

패러다임 변화에 따른 LH 산업단지
사업 참여 다각화 방안 연구
- 판교창조경제밸리의 관리·운영 참여를 중심으로 -

연구지원 2017-81호

**패러다임 변화에 따른 LH 산업단지
사업 참여 다각화 방안 연구**
- 판교창조경제밸리의 관리·운영 참여를 중심으로 -

지은이 이현주·송영일·박지은

발행인 손경환

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

편 집 이현주·송영일·박지은

주소 (우)305-731 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

전화/전송 042) 866-8551 / 866-8692

전자우편 lhjpeal@lh.or.kr

홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

- 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
- 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구지원 2017-81

패러다임 변화에 따른 LH 산업단지
사업 참여 다각화 방안 연구
- 판교창조경제밸리의 관리 · 운영 참여를 중심으로 -

Diversification of LH participation in Industrial
Complex Project according to the Paradigmatic Shift
- Focusing on the participation of Management
in Pangyo Creative Economy Valley -

참여연구진

연구총괄

이현주 LH 토지주택연구원 선임연구위원

공동연구진

송영일 LH 토지주택연구원 수석연구원

박지은 LH 토지주택연구원 연구원

연구심의위원(가나다순)

강호제 국토연구원 연구위원

김영수 산업연구원 소장

남기범 서울시립대 교수

박영철 성결대학교 교수

이윤상 LH 토지주택연구원 연구위원(심의위원장)

이원호 성신여자대학교 교수

이지순 LH 산업단지처 부장

임재영 LH 판교창조경제밸리사업단 부장

홍진기 산업연구원 연구위원

자문위원(가나다순)

김선배 산업연구원 연구위원

김해정 성남산업진흥원 실장

문경일 서울산업진흥원 센터장

신민철 Spark Plus 대표

정진섭 충북대학교 교수

연구 요약

□ 연구의 배경 및 목적

- 최근 산업환경 수요변화에 대응하기 위하여 새로운 차세대 성장동력을 배태할 수 있는 공간으로 도시첨단산업단지가 새롭게 주목받고 있음
- 새로운 패러다임에 기반한 Start-up기업 및 벤처기업들의 성장을 지원하는 경제 기반으로 조성되고 있음
 - 최근 지식산업과 창조산업의 부상, 제 4차 산업혁명의 도래로 산업공간 수요 트렌드는 소형화, 입체화, 임대 방향으로 변화하는 추세
- 판교창조경제밸리가 글로벌 경쟁력을 갖춘 차세대 도시첨단산업단지의 시범사례로 만들기 위해 기업지원허브, 기업성장지원센터와 I-Square 등의 개발에 새로운 개발 기법과 공급방식을 도입하여 경쟁력 제고에 노력하고 있음
 - 그러나 이러한 공급방식은 처음 시도되는 사업방식으로 법률적 기반이 마련되지 않은 실정
- 산업단지 개발위주의 시대가 저물어 감에 따라 산업단지 분야에서의 LH 역할을 재점검하고 최근의 패러다임 변화에 부응하여 LH 역할을 다각화하는 방안 마련이 필요한 시점임
- 따라서 본 연구의 목적은 LH의 새로운 사업영역으로 들어온 기업지원허브, 기업성장지원센터 등의 효율적인 관라운영방안 마련과 LH 산업단지 분야 사업영역확대를 위해 필요한 관련제도의 정비 방안을 제시하는 것임

□ 산업건축물 관련 법제도 검토

- 산업단지 관리업무는 산업집적법을 기반으로 규정되는데 산단내 용지 및 시설의 매각임대, 사후관리, 기반시설의 설차유지관리, 입주기업 및 지원기관의 사업활동 지원 등을 포함하고 있음
 - 관리기관은 ‘산업단지관리기본계획’ 을 수립하여야 하며 관리업무 필요시 ‘산업

단지 운영위원회' 구성운영 가능

- 대표적인 산업건축물인 지식산업센터의 경우 산업집적법과 동법 시행령에 의해 입주 기능 및 지원제도가 규정됨
 - 지역경제활성화를 위하여 다수의 지자체별은 지식산업센터 관련 다양한 지원 제도와 효율적 관리운영제도를 조례로 지정
 - 지식산업센터 운영을 위하여 대부분 10인 내외의 운영위원회 구성
 - 공공부문 지식산업센터 임대료는 산업입지법, 산업집적법, 국유재산법, 공유 재산 및 물품관리법 등을 기반으로 산정

□ 기업지원을 위한 공공 산업건축물 운영 현황

- 공공부문 비즈니스 인큐베이터는 1993년 최초의 창업보육센터(BI)가 설립된 이후, 기술보육센터(TI), 기술혁신센터(TIC), 신기술창업보육센터(TBI) 등 특성에 따라 다양하게 설립되어 있으며 보육단계별 지원프로그램이 운영됨
 - 2017년 1월 현재 총 269개 창업보육센터 운영. 수도권에 1/3집중(89개)
- 테크노파크 및 문화콘텐츠 분야 지원을 위한 경기 콘텐츠코리아랩, 사물인터넷 관련 지원을 위한 K-ICT디바이스랩, 지자체별 산업진흥기관 등이 운영되고 있음
- 국내 지식산업센터는 총 792개 건립(2016년 8월)되어 분양형, 임대형, 분양-임대 복합형 등으로 공급되고 있음
 - 임대형은 대부분 공공기관에서 공급. 한국산업단지공단이 가장 많이 공급(11개)
 - 판교테크노밸리의 스타트업캠퍼스와 글로벌 R&D 센터와 서울디지털미디어 시티 첨단산업센터가 최근 공급된 공공형 지식산업센터 중 대표적 사례
- 해외사례로는 지방정부와 민간의 공동 조성한 핀란드 오타니에미 과학단지 Innopoli와 대학소유 토지를 활용하여 조성한 미국 캠브리지 켄달스퀘어, 암스테르담의 Startup Village 및 타운매니지먼트를 활용한 일본 록본기힐즈 등의 사례가 중요한 시사점을 가짐
- 국내외 사례를 통하여 시사점을 도출해 보면, 산업건축물 건설시 산업시설 공간 외 다양한 지원시설을 복합적으로 설치하여 기업활동 활성화에 기여하고 있음

- 국내사례는 단일 건축물 위주로 개발한 반면 해외사례의 경우 복수건물을 조성하고 복합화하여 실질적인 교류가 이루어 질 수 있는 다양한 공간 및 품토 조성
- 국내 경우 산업건축물 운영을 위하여 관련 공공기관이 자체 운영하거나 외부 기관에 위탁관리하며 운영위원회를 운영하는 방식이 대부분이나 해외경우는 기업 성장단계별로 다양한 프로그램 지원이 이루어짐에 따라 네트워크식 협의체 구성
- 일본의 경우 사업시행자가 개발후 해당공간의 관리·운영자가 되어 시설물과 장소이미지 관리를 통하여 장소경쟁력을 제고하는 타운 매니지먼트 모델이 활성화
- 사례지역인 판교창조경제밸리는 첨단산업과 지식문화산업이 융복합된 혁신클러스터를 형성, 세계적인 창조경제 랜드마크로 조성하고자 창조, 성장, 벤처, 혁신기업, 글로벌, 소통 등 6개 공간으로 구성됨
- 현재 1단계 사업으로 공공주도의 창조공간(기업지원허브)과 공공형 임대지식산업센터(기업성장지원센터)와 민간공모 방식으로 I-Square가 공급될 예정
 - 기업성장지원센터는 이전까지 부족했던 Post-BI를 위한 맞춤형 성장공간이 함께 제공되는 것이 특징. 창업단계를 졸업한 기업에게 기존의 기업생태계를 유지하면서 성장할 수 있는 경제활동공간을 제공하는 것이 목적
 - 이와 함께 안정적 주거기반 확보를 위해 200호 규모의 행복주택 제공 예정

□ 공공 산업건축물 공급 및 운영에 관한 설문조사

- LH의 산업건축물 참여 및 관리·운영 방안을 도출하기 위해 예비창업자, 벤처 및 창업기업 500개, 전문가 43명을 대상으로 설문조사 시행함
- 설문조사 결과, 공공 산업건축물은 정책적 수요에 따라 공급대상을 한정하고 가격요소의 경쟁력을 활용하여 민간과의 차별화가 필요한 것으로 나타남
 - 기업생태계 조성 및 기업지원을 위한 다양한 시설 및 서비스 제공 필요
- 공공 산업건축물은 ‘창업 후 일정기간 내 기업’, ‘기술력을 갖춘 벤처기업’을 대상으로 임대 방식으로 운영하되, 임대만료 후 재평가 시스템 구축 필요함
 - 임대료 산정은 입주기업 특성, 건축원가를 혼합적으로 고려하여 책정
 - 임대만료 후 재평가 시, 매출, 기술개발실적, 고용자수 증가 등 종합적으로 검토

- 공공 산업건축물에 업종구성에 대해서는 산업별로 차별화된 접근이 필요함
 - 문화산업은 테마위주 업종구성을, 첨단산업은 동일·유사 업종을 선호
- 공공 산업건축물 외 주거, 교류, 지원 공간을 함께 제공시에는 동일 블록 내 배치하는 것이 적절함
 - 특히, 공공지원시설, 소비, 주거공간 등은 산업시설과 근접 배치
- 공공 산업건축물 운영에 대한 거버넌스는 입주기업체, 건축물 소유주 및 산단 관리기관이 공동으로 참여하여 구성하는 것이 적절함
 - 운영관리위원회의 주요 논의사항으로는 관리비, 입주공간배분, 주차운영 등 제시

□ LH의 새로운 산업단지분야 사업참여 방안

- LH의 산업건축물 관리운영참여의 방향을 다음과 같이 제안함
 - 블록단위 통합관리운영방안 구축. 판교창조경제밸리에서 LH가 건축하는 기업지원허브, 기업성장지원센터, 청년창업지원주택(200호) 및 I-Square를 하나의 블록으로 묶어 통합적으로 관리운영하는 방안을 모색
 - 일본 모리빌딩이 록본기힐즈에 적용한 타운 매니지먼트 모델을 벤치마킹하여 ‘개발후 관리·운영 모델’ 정립 노력
 - LH 블록의 통합관리를 통하여 장소이미지 창출하여 블록 전체를 하나의 브랜드화. 구축된 장소이미지를 활용하여 공간대여 사업 등 수익사업모델 발굴
 - 하드웨어(임대공간, 복지공간 공급) 및 소프트웨어(근로자 및 기업지원서비스 등)가 포괄된 공급운영방안 제공
 - 산단 복지 차원에서 접근하여 LH 산단 복지 모델 중 ‘협력자적 모델’ 지향. LH는 플랫폼을 제공하고 타기관의 서비스와 LH 서비스를 연계 제공
 - 3가지 측면에서 접근 ①기업지원 ②근로자 복지공급 ③공간관리를 통한 지속적 경쟁력 요소 창출
 - 첨단기기를 활용한 스마트 산단 모델 구축 추구. 생성된 정보들을 통합 관리하는 시스템 구축운영. 방법, 방재, 환경, 에너지, 기반시설, 교통주차 등 통합관리
 - 공익성과 경제성을 조화시킬 수 있도록 수익사업을 발굴 도모

- 제공되는 관리운영서비스는 LH가 운영하는 것을 기본으로 하여 필요한 경우 외부 서비스를 활용하도록 구상
- 산업건축물별 차별화된 공간·서비스 운영체계를 구축하되, LH는 내·외부 서비스를 연결하는 중개기관 및 공유경제 플랫폼을 제공하는 역할을 수행함
 - 성장지원센터의 경우, 하드웨어 공급·운영관리 및 기업지원 소프트웨어 연계
 - 기업지원허브에 대해서는 기업과 외부전문서비스를 연결하는 중개기관역할 수행
 - 4차 산업혁명에 대응하는 공유경제 플랫폼을 구축하여 유연성 및 효율성 확보
- 공간 운영관리 및 서비스 전달체계의 LH 플랫폼을 구축하고 조직 신설 및 인력 확보를 통해 운영관리 및 기업지원 분야에 대한 LH 역량을 강화하는 것이 필요함
 - 자체 공급: 임대 공간 운영·관리, 시설물 관리, 스마트도시 서비스 통합관리 등
 - 외부 조달 및 연계: 기업지원, 복지서비스, 커뮤니티 활성화 프로그램 등
 - 지역본부 산하에 ‘단’ 급 조직을 신설하고 총괄행정, 기업지원, 시설관리, 통합 관리에 대한 분야별 전담체계 구축
- 성장지원센터는 창업기업의 확장 및 사업화를 수용하고 타 공공부문의 성장공간과의 중복성을 최소화하면서 차별화된 기업분야를 유치하는 것이 적절
 - 서로 다른 성장단계의 시설 간 연계하고 동일 성장단계 시설 간에는 차별화
 - 성장지원센터의 공급대상은, Post B.I 기간이 확대되는 추세를 감안하여, 창업 후 7년 내외 기업까지 수용
- 산업법 내 불명확한 건축물 임대료 산정기준을 개선하고 임대료 수익을 산업건축물에 재투자할 수 있도록 규정을 정비하는 것이 필요함
 - 시장상황 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 감정평가를 기준으로 한 시행자의 자율책정방식 도입 필요
- 운영(평가)위원회를 통한 입주심사를 활용해 입주기업을 선정하며, 초기 임대기간 (2년) 후 연장계약 심사를 통해 임대 재계약하는 것이 적절
 - 입주심사 평가는 계량평가와 더불어 기술성, 사업성, 사업 준비 정도에 대한 비계량 평가 동시 진행

□ LH 사업참여 다각화를 위한 제도개선 방안

- 기존의 지식산업센터와는 다른 제 4차 산업혁명에 적합한 형태로 ‘기업지원허브’에 대한 법적 기반 마련이 필요함
 - 기업지원허브는 창업과 벤처 활성화를 위한 지원공간으로 규정하는 것 적절. 서비스 경제화 및 제조업의 서비스화 추세에 부응하는 공간으로 입주기능을 보다 서비스업 위주로 정의하는 것 필요
- 관라운영비용 마련을 위하여 환수된 개발이익을 공공형 산업건축물의 관라운영비용으로 활용가능토록 제도적 기반 마련 필요
 - 낮은 임대료와 관리비로 수익구조를 맞출 수 없으므로 이에 대한 보전대책 마련
- 블록단위 통합관리운영이 가능할 수 있도록 산업단지 내 기반시설물의 대행관리가 가능하도록 법적 기반 마련 필요
 - 조성 후 산단 내 기반시설은 지자체로 관리권이 이전되는데 LH가 조성임대하는 블록의 경우 기반시설 관리권을 LH가 대행 관리할 수 있도록 법제도 마련

□ 연구 성과 및 향후 과제

- 본 연구는 2015년 수행된 ‘LH 산단 복지 도입방안 연구’의 후속연구로 LH가 산업단지분야에서 개발자뿐 아니라 산업 공간 관리자로서의 참여가능성을 점검한 연구임
 - 판교창조경제밸리 사례를 바탕으로 블록단위의 관라운영방안을 제시
- 향후 과제로는 첫째, 본연구가 수도권 모델, 신규 개발사업 모델에 초점을 맞춘 연구이므로 비수도권 및 재생사업 등에 적용할 방안 연구 필요. 둘째, 타운 매니지먼트에 대한 연구를 보다 충실히 하여 시설물 관리 및 장소이미지 제고를 위한 관라운영 전략을 마련하여 LH 지식으로의 축척 필요. 셋째, 스마트 산단을 구현하고 통합 관리할 수 있는 시스템 구축연구도 매우 필요한. 이는 스마트도시와 함께 향후 해외 사업의 중요한 LH 사업모델로 정착될 것으로 예상됨

주제어 패러다임 변화, LH산업단지, 사업 다각화, 판교창조경제밸리, 블록별 관리방안

차 례

제1장 서 론3

- 1. 연구의 필요성 및 연구방법3
 - 1.1 연구의 필요성 및 연구목적3
 - 1.2 연구범위 및 연구방법6
- 2. 선행연구 고찰9
 - 2.1 관련 선행연구 검토9
 - 2.2 선행연구와의 차별성20
- 3. 산업 패러다임 변화에 따른 공공부문 역할 변화21
 - 3.1 산업 패러다임의 변화 방향21
 - 3.2 공공부문의 역할 변화26

제2장 산업건축물 관련 법제도37

- 1. 산업단지 관리운영 관련 법제도37
- 2. 지식산업센터 관련 법제도41
 - 2.1 지식산업센터 개발 및 건축 관련41
 - 2.2 지식산업센터 관련 지원제도43
- 3. 지식산업센터 운영 관련 조례45
 - 3.1 성남시 지식산업센터 육성 및 지원에 관한 조례45
 - 3.2 서울특별시 서대문구 신지식산업센터 설치 및 운영에 관한 조례46
 - 3.3 대구광역시 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례47
 - 3.4 광주 지식산업센터 설립 및 운영 조례48
 - 3.5 창원국가산업단지 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례49
 - 3.6 지식산업센터 운영위원회 구성 및 운영50

4. 공공부문 지식산업센터 임대료 관련 법제도 및 사례	51
4.1 공공부문 지식산업센터 임대료 관련 법제도	51
4.2 경기도 공공부문 공간 임대료 산출 기준	56

제3장 기업지원을 위한 공공 산업건축물 운영 현황61

1. 공공부문 비즈니스 인큐베이터 현황	61
1.1 국내 벤처·스타트업 현황	61
1.2 공공부문 비즈니스 인큐베이터	63
1.3 공공에서 제공하는 인큐베이팅 시설 현황 및 역할	65
1.4 공공에서 제공하는 지원 프로그램 및 시설 지원	66
2. 산업건축물 관라운영 관련 국내외 사례분석	76
2.1 국내사례	76
2.2 국외사례	87
2.3 사례 종합 및 시사점	101
3. 사례지역(판교창조경제밸리) 현황	103

제4장 공공 산업건축물 공급 및 운영에 관한 설문조사111

1. 설문조사 개요	111
2. 전문가 설문조사	112
2.1 전문가 설문조사 개요	112
2.2 전문가 설문조사 결과 분석	113
3. 기업체 설문조사	124
3.1 설문조사 개요	124
3.2 기업체 설문조사 결과 분석	126
4. 설문조사 결과 종합 및 관라운영방안 참여시 고려사항	182
4.1 설문조사 종합	182
4.2 LH 관라운영사업 관련 고려사항	188

제5장 LH의 새로운 산업단지분야 사업참여 방안195

1. LH 산업건축물 관라운영 기본방향195
 - 1.1 LH 산업건축물 관라운영 기본방향195
2. 통합 관라운영방안 구축198
 - 2.1 블록단위 통합관라운영 방안198
 - 2.2 LH 산단 복지 모델 적용 : 하드웨어 + 소프트웨어 통합모델201
 - 2.3 스마트 운영시스템 구축 방안 : 공간정보 통합관라운영202
3. LH 기업지원 공간 및 서비스 운영체계 구축203
 - 3.1 산업건축물 기업지원 체계 구축203
 - 3.2 기업지원 서비스 플랫폼 구축방안205
 - 3.3 산업건축물 운영관리 조작인력 구성방안207
4. LH 산업건축물 공급 방안208
 - 4.1 공급 대상208
 - 4.2 임대료 기준209
 - 4.3 공급 및 재계약 방식210
5. 관라운영을 위한 거버넌스 구축 방안212

제6장 LH 사업 참여 다각화를 위한 제도개선 방안217

제7장 결 론227

1. 연구결과 요약227
2. 연구의 성과 및 향후 연구과제233

참고문헌237

부 록243

표 차례

[표 2-1] 산업단지 관리권자 및 관리기관 관련 법제도	37
[표 2-2] 산업단지 관리업무 관련 법제도	38
[표 2-3] 산업단지 관리기본계획에서 정하는 사항	39
[표 2-4] 지식산업센터 개발 및 건축 관련 법제도	42
[표 2-5] 지식산업센터 지원제도 관련	44
[표 2-6] 성남시 지식산업센터 육성 및 지원에 관한 조례	45
[표 2-7] 서울시 서대문구 신지식산업센터 설치 및 운영 조례	46
[표 2-8] 대구광역시 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례	47
[표 2-9] 광주지식산업센터 설립 및 운영 조례	48
[표 2-10] 창원시 창원국가산업단지 내 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례	49
[표 2-11] 지역별 지식산업센터 운영위원회 구성	50
[표 2-12] 공공부문 지식산업센터 임대료 관련 법제도	55
[표 2-13] 경기도 공유재산관리 조례	57
[표 3-1] 연도별 벤처기업 증가 현황	61
[표 3-2] 유형별 벤처기업 현황	61
[표 3-3] 업력별 벤처기업 현황	62
[표 3-4] 지역별 · 업종별 벤처기업 현황	62
[표 3-5] 인큐베이터 특성에 따른 유형 분류	63
[표 3-6] 입주기업 지원프로그램	64
[표 3-7] 전국 창업보육센터 지역별 현황	65
[표 3-8] 전국 창업보육센터 운영주체별 현황	65
[표 3-9] 2017년도 창업지원사업 계획	66
[표 3-10] 경기 콘텐츠코리아랩 창업자 지원현황	70

[표 3-11] 경기 콘텐츠코리아랩 시설 및 공간 현황	71
[표 3-12] 경기 콘텐츠코리아랩 운영 프로그램 현황	71
[표 3-13] K-ICT 디바이스 랩 단계별 지원 및 지원 항목	72
[표 3-14] 서울산업진흥원 지원 항목	73
[표 3-15] 성남산업진흥재단 기업지원사업 현황	74
[표 3-16] 대전테크노파크 창업기간에 따른 창업지원 사업	75
[표 3-17] 국내 지식산업센터 현황(입지형태별)	76
[표 3-18] 국내 지식산업센터 현황(지역별)	77
[표 3-19] 판교테크노밸리	78
[표 3-20] 판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스	79
[표 3-21] 판교테크노밸리 글로벌 R&D 센터	80
[표 3-22] 송도신도시 송도스마트밸리	81
[표 3-23] 서울디지털미디어시티 첨단산업센터	82
[표 3-24] 안양 평촌스마트베이 지식산업센터	83
[표 3-25] 부천 테크노파크	84
[표 3-26] 안양 두산벤처다임	85
[표 3-27] 산업단지공단 지식산업센터	86
[표 3-28] 지역의 관리·운영 활동	100
[표 3-29] 관리·운영 추진주체별 역할	100
[표 4-1] 조사 대상 및 표본설계	112
[표 4-2] 설문조사 내용	113
[표 4-3] 조사 대상 및 표본설계	124
[표 4-4] 응답기업 특성	125
[표 4-5] 회사의 입지로 가장 선호하는 지역	127
[표 4-6] 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소	129
[표 4-7] 기업의 입지 선택 시 선호 유형	130
[표 4-8] 공공부문을 통한 입지지원 경험 여부	131

[표 4-9] 입지지원 프로그램 만족도	132
[표 4-10] 공공에서 공급하는 임대형 산업공간 필요 여부	134
[표 4-11] 임대형 산업공간 필요 이유	135
[표 4-12] 임대형 산업공간 불필요 이유	137
[표 4-13] 적절한 공공 임대시설 입주 기업범위 확대 방안	138
[표 4-14] 기업지원허브 임대기간 확대 시 적절한 기간	139
[표 4-15] 공공지식산업센터 임대기간 확대 시 적절한 기간	140
[표 4-16] 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업	142
[표 4-17] 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 고려 사항	143
[표 4-18] 공공 산업건축물을 우선적으로 지원받아야 할 기업 유형	144
[표 4-19] 공공건축물 임대료의 적절한 산정 방안	151
[표 4-20] 입주기업 특성별 공공건축물 임대료의 적절한 차등 방안	152
[표 4-21] 창업예비기 단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시설 대비 적합한 임대료 수준	157
[표 4-22] 창업단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시설 대비 적합한 임대료 수준	159
[표 4-23] 성장단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시설 대비 적합한 임대료 수준	161
[표 4-24] 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회 구성 시 포함되어야 하는 주체 ..	167
[표 4-25] 적합한 공공 산업건축물의 입주기업 선정 주체	169
[표 4-26] 적합한 임대료 결정 방법	170
[표 4-27] 협의체에서 논의해야 할 사항	171
[표 4-28] 회사의 입지 선호 지역별 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소	173
[표 4-29] 회사의 입지 선호 지역별 적절한 공공 임대시설 입주 기업범위 확대 방안	174
[표 4-30] 회사의 입지 선호 지역별 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업	176
[표 4-31] 회사의 입지 선호 지역별 산업공간 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간	180

[표 5-1] 판교창조경제밸리 내 LH 공간 지원체계	204
[표 5-2] 판교창조경제밸리 주요 시설물별 유치산업	208
[표 6-1] 지식산업센터 개발 및 건축 관련 법제도	218



그림 차례

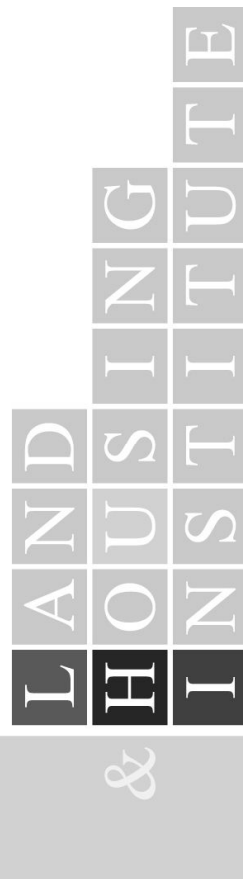
[그림 1-1] 연구흐름도	8
[그림 3-1] 창업보육단계별 주요 지원프로그램	64
[그림 3-2] 오타니에미 과학단지 조감도	87
[그림 3-3] 오타니에미 과학단지 기업성장단계별 지원체계도	88
[그림 3-4] 이노폴리 건물 전경	89
[그림 3-5] 테크노폴리스 주요 연혁	90
[그림 3-6] 테크노폴리스 사업영역 및 역할 개념도	90
[그림 3-7] 이노폴리 건물 개요	91
[그림 3-8] 테크노폴리스의 핀란드 지역 임대 현황	92
[그림 3-9] 테크노폴리스 기업의 임대기간 현황	92
[그림 3-10] 캠브리지 Kendall Square	93
[그림 3-11] 캠브리지 Kendall Square 입주 기업 현황	94
[그림 3-12] 캠브리지 혁신 센터 (Cambridge Innovation Center)	95
[그림 3-13] 암스테르담 Startup Village	97
[그림 3-14] 록본기힐즈 관리·운영 체계	99
[그림 3-15] 판교창조경제밸리 위치도	103
[그림 3-16] 판교창조경제밸리 공간구상	104
[그림 3-17] 창조공간 3+1 공간구성(안)	105
[그림 3-18] 기업성장지원센터	106
[그림 3-19] I-Square 공간배치(안)	107
[그림 3-20] 기업성장지원센터	108

[그림 4-1] 일반사항	113
[그림 4-2] 공공 산업건축물 필요성 및 이유	114
[그림 4-3] 공공 산업건축물 입지 결정 시 고려사항	115
[그림 4-4] 공공 산업건축물 공간 공급방식	115
[그림 4-5] 공공 산업건축물 공급 사업방식	116
[그림 4-6] 공공 산업건축물 공급 대상기업	116
[그림 4-7] 공공 산업건축물 입주기업 업종구성 방식	117
[그림 4-8] 산업건축물 제조업 위주 입주업종 규제	117
[그림 4-9] 추가적 허용 필요 업종	118
[그림 4-10] 공공 개발 산업단지 이익 투자 우선순위	118
[그림 4-11] 희망 입주시설	119
[그림 4-12] 혼합 가능 적정 공간범위	119
[그림 4-13] 민관협력형 거버넌스체계 운영시 포함되어야 하는 주체	120
[그림 4-14] 운영관리위원회 주관	121
[그림 4-15] 공공임대형 산업건축물 관리주체	121
[그림 4-16] 공공건축물 임대료 산정방식	122
[그림 4-17] 공공건축물 임대료 차등 기준	122
[그림 4-18] 기업 성장단계별 적정 임대료 수준	123
[그림 4-19] 회사의 입지로 가장 선호하는 지역	126
[그림 4-20] 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소(1순위)	128
[그림 4-21] 기업의 입지 선택 시 선호 유형	130
[그림 4-22] 입지지원 프로그램 만족 이유	133
[그림 4-23] 입지지원 프로그램 개선사항	133
[그림 4-24] 임대형 산업공간 불필요 이유	136
[그림 4-25] 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업(1순위)	141
[그림 4-26] 공공 산업건축물 입주 시 선호 공급형태	145
[그림 4-27] 임대 후 분양전환 시 적정 임대기간	146

[그림 4-28] 기업활동에 도움이 될 공공 산업건축물의 제공 기능 및 서비스	·147
[그림 4-29] 기업의 업력에 따른 공공건축물 임대료의 적절한 산정 방안	·151
[그림 4-30] 창업예비기 단계 기업을 나누는 적절한 시기	.....153
[그림 4-31] 창업단계 기업을 나누는 적절한 시기	.....154
[그림 4-32] 성장단계 기업을 나누는 적절한 시기	.....155
[그림 4-33] 창업예비기 단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준	.....156
[그림 4-34] 창업단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준	.....158
[그림 4-35] 성장단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준	.....160
[그림 4-36] 건물입주 시 가장 중요한 관리분야	.....162
[그림 4-37] 비즈니스 활성화로 인한 긴급 임시 기업 공간 필요 여부	.....163
[그림 4-38] 임시적/추가적으로 필요한 기업공간의 주요 용도	.....164
[그림 4-39] 가장 선호하는 임시적/추가적 기업공간의 제공방식	.....165
[그림 4-40] 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회 구성 시 포함되어야 하는 주체	·166
[그림 4-41] 적합한 공공 산업건축물의 입주기업 선정 주체(1순위)	.....168
[그림 4-42] 회사의 입지 선호 지역별 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소	···172
[그림 4-43] 회사의 입지 선호 지역별 적절한 공공 임대시설 입주 기업범위 확대 방안	.....174
[그림 4-44] 회사의 입지 선호 지역별 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업	.....175
[그림 4-45] 회사의 입지 선호 지역별 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 고려 사항	···177
[그림 4-46] 회사의 입지 선호 지역별 산업단지과 산업건축물 내 선호 업종구성	···178
[그림 4-47] 회사의 입지 선호 지역별 산업공간 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간	.....179
[그림 4-48] 회사의 입지 선호 지역별 건물입주 시 가장 중요한 관리분야	···181

[그림 5-1] LH 산업건축물 관리·운영의 기본방향	197
[그림 5-2] 판교창조경제밸리내 블록단위 관리운영 범위	199
[그림 5-3] LH 산단복지 서비스 개념도	201
[그림 5-4] 공유경제와 플랫폼 개념도	205
[그림 5-5] LH 플랫폼 운영체계	206
[그림 5-6] LH 산업건축물 관리운영 조직(안)	207
[그림 5-7] 관리운영을 위한 거버넌스 구축방안	213

제 1 장 서 론



제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 연구방법

1.1 연구의 필요성 및 연구목적

1) 연구의 배경 및 필요성

- 우리나라 산업공간은 주로 분양, 부지공급 위주로 공급되었으나 최근 지식 산업과 창조산업의 부상 및 벤처기업들의 성장으로 산업 공간 수요에 대한 트렌드가 소형화, 입체화, 임대 선호 방향으로 변화되는 추세임
- 지식산업, 첨단산업, 창조산업들은 특별한 기술 또는 상품아이템 하나만으로도 창업이 가능하여 작은 공간규모의 창업도 다수 나타남
- 부가가치는 높으나 제품가격에 비해 부피가 작은 상품이 많으므로 넓은 산업 용지가 필요하지 않으며 하중이 실리는 제작공정이 거의 없기 때문에 2000년대 후반부터 산업 공간 수요의 소형화, 산업건축물의 입체화 추세 지속
- 연구개발비 지출규모가 큰 반면 제품수명주기가 짧기 때문에 기업들은 안정적인 이익을 얻기 어려워져 초기투자비용을 최소화하려고 노력. 분양보다 임대를 선호하는 추세
- 이러한 산업 공간 수요변화 추세에 부응하기 위하여 정부는 도시첨단산업단지 개발에 주력하고 있으며 이를 차세대 성장 동력을 배태할 수 있는 경제공간으로 개발하고 노력중임
- 최근 중국경제의 침체, 저성장과 고령화 등 New normal시대로의 전환, 창조 경제 부상 등 사회·경제적 환경의 변화 진행 중. 이와 함께 기술적인 측면에서도 정보통신기술을 넘어 알파고를 앞세운 인공지능의 강타 등은 2000년대와는 확연하게 달라진 양상을 보이는 등 가히 산업 환경의 격변기에 진입

- ◆ 포디즘의 쇠퇴와 전통산업 사양화의 영향으로 글로벌 경제체계가 재편되는 과정을 거침
- ◆ 최근에는 첨단·지식기반산업이라 분류되는 전자·반도체 산업, 정보통신산업 분야에서도 인터넷기반의 신흥강자들이 속속 등장하면서 기존 강자들의 위상을 위협하고 있어 또 한 차례의 글로벌 구조조정을 예고하고 있는 실정
- 격변하는 경제 환경 속에서 살아남기 위한 기업 간, 국가 간의 생존경쟁은 나날이 치열해 지고 있으므로 우리 정부도 새로운 성장 동력을 육성하기 위하여 Start-up 기업, 벤처기업 등에 대한 지원을 강화
- 정부는 도시첨단산업단지 조성을 통하여 새로운 패러다임에 기반을 둔 기업들의 성장을 지원하는 경제기반을 제공하려고 하고 있음
- 특히 판교창조경제밸리를 글로벌 경쟁력을 갖춘 차세대 도시첨단산업단지의 시범사례로 만들기 위하여 기업지원허브, 공공형 지식산업센터 건설, I-Square 등 새로운 개발기법과 공급방식이 시도되고 있음
- 판교창조경제밸리는 현 정부에서 특히 관심을 가지는 사업으로 2015.11월 지구지정한 후 현재 건설이 진행중인 상황
- 창업기업들이 혼자의 힘으로 증견, 대기업까지 성장해 가는 데는 많은 어려움이 있으므로 우량기업들의 성장사다리 역할을 할 수 있도록 공공부분에서 기업 성장단별로 맞춤형 입지지원시설을 공급하기 위하여 기업지원허브, 지식산업센터 등 공공임대형 산업공간이 제공될 예정
- 판교창조밸리가 조기에 활성화할 수 있도록 앵커시설 유치를 위한 I-Square가 개발 중. 이 사업은 새로운 개발기법인 민간 공모형 사업형태로 진행
- 그러나 이러한 사업들은 처음 시도되는 사업방식이므로 관련 법률적 기반이 마련되어 있지 않은 실정임
- 공공 임대산업건축물의 임대료 산정방식, 건물의 관리·운영 방안 및 관련 지원제도 등의 제도정비가 필요
- 공공형 산업건축물에는 다양한 주체들이 관련되어 있어 각자의 이해관계를 대변하게 되면서 불협화음이 발생할 수 있음. 따라서 참여한 행동주체들간의

의견을 수렴하고 갈등을 관리할 수 있는 거버넌스 구축 필요. 이를 정례적 제도로 정착운영할 수 있는 제도정비 마련도 필요

- ◆ 미래부, 중기청, 지자체 등의 정책지원을 담당하는 공공부문과 입주하게 되는 기업 또는 기관 등의 민간부문, 장소를 건설·공급하는 LH 등 다양한 주체들의 역할을 정립하고 주체들간의 의견조정을 할 수 있는 거버넌스 조직을 만드는 것 필요
- ◆ 향후 공공부문의 기업입지방식이 경직적인 성격보다 시간의 변화에 따라 기업들의 요구를 수용할 수 있는 유연성을 추구해야 하므로 이러한 거버넌스 조직의 운영은 건설과정에서 뿐 아니라 건설후 운영단계에서도 필수적인 사항이 되고 있음
- 지속적인 경쟁력을 갖추기 위하여 기업지원허브, 공공형 지식산업센터 등의 새로운 시설공급도 중요하지만 이러한 시설들이 상생 발전할 수 있는 방안 마련도 필요함
 - 경제활동을 활성화하고 기업들의 산업생태계를 구축할 수 있도록 새로운 공간 배치방안을 도출하고 장소이미지 구축방안 등을 모색하는 것 필요
- 산업단지 패러다임 변화와 저성장시대로 접어들에 따라 개발 산업단지 분야에서의 LH 역할과 기능을 재점검하는 것이 필요한 시점. 산업 공간 개발에만 치중해 왔던 LH 역할을 보다 다각화하는 방안 마련이 필요한 시점임
 - LH가 산업단지 개발뿐 아니라 산업건축물 건설, 임대, 관리·운영, 재생 등 산업단지 전 분야에 참여할 수 있는 사업다각화 방안을 마련하는 것이 필요
 - 판교창조경제밸리를 사례지구로 하여 실현가능한 사업모델로 개발하고 향후 다른 도시첨단산업단지 뿐 아니라 기타 산업단지로까지 확산할 수 있는 사업 전략과 제도적 기반을 마련하는 것이 필요

2) 연구 목적

- 본 연구는 다음의 4가지 목적을 가지고 연구를 진행함
 - 최근의 산업 환경 변화 및 산업단지 패러다임 변화에 따른 공공부문의 역할을 점검하고 그를 통한 산업단지 분야에서의 LH의 역할을 재정립
 - 판교창조경제밸리를 사례로 LH가 향후 산업단지 분야에서 사업 참여를 다각화할 수 있는 모델을 도출
 - 공공형 산업건축물의 지속가능성과 대외적 경쟁력을 제고를 위하여 LH의 고유한 관리·운영 참여 방안 제시
 - 원활한 사업추진을 위한 미비된 제도적 정비방안 및 제도개선 방안 제시

1.2 연구범위 및 연구방법

1) 연구범위

□ 공간적 범위

- 판교창조경제밸리를 연구범위로 선정하여 사례지구 연구를 수행
- 현재까지 지정된 도시첨단산업단지 예정지구의 현황을 고찰하여 제안될 사업 모델내용을 보완

□ 내용적 범위

- 이론적 연구와 선행연구 분석을 통하여 산업단지 패러다임 변화 및 그에 따른 공공의 역할을 재정립
- 산업건축물 관련 법제도 검토
- 국내외 사례를 조사하여 공공 임대형 산업건축물 관라운영 방안에 적용할 시사점 도출
- 산업건축물 공급·운영 등 LH의 새로운 산업단지 분야 사업 참여 방안 제시
- 원활한 사업추진을 위한 미비된 제도적 정비방안 및 제도개선 방안 제시

2) 연구방법

□ 문헌연구와 현장답사, 자문 및 설문조사를 병행하여 활용

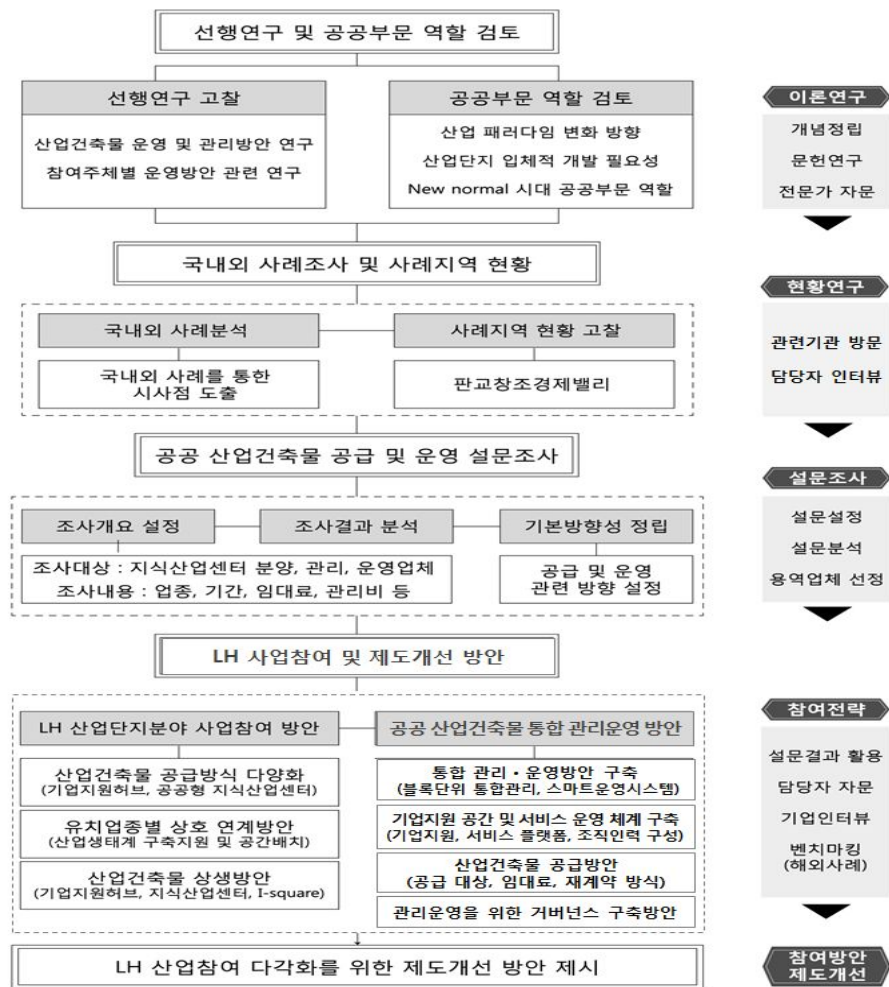
- 해외사례에 대한 보다 자세한 고찰을 위하여 문헌 고찰 및 외부 전문가 자문
- 공공임대건축물 공급 및 운영 관련 설문 실시
 - ◆ 실수요자인 기업과 공급·관리주체인 시행사와 관리기관 대상 설문조사
 - ◆ 기업특성(스타트업/중소/중견),(벤처/일반), 입지 등 고려하여 표본 추출
- 제안된 모델의 적용가능성을 높이기 위하여 사업경험이 있는 민간 시행사 및 LH 산업단지처 관계자 자문

□ Chapter별 연구방법

- 서론
 - ◆ 문헌연구를 통한 개념정립 및 선행연구 고찰
 - ◆ 산업트렌드 변화추이 고찰을 위한 산업경제분야 전문가 자문 및 문헌연구
- 산업건축물 관련 법제도 검토
 - ◆ 지식산업센터를 중심으로 산업건축물 관련 법제도 환경 검토
 - ◆ 지식산업센터의 개발, 운영, 기업지원 등 전반적인 환경 검토
- 기업지원을 위한 공공사업건축물 운영 현황
 - ◆ 관련 통계자료 분석 및 홈페이지를 통한 운영체계 고찰
 - ◆ 국내 개발 사례 현장방문 및 관리기관 담당자 인터뷰
 - ◆ 사례지역인 판교창조경제밸리 현장방문 및 개발계획 검토
 - ◆ 외부 전문가 인터뷰 및 자문회의
- 공공 산업건축물 공급 및 운영에 관한 설문조사
 - ◆ 전문가 및 기업체를 대상으로 설문 실시
 - ◆ 산업건축물 입지선호도, 공급방식, 운영방식(임대기간, 임대료·보증금, 관리비) 등 조사
- LH 새로운 산업단지 분야 사업참여 방안 및 공공 산업건축물 공급에 따른 운영방안

- ◆ 설문조사결과 통계분석
- ◆ 외부전문가 및 임대운영 담당자 자문회의
- ◆ 벤처기업 등 기업인터뷰를 통한 적정 연계방안 도출
- LH 산업참여 다각화를 위한 제도개선 방안
 - ◆ 관련 법제도(산업입지법 등) 분석을 통한 제도개선 방향 모색

□ 연구흐름도



[그림 1-1] 연구흐름도

2. 선행연구 고찰

2.1 관련 선행연구 검토

- 선행연구는 우리나라 대표적인 산업건축물인 ‘지식산업센터’ 관련 연구를 대상으로 검토하였음. 본 연구에서 다루고자 하는 주제를 중심으로 1) 공공부문 지식산업센터 공급 관련 연구 2) 임대료 관련 연구 3) 창업생태계 지원 관련 연구로 구분하여 정리함

1) 공공부문 지식산업센터 공급방안 및 지원시설 관련

- 지식산업센터 지원시설 규모의 적정성 분석(이태호, 2011)
 - 지식산업센터의 현 상황을 분석하고, 경기도 지식산업센터를 중심으로 지원시설 규모와 입주지원시설의 적정 규모를 제시하고 있음
 - 지원시설에 대한 적정 규모 제시를 위해 경기도 내 지식산업센터 입주 기업과 지식산업센터 건물 내의 관리사무소를 대상으로 설문조사 하여 지원시설 규모의 만족도를 중심으로 변수들의 연관관계를 분석함
 - 분석결과 건물 관리자 입장에서는 평균 12%가 경기도 지원시설 비율이 충분하다는 입장이었고, 근로자 측면에서는 제 1, 2종 근린생활시설이 주요한 영향을 미치는 것으로 나타남
 - 지원시설 규모의 만족도, 지원시설 면적, 비율의 연관성이 낮다는 분석을 통해 양적인 지원시설 증가가 아닌 질적인 지원시설 입주 행태의 변화가 나타나야 근로자들의 만족도가 상승할 것으로 분석
 - 지원시설이 법적인 취지에 맞게 입주기업과 근로자의 편의를 제공하기 위해서는 지원시설의 규모를 산업단지는 15%, 일반공업지역(준공업지역 포함)은 20%로 축소 가능하다고 판단함

- 지자체의 과대한 공공시설(법적 주차비율 이상, 보육시설 등) 확보로 인한 낮은 전용률을 제고하여야 함. 반면, 민간 개발형 사업의 적정 수익성을 위해서는 지자체 인허가 조건 완화, 용적률 개선, 개발부담금 조정 등의 유연한 접근이 필요

□ 지식산업센터의 입주환경 요인과 운영관리 요인이 입주만족도에 미치는 영향 (황은식, 2015)

- 국내 지식산업센터 중 서울 디지털단지를 사례지역으로 하여 지식산업센터의 입주업체를 대상으로 입주요인과 관리서비스품질 요인을 도출하여 실증적 검증
 - 독립변수인 입주환경요인, 운영관리요인이 매개변수인 입주만족도에 미치는 영향과 입주만족도가 종속변수인 추천의도에 미치는 영향의 구조적 관계 검증
- 입주요인과 관리서비스품질 요인들의 세부요인들이 거주만족도에 영향을 미칠 것으로 예상하여 분석함
 - 입주요인은 입주업체가 지식산업센터에 거주 중 느끼는 경제적, 사회적, 입지 및 환경, 사업적 요인으로 구분
 - 관리서비스품질 요인은 입주업체가 지식산업센터에 거주 중 느끼는 관리요인, 청결요인, 보안안전요인, 주차관리 요인으로 구분
- 분석 결과
 - 입주요인은 제도적, 환경 및 입지, 사업적 요인에서는 유의한 결과를 나타냈으나, 경제적 요인은 그렇지 못하였음
 - 관리서비스품질 요인에서는 청결, 보안안전, 주차관리 요인은 유의한 결과를 나타냈으나, 관리요인은 그렇지 못하였음
 - 이들의 영향력은 청결 요인, 제도적 요인, 주차관리 요인, 사업적 요인, 보안 및 안전 요인, 입지 및 환경 요인 순으로 영향을 미치는 것으로 나타남

□ 지식산업센터 입주업체 특성에 관한 연구(홍순성, 2011)

- 설문조사를 통하여 성남산업단지 지식산업센터의 입주현황 및 입주결정요인을 조사 및 분석하여 성남산업단지 입주기업 고유 특성 도출
 - AHP 기법을 활용하여 입주결정요인 분석
- 지식산업센터 입주 결정요인의 중요도 산정을 위한 평가 항목별 가중치와 평가인자별 가중치 도출
 - 경제적 요인, 제도적 요인, 환경적 요인의 3가지 대분류 항목과 저렴한 분양가와 임대료, 부동산적 가치, 저렴한 관리비용, 금융지원, 세제지원, 기반시설지원, 타 업체와 인접성, 교통시설, 편의 시설 등 총 9개의 평가인자별 가중치 산출
- 분석결과 성남산업단지의 타 지역과 대비되는 특성은 입주업체 중 제조업체 비중이 높은 점과 입주업체 규모의 영세성 및 이로 인한 저렴한 분양가(임대료) 선호 경향으로 조사됨
- 성남산업단지 입주기업은 타 지역 대비 제조업 비중이 높아 지식산업센터의 물리적 기능 강화가 필요함

□ 경기도 지식산업센터의 발전 방안(김군수, 2014)

- 경기도 첨단제조업과 고차서비스업의 입지를 충족시키는 지식산업센터 활성화를 위해 지식산업센터의 문제점 및 실태를 분석하고 지역별 특성 있는 개발방안을 제시하였음
- 지식산업센터의 발전을 위해 복합지식산업센터 건립 지향, 공공주도형 지식산업센터 건립을 통한 지역혁신 거점기관 역할 수행해야 하며, 민간주도 지식산업센터 건립 촉진을 위해서는 입지개발 및 규제개선의 필요성을 주장함
- 지식산업센터 건립 활성화를 위해서는 복합지식산업센터로 개발하기 위해 산단 규제 Free Zone 도입, 지식산업센터 내 문화 및 집회시설 설치를 위한 산집법 시행규칙 개정, 분양가 인하와 사업장 재취득 업체에 대한 세제혜택, 기업지원 시설 설치 등의 제도개선이 필요하다고 제안함

□ 도시형 산업입지로서 지식산업센터의 효과적 활용방안 연구(배경화, 2015)

- 도시형 산업(소규모 입지공간을 필요로 하는 산업으로 IT 기반 지식서비스업, 창조산업 등)의 새로운 입지로서 중소규모의 기존 지식산업센터 네트워크 구축을 통해 새로운 미래지향적 지식산업센터로 활성화시킬 수 있는 정책적 활용방안을 제시함
- － 각 지역에 산재한 지식산업센터 내 입주기업의 네트워크 구축을 위한 각 지역별 지식산업센터 사업장 정보가 맵핑화 된 온라인상의 맵 구축 필요
- － 상당한 규모의 장치나 설비가 필요한 산업들의 입지 난 해결을 위해 인접한 대규모 산업단지와의 연계 강화 필요
- － 신규 고용창출을 위한 수단으로 IT 산업과 기술 집약형 산업, 지식기반산업 등이 입주하고 있는 지식산업센터를 전문화된 집적지로 활용 가능
- － 지식산업센터에 입주하는 기업에 대하여 지식산업센터에 은행기관 입점, 정부지원 신용보증, 크라우드 펀딩 등의 금융지원 활성화 필요
- － 신규창업 인큐베이팅 공간으로 지식산업센터 활용 필요성 제시

□ 지식산업센터 활성화를 위한 제도개선방안 연구(이원빈, 2011)

- 지식산업센터에 대해 현재 시행 중이거나 제도화가 필요한 제도를 대상으로 이해주체별 제도의 중요도와 만족도를 평가함으로써 제도개선을 위한 정책적 시사점 도출
- 분석결과
 - － 모든 이해주체에서 공공이 임대형 지식산업센터를 공급하는 것, 민간의 분양형 지식산업센터 중 일부를 임대로 공급하는 것에 대하여 실효성이 높게 평가 됨
- 산집법 상 공공과 민간이 공급하는 지식산업센터에 대해 일정 비율을 임대형으로 의무적으로 공급하는 방법의 제도적 기준 마련이 필요함

□ 도시내 첨단 산업단지 이용자 특성을 고려한 지원시설 분석 연구(최형구 외, 2016)

- 최형구 외(2016)는 서울디지털단지를 대상으로 근로자 근로환경 지원을 위한 시설인 지식산업센터 지원시설을 대상으로 지원시설의 현황 및 선호도를 조사
- 근로자 지원시설 분석결과, 산업단지 내 지식산업센터에 대한 계획적 관리가 필요할 것으로 나타남
 - 첫째, 지식산업센터 지원시설에 대한 적정면적 확보규정 도입이 필요
 - 둘째, 지원시설 중 설치율이 저조한 시설에 대하여 주변시설과의 공유 방안 마련 필요
 - 셋째, 근로자 대상 AHP 분석 결과 상업시설 지원면적이 높게 나타났으나, 근로자들은 문화지원시설에 대한 선호도가 높게 나타나는 등 기업주 위주 지원시설 설치 현황과 선호도 차이 발생
- 개발 초기부터 산업단지 규모의 계획적 수법, 도시 계획적 측면, 건축물 상세 기준 및 내부 용도 지정이 가능한 지구단위계획을 통하여 계획적 도시 관리가 적용된다면 근로자의 생산 활동 지원에 보다 기여도가 높아질 것으로 나타남

□ 판교테크노밸리 관리시스템 구축을 위한 학술연구용역(경기도시공사, 2008)

- 판교테크노밸리 입주기업과 연구기관의 R&D 및 비즈니스 활동을 효율적 지원을 위한 프로그램 및 세부사업 개발과 지원 프로그램 운영 및 입주기업의 기업 활동에 필요한 공공 지원시설을 도출함
- 입주기업, 연구기관, 지원 프로그램 및 시설의 효율적이고 체계적인 관리를 위한 관리조직 설립 및 운영방안을 제시함
 - 관리운영주체에 대한 지자체 지속적인 운영지원 필요
 - 대부분 관리조직이 공급자 중심의 인프라 구축사업에 치중하고 있어 기업 니즈에 부응하여 수요자 중심의 기업지원서비스의 제공범위 확장 필요
 - 지역 내 대표적 기업지원기관을 중심으로 각종 기업지원 조직들을 허브-스포크형 방식으로 연계하여 시너지 효과 제고 및 운영시스템 개편 필요

- 정책목표에 따라 단계별 핵심 성과지표를 설정하여 핵심성과 목표관리방식을 체계화 하는 목표 관리식 평가체계 구축 필요
- 경기도 클러스터 활성화를 위하여 분산-협력형 거버넌스를 경기도 차원에서 구축 필요하며 사업에 대한 효율적 평가체계 구축이 필요함
- 지역 기반시설에 대한 지속적 투자가 필요하며, 근로자 업무환경 개선 및 인근 지역 주민에게 도움이 될 수 있는 방안 모색이 필요함

□ 판교 창조경제밸리센터 운영 방안 연구(미래창조과학부, 2016)

- 창조경제밸리센터(현 스타트업 아카데미)가 담당해야 할 역할 및 기능 도출
 - 판교지역 혁신 생태계 구축을 위한 기본 방향 정립 및 핵심시설로서의 창조경제밸리센터의 기능과 역할 설정
 - 글로벌 창업 활성화를 위한 기능에 초점을 두어 ICT 스타트업 관련 정책 선별 기능 강화, 글로벌 스타트업 육성 사업 신규 도입, 기존 정책 협조체제 구축 및 해외지원 인프라 확충, 대기업형 액셀러레이터 등 민간 부문 참여 확대, 글로벌 스타트업 허브 구축 등 제시
 - 혁신주체 간 연계체계 강화를 위하여 주변에 집적된 다양한 지원기능 간 협력 네트워크 강화 필요. 이를 위하여 인큐베이터 및 오픈 랩 운영사업, 산학연 연계협력을 통한 온·오프라인 교육네트워크 운영사업, 산학연 협력 네트워크 구축사업 등을 제시
- 창조경제밸리센터가 네트워크 허브기능을 효율적으로 수행하기 위한 운영체계 구축방안을 제시함
 - 현행 경기과학기술진흥원의 관리운영체계 보완을 위한 네트워크 허브 기능을 강화하고 이를 추진할 전담 조직을 신설하는 관리운영체계 필요
 - 권리권자가 지자체장인 현행 제도와 달리 단지 육성을 위한 범부처 사업의 조율 및 통합관리의 실질적 수행이 가능한 관리체계 모색 필요
 - 산집법에서 도시첨단산업단지의 육성사업 관리 및 비즈니스 지원이 있는 경우 별도기관을 지정하여 지원

2) 공공부문 지식산업센터 임대료 수준 관련

□ 서울디지털산업단지 지식산업센터 가격결정요인 분석(배성완 외, 2016)

- 전통적 제조업 중심 공단지역에서 첨단디지털산업단지로 변모 중인 서울디지털 산업단지를 중심으로 지식산업센터의 가격결정요인에 대하여 분석함
 - 모형 1에서는 헤도닉가격모형(회단면분석)을 적용하였고, 모형 2에서는 패널 분석모형(회단면분석+시계열분석) 적용
 - 분석결과 회단면변수 중 호별 공급면적, 지원시설면적, 전체층수, 접면도로폭, 지원시설면적, 전체층수, 접면도로폭, 지하철역과의 거리가 유의한 것으로 나타났으며, 모형 1보다 모형 2의 R^2 값이 더 높은 것으로 나타남
- 수요자 측면에서는 지식산업센터 매수할 경우 회단면변수(지하철역과의 거리, 입지 층 수, 규모 등)를 고려하여 구매가격을 협상하되, 거시경제변수의 변동 추이를 고려하여 결정해야 함
- 공급자 측면에서는 입지, 규모, 층수를 고려하여 분양가를 차등 산정하고, 거시 경제변수의 변동 추이를 고려하여 사업진행 여부 결정, 분양, 건축시기 등을 조정하여 사업수의 극대화 및 위험 극소화 도모가 가능함

□ 산업단지 외부 지식산업센터의 임대료 결정요인에 관한 연구(김성혜 외, 2016)

- 지식산업센터는 산업단지 내외에 모두 입지가 가능하지만, 산업단지 내에 소재한 지식산업센터는 임대 목적의 구입이 금지되어 있고, 산업단지 외에 소재한 것은 구입에 관한 금지 규정이 없어 산업단지 외에 있는 지식산업센터를 대상으로 함
- 다중회귀분석을 통해 입지특성, 건물특성, 개별특성에 해당하는 설명변수들이 임대료에 미치는 영향 분석
 - 분석결과, 지하철역까지의 거리, 버스정류장까지의 거리, 접면 도로폭의 세 변수 모두 입지적 접근성, 교통 편리성, 교통 접근성을 나타내는 변수로서 임대료에 유의한 것으로 나타남
 - 건물의 규모와 경과월수, 개별특성 중 호실의 전용면적 등도 임대료에 영향을 미침

□ 지식산업센터 가격 및 임대료 결정요인 분석 (유상준 외, 2011)

- 입지특성과 구조특성이 매매가와 임대료, 분양가에 미치는 영향을 분석함
 - 매매가와 임대료 분석은 횡단면 자료를 이용한 헤도닉모형을 사용하였고, 시점이 다른 자료를 이용하는 분양가 분석의 경우 시간더미변수 헤도닉모형을 이용
- 분석결과, 서울도심에서부터 지식산업센터가 멀어질수록 매매가, 임대료, 분양가 모두 떨어지는 것으로 나타남
 - 매매가는 1km에 5.4만원/m² 하락. 분양가 경우, 1km에 4.6만원/m² 하락
- 지하철역거리 변수는 분양가에는 유의하지 않고 매매가와 임대료에 대해서만 유의한 것으로 나타남
- 공급면적은 매매가, 임대료 모두에 대해 유의한 것으로 나타났으며, 입지층은 매매가와 분양가에서 유의하게 나타남

□ 지식산업센터의 가격결정요인에 관한 연구(허성민, 2016)

- 서울디지털산업단지 내 지식산업센터의 매매가격과 임대가격에 미치는 가격결정 요인에 대하여 검증함
- 분석결과, 지식산업센터 매매가격과 임대가격 모두 연면적이 넓을수록 쾌적한 지식산업센터를 조성하는데 영향을 미치기 때문에 긍정적 영향을 주고, 지하철과의 거리가 멀수록 부정적 영향을 주는 것으로 조사됨
- 상업시설과의 거리는 임대가격에서만 유의하게 나타났고, 연면적은 매매가격과 임대가격 모두 유의한 것으로 나타남

3) 창업생태계를 지원하는 공공의 역할 관련

□ 서울시 기술창업의 선순환 생태계 구축방안(신창호 외, 2012)

- 서울은 이미 성숙경제에 진입하여 높은 성장과 고용창출을 기대하기 어렵고, 저출산·고령화의 가속화로 인구구조가 급격히 변화하는 사회경제적 시스템의 전환기에 직면함

- 사람들이 지식·기술을 가지고 대량 창업하여, 높은 성공률로 성장하고, 성공한 기업들의 집적을 형성해 나가는 환경을 만드는 것을 목적으로 연구함
- 기술창업을 기술개발, 지식혁신, 창업, 사업화 등 경제주체들의 활동·정책·제도·문화적 환경 등과 연계하는 생태계적 관점에서의 정책 방안을 검토함
 - 기술창업정책 지원체계 정립 및 이에 따른 정책정보 공유, 사업지원 보조 등을 통한 순차적 지원체계 수립
 - 기존의 윈스톱 서비스 구축 정책이 아닌 기술창업지원 정보 채널 체계화를 통한 정보전달 확산효과 기대
 - 전문가적 컨설팅이 아닌 경험을 통한 멘토링을 제공 등을 위해 창업센터 등의 지역거점을 통해 지역적 조직화 필요

□ 창조경제 실현을 위한 산업생태계 조성방안(권오혁, 2013)

- 창조경제 정책이 한국경제 발전에 실효적으로 기능하기 위해 취해야 할 전략과 정책 대안 관련 논의 및 창조경제로 이행하기 위한 전략적 탐색으로서 산업생태계 조성방안을 제시함
- 창조경제의 생태계 형성을 위하여 산업클러스터 형성, 산업클러스터 규모 확대를 통한 고용규모 증가 및 협력의 메카니즘 확대, 산업클러스터의 기술 고도화를 통한 선도기술형으로 발전하는 것이 필요함
 - 산업클러스터 규모가 커지면 새로운 기술과 정보 수용 및 전파 기회 증가로 혁신 발생 확률이 높아짐. 생산량은 생산의 규모확대와 고용 증가를 의미
 - 다양한 전문기업을 유치하고 이들이 성장하도록 지원하는 것은 매우 단순해 보이지만 창조경제로 가는 생태계를 확충하는 일
 - 창조경제를 위한 선도기술형 산업클러스터 형성을 위하여 고급기술인력 양성과 유치, 국내정착 도모 필요
- 지역적 산업전문화에 초점을 두고 규모를 지속적으로 확충해야 하며, 국내외 기술선도기업 유치를 위한 국내외 정보네트워크를 가진 복합적 생태계 조성 필요

□ 성남시 기술창업 생태계 구축방안 연구(채지민, 2015)

- 성남시 기술창업기업 및 생태계의 전반적인 구성요소들에 대한 구체적 현황 파악 및 기술통계적 분석을 통해 성남시 여건과 특성에 맞는 기술창업 생태계 구축방안을 도출함
- 지역 경제성장 및 고용창출에 이바지할 수 있도록 기술창업 업종별 타겟팅을 통한 맞춤형 지원체계 구축, 성남시 인력 활용을 통한 질적 고용창출 및 인력의 미스매치 해소, 창업생태계 활성화를 위한 온-오프라인 네트워크 구축방안 제시
 - 맞춤형 지원체계 구축을 위하여 성장기업과 기술창업 업종별 지원시기의 차별화를 통해 맞춤형 지원체계 구축 제안
 - 고학력 비경제활동인구수 감소를 위하여 창업관련 교육을 통한 고급인력 창업 활동 유도 및 글로벌 선진인력 활용을 통한 기업의 혁신역량 강화 필요
 - 창업생태계 활성화는 생산자와 소비자의 네트워크를 통해 기술창업기업들의 성장단계별 요구사항에 맞는 대응이 이루어진다면 생태계의 선순환이 이루어질 것
 - 창업기업들의 특성과 투자자들의 수요에 맞는 양질의 창업정보를 제공해 주는 플랫폼 구축 필요

□ 미국의 창업정책 현황 및 시사점(강유리, 2013)

- Startup America의 핵심목표는 경제성장, 혁신, 양질의 일자리 창출에 기여할 중소기업의 창업을 촉진하고, 기업가정신을 미국인의 핵심가치이자 경쟁적 우위의 원천으로 존중하고 고양시키는 것임. 주요 정책은 다음과 같음
 - 고성장 창업 기업의 자금 접근성 확대
 - 기업가 정신 교육 및 멘토십 프로그램 확대
 - 연간 1,480억 달러 규모의 연방 R&D 성과 상용화를 강화하여 혁신적인 창업 기업과 신산업이 창출될 수 있도록 지원
 - 고성장 스타트업에 불필요한 장애 식별 및 제거
 - 대기업과 창업기업간 협력 강화

- 각 분야에서 이뤄지고 있던 다양한 활동들을 민간의 적극적인 참여로 보다 유기적으로 연계확산시킴으로서 창업기업이 실질적인 도움을 받을 수 있도록 정부가 촉매제 역할을 해옴
- 우리나라 경우 창조와 혁신을 위한 창업의 중요성이 다시 부각되면서 창업 지원이라는 명분하에 각종 시책들이 정부 및 민간에서 제시되고 있으나 이벤트성 정책으로 인한 부작용과 예산 낭비에 대한 우려가 있음
- 부분적으로 제공되는 각종 지원 시책들을 좀 더 유기적으로 연결할 수 있도록 정부가 시장의 다양한 참여자를 결집시키는 역할을 담당하는 것이 필요함
- 민간이 잘하고 또는 잘 할 수 있는 영역에 대해서는 민간이 더 잘 운영할 수 있도록 인센티브 제공이 필요하며, 민간의 지원이 미흡하거나 공백이 발생하는 부문에 있어서는 필요에 따라 정부의 개입 여부 검토
- 미국과 한국의 창업 생태계 환경이 다르기 때문에 미국의 창업 지원 정책을 그대로 우리나라에 적용할 수는 없지만, 정부 및 민간의 협력을 기반으로 진행되는 정책이라는 점에서 정부와 민간의 역할 분담에 대한 고민과 자발적 참여 유도 방안 모색 필요

□ 기업지원플랫폼의 필요성과 추진방안(홍진기, 2014)

- 기업지원서비스는 기업의 가치 사슬 전반에 걸쳐 기업이 필요로 하는 중간 투입물은 공공부문 혹은 비영리기관이 제공하는 유사 생산자서비스를 의미함
 - 생산자서비스, 협력중개지원서비스, 네트워킹 지원서비스 등이 포함되며, 우리나라는 서비스가 수도권에 집중되어 있어 제조업보다 지역적 편차가 더 크게 나타남
- 선진국들은 중소기업을 위한 기술지원 서비스가 중요하지만 경영전반의 다양한 서비스가 지원되어야 하기 때문에 기업지원서비스 제공 전담요원(상담 및 조언, 컨설팅 전문가)의 역할을 매우 중요하게 생각함
- 기업지원서비스 공급에 정부의 개입이 바람직하며 인위적으로 수요 창출 역할을 담당할 필요가 있는 것으로 판단됨

- 기업지원플랫폼 사업목표 달성을 위한 4가지 추진전략을 제시함
 - 첨단기술을 활용하는 신기술 사업화 및 신제품 개발에 필요한 기업지원 서비스를 우선적으로 제공 필요
 - 기업의 상호작용적인 혁신 메커니즘을 고려한 기술혁신 및 경영, 마케팅 등을 포함한 정책지원 범위 확대 필요
 - 기업지원 플랫폼이 기업지원서비스를 직접 제공하는 것 보다 중개 서비스에 중점을 둔 민간 혹은 공공의 전문기관과 역할분담을 통한 효율적 지원체계 구축 필요
 - 산업별 혁신특성에 따라 단계적으로 기업지원서비스를 확충하고 지역여건에 따라 기업지원서비스의 종류 및 운영방식 차별화 필요

2.2 선행연구와의 차별성

- 선행연구는 주로 지식산업센터 개발활성화를 위한 규제완화와 제도정비 및 효율적인 건축방법에 관한 내용이 주가 되고 있으며 최근 창조경제혁신센터 정책이 시행되면서 이에 관한 정책적 제언 등이 많은 상황임
 - 관리·운영방안 등이 제안되고 있으나 제도화로까지는 연결되지 않은 상황
 - 공공부문에서 다양한 기업입지지원을 위한 정책들이 시행되고 있으나 상호간의 보완·상생할 수 있는 거버넌스 방안들이 제안되고 있지 않은 상황
- 본 연구는 판교창조경제밸리를 사례지구로 하여 LH가 제공하는 다양한 특성의 건축물 공급 및 지원기능 등을 연계·종합하여 새로운 사업다각화 모델로 정립하여 제시하는데 초점을 맞추어 연구를 진행할 예정임. 또한 전국적으로 보급할 수 있는 방안도 모색할 예정임
 - 공공(정부부처, LH 등)주도로 기업지원허브, 지식산업센터 등을 건립하여 기업에게 성장단계별 맞춤형 공간이 조성되고 지원될 수 있는 방안
 - 산업단지 변화에 따른 LH의 역할 및 기능을 재점검하기 위한 연구로 새로운 산업단지 분야의 사업참여 방안 제시
 - 특히 공공형 산업건축물 등의 경쟁력 제고를 위한 효율적인 관라운영방안 제시

3. 산업 패러다임 변화에 따른 공공부문 역할 변화

3.1 산업 패러다임의 변화 방향

1) 산업 패러다임의 변화 방향

□ 제 4차 산업혁명의 도래

- 제 4차 산업혁명, 산업혁명 4.0 등의 단어로 불리고 있는 대규모 산업 환경의 변화가 진행 중. 올해 초 다보스포럼에서 4차 산업혁명의 이해를 핵심테마로 잡을 만큼 새로운 변화물결은 빠르게 진행되고 있음
- 제조업의 패러다임이 변화하면서 기존의 생산, 경영, 시장의 규칙 등 산업전반에 대한 변화가 예상
 - ◆ 사물인터넷, 로봇 등을 통한 연결성 확대가 모든 산업에서 보편화될 것이며 인간과 기계가 공생하는 추세가 더욱 확대될 것으로 예상
 - ◆ '기술주도에서 고객주도'로, '첨단성에서 다양성·편리성'으로, '폐쇄성·독자성에서 연계성·개방성'으로 산업의 핵심가치가 빠르게 이동하기 시작
 - ◆ 향후 제조업 생산의 발전방향은 기술의 차별성이 쇠퇴하고 첨단화가 아닌 '고객가치,' 대량생산이 아닌 '대량맞춤', 배타성이 아닌 '상호연계성' 등에 중점을 두게 될 것¹⁾
- 이러한 기술의 비약적인 발달은 새로운 제품과 생산공정 및 서비스를 보다 효율적으로 만들고 이에 따른 우리의 삶과 도시공간의 구성방식도 변화될 것으로 전망

□ 융복합화 추세

- 지식산업 및 창조산업의 발달로 분야간 융복합적 협력이 매우 활발한 추세임
- 창조산업은 지식 및 창조성을 새로운 가치창출의 핵심요소로 간주하며 서로

1) 서동혁 외(2015), 산업패러다임 변화에 따른 미래 제조업의 발전전략 - 미래형차, 소재, 바이오, 사물인터넷을 중심으로, 산업연구원, p.19.

