

The development plan of knowledge industrial
center in Goyang-si

고양시 지식산업센터 발전 방안

이현정
배운성
조상미

The development plan of knowledge industrial center in Goyang-si

고양시 지식산업센터 발전 방안

연구책임자

이현정(고양시정연구원, 도시정책연구실, 선임연구위원)

공동연구자

배운성(고양시정연구원, 도시정책연구실, 연구원)

조상미(고양시정연구원, 도시정책연구실, 연구원)

발행일 2022년 11월 30일

저자 이현정, 배운성, 조상미

발행인 정원호

발행처 고양시정연구원

주소 10393 경기도 고양시 일산동구 태극로 60 빛마루방송지원센터 11층

전화 031-8073-8341

홈페이지 www.goyang.re.kr

S N S <https://www.facebook.com/goyangre/>

I S B N 979-11-91726-81-7(93320)

이 보고서의 내용은 연구진의 개인적인 견해로서, 고양시정연구원의 공식 견해와는 다를 수 있습니다.
해당 보고서는 고양시서체를 사용하여 제작되었습니다.

목 차

요약.....	i
제 1 장 연구개요	1
제1절 연구 배경 및 목적	3
제2절 연구 내용 및 방법	7
제3절 선행연구 및 기대효과	10
제 2 장 지식산업센터 개요	15
제1절 정의와 개념	17
제2절 발전단계	20
제3절 입주시설 및 입주 업종	25
제4절 지원 혜택	34
제5절 정책목표와 기대효과	45
제 3 장 국내 지식산업센터 현황	51
제1절 공급 및 분포 현황	53
제2절 수도권과 비수도권 현황	56
제3절 민간개발과 공공개발 현황	64
제 4 장 고양시 지식산업센터 현황	73
제1절 일반 현황	75

제2절 운영·설립 현황	83
제3절 입주 업종	96
제4절 특성	101
제5절 현황분석	113
제6절 고양시 미래산업	119
제 5 장 국내외 지식산업센터 사례	127
제1절 개발유형	129
제2절 국내 사례	142
제3절 해외 사례	173
제 6 장 결론 및 정책제언	179
제1절 결론	181
제2절 활성화 방안	188
제3절 정책제언	193
참고문헌	217
부록	223
Abstract	227

표 목차

[표 1-1] 선행연구	10
[표 2-1] 지식산업센터 정의에 관한 법률	17
[표 2-2] 지식산업센터 역사	22
[표 2-3] 아파트형공장 vs 지식산업센터 정책 변화	23
[표 2-4] 아파트형공장 vs 지식산업센터 공급 특성 변화	24
[표 2-5] 사업시설 입주 가능 업종	26
[표 2-6] 지원시설 입주 가능 업종	27
[표 2-7] 산업집적법상의 지식산업센터 입주 업종 범위와 지식기반산업의 범위	28
[표 2-8] 지식산업센터 입주 가능 시설 및 업종	29
[표 2-9] 지식산업센터 입주 불가 시설 및 업종	29
[표 2-10] 지식산업 관련 표준산업분류 코드 예시	30
[표 2-11] 정보통신산업 관련 한국 표준산업분류 코드 예시	31
[표 2-12] 지식산업센터 입주가능 업종분류 코드	31
[표 2-13] 취득세 및 재산세 감면 혜택	34
[표 2-14] 지식산업센터 세제 감면 혜택 관련 법률	35
[표 2-15] 정책자금 지원내용	38
[표 2-16] 정책자금 지원조건	39
[표 2-17] 건설 및 입주 자금지원	40
[표 2-18] 서울시 아파트형공장 조세 감면 조례	41
[표 2-19] 지식산업센터 용도지역 및 건폐율과 용적률 관련 제도	41
[표 2-20] 고양시 및 서울시 도시계획 조례에 따른 건폐율과 용적률	43
[표 2-21] 용도지역별 아파트형 공장 건축허용 여부	44
[표 2-22] 지식산업센터 정책목표와 기대효과	45
[표 3-1] 지역별 지식산업센터 공급 현황(2021년 12월 말, 2022년 10월 말 누적 기준)	53
[표 3-2] 경기도 지식산업센터 분포 현황(2021년 12월 말, 2022년 10월 말 누적 기준)	54

[표 3-3] 산업단지 및 개별 입지의 장단점	55
[표 3-4] 지식산업센터 현황(2022년 10월 말 누적 기준) - 수도권 vs 비수도권 비교	56
[표 3-5] 지식산업센터 현황(2021년 12월 말 누적 기준) - 수도권 vs 비수도권 비교	57
[표 3-6] 지식산업센터 현황 비교(2021년 12월 vs 2022년 10월) - 수도권 vs 비수도권 비교	58
[표 3-7] 시기별 수도권 대비 비수도권 입지 형태(2021년 4월 말 누적 기준)	59
[표 3-8] 지식산업센터 수도권 대비 비수도권 비교 - 상위 입주 업종 현황	60
[표 3-9] 지식산업센터 현황(2022년 10월 말 누적 기준) - 수도권 vs 비수도권 비교	61
[표 3-10] 지식산업센터 현황(2021년 12월 vs 2022년 10월) - 수도권 vs 비수도권 비교	62
[표 3-11] 지역 주도 공공임대형 지식산업센터 구축현황	67
[표 4-1] 지자체 지식산업센터 관련 조례	75
[표 4-2] 고양시 공유재산 관리 조례	76
[표 4-3] 경기도 지자체별 사업체 수(2017~2020년)	77
[표 4-4] 고양시 및 경기도 주요 지자체 2017년 대비 2020년 사업체 수와 증가율	80
[표 4-5] 고양시 지식산업센터 운영 및 설립 현황	85
[표 4-6] 고양시 지식산업센터 현황 - 운영 중	86
[표 4-7] 고양시 지식산업센터 현황 - 설립 중	87
[표 4-8] 고양시 지식산업센터 운영 및 공사 중 현황(2022년 10월 기준)	89
[표 4-9] 고양시 지식산업센터 현황(2022년 10월 말 누적 기준)	90
[표 4-10] 도시형공장 정의	96
[표 4-11] 도시형공장 업종 제한	96
[표 4-12] 지식산업센터 지식산업 입주 업종 및 분류 코드	97
[표 4-13] 지식산업센터 정보통신산업 입주 업종 및 분류 코드	99
[표 4-14] 고양시 특별관리 4대 주의사항	100
[표 4-15] 고양아크비스 지식산업센터	101
[표 4-16] 고양시 지식산업센터 특성 - 운영 중(2022년 10월 말 누적 기준)	102
[표 4-17] 고양향동지구 도시지원시설(5블록) 지식산업센터 개발사업	106

[표 4-18] 고양시 지식산업센터 특성 - 설립 중(2022년 10월 말 누적 기준)	107
[표 4-19] 지식산업센터 용도지역별 구분	113
[표 4-20] 지식산업센터 설치 주체별 구분	114
[표 4-21] 공공임대형 지식산업센터 - 고양관광문화단지	115
[표 4-22] 민간주도형 지식산업센터 현황 및 위치 - 고양시 MBN 미디어센터	116
[표 4-23] 민간주도형 지식산업센터 - 고양시 MBN 미디어센터	117
[표 4-24] 민간주도형 지식산업센터 내 지원시설 - 고양시 MBN 미디어센터	117
[표 4-25] 민간주도형 지식산업센터 배치도 및 시설 - 고양시 MBN 미디어센터	118
[표 4-26] 고양시 민선 8기 공약 개요 및 목표	119
[표 4-27] 고양시 민선 8기 공약 추진계획	120
[표 4-28] 고양시 대규모 사업 추진 현황	122
[표 4-29] 고양시 미래자족도시 to city(고양테크노밸리) 종합 현황도	123
[표 5-1] 지식산업센터 민간개발 운영사례	130
[표 5-2] 중견건설사의 지식산업센터 시장 진입 사례	131
[표 5-3] 대형건설사의 지식산업센터 시장 진입 사례	132
[표 5-4] 지식산업센터 공공개발 및 운영사례	133
[표 5-5] 고양시 유니테크빌 & 삼송테크노밸리 지식산업센터	134
[표 5-6] 지식산업센터 복합개발 사례 (1)	136
[표 5-7] 지식산업센터 복합개발 사례 (2)	137
[표 5-8] 단동형과 단지형	139
[표 5-9] 일드낭트(Ile de Nantes) 개방형 공간과 알스토흐(Halles Alstom) 참고부지	140
[표 5-10] 과천 지식산업복합시설 - 사업 개요	142
[표 5-11] 과천 지식산업복합시설 - 사업 대상지	143
[표 5-12] 과천 지식산업복합시설 - 공급대상지	144
[표 5-13] 과천지식정보타운 - 공급대상지	145
[표 5-14] 과천지식정보타운 - 상상의 숲, 상상도서관	146

[표 5-15] 과천시식정보타운 - 창의적 업무공간, 친환경 녹색공간, 열린 교류공간	147
[표 5-16] 과천시식정보타운 - 창의적 업무공간, 친환경 녹색공간 및 열린 교류공간 배치도	147
[표 5-17] 과천시식정보타운 - 공공기여시설과 단지활성화 공간	148
[표 5-18] 부천영상문화산업단지 - 사업 개요	150
[표 5-19] 부천영상문화산업단지 - 사업 목적	150
[표 5-20] 부천영상문화산업단지 - 글로벌 콘텐츠 허브 시티	151
[표 5-21] 부천영상문화산업단지 - 판타지아 부천 & 원스톱 콘텐츠 플랫폼	152
[표 5-22] 부천영상문화산업단지 - 문화산업 융·복합 플랫폼	153
[표 5-23] 부천영상문화산업단지 - 문화산업 융·복합 플랫폼 판타지아 밸리	153
[표 5-24] 부천영상문화산업단지 - 영상문화산업 융·복합타운	154
[표 5-25] 부천영상문화산업단지 - 공공기여시설	155
[표 5-26] 부천영상문화산업단지 - 공공기여시설 구성	156
[표 5-27] 판교테크노밸리 - 글로벌 R&D 사업 개요	158
[표 5-28] 판교테크노밸리 - 스타트업 캠퍼스 사업 개요	158
[표 5-29] 판교테크노밸리 - 경기창조경제혁신센터 사업 개요	159
[표 5-30] 판교 제2테크노밸리 - 공공지식산업센터 F1 사업 개요	160
[표 5-31] 판교 제2테크노밸리 - 공공지식산업센터 특성화	162
[표 5-32] 판교 제2테크노밸리 - 공공지식산업센터 2차 사업 개요	163
[표 5-33] 판교 제2테크노밸리 - 판교 IT센터 (민간지식산업센터)	164
[표 5-34] 마곡 공공지식산업센터 - 사업 개요	165
[표 5-35] 서대구 복합지식산업센터 - 사업 개요	166
[표 5-36] 김포 UAM 미래형 교통 허브 - 사업 개요	167
[표 5-37] 김포 UAM 미래형 교통 허브 - 도입시설	168
[표 5-38] 창업형 지식산업센터 - 건축 구성 · 사업모델 · 육성정책	169
[표 5-39] 창업형 지식산업센터 - 육성사업과 업종 특화	170
[표 5-40] 아산나눔재단 MARU - 입주 혜택	172

[표 5-41] 국내외 지식산업센터 현황	173
[표 5-42] 홍콩 - 사이버포트 부지계획도 및 건축물	175
[표 5-43] 홍콩 - 사이버포트	176
[표 5-44] 프랑스 - 낭트(Nantes)시 일드낭트(Ile-de-Nantes) 창조지구	177
[표 5-45] 프랑스 - 일드낭트(Ile-de-Nantes) 창조지구 알스툼홀의 공간적 특징	178
[표 6-1] 지식산업센터 향후 건축방안	182
[표 6-2] 공공지식산업센터 지원시설 배치 및 공공기여시설	206

그림 목차

[그림 1-1] 연구 배경 및 연구 목적	5
[그림 1-2] 연구 방법	9
[그림 1-3] 연구 기대효과	13
[그림 2-1] 지식산업센터 세제 감면과 금융지원 혜택	37
[그림 2-2] 개별공장과 지식산업센터	46
[그림 3-1] 지식산업센터 수도권 대비 비수도권 비교 - 사업체 종사자 수 입주 업종 비중	60
[그림 3-2] 민간개발과 공공개발 개념 정의	64
[그림 3-3] 지식산업센터 민간개발 vs 공공개발 현황(2021년 12월 말 누적 기준)	65
[그림 3-4] 지식산업센터의 위기와 극복방안	70
[그림 4-1] 고양시 및 경기도 지자체 사업체 수 변화	78
[그림 4-2] 고양시 및 경기도 주요 지자체 사업체 수 변화	79
[그림 4-3] 고양시, 수원시 및 화성시 사업체 수 증가율 (전년대비 2018~2020)	80
[그림 4-4] 고양시 연도별 지식산업센터 수의 변화	83
[그림 4-5] 고양시 및 경기도 주요 지자체 지식산업센터 수 비교(2019년 vs. 2022년)	84
[그림 4-6] 고양시 산업 현황	121
[그림 4-7] 고양시 미래산업 방향	124
[그림 4-8] 고양시 미래산업생태계 구축	125
[그림 5-1] 판교 제2테크노밸리 - 기업성장센터 마스터플랜	160
[그림 5-2] 판교 제2테크노밸리 - 교통망과 입주 업종	161
[그림 5-3] 창업형 지식산업센터 육성제도	168
[그림 5-4] 서울창업허브 성수 & 서울산업진흥원	172
[그림 6-1] 고양시 지식산업센터 문제점과 해결 방안	192
[그림 6-2] 공공임대형 지식산업센터 운영 방안	193
[그림 6-3] 지식산업센터 문제점 및 현황에 따른 맞춤형 해결 방안	198

요 약

1. 연구개요

□ 연구 배경과 필요성

- 수도권정비계획법과 수도권총량제에 의해 공업지역 신규지정 어려움
- 산업집적법에 따라 지식산업센터 과밀억제권역에 설립 가능함
- 지식산업센터가 고양시 산업 육성과 기업유치에 미치는 영향 파악이 필요함
- 최근 지식산업센터가 수도권에 급증함에 따라 고양시 과잉공급 여부 분석

□ 연구 목적

- 고양시 지식산업센터의 설립 및 운영 방안 모색
- 고양시 지식산업센터의 활성화 및 특성화 방안 모색
- 고양시 소외지역에 지식산업센터 설립을 통한 지역경제활성화 방안 모색
- 고양시 공공주도형 지식산업센터 설립의 타당성, 설립 및 운영 방안 모색

□ 연구 내용

- 지식산업센터의 현황
 - 개념, 현황, 발전단계, 수도권과 비수도권 현황
- 고양시 지식산업센터 현황 및 분석
 - 관내 지식산업센터 설립 및 운영 현황, 고양시의 입지적 우위성 등
- 국내외 사례조사

- 과천 및 부천 등 지자체 공공지식산업센터 사례조사
- 홍콩, 싱가포르, 일본 사례조사
- 프랑스 일드낭트의 건축 미관을 고려한 창조공간 조사
- 고양시 지식산업센터 특성화 및 활성화 방안 정책 제언
 - 활성화, 산업 육성, 차별화, 특성화, 지원 혜택, 통합정보 플랫폼 구축 등

□ 연구 방법

- (문헌 및 자료조사) 국내외 지식산업센터 관련 자료 분석
- (현황조사) 국내외 지식산업센터 현황조사
- (사례조사) 국내외 지식산업센터 사례조사
- (정책조사) 지식산업센터 관련 중앙정부 정책조사
- (자문회의) 지식산업센터 전문가 자문
- (FGI) 지식산업센터 관련 사업자 등

□ 선행연구 및 참고문헌

- 선행연구
 - 고양시 지식산업센터 및 기반 산업 활성화 방안 수립 활성화 방안(고양시 테크노밸리유치팀, 2020)
- 참고문헌
 - 경기도, 제주도 등의 지식산업센터 관련 연구
 - 국토연구원, 한국산업단지공단, KDI 등 정책과제
 - 삼정 KPMG 등 민간기업 연구보고서
 - 지식산업센터 관련 논문 연구

2. 지식산업센터 개요

□ 지식산업센터 정의

- 지식산업센터는 산업집적법에서 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 사업시설과 근린생활시설, 복지증진 시설 등 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형집합건축물로 정의

□ 지식산업센터 발전단계

- 제1세대 아파트형공장(1970~1980년대)
- 제2세대 아파트형공장(1990년대)
- 제3세대 아파트형공장(2000년대)
- 지식산업센터로 개칭(2010년대)
- 지식산업센터 호황기(2020년대)

□ 지식산업센터 입주시설 및 입주 업종

- (입주 업종) 지식산업, 정보통신산업, 첨단업종, 제조업 등
- (입주시설) 사업시설, 지원시설, 벤처시설, 관리기관 인정업종

□ 지식산업센터 지원 혜택

- (입주자) 세제감면 혜택: 취득세 50%, 재산세 37.5%, 주택 수 산정에서 제외
- (금융지원) 분양 금액의 최대 80% 지원, 정책자금지원

□ 지식산업센터 정책목표와 기대효과

- 도시 공업 용지난 해소, 도시환경 개선, 자가 공장의 확보, 지역경제 활성화 등

3. 국내 지식산업센터 현황

□ 지식산업센터 공급 현황

- 2022년 10월 말 기준으로 지식산업센터는 총 1,429개소로 국내 지식산업센터 중 78.44%가 수도권에 집중
- 지식산업센터는 산업단지 및 개별입지에 설립. 개별입지는 자율적인 공장 설립이나 증축을 희망하는 경우 유리
- 민간개발이 1,321개소로 92.5%, 공공개발이 107개소로 7.5%

□ 수도권과 비수도권

- (입지 유형) 수도권: 개별입지(753개소), 산업입지(369개소)
비수도권: 산업단지(174개소), 개별입지(129개소)
- (시설 면적) 수도권: 사업시설 70.5%, 지원시설 29.4%
비수도권: 사업시설 97.2%, 지원시설 2.7%
- (설치 주체) 수도권: 민간개발 1,078개소, 공공개발 42개소
비수도권: 민간개발 243개소, 공공개발 65개소
- (분양 형태) 수도권: 분양 544개소, 임대 99개소
비수도권: 분양 86개소, 공공 69개소
- (입주 기업) 수도권: 중소기업, 대기업, 첨단산업, 지식산업 기반 제조업
비수도권: 중소기업, 노동집약적 제조업

□ 민간개발과 공공주도

- (민간개발) 고밀도 개발, 건축허가는 공장, 입주시설은 사무실로 이용
- (공공주도) 지자체 주도, 법률에 근거한 낮은 임대료, 공공의 목적으로 지역경제 활성화 및 일자리 창출, 창업공간 임대운영 등

4. 고양시 지식산업센터 현황

□ 고양시 현황

- 고양시 2020년 사업체 수는 109,330개사로 수원시에 이어 2위로 조사됨
- 2022년 10월 말 누적 기준으로 31개소의 지식산업센터가 덕은지구, 향동지구, 지축지구, 원흥지구 등에서 운영, 설립 중

□ 고양시 지식산업센터 설립현황

- 31개 지식산업센터 중 14개소가 운영 중이며, 17개소가 2025년까지 설립 예정
- 공공개발 2개소, 민간개발 29개소

□ 고양시 지식산업센터 입주 업종

- 제조업, 정보통신업, 지식기반산업, 벤처기업 지원시설 등

5. 지식산업센터 유형 및 사례

□ 수도권과 비수도권

- 전국 기준 2022년 10월 말 누적 기준 지식산업센터는 총 1,429개소로 조사됨
- 수도권에 약 80%의 지식산업센터가 입지하고 있음
- 수도권은 지식산업, 정보통신산업 및 첨단산업이 주를 이룸
- 비수도권은 제조업, 지식산업, 정보통신산업 등임

□ 국내 지식산업센터 사례

- 과천 지식산업센터 복합시설: 단지형(다동형, 타운형, 클러스터형, 벨트형 등)

- 과천시식정보타운: 상상의 숲 - 단동형(타워형, 빌딩형)
- 부천영상문화산업단지: 글로벌 콘텐츠 허브 시티 - 단지형

□ 해외 지식산업센터 사례

- 홍콩 사이버 포트: 창업기업과 중견기업의 상생협력 시스템
- 프랑스 낭트의 알스톰홀: 창고부지를 이용 기업유치, 건축공간의 차별화

6. 결론 및 정책제언

- 전략산업 육성을 위한 마중물로 지식산업센터 활용
- 지식산업센터별 설립 목적 설정과 이에 따른 정체성 확보
- 공공기여시설 확보 등을 통해 지역사회 활성화에 기여
- 특정 업종을 중심으로 지역경제 활성화와 산업 집적화 기대
- 사업시설과 지원시설을 갖춘 복합시설물로 지식산업센터 건립
- 세제 혜택 및 금융지원과 고양시 인센티브 정책 발굴
- 지식산업센터 공급과잉의 우려보다는 공급방안에 초점을 두어야 함
- 대규모 개발사업에 건립되는 지식산업센터의 유형 고려(단지형 등)
- 민간과 공공지식산업센터 간의 건립목적 및 운영 차별화(이해충돌 방지)
- 일과 생활의 균형을 통한 직주환경 조성

제 1 장 연구개요

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 내용 및 방법

제3절 선행연구 및 기대효과

제절 연구 배경 및 목적

1. 연구 배경

고양시는 수도권 규제 등으로 제조 기반 중심의 산업단지 조성이 불가능한 지역이다. 또한 수도권정비계획법상 과밀억제권역으로 수도권 총량제에 따라 경기도의 총량을 초과하지 않는 수준에서 공업지역 지정이 가능하나 신규 지정은 불가능하다. 그러나 산업집적법에 따라 과밀억제권역에 지식산업센터의 설립은 가능하다.

수도권의 많은 도시와 지자체는 산업 육성의 마중물로서 지식산업센터를 활용하고 있다. 지식산업센터의 수요자, 시행 공급자, 지역주민과 지자체 등 다양한 참여자의 관심이 지식산업센터로 향하고 있다. 이에 지식산업센터의 건립과 분양이 전국적으로 활성화되면서 고양시에도 민간지식산업센터의 건설이 최근 들어 급속히 증가하였다.

고양시는 특별히 대규모 단위의 개발사업이 추진 중이며 자족도시로서 창릉3기 신도시가 구축될 예정이다. 또한 경제자유구역 지정을 추진 중으로 산업 육성과 기업유치가 어느 때보다 필요하고 중요한 시점이다. 이에 따라 다양한 사업이 추진되고 있는 고양시에 지식산업센터의 건설은 다음과 같은 관점에서 정책적 고려가 요구된다.

설립 주체에 따른 지식산업센터의 유형에 관한 고민이다. 주체에 따라 공공주도형, 민간개발형과 민관협업형의 유형이 있다. 고양시에 적합한 지식산업센터의 유형은 무엇이고, 구성 비율은 어떻게 해야 할지 등에 관한 고민이 필요하다.

설립 목적에 따라 공공지식산업센터는 무슨 목적과 어떠한 가치로 구축되는 것이 적합한지 등 구축 방안과 역할 등의 모색이 필요하다. 공공지식산업센터뿐만 아니라 민간개발로 설립되는 지식산업센터도 지자체의 중심 가치에 맞춰 개발되도록 목적과 구축의 방향성이 단기적 및 중장기적으로 계획되고, 실행되는 것이 필요하다.

시설 구성에 있어 지식산업센터는 사업시설과 지원시설로 이루어진다. 최근에는 근린, 복지, 상가 등이 복합적으로 구성된 복합개발사업으로 추진되고 있고, 창업 지원 등

기업을 위한 공유시설과 공간 등을 건립에 반영하여 차별화하고 있다. 고양시의 지식산업센터도 공공기여시설, 복합문화시설, 복지시설, 근린시설과 공유공간 등을 복합적으로 어떻게 반영하여 건립할지에 관한 고민이 요구된다.

공급 측면에서 최근 지식산업센터가 급증함에 따라 과잉 공급에 대한 우려와 대응 방안 모색이 요구된다. 고양시 소재 기업의 공간 수요와 서울의 배후단지로서 수요에 따른 공급에 대한 고려가 필요하다. 즉, 지자체는 지식산업센터에 대한 기업 수요와 공급 데이터를 확보하고 분석에 따른 수요공급에 맞춰 계획을 수립하는 것이 필요하다.

공급 목적은 전략산업과 지역산업 등 산업 육성을 위한 방향성을 포함하며 일관된 가치와 철학에 맞춰 설정되어야 할 필요가 있다. 즉, 지식산업센터의 차별화, 기업 유치 방향과 소외지역의 지역경제 활성화를 위한 마중물로써의 역할 고민이 필요하다.

마지막으로 지식산업센터는 획일화된 빌딩형 건물에서 벗어나 지역의 랜드마크가 되어 관광자원뿐만 아니라 지역주민과 함께하는 공간이 되고 있다. 즉 지역 활성화를 위한 구심점 역할로써 건립되는 사례가 증가하고 있다. 지식산업센터는 단순 빌딩이 아닌 건축학적 미관과 외관, 그리고 내부의 효율적 동선 등이 모두 고려되어 랜드마크로서 건축될 필요가 있다.

이에 지식산업센터의 현황, 유형, 발전단계와 동향, 국내외 주요 정책과 사례 등을 살펴보고 고양시 지식산업센터의 향후 발전 방안에 대한 논의가 필요하다.

2. 연구목적

본 연구는 현재 고양시 관내에 소재한 31개의 지식산업센터의 운영 및 설립현황을 살펴보고, 향후 고양시에 필요한 지식산업센터의 구축, 활성화와 특성화 방안 등을 제시한다.

첫째, 공공과 민간지식산업센터 각각의 역할 정의와 고양시 내에서 시장이 상호공존이 가능한 방안을 모색한다. 즉, 지식산업센터의 설립 목적과 역할 간의 명확한 구분이 필요하다.

둘째, 획일화된 건물의 지식산업센터가 아닌 공공기여시설, 근린시설, 공유공간, 복지시설, 휴게공간, 창업캠퍼스 등을 포함한 복합시설개발 등의 사례를 살펴보고 고양시 지식

산업센터의 복합시설개발 방향성에 대한 정책을 구축한다.

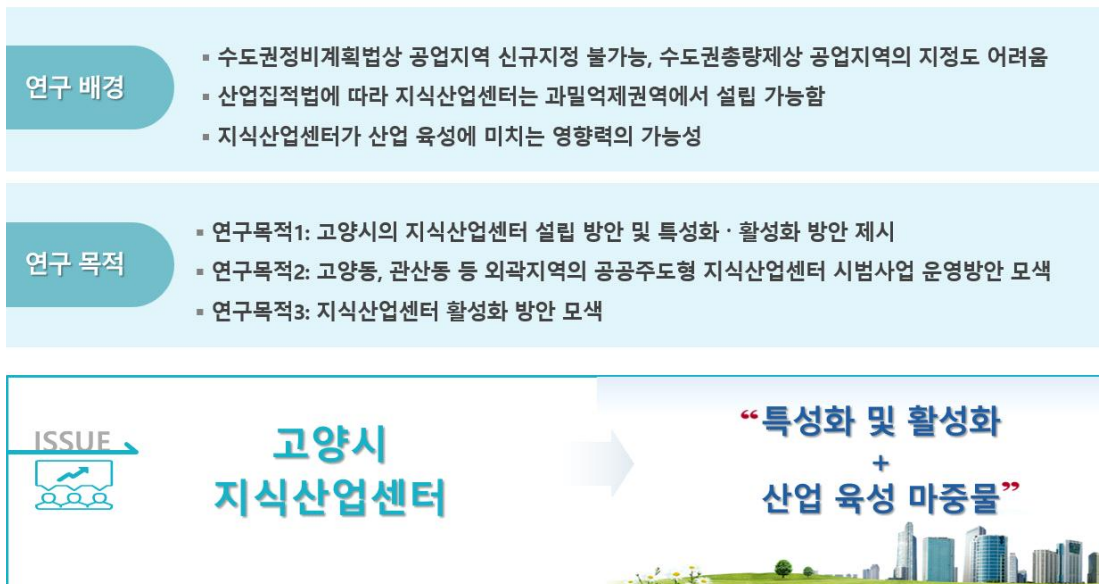
셋째, 지식산업센터가 업무 중심의 빌딩형으로 외부와 단절된 공간이 아닌 지역 상권과 자연스럽게 연동되고 주민과 공유하는 공간이 되는, 또한 랜드마크로서 미적 외관을 갖춘 건축물로 고양시의 도시환경 개선을 주도하는 방안을 모색한다.

넷째, 고양시 산업 육성의 마중물로서 지식산업센터를 활용하는 방안을 모색한다. 즉, 고양시의 전략적 육성산업과 연관된 기업의 집적화 등을 통한 특성화 방안을 모색한다. 특정 산업의 연관 기업이 원하는 맞춤형 공간을 지식산업센터가 제공할 수 있다.

다섯째, 고양시 내의 지역 균형발전 차원에서 소외지역에 공공지식산업센터를 건립하여 지역경제 활성화와 일자리 창출을 위한 공공주도형 시범사업의 추진 방안을 모색한다.

마지막으로, 일부에서 우려하는 지식산업센터의 급격한 증가에 따른 고양시 공급과잉 등의 문제점을 살펴보고, 향후 수요와 공급에 따른 지식산업센터 공급량을 조절하는 방안도 모색한다.

[그림 1-1] 연구 배경 및 연구 목적



<출처> 연구자 정리

그 외에도 고양시 공공임대형 지식산업센터의 구축과 운영·관리 방안, 지역 주민을 위한 공공의 공간으로 활용 방안, 소외되거나 낙후된 지역의 지역경제 활성화 방안, 지역 상권과 연계 발전방안, 지역산업 육성 방안, 우수 인재 유입 방안, 창업기업 지원 방안, 고양시 기존 기업의 입주 지원 방안, 세제 감면과 금융지원 방안 등을 함께 살펴보고 관련 정책을 제안한다.

제2절 연구 내용 및 방법

1. 연구 내용

연구 내용은 지식산업센터의 일반현황, 고양시 지식산업센터 현황 및 분석, 지식산업센터의 국내외 정책 및 사례조사, 고양시 지식산업센터 특성화와 활성화 방안과 정책제언으로 구성된다.

1) 지식산업센터 현황

- 지식산업센터의 개념과 현황
- 아파트형공장에서 지식산업센터로의 발전단계
- 수도권, 비수도권 지식산업센터 현황(입주 업종, 입지 형태 등)
- 민간개발형과 공공주도형 지식산업센터
- 지식산업센터 유형(단동형과 단지형)

2) 고양시 지식산업센터 현황 및 분석

- 고양시 관내 지식산업센터 전체 현황조사, 분석
 - 관내 31개(운영 14개, 공사 중 17개) 지식산업센터 현황조사
 - 지식산업센터별 기업 수, 종업원 수, 입주 업종, 매출액 등 자료 분석
- 지식산업센터 설립 관점에 따른 고양시의 지리적 평가, 수요와 인기도 분석
 - 고양시 관내 지식산업센터의 지역별 편중 원인 등 조사, 분석
 - 고양시 소외지역 지식산업센터 건립의 필요성과 타당성 조사, 분석
- 고양시 대규모 사업 추진에 따른 지식산업센터의 필요성과 구축 방안 검토
 - 경제자유구역, 고양테크노밸리, 창릉3기 신도시 등 도시개발사업과 연계

- 공공주도형 지식산업센터의 필요성과 건립 방향

3) 지식산업센터 국내외 정책 및 사례조사

- 과천, 부천, 판교, 마곡, 대구, 김포 등 다른 지자체의 정책 및 사례조사
- 국외 지식산업센터 홍콩, 싱가포르, 일본의 정책 및 사례조사
- 프랑스 일드낭트의 미관을 고려한 건축적 관점과 기업 유치를 위한 창조공간 조성 사례

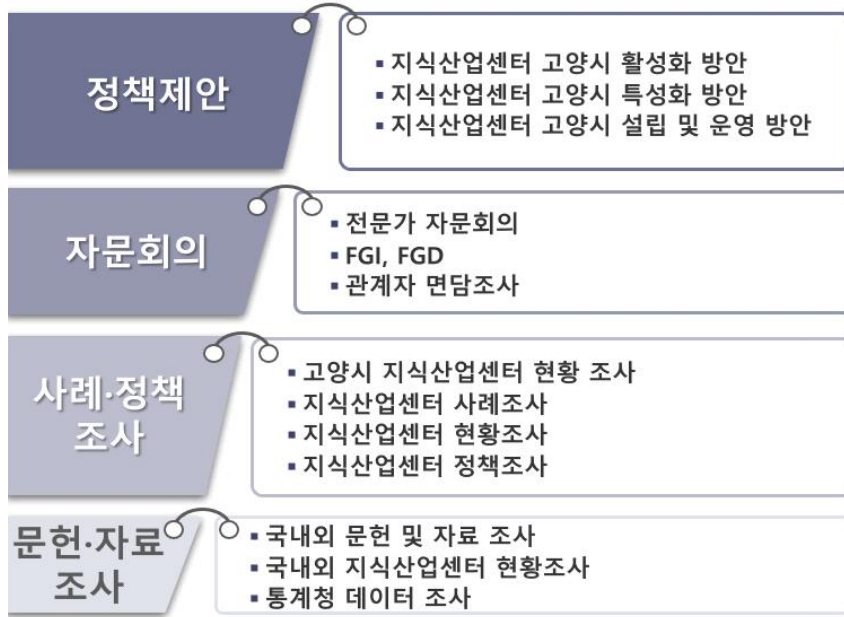
4) 고양시 지식산업센터 특성화와 활성화 방안과 정책 제언

- (공공주도형) 지식산업센터 설립과 운영 방안
- (민간개발형) 수요와 공급에 따른 지식산업센터 설립 방안
- (활성화) 지식산업센터의 지역별, 사업별 운영과 활성화 방안(설립 목적별)
- (산업 육성) 고양시의 전략산업 육성 활용 방안
- (차별화) 고양시의 랜드마크로서 차별화 방안
- (지역 활성화) 공공기여시설 등 확보로 지역주민 간 교류 공간 확보
- (지원 방안) 지식산업센터의 세제 감면과 금융지원 방안
- (특성화) 식품(커피 등), 가구, 인쇄 등 특화업종 중심의 지식산업센터 건립방안

2. 연구 방법

- (문헌 및 자료조사) 국내외 지식산업센터 관련 보고서 분석
- (현황조사) 국내외 지식산업센터 현황조사
- (사례조사) 국내외 지식산업센터 사례조사와 고양시 지식산업센터 구축 방안 및 방향 모색
- (정책조사) 지식산업센터 관련 정책조사
- (FGI) 지식산업센터 관련 고양시 지식산업센터 시행사 FGI
- (자문회의) 전문가, 시행사 대표 등의 자문회의를 거치는 정책 자문

[그림 1-2] 연구 방법



<출처> 연구자 정리

제3절 선행연구 및 기대효과

1. 선행연구

지식산업센터는 국토교통부, 경기도, 지자체 등의 중점 관심 사안이다. 이에 국토연구원, 산업연구원, 경기연구원, 한국개발연구원 등이 지식산업센터 현황 및 정책과 산업 육성, 편익 추정, 지역경제 활성화, 일자리 창출 등과 관련된 주제로 연구를 수행하였다.

고양시는 2020년 테크노밸리 유치팀에서 수행한 「고양시 지식산업센터 및 기반 산업 활성화 방안 수립」에서는 고양시 관내 기반 산업인 인쇄, 출판, 방송·영상, 의료·바이오 분야의 경쟁력 강화의 방안으로 지식산업센터의 활용을 연구했다.

[표 1-1] 선행연구

구분	연구 목적	연구 방법	주요 연구 내용
선행연구	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 고양시 지식산업센터 및 기반 산업 활성화 방안 수립 출처: 고양시 테크노밸리유치팀 (2020) 목적: 고양시 기반산업 육성, 경쟁력 강화 및 고도화, 일산테크노밸리에 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 현황조사 사례분석 정책조사 자문회의 	<ul style="list-style-type: none"> 고양시 지역 내 기반산업의 현황조사 가치사슬 및 전후방 산업분석 중앙정부의 정책지원 방향 분석 고양시 기반 산업의 육성과 경쟁력 강화를 위한 활성화 방안 수립
선행연구 및 참고문헌	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 경기도 지식산업센터의 발전 방안 연구자: 경기연구원(김군수 외, 2014) 연구목적: 경기도 첨단제조업 및 고차 서비스업 입지 충족 지식산업센터 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 선행연구 설문조사 자문회의 	<ul style="list-style-type: none"> 경기도 신성장산업 현황 경기도 지식산업센터의 실태분석 경기도 신성장산업의 지식산업센터 입주 수요 분석 서울 및 선진국 신성장산업의 입지지원 전략에 대한 사례분석 경기도 지식산업센터 공급 방안 경기도 지식산업센터 활성화를 위한 지자체 지원 및 제도적 개선 방안

구분	연구 목적	연구 방법	주요 연구 내용
	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 제주 신산업-벤처기업 육성을 위한 산업혁신센터(지식산업센터) 건립 타당성 분석 및 활성화 방안 연구자: 산업연구원(2020) 연구 목적: 신산업, 벤처기업 집적화를 통한 고용창출, 세수확대를 위한 센터 건립 기본계획 마련 및 활성화 방안 	<ul style="list-style-type: none"> 실태분석 수요조사 경제분석 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 현황 및 실태분석 지역경제 산업 및 실태분석 입주수요분석 및 유치업종 선정 지식산업센터 건축계획 수립 B/C 분석 및 파급효과 분석 운영 및 활성화 방안
	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 제조업 집적과 산업단지의 역할 연구자: 한국산업단지공단(2021) 연구 목적: 제조업 집적, 산업단지 조성 및 지역경제 발전에 긍정적 기여의 실증화 	<ul style="list-style-type: none"> 공간분석 경제분석 실증분석 	<ul style="list-style-type: none"> 제조업 성장과 공간분포 지역별 제조업 집적 동향 및 특성(지역과 산업단지의 집적현황 비교분석) 입지요인으로서 집적경제(지역 및 산업단지의 공간단위) 제조업 집적의 외부효과가 지역경제 생산성에 미치는 영향(산업단지의 조절효과 중심)
	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 지식산업센터 현황과 정책과제 - 수도권과 비수도권 비교를 중심으로 연구자: 국토연구원(2021) 연구 목적: 국내외 지식산업센터 입지 정책 방향 고찰, 지식산업센터 현황분석을 통한 문제점 제시, 정책과제 도출 및 지식산업센터 활성화 방향 모색 	<ul style="list-style-type: none"> 국내외 문헌조사 전문가 자문 및 관계자 면담조사 공간통계 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 입지정책의 방향 고찰 지식산업센터 수도권 및 비수도권 현황 및 문제점 지식산업센터 활성화를 위한 정책과제 연구의 한계 및 향후 과제
	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 지식산업센터 개발사업의 수요 및 편익 추정 연구 연구자: KDI 공공투자관리센터(2018) 연구 목적: 도시첨단산업단지의 복합용지, 지식산업센터 등 산업시설의 수요 및 편익 추정 방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 설문조사 FGI 조사 정책조사 현황조사 분석연구 	<ul style="list-style-type: none"> 복합용지 및 지식산업센터 현황 수요 추정 편익 추정
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 고양시 지식산업센터 발전 방안 연구 목적: 고양시 지식산업센터 설립 및 활성화 방안, 고양시 고양동, 관산동 등 공공주도형 특화형 지식산업센 	<ul style="list-style-type: none"> 현황조사 사례조사 정책조사 분석연구 자문회의 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 일반 현황 고양시 지식산업센터 현황 및 분석 고양시 지식산업센터 특성화 방안 고양시 지식산업센터 활성화 방안 고양시 지식산업센터 정책과제

구분	연구 목적	연구 방법	주요 연구 내용
	터 시범사업 방안 모색, 고양시 지식산업센터의 공실 등의 문제점 파악 및 분석, 지식산업센터 활성화 방안 모색	• 관계자 면담조사	
	<ul style="list-style-type: none"> 차별성 고양시 지식산업센터 특성화를 통한 소외지역의 지역경제 활성화 방안 모색 고양시 및 대규모 사업 단지 지식산업센터의 집적화 및 활성화 방안 모색 지식산업센터가 고양시 지역경제 활성화 및 일자리 창출 등을 위한 방안 모색 		

<출처> 연구자 정리

본 연구에서는 지식산업센터가 최근 급격히 증가함에 따라 고양시 관점에서 과잉 공급에 대한 우려와 산업 육성의 마중물로서 역할의 이해를 살펴보고자 한다. 지식산업센터가 기업 유치를 위한 공간 제공이라는 협의적 역할에서 지역주민과 호흡하고 지역경제 활성화를 위한 매개체로서의 광의적 역할과 방안을 살펴보고자 한다. 고양시 관점에서 지식산업센터 간의 상호공존 가능한 시장환경 조성 등을 위해 설립의 가치, 목적과 필요성을 명확히 설정하고, 민간개발과 공공주도형으로 건립되는 지식산업센터의 구축 방안 및 운영·관리 방안도 살펴본다. 고양시 도심 지역에 입지한 지식산업센터를 통해 지역경제 활성화 방안과 소외지역의 업종 특성화 등을 통한 일자리 창출 방안 등을 모색한다.

2. 연구 기대효과

본 연구에 있어 연구 질문은 고양시 지식산업센터 설립에 있어 지식산업센터의 역할, 특성화 및 활성화의 필요성과 방안, 공공주도형 시범사업의 필요성, 민간개발과 공공주도형 지식산업센터 간의 상호공존 방안과 지식산업센터의 급증에 따른 문제점 등이다. 이에 따른 해결 방안의 모색이 기대된다.

지식산업센터 발전 방안에 관한 구체적 연구 질문은 다음과 같다.

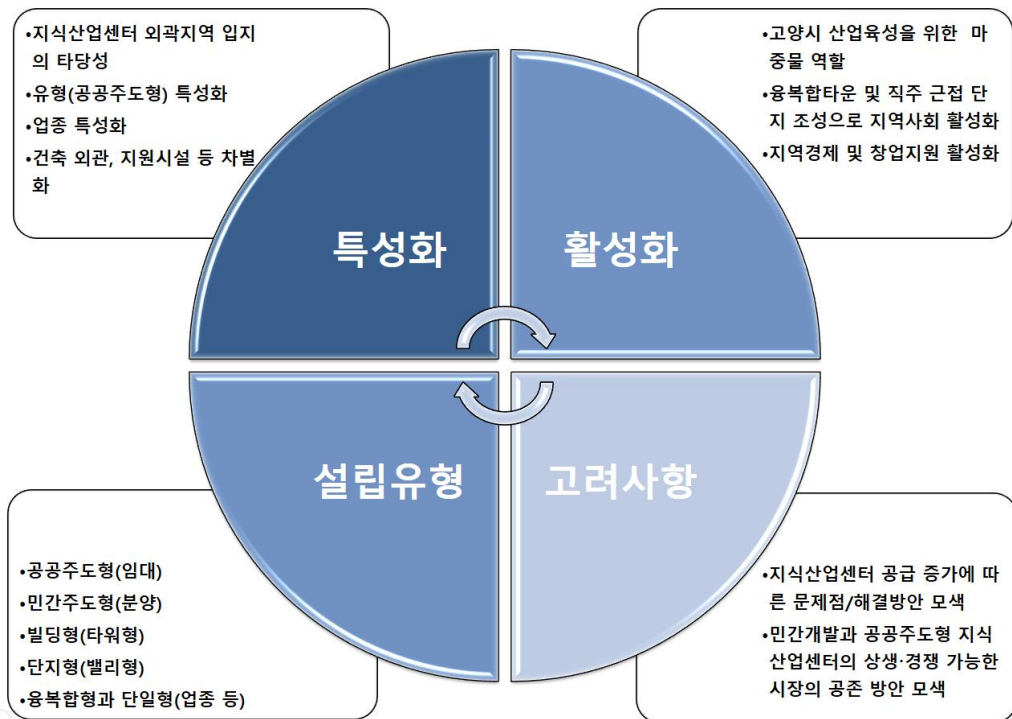
고양시 산업 육성을 위한 지식산업센터의 마중물 역할은 무엇인가?

고양시 지식산업센터 특성화의 필요성과 방안은 무엇인가?

- 고양시 지식산업센터 활성화의 필요성과 방안은 무엇인가?
- 고양시 지식산업센터 공공주도형 시범사업이 필요한가?
- 고양시 민간개발과 공공개발 지식산업센터의 상생협력 방안은 무엇인가?
- 고양시 지식산업센터의 급격한 증가에 따른 문제점과 해결 방안은 무엇인가?

해결 방안으로 지식산업센터 특성화, 활성화, 설립유형 및 설립 시 고려사항 등의 도출이 기대된다. 본 연구의 지식산업센터의 구축에 따른 고양시 기대효과는 다음과 같이 특성화와 활성화, 설립유형, 고려사항으로 살펴볼 수 있다.

[그림 1-3] 연구 기대효과



<출처> 연구자 제안

특성화는 지식산업센터에 고유한 특성을 입히는 것으로, 예를 들면 고양시 외곽지역에 특정 업종의 기업 입주를 권장하는 지식산업센터의 설립, 고양시 산업 육성 또는 일자리 창출을 위한 공공주도형 지식산업센터 설립, 창업 지원 및 지역경제 활성화를 위한 공공지식산업센터 설립과 지식산업센터 간의 역할과 외관의 차별화 등으로 볼 수 있다.

활성화는 산업, 경제, 지역사회 관점에서 기대할 수 있다. 주요 산업이 부재한 고양시에 지식산업센터가 기업 유치 공간을 제공하여 산업 육성의 마중물 역할, 지역경제와 창업 활성화를 견인할 수 있을 것으로 기대된다. 지식산업센터의 융복합 타운화, 공공기여 시설 확보, 직주근접 단지 조성은 지역사회 활성화에도 긍정적 영향을 미칠 것으로 기대된다.

설립유형은 설립자에 따라 임대 중심의 공공주도형과 분양 중심의 민간개발형으로 구분될 수 있다. 건물의 입지 유형에 따라 단동형(빌딩형, 타워형)과 단지형(밸리형, 타운형, 클러스터화 등)으로 구분할 수 있으며, 입주 업종의 다원화와 단일화에 따른 융복합형과 단일형으로 구분할 수 있다. 본 연구를 통해 건립의 목적, 입지의 위치, 육성 산업 등에 따라 분류된 건립 유형의 제안이 기대된다.

고려사항은 우선, 고양시 지식산업센터 공급증가에 따른 우려 사항 등을 살펴보고, 향후 공급과 수요의 평형에 도달하는 방안 도출을 기대한다. 공공형과 민간형의 공급에 따른 시장의 충돌 가능성을 낮추고, 상생과 경쟁이 가능한 시장이 공존하는 방안 모색이 기대된다.

본 연구에서는 앞서 살펴본 연구 질문 해결 방안의 모색을 통해 고양시의 대규모 사업 추진과 산업 육성의 방안으로 지식산업센터의 활용 방안에 대한 정책 발굴이 기대된다. 또한 지식산업센터가 자족도시로서의 마중물 역할을 감당할 수 있도록 필요한 정책의 발굴과 지원 방안의 모색을 기대한다.

제 2 장 지식산업센터 개요

제1절 정의와 개념

제2절 발전단계

제3절 입주시설과 입주 업종

제4절 지원 혜택

제5절 정책목표와 기대효과

제절 정의와 개념

1. 지식산업센터 정의

지식산업센터는 산업집적법에서 동일 건축물에 제조업, 지식산업, 정보통신산업을 영위하는 사업시설과 근린생활시설, 복지증진시설 등 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형집합건축물로 정의된다.

[표 2-1] 지식산업센터 정의에 관한 법률

제2조의 13	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」
정의	<ul style="list-style-type: none"> “지식산업센터”란 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형집합건축물로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
제4조의 6	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」
지식산업센터	<ul style="list-style-type: none"> 법 제2조 제13호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 지상 3층 이상의 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물을 말한다.
제28조의 5	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」
지식산업센터 에의 입주	<ul style="list-style-type: none"> ① 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설은 다음 각 호의 시설로 한다. <ol style="list-style-type: none"> 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설 그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설 ② 제1항 제1호에 따라 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 범위 및 규모는 대통령령으로 정한다.

<출처> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 제2조의 13, 제28조의 5; 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」, 제4조의 6

제조업 외에 지식산업이나 정보통신산업 등을 영위하는 자와 기업지원시설이 복합적으로 입주하는 개념으로 재정의된다.

2. 지식산업센터 입주

1) 사업시설

지식산업센터는 지상 3층 이상의 집합건축물로 동일 건축물 안에 6개 이상의 사업 시설, 즉 제조업 공장, 지식산업의 사업장, 정보통신산업의 사업장, 벤처기업 지원시설이 동시에 입주할 수 있는 건축물이다. 지식산업센터와 벤처기업집적시설 간의 입주 기업의 범위는 다소 상이하지만, 실질적으로 벤처기업육성법상 지식산업센터는 벤처기업집적시설과 유사한 형태의 입지 시설로 간주될 수 있다. 지식산업센터의 바닥면적 합계는 건축면적의 300% 이상으로 한다. 단, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 과 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 상 제한이 있다면 해당 법령이 허용하는 최대 비율로 한다.

2) 지원시설

지원시설은 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항 제3호에서 ‘그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설’로 정의된다. 지원시설에는 은행, 증권사, 보험사 등 금융업체와 간단한 음식점, 통합형 기숙사, 헬스장 등 운동시설 그리고 교통안내시설 등이 포함된다. 여러 개 동으로 구성된 규모가 큰 지식산업센터의 경우 1개 동은 기숙사나 일반 상업시설로 쓸 수 있도록 오피스텔과 비슷한 구조로 건립된다. 고양시에 설립 중인 지식산업센터도 오피스텔¹⁾을 포함하여 직주근접(직장과 주거지가 가까운 곳)의 수요를 충족할 계획이다. 향동오피스텔의 경우 향동 5, 6, 8, 9블록과 DMC 아미, 마곡과 상암 DMC, 창릉 3기 신도시 등과 근접하고 있어 직주근접을 고려하여 건립되고 있다.

3) 입주 업종

사업시설에 입주가 가능한 업종은 제조업, 지식산업, 정보통신산업이고 벤처기업의 입주가 가능하다. 제조업의 입주 업종은 한국표준산업분류를 따른다. 지식산업은 창의적

¹⁾ DMC 아미(향동 4블록)

정신활동에 따라 고부가가치 지식서비스를 창출하는 산업이다. 정보통신산업은 정보의 수집, 가공, 저장, 검색, 송신, 수신, 활용과 관련 기기, 기술, 역무, 그 밖에 정보화를 촉진하기 위한 산업으로 정의된다. 지식산업과 정보통신산업의 입주 업종은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따른다. 벤처기업은 첨단기술과 아이디어를 개발하여 사업에 도전하는 기술집약형 중소기업으로 정의되며, 입주 업종은 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」의 요건을 만족해야 한다.

4) 복합적 입주

지식산업센터는 사업시설과 지원시설이 복합적으로 입주가 가능한 시설이다. 한 건축물에 여러 가지 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형집합건축물인 종전의 아파트형공장에 첨단산업이 증가하는 현실을 반영하여 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 벤처기업의 입주가 가능하다. 또한 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 근린시설, 복리시설 등의 지원시설이 복합적으로 입주가 가능한 건축물이다.

5) 설립 입지와 관리 주체

지식산업센터는 산업단지(개방 입지, 계획 입지) 또는 개별 입지에 설립될 수 있다. 산업단지는 국가산업단지, 지방산업단지, 도시첨단산업단지 등으로 구성되며 고양시에는 도시첨단산업단지가 개발될 예정이다. 입지에 따라 관리의 주체가 달라지며, 산업단지에 위치하는 지식산업센터는 한국산업단지관리공단이 관리한다. 반면 개별 입지에 위치하는 지식산업센터는 각 지자체에서 관리한다. 고양시의 개별 입지에 설립된 지식산업센터는 고양시의 관리를 받는다.

제2절 발전단계

1. 지식산업센터 발전단계

세계 최초의 지식산업센터는 도시 쇠퇴를 방지하고 입지 환경을 개선하기 위해 1942년 네덜란드 로테르담에서 건립되었다. 이후 1956년 영국의 도심 재개발지역에 지식산업센터가 구축되었다. 1960년대는 아시아 국가들에 도입되어 싱가포르, 홍콩 등이 공업용지를 효율적으로 활용하기 위해 지식산업센터를 건립했다.²⁾ 우리나라에서는 1979년 도시형 중소기업의 입지확보를 위해 아파트형공장 시범사업이 실시되었고, 이후 국내 최초 아파트형공장이 1989년 인천시 주안 시범공단으로 준공되었다.

1) 제1세대 아파트형공장(1970~1980년대)

국내에서는 1970년대 서울 대도시 내 공장용지 부족으로 소규모 작업장과 무등록 공장의 집단화를 추진하였다. 1979년에는 중소벤처기업진흥공단이 중소기업 구조의 고도화를 위해 ‘아파트형공장’ 개념을 시범 도입했다. 1988년 2월 「공업배치법시행령」 내에 법률상 처음으로 ‘아파트형공장’이란 용어가 기록되면서 설립의 법적 근거를 마련했다. 1989년 인천시 주안시범공단이 국내 최초 아파트형공장으로 준공되었다.

2) 제2세대 아파트형공장(1990년대)

1990년대 이후 대도시 입지를 활용한 민간 주도의 2세대 아파트형공장이 등장했으며 고부가가치의 서비스산업이 성장하면서 지식산업센터가 활성화되기 시작했다. 1995년 산업통상자원부는 아파트형공장 자금지원제도 개선방안을 마련하여 사업자에게 건축 자금을 지원토록 하였다. 1996년 「공업배치 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 개정으

²⁾ 삼성KPMG(2022), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

로 지식산업이 대도시 입지를 활용하는 경우 특별한 규제 혹은 높은 지대의 지불 없이도 건설 또는 분양이 가능해져 민간주도형 지식산업센터의 공급이 촉진되었다. 2세대 아파트형공장은 건축법에 근거하여 주차 공간이 협소하고 동선이 불리한 구조로 건물이 건립되어 한계가 지적되었다.

3) 제3세대 아파트형공장(2000년대)

2000년대 들어서는 초대형화된 제3세대 아파트형공장이 등장했다. 도시 제조업의 입지지원을 위해 구축되던 아파트형공장이 지식기반산업의 성장을 지원하는 정보통신산업, 지식산업, 벤처기업 등의 입주가 가능해지고 첨단산업 중심의 기업 입주가 가능해지면서 주차 공간을 확보하고 도시 혁신을 창출하는 고층·고밀 시설로 성장하기 시작했다.

4) 지식산업센터로 개칭(2010년대)

2010년 ‘아파트형공장’이 ‘지식산업센터’로 개칭되면서 첨단업종 기업의 입주가 활성화되고, 고도화된 지식기반산업 업종이 지식산업센터에 입주하는 비율이 증가했다. 또한 지원시설의 입주가 가능하게 되어 다층형집합건축물로 재정의되었다. 기존의 아파트형공장과 달리 옥상정원, 테라스 등 편의시설 설치와 상점 입주 등이 가능해지고, 바닥면적의 합계 규정 등 건축물 요건이 변경되면서 고밀화, 고층화되었다.

5) 지식산업센터 호황기(2020년대)

2019년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 개정되어 도시재생 혁신 지구 조성이 가능해졌고, 자족도시를 위해 산업, 상업, 주거가 동일 공간에서 이루어질 수 있는 융복합개발 정책이 추진되면서 지식산업센터의 필요성과 중요성이 높아졌다. 4차 산업혁명 기술에 기반한 정보통신산업, 벤처기업, 지식산업 업종이 입주함에 따라 지식산업센터의 공간 자체가 첨단설비와 통신시설을 갖춘 수요자 맞춤형 공간으로, 벤처기업을 위한 창의공간으로, 공공기여시설 등의 공유공간으로 일반 공장과 차별화되었다.

6) 지식산업센터 호황기(2021년 4월 기준)

2000년대 이후 수도권 지식산업센터 승인 건수는 10배 가까이 증가하여 2021년 4월 기준으로 전국 지식산업센터 1,235개소 중 약 81%가 수도권에 분포하는 것으로 조사됐다.³⁾ 고양시는 2022년 10월 기준으로 고양시가 운영 또는 설립 중인 지식산업센터는 총 31개소에 이른다. 이중 운영 중인 지식산업센터는 14개소이며, 17개소는 2025년까지 설립될 예정이다. 고양시의 지식산업센터는 2019년까지 9개소에 불과했으나, 최근 들어 민간주도형 지식산업센터가 다수 건립됨에 따라 급증했다.

[표 2-2] 지식산업센터 역사

구분	지식산업센터 역사
1980년대 후반	• 수도권 지역 중소 제조업체의 입지확보를 위해 설립되기 시작함
1989년	• 중소기업진흥공단이 인천 주안에 '협동화사업 추진요령'과 '아파트형공장 설립 및 관리요령'에 따라 설립한 것이 시초임
1989년 이후	• 공공부문의 주도로 지식산업센터가 본격적으로 건립되기 시작함
1990년 중반	• '벤처기업 육성에 관한 특별조치법' 등을 발표하고 각종 세제 혜택, 건설비 지원 등의 정책이 추진되며 본격적으로 활성화가 진행됨
1991년	• 서울, 경기 지역에 4개소가 설립됨
2000년대 이후	• 민간 자본 유입과 함께 시설의 첨단화, 고급화, 대형화가 이뤄지면서 오피스빌딩과 유사한 투자 상품으로 발전하고 있음

<출처> 국토연구원(2022.02.03.). 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

3) 국토연구원(2022.02.03.). 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

2. 아파트형공장과 지식산업센터

아파트형공장과 지식산업센터는 설립의 목적, 입주 업종, 입주시설 등에 있어 차이가 있다.

