

# 창업·이전기업 입주공간으로서의 지식산업센터(아파트형공장)

제주발전연구원 책임연구원 한 승 철

## I. 들어가며

‘산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법’ 제4장의 2에 따르면 지식산업센터란 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물이다. 동법 시행령 제4조의 5는 지상 3층 이상의 집합건축물로 6개 이상의 공장이 입주할 수 있어야 한다고 규정하고 있다.

지식산업센터는 2010년 관계 법령 개정으로 기존의 ‘아파트형공장’ 명칭이 변경된 것인데, 그 이유는 기존의 아파트형공장이라는 이름이 첨단지식기반산업의 집적지라는 시설 이미지와 부합되지 않는다는 지적이 있어 왔기 때문이다.

지식산업센터는 1940년대 네덜란드에서 처음 등장하여 홍콩, 싱가포르, 대만 등과 같이 토지의 효율적 이용이 필요한 국가들을 중심으로 널리 보급되었다. 우리나라에서는 80년대 후반부터 아파트형공장이라는 명칭으로 설립되기 시작하여 특히 서울을 비롯한 수도권을 중심으로 급속한 증가세를 보였다.

우리나라 지식산업센터의 연혁을 살펴보면, 1984년 공업배치법 시행령에 설치 근거가 처음으로 마련되었으며, 1990년 개정된 공업배치 및 공장설립에 관한 법에 아파트형공장과 관련된 기본사항들이 체계적으로 규정되었다. 1989년 최초의 아파트형공장이 중소기업진흥공단에 의해 인천 주안에 건립되었다. 그리고 1990년대 중반 이후 정부의 지원정책과 벤처기업 육성에 관한 특별조치법 등을 통해 각종 세제 혜택과 건설비 지원 등이 있게 되면서 공급이 활성화되기 시작하였다. 특히 외환위

기 이후 급성장한 벤처기업들이 대거 아파트형공장에 입주하여 아파트형공장의 연구 및 업무 기능이 강화되면서 사업자들은 고급 마감재 사용과 첨단보안시설 및 통신 인프라 설치, 소음 및 진동 차단 설계 등을 기본으로 함으로써 흡사 오피스 빌딩과 같은 투자대상이 되기도 하였다. 1995년 '아파트형공장의 활성화 방안'이 발표된 이후에 민간에 의한 아파트형공장 공급이 활성화되었다. 이와 같은 아파트형공장의 중요한 건설목적은 수도권 과밀억제지역 내 기업입지를 공급하는 차원이었으며, 최근에는 전통제조업을 대체한 첨단제조업이나 첨단지식기반서비스업의 입지로서 지역의 산업 및 경제 활성화에 크게 기여하는 존재로 부각되고 있다.

그리고 지식산업센터는 수도권이나 대도시에서만 공급되는 것이 아니고, 지방에서도 건설 공급될 수 있는 매력적인 기업입주 공간이 되고 있다. 또한 산업의 서비스화, 융복합화 경향에 따라 생산위주에 탈피한 다른 유형의 기업 입주공간으로서 지식산업센터 공급은 더욱 확대될 것으로 전망되고 있다.

산업구조가 단순한 제주지역에서도 지식산업센터를 공급할 경우 창업벤처기업들이 생겨나고, 수도권 등지의 기업들을 유치하여 지역 내 일자리 창출 및 지역경제 활성화에 기여할 수 있을 것으로 판단된다. 외부기업의 유치는 낙후된 지역사회에 생기를 불어넣고 산업구조 다변화를 통해 고용창출, 산업의 경쟁력 강화, 조세기반의 확충, 지역부의 보존, 지역경제의 안정, 지역자산가치의 증식 등의 효과를 기대할 수 있다.