- 다른 지식 및 기술, 서비스의 결합을 통하여 새로운 시장과 부가가치를 창출
- 기존의 산업발전 패러다임에서는 산업별로 개별적인 가치사슬이 존재하였으나 최근의 산업융합화는 제품과 제품, 제품과 서비스, 서비스와 서비스간의 결합을 통하여 새로운 산업 군을 창출하고 성장시키고 있음
 - 일부에는 제 4차 산업혁명의 실체를 ‘융복합’ 으로 설명하기도 함
 - 융복합화 추세는 제 4차 산업혁명의 진행으로 더욱 활발해져 융합을 통한 산업간 파괴현상으로까지 진행될 것으로 예견하는 학자도 있음
 - 친환경화, 에너지절감, 다기능화, 스마트화 등은 산업구분의 파괴를 촉진하고 이러한 산업간 영역의 파괴 현상이 확산됨에 따라 지금까지 경쟁의 장은 산업(industry)이었으나 앞으로는 영역(area)으로 변모할 것으로 예상²⁾
 - 다양성과 개방성을 전제로 한 융복합화는 향후 산업단지 경쟁력 확보에 핵심 전략이 될 것으로 예상됨³⁾

□ 네트워크형 성장

- 오늘날의 생산 활동에서 가장 중요하게 고려하는 것 중 하나가 바로 경제주체들 간의 연계성이므로 산업주체와 환경과의 관계가 더욱 중요하게 인식됨
- 타기업이나 다른 지식의 자원과 맺는 관계에 의해 기술이나 시장과 같은 사업 환경의 변화에 신속하게 대응할 수 있기 때문⁴⁾
- 네트워크 성장은 1개 기업이 아니라 국내외의 여러 기업, 기관과 공동으로 투자, 개발, 생산, 국내외 아웃소싱, 마케팅 등의 분업과 협력을 통하여 이루는 성장으로 정의되고 있음⁵⁾
- 네트워크의 형성과 유지, 확대를 지원하는 인프라의 확대를 통해 네트워크형 성장이 가능. 이러한 네트워크는 물론 비공간적 활동을 통하여도 성장하지만 기본적으로는 공간적 기반을 중심으로 형성·유지⁶⁾

2) 상계서, p.20.

3) 이현주 외(2015), 산업단지 개발·공급 제도개선 방안 연구, 국토교통부, p.12

4) 이춘호(2001), “벤처중심의 판교신도시 개발전략”, 「경기논단」 2001 가을호, p.62.

5) 최성호외(2011), 새로운 성장패러다임과 미래성장동력, 산업연구원·시장경제연구원, p.100.

6) 이현주 외(2012), 산업단지 활성화를 위한 복합용도개발방안 연구, 토지주택연구원, p.102.

- 이러한 산업경제적 환경에 대응하기 위하여 기업들은 특정지역에 집적하여 클러스터와 산업생태계를 형성하고 있음. 서로 상이한 업종임에도 불구하고 하나의 생태계에 포섭되어 같이 성장하고 있음
- 포섭관계에 있는 생태계내의 산업활동은 제조업에만 국한된 것이 아니라 3차, 4차 산업까지 확장되어 가는 추세
 - ◆ 일각에서는 1차+2차 산업, 2차+3차 산업, 1차+2차+3차 산업이 연계된 클러스터를 형성하여 새로운 성장모멘텀을 창출⁷⁾
- 이상의 추세와 궤를 같이하여 벤처기업도 대학, 연구소, 동종관련업체, 벤처투자가 등이 유기적으로 구성된 벤처생태계의 일부로 파악해야 함
 - ◆ 벤처기업은 독립적인 단위라기보다는 생태계의 일부가 되고 벤처기업은 핵심 부문에만 집중하고 나머지 부문은 기업간 연계기능을 통해 해결
 - ◆ 벤처기업 주변에는 벤처생태계의 진화과정에 필요한 기능들을 수용하기 위한 유보지 또한 충분히 확보되어야 함⁸⁾
- 따라서 오늘날처럼 글로벌화 되고 네트워크가 발달한 경제구조에서는 한 기업의 경쟁력보다는 기업생태계의 경쟁력이 더욱 중요해지고 있음

□ 제조업의 서비스화

- 과거 전통 제조업은 제품 생산 활동을 통하여 가치를 창출하였으나 지식기반 사회에서는 연구개발, 디자인, 마케팅, 애프터서비스 등 서비스 기능이 제품 생산보다 상대적으로 높은 가치를 창출하고 있음
- 개별 제조업체의 가치사슬 구조의 경우, 기존의 '생산위주' 에서 기획, R&D, 마케팅 등 '서비스 위주' 의 상하류 부문의 부가가치 비중이 높아지는 추세
- 글로벌 가치사슬의 경우도 마찬가지로, 상하류 부문의 경쟁력이 강한 기업이 부가가치(수익)를 지배하고 있음⁹⁾
- 이에 따라 기업들은 제품의 제공보다 서비스를 제공하는 방향으로 비즈니스

7) 이현주 외(2015), 전제서, pp.13~14.

8) 이춘호(2001), 전제서, p.61.

9) 산업연구원(2015), 산업단지내 입주대상 유망서비스업종 확대방안, p.5 재인용.

모델을 변화시키고 있으며 새로운 비즈니스 모델을 서비스화하는 추세임¹⁰⁾

- 자동차, 전자, 조선 등 전통적 제조기업들도 새로운 서비스를 제품에 접목하면서 제품의 서비스화 현상이 가속화
- 과거 제품중심의 경쟁에서 제품과 서비스가 통합된 새로운 경쟁환경이 부각되면서 경제의 서비스화가 더욱 가속화되고 있음¹¹⁾

□ 기업의 소형화추세

- 포디즘이 지나고 지식기반경제로 전환되면서 대규모 생산 장비의 필요성은 축소된 반면 R&D와 제품기확디자인 등의 중요성이 증가하고 있음
- 이제는 아이디어만 있으면 창업이 가능하고 생산시설이 없는 기업들도 다수 등장하여 소위 1인 기업시대로 대표되는 소단위 기업시대가 도래하였음
- 혁신적 벤처기업처럼 소규모 업체라도 빠른 적응력과 네트워크 형성 능력이 있으면 범위의 경제성을 창출
- 산업은 소비의 다양화, 개성화로 인한 수요의 불확실성과 동종 및 유사업종간 경쟁이 심화되는 특징을 보임¹²⁾
- 이러한 기업형태의 소규모화와 더불어 진행되는 제품개발비용의 증가, 제품 주기의 단축, 경쟁의 치열화로 인해 창업기업 스스로 글로벌 경쟁력을 갖춘 대기업으로 까지 성장하는 것이 더욱 어려워지고 있는 실정임

2) 산업단지 공급방향의 변화 필요성

- 산업단지의 역사가 수출한국의 역사이며 대한민국 경제발전의 역사라고 할 만큼 산업단지는 우리나라 경제개발과 불가분의 관계를 가지고 있음
- 산업단지는 후발주자인 우리기업들이 세계시장에서 빠르게 비교우위를 확보

10) 이러한 제품과 서비스융합은 기업에게 ①제품과 서비스의 차별화 ②수익창출의 다변화 ③고객 충성심 제고 ④환경문제 해결 등 여러 기회요인을 제공한다.

11) 이현주 외(2015), 전계서, p.14.

12) 이춘호(2001), 전계서, p.50.

- 할 수 있도록 하기 위한 물리적 기반을 제공하는 정책수단으로 활용되었기 때문
- ◆ 1966년 구로동 한국수출산업공업단지가 처음으로 개발된 이후 50여년이 지난 지금 1,094개의 산업단지가 지정
 - ◆ 석유파동, 경제침체, 외환위기 등으로 많은 부침을 겪고 있지만 그래도 산업단지는 굳건하게 입지경쟁력을 확보한 덕분에 82,052여개의 입주기업에게 경제활동 기반을, 210만 근로자에게 일자리를 제공하는 공간이 됨
 - 이는 상황변화에 따라 시기적절하게 산업단지의 기능과 공간조직을 적응시켜간 덕분
 - ◆ 과거 70~80년대 공업생산기능위주의 산업단지였으나 오늘날에는 생산-교육-R&D-주거복지 기능을 망라된 복합단지로 변모
 - 그러나 현재 진행중인 4차 산업혁명이라는 격랑 속에서 우리나라 산업단지가 지속적으로 성장하기 위하여 또 한번의 성공 전략을 찾아내야 하는 숙제를 안고 있음
 - 포디즘의 시대가 저물고 저성장시대로 접어든 오늘날에는 공공에서 제공하는 입지지원정책이 더욱 필요해진 상황
 - 그러나 기존의 단순히 값싼 기업공간만을 제공하는 것으로는 부족하고 기업들의 필요에 맞춤형으로 잘 제단된 입지지원제도가 필요
 - 4차 산업혁명의 핵심 분야라고 지목되고 있는 분야들은 기술수준이 매우 높은 분야이므로 벤처기업, 창업기업들이 성장할 수 있는 공간 제공이 필요함
 - 정보통신기술의 발달, 인공지능, 자율자동차, 로봇기술의 발달 등이 핵심 산업으로 부상하고 있으며 이러한 분야들은 새롭게 발아하는 산업으로 관련 기능의 집적과 연구 및 벤처생태계 형성이 필수적
 - 대부분 Start-up기업, 벤처기업위주이므로 진입장벽을 낮추기 위하여 기존의 공급방식인 값싼 대규모 분양공간 공급정책이 아니라 값싼 임대공간공급이 필요한 시점
 - 세계적인 첨단산업단지의 성공사례에서 알 수 있듯이, 원활한 협조와 경쟁을 위해서는 산업의 전문화와 범위의 경제성을 창출하고 동질감 확보¹³⁾하는 것이

성공의 중요한 요인으로 작용하고 있음. 따라서 관련 창업기업들이 집적하여 산업생태계를 형성해 갈 수 있도록 지원하는 것이 필요함

- 집적은 지속적인 접촉을 통해 잠재적 협력대상자와 신뢰관계를 형성하는데 도움을 주며 이러한 점은 특히 소규모 첨단기술기업들에게 더욱 중요¹⁴⁾
- 동일구역 내지 근거리에서 다양한 규모와 다양한 형태의 기업입지지원 공간이 제공되어 기업의 성장단계를 담아낼 수 있는 유연한 입지지원시스템을 제공하는 것이 필요
 - ◆ 창업 → 성장 → 구조조정 → 퇴출 → 재창업의 기업생애주기를 거치는 동안 기업들은 가장 적절한 입지공간을 공급받아 보다 빠르게 글로벌 경쟁력을 확보하게 될 것임
 - ◆ 동일한 공간에서 다양한 성장단계의 기업들이 입지해있는 것은 기업성장 주기를 모두 담을 수 있는 있을 뿐 아니라 창업기업들에게 이미 앞서간 선배 기업들을 롤모델로 삼아 따라할 수 있는 학습공간이 제공되기 때문에 기업성장에 긍정적인 영향을 미침

3.2 공공부문의 역할 변화

1) 이전시기까지의 공기업의 역할 점검

- 성공적인 동아시아 국가에서의 정부는 공기업설립을 통하여 자신들이 처한 시장의 한계를 인식하고 이를 보완하기 위해 ‘존재하지 않았던 시장을 국가주도로 창출하는 역할’ 등을 수행해 온 것으로 평가받고 있음
- 우리나라의 경우도 공공부문의 투자가 장기적인 경제성장을 촉진하는데 있어서 중요한 역할을 수행함¹⁵⁾
- 우리나라 공기업의 주된 기능은 정부주도 성장발전의 주요 정책수단 역할을

13) 상계서, p.50.

14) 상계서, p.63.

15) 김판석, 홍길표(2011) “ 핵심기반산업 발전을 위한 정부 및 공공부문의 역할 모색 : 한국의 철강, 통신, 전력산업의 발전사례를 중심으로”, 「한국행정학보」, 45(4), 2011 겨울, p.3.

담당하여 대규모 설비 산업육성을 통한 경제발전 촉진과 서민들의 공공서비스 공급 등 역할 담당¹⁶⁾

- ◆ 사회간접자본의 확충, 특정 기간산업의 육성, 낙후지역 개발의 수단, 시장 실패의 보완책으로서의 기능을 담당¹⁷⁾
- 그러나 시기별로 국정과제의 목표에 따라 공기업의 역할이 변화되어 감
 - 1960년대는 공업화가 경제개발 5개년 계획의 핵심적 산업정책이었음. 민간 부문이 성장하지 않은 상황에서 다수의 공기업 수립을 통하여 부족한 사회간접자본 공급을 담당케 함¹⁸⁾
 - 1980년대로 넘어오면서 민주복지국가 건설이 국정과제로 채택되어 국가안보와 함께 복지산업국가를 지향
 - ◆ 공기업은 신도시 건설 및 주택공급 같은 사회기반시설 구축 역할 담당
 - 1990년대 지방분권화 추세와 경제위기가 도래하자 글로벌 경쟁심화와 기업가적 정부지향 추세가 나타났고 공기업은 국제적 기능이 강조
 - ◆ 김영삼정부는 세계화를 준비하기 위한 사회간접자본시설 확충에 공기업 활용. 그러나 김대중 정부는 IMF체제 하에서 작지만 강한 정부를 포방하여 민영화 추진. 공기업의 역할은 매우 축소되어 대북관계 사업 등만 담당
 - 이전까지는 재화직접생산, 국가기간산업, 경제발전 등의 공공서비스 공급이 공기업의 주된 활동이었다면 2000년 이후 세계화 부응, 지역경쟁력 강화를 통한 지역균형발전 영역, 복지 영역까지로 그 역할 확대¹⁹⁾
 - ◆ 노무현 정부는 균형발전을 중요한 국정과제로 채택. 공기업은 행정중심 복합도시, 혁신도시 건설 및 주택공급 등의 역할 수행
 - ◆ 이명박 정부는 신발전체제, 활기찬 시장경제, 글로벌코리아와 더불어 능동적 복지, 인재대국 등을 국정과제로 제시. 보금자리주택, 4대강사업 등 사회

16) 정명은, 노승용(2010), “지방분권화 시대에 국가공기업의 역할변화”, 『한국공공관리학보』 24(1), p.110.

17) 상계서, p.113.

18) 박순애이희선(2013), “국정과제와 공기업의 역할”, 『한국정책학회 학술발표논문집』, 2013.12. p.5
이후 민간시장 성장 및 정부에서의 시장실패 현상이 나타남에 따라 일부 민영화함

19) 정명은, 노승용(2010), 전계서, p.114.

간접자본 확충과 해외에너지 개발에 공기업을 활용²⁰⁾

- 국가공기업을 지역경쟁력 강화기능은 비교적 최근에 두드러짐. 지역의 특수성을 반영하여 전문가로서 지원하고 국토의 균형발전 맥락에서 역할 수행²¹⁾

2) 향후 공기업의 역할 변화 방향

- 우리나라가 신흥공업국으로 경제성장을 이루는데 공기업이 매우 중요한 역할 담당해 왔다는 것은 주지의 사실임. 특히 인프라를 구축하기 위한 수단으로 공기업을 광범위하게 활용하였음²²⁾
- 그러나 문제는 투자의 단순한 양보다는 투자의 방향성과 방법이 더 중요. 민간의 경제활동을 촉진하고 생산성을 증대시키고 민간부문의 추가적인 투자를 유인할 수 있는 공공부문의 인프라 투자가 중요²³⁾
- 정부가 공기업을 활용하는 이유는 공공부문이 행하는 투자는 민영화된 기업의 투자행태와 다르며 개별기관의 이익관점(수익성, 성장성)보다는 사회 전반의 공적이익을 중시하는 투자를 행할 가능성이 높기 때문임²⁴⁾
- 공공부문은 정부 산업정책의 특성에 따라 민간을 포함한 전체 경제성장을 자극하는 방향에서의 대규모 투자를 선도해 나가는 경우가 많았음²⁵⁾
- 그동안 우리나라 공기업의 역할을 종합해 보면 정치, 경제, 사회 등 보다 광범위한 영역에서 그 기능을 발휘할 수 있음에도 불구하고 경제적 영역에 치우쳤던 한계를 지님
- 최근 요구되는 거버넌스, 사회적 통합, 갈등조정, 복지, 문화, 사회적 보호 등의 기능은 매우 제한되어 있었으므로²⁶⁾ 앞으로는 사회통합 및 복지문화영역에서의

20) 박순애이희선(2013), 전계서. p.8.

21) 정명은, 노승용(2010), 전계서, p.117.

22) 박순애이희선(2013), 전계서. p.1

23) 김판석, 홍길표(2011) “ 핵심기반산업 발전을 위한 정부 및 공공부문의 역할 모색 : 한국의 철강, 통신, 전력산업의 발전사례를 중심으로”, 「한국행정학보」, 45(4), 2011 겨울, p.3.

24) 박순애이희선(2013), 전계서. p.2

25) 김판석, 홍길표(2011) 전계서, p.13.

26) 정명은, 노승용(2010), 전계서, p.120.

역할 확대가 필요함

- 융복합화, 다층적 거버넌스를 강조하는 오늘날의 지역개발의 시대에는 공기업이 거버넌스의 주체로 활약하는 것이 필요. 다양한 이해관계가 충돌할 때 갈등 조정자의 역할 담당
 - ◆ 오늘날에 와서는 단일 주체가 지역개발정책을 수행하는 것이 아니라 다양한 주체가 협력하여 사업을 추진하고 있으므로 국가적 이해와 지방의 이해가 대립될 때 국가공기업이 중재자의 역할 담당 가능
 - ◆ 중앙, 광역, 기초지자체의 기관들이 협력적 파트너십을 구축하여 사업을 추진하는 경우 국가공기업이 기술적 전문분야의 조언자 역할을 담당하여 갈등을 중재할 수 있음²⁷⁾
- 지방정부의 전략적 경영능력 및 지역경쟁력 강화에 대한 전문적 협력자 역할 필요²⁸⁾
 - ◆ 1990년대 지방분권화가 이루어졌으나 아직은 지방정부의 역량이 부족하므로 국가 공기업은 대규모 사업시행자로 참여하여 지방정부에게 자원재원을 제공하는 역할을 담당하여 지방정부의 역량 강화를 지원
- 산업단지를 제공하는 공기업의 경우, 단순히 경제활동의 기반인 산업용지를 조성분양하는 역할뿐 아니라 그 공간을 이용하는 수요자들을 위한 복지서비스를 제공하는 것이 필요하다는 시각
 - ◆ 오늘날에 있어서는 사기업에 대해서도 사회적 공헌에 대한 요구가 커지고 있는 추세. 따라서 공기업의 차원에서도 보다 적극적인 사회적 공헌노력의 필요성 부상
 - ◆ 특히 저성장시대로 접어들면서 글로벌 경쟁이 더욱 심해지는 상황에서 우리나라 기업들의 국제경쟁력 제고를 지원하는 공기업의 역할이 어느 때 보다 필요한 시점
- 최근 복지에 대한 논의가 많아지면서 기존의 전통적인 복지개념 뿐 아니라 새로운 분야에서 새로운 접근법으로 복지개념을 논의하는 추세임

27) 상계서, p.122.

28) 상계서, pp.125~126.

- 기존 복지개념은 소프트웨어로서의 복지서비스가 중심이 된 생활복지 개념이 강하나 이것과 다른 영역이 만나 새로운 복지영역이 개발될 수 있을 것
 - ◆ 일례로 건축복지라는 개념이 건축분야에서 논의되고 있음. 생활복지는 생활을 담는 공간환경이나 복지시설과 밀접한 관계를 갖고 있으므로 건축복지는 생활복지와 공간복지의 개념을 통합한 개념으로 정의²⁹⁾
- 산업단지 분야에서 ‘산업단지 복지’ , ‘산단복지’ 개념의 논의가 시작³⁰⁾. 이현주외(2016)에 의하면, 이 개념은 산업 단지내에 근로자의 관점에서 뿐 아니라 기업들의 관점에서도 복지서비스를 제공하는 개념
 - ◆ 기업들이 생존에 필요한, 그리고 성장에 필요한 서비스를 제공할 뿐 아니라 근로자의 생활복지서비스를 복합하여 공급하는 접근방법
- 공기업의 참여영역은 시대적 요구에 따라 변화될 수 있을 것이나 통상적으로는 공공재³¹⁾와 가치재³²⁾를 중심으로 서비스를 제공하는 것이 적절할 것임
- 산업단지의 영역에서 보면 공기업은 공공재보다는 가치재에 대한 공급이 더욱 필요할 것으로 예상. 이때 가치재의 범주를 어떻게 정의할 것인가가 관건이 될 것
 - ◆ 제 2의 대공황으로도 불리는 저성장시대와 4차 산업혁명이라는 크나큰 격변의 파고 앞에 서있는 중소기업과 Start-up기업을 위한 임대형 산업 건축물 공간 제공서비스는 새로운 차원의 가치재공급이 될 것

29) 이영범(2012), “건축복지의 사회적 개념과 건축의 역할변화”, *Review of Architecture and Building Science*, 56(10), 2012.10, p.16.

30) 이현주,송영일,김선우(2016), LH 산단복지 도입방안 연구, LH 토지주택연구원.

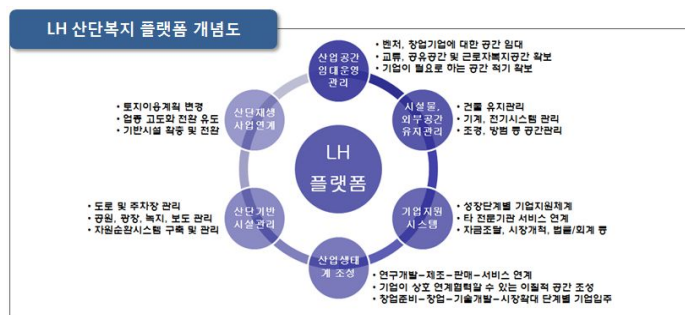
31) 공공재는 어떠한 경제주체에 의해서 생산이 이루어지면 구성원 모두가 소비혜택을 누릴 수 있는 재화 또는 서비스를 말함. 비경합성(non-rivalry)과 비배제성(non-excludability)이 특징. 재화에 대한 대가의 지불여부에 상관없이 그 재화를 즐길 수 있는 배제불가능성으로 인해 무임승차자가 나타나고 이로 인해 시장에서는 공공재 공급을 회피하게 되므로 정부의 개입이 필요. 국방은 순수공공재로 인식되며 그 외 도로, 의료서비스 등은 국가별, 시기별로 다르게 이해됨. 의료서비스는 배제성이 가능한 재화이므로 사유재라 분류하기도 하지만 공공에서 국립의료원 등을 통하여 공공의 서비스를 제공하고 있어 가치재로 인식되기도 함(김판석외, 2011)

32) 공공재는 아니지만 사회 전체적인 중요성이나 필요성을 고려하여 정부가 생산하는 재화를 가치재(merit goods)라고 하는데 이처럼 부분적으로 공공재의 성격을 지니는 재화에 대해서도 정부개입이 타당. 머스그레이브(Musgrave)의 경우, 주택을 가치재로 봄(박순애외, 2013)
가치재는 시장에서 사회에서 요구하는 최적수준까지 소비되는 경우가 드물어 정부가 시장에 개입하여 가치재의 생산과 소비를 장려하는 일이 잦음. 교육서비스, 의료서비스, 공용주택서비스 등이 이에 속함.(네이버 시사상식사전)

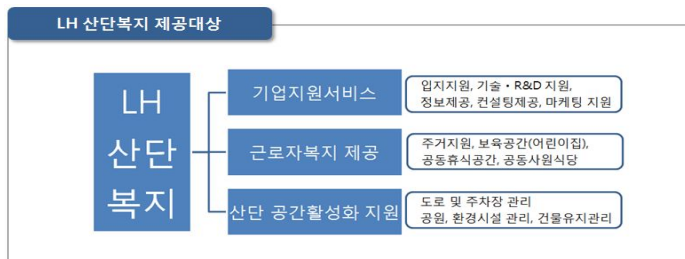
3) LH 산단복지 서비스 공급방안³³⁾

□ LH 산단복지의 개념

- ‘성장잠재력이 높은 기술창업기업 및 성장기업을 대상으로 단계별 성장도약을 작간접적으로 지원하며 산단 내 근로자들의 건강한 생산활동을 보장하기 위한 주거, 보육 및 휴식 등의 제반 서비스 제공과 더불어 이를 뒷받침하기 위한 산단 내 기반시설 관리’ 를 의미함
- LH 산단복지는 상기의 서비스들을 LH가 모두 직접적으로 제공하기보다는 입지지원 기능을 활용하여 다양한 서비스들을 제공할 수 있는 플랫폼 구축 지향



- LH산단복지 체계를 ‘기업지원’, ‘근로자복지 제공’, ‘산단 공간활성화 지원’ 등 크게 3 부문으로 구분됨



33) 이 부분은 2016년 LHI 정기과제로 연구된 「LH산단복지 도입방안 연구」 결과를 요약 정리

□ LH 산업복지 서비스 제공 기반방향

- 산업단지를 바탕으로 기업경쟁력 강화와 근로자 복지향상을 위하여 복지서비스 제공. 서비스 제공의 기본 접근방법은 생산적 복지개념을 지향함
 - ◆ 잠재력을 가진 기업을 지원하여 추후 국가 및 지역경제 성장에 기여할 수 있는 기업을 지원하는 방식
 - ◆ 산단내에 입지한 모든 기업과 근로자를 대상으로 하는 보편적 복지서비스와 기업특성에 따라 맞춤형 서비스를 제공하는 선택적 복지서비스 제공방식 혼합
 - 기업성장단계 및 입지지역의 특성을 반영한 차별화된 서비스 제공
 - 수혜기업의 필요에 부응하도록 LH 기능과 다양한 정책 또는 타기관의 기능과 연계를 도모하여 통합적인 서비스 제공 : 산단 복지 플랫폼 구축
 - 현재 필요한 기업지원서비스 중 지원이 되지 않고 있는 경우 지원프로그램을 개발하여 새로운 LH 사업영역으로 정립
 - 효율적인 산단관리 및 필요기능 유치를 통하여 산업단지를 중심으로 경쟁력 있고 동태적인 산업생태계가 형성운영되도록 관련 서비스 지원

□ 입지유형별 차별화된 LH산단복지서비스 공급방안 구축

- 수도권지역은 타 기관과의 연계를 통하여 통합적 지원프로그램을 제공하는 ‘협력자적 모델’ 이 적절함

■ 수도권 지역 LH 산단복지서비스 공급방안

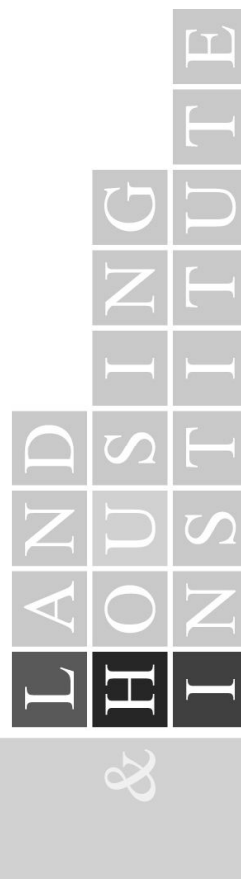
LH 산단복지 공급 전략 : 협력자적 모델	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공부문 지원제도 + 민간부문 연계 ➡ 다양하고 경쟁력 있는 지원프로그램 구성 ▪ Software : 타기관 공급, Hardware : LH 제공 ▪ 산업단지 관리분야 ▪ LH 임대형 산업건축물, 임대주택 관리, 해당 블록 관리위주의 소극적 참여전략 	
기업지원서비스 : 창업기업과 성장기업 중심	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 입지서비스 : 지식산업센터 형태 위주 제공 ▪ 지식산업 및 창조산업분야의 Start-up기업과 Scale-up 기업 중심 <ul style="list-style-type: none"> - 5년 임대 위주 공급 - 예비창업단계 -> Start-up단계 -> Scale-up단계의 기업들이 동일한 블록내에 입지할 수 있도록 구성 ▪ 중견기업으로 올라갈 수 있도록 성장사다리 지원방안 포함 ▪ 공유경제 공간 : 사무실 위주 공급(공동오피스, 공동회의실, 공동연구공간 등) <ul style="list-style-type: none"> - 시제품 제작공간 제공 (민간기업 입주가 바람직함) 	

- 비수도권지역은 'LH 단독' 또는 'LH가 주도적으로 타기관과의 연계' 를 통하여 산업단지 기반의 플랫폼을 구축하는 '주도자적 모델' 이 적절함

■ 비수도권 지역 LH 산업복지서비스 공급방안

<p>LH 산업복지 공급 전략 : 주도자적 모델</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ LH가 적극적으로 Key Man 역할 담당 필요 ▪ 산업단지 상황에 따른 선택적 참여전략 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 'LH 단독 공급방안', or 'LH 주도형 타기관 연계 공급방안' ▪ LH형 산단 중심 기업지원플랫폼 구축 ▪ 산단관리에 적극적으로 참여 ; 전체 산업단지 관리
<p>기업지원서비스 : 창업기업과 성장기업 중심</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 기술지원, 정보제공서비스, 인력지원 등 제공 ▪ 관련 부처 정책과 연계(공공주도형 액셀러레이터 입지 유도 위함) ▪ 입지지원서비스 : 임대형 개별공장, 아파트형 공장, 행복주택 형태로 공급 ▪ 공공형 기업지원제도 관련 행정정보제공 및 활용방안 컨설팅 : 행정컨설팅 서비스 새롭게 개발 ▪ 공유경제부문 : 공동사무공간, 공동 연구공간 공급 ▪ 산단 공간활성화 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 산업단지 전체 관리유지 참여, 기반시설 대행 관리

제2장 산업건축물 관련 법제도



제2장 산업건축물 관련 법제도

1. 산업단지 관리운영 관련 법제도

□ 산업단지 관리권자 및 관리기관

- 산업단지의 관리권자 및 관리기관은 『산업집적법』 제30조에서 규정하고 있음
 - 산업단지 관리권자는 산업통상자원부장관, 지자체장 및 기초지자체장으로 지정
 - 산업단지 관리기관은 관리권자, 위탁받은 기초지자체장, 공단 및 산업단지공단, 입주기업체협의회, 대통령령으로 정하는 기관 등

[표 2-1] 산업단지 관리권자 및 관리기관 관련 법제도

구분	내 용	
『산업집적법』 제30조 제1항 (관리권자)	국가산업단지	산업통상자원부장관
	일반산업단지 및 도시첨단산업단지	시·도지사 (시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장)
	농공단지	시장·군수 또는 구청장
『산업집적법』 제30조 제2항 (관리기관)	관리권자	
	관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장	
	관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 제1조 제2항의 산업단지관리공단	
	관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 제1조 제2항의 입주기업체협의회	
『산업집적법 시행령』 제36조의 7 (관리업무 위탁기관)	관리권자로부터 관리업무(일반산업단지·도시첨단산업단지 및 농공단지 관리업무에 한함)를 위탁받은 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관	
	「지방공기업법」 제 49조에 따른 지방공사	
	「농업협동조합법」 제5조에 따른 지역농업협동조합	
	「중소기업 협동조합법」 제 3조 제1항 따른 중소기업협동조합(입주기업 90% 이상 조합원)	
	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제 166조에 따른 제주국제자유도시 개발센터	
	「산업기술단지지원에 관한 특별법」 제 4조에 따른 사업시행자	
	지방자치단체의 조례로 정하는 기관	

□ 산업단지 관리업무

- 산업단지의 관리업무는 『산업집적법』 제2조 제15호에 해당하는 것으로 시행령 제5조 제1항으로 정하는 업무를 말함
 - 산업집적법 제2조 제15항에 의하면 관리업무는 산업단지 용지 및 시설의 매각·임대 및 사후관리, 기반시설 설치·유지·보수 및 개량, 입주기업체 및 지원기관의 사업활동 지원 등에 해당하는 부분
 - 시행령 제5조 제1항으로 정한 관리업무는 공공시설, 지원시설에 관한 계획 수립, 설치, 운영, 입주기업 지원, 환경오염방지, 산업재해예방, 생산활동 지원 등에 필요한 업무 등이 해당

[표 2-2] 산업단지 관리업무 관련 법제도

구분	내 용
『산업집적법』 제2조 제15항	산업단지의 용지 및 시설의 매각·임대 및 사후관리
	산업단지에서의 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치·유지·보수 및 개량
	입주기업체 및 지원기관의 사업활동 지원
『산업집적법』 시행령 제5조 제1항	산업단지관리기본계획(이하 "관리기본계획"이라 함)의 수립 및 그 집행에 관한 업무
	공공시설 지원시설 및 공동시설에 관한 계획의 수립과 그 설치 및 운영에 관한 업무
	산업용지의 매각·임대, 그 사후관리 및 산업단지의 입주에 관한 업무
	입주기업체 및 지원기관을 위한 공장·지식산업센터, 그 밖의 시설의 설치와 그 매각 및 임대에 관한 업무
	입주기업체 및 지원기관을 위한 용수·전기·증기·가스 및 유류의 공급에 관한 업무
	산업용지 및 시설의 설치·유지·보수 또는 개량에 따른 이용자로부터의 비용 징수에 관한 업무
	산업단지구조조고도화에 관한 업무
	입주기업에 대한 자금·기술·인력·판로 등의 지원에 관한 업무
	환경친화적 산업단지의 구축 및 환경오염방지에 관한 업무
	산업단지 안의 시설의 경비 및 산업재해예방에 관한 업무
	그 밖에 산업단지의 운영 및 입주기업체의 생산활동지원에 필요한 업무

□ 산업단지 관리기본계획

- 관리기관은 산업단지(국가·일반·도시첨단·농공단지)로 관리할 필요가 있는 지역에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 산업단지관리기본계획을 수립하여야 함
- 산업단지 관리기본계획에 포함된 내용은 다음과 같음
 - 관리할 산업단지의 면적에 관한 사항
 - 입주대상 업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항
 - 산업단지의 용지의 용도별 구역에 관한 사항
 - 업종별 공장의 배치에 관한 사항
 - 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항
 - 그 밖에 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항

[표 2-3] 산업단지 관리기본계획에서 정하는 사항

구분	내 용	
산업용지의 용도별 구역	용도별 구획면적	-
	구역별 건축할 건축물의 범위	산업시설, 지원시설, 공공시설, 녹지 구역
	용도별구획 평면도	-
입주관리계획	입주대상업종	-
	입주자격	산업시설, 지원시설, 공공시설 구역
	입주우선순위	-
	분양한도	-
	입주절차	-
업종별 배치계획	배치계획	-
	배치기준	-
	업종별배치 계획도	-
지원시설 설치계획	설치계획	-
	지원시설 관리운영	-

□ 산업단지 운영위원회

- 관리기본계획 변경 등 산업단지 관리업무를 수행할 때 의견수렴, 자문 등이 필요한 경우 관리권자의 승인을 받아 입주기업체, 유관기관, 전문가 등이 참여하는 산업단지운영위원회를 비상설로 구성하여 운영할 수 있음
- 산업단지운영위원회를 구성하여 운영하고자 하는 경우 다음의 내용을 포함하는 운영 규정을 마련하여야 함
 - 운영위원회의 설립 목적
 - 운영위원회의 기능 및 구성
 - 운영위원의 선정기준 및 배제에 관한 사항
 - 기타 운영위원회의 운영에 필요한 사항

2. 지식산업센터 관련 법제도

2.1 지식산업센터 개발 및 건축 관련

- 지식산업센터는 『산업집적법』에서 제조업과 관련 지원시설이 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로 규정
- 『산업집적법』 제2조제13호에 의하면, 지식산업센터의 법적 정의는 '동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물'이며 구체적인 요건은 대통령령으로 규정하고 있음
 - 『산업집적법 시행령』 제4조의 6에 의한 지식산업센터 요건
 - ◆ 지상 3층 이상의 집합건축물일 것
 - ◆ 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것
 - ◆ 『건축법 시행령』 제119조제1항제3호에 따라 바닥면적(지상층만 해당)의 합계가 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 300퍼센트 이상일 것
- 지식산업센터 입지가능 지역지구에 대한 용도규제는 『국토계획법』 제76조 및 동법 시행령 제71조에 따라 용도, 종류, 규모 등에 대해 규제하고 있음
- 건축물의 용도 및 종류는 『건축법 시행령』 별표1을 적용하고 있어 지역별, 용도별 건축물 허용 여부 및 용적률, 건폐율 등의 기준을 따라야 함
 - 지식산업센터는 건축법상 용도 분류 중 공장에 해당되며 대지 내 조경설치, 높이제한 등의 조치를 하지 않을 수 있음
 - 『건축법』 제42조제1항 단서에 따라 면적이 200제곱미터 이상인 대지의 건축물은 대지에 조경설치, 높이제한, 용적률 등의 규제를 따라야 하며, 세부적인 내용은 각 지자체에 위임하고 있음³⁴⁾
 - ◆ 『건축법 시행령』 제27조제1항에 의해 산업단지의 공장에서는 조경설치 의무, 높이제한, 용적률 등에서 완화규정을 적용 받고 있음

34) 한국노동연구원, (2014), 산단 내 지식산업센터 설립규제 완화 고용영향평가 연구.

- ◆ 현재 서울과 수도권에 공급되고 있는 지식산업센터는 대부분 용적률과 높이 완화 등을 적용받아 건축되고 있음
- ◆ 이러한 규제완화는 사업의 경제성을 높이는 지원제도로써 민간 사업자에게 이익이 되는 완화 규정으로 인식되어 민간에 의한 지식산업센터 건립 활성화에 영향을 미치고 있음

[표 2-4] 지식산업센터 개발 및 건축 관련 법제도

구분		내 용
지식산업센터 정의	『산업집적법』 제2조제13호	동일 건축물에 제조업 지식산업 및 정보통신업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물
지식산업센터 요건	『산업집적법 시행령』 제4조 6	1. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것 2. 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것 3. 『건축법 시행령』 제119조제1항제3호에 따른 기준을 따를 것 (바닥면적의 합계가 건축면적의 300퍼센트 이상 등)

2.2 지식산업센터 관련 지원제도

□ 지식산업센터 입주자격 및 입주가능시설

- 『산업집적법』 제28조의 5 및 『산업집적법 시행령』 제36조 4에 의해 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설은 다음과 같음
 - 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 그 밖에 대통령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설
 - ◆ 시행령 제6조2항에서 정하는 지식산업과 3항에서 정하는 정보통신사업
 - ◆ 그 밖에 특정산업의 집단화와 지역경제 발전을 위하여 지식산업산업센터에의 입주가 필요하다고 인정하는 사업
 - 산업단지 안의 경우: 규제 「산업집적법」 제2조제18호에 따른 산업에 해당하는 사업으로서 관리기관이 인정하는 사업
 - 산업단지 밖의 경우: 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 사업
 - 벤처기업을 운영하기 위한 시설 등
 - 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령으로 정하는 시설³⁵⁾
 - ◆ 금융·보험·교육·의료·무역·판매업(해당 지식산업센터에 입주한 자가 생산한 제품을 판매하는 경우만 해당)을 하기 위한 시설
 - ◆ 물류시설, 그 밖에 입주기업의 사업을 지원하거나 어린이집·기숙사 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설
 - ◆ 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 상점(일용품 취급 상점만 해당) 등
 - 지원시설 입주허용 면적기준은 산업단지내 지식산업센터 경우 건축연면적의 20%이내, 산업단지밖 지식산업센터의 경우, 수도권은 건축연면적의 30%이내, 비수도권은 50%이내에서 지원시설 입주가능

35) 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설은 입주 가능하나 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 해당 지식산업센터의 입주자의 생산 활동에 지장을 줄 수 있다고 인정하는 시설은 제외

□ 지식산업센터 관련 지원금제도

- 『산업집적법』 제58조의 2에 따라 지식산업센터 설립승인을 받은 자와 최초로 분양받은 입주자에게 지방세 감면 혜택을 주고 있음
 - 지식산업센터의 설립승인을 받은 자에 대해 지식산업센터의 신축 또는 증축시 취득세의 50%, 재산세 37.5% 감면
 - 지식산업센터를 최초로 분양자에 대해 취득세의 50%, 재산세 37.5% 감면
 - 단, 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 미착공 경우, 취득일로부터 5년 이내에 매각·증여 또는 다른 용도로 분양·임대 하는 경우 경감된 취득세 추징
- 2016년 12월 31일까지 세제지원을 하도록 되어 있었으나, 2016년 10월 지방세 특례제한법 일부 개정을 통해 2019년 12월 31일까지 세제지원 혜택기간이 연장됨
 - 지식산업센터 입주자가 사업시설용으로 직접 사용하기 위해 발생하는 취득세에 대해 35%, 재산세는 5년간 35% 감면
- 『산업입지 및 개발에 관한 법률』 제28조 제1항 단서 규정에 의하여 지식산업센터 건설을 위한 용지매입비는 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있음
 - 『산업입지 및 개발에 관한 법률』 제28조 제1항에 의하여 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지 개발사업에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있음

[표 2-5] 지식산업센터 지원제도 관련

구분		내 용
세제지원	『산업집적법』 제58조의 2	지식산업센터 설립승인을 받은자에게 지방세를 감면 취득세 : 50%, 재산세 37.5%
		지식산업센터 최초 분양받은 입주자에게 지방세를 감면 취득세 : 50%, 재산세 37.5%
비용보조	『산업입지법』 제28조 제1항	산업 개발사업 비용은 사업시행자가 부담하지만, 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업 개발사업에 필요한 비용의 일부 보조가능

3. 지식산업센터 운영 관련 조례

3.1 성남시 지식산업센터 육성 및 지원에 관한 조례

- 성남시는 지역산업 구조고도화와 산업입지 여건개선을 위하여 「지식산업센터 육성 및 지원에 관한 조례」를 제정함
- 조례 제정 목적은 지식산업센터 육성을 통한 지역경제 활성화에 기여함을 목적
- 지식산업센터 육성시책 추진, 지원협의체 운영, 구성, 위원장의 직무 등 관련 내용으로 구성

[표 2-6] 성남시 지식산업센터 육성 및 지원에 관한 조례(경기도성남시조례 제2516호)

구분	내 용
제3조 (지식산업센터 육성시책 추진)	성남시장(이하 “시장”이라 한다)은 지식산업센터 활성화와 입주 기업이 효율적으로 기업활동을 하기 위한 좋은 환경을 조성할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 고려하여 지식산업센터 육성시책을 추진하여야 한다. 1. 산업단지의 입주환경 및 여건 개선 2. 지역산업의 구조고도화 및 클러스터화 3. 첨단산업 육성을 위한 지원책 강구 4. 기타 시장이 필요하다고 인정되는 산업단지 활성화 사업
제4조 (지원협의체 운영)	시장은 지식산업센터 활성화 및 입주기업의 지원을 위한 다음 각 호의 사항을 협의하기 위하여 지식산업센터 지원협의체(이하 “협의체”라 한다)를 구성·운영 한다. 1. 지식산업센터 활성화를 위한 행정적 지원에 관한 사항 2. 지식산업센터 입주기업 민원에 관한 사항 3. 산업단지와 지역주민 간의 상생발전을 위한 지원 사항 4. 산업단지 기반시설 개선 및 지원 등에 관한 사항 5. 그 밖에 지식산업센터의 활성화를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제5조 (구성)	① 협의체는 위원장을 포함한 10인 내외의 위원으로 구성하며, 위원장은 위촉직 위원 중에서 호선한다. ② 위원장의 임기는 2년으로 하고 1회에 한하여 연임할 수 있다. ③ 협의체 위원은 산업단지 관리기관, 입주기업체, 관련분야 전문가, 관계 공무원 등으로 구성하며 시장이 위촉 또는 임명한다. 1. 당연직 위원은 소관업무 담당국장으로 한다. 2. 위촉직 위원은 성남시의회(소관위원회)에서 추천하는 의원, 지식산업센터와 관련한 학식과 경험이 풍부한 대학교수, 변호사, 공인 회계사 등의 전문가, 그 밖에 지식산업센터 입주 기업, 관련 기관 및 단체의 임직원 등으로 한다. 3. 위원의 임기는 2년으로 하고 연임할 수 있다, 다만 공무원인 위원의 임기는 해당 직위에 재직하는 기간으로 한다.
제6조 (위원장의 직무)	① 위원장은 협의체를 대표하고, 협의체의 직무를 통할한다. ② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.

3.2 서울특별시 서대문구 신지식산업센터 설치 및 운영에 관한 조례

- 신지식산업 기반 구축 및 중소기업의 창업과 기술개발 지원을 위한 신지식 산업센터의 설치 및 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 제정
- 신지식산업센터의 입주대상 및 입주시설, 운영위원회, 부담금, 입주자 지원, 졸업, 퇴거, 사후관리 등에 관하여 조례에 정해진 바를 따르도록 되어 있음

[표 2-7] 서울시 서대문구 신지식산업센터 설치 및 운영 조례(서울특별시서대문구규칙 제695호)

구분	내 용
제4조 (입주대상 및 입주시설)	① 신지식산업센터의 입주신청자는 새로이 중소기업을 설립하려는 자이거나 입주시 행일 현재 중소기업을 설립한 날부터 2년이 경과되지 아니한 자로 하되, 서울특 별시 서대문구청장(이하 "구청장" 이라 한다)이 신지식산업센터에 입주시켜 지 원이 필요하다고 인정하는 유망 중소기업을 입주시킬 수 있다. ② 구청장은 지역경제 활성화를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 공공용시설 등을 입주(설치)시킬 수 있다. ③ 제항에 따른 입주자 선정은 구보 및 일반 신문 등의 공고를 통하여 공개모집하 거나 관련 기관의 추천을 받아 운영위원회의 심의를 거쳐 결정한다.
제5조 (지원 등)	① 구청장은 입주자의 사업추진을 지원하는데 필요한 기본시설 및 설비를 신지식산 업센터 내에 설치할 수 있다. ② 구청장은 신지식산업센터 운영에 필요한 비용을 예산의 범위에서 보조할 수 있다. ③ 구청장은 신지식산업센터 입주업체와 신지식산업센터를 졸업한 창업자에 대하여 「서울특별시 서대문구 중소기업육성기금 설치 및 운영에 관한 조례」에 따른 자 금을 지원할 수 있다. ④ 구청장은 입주업체의 육성 발전에 필요한 행정지원 등을 할 수 있다.
제6조 (운영위원회)	① 신지식산업센터에 관한 주요사항을 심의하기 위하여 서울특별시 서대문구 신지식 산업센터운영위원회(이하 "운영위원회" 라 한다)를 둔다. ② 운영위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 13명 이내의 위원으로 구성한다. ③ 다음 각 호의 사항은 운영위원회 심의를 거쳐야 한다. 1. 신지식산업센터 운영 기본방침 결정 2. 입주신청자의 입주여부 결정 3. 예비입주자의 선정 4. 입주자의 졸업 5. 그 밖에 구청장이 신지식산업센터 사업추진에 관하여 중요하다고 판단되는 사항
제7조 (입주자의 부담금)	① 입주자는 소정의 보증금, 임대료, 공공요금, 공용 사무기기, 설비사용료 및 관리비 (이하 "부담금 등" 이라 한다)등을 부담하여야 한다. ② 구청장은 제항에 따른 부담금 등을 산정할 때에는 관계법령에서 정한 사항과 「서울특별시 서대문구 공유재산 및 물품 관리 조례」 등을 참작할 수 있으며, 이 경우 중소기업의 창업촉진과 지역경제 활성화를 위하여 입주자의 부담을 최소화 하도록 하여야 한다.
제8조 (운영의 위탁)	① 구청장은 신지식산업센터의 효율적 운영과 중소기업의 기술개발, 정보제공 및 경 영지원 등에 유리하다고 판단되는 경우 그 운영의 전부 또는 일부를 비영리 법인 또는 단체에 위탁할 수 있다. ② 제항에 따라 신지식산업센터 시설의 운영을 위탁하는 경우에는 그 위탁기간을 특별 한 사정이 없는 한 3년 이내로 하되, 필요한 경우에는 재위탁할 수 있다. ③ 제항에 따른 신지식산업센터 운영의 위탁을 받고자 하는 자는 구청장에게 신청 하여야 한다.
제10조 (감독)	① 구청장은 관계공무원으로 하여금 신지식산업센터 운영상황을 조사하게 하거나 정부, 그 밖의 서류를 검사하게 할 수 있으며 수탁자는 조사 및 검사에 협조하여야 한다. ② 구청장은 제항의 조사 또는 검사 결과 시정하여야 할 사항이 있을 경우에는 필 요한 조치를 하여야 한다.

3.3 대구광역시 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례

- 지식산업센터건립 촉진을 통한 지역경제 활성화에 기여함을 목적으로 제정
- 지역산업의 구조고도화 및 산업입지여건개선을 위하여 지식산업센터 지원 사항을 규정함으로써 지식산업센터건립 촉진을 통한 지역경제 활성화에 기여하게 하기 위함
- 지식산업센터 육성시책 추진, 지원협의체 운영, 지방세 감면, 금융지원, 산업 입지 지원, 임대료 지원 등 에 관한 내용이 있음

[표 2-8] 대구광역시 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례(대구광역시조례제4401호)

구분	내 용
제3조 (지식산업센터 육성시책 추진)	<p>대구광역시(이하 “시장”이라 한다)은 지식산업센터 유치 및 입주에 효율적으로 이루어질 수 있도록 다음 각 호의 사항을 고려하여 지식산업센터 육성시책을 추진하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 산업단지의 입지여건 개선 2. 지역산업의 구조고도화 및 클러스터화 3. 도심지역의 산업용지난 해소 및 첨단산업 육성 4. 공장밀집지역 재정비를 통한 산업기능 재생
제4조 (지원협의체 운영)	<p>① 시장은 지식산업센터 건립 지원을 위하여 산업단지 관리기관, 입주기업체, 관련분야 전문가, 관계 공무원 등이 참여 하는 지식산업센터 지원협의체(이하 “지원협의체”라 한다)를 구성·운영 할 수 있다.</p> <p>② 제항에 따른 지원협의체의 협의사항은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지식산업센터 건립에 따른 행정적 지원에 관한 사항 2. 정책금융 지원 및 융자 알선에 관한 사항 3. 지식산업센터 건설사업자 및 입주기업 민원에 관한 사항 4. 기타 지식산업센터 건립과 관련한 사항 <p>③ 제항의 지원협의체 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.</p>
제5조 (지방세 감면)	<p>지식산업센터 건립을 위하여 건설사업자가 취득하는 부동산과 법 제28조의5 제1항 제1호와 제2호에 따른 사업을 영위하고자 하는 입주기업이 취득하는 부동산의 지방세 감면에 관하여는 「지방세특례제한법」 제58조의2에 따른다.</p>
제6조 (금융지원)	<ol style="list-style-type: none"> ① 시장은 법 제28조의5 제항 제1호와 제2호에 따른 사업을 영위하기 위하여 지식산업센터 입주기업에 대하여 제2조제 3항에 따라 금융자원을 할 수 있다. ② 시장은 자가 운용하는 기업지원자금이 부족할 경우에는 금융기관 융자를 알선 할 수 있다.
제7조 (산업입지 지원)	<ol style="list-style-type: none"> ① 시장은 공장밀집지역 재정비를 위하여 재정비 기본계획을 수립하고자 하는 경우에는 지식산업센터 입지계획을 반영하여야 한다. ② 재정비 지역에서 조성한 산업용지를 공급하고자 하는 경우에는 지식산업센터 건설사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다.
제8조 (지식산업센터 임대료 등 지원)	<ol style="list-style-type: none"> ① 시장은 지식산업센터 건립 활성화를 위하여 필요한 경우 예산의 범위 안에서 다음 각 호의 사항을 지원 또는 보조할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 공장밀집지역에서 임대형 지식산업센터를 건립하여 10년 이상의 기간동안 임대하고자 하는 경우 입주활성화를 위하여 임대료의 일부 2. 기타 시장이 공장밀집지역 재정비를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 사업비의 일부 ② 시장은 제항에 따라 지원 또는 보조하고자 하는 경우에는 사전에 지원협의체의 의견을 들어야 하며 지원방법과 절차는 규칙으로 정한다.

3.4 광주 지식산업센터 설립 및 운영 조례

- 광주광역시가 설립한 광주지식산업센터 운영에 필요한 사항을 규정함
- 지식산업센터의 기능, 입주 방법, 관리, 경비관리 등 에 대한 내용으로 구성

[표 2-9] 광주지식산업센터 설립 및 운영 조례(광주광역시조례 제4723호)

구분	내 용
제3조 (기능)	센터의 업무는 다음 각 호와 같다. 1. 도시형 산업을 영위하는 중소기업의 입주 및 육성 2. 청년창업 활성화 3. 중소기업 이업종 간 융합 활성화 4. 그 밖에 시장이 지역 중소기업 육성을 위해 필요하다고 인정하는 사항
제4조 (센터에의 입주)	① 입주자는 공개로 모집한다. ② 광주광역시장(이하 “시장”이라 한다)은 효과적인 지역산업 진흥을 위해 필요하다고 인정하는 경우, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 입주자격에 해당하는 자 중에서, 집중유치업종을 선정하여 우선하여 입주심사하거나 입주심사에 가점을 부여할 수 있다. ③ 제2항에 따른 집중유치업종의 세부적인 범위와 기준은 모집공고에 포함하여야 한다.
제5조 (관리위탁)	시장은 센터의 효율적인 운영을 위해 필요하다고 인정하는 경우 산업분야에 전문성을 갖춘 출연기관, 그 밖의 법인 또는 단체에 관리를 위탁(이하 “관리위탁”이라 한다)할 수 있다.
제6조 (경비지원 등)	① 관리위탁을 받는 자(이하 “관리수탁자”라 한다)는 시장에게 미리 승인받은 기준에 따라 이용료를 받아 관리에 드는 경비에 총당할 수 있으며, 시장은 관리수탁자에게 예산의 범위에서 관리에 드는 경비의 일부를 지원할 수 있다. ② 관리수탁자는 이용료 수입이 관리에 드는 경비를 초과하는 경우에는 미리 시장의 승인을 얻어 제3조에 따른 센터의 업무를 수행하기 위해 필요한 경비로 활용할 수 있다.
제8조 (지도감독)	① 시장은 관계 공무원으로 하여금 수탁재산의 관리 및 센터 업무의 추진 상황을 확인·조사하기 위해 입주계약 관계 서류, 회계 관계 서류, 그 밖의 서류를 열람하거나 제출하도록 요구할 수 있으며, 관리수탁자는 이에 따라야 한다. ② 시장은 제4항의 지도감독 결과 시정하여야 할 사항이 있는 경우에는 관리수탁자에게 시정을 요구할 수 있으며, 관리수탁자는 이에 따라야 한다.

