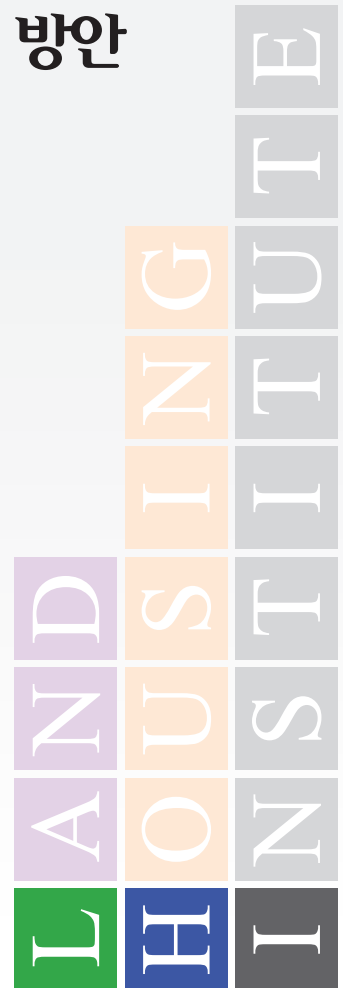


# 도시공업지역 혁신창출을 위한 공공임대 산업시설 공급 방안



연구기획 2021-81호

## 도시공업지역 혁신창출을 위한 공공임대 산업시설 공급 방안

지은이 김홍주 · 임정민 · 김소연 · 이승은

발행인 황희연

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

편 집 김홍주 · 임정민 · 김소연 · 이승은

주소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

전화/전송 042) 866-8664

전자우편 khjkahn@lh.or.kr

홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

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

연구기획 2021-81

도시공업지역 혁신창출을 위한  
공공임대 산업시설 공급 방안

Supply Plan of Public Rental Industrial Facilities for  
Innovation in Urban Industrial Zone

## 참여연구진

### 연구총괄

김홍주 LH 토지주택연구원 수석연구원

### 공동연구진

임정민 LH 토지주택연구원 수석연구원

이규선 LH 도시재생계획처 차장

김소연 LH 토지주택연구원 연구원

이승은 LH 토지주택연구원 연구원

### 연구심의 및 자문위원(가나다순)

이현주 LH 토지주택연구원 선임연구위원

김두환 LH 토지주택연구원 연구위원

권혁삼 LH 토지주택연구원 연구위원

배경화 중소벤처기업진흥공단 박사

이원빈 산업연구원 연구위원

김정구 LH 도시재생계획처 산업지역재생부 부장

### 설문조사 위탁기관

(주)유니온 리서치

### 해외원고

이관옥 싱가포르국립대학 교수 (싱가포르사례)

어은주 국토연구원 연구원(중국사례)

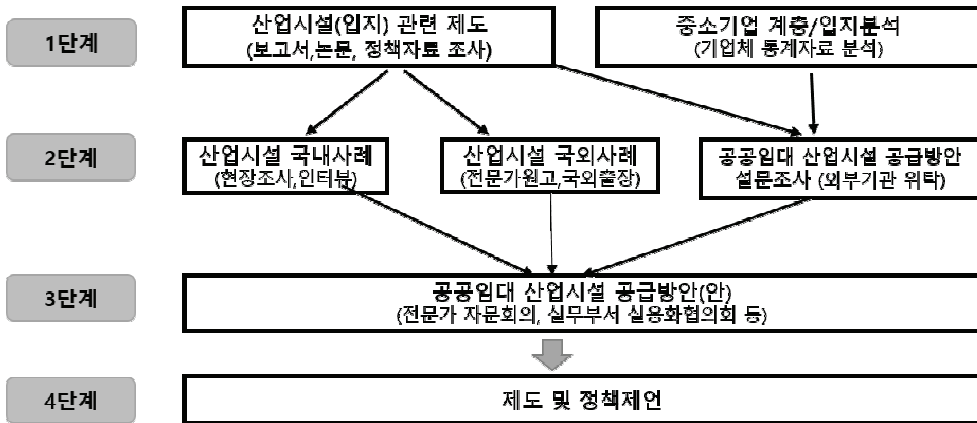
# 연구 요약

## □ 연구의 배경 및 목적

- 도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법(약칭 도시공업지역법) 제정 (2021.1.5)으로 LH의 ‘공공임대 산업시설 ‘공급이 가능해짐에 따라 이에 대한 구체적인 방안 연구 필요
  - 제2조(정의)공공임대산업시설은 10년 이상 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공장, 제조업소, 연구시설 등으로 대통령령으로 정하는 시설
- 본 연구는 공사의 공공임대 산업시설의 공급방향 및 구체적인 공급모델을 연구하고자 함

## □ 연구의 방법 및 체계

- 연구의 방법 및 흐름은 아래와 같음



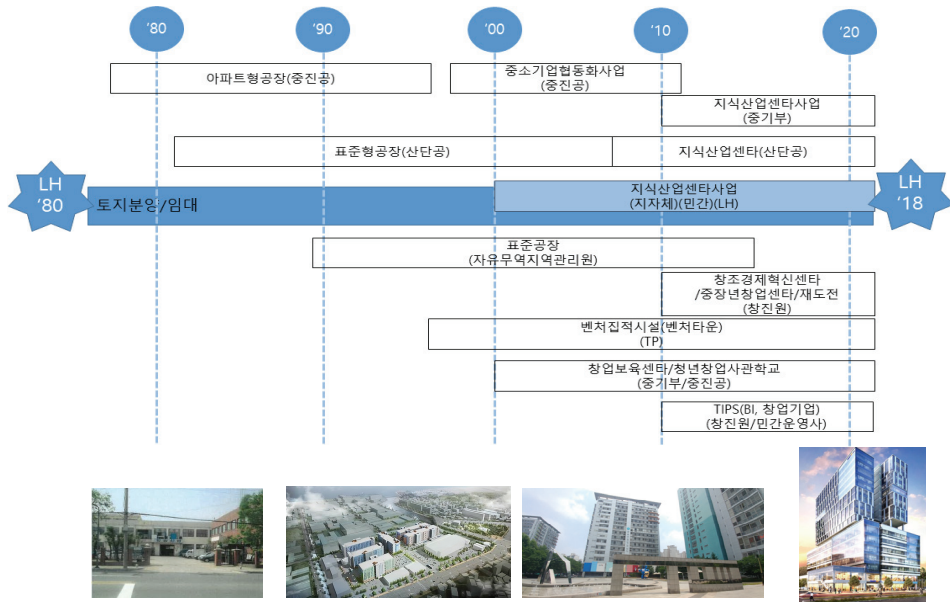
## II. 기술혁신 트렌드 및 기업지원 정책 고찰

### □ 기술혁신 트렌드

- EU(2019) 발표한 10대 글로벌 메가트렌드는 기술적 메가트렌드(자동화, 대량맞춤화 및 서비스화, 주체와 객체의 통합, 데이터 주도 세계, 사이버보안 및 블록체인), 사회정치적 메가트렌트(글로벌화 및 지정학, 인구학적 변화), 환경 및 스마트경제 메가트렌드(녹색 및 순환경제, 도시화 및 스마트 시티, 스마트 이동성) 선정
- 산업입지적 측면에서 도시형 혁신공간(혁신을 선도하는 기업 및 관련 기관이 스타트업, 인큐베이터, 액셀레이터 등과 연계되어 집적한 고밀도 공간)이 부상
- 도시형 혁신공간을 공공측면에서 본다면 “공공지원강화” 로, 정책지원과 공간지원으로 구분. 정책지원은 기업지원의 범위 및 방식의 확대이고 공간지원은 공공공간 확대, 기업에게 어포더블한 공간 공급(저이용된 도심재생, 앵커기관(대학/대기업) 중심의 공간재생, 산업단지 도시혁신형 재생)

### □ 국내 기업지원정책 고찰

- 국내 산업입지공급에 대하여 제도적 기반이 마련된 1980년대 이후 공공의 산업 입지의 변화



- 중소기업 지원정책의 목적과 수단에 따라 금융(기획재정부), 기술(과기부), 인력(노동부), 수출(산업부), 내수(산업부), 창업(중기부), 경영(중기부), 기타(제도, 동반성장/정부합동)으로 구분
- 중소벤처기업부의 창업지원사업은 창업교육, 시설공간, 멘토링컨설팅, 사업화, 정책자금, R&D, 판로 해외진출, 행사네트워크로 구분하여 지원
  - 공간지원은 1인창조기업지원센터, 중장년기술창업센터, K-Global 빅데이터 스타트업 기술지원, 출판지식창업보육센터운영, 창조경제혁신센터, 메이커스페이스, 창업보육센터지원, 스타트업파크, 판교창업존, 소셜벤처육성, 장애인기업 창업보육실 운영, 캠퍼스혁신파크, 발달장애인 특화사업장 구축, 광주 스타트업캠프
- 중소기업을 위한 공공형 공간지원사업은 정부부서(산업부, 기재부)와 공공기관에서 일부공급 중이나 공급물량이 많지 않음

구분	지원대상	입주공간	입대방식	운영기관
지식산업센터 건립지원	중소기업	100평이하	시세80%이하 임대(최장10년)	산업부
한국산업관리공단	산단내 중소기업	200평이하	시세80%이하 (제한없음)	한국산업관리공단
자유무역지원기구	외투기업	200평이하	시세80%이하 (제한없음)	기재부_자유무역 지역관리기구
지자체	중소기업	100평이하	시세80%이하 (최장7년이하)	지자체
한국토지주택공사	중소기업 (창업7년미만)	50평이하	시세80%이하	위탁방식
테크노파크	벤처기업	200평이하	시세80%이하 (제한없음)	산업부_테크노파크

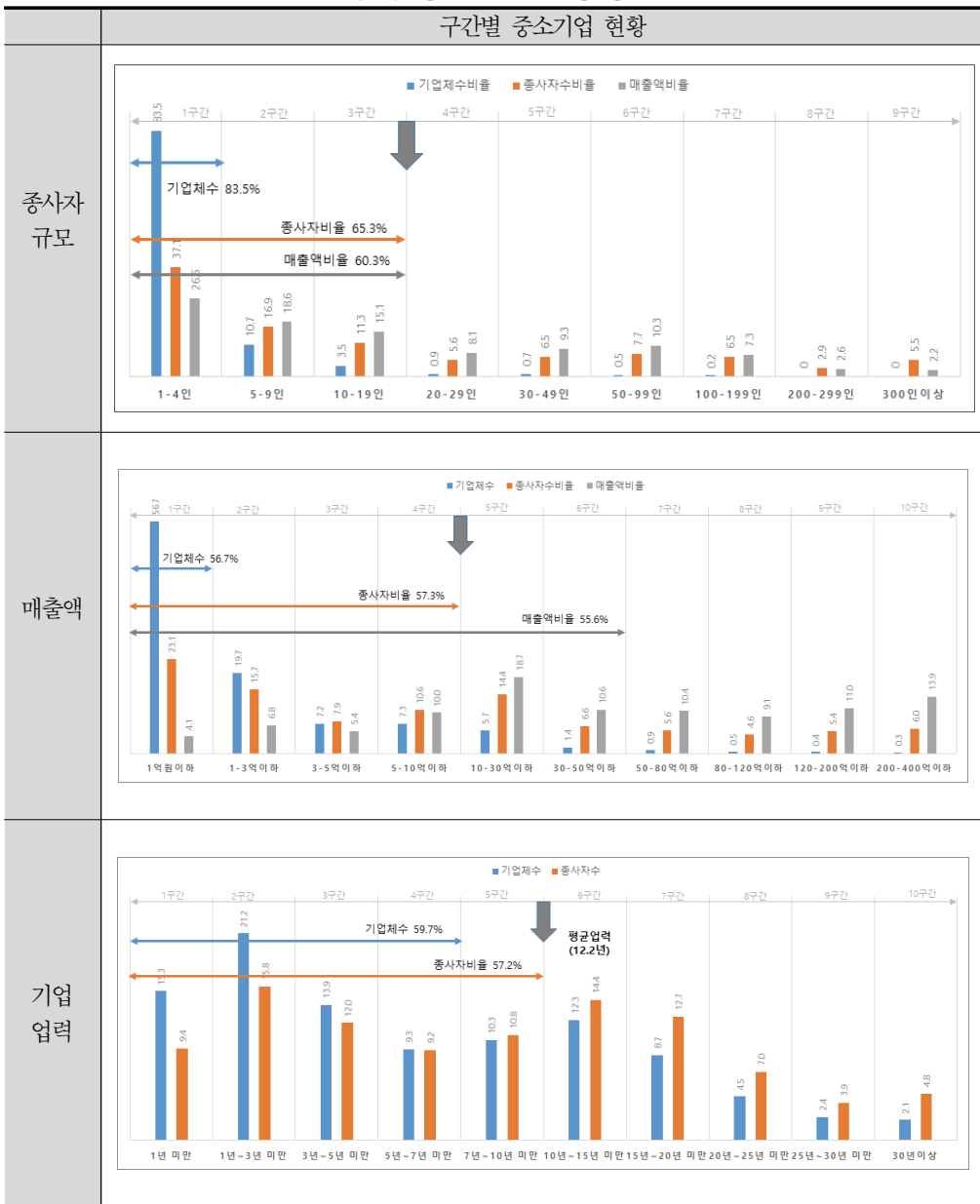
### III. 중소기업 특성 및 공장실태 분석

#### □ 중소기업 특성 분석

- 「전국사업체조사」, 「기업생멸행정통계」, 「중소기업실태조사(2018)」, 「창업기업실태조사(2019)」 통계분석
- 중소기업은 기업체수로 본다면 국내기업의 99.8%, 종사자비율로는 81.8%(2017년 기준)를 차지

(표) 중소기업의 특성 종합

구간별 중소기업 현황



자료: 통계청, 전국사업체조사(2017년) 자료를 바탕으로 편집

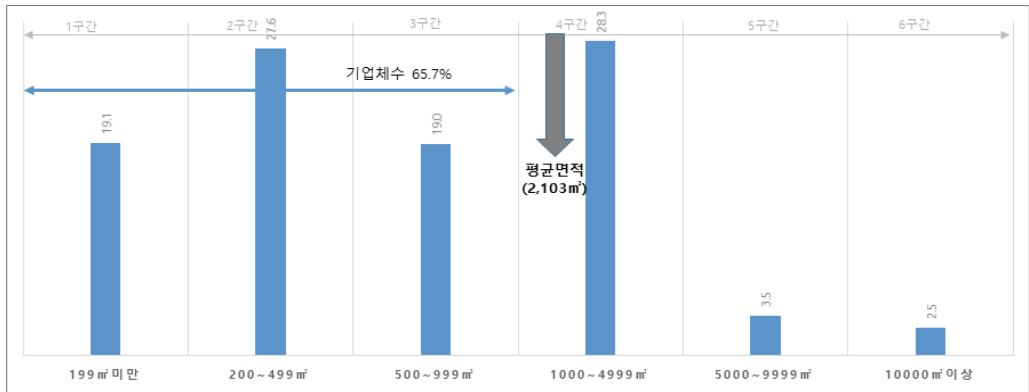
- 중소기업 중 소기업의 비율은 기업체수의 97.4%, 종사자비율의 60.9%

- 기업의 생멸통계를 보면 매년 14~15%정도의 기업이 창업하고 10~11%정도 기업이 소멸하고 있음. 중소기업을 본다면 신생기업의 1%미만, 소멸기업의 11%정도로 창업보다 소멸비중이 높음(도소매업, 부동산업, 숙박음식점업의 신생비율이 높고 소멸도 동일업종에서 높음)
- 창업기업(7년미만)은 창업3년 미만인 기업비중이 전체 60.4%를 차지할 만큼 초기단계에 집중되어있고 숙박음식점업, 도소매업, 제조업비중이 높음
- 중소기업의 매출액기준으로 보면 10억이하 기업에 전체근로자의 57.3%가 근무하고 매출액분포로는 50억이하 기업이 전체기업수의 55.6%정도로 중위수준(50%내외수준)은 10~50억정도
- 종사자 기준으로 본다면 20인미만 기업들의 비중이 종사자와 매출액기준 모두 60%내외를 차지. 전체기업수로 본다면 5인미만 기업이 83.5%를 차지하고 있음(소상공인을 포함하기 때문으로 추정됨)
- 기업창업이후 업력은 평균 12.2년으로 기업체수로는 7년미만이 59.7%이고 종사자 비율로 보면 10년미만기업이 57.2%로 10년미만 기업이 중위수준(50%내외수준)임.
- 종합해보면 중소기업의 중위수준(50%수준)은 종사자규모20인, 매출액10억이하, 업력10년 정도라고 할 수 있음

## □ 공장실태 분석

### 1) 공장의 공급 규모(면적, 건축유형, 소유형태 등)

- 「공장등록현황(2019.2/2분기)」 분석을 통해 등록공장의 실태 분석
- 기업들의 공간인 공장현황을 보면 임대와 자가비율이 4 : 6정도 비율이고 서울을 비롯한 인구가 집중된 지역(서울, 부산, 인천, 대전, 경기, 강원)의 임대비율은 평균을 상회. 공장건축면적은 평균 2,103㎡(약620평)이나 기업체 수 기준으로 본다면 1000㎡(약295평)이하가 65.7%로 절반.
- 일반공장과 지식산업센타의 평균건축면적은 각각 2,140㎡와 400㎡로 차이를 보임. 전체공장의 평균적인 면적보다 지식산업센타로 고층화된 공장의 경우 건축면적이 약1/5로 축소되고 있음



(그림) 기업들의 공장규모 구간별 분포

(표) 공장형태별 공장수와 평균건축면적

구분	전체(개/㎡)		일반공장		지식산업센터	
	공장수	평균건축면적	공장수	평균건축면적	공장수	평균건축면적
면적	196,251	2,106	186,437	2,140	1,509	400

#### □ 공공임대 산업시설 지원대상 범위(안)

- 중소기업 관련 통계인 사업체조사, 중소기업실태조사, 창업기업실태조사, 기업생멸 행정통계를 통해 중소기업실태를 보여주는 매출액, 종사자규모, 업력의 분포와 업종별 실태를 정리
- 향후 공공임대 산업시설의 지원대상에 대한 검토(안)은 중소기업의 중위수준(50% 수준)은 종사자규모20인, 매출액10억이하, 업력10년정도 기준
- 위 기준을 충족시키는 중소기업 중 지원이 필요한 기업수요는 약 100만개기업 정도로 추정됨

### IV. 공공임대 산업시설의 국내외 사례

#### □ 국내사례

- 단지형 아파트형공장, 개별건축형, 네트워크형창업공간, 단지형\_벤처기업

구분	부천테크노파크	창원국가산단	충남테크노파크	대구지식산업센터	광주 I-PLEX	대전창조혁신센터	강남TIPS 타운	
목표	지역산업육성	중소기업지원, 산단활성화	특화벤처기업육성	영세제조업지원	스타트업과 기술성장지	스타트업육성		
정책대상	로봇산업 관련 중소기업	중소기업	디스플레이 관련 벤처기업	중소기업	도시첨단산업 관련 기업/예비스타트업	스타트업(창업7년미만)		
공간구성 및 운영	공간유형	지산	표준공장	지식산업센터			업무(오피스)	
	공급면적	75평모듈	80,100,200,250평	20-200평	20-100평	37-90평	8-10평	1-200평
	모집방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>공모평가방식으로 자체 평가위원회를 구성하여 운영</li> <li>1차서류+2차발표형식(평가위원회)/ 1차정량평가+2차정성평가(평가위원회)/ 평가위원회 구성 1회평가</li> </ul>						
	임대료	시세70~80% 내외 수준					무상(임대료지원)	
임대기간	5년단위갱신		최대7년	최초3년/5년후갱신	최대10년(스타트업 최대2년)	최대2년(예비 1년)	최대3년	
거버넌스	운영주체	지자체 공공기관	민간	공공기관	지자체 공공기관	공공기관	공공기관	민간
	위탁기관	부천산업진흥원	민간업체	디스플레이센터	대구제3산단관리공단	광주테크노파크	대전창조혁신센터	한국엔젤투자협회
	운영방식	지자체 공공위탁 운영	산단공민간 위탁운영	충남TP센터운영	제3산단공선타운영	광주TP센터운영	직접운영	중기부 위탁 운영
	운영비조달방법	부천시	한국산업단지공단	충남테크노파크	대구광역시	광주광역시+테크노파크	중기부+SK(기업)	중기부+강남구+포스코
기업지원	프로그램	별도없음						
	정책지원	· 산업단지의 세계채택					지원기업대상 공간제공	
기타	· 공용 회의실, 휴게실 정도 운영			· 공용시설로 식당, 헬스장, 기숙사, 회의실 등 제공		· 공용시설로 강의실, 회의실, 카페, 메이커스페이스 등운영		
특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지형으로 대규모조성</li> <li>장기임대료 공급안정</li> <li>산업단지내 일부공간</li> <li>지역전략산업</li> </ul>		· 단지형 · 벤처기업특화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개별건축</li> <li>· 산업단지내 단일 건축물</li> <li>· 영세중소기업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개별건축</li> <li>· 도심/준주거지역/역세권</li> <li>· 창업과 기술혁신 기업연계/특화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 네트워킹공간 운영</li> <li>· 대학내 입지</li> <li>· 창업특화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 스트리트형(6개동)</li> <li>· 창업특화(정부주도)</li> </ul>	

- 공공임대산업시설 공급유형은 표준공장, 지식산업센터, 업무시설로 구분. 표준공장은 중공업기업으로 주로 산업단지내부에, 지식산업센터는 창업기업부터 제조업까지 다양한 업종으로 산업단지에서부터 도심의 준주거지역에도 입지. 업무시설은 창업기업이 주로 입주해 있는데 대도시의 도심에 입지해 있어 공공임대산업시설의 건축물 유형별로 입지부터 차이가 남

- (스타트업)공급유형은 공유오피스형태가 많고 임대기간이 짧음(최대3년) 반면 임대료는 일반기업대상보다 저렴하게 공급(무상에서 시세대비50%)
  - (일반기업) 공급유형은 개별오피스에서 공장까지 공급되고 있으며 임대기간은 5년에서 다양한 방식(최대10년, 기간제한없음)으로 운영
- (시설구성) 스타트업을 대상으로 한 경우는 공동이용시설에 회의실, 워크숍룸, 휴게실, 메이커스페이스, 교육장, 카페, 식당, 헬스장, 자료실 등 스타트업지원을 위한 공간비중이 높은 반면 일반기업을 대상으로 한 경우는 식당, 회의실 정도. 다만 지식산업센터일 경우는 상업시설, 기숙사, 레지던스 등 편의시설들을 갖춘 경우도 있음.
- (거버넌스체계) 스타트업을 주요타겟으로 할 경우는 정부, 지자체, 공공기관, 민간까지 다양한 주체들의 참여하는 반면 일반기업은 공급기관이 위탁기관을 통해 시설관리중심으로 이루어짐
- (기업지원) 시설과 입주기업관리에 국한된 경우보다는 스타트업에 대한 지원이 더 포괄적. 그러나 기업지원에 대한 거버넌스 참여주체에 민간기업(대기업, 글로벌기업, 해외기업 등), 투자사, 엑셀러레이터 등의 참여가 미흡하고 정부공공의 지원도 공간제공에 기반하고 있는 한계점.
- 종합적으로 본다면 공공임대산업시설은 정책대상이 일반기업(벤처, 중소기업, 저소득기업)이든 스타트업이든 점차 규모가 확장되는 추세인데, 그 형태도 다양화(단지형, 스트리트형, 네트워크형 등)되고 기업지원의 범위가 복지시설에서 주거, 상업, 엑셀러레이터, 인구베이팅, 스케일업까지 확대되는 중

## □ 국외사례

- 국외사례는 독일, 프랑스, 중국, 싱가포르를 대상으로, 유럽은 대부분 글로벌스타트업육성을 목표이고 아시아(중국, 싱가포르, 일본)는 지역특화산업 및 스타트업육성이라는 목표로 국내와 비슷함.

구분	독일/프랑스	중국	싱가포르	일본
목표	글로벌 스타트업 육성	전국스타트업 플랫폼	산업단지 융복합화/특화	중소기업 공간지원/주공조화
대상	전세계 스타트업(글로벌기업, 대기업 참여, 업종제한없음)	스타트업(대기업플랫폼참여)	스타트업, 일반기업	중소기업, 신생기업
공간제공	· 공유오피스, 개별오피스(최대1년) · 창업에 필요한 시설사용가능 · 레지던스, 공유주택 공급 · 입주자격별로 서비스비용차별화(기업지원은 데스크당 월 약15만원정도로 매우저렴)	· 공유오피스(최대4년) · 임대료큰 테이블당 월 20만원	· 공유오피스, 지식산업센터, 표준공장(단기5년, 장기30년) · 20-5000m <sup>2</sup> · 시장가격공급	· 아파트형공장, 연구시설, 주거시설(2-20년) · 50-1200m <sup>2</sup> · 시세 7-80%
정책지원	국내외투자, 인큐베이팅, 액셀러레이터, 컨설팅, 교육, 외국인비자등	금융, 액셀러레이터, 기업연계	스타트업에 대한 금융, 액셀러레이터, 기업연계	이전비용지원/시설개선비용지원
운영체계	민간중심(공간공급)+정부지원+대기업	대기업중심(공간제공, 대학연계)+정부+지자체+민간	J T C (공간공급)+대학+민간+공공기관+기업	민간, 지자체
특성	· 수도(파리, 베를린) 단일공간 특화 · 민간주도형 정부지원정책 집중 · 혁신공간(스타트업)에 주거기능 확대 · 글로벌 대기업의 전폭적인 지원 · 내외국인/저소득층소외계층참여확대 · 스테이션F는 스타트업, 저소득스타트업 구분하여 저소득스타트업은 1년 무상지원 · 베를린은 개인, 기업, 스타트업으로 구분하여 권한과 서비스 차별화	· 전국광역거점플랫폼화 목표 · 글로벌대기업중심 · 스타트업집중육성을 위한 다자간 협력(정부정책 지원 특화)	· 스타트업과 일반기업 구분 지원 · 산업단지중심 특화전략의 일환으로 시행 · 단기, 장기 조건 다양화	· 주거와 공업의 조화를 유도(단일 건축물내 복합) · 폐업/휴업부지의 체계적관리, 정비를 위해 공공임대산업설 제공

- (유럽)민간중심 스타트업특화공간으로 민간(대기업)이 공간을 조성하고 운영하는 체계로 글로벌수요에 대응하기 위한 전략이나 정부의 전폭적인 행재정지원을 받는 시스템
  - 글로벌을 지향하므로 업종, 나이, 국적, 소외계층 등을 제한하지 않고 포용성과 다양성을 추구. 특히 스타트업에 집중된 곳으로 기업, 대학, 민간지원기업(VC, EC, 액셀러레이터등)과의 연계가 점차 강화. 그러면서 각 주체별로 공간과 지원 프로그램, 컨설팅 등을 제공
- (중국)중창공간은 국내 창조경제혁신센터의 모델이 된 것으로 지역마다 대기업을 선정하여 이를 중심으로 공공과 민간, 대학이 협력하는 시스템으로 전국적인 플랫폼을 형성 중
- (싱가포르)공공기관이 공공임대 산업시설을 공급하는데, 스타트업과 일반기업에 맞춤형 조건(공간유형, 임대기간, 공급규모, 지원프로그램 등)으로 공급하면서 산업단지별 활성화를 유도. 스타트업을 위한 공간은 유럽과 같이 다양한 주체들이

모여 혁신창출을 유도할 수 있는 공간과 프로그램을 제공하고 운영방식도 민간 주체(대학, 엑셀러기관)이 중심. 일반기업을 위한 임대산업시설은 장기간임대로 안정적인 기업운영에 초점을 맞추고 있음.

- (일본)공업지역의 폐공장이나 휴업공장의 정비를 위해 지자체(민간협력)가 주거와 공업 복합건축물을 중소기업에 공급

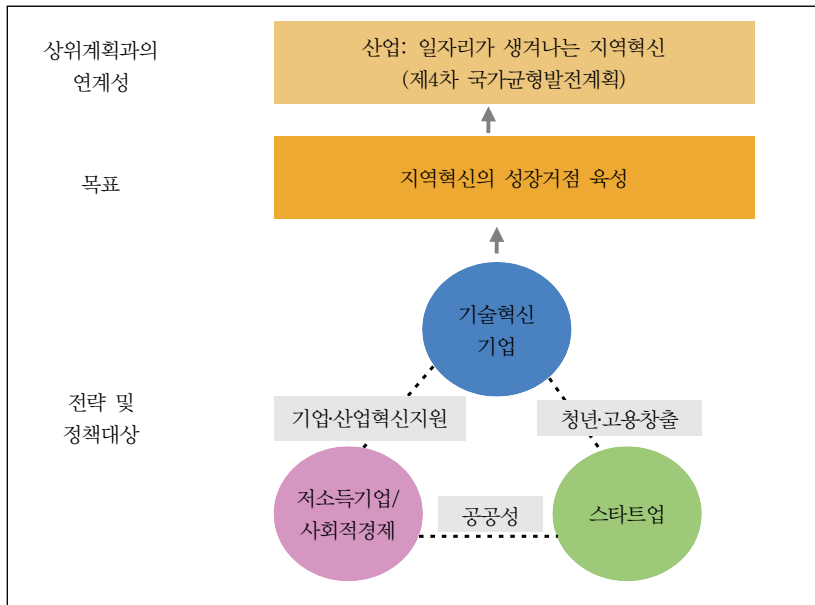
## V. 공공임대 산업시설 공급을 위한 설문조사 분석

### □ 공공임대 산업시설 공급에 대한 전문가 FGI 결과

- (인터뷰조사 개요)국내사례조사 대상지의 운영관리기관 7곳, 입주기업 6개 대상
- (공공임대 산업시설의 평가) 공익성강화 vs 산업혁신 창출vs 수익성확보 vs 운영기관의 전문성

구분	긍정적 측면	부정적 측면
운영기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공기관의 공익성 확보</li> <li>· 지자체산하 공공기관으로서 사업확대</li> <li>· 산업단지 활성화에 기여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수익성과 공익성의 균형을 맞추는게 쉽지않음</li> <li>· 수혜기업이 제한적,</li> <li>· 재정적 문제로 공급확대의 한계</li> </ul>
일반기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 열악한 중소기업에게 입지를 지원</li> <li>· 기업들의 집적으로 시설관리 용이(산업단지내 환경개선 효과기여)</li> <li>· 기업 판매/지원사업 신청시 공공임대산업시설 입주가 긍정적 효과 기대</li> <li>· 입주기업은 기업지원프로그램에 대한 정보 접근성이 높아 선정될 확률이 높음</li> <li>· 시설이용의 편리성(민간보다 공용시설 많음)</li> <li>· 저렴한 임대료와 관리비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주기업의 주차공간 부족문제</li> <li>· 입주기업들의 공용시설에 대한 훼손</li> <li>· 운영기관 및 관리기관의 운영부담</li> </ul>
창업기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초기자본이 없는 창업기업에게 공간제공</li> <li>· 창업기업대상 컨설팅 및 판로개척, 제작지원 등 패키지형 지원으로 기업성장기여</li> <li>· 일반기업과 같이 입주할 경우 상생효과 긍정적</li> <li>· 민간보다 임대료 저렴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주기업 중 근무하지 않는 기업들로 인한 부정적 인식</li> <li>· 임대기간이 제한되어 있어 향후 이전문제 제시해 주지 못함</li> <li>· 창업기업공간이라 공유형으로 칸막이도 밀폐형이 아니어서 보완상 문제</li> </ul>

- (공공임대 산업시설의 목표) 지역혁신의 성장거점으로 고용, 공공성 확보에 초점, 맞춤형 지원



○(대상별 지원 차등화) 정책대상은 스타트업, 저소득기업, 기술혁신기업으로 구분

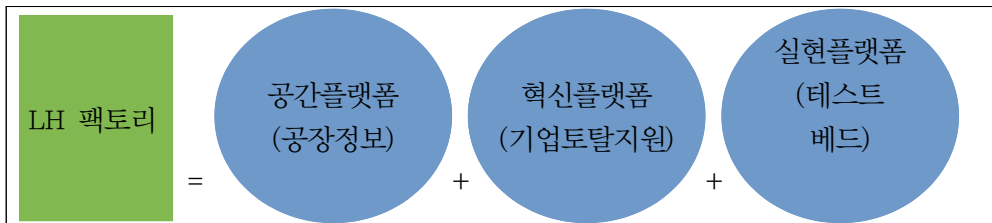
주체	내용
저소득제조업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도심의 생활밀착형업종은 오염배출기준완화 등 생산관련 제도개선 필요</li> <li>· 소규모의 저렴한 공장을 집중적으로 공급하되 유사한 업종간 집적화 유도</li> <li>· 도시외곽의 개별공장을 점진적으로 공공임대산업시설로 유도하여 계획적 관리 필요</li> <li>· 경영자금, 생산설비의 스마트화 지원 등 생산과정지원</li> <li>· 장기적인 임대공장 지원 필요/ 이동시 정보제공</li> </ul>
기술혁신기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연구개발/지적재산권을 활용한 기업의 상품화 지원</li> <li>· 벤처투자, 국내외판로개척에 대한 지원 필요</li> <li>· 개별기업이 설치하기 어려운 인증, 실험, 연구장비 등 상품화이전단계의 기술적 지원</li> <li>· 유사업종 및 연관업종에 대한 클러스터화하여 공공임대산업시설 입주 필요</li> <li>· 단기임대보다는 장기적인 임대공장 지원 필요/이동시 정보제공</li> </ul>
스타트업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 창업관련한 초기의 윈스톱 종합지원 필요</li> <li>· 업종다양화하되 네트워킹/교류의 기회 확대 필요</li> <li>· 단기의 저렴한 입주공간 혹은 공유공간 제공 필요/이동시 장기임대공간 정보제공</li> <li>· 창업관련한 전문적인 민간/대학/공공기관/정부/기업의 지원융합 플랫폼필요</li> <li>· LH현장을 테스트베드로 활용/ 향후 적용</li> </ul>

○(공공임대 산업시설의 공급유형모델 다양성)

주체	공급규모	공간유형	건축형태
저소득제조업	200평미만	· 설비설치가 가능한 단독공장 · 생활밀착형경량제조일경우고층형	표준공장, 지식산업센터
기술혁신기업 (벤처기업)	100평미만	· 첨단장비설치 가능한 클린룸공장 · 연구중심의 오피스형(보안가능) · 업무중심의 보안/개별사무실	지식산업센터, 업무시설, 연구시설
스타트업	소규모(20평미만)	· 공유형의 개방형사무실 · 보안가능한 독립형	지식산업센터, 업무시설, 상업시설

○(기업지원의 플랫폼화) LH공공임대 산업시설은 “전국차원의 플랫폼” 으로 공간+혁신+실현플랫폼

- 공간을 제공할 뿐 아니라 기업지원프로그램이 공간에 집중될 수 있도록 기존의 정부정책과 공사자체내 자금을 연계
- 스타트업, 일반기업, 혁신기업들의 기술(혁신)실현을 위한 테스트베드(주거단지, 신도시 등) 제공 요청



○(운영기관 거버넌스체계) 인터뷰기관의 거버넌스체계는 다양한 형태로 나타났는데, 공공기관의 경우는 자체운영, 민간위탁으로 운영중

- 최근 창업, 기술혁신기업지원을 하는 경우는 민간투자사를 적극 활용하는 방향으로 전환 중

	유형	특징
민간전문기관위탁형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례 : 강남팁스, 창조경제혁신센터</li> <li>• 특징 : 시설 및 운영비 정부지원, 운영은 민간전문기관에게 위탁하는 방식</li> <li>• 장점 : 민간(대학, 기업, 투자사등)의 노하우를 적극활용, 창업지원플랫폼</li> <li>• 단점 : 시설관리어려움, 정부지원금집행기준 융통성 부족</li> <li>• LH 시사점 : 민간전문운영사를 사업초기부터 참여시킬 것, 민간의 재량권 보장</li> </ul>
공공기관 운영관리형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례: 한국산업단지공단</li> <li>• 특징: 시설 및 운영비 지자체정부공공기관/ 운영은 공공기관(지자체 공공기관, 민간)</li> <li>• 장점: 공익성확보, 지역특화업종 입주우대</li> <li>• 단점: 사업확장의어려움, 제조업위주, 시설공급주심, 기업지원한계</li> <li>• LH 시사점: 공익성과수익성의균형문제, 시설공급중심에서 지원중심으로 검토 필요</li> </ul>
공공기관의 센터운영형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례 : 충남테크노파크, 광주-PLEX</li> <li>• 특징: 시설및운영비 지자체정부공공기관/ 운영은 중앙정부 공공기관 센터방식</li> <li>• 장점: 정부-지자체 기업지원연계가능, 기업지원패키지화가능, 혁신클러스터지원</li> <li>• 단점: 사업확장/리모델링지체</li> <li>• LH 시사점: 기업지원전문기관과의 전략적 제휴로 LH의 장점인 시설공급(리모델링)확장 필요</li> </ul>
지자체 공공기관 위탁형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례 : 부천테크노밸리, 대구지식산업센터</li> <li>• 특징: 시설및운영비 지자체/운영은 지자체 전문기관 위탁방식</li> <li>• 장점: 지자체전략산업육성, 지자체와의협력</li> <li>• 단점: 시설확장및노후화, 입주기업민원</li> <li>• LH 시사점: LH의 장점인 시설공급(리모델링) 확장 필요, 지자체와의 협력유이</li> </ul>

## □ 설문조사 결과

- (설문조사 개요) 도시공업지역 시범사업지역 및 인근지역 입주기업을 대상으로 유형별로 할당하여 유효표본 총 1,180개를 확보하여 분석

권역구분*	합계 (개)	유형별				
		지식산업센터	창업입지	도시공업지역	산업단지	개별입지
전체	1,180	160	160	400	300	160
수도권대도시 (인천광역시 동구)	295	40	40	100	75	40
수도권중소도시 (경기도 군포시)	295	40	40	100	75	40
지방대도시 (부산 영도, 사상구)	295	40	40	100	75	40
지방중소도시 (경상북도 영천시)	295	40	40	100	75	40

- (설문내용구성)기업기초자료, 현재사업장 현황, 공공임대 산업시설 공급방향, 시범사업입주수요

구분	내용	
기업기초자료	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기업명, 설립년도, 대표자 연령대, 주소</li> <li>· 종사자수(상용근로자, 연구인력)</li> <li>· 자산총액, 매출액, 수출액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기업인증 및 지적재산권 건수</li> <li>· 업종 및 주요제품</li> </ul>
현재 사업장 현황 및 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업장 이전·설립 연도, 창업 이후 이사 횟수, 직전 사업장 주소</li> <li>· 현재 사업장에 대한 소유형태</li> <li>· 임대건축물 관리·운영 주체</li> <li>· 현재사업장 규모(부지면적, 건축연면적)</li> <li>· 현재 입주자격, 임대기간 및 임대료</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현재 사업장 입지를 선택한 이유</li> <li>· 현재 사업장에 대한 만족도 (가격조건, 입지여건, 단지시설, 기업지원)</li> <li>· 사업장·도보권 내 많이 이용하는/ 만족하는 시설</li> <li>· 사업장 시설물 및 관리운영 애로사항 사업장 인근지역 개선 필요사항</li> </ul>
공공임대 산업시설의 공급방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공임대형 산업시설 필요성, 공급중점희망분야</li> <li>· 기업지원 역점 희망분야</li> <li>· 입주자격기준 고려해야 할 사항, 인센티브 필요사항</li> <li>· 도시공업지역 외 공공임대형 산업시설 공급이 필요한 곳</li> <li>· 공공임대형 공급시 산업시설 내 필요시설, 바람직한 공급규모</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 적절한 기업생산시설 및 지원시설 구성비용</li> <li>· 지원시설 계획 시 반드시 필요하다고 생각하는 시설</li> <li>· 공공임대산업시설 입주 유도시 추가 필요시설</li> <li>· 공공임대형 산업시설 적절 공급방식, 임대시 적절한 관리·운영 주체</li> </ul>
향후 도시공업지역 시범사업지역 에 대한 입주수요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 타지역 이전 계획</li> <li>· 사업장 입지선택 시 우선 고려사항</li> <li>· '도시공업지역 시범사업' 대상지 인지도</li> <li>· 공공임대형산업시설입주 의사, 입주희망지역, 이유</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공임대 산업시설 희망 공급방식</li> <li>· 이전시 필요한 공급유형</li> <li>· 이전시 생산시설 외 요구하고 싶은 시설</li> <li>· 입주 유도를 위한 인센티브 필요사항</li> <li>· 공공임대형 산업시설 관련기타 요구사항</li> </ul>

1) 설문조사 응답기업 기초정보 현황

- (설문응답) 유효응답기업 1180개 기업의 조사유형별, 지역별, 기업특성(업력, 대표자 연령, 업종, 종사자수, 매출액, 지적재산권)을 집계
  - 기업업력은 10년이하가 절반이상을 차지하고, 종사자수는 4명이하가 80%이상, 대표자연력은 50대이상 70%, 매출액은 다양하게 분포, 업종은 제조업이 70.5%로 대부분을 차지함

구 분		사례수		구 분		사례수	
		빈도	%			빈도	%
전 체		1,180	100.0	전 체		1,180	100.0
조사 유형별	지식산업센터	160	13.6	종사자수 (연구인력)	없음	845	71.6
	창업지원기관	160	13.6		4명이하	250	21.2
	도시공업지역	400	33.9		5~9명	53	4.5
	시범사업지역				10명이상	32	2.7
	개별입지	160	13.6		5억이하	465	39.4
산업단지(공장)	300	25.4	5억초과 10억이하	156	13.2		
권역별	수도권대도시	295	25.0	매출액별	10억초과 30억이하	255	21.6
	수도권중소도시	295	25.0		30억초과	285	24.2
	지방대도시	295	25.0		무응답	19	1.6
	지방중소도시	295	25.0		없음	1,014	85.9
업력별	5년 이하	221	18.7	지적재산권 건수별	1개	60	5.1
	6~10년	279	23.6		2개	38	3.2
	11~15년	205	17.4		3개이상	68	5.8
	16~20년	195	16.5	업종별	제조업	832	70.5
	21~24년	94	8.0		정보통신업및전문,과학,기술 서비스업	141	11.9
대표자 연령별	25년 이상	186	15.8	도매 및 소매업	128	10.8	
	30대	57	4.8	건설업	43	3.6	
	40대	276	23.4	기타 서비스업	36	3.1	
	50대	556	47.1				
	60대 이상	291	24.7				

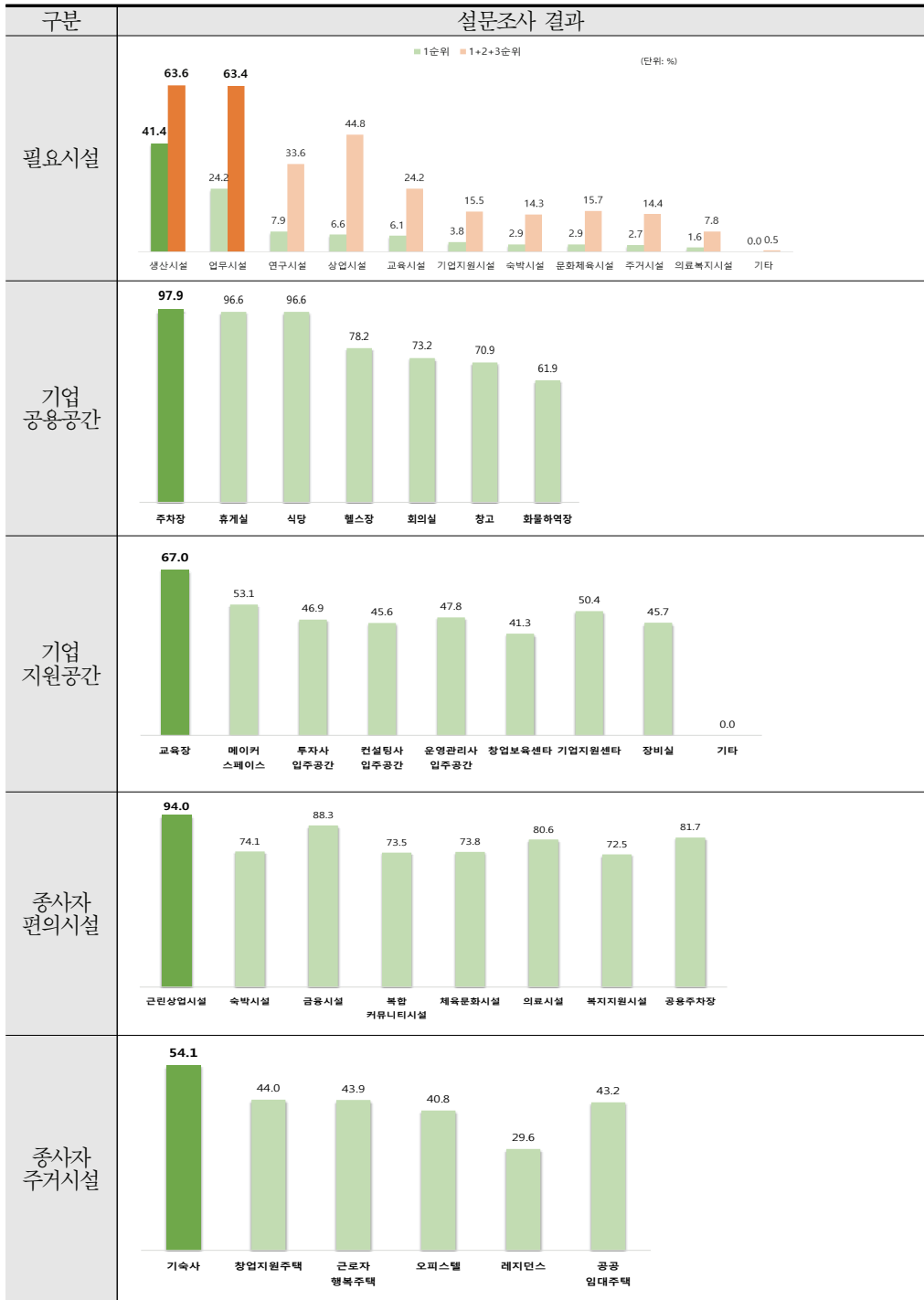
2) 공공임대 산업시설의 방향성에 대한 설문조사 결과

- (공공임대 산업시설 공급 필요성) 응답기업의 54.3%는 필요한 편(약간, 상당히, 매우)이라고 응답하였고 보통 30.3%로 집계
  - 창업기관입주기업들과 개별입지에 있는 기업들이 평균보다 높고 지역별로는 수도권 (대도시, 중소도시)의 비중이 70%이상 응답하여 비수도권보다 필요성을 높게 인식함

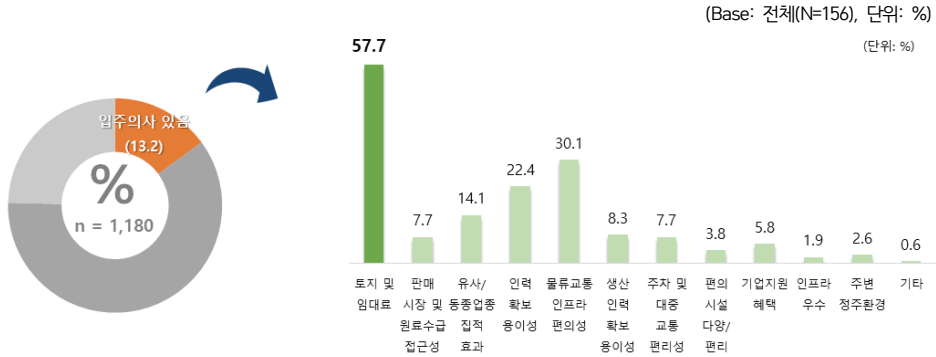
- (공공임대 산업시설 공급목표 및 입지)공급목표는 '저매출기업의 공간지원 (33.8%)으로 가장 높고 4차산업혁명시대 새로운 융복합 혁신공간, 공업지역의 산업거점역할, 창업공간지원역할 순서
  - 공급입지로는 공업지역의 신도시(29.9%), 도심역세권(20.4%)순서, 창업지원 기관입주기업은 신도시(38.1%)높고, 수도권은 도심역세권과 도시재생구역비중이 신도시 보다 높게 나타났고 비수도권에서 지방대도시는 신도시와 도심역세권, 지방중소 도시는 신도시와 대학으로 상이한 결과
- (공공임대 산업시설 규모 및 필요시설) 블록형(44.1%)>아파트단지형(31.5%)> 단일건축물(23.6%)
- (공공임대 산업시설의 입주자격) 기업업력과 종사자규모, 기업이 보유한 지적재산권 순서
- (공공임대 산업시설 공급방식 및 관리·운영주체)공급방식은 임대후분양(57.1%)> 임대(24.2%)>분양(18.6%)
  - 관리운영주체는 지자체산하 공공기관(30.7%)> 중앙정부산하공공기관(24.2%), 수도권은 중앙정부산하공공기관선호도 더 높음
- (공공임대 산업시설 기업지원 및 운영에 대한 방향)기업지원은 인력확보와 기업 공간제공, 정부/지자체 정책금융지원에 대한 수요가 높음

### 3)도시공업지역 시범사업지역 입주수요

- (도시공업지역 시범사업지역 입주의사)입주의사 있음(13.2%), 여러가지 상황 및 조건에 따라 유동적(21.7%)으로 매우 긍정적
  - 지역별로 입주의사를 보면 인천의 경우 13.2%, 군포시는 27.8%, 부산사상구 8.9%, 부산영도구 12.4%, 경북 영천 1.4%
  - 산업단지와 개별입지 입주기업들의 입주의사가 평균 13.2%보다 높은 16.9%, 16.7%를 보이고 있고, 지식산업센터, 창업지원기관 입주기업들은 9.4%, 10.6%로 평균보다 낮음. 기업업력은 6-10년사이, 대표자연령으로는 40대, 종사자규모로는 5명미만, 매출액규모는 5억이하 기업들의 입주의사가 상대적으로 더 높음

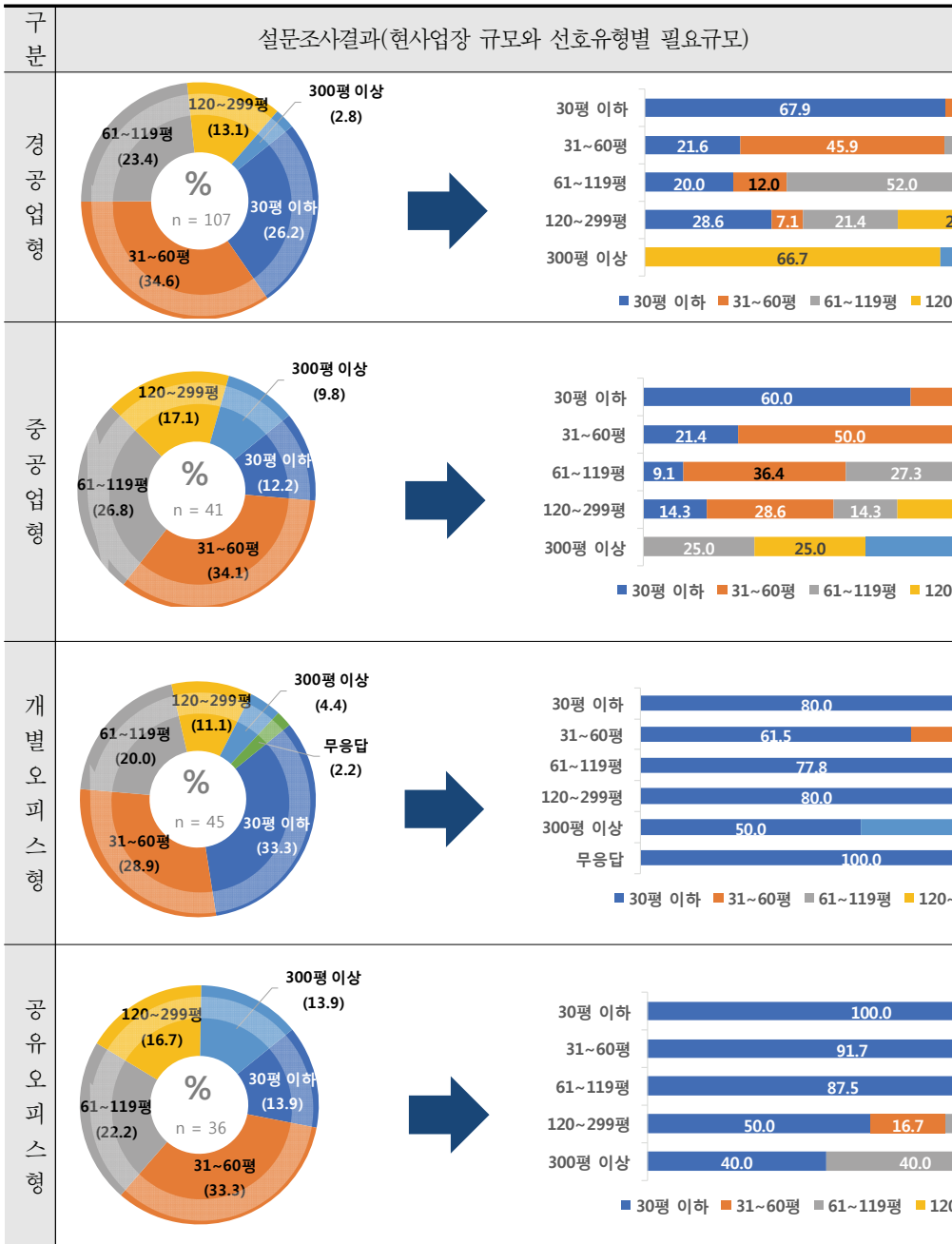


○(입주결정요인) ‘저렴한 토지 및 임대료(57.7%)’ 로 현재 사업장의 입지선택과 향후 공공임대산업시설의 입지방향이 동일하게 나타남. 반대로 입주를 희망하지 않는 이유를 물었을 때 ‘유사동종업종의 집적효과’ 를 24.0%, 판매시장 및 원료수급 접근성(20.6%), 물류교통 인프라 편의성(20.0%)



- 현재 사업장 입지 결정요인이 공업지역입주결정요인과의 연계성을 보기 위해 입주 의사를 밝힌 기업들의 현재사업장입지결정요인별 공업지역입주결정요인을 구분, 현재사업장을 결정요인 중 대중교통편의성을 제외한 모든 기업들은 공업지역 입주를 결정하는 요인으로 ‘저렴한 토지 및 임대료’ 를 선택
- (공공임대 산업시설 공급방식 등) 공급방식은 ‘임대 후 분양(43.6%)’ 로 가장 높았고 ‘임대’ 32.1%, 분양 24.4%로 조사됨. 인천은 임대후 분양, 경기 군포도 임대후 분양, 부산사상과 영도구도 임대후분양, 영천은 임대와 임대후분양이 반반.
- 지식산업센터 입주기업들은 분양에 대한 선호가 53.3%로 임대 33.3%보다 높았고 창업지원기관은 임대와 임대후 분양이 41.2%로 동일. 도시공업지역내 기업은 임대후 분양, 개별입지도 임대후 분양을, 다만 산업단지내 기업은 임대(42%)가 임대후 분양(36%)보다 높음
- 임대기간은 최초계약기간은 2년, 최장임대기간은 10년이상 장기 선호하는 것으로 조사되었고, 적정임대료를 시세기준으로 했을 때, 주변시세의 50~70%를 가장 선호
- 임대후 분양일 경우 분양시점은 5년이 57.4%로 가장 높았고 10년이 35.3%로 2순위
- 공급유형은 경공업형에 대한 수요가 가장 높음. 공급유형별 면적으로는 경공업형과 중공업형은 100평내외, 공유형과 개별사무실형은 40평내외로 집계

구분	설문조사결과												
공급방식	<p>임대 (32.1)    임대후 분양 (43.6)    분양 (24.4) n = 156</p>												
공급유형	<p>(단위: %)</p> <table border="1"> <tr><th>공급유형</th><th>비율 (%)</th></tr> <tr><td>전공임</td><td>68.6</td></tr> <tr><td>중공임</td><td>26.3</td></tr> <tr><td>공유형</td><td>23.1</td></tr> <tr><td>개별사무실형</td><td>28.8</td></tr> <tr><td>기타</td><td>1.9</td></tr> </table>	공급유형	비율 (%)	전공임	68.6	중공임	26.3	공유형	23.1	개별사무실형	28.8	기타	1.9
공급유형	비율 (%)												
전공임	68.6												
중공임	26.3												
공유형	23.1												
개별사무실형	28.8												
기타	1.9												
임대기간	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="525 778 700 1068"> <p><b>임대(최초계약기간)</b></p> <p>2년 이하 (60.0)    3~5년 (32.0)    6년 이상 (8.0) n = 50</p> <p><b>평균 약 3.3년</b></p> </div> <div data-bbox="875 778 1050 1068"> <p><b>임대(최장임대기간)</b></p> <p>10년 (38.0)    11년 이상 (40.0)    5년 (18.0)    제한없음 (4.0) n = 50</p> <p><b>평균 약 13.0년</b></p> </div> </div>												
임대료	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="461 1068 721 1358"> <p><b>적정임대료(월 평당)</b></p> <p>100만원 대 (10.0)    200만원 이상 (6.0)    무응답/없음 (68.0)    99만원 이하 (16.0) n = 50</p> <p><b>평균 약 132만원</b></p> </div> <div data-bbox="896 1068 1155 1358"> <p><b>적정임대료(시세)</b></p> <p>51~70% (50.0)    71~100% (18.0)    50% 이하 (16.0)    101% 이상 (2.0)    무응답/없음 (14.0) n = 50</p> <p><b>평균 약 67.7%</b></p> </div> </div>												
분양전환시점	<p>평균 6.7년 (단위: %)</p> <table border="1"> <tr><th>분양전환시점</th><th>비율 (%)</th></tr> <tr><td>3년</td><td>4.4</td></tr> <tr><td>4년</td><td>1.5</td></tr> <tr><td>5년</td><td>57.4</td></tr> <tr><td>8년</td><td>1.5</td></tr> <tr><td>10년</td><td>35.3</td></tr> </table>	분양전환시점	비율 (%)	3년	4.4	4년	1.5	5년	57.4	8년	1.5	10년	35.3
분양전환시점	비율 (%)												
3년	4.4												
4년	1.5												
5년	57.4												
8년	1.5												
10년	35.3												



- (입주기업에 대한 인센티브) ‘저렴한 임대료’가 65.4%로 가장 높았으며, 다음으로는 ‘금융 및 세제지원’이 13.5%로 경제적 요인을 지원에 가장 우선으로 인식
- 이전시 생산시설 외 요구하고 싶은 시설 중 기업경영활동 측면에 대해서는 ‘교육장’이 14.3%로 가장 많고, 그 외 ‘창업보육센터(9.5%)’, ‘메이커스페이스(7.1%)’
- 이전시 생산시설 외 요구하고 싶은 시설 중 종사자복지 측면에 대해서는 ‘직원 기숙사’가 45.3%로 가장 많았으며, 그 외에도 ‘식당(23.2%)’, ‘휴게공간(5.3%)’

## Ⅵ. 공공임대 산업시설 공급방안

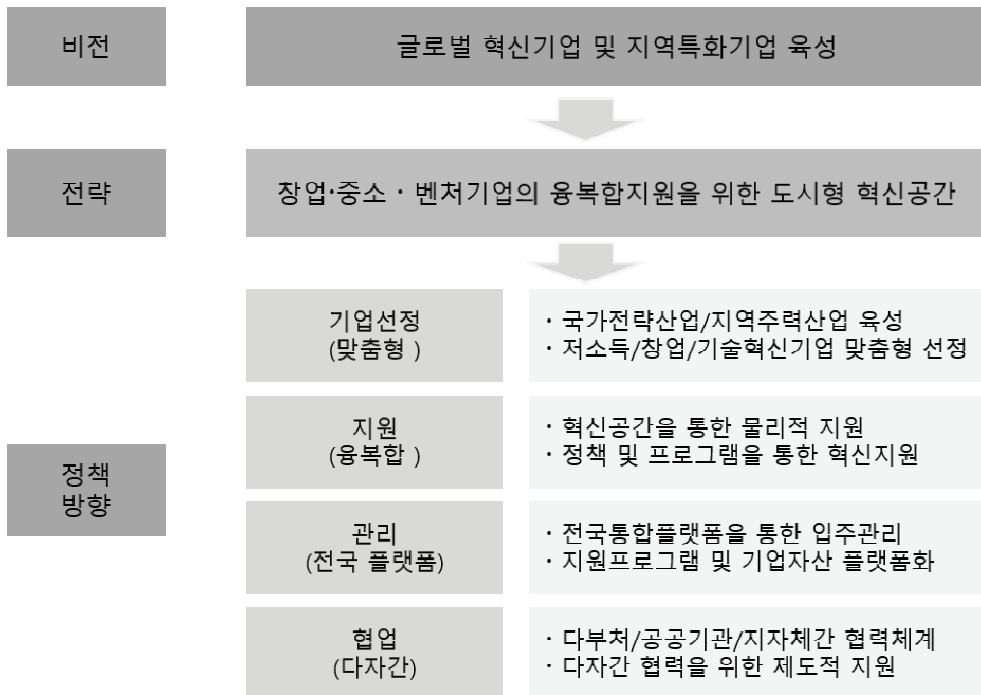
### □ 공공임대 산업시설의 정의

- 「도시공업지역의관리및활성화에관한특별법」 제2조(정의)8목에서 정의한 ‘공공임대 산업시설’이란 10년 이상 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 공장, 제조업소, 연구시설 등으로 대통령령으로 정하는 시설
- 향후 공급활성화를 위해 기존 법률에서 정의하고 있는 시설들을 포함하는 방향으로 범위를 넓힐 필요 있음

관련법	시설명칭	설명
산집법	공장 및 부대시설	제조시설 및 시험생산시설, 제조시설의 관리,지원, 종업원의 복지 후생을 위한 부지내 부대시설, 제조관련 의무시설 포함
	도시형공장	첨단산업의 공장, 공해발생 정도가 낮은 공장 및 도시민생활과 밀접한 관계가 있는 공장등을 도시형공장으로 지정(산업부장관)
	지식산업센터	3층이상, 300%이상의 용적율, 지식산업업종의 사업장(근린생활 시설, 오피스, 기숙사 등 설치 가능)
	산업집적기반시설	연구개발시설, 기업지원시설, 기술인력의 교육·훈련시설 및 물류 시설 등 산업의 집적을 활성화하기 위한 시설
산업기술단지법	산업기술단지	기업·대학·연구소·지방자치단체 등이 공동으로 다음 각 목의 사업을 수행하는 지역혁신의 거점이 되는 토지·건물·시설 등의 집합체
벤처기업육성법	벤처기업집적시설	벤처기업 및 대통령령으로 정하는 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 활성화하기 위하여 제18조에 따라 지정된 건축물
중소기업창업지원법	창업보육센터	창업의 성공 가능성을 높이기 위하여 창업자에게 시설·장소를 제공하고 경영·기술 분야에 대하여 지원하는 것을 주된 목적으로 하는 사업장
물류시설법	물류시설 및 지원시설	지원시설이란 물류관련 가공, 제조, 금융, 의료, 교육, 연구, 업무, 생활편의시설

## □ 공공임대 산업시설의 공급목표 및 정책방향

- 공공임대 산업시설 공급의 비전은 “작고 강한 기업글로벌 혁신기업 육성” 으로 지역균형발전전략의 비전을 수용
  - 지역균형발전을 위하여 공공임대 산업시설은 창업중소벤처기업의 융복합지원을 위한 혁신공간 중심의 지원체계 구축을 목표
  - 정책발향으로 기업선정, 지원, 관리, 협업의 키워드를 통해 공급방안 모색



## □ 공공임대 산업시설의 공급대상

- 공공임대 산업시설 공급대상은 영세중소기업, 창업기업, 기술혁신기업으로 구분

유형	설명
영세중소기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소상공인특별법에 의한 소기업(상시근로자 5인 또는 10인미만 기업)</li> <li>· 중소기업기본법상 중소기업(매출액 20억미만, 중기부 금융지원대상기업기준)</li> <li>· 장애인기업, 여성기업인 등 지자체 및 시행자가 필요하다고 인정한 기업</li> <li>· 사회적기업법에 의한 사회적기업</li> <li>· 사회적경제(행안부 마을기업, 협동조합기본법의 사회적협동조합, 국민기초생활보장법 자활기업 등)</li> </ul>
창업기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중소기업창업지원법에 의한 창업기업(창업후 7년미만기업으로 지역특성을 고려하여 선정)</li> <li>· 예비창업자(학생, 일반인 포함)</li> <li>· 재창업자는 재창업후 7년미만</li> </ul>
기술혁신기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역특구법에 의한 지역전략산업 중소기업(지역혁신성장사업, 지역특화산업 포함)</li> <li>· 벤처기업법에 의한 벤처기업</li> <li>· 중소기업기술혁신법의 기술혁신형 중소기업(중기부장관선정)</li> <li>· 산업집적법에 의한 성장유망산업 중소기업(산업부 산업집적활성화기본계획)</li> </ul>

## □ 공공임대 산업시설의 공급입지 및 시설구성

- (공급입지)도시공업지역, 신도시, 도심역세권, 혁신도시, 대학, 도시재생구역, 산업단지 등
- (공급규모)중규모이상(블록형/아파트단지형)
- (시설구성)생산시설과 지원시설 비율은 60%:40% ~ 70%:30%으로 구성하고 시설 구성의 우선순위는 생산-업무-상업-연구-교육-기업지원시설-문화체육시설  
- 주거에 대한 수요는 기숙사나 레지던스가 높으나 젊은층은 공공임대 산업시설 주변에 아파트공급 요구 증가추세

시설구분		세부 도입기능
기업 (생산시설)	기업혁신공간 (생산·업무)	공장, 개별사무실, 공유오피스, 기타
	기업공용공간	화장실, 휴게실, 식당, 헬스장, 회의실(대중소), 주차장, 드라이브스루, 화물엘리베이터, 탕비실, 창고, 동아리실, 화물하역장 등
	기업지원공간	교육장, 메이커스페이스, 투자사, 컨설팅사, 운영관리사, 창업보육센터, 기업지원센터, 장비실, 물류센터 등
종사자 (지원시설)	주거시설	기숙사, 근로자행복주택(임대), 사회주택
	생활SOC (편의시설)	커뮤니티시설: 복합커뮤니티시설, 문화시설, 의료, 복지지원센터, 공용주차장, 편의시설: 근린상업시설(세탁소, 슈퍼, 카페 등), 병원, 문구 등

## □ 공공임대 산업시설의 공급유형 및 방식

- 공급유형은 국내외사례와 인터뷰를 통해 4가지 유형으로 구분하고 각 유형별 규모, 가격, 임대방식을 차별화하는 안을 제시

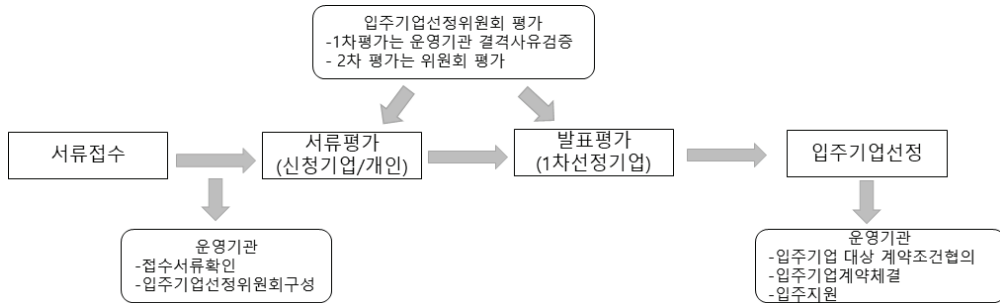
유형	설명
경공업형	· 생산시설설치가 가능한 공장형태로 층고가 높고 화물하역이 가능한 형태, 고층가능 · 생활밀착형(전통제조형), 도시첨단형(지식기반형)제조업종의 기업들을 위한 유형
중공업형	· 생산시설+중장비+클린룸 등 설치가능한 형태로 저층이나 중층 가능 · 중량제조형(오염배출포함) 제조업기업을 위한 유형
공유오피스형	· 공유오피스, 칸막이 등 개방형태로 예비창업자, 초기창업기업들을 위한 유형
개별오피스형	· 생산시설이 아닌 업무형태 첨단업종을 위한 공급유형로 보완시설이 가능한 개별사무실형

- 공급유형별 규모, 공급가격 및 임대방식

유형	규모	가격	임대방식
경공업형	25평 모듈 (최대250평)	시세 60~80%수준 (영세중소기업과 기술혁신기업 임대료 차등화)	· 임대: 최초 2년, 5년마다갱신, 최대30년 · 10년 임대후 분양
중공업형	50평 모듈 (최대500평)	시세 60~80%수준 (영세중소기업과 기술혁신기업 임대료 차등화)	· 임대: 최초 2년, 5년마다갱신, 최대30년 · 10년 임대후 분양
공유오피스형	1평 모듈 (최대10평)	스타트업 대상 무상~50%이하	· 스타트업 최초1년, 1년마다 갱신/최장 7년
개별오피스형	10평 모듈 (최대100평)	시세 60~80%수준 (영세중소기업과 기술혁신기업 임대료 차등화)	· 임대: 최초 2년, 5년마다갱신, 최대30년 · 10년 임대후 분양

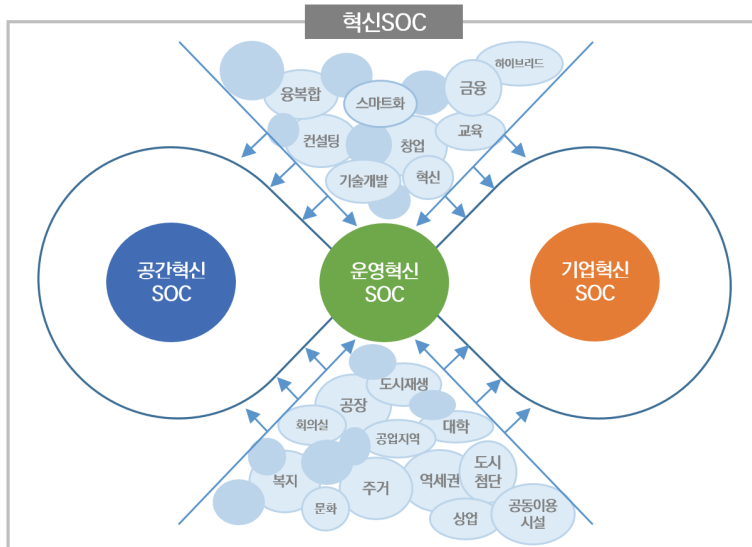
## □ 공공임대 산업시설의 입주기업 선정 및 심사

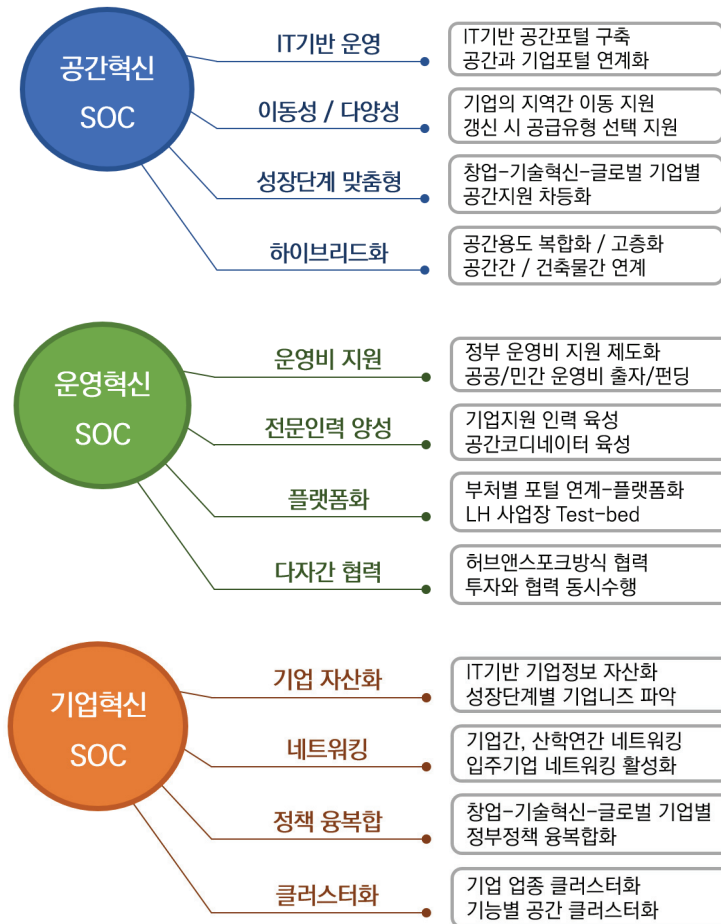
- 공공임대 산업시설의 입주기업선정 및 심사는 '입주기업심사위원회' 를 통해 투명성과 공정성을 확보하는 것이 바람직할 것이다. 그러기 위해서는 입주심사위원회의 구성 및 평가방식, 평가기준에 대해 가이드라인이 필요



## □ 기업자원의 방향성

- 기업자원은 공간을 통한 “공간혁신SOC” 를 기반으로, 기업육성지원을 위한 “기업 혁신SOC” 와 공간과 기업자원을 연결하는 “운영혁신SOC” 를 통합한 “혁신SOC창출” 을 목표로 함
  - 공간혁신은 IT기반운영, 기업의 이동성 및 다양성 확보, 기업의 성장단계별 맞춤형 공간공급, 공간간 하이브리드화된 계획
  - 기업혁신은 기업혁신창출을 지원하는 것으로 기업자산화, 네트워킹, 정부/지자체/민간 정책융복합화, 기업클러스터화 지원





## □ 공공임대 산업시설 공급 활성화를 위한 제도개선사항

- 공공임대 산업시설의 건설공급단계에서의 국비지원(법제62조)을 강화하고 운영 단계 지원 필요성 높음
  - 제60조(공업지역 혁신종합지원센터)와 연계하여 공공임대 산업시설 운영비 지원 검토
- 공사법 시행령제10조의2(공공지원을 위한 건축물의 범위)와 연계 필요
- 공공임대 산업시설의 표준운영지침 수립을 통해 표준화 필요

주제어 도시공업지역법, 공공임대 산업시설, 공공임대, 기업지원, 혁신공간

# 차 례

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적 .....	3
2. 연구의 주요내용 및 방법 .....	4
3. 선행연구 검토 .....	5
<b>제2장 산업기술혁신 트렌드 및 기업지원 제도 환경 변화</b> .....	<b>11</b>
1. 산업·기술혁신 글로벌 트렌드 .....	13
1.1 산업·기술혁신의 글로벌 메가트렌드 .....	13
1.2 도심형 산업공간인 도시형 혁신공간 성장 .....	17
2. 국내 중소기업·산업입지 정책의 변화 .....	21
2.1 중소기업의 정의 .....	21
2.2 중소기업정책의 변화 .....	23
2.3 산업 및 기업입지정책의 변화 .....	26
3. 중소기업 혁신 및 공간지원사업 현황 .....	31
3.1 중소기업 혁신지원사업 .....	31
3.2 창업지원사업 .....	35
3.3 공공지원형 공간지원사업 .....	39
4. 도시형 혁신공간을 위한 도시공업지역법 제정 .....	43
4.1 도시공업지역법 취지 .....	43
4.2 도시공업지역법의 주요내용 .....	45
<b>제3장 중소기업 특성 및 공장실태 분석</b> .....	<b>49</b>
1. 통계로 본 중소기업 특성 .....	51

1.1 전국사업체조사를 통해 본 중소기업 실태 .....	51
1.2 기업 생멸통계로 본 중소기업 특성 .....	55
1.3 중소기업실태조사로 본 중소기업 특성 .....	58
1.4 창업기업실태조사로 본 중소기업 특성 .....	62
2. 공장통계로 본 공장실태 분석 .....	67
2.1 공장의 양적증가 및 기업규모별 분포 .....	67
2.2 공장의 공급특성 .....	70
2.3 공장의 용도지역 특성 .....	74
2.4 공장통계에서 지식산업센터 특성 .....	77
2.5 공장설립형태별 규모 .....	78
3. 소결 .....	80
3.1 중소기업의 실태 종합 .....	80
3.2 공장의 공급 규모 .....	81
3.3 공공임대 산업시설 지원대상 범위 .....	82

## **제4장 공공임대 혁신공간조성 국내외 사례 .....83**

1. 국내외 사례 분석 개요 .....	85
2. 국내사례 .....	87
2.1 공공임대형 아파트형공장 .....	87
2.2 공공임대형 지식산업센터 .....	93
2.3 공공임대형 창업지원공간 .....	100
2.4 공공형 벤처지원공간 .....	109
3. 국외사례 .....	112
3.1 유럽 다자협력의 창업지원공간 .....	112
3.2 중국 민간기업의 창업지원공간 .....	125
3.3 싱가포르 공공기관의 공공임대 산업시설 .....	138
3.4 일본 주공혼용 아파트형공장 .....	149
4. 국내외 사례 소결 .....	158

**제5장 공공임대 산업시설 공급을 위한 인식조사 .....165**

- 1. 공공임대산업시설 공급에 대한 전문가기업 FGI 결과 ..... 167
  - 1.1 FGI 개요 .....167
  - 1.1 FGI를 통해 도출된 LH 공공임대 산업시설 공급방향 .....168
- 2. 공공임대산업시설 공급에 대한 기업CEO 인식조사 ..... 180
  - 2.1 인식조사 개요 ..... 180
  - 2.2 기업특성분석 ..... 182
  - 2.3 공공임대형 산업시설 공급방향에 대한 인식조사 결과 ..... 193
  - 2.4 도시공업지역 시범사업지역에 대한 입주수요 조사결과 ..... 203
- 3. 소결 ..... 213

**제6장 공공임대 산업시설 공급방안 .....215**

- 1. 공공임대 산업시설공급의 방향 ..... 217
  - 1.1 공공임대 산업시설의 정의 ..... 217
  - 1.2 공급목표 및 비전 ..... 218
- 2. 공공임대 산업시설 공급방안(안) ..... 219
  - 2.1 공급입지 및 시설에 대한 공급방안 .....219
  - 2.2 공급대상별 공급유형 및 방식에 대한 방향 ..... 221
  - 2.3 입주자선정 자격 및 심사에 대한 방향 ..... 224
- 3. 공공임대 산업시설의 기업지원 방안 ..... 227
  - 3.1 기업지원의 방향성 설정 ..... 227
  - 3.2 공간혁신SOC지원에 대한 방안 ..... 228
  - 3.3 기업혁신SOC지원에 대한 방안 ..... 229
- 4. 공공임대 산업시설의 플랫폼 운영관리 방안 ..... 231
  - 4.1 운영기관 선정에 대한 방향 ..... 231
  - 4.2 운영혁신SOC 플랫폼 운영 방안 ..... 232
- 5. 공공임대 산업시설의 다자간 협업 방안 ..... 232
- 6. LH 공공임대 산업시설 공급전략 ..... 234

6.1 NH팩토리 공급방안 .....	234
6.2 NH팩토리 운영규정(안) .....	235
7. 공공임대 산업시설 공급활성화를 위한 제도개선 .....	236
<b>제7장 결론</b> .....	<b>239</b>
1. 주요 연구결과 .....	241
2. 연구의 한계점 및 향후계획 .....	242
<b>참고문헌</b> .....	<b>243</b>
<b>부 록(설문조사)</b> .....	<b>249</b>

## 표 차례

[표 1-1] LH의 유사사업 관련 연구 .....	6
[표 1-2] 산업시설 관련 연구 .....	7
[표 1-3] 도시형 산업입지 연구 .....	8
[표 1-4] 도시형 혁신공간 연구 .....	9
[표 2-1] 10대 글로벌 메가트렌드 .....	14
[표 2-2] 도시형 혁신공간 측정방법 .....	18
[표 2-3] 중소기업의 범위 기준 .....	22
[표 2-4] 중소기업관계법체계 및 주요내용 .....	26
[표 2-5] 산업시설(입지) 제도별 설명 .....	29
[표 2-6] 중소기업 지원정책의 분류체계 .....	31
[표 2-7] 중소벤처기업부 정책대상별 지원사업 개괄-1 .....	32
[표 2-8] 중소벤처기업부 정책대상별 지원사업 개괄-2 .....	33
[표 2-9] 중소벤처기업부 창업지원사업 .....	34
[표 2-10] TIPS사업 개요 .....	38
[표 2-11] 중소기업을 위한 공간시설지원제도 .....	39
[표 2-12] 중기부 지식산업센터건립지원사업 운영현황(2018.12년기준) .....	40
[표 2-13] 수출자유지역 표준공장 공급현황 .....	41
[표 2-14] 표준공장 전경 .....	41
[표 2-15] 전국 테크노파크 현황 및 건축 개요 .....	43
[표 2-16] 전국 공업지역 면적 .....	44
[표 2-17] 전국 용도지역별 면적 .....	44
[표 2-18] 전국 용도지역별 사업체수 .....	45
[표 2-19] 도시공업지역법 주요 내용 .....	45
[표 3-1] 전체사업체수 중 중소기업의 비율(2010년 이후) .....	51
[표 3-2] 전체사업체 종사자와 중소기업종사자 비율 추이(2010년이후) .....	52

[표 3-3] 종사자규모별 기업체수, 종사자수, 매출액 비교(2017년기준) .....	53
[표 3-4] 매출액규모별 기업체수, 종사자수, 매출액 비교(2017년기준) .....	54
[표 3-5] 지역별 사업체수와 종사자수 .....	55
[표 3-6] 연도별 기업생멸 현황 .....	56
[표 3-7] 기업규모별 기업생멸 현황 .....	56
[표 3-8] 주요 산업별 기업생멸 현황 .....	57
[표 3-9] 매출액 규모별 기업생멸 현황 .....	57
[표 3-10] 종사자 규모별 기업생멸 현황 .....	57
[표 3-11] 2018년 중소기업실태조사결과 .....	58
[표 3-12] 2018년 중소기업실태조사결과 매출액별 기업체수비율 .....	59
[표 3-13] 2018년 중소기업실태조사결과 사업장 규모 및 소유형태 .....	59
[표 3-14] 2018년 중소기업실태조사결과 매출액규모별 중소기업 사업장 특 성 .....	60
[표 3-15] 2018년 중소기업실태조사결과 매출액규모별 업력분포 .....	61
[표 3-16] 지역별 중소기업 사업체수와 종사자수 .....	62
[표 3-17] 창업기업의 입지형태 .....	65
[표 3-18] 기업규모별 공장현황(2019년기준) .....	67
[표 3-19] 시도별 공장수의 시계열 추이(2006-2019) .....	68
[표 3-20] 시도별 중소기업비율과 종사자수(2019년기준) .....	69
[표 3-21] 시도별 공장개수 및 소유, 규모 현황 .....	70
[표 3-22] 시도별 공장건축면적 구간별 공장개수와 비율 .....	71
[표 3-23] 업종별 공장의 건축면적 구간별 비율(평균건축면적 필요함) .....	73
[표 3-24] 지역별 용도지역별 공장비율 .....	74
[표 3-25] 시도별 도지지역내 용도지역별 공장비율 .....	75
[표 3-26] 지역별 입지형태별 공장개수(2019년 기준) .....	76
[표 3-27] 전국 지식산업센터의 공급 현황 .....	77
[표 3-28] 공급주체별 지식산업센터 분양 및 임대현황 .....	77
[표 3-29] 공장설립형태별 업종별 공장수와 평균건축면적 .....	79