본 글은 제주지역에 벤처창업 내지 이전기업들의 입주공간으로서 지식산업센터를 설립 공급할 수 있도록 지식산업센터에 대한 이론적 고찰과 제주지역에서의 설립 필요성과 설립 방안 등을 제언하는데 목적이 있다. 아직까지 지식산업센터와 관련하여 수도권을 제외한 지방에서의 설립 필요성 등을 다룬 연구는 거의 찾아 볼 수 없다. 그런 차원에서 본 글은 특히 제주에서의 지식산업센터 설립 방안을 논한다는 차원에서 의미가 있다고 할 수 있다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 지식산업센터의 개념

지식산업센터는 지금까지 일본에서는 '공장 아파트(Industrial Tower)'로, 대만

에서는 ‘표준공장(Standad Factory Building)’으로, 싱가포르에서는 ‘다층형 공장빌딩(Flatted Factory Building)’ 등으로 나라마다 각기 다른 명칭으로 불리고 있다.

일본은 1975년에 공장공동이용사업을 추진하기 위한 제도를 마련한 바 있으나 제 1차 석유파동 직후의 경제침체와 높은 토지가격으로 사업의 추진이 다소 지연되어, 1981년부터 공장아파트사업으로 본격 시작되었고, 소규모 영세 제조업자들에게는 자금조달능력이 없이 시급히 이전하기 위한 시설로 활용되어왔다. 싱가포르의 경우 1963년 정부주도로 국토계획 차원에서 ‘주룡도시공사’라는 비영리 정부기관이 설립하여 저렴하게 표준공장, 아파트형공장 등을 건설하여 공급한 것이 시초다. 홍콩의 경우 1960년대부터 민간부문의 주도로 10층 이상의 사무실 형태의 건물을 건설하고 중소기업에게 임대 또는 분양을 하는 형태로 전개되었다. 홍콩은 협소한 토지면적의 제약을 효율적으로 극복하지는 방안으로 추진되어 세계에서 아파트형공장이 가장 활성화된 곳이다. 대만의 경우 1970년대부터 산업단지의 개발을 적극적으로 추진하여 30개 산업단지를 조성하였고, 이중 21개 산업단지에서 아파트형공장을 건설하였다.

‘산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법’ 제4장 2(지식산업센터)는 지식산업센터의 설립, 자금지원, 분양, 입주, 처분, 입주자의 의무사항 등을 전반적인 사항 등을 규정하고 있다. 지식산업센터 관련 주요 조항은 <표 1>과 같다.

<표 1> 지식산업센터 분양 입주 처분 관련 조항

구 분	관 련 조 항	내 용
분양	제28조의 4	지식산업센터를 설립한 자가 분양 또는 임대하고자 하는 경우에는 시장, 군수, 구청장의 승인을 받아 공개로 입주자를 모집해야 함
입주	제28조의 5, 시행령제6조, 시행령제36조의 4	지식산업센터에 입주할 수 있는 시설 - 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 벤처기업 등을 운영하기 위한 시설 - 지원시설(금융, 보험, 의료, 무역, 판매업, 물류, 보육, 기숙사, 근린생활 시설, 문화 및 집회시설, 운동시설 등)
처분제한	제28조의 3, 규칙 제25조	지식산업센터를 건설원가로 분양받은 자는 분양받은 날로부터 2년간 매각 금지
입주자의 의무	제28조의 7	입주대상시설이 아닌 용도로 활용할 수 없음. 또한 다른 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부를 양도하거나 임대하는 행위를 금함

지식산업센터에는 제조업과 벤처기업, 지식기반산업, 정보통신산업을 운영하기 위한 시설과 생산활동을 지원하기 위한 금융, 보험, 의료, 보육, 기숙사, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설 등의 입주가 가능하다. 공장을 조성원가로 분양받을 경우 2년간 매각이 금지되며, 입주 대상시설이 아닌 타 용도로 활용하려는 자에게 양도 또는 임대할 수 없다.

세제지원제도로는 지식산업센터 최초 취득 시 취득세가 100% 면제되고, 분양받아 사업을 하게 되면 5년간 재산세 및 종합토지세 50%를 감면 받을 수 있다

## 2. 국내 사례

우리나라 대표적인 아파트형공장 추진사례는 경기 부천시 아파트형공장 사업과 서울 디지털단지 등이 있다. 서울디지털단지는 국내 최대의 아파트형공장 집적지이다. 1996년 처음 아파트형공장이 설립된 이래 2000년대 민간 건설업체들이 아파트형공장 공급에 적극 참여하면서 지역산업의 르네상스를 열었다. 과거 섬유, 봉제산업이 밀집된 굴뚝공장의 집적지에서 IT와 관련된 첨단기술을 기반으로 하는 벤처기업과 금융, 의료, 사업서비스의 집적지로 변모했으며, 실제 음식점 등 생활편의시설과 금융, 세무, 회계, 법률, 교육 등 업무지원시설도 대거 들어서 있다.