3.5 창원국가산업단지 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례

- 조례 제정목적은 창원국가산업단지 내 지식산업센터 건립 및 지원 사항을 규정함으로써 산업단지 경쟁력을 강화하기 위함

[표 2-10] 창원시 창원국가산업단지 내 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례(조례 제76호)

구분	내 용
제4조 (지식산업센터 지원시책)	<p>시장은 지식산업센터 유치 및 입주가 효율적으로 이루어질 수 있도록 다음 각 호의 사항을 고려하여 지식산업센터 지원시책을 추진할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 산업단지의 입지여건 개선 2. 산업단지의 구조고도화 및 클러스터화 3. 도심지역의 산업용지난 해소 및 첨단산업 육성
제5조 (지식산업센터 건립제한)	<p>① 창원국가산업단지 내에 지식산업센터를 건립하려는 자는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 산업용지의 면적이 1만㎡ 이상일 때는 지식산업센터를 건립할 수 없다. 다만 국가 지방자치단체 및 그 출자·출연기관 산업단지 관리기관이 첨단 산업의 육성을 위해 임대용으로 건립하는 지식산업센터는 그러하지 아니하다. 2. 산업용지의 면적이 1만㎡ 미만일 때 지식산업센터를 건립하는 경우에는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 동일 건축물에 제조업 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원 시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다중형 집합건축물일 것 나. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것 다. 6개 이상의 공장이 입주할 수 있을 것 라. 「건축법 시행령」 제19조제4항제3호에 따른 바닥면적(지상층만 해당한다)의 합계가 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 300퍼센트 이상일 것 <p>② 제4항 제2호의 경우 연접한 산업용지의 합산면적이 1만㎡ 이상일 때도 지식산업센터를 건립할 수 없다.</p> <p>③ 산업용지의 면적이 1만㎡ 이상인 부지에 대하여 필지분할을 통한 제4항 제2호에 해당하는 경우 필지분할 후 5년 이내에는 지식산업센터를 건립할 수 없다.</p>
제6조 (지식산업센터 설립 협의)	<p>① 창원국가산업단지 내 지식산업센터를 설립하려는 자는 관리기관과 산업단지 입주계약(변경)을 체결하여야 한다.</p> <p>② 관리기관은 지식산업센터의 설립(입주계약 변경)시에는 승인 전 건축 인·허가 사항 등에 대하여 시장에게 협의하여야 한다.</p> <p>③ 관리기관은 제2항에 따라 수정 보완 등의 의견을 받게 되면 지식산업센터 설립자에게 통보하고 지식산업센터 설립자는 반드시 그 의견을 이행하여야 한다.</p> <p>④ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4 제4항에 따른 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설의 총 면적은 건축연면적의 100분의 20 이내로 하여야 한다.</p>
제8조 (지원협의체 설치)	<p>① 시장은 지식산업센터 건립 등 지원을 위하여 창원시 지식산업센터 지원협의체(이하 "지원협의체"라 한다)를 둘 수 있으며, 지원협의체에서는 다음 각 호의 사항을 협의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지식산업센터 건립에 따른 행정적 지원에 관한 사항 2. 지식산업센터 설립자 및 입주기업 민원에 관한 사항 3. 그 밖에 지식산업센터 건립에 관하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항 <p>② 지원협의체는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 위촉직 위원 중에서 호선한다. 이 경우 특정 성이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하여야 한다.</p> <p>③ 위원장의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.</p> <p>④ 당연직 위원은 경제국장이 되며, 위촉직 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 위촉한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지식산업센터 관련 대학교수 및 전문가

3.6 지식산업센터 운영위원회 구성 및 운영

- 각 지역의 조례를 살펴본 결과 대부분 운영위원회를 구성하여 지식산업센터를 운영하고 있음
- 운영위원회는 위원장 포함 10 ~ 13인 이내로 구성하도록 되어 있고, 위원장 선출은 위촉직 중 호선하거나 구청의 부구청장이 하는 것으로 되어 있음
- 각 지역별 약간의 차이는 있으나 보통 위원장의 임기는 2년이고, 1회 연임 가능
- 대구광역시의 경우는 운영위원회와 관련한 모든 내용을 시장이 따로 정하도록 되어 있고, 광주광역시도 필요하다고 인정되는 경우 전문기관에 위탁

[표 2-11] 지역별 지식산업센터 운영위원회 구성

지역	구성	위원장 선출방법	위원장 임기	위원 선출방법	위원 임기
성남시	위원장 포함 10인 내외 위원	위촉직 위원 중 호선	2년, 1회 연임 가능	· 당연직 : 소관업무 담당 국장 · 위촉직 : 시장이 위촉	2년, 연임 가능
서울시 서대문구	위원장, 부위원장 포함 13인 이내 위원	위원장 : 부구청장 부위원장 : 추천	2년 연임 가능	-	2년 연임 가능
대구광역시	시장에 따로 정함				
광주광역시	센터의 효율적 운영을 위해 필요하다고 인정하는 경우 산업분야 전문성 갖춘 출연기관, 법인 또는 단체에 위탁				
창원 국가산업단지	위원장 포함 10명 이내 위원	위촉직 위원 중 호선	2년, 1회 연임 가능	· 당연직 : 경제국장 · 위촉직 : 시장이 위촉	-

출처 : 각 지역 지식산업센터 관련 조례 재구성

4. 공공부문 지식산업센터 임대료 관련 법제도 및 사례

4.1 공공부문 지식산업센터 임대료 관련 법제도

- 공공부문 지식산업센터 임대료는 산업입지법, 산업집적법, 국유재산법, 공유재산 및 물품관리법 등을 기준으로 하여 산정하고 있음

[표 2-12] 공공부문 지식산업센터 임대료 관련 법제도

항목	법률	시행령
산업 입지법	제38조(개발한 토지·시설 등의 처분)제7항 국가 또는 지방자치단체인 사업시행자가 임대하는 경우의 임대료 산정기준에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」의 관련 규정 적용 안함	-
	제46조의7(임대전용산업단지의 적용특례)제3항 임대하는 토지의 연간임대료 : 토지매입가격의 1 % 이상	-
산업 집적법	제28조의3(지식산업센터에 대한 지원)제2항 국가 또는 지방자치단체가 지식산업센터를 설립하여 임대하려는 경우 대통령령으로 정하는 임대료로 임대	제36조의2(국가 등이 설치한 지식산업센터의 임대료) "대통령령으로 정하는 임대료" 「국유재산법」에 따른 임대료 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 대부료의 2분의 1 이상에 해당하는 임대료
	제38조의2(산업단지에서의 임대사업 등)제3항 산업용지 및 공장 등의 임대사업의 범위, 임대가격의 기준, 임주계약의 기간 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정함	-
국유 재산법	제32조(사용료) ① 행정자산을 사용하기한 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 산출방법에 따라 매년 사용료 징수 ② 제항의 사용료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 나누어 내게 할 수 있다. 이 경우 연간 사용료가 대통령령으로 정하는 금액 이상인 경우에는 사용허가(허가를 갱신하는 경우 포함)할 때에 그 허가를 받는 자에게 대통령령으로 정하는 금액의 범위에서 보증금을 예치하게 하거나 이행보증조치 하도록 하여야 함	제29조(사용료율과 사용료 산출방법) ① 법 제32조제항에 따른 연간 사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱한 금액(월할 또는 일할 계산가능, 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 재산의 가액에 해당 요율을 곱한 금액으로 함) 1. 경작용인 경우: 1천분의 10 이상 2. 주거용인 경우: 1천분의 20 이상(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자가 주거용으로 사용하는 경우: 1천분의 10 이상) 3. 행정목적의 수행에 사용하는 경우: 1천분의 25 이상 3의2. 지방자치단체가 해당 지방자치단체의 행정목적 수행에 사용하는 경우: 1천분의 25 이상 4. 공무원의 후생목적으로 사용하는 경우: 1천분의 40 이상

항목	법률	시행령
		<p>5. 「사회복지사업법」 제2조제2호에 따른 사회 복지사업에 직접 사용하는 경우 및 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제5 조 제1항 제호·제2호에 따른 종교단체가 그 고유목적사업에 직접 사용하는 경우: 1천분의 25 이상</p> <p>6. 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인이 경영하는 업종(「중 소기업창업 지원법 시행령」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종은 제외한다)에 직접 사용하는 경우: 1천분의 30 이상</p> <p>② 제1항에 따라 사용료를 계산할 때 해당 재산 가액은 다음 각 호의 방법으로 산출(제호·제2호 및 제3호 본문에 따른 재산가액은 허가 기간 동안 연도마다 결정하고, 제3호 단서에 따른 재산가액은 감정평가일부터 3년 이내에만 적용)</p> <p>1. 토지: 사용료 산출을 위한 재산가액 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가로 하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제8조에 따른 공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다. 이하 같다)를 적용한다.</p> <p>2. 주택: 사용료 산출을 위한 재산가액 결정 당시의 주택가격으로서 다음 각 목의 구분에 따른 가격으로 한다.</p> <p>가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격</p> <p>나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격</p> <p>다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액</p> <p>3. 그 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다. 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 하나의 감정평가업자의 평가액을 적용한다.</p> <p>③ 경작용으로 사용허가하는 경우의 사용료는 제1항 제2호에 따라 산출한 사용료와 최근 공시된 해당 시·도의 농가별 단위면적당 농업 총수입(서울특별시·인천광역시: 경기도, 대전광역시·세종특별자치시: 충청남도, 광주광역시: 전라남도, 대구광역시는 경상북도, 부산광역시·울산광역시는 경상남도의 통계를 각각 적용한다)의 10분의 1에 해당하는 금액 중 적은 금액으로 할 수 있다.</p> <p>⑤경쟁입찰로 사용허가를 하는 경우</p>

항목	법률	시행령
공유 재산 및 물품 관리법		<p>1차 연도 : 최고입찰가로 결정 2차 연도 이후 : (사용허가권 갱신하지 아니한 사용허가기간 중으로 한정한다)의 사용료는 다음의 계산식에 따라 산출한다. $[(\text{입찰로 결정된 첫해의 사용료}) \times (\text{제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가액}) \div (\text{입찰 당시의 재산가액})]$ </p> <p>⑥ 보존용 재산을 사용허가하는 경우에 재산의 유지·보존을 위하여 관리비가 특히 필요할 때에는 사용료에서 그 관리비 상당액을 뺀 나머지 금액을 징수할 수 있다. ⑧ 제6항의 관리비의 범위는 기획재정부령으로 정한다.</p>
	<p>제47조(대부료, 계약의 해제 등) ① 일반재산의 대부료에 관하여는 제32조를 준용 ② 제1항에도 불구하고 대부료에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 연간 대부료의 전부 또는 일부를 대부보증금으로 환산 ③ 중앙관서의 장등은 대부기간이 만료되거나 대부계약이 해제 또는 해지된 경우에는 제2항에 따른 대부보증금을 반환하여야 한다. 이 경우 대부받은 자가 내지 아니한 대부료, 공과금 등이 있으면 이를 제외하고 반환</p>	<p>제51조의2(대부보증금의 산출) 법 제47조제2항에 따른 대부보증금은 다음 계산식에 따라 산출한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{대부보증금} = \frac{\text{연간 대부료 중 대부보증금 전환대상 금액}}{\text{고시이자율}}$ </div>
	<p>제22조(사용료) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 산출방법에 따라 매년 사용료 징수 ② 사용료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 함 (한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되면, 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부) ③ 분할납부하게 하는 경우 일정 금액 이하의 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결</p>	<p>제14조(사용료) ① 연간 사용료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산 (행정재산의 사용료에 대하여 특별한 규정을 두고 있는 경우에는 그 법령에 따름) ② 행정재산에 대해서는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 시간별, 횟수별로 사용료 정함 ⑤ 제13조제5항에 따라 일수별 또는 시간별로 행정재산을 사용·수익하게 하는 경우 그 일수별 또는 시간별 사용료의 산정은 행정자치부장관이 정하는 기준에 따름</p>
	<p>제23조(사용료의 조정) ① 산정된 해당 연도의 연간 사용료가 전년도 연간 사용료보다 100분의 5 이상 증가한 때에 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료의 증가분을 감액할 수 있음 ② 일반재산이 용도 변경 등의 사유로 사용료 납부대상으로 된 경우 사용료 산출에 관하여 제1항 준용</p>	<p>제16조(사용료의 조정) 해당 사용·수익허가기간 중 전년도 사용료보다 100분의 5 이상 증가한 부분에 대하여 100분의 70 이내의 범위에서 지방자치단체의 조례로 감액조정 할 수 있음</p>
	<p>제32조(대부료) ① 일반재산의 대부계약을 체결하였을 때에는</p>	<p>제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ① 법 제32조제1항에 따른 일반재산의 대부료</p>

항목	법률	시행령
	<p>대통령령으로 정하는 요율과 산출방법에 따라 매년 대부료를 징수한다.</p> <p>② 제1항의 대부료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 대부료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기에금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.</p> <p>③ 제2항 단서에 따라 분할납부하게 하는 경우 일정한 금액 이하의 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 할 수 있다.</p>	<p>는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 다음 각 호의 방법으로 산출한다. 이 경우 제1호 본문, 제2호 및 제3호 본문에 따른 재산가격은 대부기간 동안 연도마다 결정하고, 제1호 단서 및 제3호 단서에 따른 재산가격은 감정평가일부터 3년마다 결정할 수 있으며, 첫째 연도에는 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있다.</p> <p>1. 토지: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가를 말하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다)를 적용한다. 다만, 하나의 필지로서 그 필지의 주된 용도와 다른 용도로 이용되는 일부분의 토지이거나 위치에 따라 지가(地價)를 달리 적용하여야 할 필요가 있는 토지 등 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액 이상의 금액으로 한다.</p> <p>2. 주택: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 주택가격으로서 다음 각 목의 구분에 따른 가격으로 한다.</p> <p>가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격</p> <p>나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격</p> <p>다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액</p> <p>3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다. 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 감정평가업자의 감정평가액을 적용한다.</p> <p>③ 입찰로 대부하는 경우 첫째 연도의 대부료는 최고입찰가로 결정하고, 2차 연도 이후의 기간(대부계약을 갱신하지 아니한 대부계약기간 중으로 한정한다)의 대부료는 다음의 계산식에 따라 산정한다.</p> $[(\text{입찰로 결정된 첫째 연도의 대부료}) \times (\text{제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가격}) \div (\text{제2항에 따라 산출한 입찰 당시의 재산가격})]$ <p>④ 지방자치단체의 장은 공유재산의 위치·형</p>

항목	법률	시행령
		<p>태·용도 및 재산조성의 성질상 특히 필요하다고 인정될 때에는 해당 재산에 대한 전세금을 받는 것으로 공유재산을 대부할 수 있다.</p> <p>⑤ 지방자치단체의 장은 일반재산을 효율적으로 관리하기 위하여 특별히 필요할 때에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일수·시간 또는 횟수별로 해당 재산을 대부할 수 있다. 이 경우 해당 재산을 대부한 일수·시간 또는 횟수별로 그 사용료를 납부하게 할 수 있다.</p> <p>⑧ 「중소기업창업 지원법」 제2조 및 제3조에 해당하는 창업자에게 공유재산을 창업공간으로 대부하는 경우로서 제1항에 따라 산출한 대부료가 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 25를 초과하는 경우에는 해당 금액을 대부료의 최고한도로 할 수 있다.</p>
		<p>제31조의2(대부계약의 갱신 시 대부료)</p> <p>제31조제2항 및 제3항에 따라 대부계약을 갱신하는 경우 갱신된 대부기간의 연간 대부료는 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.</p> <p>1. 제31조에 따라 산출한 대부료</p> <p>2. 다음의 계산식에 따라 산출한 대부료</p> $\text{갱신하기 직전 연도의 연간 대부료} \times \frac{\text{제31조제2항에 따라 산출한 해당 연도의 재산가격}}{\text{제31조제2항에 따라 산출한 갱신하기 직전 연도의 재산가격}}$

4.2 경기도 공공부문 공간 임대료 산출 기준

1) 경기도 공공부문 공간 임대료 산출 기준 및 방법

- 경기도에서 운영관리 하고 있는 건물 및 공간에 대한 임대료 산출 기준 및 방법은 경기도 공유재산관리 조례를 기준으로 하고 있으나 성남산업진흥재단, 경기과학기술진흥원 등 담당 기관별로 세부 산출 기준은 차이가 있음
- 성남산업진흥재단
 - 보통 시세기준 70%로 산정. 그러나 지역의 특성에 따른 임대료를 차별화
 - ◆ 역세권 등의 입지가 좋은 곳에 위치하고 있는 킨스타워 같은 경우는 시세의 70% 수준을 임대료로 산정하고 있으나, 하이테크밸리 같이 노후화 된 곳에 위치한 곳은 시세의 50% 수준으로 산정
 - 임대료 산정은 연 1회 주변지역 시세 조사 후 기준 마련. 기업입지에 따라 임대료를 유동적으로 조절하여 적용
 - 임대료 산정시 주변지역들과의 시세를 평균하여 반영하거나 하지는 않음
- 경기과학기술진흥원
 - 임대료 산정시 공유재산 및 물품관리법 상의 산출규정을 따르며, 요율은 관련 기관의 구조나 입주기업의 특성에 따라 결정하는 구조
 - 본투글로벌과 같은 입주기관은 공유재산 및 물품관리법에 의해 일반재산으로 분류하고 있음
 - ◆ 요율은 스타트업의 경우 1.5%, 일반 기업의 경우 3%의 이율을 받고 있음
 - 스타트업 캠퍼스는 입주기업들이 사용하는 공간의 양(배분비율)에 따라 이용료를 책정하여 받고 있으며, 기업들은 이용료를 월단위로 납부
 - 광고는 12개월 치 보증금을 선납하고, 나머지 금액에 대해서 월납하고 있으며 이용기간동안 발생하는 관리비는 별도로 납부

2) 공유재산관리 조례

- 경기도에서 성남산업진흥재단과 경기과학기술진흥원에 위임하여 관리 운영하고 있는 경기도 지역 산업단지와 지식산업센터 등의 시설 임대료 산정시 기준으로 하고 있는 공유재산관리 조례 중 임대료 산정 관련 내용은 다음과 같음

[표 2-13] 경기도 공유재산관리 조례

항목	내용
경기도 공유재산 관리 조례	제22조(일반재산 대부 규정의 준용) 사용료의 요율, 일시사용 허가, 전세금의 평가, 그 밖에 사용·수익 허가에 대한 사항은 제24조부터 제35조까지의 규정을 따름
	제27조(대부료의 요율) ① 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1천분의 50 이상(이 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우 제외) ② 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1천분의 40 이상 1. 도시계획과 불일치하여 대부 목적으로의 활용에 지장이 있는 재산 2. 청사 구내재산으로서 공익상 필요하거나 공무원 후생복지를 목적으로 하는 재산 (다만, 소상공인이 경영하는 업종에 직접 사용하는 경우에는 해당 재산평정가격의 1천분의 30 이상) ③ 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1천분의 25 이상 1. 공용·공공용으로서의 사용을 위한 경우 2. 취락구조개선 사업을 위한 대부인 경우 (다만, 주거용으로 대부하는 경우에는 해당 재산평정가격의 1천분의 20 이상, 국민기초생활 보장법 수급자의 경우에는 해당 재산평정가격의 1천분의 10 이상) 3. 삭제 <2014.1.1.10.> 4. 사회복지사업에 직접 사용하는 경우 ④ 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1천분의 10 이상 1. 농경지를 실제 경작하는 사람에게 경작의 목적으로 사용하도록 하는 경우 2. 삭제 <2017.1.5.> 3. 벤처기업전용단지, 벤처기업집적시설의 개발 또는 설치에 필요한 공유재산을 벤처기업 전용단지의 개발사업 시행자 또는 벤처기업 집적시설의 설치자가 사용하는 경우 4. 도가 벤처기업 창업자원을 위하여 설치한 공유재산을 벤처기업창업자 또는 자원관련 개인·단체·법인·기관에서 사용하는 경우 5. 삭제 6. 도지사가 지역경제의 활성화와 고용증대를 위하여 유치한 공장 등으로 종업원 30명 이상을 고용하거나 원자재의 30퍼센트 이상을 도내에서 조달하는 경우 7. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제26조에 따라 공유재산을 임대하는 경우
	제29조(건물대부료 산출기준) ① 건물의 대부료 산출에 있어 재산평가액은 건물평가액 및 부지평가액을 합산하여 결정 ② 제1항의 부지평가액은 건물의 바닥면적 외에 건물의 사용자가 전용으로 사용하는 토지

항목	내용
	<p>를 대상으로 산출한다. 다만, 경계가 불명확하여 전용면적 산출이 불가한 경우에는 「건축법」에 따른 현재의 대지건물비율을 역산하여 건물이 속한 부지면적을 산출(이하 같다)하여 평가</p> <p>③ 건물의 일부를 대부하는 경우에 해당 재산의 평가액은 건물평가액과 다음 각 호의 금액을 합하여 계산한 금액으로 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지상 2층 건물을 대부하는 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 1층은 부지평가액의 3분의 2 나. 2층은 부지평가액의 2분의 1 2. 지상 3층 이상 건물을 대부하는 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 1층은 부지평가액의 2분의 1 나. 2층은 부지평가액의 3분의 1 다. 3층은 부지평가액의 4분의 1 라. 4층 이상은 부지평가액의 5분의 1 3. 지상 1층 건물을 대부하는 경우에는 부지평가액 전액 4. 지상건물이 있는 지하층을 대부하는 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 지하층은 부지평가액의 3분의 1 나. 지하2층은 부지평가액의 4분의 1 다. 지하3층 이하는 부지평가액의 5분의 1 5. 지상건물이 없는 지하층을 대부하는 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 지하층은 부지평가액의 2분의 1 나. 지하2층은 부지평가액의 3분의 1 다. 지하3층 이하는 부지평가액의 4분의 1 6. 제1호부터 제3호까지의 '옥상' 을 대부하는 경우에는 옥상의 감정평가액 <p>④ 제3항의 건물평가액 및 부지평가액 결정에 있어 건물 및 부지의 대부면적은 대부를 받는 사람이 전용으로 사용하는 면적에 다른 사람과 공용으로 사용하는 면적을 합하여 산출</p> <p>⑤ 재산관리관이 대부건물의 특수한 사정으로 제4항에 따른 공용면적 산출이 심히 불합리하다고 인정할 때에는 다른 기준을 적용하여 공용면적을 산출할 수 있다. 이 경우 구체적인 증명서류와 공용면적 산출기준을 대부로 산정조서에 첨부</p>
	<p>제30조(대부료 또는 사용료의 감면) 제2항</p> <p>제19조의2에 따른 지역특산품을 생산하면서 제38조의2의 요건을 갖춘 제조업체에 대하여는 법 제24조제2항 및 영 제17조제7항, 법 제34조제2항 및 영 제35조제2항제2호에 따라 사용료·대부료의 100분의 30을 감액</p>

제3장 기업지원을 위한 공공 산업건축물 운영 현황

LAND
INDUSTRIAL
INSTITUTE
&

제3장 기업지원을 위한 공공 산업건축물 운영 현황

1. 공공부문 비즈니스 인큐베이터 현황

1.1 국내 벤처·스타트업 현황³⁶⁾

- 벤처인 시스템의 등록 통계에 따르면, 2017년 2월 기준 33,484개의 벤처 기업과 스타트업 기업이 등록되어 있음
- 2008년 이후 약 10년 기간 동안 2배 이상 증가함

[표 3-1] 연도별 벤처기업 증가 현황

연도(년)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
업체수(개)	15,401	18,893	24,645	26,148	28,193	29,135	29,910	31,260	33,360	33,484

자료: 벤처확인·공시시스템(<https://www.venturein.or.kr>)

- 벤처기업은 벤처투자, 연구개발, 기술평가보증, 기술평가대출, 예비벤처 등으로 분류되는데 기술평가보증 부분의 등록 업체가 약 80%를 차지하고 있음
- 업력별 현황은 1~5년 미만 기업이 약 37.5%로 가장 높은 비중을 차지하며 5~10년 미만(26.3%)과 10~20년 미만(26.6%) 기업들도 상당한 비중 차지함
- 반면 6개월 미만(0.7%)과 6개월~1년 미만(1.96%) 기업 비중은 낮게 나타남

[표 3-2] 유형별 벤처기업 현황

구분	벤처투자	연구개발	기술평가보증	기술평가대출	예비벤처	합계
업체수	1,192	1,970	26,899	3,343	80	33,484
비율(%)	3.6	5.9	80.3	10.0	0.2	100

자료: 벤처확인·공시시스템(<https://www.venturein.or.kr>)

36) 벤처확인·공시시스템(<https://www.venturein.or.kr>)(2017.02 기준)

[표 3-3] 업력별 벤처기업 현황

구분	6개월 미만	6개월 ~1년 미만	1~3년 미만	3~5년 미만	5~10년 미만	10~20년 미만	20년 이상	합계
업체수	258	658	6,315	6,285	9,038	8,838	2,212	33,604
비율(%)	0.77	1.96	18.79	18.7	26.6	26.3	6.58	100

자료: 벤처확인 · 공시시스템(<https://www.venturein.or.kr>)

- 지역별 벤처기업 등록현황은 2017년 2월 기준 수도권 벤처기업이 58%를 차지하고 비수도권은 42%로 상대적으로 낮은 비중 나타냄
 - 수도권의 경우 경기도(10,268개)와 서울(7,607개)에 집중되어 있음
 - 비수도권의 경우 대구경북권과 부산울산경남권, 대전을 중심으로 집중되어 있는 것으로 나타남. 이들 지역에 비수도권 벤처의 54%가 분포함
- 업종별 등록현황은 제조업이 70.1%(23,458개)로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 정보처리 S/W가 16.5%(5,509개)로 상대적으로 높은 비중을 나타냄

[표 3-4] 지역별 · 업종별 벤처기업 현황

구분	제조업	정보처리 S/W	연구개발 서비스	건설운수	도소매업	농·어·임업	기타	합계
서울	2,368	3,331	151	137	373	4	1,243	7,607
부산	1,607	243	16	47	26	1	225	2,165
울산	357	53	2	8	2	0	55	477
대구	1,269	175	6	17	25	2	56	1,550
경북	1,494	73	15	16	8	5	76	1,687
광주	618	83	4	4	18	2	56	785
전남	548	35	8	21	7	5	53	677
대전	834	245	27	32	15	3	94	1,250
충남	1,020	41	9	12	2	6	67	1,157
경기	8,366	910	92	137	153	20	590	10,268
인천	1,312	82	13	16	21	0	64	1,508
강원	459	47	16	23	8	9	58	620
충북	826	43	9	13	5	4	53	953
전북	613	49	7	19	11	6	40	745
경남	1,622	57	4	12	3	7	83	1,788
제주	84	30	3	3	7	4	32	163
세종	61	12	1	4	1	0	5	84
계	23,458	5,509	383	521	685	78	2,850	33,484

자료: 벤처확인 · 공시시스템(<https://www.venturein.or.kr>)

1.2 공공부문 비즈니스 인큐베이터

□ 인큐베이터 특성에 따른 분류³⁷⁾

- 1993년 최초의 창업보육센터 설립. 정부기관, 지자체, 민간 사업자들이 벤처기업에게 하드웨어부터 소프트웨어까지 종합적인 지원을 제공하기 위하여 BI 설립함
- BI(Business Incubator)
 - 비즈니스 모델을 구축한 사업성이 우수한 예비창업자, 창업 2년 미만 기업
 - ◆ BI 센터 입주기간은 3년, 3년 후 Post-BI센터로 입주 가능
- Post-BI(Post-Business Incubator)³⁸⁾
 - 기술성과 사업성이 우수한 창업 7년 미만의 기업으로 창업보육센터 졸업기업 또는 동등수준이상의 중소벤처기업

[표 3-5] 인큐베이터 특성에 따른 유형 분류

유형	특성
창업보육센터 (BI)	창업보육센터의 초기개념으로 사업전망이 밝은 기업을 선별하여 입주시키며 창업자금 조달 및 각종 멘토링 제공으로 성공한 기업으로 졸업시키는 것을 목표로 함
기술보육센터 (TI)	기술개발 단계 기업의 지원을 중심으로 하여, 기술적인 아이디어 혹은 개발 중인 기술의 완성도를 높이는데 목표를 둠
기술혁신센터 (TIC)	대학캠퍼스, 연구기관 내에 기업이나 공공기관 자원으로 자원을 투입하여 기업화를 목표로 산업계가 필요로 하는 연구개발 및 기술혁신 활동을 수행하는 단계 연구개발 단계상으로는 TI와 유사함
산업창업보육센터(TB)	대학, 공공기관, 민간기관, 지방정부 등이 기술집약적인 중소기업의 창업 및 육성을 지원하기 위해 설립된 곳으로 이미 개발된 기술의 사업화 지원 및 B 중에서도 기술집약적 중소기업 또는 기술 수준 상위지들을 입주대상으로 함

자료: 한국전자통신연구원(2014) 창업 인큐베이터의 국내외 현황 및 운영사례 분석. p4

□ 입주기업 지원프로그램

- 입주기업들을 위한 지원 프로그램은 기술부문, 경영부문, 행정부문, 자금부문으로 구분하여 각 부문별 기업들에게 필요한 것들을 지원하고 있음

37) 한국전자통신연구원(2014), 창업 인큐베이터의 국내외 현황 및 운영사례 분석. p.4

38) 홍정완, 벤처창업지원센터소개 발표자료

[표 3-6] 입주기업 지원프로그램

항목	내용
기술부문	기술개발, 기술이전 및 평가, 디자인개발지원, 시제품 제작, 시험, 검사, 장비지원, 애로기술 지원(전문가 POOL), 보육닥터, 생산공정 관리
경영부문	사업계획서 작성 및 타당성 검토, 비즈니스모델 및 전략수립, 경영진단, 사업진행도 평가, 재무, 세무, 회계, 홍보, 시장조사, 판로, 마케팅, 해외판로 지원, 아웃소싱, 교육지원, 법인 및 공장설립지원, 법률자문, 특허지원, 정보제공 등
행정부문	입주 및 졸업기업 간 네트워크 지원, 업무공간 제공 및 관리, 공단입주 등 지자체와의 연계 사무장비(팩스, 복사 등) 지원, 회의실, 휴게실 제공, 창고/보관 시설, 주차/보안서비스, 전산시스템 지원, 사업관련 유료 DB지원 등
자금부문	정부 및 유관기관 정책 자금 정보제공, 투자(IR)지원, 엔젤클럽 정보 지원

자료: Bi-Net 창업보육센터네트워크시스템(<http://www.bi.go.kr>)

□ 보육단계별 지원프로그램

- 창업단계, 기술개발단계, 상품화 단계, 사업화 단계에 따라 기술, 경영, 행정, 자금 등의 각 부문별 지원 프로그램을 운영하고 있음



자료: Bi-Net 창업보육센터네트워크시스템(<http://www.bi.go.kr>)

[그림 3-1] 창업보육단계별 주요 지원프로그램

1.3 공공에서 제공하는 인큐베이팅 시설 현황 및 역할

□ 전국 창업보육센터 현황

- 창업보육센터 네트워크시스템에 따르면, 2017년 1월 현재 총 269개의 센터가 있으며, 그 중 서울 36, 경기 49, 인천 4개로 수도권에 총 89개가 위치해 있음
- 운영주체별 현황은 공공부문(정부·지자체 및 공공기관) 22개, 재단·협회 24개, 연구소 17개, 대학 199개, 민간기관 7개가 운영되고 있음
 - 정부·지자체에서 12개의 센터가 운영되고 있음. 지역별로는 서울 1개, 경기 3개, 충북 2개, 대구 2개, 부산, 경북, 경남, 전북 각각 1개의 센터가 운영 중
 - 공공기관에서는 10개의 센터가 운영되고 있는데 지역별 분포는 서울 3개, 대전 2개, 대구 2개, 경기, 광주, 강원 각각 1개씩의 센터 운영 중

[표 3-7] 전국 창업보육센터 지역별 현황

서울	경기	인천	강원	충남	대전	충북	세종	부산
36	49	4	16	19	14	14	2	18
울산	대구	경북	경남	전남	광주	전북	제주	합계
1	11	23	18	12	13	15	4	269

자료: 창업보육센터네트워크시스템(<https://www.bi.go.kr/incu/center/list.do>)

[표 3-8] 전국 창업보육센터 운영주체별 현황

운영주체별	공공기관	정부·지자체	재단·협회	연구소	대학	민간기관	합계
센터 현황	10	12	24	17	199	7	269

자료: 창업보육센터네트워크시스템(<https://www.bi.go.kr/incu/center/list.do>)

1.4 공공에서 제공하는 지원 프로그램 및 시설 지원

□ 중소기업청 창업지원 프로그램

- 2017년 중소기업청에서 창업기업 및 창업예비자 등을 대상으로 지원하고 있는 프로그램은 크게 창업교육, 시설·공간, 멘토링·컨설팅, 사업화, R&D, 판로·해외진출, 행사·네트워크로 분류되고 있음
- 프로그램은 분야별 해당 사업들의 성격에 따라 소관부처가 중기청, 교육부, 문체부, 미래부, 농식품부, 특허청, 고용부로 나뉘어 담당함

[표 3-9] 2017년도 창업지원사업 계획

분야	소관부처	사업명		지원대상
창업교육	중기청	창업교육지원	청소년비즈쿨	청소년
			창업아카데미	대학생, 예비창업자, 3년 미만 기창업자
		창업대학원		창업학 석사과정 희망자
		장애인 맞춤형 창업교육		장애인 예비창업자 및 장애인기업
		시니어기술창업지원		만 40세 이상 (예비)창업자
		스마트창업터		예비창업자 및 3년 이내 창업기업
	교육부	대학창업교육 체계구축		대학생 및 대학 교수 등 대학 관계자
	문체부	스포츠산업 창업지원		스포츠산업 예비창업자
				스포츠산업 3년 미만 초기 창업기업
시설·공간	중기청	크리에이티브팩토리지원사업		예비창업자 및 7년 미만 창업기업
		창업보육센터지원	건립지원사업	창업보육센터
			보육역량강화지원	창업보육센터
		시제품 제작터 운영		예비창업자 또는 창업기업
		1인 창조기업 비즈니스센터		1인 창조기업 및 예비 1인 창조기업
		장애인 창업보육실 운영		장애인 예비창업자 및 창업초기 장애인기업(3년 미만)
		장애인 창업점포 지원		장애인 예비창업자
	미래부	K-Global 빅데이터 스타트업 지원		대학생, 예비 및 기 창업자 등
		K-Global 스마트콘텐츠 허브 활성화사업		스마트콘텐츠 제작, 서비스, 마케팅 등 관련 분야의 국내 유망 중소기업

분야	소관부처	사업명	지원대상	
멘토링 · 컨설팅	미래부	선진글로벌 교육 제공 (K-Global 기업가정신 및 인큐베이팅 인턴십)	ICT 기반 우수 유망 스타트업	
		벤처세대 멘토링 프로그램운영 (K-Global 창업멘토링)	ICT기반 창업초기·재도전기업, 대학창업동아리	
		6개월 챌린지 플랫폼 사업	아이디어의 사업화를 준비하는 예비창업자 및 신청일 기준 창업 1년 이내 기업	
		엑셀러레이터 연계지원 사업	혁신센터를 통해 검증된 창업기업, '6개월 챌린지 플랫폼' 졸업기업 등	
		우주기술 기반 벤처창업 지원 및 기업역량 강화(STAR-Exploration)사업	우주기술을 활용한 창업/신사업 창출에 관심있는 예비창업자 및 기업	
	농식품부	농식품 크라우드펀딩 컨설팅 비용지원	창업 7년 이내 농식품 기업	
		농촌현장 창업보육	창업 5년 미만 농식품 기업	
	특허청	IP 디딤돌 프로그램	예비창업자	
		IP 나래 프로그램	기술기반 창업기업	
사업화	중기청	창업 사업화 지원	창업도약패키지	3년 이상 7년 미만 창업기업
			선도벤처연계 기술창업	예비창업자 및 3년 미만 창업기업
			창업인턴제	대학(원) 재학(대학생은 4학기 이상 수료자) 및 고등학교·대학(원) 졸업 후 7년 이내 미취업자
			민관공동 창업자 발굴육성(TIPS 창업팀 지원)	TIPS창업팀 중 3년 미만 창업기업 (창업사업화 자금지원)
				TIPS창업팀 중 7년 미만 창업기업 (해외 마케팅 자금지원)
			스마트벤처창업학교	만 39세 이하 예비창업자 및 3년 이내 창업기업
			상생서포터즈 청년창업 프로그램	7년 미만 창업기업, 벤처기업
		창업선도대학육성		예비창업자 및 3년 미만 창업기업
		창업성공패키지 (청년창업사관학교)		만39세 이하의 3년 이내 창업자(기업)
		여성벤처 창업 케어 프로그램		여성 예비(벤처)창업자
		장애인기업 제품디자인 및 시제품 제작지원		장애인 예비창업자 및 장애인기업
		패키지형 재도전 지원사업		(예비)재창업자 또는 재창업 3년 미만 기업
	미래부	K-Global Re-Startup 민간투자연계지원사업		7년 미만의 창업기업
		K-Global Startup 공모전		ICT분야(SW, IoT, DB등) 예비창업자 및 창업기업

분야	소관부처	사업명	지원대상
	미래부	K-Global 액셀러레이터 육성	ICT 및 SW 분야 예비창업자, 재도전 기업, 스타트업, 벤처기업
		K-Global Startup 스마트 디바이스	스마트 디바이스 분야 중소, 벤처, 창업기업 및 예비 창업자, 학생 등
		K-Global 스마트미디어	신규 스마트미디어 서비스 아이디어 가진 중소·벤처 개발사, 1인 창조기업 등
		K-Global DB-Stars	데이터 활용 BM(아이디어)을 보유한 연 매출 5억원 미만의 스타트업, 개인개발자
		K-Global 클라우드기반 SW개발환경지원	예비창업자 및 스타트업
		K-Global IoT 챌린지	IoT 아이디어 및 기술을 보유한 스타트업 및 중소기업
		K-Global Startup IoT 신제품 개발지원 사업	예비 창업자, 스타트업, 중소벤처기업
		K-Global 스타트업 다국적화 지원	ICT 해외 인력 채용계획과 조직 구성 다국적화, BM 및 사업아이템의 글로벌화를 희망하는 국내 스타트업
	고용부	사회적기업가 육성사업	예비창업자 또는 1년 미만 창업기업
	문체부	창업발전소 스타트업 육성 지원	예비창업자 및 창업 3년 미만 기업
		관광벤처사업 발굴 및 지원	예비창업자 및 창업 3년 미만 기업, 창업 3년 이상 중소기업
	농식품부	기술가치평가 지원	농식품 관련 IP(품종보호권, 특허권 등)를 보유한 농식품 창업 기업
R&D	중기청	창업성장기술개발 창업기업과제	창업 후 7년 이하인 중소기업
		창업성장기술개발 기술창업투자연계과제	창업 후 7년 이하인 중소기업
		창조혁신형 재도전 기술개발사업	예비재창업자 및 재창업기업 (7년 미만)
	미래부	K-Global ICT 유망기술 개발지원사업 (ICT창업재도전 기술개발지원)	(창업) 예비 창업자 및 창업 1년 미만의 중소벤처 창업기업 (재도전) 재도전 기업인의 재창업 기업 [※ 재창업 기업 경우, 신청일 기준 3년 이내 법인설립 기업에 한함]
		투자연계형 기업성장 R&D 지원	「중소기업창업지원법」 제2조제2호에 따른 창업기업(팀)
		K-Global SW전문 창업기획사	ICT 및 SW 분야 예비창업자, 재도전 기업, 스타트업, 벤처기업
	농식품부	농식품 벤처창업 R&D 바우처사업	창업 및 벤처 최초 인증 5년 이하 중소기업
판로·해외진출	중기청	글로벌창업기업 발굴육성프로그램	(글로벌진출지원) 5년 미만 창업기업

분야	소관부처	사업명	지원대상
			(외국인창업) 학사학위 이상 취득한 ①외국인 ②재외동포 ③귀환 유학생 중 예비창업자, 3년 미만 창업기업
		1인 창조기업 마케팅 지원	1인 창조기업 및 예비 1인 창조기업
	미래부	K-Global 해외진출사업	ICT 융합분야 예비 및 7년 이내 기창업자
		K-Global 데이터 글로벌	데이터 분야 스타트업, 중소중견기업
	농식품부	농산업체 판로지원 (A-startup 마켓 입점지원)	농식품 분야 7년 미만 창업업체 제품
행사·네트워크	중기청	벤처창업대전	벤처창업기업, 청년기업 등
		대한민국 창업리그	예비창업자 및 3년 이내 창업기업
		장애인 창업아이템 경진대회	장애인 예비창업자 및 창업 1년 미만 장애인기업
		여성창업경진대회	예비 여성창업자 및 2년 미만 여성기업(공고일 기준)
	농식품부	2017 농식품 창업 콘테스트	농식품 분야 창업 5년 이내 (예비)창업자
	특허청	대한민국 지식재산대전	전 국민

자료: 중소기업청 공고 (제 2016-410호, 2016.12.30.)의 분야별 지원사업 내용 재구성

□ 경기 콘텐츠코리아랩³⁹⁾

- 경기 콘텐츠코리아랩은 문화콘텐츠 분야의 창작자와 예비창업자를 지원하기 위해 설립된 창작공간임
- 창의 인력, 아이디어 발굴 및 사업화 지원체계 구축을 통한 창작 활동을 촉진 하여 일자리 창출 및 창업 단계별 선순환 생태계를 조성하기 위한 공간
- 경기콘텐츠코리아랩과 경기문화창조허브가 협업하여 창업자를 대상으로 프로그램, 장비, 공간 지원 및 창업단계별 지원체계 구축

[표 3-10] 경기 콘텐츠코리아랩 창업자 지원현황

항목	내용
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> ○ 창작자를 위한 강연 및 교육, 멘토링 프로그램 운영 ○ 창작자들의 아이디어가 창작활동으로 이루어 질 수 있도록 다채로운 프로그램 기획, 제공
장비지원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 촬영스튜디오, 영상편집 시스템, 녹음실, 3D 프린터 등 창작에 필요한 장비와 시설 ○ 창작을 경험하고 아이디어를 구체화할 수 있도록 지원
공간지원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 누구나 자유롭게 창작할 수 있는 열린 협업공간 지원 ○ 창작의 즐거움을 느끼고 창작 활동을 꾸준히 이어나갈 수 있는 쾌적한 작업 환경 마련
창업단계별 지원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경기문화창조허브와 협업을 통해 창작자들의 창조적 아이디어가 창업까지 이루어 질 수 있도록 단계별 지원

자료: 경기 콘텐츠코리아랩(www.gconlab.or.kr) 내용 재구성

39) 경기 콘텐츠코리아랩(www.gconlab.or.kr)

[표 3-11] 경기 콘텐츠코리아랩 시설 및 공간 현황

항목	내용	
창작팀 작업실		문화콘텐츠 분야 프로젝트 진행 창작팀에게 개별 작업 공간 제공 - 이용공간 : 총 13개실 - 이용기간 : 6개월(최대 12개월) - 수용인원 : 실당 4~6명 - 이용방법 : 모집기간 내 홈페이지 접수 및 전문가 심사
아이디어 융합공간		세미나, 강연 공간, 창작 스튜디오, 회의 및 협업공간 등 쾌적한 작업 환경 제공 - 이용공간 : 총 5가지 유형 - 수용인원 : 실별 차이 있음 - 이용대상 : 경기 콘텐츠코리아랩 회원
창작스튜디오		콘텐츠 창작자에게 필요한 창작공간 및 장비지원 - 주요공간 : 촬영스튜디오, 녹음실, 편집실, 장비실 등 - 주요장비 : 카메라, 녹음실, 3D프린트, 컴퓨터 등

자료: 경기 콘텐츠코리아랩(www.gconlab.or.kr) 내용 재구성

[표 3-12] 경기 콘텐츠코리아랩 운영 프로그램 현황

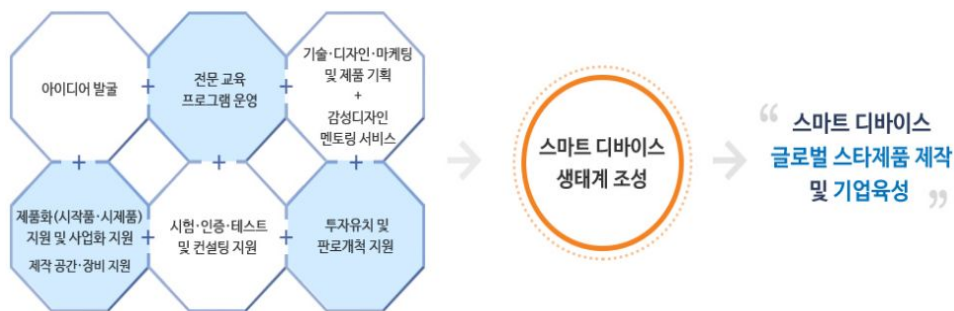
프로그램	내용
창의세미나S	매월 1회 스페셜 프로그램을 포함하여 매주 목요일 진행되는 직장인과 창작자의 아이디어 생성을 위한 강연 및 공연의 융합 프로그램
슈퍼끼어로	문화콘텐츠와 개인의 재능을 접목하여 브랜딩-상품화를 통한 사업화 지원 프로그램으로 사업화지원금 및 상품화 플랫폼과 실전 창업 교육 제공
창작발전소	창작자에게 작품을 전시, 홍보, 판매 등을 할 수 있도록 작품 전시 및 판로 연계를 통한 사업화를 지원하는 프로그램
위키펙처링 캠프	정기적으로 진행되는 3D프린팅, 아두이노 전문 교육 및 시제품 제작 프로젝트로 사물 인터넷 응용 시제품 경진대회를 통해 아이디어 상품화 및 새로운 창업기회 제공
아이디어 융광로	창작, 창업 아이템을 발견하기 위한 아이디어 발상 전문 교육프로그램 아이디어 상품 제작 및 크라우드 펀딩 진행
콘텐츠플레이어 스튜디오	미디어 및 영상제작, 공연, DIY 키트 창작 등 문화 콘텐츠 창작자 및 예비 창업자를 위한 프로그램으로 제작 및 홍보지원금 제공

자료: 경기 콘텐츠코리아랩(www.gconlab.or.kr) 내용 재구성

□ K-ICT 디바이스랩⁴⁰⁾

- K-ICT 디바이스랩은 사물인터넷과 스마트 디바이스 관련 중소기업, 벤처기업, 스타트업, 예비창업자 등이 기술지원신청을 통해 아이디어를 제품화시키고 성장할 수 있도록 지원하고 있음
- 전 주기 지원, 장비 및 시설 지원, 시제품 제작 지원 등으로 분류하여 운영됨
 - 제품설계, 제품디자인, 3D 프린팅 체험 및 실습 등의 교육·세미나 프로그램 운영

[표 3-13] K-ICT 디바이스 랩 단계별 지원 및 지원 항목



자료 : K-ICT 디바이스랩(<http://www.deviceab.kr>)

항목	내용
전 주기 지원	아이디어 발굴, 교육 프로그램 운영, 멘토링, 컨설팅 지원, 제품화 지원, 시험·인증 지원, 투자유치 및 판로개척 등 운영
장비 및 시설 지원	3D 모델링, 3D 프린터, CNC, 레이저 커터 등 스마트 디바이스 제작을 위한 환경 지원
시제품 제작 지원	장비 및 전문인력을 통해 시제품 개발 지원

자료 : K-ICT 디바이스랩(<http://www.deviceab.kr>) 내용 재구성

40) K-ICT 디바이스랩(<http://www.deviceab.kr>)

□ 서울산업진흥원⁴¹⁾

- 서울산업진흥원은 서울특별시에 소재하고 있는 중소기업의 경영여건 개선과 경쟁력강화 등을 위한 종합적이고 체계적인 지원사업을 구축 및 운영하고 있음
 - 좋은 일자리 창출, 유통·판로 확대, 우수창업기업 육성, 기업경쟁력 강화, 한류 콘텐츠 다양화, 서울시 특화산업 등의 기업지원사업을 운영하고 있음
 - 서울산업진흥원의 기업보육시설로는 스타트업센터, 성수IT 종합센터, 청년창업플러스센터, DMC 첨단산업센터, DMC 산학협력센터 등이 있음

[표 3-14] 서울산업진흥원 지원 항목

항목	내용
좋은 일자리 창출	채용지원, 역량강화 교육 및 구직자와 중소기업 간의 연계, 창업준비와 성장을 위한 창업교육 등을 통해 일자리 문제 해결 지원
유통·판로 확대	유통채널 입점 및 연계지원, 우수상품 브랜드 인증, 해외시장 진출 등의 단계별 지원 서비스 제공
우수창업기업 육성	체계적인 인큐베이팅 프로그램을 통해 초기 스타트업을 강소기업으로 성장하도록 지원
기업경쟁력 강화	기업성장 기술개발, 공공 R&D 지원, 지식재산권, 마케팅, 법률 등 비즈니스 서비스, 유통판로 확대, 브랜드 인증 등의 기업성장에 필요한 서비스 지원
한류 콘텐츠 다양화	애니메이션 및 웹툰 제작, 콘텐츠 홍보마케팅, 게임 및 애니메이션 기업 해외진출, 콘텐츠 체험 등 차세대 콘텐츠 창작과 해외 수출 지원
서울시 특화산업	서울시의 새로운 성장 동력 확보를 위해 특화분야 지원 (DMC 미디어&엔터테인먼트, Y&B 시물인터넷, 녹색산업 성수IT, 수제화 산업 외국인 창업 등)

자료 : 서울산업진흥원(<http://www.sba.seoul.kr>) 내용 재구성

41) 서울산업진흥원(<http://www.sba.seoul.kr>)

□ 성남산업진흥재단⁴²⁾

- 성남산업진흥재단은 중소기업, 벤처기업의 글로벌 산업생태계 육성을 통한 지역 경제 활성화를 위하여 민관협력 산업정책 거버넌스를 구축·운영하고 있음
- 벤처, 중소기업들을 위해 전문가 자문, 네트워크 활동지원, 연구장비 지원, 기술 사업화 지원 등의 기업지원프로그램을 운영하고 있음
- 성남산업진흥재단에서 운영하고 있는 비즈니스센터는 킨스타워, 제1비즈니스센터, 성남 메디바이오캠퍼스 등이 있음
 - 킨스타워에서는 글로벌 R&D 기업 및 지식기반산업분야 우수기업 유치 및 육성을 통한 지역경제 고도화를 이끌어 갈 거점 구축
 - 제1비즈니스센터에서는 지식기반산업 및 미래성장동력산업 분야의 성장 잠재력이 우수한 기업 유치 및 기업지원
 - 성남 메디바이오캠퍼스(2016년 12월 15일 개소)는 의료기기 및 바이오 기업의 R&D, 클러스터형 기술개발, 인프라 기반의 상용화 지원이 원스톱으로 이루어지는 의료산업 거점 구축

[표 3-15] 성남산업진흥재단 기업지원사업 현황

항목	내용
중소기업애로상담	기업운영 과정에서 발생하는 법률, 특허, 노무, 회계 등 분야별 전문가 자문 무료 지원
기업과 친구맺기	기업지원프로그램, 산업·기술 동향, 경영 정보 제공 및 인적·물적 네트워크 활동 지원
연구장비 활용	기업의 신제품 개발 및 제품성능 향상을 위한 연구장비 및 시험분석 지원
비즈니스서비스	글로벌 수출기업 육성, 친구기업 수요 맞춤형 사업화, 전시회 참가 지원, 컨설팅, 상용화 지원 등 비즈니스 서비스 관련 지원
R&D	R&D 사업화 지원을 통한 사업 경쟁력 강화 및 미래성장동력 확보를 위한 산업육성 지원
기술사업화	기업의 사업화 성공률 향상 및 기업 경쟁력 강화를 위한 지원
창업보육	기업성장에 필요한 부분을 지원하여 기업육성 및 일자리 창출 도모

자료: 성남산업진흥재단(<http://www.snventure.net>)

42) 성남산업진흥재단(<http://www.snventure.net>)

□ 테크노파크⁴³⁾

- 테크노파크는 중소기업의 경쟁력 향상 및 지역혁신을 도모하기 위한 정책적 수단으로 조성됨. 전국 17개 시·도에서 총 18개 지역에 테크노파크가 분포함
 - 1997년부터 산학연 연계, 기업지원원스톱서비스, 지역특화 및 산업경쟁력 강화 등을 목적으로 테크노파크사업이 추진
 - 사업영역은 6개의 목적사업(연구개발, 창업보육, 장비활용, 교육훈련, 정보유통, 시험생산)과 중앙정부 및 지자체의 지원과제를 수탁하고 집행하는 산업기술지원사업으로 구분하여 운영
- 기업지원사업은 해당 시·도 내 유망기업에게 지원되지만, 대부분의 지원사업들은 테크노파크 내에 입주해 있는 기업들에게 제공
 - 주요 기업지원사업으로는 창업보육, R&D, 시제품제작 지원, 창업성장단계기업들의 인증, 기술이전, 특허, 마케팅, 컨설팅, 기술사업화 등 기업성장단계별 차별화된 프로그램으로 운영되고 있음
 - 대전 테크노파크에서는 창업기간에 따라 창업아이디어구체화지원, 창업 Jump-up지원, 창업성장지원사업 등의 차별화된 지원을 제공함

[표 3-16] 대전테크노파크 창업기간에 따른 창업지원 사업

지원사업명	지원내용
창업아이디어 구체화지원사업 (창업 1년 미만)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기술이전(매입)지원: 기술평가, 기술이전 ▪ 기술개발지원: 기초·응용연구, 시험분석·성능평가지원 ▪ 시제품제작지원: 시제품설계·제작(디자인, 금형포함), 시험 ▪ 지식재산권취득지원: 선행기술조사, 출원·등록(국내) 등
창업Jump-Up지원사업 (창업 3년 이상 5년 미만)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기술개발지원: 응용·개발연구, 시험분석·성능평가지원 ▪ 시제품제작지원: 시제품(파일럿)설계·제작, 시험 ▪ 인증·인허가지원: 신뢰성, 안정성, 성능, 표준화 지원 ▪ 비즈니스모델 및 전략수립 지원 ▪ 지식재산권취득지원: 선행기술조사, 출원·등록(국내외) 등
창업성장지원사업 (창업 3년 이상 5년 미만)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기술개발·제품고급화 지원: 시험분석·성능평가보완, 품질·기능개선 ▪ 제품화 생산공정개발: Scale-up, 공정개발·공정개선 ▪ 마케팅지원: 홍보/광고, 국내외 전시회참가, 상표출원, 유망상품기획 및 브랜드개발, 디자인 등

자료 : 대전테크노파크 홈페이지(www.daejeontp.or.kr)

43) 한국테크노파크협의회(2016), 2015 Annual Report.

2. 산업건축물 관리운영 관련 국내외 사례분석

2.1 국내사례

1) 지식산업센터 현황

- 산업연구원(2016)⁴⁴⁾ 보고서에 따르면 2016년 8월말 전국에 건립된 지식산업센터는 총 792개소로 입주(가능) 업체가 25,890개사로 조사됨
 - 이 중 건축이 완료된 곳이 427개소(53.9%), 현재 건축 중인 곳이 59개소(7.5%), 미착공인 곳이 306개소(38.6%)임
 - 입주 업체는 19,438개사, 입주 예정 업체는 6,452개사로 조사됨
 - 전체 지식산업센터 중 분양형 416개, 임대형 125개, 분양+임대형 251개로 나타났으며, 임대형 공장은 대부분 공공기관에서 공급하고 하고 있음
- 국내 지식산업센터의 입지형태별 분포 현황
 - 한국산업단지공단 Factory On⁴⁵⁾의 통계자료에 따르면, 2016년 9월 기준 전국에 분포한 지식산업센터는 현재 건립중인 곳 포함 총 802개소, 용지면적은 약 6,600천㎡, 건축연면적은 약 56,000㎡
 - 802개 지식산업센터 중 개별입지에 449개소, 계획입지에 353개소 분포되어 있음
 - ◆ 계획입지내 분포는 국가산업단지 209개소, 도시첨단산업단지 6개소, 지방산업단지 123개소, 자유무역지역 14개소, 외국인전용단지 1개소로 조사

[표 3-17] 국내 지식산업센터 현황(입지형태별)

입지 구분		개소(개)	용지면적(㎡)	건축연면적(㎡)
계획입지	개별입지	449	3,091,346	33,513,515
	국가산업단지	209	2,103,555	8,561,474
	도시첨단산업단지	6	29,341	131,010
	외국인전용단지	1	19,836	12,219
	자유무역지역	14	197,658	229,931
	지방산업단지	123	1,172,051	13,854,903
합계		802	6,613,787	56,303,052

자료 : 한국산업단지공단 Factory On, <http://www.femis.go.kr> (2016.09)

44) 산업연구원(2016), 저소득층 밀집지구 지식산업센터.

45) 한국산업단지공단 Factory On(<http://www.femis.go.kr>)

- 국내 지식산업센터의 지역별 분포현황
 - 지역별 지식산업센터 분포 현황을 살펴보면 총 802개 중 수도권 지역에 약 78.1% 인 626개소가 분포되어 있음
 - ◆ 서울시에 291개소로 가장 많이 분포해 있으며, 그 다음 경기 285개소, 인천 50개소로 나타남. 수도권외 지역 경우 부산에 다수 분포하고 있음
 - 서울과 경기 지역의 지식산업센터는 개별입지에 분포해 있는 곳이 더 많은 것으로 나타났으나, 그 외 지역들은 계획입지에 분포해 있는 곳이 더 많은 것으로 나타남

[표 3-18] 국내 지식산업센터 현황(지역별)

구분	개별입지 (개)	계획입지(개)					합계 (개)
		국가 산업단지	도시첨단 산업단지	외국인 전용단지	자유무역 지역	지방 산업단지	
서울	159	132					291
경기	205	32	1			47	285
인천	22	18				10	50
부산	12	1	4			26	43
대전	2	3				7	12
대구	7					17	24
광주	2	5				1	8
울산	3	2					5
기타	37	16	1	1	14	15	84
합계	449	209	6	1	14	123	802

자료 : 한국산업단지공단 Factory On, <http://www.femis.go.kr> (2016.09)

(1) 판교테크노밸리

- 판교테크노밸리는 중앙정부 및 경기도의 주도로 건설된 IT, BT, CT, NT 및 융합기술 중심의 첨단 연구개발단지로 총 면적은 661천²임
- 공급용도에 따라 초청연구용지, 일반연구용지, 연구지원용지 등으로 구성됨
- 스타트업캠퍼스, 경기창조경제혁신센터, 글로벌 R&D센터 등의 공공지원시설이 설치되어 있음
- 2015년 기준⁴⁶⁾ 1,121개 기업이 입주해 있으며, 기업규모별로는 중소기업이 1,019개(91%), 업종별로는 IT가 862개(77%)로 가장 많은 비중을 차지하고 있음

[표 3-19] 판교테크노밸리

구분	내 용
공간구성 및 접근성	 <p>초청연구용지 일반연구용지 연구지원용지 주차장용지</p> <p>판교신도시 위치 판교 TG, 판교역 인접 도시고속화도로 접근용이 서울외곽순환도로 통한 수도권 내 접근용이</p>
지원시설	<p>스타트업캠퍼스 : ICT 관련기관 협회 및 전문기업이 협업하여 스타트업 육성</p> <p>경기창조경제혁신센터 : 입주기업 편의 제공을 위한 회의실 교육실 컨설팅 등 제공</p> <p>글로벌 R&D 센터 : R&D 협력이 가능한 글로벌 기업 및 국책연구기관 유치</p>
지원제도	<p>프로젝트 관리 교육, 관련 자격증, 프로그램 등 다양한 교육 프로그램 지원</p> <p>전문가 매칭을 통한 기업 비즈니스 컨설팅 지원</p> <p>입주기업 직원 중 원거리 통근자 대상 임대보증금 무이자 대출 지원</p>

자료 : 판교테크노밸리(<http://www.pangyotechnovalley.org/html/main/index.asp>)

46) 판교테크노밸리(<http://www.pangyotechnovalley.org/html/main/index.asp>)

가) 스타트업캠퍼스

- 판교테크노밸리에 있는 단독 입체화된 건축물인 스타트업캠퍼스는 공공부문 지식산업센터로 중앙정부와 경기도의 주도로 건축되었음
- 현재 스타트업캠퍼스의 운영 및 관리는 경기과학기술진흥원이 담당하고 있음
 - 글로벌 창업 허브구축을 위한 우수 스타트업 유치 및 지원 역할
 - 지하 2층, 지상 8층 규모인 스타트업 캠퍼스는 ICT 관련기관, 협회 및 전문기업이 협업하여 스타트업 육성 및 스타트업을 지원하는 오픈 플랫폼 구축 및 운영
- 스타트업캠퍼스의 임대료는 무료이며, 관리비는 월 20,000원/PY 내외임

[표 3-20] 판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스

구분		내 용
건축개요	시기	2013 ~ 2015
	규모	연면적 54,160 m ² (부지 17,364 m ²), 지상 8층/ 지하 2층
	참여방식	공공
	주체	중앙정부, 경기도
기능 및 공간배치	기능	스타트업 육성, 글로벌 창업 허브구축지원
	배치방식	단독건물입체화
	기능간 연계방식	-
분양 및 임대조건	임대료	임차료 : 무료 관리비 : 월 20,000원/PY 내외
	공간 Type별 신청 요건	개방형 데스크 : 예비창업자 또는 3인 미만 창업기업 부스형 데스크 : 3인 이상 창업기업
운영방식		경기과학기술진흥원 운영 및 관리

자료 : 판교테크노밸리(<http://www.pangyotechnovalley.org/html/main/index.asp>)

나) 글로벌 R&D 센터

- 글로벌 R&D 센터는 판교테크노밸리에 위치한 공공부문 지식산업센터로 중앙 정부와 경기도가 주체가 되어 건축 추진한 단독 입체화된 건축물
 - 지하 2층, 지상 6층의 규모로 연구동과 실험동으로 공간을 분리하여 운영
 - 전자부품연구원, 인공지능센터, 한국전자통신연구원 등 R&D 협력이 가능한 글로벌 기업 및 국책연구기관들을 유치
- 스타트업캠퍼스와 마찬가지로 경기과학기술진흥원이 운영·관리하고 있음

[표 3-21] 판교테크노밸리 글로벌 R&D 센터

구분		내 용
건축개요	시기	2010 ~ 2012
	규모	연면적 46,488 m ² (부지 12,578 m ²), 지상 6층/ 지하 2층
	참여방식	공공
	주체	중앙정부, 경기도
기능 및 공간배치	기능	기업, 국책연구기관
	배치방식	단독건물입체화
	기능간 연계방식	-
분양 및 임대조건	임대료	연구동 : 114,941천원
운영방식		경기과학기술진흥원 운영 및 관리

자료 : 판교테크노밸리(<http://www.pangyotechnovalley.org/html/main/index.asp>)

(2) 송도스마트밸리

- 민간참여방식으로 건축된 송도스마트밸리는 단일 건물이 아닌 6개동으로 이루어진 대형복합단지형 지식산업센터로 비즈니스, 주거, 제조, 업무기능 등 각 동별 기능이 뚜렷한 원스톱라이프가 가능하도록 구성되어 있음
 - 지식산업센터, 기숙사, 근린생활시설이 단지 안에 구성되어 있어 생활과 비즈니스가 결합된 복합단지형 지식산업센터로 수요가 꾸준히 증가하고 있음
- 종합지원센터를 운영하여 입주기업의 법률 및 특허 관련 무료상담 서비스 지원
- 지식기반산업, 정보통신산업, 벤처기업 등 다양한 첨단 관련업종의 오피스, 공장, 연구소 등으로 활용 가능

[표 3-22] 송도신도시 송도스마트밸리

구분		내 용	
건축개요	시기	2014	
	규모	연면적 290,000㎡, 지상 28층 6개동(아파트형 공장 4개동, 기숙사동, 근생시설)	
	참여방식	민간	
	주체	대우건설	
기능 및 공간배치	기능	비즈니스, 제조, 업무지원 주거 등 각 동별 기능이 뚜렷해 원스톱 라이프 가능	
	배치방식	블록형 건물배치(대형복합단지)	
	기능간 연계방식	인근 남동국가산단과 인접, 협력업체간 시너지 효과 기대	
분양 및 임대조건	분양가	3.3㎡ 당 390만 ~ 470만 원대	
	임대료	사무실	보증금 : 100만원 ~ 1,000만원 월세 : 17만원 ~ 120만원 관리비 : 0원 ~ 14만원
		제조공장	보증금 : 2,000만원 ~ 4,000만원 월세 : 140만원 ~ 280만원 관리비 : 24원 ~ 48만원
	세제혜택	법인세 및 소득세 총 6년간 감면(4년간 100%, 2년간 50%) 연구 및 인력개발 위한 설비투자 세액공제, 산업기술 연구, 개발용품 관세 감면, 정책자금지원 등	
운영방식		종합지원센터 운영 입주기업대상 법률, 세무, 특허 등 무료법률상담 고용보험, 국민연금 지원	

자료 : “송도스마트밸리, 지식산업센터 입주기업 최적지로 주목” , 한국일보(2014.05.11.)

(3) 서울디지털미디어시티 첨단산업센터

- 서울디지털미디어시티는 공공입주시설, 지원기관, 지원시설로 구성된 첨단 디지털미디어 단지로서 서울에서 단지 개발초기에 디지털미디어 산업지원을 위해 공공입주시설과 지원시설을 조성함
- 첨단산업센터는 디지털미디어시티 내 첨단 미디어산업의 핵심 생산기능을 수행하는 도시형 공장으로서 디지털미디어 유치업종 관련 기술들의 제조업 업무 공간을 제공함
- 사무용 공간, 회의실, 기숙사, 상업공간, 세미나실, 전산실, 기타 편의시설 등의 기능을 할 수 있도록 지원 및 편의시설들이 구성되어있음

[표 3-23] 서울디지털미디어시티 첨단산업센터

구분		내 용	
건축개요	시기	2002 ~ 2014	
	규모	596,925㎡, (약 17만 2천평)	
	참여방식	공공	
	주체	서울시	
기능 및 공간배치	기능	지식산업센터, 창업, 기숙사, 상업공간 등	
	배치방식	블록형 건물 배치	
	기능간 연계방식	공간, 장비 제공 및 관련 교육 프로그램 운영 입주업종 간 소통 공간 제공	
분양 및 임대조건	임대료	벤처/이노비즈/ 외국인투자기업	임대보증금 : 101,400원/㎡ 임대료 : 5,540원/㎡ 관리비 : 2,670원/㎡ + 실비
		일반기업	임대보증금 : 112,800원/㎡ 임대료 : 6,680원/㎡ 관리비 : 2,670원/㎡ + 실비
	입주기간	2년 단위 연장 가능, 공개경쟁 후 승인	
운영방식		-	

자료 : 행정중심복합도시건설청(2015), RD& 기반 지식산업센터 건축기본계획 및 운영·관리방안.

(4) 안양 평촌스마트베이

- 평촌스마트베이는 안양시 최초의 복합지식산업센터이며, 민간이 참여하여 지하 1층, 지상 21층의 규모로 건설되었음
- 사무실, 숙소사, 편의시설, 상업공간 등의 기능을 할 수 있도록 구성됨
- 기존 지식산업센터들이 밀집되어 있는 지역들의 가격 대비 비교적 합리적인 가격으로 임대 및 관리

[표 3-24] 안양 평촌스마트베이 지식산업센터

구분		내 용
건축개요	시기	2014
	규모	연면적 46,606㎡, 지하 1층 ~ 지상 21층
	참여방식	민간
	주체	포스코CT, 청광건설
기능 및 공간배치	기능	지식산업센터, 숙소사, 편의시설, 상업공간
	배치방식	단독건물입체화
	기능간 연계방식	-
분양 및 임대조건	분양가	3.3㎡당 500만원대
	임대료	임대료 : 20평인 경우 보증금 1,200만원/월세 120만원 관리비 : 평당 3,500원선
운영방식		-

자료 : 경기연구원(2014), 경기도 지식산업센터의 발전방안, p.23
<http://m.blog.naver.com/kmj3619/220554428356>(2015.11.30.)