아파트형공장은 1988년 2월 24일 「공업배치법」 시행령 제7조의 2에 따라 처음 등장했다. 도시형 공장입지로 공간의 효율적 활용과 공장의 집적화 등을 목적으로 하여 도입되었다. 입주 업종은 제조업이며, 제조공장 중심의 사업시설 위주로 건립되었다. 도심에 산재된 공장의 집적화로 도시환경 개선 등을 가능하게 했다. 따라서 아파트형공장은 공장이 밀집된 건물 또는 지역으로 지역주민 및 지역사회와는 단절된 형태도 건립되어 운영되었다. 이후 2000년대 들어서 IT 중심의 첨단산업이 발전하고 벤처기업이 활성화되면서 기업의 공간 수요가 증가하였다. 따라서 아파트형공장에 지식기반 제조업의 입주가 가능해지면서, 정보통신업, 지식기반산업 등의 입주가 늘게 되었다.

[표 2-3] 아파트형공장 vs 지식산업센터 정책 변화

구분	아파트형공장	지식산업센터
정책 변화	<ul style="list-style-type: none"> 1988년 2월 24일 「공업배치법」 시행령 제 7조의 2에 따라 '아파트형공장'이 법률상 처음 등장 	<ul style="list-style-type: none"> 2000년 산업입지정책 융·복합화, 혁신, 클러스터화, 지식서비스업 등
명칭 변경	<ul style="list-style-type: none"> 1996년 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 개정으로 민간주도 '아파트형공장' 공급이 본격화 아파트형공장 수도권 총량규제 대상에서 제외 	<ul style="list-style-type: none"> 2010년 4월 12일 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 개정으로 '지식산업센터'로 개칭
활용 목적	<ul style="list-style-type: none"> 대도시를 기반으로 소규모 도시형 제조산업과 영세민 지원 해결책 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업과 첨단업종 등의 대도시 입지를 활용할 수 있도록 하는 해결책(규제 혜택, 지대의 지불 완화)

<출처> 국토연구원(2022.02.03.). 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

이에 2010년 4월 12일 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 개정으로 아파트형공장은 ‘지식산업센터’로 개칭됐다. 입주 업종이 제조업, 정보통신업, 지식기반 산업 및 벤처기업으로 확장되었고, 교육, 교통, 문화, 여가, 생활, 금융 등의 시설 입주가 가능한 지원시설 공간 확장으로 융·복합시설 공간으로 변화되었다. 또한 지역의 도서관, 코워킹스페이스 등 공공기여시설과 여가, 건강, 자기개발, 사회활동 등의 균형을 유지할 수 있는 직주 환경을 품게 됨에 따라 지역사회와 호흡하고 지역경제 활성화에 기여하는 공간으로 변모하고 있다. 2014년 클라우스 슈바프가 세계경제포럼에서 4차 산업혁명을 언급한 이후로 산업의 융·복합화와 혁신클러스터가 조성되었고, 지식산업센터는 지식기반산업을 중심으로 혁신의 주요 공간으로 자리 잡아 가고 있다. 아파트형공장이 도시환경 개선 효과를 기대했다면, 2000년대 이후 지식산업센터는 첨단화, 대형화되면서 건축 외관의 미관도 고려하여 도시의 랜드마크, 관광지 역할도 담당하고 있다.

[표 2-4] 아파트형공장 vs 지식산업센터 공급 특성 변화

구분	아파트형공장	지식산업센터
수요대상	• 영세제조업체	• 첨단제조업, 지식기반산업, 서비스업
공간이용 형태	• 작업장 형태의 아파트형 공장	• 오피스 형태의 지식산업센터
건축양식	• 저렴화, 집적화	• 고급화, 첨단화
사업	• 작업환경 개선을 통한 협동화사업	• 첨단 지식산업 중심의 클러스터화
공급주체	• 공공 주도	• 민간 주도

<출처> 윤정란, 이현주(2016). “공공아파트형 공장 건립방안에 관한 연구”, LH Journal, 7(4)

2000년 이전까지 아파트형 공장은 전국에 총 362개소⁴⁾였으며, 지역별로는 서울 142개소, 경기도 143개소, 인천 18개소 등으로 83%가 수도권에 집중되었다.

4) 한국산업단지공단 2011년 3월 기준

제3절 입주시설과 입주 업종

1. 지식산업센터 입주시설

지식산업센터의 입주시설은 사업시설과 지원시설로 이루어진다. 아파트형 공장은 영세업체의 작업 환경 개선을 위한 목적으로 건축되어 제조업체를 위한 작업장 중심의 사업시설 활용이 주를 이루어 공장 이외의 별도 지원시설은 거의 없다. 2000년대 이후 지식산업센터로 명명된 후 사업시설은 사업장보다는 사무 및 연구 공간으로 활용 및 건립되고 있으며, 커뮤니티시설, 휴게시설, 문화시설, 건강시설 등의 시설 유입이 가능해지면서 주·상·공이 결합한 복합건축물의 형태로 변화되고 있다.⁵⁾

1) 사업시설

사업시설은 공장, 지식산업 또는 정보통신산업의 사업장이나 벤처기업을 운영하기 위한 시설로 입주 업종이 제한된다. 제조업의 입주 업종은 한국표준산업분류(KSIC)에 따르고, 지식산업 및 정보통신산업은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따른다. 사업시설에 입주 가능한 벤처기업은 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」의 요건을 만족해야 한다.

⁵⁾ 윤정란, 이현주(2016). "공공아파트형 공장 건립방안에 관한 연구", LNE Journal, 7(4)

[표 2-5] 사업시설 입주 가능 업종

구분	제조업	지식산업	정보통신산업	벤처기업
정의	원재료에 물리적 및 화학적 작용을 가하여 투입된 원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환하는 산업 활동 등	창의적 정신활동에 따라 고부가가치의 지식서비스를 창출하는 산업	정보의 수집·가공·저장·검색·송신·수신 및 그 활용과 이에 관련되는 기기·기술·역무, 그 밖에 정보화를 촉진하기 위한 산업	첨단의 신기술과 아이디어를 개발하여 사업에 도전하는 기술집약형 중소기업
규정	한국표준산업분류(KSIC)에 따름	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따름	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따름	「벤처기업육성에 관한 특별조치법」의 요건을 만족해야 함
주요 업종	<ul style="list-style-type: none"> 한국표준산업분류 상 제조업 코드에 해당하는 업종 중 환경 유해 물질을 배출하지 않는 도시형 공장 및 첨단 업종에 해당함 	<ul style="list-style-type: none"> 연구개발업 건축기술, 엔지니어링 및 기타과학기술서비스업 전문 디자인업 경영컨설팅업 환경 정화 및 복원업 등 	<ul style="list-style-type: none"> 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 소프트웨어 개발 및 공급업 데이터베이스 및 온라인 정보제공업 전기통신업 등 	<ul style="list-style-type: none"> 유형성·시행성 관련 5개 업종(유희 주점업, 블록체인 기반 암호화 자산 매매 및 중개업, 무도장 운영업 등) 제외한 모든 업종 가능

<출처> 삼성KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

2) 지원시설

지원시설은 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설이다. 그중 제외 시설은 시장, 군수 또는 구청장이나 관리기관이 정할 수 있으며 해당 지식산업센터 입주자의 생산 활동에 지장을 줄 수 있다고 인정하는 시설은 제외할 수 있다.

지원시설로 입주가 가능한 업종은 금융, 보험, 교육, 의료, 무역, 판매업을 영위하는 시설이다. 판매업은 특별히 해당 지식산업센터에 입주한 자가 생산한 제품을 판매하는 경우만 가능하다. 이외 물류시설, 복지증진시설, 근린생활시설과 그 외 다른 입주기업의 사업을 지원하기 위한 학원, 문화집회시설, 운동시설 등이 입주가 가능하다.

복지증진을 위해 필요한 시설은 어린이집, 기숙사 등으로 종업원의 복지증진을 위해 필요한 시설이, 근린생활시설에는 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 미용실, 세탁소, 의원, 우체국, 전기차 충전소, 공연장, 서점, 독서실, 체력단련장 등이 해당한다. 단

시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 당해 지식산업센터 입주자의 생산 활동에 지장을 초래할 수 있는 시설은 제외한다.

지원시설은 지식산업센터 건축 총면적의 30%를 초과할 수 없으며 건축 총면적 한도는 산업단지와 개별 입지에 따라 다음과 같이 구분된다.

[표 2-6] 지원시설 입주 가능 업종

구분	산업단지	개별 입지
지원시설 총 면적	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 총 건축면적의 30% 이내 복합구역⁶⁾ 내 입주하는 경우는 50% 이내 	<ul style="list-style-type: none"> 수도권: 지식산업센터 총 건축면적의 30% 이내 비수도권: 지식산업센터 총 건축면적의 50% 이내
상점 ⁷⁾ 면적	<ul style="list-style-type: none"> 어린이집 보육정원 기준 - 보육정원 50명 이상 시 3,000㎡ 이하 - 보육정원 60명 이상 시 4,000㎡ 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 내 지원시설 총 건축면적의 10% 이내
근린생활시설 + 상점 총 면적	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 총 건축면적의 20% 이내 	

<출처> 삼정KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

2. 지식산업센터 입주 업종

입주 업종은 제조업, 지식산업 및 정보통신산업, 벤처기업을 영위하기 위한 시설과 기타 특정 산업의 집단지, 지역경제의 발전을 위하여 지식산업센터에 입주가 필요하다고 시장, 군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정하는 업체로 규정된다.

6) 복합구역은 산업의 집적을 위해 기업, 연구소, 대학 및 기업지원시설 등을 하나의 구역에 설치한 경우를 말함

7) 상점은 음식료품을 제외한 일용품을 취급하는 상점만 해당함

1) 입주 업종 구분

산업집적법 제28조의5 제1항⁸⁾에서 지식산업, 정보통신산업, 제조업으로 입주 업종을 규정하고 있다. 입주 업종 범위와 분류는 산업집적법 시행령을 기준으로 한다. 지식산업센터 입주 업종의 허가는 한국산업단지공단 또는 해당 지자체가 최종적으로 결정한다.

산업집적법상 지식기반산업의 범위는 「산업발전법」에 따른 첨단기술을 활용한 산업으로 하며 실제 입주 업종은 시행령과 시행규칙에 따른다. 지식산업은 시행령 제6조 제2항⁹⁾에 54종이 정의되어 있으며, 지식산업센터 입주 업종 범위는 시행령 제6조 제3항¹⁰⁾에 의해 정보통신산업 16종, 시행령 제34조¹¹⁾에 따라 도시형공장 23종 및 시행규칙 제15조에 첨단업종 85종이 정의되어 있다. 즉, 입주 업종의 범위는 벤처시설, 지원시설과 관리기관 인정업종이다.¹²⁾

[표 2-7] 산업집적법상의 지식산업센터 입주 업종 범위와 지식기반산업의 범위

		지식산업센터 입주 업종 범위		
지식기반산업 범위		벤처시설, 지원시설, 관리기관 인정업종		
「산업발전법」에 따른 첨단기술을 활용한 산업	시행령 제6조 제2항 지식산업 (54종)	시행령 제6조 제3항 정보통신산업 (16종)	시행령 제34조 도시형공장 (23종)	시행규칙 제15조 첨단업종 (85종)

<출처> 국토연구원(2022.02.03.), 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

앞서 살펴본 바와 같이 지식산업센터에 입주가 가능한 시설과 업종은 다음과 같다.

8) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 2021. 법률 제18322호(7월 27일 일부개정) 제28조의5 제1항

9) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 2021. 대통령령 제31742호(6월 8일 일부개정) 제6조 제2항

10) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 2021. 대통령령 제31742호(6월 8일 일부개정) 제6조 제3항

11) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 2021. 대통령령 제31742호(6월 8일 일부개정) 제34조

12) 국토연구원(2022.02.03.), 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

[표 2-8] 지식산업센터 입주 가능 시설 및 업종

구분		내용
입주 대상	제조업	• 첨단업종 및 도시형공장
	지식산업	• 건축 기술 및 엔지니어링 서비스업, 광고물 작성법, 영화 등 제작업, 출판업, 전문디자인업, 연구개발업, 기업부설연구소, 대학부설연구소 등
	정보통신	• 소프트웨어 개발 및 공급업, 컴퓨터 시스템 설계 및 자문업, 자료처리업, 데이터베이스 및 온라인정보 제공업, 기타 컴퓨터 관련 운영업, 전기통신업
벤처기업을 운영하기 위한 시설		• 벤처기업 육성에 관한 특별 조차법 제2조 제1항에 따름
산업단지 밖의 지식산업센터		• 시장, 군수 또는 구청장이 인정하는 사업
지원시설		<ul style="list-style-type: none"> • 금융, 보험, 교육, 의료, 무역 판매업(지식산업센터 입주자가 생산한 제품을 판매하는 경우) • 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 물류시설, 기숙사, 보육시설 등 입주기업의 사업을 지원하거나 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설 • 건축법 시행령에 따른 상점(식음료품을 제외한 일용품을 취하는 상점만 해당) • 건축법 시행령에 따른 오피스텔(산업단지 내 지식산업센터에 설치하는 경우)

〈출처〉 수원/광교 지식산업센터(2020.11.11.), 「지식산업센터 입주 가능 시설 및 업종」

지식산업센터에 입주 불가능한 시설과 업종 사례는 다음과 같다.

[표 2-9] 지식산업센터 입주 불가 시설 및 업종

구분	내용
대기 오염물질 배출 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 대기오염물질 발생량의 합계가 연 간 2톤 이상인 업종 • 예) 석유제품 제조, 가죽 및 모피가공, 펄프 및 종이 제조, 의약품 제조, 화학 비료 등
소음 및 진동 발생 시설(기준치 이상)	• 공장 소음 배출 기준의 2배 이상인 업종
지정 폐기물 배출 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 폐일칼리, 폐산, 폐석면, 폐유, 분진, 소각잔재물 • 예) 축매, 폐농약, 안정화 및 소형화 처리물 등의 배출 업종
수질오염 물질 및 폐수 배출시설	<ul style="list-style-type: none"> • 환경부령이 정하는 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률의 시행령 및 규칙에 정하는 시설 • 예) 석탄광업시설, 도축 및 육류·수산물 가공 처리시설, 커피, 빵, 설탕, 과자 제조시설 등

〈출처〉 수원/광교 지식산업센터(2020.11.11.), 「지식산업센터 입주 가능 시설 및 업종」

지식산업센터 입주 가능 및 불가능 업종은 한국표준산업분류 코드에 따른다. 다음 [표 2-10]은 지식산업센터에 입주가 가능한 지식산업 관련 표준산업분류 코드를 예시했다.

[표 2-10] 지식산업 관련 표준산업분류 코드 예시

지식산업 관련 표준산업분류 코드 예시
1. 연구개발업(분류코드: 70)
2. 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업(분류코드: 72)
3. 광고물 작성업(분류코드: 71393)
4. 영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업(분류코드: 5911, 5912)
5. 출판업(분류코드: 58)
6. 전문 디자인업(분류코드: 7320)
7. 포장 및 충전업(분류코드: 75994)
8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 교육서비스업
가. 「근로자직업능력 개발법」 제2조 제3호에 따른 직업능력개발훈련시설에서 운영하는 경우
나. 제3호 각 목의 요건을 모두 갖춘 대학의 경우
다. 「대학설립·운영 규정」 제2조의7에 따라 산업단지 안에서 운영하는 대학의 경우
9. 경영컨설팅업(분류코드: 71531)
(재정·인력·생산·시장 관리나 전략기획에 관한 자문업무 및 지원하는 기업체만 해당)
10. 번역 및 통역 서비스업(분류코드: 73902)
11. 전시 및 행사 대행업(분류코드: 75992)
12. 환경 정화 및 복원업(분류코드: 3900)
13. 영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업(분류코드: 5912)
14. 음악 및 기타 오디오물 출판업(분류코드: 59201)
15. 시장조사 및 여론조사업(분류코드: 7140)
16. 사업 및 무형 재산권 중개업(분류코드: 73903)
17. 물품감정, 계량 및 견본 추출업(분류코드: 73904)
18. 무형재산권 임대업(분류코드: 6940)
19. 광고 대행업(분류코드: 7131)
20. 옥외 및 전시 광고업(분류코드: 71391)
21. 사업시설 유지관리 서비스업(분류코드: 741)
22. 보안시스템 서비스업(분류코드: 7532)
23. 콜센터 및 텔레마케팅 서비스업(분류코드: 75991)
24. 「이러닝(전자학습)산업 발전 및 이러닝 활용 촉진에 관한 법률」 제2조 제3호 가목에 따른 업(이 표 7번, 10번 및 정보통신산업을 경영하는 입주 기업체가 운영하는 경우로 한정)
25. 「통계법」 제22조 제1항에 따라 통계청장이 고시하는 표준산업분류에 따른 그 외 기타 분류 안 된 전문, 과학 및 기술 서비스업으로서 관리기관이 인정하는 산업(분류코드: 73909)

<출처> 지식산업센터 투자 연구소(2020.09.11.). 「지식산업센터 입주가능업종 분류코드」

다음 [표 2-11]은 지식산업센터에 입주 가능한 정보통신산업 관련 표준산업분류 코드를 예시했다.

[표 2-11] 정보통신산업 관련 한국 표준산업분류 코드 예시

정보통신산업 관련 한국 표준산업분류 코드 예시	
1.	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(분류코드: 620)
2.	소프트웨어 개발 및 공급업(분류코드: 582)
3.	자료처리, 호스팅 및 관련 서비스업(분류코드: 6311)
4.	데이터베이스 및 온라인정보 제공업(분류코드: 63991)
5.	전기통신업(분류코드: 612)

<출처> 지식산업센터 투자 연구소(2020.09.11.). 「지식산업센터 입주가능업종 분류코드」

지식산업센터에 입주가 가능한 제조업, 지식산업, 정보통신산업, 출판업, 기타 업종의 업종코드 소분류는 다음과 같다.

[표 2-12] 지식산업센터 입주가능 업종분류 코드

대분류	중분류	코드	소분류
제조업	음식료	10	식음료 제조업
		11	음료 제조업
		12	담배 제조업
	섬유, 의복	13	섬유제품 제조업; 의복 제외
		14	의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업
		15	가죽, 가방 및 신발 제조업
	목재, 종이, 출판	16	목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외
		17	펄프, 종이 및 종이제품 제조업
		18	인쇄 및 기록매체 제조업
	석유화학	19	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업
		20	화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외
		21	의료용 물질 및 의약품 제조업
	비금속 소재	22	고무제품 및 플라스틱제품 제조업
	철강	23	비금속 광물제품 제조업
	기계	24	1차 금속 제조업
		25	금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외

대분류	중분류	코드	소분류
	전기전자	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
		27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업
		28	전기장비 제조업
		29	기타 기계 및 장비 제조업
	운송장비	30	자동차 및 트레일러 제조업
		31	기타 운송장비 제조업
	기타	32	가구 제조업
		33	기타 제품 제조업
	첨단업종	34110	자동차용 엔진 제조업
		34121	승용차 및 기타 여객용 자동차 제조업
		34301	자동차 엔진용 부품 제조업
		34302	자동차 차체용 부품 제조업
		34309	기타 자동차 부품 제조업
		35310	항공기, 우주선 및 보조장치 제조업
		35321	항공기용 엔진 제조업
		35322	항공기용 부품 제조업
	지식 산업	연구개발업	70111
70112			농학 연구개발업
70113			의학 및 약학 연구개발업
70119			기타 자연과학 연구개발업
70121			전기·전자공학 연구개발업
70129			기타 공학 연구개발업
70201			경제학 연구개발업
70209			기타 인문 및 사회과학 연구개발업
건축기술, 엔지니어링 및 관련 기술서비스업		72111	건축설계 및 관련 서비스업
		72112	도시계획 및 조경설계 서비스업
		72121	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업
		72122	환경컨설팅 및 관련 엔지니어링 서비스업
		72129	기타 엔지니어링 서비스
기타 과학기술서비스업		72911	물질성분 검사 및 분석업
		72919	기타 기술 시험, 검사 및 분석업
		72921	측량업
		72922	제도업
	72923	지질조사 및 탐사업	
	72924	지도제작업	
	72929	기타 과학기술서비스업	
광고	71310	광고 대행업	
	71391	옥외 및 전사광고업	

대분류	중분류	코드	소분류
	영화 및 비디오 제작업	71393	광고물 작성업
		59111	일반 영화 및 비디오 제작업
		59112	애니메이션 영화 및 비디오물 제작업
		59113	광공 영화 및 비디오 제작업
		59114	방송 프로그램 제작업
	전문 디자인업	73201	인테리어 디자인업
		73202	제품디자인업
		73203	시각디자인업
		73209	기타 전문 디자인업
	정보통신업	시스템 통합 및 관리업	62021
소프트웨어 개발 및 공급업		58211	온라인 및 모바일 게임 소프트웨어 개발 및 제작업
		58219	기타 게임 소프트웨어 개발 및 제작업
		58221	시스템 소프트웨어 개발 및 제작업
		58222	응용 소프트웨어 개발 및 제작업
기타 정보통신업		63111	자료처리업
		63112	호스팅 및 관련 서비스업
		63991	데이터베이스 및 온라인 정보제공업
		62090	기타 컴퓨터 운영 관리업
전기통신업		61210	유선전화 및 기타 유선 통신업
		61220	무선전화업
		61291	통신 재판매업
출판업		출판업	58111
	58112		만화 출판업
	58190		기타 인쇄물 출판업
기타 업종	기타 업종	71531	경영컨설팅업
		73909	그 외 기타 분류 안 된 전문, 과학 및 기술서비스업
		73902	번역 및 통역서비스업
		75992	전시 및 행사 대행업
		39009	기타 환경 정화 및 복원업
		59201	음악 및 기타 오디오물 출판업
		71400	시장조사 및 여론조사업
		73903	사업 및 무형 재산권 중개업
	온라인 교육학원	85503	온라인교육학원
	교육서비스업	85650	직업훈련기관
	포장 및 충전업	75994	포장 및 충전업
	사업시설 유지관리, 관리서비스업	74100	사업시설 유지관리, 기관시설 유지관리
	보안시스템 서비스업	75320	보안시스템 서비스업
	콜센터 및 텔레마케팅 서비스업	75991	콜센터 운영, 텔레마케팅서비스, 전화번호안내 서비스, 인/아웃바운드 서비스

〈출처〉 지식산업센터 투자 연구소(2020.09.11.), 「지식산업센터 입주가능업종 분류코드」

제4절 지원 혜택

지식산업센터는 상업용 건물로 4.6%의 취득세가 발생하며, 부동산을 취득한 날로부터 60일 이내에 해당 시·군·구에 신고하고 납부해야 한다. 정부는 중소기업의 활동을 돕기 위해 지식산업센터에 입주 시 세금 감면과 정책자금 등을 지원하고 있다. 임대사업자는 해당하지 않고, 입주자와 설립자를 대상으로 한다.

1. 세제 감면 혜택

지식산업센터를 설립하는 자와 지식산업센터를 신축 또는 증축하여 설립한 자에게서 최초로 분양받은 입주자를 대상으로 다음 [표 2-13]과 같이 세제 감면 혜택이 주어진다.

[표 2-13] 취득세 및 재산세 감면 혜택³⁾¹⁴⁾

구분	사업시행자 (지방세특례제한법 제58조의 2)	최초로 분양받은 입주자 (지방세특례제한법 제58조의 2)
정의	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터를 신축 또는 증축하여 사업시설용으로 직접 사용하는 부동산 사업시설용으로 신축 또는 증축하여 직접 사용하거나 분양 또는 임대하기 위하여 신축 또는 증축하여 취득하는 부동산 	<ul style="list-style-type: none"> 중소기업을 영위하는 자로 한정 지식산업센터를 신축·증축하여 설립한 자로부터 사업시설을 영위할 목적으로 최초로 분양받은 입주자 사업시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산(취득세) 과제기준일 현재 사업시설용으로 직접 사용하는 부동산(재산세)

13) 2019년 일몰 예정이던 지방세특례제한법 연장으로 지식산업센터 사업시설로 최초 입주하는 업체는 2022년 12월 31일까지 취득세 및 재산세 감면

14) 개인사업자 및 5년 이상 법인에 해당하며 설립 5년 미만의 법인이나 과밀억제권역 내 지식산업센터 등 세부 경우에 따라 세율이 상이할 수 있음

구분	사업시행자 (지방세특례제한법 제58조의 2)	최초로 분양받은 입주자 (지방세특례제한법 제58조의 2)
취득세	35% 감면	50% 감면
재산세	37.5% 감면	37.5% 감면
감면세액추징	<ul style="list-style-type: none"> • 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 착공하지 아니한 경우 • 그 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> • 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우 • 그 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우
양도세	<ul style="list-style-type: none"> • 보유기간 1년 미만: 50%, 1년 이상 2년 미만: 40%, 2년 이상: 기본 세율 	
증부세	<ul style="list-style-type: none"> • 80억 원을 초과하지 않는 경우에 한해 증부세 과세 제한 	

〈출처〉 삼정KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」; 서울시(2021). 「2021 알기 쉬운 지방세」

지식산업센터를 사업시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득한 최초로 분양받은 입주자에 대한 세제 감면은 「지방세 특례 제한법」 과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 에 따른다.

【표 2-14】 지식산업센터 세제 감면 혜택 관련 법률

제58조의 2	「지방세특례제한법」 〈개정 2014.1.1., 2016.12.27., 2020.1.15.〉
세제 감면	지식산업센터 등에 대한 감면 ① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2 ② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4
제28조의 2	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 〈개정 2014.1.1., 2016.12.27., 2020.1.15.〉
취득세 감면	① 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 28조의 2에 따라 지식산업센터를 설립하는 자에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 2022년 12월 31일까지 지방세를 경감한다.

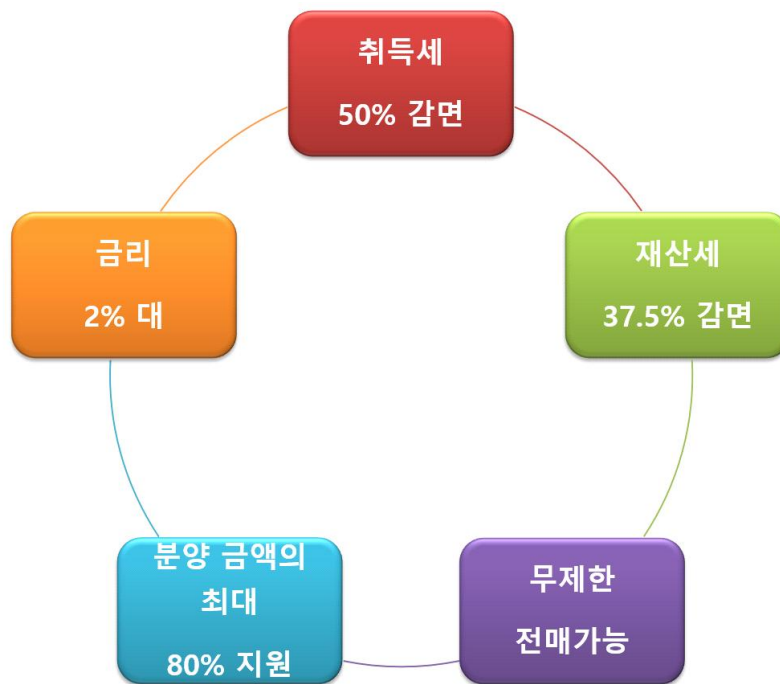
	<p>1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조 5 제1항 및 제2항에 따른 시설용(이하 이조에서 “사업시설용”이라 한다)으로 직접 사용하기 위하여 신축 또는 증축하여 취득하는 부동산(신축 또는 증축하는 부분에 해당하는 부속토지를 포함한다. 이하 이조에서 같다)과 사업시설용으로 분야 또는 임대(「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업을 대상으로 분양 또는 임대하는 경우로 한정한다. 이하 이조에서 같다)하기 위하여 신축 또는 증축하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35를 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.</p> <p>가. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 착공하지 아니한 경우 나. 그 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우</p> <p>2. 과세기준일 현재 사업시설용으로 직접 사용하거나 그 사업시설용으로 분양 또는 임대업무에 직접 하는 부동산에 대해서는 재산세의 1,000분의 375를 경감한다.</p>
<p>제28조의 4</p>	<p>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 <개정 2014.1.1., 2016.12.27., 2020.1.15.></p>
<p>재산세 감면</p>	<p>② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 4에 따라 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 설립한 자로부터 최초로 해당 지식산업센터를 분양받은 입주자(「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업을 영위하는 자로 한정한다)에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 경감한다.</p> <p>1. 2022년 12월31일까지 사업시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100의 50을 경감한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다.</p> <p>가. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 착공하지 아니한 경우 나. 그 취득일부터 5년 이내에 매각·증여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우</p> <p>2. 과세기준일 현재 사업시설용으로 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 1,000분의 375를 2022년 12월 31일까지 경감한다.</p>

<출처> 「지방세 특례 제한법」 제58조의 2; 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 2; 제28조의 4; 수익형부동산 연구소 발당랩(2021.04.26.). 「고양 원흥 지식산업센터 세금혜택은? 취득세율, 법인세 감면,

취득세와 재산세 감면 대상 중 예외인 경우는 입주 형태가 지원시설이거나 준공 이후 일반 매매는 해당하지 않으며, 5년 이내 매각·중여하거나 다른 용도로 분양·임대하는 경우에는 경감된 취득세를 추징한다. 지식산업센터는 주택 수 산정 대상에서 제외되기 때문에 양도세 중과와 증부세 과세도 제외된다.

지식산업센터에 대한 취득세 및 재산세 감면제도 적용 기한은 2022년 12월 31일까지로 적용 기한을 2025년 말까지 3년 연장하는 법안이 국회에 제출됐다.¹⁵⁾

[그림 2-1] 지식산업센터 세제 감면과 금융지원 혜택



<출처> 수익형부동산 연구소 빌딩랩(2021.04.26.), 「고양 원흥 지식산업센터 세금혜택은? 취득세율, 법인세 감면,

¹⁵⁾ 세정일보(2022.07.05.), 「김상훈 의원, 지식산업센터 취득세재산세 감면 3년 연장 추진」

2. 금융지원

1) 정책자금 및 금융지원

지식산업센터는 중소기업진흥공단, 기술보증기금, 신용보증기금 등에서 낮은 이율로 대출받을 수 있다. 이는 중소기업 활성화와 육성을 위해 지식산업센터의 설립과 입주 시 정책자금을 지원하는 것으로 지식산업센터는 수익형 부동산에 비해 70%에서 최대 80%(법인 대상)까지 입주자금을 시중은행에서 대출받을 수 있다. 따라서 실제 입주까지만양가의 20% 내외의 자금으로 입주가 가능하다.

[표 2-15] 정책자금 지원내용

구분	지원내용
서울신용보증재단 (중소기업 육성자금)	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 건설자금 20억 원 이내(3년 거차·5년 상환) 입주자금 8억 원 이내 지원(3년 거차·5년 상환)
경기신용보증재단 (중소기업 육성자금)	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 건립자금 건립비의 75% 이내 지원 총 지원한도 300억 원(3년 거차·5년 상환)
중소벤처기업진흥공단 (창업기반지원자금·신성장기반지원자금)	<ul style="list-style-type: none"> 시설자금 60억 원 이내(3~4년 거차·10년 이내 상환) 운전자금 연간 5억 원(2년 거차·5년 이내 상환)

<출처> 삼정KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

지식산업센터는 입주 시 지자체의 ‘신용보증재단’이나 중소기업청의 ‘중소벤처기업진흥공단’으로부터 창업기업지원자금 또는 신성장기반지원자금 등 정책자금을 지원받을 수 있다.

지식산업센터의 건설 및 입주 자금지원은 ‘산업집적법¹⁶⁾’과 ‘중소기업의구조개선과 재래시장활성화법률(이하 ‘중소기업구조개선법’)¹⁷⁾’ 등 법적 규정에 근거하여 정부는

¹⁶⁾ 산업집적법에 따르면 국가 또는 지자체가 지식산업센터를 설립하여 분양 또는 임대하고자 하는 경우에는 국유재산법지령제정법에도 불구하고 건설원가로 분양하거나 규정에 의한 임대료의 2분의 1 이하로 임대할 수 있다고 규정하고 있는데, 분양을 받은 경우 2년 이내에 이를 매각 할 수 없도록 하고 있음

지방중소기업육성자금을 활용하여 지자체의 지식산업센터 건설을 지원하고 있다. 지자체는 지방중소기업육성자금 운용지침의 범위 내에서 지역 여건, 경제 상황 등을 감안하여 자율적으로 자금을 운용할 수 있다. 즉, 지원 주체가 국가에서 지자체로 전환되고 있다.¹⁸⁾

[표 2-16] 정책자금 지원조건

구분		내용		
중소벤처기업 진흥공단	창업기반 지원자금	「중소기업 창업지원법」 제2조에 의한 창업자로서 같은 법 제3조에 따라 창업에서 제외되는 업종을 영위하지 않는 중소기업·사업 개시일로부터 7년 미만인 중소기업 및 창업을 준비 중인 자		
		지원 조건	융자기간	10년 이내(4년 거치, 기업자율 상환제도(5년 내 자율적 상환))
			융자금액	업체당 연간 20억 원(운전자금은 5억 원)
	대출금리		정책자금 기준금리에서 0.3%p 차감	
	신성장기반 지원자금	「중소기업기본법」 상의 업력 7년 이상인 중소기업		
		지원 조건	융자기간	10년 이내(거치기간 4년 이내로 함)
융자금액			업체당 연간 60억 원(운전자금은 5억 원)	
대출금리	정책자금 기준금리에서 0.5%p 가산			
경기도 중소기업육성자금	지식산업센터 입주비용 (분양, 매입)	지식산업센터 입주비용은 공장설립금 융자잔액이 없는 시설에 한해 지원		
		지원 조건	융자기간	8년 이내(3년 거치, 5년 균등 분할 상환 방식)
			융자금액	제조업 업체당 연간 15억 원 비제조업 업체당 연간 10억 원(소요자금 80% 이내)
대출금리	2.85%(기준금리)			

<출처> 수원/광교 지식산업센터(2020.11.11.), 「지식산업센터 세제혜택과 금융혜택」

17) 중소기업구조개선법에서 정부지자체는 중소기업의 사업전환을 통하여 구조개선을 촉진하기 위해 정부지자체가 공급하는 공장용자 지식산업센터 입주 등에 대해 우선 지원할 수 있다고 규정하고 있음

18) 김인중(2009). “아파트형공장 제도개선에 관한 연구”, 서울시연구, 10(1)

[표 2-17] 건설 및 입주 자금지원

구분	용자한도	상환조건
지식산업센터 건설	<ul style="list-style-type: none"> 200억 원 이내 공장건설비의 75% 	<ul style="list-style-type: none"> 3년 거치 5년 균분 상환
지식산업센터 입주	<ul style="list-style-type: none"> 8억 원 이내 입주자금의 75% 	<ul style="list-style-type: none"> 3년 거치 5년 균분 상환
벤처기업집적시설 및 S/W진흥시설 설치사업	<ul style="list-style-type: none"> 200억 원 이내 건축경비의 75% 	<ul style="list-style-type: none"> 3년 거치 5년 균분 상환
벤처기업 입주	<ul style="list-style-type: none"> 8억 원 이내 입주자금의 75% 	<ul style="list-style-type: none"> 3년 거치 5년 균분 상환
공장용지 임대사업	<ul style="list-style-type: none"> 20억 원 이내 용지매입비의 75% 	<ul style="list-style-type: none"> 3년 거치 5년 균분 상환
산업단지 입주지원	<ul style="list-style-type: none"> 8억 원 이내 용지매입비, 건축비 75% 	<ul style="list-style-type: none"> 3년 거치 5년 균분 상환
공장 및 사업장 설치사업	<ul style="list-style-type: none"> 50억 원 이내 사업비의 75% 	<ul style="list-style-type: none"> 3년 거치 5년 균분 상환

〈출처〉 김인중(2009), “아파트형공장 제도개선에 관한 연구”, 서울도시연구, 10(1); YUL&SEOL's Home(2020), 「지식산업센터(아파트형공장)」

2) 지자체 금융지원 현황

서울시는 자금용자를 통해 건립자금 200억 원 이내에서 공장건설비의 75%를 지원한다. 입주기업에는 8억 원 이내에서 입주자금의 75%까지 지원하고 있다. 금융지원 우선 대상 기업은 입주업체의 경우 사업전환기업, 창업기업, 창업보육센터를 졸업한 기업, 이전 조건부 무등록 공장 등이다. 공급업체로는 민간사업자, 공공기관, 저소득층 밀집 지역에서 사업을 하고자 하는 임대 목적의 사업자, 사업장 내에 탁아시설을 설치한 기업으로 제한하고 있다.¹⁹⁾

서울시는 건설업체와 입주기업 지원을 위해 다양한 조세 및 금융지원 제도를 운영하고 있다. 서울시 시세 감면 조례에 준공업지역 내에 입지하는 도시형공장을 대상으로 다음과 같은 감면 혜택을 명시하고 있다.

¹⁹⁾ YUL&SEOL's Home(2020), 「지식산업센터(아파트형공장)」

[표 2-18] 서울시 아파트형공장 조세 감면 조례

서울특별시 시세 감면 조례 [시행 2021. 5. 20.] [서울특별시조례 제7995호, 2021. 5. 20., 일부개정]	
제8조 (준공업지역 내 도시형공장에 대한 감면)	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 준공업 지역 내에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형공장을 신설 또는 증설하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세의 100분의 50을 2021년 12월 31일까지 경감한다. • 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 경감된 취득세를 추징한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년 이내에 건축공사에 착공하지 아니하는 경우 2. 그 취득일로부터 5년 이내에 매각·증여하거나 공장용 이외의 다른 용도로 사용하는 경우

<출처> 서울시 시세 감면 조례(2021.05.20.).

용인시는 중소기업 육성자금으로 제조업 전업률 30% 이상으로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의거 공장등록을 한 기업을 대상으로 용자기간 8년 이내, 융자금액은 업체당 연간 15억 원, 소요자금 80% 이내로 지원하고 있다.²⁰⁾

3. 지식산업센터 건폐율과 용적률

지식산업센터 입지에 국토계획법, 수도권정비계획법과 산업집적법이 관련되며 국토계획법에서 지식산업센터의 건폐율과 용적률의 최대한도를 지정하고 있다.

[표 2-19] 지식산업센터 용도지역 및 건폐율과 용적률 관련 제도

국토계획법	
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역의 구분을 통해 지식산업센터·일반 공장의 용도지역별 입지와 관련된 법적 근거를 가장 포괄적으로 제시하고 있음 <ul style="list-style-type: none"> - (공업지역) 지식산업센터 건설이 무조건적으로 허용 - 공업지역이 아닌 그 외 용도지역) 대부분 도시형 업종을 위한 지식산업센터의 설립만을 허용 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 지자체의 도시계획 조례, 또는 지구단위계획(계획관리지역)으로 그 입지를 허용하는 경우에만 건설이 가능

²⁰⁾ 수원/광교 지식산업센터(2020.11.11.). 「지식산업센터 세제혜택과 금융혜택」

	<ul style="list-style-type: none"> • 지식산업센터의 공급 시 도시지역 내 대부분의 용도지역 • 공업지역을 비롯한 주거지역(전용주거지역 제외), 상업지역(중심유통상업지역 제외), 일부 녹지 지역에까지 지식산업센터가 입지할 수 있도록 하여 도시 영세 공장 및 소규모 공장의 도시 내 입지를 폭넓게 지원
건폐율과 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율의 최대 한도를 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역에서는 건축대지의 일부분을 공공시설부지로 제공할 경우(공개공지) 건폐율이 완화되어 적용됨 • 용도지역별 지식산업센터 설립 가능지역의 용적률은 자연녹지지역의 50% 이하에서 준공업지역 400% 이하, 일반상업지역의 800% 이하까지 넓게 분포됨
수도권정비계획법	
	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권에서는 입지지원보다는 규제 제도라고 할 수 있음 • 수도권 이외 지역에서는 도시계획법, 국토이용관리법 등에서 용도지역별로 허용 여부를 결정하고 있으며, ‘공장입지기준 고시’에 명시 • 건축면적 500㎡ 이상의 공장(지식산업센터를 포함)을 신설(산업집적법 제14조의3에 따른 제조시설 설치를 포함한다), 증설 또는 이전하거나 업종을 변경하는 행위를 하면 안 된다.
산업집적법	
	<ul style="list-style-type: none"> • 입주업체의 다양화: 생산 활동을 하는 공장 + 비생산 활동을 영위하는 기업 • 입주 업종 <ul style="list-style-type: none"> - 제조업, 지식산업, 정보통신산업, 벤처기업을 영위하기 위한 시설 -특정 산업의 집산화와 지역경제의 발전을 위하여 지식산업센터에 입주가 필요하다고 시장, 군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정하는 업체 • 지식산업센터가 산업단지 또는 공업지역이 아닌 지역에 위치한 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 도시형공장에 한해 입주할 수 있도록 규정 • 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위해 다양한 지원시설의 입주를 보장 <ul style="list-style-type: none"> - 지원시설은 지식산업센터 총 건축면적의 30% 이내로 제한 - 금융보험의료무역판매업을 영위하기 위한 시설 - 물류시설, 기타 입주기업의 사업을 지원하거나 보육시설가숙사 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설 - 근린생활시설, 단 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 당해 지식 산업센터 입주자의 생산 활동에 지장을 초래할 수 있는 시설은 제외

지식산업센터의 건폐율과 용적률은 설립 가능지역에 따라 다르게 적용된다. 설립 가능지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역이다. 주거지역은 일반 1종, 2종, 3종과 준주거지역으로, 상업지역은 일반과 근린, 공업지역은 전용, 일반과 준공업 지역으로 녹지지역은 자연으로 구분되며, 건폐율과 용적률은 각 지자체의 도시계획 조례에 따른다. 도시계획 조례에 따른 고양시와 서울시의 지식산업센터 건폐율과 용적률은 다음과 같다.

[표 2-20] 고양시 및 서울시 도시계획 조례에 따른 건폐율과 용적률

용도지역			고양시		서울시	
			건폐율	용적률	건폐율	용적률
지식산업 센터 설립가능 지역	주거지역	일반 1종	60%	150%	60%	150%
		일반 2종	60%	200%	60%	200%
		일반 3종	50%	250%	50%	250%
		준	60%	400%	60%	400%
	상업지역	일반	70%	800%	60%	800%
		근린	60%	600%	60%	600%
		공업지역	전용	70%	200%	60%
	일반		70%	200%	60%	200%
	준		70%	400%	60%	400%
	녹지지역	자연	20%	50%	20%	50%

<출처> 고양시 도시계획 조례(2022); 산업연구원(2020.10), 「제주 신산업-벤처기업 육성을 위한 산업혁신센터(지식산업센터) 건립 타당성 분석 및 활성화 방안」

지식산업센터의 용지지역에 따른 허용범위는 다음과 같다.

[표 2-21] 용도지역별 아파트형 공장 건축허용 여부

용도지역		허용 여부		허용범위	
		공장	아파트형		
도시 지역	주거 지역	일반 1종	△	○	인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업, 컴퓨터 및 주변기기 제조업, 컴퓨터 관련 전자제품 조립업, 두부제조업체의 공장 및 지식산업센터(유해물질 배출시설 제외), 제조업소*(500㎡미만, 2종 근린생활시설)
		일반 2종	△	○	
		일반 3종	△	○	
		준	△	○	
	상업 지역	중심	△	X	출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업(유해물질 배출시설 제외) 및 제조업소*
		일반	△	○	인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업, 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터관련 전자제품 조립업, 두부제조업체의 공장 및 지식산업센터(유해물질 배출시설 제외) 및 제조업소*
		근린	△	○	제조업소*
	공업 지역	전용	○	○	모든 공장(1·2종 근생, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 분리되지 않는 시설), 제조업소*
		일반	○	○	
		준	○	○	
	녹지 지역	자연	△	○	첨단업종/도정/식품 공장, 음면지역 제재업 공장(유해물질배출시설 제외), 공익사업으로 이전하는 레미콘, 아스콘 공장, 제조업소*
		생산	△	X	도정공장, 식품공장 및 1차 산업생산품 가공공장과 음면지역 첨단업종 공장(유해물질 배출시설 제외), 제조업소*(바닥면적 1천㎡미만)
관리 지역	계획	△	X	바닥면적 합계 1만㎡ 이상, 특별시장, 광역시장, 시장·군수가 1만5천㎡ 이상 면적의 공장건축 가능지역 내 공장(공해발생시설설치 금지)	
	생산	△	X	도정공장, 식품공장과 음면지역에 건축하는 제재업소 공장, 제조업소* 중 도정제조업소 및 식품제조업소와 음면지역에 건축하는 제재업체 제조업소*, 유해물질 배출시설 제외	

<출처> 법제처 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>); 윤정란, 이현주(2016). “공공아파트형 공장 건립방안에 관한 연구”, LHI Journal, 7(4)

* 지식산업형은 고부가가치의 지식서비스 창출산업 외에도 정보통신산업, 벤처기업시설 등을 포괄하는 의미

제5절 정책목표와 기대효과

1. 정책목표

정책목표는 도시 공업용지 난 해소, 도시 환경 및 작업환경 개선, 구인난 해소, 지역 경제 활성화, 집적경제 극대화, 세제 감면, 금융지원, 일자리 창출, 창업 공간지원 등이다.

[표 2-22] 지식산업센터 정책목표와 기대효과

정책목표	현안 문제	기대효과
용지난 해소	<ul style="list-style-type: none"> 대도시 공업용지의 절대 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 집약시설(고층화)를 활용한 토지이용의 고도화 기대
도시환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> 중소규모 작업장의 난립으로 주거환경 훼손, 도시 기능 저해 우려 	<ul style="list-style-type: none"> 공장의 집단지화 가능 공장의 미관 개선을 통한 도시환경 개선
자가 공장의 확보	<ul style="list-style-type: none"> 일반 공장시설은 임대형으로 기업의 조업 여건이 불안정 	<ul style="list-style-type: none"> 고지가 지역에서 단독공장보다 저렴한 가격으로 자가 공장을 확보할 수 있다는 기대 효과
지역경제의 활성화	<ul style="list-style-type: none"> 제조업이 도심 외곽지역 이탈로 도시 내 영세민의 일자리 및 소득 기반 상실 	<ul style="list-style-type: none"> 주거 기능을 저해하지 않아 대도시 내 공장입지로 직주근접이 가능 지역 내 노동력 공급기반을 제공하는 역할
중소기업의 재정 부담 완화	<ul style="list-style-type: none"> 영세기업이 부대시설을 별도로 보유하는 경우에는 부담이 큼 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터는 부대시설 등의 지원시설을 입주업체가 공동으로 이용 가능 시설의 일괄 관리로 관리비 및 운영비 등 절감 가능(규모의 경제, 범위의 경제)
기업 간 협력 및 정보교류	<ul style="list-style-type: none"> 중소기업은 유사기업 및 관련 기업 간 기술 및 정보의 교류가 비교적 미흡함 	<ul style="list-style-type: none"> 시설 집적화를 통한 동종 및 이종 업종 간 교류 원활 가능
작업환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> 대도시 내 많은 공장이 소외 지역이나 지하에 위치하여 작업환경 열악 	<ul style="list-style-type: none"> 비교적 도심에 위치한 지식산업센터 내 공장형사무형 형태의 사업시설로 입주 시 작업환경 개선 및 생산성 향상 기대

<출처> 산업연구원(2020.10), 「제주 신산업-벤처기업 육성을 위한 산업혁신센터(지식산업센터) 건립 타당성 분석 및 활성화 방안」; 삼정KPMG(2022), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

2. 기대효과

1) 도시 공업용지 난 해소

공업용지가 절대적으로 부족한 대도시에서 지식산업센터를 이용한 토지이용의 고도화를 통해 용지난 해소가 가능하다. 특히 수도권정비계획법상 과밀억제권역에 속하는 고양시는 도시지역 내 산업입지의 공급이 엄격히 규제되고 있다. 이에 고양시 내에 산업이나 공장의 입지가 어려운 상황에서 지식산업센터는 지식기반 중소제조업, 소프트웨어 기업 등과 지식기반 서비스업의 입지 수요를 충족하기 위한 주요 수단이 될 수 있다.

2) 도시 환경 개선

중소규모 기업의 작업장 및 시설 난립에 따라 주거환경이 훼손되고 도시 기능이 저해될 수 있다. 지식산업센터는 공장의 집적화로 환경과 미관 개선에 도움이 될 수 있다.

3) 자가 공장 확보

영세 중소기업들이 개별 입지의 높은 임대료로 기업의 조업 여건이 불안정한 상태에서 지식산업센터 입주를 통해 상대적으로 저렴한 비용으로 자가 공장의 확보가 가능할 수 있다.

[그림 2-2] 개별공장과 지식산업센터



<출처> HouseFund(2022.08.03.), 「왜 다들 지식산업센터에 투자하겠다는 걸까?」

4) 지역경제의 활성화

지식산업센터는 기업 입지에 따른 일자리 창출, 집적화된 기업 간의 상생협력 환경 조성 등으로 지역경제의 활성화에 긍정적인 요인으로 작용할 수 있다. 제조업이 도심 외곽지역으로 이탈됨에 따라 도시 내 소득 기반이 약화된 영세민에게 지식산업센터의 입지에 따른 도시 일자리 제공이 가능할 수 있다. 또한 동일 건축물 내에 생산시설과 지원시설이 연계되어 배치되고, 공동 활용 공유공간과 서비스가 제공되며, 이에 따른 업장 간의 상호 교류를 통한 상생협력이 가능한 집약적 클러스터가 형성되어 지역경제의 활성화와 기업 경쟁력 강화에 역할이 기대된다. 지역 내 지식산업센터로부터 세수 확보가 가능하고, 주택지 인근에 공장이 입지하는 직주환경 조성으로 고용 창출 촉진에 따른 지역경제 활성화의 원동력을 마련할 수 있다.

5) 중소기업의 재정부담 완화

개별 입지에 중소기업이 입지하는 경우 시설관리 및 부대시설을 보유하는 것이 재정적으로 부담이 될 수 있다. 지식산업센터는 부대시설 등의 지원시설을 입주업체가 공동으로 이용하는 것이 가능하여 상대적으로 부담이 적을 수 있다. 또한 지식산업센터의 관리단이 전체 건물을 일괄 관리함으로써 관리비와 운영비의 절감을 통한 규모의 경제와 범위의 경제 실현으로 중소기업의 비용 합리화를 기대할 수 있다. 그 외에도 각종 지원시설과 부대시설의 공동 이용, 관리 인력의 공동 활용 등을 통해 대도시 영세 제조업체의 비용 절감을 도모할 수 있을 것으로 기대된다. 관련 입주업체 간 시설의 공동 이용, 공동 구매 등으로 기업의 경영합리화가 기대된다.

6) 기업 간 협력 및 정보교류

공장의 집단화를 통해 동종이종 업종 간의 기업 간 기술 교류와 정보 교류를 활성화할 수 있다. 핵심분야를 중심으로 기업들이 고부가가치 체인을 형성하는 산업클러스터의 장으로 활용될 수 있을 것으로 기대했다.²¹⁾ 즉, 지식산업센터는 물리적 집적 공간을 넘어 혁신창출 공간의 기능도 수행할 것으로 기대했으며, 서울디지털산업단지가 연관업체

집적과 네트워킹을 통한 기업의 경쟁력 강화 사례를 보여주고 있다.²²⁾ 대표 포럼 등을 통해 연관 기업들이 교류와 협력을 도모하고 기술혁신을 촉진할 수 있도록 한다. 지식산업센터를 기업의 클러스터화와 네트워킹화를 통해 집적경제의 극대화를 통한 산업클러스터로의 변신과 기업경쟁력 강화의 요체로 기대된다.

7) 작업환경 개선과 인력 확보 용이

대도시 내 많은 공장이 도심 외곽의 소외지역이나 지하 등에 위치하여 작업환경이 열악한 경우가 많다. 또한 교통 등이 취약하여 접근성이 떨어지는 경우도 많다. 지식산업센터는 비교적 도심에 위치하여 지식산업센터 내 공장형 또는 사무형의 사업시설이 입주하는 경우 작업환경 개선 및 생산성의 향상이 기대된다. 또한 쾌적하고 능률적인 작업환경은 종업원 확보에 유리한 환경을 제공할 것으로 기대된다.

8) 금융지원 및 세제 감면 혜택

지식산업센터 입주업체는 정부나 지자체로부터 취득세나 재산세 등의 감면 혜택과 금융지원을 받을 수 있으며, 일반 은행으로부터 융자 혜택도 받을 수 있다. 즉, 분양받은 입주 기업은 저금리로 분양가의 80%까지 대출받을 수 있어 낮은 금융 비용으로 사육을 마련할 수 있다.

9) 일자리 창출과 창업 입지 등으로 활용

지식산업센터 내에 동일 또는 이종 업종 등이 집적화되고, 지식산업과 정보통신업 중심의 첨단산업 기술 중심의 기업이 집적화됨에 따라 양질의 일자리 창출이 기대되며, 신기술의 수요 증가로 첨단기술 기반의 창업자가 군집할 수 있다. 지식산업센터가 산업공간을 마련하여 산업 육성과 첨단산업 기술의 요람이 될 수 있다. 특히 고양시는 공업지역과 산업단지의 확보가 불가능한 상황에서 지식산업센터를 활용하여 지식산업과 첨단

21) 홍진기(2008). “지역경제 활성화와 중소기업 지원을 위한 아파트형공장 운영모델”, 한국경제신문-시립인천대학 주최 세미나 자료

22) 정병순, 박래형(2007). “대도시 서울의 산업적 특성에 관한 연구”, 서울시연구, 서울시정개발연구원, 8(1)

산업의 집적화로 산업 육성의 구심점을 마련할 수 있다.

10) 창업 입지 공간

판교테크노밸리 스타트업캠퍼스는 ICT와 관련한 기관·협회와 전문 기업이 협업하여 스타트업을 육성하고 있다. 창업 전문 캠퍼스로서 창업기업을 지원하기 위해 글로벌 벤처캐피털, 액셀러레이터 등이 참여하는 스타트업 오픈플랫폼을 구축하였다. 판교 제2테크노밸리에 설립 중인 공공지식산업센터는 스타트업 캠퍼스 등 창업인큐베이터에서 배출된 스타트업과 강소기업 약 300개 사에 저렴한 업무공간을 제공할 계획이다. 또한 기술혁신 지원을 위해 벤처 인증, 신기술과 신제품 인증기관 등의 분소를 설치하고, 주기적으로 모니터링 지원 서비스도 제공할 계획이다. 청년 창업자에게 맞춤형 창업지원주택 200채도 공급할 계획이다. 판교 사례에서 살펴본 바와 같이 판교는 공공지식산업센터를 스타트업의 인큐베이팅과 이후 스케일업을 위한 공간으로 활용될 수 있도록 지원하고 있다.

11) 전문화된 임대형 지식산업센터 확대

제조생산업, 창업보육센터와 벤처기업 집적시설 중심의 창업, 연구개발(R&D)업 등에 전문화된 임대형 지식산업센터를 구축할 수 있다. 특히 고양시는 입주 업종 제한으로 특화 또는 전문 업종을 중심으로 외곽지역의 임대형 지식산업센터를 건립하고, 지역경제 활성화 도모에도 활용할 수 있다. 전문화 또는 특화된 지식산업센터 건립을 위해서는 지자체의 산업 육성과 기업 유치에 대한 가치와 방향성이 명확해질 필요가 있다.

12) 융·복합시설 지식산업센터 확대

지식산업센터의 융·복합화는 지원시설의 확대로 사업시설과 지원시설의 상호공생 공간으로 확대된다. 사업시설을 지원하기 위한 시설로 기숙사형이나 오피스텔 형태의 주거기능과 복합문화센터, 쇼룸몰이 입점한 문화, 상업시설이 집적화된 복합시설 지식산업센터로 확대되고 있다. 또한 금융, 교육, 문화 시설 등이 입점할 수 있도록 하고 있다.

물리적 공간의 융·복합화와 함께 산업입지에 있어서도 융·복합화가 진행되어 혁신공간으로 산업클러스터화의 거점이 될 것으로 기대된다.

제 3 장 국내 지식산업센터 현황

제1절 공급 및 분포 현황

제2절 수도권과 비수도권 현황

제3절 민간개발과 공공주도

제절 공급 및 분포 현황

1. 지식산업센터 분포 현황

2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 지식산업센터는 총 1,429개소(1,343개소)로 국내 지식산업센터 중 78.44%(80.2%)가 수도권에 집중되어 있다. 서울시에 372개소(391개소), 경기도 668개소(604개소), 인천 81개소(82개소)로 수도권에 총 1,121개소(1,077개소)가 위치한 것으로 조사됐다.