부천시는 1997년에는 제1차 아파트형공장을 지상 9층 규모의 12개동을 건설하고, 2000년에 분양하여 현재 280여개 업체가 입주하여 4,800명의 종업원이 근무 중이다. 2001년에는 2차 아파트형공장을 지상 5층 규모의 10개동을 건설하여 300여개 업체가 입주하여 5,500여명이 근무 중이다. 민간에 의해 개발된 아파트형공장을 포함한 현황은 <표 2>와 같다.

<표 2> 부천시 지식산업센터(아파트형공장) 현황

명 칭	설립	부지면적	건축연면적	입주업체수	공장설립 승인일
부천테크노파크1차사업	부천시	64,240m(19,433평)	173,623m(52,52평)	284	1997
춘의동 아파트형공장	민간	1,787m(541평)	7,622m(2,309평)	10	1997
송내동 아파트형공장	민간	2,910m(881평)	7,368m(2,232평)	6	2000
괴안동 아파트형공장	민간	905m(274평)	1,298m(393평)	6	2001

명 칭	설립	부지면적	건축연면적	입주 업체수	공장설립 승인일
부천 테크노파크 2차사업	부천시	69,459㎡(21,011평)	198,739㎡(60,118평)	305	2001
삼정동 아파트형공장	민간	2,597㎡(787평)	9,579㎡(2,902평)	29	2001
삼정 테크노파크	민간	11,755㎡(3,562평)	43,387㎡(13,147평)	95	2001
다우 테크노파크	민간	2,437㎡(738평)	7817㎡(2,368평)	30	2001

또한 토지소유자인 지방자치단체가 소유권을 신탁회사에 신탁하면 신탁회사는 토지의 기능 및 특성을 감안하여 유효 이용계획을 수립 개발한 후 수요자에게 임대 또는 분양하고 그 수익을 수익자에게 돌려주는 명의신탁 개발사례도 있으며, 이는 재정지출이 필요하지 않고, 직접투자로 인한 위험부담 없이 목적사업 시행이 가능하며 민간투자 수요와 공동개발 등 사업의 다각화 추진이 가능해졌다. 부천시는 유일하게 중기청으로부터 정보화 촉진지구로 지정받아 대규모 전산설비투자를 받았고, 공동정보 활용센터를 중소기업진흥청과 경기도, 부천시 공동으로 30억원을 투자하여 설립하여 280개 입주업체에 대한 무료 홈페이지 제작, 창업, 기술, 판로, 지원시책, 벤처기업 운영에 필요한 통합 정보콘텐츠를 제공하였다. 이장섭 외(2008)는 부천시의 아파트형공장 설립 성공요인과 지식산업센터 활성화를 위한 부천시의 역할을 <표 3>과 같이 정리하였다.

<표 3> 부천시 아파트형공장 성공요인과 활성화를 위한 시(市) 역할

아파트형공장 성공요인	부천시의 역할
입주업체에 대한 정보서비스 지식서비스 시설의 조정 편의시설의 조성 우수한 입지여건	중앙정부의 재원도달 및 자금지원 중계 필요한 기술인력의 양성 지원기반에 대한 확충과 제도화 지역내 산업 네트워크 형성 지역 리더십의 제고

최근 들어서는 지식산업센터라는 이름으로 수도권외의 경우 성남, 안양, 하남, 군포, 의왕과 서울시내의 경우 구로·가산디지털단지외 성수, 영등포, 강서지역에서 많이 공급되고 있고, 대형건설사가 가세하면서 기존의 회색빛 아파트형 공장에서 벗어나