(5) 부천 테크노파크⁴⁷⁾

- 부천테크노파크는 공공참여방식으로 건축된 단지로, 1차는 부천시, 2차는(주)한국토지신탁의 주체로 나누어서 건축되었음
- 1차는 공장동은 지하 1층에서 지상 9층의 규모로 6개동, 상가동은 지하 1층에서 지상 5층의 규모로 2개동, 관리동은 지하 1층에서 지상 4층의 규모로 1개동이 단지 내에 입지해 있으며, 304개의 업체가 입주해 있음
- 2차는 공장동은 지하 1층에서 지상 15층의 규모로 6개동, 상가동은 지하 1층에서 지상 5층의 규모로 1개동, 연구동은 지하 1층에서 지상 15층의 규모로 1개동이 단지 내 입지해 있으며, 317개의 업체가 입주해 있음
- 부천산업진흥재단에서 203동(첨단산업연구단지)과 401동(로봇산업연구단지)을 관리 운영하고 있으며, 연구기관, 대학, 기업이 클러스터를 이루고 있음

[표 3-25] 부천 테크노파크

구분		내 용	
건축개요	시기	1차 : 2001, 2차 : 2004	
	규모	1차	공장 6개동(지하 1층/지상 9층) 상가 2개동(지하 1층/지상 5층) 관리 2개동(지하 1층/지상 4층)
		2차	공장 6개동(지하 1층/지상 15층) 상가 1개동(지하 1층/지상 5층) 연구 1개동(지하 1층/지상 15층)
	참여방식	공공	
	주체	1차	부천시
		2차	(주)한국토지신탁
기능 및 공간배치	기능	공장, 연구기관, 상업공간	
	배치방식	블록형 건물배치	
	기능간 연계방식	-	
분양 및 임대조건	임대료	-	
운영방식		부천테크노파크 지원본부 부천테크노파크 협의회 구성 부천지역노사민정 기업발전협의회 출범	

자료 : 부천테크노파크 홈페이지(v)

47) 경기연구원(2014), 경기도 지식산업센터의 발전방안. p.24

(6) 안양 두산벤처다임⁴⁸⁾

- 2005년 두산산업개발(주)이 11층 규모의 단일 건물로 건축하였고, 안양시 지분으로 건물 4~6층 대납 받은 공공참여방식의 건축물로 지식산업센터, 상업 공간의 기능을 하고 있음
- 안양시는 대납받은 4~6층을 (재)안양창조산업진흥원에 위탁 관리함
 - 엔지니어링, IT, S/W, 디자인, 방송제작 등의 업체 유치를 위해 임대료를 저렴하게 산정함
- 건물의 운영과 관리된 사항들은 입주사대표단을 구성하여 운영 및 관리하고 있음

[표 3-26] 안양 두산벤처다임

구분		내 용
건축개요	시기	2005
	규모	11층
	참여방식	공공
	주체	안양시((재)안양창조산업진흥원 위탁관리)
기능 및 공간배치	기능	지식산업센터, 상업공간
	배치방식	단독건물입체화
	기능간 연계방식	-
분양 및 임대조건	임대료	39평형 : 임대보증금 - 2,000만원/월세 - 180만원 56평형 : 임대보증금 - 2,500만원/월세 - 250만원
운영방식		입주사대표단

자료 : 두산벤처다임 홈페이지(<http://www.doosanvd.co.kr/index.php>)

48) 경기연구원(2014), 경기도 지식산업센터의 발전방안.p.25

(7) 한국산업단지공단 지식산업센터

- 한국산업단지공단이 보유·운영 중인 지식산업센터는 2016년 12월 기준 11개소로 남동, 시화, 창원, 녹산, 광주, 대불 등의 산업단지에 위치해 있음
- 월임대료는 단지별 차이가 있지만 최저 1,093원/㎡에서 최대 6,331원/㎡ 수준
- 전기, 전자기계, 조리금속 등의 첨단업종이 입주해 있음

[표 3-27] 산업단지공단 지식산업센터

단지명	건물명	부지면적(㎡)	건물면적(㎡)	보증금(원/㎡)	임대료/월(원/㎡)	입주업종
남동	남동아파트형 공장	25,984	36,272	102,998	3,195내외	전기, 전자기계 등
시화	시화아파트형 공장	41,952	44,149	40,128	3,713 내외	전기, 전자기계 등
창원	창원제1아파트형공장	3,335	3,471	64,370	3,348 내외	기계 전자 등
	창원제20아파트형공장	7,686	6,607	51,753	3,930 내외	기계, 항공 부품 등
	창원제30아파트형공장	69,637	44,037	101,385	3,838 내외	기계 전자 등
	창원제40아파트형공장	46,564	22,339	104,447	4,260 내외	기계 전자 등
	창원제50아파트형공장	14,649	22,518	106,440	4,178 내외	기계 전자 등
녹산	녹산 표준형 공장	23,877	8,836	64,540	6,331 내외	조리금속
광주	광주 하이테크센터	9,277	18,533	93,775 내외	3,751 내외	광산업, 전기전자 등 첨단업종
대불	대불산단표준형 임대공장	19,835	12,827	1,093	1,093 내외	조립금속, 기계 등
시화	시화하이테크 아파트형 공장	9,918	22,085	-	-	지식, 정보 통신산업 등

자료 : 한국산업단지공단(<http://www.kicox.or.kr/home/duty/expand01.jsp>)(2016.12.19)

2.2 국외사례

1) 오타니에미 과학단지 Innopoli

□ 오타니에미 과학단지(Otaniemi Science Park)

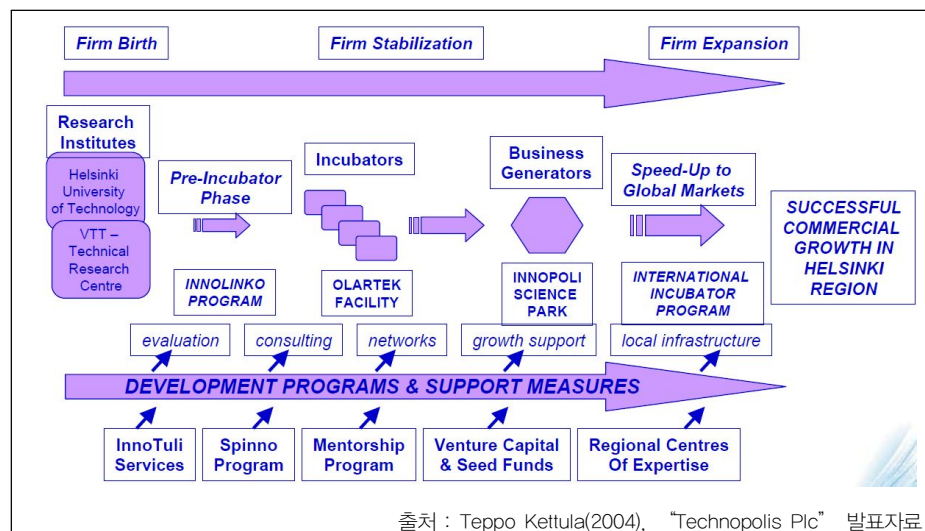
- 오타니에미⁴⁹⁾ 과학단지는 1980년 초반 지방정부와 민간의 공동 주도로 조성되었고 1990년 중반 이후에는 중앙정부의 정책적 지원에 따라 핀란드 최대 기술혁신지구로 발전됨
- 물리적 인접성을 최대한 활용하여 산학연 기관들이 도보로 이동한 거리에 집결해 있어 산학연 생태계가 조성될 수 있는 배치계획을 구상함



[그림 3-2] 오타니에미 과학단지 조감도

49) 오타니에미는 핀란드의 수도인 헬싱키시와 인접한 에스포 (Espoo)시에 위치한 지역

- 오타니에미 과학단지에서 최고 수준의 기술혁신이 지속적으로 일어나는 근본 배경에는 산학연이 연계되어 '아이디어 발굴 - 예비보육 - 보육 - 성장 - 세계시장화' 등 기업성장 단계별 지원이 적절하게 제공되는 것에 있음
- 예비보육 단계에서는 Innolinko 프로그램에 따라 대학 및 국책연구소 등으로 부터 창출된 다양한 아이디어를 사업화하는 것을 지원하며 InnoTuli 서비스에 따른 평가와 컨설팅이 이루어짐
- 본격적인 보육단계에서는 핀란드 최대의 창업지원기관인 Olartek 등이 기업 네트워크 구축을 돕고 멘토십 프로그램을 제공
- 사업확장 단계에서는 Innopoli 등 복합적 지원교류 공간 제공과 더불어 벤처 캐피탈 등과 연계하여 기업성장을 지원
- 세계시장화 단계에서는 'Regional Centres of Expertise'와 같은 최고 기술 수준의 센터의 도움을 받아 기술의 글로벌화를 도모



[그림 3-3] 오타니에미 과학단지 기업성장단계별 지원체계도

□ 이노폴리(Innopoli)

- 오타니에미 과학단지에 위치한 이노폴리는 1986년부터 기업성장 및 창업지원을 하기 위해 조성된 일단의 건물임
- 이노폴리는 총 6개의 동으로 이루어져 있으며, 소프트웨어, 엔지니어링, 통신, 산업자동화 분야의 기업이 입주
- 이노폴리는 사업확장 및 창업지원 단계에서 중요한 거점역할을 담당하고 있는데, 특히 창업후 기업의 사업확장에 있어 중요한 역할을 담당
- 이노폴리 내에는 기업지원을 위해 핀란드 발명재단, 시제품 생산회사, 마케팅 및 금융회사, 법률사무소, 여행사 등의 다양한 기관이 입주해 있음⁵⁰⁾
- 이노폴리는 초기 에스푸(Espoo)시 및 민간기업이 공동투자하여 건립되었으나 2000년대 이후 테크노폴리스 기업이 인수하여 운영 중에 있음

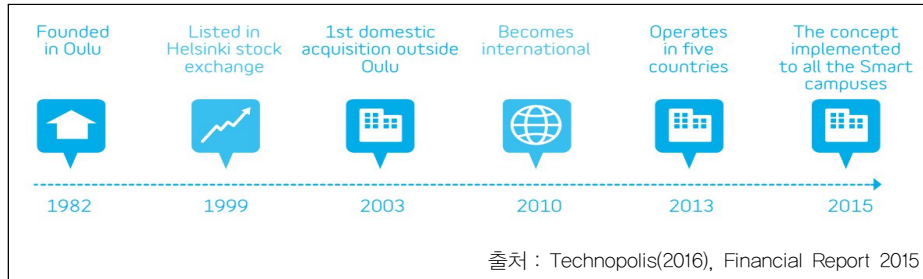


[그림 3-4] 이노폴리 건물 전경

50) 홍진기(2013), “글로벌 혁신클러스터 사례를 통한 대구특구의 역할과 방향”, 대경이노폴리스 창조포럼 발표자료를 요약 정리.

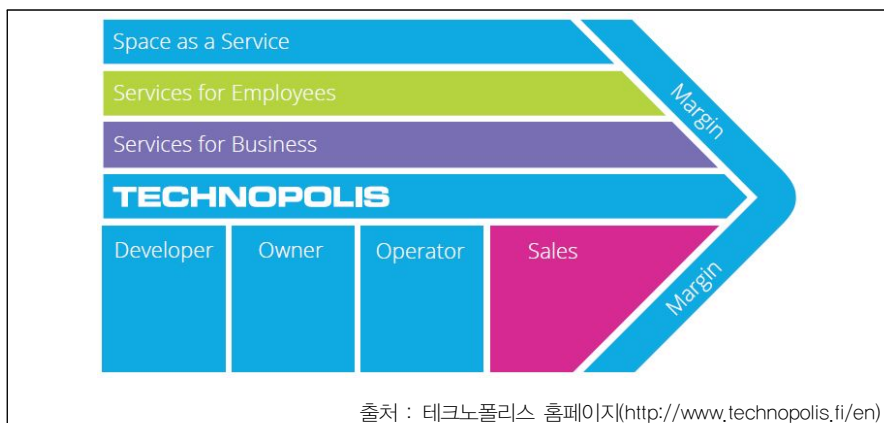
□ 테크노폴리스(Technopolis plc)

- 민간기업인 테크노폴리스는 1982년 핀란드 올루에서 창업하여 사업(산업) 공간 및 기업지원서비스를 종합적으로 제공하는 기업임
- 서비스는 기업에 국한하지 않고 근로자에게 필요한 서비스도 같이 제공



[그림 3-5] 테크노폴리스 주요 연혁

- 테크노폴리스는 개발업자, 건축물소유자, 운영자, 판매(임대)자 역할을 동시에 수행하는 종합 디벨로퍼로 볼 수 있음
- 현재 5개 국가 12개 지역에 산업건축물을 보유·운영하고 있으며, 740,400m²의 임대공간을 운영하고 있음



[그림 3-6] 테크노폴리스 사업영역 및 역할 개념도

- 테크노폴리스는 오타니에미 과학단지의 이노폴리를 점진적으로 인수하여 오타니에미 스마트캠퍼스로 명명하고 6개 빌딩을 총괄적으로 운영 중에 있음

Otaniemi campus	
Years of construction	1991, 2002, 2007-2009, 2011
Rentable area, m ²	55,518
Unused building right, m ²	19,500
Distance to Helsinki city center	10 km
Distance to airport	22 km
Financial occupancy rate	95.3%
Number of users	3,900
Meeting rooms	44
LEED certificates	Yes

출처 : Technopolis(2016), Financial Report 2015

[그림 3-7] 이노폴리 건물 개요

- 테크노폴리스가 운영관리하는 이노폴리는 55,518m²의 임대공간 면적, 19,500m²의 비임대공간으로 구성되며, 비임대공간에는 44개의 미팅룸 등 다양한 지원시설을 제공하고 있음
 - 이 외에도 3개의 음식점, 2개의 헬스센터, 2개의 세차장, 마사지숍, 이용원 등을 서비스시설로 운영하고 있음
- 테크노폴리스는 이노폴리 이외에도 ‘테크노폴리스 벤처스’ 비영리 자회사를 운영하여 창업지원공간과 관련 서비스를 제공하고 있음
 - ‘테크노폴리스 벤처스’ 는 핀란드 4개 지역에서 180개 창업기업을 지원하고 있으며, 연간 6백만 유로의 정부지원을 받고 있음
- 한편, 테크노폴리스의 수입구조를 살펴보면, 2015년 기준, 전체 수입의 88.1%가 임대료 수입, 11.9% 가 서비스 수입임
 - 주요 사업대상지역인 핀란드에서는 월평균 임대료가 17.02유로/m²로 나타나고 있으며, 총 임대료 수익은 1억7백만 유로로 나타남

Finland	2015	2014	Change, %
Number of campuses	16	16	0.0
Rentable space, m ²	526,900*)	543,200	-3.0
Average rent, EUR/m ²	17.02	16.79	1.4
Financial occupancy rate, %	92.9**)	93.7	-0.8pp
Net rental income, EUR million	107.4	103.3	4.0
Net sales, EUR million	125.0	118.6	5.4
EBITDA, EUR million	69.0	62.6	10.1
Market yield requirement, average, %	7.8	7.9	-0.1pp
Fair value of investment properties, EUR million	984.8	951.9	3.5

출처 : Technopolis(2016), Financial Report 2015

[그림 3-8] 테크노폴리스의 핀란드 지역 임대 현황

- 테크노폴리스 기업의 임대기간을 살펴보면, 평균적으로 36개월인 것으로 조사 되었으며, 임대기간을 제한하지 않는 임대방식 비율이 24%로 가장 높았음 (2015년 12월 기준)
- 그 다음으로 1년 미만의 임대기간이 22%로서 점점 상승하는 추세를 나타냄
- 1~3년(20%), 5년 이상(19%), 3~5년(15%)로 조사됨

Lease stock, % of space Maturity, years	Dec 31, 2015	Sept 30, 2015	June 30, 2015	March 31, 2015	Dec 31, 2014
< 1	22	21	21	21	17
1 - 3	20	21	22	22	23
3 - 5	15	11	11	10	12
> 5	19	23	22	22	22
Open-ended leases	24	24	24	25	26
Average lease term in months	36	37	38	38	39
Lease stock, EUR million	429.7	430.6	437.4	452.2	455.9

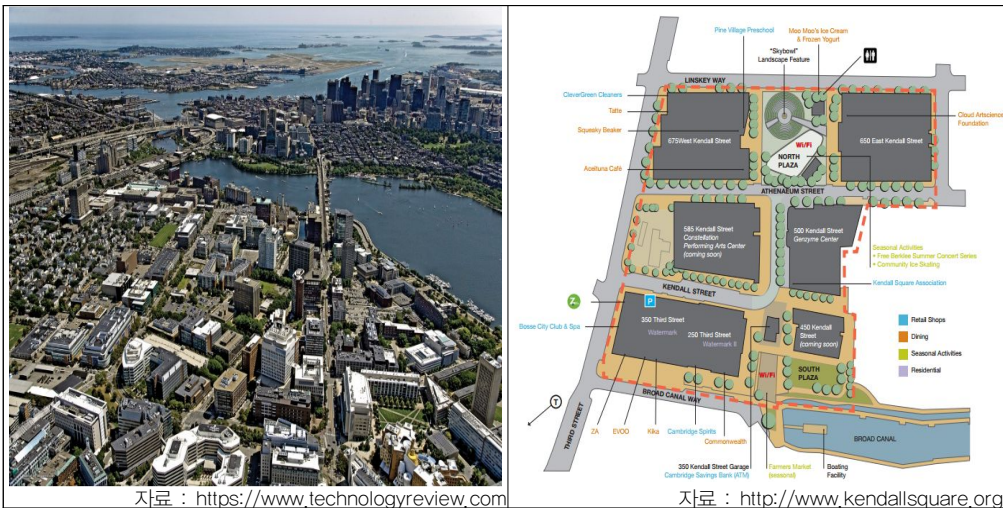
출처 : Technopolis(2016), Financial Report 2015

[그림 3-9] 테크노폴리스 기업의 임대기간 현황

2) 캠프리지 켄달 스퀘어 (Kendall Square)

□ 켄달 스퀘어(Kendall Square)

- 켄달 스퀘어(Kendall Square)는 MIT에서 산학협력 파트너십과 아이디어 사업화 지원을 위해 대학 소유의 토지를 제공하여 조성됨
- 80년대에 바이오산업 관련 연구소와 회사들이 몰리기 시작하면서 혁신지구 (Innovation District)의 아이콘이 되었으며 이후 과학 기술이 점차 더 발달 되기 시작하면서 컴퓨터 관련 벤처기업들이 증가함
 - 켄달 스퀘어는 스타트업 기업들의 이벤트 및 활동 등이 열리는 가장 큰 클러스터로 벤처 기업 약 600개가 입지하고 있으며 대부분 기술 중심형 회사로 벤처기업의 수가 계속 증가하고 있음
- 대학과 민간 부문 간 상호작용의 좋은 사례로 기업과 스타트업에게 좋은 환경을 제공하고 초기 투자 및 단계 투자를 지원하고 있음⁵¹⁾
 - 고용자들의 대부분이 MIT 학생들로 구성되어 있음

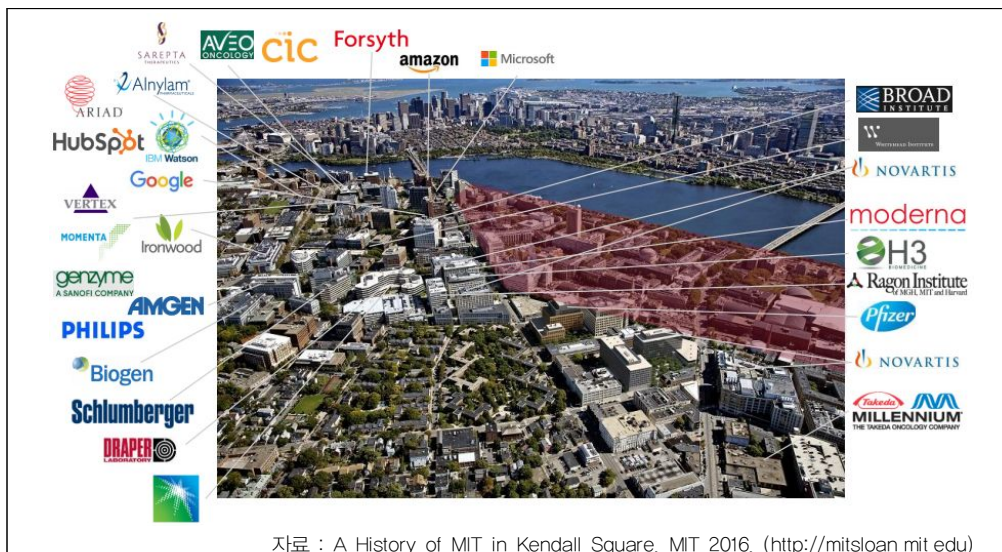


[그림 3-10] 캠프리지 Kendall Square

51) Katz, B., & Wagner, J. (2014). "The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America." Washington: Brookings Institution. p. 15.

□ Kendall Square 입주 기업 현황

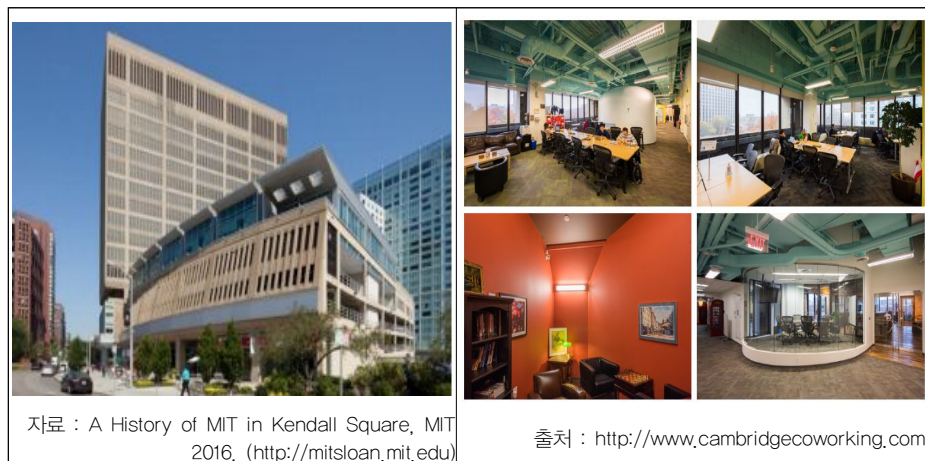
- Kendall Square에 있는 기업들은 주로 바이오산업, 제약회사, 첨단 기술, 벤처 캐피탈, 스타트업 등의 제도적 지원을 위한 기업 등이 있음
 - 90년대에는 Biogen, Lotus, Polaroid, Vertex 등의 일부 기업들만 있었으나 현재는 IBM, google, Microsoft, Millennium, Sanofi, Facebook과 같은 다국적 대기업도 다수 입지하는 등 입주기업 수도 현저히 증가함
- 유전자, 신경학상 연구, 암 연구, 첨단 기술, 스타트업 지원 등 분야별 연관성 있는 연구소와 기업들 간의 교류가 유기적으로 이루어지고 있음
 - 스타트업 기업 지원을 위해 기술산업 인큐베이터 역할을 하는 CIC와 바이오 산업 인큐베이터 역할을 하는 Lab이 있음



[그림 3-11] 캠프리지 Kendall Square 입주 기업 현황

□ 캠프리지 혁신 센터(CIC : Cambridge Innovation Center)⁵²⁾

- 1999년 설립된 캠프리지 혁신 센터(Cambridge Innovation Center)는 기업지원을 위하여 사무공간과 같은 인프라들을 제공하고 있음
 - 기업가들간 협업이 가능하게 하여 생태계 개발 및 혁신을 통한 일자리 증가와 가치 창출을 위한 기업 발전 기회를 제공
 - 약 1,000개 이상의 회사가 입주하여 사무공간, 공동 작업공간 등을 사용
- 입주 기업들은 대부분이 스타트업 기업이지만, 일부 대기업과 대기업의 일부 지사, 투자자 및 서비스 제공 업체들도 입주해 있음
- 협업센터, Impact Hub, 카페, 연구실, 사무실 등의 공간으로 구성되어 있음
 - 파트너십 구축은 지역의 혁신 생태계 성장 지원
 - 캠프리지 협업 센터(Cambridge Coworking Center)는 초기 창업자들의 협업 지원
 - Impact Hub Boston은 기업가, 전문가, 창작자 등으로 구성
 - District Hall은 보스턴 기업과 커뮤니티를 위한 모임 공간을 지원
 - 연구소, 회의실, 공용 사무 공간 등 회의 및 업무활동이 가능한 공간 지원



[그림 3-12] 캠프리지 혁신 센터 (Cambridge Innovation Center)

52) Cambridge Innovation Center(<http://cic.us/>)

□ 켄달 스퀘어 협회(Kendall Square Association)

- 켄달 스퀘어 협회 (Kendall Square Association)는 켄달 스퀘어 (Kendall Square)의 공식 비즈니스 및 시민 개발 조직으로 켄달 스퀘어의 경제 성장을 위해 2009년 2월 약 80개 기업에 의해 조직되었음⁵³⁾
- 현재 170개 이상의 기업으로 조직이 확대되었으며, 소규모 창업자부터 다국적 기업 등으로 다양하게 구성되어 있음⁵⁴⁾

□ 보스턴의 스타트업 엑셀러레이터, 인큐베이터 등의 지원 프로그램⁵⁵⁾

- 보스턴에는 스타트업 엑셀러레이터, 인큐베이터 등과 유사한 지원프로그램이 약 50개 이상으로 초기단계의 벤처기업에게 사무공간, 자본, 멘토십, 동료, 네트워크, 투자자 소개 등의 지원 프로그램을 제공하고 있음
- 단지 창업자만을 위한 공간이 아닌 각 분야의 행사 및 파트너십의 기회를 갖고자 하는 사람들에게 네트워크 형성의 기회를 제공하고 있음
- 대부분의 프로그램들은 특정부분의 기업가 그룹에 초점이 맞추어져 있지만, 일부는 사업개발 또는 경제적 혜택 공유를 위해 개인, 공공, 학술 파트너십을 맺고 있음
- 엑셀러레이터는 스타트업의 성장을 가속화 할 수 있도록 1년에 2번 스타트업을 선정하여 정해진 기간 동안 자본을 투자하고, 투자자와 언론에게 시연을 한 뒤 종료하게 됨

53) 위키피디아(https://en.wikipedia.org/wiki/Kendall_Square)

54) Kendall Square Association(<https://www.kendallsq.org/>)

55) <https://bostonstartupsguide.com/neighborhood/kendall-square/>

3) Startup Village⁵⁶⁾

□ 암스테르담 Startup Village

- 스타트업 빌리지는 암스테르담 사이언스파크(Amsterdam Science Park) 내에 위치하고 있으며, Amsterdam Science Park, ACE Venture Lab, UvA Holding 등이 주도하여 조성되었음
- 첨단 기술 및 과학 분야의 스타트업 기업들을 유치하고, 기업들의 네트워크 구축을 통한 기업들의 동반 성장 및 기업생태계 조성이 암스테르담 스타트업 빌리지 조성의 주목적임
- 암스테르담 스타트업 빌리지는 2016년 10월부터 총 11개의 스타트업 기업들이 입주하였고, 2017년 4월에 공식 개장할 예정임
- 스타트업 빌리지는 기업활동을 위하여 관련된 장소를 제공해주고, 다양한 분야의 실험지원을 위한 공간으로도 활용이 가능함
- 또한, 입주기업들은 공동 작업공간, 회의실, 행사장, 응급실, 인터넷 데이터 1GB, 쓰레기 수거, 보안 및 알람 서비스 등을 이용할 수 있음



[그림 3-13] 암스테르담 Startup Village

56) KOTRA 뉴스(<http://news.kotra.or.kr>)

4) 모리빌딩의 타운 매니지먼트

- 여기에서는 최근 많이 논의되고 있는 일본의 장소 관라운영사례에서 시사점을 얻고자 타운 매니지먼트(Town Management)⁵⁷⁾와 지역 관리·운영(Area Management)⁵⁸⁾관련 내용 정리하였음
- Town매니지먼트와 Area매니지먼트는 일본에서 혼용되어 사용되는 용어로 어떤 장소를 ‘지속적으로 관리하여 가치를 높인다’ 는 점에서 비슷한 의미
- Town매니지먼트는 블록단위 정도의 규모를 관리하는 개념이고, Area매니지먼트는 넓은 구역의 규모를 관리하는 개념으로 사용하고 있지만 경우에 따라 작은 규모의 관리지역에도 적용하여 기준이 되는 면적의 규모는 불분명

□ 모리빌딩의 타운 매니지먼트 사례

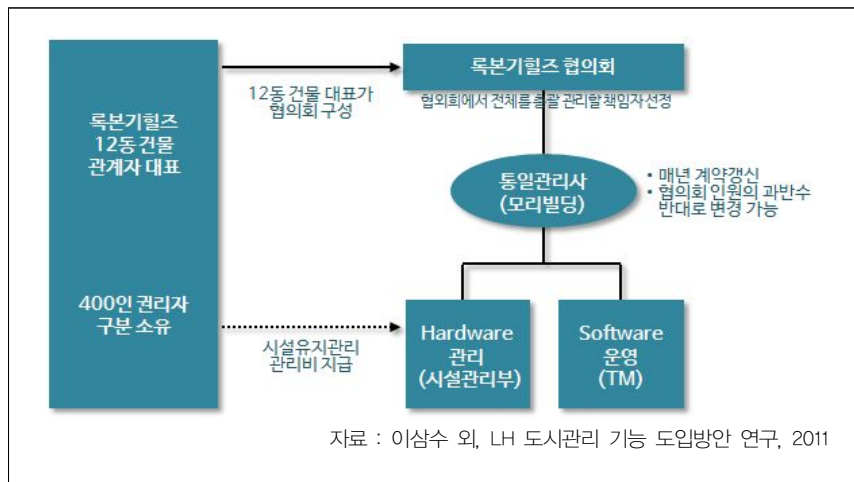
- 모리빌딩은 록본기힐즈를 개발하여 공급한 후 타운 매니지먼트 기법을 통하여 그 지역을 관리·운영함
- 복수의 시설과 기능이 모여 있는 곳을 하나의 지역으로 일체적으로 운영·관리함을 통하여 지역을 브랜드화 시킴
- 관리·운영을 통한 지속적 장소 경쟁력 유지 및 제고효과를 통해 지역 전체를 정보발신의 거점으로 만들
- 지역 브랜드화 확립을 통해 콘셉트를 실현하고, 지역의 잠재력을 최대한으로 발휘하고 성장시켜 타 지역과 차별화시킴
- 그 결과 록본기힐즈 지역의 가치를 제고할 뿐 아니라 도쿄의 장소 경쟁력을 전체적으로 상승시키는 효과도 가져옴
- 타운매니지먼트는 조성된 공간의 문제점에 대하여 모니터링 효과, 향후 개발 사업 추진 시 개선사항 도출 가능성 및 재생사업 시 효과적인 추진 가능성 등의 효과가 있음

57) 이영환 외(2011), LH 도시관리 기능 도입방안 연구, pp.160-166의 내용을 요약정리

58) 이삼수(2016), ‘일본 도시재생사업에서 지역의 관리·운영 체계에 관한 연구’, 「서울도시연구」 2006의 내용 요약정리

□ 록본기힐즈 관리체계

- 록본기힐즈 12동의 건물 대표⁵⁹⁾가 협의회를 구성하여 총괄 관리 책임자인 ‘통일관리사’를 선정
- 모리빌딩이 록본기힐즈 통일관리사로 지정되어 전체 공간의 관리·운영 담당
 - 시설관리와 브랜드 관리를 위해 관리부와 타운매니지먼트 부서를 운영
- 타운 매니지먼트의 주요 활동 분야는 ①브랜드 아이덴티티 구축, ②커뮤니케이션 활성화, ③이벤트 프로모션, ④서비스 질 제고, ⑤커뮤니티 구축, ⑥영업 활동
 - 록본기힐즈 장소 이미지 관리를 위해 공원과 보도공간을 일체적으로 조성하고, 공공 소유 공간에 대한 관리는 관리비로 통합 관리
 - 록본기힐즈 내 여러 오픈 스페이스 및 구조물 공간 대여를 통한 수익, 콜라보레이션 파트너십 체결, 외부공간을 판매하여 기업들이 제품 홍보의 장소로 하도록 하는 등의 방안들을 활용하여 타운 매니지먼트의 운영재원 마련



[그림 3-14] 록본기힐즈 관리·운영 체계

59) 12개동을 400여명의 권리권자가 구분소유하고 있음

□ 지역의 관리·운영 활동

- 지역관리 활동으로 하드웨어적인 측면이 강한 지역서비스와 유지관리를 들 수 있으며, 지역운영 활동은 지역 프로모션 활동과 정보발신, 홍보활동 등 소프트웨어적인 측면이 강한 성격을 가지고 있음

[표 3-28] 지역의 관리·운영 활동

구분		내 용
지역관리	지역서비스	환경·에너지, 정보통신, 물류/교통 등
	유지관리	공공 및 민간시설 유지, 보수, 관리, 청소 등
지역운영	지역내 관광 이벤트, 홍보, 홈페이지 운영, 싱크탱크 역할 전사회, 강연회 등	

□ 지역의 관리·운영 역할분담

- 지역의 관리운영체계는 다양한 주체와 조직의 참여, 역할분담, 조직들 간의 협의조정 등이 있으며, 공공, 민간, 지역주민, 관리운영조직의 관점에서의 역할은 다음과 같음

[표 3-29] 관리·운영 추진주체별 역할

구분	내 용
공공	대규모 개발사업에 따른 기본계획 책정, 기반정비사업 및 공공시설 정비, 공공시설관리자/시설관리위탁, 지역관리조직과 관리협정체결
민간	업무, 상업 주택시설 건설, 지역관리 주체로서 활동, 지역 가치 향상을 위한 지역 관리·운영
지역주민	자치회 조직운영, 지역 활성화에 적극적 참여, 신규 입주자 기존 주민 세입자 등의 참여 및 역할 규정 필요
관리운영조직	이해관계자들의 의견조정 및 수렴, 공공 및 민간시설 유지관리, 지역운영활동, 공공-민간-주민의 연계를 도모하는 플랫폼 역할

자료 : 이삼수, 일본 도시재생사업에서 지역의 관리·운영 체계에 관한연구, 서울도시연구, 2006

2.3 사례 종합 및 시사점

□ 산업건축물 복합화 및 공간범위

- 산업건축물을 조성할 경우 산업시설 공간 외에도 기숙사, 상가, 지원 공간 등 다양한 지원시설을 복합적으로 설치하고 있음
- 다만, 민간에서는 적극적으로 복합건물을 수용하고 있는 반면, 공공은 산업시설 공간 외 기업지원공간을 제공하는 사례가 많음
- 복합의 공간적 범위에 있어서는 송도 스마트밸리 외에는 단일 건물 위주의 조성 방식이 대다수로 복합의 다양화를 위해서는 복수 건물 조성 및 연계 활성화가 필요함
- 해외사례의 경우, 복수의 건물을 조성하여 복합화 했을 뿐 만 아니라 실질적 교류가 이루어질 수 있도록 다양한 공동의 회의공간을 확보하고 있음

□ 산업건축물 시행 및 공급방식

- 공공 산업건축물은 공공이 단독으로 시행하여 전체 공간을 공급하거나 민관 공동시행 후 일부 공간을 대납받아 공급하는 방식이 대다수임
- 국내 사례의 경우, 공공 산업건축물은 대다수 임대형 산업공간을 제공하고 있으나, 민간 산업건축물은 분양을 주목적으로 하고 있음
- 핀란드 등 일부 해외 사례의 경우, 민관 공동시행으로 건축되었으나, 이후 민간기업에 매각되었음에도 불구하고 전부 임대공간으로 제공되고 있음

□ 산업건축물 임대료 산정 및 대상기업별 차별화

- 대다수의 산업건축물은 대상기업별로 임대료를 차별화하지 않고 있으나 상암 DMC는 벤처/이노비즈니스 기업과 일반 기업을 구분하여 임대료를 차별화하고 있음
 - 송도스마트밸리의 경우 기능에 따라 제조공간과 사무공간에 대해 임대료 차별화
- 해외사례의 경우, 성장기업에 대해서는 기업규모 등에 따른 임대료 차별화는

없으나 창업초기 기업에 대해서는 성장기업과는 구분된 건물에서 낮은 임대료로 입주토록 지원하고 있음

- 창업단계 기업에 대해서는 시행자 외 정부의 별도 지원 제공

□ 산업건축물의 운영

- 지자체가 산업건축물을 공급한 경우, 운영 및 관리를 관련 공공기관에 위탁하는 반면, 산업단지공단 등 공공기관이 공급한 경우에는 자체 운영하고 있음
- 지자체가 산업건축물을 공급한 경우, 법제도 환경에서 살펴본 바와 같이 조례에 따라 운영협의체(위원회)가 구성되나 활동범위는 대외적인 공공지원 및 민원 해결 분야에 한정
- 해외사례의 경우, 기업성장단계별로 다양한 프로그램 지원이 이루어짐에 따라 네트워크식 협의체가 구성되어 있음
- 일본의 경우 시행사가 산업건축물 또는 일정지역을 개발한 후 관라운영에 참여 하여 해당 장소에 적합한 장소이미지 구축, 기업지원, 커뮤니티 활성화 관련 활동을 지원함으로써 장소가치 제고에 기여하고 있음
- 이러한 타운매니지먼트 기법은 구축된 장소이미지를 바탕으로 이벤트 장소 대여, 광고장소 대여 등의 수익사업 활동이 가능토록 하고 있음

3. 사례지역(판교창조경제밸리) 현황⁶⁰⁾

1) 개요

□ 개요

- 판교 신도시 자족기능 강화를 위하여 조성된 판교테크노밸리는 현재 1,600여개의 첨단기업 집적, 기업들의 비즈니스와 해외진출 공간으로 발전하여 세계적인 창조경제의 랜드마크로 발돋움하고 있음
- 그러나 현재 확장공간이 부족하여 신규입주 수요 대응에 어려운 실정
- 따라서 판교테크노밸리 인근에 도시첨단산업단지를 조성하여 창조경제 생태계를 구현하기 위하여 판교창조경제밸리가 계획됨
- 판교테크노밸리와 네트워크 형성이 용이한 지역에 첨단산업과 지식·문화산업이 융복합된 혁신클러스터를 형성하여 국가 신성장동력 창출하기 위해 조성됨

□ 사업개요

- 위 치 : 경기도 성남시 수정구 사흥동, 금토동 일원
- 면 적 : 43만㎡(13만평) [1단계 : 22.3만평, 2단계 : 20.7만평]
- 사업기간 : 2015. 11월 ~ 2019. 12월



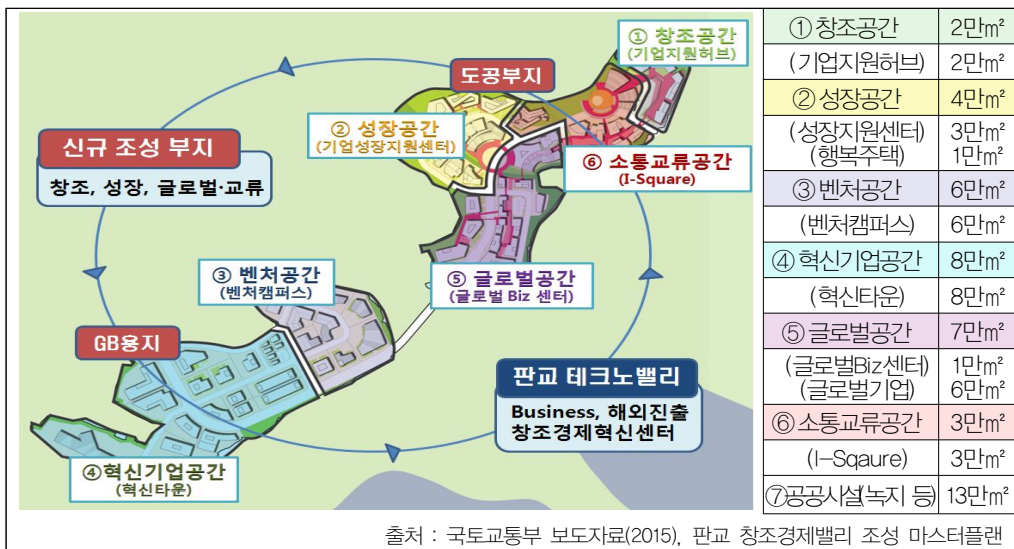
[그림 3-15] 판교창조경제밸리 위치도

60) 국토교통부(2015), 판교창조경제밸리 개발사업
국토교통부 보도자료(2015), 판교 창조경제밸리 조성 마스터플랜

2) 공간구상

□ 판교 창조경제밸리는 총 6개의 공간으로 구성

- 복합산업공간, 혁신교류공간 및 연구공간을 두루 갖춘 창조경제의 랜드마크를 창출할 수 있도록 개발구상(안) 마련하고 창의와 혁신이 발현되는 복합공간으로 조성되고 있음
 - 활발한 소통·교류를 통한 새로운 아이디어 창출 및 창조적 공간 조성
 - 공간환경 및 이미지 형성을 위한 자연 친화형 경관특화 단지로의 조성 추구
- 창조, 성장, 벤처, 혁신기업, 글로벌, 소통 등 6개의 공간으로 구성되어 있음
 - 창조공간은 기업지원허브로 공공이 선도 추진하는 창조경제 생태계 집적 공간
 - 성장공간은 기업성장지원센터로 공공의 창업기업 성장지원 공간
 - 벤처공간은 민간 중심의 벤처·스타트업 육성 공간
 - 혁신기업공간은 혁신형 기업의 미래기술 선도 공간
 - 글로벌 공간은 글로벌 네트워크, 산학연 협력 공간
 - 소통교류공간은 MICE·상업·문화가 융합된 소통공간



[그림 3-16] 판교창조경제밸리 공간구상

□ 공공주도의 창조공간 (기업지원허브) 조성

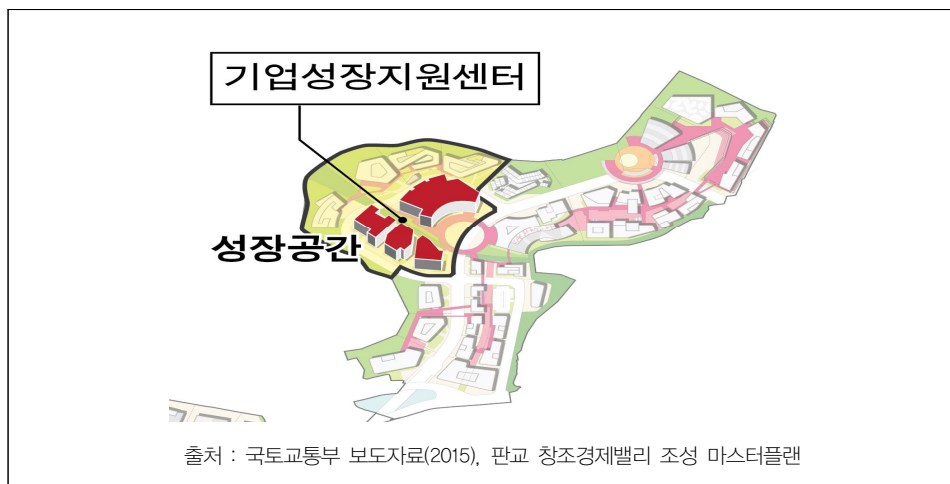
- 창조경제 생태계 조성 기반을 마련하기 위하여 공공부문이 복합시설(기업지원 허브)을 건설하여 선도프로젝트 형태로 제공할 예정임
- 창업 7년 이내의 창업기업을 지원하기 위하여 관련 정부부처의 다양한 기관 및 시설이 입주하여 기업에게 시세보다 저렴한 입주공간 제공 및 각종 기업지원 사업을 수행할 예정
- '창업 zone' , '혁신기술 zone' , 'ICT-문화 융합 zone' 의 3개 테마별 공간과 '교류·지원 zone' 으로 구성하고 이를 유기적으로 연결(3+1 공간구성)하여 테마별 창조경제 생태계 지원기관·시설 입주 계획
- ◆ 창업 zone은 중소기업청이 주도하여 창업진흥원이 창업보육공간, 글로벌 스마트 창작터를 입주시킬 예정
- ◆ 혁신기술 zone에는 미래창조과학부를 중심으로 IoT, 정보보호, 고성능컴퓨팅 등 혁신기술 실증공간과 新기술 체험전시 공간 등이 입주할 예정
- ◆ ICT-문화 융합 zone은 미래창조과학부와 문화체육관광부가 신기술 플랫폼 기반 게임 산업 육성, 융복합 콘텐츠 및 스마트미디어 개발 관련 시설을 도입할 예정



[그림 3-17] 창조공간 3+1 공간구성(안)

□ 맞춤형 성장공간(기업성장지원센터) 조성

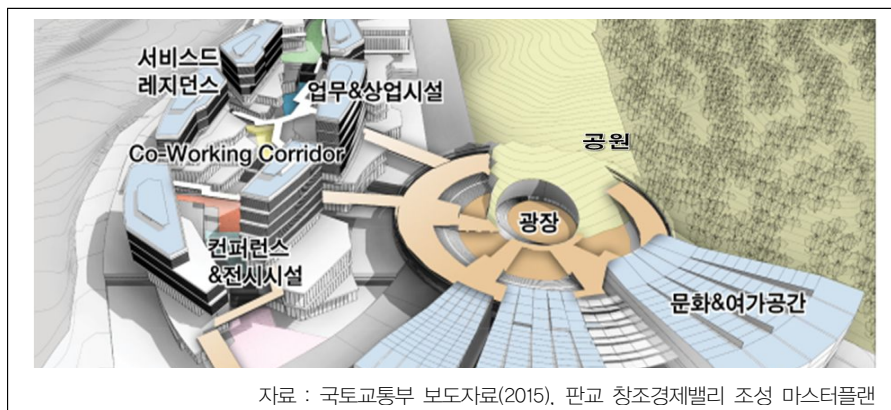
- 창업 후 3~4년 이상인 성장단계에 있는 기업의 성장을 지원하기 위해 민간 역량을 활용하여 벤처 육성 공간과 기술 혁신타운 등 기업성장지원센터 조성
 - 창업 인큐베이터에서 배출된 성장기업 또는 유망 강소기업 약 300개 사에 시세의 70~80% 수준으로 저렴한 업무공간 제공
- 종사자 주거를 위해 행복주택 200호를 입주기업에게 우선 공급하여 기숙사로 활용할 예정임
 - 창업기업들이 창업기반시설과 연계하여 활용할 수 있도록 할 계획으로 기업인들이 안정적으로 거주하면서 기업활동을 할 수 있는 환경 마련될 예정임
- 주요시설에 어린이집을 설치하여 종사자들의 육아부담 최소화



[그림 3-18] 기업성장지원센터

□ 소통·교류가 활발한 도시 조성(I-Square)

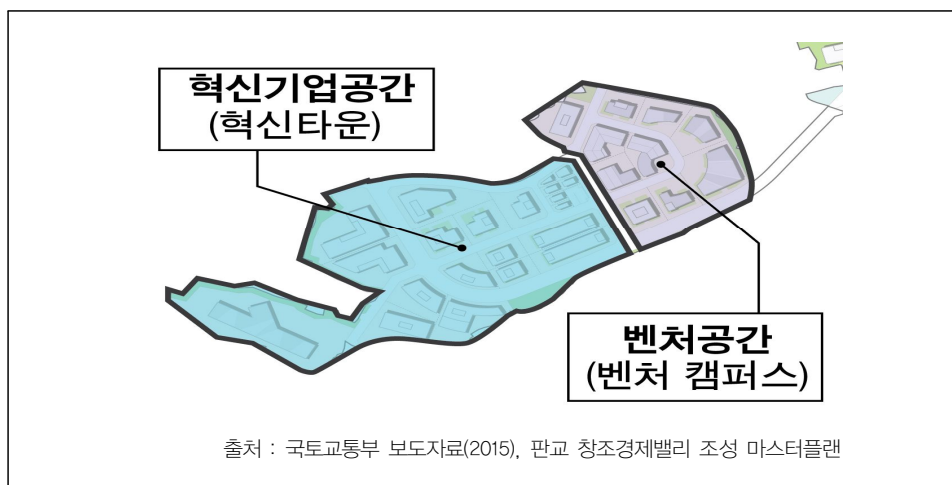
- 민간주도로 조성하고 있는 I-Square는 MICE, 업무, 상업, 문화시설 등의 복합 공간으로 창조공간, 산업공간 등과의 교류·소통 중심지로 형성하고, 창조경제 벨리를 캠퍼스형 공간으로 설계하고 있음
- 광장을 중심으로 접근성이 좋은 위치에 전시·업무·상업·문화·여가시설 등 다양한 시설이 복합된 공간 조성
- 창조관련 산업의 소통과 교류를 위한 융·복합 문화공간 및 창조적 아이디어를 공간적으로 구현하여 새로운 Landmark 창출, 다양한 축제와 이벤트를 통한 활동 공간 및 참여공간을 계획
- I-Square 광장과 보행 축을 중심으로 컨퍼런스·전시시설, 업무·상업시설, 주거·문화·여가공간을 배치하여 소통·교류의 중심공간으로 조성함
- 단지 전체를 캠퍼스와 같이 자연스럽게 소통·교류가 이루어지는 보행중심 공간으로 계획하고 있으며, 문화거리를 조성하여 창조인재가 모이는 공간을 연출하고자 함
- 판교 입주기업, 스타트업, 글로벌 기업이 참여하는 기술교류, 투자유치 등을 위한 교류·전시행사 연중 개최계획



[그림 3-19] I-Square 공간배치(안)

□ 2단계 부지 벤처캠퍼스와 혁신타운 조성 계획

- 벤처공간(벤처캠퍼스)은 선도 벤처기업이 컨소시엄을 구성하여 직접 스타트업을 육성하는 협업 공간으로 건물의 70%는 선도 벤처 업무공간, 30%는 스타트업 육성 공간(공동 Lab, 인큐베이팅 시설 등)으로 운영될 예정임
- 벤처캠퍼스 2층 이하에는 근생 편의시설 등 공용공간 배치 계획
- 혁신기업공간(혁신타운)은 미래 신산업 선도기술을 보유한 혁신형 기업·연구소 등을 위한 공간으로 엔젤투자, 공동 연구·프로젝트 수행, M&A, 동반 해외 진출 등 창업·벤처기업과의 시너지 창출을 기대하고 있음



[그림 3-20] 기업성장지원센터

제4장 공공 산업건축물 공급 및 운영에 관한 설문조사

LAND
INDUSTRIAL
INSTITUTE

&

제4장 공공 산업건축물 공급 및 운영에 관한 설문조사

1. 설문조사 개요

□ 조사 필요성 및 목적

- 선행연구 및 사례조사에서 살펴본 바와 같이 기존 공공 산업건축물은 단일 목적 및 기능 위주로 공급하였기 때문에 새로운 복합형 산업건축물의 공급 및 운영방안 제시를 위해서는 설문조사가 필요함
- 공공 복합형 산업건축물의 공급 필요성, 차별성 및 공급방식, 기능 배치와 운영방안 등에 대한 기업체 대상 설문조사를 통해 수요자지향형 정책 제안이 필요함
- 판교창조경제밸리에 적용할 공공형 산업건축물 뿐만 아니라 향후 다른 지역에 조성될 도시첨단산업단지에도 적용될 수 있는 공급 및 관리·운영 방안을 도출하기 위함

□ 설문 대상

- 설문대상을 전문가와 기업으로 구분하여 설문조사 항목을 차별화함
- 학계, 연구원, 민간업체 등 전문가에 대해서는 공공부문의 공급 필요성, 입지, 공급대상, 공급방식, 관리주체, 관리위원회 등 관련 정책 및 계획에 대한 설문조사를 실시함
- 벤처, 스타트업, 예비창업자 등 기업에 대해서는 공공 산업건축물에 대한 기업체 경험, 수요 및 선호도, 그리고 요구사항들에 대해 설문조사를 시행함

2. 전문가 설문조사

2.1 전문가 설문조사 개요

□ 조사대상 및 표본설계

- 전문가 설문조사는 산업단지 및 산업건축물 관련 전문가를 대상으로 조사함
 - － 학계(교수), 연구원, 공공기관, 엔지니어링 업체, 민간 시행사에 종사하는 전문가를 대상으로 설문을 시행
- 총 100명을 대상으로 온라인 전문가 설문조사를 시행하였으며, 회수된 48개 설문결과를 분석함
 - － 응답률이 낮아 설문결과가 전문가집단의 대표성을 가진다고 볼 수 없으므로 기업체 설문의 결과를 보완하는 정도로 활용

[표 4-1] 조사 대상 및 표본설계

구 분	세부 내용
조사 대상	산업단지 및 공공건축물 관련전문가
조사 표본	43개
조사 방법	온라인 설문조사
조사 기간	2016년 12월 06일 ~ 2016년 12월 18일

□ 설문조사 내용

- 설문조사 내용은 크게 공공 산업건축물의 ‘차별성 및 입지’, ‘공급방안’, 그리고 ‘운영방안’ 등 3가지로 구분함
 - － ‘차별성 및 입지’ 부문에서는 공공 산업건축물의 공급 필요성(차별성), 입지 시 고려사항 등을 조사
 - － ‘공급방안’ 부문에서는 공공 산업건축물의 공급방식, 사업방식, 공급대상,

업종구성, 입주업종 규제, 개발이익 재투자, 희망 입주시설, 혼합 공간범위 등을 조사

- ‘운영방안’ 부문에서는 공공 산업건축물 관라운영의 거버넌스 주체, 건축물 관리위원회 및 관리주체, 건축물 관리주체, 임대료 산정방식, 임대료 차등기준, 적정 임대료 수준 등을 조사

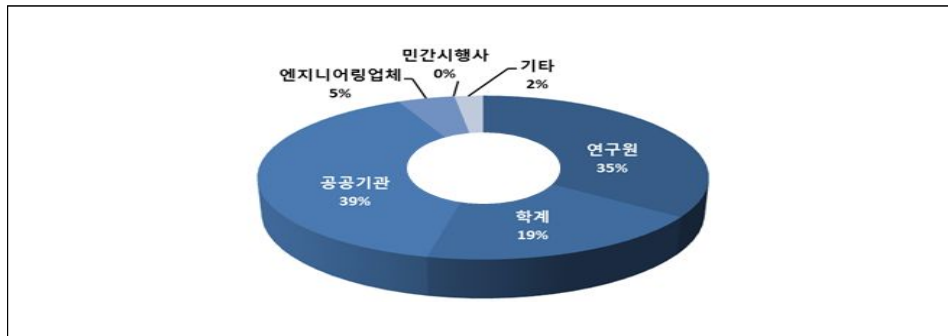
[표 4-2] 설문조사 내용

구 분	세부 내용
차별성 및 입지	공공건축물 필요성, 입지 고려사항
공급방안	공급방식, 사업방식, 공급대상, 업종구성, 입주업종 규제, 개발이익 재투자, 희망 입주시설, 혼합 공간범위
운영방안	거버넌스 주체, 건축물 관리위원회 및 관리주체, 임대료 산정방식, 임대료 차등기준, 적정 임대료 수준

2.2 전문가 설문조사 결과 분석

1) 일반사항

- 설문대상의 직업별 분포에 있어서는 총 43개의 표본 중 공공기관 종사자 비율이 39%로 가장 높았고, 그 다음으로 연구원(35%), 학계(19%), 엔지니어링 업체(5%) 순으로 나타남

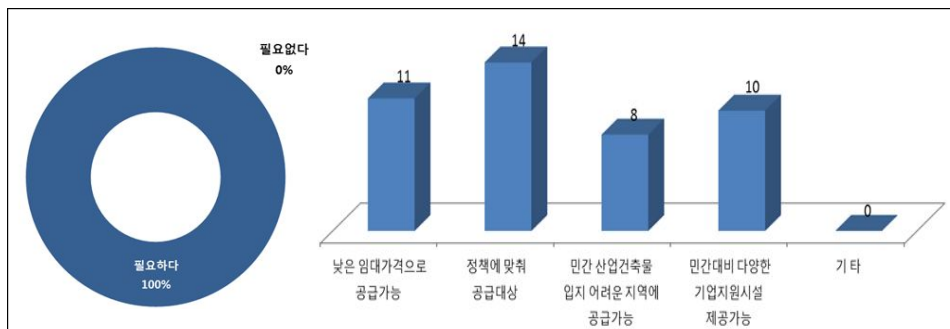


[그림 4-1] 일반사항

2) 공공 산업건축물의 차별성 및 입지

□ 공공이 공급하는 산업건축물 필요성

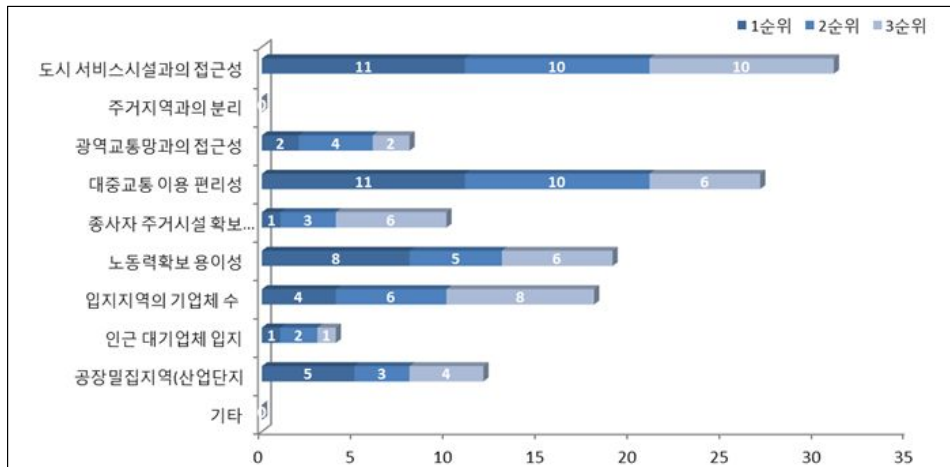
- 공공의 산업건축물 공급 필요성에 대해서는 응답자의 100%가 필요하다는 의견을 제시하였음
- 민간 산업건축물과 대비한 공공 산업건축물의 차별화 요인에 대해서는 가장 많은 응답자가 ‘정책에 맞춰 공급대상을 설정’ 하는 데에 있다고 답변하였음(33%)
- 그 다음으로 ‘낮은 임대가격으로 공급가능’ (26%), ‘민간대비 다양한 기업지원 시설 제공가능’ (23%), ‘민간 산업건축물 입지가 어려운 지역에 공급가능’ (19%) 등의 순으로 나타남



[그림 4-2] 공공 산업건축물 필요성 및 이유

□ 공공 산업건축물 입지 결정 시 고려사항

- 공공 산업건축물의 입지 결정 시 우선적으로 고려해야 할 요인으로 ‘도시 서비스시설과의 접근성’, ‘대중교통 이용 편리성’을 제시하여, 종사자 및 고객의 편의성 및 접근성이 중요한 요소임을 알 수 있음
- 그 다음으로 ‘노동력확보 용이성’, ‘입주지역의 기업체 수’가 높게 나타나 산업 집적도 고려해야 할 요인으로 나타남
- 반면, ‘인근 대기업체 입지’, ‘광역교통망과의 접근성’ 등 대량생산 중심의 전통적 산업입지 요인에 대한 평가는 낮게 나타남

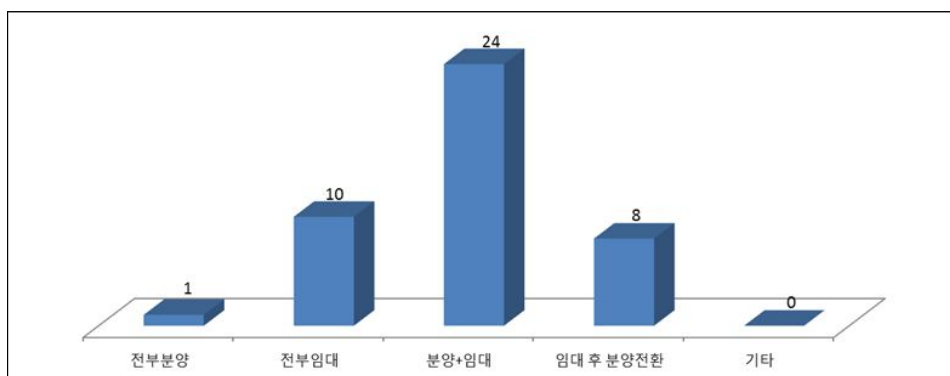


[그림 4-3] 공공 산업건축물 입지 결정 시 고려사항

3) 공공 산업건축물 공급방식

□ 공공 산업건축물 공간 공급방식

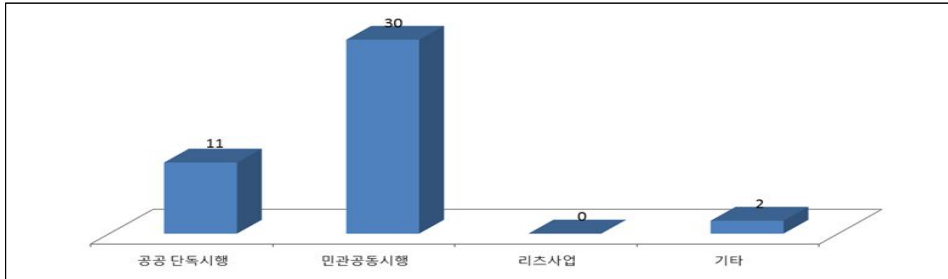
- 공공 산업건축물의 적절한 공급방식에 대해서는 ‘분양 및 임대 혼합’에 대한 답변비율이 가장 높게 나타남(56%)
- 그 다음으로 ‘전부 임대’ (24%), ‘임대 후 분양전환’ (19%)으로 나타나 공공 산업건축물에는 대체적으로 분양보다는 임대가 적절한 것으로 나타남



[그림 4-4] 공공 산업건축물 공간 공급방식

□ 공공 산업건축물 공급 사업방식

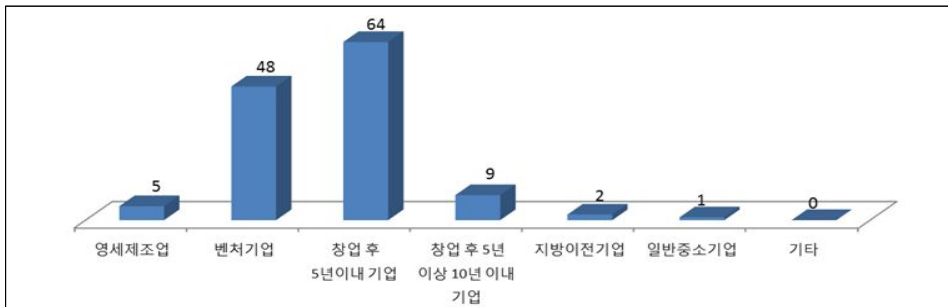
- 공공 산업건축물 공급 시의 사업방식에 대해서는 민관공동시행 (70%) 비율이 가장 높게 나타나, 토지와는 달리 건축물에 대해서는 민간 참여에 대한 선호도가 높았음
- 그 다음으로 '공공 단독시행' (26%)이 높게 나타난 반면, '리츠사업'에 대한 응답비율은 0%로 간접투자방식에 대한 선호도는 낮게 나타남



[그림 4-5] 공공 산업건축물 공급 사업방식

□ 공공 산업건축물 공급 대상기업

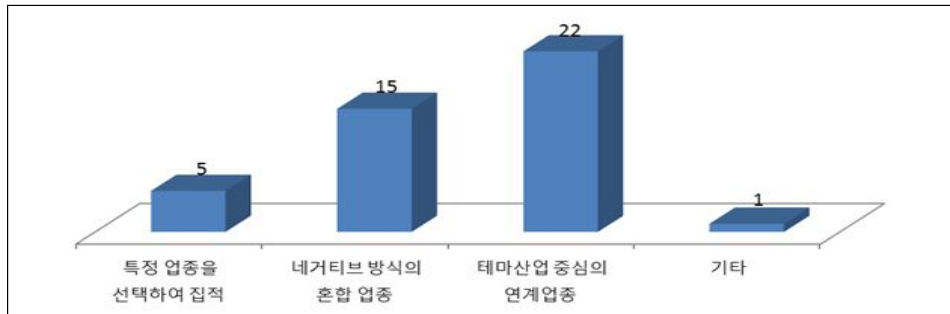
- 공공 산업건축물의 적정한 공급 대상기업에 대해서는 '창업 후 5년 이내의 기업' 비율이 가장 높게 나타나 성장기보다는 창업 초기 기업에 대한 입주 허용이 적정한 것으로 나타남
- 그 다음으로 '벤처기업'이 높게 나타나 기업성장단계와 더불어 기술력 보유 여부도 중요한 조건인 것으로 조사됨



[그림 4-6] 공공 산업건축물 공급 대상기업

□ 공공 산업건축물 입주기업 업종구성 방식

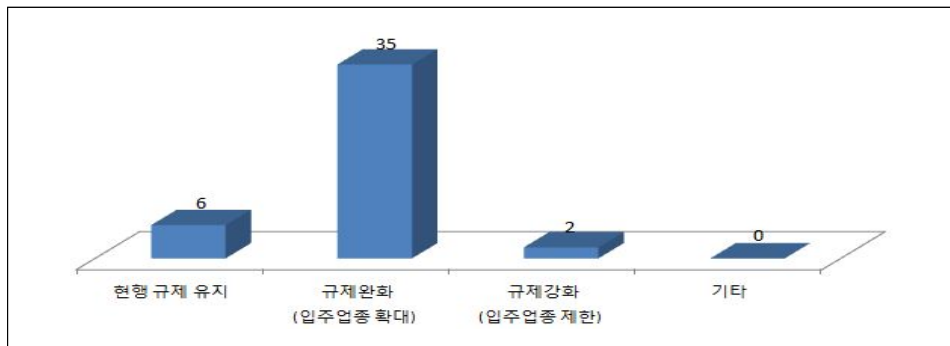
- 공공 산업건축물의 입주기업 업종구성 방식에 대해서는 ‘테마산업 중심의 연계업종’ (51%)이 적합하다고 응답해 동일유사 업종 집적보다는 기업 생태계적 연계성을 가장 중요시하였음
- 그 다음으로 ‘네거티브 방식의 혼합업종’ (35%)의 응답비율도 높게 나타나 특정 업종우위의 규제보다는 업종완화를 더 선호되는 것으로 조사됨



[그림 4-7] 공공 산업건축물 입주기업 업종구성 방식

□ 산업건축물 제조업 위주 입주업종 규제 관련

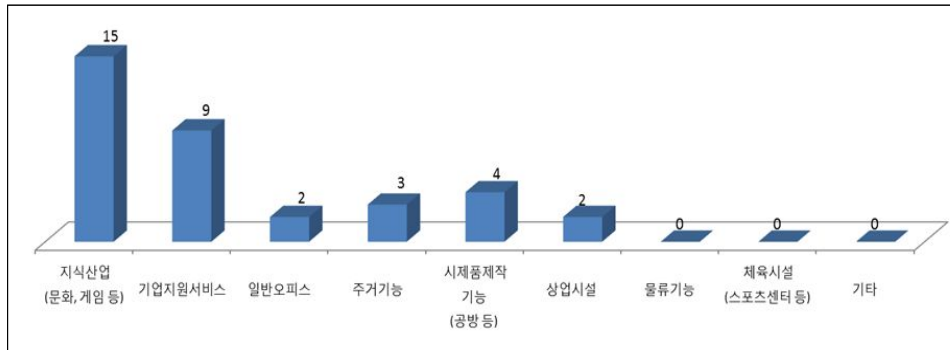
- 지식산업센터 등 산업건축물에 대한 제조업 입주업종 규제에 대해 대다수 전문가들은 입주업종 확대 등 규제완화가 필요하다고 응답함(81%)
- ‘현행 규제 유지’ 및 ‘규제 강화’ 는 소수의견에 그치고 있음



