 차이점은 도심부내 밀집지역에 제조기능을 수행하는 사업장이 없고, 소비구조 변화의 영향을 급격하게 받고 있으며, 상업자본의 영향력이 절대적이라는 것이다. 현재 도심부의 의류산업 밀집지역은 남대문시장과 평화시장 일대의 동대문상권 지역으로 양분되어 있고, 이들 사업장은 모두 유통기능을 담당하는 판매장으로서 기능하고 있다.[11]

의류를 제작하는 과정은 기획·디자인 -> 패턴작업 -> 재단작업 -> 봉제작업 -> 마무리작업 순으로 이루어진다. 기획·디자인은 상품생산을 위해 생산과정의 구체적인 작업을 미리 명시하고 조직하는 과정이며, 패턴작업은 디자인 한것을 구상된 옷의 모양에 맞춰 옷 각 부분의 모형을 제작하는 과정이다. 재단작업은 봉제가 될 수 있도록 일정한 형태의 천조각으로 잘라내는 과정이고, 봉제작업은 평면의 형태로 잘라난 신체 부위별 천조각을 붙여 실을 박음으로써 입체모양의 옷으로 만드는 과정이다. 이후 단추달기, 다림질과 같은 마무리 작업이 끝나면 새벽에 남대문시장과 평화시장 상가에 납품을 함으로써 모든 과정이 종료된다.[12]

의류생산 과정에서 가장 중요한 역할을 담당하는 것은 도심부에 매장을 소유하고 있으면서 제조기능을 겸하고 있는 상업자본이다. 이들은 재래시장에서 판매할 의류생산을 직접 주문하게 되는데 직접 공장을 소유하고 있는 유형과 의류제작 전과정을 하청 주는 유형으로 나뉜다. 직영생산 공장을 소유하고 있을 경우는 직접 생산과정을 감독하기 때문에 일정한 품질을 유지할 수 있으나 임금문제와 도심부 매장의 매출실적이 좋지 않을 경우 공장도 동시에 어려움에 빠지는 문제점이 있다. 또한 순수 유통기능만을 담당하는 상업자본은 대규모 의류생산 업체

---

11) 남대문 시장은 상인연합회에서 관리운영 되던 것이 1954년 남대문시장 주식회사를 설립 서울시로부터 시장개설 허가를 취득하였고, 다시 1957년 상인연합회에서 개설허가를 취득하였다. 그후 1964년 서울남대문시장주식회사가 개설허가를 취득하여 현재에 이르고 있다. 1996년 현재 남대문 시장은 종사원수 4만 2천명, 11개 업종 72개 상가와 10,172개 점포로 구성되어 있다. 동대문상권은 1958년 청계천 복개 이전 판자집과 소규모 의류제작업체 밀집지역이었는데 복개후 1961년 현재의 구평화시장 개설을 시작으로 현 신평화시장, 통일상가, 동화시장, 동평화시장, 제일평화시장, 홍인시장, 덕운상가, 남평화시장, 광희시장, 청평화시장 등이 1980년대 초까지 개설되어 한국 최대의 의류시장을 형성하고 있다.

12) 보다 자세한 과정은 **진필수**, 1994, 「봉제기업 직장문화에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문, 16-28쪽 참조.

로부터 물량을 납품받아 도소매 기능을 수행하게 되는데, 이 경우는 생산자본과는 분리·독립된 형태를 유지하며 거래업체도 대규모 생산자본이다. 도심부의 재래시장에서 전형적인 의류 유통형태는 전자의 경우로 선대제 형식(putting-out system)으로 의류의 생산과 유통이 이루어지고 있다. 남대문 시장과 인접해서는 과거 의류제작 공장들이 밀집해 있던 렉스호텔 주변 지역에 의류 수출업체들이 밀집되어 있다. 이들 역시 직영공장과 하청체계를 통해서 의류수출를 하는 유형과 단순히 의류 중개무역만을 수행하는 사업장으로 구분되는데 후자의 경우 3%의 대행료를 수수하게 된다.

의류제작은 이들 상업자본의 주문을 받아 봉제공장에서 직접 생산하는데 과거와는 달리 시장내에 입지하지 않고 있다[13]. 현재는 일반 주택가에 분산적으로 입지하고 있으며, 규모파악이 어려운 실정이다. 1988년 서울지역의 1인 이상 200인 이하의 의류제조업 노동자들을 조직대상으로 합법성을 인정받은 「청계피복노동조합」도 노동조합 결성이 힘든 상황이다. 의류생산 과정에서 전반적인 외주생산의 증가로 봉제하청 공장이 증가하고 있으며, 이들은 독립 생산자본으로 기능하기보다는 공임만을 남기는 영세한 생산자로 전락하고 있다. 상업자본의 지배가 도심부 생산네트워크의 파괴와 생산자본의 소멸을 유발한 경우이다. 또한 소비구조의 변화로 브랜드제품과 수입의류, 백화점 구매를 선호하면서 소규모 상업자본-봉제공장 체제의 재래시장 의류생산·유통방식이 경쟁력을 상실하고 있다.[14] 이러한 소비구조의 변화로 인해 재래시장의 경쟁력이 약화되면서 도심부 매장과 의류제조공장을 동시에 소유하고 있던 자본가들이 단순 하청공장주로 전락하면서 하청체계가 더욱 광범위 하게 확산되고 있고, 최종 단계로는 일반 가정집에서 미싱 1-2대를 가지고 생산과정의 일부를 담당한다.[15]

의류생산과정의 경우는 인쇄업이나 기계금속 계통과는 다른 독특한 생산형식

---

13) 평화시장 일대는 1958년 청계천 복개공사 이전부터 의류제작 공장들이 밀집해 있었고, 1970년 전태일 분신 당시 평화시장에만 점포 717개, 의류제작 공장 230개가 있었고, 주변 상가까지 포함하면 공장 860개, 노동자수가 3만명에 달했다. 1986년까지도 통일상가, 동화시장, 동평화시장내에 118개 공장이 공식적으로 등록되어 있었다. 이에 대해서는 **이순호**(1988, 43-46), **강현수**(1995)를 참고할 수 있다.

14) 이러한 변화에 대해 남대문시장내의 상인 120명이 연합형태로 개발한 "빅게이트" 브랜드는 빅게이트 전문상가를 건립하고 공동기획, 공동생산, 공동판매를 추진하는 방식으로 대응하는 등 의류생산과 유통에 혁신을 도모하고 있다.

15) 의류산업의 하청체계와 확산에 대해서는 **이정협**, 1993, 「서울시 의류업체의 하청생산의 강화에 따른 입지변화와 노동력 구성의 변화」, 서울대학교 석사학위 논문과 **강현수**(1995)를 참조할 수 있다.

이 있는데, 봉제하청을 수행하는 소규모 의류 생산자본가와 노동자사이의 중간형태로서 「객공제」라고 하는 것이다. 객공제란 재단사나 숙련 미싱사가 자신을 중심으로 1-5인 정도의 팀을 이루어 하청공장을 돌아다니면서 생산계약을 맺고 개수임금을 받는 형태를 말하며, 경우에 따라서는 월급제 형식으로 계약을 하기도 한다. 이들은 의류생산 전과정에 필요한 기술을 획득하고 있기 때문에 객공제를 활용하면 생산물량의 변동에 유연하게 대응할 수 있다.

한편 하청관계가 확대되고, 생산공장이 비가시적 분산 입지형태를 띠면서 지역노동시장을 통한 안정적 고용관계와 노동력 충원이 어렵게 되었다. 이러한 생산과정상의 문제를 해결하기 위해 비공식적인 사회적 네트워크가 중요한 역할을 수행하게 된다. 봉제분야에서 일반적으로 쓰이는 용어가운데 "자기사람"이라는 것이 있는데 원래 의미는 불안정한 고용상황에 있는 영세 고용주가 인간적인 친분과 유대를 통해 안정적인 노동력으로 확보한 미싱사와 시다를 가리킨다. 그 숫자는 보통 미싱사 5명 정도라고 하며, 동반이직을 할 만큼 밀착되고 안정적인 유대관계를 맺고 있다. 이러한 의미가 더욱 확대되어 미숙련 노동자가 고용의 지속성과 안정성을 확보하려는 의도를 표현하는 것으로도 사용되고 있다.[16]

3) 생산의 지역적 체계

생산의 지역체계에서 가장 두드러진 측면은 과거와는 달리 도심부 의류매장 밀집지역에 생산공장이 없다는 것이다. 생산지역도 도심부 매장의 성격별로 차이가 있는데 유통을 전문으로 하는 경우 생산지가 서울이외의 지역이 대부분이다.

반면에 유통과 제조를 겸하면서 도심부에 소사업장을 운영하고 있는 상업자본의 경우는 직영공장과 하청공장을 포함하여 주요 생산지역이 도심부와 서울 전지역(66.7%)이다. 이 유형은 앞서 살펴본 것처럼 재래시장내에 생산공장을 소유하고 있었던 전형적인 유형이었으나 지금은 서울내에서 비가시적 분산입지 형태로 이행하고 있다. 다만 남대문시장의 경우 회현동, 만리동, 후암동 등 남대문시장과 가까운 지역에 소규모 생산공장이 많이 분포하고 있고, 평화시장 일대의 경우는 창신동, 신당동, 석관동 등에 주로 분포하고 있어 유통공간과 완전한 지

16) 이러한 비공식적인 사회적 네트워크에 대해 보다 자세한 연구는 **진필수**, 1994, 앞의 논문 79-113쪽 참조.

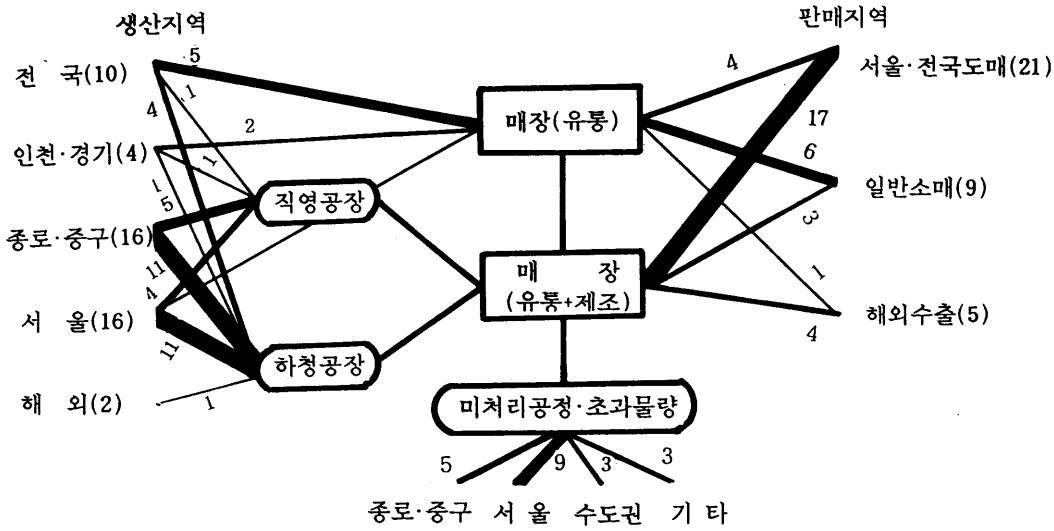
리적 분리를 이루고 있지는 않다.

그러나 인쇄산업이나 기계금속산업과는 달리 역내 생산업체들 사이 밀접한 협력 하청체계가 구축이 되지 않아, 이들 유형과 같은 네트워크 효과는 이미 상실되었다. 이러한 경향은 도매업을 중심으로 하는 상업자본간의 경쟁격화, 생산공장의 해외이전[17] 등으로 상업자본이 생산자본으로 비용을 전가시키면서 생산자본은 하나의 독립된 자본형태로 존속하기 보다는 공임만을 남기는 영세업자로 전락하게 되고, 그럼으로써 적절한 생산입지를 확보하기 어렵게 되면 더욱 더 비가시적 분산입지 형태가 심화된다. 또한 객공, 미싱사, 시다 등 의류생산에 종사하는 노동자들 대부분이 여성, 특히 기혼여성 중심으로 이루어진 노동시장 특성이 이러한 분산화 경향을 가속화시킨다(그림 4-11참조). 「서울지역 의류제조업 노동조합」 결성과정에서 나오고 있는 다음과 같은 인식이 이러한 비가시적 분산입지 패턴 경향을 잘 보여주고 있다.

"....청계천 중심의 영세공장 전체가 몰락 내지 해체된다고는 볼 수 없다. 그러나 숙련공 위주의 작업방식에 의한 생산은 한계에 도달한 것이 분명하다. 이제 청계천 상가는 유통업 중심으로 변화되고 제조공장의 일시적 분산과 집중은 사이클을 그리면서 정착될 것이다. 그러나 청계천의 해체에도 불구하고 타 지역에 의류공장의 생성은 끊임없이 새로운 상황과 함께.....", "청계노조가 예전에 143개 정도의 임투진행에서 92년에는 9개 사업장만 임투를 진행하는 등 활동영역의 축소와 평화시장 주변에 공장이 점차 이전하고 있는 것에 대해 활동의 폭을 주변으로까지 넓혀야 함에도 불구하고 그렇게 하기 힘든 측면으로....."(청계피복노동조합 내부자료)

다음은 남대문 시장과 인접해 있는 회현동 렉스호텔 지역에서 의류 유통과 제조를 겸하고 있는 「○○기획」이라는 의류업체의 사례이다. 렉스호텔주변은 원래 외국인 상대의 유명한 윤락촌이었는데 현재는 숙박기능, 기획·디자인기능, 가내하청공장, 수출중개기능이 복합되어 있는 소규모 의류수출업체 밀집지역으로 속칭 「보따리장사」들을 대상으로 의류를 제작·수출하는 지역이다. 1986-1988년 의류수출 경기를 절정으로 쇠퇴하고 있으며, 그에 따라 밤마다 봉제공장을 왕래

17) 본 조사에서도 도심부에 소규모 유통매장을 소유하고 있으면서 실제 생산은 중국과 베트남에서 하청생산을 하는 사례가 있었고, 통상산업부 자료에 의하면 이러한 해외투자가 급격히 증가하고 있다. 의류업체의 해외 투자건수를 보면 1991년 160건, 1993년 333건, 1995년 662건으로 지속적으로 증가하고 있고, 1996년은 6월말 현재 682건에 달하고 있다. 아울러 해외로부터 의류수입도 1991년 172.8백만 달러에서 1995년 1,014.1백만 달러로 급증하였다(중앙일보 1996.7.1일자).



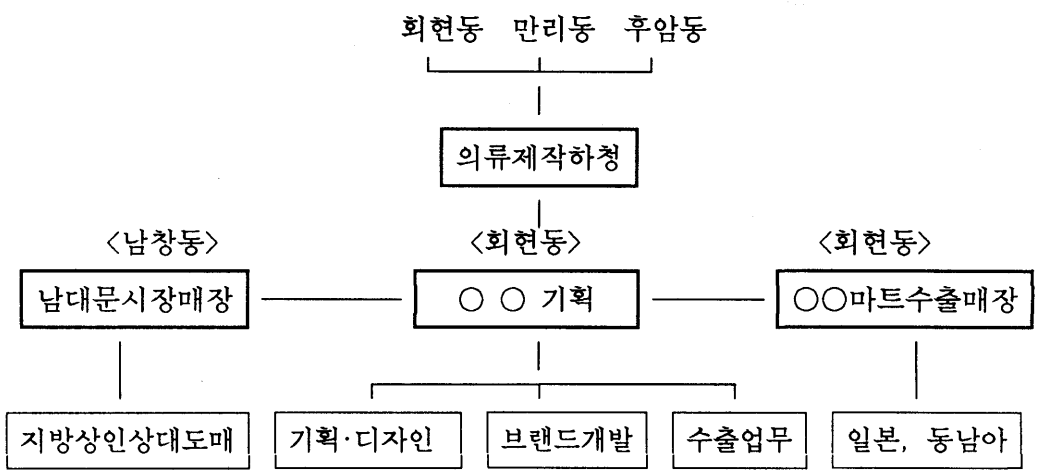
〈그림 4-11〉 의류산업의 지역적 생산체계

하는 오토바이 소리가 시끄러웠으나 현재는 산밑의 일부 주택에 소수가 남아 있다. 중국상인들을 상대하는 업체들은 연남동 방면으로 이전하였고, 주로 일본상인들을 상대하는 업체들이 남아있다. 본 업체는 기획부터 국내와 해외 판매과정을 일괄적으로 갖추고 있는 업체로 기획·디자인 수출업무를 담당하는 사업장은 7평, 국내 도매용 매장은 1.5평, 수출매장은 21평이며 제작공정은 남대문시장 주변지역의 주택가에 하청을 준다.

「○○ 브랜드」라는 자체 브랜드를 가지고 있으며 의류 전문하청업체로부터 출발하여 20여년전 하이패션 분야로 독립하여 현재에 이르고 있다. 직영공장을 소유하고 있었으나 임금상승과 물량변동에 대응하기 위해 현재는 하청체계로 전환한 상태이다. 제품의 브랜드화 작업은 재래시장 사업장을 가지고 있는 대부분의 업체들이 경쟁력 제고의 수단으로 생각하고 있는 전략으로 대기업 유명브랜드를 제외하고 이들 중소규모 업체의 중저가 브랜드만도 200여개가 넘고 있다.[18] 남대문 시장의 상인들은 달력을 만들어 남대문시장과 직거래가 가능한 전국의 소매상인들에게 배포하는데 본 업체는 직접 전국을 답사하면서 잠재력 있는 지방상인을 조사하여 7,000부를 만들어 배포하였다. 즉 남대문시장과 직거래가 가능한

18) 이 가운데, 「시」, 「에벤에셀」, 「메르꼴레띠」, 「빅게이트」 정도가 안정적인 기반을 갖춘 상태이고 나머지는 치열한 경쟁을 하고 있다. 현재 의류 유통구조가 도매업이 소매업보다 많은 기형적인 구조이기 때문이다.

업체가 7,000개 정도에 불과하여 숙녀복 내수시장이 포화상태에 도달한 것으로 판단하고 현재는 수출분야에 주력하고 있다. 의류제작·수출업체들이 밀집해 있는 렉스호텔 부근은 현재 상표를 모방(브랜드 모방)하고 있다고 많은 비판에 직면해 있는데 이들은 국내시장이 포화상태에 있는 상황에서 "사실은 수출업체이기 때문에 표창장을 받아야 한다"라고 주장하면서 의류산업 구조전환 과정의 생존수단으



〈그림 4-12〉 ○○ 기획의 숙녀복 의류생산·수출체계

로 채택하고 있다. 이 업체는 소규모 의류제작·수출체계가 지역화 되어 있는 남대문시장 인접지역(렉스호텔주변)을 중심으로 기획-생산-판매 과정을 회현동, 만리동, 후암동, 남창동의 지역적 분리를 통한 생산체계를 전형적으로 보여주고 있다(그림 4-12 참조).

의류산업은 지금까지 살펴본 앞의 두 산업과는 달리 도심부에 소규모 생산기능 사업장을 존속시키지 못하고 있으며, 소비구조의 변화, 유통구조의 기형적 특성, 기혼여성노동자의 비중이 큰 노동시장의 특성 등으로 인해 비가시적 분산입지 경향이 더욱 가속화 되고 있다. 이는 생산공정 네트워크보다는 비공식적 사회적 네트워크의 형성이 생산체계에서 중요한 역할을 수행하도록 만들었고, 또한 그러한 기능적 특성이 분산입지를 가능케 하고 있다고 볼 수 있다. 그결과 지대압력을 생산공정 네트워크 형성을 통해 극복할 수 없게 된 생산기능은 사회적 네

트워크를 활용하면서 더욱 분산적이 되고, 도심부 사업장은 유통전문 공간으로 변화하고 있다. 상업자본 주도의 새로운 이점을 갖는 공간을 생산함으로써 생산기능 배제는 물론 이들간의 도심부의 토지이용을 둘러싼 경쟁이 의류산업 유통구조의 특성과 더불어 현재 치열하게 전개되고 있다. <표 4-11>은 이미 많은 상가가 입지해 있는 기존의 동대문시장 지역에 새로운 기반시설과 규모를 갖춘 유통전문 상가가 계속해서 건축되고 있는 상황을 보여주는 것이다.

<표 4-11> 동대문시장 일대 의류도매공간 신축현황(1996.3)

상가이름	상 가 규 모			개점시기
거평도매센타	지하 6층, 지상 22층.	점포수 3,200.	주차규모 1,500	1996.8
두산타워	지하 7층, 지상 33층.	점포수 2,070.	주차규모 1,244	1988.10
밀리오레	지하 7층, 지상 20층.	점포수 2,000.	주차규모 500	1998.3
우노꼬레	지하 7층, 지상 14층.	점포수 666.	주차규모 153	개 점
혜양플라자	지하 7층, 지상 13층.	점포수 430.	주차규모 120	1996.8
MC플라자	지하 4층, 지상 6층.	점포수 153.	주차규모 33	1996.5
글래머2000	지하 3층, 지상 5층.	-	주차규모 121	1996.5
디자이너클럽	지하 2층, 지상 5층.	점포수 650.	주차규모 118	개 점
라 에 페	지하 4층, 지상 15층.	점포수 242.	주차규모 96	1996.4
누 존	지하 6층, 지상 16층.	-	주차규모 321	1997.5
삼우텍스플라자	지하 5층, 지상 13층.	점포수 1,200.	주차규모 1,500	1997.3

출처: 한국경제신문, 1996.3.30일자.

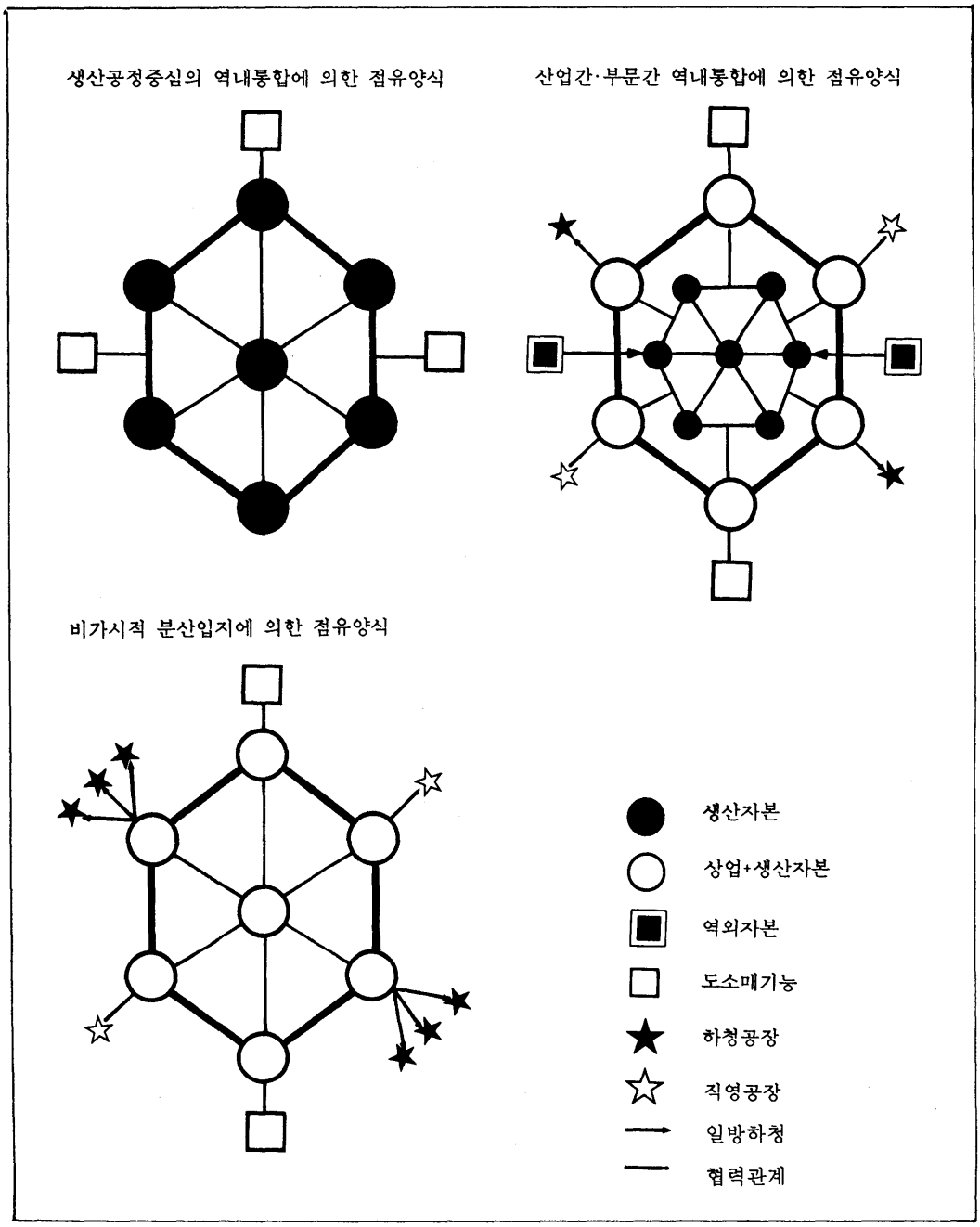
제 3 절 소결: 소규모 사업장의 존재양식

이상의 분석으로 부터 유형별로 소규모사업장의 존재양식을 정리하면 인쇄산업 계열은 생산자본이 생산체계 전과정에서 주도적인 역할을 수행하며, 역내의 소규모 사업장들 사이 긴밀한 협력하청 관계를 통해서 일종의 컨베이어 시스템으로 소유관계가 분리된 역내 공장들이 결합되어 있다. 그결과 역내의 소규모 공장들이 결합되어 하나의 거대한 공장처럼 기능하고 있다. 생산공정 네트워크 형성을 통한 도심부 토지이용 양식이라고 할 수 있다.

다음으로 기계금속산업 계열은 생산자본 주도형과 생산·상업자본 결합 주도형이 역내의 지역적 생산체계를 구성하고 있다. 하청관계 유형은 역외하청, 역내협력하청, 역내하청 의존형으로 구분할 수 있고, 역내 제조공장 밀집지역을 밖에

서 둘러싸고 있는 유통업체들과 밀접한 투입부문 연계를 맺고 있다. 그러나 이들 상업·생산자본 결합의 자본형태는 역외의 서울과 인천·경기지역에 생산공장을 입지시키고 역내에서 판매·전시공간을 확보하는 공간적 분업체계를 이루고 있어, 역내의 제조공장들을 선대제 형태로 지배하는 것은 아니다. 소규모 사업장 사이의 협력하청 관계, 동종업종의 집적이점, 산업부문간 그리고 생산·유통부문간 연계를 통한 토지이용 양식이라고 할 수 있다.

의류산업계열은 상업자본이 생산체계를 주도하고 있으며, 소규모 생산자본은 몰락단계로 접어들고 있다. 그리고 소비구조의 변화에 민감하게 반응하고, 상업자본 중심의 토지이용 이점의 창출로 인해 생산자본의 역내입지를 어렵게 하고 있다. 그결과 재래시장 주변 주택가에 생산공장이 일부 남아 있으나 전체적으로 역내의 생산체계는 해체되었으며, 서울의 전지역으로 분산입지하고 있다. 생산체계의 유지는 역내의 긴밀한 협력 하청관계가 아니라 사회적 네트워크를 보완장치로 하여 이루어지고 있다. 이러한 유형은 비가시적 분산입지를 통한 토지이용 양식이라고 할 수 있다. 이상의 결과를 도식화 한 것이 <그림 4-13>이다.



〈그림 4-13〉 도심부 소규모 사업장의 존재양식 개념도

제 5 장 생산체계의 이점과 자본-토지소유 사이 모순

제 1 절 네트워크 이점과 토지소유

1. 입지이점의 성격과 이점의 상쇄

1) 입지이점의 네트워크 성격

지금까지 영세한 소규모 사업장이 높은 지대에도 불구하고 도심부의 토지를 어떻게 이용할 수 있고, 나아가 제조생산 기능의 경우 집중하는 경우와 분산하는 경우가 어떻게 다른가를 살펴보았다. 그러면 이러한 이용체계에서 나타나는 토지이용상의 이점은 무엇이며, 그로 인해 발생하는 자본과 토지소유 사이 모순은 어떠한 형태를 띠는가? <표 5-1>은 도심부 소규모사업장 밀집지역이 갖는 입지적 이점을 나타낸 것이다. 의류산업의 경우 판매와 제조를 겸하는 경우에도 판매-제조분리형이고, 제조공장의 입지가 노출이 잘 안되는 분산입지형이기 때문에 주로 유통부문에 치중되어 있다.