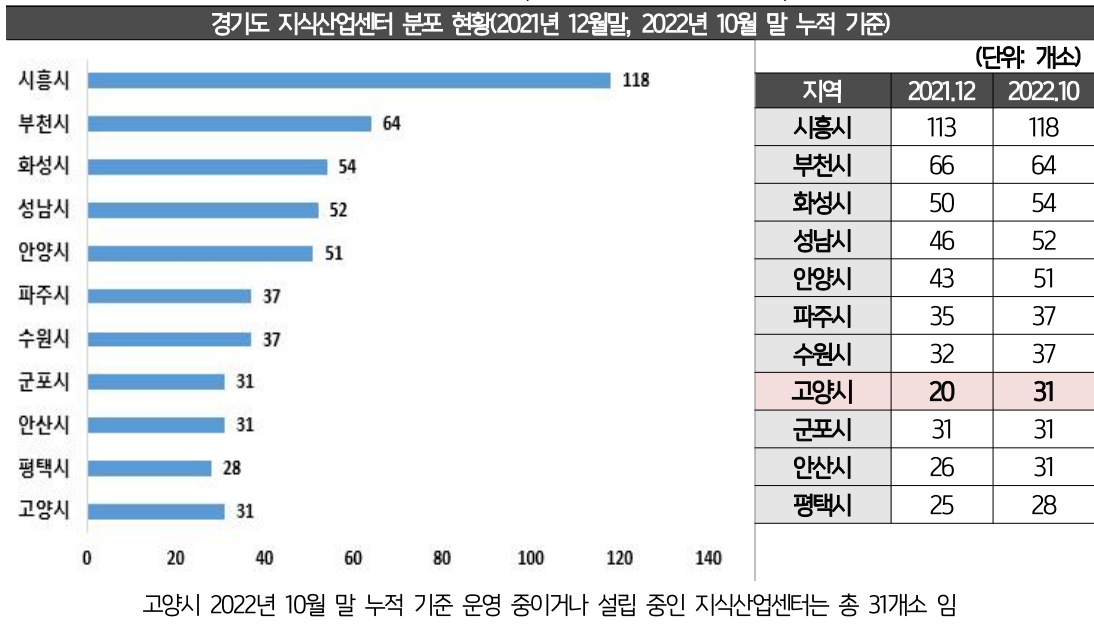
[표 3-1] 지역별 지식산업센터 공급 현황(2021년 12월 말, 2022년 10월 말 누적 기준)

지역별 지식산업센터 공급 현황(2021년 12월 말, 2022년 10월 말 누적 기준)					
(단위: 개소)					
지역	2021.12	2022.10	지역	2021.12	2022.10
서울	391	372	경기	604	668
부산	46	54	강원	15	18
대구	34	33	충북	24	32
인천	82	81	충남	17	32
광주	28	28	전북	15	17
대전	15	16	전남	20	21
울산	7	7	경북	12	17
세종	1	2	경남	27	25
제주	5	6	총	1,343	1,429
2022년 총 1,429개소(2021년 총 1,343개소)					
2022년 수도권 78.44%, 비수도권 21.56%(2021년 수도권 80.2%, 비수도권 19.8%)					

<출처> 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」; 삼정KPMG(2022.04.), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 Next Quest」

경기도 지식산업센터 분포 현황을 살펴보면 2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 시흥시가 118개소(113개소)로 가장 많으며, 부천시 64개소(66개소), 화성시 54개소(50개소), 성남시 52개소(46개소), 수원시 37개소(32개소)이다. 고양시에서 운영 중이거나 설립 중인 지식산업센터는 총 31개소(20개소)이다.

[표 3-2] 경기도 지식산업센터 분포 현황(2021년 12월 말, 2022년 10월 말 누적 기준, 단위: 개소)



〈출처〉 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

2. 지식산업센터 입지 현황

지식산업센터는 산업단지나 개별 입지에 설립될 수 있다. 개별 입지는 자율적인 공장 설립이나 증축을 희망하는 경우 유리하다. 2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 전국적으로 개별 입지에 882개소, 61.72%(798개, 59.4%)가 입지하고 있으며, 산업단지에는 543개소, 37.99%(545개, 40.6%)가 입지하고 있다. 그 외 자유무역지역에 3개소, 농공단지에 1개소가 입지하고 있다.²³⁾ 지식산업센터가 산업단지와 개별 입지에 위치함에 따른 장단점을 살펴보면 다음과 같다.

[표 3-3] 산업단지 및 개별 입지의 장단점

구분	산업단지	개별 입지
장점	<ul style="list-style-type: none"> 이미 개발된 지역으로 별도의 허가 절차 불필요 <ul style="list-style-type: none"> 공장 설립에 대한 인허가 등 행정절차가 간단하고 편리함 각 관리계획을 통해 산업단지 내 입주한 세부 업종코드로 입주기업 관리가 용이함 	<ul style="list-style-type: none"> 개별 기업의 성격에 맞게 공장을 설립할 수 있음 공장 증축 등 사업 확장 필요시 공장용지를 쉽게 확보할 수 있으며, 토지를 효율적으로 이용할 수 있는 기회가 많음
단점	<ul style="list-style-type: none"> 단지의 개발, 조성에 비용과 시간이 많이 소요됨 <ul style="list-style-type: none"> 적기적소의 부지확보 곤란 입주 후 공장 증축 등 사업 확장이 비교적 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> 공장 설립 절차가 상대적으로 복잡하고 어려우며, 입지 선정 등 개별 행위는 인허가를 별도로 받아야 함 입주기업 업종 관리가 용이하지 않으며 난개발 우려

〈출처〉 삼정KPMG(2022.04.), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 Next Quest」

3. 지식산업센터 설립 주체별 공급 현황

지식산업센터는 총 1,429개소로 2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 민간개발이 1,322개소로 92.5%(1,237개소, 92.5%), 공공개발이 107개소로 7.5%(100개소, 7.5%)이다. 수도권이나 대도시를 중심으로 지식산업센터의 높은 수익률이 민간사업자의 참여를 확대하고 있다. 공공 주도의 공공지식산업센터는 비수도권을 중심으로 지역 활성화를 위해 꾸준히 설립되고 있다.²⁴⁾

23) 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

24) 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

제2절 수도권과 비수도권 현황

1. 지식산업센터 수도권 대비 비수도권 현황

1) 2022년 10월 말 누적 기준

2022년 10월 말 누적 기준으로 수도권과 비수도권을 입지 유형, 시설면적, 설치 주체, 분양 형태를 살펴보면 다음과 같다. 입지 유형에서 수도권은 개별 입지가 비수도권은 산업단지(개방입지)가 우세한 것으로 조사됐다. 수도권의 지원시설은 전체 면적의 30%에 근접하고 있는 것으로 나타난 데 비해 비수도권의 지원시설은 2.7%로 낮은 것으로 조사됐다. 설치 주체는 수도권의 민간개발이 1,078개소로 압도적으로 많으며, 분양 형태도 분양이 544개소로 임대 99개소에 비해 많은 것으로 조사됐다. 즉, 수도권의 지식산업센터는 개별 입지를 중심으로 민간이 개발하고 분양하는 형태로 발전하고 있다.

[표 3-4] 지식산업센터 현황(2022년 10월 말 누적 기준) - 수도권 vs 비수도권 비교

구분		2022년 10월 기준		
		수도권	비수도권	전체
입지유형	개별입지	753개소	129개소	882개소
	산업입지	369개소	174개소	543개소
시설면적	사업시설	70.5%	97.2%	-
	지원시설	29.4%	2.7%	-
설치주체	민간	1,078개소	243개소	1,321개소
	공공	42개소	65개소	107개소
분양형태	분양	544개소	86개소	630개소
	임대	99개소	69개소	168개소

<출처> 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

2) 2021년 12월 말 누적 기준

2021년 12월 기준 지식산업센터 현황은 수도권 입주업체는 전반적으로 중소기업이며, 대기업 대다수는 수도권에 입주하고 있는 것으로 나타났다. 업종은 노동집약도가 비교적 낮은 제조업, 즉 첨단 및 숙련 제조업 중심의 기업이 많이 입주하고 있는 것으로 나타났다. 비수도권은 중소기업이 대다수 입주하고 있으나, 수도권과 비교하여 노동집약적 성격의 제조업 중심으로 입주하고 있는 것으로 나타났다.

[표 3-5] 지식산업센터 현황(2021년 12월 말 누적 기준) - 수도권 vs 비수도권 비교

구분		2021년 12월 기준			
		수도권	비수도권	전체	
입지유형	개별입지	693개소	105개소	798개소	
	산업입지	383개소	162개소	545개소	
시설면적	사업시설	71.4%	98.1%	-	
	지원시설	28.6%	1.9%	-	
설치주체	민간	1,032개소	205개소	1,237개소	
	공공	39개소	61개소	100개소	
분양형태	분양	542개소	82개소	624개소	
	임대	93개소	66개소	159개소	
입주업체	사업체 수	대기업	52개소	17개소	53개소
		중견기업	3개소	0개소	3개소
		중소기업	29,423개소	5,861개소	35,284개소
		합계	29,478개소	5,862개소	35,340개소
	평균 종사자 수	대기업	492.3명	6.0명	-
		중견기업	31.0명	0명	-
		중소기업	8.4명	5.4명	-
		합계	272,557명	31,690명	-
입주업체별	사업체 수 비중	제조업	62.6%	48.9%	-
		비제조업	56.7%	52.0%	-
	종사자 수 비중	제조업	37.4%	51.1%	-
		비제조업	43.3%	48.0%	-

<출처> 삼정KPMG(2022.04.), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 Next Quest」

3) 2021년 12월 말 대비 2022년 10월 말 누적 기준

2021년 12월과 2022년 10월 누적 기준을 비교하면 수도권과 비수도권의 입지 유형, 시설면적, 설치 주체, 분양 형태의 변화는 다음과 같다. 입지 유형에서는 개별 입지 60개소가 증가했으나, 산업단지는 14개소가 감소하였다. 비수도권은 산업단지 12개소, 개별 입지 24개소가 증가하였다. 시설면적은 수도권과 비수도권 모두 지원시설 면적이 증가하였다. 비수도권은 특히 1.9%에서 2.7%로 증가하였다. 설치 주체는 민간이 수도권과 비수도권 모두에서 우세한 것으로 조사 되었으며, 분양 형태는 수도권에서 분양이 압도적으로 우세한 것으로 조사됐다.

2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 수도권은 개별 입지 753개소(693개소)가 산업단지 369개소(383개소)에 비해 많다. 비수도권은 산업단지 174개소(162개소)가 개별 입지 129개소(105개소)에 비해 많다. 시설면적은 수도권은 사업시설 70.5%(71.4%) 대비 지원시설이 29.4%(28.6%)인 반면 비수도권은 사업시설이 97.2%(98.1%), 지원시설 2.7%(1.9%)로 사업시설이 많다. 설치 주체는 수도권의 민간개발이 1,078개소(1,032개소), 공공개발이 42개소(39개소)로 민간이 많으며, 비수도권은 민간이 243개소(205개소)로 민간개발의 증가가 두드러지고, 공공개발이 65개소(61개소)이다. 분양 형태는 수도권은 분양이 544개소(542개소)이며 임대는 99개소(93개소)로 분양이 많다. 반면에 비수도권은 분양이 86개소(82개소), 임대가 69개소(66개소)이다.

[표 3-6] 지식산업센터 현황 비교(2021년 12월 vs 2022년 10월) - 수도권 vs 비수도권 비교

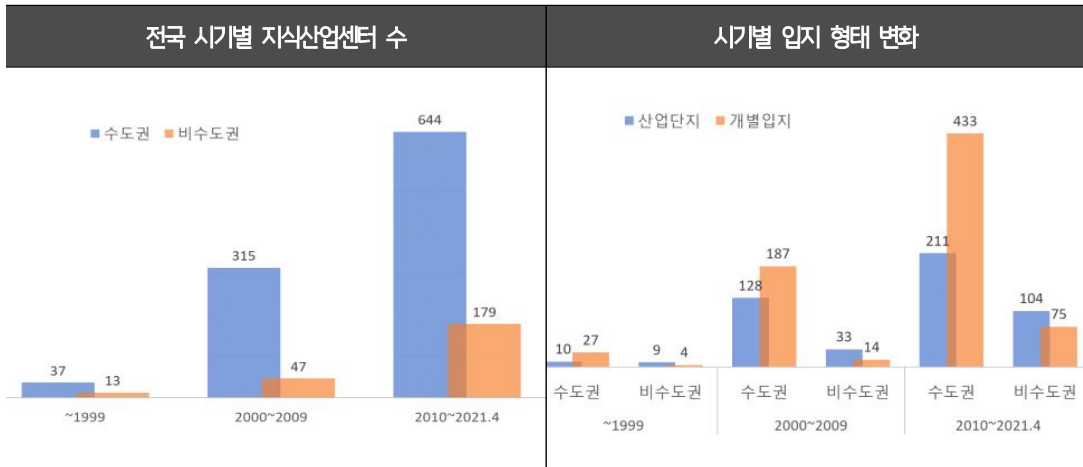
구분		2021년 12월 기준			2022년 10월 기준		
		수도권	비수도권	전체	수도권	비수도권	전체
입지유형	개별입지	693개소	105개소	798개소	753개소	129개소	882개소
	산업입지	383개소	162개소	545개소	369개소	174개소	543개소
시설면적	사업시설	71.4%	98.1%	-	70.5%	97.2%	-
	지원시설	28.6%	1.9%	-	29.4%	2.7%	-
설치주체	민간	1,032개소	205개소	1237개소	1,078개소	243개소	1,321개소
	공공	39개소	61개소	100개소	42개소	65개소	107개소
분양형태	분양	542개소	82개소	624개소	544개소	86개소	630개소
	임대	93개소	66개소	159개소	99개소	69개소	168개소

<출처> 삼정KPMG(2022.04.), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 Next Quest」, 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

2. 수도권 대비 비수도권 입지 현황

시기별 수도권과 비수도권 입지 형태를 살펴보면 2000년대 들어 수도권의 지식산업센터 수가 급격히 증가했으며, 개별 입지에 개발되는 지식산업센터의 수도 급격히 증가했다. 2010년대 이후는 수도권과 비수도권 모두 지식산업센터가 증가하고 있는 것으로 조사됐다. 입지 형태는 수도권은 개별 입지가, 비수도권은 산업단지 내 입지가 증가한 것으로 조사됐다.

[표 3-기] 시기별 수도권 대비 비수도권 입지 형태(2021년 4월 말 누적 기준)



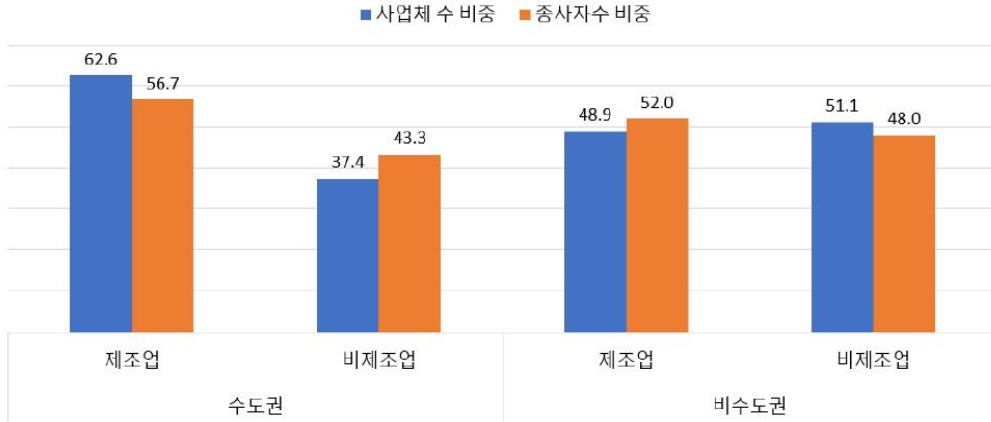
<출처> 국토연구원(2022.02.03.), 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

3. 수도권 대비 비수도권 입주 업종 현황

지식산업센터 지역별 사업체 종사자 수와 입주 업종 비중은 수도권은 비제조업 비중이 증가했으며, 비수도권은 노동집약적 제조업 비중이 높은 것으로 나타났다.

[그림 3-1] 지식산업센터 수도권 대비 비수도권 비교 - 사업체 종사자 수 입주 업종 비중

(단위: %)



<출처> 국토연구원(2021.), 「지식산업센터 현황과 정책과제: 수도권과 비수도권 비교를 중심으로」

한국표준산업분류 세세분류에 따른 기준 상위 10개 지식산업센터의 수도권과 비수도권 입주 업종은 다음과 같다. 수도권은 응용소프트웨어 개발 및 공급업, 시스템소프트웨어 개발 및 공급업이 2위와 4위에 있고, 비수도권에서는 5위와 10위를 차지하고 있으며, 경영 컨설팅업, 기타 엔지니어링 서비스업, 배전반 및 전기자동제어반 제조업이 2, 3, 4위를 차지하고 있다.

[표 3-8] 지식산업센터 수도권 대비 비수도권 비교 - 상위 입주 업종 현황

구분	수도권		비수도권	
	부문	비중(%)	부문	비중(%)
1	비주거용건물 임대업	8.76	비주거용건물 임대업	13.05
2	응용소프트웨어 개발 및 공급업	7.80	경영 컨설팅업	7.61
3	배전반 및 전기자동제어반제조업	4.06	기타 엔지니어링 서비스업	4.95
4	시스템소프트웨어개발 및 공급업	2.51	배전반 및 전기자동제어반제조업	4.20
5	그 외 기타전자부품제조업 외 1종	2.24	응용소프트웨어 개발 및 공급업	3.82
6	절삭가공 및 유사처리업	2.00	절삭가공 및 유사처리업	2.64
7	기타 부동산임대업	1.93	기타 산업 회사 본부	1.98
8	방송장비 제조업 외 2종	1.48	광고대행업	1.94
9	유선통신장비 제조업 외 1종	1.46	시스템 소프트웨어 개발 및 공급업	1.76
10	기타 엔지니어링 서비스업	1.43	건축설계 및 관련 서비스업	1.14

<출처> 국토연구원(2022.02.03.). 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

4. 수도권 대비 비수도권 현황 비교 소결

앞서 살펴본 바와 같이 2022년 10월 말 기준으로 수도권의 지식산업센터는 총 1,121개소(경기 668개소, 서울 372개소, 인천 81개소)이며 비수도권은 308개소이다. 입주 업종은 수도권은 비제조업장이 증가하는 추세이며, 비수도권은 노동집약적 제조업이 차지하는 비중이 수도권에 비해 높은 것으로 조사됐다.

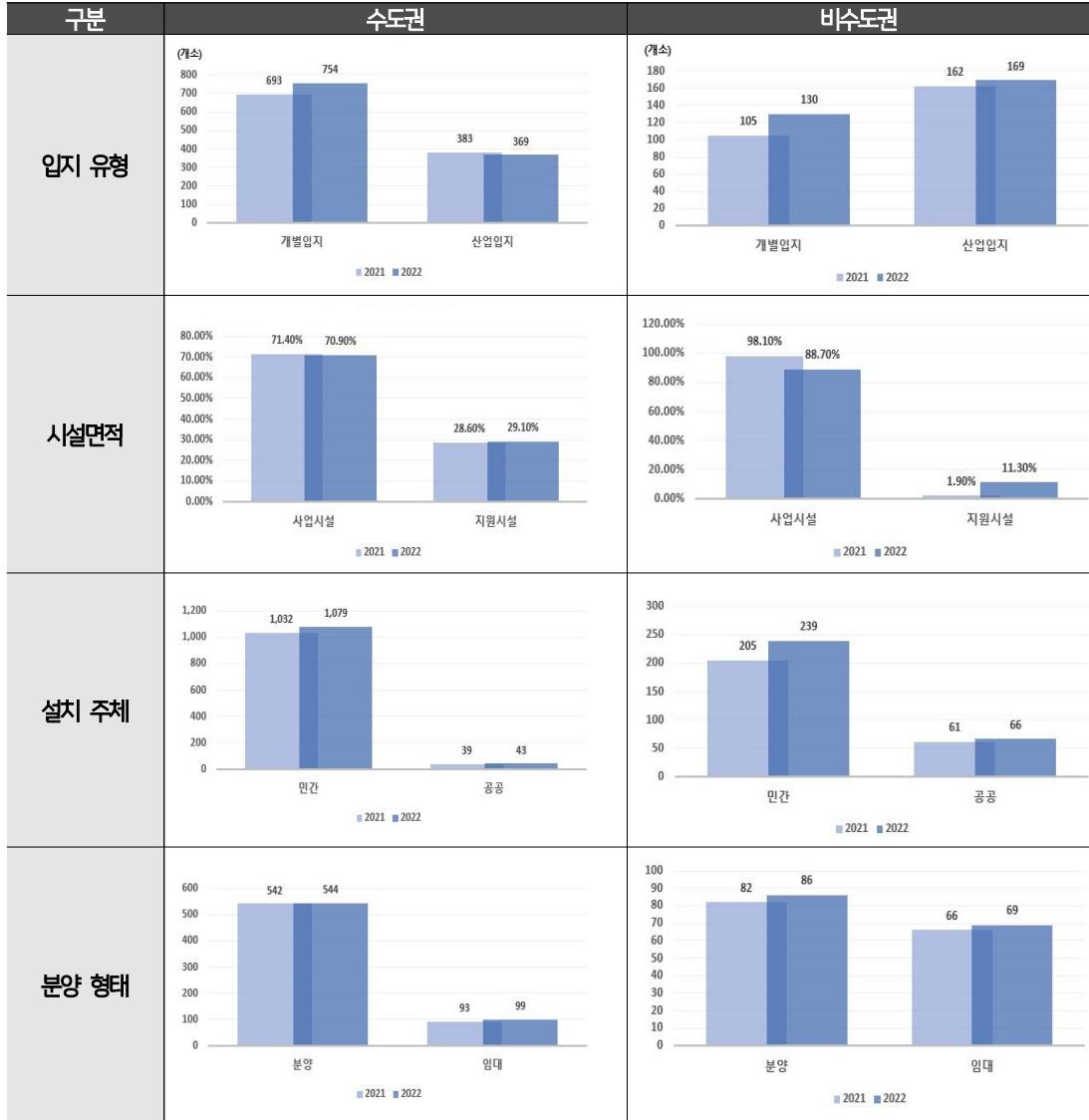
[표 3-9] 지식산업센터 현황(2022년 10월 말 누적 기준) - 수도권 vs 비수도권 비교

구분	수도권	비수도권
지식산업센터 분포(2021)	<ul style="list-style-type: none"> 996개소(경기 556개소, 서울 362개소, 인천시 78개소)²⁵⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 239개소(부산 46, 대구시 33, 경남 25, 광주시 23, 충북 23, 전남 18, 대전시 15, 강원도 14, 전북 13, 경북 10, 충남 8, 울산시 6, 제주 3, 세종시 2개소)²⁶⁾
지식산업센터 분포(2022)	<ul style="list-style-type: none"> 1,121개소(경기 668개소, 서울 372개소, 인천 81개소)²⁷⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 308개소(부산 54, 대구 33, 광주 28, 대전, 16, 울산 7, 세종 2, 강원 18, 충북 32, 충남 32, 전북 17, 전남 21, 경북 17, 경남 25, 제주 6개소)²⁸⁾
시기별 지식산업센터 승인 건수	<ul style="list-style-type: none"> 2000년대: 승인 건수 약 10배 증가 2010년대: 644개소로 2배 이상 증가 	<ul style="list-style-type: none"> 2000년대: 47개소 2010년대: 179개소
입지 형태	<ul style="list-style-type: none"> 개별 입지가 증가(비중이 큼) 2000년대: 187개소 2010년대: 433개소 	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 내 입지 증가 2000년대: 33개소 2010년대: 104개소
입주 업종 이용형태	<ul style="list-style-type: none"> 노동집약적 비제조업 제조업체 수: 62.6% 제조 종사자 수: 56.7% 제조업 기업의 면적 비중: 평균 54.7% 소프트웨어 관련 산업, 방송 및 통신장비 제조 등 첨단제조업 비중이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> 노동집약적 제조업 제조업체 수: 48.9% 제조 종사자 수: 52.0% 제조업 관련 기업의 면적 비중: 평균 74.9% 경영컨설팅업, 기타 엔지니어링업이 높게 나타남

〈출처〉 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」; 국토연구원(2022.02.03.), 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

25) 한국산업단지공단(2021.04.30.), 「지식산업센터 현황」

[표 3-10] 지식산업센터 현황(2021년 12월 vs 2022년 10월) - 수도권 vs 비수도권 비교



<출처> 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

26) 한국산업단지공단(2021.04.30.), 「지식산업센터 현황」

27) 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

28) 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

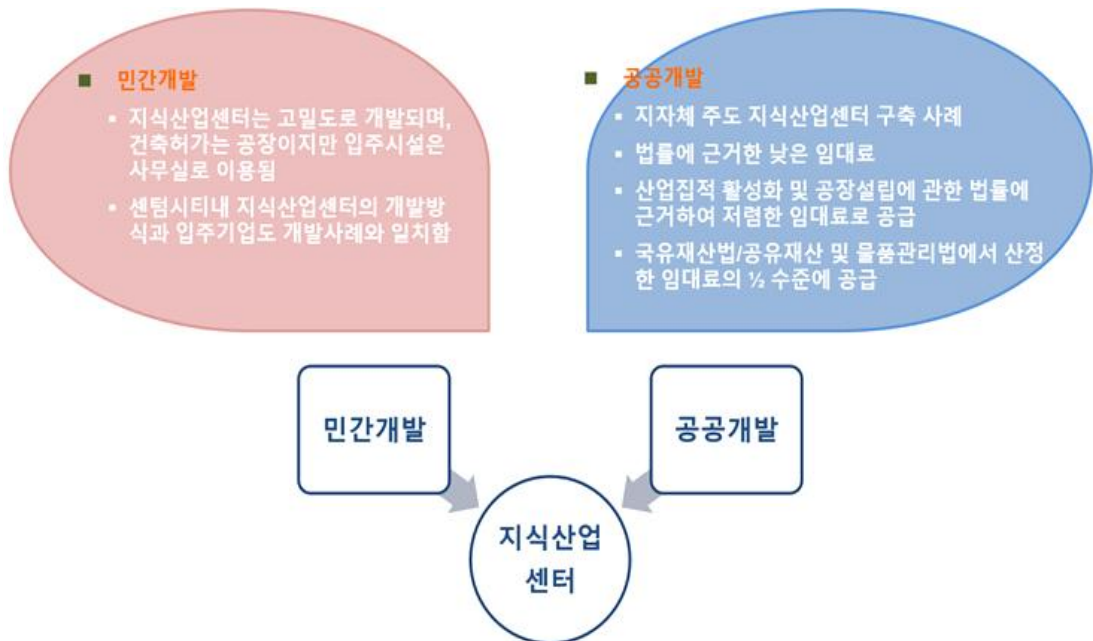
2021년 12월과 2022년 10월 말 기준으로 면적을 비교하면 비수도권의 시설면적 증가가 두드러진 것을 확인할 수 있다. 또한 비수도권에서도 개별 입지에 지식산업센터가 증가하고 있으며 민간개발과 분양 비율이 높아지고 있는 것으로 볼 수 있다.

제3절 민간개발과 공공개발 현황

1. 개요

지식산업센터에는 민간사업자 중심의 개발 입지에서 분양 위주 개발사업으로 추진 되는 민간지식산업센터와 산업단지를 중심으로 공공의 가치 실현을 목적으로 공공이 주도적으로 개발하는 임대 중심의 공공지원 지식산업센터가 있다.

[그림 3-2] 민간개발과 공공개발 개념 정의



<출처> 연구진 재정리; 삼정KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」; YUL&SEOL's Home(2020). 「지식산업센터(아파트형공장)」

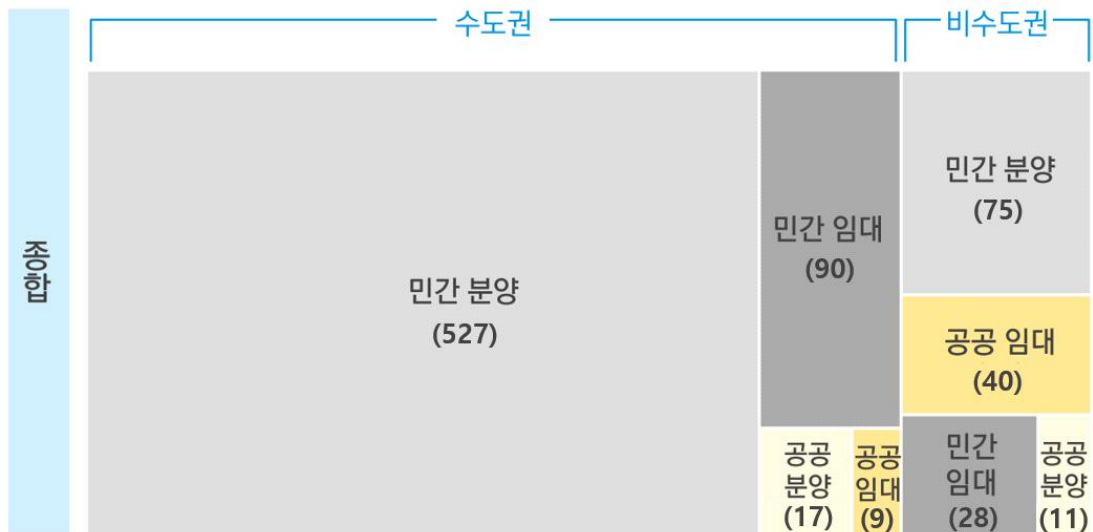
민간사업자 중심의 민간지식산업센터는 고밀도로 개발되며, 건축허가는 공장이지만 입주시설은 사무실로 이용된다. 개발사례로서 센텀시티 내 지식산업센터의 개발 방식과 기업의 입주 사례가 있다. 또한 민간지식산업센터는 개발 입지에서 개발되며, 분양을 위주로 한다. 최근 복합시설물로 입주기업 간의 부대시설 공유공간과 종업원의 생활 편의 시설 등을 갖추어 개발되는 경우가 대부분이다.

공공개발은 지자체 주도로 이뤄지며, 창업캠퍼스 구축 등 공공의 목적 실현을 위해 산업단지 등에 구축된다. 공공개발 지식산업센터는 산업집적법에 근거하여 낮은 임대료로 임대 가능하다. 국유재산법, 공유재산 및 물품관리법에서 산정한 임대료의 2분의 1 수준에 공급 가능한 장점이 있다.

2. 설치 주체별 개발 현황

민간개발형 분양 중심의 지식산업센터는 수도권과 비수도권 모두에서 공공지식산업센터보다 많은 것으로 나타났다.

[그림 3-3] 지식산업센터 민간개발 vs 공공개발 현황(2022년 10월 말 누적 기준)



<출처> 삼성KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」 연구진 재작성: 한국산업단지공단(2022.10.31.). 「지식산업센터 현황」

2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 민간개발이 1,322개소(1,237개소)로 민간사업자가 지식산업센터의 92.5%(92.5%)를 공급하고 있고, 공공이 107개소(100개소)로 7.5%(7.5%)를 공급한 것으로 조사됐다.

2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 수도권외의 경우 민간 분양이 527개소(523개소), 민간 임대 90개소(84개소)로 조사됐다. 비수도권의 경우 민간 분양이 75개소(71개소), 민간 임대 28개소(28개소)로 조사됐다.

2022년 10월 말 누적 기준(2021년 12월 말 누적 기준)으로 공공지식산업센터는 민간개발의 지식산업센터에 비해 적은 것으로 나타났다. 수도권외의 경우 공공분양 17개소(17개소), 공공임대는 9개소(9개소)로 조사됐다. 비수도권의 경우 공공분양 11개소(11개소), 공공임대 38개소(28개소)로 조사됐다.

지식산업센터의 높은 수익성 확보가 민간사업자의 확대에 주원인으로 파악된다. 공공지식산업센터는 매년 5개소 내외로 꾸준히 증가하고 있다. 공공지식산업센터는 지자체 중심으로 공공의 목적에 부합하는 지역경제 활성화, 지역 일자리 창출 등의 목적으로 비수도권을 중심으로 꾸준히 개발되고 있다. 따라서 분양형보다는 대부분이 임대형으로 운영되고 있다.

3. 민간개발형 지식산업센터

민간개발형 지식산업센터는 민간사업자를 중심으로 수도권 지역에 주로 건립된다. 분양 등이 자유롭고 임대수익 또한 높은 것이 특징이다. 고양시도 최근 민간개발형 지식산업센터가 덕양구를 중심으로 급격히 증가하고 있다. 서울의 배후지역으로 이주 기업의 공간 수요가 급증하고, 고양시의 영세 중소기업들의 지식산업센터 입주에 대한 수요가 지속될 것으로 파악되어 건립이 당분간 증가할 것으로 본다.

민간개발형 지식산업센터의 입주 업종은 지자체에 인허가권과 승인 권한이 있다. 그러나 민간개발형 지식산업센터에 입주 가능한 업종의 기업은 대부분 입주가 가능하다. 즉 지자체가 민간개발형 지식산업센터의 입주 업종을 특화하거나 제한하는 데는 한계가 있다. 다만 지자체가 단지형으로 공공과 민간지식산업센터를 유치하여 장기계획에 따라

건립하는 경우는 업종의 제한에 명분을 확보할 수 있다.

민간개발형과 공공임대형 지식산업센터의 개발, 운영 및 관리 등에 있어 시장의 충동을 방지하기 위한 정책이 요구된다. 민간개발형 지식산업센터가 입지할 수 있는 요인으로 공공지식산업센터를 활용하는 방안도 있다. 공공지식산업센터가 초기 창업자에게 공공기여시설 등을 제공하여 입주자가 공유 공간으로 활용할 수 있도록 하여 교육 및 컨벤션 등의 시설 활용 등으로 상생협력 발전할 수 있는 환경제공이 가능하다.

4. 공공임대형 지식산업센터

공공주도형 지식산업센터는 비수도권 지역을 중심으로 주로 임대 전용으로 건립된다. 중소기업에 입지 공간을 제공하고 지역의 일자리 창출을 지원하기 위해 지역 주도로 건립된다. 지자체는 입주 업종 등의 선정이 가능하고, 지방비를 통해 부지 매입과 건립비 일부를 부담하고, 중소벤처기업부로부터 국가균형발전특별회계(지역지원계정)를 통해 건립비의 70% 한도 내에서 지원받을 수 있다.²⁹⁾

[표 3-11] 지역 주도 공공임대형 지식산업센터 구축 현황

구분	1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차
건립 지역	부산(북구)	대구(수성)	대구(달서)	포항(북구)	부산(남구)	전남(나주)	제천
	대구(북구)	대전(동구)	청주(오창)	울산(남구)	강원(원주)	전남(영광)	전주
	광주(동구)	경남(진주)	전주(덕진)	전주(완산)	충남(천안)	울산(중구)	부산
					전남(고흥)	경남(창원)	홍성
					전북(남원)	강원(춘천)	광양
							대구
							광주
추진 상황	운영 중	운영 및 건립 중	운영 및 건립 중	건립 중	설계 중	설계 중	신규 7개
총 29개 센터(완료 7개, 진행 중 15개, 신규 7개)							

<출처> 중소벤처기업부(2020.06.), 「지역 주도 공공임대형 지식산업센터 구축현황」, 2020년(7차) 신규 7개 지역추진

29) 산업연구원(2020.09.), 「지역주도 공공임대형 지식산업센터 구축 현황과 정책과제」

지방자치단체가 공공주도형 지식산업센터를 설립하기 위해서는 주도적으로 설립을 기획하고, 건립지역의 타당성 분석 결과를 토대로 사업 규모, 기간, 총사업지 등을 결정하고 건립을 추진한다.

공공주도형 지식산업센터는 수도권외의 민간 중심의 수익형 지식산업센터와는 달리 침체된 지역경제 활성화와 지역 및 저소득층 일자리 창출에 기여를 목적으로 건립을 계획한다. 또한 지역의 지식산업센터는 지식산업, 정보통신산업 등 첨단산업 육성을 위한 입지 공간으로, 창업활성화를 위한 거점 공간으로 건립되기도 한다.

5. 복합시설개발 지식산업센터

최근 건립되는 지식산업센터는 사업시설과 지원시설을 모두 갖춘 복합시설개발 방식으로 설립되고 있다. 이의 특성을 살펴보면 다음과 같다.

첫째는 교통 관점이다. 지식산업센터의 교통 접근성 및 입지는 분양에 미치는 영향이 크다. 입주기업의 접근성과 화물 물류 이동 접근성이 좋고 고속도로 등 교통망이 좋은 지역에 지식산업센터가 위치하는 경우가 대부분이다. 교통환경이 낙후된 지역에 위치하는 지식산업센터의 경우 낮은 공급토지가격 개발에도 불구하고 분양이 원활하지 않은 경우가 많다.³⁰⁾

둘째, 업무, 주거, 여가를 동시에 해결하는 원스톱 콤플렉스, 즉 복합시설 형태로 개발되고 있다. 특히, IT 벤처 학술 등 첨단업종의 중소기업이 많이 입주한 곳은 직주근접과 편의시설, 교통망을 중시하는 젊은 층에게 인기가 높다.

셋째, 제조 기반의 기업은 업무 편의성 제공과 여유로운 작업환경의 조업 공간을 요구한다. 기업의 운영 비용을 절감할 수 있는 에너지와 관리비 효율성을 위한 이코노믹시스템 도입, 자유로운 화물차량 진입을 위한 드라이브인 시스템 도입 등을 선호한다. 즉, 입주 업종에 맞는 편의시설을 계획하여 설립하는 것이 필요하다.

넷째, 다양한 편의시설의 구축이다. 편의시설은 입주자뿐만 아니라 유동 인구도 흡수할 수 있는 스트리트형, 상가형, 마을 공동체를 위한 체험형 커뮤니티 등이 있다. 상가

30) 이원석, 배상균(2020). "지식산업센터 개발사례에 관한 연구- 복합개발사례를 중심으로", 지역사회발전학회논문집, 45(1)

기능을 수행하는 상업시설과 연계로 입주민의 편의성과 건축물의 가치를 증대시킬 수 있다.

다섯째, 입주기업 근로자의 근로환경 개선과 쾌적한 주거환경을 제공한다. 주민의 사생활 관리를 위해 출입구와 업무시설을 분리하며, 근로자를 위한 빌트인 기숙사, 공유 주방 등 다양한 부대시설 및 스마트 컨트롤이 가능한 조명 등이 건축에 고려되고 있다.

복합단지형 지식산업센터로는 송도 스마트밸리, 홍덕IT밸리, 동광 비즈타워 별내 등이 있다. 복합단지형 지식산업센터는 예전에는 소형 지식산업센터가 대부분이었지만, 지식산업센터의 규모가 커지면서 최근에는 단순한 사무공간이나 생산기지가 아닌 생산, 물류, 유통과 후생복지 시설까지 겸비한 산업단지로 변모하고 있다. 단지 내부와 부대시설, 서비스의 품질도 더욱 발전했고 첨단시설을 갖추었으며, 외관과 조경은 물론이고 기업의 홈페이지 솔루션과 세무컨설팅 등 다양한 서비스도 제공한다. 기숙사, 휴게실 등의 휴식 공간 등 공유시설을 갖추고 있다.

복합단지형 지식산업센터는 도시 공업용지난 해소, 영세제조업체의 생산성 증대, 도시 환경 개선, 지역경제 활성화와 클러스터화를 통한 네트워크화로 집적경제를 극대화할 것으로 기대된다. 향후 지식산업센터는 더욱 대형화, 고층화되고, 지역 내 랜드마크화, 친환경 설비와 최첨단 시스템 등을 갖춘 스마트형 지식산업센터로 재탄생하며, 문화예술 공간 개념이 더해지면서 진정한 복합단지로 조성될 것이다.

6. 지식산업센터의 문제점과 해결 방안

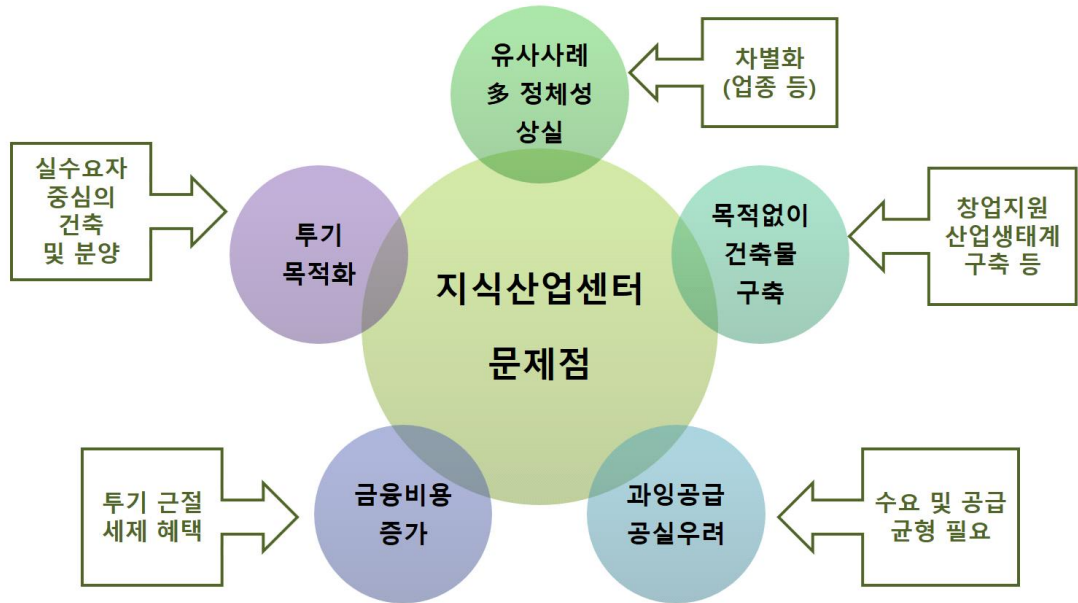
한국산업단지공단에 따르면 지식산업센터는 2010년 전국 481개소에서 2022년 10월 말 기준으로 1,429개소로 증가했다. 2019년부터 2021년 3년간 매년 100개소 이상씩 증가하여 최근 공급량이 급격히 증가했다.

대출 비중이 높은 지식산업센터는 경기 악화에 따른 금리 상승 영향으로 수익성 약화가 우려되고 있다.³¹⁾ 신한옥션SA에 따르면 지식산업센터의 개별 호실이 경매로 나온 경우는 2021년 총 307건으로 2017~2021년 중 가장 많은 것으로 나타났다.³²⁾

³¹⁾ 시사저널e(2022.07.19.). 「거품 빠지는 지식산업센터, '곡소리' 커지나」

지식산업센터 설립에 따른 발생 가능한 문제점과 해결 방안을 살펴보면 다음과 같다.

[그림 3-4] 지식산업센터의 위기와 극복방안



〈출처〉 연구자 정리

첫째, 지식산업센터 수의 급증에 따라 지식산업센터 간의 입주 업종 및 지원시설 등의 차별화가 약화되고 있다. 복합시설 기반의 지식산업센터 건립이 일반화되면서 지식산업센터의 입주 업종이 다변화되고 있다. 또한 부대시설, 공유공간 등의 지원시설이 일반적으로 제공되어 지식산업센터 간의 정체성이 모호해지고 있다. 의료·바이오 중심의 의료 지식산업센터 또는 드라이브인 시설을 갖춘 제조 중심의 지식산업센터 등 업종 차별화, 창업지원 공간 역할로서의 차별화 등 지식산업센터의 정체성 확보와 관련한 논의가

32) 조선비즈(2022.04.04.), 「지식산업센터 호황 끝났다... 전국 경매건수 5년 만에 최저」

필요하다.

둘째, 지식산업센터 구축에 명확한 설립 목적과 개념이 반영되어야 한다. 예를 들어 창업지원 산업생태계 구축을 지원하는 경우 코워킹스페이스, 피칭, 교류와 소통 등을 위한 다목적 회의 공간 등을 설계에 반영해야 한다.

셋째, 지식산업센터의 공급과잉에 따른 공실 발생에 대한 우려가 있다. 따라서 수요를 정확히 예측하는 것이 무엇보다 중요하다. 업장, 업종 등 수요에 맞춰 지식산업센터 설립을 계획할 필요가 있다.

넷째, 지식산업센터에는 영세중소기업이 입주하는 경우가 대부분이어서 실업주자의 금융 부담을 줄이기 위한 금융지원과 세제 혜택 등의 정책적 고민이 필요하다.

다섯째, 지식산업센터는 대출은 80%까지 가능하고, 주택 소유 제한에 영향을 받지 않아 투자의 목적으로 활용되기도 한다. 이에 따른 실업주자가 아닌 투자자 중심의 투기를 방지하기 위한 정책적 노력이 요구된다.

7. 고양시 시사점

고양시는 수도권에 입지하고 있지만, 도농복합도시로 도심과 외곽지역이 모두 존재한다. 외곽지역은 상대적으로 교통 접근성이 열악하고 지역적으로 낙후되고 침체되어 상대적으로 민간 중심의 지식산업센터 건립이 쉽지 않다. 고양시 균형발전 차원에서 지역경제 활성화와 지역 일자리 창출을 위해 공공지식산업센터의 건립을 고려해 볼 수 있다.

공공지식산업센터는 지역 주도로 건립되기 때문에 업종 제한이 가능하고 산업 육성과 창업지원을 위한 공간으로 활용이 가능하다는 장점이 있다. 특정 업종 중심의 지식산업센터를 외곽지역에 건립하여 지역경제 활성화를 도모할 수 있다. 또는 지역이 전략적으로 육성하고자 하는 산업의 업종 중심의 특성화된 지식산업센터 건립을 추진할 수 있다. 초기 창업자에게 필요한 소규모의 저렴한 창업 공간을 제공하는 형태로 지식산업센터를 공공이 임대 공간으로 활용할 수 있다.

지역 주도형 공공지식산업센터 건립에 있어 주요 고려사항은 설립되는 지식산업센터의 설립 개념과 명분이 명확해야 한다. 시비 등이 투입되는 만큼 지역주도 사업 추진에

대한 객관성이 확보되어야 한다. 사업 기획에 대한 경제적, 정책적 타당성을 분석하여 추진하는 것이 필요하다.

타당성 확보를 위해서는 부동산투자회사 리츠(REITs)를 통한 간접투자방식도 가능하다. 투자수익을 배당하는 부동산 증권화 상품으로 리츠가 지역의 공공지식산업센터에 투자 의향을 나타낸다면 경제적 타당성은 확보된 것으로 객관화 할 수 있다. 대표적으로 서대구복합지식산업센터는 리츠 방식으로 건립되었으며 2021년 7월부터 운영을 시작했다. 대구시와 주택도시공사, 한국토지주택공사, 주식회사 서한 등이 202억 원을 공동출자했다. 그 외에 금융회사도 리츠방식을 통해 투자에 참여하고 있다. 리츠를 활용할 경우 공공에서 민관합동 개발로 추진할 수 있다³³⁾.

지자체 차원에서는 공공지식산업센터 건립 시 정확한 수요데이터를 확보하는 것이 필요하다. 이는 고양시 입지 기업과 미래 입지할 기업 모두를 대상으로 조사하는 것은 가능하나 단시간에 일정 시점에 조사하는 것은 객관성을 확보하기 어렵다. 따라서 지식산업센터 통합정보 플랫폼을 구축하여 기업의 입주 수요, 지역 수요, 업종 수요 등을 축적하고, 민간사업자의 공급 정보도 공유하여 수요와 공급 간의 균형을 맞추기 위한 노력이 필요하다. 지자체, 수요자와 공급자 간의 지식산업센터의 정보 구축과 공유가 요구된다.

고양시는 정밀의료와 방송·영상·미디어 및 콘텐츠 산업 육성에 주력할 계획이다. 따라서 관련 산업을 중심으로 특화된 공공지식산업센터의 건립을 추진할 수 있으며, 이는 관련 산업 육성의 교두보 역할을 할 수 있을 것으로 기대된다.

33) 대구광역시 뉴스룸(2021.06.15.). 「산단재생 리츠사업 전국1호 '서대구복합지식산업센터' 준공!-노후산단 재생사업 주택도시 기금 투입 전국 1호 사업」

제 4 장

고양시 지식산업센터 현황

제1절 일반 현황

제2절 운영·설립 현황

제3절 입주 업종

제4절 특성

제5절 현황분석

제6절 고양시 미래산업

제절 일반 현황

1. 지식산업센터 조례

고양시는 도시계획조례와 공유재산관리 조례에 따라 지식산업센터의 설립, 운영 등을 승인하고 있다. 이는 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 근거한다.

지식산업센터의 설립, 운영 승인과 관련하여 다른 지자체도 산업집적법에 근거하여 조례를 제정해 시행하고 있다. 각 지자체의 조례는 다음과 같다.

[표 4-1] 지자체 지식산업센터 관련 조례

지자체	조례	현황	관련 법률
서울	서울시 도시계획 조례, 지방세 특례제한법	2022.7.11. 시행	산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률
고양	고양시 도시계획 조례, 공유재산 관리 조례	2017.3.31. 시행	
성남	성남시 산업단지구조 고도화 사업 시행 및 지식산업센터 활성화에 관한 조례	2021.9. 제정	
광주	지식산업센터 설립 및 운영 조례	2019.5.15. 시행	
포항	지식산업센터 설립 및 운영 조례, 공유재산 관리 조례	2020.7.14. 시행	
남원	지식산업센터 설립 및 운영 조례, 공유재산 관리 조례	2021.5.14. 시행	
창원	창원시 창원국가산업단지 내 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례	2020.7.31. 시행	

<출처> 각 지자체 조례(2022.10.31.)

고양시 공유재산 관리 조례는 산업집적법에 근거하여 지식산업센터의 ‘외국인 투자 기업의 매각 대상’, ‘매각 대상의 분할납부’와 ‘조성원가 매각’을 정의하고 있다.

[표 4-2] 고양시 공유재산 관리 조례

제26조	「고양시 공유재산 관리 조례」 [시행 2021. 10. 1.] [경기도고양시조례 제2466호, 2021. 10. 1. 일부개정]
외국인투자기업의 매각대상 등	<ul style="list-style-type: none"> 제25조에 따른 외국인투자기업 또는 「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제7호에 따른 외국인 투자환경 개선시설 운영자(이하 “외국인투자기업 등”이라 한다)에 매각이 가능한 공유재산은 다음 각 호와 같다. 3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 지식산업센터로 설립 승인된 지역의 공유재산
매각대금의 분할납부 등	<p>② 영 제39조제항에 따라 일반재산의 매각대금을 5년 이하의 기간으로 매각대금의 잔액에 행정안전부장관이 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.</p> <p>4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 지식산업센터, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제27조에 따른 산업단지개발사업용지, 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제4조에 따른 중소기업자의 공장용지 및 시가 조성한 농공단지, 시가 직접 유치한 공장용지에 필요한 토지를 해당 사업시행자에게 매각하는 경우</p>
조성원가 매각	<ul style="list-style-type: none"> 영 제42조에 따라 조성원가로 재산을 매각할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다. 이 경우 조성원가는 인건비, 토지매입비(각종 보상비를 포함한다)와 투자가발비(건축물이 있는 경우에는 건축비를 포함한다)로 한다. 2 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터 내의 재산 <개정 2014.01.03.>으로 정한다.

<출처> 고양시 공유재산 관리 조례(2021.10.01.)

2. 고양시 사업체 수 현황

경기도의 사업체 수 조사에서 수원시가 2020년 109,330개로 사업체가 가장 많은 것으로 나타났다. 수원시는 2017년부터 2020년까지 사업체 수가 경기도에서 1위였으며, 고양시의 2020년 사업체 수는 107,469개로 수원시에 이어 2위로 조사됐다.

화성시는 2017년 5위(58,194개)였으나, 2020년 3위(104,961개)로, 용인시는 7위(49,635개)에서 5위(95,663개)로 순위가 상승하였다.

[표 4-3] 경기도 지자체별 사업체 수(2017~2020년)

(단위:개수)

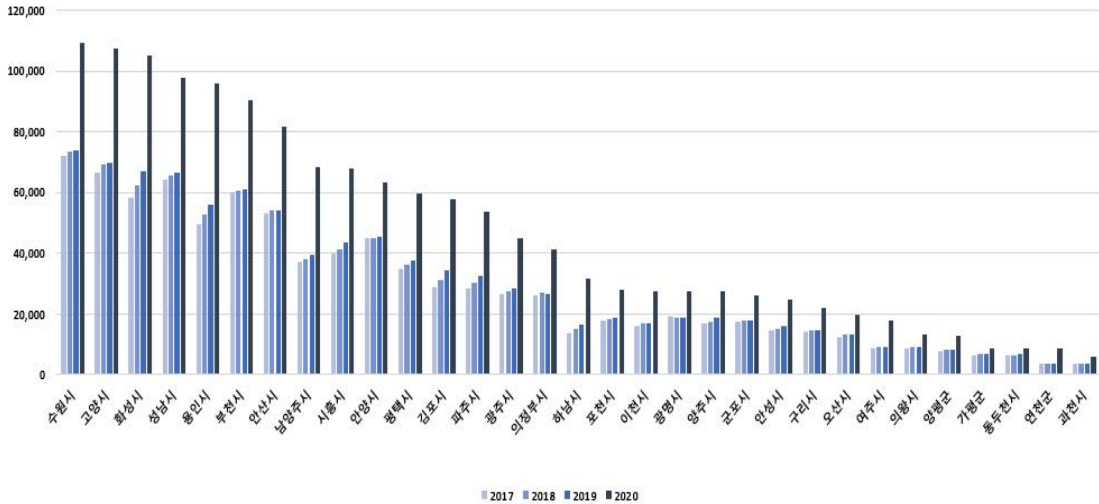
행정구역별	2017년	2018년	2019년	2020년
수원시	71,898	73,441	74,015	109,330
고양시	66,621	69,255	69,687	107,469
화성시	58,194	62,500	66,767	104,961
성남시	64,188	65,511	66,333	97,505
용인시	49,635	52,723	55,828	95,663
부천시	60,076	60,413	61,147	90,250
안산시	53,403	54,193	54,200	81,784
남양주시	36,939	38,058	39,232	68,337
시흥시	39,810	41,471	43,361	68,001
인양시	44,814	44,824	45,375	63,348
평택시	34,730	36,133	37,539	59,691
김포시	28,792	31,385	34,269	57,931
파주시	28,532	30,369	32,368	53,459
광주시	26,597	27,420	28,195	44,946
의정부시	26,316	27,028	26,642	41,425
하남시	13,848	15,328	16,598	31,453
포천시	17,997	18,421	18,994	28,111
이천시	16,241	16,757	16,790	27,722
광명시	19,114	18,990	18,577	27,517
양주시	16,952	17,558	18,597	27,495
군포시	17,286	17,736	17,973	26,142
안성시	14,442	14,982	15,884	24,888
구리시	14,201	14,648	14,826	21,866
오산시	12,356	13,050	13,167	19,532
여주시	8,683	9,077	9,287	18,074
의왕시	8,602	8,959	9,204	13,244
양평군	7,851	8,080	8,362	12,944
가평군	6,482	6,818	6,932	8,916
동두천시	6,388	6,568	6,662	8,826
연천군	3,659	3,661	3,841	8,746
과천시	3,628	3,675	3,697	6,068

〈출처〉 통계청 통계장애편과(2022.11.13.), 「전국사업체조사」

반면 성남시는 3위(64,188개)에서 4위(97,505개)로, 부천시 4위(60,067개)에서 6위(90,250개)로 순위 변동이 있었다. 2020년 사업체 수 순위는 수원시가 1위이며, 고양시, 화성시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시 순인 것으로 조사됐다.

[그림 4-1] 고양시 및 경기도 지자체 사업체 수 변화

(단위: 개수)



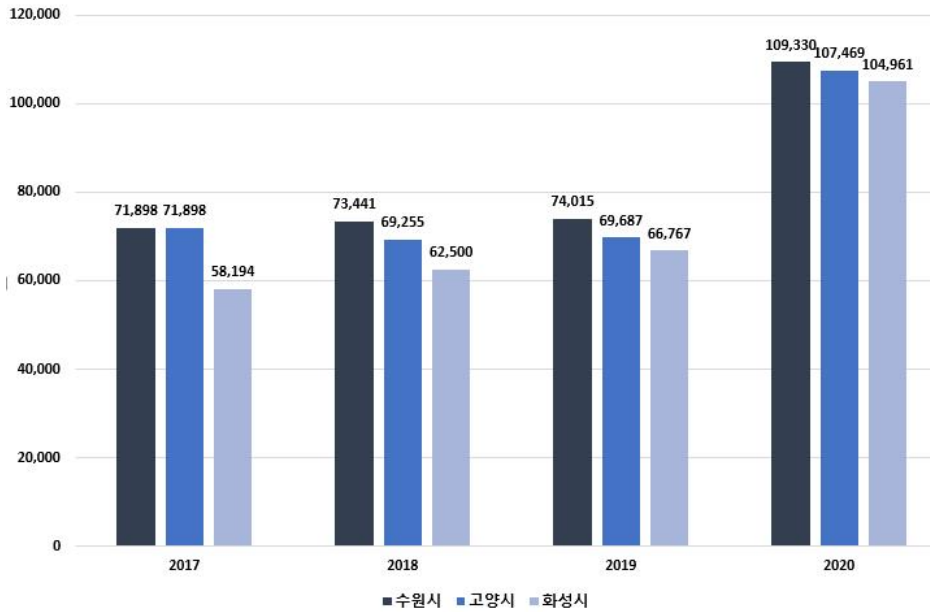
<출처> 통계청 통계장ჭ과(2022.11.13.), 「전국사업체조사」

경기도의 지자체 중 수원시, 고양시, 화성시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시, 남양주시, 시흥시, 안양시, 평택시, 김포시, 파주시, 광주시, 의정부시 등의 사업체 수가 2020년 급격히 증가한 것을 확인할 수 있다.

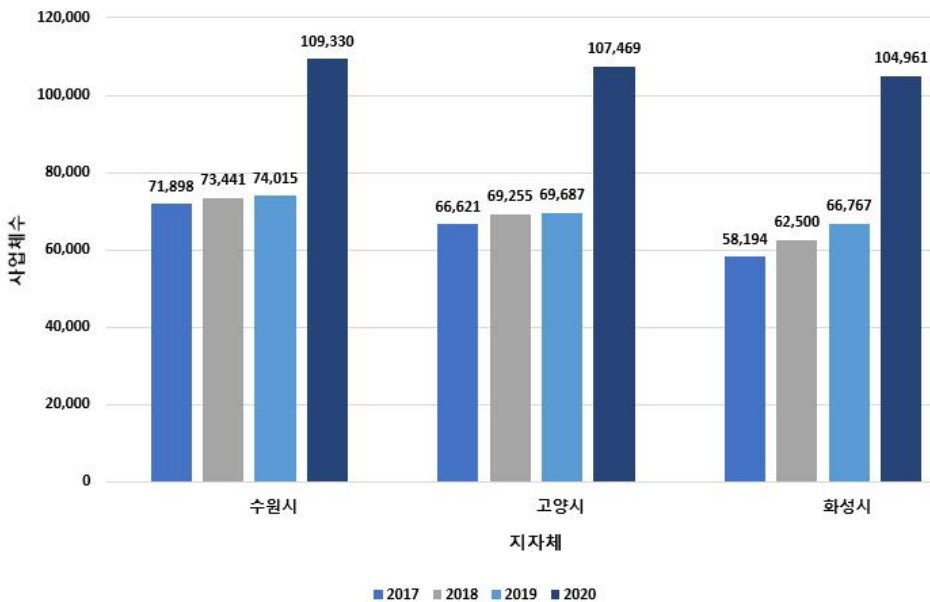
특히 경기도 지자체 중 수원시, 고양시, 화성시의 사업체 수가 10만 곳을 넘어선 것으로 조사됐다. 고양시는 경기도 지자체 중 사업체 수가 2위를 차지하고 있으나, 산업단지 조성이 불가한 지역으로 영세 서비스산업, 도소매 중심의 소상공인, 영세중소기업이 대부분으로 사업체의 건전성에서 저평가되어 있었던 것이 사실이다.