[표 3-30] 중소기업의 현황 종합	80
[표 3-31] 공장형태별 공장수와 평균건축면적	82
[표 4-1] 국내 사례분석 개요	85
[표 4-2] 국외 사례분석 개요	86
[표 4-3] 부천테크노파크 사업개요	87
[표 4-4] 부천테크노파크의 기업입주 자격 및 세부내용	89
[표 4-5] 부천산업진흥원의 운영관리 내용	90
[표 4-6] 창원국가산단 제30파트형공장 개요	90
[표 4-7] 아파트형공장의 기업입주 자격 및 세부내용	92
[표 4-8] 창원국가산단 아파트형공장 운영관리 내용	93
[표 4-9] 대구시 지식산업센터 기본현황	93
[표 4-10] 대구시 지식산업센터 입주기업에 대한 임대형 공간 공급내용	95
[표 4-11] 대구 지식산업센터 운영관리 내용	96
[표 4-12] 광주광역시 I-PLEX 건축개요	97
[표 4-13] 광주 I-PLEX 입주기업 모집 및 임대관리	99
[표 4-14] 광주 I-PLEX의 운영관리 내용	100
[표 4-15] 대전 창조경제혁신센터 개요	101
[표 4-16] 대전 창조경제혁신센터 입주기업 모집 및 임대관리	102
[표 4-17] 대전 창조경제혁신센터 운영관리 내용	103
[표 4-18] 팁스타운 각 건물별 개요	104
[표 4-19] 팁스타운 입주기업 모집 및 임대관리	106
[표 4-20] 팁스타운 운영관리 내용	107
[표 4-21] 대전 청년창업성장캠퍼스 개요	107
[표 4-22] 청년창업성장캠퍼스 입주기업 모집 및 임대관리	109
[표 4-23] 청년창업성장캠퍼스 운영관리 내용	109
[표 4-24] 디스플레이센터 입주기업 모집 및 임대관리	111
[표 4-25] 운영관리 내용	112
[표 4-26] EU의 스타트업 자금지원제도	113

[표 4-27] 라 프렌치 테크(La French Tech) 비전과 실행계획	114
[표 4-28] 프랑스 정부지원 주요 프로그램	116
[표 4-29] 독일 정부지원 주요 금융지원 프로그램	117
[표 4-30] 팩토리베를린 멤버십별 세부내용	125
[표 4-31] 중국의 성장단계별 세수혜택	127
[표 4-32] 시범기지 유형별 건설목표 및 세부방안	128
[표 4-33] 중창공간 기능에 따른 분류	130
[표 4-34] Tencent 중창공간 선전센터 6대 지원	134
[표 4-35] Tencent 선전센터 지원서비스별 내용	134
[표 4-36] Tencent 중창공간 운영체계	135
[표 4-37] 혁신 및 창업 지원을 위한 정부 제도 요약	138
[표 4-38] JTC 의 공공임대 공장 유형	140
[표 4-39] JTC의 주요 산업단지별 분양 및 임대비용(m <sup>2</sup> 기준)	141
[표 4-40] Launchpad 각 건물별 세부내용	145
[표 4-41] SAP의 임대형공장 개요	148
[표 4-42] 공장집합화 사업 및 임대공장건설사업의 개요	152
[표 4-43] 혼하네다 2초메 제2공장아파트의 개요	153
[표 4-44] 오오모리미나미 4초메 공장아파트의 개요	155
[표 4-45] 히가시코지야 6초메 공장아파트의 개요	156
[표 4-46] MFIP 하네다 내 오타구 산업시설 「Techno Square Haneda」의 개요	158
[표 4-47] 국내 공공임대 산업시설 사례 종합	159
[표 4-48] 국외 공공임대 산업시설 사례 종합	161
[표 5-1] FGI 대상 개요	167
[표 5-2] FGI 대상별 질의사항	167
[표 5-3] 공공임대산업시설 입주결정이유	168
[표 5-4] 주체별 현재시설에 대한 만족 및 애로사항	169
[표 5-5] 공공임대산업시설의 평가	170

[표 5-6] 내공공임대산업시설의 정책대상별 차별화에 대한 의견 종합	172
[표 5-7] 내공공임대산업시설의 공급유형 FGI 결과 정리	173
[표 5-8] 운영기관 거버넌스 유형별 내공공임대산업시설 시사점	175
[표 5-9] 운영기관의 기업지원 형태	177
[표 5-10] 내공공임대산업시설에 대한 제도정비시 검토할 사항	178
[표 5-11] 설문조사 대상 구분	180
[표 5-12] 설문조사 대상지역의 조사유형별 표본설계	180
[표 5-13] 설문조사 조사설계	181
[표 5-14] 설문조사 내용	181
[표 5-15] 응답기업 특성	182
[표 5-16] 현재 사업장 영업 기간 특성	183
[표 5-17] 현재 사업장 이전 이사 회수	184
[표 5-18] 조사권역별 이사경험있는 기업수	184
[표 5-19] 현재 사업장의 입지 선택 이유_그룹별	187
[표 5-20] 현재 사업장 입주자격	188
[표 5-21] 현재 사업장을 선택한 이유별 만족도	193
[표 5-22] 조사유형별 도시공업지역 외 공공임대형 산업시설공급이 필요한 곳	195
[표 5-23] 공공임대 산업시설 지원시설 계획시 필요한 시설 범위	198
[표 5-24] 임대시 적절한 관리운영주체	201
[표 5-25] 조사유형별 공공임대 산업시설 기업지원 중점 희망분야	202
[표 5-26] 조사유형별 도시공업지역 시범사업 대상지 인지도 결과	204
[표 5-27] 도시공업지역 공공임대 산업시설 입주이사 그룹별 결과	206
[표 5-28] 도시공업지역 공공임대 산업시설 입주기업 지역별 희망입주지역	206
[표 5-29] 시범사업지역 공공임대 산업시설 공급방식 등	209
[표 5-30] 이전시 필요한 공급유형별 면적	211

[표 6-1] 공공임대 산업시설 정의에 따른 시설 범위	217
[표 6-2] 공공임대 산업시설의 입지 및 시설에 대한 공급방안(안)	219
[표 6-3] 공공임대 산업시설 기능분류(안)	220
[표 6-4] 공공임대 산업시설 공급유형별 설명(안)	221
[표 6-5] 공공임대 산업시설 공급대상 유형구분	221
[표 6-6] 공공임대형 산업시설의 공급유형별 규모 및 임대방식(안)	222
[표 6-7] 공공임대형 산업시설의 입주기업심사위원회 구성 사례	224
[표 6-8] 공공임대형 산업시설의 입주기업 평가항목 운영사례	225
[표 6-9] 공공임대형 산업시설의 입주기업심사위원회 구성(안)	226
[표 6-10] 공공임대형 산업시설의 입주기업 선정기준(안)	226
[표 6-11] 공공임대 산업시설의 운영기관 사례 및 설문조사결과	231
[표 6-12] 공공임대 산업시설의 운영기관 범위(안)	231
[표 6-13] 내의 다자간 협력의 단계별 방안	233
[표 6-14] 내팩토리 공급전략예시	234
[표 6-15] 내팩토리 운영규정(안) 세부항목	236

## 그림 차례

[그림 1-1] 공업지역정비·재생 관련 유관 법 체계	3
[그림 1-2] 연구수행 흐름도	5
[그림 2-1] 글로벌 메가트렌드가 신흥산업에 미치는 영향	16
[그림 2-2] 글로벌 메가트렌드가 기업조직 등에 미치는 영향	16
[그림 2-3] 도시형 혁신공간의 특성	18
[그림 2-4] 도시형 혁신공간 개념도	19
[그림 2-5] 도시형 혁신지구 세 가지 유형	20
[그림 2-6] 국내기업 분류	21
[그림 2-7] 산업단지 관련 정책·제도 시대적 변화추이	27
[그림 2-8] 공공의 산업입지 공급의 시대적 추이	30
[그림 2-9] 전국 창조경제혁신센터별 전담기업 및 특화기능 현황	37
[그림 3-1] 전체사업체 종사자중 소기업과 중기업의 비중 추이(2000년 이후)	52
[그림 3-2] 제조업과 서비스업의 소기업과 중기업 비율 비교	58
[그림 3-3] 창업기업의 업력별 비중	63
[그림 3-4] 창업기업의 창업시 창업자금 조달방법	63
[그림 3-5] 창업기업의 업종별 비중	64
[그림 3-6] 창업기업의 업종별 비중	66
[그림 3-7] 전국통계의 시계열 추이(2006-2019)	67
[그림 3-8] 지식산업센터내 입주한 공장의 건축규모 구간별 개수	78
[그림 3-9] 기업들의 공장규모 구간별 분포	81
[그림 3-10] 공공임대 산업시설의 개략적 수요 예시(안)	82
[그림 4-1] 부천테크노파크 4단지 전경사진	88
[그림 4-2] 제30파트형공장 현장조사 사진	91
[그림 4-3] 대구시 지식산업센터 내부 전경사진(직접촬영)	94
[그림 4-4] I-plex 전경 및 공용공간(카페, 로비)	97
[그림 4-5] 광주광역시 I-PLEX 공간구성	98
[그림 4-6] 대전 창조경제혁신센터 교육장 및 개별 입주공간	101
[그림 4-7] 대전 소셜벤처캠퍼스 홀 및 회의실	101

[그림 4-8] 대전 창업허브 외관전경 및 내부공간 .....	102
[그림 4-9] 팁스 S6 전경사진 .....	104
[그림 4-10] 강남팁스 내부 전경 .....	105
[그림 4-11] 대전 청년창업성장캠퍼스 내부 사진(공용공간, 개별사무실) ..	108
[그림 4-12] 충남TP 디스플레이센타 전경(네이버 이미지) .....	110
[그림 4-13] EIF의 지원 체계도 .....	113
[그림 4-14] Station F 전경 .....	118
[그림 4-15] Create Zone .....	119
[그림 4-16] FLATMATES 및 공용공간 .....	120
[그림 4-17] FLATMATES 임차료 .....	120
[그림 4-18] 팩토리 베를린의 외관 .....	122
[그림 4-19] 팩토리 베를린 공간구분 .....	123
[그림 4-20] 팩토리 베를린 공간 .....	123
[그림 4-21] 팩토리 베를린 멤버십 종류 .....	124
[그림 4-22] Tencent 중창공간 현황 .....	131
[그림 4-23] Tencent 중창공간의 생태시스템 .....	132
[그림 4-24] 중창공간의 창업 단계별 작용 .....	133
[그림 4-25] Tencent 중창공간 선전센터 내부전경 .....	137
[그림 4-26] Tencent 중창공간 입주 프로세스 .....	137
[그림 4-27] 혁신 및 창업 지원을 위한 기관 및 프레임워크 .....	138
[그림 4-28] One North의 마스터플랜 .....	142
[그림 4-29] Launchpad의 전경 및 건물배치도 .....	144
[그림 4-30] Launchpad의 커뮤니티공간인 Timbre 전경 및 내부 .....	145
[그림 4-31] SAP 전경 .....	146
[그림 4-32] 임대형 공장인 JTC Aviation One 사진과 Aviation Two 전경사 진 .....	147
[그림 4-33] 임대형 공장중 표준공장 외부전경 및 내부사진 .....	147
[그림 4-34] 시모마루코 템포러리 공장(좌) 및 훈하네다 2초메 공장아파트 (우) 배치도 .....	154
[그림 4-35] 히가시코지야 6초메 공장아파트(OTA 테크노 CORE) 전경 ..	156
[그림 4-36] MFIP 하네다 전경(우) 및 5층 라운지(좌) .....	157

[그림 5-1] 공공임대산업시설의 공급목표 및 전략 .....	171
[그림 5-2] LH공공임대 산업시설의 기업지원 방향에 대한 의견 .....	177
[그림 5-3] 조사권역별 현재 사업장 직전 이동경로 .....	185
[그림 5-4] 현재 사업장의 입지선택 이유 .....	186
[그림 5-5] 현재 사업장의 소유형태 .....	187
[그림 5-6] 현재 사업장의 건축물과 대지면적 .....	188
[그림 5-7] 현재 사업장의 최초 임대기간 및 최장 임대기간 .....	189
[그림 5-8] 현재 사업장의 임대료 및 관리비 .....	190
[그림 5-9] 사업장 시설물 및 관리운영 애로사항 .....	191
[그림 5-10] 사업장 인근지역 개선 필요사항 .....	191
[그림 5-11] 현재 사업장의 만족도 .....	192
[그림 5-12] 공공임대형 산업시설의 필요성 .....	194
[그림 5-13] 공공임대 산업시설 공급 중점 희망분야 .....	194
[그림 5-14] 도시공업지역 외 공공임대형 산업시설공급이 필요한 곳 .....	195
[그림 5-15] 공공임대형 산업시설 바람직한 공급규모 .....	196
[그림 5-16] 공공임대형 산업시설 내 필요시설 .....	196
[그림 5-17] 적절한 기업생산시설 및 지원시설 구성비율 .....	197
[그림 5-18] 입주가격기준 고려해야 할 사항 .....	199
[그림 5-19] 조사유형별 입주자격기준 고려해야 할 사항 .....	200
[그림 5-20] 공공임대형 산업시설 적적 공급방식 .....	200
[그림 5-21] 공공임대산업시설 기업지원 중점 희망분야 .....	202
[그림 5-22] 사업장 입지선택 시 우선 고려사항 .....	203
[그림 5-23] 도시공업지역 시범사업 대상지 인지도 결과 .....	204
[그림 5-24] 도시공업지역 공공임대형 산업시설 입주의사 .....	205
[그림 5-25] 도시공업지역 공공임대 산업시설 희망입주지역 .....	206
[그림 5-26] 시범사업지역 입주희망 하는 이유 .....	207
[그림 5-27] 현재사업장 입지결정용인별 시범사업지역 입지결정요인 .....	207
[그림 5-28] 도시공업지역 시범사업지역 입주희망하지 않는 이유 .....	208
[그림 5-29] 시범사업지역 입주희망하지 않는 이유별 현재 사업장 만족도 점수 .....	208
[그림 5-30] 입주유도를 위한 인센티브 필요사항 .....	212

[그림 6-1] 공공임대 산업시설의 비전 및 정책방향.....	218
[그림 6-2] 공공임대형 산업시설의 공급자격별 공간유형과 공급방식 예시	223
[그림 6-3] 입주기업 선정절차(안) .....	225
[그림 6-4] 공공임대 산업시설의 기업지원 융복합화 .....	228
[그림 6-5] 공간혁신SOC 지원 방향 .....	228
[그림 6-6] 기업혁신SOC 지원 방향 .....	230
[그림 6-7] 운영혁신SOC 지원 방향 .....	232
[그림 6-8] 다자간 협력의 예시 .....	233
[그림 6-9] 내팩토리 공급예시 .....	235

# 제 1 장 서 론

LAND  
LAND  
LAND  
LAND  
**LAND**  
HON  
HON  
HON  
HON  
**HON**  
IN  
IN  
IN  
IN  
**IN**  
G  
G  
G  
G  
**G**  
T  
T  
T  
T  
**T**  
U  
U  
U  
U  
**U**  
T  
T  
T  
T  
**T**  
E  
E  
E  
E  
**E**

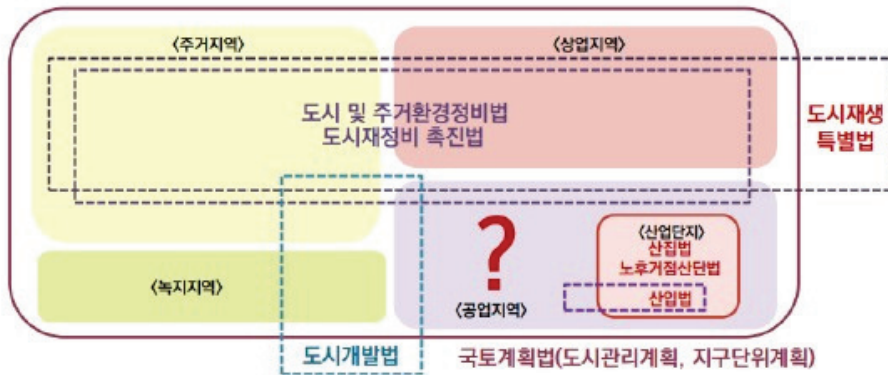
&



# 제1장 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

공공임대산업시설 도입을 위한 도시공업지역의관리및활성화에관한특별법 제정되었다. 이 법의 제정취지는 다음과 같다. 공업지역은 제조업 외 다양한 전후방 연관 산업이 밀집된 지역으로 국가산업경제, 일자리 거점공간이지만 용도지역 관리방식만으로는 다양한 현안과제를 해소하기에는 한계가 있어 공업지역 전체에 대한 계획적 접근이 필요하다는 것이다.



[그림 1-1] 공업지역정비·재생 관련 유관 법 체계

출처: LH(2020) 공업지역 후보지 발굴 및 마스터플랜 수립 연구 착수심 자료

도시공업지역 법안 주요내용은 다음과 같다. 먼저, 목적은 체계적인 도시 공업지역의 관리계획 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 도시의 경쟁력을 제고하고, 도시공간 환경을 개선함으로써 국민의 삶의 질 향상과 국가경제 기여하기 위함이다. 이 법의 특징은 공공주도 공업지역정비사업을 강화하고 공공성 확보를 위한 공공임대산업시설, 공업 지역지원기반시설, 공업지역관리지원기구 설립 근거 마련이다. 또한 재정지원 항목은 기존 특별법에서 규정하는 항목보다 확대하여 계획지원, 토지매입, 건축물건설비 지원, 전문가지원, 중간지원조직 운영비 등 포괄적이고 종합적 지원으로 설정하고 있다.

□ 도시공업지역 정비법

- ▶ 국가공업지역관리기본방침 수립(국가)-공업지역관리계획 수립(지자체)로 계획수립의 체계 설정하고 공업지역정비구역인 산업정비구역과 산업혁신구역을 별도로 지정하여 공업지역정비사업 실행
- ▶ 산업정비구역 지정 등: 시장·군수 등이 지원기반시설이 열악한 지역 등을 정비(토지소유자 등 제한 가능)
- ▶ 산업혁신구역 지정 등: 시장·군수 등이 공업지역정비사업의 효율적인 추진과 산업상업구가문화 행정 등의 기능이 집적된 복합적인 토이이용을 통한 산업혁신 촉진을 위해 지정(공공기관 제안일 경우 국토부장관 승인)
- ▶ 공공임대산업시설: 10년 이상 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공장, 제조업소, 연구시설 등으로 대통령령으로 정하는 시설, 재정지원근거 마련
- ▶ 국토부 공업지역관리지원기구 설치, 지자체 도시공업지역 혁신종합지원센터, 정비사업 전담조직의 설치
- ▶ 지원내용: 공업지역지원기반시설 국비지원, 시장군수 공업지역정비사업재권발행, 행정인허가절차 간소화, 입주기업 지원대책, 재정지원항목 규정, 사업시행자 조세 및 부담금 감면

본 연구는 새롭게 제정된 법에 규정하고 있는 공공임대산업시설을 구체화하고 공급 방향을 설정하는 것이 목적이다. 본 연구는 도시 내에서 공업지역의 체계적인 관리를 위한 정바재생사업 필요성과 산업공간의 새로운 수요에 대응하고자 처음으로 시도되는 공공임대 산업시설을 새로운 혁신공간을 규정하고 LH의 공공성 강화라는 측면에서 공급방안을 제시하는 것이 연구의 목적이다.

## 2. 연구의 주요내용 및 방법

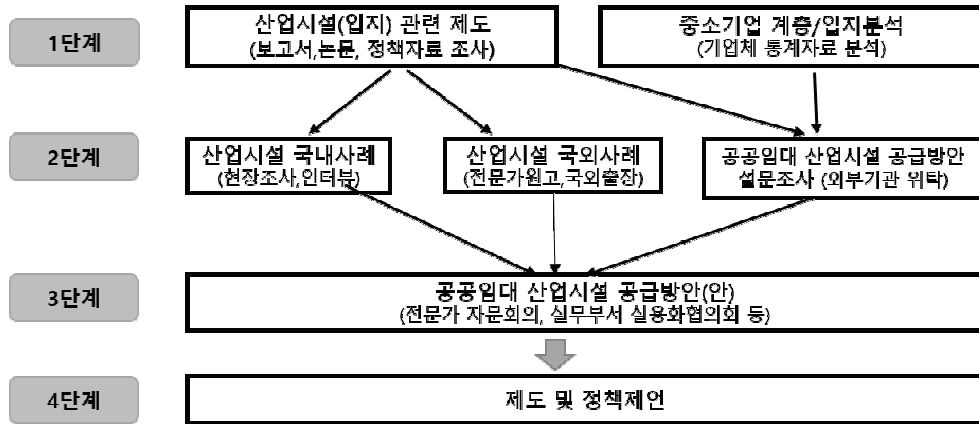
연구의 공간적 범위는 도시 공업지역을 주요 대상으로 하고 내용적 범위로는 산업·기업혁신을 활성화 할 수 있는 혁신공간으로서의 공공임대산업시설”을 대상으로 하고 있다. 연구의 주요내용은 아래와 같다.

- 기술혁신 트렌드 및 기업지원 정책 고찰
- 중소기업 특성 및 공장실태 분석
- 공공임대 산업시설 관련 국내외 사례
- 공공임대 산업시설 공급방향 설정을 위한 기업 설문조사
- 공공임대 산업시설 공급방향
- 정책 및 제도개선

연구방법은 문헌검토, 통계분석, 전문가 원고의뢰, 위부위탁을 통해 수행되었다. 문헌검토는 선행연구, 정부정책자료 등을 정리하였고 통계분석은 중소기업관련 통계

자료와 공장통계자료를 이용하여 기초적인 통계분석을 수행하였다. 그리고 해외사례 중 중국, 싱가포르는 현지 전문가들에게 원고를 의뢰하여 수행하였고, 기업설문조사는 외부위탁기관이 수행하였다.

연구의 수행방법과 체계는 다음 그림과 같다.



[그림 1-1] 연구수행 흐름도

### 3. 선행연구 검토

#### 3.1 LH의 유사사업 관련 연구

공사는 최근 공공임대산업 관련하여 판교창조밸리모델, 택지개발지구의 자족용지, 혁신도시 클러스터용지, 노후산단재생사업의 활성화구역, 도시재생 혁신지구 등에서 산업시설을 포함한 복합개발을 시도하였다. 이 과정에서 공사법을 개정하여 공공지원 건축물 건립이 가능하게 되어 산업시설도 공공지원건축물의 한 유형으로 제시하고 있다. 2018년 이후 공사 내 진행된 관련 연구는 아래 [표 1-1]로 정리하였고, 일부 용역은 미시행 되거나 연구원내 수시과제로 전환되어 수행되었다. 혁신도시산학연 클러스터공공지원건축물수요조사및기본구상용역과 도시첨단산업단지복합건축물기본구상및추진전략수립용역은 미수행 되었고, 산업재생 활성화를 위한 혁신공간조성 모델 개발 연구용역은 2019년 연구원 수시과제로 수행(2020.3 완료)되었다. 검토결과

공공지원 건축물 사업모델 연구에서 창업활동형과 기업지원형이 공공임대 산업시설과 연계되는 부분이나, 구체적인 공급방안 보다는 개념 및 기본구상안으로 본 연구와 차별화된다.

[표 1-1] 내의 유사사업 관련 연구

연구제목	주요내용
공업지역 혁신적 재편을 위한 제도도입 및 활성화방안 연구(중간보고)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°도시 산업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 제정을 위한 용역으로, 산업지역 현황분석, 국내외사례, 산업지역 관리체계 구축, 산업지역 사업화, 산업지역법제도</li> <li>°산업지역 정비유형을 복합산업 혁신형, 산업기반정비형, 지역산업 육성형, 지역정비형으로 구분하여 사업화 방안 연구중</li> </ul>
공업지역 후보지 발굴 및 마스터플랜 수립 연구용역(착수)	°공업지역 시범사업지 선정을 위한 용역으로, 5개 지역에 대한 마스터 플랜 수립 용역임(2019년 9월 국토부 시범지역 선정을 위한 용역)
도시재생법 제도개선 및 혁신지구 사업화방안 연구용역(중간보고)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°도시재생법 혁신지구 제도개선을 위한 용역으로, 법개정에 필요한 타당성 개정내용, 혁신지구 후보지 선정 가이드라인</li> <li>°혁신지구 유형을 산업중심 혁신지구, 문화상업중심 혁신지구, 주거행정복지중심 혁신지구로 구분하여 개념 및 구상안 제시</li> </ul>
도시재생혁신지구 시범사업지 발굴 및 마스터플랜 수립연구	°도시재생 혁신지구 후보지 발굴을 위한 평가지표 검토, 예비대상지 마스터플랜수립(고양,천안)
3기신도시 일자리창출 및 자족기능 강화방안 연구용역(완료)	°3기신도시(남양주시, 하남시, 인천, 과천시)를 대상으로 일자리 창출 및 자족기능을 강화하기 위한 현황분석, 전망, 비전 및 발전전략 수립, 도입가능 수요분석(도입업종분석, 산업시설용지 수요에 대한 설문조사 포함)에 기반한 종합구상안 수립
창업지원 플랫폼 구축을 위한 사업화전략 (착수보고)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°창업지원플랫폼에 대한 수요분석 및 건축구상안,사업화방안,사업타당성,운영방안</li> <li>°구리갈매역세권공공주택지구내 자족시설용지에 공사의 창업지원플랫폼 구축을 위한 것으로 창업기업대상 수요조사를 통한 수요분석, 건축구상안을 제시하고자 함</li> </ul>
공공지원 건축물 사업 모델 기본구상안 연구 용역(계약중)_내내수시	<ul style="list-style-type: none"> <li>°공공지원 건축물사업 기본방향, 사업모델 및 기본구상, 제도개선</li> <li>°5개유형(창업활동형,기업지원형,주민복지형,복합형,공공주택복합형,공공주차장형)</li> </ul>

### 3.2 산업시설 관련 연구

산업시설관련 연구는 [표 1-2]로 정리하였다. 산업시설관련 연구로는 아파트형 공장이 도입되면서 이를 대상으로 평가, 만족도, 수요조사 등이다. 명칭이 변경되기 전의

[표 1-2] 산업시설 관련 연구

연구제목	내용
<p>도시형 산업입지로서 지식산업센터의 효과적 활용 방안 연구(배경화, 2015)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>°도시형산업을 위한 지식산업센터의 역할, 운영현황, 문제점을 제시하고 지식산업센터의 활용 시 전제조건을 제시</li> <li>°지산의 활용방안을 집적지로서 지식산업센터의 온라인상의 맵구축, 인접한 대규모 산업단지와의 연계강화, 신규 고용창출을 위한 전문화된 집적지로 활용, 지식산업센터 입주기업에 대한 금융지원 강화, 신규창업기업의 기술인큐베이션 인프라로서 활용을 제시함</li> </ul>
<p>도시지역 공장재개발수단으로서 아파트형공장에 관한 연구(이미숙, 최근희, 2009)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>°서울디지털산업단지를 중심으로 아파트형공장 입주기업체 임직원들의 인식조사수행, 아파트형공장지역으로 재개발되면서 나타나는 장점과 문제점을 조사하여 정리</li> <li>°장점으로는 풍부한 부지, 높은 용적률과 저렴한 분양가, 편리한 교통과 우수한 인재 네트워크 형성과 정보교류 용이</li> <li>°단점으로는 기반시설 및 편의시설의 절대부족, 심각한 난개발 가능성, 부동산가격 급상승, 만연한 법규위반</li> </ul>
<p>아파트형공장 제도 개선에 관한 연구 (김인중, 2009)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>°서울시 아파트형공장의 현황, 역할에 대한 평가로 새로운 공장입지 대안, 도시환경정비수단, 지역경제 활성화 수단, 혁신공간으로서 아파트형공장의 한계에 대해 언급</li> <li>°서울시 아파트형공장관련 문제점으로 도심권 신산업 입지수요 대응 한계, 분양면적의 소형화 및 임대사업자의 급증, 입주부적격 업체 증가, 생산지원기능의 위축, 입주업체간 협력 및 정보교류 부족에 따른 혁신 창출 미흡으로 지적하고 제도개선으로 연계</li> <li>°제도개선사항은 공업지역재정비수단으로 아파트형공장 건립촉진, 택지개발지구 아파트형공장 건설부지 공급, 임대전용 아파트형공장 임대공장 의무제 도입, 지원시설용지와 아파트형공장 내 지원시설면적의 합리적 공급, 아파트형공장의 지역별 산업별 특성화 및 기능복합화, 아파트형공장 관리운영 및 지원제도 개선(입주자격 완화, 분양절차 개선, 공공시설구역도입, 지원시설규제 개선, 개별시설 면적제한 완화, 산업클러스터 육성지원)</li> </ul>
<p>지식산업센터 입주자 만족 요인 연구 (김재태, 김종원, 2016)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>°서울시 구로동과 가산동에 위치한 지식산업센터를 대상으로 설문조사 실시하여 자기입주자와 임대입주자들 그룹간 입주만족요인의 차이를 분석</li> <li>°자기입주자들은 접근성-사업성-경제적-시설요인 순이고, 임대입주자들은 접근성-제도적-경제적요인 순서로 분석</li> <li>°입주기간별로 보면 5년미만은 접근성-제도적-경제적요인 순서, 5-10년미만은 접근성-시설-경제적요인이고 10년이상 그룹은 경제적-사업적-제도적-접근성요인으로 지산의 입주를 결정</li> </ul>
<p>장기 임대산업용지를 활용한 아파트형 공장 공급방향 연구(이현주, 윤정란, 장혜선, 2012)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>°내의 임대산업단지 활성화를 위하여 아파트형공장 공급방향을 연구한 것으로 장기 임대산업용지 특성분석, 공공아파트형공장 건축방향 도출을 위한 설문조사, 건축모델을 산업단지, 물류유통단지, 택지구내로 구분하여 제시함</li> <li>°공급유형을 제조형 중심의 아파트형 공장, 외국인투자자 대상 아파트형공장, 인큐베이션기능의 아파트형공장으로 유형다양화 제시</li> <li>°아파트형공장기능을 지역지원형(산업단지), 지역특화형(물류단지), 지역연계형(택지구)로 제시하여 실제 대상지내 건축모델안 제시함</li> <li>°공사의 아파트형공장 공급방안을 토지임대+건축물임대와 분양 혼용방식, 토지와 건축물 단기 임대후분양 전환방식, 토지임대+건축물 임대방식을 제시</li> </ul>

아파트형공장의 제도개선 및 현황분석으로는 이미숙, 최근희(2009), 김인중(2009), 지식산업센터의 제도개선은 배경화(2015), 김군수, 신기동(2014), 지식산업센터 입주자

만족도 연구인 김재태·김종원(2016), 스타트업을 대상으로 한 지식산업센터 계획기준을 제시한 한태화·김동훈(2019) 연구가 있다. 이 외 지식산업센터의 구체적인 건립 타당성 연구로 저소득층 밀집지구 지식산업센터를 대상으로 한 산업연구원(2016), 화장품 지식산업센터 건립 타당성을 연구한 산업연구원(2019)이 있다. 제조업 업종에 중사하는 저소득층, 영세 사업체에 대한 지원목적으로 임대형 지식산업센터의 공급을 검토, 도시형 중소 제조업에 대한 저렴한 입지공간을 제공하기 위하여 전주를 대상으로 후보지 검토, 유치업종과 입주수요분석(설문조사), 지식산업센터 운영 및 활성화 방안을 제시하였다.

### 3.3 도시형 산업입지 연구

산업입지가 변화하면서 도시첨단산업단지 혹은 도시형 산업입지 관련 연구들이 진행되는데, 이현주 외(2014, 2012), 서연미 외(2012)가 있다.

[표 1-3] 도시형 산업입지 연구

연구제목	주요내용
산업단지 활성화를 위한 복합용도개발방안 연구(이현주 외, 2012)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°산업단지의 새로운 개발트렌드인 복합형 산업단지의 국내외사례조사, 기업체대상으로 산업단지 내 용도복합 및 특별계획구역 도입에 관한 인식조사를 실시하여 복합용도개발의 유형 및 방향 설정</li> <li>°복합용도는 단지단위, 블록단위, 필지단위의 복합화와 업종의 복합화를 제시하고 특별계획구역(준주거·근린상업·일반상업·준공업)을 도입하여 새로운 도시형 산업입지 제시</li> </ul>
도시첨단산업단지 개발 활성화 방안 연구(이현주 외, 2014)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°도시형산업입지중 하나인 도시첨단산업단지의 개발방향을 위한 수요자 인식조사 실시하여 8개 입지유형 도출하고 유형별 개발방향 제시</li> <li>°도시첨단산업단지의 유형은 모도시 위치, 모도시 규모, 산업단지 위치에 따라 8개(수도권+광역시+도심, 비수도권+중·소도시+도시외근교, 수도권+광역시+도시 외근교, 비수도권+중·소도시+도시내, 비수도권+광역시+도시외 근교, 비수도권+광역시+도심, 비수도권+중·소도시+도심, 비수도권+광역시+도시내)</li> </ul>
지역경제활성화를 위한 도시형 산업입지	<ul style="list-style-type: none"> <li>°전국사업체조사통계, 산업단지통계, 지식산업센터 통계 등 산업입지관련 기초통계 분석과 기업통계자료를 활용하여 대도시의 산업구조 및 산업입지특성을 도출</li> </ul>
지역경제활성화를 위한 도시형 산업입지 공급방안 연구(서연미 외, 2012)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°대도시는 제조업감소에 따른 신성장 산업 기반확보 필요, 공업지역의 제조업기반상실에 대한 공업지역 관리정책 필요, 기존산업단지의 재생 및 구조고도화 필요</li> <li>°도시내 산업입지의 다양한 모델제시를 위해 산업집적 및 입지실태에 따라 지역유형을 12개로 분류하고 제조업 중심 도시형 상업입지와 지식서비스업 중심 도시형 산업입지 유형의 사례연구를 통해 정책방향 제시</li> <li>°도시형산업입지의 기본방향은 산업부문중심에서 가능중심으로 전환, 다양한 입지공급, 기존용지활용도제고, 도시권을 고려한 정책대안, 중앙정부·지자체·민간 역할 분담체계 마련 필요</li> <li>°도시형산업입지를 위한 제도개선으로 산단유형 구분개선, 용도의 복합화, 도첨지원 기준확대, 도시형 임대산업입지 개발, 녹색산업입지, 도시권개념적용, 민간자본유도를 위한 제도정비 필요성을 제시</li> </ul>

### 3.4 도시형 혁신공간 연구

도시형 혁신공간은 혁신을 선도하는 기업 및 관련 기관이 스타트업, 인큐베이터, 엑셀레이터 등과 연계되어 집적한 고밀도 공간으로 정의한다. 특히 도보나 대중교통을 통한 접근성이 좋고 기술 인프라가 우수한 지역에 조밀하게 인접한 주체들이 주거, 사무, 상업공간의 복합용도로 활용하는 장소이다(Katz and Wagner, 2014).

[표 1-4] 도시형 혁신공간 연구

연구제목	주요내용
지역혁신 활성화를 위한 도시기반 혁신정책의 전략과 방향(김형주 외, 2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°디지털전환 시대 물리적 공간과 디지털공간 차원에서 도시의 중요성에 주목하고 도시혁신을 위한 정책방향과 전략 제시</li> <li>°도시형혁신공간에 대한 수요조사, 사례조사(대덕연구개발특구, 강남테헤란밸리, 판교테크노밸리)를 통해 도시형 혁신공간은 사람과 혁신활동으로 초점전환, 장소공급에서 도시기반활용으로, 연구개발특구 공간 재구성, 공간리더십 확보 제시</li> </ul>
디지털 전환시대 과학기술혁신공간 발전방안(정미애 외, 2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>°과학기술혁신의 공간 전략을 제시하고자 한 연구로, 혁신기업의 창업과 성장에 초점을 둠</li> <li>°혁신기업인증을 받은 기업 24,761개에 대한 공간적 군집특성과 입지요인분석을 통해 권역별 혁신기업 입지특성(수도권은 지산중심, 충청권은 대덕연구단지, 호남권·영남권 산업단지중심)</li> <li>°과학기술혁신공간 방향은 권역별 중심도시가 과학기술혁신공간을 제공하되 핫스팟 정책 필요(4km<sup>2</sup>내외, 창업집중, 교통접근성), 대도시·중소도시 차별적 접근, 혁신공간 관련 교육제공</li> </ul>

### 3.5 기존연구와의 차별성

본 연구는 디지털 전환시대에 변화하는 산업공간의 트렌드인 ‘혁신공간’을 공공이 공급하기 위한 제도적 기반을 마련하는 것으로, 기존 연구들에서 다룬 지식산업센터(아파트형공장), 복합공간에서 한 단계 더 나아간 종합적인 접근으로 선행연구들과 차별화된다. 공공 임대산업시설의 개념을 설정하고 구체적인 공급유형 및 방안을 공업지역특별법에 반영한다는 점에서 차별화된다. 산업법, 산집법의 산업공간은 공장(제조업), 지식산업센터(지식기반산업, 제조업)로 규정하는데, 디지털전환 시대의 산업공간의 변화를 반영한 산업공간을 제시하고 있기 때문이다. 또한 ‘공공임대 산업시설’의 법제화를 위한 연구로도 기존 연구와 차별화된다.



## 제 2 장

# 산업기술혁신 트렌드 및 기업지원 제도 환경 변화

LAND  
INDUSTRY  
INSTITUTE

&



# 제2장 산업 · 기술혁신 트렌드 및 기업지원 제도 환경 변화

## 1. 산업기술혁신 글로벌 트렌드

### 1.1 산업기술혁신의 글로벌 메가트렌드<sup>1)</sup>

글로벌 메가트렌드는 기업, 환경, 경제, 사회, 문화 및 시민의 삶의 발전에 영향을 미치는 지역 및 글로벌 차원의 지속적인 힘에 의해 정의된다. 2019년 EU 집행위원회는 최신 문헌을 종합적으로 검토해 10개의 글로벌 메가트렌드를 선정하고 신흥산업에 미치는 영향을 검토하였다. EU(2019), European Cluster and Industrial Transformation Trends Report를 통해 발표된 10대 글로벌 메가트렌드는 자동화, 대량맞춤화 및 서비스화, 주체와 객체의 통합, 데이터 주도 세계, 사이버보안 및 블록체인, 글로벌화 및 지정학, 인구학적 변화, 녹색 및 순환경제, 도시화 및 스마트 시티, 스마트 이동성이다. 그리고 글로벌 메가트렌드에 맞추어 도출된 10대 신흥산업으로는 첨단포장, 환경산업, 바이오 의약, 체험산업, 블루성장산업, 물류서비스, 창조산업, 의료기기, 디지털 산업, 이동성 기술이다. 메가트렌드는 장기간 적어도 10년 이상에서 50년간 지속될 것으로 예상되며 일부는 새로운 파괴적인 기술의 확산과 관련이 있으며, 일부는 인구, 사회-정치적, 환경 및 경제적 변화와 보다 밀접하게 관련되어 있다.

기술적 메가트렌드는 자동화, 대량맞춤화 및 서비스화, 주체와 객체의 통합, 데이터 주도 세계, 사이버보안 및 블록체인이다. 자동화로 로봇공학이 산업의 전반에 작용하고, 이로 인한 일자리와 작업방식에 변화가 지속될 것으로 전망된다. 대량 맞춤화 및 서비스화로 제품수명의 단축, 더 빠르고 유연한 제조 프로세스 및 개방형 혁신시스템 등이 개인 맞춤형 제품 및 서비스의 대량 생산을 가능하게 할 것이다. 또한 주체와 객체의 통합은 광범위한 경제적, 사회적 및 기술적 기능을 관리하기 위해 주로 ICT를 이용한 기술적 연계의

1) 이 절은 중소기업연구원(2020) 해외중소기업정책동향 3월호에 실린 “글로벌 메가트렌드와 신흥산업에의 영향”을 재편집한 것임

사용이 지속적으로 증가할 것으로 전망된다. 데이터주도 세계는 이미 2010년대 후반에 데이터 및 인공지능의 역할에 관한 다수의 민간 및 공공이니셔티브와 함께 확고하게 확립되었다. 기술적 메가트렌드의 미래 전개에 영향을 미칠 수 있는 두 개의 주요변수는 사회적 수용성과 규제 프레임워크의 개정속도이다. 자동화에 의한 근로자 대체가능성, 인간-기계 협업에 대한 재검토 필요성, 데이터 사용증가에 따른 인공지능 응용과 관련한 윤리적 고려 등이 인공지능의 사회적 수용성을 상당히 가로막을 수 있다. 또한 규제 장벽이 기술적 진보 및 새로운 비즈니스 모델의 탄생을 방해할 수 있다.

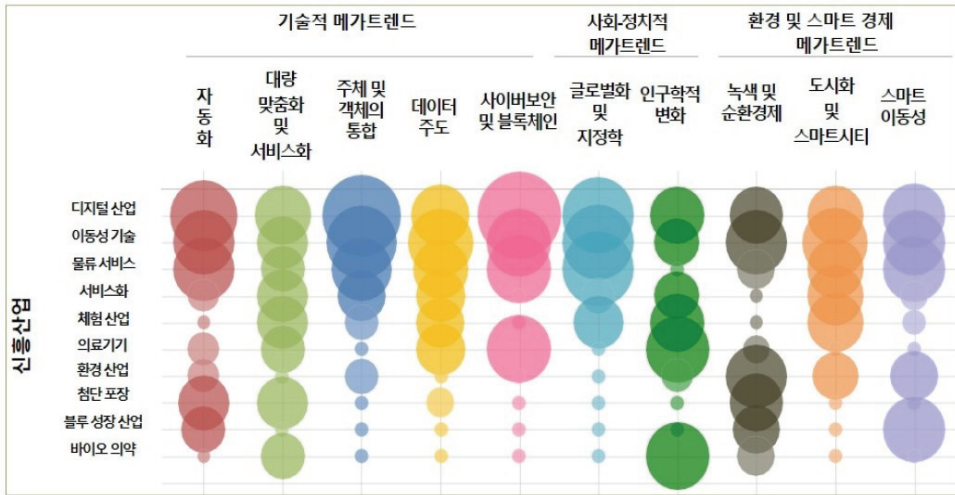
[표 2-1] 10대 글로벌 메가트렌드

구분	메가트렌드	정의
기술적	자동화	°자동화는 운영설비에 대한 개입을 최소화하기 위한 로봇공학 및 다양한 컨트롤 시스템을 사용하는 것을 의미
	대량맞춤화 및 서비스화	°대량 맞춤화는 거의 모든 사람들이 자신이 원하는 것을 찾을 수 있도록 충분히 다양성을 확보하고, 맞춤화된 저렴한 상품과 서비스를 개발, 생산, 마케팅 및 제공하는 것을 의미 °서비스화는 제품 판매에서 제품서비스 시스템 판매로의 전환을 통해 상호간 보다 나은 가치 창출을 할 수 있도록 조직 역량과 프로세스를 혁신하는 것을 의미
	주체와 객체의 통합	°사물인터넷, 증강가상현실 및 인간과 기계의 상호작용과 같은 새로운 기술에 의해 주도되는 프로세스
	데이터 주도 세계	°데이터 분석 기술과 인공지능을 포함
	사이버보안 및 블록체인	°사이버보안은 네트워크화된 정보시스템에 대한 보호를 확대하는 프로세스 °블록체인은 다양한 유형의 거래 및 상호작용에 대한 영구적인 기록을 제공하기 위해 암호화 및 타임스탬프를 이용하는 분산형 디지털 원천기술임. 따라서 블록체인은 일부 사이버보안 및 디지털 신뢰문제에 대한 솔루션의 하나로 고려됨
사회-정치적	글로벌화 및 지정학	°국제무역의 현저한 변화와 국제적 파워의 가장 최근의 이동을 다룸
	인구학적 변화	°인구성장, 이민 트렌드 및 고령화 사회
환경 및 스마트 경제	녹색 및 순환경제	°높은 사회적 및 환경적 기준을 달성하면서 국제적으로 경쟁력 있는 경제시스템으로의 전환. 여기에는 자원부족을 극복하기 위한 에너지 전환 프로세스와 선형모델에서 지속가능한 생산모델로의 이행이 포함됨
	도시화 및 스마트시티	°탈중앙화, 거버넌스 이동 및 새로운 ICT솔루션으로 인한 도시 지역 거주 인구 비중의 증가와 보다 효율적이고 스마트한 도시로의 이행
	스마트이동성	°새로운 교통수단으로의 전환, 자동차 및 관련된 사회적 규범 및 비즈니스 모델의 전환

사회-정치적 메가트렌드는 글로벌화와 지정학 및 인구학적 변화 2개를 선정하였다. 글로벌화와 미래의 지정학은 사회적 수용성, 정치적 안정성 및 보호주의의 강도 등에 크게 영향을 받을 것이다. 글로벌화는 글로벌 가치사슬을 구축하고 비즈니스를 조직하기 위해 생산 및 커뮤니케이션 기술을 사용하기 때문에 기술적 진보의 속도도 큰 영향을 미친다. 또한 글로벌화의 지속적 확대는 교통 및 에너지 비용, 디지털 인프라 및 노동 비용 등 경제적 타당성에 달려있다.

환경 및 스마트경제 메가트렌드는 녹색 및 순환경제, 도시화 및 스마트시티, 스마트 이동성인데 이는 기술적 및 사회-정치적 메가트렌드와 상호연관 되어 있으며 모두 환경적 측면과 아주 크게 관련되어 있다. 특히 도시화 및 스마트시티는 21세기에 걸쳐 도시 지역은 자신들의 정치적, 사회적, 경제적 중요성을 지속적으로 강화할 것이다. 인구증가, 이주, 도시화 등은 자원관리, 주택, 교통 및 사회적 이슈 등 많은 과제를 야기할 뿐만 아니라 경제발전과 삶의 질 측면에서 새로운 기회를 만들기도 한다. 이러한 새로운 추세 하에 기업들은 높은 혼잡비용과 같은 잠재적 부작용을 회피하면서 집적경제와 관련된 혜택을 누리기 위해 도시지역에 집중하는 전략을 강화하고자 할 것이다. 녹색 및 순환경제 메가트렌드의 예측 시나리오는 녹색생산과 소비 패턴으로 전환하고자하는 정치적, 사회적 의지와 기술 및 경제적 노력이 지속적으로 강화되는 것을 가정하고 있다. 그러나 에너지 가격, 현재 모델의 관성, 다른 목표와의 모순, 긴 시간이 필요한 비즈니스 및 소비모델 적응 드리고 정치적 반전의 위험 등이 새로운 패러다임으로 전환을 방해할 것이다. 지속가능한 경제로의 전환이 미래 도시화와 스마트 이동성 패턴에 영향을 주고 미래 인구학적 변화와 관련된 불확실성 요인들이 새로운 사회적 과제 해결을 위한 도시 모델에 영향을 줄 것이다.

글로벌 메가트렌드는 비즈니스 모델에 영향을 미치고 시장, 고용 및 생산성을 변화시키면서 산업전후방의 가치사슬체계에 변화를 예고하고 있다. EU는 글로벌 메가트렌드가 산업에 미치는 영향정도를 아래 그림과 같이 나타내었다. 전체적으로 다수의 산업에 영향을 미칠 것으로 예상되는 메가트렌드는 대량맞춤화 및 서비스화, 스마트이동성, 녹색



자료 : European Observatory for Clusters and Industrial Change

주 : 원의 크기가 클수록 영향이 크다는 것을 의미

[그림 2-1] 글로벌 메가트렌드가 신흥산업에 미치는 영향

	기업조직	신시장창출	고용	역량및생산성	글로벌 가치사슬 (가치구조)
자동화	■	■	■	■	■
대량 맞춤화 및 서비스화	■	■	■	■	■
주체와 객체의 통합	■	■	■	■	■
데이터 주도 세계	■	■	■	■	■
사이버보안 및 블록체인	■	■	■	■	■
글로벌화 및 지정학	■	■	■	■	■
인구학적 변화	■	■	■	■	■
녹색 및 순환경제	■	■	■	■	■
도시화 및 스마트 시티	■	■	■	■	■
스마트 이동성	■	■	■	■	■

자료 : European Observatory for Clusters and Industrial Change

주 : 푸른색 막대기가 길수록 영향이 크다는 것을 의미

[그림 2-2] 글로벌 메가트렌드가 기업조직 등에 미치는 영향

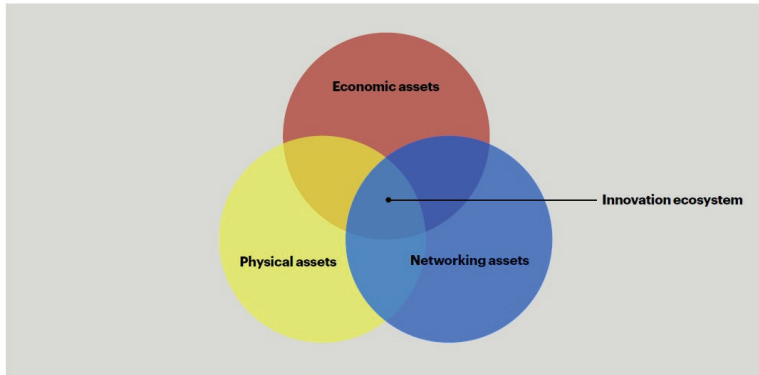
및 순환경제로 나타났다. 대량 맞춤화 및 서비스화는 기업 조직의 변화와 새로운 시장 세그먼트의 창출을 촉발시킬 것이다. 스마트 이동성은 다양한 부문에 파괴적 영향을 미칠 것으로 예상되었는데, 에너지 효율성, 대체 에너지, 이동성 공유, 자율주행차 및 운송 시스템 등에 대해 더욱 집중하면서 산업의 기업조직 모델, 필요 역량 조합, 가치사슬

구조 등의 변화가 요구되고 있다. 이는 기업들에게 기회와 과제를 동시에 제공하게 될 것이다. 녹색 및 순환경제는 모든 산업에 걸쳐 비즈니스 모델의 변화 및 글로벌 가치사슬의 전환과 같은 대과제를 제기할 것이다. 자동화는 산업의 기업조직, 역량 및 생산성에 가장 큰 영향을 미칠 것이다. 인구학적 변화, 도시화 및 스마트시티, 데이터 주도 세계 등은 변화하는 수요에 대응할 수 있는 새로운 제품과 서비스 개발을 통해 새로운 시장 기회를 창출할 것이다. 다른 메가트렌드와 달리 도시화 및 스마트시티는 대다수 산업의 고용수준에 영향을 미칠 것이다. 한편에서는 스마트 이동성, ICT, 주택, 에너지 및 환경 부문에서 고용기회가 발생하는 반면 버스, 택시, 철도 등 전통적인 도시 교통 부문에서는 대규모 자동화와 ICT 도입으로 고용 감소할 것이다.

## 1.2 도심형 산업공간인 도시형 혁신공간 성장

도시형 혁신공간이 출현하게 된 배경에는 인구과밀과 환경파괴, 슬럼화로 도시를 떠났던 사람들이 창업을 비롯한 기업활동 및 거주 목적에서 도시로 회귀하는 현상이 있다. 도심은 도보권의 공간구조, 문화자원이 풍부하여 창조적 인재들의 live-work-play 공간으로 선호하는 곳이다. 또한 도심은 취업기회가 많고 특히 저소득 고용자들이 주거와 직장이 근접해 있어 도시서비스 접근성이 좋다는 장점도 작용한다.

도시형 혁신공간이란 혁신을 선도하는 기업 및 관련 기관이 스타트업, 인큐베이터, 액셀레이터 등과 연계되어 집적한 고밀도 공간으로 정의하고 있다(Katz and Wagner, 2014). 도시형 혁신공간은 [그림2-3]에서 보듯, 세 가지 측면의 자산, 즉 경제적 자산, 물리적 자산, 네트워킹 자산이 높은 곳이다. 경제적 자산이란 기업, 연구기관·대학, 지원기관이 많아서 창업을 촉진, 인큐베이팅, 창업 등을 지원하는 혁신환경이 풍부한 곳이다. 물리적 자산은 공공공간과 사적건축물이 잘 어우러져 있는 곳으로 공공광장·거리·인프라가 개별 주체들의 연결, 협력, 혁신을 촉진하는 공간디자인을 의미한다. 네트워킹 자산은 행위자간 네트워킹, 즉 개인·회사·연구기관 등이 아이디어의 개발·확산을 유도할 수 있는 자산이다.



[그림 2-3] 도시형 혁신공간의 특성

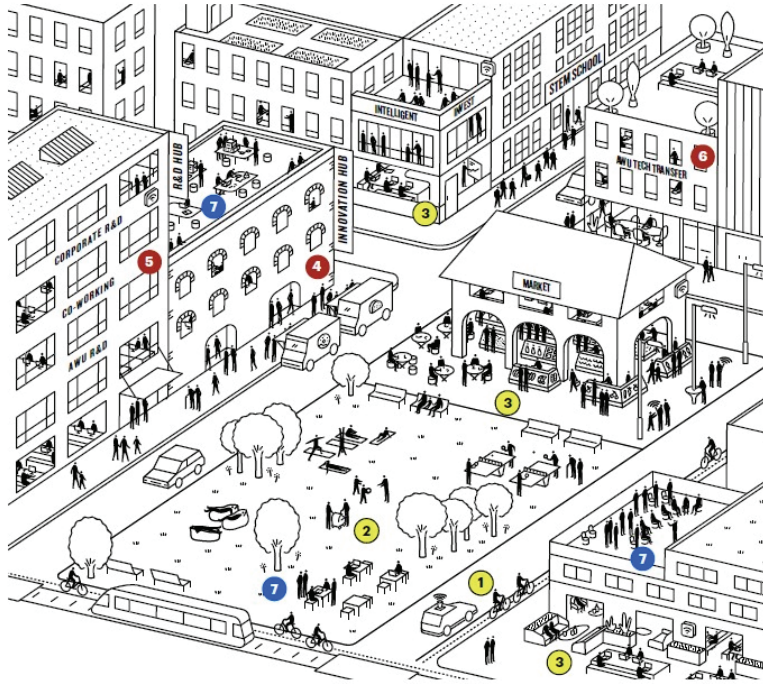
도시형 혁신공간을 측정하는 경제적, 물리적, 네트워킹 자산을 측정하는 지표는 다음 [표 2-2]와 같이 규정하고 있다.

[표 2-2] 도시형 혁신공간 측정방법

구분	내용
경제적자산	고용, 산업별 매출액(생산량), 산업별 벤처투자액, 스타트업의 고용자수, 연구개발투자 금액, 특허수, 기술이전수
물리적자산	도심과 지역의 연결성, 도심내 연결성(도보권, 대중교통, 주/상/공/문화복합시설간), 밀도와 혼용정도(토지이용/건축물)
네트워킹자산	공공지원, 정책지원정도, 강한연결/약한연결 프로그래밍

도시형 혁신공간은 혁신허브로서 도보권이 가능한 도심으로 규모는 300~1000에이커 (1.2~4km<sup>2</sup>)로 핵심거리, 공공공간, 핵심기관이 집적된 곳으로 표현되고 있다. [그림 2-4]는 이를 구체적으로 보여주는 것으로 중심거리는 ① 보행거리, 공공공간은 ②광장, ③보행전용소광카페상업공간이 있고 핵심기관으로 ④대학·연구기관, 기업, 지원기관 복합 ⑤대기업 연구기관을 중심으로/기업/대학/연구기관 ⑥기술이전관련기관 ⑦프로그래밍 관련기관(네트워킹)이 있다.

이 연구에서 제시하는 도시형 혁신공간의 유형은 대도시권내 3가지 ①도심앵커형 ②도심재생형 ③교외 사이언스파크재생형 구분이다(그림2-5참조). 먼저, ①도심앵커형 (anchor plus)은 도심 핵심기관중심으로 형성(예: 캠브리지 Kendall square)되는 것이다.



This illustration depicts the concentration of economic, physical, and networking assets within one node of an innovation district—the size of a full city block. While a district commonly ranges in size between 300 acres and 1,000 acres, creating a critical mass at specific nodes or a key corridor, which then extends over time and space, is proving to be a smart and successful strategy.

**Physical Assets**

- ① A walkable street grid provides the backbone of the innovation district—strengthening connections between people and firms.
- ② Public spaces are designed and managed to spur interaction, learning and networking.
- ③ Ground floors of buildings are activated with coffee shops, cafes, and gathering places—wired, comfortable, and inviting.

**Economic Assets**

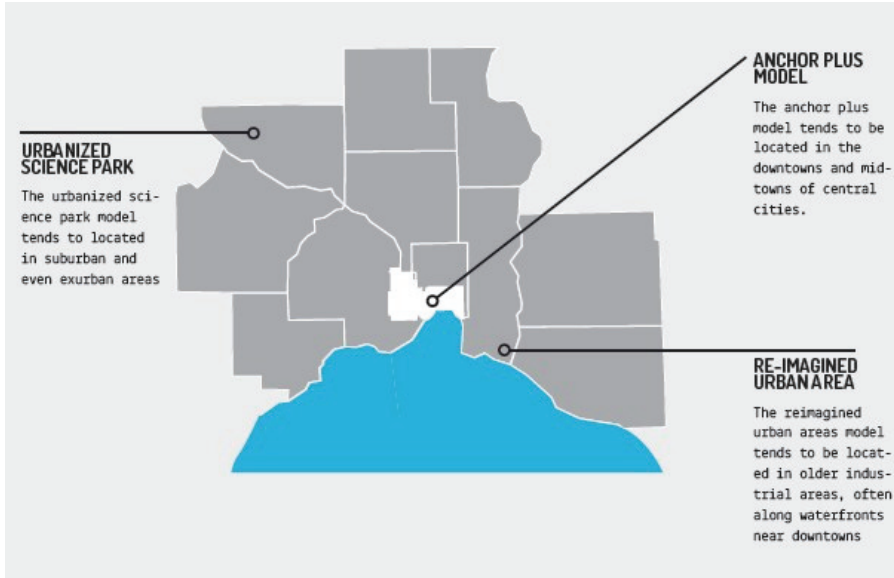
- ④ A mix of institutional, company, and start-up spaces are concentrated in close proximity—including affordable workspaces.
- ⑤ Major research facilities of large companies are also located near firms and institutions to help “crack the code” on new innovation.
- ⑥ Tech transfer offices, to support commercialization, are located where people and firms are innovating—not tucked away on a university campus.

**Networking Assets**

- ⑦ Programming—to incubate new enterprises, accelerate learning, and strengthen networks between people and firms—permeates across private innovation spaces and public spaces.

[그림 2-4] 도시형 혁신공간 개념도

②도심재생형(re-imagined urban areas)은 역사성이 높은 워터프론트, 산업·창고 지구에 버려진 곳을 경제적 재생을 통해 형성, 연구기관이나 앵커기업 등 인적자원이 풍부한(예: 보스턴 남부보스턴워터프론트, 시애틀 사우스레이크유니온) 곳에 형성된다. 나머지 ③교외 사이언스파크재생형(urbanized science park)은 기존 사이언스파크가 도시화(밀도를 높이고 새로운 용도인 거주와 상업공간 확보)된 지역이다(예: 노스캐롤라이나 리서치트라이앵글파크).



[그림 2-5] 도시형 혁신지구 세 가지 유형

출처: Katz and Wagner, The Rise of Innovation Districts

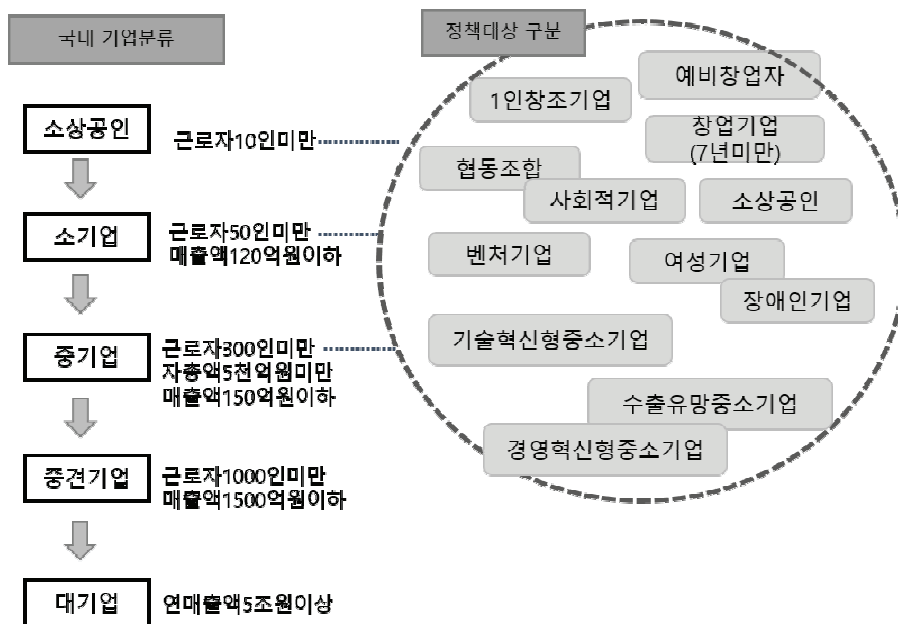
도시형 혁신공간조성을 위한 가이드라인으로 12가지 원칙을 제시하고 있는데 공간적 측면에서 다른 것도 있고 주체들의 네트워킹 및 창업지원을 위한 프로그램 정책, 정부와 지자체의 정책방향을 제시하고 있다. 도시형 혁신공간을 공공의 입장에서 본다면 “공공지원강화”로 요약되는데 크게 두 가지 측면 정책적 지원과 공간적 지원이다. 정책적 지원은 기업지원의 범위 확대와 방식의 확대이고, 공간적 지원은 공공공간 확대, 기업의 어포더블한 공간 공급, 저이용된 도심재생, 앵커기관(대학/대기업)중심의 공간 재생, 산업단지의 도시혁신형 재생이다.

<ul style="list-style-type: none"> <li>. 혁신주체와 연구개발의 클러스터링</li> <li>. 혁신플랫폼(IT, 신소재, 로봇)의 컨버전스</li> <li>. 연구기관/대학/기업/스타트업의 다양성 강화</li> <li>. 주체간 연결성과 근접성</li> <li>. 유연성이 있는 광범위한 전략</li> <li>. 프로그래밍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 주체간 사회적 상호작용(핫스팟)</li> <li>. 혁신의 시각화와 공공화(리빙랩)</li> <li>. 정책의 포용성과 다양성 강화</li> <li>. 어포더블(창업, 판로, 투자 등)</li> <li>. 혁신금융</li> <li>. 정부의 협력적 접근(공공지원 강화)</li> </ul>
--	--

## 2. 국내 중소기업산업입지 정책의 변화

### 2.1 중소기업의 정의

중소기업기본법 외 관련법에 근거한 국내 기업분류는 소상공인-소기업-중기업-중견기업-대기업으로 구분가능하고 정책대상으로 본 중소기업은 예비창업자, 벤처기업, 사회적 기업 등 다양하게 구분되고 있다.



[그림 2-6] 국내기업 분류

중소기업에 대한 법률적 정의는 중소기업기본법 제2조제1항제1호, 시행령 제3조 (중소기업의 범위)에 규정하는데, 해당기업의 업종과 평균매출액, 자산총액이 5천억 원 미만이다. 중소기업은 기본적으로 규모기준을 충족하는 기업이지만 업종에 따라 규모기준을 세분화하고 있어 [표 2-3]으로 정리하였다. 중소기업기본법상의 중소기업의 분류는 업종별로 평균매출액과 상시근로자 수 및 매출액에 따라 소상공인, 소기업, 중기업, 중견기업으로 분류되고 있다. 이를 근거로 정책목적과 수단을 설계하고 있는데 정책대상인 중소기업이 여러 업종에 걸쳐 분포되어 있기 때문에 다양한 정책수단이 동원될 수밖에 없는 한계점도 있다.

[표 2-3] 중소기업의 범위 기준

업종	평균매출액	상시 근로자 수 및 매출액			
		소상공인	소기업	중기업	중견기업
제조업(4개) <sup>1)</sup>	1,500억원 이하	10명미만	120억원이하	120-1,500억원이하	1,500억원 초과
제조업(2개) <sup>2)</sup>		10명미만	80억원 이하	80-1,500억원이하	
농업.임업.어업	1,000억원 이하	5명미만	80억원 이하	80-1,500억원이하	1,000억원 초과
광업		10명미만	80억원 이하	80-1,500억원이하	
제조업(5개) <sup>3)</sup>		10명미만	120억원 이하	120-1,500억원이하	
제조업(7개) <sup>4)</sup>		10명미만	80억원 이하	80-1,000억원이하	
전기.가스.수도		5명미만	120억원 이하	120-1,000억원이하	
건설업		10명미만	80억원 이하	80-1,000억원이하	
도소매업		5명미만	50억원이하	50-1,000억원이하	
제조업(3개) <sup>5)</sup>		800억원 이하	10명미만	120억원이하	
제조업(3개) <sup>6)</sup>	10명미만		80억원 이하	80-800억원이하	
하수.폐기물처리업.원료재 생.환경복원업	5명미만		30억원이하	30-800억원이하	
운수업	10명미만		80억원이하	80-800억원이하	
출판.영상.방송통신.정보 서비스업	600억원 이하	5명미만	50억원이하	50-800억원이하	600억원 초과
전문과학기술서비스업		5명미만	30억원이하	30-600억원이하	
사업시설관리.사업지원 서비스업		5명미만	30억원이하	30-600억원이하	
보건.사회복지서비스업		5명미만	10억원이하	10-600억원이하	
예술.스포츠.여가 서비스업		5명미만	30억원이하	30-600억원이하	
수리.기타 개인서비스업	5명미만	10억원이하	10-600억원이하	400억원 초과	
숙박.음식점업	400억원 이하	5명미만	10억원이하		10-400억원이하
금융.보험업		5명미만	80억원이하		80-400억원이하
부동산업.임대업		5명미만	30억원이하		30-400억원이하
교육서비스업		5명미만	10억원이하	10-400억원이하	

주) 1) 의복, 의복액세서리 및 모피제품, 가죽, 가방 및 신발, 1차금속, 전기장비  
 2) 펄프, 종이 및 종이제품 제조업, 가구  
 3) 식료품, 코크스, 연탄 및 석유정제품, 화학물질 및 화학제품(의약품 제외), 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신 장비, 자동차 및 트레일러  
 4) 담배, 섬유제품(의복제외), 목재 및 나무제품(가구제외), 고무제품 및 플라스틱제품, 금속가공제품(기계 및 가구 제외), 그밖의 기계 및 장비, 그 밖의 운송장비  
 5) 음료, 의료용 물질 및 의약품, 비금속 광물제품  
 6) 인쇄 및 기록매체 복제업, 의료, 정밀, 광학기기 및 시계, 그 밖의 제품  
 자료: 중소벤처기업부(2015)알기쉽게풀어쓴중소기업범위해석, 중소벤처기업부(2015.03)보도자료, 소기업범위제도, 매출액 기준으로 전면개편, 한국중견기업연합회(2017)중견기업 범위해설  
 출처: 중기연(2018), 중소기업 지원사업의 효율적 성과분석을 위한 정책 디렉토리 개편방안에 관한 연구, 표2-3재편집

## 2.2 중소기업정책의 변화

중소기업정책은 중소기업의 보호, 지원육성을 위한 목적으로 1960년대 경제개발 계획이 추진되기 시작하면서 관련법들이 제정되기 시작하였다. 한국전쟁이후 대기업 중심의 국가주도정책을 시행하는 과정에서 중소기업은 심각한 경영난을 겪게 되었고 중소기업육성에 대한 논의가 이루어져 중소기업 전담행정기구의 설치(상공부에 중소기업과 설치, 자문기구인 중소기업심의회 설치), 중소기업 조직화의 태동(중소기업 중앙단체연합회 창설), 중소기업육성(중소기업금융지원, 신용보증제도, 중소기업센터 설치)에 대한 종합대책이 수립되기에 이른다. 1961년 3월 「중소기업육성을 위한 종합대책」이 발표되는데 중소기업정책의 방향을 크게 5가지로 제시했다. 첫째, 중소기업의 조직강화책으로 중소기업의 조직을 강화하고 공동이익을 늘리기 위해 중소기업협동조합을 창설하며 정부는 금융 및 세제지원을 강구한다. 둘째, 중소기업의 체질개선을 위해 설비근대화, 기술지도책을 지원한다. 셋째, 중소기업 금융정책으로 중소기업전담금융기관을 설치해 금융체질을 개선하고 지원한다. 넷째, 판로의 개척으로 공동판매제도, 해외 판로 개척 등을 장려한다. 다섯째, 중소기업에 대한 조세 부담의 경감을 제도화하는 것이다. 이를 통해 중소기업정책의 큰 방향이 설정되었고 이를 법제화한 것이 1966년 제정된 「중소기업기본법」은 중소기업의 나아갈 방향과 시책을 규정함으로써 중소기업의 성장/발전을 촉구하고 그 구조개선과 국제경쟁력을 강화시켜 국민경제의 균형발전에 기여함을 목적으로 제정되었다. 이 법은 법제정의 목표와 함께 정책 주체 및 대상 등에 대하여 규정하는 외에 중소기업의 근대화와 구조고도화, 사업 활동의 불리시정, 금융 및 세제상의 과제, 중소기업의 조직화와 행정기구 등에 관한 포괄적이고도 체계적으로 규정했다<sup>2)</sup>. 이후 중소기업에 대한 정책은 표와 같이 시대별 환경변화에 따라 지금에 이르고 있다.

---

2) 법의 구성은 (1)중소기업의 구조고도화 등 구조개선:경영관리의 합리화, 기술의 향상, 품질향상, 작업환경의 개선, 시설의 근대화, 중소기업의 단지화, 기업규모의 적정화, 과도경쟁의 방지, 전문화 및 계열화의 조성, 유통기구의 합리화. (2)사업활동의 불리시정: 도급거래의 적정화, 중소기업자의 사업 분야 확보, 수출의 진흥, 정부수주기회의 확보, 수입품의 조정, 중소기업의 조직화. (3)소기업대책: 영세기업. (4)금융 및 세제: 중소기업금융의 확보, 세제의 적정화. (5)행정기관 및 중소기업단체: 행정기관의 확충, 중소기업정책심의회의 로 구성됨

1990년대 중소기업정책은 보호와 육성에서 자율과 경쟁으로 전환된다고 하겠다. 한국의 WTO가입(1995년)으로 개방속도가 빨라지고 글로벌 경쟁이 더욱 치열해짐에 따라 중소기업의 경쟁력 제고 및 ‘구조고도화’를 위한 노력이 가속화되었다. 1995년 지방자치제의 실시로 지방중소기업에 대한 문제, 후반의 지식집약형 중소기업 즉 벤처기업의 성장에 따라 중소기업에 대한 지원체제는 변화를 맞는다. <신경제5개년계획(1993-1997)>에서 중소기업의 경쟁력 강화의 내용은 다음과 같다. 구조고도화 촉진 및 생산기술력의 강화, 민간부분의 자율적 협력기반 구축, 지방 중소기업의 발전, 지원체제의 개편으로 현행 중소기업 관련 법률을 통합정비하고 지원기관들의 기능을 전문화할 수 있도록 개편하고자 하였다. 1990년대에는 중소기업 행정지원체제의 확충/정비로 있었는데 1996년 중소기업청을 통상산업부 산하에 신설하고 본청과 지방조직으로 구성된다. 그리고 중소기업청 산하에 중소기업진흥공단도 본부와 지역본부의 체제를 갖추게 된다. 이로서 중소기업정책은 통상산업부-중소기업청-중소기업진흥공단으로 이어지는 체계 속에서 행해지게 되었다. 특히 1997년 경제위기이후 2000년대 초반까지는 ‘벤처/창업 촉진기’로 대기업 구조조정 및 외국자본 유입, 경제의 개방화가 가속되면서 중소기업 경쟁력 강화의 필요성이 증대한 시기이며, 코스닥 시장 개설(1996) <벤처기업특별법(1997) 제정 및 벤처인증제도(1997년)의 도입이 이루어졌다. 이 시기에는 중소기업에 대한 금융지원을 확대하는 한편, IT벤처기업을 중심으로 창업을 촉진하는 정책을 추진하여, 그 결과 생산액 및 부가가치증가에 대한 중소기업의 기여도가 각각 50.3%와 50.5%를 기록하면서 대기업을 상회하기 시작하였다(최세경외, 2018, 중소기업 중심의 국가경제실현방안, 페이지 101인용)

1990년대 중소기업에 대한 산업공간에 대한 정책은 <중소기업공장입지해소종합대책>이 1995년에 마련되었다. 중소기업의 공장부지 수요가 급증하자 정부는 ①중소기업 전용 임대공장용지의 공급확대와 ②아파트형공장에 대한 지원을 발표한다. 신규 개발 하는 공업단지에 일정비율을 중소기업 전용임대공간으로 마련하고 공장용지 임대사업자에 대하여 금융세제지원을 하는 것이다. 수도권 소재 중소기업의 입지장애를 해소하기 위하여 수도권정비계획상의 연도별 공장건축면적 총량을 매년 정하여 운영 하던 것을 3년 단위로 예고하는 중기 방식으로 전환한다. 한편 그동안 성장 관리권역에서 규모 업종 등 개별적으로 규제하던 중소기업공장의 시설 등에 대한

규제를 완화한다. 또한 기존 시가지 안의 공장밀집지역에 대한 환경을 개선하기 위하여 이들 지역을 ‘공장환경개선재개발지역’으로 지정, 재개발사업을 시행할 때 주거와 상업 및 공장용 복합건물의 건축을 허용하고 대규모 택지개발사업에도 중소기업 전용공장용지를 조성하도록 한다. 이 외 자금력이 약한 창업기업 등 소규모 공장의 입지를 쉽게하기 위하여 아파트형 공장건설을 활성화하고 아파트형 공장건설에 금융세제상 지원을 하고 그 임대사업자도 지원한다는 내용이다.

아파트형 공장건설은 1978년 <중소기업진흥법>에 근거하여 협동화사업의 일환으로 중소기업진흥공단이 추진한 것이다. 이후 1986년 아파트형공장의 건설추진시책을 구체화하면서 <아파트형공장설치관리요령>을 마련했으며 1987년 인천주안에 최초의 아파트형 공장이 기공되었다. 이후 1995년 <중소기업공장입지해소종합대책>을 마련하고 같은해 <공장배치및공장설립에관한법률>을 개정하여 아파트형공장 설치자 제한을 폐지했다. 특히 영세 중소기업의 아파트공장 입주수요를 충당하고 분양가격 등 제반문제를 완화하여 아파트형 공장 공급을 활성화하기 위하여 ①아파트 공장의 입지조성을 확대 ②임대아파트형 공장 건설 촉진 ③민간아파트형 공장의 경우 건설업체에 대하여 건설비와 토지매입비의 70퍼센트까지 용자지원 ④입주업체에 대해서는 분양가의 70퍼센트까지 용자지원 시책을 강구했다.

1997년 제정된 <벤처기업육성에관한특별조치법>, 1994년 <지역균형발전 및 지방중소기업 육성에 관한 법률> 등 2000년대 초반까지 다양한 법률이 제정된다. [표 2-4]는 1990년대 후반 이후 중소기업 관련, 특히 벤처기업 및 창업지원을 포함한 법을 정리한 것이다. 2000년대는 기술기반의 혁신형 중소기업을 육성하기 위한 ‘Inno-Biz’ 협회 설립 및 인증제를 도입(2001), 산학연 공동기술개발사업, 대학 내 기업부설연구소 설치 지원 등 중소기업의 혁신과 경쟁을 지속적으로 추진한 시기이다. 2010년대는 ‘동반성장 및 글로벌화’ 시기로 주요 국가들과의 자유무역협정이 잇따라 체결되면서 중소기업의 글로벌화 정책이 개발되고 규제완화 및 대중소기업 동반성장이 중점적으로 추진되었다. 종합해보면 2000년대 이후는 벤처, 창업, 혁신을 중심으로 선택과 집중이 일어나고 있다. 또한 혁신을 중심으로 한 창업기업의 새로운 명칭 스타트업과 성장기업인 스케일업의 육성을 위한 정책으로 중소기업지원은 이동하고 있다.

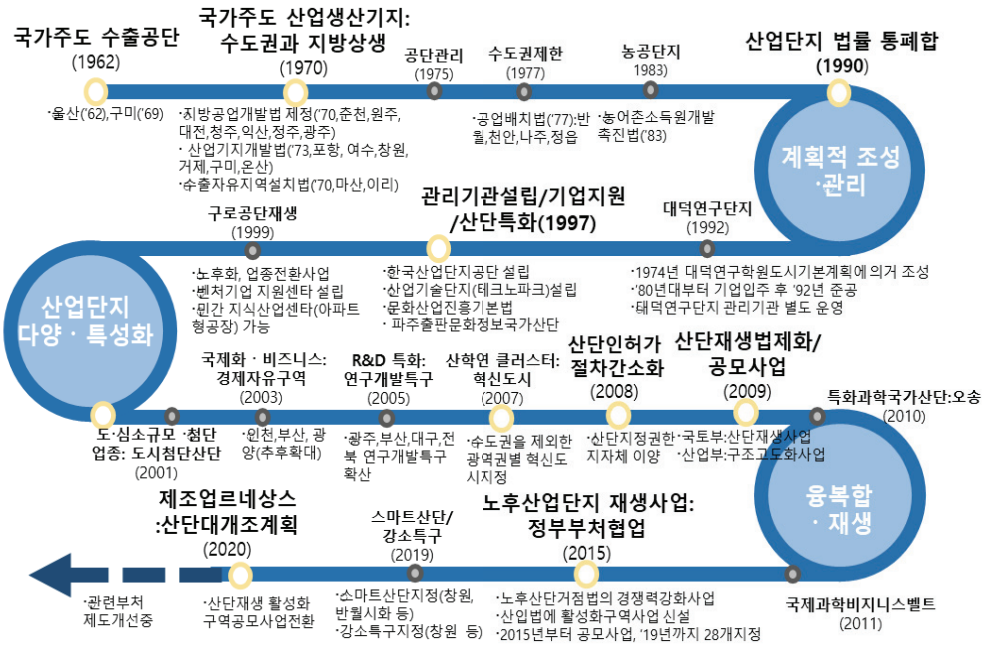
[표 2-4] 중소기업관계법체계 및 주요내용

구분	법률명	주요내용
기본방향	중소기업기본법(1966)	중소기업정책방향, 중소기업자의 범위 등
창업 및 벤처지원	-중소기업창업지원법(1986) -벤처기업육성에관한특별조치법(1997) -기술의이전및사업화촉진에관한 법률(2000) -산업융합촉진법(2011) -과학기술기본법(2001)	-중소기업창업의 촉진, 창업절차 및 지원등 -벤처기업육성기반구축, 입지/인력공급 등의 원활화
조직화 지원	-중소기업협동조합법(1961)	-중소기업의 협동을 위한 조직화 등
경영안전 및 구조개선 지원	중소기업의구조개선및경영안정지원을위한특별조치법(1995)/2002년 폐지	구조개선지원, 중소기업간급경영안정지원 등
	중소기업사업영역보호및기업간협력증진에관한법률(1995)/2006년 폐지	중소기업의 고유업종지정, 대기업과의 협력 등
	중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률(1994)	중소기업의 구조고도화, 경영안정지원, 중소기업의 판매 촉진
	신용보증기금법(1974) 기술신용보증기금법(1986)	중소기업의 신용보증으로 금융지원 원활화
	중소기업 기술혁신 촉진법(2001)	중소기업의 기술혁신 촉진
	중소기업 인력지원 촉진법(2003)	인력수급 및 인력구조고도화
	재래시장육성을 위한 특별법(2004)	재래시장의 현대화, 촉진으로 중소기업업 근대화
	중소기업사업전환 촉진에관한특별법(2006) 대중기업상생협력촉진에관한특별법(2006)	중소기업의 사업전환 및 대기업과 중소기업의 양극화 해소
산업기술혁신촉진법(2006)	공급망에너지기술기반조성에관한법률(1996) 전면개정/법명 변경함	
이노비즈인증제도(2001) 벤처기업평가제도(2002)		
지방중소기업지원	지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률(1994) -지역신용보증재단법(2000)	지방중소기업의 육성지원 -소기업, 소상공인에 대한 신용보증지원
사회정책 지원	-소기업및소상공인지원을위한특별조치법(2000) -여성기업지원에 관한 법률(1999)	-소기업 및 소상공인에 대한 특례, 경영애로지원, 어음보험 등 -여성기업의 활동촉진, 창업지원 등

출처: 이경의(2006), 중소기업정책론, 페이지 421쪽 표3를 저자 수정보완함

### 2.3 산업 및 기업입지정책의 변화

기업들의 활동공간인 산업입지정책은 산업단지를 중심으로 진행되어 왔다. [그림 2-7]은 국내의 대표적인 산업입지인 산업단지의 시대별 변화를 정리한 것이다. 1960년대 국가주도의 산업기지에서 점차 산업별 특화된 산업입지로 다양하게 변화하여 왔다. 초기 도시외부에 조성되었던 산업입지는 점차 도시내부, 도심으로 이동하면서 규모 또한 대규모에서 소규모로 다변화되고 있다. 그리고 기업의 생산공간 중심의 산업단지에서 연구개발, 시험인증, 마케팅, 창업 등 기업의 기획 및 지원 관련 기능에 특화된 산업입지가 새롭게 나타나고 있다는 점도 변화하는 산업입지의 모습을 보여준다 하겠다.



[그림 2-7] 산업단지 관련 정책·제도 시대적 변화추이

출처: 김홍주 외(2020)

기업들의 활동공간인 산업단지나 기술단지 등 산업공간을 조성하는 사업의 중심주체로는 중앙정부의 산업통상자원부와 국토교통부가 주관으로 진행되어왔다. 기업활동공간인 산업단지조성은 모든 기업을 대상으로 하고 있으나 대부분은 토지를 분양하고 기업들이 공장을 설립하는 방식이다. 따라서 산업단지조성에 대한 관련 정책은 국토교통부의 산업입지법을 통해 현실화되었고 공장 등 설립은 산업자원부의 일부 임대 산업단지를 조성하여 공급하고 있고 일부는 중소기업을 대상으로 우선공급하고 있기도 하다. 다음절에서는 구체적인 산업입지에 대해서 살펴보도록 할 것이다.

기업들의 활동공간인 산업입지정책은 1960년대 국가주도의 산업기지에서 점차 산업별 특화된 산업입지로 다양하게 변화되어 왔다. 초기 도시외부에 조성되었던 산업입지는 점차 도시내부, 도심으로 이동하면서 규모 또한 대규모에서 소규모로 다변화되고 있다. 그리고 기업의 생산공간 중심의 산업단지에서 연구개발, 시험인증, 마케팅, 창업 등 기업의 기획 및 지원관련 기능에 특화된 산업입지가 새롭게 나타나고 있다는 점도

변화하는 산업입지의 모습을 보여준다 하겠다.

국내 주요 산업시설의 입지제도는 이미순(2017)과 정미애 외(2018) 연구를 인용하여 재구성하였다. 이미순(2017)은 국내 입지제도를 중앙중부(대규모, 소규모), 지방정부로 구분하였고 이 중에서 벤처기업을 중심으로 주요 입지제도를 벤처기업육성촉진지구, 신기술창업집적지역, 벤처기업집적시설, 산업기술단지, 창업보육센터, 창조경제혁신센터로 구분하였다. 정미애 외(2018)은 혁신공간 관련한 입지제도를 산업입지(국가산단, 일반산단, 도시첨단, 산업기술단지, 지식산업센터), 연구개발입지(연구개발특구, 과학비즈니스벨트), 벤처입지제도(신기술창업집적지역, 벤처기업육성촉진지구, 벤처기업집적시설), 창업입지제도(창업보육센터, 창조경제혁신센터 등)으로 구분하였다.