화려한 외관과 각종 편의시설을 갖추고 있는 랜드마크 스마트빌딩으로 거듭나고 있다. 인천 송도국제도시에 건설된 송도 스마트밸리는 지상 23층 아파트형공장과 지상 28층 기숙사동, 근린생활시설 등 총 6개동에 종합지원센터를 운영을 비롯하여 금융 법률 특허 고용 등 컨설팅서비스를 진행하고 지방자치단체와 공동으로 일자리 컨설팅, 합동설명회 등 경영 지원 프로그램도 추진 중이다. 서울 금천구 독산동에 건설된 현대지식산업센터는 연면적 17만5천264㎡, 지상 26층 트윈타워로 구성되며, 지식산업센터와 근린생활시설, 업무지원시설이 완비되어 있다. 이밖에도 강서 한강자이타워, 경기 고양 삼송 테크노밸리 등이 새로운 지식산업센터로 꼽히고 있다.

### 3. 지식산업센터 설립 효과

경제가 성장하면서 도시는 끊임없는 구조변화를 경험하게 되고 이 과정에서 도시 내의 공장도 업종이나 규모 등이 변화한다. 예를 들면 경제가 선진국 형으로 발전하면서 산업혁명의 주력산업인 제조업이 낮은 부가가치나 환경문제 등으로 경쟁력을 잃고 새로운 산업으로 탈바꿈하고, 이러한 도시에 거주하는 도시민들은 공장보다는 현대식 시설을 갖춘 오피스형 빌딩에서 일하기를 선호하며, 제조업에 종사하기보다는 서비스사업이나 지식산업에 종사하는 것을 선호한다.

그동안 아파트형공장이라는 이름으로 싱가포르, 홍콩 등의 나라에서 성공적으로 운영되고 있는 지식산업센터는 여러 유용한 측면 때문에 도입 및 활성화되고 있다.

첫째, 토지를 효과적으로 절약할 수 있다. 산업용지가 부족하고 지가가 비싼 서울 등 대도시에서 아파트형공장은 전통제조업을 대체한 첨단제조업은 물론 지식기반서비스업의 입지로서 매력적인 공간이다. 첨단산업의 입지에 아주 적당한 공장건설 형태이다. 다시 말해 협소한 생산공간으로도 중소기업의 입지를 지원할 수 있어 중소기업의 창업을 촉진시킬 수 있다.

둘째는 지방재정력 기반을 강화할 수 있다. 지역 내에 지식산업센터가 건립되면 지방자치단체의 입장에서 도시계획세를 비롯한 각종 지방세의 징수효과가 기대된다. 관련된 조세에는 주민세, 취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세, 공동시설세, 도시계획세 등이 있다. 다만 이러한 세수효과는 단기라기보다는 장기적 효과라 할 수 있다.

셋째는 지역의 중소기업의 경쟁력 제고에 기여하게 된다. 업종이 유사한 여러 업체가 동일 건물 내에 입주하기 때문에 기술개발, 원료 및 부품구입 등 여러 측면에서

공동노력의 형태를 통하여 생산성의 향상이 가능하다는 점이다. 특히 동종 업종의 집단화, 부대시설의 공동이용 및 원자재의 공동구입, 관련기업 간 정보 및 기술교류 등을 통한 생산성 향상은 물론 기업경쟁력을 높일 수 있다.

넷째는 지역 주민들을 고용함으로써 서민들의 소득을 증대시킬 수 있다. 센터 인근에 유희노동력의 고용을 용이하게 함으로서 중소기업의 인력난을 완화시킬 수 있을 뿐만 아니라 도시 내 저학력, 여성 등 고용취약계층이 가까운 곳에서 일자리를 얻을 수 있는 효과가 발생한다. 이러한 장점들 때문에 우리나라에서도, 각 지방자치단체에서도 지식산업센터에 대한 관심과 건설이 활발하다. 다만 주차난의 증가, 공장 확장의 어려움 등이 나타나기도 한다.