[그림 4-2] 고양시 및 경기도 주요 지자체 사업체 수 변화

경기도 주요 지자체 연도별 사업체 수 변화(2017~2020)



경기도 주요 지자체별 사업체 수 변화(2017~2020)



<출처> 통계청 통계정책과(2022.11.13.), 「사업체수(시도/시/군/구) <전년 대비 증가율>」

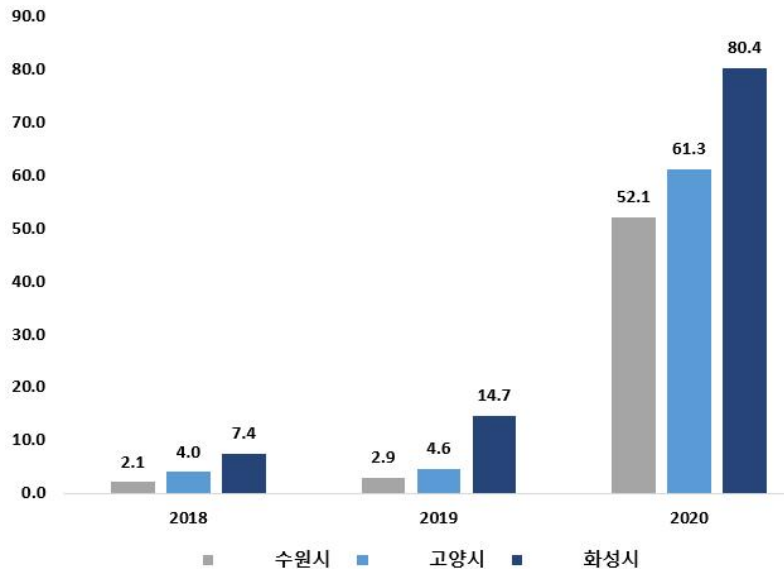
2017년 사업체 수 기준으로 2020년 고양시와 경기도 주요 지자체 사업체 수의 증가 비율을 살펴보면 다음과 같다. 경기도 전체적으로 65.7%의 증가율을 보였으며, 수원시는 52.1%, 고양시는 61.3%의 증가율을 보였다. 특히 화성시는 80.4%의 증가율을 보여 기업들의 밀집화가 급격히 이루어지고 있음을 나타내고 있다.

[표 4-4] 고양시 및 경기도 주요 지자체 2017년 대비 2020년 사업체 수와 증가율

행정구역별	2017		2018		2019		2020	
	사업체 수	2017 비 증가율	사업체 수	2017 비 증가율	사업체 수	2017 비 증가율	사업체 수	2017 비 증가율
경기도	878,275	0.0	909,032	3.5	934,349	6.4	1,455,644	65.7
수원시	71,898	0.0	73,441	2.1	74,015	2.9	109,330	52.1
고양시	66,621	0.0	69,255	4.0	69,687	4.6	107,469	61.3
화성시	58,194	0.0	62,500	7.4	66,767	14.7	104,961	80.4

<출처> 통계청 통계장ჭ책과(2022.11.13.). 「사업체수(시도/시/군/구) <전년 대비 증가율>」

[그림 4-3] 고양시, 수원시 및 화성시 사업체 수 증가율(전년 대비 2018~2020)



<출처> 통계청 통계장ჭ책과(2022.11.13.). 「사업체수(시도/시/군/구) <전년 대비 증가율>」

3. 고양시 시사점

고양시 사업체 수는 경기도 지자체 중 2위를 차지하고 있다. 2017년 대비 61.2%의 성장률을 보이고 있으며, 경기북부 지자체 중 가장 많은 사업체를 보유하고 있는 것으로 확인된다. 향후 테크노밸리, 경제자유구역 등의 대단위 개발사업이 지속적으로 추진될 예정으로 GTX 등 교통 편의성 증대와 이에 따른 기업 유치에 대한 기대감이 높아지고 있다.

고양시는 시 승격 이후 30년간 산업단지 조성이 불가한 지역으로 산업 육성과 기업 유치에 소극적 자세를 취할 수밖에 없는 상황이었으나, 최근 4차 산업혁명의 대두로 지식산업, 지식기반 첨단산업, 첨단기술 기반 노동집약적 제조업의 대두, 벤처기업 등의 활동이 활발해지면서 산업 중심의 테크노밸리 조성 등 기업을 유치할 수 있는 환경이 조성되고 있다.

이에 많은 기업이 고양시에 관심을 보이고 있으며, 기업 입주가 가능한 공간의 수요도 증가하고 있다. 그 증거로 2020년 이후 고양시 지식산업센터의 설립이 가열되면서 2025년까지 31개의 지식산업센터가 설립될 예정이다.

고양시의 기존 제조 중심의 기업이 사옥 소유, 양질의 인력 확보, 관리비와 운영비절감 등의 이유로 지식산업센터의 입주에 대한 관심이 높아지고 있다. 또한 가까운 미래에 방송·영상·미디어 및 콘텐츠 산업과 바이오·메디 산업이 육성될 경우 관련된 업계 기업의 입주가 가능한 공간 수요에 대한 준비가 요구되고 있다.

서울시 배후단지로 지식산업, 정보통신산업, 첨단기술 기반 제조업 중심의 기업들의 고양시 이주가 기대된다. 수도권에 위치하고 서울시에 근접한 고양시는 벤처기업 창업 활동도 활발히 이루어지고 있어 벤처기업의 인큐베이팅과 스케일업을 지원하는 공간의 대안으로 지식산업센터를 고려할 수 있다. 홍콩의 사이버포트나 서울의 성수동 헤이그라운드 등은 창업기업의 보육과 성장을 지원하고 있다. 창업에서 죽음의 계곡을 성공적으로 건넌 기업을 대상으로 지식산업센터에 벤처기업 클러스터를 구성하여 벤처기업의 육성을 지원하고 있다.

고양시는 전통적 제조기업, 미래 육성될 전략산업 중심 기업, 창업을 통한 벤처기업

등의 기업 육성을 위한 기반 마련과 지원으로 지식산업센터를 활용하는 방안을 고려할 수 있다.

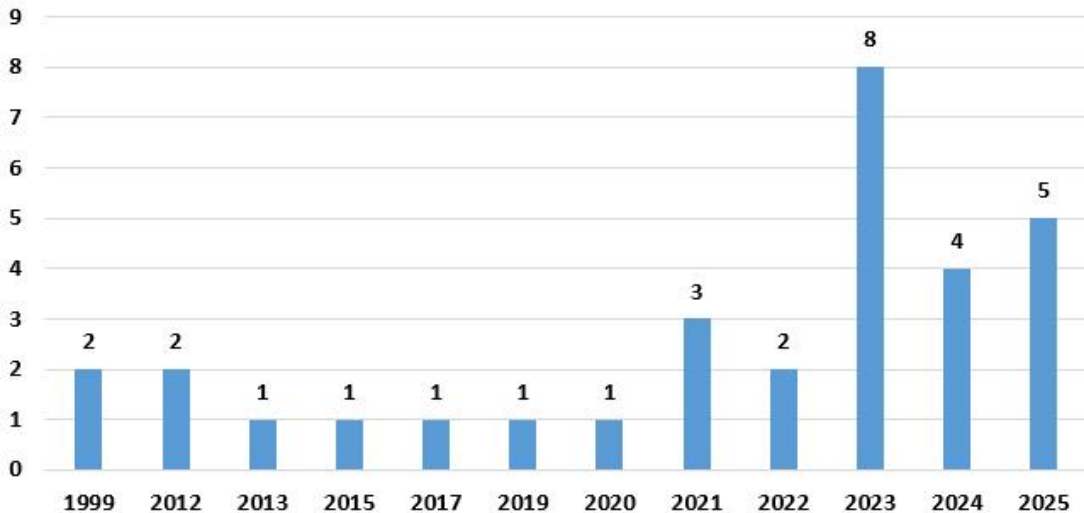
제2절 운영·설립 현황

1. 고양시 연도별 현황

고양시는 2022년 10월 말 누적 기준으로 31개의 지식산업센터가 덕은지구, 향동지구, 지축지구, 원흥지구 등에서 운영 중이거나 설립 중이다. 연대별로는 1990년대 2개소, 2000년대는 설립된 지식산업센터가 없으며, 2010년대에 6개소, 2020년대 들어 23개소가 신규로 운영되거나 설립되었다. 2025년까지 31개소의 지식산업센터가 설립될 계획이다.

[그림 4-4] 고양시 연도별 지식산업센터 수의 변화

(단위: 개소)



<출처> 고양시 기업지원과(2022), 「고양시 연도별 지식산업센터 수」

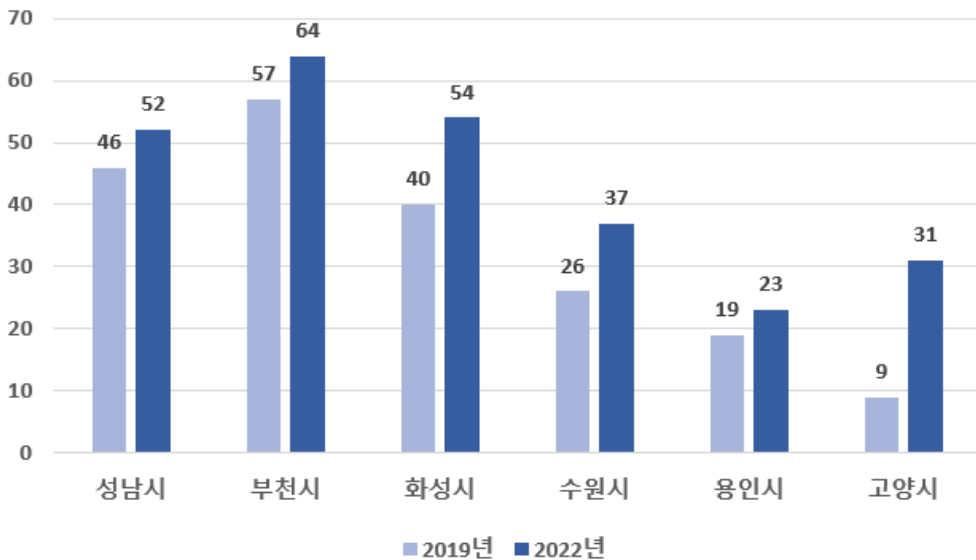
고양시에서 운영 중인 지식산업센터는 2022년 10월 말 누적 기준으로 삼송지구 삼송테크노밸리 등 14개소이며, 설립 중인 지식산업센터는 향동지구 향동 5블록 등 17개소이다. 예상되는 입주 기업체 수는 약 8,839개소, 종사자 수는 약 45,236명이다.

2. 고양시와 주요 지자체 현황

고양시와 경기도의 다른 유사 지자체의 지식산업센터 수를 비교해 보면 고양시의 지식산업센터 수가 최근 들어 급격히 증가하고 있는 것으로 나타났다. 고양시 지식산업센터 수는 2019년 9개에 불과했으나 2022년 31개소로 급격히 증가했다. 그럼에도 불구하고 2022년 10월 말 누적 기준으로 성남시 52개소, 부천시 64개소, 화성시 54개소, 수원시 37개소 대비 고양시의 지식산업센터의 수는 31개소로 다른 지자체와 비교해서 적은 수이다. 고양시는 2025년까지 45개 이상의 지식산업센터 착공을 계획하고 있다.

[그림 4-5] 고양시 및 경기도 주요 지자체 지식산업센터 수 비교(2019년 vs. 2022년)

(단위: 개소)



<출처> 한국산업단지공단(2022.10.31.), 「지식산업센터 현황」

3. 고양시 지식산업센터 설립 및 운영 현황

고양시 지식산업센터 중 2022년 10월 운영 중인 곳은 총 14개소이며, 그중 덕양구에 9개소, 일산동구에 5개소가 입지하고 있다. 2025년까지 설립 예정인 지식산업센터는 총 17개소로 덕양구에 16개소, 일산동구에 1개소가 예정되어 있다. 따라서 덕양구에 총 25개소, 일산동구에 6개소로 총 31개소가 고양시에 설립될 예정이다. 설치 주체별로는 31개소 중 공공주도형이 2개소이며, 나머지 29개소는 민간주도형 지식산업센터이다.

[표 4-5] 고양시 지식산업센터 운영 및 설립 현황

구분	덕양구	일산동구	일산서구	합계
운영 중	9	5	-	14
설립 중	16	1	-	17
합계	25	6	-	31

<출처> 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」

1) 지식산업센터 운영 현황

2022년 10월 기준으로 고양시 운영 중인 지식산업센터는 총 14개소이다. 공공지식산업센터인 일산테크노타운 1개소를 제외하고는 13개소 모두 민간지식산업센터이다. 14개소 중 자가와 임대를 겸한 루트로닉센터, 포스콤타워, 지벤컴퍼니타워, KT그룹 통합미디어센터, 삼송 MBN 미디어센터 등 5개소를 제외한 나머지 9개소는 분양형이다. 14개소의 용도지역은 준주거지역이 10개소, 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역이 2개소씩 모두 주거지역에 설립되었다. 지역별로는 일산동구에 5개소(일산테크노타운, 대방트리플라운1, 대방트리플라운2, 유니테크빌 벤처타운, KT그룹 통합미디어센터)가 있고, 9개소는 덕양구에 위치하고 있다. 지식산업센터 분양에 따른 입주기업 수는 총 1,674개 사이며, 총 종사자 수는 9,368명이다. KT그룹 통합미디어센터, 삼송 MBN 미디어센터와 고양아크비즈 지식산업센터는 2022년에 완공되었다.

[표 4-6] 고양시 지식산업센터 현황 - 운영 중

	지식산업센터			주소	건축 연면적(m ²)	입주현황(계획)		입주현황(실제)		비고 (준공년도)
						기업수	종사자	기업수	종사자	
1	삼송테크노밸리	민간	분양	덕양구 동산동 376	188,137	777	4,500	465	2,662	2015.02.
2	루트로닉센터*	민간	자/임	덕양구 행신동 1098	7,956	6	250	2	333	2013.11.
3	포스콤타워*	민간	자/임	덕양구 행신동 1099	11,785	6	150	7	165	2017.08.
4	지벤컴퍼니타워*	민간	자/임	덕양구 원흥동 703	12,474	6	95	3	58	2019.03
5	원흥줌하이필드	민간	분양	덕양구 원흥동 702	16,279	150	1,175	161	368	2020.04.
6	유니테크빌 벤처타운	민간	분양	일산동구 백석동 1141-2	133,153	185	2,179	240	1,514	1999.07.
7	일산테크노타운	공공	분양	일산동구 백석동 1141-1	95,499	172	1,500	140	1,185	1999.12.
8	대방트리플라운	민간	분양	일산동구 중산동 1681	14,227	60	600	75	493	2012.06.
9	대방트리플라운2	민간	분양	일산동구 중산동 1682	35,661	80	800	39	290	2012.06.
10	원흥원스타	민간	분양	덕양구 원흥동 705	38,904	160	1,250	205	425	2020.04.
11	광양프런티어밸리 6차	민간	분양	덕양구 원흥동 706, 707	46,025	213	1,089	230	526	2021.08
12	KT그룹 통합미디어센터*	민간	자/임	일산동구 1141	13,534	6	137	2	33	2022.04
13	삼송 MBN 미디어센터*	민간	자/임	덕양구 동산동 372	71,842	50	2,615	11	977	2022.07
14	고양아크비즈	민간	분양	덕양구 원흥동 704	38,636	154	1,206	94	339	2022.08
계						2,025	17,546	1,674	9,368	-

<출처> 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」

* 자/임은 자가+임대형임

2) 지식산업센터 설립현황

설립 중인 17개소 모두 덕양구에 입지하고 있다. 분양 형태는 모두 민간지식센터의 분양형이다. 용도지역은 주거지역이 12곳, 상업지역이 5곳이다.

2022년 10월 현재 13개소가 공사 중이며 4개소는 설립 승인 후 모집공고 예정이다. 건립 후 입주 예상되는 사업체 수는 6,856개 사이며, 총 종사자 수는 38,998명이다.

준공 예정일은 2022년 말부터 2025년 4월까지 예정되어 있다.

[표 4-기] 고양시 지식산업센터 현황 - 설립 중

지식산업센터	주소	건축 연면적(m ²)	입주 현황(계획)		입주 현황(계약 후)		비고 (준공연도)
			기업 수	종사자	기업 수	종사자	
1 (15) 고양삼송 한강듀클래스	덕양구 오금동 지원S6-1	65,757	219	1,400	317	1,796	공사 중 (2022.11.)
2 (16) 덕은 리버워크	덕양구 덕은지구 4블록	87,620	500	3,700	411	2,590	공사중 (2023.03.)
3 (17) GL메트로시티한강	덕양구 덕은지구 11, 12블록	131,672	300	3,700	300	3,700	공사중 (2023.03.)
4 (18) 현대테라타워향동 (향동8블록)	덕양구 향동동 410	48,780	400	840	354	3000	공사중 (2024.01.)
5 (19) GL메트로시티향동 (향동5블록)	덕양구 향동동 394	194,432	422	1,795	422	1,795	공사중 (2023.06.)
6 (20) 현대테라타워DMC (향동6블록)	덕양구 향동동 396	138,483	500	3,000	500	3,000	공사중 (2023.01.)
7 (21) DMC플렉스데시앙 (향동9블록)	덕양구 향동동 391	143,457	1224	2,929	863	6,618	공사중 (2023.10.)
8 (22) DMC 아미 (향동4블록)	덕양구 향동동 427	7,344	69	487	20	104	공사중 (2023.03.)
9 (23) DMC 마스터원 (향동7블록)	덕양구 향동동 411	74,081	366	2000	329	1855	공사중 (2023.06.)
10 (24) 현대프리미어캠퍼스 지축역	덕양구 동산동 380 (삼송5-2블록)	130,963	966	3,890	966	3,890	공사중 (2023.12.)

11 (25)	에이스하이엔드타워 지축역	덕양구 동산동 379 (삼송5-1블록)	46,330	220	1,800	220	1,800	공사중 (2024.12.)
12 (26)	덕은DMC 아이에스비즈타워1	덕양구 덕은지구 9블록	109,026	755	1,340	755	1,340	공사중 (2025.04.)
13 (27)	덕은DMC 아이에스비즈타워2	덕양구 덕은지구 10블록	44,590	329	1,340	329	1,340	공사중 (2025.04.)
14 (28)	DMC시티워크 (향동1블록)	덕양구 향동동 580	18,748	550	2,230	550	2,230	승인후 착공 예정
15 (29)	비즈프레일산	일산동구 풍동 1282	60,205	200	2,000	200	2,000	설립승인 후 모집공고 예정
16 (30)	덕은DMC 아이에스비즈타워3	덕양구 덕은지구 6,7블록	122,378	267	1,310	267	1,310	설립승인 후 모집공고 예정
17 (31)	덕은DMC 아이에스비즈타워4	덕양구 덕은지구 1블록	21,512	53	630	53	630	설립승인 후 모집공고 예정
계				7,340	34,391	6,856	38,998	-

<출처> 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」

고양시의 운영 중이거나 설립 중인 지식산업센터 현황은 다음과 같다.

[표 4-8] 고양시 지식산업센터 운영 및 공사 중 현황(2022년 10월 기준)



<출처> 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」

4. 고양시 지식산업센터 세부 현황

고양시 운영 중이거나 설립 중인 2022년 10월 말 누적 기준 31개의 지식산업센터 세부 현황은 다음과 같다. 세부 사항은 지식산업센터의 위치, 지식산업센터명, 회사명, 등록 현황, 산단 구분(개별), 상태, 용지 면적, 건축면적, 제조 면적, 부대 면적, 임대 면적, 공장주소(도로, 지번), 분양형태, 건축형태, 용도지역, 설치 주체로 구성된다.

[표 4-9] 고양시 지식산업센터 현황(2022년 10월 말 누적 기준)

시군구	지식산업센터명	회사명	등록 산단 구분	상태	지목	용지 면적	건축 면적	제조 면적	부대 면적	공장대표주소 (도로명)	공장대표주소 (지번)	분양건축 형태상태		용도	
												1	2	지역	지역
고양시 덕양구	DMC 마스터 윌	아시아 신탁 주식회 사	승인 개별	[신 설]	대	9484. 7	74094. 227	34420. 539	39673. 688	-	경기도 고양시 덕양구 향동동 411		도시 지역	주거 지역	민간
고양시 덕양구	DMC시 티워크	(주)무 공화신탁	승인 개별	[신 설]	대	18747. 8	94778. 35	42815. 77	51962. 58	-	경기도 고양시 덕양구 향동동 580 도시자연시설 1블록		도시 지역	주거 지역	민간
고양시 덕양구	MBN STUDIO 지식산 업센터	(주)매 일방송	등록 개별	[완 료]	대	10682. 077	71842. 976	26424. 401	45418. 575	경기도 고양시 덕양구 동송로 30(동산동, 신송 더샵 미디아시티)	경기도 고양시 덕양구 동산동 372 삼송 더샵 미디아시티	건축 완료 임대	도시 지역	주거 지역	민간
고양시 덕양구	고양 덕은 아이에 스버즈	아이에 스버스 (주)	승인 개별	[신 설]	대	15241	108845. 03	68335	40510. 03	-	경기도 고양시 덕양구 덕은동 51-8,9블록		도시 지역	상업 지역	민간

제4장 고양시 지식산업센터 현황 91

시군구	지식산업 센터명	회사명	등록 구분	산단 구분	상태 지목	용지 면적	건축 면적	제조 면적	부대면적	공장대표주소 (도로명)	공장대표주소 (지번)	분양 건축 형태상태	용도	
													1	2
고양시 덕양구	고양 아이에스서비스타워 터워	아이에스서비스 (주)	승인	개별	[신설] 승인	6379	44512.1	29551.69	14960.41	-	경기도 고양시 덕양구 덕은동 51-10블록		도시지역	상업지역
													민간	민간
고양시 덕양구	고양 아이에스서비스타워(가칭)	아이에스서비스 (주)	승인	개별	[신설] 승인	17271.46	122917.816	78798.476	44119.34	-	경기도 고양시 덕양구 덕은동 425-50 고양덕은지구 업무시설6,7블록		도시지역	상업지역
													민간	민간
고양시 덕양구	고양 아이에스서비스타워(가칭)	아이에스서비스 (주)	승인	개별	[신설] 승인	4383	21512.4	11998.63	9513.77	-	경기도 고양시 덕양구 덕은동 319-5 고양덕은지구 업무시설1블록		도시지역	상업지역
													민간	민간
고양시 덕양구	고양아크비즈 지식산업센터	케이비 부동산 신탁 (주)	등록	개별	[완료] 신고	5971.7	20820.22	1509.19	19311.03	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704번지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704번지	미착공	도시지역	주거지역
													민간	민간
고양시 덕양구	광양포럼타워 벨리6차	케이비 부동산 신탁 (주)	등록	개별	[완료] 신고	7217.1	46033.59	21096.97	24936.62	경기도 고양시 덕양구 삼원로 83 외 1필지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 706번지 외 1필지	분양	도시지역	주거지역
													민간	민간
고양시 덕양구	덕은 GL메트로시티	주식회사 하나차	승인	개별	[신설] 승	5753.49	131672.49	58492.45	73180.04	-	경기도 고양시 덕양구 덕은동 520-61	분양	도시지역	주거지역
													민간	민간

시군구	지식산업 센터명	회사명	등록 구분	상태 지목	용지 면적	건축 면적	제조 면적	부대면적	공정대표주소 (도로명)	공정대표주소 (지번)	분양 건축 형태상태	용도	영도
고양시 덕양구	덕은리 버윙크	산신타크 코리아 신탁 주식회사	승인 개별	[신설승인]	8187	87620.14	37913.89	49706.25	-	경기도 고양시 덕양구 덕은동 519-46	분양	도시지역	도시지역
고양시 덕양구	디엠씨 이미 지식산업센터	(주)아미	승인 개별	[신설승인]	1652.79	11666.6	5029.78	6636.82	-	경기도 고양시 덕양구 향동동 427		주거지역	주거지역
고양시 덕양구	루트로닉 센터	(주)루트로닉	등록 개별	[변경완료신규]	5556.3	7955.97	4596.83	3359.14	경기도 고양시 덕양구 소원로 219(행신동)	경기도 고양시 덕양구 행신동 1098번지	분양	도시지역	도시지역
고양시 덕양구	삼송5-1 블럭 지식산업센터	아시아 신타크 주식회사	승인 개별	[신설승인]	6066.9	46330.168	21079.036	25251.132	-	경기도 고양시 덕양구 동산동 379		주거지역	주거지역
고양시 덕양구	삼송테크노밸리	미래삼 송프로 체트 (주)	등록 개별	[변경완료신규]	47636	188136.57	175096.94	13039.63	경기도 고양시 덕양구 통일로 140(동산동)	경기도 고양시 덕양구 동산동 376번지	분양	도시지역	주거지역
고양시 덕양구	원흥준하이필드	(주)케이비부동산	등록 개별	[완료신]	3048.8	16240.99	6926.73	9314.26	경기도 고양시 덕양구 삼원로51	경기도 고양시 덕양구 원흥동 702	미착공	도시지역	주거지역

시군구	지식산업 센터명	회사명	등록 구분	상대 지목	용지 면적	건축 면적	제조 면적	부대면적	공장대표주소 (도로명)	공장대표주소 (지번)	분양 건축 형태상태	용도	영도
				고					(원흥동)			1	2
고양시 덕양구	원흥한 일인스타	주식회사 사상공화신탁	등록 개별	[완 료 신 고]	6047.6	38904.764	17805.456	21099.308	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73	경기도 고양시 덕양구 원흥동 705번지	미 착공	도 시 지 역	주 거 지 역
고양시 덕양구	지베컴 페니타 위	지베컴 페니타 위	등록 개별	[완 료 신 고]	2886.8	12581.53	8307.84	4273.69	경기도 고양시 덕양구 삼원로 55	경기도 고양시 덕양구 원흥동 703번지	건축 완료	도 시 지 역	주 거 지 역
고양시 덕양구	포스콤 터위	(주)포스콤	등록 개별	[완 료 신 고]	3060.8	11785.46	9401.29	2384.17	경기도 고양시 덕양구 소원로 227(행신동)	경기도 고양시 덕양구 행신동1099번지	건축 중	도 시 지 역	주 거 지 역
고양시 덕양구	한강삼 송지족 듀클레 스	아시아 신탁 주식회사	승인 개별	[신 셴 승 인]	9919.74	65757.87	30189.67	35568.2	경기도 고양시 덕양구 오금동 96-1번지	경기도 고양시 덕양구 오금동 96-1번지	미 착공	도 시 지 역	주 거 지 역
고양시 덕양구	향동 9블록 지식산 업센터	아시아 신탁 주식회사	승인 개별	[신 셴 승 인]	21776.05	143457.52	63703.28	79754.24	-	경기도 고양시 덕양구 향동동391	분양	도 시 지 역	주 거 지 역
고양시 덕양구	향동56블록 지식산 업센터	한국자 신탁 (주)	승인 개별	[신 셴 승 인]	21107.5	138567.36	60109.4	78457.96	-	경기도 고양시 덕양구 향동동396	분양	도 시 지 역	주 거 지 역
고양시 덕양구	향동58블록 지식산	아시아 신탁 주식회사	승인 개별	[신 셴 승 인]	11462	48780.796	24394.378	24386.418	-	경기도 고양시 덕양구 향동동 410	미 착공	도 시 지	주 거 지

시군구	지식산업 센터명	회사명	등록 구분	상태 지목	용지 면적	건축 면적	제조 면적	부대면적	공정대표주소 (도로명)	공정대표주소 (지번)	분양 건축 형태상태	용도	영도
	업센터	사		인								1	2
고양시 덕양구	항동GL 메트로 시티	디앤씨 덕은 주식회사	승인 개별	[신설] 승인	2444.45	194432.88	93555.39	100877.49	-	경기도 고양시 덕양구 향동동 18	분양	도시지역	주거지역
고양시 덕양구	현대프 리더미 캠퍼스 지추역	주식회사 하나저산신탁	승인 개별	[신설] 승인	19683.3	130991.2	45110.18	85881.02	-	경기도 고양시 덕양구 동산동 380 고영삼송 도시지원동지 5-2블록 지식산업센터	분양	도시지역	주거지역
고양시 일산동구	KT그룹 통합미디어	주식회사 케이티	등록 개별	[완료] 신고	32999.7	17499	7393.36	10105.64	경기도 고양시 일산동구 경의로 235 (백석동, (주)KT)	경기도 고양시 일산동구 백석동 1141번지 (주)KT	임대	도시지역	주거지역
고양시 일산동구	대방 트리플 라온 타워	대방건설주식회사	등록 개별	[변경] 완료 신고	3925.36	14207.24	12235.28	1971.96	경기도 고양시 일산동구 하늘마을로 170 (중산동)	경기도 고양시 일산동구 중산동 1681번지	분양	도시지역	주거지역
고양시 일산동구	대방 트리플 라온 타워2	대방건설주식회사	등록 개별	[완료] 신고	8720.47	35661.36	30169.48	5491.88	경기도 고양시 일산동구 하늘마을로 158	경기도 고양시 일산동구 중산동 1682번지	분양	도시지역	주거지역
고양시 일산동구	비즈포레 일산	주식회사 진성홀딩스	승인 개별	[신설] 승인	9885.4	60205.15	26316.56	33888.59	-	경기도 고양시 일산동구 풍동 1282	분양	도시지역	주거지역

시군구	지식산업 센터명	회사명	등록 구분	등록 산단 구분	상태 지목	용지 면적	건축 면적	제조 면적	부대면적	공장대표주소 (도로명)	공장대표주소 (지번)	분양 건축 형태상태	용도영도 설 지역지역 1 2 지
고양시 일산 동구	유니테크빌	풍산중흥건설 (주)	등록 개별	[완 료 신 고]	대	0	94849.55	80699.67	14149.88	경기도 고양시 일산동구 일산로 142 (백석동, 유니테크빌)	경기도 고양시 일산동구 백석동 1141-2번지	건축 완료	도시지역 주거지역
고양시 일산 동구	일산테크타운	중소기업진흥공단	등록 개별	[완 료 신 고]	대	19834.4	52845	46461.87	6383.13	경기도 고양시 일산동구 일산로 138 (백석동, 일산테크타운)	경기도 고양시 일산동구 백석동 1141-1번지	건축 완료	도시지역 주거지역

<출처> 한국산업단지공단(2022.10.31). 「지식산업센터 현황」

제3절 입주 업종

1. 제조업

제조업은 한국표준산업분류에 따른 제조업(대분류 10~34) 공장으로서 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 및 시행령」에 따라 입주가 가능하다. 또한 도시형공장은 「고양시 지식산업센터 설립·운영 가이드라인」에 따라 업종 제한이 가능하다.

[표 4-10] 도시형공장 정의

도시형공장 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제34조, 제36조의4, 제36조
1. 아래 가~라 중 어느 하나에도 해당하지 않는 공장
가. 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설 설치 공장
나. 대기오염물질배출시설 1~3종사업장(연료를 직접 사용하지 아니하는 공장 제외)
다. 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설 설치 공장(폐수를 전량 위탁처리 공장 제외)
라. 폐수배출시설 1~4종 사업장까지에 해당하는 공장

<출처> 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」

[표 4-11] 도시형공장 업종 제한

사업계획에 따른 도시형공장 중 자발적인 업종 제한 「고양시 지식산업센터 설립·운영 가이드라인」 제3조 제2항 제2호
1. 「고양시 지식산업센터 설립·운영 가이드라인」 제3조 제2항 제2호 도시형공장으로서 소음·진동, 폐수, 대기 등으로 인한 주변 다수 주민 생활환경 저해 및 입주기업의 생산 활동에 악영향을 미칠 수 있는 입주 업종에 대하여는 설립(신청)자에게 분쟁과 피해 예방을 위한 입주 업종 제한 계획서를 요구할 수 있다.
2. 입주 업종 제한 사례
가. 물환경보전법상 특정수질유해물질 및 폐수가 발생하는 시설(공정)을 설치하는 공장(김치공장, 두부공장, 만두공장, 장류제조공장 등)
나. 대기환경보전법 제2조에 규정된 대기오염물질 배출업체와 악취방지법 제2조에 규정된 악취배출시설에 해당하는

제조업

다. 기타 지식산업센터의 안전유지 및 다른 업체에 폐수, 냄새, 분진 등으로 불편을 줄 수 있는 공장

3. 입주 제한업종은 사업계획서, 입주자모집공고, 계약서, 관리규약 등으로 시행사에서 민사적인 추가 제한 가능.

〈출처〉 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」

2. 지식산업

지식산업은 창의적 정신활동으로 고부가가치 지식서비스를 창출하는 산업으로 지식산업센터 입주 가능 업종과 분류 코드는 다음과 같다.

【표 4-12】 지식산업센터 지식산업 입주 업종 및 분류 코드

관련근거	「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 제2조 제18호, 시행령 제6조 제2호			
지식산업	업종분류코드 업종명			
연구개발업	70111	물리, 화학 및 생물학 연구개발업	70129	기타 공학 연구개발업
	70112	농림수산학 및 수의학 연구개발업	70130	자연과학 및 공학 융합 연구개발업
	70113	의학 및 약학 연구개발업	70201	경제 및 경영학 연구 개발업
	70119	기타 자연과학 연구개발업	70209	기타 인문 및 사회과학 연구개발업
	70121	전기·전자공학 연구개발업		
건축기술, 엔지니어링 ^{B4} 및 기타 과학기술 서비스업	72111	건축설계 및 관련 서비스업	72919	기타 기술 시험 검사 및 분석업
	72112	도시계획 및 조경설계 서비스업	72921	측량업
	72121	건물 및 토목 엔지니어링 서비스업	72922	제도업
	72122	환경 관련 엔지니어링 서비스업	72923	지질조사 및 탐사업
	72129	기타 엔지니어링 서비스업	72924	지도 제작업
	72911	물질성분 검사 및 분석업		
광고물 작성업	71393	광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업		
영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작업	59111	일반 영화 및 비디오물 제작업	59113	광고 영화 및 비디오물 제작업
	59112	애니메이션 영화 및 비디오물 제작업	59114	방송 프로그램 제작업
출판업	58111	교과서 및 학습 서적 출판업	58122	잡지 및 정기간행물 발행업
	58112	만화 출판업	58123	정기 광고 간행물 발행업
	58113	일반 서적 출판업	58190	기타 인쇄물 출판업
	58121	신문 발행업		
전문디자인업	73201	인테리어 디자인업	73203	시각 디자인업
	73202	제품 디자인업	73209	패션, 섬유류 및 기타 전문 디자인업

관련근거	「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 제2조 제8호, 시행령 제6조 제2호		
지식산업	업종분류코드 업종명		
포장 및 충전업	75994	포장 및 충전업	
교육 서비스업		다음 중 어느 하나에 해당하는 교육서비스업 1. 「근로자직업능력 개발법」 제2조 제3호에 따른 직업능력개발훈련시설에서 운영하는 경우 2. 제3호 각 목의 요건을 모두 갖춘 대학의 경우 3. 「대학설립·운영 규정」 제2조의7에 따라 산업단지 안에서 운영하는 대학의 경우	
경영컨설팅업	71531	경영컨설팅업	
번역 및 통역 서비스업	73902	번역 및 통역 서비스업	
전시 및 행사 대행업	75992	전시, 컨벤션 및 행사 대행업	
환경 정화 및 복원업	39001	토양 및 지하수 정화업	39009 기타 환경 정화 및 복원업
영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업	59120	영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업	
음악 및 기타 오디오물 출판업	59201	음악 및 기타 오디오물 출판업	
시장조사 및 여론조사업	71400	시장조사 및 여론조사업	
사업 및 무형 재산권 중개업	73903	사업 및 무형 재산권 중개업	
물품감정, 계량 및 견본 추출업	73904	물품감정, 계량 및 견본 추출업	
무형재산권 임대업	76400	무형재산권 임대업	
광고대행업	71310	광고 대행업	
욕외 및 전시 광고업	71391	욕외 및 전시 광고업	
사업시설 유지관리 서비스업	74100	사업시설 유지·관리 서비스업	
보안시스템 서비스업	75320	보안시스템 서비스업	
콜센터 및 텔레마케팅 서비스업	75991	콜센터 및 텔레마케팅 서비스업	
이러닝(전자학습)산업	이러닝 산업[이러닝사업법 제2조제3호가목에 따른 업(7호(출판업), 10호(교육서비스업), 정보통신산업에 따른 산업을 경영하는 입주기업체가 운영하는 경우로 한정)]		
전문, 과학 및 기술 서비스업	표준산업분류 외 기타 분류안된 전문·과학 및 기술 서비스업으로 관리기관이 인정하는 산업		

〈출처〉 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 입주자격 및 업종제한」

34) “엔지니어링 활동”이란 엔지니어링산업 진흥법에 따르면 과학기술의 지식을 응용하여 수행하는 사업이나 시설물에 관한 활동으로 연구,

3. 정보통신산업

정보통신산업은 정보 수집·가공·저장·검색·송신·수신 및 그 활용과 관련기기·기술·역무, 기타 정보화 촉진을 위한 산업으로 입주 가능 업종과 분류 코드는 다음과 같다.

[표 4-13] 지식산업센터 정보통신산업 입주 업종 및 분류 코드

관련 근거	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제18호, 시행령 제6조 제2호			
정보통신산업	업종분류코드 업종명			
컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	62010	컴퓨터 프로그래밍 서비스업	62022	컴퓨터시설 관리업
	62021	컴퓨터시스템 통합 자문 및 구축 서비스업	62090	기타 정보기술 및 컴퓨터 운영 관련 서비스업
소프트웨어 개발 및 공급업	58211	유선 온라인 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	58221	시스템 소프트웨어 개발 및 공급업
	58212	모바일 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	58222	응용소프트웨어 개발 및 공급업
	58219	기타 게임 소프트웨어 개발 및 공급업		
자료처리, 호스팅 및 관련 서비스업	63111	자료 처리업	63112	호스팅 및 관련 서비스업
데이터베이스 및 온라인 정보제공업	63991	데이터베이스 및 온라인정보 제공업		
전기 통신업	61210	유선통신업	61291	통신 재판매업
	61220	무선 및 위성통신업	61299	그 외 기타 전기 통신업

<출처> 고양시 기업지원과(2022.11.04.). 「고양시 지식산업센터 입주자격 및 업종제한」

4. 벤처기업 운영 시설

「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설은 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 제28조의5 제1항 제2호에 따라 입주가 가능하다.

기획, 타당성 조사, 설계, 분석, 계약, 구매, 조달, 시험, 감리, 시험운전, 평가, 검사, 안전성 검토, 관리, 매뉴얼 작성, 자문, 지도, 유지 또는 보수, 사업관리, 사업이나 시설물에 대한 견적, 설계의 경제성 및 기능성 검토, 시스템의 분석 및 관리

5. 기타 입주 공간 및 주의사항

1) 제조업 입주업체의 사무실·창고

지식산업센터 내 별도 구역에 지식산업센터 내 제조업체가 사용하는 사무실, 창고의 설치가 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 시행령 제36조의4 제6항에 따라 가능하다.

2) 고양시 특별관리 4대 주의사항

고양시 입주 업종, 건축법 등 지식산업센터 특별관리 4대 주의사항은 다음과 같다.

[표 4-14] 고양시 특별관리 4대 주의사항

-
- 임대사업자가 공장을 계약하거나 지원시설을 계약한 자는 취득세 및 재산세 세제 감면이 불가
 - 입주 업종을 위반하여 입주할 경우 고발조치 될 수 있음
 - 건축법 규정을 위반하여 복층을 설치할 경우 행정처분 대상임
 - 동·호실 지정 입주의향 및 사전청약은 금지함
-

<출처> 고양시 기업지원과(2022.11.04.), 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」

제4절 특성

1. 고양시 지식산업센터 운영사례와 특성

1) 고양아크비즈 운영사례

고양아크비즈 지식산업센터는 2022년 7월 공사가 완료되었다. 고양시 최초의 스마트 오피스로 근무자의 업무 효율 및 입주업체의 생산성 향상을 지원하는 직주근접형 지식산업센터이다. 제조공장과 IT 위주의 4차 산업혁명 관련 기업활동의 편의성 최대화에 중점을 두었다.

업무환경은 1층은 조업 및 하역 데크로 이용 가능하며, 2~5층은 드라이브인 시스템으로 물류 수송에 적합하게 구축되었으며, 6~15층은 업무공간으로 구성되었다.

[표 4-15] 고양아크비즈 지식산업센터

사업명			
고양원흥 자족2~3블록 지식산업센터			
대지위치	경기도 고양시 고양원흥지구 자족2~3블록(덕양구 원흥동 704번지)		
용도	공장(지식산업센터) 및 근린생활시설, 업무시설		
지역, 지구	지구단위계획구역		
층수	지하 2층, 지상 15층	주차대수	공장: 224.1대/법정 124.53대 지원시설(근생): 17.26대/법정 9.59대 지원시설(업무): 14.64대/법정 8.13대 합계: 256대/142대
건축면적	3,564.72㎡(1,077.00평)	건폐율	59.64%(법정 60%)
연면적	38,655.74㎡(11,693.36평)	용적률	379.82% 사업용적률(647.32%)
대지면적	계획면적 5,971.70㎡(1,806.44평)		
공사	완료(2022년 7월)		

<출처> 부동산 연구소(2020.01.24.), 「고양 아크비즈 지식산업센터 특별혜택」

2) 고양시 운영 중 지식산업센터 특성

고양시에 운영 중인 14개 지식산업센터의 특성은 다음과 같다.

[표 4-16] 고양시 지식산업센터 특성 - 운영 중(2022년 10월 말 누적 기준)

명칭	주소	총면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
1. 삼송 테크 노벨 리	덕 양 구 동 산 동 376	188,136	2012. 06.	2015. 02.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 창릉천 수변 공원과 연결을 통한 우수한 조망뷰, 친환경 지향형 중앙광장, 다양한 휴식 공간을 통한 우수한 주변 환경 높은 전용률(약 57%) 대지 지분(최소 44%) 주차 비율(230% 이상)을 통한 경제성 어필 ONE-WAY 물류하역시스템(도어투도어 주차시스템) 드라이브인 시스템 바닥하중 m당 3톤의 안전 설계 제조업특화지식산업센터
2 루트 로닉 센터	덕 양 구 행 신 동 1098	7,955	2013. 07.	2013. 11.	운영 중	자가 + 임대	<ul style="list-style-type: none"> 의료기기 전문업체인 루트로닉에서 주도적으로 복합 운영 중인 지식산업센터 레이저 의료기기 사업장 직원복지용 피트니스센터 도서관 및 카페 등 복합 휴게시설을 갖춘
3. 포스 콤타 워	덕 양 구 행 신 동 1099	11,785	2017. 06.	2017. 08.	운영 중	자가 + 임대	<ul style="list-style-type: none"> 의료기술 제조업체
4. 지벤 컴퍼 니타 워	덕 양 구 원 흥 동 703	12,474	2017. 12.	2019. 03.	운영 중	자가 + 임대	<ul style="list-style-type: none"> 의류회사 지벤컴퍼니 사육용 센터

명칭	주소	총면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
5. 원흥 줌하 아필 드	덕 양 구 원 흥 동 702	16,279	2018. 08.	2020. 04.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 섹션별로 구성 • 법정기준 대비 169% 주차공간 확보 • 실용적인 인테리어 • 지하철 원흥역, 서울외곽순환도로 등 교통입지 양호 • 단지 인근 6개 자족시설 확보 • 인근 초대형 물류센터 조성 중(최소단위 기본 모듈+가변형 벽체)
6. 유니 테크 빌 벤처 타운	일산동구 백 석 동 1141-2	133,153	1996. 03.	1999. 07.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 제조업, 무역업, 유통업 다양한 업체 입주 • 입주사 협의회 구성 총회와 이사회 • 일산 IC와 백석역, 곡산역 인접 교통망 우수 • 여성 근로자 채용이 용이한 장점
7. 일산 테크 노타 운	일산동구 백 석 동 1141-1	95,499	1996. 06.	1999. 12.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 바이오·메디컬, 미디어·콘텐츠 주력 산업단지 추구 • 고양형 4차 산업혁명 지향 • IT·BT·CT·+CS컨셉(IT콘텐츠 융·복합, 바이오 헬스기업, 미디어 단지 구획형 개발)
8. 대방 트리 플라 온이	일산동구 중 산 동 1681㎡	14,227	2010. 02.	2012. 06.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 최첨단 시설 및 자재의 고급화를 통한 고급형 산업단지센터 추구 • 풍부한 녹지공간 조성 • 인천국제공항, 인천항 및 자유로 인접의 우수한 교통망 어필 • 건물 외부 저반사 컬러 복층 유리 마감 • 3대동 분리 연결된 편의성 유기성 있는 설계 • 높은 전용률과 높은 층고를 통한 품격 있는 공간

명칭	주소	총면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
9. 대방 트리 플라 온II	일산동구 중산동 1682	35,661	2010. 02	2012. 06.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 최첨단 시설 및 자재의 고급화를 통한 고급형 산업단지센터 추구 • 풍부한 녹지공간 조성 • 인천국제공항, 인천항 및 자유로 인접의 우수한 교통망 어필 • 건물 외부 저반사 컬러 복층 유리 마감 • 3개동 분리 연결된 편의성 유기성 있는 설계 • 높은 전용률과 높은 층고를 통한 품격 있는 공간
10. 원흥 원스 타	덕양구 원흥동 705	38,904	2019. 10.	2020. 04.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • ‘임대관리서비스’ 시행(최대 10년) • GTX 및 신분당선 개발계획 가시화 등 사통팔달 교통망 • 드라이브인 시스템 등 특화설계 • 입주자들을 위한 공용 회의실 및 참고 조성 • 창릉천과 북한산 조망권 • 법정 대비 197%의 넉넉한 주차공간
11. 광양 프린 티어 밸리 6차	덕양구 원흥동 706,707	46,025	2019. 11.	2021. 08.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 지식산업센터 등 공장위주 건축물 신축으로 특화 • 내부까지 물류수송이 가능 • 최대 층고 6.5M로 개방감 • 1층은 화물엘리베이터 설치로 컨테이너 하역이 가능, 2~3톤(최대 5톤) 호이스트 설치가 가능. • 입주기업 회의 진행이 가능한 대회의실 1실, 소회의실 2실 • 서북부 최대 물류센터로 통하는 컨달스퀘어(쿠팡)가 맞은편에 위치 • 3기 신도시 창릉과 인접

명칭	주소	총면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
12 KT 그룹 통합 미디어 센터	일산동구 백석동 1141	13,534	2020. 04.	2022. 04.	운영 중	자가 + 임대	<ul style="list-style-type: none"> • KT 그룹통합미디어센터 • KT그룹의 인터넷TV(IPTV), KT스카이라이프, 스카이TV 등을 이전 통합 향후 추가로 미디어 계열사 합류 • KT 업무 복합 지식산업센터
13. 삼성 MBN 스튜디오	덕양구 동산동 372	71,842	2022. 06	2022. 07.	운영 중	자가 + 임대	<ul style="list-style-type: none"> • MBN 복합센터 교양, 예능 프로그램 제작 가능한 방송 스튜디오 • 발코니가 서비스 면적 제공 • 입주기업 직원과 가족을 위한 오피스텔 형태 기숙사(248실) • 주거용 오피스텔(318실) • 복지시설(대형 피트니스센터) • 강북의 판교를 지향하는 삼성위치 서울과의 인접성 주변 인프라가 뛰어남 • 은평뉴타운 직접 수혜 지역 • 지구 내 종합병원, 방통대 분교, 초등학교 5곳, 중학교 3곳, 고등학교 2곳으로 자족 기능 및 미디어 기업도시화 가능
14. 고양 아크 비즈	일산동구 백석동 1141	38,636	2019. 07.	2022. 08.	운영 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 제조업 기반의 공장, IT 위주 4차 산업의 편리성을 추구하는 설계 • 고양시 최초 사물인터넷(IoT) 오피스 시스템 (스마트스위치, 미터링플러그, 무선 IR리모콘, 은물론 스마트사이렌, 도어열림감지센서, 스마트게이트웨이, 모션센서) • 지상 2~5층은 드라이브인 시스템을 적용 • 1층은 조업 및 하역데크 이용 가능한 설계

〈출처〉 언론자료 연구자 정리

2. 고양시 지식산업센터 설립 사례와 특성

1) 고양향동 지식산업센터 사례

고양향동지구 도시지원시설 5블록 지식산업센터 개발사업의 개요는 다음과 같다. 지하 4층, 지상 14층으로 구성되며 2023년 4월 완공 예정이다. 국내 최대 전층(1~12층) 드라이브인 지식산업센터로 수도권 서북지역 최대 규모이다. 상하행 더블 Z하이웨이, 도어투도어 제로미터 주차 등으로 제조에서 물류까지 특화된 지식산업센터이다.

[표 4-17] 고양향동지구 도시지원시설(5블록) 지식산업센터 개발사업

공사명		고양향동지구 도시지원시설(5블록) 지식산업센터 개발사업	
건축주	케이비부동산신탁 주식회사		
대지위치	경기도 고양시 덕양구 향동동 고양향동 공공주택지구 지원블록 5로트 경기도 고양시 향동지구 도시지원시설용지 5블록(덕양구 향동동 394)		
용도	공장(지식산업센터) 및 근린생활시설, 업무시설		
층수	지하 4층, 지상 14층	주차	주차대수: 1,344대
건축면적	14,660.67m ² (4,434.85평)	건폐율	59.98%
연면적	194,813m ² (58,930.93평)	용적률	379.18%
대지면적	24,444.45m ² (7,394.45평)		
공사예정기간	2021.03~2023.04(기간: 25개월)		
설계자	(주) 엠에스에이 종합건축사사무소, (주) 한원포럼 건축사사무소		
시공사	(주) 한화건설		

<출처> 언론자료 연구자 정리

2) 고양시 설립 중 지식산업센터 특성

고양시 설립 중인 17개 지식산업센터의 특성을 살펴보면 다음과 같다.

[표 4-18] 고양시 지식산업센터 특성 - 설립 중(2022년 10월 말 누적 기준)

명칭	주소	연면적 (m)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
1. 고양 삼송 한강 듀클래스	덕양구 오금동 삼송 지원 S 6-1	65,757	2020. 02.	2023. 01.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 입주와 동시 등록증 발급, 복잡한 인허가 절차 비용 절감 및 경기도, 중소기업진흥공단의 자금 대출 알선 등 금융지원도 실시 지식산업센터+스트리트형 상업시설 ‘드라이브인’ 설계를 적용 One way 물류 하역 ‘도어 투 도어’ 주차시스템 실질적인 생활권 서울 은평구 상암동으로 서울 접근성 높음 GTX-A노선, 고양선, 서부선, 경의중앙선 등 광역 교통 인프라가 들어설 예정, 추진 중으로 서울 접근성 향상
2. 덕은 리버워크	덕양구 덕은동 419-17	87,620	2020. 11.	2023. 03.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 한강과 가장 인접해 있는 블록에 위치 사업지 인근으로 원종-홍대선 덕은역이 계획되어 대중교통, 서울 도심권으로의 이동 편리 첨단 융합 미디어밸리 비전지구 지향 서울 포화 상태에 인근 지역 대체 지역으로 급부상 서북권 상암과 서남권 마곡지구 사이 위치 강변북로, 자유로, 기양대교 연결 교통 우수 상주인구 약 1,2만 명 12개 업무지구 근로자 약 2만 명 배후 수요
3. GL 메트로시	덕양구 덕은동 520-46	131,672	2020. 11.	2023. 03.	모집 공고 승인 공사	분양	<ul style="list-style-type: none"> 상암과 여의도 마곡 스마트시티와 연계되는 서북권 우수 입지 주변 미디어 관련 기업과 방송국이 인접 한강 수변 접근성이 우수해 휴식과 레저여건 우

명칭	주소	연면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
티 한강					중		<ul style="list-style-type: none"> 수 멀티룸, 스튜디오 등의커뮤니티 조성 여성 전용휴게실 및 다양한 규모 회의룸 조성 입주와 동시 등록증 발급, 복잡한 인-허가 절차 비용 절감 및 경기도, 중소기업진흥공단의 자금 대출 알선 등 금융지원도 실시
4. 현대 테라 타워 향동	덕양구 향동동 410	48,780	2020. 12.	2024. 01.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 마포구, 동쪽 은평구 위치 서울 생활권 강조 계단식 구조로 설계 여유로운 공간과 채광 강조 임직원 테라스, 미니 가든 입주사 맞춤형 일부 호실 앞까지 차량진입 가능 제조업~스타트업의 폭넓은 업체 입주 가능 업무형 지식산업센터에 다락형 구조 적용 제조형은 여러 형태의 제조업 기업을 위한 평형대가 제공(드라이브인 시스템과 상품, 화물 등을 문 앞까지 수송할 수 있는 도어 투 도어(Door to Door) 시스템)
5. GL 메트로 시티 향동	덕양구 덕은동 520-46	194,432	2020. 11.	2023. 06.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 은평구 갈현동과 맞닿은 입지 서울 서북부 인프라 접근 용이 물류 특화설계 대규모 제조·유통 특화설계로 시공 유통&제조 동시 가능한 지식산업센터 국내 최대 규모 빌딩 속 더블 Z 드라이브-인 시스템 도어 투 도어 시스템 적용(단지로 한 번의 직선주행으로 2개 층(1~3층)을 오르고, 한 번의 회전으로 4개 층(1~4층)의 이동이 가능)
6. 현대 테라 타워	덕양구 향동동 396	138,483	2020. 11.	2023. 03.	모집 공고 승인 공사	분양	<ul style="list-style-type: none"> 키즈테마와 뉴욕 감성을 더해 차별점 1층은 키즈파크와 함께 바닥분수, 산책로 등이 조성 뉴욕의 정취와 감성이 연상되는 조닝설계로 이

명칭	주소	연면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
DMC					중		국적인 분위기 <ul style="list-style-type: none"> • 질적으로 높은 커뮤니티 시설 지향 • ‘도어 투 도어 시스템’을 비롯해 ‘원웨이 드라이브인 시스템’ 등이 도입돼 제조기업의 비즈니스 편의를 극대화
7. DMC 플렉스데시앙	덕양구 향동동 391	143,457	2021. 03.	2023. 10.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 서울 상암 DMC와 인접한 입지적 장점에 기반 • 산업 연계성이 우수한데다 입주 기업체를 겨냥한 맞춤형 상품성 • 스텝가든 오피스 · D-큐브 오피스 등 다양한 형태의 업무시설 • 대출 비율이 높고 소액으로 투자가 가능한 지식산업센터로 구성 • 북유럽 콘셉트가 적용된 이국적인 상업시설
8. DMC 아미4bi	덕양구 향동동 427	7,344	2021. 04.	2023. 10.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • DMC역 6호선, 향동역(경의중앙선 신설승인), 서부선(예정), GTX-A(예정) • 서울과 인접한 대규모 택지지구 • 고양 향동지구 내 최종심부 상업용지 위치 • 상암 DMC미디어 기업 및 관련 중소기업 수요 확보 가능한 입지 • 마곡, 상암 DMC와 인접 산업클러스터 형성 가능
9. DMC 마스터원(향동7블록)	덕양구 향동동 411	74,081	2021. 06.	2023. 06.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> • 상암 DMC를 비롯해 여의도, 마곡, 종로 등 서울 주요 업무지구와 가까워 이들과 연계 • 향동지구는 서울과 불과 700m 떨어져 있는 사실상 서울 생활권 • 입주기업 특화설계(제조형 층은 업무 특성을 고려해 층고 층별 설계 다양화, 일부 호실 차량 진입 설계) • 제조기업에서 일반 기업까지 입주가 가능
10.	덕양구	130,963	2021.	2024.	모집	분	<ul style="list-style-type: none"> • 3호선 지축역 역세권

명칭	주소	연면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
현대 프리미어 캠퍼스지축역	동산동 380		04.	05.	공고 승인 공사 중	양	<ul style="list-style-type: none"> 지축역에서 GTX-A 노선이 예정된 연신내역 제조, 업무, 물류 상업시설까지 다 있는 고양시의 하이엔드 지식산업센터 올인원 복합문화단지로 구성 ‘드라이브인(Drive In)’ 시스템과 ‘도어 투 도어 (Door to door) 시스템, 2Way 화물 도로를 도입
11. 에이스 하이엔드타워지축역	덕양구 동산동 379	46,330	2022. 01.	2024. 12.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 트렌디한 설계와 다양한 면적구성으로 벤처기업 등 소규모 사무실부터 대형 사무실까지 선택의 폭 넓음 물류 및 벤처형 비즈니스에 최적화된 작업 환경 (드라이브인(Drive-in) 도어 투 도어 시스템을 적용, 1.2ton/㎡, 지상층 1ton/㎡ 하중을 견딜 수 있는 견고한 바닥 설계) 1층에는 화물 전용 데크(하역장)를 설치하고, 5톤 대형 화물엘리베이터가 설비 주차장은 법정 대비 약 260.93%
12. 덕은 DMC 아이에스비즈타워 (덕은 8,9B)	덕양구 덕은지구 업무 8, 9 블록	109,026	2022. 02.	2025. 04.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 덕은지구 내 최대 규모(지식산업센터+오피스텔) 복합 주거수요와 유동 인구 흡수 목표 인도어(INDOOR) 형태의 상업시설이 배치 아웃도어(OUTDOOR)형인 별도형 상가 대부분을 전면부에 스트리트형 인도어와 아웃도어형 상가의 중심부에는 큰 중앙광장을 뒤 다양한 테마 공간 대회의실과 그룹 미팅룸, 오피스라운지, 스마트 스튜디오 등 비즈니스 지원공간은 물론 테라스 라운지, 피트니스센터 등 임직원을 위한 다양한 휴식과 교류 공간을 제공 난지한강공원 및 노을공원 인접 한강공원 직접 연결 브리지 설치 계획

명칭	주소	연면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
							<ul style="list-style-type: none"> 상암DMC 연계 업무지구 덕은역 인접
13. 덕은 DMC 아이 에스 비즈 타워2 (덕은 10 블록)	덕양구 덕은 지구 업무 10 블록	44,590	2022. 02.	2025. 04.	모집 공고 승인 공사 중	분양	<ul style="list-style-type: none"> 한강, 월드컵공원, 대덕산 등 자연환경 상암 DMC와 인접 쾌적한 업무환경 조성 가능 입지 수도권 서북부 미디어, 첨단 지식산업 클러스터의 중심축 형성 다양한 특성의 첨단 지식산업 클러스터 형성 대중교통 인프라 확충 예정
14. DMC 시티 워크	덕양구 향동동 580	18,748	2022. 04.	2025. 11.	설립 승인 모집 공고 예정	분양	<ul style="list-style-type: none"> 향동역 초역세권 상암DMC 인접 제조형, 업무형 분리 특성 고려 설계 제조형 공장 편의성 확보를 위한 제조동 전용 드라이브인 설계 수도권 3기 신도시 창릉지구 인접 중도금 입주 지정기간 전까지 무이자 대출
15. 비즈 포레 일산	일산 동구 풍동 1282	60,205	2022. 08.	2024. 12.	설립 승인 모집 공고 예정	분양	<ul style="list-style-type: none"> 제조·물류형 설계로 직선형 램프와 원스톱 투플로어 설계로 차량 진입이 원활 All 드라이브인 시스템 적용 지상 1층 근린생활시설 호실 분할, 지상 2층~9층 호실 합병(발코니 면적 추가사용), 지하 1층~지상3층 공용공간 공장 참고 배치 가능하게 특화설계
16. 덕은 DMC 아이 에스	덕양구 덕은 지구 업무 6, 7	122,378	2022. 07.	2025. 08.	설립 승인 모집 공고 예정	분양	<ul style="list-style-type: none"> 구성 : 지식산업센터, 근생, 오피스텔 - B1F~B4F(주차장, 창고), 1F(상가), 2F~21F(지식산업센터), 22F~25F(오피스텔) 부천 대장 신도시와 홍대입구역을 잇는 대장홍대선 민자 철도 사업 추진(2031년 개통 목표)

명칭	주소	연면적 (㎡)	설립 승인 연도	입주 연도	운영 여부	분양 형태	특징
비즈 타워3 (덕은 6,7B)	블록 (BIZ 타워 한강)						<ul style="list-style-type: none"> • 창고 구성, 피트니스, 회의실, 라운지 등 커뮤니티 공간 제공 • 섹션형 오피스 계획으로 효율적인 사무공간
17. 덕은 DMC 아이 에스 비즈 타워4 (덕은 블록)	덕양구 덕은 지구 업무 1 블록	21,512	2022. 07.	2025. 08.	설립 승인 모집 공고 예정	분 양	<ul style="list-style-type: none"> • 상암 DMC를 잇는 미디어신도시 구축 • 향아리 상권 형성

<출처> 언론자료 연구자 정리

제5절 현황분석

고양시 지식산업센터에 대한 문헌을 살펴보고, 용도지역별 고양시 지식산업센터의 현황을 살펴본다. 지식산업센터 유형으로 공공주도형, 민간개발형, 그리고 민관합동형의 장단점을 살펴보고자 한다. 그리고 고양시에서 현재 운영 중이거나 설립 중인 공공주도형과 민간개발형의 대표적 지식산업센터 1개소씩 살펴본다.