[그림 4-8] 산업건축물 제조업 위주 입주업종 규제

□ 제조업 위주 입주업종 규제완화 시 추가적 허용 기능

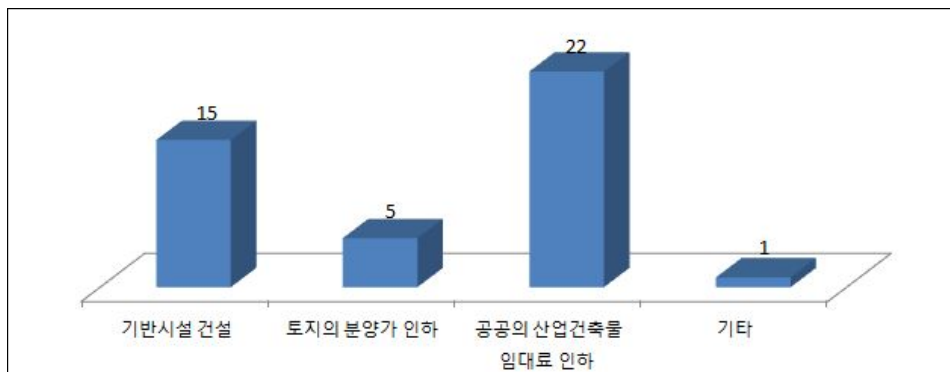
- 산업건축물의 제조업 위주 입주업종 규제를 완화할 경우에는 ‘지식산업’에 대한 업종완화가 필요하다는 응답비율이 가장 높았음(35%)
- 이외에도 ‘기업지원서비스’ (21%), ‘시제품 제작 서비스’ (9%), ‘주거기능’ (7%) 등의 완화가 필요하다는 의견이 제시됨



[그림 4-9] 추가적 허용 필요 업종

□ 공공 개발 산업단지 이익 투자 우선순위

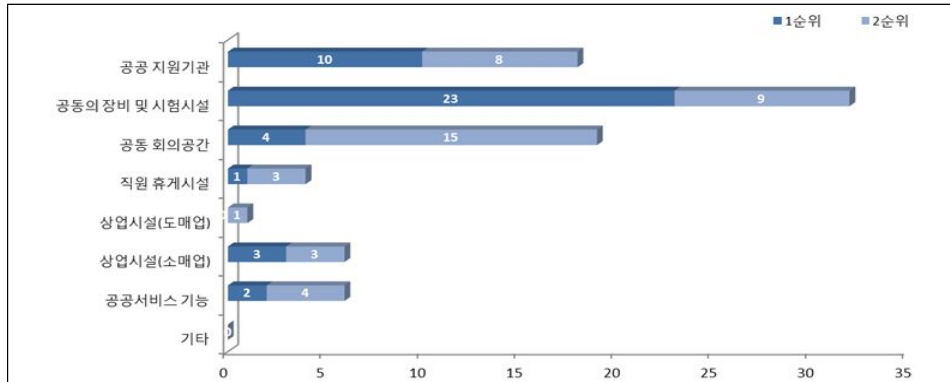
- 공공 개발에 따른 산업단지 개발이익의 재투자 분야에 대해서는 ‘공공의 산업 건축물 임대료 인하’ (51%)가 기존 투자대상인 ‘기반시설 건설’ (35%) 및 ‘토지 분양가 인하’ (11%) 보다 응답비율이 높게 나타남



[그림 4-10] 공공 개발 산업단지 이익 투자 우선순위

□ 공공 산업건축물의 산업시설공간 외 희망 입주시설

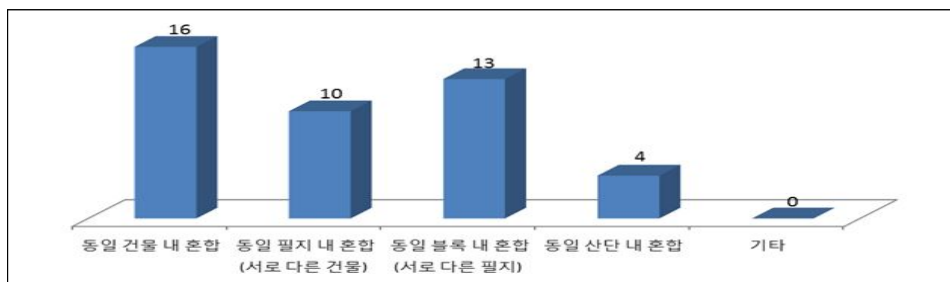
- 공공 산업건축물에서 주 공간인 산업시설공간 외 희망 입주시설에 대해서는 ‘공동의 장비 및 시험시설’ 응답비율이 가장 높게 나타남
- 그 다음으로 ‘공공지원공간’, 공동회의공간 ‘순으로 응답해 휴게편의 공간보다는 공동의 작업효율성을 높이기 위한 공간을 선호하는 것으로 나타남



[그림 4-11] 희망 입주시설

□ 공공 산업건축물 관련 기능혼합의 공간범위

- 공공 산업건축물 도입에 따른 산업공간, 지원공간, 교류공간, 주거공간의 혼합범위에 대한 응답으로 ‘동일 건물 내 혼합’, ‘동일 블록 내 혼합’, ‘동일 필지 내 혼합’ 순으로 나타남
- 3개의 혼합유형 간 차이는 크지 않아 다양한 공간범위에서 혼합이 필요할 것으로 나타남
- ‘동일 산단 내 혼합’은 가장 응답비율이 낮아 최소한 블록 내에서의 혼합이 필요한 것으로 나타남

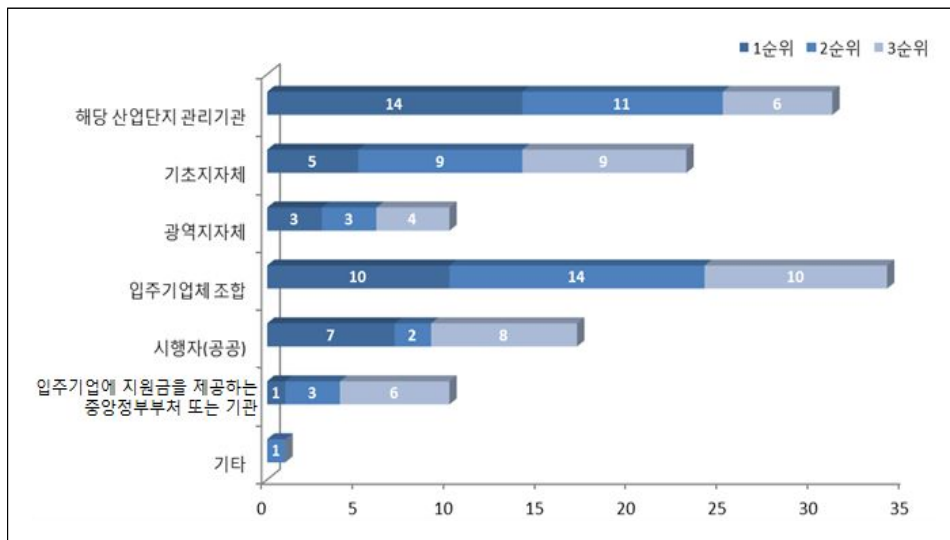


[그림 4-12] 혼합 가능 적정 공간범위

4) 운영방안

□ 민관협력형 거버넌스 체계 운영 시 포함되어야 하는 주체

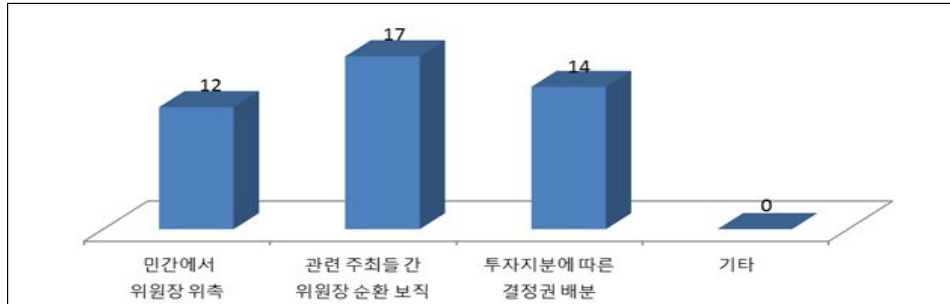
- 민관협력형 거버넌스 체계 운영 시 포함되어야 하는 주체로는 ‘산업 관리기관’, ‘입주기업체 조합’, ‘시행자(공공)’, ‘기초지자체’ 순으로 나타남(1순위 기준)
- 반면, ‘광역지자체’ 나 ‘입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관’은 상대적으로 순위가 낮게 나타남
- 이는 산업건축물에 대한 직접적인 이해당사자가 우선적으로 거버넌스체계에 포함될 필요가 높으며, 자금지원 및 제도적 지원 등 간접적인 역할을 수행하는 주체들은 상대적으로 중요도가 낮게 나타남



[그림 4-13] 민관협력형 거버넌스체계 운영시 포함되어야 하는 주체

□ 공공 산업건축물 운영관리위원회 주관

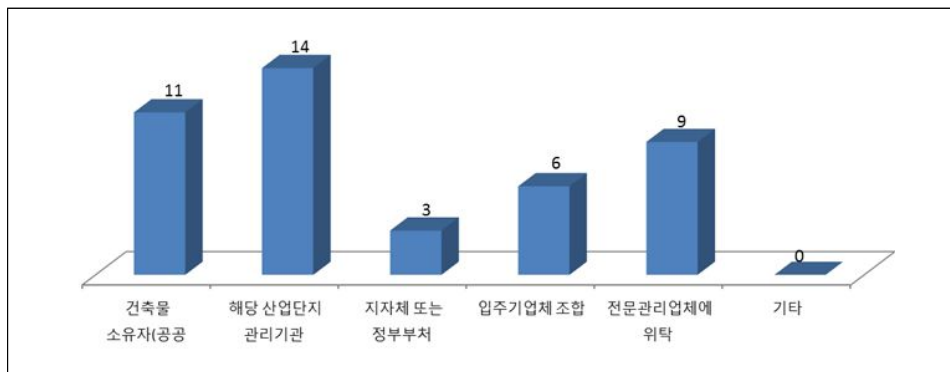
- 공공 산업건축물 운영관리위원회 주관방안에 대해서는 ‘관련 주체들 간 위원장 순환보직’ (40%), ‘투자지분에 따른 결정권 배분’ (33%), ‘민간에서 위원장 위촉’ (28%) 순으로 나타났으나 응답비율 차이는 크지 않음



[그림 4-14] 운영관리위원회 주관

□ 공공임대형 산업건축물 (시설)관리주체

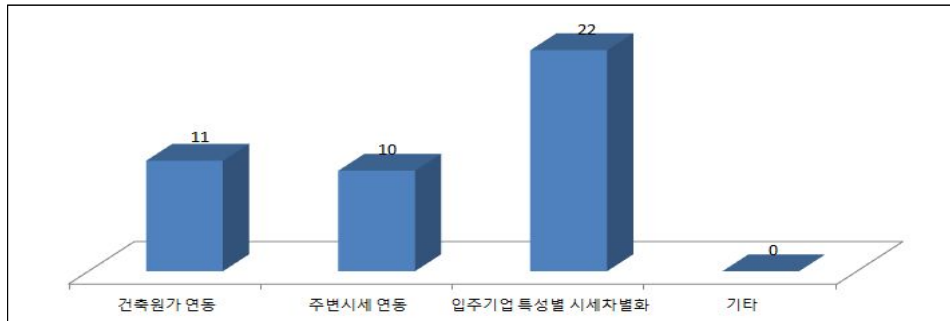
- 공공임대형 산업건축물의 (시설)관리주체로서 누가 적절한지에 대한 설문에 ‘해당 산업단지 관리기관’ (33%), ‘건축물 소유자(공공)’ (26%), ‘전문관리업체 위탁’ (21%) 순으로 나타남
- 민간 산업건축물에서는 민간(소유주)이 관리주체가 되는 반면, 공공 산업건축물에서는 공공성이 더욱 필요하다는 의견이 다수



[그림 4-15] 공공임대형 산업건축물 관리주체

□ 공공건축물 임대료 산정방식

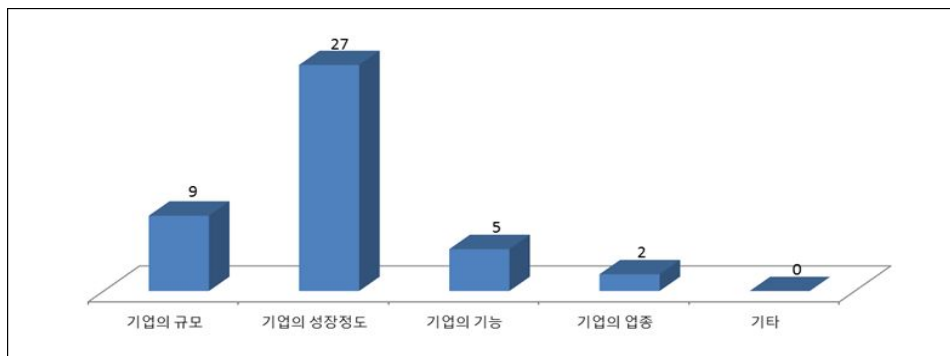
- 공공 산업건축물의 적절한 임대료 산정기준에 대해서는 ‘입주기업 특성별 시세차별화’ (51%)가 타 기준에 비해 2배 이상 높은 것으로 나타남
- 이 외 ‘건축원가 연동’ (26%), ‘주변시세 연동’ (23%) 순으로 나타나 입주기업 특성을 고려하지 않은 산정기준에도 높은 응답비율을 보임



[그림 4-16] 공공건축물 임대료 산정방식

□ 공공건축물 임대료 차등 기준

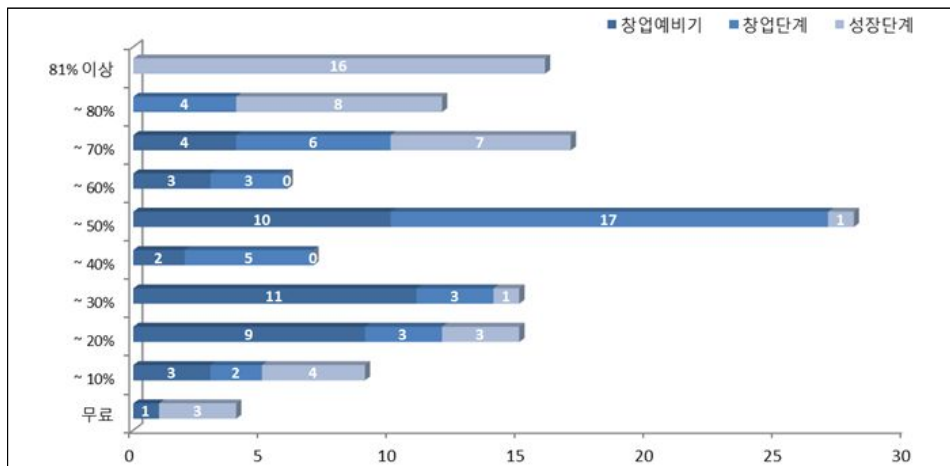
- 공공 산업건축물에서 입주기업 특성에 따라 임대료 차등을 줄 경우, ‘기업의 성장정도’ (63%)에 따른 차별화가 가장 필요하다고 조사됨
- 이외 소수의견으로서 ‘기업의 규모’ (21%), ‘기업의 기능’ (12%), ‘기업의 업종’ (5%)에 따른 임대료 차별화가 필요하다는 의견도 제시됨



[그림 4-17] 공공건축물 임대료 차등 기준

□ 기업 성장단계별 적정 임대료 수준

- 기업 성장단계별 임대료 차등화를 할 경우, 창업예비기 기업은 주변 시세 대비 '10~50%' 가 적정한 것으로 나타남
- 창업단계 기업은 주변 시세 대비 '40~50%' 가 적정하다고 응답한 비율이 타 수준에 비해 매우 높게 나타남
- 성장단계 기업에 대해서는 대다수가 주변 시세 대비 '81%' 이상 되어야 한다고 응답함



[그림 4-18] 기업 성장단계별 적정 임대료 수준

3. 기업체 설문조사

3.1 설문조사 개요

□ 조사대상 및 표본설계

- 벤처, 스타트업 등의 기업체와 예비창업자를 대상으로 표본을 설정함
- 설문조사 표본 추출 시 기업의 소재지에 따라 수도권과 비수도권으로 지역을 구분하고, 기업 연혁 및 유형에 따라 예비창업자, 벤처기업 및 스타트업 기업을 구분하여 표본을 할당하였음
- 창업 및 그 이후 성장이 활발하게 이루어지고 있는 벤처기업이 최소 20% 이상 포함되도록 설계
- 표본 추출 시 총 500개의 표본 중 지역구분 (수도권 300개, 비수도권 200개), 기업구분 (예비창업자 100개, 벤처 및 스타트업 400개) 등을 고려하여 할당

[표 4-3] 조사 대상 및 표본설계

구 분	세부 내용
조사 대상	벤처 기업(스타트업 포함)체 및 예비창업자
조사 표본	500개 - 지역구분 할당 : 수도권 300개, 비수도권 200개 - 기업구분 할당 : 예비창업자 100개, 벤처 및 스타트업 400개
조사 방법	1:1 개별 면접조사 등
조사 기간	2017년 02월 21일 ~ 03월 10일

□ 설문조사 내용

- 예비창업자와 벤처기업 및 스타트업기업을 대상으로 공공부문 산업건축물의 입지선호도 조사
- 공공부문의 역할 및 지원방안 도출을 위한 공공부문 입지지원 서비스 조사
- 산업건축물의 공간배치 및 운영방안
 - 공간배치방안: 교류공간, 지원공간, 공유형 산업공간, 근린시설 등
 - 운영방안: 입주대상 기업선정, 임대기간, 임대료, 관리운영주체 등

□ 설문 응답기업 특성

- 전체 응답자 특성은 기업 여부, 소재지, 입지 형태, 업종유형, 업력으로 구성
- 설문 응답기업 특성 중 기업여부와 소재지는 사전에 표본 할당을 구분하였고, 기타 특성으로 입지형태는 산업단지 외가 65%, 첨단산업이 37%, 1~3년의 업력을 가진 기업이 21%, 8년 이상의 업력을 가진 기업이 37%로 나타남

[표 4-4] 응답기업 특성

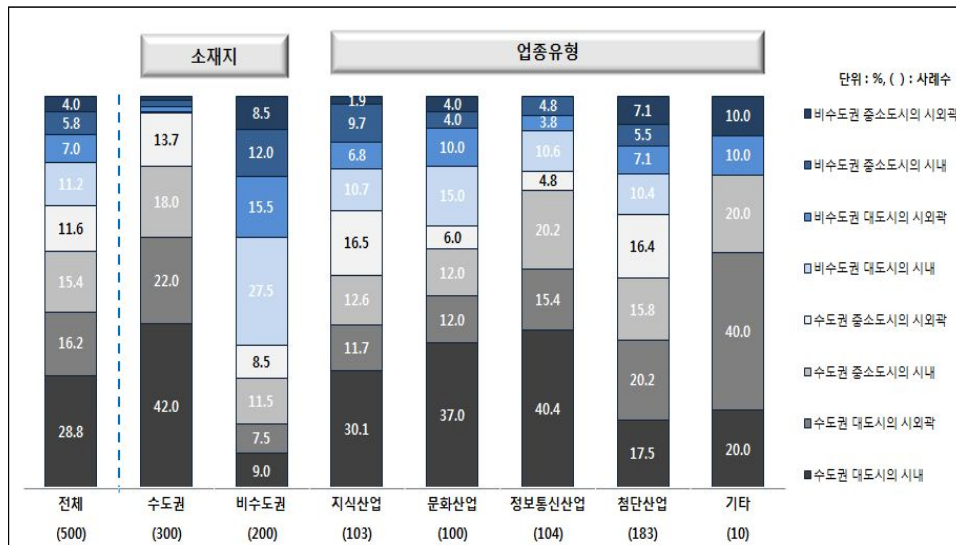
구 분		사례수(명)	비율(%)
기업 여부	벤처 기업(스타트업 포함)	400	80
	예비 창업자	100	20
소재지	수도권	300	60
	비수도권	200	40
입지 형태	산업단지 내	175	35
	산업단지 외	325	65
업종유형	지식산업	103	21
	문화산업	100	20
	정보통신산업	104	21
	첨단산업	183	37
	기타	10	2
업력	0년(예비 창업자)	100	20
	1~3년	103	21
	4~5년	56	11
	6~7년	54	11
	8년 이상	187	37
계		500	

3.2 기업체 설문조사 결과 분석

1) 입지 선호도

(1) 회사 입지로 가장 선호하는 지역

- 회사 자금력과 미래성장성 등을 고려하여 회사 입지로 가장 선호하는 지역은 수도권 대도시의 시내가 28.8%로 가장 높게 나타남
- 수도권 대도시의 시외곽(16.2%), 수도권 중소도시의 시내(15.4%), 수도권 중소도시의 시외곽(11.6%) 등의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로는 수도권과 비수도권 모두 대도시의 시내를 가장 선호함
- 업종유형별로는 첨단산업을 제외한 모든 업종에서 수도권 대도시의 시내를 가장 선호하며, 첨단산업은 수도권 대도시의 시외곽을 가장 선호하는 것으로 나타남



[그림 4-19] 회사의 입지로 가장 선호하는 지역

- 회사의 입지로 가장 선호하는 지역을 기업 여부와 입지 형태별로 살펴보면, 기업여부와 무관하게 모든 입지에서 수도권 대도시의 시내를 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 특히 산업단지 외에서 31%로 가장 높게 나타남
- 회사의 입지로 가장 선호하는 지역을 기업의 업력별로 살펴보면, 모든 업력에서 수도권 대도시의 시내를 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 특히 6~7년이 38.9%로 가장 높음

[표 4-5] 회사의 입지로 가장 선호하는 지역

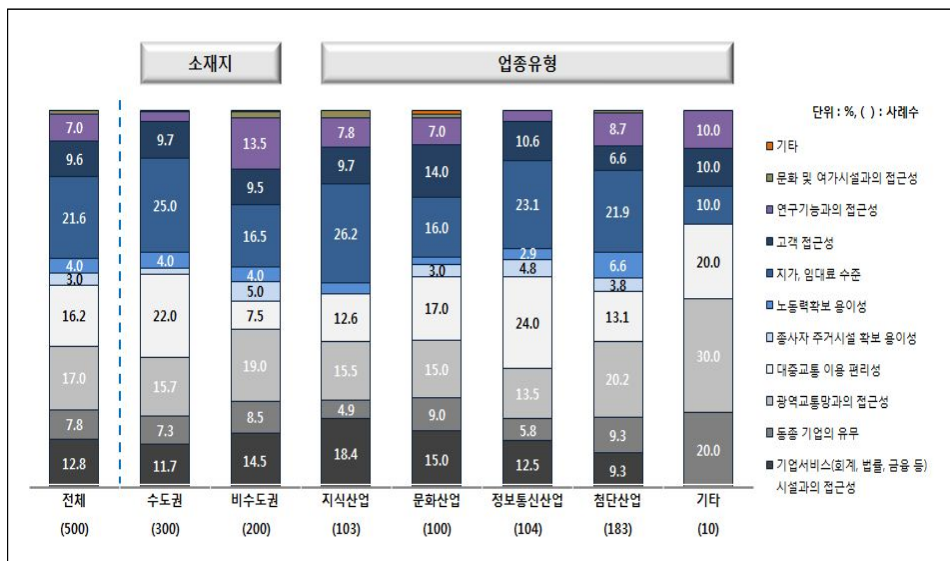
(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
수도권 대도시의 시내	28.8	28.5	30.0	25.1	30.8	42.0	9.0	30.0	26.2	25.0	38.9	27.8
수도권 대도시의 시외곽	16.2	16.3	16.0	16.6	16.0	22.0	7.5	16.0	12.6	10.7	18.5	19.3
수도권 중소도시의 시내	15.4	15.8	14.0	13.7	16.3	18.0	11.5	14.0	19.4	23.2	13.0	12.3
수도권 중소도시의 시외곽	11.6	11.5	12.0	12.0	11.4	13.7	8.5	12.0	9.7	12.5	16.7	10.7
비수도권 대도시의 시내	11.2	12.5	6.0	14.3	9.5	0.3	27.5	6.0	16.5	5.4	3.7	15.0
비수도권 대도시의 시외곽	7.0	6.5	9.0	9.1	5.8	1.3	15.5	9.0	4.9	7.1	7.4	7.0
비수도권 중소도시의 시내	5.8	5.5	7.0	5.7	5.8	1.7	12.0	7.0	4.9	8.9	1.9	5.9
비수도권 중소도시의 시외곽	4.0	3.5	6.0	3.4	4.3	1.0	8.5	6.0	5.8	7.1	—	2.1

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

(2) 기업 입지 선정 시 고려 요소

- 기업의 입지를 결정할 때 중요하게 고려하는 요소(1순위)는 자가, 임대료 수준이 21.6%로 가장 높았으며, 광역교통망과의 접근성(17.0%), 대중교통 이용 편리성(16.2%), 기업서비스(회계, 법률, 금융 등) 시설과의 접근성(12.8%) 등의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 자가, 임대료 수준이 25.0%로 가장 높은 반면 비수도권은 광역교통망과의 접근성이 19.0%로 가장 높게 나타남
- 업종유형별로는 지식산업과 첨단산업은 자가, 임대료 수준이 각각 26.2%, 21.9%로 가장 높았으며, 문화산업과 정보통신산업은 대중교통 이용 편리성이 각각 17.0%, 24.0%로 가장 높음



[그림 4-20] 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소(1순위)

- 기업의 입지를 결정할 때 중요하게 고려하는 요소(1+2+3순위)는 지가, 임대료 수준이 56.4%로 가장 높았으며, 이어서 대중교통 이용 편리성(47.0%), 광역교통망과의 접근성(40.4%), 노동력확보 용이성(32.6%) 등의 순임
- 지역별로 살펴보면, 수도권은 대중교통 이용 편리성이 60.0%로 가장 높은 반면 비수도권은 지가, 임대료 수준이 51.5%로 가장 높게 나타남
- 업종별로 살펴보면, 지식산업과 첨단산업은 지가, 임대료 수준이, 문화산업과 정보통신산업은 대중교통 이용 편리성이 가장 높음
- 업력 6~7년과 8년 이상을 제외한 모든 위치에서 지가, 임대료 수준이 가장 높게 나타났으며, 6~7년의 업력에서는 광역교통망과의 접근성이 55.6%, 8년 이상은 대중교통 이용 편리성이 50.8%로 가장 높게 나타남

[표 4-6] 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소(1+2+3순위)

(단위 : %, 복수응답)

구분	전체	소재지		기업 여부		업종유형				
		수도권	비수도권	벤처기업	예비창업자	지식산업	문화산업	정보통신산업	첨단산업	기타
사례수(명)	500	300	200	400	100	103	100	104	183	10
기업서비스시설과의 접근성	28.6	27.3	30.5	28.8	28.0	39.8	27.0	28.8	24.6	-
동종 기업의 유무	19.4	16.3	24.0	18.8	22.0	14.6	23.0	15.4	22.4	20.0
광역교통망과의 접근성	40.4	38.0	44.0	42.8	31.0	38.8	34.0	35.6	45.4	80.0
대중교통 이용 편리성	47.0	60.0	27.5	48.0	43.0	44.7	54.0	61.5	36.6	40.0
종사자 주거시설 확보 용이성	19.8	16.7	24.5	19.3	22.0	21.4	18.0	24.0	18.6	-
노동력확보 용이성	32.6	32.0	33.5	35.3	22.0	31.1	27.0	27.9	41.0	-
지가, 임대료 수준	56.4	59.7	51.5	54.8	63.0	52.4	53.0	53.8	60.7	80.0
고객 접근성	27.2	27.0	27.5	25.3	35.0	26.2	32.0	29.8	23.0	40.0
연구기능과의 접근성	19.0	14.0	26.5	19.3	18.0	21.4	17.0	15.4	21.3	10.0
문화 및 여가시설과의 접근성	7.0	7.0	7.0	5.5	13.0	6.8	12.0	4.8	4.4	30.0
기타	2.6	2.0	3.5	2.5	3.0	2.9	3.0	2.9	2.2	-

(3) 기업 입지 선택시 선호하는 유형

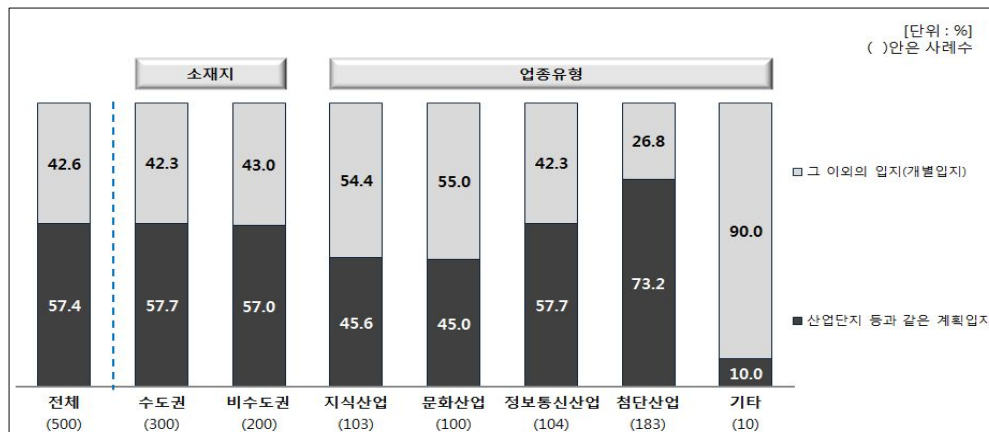
- 기업의 입지 선택 시 산업단지 등과 같은 계획입지를 선호하는 것으로 나타났으며, 기업 소재지별 응답결과는 수도권과 비수도권 모두 약 57%로 산업단지 등과 같은 계획입지 응답률이 높게 나타남
- 벤처 기업은 산업단지 등과 같은 계획입지(63.6%)를 선호하는 반면 예비 창업자는 66.0%로 그 이외의 입지(개별입지)를 선호하는 것으로 나타났으며, 예비창업자(0년)를 제외한 모든 업력에서 산업단지 등과 같은 계획입지를 가장 선호하는 것으로 나타남

[표 4-7] 기업의 입지 선택 시 선호 유형

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
산업단지 등과 같은 계획입지	57.4	63.6	34.0	85.1	42.5	57.7	57.0	34.0	67.0	60.7	61.1	62.6
그 이외의 입지 (개별입지)	42.6	36.8	66.0	14.9	57.5	42.3	43.0	66.0	33.0	39.3	38.9	37.4

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함



[그림 4-21] 기업의 입지 선택 시 선호 유형

2) 공공의 역할 및 지원방안 도출

(1) 공공부문을 통한 입지지원 경험 여부 및 만족도

가) 입지지원 경험 여부

- 공공부문을 통해 입지지원(인큐베이팅, 창업캠퍼스 등)을 받은 경험에 대해 조사한 결과, 경험이 있는 비율은 19.6%로 다소 낮게 나타났으며, 비수도권이 26.5%로 공공부문을 통한 입지지원 경험이 있는 비율이 높음
- 업종유형별로는 문화산업이 24.0%로 공공부문을 통한 입지지원 경험이 있는 비율이 가장 높게 나타남
- 기업 여부와 입지 형태로 살펴보면, 벤처기업이 22.0%로 예비창업자보다 높았고, 산업단지 내가 25.1%로 산업단지 외보다 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 1~3년이 32.0%로 가장 높은 반면 0년(예비창업자)은 10.0%로 가장 낮음

[표 4-8] 공공부문을 통한 입지지원 경험 여부

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
예	19.6	22.0	10.0	25.1	16.6	15.0	26.5	10.0	32.0	14.3	24.1	18.2
아니오	80.4	78.0	90.0	74.9	83.4	85.0	73.5	90.0	68.0	85.7	75.9	81.8

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

나) 입지지원 프로그램 만족도

- 공공부문이 제공하는 입지지원 프로그램 만족도는 3.55점으로 보통 수준이며, 만족의 비율은 53.1%로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 비수도권의 만족도가 3.77점으로 수도권의 만족도 (3.29점)보다 높고, 업종유형별로는 첨단산업이 3.80점으로 만족도가 가장 높은 반면 정보통신산업은 3.43점으로 가장 낮게 나타남
- 기업 여부와 입지 형태별로 살펴보면, 벤처기업이 3.60점으로 예비 창업자 (3.10점)보다 높았고, 산업단지 내와 산업단지 외는 각각 3.55점, 3.56점으로 큰 차이를 보이고 있지 않는 것으로 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 1~3년이 3.79점으로 가장 높은 반면 0년(예비 창업자)은 3.10점으로 가장 낮음

[표 4-9] 입지지원 프로그램 만족도

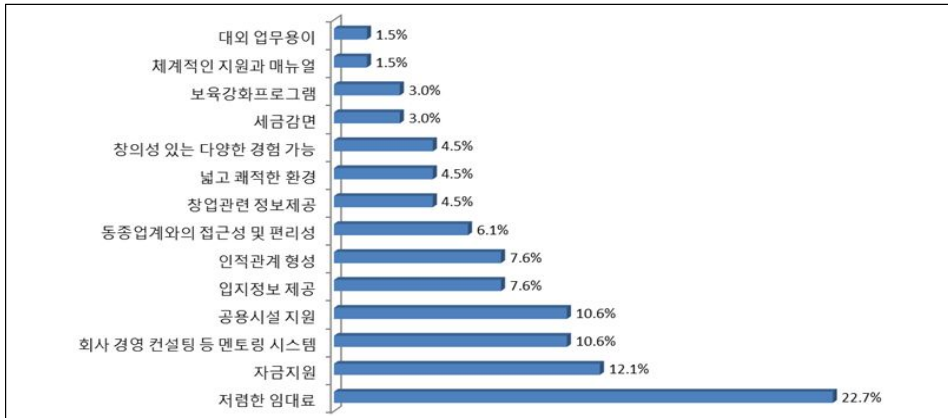
(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	98	88	10	44	54	45	53	10	33	8	13	34
매우 불만족	2.0	1.1	10.0	2.3	1.9	4.4	—	10.0	—	—	—	2.9
불만족	6.1	6.8	—	4.5	7.4	4.4	7.5	—	6.1	—	15.4	5.9
보통	38.8	35.2	70.0	40.9	37.0	51.1	28.3	70.0	24.2	37.5	53.8	38.2
만족	40.8	44.3	10.0	40.9	40.7	37.8	43.4	10.0	54.5	50.0	30.8	38.2
매우 만족	12.2	12.5	10.0	11.4	13.0	2.2	20.8	10.0	15.2	12.5	—	14.7
BOTTOM2 (불만족)	8.2	8.0	10.0	6.8	9.3	8.9	7.5	10.0	6.1	—	15.4	8.8
TOP2(만족)	53.1	56.8	20.0	52.3	53.7	40.0	64.2	20.0	69.7	62.5	30.8	52.9
5점 평균(점)	3.55	3.60	3.10	3.55	3.56	3.29	3.77	3.10	3.79	3.75	3.15	3.56

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

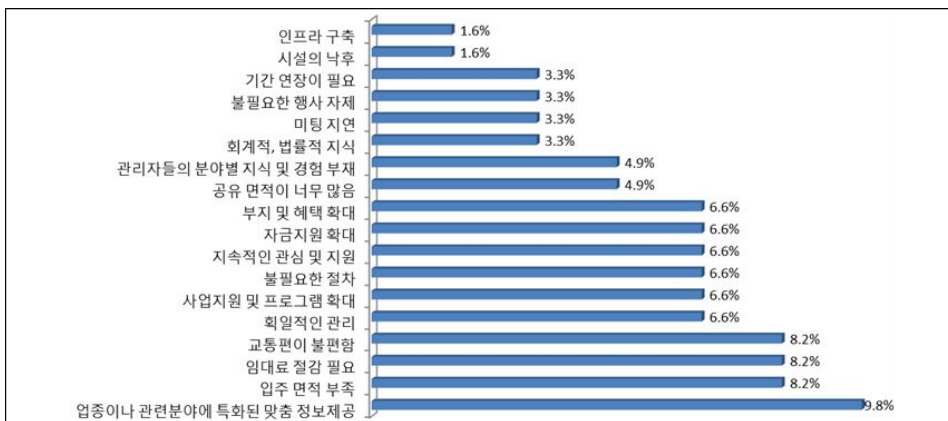
다) 입지지원 프로그램 만족 이유 및 개선사항

- 입지지원 프로그램의 만족 이유는 저렴한 임대료가 22.7%로 가장 많았으며, 이어서 자금지원(12.1%), 회사 경영 컨설팅 등 멘토링 시스템과 공용시설 지원(각 10.6%) 등의 순으로 나타남



[그림 4-22] 입지지원 프로그램 만족 이유

- 입지지원 프로그램의 개선 사항은 업종이나 관련분야에 특화된 맞춤 정보 제공이 9.8%로 가장 많았으며, 이어서 입주 면적 부족, 임대료 절감 필요, 교통편이 불편함(각 8.2%) 등의 순으로 나타남



[그림 4-23] 입지지원 프로그램 개선사항

(2) 공공에서 공급하는 임대형 산업공간 필요 여부

가) 필요여부

- 창업기업 육성 및 기업생태계 조성에 있어서 공공에서 공급하는 임대형 산업공간 필요 여부에 대해 조사한 결과, 전체의 85.4%가 필요한 것으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타났으며, 수도권이 85.7%로 비수도권(85.0%)보다 약간 높음
- 업종유형별로는 모든 업종에서 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타났으며, 특히 지식산업과 첨단산업에서 각 87.4%로 가장 높게 나타남
- 기업여부와 무관하게 모든 입지에서 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타났으며, 특히 벤처 기업이 87.5%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별 결과도 모든 업력에서 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타났으며, 특히 업력 1~3년이 93.2%로 가장 높음

[표 4-10] 공공에서 공급하는 임대형 산업공간 필요 여부

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
필요하다	85.4	87.5	77.0	85.1	85.5	85.7	85.0	77.0	93.2	85.7	92.6	83.4
필요없다	14.6	12.5	23.0	14.9	14.5	14.3	15.0	23.0	6.8	14.3	7.4	16.6

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

나) 필요이유

- 공공에서 공급하는 임대형 산업공간이 필요한 이유는 낮은 임대가격으로 공간이용가능성이 60.0%로 가장 높게 나타났으며, 다양한 기업지원시설 이용 용이성(21.1%), 정책지원 수혜의 용이성(13.6%), 계약의 안전성 확보(5.2%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 낮은 임대가격으로 공간이용가능성을 응답한 비율이 가장 높음
- 업종유형별로는 모든 업종에서 낮은 임대가격으로 공간이용가능성이 가장 높았으나, 첨단산업의 경우에는 다양한 기업지원시설 이용 용이성이 28.8%로 다른 업종에 비해 상대적으로 높음
- 기업 여부와 입지 형태별로 살펴보면, 낮은 임대가격으로 공간이용가능성이 가장 높게 나타났으며, 기업의 업력별 응답 결과 역시 모든 업력에서 낮은 임대가격으로 공간이용가능성이 가장 높게 나타남

[표 4-11] 임대형 산업공간 필요 이유

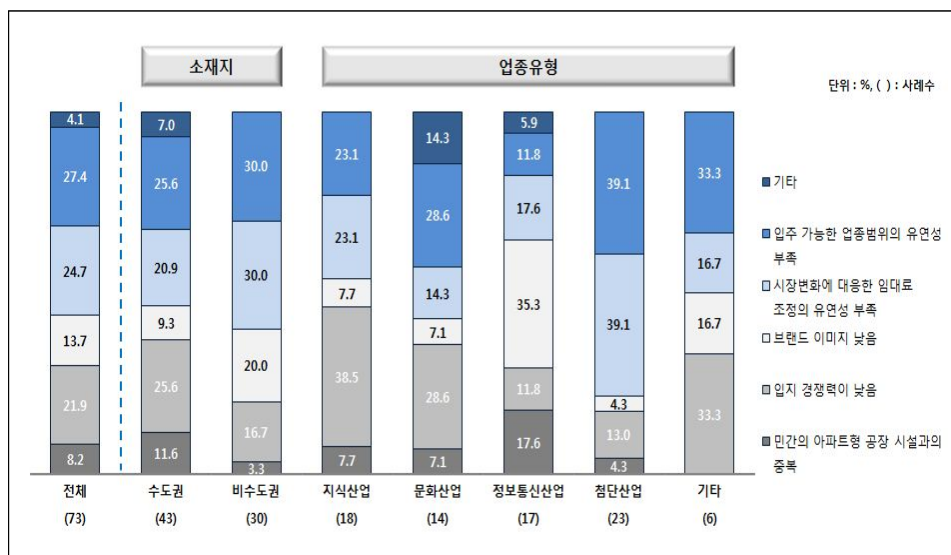
(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처기업	예비창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	427	350	77	149	278	257	170	77	96	48	50	156
낮은 임대가격으로 공간이용가능	60.0	59.7	61.0	55.7	62.2	59.5	60.6	61.0	61.5	58.3	58.0	59.6
계약의 안정성 확보	5.2	5.4	3.9	6.7	4.3	4.7	5.9	3.9	8.3	6.3	8.0	2.6
다양한 기업지원시설 이용 용이성	21.1	22.0	16.9	24.2	19.4	20.6	21.8	16.9	20.8	25.0	24.0	21.2
정책지원 수혜의 용이성	13.6	12.9	16.9	13.4	13.7	15.2	11.2	16.9	9.4	10.4	10.0	16.7
기타	0.2	-	1.3	-	0.4	-	0.6	1.3	-	-	-	-

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

다) 불필요 이유

- 공공에서 공급하는 임대형 산업공간이 불필요한 이유는 입주 가능한 업종범위의 유연성 부족이 27.4%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 시장변화에 대응한 임대료 조정의 유연성 부족(24.7%), 입지 경쟁력이 낮음(21.9%), 브랜드 이미지 낮음(13.7%), 민간의 아파트형 공장 시설과의 중복(8.2%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 입주 가능한 업종범위와의 유연성 부족과 입지 경쟁력이 낮음이 각 25.6%로 가장 높았고, 비수도권은 입주 가능한 업종범위와의 유연성 부족과 시장변화에 대응한 임대료 조정의 유연성 부족이 각 30.0%로 가장 높음
- 업종유형별로는 지식산업은 입지경쟁력이 낮음(38.5%), 문화산업은 입주 가능한 업종범위의 유연성 부족과 입지 경쟁력이 낮음(각 28.6%), 정보통신산업은 브랜드 이미지 낮음(35.3%), 첨단산업은 입주 가능한 업종범위의 유연성 부족과 시장변화에 대응한 임대료 조정의 유연성 부족(각 39.1%)이 가장 높게 나타남



[그림 4-24] 임대형 산업공간 불필요 이유

- 공공에서 공급하는 임대형 산업공간이 불필요한 이유를 기업 여부별로 살펴보면, 벤처기업은 시장변화에 대응한 임대료 조정의 유연성 부족과 입주 가능한 업종 범위의 유연성 부족이 각 30.0%로 가장 높은 반면 예비 창업자는 입지 경쟁력이 낮음이 43.5%로 가장 높게 나타남
- 입지 형태별로는 산업단지 내는 시장변화에 대응한 임대료 조정의 유연성 부족과 입주 가능한 업종범위의 유연성 부족이 각 34.6%로 가장 높았고, 산업단지 외는 입지 경쟁력이 낮음이 29.8%로 가장 높음
- 공공에서 공급하는 임대형 산업공간이 불필요한 이유를 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 0년(예비 창업자)과 6~7년은 입지 경쟁력이 낮음이 각각 43.5%, 50.0%, 1~3년은 입주 가능한 업종범위의 유연성 부족이 42.9%, 6~7년은 입지 경쟁력인 낮음이 50.0%, 8년 이상은 시장변화에 대응한 임대료 조정의 유연성 부족과 입주 가능한 업종범위의 유연성 부족이 각 32.3%로 가장 높게 나타남

[표 4-12] 임대형 산업공간 불필요 이유

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	73	50	23	26	47	43	30	23	7	8	4	31
민간의 아파트형 공장 시설과의 중복	8.2	10.0	4.3	7.7	8.5	11.6	3.3	4.3	14.3	25.0	-	6.5
입지 경쟁력이 낮음	21.9	12.0	43.5	7.7	29.8	25.6	16.7	43.5	-	-	50.0	12.9
브랜드 이미지 낮음	13.7	12.0	17.4	15.4	12.8	9.3	20.0	17.4	-	12.5	25.0	12.9
시장변화에 대응한 임대료 조정의 유연성 부족	24.7	30.0	13.0	34.6	19.1	20.9	30.0	13.0	14.3	50.0	-	32.3
입주 가능한 업종범위의 유연성 부족	27.4	30.0	21.7	34.6	23.4	25.6	30.0	21.7	42.9	12.5	25.0	32.3
기타	4.1	6.0	-	-	6.4	7.0	-	-	28.6	-	-	3.2

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

(3) 공공 임대시설 입주 기업범위 확대 방안

- 공공 임대시설에 입주하는 기업범위를 확대 시에 적절한 확대 방안에 대해 조사한 결과, 기업지원기능 확대가 48.8%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 서비스기업까지 확대(24.4%), 연구소에 입주 우선권 부여(18.0%), 물류기업까지 확대(8.4%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 각각 48.0%, 50.0%로 기업지원기능 확대가 가장 높음
- 업종유형별로는 모든 업종에서 기업지원기능 확대가 가장 높았으며, 특히 첨단 산업에서 57.9%로 가장 높게 나타남
- 기업 여부와 입지 형태별로 살펴보면, 모든 위치에서 기업지원기능 확대가 가장 높게 나타났으며, 특히 산업단지 내에서 53.7%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 모든 업력에서 기업지원기능 확대가 가장 높게 나타났으며, 특히 업력 8년 이상에서 53.5%로 가장 높음

[표 4-13] 적절한 공공 임대시설 입주 기업범위 확대 방안

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
기업지원 기능 확대	48.8	50.8	41.0	53.7	46.2	48.0	50.0	41.0	46.6	48.2	51.9	53.5
서비스기업까지 확대	24.4	20.8	39.0	20.0	26.8	24.7	24.0	39.0	19.4	23.2	25.9	19.3
물류기업까지 확대	8.4	8.3	9.0	9.1	8.0	7.3	10.0	9.0	8.7	12.5	7.4	7.0
연구소에 입주 우선권 부여	18.0	19.8	11.0	16.6	18.8	19.7	15.5	11.0	24.3	16.1	14.8	19.8
기타	0.4	0.5	—	0.6	0.3	0.3	0.5	—	1.0	—	—	0.5

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

(4) 공공 산업건축물 적정 임대기간

가) 기업지원허브

- 기업지원허브의 임대기간 확대 시 적절한 기간에 대해 조사한 결과, 5년 까지가 38.4%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 3년까지(29.0%), 현재와 동일(1~2년)(15.6%), 7년 이상(11.2%), 7년까지(6.2%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 각각 39.7%, 36.5%로 5년 까지가 가장 높음
- 업종유형별로는 문화산업을 제외한 모든 업종에서 5년까지가 가장 높았으며, 문화산업은 3년까지가 33.0%로 가장 높게 나타남
- 기업 여부와 입지 형태별로 살펴보면, 예비 창업자를 제외한 모든 위치에서 5년 까지가 가장 높게 나타났으며, 예비 창업자의 경우에는 3년까지가 42.0%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 1~3년과 8년 이상을 제외한 모든 업력에서 3년까지가 가장 높게 나타났으며, 업력 1~3년과 8년 이상은 5년까지가 각각 48.5%, 44.4%로 가장 높음

[표 4-14] 기업지원허브 임대기간 확대 시 적절한 기간

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
현재와 동일 (1~2년)	15.6	14.0	22.0	20.0	13.2	13.3	19.0	22.0	12.6	10.7	14.8	15.5
3년 까지	28.6	25.3	42.0	21.7	32.3	29.0	28.0	42.0	26.2	35.7	29.6	20.3
5년 까지	38.4	41.8	25.0	42.9	36.0	39.7	36.5	25.0	48.5	33.9	27.8	44.4
7년 까지	6.2	7.0	3.0	6.9	5.8	6.7	5.5	3.0	6.8	10.7	1.9	7.5
7년 이상	11.2	12.0	8.0	8.6	12.6	11.3	11.0	8.0	5.8	8.9	25.9	12.3

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

나) 공공지식산업센터

- 성장단계 기업을 지원하기 위한 공공지식산업센터의 임대기간 확대 시 적절한 기간에 대해 조사한 결과, 5년 까지가 40.2%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 3년까지(28.8%), 현재와 동일(1~2년)(14.2%), 7년 이상(10.6%), 7년까지(6.2%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 각각 43.0%, 36.0%로 5년까지가 가장 높음
- 업종유형별로는 문화산업을 제외한 모든 업종에서 5년까지가 가장 높았으며, 문화산업은 3년까지가 35.0%로 가장 높게 나타남
- 기업 여부와 입지 형태별로 살펴보면, 예비 창업자를 제외한 모든 위치에서 5년까지가 가장 높게 나타났으며, 예비 창업자의 경우에는 3년까지가 40.0%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 0년(예비 창업자)을 제외한 모든 업력에서 5년까지가 가장 높게 나타났으며, 업력 0년(예비 창업자)은 3년까지가 40.0%로 가장 높음

[표 4-15] 공공지식산업센터 임대기간 확대 시 적절한 기간

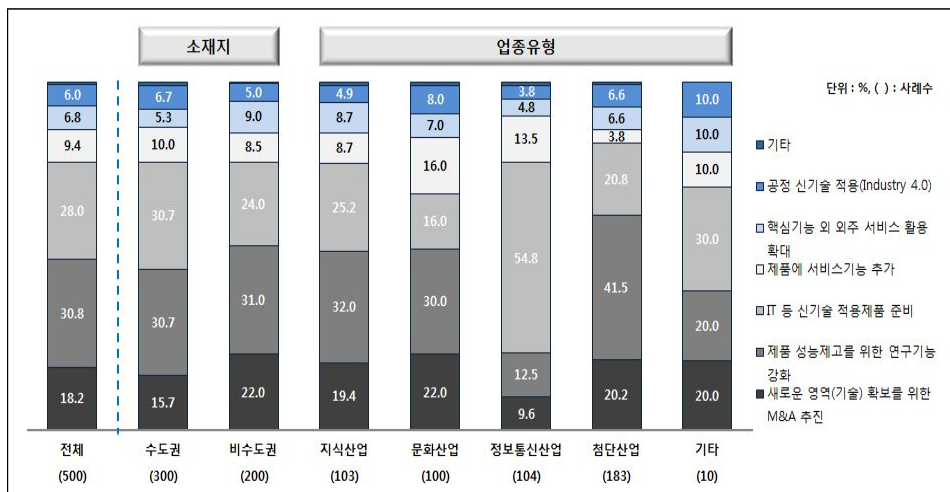
(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
현재와 동일 (1~2년)	14.2	12.3	22.0	17.1	12.6	12.7	16.5	22.0	9.7	12.5	13.0	13.4
3년 까지	28.8	26.0	40.0	26.3	30.2	27.0	31.5	40.0	29.1	28.6	29.6	22.5
5년 까지	40.2	43.3	28.0	42.9	38.8	43.0	36.0	28.0	48.5	39.3	31.5	44.9
7년 까지	6.2	6.8	4.0	6.3	6.2	6.3	6.0	4.0	6.8	10.7	1.9	7.0
7년 이상	10.6	11.8	6.0	7.4	12.3	11.0	10.0	6.0	5.8	8.9	24.1	12.3

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

(5) 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업

- 4차 산업혁명 시대에 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업(1순위)은 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 30.8%로 가장 높았으며, IT 등 신기술 적용제품 준비(28.0%), 새로운 영역(기술) 확보를 위한 M&A 추진(18.2%), 제품에 서비스기능 추가(9.4%) 등의 순으로 나타남
- 기업 소재지별 응답결과 수도권은 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화와 IT 등 신기술 적용제품 준비가 각 30.7%로 가장 높았고, 비수도권은 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 31.0%로 가장 높게 나타남
- 기업 여부와 입지 형태별로 살펴보면, 예비 창업자를 제외한 모든 기업유형 및 입지에서 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 가장 높았으며, 예비 창업자는 IT 등 신기술 적용제품 준비가 25.0%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 0년(예비 창업자)과 8년 이상을 제외한 모든 업력에서 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 가장 높게 나타났으며, 0년(예비 창업자)과 8년 이상은 IT 등 신기술 적용제품 준비가 각각 25.0%, 30.5%로 가장 높음



[그림 4-25] 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업(1순위)

- 중점적으로 준비 중인 사업(1+2순위)은 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 51.2%로 가장 높았으며, IT 등 신기술 적용제품 준비(43.6%), 제품에 서비스 기능 추가(30.0%), 새로운 영역(기술) 확보를 위한 M&A 추진(27.0%) 등의 순으로 나타남
- 정보통신산업을 제외한 모든 업종에서 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 가장 높게 나타났으며, 정보통신산업은 IT 등 신기술 적용제품 준비가 71.2%로 가장 높음
- 업력 4~5년을 제외한 모든 위치에서 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 가장 높게 나타났으며, 4~5년의 업력에서는 IT 등 신기술 적용제품 준비가 46.4%로 가장 높게 나타남

[표 4-16] 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업(1+2순위)

(단위 : %, 복수응답)

구분	전체	소재지		업종유형					기업 여부	
		수도권	비수도권	지식산업	문화산업	정보통신산업	첨단산업	기타	벤처기업	예비창업자
사례수(명)	500	300	200	103	100	104	183	10	400	100
새로운 영역(기술) 확보를 위한 M&A 추진	27.0	22.0	34.5	28.2	28.0	20.2	29.5	30.0	26.0	31.0
제품 성능제고를 위한 연구기능 강화	51.2	49.7	53.5	49.5	53.0	35.6	60.1	50.0	52.3	47.0
IT 등 신기술 적용제품 준비	43.6	48.3	36.5	43.7	31.0	71.2	34.4	50.0	45.8	35.0
제품에 서비스기능 추가	30.0	32.0	27.0	32.0	39.0	31.7	23.0	30.0	27.8	39.0
핵심기능 외 외주 서비스 활용 확대	23.8	23.3	24.5	22.3	26.0	19.2	25.7	30.0	22.5	29.0
공정 신기술 적용	18.0	17.0	19.5	16.5	17.0	16.3	20.8	10.0	20.0	10.0
기타	6.4	7.7	4.5	7.8	6.0	5.8	6.6	-	5.8	9.0

(6) 향후 공공 산업건축물 공급 시 고려사항

- 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 고려 사항은 입지가 47.0%, 내부공간 배치 및 규모의 다양성 확대(42.6%), 건축물 품질(자재, 내구성 등)(8.2%), 건물 브랜드(1.8%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 입지가 55.0%로 가장 높은 반면 비수도권은 내부공간 배치 및 규모의 다양성 확대가 53.5%로 가장 높음
- 업종유형별로는 첨단산업을 제외한 모든 업종에서 입지가 가장 높았으며, 첨단 산업은 내부공간 배치 및 규모의 다양성 확대가 48.6%로 가장 높게 나타남
- 모든 기업유형 및 입지에서 입지가 가장 높게 나타났으며, 특히 예비 창업자가 52.0%로 가장 높게 나타남
- 업력 1~3년을 제외한 모든 업력에서 입지가 가장 높게 나타났으며, 업력 1~3년은 내부 공간 배치 및 규모의 다양성 확대가 52.4%로 가장 높음

[표 4-17] 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 고려 사항

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
입지	47.0	45.8	52.0	46.9	47.1	55.0	35.0	52.0	35.9	48.2	44.4	50.8
건축물 품질 (자재, 내구성 등)	8.2	7.3	12.0	9.1	7.7	8.3	8.0	12.0	8.7	5.4	11.1	5.9
건물 브랜드	1.8	1.5	3.0	1.1	2.2	0.7	3.5	3.0	1.9	1.8	—	1.6
내부 공간 배치 및 규모의 다양성 확대	42.6	45.0	33.0	42.3	42.8	35.3	53.5	33.0	52.4	42.9	44.4	41.7
기타	0.4	0.5	—	0.6	0.3	0.7	—	—	1.0	1.8	—	—

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

3) 산업건축물 공급방식

□ 공공 산업건축물의 우선 공급대상

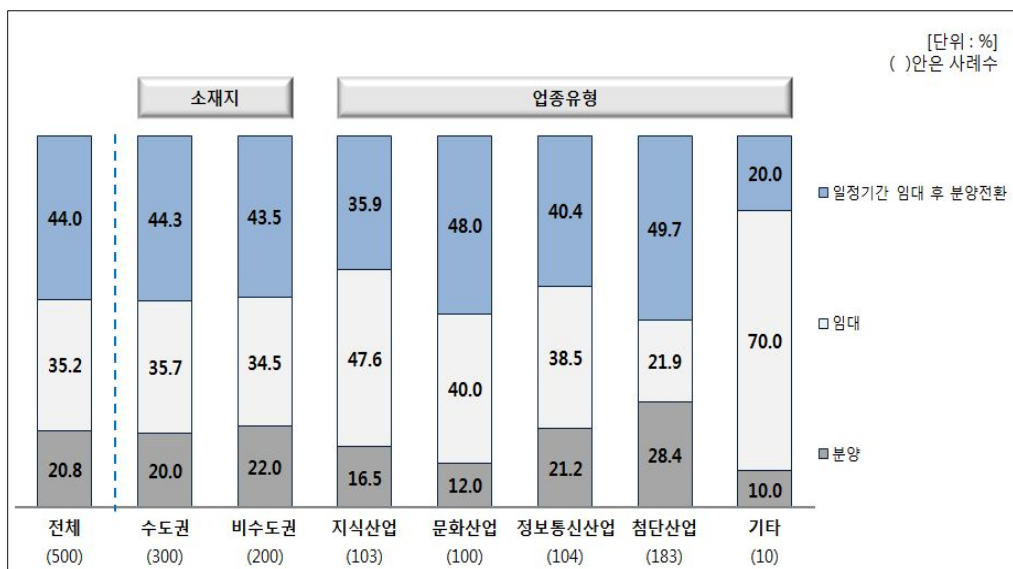
- 공공 산업건축물의 우선 공급대상에 대해서 ‘벤처기업’ (39.8%), ‘창업후 5년 이내 기업’ (35.8%)에 대한 응답률이 가장 높았음
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 ‘벤처기업’ (43.7%)이 우선적으로 공급되어야 한다고 답한 반면, 비수도권은 ‘창업후 5년 이내 기업’ (41.5%)이 우선 대상으로 나타남
- 기업 업력별로 살펴보면, 업력 4년 이상 기업은 ‘벤처기업’ 이 우선적으로 공급되어야 한다고 답한 반면, 업력 3년 이하 기업은 ‘창업후 5년 이내 기업’ 이 우선 된다고 답하여 자신의 업력과 우선 공급대상을 동일시 하는 경향이 나타남

[표 4-18] 공공 산업건축물을 우선적으로 지원받아야 할 기업 유형(1순위)(기업 소재지 및 업력별)
(단위 : %)

구분	전체	소재지		업력				
		수도권	비 수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	(500)	(300)	(200)	(100)	(103)	(56)	(54)	(187)
창업 후 5년 이내 기업	35.8	32.0	41.5	56.0	50.5	35.7	22.2	20.9
벤처기업	39.8	43.7	34.0	23.0	37.9	39.3	48.1	47.6
영세기업	11.4	13.0	9.0	6.0	9.7	12.5	22.2	11.8
정부육성 관련 기업 (미래 성장동력)	11.8	11.0	13.0	12.0	1.9	12.5	5.6	18.7
기타	1.2	0.3	2.5	3.0	—	—	1.9	1.1

□ 공공 산업건축물 입주 시 선호 공급형태

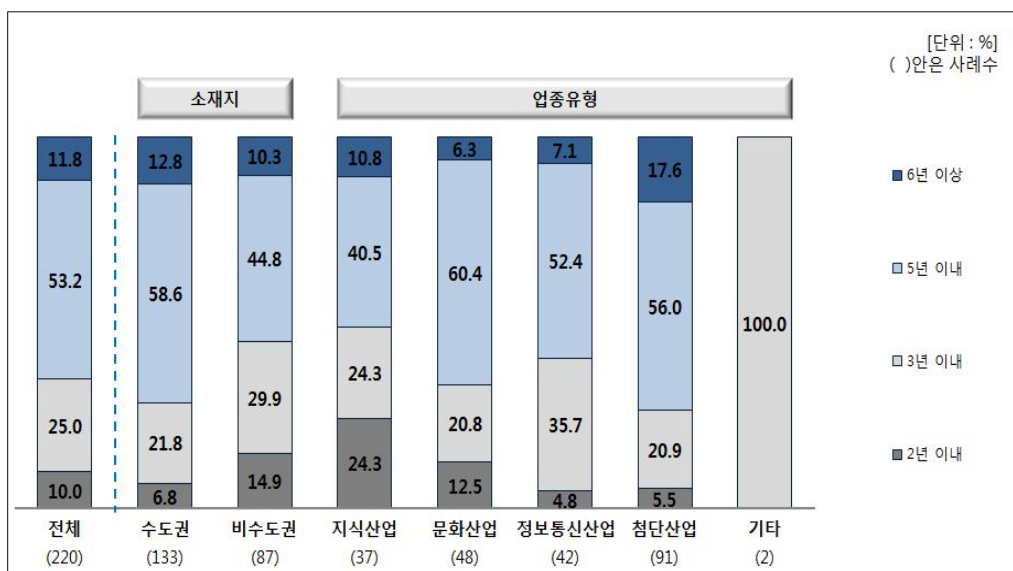
- 공공 산업건축물 입주 시 선호 공급형태는 ‘일정기간 임대 후 분양 전환’ (44.0%), ‘임대’ (35.2%), ‘분양’ (20.8%)의 순으로 나타남
- 업종유형별로 살펴보면, 지식산업에 속한 기업은 ‘임대’ (47.6%)를 가장 선호하는 반면, 첨단산업은 ‘임대’ (21.9%)를 상대적으로 비선호하여 타 업종과 선호경향이 다름
- 기업업력별로 살펴보면, 예비창업자의 ‘임대’ (47.6%) 선호비율이 높으며, 업력이 높아질수록 ‘임대 후 분양전환’ 또는 ‘분양’ 을 선호하고 있음



[그림 4-26] 공공 산업건축물 입주 시 선호 공급형태

□ 임대 후 분양전환 시 적정 임대기간

- 일정기간 임대 후 분양전환 선호 시 적정 임대기간은 '5년 이내'가 53.2%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 '3년 이내' (25.0%), '6년 이상' (11.8%), '2년 이내(10.0%)' 순으로 나타남
- 업종유형별로 살펴보면, 지식산업과 정보통신산업에서 '3년 이하' 임대 선호 비율이 상대적으로 높게 나타남
- 기업업력과 상관 없이, 모든 업력에서 '5년 이내' 임대 선호도가 높게 나타난 가운데, 예비창업자는 '임대 선호비율'이 상대적으로 높게 나타남



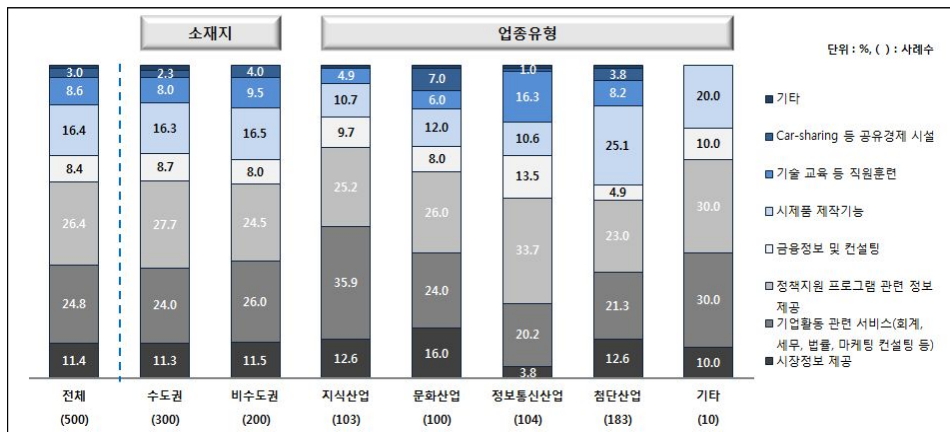
[그림 4-27] 임대 후 분양전환 시 적정 임대기간

□ 공공 산업건축물의 임대기간 만료 후 재계약 연장 기준

- 공공 산업건축물의 임대기간 만료 후 재계약 시 고려 사항(1순위)으로는 ‘실적(매출) 증가’가 51.0%로 가장 높았으며, 이어서 ‘기술개발(특허) 실적 증가’ (15.8%), ‘종사자 고용 증가’ (13.2%) 순임
- ‘실적(매출) 증가’는 업종, 입지지역, 업력과 상관 없이 가장 중요한 고려사항으로 나타남

□ 공공 산업건축물의 유용한 기능 또는 서비스

- 기업활동에 도움이 될 공공 산업건축물의 제공 기능 및 서비스에 대해 조사한 결과, ‘정책지원 프로그램 관련 정보 제공’이 26.4%로 가장 높게 나타났으며, ‘기업활동 관련 서비스(회계, 세무, 법률, 마케팅 컨설팅 등)’ (24.8%), ‘시제품 제작기능 (16.4%)’, ‘시장정보 제공(11.4%)’ 등의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 정책지원 프로그램 관련 정보 제공이 27.7%로 가장 높은 반면 비수도권은 기업활동 관련 서비스가 26.0%로 가장 높음
- 산업유형별로 살펴보면, 타 산업유형과는 다르게 첨단산업에서는 ‘시제품 제작기능’ (25.1%)의 필요성이 가장 높게 나타남
 - 정보통신산업에서는 ‘기술 교육 등 직원훈련’이 16.3%로 다른 업종에 비해 상대적으로 높음