입지이점 가운데 우선적으로 특이한 것은 해당 밀집지역의 지명도 또는 상징성(명망도)이 제조부문의 경우 전체적으로 19.1%를 차지하고 있다. 이는 개별공장의 분산입지가 가질 수 없는 이점이며, 따라서 개별공장의 위치적 조건이 형성할수 없는 입지이점이기때문에 토지의 사용가치 가운데 전통적인 논의에서 말하는 비옥도나 위치와는 다른 사용가치라는 것을 의미한다. 이러한 이점은 개별 자본가의 노력이나 투자와는 무관하게 형성되는 것이기 때문에 이러한 이점을 가진 토지는 개별 위치적 이점으로서 토지가 아닌 지역(공간)효과로서 토지가 갖는 이점이며, 이러한 지역은 개별 토지소유자에게는 (사업장 규모에 비해) 상대적으로 높은 지대를 청구할 수 있는 힘을 부여한다. 동시에 이러한 이점을 지닌 지역은 자본가에게 초과이윤 형성의 계기를 제공하고, 도심부에서 최소한 사업장을 유지할 수 있는 토지를 제공하기 때문에 자본가를 유인할 수 있는 입지가 된다.

가장 높은 비중을 차지하는 이점은 생산과정에 필요한 재료나 제품을 확보하기가 쉬운 부문 연계적 이점으로 전체의 22.3%이다. 이는 생산체계상 투입부문에서 발생하는 입지적 이점이다. 이와 유사한 이점으로는 업종이 다르지만 사업상 밀접한 연관을 맺는 업종의 밀집으로 생산체계를 용이하게 유지할 수 있는 이점

이 11.7%를 차지하고 있어서 전체 생산체계를 유지하는데 중요한 이점으로 작용하고 있다는 것을 알 수 있다. 다음은 같은 업종에 종사하는 기업이 많아 정보교환이 쉬운 이점, 즉 생산의 전체 과정에서 시행착오를 줄임으로써 비용을 절감할 수 있는 이점이 17.0%로 두번째로 중요한 요인이다. 이는 전문 정보조직을 유지하기 어려운 소규모 사업장에게는 밀집지역을 형성함으로써 생산에서 필요한 사업자서비스를 무상으로 제공받는 효과를 얻게 해주는 것으로 일종의 비공식적 사업자서비스 제공효과이다. 이러한 효과들은 산업부문간 연계에 의해 얻어지는 이점이라고 할 수 있다. 또한 이상과 같은 효과들은 특정 지역의 사업장밀집으로부터 나오는 효과중 '산업환경'의 이점이라고 볼 수 있다.

끝으로 중요한 이점은 사업물량을 발주하는 업체나 단골고객이 많은 이점과 처리할 수 없는 생산공정을 인근 업체에서 쉽게 처리할 수 있는 이점이 공히 12.8%를 차지하고 있다. 즉 전체의 25.5%가 생산공정상의 이점이 중요한 요인으로 작용하고 있으며, 소규모 사업장이 밀집함으로써 하나의 거대한 공장과 같은 기능을 수행하고 있다는 것으로 생산체계상의 협력하청 관계에 의한 효과이다.

이상은 지명도·상징성(산업환경), 공정연계에 의한 밀접한 거래관계, 산업부문간 연계효과를 보여주는 것으로 도심부 소규모 사업장 밀집지역이 이러한 모든 효과가 종합된 지역이라는 것이며, 이것이 이들 지역의 토지가 갖는 이점이다. 따라서 이러한 효과는 산업체계 또는 경제체계(조직)에 영향을 미치는 공간적 힘이 된다. 다른 지역에 입지한 기업과 달리 이러한 지역에서 개별공장이 가질 수 있는 위치이점과 그 이점의 차이는 전통적인 논의처럼 교통비의 효과, 또는 개별자본가가 투자하지 않은 채 공통적으로 이용할 수 있는 하부구조로부터 나오는 효과처럼 도시화경제로부터 발생하는 것이 아니라는 점이다. 따라서 이러한 이점은 기존 지대논의에서 차액지대의 원천으로 간주되는 단순한 교통조건 개선이나 건물시설의 개선 및 하부구조 개선으로 나타날 수 없는 이점이다.

이러한 메커니즘과 이점에 의해 중심사무업무 지구 주변지역이 건물방기(abandonment)가 일어나는 inner-city로 전락하지 않도록 높은 지대형성의 계기를 제공하며, 더불어 소규모사업장이 도심부의 이러한 높은 지대를 지불할 수 있도록 하는 토지이용상의 이점을 동시에 제공하는 것이다.[19] 이에 비해 노동력,

19) 이러한 토지의 사용가치를 향유하기 위해 대규모 공장이 입지할 경우를 고려할 때 이러한 효과는 동시에 토지소유자로 하여금 특수한 질의 토지를 자신이 소유한 경우에 해당하기 때문에 높은 지대를 요구하게 되고, 이로부터 대규모 공장이 입지하기에는 토지비용과 대

건물시설, 사업에 필요한 지원시설(은행, 사채시장, 행정서비스 등) 등과 같은 도시화경제로 간주될 수 있는 이점은 거의 나타나지 않고 있다. 결과적으로 소규모 사업장이 도심부의 토지를 이용할 수 있도록 만드는 중요한 요인은 밀집지역 형성에서 창출된 이상과 같은 새로운 토지이용상 이점(내용, 속성)의 형성임을 알 수 있다

좀 더 구체적으로 살펴보면 산업별·부문별 차이가 있다. 조립금속 계열은 지명도, 정보교환, 생산과정에 투입되는 재료와 중간생산물, 발주자와 고정 거래업체, 연관업종 밀집 등의 요인이 두루 중요해 생산체계의 전체 과정 관련된 이점이 중요하다. 반면에 인쇄산업 계열은 생산과정에 투입되는 재료와 중간생산물, 미처리 공정을 처리할 수 있는 하청체계가 상대적으로 중요해 생산과정과 밀접한 연계가 중요하다. 의류산업 계열은 유통부문에서 차지하는 이점이 높은 비중을 차지하고 있고, 상징성과 연관업종의 밀집이 중요 요인이다. 모두 도심부 소규모 사업장 밀집지역 형성을 통한 효과로서 도심부의 토지를 이용할 수 있는 계기가 형성되지만 효과를 유발하는 원인은 각기 다르다는 것을 알 수 있다. 이러한 차이는 2절에서 살펴본 생산체계의 유형별 차이를 반영하는 것이다.

유통부문의 경우도 제조부문에서와 마찬가지로 지역의 지명도 또는 상징성이 갖는 이점이 가장 높은 비중을 차지하고 있고, 이와 더불어 견본품이나 제품생산

〈표 5-1〉 소사업장 밀집지역의 입지이점

단위: 개, %

제조부문	조립금속	인쇄산업	의류산업	합계	유통부문	조립금속	인쇄산업	의류산업	합계
지명도·상징성	10(26.3)	7(15.2)	1(10.0)	18	지명도·상징성	7(35.0)	1(12.5)	10(20.0)	18
단골거래업체	6(15.8)	3(6.5)	3(30.0)	12	견본업체밀집	4(20.0)	0(0.0)	8(16.0)	12
정보교환용이	7(18.4)	6(13.0)	3(30.0)	16	정보교환용이	3(15.0)	0(0.0)	5(10.0)	8
노동력확보	1(2.6)	1(2.2)	0(0.0)	2	노동력확보	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0
재료·제품확보	8(21.1)	12(26.1)	1(10.0)	21	교통편리	0(0.0)	0(0.0)	3(6.0)	3
하청발주용이	0(0.0)	12(26.1)	0(0.0)	12	많은유동인구	1(5.0)	2(25.0)	9(18.0)	12
건물시설	0(0.0)	1(2.2)	0(0.0)	1	인접고객확보	0(0.0)	0(0.0)	2(4.0)	2
지원시설	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0	지원시설	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0
연관업종밀집	5(13.2)	4(8.7)	2(20.0)	11	연관업종밀집	5(25.0)	5(62.5)	13(26.0)	23
기타	1(2.6)	0(0.0)	0(0.0)	1	기타	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0
합 계	38(100)	46(100)	10(100)	94	합 계	20(100)	8(100)	50(100)	78

자료 : 면접조사

규모 공장유지비용이 높아 오히려 이점을 상쇄하게 된다.

을 주문할 수 있는 생산업체 밀집, 연관업종의 밀집이 중요한 입지적 이점으로 작용하고 있다. 주로 부문간 연계효과가 중요하게 작용하고 있다.

2) 입지이점의 지역 경쟁력

이러한 토지이용상의 이점을 가지고 있는 도심부 지역은 다른 지역과 경쟁관계에서 우위를 점하고 있는가, 또는 유사 이점을 갖는 대안적인 지역이 형성되어 있는가? <표 5-2>는 산업별로 경쟁지역과 지역경쟁력이 다르다는 것을 보여준다. 이는 산업별로 새로운 이점을 갖는 지역이 생산되는 속도가 다르다는 것이고, 따라서 도심부 토지를 이용하는 효과와 토지이용 댓가 사이의 괴리가 발생하는 크기가 달라진다. 조립금속 계열은 구로동과 문래동이 가장 중요한 경쟁대상 지역이며 지역경쟁력은 68.0%가 지역경쟁력이 없거나 하락한다고 보고 있다. 실제로 이들 지역은 도심부의 소자본가들이 이들 지역으로 입지를 이전하면서 도심부보다 우위를 형성하게 된 지역이다.

그러나 특이한 것은 도심부와 이들 지역사이 사업장 규모와 생산방식(소량주문:대량생산), 기술적 수준에서 차이를 보이는 공간적 분업체계를 형성하고 있다는 관점이 16.0%를 차지하고 있다. 도심부와 이들 경쟁지역 사이에는 생산물량을 기준으로 공간적 분업이 이루어져 도심부는 신속성, 소량주문생산, 견본품 생산, 높은 기술수준 위주로 상대적 우위를 갖고 있다. 인쇄산업의 경우 성수동은 큰 인쇄업체가 있어서 단가면에서 성수동이 을지로345가동과 충무로 45가동 지역보다 유리하다. 이에 비해 도심부는 서울시 평균사업장 면적의 1/4수준에 불과한 것에서 알 수 있는 것처럼 대규모 기계장비를 설치할 수 있는 공장건물이 없어서 대량생산에서는 경쟁력을 유지할 수 없다. 하지만 소량주문에 신속하게 대응할 수 있는 네트워크 생산체계의 이점이 있으며, 성수동의 경우도 기획·디자인, 시제품 생산 등 인쇄과정의 초기단계에 필요한 과정은 도심부 지역에서 소화한다.[20]

한편 역내 생산과정상 거래관계가 주된 입지이점인 인쇄산업 계열은 주요 경쟁지역이 성수동이지만 경쟁지역이 없다는 관점이 다수를 차지하고 있다. 따라서 지역경쟁력도 절대적으로 상실했다고 보는 경우는 없고, 다른 지역에 비해 55.0%

20) 조립기계금속 산업에서 도심부와 이러한 공간적 분업관계를 비교할 수 있는 연구로는 문래동을 사례연구한 **이정욱**, 1996, 「소규모 제조기업 집적지역의 형성과정과 지역적 연계에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위 논문.

가 확고한 우위를 점하고 있다고 본다. 성수동과의 관계설정도 직접적인 경쟁 관계라기보다는 공간적 분업체계를 형성하고 있다는 인식을 하고 있다. 유통부문과의 연관이 중요하게 작용하면서 생산체계 전체 과정에서 지역적 생산체계 구축이 중요한 조립금속 계열보다는 생산공정상의 연관이 중요한 집적효과를 구성하고 있는 인쇄산업 계열이 지역경쟁력에서 우위를 점하고 있다.

생산과 판매가 분리된 의류산업 계열은 주요 경쟁지역이 동일한 대규모 재래시장이거나 인근에 새로이 건설되고 있는 대규모 상가인 것으로 나타났다. 지역경쟁력 우위가 확고한 것은 29.6%에 불과하고 전체의 62.9%는 경쟁력을 상실했거나 상실하고 있다고 본다. 이는 1990년대 들어 새로운 대형상가가 급속하게 인근에 건설되고 있는 것처럼 대안적 유통공간이 생산됨으로써 기존 지역의 상대적 공간가치 잠식이 급속하게 진행되고 있다는 것을 의미한다(4장의 표 4-11참조).

〈표 5-2〉 조사지역의 경쟁대상지역과 지역경쟁력

단위: 개, %

산 업	〈경쟁대상지역〉 구로동	용산일대	성수동	문래동	시 장	지역내	없 다	기 타	합 계
조립금속계열	8(25.0)	2(6.3)	3(9.4)	9(28.1)	0(0.0)	2(6.3)	2(6.3)	6(18.8)	32(100)
인쇄산업계열	0(0.0)	1(5.3)	4(21.1)	0(0.0)	0(0.0)	2(10.5)	8(42.1)	4(21.1)	19(100)
의류산업계열	1(4.8)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	16(76.2)	0(0.0)	2(9.5)	2(9.5)	21(100)
합 계	9(12.5)	3(4.2)	7(9.7)	9(12.5)	16(22.2)	4(5.6)	12(16.7)	12(16.7)	72(100)

산 업	〈지역경쟁력〉 하락세로 접어들음	현재우위지만 곧 하락세로	우위가 확고함	경쟁력 상실함	공 간 적 분업체계	합계
조립금속계열	6 (24.0)	7 (28.0)	4 (16.0)	4 (16.0)	4 (16.0)	25(100)
인쇄산업계열	6 (30.0)	2 (10.0)	11 (55.0)	0 (0.0)	1 (5.0)	20(100)
의류산업계열	10 (37.0)	4 (14.8)	8 (29.6)	3 (11.1)	2 (7.4)	27(100)
합 계	22 (30.6)	13 (18.1)	23 (31.9)	7 (9.7)	7 (9.7)	72(100)

주) : 경쟁 대상지역중 시장항목은 남대문시장, 동대문시장, 평화시장, 신설상가 임.
자료 : 면접조사

전체적으로 볼 때 58.3%가 지역경쟁력이 쇠퇴하고 있는 과정으로 보고 있어, 기존 도심부 소사업장 밀집지역의 형성으로부터 발생하는 이점을 상실하고 있다

는 것을 나타낸다. 이는 역으로 도심부 토지를 이용함으로써 얻는 이점과 토지이용에 대한 댓가 지불사이 괴리가 자본에 불리한 방향으로 커지고 있다는 것이며, 자본과 토지소유 사이 모순이 증가하고 있다는 것을 의미한다. 이상의 세가지 유형에서 볼 수 있는 것은 집적효과에서 유통부문의 영향력이 클 수록 더 경쟁력을 상실한다는 것이고, 그만큼 자본과 토지소유 사이 모순관계가 급속하게 노정되는 것이다. 이는 도시 토지이용에서 지대입찰 능력이 생산부문보다는 유통부문이 크다는 것에서도 알 수 있다. 결국 생산공정을 중심으로 연계가 구축될 수록 지역경쟁력이 크고 생산공정 연계가 덜 중요할 수록 떨어진다고 할 수 있다.

3) 입지이점을 상쇄하는 힘

자본의 입장에서 본 이상과 같은 이점은 토지를 소유하지 못하는 경우에는 동시에 토지소유의 입장에서도 이점이 되며, 그 만큼 지대수준을 높일 수 있는 기반으로 작용한다. 전체적으로는 지역경쟁력이 낮아지고 있다고 판단하는 소사업장들의 입지이전 의사를 근거로 이점을 상쇄하는 힘을 자본과 토지소유 사이 모순관계라는 차원에서 살펴본다.

이론적으로는 토지이용의 이점과 댓가의 지불(지대지불) 사이 격차가 커질수록 사업장을 폐쇄하거나 다른 지역으로 이전할 가능성이 커진다. 지역경쟁력을 상실하고 있다는 비중에 비해 사업장을 이전할 의사나 계획을 가지고 있는 경우가 38.3%에 불과한 것으로 나타나 소자본가의 대응능력에 한계가 있음을 보여준다. 이는 개별 소자본가의 투자와는 무관하게 형성된 거래관계와 지명도와 같은 효과가 개별 소자본가의 입지 유인으로 작용하였지만, 역으로 이렇게 형성된 이점을 개별 소자본가의 힘으로는 극복할 수 없다는 것을 보여준다. 이러한 효과를 갖는 도심부 토지로 자본의 진입이 증가할 수록 개별 자본가의 이점은 상실되고, 토지소유의 힘이 강화되면서 토지비용과 시설면에서 토지이용 부담이 증가하게 된다. 만일 적절한 토지공급이나 대안적 이점을 갖는 공간이 재생산 되지 않으면서, 정상이윤(normal profit)을 보장하는 선을 넘어서는 입지수요가 있게 되면 토지소유자는 독점지대를 수취할 수 있게 되지만 그만큼 개별 자본가는 입지이전과 사업장 확장을 위한 자본축적이 어렵게 된다.

<표 5-3>에 나타난 것처럼 입지이전 의사가 있는 경우 주된 사유를 보면 비

싼 임대료, 주차장, 창고, 전시공간, 교통혼잡 등 기반시설의 낙후, 사업장 건물의 노후화와 사업공간의 협소 등과 같은 토지이용 관련 사유가 전체의 67.3%로서 절대적 비중을 차지하고 있다. 이는 비싼 임대료에도 도시화 경제로부터의 이점은 작은 모순적 관계를 보이는 것이다. 따라서 도시화 경제나 거리효과와는 다른 이점이 소규모 사업장 밀집의 지역적 생산체계로부터 발생하고 있는 것이다. 이러한 이점이 동일 산업부문에서 토지소유의 힘을 증가시킴으로써 자본과 토지소유 사이 모순을 드러내는 것이지만 동일한 요인이 개별 자본가로서는 극복할 수 없기 때문에 입지이전은 상대적으로 어렵게 된다. 이는 소자본가의 진입이 포화상태에 이름으로써 상대적으로 토지소유자는 높은 지대를 요구할 수 있게 되고, 입지경쟁력을 유지하기 위한 새로운 토지투자 노력없이도 지대를 요구할 수 있기 때문에 사업공간과 기반시설은 노후상태를 면치 못하는 것이다(그림 5-1참조).

〈표 5-3〉 사업장 이전계획과 이전사유

단위: 개, %

		조립금속	인쇄산업	의류산업	합 계
이전할 계획 없다		21 (67.7)	16 (69.6)	13 (48.1)	50 (61.7)
이전할 계획 있다		10 (32.3)	7 (30.4)	14 (51.9)	31 (38.3)
이	입지이점의 상실	1 (5.9)	0 (0.0)	5 (20.0)	6 (10.9)
	비싼 임대료	3 (17.6)	5 (38.5)	4 (16.0)	12 (21.8)
	연관업종 이전하는 추세	1 (5.9)	0 (0.0)	1 (4.0)	2 (3.6)
전	연관업종 타지역으로 집중	0 (0.0)	1 (7.7)	2 (8.0)	3 (5.5)
	사양산업을 업종변경함	1 (5.9)	0 (0.0)	2 (8.0)	3 (5.5)
	기반시설이 열악함	4 (23.5)	2 (15.4)	5 (20.0)	11 (20.0)
사	건물의 낡후와 공간협소	4 (23.5)	5 (38.5)	5 (20.0)	14 (25.5)
	안정적 노동력확보 곤란	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	정부와 구청의 심한규제	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
유	기타 사유	3 (17.6)	0 (0.0)	1 (4.0)	4 (7.3)
합 계		17 (100)	13 (100)	25 (100)	55 (100)

자료 : 면접조사

소규모 사업장이 도심부 토지를 이용할 수 있게 해 준 이점들이 토지소유와의 모순적 과정을 통해서 소자본가에게는 덫으로 작용하는 것이다. 실제로 소규모 사업장의 이전경력을 보면 한 번도 이전하지 않은 경우가 34.0%(18)로 가장 많고, 1회 28.3%(15), 2회 13.2%(7), 3회 17.0%(9), 4회 이상 7.5%(4) 등 평균 1.43(53개 업체가 76회 이전)를 이전하여 자본과 토지소유의 모순 증가(높은 지대와 토지 투자가 이루지지 않아 노후화된 건물·기반시설)에도 불구하고 소규모

사업장의 입지선택이 자유롭지 못하다는 것을 보여준다. 상대적으로 유통부문의 힘이 강한 체계일 수록 입지이전 계획이 많다.

종합하면 개별자본의 투자없이 소기업들간의 밀접한 거래관계 형성으로부터 나오는 이점이 동시에 그에 기반한 지대상승의 계기를 마련하고, 역내진입 때와는 반대로 탈퇴시기에는 개별 자본가 단독으로는 그러한 토지이용상의 이점을 생산할 수 없는 상황에 직면하면서 지대부담을 증가시키고, 그러한 이점을 상쇄시키는 힘으로 작용하고 있는 것이다.

2. 소규모 자본과 토지소유 사이 모순

1) 입지이점과 토지소유의 권력

이상에서 살펴본 것처럼 소규모 사업장을 도심부에서 유지하기 위해 많은 거래업체가 필요했고, 그리고 이들간의 밀접한 거래관계의 형성에 따른 새로운 입지이점의 발생이 도심부로 소규모사업장의 진입을 용이하게 만들었다. 동시에 이 점이 발생하면 동일 산업부문에서 그렇지 못한 지역의 상대적 공간가치 저하(spatial devalorization)를 유발한다. 그결과 이점이 발생하는 지역으로 자본이 유입하면서 토지소유자의 힘을 강화시키고, 지대관계를 중심으로 자본과 토지소유 사이 모순이 증가한다. 이러한 과정에서 자본의 대응은 최종적으로 새로운 토지상의 자본투자를 통해 새로운 위치이점을 갖는 공간을 생산하면서 기존의 지역과 경쟁관계를 형성함으로써 자본가의 입지선택에서 공간적 범위를 확대하는 것이다. Harvey의 다음과 같은 언급은 지대관계가 위치이점의 형성과 지역적 이전에 미치는 영향을 잘 지적하고 있다.

"나는 입지(위치)를 인간활동의 근본적인 물질적 속성으로 간주하지만 입지(위치)는 사회적으로 생산된 것임을 인식한다. 그러면 공간편성의 생산은 축적과 사회적 재생산의 시간적 역동성 전체내에서의 능동적 계기로 취급될 수 있다", "경쟁하에서 입지(위치)의 상대적 이점은 초과이윤으로 전화한다. 우월한 기술을 사용하는 자본가들이 이를 획득하는 것과 같이 이 초과이윤은 상대적 잉여가치의 형태로 간주될 것이다. 이는 사회적 평균에서 판매하지만 사회적 평균보다 낮은 국지적 비용으로 생산하는 개별자본가들에게 돌아간다.....만약 초과이윤이 비교적 지속적임이 판명된다면 이는 토지 [(입지)->위치] 지대로서 징수될 것이다. 자본주의적 생산자들에게 이윤율은 지대의 전유를 통해서 또는 생산자본

의 지리적 이동성을 통해서 입지들간에 균등화 되는 경향이 있을 것이다.", "지대는....자본과 노동을 토지에 배분하는 역할을 하며, 미래의 생산·교환·소비의 입지를 유도하며, 지리적 분업과 사회적 재생산의 공간조직을 형성한다."[21]

그러나 이러한 논리는 앞에서 살펴본 것처럼 개별 소자본가가 독자적으로 이러한 효과를 유발하는 지역을 생산할 수 없는 경우 입지이전 능력에 한계로 작용하면서 이점을 상쇄하는 힘으로 작용하고, 그에 따라 토지소유의 힘을 강화시키게 된다. 지대관계가 새로운 위치이점을 갖는 공간을 생산하는데 영향을 미치기 위해서는 자본과 토지소유 사이 권력관계가 작용해야 한다. <표 5-4>는 산업별·부문별로 평당 보증금과 월세를 나타낸 것이다. 의류산업계열이 가장 높은 토지이용 비용을 지출하고 있으며, 부문별로는 유통부문을 중심으로 높은 토지이용 비용을 지출하고 있다. 따라서 유통부문과 거래관계에서 밀접한 관계에 있을수록 토지이용 부문간 경쟁으로 인해 토지이용 비용 압력을 크게 받는다. 토지이용을 둘러싼 부문간 경쟁의 결과 탈락하는 부문이 발생하는데 의류산업계열의 제조부문이 대표적이다. 네트워크 효과에 따른 자본진입과 부문간 경쟁에 따른 토지이용 비용의 상향적 조정압력에 항상적으로 직면하게 된다.

<표 5-4> 산업별·부문별 평당 보증금과 월세

단위: 만원

산업	조립금속계열				인쇄산업계열				의류산업계열				전체
부문	유통제조	제조	유통	합계	유통제조	제조	유통	합계	유통제조	제조	유통	합계	평균
평당보증금	194.3	127.9	159.5	156.5	41.7	117.6	237.5	126.4	158.4	69.2	460.2	260.4	176.9
평당 월세	18.0	10.8	15.4	13.7	16.9	8.7	21.9	13.2	16.5	5.4	33.4	21.9	16.3

자료 : 면접조사

네트워크 이점의 활용을 위해 지출해야 하는 토지이용 비용 압력에 대한 소자본가의 대응능력은 상당히 제한되어 있다(표 5-5참조). 소규모 사업장 밀집지역에서 임대료를 둘러싼 자본가와 토지소유자 사이 관계는 크게 3가지 유형으로 나타났다. 첫번째는 소자본가와 토지소유자 사이 협상을 통한 조정이 이루어지는

21) **Harvey, D.**, 1982, *The Limits to Capital*, Basil Blackwell, p. 374, 389, 396.(국역: 최병두, 1995, 『자본의 한계:공간의 정치경제학』, 한울, 493, 511, 520쪽). 인용문에서 역자가 '입지'(location)로 번역한 부분에 괄호로 '위치'로 된 추가된 부분은 필자가 넣은 것임.

경우로 전체의 23.8%에 이른다. 이러한 유형은 소자본가가 토지를 이용하여 얻은 수입의 변동을 토지비용에 반영할 수 있고, 토지소유자의 경우도 경쟁관계에 의해 독점적인 지대수취 능력을 보유하지 못한다는 의미이며, 자본과 토지소유 사이 힘의 균형이 이루어지는 유형이다. 두번째는 사업장을 더욱 저렴한 임대료 지역 또는 사업에 적합하지 않은 용도로 이전하거나 종업원수를 감원하는 경우로 전체의 13.8%를 차지하고 있다. 이러한 경우는 토지비용의 압력을 자본가가 수용하지 못하기 때문에 도심부 토지이용에서 한계에 처해있는 사업장에 해당하며, 도심부의 네트워크 이점을 포기해야 하는 경우이다.

세번째 유형은 소유자의 요구를 무조건적으로 수용하는 경우로 전체의 53.8%를 차지하여 대표적인 협상유형이다. 네트워크 이점이 그 만큼 토지소유의 권력을 증대시키는 유형으로 현재 도심부 소규모 사업장 밀집의 이점이 갖고 있는 모순적 관계를 잘 보여준다. 하지만 이로 인해 사업장 이전이나 축소와 같은 대응이 13.8%에 불과해 도심부 입지 소기업의 경우 여전히 정상이윤을 확보하고 있다고 볼 수 있기 때문에 독점지대의 일방적 논리가 적용된다고는 볼 수 없다. 따라서 도심부 소사업장의 집적지역 형성이 만들어 내는 양면적 상황, 즉 다른 지역과 비교하여 갖고 있는 상대적 토지이용상의 이점을 개별 소자본가의 힘으로는 생산할 수 없게 되는 상황에서 개별 소자본가의 대안적 입지선택권을 제한하지만, 동시에 지역 전체적으로는 다른 지역에 비해 위치이점을 향유할 수 있게 만들기 때문에 독점지대와 차액지대의 원리가 공존한다고 볼 수 있다.

〈표 5-5〉 임대료 협상능력

단위: 개, %

협 상 유 형	비 중
건물 소유자와 협상을 통해 인상폭을 조정함	19 (23.8)
사업에 적합하지 않은 용도지만 저렴한 임대료 지역으로 이전	2 (2.5)
같은 용도의 사업장소 가운데 임대료가 저렴한 지역으로 이전	4 (5.0)
건물 소유자의 요구를 무조건적으로 수용함	43 (53.8)
현재의 업종을 버리고 새로운 업종으로 사업대상을 변경함	0 (0.0)
현재 고용하고 있는 종업원수를 감원함	5 (6.3)
기 타	7 (8.8)
합 계	80 (100)

자료 : 면접조사

2) 토지소유에 대한 자본가의 대응

자본과 토지소유 사이 갈등관계에서 중요한 또 다른 측면으로는 토지생산성을 제고하기 위한 토지투자가 계약기간이 종료되면 토지소유자에게 귀속되는 것이다. 위치로서 토지가 중시되는 경우 대부분의 토지투자는 건물개량 및 새로운 건물생산과 관련된다. 따라서 토지이용의 상태, 도시경관의 상태에 중요한 영향을 미친다.