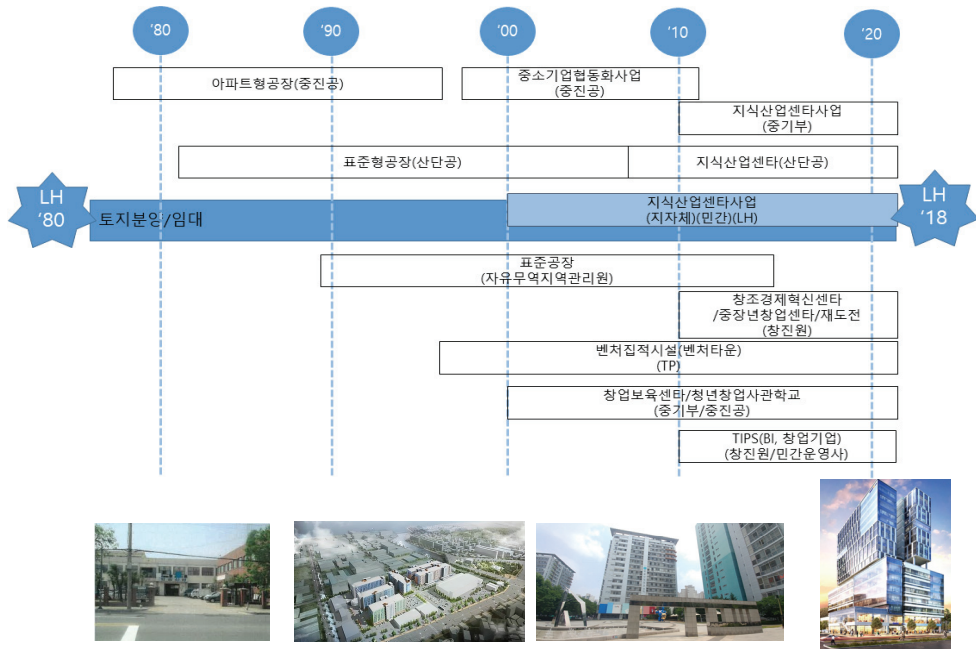
[표 2-5]은 기존연구를 반영한 산업입지를 분류한 것으로 기업활동이 가능한 지역지구와 건축물을 크게 산업입지, 연구개발, 벤처입지, 창업입지로 구분하였다. 산업입지는 산업법에 의해 조성된 산업단지 이외에 기업활동이 가능한 혁신도시와 신도시의 일부구역을 포함하였고 건축물단위이긴 하지만 최근 단지형 지식산업센터가 생기고 있어 산업입지에 포함시켰다. 연구개발은 기업의 생산가능보다 연구개발 중심으로 별도로 구분하였고 벤처기업육성법에 의해 지원사업으로 조성된 벤처입지, 그리고 최근 중소벤처기업부에서 적극적으로 추진하고 있는 창업입지이다. 창업입지에서 공간/시설조성사업 중에서 아직 준공되지 않은 사업들도 모두 포함하였다. 산업입지는 건축물에서부터 단지, 지구, 지역까지 공간적 범위는 다양하게 조성되어오고 있고 입지의 성격에 따라 관련부처도 상이하고 법률근거로 다르다. 가장 넓은 의미의 산업입지를 위한 법률은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 이고 그 외는 특별법에 의한 산업입지공간으로 산업 및 혁신트렌드에 따라 변화되어오고 있다. 산업법에 의해 조성된 산업입지에는 토지를 분양하고 기업이 필요한 산업공간을 건설하는 방식이 대부분이었다. 최근에는 창업입지에 대한 정부지원이 증가하여 여러 근거법에 의거하여 건축물단위 산업공간이 조성되고 있다.

[표 2-5] 산업시설(입지) 제도별 설명

구분	중분류	관련제도 및 목표
산업 입지 (단지/ 지구)	국가산단	°산업입지 및 개발에 관한 법률(1973) °국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하는 공간
	일반산단	°산업입지 및 개발에 관한 법률 °산업의 적절한 지방분산 촉진, 지역경제 활성화를 위한 공간
	도시첨단	°산업입지 및 개발에 관한 법률(2002) °지식산업, 문화산업, 정보통신산업 그 밖의 첨단산업의 육성
	테크노파크	°산업기술단지지원에 관한 특례법(1997) °기업, 대학, 연구소, 공공기관이 집적하여 기술을 공동으로 개발하고 사업화를 촉진시키는 공간(공공운영)
	캠퍼스혁신파크	°산업입지 및 개발에 관한 법률 °대학내 미니산업단지로 연구개발과 창업의 활성화한 공간
	지식산업센타	°산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 °3층이상의 공장으로 최근 단지화
	클러스터용지	°혁신도시특별법 °산, 학, 연의 기관들이 입주할 수 있는 공간
	신도시자족용지	°택지개발 °신도시의 일자리창출 및 자족기능 강화를 위한 공간
연구 개발 (지구)	연구개발특구	°연구개발특구의 육성에 관한 특별법(2005) °연구개발을 통한 신기술의 창출 및 성과확산과 사업화 촉진을 위하여 조성된 지역
	과학비즈니스벨트	°국제과학비즈니스벨트조성및지원에관한 법률 °기초연구와 비즈니스를 융합하여 종합적·체계적으로 발전시키는 지역
벤처 입지 (건물/ 단지)	신기술창업 집적지역	°벤처기업육성에 관한 특별조치법(2008) °대학이나 연구기관내 창업자와 벤처기업 등 사업화 공간
	벤처기업육성 촉진지구	°벤처기업육성에 관한 특별조치법(2001) °벤처기업의 집단화, 협업을 통한 벤처기업 영업활동 활성화유도 공간
	벤처기업집적시설	°벤처기업육성에 관한 특별조치법(1998) °정부지원시설을 집중적으로 입주시켜 벤처기업 활성화하는 건축공간
창업 입지 (건물/ 단지)	창업보육센터	°중소기업창업지원법(1995) °기술을 보유한 예비창업자를 정부가 지원하는 공간으로 운영자 민간까지 확대
	창조경제혁신센터	°과학기술기본법(2015) °예비창업 또는 창업3년내 스타트업 지원을 위한 전국단위 정부지원 공간(공공운영)
	청년창업사관학교	°중소기업기본법(2011) °청년창업을 위한 교육지원공간으로 민간, 공공 운영
	1인창조기업 비즈니스센타	°1인창조기업 육성에 관한 법률(2011) °1인창조기업의 창업단계를 정부가 지원하는 공간(공공운영)
	Tips(Pre, Tips, Post)	°중소기업기본법(2011) °민관공동창업자발굴육성사업으로 정부지원과 민간운영방식을 혼용/ 창업에 필요한 공간

자료: 이미순(2017), 정미애 외(2018)을 참조하여 재구성함

국내 산업입지공급에 대하여 제도적 기반이 마련된 1980년대 이후 공공의 산업입지의 변화를 [그림 2-8]로 표기하였다.



[그림 2-8] 공공의 산업입지 공급의 시대적 추이

\*정책추이를 토대로 연구진 작성

그림을 보면 1980년대 공공의 산업입지는 토지분양 혹은 임대 이외에 아파트형공장과 표준형공장을 임대로 공급하여 중소기업들의 입지 지원을 수행하였다. 일부 분양형도 있지만 국가산업단지와 수출자유지역은 임대형으로 공공기관이 공급하고 운영·관리하였다. 1990년대 말 벤처육성정책에 의해 중소기업협동화사업(토지공급 및 건축비 지원)과 표준공장, 벤처집적시설(벤처타운)을 공급하였고 2000년대부터는 창업지원이 추가되어 예비창업부터 창업기업을 위한 입지 지원이 다양화되었다. LH공사의 공공형 산업입지는 토지를 공급하는 기관에서 2000년대 후반부터 공간지원사업을 시작하여 지금에 이르고 있다. 이를 보면 공공형 산업입지는 초기 저소득기업과 중소기업들을 위한 저층형 임대형아파트형공장을 단지방식으로 공급하다가 고층형의 지식산업센터를 건설하면서는 단지형 임대아파트형공장은 자유무역지역이나 일부 지자체에서만 공급하였다. 지식산업센터가 민간에서 활발히 공급되면서 공공임대형 지식산업센터는 국비 지원을 받거나 지자체가 자체적으로 공급하였지만 그 물량은 많지 않았다. 다만 정부가 공급한 임대형 산업시설은 소규모보다는 중대규모, 단지형이고 저층/중층/

고층이면서 공급유형도 다양하였다. 또한 공장만을 공급한게 아니고 근로자 복지공간과 기업들의 실험, 실증, 장비 등 기업지원을 위한 시설들이 복합적으로 공급되었다.

### 3. 중소기업 혁신 및 공간지원사업 현황

#### 3.1 중소기업 혁신지원사업

중소기업 지원정책의 목적과 수단 분류체계별로 보면 아래와 같다. 지원분류는 금융, 기술, 인력, 수출, 내수, 창업, 경영, 제도, 동반성장으로 구분된다. 그리고 각 분류별로 세부사업들이 진행되고 있다. 세 분류의 지원사업으로 보았을 때 중소기업 지원사업은 기업경영활동, 혁신, 판로 등을 지원하고 있고 물리적인 것은 시설(공장 포함)관련 금융지원과 창업공간지원에 국한되어 있다. 개별기업이나 개인(예비창업자)들에게 산업공간을 지원하는 사업의 정책대상은 '창업자'에 초점이 맞추어져 있다.

[표 2-6] 중소기업 지원정책의 분류체계

구분	세분류	소관부처
금융	용자(시설, 운전, 혼합, 원자재 구매), 보증(시설, 운전, 혼합), 펀드/투자, 보험(수출+무역)	기획재정부
기술	단독기술개발, 공동기술개발, 혼합(단독+공동), 기술인력/장비지원, 기술사업화/이전/지도, 시험/인증	과기부
인력	교육/훈련/연수, 해외인력, 국내전문인력, 국내일반인력, 고용유지, 작업환경개선, 고용환경개선, 인력정보제공	노동부
수출	해외진출준비, 시작개척, 해외진출, FTA활용/대응, 수출정보제공	산업부
내수	온라인, 오프라인, 홍보지원, 공공구매	산업부
창업	예비창업자지원, 사업화지원, 창업공간지원, 재기지원, 창업정보제공	중기부
경영	교육, 컨설팅, 시설/입지지원, 정보화지원, 디자인/상품화/사업화	중기부
기타	(제도) 세제, 인증, 제도 (동반성장) 동반성장	기재부,과기부,노동부, 산업부,중기부

[표 2-7]은 2021년 중소벤처기업부의 지원사업을 토대로 지원대상 주체별로 정리한 것이다. 지원주체는 크게 3부분으로 중소기업, 창업·제도전, 소상공안·전통시장으로 각각의 근거법에 따라 주체를 구분하고 있었다. 중소기업은 중소기업, 여성·장애인, 지역기업으로 다시 세분화하여 지원사업을 수행중이다.

[표 2-7] 중소기업벤처기업부 정책대상별 지원사업 개괄-1

정책대상		지원항목 및 내용	지원자격/대상
중소기업	금융지원	(중소기업진흥공단) 혁신창업사업, 투융자복합, 신성장기반, 긴급경영안정자금, 신시장진출지원금 -기업당최대60억원지원(수도권외70억), 융자지원, 저금리대출지원	°중소기업기본법상의 중소기업 창업기업(창업7년이하) °중점지원분야/매출액제한(20억미만)
		(신용보증기금) 채무에대한보증, 기술보증, 지역신용보증, 매출채권보험	°영리를 목적으로 하는 개인 법인 단체로 중소기업, 소상공인 등
	기술개발	(중소기업기술정보진흥원) 창업성장기술개발, 글로벌유망기술개발, 실용화기술개발, 상용화기술개발등	°중소기업기본법상의 중소기업, 창업기업(창업7년이하)
		(중소기업진흥공단) 중소기업기술개발지원  (스마트제조혁신추진단) 스마트공장 확산 (한국로봇산업진흥원) 로봇활용제조혁신지원 (테크노파크) 중소기업스마트화역량강화/컨설팅	°중점지원분야/매출액제한(20억미만) °기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 보유 중소기업
	인력	(중소기업진흥공단) 중소기업특고고인력양성, 기술사관육성, 중소기업계약학과 인력양성, 내일채움공제	°중소기업기본법상 중소기업, 중견기업
		(한국산학연합회) 기업연계형연구개발인력양성, R&D산업인턴지원, 공연 연구인력파견	°주택우선공급은 중소기업5년이상근무자, 무주택세대구성원
		(중소벤처기업청) 중소기업장기근로자 주택우선공급	
	판로	(중소기업중앙회) 중간경쟁제품, 공사용자재직접구매, 직접생산확인제도, 중소기업공동수출지원 등	
		(중소벤처기업청) 중소기업기술개발제품우선구매, 기술개발제품시범구매 등	°중소기업기본법상 중소기업
		(중소기업유통센터) 공공조달상생협력지원, 혁신제품유통플랫폼, 온오프라인유통망진출, 아임쇼핑운영, 공동AVS지원 등	
	수출지원	(수출바우처지원센터) 수출바우처	°중소기업기본법상 중소기업 최대 지원금 한도 내 매출액 규모에 따라 차등지원(100억, 100-300억, 300억 원이상)
		(중소기업중앙회) 수출컨소시엄, 해외규격인증획득지원 등	°직접수출액 5,000만불 미만 중소기업
(중소기업수출지원센터) 공동수출, 수출인중기업 등		°기투자유치한 10년이내창업기업	
(중소기업진흥공단) 수출인큐베이터사업			
(창업진흥원) K-스타트업센터,  (대중기업농업협력재단) 대중기업동반진출지원 등			
여성, 장애인	(여성기업종합지원센터) 여성CEO연수, 여성창업경진대회, 여성기업확인서, 여성기업인 공동쇼핑, 해외진출, 인력매칭 등	°여성기업인 °창업관련지원: 예비여성창업자 및 창업3년, 5년 이내 여성기업/장애인기업	
	(여성경제인협회) 창업자금지원, 여성기업확인서발급 등	°수출유망, 성장가능성 등	
	(장애인기업종합지원센터) 장애인기업창업보육실, 장애인 맞춤형창업교육, 경진대회, 창업점포 지원사업 등		
지역기업	(중소기업진흥공단) 중소기업혁신바우처사업 (중소벤처기업부) 지역특화발전특구제도, (한국산업기술진흥원/테크노파크) 기업비즈니스센터, 지역특화산업육성, 산단대개조지역기업지원 등	°중소기업 매출액120억이하 제조 소기업 °지자체 지정/추천기업 °해당지역 주력산업/지역스타기업 °산단개조지역 입주 중소기업	

자료: 중기부(2021), 2021년도 중소기업벤처기업 지원사업 내용을 기반으로 정리

[표 2-8] 중소벤처기업부 정책대상별 지원사업 개괄-2

정책대상		지원항목 및 내용	지원자격/대상	
창업 제도전	아이디어 기술창업 지원	(창업진흥원)예비창업패키지,초기창업 패키지,창업도약패키지,팁스사내벤처 육성	기술기반 예비창업자 .창업후3년내기업(만39세이하,2인이하) .K-Startup그랜드챌린지: 학사이상학위소지한 외국인재외동포,국내외유학생 중 예비창업자 또는 7년이상 창업기업 .창업도약:창업3년-7년내 기업	
		(중소기업진흥공단)청년창업사관학교, 글로벌창업사관학교		
		(정보통신산업진흥원)K-Startup그랜드 챌린지		
	창업저 변화대	(창업진흥원)청소년비즈니스쿨, 창업에듀, 실전창업교육,창업기업지원서비스바 우처,창업지원포털	(.예비)창업자,학생 일반인 등 .만39세이하 창업3년내내 기업 .자본금10억미만회사(온라인법인 설립 시스템 대상)	
	창업지 원 인프라	(창업진흥원)메이커스페이스 중장년 기술창업센터,창조경제혁신센터(창업 지원 원스톱서비스), 창업존운영 지역 기반로컬크리에이터활성화,1인창조 기업지원센터	.민간·공공기관 및 단체 중장년기술창업만40세이상 (예비)창업자 .창업보육센터지원사업은 창업보육센터, 3년미 만 (예비)창업자 .창조경제혁신센터:예비창업자, 창업후 3년미 만기업 .창업존:예비창업자, 창업후 7년미만기업 .1인창조기업	
		(한국창업보육협회)창업보육센터지원 사업(창업보육센터운영비지원 창업자는 사무공간 및 창업지원)		
제도전	사업전 환 재창업 지원	(중소기업진흥공단)제도약지원자금,진 로제시컨설팅, 회생컨설팅, 중소기업 선제적 구조개선지원	사업전환은 업력3년이상, 재창업자금은 재창 업후7년미만기업 구조개선은 자산규모10억원이상,3년이상법인 기업 혁신성장분야등 .제도전성공패키지 재창업후3년내내	
	(창업진흥원)제도전성공패키지			
소상공인 전통시장	소상공인	교육컨 설팅	(소상공인진흥공단)신사업창업사관학교, 상권정보시스템 생활혁신형 창업지원 소상공인 사이버평생교육원	창업하고자 하는 자(전국민 예비창업자, 소상공 인)
		경영개 선	(소상공인진흥공단)소상공인 경영교육, 컨설팅, 무료법률구조,협업활성화,스마 트슈퍼육성,상생협력프랜차이즈,판로 개척지원,소공인복합지원센터, 공동 기반시설 구축운영 등	.소상공인 예비창업자(임대차계약서등소지) .무료법률구조:최근1년 연매출액2억원이하 소 상공인 .5인이상 소상공인이 참여한 (예비)협동조합 .소공인특화지원센터:상시근로자10인미만 제조 업체(소공인)
		재기지 원	(중소기업중앙회)희망리턴패키지,소기 업소상공인공제,1인자영업자고용보험 료지원	.취업 또는 재창업 의사가 있는 폐업예정 또 는 기폐업 소상공인 .공인공제:소기업중 상시근로자수 5인 또는 10 인미만 업체
		정책자 금	(소상공인진흥공단)소공인특화자금, 성장촉진자금, 일반경영안정자금, 청 년고용특별자금(만39세청년소상공인 사업주)	.제조업을 영위하는 상시근로자수 10인미만의 소공인(혁신형소상공인) .성장촉진자금:업력3년이상소상공인, 상시근로자 5인미만 소공인(제조건설운수공업은10인미만)
	전통시 장	(소상공인진흥공단)전통시장 주차환경개선, 시장 경영바우처지원, 온누리상품권 특성화시장육성 사업, 청년몰조성, 상권르네상스사업 등	.전통시장·상점가·상권활성구역 등 영업점포	

자료: 중기부(2021), 2021년도 중소벤처기업 지원사업 내용을 기반으로 정리

중소기업지원사업 중 최근 가장 예산증가도 많고 공간지원도 하고 있는 창업지원 부분을 살펴보자. 중소벤처기업부의 창업지원사업은 창업교육, 시설공간, 멘토링 컨설팅, 사업화, 정책자금, R&D, 판로·해외진출, 행사·네트워크로 구분하고 있다(K-startup 홈페이지). 아래 표는 중소벤처기업부 각 부문별 사업명을 정리한 것이다.

[표 2-9] 중소벤처기업부 창업지원사업

구분	세부사업
창업교육	창업에듀(온라인강좌), 대학창업교육체제구축, 공공기술기반 시장연계 창업탐색지원, 신사업 창업사관학교, 청소년비즈니스쿨, 멘토링플랫폼운영지원, 실전창업교육, 대학기업가센터, 학생창업유망팀300, 장애인 맞춤형 창업교육, 창업이민인재양성프로그램, IP기반 차세대영재 기업인 육성
시설공간	1인창조기업지원센터, 중장년기술창업센터, K-Global 빅데이터 스타트업기술지원, 출판지식 창업보육센터운영, 창조경제혁신센터, 메이커스페이스, 창업보육센터지원, 스타트업파크, 판교창업존, 소셜벤처육성, 장애인기업 창업보육실 운영, 캠퍼스혁신파크, 발달장애인 특화사업장 구축, 광주 스타트업캠프
멘토링/컨설팅	농식품벤처창업인턴제, K-Global창업멘토링, 청년 등 협동조합 창업지원, 창업기획자 등록제도, K-Global 시큐리티 스타트업, 농식품 크라우드펀딩 활성화지원, 생활혁신형 창업지원, 여성벤처창업케어프로그램, IP나래프로그램, IP디딤돌 프로그램, 농식품벤처창업센터, 물산업 협력스타트업지원, 공간정보컨설팅, 공간정보 창업기업 전략캠프
사업화	지역주도형 청년일자리사업, 실험실특화형창업선도대학육성, K-Global 액셀러레이터 육성, K-Global 스타트업 공모전, 스포츠산업창업지원센터, 관광벤처사업 발굴 및 지원, 콘텐츠스타트업 창업육성프로그램, 스포츠산업 액셀러레이터, 농식품벤처창업판로지원, 지역클러스터(보건산업), 사회적기업가육성, 해양수산 창업투자지원센터, 해양신산업 인큐베이팅, 조기창업패키지, 예비창업패키지, 창업성공패키지(청년창업사관학교), 창업도약패키지, 민관공동창업자발굴육성, 재도전 성공패키지, 창업기업지원서비스바우처, 사내벤처육성, 장애인창업사업화지원, 장애인기업시제품제작지원, 스타트업지식재산바우처, K-Global DB-Stars, 기상기후산업 청년창업지원, 예술분야 창업아이디어발굴, 예술분야 초기기업사업기반구축지원, 예술분야성장기업사업도약지원, 농식품벤처육성, 농식품기술창업 액셀러레이터육성지원, 창업성공패키지(글로벌창업사관학교), 지역기반로컨크리에이터활성화지원, 혁신분야 창업패키지(3대신산업분야), 소재부품장비스타트업100
정책자금	청년전용창업자금, 엔젤투자매칭펀드
R&D	민관협력기반ICT 스타트업 육성, 연구개발특구육성, 창업성장기술개발, 스포츠창업촉진기반 기술개발, 농식품기술평가지원, 농식품 산업기반 연구지원, 바이오헬스투자인프라 연계형 R&D, 농업실용화기술 R&D지원
판로/해외진출	코리아스타트업센터(창진원), 코리아스타트업센터(중진공), 글로벌 액셀러레이팅, 한-러혁신 플랫폼, 1인창조기업 마케팅지원
행사/네트워크	글로벌스타트업페스티벌, 도전K-스타트업, 메이커문화 확산, 여성창업경진대회, 장애인 창업아이템경진대회, 농식품 창업콘테스트, 2020환경창업대전

출처: <https://www.k-startup.go.kr> 사업내용 정리(2020년기준)

## 3.2 창업지원사업

### 1) 창업보육센터

창업보육센터 운영사업은 참신한 아이디어와 뛰어난 기술을 가지고 있으나 사업화 능력이 미약한 초기(예비) 창업기업에게 사업공간 및 기술경영 등 보육지원을 통해 성공적인 창업을 제고하기 위해 1998년부터 추진하였다. 2018년 말 기준 전국 262개 창업보육센터(대학 195, 연구소16, 정부/지자체10, 기타 41)가 대학연구소(79.4%) 중심으로 지정되었고 수도권 88개소(33.6%), 비수도권 174개소(66.4%)가 운영중에 있다.

예비창업자 및 3년미만 창업자에게 사무공간, 기술경영 컨설팅 등 제공으로 안정적인 경영활동 및 지속적인 성장지원을 하는 곳이다. 지원대상은 창업보육센터내 3년미만 (예비)창업자로 지원예산은 12,720백만원, 260개 기업이다(2019년 12월 기준). 창업보육센터 운영에 소요되는 매니저 인건비 및 리모델링 지원이 되고 있다.

창업보육센터는 기술과 아이디어는 있으나, 제반 창업 여건이 취약하여 사업화에 어려움을 겪고 있는 창업초기기업(예비창업자)을 일정기간 입주시켜 기술개발에 필요한 범용기기 및 사업장 제공, 기술 및 경영지도, 자금지원 등 창업에 필요한 종합적인 지원을 통하여 창업 활성화 및 성공률을 높이기 위한 기업의 멘토 및 디딤돌 역할을 하고 있다(창업보육센터 네트워크 시스템 규정). 즉 창업보육센터는 핵심기술과 기술에 대한 기술성/사업성/시장성 등은 가지고 있으나 자금, 사업장 및 시설확보에 어려움이 있는 창업자 또는 예비 창업자에게 개인/공동 작업장 등의 시설을 저렴하게 제공하며, 아울러 경영, 세무, 기술지도 등의 지원을 통해 창업에 따른 위험 부담을 줄이고 원활한 성장을 유도하여 성공 가능성을 높이기 위해 설립된 시설이다.

창업보육센터는 이를 운영하고자 하는 사업자가 중소벤처기업부장관의 지정을 받아야 하는데, 지정조건은 중소기업창업지원법 제6조에 규정하고 있다. 기준은 창업자가 이용할 수 있는 시험 기기나 계측기기 등의 장비 확보, 10인 이상의 창업자가 사용할 수 있는 500제곱미터 이상의 시설, 경영학 분야의 박사학위 소지자, 「변호사법」에 따른 변호사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 전문인력 중 2명 이상을 확보할 것 이라는 기준이다.

▶창업보육센터 제도

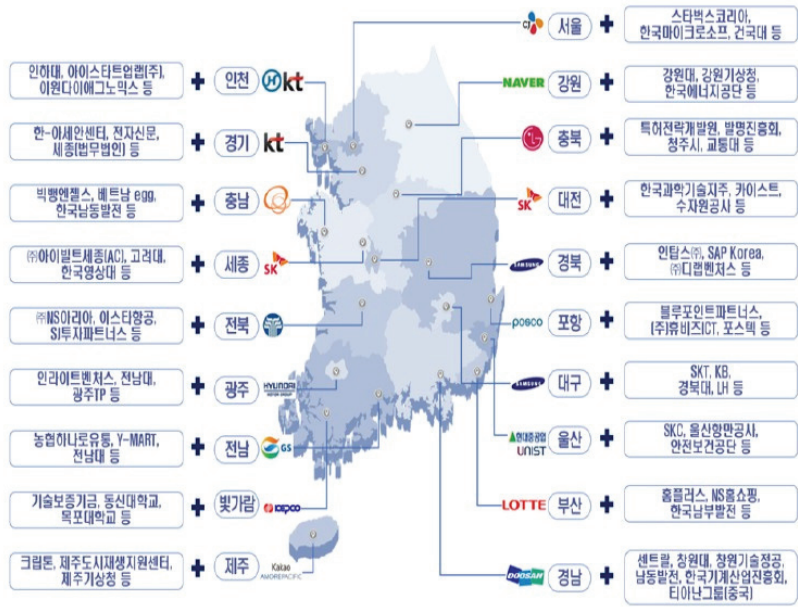
- (정의) 「중소기업창업 지원법」 제2조 ] 창업보육센터는 “창업의 성공 가능성을 높이기 위하여 창업자에게 시설·장소를 제공하고 경영·기술 분야에 대하여 지원하는 것을 주된 목적으로 설립되었습니다.”
- (센터사업자지정조건) 「중소기업창업 지원법」 제6조 ] 창업보육센터를 설립·운영하는 자(설립·운영하려는 자를 포함한다. 이하 "창업보육센터사업자"라 한다)로서 이 법에 따른 지원을 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 중소벤처기업부장관의 지정을 받아야 한다.
  - 창업자가 이용할 수 있는 시험기구나 계측기기 등의 장비 확보
  - 10인 이상의 창업자가 사용할 수 있는 500제곱미터 이상의 시설
  - 경영학 분야의 박사학위 소지자, 「변호사법」에 따른 변호사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 전문인력 중 2명 이상을 확보할 것
  - 창업보육센터사업을 수행하기 위한 사업계획 등이 중소벤처기업부령으로 정하는 기준에 맞을 것
- (센터 입주자격) 「창업보육센터 운영요령」 제26조 제1항 ] 창업보육센터 입주 대상자는 예비창업자와 입주 신청일 현재 중소기업을 창업하여 사업을 개시한 날로부터 3년이 경과되지 않은 기업으로 한다.
  - 창업보육센터 입주기간은 최초입주일로부터 6개월 이상 3년 이내
  - 생명공학, 나노공학 등 장기보육이 필요한 첨단기술업종을 영위하는 입주자 또는 생산형 입주자에 대하여는 입주자가 창업한 때로부터 7년을 초과하지 않은 범위 내에서 최대 2년간 입주기간을 연장하여 보육할 수 있음
  - 당해 보육실 면적의 20% 이내에서 보육센터별 심사위원회를 거쳐 입주자가 창업한 때로부터 10년을 초과하지 않는 범위 내에서 최대 3년간 추가적으로 입주기간을 연장하여 보육할 수 있으며, 이 경우 입주자는 당해 기관 또는 다른 기관의 보육센터 졸업기업을 포함한다.

전국 창업보육센터 현황은 2019년 기준 총 260개이고 서울 32개소, 경기49개소, 강원5개소, 대전3개소, 세종3개소, 충남 14개소, 충북15개소, 부산7개소, 울산 2개소, 대구12개소, 경북22개소, 경남 17개소, 전북 15개소, 광주12개소, 전남13개소, 제주4개소이다. 센터의 운영은 중소벤처기업부 ‘창업보육센터 운영요령’ 을 고시하여 운영하고 있다. 이를 통해 운영이 부실하거나 성과가 미흡한 곳은 주의 또는 경고, 지원 중단 등의 조치를 취하고 있다. 창업보육센터는 신규지정하거나 일반건물을 창업보육센터로 전환하거나 노후시설 개선에도 국비를 지원하고 있다. 창업보육센터 운영성과를 보면 2018년 입주기업수가 6,290개소이고 고용인원은 21,693명으로 집계되었다.

2) 창조경제혁신센터

예비창업자 및 창업3년 미만 기업을 대상으로 전국 17개소를 통해 지역인재의

창의적 아이디어 사업화 및 창업 등 지역 창업생태계 조성 및 활성화 지원사업이다. 창조경제혁신센터 지원예산은 39,812백만원으로 전국 시도에 17개소이고 민간설립 2개소가 운영 중이다. '17년 정부조직개편으로 창조경제혁신센터 운영관리가 미래 창조과학부에서 중소벤처기업부로 이관되었다. 2018년에 ' 창조경제혁신센터 세부 운영방안 '을 통해 혁신센터를 유치하되, ' 개방성 , ' 자율성 , ' 다양성 '의 3대 원칙으로 운영하는 지역 창업생태계허브로서 역할을 재정립하는 것으로 개편방향이 마련되었다(중소벤처기업부, 2019). 개편 이후 정부와 대기업이 주도하던 창조경제혁신센터에 민간의 다양한 혁신주체들이 참여하여 각 센터의 네트워킹 프로그램들이 확대되었다는 평가를 받고 있다 또한 창조경제혁신센터 스스로도 지역의 투자생태계 강화를 위해 시드머니 확보, 개인투자조합 및 지역펀드 조성 등을 통해 지역 유망 기업에 대한 직접 투자 등에 착수하는 등의 혁신센터의 역할과 기능이 보다 강화되었다.



[그림 2-9] 전국 창조경제혁신센터별 전담기업 및 특화기능 현황  
출처: 중소벤처기업부(2019), 중소기업연차보고서, 페이지80

지원내용으로는 창업지원, 원스톱서비스지원이다. 이 중에서 창업지원에서 멘토링, 창업교육, 투자유치, 창업경진대회, 지역창업자기업간 네트워킹, 마케탕판로 개척, 글로벌 진출 등 지원하고 있다. 입주공간은 무료임대로 공급되고 있다.

### 3) TIP 제도

TIPS타운은 민관공동창업자발굴육성사업(TIPS)의 일환으로 민간운영사의 공간을 지칭한다. 중기부 지원사업으로 서울은 6개 건물 운영중이고 대전은 조성중이다.

[표 2-10] TIPS사업 개요

구분	내용
Pre-TIPS	(지원대상)「중소기업창업 지원법」 제2조에 따른 초기 창업기업으로 사업을 개시한 날로부터 3년 이 지나지 않고, 2인 이상으로 구성된 초기 창업기업 * 접수마감일 기준 1년 이내 투자자(팁스 운영사, 액셀러레이터, 개인투자조합)로부터 총 1천만 원 이상 투자유치 (지원예산 및 규모)3,000백만원, 30개팀 내외 (지원내용)엔젤투자를 유치한 초기 창업기업 대상 사업 아이템 구체화를 위한 사업화 자금을 1년간 최대 1억원 지원 * 전체 지원 규모의 60% 이상을 지방소재 창업기업으로 선발
TIPS	(지원대상)「중소기업기본법」 제2조에 의한 중소기업으로 사업을 개시한 날로부터 7년이 지나지 않고, 2인 이상으로 구성된 (예비*)창업팀 * 기관(대학·연구기관 등) 또는 기업에 소속된 상태로 창업을 희망하는 경우 법인등록을 하지 않은 상태로 사업신청 가능 (단, 최종 선정 후 반드시 법인 설립) (지원예산 및 규모)총 예산 177,700백만원, 300개팀 내외 * (R&D) 145,600백만원, (창업사업화, 해외마케팅 등 연계사업) 32,100백만원 (지원내용)운영사의 엔젤투자금(1~2억원 내외)에 정부의 기술개발(R&D)자금(최대 5억원)을 매칭하여 지원하고, 창업사업화 자금(최대 1억원), 해외마케팅자금(최대 1억원을 연계지원하고, 엔젤투자매칭펀드(최대 2억원, 지분투자)를 추가 지원 가능 * 운영사별로 지정된 인큐베이터에 입주하여 보육 및 멘토링 등 종합적인 밀착 지원
Post-TIPS	(지원대상) TIPS 최종평가 결과 “성공” 판정받은 기업 중 후속 민간투자 10억원 이상을 유치한 졸업기업 * 팁스 프로그램 성공판정 기준 ①사업화에 따른 연간 매출액 10억원 이상, ②연간수출액 50만달러 이상, ③상시근로자 20인 이상, ④후속투자 유치(최근 3년 벤처캐피탈 평균 투자금), ⑤M&A(10억 이상), ⑥코스닥(코넥스 포함) 등 IPO (6개 기준 중 1개 이상 달성시 “성공”판정) (지원예산 및 규모)14,400백만원, 40개팀 내외 (지원내용)제품서비스의 상용화(사업화) 또는 국내외 마케팅(판로확대 등) 등 사업 고도화를 위한 자금을 2년간 최대 5억원 지원

출처: <https://www.k-startup.go.kr> 사업내용 정리

[표 2-10]는 TIPS사업의 대상 및 지원내용을 정리한 것이다. 팁스타운은 창의와 소통, 친환경 공간으로 구성된 대한민국 창업의 허브 "TIPS타운"은 스타트업과 투자사, 지원기관들이 밀집된 창업가 거리로 규정하고 있다. TIPS사업을 운영하는 팁스타운은 서울에 6개소(해성빌딩, 명우빌딩, 현승빌딩, 태광빌딩, 회성빌딩 등)로 모두 강남 지역에 소재한다. 팁스타운은 특징은 팁스창업팀을 선정하여 기업당 4~10억까지를 지원하여 창업기업을 육성하는 것이다. 선정된 팀을 대상으로 IR, 역량강화, 네트워킹 등 프로그램 지원사업으로 지원해주고 있다. 또한 창업팁스팀에서 입주공간을 임대로

최대3년까지 제공해주고 있는데 매년 임대공간을 확충하고 있다. 최근 포스코에서 건물을 제공하여 추가적으로 임대공간을 운영하고 있다. 틱스타운은 중기부에서 민간건물을 임대하여 입주기업에게 재임대하는 방식으로 역삼동의 가로 중심으로 건물을 6개 운영하고 있는 특징으로 창업가거리로 명명하고 있다. 역삼동을 선정한 것은 강남의 투자회사들과 전시 및 컨벤션기능이 밀집되어 있기 때문이다.

### 3.3 공공지원형 공간지원사업

중소기업을 위한 공공형 공간지원사업은 중기부의 지식산업센터 건립지원사업, 한국산업관리공단의 임대형 아파트형공장, 지자체의 임대형 지식산업센터 공급 등이 있다. 아래 표는 공공임대형 공간지원을 정리한 것이다.

[표 2-11] 중소기업을 위한 공간시설지원제도

구분	지원대상	입주공간	임대방식	운영기관
지식산업센터 건립지원	중소기업	100평이하	시세80%이하 임대(최장10년)	산업부
한국산업관리공단	산단내 중소기업	200평이하	시세80%이하 (제한없음)	한국산업관리공단
자유무역지원기구	외투기업	200평이하	시세80%이하 (제한없음)	기재부 자유무역지 역관리기구
지자체	중소기업	100평이하	시세80%이하 (최장7년이하)	지자체
한국토지주택공사	중소기업 (창업7년미만)	50평이하	시세80%이하	위탁방식
테크노파크	벤처기업	200평이하	시세80%이하 (제한없음)	산업부 테크노파크

#### 1) 중기부 공공임대형 지식산업센터건립사업

지식산업센터는 「산업집적화및공장설립에관한법률」에 따라 동일건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형(3층이상) 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물을 말한다. 중기부의 지식산업센터건립사업은 비수도권 내 도심의 저소득층 밀집지역에 임대전용 지식산업센터를 조성하여 소규모 중소기업 등에게 사업공간을 제공하고 지역 주민의 일자리 창출을 유도하기 위하여 2012년부터 추진해오고 있다. 지식 산업센터 건립 사업에 선정된 지자체에게는 건립비의 70% 이내로 최대 160억원까지 국고보조

해주고 그 외 건립비와 부지매입은 해당 지자체가 부담한다. 지식산업센터건립사원은 2018년 기준으로 3곳이 운영 중이고 13개 센터는 건립중이다. 지식 산업센터 건립 지원사업은 중기부에서 지자체에 공문으로 접수받아 선정하는 방식으로 진행되고 있다.

[표 2-12] 중기부 지식산업센터건립지원사업 운영현황(2018.12년기준)

구분	부산(복구)	대구(복구)	광주(동구)
위치	금곡동812-8	침산동 999-1	동명동 143-78
규모 (대지,연면적)	지하1층,지상6층 (9,900㎡, 16,226㎡)	지하1층,지상8층 (4,600㎡, 13,479㎡)	지하1층,지상6층 (5,992㎡, 11,650㎡)
입주기업	28개사(16.11)	22개사(17.10)	58개사(16.6)
운영기관	부산경제진흥원	대구2산업단지관리공단	광주테크노파크

## 2) 자유무역지역 표준공장

자유무역지역은 산업단지형 7개(마산, 군산, 대불, 동해, 울춘, 울산, 김제), 항만·공항형 6개(부산항, 광양항, 인천항, 인천공항, 포항항, 평택당진항)로 총 13개 자유무역지역이 지정·운영되고 있다. 자유무역지역은 국가가 외국인투자기업 및 수출기업에게 최적의 투자환경을 제공하기 위해 관세유보, 조세감면 등의 지원과 부지 및 표준공장을 저렴한 임대료로 제공하여 기업의 초기투자비용을 최소화할 수 있도록 한 산업단지이다. 자유무역지역에 수출기업 및 외국인투자기업들의 제조입지를 제공하기 위하여 표준공장을 임대형으로 공급하였다. 표준공장은 자유무역지역 중 군산, 마산, 김제, 울춘, 동해, 대불, 울산에 운영중이다. [표2-13]는 표준공장을 운영하고 있는 지역들 중 일부 표준공장의 현황을 정리한 것이다.

표준공장은 기획재정부 산하 공공기관인 자유무역지역관리기구에서 입주기업선정에서 관리운영을 총괄하고 있는데 각 지역별로 관리기구가 상주하고 있다. 표준공장은 제조기반기업을 경공업과 중공업으로 구분하여 표준공장의 유형을 구분하고 있는데 최근 창업기업에 대한 입주공간을 모집하고 있기도 한다. 입주기업의 자격은 공통적으로 수출주목적 제조업, 외국인투자기업, 지식서비스산업, 수출입거래를 주 목적으로 하는 도매업, 복합물류관련산업, 지역전략산업으로 공통적이다. 다만 지역별 전략산업이 상이하므로 입주기업범위는 차이를 보인다. 대부분의 표준공장은 단지형

으로 3동에서 7동까지 규모가 있고 층수 또한 중공업의 경우 2층, 경공업은 7층까지 건설되었다. 임대료는 각 표준공장마다 차이가 있으나 월 기준으로 1,000원/m<sup>2</sup>미만으로 운영되고 있다. 임대기간도 50년 이내로 장기적으로 운영중이다.

[표 2-13] 수출자유지역 표준공장 공급현황

구분	마산	대불	군산	울촌
시설수	7개동	7개동	3개동	4개동
건축연면적(m <sup>2</sup> )	88,952	31,615	74,401	12,359
입주자격	수출,외투,전략산업 창업기업	좌동	좌동	좌동
임대료(m <sup>2</sup> /월)	665~1992원	546~694원	497~603원	평균652원
임대기간	50년 이내	좌동	좌동	좌동
임대공급면적	595m <sup>2</sup> 이상 (분할조정가능)	2,225m <sup>2</sup> (분할조정가능)	15,362 (분할조정가능)	749m <sup>2</sup> 이상 (분할조정가능)

[표 2-14] 표준공장 전경



자료:자유무역지역관리기구 홈페이지

### 3) 테크노파크 벤처집적시설

테크노파크는 「산업기술단지지원에 관한 법률」에 근거하여 1997년 이후 전국에 설립되는데 법에 명시한 목적은 기업대학연구소 등의 인적물적자원을 일정한 장소에 집적시켜 기술을 공동으로 개발하고 그 성과의 사업화를 촉진하며, 기업대학연구소

등의 상호연계와 협력을 통해 지역 혁신을 가져오게 함으로써 일자리를 창출하고 지역경제를 활성화하여 국가 경쟁력을 높이는데 이바지함이라고 되어있다. 주요 기능은 연구개발, 정보교류, 교육훈련, 창업보육, 기술행정지원, 시험생산이다. 1998년 시범테크노파크(안산, 송도, 충남, 광주, 전남, 대구, 경북)를 시작으로 후발 테크노파크(부산, 포항, 충북, 전북, 전남, 강원, 경남, 울산), 민간주도테크노파크(경기, 서울, 제주)까지 전국 17개 시도에 설립되었다. 제주가 가장 늦은 2010년에 설립되었다. 주무부서인 산업통상자원부에서 2017년부터는 중소벤처기업부로 이관되었다. 또한 기능을 테크노파크는 지역중소기업과 지역특화산업 육성기관으로 지역 산업 기획과 기업지원기능을 수행하고, 창업 및 신생기업 육성과 보육은 창조경제 혁신센터와 한국창업진흥원으로 이원화되었다. 테크노파크의 성과(2018년기준)를 보면 중기부예산중14%를 차지하고 장비보유현황은 2,899대, 입주기업은 2,256개, 입주기업 고용인원 19,674명, 입주기업 총매출은 17조 6,031억원이고 연평균 131%씩 성장하고 있다. 그리고 총 임차가능공간 중 임대공간 비율은 87%로 총 506,387㎡ (총 임대공간 581,166㎡)가 완료되었다.

테크노파크의 성과에서도 알 수 있듯이 기업들을 위한 임대공간을 공급하고 있는데 각 지역특화산업을 위한 센터를 건립하여 관련 기업들을 입주시키고 있다. 타기관이 공급하는 산업입지와의 차이점은 시험생산지원, 장비비용지원과 연구개발지원에 강점이 있다고 하겠다. 또한 중앙정부와 지자체간 거버넌스, 테크노파크의 자립성장화와 중앙관리시스템을 갖추었다는 점, 기업지원 및 산업육성 프로그램의 시스템화, 지역전략산업의 특화지원프로그램에 노하우, 법령에 의한 지원체계를 갖추고 있다는 점이다. 이러한 장점은 테크노파크의 조직도에도 드러나고 있는데, 정책기획단은 지역산업의 정책기획, 지역R&D기획, 테크노파크경영전략업무를 하고 기업지원단은 일자리정보조사, 산학연 연계협의회 운영, 지역기업 종합지원, 산업기술단지입주기업 지원을 담당한다. 특화센터는 공동연구개발 및 연구개발지원, 기술지원, 장비 및 시제품 제작지원을 통한 사업화지원 및 전문기술인력 양성을 한다. 또한 특화센터는 지자체 특화산업의 기업들에 대한 공간지원부터 프로그램지원까지 종합적인 지원을 하고 있다. 지역산업육성실은 중앙정부나 지자체 수탁사업을 하는 부서이다.

[표 2-15]  
전국 테크노파크 현황 및 건축 개요



지역	대지면적(m)	건축면적(m)
강원	216,506	21,700
경기	191,686	54,665
경기대전	72,379	3,810
경남	267,221	131,817
경북	82,772	54,074
광주	199,680	61,578
대구	108,717	59,587
대전	53,019	44,730
부산	124,889	95,554
서울	86,217	6,285
울산	133,996	104,254
인천	232,777	92,278
전남	182,265	5,103
전북	167,321	54,535
제주	122,067	27,596
충남	217,284	100,992
충북	100,064	47,568
포항	180,856	34,452
<b>합계</b>	<b>2,739,716</b>	<b>1,000,578</b>
<b>평균</b>	<b>152,206</b>	<b>55,588</b>

출처: 중소벤처기업부·한국테크노파크진흥원(2019), 테크노파크출범20주년기념백서:한국테크노파크 지역과 함께, 세계와 함께, 페이지119 인용

## 4. 도시형 혁신공간을 위한 도시공업지역법 제정

### 4.1. 도시공업지역법의 취지

도시공업지역의 체계적 관리와 활성화를 위해 2021년 「도시공업지역의 관리 및 활성화에관한특별법」을 제정하였고 시행은 2022년이다. 법에서 말하는 공업지역은 도시·군관리계획으로 결정된 도시지역 중 용도지역 상 공업지역으로 산업법의 산업단지나 항만법에 의해 항만구역은 제외된다. 따라서 개발법에 의해 지정절차를 거쳐 계획적 관리가 되지 않고 있는 도시 공업지역을 대상으로 하고 있다.

법제정당시 전국 공업지역의 면적은 1,226km<sup>2</sup>로 국토(106,109km<sup>2</sup>)의 1.2%, 산업단지로 지정되지 않은 공업지역은 286km<sup>2</sup>로 0.27%를 차지(전국 161개중 142개 지자체)하고 있는 것으로 집계되었다.

[표 2-16] 전국 공업지역 면적

구분	시도	합계(㎡)	비율	전용공업지역(㎡)	일반공업지역(㎡)	준공업지역(㎡)
	계		286,310,264	100.0%	11,919,393 (4.2%)	158,700,822 (55.4%)
수도권(33.8%)	서울	19,977,326	7.0%	0	0	19,977,326
	인천	44,325,792	15.5%	37,342	20,067,988	24,220,462
	경기	32,457,766	11.3%	0	22,547,022	9,910,744
강원권(5.2%)	강원	14,810,943	5.2%	3,865,929	6,396,725	4,548,289
충청권(9.4%)	세종	730,449	0.3%	0	644,949	85,500
	대전	4,527,645	1.6%	0	3,147,680	1,379,965
	충북	13,296,745	4.6%	0	11,129,303	2,167,442
	충남	8,367,658	2.9%	1,253,671	3,770,036	3,343,951
경상권(39.6%)	부산	24,028,838	8.4%	6,762,451	4,702,812	12,563,575
	대구	8,073,550	2.8%	0	5,694,348	2,379,202
	울산	10,328,502	3.6%	0	8,010,028	2,318,474
	경북	36,911,902	12.9%	0	29,376,583	7,535,319
	경남	34,115,700	11.9%	0	23,576,334	10,539,366
전라권(10.5%)	광주	5,578,948	1.9%	0	2,487,145	3,091,803
	전북	8,112,199	2.8%	0	4,659,528	3,452,671
	전남	16,272,676	5.7%	0	10,053,575	6,219,101
제주권(1.5%)	제주	4,393,625	1.5%	0	2,436,766	1,956,859

\* 전국공업지역 면적은 2019.8 지자체 자료 취합(국토교통부), 단위(㎡, %)

또한 도시지역 내 면적 비율은 공업지역 약 7%, 2008년 대비 약 304km<sup>2</sup> 증가하고 있는 것으로 나타나 도시공업지역에 대한 관리필요성이 높다 하겠다.

[표 2-17] 전국 용도지역별 면적

구분	전국 용도지역별 면적			산업단지 제외 용도지역별 면적		
	2008	2017	증감(km <sup>2</sup> )	2008	2017	증감(km <sup>2</sup> )
계	16,227.8(100.0)	16,799.0(100.0)	571.2	15,196.0(100.0)	15,666.1(100.0)	470.2
주거지역	2,350.9(14.5)	2,669.9(15.9)	318.9	2,276.5(15.0)	2,606.5(16.6)	330.0
상업지역	294.3(1.8)	331.0(2.0)	36.6	273.1(2.0)	312.5(2.0)	39.3
공업지역	877.5(5.4)	1,181.5(7.0)	304.0	185.6(1.0)	328.3(2.1)	142.7
녹지지역	12,705.1(78.3)	12,616.7(75.1)	-88.4	12,460.8(82.0)	12,418.9(79.3)	-41.9

\* 자료 : 전국용도지역 GIS자료(2018), 2008~2017년 면적변화('17년말 기준), 단위(km<sup>2</sup>, %)

산업단지 제외, 공업지역 내 제조업체 수는 55,918개(20.5%, 2017년 기준)로 2008년 대비 14,482개 증가하고 있어 도심내 공업지역은 도시의 고용 및 자족기능을 위한 중요한 역할을 수행중이라 하겠다. 그럼에도 공업지역에 대한 체계적인 관리 및 활성화를 위한 제도적 뒷받침이 미흡하여 법으로 제정하게 되었다.

[표 2-18] 용도지역별 사업체수

구분	전체 용도지역별 사업체수(비율)			산업단지 제외 용도지역별 사업체수(비율)		
	2008	2017	증감	2008	2017	증감
계	269,241(100.0)	348,702(100.0)	79,461	225,588(100.0)	273,335(100.0)	47,747
주거지역	113,728(42.2)	133,179(38.2)	19,451	113,327(50.2)	132,544(48.5)	19,217
상업지역	45,644(16.9)	46,400(13.3)	756	45,259(20.1)	45,622(16.7)	363
공업지역	84,014(31.2)	129,466(37.1)	45,452	41,436(18.4)	55,918(20.5)	14,482
녹지지역	25,855(9.6)	39,657(11.4)	13,802	25,566(11.3)	39,251(14.3)	13,685

\* 자료 : 전국용도지역 GIS자료(2018), 통계청 사업체기본정보 자료,  
\* 총계차이는 전국사업체조사 자료 중 사업체 분류가 누락된 사업체 때문에 발생

## 4.2. 도시공업지역법의 주요내용

공업지역법의 주요내용을 3가지로 정리했다.

### 1. 도시공업지역의 계획적 접근

국토교통부장관은 공업지역의 관리 및 활성화를 위한 국가공업지역관리기본방침을 10년마다 수립하여야 하며, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비토록 규정하고 있다. 또한 국가공업지역관리기본방침을 고려하여 지방자치단체의 장은 공업지역에 대한 유형별 관리 및 정비 기본방향에 대한 공업지역관리계획을 5년 단위로 수립하여 각종 계획사업 등이 공업지역에 연계집중됨으로써 체계적 관리와 정비가 효과적으로 이루어질 수 있도록 규정하였다.

### 2. 공업지역정비사업 활성화

공업지역정비의 활성화를 위한 정비사업은 산업조정을 위한 산업정비구역과 복합개발을 위한 산업혁신구역지정을 통하여 이루어지도록 설계하고 있다. 먼저 산업정비구역은 지방자치단체의 장은 공업지역관리계획에 따라 산업혁신 거점개발이나 기반시설 정비 등의 사업을 위한 산업정비구역을 지정하고 민간 등도 지방자치단체의 장에게 산업정비구역의 지정을 요청할 수 있도록 하였다. 그리고 공업지역 내 대규모 공장 이전적지 등을 활용하여 공업지역 정비 및 활성화를 촉진하고 기업 지원시설과 근로자 편의시설을 함께 조성하는 등 공업지역 내 산업혁신과 일자리 창출을 견인하기 위하여 산업혁신구역을 통해 정비사업을 시행토록 하고 있다. 특히 산업혁신구역은 아래 그림과 같이 복합개발이 가능하도록 규정하고 있다.



지원대책을 수립 하도록 하고 있다. 그리고 국토부와 지자체에 각각 중간지원조직을 설립하여 공업지역의 체계적 관리운영을 지원할 수 있는 제도적 기반을 마련하고 있다.

특히 공공임대 산업시설은 산업혁신구역의 혁신거점역할을 수행할 수 있도록 복합용도개발과 입지규제최소화구역을 도입하여 공업지역의 기업지원을 도모하고 있다.







# 제3장 중소기업 특성 및 공장실태 분석

## 1. 통계로 본 중소기업 특성

### 1.1 전국사업체조사를 통해 본 중소기업 실태

기업에 대한 가장 많은 통계조사는 「전국사업체조사」로 이를 기반으로 국내 중소기업의 실태를 정리하였다<sup>3)</sup>. 2017년 전국사업체수는 3,605,700개로 매년 증가 추세인데 중소기업의 비율은 99.9%로 거의 변동이 없다. 그만큼 국내 기업체는 대기업수보다 중소기업의 수가 압도적으로 많음을 알 수 있다. 중소기업 중에서도 소기업의 비중이 96~97%이다.

[표 3-1] 전체사업체수 중 중소기업의 비율(2010년 이후)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전체 사업체수	3,125,457	3,234,687	3,354,320	3,418,993	3,545,473	3,484,713	3,550,929	3,605,700
소기업	3002333	3106256	3258617	3,317,303	3,440,641	3,402,315	3,465,517	3,514,554
중기업	119999	125378	92787	98560	101,709	77,962	81,584	87,063
중소기업 비율	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.8	99.8	99.8
소기업 비율	96.0	96.0	97.1	97.0	97.0	97.6	97.5	97.4

자료: 통계청(2019), 전국사업체조사

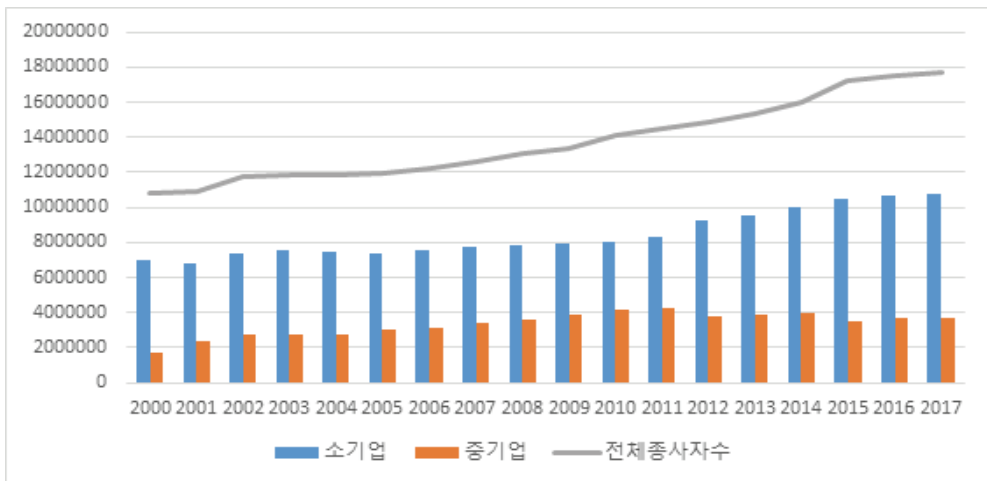
사업체수에서 중소기업은 전체99%의 비중을 차지한 반면 종사자측면에서는 81~87%를 차지하고 있는데 2017년 기준 81.8%로 감소하고 있다. 종사자측면에서 소기업의 비중이 2017년 60.9%, 중기업 21%, 대기업 19.2%로 고용측면에서는 소기업의 위상이 매우 중요하다는 것을 알 수 있다. 향후, 공공임대 산업시설의 입주계층 설정 시 기업의 규모는 중소기업 중에서 소기업으로 국한해도 전체기업의 60%를 포함하게 되고 중소기업으로 확대하면 전체기업의 81.8%를 차지한다고 하겠다.

3) 본 자료는 전국사업체조사를 기업의 규모별로 집계한 것으로 중소기업중앙회에서 집계한 「2019년 중소기업 현황」 자료를 활용하여 정리한 것임

공공임대형 입지지원이 저소득 기업에 대한 지원이라는 측면에서 본다면 소기업으로 좁히는 것도 타당하다고 판단된다.

[표 3-2] 전체사업체 종사자와 중소기업종사자 비율 추이(2010년 이후)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전체 종사자 수	14135234	14534230	14891162	15344860	15962745	17199822	17468405	17708429
소기업	8056436	8349850	9295775	9524311	10021619	10505532	10709333	10785399
중기업	4206099	4276896	3763597	3897283	4006017	3508164	3647673	3700033
소기업 비율	57.0	57.4	62.4	62.1	62.8	61.1	61.3	60.9
중소기업 비율	86.8	86.9	87.7	87.5	87.9	81.5	82.2	81.8



[그림 3-1] 전체사업체 종사자중 소기업과 중기업의 비중 추이(2000년 이후)

자료: 통계청(2019), 전국사업체조사

[표 3-3]는 전체기업체들의 종사자 규모별로 기업체수, 종사자수, 매출액을 집계한 것이다. 종사자규모별로 전체기업의 분포를 보면 5인이하 기업이 전체기업수의 83.4%를 차지하고 있고 5인이하 기업들의 전체 종사자수는 530만명으로 전체 종사자의 30.4%를 차지하지만 매출액비중은 11.5%이다. 이러한 경향은 중소기업으로 국한했을 때도 유사하게 기업체수 83.5%, 종사자수 37.1%이나 매출액은 26.6%로 매출액 비중에서 차이를 보인다. 공공임대형 산업시설의 공급계층을 중소기업으로 일차적으로

봤을 때 5인이하 중소기업들은 기업체수는 83.5%, 종사자규모로는 37.1%, 매출액 비중은 26.6%로 상당한 수요가 있음을 알 수 있다. 종사자규모를 10인이하로 확대했을 때 중소기업의 기업체수는 94.2%로 대다수를 차지하고 있으나 매출액비중은 45.2%로 절반에 이르지 못하고 있다. 이를 종합해보면 공공임대형 산업시설의 입주자 자격을 종사자규모로 설정했을 때 10인 이하가 적정한 것으로 판단된다.

[표 3-3] 종사자규모별 기업체수, 종사자수, 매출액 비교(2017년기준)

단위: 기업체수 천개, 종사자수 천명, 매출액 십억

구 분	1-4인	5-9인	10-19인	20-29인	30-49인	50 ~99인	100 ~199인	200 ~299인	300인 이상	
전 체 기 업	기업체수	3,006.5	385.1	124.7	34.2	25.1	16.6	7.0	2.2	3.3
	비율	83.4	10.7	3.5	0.9	0.7	0.5	0.2	0.1	0.1
	종사자수	5,380.7	2,450.3	1,636.1	809.4	941.2	1,139.0	1,045.7	554.1	3,751.7
	비율	30.4	13.8	9.2	4.6	5.3	6.4	5.9	3.1	21.1
	매출액	585,907	419,304	348,151	212,145	234,448	318,190	387,705	207,844	2,415,104
비율	11.5	8.2	6.8	4.2	4.6	6.2	7.6	4.1	46.9	
중 소 기 업	기업체수	3,006.4	384.9	124.6	34.1	24.9	16.3	6.9	1.7	1.4
	비율	83.5	10.7	3.5	0.9	0.7	0.5	0.2	0.0	0.0
	종사자수	5,380.4	2,449.4	1,634.2	807.2	935.3	1,111.2	937.5	422.3	807.5
	비율	37.1	16.9	11.3	5.6	6.5	7.7	6.5	2.9	5.5
	매출액	571,955.0	339,307.0	324,608.0	173,730.0	198,963.0	221,292.0	157,222.0	55,120.0	47,253.0
비율	26.6	18.6	15.1	8.1	9.3	10.3	7.3	2.6	2.2	

자료: 통계청(2019), 전국사업체조사 집계

[표 3-4]는 전체기업체들의 매출액규모를 기준으로 기업체수, 종사자수, 매출액을 집계하였다. 전체사업체수에서 매출액규모가 1억원이하기업비율은 56.5%이고 중소기업도 이와 유사하게 56.6%이다. 중소기업체만 봤을 때 매출액규모 10억원이하의 기업체수는 전체중소기업의 90.8%이고 종사자가 차지하는 비율은 54.5%에 해당된다. 즉 매출액규모 10억이하의 기업체에 종사하는 종사자들은 전체 중소기업종사자들중 54.5%이고 이를 확대하여 매출액규모 50억원이하로 설정하면 종사자비중은 74.5%에 해당된다. 이를 기준으로 공공임대 산업시설의 기업의 매출액규모는 최대 50억으로 설정하면 상당수의 종사자들이 포함될 수 있다.

[표 3-4] 매출액규모별 기업체수, 종사자수, 매출액 비교(2017년기준)

단위: 기업체수 천개, 종사자수 천명, 매출액 십억

구분	전체사업체						중소기업					
	기업체 수	비율	종사자 수	비율	매출액	비율	기업체 수	비율	종사자 수	비율	매출액	비율
1억원이하	2,039	56.5	3,193	18	77,082	1.5	2,039	56.6	3,193	22	77,082	3.6
1-3억원이하	709	19.7	2,160	12.2	126,592	2.5	709	19.7	2,160	14.9	126,592	5.9
3-5억원이하	259	7.2	1,093	6.2	101,063	2	259	7.2	1,093	7.5	101,063	4.7
5-10억원 이하	262	7.3	1,466	8.3	185,147	3.6	262	7.3	1,466	10.1	185,147	8.6
10-30억원 이하	206	5.7	1,989	11.2	347,760	6.8	206	5.7	1,989	13.7	347,760	16.2
30-50억원 이하	51	1.4	913	5.2	197,020	3.9	51	1.4	913	6.3	197,020	9.2
50-80억원 이하	31	0.9	778	4.4	192,399	3.8	31	0.9	778	5.4	192,399	9
80-120억원 이하	17	0.5	635	3.6	168,556	3.3	17	0.5	635	4.4	168,556	7.8
120-200억원 이하	13	0.4	745	4.2	204,747	4	13	0.4	745	5.1	204,747	9.5
200-400억원 이하	9	0.3	828	4.7	258,115	5.1	9	0.3	828	5.7	258,115	12
400-600억원 이하	3	0.1	424	2.4	144,869	2.8	3	0.1	391	2.7	135,076	6.3
600-800억원 이하	1	0	251	1.4	97,796	1.9	1	0	173	1.2	83,233	3.9
800-1000억원 이하	1	0	168	0.9	76,791	1.5	1	0	102	0.7	58,604	2.7
1000-1500억원 이하	1	0	299	1.7	135,064	2.6	0	0	20	0.1	14,057	0.7
1500-3000억원 이하	1	0	473	2.7	256,933	5	-	-	-	-	-	-
3000억원 초과	1	0	2,293	13	2,538,865	49.7	-	-	-	-	-	-

자료: 통계청(2019), 전국사업체조사 집계

전국사업체를 시도별로 집계해보니 사업체수는 2018년 기준으로 4,103,172개이고 종사자수는 22,234,776명이다. 사업체수는 2017년에 비해 2%정도 증가하였고 종사자는 2.8%정도 증가하였다. 지역별 기업체수와 종사자의 분포에서 수도권의 비중을 보면 사업체수 비중은 47.1%, 종사자 비중은 51.5%로 절반에 가깝다.

[표 3-5] 지역별 사업체수와 종사자수

	2015		2017		2018	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
전국	3,874,146	20,889,140	4,019,872	21,626,904	4,103,172	22,234,776
수도권	1,834,649	10,743,672	1,897,843	11,108,047	1,934,964	11,455,754
서울	820,658	5,108,828	822,863	5,119,913	823,385	5,210,936
부산	278,850	1,371,843	286,571	1,424,317	288,860	1,442,115
대구	200,069	895,517	209,376	943,170	210,547	967,206
인천	186,009	984,605	196,705	1,034,344	202,493	1,070,454
광주	113,424	559,853	118,409	600,938	119,617	616,265
대전	111,815	586,069	115,423	605,742	117,557	618,271
울산	80,805	519,516	83,872	521,482	85,662	527,085
세종	10,480	83,764	13,668	99,827	15,871	115,585
경기	827,982	4,650,239	878,275	4,953,790	909,032	5,174,364
강원	133,517	580,331	140,058	616,250	143,475	639,277
충북	121,492	648,450	126,224	681,870	129,920	713,339
충남	158,304	858,306	166,247	897,794	172,242	928,259
전북	146,652	669,128	148,269	681,638	151,011	694,669
전남	147,197	690,854	153,280	707,972	156,914	733,925
경북	218,791	1,066,244	226,079	1,096,368	232,030	1,117,782
경남	262,946	1,365,593	274,490	1,378,742	281,685	1,388,302
제주	55,155	250,000	60,063	262,747	62,871	276,942

자료: 통계청(2019), 전국사업체조사 집계

## 1.2 기업생멸통계로 본 중소기업 특성

통계청의 「기업생멸행정통계」를 보면 국내 기업의 생멸현황을 볼 수 있다. 2018년 조사결과 국내 활동기업은 625만개로 전년대비 19만9천개(3.3%) 증가하였다. 신생기업은 92만개로 전년대비 7천개(0.7%) 증가하였고 소멸기업은 69만8천개로 전년대비 7만2천개(11.5%) 증가한 것으로 조사되었다. 2018년 기업 신생률은 14.7% 이고 2017년 소멸률은 11.5%로 집계되어 소멸보다는 신생률이 높게 나타났다.

[표 3-6] 연도별 기업생멸 현황

(단위: 천개, %)

연도	활동기업		신생기업			소멸기업		
		전년비		전년비	신생률		전년비	소멸률
2012	5,379	1.4	770	-4.9	14.3	741	8.5	13.8
2013	5,377	-0.0	749	-2.8	13.9	664	-10.4	12.4
2014	5,559	3.4	843	12.6	15.2	777	16.9	14.0
2015	5,554	-0.1	813	-3.5	14.6	640	-17.6	11.5
2016	5,776	4.0	876	7.8	15.2	626	-2.2	10.8
2017	6,051	4.8	913	4.2	15.1	698	11.5	11.5
2018	6,250	3.3	920	0.7	14.7	-	-	-

출처: 통계청(2019), 2018년 기준 기업생멸행정통계 결과 보도자료

기업규모별로 활동기업과 신생기업, 소멸기업의 집계를 보면 활동기업, 신생기업, 소멸기업의 숫자상으로는 중소기업이 99.92%로 압도적으로 높지만 전년대비 활동기업, 신생기업은 대기업이, 소멸기업의 증감은 대기업보다는 중소기업의 증가율이 더 높게 나타났다. 이는 중소기업은 경영환경의 변화에 따라 소멸의 진폭이 크게 나타나고 대기업은 신생비율이 높았다.

[표 3-7] 기업규모별 기업생멸 현황

(단위: 천개, %)

구분	활동기업				신생기업				소멸기업		
	2017	2018	전년비	구성비	2017	2018	전년비	구성비	2017	전년비	구성비
기업수	6,051	6,250	3.3	100.00	913	920	0.7	100.00	698	11.5	100.00
대기업	4.84	5.18	7.1	0.08	0.05	0.07	27.5	0.01	0.04	0.9	0.01
중소기업	6,046	6,245	3.3	99.92	913	920	0.7	99.99	698	11.5	99.99

\* 기업규모별 자료는 제10차 한국표준산업분류 개정 내용을 반영해서 3개년(16년~18년)만 작성

기업생멸통계를 산업별, 매출액규모별, 종사자규모별로 집계한 것이다. 기업생멸 통계로 보면 대기업을 제외한 중소기업에서도 종사자규모, 매출액, 산업별 편차가 크게 나타나고 있음을 알 수 있다. 먼저 종사자규모에서 10인 미만은 활동기업은 96.1%(전체 6,250천개 중에서 6,008천개)이고 신생기업은 99%(920천개 중 910천개), 소멸기업은 99.3%(698천개 중 693천개)로 압도적인 비율을 보이고 있다. 활동기업 종사자규모로 본다면 50인미만까지를 포함한다면 전체 중소기업비율이 99%를 차지한다. 매출액규모로는 50억원미만 활동기업이 98.6%, 신생기업은 99.9%였다.

[표 3-8] 주요 산업별 기업생멸 현황

산업 대분류	활동기업				신생기업				소멸기업		
	2017	2018	전년비	구성비	2017	2018	전년비	구성비	2017	전년비	구성비
전 체	6,051	6,250	3.3	100.0	913	920	0.7	100.0	698	11.5	100.0
부동산업 제외	4,781	4,886	2.2	78.2	698	686	-1.7	74.5	562	8.0	80.5
제조업	532	540	1.5	8.6	48	48	-0.2	5.2	40	0.5	5.7
건설업	407	426	4.7	6.8	46	48	4.5	5.2	29	9.4	4.1
도·소매업	1,414	1,428	1.0	22.9	210	200	-4.7	21.8	178	6.9	25.4
운수·창고업	553	560	1.2	9.0	50	47	-5.4	5.1	40	30.7	5.8
숙박·음식점업	827	834	0.8	13.3	163	158	-3.2	17.2	146	2.7	20.9
정보통신업	83	90	8.5	1.4	15	16	11.2	1.8	9	7.1	1.4
부동산업	1,270	1,364	7.4	21.8	216	234	8.6	25.5	136	28.8	19.5
사업시설관리	121	129	7.4	2.1	26	27	1.3	2.9	18	18.0	2.5
교육서비스업	154	160	3.9	2.6	29	30	3.8	3.2	23	10.2	3.3
예술·스포츠·여가	127	128	0.8	2.0	28	25	-12.2	2.7	23	10.0	3.2
개인서비스업	270	279	3.2	4.5	42	42	-0.3	4.6	33	17.0	4.7

[표 3-9] 매출액 규모별 기업생멸 현황

매출액 규모	활동기업				신생기업				소멸기업		
	2017	2018	전년비	구성비	2017	2018	전년비	구성비	2017	전년비	구성비
전 체	6,051	6,250	3.3	100.0	913	920	0.7	100.0	698	11.5	100.0
5천만원 미만	2,996	3,082	2.9	49.3	645	650	0.9	70.7	524	12.1	75.0
5천만원 ~1억원 미만	885	916	3.5	14.7	107	108	1.7	11.8	72	13.1	10.3
1억원 ~5억원 미만	1,417	1,476	4.1	23.6	127	127	0.5	13.8	78	8.7	11.1
5억원 ~10억원미만	336	348	3.5	5.6	19	18	-3.0	2.0	12	5.7	1.7
10억원 ~50억원미만	325	335	2.9	5.4	15	14	-6.9	1.6	12	1.6	1.7
50억원 ~100억원	48	50	2.7	0.8	1	1	-7.5	0.1	1	4.3	0.1
100억원 이상	43	44	2.9	0.7	0	0	-0.9	0.0	0	29.3	0.1

[표 3-10] 종사자 규모별 기업생멸 현황

종사자 규모	활동기업				신생기업				소멸기업		
	2017	2018	전년비	구성비	2017	2018	전년비	구성비	2017	전년비	구성비
전 체	6,051	6,250	3.3	100.0	913	920	0.7	100.0	698	11.5	100.0
1인	4,802	4,930	2.6	78.9	819	821	0.3	89.3	644	12.2	92.2
2인 이상	1,248	1,320	5.8	21.1	95	99	4.2	10.7	54	3.8	7.8
2~4인	707	752	6.4	12.0	64	67	3.9	7.3	39	5.9	5.6
5~9인	309	326	5.5	5.2	21	22	3.9	2.4	10	1.2	1.5
10~49인	198	208	5.0	3.3	8	9	7.1	1.0	5	-4.4	0.7
50~99인	19	19	0.0	0.3	0	0	-1.7	0.1	0	-10.8	0.0
100~199인	9	9	0.9	0.1	0	0	26.8	0.0	0	-18.6	0.0
200~299인	3	2	-2.3	0.0	0	0	73.7	0.0	0	-20.8	0.0
300 이상	4	4	-0.7	0.1	0	0	72.7	0.0	0	-18.7	0.0

출처: 통계청(2019), 2018년 기준 기업생멸행정통계 결과 보도자료

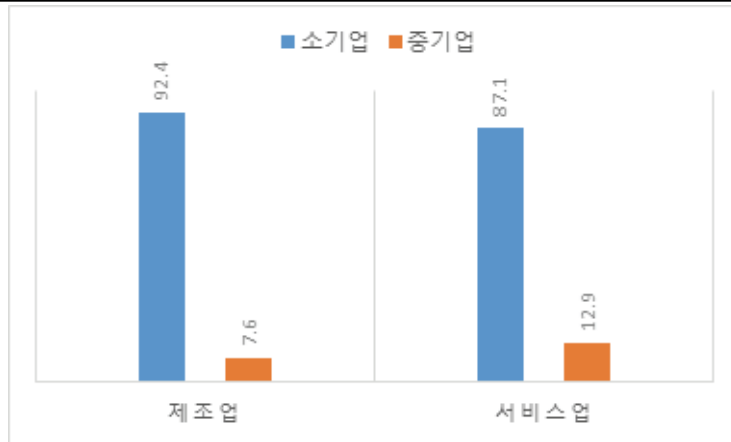
### 1.3 중소기업실태조사로 본 중소기업 특성

본절에서는 통계청 중소기업실태조사결과(2018)를 바탕으로 중소기업을 제조업과 서비스업으로 구분하여 특성을 분석하였다. 중소기업실태조사 대상기업은 매출액 기준 5억원이상의 서비스업과 제조업으로, 각각 132,593개소와 368,300개 기업이다.

[표 3-11] 2018년 중소기업실태조사결과

자료: 통계청, 중소기업실태조사 자료 집계

제조업체 수			서비스업체 수		
소계	소기업	중기업	소계	소기업	중기업
132,593	122,493	10,100	368,300	320,856	47,444



[그림 3-2] 제조업과 서비스업의 소기업과 중기업 비율 비교

자료: 통계청, 중소기업실태조사 자료 집계

조사대상기업을 소기업과 중기업으로 구분했을 때 제조업은 92.4%, 서비스업은 87.1%가 소기업이다.

제조업과 서비스업중의 중소기업의 매출구간별 비율을 보면 제조업은 20억원이하가 61.2%로 압도적으로 많았고 서비스업은 10억원이하가 54.2%로 절반을 넘었다.

[표 3-12] 2018년 중소기업실태조사결과 매출액별 기업체수비율

매출액구분	제조업	매출액구분	서비스업
5억원 초과 ~ 20억원 이하	61.2	5억원 초과 ~ 10억원 이하	54.2
20억원 초과 ~ 50억원 이하	21.5	10억원 초과 ~ 30억원 이하	30.6
50억원 초과 ~ 80억원 이하	6.8	30억원 초과 ~ 50억원 이하	6.6
80억원 초과 ~ 120억원 이하	4.0	50억원 초과 ~ 80억원 이하	3.8
120억원 초과 ~ 200억원 이하	3.1	80억원 초과 ~ 200억원 이하	3.4
200억원 초과 ~ 500억원 이하	2.6	200억원 초과 ~ 400억원 이하	0.9
500억원 초과 ~ 1,500억원 이하	0.7	400억원 초과 ~ 1,000억원 이하	0.4
소계	100.0	소계	100.0

자료: 통계청, 중소기업실태조사 자료 집계

제조업과 서비스업종의 평균업력과 사업장규모, 소유형태는 [표 3-13]과 같다. 평균업력은 제조업이 12.2년, 서비스업이 12.6년으로 유사하였으나 중기업의 경우 제조업이 18.4년으로 서비스업의 12.4년보다 길었다. 건물면적은 제조업은 공장을 기반으로 하고 있기에 서비스업보다 넓었고 소유형태는 제조업의 경우 임차가 41.0%인데 비해 서비스업은 75.1%로 압도적으로 임차비율이 높게 나타났다.

[표 3-13] 2018년 중소기업실태조사결과 사업장 규모 및 소유형태

구분	평균업력(년)	대지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	자가소유 (%)	임차 사용 (%)			자가 및 임차병행 (%)	
					소계	유상임차	무상임차	소계	
제조업	소계	12.2	2,550	1,306	58.1	41.0	31.5	9.5	0.9
	소기업	11.6	2,070	1,019	55.9	43.3	33.1	10.2	0.7
	중기업	18.4	8,366	4,787	84.5	12.6	11.6	1.0	2.9
서비스업	소계	12.6	-	997.1	22.3	75.1	68.7	6.4	2.7
	소기업	12.6	-	502.8	21.9	76.2	69.0	7.2	1.9
	중기업	12.4	-	4,340.2	25.0	67.5	66.5	1.0	7.5

자료: 통계청, 중소기업실태조사 자료 집계

\* 서비스업의 대지면적은 미조사되어 공란표기함

제조업체를 대상으로 매출액규모별 평균업력, 사업장규모, 사업장 소유형태를 집계하였다. 중소기업의 평균업력은 12.2년인데 매출액규모별로 차이를 보이는데 평균업력보다 적은 기업들의 매출액은 50억원이하였다. 매출액200억원초과한 기업의 평균업력은 20년이상으로 매출액이 높을수록 업력도 길어지는 것을 알 수 있었다.

전체적인 분포는 평균업력은 11년부터 23년까지 분포하고 있으나 각 매출액7구간에 해당하는 기업의 수는 20억원이하기업의 수가 50%이상을 차지하였다. 사업장규모는 전체 중소기업의 평균은 건물면적 1,306㎡인데 매출액 20~50억원이하 구간이 평균적인 규모에 해당되었다. 이를 기준으로 매출이 증가할수록 건물면적도 증가하는 추세이고 소기업의 평균건물면적은 1,019㎡로 더 작았다. 사업장의 소유형태는 매출액이 20억원이하는 48.8%였지만 그 이상구간부터는 60%이상을 보이고 있는데 500억원초과기업의 자가소유율은 89.4%로 매우 높았다. 자가와 임차의 병행은 20억원초과기업부터 1%를 넘는데 매출액구간이 클수록 이 비율은 더 커졌다.

[표 3-14] 2018년 중소기업실태조사결과 매출액규모별 중소기업 사업장 특성

구분	업체수 (개)	평균 업력 (년)	사업장규모 (m)		사업장 소유형태(%)				
			대지면적	건물면적	자가 소유	임차 사용			자가/ 임차병행
						소계	유상 임차	무상 임차	
소계	132,593	12.2	2,550	1,306	58.1	41.0	31.5	9.5	0.9
5억원초과~ 20억원이하	81,146	11.3	1,452	711	48.8	50.8	38.2	12.6	0.4
20억원초과~ 50억원이하	28,500	11.6	2,768	1,335	66.2	32.8	26.4	6.4	1.0
50억원초과~ 80억원이하	8,957	13.3	4,001	2,115	74.8	23.4	19.8	3.6	1.8
80억원초과~ 120억원이하	5,362	15.3	5,260	2,695	84.7	12.6	10.7	1.9	2.7
120억원초과 ~ 200억원이하	4,173	16.7	6,343	3,381	83.0	14.3	13.4	0.8	2.7
200억원초과 ~ 500억원이하	3,491	20.1	10,288	5,813	87.8	9.5	8.3	1.2	2.7
500억원초과 ~ 1,500억원이 하	965	23.7	15,481	10,026	89.4	6.3	5.4	0.9	4.2
소 기 업	122,493	11.6	2,070	1,019	55.9	43.3	33.1	10.2	0.7
중 기 업	10,100	18.4	8,366	4,787	84.5	12.6	11.6	1.0	2.9

자료: 통계청, 중소기업실태조사 자료 집계

[표 3-15]는 중소기업의 매출액 구간별 기업들의 평균업력을 집계한 것이다. 20억원이하기업은 전체기업의 61.7%를 차지하고 있는데 평균업력은 10년미만이 52.2%이고 20년이상은 14.6%이다. 이는 매출액이 적은 기업들은 창업이후 성장단계에

있기 때문에 평균업력이 짧을 수도 있지만 소기업들은 지속적으로 기업규모가 유지되는 경우도 있기 때문으로 추정된다.

중소기업의 평균업력 12년 미만 비중이 50%를 넘는 매출액규모는 200억원이하 기업으로 소기업보다는 규모가 큰 기업까지를 포함한다. 그리고 모든 매출액 규모와 평균업력을 봤을 때 업력이 20년이상 장기기업의 비율은 적게는 14.6%부터 많게는 60%까지 넓게 분포하고 있어 향후 기업의 업력으로 입지지원을 하는 것은 신중할 필요가 있다고 사료된다.

[표 3-15] 2018년 중소기업실태조사결과 매출액규모별 업력분포

구분	모집단 업체수 (개)	비율	5년 미만 (%)	5년~ 9년 (%)	10년~ 14년 (%)	15년~ 19년 (%)	20년~ 24년 (%)	25년~ 29년 (%)	30년 이상 (%)	평균 업력 (년)
소 계	138,222	100	18.4	29.7	17.2	17.8	8.4	3.9	4.5	12.2
5억원 초과 ~ 20억원 이하	85,328	61.7	23.5	28.7	16.3	16.9	7.3	3.3	4.0	11.3
20억원 초과 ~ 50억원 이하	29,367	21.2	13.9	37.4	18.8	15.1	7.7	4.0	3.1	11.6
50억원 초과 ~ 80억원 이하	9,210	6.7	9.1	29.6	21.2	20.3	11.3	4.8	3.7	13.3
80억원 초과 ~ 120억원 이하	5,486	4.0	3.5	25.3	16.8	33.1	10.9	4.1	6.3	15.3
120억원 초과 ~ 200억원 이하	4,261	3.1	5.9	21.6	19.1	20.2	17.1	6.0	10.1	16.7
200억원 초과 ~ 500억원 이하	3,585	2.6	2.5	11.0	15.4	26.1	18.3	10.3	16.4	20.1
500억원 초과 ~ 1,500억원 이하	985	0.7	1.7	6.0	10.5	21.9	20.6	13.8	25.6	23.7
소 기 업	127,886	92.5	19.6	30.7	17.3	17.2	7.8	3.6	3.8	11.6
중 기 업	10,336	7.5	4.0	17.3	16.1	24.6	16.5	7.9	13.5	18.4

자료: 통계청, 중소기업실태조사 자료 집계

전체기업체에서 중소기업의 사업체수와 종사자수의 지역별 분포를 정리하였다. 2017년을 기준으로 보면 전국에서 중소기업 사업체수는 수도권이 차지하는 비중이 2/3를 보이고 있고 종사자수는 52%를 보였다. 서울을 비롯한 광역시의 사업체수와 도단위 사업체수가 유사하게 나타났다. 사업체수와 종사자수의 전년대비 증가율은 각각 1.7%, 0.9%인데 수도권의 경우 사업체수의 증가율은 1.6%이고 비수도권은

1.7%로 유사하다.

벤처기업수는 2017년기준으로 전국에 35,282개가 있는데 이 중에서 수도권이 20,377개로 57.7%를 차지하고 있다. 일반 시군보다는 광역시에 벤처기업이 더 많이 분포하고 있음을 알 수 있다. 벤처기업의 증가율은 2017년 대비 2018년에는 전체 기업수가 36,820개로 전년대비 5.2%증가하고 있는데 특히 수도권의 증가율은 6.5%로 더 컸다.

