

수원의 미래먹거리, 자동차서비스산업

: 자동차서비스산업 복합단지 도입 방향

연구 기조

① 수원시 대표산업 부재

- 수원시는 서비스업 중심 구조로 수원을 상징할 특징적인 산업 부재

② 지역산업 클러스터 진화단계에 부응

- 전문화, 위계화, 내부화로 대표되는 구심력 중심의 지역산업 클러스터를 형성함과 동시에 다각화, 이종결합, 외부연계로 진화하는 지역산업 클러스터로의 진화 필요

③ 도시개발계획 연계, 수원시 물적자원 활용 시너지 극대화

- 자동차서비스 주요산업인 자동차 매매업과 수리업을 포함한 복합단지 개발로 미래자동차산업인 자율주행, 첨단자동차 R&D, 실증화 단지 시설 도입 등 시너지 극대화 기반 마련

정책 방안

• 수원시는 자동차서비스산업 인프라가 상당수준 갖추어져 있으며 관련 수요 증가세 등 자동차서비스복합단지 도입의 경제적 타당성 확보

• 도시입지형, 자동차매매복합단지형, 다기능복합단지 형태의 도입이 적합하며 이를 기준으로 조성 방향 제언

① 조성 중에 있는 입북동 R&D 사이언스파크 내 복합빌딩 형태로

조성, 지역산업 클러스터화

② 자동차서비스산업 밀집지역(평동 등)을 자동차서비스산업

클러스터 형태로 조성, 복합단지화

③ 도시개발사업 연계, 신규개발부지 내 자동차서비스복합단지 조성

④ 산업단지 내 지식산업센터 형태로 자동차 서비스업관련 전용센터 조성

⑤ 제4일반산업단지 신규 조성의 방향을 미래자동차 중심의 자동차 R&D 및 자동차서비스산업들이 밀집된 4차산업 중심 형태로 조성





I 왜 자동차서비스산업인가?

1 수원시 세수, 삼성전자에만 의존할 수 없어

• 수원시 자동차서비스산업은 삼성전자 다음으로 수원시 세수 확보에 직접 기여

- 자동차서비스산업의 대표산업인 자동차매매업 기준 2020년 취득세 400억원 유발, 단일업종으로 삼성전자 다음으로 높은 비중 차지, **안정적 세수 공급처**

• 중앙정부와 경기도로 보내는 취득세를 제외한 수원시 세수기여 추계 분으로(수원시 내부자료) 자동차서비스산업 전체로 확대할 경우 더 크게 기여

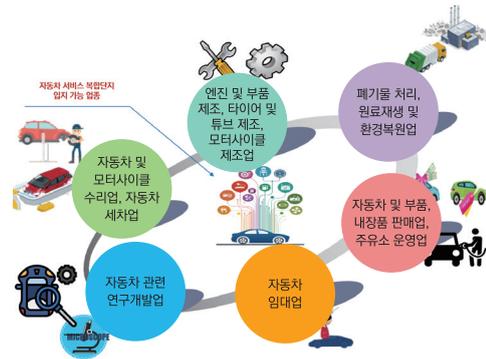


2 자동차서비스복합단지란?

• 자동차서비스복합단지는 자동차 매매, 전시 홍보, 정비, 검사, 등록 등 자동차관련 시설과 상업·문화시설을 설치하고 육성하기 위해 전문화된 구역

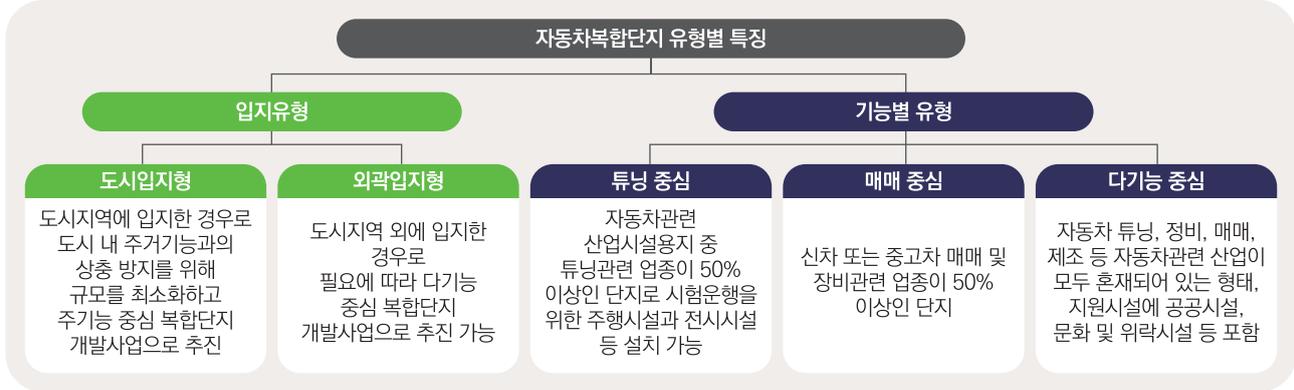
- 자동차서비스복합단지 가처분 면적의 50% 이상 자동차관련 산업시설용지로 지정할 수 있으며, 건축물의 총 연면적 중 자동차관련 산업시설용도의 연면적 70% 이상 확보 필요