〈그림〉 지식산업센터(아파트형공장) 설립의 지역경제 효과



### III. 제주지역 지식산업센터 설립 방안

#### 1. 설립 여건 및 필요성

제주에 이전하는 기업들은 개별 부지를 확보하여 사무실과 공장을 짓기도 하지만 손쉽게 입주할 수 있는 공간으로서 산업단지를 필요로 한다. 현재 제주지역의 경우 산업단지는 국가지정 1개소(첨단과학단지), 지방산업단지 1개소(용암해수산업단지), 농공단지 3개소(행원, 금릉, 대정)가 전부이다. 농공단지 3개소의 경우 분양이 완료된 지 오래고, 2012년 말까지 첨단과학단지는 산업용지 및 공동주택용지 분양을 완료되어 현재 90여개 기업체가 입주한 가운데 근린생활 시설용지 3개 필지만 남아

있는 상태이고, 용암해수단지는 규모가 19만5천㎡로 작고 미분양필지는 1개 정도가 남아 있는 상태다.

더 이상 이전기업들의 입주공간은 더 이상 조성되지 않고 있다. 물론 와홀 녹색산업단지 조성계획이 발표되고, 제2첨단과학단지 조성 타당성 용역이 진행되고 있으나 앞으로 2~3년 안에 조성되는 입주공간은 전무한 실정이다.

산업단지 조성이 차일피일 미뤄지고 장기적인 구체화 계획이 수립되지 않으면서 기업유치를 외치는 것은 앞뒤가 맞지 않은 일이다. 산업단지의 조성은 대규모 부지가 필요하고 계획이 완료된 후 조성까지는 최소 2~3년은 소요되는 만큼 제주지역 산업단지 수급 다양화를 모색할 필요가 있으며, 그 대안이 될 수 있는 것이 이전기업들이 사무실 혹은 연구소 등이 입주할 수 있는 지식산업센터 설립이라고 할 수 있다.

기업이 한꺼번에 타시도로 이전하는 것은 위험(risk)이 매우 커서 단계적 이전을 유도하는 것도 기업유치의 전략이라고 할 수 있다. 벤처공장, R&D연구소 등의 역할을 하는 지식산업센터 등을 설립하여 입주를 유도하는 것이다. 그동안 제주에 이전한 기업들이 도민고용효과가 미흡하다는 일부 지적도 있으나 전체적으로는 이전기업들이 지역경제에 미치는 영향은 지대한 것으로 나타나고 있다.

또한 제주대학교, 제주한라대학교, 관광대학교 등에 창업보육센터가 운영되고 있지만 수요에 비해 공간이 모자란 실정이다. 소규모 자본으로 기업을 운영해보겠다는 창업자들의 입주 공간으로서 제주지역에 지식산업센터를 만들어내는 것은 매우 필요하다.

제주지역 산업단지 공급현황 및 벤처 창업 및 외부기업 유치 필요성 등을 종합적으로 감안하면 지역 내 지식산업센터 설립은 창업·이전기업의 입주공간으로서 매우 적절한 대안으로 받아들여진다.

## 2. 설립 방안

제주시 구도심지 공동화에 따른 재생사업의 일환으로 제주시 구도심에 창업벤처·중소기업들이 입주할 수 있는 지식산업센터 조성을 검토할 필요가 있다.

가칭 제주시지식산업센터 설립 목적은 지역 산업의 고도화를 위해서는 제조업 및 서비스업종 분야의 고도화, 고부가가치화가 필요하기 때문에 이들 산업분야의 창업·벤처기업과 제주에 이전한 기업들이 편하게 입주하여 같은 분야의 기업들과 집적화하여 기업활동의 효율화를 도모하는데 둔다.

특히 구도심에서 설립할 경우, 기업체의 유치 및 종사자들의 집중화, 특히 지역 주민의 일자리 창출을 통해 공동화가 되어가고 있는 지역의 활성화를 도모할 수 있을 것이다.

제주시 구도심지 부지 확보를 통해 3층 규모의 지식산업센터를 설립하거나, 부지 확보가 어려울 경우에는 노후 빌딩을 임대하여 리모델링을 통해 센터 건립한다.