자본가는 건물개량 투자를 통해서 토지생산성을 제고하려고 하며, 그 자본투자에 대해서는 자신의 투자결과이기때문에 자신에게 귀속시키려고 한다. 그러나 토지소유자는 그것을 자신의 지대소득으로 전환시키려고 하기때문에 자본가의 토지투자는 항상 불확실한 회수상황에 직면한다. 자본가는 이러한 자본과 토지소유 사이 모순관계를 해결하고 토지생산성 제고를 위한 안전한 자본투자 방법을 모색하게 되는데, 바로 우리나라의 「권리금」이 이에 해당한다. 자본가는 자신의 투자효과를 자신에게 귀속시키는 방법으로 새로이 계약을 체결하고 입주하는 자본가에게 높아진 생산성은 자신이 투자한 결과로 보고 그에 상응하는 댓가를 요구하게 되며, 이것이 속칭 「권리금」이라는 형태로 존재하게 된다. 따라서 이 권리금은 자본가들 사이에 체결되는 것이지 토지소유자와는 직접적인 관계가 없다.

그러나 토지소유자는 제고된 토지생산성을 기반으로 차기계약 시점에서 높은 지대를 요구하게 되면서 역시 계약기간이라는 관점에서 본 다면 토지에 대한 자본투자의 효과는 종료와 더불어 지대로 전화하는 결과를 낳는다. 따라서 권리금의 존재는 자본가들의 투자보전 방식이지만 해당 토지의 이용을 위해 새로이 진입하는 자본가에게는 또 하나의 진입장벽으로 작용한다.

<표 5-6>은 아무런 사전주문 없이 "권리금이 무엇이라고 생각하는가?"라는 단순 질문에 대한 응답을 정리한 것이다. 가장 높은 비중을 차지한 의미는 시설투자 비용에 대한 댓가로 전체의 35.8%를 차지하고 있고, 다음은 상권을 형성하고 확대시킨 것에 대한 보상이 28.3%, 그리고 명망도와 유리한 입지적 조건 형성에 대한 댓가가 24.5%를 차지하여 자본투자에 대한 보전이라는 의미가 전체의 88.7%에 이르고 있다.[22] 이 세가지 의미 가운데 시설투자 비용에 대한 보상이라

22) 프리미엄이라는 응답도 있으나 프리미엄은 구입가격과 시장가격 사이 차액에 해당하는 것이기때문에 임대계약기간중의 투자와는 관련이 없다.

는 의미를 제외한 나머지 두 형태는 직접적인 자본투자외에 개별 자본가의 노력으로는 어려운 위치의 외부성(간접효과)에 기반한 것으로, 개별적 자본투자의 효과가 아니라 생산네트워크의 형성처럼 특수한 집적 메커니즘에 공동으로 투자한 분리불가능한 효과이다. 결국 권리금은 기본적으로 자본투자의 결과이기 때문에 자본간 경쟁의 영향을 받으며, 그 결과 다른 지역과 비교되는 상대적 위치이점에 대한 시장평가(생산물에 대한 시장평가를 통해 이루어짐)에 의해 권리금이 하락하면 투자에 대한 완전한 보전이 이루어지지 않을 수도 있게 된다. 또한 위치이점을 활용하기 위한 건물개선 투자이기 때문에 일반적인 자본투자와는 달리 토지와 밀접한 관련을 맺게 되고, 그 투자효과의 보전 또한 개별적인 투자효과와는 다르게 형성되며, 위치이점의 영향(위치 또는 지역경쟁력 변화)을 받게 된다. 앞에서 살펴본 것처럼 특히 소규모 사업장 밀집지역의 경우가 전형적으로 이에 해당하며, 그만큼 토지소유의 힘을 강화시키는 방향으로도 작용할 수 있게 된다.

<표 5-6> 권리금의 의미와 기능

단위: 개, %

	조립금속계열	인쇄산업계열	의류산업계열	합 계
유리한 입지조건	5 (20.0)	2 (25.0)	0 (0.0)	7 (13.2)
명망도와 지명도	3 (12.0)	0 (0.0)	3 (15.0)	6 (11.3)
부동산가치증식 욕구	1 (4.0)	0 (0.0)	1 (5.0)	2 (3.8)
상권의 형성과 확대	3 (12.0)	3 (37.5)	9 (45.0)	15 (28.3)
시설투자 비용	12 (48.0)	3 (37.5)	4 (20.0)	19 (35.8)
영업할 수 있는 권리	1 (4.0)	0 (0.0)	1 (5.0)	2 (3.8)
일종의 프리미엄	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (10.0)	2 (3.8)
합계	25 (100)	8 (100)	20 (100)	53 (100)

자료 : 면접조사

이러한 권리금은 부문별로 커다란 차이가 있다(표 5-7 참조). 유통전문인 경우와 유통과 제조를 겸하는 경우는 80%이상이 권리금이 존재하고 있는 반면, 제조만을 하는 경우는 56.5%만이 권리금이 존재한다. 가격측면에서도 앞의 두 부문은 평당권리금이 평당 1,000만원을 넘고 있지만 제조부문의 경우는 90.9만원에 불과해 커다란 격차를 보이고 있다. 제조부문의 경우 대부분의 투자가 기계장비와 같은 개별 자본가가 처분가능한 투자이고, 배선 등과 같이 토지나 건물에 장착되어 개별적 처분이 불가능한 시설투자는 소규모에 그치며, 직접적인 건물개량

투자가 생산성 변동에 큰 영향을 미치지 않아 투자할 필요성이 적기 때문이다. 다만 네트워크 이점효과와 같이 소사업장이 긴밀한 협력하청 관계로 형성되는 위치이점의 향상에 따른 지명도나 지역경쟁력 제고에 해당하는 공동투자 성격(investment pool)의 효과가 권리금에 반영된다. 공동투자 효과에 대한 보전장치인 셈이다.

그러나 유통부문의 경우 대부분의 투자가 토지나 건물에 장착되어 개별적 처분이 어렵고, 실내장식이나 건물경관 개선 등과 같은 건물개량투자가 토지 생산성 변동에 커다란 영향(특히 소비자를 대상으로 하는 경우)을 미치기 때문에 대부분 권리금이 존재하고 또한 높게 권리금이 형성된다. 따라서 생산과정을 중심으로 토지이용이 이루어지는 지역은 유통부문이 지배적인 토지이용 지역보다 낙후된 경관을 유지하게 된다.

〈표 5-7〉 부문별 평당 권리금

단위: 개, 만원, %

산업부문	권리금 없 음	권리금이 존재하는 경우 빈도수	평당합계	평당평균액	전체 권리금 빈도수	평당평균액
유통제조부문	3(20.0)	12(80.0)	12852.1	1071.0	15(100)	856.8
유통전문부문	3(18.8)	13(81.2)	14242.9	1095.6	16(100)	890.2
제조전문부문	10(43.5)	13(56.5)	1182.1	90.9	23(100)	51.4
합 계	16(29.6)	38(70.4)	28277.1	744.1	54(100)	523.7

자료 : 면접조사

3) 자본과 토지소유 사이 모순과 자본투자

현재 소규모 사업장이 사용하고 있는 건물은 상가용 건물이 전체의 47.1%로 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 그러나 상가용 건물은 대로변에 분포하고 있고, 대형상가 형태를 이루고 있다. 이들은 유통과 제조를 겸하면서 판매 및 전시공간을 도심부에 입지시키고 있는 경우와 전적으로 유통기능을 담당하는 경우가 상가용 건물이용 전체의 90.0%(36사례)를 차지하고 있다. 따라서 유통부문의 상가용 건물이용을 제외한 대부분의 사업장들은 대부분 주거용 건물이나 주택을 개조한 건물을 사용하고 있고, 대로변에서 상가용 건물로 차단된 안쪽에 분포하고

있다(그림 4장의 4-2 참조). 특이한 현상은 사무용 건물로 지어진 공간을 소규모 사업장이 이용하고 있다는 것이다. 이러한 현상은 주로 을지로 345가동과 충무로 45가동 일대에 집중되어 있는 소규모 인쇄제조업 사업장에서 나타나고 있다

이러한 현상은 소규모사업장 입지수요 초과차원과 지대관계의 작용에 따른 비정상적 생산공간의 형성이라는 차원에서 파악할 수 있다. 생산과정상에서 밀접한 거래관계에 기반한 새로운 토지이용 이점에 대한 소사업장의 수요가 사무업무용 건물을 사용할 정도로 크다는 것이고, 사무업무용 건물생산량에 비해 사무업무 관련 경제활동의 수요가 부족하다는 것이다. 그리고 유통부문을 제외하면 대부부의 사업장들이 사용하는 공간이 부적합하거나 기반시설이 열악한 공간에서 경제활동을 수행하고 있다는 것을 알 수 있다. 또한 이들 지역의 평균사업장 규모가 10.76평에 불과하고, 생산공간이 대부분 사업장 규모를 증가시킬 수 없는 주거용 건물이나 주택개조 건물이기 때문에 정상적인 생산공간이 되지 못함으로써 공장등록이 불가능한 지역에 해당한다. 대한상공회의소 조사에 의하면 서울지역 이전조건부 공장의 경우 생산공간으로 사용하고 있는 건물용도를 보면 공장 28.5%, 주택 11.3%, 점포 17.0%, 사무실 13.7%, 창고 17.1%, 기타 12.3%이다.[23]

건물소유자 유형을 보면(표 4-8참조) 계획적인 토지투자가 불가능한 소규모 개인부동산 업자나 자영업자가 전체의 83.6%를 차지하고 있다. 따라서 이들 소유자는 1980년대 도시 토지이용 논의에서 상정하는 것처럼 부동산 부문과 금융부문의 결합 및 부동산 증권화에 기반하여 직접적인 대규모 토지투자를 통해 적극적인 지대를 전유하려는 적극적인 토지소유자로서의 행위를 취할 수가 없다.[24]

이들의 역할은 앞에서 살펴본 것처럼 소자본 단독의 네트워크 이점 창출능력 부재에 기반하여 지역내로 진입하려는 소자본가들로부터 지대를 수취하는 소극적 역할에 머물고 있다. 이들 소토지소유자와 대립관계에 있는 소자본가들은 토지투자를 보전할 수 있는 권리금이라는 메커니즘을 확립하고 있으나 소자본가의 능력

---

23) **대한상공회의소 공업입지센타**, 1992, 『수도권 중소기업의 입지실태와 임대공간 수요조사』, 50-51쪽.

24) 이러한 도시개발은 성장연합(growth coalition) 정치를 매개로 한 개발에 많으며, 부동산 부문과 금융부문의 통합에 의한 개발에 대한 이론적 돌파구는 Harvey의 토지의 금융자산화 명제였다. 양 부문의 통합에 대한 좀 더 구체적인 이론적 논의는 **Haila, A.**, 1991, "Four Types of Investment in Land and Property", *IJURR* 15(3), pp. 343-365. **Coakley, J.**, 1994, "The Integration of Property and Financial Markets", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 697-713.을 참고할 수 있고, 개발의 결과에 대한 논의는 1장의 주) 8번의 문헌을 참고할 수 있다.

〈표 5-8〉 사용건물의 본래 용도와 건물 소유자의 유형

단위 : %

건물용도	비 중	사용건물 소유자유형	비 중
사무·업무용 건물	15 (17.6)	전문부동산기업	2 (2.7)
주거용 및 개조건물	27 (31.8)	개인부동산업자	38 (52.1)
상가용 건물	40 (47.1)	일반봉급생활자	3 (4.1)
공장용 건물	0 (0.0)	일반 기업가	5 (6.8)
창고용 건물	0 (0.0)	자영업자	23 (31.5)
임시용 가건물	3 (3.5)	기타 소유자	2 (2.7)
합 계	85 (100)	합 계	73 (100)

자료 : 면접조사

을 벗어나서 형성되는 위치외부성에 기반하고 있고, 그것도 대부분 〈표5-7〉에서 살펴본 것처럼 유통부문에 한정되어 있기때문에 적극적인 토지투자를 할 수 없게 된다.

결국 기존에 형성된 네트워크 이점을 활용하는 무임승차적인 소극적 토지투자활동을 전개할 수 밖에 없다. 그리고 근본적으로는 토지를 소유하지 못할 경우 토지상의 자본투자 이점은 감가상각이 끝난 이후 지대로 전화하여 토지소유자의 몫으로 남기때문에 자본가의 투자의지를 상대적으로 약화시킨다. 따라서 소사업장 집적지역은 토지소유자와 자본가 모두에서 독자적인 새로운 공간생산 능력을 갖지 못하고 있다. 결국 도심부 소사업장 밀집지역은 낙후된 공간으로 존재하게 된다(그림 5-1참조).

〈표5-9〉는 자본가의 건물개선 투자를 나타낸 것으로 토지생산성을 제고하기 위한 투자에서 전체의 72.4%가 사업장 입주당시 간단한 내부시설 투자와 입주후 간단한 건물개선 투자에 그치고 있다. 향후 투자계획 역시 세워있지 않는 경우가 전체의 62.3%로 절대적 비중을 차지하고 있고, 투자계획도 대부분 개별 자본가가 처분가능한 설비와 기계투자가 차지한다. 그러나 지역생산체계 구축에서 중요한 기술적 요소인 설비투자도 21.7%에 그쳐 소극적 투자자로서 역할에 그치고 있다. 설비투자의 경우 지역의 전체적인 경쟁력 제고를 통해 지명도와 명망도를 제고하여 유통부문의 상권확대와 비슷한 역할을 수행함으로써 높은 권리금을 받을 수 있음에도 적극적으로 이루어지지 않고 있다. 이유는 미투자 사유에서 지역경쟁력과 관련한 내용이 전체의 50.9%를 차지하는데서 알 수 있다. 지역경쟁력이 확고하거나 상실한 경우 모두 투자사유 측면에서는 개별 토지가 갖는 위치적 외부성이 투자에 따른 이점개선 효과가 개별 자본가의 범위를 넘어서기 때문이다. 미투

<그림 5-1> 소규모사업장 밀집지역의 낙후된 경관

자 사유의 좁고 낡은 건물은 이러한 모순관계에서 가치저하된 공간의 최종적 결과에 해당한다. 따라서 지방정부, 지역의 토지소유자, 자본가의 삼자연합에 기반하는 성장연합(growth coalition)을 통한 공간생산이 불가능하게 되며, 도심재개발에서 경험한 것처럼 전혀 다른 행위주체에 의한 재개발 방식을 기다리게 된다.

<표 5-9> 자본가의 건물개선 투자와 투자계획

단위: 개, %

건물개선투자 유형	비중	투자계획	비중	미투자 사유	비중
전혀 투자하지 않음	1(1.7)	간단한 실내장식	8(11.6)	지역경쟁력상실	13(24.5)
입주시 내부시설 투자	15(25.9)	설비와 기계투자	15(21.7)	확고한 지역경쟁력	14(26.4)
입주후 장비투자	9(15.5)	건물외부경관투자	2(2.9)	투자자금의 부족	7(13.2)
입주후 간단한 건물개선	27(46.6)	막연한 투자계획	1(1.4)	좁고 낡은 건물	10(18.9)
입주후 장비와 건물개선	6(10.3)	투자계획 없음	43(62.3)	입지이전 및 기타	9(17.0)
합 계	58(100)	합 계	69(100)	합 계	53(100)

주) : 투자계획이 없는 경우 그 사유는 복수응답을 포함함.
자료 : 면접조사

제 2 절 지대발생 계기의 차이에 대한 비교

1. 접근성, 집적경제, 네트워크 이점의 비교 검토

지금까지 소규모 사업장이 도심부 토지를 이용할 수 있는 메커니즘을 생산체계상의 네트워크 이점, 그 이점과 토지소유 사이의 모순적 관계라는 관점에서 살펴보았다. 그러면 이러한 특성은 기존의 위치이점 및 발생 메커니즘과 어떻게 다른가? 나아가 이론적 전환으로까지 이어질 수 있는가? 지대논의에서 가장 중심적인 문제는 근대적 토지소유라는 사회적 관계의 개입이 산업자본 일반에 적용되는 법칙을 어떻게 수정하는가와 지대로 수취할 수 있는 구체적 계기로서 토지이용 이점, 또는 생산가격 차이를 발생할 수 있는 기술적 조건이 무엇인가이다. 전자의 측면에서는 논리적 고찰에 치중하게 되고, 후자의 측면에서는 경험적·역사적 고찰에 치중하게 된다. 그러나 지금까지 대부분의 지대논의는 논리적 설명에 치중하는 지대형태론을 중심으로 전개되었고, 그에 따라 경험적 연구에 기반한 지대발생의 구체적 형태를 분석한 연구는 드물다.

위치적 측면과 관련한 지대발생의 구체적 계기로서 가장 보편적으로 인식된 것은 교통에 기반한 접근성이다. 이러한 인식에 기반하는 위치지대 개념은 Steurt, Smith, Thünen 등에 의하여 농업용 지대이론으로 연구되었으며, 20세기 들어서는 Hurd, Alonso 등에 의해 도시지대론으로 발전하였다.[25] 이러한 지대론과 토지이용 모형에 암묵적인 것은 교통비의 역할이 중요하다는 것이다.[26] 일반적인 논리구조는 고립된 도시지역의 중심에 하나의 단일 시장과 동질적인 평면이 있다고 가정하면 교통에 기반하는 토지지대가 생산활동 입지에 중요한 역할을 수행한다는 것이다. 보통 차액지대는 생산비 차이의 결과이며, 이러한 생산비는 생산성의 차이로부터 발생한다. 따라서 생산비 차이의 원천으로서 교통투입을 생각하면 교통비의 차이가 차액지대를 창출하는 계기가 된다.

이러한 차이의 일반적 개념이 접근성이고, 토지의 위치적 측면과 관련된 도

---

25) **진영환**, 1986, "Location Rent와 도시토지이용에 관한 이론의 비교연구", 『국토계획』 21권 3호, 5-20쪽.

26) 여기서 교통비, 교통접근성에 기반한 지대형성 계기와 지대의 토지이용 배분기능으로서 지대입찰 과정을 구분할 필요가 있다. 후자는 거리에 따른 지대의 공간적 분포를 기술하는 범주이기 때문에 경제활동별로 지대지불 능력이 차이가 나는 이유, 또는 거리에 기반하는 토지이용 이점을 활용하는 메커니즘에 차이가 나는 이유는 설명대상으로 삼지 않는다.

시지대론에서 가장 중요한 요소가 되며, 접근성의 차이가 지대발생의 계기가 된다. 결국 접근성의 내용이 무엇인가에 따라 특정 토지의 위치지대가 달라지게 된다. 교통계획과 공학연구에서 접근성은 초기에는 토지이용에 대한 교통의 영향을 접근성으로 정의하면서 한 지점에서 다른 지점으로의 이동능력으로 파악하였다. 그러나 접근성을 사회문제적 차원으로 인식하면서 정치, 경제, 사회, 문화적 활동기회에 영향을 주는 요소로서 내용을 규정한다. 도시경제학적 관점은 도시내 다양한 활동에 대한 공간적·시간적 편리성으로 정의되며, 교통 지리학적 관점은 교통망 구조로 정의된다. 그러나 토지이용과 관련해서는 공간적 마찰의 관점에서 일반적으로 정의할 수 있다고 볼 때 접근성은 도시에서 장소들 간의 상호작용이 얼마나 용이한가를 나타내는 것으로 정의할 수 있고, 그에 따라 토지의 위치지대 크기가 결정된다.[27]

접근성의 차이에 따라 지대가 발생할 수 있는 기반이 형성되면 경제활동별로 접근성의 차이가 가져오는 경제적 이익의 차이가 다르기때문에 접근성에 대한 지불용의액도 그 만큼 차이가 난다. 예를 들어 공업활동의 경우 노동가용성, 교통서비스, 마케팅서비스 등의 이유로 중심부에 위치할 필요성은 있으나 그 필요성이 상업용보다 덜하고, 접근성의 미미한 차이가 가져오는 경제적 이익의 차이가 작기때문에 지대경사는 덜 가파르고, 따라서 중심부를 놓고 성공적으로 경쟁할 수 없게 된다. 경제활동별로 상이한 지대입찰 곡선의 기울기가 다르기때문에 접근성을 중심으로 한 토지이용 배분이 가능하게 된다.[28]

한편 교통을 포함하여 생산기술이 동일 재화에 같다는 가정을 완화하게 되면 총체적인 입장에서 한계토지는 도심부로부터의 물리적 거리의 영향을 받지 않고 모든 곳에 있을 수 있다.[29] 한계토지의 위치는 생산방법의 공간적 차이(spatial variation)가 교통비의 공간적 차이와 어떻게 관련을 맺고 있는가에 달려있게 된다. 가장 먼곳에 입지한 생산자가 효율적인 생산방법과 교통방법을 사용한다면 이로부터 발생하는 더 많은 이윤이 위치의 불이익을 상쇄하고도 남을 것이다. 이

---

27) **김광식**, 1987, 「접근성의 개념과 측정치」, 『대한교통학회지』 5권 1호, 33-36쪽. **김 인**, 1991, 『도시지리학원론』, 법문사, 136쪽.

28) **이정전**, 1991, 『토지경제론』, 박영사, 203쪽. **Kivell, P.**, 1993, *Land and the City: Pattern and Process of Urban Change*, Routledge, pp. 17-18.

29) 여기서 맑스와 리카르도 지대론의 차이는 경작서열에서 차이를 보인다는 것뿐만 아니라 생산가격 차이를 결정하는 것에서도 맑스 지대론의 경우 총체적 생산성을 고려해야 한다는 **Ball**(1977)의 주장을 상기할 필요가 있다.

러한 위치에 기반한 집약적 차액지대는 생산비의 차이가 생산기술의 차이때문에 발생하는 경우에 해당한다. 이제 차액지대는 상대적 위치차이뿐만아니라 교통기술, 특정 토지상의 생산기술 모두에서 차이를 반영한다.[30] 이러한 고찰은 위치이점과 지대의 발생계기가 접근성이외의 요소들에 의해서도 형성될 수 있다는 것을 의미하며, 접근성에 기반하는 지대부담을 극복하기 위한 새로운 위치이점이 만들어 질 수 있게 된다.[31]

접근성과 더불어 가장 많이 논의된 위치이점이 집적경제이다. 집적경제에 대한 연구는 Marshall, Weber, Hoover, Chnitz 등으로부터 유래한다. 고전 집적이론은 다음과 같은 경험적 관찰에 대응하면서 발전하였다: 1)제조상품의 대부분이 일부의 핵심산업지역에서 생산된다, 2) 유사 또는 관련산업에 종사하는 기업들이 특정 장소에 집중하는 경향이 있다, 3) 이러한 패턴들이 시간이 흘러도 지속적으로 존재하는 것 같다. 일반적으로 집적이익은 경제행위의 공간적인 집중으로부터 발생하는 외부경제를 의미한다. 동질 또는 이질의 경제행위가 동일 또는 인접지역에 입지함으로써 발생하는 잉여이익이라고 할 수 있다.[32]

Marshall이 제시하는 공간적 집적요인은 전문화된 숙련을 가진 노동시장, 전문화된 투입과 서비스의 발전, 기술적 spillovers로부터 이점 등이다. Weber는 경영의 확대에 의한 생산의 집적과 여러 경영단위의 국지적 인접 및 공존에서 발생하는 이익으로 집적형태를 구분하였으며, 이는 Marshall이 내부경제와 외부경제로 표현한 것과 유사한 것이다. Weber의 집적분석은 내부적 고정비용을 특정 지역에 있는 생산자들이 분담함에 따라 달성되는 내부적 고정비용의 절감을 주목한다. Marshall의 외부경제와 Weber의 집적경제 사이 관계는 외부경제는 꼭 입지적으로 국한될 필요가 없지만(외부화가 지역화된 연계구조를 산출하지 않으면서 시장수요 및 기술과 같이 입지적 속성과 무관한 힘들에 의해 생산조직이 변할 수

---

30) **Sheppard, E & T. J. Barnes**, 1990, *The Capitalist Space Economy: Geographical Analysis after Ricardo, Marx and Sraffa*, Unwin Hyman, p. 127.

31) 예를 들어 Harris & Ullman의 다핵구조 모형처럼 단일중심지의 지배를 완화하면(중심부와 총체적 접근성 가정) 지형적·역사적 요인, 상이한 계층의 소매기능, 집적불경제와 집적경제 등과 같은 다양한 입지요인들의 상호작용을 인식할 수 있다. 이러한 고찰들은 바로 도시토지이용의 진화로부터 교통에 입각한 모형의 설명력이 떨어지는 것을 반영한다(**Kivell,** 1993, 20-23).

32) **박상우**, 1986, 「집적이익의 특성과 관련 국토개발 문제점의 재인식」, 『국토계획』 21권 3호, 23쪽. **Malmberg, A.**, 1996, "Industrial Geography: Agglomeration and Local Milieu", *Progress in Human Geography* 20(3), p. 392.

있다) 집적경제는 입지적으로 국한된다는 것이다. 따라서 집적경제에서 다양한 외부화 과정들이 지역적으로 한정될 수 있는 경우들을 분별하는데 관심을 집중시킬 필요가 있다. Hoover는 Weber의 집적경제론에 대해 규모의 경제, 국지화경제, 도시화경제를 혼동하고 있다고 비판한다. 이 가운데 규모의 경제는 기업체의 규모에 의해 발생하는 이익으로 집적논의에서 일반적으로 제외한다. 국지화 경제는 동일산업내의 제조업체들이 일정한 장소에 입지함으로써 형성되는 것으로 Marshall의 외부경제, Weber의 사회적 집적과 유사하다. 이에 비해 도시화경제는 전반적으로 규모가 크고 복합적인 도시환경에서 산업활동을 수행함으로써 발생하는 이익으로 규모가 크고 다양한 노동시장, 전체 제조업에 관련된 발달된 서비스 부문, 특화된 교통, 재정 및 일반서비스 등으로 인하여 얻어지는 도시 전반적인 이익을 말한다.[33]

이러한 집적이점으로부터 지대발생의 계기가 형성되고, 이를 일컬어 일부의 학자들은 비옥도 및 교통 접근성에 기반한 위치와는 구분되는 토지의 제3의 사용가치라고 규정하며 차액지대 3형태를 제시하였고, 그 반론에서는 위치이점의 복잡화된 형태이기때문에 새로운 지대범주를 구성할 필요가 없다는 주장이 제기되고 있다. 이러한 논란을 별도로 하면 집적경제 논의에서 중요한 것은 경제인에 기반한 개별기업의 입지행태에서 더 나아가 기업규모, 기업간 관계, 거래관계의 복잡화에 따른 새로운 비용범주의 출현 등을 고려할 수 있게 되었다는 것이다. 그러나 고전적 집적경제론은 시대적 한계로부터 기업이 직면하는 다양한 유형의 공간비용을 고려하지 못하고 있다.

McCann은 국지적인 투입-산출관계 없이도 공간적 집중이 발생하기 때문에 기존의 국지화경제와 도시화경제에 대해 의문을 제기할 수 있으며, 기존의 공간적 집중문제에서 왜 그러한 현상이 발생하는가에 대해 근본적으로 해결되지 않는 의문이 여전히 존재한다고 주장한다. 이러한 문제해결을 위해서 기업이 직면하는 다양한 비용범주를 구분하고, 비용범주간의 상대적 중요성 변화를 고려함으로써 다양한 형태의 집적경제를 규정할 수 있다고 주장한다. 비용범주는 거리-거래비용, 입지고유 비용, 계층조정 비용, 계층일치 기회비용 등으로 구분할 수 있는

---

33) **Malmberg, A.**, 1996, ibid., pp. 394-395. **Phelps, N.**, 1992, "External Economies, Agglomeration and Flexible Accumulation", *TIBG* 17(1), pp. 37-39. **형기주**, 1975, 「공업집적론고: A. Weber 집적론의 비판과 수정을 중심으로」, 『지리학』 11호, 18-19쪽. **박상우**, 1986, 앞의 논문, 23쪽.