[표 3-16] 지역별 중소기업 사업체수와 종사자수

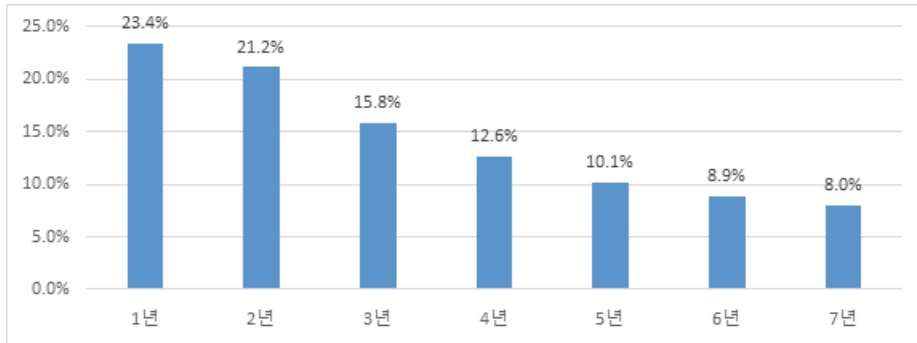
시도별	중소기업 사업체수		중소기업 종사자수		벤처기업수
	2016	2017	2016	2017	
계	3,672,327	3,732,997	15,392,246	15,527,605	35,282
수도권	2,147,327	2,181,662	8,018,404	8,104,239	20,377
서울특별시	773,860	775,474	3,599,169	3,575,057	8,180
부산광역시	266,651	269,017	1,080,723	1,083,571	2,240
대구광역시	194,387	198,000	717,631	722,471	1,689
인천광역시	179,718	184,450	754,599	771,855	1,544
광주광역시	107,364	109,295	429,696	436,530	834
대전광역시	105,013	106,949	409,280	415,648	1,305
울산광역시	77,901	78,671	349,643	339,177	498
세종자치시	10,709	12,322	47,732	53,934	90
경기도	804,975	825,738	3,664,636	3,757,327	10,653
강원도	122,891	125,869	399,666	412,073	665
충청북도	114,195	115,330	470,699	478,468	1,014
충청남도	146,792	150,783	604,484	617,878	1,304
전라북도	131,323	131,505	458,893	456,148	756
전라남도	131,862	134,861	458,583	464,658	753
경상북도	203,144	206,151	747,085	745,626	1,705
경상남도	248,672	253,485	1,009,956	1,005,148	1,871
제주도	52,870	55,097	189,771	192,036	181

자료: 통계청, 중소기업실태조사 자료 집계

## 1.4 창업기업실태조사로 본 중소기업 특성

중소벤처기업부는 「중소기업창업지원법」에 근거하여 매년 창업기업 실태조사를 시행하고 있다. 본 연구에서는 「2019년 창업기업 실태조사」를 바탕으로 법에 근거한 사업을 개시한 날로부터 7년이 지나지 않은 창업기업에 대한 현황을 분석하였다. 2019년 창업기업실태조사는 전국 약8000(1,747,791개)개 기업에 대한 조사이다.

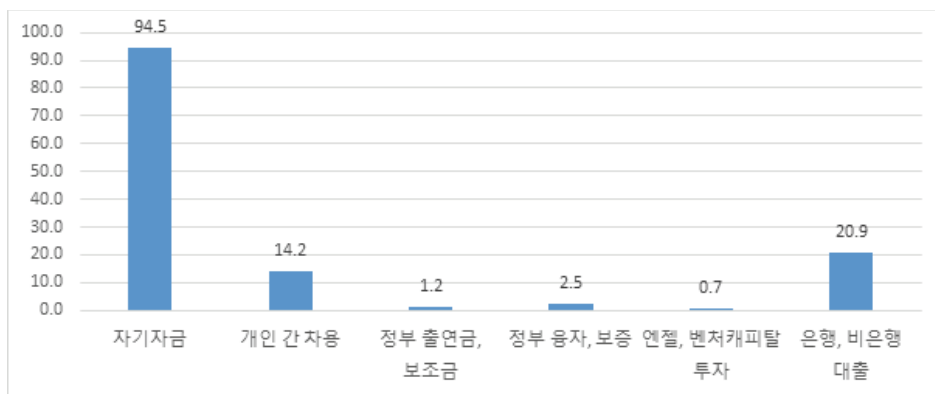
창업기업은 창업후 7년까지로 업력에 따라 비중을 보니 1년의 창업기업이 23.4%(409,313개)로 가장 많은 비중을 차지하고 있으면 다음으로 2년 21.2%(369,751개), 3년 15.8%(276,108개)순서이다. 이를 보면 매년 40만개이상의 창업기업이 생겨나고 있는 것으로 추정된다.



[그림 3-3] 창업기업의 업력별 비중

자료: 중소벤처기업부, 2019년 창업기업실태조사(2020) 집계

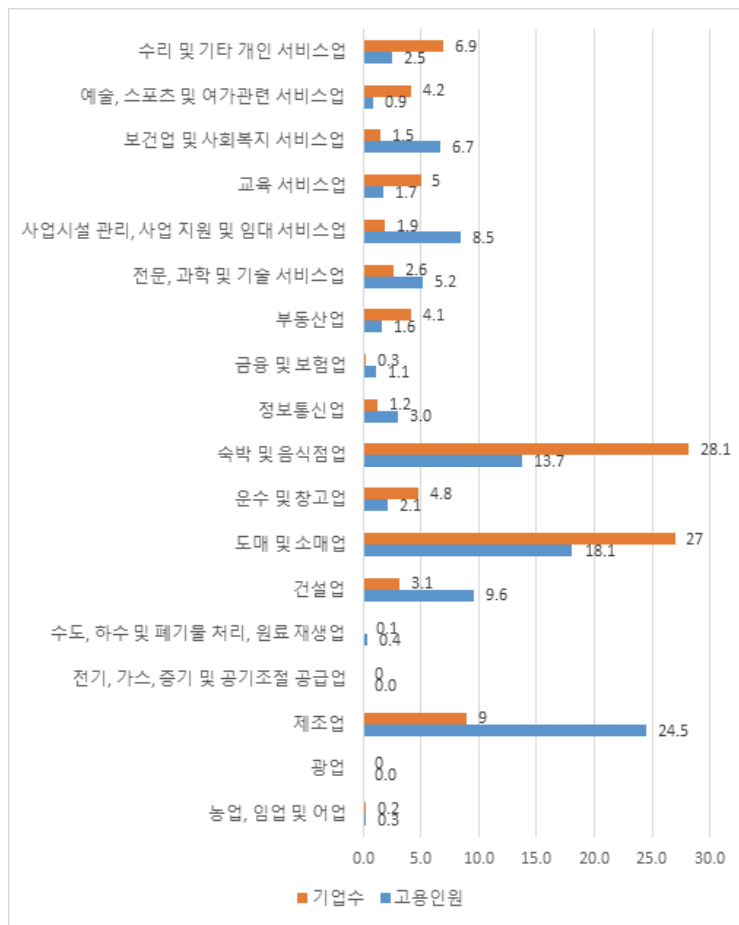
창업기업의 창업자금 조달방법은 자기자금이 94.5%로 압도적으로 높았고 정부출연금이나 보조금비율이 1.2%, 엔젤투자 0.7%, 정부투자 2.5%로 공공지원보다는 개인자금에 더 의존하는 것으로 조사되었다.



[그림 3-4] 창업기업의 창업시 창업자금 조달방법

자료: 중소벤처기업부, 2019년 창업기업실태조사(2020) 집계

창업기업의 업종별 비중을 보면 숙박 및 음식점업이 28.1%로 가장 높고 도매 및 소매업이 27.0%, 제조업은 9%, 기술서비스업은 2.6%였다. 업종별 비중과 달리 업종별 고용자수는 제조업의 비중이 24.5%까지 높아진다. 반면, 숙박 및 음식점업은 기업 수 비중은 제일 높으나 고용인원비중은 13.7%로 낮아지고 있다. 이를 보면 창업기업의 고용효과측면에서는 제조업, 숙박 및 음식점업, 도매 및 소매업, 사업 지원서비스업, 건설업, 사회복지서비스업, 전문과학서비스업의 중요도가 크다 하겠다.



[그림 3-5] 창업기업의 업종별 비중

자료: 중소벤처기업부, 2019년 창업기업실태조사(2020) 집계

창업기업의 입지형태는 일반상업지역이 44.8%, 일반주택지역 39.4%로 높은데 이는 숙박 및 음식점업과 도매 및 소매업의 입지와 연관되기 때문으로 생각된다. 반면, 제조업이 주로 입지가 가능한 산업단지 비중은 5.4%로 낮지만 업종에 따라 편차를 보인다. 제조업은 27.0%, 전기 30.5%, 재생업 30.2%, 정보통신업 8.1%로 평균보다 높게 나타났고 산업단지 내에도 제조관련업종 외 서비스업인 임대서비스업, 사회복지 등 다양하게 나타났다.

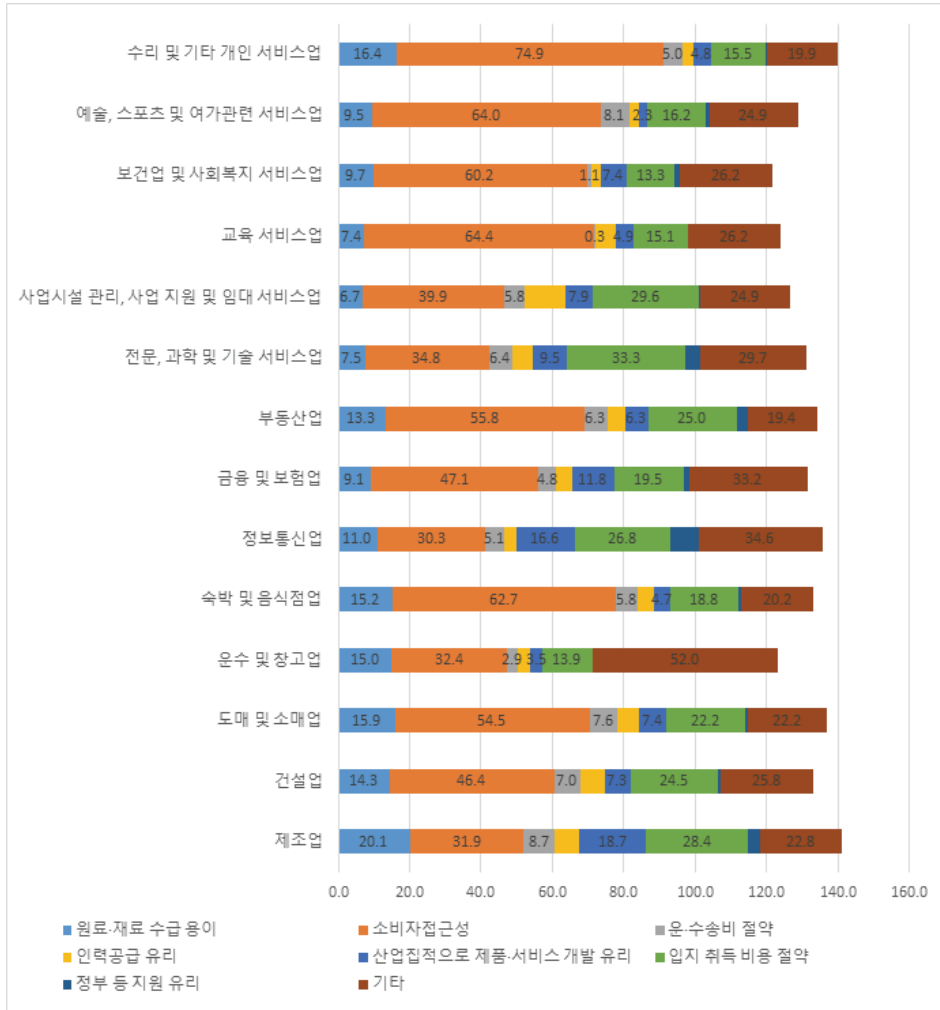
[표 3-17] 창업기업의 입지형태

업종구분	2017				
	대학 연구기관	산업단지	일반상업 지역	일반주택 지역	기타지역
소계	0.5	5.4	44.8	39.4	9.9
농업 임업 및 어업	0.0	3.9	11.7	23.2	61.2
광업	0.0	33.1	9.5	4.8	52.6
제조업	1.7	27.0	36.6	21.7	13.1
전기 가스 증기 및 공기조절 공급업	0.0	30.5	17.2	17.5	34.8
수도 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	4.1	30.2	29.7	19.3	16.7
건설업	0.4	3.5	48.4	38.5	9.2
도매 및 소매업	0.3	5.8	52.1	35.6	6.2
운수 및 창고업	0.0	2.5	10.8	33.8	52.9
숙박 및 음식점업	0.0	2.1	45.2	44.7	8.0
정보통신업	7.3	8.1	48.7	25.8	10.0
금융 및 보험업	0.0	2.5	79.8	12.6	5.1
부동산업	0.0	1.8	39.4	49.4	9.3
전문 과학 및 기술 서비스업	2.9	5.5	64.8	20.7	6.1
사업시설 관리, 사업지원 및 임대 서비스업	0.7	4.8	54.5	31.9	8.1
교육 서비스업	0.0	0.0	32.8	61.4	5.9
보건업 및 사회복지 서비스업	0.0	0.4	51.6	41.7	6.3
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	0.6	0.3	58.8	35.6	4.6
수리 및 기타 개인 서비스업	0.0	2.0	37.6	53.9	6.5

자료: 중소벤처기업부, 2019년 창업기업실태조사(2020) 집계

창업기업의 입지선택이유에서 가장 높은 비율을 차지하는 것은 '소비자접근성'이 54.7%로 가장 높고, 2순위가 '입지취득비용절약' 20.9%, 3순위는 '원료재료수급용이' 14.7%, 그 뒤로 '산업집적으로 제품서비스개발유리' 7.1%, '운수송비 절약' 6.2%, '인력공급유리' 5.4% 순서였다. 아래 [그림 3-6]은 입지선택이유를 업종별로 재분류한 것으로 제조업의 경우 1순위는 소비자접근성이 31.9%, 입지취득용이 28.4%, 원료수급 20.1%로 조사되었다. 정보통신업은 '소비자접근성'이 30.3%로 가장 높고 '입지취득용이'도 26.8%로 높았다. '입지취득용이'가 가장 중요한 입지선택요인인

업종은 전문과학서비스업으로 33.3%였지만 이 업종도 1순위는 '소비자접근성'이었다. 이를 보면 모든 업종에서 소비자접근성이 입지를 선정하는 가장 중요한 이유이고 제조관련 업종은 입지취득비용과 원료, 수송 용이한 지역으로 볼 수 있다.



[그림 3-6] 창업기업의 업종별 비중

자료: 중소벤처기업부, 2019년 창업기업실태조사(2020)집계

## 2. 공장통계로 본 공장실태 분석

### 2.1 공장의 양적증가 및 기업규모별 분포

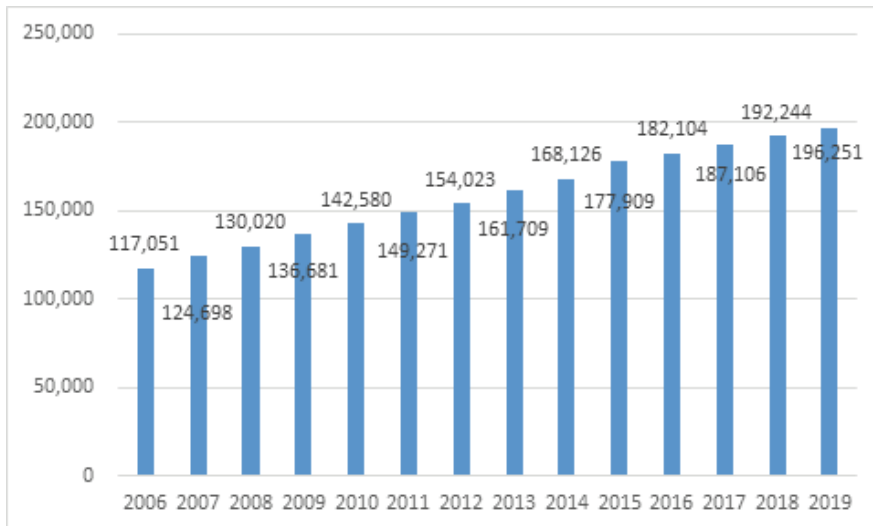
본절에서는 통계청 「공장등록현황」 자료를 분석하였다. 2019년 기준 전국에 196,251개의 공장이 운영 중으로 기업규모별로 분류했을 때 대기업은 0.5%, 중기업 5.2%, 소기업이 94.3%이다. 이는 300인미만의 기업들의 공장수가 훨씬 많다는 것이고 표에서도 알 수 있듯이 소규모공장, 소기업의 비중이 높다는 것을 의미한다.

[표 3-18] 기업규모별 공장현황(2019년기준)

계	대기업	중기업	소기업
196,251(개수)	975	10,213	185,063
100%	0.5%	5.2%	94.3%

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

공장통계가 집계된 2006년에는 117,051개에서 약 8만여 공장이 증가한 것으로 연평균 3.8%씩 증가하였다.



[그림 3-7] 전국통계의 시계열 추이(2006-2019)

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년

공장통계를 전국 시도별\_년도별로 집계한 것이 아래 표로, 전국적으로 2006년 대비 공장은 59.6%증가하였다. 그리고 지역별로 본다면 2019년 기준으로 가장 많은 공장이 위치한 지역은 경기도로 7만여개의 공장이 있고 다음으로 경남이 1만9천, 경북이 1만5천, 인천이 1만2천, 서울이 1만1천, 부산과 충남이 1만여개를 보인다. 반대로 공장이 가장 적은 지역은 제주도와 세종시로 나타났다. 2006년대비 공장의 증가율이 높은 지역으로는 서울이 85.7%로 가장 많이 증가하였고 부산, 대구, 인천, 제주가 60%이상 증가하는 속도를 보이고 있다. 반대로 대전은 2006년대비 가장 낮은 공장수의 증가를 보인 지역이다.

[표 3-19] 시도별 공장수의 시계열 추이(2006-2019)

구 분	2006	2010	2015	2019	'06년대비 증가율
합계	117051	142580	177909	196251	59.6
서울특별시	9907	10377	11528	11557	85.7
부산광역시	7711	8348	10693	10378	74.3
대구광역시	5348	6351	7748	8059	66.4
인천광역시	7959	9255	11393	12057	66.0
광주광역시	2550	3059	4156	4592	55.5
대전광역시	1381	2001	2474	3136	44.0
울산광역시	1570	2028	2619	2866	54.8
세종특별자치시	-	-	727	802	84.4
경기도	39891	51176	63491	70085	56.9
강원도	2078	2665	3522	3807	54.6
충청북도	4784	5785	7369	8957	53.4
충청남도	5507	6942	8731	10663	51.6
전라북도	3785	4458	5761	6921	54.7
전라남도	3851	5001	5973	7036	54.7
경상북도	8840	10361	13180	15107	58.5
경상남도	11393	14153	17865	19542	58.3
제주특별자치도	496	620	679	686	72.3

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

[표 3-20]는 기업규모별 공장의 특성을 살펴보기 위해 2019년도 자료만을 집계한 것이다. 시도별 중소기업의 비율과 총종사자 중 소기업기준인 50인미만 기업 비율과 10인미만 기업비율을 집계하였다. 공장통계로 보면 시도별 중소기업비율은 99.5%로 매우 높고 이는 시도별로 봤을 때도 크게 차이가 나지 않았다. 대부분의

시도에서 중소기업비율은 99%를 넘는데 울산광역시만 97.63%로 보였다. 종사자 수를 기준으로 근로자50인미만은, 매출액 120억원 이하 소기업의 기준에 부합하는 비율은 94.45%였고 이보다 종사자수가 적은 10인미만 비율은 58.67%를 보였다. 50인미만비율이 낮은 지역은 인천, 울산, 세종, 충북은 80%대를 보였는데 이 지역 들은 10인미만 비율도 타 지역에 비해 낮다. 그리고 10인미만 비율은 전국평균은 58.7%를 보이나 시도별로 편차가 나타났는데 가장 낮은 지역은 세종시가 31%였고 가장 높은 시도는 광주광역시 70.78%를 보였다. 이를 보면 소기업들의 분포도 지역 별로 차이가 있음을 알 수 있다.

[표 3-20] 시도별 중소기업비율과 종사자수(2019년기준)

지역	소기업비율	중기업비율	중소기업비율	총종사자수	50인미만비율	10인미만비율
<b>총합계</b>	94.30%	5.20%	99.50%	3,763,988	94.45%	58.67%
서울특별시	96.69%	3.07%	99.77%	236,285	92.56%	61.63%
부산광역시	94.79%	4.90%	99.69%	164,749	94.45%	62.39%
대구광역시	94.38%	5.27%	99.65%	159,179	93.24%	51.82%
인천광역시	94.36%	5.27%	99.64%	387,463	89.27%	48.95%
광주광역시	94.86%	4.64%	99.50%	50,350	98.28%	70.78%
대전광역시	94.20%	5.04%	99.23%	46,793	94.80%	57.33%
울산광역시	86.71%	10.92%	97.63%	146,563	87.93%	37.40%
세종특별시	88.78%	9.60%	98.38%	41,999	80.67%	31.92%
경기도	95.44%	4.27%	99.71%	1,042,410	96.56%	59.86%
강원도	95.09%	4.60%	99.68%	40,545	97.74%	69.69%
충청북도	90.78%	8.11%	98.88%	389,010	84.39%	42.46%
충청남도	90.12%	8.97%	99.09%	309,876	90.91%	52.31%
전라북도	94.02%	5.37%	99.39%	143,635	92.76%	51.19%
전라남도	95.35%	4.04%	99.39%	143,804	92.20%	52.90%
경상북도	93.38%	5.88%	99.27%	205,562	97.24%	65.65%
경상남도	93.73%	5.72%	99.45%	243,676	97.46%	68.94%
제주도	97.96%	1.60%	99.56%	12,089	94.31%	64.72%

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

## 2.2 공장의 공급특성

[표 3-22]는 전국 시도별 공장의 개수와 소유형태, 공장건축물(제조+부대시설) 규모를 집계한 것이다. 공장의 시도별 개수를 보면 경기도가 35.7%로 가장 많은 공장이 있고 경남, 경북, 인천, 서울순서로 광역시와 일부 산업단지가 많은 도지역의 비율이 높았다. 시도별로 공장의 개수가 적게는 천개미만인 제주도와 세종시가 있지만 대부분은 3천개가 넘는 공장이 운영중이다. 광역시도 광주, 대전, 울산은 제외한 서울, 부산, 대구, 인천은 만개가 넘는 공장이 운영중이다.

[표 3-21] 시도별 공장개수 및 소유, 규모 현황

시도별	공장수 (개사(비율))	소유형태			평균 건축면적 (㎡)	공장건축면적	
		자가(개사)	임대(개사)	임대 비율		200㎡미만 공장비율	10000㎡이상 공장비율
계	196,251(100)	124,727	71,517	36.4	2,103	19.1	2.5
서울특별시	11,557(5.9)	5,225	6,332	54.8	442	52.5	0.2
부산광역시	10,378(5.3)	6,531	3,847	37.1	2,103	19.2	2.3
대구광역시	8,059(4.1)	5,465	2,592	32.2	1,725	12.1	2.3
인천광역시	12,057(6.1)	6,597	5,460	45.3	1,548	21.9	1.8
광주광역시	4,592(2.3)	2,898	1,694	36.9	1,948	23.8	2.3
대전광역시	3,136(1.6)	1,618	1,518	48.4	1,739	30.1	2.5
울산광역시	2,866(1.5)	2,131	734	25.6	7,372	12.4	9.3
세종자치시	802(0.4)	537	265	33.0	3,225	12.6	6.2
경기도	70,085(35.7)	40,965	29,120	41.5	1,464	21.3	1.4
강원도	3,807(1.9)	2,264	1,543	40.5	1,852	20.5	2.1
충청북도	8,957(4.6)	6,472	2,485	27.7	3,077	10.7	5.1
충청남도	10,663(5.4)	7,811	2,851	26.7	3,908	10.4	5.6
전라북도	6,921(3.5)	4,740	2,180	31.5	2,768	17.3	3.4
전라남도	7,036(3.6)	5,349	1,686	24.0	3,493	14.4	3.4
경상북도	15,107(7.7)	11,534	3,573	23.7	3,000	7.9	3.6
경상남도	19,542(10.0)	14,123	5,418	27.7	2,351	10.2	2.9
제주도	686(0.3)	467	219	31.9	1,352	19.2	1.6

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

소유형태는 전체적으로 임대비율이 36.4%인데 서울을 비롯한 광역시의 임대비율이 경기와 강원을 제외하면 도지역보다 상대적으로 높게 나타났다. 특히 서울의 임대 비율이 가장 높은 54.8%이고 대전 48.4%, 인천 45.3%로 높았다.

[표3-22] 를 보면 공장건축면적은 200㎡미만의 소규모는 전체공장의 19.1%인데 서울만 52.5%로 절반이 넘는 공장이 작은 규모임을 알 수 있었다. 소규모공장은

[표 3-22] 시도별 공장건축면적 구간별 공장개수와 비율

	합계	199m <sup>2</sup> 미만	200~499m <sup>2</sup>	500~999m <sup>2</sup>	1000~4999m <sup>2</sup>	5000~9999m <sup>2</sup>	10000m <sup>2</sup> 이상
계	196,251 (100.0)	37,461 (19.1)	54,240 (27.6)	37,194 (19.0)	55,505 (28.3)	6,898 (3.5)	4,953 (2.5)
서울	11,557 (100.0)	6,068 (52.5)	3,788 (32.8)	1,008 (8.7)	624 (5.4)	43 (0.4)	26 (0.2)
부산	10,378 (100.0)	1,993 (19.2)	3,572 (34.4)	1,602 (15.4)	2,586 (24.9)	382 (3.7)	243 (2.3)
대구	8,059 (100.0)	976 (12.1)	2,450 (30.4)	1,433 (17.8)	2,670 (33.1)	343 (4.3)	187 (2.3)
인천	12,057 (100.0)	2,636 (21.9)	3,660 (30.4)	2,225 (18.5)	2,974 (24.7)	335 (2.8)	227 (1.9)
광주	4,592 (100.0)	1,092 (23.8)	1,480 (32.2)	560 (12.2)	1,156 (25.2)	197 (4.3)	107 (2.3)
대전	3,136 (100.0)	943 (30.1)	978 (31.2)	406 (12.9)	660 (21.0)	70 (2.2)	79 (2.5)
울산	2,866 (100.0)	355 (12.4)	512 (17.9)	443 (15.5)	1,074 (37.5)	213 (7.4)	269 (9.4)
세종	802 (100.0)	101 (12.6)	181 (22.6)	154 (19.2)	266 (33.2)	50 (6.2)	50 (6.2)
경기	70,085 (100.0)	14,916 (21.3)	20,380 (29.1)	14,667 (20.9)	17,468 (24.9)	1,668 (2.4)	986 (1.4)
강원	3,807 (100.0)	782 (20.5)	1,068 (28.1)	703 (18.5)	1,074 (28.2)	98 (2.6)	82 (2.2)
충북	8,957 (100.0)	960 (10.7)	1,989 (22.2)	1,655 (18.5)	3,355 (37.5)	536 (6.0)	462 (5.2)
충남	10,663 (100.0)	1,105 (10.4)	2,011 (18.9)	2,092 (19.6)	4,134 (38.8)	714 (6.7)	607 (5.7)
전북	6,921 (100.0)	1,196 (17.3)	1,819 (26.3)	1,179 (17.0)	2,141 (30.9)	344 (5.0)	242 (3.5)
전남	7,036 (100.0)	1,016 (14.4)	1,804 (25.6)	1,323 (18.8)	2,392 (34.0)	260 (3.7)	241 (3.4)
경북	15,107 (100.0)	1,199 (7.9)	3,237 (21.4)	3,325 (22.0)	6,000 (39.7)	793 (5.2)	553 (3.7)
경남	19,542 (100.0)	1,991 (10.2)	5,113 (26.2)	4,296 (22.0)	6,726 (34.4)	835 (4.3)	581 (3.0)
제주	686 (100.0)	132 (19.2)	198 (28.9)	123 (17.9)	205 (29.9)	17 (2.5)	11 (1.6)

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 12월 기준 자료를 재집계함

광역시 중 서울과 대전, 광주, 인천이 높고 경기도, 강원이 20%이상을 보인다. 소규모공장이 광역시에 더 많이 집중되어 있다고 볼 수 있을 것이다. 반대로 10000m<sup>2</sup> 이상비율이 가장 높은 지역은 울산과 세종특별시였다. 서울의 경우 10000m<sup>2</sup>이상비율이 0.2%에 불과하고 경기도 1.4%, 인천 1.8%로 수도권일수록 대규모 공장건축물이

적다는 것을 알 수 있다. 공장의 평균건축면적은 전국은 2103㎡이고 서울이 442㎡로 가장 면적이 작고 울산광역시 7,372㎡로 가장 넓었다. 공장의 평균건축면적이 2000㎡이하인 지역은 서울, 대구, 인천, 광주, 대전, 경기, 강원, 제주도로 광역시가 대부분이다.

[표 3-22]는 시도별 공장건축면적을 규모별로 개수와 비율을 집계한 것이다. 전국으로 보면 200㎡미만이 19.1%이고 가장 많은 비율을 보이는 건축면적은 200~499㎡로 27.6%와 1000~4999㎡이 28.3%로 높고 그 외 범위는 5%미만을 보인다. 공장의 건축면적의 규모구간은 시도별 차이를 보이는데 특히 서울의 경우 200㎡미만이 52.5%로 타 시도에 비해 월등히 높고 200~499㎡도 32.8%로 서울은 500㎡미만 공장이 전체 공장의 85.3%를 차지한다. 서울을 제외한 광역시들은 5000㎡이하까지의 비율이 80%수준을 보인다. 이를 보면 상대적으로 지가가 높은 광역시에서는 소규모 공장들이 더 많이 분포하고 있음을 알 수 있다. 전체적으로 공장의 건축면적은 500㎡이하와 1000~5000㎡이하의 범위에 가장 많이 분포하고 있는데 이는 공장규모에 서도 중간크기의 공장들의 비중이 낮은 것으로 파악된다.

[표 3-23]는 업종별 공장의 건축면적을 구간별로 집계한 것이다. 200㎡미만의 공장건축면적은 전체 19.1%인데 업종별로 상이한 분포를 보여준다. 가령 의복관련 제조업은 200㎡미만의 비율이 40.9%를 보이고 인쇄업도 41.36%이고 전자부품이나 의료정밀제조업과 전기장비제조업, 기타제품제조업과 수도사업도 이 구간의 공장수 비율이 전체평균보다 높은 걸 알 수 있다. 이를 보면 향후 업종별 소요면적의 차이는 적용가능한 지표임을 알 수 있다. 업종별로 보면 식료품제조업의 공장건축면적은 1000~4999㎡구간이 32.74%로 가장 많고 의복제조업의 경우는 200㎡미만과 200~499㎡미만이 각각 40%와 36%로 높다. 상대적으로 공장의 건축면적이 큰 업종은 화학물질 및 화학제품제조업으로 1000~4999㎡비율이 34.68%로 가장 많았다. 또한 이 구간의 공장건축면적의 비율이 높은 업종은 식료품, 의복, 펄프, 석유정제품, 화학제품, 고무제품, 의약품제조, 1차금속, 비금속광물, 자동차, 운송장비, 가구, 장비수리업 등이 있다.

[표 3-23] 업종별 공장의 건축면적 구간별 비율(평균건축면적 필요함)

업종구분	소계	199m <sup>2</sup> 미만	200~499 m <sup>2</sup>	500~999 m <sup>2</sup>	1000~49 99m <sup>2</sup>	5000~99 99m <sup>2</sup>	10000m <sup>2</sup> 이상
소계	100%	19.1%	27.6%	19.0%	28.3%	3.5%	2.5%
식료품 제조업	100%	14.88%	25.54%	20.78%	<b>32.74%</b>	3.37%	2.69%
음료 제조업	100%	13.45%	23.00%	18.79%	<b>32.96%</b>	4.00%	<b>7.80%</b>
담배 제조업	100%	9.09%	0.00%	9.09%	9.09%	0.00%	<b>72.73%</b>
섬유제품제조업 의복제외	100%	11.71%	21.62%	<b>21.35%</b>	<b>38.41%</b>	4.64%	2.27%
의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업	100%	<b>40.98%</b>	<b>36.02%</b>	11.54%	9.80%	1.01%	0.64%
가족,가방및신발제조업	100%	24.11%	<b>32.06%</b>	16.98%	22.12%	3.31%	1.41%
목재 및 나무제품 제조업가구제외	100%	11.39%	<b>31.11%</b>	<b>26.58%</b>	28.24%	1.60%	1.08%
펄프, 종이 및 종이제품 제조업	100%	8.79%	22.59%	<b>22.73%</b>	<b>38.13%</b>	4.08%	3.67%
인쇄및기록매체 복제업	100%	<b>41.36%</b>	23.07%	15.33%	18.14%	1.39%	0.72%
코크스 연탄 및 석유정제품 제조업	100%	7.22%	16.15%	<b>26.46%</b>	<b>37.80%</b>	3.78%	<b>8.59%</b>
화학물질 및 화학제품 제조업의약품 제외	100%	15.74%	20.88%	18.48%	<b>34.68%</b>	<b>5.26%</b>	<b>4.97%</b>
의료용 물질 및 의약품 제조업	100%	14.38%	21.53%	13.20%	<b>30.11%</b>	<b>9.25%</b>	<b>11.52%</b>
고무제품 및 플라스틱제품 제조업	100%	10.83%	24.83%	23.03%	<b>35.17%</b>	3.84%	2.30%
비금속 광물제품 제조업	100%	9.88%	21.83%	24.21%	<b>37.32%</b>	<b>4.03%</b>	2.73%
1차 금속 제조업	100%	6.82%	19.36%	19.95%	<b>38.27%</b>	<b>8.17%</b>	7.43%
금속가공제품제조업기계 및 가구 제외	100%	16.31%	31.69%	<b>20.59%</b>	27.47%	2.56%	1.38%
전자부품 컴퓨터 영상음향 및통신장비 제조업	100%	<b>33.33%</b>	<b>28.14%</b>	13.70%	18.69%	3.44%	2.70%
의료 정밀 광학기기 및 시계 제조업	100%	<b>32.81%</b>	<b>33.34%</b>	13.69%	17.25%	1.91%	1.00%
전기장비 제조업	100%	<b>31.53%</b>	<b>34.11%</b>	13.97%	16.59%	2.17%	1.63%
기타기계및 장비제조업	100%	18.03%	<b>30.47%</b>	19.36%	27.56%	2.95%	1.63%
자동차및트레일러제조업	100%	5.62%	16.97%	17.47%	<b>42.48%</b>	<b>9.83%</b>	<b>7.62%</b>
기타 운송장비 제조업	100%	20.05%	21.97%	14.46%	<b>32.69%</b>	5.40%	<b>5.43%</b>
가구 제조업	100%	12.54%	<b>29.37%</b>	<b>27.10%</b>	<b>29.04%</b>	1.29%	0.66%
기타 제품 제조업	100%	<b>38.81%</b>	<b>32.93%</b>	13.47%	13.40%	1.07%	0.33%
산업용기계및장비수리업	100%	12.35%	<b>28.29%</b>	<b>21.51%</b>	<b>31.47%</b>	4.38%	1.99%
수도사업	100%	<b>22.73%</b>	9.09%	<b>27.27%</b>	<b>36.36%</b>	0.00%	<b>4.55%</b>
하수, 폐수 및 분뇨 처리업	100%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 12월 기준 자료를 재집계함

## 2.3 공장의 용도지역 특성

[표 3-24]는 지역별 용도지역별 공장비율을 집계한 것이다. 전국적으로 공장은 도시지역에 63.4%, 관리지역에 34.8%로 대부분을 차지하고 있는데 17개시도로 구분하면 상황은 차이를 보인다. 광역시는 공장이 도시지역에 90%이상 있는 반면 도지역은 도시지역에 4-50%정도이고 관리지역이 적게는 39%에서 많게는 69.2%에 이른다. 관리지역의 공장비율이 높아짐에 따라 농림지역의 비율도 증가하지만 모두 5%미만이다.

[표 3-24] 지역별 용도지역별 공장비율

구분	도시지역	관리지역	농림지역	자연환경보전	기타	합계
계	63.4	34.8	1.4	0.1	0.3	100
서울특별시	99.8	0.1			0.2	100
부산광역시	99.0	0.9		0.0	0.0	100
대구광역시	99.8	0.1	0.0			100
인천광역시	98.1	1.7	0.2		0.0	100
광주광역시	99.1	0.8	0.0			100
대전광역시	98.0	1.9	0.1			100
울산광역시	91.8	6.6	1.6	0.1		100
세종특별자치시	28.1	69.2	2.2		0.5	100
경기도	53.6	44.6	1.2	0.0	0.5	100
강원도	53.1	44.5	2.2	0.2		100
충청북도	33.6	64.1	2.2	0.0	0.1	100
충청남도	29.8	66.0	3.0	0.1	1.2	100
전라북도	54.5	42.1	2.7	0.2	0.5	100
전라남도	48.1	45.6	4.7	1.4	0.2	100
경상북도	49.6	47.1	3.0	0.2	0.2	100
경상남도	59.0	39.6	1.0	0.4	0.1	100
제주도	46.8	53.1	0.1			100

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

[표 3-25]는 시도별 공장이 도시지역에 입지한 비율을 집계하고 도시지역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역별로 집계하였다. 전국공장은 도시지역에 입지한 비율이 63.41%로 비도시지역인 관리지역에도 상당수 존재하지만 광역시일수록 공장들은 대부분 90%이상이 도시지역에 입지하고 있다. 서울을 비롯한 5대광역시 모두 99%가 도시지역에 공장이 소재해있는데, 도시지역 중 공업지역비율이 서울은 57.6%로 제일 적고 인천이 86.8%로 가장 높게 나타났다. 반면, 도시지역비율이

절반 이하인 도지역의 경우 공업지역비율이 광역시와 비교했을 때 유사하거나 5% 내외 높았다. 상대적으로 도지역은 도시지역 중 녹지지역에 공장이 많은 곳, 특히 제주, 충남, 충북지역은 20%를 넘어섰다. 이렇게 지역마다 공장입지는 도시지역에 많은 곳과 비도시지역에 많은 곳, 도시지역 중에도 공업지역, 주거지역에 많은 지역과 공업지역과 녹지지역에 많은 지역으로 구분될 수 있다.

시도별 도시지역 내 용도지역별 공장의 분포를 봤을 때 서울시의 경우 주거지역이 29.45%, 상업지역 12.72%, 공업지역이 57.48%, 녹지지역이 0.5%로 용도지역별로 다양하게 분포되어 있는 걸 알 수 있다. 이런 경향은 광역시에 더 두드러지게 나타나는데 이는 광역시내 지식산업센타가 공업지역 뿐만 아니라 주거지역과 상업지역까지 확장되고 있는 영향도 있을 것으로 생각된다.

[표 3-25] 시도별 도시지역 내 용도지역별 공장비율

지역	공장개수	도시지역 공장개수	도시지역비율	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
합계	196,249	124,340	63.41%	13.61%	3.56%	72.56%	10.26%
서울특별시	11,557	11,531	99.78%	29.45%	12.72%	57.48%	0.35%
부산광역시	10,378	10,255	99.05%	22.86%	4.49%	69.44%	3.22%
대구광역시	8,059	8,044	99.81%	15.94%	2.37%	77.57%	4.11%
인천광역시	12,057	11,827	98.10%	6.59%	1.29%	86.78%	5.34%
광주광역시	4,592	4,551	99.11%	16.04%	3.98%	61.48%	18.50%
대전광역시	3,136	3,073	98.02%	22.13%	4.13%	63.98%	9.76%
울산광역시	2,866	2,631	91.80%	9.46%	1.37%	73.85%	15.32%
세종특별시	802	224	28.05%	12.95%	4.02%	76.34%	6.70%
경기도	70,085	37,509	53.63%	11.49%	3.04%	72.84%	12.63%
강원도	3,807	2,023	53.14%	13.89%	2.27%	68.91%	14.93%
충청북도	8,955	3,008	33.60%	8.18%	2.16%	63.30%	26.36%
충청남도	10,663	3,176	29.79%	6.77%	1.26%	68.20%	23.77%
전라북도	6,921	3,774	54.53%	10.63%	2.86%	67.54%	18.97%
전라남도	7,036	3,385	48.11%	13.59%	3.25%	65.70%	17.46%
경상북도	15,107	7,490	49.59%	7.46%	1.30%	81.86%	9.39%
경상남도	19,542	11,518	58.96%	8.00%	1.53%	80.60%	9.86%
제주특별도	686	321	46.79%	13.40%	6.23%	38.32%	42.06%

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

공장의 지역별 설립형태는 입지를 보여주는 것으로 공장이 국가산단, 일반산단에 있는지 아니면 일반지역에 있는지를 보여주는 것이다. [표3-26] 를 보면 각 입지별 공장개수와 비율을 보면 국가산단과 일반산업단지내 공장은 전체 공장수의 31%가 있고 일반지역이 60%이고 나머지(농공단지, 자유무역, 도시첨단, 외국인투자지역)에 약9%정도의 공장이 입지해 있다. 이 중에서 도첨은 0.1%, 창업입지는 4.2%이다. 일반지역 중 도시지역 내 개별입지공장비율이 31%로 전체 60%중 절반에 해당되는데 이는 일반지역 중 도시지역에 31%가 있고 도시지역외의 관리지역, 녹지 지역에 29%가 입지하고 있다고 해석할 수 있다.

[표 3-26] 지역별 입지형태별 공장개수(2019년 기준)

	계	일반	창업	국가산단	일반산단	농공단지	자유무역	도첨	외투
계	196,251	118,322	8,305	30,606	30,311	7,873	351	266	217
서울	11,557	8,026	52	3,410	69	0	0	0	0
부산	10,378	6,628	47	1,246	2,298	26	0	117	16
대구	8,059	2,492	36	163	5,263	97	0	2	6
인천	12,057	4,756	17	5,619	1,662	0	0	3	0
광주	4,592	1,394	522	823	1,765	61	0	0	27
대전	3,136	1,249	12	350	1,525	0	0	0	0
울산	2,866	1,091	154	941	513	129	38	0	0
세종	802	555	70	0	126	49	0	2	0
경기	70,085	49,024	1,366	11,815	7,783	9	3	84	1
강원	3,807	1,985	202	25	439	1,139	12	0	5
충북	8,957	5,964	991	57	1,438	483	0	5	19
충남	10,663	6,924	1,073	152	1,250	1,200	0	1	63
전북	6,921	3,309	622	854	1,052	941	87	51	5
전남	7,036	3,516	633	738	680	1,361	78	0	30
경북	15,107	8,675	1,179	2,009	2,062	1,156	1	0	25
경남	19,542	12,175	1,278	2,397	2,373	1,166	132	1	20
제주	686	559	51	7	13	56	0	0	0

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

시도별 입지를 보면 서울은 산업단지 비율이 30%이고 일반지역비율은 69.4%, 창업입지 0.4%로 일반지역비율이 더 높았다. 대부분지역에서 일반지역에 공장이 입지한 경우가 높았는데 평균이하인 지역으로는 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 전북, 전남은 50%이하였고 이들 지역은 창업입지비율이 다른 지역에 비해 높게 나타났다. 창업입지 비율이 전국평균보다 높은 지역은 광주가 11.4%로 가장 높고 울산, 세종, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주도로 광역시보다는 도지역이 많은 분포를 보였다.

## 2.4 공장통계에서 지식산업센터 특성

공장이 가장 일반적인 산업공간인데, 도시형 공장인 지식산업센터를 별도로 분류하고 있는데 본 절에는 이를 분석하였다. [표3-27] 국내 지식산업센터 현황을 보면 2019년 9월 기준으로 전국 총 1097개소(승인 포함)로 용지면적은 8,990,769㎡, 건축연면적은 97,114,247㎡이다. 지식산업센터에 입주한 업체는 등록기준으로 30,795개소, 종업원수 28만명 이상이다. 지식산업센터는 공장용도 외 지원용도가 30%(개별입지, 비수도권일 경우 50%)까지인데, 등록된 지식산업센터의 경우 제조면적이 건축연면적의 46.1%로 50%이하를 보였다.

[표 3-27] 전국 지식산업센터의 공급 현황

구분	공장 개수	입주업체 수	종업원 수	용지면적(m)		시설면적(m)	
				부지면적	건축면적	제조면적	제조면적 비율
등록	698	30,795	282,054	5,998,835	38,919,649	17,923,996	46.1
승인	399	2,780	556,659	2,991,934	58,194,598	40,828,502	70.2
계	1,097	33,575	838,713	8,990,769	97,114,247	58,752,498	60.5

자료: 한국산업관리공단(2019. 9월 기준), 팩토리온(<https://www.femis.go.kr>) 지식산업센터 등록자료 집계정리함

[표 3-28] 공급주체별 지식산업센터 분양 및 임대현황

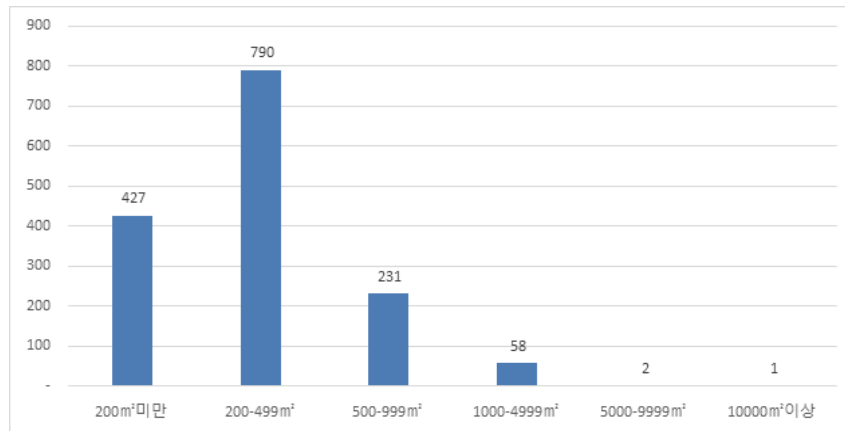
구분	분양	임대	분양임대	계
민간	508(94.9)	93(64.5)	112(96.5)	713(89.6)
공공기관	27(5.1)	51(35.5)	4(3.5)	82(10.4)
합계	535(100.0)	144(100.0)	116(100.0)	795(100.0)

자료: 한국산업관리공단(2019. 9월 기준), 팩토리온(<https://www.femis.go.kr>) 지식산업센터 등록자료 집계정리함

\* 분양형태가 표기되지 않은 302개소는 집계에서 제외함

[표3-28] 지식산업센터의 공급주체별로 본다면 민간이 공공보다 더 많이 공급하고 있다. 여기서 공공기관이 공급하는 비중이 전체 10%정도인데 공공기관은 지식산업센터는 임대형태가 62.1%, 분양 32.9%이다. 민간이 공급하는 지식산업센터는 분양 71.2%, 분양임대 15.7%, 임대 13.0%로 분양중심임을 알 수 있다. 분양형태로 보았을 때 분양과 분양임대는 민간이 주도하고 있고 임대는 공공이 35.5%를 차지하고 있으나 여전히 민간이 공급하는 물량이 더욱 많았다.

[그림 3-8]은 지식산업센터내 입주한 공장들의 건축면적을 구간별로 표기한 것으로 가장 많은 비율은 200-499㎡가 52.4%, 200㎡미만이 28.3%, 500-900㎡이 15.3%를 보였다.



[그림 3-8] 지식산업센터내 입주한 공장의 건축규모 구간별 개수

자료: 한국산업관리공단(2019. 9월 기준), 팩토리온(<https://www.femis.go.kr>)

## 2.5 공장설립형태별 규모

[표 3-29]는 공장의 설립형태 구분에 따른 업종별 공장수와 평균건축면적을 집계한 것이다. 일반공장이 전체공장의 94.9%, 지식산업센터가 0.7%, 창업 4.2%로 2019년 기준으로 일반공장이 가장 많은 비율을 차지하고 있다. 평균건축면적은 일반공장이 가장 크고 그 다음이 창업, 지식산업센터가 가장 적은 건축면적을 보이고 있다. 공장의 평균면적은 전체가 2,106㎡이고 일반공장은 이보다 조금 넓은 2,140㎡, 지식산업센터는 일반공장의 약5배정도 작은 400㎡로 집계되었다. 통계를 본다면 일반공장과 지식산업센터를 수치상으로만 비교했을 때 효율이 높아지는 것으로 해석이 가능하다.

업종별로 공장의 규모를 본다면 음료제조업, 의료용품제조업, 이 일반공장과 지식산업센터에서도 평균보다 건축면적이 크고 일반공장의 경우는 음료, 석유정제물제조, 화학제품, 의료약품제조, 비금속광물제조, 금속제조, 음향통신장비제조, 자동차 및 운송장비

제조업의 건축면적이 평균을 상회하고 있다. 그러나 동일업종이라고 하더라도 일반 공장보다는 지식산업센터의 경우 면적이 많게는 50%이상 감소하는 것을 알 수 있다.

[표 3-29] 공장설립형태별 업종별 공장수와 평균건축면적

업종	전체		일반공장		지식산업센터	
	공장수	평균 건축면적 (㎡)	공장수	평균 건축면적 (㎡)	공장수	평균 건축면적 (㎡)
소계	196,251	2,106	186,437	2,140	1,509	400
식품제조업	16,536	1,952	14,966	2,033	54	402
음료제조업	974	3,653	864	<b>3,882</b>	1	<b>1,156</b>
담배제조업	11	64,099	11	<b>64,099</b>	-	-
섬유제품 제조업의복 제외	8,252	2,064	7,907	2,091	29	408
의복,의복액세서리 및 모피제조업	3,570	763	3,418	768	89	363
가죽,가방및신발제조업	1,207	1,434	1,170	1,457	14	311
목재및나무제품제조업가구제외	3,616	1,268	3,294	1,297	2	303
펄프,종이및 종이제품 제조업	3,674	2,677	3,453	2,758	17	302
인쇄 및 기록매체 복제업	4,604	852	4,479	853	47	298
코크스,연탄및석유정제품 제조업	291	14,202	275	<b>14,974</b>	-	-
화학물질 및 화학제품조업 의약품 제외	8,865	3,483	8,424	<b>3,593</b>	39	301
의료용물질 및 의약품제조업	1,189	4,601	1,132	<b>4,736</b>	20	<b>3,024</b>
고무제품 및 플라스틱제품 제조업	12,933	1,906	12,222	1,932	52	376
비금속광물제품 제조업	7,618	2,531	6,930	<b>2,647</b>	11	285
1차 금속 제조업	5,192	6,666	5,028	<b>6,818</b>	9	285
금속가공제품제조업기계및가구제외	30,934	1,450	29,399	1,466	137	279
전자부품,컴퓨터,영상,음향 및 통신장비제조업	13,047	2,690	12,694	<b>2,745</b>	225	487
의료,정밀 광학기기및시계 제조업	6,296	1,035	6,028	1,047	189	440
전기장비제조업	15,929	1,236	15,426	1,249	205	305
기타기계및장비 제조업	30,534	1,656	29,428	1,615	252	326
자동차및트레일러 제조업	8,502	4,425	8,058	<b>4,502</b>	23	469
기타운송장비 제조업	3,741	3,992	3,525	<b>4,107</b>	13	228
가구제조업	4,259	1,280	3,998	1,306	33	259
기타제품 제조업	4,203	649	4,064	638	48	370
산업용기계 및 장비수리업	251	1,510	222	1,495	-	-
수도사업	22	1,846	21	1,922	-	-
하수,폐수 및 분뇨처리업	1	540	1	540	-	-

자료: 통계청, 공장등록현황 2019년 2/2분기 기준

\* 공란은 지식산업센터의 자료집계가 없는 업종임

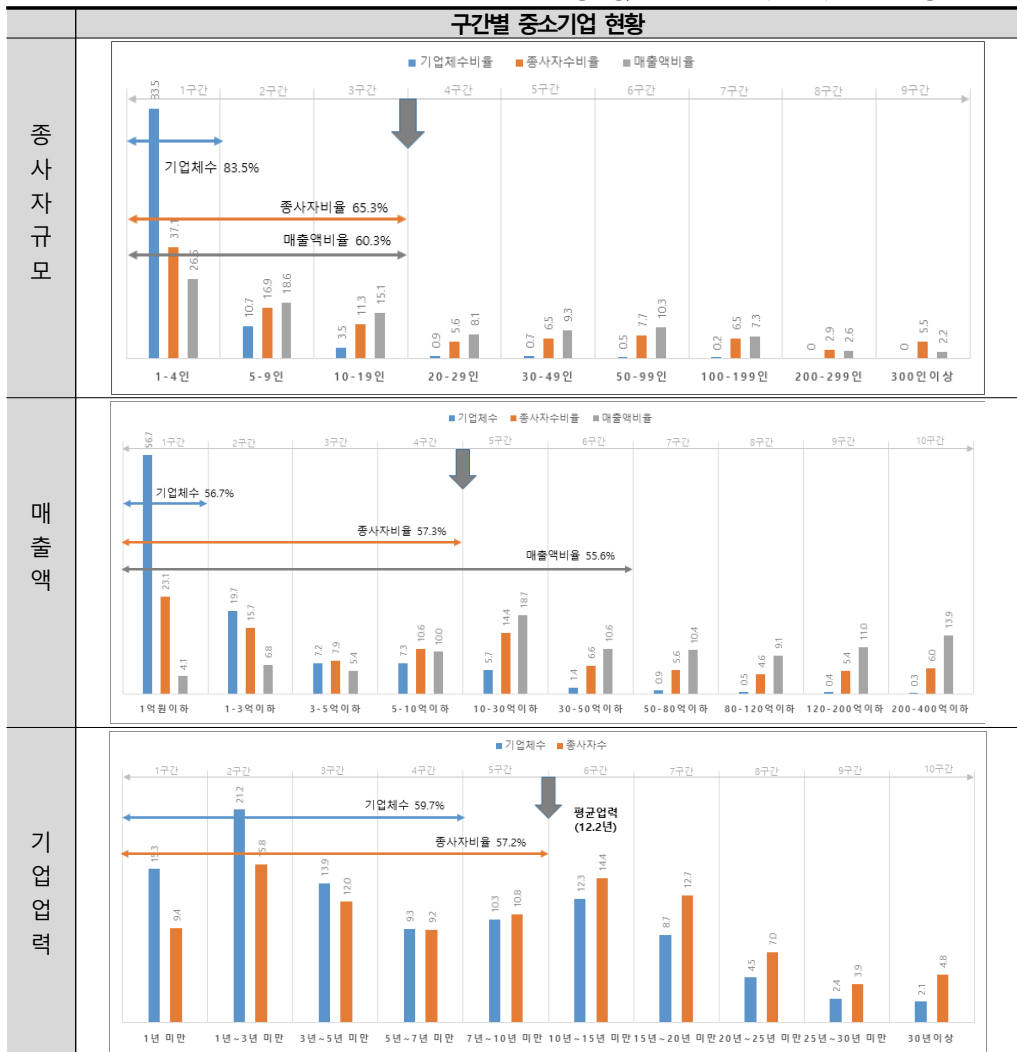
### 3. 소결

#### 3.1 중소기업의 실태 종합

국내 기업의 99.8%를 차지하는 중소기업의 현주소를 종사자규모, 매출액, 기업 업력을 기준으로 분포7를 종합하였다.

[표 3-30] 중소기업의 현황 종합

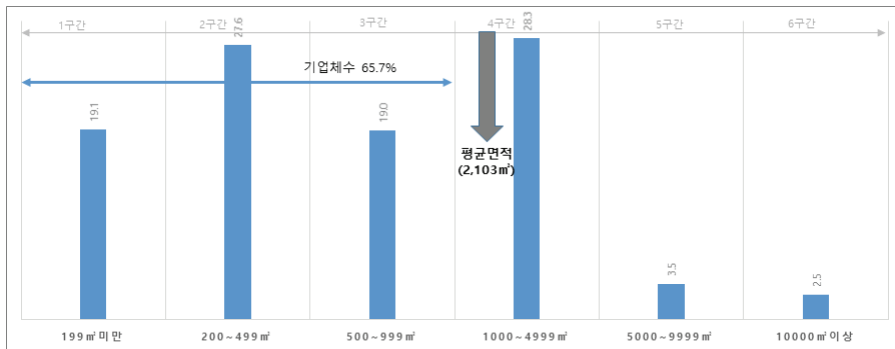
자료: 통계청, 전국사업체조사(2017년) 자료를 바탕으로 편집



중소기업은 매출액기준으로 보면 10억이하기업에 전체근로자의 57.3%가 근무하고 매출액분포로는 50억이하기업이 전체기업의 55.6%정도로 중위수준(50%내외수준)은 10-50억정도라고 할 수 있다. 종사자를 기준으로 본다면 20인미만기업들의 비중이 종사자와 매출액기준 모두 60%내외를 차지하고 있다. 다만 전체기업수로 본다면 5인미만기업이 83.5%를 차지하고 있으나 소상공인을 포함하기 때문으로 추정된다. 기업창업이후 업력은 평균 12.2년으로 기업체수로는 7년미만이 59.7%이고 종사자 비율로 보면 10년미만기업이 57.2%로 10년미만기업이 중위수준(50%내외수준)이다. 종합해보면 중소기업의 중위수준(50%수준)은 종사자규모20인, 매출액10억이하, 업력 10년정도라고 할 수 있다.

### 3.2 공장의 공급 규모(면적, 건축유형, 소유형태 등)

기업들의 공간인 공장현황을 보면 임대와 자가비율이 4 : 6정도 비율이고 서울을 비롯한 인구가 집중된 지역(서울, 부산, 인천, 대전, 경기, 강원)의 임대비율은 평균을 상회하고 있다. 공장건축면적은 평균 2,103m<sup>2</sup>(약620평)이나 기업체수 기준으로 본다면 1000m<sup>2</sup>(약295평)이하가 65.7%로 절반을 더 차지하고 있다. 또한 아래 표를 보면 일반 공장과 지식산업센타의 평균건축면적은 각각 2,140m<sup>2</sup>와 400m<sup>2</sup>로 차이를 보였다. 전체공장의 평균적인 면적보다 지식산업센타로 고층화된 공장의 경우 건축면적이 약 1/5로 축소되고 있는데, 향후 공공임대 산업시설은 지식산업센타의 건축유형으로 공급될 가능성이 높기 때문에 공급면적에서도 참고할 필요가 있겠다.



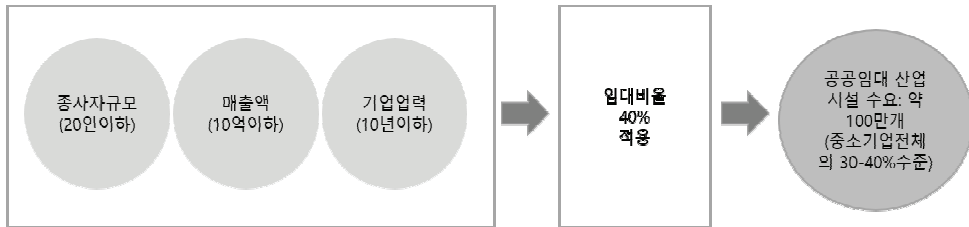
[그림 3-9] 기업들의 공장규모 구간별 분포

[표 3-31] 공장형태별 공장수와 평균건축면적

전체		일반공장		지식산업센터	
공장수	평균 건축면적(m)	공장수	평균 건축면적(m)	공장수	평균 건축면적(m)
196,251	2,106	186,437	2,140	1,509	400

### 3.3 공공임대 산업시설 지원대상 범위

중소기업 관련 통계인 사업체조사, 중소기업실태조사, 창업기업실태조사, 기업생멸 행정통계를 통해 중소기업실태를 보여주는 매출액, 종사자규모, 업력의 분포와 업종별 실태를 정리하였다. 이를 통해 향후 공공임대 산업시설의 지원대상에 대한 검토(안)을 다음과 같이 제안해본다. 위에서 중소기업의 중위수준(50%수준)은 종사자규모20인, 매출액10억이하, 업력10년정도를 기준으로 한다면 개략적인 지원가능한 기업수요는 다음과 같다.



[그림 3-10] 공공임대 산업시설의 개략적 수요 예시(안)





# 제4장 공공임대 혁신공간조성 국내외 사례

## 1. 국내외사례 분석 개요

국내사례는 2장에서 기술한 국내 산업입지를 기본으로 하여 공간의 형태 및 공급 대상에 따라 아래 [표 4-1]과 같이 구분하였다. 단지형은 산업단지내 일부를 단지형으로 공급한 형태이고 공급시기 또한 90년대 말부터 2000년대 초반까지이고 공공주도형이다. 개별건축형 지식산업센터는 2010년이후 정부의 지원을 받아 건립하여 지자체가 임대형으로 공급하는 사례로 주로 창업과 중소기업이 입주대상이다. 창업공간은 2010년대 이후 공급되는 새로운 유형으로 산업단지가 아닌 일반지역 혹은 특정지구에 임대 혹은 무상으로 공급되는 형태로 예비창업 및 창업기업을 대상으로 하고 있다. 단지형-벤처기업은 벤처지원을 위하여 테크노파크 내에 건립한 경우로 벤처기업만을 위한 특화된 공간이다.

[표 4-1] 국내 사례분석 개요

구분	유형	사례지역
단지형 아파트형공장	아파트형공장	부천테크노파크 아파트형공장: 부천시 공급하여 공공임대형 운영
	표준형공장	창원국가산단 표준공장
개별건축형 지식산업센터	지식산업센터	대구지식산업센터
		광주-PLEX
네트워크형 _창업공간	업무시설/연구시설	대전창업성장캠퍼스
		대전창조경제혁신센터
단지형-벤처기업	지식산업센터/공장	충남테크노파크

국외사례는 중소기업지원을 위한 정책 및 제도와 이를 실현하는 구체적인 공간이나 시설, 단지, 지구를 조성한 것을 기준으로 조사하였다. 최근 창업지원을 위한 다양한 정책을 시도하고 있는 것들도 포함하였다. 사례조사는 유럽(영국, 독일, 프랑스), 아시아(싱가포르, 일본, 중국)를 대상으로 하였다. 중앙부서를 포함한 공공기관의

역할이 큰 국가들이 공공임대 산업시설을 공급하는 사례가 많기 때문이다. 조사 내용은 각 국가의 기업지원에 대한 제도와 공공임대 산업시설을 공급한 사례 중심으로 정리하였다. 공공임대 산업시설을 공급한 경우 입주자격, 공간구성, 단지구성, 운영관리, 기업지원내용까지 포괄적으로 접근하였으나, 모든 국가의 자료를 취합하는데 한계가 있었다.

[표 4-2] 국외 사례분석 개요

국가		조사내용
유럽	영국	-영국의 기업지원에 대한 내용 -테크시티
	독일	-독일의 기업지원에 대한 내용 -팩토리 베를린 사례: 공간구성, 입주자격, 기업지원, 운영관리 등
	프랑스	-프랑스의 기업지원에 대한 내용(임대공간 지원) -스테이션 F 사례
아시아	중국	-중국의 창업기업에 대한 지원제도 -중창공간 조성사례 : 선진시 텐센트 중창공간
	일본	오타구 주공혼재공장아파트
	싱가포르	-싱가포르의 기업지원제도 -JTC의 공공임대 산업시설 사례: Launchpad, SAP

국내외 사례 조사의 주요방향은 다음과 같다. 사례조사는 기업을 대상으로 정부, 지자체, 공공기관, 민간이 산업공간을 제공하고 운영과정에서도 국비지원(지자체포함)을 통해 운영되는 사례이므로, 사업의 일반적 현황, 기업들의 산업공간에 대한 특성, 입주기업의 선정 및 운영관리, 그리고 관리기관의 유형 및 운영방식, 관리기관이 입주기업의 시설관리 외에 기업지원에 대한 정책이나 프로그램에 대한 내용을 조사하였다. 그리고 국외사례의 경우 정책이해도를 위해 기업지원에 대한 정책을 개략적으로 정리하였다.

## 2. 국내사례


### 2.1 공공임대형 아파트형공장

#### 1) 부천테크노파크 임대형

##### (1) 사업개요

부천시는 공업용지 부족문제를 해결하고 개별입지 영세 중소기업체들의 집단화, 저소득층의 고용, 도시환경 개선이라는 복합적인 정책목표를 위해 아파트형공장, 즉 지식산업센타를 90년대 말 검토하였고 구체적인 실현은 1차사업이 2000년 준공, 2차사업은 2004년 준공되었다.

[표 4-3] 부천테크노파크 사업개요

구분	1차사업 (1, 2단지)	2차사업 (3,4단지)
위치	오정구 삼정동 일원	오정구 삼정동 일원
개발방식	부천시 직접개발	신탁개발(한국토지신탁)
건립년도	1997-2000년	2001-2004년
대지면적	64,240㎡	69,459㎡
건축연면적	173,623㎡	198,739㎡
건립규모	공장동6개동(지하1층,지상9층),기타부대동6개동(지하1층,지상5층, 상가동)	연구동1개동, 공장동 6개동, 기타부대동 3개동(지하1층지상5층, 주차동, 상가동)
입주업체 수	284개 업체	305개 업체
공급방식	분양	분양
전경		

사진출처: <http://www.btpkorea.com/>

부천테크노파크는 입주기업체들의 만족도나 매출액, 지역경제 파급효과에서 긍정적 평가를 받고 있다. 이장섭이석환(2004)에서 부천테크노파크의 성공요인을 입주업체에 대한 정보서비스(전산설비투자, 홈페이지제작, 기업지원 통합 정보콘텐츠 제공), 지식 서비스 시설의 조성(공동기술연구소), 편의시설 조성(탁아소, 영아 및 유아, 초등학교 보육과 교육, 놀이시설, 우체국, 공구상가, 문방구 등), 우수한 입지조건(서울과 인천

등 근접성)을 제시하고 있다.



[그림 4-1] 부천테크노파크 4단지 전경사진  
(부천산업진흥원 입구, 로비전경, 옥외 휴게공간)

## (2) 기업에 대한 입주운영관리

부천테크노파크의 4단지의 입주기업 자격 및 모집방식에 대하여 정리하였다. 4단지는 로봇산업으로 특화되어 있어서 저층부의 로봇테마파크를 비롯하여 부천시의 산업지원과가 상주하고 있다. 입주기업의 선정은 평가위원회를 구성하여 정성, 정량평가를 통해 총 65점 이상인 기업들을 입주시키고 있고 재계약시에도 평가위원회의 입주심사를 거치게 된다. 공급유형은 75평을 기본모듈로 기업의 요구에 따라 자유롭게 확장 가능하도록 되어있다. 로봇관련 소규모 제조업들이 있어서 최대 1층을 쓰는 기업도 있다고 한다. 임대료는 시세의 60%정도로 저렴하게 공급되고 있다. 임대기간은 단지별로 차이가 있는데 부천산업진흥원이 운영하고 있는 4단지의 경우 최초 5년이고 이후 부터는 5년마다 계약갱신 평가를 통해 기간을 연장할 수 있다고 한다.

[표 4-4] 부천테크노파크의 기업입주 자격 및 세부내용

구분	내용
입주기업 자격	4단지의 경우 로봇산업 및 4차 산업 중 핵심산업
평가기준 및 방법	공모에 의한 방식으로 서류평가와 위원회 평가를 종합하여 결정 -1차평가 정량평가에서 70점, 2차 정성평가는 적합성 및 사업성 30점 평가하여 총 65점 이상인 업체만 입주가능(관내로 본사이전을 원치 않는 관외업체는 80점 이상 득점해야 입주가능) -재계약평가는 정량평가 70점, 정성평가 30점 중 총 65점 이상 업체만 재계약 가능 -평가방법은 평가위원구성(외부3인 내부2인)
평가기준 <sup>4)</sup>	-평가지표: 적합성 및 사업성(40), 재무건실성(25), 기술성(25), 지역경제기여도(10), 가점사항(가족친화 우대기업 인증) -지표별 세부 평가항목으로 재분류되고 총 15개항목 -계약갱신 시 평가기준은 적합성 및 사업성(40), 재무건실성(25), 기술성(15), 지역경제기여도(20), 감정사항(-20), 가점사항(고용창출 중 부천시민 고용여부)
공급유형	75평(전용50평)을 모듈로 1개에서 한층까지도 공급
임대료	시세의 60%정도(평균적으로 연간 1500만원정도)
임대기간 및 계약갱신	최초5년, 5년마다 계약갱신 *2단지의 경우 최초모집 공고시 무기한으로 임대기간이 설정되어 있어 신규입주기업부터는 최장7년으로 제한함
임대료 납부방법	매월납부, 관리비 별도

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

### (3) 관리기관의 운영관리

부천테크노파크는 현재 부천산업진흥원에서 관리운영을 담당하고 있고 이 기관은 부천시 전체의 지역중소기업 지원과 산업육성, 창업 및 전통시장 및 상점가 육성 등을 담당하고 있다. 부천산업진흥원은 입주기업의 선정 및 입주관리업무와 로봇산업 및 첨단산업 전체에 대한 지원기능을 하고 있다. 그러나 입주기업만을 대상으로 한 기업 지원프로그램은 별도로 운영하고 있지는 않았다. 그리고 각 단지별로 운영위원회를 구성하여 규약을 제정하여 기업들의 자치성을 높이고 있다. 이외 2003년부터 부천테크노파크발전협의회를 구성하고 있는데 이는 부천시 지식산업센터입주기업들로 구성된 협의회이다.

4) 세부평가지표는 다음과 같다. 1)적합성 및 사업성(40): 입주기업의 적합성(20), 입주전 사업추진성과(5), 사업타당성, 경쟁력, 잠재력, 시장성(5), 총매출액중제품매출비중(10). 2)재무건실성(25):기업신용도평가(10), 안정성부채비율(5), 수익성영이익(5), 성장성(매출액증가율)(5). 3)기술성(25):기술우수성, 경쟁력(10), 기술인증보유(5), 기술개발 및 사업화실적(5), 매출액 대비 연구개발비 비율(5), 4)지역경제기여도(10):당해 지역시 민 고용창출 확대(5), 사회적 약자 고용창출(3), 지역사회 공헌도(기부금, 지역행사후원, 봉사활동등)(2)

[표 4-5] 부천산업진흥원의 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	-부천산업진흥원 입주관리 및 기업지원 위탁운영 -시설관리는 단지별 민간위탁
운영규약	-단지별 입주규약을 입주기업발전협의회에서 제정
거버넌스 체계	-입주기업발전협의회: 기업들로 구성 -부천산업진흥원과 입주기업간 모임은 연간 1-2회 모임
기업지원프로그램	-입주기업만을 위한 지원프로그램은 없음 -로봇산업기업을 대상으로 하므로 전국기업 지원

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

## 2) 한국산업관리공단 창원국가산단의 아파트형공장

### (1) 사업개요

한국산업관리공단은 국가산업단지의 관리기관으로 창원국가산단의 미활용부지의 활용과 중소기업의 입지지원차원에서 아파트형공장을 건립하였다. 아파트형공장은 한국산업관리공단의 자체예산으로 건립하여 임대형으로 공급한 사례이다. 창원국가산단의 아파트형공장은 제1단지부처 5단지까지 있고 제1아파트형공장은 1988년 건립하였고 제5아파트형공장은 2005년 준공되었다. 제5아파트형공장은 법률개정 이후로 아파트형공장이 아닌 지식산업센터로 건립되었다. 90년대에 건립된 제3아파트형공장과 제4아파트형공장은 단지형으로 7개동의 공장과 복지동으로 구성되어 있고 80년대 건립된 제2아파트형공장까지는 공장동과 복지동 2개동으로 구성되어 있다. 제5아파트형공장은 지식산업센터로 1개동이다.

[표 4-6] 창원국가산단 제30아파트형공장 개요

구분	제10아파트형공장	제20아파트형공장	제30아파트형공장	제40아파트형공장
대지면적	3,335m <sup>2</sup>	7,686m <sup>2</sup>	69,637m <sup>2</sup>	46,564m <sup>2</sup>
건축면적/연면적	3,471m <sup>2</sup>	6,607m <sup>2</sup>	44,036m <sup>2</sup>	23,339m <sup>2</sup>
건축물	공장동(200평형 2개사, 100평형 5개사), 복지동	공장동(200평형 8개사), 복지동	공장동 7개동(250평형 42개사, 200평형 6개사), 복지동	공장동7개동(200평형 14개사, 100평형 24개사, 80평형 18개사), 복지동
입주시기	1987년 10월	1989년 1월	1994년 6월	1997년 6월

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리



[그림 4-2] 제30파트형공장 현장조사 사진  
(위상사진, 외부주거지역 전경, 입구전경, 개별공장모습, 복지동 물무대장간과 사무동)

## (2) 기업에 대한 입주운영관리

기업에 대한 입주운영은 창원국가산업단지를 관리하고 있는 한국산업관리공단 경남본부에서 담당하고 있다. 관리규정을 별도로 운영하고 있고 이를 근거로 한 입주자격 및 임대운영에 대한 세부내용은 [표 4-7]와 같다.

입주자격은 초반에 수요조사를 했으나, 국가산업단지의 특성으로 인해 산업단지 입주업체 모두에게 허용, 다만 소음, 진동, 분진, 상하수도오염물질 배출기업은 제외하였다. 입주자격을 제안하는 것은 불필요해보였고 다양한 업종이 있어야 시너지 효과도 날 것으로 예상한 점도 작용하였다. 공급유형은 제3공장은 제조업체중심으로 250평형 타입만 공급하였으나 점차 공급규모는 다양화하여 공급하였다. 공용공간을 제외하면 전용률은 63%정도라고 한다. 그리고 임대료는 입주당시는 주변시세의 60%수준이었으나 최근 임대료 상승으로 약80%정도이고 계약기간은 5년단위로 재계약이 가능하여 임대기간 제한은 없지만 재계약시 입주평가는 받는다고 한다.

[표 4-7] 아파트형공장의 기업입주 자격 및 세부내용

구분	내용
입주기업 자격	업체제한은 없고 중소기업대상. 다만 국가산업단지의 특성으로 인해 산업단지 입주업체 모두에게 허용, 다만 소음, 진동, 분진, 상하수도오염물질 배출기업은 제외함
평가방법	-서류제출 후 한국산업관리공단 자체 평가위원회 구성하여 평가(외부위원 없음)
평가기준	- 평가항목: 품질경영 및 기술우수 기업(6), 수출기업(10), 여성장애인기업/장애인고용기업(6), 상시고용인원(5), 협력업체(9), 자생단체(9), 재무구조 자기자본 및 부채비율(20), 재무구조 매출액 및 순이익(20), 입주업체선정위원회 평가(15)
공급유형	-제3공장: 250평형 균일 공급 -제4공장은 75평형, 100평형, 150평형, 200평형으로 규모를 다양화 -제5공장은 50평형, 100평형, 200평형, 150평형으로 규모를 작게도 공급함 -공급면적기준이고 전용률 68%
임대료	주변시세의 80%정도(평당 3만원정도)
임대기간 및 계약갱신	계약기간은 5년단위로 갱신(갱신시 재평가 실시)
관리비	관리비는 자기공장과 공용공간(복도, 화장실, 샤워실, 회의실)만 관리비에 포함되고 식당, 주차장등의 관리비는 산단공 부담

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

### (3) 관리기관의 운영관리

운영관리는 민간위탁으로 운영되었으나 최근 자회사로 전환하여 관리중이라고 하고 위탁수수료는 평당 27.5원을 주고 있다고 한다. 기업에 대한 지원기능은 별도로 하고 있지 않지만 국가산업단지니까 전체적인 기업지원 프로그램의 혜택을 보는 것이 지원이라고 볼 수 있다고 한다. 입주기업들의 협의회를 한국산업관리공단과 함께 운영하고 있지는 않았다. 이 사례는 중소기업들에게 공장을 저렴하게 임대해주고 전체적인 지원은 국가산단의 테두리 안에서 받고 있는 시스템이라고 볼 수 있다.

[표 4-8] 창원국가산단 아파트형공장 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	한국산업관리공단 직접 운영관리
운영규약	자체규약 있음
거버넌스체계	별도의 거버넌스 체계는 없음 복지동에서 연간 1-2회정도 입주기업모임
기업지원프로그램	별도의 지원프로그램 없음

## 2.2 공공임대형 지식산업센터

### 1) 대구지식산업센터

#### (1) 사업개요

대구 임대형 지식산업센터는 대구3산업단지 내 위치하고 있는 공공임대형으로 2016년 10월에 기업입주를 시작하였다. 건립사업은 중기부와 대구시 재원으로 건립되었고 운영은 위탁기관을 모집하여 대구제3산업단지관리공단이 선정되었다. 대구 지식산업센터의 건축개요는 [표 4-9]와 같다. 기업입주공간인 지식산업센터는 1층부터 7층까지이고 3층까지는 드라이브스루가 가능하도록 층고가 6미터이고 4층부터는 화물엘리베이터가 운행되어 층고가 4.2m이다. 입주업종은 대구3산업단지내 제조업으로 환경오염 배출업종만 제외되고 있다. 현재 입주한 22개 업체는 대부분 대구3 산업단지내 기업들이 이전한 것이라고 한다. 기업들의 공동이용시설로는 1층의 카페, 식당, 편의점이 있고 기숙사, 공용샤워실이 있고 8층의 식당, 헬스장, 휴게실, 회의실(대회의실, 중회의실), 옥상의 하늘정원과 휴게공간이 있다.

[표 4-9] 대구시 지식산업센터 기본현황

구분	내용
대지면적	4,300m <sup>2</sup>
건축면적/연면적	3,008.10m <sup>2</sup> /13,734.96m <sup>2</sup>
용적률/건폐율	295.62%/69.96%
용도지역	일반공업지역
층별구성	-지하1층:기계실, 전기실, 지상1층:근린생활시설(카페, 편의점, 식당 등 총4개실), 기숙사(5개실), 샤워실, 주차장, 지식산업센터 -지상2-7층: 지식산업센터, 8층:관리사무소, 식당, 체력단련실, 회의실, 휴게실 -옥상층: 하늘정원, 휴게공간

[그림 4-3] 대구시 지식산업센터 내부 전경사진(연구진촬영)



공동이용시설\_식당내부



공동이용시설\_중회의실



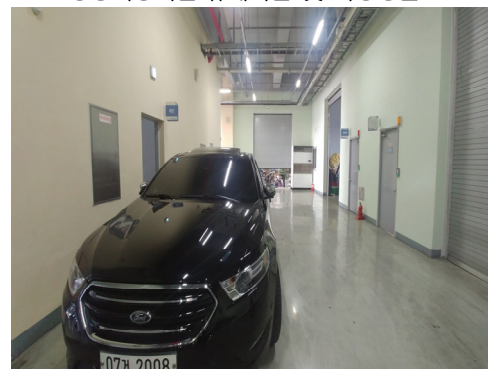
공동이용시설\_헬스장



공동이용시설-휴게시설 및 옥상정원



4-8층 화물엘리베이터



층별 복도/드라이브스루

대구제3산업단지관리공단 담당자는 공동이용시설 중 만족도가 높은 시설은 식당과 샤워실, 기숙사라고 하는데 특히 기숙사는 기업들의 외부 바이어들이 왔을 때 단기

체류를 위한 공간으로 사용할 수 있도록 요구가 지속되고 있다고 한다. 또한 여직원들을 위한 휴게실이나 샤워실, 헬스장, 화장실 등이 별도로 있어 직원채용에도 도움이 되고 있다고 한다.

(2) 기업에 대한 입주운영관리

입주기업들의 입주시 선정 평가기준은 대표자경력, 고용창출효과, 재무구조, 우대기업, 여성/장애인 기업, 품질경영 및 기술우수기업, 입주업체선정위원회로 구분<sup>5)</sup>하여 각각 점수화하여 40점 이상이면 입주자격이 부여되었다고 한다(표4-10참조).

[표 4-10] 대구시 지식산업센터 입주기업에 대한 임대형 공간 공급내용

구분	내용
입주업종	-아래 업종 제외하고 가능 특정유해물질 및 폐수를 다량 발생시키는 업종, 소음진동, 분진 등 발생하는 업종, 대구3산업단지 관리기본계획사항의 입주제한 업종, 환경관련업종
임대범위	지상1-8층 -1개 기업당 1건만 신청가능하며 1실 이상 복수신청 가능
임대기간	-최초계약기간 3년 이후 2년 연장가능 -5년후 재심사 입주
입주 부담금	-임대료 및 관리비 -보증금은 임대료와 기본관리비 합산액의 10개월분(지급이행보증보험증권으로 대체 가능)
공급면적 ○임대료	▶20평대부터 100평대까지 다양하게 공급중 -91.54m <sup>2</sup> (월 1,171천원)    -100.32m <sup>2</sup> (월1,606천원) -227.33m <sup>2</sup> (월870천원)    -373.68m <sup>2</sup> (월1,418천원) ▶기숙사 월임대료 30만원
입주기업 선정 평가기준	-선정위원회 구성하여 평가(최초 입주시, 재계약시 평가) -평가지표: 대표자(12), 고용창출(20), 재무구조(15), 우대기업(30), 여성·장애인기업·장애인고용기업(6), 품질경영 및 기술우수기업(12), 입주업체선정위원회 평가(5)

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

대구시지식산업센터는 초기 입주시 100% 입주가 되었는데 이것이 가능한 이유로 관리소 담당직원은 첫째, 대구3산단의 지리적 위치를 들었다. 도심에 가깝고 IC근접하고 있는 점이다. 둘째, 대구3산업단지내 공장의 노후화가 진행되고 있는 외중에 신규건물이 들어서서 청년층에게 선호가 높아서 기업주입장에서도 이전을 적극 고려

5) 대표자의 경영마인드 및 사업운영능력 12점, 고용창출 5명이하 5점, 추가 1명당 1점 (20점), 재무구조(15점), 우대기업(30점): 대구제3산단 재생사업 기반시설 편입대상기업(12), 현 입주기업(10), 지역내 파급효과가 큰 영세 임대기업(8), 여성장애인기업은 6점, 품질경영 및 기술우수기업 12점(벤처기업 4점, 유망기술지도 우수기업 4점, 인증기업 4점), 입주업체선정위원회 평가점수 5점으로 총 100점으로 구성되어있다(자료: 관리사무소)

하였다고 한다. 셋째, 업종제한이 복잡하지 않고 임대료가 상대적으로 저렴하고 최대 5년이 보장되는 점, 5년 후 재평가를 통해 연장될 수 있다는 점이다. 넷째, 다양한 규모의 공간을 단독 혹은 복수로 임대할 수 있다는 점도 장점이라고 한다. 또한 층별로 공용공간인 탕비실이 있다는 점도 들었다. 다섯째, 주차공간이 매우 협소한 산업단지 특성에서 지식산업센터의 주차공간은 상대적으로 양호해 졌다는 점도 장점이라고 언급하였다.

### (3) 관리기관의 운영관리

관리운영기관인 대구제3산업단지관리공단은 대구시로부터 5년간 지식산업센터 위탁운영을 받은 것으로 입주기업들의 시설관리와 운영관리를 담당하고 연간 운영위탁수수료(3억8천만원 연간)를 받고 있다. 운영기관의 역할은 시설관리, 공동이용 시설관리가 있고 기업지원프로그램으로 연간 2천만원정도의 기업활동비 지원(마케팅, 행사, 홍보물, 특허, 전시회 등에 지원, 기업당 100만원)하고 있다. 지식산업센터에는 대구제3산업단지관리공단의 소속직원 6명이 근무하고 있는데 시설운영(행정, 입주관리, 회계)과 시설관리(주차, 전기/소방/시설관리, 경비, 청소)를 하고 있다.

[표 4-11] 대구 지식산업센터 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	-제3산업단지관리공단 위탁운영(사업자공모선정됨) -운영비는 연간 3억8천
운영규약	별도의 운영규약 없음
거버넌스체계	별도협의회 조직은 없고 연간 1-2회 정도 입주기업 모임 개최
기업지원	연간2천만원정도(마케팅, 행사, 홍보물, 특허지원, 전시회 등 기업당 100만원)

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

## 2) 광주 I-PLEX

### (1) 사업개요

I-PLEX는 광주광역시 동구 동계천로 150에 위치한 지식산업센터로 산업부 지식산업센터 건립지원사업으로 건립되었다. 위치는 국립아시아문화전당, 동구청, 중앙도서관이 400M이내에 있을 정도로 도심안에 있다. 제2종 일반주거지역에 건립된 I-PLEX는 연면적 11,650㎡로 별관과 본관으로 구성되었다.