• 자동차서비스복합단지 내 입지 가능 업종은 제조업, 폐기물처리, 원료재생 및 환경복원업, 도매 및 소매업, 임대업, 기술서비스업, 기타 서비스업 등



3 유형별 특징 및 유형별 입지 고려사항

• 자동차서비스복합단지의 유형은 크게 입지유형과 기능별 유형에 따라 구분되며 입지유형은 다시 도시입지형과 외곽입지형으로, 기능별 유형은 주기능(튜닝, 매매) 중심 복합단지, 다기능 중심 복합단지로 구분



1 현황

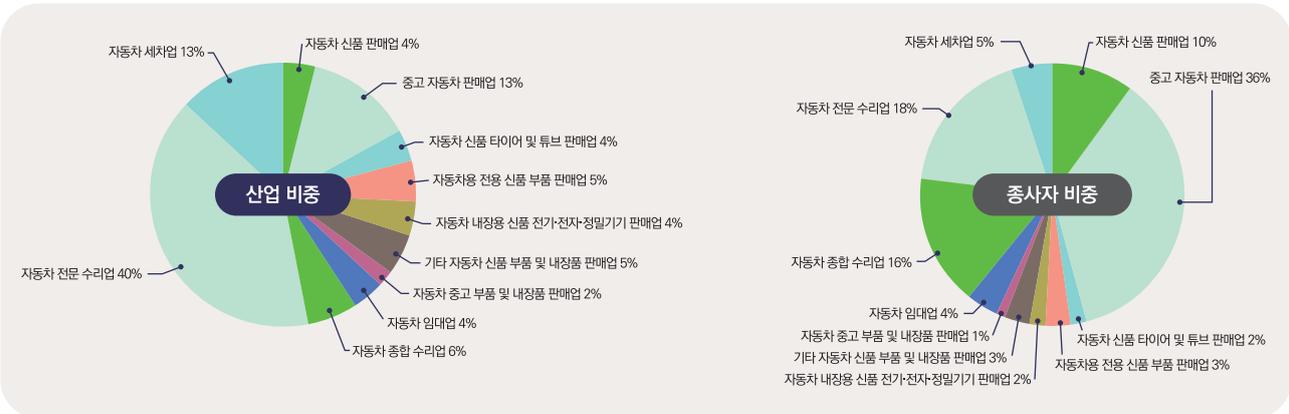
● 수원시 자동차 관련 산업은 **서비스업 중심구조(2018년 기준)**

- 사업체 수: 전체 자동차관련 산업의 95.4%
- 종사자 수: 전체 자동차관련 산업의 81.2%



● 자동차관련 서비스업은 **자동차 전문수리업, 중고차 판매업 중심**

- 자동차 전문수리업 분야 사업체 수는 총 611개로 수원시 자동차 서비스업의 40% 차지
- 중고차 판매업(매매업) 분야 종사자 수는 총 2,821명으로 자동차 서비스업 분야 종사자의 36% 차지