데, 고전 집적경제(론)는 앞의 두 범주에 기반한 것이 된다. 예컨대 계층이 불확실한 경우는 계층조정비용과 계층일치 기회비용이 중요한 비용범주이기때문에 적절한 정보거래관계가 형성될 수 있도록 하기 위해 특정 공간에 기업들이 집중할 것이다. 이는 집적의 정보경제라고 할 수 있다. 따라서 고전 집적경제(론)는 기업이 절감하려는 다양한 비용범주를 반영하지 않는 것이고, 도시화 경제와 국지화경제는 한정된 비용범주만을 고려한 것에서 발생하는 형태이다.[34]

네트워크 이점에 대한 논의는 신산업공간, 신산업지구 출현과 관련하여 1980년말 이래 집적경제를 새로이 주목하면서 등장하였고, 따라서 고전적 집적경제의 연장선상에서 새로운 집적형태의 출현으로 논의할 수도 있다. 일치된 견해가 존재하는 것은 아니지만 전반적으로 시장과 기업간 경계변화와 계층체계의 문제, 투입-산출관계와 투입대체 및 생산요소 중심이 아니라 사회적인 것(the social)에 대한 고려를 중시하면서 등장한 것으로 '경제체제의 역사적 진화과정'을 반영하는 것이다. 거래비용 경제학을 차용하여 새로운 산업집적 지구를 해석하는 Scott, Storper등의 논의로부터 새로운 집적형태와 원리를 찾아볼 수 있다. 시장과 조직의 변화로 생산체계에서 수직적분리가 확대되면 대면접촉, 상세한 전략적 정보의 교환, 장단기 하청-재하청관계, 물자의 투입-산출흐름 등을 포함하는 공장간 거래관계의 정교한 구조가 중시되는 산업단지의 창출을 유발하고, 이러한 거래관계는 종종 지리적으로 변하는 비용구조를 갖는다. 즉 거래활동 단위당 이러한 비용규모가 커질수록 상호거래관계에 참여하고 있는 생산자들은 이 비용을 절감하기 위해 집적하려는 경향이 커진다. 그러나 이러한 초기논의는 새로운 산업집적지구에 대한 설명에서 기존의 집적이론을 차용함으로써 논리적 긴장을 유

34) **McCann, P.**, 1995, "Rethinking the Economics of Location and Agglomeration", *Urban Studies* 32(3), pp. 563-577. **McCann**이 말하는 네가지 비용범주는 다음과 같다. 첫번째는 투입-산출 생산함수에 기반하는 거리-거래비용 범주이다. 거리비용에는 운송비, 정보통신비, 기업간집행비 등이 포함될 수 있으며, 만일 생산물과 생산계층이 안정되어 있다면 후자의 두 비용은 중요하지 않을 것이다. 두번째는 입지고유의 비용으로 신도시경제학에서 주로 사용하는 비용범주로 특정 입지에서 재화를 생산하기 위해 기업이 지불하는 비용으로 국지적인 자본, 토지, 노동투입 비용이다. 이러한 두 비용범주는 기본적으로 안정적인 생산과 소비계층이 형성되어 있다는 것을 전제한다. 세번째는 이상과는 완전히 다른 비용범주로서 기업이 직면하는 생산과 소비계층의 성격 및 안정성과 관련한 비용이다. 생산물과 생산계층이 빠른 속도로 변하고 있기때문에 공식-비공식적인 거래, 대면접촉 등이 중요하게 되면서 생산요소 가격을 절감하는 것 못지 않게 중요하게 된 비용범주이다. 이를 계층조정비용이라고 한다. 이상은 공급측면의 비용이고, 시장지역의 입지 및 규모와 관련한 집적행태를 고려할 수 있다. 수요측면의 비용으로 잠재적 소비계층에서 최종 링크(link)의 수를 극대화할 수 있는 위치가 최적 입지가 된다. 이를 계층일치 기회비용이라고 한다.

발하게 된다. 즉 유연적 축적명제의 논점은 현대의 집적사례들이 전통적 집적이론처럼 누적적 인과과정의 표현 또는 이와 관련되는 것이라고 주장하면서 동시에 과거의 축적중심지와는 '깨끗한 단절'의 표현이라고 제시한다는 것이다.[35]

이러한 과정을 거쳐 네트워크 경제에 대한 본격적인 논의는 경제체제의 역사적 진화와 경제학에서의 인식론적 전환을 수용하면서부터이다. 바로 시장과 계층, 기업사이 관계를 재규정함으로써 새로운 형태의 비용과 이점을 포착하는 것이다. 경제체제와 분석의 중심이 조정통합(coordination integration)과 소유권 통합이라는 관점에서 이루어진다. 따라서 지금까지 주요 대상이었던 수직적으로 통합된 기업과 소규모 생산자의 느슨한 연계구조(loose web)는 근대경제에서 작동하고 있는 일부 형태에 불과할 뿐이다. 이러한 변화로부터 발생하는 이점은 종래의 생산요소비용과 같은 순수한 경제적 관점에서는 파악될 수 없게 된다.[36]

Malmberg의 지적처럼 국지적인 외부경제, 수직적 분리, 국지적 네트워킹과 협력관계없이도 존재하는 산업집적지역을 물론 찾을 수 있다. 그러나 네트워크 이점에 기반하는 집적지역 고려는 국지적인 투입-산출관계와 관련한 정태적인 효율성 고려의 결과나 순수한 경제적 성격으로 간주되기 보다는 사회문화적·제도적 관점에서 간주될 수 있고, 그 지속은 넓은 의미에서 학습, 창조성, 혁신을 제고시키는 우월한 능력에서 찾게 된다. 이때 생산체계는 단지 재화와 용역의 고정된 흐름이 아니라 학습에 기초한 역동적인 체계이며, 기업네트워크는 상호신뢰에 기반한 일련의 장기적인 연계로 간주된다. 그리고 경제적 거래관계에서 문화적·사회적 뿌리내림을 인식함으로써 경제적 비용-편익분석에 대한 제한적 관점을 넘어

---

35) **Scott,A. J & M. Storper**, 1987, "High Technology Industry and Regional Development: A Theoretical Critique and Reconstructuring", *International Social Science Journal* 112, p. 221. 이러한 신산업지구 형성에 대한 집적이론 적용에서 논리적 문제점에 대한 비판으로는 **Phelps, N.**, 1992, op. cit., pp. 35-46. 3가지 유형의 spatially-sensitive transation costs 범주는 1) 비표준화되고 불확실한 거래관계로부터 발생하는 초기지출 비용, 2) 소규모 연계구조로는 양적할인이 불가능한 구조, 3) 지속적 조정, 대면접촉, 예기치 못한 협상을 요구하는 연계성격 등을 들 수 있다(**Scott & Storper**, 1987, 221).

36) **Langlois, R. N & P. L. Robertson**, 1995, *Firms, Markets and Economic Change: A Dynamic Theory of Business Institutions*, Routledge, pp. 124-125. 새로운 경제형태의 예로서 마샬리안 산업지구는 가장 느슨한 형태의 네트워크이며, 고도의 수직적·수평적 전문화가 존재하고 교환을 위해서 시장메커니즘에 집중적으로 의존한다. 기업들은 소규모화 경향을 띠게 되고 생산체인상에서 단일 기능에 촛점을 둔다. 중간재의 공급자들은 산업지구내에서 국지적으로 자신들의 생산물을 판매한다. 이러한 형태가 발전한 형태인 Third Italy는 마샬리안 산업지구와 전반적으로 유사하나 보다 고도의 협동적 조정을 나타내며, 가격보다는 생산물 차별화가 지배적인 경쟁적 특성이다.

설 수 있고, 통합되고 조정된 일련의 기업내, 기업간, 기업외에 뿌리내린 경제적·비경제적 발전관계로부터 새로운 이점이 형성된다. 공간적 근접성은 물리적 거리의 감소와 운송비용의 측면에서 고려되는 것이 아니라 용이한 정보교환, 문화적이고 심리적인 태도의 유사성, 개인간 접촉과 협조의 빈도라는 측면에서 관련된다. 거래비용의 감소나 외부경제의 존재처럼 정태적 차원에서 입지적 효율성을 고려하는 것이 아니라 진화적 관점에서 집단적 학습과정, 불확실성 요소를 감소시키는 국지적 환경을 고려하며, 이러한 환경은 지리적 영역에서 비공식적인 사회관계들을 포함한다. 이러한 측면의 이점을 네트워크 잉여(network surplus)라고도 한다.[37]

Cooke & Morgan(1993)은 기업간 네트워크 관계의 세가치 차원으로 '이용학습' 효과를 누리기 위한 생산자와 사용자간의 긴밀하고 장기적인 연계, 전문화와 협력이익을 얻기 위한 수단으로로서 네트워킹, 공동 기술혁신을 증진시키기 위하여 가능한한 장기간의 협력하청 등을 제시하였다. Ratti(1991)는 기업이 직면하는 기능공간을 3개로 구분한다. 생산공간은 조직·기술·노동시장 요소로 정의되는 공간이며, 시장공간은 기업이 직면하는 시장관계(수, 밀도, 구조적 특성, 진화과정)로 결정되는 공간이다. 이는 공급과 수요에 대한 공간적 관점을 대표하는 것이지만 기업의 전략적 측면을 모두 포괄하는 것은 아니다. 따라서 시장외부의 관계를 고려할 수 있는 지원공간(supporting space)적 인식이 필요한데, 이것은 생산요소들의 조직수준에서 질적 또는 특권적인 관계(자본출처, 정보출처, 기술적 노우하우, 인간적 유대 등), 기업의 파트너, 시장 agent, 고객과 관련한 기업의 전략적 관계(특권적인 정보교환, 협력, 파트너쉽, 동맹, 부분적 통합 등), 영역적인 제도적 환경을 갖는 전략적 관계(공공제도, 사적 또는 準公的 협회 등) 등의 관점에서 파악되는 공간으로 생산체계에서 비시장적 요소를 고려하는 것이다. 이상으로부터 네트워크 이점은 직접적 생산과정에서 상호신뢰에 기반한 수평적

37) **Camagni, R.** 1991, "Introduction: from the Local 'milieu' to Innovation through Cooperation Networks", in R. Camagni(ed), *Innovation Networks: Spatial Perspective*, Belhaven Presspp. 1-9. **Yeung, W. C. H.**, 1994, "Critical Reviews of Geographical Perspectives on Business Organizations and the Organization of Production: towards a Network Approach", *PH*18(4), pp. 460-490. **Malmberg, A.**, 1996, "Industrial Geography: Agglomeration and Local Milieu", *PHG* 20(3), pp. 392-403. **박삼옥**, 1994, 「첨단산업발전과 신산업지구의 형성: 이론과 실제」, 『대한지리학회지』 제29권 2호, 117-136쪽. **Sam Ock Park**, 1996, "Networks and Embeddedness in the Dynamic Types of New Industrial Districts", *PHG* 20(4), pp. 476-492.

협력하청관계, 학습과정·사회문화적 유대 등과 같은 비경제적 관계, 제도적 지역환경 등의 차원에서 파악할 수 있음을 알 수 있다.[38] 이상의 논의를 정리하면 <표 5-10>과 같다.

<표 5-10> 접근성, 집적경제, 네트워크 이점의 비교

이점의 형태	비용관점과 이점의 원천	생산체계와 경제조직	토지이용 패턴	인식론 기반	지대효과와 형태
교통 접근성	거리, 교통비 투입-대체관계	단일시장과 개별기업	중심부로부터 연속적 패턴	경제적	위치차액지대
집적경제	일반적생산조건 경제적 외부경제 생산요소비용	조직경제 생산-소비계층의 안정적 구조	불연속 패턴	경제적	위치차액지대 또는 제 3의 차액지대형태
네트워크 이점	경제체계 전과정 계층조정관련비용 사회적 비용/이점 뿌리내림, 산업환경	탈조직경제 사회적 분업심화 시장-계층-기업 구분이 모호함	불연속 패턴	사회적 제도적	네트워크이점 기반의 지대 형성 가능성

2. 사례연구 결과의 이론적 해석

3장에서 분석한 것처럼 서울시 토지이용 패턴의 특성에서 도심부는 가장 높은 임대료(지대)수준을 보이고 있고, 토지이용 분화 측면에서는 도심부의 사무업무기능 중심의 토지이용, 영등포-구로구의 제조기능 중심지역의 형성, 외곽지역의 주거용 중심의 토지이용 패턴을 보인다는 것을 주목할 때 접근성에 기반한 위치지대와 집적경제에 기반한 위치지대(또 3의 차액지대)가 여전히 중요한 토지이용 배분원리라는 것을 알 수 있다. 아울러 서초-강남-송파구 일대를 중심으로 하는 새로운 토지이용 지역의 부상은 도심부 중심의 접근성 이점에 한계가 나타난 것으로 해석할 수 있다. 이러한 토지이용 변화추세에서 도심부의 높은 지대형성과 소규모 제조사업장 중심의 토지이용은 접근성과 집적 이점으로 설명할 수 없는 새로운 이점과 지대형성 메커니즘이 작용함을 보여주는 것이다.

---

38) **Cooke, P. & Morgan, K.**, 1993, "The Network Paradigm: New Departures in Corporate and Regional Development", *Environment & Planning D* 11(5), pp. 543-564. **Ratti, R.**, 1991, "Small and Medium-size Enterprises, Local Synergies and Spatial Cycles of Innovation", in R. Camagni(ed), *Innovation Networks: Spatial Perspective*, Belhaven Press, pp. 71-88.

연구대상으로 삼은 지역은 중심사무업무 지구에 인접해 있는 소규모 사업장 밀집지역이다. 4장과 5장에서 살펴본 것처럼 이들이 도심부의 토지를 이용할 수 있는 이유는 개별자본가의 노력이나 투자와 무관하게 형성되었지만, 초과이윤의 계기를 제공할 수 있는 토지이용 이점이 형성되었기 때문이다. 이러한 이점에는 상징성등과 같은 산업환경, 생산공정에서 밀접한 역내 수평적 협력하청 관계의 형성, 상이한 산업부문간 연계 등이 있으며, 이러한 이점은 비옥도나 개별적 위치이점, 단순한 동종업종의 밀집에 의한 집적효과나 유통·소비수단에 기반한 도시화 경제와는 다른 새로운 토지의 속성 또는 위치이용 방식이라고 할 수 있고, 네트워크 이점이라고 부를 수 있을 것이다. 이러한 이점이 도심부 건물방기를 방지하고 높은 지대형성의 계기를 제공하며, 아울러 소규모 사업장이 그러한 높은 지대지불을 할 수 있도록 만들어 주고 있다. 그러나 생산체계를 주도하는 자본형태에 따라 네트워크 이점에 차이가 있고, 역내의 통합수준도 달라지며, 제조기능이 해체되는 경우도 있다. 즉 밀집지역 형성에서 발생하는 이점의 형태와 진화수준에 차이가 있어 생산자본이 생산과정을 주도하고 생산공정을 중심으로 긴밀한 거래관계가 형성될 수록 지역경쟁력과 역내통합이 강하다. 상업자본 주도의 의류산업은 이미 소규모 생산자본의 역내 생산체계가 해체되어 사회적 네트워크를 매개로 비가시적인 분산입지를 보이고 있다.

좀 더 구체적으로 살펴보면 인쇄산업계열은 생산공정을 중심으로 네트워크 이점이 작용하여 지역화된 생산체계를 구축하는 토지이용 방식이다. 기계금속산업계열은 제조기능을 담당하는 내부지역의 경우 생산공정 중심의 네트워크 이점이 작용하는 동시에 생산과정에서 동종업종의 집적경제와 노동시장에서 사회적 네트워크 체계가 작용하고 있고, 이종간에도 긴밀한 하청관계를 맺고 있다. 외부지역의 대로변은 생산·유통복합자본 중심의 토지이용이 이루어지며, 공간분업 방식(지대입찰 과정의 작용)을 통해서 사업장을 입지시키고 있다. 또한 이들과 내부지역 사이에는 지배-종속 관계(계층관계)가 아닌 수평적 물자연계가 이루어지고 있다. 따라서 이 지역은 전통적인 집적경제, 접근성을 포함하는 복합적 이점에 기반한 지역화된 생산체계를 구축하고 있는 지역이지만 경제과정 전체로 보면 산업간·부문간 네트워크 이점이 작용하고 있다고 볼 수 있다. 의류산업계열은 상업자본을 중심으로 전형적인 공간분업 방식과 비가시적 분산입지를 통해 산업체계가 유지되고 있어서 지대입찰 과정과 사회적 네트워크 체계가 작용하고 있으

며, 유통공간 밀집지역은 공통의 시장지역 규모를 배경으로 하는 집적경제를 보여주고 있다. 생산공정상의 네트워크 이점이 존재하지 않는 관계로 지역화된 생산체계를 구축하지 못하고 있다. 이상으로부터 선도적인 자본형태와 자본간 관계(시장과 계층), 네트워크 이점의 형태에 따라 상이한 토지이용 방식이 이루어진다는 것을 알 수 있다. 따라서 도심부의 소규모 사업장의 토지이용에는 고전적 위치이점(접근성, 집적경제)에 기반하면서 상이한 유형의 네트워크 이점에 기반한 네트워크 지대형성 구조가 성립할 수 있음을 암시하는 것이다.

그러나 이러한 이점이 도심부의 높은 지대를 감당하게 만드는 수단이지만 동시에 새로운 차원에서 모순관계가 재생산 되고 있다. 네트워크 이점 자체가 개별 자본투자로 형성되는 것이 아니기 때문에 개별 자본으로는 이러한 이점을 갖는 토지를 독자적으로 생산할 수 없는 구조적 한계, 소자본이라는 자본규모상의 한계와 서울시내에서 이러한 이점을 갖는 토지가 부족한 상황에서 소자본가의 대안적 입지선택권이 협소해진다. 그리고 도심부 토지가 갖고 있는 이러한 이점은 동시에 토지소유가 개입하면서 그 이점에 기반한 생산비 차액이 지대로 전화하게 되고, 그 토지를 소유한 소유자에게는 높은 지대청구를 가능케 한다. 이러한 양면적 작용으로부터 소자본가는 항상 지대압력에 직면하게 된다. '네트워크 이점이 자본과 토지소유 사이 모순으로 인해 덫으로 작용'하고 있는 것이다. 이러한 모순을 극복하려는 절충적인 형태가 투자를 보전하려는 장치인 권리금이 비공식적으로 자본가들 사이에 형성되어 있으나, 새로운 형태의 토지이용 이점의 창출과 경쟁과정으로 부터 완전히 벗어날 수 없는 기능적 한계를 가지고 있고, 후발자본가에는 역시 지대와 비슷하게 진입장벽으로 작용하는 모순을 안고 있다. 이상으로부터 자본과 토지소유 사이 모순을 극복하기 위해 새로운 토지이용 메커니즘과 네트워크 이점이 형성되지만 이 역시 새로운 차원의 모순적 형태인 것이다.

제 6 장 요약과 결론

제 1 절 연구결과의 요약

이 연구는 서울시 토지이용의 특성을 위치이용의 지역적 불균등 발전이라는 관점에서 밝히며, 특성중의 한 형태로서 도심부내 중심사무업무지구 주변지역에 밀집해 있는 소규모 사업장이 토지이용의 전반적 쇠퇴경향, 높은 임대료, 인접지역의 최고차 사무업무기능 이용이라는 도심부적 환경속에서 어떻게 존재할 수 있는가를 규명하는 것이다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 이론적 검토에서 맑스주의 도시 지대론과 입찰지대론은 각각 지대형성 구조, 토지이용 배분을 규명하는데 장점이 있지만 토지의 두 가지 기본적인 속성 가운데 위치와 위치이점의 구체적 속성을 소홀히 취급했다. 이에 그간의 위치에 대한 산발적인 논의들을 위치이점의 형태변화와 위치이점의 자본주의적 생산과정이라는 측면에서 체계화 하였으며, 역사적 상황을 고려하면 새로운 형태의 토지속성과 지대형성 구조로서 네트워크 지대형성 구조의 가능성을 이론적 틀로 제시하였다.

둘째, 위치의 이점과 가치를 직접적으로 나타내주는 임차료 패턴은 건물연면적을 기준으로 할 때보다 지역간 격차가 크며, 특히 도심부가 최고차 계층을 형성하고 있어서 위치이점의 실질적 이전이 아직 일어나지 않고 있음을 알 수 있다. 건물연면적 측면에서 위치이용의 중심이 강남지역 일대로 이전하고 있으나 위치의 가치측면에서는 여전히 낮은 계층에 머물고 있어 토지이용 형태면에서 도심부와 공간분업 관계를 이루고 있다고 볼 수 있으며, 도심부의 중심사무업무지구 인접지역들인 종로34가동, 종로56가동, 을지로 345가동, 충무로45가동, 광희동 등이 높은 임차료 수준을 보이고 있다. 한편 토지이용 패턴에서 볼 때 산업적 이용 측면에서는 한정된 지역만 계속해서 이용되고 있으며, 오히려 증가지역이 일부 지역에 한정되어 있어 불균등 패턴을 보이고 있다. 그리고 사회경제활동을 수용할 수 있는 절대적 건물연면적 규모를 기준으로 지역적 특성을 살펴보면 도심부, 구로-영등포구, 서초-강남-송파구가 토지이용의 3극체제를 이루고 있지만,

증감패턴에서는 도심부와 구시가지의 상대적 쇠퇴와 강남지역 일대의 증가로 나타나고 있어, 토지이용의 지역적 중심이 이동하고 있다는 것을 알 수 있다. 그러나 집약도 측면에서는 도심부축이 가장 대표적인 집약적 이용지역이며, 산업용의 경우 1991년 현재 강남지역이 도심부를 대체할 수 있을 정도의 집약적 이용을 보이고 있지 않다.

세째, 위치이용 경쟁에서 우위를 점하고 있는 토지이용 형태를 중심으로 토지이용의 지역분화를 살펴보면, 먼저 산업간 토지이용 경쟁에서 대부분의 지역이 서비스업과 도소매음식숙박업 중심으로 결합하는 근린생활형, 소비지향형 토지이용 패턴을 보이고 있다. FIRE, 사업자서비스업으로 완전히 전문화된 지역은 아직 나타나고 있지 않으나 도심부의 경우 산업간 위치이용 경쟁에서 우위를 점하고 있다. 제조업의 경우 전통적인 공업지대를 중심으로 지배적인 토지이용으로 자리잡고 있고, 중심사무업무 지구 인접지역들에서 제조업의 결합비율이 높게 나타나고 있다. 용도간 경쟁에서는 주거용이 지배적 토지이용을 보이는 지역이 445개동으로 전체의 92.5%에 해당하며, 주거용과 상업용이 1, 2순위로 결합하는 지역은 총 201개동으로 전체의 41.8%를 차지하고 있어 대부분의 지역에서 근린생활형 토지이용 패턴을 보이고 있다. 한편 비주거기능 중심형과 주거전문형이 지배적인 지역사이에 주거용+상업용이 결합하는 근린생활형 토지이용 형태가 가장 중요한 패턴으로 자리잡고 있다. 사무용 중심적인 토지이용 패턴을 보이는 지역은 태평로1가동을 중심으로 하는 도심부 일부지역이고, 용산구 일부와 강남지역 일대는 이 용도에서 차하위 계층을 형성하고 있고, 공장·창고용은 전통 공업지역을 중심으로 14개동에서 경쟁우위를 확보하고 있다.

네째, 제조-사무업무기능 분화의 지역적 패턴을 살펴보면, 제조업 종사자와 제조업 사업장 면적 가운데 생산직에 종사하지 않거나 생산공간으로 사용하지 않은 비생산 사무업무기능의 비중이 증가하고 있어 서울시 토지이용의 탈공업화 경향을 보여주고 있다. 도심부와 강남지역에서 사무업무기능과 제조생산기능 분리 비율이 높다. 제조업 사업장 가운데 실제 생산용으로 사용되는 비율이 높거나 실생산직 종사자 비율이 높은 지역은 전통적인 공업지역과 도심부의 중심사무업무지역 인접지역인 을지로345가동, 충무로45가동, 광희동, 종로34가동, 종로56가동

등이 대표적이다. 실제 제조기능을 수행한다고 볼 수 있는 소규모(1-4인) 제조업 사업장은 전반적으로 분산적인 패턴을 보이는 가운데 도심부와 전통적인 공업지역, 동대문구와 중랑구 일대에서 높은 증가를 기록하고 있다. 특히 도심부의 경우 절대면적과 집약도 모두에서 을지로345가동, 충무로45가동, 광희동, 황학동 등 을지로 방면의 지역들이 제조업으로 이용이 두드러진다.

다섯째, 소규모 사업장이 도심부의 토지를 이용할 수 있는 양식은 거래관계와 생산체계에 개입하는 자본형태에 따라 세가지 유형으로 구분할 수 있다. 먼저 인쇄산업계열처럼 생산자본이 생산체계 전과정에서 주도적인 역할을 수행하며, 역내의 소규모 사업장들 사이 긴밀한 협력하청 관계와 역내통합를 통해서 점유하는 생산공정 네트워크 중심의 도심부 토지이용 양식이 있다. 다음으로 기계금속산업 계열처럼 생산자본과 상업자본이 역내 생산체계에 공존하면서 산업부문간 협력하청 관계, 생산·유통부문간 연계를 통해 토지를 이용하는 양식이 있다. 끝으로 의류산업계열처럼 소비구조 변화의 영향에 민감하고, 상업자본이 생산체계를 주도하면서 생산자본이 몰락하고 역내의 생산체계가 해체되는 유형이 있다. 이들은 사회적 네트워크를 보완장치로 하여 비가시적 분산입지를 통해서 생산체계를 유지하고 있다.

여섯째, 도심부의 토지를 소규모 사업장이 이용할 수 있게 된 이점에는 지명도·상징성·정보의 공유와 같은 산업환경, 생산공정에서 밀접한 생산네트워크의 형성, 상이한 산업부문간 연계 등이 있으며, 이러한 이점은 비옥도나 개별적 위치이점, 단순한 동종업종의 밀집에 의한 집적효과나 유통·소비수단에 기반한 도시화 경제와는 다른 새로운 토지의 속성·이점 또는 위치이용 방식이라고 할 수 있고, 네트워크 이점이라고 부를 수 있다. 아울러 이러한 새로운 이점의 창출외에 접근성과 집적경제에 기반한 고전적 위치이점이 여전히 도심부의 소규모 사업장의 토지이용에 작용하고 있다. 그리고 자본에게 이러한 새로운 이점도 자본과 토지소유 사이 모순관계의 작용으로 인해서 이점의 상쇄요인이 되며, 토지 소유자에게는 높은 지대청구를 가능케 한다. 이러한 양면적 작용으로부터 소자본가는 항상 지대압력에 직면하고 있고, '네트워크 이점이 자본과 토지소유 사이 모순으로 인해 덫으로 작용'하고 있다.

제 2 절 연구결과의 의의와 한계

1. 연구결과의 의의

이상과 같은 연구결과로부터 이 연구가 갖는 몇가지 의의를 찾을 수 있다. 첫째, 총건물생산량과 단위면적당 생산량, 단위면적당 임차료의 지역적 패턴 분석으로부터 위치이용이라는 측면에서 살펴본 토지이용의 지역적 변화는 총생산량(사회경제활동의 절대적 수용규모) -> 단위면적당 생산량(집약도) -> 임차료(위치의 가치) 순서로 발생한다. 이는 지대관계의 작동으로부터 지대장벽을 극복하기 위한 새로운 위치생산과 그에 따른 위치이용의 지역적 불균등 발전이 항상적이라는 것을 보여주는 것이다. 기존의 위치이용 중심지역에서 지대관계의 작동으로 지대지불을 둘러싼 업종간 경쟁에서 탈락하는 업종을 위해서, 또는 기존의 한정된 토지에서 사회경제활동의 분화가 확대되는 것에 따른 토지수요 압력으로부터 새로운 위치이점을 갖는 토지공급이 필요하게 되며, 이때 총량적인 측면에서 우선적으로 새로운 지역에서 건물생산의 필요성이 대두되고 그 지역에서 건물생산이 이루어진다. 새로이 건물생산이 이루어지는 지역에서는 부문내·부문간에서 위치이용 경쟁이 형성되지 않기 때문에 임대료는 상대적으로 낮은 수준에서 유지된다. 이후 위치경쟁에서 탈락하는 업종의 유입이 증가하고 사회경제활동의 분화가 더욱 확대됨에 따라 새로운 위치에서 공간수요가 증가하고, 동시에 기존의 중심적 이용지역에서 더 이상의 자본투자 필요성이 적어지면서 새로운 지역에서 단위면적당 생산량이 증가하는 토지이용 집약도 증가가 이루어진다. 이를 기점으로 새로운 중심지에서 토지이용을 둘러싼 경쟁이 일어나면서 지대가 상승하게 되고, 지대의 상승은 기존 중심지와 경쟁에서 우위를 점할 수 있는 산업부문과 최고차 사회경제활동 계층을 흡인하면서 새로운 형태의 토지이용 배분을 가져오고, 새로운 중심지를 형성하게 된다.