[그림 4-28] 기업활동에 도움이 될 공공 산업건축물의 제공 기능 및 서비스

4) 기능별 상호연계

□ 정보 교류의 공간적 범위

- 사업파트너(협력기업)와의 기업활동 시 정보 교류 서비스를 제공받는 주요 공간적 범위는 '동일 산업단지' 가 22.4%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 '전국' (22.0%), '동일 시군구' (21.0%), '동일 시도' (16.4%), '동일 광역권' (12.0%) 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 '동일 산업단지' 가 27.3%로 가장 높은 반면 비수도권은 '전국' 이 28.0%로 가장 높음
- 기업 업력별로 살펴보면, 업력 3년 미만 기업은 '동일 산업단지' , 4년 이상 기업은 '전국' 으로 나타나 업력이 길어질수록 정보 교류의 공간적 범위가 확대

□ 인력수급의 공간적 범위

- 사업파트너(협력기업)와의 기업활동 시 인력 수급 서비스를 제공받는 주요 공간적 범위는 '동일 시군구' 가 29.0%와 '동일 시도' (27.0%)가 가장 높게 나타났으며 '동일 산업단지' 와 '광역권' (각 13.2%), '동일 읍면동' 과 '전국' (각 8.8%)의 순으로 나타남
- 정보교류와 비교하면, 인력수급의 공간적 범위가 동일 시군구 및 시도로 광역화 되어 있음
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 '동일 시군구' 가 31.0%로 가장 높은 반면 비수도권은 '동일 시도' 가 31.0%로 가장 높음
- 업종유형별로는 정보통신산업을 제외한 모든 업종에서 '동일 시군구' 가 가장 높았으며, 정보통신산업은 '동일 시도' 가 34.6%로 가장 높게 나타남

□ 기업지원서비스를 제공받는 공간적 범위

- 사업파트너(협력기업)와의 기업활동 시 기업지원 서비스를 제공받는 주요

공간적 범위는 '동일 시군구' 가 25.6%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 '동일 시도' (24.2%), '동일 산업단지' (16.0%), '동일 광역권' (14.8%), '전국' (11.8%), 동일 읍면동(7.6%)의 순으로 나타남

- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 '동일 시군구' 가 28.3%로 가장 높은 반면 비수도권은 '동일 시도' 가 27.0%로 가장 높음
- 업종유형별로는 지식산업과 문화산업은 '동일 시군구' 가 가장 높은 반면, 정보통신산업과 첨단산업은 '동일 시도' 가 가장 높게 나타남
- IT 및 제조업 기업의 기업지원서비스 공간적 범위가 더 크게 나타남

□ 산업건축물 내 업종구성

- 기업생태계 구축 및 활성화를 위해 산업건축물 내에서 선호하는 업종구성 형태에 대해 조사한 결과, '동일/유사업종' 이 63.0%로 가장 높게 나타났으며, '이종업종' (20.2%), '테마위주 업종(뷰티, 의료, 유아 등)' (16.0%)의 순으로 나타남
- 업종유형별로는 모든 업종에서 '동일/유사업종' 을 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 특히 첨단산업이 70.5%로 가장 높게 나타남
- 또한 문화산업의 경우에는 '테마위주 업종' 이 23.0%로 다른 업종에 비해 상대적으로 높음

□ 산업건축물 내 필요 시설

- 기업활동 제고에 도움이 될 산업시설공간 외 필요한 입주 시설로는 '공공 지원 시설' 이 45.4%로 가장 높았으며, 이어서 '공동의 장비 및 시험시설' (28.4%), '직원 휴게시설' (11.4%), '상업시설' (7.8%), '공동 회의공간' (7.0%)의 순임

□ 산업공간과 근접한 선호 시설

- 산업공간을 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간(1순위)으로는 '(공공) 지원시설' 이 54.2%로 가장 높았으며, 이어서 '소비공간(음식점, 쇼핑시설

- 등' (29.8%), '주거공간' (8.4%), '문화공간' (7.4%)의 순임
- 업종유형별로는 모든 업종에서 '(공공)지원시설' 이 가장 높게 나타났으며, 특히 첨단산업에서 62.8%로 가장 높음

□ 근린상업시설의 적정 위치

- 산업공간을 기준으로 (제1종) 근린상업시설의 적정 위치에 대해서는 '동일 건축물 내' 가 31.6%로 가장 높았으며, 이어서 '인접 건축물 내' (30.6%), '동일 산업단지 내' (21.2%), '동일 블록 내' (16.0%)의 순으로 나타남
- 기업업력별로 살펴보면, 3년 이하 업력의 기업은 '동일 건축물 내' 를 가장 선호한 반면, 4년 이상 기업은 '인접 건축물 내' 를 선호
 - 기업업력이 적을수록 종사자의 생활편의성을 더욱 필요로 하는 것으로 나타남

□ 일반상업시설의 적정 위치

- 산업공간을 기준으로 일반상업시설의 적정 위치로는 '동일 산업단지 내' 가 28.0%로 가장 높았으며, 이어서 '동일 건축물 내' 와 '인접 건축물 내' (각 25.6%), '동일 블록 내' (18.6%), '산업단지 외부' (2.2%)의 순임
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 '동일 건축물 내' 가 28.0%로 가장 높은 반면 비수도권은 '동일 산업단지 내' 가 30.5%로 가장 높게 나타남
 - 수도권 기업의 경우에는 일반상업시설인 대형 판매점, 숙박업소, 병원, 유흥 음식점에 대해서도 그 인접위치 필요성을 비수도권에 비해 높게 인식

□ 입주 업체들과의 교류 활성화 방안

- 교류 활성화를 위한 동일 건물 내 입주 업체들 간 필요 사항은 정기적인 미팅 (모임)을 통한 정보교류가 39.2%로 가장 많았으며, 이어서 공동 커뮤니티 (회의) 공간(10.1%), 공동 휴게시설과 입주회사들의 정보제공(각 6.8%) 등의 순으로 나타남

5) 운영방안

(1) 공공건축물 임대료 산정 방안

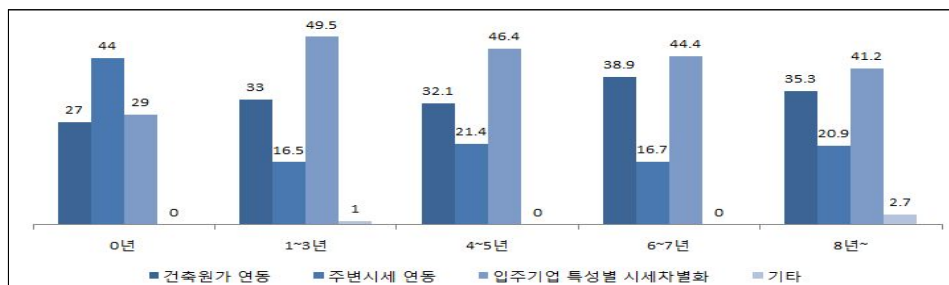
- 공공건축물 임대료의 적절한 산정 방안에 대해 조사한 결과, 입주기업 특성별 시세차별화가 41.4%로 가장 높게 나타났으며, 건축원가 연동(33.2%), 주변시세 연동(24.2%)의 순으로 나타남
- 수도권과 비수도권 및 모든 업종에서 입주기업 특성별 시세차별화가 가장 높게 나타남
- 대다수 기업유형 및 입지형태에서 입주기업 특성별 시세차별화가 가장 높게 나타났으나, 예비 창업자는 주변시세 연동이 44.0%로 가장 높게 나타남
- 업력 0년(예비 창업자)을 제외한 모든 업력에서 입주기업 특성별 시세차별화가 가장 높게 나타났으며, 0년(예비 창업자)은 주변시세 연동이 44.0%로 가장 높음

[표 4-19] 공공건축물 임대료의 적절한 산정 방안

(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
건축원가 연동	33.2	34.8	27.0	36.6	31.4	33.7	32.5	27.0	33.0	32.1	38.9	35.3
주변시세 연동	24.2	19.3	44.0	24.0	24.3	24.7	23.5	44.0	16.5	21.4	16.7	20.9
입주기업 특성별 시세차별화	41.4	44.5	29.0	38.3	43.1	41.0	42.0	29.0	49.5	46.4	44.4	41.2
기타	1.2	1.5	-	1.1	1.2	0.7	2.0	-	1.0	-	-	2.7

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함



[그림 4-29] 기업의 업력에 따른 공공건축물 임대료의 적절한 산정 방안

(2) 입주기업 특성별 공공건축물 임대료의 차등 방안

- 공공건축물의 임대료를 입주기업 특성별로 차별화할 경우 어떠한 특성에 따라 차등을 두는 것이 적절하다고 생각하는지에 대해 조사한 결과, 기업의 규모가 44.2%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 기업의 성장정도(창업 후 경과년도)(30.2%), 기업의 기능(생산/사무/R&D)(13.4%), 기업의 업종(11.8%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 각각 47.0%, 40.0%로 기업의 규모가 가장 높음
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 기업의 규모가 가장 높게 나타났으며, 특히 산업단지 내에서 46.3%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 4~5년을 제외한 모든 업력에서 기업의 규모가 가장 높았으며, 4~5년은 기업의 성장정도(창업 후 경과년도)가 39.3%로 가장 높음

[표 4-20] 입주기업 특성별 공공건축물 임대료의 적절한 차등 방안

(단위 : %)

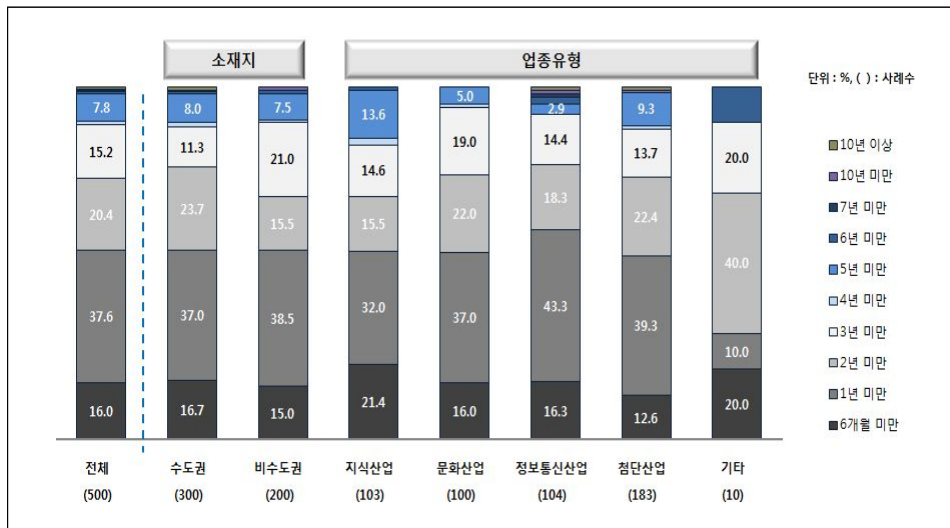
구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
기업의 규모	44.2	44.5	43.0	46.3	43.1	47.0	40.0	43.0	40.8	33.9	50.0	48.1
기업의 성장정도 (창업 후 경과년도)	30.2	27.8	40.0	30.3	30.2	29.0	32.0	40.0	32.0	39.3	20.4	24.1
기업의 기능 (생산/사무/R&D)	13.4	14.5	9.0	12.6	13.8	14.7	11.5	9.0	12.6	17.9	13.0	15.0
기업의 업종	11.8	12.8	8.0	10.9	12.3	8.7	16.5	8.0	13.6	8.9	16.7	12.3
기타	0.4	0.5	—	—	0.6	0.7	—	—	1.0	—	—	0.5

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

(3) 기업단계 구분의 적절 시기

가) 창업예비기

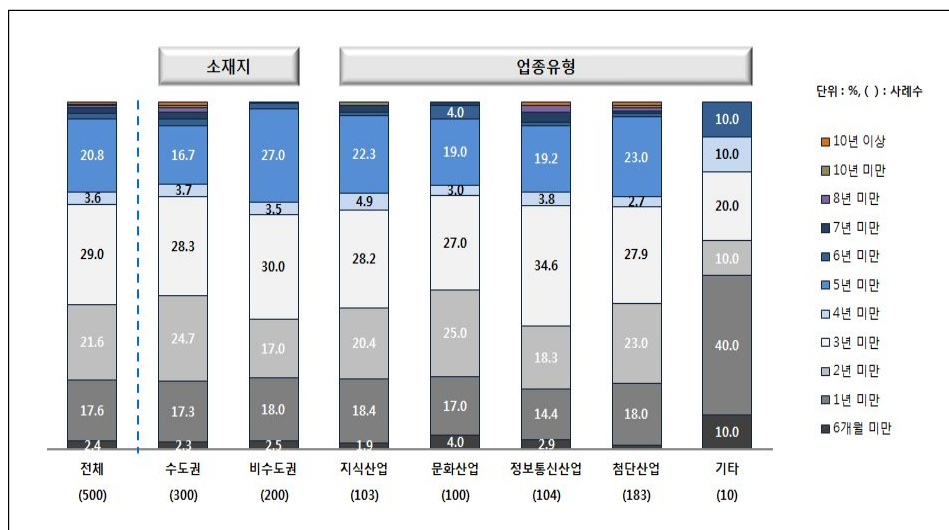
- 창업예비기 단계 기업을 나누는 적절한 시기에 대해 조사한 결과, 1년 미만이 37.6%로 가장 높았으며, 2년 미만(20.4%), 6개월 미만(16.0%), 3년 미만(15.2%) 등의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 1년 미만이 각각 37.0%, 38.5%로 가장 높게 나타남
- 비수도권의 경우 3년 미만으로 응답한 결과가 21%로 수도권에 비하여 상대적으로 높게 나타남
- 모든 업종에서 1년 미만이 가장 높게 나타났으며, 정보통신산업 분야에서 43.3%로 가장 높게 나타남
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 1년 미만이 가장 높았으며, 특히 산업단지 내에서 40.0%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 모든 업력에서 1년 미만이 가장 높게 나타남



[그림 4-30] 창업예비기 단계 기업을 나누는 적절한 시기

나) 창업단계

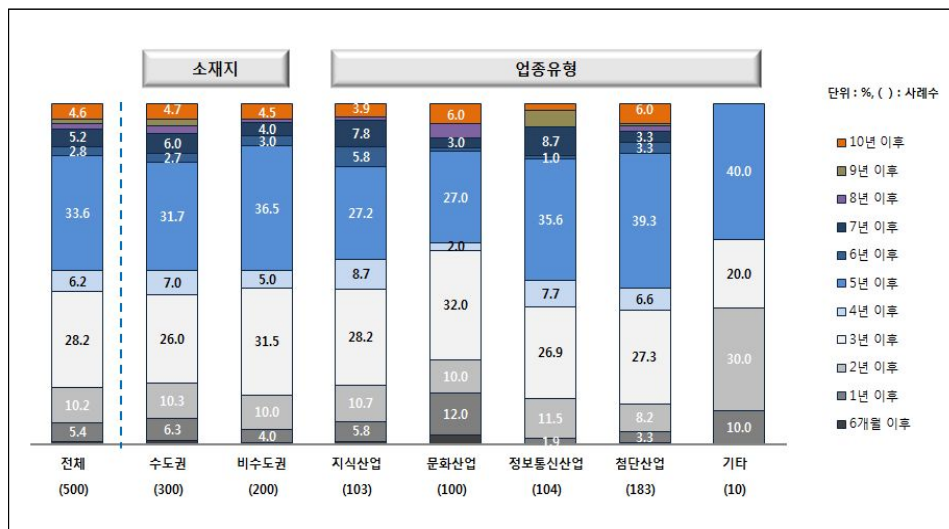
- 창업단계 기업을 나누는 적절한 시기에 대해 조사한 결과, 3년 미만이 29.0%로 가장 높았으며, 2년 미만(21.6%), 5년 미만(20.8%), 1년 미만(17.6%) 등의 순
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 3년 미만이 각각 28.3%, 30.0%로 가장 높음
- 비수도권의 경우 5년 미만으로 응답한 결과가 27%로 수도권에 비하여 상대적으로 높게 나타남
- 모든 업종에서 3년 미만이 가장 높게 나타났으며, 정보통신산업 분야에서 34.6%로 가장 높게 나타남
- 대다수 기업유형 및 입지형태에서 3년 미만이 가장 높았으나, 예비 창업자는 2년 미만이 24.0%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 0년(예비 창업자)을 제외한 모든 업력에서 3년 미만이 가장 높게 나타났으며, 업력 0년(예비 창업자)은 2년 미만이 24.0%로 가장 높음



[그림 4-31] 창업단계 기업을 나누는 적절한 시기

다) 성장단계

- 성장단계 기업을 나누는 적절한 시기에 대해 조사한 결과, 5년 이후가 33.6%로 가장 높았으며, 3년 이후(28.2%), 2년 이후(10.2%), 4년 이후(6.2%) 등의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 5년 이후가 각각 31.7%, 36.5%로 가장 높음
- 업종유형별로는 지식산업과 문화산업은 3년 이후가 각각 28.2%, 32.0%로 가장 높은 반면 정보통신산업과 첨단산업은 5년 이후가 각각 35.6%, 39.3%로 가장 높게 나타남
- 대다수 기업유형 및 입지형태에서 5년 이후가 가장 높았으나, 예비 창업자는 3년 이후가 39.0%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 0년(예비 창업자)과 6~7년을 제외한 모든 업력에서 5년 이후가 가장 높게 나타났으며, 업력 0년(예비 창업자)과 6~7년은 3년 이후가 각각 39.0%, 31.5%로 가장 높음

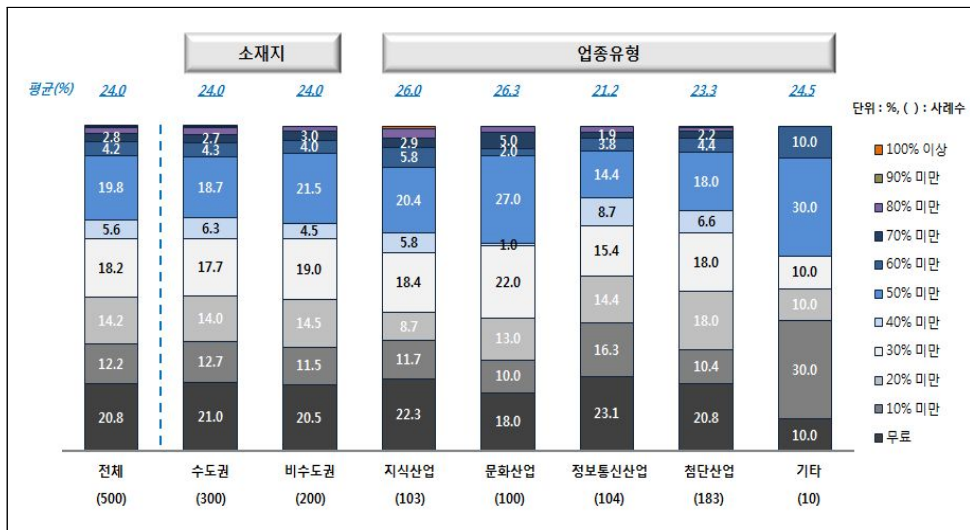


[그림 4-32] 성장단계 기업을 나누는 적절한 시기

(4) 기업 단계별 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준

가) 창업예비기

- 창업예비기 단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준은 평균 24.0%로 조사되었으며, 무료라고 응답한 결과가 20.8%로 가장 높게 나타남
- 50% 미만(19.8%), 30% 미만(18.2%), 20% 미만(14.2%), 10% 미만(12.2%) 등의 순임
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권은 각 평균 24.0%로 동일했으며, 수도권은 무료가 21.0%로 가장 높게 나타났으며, 비수도권은 50% 미만이 21.5%로 가장 높게 나타남
- 업종유형별로는 문화산업이 평균 26.3%로 가장 높은 반면 정보통신산업은 21.2%로 가장 낮았고, 문화산업을 제외한 모든 업종에서 무료가 가장 높았으며, 문화산업은 50% 미만이 27.0%로 가장 높음



[그림 4-33] 창업예비기 단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준

- 대다수 기업유형 및 입지형태에서 무료가 가장 높았으나, 산업단지 내는 50% 미만이 22.9%로 가장 높게 나타남
- 벤처 기업이 평균 24.4%로 예비 창업자(22.7%)보다 높았고, 산업단지 내가 25.9%로 산업단지 외(23.0%)보다 높음
- 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 4~5년과 8년 이상을 제외한 모든 업력에서 무료가 가장 높게 나타났으며, 업력 4~5년과 8년 이상은 50% 미만이 각각 25.0%, 20.9%로 가장 높게 나타남

[표 4-21] 창업예비기 단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준

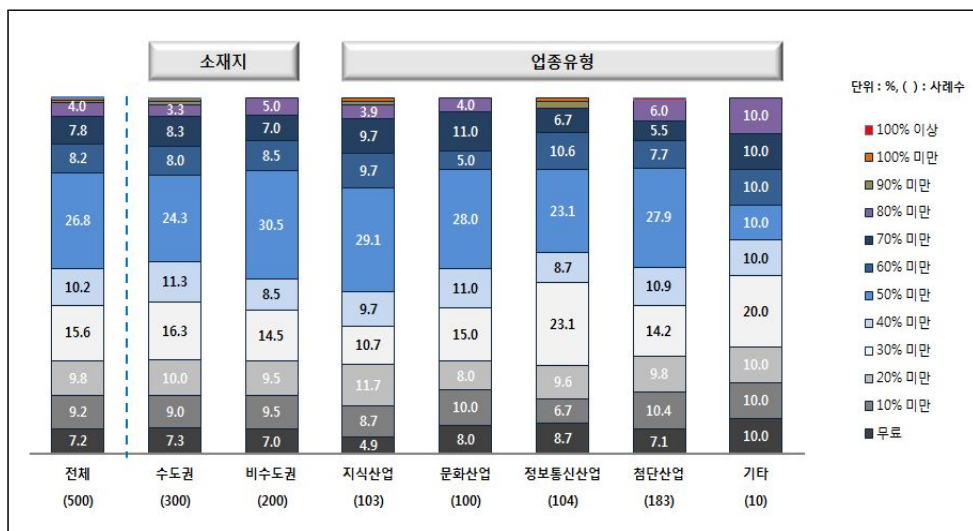
(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
무료	20.8	20.3	23.0	12.6	25.2	21.0	20.5	23.0	23.3	21.4	33.3	14.4
10% 미만	12.2	12.3	12.0	13.7	11.4	12.7	11.5	12.0	10.7	8.9	20.4	11.8
20% 미만	14.2	14.5	13.0	17.1	12.6	14.0	14.5	13.0	15.5	12.5	14.8	14.4
30% 미만	18.2	17.3	22.0	18.9	17.8	17.7	19.0	22.0	17.5	19.6	9.3	18.7
40% 미만	5.6	6.3	3.0	5.7	5.5	6.3	4.5	3.0	3.9	7.1	9.3	6.4
50% 미만	19.8	19.8	20.0	22.9	18.2	18.7	21.5	20.0	22.3	25.0	5.6	20.9
60% 미만	4.2	4.8	2.0	5.1	3.7	4.3	4.0	2.0	3.9	3.6	3.7	5.9
70% 미만	2.8	2.8	3.0	2.3	3.1	2.7	3.0	3.0	1.9	1.8	-	4.3
80% 미만	1.8	1.8	2.0	1.1	2.2	2.0	1.5	2.0	1.0	-	1.9	2.7
90% 미만	0.2	0.3	-	0.6	-	0.3	-	-	-	-	-	0.5
100% 이상	0.2	0.3	-	-	0.3	0.3	-	-	-	-	1.9	-
평균(%)	24.0	24.4	22.7	25.9	23.0	24.0	24.0	22.7	22.8	24.1	16.6	27.5

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

나) 창업단계

- 창업단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준은 평균 35.1%로 조사되었으며, 50% 미만이 26.8%로 가장 높게 나타남
- 30% 미만(15.6%), 40% 미만(10.2%), 20% 미만(9.8%), 10% 미만(9.2%) 등의 순임
- 기업 소재지별로 살펴보면, 비수도권이 평균 35.2%로 수도권(35.1%)보다 약간 높게 나타났으며, 수도권과 비수도권 모두 50% 미만이 각각 24.3%, 30.5%로 가장 높음
- 업종유형별로는 지식산업이 평균 37.7%로 가장 높은 반면 정보통신산업은 33.7%로 가장 낮았고, 모든 업종에서 50% 미만이 가장 높았으며, 특히 지식산업이 29.1%로 가장 높게 나타남
- 정보통신산업은 30% 미만이 23.1%로 다른 업종에 비해 상대적으로 높음



[그림 4-34] 창업단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준

- 모든 기업유형 및 입지형태에서 50% 미만이 가장 높았으며, 특히 벤처기업에서 28.5%로 가장 높게 나타남
- 창업단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준을 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 6~7년을 제외한 모든 업력에서 50% 미만이 가장 높게 나타났으며, 업력 6~7년은 30% 미만이 22.2%로 가장 높게 나타남

[표 4-22] 창업단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준

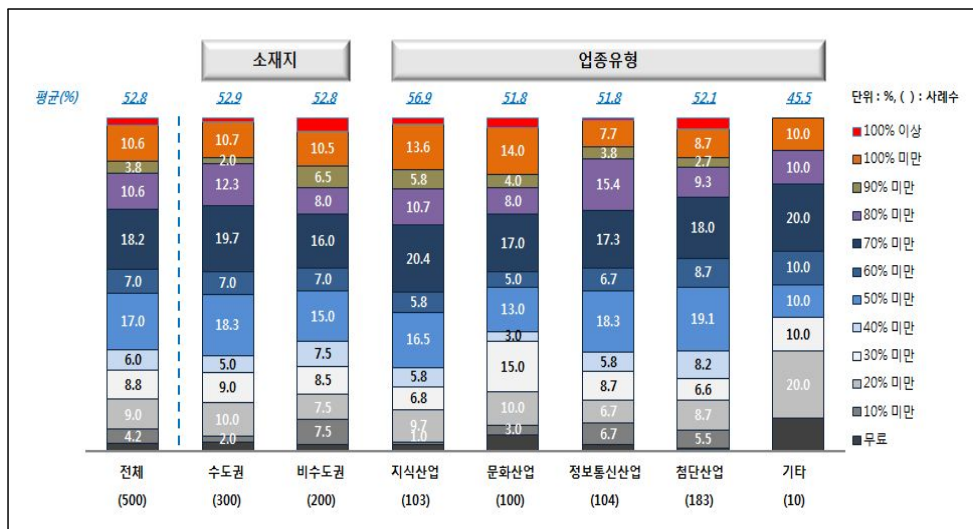
(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
무료	7.2	7.0	8.0	6.3	7.7	7.3	7.0	8.0	6.8	10.7	11.1	4.8
10% 미만	9.2	8.0	14.0	5.7	11.1	9.0	9.5	14.0	9.7	5.4	9.3	7.5
20% 미만	9.8	9.8	10.0	9.1	10.2	10.0	9.5	10.0	7.8	10.7	14.8	9.1
30% 미만	15.6	14.8	19.0	16.6	15.1	16.3	14.5	19.0	11.7	16.1	22.2	13.9
40% 미만	10.2	10.0	11.0	11.4	9.5	11.3	8.5	11.0	5.8	14.3	11.1	10.7
50% 미만	26.8	28.5	20.0	26.3	27.1	24.3	30.5	20.0	36.9	30.4	18.5	26.2
60% 미만	8.2	8.8	6.0	10.9	6.8	8.0	8.5	6.0	5.8	5.4	5.6	12.3
70% 미만	7.8	8.0	7.0	9.7	6.8	8.3	7.0	7.0	6.8	7.1	3.7	10.2
80% 미만	4.0	3.8	5.0	2.9	4.6	3.3	5.0	5.0	6.8	—	1.9	3.7
90% 미만	0.6	0.8	—	0.6	0.6	1.0	—	—	1.0	—	1.9	0.5
100% 이상	0.4	0.5	—	—	0.6	0.7	—	—	1.0	—	—	0.5
평균(%)	0.2	0.3	—	0.6	—	0.3	—	—	—	—	—	0.5

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

다) 성장단계

- 성장단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준은 평균 52.8%로 조사되었으며, 70% 미만이 18.2%로 가장 높게 나타남
 - 이어서 50% 미만(17.0%), 80% 미만과 100% 미만(각 10.6%), 20% 미만(9.0%), 30% 미만(8.8%) 등의 순임
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권이 평균 52.9%로 비수도권(52.8%)보다 약간 높게 나타났으며, 수도권과 비수도권 모두 70% 미만이 각각 19.7%, 16.0%로 가장 높음
- 업종유형별로는 지식산업이 평균 56.9%로 가장 높았고, 지식산업과 문화산업은 70% 미만이 각각 20.4%, 17.0%로 가장 높은 반면 정보통신산업과 첨단산업은 50% 미만이 각각 18.3%, 19.1%로 가장 높게 나타남



[그림 4-35] 성장단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준

- 모든 기업유형 및 입지형태에서 70% 미만이 가장 높았으며, 특히 벤처기업과 산업단지 외에서 각 18.5%로 가장 높게 나타남
 - 또한, 벤처 기업이 평균 54.8%로 예비 창업자(45.2%)보다 높았고, 산업단지 내가 54.4%로 산업단지 외(52.0%)보다 높음
- 성장단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준을 기업의 업력별로 살펴보면, 업력 6~7년을 제외한 모든 업력에서 70% 미만이 가장 높게 나타났으며, 업력 6~7년은 50% 미만이 22.2%로 가장 높게 나타남

[표 4-23] 성장단계 기업에 대한 공공건축물의 주변 민간시세 대비 적합한 임대료 수준

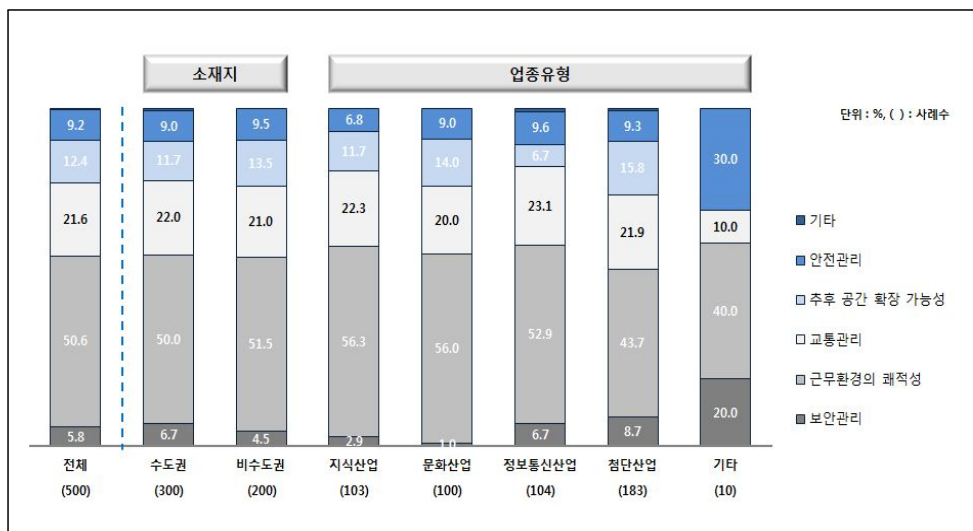
(단위 : %)

구분	전체	기업 여부		입지 형태		소재지		업력				
		벤처 기업	예비 창업자	산단 내	산단 외	수도권	비수도권	0년 (예비 창업자)	1~3년	4~5년	6~7년	8년 이상
사례수(명)	500	400	100	175	325	300	200	100	103	56	54	187
무료	2.4	2.0	4.0	2.9	2.2	2.7	2.0	4.0	-	5.4	5.6	1.1
10% 미만	4.2	4.0	5.0	5.1	3.7	2.0	7.5	5.0	2.9	3.6	7.4	3.7
20% 미만	9.0	7.5	15.0	4.6	11.4	10.0	7.5	15.0	5.8	8.9	7.4	8.0
30% 미만	8.8	7.5	14.0	9.1	8.6	9.0	8.5	14.0	7.8	7.1	13.0	5.9
40% 미만	6.0	6.0	6.0	5.7	6.2	5.0	7.5	6.0	1.0	7.1	9.3	7.5
50% 미만	17.0	18.0	13.0	15.4	17.8	18.3	15.0	13.0	20.4	17.9	22.2	15.5
60% 미만	7.0	6.8	8.0	11.4	4.6	7.0	7.0	8.0	2.9	7.1	3.7	9.6
70% 미만	18.2	18.5	17.0	17.7	18.5	19.7	16.0	17.0	23.3	17.9	7.4	19.3
80% 미만	10.6	11.8	6.0	9.1	11.4	12.3	8.0	6.0	10.7	14.3	9.3	12.3
90% 미만	3.8	4.3	2.0	5.1	3.1	2.0	6.5	2.0	3.9	1.8	3.7	5.3
100% 이상	10.6	11.0	9.0	9.7	11.1	10.7	10.5	9.0	16.5	3.6	9.3	10.7
평균(%)	2.4	2.8	1.0	4.0	1.5	1.3	4.0	1.0	4.9	5.4	1.9	1.1

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

(5) 건물입주 시 가장 중요한 관리분야

- 건물입주 시 관리분야 중 가장 중요하게 생각하는 것은 근무환경의 쾌적성이 50.6%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 교통관리(21.6%), 추후 공간 확장 가능성(12.4%), 안전관리(9.2%), 보안관리(5.8%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 각각 50.0%, 51.5%로 근무환경의 쾌적성이 가장 높음
- 업종유형별로는 모든 업종에서 근무환경의 쾌적성이 가장 높게 나타났으며, 특히 지식산업이 56.3%로 가장 높게 나타남
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 근무환경의 쾌적성이 가장 높게 나타났으며, 특히 예비 창업자가 56.0%로 가장 높게 나타남
- 건물입주 시 가장 중요한 관리 분야를 기업의 업력별로 살펴보면, 모든 업력에서 근무환경의 쾌적성이 가장 높았으며, 특히 업력 0년(예비 창업자)이 56.0%로 가장 높음

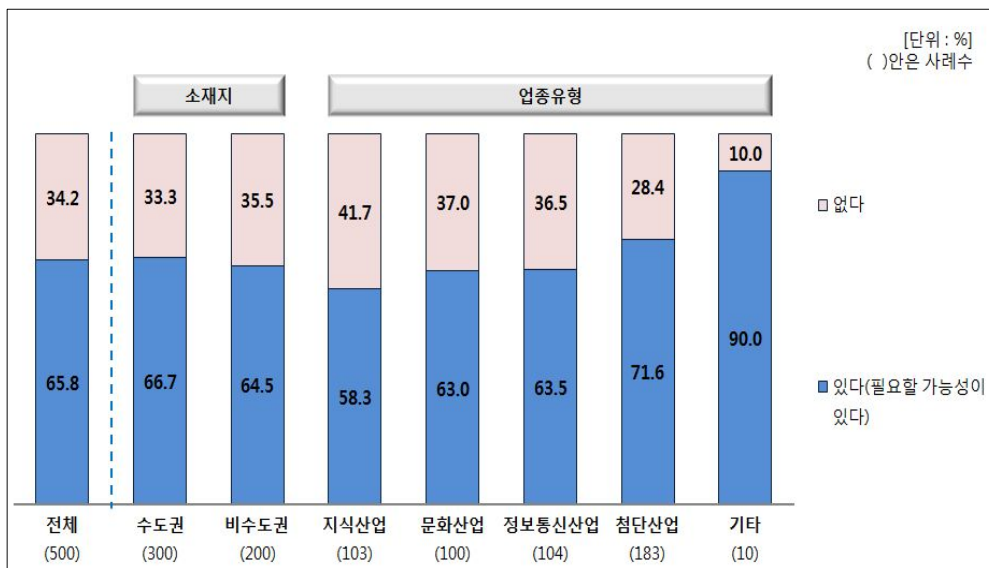


[그림 4-36] 건물입주 시 가장 중요한 관리분야

(6) 비즈니스 활성화로 인한 임시 기업공간 필요 관련

가) 임시적/추가적 기업 공간 필요 여부

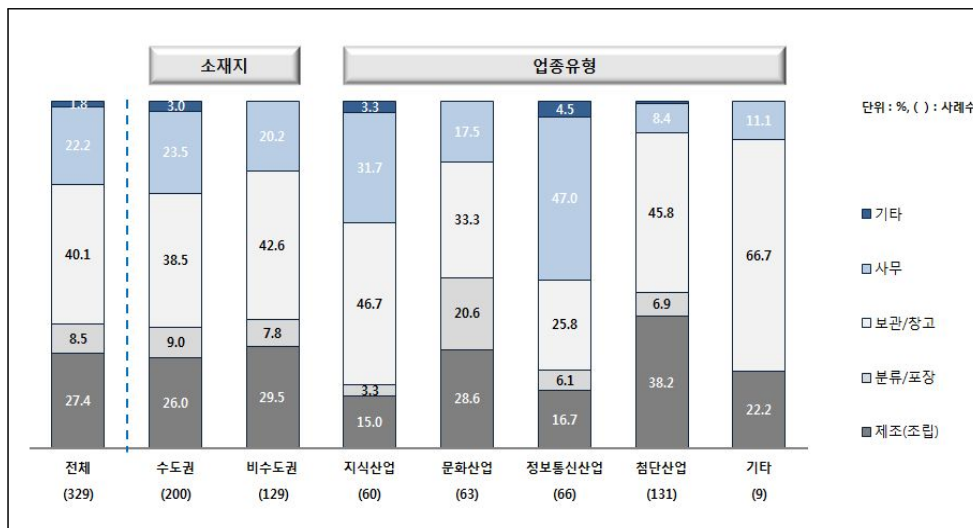
- 예상하지 못한 주문 폭주 등의 비즈니스 활성화로 인한 임시적인 기업공간 필요 여부에 대해 조사한 결과, 전체의 65.8%가 필요한 것으로 나타남
- 수도권과 비수도권 모두 필요한 비율이 필요 없는 비율보다 높게 나타났으며, 수도권이 66.7%로 비수도권(64.5%)보다 높음
- 모든 업종에서 필요한 비율이 높게 나타났으며, 첨단산업 분야에서 71.6%로 가장 높게 나타남
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 필요하다고 응답한 비율이 필요 없다는 비율 보다 높게 나타났으며, 특히 벤처 기업이 68.5%로 가장 높게 나타남
- 모든 업력에서 필요하다고 응답한 비율이 필요 없다는 비율보다 높았으며, 특히 업력 4~5년이 78.6%로 가장 높음



[그림 4-37] 비즈니스 활성화로 인한 긴급 임시 기업 공간 필요 여부

나) 임시적/추가적 필요한 기업공간의 주요 용도

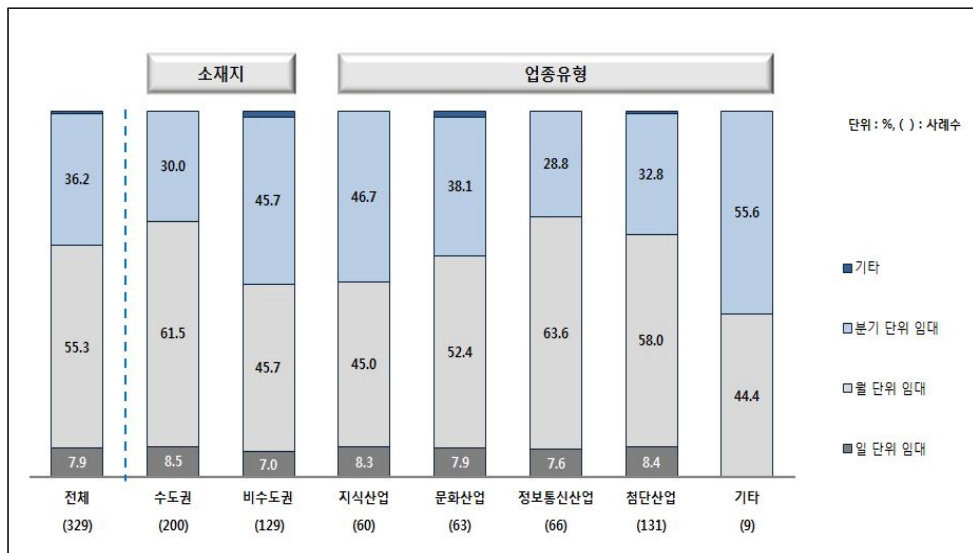
- 임시적/추사적으로 필요한 기업공간의 주요 용도에 대해 조사한 결과, 보관/창고가 40.1%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 제조(조립)(27.4%), 사무(22.2%), 분류/포장(8.5%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 각각 38.5%, 42.6%로 보관/창고가 가장 높음
- 업종유형별로는 정보통신산업을 제외한 모든 업종에서 보관/창고가 가장 높았으며, 정보통신산업은 사무가 47.0%로 가장 높게 나타남
 - 또한 문화산업은 분류/포장이 20.6%, 첨단산업은 제조(조립)이 38.2%로 다른 업종에 비해 상대적으로 높음
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 보관/창고가 가장 높게 나타났으며, 특히 예비창업자가 45.5%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 모든 업력에서 보관/창고가 가장 높았으며, 특히 업력 6~7년이 48.7%로 가장 높음



[그림 4-38] 임시적/추가적으로 필요한 기업공간의 주요 용도

다) 임시적/추가적 필요한 기업공간의 선호하는 제공방식

- 임시적/추가적으로 필요한 기업공간의 제공방식으로 가장 선호하는 방식은 월 단위 임대(55.3%)로 가장 높게 나타났으며, 이어서 분기 단위 임대(36.2%), 일 단위 임대(7.9%)의 순으로 나타남.
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권은 월 단위 임대가 61.5%로 가장 높았고, 비수도권은 월 단위 임대와 분기 단위 임대가 각 45.7%로 가장 높음.
- 업종유형별로는 지식산업을 제외한 모든 업종에서 월 단위 임대가 가장 높았으며, 지식산업은 분기 단위 임대가 46.7%로 가장 높게 나타남
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 월 단위가 가장 높게 나타났으며, 특히 산업단지 외에서 56.4%로 가장 높게 나타남
- 기업의 업력별로 살펴보면, 모든 업력에서 월 단위 임대가 50%이상으로 가장 높았으며, 특히 업력 4~5년에서 63.6%로 가장 높음

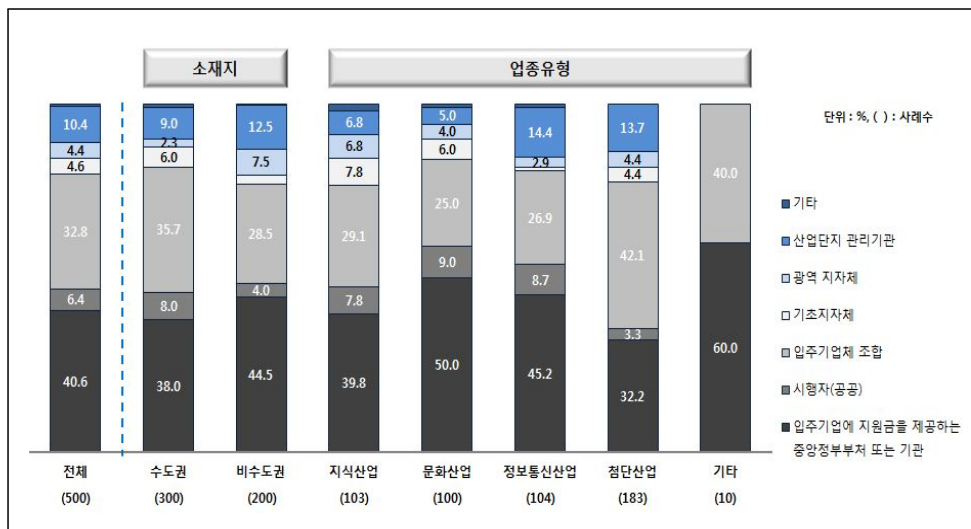


[그림 4-39] 가장 선호하는 임시적/추가적 기업공간의 제공방식

6) 다중적 민관협력형 거버넌스 구축방안

(1) 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회 구성 시 포함되어야 하는 주체

- 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회를 구성할 때 포함되어야 하는 주체(1순위)는 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 40.6%로 가장 높았으며, 이어서 입주기업체 조합(32.8%), 산업단지 관리기관(10.4%), 시행자(공공)(6.4%), 기초지자체(4.6%), 광역 지자체(4.4%)의 순임
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 입주기업체 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 각각 38.0%, 44.5%로 가장 높음
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 가장 높았으며, 특히 예비 창업자가 48.0%로 가장 높게 나타남



[그림 4-40] 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회 구성 시 포함되어야 하는 주체(1순위)

- 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회 구성 시 포함되어야 하는 주체(1+2 순위)는 입주기업체 조합이 62.0%로 가장 높았으며, 이어서 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관(54.2%), 산업단지 관리기관(32.4%), 시행자(공공)(19.6%), 광역 지자체(16.0%), 기초지자체(14.4%)의 순임
- 기업 소재지와 여부별로 살펴보면, 예비 창업자를 제외한 모든 위치에서 입주기업체 조합이 가장 높게 나타났으며, 예비 창업자는 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 59.0%로 가장 높게 나타남
- 업종유형별로는 지식산업과 첨단산업은 입주기업체 조합이 각각 64.1%, 67.2%로 가장 높게 나타났으며, 문화산업과 정보통신산업은 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 각각 59.0%, 57.7%로 가장 높음

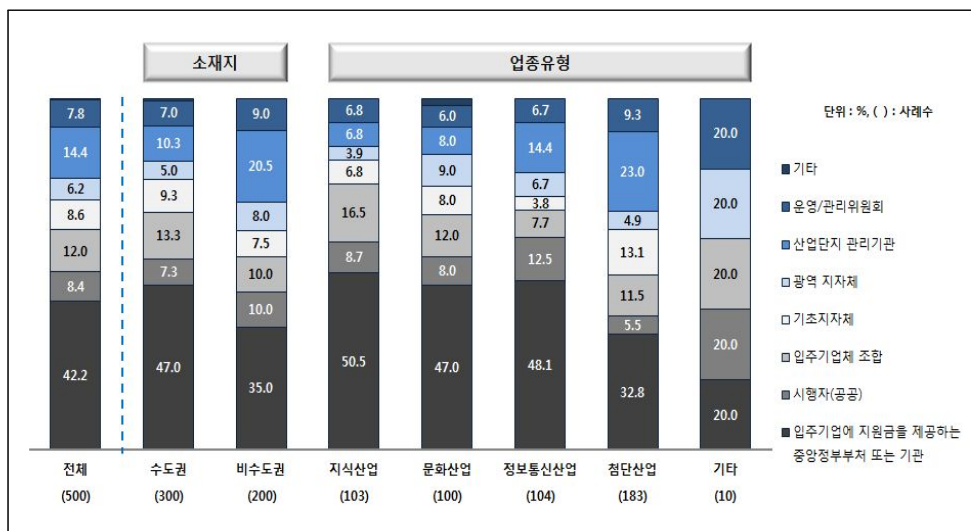
[표 4-24] 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회 구성 시 포함되어야 하는 주체(1+2순위)

(단위 : %, 복수응답)

구분	전체	소재지		업종유형					기업 여부	
		수도권	비수도권	지식산업	문화산업	정보통신산업	첨단산업	기타	벤처기업	예비창업자
사례수(명)	(500)	(300)	(200)	(103)	(100)	(104)	(183)	(10)	(400)	(100)
입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관	54.2	51.7	58.0	57.3	59.0	57.7	46.4	80.0	53.0	59.0
시행자(공공)	19.6	20.0	19.0	22.3	18.0	22.1	17.5	20.0	19.0	22.0
입주기업체 조합	62.0	64.7	58.0	64.1	57.0	55.8	67.2	60.0	64.0	54.0
기초지자체	14.4	15.7	12.5	13.6	17.0	10.6	15.3	20.0	12.5	22.0
광역 지자체	16.0	13.3	20.0	13.6	24.0	19.2	10.9	20.0	13.8	25.0
산업단지 관리기관	32.4	33.0	31.5	25.2	23.0	33.7	42.6	—	37.0	14.0
기타	1.4	1.7	1.0	3.9	2.0	1.0	—	—	0.8	4.0

(2) 적합한 공공 산업건축물의 입주기업 선정 주체

- 공공 산업건축물의 입주기업은 누가 선정하는 것이 적합하다고 생각하는지에 대해 조사한 결과(1순위), 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 42.2%로 가장 높았으며, 이어서 산업단지 관리기관(14.4%), 입주기업체 조합(12.0%), 기초지자체(8.6%), 시행자(공공)(8.4%), 운영·관리위원회(7.8%), 광역 지자체(6.2%)의 순임
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 입주기업체 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 각각 47.0%, 35.0%로 가장 높음
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 가장 높았으며, 특히 산업단지 외에서 43.4%로 가장 높게 나타남
- 업종유형별로는 모든 위치에서 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 가장 높게 나타났으며, 특히 지식산업이 50.5%로 가장 높음



[그림 4-41] 적합한 공공 산업건축물의 입주기업 선정 주체(1순위)

- 적합한 공공 산업건축물의 입주기업 선정 주체(1+2순위)는 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 54.6%로 가장 높았으며, 이어서 산업단지 관리기관(35.4%), 입주기업체 조합(27.8%), 운영·관리위원회(24.0%), 광역 지자체(20.6%), 기초지자체(20.0%), 시행자(공공)(16.6%)의 순임
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부 부처 또는 기관이 가장 높았으며, 특히 수도권이 60.3%로 가장 높게 나타남
- 업종유형별로는 첨단산업을 제외한 모든 업종에서 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관이 가장 높게 나타났으며, 첨단산업은 산업단지 관리기관이 47.5%로 가장 높음

[표 4-25] 적합한 공공 산업건축물의 입주기업 선정 주체(1+2순위)

(단위 : %, 복수응답)

구분	전체	소재지		업종유형					기업 여부	
		수도권	비수도권	지식산업	문화산업	정보통신 산업	첨단산업	기타	벤처 기업	예비 창업자
사례수(명)	500	300	200	103	100	104	183	10	400	100
입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관	54.6	60.3	46.0	67.0	54.0	60.6	45.4	40.0	55.3	52.0
시행자(공공)	16.6	15.3	18.5	20.4	18.0	21.2	10.4	30.0	14.0	27.0
입주기업체 조합	27.8	27.0	29.0	30.1	18.0	24.0	34.4	20.0	29.3	22.0
기초지자체	20.0	20.0	20.0	18.4	18.0	16.3	23.5	30.0	19.5	22.0
광역 지자체	20.6	19.7	22.0	17.5	27.0	24.0	15.8	40.0	17.3	34.0
산업단지 관리기관	35.4	35.3	35.5	23.3	34.0	28.8	47.5	20.0	38.5	23.0
운영·관리 위원회	24.0	21.3	28.0	22.3	27.0	25.0	23.0	20.0	25.5	18.0
기타	1.0	1.0	1.0	1.0	4.0	—	—	—	0.8	2.0

(3) 적합한 임대료 결정 방법

- 적합한 임대료 결정 방법은 법률적 형태(조례, 지침 등)으로 규정이 42.6%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 해당 건물 민관협약체가 결정(27.2%), 시장 원리에 맡김(21.8%), 건물소유주(공공시행사)가 결정(7.8%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 모두 법률적 형태(조례, 지침 등)으로 규정이 각각 43.0%, 42.0%로 가장 높음
- 업종유형별로는 모든 업종에서 법률적 형태(조례, 지침 등)으로 규정이 가장 높게 나타났으며, 특히 지식산업에서 47.6%로 가장 높게 나타남
 - 또한, 문화산업의 경우에는 적합한 임대료 결정 방법으로 해당 건물 민관 협약체가 결정(34.0%)이 다른 업종에 비해 상대적으로 높음
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 법률적 형태(조례, 지침 등)으로 규정이 가장 높게 나타났으며, 특히 벤처기업이 43.8%로 가장 높게 나타남

[표 4-26] 적합한 임대료 결정 방법

(단위 : %)

구분	전체	소재지		기업 여부		입지 형태	
		수도권	비수도권	벤처 기업	예비 창업자	산업 단지 내	산업 단지 외
사례수(명)	500	300	200	400	100	175	325
시장원리에 맡김	21.8	24.7	17.5	20.5	27.0	21.1	22.2
법률적 형태 (조례, 지침 등)으로 규정	42.6	43.0	42.0	43.8	38.0	40.6	43.7
건물소유주(공공시행사)가 결정	7.8	6.0	10.5	6.8	12.0	9.7	6.8
해당 건물 민관협약체가 결정	27.2	25.3	30.0	28.3	23.0	28.0	26.8
기타	0.6	1.0	—	0.8	—	0.6	0.6

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

(4) 협의체에서 논의해야 할 사항

- 협의체에서 논의해야 할 사항으로는 관리비 책정 기준이 31.4%로 가장 높게 나타났으며, 이어서 입주기관간 공간배분 문제(24.4%), 주차공간 배분(18.6%), 공용공간 활용 규정(16.0%), 입주기능 결정(7.0%), 보안관리(1.8%)의 순으로 나타남
- 기업 소재지별로 살펴보면, 수도권과 비수도권 관리비 책정 기준이 각각 31.3%, 31.5%로 가장 높음
- 업종유형별로는 모든 업종에서 관리비 책정 기준이 가장 높게 나타났으며, 특히 첨단산업에서 36.6%로 가장 높게 나타남
 - 또한, 정보통신산업의 경우에는 협의체에서 논의해야 할 사항으로 입주기능 결정(13.5%)이 다른 업종에 비해 상대적으로 높음
- 모든 기업유형 및 입지형태에서 관리비 책정 기준이 가장 높게 나타났으며, 특히 벤처기업이 31.8%로 가장 높게 나타남

[표 4-27] 협의체에서 논의해야 할 사항

(단위 : %)

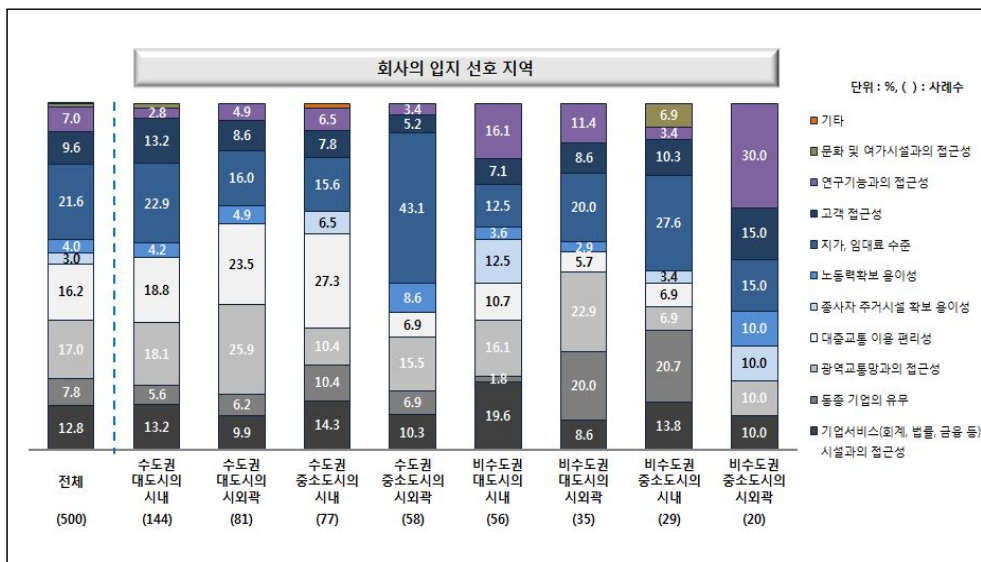
구분	전체	소재지		기업 여부		입지 형태	
		수도권	비수도권	벤처 기업	예비 창업자	산업 단지 내	산업 단지 외
사례수(명)	(500)	(300)	(200)	(400)	(100)	(175)	(325)
주차공간 배분	18.6	19.0	18.0	20.0	13.0	19.4	18.2
관리비 책정 기준	31.4	31.3	31.5	31.8	30.0	31.4	31.4
입주기관간 공간배분 문제	24.4	24.0	25.0	24.3	25.0	25.7	23.7
공용공간 활용 규정	16.0	15.7	16.5	14.8	21.0	13.1	17.5
보안관리	1.8	2.3	1.0	1.8	2.0	2.3	1.5
입주기능 결정	7.0	6.7	7.5	6.5	9.0	8.0	6.5
기타	0.8	1.0	0.5	1.0	-	-	1.2

※ 입지 형태 : 예비 창업자는 예상되는 입지를 포함함

7) 회사 입지 선호 지역별 교차 분석 결과

(1) 회사 입지 선호 지역별 기업 입지 결정 시 중요 고려 요소

- 기업의 입지를 결정할 때 중요하게 고려하는 요소를 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 수도권 중소도시의 시외곽에서 지가, 임대료 수준을 가장 중요시함 (43.1%)
- 수도권 대도시의 시내, 비수도권 중소도시의 시내에서는 지가, 임대료 수준의 중요성을 각각 22.9%, 27.6%로 응답함
- 수도권 및 비수도권 대도시의 시외곽은 광역교통망과의 접근성이 각각 25.9%, 22.9%로 가장 높게 나타남
- 수도권 중소도시의 시내는 대중교통 이용 편리성이 27.3%, 비수도권 대도시의 시내에는 기업서비스 시설과의 접근성이 19.6%, 비수도권 중소도시의 시외곽은 연구기능과의 접근성이 30.0%로 가장 높게 나타남



[그림 4-42] 회사의 입지 선호 지역별 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소(순위)

- 기업의 입지를 결정할 때 중요하게 고려하는 요소(1+2+3순위)를 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 수도권 대도시의 시내와 시외곽을 제외한 모든 지역에서 지가, 임대료 수준이 가장 높게 나타남
- 수도권 대도시의 시내는 대중교통 이용 편리성이 66.7%, 수도권 대도시의 시외곽은 광역교통망과의 접근성이 54.3%로 가장 높게 나타남

[표 4-28] 회사의 입지 선호 지역별 기업의 입지 결정 시 중요 고려 요소(1+2+3순위)

(단위 : %, 복수응답)

구분	전체	회사의 입지 선호 지역							
		수도권 대도시 시내	수도권 대도시 시외곽	수도권 중소도시 시내	수도권 중소도시 시외곽	비수도권 대도시 시내	비수도권 대도시 시외곽	비수도권 중소도시 시내	비수도권 중소도시 시외곽
사례수(명)	500	144	81	77	58	56	35	29	20
기업서비스 시설과의 접근성	28.6	34.0	27.2	27.3	24.1	33.9	11.4	34.5	20.0
동종 기업의 유무	19.4	14.6	11.1	19.5	27.6	12.5	31.4	37.9	35.0
광역 교통망과의 접근성	40.4	34.7	54.3	32.5	48.3	44.6	48.6	20.7	35.0
대중교통 이용 편리성	47.0	66.7	48.1	55.8	32.8	28.6	42.9	17.2	10.0
종사자 주거시설 확보 용이성	19.8	16.7	18.5	20.8	13.8	28.6	14.3	37.9	20.0
노동력확보 용이성	32.6	25.0	37.0	24.7	44.8	42.9	42.9	24.1	30.0
지가, 임대료 수준	56.4	54.9	50.6	55.8	69.0	50.0	60.0	51.7	75.0
고객 접근성	27.2	29.2	25.9	33.8	15.5	19.6	28.6	37.9	30.0
연구기능과의 접근성	19.0	12.5	16.0	19.5	17.2	32.1	20.0	24.1	35.0
문화 및 여가시설과의 접근성	7.0	8.3	11.1	7.8	1.7	7.1	-	6.9	5.0
기타	2.6	3.5	-	2.6	5.2	-	-	6.9	5.0

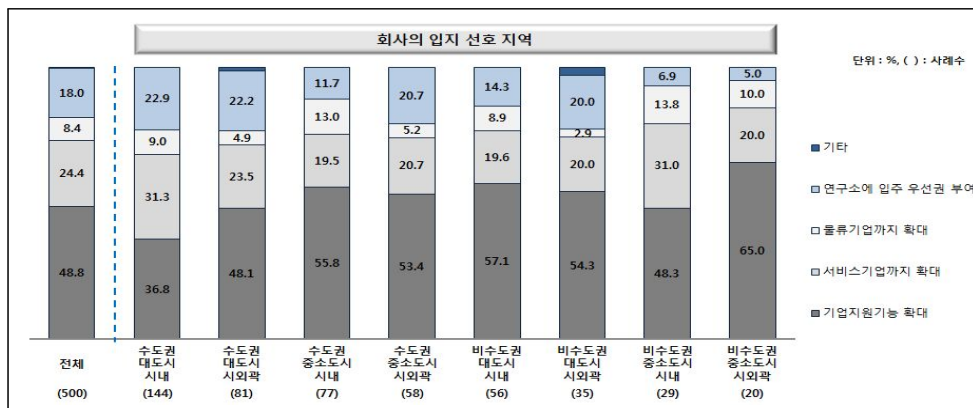
(2) 회사 입지 선호 지역별 적절한 공공 임대시설 입주 기업 범위 확대방안

- 공공 임대시설에 입주하는 기업범위를 확대 시에 적절한 확대 방안을 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 모든 지역에서 기업지원기능 확대가 가장 높음
 - 특히 비수도권 대도시의 시내와 비수도권 중소도시의 시외곽에서 각각 57.1%, 65.0%로 높음
- 수도권 대도시의 시내와 비수도권 중소도시의 시내에는 서비스기업까지 확대가 각각 31.3%, 31.0%로 다른 입지 선호 지역에 비해 상대적으로 높게 나타남

[표 4-29] 회사의 입지 선호 지역별 적절한 공공 임대시설 입주 기업범위 확대 방안

(단위 : %)

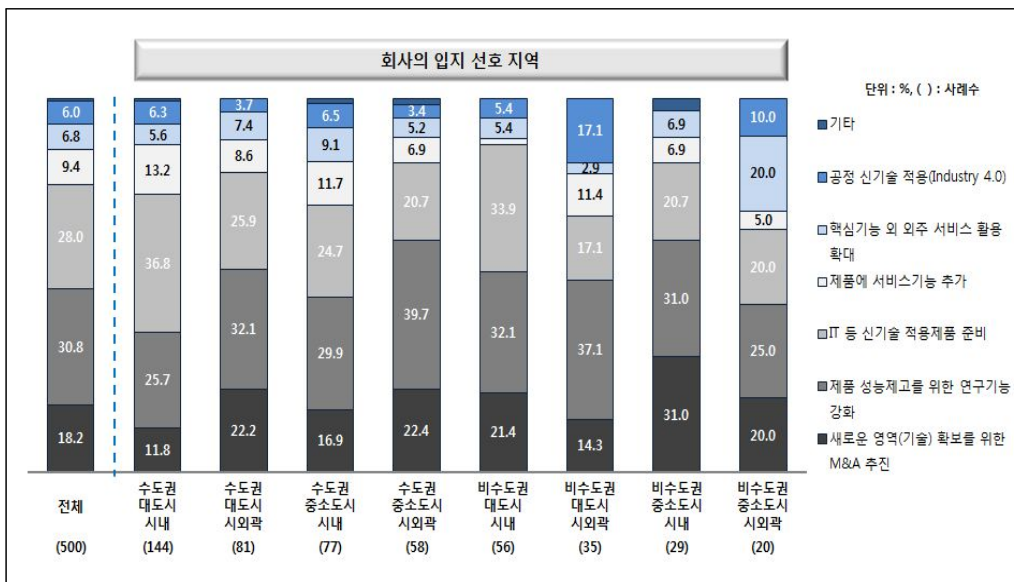
구분	전체	회사의 입지 선호 지역							
		수도권 대도시 시내	수도권 대도시 시외곽	수도권 중소도시 시내	수도권 중소도시 시외곽	비수도권 대도시 시내	비수도권 대도시 시외곽	비수도권 중소도시 시내	비수도권 중소도시 시외곽
사례수(명)	500	144	81	77	58	56	35	29	20
기업지원기능 확대	48.8	36.8	48.1	55.8	53.4	57.1	54.3	48.3	65.0
서비스기업까지 확대	24.4	31.3	23.5	19.5	20.7	19.6	20.0	31.0	20.0
물류기업까지 확대	8.4	9.0	4.9	13.0	5.2	8.9	2.9	13.8	10.0
연구소에 입주 우선권 부여	18.0	22.9	22.2	11.7	20.7	14.3	20.0	6.9	5.0
기타	0.4	-	1.2	-	-	-	2.9	-	-



[그림 4-43] 회사의 입지 선호 지역별 적절한 공공 임대시설 입주 기업범위 확대 방안

(3) 회사의 입지 선호 지역별 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업

- 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업을 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 1순위는 수도권과 비수도권 대도시의 시내를 제외한 모든 지역에서 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 가장 높게 나타남
- 수도권과 비수도권 대도시의 시내의 경우에는 IT 등 신기술 적용제품 준비가 각각 36.8%, 33.9%로 가장 높게 나타남



[그림 4-44] 회사의 입지 선호 지역별 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업(1순위)