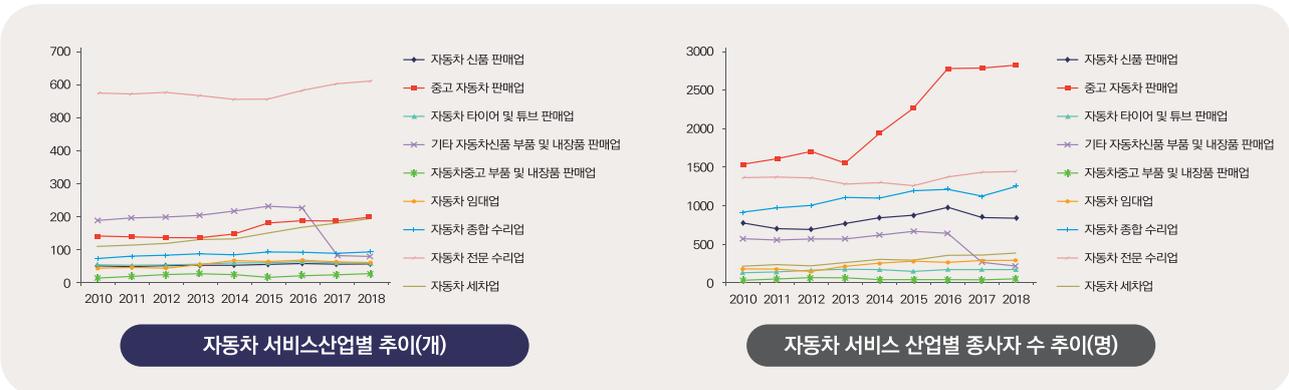
● 자동차관련 산업 증가 추이

- 사업체 수: 제조업 48개, 서비스업 1,251개, 총 1,299개 (2010년) ➔ 제조업 73개, 서비스업 1,526개, 총 1,599개 업체 (2018년), **300개 증가**
- 종사자 수: 제조업분야 625명, 서비스업분야 5,735명, 총 6,360명(2010년) ➔ 제조업분야 1,830명, 서비스업분야 7,883명, 총 9,713명 (2018년), **3,353명 증가**

● 세부 산업별로는 **자동차 전문 수리업 분야**가 꾸준히 가장 높은 비중 유지

● 종사자 수 기준으로는 **중고자동차 판매업 분야**가 2016년 이후 현저히 높은 비중을 보이며 증가

- 매매관련 종사자 수의 경우 **전국의 10%** 규모





2 주요 전망

• 자동차관련 사업체 수, 종사자 수 전망

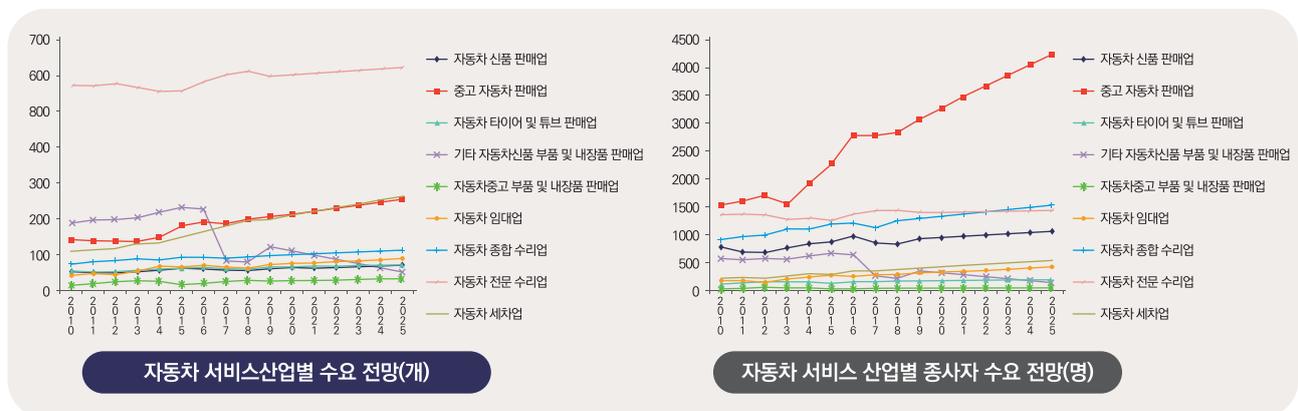
- 2025년 수원시 자동차관련 총 사업체 수는 1,908개로 2018년 대비 309개가 늘어날 전망, 서비스산업 관련 사업체의 경우 2025년 1,774개로 2018년 대비 248개가 늘어날 것으로 추산
- 종사자 수의 경우 2025년 12,988명으로 약 1만 3천여명에 이를 전망, 서비스산업 분야 종사자의 경우 2018년 대비 2,351명 증가해 2025년 10,234명에 이를 전망