1. 용도지역별 고양시 지식산업센터

이원석·배상균(2020)은 「지식산업센터 개발사례에 관한 연구-복합개발사례를 중심으로」에서 고양시를 포함한 지자체의 지식산업센터를 설치 목적에 따라 용도지역별로 구분하였다.

용도지역별 구분에서 고양시를 수도권 및 외곽 중심 입지로 보고 제조형 지식산업센터가 주로 입주하는 지역으로 구분하였다. 업무형 지식산업센터는 서울시를 중심으로, 복합형 지식산업센터는 광교, 하남, 동탄, 광명 등 택지지구 중심으로 분포하는 것으로 보았다.

최근 복합형 지식산업센터가 증가하는 추세로 고양시에 새롭게 설립되는 지식산업센터도 복합시설로 개발되는 것이 필요하다.

[표 4-19] 지식산업센터 용도지역별 구분

용도 구분	업무형 지식산업센터	제조형 지식산업센터	복합형 지식산업센터
입지	서울 중심지	수도권 및 외곽 중심	택지지구중심
주요 지역	가산, 성수, 문정, 강서구, 영등포	안산, 인천, 고양, 수원, 성남, 부천	광교, 하남미사, 동탄, 광명

<출처> 이원석, 배상균(2020), “지식산업센터 개발사례에 관한 연구 - 복합개발사례를 중심으로”, 지역사회발전학회논문집, 45(1)

2. 설치 주체별 고양시 지식산업센터 현황

고양시는 2025년까지 31개소의 지식산업센터를 설립, 운영할 계획이다. 설치 주체별 구분에 따라 지식산업센터는 공공주도형, 민간개발형과 민관합동형으로 구분된다. 고양시에는 공공주도형으로 설립될 예정인 고양관광문화단지 1개소와 일산테크노타운³⁵⁾ 1개소를 제외한 29개소의 지식산업센터는 모두 민간주도형으로 운영, 설립될 계획이다.

[표 4-20] 지식산업센터 설치 주체별 구분

설치 주체	공공주도형	민간개발형	민관합동형
공급목적	<ul style="list-style-type: none"> 지역 내 신성장 전략업종 유치 및 육성 	<ul style="list-style-type: none"> 시장원리에 따라 우수 입지 지역 및 대도시 중심 공급 	<ul style="list-style-type: none"> 신도시 및 자족기능 거점 확보
주요 특징점	<ul style="list-style-type: none"> 저렴한 임대료 및 분양가 책정 성장 유망 산업 및 강소기업 유치 업주 기업 맞춤형 지원시설 배치 	<ul style="list-style-type: none"> 시장원리에 따른 임대료 및 분양가 책정 역세권 및 우수입지집중공급 수요자 수요를 반영한 상품기획 차별화 	<ul style="list-style-type: none"> 관이 공공 토지 제공/ 민간건설 방식 공공임대 의무비율 제한 가능 기업체 전략적 클러스터 구축 유도
고양시	<ul style="list-style-type: none"> 고양관광문화단지 일산테크노타운 	<ul style="list-style-type: none"> MBN 미디어센터 포함 총 29개소 	-

<출처> 이원석, 배상균(2020). “지식산업센터 개발사태에 관한 연구 - 복합개발사태를 중심으로”, 지역사회발전학회논문집, 45(1)

현재 계획되거나 추진 중인 민관합동형은 없으나 향후 대규모 개발사업, 전략산업 육성과 소외지역 산업 육성 등에 고려할 수 있다. 민관합동형은 신도시 및 자족도시 구축의 거점 역할을 확보할 수 있을 것으로 기대된다. 예를 들면 공공이 토지를 제공하고 민간이 건설하는 방식이 가능하다. 공공임대 의무비율 제한으로 민간개발지식산업센터를 공공이 활용하는 것이 가능하다. 민간개발 방식으로 설립되었으나, 입주 업종 등에 제한을 둘 수 있으며, 공공임대 의무비율 등을 활용하여 지역의 전략산업 육성을 위한 전략적 클러스터 구축에 활용할 수 있다.

35) 공공지식산업센터

2) 고양시 민간지식산업센터 - 고양시 MBN 미디어센터

민간주도형은 시장원리에 따라 대도시 중심의 우수 입지에 개발되어 임대료와 분양가도 시장원리에 따라 책정된다. 민간개발자들은 지식산업센터 입주 수요자의 요구사항을 반영한 상품을 맞춤 기획하기도 한다. 고양시에는 2022년 8월에 설립된 MBN 미디어센터를 비롯하여 29개소의 민간지식산업센터를 운영, 설립 중이다. 민관합동형의 예로 공공이 토지를 제공하고 민간이 건설하는 방식이 있다. 신도시 개발지역이나 자족기능 확보를 위한 거점 공간으로 활용이 가능하고, 공공임대 의무비율 제한으로 유치하고자 하는 업종을 제한하여 전략적으로 산업클러스터를 구축할 수 있다.

고양시 MBN 미디어센터는 덕양구 동산동 372번지에 민간지식산업센터로 조성되었다. 포스코건설이 시공했으며, 고양 삼송지구 중심지에 위치한다.

[표 4-22] 민간주도형 지식산업센터 현황 및 위치 - 고양시 MBN 미디어센터

설립현황	위치도
	

<출처> 고양시 기업지원과(2022), 『MBN Studio 지식산업센터 설립현황』

자가 소유의 사옥 형태로 구축되었으며 일부 임대가 가능하다. 입주 가능 업종은 제조업 중 도시형공장, 정보통신산업, 방송업, 지식산업이다.

[표 4-23] 민간주도형 지식산업센터 - 고양시 MBN 미디어센터

명칭	MBN Studio			사업주	(주) 매일방송
소재지	덕양구 동산동 372번지			건축물 규모	지식산업센터
입주가능 업종	<ul style="list-style-type: none"> 제조업 중 도시형공장 정보통신산업 방송업 지식산업 				<ul style="list-style-type: none"> 공장(산업시설) : 지하 3층~지상 21층(주차 총 395대) 지원시설 - 근생, 운동: 지하 1층 지상 1층 일부 (주차 26대) - 기숙사: 지하 3층~지상 26층(주차 52대)
부지면적	10,682.08㎡			건축면적	3,024.55㎡
산업시설 (공장 등)	114호실	자가사용	60호실	연면적	71,842.98㎡
		임대	54호실	산업시설면적(전용)	28,067.20㎡
입주업체	약 50			일자리창출(예상)	2,615명

〈출처〉 고양시 기업지원과(2022), 「MBN Studio 지식산업센터 설립현황」

사업시설과 지원시설로 구성되며, 지원시설은 근린생활시설, 운동시설과 임대형 기숙사로 구성된다.

[표 4-24] 민간주도형 지식산업센터 내 지원시설 - 고양시 MBN 미디어센터

구분	전용면적	호실 수	호실당 주차 대수
근린생활시설	991.29㎡	6실	1.67대
운동시설	479.07㎡	1실	16대
기숙사(임대형)	6,799.55㎡	248실	0.21대

〈출처〉 고양시 기업지원과(2022), 「MBN Studio 지식산업센터 설립현황」

고양시 MBN 미디어센터의 방송제작 스튜디오는 지하 1층에서 지하 3층에 위치하며, 방송시설인 스튜디오와 방송제작조정실 각각 2개실이 있다. 구내식당 좌석 수는 200석이며 임대형 기숙사는 248실이다.

[표 4-25] 민간주도형 지식산업센터 배치도 및 시설 - 고양시 MBN 미디어센터



〈출처〉 고양시 기업지원과(2022), 「MBN Studio 지식산업센터 설립현황」

고양시 MBN 미디어센터가 방송중심형 지식산업센터로 설립됨에 따라 방송산업 발전과 지역경제 활성화, 그리고 지역 일자리 창출이 기대된다. 삼송역을 중심으로 기설립된 삼송테크노밸리 지식산업센터와 연계하여 시너지효과를 낼 것으로 기대한다.

제6절 고양시 미래산업

1. 고양시 민선 8기 공약과 추진계획

고양시는 민선 8기(2022~2026년)에 경제자유구역 지정 등을 통해 국내외 정밀의료, 디지털영상, ICT융복합기술 관련 대기업과 첨단기업 1,000개 유치를 목표로 하고 있다.

[표 4-26] 고양시 민선 8기 공약 개요 및 목표

민선 8기 공약 개요 및 목표	
개요	<ul style="list-style-type: none"> 고양일산테크노밸리·관광문화단지·방송영상밸리, 대곡역세권, 창릉신도시·자족용지 등에 국내외 정밀의료, 디지털영상, ICT융복합기술 관련 대기업 및 첨단기업 1,000개 유치
목표	<ul style="list-style-type: none"> 고양시 내 300만 평의 경제자유구역 지정 계획과 연계 현재 진행 중인 지식산업센터 인허가 및 산업단지 지정·관리권자의 권한을 활용한 대기업 및 첨단기업 1,000개 유치의 신속한 추진 및 달성

<출처> 고양시 기업지원과(2022). 「글로벌 대기업 및 첨단기업 1,000개 유치」

민선 8기의 기업 유치 목표 달성을 위해 감정가격 이하의 지자체장 추천에 따른 토지공급 추진, 지식산업센터 내 대기업, 첨단기업 유치와 도시첨단산업단지 추가 조성을 통한 대기업, 첨단기업 유치를 추진할 계획을 수립 예정이다.

[표 4-27] 고양시 민선 8기 공약 추진계획

민선 8기 공약 추진계획	
감정가격 이하의 지치채장추천에 의한 토지공급추진	<ul style="list-style-type: none"> 고양일산테크노밸리·관광문화단지·방송영상밸리·대곡역세권·창릉신도시 자족용지 등에 국 내외 정밀의료, 디지털영상, ICT융복합기술 관련 대기업, 첨단기업 1,000개 유치
지식산업센터 내, 대기업 및 첨단기업 유치	<ul style="list-style-type: none"> 유치업종: 대기업 및 첨단기업의 첨단제조업, 지식산업(연구개발업), 정보통신산업 대기업 등 6개 이상의 사업장이 입주하면, 대기업의 사옥형 지식산업센터 설립이 가능하며 「지방세 특례 제한법」에 따른 설립자의 *세제 혜택 가능 * 세제 혜택: 대기업이 지식산업센터를 설립하는 경우, 취득세 35%, 재산세 5년간 37.5% 감면 <ul style="list-style-type: none"> - 설립이 아닌 분양으로 입주하는 대기업은 세제 혜택 없음 - 다만 중소기업 입주자는 취득세 50%, 재산세 5년간 37.5% 감면
도시첨단산업단지 추가 조성을 통한 대기업 및 첨단기업 유치	<ul style="list-style-type: none"> 고양시 최초의 고양일산테크노밸리 도시첨단산업단지(10만㎡) 활용 공업지역 잔여 물량 6.6만㎡ 사용한 제2의 산업단지 추진 도시첨단산업단지 추가 조성을 위한 공업지역 물량 재배정방안 추진 수도권 과밀억제권역 간에 공업물량 재배정이 가능토록 수도권정비계획법 개정 관련 연구용 역 추진과 및 행안부 규제 개선 건의(수도권정비계획법 개정)

〈출처〉 고양시 기업지원과(2022). 「글로벌 대기업 및 첨단기업 1,000개 유치」

최근 테크노밸리 조성 등 대규모 개발사업이 추진되고 있으며, 경기방송영상밸리 조성 사업, CJ라이브시티 개발사업, 제3킨텍스 건립 사업, 고양영상문화단지조성과 IP 융복합 콘텐츠 클러스터 조성 사업이 계획 및 추진되고 있다. 또한 고양시는 경기경제자유구역 후보지 선정의 1차 관문을 통과한 상황이다.

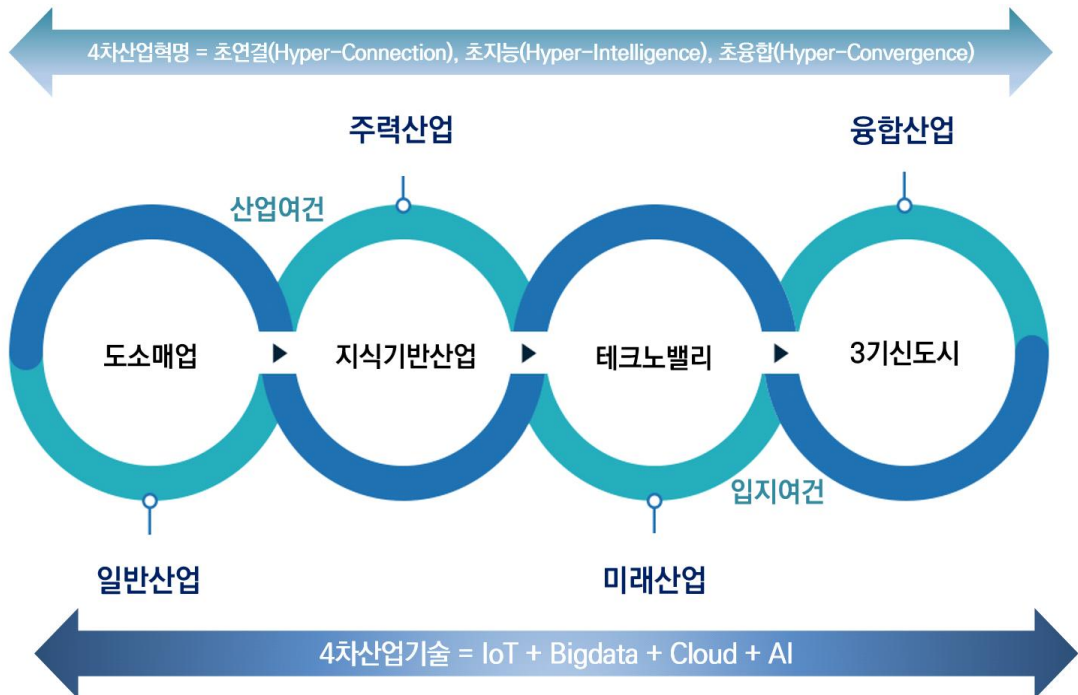
이러한 기대감에 힘입어 최근 들어 고양시에 지식산업센터의 설립이 급격히 증가하고 있다. 또한 고양시 주변 지역인 서울시를 포함해 인근 도시에서 많은 기업이 고양시로 집중하고 있는 상황에서 사업체 수는 더욱 증가할 것으로 예측된다.

2. 고양시 산업 현황과 미래산업 방향

1) 고양시 산업 현황

고양시는 첨단산업 육성을 위한 고양일산테크노밸리 조성사업이 추진되고 있으며, 방송영상산업의 육성을 위해 경기방송영상밸리와 CJ라이브시티가 조성되고 있다. 고양 영상문화단지 조성사업이 2022년 승인되어 추진될 예정이며 IP 융복합 콘텐츠 클러스터 조성이 2024년 완공을 목표로 하고 있다. 또한 제3킨텍스 건립이 예정되어 있다. 이에 더해 고양시는 경기경제자유구역 추가 지정 후보지로 선정되기 위한 1차 관문을 2022년 통과하면서 기업하기 좋은 지역으로 기업의 관심과 기대가 증가하고 있다.

[그림 4-6] 고양시 산업 현황



<출처> 고양시정연구원(2021). 「고양시 30년 고양특례시 30년 Part2」, 제5절 산업경제

2) 고양시 대규모 사업 추진 현황

고양시는 고양일산테크노밸리, 경기고양방송·영상밸리, CJ라이브시티, 제3킨텍스 등 대규모 사업을 추진 중에 있다.

[표 4-28] 고양시 대규모 사업 추진 현황

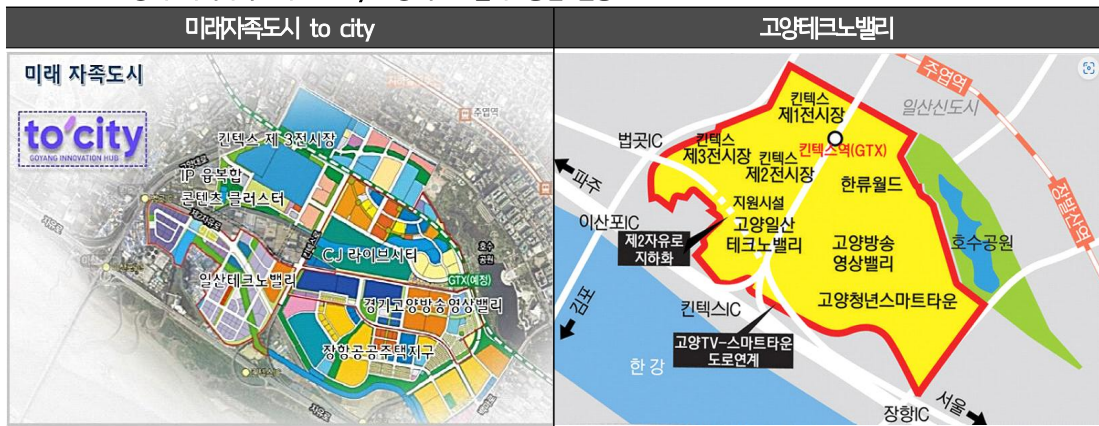
사업명	대상지	주요 내용	주요 전략	기능 및 역할	대상 산업
고양 일산 테크노 밸리 (미래저족 도시 to city)	대화동 약 80만㎡ 2024년	방송, 영상, 문화, IT 기반의 XR(VR, AR, MR) 콘텐츠 산업 육성	<ul style="list-style-type: none"> 창업생태계 조성, 산업입지 기반 마련, 협력클러스터 구성, 전략적 타겟 산업 설정(방송, 영상, 문화콘텐츠, 전산산업) 	<ul style="list-style-type: none"> 핵심 요소 기술과 신기술의 테스트베드 앵커기업 유치 및 연구기관 협업 창업생태계 조성 	VR/AR, 빅데이터 /AI, UHD, U-Health, 자율주행차
방송 · 영상 밸리	대화동, 장항동 약 70만㎡ 2024년	방송, 영상 산업 유치를 통한 한류문화사업 등 미래 먹거리 육성	<ul style="list-style-type: none"> 신한류 문화, MICE 산업과 연계된 방송영상산업 집적단지 조성 방송, 영상, 문화 기능을 연계한 특화단지 조성 방송업무시설, 이주자 주택, 복합시설, 상업시설 등 	<ul style="list-style-type: none"> 디지털 방송문화 클러스터 거점 조성 및 경기 서북부권 미디어 산업 특화 한류월드와 방송문화 콘텐츠 기능을 융합한 세계적 문화공간 창출 방송영상산업 업계 시장 규모 확대 기여 	방송·영상·문화 산업
CJ 라이브 시티	장항동, 대화동 약 33만㎡ 2023년	대규모 ARENA 공연장, 테마공 원 및 FNB 조성	<ul style="list-style-type: none"> 오감 체험 4DX와 영화관, 좌우 벽면까지 화면이 펼쳐지는 스크린X, AI·VR·로봇 등 4차 산업 주요 기술과 미디어아트 CJ, JTBC, EBS 등과 연계 프로그램 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 실감 및 디지털콘텐츠 제조 및 서비스 산업의 플랫폼 	공연장, 테마파크, 숙박시설

<출처> 고양시정연구원(2022), 「고양시 데이터산업 육성·발전 방안 연구」

고양일산테크노밸리는 정밀의료를 중심으로 바이오·메디산업을 육성할 계획이다. 국립암센터의 국가암데이터센터와 신항암연구센터 등과 협력관계를 통해 의료사업 육성을 기대할 수 있다. 의료산업의 연구, 실험, 실습, 교육 등에서 실감콘텐츠의 활용과 적용을 통한 육성도 기대된다. 또한 경기고양방송영상밸리는 고양일산테크노밸리와 함께 방송, 영상, 미디어와 콘텐츠 산업 육성의 구심점이 될 것으로 기대된다.

CJ라이브시티(한류월드)와 제3킨텍스는 콘텐츠, 디지털콘텐츠, 실감콘텐츠 산업의 플랫폼 역할과 관광, 문화, 전시, 공연 산업과 융합된 융합콘텐츠를 활용하는 융합 인프라를 제공할 것으로 기대된다.

[표 4-29] 고양시 미래자족도시 to city(고양테크노밸리) 종합 현황도



<출처> 고양인터넷신문(2021.06.18.), 「전입 고양시장의 '통일한국실리콘밸리' 대신 이재준 시장 'to-city 고양노베이션 허브'로?」, 경인일보(2019.05.13.), 「[FOCUS 경기평화경제중심도시 꿈꾸는 고양시의 '새 성장엔진」

3) 고양시 미래산업 방향

고양시는 도소매업 중심의 영세 소상공인과 중소기업 중심에서 지식기반산업을 중심으로 산업의 확장과 기업 건전성을 확보해 가고 있다. 4차 산업혁명 이후 IT/SW기술과 첨단산업 기술을 기반으로 하는 고부가가치 산업 육성에 대한 관심이 높아지고 있다. 따라서 고양시도 지식산업의 요소 기술에 해당하는 IT/SW 산업 기반 조성에 중점을 둘 필요가 있다. IT/SW산업을 기반으로 기존 중소기업 및 소상공인 대상으로 디지털 전환(DX: Digital Transformation)을 추동할 수 있다. 미래 산업의 지속가능성과 경쟁력 확보

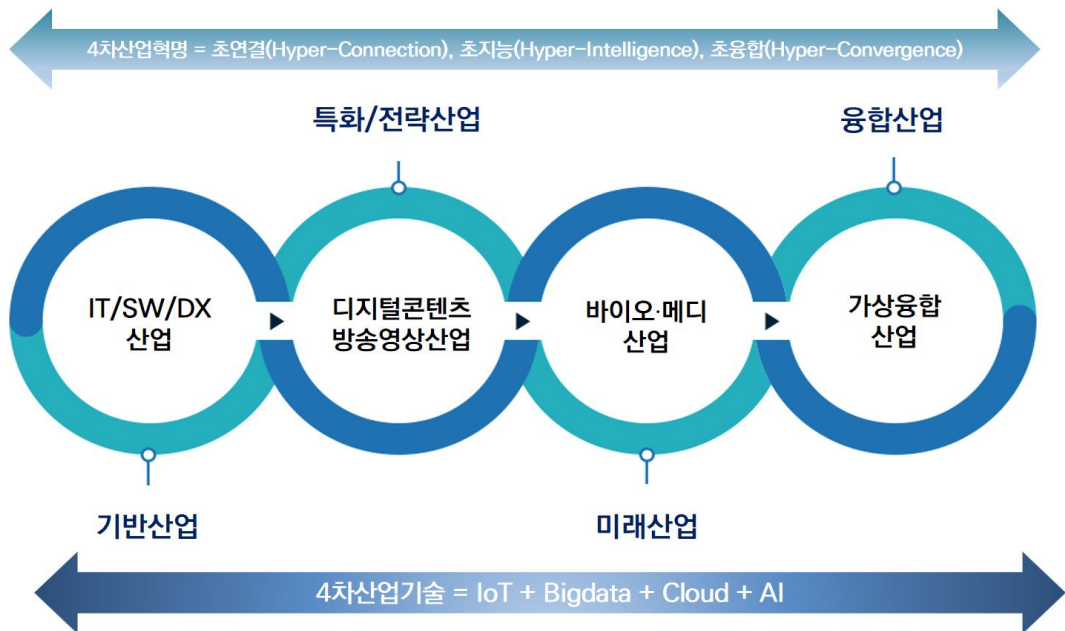
를 위해 반드시 필요한 작업이며 과정으로 볼 수 있다.

전략산업으로 육성 중인 방송·영상·미디어 및 콘텐츠 산업의 디지털콘텐츠화가 요구된다. 향후 콘텐츠 산업은 디지털을 기반으로 육성될 것이며 실감미디어콘텐츠 등의 산업과의 융·복합화를 준비해야 할 것이다.

바이오·메디산업은 정밀의료산업을 중심으로 육성될 계획이다. 정밀의료산업은 개인맞춤의료산업을 중심으로 육성, 성장하고 있으며, 이를 위해 가장 중요한 기술의 근원은 의료 데이터의 확보와 분석 및 활용 기술력의 확보이다. 고양시는 미래지족도시 to city의 고양테크노밸리를 중심으로 바이오·메디산업을 육성할 계획이다.

가상융합산업은 실감미디어기술과 의료, 방산, 교육, 방송 등의 산업이 융합하여 고부가가치를 창출하는 가상융합경제를 구축할 수 있다. 따라서 고양시의 전략자원과 가상산업의 융합으로 고부가가치 산업생태계를 구축할 수 있을 것으로 기대된다.

[그림 4-7] 고양시 미래산업 방향



<출처> 고양시정연구원(2021), 「고양시 30년 고양특례시 30년 Part2」, 제5절 산업경제

경제자유구역과 테크노밸리 조성 등을 첨단산업 중심의 기술기반 제조업으로 산업의 방향성을 확대할 계획이다. 창릉3기 신도시는 직주근접의 자족도시로 성장을 목표로 조성될 예정이다. 최근 지식산업센터는 복합시설물로 건축되어 입주기업과 종업원의 생활편의 제공 및 직주근접 환경조성에 따른 인기가 상승하고 있다. 창릉3기 신도시에 도 지식산업센터의 개발을 고려하는 것이 필요하다.

대규모 사업 추진과 함께 교통의 편의성 증진을 위해 GTX를 구축 중이며, 도심항공(UAM: Urban Air Mobility) 실증단지 조성 사업 등도 추진 중으로 교통의 편의성을 높이고 첨단 교통의 실증단지로서 위상 확보 등에 따라 기업의 관심이 크게 높아지고 있다.

[그림 4-8] 고양시 미래산업생태계 구축



<출처> 고양시정연구원(2021). 「고양시 30년 고양특례시 30년 Part2」, 제5절 산업경제

앞서 살펴본 바와 같이 고양시의 미래산업 구심점으로 이현정 외(2021)는 「고양시 30년 고양특례시 30년 Part2」의 제5절 산업경제에서 IT/SW 및 디지털전환(디지털트랜스포메이션), 디지털콘텐츠 및 방송영상산업, 바이오·메디산업 및 가상융합산업을 제안했다. [그림 4-8]과 같이 단계적으로 고양시의 미래산업의 방향성을 구축할 수 있을 것으로 기대한다.

이에 연관 기업의 관심이 높아지고 있으며, 관련 산업으로 지식산업, 정보통신산업, 첨단기술 기반 제조업의 고양시 입주 공간 필요성이 증대되고 있다. 고양시는 공장 설립이 불가능한 지역³⁶⁾으로 기업 유치를 위한 공간 대안으로 지식산업센터의 설립을 고려할 수 있다.

고양시 미래산업의 세부 업종은 모두 지식산업, 정보통신산업, 지식기반 제조업 등으로 지식산업센터의 입주 가능한 업종으로 구성된다. 그 외에도 관련 산업의 육성을 위해 기술창업 기업의 육성을 위한 지원시설과 고양시 외곽지역의 지역경제 활성화와 일자리 창출을 위한 공공의 목적을 위한 공간으로 공공지식산업센터의 설립 추진을 고려할 수 있다.

³⁶⁾ 수도권정비계획법의 과밀억제권역

제 5 장

국내외 지식산업센터 사례

제1절 개발유형

제2절 국내 사례

제3절 해외 사례

제절 개발 유형

1. 민간개발형과 공공주도형

1) 민간개발형 분양 사례

민간지식산업센터는 기업과 개인 실수요자에게는 사업 공간으로, 투자자에게는 투자자산으로 주목받고 있다. 민간지식산업센터는 투자 비용이 적고 주택 수에서 제외되어 양도세, 종부세와 무관하고 분양권 전매 제한이 없어 부동산 규제의 틈새시장의 인기 있는 투자처로 인식되고 있다. 또한 NH투자증권, 한국투자증권, 하이투자증권 등은 PF³⁷⁾ 상품으로 투자하여 수익을 창출하고 있어 민간개발과 분양이 활발하게 이뤄지고 있다.

2020년 전후로 IT기업 등 벤처기업의 성장에 따른 사무공간의 수요가 급증했다. 이에 따라 입주, 분양 혜택이 가능한 지식산업센터에 관한 기업의 관심과 수요가 증가하면서 공급과 개발이 활발해졌다. 젊은 사업가 중심의 벤처기업과 스타트업은 유능한 인재 영입, 유사 업종의 집적화, 기업 규모에 적합한 맞춤형 오피스, 저렴한 임대료와 운영관리비, 복리시설, 휴게공간, 상가 등의 지원시설이 잘 갖추어진 공간으로 지식산업센터에 대한 관심이 높다. 또한 코로나19 이후 온라인 및 오프라인의 복합근무 체계가 일반화되면서 재택근무로 사무공간이 줄어들 것이라는 예측과 달리 기업의 거점오피스 수요가 증가했다. 최근 미디어, 유튜브, 웹툰 등 미디어·콘텐츠 시장에서 크리에이터 등 1인 창업자가 증가하면서 공유오피스 수요도 증가하고 있다. 여러 명의 1인 창업자가 사무공간을 공유하는 수요도 증가하고 있다.

서울, 부산, 인천, 경기 등에서 민간지식산업센터 개발 및 운영사례는 다음과 같다. 주택 규제가 강화되고 새로운 투자처로 지식산업센터가 주목받으면서 중대형 건설사를 중심으로 공급이 확대되고 있다. 브랜드가 있는 건설사는 시공 경험을 기반으로 드라이

37) 프로젝트 펀딩(Project Funding)

브인(Drive-in) 시스템, DTD(Door To Door) 시스템 등으로 특화하여 입주업체의 편의를 제공하고, 준공 후 시설물 운영과 유지보수, 관리업체 선정 지원 등 사후관리 서비스를 제공하며, 건강증진시설, 키즈파크, 근린시설 등 공유공간과 지원시설을 설계에 포함하고, 기존의 획일화된 빌딩형 외관에서 벗어나 세련되고 디자인을 고려한 미관을 갖추어 지역의 랜드마크화 등을 지원하고 있다.

[표 5-1] 지식산업센터 민간개발 운영사례

지식산업센터	주소	층수	용적률(%)
센텀스카이비즈	부산 해운대구 재송동1208-2	지상 42층	559.97
벽산e센텀클래스원	부산 해운대구 센텀동로99	지하 3층 / 지상 15층	479.8
에이스하이테크21	부산 해운대구 센텀중앙로48	지하 3층 / 지상 21층	996.3
큐비e센텀	부산 해운대구 센텀중앙로90	지상 24층	477.8
센텀S타워	부산 해운대구 센텀북대로60	지하 5층 / 지상 20층	999.9
갯벌타워	인천시 경제자유구역청내	지하 3층 / 지상 21층	-
흥덕아이티밸리	경기도 용인시 기흥구흥덕로 13	지상 40층	359.8
현대지식산업센터	서울 금천구 두산로70	지하 4층 / 지상 26층	479.7
평촌오비즈타워	경기도 안양시 동안구 별말로126	지상 35층	-
군포IT밸리	경기 군포시 고산로148번길17	지하 3층 / 지상 34층	474.9

<출처> YUL&SEOL's Home(2020). 「지식산업센터(아파트형공장)」

중견 건설사는 기존의 빌딩형 지식산업센터에서 건축적 요소를 고려한 복합단지형으로 시장을 다변화, 다각화하는 신사업을 모색하고 있다. 에이스건설의 에이스 하이테크시티, 우미건설의 뉴브, 반도건설의 아이비밸리, 대보건설의 하우스디 등의 사례는 다음과 같다. 에이스건설은 국내 최다 지식산업센터 개발 실적을 보유하고 있다.

[표 5-2] 중견건설사의 지식산업센터 시장 진입 사례

중견건설사	에이스건설	우미건설	반도건설	대보건설
브랜드	에이스 하이테크시티 에이스 하이엔드타운 등	뉴브	아이비밸리	하우스디
특징	<ul style="list-style-type: none"> 국내 지식산업센터 첫 시공을 맡은 에이스건설은 국내 최대 지식산업센터 개발 실적 보유 하이테크시티, 하이엔드타워, 테크노타운 등 다양한 브랜드를 확보하고 구로, 가산, 광명, 광교, 천안, 센텀 등 전국 각지에 공급 고품격 로비공간, 야외정원, DTD 시스템 등 업무환경 제고를 위한 시설 도입 	<ul style="list-style-type: none"> 2019년 ‘광고 우미 뉴브’로 지식산업센터 브랜드화 지식산업센터 내 영국 스타일의 웅장한 외관과 테마 중앙광장을 보유한 지원시설 ‘브릭스톤’을 구성하여 고객 접근성 및 집객 효과 극대화 시공 노하우를 기반으로 Drive-in 시스템, DTD 시스템, 섹션오피스형 발코니 등 도입하여 효율적 업무 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 2018년 첫 지식산업센터 ‘성남고등반도 아이비밸리’ 분양 마감 후 가산 및 영등포에서 추가 공급 Drive-in 시스템 도입과 함께 코너 호실 위주의 개방형 설계로 물류 작업 및 공간 활용 편의 제고 층별 다양한 크기로 평면을 설계하여 입주업체에 맞춤형 사업시설 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 2015년 지식산업센터 ‘하우스디’ 브랜드 론칭 이후 2016년 지식산업센터 특화 선언 성수, 문래, 가산 등 수요가 풍부한 입지를 선정하고 지역 특성을 고려한 외관 디자인 차별화 기숙사 별도형 설계, 전용 회의공간 및 휴게공간 조성 등 수요층 니즈에 따른 맞춤형 설계

〈출처〉 삼정KPMG(2022), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

과거에는 중견 건설사 중심으로 건립되었으나, 분양 수요, 상대적으로 쉬운 시공과 부동산 규제 틈새시장 등의 투자처로 대형건설사가 시장에 진입하여 시장을 다각화하고 있다. 대형 건설사의 지식산업센터 시장 진입 사례를 살펴보면 다음과 같다. SK에코플랜트의 SK V1, 현대엔지니어링의 현대 테라타워, 롯데건설의 놀라움(Knowlaum), DL건설의 비즈캠퍼스 등이 개발, 분양된 사례이다.

[표 5-3] 대형건설사의 지식산업센터 시장 진입 사례

대형건설사	SK이코플랜트	현대엔지니어링	롯데건설	DL건설(구 대림건설)
브랜드	SK V1	현대 테라타워	놀라움(Knowlaum)	비즈캠퍼스
특징	<ul style="list-style-type: none"> 2012년 ‘당산 SK V1센터’ 분양을 시작으로 가산, 문래, 성수, 성남, 동탄 등 주요 지역으로 확장하며 브랜드 이미지 구축 및 시장 선도 바이오·데이터센터 등 첨단산업 수요 증가에 주목, 이를 지식산업센터에 도입하는 ‘SK V1 밸류업’ 모델 도입 (2020.7) 환기시스템 등 친환경 대응 솔루션을 적용하며 차별화 	<ul style="list-style-type: none"> 2014년 ‘테라타워’ 브랜드 도입 7년 만인 2021년 12월 B1 리뉴얼 문정역 테라타워, 송파 테라타워2, 가산 테라타워 등 14개 사업지 (2022.2 기준)에 프리미어 지식산업센터 적용 Drive-in 시스템, DTD 시스템 등 특화설계를 도입하고 피트니스 센터, 기숙사, 프라이빗 미팅룸 등 내부 커뮤니티 적극 반영 	<ul style="list-style-type: none"> 2021년 6월 지식산업센터 브랜드 ‘놀라움’ 론칭 강서구 마곡동에 ‘놀라움 마곡’으로 브랜드 첫 적용 인근에 서울식물원이 위치한 숲세권으로 자연친화적 업무환경 제공 Drive-in 시스템을 도입하고 업무형·제조형 사업시설을 층별로 구분하였으며, 가변형 벽체를 적용하여 상품성 및 효율성 극대화 	<ul style="list-style-type: none"> 충남 천안시에 축구장 16개 규모의 초대형 지식산업센터 ‘천안 비즈캠퍼스’ 개발(2023.11 준공 예정) 제조업 특화설계로 지상 10층 Drive-in 시스템 도입 층별회의실, 야외농구코트, 조깅트랙, 아웃도어 키친, 옥상정원 등 쾌적한 업무환경과 휴게 공간 조성

<출처> 삼정KPMG(2022), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

2) 공공주도형 임대 사례

공공지식산업센터는 산업 육성과 일자리 창출을 통한 지역경제 활성화와 도시재생을 위한 마중물로 정부가 주도적으로 비수도권을 중심으로 개발, 운영하고 있다. 중소벤처기업부는 비수도권의 지식산업센터 건립비를 지원하여 지역 주도의 공공 임대형 지식산업센터의 조성을 지원하고 있다. 2012년 부산, 대구, 광주를 대상으로 1차 건립을 지원

했으며, 2019년까지 총 29개소의 건립을 지원하고 있다. 2022년 광주, 김해, 강원 등을 사업 대상지로 선정했다.

[표 5-4] 지식산업센터 공공개발 및 운영사례

지식산업센터	부산지식산업센터	광주지식산업센터	대구지식산업센터	디지털미디어시티 첨단산업센터
주체	부산광역시	광주광역시	대구광역시	서울특별시
관리운영	부산경제진흥원	광주테크노파크	대구제3산업단지 관리공단	서울산업진흥원
대지면적	9,900㎡	5,993㎡	4,300㎡	17,070㎡
연면적	16,227㎡	11,650㎡	13,735㎡	77,190㎡
규모	지하 1층 / 지상 6층	지하 1층/지상 6층	지하 1층 / 지상 8층	지하 2층 / 지상 8층
입주공간	68	30	50	125
산단구분	개별 입지	개별 입지	개별 입지	개별 입지
임대료(원/㎡)	3,268㎡	3,401㎡	3,797㎡(관리비 포함)	5,540㎡
관리비(원/㎡)	1,650㎡	2,083㎡	-	2,940㎡
지원산업	<ul style="list-style-type: none"> 정부 R&D과제 사업 공동 제안 컨설팅 지원 기업간담회 및 세미나 지원 해외 전시회 참가 지원 마케팅 지원 부산경제진흥원 사업화 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 기업 지원 사업 정보 제공 네트워크 컨설팅 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 기업 지원 사업 정보 제공 네트워크 컨설팅 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 네트워크 컨설팅 지원 기술개발 지원 해외 진출 지원 투자 유치 지원

<출처> YUL&SEOL's Home(2020). 「지식산업센터(아파트형공장)」

최근 들어 도시재생을 위해 지식산업센터를 활용하고 있는 사례도 증가하고 있다. 충남 천안시는 2019년 2월 ‘천안역세권 혁신지구 재생사업’ 국가시범지구로 선정되어 생활 SOC, 공동주택 등을 2025년까지 조성할 계획이다. 김포공항과 주변 지역에 ‘미래형 교통허브시설’³⁸⁾로 도시철도, UAM 이착륙장과 모빌리티 혁신사업 시설로 UAM 지식산업센터를 2027년까지 조성할 계획이다. 도시재생 혁신지구는 공공기관 주도로 주거와

상업, 산업, 행정, 복지 등의 기능이 집적된 형태로 개발되고 있다. 최근 지식산업센터가 복합개발 형태로 이뤄지는 것과 유형을 같이하고 있다.

그 외에도 공공형 지식산업센터의 개발사례로 부산지식산업센터, 광주지식산업센터, 대구지식산업센터, 디지털미디어시티 첨단산업센터 등을 살펴볼 수 있다. 지역 기업 지원, 사업 정보 제공, 네트워크, 컨설팅 지원, 기술개발 지원, 해외 진출 지원, 투자 유치 지원, 정부 R&D 과제 사업 공동 제안, 컨설팅 지원, 기업간담회와 세미나 지원, 해외 전시회 참가 지원, 마케팅 지원 등을 제공하고 있다.

2. 지식산업센터 복합개발 사례

1) 수직적 입지 활용 사례

지식산업센터가 하나의 거대한 건물 형태로 도심 내에 존재하게 됨으로써 수직적인 입지 활용의 장점은 있다. 그러나 전국 어느 지역에 입지해도 어색하지 않은 획일적이고 특징이 없는 거대 도시빌딩으로만 존재하고 있는 경우가 대다수였다. 고양시도 지금까지 대부분의 지식산업센터가 빌딩형 위주로 개발되었다.

[표 5-5] 고양시 유니테크빌 & 삼송테크노밸리 지식산업센터



<출처> 유니테크빌 벤처타운. <https://corporate-office-52366.business.site/>.(접속일:2022.10.15.); 중부일보(2018.07.01.). 「고양 '삼송테크노밸리 지식산업센터', 모범사례로 평가받아」

38) 매일경제(2021.12.16.). 「김포공항에 UAM 이착륙장... '미래형 교통 허브시설' 조성」

고양시의 여건과 환경의 강점을 살린 지식산업센터 건립을 위해 건립 목적 및 활용 방안에 따라 타워형, 단지형, 복합시설개발 등을 결정하는 것이 중요하다.

2) 복합시설 개발사례

2010년 지식산업센터로 개칭되며 단일 집합건축물은 점점 고밀화, 고층화되었다. 지원시설 용도가 추가되어 은행 등의 금융업체, 편의점, 음식점, 의원, 카페 등 근린생활 시설도 입점하였다. 통합형 기숙사, 운동시설(헬스장 등) 등 오피스텔과 유사한 산업, 스트리트 몰 등의 상업시설 등 주거의 복합적 용도를 지닌 복합개발사업 형태가 주를 이루고 있다.

문정 엠스테이는 업무시설, 교육연구시설, 지식산업센터, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 구성된다. 특징은 지식산업센터와 오피스텔이 복합개발된 부분이다.³⁹⁾ 또한 광장과 이벤트 공간 마련을 통해 상가 활성화를 도모하고, 건물 외관도 차별화했으며, 내부적으로 다양한 특화시설물 배치를 통해서 동선 유도과 건물 활성화를 추구했다.

기흥 히스 유타워는 스트리트형 상업시설로 체험형 커뮤니티시설을 갖춘 복합개발형 지식산업센터이다. 공동지하주차장을 사용하여 용도 간의 이동 편의성을 제공했다.

미사 하우스디 스마트밸리는 업무시설, 기숙사, 근린시설로 구성되며 에너지와 관리비를 절감하는 이코노믹시스템을 도입하였고, 기숙사에는 빌트인 시스템이 구축되었다.

현대 테라타워 영통은 라이브오피스, 업무형, 드라이브인을 갖추고 있다. 라이브오피스는 소규모 기업 특화상품을 위한 공간으로 다락 공간과 화장실을 갖춰 업무와 휴식을 동시에 누릴 수 있는 오피스텔형 지식산업센터이다.

가산 퍼블릭하우스는 서울시 최대 규모의 지식산업센터 내 조성된 기숙사이다. 대규모 식재공간, 수변정원, 작은정원 등 단지 42%가 녹지로 구성되며, 단지 내 몰(mall) 기능을 포함한 상업시설은 공원을 중심으로 구성되어 쾌적한 쇼핑이 가능하다. 그 외에도 라운지, 공유주방, 코인세탁실 등 부대시설을 갖추었다.

³⁹⁾ 산업통상자원부(2018.05.10.), 「산업단지 내 지식산업센터에 오피스텔 설치 허용 - 전국 27개 국가산업단지 「관리기본계획」 변경·고시 - 산업단지 청년 근로자들의 정주환경 개선 기대」

[표 5-6] 지식산업센터 복합개발 사례 (1)

구분	문정 엠스테이트	기흥 히스 유타워	미사 하우스디 스마트밸리	현대 테리타워 영통	가산 퍼블리하우스
위치	서울시 송파구 문정동 643-1	용인시 기흥구영덕동산101-3 외	하남 미사강변도시 자족용지시설 6-3블록	경기도 수원시 영통구원천동 381-1번지	서울시 금천구 가산동 60-26, 60-49번지
대지 면적	16,357㎡ (4,943평)	23,376㎡ (7,071평)	7,018㎡ (2,122.95평)	15,702㎡ (4,4749.86평)	30,180㎡ (9,129.45평)
연면적	157,851.07㎡ (47,750평)	198,235㎡ (59,966평)	58,941㎡ (17,697.63평)	96,946.36㎡ (29,332.62평)	259,222.78㎡ (78,415평)
규모	지하 5층~지상 17층	지하 5층~지상 24층	지하 4층~지상 10층	지하 2층~지상 15층	지하 5층~지상 28층
용적률/ 건폐율	599.94%/ 59.74%	499.65%/ 68.51%	499.20%/ 59.96%	370.88%/ 59.98%	515.41%/ 38.43%
시설 용도	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 업무시설 오피스텔 지원시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 오피스텔 공동주택 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 업무시설 기숙사 지원시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 업무시설 기숙사 지원시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 업무시설 근린생활시설
분양가	8,700천 원/평	5,900천 원/평	6,000천 원/평	5,900천 원/평	11,000천 원/평
분양/ 준공	2016.5/ 2016.3	2016.11/ 2019.12	2019.9/ 2017.7	2019.12/ 2022.2	2019.11/ 2020.10
특징	<ul style="list-style-type: none"> 문정지구 내 지식산업센터, 오피스, 오피스텔, 근린생활시설 등 복합구성 동일권역대비 소형 평형 중심 상품 구성 및 중앙광장 차별 	<ul style="list-style-type: none"> 스트리트형 상업 시설 및 체험형 커뮤니티 시설 	<ul style="list-style-type: none"> 5.1m의 높은 층고의 개방감 에너지, 관리비 절감을 위한 이코노믹시스템 도입 호실 앞 화물차량 진입가능한 드라이브인 시스템 도입 전용출입구를 갖춘 기숙사동 빌트인시스템 	<ul style="list-style-type: none"> 라이브 오피스, 업무형, 드라이브인 등 3개 지식산업센터 상품으로 구성 지상 4~15층 라이브 오피스 및 소규모 기업특화 상품으로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 식재공간, 수변로정원, 작은 정원 등 전체 42%가 녹지공간 단지 내 몰(Mall) 기능 포함. 상업시설이 공원 중심에 배치되어 쾌적한 쇼핑 가능 입주자를 위한 생활시설(코인세탁실, 공유주방 등)과 업무시설의 출입구 분리

<출처> 이원석, 배상균(2020), "지식산업센터 개발사례에 관한 연구 - 복합개발사례를 중심으로", 지역사회발전학회논문집, 45(1)

[표 5-7] 지식산업센터 복합개발 사례 (2)

구분	판교 글로벌 비즈센터	성남 센터엠	안양 아이에스비즈타워	동탄 금강펜테리움X타워	김포 다원시티
위치	경기도 성남시 수정구 시흥동 293일원	경기도 성남시 중원구 상대원동 223-27번지	경기도 안양시 만안구 안양동189번지	서울시 금천구 가산동 60-26, 60-49번지	경기도 김포시 구래도 6871-7번지 외 2필지
대지면적	12,718㎡ (3,853.93평)	10,053㎡ (3,041평)	24,777.60㎡ (7,495.22평)	30,180㎡ (9,129.45평)	8,284.40㎡ (2,506.03평)
연면적	95,588.05㎡ (29,875평)	70,979.53㎡ (21,508평)	216,026㎡ (65,347.88평)	259,222.78㎡ (78,415평)	64,284.16㎡ (19,267.60평)
규모	지하 4층~지상 10층	지하 3층~지상 15층	지하 4층~지상 28층	지하 5층~지상 28층	지하 4층~지상 10층
용적률/건폐율	499.00%/55.54%	419.92%/62.35%	524.68%/67.25%	515.41%/38.43%	493.29%/59.37%
시설 용도	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 업무시설 근린생활시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 근린생활시설 기숙사 자원시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 근린생활시설 오피스 기숙사 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 업무시설 근린생활시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 근린생활시설 기숙사
분양가	9,000천 원/평	5,000천 원/평	6,400천 원/평	11,000천 원/평	5,800천 원/평
분양/준공	2020.9/ 2022	2019.5/ 2015	2019/	2019.11/ 2020.10	2018.3/ 2019.3
특징	<ul style="list-style-type: none"> 판교 글로벌비즈센터판교 제2테크노밸리 G5위치 세미나실, 다목적홀 등 다양한 공간과 시설 보유 판교 글로벌 진출지원기관을 통한 해외클러스터 연계 국내 기업 글로벌 진출지원목적 건립 업무 시설 및 문화 집회시설 및 글로벌 R&D센터 등 글로벌 진출에 필요한 플랫폼 구성 	<ul style="list-style-type: none"> 제조형 공장, 사무형 공장, 상가 등으로 구성 성남 하이테크밸리 내 기별 냉난방 도입 센터엠업무시설과 기숙사 분리 5.4m의 높은 층고 다목적 회의실과 층별 개인통화 공간구성 	<ul style="list-style-type: none"> 업무·상업·주거 복합업무시설 소형~대형의 다양한 사무공간 기업수요맞춤형 개발(바닥하중, 가변형 벽체, 저층부Drive-in 시스템, Door To Door 적용, 호실별 조업 공간 등 효율적 업무환경 구성) 워라벨 맞춤형 부대시설 구내식당과 북카페 등 커뮤니티 시설 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 식재공간, 수변로정원, 작은 정원 등 전체 42%가 녹지공간 단지 내 몰(Mall)·기능포함 상업시설이 공원중심에 배치되어 쾌적한 쇼핑 가능 입주자를 위한 생활시설(코인세탁실, 공유주방 등)과 업무 시설을 출입구를 통한 분리 	<ul style="list-style-type: none"> 내부 중정, 접견실, 회의실, 로비 등 편의성을 갖춘 구래동문화의 거리와 연계되는 특화문화거리 디원 시티컬처라인으로 근로자 휴식공간 제공 특화문화거리조성을 통한 구래동 유동인구 유입유도

<출처> 이원석, 배상균(2020). "지식산업센터 개발사례에 관한 연구 - 복합개발사례를 중심으로", 지역사회발전학회논문집, 45(1)

판교 글로벌비즈(Biz)센터는 업무공간과 세미나실, 다목적홀 등의 공간으로 구성되며, 기업의 글로벌 진출을 도모하는 글로벌 진출 지원기관 기능을 갖추고 있다. 문화집회 시설, 근린생활시설, 글로벌 R&D센터 등을 지원하고 있다.

성남 센터엠은 제조형공장, 사무형공장, 상가 등으로 구성된다. 또한 다목적 회의실과 층별 개인 통화 공간도 제공한다.

안양 아이에스비즈타워는 복합업무시설로 소형부터 대형에 이르는 다양한 사무공간을 제공한다. 5.4m의 층고, 무게를 견딜 수 있는 바닥하중, 가변형 벽체, 드라이브인(Drive-in) 시스템, 도어투도어(Door To Door)를 적용하여 업무환경을 효율화하였다. 부대시설로 어린이집과 피트니스센터, 옥상정원, 1층의 열린광장, 구내식당, 북카페 등 커뮤니티 시설도 갖추고 있다.

동탄 금강펜테리움 IX타워는 업무, 상업, 주거 용도의 복합업무시설로 상당 부분이 오피스텔형 기숙사로 구성되었다. 보육시설과 드라이브인 시스템을 갖추고 있다.

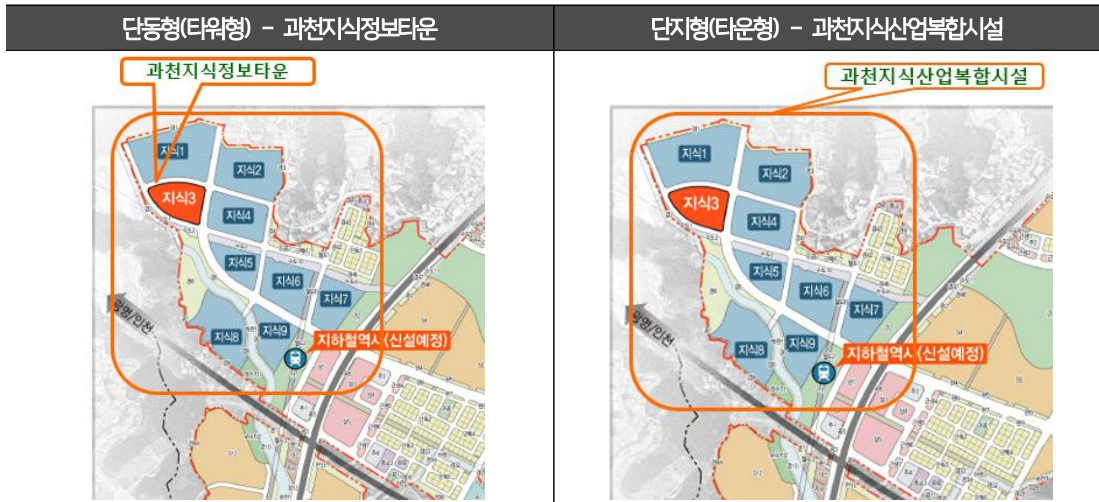
김포 디원시티는 내부 중정과 접견실, 회의실, 로비 등의 편의시설을 갖추도록 설계되었으며, 상업시설은 4면이 개방형이며, 기숙사는 발코니가 설치되었고 복층형으로 설계하여 서비스 면적을 극대화했다. 디원시티는 구래동 특화문화거리와 연계하여 구래동 인구가 자연스럽게 유입될 수 있도록 하였다.

지식산업센터는 복합지원시설을 포함한 형태의 고밀화, 고층화로 개발됐다. 또한 입주기업의 수요를 반영하고 만족도를 높이는 방식으로 다변화하고 있다. 우수 인재 채용을 위해서는 일과 삶의 균형이 가능해야 하며, 편의시설과 지원시설이 지식산업센터 내에 공유되어야 한다. 또한 쇼핑몰, 영화관 등의 앵커시설 유치를 통해 입주기업 종사자 외에 유동 인구의 유입 등을 통해 지식산업센터가 지역사회와 지역경제 활성화의 구심점 역할을 한다는 점에 기대가 높아지고 있다.

3. 지식산업센터 단동형과 단지형

지식산업센터는 단동형(타워형, 빌딩형 등)과 단지형(밸리형 등)으로 구분된다.

[표 5-8] 단동형과 단지형



<출처> 과천 지식기반산업용지 3블록 신축공사(2020.08), 「과천시식정보타운 지식기반산업용지 3블록 건축계획 개요」

단동형은 타워형, 빌딩형 등으로도 불리며 수직 건물형으로 건립된다. 층간 이동이 편리하고 동종 업종의 밀집성이 유리한 업종의 경우 선호된다. 복합적인 지원시설을 포함한 형태의 고밀화, 고층화로 개발되어 거대한 건물 형태로 도심 내에 존재하게 됨으로써 수직적 입지 활용의 장점이 있다. 예를 들면 과천 지식산업 복합시설단지 3블록의 과천시식정보타운이 이에 해당된다.