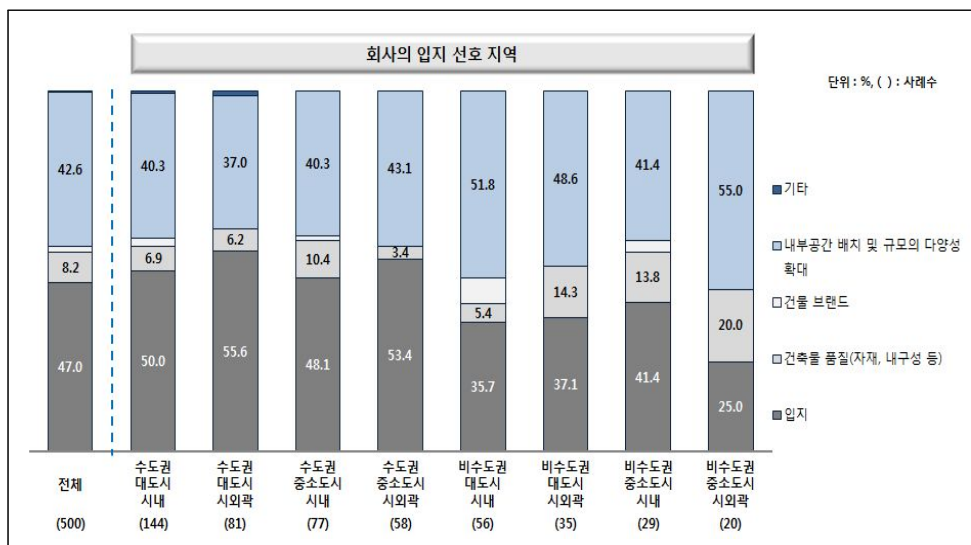
- 4차 산업혁명 시대에 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업(1+2 순위)을 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 수도권 대도시의 시내를 제외한 모든 지역에서 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화가 가장 높게 나타남
- 수도권 대도시의 시내 IT 등 신기술 적용제품 준비가 53.5%로 가장 높게 나타남

[표 4-30] 회사의 입지 선호 지역별 경쟁력 확보를 위해 중점적으로 준비 중인 사업(1+2순위)
(단위 : %, 복수응답)

구분	전체	회사의 입지 선호 지역							
		수도권 대도시 시내	수도권 대도시 시외곽	수도권 중소도시 시내	수도권 중소도시 시외곽	비수도권 대도시 시내	비수도권 대도시 시외곽	비수도권 중소도시 시내	비수도권 중소도시 시외곽
사례수(명)	500	144	81	77	58	56	35	29	20
새로운 영역(기술) 확보를 위한 M&A 추진	27.0	19.4	29.6	28.6	27.6	39.3	17.1	34.5	35.0
제품 성능제고를 위한 연구기능 강화	51.2	41.7	55.6	50.6	56.9	53.6	62.9	58.6	50.0
IT 등 신기술 적용제품 준비	43.6	53.5	48.1	42.9	36.2	46.4	20.0	34.5	25.0
제품에 서비스기능 추가	30.0	41.0	19.8	31.2	27.6	23.2	31.4	20.7	25.0
핵심기능 외 외주 서비스 활용 확대	23.8	21.5	32.1	24.7	19.0	21.4	22.9	20.7	30.0
공정 신기술 적용	18.0	16.0	13.6	18.2	19.0	12.5	40.0	17.2	25.0
기타	6.4	6.9	1.2	3.9	13.8	3.6	5.7	13.8	10.0

(4) 회사의 입지 선호 지역별 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 고려 사항

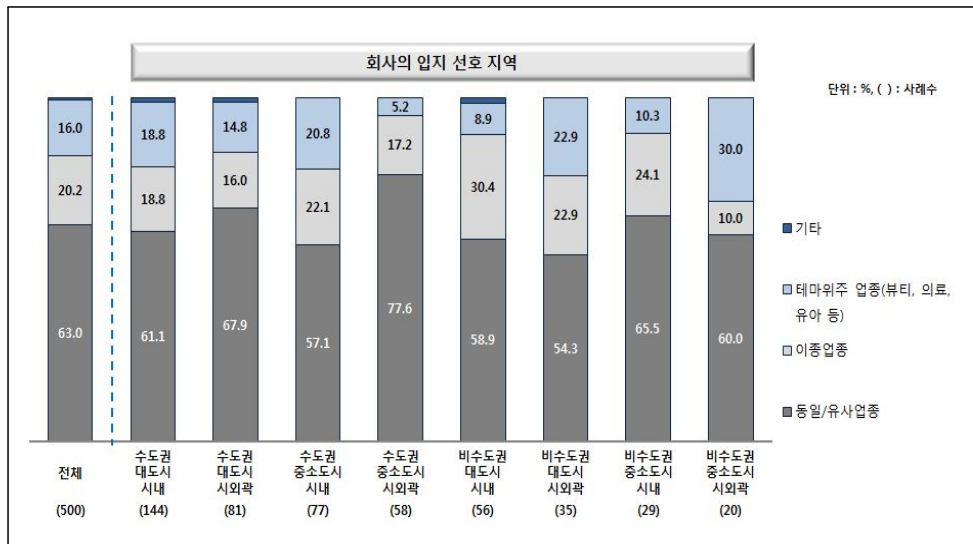
- 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 고려 사항을 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 수도권 대도시의 시내 및 시외곽과 수도권 중소도시의 시내 및 시외곽은 입지가 각각 50.0%, 55.6%, 48.1%, 53.4%로 나타남
- 비수도권 대도시의 시내 및 시외곽과 비수도권 중소도시의 시내 및 시외곽은 내부공간 배치 및 규모의 다양성 확대가 각각 51.8%, 48.6%, 41.4%, 55.0%로 가장 높게 나타남
- 이는, 수도권의 입지를 선호하는 기업은 입지를, 비수도권의 입지를 선호하는 기업은 내부공간 배치 및 규모의 다양성 확대가 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 가장 고려하는 사항으로 판단됨



[그림 4-45] 회사의 입지 선호 지역별 향후 공공에서 산업건축물 공급 시 고려 사항

(5) 회사의 입지 선호 지역별 산업단지와 산업건축물 내 선호 업종구성

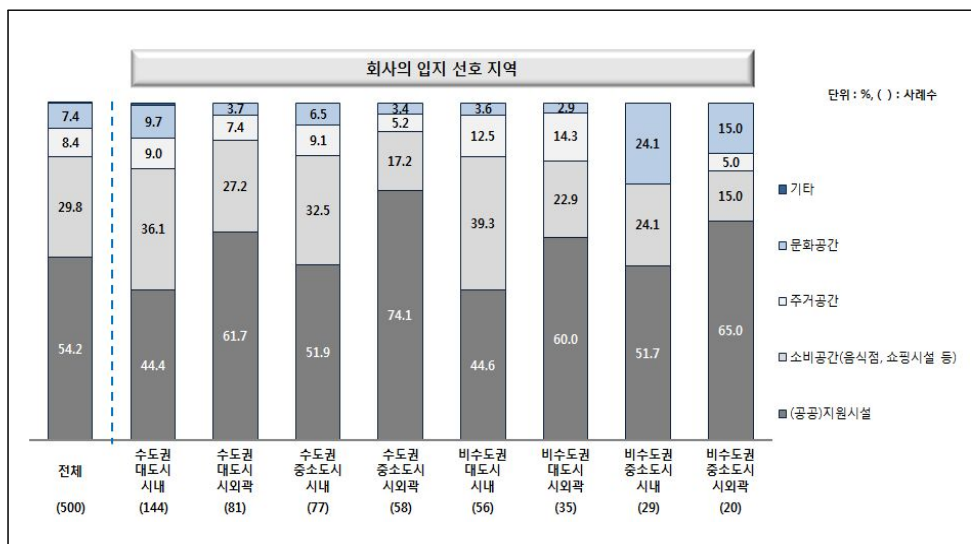
- 기업생태계 구축 및 활성화를 위해 산업단지와 산업건축물 내에서 선호하는 업종구성의 형태를 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 모든 지역에서 동일/유사업종을 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 특히 수도권 중소도시의 시외곽이 77.6%로 가장 높음
- 비수도권 대도시의 시내의 경우에는 이종업종이 30.4%로 다른 회사의 입지 선호 지역에 비해 상대적으로 높게 나타남



[그림 4-46] 회사의 입지 선호 지역별 산업단지와 산업건축물 내 선호 업종구성

(6) 회사의 입지 선호 지역별 산업공간 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간

- 산업공간을 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간을 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 1순위로 모든 지역에서 (공공)지원시설이 가장 높게 나타났으며, 특히 수도권 중소도시의 시외곽에서 74.1%로 가장 높게 나타남
- 다음으로 소비공간(음식점, 쇼핑시설 등)은 비수도권 대도시의 시내와 수도권 대도시 및 중소도시의 시내에서 각각 39.3%, 36.1%, 32.5%로 나타남
- 반면, 문화공간은 전반적으로 낮게 나타났으나, 비수도권 중소도시의 시내와 시외곽에서 각각 24.1%, 15.0%로 상대적으로 높음



[그림 4-47] 회사의 입지 선호 지역별 산업공간 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간 (1순위)

- 산업공간을 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간(1+2순위)으로는 (공공)지원시설이 70.0%로 가장 높았으며, 소비공간(음식점, 쇼핑시설 등)(67.8%), 문화공간(31.4%), 주거공간(29.4%)의 순임
- 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 수도권 대도시의 시내, 비수도권 대도시의 시내 및 시외곽, 비수도권 중소도시의 시외곽은 소비공간이 각각 68.1%, 76.8%, 74.3%, 70.0%로 가장 높았고, 이 외의 회사 입지 선호 지역에서는 (공공)지원시설이 가장 높게 나타남

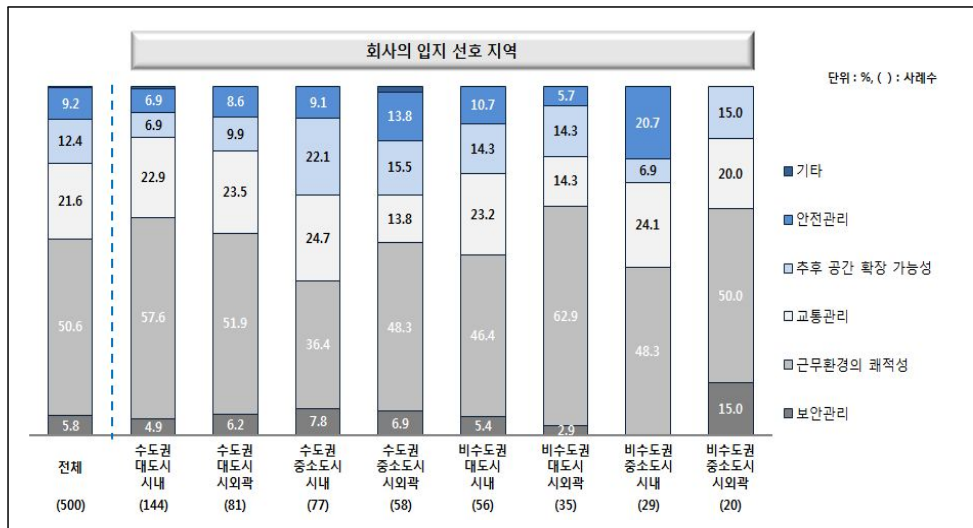
[표 4-31] 회사의 입지 선호 지역별 산업공간 기준으로 가까이 위치했으면 하는 부속 공간(1+2순위)

(단위 : %, 복수응답)

구분	전체	회사의 입지 선호 지역							
		수도권 대도시 시내	수도권 대도시 시외곽	수도권 중소도시 시내	수도권 중소도시 시외곽	비수도권 대도시 시내	비수도권 대도시 시외곽	비수도권 중소도시 시내	비수도권 중소도시 시외곽
사례수(명)	500	144	81	77	58	56	35	29	20
(공공)지원시설	70.0	66.0	74.1	70.1	87.9	58.9	68.6	69.0	65.0
소비공간	67.8	68.1	72.8	67.5	51.7	76.8	74.3	58.6	70.0
주거공간	29.4	27.1	24.7	35.1	34.5	37.5	34.3	13.8	20.0
문화공간	31.4	36.8	27.2	27.3	22.4	26.8	20.0	58.6	45.0
기타	1.4	2.1	1.2	—	3.4	—	2.9	—	—

(7) 회사의 입지 선호 지역별 건물입주 시 가장 중요한 관리분야

- 건물입주 시 가장 중요한 관리분야를 회사의 입지 선호 지역별로 살펴보면, 모든 지역에서 근무환경의 쾌적성이 가장 높았으며, 특히 비수도권 대도시의 시외곽에서 62.9%로 가장 높음
- 비수도권 중소도시의 시외곽은 보안관리가 15.0%, 수도권 중소도시의 시내에는 추후 공간 확장가능성이 22.1%, 비수도권 중소도시의 시내에는 안전관리가 20.7%로 다른 회사의 입지 선호 지역에 비해 상대적으로 높게 나타남



[그림 4-48] 회사의 입지 선호 지역별 건물입주 시 가장 중요한 관리분야

4. 설문조사 결과 종합 및 관리운영방안 참여시 고려사항

4.1 설문조사 종합

1) 전문가 설문 종합

□ 공공산업건축물 공급방식

- 공공 산업건축물 공급에 대해서는 전체 응답자가 그 필요성을 인정하였으며, 민간 대비 공공 산업건축물 차별화 요인은 ‘정책에 맞춰 공급대상 설정’ 및 ‘낮은 임대가격으로 공급’ 이 가장 많은 응답률 보임
- 공공 산업건축물 입지결정시 고려사항으로는 ‘종사자 및 고객편의성’ 및 ‘접근성’ 이 중요한 요소로 조사됨
 - ◆ ‘도시서비스시설과의 접근성’ 과 ‘대중교통 이용편리성’ 이 가장 핵심요소임
- 산업집적을 위해 고려할 요인으로는 ‘노동력확보 용이성’ 과 ‘입주지역의 기업체수’ 인 것으로 조사됨
- 공공 산업건축물 공급방식으로는 분양보다 ‘임대’ 가 적절한 것으로 나타남
 - ◆ 그러나 전부 임대보다는 ‘분양과 임대 혼합(56%)’ 이 적절한 것으로 조사됨
- 공급사업방식으로는 민간참여의 선호도가 높게 나타나 ‘민관공동시행’ 70% 인 반면 공공단독 시행은 26%로 나타남
- 공급대상은 ‘창업후 5년이내’ 기업과 ‘벤처기업’ 에 입주허용이 적절함

□ 기능별 상호연계 방안

- 입주기업 업종구성방식은 기업생태계 연계성이 가장 중시되는데 특히 ‘테마 중심의 연계업종 유치’ 가 가장 높은 응답률 보임.
 - ◆ ‘네거티브방식의 업종혼합’ 도 35%의 상당히 높은 응답률 보임
- 대부분 입주규정 완화가 필요하다는 의견을 피력하고 있으며 규제완화시 지식산업과 기업지원서비스 허용 필요성을 가장 많이 제기

- 개발이익 활용방안으로 '임대료 인하' 와 '기반시설 건설' 의 우선순위가 높게 나타남
- 산업시설공간외 입주시설로 적절한 것은 '공동장비 및 시험시설' , '공공 지원 기관' , '공동 회의공간' 으로 나타남
- 기능혼합 공간규모로는 '동일 건물내 혼합' 과 '동일 블록내 혼합' 이 가장 적절한 것으로 조사됨

□ 운영관리방안

- 민관협력형 거버넌스 운영시 포함될 주체로는 산업단지 관리기관, 입주기업체 조합, 시행자, 기초지자체 순이며 운영위원회 주관주체는 '순환보직' 과 '투자지분에 따른 결정권 배분' 이 적절하다는 의견이 다수를 이룸
- 공공임대형 산업건축물 관리주체로는 산단관리기관과 건축물 소유자가 적절한 것으로 조사됨
- 임대료 산정방식은 입지기업특성별 시세차별화가 가장 적절하며 임대료 차등화 기준은 기업의 성장정도와 기업 규모가 가장 적절
 - ◆ 성장단계별 적정 임대료 수준은 창업예비기는 주변시세 대비 10~50%, 창업단계는 40~50%, 성장단계는 주변시세의 80% 이상이 적절

2) 기업체 설문 종합

□ 입지선호도

- 첨단산업을 제외한 모든 업종에서 회사입지로 수도권 대도시의 시내를 가장 선호
- 기업의 입지 결정시 '지가 및 임대료 수준' 을 가장 중요하게 고려
 - ◆ 수도권기업 경우와 문화산업, 정보통신산업에서는 '대중교통 이용 편리성' 이 중요한 고려 요소로 나타남
- 기업의 대부분은 '계획입지를 선호' 하는 것으로 나타났지만, 예비창업자와 지식산업, 문화산업 기업의 경우는 '개별입지 선호'

□ 공공건축물 공급차별화 방안

- 공공부문을 통한 입지지원 받은 경험은 19.6% 수준이며, ‘비수도권 기업’, ‘벤처기업’, ‘문화산업기업’에서의 지원 경험율이 높음
- 공공부문이 제공하는 입지지원 프로그램에 대한 만족도는 보통 수준으로 첨단산업 부분과 비수도권에 입지한 기업들의 만족도가 높으며, 예비 창업자들 보다는 벤처기업의 만족도가 높게 나타남
- 입지지원 프로그램은 ‘저렴한 임대료’ 때문에 선호하는 반면, 관련 분야 및 업종에 특화된 맞춤 정보제공, 입주 면적 부족, 임대료 절감, 교통이 불편함 등의 개선사항이 필요한 것으로 나타남
- 공공에서 공급하는 임대형 산업공간에 대해서 전체적으로 낮은 임대가격이라는 장점 때문에 필요한 것으로 나타났으나, 일부는 입주가능 업종범위의 유연성 부족, 임대료 조정 유연성 부족, 입지경쟁력, 브랜드 이미지 낮음 등의 이유로 불필요하다고 응답
- 임대기간에 대해서는 기업지원허브, 공공지식산업센터 모두 ‘5년’을 선호 하였으나, 문화산업의 경우는 두 경우 모두 ‘3년’ 선호
- 공공산업건축물 공급 시 대부분 ‘입지’가 중요하다고 응답. 비수도권이나 첨단산업의 경우 ‘내부공간 배치 및 규모의 다양성 확대’를 중요 고려 인자로 인식

□ 산업건축물 공급방식

- 공공 산업건축물의 우선적 공급대상은 ‘벤처기업’, ‘창업 후 5년 이내 기업’ 순으로 나타남
 - ◆ 창업기간보다는 ‘기술력 보유여부’를 더 중시하는 경향이 나타남
- 공공 산업건축물 공급형태에 대해서는 ‘일정기간 임대 후 분양’ 선호도가 가장 높음. 그 다음으로 ‘임대’, ‘분양’ 순으로 나타남
 - ◆ 다만, 예비창업자에서는 임대 선호도가 50%로 가장 높게 나타남

- 일정기간 임대 후 분양 시 적정 임대기간으로는 5년 이내 와 3년 이내 가 가장 높음
 - ◆ 특히 문화산업에서 '5년 이내' 선호비율이 가장 높음
- 임대기간 만료 후 재계약 시의 우선적 고려사항으로는 '실적(매출) 증가' 가 압도적으로 높게 나타남. 그 다음으로 '기술개발실적 증가' , '고용자수 증가' 순으로 나타남
- 공공 산업건축물의 제공 기능(서비스)에 대해서는 '정책지원 프로그램 정보 제공' , '기업활동 관련 서비스(회계, 세무, 법률, 마케팅, 컨설팅)' 가 가장 도움이 됨
 - ◆ 지식산업은 '기업활동 서비스' , 문화 및 정보통신산업은 '정책지원 프로그램' , 첨단산업은 '시제품 제작기능' 을 가장 선호

□ 기능별 상호연계 방안

- 사업파트너와의 정보교류 공간적 범위는 '동일 시군구 내' (하위공간 포함)가 약 50%로 나타남. 이 외 '동일 시도 외' 가 22%로 높게 나타남
 - ◆ 인력수급의 공간적 범위는 '동일 시군구 내' (하위공간 포함)가 약 51%, '동일 시도' 가 27%로 나타남
 - ◆ 기업지원서비스의 공간적 범위는 '동일 시군구 내' (하위공간 포함)가 약 50%, '동일 시도' 가 24%로 나타남
- 산단(산업건축물) 내 선호 업종구성은 '동일/유사 업종' (63%)이 가장 높게 나타났으며, 산업유형 중에서는 첨단산업이 가장 높음
 - ◆ 상대적으로 문화산업에서는 '테마위주 업종구성' 을 선호
- 산업시설공간 외 필요한 입주시설로는 '공공 지원시설' , '공동 장비(실험) 시설' , '직원 휴게시설' 순으로 나타남
 - ◆ 산업시설공간과 가장 가까이 배치되었으면 하는 시설로는 '공공지원시설 공간' (54%), '소비공간' , '주거공간' 순으로 나타남
- (제1종) 근린상업시설의 적정 위치로는 '동일 건축물 내' (32%), '인접 건축물

내' (31%)가 가장 높게 나타남

- ◆ 반면, 일반 상업시설의 적정 위치로는 '동일 산단 내' (28%)가 가장 높았음
- 동일 건축물 내 교류 활성화를 위한 필요사항으로는 '정기적 미팅' (39%), '공동 커뮤니티 공간' , '공동 휴게시설' 순으로 나타남

□ 관라운영방안

- 공공건축물 임대료의 산정방안
 - ◆ 임대료 산정방식으로 적절한 것은 '입주기관특성별 차별화' (41.4%)와 '건축연가 연동' (33.2%)으로 조사됨
 - ◆ 첨단산업 경우 '건축원가 연동' 의 비중이 타업종에 비해 높음
 - ◆ 반면, 창업자의 경우 '주변시세 연동' 이 44%로 가장 높음
- 임대료 차등화를 위한 기준으로는 '기업규모' (44.2%)가 가장 높고 그 다음으로 '성장정도(창업후 경과년도)' 가 30.2%로 조사됨
 - ◆ 수도권(47%)과 지식산업(51.5%)에서 '기업규모' 를 선택한 비중이 높음
 - ◆ 예비창업자의 경우 기업규모와 함께 '성장정도' 를 선택한 비율이 40%로 매우 높음
- 기업단계를 나누는 시기로 창업예비기는 '1년 미만' , 창업단계는 '3년 미만' , 성장단계는 '5년 이후' 가 가장 적절한 것으로 조사
 - ◆ 비수도권의 경우 창업단계를 '3년 미만(30%)' 과 함께 '5년 미만(27%)' 으로 답한 비율이 높음
 - ◆ 예비창업자는 성장단계를 '3년이후' 를 선택한 비율이 가장 높음
- 기업성장단계별 임대료 수준
 - ◆ 창업예비기 : 무료(20.8%), 50미만(19.8%)순으로 조사됨. 그러나 산업단지내 기업 및 문화산업 및 업력이 4~5년인 기업, 8년이상인 기업들의 경우 '50% 미만' 을 선택한 비율이 가장 높음
 - ◆ 창업단계 : 50% 미만이 가장 높은 비율을 나타냄. 정보통신산업은 30% 미만 비율이 다른 업종에 비해 높음

- ◆ 성장단계 : 70% 미만으로 응답한 기업비중이 가장 높음
- 건물 입주시 가장 중요한 관리 분야로는 근무환경의 쾌적성(50.6%), 교통 관리(21.6%)로 조사됨
- ◆ 특히 지식산업과 예비창업자들이 근무환경 쾌적성에 민감
- 긴급 임기공간 활용필요성 여부는 65.8%가 필요하다는 응답. 특히 첨단산업과 벤처기업에서 필요성이 상대적으로 높게 나타남
- ◆ 임시공간의 용도로는 '보관/창고' 가 가장 높고 '제조' , '사무용' 순으로 조사
- ◆ 정보통신의 경우 '사무용도' 비중이 높고 문화산업은 '분류/포장 용도' 가 첨단산업은 '제조용도' 가 상대적으로 높음
- ◆ 업력 1~3년과 8년 이상의 기업들에서 '제조용도' 가 상대적으로 높고 비수도권기업이 수도권지역보다 '제조' 와 '보관/창고' 비중이 상대적으로 높음
- 임시적/추가적 공간 제공방식으로 가장 선호하는 것은 '월단위' 이고, 그 다음으로 '분기단위' 로 조사됨
- ◆ 지식산업과 비수도권에서 '분기단위' 선호도가 높게 나타남

□ 다중적 거버넌스 체계

- 공공 산업건축물의 운영 및 관리위원회 구성시 포함되어야 할 주체로 입주 기업조합, 중앙정부부처, 산업단지 관리기관, 시행자 순으로 조사됨
- 입주기업 선정의 적정 주체로는 중앙정부부처, 산업단지 관리기관, 입주기업 체 조합, 운영관리위원회, 지자체, 시행사순으로 나타남
- 적절한 임대료 결정방법으로는 '법률적 형태로 규정' 과 '민관협의체가 결정' , '시장원리에 맡김' 순으로 응답함
- 협의체 논의사항으로 '관리비 책정' , '입주기관간 공간배분' , '주차공간 배분' , '공용공간 활용규정' 등으로 조사됨
- ◆ 정보통신산업 경우 '입주기능 결정' 이 타업종에 비해 상대적으로 중요하게 인식함

4.2 LH 관라운영사업 관련 고려사항

- 전문가 설문과 기업체 설문결과를 바탕으로 LH의 산업건축물 관라운영의 참여시 고려사항을 정리함

□ 공공 산업건축물의 차별화 및 입지 방향

- 공공 산업건축물은 민간과 달리 산업입지정책에 맞추어 기업대상을 한정하여 공급할 필요가 있음
 - 특히, 물리적 공간제공에 대한 가격요소(임대료 등)를 적극적으로 활용하여 맞춤형 기업지원 요소 발굴 필요
- 민간 산업건축물과는 달리 기업생태계 조성 및 기업지원을 위한 다양한 지원 시설 구비를 경쟁력 강화요소로 활용하는 것이 적합
 - 기존의 공공 입지지원서비스에 대해 ‘맞춤형 정보제공 부족’, ‘입주면적 부족’, ‘임대료 하향조정’, ‘교통불편’ 등이 개선될 사항으로 지적하였으므로 이에 대한 보완 필요
- 공공 산업건축물의 입지는 대도시와 인접하여 기존 도시서비스 이용이 가능하고 대중교통 활용이 용이한 지역을 우선적으로 고려
 - 대도시와 인접해 조성되는 도시첨단산업단지, 대규모로 조성되는 택지개발 사업, 도시개발사업 지구 내 도시지원시설용지, 도심 내 이전적지 등이 공공 산업건축물이 입지할 수 있는 주요 대상

□ 공공 산업건축물의 공급 및 사업방식 방향

- 공공 산업건축물의 산업시설공간은 공공성을 감안할 때 임대중심으로 공급되어야 하나 초기 사업비 회수 등을 감안하여 분양 및 임대를 혼합하는 방안 검토 필요
 - 자금부담 능력이 낮은 창업기업 등에 대해서는 임대 또는 임대 후 분양전환 중심으로 공급

- 공공 산업건축물은 공공 단독시행이 가능하나 사업여건에 따라 민간의 창의성 및 자금력을 활용할 필요가 있을 경우 민관공동시행 추진
 - 민관공동시행의 경우, 공공은 부지를 부담하고 민간은 건축비를 부담하는 방식으로 공동시행 가능
 - 성장기업을 대상으로 하는 지식산업센터 등은 안정적인 임대료 확보가 가능하여 리츠사업에 의한 투자방식도 가능
- 공공 산업건축물은 민간과 차별화를 위해 ‘창업 후 일정기간 내 기업’, ‘기술력을 갖춘 벤처기업’ 등으로 공급대상을 한정하여 제공
 - 다만, 지역여건에 따라 임대 외 분양 등 공급방식을 다양할 경우, 공급대상을 제한하지 않고 공급하는 방안 필요
- 5년 내외의 임대기간으로 공급하되 임대기간 만료시 평가를 통한 재계약 시스템 구축 필요
 - 평가항목에 매출증가 및 기술개발실적 증가, ‘고용자수 증가’ 등을 우선적으로 고려
- 기업지원서비스 제공시 ‘정책지원 프로그램 정부 제공’ 및 ‘기업지원 서비스(회계세무법률마케팅컨설팅)’, ‘시제품 제작기능’을 중심으로 서비스 제공
 - 입주기업의 특성을 고려해 차별화된 서비스 제공. 지식산업은 ‘기업지원서비스’, 문화 및 정보통신산업은 ‘정책지원프로그램 정보’, 첨단산업은 ‘시제품 제작기능’ 선호

□ 공공 산업건축물 입주기업의 업종구성 방향

- 공공 산업건축물의 입주기업 업종은 동일·유사 업종보다는 테마위주로 연계성 높은 기업들을 집적토록 계획
 - 산업특성별 차별화된 전략 마련 필요
 - ◆ 문화산업은 ‘테마위주’를 선호하는 반면 첨단산업은 ‘동일·유사 업종’ 선호
 - 테마위주로 업종을 구성하되 보완적으로 네거티브 방식의 업종구성으로 보완할 필요가 있음

- 현행 제조업 위주의 산업건축물 업종규제가 완화될 경우, 지식산업, 기업지원 서비스, 시제품제작 기능 등을 보완

□ 공공 산업건축물 공간구성 방향

- 공공 산업건축물 산업시설공간 외 지원시설을 설치할 경우 공동으로 장비 및 시험시설을 활용하거나 회의할 수 있는 공간을 우선적으로 조성
 - 이외 사업여건에 따라 기업지원서비스를 제공할 수 있는 공공 지원기관을 확보하여 민간과 차별화되는 공공서비스 확보
- 공공이 산업건축물 외에도 주거공간, 교류공간, 지원공간을 별도로 제공할 때에는 가능한 한 동일 블록을 벗어나지 않는 공간범위에서 혼합
 - 공공지원시설 공간, 소비공간, 주거공간 등은 산업시설과 근접 배치

□ 공공 산업건축물 운영 방향

- 공공 산업건축물 운영에 대한 거버넌스 체계를 구축할 경우 입주기업체 조합 및 건축물소유주(공공) 외에 전체 산업단지 관리기관을 포함
 - 이 외에 중앙정부 및 지자체 참여 및 지원정도에 따라 기초지자체, 광역지자체 및 중앙정부 부처를 포함
- 공공 산업건축물 운영관리위원회 의사결정방식 및 위원장 선정은 하나의 기준으로 설정하기보다는 협의를 통해 기준을 결정하는 것이 필요할 것으로 보임
 - 예를 들어, 참여주체들 간 위원장을 순환보직하거나 참여지분에 따라 결정권을 배분하는 방식이 있을 수 있음
- 공공임대형 산업건축물의 (시설)관리주체는 건축물 소유주(공공)가 맡는 것이 일반적이나 산단 운영여건에 따라 산업단지 관리의 연속성을 위해 산단관리 기관이 맡는 방안도 검토 가능
- 운영관리위원회 논의사항은 '관리비 책정' , '입주기관간 공간배분' , '주차 공간 배분' , '공용공간 활용 규정' 등으로 구성

- 건물관리시 근무환경의 쾌적성과 교통관리에 중점을 두어 관리 필요

□ 공공 산업건축물의 임대료 설정방향

- 공공 산업건축물의 임대료는 입주기업의 '규모' 와 '성장정도' 에 따라서 차별화 하는 방향으로 설정
 - 임대료 산정방식은 '입주기관특성별 차별화' , '건축원가 원동' 방식 활용고려
 - 설문조사에 따르면, 창업예비기업에 대해서는 주변시세의 10~50%, 창업 이후 초기 기업은 40~50%, 성장기업은 70% 수준으로 설정하는 것이 적합

□ 공공 산업건축물의 임대료 설정방향

- 공공 산업건축물의 임대료는 입주기업의 '규모' 와 '성장정도' 에 따라서 차별화 하는 방향으로 설정
 - 임대료 산정방식은 '입주기관특성별 차별화' , '건축원가 원동' 방식 활용고려
 - 설문조사에 따르면, 창업예비기업에 대해서는 주변시세의 10~50%, 창업 이후 초기 기업은 40~50%, 성장기업은 70% 수준으로 설정하는 것이 적합

제5장 LH의 새로운 산업단지분야 사업 참여 방안

L
A
N
D
I
N
S
T
I
T
U
T
E
H
O
N
S
T
I
T
U
T
E

&

제5장 LH의 새로운 산업단지분야 사업 참여 방안

1. LH 산업건축물 관라운영 기본방향

1.1 LH 산업건축물 관라운영 기본방향

□ 공공 산업건축물 정의

- 본 연구에서는 LH의 산업건축물 관라운영방안을 마련하기 위하여 공공산업 건축물의 조작적 정의를 다음과 같이 규정하고자 함
 - 공공산업건축물을 ‘정책적 목적을 가지고 정부와 공기업, 정부출연기관 등의 공공부문에서 공급하는 건축물로서 그 활용용도가 산업적 용도가 50%이상인 단층 또는 복층의 건축물’로 정의
 - ◆ 임대형 공공산업건축물과 분양형 공공산업건축물, 혼합형 공공산업건축물로 구분 가능
 - ◆ 공공에서 공급하는 공장, 지식산업센터, 아파트형 공장 등 포함
 - 입주기업의 경쟁력제고를 위하여 기업생태계 조성 및 기업지원을 위한 다양한 지원시설을 구비하는 것이 필요함
 - 앞서도 언급한바와 같이 공공 산업건축물은 민간과 달리 산업입지정책에 맞추어 대상기업을 한정하여 공급할 필요가 있음

□ LH의 산업건축물 관라운영 기본방향

- 블록단위 통합 관라운영방안 구축
 - 타운 매니지먼트 모델을 적용하여 LH 건축하는 기업지원허브, 기업성장지원 센터, 청년창업지원주택(200호)을 하나의 블록으로 묶어 통합관리
 - 인접해 있는 I-Square를 연계하여 관리하는 방안을 모색하여 통일된 장소

- 이미지를 창출하는 것이 시너지 효과를 배가할 수 있는 방안이 될 것
- 하드웨어(임대공간, 복지공간) 및 소프트웨어(기업지원서비스 등)과 포괄된 공급운영방안을 구축함
 - 블록단위 통합관라운영 참여전략을 수립할 때 하드웨어적 시설물 관리에만 집중하는 것이 아니라 LH 산단복지에서 개발한 기업지원서비스 등과 연계하여 관리하는 방안 마련 필요
 - ‘산단복지’ 차원에서 접근하며 판교창조경제밸리의 경우 ‘협력자적 모델(수도권 모델)’을 지향함⁶¹⁾
 - ①기업지원 ②근로자 복지 공급 ③공간관리를 통한 지속적 경쟁력 요소 창출의 3측면에서 접근
 - 첨단기기를 활용한 ‘스마트 산단’ 모델을 개발함. 정보통신기술을 통하여 관리 가능한 다양한 정보들의 통합관리시스템을 구축하고 운영토록 함
 - 방법, 방재, 교통주차, 환경, 에너지, 기반시설 등 통합관리
 - 다양한 수요자들의 요구가 수용될 수 있도록 공간조성 전략을 마련토록 함
 - 창업활성화 지원 : 1인 기업 등 Start-up 지원, LH가 입지지원 공간 공급
 - 산업간 융합지원 : 산업간 기술간 융합을 지원할 수 있는 공간 지원, community 공간 지원
 - 산업생태계 구축 지원 : 업무회계마케팅 등 입지를 지원하여 산업 단지내 산업생태계가 구축될 수 있도록 지원, 기업이 입지적 애로를 겪지 않도록 생애주기에 맞는 용자공급체계와 공급방식 다양화 추구
 - 공익성과 경제성을 조화시킬 수 있도록 관라운영방안 마련을 추구함. 기업 지원프로그램을 운영하되 수익이 발생할 수 있는 사업영역과 사업방법을 모색함
 - 수익모델과 비수익모델 교차보전 모델 마련 필요
 - 제공되는 관라운영서비스는 LH가 운영하는 것을 원칙으로 하고 필요한 경우 외부 서비스를 활용하는 것으로 구상함
 - 위탁운영은 특수한 시설물에 한하여 발주, 외부용역 발주를 통하여 LH 조직

61) 이현주 외(2016), 「LH 산단 복지 도입방안 연구」, 토지주택연구원, pp. 145-147.

내에서 관리팀을 운영

- ◆ 법률, 회계, 컨설팅 등 전문적 지식이 필요한 인력은 경력직 채용을 통하여 확보, 소수 전문직 제도 운영
- ◆ 지속적으로 LH 노하우로의 축적을 위한 기반마련 필요

LH산업건축물 관리·운영방안의 기본방향

1 블록단위 통합 관리·운영방안 구축

- LH가 건축하는 건물들을 하나의 블록으로 묶어 관리
⇒ 타운 매니지먼트 모델 적용, **개발후 관리운영 모델**로 정립
- 대상 건물
⇒ 기업지원허브, 기업성장지원센터, 청년창업지원주택 + I-Square

2 하드웨어 및 소프트웨어 프로그램 연계·운영

- 하드웨어(임대공간, 복지공간) 공급·관리 및 소프트웨어(기업지원서비스 등)의 프로그램 연계·운영

3 산단복지 차원에서 접근 협력자적 모델 지향

- 산단복지 차원에서 접근, 협력자적 모델(수도권모델) 지향
⇒ 기업지원, 근로자 복지 공급, 공간관리를 통한 지속적 경쟁력 요소 창출

4 스마트 산단 구축 지향, 통합관리시스템 운영

- 방법, 방재, 교통(주차), 환경, 에너지, 기반시설 등 통합

5 LH의 관리 운영 Know-how 지속적 축적기반 마련

- 관리운영서비스는 LH자체 서비스 공급을 원칙, 특별한 분야는 경력직 채용 및 소수 전문가 제도

[그림 5-1] LH 산업건축물 관리·운영의 기본방향

2. 통합 관라운영방안 구축

2.1 블록단위 통합관라운영 방안

□ LH 블록단위 통합적 관라운영

- 4개의 건축물을 개발적으로 분리하여 관라운영계획을 수립하는 것이 아니라 하나의 블록으로 간주하여 통합적 관라운영방안을 수립
 - 판교창조경제밸리 내 LH가 공급하거나 발주한 건축물이 1단계 산업지구 내 집적되어 있으므로 이들 건축물을 개별적으로 관리·운영하는 것이 아니라 통합적으로 관리
 - 건물 관리와 함께 주변의 기반시설까지 포함하여 관리할 수 있는 블록단위 관리·운영방안 마련
 - 또한 이들의 시설물뿐 아니라 기업지원서비스도 통합관라운영을 통하여 비용절감과 효율성 극대화를 추구
- 일본의 모리빌딩의 타운 매니지먼트 모델 차용하여 ‘블록단위 공간’의 개발 후 관라운영까지 하는 모델 을 정립토록 함
 - 타운 매니지먼트는 복수의 시설기능이 모여 있는 지역을 하나의 지역으로 일체적으로 운영·관리하는 프로듀스 역할을 수행함을 통하여 지역을 브랜드화 시키고 지역전체를 정보발신의 거점으로 만드는 것으로 정의
 - 모리빌딩은 록본기힐즈 개발 후 타운 매니지먼트를 통하여 록본기힐즈 지역 이 만들어 가고자 한 컨셉을 실현하고 그 지역의 잠재력을 최대한 끌어내어 성장시켜 다른 지역과 차별화된 매력을 창출하는데 성공
 - 록본기힐즈라는 장소를 하나의 명품브랜드로 간주하고 브랜드 가치 유지를 위해 하드웨어인 시설관리만으로는 지역가치 제고에 한계가 있다고 판단하여 소프트웨어적 관리방안을 도입. 지역관리 및 가치제고의 시너지 효과 창출뿐 아니라 수익도 창출

- ◆ 록본기힐즈의 12개 동을 하나의 블록으로 묶어서 통합적 관리. 시설관리와 브랜드 관리에 주력함
- ◆ 시설관리 면에서 ‘장소 이미지’ 관리 노력. 공공소유인 공원과 보도공간까지 일체적으로 조성하고 관리까지 담당⁶²⁾
- ◆ 지역브랜드 가치제고를 위한 운영재원은 록본기힐즈라는 브랜드화된 공간 내부의 오픈 스페이스 및 구조물의 홍보장소 대여 사업을 통한 수익으로 마련⁶³⁾. 확보된 재원은 이벤트 비용으로 지출. 이러한 이벤트는 또 다른 고객을 록본기힐즈로 끌어 모으는 역할⁶⁴⁾
- 따라서 판교창조경제밸리 프로젝트 중 LH가 사업시행하는 공간을 하나의 단위로 묶어 블록단위 관라운영방안 마련하는 것 필요
 - 대상 건물 : 기업지원허브(창조공간), 기업성장지원센터, 청년창업지원주택(성장공간), 민간공모사업인 I-Square(소통교류공간)
 - 블록 내부적 연계성 제고와 외부와의 차별성 부각을 위하여 해당 블록 이름을 부여하는 것 필요



[그림 5-2] 판교창조경제밸리내 블록단위 관리운영 범위

62) 공원과 보도공간을 공공에 맡겨두면 자신들이 의도한 통일감있는 지역브랜드 창출이 불가능하다고 판단하여 통합관리 추진

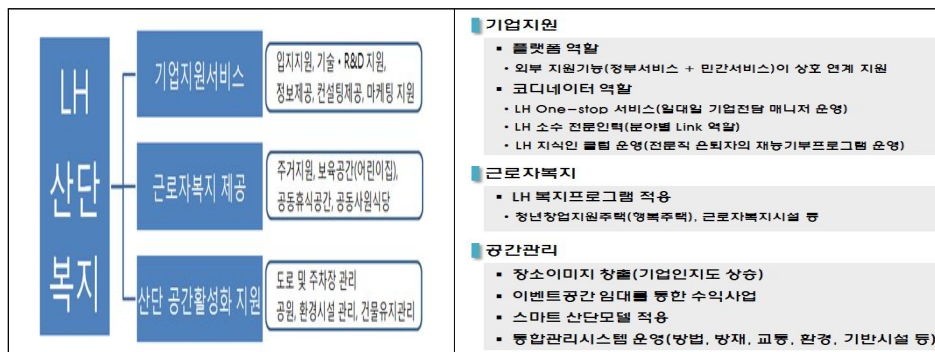
63) 콜라보레이션 파트너십 체결이 된 경우 록본기힐즈 홍보물 통해 기업 간접광고 실시

64) 이영환 외(2011), 「LH 도시관리 기능 도입방안 연구」 토지주택연구원, p.161~166 내용 정리.

- 해당 블록을 대상으로 ‘블록단위로 LH 산단복지 모델’을 적용함을 통하여 하드웨어적 시설물 관리와 소프트웨어적 기업지원프로그램 운영까지 달성 가능
 - 개발과정에서부터 블록의 독특한 장소이미지 창출토록 기획하여 블록 전체를 하나의 브랜드화
 - 도로와 녹지, 가로 구조물 등까지 이미지 창출을 위한 가이드라인을 적용하고 지속적으로 유자관리 통하여 ‘찾고 싶은 거리’로 등극시킴
 - LH 블록이 전체 판교창조경제밸리의 ‘Attractive Point’로 작용하도록 공간정비 및 시설물 관리 방향 수립
 - ◆ 건물외벽 장식물, 야외 벤치, 도로 조명시설 등 시설물 설치 및 조경 기법, 건축디자인 기법 등 활용하여 독특한 장소이미지 창출
- 타운 매니지먼트의 이점은 ‘개발 사업에 대한 feed-back’시스템 구축임
 - 개발 후 관리에 참여함을 통하여 개발된 공간의 문제점과 그곳에 입주한 기업·주민의 애로점, 공간계획의 불편한 점 등에 대한 모니터링이 되어 향후 새로운 개발 사업 수행시 중요한 참고자료의 축적이 가능
 - 구축된 자료 등을 활용하여 해당공간의 재생 시 보다 효율적이고 경제적인 사업모델 개발이 가능

2.2 LH 산단 복지 모델 적용 : 하드웨어 + 소프트웨어 통합모델

- 판교는 수도권지역이므로 협력자적 모델을 적용하여 외부의 다양하고 잘 정비된 공공 및 민간서비스를 연계하여 기업들이 원하는 기업지원을 제공하고 LH는 연계위주의 기업지원의 플랫폼 역할 담당토록 함
- LH 사업영역을 활용하여 일본의 타운 매니지먼트에서 빠져있는 근로자 복지 및 주거공급까지도 포함
 - 향후 지자체로부터 기반시설 관리업무를 위탁받게 될 경우 블록단위에서 보다 폭넓은 범위에서 지역서비스 공급과 유지관리 업무 수행 가능
 - ◆ 일본사례처럼 지역버스 운행, 공완녹지, 보도 등 공공공간의 관리운영, 보도 개선 가로시설물 및 주차장 등 기반정비, 토지이용 조정 및 디자인 가이드 라인 의한 관리 등까지로 LH 관라운영 범위 확대가능⁶⁵⁾
 - 공공지원서비스와 연계한 서비스 확대 가능
 - ◆ 산단형 통근버스 운행이 가능한 산단으로 지정되면 지하철역까지의 순환 셔틀버스 운행 지원 등



[그림 5-3] LH 산단복지 서비스 개념도

65) 이삼수(2006), “일본 도시재생사업에서의 지역의 관라운영체계에 관한 연구”, 서울도시연구, p.8.

일본은 타운 매니지먼트 보다 조금 더 큰 공간규모의 관리를 ‘Area 매니지먼트’라는 용어로 활용하고 있다. 이 영역에는 지역관리서비스와 유지관리 활동이 포함되는 데 ①지역서비스는 환경, 에너지, 정보통신, 물류/교통 등 지역내 필요한 서비스 담당 ②유지관리는 공공 및 민간시설 공간의 하드웨어적인 시설의 유지, 보수, 관리 및 청소 등 담당

2.3 스마트 운영시스템 구축 방안 : 공간정보 통합관리운영

- IoT와 센서 등 스마트 기기를 활용한 스마트 산단이 구현될 경우 관찰, 예보, 정보제공 시스템을 통합하여 정보관리 및 안전 관리 서비스를 제공토록 함
- 현재 개별 기관에서 분리하여 운영되고 있는 방범CCTV, 가로등, 방재 및 화재, 교통, 환경 관련 예보 및 정보제공 시스템을 통합관리하여 빠르고 종합적인 정보를 통하여 보다 안전한 공간으로 관리 가능
- 시설물 유지보수에도 보다 신속히 대응 가능
- 향후 자율주차시스템 및 에너지 저감 관련 스마트 기기가 도입될 경우 통합 관리 범위 확대하여 인텔리전트 블록으로 Up-Grade
- ◆ ‘스마트 산단’ 의 시범단지로 발전시켜 외국의 연수기능 관광자원화 가능

3. LH 기업지원 공간 및 서비스 운영체계 구축

3.1 산업건축물 기업지원 체계 구축

1) 산업건축물별 지원체계의 통합적 운영

- 산업건축물별 LH 제공기능에 따라 차별화된 지원체계를 구축하되 공통된 기능에 대해서는 통합적 운영관리를 통해 서비스제공의 효율성 제고
- 기업지원허브는 하드웨어 중심의 운영관리를 수행하고 성장지원센터는 하드웨어와 소프트웨어의 통합적 운영관리 추진
 - 기업지원허브에서는 중기청, 미래부, 문화부, 국토부 등이 산업공간을 임대 받아 자체 운영할 예정이고 기업에 대한 소프트웨어 지원이 부처별로 마련 되어 있어 LH에서 별도 지원 불필요
 - 다만, 이러한 정부지원시설 및 프로그램과 LH가 조성임대운영관리를 맡는 성장지원센터의 기업간의 연계지원은 필요
- 성장지원센터에서는 LH가 하드웨어 공급·운영관리와 더불어 기업지원에 대한 소프트웨어적 역할 동시 수행 필요
 - 성장지원센터에서는 창업 후 5년 이내의 기업, 벤처기업 등을 대상으로 제공 되는 임대공간의 운영·관리와 더불어 Post B.I. 관련 소프트웨어 지원 필요
 - 행복주택(창업지원주택)에서도 물리적 임대공간뿐만 아니라 근로자복지 서비스, 기업지원서비스 제공 필요
- 양 건축물의 공통 기능인 하드웨어 공급·운영관리 부분에서는 개별 건축물 단위가 아닌 블록 내 시설물의 통합적 운영·관리 필요
 - 통합적 운영·관리를 통해 서비스의 효율성 및 질 제고와 더불어 조경, 건축물, 시설물을 통한 장소 이미지 제고 가능
 - LH가 공급하는 블록 내부에서 방법, 교통, 주차, 시설물관리 등에 통합적 스마트시티 기술을 선도적으로 적용함으로써 특화된 LH 운영관리 홍보

[표 5-1] 판교창조경제밸리 내 LH 공간 지원체계

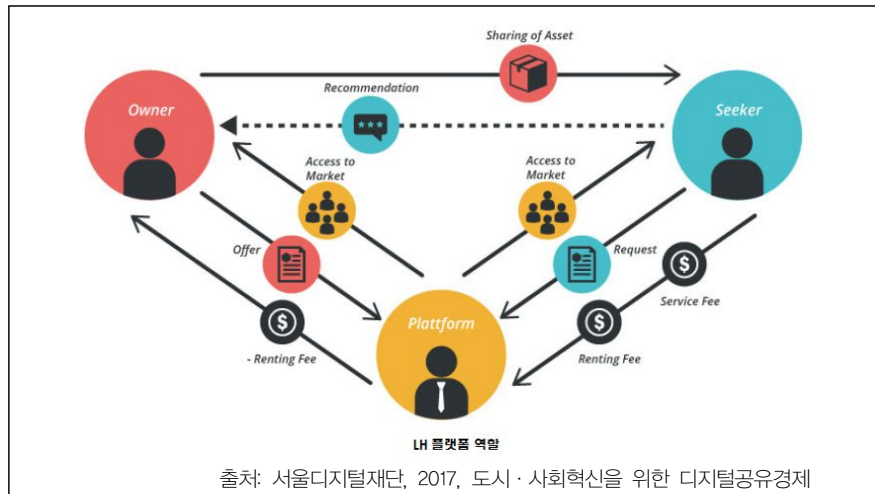
구 분		하드웨어	소프트웨어
블록 단위	기업지원허브	공간배분 및 공용공간 관리	-
	성장지원센터	산업임대공간, 공용공간	Post B.I. 기업지원
	행복(창업지원)주택	주택임대공간, 창업지원공간	근로자복지, 창업지원서비스
	아이스퀘어	(키테넌트 임대공간)	-
	통합 운영 · 관리	시설물 통합 운영 · 관리 스마트산단 운영, 이미지제고	기업과 외부서비스 연결 플랫폼 구축

2) 공유경제와 플랫폼

- 4차 산업혁명 시대에서는 시설이나 서비스의 개별적인 소유보다는 공유경제 개념⁶⁶⁾의 공동 활용을 통하여 자원과 비용을 절감하고 불확실한 미래의 리스크에 대비하는 경향이 나타남
- 공유경제에서는 다수의 이용자들이 동일한 장소 및 시설들을 이용하는 관계로 개별 이해관계의 충돌이 발생할 수 있으므로 이를 중재하고 연결하는 플랫폼 체계 도입 필요
 - LH가 공유경제 플랫폼 구축을 통해 기업지원허브, 성장지원센터 기업들을 연계시켜주는 기능 수행
- 공유경제 시설은 공동으로 이용하는 시설과 시간적 유연성을 갖춘 시설이라는 특성을 동시에 갖추고 있으며 다음과 같은 시설을 LH가 우선적으로 구축
 - 행정서비스 지원공간: 사무기기 공동사용, 행정지원서비스, 스마트워크센터
 - 공동 시험제작 공간
 - 공동 물류공간: 상품 포장, 배송, 보관 기능 수행
 - 시간적 유연성을 갖춘 생산공간 및 사무공간 도입

66) '공유 경제'는 협력 소비를 기본으로 한 경제 방식으로 한 번 생산된 제품 또는 시설을 여럿이 사용하는 소비 행태를 일컫는다. 공유경제서비스는 숙박, 차량, 주차, 생필품 등으로 급속하게 확산되고 있으며, 생산·사무 측면에서는 스마트워크센터, 공공생산시설에도 적용되고 있다. 공유경제서비스에서는 서비스 제공자와 사용자를 연결하는 플랫폼 역할이 중요해진다.

- 공유경제 외에도 소통·교류를 활성화할 수 있는 공동이용시설 및 서비스를 도입하고 접근성이 좋은 공유공간에 배치
 - 도서관, 식당, 휴게오락시설, 체육시설, 호텔 등
 - 공동교육시설 및 이벤트 장

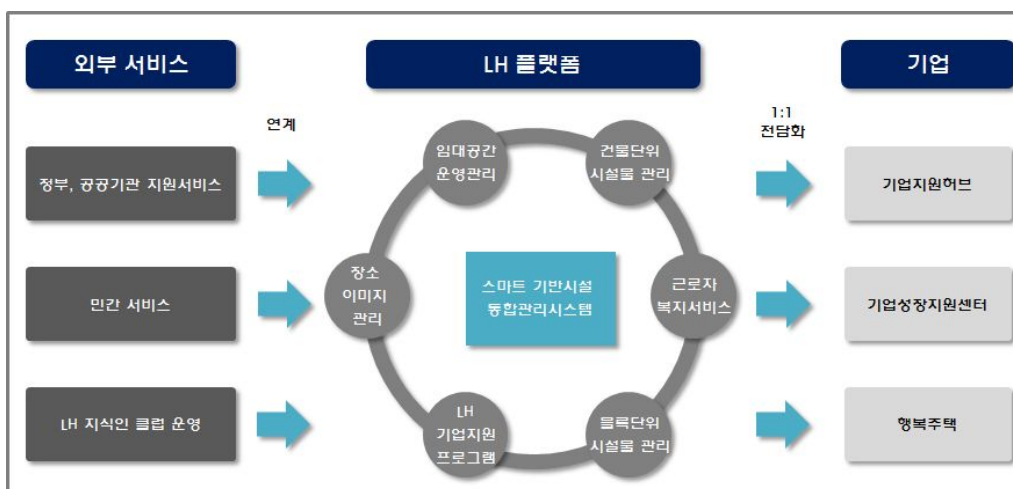


[그림 5-4] 공유경제와 플랫폼 개념도

3.2 기업지원 서비스 플랫폼 구축방안

- 소프트웨어적 역할 측면에서는 LH가 기업지원에 대한 자체적인 전문인력 및 노하우가 부족한 단계이므로 기업과 외부의 전문서비스 제공기관 간의 중개 기관 역할 수행 필요
- LH는 산업단지라는 장소를 기반으로 외부의 다양한 기업지원서비스와 이를 수요로 하는 기업을 연계하는 플랫폼 역할 수행
 - 외부서비스로는 중소기업청, 미래부, KOTRA, 테크노파크 등 정부 및 공공 기관 지원서비스를 연계하고 최근 부상하고 있는 엔젤투자자 등 민간 서비스 연계
 - 기업지원허브, 기업성장지원센터의 기업 및 근로자뿐만 아니라 행복(창업 지원)주택 입주자도 포함하여 서비스 제공

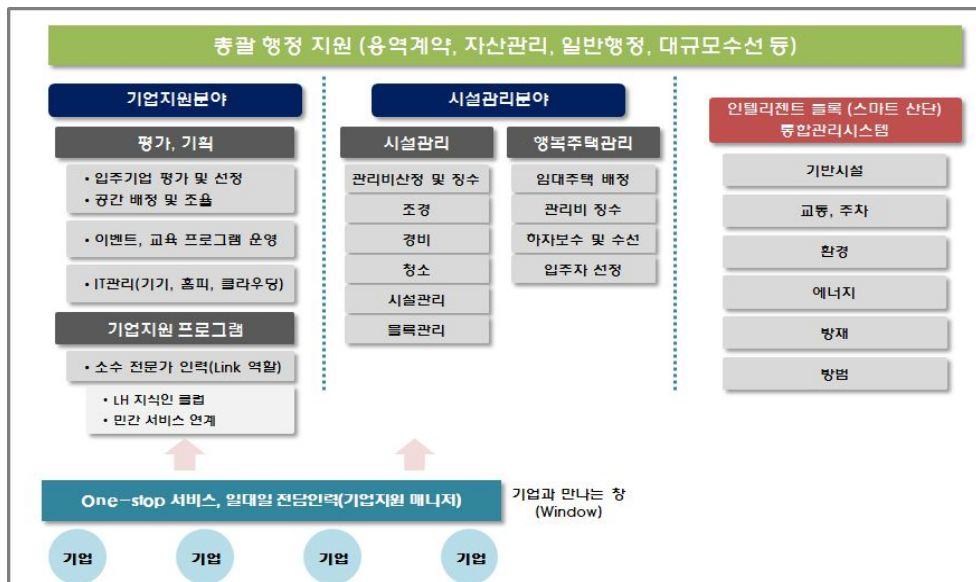
- 자체 공급이 가능한 하드웨어 운영관리와 외부 연계 및 위탁이 필요한 기업 지원서비스 지원체계 구축
 - 자체 공급: 임대공간 운영관리, 건물내 시설물 관리, 블록단위 시설물 관리, 장소이미지 관리, 스마트 기반시설 통합관리
 - 외부 서비스 조달: 기업지원 프로그램, 근로자 복지서비스, 커뮤니티 활성화 프로그램
- LH는 기업과의 1:1 원스톱서비스, 지식인클럽 운영 등을 통해 기업과 외부서비스가 원활하고 효율적으로 연계될 수 있도록 지원방안 마련
 - 소수의 LH 전문인력을 선발·배치하여 기업과 외부 전문기관을 연결하는 서비스를 제공함으로써 산업분야별 link 역할 수행
 - LH one-stop 서비스(1:1 기업전담 매니저 운영)를 운영함으로써 기업수요 맞춤형의 지원체계 구축
 - 전문직 은퇴자의 재능기부프로그램으로서 LH 지식인클럽을 운영하여 낮은 비용으로 창업관련 컨설팅 및 창업교육 제공
 - 이외 외부강사를 초빙한 교육프로그램을 운영하고 참여 기업 간 정보교류가 이루어질 수 있도록 커뮤니티 활동 지원



[그림 5-5] LH 플랫폼 운영체계

3.3 산업건축물 운영관리 조직인력 구성방안

- LH 플랫폼 운영을 위한 LH 조직은 지역본부 산하에 '단' 급 조직(가칭 창조경제밸리 관라운영단)을 신설하여 관라운영을 전담
- 단 아래에는 3개 부 및 1 센터를 두어 총괄행정, 기업지원, 시설관리, 통합관리 기능을 분담
 - 총괄행정지원: 용역계약, 자산관리, 일반행정, 대규모 수선 등
 - 기업지원: 평가기획 파트(입주기업 및 공간에 대한 선정, 교육커뮤니티 프로그램, IT 관리), 기업지원프로그램 파트(전문가인력, 지식인클럽 운영 등)
 - 시설관리: 시설관리 파트(관리비산정 및 징수, 조정, 경비, 청소, 시설관리, 블록 관리), 행복주택관리 파트(임대주택 배정, 관리비 징수, 하자보수 및 수선, 입주자 선정)
 - 통합관리: 스마트산단 관련 통합시스템 운영관리(기반시설, 교통주차, 환경, 에너지, 방재, 방범)
- 단의 인력은 각 부별 5인 내외로 배치하여 총 20인 내외로 구성



[그림 5-6] LH 산업건축물 관리운영 조직(안)

4. LH 산업건축물 공급 방안

4.1 공급 대상

- 판교창조경제밸리의 목표는 기업성장단계별 맞춤형 기업지원과 다양한 성장 단계 기업간의 소통교류를 통해 융복합을 제고하는 것임
- 이러한 목표달성을 위해서는 서로 다른 성장단계 시설간의 연계가 필요하며, 동일 성장단계 시설간의 차별화가 필요함
- 성장단계를 지원하는 성장지원센터는 기업지원허브 등 창업보육센터 내 기업의 사업화 및 성장을 지원하면서, 경기 지식산업센터, 미래부 SW 타운 등 유사 기업성장단계를 대상으로 하는 시설들과의 차별화 필요
- 판교창조경제밸리의 주요 시설물별 유치산업을 살펴보면, 4차산업혁명을 주도할 ICT가 주종을 이루는 가운데, SW산업, 문화산업 등 다양한 산업이 포함됨
 - 기업지원허브의 창업존에서는 입주심사 시 ‘중소기업 기술로드맵 40대 전략 분야’가 가점을 받는 등 다양한 기술분야가 유치될 예정임
- 이에 성장지원센터에서는 기업지원허브의 다양한 기술분야를 수용하되, 유사 시설물인 성남 지식산업센터의 ICT, SW 창조타운의 SW 분야는 중복성을 고려하여 최소화하고 타 시설물에서 수용하지 못하는 바이오헬스케어의료기기, 화장품로봇지식문화 산업 등을 적극 유치
 - 특히 바이오헬스케어의료기기는 인근에 위치한 판교테크노밸리의 주력 산업인 만큼 공간적 연계효과도 클 것으로 판단됨

[표 5-2] 판교창조경제밸리 주요 시설물별 유치산업

기업성장단계	주요 시설물	민간/공공	유치 산업
창업 단계	기업지원허브	공공	창업존(자율주행 Bio헬스케어 등), ICT, 문화산업
	벤처캠퍼스	민간	-
성장 단계	기업성장지원센터	공공	-
	성남시 지식산업센터	공공	ICT
혁신 단계	혁신타운	민간	-
	SW 창조타운	공공	SW
	자율협력주행센터	공공	ICT
	글로벌 Biz 센터	공공	ICT

- 공급대상은 상기의 산업(업종)유형을 만족하면서 창업 후 3~7년차 기업을 대상으로 선정
 - 기업 설문조사에서는 공급대상과 관련, 기업 업력과 무관하게 기술력을 갖춘 벤처기업을 포함해야 한다는 의견이 많았으나 성장지원센터는 성장잠재력이 높고 업력이 적은 기업에 초점을 맞추는 것이 적절
 - 기술력을 충분히 갖추고 업력이 많은 벤처기업은 혁신타운 등 민간 주도로 조성되는 시설에 입주 가능
 - 최근 Post B.I가 창업 후 5년에서 7년으로 확대되는 추세를 감안하고 안정적인 사업 확장 기회를 부여하기 위해 최장 업력 7년의 기업으로까지 입주 대상을 확대하는 방안 검토 필요

4.2 임대료 기준

- 현행 산업법에 따르면, 사업시행자가 건축물을 임대할 경우 시세(감정평가)에 기반하지 않고, 비용(원가)에 기반하여 임대료를 산정하게 되어 있음
 - 사업시행자가 용자시설등을 임대할 경우에는 보증금은 (조성원가+이윤)의 10%, 임대료는 (조성원가+이윤)에 시중정기예금이자율을 곱하여 산정
 - 법상에 규정하고 있는 ‘시설등의 임대’에 산업건축물의 개별 산업공간을 포함하고 있는지 불명확한 상황
- 2016년 11월, 산업법 법개정을 통해 사업시행자(LH)가 추가할 수 있는 이윤율을 기존 5%에서 지정권자의 승인을 받아 최대 15%까지 확대한 바 있음

〈산업입지법 시행령〉 제40조제3항

...산업단지지정권자와 협의하여 100분의 15의 범위에서 같은 호에 따른 이윤율보다 높게 적정이윤의 이윤율을 정할 수 있다. 이 경우 이윤율을 높인 만큼 발생하는 이익은 해당 산업단지에서 다음 각 호의 용도로 전부 사용하여야 한다.