구분	사업체 수(개)				종사자 수(명)				
	총합계	제조업	서비스업	서비스업 증가율(전년 비)	총합계	제조업	서비스업	서비스업 증가율(전년 비)	
2010	1,299	48	1,251	-	6,360	625	5,735	-	
2011	1,316	49	1,267	(1.3)	6,298	494	5,804	(1.2)	
2012	1,342	54	1,288	(1.7)	6,484	552	5,932	(2.2)	
2013	1,365	54	1,311	(1.8)	6,459	487	5,972	(0.7)	
2014	1,392	47	1,345	(2.6)	7,249	669	6,580	(10.2)	
2015	1,470	54	1,416	(5.3)	7,403	383	7,020	(6.7)	
2016	1,526	57	1,469	(3.7)	9,141	1,335	7,806	(11.2)	
2017	1,540	65	1,475	(0.4)	9,496	1,762	7,734	(-0.9)	
2018	1,599	73	1,526	(3.5)	9,713	1,830	7,883	(1.9)	
2019	1,673	69	1,555	(1.9)	10,061	1,745	8,317	(5.5)	
2020	1,712	71	1,591	(2.3)	10,549	1,913	8,636	(3.8)	
2021	1,751	74	1,628	(2.3)	11,037	2,081	8,956	(3.7)	
2022	1,790	76	1,664	(2.2)	11,524	2,249	9,275	(3.6)	
2023	1,829	79	1,701	(2.2)	12,012	2,417	9,595	(3.4)	
2024	1,869	81	1,737	(2.1)	12,500	2,585	9,915	(3.3)	
2025	1,908	84	1,774	(2.1)	12,988	2,753	10,234	(3.2)	
2010년 이후 연평균 증가율				(2.4)	2010년 이후 연평균 증가율				(4.0)
2019년 이후 연평균 증가율(전망기간)				(2.2)	2019년 이후 연평균 증가율(전망기간)				(3.8)

주: 2010년부터 2018년까지 수원시 데이터 활용 선형추계치

• 자동차서비스산업 업체별 수요 전망

- 자동차 **전문수리업**이 가장 높은 비중을 유지할 것으로 전망되며 2025년 623개로 증가될 전망
 - 증가율이 가장 가파르게 나타나는 업종은 **자동차 세차업과 중고자동차 판매업**
- 종사자 수가 가장 가파르게 증가할 것으로 전망되는 분야는 **중고자동차 판매업 분야**로 2025년 수원시 내 4,229명이 근무하게 될 전망



1 분석 기준

- 자동차서비스복합단지 도입의 경제적 효과
 - 신규 취업자 수를 늘리고, 생산유발효과, 부가가치 증대, 지역 세수 증대, 지역 소비 증대 등에 기여
- 분석 기준 : 수원시 전체산업 기준 자동차서비스산업 분야 비중을 적용해 추산
 - 현재 수원시 전체산업 기준 자동차서비스산업 분야 비중은 업체 수의 경우 전체산업의 2.1%, 종사자 수의 경우 전체산업의 1.8% 차지

산업분류	사업체 수(개)		종사자 수(명)	
수원시 전체산업	73,441	(%)	449,540	(%)
자동차관련산업 합계	1,599	(2.2)	9,713	(2.2)
자동차 제조업분야 산업	73	(0.1)	1,830	(0.4)
자동차 서비스업분야 산업	1,526	(2.1)	7,883	(1.8)

2 수요전망 반영 시나리오별 경제성 분석(산업생산, 종사자 수)

- 산업생산 : 중간 규모 시나리오의 경우 수원시 산업생산 2,364억 원 순 증가 전망(500개 업체 증가 시)
 - 복합단지 개발과 별개로 2025년 기본 수요 증가분을 합산할 경우 순 증가분은 3,536억 원 예상
- 종사자 수 : 중간규모 시나리오의 경우 종사자 수는 4,740명 가량 순 증가 전망(500개 업체 증가 시)
 - 복합단지 개발과 별개로 2025년 기본 수요 증가분을 합산할 경우 순 증가 종사자 수는 7,091명 예상

구분	수원시 전체산업	자동차 서비스업분야	사업체 1개 업체 당	시나리오		
				300개 업체 증가시(小)	500개 업체 증가시(中)	1000개 업체 증가시(大)
사업체 수 (개)	73,441	1,526 (2.1%)	1	1,826	2,026	2,526
산업생산 (백만원, 순증)	34,353,298	721,419 (2.1%)	473	141,826	236,376	472,752
종사자 수 (명, 순증)		7,883	9	2,844	4,740	9,480
순증가 + 2025년 수요(선형추계) 증가분 반영			산업생산	259,068	353,618	589,994
			종사자 수	5,195	7,091	11,831
자동차서비스산업 전체 (합산)			산업생산	863,245	957,795	1,194,171
			종사자 수	10,727	12,623	17,363
자동차서비스산업 전체 (합산) + 2025년 기본수요(선형추계) 증가분 반영			산업생산	980,487	1,075,038	1,311,414
			종사자 수	13,078	14,974	19,714