둘째, 도심부의 토지이용 분화에서 중심사무업무지구와 소규모 제조사업장이 인접하여 공존하는 특성과 도심부의 건물연면적 증가에서 다른 지역보다 낮지만 절대적 감소가 발생하지 않는 특성은 도심부 토지이용 논의에 일정한 수정이 필

요함을 제시한다. 동심원 모형에서 점이지대에 해당하던 지역은 공업기반의 쇠퇴, 사무실의 교외화, 중상층 인구의 교외화 등의 과정을 거치면서 거주인구의 감소, 저소득층의 상대적 증가, 고령화, 투자쇠퇴, 경제적 침체상태와 실업의 만연, 치안악화, 공공시설의 유지·관리 능력의 상실 등이 전통적인 중심사무업무지구 주변 1마일내에서 발생하는 대도시 특유의 도시문제, 이른바 inner-city문제로 부각되었다. 이러한 지역이 현재는 재개발 대상지역이 되어 생활양식에 변화를 가져오고 있다.[39]

그러나 서울의 경우는 토지구획정리사업, 택지공영개발 등 대단위 주택단지 개발이 외곽지역에서 이루어졌으나 도심부의 절대적 투자철수나 지대하락이 발생하지 않고 있고, 소규모 사업장이 특유의 존재양식을 통해 사무업무지구와 공존하면서 고용기반을 유지하고 있다. 따라서 교외화 단계 이후 대도시 토지이용의 재순환을 의미하는 inner-city 문제와 gentrification 현상과 같은 토지이용 순환은 서울에서는 아직 발생하지 않고 있다. 더불어 소규모사업장의 존재양식에 따른 높은 지대지불 능력과 높은 지대형성은 gentrification 전단계로서 절대적인 투자철수와 건물방기(abandonment) 현상을 낳지 않고 있는 것이다.

세째, 도심부 토지를 이용하는 소규모사업장의 존재양식으로부터 토지속성과 지대론에 새로운 내용을 추가할 수 있다. 이론적 고찰에서 살펴본 것처럼 토지의 속성은 크게 비옥도와 위치였다. 위치적 속성은 자본주의 발전과 더불어 접근성과 같은 거리효과, 집적효과, 공간-기술복합체 등의 형태로 변모하였다. 소규모사업장의 네트워크 형태의 토지이용 방식은 토지속성으로서 네트워크 이점과 이에 기반하는 네트워크 지대형성 구조를 이론적으로 검토할 수 있을 것이다. 그리고 네트워크 지대형성 구조가 성립할 수 있다면 현실적으로는 도시 토지이용과 공간구조에서 전통적인 중심지 이론이 보여주는 연속적 토지이용 패턴은 고립적·불연속적 패턴으로 변하게 된다.

---

39) **Griffin, D. W & R. Preston**, 1966, "A Restatement of the 'Transition Zone' Concept", *Annals of AAG* 56(2), pp. 339-350. **마키노 노보루·미쓰비시종합연구소**(손세일 옮김), 1991, 『企豫測: 1990年代의 東京圈』, 청계연구소, 13-15쪽. **Yeates, M.**, 1990, *The North American City*, Harper & Row, p. 221. **Herbert, D & C. Thomas**, 1992, *Cities in Space City as Place*, David Fulton Publishers, pp. 111-117.

2. 연구의 한계

이 연구가 갖고 있는 연구의 한계는 다음과 같다. 먼저 토지이용 변화에 가장 중요한 요인중의 하나가 토지정책인데 정책적 요인을 고려하지 못하였다. 토지이용의 공간적 패턴과 도심부 토지이용의 경우 용도지구제와 재개발정책 등이 특수한 토지이용 체계를 유발할 수도 있으나 이러한 가능성을 검토하지 못한 것이다. 향후의 연구는 시장의 논리와 더불어 정책적 요인을 동시에 고려해야 할 것이다.

다음으로 이론적 검토에서 살펴본 것처럼 토지이용을 위한 이점에는 여러형태가 있으나 각 형태별로 구체적인 경험적 연구를 하지 못하였다. 서울의 토지이용과 변화는 다양한 형태의 이점들이 경쟁을 통해 영향을 미친 결과일 것이나 이를 연구하지 못하였다. 더불어 각 이점들의 경쟁관계와 산업별·기능별로 요구되는 이점에 대해서도 연구하지 못하였다. 향후의 연구는 다양한 형태의 이점들이 산업별·기능별 토지이용에 미치는 방식과 이점들 사이 비교가 요구되며, 탈산업적 토지이용을 주도하게 될 사무업무기능의 토지이용에서 작용하는 지대형성구조를 해명할 필요가 있다. 후자의 측면은 도시네트워크 형성과 서울의 범세계도시(global city)전략에서 중요한 부분이다.

끝으로 토지이용과 변화에는 다양한 행위주체(agent)들이 작용하며, 최근 토지이용 연구 경향도 이러한 행위주체의 역할을 강조하고 있으나 이를 규명하지 못하였다. 특히 부동산자본, 금융자본과 부동산 자본의 결합관계, 토지의 의제자본화가 미치는 영향은 향후 연구에서 중요하게 다루어져야 할 측면이다.

참고문헌

강병기·이건호, 1989, 「도시내 토지이용의 용도혼합실태와 그 분포 특성에 관한 연구」, 『국토계획』, 24권 2호, 대한국토계획학회, 95-109쪽.

강우원, 1995, 「서울 도심부 제조업의 입지특성 연구」, 서울대학교 박사학위논문.

강현수, 1995, 「도시비공식부문 이론의 새로운 전개와 우리나라 대도시 연구에 대한 함의」, 『국토계획』 31권 2호, 51-69쪽.

강현수, 1995, 「유연성 이론의 비판적 검토와 서울 의류산업의 유연화에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문.

곽태원, 1993, 『개발이익 환수수단으로서의 양도소득세 합리화 방안』, 한국조세연구원.

국민경제교육연구소, 1992, 『토지공개념관련제도의 합리적 정착을 위한 제언』.

권영섭, 1992, 「국토공간구조와 기업본사 집중의 관계에 관한 연구」, 『국토연구』 18권, 국토개발연구원, 143-164쪽.

권원용, 1993, 「토지이용규제체계의 개선방향」, 손재영 편, 『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 224-227쪽.

권 일, 1995, 「신시가지 개발과 토지이용 변화 과정에 관한 실증적 연구」, 한양대학교 박사학위 논문.

김경숙, 1994, 「서울시 지가의 공간구조 분석」, 성신여자대학교 석사학위 논문.

김경환·서승환, 「부동산투기와 자산가격 거품」, 『한국경제연구』, 한국경제연구원, 12월, 153-168쪽.

김광식, 1987, 「접근성의 개념과 측정치」, 『대한교통학회지』 5권 1호, 33-46쪽.

김광익, 1983, 「서울시 사무업무활동의 입지 및 입지적 특성에 관한 연구」, 『지리학논총』, 10호, 서울대학교 지리학과, 253-268쪽.

김난주, 1994, 「소규모 인쇄업체의 지리적 집중에 관한 연구:서울시 중구지역을 사례로」, 서울대학교 석사학위 논문.

김명숙, 1989, 「양도소득세의 공급동결효과와 개선방향」, 『한국개발연구』 11권 4호, 한국개발연구원, 3-22쪽.

김성배·서순탁, 1993, 『용도지역 변경에 따른 개발이익 환수방안』, 국토개발연구원.

김성수, 1989, 「서울시 지가의 공간변화와 분포패턴에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위 논문.

김용웅·차미숙, 1994, 『제조업 창업행태 연구』, 국토개발연구원.

김용창, 1993, 「서울토지문제; 자본과 토지소유 사이 모순」, 『서울연구』, 한국공간환경연구회 엮음, 한울, 297-330쪽.

김용창, 1994, 「마르크스주의 지대론 연구경향의 변화」, 『지리학논총』 23호, 서울대학교 지리학과, 97-110쪽.

김용창, 1994, 「자본의 국제화와 거대도시의 재구조화 그리고 서울」, 『공간과 사회』 4호, 한울, 79-123쪽.

김용창, 1996, 「세계화와 세계도시」,『도시정보』 15권 5호,대한국토·도시계획학회,2-7쪽.

김 인, 1984, 『도시지리학, 이론과 실제: 메트로폴리탄 서울』, 법문사.

김 인, 1991, 『도시지리학원론』, 법문사.

김 인, 1993, 『범세계화와 세계도시』, 서울대학교 국토문제연구소.

김 인, 1995, 「세계화시대 서울의 도시경영 전략」, 『국토계획』 제30권 3호, 5-16쪽.
김 인·김기혁, 1981, 「서울 상업지역 공간조직에 관한연구」, 『국토계획』16권,27-42쪽.
김재훈, 1988, 「지가와 경기변동에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문.
김정규, 1990, 「지역개발과정에서 독점자본의 토지투기에 관한 사례연구」, 『경제와 사회』, 7호, 이론과 실천, 102-130쪽.
김정호, 1991a, 「종합토지세의 문제점과 개선방안」,『한경논단』 3-91-1,한국경제연구원,
김정호, 1991b, 『부동산 보유과세의 문제점과 개선방안』, 한국경제연구원.
김정호, 1994, 『한국의 토지이용 규제』, 한국경제연구원 규제연구센터.
김창석, 1974, 「서울시 CBD공간구조의 변천에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문.
김창석·남진, 1996, 「수도권 지역 기업 본사의 입지이전 경로와 특성에 관한 연구」, 『국토계획』 31권 1호, 43-72쪽.
김홍상, 1992, 「현대 토지문제에 대한 지대론적 해명」, 서울대학교 박사학위 논문.
남영우, 1976, 「지가에 의한 CBD설정과 지가분포의 유형분석」, 『지리학과 지리교육』 6권, 서울대학교 지리교육과, 51-78쪽.
남영우, 1983, 「서울에 있어서 지가분포의 지역경향면 분석」, 『고대사대논문집』, 제9호, 115-130쪽.
대한상공회의소 공업입지센타, 1992, 『수도권 중소기업의 입지실태와 임대공간 수요조사』
대한상공회의소 공업입지센타, 1996, 『수도권 무등록공장의 문제와 대책』.
류우익, 1986, 「현대지리학의 이론과 실제: 지역지리학의 르네상스를 위한 소고」, 『현대사회』 6권 4호, 246-263쪽.
류우익, 1992, 「지역개발에 있어 환경윤리의 문제」, 『지리학』 제27권 1호, 29-45쪽.
류우익, 1995, 「세계화를 지향하는 국토개발의 철학」, 『국토정보』 2월호, 국토개발연구원, 5-10쪽.
류해웅, 1990, 「지가와 토지문제」, 『국토연구』 1권 6호, 국토개발연구원.
문병준·이덕선, 1991, 「향후 부동산경기 및 토지가격 전망」, 『제일경제』 제1권 9호, 제일경제연구소, 35-55쪽.
박배균, 1993, 「서울시 인쇄업의 국지적 노동시장에 관한 연구」, 『지리학논총』, 제22호, 57-76쪽.
박삼옥, 1989, 「수도권 산업입지 동향과 대책」, 『도시문제』, 제24권 5호, 28-43쪽.
박삼옥, 1993, 「기업의 산업구조 조정전략과 향후 산업정책 방향: 서울시 제조업을 사례로」, 『서울산업경제구조 변천과 발전방향에 관한 국제세미나』, 서울시정개발연구원, 79-100쪽.
박삼옥, 1993, 「수도권 제조업 구조변화와 산업구조 조정방향」, 『지리학 논총』 21호, 1-16쪽.
박삼옥, 1994, 「첨단산업발전과 신산업지구의 형성: 이론과 실제」, 『대한지리학회지』 제29권 2호, 117-136쪽.
박상우, 1986, 「집적이익의 특성과 관련 국토개발 문제점의 재인식」, 『국토계획』 제21권 3호, 대한국토계획학회, 21-33쪽.
박상우·권혁진, 1995, 『과밀부담금의 활용방안연구』, 국토개발연구원.
박영한, 1973, 「서울도심지역의 설정과 내부구조에 관한연구」,『지리학』 제8호,51-62쪽.
박영한, 1983, 「한국도시지리학의 연구동향과 도시이해의 방향」, 『지리학논총』, 제10권, 서울대학교 지리학과, 71-85쪽.
박원암, 1992, 「지가,환율,거품」, 『한국개발연구』 제14권 4호, 한국개발연구원, 27-49쪽.

박헌주·김근룡, 1993,『택지개발제도의 합리화 방안』, 국토개발연구원.
서울상공회의소, 1993,『서울지역 업무용 건물의 수급동향과 전망』.
서울시정개발연구원, 1993,『서울의 산업구조 변화와 대책:제조업을 중심으로』.
서울시정개발연구원, 1994,『서울시산업의 구조조정 및 진흥정책』.
서울시정개발연구원, 1995,『도심재개발 구역설정에 관한 연구』.
서울시정개발연구원, 1995,『서울의 생산성지표에 관한 연구 (II): 영업용지 규제의 영향분석』.
서울특별시, 1977,『서울시 도심부 정비방향설정에 관한 조사연구』, 도시 및 지역계획연구소.
서울특별시, 1980,『서울특별시 도시현황 정밀조사: 종합보고』, 한국산업개발연구소.
서울특별시 중구, 1995,『중구 도심형 산업의 활성화 및 정비계획』.
석해호, 1990,「경기변동과 지가동향의 상관관계 분석」,『토지연구』11·12월호, 64-78쪽.
손재영, 1993a,「우리나라 토지정책의 전개과정과 평가」, 손재영 편,『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 169-175쪽.
손재영, 1993b,「지가와 거시경제변수간의 인과관계에 관한 실증분석, 손재영 편,『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 21-45쪽.
손재영·김경환, 1995,「도시형 토지의 지역별 과부족」,『경제학연구』43집 3호, 한국경제학회, 47-76쪽.
신성일, 1992,「제조업 본사와 생산자서비스산업의 연계: 수도권지역을 사례로」,『지리학논총』, 제19호, 서울대학교 지리학과, 49-68쪽.
안건혁·사공호상·이영아, 1995,『신시가지의 적정개발밀도 및 용도별 면적배분 기준』, 국토개발연구원
안종헌, 1992,「서울시 도심재개발사업의 건축밀도와 용도에 관한 연구」, 단국대학교 박사학위논문.
유시용, 1993,「우리나라 토지가격 거품현상에 관한 검정」, 서울대학교 석사학위논문.
이건호, 1991,「도시내 토지이용의 혼합특성 규명에 관한 연구」, 한양대학교 박사학위논문.
이경춘, 1995,「도심상업지역의 입체적 입지특성 분석을 통한 용도결정에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
이기석, 1990,「후기산업사회의 고용전환과 도시구조」,『지역연구』, 제6권 2호, 한국지역학회, 107-121쪽.
이번송, 1993,「서울 서비스 산업의 성장, 생산성, 규모의 경제」,『서울산업경제구조 변천과 발전방향에 관한 국제세미나』, 서울시정개발연구원, 101-154쪽.
이상대, 1996,「서울시 내부시가지 쇠퇴현상의 진단에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
이상학, 1994,「수도권 농촌지역 무등록공장의 실태와 해결방안」, 서울대학교 석사학위논문.
이순호, 1988,「도시 내부의 상공업기능에 관한 연구」,『동국지리』 제9호, 25-52쪽.
이영택, 1970,「서울의 도심과 부도심의 형성」,『지리학』 제5호, 31-40쪽.
이정우, 1991,「한국의 부, 자본이득과 소득 불평등」,『경제논집』 30권 3호, 서울대학교 경제연구소, 327-364쪽.
이정욱, 1996,「소규모 제조기업 집적지역의 형성과정과 지역적 연계에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위 논문.

이정전, 1991,『토지경제론』, 박영사.
이정전, 1992,「토지문제의 발생배경과 인식방법의 변천」,『공간과 사회』 2호, 한국공간환경연구회 편, 38-63쪽.
이정협, 1993,「서울시 의류업체의 하청생산의 강화에 따른 입지변화와 노동력 구성의 변화」,『지리학논총』, 제21호, 서울대학교 지리학과, 35-51쪽.
이종화, 1991,「용도지역변경에 따른 토지이용행위 변화분석」, 서울대학교 박사학위 논문.
이주형·오휘영, 1994,「토초세가 공한지개발에 미친 효과분석 연구」,『대한건축학회논문집』, 10권 11호, 199-205쪽.
이진순, 1991,「한국의 지가: 토지투기와 시장실패」, 한국개발연구원 정책연구자료 91-13.
이진순, 1992,「한국경제제도의 특수성과 부동산 경기」,『토지연구』 5·6월호, 한국토지개발공사, 20-37쪽.
이천표, 1994,「부동산투자의 증권화와 금융시장 활성화」,『경제논집』 제30권 2호, 서울대학교 경제연구소, 139-146쪽.
이태일·최혁재, 1991,『토지정책의 평가와 방향』, 국토개발연구원.
이현욱, 1991,「광주시 공간구조에 미치는 지가와 지가형성의 요인」, 전남대 박사학위 논문.
이희연, 1990,「생산자서비스 산업의 차별적 성장과 공간적 분업에 관한 연구」,『지역연구』, 제6권 2호, 한국지역학회, 123-147쪽.
이희열, 1989,『부산시 소규모공업의 입지와 의사결정에 관한 연구』, 지리학논총 별호 8, 서울대학교 지리학과.
임경숙, 1995,「서울시 금융 및 보험업, 부동산업의 공간적 분포특성과 업무연계에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
임서환, 1994,「지대관계와 주택가격 중 토지비의 증가」,『공간과 사회』 4호, 한울, 262-298쪽.
장세훈, 1990,「자본주의 사회의 토지독점과 토지투기」,『경제와 사회』, 7호, 이론과 실천, 45-78쪽.
장세훈, 1996,「자본의 토지소유 및 개발에 대한 국가정책 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
장영희, 1987,「서울시 지가변동체계에 관한 연구」,『지리학』 36호, 26-36쪽.
전현옥, 1995,「1980년대 후반 서울 토지이용의 변화 특성에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위 논문.
정희남, 1994,『기업관련 토지정책의 개선방안 연구』, 국토개발연구원.
정희남·김원희, 1995,『기업의 개별공장 입지실태 및 개선방안』, 국토개발연구원.
조명래, 1995,「포스트모던 도시론」, 한국공간환경연구회 엮음,『새로운 공간환경론의 모색』, 한울, 15-69쪽.
조순철, 1994,「서울시 생산자서비스의 공간적 분포 특성에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
조주현, 1992,「부동산 경기주기와 변동요인」,『토지연구』 5·6월호, 한국토지개발공사, 38-53쪽.
주봉규, 1995,『토지문제의 이론과 실제』, 서울대학교 출판부.
중소기업협동조합중앙회 서울지회, 1990,『서울특별시 소재 무등록 공장실태와 대책연구: 아파트형공장 건설을 중심으로』.

진영환, 1986, 「Location Rent와 도시토지이용에 관한 이론의 비교연구」, 『국토계획』 제21권 3호, 대한국토계획학회, 5-20쪽.
진영환, 1991, 「임대공단 공급활성화 방안」, 『국토정보』3월호,국토개발연구원, 22-31쪽.
진영환·하성덕, 1992, 『수도권 공업정비 및 입지시책 개선방안』, 국토개발연구원.
진필수, 1994, 「봉제기업 직장문화에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위 논문.
최막중, 1993, 「서울대도시지역 지가구조변화의 통시적 분석」, 손재영 편, 『토지시장의 분석과 정책과제』, 한국개발연구원, 131-165쪽.
최막중, 1994, 「도농지가관계를 이용한 도시 토지시장의 범위와 규모 및 수급불균형에 관한 실증분석:서울대도시지역을 중심으로」, 『국토계획』 29권 3호, 191-208쪽.
최막중, 1995, 「서울시 오피스시장의 특성과 추이 및 전망」, 『국토계획』 30권 6호, 143-159쪽.
최병두, 1990, 「도시토지 및 지대문제에 관한 연구; 지대유형에 따른 대구시 지가분석」, 『지리학』 42호, 85-111쪽.
최병두, 1990, 「자본주의 사회와 토지·주택문제」, 『경제와 사회』7호,이론과실천, 9-44쪽.
최석진, 1991, 「서울부도심상가의 비교연구:영등포·영동·신촌지역을 중심으로」, 동국대학교 박사학위논문.
최운식, 1983, 「도시재개발에 대한 사회지리학적 접근」, 『석천 이찬박사 화갑기념논문집』, 교학사, 131-143쪽.
토지공개념연구위원회, 1989, 『토지공개념연구위원회 연구보고서』.
토지이용연구회, 1994, 『도시토지이용 분류체계의 표준화방안 기초연구』.
한국경제연구원, 1991, 『토지의 효율적 이용을 위한 서울지역 토지이용정밀조사』.
한국조세연구원, 1993, 『토지세제의 평가와 향후 정책방향』.
한국토지개발공사, 1985, 『택지개발종합계획』.
한국토지개발공사, 1992, 『한국의 토지정책문제와 향후의 선택』.
한국토지개발공사, 1994, 『주상복합건물의 활성화를 위한 용지계획 및 설계에 관한 연구』.
한도현, 1992, 「현대 한국에서의 자본의 토지지배구조에 대한 연구」, 서울대학교 박사학위 논문.
허재완, 1992, 「우리나라 부동산 경기변동의 특성 분석」, 『토지연구』 5·6월호, 한국토지개발공사, 4-19쪽.
형기주, 1975, 「공업집적논고: A. Weber 집적론 비판과 수정을 중심으로」, 『지리학』 제11호, 17-26쪽.
형기주, 1979, 「공업집적논고: 한국도시의 공업고용구조를 사례로」, 『지리학』 제 20호, 12-37쪽.
형기주, 1993, 「서울의 산업구조 변화와 입지정책」, 『서울산업경제구조 변천과 발전방향에 관한 국제세미나』, 서울시정개발연구원, 37-76쪽.
형기주, 1993, 『농업지리학』, 법문사.
황한식, 1991, 「자본의 토지지배와 지대법칙」, 서울대학교 경제학과 박사학위 논문.
황희연, 1987, 「도시중심부의 토지이용 변화에 대한 생태학적 해석」, 서울대학교 박사학위논문.

Adams, C. D. & H. G. May, 1991, "Active and Passive Behaviour in Land Ownership", *Urban Studies* 28(5), pp. 687-705.

Alonso, W., 1964, *Location and Land Use: toward a General Theory of Land Rent*, East-West Center Press.

Amin, A & N. Thrift, 1992, "Neo-Marshallian Nodes in Global Networks", *International Journal of Urban and Regional Research*(이하 *IJURR*) 16(4), pp. 571-587.

Amin, A., & K. Robins, 1990, "The Re-emergence of Regional Economies?: the Mythical Geography of Flexible Accumulation", *Environment & Planning* D 8(1), pp. 7-34.

Amin, S., 1977, "Capitalism and Ground Rent", in *Imperialism and Unequal Development*, Monthley Review Press, pp. 37-72.

Andersen, H & C. Wichmann, 1995, "Metropolitan Marketing and Strategic Planning: Mega Events. A Copenhagen Perspective", Danish Journal of Geography, vol. 95, pp. 71-82.

Badcock, B. A & M. A. Browett, 1992, "Adelaide's Heart Transplant, 1970-88: 3. The Development of Capital in the Renovation and Redevelopment Submarkets", *Environment & Planning A* 24, pp. 1167-1190.

Badcock, B. A., 1992, "Adelaide's Heart Transplant, 1970-88: 1. Creation, Transfer, and Capture of 'Value' within the Built Environment", *Environment & Planning A* 24(3), pp. 215-241.

Badcock, B. A., 1992, "Adelaide's Heart Transplant, 1970-88: 2. The 'Transfer' of Value within the Housing Market", *Environment & Planning A* 24, pp. 323-339.

Ball, M., 1977, "Differential Rent and the Role of Landed Property", *IJURR* 1(3), pp. 380-403.

Ball, M., 1980, "On Marx's Theory of Agricultural Rent : a Reply to Ben Fine", *Economy & Society* 9(3), pp. 304-326.

Ball, M., 1985, "The Urban Rent Question", *Environment and Planning A* 17(4), pp. 503-525.

Ball, M., 1986, "The Built Environment and the Urban Question", *Environment & Planning D* 4(4), pp. 447-464.

Ball, M., 1987, "Rent and Social Relations: A Reply to Clark", Environment & Planning A 19(2), pp. 269-272.

Ball, M., 1994, "The Property Boom", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 671-695.

Ball, M. et. al., 1985, "Modern Capitalism and the Theory of Urban Rent: A Review", in M. Ball et al(eds), *Land Rent, Housing and Urban Planning* Croom Helm, pp. 3-21.

Barlowe, R., 1978, *Land Resource Economics*, Prentice-Hall.

Baross, P., 1983, "The Articulation of Land Supply for Popular Settlement in Third World Cities", in S. Angel, et. al.(eds), *Land for Housing the Poor*, Select Books, pp. 180-210.

Bassett, K. & J. Short, 1980, *Housing and Residential Structure: Alternative*

Approaches, Routledge & Kegan Paul(국역; 윤인숙, 1994, 『도시주택연구』, 한울).

Batten, D. F., 1995, "Network Cities: Creative Urban Agglomerations for the 21st Century", *Urban Studies* 32(2), pp. 313-327.

Beauregard, R. A., 1991, "Capital Restructuring and the new Built Environment of Global Cities: New York and Los Angeles", *IJURR* 15(1), pp. 90-105.

Beauregard, R. A., 1994, "Capital Switching and the Built Environment: United States, 1970-1989", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 715-732.

Beaverstock, J. et al., 1992, "Moving House: the Geographical Reorgnization of the Estate Agency Industry in England and Wales in the 1980s", *Trans. Inst. Br. Geogr. N. S.* 17, pp. 166-182.

Berry, J. et al(eds), 1993, *Urban Regeneration: Property Investment and Development*, E & FN Spon.

Berry, M & M. Huxley, 1992, "Big Build: Property Capital, the State and Urban Change in Australia", *IJURR* 16(1), pp. 35-59.

Bianchini, F. et. al., 1992, "Flagship Projects in Urban Regeneration", in Healey, P. et al(eds), *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, E & FN Spon, pp. 245-255.

Bina, C., 1989, "Some Controversies in the Development of Rent Theory : the Nature of Oil Rent", *Capital & Class*, no. 39, pp. 82-112.

Boddy, M., 1981, "The Property Sector in Late Capitalism: the Case of Britain", in M. Dear & A. J. Scott(eds), *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*, Methuen, pp. 267-286.

Bourassa, S. C., 1993, "The Rent Gap Debunked", *Urban Studies* 30(10), pp. 1731-1744.

Bruegel, I., 1975, "The Marxist Theory of Rent and the Contemporary City : a Critique of Harvey", *Political Economy and the Housing Question*, Conference of Social Economists, pp. 34-46.

Burgel, G. et. al.(interviewers), 1987, "An Interview with Henri Lefebvre", *Environment & Plannig D* 5(1), pp. 27-38.

Camagni, R. 1991, "Introduction: from the Local 'milieu' to Innovation through Cooperation Networks", in R. Camagni(ed), *Innovation Networks: Spatial Perspective*, Belhaven Press, pp. 1-9.

Camagni, R. P. & Salone, C., 1993, "Network Urban Structures in Northern Italy: Elements for a Theorectical Framework", *Urban Studies* 30(6), pp. 1053-1064.

Case, K. E., 1992, "The Real Estate Cycle and the Economy: Consequence of the Massachusetts Boom of 1984-87", *Urban Studies* 29(2), pp. 171-183.

Castells, M., 1989, *The Informational City*, Blackwell.

Chamberlin, E. H., 1969, *The Theory of Monopolistic Competition*, Harvard University Press.

Clark, E., 1995, "The Rent Gap Re-examined", *Urban Studies* 32(9), pp. 1489-1503.

Clarke, S & Ginsberg, N., 1975, "The Political Economy of Housing", *Political*

Economy and the Housing Question, Conference of Social Economists, pp. 3-33.