[표 4-12] 광주광역시 I-PLEX 건축개요

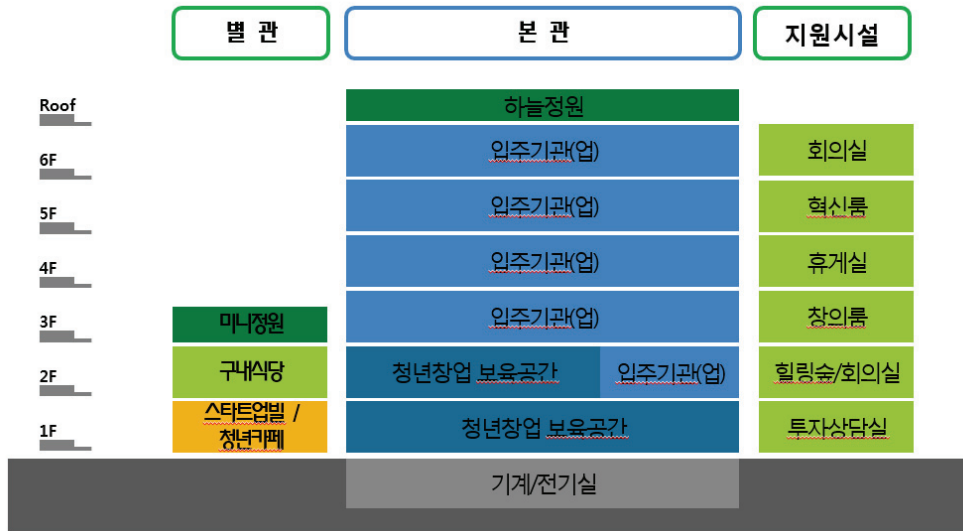
항 목	내 용	항 목	내 용
주 용 도	공장(지식산업센터)	건 폐 율	38.64%
지역지구	제2종일반주거지역, 상대정화구역	용 적 율	179.52%
대지면적	5,992.50m <sup>2</sup>	주차대수	68대 (확장형주차65, 장애인주차3)
건축면적	2,315.43m <sup>2</sup>	규 모	지하1층, 지상6층
연 면 적	11,650.04m <sup>2</sup>	최고높이	29.40m

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리



[그림 4-4] I-plex 전경 및 공용공간(연구진 촬영)

공간구성은 별관은 입주기업들의 공용시설로 식당과 카페(모임공간)으로 활용되고 있고 본관은 창업보육공간과 입주기업공간으로 구성되어 있다. 또한 각 층마다 지원 시설 혹은 공용시설을 도입하고 있다. 공용시설은 회의실, 혁신룸, 휴게실, 힐링숲이 있고 지원시설로는 투자상담실, BIZ STUDIO(3D 프린트 시제품제작지원), 컨퍼런스룸(화상회의, 교육공간), 스타트업빌(아디이어방, 투자설명 등)이다. 그리고 운영 기관은 2층에 입주하고 있다.



[그림 4-5] 광주광역시 I-PLEX 공간구성

자료: 운영기관 내부자료

## (2) 기업에 대한 입주운영관리

기업에 대한 입주운영관리는 「광주지식산업센터 설립 및 운영 조례」에 근거하여 운영하고 있다. 입주기업은 중소기업 34개, 창업51개, 보육14팀 약 200명정도 상주하고 있다. 아래 표는 구체적인 입주기업의 모집부터 임대관리를 정리한 것이다. 입주기업의 업종은 초기에는 첨단산업으로 제한하였으나 입주실적이 저조하여 입주자격을 확대하였다고 한다<sup>6)</sup>. 기업들의 입주 및 임대료 및 관리에 대한 부분은 「I-PLEX 광주 운영규정」에 근거하고 있다. 입주심사는 서류심사와 위원회심사로 2차에 걸쳐 시행되고 있다. 입주심의위원회는 총 5인으로 구성하는데 광주광역시와 외부전문가로 구성된다. 입주심의위원회는 입주기업의 심의, 평가, 선정, 퇴거를 결정하고 입주우선순위 조정 등을 심의한다. 평가기준은 광주테크노파크의 운영기준을 참조하여 만든 것으로 평가의 방향은 기업의 성장가능성에 초점을 맞추고 있다고 한다. 특히 기업의 매출계획과 유치업종에 대한 가산점 항목을 추가하여 운영하고 있다.

6) 입주기업에 대한 업종제한은 없으며 아래 업종에 대해서는 우대조건이 있다. 또한 입주제한업종은 지산에 입주가 제한된 업종, 대기환경보전법에 의한 특정대기유해물질, 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률에 의한 특정수질유해물질의 배출이 예상되는 업종 등, 그 외 특정유해물질이 발생하는 업종, 폐수를 다량발생시키는 업종, 대기오염 다량배출업종임

이에 근거하여 입주한 기업들은 매출액기준으로 5억이하가 70% 이상되고, 고용은 대부분 5인이하 이다. 이를 보면 대부분 소기업들이고 이 중에서는 벤처인증을 받은 기업들도 포함되어 있다.

[표 4-13] 광주 I-PLEX 입주기업 모집 및 임대관리

구분	내용
입주기업 자격	지식산업 정보통신사업 기타제조업으로 지식산업센터에 불허업종을 제외하고 크게 업종을 제한하지 않음. 다만 우대업종을 선정하여 입주평가시 가점을 줌
모집방식	공모에 의한 방식으로 서류평가와 위원회 평가를 종합하여 결정
평가기준	대표자(20), 기술성(25), 재무구조(15), 사업성(30), 매출계획 및 지역기여도(10), 가산점(10)
공급유형	계약면적 기준으로 125㎡, 135㎡, 256㎡, 296㎡ 전용면적기준으로 74㎡(21.7평), 65㎡, 81㎡, 102㎡, 135㎡, 153㎡, 177㎡(52평)
임대료	- 1년 단위 일괄 先납부 - 임대료는 ㎡당 4만천원(전용+공용) * 예시: 25평일 경우 보증금 1000만원, 연간임대료 600만원 관리비: 기업에 한해서 전액면제이며, 기업지원기관은 제외(수도광열비는 기업부담) - 기본관리비 : 연간 25,000원/㎡
임대기간 및 계약갱신	- 입주후 3년이 지난면 1년마다 평가하고 최장 10년까지 가능(3년후 재계약시임대료조정) - 스타트업의 경우 6개월마다 평가하고 최장2년(무상임)
기타	- 지급이행보증보험증권 또는 현금 (증권기간 : 입주일로부터 3년)

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

### (3) 관리기관의 운영관리

광주테크노파크의 입주기업에 대한 지원방향은 “창업-프리명품-명품-스타-월드클래스” 순서로 기업이 성장한다고 가정하고(프리명품, 명품은 광주광역시가 만들어낸 것임) I-PLEX는 성장사다리 중 창업에서 명품까지의 단계를 지원하는 것을 목표로

분야	업종	세부유형
지식 서비스 산업	콘텐츠 제작업	- ICT콘텐츠, 문화콘텐츠제작기업 등
	소프트웨어 개발업	- 게임, 어플리케이션(앱) 개발기업 - 컴퓨터 프로그래밍, SI 기업 등
	영화, 방송관계업	- 애니메이션 제작기업 - 광고영화 및 방송프로그램 제작기업 등
	전문 디자인업	- 제품디자인기업 - 융합주도형 디자인기업
첨단 제조산업	생체의료소재부품업	- 치과/정형외과 소재부품 제조기업 - 기타 의료용 소재부품 제조기업
	ICT 기반 제조업	- ICT 디바이스, 관련부품 제조기업
연구개발	연구개발업	- 기업연구소 - 산업육성/정책개발 기관 등
기업지원	기술금융	- 창업투자/자문 기관(업), 엔젤펀딩 등
	기업컨설팅기업	- 경영·세무·회계·법무·특허 컨설팅 기관(업)

하고 있다. 이를 성장사다리라고 칭하고 이를 집중 육성하는 것을 목표로 기업지원을 하고 있다. 전체적인 운영관리는 「I-PLEX 광주 운영규정」에 근거하여 운영되고 있다.

광주테크노파크의 기업지원에 대한 노하우는 입주기업과 창업기업별로 협의회를 구성하여 각각 운영될 수 있도록 지원하고 두 개의 협의회가 분기별로 교류회를 통해 스타트업들에 대한 기존기업들의 노하우를 전수하거나 기술제휴 등을 유도하고 있다. 또한 I-PLEX 운영에 있어서도 광주광역시와 입주기업들이 참여하여 투명성과 정보 공유에 대한 기능을 하고 있다. 기업지원은 입주기업들을 위하여 별도의 예산을 운영하여 연구개발비와 교육 등에 사용되고 있다.

[표 4-14] 광주 I-PLEX의 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	-광주테크노파크 위탁운영(건립사업지원공모부터 기획에 참여) -운영비는 연간 11억정도인데 절반은 임대료수익이고 절반은 시가 보조함 운영기관의 운영비는 여기서 충당함
운영규약	I-PLEX 운영규정 제정 후 운영 중(규정목차: 운영위원회, 입주심의위원회 운영, 입주신청, 선정, 계약체결, 임대료 및 관리비, 시설의 운영관리등, 회계 및 결산)
거버넌스체계	-입주기업협의회: 입주기업들의 협의회로 입회비, 연회비로 운영 운영기관이 일부 행사비 지원 -스타트업협의회: 스타트업들의 협의회로 운영기관이 일부 운영비 지원 -운영위원회: 광주테크노파크, 광주시, 입주기업이 참여하여 운영방안 결정
기업지원	-연간 1억5천정도 사업시행(입주기업 연구개발비, 인증, 네트워킹비, 3D프린터 교육 등)

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

## 2.3 공공임대형 창업지원공간

### 1) 대전창조경제혁신센터

#### (1) 사업개요

대전창조경제혁신센터는 2014년에 설립되었고 센터장과 4개 본부로 총 56명으로 구성되어 있다. 주요업무는 예비창업자발굴 및 육성, 직간접 기업지원이다. 대전창조경제혁신센터의 스타트업기업에 대한 공간지원은 본원이 있는 카이스트 캠퍼스와 대전도심 중구 대전도시공사사옥(소셜벤처캠퍼스)과 (구)충남도청(창업허브)에 각각 입주공간을 마련하여 네트워크형으로 운영중이다.

[표 4-15] 대전 창조경제혁신센터 개요

구분	내용	
조직구성	센터장, 4개본부(경영기획본부, 임팩트창업본부, 혁신성장본부, 창업생태계본부)	
운영인원	56명(SK 파견직원 3명 포함)	
연간사업비	220억원	
입주공간	본원(유성구)	분리형10개실, 오픈형30명
	대전창업허브(중구)	분리형 15개실, 네트워크공간, 메이커스페이스등
	대전소셜벤처캠퍼스(중구)	분리형 10개실, 교육장, 미팅룸, 회의실
	대전 스타트업파크(예정)(유성구)	건물3개동 계획중



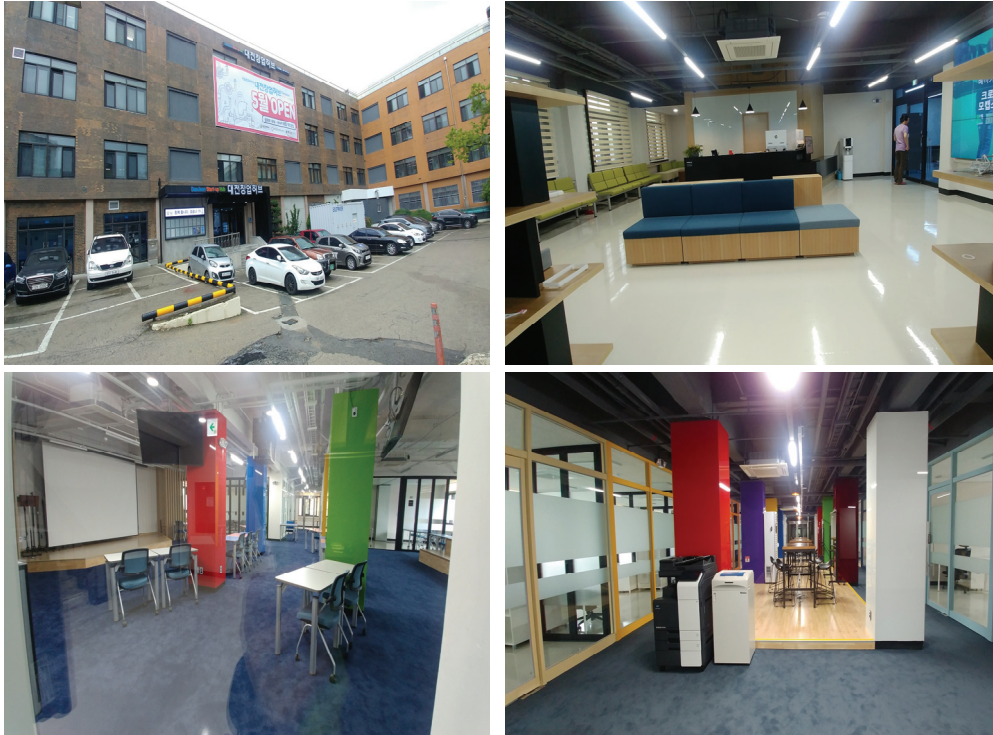
[그림 4-6] 대전 창조경제혁신센터 교육장 및 개별 입주공간



[그림 4-7] 대전 소셜벤처캠퍼스 홀 및 회의실(연구진촬영)

## (2) 기업에 대한 입주운영관리

입주해 있는 기업들은 예비창업과 스타트업(창업이후 7년미만)이므로 기간과 임대료는 세 곳 모두 동일하게 운영되고 있다. 아래 표는 입주기업에 대한 임대료 및 운영에 대한 부분을 정리하였다. 기업의 입주자격은 예비창업자나 BI졸업생들 중



[그림 4-8] 대전 창업허브 외관전경 및 내부공간(연구진촬영)

공모를 통해 입주하게 된다. 공급유형은 창업기업은 개별입주공간을, 예비창업자는 오픈형 공유오피스를 사용하게 된다. 임대료도 창업기업은 유상, 예비창업자는 무상으로 운영되는데 주변시세에 비하면 50%이하로 운영되고 있다.

[표 4-16] 대전 창조경제혁신센터 입주기업 모집 및 임대관리

구분	내용
입주기업 자격	예비창업, 대전지역 기술창업기업(창업후 7년미만)
모집방식	입주기업모집공모 후 평가 -센터보육기업은 센터 내부 입주심의위원회에서 결정 -창업기업은 외부전문가로 구성된 평가위원회 결정
평가기준	사업계획서 기반의 평가(창업자, 기술성, 경쟁력, 성장가능성 등)
공급유형	개별입주공간은 평균 8-10평 공유공간은 오픈형으로 운영
임대료	-예비창업자는 무상 -스타트업은 평당1만원(관리비 별도)
임대기간 및 계약갱신	-예비창업자는 6-12개월 -스타트업 최장2년

### (3) 관리기관의 운영관리

대전창조경제혁신센터는 초기 SK와의 협력으로 운영되었기 때문에 초기 시설 투자비는 SK가 모두 투자하였고 입주기업에 대한 지원부분도 상당부분 투자하였다. 정부로부터 받는 기업지원예산은 중기부와 대전시로부터 각각 6:4정도로 받고 있다. SK는 자금과 인력지원을 통해 입주기업들의 홍보와 해외진출, 기술개발 시 테스트 베드제공, 기술제휴 등 다방면으로 지원 및 교류를 하고 있다. 그리고 유성구의 본원과 중구의 센터들은 모두 대전창조경제혁신센터 인員들이 관리하고 있는데 중구 창업 허브의 메이커스페이스는 ETRI에서 운영관리중이다. 입주기업간 별도의 거버넌스 체계는 운영되지 않고 있다.

[표 4-17] 대전 창조경제혁신센터 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	대전창조경제혁신센터 직접 운영
운영규약	있음
거버넌스체계	별도의 거버넌스체계 없음
기업지원	기관운영비로 입주기업에 대한 교육, 컨설팅, 연구개발 등 지원프로그램 운영중

## 2) 강남 TIPS타운

### (1) 사업개요

서울 강남구에 있는 팁스타운은 중기부의 민간운영사를 활용한 창업패키지지원 사업으로 2015년 7월에 개소한 곳이다. 팁스타운은 강남구 역삼동에 6개의 건물이 2020년 8월 기준으로 오픈해있다. 4개는 중기부에서 임대해 리모델링해 운영하고 있고 S5는 강남구에서 임대하여 운영중이고 S6는 민간기업 중 최초로 포스코에서 공간을 제공하여 오픈하였다. [표 4-18]는 각 건물별 팁스타운 창업기업 현황을 정리한 것이다. S1에서 S6까지 제공하는 공간 연면적은 20,642㎡으로 총 87개 기업이 입주해 있는데 입주기업면적은 11,612㎡이다. 입주기업은 팁스창업팀 57개, 운영사 8개, 팁스창업팀 외 입주기업 17개, 유관기관 5개이다. 개별건물마다 저층은 보육공간, 공용공간, 네트워킹 공간, 교육공간으로 되어있고 운영사가 있는 해성빌딩은 카페가 있다. 이 중에서 S5는 강남구청에서 S6는 포스코에서 건축비를 지원하고 운영기관인 한국엔젤투자협회가 관리운영하고 있다.

[표 4-18] 팁스타운 각 건물별 개요

건물명	① S1	② S2	③ S3	④ S4	⑤ S5	⑥ S6
면적	2,800㎡	2,043.7㎡	1,711.4㎡	220.6㎡	818.4㎡	2,517.9㎡
입주기업수	25개사	32개사	10개사	1개사	10개사	24개사
조성층 수	8개층 (B1~7층)	8개층 (B1~7층)	6개층 (B1,3~7층)	1개층 (B1)	4개층 (1,3,4,5층)	7개층 (B1~6층)

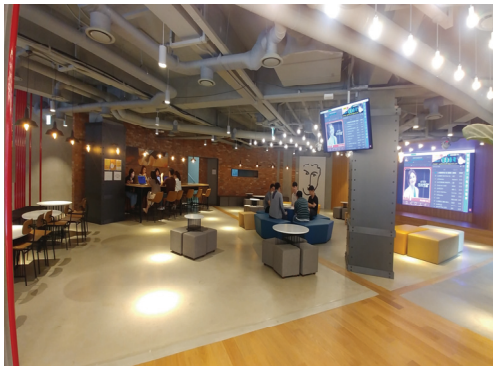


[그림 4-8] 팁스 S6 전경사진(연구진촬영)

## (2) 기업에 대한 입주운영관리

팁스타운은 팁스창업팀을 선정하는 기준과 창업기업선정을 별도로 운영하고 있다. 팁스타운의 주요 목적인 팁스창업팀 선정은 팁스타운 운영위원회 평가를 통해 선정된다. 신청자격은 3년미만의 스타트업으로 민간투자사로부터 투자를 받은 경험이 있는 기업으로 매년 100-200개 정도의 팀이 선정되고 있는데 지금까지 1000개의 팁스창업팀이 선정되었다고 한다. 팁스창업팀 외 창업기업의 입주자격은 벤처/창업기업, 국내외 엑셀러레이터 및 벤처캐피탈 등 투자기관, 창업전문 지원기관 등 벤처업계 종사하는 기업(예비창업자 포함)이다.

입주기업에 공급하는 공간의 유형은 다양한 면적, 개방정도에 따라 다양한데 보육공간은 오픈형(공유공간)이고 팁스창업팀은 반개방형공간(칸막이 설치, 현관문 개폐장치 미설치)이고 입주기업은 독립사무실형(벽설치, 현관문 보완설치)이 되어있다. 기업이 입주한 층은 층별로 회의실, 탕비실, 복사실이 각각 설치되어 있다.



〈팁스타운 로비〉      〈공유사무실 전경〉  
 〈공유사무실내부〉    〈포럼전경〉  
 〈휴식과 교류공간〉

[그림 4-10] 강남팁스 내부 전경(연구진촬영)

임대료 및 임대기간도 팁스창업팀과 창업기업에 차이가 있는데 팁스창업팀은 평형별로 임대료가 책정되어 있는데 평당 관리비 포함하여 보증금 5백만원, 월 10만에서 11만까지이고 지하층은 월 평당 48000원에서 65000원까지이다. 임대료는 평당 보증금의 규모에 따라 월임대료와 관리비가 책정되는 방식이다. 이중에서 S5는 강남구

에서 입주기업을 선정하고 있는데 이 건물의 입주기업은 임대료가 무료이다. 다만 임대기간은 2년이며 최대 3년을 초과할 수 없다.

[표 4-19] 틱스타운 입주기업 모집 및 임대관리

구분	내용									
입주기업 자격	벤처/창업기업 국내외 엑셀러레이터 및 벤처캐피탈 등 투자기관 창업전문지원기관 등 벤처업계 종사하는 기업									
모집방식	홈페이지 공고, 운영위원회 평가									
평가기준	1차서면심									
공급유형	오픈형, 반개방형, 독립사무실형									
임대료	구분	A	B	C	D	E	F	F	H	I
	보증금 (천원/평당)	500	250	1,000	0	2,000	2,500	3,000	3,750	4,000
	임차관리비 (원/평당)	105,000	110,000	100,000	115,000	97,000	94,333	91,667	87,667	86,333
임대기간	최초2년, 최대3년까지 가능									

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

### (3) 관리기관의 운영관리

틱스타운의 관리는 한국엔젤투자협회가 총괄하고 있는데 2012년 설립되었고 종사자는 49명으로 구성되어 있다. 연간 사업비는 2000억원으로 중기부에서 지원되고 있다. 한국엔젤투자협회는 크게 업무별로 3개 본부로 구성되어 있는데 경영본부, 틱스본부, 틱스운영본부로 되어있다. 틱스창업팀 선정은 틱스본부에서 하고 틱스운영본부는 교육, 프로그램, 시설관리를 담당하고 있다. 건물에 대한 관리는 틱스타운이 임차인이므로 전체 건물주별로 시설관리업체를 통해 관리를 하고 있다.

기업지원은 중기부 틱스사업비로 약 2,000억원(틱스타운 운영비 약 46억원), 강남구 '강남스타트업센터' 관리기관으로 선정되어 연간 175백만원, 민관협력형 틱스타운 '체인지업그라운드' 관리기관으로 선정되어 포스코로부터 하반기 운영비 104백만원 확보하여 운영중이다. 틱스사업비는 틱스창업팀으로 선정된 1000개의 기업을 대상으로 운영되고 있다. 기업지원프로그램은 크게 행사와 IR(투자), 역량강화로 구분하여 실시하고 있다.<sup>7)</sup> 틱스창업팀으로 선정된 모든 기업이 입주하기보다 일부 기업만 입주하고

7) 2019년의 기업지원 집계를 보면 아래와 같다. 틱스서밋 1회, 268명 참석, 틱스포럼 : 총10회, 186명, 후속투자 28억원, 넥스트라운드 : 총10회, 38개팀, 후속투자 13억원, 스타트업 밋업 : 총3회, 오피스아워 : 총41회, 136명, 스타트업X프로젝트 : 총8회, 588명이라고 한다(틱스운영기관 내부자료)

있기 때문에 기업지원프로그램에 대한 참여를 촉진하기 위하여 다양한 방법을 강구하고 있다고 한다. 팀스창업팀간의 거버넌스는 별도로 운영되는 것은 없고 행사나 투자, 역량강화 참여시 개별적으로 이루어지고 있다고 한다.

[표 4-20] 팀스타운 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	민간운영사 위탁운영 - 건물리노베이션 비용은 중기부, 강남구청, 포스코에서 투자 - 기업지원운영비는 중기부 지원 - 건물관리는 건물주가 위탁업체 통해 관리
운영규약	- 입주기업이 지켜야할 매뉴얼 운영
거버넌스체계	- 별도의 거버넌스체계 없음
기업지원	- 행사(팀스서밋오픈이노베이션), IR(팀스밋업, KDB넥스트라운드), 역량강화(스타트업X프로젝트, 글로벌프로젝트, 팀스아카데미) - 기업지원프로그램은 입주기업 뿐만 아니라 팀스창업팀 전체를 대상으로 함

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

### 3) 대전청년창업성장캠퍼스

#### (1) 사업개요

대전시는 창업보육센터 졸업기업 등 유망 스타트업뿐만 아니라 우수한 창업기업을 유치해 지역 내 정착과 일자리 창출을 유도할 목적으로 기업공간을 지원하고 있다. 대전창업성장캠퍼스는 2019년 12월에 오픈한 곳으로 대전테크노파크가 운영기관으로 선정되어 운영하고 있다. 기업들의 입주공간은 3개 층을 사용하고 있고 각 층마다 공동으로 사용가능한 회의실(3-4개), 탕비실, 휴게실이 있고 KT대덕2연구센터 내에 있기 때문에 주차장은 무료로 사용할 수 있다.

[표 4-21] 대전 청년창업성장캠퍼스 개요

구분	내용
사업기간	2019~2023
사업비	2,530,000천원(국비 530,000, 시비 2,000,000)
면적	3,291.55㎡(32개 입주공간, KT대덕2연구센터 연구3동 3-5층)
공간구성	입주공간(32개실), 지원기관, 민간운영사, 회의실, 휴게실
입주기업대상	창업후 3년-7년미만 기업(입주가능년도는 창업후 7년까지)
임대료	주변시세 80% 관리비 별도



[그림 4-11] 대전 청년창업성장캠퍼스 내부 사진(공용공간, 개별사무실) 연구진촬영

## (2) 기업에 대한 입주운영관리

입주기업선정은 민간운영사인 로우파트너스(AC), 한국과학기술지주(AC), 다담인베스트먼트(VC)가 일차적으로 선정하고 별도의 입주심사위원회에서 최종 결정하였다고 한다. 입주공간의 면적은 54㎡가 22개실, 81㎡ 10개실로 구성되어 있다. 현재 입주 공간은 90%이상 입주하고 있고 기업당 단독 혹은 복수의 실을 임대하고 있다. 입주 기업의 업종은 대전의 전략산업인 바이오, IT, ICT 등으로 생산보다는 연구개발 중심의 기업들이 입주하고 있다. 테크노파크의 관리인원이 상주할 수 있는 곳과 엑셀러레이팅 역할을 하는 로우파트너스, 한국과학기술지주와 투자유치회사인 다담인베스트먼트가 입주하여 있어 기업들의 직접 컨설팅 및 지원을 담당하고 있다.

입주대상은 창업보육센터를 졸업하거나 창업 후 3년 이상인 기업을 대상으로 하고 있는데 창업 후 7년까지 이곳에서 입주가 가능하다. 연장은 현재로서는 검토되지 않고 있다.

[표 4-22] 청년창업성장캠퍼스 입주기업 모집 및 임대관리

구분	내용
입주기업 자격	BI 졸업기업, 창업후 3년이상 기업으로 업종제한은 두지 않음
모집방식	공모 후 평가방식(민간운영사가 기업선정 권한을 갖음) 운영소위원회에서 결정 - 로우파트너스, 한국과학기술지주, 다담인베스트먼트
평가기준	투자사 자체 평가로 결정
공급유형	54m <sup>2</sup> 22개실, 81m <sup>2</sup> 10개실로 구성 - 최대 사용면적 280m <sup>2</sup> (전용면적 135m <sup>2</sup> )기업도 있음
임대료	주변시세 80%수준, 관리비 별도
임대기간 및 계약갱신	창업후 7년까지 가능

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

### (3) 관리기관의 운영관리

운영관리를 지원하는 대전테크노파크의 역할은 기업입주관리, 임대료관리, 대전 창업성장캠퍼스 활성화 프로그램(기업지원)을 담당하고 있고 시설관리는 KT대덕연구센터가 담당하고 있다. 대전테크노파크는 대전시로부터 연간 위탁운영수수료를 받고 기업들의 임대료는 대전시로 이관된다. 기업지원프로그램인 ‘대전 창업성장캠퍼스 활성화 프로그램’은 상시모니터링, 컨설팅, 투자유치, 판로지원, 교류협력지원 등을 준비하고 있다.

[표 4-23] 청년창업성장캠퍼스 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	대전테크노파크 운영 - 기업지원은 입주기업선정 및 투자지원은 투자회사가 담당 -시설관리는 KT 연구동 2개층을 사용중이라 전체 시설관리는 KT 담당함
운영규약	대전 Post-BI 창업성장센터 운영 및 관리지침
거버넌스체계	대전TP와 입주기업간 교류모임 기획중(연간 1-2회 추진중)
기업지원	분야별 전문가 멘토링, 수요기반 교육프로그램, 기업간 네트워킹, 역량강화, IR 피칭 트레이닝, 데모데이 등

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

## 2.4 공공형 벤처지원공간

### 1) 충남테크노파크

#### (1) 사업개요

충남테크노파크는 1997년 시범테크노파크 지정 후 건립된 기관으로 1999년 개원하였다.

본원은 천안에 소재하고 있고 여러 지역에 특화산업센타를 운영 중으로 본 연구에서는 디스플레이센타를 조사하였다. 디스플레이센타는 2005년 개소하여 지금에 이르고 있다. 충남TP는 원장이하 정책기획단, 지업지원단, 지역산업육성실, 미래산업기획연구단, 행정지원실을 제외하고 5개센터(자동차, 디스플레이, 바이오, 스마트ICT, 에너지)를 운영 중이다.



[그림 4-12] 충남TP 디스플레이센타 전경(네이버 이미지)

디스플레이센타는 아산탕정의 삼성전자 부근으로 디스플레이기업들이 많이 소재하고 있는데 센터는 산업단지가 아닌 개별입지에 건축되었다. 건물은 사무동, 연구동, 시험동으로 구성되어있다. 기업입주는 각 동에 분산배치 되어있고 기업들의 공용공간으로는 헬스장, 식당, 회의실(소, 대회의실) 휴게실, 강당이 있다.

## (2) 기업에 대한 입주운영관리

입주기업에 대한 자격은 「입주관리 운영규칙」에 규정하고 있는데, 벤처기업육성에 관한특별조치법 및 중소기업지원 관련 법령 등에 의하여 설립한 기업으로 입주신청일 현재 기업을 설립한 날로부터 10년이 경과하지 않은 업체로 지역특화업종, 전략적 유치업종, 세계적 첨단업종으로 규정하고 있다. 또한 대학 BI센터장의 추천을 받은 창업보육센터 업체는 1차심사가 면제되는 조항도 있다. 입주기업선정은 입주심의 위원회

평가를 통해 최종 결정되고 평가기준은 사업성, 기술성, 경영능력, 고용창출, 기타로 구성된다.

[표 4-24] 디스플레이센터 입주기업 모집 및 임대관리

구분	내용	
입주기업 자격	디스플레이산업 및 유관산업	
모집방식	공모 후 평가	
평가기준	-평가방법: 서류평가, 2차 발표평가로 평가위원회(외부로 구성) 3인 구성하여 결정하여 80점 이상인 기업 입주가능 -평가기준:사업성(25), 기술성(30), 경영능력(20), 고용창출(20), 기타(5)	
공급유형	-일반형: 연구소, 비제조기업, 경량제조업 -클린형: 디스플레이산업기업	-기업지원시설: 연구개발장비, 실험실 등
임대료	-일반형: m <sup>2</sup> 4000원, 관리비는 m <sup>2</sup> 2300원(25평일 경우 한달 100만원정도) -클린형: m <sup>2</sup> 11600원(한달 140-150만원정도)	
임대기간 및 계약갱신	최초 3년, 2년, 2년 최대 7년(이행보증보험 필수)	

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

[표 4-24]는 구체적인 입주기업 모집 및 임대관리사항을 정리한 것이다. 공장의 공급유형은 일반형과 클린형 두 가지 유형이고 면적은 기업의 요청에 따라 유동적인데 20평에서 200평까지 다양하다고 한다. 임대료는 유형에 따라 차별화되고 있는데 m<sup>2</sup>당 4000원에서 11600원으로 주변시세의 80%수준이고 계약기간은 최대 7년까지 이다. 기업지원을 위하여 공용으로 사용할 수 있는 연구개발장비, 시제품제작실 등을 운영하고 있다는 점이 다른 공공임대산업시설과의 차이점이다. 테크노파크는 창업이후 기업을 입주시키기 때문에 실질적인 생산력 향상에 집중하는 것이다. 임대기간이 끝난 기업을 졸업기업이라고 칭하고 졸업기업에 대한 사후관리를 하고 있는데 매년 졸업기업에 대한 모니터링을 통해 성장정도를 체크한다고 한다.

### (3) 관리기관의 운영관리

디스플레이센터의 운영관리는 충남테크노파크의 센터가 현지에 상주하고 있고 입주관리 운영규칙에 의해 입주기업들을 관리하고 있다. 그리고 전체적인 운영도 본부의 운영위원회를 통해 이루어지고 있어 충남테크노파크의 다른 센터들과 유사하다. 입주기업에 대한 별도의 지원은 없고 디스플레이산업에 대한 테크노파크의 지원사업에 적극 참여할 수 있도록 기술지원을 하고 있다고 한다. 입주기업들은

타 기업에 비해 지원사업에 대한 정보를 얻는데 용이하고 응모과정에서 기술적 컨설팅을 받을 수 있어서 지원사업을 받을 확률이 더 높다고 한다. 그리고 입주기업들 간 협의회는 별도로 운영되고 있지는 않지만 테크노파크와 입주기업간 매년 1-2회 정도 간담회를 운영하고 있다.

[표 4-25] 운영관리 내용

구분	내용
운영방식	충남테크노파크 직접 운영, 센터방식
운영규약	입주관리 운영규칙(충남테크노파크 타 센터도 유사)
거버넌스체계	운영위원회로 주요 의사결정, 입주사 간담회는 연2회정도
기업지원	테크노파크 전체 기업지원사업(별도 입주기업대상 프로그램은 없음)

자료: 운영기관 담당자 인터뷰 및 내부자료 정리

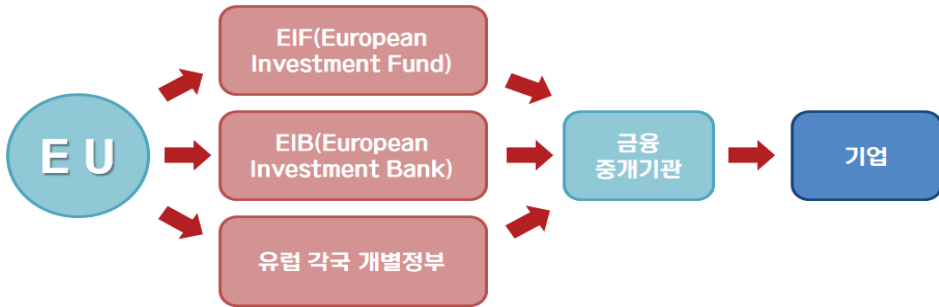
### 3. 국외사례

#### 3.1 유럽 다자협력의 창업지원공간

##### 1) 기업지원제도

##### (1)EU

유럽 국가들의 기업지원은 EU 기관과 각국의 정부부들이 참여하는 다자협력방식이다. EU차원에서 스타트업 지원을 위한 다양한 정책을 수립하여 프로그램을 통해 네트워킹 서비스 및 자금을 지원하고 있다. EU의 자금지원정책은 5가지가 있으며, 지원주체는 EU 내 EIF(European Investment Fund), EIB(European Investment Bank)이다. EIF는 '94년 EIB, EU, 유럽내 금융기관이 조인트벤처 형태로 설립되었으며, EIB그룹에 속해 있으며, EIB그룹은 EIB와 EIF로 구성된다. 재원은 EIB, EU 등이 제공한 자금과 EIF 자체자금을 활용하며 EIF는 중개기관을 통해 유럽내 중소기업을 대상으로 투자, 보증, 신용보강, 소액금융 등 모험금융(Risk Finance)을 간접적으로 지원하고 있다.



[그림 4-13] EIF의 지원 체계도

자료 : 변현수·이시은(2013), “EIF의 현황 및 비즈니스 모델”, 산업은행 자료를 토대로 저자 재작성

이처럼 EU는 정책금융기관이며 자금지원 창구인 EIF와 EIB를 활용하여 스타트업에 포함한 혁신적인 기업에 사업단계별로 보조금을 지원하고, 사업개발을 위한 멘토링 및 코칭서비스를 지원하고 있으며, ‘스타트업 유럽’ 정책에 따라 역내 및 역외 시장에 진출을 지원하고, 네트워킹 기회를 제공하며 전문가로 구성된 자문위원회로부터 자문서비스를 제공한다. EU의 지원정책 및 주체는 [표 4-26]과 같다.

[표 4-26] EU의 스타트업 자금지원제도

지원정책	지원주체	지원대상	지원내용
SME Instrument	EU	스타트업을 포함한 혁신적인 중소기업	· 자금지원(1단계 5만유로, 2단계 50만유로~250만유로) · 사업개발을 위한 코칭서비스 지원
InnovFin	EU+EIB	혁신사업을 하는 기업	· 스타트업 및 중소기업 대출보증 지원(2.5만유로~750만유로) · 기술이전자금, 엔젤투자자 펀드, 벤처캐피탈 펀드, 모태펀드 투자 지원(최대 5,000만유로)
Employment and Social Innovation	EIF	스타트업 및 사회적 기업	· 소액금융 대출 보증 지원
European Angels Fund	EIF	스타트업 및 혁신중소기업	· 엔젤투자자 및 비기관 투자자와 같은 금액으로 투자(25만유로~5백만유로)
Venture EU	EIF	혁신스타트업과 스케일업 등	· 정부 및 민간투자를 21억유로까지 확대 * 유럽의 저개발된 벤처캐피탈 시장에 가용자본을 확대하는 프로그램

자료 : 윤가영(2018), “EU의 기술 스타트업 지원 정책과 시사점”, 한국무역협회 재구성

## (2) 프랑스

프랑스는 유럽의 그 어떤 나라보다도 혁신 기업가를 육성하기 위한 지원정책을 펼치고 있다. 대표적으로 2013년 정부가 추진한 라 프렌치 테크(La French Tech)는 프랑스 창업 지원 정책으로 프랑스 스타트업의 생태계와 구성원들을 통칭하는 브랜드로 널리 사용되고 있다.

라 프렌치 테크(La French Tech)는 프랑스의 스타트업 생태계와 그 안의 모든 것(바이오 사이언스에서 온라인 마켓 플레이스까지)을 총칭하며, 세계 어디에서 왔든지 상관없이 글로벌 테크 챔피언 기업이 태어나 성장하는 가장 좋은 환경을 조성하기 위한 프랑스 정부의 육성정책이다.<sup>8)</sup> 정부는 라 프렌치 테크(La French Tech) 정책으로 자금과 기반구축, 인재유치 및 해외진출 등을 지원하고 있으며 대표적으로 투자 대계획(570 유로 지원)을 발표하고, 공기업 매각을 통해 투자기금을 조성((100억 유로)하고 PACTE법 제정을 통한 스타트업 규제완화 및 세제혜택, 특허신청 등 스타트업 성장과 투자유치를 위한 제도적 장치를 마련하여 자금, 멘토링, 창업교육, 네트워킹, 기술, 인력 등을 지원하고 있다.

[표 4-27] 라 프렌치 테크(La French Tech) 비전과 실행계획

비전	주요 내용
연합 (Federer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· French Tech라는 창업 지원 정책 브랜드 통합</li> <li>· 파리 지역과 13개 메트로폴리스 지역별 산업분야별로 국가적 네트워크 구축</li> <li>· 공공주체와 French Tech 서비스의 연계</li> </ul>
가속화 (Accelerer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자금(투자, 보조 등), 컨설팅 등 성장 지원</li> <li>* (투자) '18~'22년까지 570억 유로 + AI·패션 등에 100억 유로 (보조) 창업 초기기업 대상 기업당 1만~3만유로 등</li> <li>· La Bourse French Tech Seed 펀드 투자</li> <li>· La Pass French Tech 프로그램 제공</li> </ul>
확산 (Rayonner)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Les French Tech Hub 조성 : 전세계 48개 국가에 French Tech Community 설립</li> <li>· 해외인재 대상 사업자금(1년간 4.5만유로) 및 거주 지원 비자발급(French Tech Visa) 등</li> <li>· La French Tech Ticket 프로그램 운영</li> <li>* 외국인 기업가를 위한 패키징 제공 및 프랑스 전국으로 확대 시행</li> </ul>

출처 : www.lafrenchtech.com

라 프렌치 테크는 연합·가속화·확산이라는 비전아래 스타트업을 지원하고 있으며, 직접적인 지원정책으로는 가속화(Accelerer)정책과 확산(Rayonner)정책이 해당된다.

8) 광원철(2019), 유니콘을 만드는 프렌치 스타트업의 비밀 236p, 라퐁페(두리미디어)

가속화정책은 스타트업의 신속한 성장을 위해 자금지원과 컨설팅 위주로 지원하는 프로그램으로 가속화 자금(Fonds French Tech Acc 1 ration), 패스(Pass French Tech), 보조금(Bourse French Tech), 다양성(French Tech Diversite)이 있으며, 확산 정책으로는 티켓(French Tech Ticket), 비자(French Tech Visa)가 있다.

가속화 자금은 공공투자은행(Bpifrance)이 스타트업 촉진을 위하여 2억유로의 투자금을 유치하여 지원하는 것으로, 스타트업 기업에게 컨설팅, 인재채용, 플랫폼서비스, 제품 상업화 지원 서비스 등을 제공하는 회사 또는 시스템에 지원되는 자금이다. 프렌치테크 패스는 스타트업 기업의 보다 빠른 성장을 위한 정부지원패키지로 별도의 신청 없이 정부기관의 다양한 행사지원혜택, 윈스톱 행정지원절차, 맞춤형성장지원 컨설팅, 베스트 스타트업 기업 네트워크 등에 참여가 가능하다.

프렌치테크 보조금은 기업설립초기에 자금이 부족한 스타트업 기업을 위해 조성되었다. 분야에 상관없이 1년 이내에 설립된 기업을 대상으로 1만~3만 유로를 지원한다. 다양성 프로그램은 프랑스 스타트업의 다양성 확보를 위해 사회적 약자(저소득층, 이민자, 학생)를 대상으로 12개월간 숙소 제공, 프로젝트당 45,000유로의 자금 지원, 전문가 멘토링 및 벤처캐피탈 지원 등 창업 컨설팅 및 투자유치를 지원한다.

프렌치테크 티켓은 혁신기술을 바탕으로 한 창업프로젝트를 대상으로 하여 해외 스타트업이 프랑스에 정착할 수 있도록 도와주는 프로그램이다. 이 프로그램은 프랑스 체류 비자취득을 신속하게 할 수 있도록 행정 처리를 지원하며 프렌치테크 가속화 자금인 프랑스 공공투자은행을 통해 1년간 45,000유로의 보조금을 지원하고 있다. 그리고 파리 내 있는 41개 인큐베이터 시설의 사무공간을 무료로 제공하여 각 인큐베이터에서 추진하고 있는 월간 프로젝트, 스타트업 트레이닝, 컨설팅 지원 프로그램 등에 참여가 가능하다. 프렌치 테크 비자는 스타트업 창업을 희망하는 외국인들에게 비자 발급 절차를 간소화하고 4년의 체류 기간을 보장하는 비자 시스템이다. 프랑스 정부에 의해 선정된 100개의 스타트업 육성 기업들의 선택을 받은 창업 희망자들에 한해 비자가 발급된다.

[표 4-28] 프랑스 정부지원 주요 프로그램

프로그램	목적	대상	지원내용	비고
가속화 자금	스타트업 성장 촉진을 위한 투자자금 유치	스타트업 중소기업 혁신기업 우선 지원	· 공공투자은행이 2억유로의 투자금을 유치하여 지원	금융지원
보조금	기업설립자금 지원	1년 이내 설립된 기업	· 기업당 1만~3만유로를 지원 (최대 45,000유로 지원)	자금지원
프렌치 테크 패스	스타트업 기업의 보다 빠른 성장을 위한 정부지원패키지	프랑스 소재 혁신기업(15년 이하)	· 정부기관의 다양한 행사지원혜택 · 원스톱 행정지원절차 · 맞춤형성장지원 컨설팅 · 베스트 스타트업 기업 네트워크에 참여	서비스지원
다양성 프로그램	프랑스 스타트업의 다양성 확보 목적	사회적 약자(저소득층, 이민자, 학생)	· 12개월간 숙소 제공 · 자금 지원(프로젝트당 45,000유로) · 전문가 멘토링 및 벤처캐피탈 지원	숙소제공 자금지원 서비스지원
프렌치 테크 티켓	해외 스타트업들을 프랑스에 정착하도록 함	디지털 메디테크, 바이오테크, 핀테크 등 혁신기술을 바탕으로 한 창업프로젝트	· 프랑스 체류 비자 취득을 위한 신속한 행정처리 지원 · 보조금 지원 : 1년간 45,000유로 지원(6개월후 심사 통과 후 1년 전체에 대한 보조금 확보 가능) · 인큐베이터 시설 제공 및 인큐베이터 내 프로그램 이용 가능 · 프랑스 정착 문의 전담 헬프데스크 운영	자금지원 서비스지원
프렌치 테크 비자	해외 스타트업들을 프랑스에 정착하도록 함	스타트업 창업을 희망하는 외국인	· 비자발급절차 간소화 · 체류기간 보장 서비스(4년)	서비스지원

자료 : 정보통신기술진흥센터(2018), 주오국의 스케일업 지원정책, 해외 ICT R&D 정책동향을 참고하고 각 사이트(<https://lafranchtech.com/fr/>, <http://parisregionstartups.fr/>, <http://parisandco.com>) 내용을 저자정리

### (3)독일

독일은 물리적·상업적인 인프라 및 공공지원프로그램을 통해 스타트업 환경을 구축하고 있다. 스타트업을 지원하기 위해 독일정부는 금융지원, 스타트업 인프라 지원, 제도지원 등을 추진하고 있다. 스타트업에 필요한 다양한 금융지원을 하는데, 대표적으로 연방경제기술부와 정책금융기관(KfW)를 통해 ERP-Gruender-kredit-StartGeld 등 스타트업 기업을 위한 다양한 대출 지원 프로그램을 운영하고 있으며, 독일 연방 기금(High-Tech Gruenderfonds) 운영으로 고도기술을 보유한 신규기업의 제품의 프로토타입 개발을 위한 자금을 지원하고 있다. 인프라 지원의 경우, 독일연방 경제 및 에너

지부(BMWi)에서 발표한 '신생 기업의 지원 환경 변화 추세' 보고서에 따르면 독일 정부는 스타트업 지원을 위해 309개의 기술 및 창립센터를 운영하고 있다. 또한 121개 이상의 엑셀러레이터와 132개의 코워킹 스페이스, 57개의 인큐베이터, 141개의 창업/사업 계획 콘테스트 제도를 운영하고 있다. 제도 지원으로는 개인사업자의 창업기회확대를 위하여 설립자본 1유로로 유한회사설립이 가능한 제도인 'Unternehmergesellschaft (혹은 Mini-GmbH)' 라는 기업유형을 도입하였으며, '소규모기업규정'에 따라 일정 매출 이하인 경우에는 부과세 납세 대상자에서 제외된다. 이처럼 독일은 스타트업 지원을 위하여 정부의 대출, 보조금 및 투자 등의 자금지원 정책, 자금조달 방법 및 해외진출 지원을 위한 멘토링을 지원하고 있다. 자금지원으로는 스타트업에 대한 직접대출 및 보조금을 지원하고, 금융기관을 통해 대출을 받을 수 있도록 보증해주는 서비스를 제공, 민간투자를 장려하기 위해 투자자에게 인센티브를 지급하는 등 다양한 금융지원 프로그램을 운영하고 있다.

[표 4-29] 독일 정부지원 주요 금융지원 프로그램

프로그램	내용	비고
EXIST Start-up Grant	· 혁신적인 기술이나 과학기반 신생기업이라고 관련 연구기관으로부터 인증받을 경우 보조금 지급(최대 원자재비용 3만유로, 교육비용 5천유로)	금융지원
Start small	· German Micro-Mezzanine Fund를 통해 애플개발 등 소규모의 자본이 필요한 스타트업에 투자(최대 5만유로)	금융지원
High-tech Start-up Fund	· 3년 미만의 스타트업에게 투자(최대 1백만유로)	금융지원
INVEST	· 엔젤투자가가 1만유로이상을 스타트업에 3년이상 투자시 투자자에게 20%를 인센티브로 지급	금융지원
ERP Start-up Loans	· 5년 미만의 스타트업에 창업자금대출(최대 10년 10만유로), 일반자금대출(최대 20년 25백만유로)	금융지원
Guarantees provided by guarantee bank	· 신생기업이 대출을 받을 수 있도록 담보보증(최대 1.25백만유로)	금융지원
Grunderwettbewerb-Digitalinnovationen	· 매년 두 차례 ICT기술 혁신 스타트업 6곳 선정 - 지원자 중 15곳 선정하여 7천유로 지급 * 최대 3만2천유로(지급)	자금지원

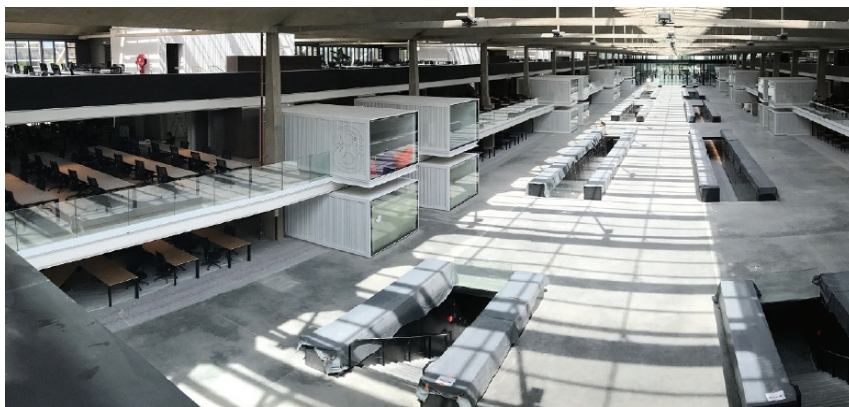
자료 : 서대훈(2019), 주요국의 스타트업(Startup) 지원방식과 시사점, KDB미래전략연구소(독일 경제에너지부(2017), "Gründerzeiten 28", "Financing start-ups and growth" 을 재구성), 한국무역협회(2018), KITA Market Report 73호

해외진출 지원을 위한 프로그램으로는 German Accelerator가 대표적이며, Deutsche Borse Venture Network를 구성하여 투자자와 기업가의 연결을 지원해주기도 한다. German Accelerator은 고성장 잠재력을 가진 독일 기술 분야 신생기업 육성 프로그램으로 3~9개월 동안 워크숍, 멘토링, 홍보·마케팅 등 다양한 혜택을 무료로 제공하고 있으며, 상용화(직전)의 제품을 개발하였거나, 그에 상응하는 지적재산권을 가진 독일 기업 등 성장단계 기업을 대상으로 하여 지원한다.

## 2) 창업지원공간 운영사례

### (1) 프랑스 : Station F

Station F는 프랑스 파리 Parvis Alan Turing에 위치하고 있는 스타트업 육성을 위한 세계 최대 규모의 공간(3만4천㎡)으로 2017년 기업가 자비에르 니엘에 의해 설립된 세계 최대 규모의 스타트업 인큐베이터이다. 이곳은 1,000개 이상의 스타트업이 입주 가능하며, 스타트업에게 필요한 인프라, VC, 인큐베이터 등 스타트업 육성을 위한 제반시설이 갖춰진 공간으로 창업자와 상호 작용하는 멜팅팟(melting pot)을 조성하여 만든 커뮤니티 형태의 창업공간이라고 할 수 있다. Station F는 라 프렌치 테크 지원의 중심이라고 할 수 있는 세계 최대 규모의 스타트업 벨리로 파리에 총 1,000개사의 스타트업을 수용할 수 있는 장소를 제공한다. 페이스북, 마이크로소프트, LVMH 등 다수의 글로벌 기업들이 진행하는 스타트업 육성 프로그램 진행중이다.



[그림 4-14] Station F 전경

출처 : [https://dbr.donga.com/article/view/1203/article\\_no/8230/ac/a\\_view](https://dbr.donga.com/article/view/1203/article_no/8230/ac/a_view)

### ①공간구성

Station F는 네트워킹을 위한 셰어존(Share Zone), 업무를 위한 크리에이트존(Create Zone), 휴식과 식사를 위한 칠존(Chill Zone)등 총 3개 Zone으로 구분되어 있으며 근처에 거주공간이 조성되어 있다. Share Zone은 공용공간으로 스타트업 육성을 위한 협업공간으로 주요 VC와 BPI France, Business France 등 공공부문의 유관기관들이 입주하여 네트워킹 및 투자 등 스타트업을 지원한다. 이곳에는 다양한 이벤트 공간과 기업지원서비스를 제공하는 공간이 있는데, 이벤트 공간은 총 8개로 대형규모의 회의장과 브레인스토밍을 위한 공간이 있다. 그리고 기업지원서비스 기관 중 대표적인 프렌치 테크(French Tech)이 상주하고 있어 35개 주요 행정기관 및 우체국 등이 입주하여 전문가들의 지원을 받을 수 있으며 원스톱 행정서비스 제공이 가능하다. 이 외에도 3D프린터, 레이저 절단기 등의 작업공간이 갖춰져 있는 테크 랩(Tech Lab)과 벤처 등의 기업이 입주하여 스타트업을 지원하고 있다. Create Zone은 기업전용 공간이며 Station F의 중추 공간으로 스타트업만을 위한 3천여개 작업공간으로 구성되어 있다. 작업공간은 한 개의 desk를 의미하며, 작업공간들은 30여개의 글로벌 스타트업 프로그램으로 나누어져있으며, 심사를 통해 입주기업으로 선정되면 월 195유로를 내고 업무공간을 사용할 수 있다.



[그림 4-15] Create Zone

출처 : <https://group.bnpparibas>

Chill Zone은 공용공간으로 휴식과 식사를 위한 공간으로 스타트업 기업뿐만 아니라 일반인도 이용이 가능하다. 이곳에는 식당 5개소, 커피숍 1개소, 푸드얼차 2개소, 바 3개소가 있어 매일 5,000여명의 고객 수용이 가능하다.



[그림 4-16] FLATMATES

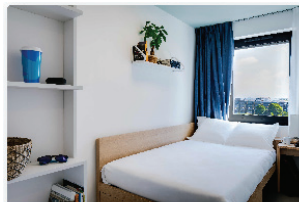
출처 : stationf.co



[그림 4-16] FLATMATES 공용공간

출처 : stationf.co

그리고 Station F에서 10분거리에 위치한 “FLATMATES” 는 600명이 입주할 수 있는 스마트 공유주택으로 3개의 건물로 구성되어 있고 금액에 따라 방 옵션을 선택할 수 있도록 되어 있다. 공용공간으로는 스포츠센터, open-public 카페와 식료품점, 복합도서관, 이벤트 공간, 대형 라운지 등이 있어 주민들이 모여 생활할 수 있다.



**STARTUP PACKAGE**

399€/MONTH

- + Shared living room
- + Shared full kitchen
- + Shared bathroom for two
- + Private standard bedroom



**PREMIUM PACKAGE**

599€/MONTH

- + Shared living room
- + Shared full kitchen
- + Private bathroom
- + Private large bedroom



**LOVERZ PACKAGE**

799€/MONTH

- + Shared living room
- + Shared full kitchen
- + Private bathroom
- + Private couple bedroom

[그림 4-17] FLATMATES 임차료

출처 : stationf.co

## ② 프로그램

Station F에는 외부 파트너들에 의한 특정프로그램, Station F 자체 프로그램, 파트너 프로그램으로 구분할 수 있다. 특정프로그램은 30여개가 운영중에 있으며 각각의 프로그램은 블록체인, 사이버보안, 증강현실, 핀테크, 의료 등 업종특성별로 프로그램을 구분하여 운영된다. 각 프로그램별로 업무공간이 제공되고 자율적으로 관리된다. 자체 프로그램은 초기 스타트업에 위한 파운더스 프로그램과 저소득층 스타트업을 위한 파이티스 프로그램으로 구분된다. 파운더스는 매년 200개의 스타트업을 선발하여 최소 3개월 입주가 가능하며, 직원이 15명에 달할 때까지 있을 수 있다. 입주비용은 데스크 당 195유로/월 이다. 파이티스는 1년동안 파운더스와 동일한 서비스를 무료로 이용할 수 있다. 파트너 프로그램은 대학, 기업, 스타트업 지원조직 등이 산업분야 또는 스타트업 특성에 맞추어 기업을 선발하여 지원하는 프로그램으로 프로그램 주체 및 비용은 프로그램에 따라 무료에서 1,000유로/월 등 상이하나 평균 300~400유로/월(한화 40~50만원) 정도이다.

### (2) 독일 : 팩토리베를린

팩토리베를린은 스타트업부터 신생기업, 투자전문회사, 대형 IT기업들이 함께 입주하여 노하우를 공유하고 상생협력을 도모할 수 있는 공간 창출을 목적으로 설립한 창업공간이다. 팩토리 베를린 자체는 100% 민간 프로젝트이나 정부의 스타트업 육성정책을 발판삼아 설립하였기에 정부와 민간의 콜라보 프로젝트라고 볼 수 있다. 2011년 팩토리 베를린은 베를린 미테지역에 민간<sup>9)</sup> 투자로 폐쇄된 양조장 리모델링하여 독일 최대의 스타트업 기업을 위한 사무공간이 되었다. 2012년 재건축 이후, 구글 등 민간기업과 벤처캐피탈이 투자하면서 베를린 창업보육기관으로 성장하게 되었다.

(Google) 2012년~2015년까지 100만유로 투자 및 자문서비스 제공  
(Google for Entrepreneurs) 스타트업 대상 세미나와 기술 노하우 전수  
(Google Experten) 기업 대상 컨설팅 및 멘토링 프로그램 등 제공  
(벤처캐피탈) 엔젤투자가 클라우스 훔멜스, 다리오 주더 등이 투자

출처 : kotra(Global Market Report 19-106)

9) 기업 투자전문 JMES investment와 부동산 투자전문 S+P real Estate GmbH

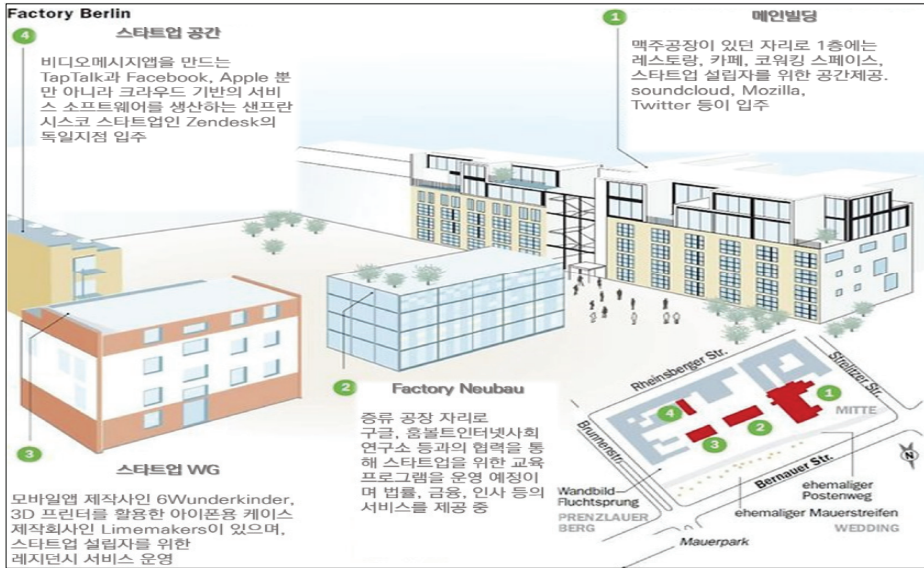


[그림 4-18] 팩토리 베를린의 외관

출처 : <https://froma.co.kr/481>

### ① 공간구성

팩토리 베를린은 유럽 최대 규모인 1만㎡ 넓이를 자랑하며 개장 1년 만에 공간을 확장하는 등 청년 창업가들의 높은 관심을 이끌었다. 젊은 예술가들과 스타트업 창업자들에게 저렴한 값에 공간을 제공해 주고 대출 혜택을 제공하면서 세계 각국의 젊은 인재들을 끌어 모았다. 팩토리 베를린은 메인빌딩, Factory Neubau, 스타트업 WG, 스타트업 공간으로 이루어져 있으며, 이 코워킹 스페이스(Co-working space, 공유오피스)에는 트위터(twitter), 사운드 클라우드(SoundCloud), 음성 인식 모바일 뱅크 N26, 우버(UBER), 거대 몸짓의 스타트업부터 지멘스(Siemens), 도이치뱅크(Deutsche Bank), 아우디(Audi)와같은 대기업, 그리고 작은 소규모의 개인 창업자까지 함께 모여 크게 4개 동으로 이루어진 단지를 구성하고 있다. 메인빌딩은 맥주공장이 있던 자리로, 1층에는 레스토랑과 카페, 코워킹스페이스, 스타트업 설립자를 위한 공간이 있으며, soundcloud, Mozilla, Twitter 등의 대기업이 입주하고 있다. Factory Neubau는 과거 증류공장 자리로 구글, 홈볼트와의 협력을 통해 스타트업을 위한 교육이 운영되는 장소이며, 법률·금융·인사 등의 서비스를 제공한다. 스타트업 WG는 모바일앱 제작사인 6Wunderkinder와 3D프린터를 활용한 아이폰용 케이스 제작회사인 Limemarker 등이 입주해 있으며, 스타트업 설립자를 위한 레지던시 서비스를 운영하고 있다. 스타트업 공간에는 Facebook, Apple 등이 입주해 있다. 이처럼 팩토리 베를린 내에 약 200개 기업이 입주해 있으며, 이 중 초창기 입주기업은 20여개에 불과하다.



[그림 4-19] 팩토리 베를린 공간구분

\*② 팩토리 노이바우(Factory Neubau)는 아직 계획중 출처 : 국토교통부 「혁신공간 해외사례 보도자료」 2018.03.27.



휴식공간



이벤트 공간



휴식공간



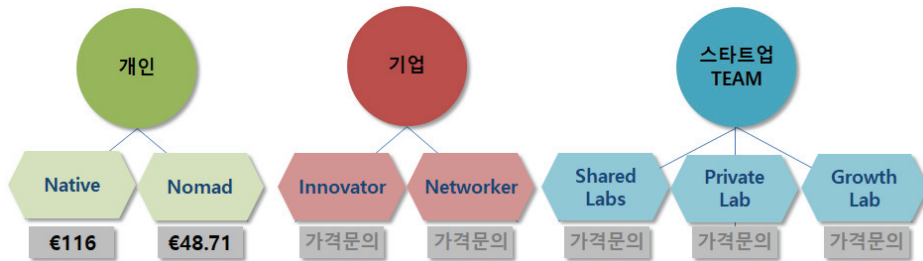
식사 공간

출처 : factoryberlin.com

[그림 4-20] 팩토리 베를린 공간

## ② 프로그램 및 이용료

팩토리 베를린은 멤버십 서비스별로 이루어진다. 이곳에서 제공하는 멤버십 서비스는 단순한 장소·편의시설·용품 등의 제공이 아니라, 스타트업들의 공동 작업공간인 코워킹 스페이스에서는 창업가, 프리랜서들이 서로의 아이디어를 공유하고, 멤버십을 통해 수준 높은 강의, 설명회 등을 통해 광범위한 산업과 분야에 종사하는 사람들간 긴밀한 네트워크를 형성시켜주며, 이를 통해 창의적인 발상을 할 수 있게 한다. 기술, 창의성, 산업 에서 모인 다양한 분야의 전문가들을 연결하여 협력할 수 있는 공간으로 액티브 네트워킹을 위한 플랫폼으로서 기업의 디지털 제품, 공간, 스타트업 랩, 이벤트 및 프로그램을 연결해주고, Riverside Studios Berlin, Sonar + D, Google for Startups, CODE University 및 Hackerbay와 같은 파트너의 지원을 받아 Factory Berlin의 문화가 형성되고 있다.<sup>10)</sup>



[그림 4-21] 팩토리 베를린 멤버십 종류

출처 : <https://factoryberlin.com> 내용을 바탕으로 저자 작성

팩토리 베를린은 멤버십 체제로 운영되고 있으며, 크게는 개인, 기업, 스타트업 팀으로 구분할 수 있다. 개인은 Native와 Nomad로 구분되어 팩토리 베를린 내의 디지털 플랫폼 권한과 캠퍼스 전체 시설 이용이 가능하다. 기업은 Innovator, Networker로 구분되며 각 기업의 팀원은 개별 멤버십을 받아 캠퍼스 전체 시설 이용이 가능하다.

팩토리 베를린의 장점 중 하나인 저렴한 이용료이다. 팩토리 베를린의 모든 서비스를 이용할 수 있는 네이티브스(NATIVES)의 경우, 1인당 116유로(월 15만2000원) 정도로, 베를린의 초 중심지의 공간이용료라는 것을 감안했을 때 매우 저렴한 편이다(강남 코워킹스페이스의 경우 1인당 월 35만원<sup>11)</sup>. 월 30유로에 1명이 사용할 수 있는 작은 공간

10) <https://froma.co.kr/481>

부터 임대 가능하고 사무실의 규모가 다양하여 이용자 선택의 폭이 넓다는 장점이 있다. 팩토리 베를린은 창조와 연결(To create & connect)이라는 미션 아래 멤버십을 운영하고 있으며, 단지에 입점해 있는 스타트업 회원들에게 강의, 컨퍼런스 등의 다채로운 이벤트를 제공한다.

[표 4-30] 팩토리베를린 멤버십별 세부내용

멤버십		권한	서비스
개인	Native	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 디지털 플랫폼 권한</li> <li>· 프리미엄 이용권</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 캠퍼스 전체 사용 가능</li> <li>- 회의실 제공(2시간), - 회사 등록 우편 서비스</li> <li>- 사물함, 인쇄, 음료 - 회원전용 이벤트 이용</li> <li>- 회원 특전 이용 - 게스트 허용</li> <li>- 외부 이벤트를 위한 공간 할인</li> </ul>
	Nomad		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 캠퍼스 일부 사용 가능</li> <li>- 회의실 제공(2시간) - 사물함, 인쇄, 음료</li> <li>- 회원전용 이벤트 이용(제한적)</li> <li>- 회원 특전 이용(제한적) - 게스트 허용</li> </ul>
기업	Innovator	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 캠퍼스 전체 사용 가능전문 네트워크 및 커뮤니티, 디지털 네트워킹 도구 권한</li> <li>· 캠퍼스 전체 사용 가능연간 400개 이상의 이벤트로 구성된 프로그램 참여</li> <li>· 캠퍼스 전체 사용 가능전문 관리자 배치 및 에코시스템 교육</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이벤트 장소 할인 - 커뮤니티 작업공간 제공</li> <li>- 회의실 제공(매일) - 스타트업 매치(월 4회)</li> <li>- 모든 기업혁신 프로그램</li> </ul>
	Networker		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이벤트 장소 할인 - 회의실 제공(매일)</li> <li>- 커뮤니티 작업공간 제공(제한적)</li> <li>- 스타트업 매치(월 1회)</li> <li>- 기업혁신 프로그램(제한적)</li> </ul>
스타트업 Team	Shared Labs(6인)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전문 네트워크 권한</li> <li>· 연간 400개 이상의 이벤트로 구성된 프로그램 참여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이벤트 장소 할인 - 회의실 제공</li> <li>- 디지털 네트워킹 도구 및 가상 프로그래밍 제공</li> <li>- 사물함, 인쇄, 음료 - 회사등록 우편서비스</li> <li>- 요가 등 운동프로그램 제공</li> </ul>
	Private Lab(18인)		
	Growth Lab(12인)		

출처 : <https://factoryberlin.com> 내용을 바탕으로 저자 작성

### 3.2 중국 민간기업의 창업지원공간

#### 1) 기업지원제도

중국은 개혁개방 후 네 차례의 창업트렌드가 나타나게 되었는데, 이는 순서대로 우혜정책, 시장화 서비스의 집적, 산업요소들의 협동, 생태자원의 공유이다. 초창기 중국의

11) <https://froma.co.kr/481>

창업 지원은 창업서비스센터의 형태인 인큐베이터식 지원이었으며, '87년 창업지원센터를 시작으로 총 60여개의 창업서비스센터가 설립되었다. 창업서비스센터는 정부의 창업 자금을 전달하는 플랫폼으로 사무공간과 창업지원금을 지원받을 수 있었다. 2000년대에 들어 창업투자가 발전하면서 스타트업 기업들이 용자를 받을 수 있는 기회가 다양해지기 시작하였다. 창업기업플랫폼에는 투자·용자·미디어 홍보 기능이 등장하기 시작하면서 창업지원기관들이 업무공간을 지원하고 투자·용자·미디어 서비스 등 다양한 기능의 플랫폼을 제공하기 시작하였다. 이후 무선인터넷의 보편화와 함께 창업지원 플랫폼은 더 깊고 넓게 서비스를 지원하기 시작하였으며, 오픈플랫폼을 통해서 스타트업 기업들에게 저렴한 금액으로 다양한 방식의 자원을 공유하는 효율적인 서비스를 제공하였다. 이 시기의 대표적인 기업으로는 '09년 창신공장, '10년 텐센트 오픈플랫폼, 창커공간, 커공간, '11년 차고커피, 3W커피 등이다.

#### (1)세수혜택

2015년 양회<sup>12)</sup>에서는 공식적으로 대중창업, 만중창신 을 발표하였는데, 이 내용에는 2013년 78개 혜택을 근거로 기업들의 초창기부터 전체 생명 주기를 고려한 89개 세수 우혜 정책들이 발표되었다. 기업은 생명주기에 따라 초창기, 성장기, 성숙기로 구분하여 그에 따른 세수 혜택을 제시하였으며, 카테고리별로 받는 주체와 혜택내용, 조건 및 정책적 근거들이 제시되어 있다. 기업의 초창기에는 보혜식 세수 혜택(普惠式的税收优惠)<sup>13)</sup>을 제공할 뿐만 아니라 주요 업종의 영세(소미, 小微)기업 고정자산을 구입하거나 특수 인원(대학생, 실업자, 퇴역군인, 제대전직간부, 군인가족, 장애인, 유학생, 장기간 중국에 거주하는 외국 전문가 등)의 창업 혹은 취업에 대해서도 세금 혜택을 제공하며, 국가는 과학기술기업 인큐베이터, 대학교 과학기술원 등 혁신 플랫폼, 창업투자기업, 금융기업, 기업 및 개인에게 세수 혜택을 부여하여 기업의 용자를 지원한다.

기업 성장기에는 기업성장을 위해 연구개발 비용에 대해 추가공제를 실시하고 기업

12) 양회는 중국에서 열리는 전국인민대표대회와 중국인민정치협상회의의 약칭으로 헌법에 따르면 전국인민대표 대회는 가장 권위적이고 최고지위의 성격을 지님

13) 보혜식 세수 혜택: 영세기업에 대한 세수 혜택으로 월 수입 10만 위안 이하 시 부가가치세 면제 등 내용이 포함

고정자산에 대해 가속감가상각<sup>14)</sup>하고, 과학연구소, 기술개발기관, 학교 등 기관에서 구입하는 과학연구, 개발 및 교육장비에 대해서 통관수수료, 소비세 면제 등 혜택을 제공하여 기업과 연구기관들이 인재를 유치하고 우수한 연구성과를 낼 수 있도록 지원한다.

기업성숙기는 기업들이 나무에서 삼림으로 성장할 수 있도록 “영양”을 보충하는 개념으로 세수 혜택 정책이 과학기술 혁신 활동의 각 단계를 포함하고 있어 혁신기업 발전 가속화를 돕고 있다. 대표적으로 혁신기술기업에 대한 기업 소득세 15% 감면 및 혁신기술 기업 범위를 지속적으로 확대하고 있으며, 소프트웨어 및 집적회로 기업의 경우 정기적인 기업소득세 감면 혜택이 있으며, 국가에서 지정한 중점기업들은 10% 감면된다.

[표 4-31] 중국의 성장단계별 세수혜택

생애 주기	대상기업	세수혜택 내용
초창기	소미기업	· 판매액 일정금액 미초과시 부가세 면제 · 소미기업은 기업 소득세 면제 · 소규모 납세인은 자원세 등 '6세금2비용' 감면
	특수단체	· 세수삭감, 부가세 면제, 개인소득세 면제, 부가세 징수 즉시 반환 · 월급 추가공제, 도농토지사용세 감면, 차량 구입세 면제
	창업취업 플랫폼	· 부가세 면제, 부동산 보유세 면제, 도농토지사용세 면제
	벤처기업금융기관	· 납세소득액 공제(비율에 따라), 기업소득세 분납, 개인소득세 분납, 부가세 면제, 소득세 과세대상 소득감면, 인지세 감면
성장기	연구개발비용	· 연구개발비용 추가공제, 해외 위탁 연구개발비용 추가공제
	고정자산 감가상각기간 가속정책	· 감가상각 혹은 일회지급, 조건에 부합되는 기계설비 감가상각
	설비 구입	· 중요 기술장비 수입시 부가세 면제 · 과학연구기관에서 장비 수입시 부가세, 소비세 면제 · 중점 과학기술 사업관련 장비 수입시 부가세 면제
	과학기술 성과 이전	· 부가세 면제, 기업소득세 면제
	연구기관 혁신 인재	· 과학연구기관, 대학교 주주권자들은 개인소득세 납부기간을 연장 · 첨단기술기업 기술인원들이 주주권 획득시 개인소득세를 분할 납부 · 중소 첨단기술기업이 개인 주주에 무상증자시 개인소득세를 분할 납부 · 상장기업의 스톡옵션을 부여받거나, 제한부 주식 및 주권으로 장려 시 납세기간을 연장 · 국가급, 성급 및 국제조직이 과학기술 인원에 과학기술 장려금 발급 시 개인소득세 면제 · 과학기술 성과에 대해 현금으로 장려 시 개인소득세 감면
성숙기	첨단기술기업	· 세율 15% 삭감하여 기업소득세 징수 · 직원 교육경비 세전 기준 8% 삭감, 직원 교육경비 세전 기준 8% 삭감
	소프트웨어기업	· 초과세액 즉시 환급, 정기적으로 기업소득세 감면, 기업소득세 삭감 · 감가상각 혹은 상각연한을 단축

14) 加速折旧: 초기에 많은 감가상각을 진행하여 빨리 수입을 얻도록 도와주는 정책

생애 주기	대상기업	세수혜택 내용
	집적회로 기업	· 부가세 이월공제세액 환급 정기적으로 기업소득세 감면 기업소득세 삭감 · 생산설비 감가상각 연한 단축 · 환급받은 이월공제세액은 '1세금2비용' 징수시 공제
	애니메이션 기업	· 초과세액 즉시 환급 부가세 면제 정기적으로 기업소득세 감면

자료: 중국정부 홈페이지(2019.6.21.), "89项双创税收优惠政策请收好",  
http://www.gov.cn/fuwu/2019-06/21/content\_5402042.htm(검색일: 2020.10.5)

## (2) 공간지원

중국정부는 창업활성화 및 일자리 창출 목적으로 2016년 쌍창시범기지를 지역시범기지, 대학 및 연구기관시범기지, 기업시범기지로 구분하여 총 28개소를 선정하였다.

[표 4-32] 시범기지 유형별 건설목표 및 세부방안

구분	목표	세부 방안
지역시범기지	· 혁신개척실험구역 국가종합개척실험구, 국가 자주혁신시범구 등 창업혁신자원을 활용 · 자본 인재 기술 정책 등 우수 자원 집중 · 지역특성을 고려한 창업혁신 제도 및 시스템 수립	· 창업 관련 정부서비스 플랫폼 구축 · 지원정책 완비 · 투자방안 확대 · 새로운 창업환경 조성 · 창업혁신문화 조성
대학 및 연구기관 시범기지	· 대학교와 연구원(소)를 매개체로 교육 강화 과학기술체제 개혁 지식재산권 및 기술혁신 격려 제도를 보완 · 인재 및 기술자원 발굴 · 과학기술 성과의 사업화 촉진	· 창업인재 육성 및 인재 교류 · 과학기술성과 확대 · 대학생 창업지원체계 마련 · 창업지원서비스 시스템 구축
기업 시범기지	· 창업분위기가 짙고 자원통합 능력이 우수한 기업 활용 · 사업 재편 시 창업 혁신과 협력 강화 · 과학기술 혁신과 결합한 시스템 혁신 추진 · 대중소 기업의 융합혁신 제도와 체계를 마련	· 창업혁신을 위한 기업 관리체계 구축 · 직원 창의성 제고 · 투·융자 방안 확대 · 창업혁신 자원 공유

자료: KIEP 정책연구 브리핑(2019), p.8 중국정부 홈페이지(2016.5.13),  
"创业利好! 首批28个双创示范基地确定, 一起看看都有谁?", 을 참고하여 저자 정리

선정된 창업시범기지의 혁신창업 선도를 위한 목표를 제시하고 이를 달성하기 위한 단계별, 특성별 정책 지원을 [표 4-31]과 같이 세부 방침을 명시하였다. 2017년에는 1차 창업시범기지 조성경험을 바탕으로 제2차 시범기지 92곳의 명단을 발표하여 전국적으로 총 120곳의 창업시범기지가 운영되고 있다. 2차 시범기지로 선정된 곳은 지역 45곳, 대학 및 연구기관 26곳, 기업 21곳 등 총 92개개로 행정 간소화와 권한 이양을 필두로 하여 △법인등록제도 간소화 △온·오프라인 결합 신형 업종발전 △지식재산권 보호 △인재 유입방안 연구 △종합적인 쌍창 플랫폼 건설 촉진 △금융지원정책 강화

△농민공의 창업 장려 △귀국 유학생, 귀국 화교의 창업 장려 △정보공유를 통한 창업 기회 확대 △창업문화 확산활동 전개 등 12가지 정책 조치를 제시하였다.

## 2) Tencent 중창공간

### (1) 중창공간 개요

중국정부는 “대중창업 만중창신” 을 실현함으로써 청년실업을 해결하는 동시에 신성장 동력을 발굴하고자 중창공간 발전 지원을 결정하였으며, 현재까지도 창업 장려 정책을 지속적으로 발표하고 있다. 2015년까지 전국 인큐베이팅 장소 총 면적은 8,000만㎡에 달하며, 서비스 인원은 3만 여명, 인큐베이팅 중에 있는 기업은 10만 여개, 졸업한 기업은 6만 여 개로 180만 개의 일자리를 창출하고 있다. 또한 전국 2,300여개 중창공간에 12만 개의 창업 팀(회사)가 입주하여 있으며 51만 개의 일자리를 만들어 내고 있다.

중창공간은 창업을 지원하는 대표적인 중국형 인큐베이터이자 액셀러레이터로 사무공간을 비롯해 혁신기술 서비스, 자금지원, 교육, 멘토링, 네트워크 등을 제공하고 있으며 선두기업, 대학, 연구기관 등 다양한 주체들이 중창공간 건설에 적극적으로 참여하고 있다.<sup>15)</sup> 특히, 저렴한 원가와 편리하고 모든 요소가 개방된 형태의 특징을 바탕으로 스타트업의 초기투자 단계부터 회수(Exit) 단계까지 전 과정을 지원하며, 오늘날 중국의 혁신 생태계 중에서 중요한 역할을 하고 있다. 중창공간의 가장 큰 특징은 창업에 관한 교육, 자문 등 단순한 내부 자원의 지원이나, 자금지원, 제품홍보, 인재추천 등 전통적인 인큐베이팅 방식과는 달리 스타트업에 대해 구체적으로 분석·연구하여 기업별로 전략적 방안을 제시해주고 내·외부적 자원을 결합하여 지원하는 혁신생태계 방식이며<sup>16)</sup>, 중국의 중창공간은 전통적인 중앙정부의 창업지원과 민간기업을 결합한 산물인 동시에 공간을 넘어 인재, 자금, 산업이 융합된 창업생태계 결과물이기도 하다는 점이다. 2016년 전국 과학기술사업회의에서 발표한 데이터에 따르면 중창공간은 제공하는 자원에 따라 다음과 같이 8가지로 나누어진다.

15) 이슬기(2018), “중국의 중창공간을 중심으로 중국 창업지원 동향”, 「정보통신정책연구원 동향」 제30권 21호 통권 681호, pp. 25-26.

16) Tencent 연구원, 2016, 「2015-2016년 중국중창공간 발전백서(2015-2016年中国众创空间发展白皮书)」.

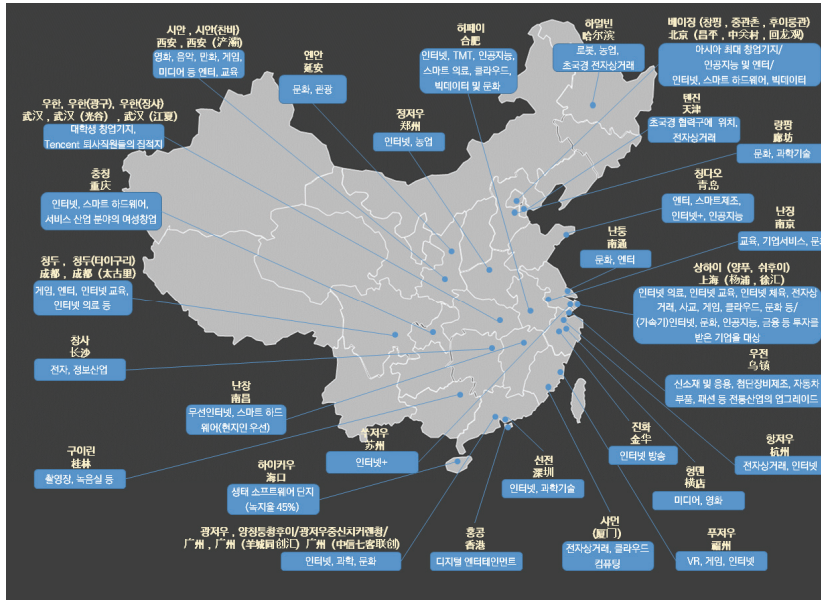
[표 4-33] 중창공간 기능에 따른 분류

중창공간 분류	핵심자원 서비스	제3자 자원 통합	사례
대기업자체 운영형	네트워크(고객 제공 개방적 지원, 자문 교육, 미디어 홍보)	투자기관, 법률·세무, 멘토 기능, 투자·융자, 홍보	Tencent 중창공간, Baidu 개발자 창업 센터, Microsoft Ventures Accelerator
미디어구동형	미디어홍보, 창업자와 투자자연계	투자기관, 법률·세무, 기술, 멘토 기능	커공간(氦空间), 흑마회(黑马会, Dark house club), 창업방(创业邦, CYZONE),
투자구동형	투자능력	법률·세무, 홍보미디어, 기술, 멘토 기능	창신공장(创新工场, Sinovation Ventures), Legend Star(联想之星)
공공사무형-코워킹스페이스	부동산관리력	투자기관, 법률·세무, 영업, 미디어, 기술, 멘토 기능	몽상가(梦想家, My Dream+), 유커공장(优客工场, UCOMMUNE), SOHO 3Q 등
산업연계형 산업형클러스터(진주)	하드웨어 서비스 제공, 기술교육	투자기관, 법률·세무, 영업, 미디어, 멘토 기능	장작창커공간(柴火创客空间, Chaihuo Makers), 신차젠(新车间, Xinchedian),
활동형	창업활동 능력이 뛰어난	투자기관, 법률·세무, 미디어, 기술지원, 멘토 기능	3W 커피, 차고커피(车库咖啡)
대학교운영형	기술지원, 교육관리 서비스, 인맥자원 등 분야의 능력	투자기관, 법률·세무, 영업, 미디어, 기술서비스 등 서비스 기관	북경대학 창업훈련 캠퍼스, 칭화대학 중국 창업자 훈련캠퍼스, 중국-유럽 창업캠퍼스(CEBS)
전통적 업그레이드형	사업공간, 우혜정책	투자기관, 법률·세무, 영업, 미디어, 기술서비스, 멘토 기능	칭화과학기술원 치디즈싱 창업캠퍼스(清华科技园启迪之星创业营)

자료: Tencent 연구원, 2016, 「2015-2016년 중국중창공간 발전백서(2015-2016年中国众创空间发展白皮书)」.