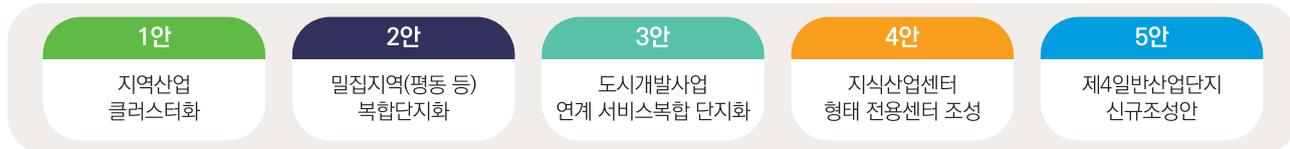
주1: 수원시 산업생산은 2020년 전국 기준 수원시 전체산업 기준으로 추산한 결과

주2: 수원시 전체산업 및 자동차서비스업분야 사업체 수는 2020년 기준 최종 데이터인 2018년도 분 적용

SRI 정책Brief IV 도입 방안

1 도입 방향

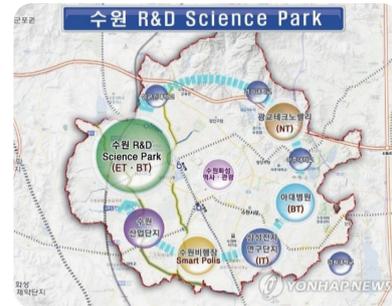
- 수원시 자동차서비스 복합단지 조성 방향: 수원시 지역특성, 산업입지 특성 등을 고려할 때 도시입지형, 자동차매매 복합단지형 및 다기능복합단지 형태 적합



2 도입 방향별 비교

1안 : 조성 중에 있는 입북동 R&D 사이언스파크 내 복합빌딩 형태로 조성, 지역산업 클러스터화

- 2014년도부터 계획 중에 있는 입북동 R&D 사이언스파크 부지 내에 **산·학·연이 연계된 자동차 R&D센터 등을 포함한 자동차서비스복합단지 조성**
- 해외사례와 같이 자동차관련 기본시설과 확장영역인 모터스포츠 하이테크산업밸리, 테마파크, 레저산업, 튜닝산업 등이 혼재된 복합단지 조성을 기본으로 하고 연구개발, 테스트 베드화 등, R&D사이언스파크의 집적성 활용
- 서수원권 R&D 사이언스파크 조성 계획은 최근 개발제한구역 해제 (2020.04.10.)로 실현 가능성 확대



2안 : 자동차서비스산업 밀집지역(평동 등)을 자동차서비스산업 클러스터 형태로 조성, 복합단지화

- **평동(고색동) 일대**는 자동차매매(중고차), 자동차정비, 부품판매, 자동차 등록, 세차업 등 자동차 서비스관련 업종 밀집. 배후지역에 수원역, 환승센터, AK타운, 롯데몰, KCC몰(예정), 스타필드(예정) 등 교통 중심지이자 쇼핑, 문화, 여가를 즐길 수 있는 시설들이 기 조성 완료 및 예정
- 평동(고색동) 일대를 자동차서비스복합단지화해서 이미 입주하고 있는 서비스업체, 추가적으로 입주가 필요한 업체, 배후지역과의 연계 등을 추진해 클러스터화 하고 해당 지역 입주 시 세제혜택 등 지원방안 제시

3안 : 도시개발사업 연계 신규 개발부지 내 자동차서비스복합단지 조성

- **탑동지구 등 개발부지 내 조성**으로 도시개발사업의 실효성과 경제성을 높이고 자동차서비스산업 활성화 추진

4안 : 산업단지 내 지식산업센터 형태로 자동차 서비스업관련 전용센터 조성

- 수원시 일반 산업단지 내에 지식산업센터 형태의 복합단지를 조성, 산업단지의 특성을 활용하고 자동차관련 서비스업체들이 종합적으로 입지해 시너지 극대화 가능
- 미활용 용지 활용, 이미 조성되어 있는 부분 확장 또는 조정하는 등 실행 가능성 고민

5안 : 제4일반산업단지 신규 조성의 방향을 미래자동차 중심의 자동차 R&D 및 자동차 서비스산업들이 밀집된 4차산업 중심 형태로 조성

- 장기적 관점에서 입주가 완료된 1·2·3단지 주변 **신규 4단지 조성 계획 시** 미래자동차 중심 자동차 R&D센터를 포함한 자동차서비스복합단지 형태의 산업단지 구성
- 구성의 세부방향은 빌딩형, 지식산업센터형 조성방식 및 일정 구역 내 업종별 빌딩이 모여 있는 단지 조성을 통한 클러스터화 등 신규 4단지 조성 계획 시 반영