Claval, P., 1984, "Urban Land Economics and Urban Geography in France since the 1960s", *Urban Geography* 5(4), pp. 281-291.

Coakley, J., 1994, "The Integration of Property and Financial Markets", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 697-713.

Coffey, W., 1992, "The Role of Producer Services in Systems of Flexible Production", in H. Ernste & V. Meier, *Regional Development and Contemporary Industrial Response*, Belhaven Press, pp. 133-146.

Cohen, R. B., 1981, "The New International Division of Labor, Multinational Corporations and Urban Hierarchy", in M. Dear & A. J. Scott(eds), *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*, Methuen, pp. 287-315.

Cooke, P. & Morgan, K., 1993, "The Network Paradigm: New Departures in Corporate and Regional Development", *Environment & Planning D* 11(5), pp. 543-564.

Cooke, P., 1988, "The Postmodern Condition and the City", in M. P. Smith(ed), *Power, Community and the City*, Transaction Books, pp. 62-80.

Cooke, P., 1990, "Modern Urban Theory in Question", *Trans. Inst. Br. Georg. N. S.* 15(3), pp. 331-343.

Curry, J., 1993, "The Flexibility Fetish: a Review Essay on Flexible Specialisation", *Capital & Class* 50, pp. 99-126.

Daniels, P. W., 1991, "Services and Urban Economic Development", in J. Fox-Przeworski et al(eds), *Urban Regeneration in a Changing Economy*, Clarendon Press, pp. 75-95.

Dear, M., 1988, "The Postmodern Challenge: Reconstructing Human Geography", *Trans. Inst. Br. Georg. N. S.* 13(3), pp. 262-274.

Dicken, P., 1992, *Global Shift: The Internationalization of Economic Activity*, 2nd, The Guilford Press.

Dicken, P., 1994, "The Roepke Lecture in Economic Geography, Global-local Tensions: Firms and State in the Global Space-economy", *Economic Geography* 70(2), pp. 101-128.

Dieleman, F. M & C. Hamnett, 1994, "Globalisation, Regulation and the Urban System", *Urban Studies* 31(3), pp. 357-364.

Downs, A., 1985, *The Revolution in Real Estate Finance*, The Brookings Institution.

Drennan, M. P., 1993, "The Changing Industrial Structure of New York and its Implication for Public Publicy", 서울산업경제구조 변천과 발전방향에 관한 국제세미나 자료집, 서울시정개발연구원, pp. 205-228.

Dämpfling, B., 1985, *Die Marxsche Theorie der Grundrente*, VSA-Verlag.

Edel, M., 1976, "Marx's Theory of Rent ; Urban Applications", *Kapitalstate* 4-5, pp. 100-124.

Entrikin, J. N., 1980, "Robert Park's Human Ecology and Human Geography", *Annals of the Association of American Geographers*(이하 *Annals of AAG*)

70(1), pp. 43-58.

Erickson, R & P. M. Syms, 1986, "The Effects of Enterprise Zones on Local Property Markets", *Regional Studies* 20(1), pp. 1-14.

Ernst R. T., 1974, "Competition and Conflict over Land Use Change in the Inner-city: Institution versus Community", Antipode 6(2), pp. 70-97.

Evans, A., 1991, "On Monopoly Rent", *Land Economics* 67(1), pp. 1-14.

Fainstein, N & S. S. Fainstein, 1987, "Economic Restructuring and the Politics of Land Use Planning in New York", *Journal of the American Planning Association* 53(2), pp. 237-248.

Fainstein, S. S., 1994, "Government Programs for Commercial Redevelopment in Poor Neighborhoods: the Cases of spitalfields in East London and downtown Brooklyn, NY", *Environment and Planning A* 26(2), pp. 215-234.

Feagin, J. R., 1984, "Sunbelt Metropolis and Development Capital: Houston in the Era of Late Capitalism", in L. Sawer & W. Tabb(eds)., *Sunbelt/ Snowbelt; Urban Development and Regional Restructuring,* Oxford University Press, pp. 99-127.

Feagin, J. R., 1986, "Urban Real Estate Speculation in the United States: Implication for Social Science and Urban Planning", in R. G. Bratt, C. Hartman, A. Meyerson(eds)., *Critical Perspectives on Housing,* Temple University Press, pp. 99-118.

Feagin, J. R., 1987, "The Secondary Circuit of Capital: Office Construction in Houston, Texas", *IJURR* 11(2), pp. 172-192.

Fine, B., 1979, "On Marx's Theory of Agricultural Rent", *Economy & Society* 8(3), pp. 241-278.

Friedmann, J & G. Wolff., 1982, "World City Formation: an Agenda for Research and Action", *International Journal of Urban and Regional Research* 6(3), pp. 309-344.

Friedmann, J., 1986, "The World City Hypothesis", *Development & Change* 17, pp. 69-83.

Frost, M & N. Spence., 1993, "Global City Characteristics and Central London's Employment", *Urban Studies* 30(3), pp. 547-558.

Fujita, K., 1991, "A World City and Flexible Specialization: Restructuring of the Tokyo Metropolis", *IJURR* 15(2), pp. 269-284.

Gordon, I & S. Sassen, 1992, "Restructuring the Urban Labor Markets", in S. S. Fainstein et al(eds), *Divided Cities: New York & London in the Contemporary World,* Blackwell, pp. 105-128.

Gore, T & D. Nicholson, 1991, "Models of the Land-development Process: a Critical Review", *Environment & Planning A* 23(5), pp. 705-730.

Gottdiener, M., 1985, *The Social Production of Urban Space,* University of Texas Press.

Graham, J. et al., 1988, "Restructuring in U.S.Manufacturing: the Decline of Monopoly Capitalism", *Annals of AAG* 78(3), pp. 473-490.

Granderton, P., 1994, "Modellig the Land Conversion Process: A Realist Per-

spective", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 803-819.
Gregory, D., 1994, *Geographical Imaginations*, Blackwell.
Griffin, D. W & R. Preston, 1966, "A Restatement of the 'Transition Zone' Concept", *Annals of AAG* 56(2), pp. 339-350.
Haila, A., 1988, "Land as a Financial Asset : the Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation", *Antipode* 20(2), pp. 79-101.
Haila, A., 1990, "The Theory of Land Rent at the Crossroads", *Environment and Planning D* 8(3), pp. 275-296.
Haila, A., 1991, "Four Types of Investment in Land and Property", *IJURR* 15(3), pp. 343-365.
Harding, A., 1992, "Property Interests and Urban Growth Coalition in the UK: a Brief Encounter", in Healey, P. et al(eds), *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, E & FN Spon, pp. 223-232.
Harvey, D & Chatterjee, L., 1974, "Absolute Rent and the Structuring of Space by Governmental and Financial Institutions", *Antipode* 6(1), pp. 22-36.
Harvey, D., 1978, "The Urban Process under Capitalism : a Framework for Analysis", *IJURR* 2(1), pp. 101-131.
Harvey, D., 1982a, *The Limits to Capital*, Basil Blackwell(국역; 최병두, 1995, 『자본의 한계』, 한울)
Harvey, D., 1982b, "Land Rent and the Transition to Capitalist Mode of Production", *Antipode* 14(3), pp. 17-25.
Harvey, D., 1987, "Flexible Accumulation through Urbanization: Reflections on 'Post-modernism' in the American City", *Antipode* 19(3), pp. 260-286.
Harvey, D., 1991, "Flexibility: Threat or Opportunity?", *Socialist Review* 21(1), pp. 65-77.
Harvey, D., 1993, "From Space to Place and Back Again: Reflection on the Condition of Postmodernity", in J. Bird et. al. eds., *Mapping the Future: Local Cultures, Global Change*, Routledge, pp. 3-29.(국역; 박영민, 1995, 「공간에서 장소로, 다시 반대로; 포스트모더니티의 조건에 대한 성찰」, 『공간과 사회』, 5호, 한울, 32-71쪽).
Healey, P & S. M. Barrett, 1990, "Structure and Agency in Land and Property Development Precesses: Some Ideas for Reseach", *Urban Studies* 27(1), pp. 89-104.
Healey, P. & R. Nabarro(eds), 1990, *Land and Property Development: in a Changing Context*, Gower.
Healey, P., 1992, "An Institutional Model of the Development Process", *Journal of Property Research* 9, pp. 33-44.
Healey, P., 1992, "Urban Regeneration and the Development Industry", in Healey, P. et al(eds), *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, E & FN Spon, pp. 14-35.
Healey, P., 1994, "Urban Policy and Property Development: the Institutional Relations of Real-estate Development in an Old Industrial Region", *Environment & Planning A* 26(2), pp. 177-198.
Healey, P. et al(eds), 1992, *Rebuilding the City: Property-led Urban*

Regeneration, E & FN Spon.

Herbert, D & C. Thomas, 1992, *Cities in Space City as Place*, David Fulton Publishers.

Hoch, C., 1979, "Social Structure and Suburban Spatio-political Conflicts in the United States", *Antipode* 11(3), pp. 44-55.

Imrie, R & H. Thomas, 1993, "The Limits of Property-led Regeneration", *Environment & Planning C* 11(1), pp. 87-102.

Ise, J., 1940, "Monopoly Elements in Rent", *American Economic Review* 30(1), pp. 33-45.

Judd, D. & M. Parkinson(eds), 1990, *Leadership and Urban Regeneration: Cities in North America and Europe*, Sage Publications.

Kerr, D., 1996, "The Theory of Rent: From Crossroads to The Magic Roundabout", *Capital & Class* 58, pp. 59-88.

King, R. J., 1989, "Capital Switching and the Role of Ground Rent: 1 Theoretical Problems", *Environment and Planning A* 21(4), pp. 445-462.

King, R. J., 1989, "Capital Switching and the Role of Ground Rent: 2 Switching between Circuits and Switching between Submarkets", *Environment and Planning A* 21(6), pp. 711-738.

King, R. J., 1989, "Capital Switching and the Role of Ground Rent: 3 Switching between Circuits, Switching between Submarkets, and Social Change", *Environment and Planning A* 21(7), pp. 853-880.

Kivell, P., 1993, *Land and the City: Pattern and Process of Urban Change*, Routledge.

Knox, P. L., 1993, "The Postmodern Urban Matrix", in P. L. Knox(ed), *The Restless Urban Landscape*, Prentice Hall, pp. 207-236.

Knox, P. L., 1994, *Urbanization: An Introduction to Urban Geography*, Prentice Hall.

Krätke, S., 1992, "Urban Land Rent and Real Estate Markets in the Process of Social Restructuring: the case of Germany", *Environment & Planning D*, 10(3), pp. 245-264.

Lackman, C. L., 1976, "The Classical Base of Modern Rent Theory", *American Journal of Economics and Sociology* 35(3), pp. 287-300.

Lackman, C. L., 1977, "The Modern Development of Classical Rent Theory", *American Journal of Economics and Sociology* 36(1), pp. 51-63.

Lamarche, F., 1976, "Property Developments and the Economic Foundations of the Urban Question", in C. G. Pickvance(ed), *Urban Sociology: Critical Essays*, St. Martin's press, pp. 85-118(국역; 조성윤·이준식(편역), 1986, 「부동산 개발과 도시문제의 경제적 기초」, 『도시지역운동연구』, 도서출판 세계, 43-80쪽).

Langlois, R. N & P. L. Robertson, 1995, *Firms, Markets and Economic Change: A Dynamic Theory of Business Institutions*, Routledge.

Lauria, M., 1984, "The Implications of Marxian Rent Theory for Community-controlled Redevelopment Strategies", *Journal of Planning Education and Research* 4(1), pp. 16-24.

Lee, R. & U. Schmidt-Marwede, 1993, "Interurban Competition?: Financial Centers and the Geography of Financial Production", *IJURR* 17(4), pp. 492-515.

Lefebvre, H., 1976, *The Survival of Capitalism*, Allison & Busby.

Lefebvre, H., 1991, *The Production of Space*, Blackwell.

Leitner, H., 1989, "Urban Geography: the Urban Dimension of Economic, Political and Social Restructuring", *Progress in Human Geography* 13(4), pp. 51-565.

Leitner, H., 1994, "Capital Markets, the Development Industry, and Urban Office Market Dynamics: Rethinking Building Cycles", *Environment & Planning A* 26(5), pp. 779-802.

Lenin, V. I., 1968, "Imperialism, the Highest Stage of Capitalism", in *Selected Works*(V. I. Lenin), Progress Publishers.

Leung, H. L., 1987, "Developer Behaviour and Development Control", *Land Development Studies* 4, pp. 17-34.

Levine, M. V., 1989, "The Politics of Partnership: Urban Redevelopment since 1945", in G. D. Squires(ed), *Unequal Partnership: the Political Economy of Urban Redevelopment in Postwar America*, Rutgers University Press, pp. 12-34.

Levine, M. V., 1989, "Urban Redevelopment in Global Economy: the Cases of Montreal and Baltimore", in K. V. Knight & G. Gappert(eds), *Cities in a Global Society*, Sage, pp. 141-152.

Leyshon, A., Thrift, N., Daniels, P., 1990, "The Operational Development and Spatial Expansion of Large Commercial Property Firms", in P, Healey & R, Nabarro(eds), *Land and Property Development*, Gower, pp. 60-97.

Lipietz, A., 1985, "A Marxist Approach to Urban Ground Rent: the Case of France, in M. Ball et al(eds), *Land Rent, Housing and Urban Planning*, Croom Helm, pp. 129-155.

Logan, J., 1993, "Cycles and Trends in the Globalization of Real Estate", in P. L. Knox(ed), *The Restless Urban Landscape*, Prentice Hall, pp. 35-54.

Logan, J. R. & H. L. Molotch, 1987, *Urban Fortunes: the Political Economy of Place*, University of California Press.

Logan, J. R. & T. Swanstrom(eds),1990, *Beyond the City Limits*, Temple Univ.Press.

Lojkine, J., 1976, "Contribution to a Marxist Theory of Capitalist Urbanization", in C. G. Pickvance(ed), *Urban Sociology: Critical Essays*, St. Martin's press, pp. 119-146(국역; 조성윤·이준식(편역), 1986, 「자본주의적 도시화에 관한 맑스주의 이론의 기여」, 『도시지역운동연구』, 도서출판 세계, 13-42쪽).

Luithlen, L., 1984, "Production, Fixed Capital and Office Development", Paper presented at the Bartlett International Summer School 'the Production of the Built Environment' in Venice, 3-7 September 1984.

Machimura, T., 1992, "The Urban Restructuring Process in Tokyo in the 1980s: Transforming Tokyo into a World City", *IJURR* 16(1), pp. 114-128.

Malmberg, A., 1996, "Industrial Geography: Agglomeration and Local Milieu",

Progress in Human Geography 20(3), pp. 392-403.

Markusen, A., 1978, "Class, Rent and Sectoral Conflict: Uneven Development in Western U. S. Boomtowns", *The Review of Radical Political Economics* 10(3), pp. 117-129.

Marx, K., 1954, *Capital*, vol.2, Progress Publishers(국역; 김수행, 1989, 『자본론』 제2권, 비봉출판사).

Marx, K., 1954, *Capital*, vol.3, Progress Publishers(국역; 김수행, 1990, 『자본론』 제3권, 비봉출판사).

Marx, K., 1963, *Theories of Surplus-Value*, Part I, Progress Publishers(국역, 1989, 『잉여가치학설사 ①』, 도서출판 아침).

Marx, K., 1968, *Theories of Surplus-Value*, Part II, Progress Publishers(국역, 1989, 『잉여가치학설사; 자본론 4권 제2부』, 이성과 현실).

Marx, K., 1971, *Theories of Surplus-Value*, Part III, Progress Publishers.

Marx, K., 1973, *Grundrisse: Foundations of the Critique of Political Economy*, Vintage Books.

Massey, D & A. Catalano, 1978, *Capital and Land: Landownership by Capital in Great Britain*, Edward Arnold.

McCann, P., 1995, "Rethinking the Economics of Location and Agglomeration", *Urban Studies* 32(3), pp. 563-577.

McNamara, P. F., 1983, "Towards a Classification of Land Developers", *Urban Law and Policy* 6, pp. 87-94.

Merrifield, A., 1993, "Place and Space: a Lefebvrian Reconciliation", *Trans. Inst. Br. Georg. N. S.*1 8(4), pp. 516-531.

Miles, I., 1993, "Services in the New Industrial Economy", *Futures*, July/August, pp. 653-672.

Morgan, K., 1992, "Innovating by Networking: New Models of Corporate and Regional Development", in M. Dunford & G. Kafkalas(eds), *Cities and Regions in the New Europe*, Belhaven press, pp. 150-169.

Murray, R., 1977a, "Value and Theory of Rent : part one", *Capital & Class* 3, pp. 100-122.

Murray, R., 1977b, "Value and Theory of Rent : part two", *Capital & Class* 4, pp. 11-33.

Nabaro, R. & K. Key, 1992, "Current Trends in Commercial Property Investment and Development", in P. Healey, et al.(eds), *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, E & FN Spon, pp. 45-59.

Nardocci, A., "Marxian Catagories and the Determination of Land Prices in Land Rent", in M. Ball et al(eds), *Land Rent, Housing and Urban Planning* Croom Helm, pp. 177-187.

Park, Sam Ock, 1995, "Seoul, Korea: City and Suburs", in G. L. Clark & W. B. Kim(eds), *Asian NIEs & Global Economy*, The Johns Hopkins Univ. Press, pp. 143-167.

Park, Sam Ock, 1996, "Networks and Embeddedness in the Dynamic Types of New Industrial Districts", *Progress in Human Geography* 20(4), pp. 476-492.

Parkinson, M., 1989, "The Thatcher Government's Urban Policy, 1979-1989", *Town Planning Review* 60(4), pp. 421-440.

Persky, J. & W. White, 1988, "A rather Neoclassical Contribution to Marxian Rent Theory", *Land Economics* 64(2), pp. 196-198.

Phelps, N. A., 1992, "External Economies, Agglomeration and Flexible Accumulation", *Trans. Inst. Br. Geogr. N. S.* 17(1), pp. 35-46.

Pond, B & M. Yeates, 1993, "Rural/Urban Land Conversion I: Estimating the Direct and Indirect Impacts", *Urban Geography* 14(4), pp. 323-347.

Pond, B & M. Yeates, 1994, "Rural/Urban Land Conversion II: Identifying Land in Transition to Urban Use", *Urban Geography* 15(1), pp. 25-44.

Preston, R., 1968, "A Detailed Comparison of Land Use in Three Transition Zones", *Annals of AAG* 58(3), pp. 461-484.

Pryke, M., 1994, "Looking back on the Space of a Boom: (Re)developing Spatial Matrices in the City of London", *Environment & Planning A* 26(2), pp. 235-264.

Qadeer, M. A., 1981, "The Nature of Urban Land", *American Journal of Economics & Sociology*, 40(2), pp. 165-182.

Ratti, R., 1991, "Small and Medium-size Enterprises, Local Synergies and Spatial Cycles of Innovation", in R. Camagni(ed), *Innovation Networks: Spatial Perspective*, Belhaven Press, pp. 71-88.

Roberts, S. M. & R. H. Schein, 1993, "The Entrepreneurial City: Fabricating Urban Development in Syracuse, New York", *Professional Geographer* 45(1), pp. 21-33.

Sassen, S., 1991, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton Univ. Press.

Sassen-Koob, S., 1987, "Growth and Informalization at the Core: a Preliminary Report on New York City", M. P. Smith & J. R. Feagin, *The Capitalist City*, Basil Blackwell, pp. 138-154.

Sayer, A., 1995, "Liberalism, Marxism and Urban and Regional Studies", *IJURR* 19(1), pp. 79-95.

Scott, A, J., 1976, "Land and Land Rent: an Interpretative Review of the French Literature", *Progress in Geography*, vol. 9, pp. 101-145.

Scott, A. J & M. Storper, 1987, "High Technology Industry and Regional Development: A Theoretical Critique and Reconstructuring", *International Social Science Journal* 112, pp. 215-232.

Scott, A. J., 1980, *The Urban Land Nexus and the State*, Pion.

Sheppard, E & Barnes, T., 1990, *The Capitalist Space Economy: Geographical Analysis after Ricardo, Marx and Sraffa*, Unwin Hyman,, Unwin Hyman.

Siembieda, W. J., 1988, "Provision of Served Land by the Large Private Land Development Company", *Urban Law and Policy* 9, pp. 35-52.

Sivitanidou, R & P. Sivitanides, 1995, "Industrial Rent Differentials: the Case of Greater Los Angeles", *Environment and Planning A* 27(7), pp.1133-1146.

Smart, A., 1986, "Invisible Real Estate: Investigation into the Squatter Property Market", *IJURR* 10(1), pp. 29-45.

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(4), pp. 538-548.

Smith, N., 1984, *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*, Basil Blackwell.

Soja, E. et al., 1983, "Urban Restructuring: an Analysis of Social and Spatial Change in Los Angeles", *Economic Geography* 59(2), pp.195-229.

Squires, G. D(ed)., 1989, *Unequal Partnerships: the Political Economy of Urban Redevelopment in Postwar America*, Rutgers University Press.

Swyngedouw, E. A., 1992, "Territorial Organization and the Space/Technology Nexus", *Trans. Inst. Br. Geogr. N. S.* 17(4), pp. 417-433.

Swyngedouw, E. A., 1992, "The Mammon Quest. 'Glocalization', Interspatial Competition and the Monetary Order: the Construction of New Scales", in M. Dunford & G. Kafkalas(eds), *Cities and Regions in the New Europe*, Belhaven Press, pp. 39-67.

Thrift, N & K. Olds, 1996, "Refiguring the Economic in Economic Geography", *Progress in Human Geography* 20(3), pp. 311-337.

Topalov, C., 1985, "Prices, Profits and Rents in Residential Development: France 1960-80", in M. Ball et al(eds), *Land Rent, Housing and Urban Planning* Croom Helm, pp. 25-45.

Tribe, K., 1977, "Economic Property and the Theorisation of Ground Rent", *Economy & Society*, vol. 6, pp. 69-88.

Turok, I., 1992, "Property-led Urban Regeneration: Panacea or Placebo?", *Environment & Planning A* 24(3), pp. 361-379.

van der Krabben, E & J. G. Lambooy, 1993, "A Theoretical Framework for the Functioning of the Dutch Property Market", *Urban Studies* 30(8), pp. 1381-1397.

Walker, R.A., 1993, "The Hidden Dimension of Industrialization ; an Expanding Division of Labour", *Futures* July/August, pp. 673-693.

Wilson, D., 1991, "Urban Change, Circuits of Capital, and Uneven Development", *Professional Geographer* 43(4), pp. 403-415.

Yeates, M., 1990, *The North American City*, Harper & Row.

Yeung, W. C. H., 1994, "Critical Reviews of Geographical Perspectives on Business Organizations and the Organization of Production: towards a Network Approach", *Progress in Human Geography* 18(4), pp. 460-490.

정준호·강현수, 1996, "A Critical Review of the Discourses on Agglomeration Economies", 『국토계획』 31권 4호, 203-224쪽.

마키노 노보루·미쓰비시종합연구소(손세일 옮김), 1991, 『全豫測: 1990年代의 東京圈』, 청계연구소.

久留島陽三외편, 1984, 『地代・收入;資本論體系 7卷』, 有斐閣.石見 尙, 1966, 『土地所有の經濟法則』, 未來社.

堀口健治, 1984, 『土地資本論』, 農林統計協會.

石見 尙, 1966, 土地所有の經濟法則, 未來社.

早川和男, 1973, 『空間價値論』, 勁草書房.

부록 표와 그림

<부록표 1> 토지이용 변화 분석을 위한 행정구역 조정방법과 자료집계방식

1) 총사업체조사보고서 자료의 1986-1991년 기간 행정구역 조정

성동구 1991년 옥수1동+옥수2동 -> 옥수동
성동구 1986년 능동+광장동+1991년 구의 2동 -> 구의2동
중랑구 1991년 중화1동+중화3동 -> 중화1동
도봉구 1991년 방학2동+방학3동 -> 방학2동 도봉구 1991년 창1동+창4동 -> 창1동
노원구 1991년 월계1동+월계3동 -> 월계1동
노원구 1986년 상계1동-5동 -> 상계동 노원구 1991년 상계1동-10동 -> 상계동
노원구 1991년 중계1동+중계2동 -> 중계동 노원구 1991년 하계1동+하계2동 -> 하계동
은평구 1986년 응암2동+응암3동+1991년 응암4동 -> 응암23동
은평구 1991년 갈현1동+갈현2동 -> 갈현동 은평구 1991년 신사1동+신사2동 -> 신사동
강서구 1991년 발산1동+발산2동 -> 발산동
양천구 1991년 목1동+목5동+목6동 -> 목1동 양천구 1991년 신월4동+신월7동 ->신월7동
양천구 1986년 신정1동+신정2동 1991년 신정6동+신정7동 -> 신정1동
구로구 1991년 오류1동+수궁동 -> 오류1동
관악구 1991년 신림11동+신림12동 ->신림11동
강남구 1991년 청담1동+청담2동 -> 청담동 강남구 1991년 대치1동+대치4동 ->대치1동
강남구 1991년 개포1동+개포4동 -> 개포1동 강남구 1991년 도곡1동+도곡2동 -> 도곡동
강남구 1991년 압구정1동+압구정2동 -> 압구정동
서초구 1991년 서초1동+서초3동 -> 서초1동 서초구 1986년 반포1동-반포3동 ->반포1동
서초구 1991년 반포1동-반포4동 -> 반포1동
송파구 1991년 송파1동+송파2동 -> 송파동 송파구 1991년 석촌동+삼전동 -> 석촌동
송파구 1991년 방이동+오륜동 -> 방이동 송파구 1991년 잠실본동+잠실7동 -> 잠실본동
송파구 1986년 문정동+가락동, 1991년 문정1동+문정2동+가락본동-가락2동 ->가락문정동
강동구 1991년 명일1동+명일2동 -> 명일동 강동구 1991년 고덕1동+고덕2동 -> 고덕동
강동구 1986년 성내1동+성내2동, 1991년 성내1동+성내2동+성내3동 -> 성내동

이상 1986-1991년 기간 동안 행정구역 변동 지역을 일치시켜 총442개동을 분석대상으로 하였다. 분석은 총사체업체조사보고서의 자료를 기준으로 토지이용과 변화를 분석하였다.

2) 서울시 재산세과세대상 자료의 1991-1995년 기간 행정구역 조정

성동구 1995년 성수2가2동과 성수2가4동을 각각 광진구 노유1동과 노유2동으로 변경.
광진구 1995년 구의1동+구의3동 -> 구의1동
광진구 1995년 성동구 송정동+광진구 화양동+군자동 -> 광진구 송정화양군자동
중랑구 1995년 면목6동+면목8동 -> 면목6동
강북구 1991년 미아3동+미아4동, 1995년 미아3동+미아4동+미아9동 -> 미아3동
강북구 1995년 번2동+번3동 -> 번2동 강북구 1995년 수유2동+수유6동 -> 수유2동
도봉구 1995년 창1동+창5동 -> 창1동 도봉구 1995년 쌍문2동+쌍문4동 -> 쌍문2동
도봉구 1995년 방학3동+방학4동 -> 방학3동
노원구 1995년 중계본동+중계1동+중계3동+중계4동 -> 중계1동
노원구 1995년 월계2동+월계4동 -> 월계2동
강서구 1991년 화곡본동-화곡5동, 1995년 화곡1동-화곡8동 -> 화곡동
강서구 1995년 가양1동-가양3동 -> 가양동 강서구 1995년 방화1동+방화3동 -> 방화1동
구로구 1995년 구로1동+구로본동 -> 구로1동 구로구 1995년 구로3동+3동분소 -> 구로3동
구로구 1995년 개봉1동+개봉본동 -> 개봉1동
금천구 1995년 구로구 가리봉2동+가리봉3동 -> 가산동
동작구 1995년 상도1동+상도5동 -> 상도1동 동작구 1995년 사당4동+사당5동 -> 사당4동
관악구 1995년 신림3동+신림13동 -> 신림3동
서초구 1991년 서초1동+서초2동, 1995년 서초1동+서초2동+서초4동 -> 서초1동
서초구 1991년 방배본동+방배1동, 1995년 방배본동+방배1동+방배4동 -> 방배본동
서초구 1995년 양재1동+양재2동 -> 양재동
강남구 1991년 개포3동+일원동,1995년 개포3동+일원본동+일원1동+일원2동+수서동->일원동
송파구 1995년 거여1동+거여2동 -> 거여동 송파구 1995년 방이1동+방이2동 -> 방이동
강동구 1991년 암사1동+암사3동, 1995년 암사1동+암사3동+암사4동 -> 암사1동

이상 1991-1995년 기간 동안 행정구역 변동 지역을 일치시킨 결과 총481개동을 대상으로 서울시 재산세과세대장 자료를 기준으로 한 경우의 토지이용과 변화를 분석하였다.