단지형은 밸리형, 벨트형, 클러스터형, 타운형 등으로도 불리며 대규모 사업지역에 설립될 수 있다. 공간적 계획은 밀집된 형태의 단일 건축물 형태에서 벗어나 기존 도시 시설과도 연계되며, 열린 공간이나 공유공간으로서 시민의 접근이 자연스럽게 이뤄질 수 있도록 설계된다. 또한 임대 공간의 규모와 관련하여 입주 기업의 특성에 따라 공간을 넓게 임대하거나 작은 규모로 분리해 임대하는 형태의 공간 계획도 가능하다. 프랑스 낭트의 일드낭트 창조지구의 알스툼회사 창고부지와 건물을 활용하여 창조기업을 유치한

사례가 있다.⁴⁰⁾ 국내에서는 최근 개발되거나 계획된 과천시식산업 복합시설, 부천 글로벌 콘텐츠 허브 시티 등을 단지형으로 볼 수 있다. 고양시의 고양일산테크노밸리와 경제자유구역 등의 대규모 사업지역에 들어서는 지식산업센터는 단지형으로 계획, 구축될 수 있다.

4. 지역사회 연계형 지식산업센터

프랑스 낭트의 일드낭트(Ile de Nantes) 창조지구의 알스툼홀(Halles Alstom)은 쇠퇴한 지역의 재생을 위해 창조산업·창조공간·창조인력의 긴밀한 연계에 역점을 두었다. 건물과 공간을 창조적으로 바꾸고 역사·문화자원을 바탕으로 고부가가치 창조산업을 창출 또는 유치하고자 하였다. 단순히 전면적인 재개발을 지양하고 기존 건물이나 공간을 재활용하면서 기업 유치 공간을 마련하고 도시 발전을 도모한 사례이다. 국내 도심재개발을 위해 지식산업센터를 활용한 사례와 유사하다.

[표 5-9] 일드낭트(Ile de Nantes) 개방형 공간과 알스툼홀(Halles Alstom) 창고부지



<출처> Higher School of Fine Arts, Franklin Azzi Architecture como Arquitectos(2022).
<https://archello.com/es/project/higher-school-of-fine-arts>. (접속일 2022.10.15.);

CITYZOOM: L'ÎLE DE NANTES OU LA VILLE "SUR MESURE" - MAGAZINE VERTICAL(2022).
<https://www.wicona.com/fr/fr/wicona/actualites/cityzoom-lile-de-nantes-ou-la-ville-sur-mesure/>. (접속일 2022.10.15.)

40) 4. 프랑스 낭트 사례 참조

알스툼홀의 프로그램은 공간의 39,000m²를 기업의 창업과 인재 양성을 위해 학사와 석사과정(약 1,000명) 인재 배출을 위한 대학교와 디자인, 미디어, 커뮤니케이션, 무대 예술, 건축, 미디어를 위한 문화창조산업 부문(연구원과 예술가 100명)을 위한 공간으로 이용 중이다. 낭트건축학교의 무대설계 부문, 2개 지방 텔레비전 방송국, 건축의 집 사무실 등으로도 이용되고 있다.

고양시의 여건과 환경의 강점을 살린 지식산업센터로 존재하기 위해 다른 도시와 차별화하는 역동적이고 독창적인 새로운 건축적, 프로그램적 모형이 필요하다. 고양시의 경우, 기존 킨텍스라는 전시시설, 방송문화 콘텐츠 관련 시설의 규모와 여건에 맞도록 다른 도시 시설과 차별화하고, 기존 시설과 융합을 고려한 공간적, 프로그램적 네트워크 형성이 중요한 부분으로 보인다.

고양시도 지식산업센터를 활용하여 고양시의 주력산업인 방송문화 콘텐츠, 전시와 연관된 도시 문화 프로젝트를 구현할 수 있다. 관련 분야의 중소기업과 벤처기업 육성에 중점을 둘 수 있고, 관련 연구시설과 대학의 특정 학과 등을 유치하여 산학연 클러스터 구축 등 고부가가치의 창조산업 창출의 구심점으로 지식산업센터의 활용을 고려해 볼 수 있다.

제2절 국내 사례

1. 과천 지식산업복합시설

과천 지식산업복합시설은 수도권 남부의 지식정보 클러스터 조성을 통해 과천시의 자족 기능과 미래 성장동력 기반 확충을 목표로 하는 단지형으로 구축된 지식산업센터이다.

1) 사업 개요

과천 지식산업복합시설의 사업목표는 지식기반산업 집적단지 조성, 기술산업 유치, 우수한 정주환경 제공, 자족기능 확충 및 지능정보도시 구축으로 요약된다. 사업의 방향은 복합단지 조성, 쾌적한 업무환경 조성, 산학연 클러스터 구축, 유치 업종을 중심으로 산업의 집적화이다. 과천 지방정부가 주체적으로 개발을 추진하고 관리할 계획이다

[표 5-10] 과천 지식산업복합시설 - 사업 개요

사업 개요	내용
사업목표	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 내 우수한 접근성을 기반으로 한 지식기반산업 집적단지 조성 ICT산업 및 4차 산업혁명 관련 기술 산업 유치 지식기반산업 근로자 및 첨단기업에 쾌적하고 우수한 정주환경 제공 과천지식정보타운 공공주택지구 내 자족기능 확충 차세대 성장동력 창출 및 지역경제 활성화를 위한 지능정보도시 구축
사업방향	<ul style="list-style-type: none"> 지식기반산업 중심의 연구, 교육, 문화, 상업, 주거 등 복합단지 조성 유치기능 특성을 반영한 쾌적한 업무환경 조성 선도기업 핵심연구소 및 산학협력기능 우선 유치 적극적인 산업기능 및 유치업종의 집적과 연계 지방정부 주도적인 개발추진 및 관리

2) 사업 대상지

과천 지식산업복합시설 사업 대상지는 과천시 갈현동·문원동 일대로 과밀억제권역의 준주거지역으로 위치와 세부 사항은 다음과 같다.

[표 5-11] 과천 지식산업복합시설 - 사업 대상지

구분	내용	위치
위치	과천시 갈현동·문원동 일대	
면적	223,599m(67,638평), 12블록	
용도지역	준주거지역(과밀억제권역)	
유치업종	첨단산업 및 지식기반산업 관련 업종(지구단위계획상 건축물 허용용도 참조)	
공급대상용지	지식기반산업용지 26개 획지(12블록) - 산업용지(22획지), 중소기업전용용지(2획지), 지식산업센터(2획지)	
공급방법	입주희망 기업의 사업계획서 공모 후 평가하여 고득점 기업체와 매매계약 체결	
공급가격	감정평가 금액(감정평가 평균 1,200만 원/평)	

<출처> 과천시&경기도시공사(2022)

공급 대상 용지는 지식기반산업용지 26개 획지로 지식기반산업용지 22개 획지, 중소기업전용용지 2개 획지, 지식기반산업센터 2개 획지로 구성된다. 유치업종은 첨단산업 및 지식기반산업 관련 업종이며 지식산업센터, 벤처기업집적시설과 소프트웨어진흥시설이 주요시설로 들어설 계획이다. 우선 공급 주요 대상지는 지식기반 산업용지에는 대기업과 중견기업, 일반기업 그리고 중소기업 전용용지는 중소기업, 지식산업센터 권장용지는 소규모 첨단기업과 스타트업에 분양될 계획이다. 부대시설로 기숙사, 1, 2층 근린생활시설, 상점, 전시장, 회의장, 어린이집, 운동시설 등이 예정되어 있다. 지식기반산업용지와 중소기업 전용용지는 지정용도 사용 의무기간이 준공 후 10년이고 자가사용 의무기간은 소유권보존 등기 후 5년, 전매제한은 소유권 보존등기 후 5년으로 용지 공급 제한사항이 있다. 그러나 지식산업센터 권장용지는 지정용도 사용 의무기간 10년을 제외하고는 용지 공급에 제한사항이 없다.

[표 5-12] 과천 지식산업복합시설 - 공급대상지

구분	지식기반 산업용지	중소기업 전용용지	지식산업센터 권장용지
위치	지식 1-4, 2, 4~7, 9~12	지식 1-1, 1-2 / 1-3	지식 3, 8
면적	22개 획지, 162,750㎡	2개 획지, 22,920㎡	2개 획지, 35,372㎡
공급 주요 대상 및 방향	<ul style="list-style-type: none"> 대기업 및 중견기업, 일반기업 등에게 우선공급 기업수요에 대응한 다양한 규모로 공급 실수요자 입주를 유도하기 위한 규제사항 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 개발제한구역 내 중 소기업에 우선 공급 「개발제한구역의 조정을 위한 도시 관리계획 변경안 수립지침」 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 4차 산업 등 소규모 첨단기업 및 스타트업에 분양 사업자의 건축 분양성 확대 역세권 활성화를 위한 전략적 공급 지식산업센터 등 디벨로퍼 권장
용지 공급 제한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 사용 의무기간: 준공 후 10년 자가사용 의무기간: 소유권보존 등기 후 5년 전매제한: 소유권 보존등기 후 5년(부용도 제외) 	좌동	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 사용 의무기간: 준공 후 10년 자가사용 의무기간: 제한 없음 전매제한 없음 개발사 지분참여 제한 완화
공급 대상 지		주용도 <ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 연구소에 한함) 업무시설(업무용 오피스텔 한함) 부용도 <ul style="list-style-type: none"> 기숙사 1, 2종 근린생활시설, 상점 전시장, 회의장 어린이집, 운동시설 	
			허용용도

<출처> 과천시&경기도시공사(2022)

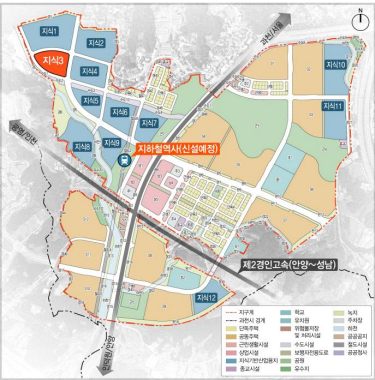
2. 과천시식정보타운 - 상상의 숲

과천시식정보타운은 지식기반용지 3블록에 단동형(타워형)으로 조성되는 지식산업 센터로 조경환경을 강조한 상상의 숲을 중심 주제로 한다.

1) 사업 개요

과천시식정보타운 위치는 과천시식정보타운 공공주택지구 내 지식기반산업용지 3블록으로 건축규모는 지하 5층, 지상 15층이며, 면적은 13,866㎡로 타워형 지식산업센터로 구축되며 사업 개요는 다음과 같다.

[표 5-13] 과천시식정보타운 - 공급 대상지

구분	내용		위치				
위치	경기도 과천시 과천시식정보타운 공공주택지구 내 지식기반산업용지 3블록(갈현동 456번지 일원)						
면적	13,866㎡						
용도지역	준주거지역, 지구단위계획구역, 지식기반산업용지						
건축면적	9,093.45㎡						
건폐율	65.58%(법정 70%이하)						
연면적	지상	69,217.37㎡		지하	40,905.12㎡	합계	110,122.49㎡
용적률	499.19%(법정 500%이하)						
건축규모	지하 5층 / 지상 15층(법정 15층 이하)						
주요용도	공장 - 세부용도: 지식산업센터						
	지원시설 - 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설						
주차대수	법정	430대		계획	854대	장애인주차	26대
조경면적	2,088.94㎡(법정 15%, 계획 15.07%)						

<출처> 과천 지식기반산업용지 3블록 신축공사(2020.08). 「과천시식정보타운 지식기반산업용지 3블록 건축계획 개요」

과천시식정보타운은 상상의 숲을 중심 주제로 자연과 공존을 위한 도시경관과 조화로운 배치, 모두가 참여 가능한 공공기여시설과 단지활성화시설을 갖춘 지식산업복합시설로 개발될 계획이다.

[표 5-14] 과천시지식정보타운 - 상상의 숲, 상상도서관



〈출처〉 과천 지식기반산업용지 3블록 신축공사(2020.08). 「과천시지식정보타운 지식기반산업용지 3블록 건축계획 개요」

공공기여시설인 상상도서관은 누구나 접근이 용이한 개방형 구조로 구성된다. 휴일이나 야간에 단지의 공동화 현상을 방지하기 위해 구성된 시설로 365일 다양한 콘텐츠로 지역사회의 활성화를 목표로 구축된다. 책, 미디어, 이벤트 등 지식테마의 중심 공간 역할을 할 수 있도록 건축이 계획됐다.

조경을 갖춘 외부공간은 테라스, 데크, 옥상공원으로 조성되고, 정원 속의 은은한 조명이 함께하는 상상의 숲, 지형을 활용한 어린이들의 호기심을 자극하는 창의놀이터, 지식 공유와 행복을 기원하는 지혜마루, 각기 다른 구성원이 이용할 수 있는 앓음벽과 풍부한 상상력을 보여주는 창의나무 등으로 구성될 계획이다.

2) 사업 특성

과천시지식정보타운은 창의적 업무공간(Creative Campus)과 친환경 녹색공간(Green-Eco Platform)과 열린 교류공간(Interactive Hub)으로 구성된다.

창의적 업무공간은 혁신기업의 업무, 연구개발, 휴게 및 교류를 위한 공간으로 복층형 공용공간인 스마트라운지, 바람과 햇살을 느낄 수 있는 외부공간으로 포켓가든, 1개 층 전층 사용이 가능한 플로어형(Floor Type), 1층을 나눠서 사용하는 셀형(Cell Type), 옥상정원과 연결되는 휴게공간으로 그린 라운지와 다목적 미팅룸으로 구성된다.

[표 5-15] 과천시지식정보타운 - 창의적 업무공간, 친환경 녹색공간, 열린 교류공간



<출처> 과천 지식기반산업용지 3블록 신축공사(2020.08), 「과천시지식정보타운 지식기반산업용지 3블록 건축계획 개요」

이외 자연과 도시가 공존하는 친환경 녹색공간은 테라스, 옥상공원, 수공간 등으로, 사람과 사람, 기업과 기업의 열린 교류공간은 아트리움, 도서관, 편의시설로 구성된다.

[표 5-16] 과천시지식정보타운 - 창의적 업무공간, 친환경 녹색공간 및 열린 교류공간 배치도




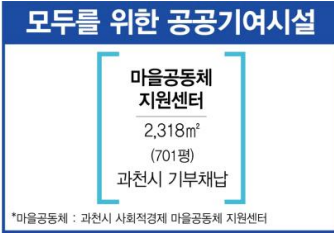

<출처> 과천 지식기반산업용지 3블록 신축공사(2020.08), 「과천시지식정보타운 지식기반산업용지 3블록 건축계획 개요」

KT&G가 운영을 지원하는 스타트업 지원공간은 스타트업 캠프, 상상마당 아카데미와 기업지원센터로 구성된다. 임대료는 무상 또는 반값으로 운영될 계획이다.

시민과 입주기업의 문화공간을 마련하여 공연, 전시, 강연 등의 문화 프로그램을 통한 단지 활성화를 계획하고 있다. 이를 위한 공공기여시설로 근린생활시설, 지원센터(사회적경제, 마을공동체)와 어린이집이 계획되어 있다.

기업활동을 지원하기 위한 업무 공간시설로 지식산업센터가 구축되고, 지원시설로 카페라운지, 미팅룸, 다목적 공용공간으로 크리에이티브 라운지, 상상도서관 등이 구축될 예정이다.

[표 5-17] 과천시지식정보타운 - 공공기여시설과 단지활성화 공간

스타트업	단지활성화	기업활동 지원시설
스타트업 지원 공간 KT&G가 운영지원(무상/반값 임대)	시민과 입주기업의 문화공간 공연, 전시, 강연 등의 문화 프로그램을 통한 단지 활성화	지식정보기업, 첨단기업 업무 공간 및 지원시설
<ul style="list-style-type: none"> 스타트업 캠퍼스 상상마당 아카데미 기업지원센터 	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설 지원센터(사회적경제, 마을공동체) 어린이집 	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 카페라운지 미팅룸 다목적 공용공간(크리에이티브 라운지, 상상도서관)
 <p>창업지원 플랫폼 2F</p> <p>STEP 4: 임대 정보기업</p> <p>STEP 3: 2차 창업 전액 임대</p> <p>STEP 2: 1차 창업 반값 임대</p> <p>STEP 1: 스타트업 무상임대</p>	 <p>모두를 위한 공공기여시설</p> <p>마을공동체 지원센터 2,318㎡ (701평) 과천시 기부채납</p> <p>*마을공동체 : 과천시 사회적경제 마을공동체 지원센터</p>	 <p>지식교류와 만남의 중심공간</p> <p>모든 시설과 연결된 상상도서관</p>

<출처> 과천 지식기반산업용지 3블록 신축공사(2020.08), 「과천시지식정보타운 지식기반산업용지 3블록 건축계획 개요」

3) 고양시 시사점

상상의 숲을 중심 주제(Theme)로 하여 건립되는 과천시지식정보타운은 단순히 업무 공간을 제공하는 데서 그치지 않고 공간이 제공하는 가치를 구현하는 개념을 반영하여

개발되고 있다. 과천시식정보타운은 조경을 고려하여 건물의 모든 방향에서 조경을 즐길 수 있도록 설계되었으며 녹색공간을 확보하여 누구나 공유할 수 있는 공간으로 설계되었다.

과천시식정보타운은 녹색공간과 함께 업무공간과 교류공간으로 구성된 복합시설로 개발될 계획이다. 공공기여공간으로 스타트업 지원공간, 단지활성화 공간, 기업활동 지원시설 등도 함께 구축된다. 최근 지식산업센터는 기업의 업무공간과 복지, 근린, 주거 등의 복합시설 공간으로 건립되는 추세이며, 공동체의 공유공간으로서의 공공기여시설과 단지활성화시설 등을 포함하여 건립되고 있다.

고양시도 지식산업센터 구축 시에 개발 목적에 맞는 주제와 가치를 정하고, 이에 따른 설계와 활용 방안을 구축하는 것이 중요하다. 또한 지원시설 등을 확보하여 지식산업센터 입주 기업과 종업원, 지역주민에게 공공의 가치를 충분히 공유할 수 있도록 하여야 향후 시장에서 경쟁력을 충분히 확보할 수 있을 것이다.

3. 부천영상문화산업단지 - 글로벌 콘텐츠 허브 시티(Fantasia)

부천영상문화산업단지(Fantasia)⁴¹⁾는 글로벌 콘텐츠 기업과 K-컬처가 만나는 글로벌 콘텐츠 허브 시티로 구축될 계획이다. Fantasia는 환상적, 예술적, 새로운, 기술적, 첨단적, 조화된, 국제화의 장소라는 중심 가치를 제시하고 있다. 글로벌 콘텐츠 허브 시티에서 콘텐츠의 기획, 제작, 투자, 유통과 전시 공간이 집약된 원스톱 콘텐츠 플랫폼이 구축될 계획이다. 또한 콘텐츠 기업의 업무시설과 문화공간이 자연스럽게 어우러진 지역 사회와 함께 호흡하는 문화산업 융·복합타운으로 구축될 계획이다.

1) 사업 개요와 목적

부천영상문화산업단지는 도심형 융·복합의 영상문화산업단지로 개발될 계획이다. 이에 주요시설은 영상문화산업시설, 문화집회시설, 판매시설과 주거시설로 구성된다.

41) FANTASIA(Fantastic, Art, New, Techno, Advanced, Symphonious, International, Area)

[표 5-18] 부천영상문화산업단지 - 사업 개요

구분	내용	위치
위치	부천영상문화산업단지 부천시 길주로 1(상동 529-38 등) 일원	
대지면적	1단지: 124,303.30㎡(37,601.75평) 2단지: 123,883.20㎡(37,474.67평)	
개발목표	도심형 융·복합의 영상문화산업단지 개발	
개발용도	영상문화산업시설/문화집회시설/판매시설/주거시설	

<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

부천영상문화산업단지의 사업 목적은 영상문화산업을 중심으로 융·복합타운 건립을 통한 문화산업 융·복합 플랫폼 구축이다.

[표 5-19] 부천영상문화산업단지 - 사업 목적

사업 개요	
목적	부천시 신성장동력 영상문화산업 융·복합타운 구축
목표	도시브랜드 이미지 향상 도시 정체성 확보, 상징성 부여
	도시경쟁력 향상 인구 유출 방지, 생산가능인구 유입
	지역경제 활성화 지역세수 증대, 관광수입 증가
	일자리 창출 신규 일자리 창출, 지역청년 고용 창출
개발전략	
문화산업 융·복합 플랫폼	
	<ul style="list-style-type: none"> 유통: 테스트베드 운영 Biz 지원: 네트워크 구축, 지원 업체/기관 콘텐츠 기획 및 제작: 4차산업혁명 기술과 콘텐츠의 융복합 제작

<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

사업목표는 도시 정체성 확보로 도시브랜드 이미지를 향상하고, 인구 유출 방지와 인구 유입으로 도시경쟁력을 향상하며, 지역세수 증대와 관광수입 증가로 지역경제를 활성화하고 신규일자리를 창출하는 것이다.

문화산업 융·복합 플랫폼은 유통, 비즈니스와 콘텐츠 기획 및 제작을 지원하는 문화산업생태계를 구축한다. 테스트베드를 구축하여 유통을 지원하고, 기업과 기업, 기업과 기관 간의 네트워크를 구축하여 사업을 지원하고, 첨단기술을 기반으로 융·복합콘텐츠를 제작할 계획이다.

2) 글로벌 콘텐츠 허브 시티 - 단지형 복합개발사업

부천영상문화산업단지는 복합개발사업으로 단지형으로 개발되는 지식산업센터이다. 즉 글로벌 콘텐츠 허브 시티로 명명되며 복합시설공간과 공공기여시설로 구성된다.

[표 5-20] 부천영상문화산업단지 - 글로벌 콘텐츠 허브 시티



<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

복합시설공간은 기획, 투자, 제작, 전시, 유통이 집약된 원스톱 글로벌 콘텐츠 플랫폼으로 구성되어 글로벌 미디어 선도기업 소니픽처스, 퓨어이미지네이션, 마블익스피리언스, EBS, 자니브로스, 서울동화픽처스 등의 유치로 단지활성화를 도모할 계획이다.

개발이익의 사회 환원을 통해 지역과 연계된 15개의 공공기여시설을 설치할 계획이다. 융·복합단지로 문화산업 활성화와 융·복합 신규 콘텐츠 창출을 위한 거점지역으로 신규 일자리 창출과 지역 청년 고용 창출을 계획하고 있다.

3) 문화산업 동력 확보

부천은 원스톱 문화산업 융·복합 플랫폼 구축을 위해 글로벌 미디어 해외 기업과 국내 기업의 네트워크를 구축할 계획이다. 글로벌 미디어 해외 기업으로 기획, 투자, 제작, 전시, 유통을 모두 지원하는 소니기업, 3D 애니메이션제작사인 퓨어이미지네이션, 영상 콘텐츠테마파크 아이피투, 마블테크파크 마블익스피리언스, 가상현실 스튜디오 브이알엑스, 글로벌 대형 문화콘텐츠 전시기획사 슈퍼마드 등과 협력할 계획이다. 국내 기업으로는 EBS, 뮤직비디어 제작사인 자니브로스, 영상 오락물 전문 종합 엔터테인먼트 기업 서울동화픽처스, 에듀테인먼트 기업인 내르백 등과 협업할 계획이다.

[표 5-21] 부천영상문화산업단지 - 판타지아 부천 & 원스톱 콘텐츠 플랫폼



<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

[표 5-22] 부천영상문화산업단지 - 문화산업 융·복합 플랫폼



<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

4) 차별화된 정체성 확립

부천 영상문화산업단지는 Fantasia(Fantastic, Art, New, Techno, Advanced, Symphonious, International, Area) 밸리를 중심으로 서부권 최고층 랜드마크타워, 미디어 전망대와 미디어 파사드를 포함하는 스카이라인 구축으로 다른 지역의 지식산업센터와 차별화된 정체성을 확보할 계획이다.

[표 5-23] 부천영상문화산업단지 - 문화산업 융·복합 플랫폼 판타지아 밸리

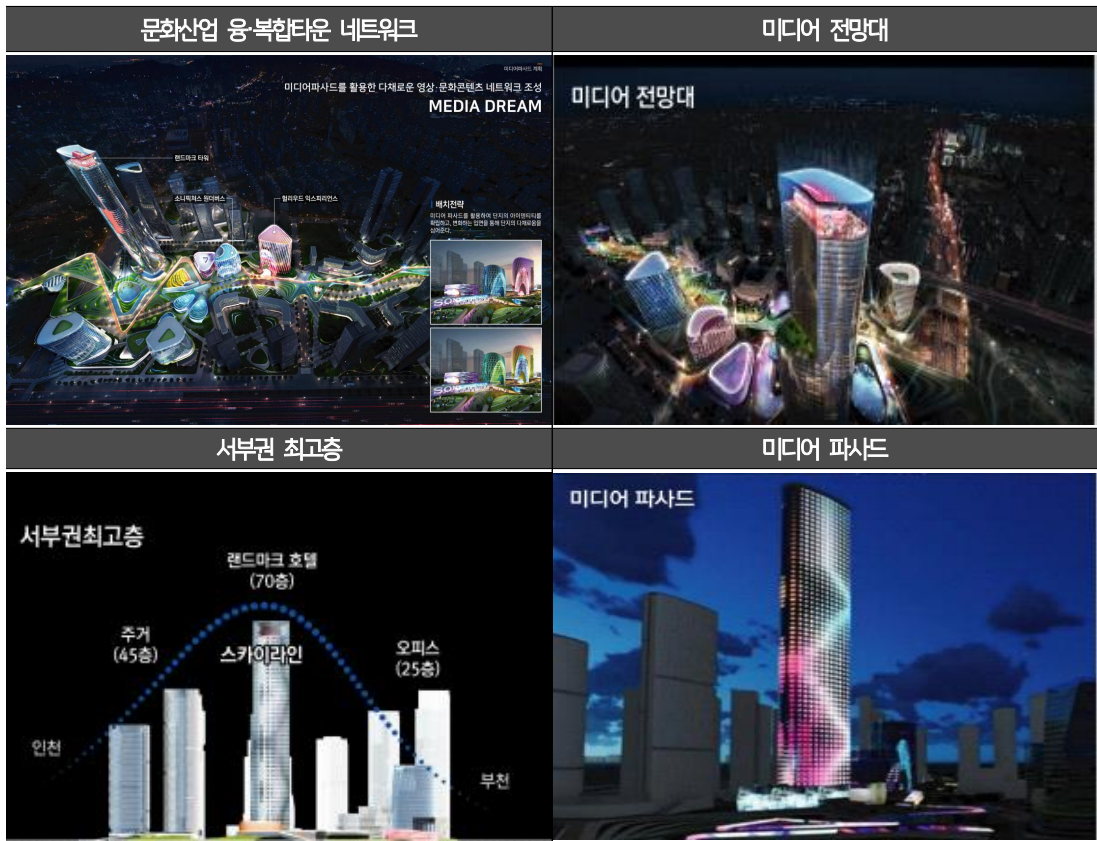


<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

Fantasia 벨리는 공공시설과 공공공간을 축으로 산업, 문화, 관광, 교육, 생활시설과 오픈스페이스 연계를 통해 지식산업단지 활성화를 추구할 계획이다.

Fantasia 벨리는 지역문화행사와 축제의 장으로서 활용될 예정이며 문화공원과 테마광장으로 구성된다. 문화공간으로 스마트포레스트, 미디어파사드와 바다 조명이 조화된 미디어 아트 스퀘어, 메인 진입 공간으로 판타스틱 스퀘어, 콘텐츠와 문화의 만남이 이루어지는 미디어 야외 스탠드인 심포니어스 스퀘어, 워터스크린의 오픈 스페이스 등으로 구성될 계획이다.

[표 5-24] 부천영상문화산업단지 - 영상문화산업 융·복합타운

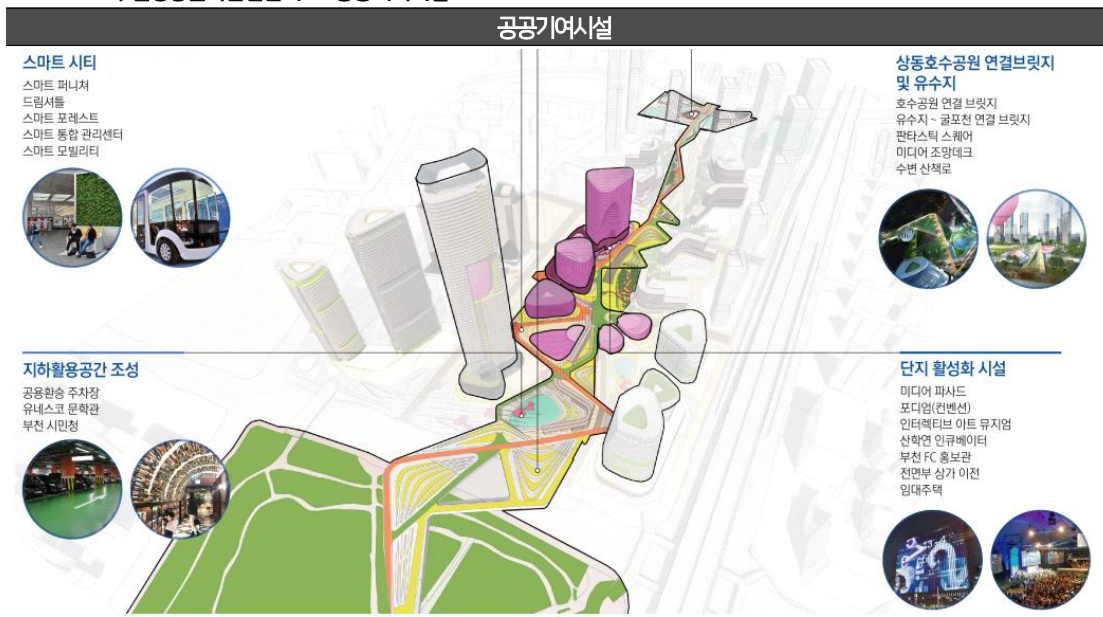


<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

5) 공공기여시설

부천 영상문화산업단지는 판타지아 벨리와 공공기여시설을 중심으로 지역경제의 성장을 견인하고 지식산업센터가 랜드마크로서 관광산업 육성과 지역주민의 문화공간 역할을 할 것으로 기대된다.

[표 5-25] 부천영상문화산업단지 - 공공기여시설



<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

공공기여시설은 스마트시티, 상동호수공원 연결브리지, 지하활용공간 조성과 단지 활성화 시설이다. 스마트시티는 스마트 퍼니처, 드림서플, 스마트 포레스트, 스마트 통합 관리센터와 스마트 모빌리티로 구성되며, 상동호수공원 연결브리지는 호수공원 연결브리지, 유수지와 굴포천 연결 브리지, 판타스틱 스퀘어, 미디어 조망데크와 수변 산책로로, 지하활용 공간은 공용환승 주차장, 유네스코 문학관과 부천 시민청으로 구성될 예정이다. 단지 활성화 시설로는 미디어파사드, 포디엄(컨벤션), 인터랙티브 아트뮤지엄, 산학연 인큐베이터, 부천 FC 홍보관, 전면부 상가 이전과 임대주택이 계획되어 있다.

공공기여시설을 통해 단지의 정체성을 부여하고, 각 시설을 연계하여 편의성을 증진하고, 지역주민의 접근성을 높여 지역경제의 활성화를 부여할 계획이다.

[표 5-26] 부천영상문화산업단지 - 공공기여시설 구성

스마트시티	상동호수공원 연결브리지 및 유수지
<ul style="list-style-type: none"> 스마트 퍼니처 드림셔틀 스마트 포레스트 스마트 통합 관리센터 스마트 모빌리티 	<ul style="list-style-type: none"> 호수공원 연결브리지 유수지 - 굴포천 연결 브리지 판타스틱 스퀘어 미디어 조망데크 수변 산책로
지하활용 공간 조성	단지 활성화 시설
<ul style="list-style-type: none"> 공용환승 주차장 유네스코 문학관 부천 시민청 	<ul style="list-style-type: none"> 미디어파사드 포디엄(컨벤션) 인터랙티브 아트뮤지엄 산학연 인큐베이터 부천 FC 홍보관 전면부 상가 이전 임대주택

<출처> 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)

6) 요약 및 시사점

부천의 글로벌 콘텐츠 허브 시티는 문화산업 융·복합타운의 단지형 지식산업센터이다. 산업 시설과 주민공유시설을 모두 포함한 복합개발사업으로 진행될 계획이다. 산업, 문화, 관광, 생활, 교육, 공공기여시설이 모두 연계되어 지역사회와 지역경제 활성화를 통한 지역 경쟁력 확보를 목적으로 한다. 또한 미디어파사드, 미디어전망대 등은 부천의 문화산업 융·복합타운의 차별적 정체성 확보에 역할을 할 것으로 기대된다.

부천시는 세계 유수의 글로벌 미디어 선도기업과 국내 우량기업들을 유치하여 글로벌 콘텐츠 허브 시티의 문화산업 융·복합타운 원스톱 글로벌 콘텐츠 플랫폼을 구축할 계획이다. 소니, 마블, EBS, 자니브로스와 협업을 통해 기획, 제작, 투자, 유통, 전시공간이

집약된 원스톱 공간이 구축될 계획이다.

지역연계 공공기여시설 설치를 통해 개발이익의 사회 환원과 지역 연계 공공기여를 통해 글로벌 콘텐츠 허브 시티를 문화산업 융·복합단지로 활성화할 계획이다. 신규 일자리 창출, 지역청년 고용 창출을 통해 문화산업 융·복합 신규 콘텐츠로 도시경쟁력을 강화할 계획이다.

고양시는 고양일산테크노밸리와 경제자유구역 등 대규모 사업을 추진하고 있다. 대규모 사업 단지에 단지형 지식산업센터를 구축할 수 있으며, 산업과 공공기여시설이 네트워크화된 복합시설로 개발되어 지역산업 생태계의 선순환이 이뤄지도록 하는 것이 중요하다. 부천은 미디어파사드 등의 랜드마크를 통해 영상문화산업단지의 정체성을 확보하였듯이 새로운 단지형 지식산업센터 구축 시 고양의 정체성 확보를 위한 가치와 철학의 구축이 우선되어야 한다. 이에 따른 건축적 설계, 산업생태계 설계, 전략산업 확보, 공공기여시설 설치 등이 고려된 복합단지로 개발을 고려해야 할 것이다.

4. 판교테크노밸리

판교테크노밸리⁴²⁾는 글로벌 IT(정보기술)·BT(바이오기술)·CT(콘텐츠기술)·NT(나노기술) 중심의 글로벌 융·복합 R&D 허브로서 기술혁신, 인력양성, 고용창출, 국제비즈니스 경쟁력 강화 등을 통해 국가의 신성장동력을 확보하기 위해 조성된 경기도의 대표적 혁신클러스터이다. 판교테크노밸리 내에 글로벌 R&D센터, 경기창조경제혁신센터와 스타트업 캠퍼스의 공공지식산업센터가 입지하고 있다. 경기도와 경기도경제과학진흥원이 판교테크노밸리 지원을 위하여 이들을 운영하고 있다.

글로벌 R&D센터에는 국내외 기업연구소와 국책연구소가 입주하고 있으며, 스타트업 지원 및 육성을 위한 스타트업 캠퍼스가 운영되고 있고, 경기창조경제혁신센터는 지원기관의 입주를 통해 판교테크노밸리 운영을 지원하고 있다.

판교테크노밸리는 건물 입주의 경우 공실이 발생할 때마다, 정책 목적에 맞는 기업·기관이 입주할 수 있도록 지원하고 있다.

42) 판교테크노밸리(2022). <https://www.pangyotechnovalley.org/html/tenant/public.asp>(접속일 2022.10.15.)

1) 글로벌 R&D센터

글로벌 R&D센터에는 R&D 협력이 가능한 글로벌 기업, 국내외 기업연구소와 국책 연구소가 입주하고 있다. 시설 개요는 다음과 같다.

[표 5-27] 판교테크노밸리 - 글로벌 R&D 사업 개요

조감도	구분	내용
	가능	R&D 협력이 가능한 글로벌기업 및 국책연구기관 유치
	대지위치	분당구 대왕판교로 712번길 22(삼평동 696-1)
	대지면적	12,578㎡
	연면적	46,488㎡
	건축규모	지하 2층 / 지상 6층
	입주 기업	GE, 싸토리우스, KETI, ETRI, 이수애플리스, 코오롱생명과학

<출처> 판교테크노밸리 소개 - 글로벌 R&D(2022). https://www.pangyotechnovalley.org/html/introduce/global_rnd.asp.(접속일 2022.10.15.)

2) 스타트업 캠퍼스

ICT 관련 기관·협회 및 전문기업이 협업하여 스타트업 지원과 육성을 위한 스타트업 캠퍼스가 운영되고 있다.

[표 5-28] 판교테크노밸리 - 스타트업 캠퍼스 사업 개요

조감도	구분	내용
	가능	ICT 관련 기관·협회 및 전문 기업이 협업하여 스타트업 육성
	위치	분당구 판교로 289번길 20 (삼평동 698)
	대지면적	17,364㎡
	연면적	54,160㎡
	건축규모	지하 2층 / 지상 8층
	공간 활용	글로벌 벤처캐피털, 액셀러레이터 등 스타트업 오픈플랫폼 구축과 창업 전문 캠퍼스 운영

<출처> 판교테크노밸리 소개 - 스타트업 캠퍼스(2022). <https://www.pangyotechnovalley.org/html/introduce/startup.asp>.(접속일 2022.10.15.)

3) 경기창조경제혁신센터

경기창조경제혁신센터는 입주 기업의 편의 제고를 위해 공유시설을 제공하고 운영을 지원하고 있다.

[표 5-29] 판교테크노밸리 - 경기창조경제혁신센터 사업 개요

조감도	구분	내용
	기능	입주기업의 편의 제고를 위해 공유시설 제공
	위치	분당구 대왕판교로 645번길 12 (삼평동 629)
	대지면적	3,608㎡
	연면적	28,499㎡
	건축규모	지하 6층 / 지상 10층
	공간 활용	교육실, 회의실, 국제회의장 등과 컨설팅 제공

<출처> 판교테크노밸리 소개 - 경기창조경제혁신센터(2022).

https://www.pangyotechvalley.org/html/introduce/public_support.asp.(접속일 2022.10.15.)

5. 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터

1) 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터 1차

판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터는 도시형 첨단산업단지에 건립된다. 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터 대지면적은 11,923㎡, 건축 총면적은 70,598.06㎡, 건축 규모는 지하 3층, 지상 9층으로 건립되며 지식산업센터, 근린생활시설과 지원시설로 구성된다.

판교 제2테크노밸리에 구축되는 기업성장센터는 창업인큐베이터에서 배출된 성장기업 또는 유망 강소기업 약 300개 사에 저렴한 업무공간을 제공할 계획이다. 기술혁신 지원을 위해 벤처 인증, 신기술·신제품 인증기관 등의 분소를 설치하여, 기업을 주기적으로 모니터링하고 지원 서비스를 제공할 계획이다. 부대시설로 어린이집을 설치하여 종사자들의 육아 부담을 최소화하고, 청년창업인에게 맞춤형 창업지원주택을 제공한다.

[표 5-30] 판교 제2테크노밸리 - 공공지식산업센터 F1 사업 개요

조감도		구분	내용			
		사업명	판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터			
		대지위치	도시첨단산업단지 산업용지 F1블록			
		용도지역지구	지구단위계획구역/준공업지역			
		건축용도	지식산업센터, 근린생활시설, 지원시설 등			
		건축규모	지하 3층/지상 9층(법종 9종 이하)			
		대지면적	11,923.00㎡	3,606.70평		
		건축면적	8,215.38㎡	2,485.15평		
		건폐율	68.90%	(법정 70.00%)		
		면적	지상	46,722.42㎡	14,133.53평	
			지하	23,875.64㎡	7,222.38평	
			합계	70,598.06㎡	21,355.91평	
		용적률	391.84%	(법전 400%)		
		주차대수	478대	(법정대비 164.26%)		
		시행	경기주택도시공사			
시공	코오롱글로벌(주)					

<출처> 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터(2022). <https://pangyojisan.co.kr>.(접속일 2022.10.15.); 판교 제2테크노밸리 기업성장센터 마스터플랜(2022). <https://www.pangyojisan.co.kr/wcms/knowledge/pages/biz-02.do>.(접속일 2022.10.15.)

[그림 5-1] 판교 제2테크노밸리 - 기업성장센터 마스터플랜



<출처> 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터(2022). <https://pangyojisan.co.kr>.(접속일 2022.10.15.)

판교 제2테크노밸리 교통망과 입주 업종은 다음과 같다. 판교 제2테크노밸리 공공 지식산업센터 1차는 서울과 전국을 연결하는 최적의 쾌속 교통환경으로 접근성이 뛰어나다는 평가를 받고 있다.

[그림 5-2] 판교 제2테크노밸리 - 교통망과 입주 업종



<출처> 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터(2022). <https://pangyojisan.co.kr>.(접속일 2022.10.15.)

입주 가능 업종은 제조업, 정보통신업, 전문, 과학 및 기술서비스업, 사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업 등이다. 특히, 데이터산업과 인공지능 관련 업종은 전략적 유치업종으로 분류하여 가산점을 부여하고 있다. 첫째, 빅데이터 수집(통합), 빅데이터 처리(저장, 관리), 빅데이터 분석, 빅데이터 표현, 빅데이터 응용/서비스 플랫폼 기술 등의 빅데이터 분야, 둘째, IoT(IoT 플랫폼, 네트워크, 센서/디바이스, 응용서비스 기술 등), 5G(5G 보안, 응용서비스, 플랫폼, 액세스, 단말/부품 기술 등), Cloud(SaaS, PaaS, IaaS, 클라우드 관리 및 보안서비스 등)을 포함하는 네트워크 분야, 그리고 셋째, 학습 및 추론, 시정각이해, 언어이해, 상황이해, 인지컴퓨팅 기술 등의 AI 분야이다.

[표 5-31] 판교 제2테크노밸리 - 공공지식산업센터 특성화




<출처> 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터(2022). <https://pangyojisan.co.kr>.(접속일 2022.10.15.); 판교 제2테크노밸리 기업성장센터 마스터플랜(2022). <https://www.pangyojisan.co.kr/wcms/knowledge/pages/biz-02.do>.(접속일 2022.10.15.)

판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터는 자율주행 무인버스가 공공지식산업센터까지 운행되는 스마트시티를 지원할 계획이다. 다양한 업무 편의시설과 특화시설로 입주자를 지원하고, 바이탈가든, 비타민가든과 이벤트필드 등으로 구성된 녹지시설, 옥외 휴게실과 층별 휴게실 등을 제공할 계획이다.

2) 판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터 2차

판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터 2차는 교통이 편리한 최적의 위치에 입지하여 양질의 인재와 많은 기업이 모여들 것으로 기대되고 있다. 또한 판교테크노밸리와 접근성이 좋아, 입주 기업 간의 소통을 통해 시너지를 창출할 것으로 보고 있다. 우아한 형제들, KT, CJ헬스케어, 인터파크, (주)만도 등이 판교테크노밸리 중심에 입지 예정이다.⁴³⁾

[표 5-32] 판교 제2테크노밸리 - 공공지식산업센터 2차 사업 개요

조감도	구분	내용
	사업명	판교 제2테크노밸리 경기행복주택복합센터
	대지위치	판교 제2테크노밸리 G4-1블록 (성남시 수정구 금도동 일원)
	대지면적	8,000㎡
	연면적	57,668.51㎡
	건축용도	행복주택 1개동, 산업시설 1개동
	건축규모	지하 3층 / 지상 14층
	공간	개방형 업무공간, 커뮤니티 공간, 소통광장 조성, 편리한 주차관리 시스템 등의 설계로, 쾌적한 업무환경과 기업활동에 최적화된 공간 제공.
	입주 가능 업종	제조업, 정보통신업, 전문, 과학 및 기술서비스업, 사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업, 교육서비스업, 수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업 등
	전략적 유치업종	초연결 지능화 기술(데이터, 네트워크, 인공지능) 보유업종에 가산점 부여
	시행사	경기도시공사
공사사	신동아건설, 우미건설, 삼호, 대보건설	

<출처> 경기도시공사(2022), 「판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터 2차 경기행복주택복합센터」, <https://image.donga.com/pangyojisan/e-catalog-pangyojisan3.pdf>.(접속일 2022.10.15.)

3) 판교 제2테크노밸리 판교IT센터 - 민간지식산업센터

판교 제2테크노밸리 판교IT센터는 민간지식산업센터로 경부고속도로, 수도권 제1순환도로, 분당-수서, 분당-내곡 고속화도로 등 광역 비즈니스 교통망을 품은 편리한 교통망을 갖추었다. 아이스퀘어 및 콘퍼런스, 전시, 쇼핑, 문화 등의 인프라를 갖추었으

43) 경기도시공사(2022), 「판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터 2차 경기행복주택복합센터」, <https://image.donga.com/pangyojisan/e-catalog-pangyojisan3.pdf>.(접속일 2022.10.15.)

며, 숲으로 둘러싸인 친환경 입지와 옥상정원, 가든형 중앙마당 산책로 등 쾌적한 업무환경을 제공할 계획이다.

[표 5-33] 판교 제2테크노밸리 - 판교 IT센터(민간지식산업센터)

조감도	구분	내용
	사업명	판교 제2테크노밸리 판교 산업용지 E2-1BL
	대지위치	판교 제2테크노밸리 산업용지 E2-1블록 (경기도 성남시 수정구)
	대지면적	8,119.96㎡
	건축면적	4,057.96㎡
	연면적	38,323㎡
	건축규모	지하 4층 / 지상 6층
	입주 가능 업종	제조업, 정보통신업, 전문, 과학 및 기술서비스업, 사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업, 교육서비스업, 수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업 등
공간	공용공간으로 창업지원 프로그램 운영 예정, 회의실, 어린이집, 운동시설 등	
시행사	금호건설	

<출처> 판교 제2테크노밸리 - 판교 IT센터(2022). <https://www.pangyo-it.co.kr:44777/>.(접속일 2022.10.15.)

6. 마곡 공공지식산업센터

마곡도시개발사업지구는 4차 산업혁명의 중추적 역할을 하는 R&D 융·복합 혁신거점으로 일자리 창출 등을 위해 공공지식산업센터로 조성된다.

특히 마곡 지식산업센터는 ‘공공형 지식산업센터 및 건설형 도전속 복합개발사업’으로 진행되어 다양한 형태의 주거 공간 마련으로 주거 안정을 도모할 것으로 기대된다.

마곡 공공지식산업센터는 교통 및 접근성이 매우 좋아 입지적 조건은 경쟁력이 있다. 복합시설로 구축되는 마곡 지식산업센터는 기업공간 입주자를 위해 전략창업기업공간과 시제품 제작 공간인 메이커 스페이스, 기숙사 근린생활시설 등 다양한 지원시설 제

공으로 업무와 주거의 복합공간으로 구현될 것으로 기대된다.

[표 5-34] 마곡 공공지식산업센터 - 사업 개요

조감도	구분	내용
	사업	공공형 지식산업센터 및 건설형 도전숙 복합개발사업
	위치	마곡도시개발사업구역 내 D15, Ds13
	산업시설용지	9,080㎡
	지원시설용지	3,869㎡
	건축규모	지하 4층/지하 10층, 12층, 14층
	용도	지식산업센터 업무공간, 기숙사 48호, 건설형 도전숙 227호 공급 계획
	착공/준공	2021년 하반기/2024년 상반기
	예정일	

<출처> 매경부동산아카데미(2020.12.10.), 「서울 마곡에 공공주택 227호 품은 지식산업센터 조성」

7. 서대구복합지식산업센터

서대구 복합지식산업센터는 노후산단 재생사업으로 주택도시기금이 투입되는 전국 1호 사업이다. 부동산 투자회사법에 의한 리츠(REITs)⁴⁴⁾ 방식으로 추진된 최초 사례로 대구시(24억 원), 주택도시보증공사(HUG)(131억 원), 한국토지주택공사(LH)(24억 원) 및 ㈜서한(22억 원) 등이 202억 원을 공동출자하고, 주택도시기금 330억 원 용자 및 기타 141억 원의 사업비를 투입했다.

서대구산업단지는 업종을 첨단화하고 환경 개선을 통해 고부가가치 도시형 첨단산업밸리로 도약을 목적으로 한다.

복합지식산업센터는 혁신지원센터와 복합문화센터로 구성된다. 혁신지원센터는 시스템 설계, 테스트베드, 메이커스페이스, 창업보육센터, 인증, 특허, 경영, 상품개발, 해외 마케팅 등 사업화 및 융복합 기업지원시설 등으로 구축된다. 복합문화센터는 문화, 체육, 편의시설, 관람, 체육, 체험 프로그램 등 청년 유입과 복지환경을 증진시키기 위한 다양

44) 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자운영하고 그 수익을 투자자에게 배당하는 부동산투자신탁

한 시설과 프로그램으로 마련된다.

[표 5-35] 서대구 복합지식산업센터 - 사업 개요

조감도	구분	내용
	사업	서대구 복합지식산업센터
	위치	대구 서구 이현동 48-109 서대구산단 활성화구역 내
	연면적	33,661.73㎡
	대지면적	5,433㎡
	건축면적	4,097.88㎡
	건축규모	지하 2층 / 지상 9층
	공간	업무형공간 90실, 제조형공간 48실, 지원시설 16실, 창고 13실로 총 167실 규모
	임대/분양	10년 임대 운영 후 분양 예정
	자금운영 방식	리츠(REITs) 방식으로 운영 노후산단 재생 리츠사업 전국 1호
	교통	6개의 철도 노선과 서대구 IC, 성서 IC 등 물류망의 신중심으로 지하철 2호선의 신경제 중심지
운영	2021년 7월부터 본격적으로 운영	

<출처> 대구광역시 뉴스룸(2021.06.15.), 「산단재생 리츠사업 전국1호 ‘서대구복합지식산업센터’ 준공-노후산단 재생사업 주택도시기금 투입 전국 1호 사업」


지원내용은 지역 기업의 입주공간과 창업기업 활동공간을 제공하고, 입주기업별로 맞춤형 기술지원, 창업기업에 다양한 네트워킹 활동과 경영컨설팅, 판로, 마케팅 등을 지원, 중소기업과 청년창업기업 등 입주기업들의 애로사항 해결과 기업지원기관과의 협업 강화를 지원할 계획이다.

8. 김포 UAM⁴⁵⁾ 미래형 교통 허브

김포 미래형 교통 허브는 공항기능과 더불어 국제업무와 전시·컨벤션기능, 지역에 필요한 문화·체육기능, 혁신산업, 상업, 생활SOC, 창고 시설 등 다양한 기능이 복합된 입체적 공간의 지식산업센터를 구축할 계획이다.

기존에 위치한 김포공항역을 중심으로 S-BRT, UAM 등 다양한 교통수단의 환승이 가능한 허브를 구상하고, 인근지역 주민과 공항이용객, 종사자의 이용 편의성과 접근성, 안전성을 고려한 보행 동선을 설계할 계획이다.

[표 5-36] 김포 UAM 미래형 교통 허브 - 사업 개요

조감도 1블록(UAM0차륙장)	구분 사업	내용
	위치	김포공항 일대(서울특별시 강서구 공항동 1373 일원)
	연면적	1,192,524.14㎡
	용지면적	354,567.00㎡
	대지면적	300,110.00㎡
	건축면적	165,650.56㎡
	용도	복합시설(환승시설, 업무·산업시설, 상업시설, 문화·체육시설, 생활SOC, 공공시설 등)
	용도	자연녹지지역, 생산녹지지역, 제3종일반주거지역 및 개발제한구역
	지역·지구	개발제한구역
	규모	지하 4층~지상 8층
	1블록 (~'25)	도시철도·S-BRT(부천대장-인천계양-김포공항 구간)·도심항공교통(UAM) 이착륙장 등이 연계된 미래형 교통 허브시설
2블록 (~'27)	문화·체육, 생활 SOC, 숙박 시설 등	
3블록 (~'27)	항공·국제 업무시설, 항공 교육센터, 생활 SOC, 상업 등	
시행사	모빌리티 혁신산업 시설, 생활 SOC, 상업, 오피스텔 등	
	한국공항공사가 주도하는 특수목적법인(SPC)	

<출처> 파이낸셜뉴스(2021.12.16.), 「정부, 3조원 들여 김포공항 일대 'UAM 허브' 만든다」, 서울시(2021.10.15.), 「김포공항 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 지정(안) 의견청취안」

45) Urban Air Mobility, 도심항공교통

김포 UAM 미래형 교통 허브는 복합환승시설, 컨벤션·공공·업무·상업, 체험·전사·숙박, 업무·교육, 산업·상업시설로 구축될 계획이다.

[표 5-37] 김포 UAM 미래형 교통 허브 - 도입시설

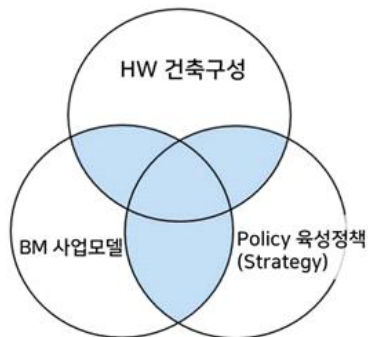
기능	세부 내용
복합환승시설	<ul style="list-style-type: none"> • 항공·철도(지하철), 대중교통(택시, 버스, 광역버스) • UAM 아착륙장 등 통합 모빌리티 복합환승시설
컨벤션·공공·업무·상업	<ul style="list-style-type: none"> • 국제업무 지원을 위한 전사·컨벤션 센터 및 관련 상업시설, UAM 도입
체험·전사·숙박	<ul style="list-style-type: none"> • 호텔, 공연장·스포츠 콤플렉스 및 박물관과 연계한 VR 체험시설 등
업무·교육	<ul style="list-style-type: none"> • 글로벌기업 오피스, 공항 부대시설, 항공 업무 지원시설, 창고시설 등 • (항공사 오피스, 글로벌 항공 교육 등)
산업·상업	<ul style="list-style-type: none"> • 마곡지구 등과 연계한 첨단산업, 연구 R&D 시설 등 • 지역 일자리 창출을 위한 창업, 소규모 오피스 지원 • 공항 관련 업무 종사자 등을 위한 임대주택, 창고시설

<출처> 서울시(2021.10.15.), 「김포공항 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 지정(안) 의견청취안」

9. 창업기업 지원 지식산업센터

창업기업을 지원하기 위한 지식산업센터는 창업의 가치를 실현하기 위해 건축 구성과 사업모델, 육성정책 등이 고려되어야 한다.

[그림 5-3] 창업형 지식산업센터 육성제도



<출처> 상생발전소(2018.11.01.), 「소셜벤처형 지식센터 육성제도 연구보고서」

즉, 창업에 필요한 공간 등이 건축에 고려되어야 하며 창업이 성공적으로 사업화 가능하게 하는 사업모델 지원과 글로벌 진출, 유통 및 홍보, 상품화 등을 지원하는 육성정책이 실현 가능한 구조로 건립되어야 한다. 이를 종합해서 보면, 결국 공간을 품은 건축물이 되어야 할 뿐만 아니라, 지식산업센터의 차별화를 위한 사업모델 개발이 필요하다. 또한, 지식산업센터의 지속적 육성을 위한 정책 또는 전략이 필요함을 강조하고 있다.

따라서 고양시의 지식산업센터가 건립될 때 건립 목적과 개념에 맞춰 필요한 기능이 잘 발휘될 수 있도록 내부 동선과 외부 미관 등이 잘 고려되어 공간이 건축되어야 한다. 창업 전문가와 협업을 통해 다른 일반적 지식산업센터와는 차별화된 사업모델을 발굴하여 기업을 지원하는 것이 중요하다.

1) 헤이그라운드와 창업캠퍼스

현대그룹은 계열사의 투자지원으로 기업의 창업을 지원하는 지식산업센터를 건립했다. 창업지원을 위해 코워킹스페이스, 콘퍼런스홀, 자전거 출근족을 위한 자출소 등을 마련하고 커뮤니티 중심의 공용공간을 강조했다. 건축 설계부터 커뮤니티 운영에 이르기까지 수요자의 구체적 의견을 반영했으며, 이를 통해 창업기업 입주사 간의 자율적인 소통, 관계, 협업이 가능한 업무환경을 조성하였다.