대기업 자체 운영 모델 중 하나인 Tencent 중창공간은 2016년 중국의 혁신 인큐베이터 1위를 한 곳으로, 이곳은 오픈플랫폼을 기초로, 업그레이드하여 오픈플랫폼에서 창업자들에게 서비스를 제공할 뿐만 아니라 사회자원을 끌어들이어 소프트·하드웨어적인 측면에서 더욱 훌륭한 창업환경을 제공하고 있다. 전국에 분포된 중창공간은 지방정부, 금융기관, 법률 서비스기관 등과 협력하여 다방면으로 창업을 지원하고 있으며 유명 기업 CEO들을 유입하여 창업교육을 제공한다. Tencent는 2011년부터 오픈 플랫폼을 기반으로 스타트업 인큐베이터를 자처하고 있으며 이는 중창공간의 전신이기도 함 현재까지 Tencent 중창공간은 전국 29개 도시에 38개 중창공간을 운영하고 있으며 총 면적은 120만 m<sup>2</sup>에 달한다.<sup>17)</sup> 각 센터들은 지역별 특색과 발전방향에 맞춰 지방정부와 긴밀히 연계하여 운영되고 있다.

17) Tencent 홈페이지, <https://www.tencent.com/zh-cn/business/entrepreneurial-services.html>(검색일: 2020.07.23.)



[그림 4-22] Tencent 중창공간 현황

중창공간은 Tencent의 핵심자원(내부자원)과 제3자(외부자원)의 자원을 활용하여 온·오프라인에서 스타트업, 창업가, 기업의 창업부문을 대상으로 저렴한 사무환경, 소프트 및 하드웨어 설비, 투자유치, 미디어 홍보 등 서비스를 제공한다. 창업자들은 개발연계, 기술역량, 제품의 홍보 등 온라인 서비스를 제공받으며, 특히 오프라인 창업자들은 실제 공간에서 업무장소, 소프트·하드웨어의 운영 및 테스트, 기업운영, 정책지원, 교육, 투자·용자 등 서비스를 제공받을 수 있다<sup>18)</sup>. 또한 Tencent 중창공간은 Tencent 회사의 응용 플랫폼, 콘텐츠 플랫폼, 역량 플랫폼등 3대 플랫폼을 활용하여 창업 초기 활동부터 성장기의 도약기까지 지원한다. 그리고 Tencent 중창공간, 운영회사, 연합자원 또한 다양한 서비스를 제공하고 있는데 우선 지방정부, 산업원구(산업단지) 관리위원회, 부동산 개발자 등과 광범위한 협력을 하고 있는데, 지방정부는 주로 토지 자원과 간편한 행정심사를 제공하고 부동산 개발자들은 중창공간의 부동산개발, 공간설계,

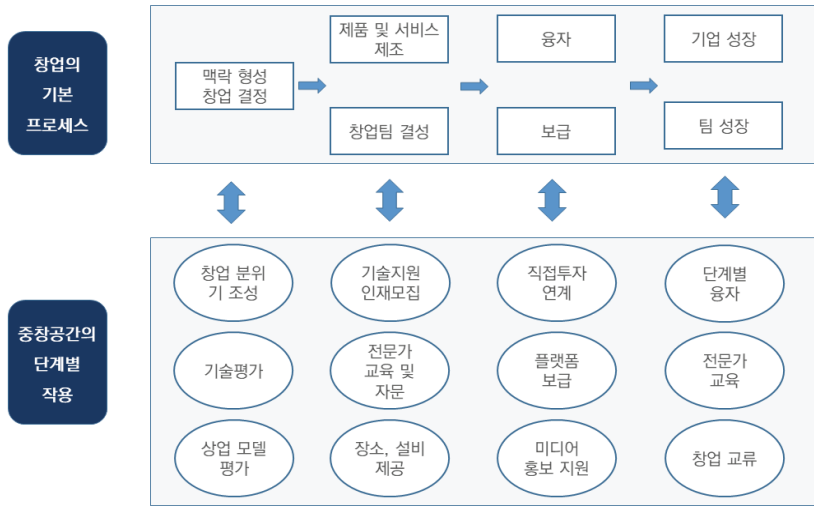
18)서비스의 내용은 다음과 같다. Tencent Cloud: 국내 선진적인 클라우드 서비스를 제공, Myapp: 앱의 제공, 보급 서비스, Tencent Ads: Tencent 네트워크를 활용한 광고 플랫폼, Tencent Big Data: 빅데이터 분석 플랫폼과 빅데이터 분석 서비스를 제공, Tencent Pay: 편리한 결제 플랫폼, Tencent Map: 인터넷 공간에서의 지리적 위치 서비스 제공

인테리어 및 기타 서비스를 제공하고, 운영회사는 중창공간 생태계의 중요한 구성부분으로 창업자들에게 위탁업체 연계, 식음료 제공, 인재공모, 사회보험 납부, 지식재산권 및 법률 자문 등 현지 관련 서비스를 제공하며, 연합자원 또한 중창공간의 생태계에서 빠질 수 없는 부분으로, 중창공간은 투자, 인재, 교육, 산업, 미디어, 대학 등 연합자원을 활용해 창업자들에게 단계별 서비스를 제공하고 있다.



[그림 4-23] Tencent 중창공간의 생태시스템  
 자료: Tencent연구원(2016), 「2015-2016년 중국 중창공간 발전 백서」.

Tencent 중창공간은 창업의 각 단계별로 대응서비스를 제공함으로써 기업의 성장단계에서의 여러 문제들을 해결해 주는 특징이 있다.



[그림 4-24] 중창공간의 창업 단계별 작용  
 자료: Tencent연구원(2016), 「2015-2016년 중국 중창공간 발전 백서」.

## (2) Tencent 중창공간 선전센터

Tencent 중창공간 선전센터는 선전시 과학기술혁신위원회(科创委)와 남산구(南山区) 정부의 지원 하에 Tencent, 선전완과학기술발전유한공사(深圳湾科技发展有限公司), 선전시산호군혁신서비스유한공사(深圳市珊瑚群创新服务有限公司)가 협력하여 운영하고 있다. 선전완 창업광장에 위치하여 선전에서 규모가 가장 큰 생태형 중창공간이며 네트워크, 과학기술, 문화창업 등이 집중된 공간으로 창업자들에게 입체적 인큐베이팅 서비스를 제공하는데, 선전완(深圳湾) 창업광장은 “동방의 실리콘 벨리” 라고 불리기도 하며 옆에는 Tencent 글로벌 본사가 있고 BAT<sup>19)</sup> 건물들로 둘러싸여 있다. 선전센터는 100+ 서비스 기업을 연계하여 회사등록, 정책자문, 인재고용, 재정과 세무, 지식재산권, 제품의 연구개발, 공업설계, 제조생산, 시장 마케팅, 브랜드 마케팅 등 서비스 제공함으로써 창업자들의 문제점을 해결해주고 있다.

19) BAT: 중국 인터넷 3대 기업으로 B는 Baidu, A는 Alibaba, T는 Tencent를 일컫음

[표 4-34] Tencent 중창공간 선전센터 6대 지원

구분	지원내용
1	산업지원
2	자본지원
3	멘토지원
4	브랜드 지원
5	네트워크 (사교) 지원
6	정책지원

선전센터 안에서는 기술, 인재, 대출 등의 지원 또한 가능한데, 남산(南山) 관할구역에 법인 등록된 과학기술 법인은 최고 50만 위안(약 8,600만 원) 상당의 혁신서비스 상품권을 받을 수 있으며 본사에서 제공하는 범위내의 과학기술 서비스를 구매할 수 있으며, 해외 유학생들의 남산(南山)에서의 창업발전을 지원하며, 조건에 부합되는 인원에게는 최고 30만 위안(약 5,100만 원)의 지원을 받을 수 있다. 그리고 최고 50위안을 초과하지 않는 범위 내에서 대출 이자의 5%를 지원해준다


[표 4-35] Tencent 선전센터 지원서비스별 내용

기술지원	최고 50만 위안(약 8,600만 원) 상당의 혁신서비스 상품권 제공(남산(南山) 관할구역에 법인 등록된 과학기술 법인 대상) 과학기술 서비스를 구매 가능
인재지원	해외 유학생들의 창업발전을 지원 : 최고 30만 위안(약 5,100만 원)
대출지원	대출 이자의 5%를 지원(최대 50만 위안 한도)

### (3) 운영 및 조직

Tencent 중창공간의 운영체제는 대기업인 Tencent와 지방정부, 운영사 등 3자가 운영하는 방식으로 이루어져 있다. 여기서 Tencent는 대기업의 자원을 활용하여 오픈플랫폼을 제공하고, 지방정부는 산업단지(창업기지)를 통해 공간을 제공하며 운영사가 실질적으로 중창공간을 운영한다.

[표 4-36] Tencent 중창공간의 운영체계

Tencent오픈플랫폼	선전완과학기술 (SZbay Technology)	산호군(Coral Group)
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인큐베이팅: 34개 창업기지</li> <li>· 창업교육: 칭팅대학(青騰大學)</li> <li>· 창업투자: 쌍백계획, TOPIC 기금</li> <li>· 창업서비스: tencent 창업서비스 플랫폼c.qq.com</li> <li>· 창업홍보: '나는 창업인이다' 프로그램</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 선전완 창업광장</li> <li>· 과학기술 금융 서비스</li> <li>· 공공서비스 플랫폼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중창공간 운영회사</li> <li>· 국가급 중창공간</li> <li>· 선도적인 생태형 혁신창업 서비스 플랫폼</li> </ul>
		

선전센터의 경우에는 Tencent오픈플랫폼, 선전완과학기술(SZbay Technology), 산호군(Coral Group)가 공동으로 운영하고 있으며, 중창공간의 운영은 Tencent와 선전완과학기술에서는 1-2명, 산호군에서는 6명의 직원들이 파견되어 공동으로 운영하고 있다.

선전완과학기술발전유한공사(深圳灣科技发展有限公司)는 선전시가 투자하여 설립한 회사로 주로 산업원구(산업단지)의 개발과 관리 운영을 담당하고 있으며 선전완과학기술 생태원, 선전시 소프트웨어산업기지 등 단지의 개발과 건설, 마케팅, 임대 및 운영관리 사업을 진행하고 있으며<sup>20)</sup>, 산호군은 최초로 B2S 모델(Business backed Startup)을 개발하여 대기업들의 산업자원을 활용하여 산업생태계를 구축하여 기업의 혁신능력을 제고하고 스타트업들의 성공을 도우며 나아가 산업의 혁신발전을 실현하고 있다.<sup>21)</sup> 산호군의 3대 서비스는 정부에 산업혁신 서비스 제공, 대기업에 개방식 혁신서비스 제공, 스타트업에게 6대 지원을 제공하는 것이며, 6대 제품으로는 인큐베이터, 엑셀러레이터, 산업혁신기지, 홍콩·마카오·대만 혁신 창업기지, 혁신창업활동, 혁신창업교육이 있다.

20) 선전완과학기술발전유한공사 홈페이지, [https://www.szbay.com/queryOurselvesInit\\_148.html](https://www.szbay.com/queryOurselvesInit_148.html) (검색일: 2020.10.5.)

21) 산호군 홈페이지, <http://www.coralgroup.cn/> (검색일: 2020.10.5)

#### (4) 정부지원 및 운영비용

Tencent 중창공간은 국가급 중창공간으로 매년 정부 지원을 받고 있는데, 운영비용은 정부 지원 자금과 입주자들의 임대료로 충당하고 있다. 운영에 있어 정부 지원자금은 작은 부분을 차지하고 있으며, 정부의 지원자금은 중창공간의 안정적인 운영과 함께 점차 줄어들어 가는 추세이다. 부지의 경우, 선전원에서 소유하고 있는 건물이고 3개 기관은 비영리를 목표로 하기 때문에 운영비 자체가 적어서 다른 창업공간에 비해 입주비용도 상대적으로 적은 편이며, 지원금에 대해서는 정확하게 나와 있지 않지만, 선전시 과학기술혁신 위원회에 따르면 2018년 Tencent 중창공간(선전)에 대한 정부의 지원자금은 203만 위안<sup>22)</sup>, 또한 현시점 입주율 82%(책상수 1200개)에 따르면 임대수익은 1,180,800위안인데, 이로부터 추정해보면 정부의 지원자금과 임대수익의 비율은 약 3:7인 것으로 예상할 수 있다.

#### (5) 공간구성

선전센터는 2016년 10월에 오픈하여 총 연면적 1만m<sup>2</sup>, 업무자리 1,200개, 사무실, 회의실, 휴게실, 탕비실, 전시구역, 휘트니스센터, 소프트웨어 테스트센터, 운동공간 등으로 구분되어져 있다. 공간은 1층부터 9층으로 되어 있으며, 1층은 로비, 2층은 구내 식당, 3층부터 9층까지 업무공간, 매 층마다 2-3개의 회의실, 간담회실, 탕비실, 공공 휴식공간, 6층에는 전시실, 대회의실, 다실(茶室), 관리사무소가 있다. 임대료의 경우, 임대하는 책상 수에 따라 테이블 당 월 1,200위안(약 20만원)을 지급하며 임대기간은 최대 4년까지 가능하며, 이는 정부정책에 명시되어 있다.

---

22) 선전시 과학기술혁신위원회, [http://stic.sz.gov.cn/zxbs/jggs/content/post\\_2908830.html](http://stic.sz.gov.cn/zxbs/jggs/content/post_2908830.html)



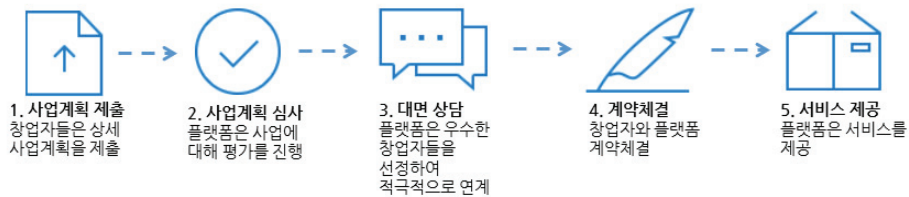
[그림 4-25] Tencent 중창공간 선전센터 내부전경

자료: Tencent 중창공간 홈페이지, <https://c.qq.com/base/detail?blid=100021>

#### (6) 입주현황

선전센터에는 현재 500여개 사업과 100여개 스타트업이 입주하여 있으며 입주율은 82%에 달한다. 입주한 기업 중 60%가 넘는 기업들이 용자를 받았으며, tencent, huawei 관련 기업들 및 해외 유학생 기업들이 전체 입주기업의 60%를 넘게 차지하고 있으며, 현재 한국 스타트업 회사들도 다수 입주해 있다.

선전센터의 입주자격은 1차와 최종으로 나누어지는데, 1차 심사는 인터넷, 과학기술 혁신, 문화혁신 분야여야 하며, 프로젝트 발전 현황과 투자자 및 대기업 임원의 추천서가 필요하다. 1차 심사를 통과하면 프로젝트 평가회를 거쳐 최종 결정된다.



[그림 4-26] Tencent 중창공간 입주 프로세스

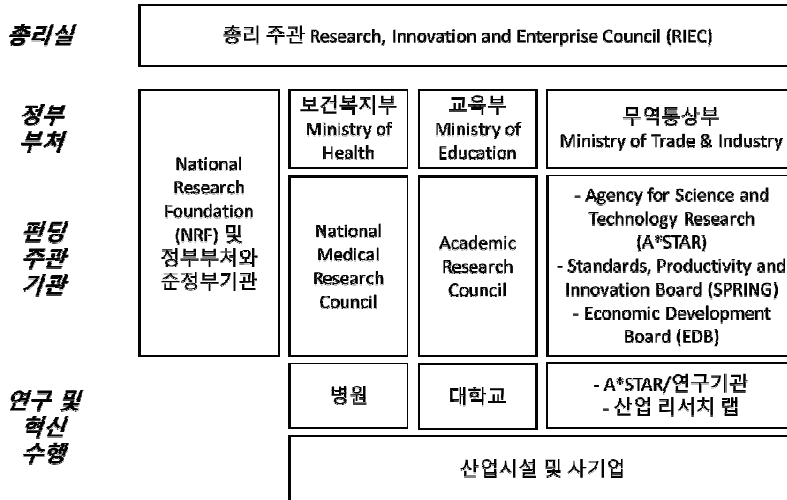
자료: 중창공간(선전) 홈페이지, <https://c.qq.com/base/index> (검색일: 2020.9.1.)

### 3.3 싱가포르: 공공기관(JTC)의 공공임대 산업시설

#### 1) 기업지원제도

##### (1) 정부제도

산업 시설 지원을 하는 것은 타 정부 기관에서 주로 제공함. 고부가가치 산업으로 이동을 꾀했던 싱가포르 정부는 연구, 혁신 및 창업 등의 지원을 위한 국가차원의 비전을 세우고 총리 주관의 Research, Innovation and Enterprise Council (RIEC), 기술 기반 창업을 지원하기 위한 Agency for Science and Technology Research (A\*STAR)를 비롯한 여러 기관들을 결집하여 이를 수행하게 된다.



[그림 4-27] 혁신 및 창업 지원을 위한 기관 및 프레임워크

출처: SPRING, NRF and iDA reports

JTC(Jurong Town Corporation) 는 산업시설의 공공개발 역할을 담당하는 준정부 기관으로서 실질적으로 산업시설지원을 하는 것은 타 정부 기관에서 주로 제공해 왔다. 고부가가치 산업으로 이동을 꾀했던 싱가포르 정부는 연구, 혁신 및 창업 등의 지원을 위한 국가차원의 비전을 세우고 총리 주관의 Research, Innovation and Enterprise Council (RIEC), 기술 기반 창업을 지원하기 위한 Agency for Science and Technology Research (A\*STAR)를 비롯한 여러 기관들을 결집하여 이를 수행한다(표 4-37참조).

외부기관을 이용하는 대표적인 서비스는 정보통신 서비스와 벤처캐피탈 제공 기능 및 기업 자문기능과 회계 관련 서비스, 지적재산권 상담 기능 등이 포함된다.

[표 4-37] 혁신 및 창업 지원을 위한 정부 제도 요약

정부기관	년도	제도명	제도타입	지원 대상	지원 내용
SPRING	'00	SPRING Startup Enterprise Development Scheme (SEEDS)	지분투자	투자자	투자금액에 대해서 동일금액 매칭 (딜당 S\$20m 까지)
	'05	Business Angel Scheme (BAS)	지분투자	엔젤 투자자	투자금액에 대해서 동일금액 매칭 (딜당 S\$20m까지)
	'15	Sector Specific Accelerator (SSA)	지분투자	엑셀러레이터	총 S\$70m 펀드
	'08	Technology Enterprise Commercialisation Scheme (TECS)	그랜트	창업 및 혁신 프로젝트	컨셉이 인정된 프로젝트에 대해 S\$250k까지, 가치가 인정된 프로젝트에 대해 S\$500k까지
	'08	Young Entrepreneurs Scheme for Schools (YESI)	그랜트	학교	학교당 S\$10k까지 (총 S\$4.5m 펀드)
	'09	Incubator Development Programme(IDP)	그랜트	인큐베이터 혹은 벤처 엑셀러레이터	총 S\$30m 펀드 (적합한 비용의 70%까지 지원)
	'12	ACE(Action Community for Entrepreneurship) Startups Grant	그랜트	생애 최초 창업자	창업당 S\$50k (창업자가 투자한 \$3에 대해 \$7 매칭)
NRF	'08	Early-Stage Venture Fund (ESVF)	지분투자	벤처캐피탈 회사	총 S\$140m 펀드
	'08	The Technology Incubation Scheme(TIS)	지분투자	기술인큐베이터	스타트업당 S\$500k 까지 (투자금액의 85%)
	'08	Proof-of-Concept (POC)	그랜트	공공연구/상위 교육기관	컨셉이 인정된 프로젝트에 대해 S\$250k까지
iDA	'10	iSTART: ACE scheme (Accelerate and Catalyse Entrepreneurship)	그랜트	기술관련 스타트업	S\$250k까지 (5인 기술근로자 월급의 50%)

출처: SPRING, NRF and iDA reports

\* NRF: National Research Foundation, iDA:Infocomm Development Authority

## (2) JTC(Jurong Town Coproperation) 산업공간 공급사업

지난 40여 년간 JTC에서 개발한 산단들은 1970년대 경공업, 1980년대 기술집약산업, 1990년대 지식기반산업 등 특정 산업육성을 위해 산단이 개발이 진행되었으나, 2000년대 부터는 산업공간과 더불어 주거공간, 쇼핑공간, 여가공간, 교육공간 등이 결합된 복합

(mixed use) 산업개발이 주를 이루고 있다. JTC는 산업단지 개발 초기에 공공기관을 먼저 입주시켜서 민간기업의 입지를 유도하고 있다. 예를 들면 One North에는 국책 연구기관인 A\*STAR: Agency for Science, Technology and Research을 입주시켜서 민간 기업이나 해외 기업의 입지를 견인하는 앵커 역할을 하도록 하고 있다. 또한, 산업 단지의 개발을 한꺼번에 하는 것이 아니라 수요를 고려하여 단계별 개발을 하는 전략을 취한다.

[표 4-38] JTC 의 공공임대 공장 유형

구분	작업장 (workshop)	표준공장 (standard factory)	아파트형 공장 (flatted factory)	스택업공장 (stack-up factory)
설명	표준공장의 구형 버전으로 저층의 단독 공장 형태로 단독 기업이 입주	단층의 공장으로 부지와 함께 공급. 단독 기업이 입주	중소기업들이 입주하여 사용하는 유닛을 여러층 (5-7층)에 공급하는 아파트형 공장	표준공장을 층층이 쌓는 개념의 공장 - 보통 6개층까지 공급 (한건물당 6개 기업 입주 가능).
입주대상	산업단지에 따라 다름 (예를 들면 Launchpad의 경우 창업기업으로 제한, SAP의 경우 항공 관련기업으로 제한, Bedock Food City와 같은 경우는 식음료 관련 기업으로 제한)			
공급면적	1,000-5,000m <sup>2</sup>	1,000-5,000m <sup>2</sup>	20-500m <sup>2</sup>	1,000-5,000m <sup>2</sup>
건축특성 (기둥간격, 하중 등)	기둥간격 4-8m	기둥간격 5-10 m로 넓은편, 하중 1m <sup>2</sup> 당 12.5-15 KN	기둥간격 5-8 m, 하중 1m <sup>2</sup> 당 7.5-12.5 KN	기둥간격 5-10 m로 넓은편, 하중 1m <sup>2</sup> 당 12.5-15 KN
임대료	\$10,000 - \$100,000 (단기임대기준)	\$10,000 - \$100,000 (단기임대기준)	\$500 - \$10,000 (면적과 단지에 따라 큰 차이)	\$10,000 - \$100,000 (단기임대기준)
임대기간	.단기 임대 (3년+3년) .장기 임대 (10, 20, 30년 선택)	.단기 임대 (3년+3년) .장기 임대 (10, 20, 30년 선택)	단기 임대 (3년 + 3년)	.단기 임대 (3년+3년) .장기 임대 (10, 20, 30년 선택)
JTC 역할	시설관리, 입주자관리	시설관리, 입주자관리	시설관리, 입주자 관리, 공용공간과 상업서비스 등 제공 (카페, 푸드코트)	시설관리, 입주자 관리

JTC가 기업들에게 공급하는 산업용지는 크게 '산업용지(industrial land)' 와 '건축공간 (ready-built space)' 으로 구분된다. 산업용지는 기업들이 필요에 따라 공장을 지을 수 있도록 도로 및 배수체계, 상하수도 등을 갖춰 놓았으며, 싱가포르 내 주요 산업단지에 조성되어 있다. 건축공간은 기업의 수요를 예견하여 JTC가 직접 건축 후 기업에게 임대하여 입주기업이 바로 이용할 수 있도록 미리 만들어진 공장을 의미한다. 작업장 (workshops), 표준공장(standard factories), 플랫폼 공장(flatted factories), 스택업

공장(stack-up factories) 등 그 유형에 따라 형태, 층고 및 면적이 다양하다. 기업은 자사의 생산활동에 적합한 공장 유닛을 선택하여 입주할 수 있다. 단층의 개별 기업이 입주하는 workshops과 standard factories은 최근 토지임대공장으로 변경되어 현재의 임대형 공장은 아파트형공장과 스택업공장 2가지 유형이다. 아파트형공장은 국내 지식 산업센터와 같은 유형이고 스택업공장은 중고층의 표준공장과 유사하다고 하겠다. 국내와 마찬가지로 개별기업이 사용하는 단층의 임대형 공장은 2000년대 이전에 공급하였으나 도심의 복합개발의 추세와 함께 고층의 복합용도개발이 가능한 아파트형공장이 주를 이루고 있는 것으로 보인다. 아파트형공장은 중소기업을 대상으로 단기임대와 장기임대가 가능하도록 다양한 방식과 공급면적으로 공급하고 있다. 그리고 JTC는 주로 입주기업 관리와 시설관리에 중점을 두고 있고 입주기업에 대한 기업지원은 관련정부부처의 산하기관이 주로 담당하고 있다.

[표 4-39] JTC의 주요 산업단지별 분양 및 임대비용(m<sup>2</sup> 기준)

산업단지명	산업용지 30년 장기임대 가격 (싱가포르 달러)	기조성 공간 임대 가격 (싱가포르 달러)
Tuas Biomedical Park	238~301	14.54~18.99
Changi Business Park	658~1,319	49.45~89.92
CleanTech Park	544	37.83
International Business Park	898~1,422	18.18~22.73
Seletar Aerospace Park	282~359	30.04~52.58
Airport Logistics Park	454~924	30.04~52.58(한화24,000-42,000원)

출처: JTC website (2015년 기준)

JTC는 산업용지 분양 혹은 기조성 공간을 개인에게 임대하는 공공 임대 방식을 택하고 있다. 산업용지 분양은 보통 30년에서 60년 사이의 lease(장기임대)로 이루어지고 (부지임대의 경우 30년 임대를 가장 일반적으로 사용하며, 필요할 경우 계약의 1회 연장을 초기계약단계에 보장), 기조성 공간(임대형 공장)은 보통 3년 단위의 단기임대나 10-20년 사이 장기임대 중 선택하는 방식으로 이루어진다. 산업용지의 장기임대 및 기조성 공간의 단기임대비용은 내외국기업 관계없이 시장 가격에 기초해 산정된다. 산업용지 장기임대 가격은 공개입찰로 결정되고 기조성 공간의 임대비용은 JTC가 시장가격을 산정 및 발표한다. 임대보증금(Security deposit)은 국내 및 외국 투자자에 대해 동일 적용되며, 3년 임대 시 임대비 3개월분의 현금예치금이 요구된다(현금 예치금 대신 은행의 보증 또는 보험에 의한 보증으로 대체 가능).

## 2) JTC의 공공임대 산업시설 사례

### (1) 스타트업 집적지: One North Launchpad

One North는 싱가포르의 클러스터링 전략을 극대화하여 조성한 산업단지로서 정부의 전략산업군들을 한 곳에 집중시킴으로서 산업간 융복합 및 혁신을 추진하고 있으며 미디어, 컨벤션 기능 등 핵심지원시설들을 배치함으로써 원활한 사업간 융복합을 유도하고 있다.



[그림 4-28] One North의 마스터플랜

출처: JTC report

One North 마스터플랜은 바이오·메디컬도시로서 약 18만 5천m<sup>2</sup>의 부지에 바이오 기술을 위한 공공연구소, 민간 바이오 기업, 병원 및 서비스기업들이 연계하여 입지하여 활기찬 연구공동체를 구축한 “Biopolis” 를 비롯하여 정보통신과 미디어 관련기업, 연구소, 주거시설, 지원시설(클럽하우스, 오디토리엄, 전시관 등), 문화상업시설 등이 유기적으로 연계되어 있어 새로운 기술의 테스트베드로 활용되는 “Fusionopolis”, 고급 비즈니스센터, 주거기능과 윈노스의 엔터테인먼트의 허브기능을 담당하는 “Vista Xchange”, 미디어 관련 R&D, 업무, 호텔, 주거, 교육기능을 담당하는 “Mediapolis”, 창조적 공동체를 위한 주거공간으로 활용되는 “Wessex, Nepal Hill, AyerRajah” 로 구분된다.

Launchpad는 2013년 The Economist에서 전세계에서 테크 스타트업 밀도가 가장 높은 테크 허브라고 보도했다. Launchpad에는 현재 20개 이상의 벤처캐피탈 회사, 20개 이상의 인큐베이터 및 엑셀러레이터, 산업시설 연합과 정부 기관과 같은 15여개의 보조 기관, 그리고 250여개의 상주 스타트업 기업이 입주해있다. Launchpad는 One North의 남서쪽에 있는 “Future Xchange-reserved land”의 일부를 기술기반 창업시설을 한 장소에 통합하는 새로운 실험이었다. 1970년 제조업공장들을 위해 개발된 Ayer Rajah 산업지에 위치한 Block 71(Blk71)는 2010년 철거위기에 처하게 되었다. 당시 JTC가 소유한 이곳을 철거하여 재개발을 할 계획을 갖고 있었다. 싱가포르 준정부 기관인 Meida Development Authority는 저렴한 임대료를 바탕으로 디지털 미디어 관련 스타트업의 허브로 만들 수 있겠다는 가능성을 염두해 두고 JTC에 이러한 비전을 바탕으로 3년동안 마스터 임대 권한을 부여 받게 된다. 그리고 싱가포르 국립대 내 창업과 혁신을 추구하는 NUS Enterprise와 싱가포르 최대규모 텔코인 Singtel의 벤처 투자처인 Singtel Innov8과 파트너십 결성하였다. JTC 또한 Blk71의 재생목적에 동의하면서 스타트업을 집중하고 지식공유를 위한 클러스터 구축을 위한 컨설팅과 펀딩을 지원하였다. 이들은 철거 대신 기존건물을 리노베이션하여 화장실, 주차시설, 로비 공간을 마련하고 와이어리스 인터넷 등 필요한 인프라 시설을 구축하여 Blk71를 테크 스타트업의 허브로 탄생시켰다. Blk71 계획은 스타트업, 투자자 및 인큐베이터, 엑셀러레이터 등 관련 기관을 집중시키고, 정기적인 네트워킹 이벤트와 24시간 개방 등의 컨셉으로 공유와 교류의 커뮤니티 문화를 만들어냈다. 특히, Plug-in@Blk71은 커뮤니티 공간으로 입주 스타트업들의 교류를 증진하는 역할을 하였다. 이후, Blk 71의 수요가 증가하고 빠르게 임대가 마감되면서 JTC는 싱가포르 기업의 활성화를 지원하는 준정부기관인 SPRING과 협력하여 유사한 스타트업 클러스터를 근접한 산업시설 Blk73과 Blk79로 확장하여 JTC는 2015년 Launchpad @ One North를 공식적으로 출범시키게 된다.



[그림 4-29] Launchpad의 전경 및 건물배치도  
출처: Facebook, Centre for Liveable Cities case report, JTC 웹사이트

JTC는 이러한 스타트업 공간 외에도 기존의 푸드코트를 재생하는 계획을 세우고 뮤직 페스티벌과 라이브 뮤직 레스토랑 등을 운영하는 Timbre그룹과 협력하여 새로운 컨셉의 외식 공간인 가스트로파크 Timbre+ 개발을 통해 Launchpad의 활성화를 도모한다. SPRING은 비영리 인큐베이터인 Action Community for Entrepreneurship(ACE)를 끌어들이 LaunchPad커뮤니티 빌딩을 추진하게 하고 기업가정신 증진을 위한 이벤트 등을 개최하도록 한다. ACE는 웰컴센터를 만들어 새로 입주할 스타트업들에게 원스톱 서비스를 제공하는 것을 추진하였다. [표 4-40]는 Launchpad의 각 건물의 기능을 정리한 것이다.

[표 4-40] Launchpad 각 건물별 세부내용

구분	Blk 67, Blk 71, Blk 79	Blk 73, Blk 75, Blk 77, Blk 81
면적/공급규모	55,749 m <sup>2</sup> (연면적) - 스타트업은 100m <sup>2</sup> 로 임대공간 제한	
공간구성	스타트업 임대공간 (21-450 m <sup>2</sup> ), 핫데스킹 공간 (Blk71 2층에 위치), 세미나룸, 회의실 (유료로 제공, 시간당 \$22-32), 이벤트홀 (유료로 사용 가능, 시간당 \$40), 농구장 (시간당 \$10), 풋살장 (시간당 \$10), 가스트로 파크 (Timbre +)	
입주기업자격조건	. 바이오, 인포콤, 미디어, 전자, 클린테크, 엔지니어링 등의 다양한 분야의 스타트업 . 스타트업의 사업계획서, 정부지원을 받는 기업 우대, 스타트업 조건 (5년 이내 창업, 싱가포르 베이스, 기존 기업의 자회사가 아닐것 등) . 인큐베이터 조건 (확실한 개발프로그램과 Launchpad커뮤니티를 성장시킬 수 있는 네트워크와 커뮤니티 활성화에 기여할 수 있는 능력)	
임대기간	단기임대(3년)+재계약(2년), 총5년제한 입주기업에게는 2달동안 무료임대 제공	단기임대(3년)+재계약(2년), 총5년제한 입주기업에게는 1달동안 무료 임대 제공
임대료	. 입주공간은 월/m <sup>2</sup> 15.6~17싱가포르달러, 서비스사용료 월/m <sup>2</sup> 3.40~9.14싱가포르달러 . 상업시설은 월/m <sup>2</sup> 48-50싱가포르달러, 서비스사용료 월/m <sup>2</sup> 7.25싱가포르달러	
입주기업수	800	
운영관리기관	JTC (준정부기관)	JTC (준정부기관)

출처: JTC 웹사이트



[그림 4-30] Launchpad의 커뮤니티공간인 Timbre 전경 및 내부

출처: JTC 웹사이트

이러한 싱가포르 내 성공을 바탕으로 하여NUS Enterprise와 Singtel Innov8은 준정부기관 Infocomm Development Authority의 투자목적 자회사인 Infocomm Investments와 협력하여 유사한 스타트업 공간인 Block71SF를 샌프란시스코에 개발하였고, 또한, JTC는 이러한 Launchpad 아이디어를 미래 산업단지의 아이콘이 될 Jurong Innovation District에도 적용했다.

## (2) 전략산업지원을 위한 공공임대형 공장: Seletar Aerospace Park (SAP)

2006년 5월 싱가포르 정부는Economic Development Board와 JTC가 공동으로 Seletar 공항 일대를 싱가포르의 항공우주 산업의 거점으로 개발하겠다는 계획을 발표, 이후,

2007년 6월 JTC에 의해 SAP(Seletar Aerospace Park) 마스터플랜이 발표된다. 마스터 플랜은 대형 비행기의 이착륙이 가능하도록 기존 1.6km 활주로의 연장하는 것과 항공 관제시스템의 업그레이드, 관련 기업들이 입주공간 마련과 도로 및 인프라 정비 등을 골자로 하였다. SAP는 많은 MRO 전문기업들과 항공우주 부품 제조사, 훈련 센터, 개인 제트기 소유자 및 운영자 등과 같은 항공 사업 등을 수용하는 것을 목적으로 한다. SAP는 약 1만 명 고용을 창출하고 싱가포르 GDP에 연 33억 싱가포르달러를 추가할 것으로 전망되고 있다. 현재까지 입주를 하거나 예정인 우주항공 관련 기업에는 Singapore Technologies Aerospace, Jet Aviation, Eurocopter South East Asia, EADS Innovation Works, Rolls-Royce 등이 있다.



[그림 4-31] SAP 전경

출처: Seletar Aerospace Park Brochure

JTC는 SAP에 Aviation One & Two 프로젝트를 시행하여 항공관련 산업 기업들에게 임대형 공장을 공급한다. 7005㎡ 규모의 다층 건물 Business Aviation Complex는 JTC에서 직접 건설한 것으로 아파트형 공장(flatted factory)처럼 설계되어 1400만 싱가포르달러 예산으로 East Camp에 지어진 Aviation One & Two는 항공 물류 기업,

항공기 부품 및 구성품 공급업체, 비즈니스 항공(business aviation) 회사 등 현재 West Camp에서 운영되고 있는 다양한 사업 분야의 사무실들이 입주하고 있다. 또한 “JTC aerospace프로젝트”는 플러그 앤 플레이(plug-and-play) 개념의 토지 기반 모듈 공간을 조성하여 임대로 공급하는 것이다. JTC에서는 항공우주 단지 내 항공기 유지보수, 수리, 정밀검사, 전문기업과 항공우주 부품 제조사, 기타 운영자들을 위한 연면적 3,000~4,000㎡의 공장들을 토지 구획에 배정했으며, 일부는 활주로 가까이에 있다.



[그림 4-32] 임대형 공장인 JTC Aviation One 사진과 Aviation Two 전경사진



[그림 4-33] 임대형 공장 중 표준공장 외부전경 및 내부사진

출처: Seletar Aerospace Park Brochure

항공관련산업에 특화된 단지이므로 입주자격조건은 항공관련기업이면 신청가능하고 임대공장은 공장공간과 커뮤니티공간, 상업시설이 복합적으로 구성되어 있다. 임대 기간은 아파트형공장은 단기임대로 임대기간 종료 후 갱신하는 유형이고 부지 기반으로

저층의 표준공장은 단기와 장기임대 중 선택할 수 있게 되어있는데 부지와 공장을 모두 임대한 경우 장기임대를 선호한다<sup>23)</sup>. 부지 기반 공장의 경우 규모가 크고 단독 기업이 사용하게 되므로 JTC와 입주기업 모두 장기 임대 옵션을 선호하는 상황이고, 특히 장기 임대의 경우 시장가격에 매매를 하여 시세 차익을 낼 수 있기 때문에 입주기업의 입장에서는 이 옵션을 더 선호한다. 임대료는 신생산업단지이고 시내에서 거리가 있어서 상대적으로 저렴한 편이다.

[표 4-41] SAP의 임대형공장 개요

구분	JTC Aviation One @ SAP (플랫형/아파트형 공장)	JTC Aviation Two @ SAP (플랫형/아파트형 공장)	JTC aerospace @ SAP (표준공장/부지기반공장)
면적 (연면적)	7,000m <sup>2</sup> (연면적)	19,600m <sup>2</sup> (연면적)	22,343(연면적)
공급규모	유닛면적: 3,000-3600m <sup>2</sup> . 생산시설: 2100-2400m <sup>2</sup> 오피스 900-1180m <sup>2</sup>		
공간구성	임대공장 (생산시설/창고), 푸드코트, 루프가든	임대공장 (생산시설/창고), 주차장, 상업시설 (카페, 푸드코트 포함), 오피스	주차장, 임대공장, 오피스, 로비 (타입에 따라 구성의 차이가 약간 있음)
입주자격	.항공관련 기업 .고정 자산 투자 (기업 회계 실적에 정의되고 기업 비즈니스와 연계한 상품 및 서비스 생산에 사용된 기계 등의 고정 자산을 의미함)와 기업의 부가가치, 사업 프로파일 등 다양한 분야의 평가		
모집방식	공개입찰방식, 수의계약 혼용	공개입찰방식, 수의계약 혼용	공개입찰방식, 수의계약 혼용
임대기간	.단기 임대 (3년)/종료후 갱신(종 료3개월전 신청) .재계약시 면적조정가능	.단기 임대 (3년)/종료후 갱신 (종료3개월전 신청) .재계약시 면적조정가능	단기 임대 (3년 + 3년) 혹은 장기 임대 (20-30년) 옵션중 선택
임대료	.공장임대료: 8-14.84싱가포르달러(월/m), 서비스사용료(관리비):4.56-6.55싱가포르달러 (월/m) .오피스임대료: 25싱가포르달러(월/m), 서비스사용료(관리비):7.37싱가포르달러(월/m)		.부지임대료:14.04싱가포르달러 (월/m) .공장임대료 13.60-16.90싱가포 르달러(월/m)
입주기업수	37	공장 33개, 상업시설 13개	7 (1단계) + 7 (2단계)
운영기관	JTC (준정부기관)	JTC (준정부기관)	JTC (준정부기관)

23) JTC aerospace는 부지 기반 공장 (land-based factory)으로 20년 장기임대 (lease)옵션과 단기 임대 (3년 계약 후 3년 재계약) 옵션 두가지 중 선택하여 신청할 수 있게 함. 장기임대의 경우 재계약은 계약 만료 최소 3년전에 신청해야함. 장기 임대의 경우, 계약 후 첫 5년 동안은 연면적의 50%, 이후에는 연면적의 30%를 서브리즈할 수 있음. 장기 임대의 경우 남은 임대 기간에 대해 시장가격으로 매매 가능. JTC aerospace는 장기임대와 단기임대 옵션에 따라 임대료 산정방식이 달라짐. 장기 임대의 경우 부지 임대료와 공장임대료를 따로 내야하는데, 부지임대료를 매년 내는 옵션과 처음에 일시불로 내는 옵션이 주어짐. 단기 임대 옵션을 선택하는 경우 표에는 나와있는 공장 월 임대료와 연간 부지 임대료를 월임대료로 환산한 값을 더해서 JTC가 최종 산정하게 됨 (표 9 참조). 계약 후 3년간은 변동없이 이 임대료를 지불하고 재계약의 경우 월임대료를 재조정. 장기 임대로 선택한다면 표에 명시된 월별 공장임대료를 건물 가격으로 환산한 금액을 JTC에서 결정하여 입주기업이 초기에 지불해야함. 부지 임대료에 대해서는 매년 내는 옵션을 선택하는 경우 표에 명시된 임대료를 내고, 일시불 옵션의 경우 부지 가격으로 환산한 금액을 초기에 지불해야 함 (표 9 참조). 매년 내는 옵션의 경우, 부지 임대료 상승은 전년도 임대료의 5.5%로 제한됨.

JTC는 SAP내의 기초성 산업시설의 입주 기업 선정 후 통보시 상세한 관리 규약에 의해 운영하고 있다. 이는 사용 가능 용도를 비롯한 임대료 산정, 재계약 옵션, 서블렛 관련 규약 등을 포함한다. 또한 JTC는 안전과 향상된 근무 환경을 위해서 운영중인 모든 산업단지에 대해 여러 가지 규제와 벌금제도 (건당 최대 5000 달러) 를 시행하고 있다. 이는 공용공간에 피해를 주는 경우, 공용공간 사용을 방해하는 행위, 부정 주차, 쓰레기 무단 투지, 공용공간에서 수리, 페인팅, 열 기구 상용, 무단 수도 사용 등 다양하며 규제와 벌금은 JTC 웹사이트에 상세하게 명시되어있다.

그리고 임대형 공장의 운영관리는 JTC가 직접수행하고 있다. 특히, 아파트형 공장인 JTC Aviation 같은 경우 입주기업들이 공유할 수 있는 다양한 편의시설 제공하고 있는데, 200석 규모 푸드코트와 비즈니스를 위한 카페, 업무공간 등을 운영중이고 이에 대해 JTC는 월 임대료에 추가한 월 서비스 사용료를 부과하고 있다. 하지만, JTC는 입주 기업 협의회 등에 대한 지원은 하지 않고 있다.

### 3.4 일본 주공혼용아파트형공장

#### 1) 동경 : 오타구 本羽田二丁目 공장아파트

##### (1) 오타구 현황

오타구는 일본 도쿄 인근에 자리잡은 대표적인 공업지역으로 1923년 간토 대지진 이후, 강변마을에 미쓰비시 중공업 등 군수공장이 생기면서 하청공장 형태로 거리공장 들이 들어서기 시작하였으며 시기에 따라 핵심 산업이 변화하면서 발전하였다. 1950년대 이전 군수산업, 1950~60년대 대기업 중심의 전기, 철강, 특수금속 산업과 관련된 중소 하청기업이 발달하고, 1970년대 이후에는 수도권 분산정책과 엔고현상으로 많은 공장이 이전함에 따라 R&D 위주의 소수의 대기업과 전문적으로 특화된 중소기업들로 구조 개편이 발생하였다. 이처럼 공업지역 쇠퇴에 대한 대책으로 설정된 '도시계획 마스터 플랜' 에 따라 오타구는 '오타구 산업의 도시 만들기 조례' 를 제·개정하여 주·상·공이 조화된 환경정비사업을 포함하게 된다. 환경정비사업에는 아파트형공장을 건설하고, 서비스업 진흥을 위한 정책을 펼치는 등 지원정책을 통해 지역을 정비하고자 하고 있다.

2008년 공업통계조사에 따르면 오타구에서는 4300여개 공장이 공업전용지역, 특별 공업지역, 공업지역 및 준공업지역 등에 밀집해 있다. 이 중 종업원 수가 19명 이하인 사업소가 80%이상을 차지하며, 대부분이 중소 영세기업들이며 기계금속공업 분야가 강세이다. 업종분류별로 살펴보면 금속제품, 일반 기계기구, 전기 기계기구, 운송용 기계기구, 정밀 기계기구, 플라스틱제품 등 6종류의 공장이 전체 공장의 80%이상을 차지하고 있다.

### (2) 오타구 공업단지 특성

오타구 공업단지는 서구형 클러스터의 특징을 가지면서도, 동시에 일본 특유의 협력 문화를 바탕으로 하여 자생적인 중소기업이 성장할 수 있다고 할 수 있다. 일본 특유의 거래방식은 ‘나카마 네트워크’ 라고 하는데, 나카마는 ‘동료, 한무리’ 라는 뜻으로 기업간 상생할 수 있는 구조를 갖추고 있으며, 이러한 거래방식은 대기업과 또 다른 대기업과 중소기업간의 공동협업체계의 원동력으로 작용하고 있다.

정부는 산업진흥을 위하여 오타구 산업진흥협회(Ota City Industrial Promotion Organization, Plaza Industry Ota, Pio)라는 전담기관을 설립하여 오타구 지역의 기술혁신을 지원하고 있다. 산업진흥협회는 나카마 네트워크를 기반으로 기업과 대학간의 기술협력을 강화시키고, 중소기업의 특허권 보호, 기업간 교류 등 운영을 지원한다. 또한 지역을 위한 홍보 및 이벤트를 개최하고 지역 금융기관과의 연계를 통해 동일지역의 소매점, 음식점 등의 서비스업에 대한 지원도 동시에 수행하고 있다.

### (3) 아파트형공장 추진개요

오타구시는 전통적인 영세 제조업과 주거지역이 공존하는 공업지역으로 산업구조 고도화에 따라 도심에 위치한 큰 규모의 공장이 외곽으로 이전하거나 폐업하면서, 남기고간 공장부지를 소규모 영세업체가 구입하여 분필하여 재활용하는 것을 방지하기 위하여 오타구시는 이 폐업한 부지를 선구매하여 임대형 아파트형공장으로 건설하였다. 오타구 공업진흥정책의 기본방향은 산업환경정비를 통해 공업과 주거가 조화된 지역을 만드는 것을 목적으로 하였으며 공업집합화사업, 임대공장건설, 주공조화환경정비사업 등이 추진되었다.

#### □ 공장집합화 사업

공장집합화 사업은 직주근접을 통해 주거와 공업이 조화된 공장아파트를 실현하는 사업으로 1985년에 개설된 오모리미나미 공장아파트가 있으며, 오모리미나미 공장아파트는 1층에 10호의 공장이 배치되고, 2층부터 공동주택을 올리는 복합용도개발방식을 사용하였다.



#### □ 임대공장건설사업

임대공장건설사업으로 계획된 공장은 1996년 설립된 시모마루코 템포러리 공장과 혼하네다 2초메 공장아파트가 있다. 우선 시모마루코 템포러리 공장은 오타구의 노후화된 공장을 재정비 하기 위해 임시 조업장소가 필요한 기업을 위해 건설한 시설이다. 두 번째, 혼하네다 2초메 공장아파트는 공장의 조업환경 개선 및 신규창업 촉진 도모를 위해 준공된 건물로 1층과 2층에 8호실의 공장이 있고, 3층~8층에는 21호의 구민주택을 배치하여 주택과 공장의 입체적인 병설을 실시하였다. 공장집합화 사업과 임대공장건설 사업에서 보는바와 같이, 2000년 이전 오타구 지역 내 아파트형공장은 모두 임대형공장으로 임차공장의 입주자격을 엄격히 규정하고 있다. 주로 신생업체로서 입주자격을 제한하고 개별기업은 최대 12년까지 임대공장을 활용할 수 있다(최초 7년 후 연장 희망 시 1회에 한해 5년 추가). 임대료는 영세제조업자들의 보호를 위해 임대료시세의 70~80% 수준이며 입주자들의 만족도가 높은 편이다. 아파트공장에서 자립 후 이전하는 공장이 오타구 내 공장을 설립할 경우에는 20인 이하 공장에 한하여 600만엔의 자금지원을 통해 인크루트정책을 동시에 시행해준다.

#### □ 주공조화환경정비사업

2000년대 들어 '산업과 생활이 공존하는 지역을 만들기 위해 오타구시에서는 "주공조화환경정비사업" 을 통해 직주근접을 고려한 도시계획을 추진하고자 하였다. 이에 공장아파트를 건립하고 공업 및 준공업지역에서의 집단주택건설 사업을 추진하였다. 대표적으로 혼하네다 2초메 제2공장아파트(통칭 '테크노윙')과 오모리미나미 4초메 공장아파트가 있다.

[표 4-42] 공장집합화 사업 및 임대공장건설사업의 개요

구분	오모리미나미 공장아파트	시모마루코 템포러리 공장 (下丸子テンポラリー工場)	혼하네다 2초메 공장아파트 (本羽田二丁目工場アパート)
개설	1985년	1996년	1997년
분류	아파트형공장	아파트형공장	아파트형공장 (공장시설+주거시설)
건설주체	오타구	오타구	오타구
관련사업	공장집합화사업	임대공장사업	임대공장사업
임대료	임대료 시세의 7~80%	없음	234,000~152,000엔
보증금	NO DATA	월사용료의 2개월분 (개인의 경우 무료)	월사용료의 2개월분 (개인의 경우 무료)
입주자격	신생업체, 개별기업	중소기업 공장개축을 위한 공장전체기간 동안의 임시작업장을 필요로 하는자 섬유공업, 인쇄·동관련 산업, 플라스틱 제품, 금속제품, 기계기구, 전자부품·장차·전자 회로 등 제조업	중소기업 섬유공업, 인쇄·동관련 산업, 플라스틱 제품, 금속제품, 기계기구, 전자부품·장차·전자 회로 등 제조업
임대기간	개별기업의 경우 최장 12년(7년+연장5년)	2년 범위 내에서 공장 개축에 필요한 기간	2년 이내
특징	소음 진동을 방지한 건축구조 의 연구, 집약적 토지이용, 공장종업원 우선입주에 의한 직주근접 실현, 공장 공동이 용사업(저금리 융자지원)	공장들이 개축을 실시할 경우, 일시적 조업 장소로서 이용시 키기 위해 건설	공장의 환경개선과 신규창업 의 촉진도모를 위한 주공합축 형시설
			

출처 : 국토해양부(2008), 기존의 산단등 재정비 사업방식별 시행방안 연구, <https://www.city.ota.tokyo.jp> 24) 를  
참고하여 재작성

□ 혼하네다 2초메 제2공장아파트(통칭 ‘테크노 WING’ )

테크노윙은 약 6,500㎡에 5층 높이의 공장빌딩 48개와 7층 높이의 주택 28호를 갖춘  
공설공장아파트로 오타구시의 적극적인 정책에 의한 산업입지환경정비 사례로 구에서  
공익을 위해 자금을 운용할 수 있도록 설립된 재단법인인 (재)오타구산업진흥협회를 관  
리기관으로 운용하였다<sup>25)</sup>.

24) 상세주소 [https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou\\_sien\\_shisetsu/index.html](https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou_sien_shisetsu/index.html)

[표 4-43] 혼하네다 2초메 제2공장아파트의 개요

구분	내용			
위치	도쿄도 오타구 혼하네다 2초메 12번 1호			
준공	2000년 12년			
설립목적	기반기술 산업의 유지, 발전 및 산업 집적의 활성화, 산업과 생활이 공존하는 지역창출			
연관사업	주공조화환경정비사업			
부지면적	6,577㎡/9,464㎡(연면적)			
용도지역	공업지역			
관리기관	(재)오타구 산업진흥협회			
구조형태	공장부(SRC조 5층)		주거부(SRC조 7층)	
	1층부	2층부	1DK	3DK
	100~224㎡ 4호,1층	50~157㎡ 10~12호각층	34.8㎡ 8호,2F	70.6㎡ 20호,3~7F
월임대료	258,000~583,000엔	89,000~286,000엔	69,000엔	141,000엔
보증금	월 사용료의 3개월분		월 사용료의 2개월분	
입주조건	공장	연구개발 / 산학연	-중소기업 기본법으로 정하는 중소기업자 -구내에서 조업 및 영업또는 신규 창업을 하려는 사업자 -자신 또는 종업원이 사는 주택을 필요로 하고 있는 사람 -사업세(법인의 경우) 또는 주민세(개인의 경우)를 체납하고 있지 않을 것	
	-중소기업 기본법으로 규정하는 중소기업(신규 창업자를 포함) -조업 환경의 악화 또는 사업 확장으로 작업장을 필요로 하고 있는 사업 자(신규 창업자를 제외) -사업세(법인의 경우) 또는 주민세(개인의 경우)를 체납하고 있지 않을 것	-중소기업 기본법으로 규정하는 중소기업 -연구개발의 거점으로 사용하는 자 -오타구 산업 연계 지원 시설 조례에 근거하여 연구실을 실제 사용할 것 -사업세(법인의 경우) 또는 주민세(개인의 경우)를 체납하고 있지 않을 것		
입주기간	7년(5년한도로 1회 갱신가능, 2년한도로 4회 갱신 가능, 21년 이후는 문의할 것)		5년 이내(단 1회 5년을 한도로 3회까지 연장 가능, 최장 20년)	
입주업체 현황	금속부품가공업(37%)M 개발 및 샘플작품제조(20%), 기타기술(15%), 목형및금형설계제작(15%), 수지(13%), 총 46개소			

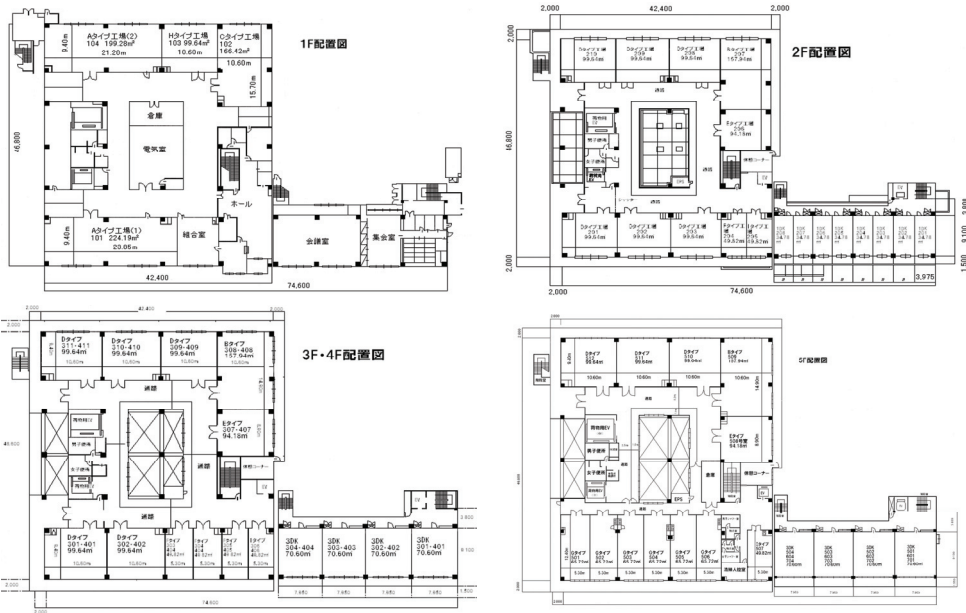
출처 : 국토해양부(2008), 기존의 산단등 재정비 사업방식별 시행방안 연구, <https://www.city.ota.tokyo.jp> 26) 를 참고하여 재작성

25) 현재는 지정관리자로 노무라 부동산 파트너스 주식회사에서 시모마루코 템포러리 공장, 혼하네다 2초메 공장아파트, 혼하네다 2초메 제2공장아파트(주거부 포함), 오오모리미나미 4초메 공장아파트를 관리하고 있다.

26) 상세주소 [https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou\\_sien\\_shisetsu/index.html](https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou_sien_shisetsu/index.html)

기존 공장부지를 이용해 조성한 테크노윙은 주거시설과 제조공장이 마치 새의 양날 개처럼 좌우로 붙어있으며, 공장부는 1층(4호), 2층(10~12호)로 이루어져 있고, 공장부는 2층(8호), 3~7층(20호)로 구성되어 있다. 임대료는 공장부 1층은 2,600엔/m<sup>2</sup>, 2층은 1,800엔/m<sup>2</sup>이고 입주조건은 중소기업(신규 창업자 포함), 조업환경이 악화되었거나 사업 확장으로 작업장이 필요한 사업자(신규창업 제외), 세금체납을 하고 있지 않은 경우이며 사용기간은 7년으로 1회연장(5년)을 포함하여 총 12년까지 임대 가능하다.

주거부는 구내의 중소기업직원이 사택으로 이용하기 위해 2000년에 건설한 임대주택으로 임대료는 1DK-6,900엔, 3DK-141,000엔으로 보증금은 사용료의 2개월분으로 형성되어 있으며, 입주조건은 중소기업자, 구내에서 조업 및 영업 또는 창업하려는 사업자, 주택을 필요로 하는 직원, 세금을 체납하지 않은 자이며, 사용기간은 5년 이내로 3회연장(5년)을 포함하여 최장 20년까지 임대가 가능하다. 직주일치를 감안하여 첨단 건축 기술을 이용해 공장소음을 크게 줄였고, 폐기물처리시스템을 갖추고 있다.



[그림 4-34] 혼하네다 니초메 제2공장아파트 배치도

□ 오오모리미나미 4초메 공장아파트(통칭 ‘테크노 FRONT 모리가사키’ )

오오모리미나미 4초메 공장아파트는 공장의 조업 환경의 정비 및 신분야 진출기업에 의한 연구개발 촉진 도모를 위해 주공조화환경정비사업으로 설립하였으며, 관리기관은 민간을 지정하여 현재 노무라 부동산 파트너스 주식회사로 되어있다. 오오모리미나미 4초메 공장아파트는 주거동 없이 공장동만 있는 공장아파트이다.

[표 4-44] 오오모리미나미 4초메 공장아파트의 개요

구분	내용	
위치	도쿄도 오타구 오오모리미나미 윤초메 6번 15호	
준공	2008년 5월	
설립목적	공장의 조업 환경의 정비 및 신분야 진출 기업에 의한 연구 개발의 촉진을 도모	
연관사업	주공조화환경정비사업	
부지면적	5,945㎡/9,596㎡(연면적)	
용도지역	공업전용지역, 준방화지역	
관리기관	노무라 부동산 파트너스 주식회사(지정관리자)	
구조형태	1층	2~5층
	187~334㎡, 5호	46~187㎡, 44호
월임대료	495,000~883,000엔	44,000~340,000엔
보증금	월 사용료의 3개월분	
입주조건	공장	연구개발 / 산학연
	-중소기업 기본법으로 규정하는 중소기업 (신규 창업자를 포함) -조업 환경의 악화 또는 사업 확장으로 작업장을 필요로 하고 있는 사업자(신규 창업자를 제외) -사업세(법인의 경우) 또는 주민세(개인의 경우)를 체납하고 있지 않을 것	-중소기업 기본법으로 규정하는 중소기업 -연구개발의 거점으로 사용하는 자 -오타구 산업 연계 지원시설 조례에 근거하여 연구실을 실제 사용할 것 -사업세(법인의 경우) 또는 주민세(개인의 경우)를 체납하고 있지 않을 것
입주기간	7년(5년한도로 1회, 요건충족시 2년 추가, 최장14년)	

출처 : 국토해양부(2008), 기존의 산단등 재정비 사업방식별 시행방안 연구, <https://www.city.ota.tokyo.jp> 27) 를 참고하여 제작됨

□ 히가시코지야 6초메 공장아파트(통칭 ‘OTA 테크노 CORE’ )

히가시코지야 6초메 공장아파트(OTA 테크노 CORE)는 오타구 10개년 기본계획 「오타 미래플랜 10년」 이 목표로 하는 「고부가가치를 창출하는 제조산업의 집적지」 를 실현하기 위해 제조기업들의 집적시설로 2012년 6월에 개설한 오타구 내 4번째 공장 아파트이다. 기존의 3개소와 다르게 민간기업이 본 시설을 건설하고, 오타구가 임대하여 기업들이 활용할 수 있도록 하는 새로운 방식으로 운영된다. 본 시설은 오타구 제조산업

27) 상세주소 [https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou\\_sien\\_shisetsu/index.html](https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/kogyo/sangyou_sien_shisetsu/index.html)

의 특색 중 하나인 정밀가공 분야의 기업 및 관련 산업, 기계금속계 연구개발기업을 중심으로 오타구 내외(국외 기업도 포함)의 제조업자를 대상으로 하고 있다. 공실이 있을 때, 응모한 기업을 심사하여 사용 기업을 결정한다.

[표 4-45] 히가시코지야 6초메 공장아파트의 개요

구분	내용			
위치	도쿄도 오타구 히가시코지야 6초메 4번 17호			
준공	2012년 6월			
구조형태	1층	2층	3층	4층
	206~228㎡, 7호	206~217㎡, 8호	206~217㎡, 8호	90~156㎡, 10호
층고	4.1m	3.8m	3m	3m
바닥하중	2.5톤	2.5톤	1.5톤	1.5톤
월임대료	506,000~535,000엔	471,000~495,000엔	438,000~460,000엔	171,000~293,000엔
공용설비 및 시설	주차장 57대(입주자 전용 51대, 손님용 6대), 자전거주차장 52대, 오토바이 보관소 6대 회의실, 상담실(5개), 흡연실(1~3층), 자판기 코너(각 층)			
보증금	월 사용료 3개월분 또는 5개월분			
입주조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중소기업기본법 제2조 제1항 제1호에 규정된 중소기업일 것</li> <li>- 시설 사용에 적합하고 다른 입주자의 조업 및 근린시설 입주자에게 지장을 초래할 우려가 없으며 또한 시설 전체의 운영관리에 지장이 없다고 인정되는 업체일 것</li> <li>- 법인사업세 및 법인주민세를 체납하지 않을 것</li> </ul>			
입주기간	12년 이내 단 구청장이 특별히 필요하다고 인정할 때는 2032년 3월 31일(약 8년)을 넘지 않는 범위에서 1회에 한해 사용기간을 갱신할 수 있음(합계 약 20년)			



[그림 4-35] 히가시코지야 6초메 공장아파트(OTA 테크노 CORE) 전경

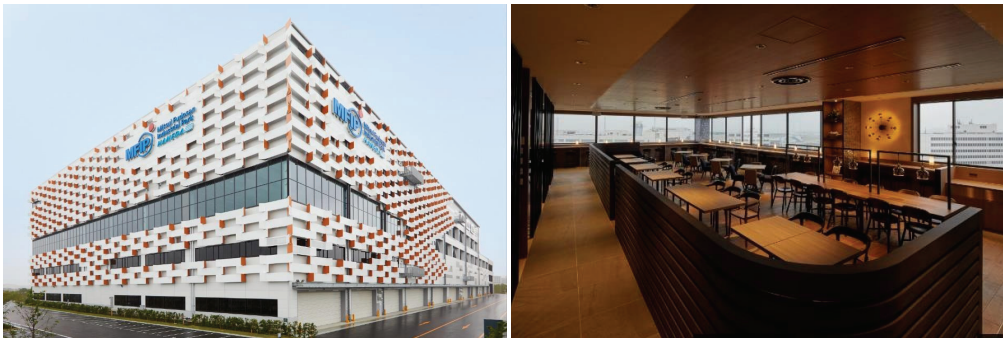
자료출처 : <https://www.iif-reit.com/portfolio/f-99.html>

□ MFIP 하네다 오타구 산업시설(통칭 ‘Techno Square Haneda’ )

오타구는 하네다 공항에 인접한 「미즈이부동산 인터스트리얼파크 하네다」(이하 「MFIP 하네다」) 내에 산업집적의 유지·발전에 이바지하기 위한 산업지원시설을 개설하였다. 「MFIP 하네다」는 미즈이부동산주식회사가 도쿄도 오타구 하네다 아사히마치에 물류기능을 포함한 복합용도시설로 건설하여 2019년 6월에 준공하였다<sup>28)</sup>.

「MFIP 하네다」는 하네다공항과 도쿄항으로의 접근성도 뛰어나고 물류시설로서 뛰어난 입지이며, 게이힌 급행 공항선 ‘하나모리나리역’ 으로부터 도보 7분으로 통근 편리성이 뛰어나 인재 확보에도 유리한 입지이다.

입주하는 기업은 물류시설, 사무실, 연수장 등 다양한 용도로 사용할 수 있고, 오타구가 운영하는 산업지원시설도 입주하였다. 72시간 대응의 비상용 발전기와 먼진장치 등 BCP기능도 잘 갖춰져 있어 만일의 경우에도 입주기업이 안심하고 사용할 수 있다. 또한, 「MFIP 하네다」는 환경창조형 사업으로서 개발하고 있어, 시설 외부에는 벚꽃을 비롯한 풍부한 식재를 배치하여 쾌적한 보행자 공간을 실현하고, 외부 둘레에는 아궁이벤치와 맨홀화장실을 배치하여 지역의 방재력 향상에도 공헌하고 있다. 개발을 통해 기존 공원을 확장 정비하여 지역 주민들에게 휴식공간으로 제공하고 있다.



[그림 4-36] MFIP 하네다 전경(우) 및 5층 라운지(좌)

자료출처 : 미즈이부동산 홈페이지 [https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2019/0705\\_01/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2019/0705_01/)

28) 미즈이부동산주식회사가 유통시설사업으로서 개발·운영하는 시설은 2019년 6월 현재 가동시설이 20동, 개발중 시설이 13동으로 합계 33동이다.

오타구 산업지원시설 「Techno Square Haneda」는 24시간 조업이 가능한 수도권 최대 임대형 시설이며, 이 시설에는 제조업을 중심으로 한 공장, 연구소 등의 업종이 입지함으로써 구내의 고도의 제조기술 집적과의 연계가 촉진되어 입주기업의 성장뿐만 아니라 구내 전체 제조기업의 집적·발전으로 이어지는 것을 목표로 입주예정자를 모집하고 있다. 오타구 산업지원시설의 입주예정자 모집업무에 대해서는 사무국을 주식회사 UR링크지에 위탁하고 있다.

[표 4-46] MFIP 하네다 내 오타구 산업시설 「Techno Square Haneda」의 개요

구분	내용			
위치	도쿄도 오타구 하네다 아사히마치 10번 11호			
준공	2019년 6월			
사업주체	오타구			
연면적	5,739.11㎡ / 4,427.11㎡(임대가능면적)			
구조형태	1층 101호	1층 102호	2층 201호	4층
	1,009㎡	1,087㎡	1,207㎡	1,125㎡
층고	5.5m			
바닥하중	1.5톤			
월임대료	2,886,169엔	3,107,819엔	3,450,905엔	3,055,809엔
모집업종	공장·작업장, 연구시설, 이에 부속하는 사무소, 창고 등		연구시설, 이에 부속하는 사무소, 창고 등 (공장·작업장 용도 제외)	
보증금	월 사용료 6개월분			
입주기간	5년 임대차 기간 만료 후 갱신은 없음			
보조금	오타구가 이전비용과 부대시설비, 건설비(공장 등 신설)×1/3에 대해서 1,000만엔 한도에서 지원함			

오타구시는 공장이 폐업 또는 휴업하는 경우 우선적으로 공공자금을 투입하여 해당 공장부지를 선매입하고, 이를 관리차원에서 아파트형공장으로 대체한 후 영세기업을 육성함으로써 산업기반강화와 관리를 통한 재정비정책을 동시에 수행한다는 점에서 공공이 주도하는 공공임대산업시설 제공으로 의미하는 바가 크다. 최근에는 기존 공장 아파트 방식과 다르게 민간기업이 시설을 건설하고, 구가 임대하여 기업들이 활용하는 새로운 방식으로도 운영하고 있다.

## 4. 국내외 사례 소개

국내 공공임대산업공간을 운영하는 사례를 표로 정리하였다. 공급목표에서 공간구성 및 운영, 거버넌스, 기업지원항목으로 구분하여 앞에서 기술한 내용을 요약하였다.

[표 4-47] 국내 공공임대 산업시설 사례 종합

구분	부천 테크노파크	창원국가 산업단지	충남 테크노파크	대구지식산업센터	광주 I-PLEX	대전창조경제혁신센터	강남 TIP스타운	
목표	지역산업육성	중소기업지원, 산업활성화	특화벤처기업육성	영세제조업 지원	스타트업과 기술기업 성장지원	스타트업 육성		
정책대상	로봇산업관련중소기업	중소기업	디스플레이관련벤처기업	중소기업	도시첨단산업관련 기업/예비스타트업	스타트업(창업7년미만)		
재원	민간개발/지자체기부체납	한국산업단지공단자체재원	국비지원	국비지원	국비지원	대전:국비+대기업 강남:국비+지자체		
공간구성 및 운영	공간유형	지산	표준공장	지식산업센터			업무(오피스)	
	공급면적	75평모듈	80,100,200,250평	20~200평	20~100평	37~90평	8~10평	1~200평
	모집방식	· 공모평가방식으로 자체 평가위원회를 구성하여 운영 · 1차서류+2차발표형식(평가위원회)/ 1차정량평가+2차정성평가(평가위원회)/ 평가위원회구성 1회평가						
	임대료	시세70~80% 내외 수준					무상(임대료지원)	
	임대기간	5년단위갱신		최대7년	최초3년/5년후갱신	최대10년(스타트업 최대2년)	최대2년(예비 1년)	최대3년
거버넌스	운영주체	지자체공공기관	민간	공공기관	지자체공공기관	공공기관	공공기관	민간
	위탁기관	부동산업진흥원	민간업체	디스플레이센터	대구제3산단관리공단	광주테크노파크	대전창조경제혁신센터	한국엔젤투자협회
	운영방식	지자체 공공위탁운영	산단공민간위탁운영	충남TIP센터운영	제3산단공센터운영	광주TIP센터운영	직접운영	중기부로부터위탁운영
	운영비조달방법	부천시	한국산업단지공단	충남테크노파크	대구광역시	광주광역시+테크노파크	중기부+SK(기업)	중기부+강남구포스코
기업지원	프로그램	홍보 마케팅지원	별도없음	국비지원 사업연계	별도없음	연구개발비 행사홍보 기업네트워킹 지원	입주기업에 대한 정부지원프로그램운영	
	정책지원	· 산업단지의 세제혜택					지원기업대상 자금지원/공간제공	
	기타	· 공용 회의실 휴게실 정도 운영			· 공용시설로 식당 헬스장, 기숙사, 회의실 등 제공		· 공용시설로 강의실, 회의실, 카페, 메이커스페이스 등 운영	
특성	· 단지형으로 대규모조성 · 장기임대료 공급안정 · 산업단지내 일부공간 · 지역전략산업		· 단지형 · 벤처기업	· 개별건축 · 산단내 단일건축물 · 영세제조중소기업	· 개별건축 · 도심/중주거 지역/역세권 · 창안과 기술혁신기업 연계/특화	· 네트워크형(6개동) · 대학입지 · 창업특화	· 스트리트형(정부주도) · 창업특화	

작성: 운영기관 인터뷰내용을 기반으로 연구진 작성

공공임대산업시설은 표준공장, 지식산업센터, 업무시설로 구분이 가능한데, 표준공장은 중공업기업으로 주로 산업단지내부에, 지식산업센터는 창업기업부터 제조업까지 다양한 업종이 가능하고 산업단지에서부터 도심의 준주거지역에도 입지하였다. 업무시설은 창업기업이 주로 입주해 있는데 대도시의 도심에 입지해 있어 공공임대산업시설의 건축물 유형별로 입지부터 차이가 나고 있었다.

공공임대형 산업공간의 공급재원은 부천을 제외하면 공공재원이거나 국비지원을 받아 공급된 사례이다. 스타트업지원에 대한 정부정책이 강화되면서 지식산업센터나 업무시설을 이용한 공공임대(무상포함) 산업공간이 확대되기 전까지는 공공기관이나 지자체, 중앙정부차원에서 저소득기업, 벤처기업, 중소기업을 대상으로 입지지원차원의 공간을 제공하였는데 이 물량은 크지 않다. 이 중에서 산업부의 지식산업센터건립지원사업이 진행 중인데, 매년 선정지역이 많지 않아 지자체 자체비용으로 임대형 지식산업센터를 건립하는 경우도 늘어나고 있는 추세이다.

공공임대 산업시설의 공급유형은 공급대상이 스타트업일 경우 공유오피스형태가 많고 임대기간이 짧은 반면 임대료는 일반기업대상보다 저렴하게 공급되고 있다. 일반기업일 경우는 개별오피스에서 공장까지 공급되고 있으며 임대기간은 5년에서 기간 제한없이 5년마다 갱신방식으로 스타트업대상보다는 장기임대방식으로 운영되고 있다. 또한 스타트업을 대상으로 한 경우는 공동이용시설에 회의실, 워크숍룸, 휴게실, 메이커스페이스, 교육장, 카페, 식당, 헬스장, 자료실 등 스타트업지원을 위한 공간비중이 높은 반면 일반기업을 대상으로 한 경우는 식당, 회의실 정도였다. 다만 지식산업센터일 경우는 상업시설, 기숙사, 레지던스 등 편의시설들을 갖춘 경우도 있었다.

거버넌스 체계도 스타트업을 주요타겟으로 할 경우는 정부, 지자체, 공공기관, 민간까지 다양한 주체들의 참여하는 반면 일반기업은 공급기관이 위탁기관을 통해 시설관리 중심으로 이루어지고 있어 차이를 보인다. 또한 기업지원도 시설과 입주기업 관리에 국한된 경우보다는 스타트업에 대한 지원이 더 포괄적이다. 그러나 기업지원에 대한 거버넌스에 참여하는 주체에 민간기업(대기업, 글로벌기업, 해외기업 등), 투자사, 엑셀러레이터 등의 참여가 미흡하고 정부공공의 지원도 공간제공에 기반하고 있는 한계점을 보이고 있다. 따라서 향후 스타트업에서 글로벌, 스타기업으로 성장하는 과정에 있는

기업들에게 기업지원의 폭을 넓히는 것과 동시에 거점육성이 필요하다고 판단된다.

종합적으로 본다면 공공임대산업시설은 정책대상이 일반기업(벤처, 중소기업, 저소득 기업)이든 스타트업이든 점차 규모가 확장되는 추세인데, 그 형태가 단지형이거나 스트리트형, 네트워크형 등으로 나타나는 것이고 기업지원의 범위가 복지시설에서 주거, 상업, 엑셀러레이터, 인큐베이팅, 스케일업까지 확대되는 중이라고 판단된다.

국외의 공공임대 산업시설사례는 [표 4-48]로 정리하였다.

[표 4-48] 국외 공공임대 산업시설 사례 종합

구분	독일/프랑스	중국	싱가포르	일본
목표	글로벌 스타트업 육성	전국스타트업 플랫폼	산업단지 융복합화/특화	중소기업 공간지원/주공조화
대상	전세계 스타트업(글로벌기업, 대기업 참여, 업종제한없음) 독일 200여개, 프랑스 100여개	스타트업(대기업플랫폼참여) 입주기업 600여개	스타트업, 일반기업 입주기업 800여개	중소기업, 신생기업 건물당 50개미만
공간 구성	·공유오피스, 개별오피스(최대1년) ·창업에 필요한 시설사용가능 ·레지던스, 공유주택 공급 ·입주자격별로 서비스비용차별화(기업지원은 데스크당 월 약15만원정도로 매우저렴)	·공유오피스(최대4년) ·임대료는 테이블당 월20만원	·공유오피스, 지식산업센터, 표준공장(단기5년, 장기30년) ·20~5000m2 ·시장가격공급	·아파트형공장, 연구시설, 주거시설(2~20년) ·50~1200m2 ·시세 7~80%
정책 지원	국내외투자, 인큐베이팅, 엑셀러레이터, 컨설팅, 교육, 외국인비자등	금융, 엑셀러레이터, 기업연계	스타트업에 대한 금융, 엑셀러레이터, 기업연계	이전비용지원/시설개선비용지원
운영 체계	민간중심(공간공급)+정부지원+대기업	대기업중심(공간제공, 대학연계)+정부+자자체+민간	JTC(공간공급)+대학+민간+공공기관+기업	민간, 지자체
특성	·수도(파리, 베를린) 단일공간 특화 ·민간주도형 정부지원정책 집중 ·혁신공간(스타트업) 주거기능 ·글로벌 대기업의 전폭적인 지원 ·내외국인/저소득층소외계층참여 ·스테이션F는 스타트업, 저소득스타트업 구분하여 저소득스타트업은 1년 무상지원 ·베를린은 개인 기업, 스타트업으로 구분 권한과 서비스 차별화	·전국광역거점플랫폼화 목표 ·글로벌대기업중심 ·스타트업집중육성을 위한 다자간 협력(정부정책지원 특화)	·스타트업과 일반기업 구분 지원 ·산업단지중심 특화전략의 일환으로 시행 ·단기, 장기 조건 다양화	·주거와 공업의 조화를 유도(단일건축물내 복합) ·폐업/휴업부지의 체계적관리, 정비를 위해 공공임대산업설 제공

본 연구에서 조사한 국내사례는 정부나 지자체가 공공임대산업시설을 공급한 사례로 지역산업육성과 스타트업지원을 목표로 하고 있었다. 반면 국외사례는 유럽은 대부분 글로벌스타트업 육성을 목표로 하고 있어 국내와 차이를 보이고 중국, 싱가포르, 일본은 지역특화산업 및 스타트업육성이라는 목표로 국내와 비슷하였다. 향후, 공사가 공급하는 공공임대산업시설의 목표도 변화하는 글로벌시장수요와 산업변화에 대응하기 위해서 두 가지 측면을 모두 살펴볼 필요가 있다고 판단했다.

국외사례는 민간이 중심이 된 경우와 공공이 중심이 된 경우로 구분된다. 이중 민간 중심 스타트업특화공간인 베를린팩토리, 스테이션F, 중창공간은 민간(대기업)이 공간을 조성하고 운영하는 체계로 글로벌수요에 대응하기 위한 전략이나 정부의 전폭적인 행·재정지원을 받는 시스템이다. 글로벌을 지향하므로 업종, 나이, 국적, 소외계층 등을 제한하지 않고 포용성과 다양성을 추구한다. 특히 스타트업에 집중된 곳으로 기업, 대학, 민간지원기업(VC, EC, 액셀러레이터등)과의 연계가 점차 강화되고 있다. 그러면서 각 주체가 제공하는 공간과 지원프로그램, 컨설팅 등을 제공하고 있다는 것이 특징이다. 다만 사례로 조사한 곳들 중 독일과 프랑스는 각 국가의 수도, 즉 메가폴리스에 위치하여 멜팅팟 효과를 볼 수 있는 곳이기에 성공가능하다고 보여진다. 공사의 공공임대 산업시설에 스타트업을 위한 공간을 공급할 경우 베를린팩토리, 스테이션F를 벤치마킹할 때는 이점을 유의해야 할 것이다. 중창공간은 국내 창조경제혁신센터의 모델이 된 것으로 지역마다 대기업을 선정하여 이를 중심으로 공공과 민간, 대학이 협력하는 시스템이다. 현재 광역단위로 설립된 창조경제혁신센터를 전국적인 확산모델로 하기 위해서는 중창공간의 사례를 면밀히 볼 필요가 있다.

공공이 공간을 공급한 싱가포르는 스타트업과 일반기업에 다른 조건(공간유형, 임대기간, 공급규모, 지원프로그램 등)을 공급하면서 산업단지별 활성화를 유도하고 있다. 이 중 스타트업을 위한 공간은 유럽과 같이 다양한 주체들이 모여 혁신창출을 유도할 수 있는 공간과 프로그램을 제공하고 운영방식도 민간주체(대학, 액셀러기관)이 중심이 되고 있다. 이와 다르게 일반기업을 위한 임대산업시설은 장기간임대로 안정적인 기업 운영에 초점을 맞추고 있다.

국내외사례를 통해 향후 공사가 공급하게 될 공공임대 산업시설에 유의미한 시사점을

다음과 같이 정리했다. 첫째, 산업혁신창출에서 공공역할에 대한 수요가 커짐에 따라 공공임대 산업시설에 대한 필요성은 커지고 있다. 둘째, 정책대상과 목표에 따라 공공임대 산업시설의 공급은 다각화될 필요가 있다. 새로운 기술과 산업혁신 창출을 위한 스타트업이나, 기존의 전통산업의 기업들이나에 따라 정책목표와 방향은 차별화되어야 한다. 스타트업은 단기간 집중육성을, 일반기업은 안정적인 장기경영을 목표로 지역여건에 따른 지역특화산업, 국가전략산업과 연계하는 것이 필요할 것이다. 셋째, 스타트업에 대한 공공임대 산업시설은 혁신창출에 참여하는 주체들을 폭넓게 수용하되, 단기간에 스타트업으로 성장하기 위한 집중적인 지원역할을 정부와 대기업이 적극 지원이 필요하고 대학, 민간주체의 지원이 뒷받침되어야 한다. 넷째, 공사가 공급하는 공공임대산업시설은 도시공업지역의 기 형성된 지역의 혁신창출거점에 공급되는 것을 가정한다면 스타트업과 일반기업들이 모두 접근하도록 하는 복합형이 바람직하다. 베를린팩토리의 스타트업과 대기업, 일반기업의 혼합형이나 JTC의 지식산업센타 단지형이 좋은 예가 될 것이다. 또한 건축물의 용도도 기업공간과 주거공간, 상업공간, 커뮤니티공간(문화/의료/복지)이 지역여건에 따라 혼합되는 것이 바람직 할 것이다. 다섯째, 운영주체는 단기적으로는 민간엑셀러레이터기관과 LH공사가 중심이 되어 지자체, 타 공공기관, 중앙부처와 거버넌스 체계를 구축해야 할 것이다. 민간 엑셀러레이터 기관은 기업 지원프로그램을 LH공사는 공간관리와 정부지원의 가교역할을 해야 할 것이다.



# 제 5 장

## 공공임대 산업시설 공급을 위한 인식조사





# 제5장 공공임대 산업시설 공급을 위한 인식조사

## 1. 공공임대산업시설 공급에 대한 전문가 FGI 결과

### 1.1 FGI 개요

공공임대 산업시설 공급 방향 설정을 위해서 기존 공공임대 산업시설을 운영하는 기관이나 입주한 기업들을 대상으로 심층 인터뷰를 실시하였다. 인터뷰 대상자는 아래 표와 같다. 운영기관과 입주기업을 대상으로 공공임대형 산업시설에 대한 운영 및 입주를 통해 겪는 성과와 애로사항 등을 조사하고자 하였다. 또한 향후 LH의 공공임대형 산업시설 공급에 방향에 시사점을 도출하였다.

[표 5-1] FGI 대상 개요

구분	기관명	기업
아파트형공장	한국산업단지공단(1) 부천산업진흥원(1)	-
공공 지식산업센터	대구지식산업센터(1) 광주 I-PLEX(1)	입주기업(2)
창업지원공간	대전창조경제혁신센터(1) 강남 팁스타운	소셜벤처입주기업(1) 창업기업(2)
벤처지원공간	충남테크노파크(1)	입주기업(1)

운영기관과 기업을 대상으로 각각 현재 입주 혹은 운영관리하는 곳의 현황과 향후 LH공사의 공공임대형 산업시설에 대한 방향성을 질문하였다.