3) 총사업체보사보고서의 자료집계방식

- 제조업 = 31번 음식료품 및 담배제조업 + 32번 섬유, 의복 및 가죽산업 + 33번 목재 및 나무제품 제조업(가구포함) + 34번 종이 및 종이제품 제조업, 인쇄 및 출판업 + 35번 화합물, 석유, 석탄, 고무 및 프라스틱제품 제조업 + 36번 비금속광물제품 제조업(석유 및 석탄제품 제외) + 37번 제1차 금속산업 + 38번 조립금속제품, 기계 및 장비제조업 + 39번 기타 제조업
- 도소매음식숙박업 = 61번 도매업 + 62번 소매업 + 63번 음식 및 숙박업

- FIRE, 사업자서비스업 = 81번 금융업 + 82번 보험업 + 83번 부동산업 + 84번 사업자서비스업
- 서비스업 = 92번 위생 및 유사서비스업 + 93번 사회서비스업 + 94번 오락 및 문화예술서비스업 + 95번 개인 및 가사서비스업

4) 서울시 재산세과세대상 자료의 집계방식

<1991년 자료>

- 주거용 = 11번 주택: 단독주택, 겸용용도의 주택(누진) + 12번 공동주택: 연립주택 및 아파트(전용면적, 누진)
- 사무용 = 21번 사무실: 각종 사무실용 건물
- 상업용 = 13번 여인숙, 하숙, 기숙사(비누진) + 22번 의식시설: 예식장 + 31번 점포: 단일점포(일용품점포, 약국, 세탁소, 사진관) + 32번 종합시장 + 33번 백화점: 백화점, 아케이드, 슈퍼마켓 + 34번 식품위생시설: 식품위생법에 의한 대중음식점, 유흥음식점, 다방, 과자점, 카바레, 나이트클럽 + 35번 유기장: 공주위생법에 의한 각종 유기장 + 36번 환경위생시설: 이용소, 미용소, 세탁소 + 37번 숙박시설: 호텔, 여관, 콘도미니엄 + 의료시설: 종합병원, 병원, 의원, 시술소, 조산원, 한의원
- 공장창고용 = 51번 공장: 공장, 목공소 + 52번 창고: 창고, 차고
- 기타용 = 41번 교육시설: 학교, 유치원, 사설강습소, 교습장, 도서관, 연구소, 직업훈련소 + 42번 종교시설: 교회, 사찰, 불당, 기도원, 수도원 + 43번 문화시설: 박물관, 미술관, 영화관, 극장, 관람장, 집회장, 전시장, 기원 + 44번 체육시설: 실내도장, 실내스케이트장, 실내수영장, 경마장, 사격장 + 53번 운송부대시설: 하역장, 터미날, 정류장, 선착장, 역사 + 14번 복지시설: 양로원, 고아원 등 사회복지시설(비누진)

<1995년 자료>

- 주거용 = 11번 단독주택 + 12번 2-4세대 단독주택 + 13번 5가구 이상 단독주택 + 14번 다가구주택(공동주택 적용) + 15번 아파트 + 16번 연립주택 + 17번 다세대주택 + 18번 사원아파트
- 사무용 = 31번 각종 사무실용 건물
- 상업용 = 19번 여인숙 + 21번 식품위생시설(유흥주점) + 22번 콘도미니엄 + 23번 호텔 + 24번 대규모소매점 + 25번 특수목욕탕 + 32번 의식시설 + 33번 위험물저장시설 + 34번 점포 + 35번 시장 + 36번 식품위생시설 + 37번 유기장 + 38번 환경위생시설(일반목욕탕) + 39번 숙박시설(여관) + 45번 의료시설 + 46번 환경위생시설(이용소, 미용소, 세탁소)
- 공장창고용 = 51번 공장 + 52번 창고
- 기타용 = 41번 교육시설 + 42번 종료시설 + 43번 문화시설 + 44번 체육시설 + 53번 주택의 부속창고 + 54번 운송부대시설 + 55번 안내소등 기타 + 61번 농어가주택 + 62번 광산주택 + 63번 협오시설 + 64번 복지시설 + 71번 농업생산시설

<부록표 2> 1991년 산업별 사업장면적과 1986-1991년 증감면적 분포현황

1) 1991년 산업별 사업장면적 분포현황

단위: 평, %, 동

	제조업				도소매음식숙박업			
Z-score	면적	비중	동당면적	동수	면적	비중	동당면적	동수
3.00 이상	1876919	31.3	234614.9	8	1385752	21.7	153972.4	9
2.00 - 3.00	503802	8.4	100760.4	5	523034	8.2	74719.1	7
1.00 - 2.00	549004	9.2	61000.4	9	786836	12.3	49177.3	16
0.00 - 1.00	1654809	27.6	24698.6	67	1515549	23.7	22620.1	67
0.00 미만	1411482	23.5	3998.5	353	2179404	34.1	6353.9	343
합계	5996016	100.0	13565.6	442	6390575	100.0	14458.3	442
	FIRE,사업자서비스업				서비스업			
Z-score	면적	비중	동당면적	동수	면적	비중	동당면적	동수
3.00 이상	1254345	43.2	179192.1	7	1049437	13.2	174906.2	6
2.00 - 3.00	269975	9.3	67493.8	4	804567	10.1	80456.7	10
1.00 - 2.00	289301	10.0	41328.7	7	964204	12.1	50747.6	19
0.00 - 1.00	517305	17.8	13981.2	37	2385830	29.9	25654.1	93
0.00 미만	571289	19.7	1476.2	387	2775241	34.8	8838.3	314
합계	2902215	100.0	6566.1	442	7979279	100.0	18052.7	442

자료: 통계청, 『총사업체보고서』 원자료, 각 년도

2) 1986-1991년 산업별 사업장면적 증감분포 현황

단위: 평, %, 동

	제조업				도소매음식숙박업			
Z-score	면적	비중	동당면적	동수	면적	비중	동당면적	동수
3.00 이상	1323956	54.6	147106.2	9	764414	32.3	127402.3	6
2.00 - 3.00	176951	7.3	58983.7	3	101740	4.3	50870.0	2
1.00 - 2.00	60981	2.5	30490.5	2	367445	15.5	30620.4	12
0.00 - 1.00	750439	31.0	11200.6	67	717036	30.3	10544.6	68
-0.24 - 0.00	413138	17.0	1564.9	264	527594	22.3	1844.7	286
-0.24 미만	-302152	-12.5	-3115.0	97	-108508	-4.6	-1595.7	68
합계	2423313	100.0	5482.6	442	2369721	100.0	5361.4	442
	FIRE,사업자서비스업				서비스업			
Z-score	면적	비중	동당면적	동수	면적	비중	동당면적	동수
3.00 이상	803103	73.1	114729.0	7	597186	46.4	149296.5	4
2.00 - 3.00	208499	19.0	41699.8	5	124003	9.6	62001.5	2
1.00 - 2.00	71612	6.5	23870.7	3	431723	33.5	33209.5	13
0.00 - 1.00	265954	24.2	6819.3	39	1320305	102.5	9168.8	144
-0.14 - 0.00	167780	15.3	599.2	280	177898	13.8	1308.1	136
-0.14 미만	-418663	-38.1	-3876.5	108	-1363058	-105.8	-9531.9	143
합계	1098285	100.0	2484.8	442	1288057	100.0	2914.2	442

자료: 통계청, 『총사업체보고서』 원자료, 각 년도

<부록표 3> 1986, 1991 종로-중구 추정 실제조업-사무용면적 현황

단위: 평, %

	1986년				1991년				1991-86증감	
	제조면적	비율	사무면적		제조면적	비율	사무면적		제조면적	사무면적
소공동	38425.5	32.1	81270.5	을지로345	43187.9	75.6	13932.1	을지로345가동	15783.3	-8785.3
태평로1가동	29897.2	82.9	6155.8	종로12가동	24535.9	43.8	31479.1	명동	7460.8	4191.2
을지로345가동	27404.6	54.7	22717.4	충무로45가동	17845.3	67.2	8707.7	충무로45가동	6068.2	988.8
종로12가동	22340.6	60.8	14409.4	명동	14781.1	44.3	18579.9	필동	4524.2	-1533.2
충무로45가동	11777.0	60.4	7719.0	소공동	14713.0	25.7	42629.0	종로34가동	4501.6	2632.4
광희동	11386.9	86.7	1754.1	종로34가동	11679.8	59.9	7825.2	신당6동	3536.4	-955.4
중림동	8983.4	81.0	2109.6	중림동	11495.3	66.9	5688.7	숭인2동	3344.1	2490.9
세종로동	7637.4	36.0	13579.6	광희동	10425.3	24.9	31477.7	황학동	2671.6	345.4
회현동	7347.1	58.7	5158.9	태평로1가동	9736.0	10.7	81370.0	장충동	2638.1	-3282.1
명동	7320.3	33.7	14388.7	필동	9078.4	35.0	16886.6	신당1동	2621.6	1369.4
종로34가동	7178.2	58.0	5192.8	종로56가동	7307.4	26.2	20575.6	중림동	2506.9	3579.1
종로56가동	6115.4	51.3	5795.6	숭인2동	6969.6	57.4	5173.4	종로12가동	2195.3	17069.7
필동	4554.2	19.8	18419.8	회현동	6874.7	43.8	8814.3	종로56가동	1191.9	14780.1
숭인2동	3625.5	57.5	2682.5	신당1동	5997.4	64.5	3298.6	창신1동	881.9	-996.9
신당1동	3375.8	63.6	1929.2	황학동	5562.4	104.8	-256.4	이화동	640.0	1175.0
황학동	2890.9	126.3	-601.9	신당6동	4950.4	76.9	1490.6	창신2동	520.5	183.5
사직동	2005.4	53.4	1749.6	장충동	4061.3	44.1	5151.7	숭인1동	469.7	1213.3
교남동	1977.8	42.9	2634.2	세종로동	4030.2	21.9	14378.8	삼청동	468.7	-2175.7
신당5동	1922.7	67.8	913.3	창신1동	2790.9	69.3	1236.1	교남동	444.0	-81.0
창신1동	1908.9	46.1	2233.1	교남동	2421.8	48.7	2553.2	평창동	392.3	1829.7
신당3동	1687.1	79.9	423.9	사직동	2300.6	16.9	11346.4	신당4동	350.0	772.0
장충동	1423.2	14.4	8433.8	신당5동	2238.7	48.5	2374.3	신당5동	316.1	1460.9
신당6동	1414.1	36.6	2445.9	이화동	1906.8	49.4	1956.2	사직동	295.2	9596.8
창신2동	1383.4	101.6	-22.4	창신2동	1903.8	92.2	161.2	부암동	285.4	-104.4
혜화동	1292.5	67.2	631.5	신당3동	1373.1	71.5	546.9	효자동	200.5	600.5
이화동	1266.8	61.9	781.2	숭인1동	1233.5	50.2	1224.5	명륜3가동	78.0	-3105.0
신당2동	1249.4	70.9	513.6	부암동	1217.9	81.0	285.1	무악동	15.8	-13.8
부암동	932.5	70.5	389.5	평창동	1209.4	41.9	1676.6	가회동	-7.4	2618.4
남대문5가동	887.6	4.9	17128.4	신당2동	1099.6	39.7	1667.4	창신3동	-76.7	-408.3
평창동	817.2	123.1	-153.2	삼청동	1046.9	56.3	813.1	남대문5가동	-148.2	13160.2
숭인1동	763.8	98.5	11.2	남대문5가동	739.4	2.4	30288.6	신당2동	-149.8	1153.8
삼청동	578.2	16.2	2988.8	효자동	656.6	53.0	583.4	청운동	-210.7	302.7
창신3동	504.6	66.7	251.4	신당4동	610.9	46.5	702.1	신당3동	-313.9	122.9
무악동	495.0	86.2	79.0	혜화동	526.3	3.5	14701.7	회현동	-472.5	3655.5
효자동	456.2	103.9	-17.2	무악동	510.7	88.7	65.3	혜화동	-766.2	14070.2
청운동	262.7	130.7	-61.7	창신3동	428.0	157.9	-157.0	광희동	-961.6	29723.6
신당4동	260.9	136.6	-69.9	가회동	157.0	1.6	9388.0	세종로동	-3607.2	799.2
가회동	164.4	2.4	6769.6	명륜3가동	93.0	55.4	75.0	태평로1가동	-20161.1	75214.1
명륜3가동	15.0	0.5	3180.0	청운동	52.0	17.7	241.0	소공동	-23712.4	-38641.6
도심부합계	223933.9	46.9	253915.1		237748.4	37.3	398931.6		13814.5	145016.5
도심부평균	5741.9		6510.6		6096.1		10229.0		354.2	3718.4
서울합계	2742722.0	76.8	829981.0		3296500.8	55.0	2699515.2		553778.8	1869534.2
서울평균	6219.3		1882.0		7475.1		6121.4		1255.7	4239.3

자료: 통계청, 『총사업체통계조사보고서』 원자료, 각 년도.
통계청, 『광공업통계조사보고서』 원자료, 각 년도.

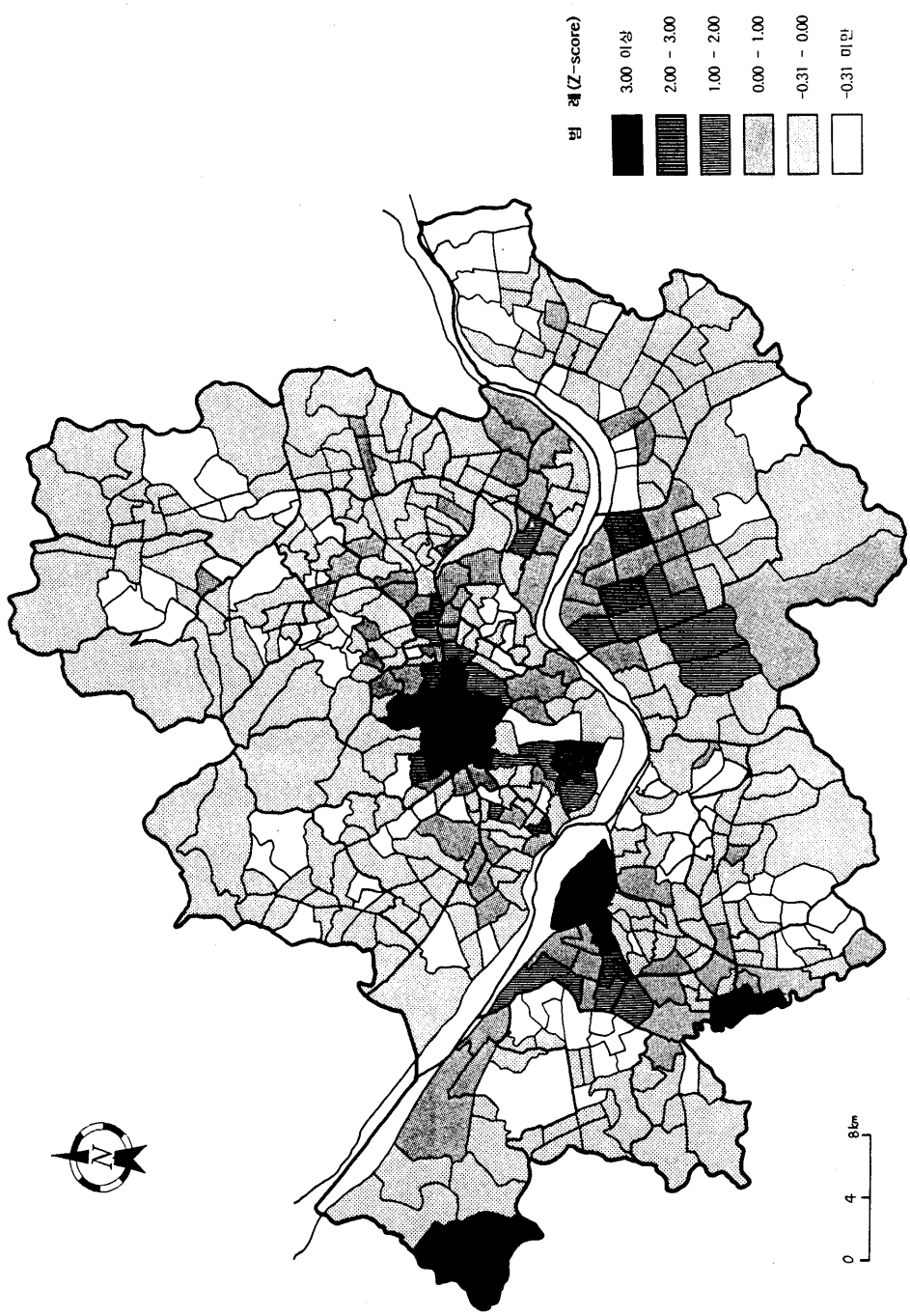
<부록표 4> 도심부 토지이용 특성과 분화

동이름	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
청운동	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	주	s
효자동	0	감	0	0	0	0	0	0	0	0	감	0	감	0	0	1	1	주	sr
사직동	0	1	0	0	1	1	0	0	0	1	1	1	0	3	1	1	1	주사	fs
삼청동	0	감	0	0	감	0	0	0	0	0	0	0	감	0	0	1	1	주사	R기
부암동	0	감	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	주	sr
평창동	0	0	0	1	0	0	0	0	감	0	0	0	0	0	0	0	0	주	rs
무악동	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	감	0	0	0	1	주상	sr
교남동	1	0	1	0	0	1	0	1	0	1	감	1	0	1	1	1	1	주상	sr
세종로	2	1	2	0	감	1	0	0	0	3	1	3	3	3	2	2	1	사상	f기
가회동	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	1	0	3	1	0	0	주사	s기
종로1	2	2	1	1	1	1	2	1	1	3	3	3	3	3	3	1	2	사상	fr
종로3	2	0	1	0	1	1	2	3	감	1	감	2	1	3	3	3	3	상사	rf
종로5	2	0	2	0	1	2	1	0	0	1	감	3	1	3	2	2	3	상사	rm
이화동	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	감	1	0	1	1	0	0	주상	s
혜화동	1	감	0	0	1	0	0	0	0	0	감	0	0	1	0	0	1	주상	ms
명륜3가	3	1	0	0	감	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	주	s
창신1동	1	감	0	1	0	0	0	2	0	1	0	1	0	1	1	3	3	상주	rs
창신2동	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	주상	sr
창신3동	0	0	감	2	1	감	0	0	감	0	0	0	0	0	0	0	1	주	s
숭인1동	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	1	주상	sm
숭인2동	2	0	2	0	1	0	1	0	1	1	0	2	0	1	1	1	1	상주	rm
태평1가	3	3	3	0	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	1	1	사상	fm
소공동	3	1	3	0	감	2	2	1	3	3	3	3	감	3	3	2	3	사상	rf
남대문5	3	0	3	1	1	3	0	0	1	3	감	3	3	3	3	1	2	사창	rf
회현	2	1	2	0	0	1	1	0	0	2	1	3	1	3	2	3	3	상사	rf
명동	3	감	3	0	1	3	2	3	1	3	감	3	1	3	3	1	3	사상	rf
중무로4	3	감	3	0	1	3	2	3	감	1	감	3	0	3	2	1	2	사주	mr
필동	1	0	0	0	0	1	2	0	감	1	1	1	0	3	2	1	2	상사	sm
장충동	1	0	1	0	감	0	0	0	1	0	감	1	1	2	2	0	0	상주	rs
광희동	3	1	3	0	2	3	2	3	1	1	감	2	1	3	2	2	3	상사	mr
을지3	3	감	2	감	1	3	2	3	감	2	감	3	감	3	3	3	3	상사	rm
신당1동	1	0	1	0	0	1	0	1	1	2	감	1	1	2	1	3	3	상주	r기
신당2동	0	감	1	0	0	0	0	0	감	0	0	1	0	0	0	1	2	주상	sr
신당3동	0	0	0	0	감	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	주	rs
신당4동	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	주상	sr
신당5동	1	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	1	3	주상	rs
신당6동	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	주상	sm
신황학동	1	0	1	0	0	1	0	2	감	0	0	0	0	1	1	2	3	상주	rm
중림동	1	0	1	0	1	1	2	1	0	1	1	1	감	1	1	0	1	주사	mr

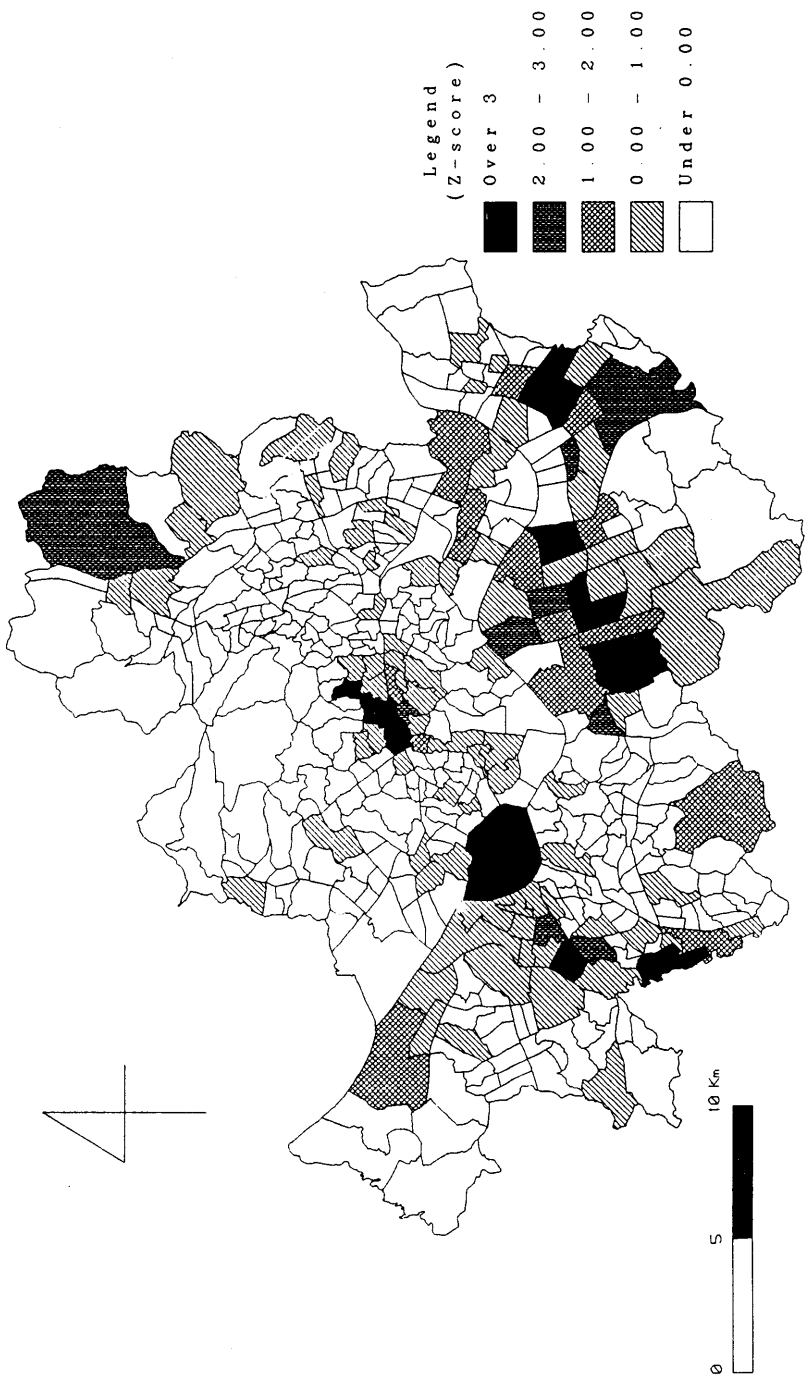
1: 산업용 총연면적 집약도(1991)
2: 산업 총연면적 증감(1986-1991)
3: 주거용포함 총연면적 집약도(1995)
4: 주거용포함 총연면적 증감(1991-1995)
5: 제조업사업장면적 증감(1986-1991)
6: 제조업사업장면적 집약도(1991)
7: 추정실제조업사업장 면적(1991)
8: 1-4인 제조업사업장면적 집약도(1991)
9: 도소매음식숙박업면적 증감(1986-1991)
10:FIRE,사업자서비스업면적 집약도(1991)
11:FIRE,사업자서비스업면적 증감(86-91)
12:사무용면적 집약도(1995)
13:사무용면적 증감(1991-1995)
14:고용-주거기능분리도(1991)
15:총연면적중 주거면적 비율(1995)
16:평당수입액(1991)
17:평당입차료(1991)
18:주거용포함 토지이용 결합유형(1995)
19:산업용 토지이용 결합유형(1991)

주1) : 표상의 숫자는 도심부의 각 동이 서울시 전체에서 차지하는 위치를 z-score로 표준화시킨 것이며, 3은 z-score 2.0이상, 2는 1.0-2.0, 1은 0.0-1.0, 0은 0.0 미만으로 평균이하를 의미하고, '감'은 절대면적 감소동을 의미한다. 다만 실제조업 면적은 서울 동당평균면적 이상을 2로, 서울 평균면적 - 도심부 평균면적을 1로, 도심부 평균면적 이하를 1로하였고, 주거면적 비율은 10%미만을 3, 10%-30%를 2, 30%-60%를 1, 60%(서울평균비율 63%) 이상을 0으로 함.