[표 5-38] 창업형 지식산업센터 - 건축 구성·사업모델·육성정책

창업지원 구상	건축구성(HW)	사업모델(BM) + 육성정책(Policy)	
	건축	정체성 / 개념	관리운영
헤이그라운드 @성동 중국선전 @인큐베이팅 대표센터 중심	<ul style="list-style-type: none"> • 사회 혁신가들의 코워킹 스페이스 - 사회책임투자 펀드로 건축 - 커뮤니티 중심의 공용 공간 강조로 기업 전용공간 최소화 	<ul style="list-style-type: none"> • 대기업 연계 지원의 성공모델 제시 - 현대그룹 계열사의 투자지원 • 소셜미션 지원 민간 전문성 강화 - 비영리 단체, 분야별 프로보노 전문가 등과 연계지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 3년 반 체계적 사전준비 및 소셜 벤처 선발 - 건축설계-커뮤니티 운영 까지 구체적으로 수요자 의견 반영

	<ul style="list-style-type: none"> • 개방적+대중적인 오픈 시스템 ①3W coffee:제반 경영지원 ②seed Studio:소규모 공장형 기업의 저비용 소량생산 지원 ③YOU + 청년창업단지 =Co-working&Co-living 	<ul style="list-style-type: none"> • 제조기반 창업의 메카 - 예) '크고 많고 다있다(all)' 콘셉트 ①난산 소프트웨어 산업단지 ②HAX·따공팡등 H/W스타트업 액셀러레이터 ③메이커블록=메이커 교육 	<ul style="list-style-type: none"> • 전문 대기업이 역할모델 x 상호부조 x 실용·실질 지원 x 창업 BM의 적확성 극대화 예) 레노버레전드 스타, 차이나 텔레콤, DJ이노베이션, 화웨이등
<p>구글캠퍼스@서울삼성 · 혁신파크@서울불광 · 라스베이거스다운타운 프로젝트</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (구글) 전 세계 구글캠퍼스 +50개 파트너사의 On-Off 공간 공유 • (라스베이거스) 구도심 전체를 창업 실험공간으로 전환 - 컨테이너 파크(Container Park): 버려진 컨테이너를 예술+휴식+업무공간으로 재구성 	<ul style="list-style-type: none"> • (구글) 자사 사업과 시너지 중시 • (혁신파크) 서울혁신파크에 입주한 중간지원조직을 활용하여 시민이 참여하는 지역혁신생태계 조성 - 인공지능(AI) 머신러닝(ML) 시너지 나는 창업아이템 선호 	<ul style="list-style-type: none"> • (구글) 글로벌 네트워킹, 해외진출 - 2주 Campus Expert Summit등 • (라스베이거스) 홀로코러시 중시 - 동등한 위치에서 통제 없이 자율적으로 일하는 시스템

<출처> 상생발전소(2018), 「소셜벤처형 지식센터 육성제도 연구보고서」

[표 5-39] 창업형 지식산업센터 - 육성사업과 업종 특화

창업지원 구상	BM 사업모델+Policy 육성정책(계속)	
	육성사업	업종 특화+기타 시사점
<p>헤이그라운드 @성동</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 입주사들 간 자율적인 소통, 관계 및 협업을 통한 성장 환경 조성 - 구조화된 기획 프로그램 외 자연스러운 교류의 장, 할인 제휴 프로그램 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 성동구 내 다양한 이해관계자들 간 공존, 상생의 지역 생태계 조성 - 성동구 내 200여 개 사회적 경제 분야 조직간 협력 구조 생성
<p>중국선전 @인큐베이팅 대표센터 중심</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HW스타트업업을 위한 맞춤형 창업지원 환경 조성 - 글로벌 제조 공장으로서 선전의 장점 심분 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시마케팅과 인큐베이팅시스템, 2가지 축의 조화를 통한 지속성장 구조 ①창업 인큐베이팅→도시발전 미래콘셉트

	<p>용 +아이디어만 있으면 개발, 투자 등의 전주 기 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 산차이브랜드에서 기술 집약형 스마트 제조업으로 실리콘밸리보다 우위의 부품조달 및 제조 지원 	<p>구현</p> <p>②제도기반+모방기반+경제특구 기반 위 해 H/W제조 중심의 창업생태계 구축</p>
<p>구글캠퍼스 @서울삼성</p> <p>·</p> <p>혁신 파크 @서울 불광</p> <p>·</p> <p>라스베이거스 다운타운 프로젝트 외</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (구글)창업가의 국적, 성별, 문화적 다양성 고려 - 여성특화창업프로그램 및 편의시설 지원 등 • (혁신파크) 단순한 교육이 아니라 지역시민의 참여가 중심이 되는 혁신 플랫폼 운영과 연계 - 사회혁신 체험학습 기회 확대, 혁신실험을 통한 혁신의 공감대 확산 	<ul style="list-style-type: none"> • (구글) 글로벌 IT창업생태계조성 중시

〈출처〉 상생발전소(2018), 「소셜벤처형 지식산업센터 육성제도 연구보고서」

2) 아산나눔재단 마루

아산나눔재단이 운영하는 마루는 스타트업 졸업, 행사, 마케팅, 홍보, 피칭, 해외 진출 등이 마루라는 공간 내에서 원스톱으로 이뤄지며, 창업생태계를 구축하여 지원한다.

장기 입주 지원은 MARU의 배치 선발심사(상, 하반기)를 통해 선발된 스타트업들에게 제공되며, MARU180 2~4층, MARU360 5~10층에 위치한 사무공간을 최대 1년까지 이용할 수 있다.

입주 지원 대상은 기업이 정신을 실천하고 확산하는 5년 이하 국내 법인 스타트업, MARU 공간을 적극적으로 활용할 수 있는 3~12인 이하 스타트업, MARU 커뮤니티에 참여하며 IT Forward를 실천하는 스타트업과 MARU 액셀러레이팅을 통해 도전하고 성장 가능한 스타트업이다.

마루는 빌딩형의 지식산업센터로 수직적 공간 내에서 창업공간, 프로그램지원, 유통, 홍보, 행사 등 창업을 위한 모든 활동이 효율적으로 이뤄지도록 지원하고 있다.

[표 5-40] 아산나눔재단 MARU - 입주 혜택

기능	입주 혜택
사무공간	<ul style="list-style-type: none"> MARU180, MARU360 사무공간 최대 1년 제공
MARU 성장 지원 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> 총 22개 분야 전문가 1:1 멘토링 제공 약 1.8억 원 상당의 베테핏 혜택 제공 국내외 VC와의 투자 유치 기회 제공 국내외 미디어를 통한 홍보 기회 제공 커뮤니티, 협력 파트너 연계를 통한 채용 지원
MARU커뮤니티 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> 스타트업 대표 간 커뮤니티 프로그램 운영 스타트업 생태계 종사자 상시 커뮤니티 프로그램 운영

<출처> 아산나눔재단 Maru(2022), <http://maru.org>(접속일 2022.10.15.)

3) 서울창업허브 성수 & 서울산업진흥원

서울산업진흥원은 진흥원 건물 내에서 이벤트와 세미나, 교육뿐만 아니라 다양한 지원 프로그램을 운영하고 있다. 또한 창업생태계 형성을 위해 노력하고 있다.

[그림 5-4] 서울창업허브 성수 & 서울산업진흥원

서울창업허브 성수	서울산업진흥원
 <p>SEOULSTARTUP hub 성수</p> <p>COLLABO-BATCH ACCELERATING 2021</p> <p>'도시문제해결형 스타트업 육성'이라는 공동의 미션을 가지고 있는 플레이어가 모여 BATCH 특화 액셀러레이팅을 지원합니다.</p>	 <p>서울특별시 sba 서울산업진흥원</p> <p>글로벌 유니콘 기업을 향한 도약의 첫걸음</p> <p>G밸리 창업큐브 입주기업 모집</p> <p>기업 사무공간 지원을 통해 성장할 수 있는 잠재력 있는 창업기업을 모집하오니 관심있는 기업들의 많은 참여를 바랍니다.</p> <p>모집대상 7년 이내 창업기업 *IT제조업 및 SW개발·공급업 중심 선발</p> <p>모집기간 2022. 7. 19.(화) ~ 8. 8.(월) 17:00까지</p> <p>모집규모 총 20개사 내외</p>

<출처> sba 서울창업허브 성수(2022), <http://hubseongsu.startup-plus.kr>(접속일 2022.10.15.); sba 서울산업진흥원(2022), <https://www.sba.seoul.kr/>(접속일 2022.10.15.)

서울창업허브는 구 성수IT종합센터는 최근 다양한 ICT기업이 집적한 성수동의 창업 중심지다. 서울창업허브 성수는 8인실, 10~12인실, 14~16인실의 형태로 입주기업을 모집하며 m²당 이용료도 월 3,150원(VAT 별도) 수준으로 저렴하다. 이 외에도 액셀러레이팅, 멘토링·컨설팅, 창업행사·네트워크 등 다양한 창업지원 프로그램을 운영하고 있다.

제3절 해외 사례

1. 해외 지식산업센터

세계 최초의 지식산업센터가 1940년대 네덜란드 로테르담에서 도입된 이후 1956년 영국의 재개발지역에 지식산업센터를 도입했다. 1960년대 이후에는 싱가포르, 홍콩 등의 아시아 국가가 공업용지를 효율적으로 활용하기 위해 지식산업센터를 도입했다.⁴⁶⁾

국토의 면적이 비좁은 나라에서 인구밀도가 높고 산업용으로 활용할 토지가 제한적인 홍콩, 싱가포르 같은 동남아시아 국가에서 다층형 공장으로 지식산업센터가 개발됐다. 싱가포르는 지식산업센터 공급의 주체는 민간이지만 공급의 주체와 관계없이 관리는 주룽도시공사(JTC)가 총괄하며 임대를 위주로 한다. 홍콩은 공급과 관리를 민간이 주체적으로 하고 분양 위주로 이뤄지며 임대기간은 갱신 없이 3년 고정이다. 일본은 공공이 공급하며 관리의 주체는 조합 또는 지자체이다. 조합(지주형)은 자가 소유이며, 지자체(공모형)는 분양 또는 임대가 가능하다. 한국은 민간개발형 지식산업센터는 민간이 관리하고, 공공지식산업센터는 한국산업단지공단⁴⁷⁾이 관리한다. 민간 지식산업센터는 분양 위주로, 공공지식산업센터는 임대를 중심으로 이뤄진다.

싱가포르, 홍콩, 일본과 한국의 지식산업센터 현황을 비교하면 다음과 같다.

[표 5-41] 국내외 지식산업센터 현황

지식산업센터	싱가포르	홍콩	일본	한국
명칭	다층형 공장 빌딩 (Flatted Factory Building)	공장빌딩 (Factory Building)	공장아파트 (Industrial Tower)	지식산업센터
목적	협소한 공간 효율적	• 1950년대 초반	• 주공혼재의 도시	제조기업의 입지

46) 삼정KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」

지식산업센터	싱가포르	홍콩	일본	한국
	활용	높은 토지비용 및 협소한 공업 용지 • 1960년대 난민 의 취업 장소 제 공 • 1970년대 도심 재개발	환경 정비사업 • 공장집단화 사업	확보
공급주체	민간	민간	공공	민간
관리주체	공급주체 관계없이 주룽도시공사(JTC)가 총괄	공공(1%), 민간(99%) 홍콩주택청(6개 관리, 2021)	조합 또는 지자체	• 공공(한국산업 단지공단) • 민간(92.5%) 은 여러 기관에 분산
운영방식	임대 위주	분양위주 임대기간은 갱신 없이 3년 고정	조합(자주형)은 자가소유 지자체(공모형)은 분양 및 임대	분양 위주
허용 용도	• 제조 등 산업활동 공간 60% • 보조공간 40%	• 입주제한 없음	• 80% 제조업 • 20% 범위 내에서 는 상업, 운송업, 창고업 등 서로 관 련 있는 제조업으 로 한정	• 사업시설 및 지 원시설
입주 업종	• 공해 유발 업종을 제외한 제조업 중 심 • 오디오/비디오 제 품디자인, 소프트 웨어의 개발 및 생 산, 자동화 장비 및 설계, 패션·가구· 보석·전시회, 플라 스틱제품 설계 및 개발 등	• 공해 유발 업종 을 제외한 제조 업 중심 • 토지 이용규제에 따른 입주 제한 없음	• 공해 유발 업종을 제외한 제조업 중 심 • 참여기업 전원이 동일한 업종으로 구성되어야 함	• 공해 유발 업종 을 제외한 제조 업 중심 • 제조업, 지식기 반산업, 정보통 신업, 벤처기업

<출처> 국토연구원(2021), 「지식산업센터 현황과 정책과제: 수도권과 비수도권 비교를 중심으로」

2. 홍콩 사이버포트(Cyber Port)

홍콩의 사이버포트는 아시아 최초의 IT 신도시이다. 홍콩섬 남구 서쪽 일대에 있는 IT 산업단지로 판교테크노밸리의 사업 모델이기도 하다. 1999년 3월, 홍콩 행정부는 사이버포트 신도시 건설 계획을 발표했다. 홍콩의 금융산업 중심의 경제구조를 벤처기업 육성으로 돌파하고자 했다. 2002년부터 2004년까지 제1, 제2, 제3 사이버포트 분양을 완판했다. 2008년 제4 사이버포트를 준공했으며, 2015년부터 유희부지에 제5 사이버포트 개발 계획을 발표했다.

[표 5-42] 홍콩 - 사이버포트 부지계획도 및 건축물



<출처> 사이버포트-나무위키(2022). <https://namu.wiki>(접속일 2022.10.15.)

제4 사이버포트는 벤처 인큐베이터를 위한 공간으로 제공된다. 특정 아이디어가 있는 스타트업에 무상에 가까운 저렴한 임대료만으로 2년 동안 사무실 사용 등 사업을 할 수 있도록 했다. 홍콩 정부는 지원금을 직접 주지 않는 대신 법인세 등의 혜택을 제공한다. 사이버포트의 대기업 등 다른 기업은 스타트업에서 만든 물건을 의무적으로 사용해 본 후 피드백을 제공해야 한다.

벤처기업이 성공적으로 인큐베이팅되면 사이버포트 1~3에 입주하거나 다른 지역으로 진출하여 사업을 지속할 수 있다. 실패할 경우에는 사이버포트 내 입주 대기업이 인수

한다. 이에 대기업은 홍콩 정부에서 법인세 환급 등으로 보상받는다.

시사점은 스타트업에는 위험 부담을 줄이고 성장하는 기업에는 세금 혜택을 줄 수 있다. 즉, 홍콩 정부가 예산을 한푼도 안 들이고 벤처기업을 키우는 시스템이다. 성공한 홍콩 벤처기업이 2011년 100여 개사, 2018년 600여 개사이다.

[표 5-43] 홍콩 - 사이버포트



<출처> 사이버포트-나무위키(2022), <https://namu.wiki>(접속일 2022.10.15.)

3. 프랑스 낭트(Nantes)의 알스툼 창고부지 활용 사례

1) 프랑스 낭트(Nantes)시 일드낭트(Ile-de-Nantes) 창조지구

프랑스 낭트(Nantes)시의 일드낭트(Ile de Nantes)는 창조도시 사업을 추진했다. 특히 알스툼 창고부지를 활용하여 기업을 유치하기 위한 건축적, 프로그램적 개발을 살펴보고자 한다. 1980년대 조선소의 폐쇄로 지역경제의 침체가 심화되어 창조 도시사업을 통해 새로운 도시 발전을 도모했으며, 조성된 일드낭트 문화창조지구는 새로운 경제 모델이 됐다. 연구, 교육, 훈련, 경제활동 결합 목표를 통해 옛 알스툼 부지·건물에 문화 창조클러스터 조성을 검토하고 조직을 구성했다.

[표 5-44] 프랑스 - 낭트(Nantes)시 일드낭트(Ile-de-Nantes) 창조지구



〈출처〉 배준구(2016). “프랑스의 창조도시정책 낭트의 창조도시 개발사업을 중심으로”, 한국경제지리학회지, 19(4)

2) 알스톰홀(Halles Alstom) 공간적 특징

일드낭트 창조산업 공간 알스톰홀은 쇠퇴한 지역의 재생을 위해 창조산업, 창조공간, 창조인력의 긴밀한 연계에 역점을 두었다. 알스톰홀은 건물과 공간을 창조적으로 바꾸고 역사·문화자원을 바탕으로 고부가가치 창조산업의 창출 또는 유치를 목적으로 단순히 전면적인 재개발을 지양하고 기존 건물이나 공간을 재활용하면서 도시 발전을 도모했다.

알스톰홀은 반영구적 시설로 구성되었다. 자동건축, 방갈로 형태로 되어 있어 입주 기관 간에 경량칸막이로 구획된다. 층고와 공간의 개방이 창조성의 증대에 영향을 미친다는 연구 결과에 기반하여 지식산업의 특성에 맞는 맞춤형 공간을 제공했음을 시사한다.

계절별 특성에 맞는 운용으로 설계가 이루어졌다. 여름철에 공용부 공간을 완전히 개방하여 건물이 도시 광장과 연결되도록 계획하였고, 봄가을에는 부분적 개방을, 겨울철에는 완전히 닫을 수 있도록 계절별 환경에 맞추어 계획하였다. 즉, 계절 등 외부 환경 변화에 따라 공간을 개폐하여 활용할 수 있도록 설계하고 건축되었다.

가로로 긴 내부 공간은 자연채광이 가능한 거리 개념으로 연계하였다. 상층부 입주 시설 또한 열린 아트리움에 통로를 배치하여 연결하였다. 투명성이 있는 건물 외관의 재료를 사용하여 소통의 공간, 개방성, 투명성 확보로 창조 클러스터에 맞는 시설로 설계되

어 차별성을 보여주고 있다.

[표 5-45] 프랑스 - 일드낭트(Ile-de-Nantes) 창조지구 알스토클의 공간적 특징

알스토클(Halles Alstom) 공간적 특징



알스토클(Halles Alstom) 여름 개방 공간

알스토클(Halles Alstom) 상층부 입주시설 열린 통로



summer - completely open

upper corridors

<출처> franklin azzi architecture: alstom halles, nantes(2022).

<https://www.designboom.com/architecture/franklin-azzi-architecture-alstom-halles-nantes/>.(접속일 2022.10.15.)

제 6 장 결론 및 정책제언

제1절 결론

제2절 활성화 방안

제3절 정책제언

제절 결론

1. 고양시 입지 장점

고양시는 수도권에 위치하는 서울과 인접한 지역으로 지식산업센터에 대한 수요가 지속할 것으로 기대된다. 경기도 이천은 수도권이라는 이유로 물류센터가 입지하고 있다. 즉, 고양시의 입지 조건은 매우 우수하다고 볼 수 있다. 지식산업센터 구축으로 좋은 작업환경이 제공되어 신생 기업, 양질의 인력, 첨단기업 등의 유치가 기대된다. 예를 들면 실리콘밸리의 파사디나는 조용한 도시였으나, 주변 도시로부터 기업과 인적자원이 유입되면서 첨단산업 중심의 도시로 성공했다.

그러나 고양시가 제2의 파사디나가 되기 위해서는 지식산업센터가 지역경제 활성화, 지역 일자리 창출과 산업 육성을 위한 구심점 역할을 해야 한다. 지역사회 발전에 성공적 기여를 위해서는 지식산업센터 건립의 목적과 개념을 명확히 하고, 이에 따라 설립 입지, 설립 규모, 단동형과 단지형의 설립유형 등을 결정하는 체계가 요구된다. 즉, 대규모 사업을 추진하는 고양시가 다른 지자체와 차별화되고 산업 육성의 마중물로 지식산업센터를 활용하기 위해서는 고양시의 정체성을 담은 청사진과 비전을 구축하는 것이 필요하다. 고양시 미래에 대한 청사진은 지식산업센터 건립의 방향성 구축에 긍정적 영향을 미칠 것으로 본다.

2. 지식산업센터 건립 방향

윤정란이현주(2016)는 ‘공공아파트형 공장 건립방안에 관한 연구’에서 향후 아파트형 공장의 건축방안을 다음과 같이 제시했다.

제조업 중심의 아파트형공장 정보통신 및 지식기반산업 중심의 지식산업센터를 작업장 이용 형태, 시행 주체, 공급 대상, 공급 방식, 공간 구성, 건축물 배치 방식, 건축물

규모, 입지 지역, 외관 등에서 과거와 현재로 비교하였다. 앞서 살펴본 바와 같이 최근 지식산업센터는 지식산업형으로 민간개발이 우세하고, 전 기업을 대상으로 공급 가능하며, 분양 위주로 공급되고 있다. 공간구성은 복합시설물로 사업시설과 지원시설이 혼합된 형태로 이뤄지며, 건축물은 단동형·다동형이 활용 목적에 따라 구분되어 구축된다. 고층 타워형으로 준공업지역과 도시 근교에 입지하고, 외관과 미관을 고려하여 지역의 랜드마크화가 가능한 고급형으로 설립되고 있다.

[표 6-1] 지식산업센터 향후 건축방안

구분	과거	현재	향후 건축 방향 도출
직업장 이용형태	제조형	지식산업형* (정보통신 및 벤처 포함)	지식산업센터(지식산업형) 아파트형 공장(일반/첨단제조형)
시행주체	공공	민간	(민간) 지식산업센터, (공공) 아파트형 공장
공급대상	영세 중소기업	전 기업 대상	(민간) 전체 기업 (공공) 영세 중소기업/외국기업
공급방식	임대, 분양	분양	(민간) 분양, (공공) 임대/분양 혼합
공간 구성방식	공장전용형	공장+지원시설 혼합형	공장+다가능시설
건축물 배치방식	단동형	단동형/다동형	단지형
건축물 규모	저층판상형	고층타워형	(단동형) 초고층 타워형 (단지형) 중저층 혼합형
입지지역	산업단지 공업지역 (도시외곽)	준공업지역, 택지개발예정지구 (도시근교)	도시근교 신규개발지구, 도심 역세권, 노후산단 등 도시재생지구(도심, 부도심 내)
외관, 재질	저가형	고급형	(공공) 저가형, (민간) 고급형

<출처> 윤정란, 이현주(2016). “공공아파트형 공장 건립방안에 관한 연구”, LNE Journal, 7(4)

* 지식산업형은 고부가가치의 지식서비스 창출산업 외에도 정보통신산업, 벤처기업시설 등을 포괄하는 의미

향후 지식산업센터는 민간개발형과 공공주도형 등 설립 주체에 따라 건축 방향에 차이가 있을 것으로 보았다. 지식산업형의 지식산업센터와 제조형의 아파트형 공장이 필요와 목적에 따라 설립되어 공존할 것으로 보았다. 민간과 공공 시장의 충돌을 방지하기 위해 민간은 전체 기업을 대상으로 분양하고, 복합시설의 단지형으로 외관과 재질은 고급형으로 건립될 것으로 보았다. 반면 공공은 영세중소기업과 창업기업을 대상으로 하며, 임대와 분양이 모두 가능한 혼합형으로 공급되고, 아파트형 공장과 복합시설물로 모

두 공급이 가능하고, 외관은 민간개발에 비해 저가형으로 이뤄질 것으로 제안했다. 입지 지역은 도시근교 신규개발지구, 도심 역세권, 노후 산단 등 도시재생지구(도심, 부도심 내) 등이다. 건축물 배치방식은 단지형이 우세하고, 단동형은 초고층 타워형으로, 단지형은 중저층 혼합형으로 건립될 것으로 보았다.

본 보고서에서도 지식산업센터는 과거의 제조업 중심의 아파트형공장에서 지식기반 산업 중심의 지식산업센터로 건립될 것으로 보았으며 고양시와 같은 수도권 규제 지역에 기업 유치 및 산업 육성을 위한 적절한 대안으로 제시될 수 있을 것으로 보았다. 건립 추세는 단동형보다는 단지형의 다기능시설을 갖춘 복합시설물로 건축되고 있다. 단지형은 판교테크노밸리 등의 사례가 있으며, 중장기 계획하에 지식산업센터가 설립되었다. 이에 고양시도 지식산업센터 건립의 방향성을 설정하고 계획을 수립하는 것이 필요하다.

3. 고양시 정책제언

고양시 지식산업센터 발전 방안을 위한 정책제언은 다음과 같다.

1) 전략산업 육성을 위한 마중물로 지식산업센터 활용

방송·영상·미디어 및 콘텐츠 산업과 정밀의료 산업의 전략적 육성을 위해 지식산업센터의 활용을 제안한다. 또한 반도체 등 4차 산업혁명 기술 중심의 로봇 기관 설계, 자동차 기관 제조 등 기술 산업의 집적화를 위해 지식산업센터를 활용할 수 있다.

2) 지식산업센터별 설립 목적 설정과 이에 따른 정체성 확보

지식산업센터는 설립 주체, 설립 목적, 활용 방안, 입주 업종 등에 제한을 둘 수 있어 이에 따른 민관 시장의 분리와 산업생태계 조성 등에 활용이 가능하다. 예를 들면 창업지원 생태계, 특정 산업생태계, 복합생태계 등의 조성이 가능하다. 고양인쇄·출판단지처럼 도시환경개선, 작업환경 개선 및 인쇄출판 연관 기업의 집적화 등을 위해 지식산업센터의 건립을 고려할 수 있다. 외곽지역의 특정 산업 육성을 위한 공공지식산업센터 건립을 추진할 수 있다. 이를 통해 지역 경제의 활성화와 지역 일자리 창출 등을 기대할 수 있다.

대규모 사업에 들어설 지식산업센터는 단지형으로 계획되는 사례를 다른 지자체에서 살펴볼 수 있다. 다동형으로 지식산업센터가 들어서게 되는 만큼 지식산업센터 간의 차별화와 전체적인 조화, 공공임대형과 민간개발형 간의 역할 분담 등 밑그림이 우선적으로 그려져야 될 것으로 본다.

3) 공공기여시설 확보 등을 통해 지역사회 활성화에 기여

최근 지식산업센터는 지역주민의 생활과 밀접하게 연관되어 스트리트몰 등의 상권을 형성하고 도서관과 같은 공공기여시설 등을 통한 교류 공간을 제공하고 있다. 지역경제의 활성화를 넘어 지역주민의 생활 중심에서 주요 공간의 역할을 하고 있다. 문화 중심, 녹지 중심, 예술 중심 등의 공간으로 재탄생하고 문화, 전시 등의 공간으로 활용됨으로써 지역주민과 소통하고 지역사회 활성화에 기여하고 있다.

4) 특정 업종을 중심으로 지역경제 활성화와 산업 집적화

지식산업센터는 특정 업종을 중심으로 지역경제 활성화, 산업의 집적화를 통한 특성화, 차별화에 활용될 수 있으며 인구 유입 등의 장점을 기대할 수 있다. 공공지식산업센터를 건립하는 경우 사전에 수요조사를 통해 시비로 건립하는 것에 따른 명분을 확보하고, 국가균형발전특별법의 특별지원 등을 위한 대안도 살펴보는 것이 필요하다.

5) 사업시설과 지원시설을 갖춘 복합시설물로 지식산업센터 건립

최근 지식산업센터는 사업시설과 지원시설을 갖춘 복합개발방식으로 구축되고 있다. 또한 사무형 오피스텔, 드라이브인, 직주복합형, 주상복합형 등의 다양한 공간이 제공되고, 복지, 근린, 체력단련 등의 지원시설과 공유주방, 다목적 회의실 등의 공유공간을 포함한 복합시설 공간으로 건립되고 있다. 따라서 입주기업의 공간 활용도를 높이고 지원시설과 공유공간을 마련, 운영, 관리 등을 위한 부대비용을 절감하게 하는 이점을 제공하고 있다.

6) 세제 혜택 및 금융지원과 고양시 인센티브 정책 발굴

공공지식산업센터 설립과 지식산업센터 입주 시 사업자에게 세제 혜택과 금융지원 등 다양한 혜택이 주어지고 있다. 비수도권의 경우 많은 혜택이 주어져 수도권에 비해 상대적으로 입주가 쉬워 기업 유치의 유인책으로 활용될 수 있다. 고양시를 비롯하여 수도권에 위치한 지자체는 비수도권에 비해 입주 혜택이 좋지는 않다. 그러나 수도권에 위치한 많은 지자체가 지식산업센터를 건립하고 있다. 따라서 기업 유치 경쟁에서 우위를 점하기 위해서는 다양한 인센티브 정책을 발굴할 필요가 있다. 예를 들면 창업기업의 입주 지원, 업종 제한, 임대 기간 등을 이용한 인센티브 정책을 발굴할 수 있다.

7) 지식산업센터 공급과잉의 우려보다는 공급방안에 초점

수도권에 지식산업센터의 건립이 증가하면서 공급과잉의 우려가 있다. 수도권 내의 지식산업센터의 증가는 지역 간, 센터 간 이동으로 지역이나 국가 전체적인 기업 창출 효과 및 경제유발효과가 크지 않을 수 있다. 따라서 지식산업센터 입주를 위한 신규 수요를 창출하는 것이 중요하다. 고양시는 지역기업의 수가 경기도에서 2위를 차지하고 있으며, 그동안 지식산업센터 건립이 상대적으로 적어, 향후 지역기업을 대상으로 지식산업센터 입주 수요 증가가 지속될 것으로 기대된다. 또한 수도권에 위치하고, 서울의 배후도시로서 이주 기업이 증가할 것으로 기대되어 이에 따른 입주 수요 증가가 당분간 지속될 것으로 기대된다.

8) 대규모 개발사업에 건립되는 지식산업센터의 유형 고려(단지형 등)

경제자유구역 승인 추진 및 고양일산테크노밸리, 방송영상밸리, CJ라이브시티, 창릉 3기 신도시 등 대규모 개발 사업이 추진됨에 따른 지식산업센터의 설립 요구가 증가할 것으로 예측된다. 대규모 개발 사업에 개발되는 지식산업센터는 대부분 최근 단지형으로 건립되고 있다. 이에 따른 위한 중장기 계획의 수립이 필요하다. 판교테크노밸리에는 글로벌 R&D센터, 스타트업캠퍼스, 경제창조경제혁신센터로 구성된 공공지식산업센터가 단지형으로 설립되었으며, 판교 제2테크노밸리에도 기업지원센터를 포함한 공공지식산

업센터1차와 2차, 그리고 민간지식산업센터가 단지형으로 설계되었다. 이러한 사례들을 참조하여 고양시 대규모 개발사업에 있어 공공지식산업센터 설립의 계획과 방향성을 지자체의 중심 가치에 맞춰 마련하는 것이 필요하다. 대규모 사업 이외에도 경제자유구역 및 창릉3기 신도시에 설립될 지식산업센터의 유형과 육성하고자 하는 산업의 방향성에 대한 발전계획이 필요하다.

9) 민간과 공공지식산업센터 간의 건립목적과 운영 차별화(이해충돌 방지)

동일 지역에 민간개발형과 공공임대형 지식산업센터가 입지하는 경우 시장 이해충돌 가능성이 있다. 시장 이해충돌을 방지하기 위해 공공지식산업센터 입주기업의 임대 기간, 임대 면적, 임대 업종 등을 통해 민간지식산업센터와 시장을 분리할 수 있다. 공공 지식산업센터는 영세중소기업을 입주 대상으로 하여 작업환경 개선을 목적으로 저렴한 임대료 등으로 시장을 형성할 수 있다. 또한 창업기업을 대상으로 창업 보육 공간과 교육, 지원프로그램 등을 제공할 수 있다. 입주나 임대를 원하는 사업장의 규모와 업종 등을 제한하고 특정 업종의 입주를 권고하여 영세중소기업에 작업 공간을 제공하고 특정 업종이나 산업 육성을 위한 방안으로 활용할 수 있다. 공공주도형 공간 임대, 민간개발형 분양 등 지식산업센터의 유형에 따른 운영관리 방안의 차별화를 통해 시장의 이해충돌을 예방하고 산업의 특성화 등을 이룰 수 있다.

10) 일과 생활의 균형을 통한 직주 환경 조성

수도권에 입지한 지식산업센터가 복합시설물로 개발되면서 민간개발이 주를 이루고 있다. 이는 젊은이들이 직장 and 직업 선택의 조건으로 일과 생활의 균형을 중요하게 생각하는 현상과도 무관치 않다. 여가, 건강, 자기 개발, 사회활동 등의 균형을 유지할 수 있는 직주 환경을 선호하고, 교육, 교통, 문화, 전시, 생활, 금융 환경 등의 편의성 있는 환경의 선호도가 직업 선택에서 매우 중요한 요인이 되고 있다.

고양시는 인구 100만이 넘는 특례시로서 우수한 생활환경을 갖추고 있어 직주 환경 조성에 우월한 위치라 볼 수 있다. 지식산업센터는 고양시 기업의 열악한 작업환경 개선

과 문화생활 영위 등을 위한 마중물 역할을 할 것으로 기대된다. 이를 통해 우수 인재의 유입과 첨단산업 중심의 지식기반산업, 정보통신산업 등의 육성이 기대된다.

제2절 활성화 방안

1. 활성화 정책제언

지식산업센터가 활성화되기 위해서는 설립과 활용 목적이 구조적, 공간적으로 잘 반영되어 건축물이 구축되어야 한다. 또한 업종 제한, 산업 육성 등 사업모델 개발을 통해 지식산업센터가 차별화되어야 하며, 입주기업이 필요로 하는 정책을 개발하고 전략화하여 지식산업센터가 활성화되어야 한다.

고양시에 설립되는 지식산업센터도 설립 목적에 따른 기능이 잘 발휘될 수 있도록 공간과 시설 등이 우선 잘 구성되어야 한다. 대규모 개발 사업 및 전략적 산업 육성을 위해 지식산업센터의 입주 업종, 육성 산업 등을 중심으로 차별화된 사업 모델이 구축되어야 한다. 예를 들면 방송·영상·미디어 산업의 작가 활동, 수중촬영 등을 지원하기 위한 사업 모델 등이 발굴될 필요가 있다. 고양시에서 다원적으로 진행되고 있는 대규모 개발사업, 경제자유구역 추진과 창릉3기 신도시 사업 간의 유기적 연계 방안과 함께 상호 차별화를 통해 고양시 지식산업센터의 활성화 방안 모색이 필요하다.

1) 기업수요 맞춤 건축

지식산업센터 활성화를 위해 주거·상업·물류 등의 다양한 기능이 잘 발휘될 수 있도록 건축적 요소가 설립에 고려되어야 한다.⁴⁷⁾ 예를 들면 물류 중심의 지식산업센터 건립 시 이를 지원하는 드라이브인 시스템, 도어투도어시스템 등이 설계에 반영될 수 있어야 한다. 지식산업센터의 수가 급증하고, 질적인 요구가 증가하고 있어 기업의 수요에 맞춘 지식산업센터의 설립이 중요하다.

47) 국토연구원(2022.02.03.). 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」, KRIHS POLICY BRIEF, 848

2) 기업 네트워크화

수직적 산업입지와 기존 도심의 수평적 산업 간 다각적, 다방면의 상생 연계가 요구된다. 지식산업센터 공간을 이용해 동종 또는 이종 산업 간의 네트워크 구축이 가능하고 융·복합 산업화가 촉진될 수 있다.

3) 건립의 가치와 방향성 설정

지식산업센터 건립은 목적과 방향성에 맞춰 이뤄져야 한다. 지식산업센터 설립의 방향성 제시를 위한 고려 요소로 건축 구성(하드웨어), 사업 모델(비즈니스 모델)과 육성 정책(전략)이 제안됐다.⁴⁸⁾ 즉, 기업활동의 목적에 맞게 건축물이 잘 구성되어야 하며, 기업의 이윤 활동 도모를 위한 비즈니스 모델을 구축하고, 이를 통해 지식산업센터가 차별화의 가치를 추구하는 등 기업 육성을 위한 지자체의 정책적 전략 구도가 요구된다.

4) 기업활동에 최적화된 공간과 지원시설 제공

기업은 업무시설 이외에도 지원시설, 부대시설, 문화시설, 휴게시설, 건강증진시설 등을 필요로 한다. 예를 들어 개방감 있는 수직적 라운지 등 개방 공간 제공을 통한 교류와 협력의 기회와 기업활동에 최적화된 공간을 제공할 필요가 있다.

5) 차별화 사업모델 제시

지식산업센터의 입주 업종을 전략산업 업종, 지역산업과 연계 업종 또는 문화산업 관련 업종 등의 제한을 통해 다양한 사업모델을 제시할 수 있다. 예를 들면 디트로이트는 자동차산업과 관련된 기업과 연구소 등으로 업종 제한을 두었고, 라스베이거스의 자포스(Zappos) 다운타운프로젝트⁴⁹⁾는 지역사회의 맥락과 연계하여 상점, 놀이터, 공연장, 스타트업 등이 어우러진 공간을 구축하여 지역경제 활성화의 구심점이 될 수 있게 하였다.

48) 상상발전소(2018). 「소셜벤처형 지식센터 육성제도 연구보고서」

49) 윤순봉의 서재(2016.11.04.). 「“Zappos: Downtown Project” 관련 여러 자료들...」

6) 기업지원 시설정책

입주기업 지원을 위한 시설정책으로는 회의실과 콘퍼런스홀 무료 제공, 법률·특허·채무회계 등 전문가 그룹과 파트너십 제공, 경영지원 프로그램 지원과 기업지원센터 등이 있다.

2. 문제점과 해결 방안

앞서도 살펴본 바와 같이 지식산업센터 건립은 지역경제 활성화, 도시환경 개선, 작업환경 개선, 지역사회 활성화 등의 기대효과가 있지만, 과잉 공급, 투기 수요, 획일화 등의 취약점도 공존하고 있다. 고양시도 예외는 아니다. 따라서 최근 지식산업센터가 급격히 단기간 내에 증가함에 따라 발생 가능한 문제점을 예측하고 이에 따른 정책적 해결 방안을 선제적으로 고민할 필요가 있다.

1) 정체성 확보

고양시 내 또는 외부 지역과 유사한 성격의 지식산업센터가 건립 운영되거나 입주 업종 등이 일반화되어 시장경쟁이 심화되면 공실 발생 등의 다양한 문제가 발생할 수 있다. 따라서 산업, 업종, 시설, 운영 등에 따른 지식산업센터의 차별화는 중요하다. 예를 들면 전략적으로 방송·영상·미디어 및 콘텐츠 산업 육성, 정밀 의료 등의 특정 산업의 집적화, 관광문화단지 조성을 위한 공공지식산업센터 등 산업 육성, 문화단지 조성 등 설립 목적에 따라 지식산업센터별 명확한 정체성을 구축하는 것이 필요하다. 공공과 민간지식산업센터 각각이 차별적 정체성 확보를 통해 시장의 이해충돌을 방지하고 상호 상생협력하는 문화를 조성하는 것이 필요하다.

지자체 관점에서 지식산업센터 각각의 정체성과 함께 민간과 공공 영역의 구분 없이 고양시의 정체성을 나타낼 수 있어야 한다. 고양시의 산업 육성 방향, 업종의 제한, 지식산업센터 활용 방안, 공공지식산업센터 운영 방안 등을 정의할 수 있는 개념이 정립되어야 한다. 비전과 목표, 가치, 철학 등에 따른 고양시의 정체성 확보는 지식산업센터 차별화의 명분 구축에 하나의 지표가 될 수 있다.

2) 설립 목적

지식산업센터의 설립 목적은 정체성과도 연계되며 명확히 하는 것이 중요하다. 예를 들면 조달에서 유통 및 판매에 이르는 산업생태계 전 주기 지원, 스타트업의 창업보육지원, 스케일업의 성장지원, 창업생태계 전 주기 지원, 정밀 의료 등 첨단산업 육성, 방송·영상·미디어 및 콘텐츠 기반 지식산업의 전략적 육성 등이 설립 목적이 될 수 있다. 또한 지역경제 활성화, 지역사회 활성화, 지역 일자리 창출, 기업 경쟁력 제고, 전략산업 육성의 구심점 제공 등의 다양한 관점에 기반하여 설립될 수 있다.

3) 공급과잉

2022년 10월 말 기준으로 31개소의 지식산업센터가 운영되고 설립 중이다. 이처럼 급격한 증가에 따른 공실과 미분양 등에 관한 우려가 존재한다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 고양시 내 기존 기업의 지식산업센터 입주 수요와 자가 소유의 수요가 존재하며, 서울시의 배후지역으로 다른 지역에서 유입되는 기업들의 입주 수요 등을 고려할 때 여전히 고양시는 수요가 있을 것으로 보인다. 그러나 정책적 의사결정을 위해서는 실수요자에 대한 정확한 수요조사가 필요하다. 실리콘밸리의 파사디나 사례에서와 같이 고양시로 유입되는 기업을 수용하고 기업 유치와 산업 육성의 원동력 마련을 위해 지식산업센터를 활용할 수 있을 것으로 기대한다.

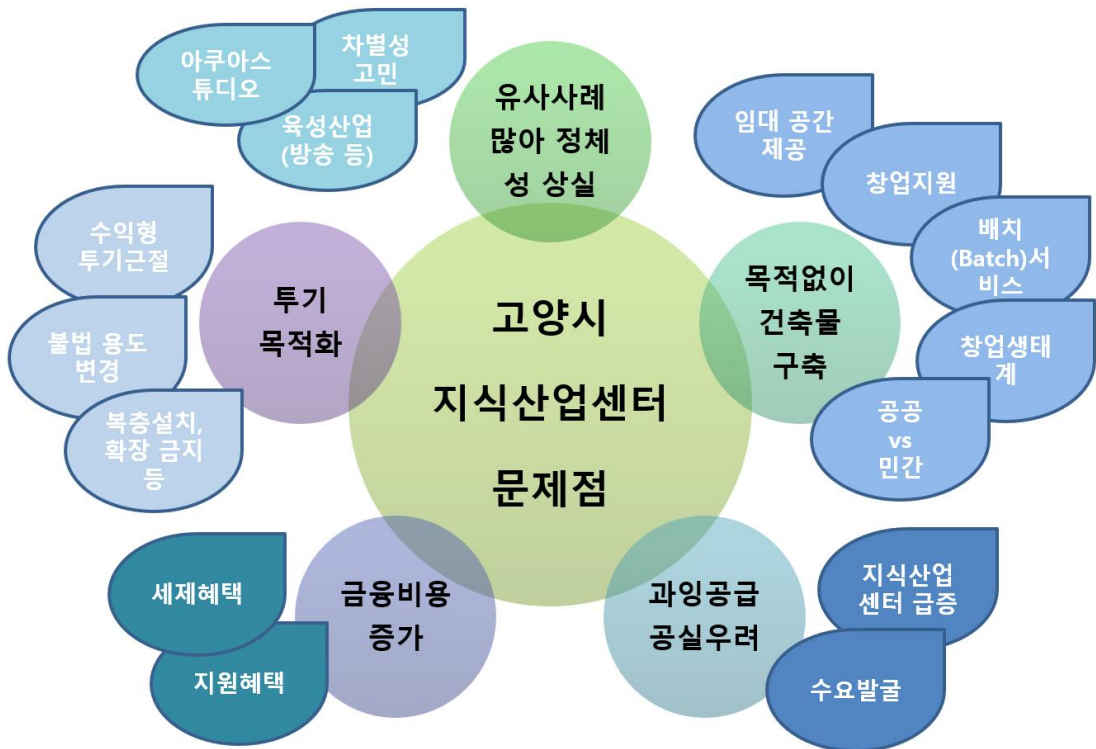
4) 혜택 지원

지식산업센터 입주 시 다양한 세제 혜택과 금융지원이 이뤄지고 있다. 이외에도 고양시에 기업을 유치하기 위해서는 지자체 차원의 지원정책을 발굴할 필요가 있다. 예를 들면 과천시지식정보타운은 창업기업을 지원하기 위해 공공지식산업센터의 공간을 무료 또는 반값으로 임대하고 있다. 고양시 자체적인 금융지원과 운영·관리비 지원 및 감액, 조건부 공간 지원 등의 정책을 발굴하는 것이 필요하다.

5) 투기 수요

지식산업센터는 대출이 80%까지 가능하고, 주택 소유에 해당되지 않아 좋은 투자처로 투자자들에게는 인기가 많은 상품이다. 반면에 실업주자는 분양정보 등을 공유하기 쉽지 않고 입주를 원하는 시점에 분양가보다 높은 가격으로 입주하게 되는 불합리한 상황이 종종 발생된다. 따라서 지자체가 입주 희망 기업을 상시로 조사하여 데이터베이스화하고, 입주기업의 요구사항(업종, 희망우선순위 등)을 조사하고 분석하며 설립에 반영을 도모하고, 또한 설립되는 지식산업센터의 정보도 실시간으로 공유할 수 있는 정보시스템의 구축이 필요하다. 이에 실수요자에게 분양 우선권 부여를 통해 실수요자 분양을 유도할 수 있으며, 실수요자의 요구사항에 따른 맞춤형 설계도 가능하다.

[그림 6-1] 고양시 지식산업센터 문제점과 해결 방안



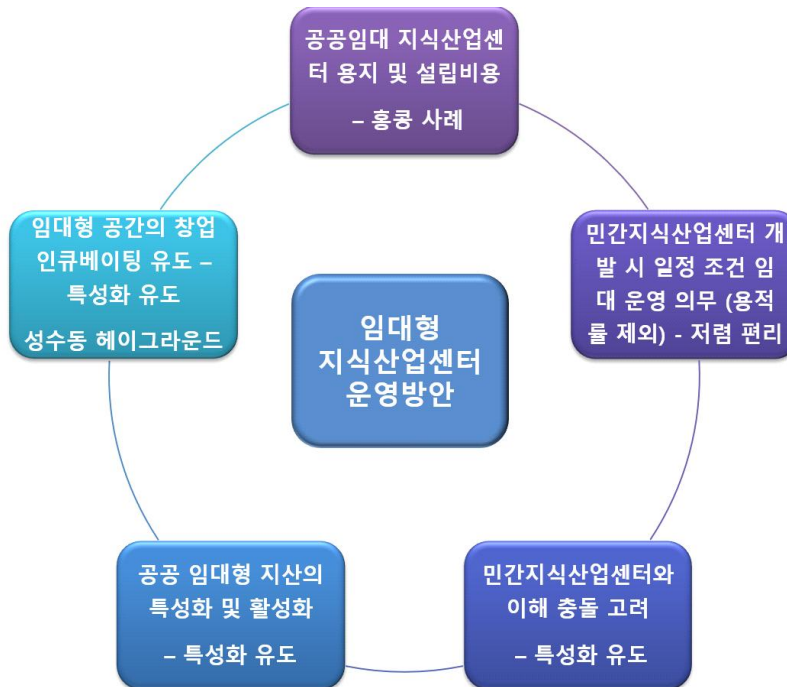
<출처> 연구자 정리

제3절 정책제언

1. 공공임대형 지식산업센터 운영 방안

공공임대형 지식산업센터 운영을 위해 다음과 같은 사항을 고려할 수 있다. 공공임대형 지식산업센터를 건축하여 운영하는 경우와 민간지식산업센터의 일부 층을 임대로 운영하도록 하는 경우를 생각할 수 있다. 공공이 임대형 지식산업센터를 운영할 때 가장 중요한 것은 민간지식산업센터와 시장에서 이해충돌이 발생하지 않도록 하는 것이다.

[그림 6-2] 공공임대형 지식산업센터 운영 방안



〈출처〉 연구자 제안

1) 공공임대형 지식산업센터 건립 용지 공급, 설립 비용 확보와 운영 방안

고양시가 공공 임대형 지식산업센터를 건립하기 위해서는 입지를 지정해야 하며 설립에 필요한 비용을 확보해야 한다. 단지형으로 민간과 공공지식산업센터가 들어서는 경우 민간지식산업센터의 용지 입찰 시 도시개발자의 초과 이익 일정분과 낙찰자 부담금 등은 고양시의 공공 임대형 지식산업센터 구축을 위한 설립 자금 등으로 활용될 수 있다. 조성원가로 분양받은 민간지식산업센터는 분양 시 가격 상승으로 수익이 발생할 수 있다. 수익의 일부분을 토지 또는 건축비 등의 방식으로 고양시에 기부채납할 수 있다. 이를 위해서는 조례 제정 등이 필요할 수 있다.

공공 임대형 지식산업센터를 건립 후 건물분의 임대 운영과 유지관리에 관한 부분도 고려해야 한다. 예를 들면 토지는 별도로 하고, 건물분은 민간지식산업센터 용지의 낙찰자와 고양시가 공동으로 소유하며 관리단을 공동 구성하여 운영할 수 있다. 또는 단지 내에 입주한 민간지식산업센터가 연합하여 순차적으로 공공지식산업센터를 운영, 관리하는 방안 등을 모색할 수 있다. 이를 위해서는 고양시가 임대 및 관리규약을 정해야 한다.

장점은 고양시 소유의 공공임대형 지식산업센터가 건립되는 것이다. 단점은 지자체가 공공임대형 지식산업센터를 독자적으로 임대운영, 유지관리하는 것은 쉽지 않다. 지자체가 운영, 관리하는 것은 비효율적일 수 있으며, 사업자를 선택하더라도 수익이 발생하지 않을 수 있다. 대안으로 단지 내에 민간지식산업센터가 공동으로 공공 임대형 지식산업센터를 운영, 관리할 수 있도록 민간 위탁 등의 방안을 모색할 수 있다.

2) 민간지식산업센터 개발 시 일정 조건 임대 운영 의무(용적률 제외)

민간지식산업센터 개발 시 용적률 상향 등 법이 허용하는 범위 내에서 인센티브 제공을 통해 공공임대형 공간으로 고양시가 일부를 확보할 수 있다.

예를 들면 용적률 400% 중 10~20%를 공공임대형 공간으로 고양시가 활용하는 것이다. 고양시 의무 사용 공간을 20%로 하고, 의무 임대기간을 5~10년으로 정하여, 일정 기간 임대 후 민간사업자가 분양으로 전환하여 매매할 수 있도록 하는 방안 등을 모색할

수 있다.

장점은 공공 임대형 공간이 민간지식산업센터 건축물에 포함되어 있어, 민간지식산업센터의 민간 관리단이 임대운영, 유지관리한다는 점이다. 또한 토지대를 제외한 건설비만으로 임대료를 저렴하게 책정할 수 있다. 예를 들면 연 5% 등으로 고정할 수 있다. 민간개발자 관점에서는 5~10년간 임대 후 매각이 가능하여 초과 이익 부분의 수익을 기대할 수 있다.

단점은 고양시가 장기적으로 또는 반영구적으로 공공임대형 공간을 확보할 수 없고, 일정 기간 이후 민간개발자에게 반환해야 하는 부분이다.

3) 민간지식산업센터와 이해충돌 방지

공공 임대형 지식산업센터 건립, 운영과 관리에서 고려해야 할 부분 중 하나는 공공과 민간시장의 이해충돌을 방지하고 상생협력하여 발전하는 방안을 모색하는 것이다.

이해충돌 방지를 위한 방안으로 예를 들면 ① 공공임대 공간의 임대 기간은 2년으로 하고 이후 반환하는 조건 또는 1회 연장 가능 등의 조건을 부여하여 민간시장과 분리할 수 있다. ② 임대 면적을 전용 면적 10평 등 소형으로 정할 수도 있다. 공유공간으로 회의실, 코워킹스페이스, 커뮤니티 공간, 주방, 휴게실, 체력단련실을 제공하여 소형 면적에서 오는 아쉬움을 보완할 수 있다. ③ 임대 업종에 제한을 둘 수 있어 권장 또는 지정 업종을 정하여 관련 업종 입주자에게 입주 우선권을 부여할 수 있다. ④ 창업자 인큐베이팅을 위한 공간으로 공공 임대형 지식산업센터를 활용할 수 있다. ⑤ 고양시가 전략적으로 육성하고자 하는 정밀 의료 및 콘텐츠 산업 등으로 업종을 권장하거나 제한하여 지식산업센터를 산업 육성의 마중물로 활용할 수 있다.

공간 운영방식에 있어 민간사업자와 협의가 요구된다. 임대 호실 구분에서 지정 층, 저층, 고층 등 특정 층을 지정하여 사용하는 부분과 층의 구분이나 공간의 구획 없이 민간사업자의 공간과 혼재되어 운영될 수 있다.

특정 공간을 지정하는 경우의 장점은 앞서 언급한 바와 같이 공유공간을 확보하는데 용이하고, 동사업자 간 교류의 증가로 경쟁·협업 등의 효과를 기대할 수 있다. 단점은 임대형 공간과 민간사업자 공간이 분리되어 교류의 단절과 갈등 상황이 발생할 수 있다.

공공과 민간 사업장이 혼재된 경우의 장점은 임대형 공간이 일정 기간이 지난 후 반환되면 민간사업자 부분의 공간 확장성이 어느 정도 보장될 수 있는 부분이다. 또는 임대 공간의 사업자도 필요시 민간공간을 매매하여 확보할 수 있다. 단점은 임대운영 관리가 어려운 부분이 있고, 공공사업자 간의 소형 공간에서 오는 단점을 해결하고자 구성한 공유공간을 어느 층에 구성할 것인지와 그 활용 방안 등에 어려움이나 갈등, 제약 등이 있을 수 있다.

시장 충돌을 방지하기 위해서 공공 임대형 지식산업센터에 입주 가능한 기업에 제한을 둘 수 있다. 예를 들면 영세중소기업, 창업기업, 청년 창업자 등으로 제한할 수 있다. 창업기업이 성장하여 민간 분양 공간으로 스케일업하는 등 공공 임대형과 민간 분양 간의 상생협력 방안도 마련할 수 있다.

4) 공공 임대형 지식산업센터의 특성화

공공 임대형은 입주 사업장이나 임대를 원하는 사업장의 규모와 업종 등을 제한, 권고하여 영세중소기업과 특정 업종의 산업 육성을 위한 방안으로 활용할 수 있다. 예를 들면 10명 이하의 사업장과 콘텐츠 산업, 식품음료업 등으로 제한을 둘 수 있다. 그 외에도 특정 업종 등을 위해서는 임대료와 관리비 일부를 지원하는 인센티브 정책도 모색할 수 있다.

공공 임대형 지식산업센터는 기업의 입주를 위한 유인책과 지역 활성화 방안이 될 수 있다. 예를 들면 인센티브로 평당 임대료 1만 원 또는 무상, 평당 관리비 5,000원 등으로 사업자가 모일 수 있는 정책 방안을 모색할 수 있다. 규모와 업종(바이오, 콘텐츠, 식음료업, 인쇄·출판업 등)에도 보상을 두어 전략적으로 육성하고자 하는 업종을 중심으로 지식산업센터가 특성화되도록 하는 보상 방안 마련이 가능하다.

5) 임대형 공간의 창업 인큐베이팅 유도

고양시가 공공임대형 지식산업센터의 공간을 활용하여 창업기업 육성을 위한 공간으로 활용할 수 있다. 예를 들어 10평 규모의 사업장을 100개 정도 확보하여 임대 기간

을 2년으로 하되 1회 연장 가능한 조건으로, 창업 업종을 권장 또는 지정하는 경우 특정 업종 중심의 고양시만의 차별화된 창업 클러스터를 구축할 수 있다. 창업자의 사업장이 소규모임에 따라 공간 부족 문제 등을 해소하기 위해 공유공간 등을 제공하여 서로 자유롭게 교류하게 하는 등 창업 커뮤니티도 형성할 수 있다. 고양시가 분기별로 지식산업센터에 입주한 창업자들과 간담회 등을 열어 창업자들에게서 피드백을 받아 창업지원 방안을 개선하고 소통의 공간으로 활용할 수 있다. 이는 단순한 창업지원을 넘어 창업자의 관심 업종과 요구사항 등을 통해 지역 발전의 흐름을 읽을 수 있는 좋은 기회가 될 수 있다.

성수동 헤이그라운드는 창업기업 중 우량기업으로 성공할 수 있는 기업은 많지 않으나, 초기에 기업이 성장할 수 있도록 공간 등의 기반을 제공하는 좋은 사례이다. 2년 임대 기간을 통해 창업의 잠재적 성공 가능성을 타진할 수 있으며, 성공하는 기업은 민간지식산업센터의 임대와 분양을 통해 자연스럽게 스케일업할 수 있다. 낙수효과는 개별 기업과 앵커기업을 통해서도 얻을 수 있지만, 특정 업종의 창업기업과 중소기업이 군집을 이루고 이에 따라 대기업에 영향을 미쳐 특정 산업 육성의 구심점이 될 수 있는 역방향의 낙수효과도 기대할 수 있다.

2. 지식산업센터 취약점과 해결 방안

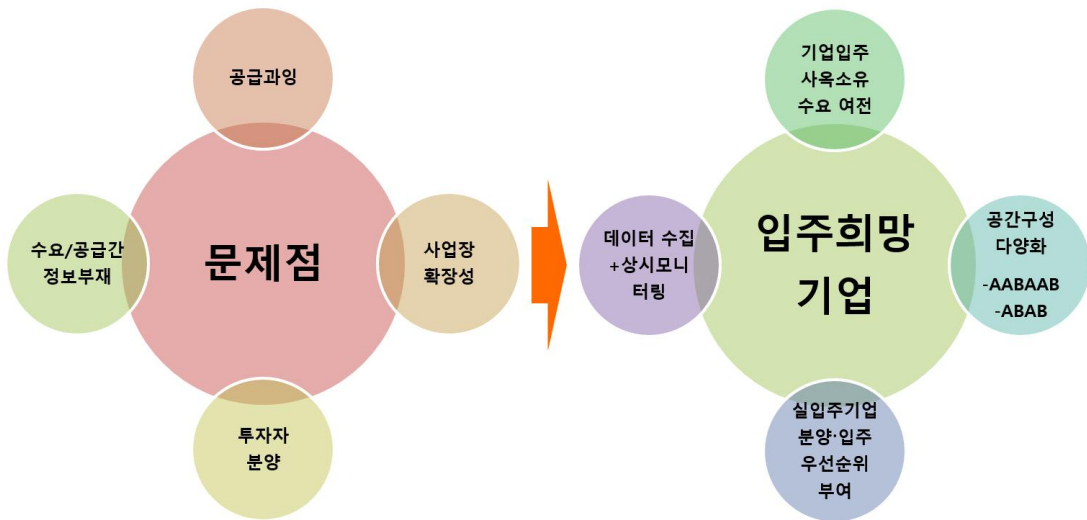
고양시 지식산업센터의 사업장 확장성, 공급 과잉, 실수요자 분양, 지식산업센터 통합정보 플랫폼 구축 등을 논의하면 다음과 같다.

1) 지식산업센터 사업장 확장성

사업자가 민간지식산업센터에 입주 후 사업장 확대가 필요할 때 원하는 위치에 공간 확장이 쉽지 않다. 사업장이 근접한 공간은 다른 사업자가 공간을 점유하고 있는 경우가 대부분이다. 삼성테크노밸리의 경우에도 공간 확장성이 떨어져 같은 사업자의 사업장이 상하좌우로 분산된 경우가 많다. 즉, 공실이 분산되어 있어 원하는 공간에 사업장을 확장하기가 쉽지 않다.

앞서 살펴본 바와 같이 지식산업센터 내에 분양용, 임대용 공간이 혼재되면, 이를 활용하여 공간을 확장하고자 하는 일반 사업자에게 임대 기간이 만료된 이후 분양 등의 기회가 있을 수 있다. 이 경우에는 임대형 공간을 지정 층이나 특정 위치에 집중시키는 것보다 분양과 임대 공간을 혼재하는 편이 향후 일반 사업자의 공간 확장성에 편의를 제공할 수 있다. 예를 들어 AABAABAAB 형태(A는 민간 소유·임대, B는 공공 임대형)로 공간을 구성할 경우, 일정 기간이 지난 후 A의 공간 확장이 필요한 경우 임대 기간이 만료된 B공간을 민간사업자에게 임대하거나 매매를 통해 공간 확장성을 기대할 수 있다. 또한 지식산업센터 설립 시에 사전 수요조사와 준비를 통해 확장 가능성을 고려하여 사업 공간을 계획적으로 준비하는 것도 가능하다.