[표 5-2] FGI 대상별 질의사항

대상자	현 입주공간에 대한 의견	향후 공공임대형 산업시설에 대한 의견
운영기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 운영방식 및 규정 제정유무</li> <li>· 입주기업 선정기준에서 중요사항</li> <li>· 입주기업에 대한 지원 및 거버넌스 구축</li> <li>· 임대운영관리의 어려움점/개선사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공임대형 산업시설의 필요성(수요)</li> <li>· 민간임대형과의 차별화전략</li> <li>· 공급방안(운영포함)</li> <li>· 기업지원을 위한 방향</li> <li>· 타주체와의 협력체계</li> </ul>
입주기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주결정요인</li> <li>· 입주 후 장점/개선할 사항</li> <li>· 운영기관의 역할</li> </ul>	

## 1.2 FGI를 통해 도출한 LH 공공임대산업시설 공급방향

공공임대산업시설의 입주기업과 운영기관업무담당자의 의견을 종합하여 LH 공공임대산업시설 공급을 위한 주요이슈를 7가지로 정리하였다.

### 1) 현재입주운영중인 공공임대산업시설의 실태

입주동기 공모선정 vs 공공기관의 업무(운영기관) : 지원사업선정 vs 입주조건(기업)

공공임대산업시설의 입주 혹은 운영하게 된 이유에 대해 살펴보면 운영기관은 크게 공모를 통한 선정과 공공기관의 업무 확대로 구분할 수 있었다. 공모를 통한 운영기관은 민간단체(협회, 기업), 대학이 있었고 공공기관의 업무확대는 지자체산하공공기관과 정부 공공기관이 해당되었다. 기업들의 경우는 정부나 지자체 지원사업 선정 후 입주한 경우와 저렴한 임대료와 입지적 요인으로 입주한 경우로 구분되었다.

[표 5-3] 공공임대산업시설 입주결정이유

구분		입주결정이유	
운영기관		.지자체산하 공공기관의 업무이므로 .산업단지관리기관 업무 확대	.정부운영기관 공모를 통해서 .정부정책운영기관으로 선정되어
입주기업	일반기업/ 벤처기업	.저렴한 임대료(민간의 80%수준) .도심내 입지/특정산업의 집적화된 곳에 .신축건물로의 이주	.장기 임대계약기간 .국가산단(일반산단)에 입지
	창업기업	.<팁스> 창업기업선정후 기업지원금 일괄지급, 공간제공 .<창조경제혁신센터> 창업기업 선정 후 ONE-STOP, 패키지형 지원제공, 무료공간제공	

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

### 애로사항 : 법제도 vs 시설운영관리 vs 기업지원(운영기관)

공공임대산업시설에 입주 혹은 운영과정에서 느끼는 만족하는 부분, 애로사항을 아래 표로 정리하였다. 이를 보면 운영기관은 공공임대산업시설에 대해 전반적으로 만족하고 있으나 법제도, 시설운영관리, 기업지원의 3가지 측면에서 각각 어려움이 있다고 한다. 먼저 법제도적인 부분은 위탁업무를 위임 받을 때의 규정/보수 등에 대한 통일된 기준이 요구된다고 하였고 지식산업센터로 운영될 경우 제도적으로 운영기준이나 지침의 필요성을 언급하였다. 시설운영관리측면에서는 계약갱신 및 퇴소, 시설보수 및 노후화, 분양공간 운영 등이다. 그리고 기업지원 부문에서는 시설운영관리만 하는 위탁기관일 경우 기업

지원에 대한 수요를 충족시키지 못하는 부분이 있고 기업지원에 노하우를 가지고 있는 경우는 시설관리에 대한 수요를 충족시키지 못하는 부분이 발생하고 있었다.

만족애로사항 : 임대료기업지원 만족 vs 임대기간 장기화 vs 공용시설 확충보수 vs 기업지원범위확대(입주기업)

입주기업들은 대체로 저렴한 임대료에 대한 만족도가 가장 높았고 기업지원프로그램을 운영하는 경우 이에 대한 만족도도 높다고 한다. 다만 창업기업일 경우 임대기간이 최대 3년미만, 벤처기업이나 일반기업도 최대 10년이하로 좀 더 장기적인 계약기간에 대한 요구가 많았다. 오래된 공공임대산업시설의 경우 리모델링이나 보수에 대한 요구가 있었다. 기술기반기업들의 경우 현재의 기업지원프로그램에 대체적으로 만족하고 있으나 창업기업도 마찬가지로 기업지원범위 확대를 요구하였는데 특히 국내외 판로, 연구개발, 기업간 네트워킹분야의 지원확대가 요구되고 있었다.

[표 5-4] 주체별 현재시설에 대한 만족 및 애로사항

주체	항목	내용
운영 기관	시설관리 측면	.<유형1> 시설관리경험이 없는 운영기관의 경우 기업들의 민원해결 어려움 .시설의 노후화에 대하여 적정시기에 리모델링이 필요하나 자금부족으로 지연 .주차장, 화물엘리베이터 등 수요에 비해 공급부족현상 .기업토소시 원상복구 문제 .임대료 인상, 임대갱신시 기업들의 불만제기 .분양목적공간인 상업시설의 미분양, 업체 미선정으로 인한 어려움
	기업지원	. 임대기간 종료후 기업이전에 대한 지원책이 없어 지속가능성 낮음 . 입주기업 특화된 기업지원프로그램의 예산상의 제약 . 일대일 지원방식 수요에 대응하기 어려운 인적운영(운영기관의 전문성 약함)
	제도적 측면	.전국적인 지식산업센터 운영지침 부재 .위탁기관으로부터의 운영관리비 설정의 갈등
입주 기업	일반기업/벤처기업	(만족)저렴한 임대료(민간의 80%수준)에 대한 만족도는 매우 높음 - 신축건물로 공용시설 만족도 높음 - 기업지원기관이 입주하여 다양한 지원프로그램을 운영중으로 만족, 기업협의회 등 네트워킹프로그램 운영하는 곳도 만족 - 공공기관 운영시설 입주해있다는 것으로 기업평가에 긍정적 효과/기업평가에 도움이 됨 (개선)최대계약기간이 제한된 경우 장기입주를 희망하여 개선 요구 있음 - 일부 주차부족문제가 있는 경우 개선 요구/시설노후화에 대한 개선 요구
	창업기업	(만족) 창업기업선정후 기업지원금 일괄지급, 공간제공에 대한 만족도 높음 - 기업지원기관의 운영프로그램 지원에 대한 만족도 높음 (개선) 공유공간의 보완문제, 주차공간 협소 - 최대계약기간이 제한된 경우 장기입주를 희망하여 개선 요구 있음

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

평가 : 공익성강화 vs 산업혁신 창출vs 수익성확보 vs 운영기관의 전문성

현재 운영 중인 공공임대산업시설에 대하여 운영기관과 입주기업 모두 긍정적 측면을 더 많이 언급하였다. 영세기업, 스타트업, 벤처기업 등에게 저렴한 입주공간과 기업 지원프로그램을 지원하여 기업의 성장을 지원한다는데 공익성을 높게 평가하였다. 다만 운영기관 혹은 공급주체들은 공공임대산업시설을 공급하는데 있어 지자체나 정부지원을 받아 건립하는데 수익성과 공익성의 균형을 맞추기가 쉽지 않음을 언급하였고 수혜기업이 제한적이므로 공급확대 필요성이 높긴 하나 부지 및 재원확보, 운영관리의 어려움도 상당하다고 하였다.

입주기업들은 공공임대산업시설의 공급에는 긍정적이고 입주조건도 만족하고 있었다. 다만 시설적인 부분(주차장, 공용공간, 식당 등)과 입주관리(임대료, 임대기간 등) 부분의 개선과 입주기업에 대한 입주규약이나 매뉴얼의 미비 등을 지적하였다. 그리고 향후 공공임대 산업시설의 확대공급에 대한 필요성도 강하게 요구하였으나 대도시 중심 공급에 무게를 두었다.

[표 5-5] 공공임대산업시설의 평가

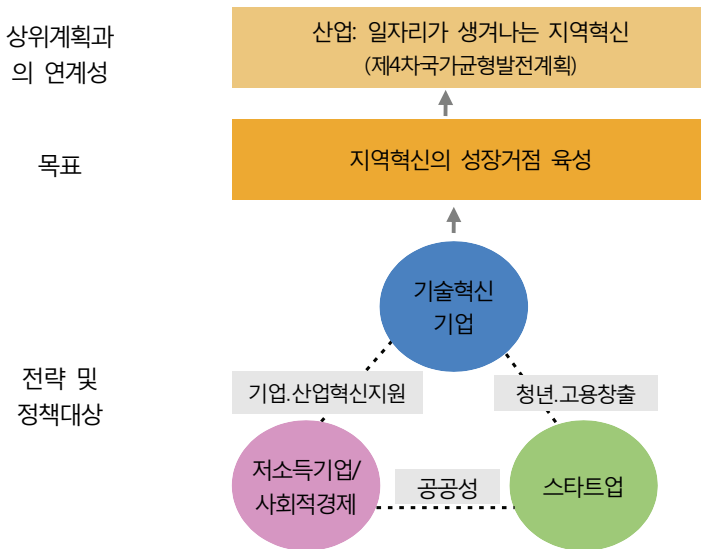
구분	긍정적 측면	부정적 측면
운영기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공기관의 공익성 확보</li> <li>· 지자체신하 공공기관으로서 사업확대</li> <li>· 산업단지 활성화에 기여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수익성과 공익성의 균형을 맞추는게 쉽지않음</li> <li>· 수혜기업이 제한적</li> <li>· 재정적 문제로 공급확대의 한계</li> </ul>
일반기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 열악한 중소기업에게 입지를 지원</li> <li>· 기업들의 집적으로 시설관리 용이(산업단지내 환경개선 효과기여)</li> <li>· 기업 판매/지원사업 신청시 공공임대산업시설 입주가 긍정적 효과 기대</li> <li>· 입주기업은 기업지원프로그램에 대한 정보 접근성이 높아 선정될 확률이 높음</li> <li>· 시설이용의 편리성(민간보다 공용시설 많음)</li> <li>· 저렴한 임대료와 관리비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주기업의 주차공간 부족문제</li> <li>· 입주기업들의 공용시설에 대한 훼손</li> <li>· 운영기관 및 관리기관의 운영부담</li> </ul>
창업기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초기자본이 없는 창업기업에게 공간제공</li> <li>· 창업기업대상 컨설팅 및 판로개척, 제작지원 등 패키지형 지원으로 기업성장기여</li> <li>· 일반기업과 같이 입주해있을 경우 상생 효과 긍정적</li> <li>· 민간보다 임대료 저렴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주기업 중 근무하지 않는 기업들로 인한 부정적 인식</li> <li>· 임대기간이 제한되어 있어 향후 이전문제 제시해 주지 못함</li> <li>· 창업기업공간이라 공유형으로 칸막이도 밀폐형이 아니어서 보안상 문제</li> </ul>

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

## 2) LH 공공임대산업시설의 목표 및 대상

LH공공임대산업시설에 대한 이해도를 높이기 위해 판교기업지원허브와 기업성장센터를 설명하고 향후 도시공업지역에 기업공간 외 주거, 연구개발 등의 시설이 복합적으로 건설될 경우를 가정하고 목표와 대상을 질문하였고 이를 정리하였다.

운영기관과 입주기업들이 생각하는 LH공공임대산업시설은 국가균형발전계획에서 산업부분의 ‘지역혁신’의 실현과 연계되어야 한다고 하였다. 따라서 LH공공임대산업시설의 목표는 “지역혁신의 성장거점 육성”으로 정리될 수 있었다. 이를 달성하기 위한 구체적인 전략으로 운영기관 중 일부는 저소득기업이나 사회적경제, 스타트업(창업7년 미만)들에게 입주공간을 지원하여 공공성을 강화해야 한다고 하였고 일부는 벤처를 포함한 기술혁신기업들의 성장지원에 중점을 두어야 한다고 하였다. 지원하고자 하는 정책대상이 달라서 정책방향도 기업산업혁신지원, 청년고용창출, 공공성 강화로 3개로 도출되었다.



[그림 5-1] 공공임대산업시설의 공급목표 및 전략

### 3) 대상별 지원 차등화

LH공공임대산업시설의 정책대상을 스타트업, 영세기업, 기술혁신기업으로 FGI결과 도출되었듯이 대상별로 지원도 차등화 되어야 한다고 참여자들은 강조하였다. 기업의 업종에 따라 성장단계별로 필요로 하는 공공임대산업시설의 유형도 달라야 하지만 특히 지원의 범위와 내용도 달라야 한다는 점을 언급하였다. 최근 다품종·소량화 경향이 뚜렷한 생활밀착형제조업(생활용품)은 도심의 접근성이 높은 곳으로 이동하고 있으나 규모가 작고 영세하므로 LH공공임대산업시설이 이들을 수용해야 한다는 언급하였다. 이들에 대한 지원은 저렴한 입주공간과 생산과정의 스마트화, 경영자금지원으로 압축되었다. 기술혁신기업(벤처기업 포함)은 기술기반의 제조업과 서비스업이므로 기술지원과 경영지원, 기업이 안정화단계에 진입할 때까지 장기적인 임대공간 제공이 필요하다는 의견이다. 다만 운영기관은 저렴한 임대공간과 기업지원프로그램이라는 혜택을 받기 위한 입주대기자들이 많은 점을 LH공공임대산업시설에서 해결해야 할 것이라고 하였다. 스타트업은 인큐베이팅 단계부터 창업초기(3년 정도)의 집중적인 지원을 오픈플랫폼 방식으로 다양한 업종, 계층(외국인 포함)에게 가능하도록 확장할 필요가 있다고 하였다. 그리고 LH사업지구를 테스트베드로 활용할 수 있는 방안 검토가 필요하다고 언급하였다.

[표 5-6] LH공공임대산업시설의 정책대상별 차별화에 대한 의견 종합

주체	내용
영세 제조업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도심의 생활밀착형업종은 오염배출기준완화 등 생산관련 제도개선 필요</li> <li>· 소규모의 저렴한 공장을 집중적으로 공급하되 유사한 업종간 집적화 유도</li> <li>· 도시외곽의 개별공장을 점진적으로 공공임대산업시설로 유도하여 계획적 관리 필요</li> <li>· 경영자금, 생산설비의 스마트화 지원 등 생산과정지원</li> <li>· 장기적인 임대공장 지원 필요/ 이동시 정보제공</li> </ul>
기술혁신 기업 (벤처기업)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연구개발/지적재산권을 활용한 기업의 상품화 지원</li> <li>· 벤처투자, 국내외판로개척에 대한 지원 필요</li> <li>· 개별기업이 설치하기 어려운 인증, 실험, 연구장비 등 상품화이전단계의 기술적 지원</li> <li>· 유사업종 및 연관업종에 대한 클러스터화하여 공공임대산업시설 입주 필요</li> <li>· 단기임대보다는 장기적인 임대공장 지원 필요/이동시 정보제공</li> </ul>
스타트업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 창업 관련한 초기의 원스톱 종합지원 필요</li> <li>· 업종다양화하되 네트워킹/교류의 기회 확대 필요</li> <li>· 단기의 저렴한 입주공간 혹은 공유공간 제공 필요/이동시 장기임대공간 정보제공</li> <li>· 창업관련한 전문적인 민간/대학/공공기관/정부/기업의 지원융합 플랫폼 필요</li> <li>· LH현장을 테스트베드로 활용/ 향후 적용</li> </ul>

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

인터뷰 대상자들은 기업의 정책대상별로 LH공공임대산업시설의 입지지원과 프로그램 지원의 차등화가 필요하다는 점을 언급하면서 동시에 과연 LH는 어떤 정책대상을 중심으로 갈 것인지에 대해 진지한 고민이 필요하다고 하였다. 그러면서 LH공공임대산업 시설이 판교와 같은 대도시권에서는 스타트업에 위한 지원도 중요하나 열악한 도시 공업지역에서는 저소득제조업에 대한 지원도 필요하다고 언급하였다. 특히 기존 도시공업 지역내 기업활동을 하고 있는 영세제조업 공장의 스마트화 공정 전환 및 임대료지원이 동시에 이루어질 필요성을 강조했다. 따라서 향후 LH공공임대산업시설은 도시공업지역의 입지적 여건에 맞게 입주기업을 선정할 필요가 있다고 판단된다.

#### 4) LH공공임대산업시설의 공급유형·모델 다양성

LH공공임대산업시설의 구체적인 공급유형에 대해서는 운영기관과 입주기업 모두 “다양성” 과 “유연성” 을 강조하였다. 기업에게 임대하는 공간에 있어서 공간규모(면적), 공간유형, 축형태의 차이는 있어야 한다는 점을 명확히 하였다. 스타트업은 소규모, 공유형의 사무실 공간을, 기술혁신기업은 중규모의 보안이 가능한 사무실 또는 공장을, 전통제조업은 중규모 이상의 단독공장이 필요하다고 하였다. 특히 공간유형에서 운영자와 입주기업 모두 중량제조업과 스타트업의 차이가 분명하였는데, 스타트업은 업무와 상업 시설의 필요성을, 제조기업은 표준공장의 필요성을 강조하였다. 업무시설은 지식산업센 타내 설치가 가능하나 상업시설은 현재 도시공업지역내 건축이 어려운 용도여서 향후 검토가 필요하다. 따라서 향후 LH공공임대 산업시설은 공급대상에 따라 규모와 유형, 건축형태를 다르게 접근하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

[표 5-7] LH공공임대산업시설의 공급유형 FGI 결과 정리

주체	공급규모	공간유형	건축형태
영세 제조업	200평미만	·설비설치가 가능한 단독공장 ·생활밀착형 경량제조일 경우 고층형	표준공장, 지식산업센타
기술혁신 기업 (벤처기업)	100평미만	·첨단장비설치 가능한 클린룸공장 ·연구중심의 오피스형(보안가능) ·업무중심의 보안/개별사무실	지식산업센타, 업무시설, 연구시설
스타트업	소규모 (20평미만)	·공유형의 개방형사무실 ·보안가능한 독립형	지식산업센타, 업무시설, 상업시설

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

기업 및 종사자들의 공동이용시설에 대해서도 주거를 포함한 상업·의료·문화시설 등의 용도의 다양성과 시설배치의 수작수평의 복합개발의 유연성을 강조하였다. 스타트업기업은 기업공간 외에 다양한 공동이용시설 뿐만 아니라 주거시설이나 생활SOC 등에 대한 요구가 있었는데 이는 대도시중심의 공급이 되어야 한다는 의견과도 일맥상통하고 있다. 스타트업기업은 LH공공임대산업시설이 대도시 특히 광역시의 도심에 공급되길 희망하기 때문에 도심에서 누릴 수 있는 다양한 상업, 주거, 문화, 여가시설 등이 함께 있기를 원하고 있었다.

반면 기술혁신기업이나 전통제조업에 종사하는 기업이나 이를 지원하는 운영기관들은 기업의 생산공간과 이를 직간접적으로 지원하는 시설(인증, 실험, 제작 등)과 종사자들 고용안정과 관련된 주거시설(기숙사, 사원아파트 등)이 중요하다고 하였다. 수도권이 아닌 비수도권일 경우 기업들은 외국인고용이나 타 지역의 인재를 고용할 경우 주거 시설에 대한 대책이 절실하다고 하였다.

##### 5) 운영기관 거버넌스 체계는 민+관 협력방식으로

LH공공임대산업시설의 운영방식은 인터뷰한 기관들의 운영방식을 기준으로 각각의 방향을 정리하였다. 본 연구에서 인터뷰한 운영기관의 거버넌스형태는 4가지로 구분해 볼 수 있었다. 건설단계와 운영단계에 참여하는 기관들, 정부, 지자체, 공공기관, 민간단체 등의 관계를 중심으로 구분하였다. 민간전문기관위탁형인 <유형1>은 설립기관에서 공공임대산업시설에 관한 운영관리 일체를 위탁·위임받은 운영기관이 있고 운영기관은 각 개별기업을 지원하고 전체 시설관리를 담당하는 구조이다. 이는 대구지식산업센터와 강남팁스, 창조경제혁신센터가 운영하는 방식으로 정부지원을 받아 시로 위탁된 경우 지자체는 운영기관을 선정하여 위임하는 구조이다. 공공기관운영관리형 <유형2>는 공공임대산업시설을 공급하고 전체적인 정책가이드라인만 운영기관이 결정하고 이를 실행하는 기관인 위탁기관을 별도로 운영하는 경우로 한국산업단지공단의 경우이다. 위탁기관은 시설단위당 비용을 받고 시설관리를 담당하는 관리사무소를 운영중이다. 공공기관의 센터 운영형 <유형3>은 공공임대산업시설을 공급하여 특화된 단지로 운영하는 경우로 테크노파크가 해당되는데, 본부의 운영규정에 따라 기업의 입주 및 지원을 하는 체계이다.

[표 5-8] 운영기관 거버넌스 유형별 특성

	유형	특징
민간전문기관위탁형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례 : 강남팁스, 창조경제혁신센터</li> <li>• 특징 : 시설 및 운영비 정부지원, 운영은 민간전문기관에게 위탁하는 방식</li> <li>• 장점 : 민간(대학, 기업, 투자사등)의 노하우를 적극활용,창업지원플랫폼</li> <li>• 단점 : 시설관리어려움, 정부지원금집행기준 융통성 부족</li> <li>• LH 시사점 : 민간전문운영사를 사업초기부터 참여시킬 것, 민간의 재량권 보장</li> </ul>
공공기관 운영관리형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례: 한국산업단지공단</li> <li>• 특징: 시설 및 운영비 지자체정부공공기관/운영은 공공기관(지자체 공공기관, 민간)</li> <li>• 장점: 공익성확보, 지역특화업종 입주우대</li> <li>• 단점: 사업확장이어려움, 제조업위주, 시설공급주심, 기업지원한계</li> <li>• LH 시사점: 공익성과수익성의균형문제, 시설공급중심에서 지원중심으로 검토 필요</li> </ul>
공공기관의 센터운영형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례 : 충남테크노파크, 광주-PLEX</li> <li>• 특징: 시설및운영비 지자체정부공공기관/운영은 중앙정부 공공기관 센터방식</li> <li>• 장점: 정부-지자체 기업지원연계가능, 기업지원패키지화가능, 혁신클러스터지원</li> <li>• 단점: 사업확장/리모델링지체</li> <li>• LH 시사점: 기업지원전문기관과의 전략적 제휴로 LH의 장점인 시설공급(리모델링)확장필요</li> </ul>
지자체 공공기관 위탁형		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례 : 부천테크노밸리, 대구지식산업센터</li> <li>• 특징: 시설및운영비 지자체/운영은 지자체전문기관 위탁방식</li> <li>• 장점: 지자체전략산업육성, 지자체와의협력</li> <li>• 단점: 시설확장및노후화, 입주기업민원</li> <li>• LH 시사점: LH의 장점인 시설공급(리모델링) 확장 필요, 지자체와의 협력용이</li> </ul>

\* 공공임대산업시설 지원기관은 정부, 지자체, 공공기관이나 시로 통칭

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

공공임대산업시설은 본부 내 있지 않고 별도로 운영되므로 센터(지부)개념의 운영기관을 현장에 운영하고 있고 기업들의 협의회도 운영하는 체계이다. 이렇게 운영되는 사례는 충남테크노파크와 광주 I-PLEX 두 곳으로 모두 테크노파크가 운영주체였다. 지자체 공공기관 위탁형 <유형4>는 지자체가 공공임대산업시설을 적극적으로 공급한 부천의 사례인데 시로부터 운영위탁을 받아 기업의 선정 및 관리를 하고 있지만 시설관리는 별도 위탁기관을 선정하여 맡기고 있고 운영기관은 이곳 뿐만 아니라 지자체내 타 기업들도 지원하는 역할을 담당하고 있는 경우이다.

운영체계는 입주기업에 대한 입주자격 선정 및 입주관리, 시설관리, 기업지원 등 포괄적인 운영체계를 의미하는 것인데, 본 연구에서 인터뷰한 기관 중 이를 갖춘 곳은 절반정도였다. 전국적인 지역본부를 갖춘 한국산업단지공단<유형2>이나 테크노파크<유형3>의 경우는 공공형 산업시설에 대한 운영체계가 갖추어져 있었으나 테크노파크의 경우는 시설지원보다는 기업지원에 강점을, 한국산업단지공단은 산업공간지원에 강점을 보였다. 전국적인 운영기관인 창조경제혁신센터<유형1>는 창업기업지원을 위한 운영초기단계로 아직 체계적인 운영체계를 갖추기보다는 정부지원사업별, 대기업지원사업별로 운영하고 있는 한계점을 보였다. <유형4>에 해당하는 부천의 경우도 기업선정관련 지침은 있으나 운영관리까지 포괄하는 규정은 갖추고 있지 않았다.

## 6) 기업지원의 플랫폼화

인터뷰한 공공임대형 산업시설들은 1990년대에 입주한 곳부터 최근 1년 전에 입주한 곳까지 다양하여 기업지원에 대한 부분은 편차가 있었다. 초기 공공임대형 산업시설은 입주기업에 대하여 입지공간을 제공하는 것이 목표였기 때문에 기업경영관련 지원프로그램은 별도로 운영하지 않았지만 IMF이후 기술혁신과 첨단기술에 대한 중요성이 높아짐에 따라 초기 연구개발 및 시제품제작, 투자유치, 판촉에 이르기까지 기업지원의 필요성이 대두되었다.

본 연구에서 조사한 운영기관 중에서 첨단기술산업을 지원하는 곳은 창업기업이나 벤처기업의 지원을 폭넓게 하고 있었지만 일반제조기업이 입주한 곳은 기업지원의 범위가 넓지 않았다(표 5-9참조). 기업지원 관련하여 가장 폭넓은 영역을 담당하는 거버넌스

형태는 공공기관 센터형으로 전국단위에 입지해있고 각 지역별 특화산업을 지원해주는 역할을 하고 있다. 또한 기술혁신기업지원에서 최근 스타트업기업까지 지원대상을 넓히고 있는 추세이다.

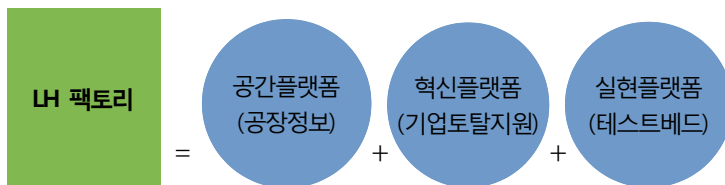
[표 5-9] 운영기관의 기업지원 형태

구분	자금	경영 컨설팅	마케팅	연구개발	시제품	교육	행사 (교류)	인증/지 적재산권	기타
유형1	◎	◎	◎	◎		◎	◎		○
유형2						○	◎		○
유형3	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○
유형4	◎		○	◎		◎			○

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

\* 기타는 시설관리지원(주차장, 기숙사, 식당 등)

기업지원과 관련하여 입주기업과 운영기관은 향후 LH공공임대 산업시설은 “전국차원의 플랫폼” 이 되어야 할 것이라고 하였다. 그림과 같이 “공간+혁신+실현 플랫폼” 을 만들어야 기존 기업지원기관과의 차별성을 확보하면서 기업들이 요구하는 수준을 맞출 수 있을 것이라고 하였다. 플랫폼의 역할이 공간을 제공하는 전국적 플랫폼(공장을 필요로 하는 기업들에게 전국단위 정보제공, 입주지원)일수도 있고 기업성장단계별 지원을 해주는 플랫폼(예비창업에서 최대 10년정도)일수도 있을 것이다. 또한 기업들 중 LH사업영역을 활용한 테스트베드 및 적용을 강조하기도 하였다. 가령 주거복지서비스프로그램을 실제 임대주택입주자들에게 실현시키거나 공유교통을 스마트시티에 적용하는 것을 예로 들 수 있을 것이다. 최근 도시재생사업지구에 적용 가능한 창업아이템을 선정하여 지원 하듯이 기업들이 LH 사업지구를 테스트베드로 활용할 수 있도록 하는 것도 큰인센티브가 될 것이라고 하였다.



[그림 5-2] LH공공임대 산업시설의 기업지원 방향에 대한 의견

### 7) 법제도 구축방향

인터뷰 대상자들은 LH공공임대산업시설의 공급에 대한 제도적 접근에는 대부분 신중한 태도를 보였다. [표 5-10]은 LH공공임대산업시설 공급에 대하여 운영기관과 입주기업들이 제기한 이슈들에 대해 정리하였다. 제기한 사항들은 도시공업정비법을 구체화할 때 검토가 필요한 사항이라고 판단된다.

[표 5-10] LH공공임대산업시설에 대한 제도정비시 검토할 사항

구분	내용
필요성	운영기관, 입주기업 모두 공급필요성은 공감, 특히 입주기업은 공급확대를 요구함
공급시 검토사항	(민간과의 차별성) 운영기관은 민간자산의 공간구성이나 확장성은 공공공급자에게 위험요소로 민간과의 차별성이 필요함 (공공성) 공공성을 무엇으로 볼 것인지에 대한 검토 필요, 입주자격과 공급조건(임대료)에서 공공성을 확보가능한지 검토필요 (공익성/수익성) 운영기관입장에서 수익이 나는 구조인지 검토 필요 (공급수요) 공공임대산업시설에 대한 수요추정 필요, 수도권의 지가가 높은 지역, 지방의 열악한 기업들에 대한 수요 검증 필요
공급방향	(공급입지) 수도권 vs 비수도권, 광역시 vs 중소도시, 산업단지내 vs 도심역세권/대학가 (공급조건) 임대료 시세대비 80~100%내외 정도, 임대기간은 장기(창업기업은 단기) (공급대상설정) 창업기업지원과 저소득기업으로 구분됨(업종제한은 불필요, 다양성 중요) (공급규모/유형) 다양한 공급면적, 공유형부터 중장비설비가능까지 공급유형 다양성 (운영관리) 창업기업은 지원기능 강화, 일반기업은 입주공간 장기화 강화(공통적으로 입주기업 관리지침 표준화 필요)

작성: 운영기관·기업대상 FGI 기반으로 연구진 작성

공공임대 산업시설 공급 시 검토해야 할 사항으로는 공공성 확보에 대한 논리, 공익성과 수익성의 균형, 민간공급자와의 차별성, 공급수요예측 문제를 제기하였다. LH공사도 공공성과 수익성의 균형문제에 직면하게 될 것이나, 관련법이 제정된다면 이 부분은 다소 완화될 것으로 예상된다. 그리고 공급방향 설정 시 고려해야 할 사항으로 공급입지, 공급조건, 공급대상, 공급규모와 유형, 운영관리부분에서 각각 검토해야 할 사항을 제기하였다. 공급입지부분은 영세기업, 비수도권에 대한 지원부분의 필요성에 대해 대부분 운영기관이 중요하다고 언급하였다. 임대조건은 임대료보다는 임대기간의 장기화에 대한 중요성을 언급하였고 임대료는 시세의 80%부터 100%까지 언급하였다. 다만 창업기업의 경우 무려나 시세의 50%이하를 선호한다고 한다. 공급규모에 있어서도 창업기업은 주거시설과 상업시설 등 복합적인 기능이 결합한 형태를 원하는 반면 일반기업은 기업 활동에 필요한 공동이용시설과 근린생활시설정도였다. 운영관리부분에서도 창업기업

(예비창업 포함)과 일반기업간 차이를 보였는데, 창업기업은 보육기능과 창업후 패키지형 지원을 운영기관에게 요구하는 반면 일반기업은 기술개발을 위한 연구개발에 대한 지원과 기업 간 네트워킹 역할을 요구하고 있었다.

공공임대 산업시설 공급에 대한 운영기관과 입주기업들의 의견을 종합해보면 첫째, 공급에 대한 공익성과 공급주체의 수익성의 균형을 맞출 수 있는 제도적 정비가 필요하다. 공익성과 수익성의 균형을 위해서는 국비지원에 대한 근거마련이 시급하고 이는 향후 구체적인 연구가 필요할 것으로 판단된다. 둘째, 공공임대 산업시설의 공급대상은 기업성장단계의 초기단계, 영세기업(저소득중소기업), 성장잠재력이 있는 중소기업을 대상으로 성장지원에 초점을 두는 것이 바람직하다. 이에 입주자격에 대한 심사과정은 투명하게 진행하되, 각 지역의 특성에 따라 융통성을 부여할 필요도 있다. 따라서 공공임대산업시설의 입주기업 자격조건에 대한 제도적 정비 또한 시행령에 담겨야 할 것으로 보인다. 셋째, 공급대상에 따라 공급유형과 공급조건(임대료, 임대기간)의 다양성 확보가 필요하다. 기업의 성장단계, 업종별로 필요한 공급유형과 면적이 다르고 임대료와 임대기간이 상이하므로 기업유형별 임대료와 임대기간의 다양성 부여가 필요하다. 넷째, 공공임대산업시설의 기능구성은 최근의 민간공급자들의 추세에서 나타나는 다양한 기능의 복합적 결합과 공공공급자들의 기업지원기능이 유기적으로 연계된 형태를 선호하고 있었다. 다섯째, 입주기업들의 기업지원에 대한 수요는 높으나 운영기관들은 입주관리, 시설관리, 기업지원 등 업무의 확장으로 이를 모두 수행할 수 있고 전국적인 관리 가능한 기관은 많지 않다는 점이다. 따라서 공공임대산업시설의 공급이 확대되면 전국적인 운영관리가 가능한 운영기관에 대한 지원도 필요할 것이다. 제도 마련시 공공임대산업시설의 전국적 통합관리에 대한 부분도 검토가 필요할 것으로 보인다. 여섯째, 공공임대 산업시설 공급이 전국적으로 확대되면 표준화된 운영관리지침 혹은 운영세칙 필요성이 있다. 또한 기업들의 입주와 이전을 지원할 수 있는 정보체계 혹은 플랫폼을 통한 운영관리도 필요할 것이다.

## 2. 공공임대산업시설 공급에 대한 기업CEO 인식조사

### 2.1 인식조사 개요

설문조사대상 기업은 도시공업지역 시범지역인 인천남동구, 군포, 부산영도, 사상구, 영천을 대상으로 시행하였다. 입지에 따라 지식산업센터, 창업지원기관 내 입주한 기업, 도시공업지역 시범사업지역 내 개별공장기업, 산업단지 내 개별공장기업, 이 외 개별 입지에 입주한 공장기업을 대상으로 하였다.

[표 5-11] 설문조사 대상 구분

구분		시설내용
지식산업센터	공공	. 테크노파크에서 운영하는 자산, 정부나 지자체 운영 자산 예시: 부천테크노밸리, 한국산단공 자산, 자유무역지역 자산
	민간	. 민간 지식산업센터
창업지원기관		. TIPS(창진임), 창조경제혁신센터(창진임) . 창업보육센터, 청년사관학교(중진공)
도시공업지역 시범사업지역		. 도시공업지역 시범사업지역(5개지역) 개별공장
개별입지		. 도시공업지역 외 개별입지 공장(자산제외) . 도시지역외 관리지역내 개별입지 공장
산업단지(공장)		. 산업단지(국가/일반) 등 개별공장(자산제외)

설문조사대상 표본설계는 도시공업지역 시범사업이 진행되고 있는 인천, 군포, 부산, 영천지역의 기업들을 일차적인 대상으로 하였고 주변지역까지 확장하여 조사하였다.

[표 5-12] 설문조사 대상지역의 조사유형별 표본설계

지역구분*	합계 (개)	유형별									
		지식산업센터		창업입지		도시공업지역		산업단지		개별입지	
		개	%	개	%	개	%	개	%	개	%
전체	1,180	160	13.6	160	13.6	400	33.9	300	25.4	160	13.6
인천광역시 동구	295	40	3.4	40	3.4	100	8.5	75	6.4	40	3.4
경기도 군포시	295	40	3.4	40	3.4	100	8.5	75	6.4	40	3.4
부산광역시**	295	40	3.4	40	3.4	100	8.5	75	6.4	40	3.4
경상북도 영천시	295	40	3.4	40	3.4	100	8.5	75	6.4	40	3.4

설문조사 조사설계 방법은 다음과 같다. 4개권역에 대해 방문인터뷰조사를 통해 총 1,180개를 조사하였다.

[표 5-13] 설문조사 조사설계

구분	내용
조사 대상	도시공업지역 시범사업지역(5개 지역) 및 인근지역 입주 기업
조사 방법	구조화된 설문지를 이용한 전문조사원의 방문면접조사
완료 표본 수	1,180개
조사 기간	2020년 11월 9일 ~ 12월 31일
조사 기관	(주)유니온리서치

설문조사 내용은 기업기초정보 외 3부분으로 구분하였는데 아래 [표 5-14] 와 같다.

[표 5-14] 설문조사 내용

구분	내용	
기업기초자료	<ul style="list-style-type: none"> <li>기업명, 설립년도, 대표자 연령대, 주소(소재지)</li> <li>중사자수(상용근로자, 연구인력)</li> <li>자산총액, 매출액, 수출액</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기업인증 및 지적재산권 건수</li> <li>업종 및 주요제품</li> </ul>
현재 사업장 현황 및 만족도	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업장 이전·설립 연도, 창업 이후 이사 횟수, 직전 사업장 주소</li> <li>현재 사업장에 대한 소유형태</li> <li>임대건축물 관리·운영 주체</li> <li>현재사업장 규모(부지면적, 건축연면적)</li> <li>현재 입주자격, 임대기간 및 임대료</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 사업장 입지를 선택한 이유</li> <li>현재 사업장에 대한 만족도(가격조건, 입지여건, 단지시설, 기업지원)</li> <li>사업장·도보권 내 많이 이용하는/만족하는 시설</li> <li>사업장 시설물 및 관리·운영 애로사항</li> <li>사업장 인근지역 개선 필요사항</li> </ul>
공공임대형 산업시설의 공급방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대형 산업시설의 필요성, 공급 중점 희망분야</li> <li>기업지원 역점 희망분야</li> <li>입주자격기준 고려해야 할 사항, 인센티브 필요사항</li> <li>도시공업지역 외 공공임대형 산업시설공급이 필요한 곳</li> <li>공공임대형 공급시 산업시설 내 필요시설 바람직한 공급규모</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>적절한 기업생산시설 및 자원시설 구성비율</li> <li>지원시설 계획 시 반드시 필요하다고 생각하는 시설</li> <li>공공임대산업시설 입주 유도시 추가 필요 시설</li> <li>공공임대형 산업시설 적절 공급방식, 임대시 적절한 관리·운영 주체</li> </ul>
향후 도시공업지역 시범사업지역에 대한 입주수요	<ul style="list-style-type: none"> <li>타지역 이전 계획</li> <li>사업장 입지선택 시 우선 고려사항</li> <li>도시공업지역 시범사업 대상지 인지도</li> <li>공공임대형 산업시설 입주 의사, 입주희망지역 이유</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대 산업시설 희망 공급방식</li> <li>이전시 필요한 공급유형</li> <li>이전시 생산시설 외 요구하고 싶은 시설</li> <li>입주 유도를 위한 인센티브 필요사항</li> <li>공공임대형 산업시설 관련기타 요구사항</li> </ul>

## 2.2 기업 특성 분석

### 1) 기업 개요

#### (1) 응답기업의 유형별 집계

설문응답 기업들의 특성을 정리하였다. 기업의 업력은 평균 12년정도, 대표자연령은 50대가 가장 많았고 종사자규모로는 5인이하가 많았다. 매출액은 5억이하가 가장 많다.

[표 5-15] 기업 특성

구분	계		
	사례 수	%	
<b>전 체</b>	<b>1180</b>	<b>100.0%</b>	
조사유형별	지식산업센터	160	13.6%
	창업지원기관	160	13.6%
	도시공업지역 시범사업지역	400	33.9%
	개별입지	160	13.6%
	산업단지(공장)	300	25.4%
지역별	수도권대도시	295	25.0%
	수도권중소도시	295	25.0%
	지방대도시	295	25.0%
	지방중소도시	295	25.0%
대표자 연령대별	30대	57	4.8%
	40대	276	23.4%
	50대	556	47.1%
	60대 이상	291	24.7%
종사자수 (상용근로자)	4명이하	469	39.7%
	5~9명	251	21.3%
	10~49명	360	30.5%
	50명이상	74	6.3%
	무응답	26	2.2%
종사자수 (연구인력)	없음	845	71.6%
	4명이하	250	21.2%
	5~9명	53	4.5%
	10명이상	32	2.7%
매출액별	5억이하	465	39.4%
	5억초과 10억이하	156	13.2%
	10억초과 30억이하	255	21.6%
	30억초과	285	24.2%
	무응답	19	1.6%

#### (2) 현재 사업장 영업업력

조사기업의 현재 사업장으로 이전·설립한 년수는 '6~10년' 이 31.4%로 가장

높았으며, 다음으로 '3~5년' 이 26.9%로 높았고 평균 8.8년이였다. 조사유형별로는 도시공업지역일수록, 지역으로는 부산지역, 종사자규모로는 50명이상일수록, 매출액은 5억 이하일수록, 업종은 제조업일수록 현재 사업장에서 영업업력이 높았다.

[표 5-16] 현재 사업장 영업 기간 특성

		사례수 (개)	21년 이상	11~ 20년	6~10 년	3~5년	3년 미만	평균 (년수)
전 체		1180	7.2	18.1	32.3	26.9	15.5	8.8
조사 유형별	지식산업센터	160	1.9	16.9	32.5	35.6	13.1	7.6
	창업지원기관	160	.0	.0	32.5	31.3	36.3	4.9
	도시공업지역 시범지역	400	15.3	26.0	31.5	17.5	9.8	11.6
	개별입지	160	4.4	6.9	28.1	45.6	15.0	6.6
	산업단지(공장)	300	4.7	23.7	35.3	22.7	13.7	8.8
조사 지역별	인천광역시 동구	295	4.4	21.4	34.2	29.8	10.2	8.4
	경기도 군포시	295	3.7	14.2	39.7	33.2	9.2	8.1
	부산광역시 사상구	158	16.5	24.7	36.7	17.1	5.1	12.5
	부산광역시 영도구	137	13.9	13.1	30.7	16.8	25.5	9.8
	경상북도 영천시	295	5.4	17.3	21.4	27.8	28.1	7.3
대표자 연령별	30대	57	5.3	7.0	14.0	26.3	47.4	5.3
	40대	276	1.8	7.2	30.8	35.5	24.6	5.9
	50대	556	5.0	19.2	35.8	27.2	12.8	8.4
	60대 이상	291	16.8	28.2	30.6	18.6	5.8	12.8
종사자수 (상용근 로자)	4명이하	469	9.2	17.9	29.6	29.4	13.9	9.1
	5~9명	251	2.8	15.1	32.3	27.5	22.3	7.0
	10~49명	360	3.1	19.4	35.3	26.7	15.6	8.1
	50명이상	74	18.9	17.6	39.2	16.2	8.1	12.6
	무응답	26	38.5	30.8	19.2	11.5	.0	19.1
매출액별	5억이하	465	10.5	17.4	28.4	25.4	18.3	9.3
	5억초과 10억이하	156	2.6	17.3	37.2	25.6	17.3	8.2
	10억초과 30억이하	255	3.9	20.8	34.1	28.2	12.9	8.2
	30억초과	285	7.7	17.2	35.4	28.4	11.2	8.9
	무응답	19	.0	15.8	15.8	36.8	31.6	5.2
	업종별	건설업	43	.0	4.7	34.9	34.9	25.6
기타 서비스업	36	2.8	2.8	22.2	44.4	27.8	5.2	
도매 및 소매업	128	6.3	14.8	34.4	28.9	15.6	8.1	
정보 통신업 및 전문과학기술 서비스업	141	.7	9.2	31.9	28.4	29.8	5.5	
제조업	832	9.0	21.4	32.3	25.2	12.0	9.8	

## 2) 기업의 사업장 입지 및 점유 특성

(1) 사업장의 이동 특성: 현재 사업장 직전 사업장 주소기반으로

기업들의 창업 이후 현재 사업장에 입주하기까지 이사횟수는 '없음' 이 전체의

44.2%로 높게 나타났고 1회가 34.8%, 2회 15.8%, 3회 3.5%, 4회이상은 1.7%로 볼 때 기업들의 절반정도의 기업들은 이사를 한 경험이 있는 것으로 해석된다. 조사유형별로 보면 지식산업센터는 1회 35.6%, 창업지원기관은 1회 32.5%, 2회 20.6%이고 도시공업지역은 1회 34.8%, 개별입지는 1회 37.5%, 2회 23.1%, 산업단지는 1회 34.3%로 나타났는데, 창업기업과 개별입지 입주기업들의 이동횟수가 더 높은 것으로 해석된다.

[표 5-17] 현재 사업장 이전 이사 횟수

		사례수(개)	없음	1회	2회	3회	4회 이상
■ 전체 ■		1,180	44.2	34.8	15.8	3.5	1.7
조사 유형별	지식산업센터	160	48.8	35.6	13.1	2.5	-
	창업지원기관	160	41.9	32.5	20.6	2.5	2.5
	도시공업지역 시범사업지역	400	46.8	34.8	12.3	3.0	3.3
	개별입지	160	31.3	37.5	23.1	7.5	0.6
	산업단지(공장)	300	46.3	34.3	15.7	3.0	0.7
조사 권역별	수도권대도시	295	48.8	27.1	17.6	4.7	1.7
	수도권중소도시	295	44.7	29.8	16.9	4.4	4.1
	지방대도시	295	37.6	41.4	16.3	3.7	1.0
	지방중소도시	295	45.4	41.0	12.5	1.0	-

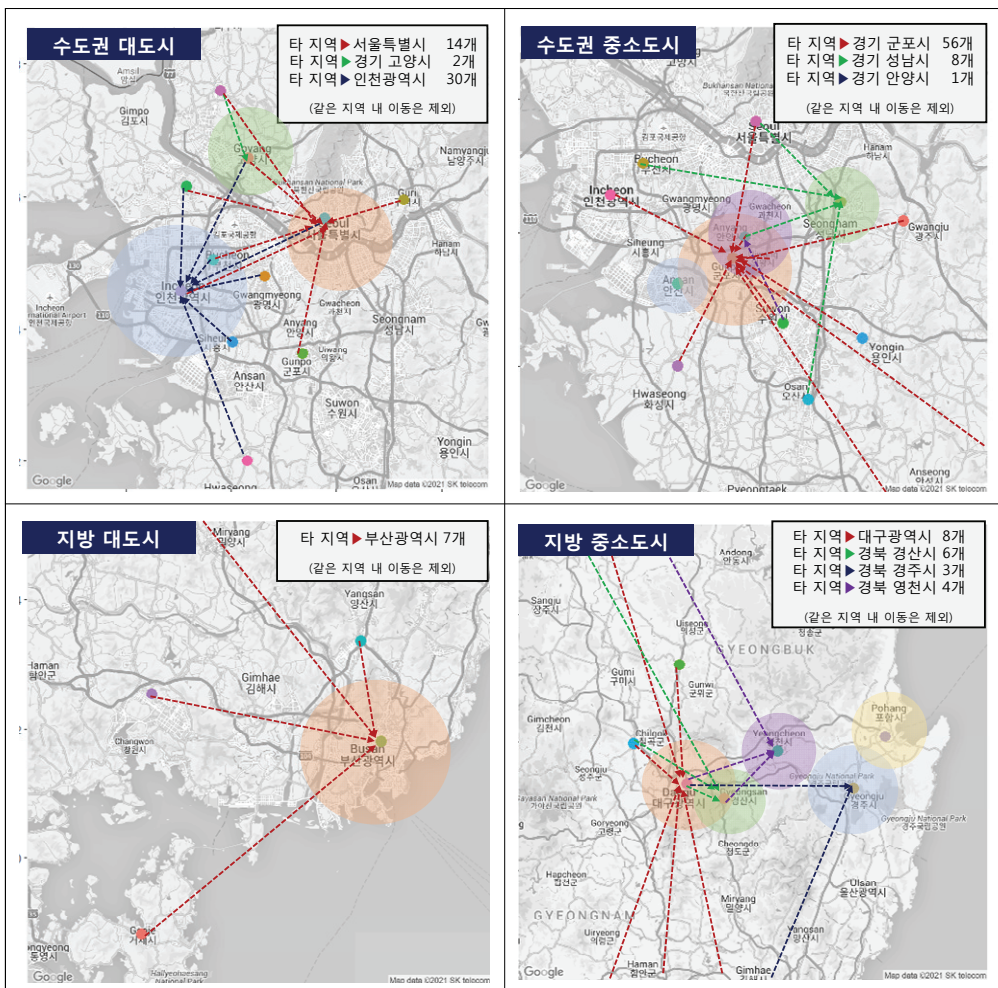
[표 5-18] 조사권역별 이사경험있는 기업수

구분	수도권대도시	수도권중소도시	지방대도시	지방중소도시
이사경험 있는 기업수	151	163	184	161

현재사업장에 입지하기까지 이사경험이 있는 기업은 전체기업의 56.8%로 조사권역별로 보면 수도권대도시가 151개기업, 수도권중소도시 163개기업, 지방대도시 184개기업, 지방중소도시 161개기업으로 집계되었다. 가장 이사경험비율이 높은 권역은 지방대도시이고 다음이 수도권중소도시였다. [그림5-3] 은 이사경험이 있는 기업들의 이전 주소를 기반으로 이동경로를 나타낸 것이다. 현재 사업장 주소가 수도권대도시 지역인 경우, 다른 지역으로 이동한 경로는 '타 지역에서 인천으로 이동' 한 기업이 30개로 가장 많았다. 현재 사업장 주소가 수도권중소도시 지역인 경우, 다른 지역으로 이동한 경로는 '타 지역에서 경기도 군포시로 이동' 한 기업이 56개로 가장 많았다. 현재 사업장 주소가 지방대도시 지역인 경우, 다른 지역으로

이동한 경로는 '타 지역에서 부산광역시로 이동' 한 기업이 7개로 나타났다. 현재 사업장 주소가 지방중소도시 지역인 경우, 다른 지역으로 이동한 경로는 '타 지역에서 대구광역시로 이동' 한 기업이 8개로 가장 많았다.

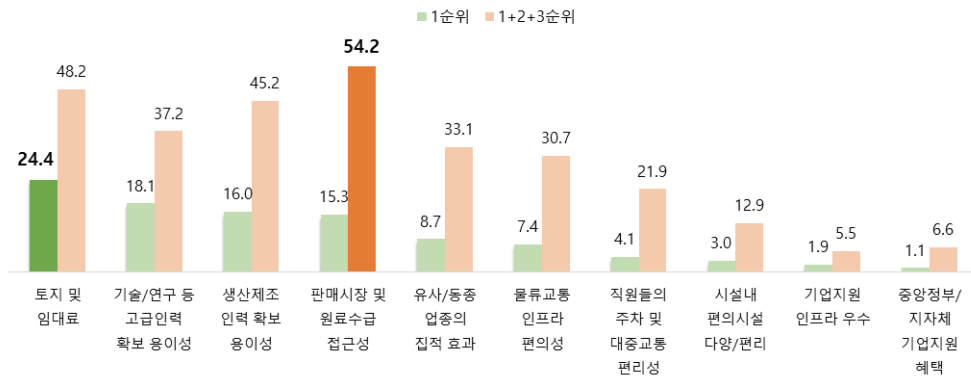
이동의 규모와 공간적 범위를 보면 수도권대도시와 수도권중소도시, 지방중소도시가 규모나 공간적 범위면에서 활발한 반면 지방대도시는 기업이동의 공간적 범위가 몇 개지역으로만 나타나는 특성을 보였다.



[그림 5-3] 조사권역별 현재 사업장 직전 이동경로

## (2) 기업의 입지결정요인

현재 사업장 입지를 선택한 이유 1순위로는 ‘토지 및 임대료(24.4%)’, 고급인력 확보 용이성(18.1%), 생산제조인력확보용이성(16.0%), 판매시장 접근성(15.3%) 순서였고, 1+2+3순위로는 ‘판매시장 및 원료수급 접근성(54.2%)’ 이 가장 많았고 토지 및 임대료, 생산인력확보용이성, 고급인력확보용이성 순서였다. 이를 보면 현재사업장 입지를 선택한 이유는 경제적 요인(토지 및 임대료)가 가장 크고 다음으로는 인력확보(고급인력, 생산인력), 판매시장접근성(원료수급포함), 유사업종 집적효과, 물류인프라 순서로 해석할 수 있겠다.



[그림 5-4] 현재 사업장의 입지 선택 이유

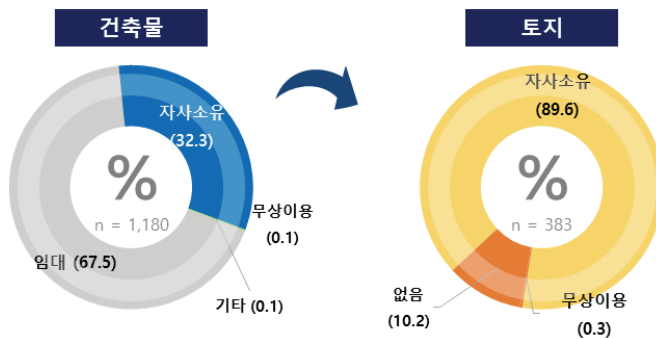
[표 5-19]는 현재 사업장 입지 선택 이유를 조사그룹별로 상위 5순위까지 집계한 것이다. 입지를 선택하는 이유 중 순위가 바뀌는 유형은 창업지원기관으로 입주기업들은 고급인력확보가 1순위를 보이고 있어 타 유형과 비교가 된다. 그리고 지역별로 보면 산업단지가 아닌 공업지역인 군포시는 생산인력확보가 2순위인 반면 인천은 판매시장의 접근성이 2순위로 나타났다. 비수도권인 부산 사상구 공업지역은 노후 산업재생지역으로, 저렴한 토지임대료가 1순위이나 생산인력확보, 유사동종 업종의 집적효과도 20%이상 비율을 보여 중요한 결정요인으로 선택하였다. 특이하게 경북 영천은 1순위가 고급인력확보로 나타나 지역별 전체 순위에서 차이를 보였다.

[표 5-19] 현재 사업장의 입지 선택 이유\_그룹별

		사례수 (개)	저렴한 토지 및 임대료	기술/연구 등고급인 력 확보 용이성	생산제조 인력 확보 용이성	판매시장 및원료수 급 접근성 양호	유사/동종 업종의 집적 효과
전 체		1,180	24.4	18.1	16.0	15.3	8.7
유형별	지식산업센터	160	26.3	21.9	15.6	18.8	7.5
	창업지원기관	160	15.6	31.3	10.0	13.8	6.3
	도시공업지역 시범사업지역	400	28.0	8.3	15.8	17.8	11.0
	개별입지	160	31.3	19.4	11.3	10.0	8.1
	산업단지(공장)	300	19.7	21.7	22.3	13.7	8.0
지역별	인천광역시 동구	295	23.1	7.1	9.8	16.9	9.2
	경기도 군포시	295	35.3	9.2	23.4	18.3	2.7
	부산광역시 사상구	158	24.1	5.1	21.5	12.7	20.9
	부산광역시 영도구	137	21.2	16.8	8.0	15.3	11.7
	경상북도 영천시	295	16.6	45.8	15.6	11.9	6.4

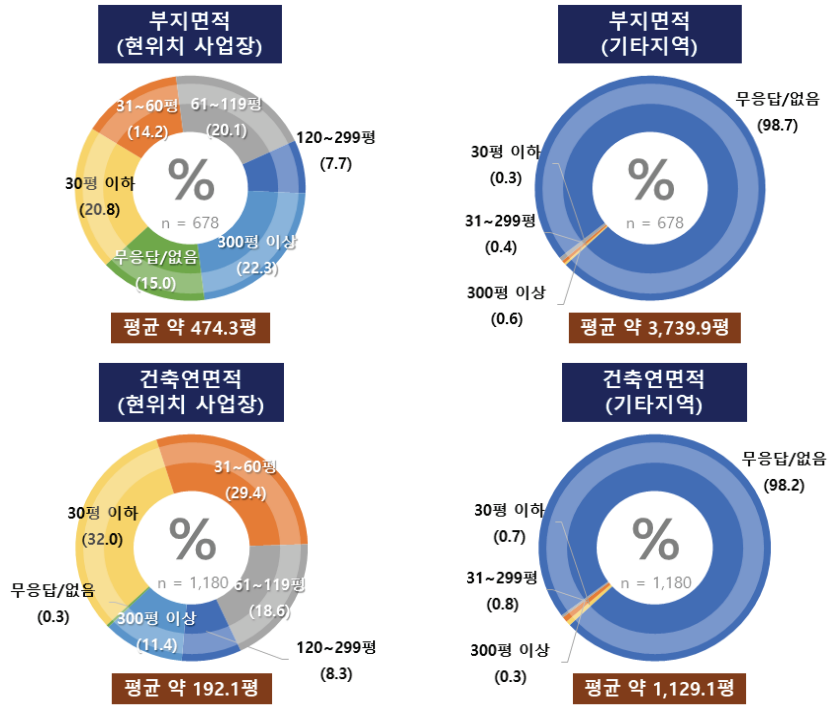
(3) 사업장 소유형태 및 규모

현재 사업장에 대한 소유형태(건축물 기준)로는 ‘임대’가 67.5%로 가장 많으며, 다음으로는 ‘자사소유’가 32.3%로 나타났다. 건축물이 ‘자사소유’인 경우, 토지 소유 형태로는 ‘자사소유’가 89.6%로 가장 많으며, 다음으로는 ‘없음’이 10.2%였다.



[그림 5-5] 현재 사업장의 소유형태

사업장 부지면적의 경우 현위치 사업장은 평균 474.3평, 기타지역은 평균 3,739.9평으로 나타났다. 사업장 건축연면적의 경우 현위치 사업장은 평균 192.1평, 기타지역은 평균 1,129.1평으로 나타났다.



[그림 5-6] 현재 사업장의 건축물과 대지면적

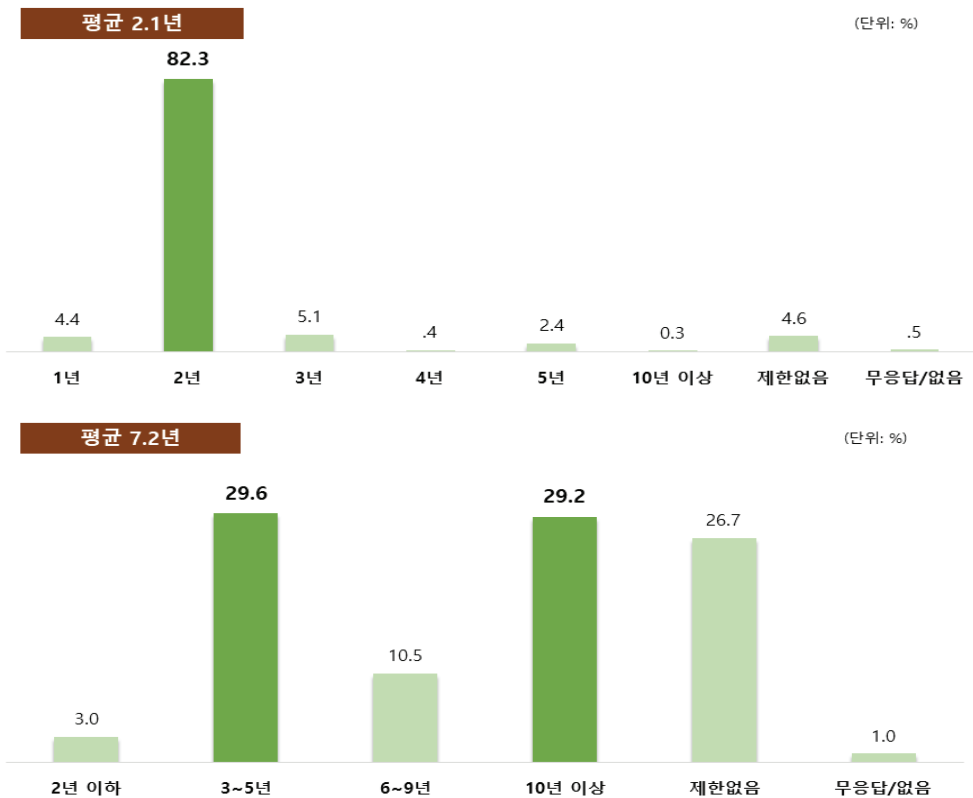
(4) 사업장 임대특성: 임대료, 임대기간, 관리비, 운영주체

사업장 임대특성으로는 입주자격, 임대료, 임대기간, 관리비, 운영주체에 대해 질문한 결과 현재 입주자격으로는 '일반 기업 대상' 이 715개(89.6%)로 가장 많았고, 다음으로 '벤처 기업(34개, 4.3%)' , '창업 기업(18개, 2.3%)' 등으로 나타났다.

[표 5-20] 현재 사업장 입주자격

	사례수(개)	비율(%)
전체	798	100.0
일반	715	89.6
벤처 기업	34	4.3
창업 기업	18	2.3
기술 혁신형 기업	5	0.6
고급 기술 인력 우수	4	0.5
유사업종의 투명기업	3	0.4
고급인력 확보, 지역 인재 채용, 청년 고급 인력 확보시	2개씩	각각 0.3
모름/무응답	3	0.4

현재 사업장의 최초 임대기간의 경우 평균 2.1년 갱신, 최대 임대기간 7.2년으로 나타났고, 보증금의 경우 평균 2,802만원, 월 임대료의 경우 평균 166만원, 관리비의 경우 평균 38만원으로 조사되었다. 최초 임대기간은 2년이 82.3%로 가장 높았고 최장임대기간은 3~5년 29.6%, 10년이상 29.2%, '제한없음' 이 26.7%로 10년이상의 비율이 절반이상을 보이고 있다.



[그림 5-7] 현재 사업장의 최초 임대기간 및 최장 임대기간

입주기업들의 임대보증금, 월임대료, 월 관리비를 질문하였는데, 보증금은 2000만원대가 25.1%로 가장 많았고 월임대료는 100만원대가 31.0%로 가장 많았고, 월관리비는 10만원대가 25%로 가장 많은 비율을 차지하였다.



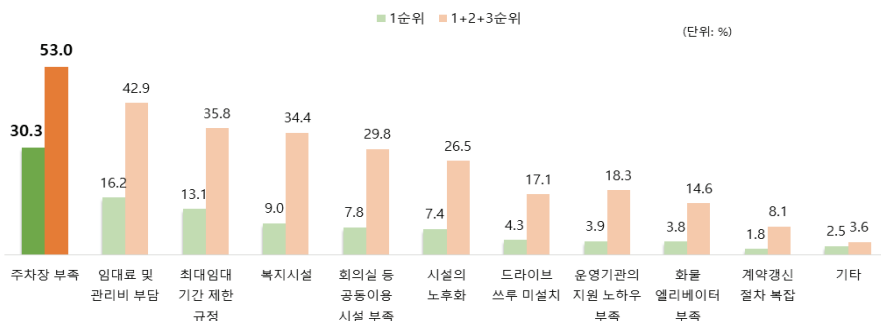
[그림 5-8] 현재 사업장의 임대료 및 관리비

(5) 현재사업장에 대한 만족도와 개선이 필요한 사항

가. 불편사항

현재 사업장 시설물 및 관리운영에 대해 불편한 사항으로는 1순위와 1+2+3순위 모두 '주차장 부족' 으로 나타났다(1순위 30.3%, 1+2+3순위 53.0%). 조사유형별로 살펴볼 때, 사업장 시설물 및 관리운영 애로사항을 주차장 부족이라 응답한 경우 '도시공업지역 시범사업지역' 이 38.5%로 가장 높았다. 조사지역별로 살펴볼 때, 사업장 시설물 및 관리운영 애로사항을 주차장 부족이라 응답한 경우 '부산 영도구' 가 40.9%로 가장 높았다.

(Base: 전체(N=1,180), 단위: %)

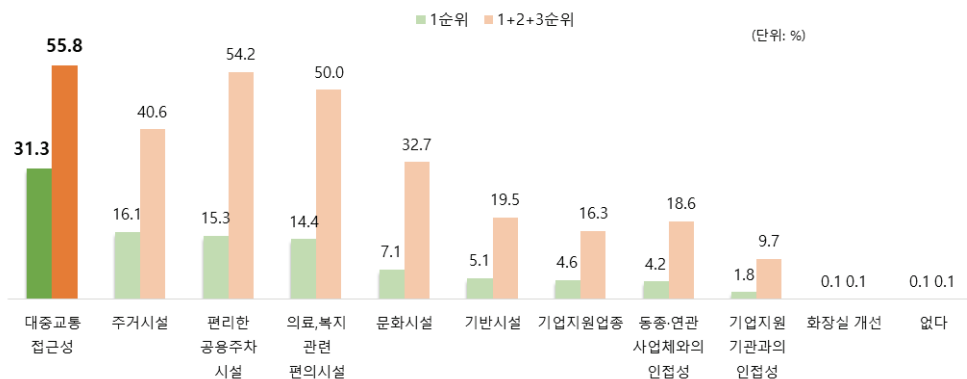


[그림 5-9] 사업장 시설물 및 관리운영 애로사항

### 나. 개선이 필요한 사항

현재 사업장 인근지역에 개선이 필요한 사항으로는 1순위와 1+2+3순위 모두 '대중교통 접근성' 으로 나타났다(1순위 31.3%, 1+2+3순위 55.8%). 조사유형별로 살펴볼 때, 사업장 인근지역 개선 필요사항을 대중교통 접근성이라 응답한 경우 '도시공업지역 시범사업지역' 이 38.5%로 가장 높았다. 조사지역별로 살펴볼 때, 사업장 인근지역 개선 필요사항을 대중교통 접근성이라 응답한 경우 '경기도 군포시' 가 46.1%로 가장 높았다.

(Base: 전체(N=1,180), 단위: %)

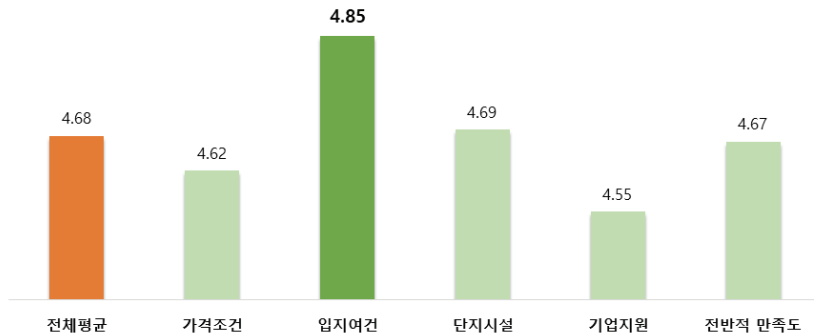


[그림 5-10] 사업장 인근지역 개선 필요사항

#### 다. 만족도

[그림 5-11]은 현재 사업장에 대한 가격조건, 입지조건, 단지시설, 기업지원 항목별 만족도와 전체만족도를 조사한 것을 집계한 것이다. 현재 사업장에 대한 만족도를 조사한 결과, '입지여건'이 4.85점(7점 만점 기준)으로 가장 높았으며, '기업지원'이 4.55점(7점 만점 기준)으로 가장 낮았다. 기업지원이 가장 낮은 이유는 조사지역이 산업단지 지정된 곳 이외의 공업지역들이 많이 포함되어 정부의 지원정책을 체감할 수 있는 기회가 적기 때문으로 추정된다. 조사유형별로 살펴볼 때, 전체 종합 평균이 가장 높은 유형은 '창업지원기관(5.03점)'이며, 가장 낮은 유형은 '개별 입지(4.51점)'로 나타났다. 조사지역별로 살펴볼 때, 전체 종합 평균이 가장 높은 지역은 '부산광역시 영도구(4.85점)'이며, 가장 낮은 유형은 '경상북도 영천시(4.56점)'로 나타났다.

(Base: 전체(N=1,180), 단위: 점(7점 만점 기준))



[그림 5-11] 현재 사업장의 만족도

현재 사업장을 선택한 이유(1순위 기준)별로 만족도 점수를 비교한 결과, 현재 사업장을 선택한 이유로 '시설내 편의시설 다양/편리'를 선택한 기업의 전체 만족도 평균 점수가 5.01점으로 가장 높게 나타났으며, '유사·동종업종의 집적 효과'를 선택한 기업의 전체 만족도 평균 점수는 4.51점으로 가장 낮게 나타났다. 그리고 현재 사업장을 선택한 이유를 각각 살펴보았을 때, '생산제조 인력 확보 용이성'을 선택한 경우(전반적 만족도 4.84점)를 제외한 나머지는 모두 입지여건에 대한 만족도 점수가 가장 높은 것으로 나타났다. 조사결과를 보면 향후 공공임대 산업시설

공급시 기업들의 만족도를 높이기 위해서는 시설내 편의시설의 다양성과 편리성에 대한 부분과 기업지원인프라에 대한 적극적 검토가 필요함을 시사한다고 하겠다.

현재 사업장을 선택한 이유별 만족도 점수에 차이가 있는지에 대한 분산분석(ANOVA) 결과, 모든 만족도 영역별 점수에 통계적으로 유의미한 차이가 나타났다.

[표 5-21] 현재 사업장을 선택한 이유별 만족도

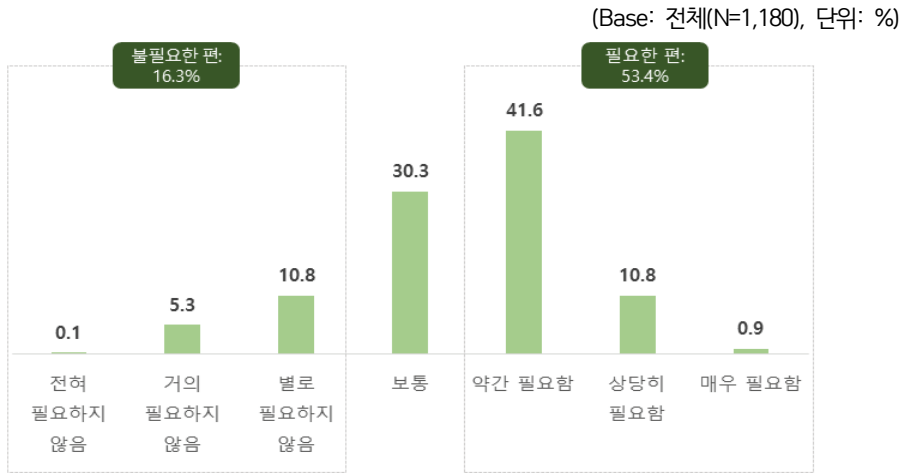
(단위: 점, 7점 만점 기준)

	저렴한 토지및 임대료	접근 성양 호	기술 연구 인력 확보	생산 제조 인력 확보	집적 효과	물류 교통 인프라 편의성	주차및 대중교 통편리 성	편의 시설 다양/ 편리	기업 지원 혜택	기업 지원 인프라 우수	F
전체 평균	4.54	4.59	4.88	4.71	4.51	4.78	4.63	5.01	4.78	4.90	8,646***
가격조건	4.47	4.53	4.83	4.61	4.59	4.77	4.50	4.89	4.85	4.78	3,801***
입지여건	4.68	4.78	4.99	4.78	4.82	5.03	4.94	5.31	5.08	5.26	6,220***
단지시설	4.58	4.59	4.85	4.74	4.51	4.84	4.63	5.06	4.62	5.00	3,916***
기업지원	4.45	4.40	4.88	4.59	4.25	4.55	4.40	4.94	4.69	4.65	8,254***
전반적 만족도	4.52	4.64	4.83	4.84	4.39	4.69	4.69	4.86	4.69	4.83	5,200***

## 2.3 공공임대형 산업시설 공급방향에 대한 인식조사 결과

### 1) 공공임대 산업시설의 필요성

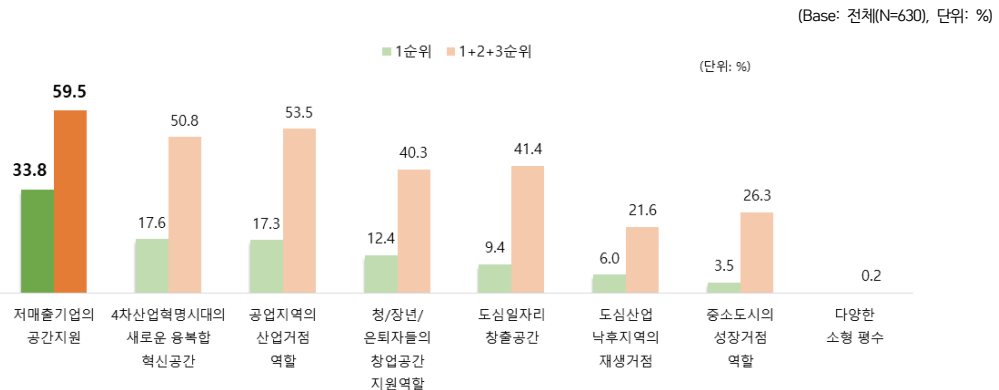
공공임대 산업시설의 필요성을 묻는 질문에 대해 ‘필요한 편’이라는 응답은 53.4%로 나타났으며, 평균 4.44점(7점 만점 기준)으로 나타났다. 불필요한 편이라고 응답한 비율은 16.3%로 낮게 나타났다는 점도 의미가 높다 하겠다. 조사유형별로 살펴볼 때, 공공임대형 산업시설의 필요성이 가장 높은 유형은 ‘창업기관(4.71점)’, 개별입지(4.70점)이고 반대로 점수가 낮은 유형은 지식산업센터(4.32점), 산업단지(4.32점)으로 조사되었다. 조사지역별로 살펴볼 때, 공공임대형 산업시설의 필요성이 가장 높은 유형은 ‘경기도 군포시(4.95점)’, 인천동구(4.88점)이고 부산사상구(3.53점)으로 가장 필요성을 낮다고 응답하였다. 기업특성에서는 대표자 연력이 낮을수록, 종사자규모가 클수록, 매출이 클수록 공공임대 산업시설의 필요성이 높다고 응답하였다.



[그림 5-12] 공공임대형 산업시설의 필요성

## 2) 공공임대 산업시설의 공급목표 및 공급입지

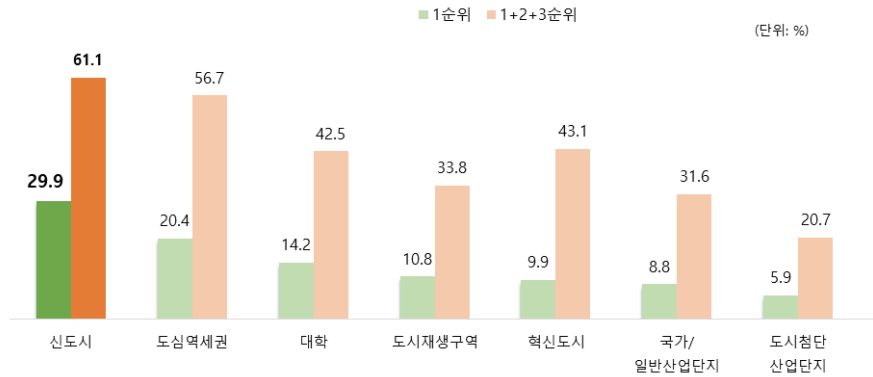
공공임대형 산업시설이 필요하다고 응답한 경우, 어떤 공공임대산업시설 공급에 중점을 두어야 한다고 생각하는지를 질문한 결과 ‘저매출기업의 공간지원’이 가장 높은 것으로 나타났다(1순위: 33.8%, 1+2+3순위: 59.5%).



[그림 5-13] 공공임대산업시설 공급 중점 희망분야

도시공업지역 외 공공임대형 산업시설공급이 필요한 곳을 조사한 결과 ‘신도시’가 가장 높은 것으로 나타났다(1순위: 29.9%, 1+2+3순위: 61.1%). 신도시 외에 도심역세권과 대학지역이 공공임대 산업시설의 입지로 높게 응답한 것은 대도시중심,

도심중심, 고급인력이 많은 곳으로 산업입지가 변화하는 것을 단적으로 보여주는 것이라 해석할 수 있다. 특히 공공임대형 산업시설공급이 필요한 곳을 신도시라 응답한 경우 '창업지원기관'이 38.1%로 가장 높았다는 것은 젊은층의 입지수요는 수도권중심으로 요구하고 있다는 것을 단적으로 보여주는 것이라 하겠다. 조사지역으로 봤을 때, 수도권인 인천은 도심권, 도시재생구역이 높고, 군포시의 경우는 신도시와 도심권이 높고, 부산은 신도시와 도심권으로 유사한 분포를 보인다. 다만 영천은 대학, 신도시순서로 상이하게 나타났다. 이를 보면 지역별로 공공임대 산업시설의 입지수요는 차이를 보이고 있으나 공통적으로 도심권, 신도시가 높게 나타나고 있다.



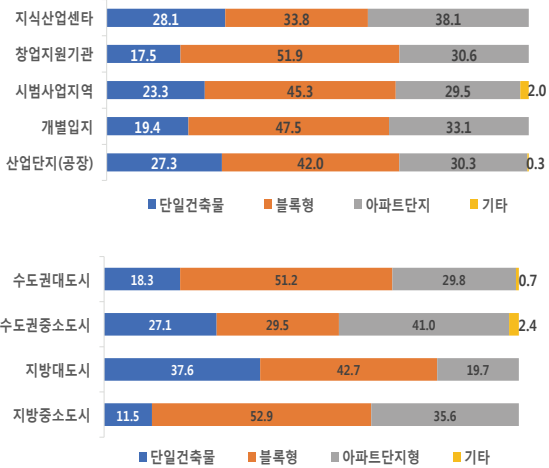
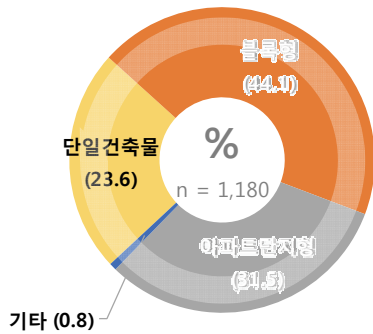
[그림 5-14] 도시공업지역 외 공공임대형 산업시설공급이 필요한 곳

[표 5-22] 조사유형별 도시공업지역 외 공공임대형 산업시설공급이 필요한 곳

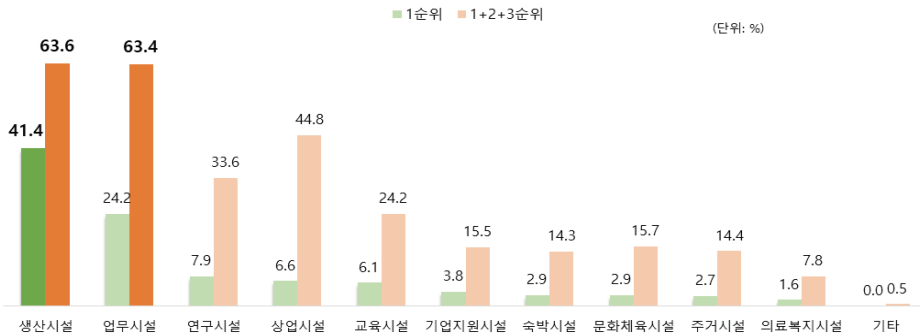
		수 (개)	신도 시	도심 역세권	대학	도시재 생구역	혁신 도시	국가/일반 산업단지	도시첨단 산업단지
■ 전 체 ■		1,180	29.9	20.4	14.2	10.8	9.9	8.8	5.9
조사 유형별	지식산업센터	160	35.0	16.9	10.6	11.3	8.8	10.6	6.9
	창업지원기관	160	38.1	18.1	15.6	3.1	13.8	5.6	5.6
	도시공업지역 시범사업지역	400	26.5	25.8	7.3	14.5	9.3	11.0	5.8
	개별입지	160	25.6	22.5	21.3	11.3	6.9	5.6	6.9
	산업단지(공장)	300	29.7	15.3	21.0	9.3	11.0	8.3	5.3
	조사 권역별	수도권대도시	295	16.9	21.7	5.4	21.4	10.2	15.6
수도권중소도시	295	35.9	23.4	7.5	13.6	6.8	5.1	7.8	
지방대도시	295	38.3	26.1	11.5	6.1	6.4	7.1	4.4	
지방중소도시	295	28.5	10.5	32.5	2.0	16.3	7.5	2.7	

### 3) 공공임대 산업시설의 공급 규모 및 필요시설 범위

공공임대형 산업시설의 바람직한 공급규모에 대한 조사 결과, '블록형' 이 44.1%로 가장 많았으며, 다음으로 '아파트단지형' 이 31.5%로 나타남. 조사유형별로 살펴볼 때, 공공임대형 산업시설의 바람직한 공급규모를 블록형이라 응답한 경우 '창업지원기관' 이 51.9%로 가장 높았다. 입주한 기업들의 조사유형별로 유사하게 나타나고 있으나 권역별 구분에서는 차이를 보이고 있다. 수도권대도시와 지방중소도시는 블록형의 비율이 상대적으로 높게 나타났고 수도권중소도시는 아파트단지형에 대한 수요도 41%로 높게 나타났다. 그리고 지방대도시는 단일건축물에 대한 수요가 37%로 다른 권역에 비해 상대적으로 높게 나타났다.



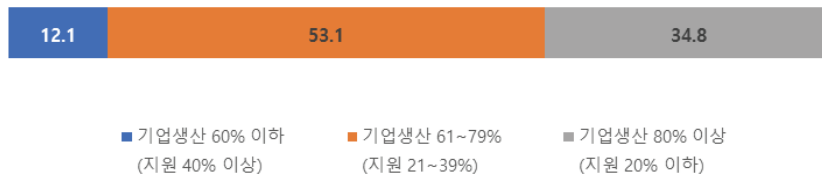
[그림 5-15] 공공임대형 산업시설 바람직한 공급규모



[그림 5-16] 공공임대형 산업시설 내 필요시설

공공임대형 공급시 산업시설 내 필요시설에 대해 조사한 결과, 1순위로는 ‘생산 시설(41.4%)’, 1+2+3순위로는 생산시설(63.6%) 및 업무시설(63.4%)이 가장 많은 것으로 나타났다(그림 5- 참조). 1순위로 보았을 때, 공공임대 산업시설 내 필요한 시설은 생산시설, 업무시설, 연구시설, 상업시설, 교육시설이 상위 5순위 시설로 볼 수 있다. 이는 공공임대 산업시설 법에 규정하고 있는 생산, 연구, 교육시설 외 업무 시설과 상업시설이 추가된 것으로 볼 수 있다. 공공임대형 공급시 산업시설 내 필요 시설을 생산시설이라 응답한 경우 ‘도시공업지역 시범사업지역’ 이 51.5%로 가장 높았고 조사지역별로는 ‘부산 영도구’ 가 66.4%로 가장 높았다.