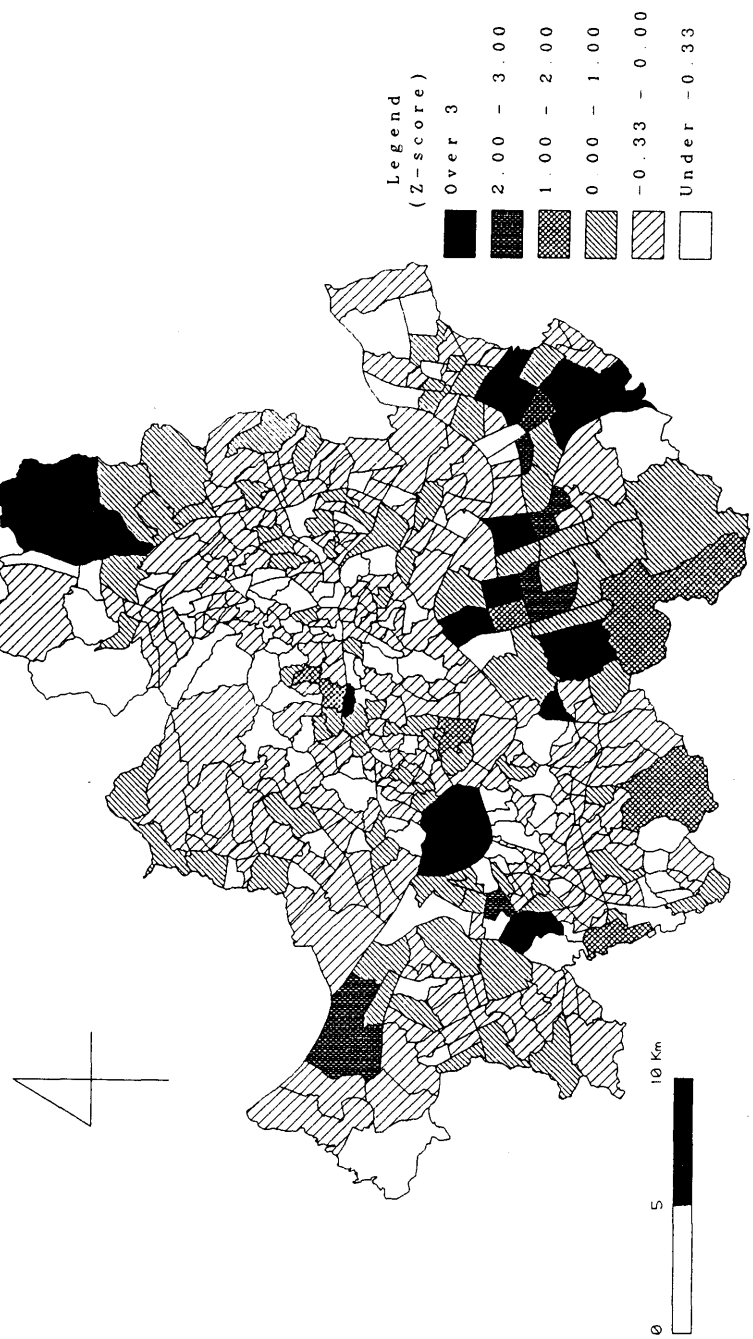
주2) : 주-주거용, 사-사무용, 상-상업용, 창-공장·창고용, m-제조업, r-도소매음식숙박업, f-FIRE, 사업자서비스업, s-서비스업, 기-기타산업



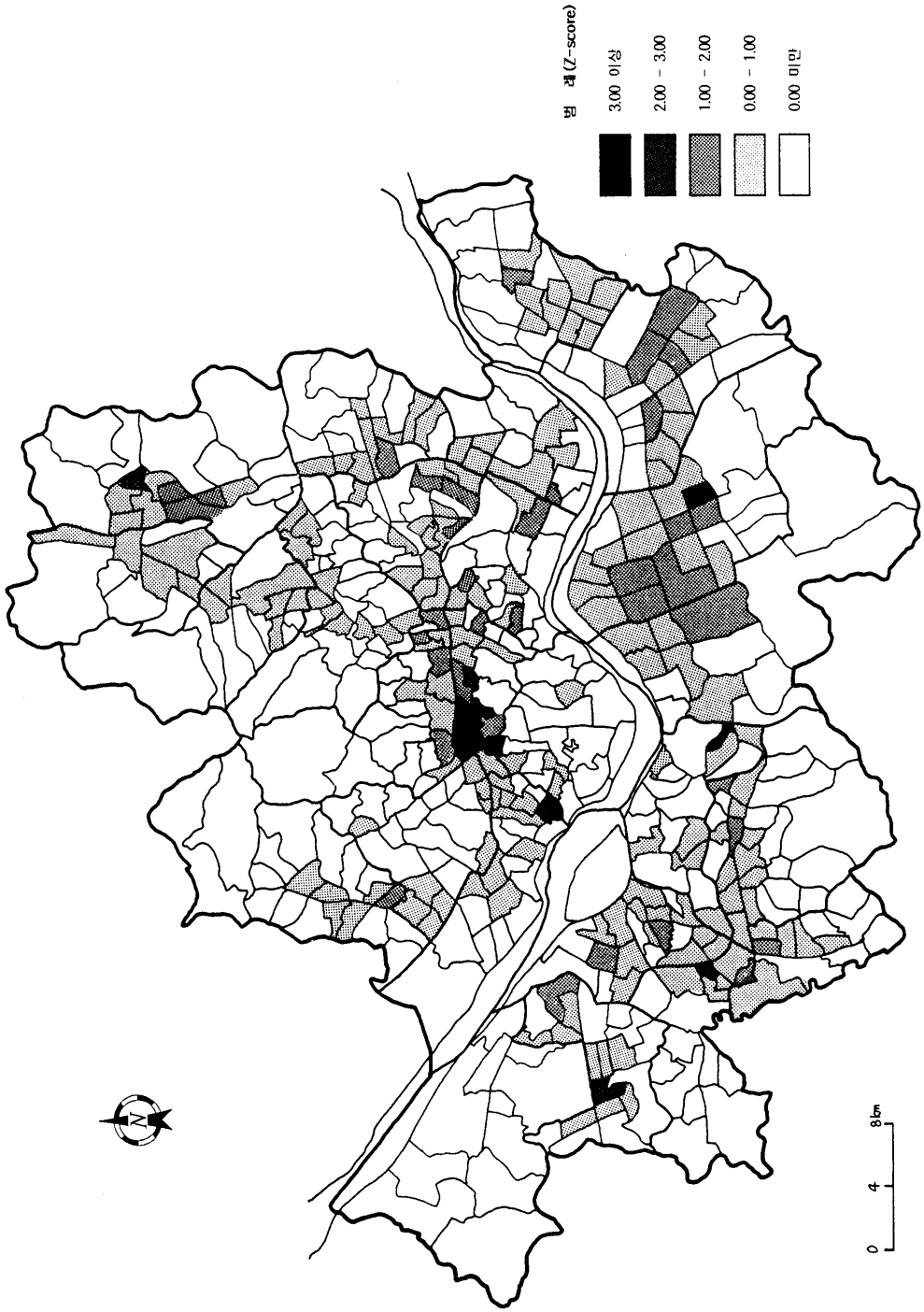
<부록 그림 1> 서울시 고용기능과 주거기능 분리(동총업원수/동상주인구수)의 공간적 패턴(1991년)



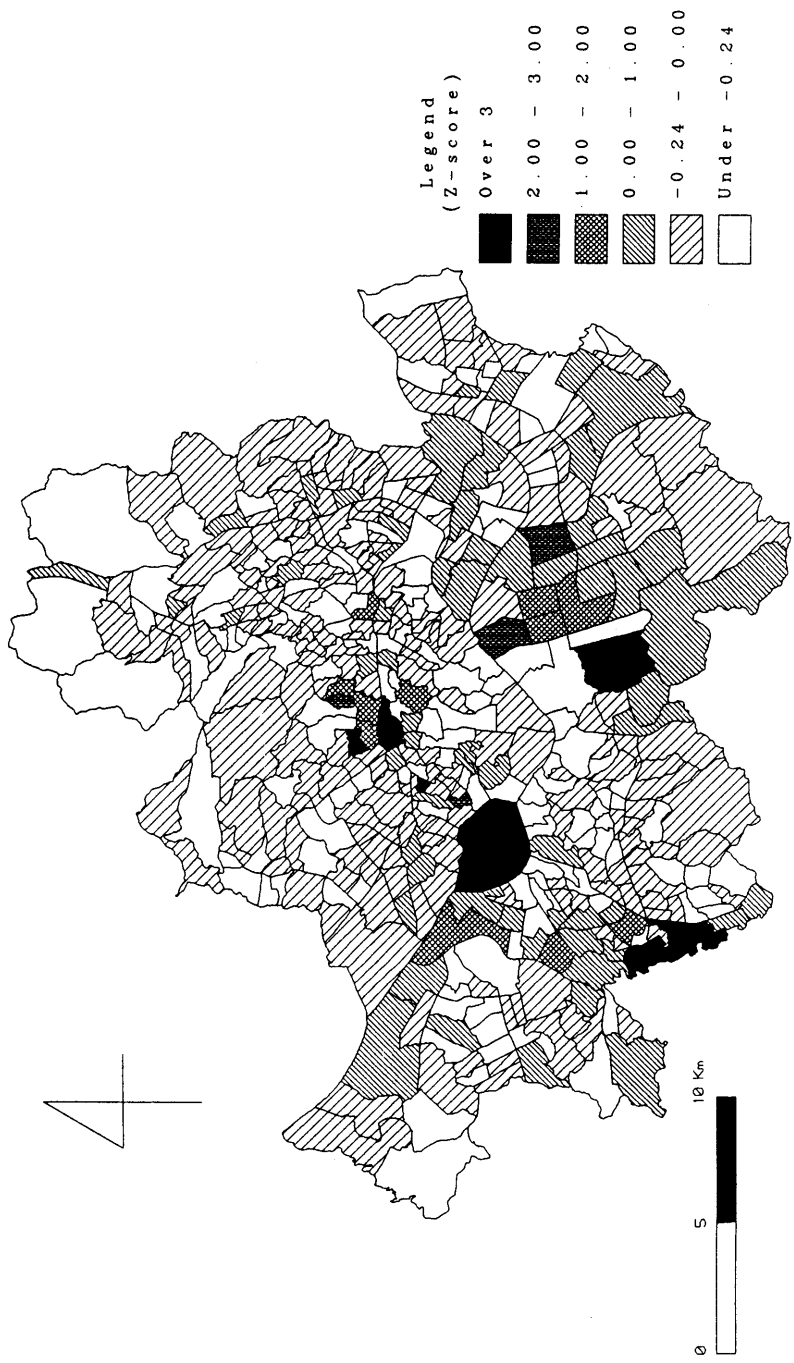
<부록 그림 2> 서울시 1991년 산업적 토지이용 면적의 공간적 패턴



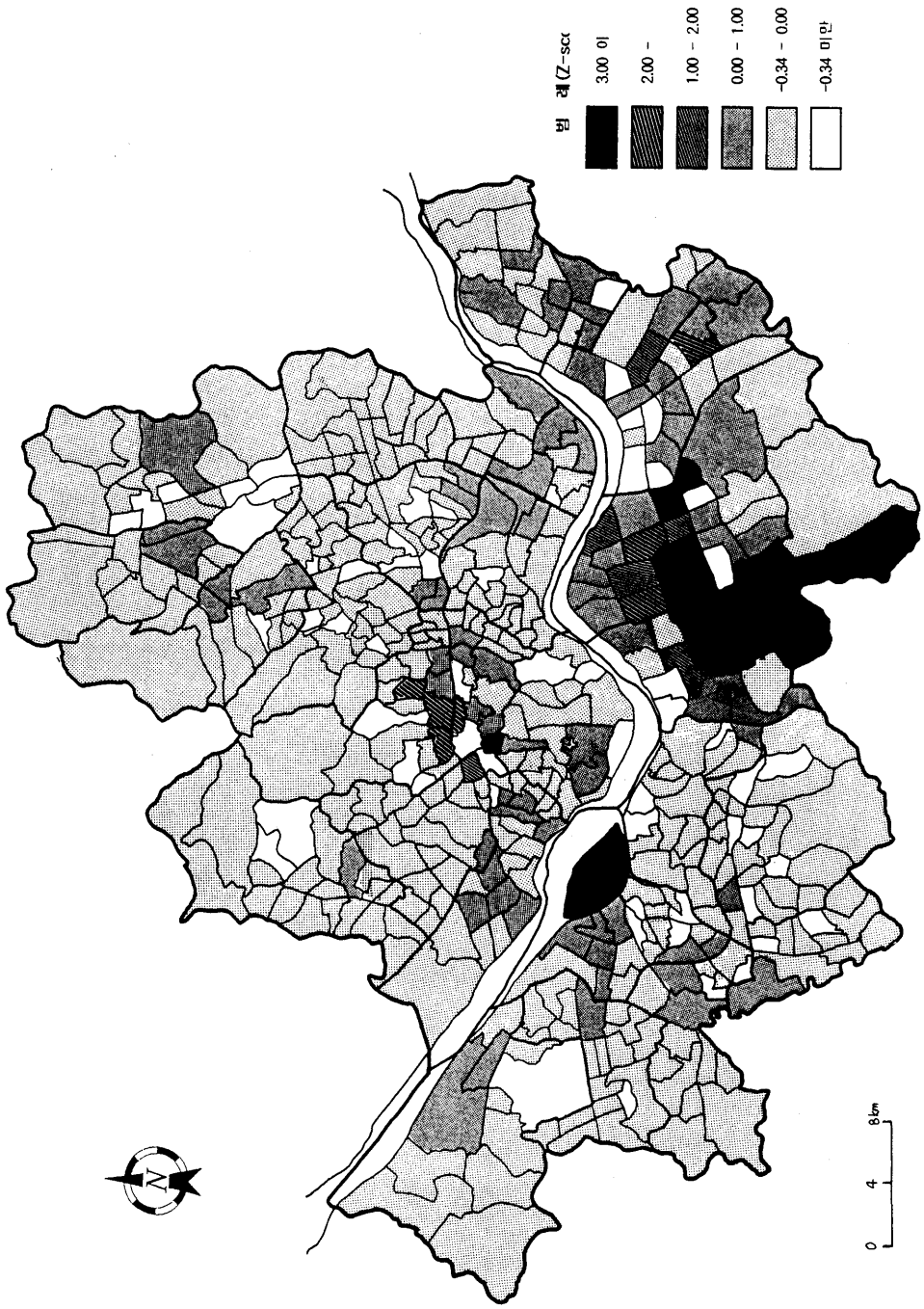
<부록 그림 3> 서울시 1986-1991년 산업적 토지이용 면적의 증감패턴



<부록 그림 4> 서울시 1995년 주거용 포함 총건물연면적의 집약도



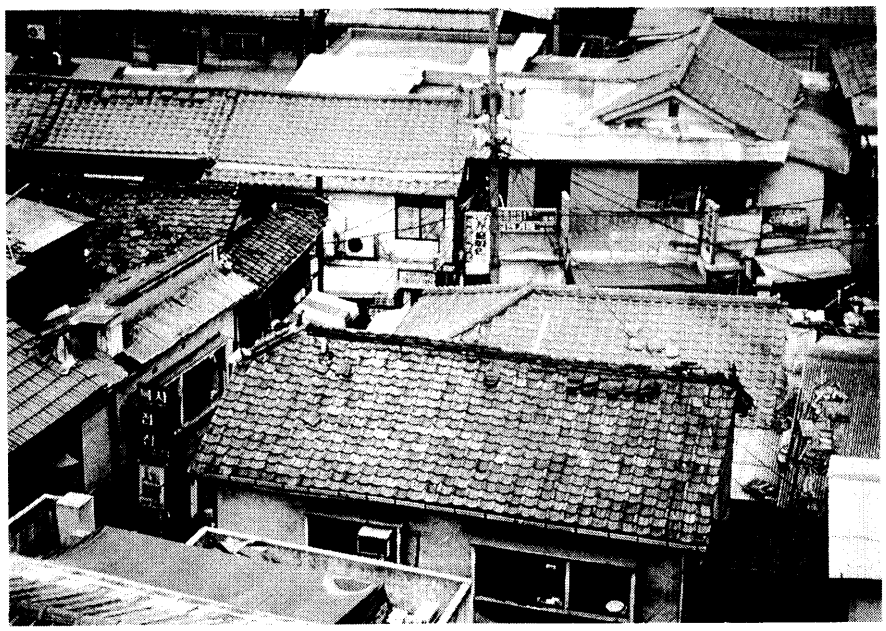
<부록 그림 5> 서울시 1986-1991년 제조업 종사자중 비생산 사무직 종사자의 증감패턴



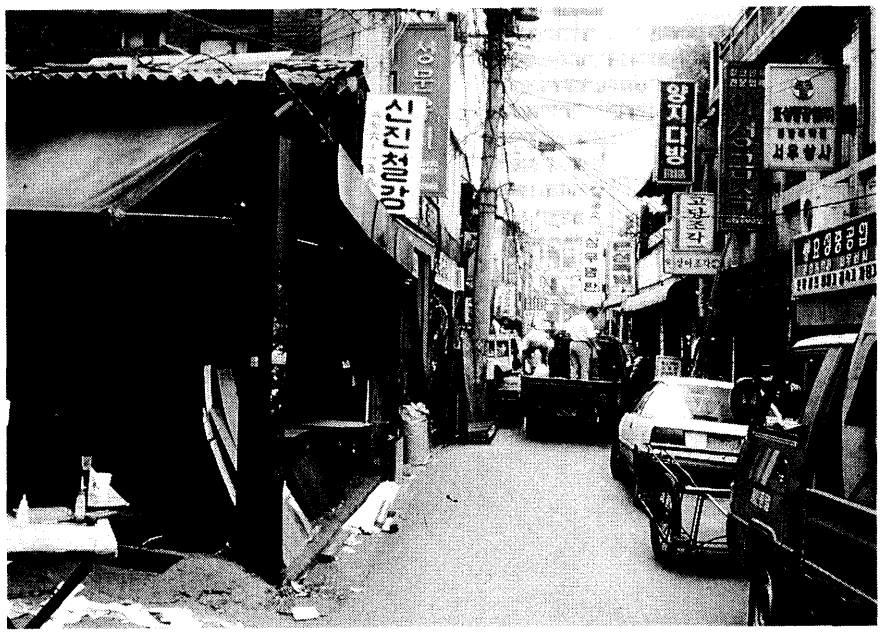
<부록 그림 6> 서울시 1991-1995년 사무용 건물연면적의 증감패턴

<부록 그림 7> 서울시 도심부 소규모제조사업장의 경관

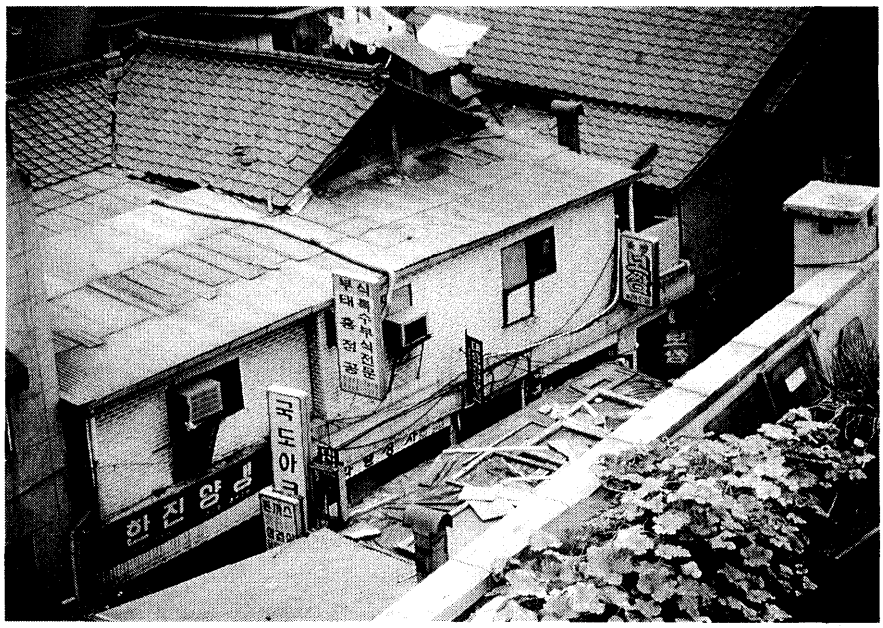
<충무로 4·5가동 인쇄업 밀집지구의 교통 혼잡>



<충무로 4·5가동 인쇄업 밀집지구의 낙후된 경관>



<을지로3·4·5가동 기계금속 산업 밀집 지구와 골목 경관>



<을지로3·4·5가동 기계금속 산업 밀집 지구의 낙후된 경관>

<회현동 의류제조·수출지구의 의류 하역 작업>

<회현동 의류제조·수출지구의 골목경관>

Abstract

Regional Differentiation of Land Use, and Inner-city Small Workplace in Seoul Metropolitan

Kim, Yong Chang
Department of Geography
Graduate School
Seoul National University

This study follows the logic of capitalist production of location to investigate the regional differentiation of land use in Seoul Metropolitan. The clustering districts of inner-city small workplace is a character among the Seoul land use patterns, and the subsistence mechanism of small workplace is empirically investigated in this study. The most important results of the current project can be summarized as follows.

(1) From a theoretical point of view, Marxist urban land rent theory and bid-rent theory have a flaw in the consideration of the specific attributes of location. Therefore, this study formulates a system of the form and its change of location advantages in terms of capitalist production. The network land rent is suggested as an alternative theoretical framework, which embraces the urban industrial restructuring and the changes of production system.

(2) Regional disparity in rent is greater than that of the total floor space of buildings, and from the highest hierarchy of rent level at the central city it

is concluded that the inter-regional relocation of location advantages has not taken place. On the basis of the total floor space, Kangnam region has risen to a new center, but its locational value is still lower in the hierarchy. Therefore, these results show that there are spatial division of labor between the central city and the Kangnam region.

(3) The industrial land use(the total floor space) is localized extremely and, what is more, the incresed floor space is localized on the limited localities. In the land use combination to indicate the competition of land uses, the combination types are oriented to services, wholesale and retail trade, restaurants and hotels, housing and commerce in the greater part of locality, namely, neighborhood and consumption-oriented land use pattern. In the cases of FIRE, business services, and office the central city stays predominant over the location competition with other uses. Traditional manufacturing belt is still dominant land use for manufacturing, factory and warehouse, but also inner-city is characteristic of higher combination rate with manufacturing.

(4) In the division between the real production function and the office function of manufacturing establishments, the office function goes on increasing in workers and the total floor space. This pattern shows the post-industrial trend of Seoul land use. Meanwhile, the traditional manufacturing belt and the inner-city show the marked percentage in the real production function(worker, floor space) and small workplace(1-4 employees) regarded as real production facilities is concentrated in the inner-city.

(5) On the basis of linkage and capital form, the subsistence mode of small workplace at the inner-city subdivide into three types. First, there is such land-use mode as printing industries where the production capital takes a leading role in the total production system and main attributes of the mode are horizontal subcontracting(symbiotic relationship), local integration,

production process oriented network. Second, in the cases of machinery-metal industries, production capital and commercial capital coexist in the local production system. This type occupies the inner-city land centering around horizontal subcontracting of intra-inter industry, inter-sectoral linkage, and the spatial division of labor between the inner-city and the suburb. Third, as commercial capital has taken a leading role in the total production system, apparel industries do not keep the factories at the inner-city. Instead, the factories are located in housing area and the production process is maintained by social network.

(6) The locational advantages of inner-city small workplace are industrial milieu(a notable tradition, a symbolic meaning, common use of information, informal labor market and social solidarity), production network, and different industrial linkages. These locational advantages can be distinguished from traditional accessebility, and agglomeration economies and regarded as new exploitation mode of location, and network location advantage(surplus). But these advantages function as the barrier of accumulation of small capital due to the contradiction between capital and landed property. Capitalist land uses are as likely to contribute to the problems as resolve it.

This study argues that the land use cycle such as inner-city problems and gentrification cannot be applicated to Seoul Metropolitan, and that the formation of network land rent, which is based on the network locational surplus, come into existence.

Key words: Seoul Metropolitan land use, Marxist rent theory, locational rent, land use combination, subsistence mode of small workplace, formation of network land rent, network production system,

감사의 글

이제 무언가 긴 터널을 지나온 것 같습니다. 1982년 입학한 이래 변변한 바깥 세상을 경험하지도 못한 채 지금까지 관악산 언저리만을 배회한 까닭에 시원섭섭하다는 말이 꼭 들어맞는 느낌입니다. 애초에는 큰 야망을 가지고 시작한 논문이었지만 야망과 능력은 별개라는 사실도 깨닫게 됩니다. 그러나 이 조그마한 결실을 내놓기까지에도 많은 분들의 도움을 받았습니다.

먼저 난삽하기 이를데 없었던 논문의 체계를 잡아주시고, 깊은 관심을 보여주신 심사위원장 김 인 교수님께 감사를 드립니다. 결과의 해석를 옳바로 내릴 수 있도록 방향을 제시해 주시고, 관련 문헌을 챙겨주신 박삼옥 교수님께도 감사드립니다. 논리적 비약과 불필요한 부분을 세심하게 지적해 주신 이정전 교수님, 논문 전체에 대해 세심하게 다듬어 주시고 원자료를 분석에 사용할 수 있도록 제공해 주신 최막중 교수님의 고마움도 잊을 수 없습니다.

긴 대학원 생활동안 항상 관심과 격려를 보내주신 학과의 박영한 교수님, 허우긍 교수님, 유근배 교수님, 이정만 교수님, 박기호 교수님께도 감사를 드립니다. 학교 생활이 전부였던 저에게 학과 선생님들의 지도는 언제나 보답해야 할 은혜로 남을 것입니다. 그리고 어려운 일이 생길 때마다 예의 소박한 자리와 미소로 감싸주시고 사람과 땅에 대한 애정을 보여주신 최창조 선생님의 고마움을 깊이 간직하고 있습니다.

공부하는 동안 좋은 사람을 만난 것은 저에게 큰 행운이었습니다. 선배이면서도 때로는 친구처럼 말그대로 대학원 '생활'을 함께하고 어려운 와중에도 항상 치열하게 공부하는 자세를 보여주었던 임석회 선배, 1980년대말의 곡절속에서 만나 다른 대학원에 속해 있으면서도 누구보다도 함께 공부하였고, 복잡한 일과 논리를 항상 명쾌하게 처리·해석하였던 강현수에게 커다란 고마움을 표합니다. 대학원 생활의 많은 부분을 차지한 '한국공간환경연구회'의 동료 선후배들에게도 감사하게 생각합니다. 격식에 구애받지 않고 항상 열정적인 학문자세와 현실에 대한 진지한 고뇌를 보여주신 최병두 교수님, 김덕현 교수님, 조명래 교수님, 허석렬 교수님, 황희연 교수님, 김왕배 박사님, 굳이 자신을 드러내지 않으면서도 온갖 책임을 다하시는 임서환 박사님의 생활은 항상 귀감이 되었습니다. 석사과정에서 어려운 처지에 있을 때 만나서 줄곧 소중한 관계를 유지하고 있는 고은태, 김찬호, 자료까지 챙겨준 양재섭에게도 고마움을 표합니다. 지금까지 제가 습득한 지식의 많은 부분은 연구회의 활동을 통해서 얻어진 것이며, 이 과정에서 항상 성실한 준비와 탁월한 학문적 능력을 보여준 변창흠, 이재원, 이상헌, 박세훈, 박영민, 고은아, 서종균, 권기훈, 류민우, 이영아, 양정필, 최홍준 등과의 세미나와 토론은 소중한 도움이었습니다.

그리고 무엇보다도 논문을 작성하는 과정에서 결코 쉽지 않았던 현지답사, 자료처리와 분석, 지도제작을 자신들의 일처럼 도와주었고 도시문제에 대해 오랫동안 진지하면서도 화기애애하게 세미나를 하였던 연구회 도시분과의 박형용, 이범수, 오숙희, 기정훈, 호유정, 박미선, 손지영, 한수미에게는 어떻게 고마움을 표시해야 할 지 모를 따름입니다. 아울러 토지문제의 '토'자도 모르던 상황에서 토지에 대한 이론들을 습득할 수 있도록 도와준 '토지문제연구회'의 곽세현 선생, 김홍상 박사, 유정규 박사, 이용만 박사, 장세훈 박사에게도 감사드립니다.

대학원 생활 내내 함께 동고동락했던 선후배 동료들의 고마움을 잊을 수 없습니다. 먼저 논문작성 과정에서 덩치가 컷던 자료를 분석하기 쉽게 처리해주고 GIS로 지도를 제작해 준 구자용, 안재성, 황철수, 현지답사를 같이 해준 이정욱, 백선혜, 학부의 지상현, 뜨거운 여름날 경관을 촬영하느라 고생한 서종철에게 커다란 고마움을 느낍니다. 그리고 논문이 어려움에 봉착했을 때 돌파구를 열어준 조영국 선배, 항상 관심있게 지켜 보면서 걱정해 준 조성혜 선생님, 황주성 선배, 같이 논문을 준비하면서 서로간의 격려를 통해 동시에 좋은 결실을 맺을 수 있었던 홍인옥, 박원석, 문순철, 항상 진중한 연구자세를 보여주면서 많은 지적 자극을 준 지리교육과의 권정화 등 선후배 동료들과 같이 생활할 수 있었던 행운에 감사할 따름입니다. 아울러 일상적인 대학원 생활을 통해 많은 토론과 고민을 공유하면서 생활을 풍부하고 흥미있게 해 준 이정훈, 구동회, 양동선, 오상학, 이강원, 이무용, 박의준, 변필성 등에게 고맙게 생각합니다. 이외에도 많은 대학원 식구들의 도움이 있었지만 일일이 밝히지 못하는 것이 미안할 따름입니다. 현지답사 기간동안은 물론 일상적인 생활에서도 많은 도움과 격려를 주었던 신일문화사의 내외분께도 이 자리를 빌어 감사를 표하고 싶습니다.

그 어떤 고마움보다도 값진 것이 고향을 떠나서는 부모님과 함께 생활했던 기간만큼이나 보살펴주신 류우익 선생님의 은혜입니다. 그것은 평생토록 갚아도 모자를 은혜일 것입니다. 눈물이 나도록 질책하시는 것에 어떤 때는 속좁게 서운함을 느낄 때도 있었지만 그때마다 되돌아 온 것은 깊고 묵직한 애정과 격려였습니다. 합리적 비판의식, 지역의 현실을 중시하는 연구방법, 커다란 이상과 더불어 꼼꼼함을 갖추는 연구태도 등은 선생님이 항상 삶과 학문하는 자세로서 보여주신 것이었고, 가슴깊이 간직하게 되었습니다.

부모님의 은혜를 글로 표현한다는 것이 어리석기 짝이 없는 일이지만 달리 방법이 없다는 것이 안타깝습니다. 그리고 동생 용경, 용정에게도 미안할 따름입니다. 집안의 장남으로서 아무런 도리도 하지 못하고 있고, 고생스럽기 짝이 없는 시골생활에도 지금까지 아무런 걱정없이 공부할 수 있도록 뒷바라지 해주신 부모님께 이 논문을 바칩니다.

1997年 2月　日
地 理 學 論 叢　　別號22
發行人：許 宇 亘
編輯人：柳 根 培
印刷所：伸壹文化社