[그림 6-3] 지식산업센터 문제점 및 현황에 따른 맞춤 해결 방안



<출처> 연구자 제안

2) 지식산업센터 공급 과잉 우려

고양시 전체 사업자 수는 2017년 66,621개 사에서 2020년 107,469개 사로 증가했다. 2020년 기준으로 수원시의 109,330개 사 다음으로 고양시가 경기도에서 가장 많은 사업자 수를 보인다. 따라서 고양시의 중소기업의 사업자를 중심으로 사업장 공간에 대한 수요와 사옥을 소유하고자 하는 수요에 따른 지식산업센터의 공간 수요가 있을 것으로 예측된다. 기업이 열악한 근로환경으로 구인난을 호소하는 경우가 많았으나, 지식산업센터 입주는 구인난의 해결에도 영향을 주어 입주 수요가 증가할 것으로 예측된다.

지식산업센터를 중심으로 사업자 군집이 자연스럽게 형성되어 유사 업종 간의 클러스터가 형성될 수 있다. 산업 육성을 위해 앵커기업의 유치에 필요하지만, 역으로 특정 업종을 중심으로 중소기업의 클러스터가 형성되면 앵커기업이 유입될 수 있다. 방송·영상·미디어 및 콘텐츠산업과 정밀의료 산업 등의 육성 등에 활용할 수 있다.

일반적으로 지식산업센터의 소유는 20%, 임대는 80% 정도의 분포를 이룬다. 결론적으로 사업주 관점에서 소유가 비교적 쉽고, 근로환경 개선으로 구인난을 해결하고, 유사 업종의 군집으로 경쟁·협업 효과를 기대할 수 있으며 저렴한 관리비와 운영비로 향후 수요를 현재 공급량의 4~5배로 기대할 수 있다.

3) 지식산업센터 실수요자 우선적 분양

지식산업센터의 분양 초기 투자자의 진입은 실수요자 진입을 어렵게 한다. 준공 이후 입주 시점에 매매가 이루어지는 경우 분양가보다 높은 가격으로 거래가 형성된다. 실수요자는 분양가보다 높은 가격으로 거래하는 경우가 있다. 따라서 투자자 수익분만큼 실수요자가 부담하게 되는 경우로 실수요자에게 우선 분양 가능한 정책 방안을 모색할 필요가 있다. 예를 들면 고양시가 지식산업센터 입주 희망 기업을 상시 모니터링하여 입주를 희망하는 기업에게 분양 또는 입주 우선순위를 제공하는 인센티브 정책을 운영할 수 있다.

4) 지식산업센터 통합정보 플랫폼 구축

지식산업센터 통합정보 플랫폼을 구축할 필요가 있다. 플랫폼에 고양시 소재 기업의 입주 의향, 공간 규모, 입주 업종, 입주 시기, 기업 규모 등에 대한 자료와 지식산업센터 설립 정보 등을 누적하여 제공하는 경우 지자체, 사업자, 시행업자, 기업 등의 의사결정에 유용한 자료로 활용될 수 있다. 예를 들면 입주 희망 기업 중에 특정 업종(정밀의료, 콘텐츠, 인쇄·출판업, 식품음료업 등)에 맞춤 설계된 지식산업센터를 구축할 수 있다. 의사결정은 데이터 분석에 기반해야 하므로 입주 수요조사 및 분석 등이 선행되어야 한다.

3. 지식산업센터 건축물 용도 혼선에 따른 규제 개선

국토부는 건축법에 따라 지식산업센터 건축물의 용도를 공장과 업무시설로 정하고 있다. 즉, 제조업의 입주를 관행적으로 가정하여 공장 건축에 따른 소방시설 등의 기준은 강화하고, 법정주차장 시설 대수는 200㎡당 1대로 업무시설의 경우 100㎡당 1대에 비해 적은 주차면 수 기준을 적용하고 있다. 지식산업센터는 업무시설 형태로 운영되어 주차면이 기준보다 더 필요하고 소방시설은 공장에 비해 기준을 낮출 필요가 있다.

산자부는 산업집적법에 따라 지식산업센터를 제조시설을 갖춘 사업자, 정보통신, 지식산업 등의 입주를 허용하고 있다. 지식산업센터가 지식기반산업 업종 위주로 건축될 경우나 제조업의 입주가 필요 없는 경우, 국토부의 건축법 규제를 그대로 적용하는 것은 불합리할 수 있어 규제개선 등의 조치가 필요하다.

규제 개선을 위해 고양시가 지식산업 위주의 지식산업센터가 구축될 경우 건축법이 완화될 수 있도록 하는 규제 개선방안을 모색할 수 있다.

4. 사업장 점유 형태 조사

지식산업센터 설립 정보와 지식산업센터에 입주를 원하는 기업의 요구사항을 확보하는 것이 필요하다. 예를 들면 소유 면적, 임차 면적과 조건, 단독형이나 복합시설 건축물, 공장이나 업무시설, 업종과 사업 형태, 종업원 수, 지원시설, 부대시설(구내식당, 기

숙사 등), 이전이나 면적 변경 계획유무와 입주 시기 등이다. 이는 지식산업센터의 수요 예측과 특성화된 지식산업센터 구축 등을 위한 의사결정 자료로 활용될 수 있다. 지식산업센터 사업자에게 입주를 원하는 기업의 요구사항 등의 공유가 가능하며, 우선 입주 등의 인센티브 제공을 위한 자료로 활용될 수 있다.

수집된 데이터로부터 기업의 흐름을 파악할 수 있다. 기업의 지역이동, 주력 업종, 기업 규모 등과 관련된 정보 등을 파악할 수 있다. 예를 들어 제조업종이 지식산업센터에 입주하게 되는 경우 소음, 진동, 분진, 환경폐기물, 오폐수 등의 환경처리 시설 등이 건축 시 고려되어야 한다. 입주기업의 정보를 분석하여 권장, 지정 업종의 규모 파악과 기업에 맞는 맞춤형 지식산업센터의 설계와 공급 등이 가능할 수 있다.

5. 지식산업센터의 공공기여시설

과거 지식산업센터는 빌딩형의 아파트형공장으로서 건축되었으나, 최근 구축되는 지식산업센터에서는 공공기여도 측면이 강조되고 있다. 예를 들면 부천의 상상도서관 등이 마을공동체의 마중물 역할을 하고 있다. 과거 주말에는 지식산업센터 주변으로 공동화 현상이 일반적이었다. 그러나 최근 들어 주중에는 산업현장으로, 주말에는 크리에이티브 라운지, 마을공동체 지원센터, 근린생활시설, 도서관 등 공공기여시설을 중심으로 지역 주민의 친화공간으로 활용되고 있다.

공공기여시설을 포함한 지식산업센터가 설립될 수 있도록 평가 기준 등에 반영하는 것이 필요하다. 건축 개념의 변화는 사람들의 행동 변화를 불러올 수 있다. 아파트형공장 형태의 지식산업센터 주변에는 상업시설이 잘 형성되지 않았던 과거 경험이 있다. 따라서 지식산업센터 단지 내에 기부채납 등을 통해 공공기여시설이 입주할 수 있도록 하여 상업시설이 들어서면서 자연스럽게 상권이 형성될 수 있도록 하는 것이 중요하다. 즉, 사람이 상시 상주하는 공간으로, 산업과 지역주민, 지역주민과 상권이 공존하는 공간으로 지역 상생과 더불어 사람과 도시가 공존하는 공간으로 건축되어야 한다.

6. 지식산업센터의 랜드마크화

최근 지식산업센터는 과거 빌딩형과 달리 지역의 랜드마크화 역할을 담당하고 있다. 기능적 요소로 주거, 상업, 물류 등의 기능 발휘, 이동의 편의성, 동선의 효율화 등이 고려된다. 외관의 미적 접근도 중요하지만 도시 환경 개선, 브랜드화, 이미지화 등을 통한 상징성 확보도 중요하다. 부천의 미디어 파사드, 랜드마크 타워, 스카인 라인, 미디어 전망대, 다목적 파빌리온 등은 부천 문화산업융복합타운의 상징성을 나타낸다 할 수 있다. 알스툼홀도 반영구적 시설로 입주기업의 요구에 따른 맞춤형 공간 재배치가 가능하고 투명성 있는 외관, 공간적 소통, 개방성, 투명성 확보 등을 제공하고 상징성을 나타내고 있다.

7. 중소기업의 지식산업센터 사옥화

중견기업이 사옥을 소유하기 위한 목적으로 지식산업센터를 컨소시엄 형태로 건립할 수 있다. 이때 지식산업센터의 70%는 자체 사옥으로, 30%는 임대형으로 6개 이상의 업종이 입주할 수 있다. 임대형은 10~15년의 일정 임대 기간 이후 매각할 수 있도록 하고 있다. 마감은 원가 수준으로 70%를 저렴하게 통으로 매각하고, 30%는 분양하게 하였다. 판교 지식산업센터의 경우 중소기업에 우선 공급가능한 지역을 분양했다.

고양시의 영세중소기업에게 세제 혜택과 금융 자금 등을 지원하여 지식산업센터로 유입시키고 사옥을 소유할 수 있도록 지원하는 정책구상이 필요하다.

고양시의 대규모 사업단지, 고양일산테크노밸리, 창릉3기 신도시, CJ 라이브시티, 제3 킨텍스에 지식산업센터를 구축 시 중견기업 이상의 기업이 사옥을 소유할 수 있도록 하는 방안을 계획하는 것도 필요하다.

8. 지식산업센터의 지역 창업지원

공공 및 민간지식산업센터의 일부 공간을 창업기업에 제공하고, 창업기업이 필요로 하는 공유공간, 회의실, 휴게실, 체력단련실 등을 제공하고, 법무, 회계, 유통, 마케팅 등을 지원할 수 있다. 지식산업센터를 창업 캠퍼스화 하여 단계별 맞춤형 교육을 진행할 수도

있다. 지식산업센터는 창업기업의 인큐베이팅 공간으로 활용될 수 있으며, 창업에 성공한 기업은 스케일업으로 민간지식산업센터 분양 입주가 가능하다.

9. 지식산업센터 내 데이터센터 구축

데이터센터는 지식산업에서 주된 역할을 한다. 따라서 최근 지식산업센터 내에 입주하는 IT기업 등을 위한 소규모 데이터센터를 위한 일부 공간을 제공할 수 있다. KT&G 사옥의 경우에도 데이터센터가 일부 공간에 입주하고 있다. 데이터센터는 많은 전력이 요구되므로, 데이터센터가 지식산업센터의 일부 공간에 입주하게 되는 경우 전력 소모량 감당가능 여부를 우선으로 파악하고 전력 공급 방안을 모색하는 것이 필요하다.

10. 지식산업센터의 덕양구 집중화

고양시 덕양구를 중심으로 지식산업센터가 집중화되는 이유에는 서울 상암과 마포의 배후 수요 증가가 있다. 즉, 고양시 지식산업센터의 가성비가 서울시보다 높다. 마포는 노후되었고, 강서구와 영등포구 당산 등의 지식산업센터는 분양가가 고양시의 2~3배 이상이다. 따라서 서울시에 인접한 덕양구로 지식산업센터가 몰리고 있다. 두 번째는 덕양 지역의 우수한 교통 접근성이다. 주거지역인 일산에서 덕양까지, 서울시 영등포, 마포, 강서, 구로, 금천, 김포, 마곡 등에서도 출퇴근이 용이한 지역이다. 따라서 가성비가 좋고 교통이 편리한 덕양구에 지식산업센터의 설립이 최근 급증하고 있다. 마지막으로 서울도심권에서는 대단위 단지형 지식산업센터의 건립이 쉽지 않다. 따라서 상대적으로 단지형으로 건립이 용이한 덕양구에 지식산업센터 설립이 집중화되고 있다.

11. 고양시 공공지식산업센터 건립

고양시 지역경제 활성화와 지역 일자리 창출을 위해 공공지식산업센터의 건립을 고려할 수 있다. 건립을 위해서는 교통, 인프라, 상권과 문화환경 조성 등도 함께 고려하는 것이 필요하다. 또한 장기적으로 공공지식산업센터 구축으로 토지의 초과수익을 창출하

거나, 마을공동체 구성, 특정 산업 육성을 목적으로 공공 임대형 지식산업센터를 구축할 수 있다.

공공지식산업센터 설립과 운영 방안으로 재원 마련(단기 설립 비용과 장기 운영비용 방안 모색, 시비, 도비, 국비 등), 설립 방식(시공사, 컨소시엄 등 방안 모색 필요), 운영 방식(관리·운영 방안), 분양과 임대(분양과 임대 방식, 분양가, 임대료 등), 입주 안내(입주 기업과 입주 업종 제한 방식, 지식산업센터 적합 업종 선정 방식 등)를 살펴볼 필요가 있다. 공공지식산업센터는 시비가 투입되어야 하는 만큼 건립의 타당성과 명분을 확보하는 것이 중요하다. 이를 위해서는 수요조사와 투자의 다각화로 위험 분산 고려가 요구된다. 예를 들면 증권형 부동산투자회사인 리츠를 이용하거나, 국가균형발전특별법의 특별지원 등을 위한 대안도 살펴보는 것이 필요하다.

최근 직주 환경 및 일과 삶의 균형에 대한 직장인들이 선호도가 높아졌다. 따라서 중소기업이 지식산업센터에 입주하는 이유 중의 하나는 작업환경 개선을 통한 구인난 해결도 있다. 즉 지식산업센터에 근무하는 직장인은 교통이 편리하고, 이동 거리가 멀지 않고, 상권과 문화환경 인프라가 잘 조성된 곳을 선호한다. 예를 들면 서울시 영등포 양평역 12구역의 청년주택 건립 지역에 전략적으로 지식산업센터를 건립하여 청년들에게 호의적인 직주 환경을 조성했다. 서울시 국가산업단지인 구로와 금천 지역에 공장을 철거하고 지식산업센터를 건립하여 기업에 취득세 감면 50% 등의 세제 혜택 인센티브를 제공하여 기업과 투자자에게 많은 관심을 끌었다.

공공지식산업센터 건립을 위해서 집적산업(식음료업 수요), 서울 근접(잠재적 구직자 확대), 출퇴근 소요시간(역방향, 사옥 소유), 지역적 요구(지역경제 활성화, 일자리 창출) 등을 통해 잠재적 가능성을 살펴볼 필요가 있다. 또한 소외지역, 숙련된 인력 이탈률, 청년 이탈률, 지역적 형평성, 기업 간 형평성, 특성화 명분 필요, 대중교통 미흡, 교통환경 열악 등의 잠재적 문제점도 고려되어야 한다.

따라서 공공지식산업센터를 건립 의사결정에 기업의 수요조사와 함께 직주 환경 조성을 위한 출퇴근 거리와 대중교통과 교통환경 등에 대한 고려가 요구되며, 생활, 금융, 문화 등과 지원시설을 갖춘 복합시설물 형태의 지식산업센터 건립에 대한 고려가 요구된다.

12. 대규모 개발사업과 지식산업센터

지식산업센터는 단동형(빌딩형, 타워형)과 단지형(밸리, 타운, 벨트, 클러스터 등)으로 나누어 볼 수 있다. 단동형은 도심 지역 등에 일반적으로 구축되는 지식산업센터이고, 단지형은 부천영산문화산업단지 사례에서와 같이 대규모 개발 사업에서 계획적으로 추진되는 개발유형이다. 고양시 테크노밸리, 경제자유구역 등의 대규모 개발사업에서 단지형의 지식산업센터 개발을 고려할 수 있다. 부천 글로벌 콘텐츠 허브시티는 단지형으로 문화산업 융·복합타운의 클러스터를 구축할 계획이다. 과천 지식정보타운 3블록의 상상의 숲은 지식산업 복합시설로 개발되는 타워형으로 볼 수 있다. 단지형 내에는 복합시설로 개발되는 여러 타워형 지식산업센터가 들어설 수 있다. 또한 민간개발과 공공주도형 지식산업센터가 입지할 수 있으며, 공공기여시설을 갖춘 공공주도형 지식산업센터를 중심으로 하여 단지형으로 구축되는 경향이다. 따라서, 고양시 대규모 개발사업에도 단지형 지식산업센터의 개발을 고려할 수 있다.

13. 공공지식산업센터 구축 고려사항

공공지식산업센터 구축 시 입지 위치, 구축 비용, 구축 목적과 역할, 관리와 운영 방안에 대한 고민이 필요하다.

대규모 단지의 지식산업센터 조성 시 민간과 공공지식산업센터가 단지 안에 공존하게 된다. 따라서 공공지식산업센터 구축 비용은 민간개발 지식산업센터 설립에 따른 기부채납 형식의 사회 환원 방식을 활용하여 공공형 지식산업센터의 설립 비용을 마련하는 것이 가능하다. 기부채납은 토지나 공간 형태로 가능하며 공공의 목적에 맞게 공공기여시설로 활용할 수 있다.

공공지식산업센터는 단지 내 모든 시설의 중심이 되는 위치에 건립되는 것이 좋다. 공공지식산업센터는 건립의 목적과 활용 방안에 대한 개념이 명확하게 설계되어야 한다. 즉, 공공지식산업센터의 핵심 기능, 입주 업종, 공공기여도, 입주 지원, 민간시장과의 이해충돌 방지 등을 고려하여 건립되는 것이 중요하다.

[표 6-2] 공공지식산업센터 지원시설 배치 및 공공기여시설



<출처> 부천영상문화산업단지(2022)

공공지식산업센터는 지역사회 활성화와 마을공동체를 위한 역할을 담당해야 한다. 입주자와 주민 모두가 이용 가능하고 접근이 쉬운 사통팔달의 구조와 공공기여시설 등을 갖추고 건립되어야 한다. 사례로 과천의 상상도서관과 부천의 야외 문화공간 등이 있다. 또한 창업 기업에 공간 제공과 함께 보육 프로그램, 공유공간, 창업 아카데미, 회의실 등을 지원할 수 있어야 한다. 영세중소기업을 위한 공간과 기업지원센터 등을 갖출 필요가 있다. 지원시설로 복지, 근린, 후생 등과 교류 공간으로 도서관, 어린이집, 근린생활시설, 문화공간, 카페라운지 등을 제공하고, 마을공동체 지원시설로 사회적경제, 마을공동체 지원센터 등을 지원할 수 있어야 한다.

공공지식산업센터 구축 후 임대 운영과 시설관리 등을 위해 관리단 구성 방안과 민간지식산업센터 간 공동으로 운영관리 방안 등을 모색할 수 있다.

14. 지식산업센터 성장 방향

국내 지식기반산업의 사업체 규모는 소규모화되고 집적화 경향을 보인다.

지식산업센터는 중소기업에 단순히 산업입지를 위한 공간을 제공하는 기존 틀에서 벗어나 기업 간 그리고 산업 간 지식기반산업의 클러스터를 확장하는 네트워크의 거점시설로서 입지적 역할 수행이 기대된다.

지역에 분산된 업체를 집적화하고, 부족한 공업 용지의 공급 기능을 넘어 업체 간 연계 등 경쟁·협업이 근거리에서 확대 발전할 수 있도록 다양한 지원체계를 마련하는 것이 필요하다. 자족 기능 거점 확보에 집중해야 하며, 전략적으로 산업클러스터 구축을 유도하고, 공공 임대 의무비율 제한 가능성을 열어두는 것 등을 고려하는 것이 가능하다.

지식산업센터 설립 후에도 운영과 활성화를 위한 체계적인 중장기 계획이 요구된다. 향후 비대면 신산업의 발굴과 산업 육성의 공간적 기반 시설로 적극적 활용이 필요하다. 코로나19와 같은 경제, 산업환경의 변화에 능동적인 대처가 가능할 수 있도록 전략 방향에 대한 모색이 필요하다.

임대하는 공간에서 공유하는 공간으로 시장이 변화하고 있다. 다수의 기업이 본사로 출근이 아닌, 거점 사무실을 운영하는 사례가 늘고 있다. 일과 삶, 그리고 휴식이 균형을 이루는 비즈니스 환경 조성의 중요성이 강조되고 있다. 유튜브나 크리에이터를 비롯한 프리랜서, 1인 창업자, 5인 미만의 소규모 기업 등 업무시간과 장소에 얽매이지 않는 업무 형태가 늘어나고 있다. 정해진 업무공간을 분양받는 섹션오피스나 사무실 외 모든 공간을 공유하는 공유오피스 형태를 넘어 비즈니스 공간과 휴식 공간을 동시에 제공할 수 있는 복합공간의 차별화가 필요하다. 고양시는 서울 및 다른 지자체와 근접하고 있어 다른 도시로부터 출퇴근하는 인구가 많은 지자체로 거점 사무공간 등에 대한 수요가 증가할 것으로 기대된다.

15. 산업 육성의 마중물로 활용

지식산업센터는 고양시 산업 육성의 자연스러운 마중물 역할을 감당할 수 있을 것으로 기대된다. 공장 설립이 불가능한 고양시에 지식기반산업 중심의 지식산업센터 건립이

가능하다. 지식기반 제조업, 지식기반산업, 정보통신업과 벤처기업 관련 시설 등의 업종으로 지식산업센터는 기업의 집적화, 클러스터화와 기업 간 네트워킹 등을 형성할 수 있다. 이종 업종 간의 상호교류와 동종, 유사 업종 간의 클러스터화가 가능하여 네트워킹의 거점시설로서 입지적 역할 수행에 대한 기대가 있다. 또한 지식산업센터 간의 업종 차별화, 지역 간의 지역적 차별화 등을 지식산업센터를 활용하여 구축할 수 있다.

지역산업 육성을 위해서는 지식산업센터 육성과 활용을 위한 고양시의 주도적 역할이 요구된다. 민간 개발사가 자발적으로 산업 육성을 주도하기를 기대하는 것은 시장경제 원리상 현실성이 떨어진다. 지식산업센터에만 의존해서는 안 되며 지자체의 중심 가치에 따른 구체적인 발전계획 수립과 선택적 방침 정리 등이 선행되어야 한다. 예를 들면 중장기적 관점에서 지역색을 입힐 수 있는 차별성을 확보하는 데 지자체의 중점 육성 산업과 지역 산업을 조화롭게 육성하기 위한 철학적 고민이 선행되어야 한다.

이에 따른 공공지원에 대한 구체적 실행 방안, 시기 등에 대한 계획 수립이 필요하다. 예를 들면 언제 어떻게 지원할 것인가를 결정하기 위해 입주 기업과 종사자의 수요조사와 그 특성 등에 관한 분석이 필요하고, 이에 따른 입주 기업의 종사자 출퇴근 보장, 지원 방안 등을 구체화하는 노력이 요구된다. 고양시 창업 기업의 보육 이후 이탈 방지를 위한 계획과 숙련된 상주 직원의 이탈 방지를 위한 노력도 필요하다.

16. 지식산업센터 업종 특화

고양시 외곽에 공공지식산업센터를 건립하는 것은 민간개발자나 투자자의 관심을 끌기에는 교통, 인프라, 상권과 문화환경 등에서 많은 제약이 있을 것으로 본다. 예를 들면 관산동과 내유동 등은 도심에서 떨어진 지역으로 지역 일자리 창출, 지역경제 활성화, 지역산업 육성 등을 목적으로 공공지식산업센터의 건립을 고려해 볼 수 있다. 이를 위해서는 선행적으로 지역산업 현황, 기업 입주 수요, 구인 및 구직 수요 등의 시장조사가 필요하다. 이는 공공지식산업센터 설립의 타당성을 확보하고 근거와 명분을 명확히 할 수 있다. 또한 특정 업종을 중심으로 지식산업센터를 특화하는 방안도 있다. 식품음료업, 가구 등 냄새, 분진, 소리 등으로 업무환경에 영향을 미칠 수 있는 업종을 중심으로 지식산

업센터를 건립하여 운영할 수 있다. 또는 공장과 사무공간을 분리하여 공장형은 고양시 외곽 지역에 사무, 전시, 판매, 영업을 위한 사무공간은 도심 내의 지식산업센터에 위치하는 것도 고민해 볼 필요가 있다.

고양시 전략산업의 전략적 육성을 위해 업종 제한에 따른 기업의 집적화로 지식산업센터를 특성화할 수 있다. 방송영상, 문화콘텐츠, 정밀의료, 디지털콘텐츠 등의 특정 업종의 입주를 권고하여 지식산업센터를 특성화할 수 있으며 관련 산업의 집적화와 육성의 마중물로 지식산업센터를 활용할 수 있다.

17. 리츠(부동산투자회사) 활용 방안

민간자산임대사업자 리츠(REITs: Real Estate Investment Trusts, 부동산투자회사)는 다수의 투자자로부터 모인 자금을 부동산에 투자하고 그 운용 수익과 매각 수익을 배당 또는 잔여 재산 분배 형식으로 투자자에게 지급할 것을 목적으로 국토교통부 장관의 영업인가(등록)를 받아 운영되는 부동산투자회사이다. 자본시장과 부동산시장을 연결해 줌으로써 투자자가 자본시장을 통해 부동산에 투자할 수 있는 기회를 제공한다. 즉, 새로운 투자 대상을 찾고 그 대상으로부터 운영 수익의 발생을 예측하고 투자에 참여한다. 즉, 입주 수요를 철저히 분석 후 가능성이 있다고 판단될 때 투자에 참여한다. 건물을 매입해서 임대사업 등에도 투자한다.

리츠는 자산운용사, 신탁회사로 위험에 공동 책임을 진다. 투자와 관련해 리츠와 협의하여 리츠가 움직이면 투자 타당성이 높은 것으로 파악할 수 있다. 따라서 여의도 리츠협회의 컨설팅을 받으면 리츠의 움직임에 따라 지식산업센터 건립의 타당성 판단에 도움을 받을 수 있다. 예를 들면 관산동, 내유동에 지식산업센터 건립, 바이오·메디특성화 또는 콘텐츠산업 지식산업센터 설립 등에 민관협업 설립 등의 방안으로 활용할 수 있다.

리츠를 활용하는 경우 민간과 공공의 공동 투자도 가능하다. 부동산투자회사를 활용하여 장기 임대 후 토지 매각을 통해 매각 대금을 확보할 수 있으며, 공급은 리츠를 활용하고, 임대수익은 투자자에게 배당할 수 있다. 예를 들면 투자자 50%, 고양시 50%로 고양시가 공공지식산업센터 설립에 투자할 수 있다. 총 투자액이 1,000억 원이면 500억

원은 땅을 매입하는 것으로 해서 투자자에게 주식을 발행하고, 나머지 500억 원은 건축을 위해 투자자를 모아 주식을 발행할 수 있다. 지식산업센터의 매각 수익은 지자체가 환수 가능하며, 직접적 재정투자의 위험을 분산시킬 수 있는 장점이 있다. 지식산업센터 매각으로 토지와 건축비용 등을 투자수익으로 회수할 수 있다. 서대구복합지식산업센터는 리츠를 이용하여 개발된 국내 첫 사례이다. 리츠는 투자 상품의 의사결정 검증자료로도 활용 가능하고 공공과 민간이 합작 투자에도 활용할 수 있다.

개발사업자가 지식산업센터 건립 시에는 지식산업센터 분양이 끝나면 지역과 지역 경제 활성화에 무관해질 수 있다. 임대수익을 위한 분양목적으로 지식산업센터의 건립에 참여할 수 있어 개발사업자 중심으로 건립된 지식산업센터의 공동화, 미분양 등에 대해 선제적으로 고민할 필요가 있다.

18. 전략산업 육성

전략산업 육성을 위해 지식산업센터 업종 유치의 차별화를 둘 수 있다. 현재 고양시에 집적도가 높은 업종인 콘텐츠, IT, 방송, 인쇄, 제조업 등이 지역의 전략산업으로서 중장기적으로 발전시킬 필요가 있다. 최근 주목받고 있는 업종으로 정밀 의료, 바이오, 메디컬 등의 업종 특성화를 통한 산업 육성이 가능하다. 이를 위해 업종 제한에 관한 추진 전략, 지원시설 등의 동선 효율화, 사업시설의 맞춤 공간 제공, 운영 및 관리 방안 등의 계획이 필요하다.

예를 들어 바이오, 의료 분야로 특화된 지식산업센터를 건립하는 경우 대학병원이 중심이 될 수 있다. 예를 들면 보스턴과 같이 세계적인 바이오·메디컬 클러스터의 핵심에는 대학병원이 있다. 대학병원 주변으로 창업 기업이 모이고, 대학병원이 의료기업의 창업허브가 된다. 예를 들면 경주 한수원, 포스텍 방사선 가속기 1기 등은 기업 유치의 허브가 된 사례이다. 28개 대기업이 가속기 사용을 위해 모두 경주로 이주했다. 고양시의 국립암센터는 바이오·메디컬 분야의 허브가 될 수 있다. 의료창업기업, 의료기기 개발회사, 우수연구자 유치 등에 장점으로 작용할 것으로 기대된다. 고양시에는 루트로닉, 오스텀, 아이진 등의 의료기기 기업과 이들의 사육이 있다. 고양시가 의료, 병원 중심의 바이

오·메디와 정밀 의료산업 등을 육성하기 위해 의료업종으로 특화된 지식산업센터의 건립을 고려할 수 있다. 의료에 특화된 지식산업센터는 병원과 멀리 떨어지지 않은 곳에 설립되는 것이 유리하다.

19. 대규모 개발사업의 차별화에 따른 위험 분산

고양시가 지식산업센터에 차별화 정책을 구현하는 경우 개발개념의 구축이 중요하다. 개발개념은 산업 미래성과 업체의 선호도에 기반하는 시장성, 단지 적합성, 개발 주체의 목적 적합성 등으로 구체화된다. 예를 들어 판교의 경우 테크노밸리라고 하여 미국의 실리콘밸리를 연상하는 개념을 수립했다.

차별화에 따른 거래 비용과 차별화의 정도는 상관관계가 있다. 즉, 차별화의 정도가 높을수록 틈새시장의 개발로 매우 매력적으로 보이지만 상대적으로 시장의 수요는 줄어들 수 있다. 즉, 업종 등에 제한을 두거나 특화하는 만큼 분양이나 임대 의 어려움에 직면할 수 있다. 특정 고객을 목표로 지식산업센터를 개발하는 경우 목표 고객이 외면하면 거래가 줄고 그에 따른 거래 비용이 증가하게 된다. 예를 들면 특정 암이나 특정 질병과 관련하여 의료단지를 조성하였으나 관련기업이 입주하지 않은 경우 거래 비용 규모가 커질 수 있다.

관계형 거래구조로 위험을 분산하는 방안이 있다. 예를 들면 지식산업센터에 유치하고자 하는 산업이나 업종의 협회, 대기업과 사전 조율 등이다. 이의 여부에 따라 기업의 입주가 원활해질 수 있다. 객관적인 내외부 전문가를 포함한 추진위원회를 구성하여 분양, 임대, 입주 등의 약속을 지키지 못하는 경우 대처 방안도 준비하는 것이 필요하다. 또한 투자 가치 확인, 재정투자의 위험 분산 등을 위해 리즈를 활용하여 민관합작 투자하는 방안도 고려할 수 있다.

개발사업에 따른 위험은 피할 수는 없으며, 다만 위험을 분산하여 관리하는 방안의 마련이 중요하다. 위험관리가 가장 중요하며 다양한 위험을 충분히 고려하여 잘 준비하는 것이 필요하다. 대규모 개발사업에서 거래비용 이론 등 이론적 근거에 바탕을 두면 위험을 상당히 줄일 수 있을 것으로 기대된다. 특히 고양시에 추진되고 있는 대규모 사업

이 많은 만큼 위험을 예측하고 분산하는 방안을 선제적으로 마련할 필요가 있다.

20. 창업지원 특성화

1) 공공임대형

지자체는 민간지식산업센터로부터 사회 환원이나 기부채납의 형식으로 공공지식산업센터를 설립할 수 있다. 또는 민간지식산업센터의 일부 공간을 일정 기간(예를 들어, 10년 등) 동안 창업공간 등으로 지역기업을 위해 임대하여 활용할 수 있다.

예를 들면 과천시지식정보타운의 KT&G의 운영 사례에서와 같이 창업 초기 스타트업에 무상 또는 반값으로 공간을 제공할 수 있다. 또한 스타트업에 공유공간 제공으로 초기 기업의 운영 부담과 비용 절감 등을 도모할 수 있다. 공유공간으로 코워킹스페이스, 휴게실, 회의실, 실험실, 시설 작업실 등이 있으며, 교류공간에는 커뮤니티 공간과 피칭 등을 위한 다목적 회의실 등을 제공할 수 있다. 민간지식산업센터의 임대 공간을 활용하는 경우 설계 단계에서부터 사용자의 요구가 반영될 수 있도록 민간개발자와의 협업이 요구된다.

2) 민간분양형

창업 기업이 공공지식산업센터에서 보육되어 스케일업 할 시점에 민간 또는 공공지식산업센터의 공간을 분양 또는 임대받아 입주할 수 있도록 지원 방안을 마련할 수 있다. 예를 들면 성장기업 또는 강소기업 등 300여 개의 기업에 저렴한 업무공간을 제공할 목적으로 판교제2테크노밸리가 설립되고 있다.

민간 분양은 기업이 부동산의 미래 가치를 예측하여 투자한다. 즉, 민간지식산업센터의 분양을 통한 입주는 투자처로서 가능성도 기대할 수 있다. 지역에서 성장한 스타트업 중 민간 분양형 지식산업센터에 입주하는 기업이 많아질 경우, 즉 입증된 기업의 입주가 많아질수록 지식산업센터의 가치 향상에도 도움이 되고, 기업의 좋은 투자처로 인식될 수 있다.

3) 성수동 창업지원 사례

대기업이 전략적으로 육성할 산업과 업종을 선택하고, 관련 스타트업을 집중적으로 육성한 성수동의 창업지원 사례가 있다. 대기업이 스타트업을 인큐베이션하고 자금지원(Funding)을 통한 성장을 지원하는 사례가 많아지고 있다. 예를 들면 금융기업은 핀테크(Fintech) 사업을, 현대자동차는 스마트 교통(Smart Mobility) 등의 업종을 집중적으로 육성하고 있다.

지자체는 대기업과 스타트업 육성을 위한 협력모델을 구축하여 지역특화 특정 산업의 육성을 도모할 수 있다. 지자체는 빅테크 기업과 대기업 계열사 등과 연합하여 특정 산업군의 스타트업 캠퍼스(Startup Campus) 모델을 지식산업센터에 구축하여 지역 특화산업 육성을 추진할 수 있다.

4) 고양시의 장점

고양시 덕양구는 사통팔달의 교통망이 형성돼 있고 서울 접근성이 매우 좋아 다수의 민간지식산업센터가 설립되고 있다. 서울의 배후도시로서 유입되는 기업과 인구를 중심으로 고양시의 지식산업센터 수요는 당분간 증가할 것으로 기대된다.

추진되고 있는 대규모 개발사업에 지식산업센터를 전략적으로 활용하여 정밀 의료, 스마트 콘셉트카 등의 첨단산업 유치와 육성 방안을 모색할 수 있다. 관련 창업 기업이 지식산업센터에 집적화하여 상호협력과 동반성장 할 수 있도록 지원 방안을 모색할 필요가 있다. 중요한 것은 개발사업에 지식산업센터의 활용에 대한 기본계획 등이 수립되어야 할 것이다.

마지막으로 서울시 등 다른 지자체에서 창업 기업이 고양시의 지식산업센터로 입주할 수 있는 고양시만의 차별화된 창업지원 정책을 발굴하고 제시하는 것이 중요하다.

21. 고양시 지식산업센터 설립과 운영

1) 차별화와 정체성 확립

구로, 가산, 판교, 상암, 부천, 과천, 이천 등의 사례 등을 통해 왜 고양시에 공공지식 산업센터가 건립되어야 하는지에 대한 근거와 명분이 필요하다. 예를 들면 판교는 IT 중점, 상암은 콘텐츠 중점으로 특화되었다. 고양시는 방송 및 영상 콘텐츠 또는 정밀 의료, 바이오·메디컬산업으로 특화할 수 있으며, 이를 위한 마중물로 공공지식산업센터를 건립 및 활용할 수 있다.

고양시의 아쿠아스튜디오 등 수중촬영 자원을 활용하여 관련 산업으로 차별화된 산업 육성이 가능하다. 즉, 무슨 산업을, 어떤 목적으로 산업화와 차별화가 가능할지와 해당 산업의 장단점과 육성의 구심점 등을 확정하는 것이 필요하다. 예를 들면 아쿠아스튜디오를 구심점으로 하여 개발되는 고양영상문화단지 조성에 관련 산업 육성을 위해 지식산업센터를 활용하는 방안을 모색할 수 있다. 지식산업센터에 관련 기업이 입주할 수 있도록 하는 명분을 제공하는 것은 매우 중요하다.

2) 건립의 타당성과 비용 수급 방안

지식산업센터 건립 시 건립 비용 수급 방안 모색이 필요하다. 건립 비용을 시비, 도비, 국비, 민자 등 어떻게 마련할 것인지 등에 대한 방안이다. 시비의 경우 왜 시비로 해야 하는지 등 명확한 명분과 이유가 설명될 수 있어야 한다. 즉, 시비로 건립된 공공지식 산업센터와 민간지식산업센터 간에 시장 이해충돌 등의 피해가 돌아가지 않게 지식산업센터의 설립 및 운영 목적 등이 잘 설계되어야 한다. 즉, 민자로 투자된 지식산업센터와 업종 또는 운영 등에 있어 차별화 방안을 세우고 민간개발자와 관련 사안 등의 지속적 협의가 필요하다. 예를 들면 공공지식산업센터가 민자 유치의 마중물로서 역할 등의 타당성 있는 이유의 충분한 설명과 이해가 상호간 지속적으로 이루어져야 한다.

3) 임대 운영에 따른 운영비 수급 방안 모색

지식산업센터 운영에서 임대료 무료 또는 유료화 방안 등에 관한 운영관리 계획이 수립되어야 한다. 무료화는 기업이 입주할 수 있는 장점이 될 수 있으나, 민간지식산업센터의 공동화 현상 등이 발생하지 않도록 시장 분리 등을 통해 이해충돌을 피할 수 있도록 설계되어야 한다. 그렇지 않으면 도시 전체가 공동화될 위험이 있다.

4) 지역 산업생태계의 플랫폼화

지식산업센터가 산업생태계의 구심점으로서 플랫폼 역할을 할 수 있어야 한다. 센터 내에서 산업생태계가 윈스톱으로 원활하게 돌아가는 것이 중요하다. 예를 들면 부천문화영상산업단지의 윈스톱 콘텐츠 플랫폼이 이에 해당한다. 플랫폼 내에 충분한 공급자와 수요자가 있어야 하며, 지식산업센터 내에 공급자와 수요자가 상호 공존, 협력하여 센터 내에서 생태계가 상생협력으로 돌아갈 수 있도록 구상되는 것이 중요하다.

22. 고양시 지식산업센터 통합정보 플랫폼 구축

지자체, 입주기업, 지식산업센터 사업자 모두에게 필요한 통합정보 플랫폼 구축으로 지식산업센터 현황 정보를 기반으로 정책발굴, 설립 목적, 운영 방향 등의 설정을 위한 과학적 의사결정이 가능할 수 있다.

입주 관련 정보를 제공한 기업에게는 지식산업센터 우선 입주 등의 인센티브를 제공할 수 있다. 공공형 또는 민간형 지식산업센터 설립 의사결정에 주요 정보로 활용될 수 있다. 또한 고양시에 필요한 민간개발 지식산업센터의 수요 예측 등에 활용될 수 있다. 지식산업센터 설립자에게는 수요 정보를 제공하고, 입주 희망 기업에 지식산업센터 공급 정보를 제공할 수 있다. 또한 수요조사 결과는 업종의 집적화와 산업 육성 등의 정책 수립에도 활용될 수 있다. 향후 필요한 지식산업센터의 규모 파악에도 도움이 될 수 있다.

1) 사업장 점유 형태 조사 및 분석

기업이 현재 점유한 사업장의 정보와 미래 희망하는 공간의 수요데이터를 수집한다. 소유 면적, 임차 면적과 조건, 단독형이나 복합시설 건축물, 공장이나 업무시설, 업종과 사업 형태, 종업원 수, 지원시설, 부대시설(구내식당, 기숙사 등), 이전이나 면적 변경 계획유무와 입주 시기 등이다.

2) 입주 희망 기업 수요조사 및 분석

지식산업센터의 입주를 희망하는 기업의 입주 희망 시기(관내 관외 이전, 창업), 업종(제조업, 지식산업, 정보통신산업 등), 면적(현 사용 면적, 희망 면적, 창업), 분양이나 임차(민간, 공공), 건물 형태(공장, 업무시설, 드라이브인), 건물 구조(하중, 층고, 기둥 간격, 전력량, 용수량 등), 희망 지원시설(구내식당, 어린이집, 창고, 기숙사, 피트니스 센터·샤워장 등)의 정보를 상시 접수할 수 있다. 또한 이전이나 면적 변경 계획과 시기, 지식산업센터 입주 의사 등을 사전에 조사할 수 있다. 지식산업센터 사업자는 지식산업센터의 위치, 면적, 업종 등의 정보를 기업과 공유할 수 있다. 정보는 제3자 정보 제공 동의를 거쳐 활용할 수 있다.

3) 지식산업센터 정보 공유

2022년 10월 기준으로 31개의 지식산업센터가 건립되고 있다. 지식산업센터의 세부 정보를 입주를 원하는기업과 공유할 필요가 있다. 예를 들면 운영 및 설립시기, 사업명, 위치, 대지면적, 층수, 임대와 분양, 주요 업종, 부대시설, 지원시설 등이다.

참고문헌

[국내문헌]

- 경기도시공사(2022). 「판교 제2테크노밸리 공공지식산업센터 2차 경기행복주택복합센터」
- 경기연구원(김군수 외, 2014). 「경기도 지식산업센터의 발전 방안」
- 고양시 테크노밸리유치팀(2020). 「고양시 지식산업센터 및 기반산업 활성화 방안 수립」
- 고양시정연구원(2021). 「고양시 30년 고양특례시 30년 Part2」, 제5절 산업경제
- 고양시정연구원(2022). 「고양시 데이터산업 육성·발전 방안 연구」
- 국토연구원(2021). 「지식산업센터 현황과 정책과제 - 수도권과 비수도권 비교를 중심으로」
- 국토연구원(2022.02.03.). 「국내 지식산업센터 현황분석과 정책과제」
- 김인중(2009). “아파트형공장 제도개선에 관한 연구”, 서울도시연구, 10(1)
- 배준구(2016). “프랑스의 창조도시정책: 낭트의 창조도시 개발사업을 중심으로”, 한국경제지리학회지, 19(4)
- 산업연구원(2020.09.). 「지역주도 공공임대형 지식산업센터 구축 현황과 정책과제」
- 산업연구원(2020.10.). 「제주 신산업·벤처기업 육성을 위한 산업혁신센터(지식산업센터) 건립 타당성 분석 및 활성화 방안」
- 삼정KPMG(2022). 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 NextQuest」
- 상생발전소(2018.11.01.). 「소셜벤처형 지식센터 육성제도 연구보고서」
- 윤정란, 이현주(2016). “공공아파트형 공장 건립방안에 관한 연구”, LHI Journal, 7(4)
- 이원석, &배상균(2020). “지식산업센터 개발사례에 관한 연구 - 복합개발사례를 중심으로”, 지역사회발전학회논문집, 45(1)
- 정병순, 박래형(2007). “대도시 서울의 산업적 특성에 관한 연구”, 서울도시연구, 서울시정개발연구원, 8(1)
- 통계청 통계정책과(2022.11.13.). 「사업체수(시도/시/군/구) <전년 대비 증감률>」
- 통계청 통계정책과(2022.11.13.). 「전국사업체조사」
- 한국산업단지공단(2021). 「제조업 집적과 산업단지의 역할」

한국산업단지공단(2021.04.30.). 「지식산업센터 현황」
 한국산업단지공단(2021.12.31.). 「지식산업센터 현황」
 한국산업단지공단(2022.10.31.). 「지식산업센터 현황」
 홍진기(2008). “지역경제 활성화와 중소기업 지원을 위한 아파트형공장 운영모델”, 한
 국경제신문·시립인천대학 주최 세미나 자료
 KDI 공공투자관리센터(2018). 「지식산업센터 개발사업의 수요 및 편익 추정 연구」

[지자체 자료 및 보도자료]

고양시 기업지원과(2022). 「고양시 연도별 지식산업센터 수」
 고양시 기업지원과(2022). 「글로벌 대기업 및 첨단기업 1,000개 유치」
 고양시 기업지원과(2022). 「MBN Studio 지식산업센터 설립현황」
 고양시 기업지원과(2022.11.04.). 「고양시 지식산업센터 운영·설립 현황」
 고양시 기업지원과(2022.11.04.). 「고양시 지식산업센터 입주자격 및 업종제한」
 과천시&경기도시공사
 과천 지식기반산업용지 3블록 신축공사(2020.08). 「과천지식정보타운 지식기반산업용지 3
 블록 건축계획 개요」
 부천영상문화산업단지 복합개발사업(2022)
 산업통상자원부(2018.05.10.). 「산업단지 내 지식산업센터에 오피스텔 설치 허용 - 전국
 27개 국가산업단지 「관리기본계획」 변경·고시 - 산업단지 청년 근로자들의
 정주환경 개선 기대」
 서울시(2021). 「2021 알기 쉬운 지방세」
 서울시(2021.10.15.). 「김포공항 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 지정(안) 의견청취안」
 서울시 도시계획 조례(2022).
 서울시 시세 감면 조례(2021.05.20.).
 수원/광교 지식산업센터(2020.11.11.). 「지식산업센터 세제혜택과 금융혜택」
 수원/광교 지식산업센터(2020.11.11.). 「지식산업센터 입주 가능 시설 및 업종」

중소벤처기업부(2020.06.), 「지역 주도 공공임대형 지식산업센터 구축현황」

[조례]

고양시 도시계획 조례, 공유재산 관리 조례 제26조, 제36조, 제37조

광주시 지식산업센터 설립 및 운영 조례

남원시 지식산업센터 설립 및 운영 조례, 공유재산 관리 조례

서울시 도시계획 조례, 지방세 특례제한법

성남시 산업단지구조 고도화 사업 시행 및 지식산업센터 활성화에 관한 조례

창원시 창원국가산업단지 내 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례

포항시 지식산업센터 설립 및 운영 조례, 공유재산 관리 조례

[관련법률]

「국토계획법」

「공업배치법」 시행령 제7조의 2

「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」 시행령

「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조의 13

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 2

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 4

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 5

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 5 제1항

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제4조의 6

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제6조 제2항

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제6조 제3항

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제34조

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조
 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의 4
 「서울특별시 시세 감면 조례 제8조」(준공업지역 내 도시형공장에 대한 감면)
 「중소기업의구조개선과 재래시장활성화법」
 「지방세 특례 제한법」 제58조의 2

[언론자료]

고양인터넷신문(2021.06.18.). 「전임 고양시장의 '통일한국실리콘밸리' 대신 이재준 시장 'to-city 고양이노베이션 허브'로?」
 경인일보(2019.05.13.). 「[FOCUS 경기]평화경제중심도시 꿈꾸는 고양시의 '새 성장엔진」
 대구광역시 뉴스룸(2021.06.15.). 「산단재생 리츠사업 전국1호 '서대구복합지식산업센터' 준공!-노후산단 재생사업 주택도시기금 투입 전국 1호 사업」
 매일경제(2021.12.16.). 「김포공항에 UAM 이착륙장... '미래형 교통 허브시설' 조성」
 매경부동산아카데미(2020.12.10.). 「서울 마곡에 공공주택 227호 품은 지식산업센터 조성」
 부동산 연구소(2020.01.24.). 「고양 아크비즈 지식산업센터 특별혜택」
 세정일보(2022.07.05.). 「김상훈 의원, 지식산업센터 취득세·재산세 감면 3년 연장 추진」
 수익형부동산 연구소 빌딩랩(2021.04.26.). 「고양 원흥 지식산업센터 세금혜택은? 취득세율, 법인세 감면」
 시사저널e(2022.07.19.). 「거품 빠지는 지식산업센터, '곡소리' 커지나」
 윤순봉의 서재(2016.11.04.). 「“Zappos: Downtown Project” 관련 여러 자료들...」
 조선비즈(2022.04.04.). 「지식산업센터 호황 끝났다... 전국 경매건수 5년 만에 최다」
 중부일보(2018.07.01.). 「고양 '삼송테크노밸리 지식산업센터', 모범사례로 평가받아」
 지식산업센터 투자 연구소(2020.09.11.). 「지식산업센터 입주가능업종 분류코드」
 파이낸셜뉴스(2021.12.16.). 「정부, 3조원 들여 김포공항 일대 'UAM 허브' 만든다」
 HouseFund(2022.08.03.). 「왜 다들 지식산업센터에 투자하겠다는 걸까?」
 YUL&SEOL's Home(2020). 「지식산업센터(아파트형 공장)」

[기타자료]

- 법제처 국가법령정보센터(2022). <http://www.law.go.kr>. (접속일 2022.10.15.)
- 사이버포트-나무위키(2022). <https://namu.wiki>. (접속일 2022.10.15.)
- 아산나눔재단 Maru(2022). <http://maru.org>. (접속일 2022.10.15.)
- 유니테크빌 벤처타운(2022). <https://corporate-office-52366.business.site/>.
(접속일:2022.10.15.)
- sba 서울창업허브 성수(2022). <http://hubseongsu.startup-plus.kr>. (접속일 2022.10.15.)
- sba 서울산업진흥원(2022). <https://www.sba.seoul.kr/>.(접속일 2022.10.15.)
- 판교테크노밸리(2022). <https://www.pangyotechnovalley.org/html/tenant/public.asp>.
(접속일 2022.10.15.)
- 판교테크노밸리 소개 - 경기창조경제혁신센터(2022).
https://www.pangyotechnovalley.org/html/introduce/public_support.asp
(접속일 2022.10.15.)
- 판교테크노밸리 소개 - 글로벌 R&D(2022).
https://www.pangyotechnovalley.org/html/introduce/global_rnd.asp.
(접속일 2022.10.15.)
- 판교테크노밸리 소개 - 스타트업 캠퍼스(2022).
<https://www.pangyotechnovalley.org/html/introduce/startup.asp>.
(접속일 2022.10.15.)
- 판교 제2테크노밸리 - 공공지식산업센터(2022). <https://pangyojisan.co.kr>.
(접속일2022.10.15.)
- 판교 제2테크노밸리 - 기업성장센터 마스터플랜 (2022).
<https://www.pangyojisan.co.kr/wcms/knowledge/pages/biz-02.do>.
(접속일 2022.10.15.)
- 판교 제2테크노밸리 - 판교 IT센터(2022). <https://www.pangyo-it.co.kr:44777/>.
(접속일 2022.10.15.)

[해외자료]

CITYZOOM: L'ÎLE DE NANTES OU LA VILLE "SUR MESURE" – MAGAZINE
VERTICAL(2022).

<https://www.wicono.com/fr/fr/wicono/actualites/cityzoom-lile-de-nantes-ou-la-ville-sur-mesure/>. (접속일 2022.10.15.)

Franklin azzi architecture: alstom halles, nantes(2022).

<https://www.designboom.com/architecture/franklin-azzi-architecture-alstom-halles-nantes/>. (접속일 2022.10.15.)

Higher School of Fine Arts, Franklin Azzi Architecture como Arquitectos(2022).

<https://archello.com/es/project/higher-school-of-fine-arts>. (접속일 2022.10.15.)

부 록

[부록 1] 지역별 지식산업센터 추천 매물(2022년 10월 기준)

[부록 1] 지역별 지식산업센터 추천 매물(2022년 10월 기준)

[부록 표 1-1] 지역별 지식산업센터 추천 매물(2022년 10월)⁵⁰⁾

지역별 지식산업센터	추천매물(2022년 10월)	
고양	5블록 GL메트로시티	https://buildinglab.co.kr/?idx=77
	8블록 현대테라타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=75
	6블록 테라타워 DMC	https://buildinglab.co.kr/?idx=74
	9블록 지식산업센터	https://buildinglab.co.kr/?idx=76
	덕은 리버워크	https://buildinglab.co.kr/?idx=78
	원흥 하이필드	https://buildinglab.co.kr/?idx=81
	고양 원흥 한일 원스타	https://buildinglab.co.kr/?idx=80
	한강 삼송지출 듀클래스	https://buildinglab.co.kr/?idx=79
남양주	한강 프리미어 갤러리	https://buildinglab.co.kr/?idx=25
	현대 그리너리 캠퍼스	https://buildinglab.co.kr/?idx=48
	현대프리미어캠퍼스	https://buildinglab.co.kr/?idx=27
	구리 갈매 금강펜테리움	https://buildinglab.co.kr/?idx=26
	다산 블루워일 1차	https://buildinglab.co.kr/?idx=28
	다산 블루워일 2차	https://buildinglab.co.kr/?idx=29
	별내 에이스하이엔드	https://buildinglab.co.kr/?idx=31
	신내 데시앙플렉스	https://buildinglab.co.kr/?idx=30
	구리 갈매 아너시티	https://buildinglab.co.kr/?idx=42
	별내역 파라곤타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=32
동탄	W 스페이스타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=73
	금강펜테리움 IX타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=38
	현대 실리콘밸리 동탄	https://buildinglab.co.kr/?idx=37
인천	청라 더리브 티아모	https://buildinglab.co.kr/?idx=54
	인천테크노밸리 N1센터	https://buildinglab.co.kr/?idx=22
	부평 제이타워 3차	https://buildinglab.co.kr/?idx=21
	부천테크노밸리 N1센터	https://buildinglab.co.kr/?idx=23
하남	하남 더 프론트 미사	https://buildinglab.co.kr/?idx=9
	하남 미사 에코큐브	https://buildinglab.co.kr/?idx=50
	하남미사 하우스디얼타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=49
	미사 강변 스카이폴리스	https://buildinglab.co.kr/?idx=10
	한강 미사2차	https://buildinglab.co.kr/?idx=16
	하우스디 스마트밸리	https://buildinglab.co.kr/?idx=15
	하남 테스트타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=14
	하남 테크노밸리	https://buildinglab.co.kr/?idx=13
미사강변 SKV1	https://buildinglab.co.kr/?idx=11	

50) 지식산업센터 투자 연구소(2020.09.11.). 「지식산업센터 입주가능업종 분류코드」, <https://cafe.naver.com/joywingsclub/52016>

	하남미사 U-테크밸리	https://buildinglab.co.kr/?idx=8
	현대테라타워 감일	https://buildinglab.co.kr/?idx=7
성남	시그니처 광고	https://buildinglab.co.kr/?idx=39
	성남 센터M	https://buildinglab.co.kr/?idx=6
	성남 센트럴비즈타워 2차	https://buildinglab.co.kr/?idx=51
	고등 현대지식산업센터	https://buildinglab.co.kr/?idx=20
	성남 SK-VI센터	https://buildinglab.co.kr/?idx=19
	현대 테라타워 영통	https://buildinglab.co.kr/?idx=40
수원	아산 탕정 유니콘101	https://buildinglab.co.kr/?idx=46
	테크트리 영통	https://buildinglab.co.kr/?idx=41
	기흥 히스유타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=33
	기흥 ICT밸리 SK VI	https://buildinglab.co.kr/?idx=34
	평택 고덕 STV	https://buildinglab.co.kr/?idx=35
평택	오산 현대테라타워 CMC	https://buildinglab.co.kr/?idx=47
	삼성비즈니스센터 SBC	https://buildinglab.co.kr/?idx=36
	광명국제무역센터	https://buildinglab.co.kr/?idx=24
광명	김포 한강 듀클래스	https://buildinglab.co.kr/?idx=82
김포	안양 8블록 D테크타워	https://buildinglab.co.kr/?idx=52
안양	안산 스마트스퀘어	https://buildinglab.co.kr/?idx=44
안산	안산 타원타크라	https://buildinglab.co.kr/?idx=43

<출처> 지식산업센터 투자 연구소(2020.09.11.). 「지식산업센터 입주가능업종 분류코드」, <https://cafe.naver.com/joywingsclub/52016>

Abstract

The development plan of knowledge industrial center in Goyang-si

Hyun Jung Lee*, Bae, Yoon Sung** and Sangmi Jo***

The knowledge industrial center has been rapidly increased in Korea, which is a multi-story building with a combination of manufacturing, ICT business, knowledge-based industry and support facilities that can house more than six factories. In 2022, there are 31 knowledge industrial centers in Goyang-si. Two of them are developed by public funding and the others are developed by the private business. Most of them are located at Deogyang-gu which is located close to Seoul. In Goyang, there are plans to develop large scale businesses like Goyang Techno Valley, Free Economic Zone, the 3rd KINTEX, CJ LiveCity and so on. Therefore, more and more the knowledge industrial center will be built in Goyang to foster the development of knowledge-based high-end technology industry like patients customized healthcare service using health data based AI and digital contents industry using broadcast, video, and media data. In addition, for the balanced regional development in Goyang, it is necessary to consider to built the knowledge industrial center by funded publicly for the special knowledge industrial center which is differentiated by the business type, key industry in the region, and so on which are determined by the development concept or plan of the region. In Goyang, to balance supply and demand of the knowledge industrial center, it is important to construct a platform of the knowledge industrial center which are based on the gathered data from demand and supply

* Senior Research Fellow, Goyang Research Institute, Korea

** Assistant Researcher, Goyang Research Institute, Korea

*** Assistant Researcher, Goyang Research Institute, Korea

side. The platform will be usefully used to develop the supply plan of the knowledge industrial center, to analyze the industry demand to locate or move in the knowledge industrial center within Goyang or not, to analyze the trend of the fostering business type, and so on. In the above all, it will be good to develop the reasonable and scientific policy.