1. 창업·기술개발의 지원 등을 위한 기업 지원시설 및 근로자 지원시설의 건축
2. 제1호에 따른 시설을 분양하는 경우 분양가격의 인하

- 주변 시세 및 중앙정부·지자체에서 공급하는 산업건축물 임대료와의 차이를 최소화하기 위해서는 국토부와 협의를 통해 최대 이윤율을 확보하고 그 이익을 산업건축물에 재투자할 필요가 있음
- 한편, 산집법에 따른 산업단지에서 국가 및 지방자치단체가 공급하는 지식산업센터 그리고 산업단지 내외에서 지방자치단체가 산업건축물을 공급하는 경우의 임대료는 시세를 기준으로 하여 일정 정도 공급자의 자율성을 부여하고 있음
 - 산집법에 따른 지식산업센터에서는 「국유재산법」에 따른 임대료 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 대부료의 2분의 1 이상에 해당하는 임대료
 - 지방자치단체의 산업건축물도 자체 조례 및 지침 제정을 통해 산집법 지식산업센터의 임대료 산정기준과 유사한 방식을 채택
- 이에 산업법의 임대료 산정기준도 시장상황 변화에 대처하고 기업을 효율적 유치하며 개발이익의 사유화를 방지하기 위해 사업시행자(공급자)에 부여하는 임대료를 시세(감정평가)를 기준으로 한 자율책정 방식으로 변경할 필요가 있음

4.3 공급 및 재계약 방식

- 단순추첨 또는 절대계량 평가 위주의 기업선정 방식보다는 운영(평가)위원회의 입주심사를 통한 입주기업 선정방식이 기업의 성장잠재력 및 시장상황을 효과적으로 반영할 수 있음
 - 운영위원회는 LH 담당직원, 외부전문가, 창조경제밸리 관리기관 등이 참여하여 입주심사의 객관성 확보
 - 현행 산업법 시행령상에서는 ‘분양 또는 임대 선정대상자 간에 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 선정한다’고 되어있음. 다만 예외조항으로 유치업종에 해당하는 경우 등에서는 수의계약 공급 가능
- 현재의 기업규모 및 매출실적 보다는 미래의 성장가능성을 고려한 선정방식 도입
- 입주심사 평가방식은 기업현황에 대한 계량평가와 기술성, 사업성, 사업준비

정도에 대한 비계량평가를 동시 진행

- 기업현황(계량평가): 조작인력, 기술개발(특허 등), 정책자금 수혜실적, 투자 유치실적 등
- 기술성: 기술 동향, 기술 경쟁력, 경쟁제품 대비 차별성 등
- 사업성: 시장규모, 시장확대 가능성, 수요처 확보, 가격경쟁력 등
- 사업준비정도: 핵심기술 개발정도, 투자유치 진행정도, 사업계획의 구체성
- 기업지원허브, 벤처캠퍼스 등 판교창조경제밸리 내의 창업보육센터를 졸업한 기업들에 가점을 부여우대함으로써 기업생태계 구축효과 제고
- 판교창조경제밸리 내 성장지원시설에 기 입주해있으면서 공간확대를 원하는 경우에도 우대하여 기업생태계 유지 지원
- 첫 계약 시에는 임대기간 2년 내외를 부여하고 이후 매년 연장계약 심사를 통하여 임대 재계약
- 첫 계약 시 임대기간 1년 이하를 부여하면, 사업 안정성이 떨어질 수 있고 3년 이상으로 길어지게 되면 기업성장에 대한 검증관리가 약해질 수 있음
- 재계약 시에는 매출, 고용, 기술개발 확대 등 입주 후의 기업성장실적을 통해 평가
- 한편, 현행 산업법에 따른 재계약 방식에서는 임대기업이 원하면 재계약 하도록 되어 있으나 사후평가를 통한 재계약방식 도입 필요

〈산업입지법 시행령〉 제42조제2항

...토지·시설등의 임대기간은 10년이내로 하며, 임대기간이 만료된 후 임차인이 재계약을 하고자 하는 때에는 임대인은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

5. 관라운영을 위한 거버넌스 구축 방안

- 블록단위 관리를 위한 통합 관라운영위원회 및 각 건물별 관라운영을 위한 소분과위원회 구성이 필요함

□ 블록단위 통합 관라운영위원회 운영 방안

- 관리대상 범위
 - 기업지원허브, 기업성장지원센터, 청년창업지원주택, I-Square 등 건물 관리 및 연결 도로, 녹지 등 기반시설과 옥외시설물 관리
- 참여대상
 - 건물 소유주 또는 소유주 대표, 각 건물별 입주자 대표, 관련 정부기관, 성남시, 산업단지 관리기관, 블록 관라운영기관 등
- 활동범위는 타운 매니지먼트와 께를 같이하여 '시설물 관리' 와 '장소이미지 관리' 관련 주제로 구성함
 - 설문결과 관리비 책정, '입주기관간 공간배분', '주차공간 배분', '공용공간 활용규정' 이 가장 적절한 논의 주제로 조사되었으므로 이런 바탕으로 관라운영위원회 활동범위를 선정
 - ◆ 관리 규정 관련 내용 : 관리비 산정방식 및 공간 활용 규정 등 규칙 마련
 - ◆ 시설물 관리 : 주차공간 배분, 건물외 시설물 유자관리, 새로운 시설설치, 공동 통근버스 또는 셔틀버스 운행
 - ◆ 장소이미지 구축 관련 : 조경, 도색 및 건축 가이드라인 선정, 옥외 시설물, 홍보전략 및 수익사업, 이벤트 등
 - ◆ 주체별 역할 배분 관련
 - ◆ 기타 지역생태계 구축 및 블록 활성화에 필요한 내용
 - ◆ 지역공동체와의 상생방안

□ 개별 건물별 소위원회 운영방안

- 참여주체 : 입주기업협의체 대표, 정부기관, 산업단지 관리기관, LH 등
- 활동범위 : 건물내부 시설물 관리와 관리규정 마련
 - 주차배분 및 공유공간 활용지침 등은 매우 중요한 사항
 - 건물 관리의 기본방침 결정
 - 건물 활성화를 위한 행정적 지원에 관한 사항
 - 입주자 선정 방식 및 평가방식 선정
 - 대규모 수선발생시 수선비용 및 방향 결정 등
 - 민원발생시 해결방안 논의 등

블록단위 통합 관리운영위원회	개별 건물별 소위원회 운영
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 관리대상 범위 <ul style="list-style-type: none"> • 4개 건물(기업지원허브, 기업성장지원센터, 청년창업 지원주택, I-Square) 내 관리 및 연결도로, 녹지 등 ▪ 참여대상 <ul style="list-style-type: none"> • 건물 소유주 또는 소유주 대표, 관련 정부기관, 각 건물별 입주자 대표, 블록관리운영기관 등 ▪ 활동범위 <ul style="list-style-type: none"> • 관리 규정, 관리비 산정, 공간 활용규정 등 규칙 마련 • 시설물관리 • 장소이미지 구축 관련 • 주제별 역할 배분 관련 • 지역생태계 구축 및 블록 활성화 필요 내용 • 지역공동체와의 상생방안 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 참여대상 <ul style="list-style-type: none"> • 입주기업협의체 대표, 관련 정부기관, LH, 산업단지관리기관 등 ▪ 활동범위 <ul style="list-style-type: none"> • 건물내부 시설물 관리 및 관리규정 마련 • 주차배분, 공유공간 활용지침 • 건물관리의 기본방침 결정 • 건물 활성화를 위한 행정적 지원에 관한 사항 • 입주자 선정 방식 및 평가방식 선정 • 대규모 수선 발생시 수선비용 및 방향 결정 등 • 민원 발생시 해결방안 논의

[그림 5-7] 관리운영을 위한 거버넌스 구축방안

제 6 장 내 사업 참여 다각화를 위한 제도개선 방안

LAND
INDUSTRY
INSTITUTE
&

제6장 NH 사업 참여 다각화를 위한 제도개선 방안

- 본 장에서는 산업건축물 관련하여 제도정비가 미비한 부분과 본 보고서에서 제안한 관리운영방안이 작동하기 위하여 필요한 관리 운영방안을 제시함

1) 기업지원허브에 대한 법적 기반마련 필요

- 판교창조경제밸리내 지원시설용지에 공공임대형 입체 산업건축물인 ‘기업지원 허브’가 건축되고 있지만 아직 법적 근거가 불명확하고 지원체계가 정립되지 않았으므로 이에 대한 정비가 필요함
- 기업지원허브는 지식산업센터와는 다른 법적 지위를 마련하고 관련규정도 차별화 하는 것이 적절할 것임
 - 기업지원허브는 4차 산업을 지원하는 특성을 가진 건축물로 규정하는 것이 바람직. 따라서 제조업의 서비스화 및 서비스 경제화를 지원하는 공공건축물의 성격으로 규정하는 것이 적절
 - 창업 및 벤처기업 육성을 위하여 공공에서 제공하는 임대형 산업공간으로 규정하는 것 필요
 - 반면, 지식산업센터는 도시형 제조업에 도시내 산업공간을 마련하기 위하여 설치된 제도이므로 제조업위주의 규정이 많은 특성
 - ◆ 건축법상 용도분류에서 ‘공장’에 해당
 - ◆ 지식산업센터 법적 정의 및 지원내용

[표 6-1] 지식산업센터 개발 및 건축 관련 법제도

구분		내 용
지식산업센터 정의	『산업집적법』 제2조제13호	동일 건축물에 제조업 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물
지식산업센터 요건	『산업집적법 시행령』 제4조 6	1. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것 2. 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것 3. 『건축법 시행령』 제19조제1항제3호에 따른 기준을 따를 것 (바닥면적의 합계가 건축면적의 300퍼센트 이상 등)
지식산업센터 입주		
세제지원	『산업집적법』 제58조의 2	지식산업센터 설립승인을 받은자에게 지방세를 감면 취득세 : 50%, 재산세 37.5% 지식산업센터 최초 분양받은 입주자에게 지방세를 감면 취득세 : 50%, 재산세 37.5%
비용보조	『산업입지법』 제28조 제1항	산업단지개발사업에 필요한 비용은 사업시행자가 부담하지만 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지개발사업에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있음

- 따라서, 기업지원허브의 법적 정의를 다음과 같이 정의함
 - 창업지원 및 중소기업 육성을 위하여 공공이 조성한 건축물로 동일 건축물에 제조기능과 서비스기능, 연구개발 기능 등을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로 규정
 - 용적률 규정은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 용도지역 규정에 따름
 - 기업지원허브의 요건
 - ◆ 창업기업, 벤처기업 또는 상기 특성을 가진 기업 및 지원기능이 건축물 연면적의 50%이상 입주할 것
 - ◆ 입주한 기업들과 산업생태계로 연계된 기타 기업의 경우 정책적 필요성이 인정될 경우 10%내외에서 입주가능
 - ◆ 기업지원서비스업의 경우 건축물 연면적의 20%내외에서 입주가능
 - ◆ 그 외 입주한 기업들의 기업활동 지원 및 복지지원을 위하여 필요한 서비스업은 10%내외에서 입주가능

- 기업지원허브의 지원
 - ◆ 기업지원허브 건축시 공공시행자의 경우 취득세와 재산세를 50%내외에서 감면혜택 제공. 이때 세제 감면의 정도는 지자체 조례로 결정가능
 - ◆ 기업지원허브에 입주한 기업의 경우 공공에서 제공하는 지원정책 서비스를 신청할 때 우선지원 대상이 될 수 있음
- 기업지원허브에 대한 법적 기반은 산업법 개정을 통하여 정립이 가능함
 - 산업법 제 2조 ‘기업지원허브 정의’ 추가(제 2조 7의4)
 - 산업법 제45조 및 46조 지원관련 사항에서 ‘기업지원허브 지원’ 추가

〈산업입지법〉

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7의4. "기업지원허브"란 창업기업, 벤처기업, 연구시설, 이들 시설들을 지원하는 기관 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설이 입지하기 위하여 공공에서 제공하는 산업건축물을 말한다. 기업지원허브의 등록요건은 대통령령으로 정한다.

제45조(조세 및 부담금의 감면) ① 국가 또는 지방자치단체는 산업단지의 원활한 조성 및 육성, 중소기업용 산업용지 임대사업(제46조의6에 따른 임대전용산업단지를 포함한다) 및 ‘기업지원허브’의 육성을 위하여 「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·관세·취득세·등록면허세·농어촌특별세·재산세·교육세 및 종합부동산세 등의 조세를 감면할 수 있다.

② 국가 및 지방자치단체는 산업단지개발사업 및 ‘기업지원허브 등의 공공시설물 건축사업’을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 「개발이익환수에 관한 법률」, 「농지법」, 「초지법」 및 「산지관리법」에서 정하는 바에 따라 부담금을 감면할 수 있다.

제46조(자금 지원) 국가 또는 지방자치단체는 산업단지의 원활한 조성, 단지 내 입주업체의 유치 및 중소기업용 산업용지 임대사업의 육성과 중소기업을 위한 지식산업센터의 건축 및 ‘기업지원허브 등 공공시설물 건축’을 위하여 자금 지원에 대한 필요한 조치를 할 수 있다.

□ 산업건축물 관리·운영비 관련 제도 개선사항

- 현재 산업건축물에 대한 관리·운영비 마련에 대한 조항이 없어 경쟁력 있는 서비스 공급이 어려운 상황임. 따라서 환수된 개발이익을 정부에 귀속시키지 않고 관리·운영 비용으로 활용할 수 있도록 하는 방안 마련이 필요함
 - 판교창조경제밸리를 시작으로 향후 기업지원허브 등의 공공형 임대산업공간들이 다른 도시첨단산업단지내에 건설될 것으로 예상됨
 - 그러나 관리·운영을 위한 재원마련 방안이 마련되지 않아 제도의 지속성에 어려움이 예상
 - 특히 낮은 임대료와 관리비로 수익구조를 맞추기도 어려운데 기업지원서비스까지 제공하도록 계획하고 있어 이에 대한 방안 마련이 필요
- 현재는 산업입지법과 산업집적법에서 환수된 개발이익을 분양가격 인하나 공공시설물의 건축비로 활용이 가능토록 규정하고 있음
 - 산단 재생사업의 경우 기반시설 설치비용으로도 활용가능
 - 산집법 상에서는 구조고도화사업의 경우 공공시설의 유자보수개량을 위한 비용으로 활용가능토록 확대

현행<산업입지법>제38조(개발한 토지·시설 등의 처분)

- ⑤ 사업시행자는 산업단지개발사업에 건축사업이 포함된 경우에는 건축사업으로 발생한 분양수익을 기반시설 설치 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업시설용지의 가격인하 용도로 사용하여야 한다.

〈산업법 시행령〉 제40조의3(건축사업으로 발생한 분양수익의 사용) ① 법 제38조제5항에 따라 건축사업으로 발생한 분양수익(이하 이 조에서 "분양수익"이라 한다)은 사업계획에 따른 추정이익에서 적정이윤을 차감하여 산정한다.

- ③ 사업시행자는 분양수익의 100분의 50 이상을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.

1. 산업단지 안에서 제31조제1항 각 호에 따른 공공시설의 건설
2. 산업시설용지(복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지를 포함한다)의 분양 가격의 인하

현행 <산업입지법> 제39조의15(개발이익의 재투자)

사업으로 인하여 발생하는 이익을 대통령령으로 정하는 바에 따라 재생사업지구의 산업시설용지 분양가격 인하와 기반시설·공공시설 설치 등의 용도로 사용하여야 한다.

현행 <산업입지법 시행령> 제44조의13(개발이익의 재투자)

재생사업 시행자는 법 제39조의15에 따라 해당 재생사업지구에서 산업시설용지(복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지 포함) 외의 용도로 공급하는 용지의 매각 수익 중 100분의 25 이상을 해당 재생사업지구의 산업시설용지 분양가격 인하 및 기반시설 재투자 등을 위하여 사용하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 재생사업 시행자가 산업시설용지 면적의 100분의 20 이상을 임대하는 경우
2. 조성원가보다 높은 가격으로 공급하는 용지의 면적이 재생사업지구 총 면적의 100분의 10 미만인 경우

현행 <산업집적법 시행령> 제58조의5(개발이익의 재투자)

⑤ 법 제45조의6제1항에서 "산업기반시설과 공공시설의 설치 등 대통령령으로 정하는 산업단지구조고도화사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 산업기반시설의 유지·보수·개량 및 확충
2. 공공시설의 유지·보수·개량 및 확충
- 2의2. 산업용지 및 시설의 분양가격 인하
3. 그 밖에 관리권자가 인정하는 산업단지구조고도화사업

- 이와 함께 관라운영비 또는 기업지원서비스 비용으로도 개발이익이 활용가능토록 제도 개선하는 것이 필요함
 - 산업입지법 제 38조 ⑤항을 수정하여 공공시설의 관라운영비 추가
 - 시행령 제40조의3의 ③항을 수정하여 분양수익의 사용 범위를 공공시설의 관라운영비까지로 확대 필요

〈산업입지법〉제38조(개발한 토지·시설 등의 처분)

- ⑤ 사업시행자는 산업단지개발사업에 건축사업이 포함된 경우에는 건축사업으로 발생한 분양수익을 기반시설 설치 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업시설용지의 가격인하 및 **공공시설의 건축 및 관라운영 비용** 용도로 사용하여야 한다.

〈산업법 시행령〉 제40조의3(건축사업으로 발생한 분양수익의 사용)

- ③ 사업시행자는 분양수익의 100분의 50 이상을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.

1. 산업단지 안에서 제31조제1항 각 호에 따른 공공시설의 건설
2. 산업시설용지(복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지를 포함한다)의 분양가격의 인하

3. 공공시설의 관라운영비용 및 기업지원서비스 비용

□ 산업단지내 도시계획 시설물들의 대행관리를 위한 제도적 기반 마련 필요

- 블록단위 통합적 관라운영을 하려면 관리공간 범위내에 있는 기반시설에 대한 관리 대행권한을 위임받을 수 있는 제도적 기반 마련이 필요
 - 현재 도로, 녹지, 공원 등 기반시설은 조성완료 후 관리권이 지자체로 이관되기 때문에 블록단위 통합관라운영주체가 시설물 관리권한이 없어 장소 이미지 형성이나 이벤트 진행 등에 제한적
- 따라서 공공시행자가 완공후 관리자로 지정된 경우 기반시설 관리를 관리자가 대행할 수 있도록 하는 제도마련 필요
- 산업입지법 개정을 통하여 법적 근거 마련 필요
 - 「산업입지법」 제 29조를 현행 제목 ‘기반시설 지원’ → ‘기반시설 지원 및 대행관리’ 으로 변경
 - ④항을 신설하여 사업시행자 또는 전문기관이 기반시설을 대행 관리할 수 있도록 하는 조항 신설
 - ⑤항을 수정하여 대상 산업단지 또는 구역을 심의회의 심의를 거쳐 대통령령

으로 정하도록 함

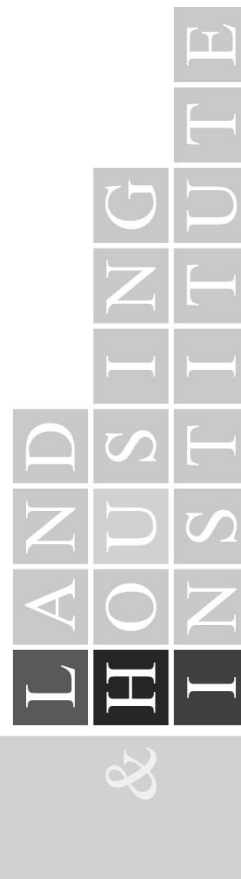
〈산업입지법〉 제29조(기반시설 지원 및 **‘대행관리’**)

① ~ ③

④ **완공된 기반시설의 효율적인 관리를 위하여 산업단지 전체 또는 일부를 해당시설 공급자 또는 대통령령이 정하는 전문기관에게 위탁하여 대행관리토록 할 수 있다.**

⑤ 제1항에 따른 지원 규모, 지원방법 및 **제④에 따른 대행관리할 단지 및 구역, 대행 관리면적** 등 기본적인 사항은 심의회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.

제 7 장 결 론



제7장 결 론

1. 연구결과 요약

- 본 연구는 변화하는 산업 환경에 발맞추어 산업단지 분야에서 LH의 역할을 재정립하고 새로운 참여방안을 모색하기 위하여 진행한 연구로 새로운 참여방안을 판교 창조경제밸리를 사례지구로 하여 제시코자 함
- 우리나라 산업공간은 주로 분양위주, 부지공급 위주로 공급되었으나 최근 지식 산업 및 창조산업의 부상, 제 4차 산업혁명의 도래로 산업공간 수요가 소형화, 입체화, 임대 선호 방향으로 변화하는 추세
- 정부는 이러한 산업공간 수요변화 추세에 부응하기 위하여 도시첨단산업단지 개발에 주력하고 있으며, 특히 판교창조경제밸리를 글로벌 경쟁력을 갖춘 차세대 도시첨단산업단지 시범사례로 만들기 위하여 기업지원허브, 공공형 지식산업센터인 ‘기업성장지원센터’ 및 민간공모의 I-Square 개발 등 새로운 개발기법과 공급방식을 시도하고 있음
- 그러나 이러한 사업들은 처음 시도되는 사업방식이므로 관련 법률적 기반이 제대로 마련되지 않은 실정
- 산업단지 패러다임 변화와 저성장시대로 접어들어 따라 산업단지 분야에서의 LH 역할과 기능을 재점검하는 것이 필요한 시점임
- 산업공간 개발에만 치중해 왔던 LH 역할을 산업건축물의 임대공간을 제공하고 운영관리 등 보다 다각화하는 방안 마련이 필요
- 따라서 본 연구내용은 1) 국내외 산업건축물의 제도 및 관리운영 사례 고찰을 통하여 시사점 도출 2)LH가 공공형 임대산업공간으로 건설하는 기업지원허브, 기업성장지원센터 등의 효율적인 관리운영방안 마련 3)LH 산업단지 분야에서 사업영역확대를 위하여 미비된 관련제도들의 정비방안 제시임

□ LH의 관리운영사업 참여시 고려사항 도출

- 새로운 개념의 공공형 산업건축물의 공급 및 운영방안 마련을 위하여 전문가와 기업체를 대상으로 설문조사 실시함
 - 전문가 설문은 학계, 공공기관 및 민간의 산단사업 경험자, 엔지니어링 업체 등을 대상으로 실시. 그러나 회수 분량이 충분치 않아 방향성 선정시 참고
 - 기업체 설문은 벤처, 스타트업, 예비창업자를 대상으로 500개 표본을 추출. 수도권에 주로 관련 기업들이 몰려 있지만 수도권 300개, 비수도권 200개로 나누어 표본을 추출하여 지역의 특성을 반영하려고 노력
 - 설문내용은 공공부문 산업건축물의 공급 필요성, 공공부문의 역할, 입지지원 서비스 조사, 입지선호도 조사, 공공부문의 산업건축물 공급방식 및 기능 연계방안, 관리운영방안에 관한 내용으로 구성
- 전문가 및 기업체 설문결과를 바탕으로 LH의 산업건축물 관리운영 참여시 고려할 사항을 정리해 보면 다음과 같음
- 공공 산업건축물의 차별화 및 입지 방향
 - 공공 산업건축물은 민간과 달리 산업입지정책에 맞추어 기업대상을 제한하여 공급하는 것이 적절
 - 민간 산업건축물과는 달리 기업생태계 조성 및 기업지원을 위한 다양한 지원 시설 구비를 경쟁력 강화요소로 활용하는 것이 적합
 - ◆ 기존 공공 입지지원서비스 평가시 ‘맞춤형 정보제공 부족’ , ‘입주면적 부족’ , ‘임대료 하향조정’ , ‘교통불편’ 등이 개선사항으로 지적되므로 이에 대한 보완 필요
 - 공공 산업건축물의 입지는 대도시와 인접하여 기존 도시서비스 이용이 가능하고 대중교통 활용이 용이한 지역을 우선적으로 고려
- 공공 산업건축물의 공급 및 사업방식 방향
 - 공공 산업건축물의 산업시설공간은 공공성을 감안할 때 임대중심으로 공급되어야 하나 초기 사업비 회수 등을 감안하여 분양 및 임대를 혼합하는 방안 검토 필요

- 공공 산업건축물은 공공 단독시행이 가능하나 사업여건에 따라 민간의 창의성 및 자금력을 활용할 필요가 있을 경우 민관공동시행 추진
- 공공 산업건축물은 민간과 차별화를 위해 '창업 후 일정기간 내 기업, 기술력을 갖춘 벤처기업 등으로 공급대상을 한정하여 제공'
 - ◆ 다만, 지역여건에 따라 임대 외 분양 등 공급방식을 다양할 경우, 공급대상을 제한하지 않고 공급하는 방안 필요
- 5년으로 임대공간을 공급하고 임대기간 만료시 평가를 통한 재계약 시스템 구축 필요. 평가항목에 '매출증가' 및 '기술개발실적 증가', '고용자수 증가' 등 우선적으로 고려
 - ◆ 기업지원서비스 제공시 '정책지원프로그램 정보 제공' 및 '기업지원 서비스(회계세무법률마케팅컨설팅)', '시제품 제작기능' 을 중심으로 서비스 제공
- 공공 산업건축물 입주기업의 업종구성 방향
 - 공공 산업건축물의 입주기업 업종은 동알유사 업종보다는 테마 위주로 연계성 높은 기업들을 집적토록 계획
 - ◆ 산업특성별 차별화된 전략 마련 필요. 문화산업은 '테마 위주' 선호하는 반면 첨단산업은 '동알유사 업종' 선호
 - ◆ 테마 위주로 업종을 구성하되 보완적으로 네거티브 방식의 업종구성으로 보완할 필요가 있음
- 공공 산업건축물 공간구성 방향
 - 공공 산업건축물 산업시설 공간 외 지원시설을 설치할 경우 공동으로 장비 및 시험시설을 활용하거나 회의할 수 있는 공간을 우선적으로 조성
 - 공공이 산업건축물 외에도 주거공간, 교류공간, 지원공간을 별도로 제공할 때에는 가능한 한 동일 블록을 벗어나지 않는 공간범위에서 혼합
 - ◆ 공공지원시설 공간, 소비공간, 주거공간 등은 산업시설과 근접 배치
- 공공 산업건축물 운영 방향
 - 공공 산업건축물 운영에 대한 거버넌스 체계를 구축할 경우 입주기업체 조합

및 건축물 소유주(공공) 외에 전체 산업단지 관리기관을 포함

- ◆ 이 외에 중앙정부 및 지자체 참여 및 지원정도에 따라 기초지자체, 광역지자체 및 중앙정부 부처를 포함
- 운영관리위원회 논의사항은 '원리비 책정', '입주기관간 공간배분', '주차공간 배분', '공용공간 활용 규정' 등으로 구성
- 건물관리시 근무환경의 쾌적성과 교통관리에 중점관리 하는 것이 필요
- 공공 산업건축물의 임대료는 입주기업의 '규모'와 '성장정도'에 따라서 차별화 하는 방향으로 설정
- ◆ 임대료 산정방식은 '입주기관특성별 차별화', '건축원가 원동' 방식 활용 고려
- ◆ 설문조사에 따르면, 예비창업기업에 대해서는 주변시세의 10~50%, 창업 이후 초기 기업은 40~50%, 성장기업은 70% 수준으로 설정하는 것 적함

□ LH의 새로운 산업단지분야 사업참여 방안

- 원활한 연구진행을 위하여 '공공형 산업건축물'이라는 용어를 '정책적 목적을 가지고 정부와 공기업, 정부출연기관 등 공공부문에서 공급하는 건축물로서 그 활용 용도가 산업적 용도가 50%이상인 단층 또는 복층의 건축물'로 규정함
- LH의 산업건축물 관라운영참여의 방향을 다음과 같이 정리함
 - 블록단위 통합관라운영방안 구축. 판교창조경제밸리에서 LH가 건축하는 기업지원허브, 기업성장지원센터, 청년창업지원주택(200호) 및 I-Square를 하나의 블록으로 묶어 통합적으로 관라운영하는 방안을 모색
 - ◆ 이는 일본 모리빌딩이 록본기힐즈에 적용한 '타운 매니지먼트 모델'을 벤치마킹하여 '개발후 관리·운영까지 하는 모델'로 정립하는 것
 - ◆ LH가 개발한 블록을 통합관리함을 통하여 장소이미지를 창출하여 블록 전체를 하나의 브랜드화하고 구축된 장소이미지를 활용하여 공간대여 사업을 통하여 수익사업모델 발굴

- 하드웨어(임대공간, 복지공간 공급) 및 소프트웨어(근로자 및 기업지원 서비스 등)가 포괄된 공급운영방안 제공
 - ◆ 기존의 산단관리는 기반시설에 대한 관리가 부족할 뿐 아니라 기업지원 관련 서비스도 부족한 실정
 - ◆ 또한 기반시설의 관리권자는 지자체이고 기업지원서비스는 중기청 등 다른 부처에서 제공하여 효율성이 저하되는 문제가 발생하므로 이를 통합 관리 하면서 효율성 제고방안 모색
- 산단복지 차원에서 접근하여 LH 산단복지 모델 중 수도권 모델인 ‘협력자적 모델’ 지향. LH는 플랫폼을 제공하고 타기관의 서비스와 LH 서비스가 연계 제공될 수 있도록 하는 방안 모색
 - ◆ 3가지 측면에서 접근 ①기업지원 ②근로자 복지공급 ③공간관리를 통한 지속적 경쟁력 요소 창출
- 첨단기기를 활용하여 ‘스마트 산단’ 모델 구축을 추구. 생성된 정보들을 통합 관리하는 시스템 구축하여 운영
 - ◆ 방법, 방재, 환경, 에너지, 기반시설, 교통주차 등 통합관리
- 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 공간조성 전략 정립
- 공익성과 경제성을 조화시킬 수 있도록 수익사업을 발굴 도모
- 제공되는 관라운영서비스는 LH가 운영하는 것을 기본으로 하여 필요한 경우 외부 서비스를 활용하도록 구상
- 산업건축물별 차별화된 지원체계 구축을 도모함. 기업지원허브는 하드웨어 중심의 운영관리를, 기업성장지원센터는 하드웨어와 소프트웨어의 통합적 운영 관리를 추진함
- LH는 장소를 기반으로 외부 서비스와 기업을 연계하는 플랫폼 역할을 수행함
 - 정부 및 공공기관 지원서비스, 민간서비스를 연계하고 은퇴자 등 전문가의 재능기부 형태로 운영되는 LH 지식인 클럽 창설운영
 - LH 플랫폼 운영을 위하여 지역본부 산하 ‘단’ 급 조직(가칭 창조경제밸리 관라운영단)을 신설하여 관라운영 전담

- 관리운영을 위한 거버넌스는 블록단위 관리를 위한 통합관리운영위원회와 각 건물별 관리운영을 위한 소분과 위원회 구성이 필요함
- 활동범위는 ‘시설물 관리’와 ‘장소이미지 관리’로 대별

□ LH 사업 참여 다각화를 위한 제도개선 방안

- 기존의 지식산업센터와는 다른 제 4차 산업혁명에 적합한 형태로 ‘기업지원 허브’에 대한 법적 기반 마련이 필요함
- 지식산업센터는 도시형 산업 공간 마련을 위하여 규정된 제도이므로 제조업 위주의 규정이 많은 특징을 가지고 있음
- 기업지원허브는 창업과 벤처 활성화를 위한 지원공간으로 규정하는 것 적절
 - ◆ 서비스경제화 및 제조업의 서비스화 추세에 부응하는 공간으로 입주기능을 보다 서비스업 위주로 정의하는 것 필요
- 관리운영비용 마련을 위하여 환수된 개발이익을 공공형 산업건축물의 관리운영비용으로 활용기능토록 제도적 기반 마련이 필요함
- 낮은 임대료와 관리비로 수익구조를 맞출 수 없으므로 이에 대한 보전대책 마련 필요
- 블록단위 통합관리운영이 가능할 수 있도록 산업단지 내 기반시설물의 대행 관리가 가능하도록 법적 기반 마련이 필요함
- 조성 완료 후 산업단지 내 기반시설은 지자체로 관리권이 이관되는데 LH가 조성 및 임대공간을 제공하는 블록의 경우 기반시설 관리권을 지자체로 이관하지 않고 LH가 대행 관리 할 수 있도록 법제도적 마련

2. 연구의 성과 및 향후 연구과제

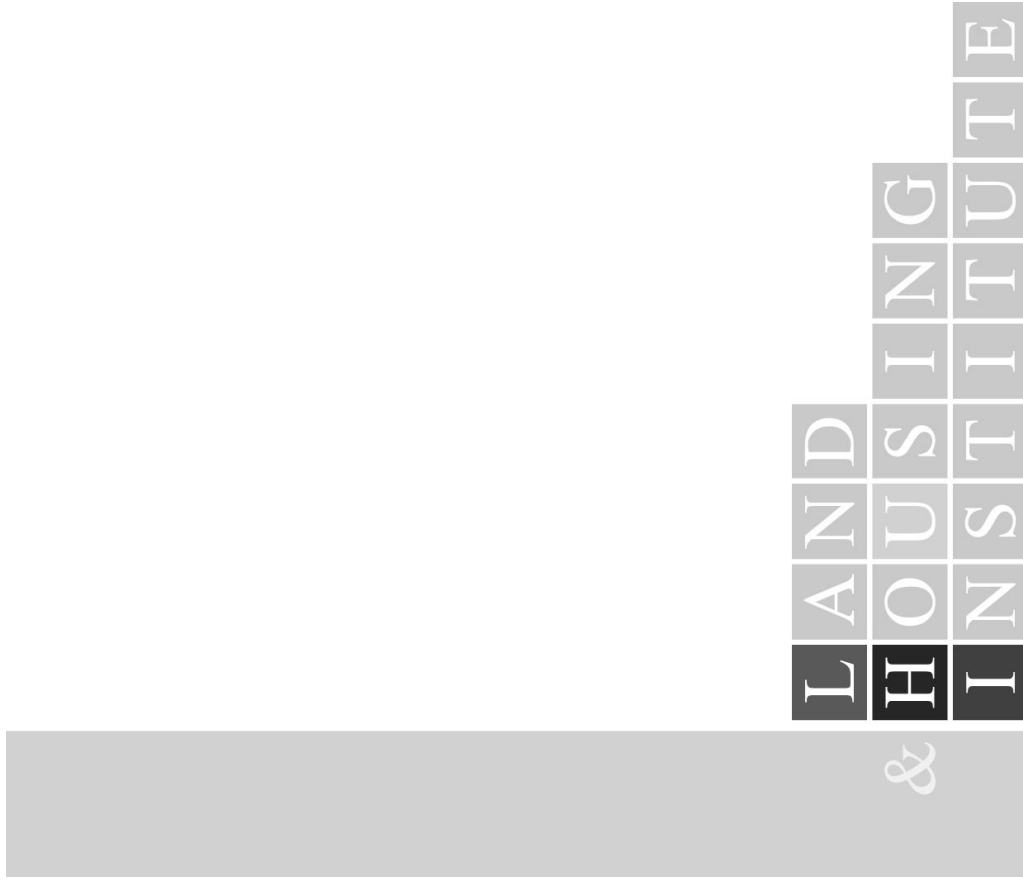
□ 연구의 성과

- 본 연구는 2015년 정과제로 수행된 ‘LH 산업 복지 도입방안 연구’의 후속 연구의 성격을 가지는 연구로서 LH가 산업단지분야에서 개발자뿐 아니라 산업 공간 관리자로서의 참여가능성을 점검한 연구임
- 2015년 연구가 이론적 모델기반을 정립한 연구라면 이번 연구는 보다 현실적으로 LH가 사업 참여할 수 있는 방안을 제시
- 2015년 연구에서 정립된 LH 산업 복지 모델을 판교창조경제밸리 사례에 적용하여 LH 산업단지 사업 다각화하는 방안을 도출하고 판교창조경제밸리 사례를 바탕으로 블록단위의 산업단지 관라운영방안을 제시
- 본 연구는 산업건축물의 건축, 임대, 관라운영 등 제 4차 산업혁명시대에 필요한 내용 등이 포함되어 급변하는 산업환경 속에서 LH 산업단지 경쟁력 강화에 기여하게 될 것임
- 또한 도시첨단산업단지 개발 사업에서 미비되었던 제도적 기반이 본 연구를 통하여 보완되어 향후 산업단지 개발사업 참여서 사업성 제고에 기여하게 될 것으로 판단됨

□ 향후 연구과제

- 본 연구는 수도권 모델, 신규 개발 사업 모델을 제시한 것으로 향후에는 비수도권에서 적용 가능한 사업방안 및 산업단지 재생사업 적용방안을 등을 정립하는 것이 필요할 것임
- 이와 더불어 타운 매니지먼트에 대한 해외사례 연구를 보다 충실히 하여 시설물 관리 뿐 아니라 장소이미지 제고를 위한 관라운영 전략과 노하우를 정리하여 LH지식으로 축척하고 LH의 전략을 마련하는 연구가 필요함
 - 개발계획 수립에서부터 완공후 장소이미지 창출을 위한 지침을 마련하여 이행하는 방안 마련이 필요
- LH 플랫폼 구축을 위하여 각 정부기관의 기업지원서비스를 정라축척하여 향후 기업들에게 맞춤형 정보제공이 가능하도록 DB생산관리 시스템을 구축하는 것이 필요함
 - LH내 전문가 그룹 형성을 위하여 교육훈련 프로그램도 함께 개발하는 것이 필요
- 제 4차 산업혁명에 발맞추어 스마트 산단을 구성하고 통합 관리할 수 있는 시스템 구축연구도 매우 필요한 연구주제임
 - 현재 산단공을 중심으로 ‘스마트 팩토리’ 보급이 빠르게 진행되고 있으므로 산단 전체적으로 이를 통합할 뿐 아니라 기반시설 및 기타 정보까지 통합 관리 할 수 있는 LH차원의 스마트 산단 공급 방안을 마련하여야 함
 - 이는 스마트도시와 함께 향후 해외사업의 중요한 LH 사업모델로 정착될 것으로 예상됨

참 고 문 헌



참고문헌

[국문논문]

- 강유리(2013), “미국의 창업정책 현황 및 시사점”, 「방송통신정책」, 25(15), pp.1-24.
- 권오혁(2013), “창조경제 실현을 위한 산업생태계 조성방안”, 「국토」, 380호, pp.14-21.
- 김성혜, 고현림(2016), “산업단지 외부 지식산업센터의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「한국주거환경학회 주거환경」, 14(2), pp.201-218.
- 김판석, 홍길표(2011), “핵심기반산업 발전을 위한 정부 및 공공부문의 역할 모색 : 한국의 철강, 통신, 전력산업의 발전사례를 중심으로”, 「한국행정학보」, 45(4), pp.1-28.
- 박순애, 이희선(2013), “국정과제와 공기업의 역할”, 「한국정책학회 학술발표논문집」, pp.732-752.
- 유상준(2011), “지식산업센터 가격 및 임대료 결정요인 분석”, 대한국토계획학회지, 46(5), pp.193-203.
- 이삼수(2006), “일본 도시재생사업에서 지역의 관리·운영 체계에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 8(2), pp.19-34.
- 이영범(2012), “건축복지의 사회적 개념과 건축의 역할변화”, *Review of Architecture and Building Science*, 56(10), pp.16-22.
- 이춘호(2001), “벤처중심의 판교신도시 개발전략”, 「경기논단」, pp.49-64.
- 정명은, 노승용(2010), “지방분권화 시대에 국가공기업의 역할변화”, 「한국공공관리학보」, 24(1), pp. 103-128.
- 배경화(2015), “도시형 산업입지로서 지식산업센터의 효과적 활용방안 연구”, 「사회과학 담론과 정책」, 8(1), pp.99-123.

이원빈(2011), “지식산업센터 활성화를 위한 제도개선방안 연구”, 『지역경제』.

최형구, 김원필(2016), “도시내 첨단 산업단지 이용자 특성을 고려한 지원시설 분석 연구”, 『한국산학기술학회논문지』, 17(6), pp.291-299.

홍진기(2014), “기업지원 플랫폼의 필요성과 추진방안”, 『산업입지』, 53, pp.15-20.

홍진기(2013), “글로벌 혁신클러스터 사례를 통한 대구특구의 역할과 방향”, 대경이노폴리스 창조포럼 발표자료.

[국문학위논문]

배성완(2013), “서울디지털산업단지 지식산업센터 가격결정요인 분석 : 횡단면변수와 시계열변수를 이용한 패널분석”, 건국대학교 석사학위논문.

이태호(2012), “지식산업센터 지원시설 규모의 적정성 분석 : 경기도 지식산업센터를 중심으로”, 연세대학교 석사학위논문.

황은식(2015), “지식산업센터의 입주환경 요인과 운영관리 요인이 입주만족도에 미치는 영향 : 서울디지털단지를 중심으로”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문.

허성민(2016), “지식산업센터의 가격결정요인에 관한 연구”, 명지대학교 석사학위논문.

홍순성(2011), “지식산업센터 입주업체 특성에 관한 연구 : 성남산업단지를 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문.

[국문보고서]

경기도시공사(2008), 「판교테크노밸리 관리시스템 구축을 위한 학술연구용역」.

국토교통부(2015), 「산업단지 개발·공급 제도개선 방안 연구」.

국토교통부(2015), 「판교 창조경제밸리 개발사업」.

국토교통부(2015), 「판교 창조경제밸리 조성 마스터플랜」.

김군수(2014), 「경기도 지식산업센터의 발전 방안」, 경기연구원.

미래창조과학부(2016), 「판교 창조경제밸리센터 운영 방안 연구」.

산업연구원(2015), 「산업단지내 입주대상 유망서비스업종 확대방안」.

산업연구원(2016), 「저소득층 밀집지구 지식산업센터」.

서동혁 외(2015), 「산업패러다임 변화에 따른 미래 제조업의 발전전략 - 미래형 차, 소재, 바이오, 사물인터넷을 중심으로」, 산업연구원.

신창호, 김묵한(2013), 「서울시 기술창업의 선순환 생태계 구축방안」, 서울연구원.

이영환 외(2011), 「LH 도시관리 기능 도입방안 연구」, LH 토지주택연구원.

이현주 외(2016), 「LH 산단복지 도입방안 연구」, LH 토지주택연구원.

이현주 외(2012), 「산업단지 활성화를 위한 복합용도개발방안 연구」, 토지주택연구원.

채지민(2015), 「성남시 기술창업 생태계 구축방안 연구」, 성남산업진흥재단.

최성호 외(2011), 「새로운 성장패러다임과 미래성장동력-국내외 트렌드와 산업정책 과제」, 산업연구원·시장경제연구원.

한국노동연구원(2014), 「산단 내 지식산업센터 설립규제 완화 고용영향평가 연구」.

한국전자통신연구원(2014), 「창업 인큐베이터의 국내외 현황 및 운영사례 분석」.

한국테크노파크협의회(2016), 「2015 Annual Report」.

한국토지주택공사(2016), 「판교 창조경제밸리 특별계획구역 건설사업 민간사업자 공모지침서」.

행정중심복합도시건설청(2015), 「R&D 기반 지식산업센터의 건축기본계획 및 운영·관리방안」.

현대경제연구원(2017), 「판교 창조경제밸리 건축물 공급·운영 전략 수립 용역」.

[Internet Web 자료]

경기 콘테츠코리아랩 <http://www.gconlab.or.kr>

대전테크노파크 www.daejeontp.or.kr

두산벤처다임 <http://www.doosanvd.co.kr/index.php>

법제처 <http://www.moleg.go.kr/main.html>

벤처확인·공시시스템 <https://www.venturein.or.kr>

부천테크노파크 홈페이지 <http://www.btpkorea.com>

서울산업진흥원 <http://www.sba.seoul.kr>
성남산업진흥재단 <http://www.snventure.net>
중소기업청, 2016.12.30., “2017년도 창업지원사업계획” 공고자료.
판교테크노밸리 <http://www.pangyotechnovalley.org/html/main/index.asp>
한국산업단지공단 <http://www.kicox.or.kr/home/duty/expand01.jsp>
한국산업단지공단 Factory On <http://www.femis.go.kr>
Bi-Net 창업보육센터네트워크시스템 <http://www.bi.go.kr>
Cambridge Innovation Center <http://cic.us/>
K-ICT 디바이스랩 <http://www.devicelab.kr>
Kendall Square Association <https://www.kendallsq.org/>
<https://www.technologyreview.com>
<http://www.kendallsquare.org>
<http://mitsloan.mit.edu>
<https://bostonstartupsguide.com/neighborhood/kendall-square/>
https://en.wikipedia.org/wiki/Kendall_Square
<http://news.kotra.or.kr>



&

L	A	N	D			
H	O	U	S	I	N	G
I	N	S	T	I	T	U
					T	E

10 100

부록 1: 전문가 설문조사

ID

공공 산업건축물 운영 및 관리 관련 기본 방향 설정을 위한 전문가 설문조사

안녕하십니까?

한국토지주택공사 토지주택연구원에서는 최근 진행되고 있는 판교창조경제개발리 사례와 같이 공공부문에 건설되는 기업지원허브, 지식산업센터 등의 스타트업 기업, 벤처기업 등의 지원을 위하여 운영·관리 방안 마련 및 제도 개선 방안을 모색하기 위한 연구를 진행하고 있습니다.

본 조사는 상기에 언급한 연구의 목적을 위하여 전문가들의 의견을 수렴하여 공공에서 제공하는 산업건축물의 관리 및 운영과 관련한 기본 방향성을 정립하고, 공공건축물의 공급 방식, 임대료, 거버넌스 구축 등의 운영·관리 방안을 설정하기 위한 것입니다.

본 조사는 통계법 제18조에 의거하여 실시·관리 되고, 응답내용은 통계법 제33조, 제34조에 의거 통계 목적으로만 사용됩니다. 귀하의 응답은 정책 수립에 귀중한 기초자료로 활용되오니 잠시만 시간을 내어 협조해 주시면 감사하겠습니다.

2016년 12월

LH 토지주택연구원 이현주 선임연구위원

I. 일반사항

【문1】 다음 중 귀하는 어느 분야에 종사하고 계십니까?

- ① 연구원 ② 학계 ③ 공공기관 ④ 엔지니어링업체
⑤ 민간시행사 ⑥ 기 타()

II. 공공 산업건축물의 차별성 및 입지

【문2】 공공이 공급하는 산업건축물이 창업기업 육성 및 기업생태계 조성에 필요하다고 생각하십니까?

- ① 필요하다(문3.으로 이동) ② 필요없다(문4.로 이동)

【문3】 문2에서 '① 필요하다'를 선택하신 이유는 무엇입니까?

- ① 낮은 임대가격으로 공급가능
② 정책에 맞춰 공급대상(기업) 타겟팅 가능
③ 도심 등 민간 산업건축물이 입지하기 어려운 지역에서 공급가능
④ 민간대비 다양한 기업지원시설 제공가능
⑤ 기 타()

【문4】 문2에서 ‘② 필요없다’를 선택하신 이유는 무엇입니까?

- ① 민간기업과 협력 ② 공공의 낮은 전문성 ③ 산업건축물 시장교란
④ 기 타()

【문5】 공공 산업건축물의 입지를 결정할 때 중요하게 고려해야 할 인자는 무엇입니까? 우선순위로 3가지만 응답해 주십시오. (1순위:), (2순위:), (3순위:)

- ① 도시 서비스시설과의 접근성 ② 주거지역과의 분리
③ 광역교통망과의 접근성 ④ 대중교통 이용 편리성
⑤ 종사자 주거시설 확보 용이성 ⑥ 노동력 확보 용이성
⑦ 입지지역의 기업체수 ⑧ 인근 대기업체 입지
⑨ 공장밀집지역(산업단지)의 인접지역 ⑩ 기 타()

III. 공공산업건축물 공급방식

【문6】 공공 산업건축물 공간의 가장 적절한 공급방식은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 전부보양 ② 전부임대
③ 보양+임대 ④ 임대 후 보양전환
⑤ 기 타()

【문7】 공공 산업건축물 공급할때 적절한 사업방식은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 공공 단독시행 ② 민관공동시행(공공 부지제공+민간 자금조달 및 건축)
③ 리츠사업 ④ 기 타()

【문8】 공공 산업건축물은 어떤 기업을 대상으로 공급하는 것이 적절하다고 생각하십니까? 우선순위로 2가지만 응답해 주십시오. (1순위:), (2순위:)

- ① 영세제조업 ② 벤처기업
③ 창업후 5년 이내 기업(Start-up) ④ 창업후 5년 이상 10년 이내 기업(Scale-up)
⑤ 지방이전기업 ⑥ 일반중소기업
⑦ 기 타()

【문9】 공공 산업건축물 입주기업의 업종구성은 어떤 방식이 적절하다고 생각하십니까?

- ① 특정 업종을 선택하여 집적 ② 네거티브 방식의 혼합업종
③ 테마산업 중심의 연계업종 ④ 기 타()

【문10】 산업건축물(ex. 지식산업센터)의 제조업(공장) 위주 입주업종 규제에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 현행 규제 유지 ② 규제완화(입주업종 확대, 문11.로 이동)
③ 규제강화(입주업종 제한) ④ 기 타()

【문11】 【문10】에서 ‘② 규제완화(입주업종 확대)’를 선택했다면, 어떤 업종(업태)을 추가적으로 허용하는 것이 필요하다고 생각하십니까?

- | | | |
|------------------|------------------|---------|
| ① 지식산업(문화, 게임 등) | ② 기업지원서비스 | ③ 일반오피스 |
| ④ 주거기능 | ⑤ 시제품제작 기능(공방 등) | ⑥ 상업시설 |
| ⑦ 물류기능 | ⑧ 체육시설(스포츠센터 등) | |
| ⑨ 기 타() | | |

【문12】 공공이 개발하는 산업단지의 개발이익은 그 일부를 해당 산업단지에 재투자하게 되어있습니다. 어디에 우선적으로 투자하는 것이 적절하다고 생각하십니까?

- | | |
|--------------------|--------------|
| ① 기반시설 건설 | ② 토지의 분양가 인하 |
| ③ 공공의 산업건축물 임대료 인하 | ④ 기 타() |

【문13】 공공의 산업건축물에는 산업시설공간 외에 어떠한 시설이 함께 입주하면 기업활동 제고에 도움이 될 것으로 생각하십니까? 우선순위로 2가지만 응답해 주십시오. (1순위:), (2순위:)

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| ① 공공 지원기관(정부부처 소속) | ② 공동의 장비 및 시설시설 |
| ③ 공동 회의공간 | ④ 직원 휴게시설 |
| ⑤ 상업시설(도매업) | ⑥ 상업시설(소매업) |
| ⑦ 공공 서비스 기능(우체국, 주민센터 등) | ⑧ 기 타() |

【문14】 공공의 산업건축물 및 부속 공간은 크게 산업공간, 지원공간, 교류공간, 주거공간으로 구분 가능합니다.

이와 같은 공간이 어떠한 공간범위로 혼합되는 것이 적절하다고 생각하십니까?

- | | |
|------------------------|------------------------|
| ① 동일 건물 내 혼합 | ② 동일 필지 내 혼합(서로 다른 건물) |
| ③ 동일 블록 내 혼합(서로 다른 필지) | ④ 동일 산단 내 혼합 |
| ⑤ 기 타() | |

IV. 운영방안

공공 산업건축물의 운영·관리 과정에서 다양한 주체 간 갈등이 발생할 수 있습니다. 예를 들어, 판교창조경제밸리의 기업지원허브에는 다양한 정부부처의 지원기관과 민간기업이 입주할 예정으로 공간 배분 및 운영과정에서 상호 조율이 필요합니다.

【문15】 공공 산업건축물의 효율적인 운영·관리를 위해서 민관협력형 거버넌스체계를 운영할 경우 반드시 포함되어야 하는 주체는 누구라고 생각하십니까? 우선순위로 3가지만 응답해 주십시오.

(1순위:), (2순위:), (3순위:)

- | | |
|--------------------------------|------------|
| ① 해당 산업단지 관리기관 | ② 기초지자체 |
| ③ 광역 지자체 | ④ 입주기업체 조합 |
| ⑤ 시행사(공공) | |
| ⑥ 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관 | |
| ⑦ 기 타() | |

【문16】 공공 산업건축물 운영을 위하여 운영관리위원회의 주관은 누가 하는 것이 적절하다고 생각하십니까?

- ① 민간에서 위원장 위촉 ② 관련 주체들 간 위원장 순환 보직
③ 투자자본에 따른 결정권 배분 ④ 기타()

【문17】 공공임대형 산업건축물의 관리주체는 누가 되어야 한다고 생각하십니까?

- ① 건축물 소유자(공공) ② 해당 산업단지 관리기관
③ 지자체 또는 정부부처 ④ 입주기업체 조합
⑤ 전문관리업체에 위탁

【문18】 공공건축물의 임대료는 어떠한 방식으로 산정되는 것이 적절하다고 생각하십니까?

- ① 건축원가 연동 ② 주변시세 연동 ③ 입주기업 특성별 시세차별화
④ 기 타()

【문19】 공공건축물의 임대료를 입주기업 특성별로 차별화할 경우 어떠한 특성에 따라 차등을 두는 것이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 기업의 규모 ② 기업의 성장정도(창업 후 경과년도)
③ 기업의 기능(생산/사무/R&D) ④ 기업의 업종
⑤ 기 타()

【문20】 기업을 성장단계에 따라 창업예비기, 창업단계(5년 이내), 성장단계(5년 이후) 등으로 구분한다면, 각 성장단계에 적합한 임대료 수준은 주변 민간시세 대비 얼마라고 생각하십니까?

	무료	~10%	~20%	~30%	~40%	~50%	~60%	~70%	~80%	80%~
창업 예비기										
창업 단계										
성장 단계										

- 설문에 응답해 주셔서 감사합니다. -

부록 2: 기업체 설문조사

ID				
----	--	--	--	--

공공 산업건축물 운영 및 관리 관련 기본 방향 설정을 위한 설문조사

안녕하십니까?

한국토지주택공사 토지주택연구원에서는 최근 진행되고 있는 판교창조경제벨리 사례와 같이 스타트업 기업, 벤처기업 등의 지원을 위하여 공공부도에서 건설되는 기업지원허브, 지식산업센터 등의 운영·관리 방안을 모색하기 위한 연구를 진행하고 있습니다.

본 조사는 상기에 언급한 연구의 목적을 위하여 벤처, 스타트업 등의 기업주와 예비창업자들을 대상으로 조사하고, 의견을 수렴하여 공공에서 제공하는 산업건축물의 관리 및 운영과 관련한 기본 방향성을 설정하기 위한 것입니다.

본 조사는 통계법 제18조에 의거하여 실시·관리 되고, 응답내용은 통계법 제33조, 제34조에 의거 통계 목적으로만 사용됩니다. 귀하의 응답은 정책 수립에 귀중한 기초자료로 활용되오니 잠시만 시간을 내어 협조해 주시면 감사하겠습니다.

2017년 2~3월

주 관 : LH 토지주택연구원
설문수행기관 : KGR리서치

1. 일반사항

※ 예비 창업자는 현재 시점에서 창업을 준비 중인 '잠소'나 예상되는 '업종' 등 '*' 표가 붙은 항목에 대해서만 예상되는 내용을 기입해 주십시오.

1. 구분	① 벤처 기업(스타트업 포함) ② 예비 창업자 ③ 일반 기업체 (조사대상)	
2. 회사명*	_____ ④ 해당 사항 없음	
2-1. 회사 대표 주소*	_____도(시) _____시·군(구) _____구·면	
2-2. 회사 지역 위치*	① 산업단지 내(단지명 : _____) ② 산업단지 외	
3. 업종유형*	(사업자등록증에 명시된) 업종	
	대표 생산품 (서비스)	
4. 기업 설립 연수	약 _____년	
5. 회사 입주 형태*	① 분양(소유) ② 임대	

우선순위대로 2가지를 골라주세요! (1순위:), (2순위:)

① 새로운 영역(기술) 확보를 위한 M&A 추진	② 제품 성능제고를 위한 연구기능 강화
③ IT 등 신기술 적용제품 준비	④ 제품에 서비스기능 추가
⑤ 핵심기능 외 외부 서비스 활용 확대	⑥ 공정 기술실 적용(Industry 4.0)
⑦ 기타(_____)	

① 입지 ② 건축물 품질(자재, 내구성 등)
③ 건물 브랜드 ④ 내부공간 배치 및 규모의 다양성 확대
⑤ 기타()

【문11】 귀사는 공공이 지원하는 산업진흥(공공 지식산업센터)을 어떤 기업에게 우선적으로 공급하는 것이 적절하다고 생각하십니까? 우선순위로 2가지만 응답해 주십시오. (1순위:), (2순위:)

① 창업 후 5년 이내 기업 ② 벤처기업 ③ 영세기업

④ 정부특성 관련업종 기업(미래 성장동력) ⑤ 기타()

① 분양(【주13】으로 이룸) ② 임대(【주13】으로 이룸)
③ 일정기간 임대 후 분양전환 ④ 기타() (【주13】으로 이룸)

① 1년 이내 ② 2년 이내 ③ 3년 이내
④ 4년 이내 ⑤ 5년 이내 ⑥ 6년 이상

(1) 기업지원허브 (_____명) (2) 공공지식산업센터(_____명)

[문14] 공공이 지원하는 산업전수를(기업지원허브, 공공 지식산업센터)의 임대기간 만료 후 재계약 시, 귀사는 다음 중 어느 사람을 고려해서 계약을 연장하는 것이 적절하다고 생각하십니까? 우선순위로 2가지만 응답해주시십시오. (1순위:), (2순위:)

① 실적(매출) 증가 ② 기술개발(특허) 실적 증가 ③ 종사자 고령 증가
④ 기존 입주기간(최대 기간 설정) ⑤ 수출 실적 ⑥ 정부 정책과의 부합성
⑦ 기타()

【문15】 공공이 지원하는 산업건축물(기업지원허브, 공공 지식산업센터)에서 어떤 기능(또는 서비스)이 제공되면 귀사의 기업활동에 도움이 되겠습니까?

- ① 시장정보 제공 ② 기업활동 관련 서비스(회계, 세무, 법률, 마케팅 컨설팅 등)
 ③ 정책지원 프로그램 관련 정보 제공 ④ 금융정보 및 컨설팅 ⑤ 시제품 제작가능
 ⑥ 기술 교육 등 직원훈련 ⑦ Car-sharing 등 공유경제 시설 ⑧ 기타(_____)

V. 기능별 상호연계 방안

【문16】 귀사가 '사업파트너(협력기업)와의 기업활동 시 다음 각각의 서비스를 제공받는 주요 공간적 범위와 부수적인 공간적 범위는 어떠합니까?

서비스	(가) 주요 공간적 범위	(나) 부수적 공간적 범위
(1) 정보 교류	① 동일 산업단지 ② 동일 출연동 ③ 동일 시군구 ④ 동일 시도 ⑤ 동일 광역권 ⑥ 전국	① 동일 산업단지 ② 동일 출연동 ③ 동일 시군구 ④ 동일 시도 ⑤ 동일 광역권 ⑥ 전국
(2) 인력 수급	① 동일 산업단지 ② 동일 출연동 ③ 동일 시군구 ④ 동일 시도 ⑤ 동일 광역권 ⑥ 전국	① 동일 산업단지 ② 동일 출연동 ③ 동일 시군구 ④ 동일 시도 ⑤ 동일 광역권 ⑥ 전국
(3) 기업지원 서비스	① 동일 산업단지 ② 동일 출연동 ③ 동일 시군구 ④ 동일 시도 ⑤ 동일 광역권 ⑥ 전국	① 동일 산업단지 ② 동일 출연동 ③ 동일 시군구 ④ 동일 시도 ⑤ 동일 광역권 ⑥ 전국

【문17】 기업생태계 구축 및 활성화를 위해 산업단지와 산업건축물 내에서 어떠한 형태의 업종구성을 각각 선호하십니까?

- ① 동일·유사업종 ② 이종업종 ③ 테마위주 업종(뷰티, 의료, 유아 등)
 ④ 기타(_____)

【문18】 공공의 산업건축물에는 산업시설공간 외에 어떠한 시설이 함께 입주하면 기업활동 제고에 도움이 될 것으로 생각하십니까? 우선순위로 2가지만 응답해 주십시오.

(1순위: _____), (2순위: _____)

- ① 공공 지원시설 ② 공동의 장비 및 시설시설 ③ 공동 회의공간
 ④ 직원 휴게시설 ⑤ 상업시설 ⑥ 기타(_____)

【문19】 공공의 산업건축물 및 부속 공간은 크게 산업공간, 지원공간, 소비공간, 주거공간, 문화공간 등으로 구분됩니다. 산업공간을 기준으로 가까이 위치했으면 하는 시설 순으로 2가지만 선택해 주십시오.

(1순위: _____), (2순위: _____)

- ① (공공)지원시설 ② 소비공간(음식점, 쇼핑시설 등) ③ 주거공간
 ④ 문화공간 ⑤ 기타(_____)

【문20】 산업공간을 기준으로 (제1종) 근린상업시설은 어디에 위치했으면 좋겠습니까?

제1종 근린상업시설 : 소매점(편의점 등), 휴게음식점, 제과점, 이음원, 약국, 의원 등

(1순위:), (2순위:)

- ① 동일 건축물 내 ② 인접 건축물 내 ③ 동일 블록 내
④ 동일 산업단지 내 ⑤ 기타()

【문21】 산업공간을 기준으로 일반상업시설은 어디에 위치했으면 좋겠습니까?

일반상업시설 : 근린상업시설 + 대형 판매점, 숙박업소, 병원, 유흥음식점 등

(1순위:), (2순위:)

- ① 동일 건축물 내 ② 인접 건축물 내 ③ 동일 블록 내
④ 동일 산업단지 내 ⑤ 산업단지 외부

【문22】 동일 건물 내 입주 업체들간의 교류 활성화를 위해 필요한 것은 무엇이 있습니까?

VI. 운영방안

【문23】 공공건축물의 임대료는 어떠한 방식으로 산정되는 것이 적절하다고 생각하십니까?

- ① 건축원가 연동 ② 주변시세 연동 ③ 입주기업 특성별 시세차별화
④ 기타()

【문24】 공공건축물의 임대료를 입주기업 특성별로 차별화할 경우 어떠한 특성에 따라 차등을 두는 것이 적절하다고 생각하십니까?

- ① 기업의 규모 ② 기업의 성장경도(창업 후 경과년도) ③ 기업의 기능(생산/사무/R&D)
④ 기업의 업종 ⑤ 기타()

【문25】 기업 단계를 창업예비기, 창업단계, 성장단계로 구분한다면 각각의 단계를 나누는 적절한 시기는 어느 정도라고 생각하십니까?

기업 단계	나누는 적절한 시기				
(1) 창업예비기	① 6개월 미만	② 1년 미만	③ 2년 미만	④ 3년 미만	⑤ 4년 미만
	⑥ 5년 미만	⑦ 6년 미만	⑧ 7년 미만	⑨ 8년 미만	⑩ 9년 미만
	⑪ 10년 미만	⑫ 10년 이상			
(2) 창업단계	① 6개월 미만	② 1년 미만	③ 2년 미만	④ 3년 미만	⑤ 4년 미만
	⑥ 5년 미만	⑦ 6년 미만	⑧ 7년 미만	⑨ 8년 미만	⑩ 9년 미만
	⑪ 10년 미만	⑫ 10년 이상			
(3) 성장단계	① 6개월 이후	② 1년 이후	③ 2년 이후	④ 3년 이후	⑤ 4년 이후
	⑥ 5년 이후	⑦ 6년 이후	⑧ 7년 이후	⑨ 8년 이후	⑩ 9년 이후
	⑪ 10년 이후	⑫ 10년 이후			

【문26】기업의 단계를 창업예비기, 창업단계, 성장단계 등으로 구분한다면, 각 단계별 임대료 수준은 주변 민간시설 대비 어느 정도가 적절하다고 생각하십니까?

기업 단계	민간시설 대비 적절한 임대료 수준
(1) 창업예비기	① 무료 ② 10% 미만 ③ 20% 미만 ④ 30% 미만 ⑤ 40% 미만 ⑥ 50% 미만 ⑦ 60% 미만 ⑧ 70% 미만 ⑨ 80% 미만 ⑩ 90% 미만 ⑪ 100% 미만 ⑫ 100% 이상
(2) 창업단계	① 무료 ② 10% 미만 ③ 20% 미만 ④ 30% 미만 ⑤ 40% 미만 ⑥ 50% 미만 ⑦ 60% 미만 ⑧ 70% 미만 ⑨ 80% 미만 ⑩ 90% 미만 ⑪ 100% 미만 ⑫ 100% 이상
(3) 성장단계	① 무료 ② 10% 미만 ③ 20% 미만 ④ 30% 미만 ⑤ 40% 미만 ⑥ 50% 미만 ⑦ 60% 미만 ⑧ 70% 미만 ⑨ 80% 미만 ⑩ 90% 미만 ⑪ 100% 미만 ⑫ 100% 이상

【문27】귀사는 건물임주 시 관리분야 중 가장 중요하게 생각하는 것은 무엇입니까?

- ① 보안관리 ② 근무환경의 쾌적성 ③ 교통관리
④ 추후 공간 확장가능성 ⑤ 안전관리 ⑥ 기타(_____)

【문28】귀사는 예상하지 못한 주된 특수 등의 비즈니스 활성화로 인해 갑작스럽게 임시적인 기업공간이 필요한 상황이 있으십니까? 또는 그럴 가능성이 있으십니까?

- ① 있다(필요할 가능성이 있다) ② 없다(【문29】으로 이동)

【문28-1】그렇, 그런 임시적/추가적으로 필요한 기업공간의 주요 용도는 무엇입니까?

- ① 제조(조립) ② 분류/포장 ③ 보관/창고 ④ 사무 ⑤ 기타(_____)

【문28-2】그렇, 임시적/추가적으로 필요한 기업공간의 제공방식으로 가장 선호하는 방식은 어느 것입니까?

단, 단위가 적을수록 임대료 단가는 높을 수 있음을 감안하셔야 합니다.

- ① 일 단위 임대 ② 월 단위 임대 ③ 분기 단위 임대 ④ 기타(_____)

IX. 다중적 민관협력형 거버넌스 구축방안

관교창조경제벨트와 같은 공공 산업건축물(기업지원허브, 공공지식산업센터)에는 다양한 정부부처외 지원기관과 민간기업이 입주할 예정이며, 공간 배분 및 운영과정에서 민관이 참여하는 협의체 구성이 필요합니다.

【문29】공공 산업건축물의 운영관리위원회를 구성할 때 포함되어야 하는 주체는 누구라고 생각하십니까? 우선순위로 6가지만 몰입해 주십시오. (1순위: _____), (2순위: _____)

- ① 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관 ② 시행자(공공)
③ 입주기업체 조합 ④ 기초지자체
⑤ 광역 지자체 ⑤ 산업단지 관리기관
⑦ 기타(_____)

189

【문30】 공공 산업건축물의 입주기업은 누가 선정하는 것이 가장 적합하다고 생각하십니까? 우선순위에 따라 2가지만 응답해 주십시오. (1순위:), (2순위:)

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| ① 입주기업에 지원금을 제공하는 중앙정부부처 또는 기관 | ② 시행자(공공) |
| ③ 입주기업체 조합 | ④ 기초지자체 |
| ⑤ 광역 지자체 | ⑥ 산업단지 관리기관 |
| ⑦ 운영·관리위원회 | ⑧ 기타() |

【문31】 임대료는 어떻게 결정하는 것이 적합하다고 생각하십니까?

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| ① 시장원리에 맡김 | ② 법률적 형태(조례, 지침 등)으로 규정 |
| ③ 건물소유주(공공시행사)가 결정 | ④ 해당 건물 민간협의체가 결정 |
| ⑤ 기타() | |

【문32】 협의체에서 논의해야 할 사항은 무엇이라고 생각하십니까?

- | | |
|---------------------------|--------------|
| ① 주차공간 배분 | ② 관리비 책정 기준 |
| ③ 입주기관간 공간배분 문제 | ④ 공동공간 활용 규정 |
| ⑤ 보안관리 | ⑥ 입주기능 결정 |
| ⑦ 기타() | |

- 설문에 응답해 주셔서 감사합니다. -