SRI
정책Brief



수원시, 미래 먹거리 도전 필요

1 수원시 미래 먹거리 창출의 기회

- 수원시 자동차서비스복합단지 도입은 정부의 **자동차산업관련 정책, 수원시 도시개발정책, 경제 및 산업 활성화 정책, 지역 신산업 발굴정책, 산업단지 개발정책, 혁신산업 진흥 정책 등의 정책 수요에 부응하는** 긍정적 효과
- 특히 수원을 상징할 특징적인 산업이 없다는 점을 감안할 때 복합단지 도입을 통해 **새로운 먹거리 산업을 창출**하고 수원시를 **‘자동차서비스산업의 메카’, ‘자동차서비스산업 클러스터’, ‘자동차 매매 혁신단지’** 등 새로운 수원의 상징적 산업으로 창출할 기회
- 수원시 자동차서비스관련 **영세 자영업자들의 성장을 지원**하고 새로운 미래자동차산업을 접목시킬 수 있는 기회

2 성공적인 도입을 위한 준비

- 복합단지 조성 시 교통체계 정비, 도로정비, 도보연결, 주차장 설치, 주변 환경정비, 디자인, 표지판, 안내도 설치 등 **제반 환경 조성 계획 필요**
- **지속적인 홍보 및 관리**를 통해 수원시 평등 자동차서비스복합단지가 국내 자동차매매의 메카, 자동차서비스 중심축이자 수원시의 새로운 핵심 산업이 될 수 있도록 추진
- 전문화, 위계화, 내부화로 대표되는 구심력 중심의 지역산업 클러스터 형성과 동시에 다각화, 이종결합, 외부연계로 대표되는 원심력이 균형(조성철 외, 2021)을 이룬 **회복력 높은 지역클러스터 형태로 조성**

주요 고려사항

- 자동차서비스복합단지 도입계획 철회 및 유보사례 등을 반면교사로 삼아 수원시 도입에 대한 당위성, 공공성, 대내·외 환경변화 등을 고려
 - 고양시: 공공성 확보에 대한 당위성 부족과 민간 이익창출에 의한 민간귀속의 문제(민간기업에 대한 특혜 가능성), 교통체증 가능성, 행주산성 주변지역 보존 이슈 등의 문제로 철회
 - 당진시: 중국철강산업 침체로 인한 지역 내수 침체로 자동차복합단지개발 부진
- 복합단지가 본래의 취지와 목적에 부합하게 잘 운영될 수 있도록 관리 지침 및 승인 요건 명확화 추진
 - 기 조성된 복합단지들 중 본래 취지와 달리 매매단지로만 활용되거나 임대사업에 그치는 등의 문제 발생, 이를 사전에 방지할 수 있도록 하는 제도적 장치 마련

참고문헌

김현호(2018), 지역 활성화를 위한 테마형 자동차 복합시설 유형 및 프로그램 분석에 관한 연구, 홍익대학교 석사학위논문
이현주·송영일·임재빈·박지은(2018), 자동차서비스 복합단지 실현성 제고 방안, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2018-96호(<http://lhi.lh.or.kr>)
장철순·장은교·김주훈(2015), 자동차서비스 복합단지 개발 및 활성화에 관한 연구, 국토연구원
조성철·장요한·장은교·김석윤(2021), 지역산업 클러스터의 경쟁력 진단과 발전 방안, 국토연구원 국토정책 Brief. No. 820

수원의 미래먹거리, 자동차서비스산업 : 자동차서비스산업 복합단지 도입 방향



※ 이 자료는 양은순. 2021. 『수원시 자동차서비스산업 시장분석 및 복합단지 개발 경제성 분석』 연구보고서를 수정하여 재정리한 것임.

양은순 연구위원 nell7508@suwon.re.kr / 031-220-8068
성수현 위촉연구원 sushyun@suwon.re.kr / 031-220-8083

SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

발행인 김선희
발행처 수원시정연구원
 경기도 수원시 권선구 수인로 126
 Tel. 031-220-8001
 Fax. 031-220-8000, 8060
 www.suwon.re.kr

※ 수원시정연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심내용과 정책제안 등 을 압축해 시민들께 알려드리고자 하는 발간물 입니다.