이러한 작업을 하기 위해서는 국내외 지식산업센터 운영사례를 살펴보고, 행정적으로 정책화 단계에서의 지역 주민의 의견수렴 등 제반 여건을 두루 점검하는 자세가 필요하고, 관련 예산확보 방안 등을 종합적으로 검토하여 종합 플랜을 수립하고, 세부 계획을 면밀하게 세워 사업추진의 가속화를 도모할 필요가 있다. 특히 지식산업센터의 올바른 이해와 이를 토대로 한 공감대 형성이 필요하고, 관련 법규상의 설립, 분양, 지원 등의 규정을 꼼꼼히 챙겨야 한다. 예를 들어 입주 시 유사하거나 동일한 작업조건과 환경기준을 적용 받는 업종을 전문적으로 동일한 건물에 입주 유도하는 것이 실질적인 작업환경이 개선될 것이다. 분양면적도 획일적이지 않고 소규모 공간에 대한 수요에 따른 공간적 분할이 가능하도록 설계할 필요가 있다. 고용하는 인력의 육아에 따른 탁아시설이나 파트타임에 적절한 프로그램 운영 등 선진화되어야 한다.

#### IV. 나가며

국내외적으로 지식산업센터에 대한 적극적인 육성과 지원 필요성이 강하게 제기되고 있다. 지식산업센터의 공급은 중앙정부차원에서 중소기업의 육성 및 경쟁력 강화라는 정책목표를 지니고 있을 뿐만 아니라 지방자치단체에서도 지역경제의 활성화와 도시환경의 정비라는 정책적 목표를 가지고 있다. 기업 입주를 통해 세수증대와 고용창출을 통해 지역경제의 활성화를 도모하고, 도시환경의 정비를 기대할 수 있는 것이다. 그리고 지식산업센터는 수도권이나 대도시에서만 공급되는 것이 아니고, 지방에서도 건설 공급될 수 있는 매력적인 기업입주 공간이 되고 있다. 또한 산업의 서비스화, 융복합화 경향에 따라 생산위주에 탈피한 다른 유형의 기업 입주공간으로서 지식산업센터 공급은 더욱 확대될 것으로 전망되고 있다.

지식산업센터는 다소의 한계는 있으나 중소기업의 육성 및 경쟁력 강화 등을 통한 지역경제의 활성화와 도시환경의 정비라는 대의를 좇아, 지역에서도 지식산업센터

의 장점을 살려 추진되어야 한다.

기업들의 입주공간에 대한 수급의 탄력적 대응하는 차원에서도 기업이 원하는 지역, 가격, 형태, 규모 등의 수요에 맞도록 공급되어야 한다. 수요자 중심의 센터 공급이 이루어져야 한다. 향후에 조성되는 지식산업센터의 처분방식은 임대, 분양, 임대 후 분양으로 구분하고 일정 비율대로 배분한 다음에 이뤄지도록 하는 등 운영의 묘를 살리는 지혜 또한 필요하다.

지식산업센터에 대한 제도적인 보완도 필요하다. 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법에는 지식산업센터 설립, 지원, 분양, 입주 등의 규정이 있는데, 이러한 지식산업센터가 영세 중소기업을 위한 입지지원제도라는 점에 초점을 맞춰 현행보다 지원제도를 확충할 필요가 있다. 제조업 확대의 필요성이 대두되고 있는 지역의 산업구조 및 거의 산업단지 분양이 완료되어 기업들의 입주공간이 부족한 제주지역에도 지식산업센터 건립추진을 위한 심도 있는 검토가 필요한 시점이다.



#### \* 참고문헌

- 김상근·허재완(1999), '아파트형공장의 지역경제효과 분석', 한국지역개발학회지 제11권.
- 김인중(2009), '아파트형공장 제도개선에 관한 연구', 서울시연구 제10권.
- 이미숙·최근희(2009), '도시지역 공장재개발수단으로서 아파트형공장에 관한 연구', 도시행정학보 제22권.
- 이장섭·이석환(2008), '아파트형공장의 운영현황과 활성화 방안에 대한 연구'
- 유상준·이상경(2011), '지식산업센터 가격 및 임대료 결정요인 분석', 국토계획 제46권
- 한승철(2012), '제주 이전기업의 파급효과 분석 및 기업유치 활성화 방안', 제주발전연구원.