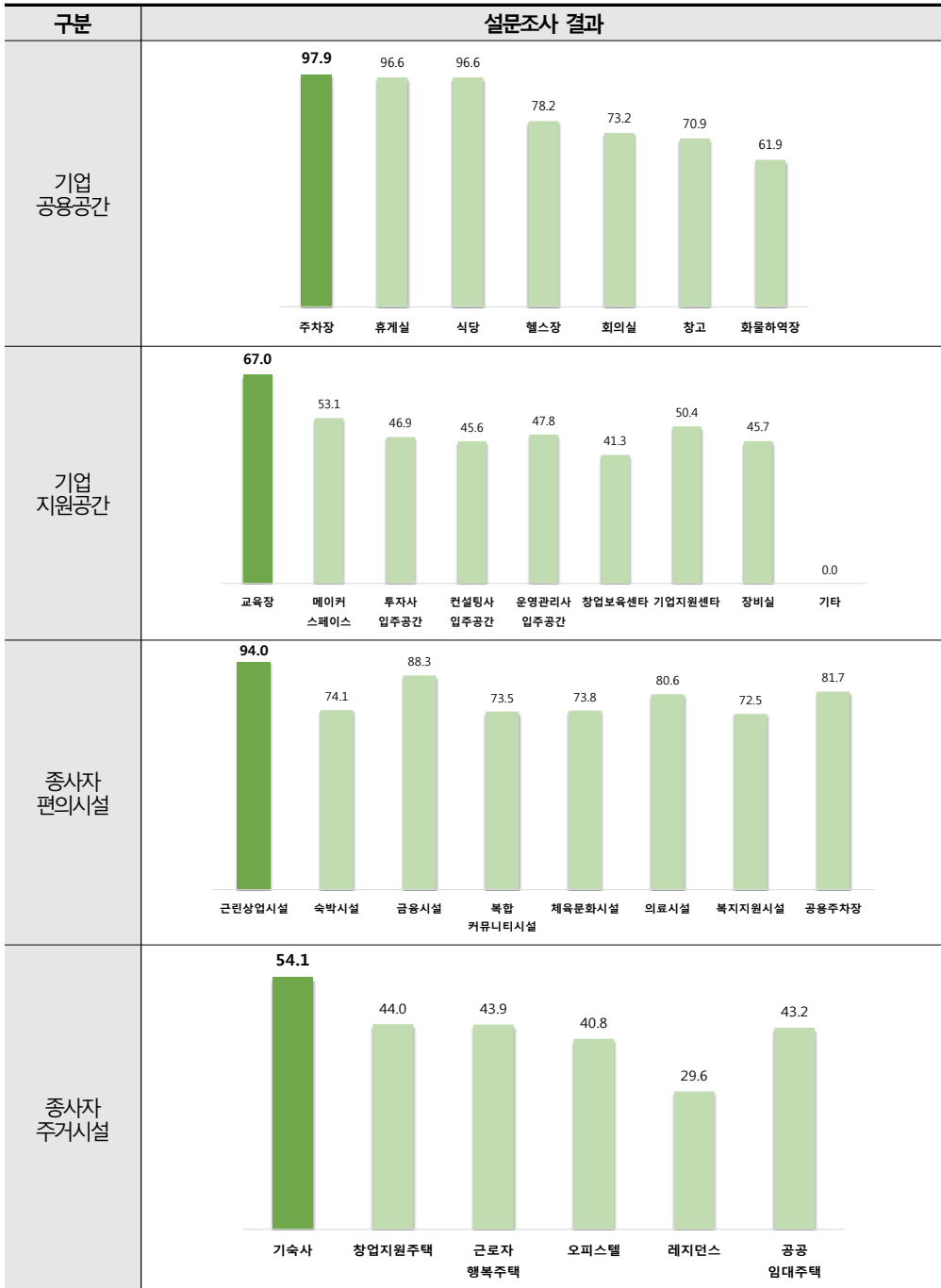
적절한 기업생산시설:지원시설 비율로는 평균 72.5:27.5의 비율로 나타났으며, 기업생산 기준으로 구성비율이 61~79%가 적절하다는 응답이 53.1%로 가장 많다. 현재 지식산업센터의 지원시설비율이 최대 30%까지 가능한 점을 감안할 때 지금과 유사하거나 일정부분 상향되는 것을 바라고 있는 것으로 해석해 볼 수 있다.



[그림 5-17] 적절한 기업생산시설 및 지원시설 구성 비율

지원시설계획 시 반드시 필요하다고 생각하는 기업공용공간, 기업지원공간, 종사자 편의시설, 종사자주거시설을 조사하였다. 기업공용시설로는 주차장이 97.9%로 가장 많았으며, 다음으로 휴게실 및 식당이 96.6%로 나타났다. 지원시설계획 시 반드시 필요하다고 생각하는 기업지원공간 시설로는 교육장이 67.0%로 가장 많았으며, 다음으로 메이커스페이스가 53.1%로 나타났다. 종사자편의시설로는 근린상업시설이 94.0%로 가장 많았으며, 다음으로 금융시설이 88.3%, 의료, 주차시설 순서로 80% 이상을 보였다. 종사자주거시설로는 기숙사가 54.1%로 가장 많았으며, 다음으로 창업지원주택이 44.0%, 근로자 행복주택, 공공임대주택 순서로 나타났다. 공공임대 산업시설 입주 유도 시 추가적으로 필요하다고 생각하는 것으로 ‘단지내 무료 셔틀버스’, ‘통근버스 운행’ 을 꼽았다.

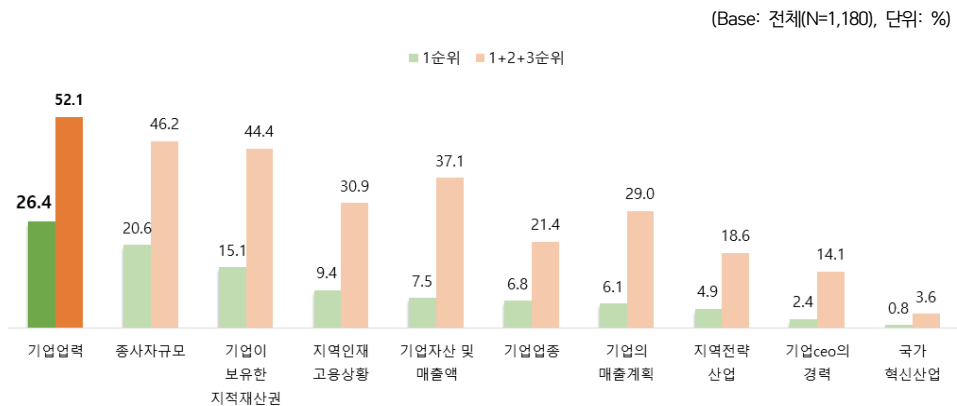
[표 5-23] 공공임대 산업시설 지원시설 계획 시 필요한 시설 범위



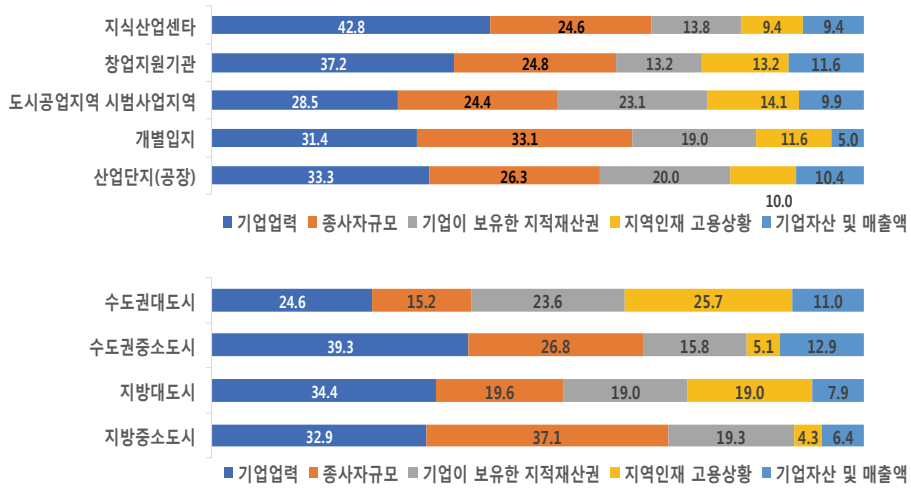
#### 4) 공공임대 산업시설 입주자격

[그림5-18] 의 공공임대형 산업시설의 입주기업을 설정할 때 고려해야 할 사항을 조사한 결과 '기업업력' 이 가장 높은 것으로 나타났다(1순위: 26.4%, 1+2+3순위: 52.1%). 2순위로 종사자규모, 기업이 보유한 지적재산권으로 나타났는데 이를 보면 기업초기단계와 규모가 작은 기업, 기술혁신가능성이 높은 기업을 입주자격으로 고려한다는 것을 알 수 있다. 추가적으로 입주자격기준 인센티브에 필요한 사항을 기술해 달라고 했을 때, '지역인재 채용업체', '벤처기업', '기술보유기업', '사회기여도가 높은 기업', '장애인채용업체', '매출향상기업', '창업기업', '청년창업기업', '지역전략산업' 을 꼽아주었다.

[그림5-19] 의 조사권역별로 보면 인천은 '지역인재고용상황' 을 1순위로, 군포시는 '기업업력', 부산사상구는 '기업업력', 부산영도구는 '종사자규모', 경북 영천은 '종사자규모' 로 지역별 차이는 보이고 있으나 1순위와 2순위를 합치면 '기업업력' 과 '종사자규모' 로 요약해 볼 수 있다. 공통적으로는 기업업력과 종사자규모, 기업이 보유한 지적재산권이 중요한 입주자격으로 고려되어야 한다고 응답하였다. 이는 현재 정부정책사업의 대부분이 활용하고 있는 기업대상기준지표로 활용하고 있다는 점에서도 많은 기업들이 인지하고 있음을 추정해 볼 수 있다.



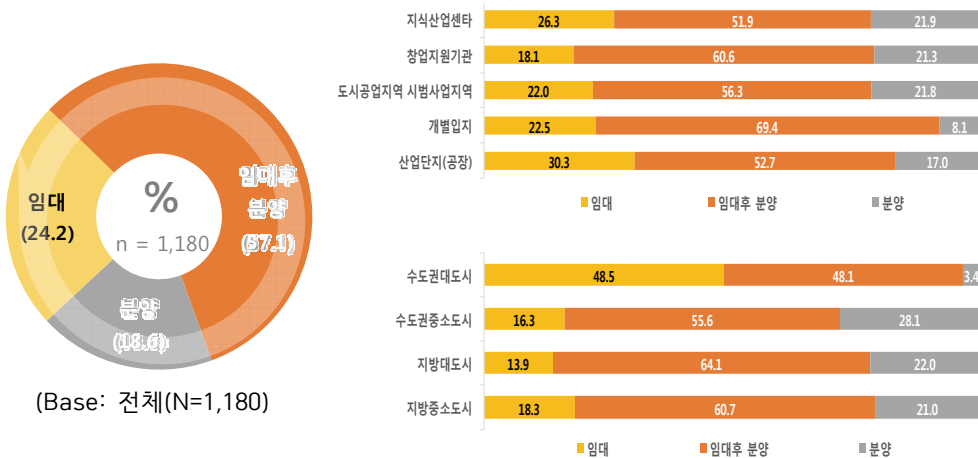
[그림 5-18] 입주자격기준 고려해야 할 사항



[그림 5-19] 조사유형별 입주자격기준 고려해야 할 사항

### 5) 공공임대 산업시설의 공급방식 및 관라운영 주체

공공임대형 산업시설의 공급방식 중 어떤 것이 적절하다고 생각하는지 조사한 결과, '임대 후 분양' 이 57.1%로 가장 많았으며, 다음으로 '임대' 가 24.2%로 나타났다 (그림5-20참조). 임대 후 분양을 응답한 경우 '개별입지' 가 69.4%로 가장 높았고 '부산 사상구' 가 65.8%로 가장 높았다.



[그림 5-20] 공공임대형 산업시설 적절 공급방식

공공임대형 산업시설이 임대로 운영될 경우 적절한 관리·운영 주체로는 ‘지자체 산하 공공기관’ 이 30.7%로 가장 높았으며, 다음으로는 ‘중앙정부 산하 공공기관’ 이 24.2%이다(표5-24참조). 조사유형별 차이를 보이는 그룹은 창업지원기관의 입주기업은 관리운영주체로 민간전문관리기업과 중앙정부산하공공기관을 1순위로 선택하였고 개별입지는 중앙정부산하공공기관을 가장 선호하는 것으로 조사되었다. 권역별로 보면 수도권대도시는 중앙정부와 지자체산하 공공기관을, 수도권중소도시는 지자체중심, 지방대도시는 지자체중심, 지방중소도시는 지자체산하공공기관을 1순위로 선호하였다. 이를 보면 공공임대 산업시설의 관리운영주체로 지자체산하공공기관, 중앙정부산하공공기관이 동시에 선호되고 있다고 할 수 있다.

[표 5-24] 임대시 적절한 관리·운영 주체

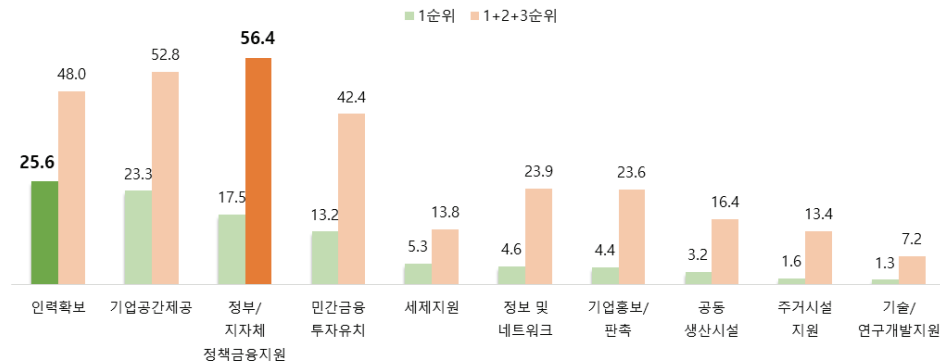
		사례수 (개)	중앙 정부	중앙정부 공공기관	지방정부	지자체하 공공기관	민간전문 관리기업	민관공동 운영
전 체		1,180	3.6	24.2	15.4	30.7	15.3	10.9
조사 유형별	지식산업센터	160	2.5	28.8	23.1	30.0	10.0	5.6
	창업지원기관	160	3.1	20.6	15.0	16.3	26.9	18.1
	도시공업지역 시범사업지역	400	6.0	23.3	15.8	20.3	24.0	10.8
	개별입지	160	4.4	30.0	15.6	31.9	9.4	8.8
	산업단지(공장)	300	.7	21.7	11.0	52.0	3.3	11.3
조사 권역별	수도권대도시	295	2.7	29.2	9.5	27.1	8.8	22.7
	수도권중소도시	295	7.5	18.6	30.2	31.9	5.8	6.1
	지방대도시	295	1.4	15.3	13.6	22.0	38.3	9.5
	지방중소도시	295	2.7	33.6	8.5	41.7	8.1	5.4

#### 6) 기업지원 및 운영에 대한 방향

공공임대형 산업시설 기업지원 역점 희망분야에 대해 조사한 결과 1순위로는 ‘인력확보(25.6%)’, 기업공간제공(23.3%), 정부지자체 정책금융지원(17.5%) 순서로 나타났다(그림5-21, 표5-25참조). 1+2+3순위로는 ‘정부/지자체/정책금융지원 (56.4%)’ 이 가장 많았다. 조사유형별로 살펴볼 때, 기업지원 역점 희망분야를 인력확보라 응답한 경우 ‘지식산업센터’ 가 31.9%로 가장 높았다. 창업지원기관은 기업공간제공이 1순위이고, 도시공업지역은 인력확보와 기업공간제공, 개별입지도 마찬가지로 인력확보와 기업공간제공, 산업단지는 인력확보가 기업지원의 1순위

꼽고 있다. 이를 보면 기업이 입주하고 있는 형태는 다르지만 ‘인력확보’와 ‘기업공간제공’은 기업지원의 중요한 부분임을 알 수 있었다. 조사지역별로 보면 수도권인 인천은 정부/지자체정책금융지원이 1순위이고 군로시는 인력확보와 정책금융지원, 부산은 기업공간제공에 대한 요구가 가장 높게 나타났고(부산영도구 51.1%, 사상구 29.7%), 영천은 인력확보가 1순위로 나타났다. 창업기업이 많은 청년층의 경우는 기업공간제공과 인력확보를 1순위로 꼽았고 기업업력은 대부분의 범위에서 인력확보와 기업공간제공을 선택하였다. 종사자규모도 모든 범위에서 인력확보와 기업공간제공이 유사한 비율을 보이면 1, 2순위를 나타내었고 매출액도 유사하다.

(Base: 전체(N=1,180), 단위: %)



[그림 5-21] 공공임대산업시설 기업지원 중점 희망분야

[표 5-25] 조사유형별 공공임대산업시설 기업지원 중점 희망분야

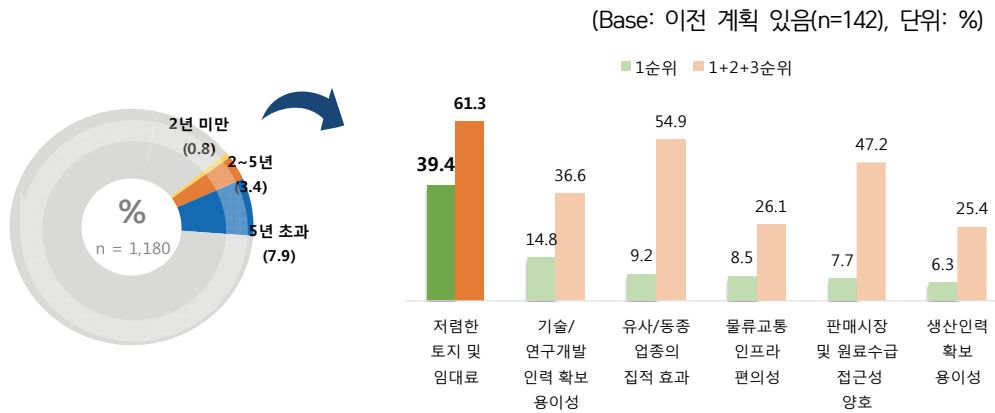
		사례수 (개)	인력확보	기업공간제공	정부/지자체 정책금융지원	민간금융 투자유치	세제지원
■ 전 체 ■		1,180	25.6	23.3	17.5	13.2	5.3
조사 유형별	지식산업센터	160	31.9	17.5	21.3	13.1	1.3
	창업지원기관	160	18.1	34.4	15.6	15.6	3.1
	도시공업지역 사범사업지역	400	30.8	23.8	14.0	10.8	7.5
	개별입지	160	20.0	26.9	16.9	12.5	7.5
	산업단지(공장)	300	22.3	18.0	21.7	15.7	4.3
조사 권역별	수도권대도시	295	12.9	11.9	24.7	12.2	8.8
	수도권중소도시	295	23.7	19.0	22.7	14.9	5.4
	지방대도시	295	17.6	39.7	15.3	8.1	4.1
	지방중소도시	295	48.1	22.7	7.5	17.6	2.7

## 2.4 도시공업지역 시범사업지역에 대한 입주수요 조사결과

### 1) 이전계획 여부 및 이전시 우선 고려사항

조사기업들을 대상으로 향후 5년안에 사업장을 이전할 계획이 있는지를 물어보았을 때, '계획없음'이 77.3%이고 5년안에 이전계획이 있는 기업은 4.2%로 조사되었다(그림5-22참조). 지식산업센터의 경우 이전계획이 없다는 81.3%로 가장 높게 나타났고 창업지원기관은 5년내 이전계획이 있는 기업이 11.3%, 5년초과 13.1%로 다른 유형에 비해 높게 나타났다. 도시공업지역의 경우 계획없음이 84.3%로 전체 평균보다 높게 나타났다. 이를 보면 창업지원기관, 개별입지에 입주한 기업이 지식산업센터, 도시공업지역시범사업지역, 산업단지보다 이전할 확률이 높은 것으로 해석된다.

향후 이전계획이 있는 경우 사업장 입지선택시 우선 고려사항 1순위로는 '저렴한 토지 및 임대료'가 39.4%로 가장 높았으며, 다음으로는 '기술/연구개발 인력 확보 용이성'이 14.8%로 가장 높은 것으로 나타났다. 아래 그림은 입지선택시 우선고려사항 중 상위5순위를 표현한 것이다.

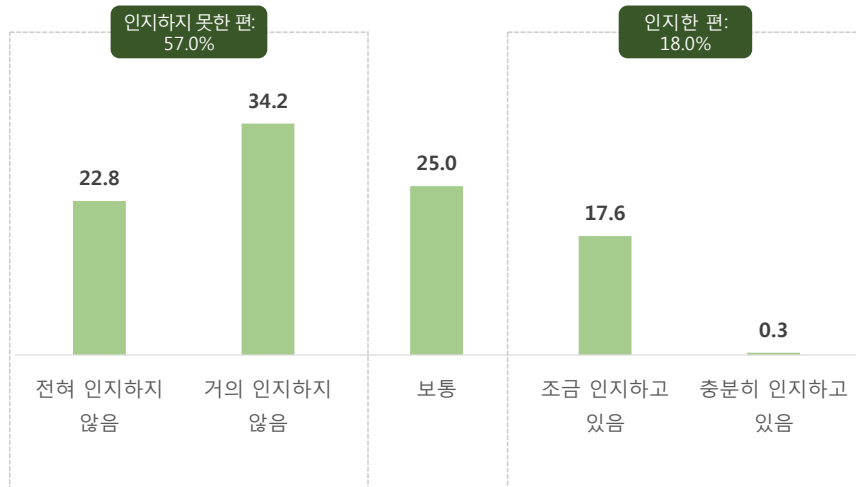


[그림 5-22] 사업장 입지선택 시 우선 고려사항(이전 계획이 있는 경우)

### 2) 도시공업지역 시범사업 대상지 인지도

도시공업지역 시범사업 대상지를 인지하고 있는 경우는 약 18.0%인 것으로 나타났고 보통까지를 합하면 43%정도라고 하겠다(그림5-23참조). 조사유형별로 가장 높은 인지도를 보이는 곳은 산업단지와 지식산업센터에 입주한 기업들이고 상대적

으로 도시공업지역 시범사업지역 내 입주기업들은 ‘조금인지하고 있음’ 과 ‘충분히 인지하고 있음’ 을 합치면 14%로 전체평균보다 낮다. 시범사업이 이루어지고 있는 지역별로 보면 경기 군포시가 47.1%로 가장 인지도가 높는데 이는 사업진행속도가 가장 빠르기 때문으로 추정된다. 반대로 인지도가 가장 낮은 지역은 부산사상구와 영천시로 나타났다.



[그림 5-23] 도시공업지역 시범사업 대상지 인지도 결과

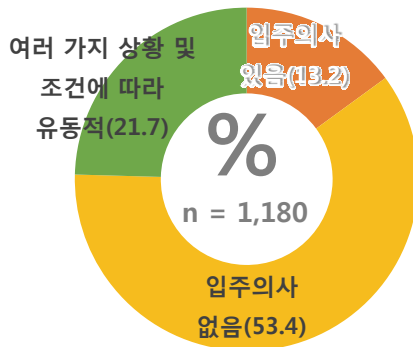
[표 5-26] 조사유형별 도시공업지역 시범사업 대상지 인지도 결과

		사례 수 (개)	전혀 인지하지 않음	거의 인지하지 않음	보통	조금 인지하고 있음	충분히 인지하고 있음	평균 (5점)
전 체		1,180	22.8	34.2	25.0	17.6	0.3	2.38
조사 유형별	지식산업센터	160	25.6	38.1	13.8	22.5	-	2.33
	창업지원기관	160	26.9	26.9	25.6	19.4	1.3	2.41
	도시공업지역 시범사업지역	400	16.0	44.8	25.3	13.5	0.5	2.38
	개별입지	160	26.3	31.3	33.1	9.4	-	2.26
	산업단지(공장)	300	26.3	23.7	26.0	24.0	-	2.48
조사 지역별	인천 동구	295	7.8	38.0	38.3	15.3	0.7	2.63
	경기 군포시	295	13.2	26.1	13.6	46.8	0.3	2.95
	부산 사상구	158	7.6	60.8	29.7	1.9	-	2.26
	부산 영도구	137	1.5	50.4	40.1	8.0	-	2.55
	경북 영천시	295	65.4	16.9	13.6	3.7	0.3	1.57

### 3) 도시공업지역 시범사업 공공임대형 산업시설 입주수요

공공임대형 산업시설 입주 의사로는 ‘입주의사 없음’ 이 53.4%로 가장 높았으며, ‘여러가지 상황 및 조건에 따라 유동적(21.7%)’, ‘입주의사 있음(13.2%)’ 순으로 나타났다(그림5-24참조). 이 결과로 본다면 도시공업지역 공공임대형 산업시설에 대한 입주의향은 매우 긍정적이라고 볼 수 있다. 유동적으로 결정하겠다는 비율이 21.7%로 상당히 높게 나타났다.

(Base: 전체(N=1,180), 단위: %)



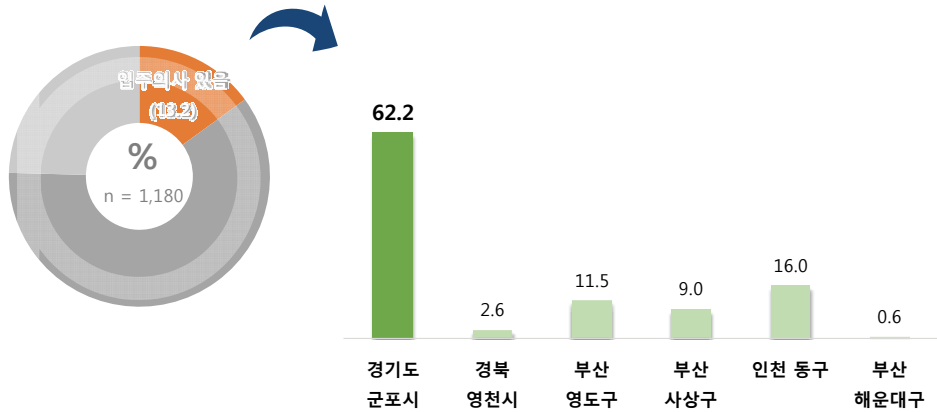
[그림 5-24] 도시공업지역 공공임대형 산업시설 입주 의사

먼저 도시공업지역 시범사업 지역별로 입주의사를 보면 인천의 경우 13.2%, 군포시는 27.8%, 부산사상구 8.9%, 부산영도구 12.4%, 경북 영천 1.4%로 지역별 편차를 보이고 있다. 또한 현재 입주한 곳의 유형별로 본다면 산업단지과 개별입지에 입주한 기업들의 입주의사가 평균 13.2%보다 높은 16.9%, 16.7%를 보이고 있고 상대적으로 지식산업센터, 창업지원기관에 입주기업들은 입주의사비율이 9.4%, 10.6%로 평균보다 낮았다. 기업의 업력은 6-10년사이, 대표자연령으로는 40대, 종사자규모로는 5명미만, 매출액규모는 5억이하 기업들의 입주의사가 상대적으로 더 높게 나타났다.

[표 5-28]에서 각 도시공업지역의 입주기업들이 입주를 희망하는 도시공업지역을 조사한 결과 인천은 인천이 64.1%이고 경기 군포 35.9%, 부산영도 2.6%로 조사되었다. 경기군포는 100% 해당지역에 입주의사를 밝혔다. 부산광역시 부산사상구와 영도구에서 선택하고 있었고 부산사상구의 경우 군포로의 이전을 7%정도 희망하고 있었다. 영천도 100% 영천에 재입주하길 희망하였다.

[표 5-27] 도시공업지역 공공임대 산업시설 입주이사 그룹별 결과

		사례수 (개)	입주이사 있음	입주이사 없음	여러가지상황 및조건에따라 유동적	모르겠음
전 체		1,180	13.2	53.4	21.7	11.7
조사 유형별	지식산업센터	160	9.4	56.3	30.0	4.4
	창업지원기관	160	10.6	58.8	26.9	3.8
	도시공업지역 범사업지역	400	11.8	51.8	16.8	19.8
	개별입지	160	16.9	46.9	15.0	21.3
	산업단지(공장)	300	16.7	54.7	24.7	4.0
조사 지역별	인천광역시 동구	295	13.2	50.8	26.1	9.8
	경기도 군포시	295	27.8	26.4	31.5	14.2
	부산광역시 사상구	158	8.9	80.4	5.1	5.7
	부산광역시 영도구	137	12.4	68.6	11.7	7.3
	경상북도 영천시	295	1.4	61.4	21.0	16.3



[그림 5-25] 도시공업지역 공공임대 산업시설 희망입주지역

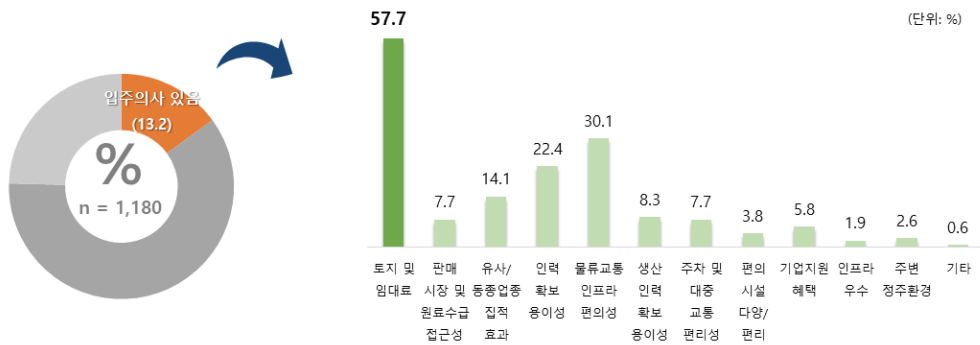
[표 5-28] 도시공업지역 공공임대 산업시설 입주기업 지역별 희망입주지역

현입지/희망입 주지역	경기 군포시	경북 영천시	부산 영도구	부산 사상구	인천 동구
인천 동구	35.9	-	2.6	-	64.1
경기 군포시	100.0	-	-	-	-
부산 사상구	7.1	-	14.3	85.7	-
부산 영도구	-	-	88.2	11.8	-
경북 영천시	-	100.0	-	-	-

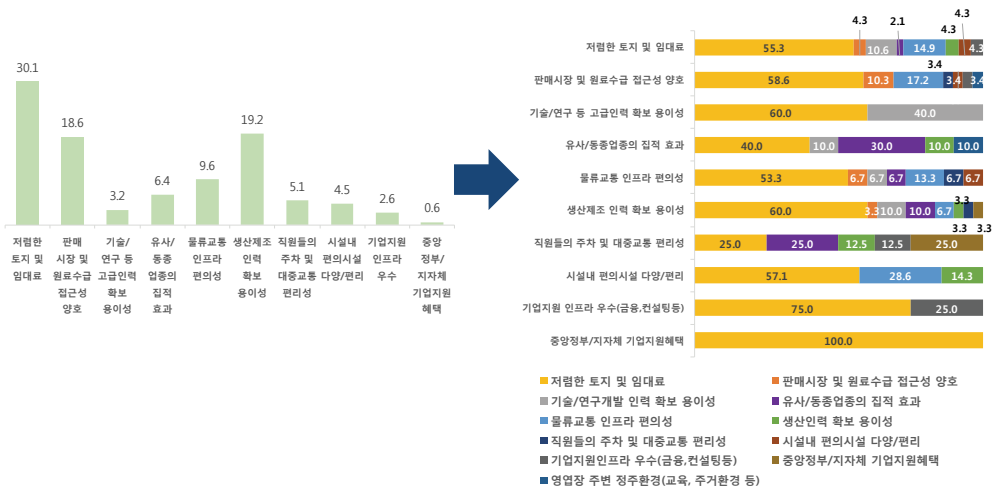
#### 4) 도시공업지역 시범사업 공공임대형 산업시설 입주결정요인

시범사업지역 입주를 희망하는 이유를 살펴본 결과, ‘저렴한 토지 및 임대료’가 57.7%로 가장 높게 나타났다(그림 5-26). 이를 보면 현재 사업장의 입지선택과 향후 공공임대산업시설의 입지방향이 동일하게 나타나고 있음을 알 수 있다. 반대로 입주를 희망하지 않는 이유를 물었을 때 ‘유사동종업종의 집적효과’를 24.0%, 판매시장 및 원료수급 접근성(20.6%), 물류교통인프라편의성(20.0%)로 조사되었다.

(Base: 전체(N=156), 단위: %)



[그림 5-26] 시범사업지역 입주 희망하는 이유(입주의사 있는 경우)

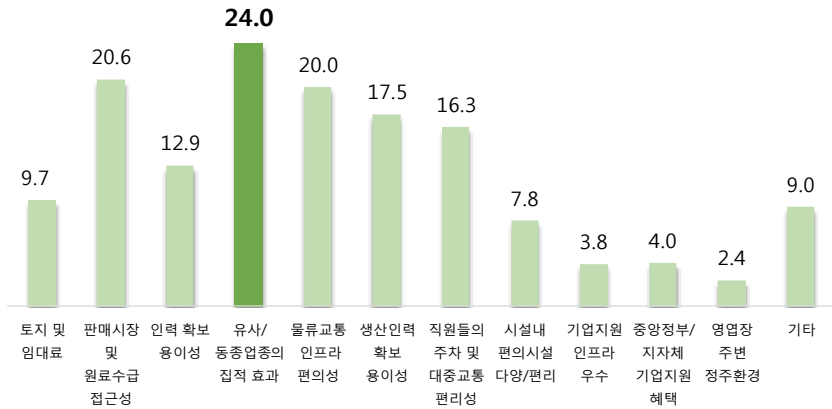


[그림 5-27] 현재사업장 입지결정요인별 시범사업지역 입지결정요인

[그림5-27] 은 현재 사업장 입지 결정요인이 공업지역입주결정요인과의 연계성을 보기 위해 입주의사를 밝힌 기업들의 현재사업장입지결정요인별 공업지역입주

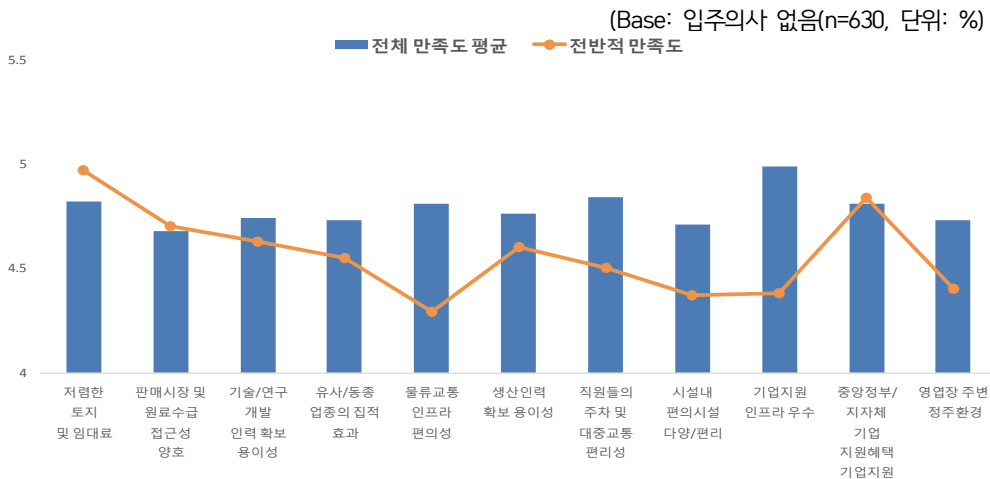
결정요인을 구분, 현재사업장을 결정요인 중 대중교통편의성을 제외한 모든 기업들은 공업지역입주를 결정하는 요인으로 '저렴한 토지 및 임대료'를 선택하였다.

시범사업지역 입주를 희망하지 않는 이유를 살펴본 결과, '유사/동종업종의 집적 효과'가 24.0%로 가장 높게 나타났다(그림5-28참조). 그리고 판매시장 및 원료수급 접근성과 물류교통인프라편의성 순서로 나타났다. '기업지원인프라'를 입주 희망하지 않는 이유로 응답한 경우 현재 사업장에 대한 만족도 점수가 높은 것으로 나타났다(그림5-29참조).



(Base: 입주 의사 없음(n=630, 단위: %))

[그림 5-28] 도시공업지역 시범사업지역 입주 희망하지 않는 이유

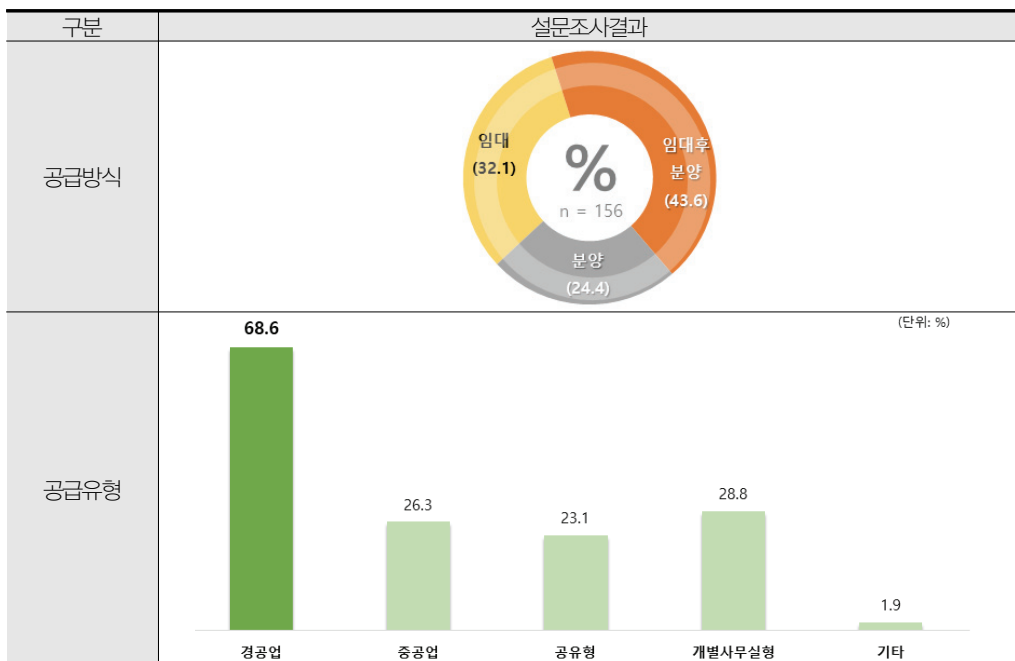


[그림 5-29] 시범사업지역 입주 희망하지 않는 이유별 현재 사업장 만족도 점수

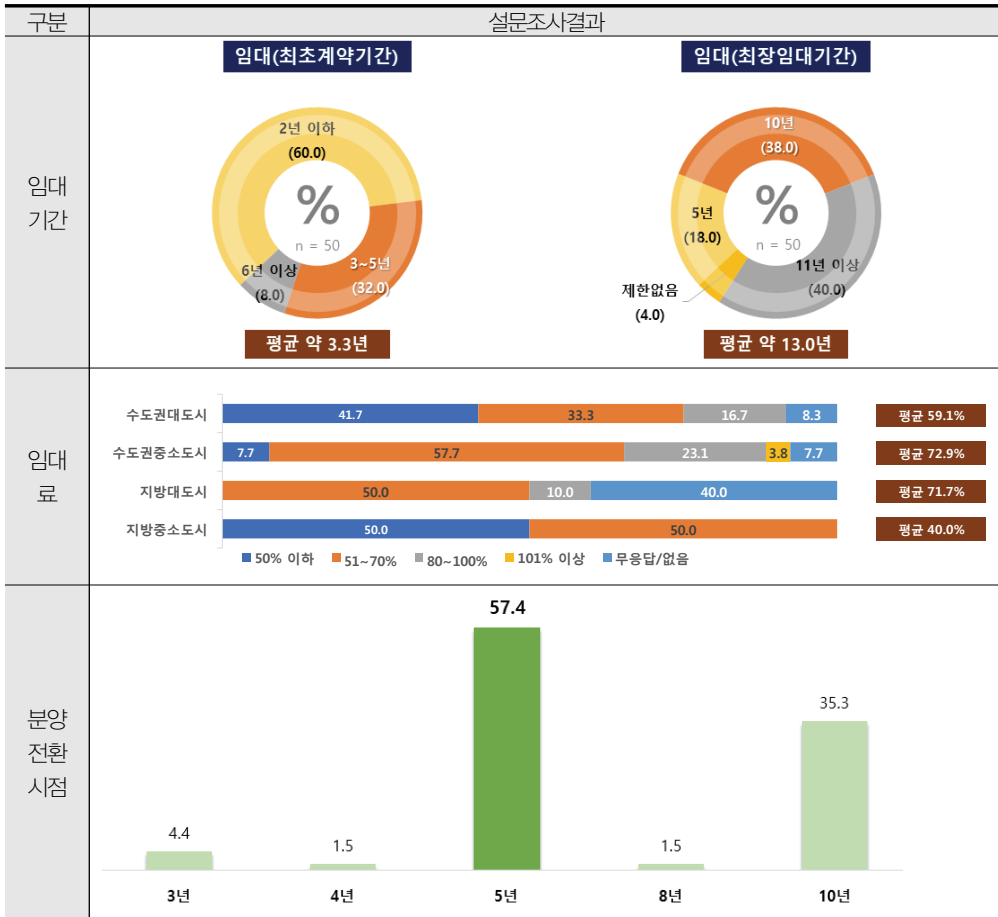
### 5) 입주 희망하는 공공임대 산업시설의 공급방식 및 조건

공공임대 산업시설 입주를 희망하는 기업들을 대상으로 공급방식을 조사하였는데, '임대 후 분양' 이 43.6%로 가장 높았고 '임대' 가 32.1%, 분양 24.4%로 조사되었다. 공급방식을 도시공업지역 시범사업지역별로 보면 인천은 임대후 분양을, 경기 군포도 임대후 분양, 부산사상과 영도구도 임대후분양, 영천은 임대와 임대후분양이 반반이었다. 지역별로 보면 모든 지역에서 임대후 분양을 선호하고 있는 것으로 나타났다. 조사유형별로 보면 지식산업센터에 입주해 있는 기업들은 분양에 대한 선호도가 53.3%로 임대 33.3%보다 높았고 창업지원기관은 임대와 임대후 분양이 41.2%로 동일했다. 도시공업지역내 기업은 임대후 분양, 개별입지도 임대후 분양을, 다만 산업단지내 기업은 임대(42%)가 임대후분양(36%)보다 높았다. 임대기간은 최초계약기간은 2년, 최장임대기간은 10년이상 장기를 선호하는 것으로 조사되었고, 적정임대료를 시세기준으로 했을 때, 주변시세의 50~70%를 가장 선호하였다. 또한 임대후 분양일 경우 분양시점은 5년이 57.4%로 가장 높았고 10년이 35.3%로 2순위이다.

[표 5-29] 시범사업지역 공공임대 산업시설 공급방식 등-1



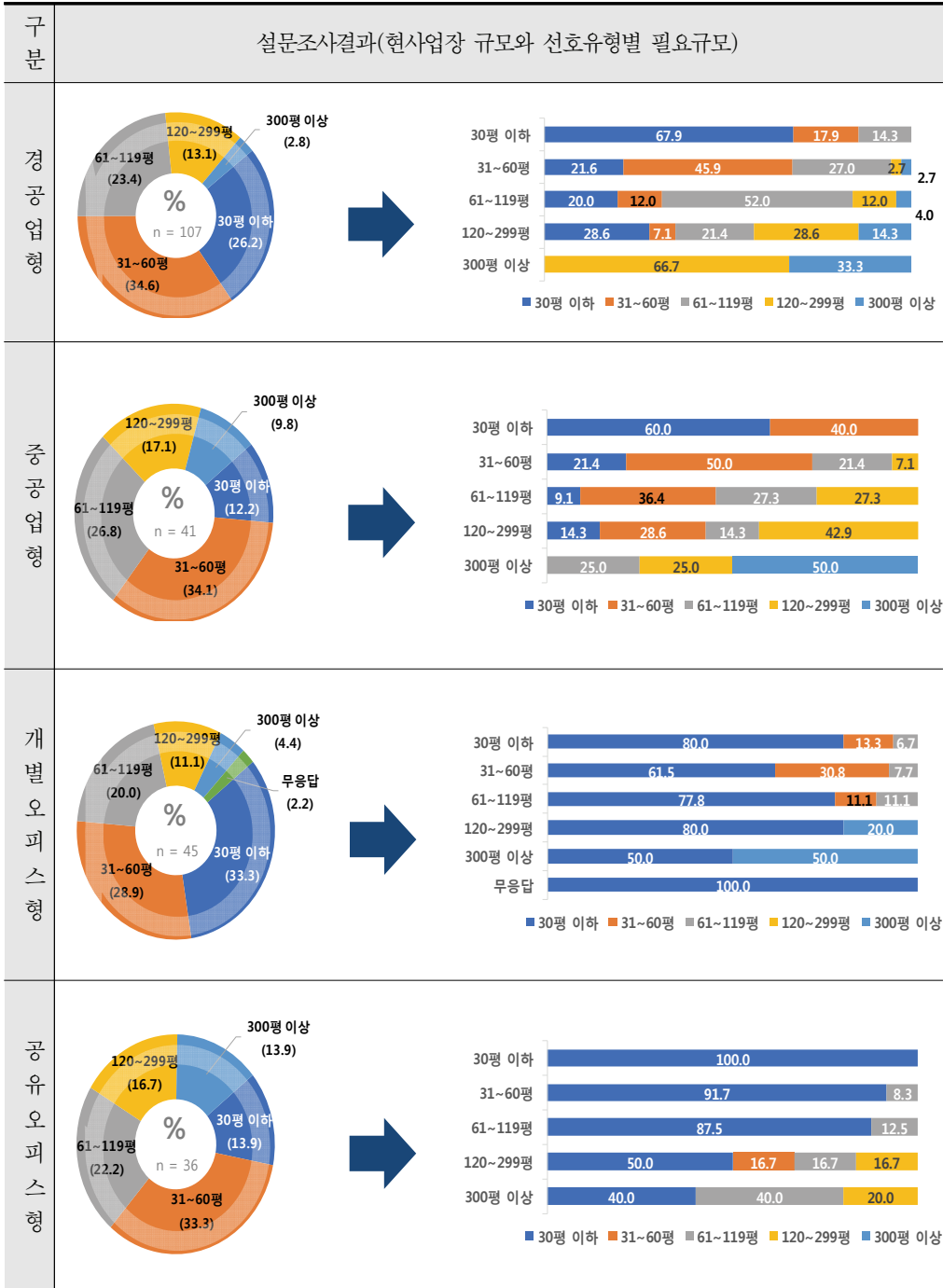
[표 5-29] 시범사업지역 공공임대 산업시설 공급방식 등-2



### 6) 입주 희망하는 공공임대 산업시설의 공급유형별

입주를 희망하는 기업들이 이전 시 필요로 하는 공급유형은 ‘경공업’이 68.6%로 가장 높게 나타나고 개별사무실형 28.8%, 중공업형 26.3%, 공유형 23.1%로 조사되었다 (표5-30참조). 공급유형별 요구하는 면적은 경공업형의 경우 현재 사업장의 면적규모와 비슷한 30~60평규모, 중공업형도 현사업장규모와 유사하거나 다소 적은 규모인 31~60평규모를 선호하였다. 오피스형은 30평이하, 공유오피스는 30~60평정도였다. 종합해보면 개별필지별로 입주해있는 공장이 공공임대 산업시설로 이주할 경우 현재 사업장보다 소요규모는 감소하는 것으로 조사되었다.

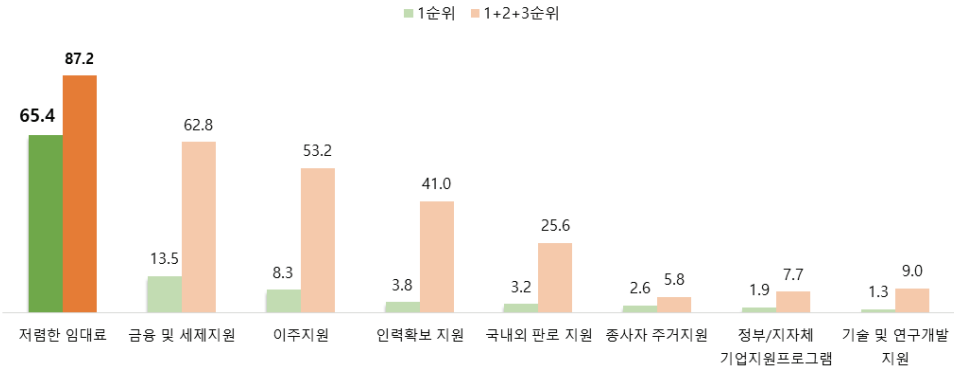
[표 5-30] 이전 시 필요한 공급유형별 면적



### 7) 입주기업에 대한 인센티브

기업들의 입주를 유도하기 위한 인센티브로 필요한 것은 ‘저렴한 임대료’가 65.4%로 가장 높았으며, 다음으로는 ‘금융 및 세제지원’이 13.5%이다.

(Base: 전체(N=156), 단위: %)



[그림 5-30] 입주 유도를 위한 인센티브 필요사항

이전 시 생산시설 외 요구하고 싶은 시설 중 기업경영활동 측면에 대해서는 ‘교육장’이 14.3%로 가장 많았으며, 그 외에도 ‘창업보육센터(9.5%)’, ‘메이커스페이스(7.1%)’, ‘연구실(7.1%)’ 등의 의견이 높게 나타났다. 이전시 생산시설 외 요구하고 싶은 시설 중 종사자복지 측면에 대해서는 ‘직원 기숙사’가 45.3%로 가장 많았으며, 그 외에도 ‘식당(23.2%)’, ‘휴게공간(5.3%)’, ‘체력단련실(4.2%)’ 등의 의견이 높게 나타났다.

### 3. 소결

5장에서는 국내 운영중인 공공임대형 산업시설의 운영기관과 입주기업을 대상으로 인터뷰를 통해 운영공간의 실태와 향후 LH가 공급할 공공임대 산업시설의 방향성에 대해 정리하였다. 또한 인터뷰결과를 바탕으로 설문조사를 설계하여 시범사업지역 4개권역으로 총 1180부를 조사하여 정리하였다. LH공사를 비롯한 공공의 공급하는 공공임대 산업시설에 대한 현재 입주기업의 만족도도 높고, 향후 공급의사도 대도시 일수록 높게 나타나고 있다는 점은 고무적이다. 이에 본 장에서 조사한 운영기관과 입주기업의 FGI와 설문조사결과 중에서 향후 LH가 공급하는 공공임대 산업시설의 시사점을 정리하였다. 첫째, 공공임대 산업시설의 공급목적은 중소기업의 입지지원, 공익적 가치사업이므로 국비지원의 필요성이 높다. 국내사례와 FGI 조사기관 공공임대 산업시설의 초기사업비(토지비+건축비)는 대부분 국비지원을 받았다는 점을 감안할 때, 향후 공사가 공급하는 공공임대 산업시설에 대한 국비지원의 타당성은 상당히 높은 것으로 판단된다. 초기건설단계에서 국비지원을 받아 기업들이 입주한 운영단계에서도 지자체로부터 운영업무를 위탁받아 수행하는 방식이 대부분이었다.

둘째, 기업입주 후 운영단계에 대하여 초기부터 재원조달, 기업지원에 대한 계획 수립이 필요하다. 현재 운영단계에서 기업지원은 별도로 기업지원을 위한 국비지원 사업을 수주해오지 않는 경우는 시설지원에 국한되고 있다. 또한 시설이 10년이상 되면 기업지원시설은 노후화로 리모델링이나 교체주기가 도래하고 있어 이에 대한 대비도 필요하다. 향후 공사의 공공임대 산업시설의 운영단계에서 입주한 기업들을 위한 기업지원을 통해 공업지역 활성화를 도모하고자 한다면 운영단계에서 기업지원을 위한 재원, 시설보수에 대한 재원확보를 초기부터 검토해야 할 것이다.

셋째, LH 공공임대 산업시설은 초기단계기업, 영세중소기업들에게 저렴한 산업공간 제공이 되어야 한다는 점이다. 조사한 공공임대 산업시설의 기업들은 현재 입주해 있는 공공임대형 산업시설의 만족도가 높고 향후 공급에 대해서도 긍정적인 의사를 보이고 있는데, 특히 입주기업들은 토지공급 뿐만 아니라 건물공급까지 일원화되는데 효과가 클 것으로 생각하고 있었다. 그러면서 민간 임대형보다 공공임대형의 장점은

저렴한 임대료를 생각하고 있다는 점이다. 신규공급 될 공공임대 산업시설은 임대료 산정시 주변 민간임대형태보다 가격적인 이점이 고려되어야 할 것이다. 설문조사결과 주변시세의 60-80%정도가 가장 선호도가 높았고 특히 창업기업의 경우 무상 또는 주변시세의 50%수준에 대한 선호가 높았다는 점도 시사하는 바가 크다.

넷째, 공공임대 산업시설의 공급입지는 대도시(광역시, 수도권)일수록 도심(공업 지역, 역세권, 재생지역등)수요가 높았고 중소도시는 산업단지와 도심을 선호하는 것으로 나타났다. 공통적으로 접근성과 인력확보가 용이한 도심에 대한 선호는 청년층일수록 더 높게 나타난 점도 고려해야 할 것이다. 도심입지를 선호함에 따라 공급 규모는 블록형, 단지형으로 조성되길 선호하였고 산업공간 뿐만 아니라 주거공간, 상업·문화··복지공간 등 다양한 용도의 복합개발을 요구하였다.

다섯째, 공공임대 산업시설 입주기업에 대한 조건은 다양화가 필요하다. 설문조사와 FGI 결과 공공임대 산업시설의 입주자격은 창업기업, 영세중소기업, 기술혁신기업(벤처기업)으로 기업특성과 성장단계별로 차별화가 필요하다고 조사되었고 입주자격 별 제공되는 공간의 규모와 형태도 차별화가 요구되고 있다. 변화하는 산업환경에서는 다양한 업종과 성장단계의 기업들이 융복합하는 경향이 높아지고 있기 때문에 LH가 공급하는 공공임대형태도 다양성은 필수적인 요소가 될 것이다.

여섯째, 공급되는 공간유형은 공유오피스형, 개별오피스형, 경공업형, 중공업형으로 기업특성에 따라 공급이 필요하고 면적은 모듈방식으로 기업니즈에 따라 공급면적의 가변성을 확보하는 방식을 선호하였다. 또한 공급면적은 현재 영업장보다는 다소 규모가 작게 요구되고 있는데 이는 공용공간이 별도로 공급되기 때문으로 생각된다.

일곱째, 공공임대 산업시설이 전국적으로 공급확대 될 경우 LH공사의 역할은 공급자에서 운영자까지 확대되어야 할 것이다. 사례조사한 운영기관들은 지자체나 정부로부터 위탁받아 운영하고 있는데, LH공사도 타기관에게 위탁운영을 할 것인지 검토가 필요하다. 설문조사 결과 공공임대 산업시설의 운영기관으로 지자체나 지자체 산하 공공기관을 선호하고 있으나 대도시, 수도권의 경우 정부산하공공기관을 선호하고 있기 때문이다.

# 제 6 장

## 공공임대 산업시설 공급방안

LAND  
INDUSTRY  
INSTITUTE

&



# 제6장 공공임대 산업시설 공급방안

## 1. 공공임대 산업시설공급의 방향

### 1.1 공공임대 산업시설 정의

「도시공업지역의관리및활성화에관한특별법」 제2조(정의)8목에서 정의한 ‘공공임대 산업시설’이란 10년 이상 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 공장, 제조업소, 연구시설 등으로 대통령령으로 정하는 시설을 말한다고 되어있다. 이 시설은 도시공업지역내 공급할 수 있는데 국제법에 의한 도시지역 중 공업지역이다. 본 연구에서는 기존 공공임대 산업시설의 사례, 설문조사를 통한 기업들이 생각하는 산업시설의 범위를 종합하여 현재 운영중인 법률 체계 하에서 7가지 정도로 정의하고자 한다.

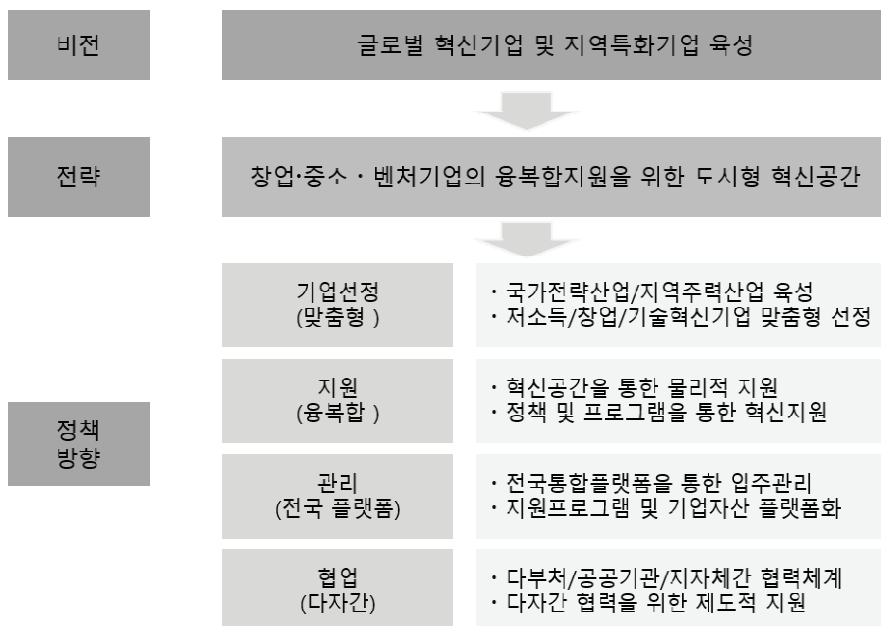
[표 6-1] 공공임대 산업시설 정의에 따른 시설 범위

관련법	시설명칭	설명
산집법	공장 및 부대시설	제조시설 및 시험생산시설, 제조시설의 관리지원, 종업원의 복지후생을 위한 부지내 부대시설, 제조관련 의무시설 포함
	도시형공장	첨단산업의 공장, 공해발생 정도가 낮은 공장 및 도시민생활과 밀접한 관계가 있는 공장등을 도시형공장으로 지정(산업부장관)
	지식산업센터	3층이상, 300%이상의 용적을, 지식산업업종의 사업장(근린생활시설, 오피스, 기숙사 등 설치 가능)
	산업집적기반시설	연구개발시설, 기업지원시설, 기술인력의 교육,훈련시설 및 물류시설 등 산업의 집적을 활성화하기 위한 시설
산업기술단지법	산업기술단지	기업·대학·연구소·지방자치단체 등이 공동으로 다음 각 목의 사업을 수행하는 지역혁신의 거점이 되는 토지·건물·시설 등의 집합체
벤처기업육성법	벤처기업집적시설	벤처기업 및 대통령령으로 정하는 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 활성화하기 위하여 제18조에 따라 지정된 건축물
중소기업 창업지원법	창업보육센터	창업의 성공 가능성을 높이기 위하여 창업자에게 시설·장소를 제공하고 경영·기술 분야에 대하여 지원하는 것을 주된 목적으로 하는 사업장
물류시설법	물류시설 및 지원시설	지원시설이란 물류관련 가공, 제조, 금융, 의료, 교육, 연구, 업무, 생활편의시설

## 1.2 공급목표 및 비전

공공임대 산업시설에 대한 공급방안을 위한 비전과 전략, 정책방향을 아래와 같이 설정하고자 한다. 비전은 “작고 강한 기업글로벌 혁신기업 육성” 으로 설정하고 이를 달성하기 위한 전략으로 융복합지원을 위한 혁신공간 중심의 지원체계 구축으로 설정했다. 영세기업, 소부장기업, 지역기업들을 작고 강한 기업으로 육성하는 동시에 기술혁신기반 기업의 글로벌 기업 육성을 비전으로 선정하였다. 정책방향의 키워드로 “맞춤형 선정”, “융복합 지원”, “플랫폼 관리”, “다자간 협력” 으로 설정하여 창업, 소기업, 벤처기업의 성장을 체계적으로 지원할 수 있도록 공공임대산업시설을 혁신공간으로 창출하고자 하였다.

정책방향은 입주기업의 선정 후 혁신공간인 공공임대 산업시설을 거점으로 하여 물리적 지원뿐만 아니라 정책 프로그램을 통합한 융복합지원을 하고, 이를 위한 전국차원의 플랫폼을 형성하도록 유도한다. 전국차원의 플랫폼창출을 위해 다자간 협력 거버넌스를 형성하도록 제도적 지원을 설정하였다.



[그림 6-1] 공공임대 산업시설의 비전 및 정책방향

## 2. 공공임대 산업시설 공급 방안(안)

### 2.1 공급입지 및 시설에 대한 공급방안

공공임대 산업시설의 공급입지와 공급규모, 시설내 세부기능에 대한 공급방향은 설문조사와 국내외사례를 기반으로 하여 다음과 같은 안을 제시하고자 한다. 먼저 공급입지는 국내외와 설문조사결과를 바탕으로 보면 “대도시”, “도심” 추세가 강하게 나타나고 있다는 것을 알 수 있다. 따라서 향후 공공임대 산업시설의 우선 공급은 도시에 위치한 공업지역, 대도시주변의 신도시, 도심역세권, 대학 등이 될 것으로 판단된다. 도입시설은 기업이 사용가능한 생산, 업무, 연구, 교육, 기업지원시설과 종사자들을 위한 상업, 교육, 문화체육시설에 대한 요구가 높게 나타났는데, 이 부분은 국내외 기존 사례와 유사한 추세를 보이고 있었다.

[표 6-2] 공공임대 산업시설의 입지 및 시설에 대한 공급방안(안)

구분	기존검토	⇒	공공임대 산업시설
공급입지	.(국내)산업단지중심 .(해외)대도시중심지역, 도심재생지역 대규모공급은 산업단지	⇒	. 도시공업지역 . 신도시 . 도심역세권, 혁신도시, 대학 . 도시재생구역 및 산업단지
도입시설	.(국내)2000년이전은 생산시설중심이었으나 최근 창업지원의 경우 상업, 교육, 문화, 체육, 숙박시설비율 20-30%정도 .(해외)창업공간의 복합화, 창업과 일반기업이 함께 입주하여 네트워크 활성화추세, 도입시설은 상업, 문화체육, 주거까지 확장중 .(설문):생산시설(63.6%)>업무시설 63.4%>상업시설 44.8%>연구시설 33.6%>교육시설 24.2%>문화체육시설15.7%>기업지원시설15.5%	⇒	. 생산시설과 지원시설 비율: 60%40% ~ 70%30% . 도입시설:생산-업무-상업-연구-교육-기업지원시설-문화체육시설 . 주거에 대한 수요는 기숙사나 레지던스가 높으나 젊은층은 공공임대 산업시설 주변에 아파트공급 요구 증가추세
공급규모	.(국내)공공공급은 아파트단지형 우세, 공모사업은 단일건축물 중심 .(해외)창업은 블록형이나 중규모이상의 단일건축물, 일반기업은 단일 혹은 아파트단지형 .(설문)블록형44.1% 아파트단지형31.5% 단일건축물23.6%	⇒	. 중규모이상(블록형/아파트단지형)

도입시설에서 기업공간과 지원시설공간의 비율은 현재 지식산업센터가 허용하고 있는 70:30%보다 높은 60:40%까지 나왔음을 감안하면 향후 이 부분에 대한 제도 개선이 필요할 것으로 판단된다. 기존사례에서 국내의 경우 공급규모는 2000년 이전에는 저소득기업을 위한 입지지원이므로 아파트단지형이나 블록형의 규모였으나 최근 공모사업을 통한 입지지원은 단일건축물인 경우가 많고 규모가 클 경우 블록형까지 확대되고 있는 추세이다. 해외의 경우도 창업지원을 위한 입지지원은 단일건축물이 라고 해도 규모면에서 블록형수준까지 확대되는 추세로, 공공임대 산업시설도 단일 건축물보다는 블록형이상의 규모로 공급하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

공공임대 산업시설을 공급함에 있어서 각 공간에 대해서 기능별로 구분을 하고자 한다. 공간의 주요대상을 기업과 종사자로 구분하여 기업은 생산업무공간과 공용공간, 기업지원공간으로 구분했다. 종사자들이 주로 이용하는 기능은 편의시설을 포함한 생활SOC와 주거시설로 구분했다. 기업공간은 단일건축물에 있을 수도 있고 단지형으로 배치될 수도 있다. 그리고 종사자공간은 생산공간과는 다른 정주환경이므로 별도의 시설로 분류하였다. 정주시설 중 주거시설과 생활SOC는 별도의 사업단위로 구분이 가능한데, 상업시설이 들어가는 편의시설은 분양가능한 공간으로 생산시설 동이나 주거시설동, 생활SOC동에 일부공간으로 들어갈 수 있는 것이다.

[표 6-3] 공공임대 산업시설 기능분류(안)

시설구분		세부 도입기능
기업 (생산 시설)	기업혁신공간	공장, 개별사무실 공유오피스, 기타
	공용공간	회장실 휴게실 식당 헬스장, 회의실(대중소), 주차장, 드라이브스루, 화물 엘리베이터, 탕비실, 창고, 동아리실, 화물하역장 등
	기업지원공간	교육장, 메이커스페이스, 투자사, 컨설팅사, 운영관리사, 창업보육센터, 기업지원센터, 장비실, 물류센터 등
종사자 (지원 시설)	주거시설	기숙사, 근로자행복주택(임대), 사회주택
	생활SOC (편의시설)	커뮤니티시설: 복합커뮤니티시설 문화시설 의료 복지지원센터, 공용주차장, 편의시설: 근린상업시설(세탁소, 슈퍼, 카페 등), 병원, 문구 등

## 2.2 공급대상별 공급유형 및 방식에 대한 방향

공공임대 산업시설의 공급대상, 대상별 공급유형, 공급방식과 공급가격에 대한 방향을 설정하기 전에 공급유형과 공급대상(안)을 [표6-4]와 같다. 공급유형은 건축물의 층고와 하중, 제조시스템의 고도화수준에 따라 경공업형과 중공업형으로 구분하고 제조 외 업무공간으로 공유형과 개별사무실형으로 구분하였다.

공급대상은 [표6-5]와 같이 크게 세 그룹으로 나누고자 하는데, 영세중소기업(소공인 포함), 창업기업, 기술혁신기업이다. 지역의 소규모(중사자, 매출액기준)기업의 보호가 필요한 그룹, 전국민을 대상으로 창업을 촉진하기 위한 중소기업창업지원법에 근거한 창업기업, 그리고 지역전략산업 뿐만 아니라 국가전략산업을 리드하고 공공임대 산업시설의 핵심 혁신주체로 참여시킬 필요가 있다고 판단한 기술혁신기업이다.

[표 6-4] 공공임대 산업시설 공급유형별 설명(안)

유형	설명
경공업형	.생산시설 설치가능한 공장형태로 층고가 높고 화물하역이 가능한 형태, 고층가능 .생활밀착형(전통제조형), 도시첨단형(지식기반형)제조업종의 기업들을 위한 유형
중공업형	.생산시설+중장비+클린룸 등 설치가능한 형태로 저층이나 중층 가능 .중량제조형(오염배출포함) 제조업기업을 위한 유형
공유오피스형	.공유오피스, 칸막이 등 개방형태로 예비창업자, 초기창업기업들을 위한 유형
개별오피스형	.생산시설이 아닌 업무형태의 첨단업종들을 위한 공급유형

[표 6-5] 공공임대 산업시설 공급대상 유형구분

유형	설명
영세중소기업	.소상공인특별법에 의한 소기업(상시근로자 5인 또는 10인미만 기업) .중소기업기본법상 중소기업(매출액 20억미만, 중기부 금융지원대상기업기준) .장애인기업 여성기업인 등 지자체 및 시행자가 필요하다고 인정한 기업 .사회적기업법에 의한 사회적기업 .사회적경제(행안부 마을기업 협동조합기본법의 사회적협동조합, 국민기초생활보장법 자활기업 등)
창업기업	.중소기업창업지원법에 의한 창업기업(창업후 7년미만기업으로 지역특성 고려 선정) .예비창업자(학생, 일반인 포함) .재창업자는 재창업후 7년미만
기술혁신기업 (벤처기업)	.지역특구법에 의한 지역전략산업 중소기업(지역혁신성장사업, 지역특화산업 포함) .벤처기업법에 의한 벤처기업 .중소기업기술혁신법의 기술혁신형 중소기업(중기부장관선정) .산업집적법에 의한 성장유망산업 중소기업(산업부 산업집적활성화기본계획)

[표6-6] 은 공급유형별 규모 및 임대방식(안)이다. 공급방식은 크게 임대와 임대후분양으로 구분할 수 있는데 영세중소기업은 임대로 공급하되 시세의 60~80%로 공급하는 것이다. 그리고 스타트업의 경우 공유오피스형, 개별오피스형 중심으로 공급하고 임대에서도 단기임대로 시작하여 향후 기업의 성장단계별로 갱신 임대기간을 조정하거나 임대 후 분양을 선택할 수 있도록 하는 것이다. 기술혁신기업은 임대로 시작하여 10년후 분양을 선택할 수 있도록 하고 임대료는 60-80%를 고려하되 지역별로 지자체에서 결정할 수 있도록 하는 것을 제안한다.

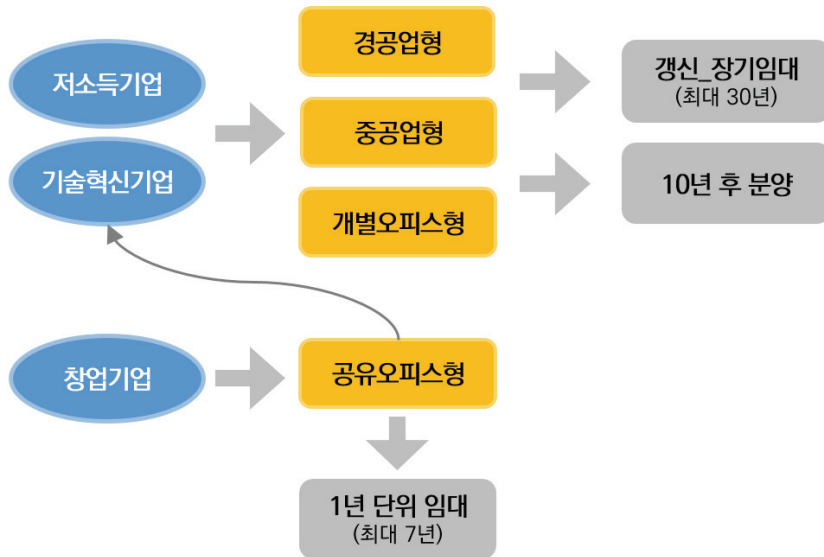
[표 6-6] 공공임대형 산업시설의 공급유형별 규모 및 임대방식(안)

유형	규모	가격	임대방식
경공업형	25평 모듈 (최대250평)	시세 60~80%수준 (저소득기업과 기술혁신 기업 임대료 차등화)	. 임대갱신: 최초 2년, 5년마다갱신 최대30년 . 10년 임대후 분양
중공업형	50평 모듈 (최대500평)	시세 60~80%수준 (저소득기업과 기술혁신 기업 임대료 차등화)	. 임대갱신: 최초 2년, 5년마다갱신 최대30년 . 10년 임대후 분양
공유오피스형	1평 모듈 (최대10평)	스타트업 대상 무상~50% 이하	. 스타트업 최초1년, 1년마다 갱신/ 최장 7년
개별오피스형	10평 모듈 (최대100평)	시세 60~80%수준 (저소득기업과 기술혁신 기업 임대료 차등화)	. 임대갱신: 최초 2년, 5년마다갱신 최대30년 . 10년 임대후 분양

[표6-7] 은 공공임대형 산업시설의 공급유형별 단위 규모와 임대방식(안)이다. 먼저 공급규모를 특정면적으로 규정하는 방식을 지양하고 기본 단위 방식을 제안 하는데 이는 각 기업별 특성에 따라 요구되는 면적이 상이한바, 이를 최대한 반영 하기 위한 것이다. 다만 건축과정에서 공급모듈은 평면계획에서 최대 확장 모듈이 결정될 것으로 판단된다. 먼저 경공업형은 설문조사(1순위:30평이하) 사례조사(20평 내외)를 고려하여 25평 모듈로 설정하고 저소득기업일 경우 임대료는 시세의 60% 정도, 기술혁신기업은 최대 80%수준으로 설정하였다. 그리고 임대방식은 임대형과 10년 임대후 분양 중에서 선택할 수 있게 하되, 최초 입주 후 10년이 도래했을 때 분양의 기회를 줄 것인지에 대해서는 지자체 재량에 맡기는 방식을 제안한다. 창업 기업을 주 타겟으로 하는 공유형의 경우 1평(데스크공간기준)을 기본 단위 크기로

하고 무상에서 시세의 50%까지를 제안하였다. 그리고 임대방식은 단기방식을 적용 하되 법에 명기된 창업기업 최대 업력인 7년까지로 제안하였다. 오피스형은 생산을 하는 업종보다는 연구개발, 서비스업, 지식기반업종이 입주하는 형태로 10평모듈을 기본으로 기업의 요구에 따라 유동적으로 확장하는 방식을 제안한다. 그리고 임대 방식은 경공업형, 중공업형과 동일하게 임대형과 10년임대후분양 중 선택가능하고 입주 후 10년이 도래했을 때 분양의 기회를 줄 것인지에 대해서는 지자체 재량에 맡기는 방식을 제안한다.

[그림6-2] 는 입주대상인 저소득기업, 기술혁신기업, 창업기업에게 공급가능한 공간유형과 유형별 공급방식(임대, 임대 후 분양)을 예시한 것이다. 가령 창업기업의 경우 공유오피스형으로 공급받을 수 있고 1년단위 갱신계약을 최대 7년까지 가능하다. 창업기업의 업종에 상관없이 예비창업, 보육기간동안은 생산전 단계이므로 공유 오피스형으로 공급되고 이 기간동안 창업기업이 성장하여 생산이나 확장이 필요하면 계약갱신시 일반기업에게 공급되는 경공업형, 중공형, 개별오피스형으로 이동하여 장기임대나 10년후 분양 중에 선택할 수 있다. 다만 이때는 창업기업의 자격은 상실되고 저소득기업이나 기술혁신기업의 자격조건에 부합되어야 한다.



[그림 6-2] 공공임대형 산업시설의 공급자격별 공간유형과 공급방식 예시

## 2.3 입주자선정 자격 및 심사에 대한 방향

### 1) 입주기업 평가기준 및 절차

입주기업의 입주심사는 기존 공공임대형 산업시설에서 하고 있는 방식인 ‘입주기업 심사위원회’를 통해 투명성과 공정성을 확보하는 것이 바람직할 것이다. 그러기 위해서는 입주심사위원회의 구성 및 평가방식, 평가기준에 대해 가이드라인이 필요하다. 본 장에서는 국내사례를 기준으로 입주기업의 선정에 관한 내용을 정리하고자 한다. 사례에서 보면 입주기업은 대부분 서류심사(1차)+발표심사(2차)를 통해 결정되는 방식이 많이 사용되고 있다. 또한 이 과정을 평가하는 별도의 “입주기업심사위원회”를 구성하여 운영하는 경우가 많은데, 운영기관에서 선정하는 것으로 해당지역의 지자체와 지역전문가, 운영기관을 중심으로 구성하고 있었다. 일반기업의 경우는 내외부 기관의 전문가로 구성하는 경우가 일반적이었는데 창업기업의 경우는 운영을 담당하거나 중추역할을 하는 민간투자가 일차적인 선정 후 위원회에서 최종 결정하는 사례(강남팁스타운, 대전청년창업성장캠퍼스)도 있었다.

[표 6-7] 공공임대형 산업시설의 입주기업심사위원회 구성 사례

사례	입주기업심사위원회 구성	구성
기관내부구성	.내부 직원으로 구성(한국산업관리공단)	5인내외
기관외부구성	.해당지자체+외부전문가(광주-PLEX) .외부전문가(대전창조경제혁신센터,충남테크노파크)	3-5인 내외
내부+외부	.내부직원+외부전문가(부천산업진흥원,강남팁스타운)	5인내외(외부3,내부2)

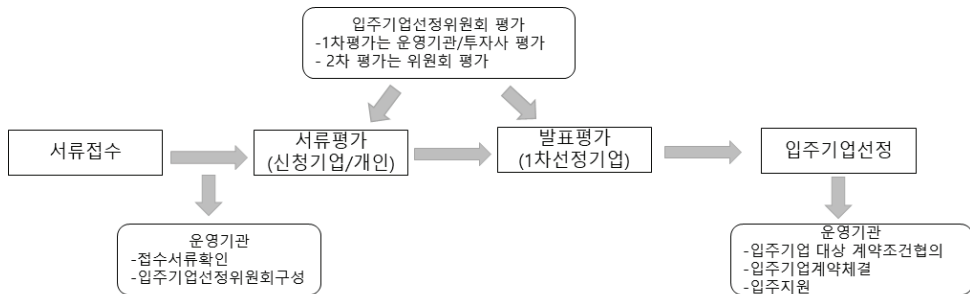
입주기업심사위원회(평가위원회)를 통해 선정할 경우 평가항목의 사례를 종합하였다(표6-8참조). 저소득기업이나 지역기업의 육성인 경우는 우대기업조건을 별도로 두는 대구지식산업센터, 광주I-PLEX나 충남테크노파크는 기술기반기업의 육성을 위해 사업성이나 기술성, 대표자의 경영능력에 점수가 높게 책정되어 있었다. 그리고 창업기업의 선정의 경우는 평가위원회의 판단에 따라 창업자의 경영능력, 기술성, 경쟁력, 성장가능성이 평가기준이 되고 있었다. 다만 창업기업의 경우 평가지표에 대한 배점은 기관마다 비공개여서 제한이 있었다.

[표 6-8] 공공임대형 산업시설의 입주기업 평가항목 운영사례

구분	대상	평가항목(고배점순)					가점
		사업성	기술성	대표자	재무구조	매출계획 및 기역기여도(10)	
광주-PLEX	중소기업 (기술)	사업성 (30)	기술성 (25)	대표자 (20)	재무구조 (15)	매출계획 및 기역기여도(10)	지역전략 산업등(10)
충남테크노파크	중소기업 (벤처)	기술성 (30)	사업성 (25)	경영능력 (20)	고용창출 (20)	기타 (5)	-
대구지식산업 센터	중소기업 (저소득)	우대기업 (30)	고용창출 (20)	재무구조 (15)	대표자, 기술우수 기업 (각각 12)	여성장애인 고용기업 (6)/입주업체 선정위원회(5)	-
팁스/창조경제 혁신센터	창업자	기술성	경쟁력	성장가능 성	-	-	-
설문 조사결과	중소기업	기업업력	종사자구 모	기업자산 (기술력)	지역인재 고용	매출액	지역기여도

기존사례와 설문조사를 바탕으로 하여 공공임대 산업시설의 입주기업 선정절차, 선정을 위한 심사위원회구성, 평가기준(안)을 다음과 같이 제시하고자 한다(그림6-3 참조). 먼저 선정절차는 모든 기업에 대해 1차 서류평가와 2차 발표평가를 통해 선정 되고 이 과정에서 운영기관은 1차 서류평가에서 적격/부적격을 판단하고 심사위원회를 구성하여 2차평가를 진행한다. 최종선정 된 기업에 대해 운영기관은 기업에게 적절한 공급유형과 면적, 임대조건 등에 대하여 협의 후 계약체결을 하고 입주과정을 지원 하는 역할을 담당한다.

창업기업일 경우 1차평가는 운영기관이 아닌 투자사를 통해 선정하는 방안도 국내외 에서 많이 활용되고 있는데, 공공임대 산업시설에서도 적용하는 것을 제안한다. 전문투자사들의 평가를 통해 성장가능성을 평가받는 후 2차 발표평가를 통해 선정 된다면 스케일업의 효과가 클 것으로 판단된다.



[그림 6-3] 입주기업 선정절차(안)

입주기업선정을 위한 심사위원회는 운영기관+외부전문가+지자체로 구성하는 것을 제안하나, 해당 공공임대 산업시설의 여건 및 지자체의 요구에 따라 유동적으로 운영할 수 있다(표6-9참조). 일반기업이나 저소득기업의 경우 지자체의 요청이 있을 경우는 지자체와 운영기관의 비중을 높일 수도 있고 반대로 창업기업은 외부전문가의 비중을 높여 운영할 수도 있을 것이다.

[표 6-9] 공공임대형 산업시설의 입주기업심사위원회 구성(안)

사례	입주기업심사위원회 구성	구성
기관내부+외부	.운영기관 내부 전문가 .외부 전문가(투자사, 평가기관 등) .해당지자체 관련 업무자	5~10인 내외

입주기업 선정하는데 있어 평가기준은 표에서 정리한 기준사례와 설문조사에서 나온 의견을 반영하여 큰 범주의 카테고리만 제안하고자 한다(표6-10참조).

[표 6-10] 공공임대형 산업시설의 입주기업 선정기준(안)

기업구분	평가 주안점	평가항목(안)
영세중소기업	.해당지역에서 장기간 운영된 저소득기업 .해당지역주민 고용창출효과가 큰 기업 .도심내 생활밀착형제조기업	사업성(매출계획서) 기술성 경영상력(대표자, 재무구조) 지역기여도(고용, 매출액 등)
기술혁신기업 (벤처기업)	.벤처 등 기술기반기업 .지역전략산업으로 육성필요성 큰 기업 .글로벌기업육성 가능성이 있는 기업	
창업기업	.기술성과 성장잠재력이 큰 개인기업	

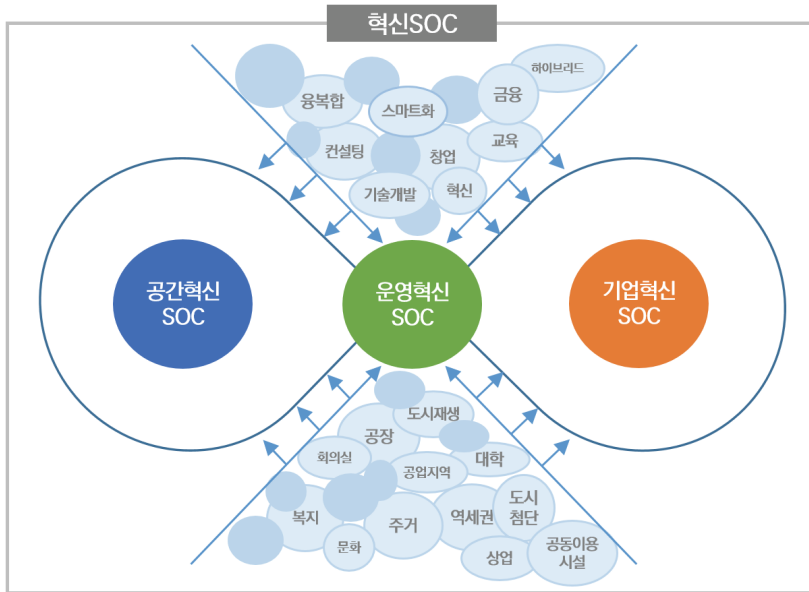
세부적인 평가기준은 선정기업의 유형 및 공급조건에 따라 운영기관이 정하여 운영하는 것이 바람직 할 것이다. [표 6-10]의 평가기준은 대분류수준의 평가주안점, 방향(안)을 제시한 것으로 입주기업의 구분을 앞에서 다룬바와 같이 저소득기업, 기술혁신기업, 창업기업으로 구분하였다. 먼저 영세중소기업은 해당지역 내 기업업력이 일정기간이상이고 지역주민의 고용창출효과가 있거나 생활밀착형제조(소공인)에게 공급되도록 평가기준을 제시하였다. 기술혁신기업은 지적재산권이나 기술력을 인정 받은 기업이거나 지역전략산업이나 국가전략산업에 해당하는 기업으로 공공임대산업 시설에서 전략적으로 지원할 필요가 있는 기업이다. 이들은 또한 창업기업이나 저소득기업의 스마트화, 기술혁신을 지원할 수 있는 기업으로 평가항목 또한 기술성과

사업성에 중점을 두었다. 창업기업은 예비창업을 포함하여 7년미만의 기업이므로 예비창업의 경우는 아이디어차원의 사업가능성을, 창업기업은 성장가능성에 주안점을 두었다.

### 3. 공공임대 산업시설의 기업지원 방안

#### 3.1. 기업지원의 방향성 설정

공공임대 산업시설의 지원은 다부처, 물라사회경제적 융복합지원을 정책방향으로 한다. 국가산단이나 일반산업단지의 임대형 공장은 물리적 입지, 공간지원중심으로 운영되었으나 향후 4차 산업혁명시대 기업지원은 창업에서 글로벌 기업까지 단계별 지원을 목표로 하기 때문에 기존방식에서 벗어날 필요가 있다. 최근 창업기업에 대하여 국내외 사례 모두 예비단계부터 창업후 7년까지를 법적 지원대상으로 하여 공간지원부터 연구개발, 시제품제작, 마케팅, 지적재산권, 홍보 등 융복합지원을 하고 있다. 두 가지 다른 형태의 기존방식을 향후 공급될 공공임대 산업시설을 하이브리드화 할 필요가 있다. 하이브리드화하는 방법은 전적으로 운영기관의 운영관리혁신에 달려있다고 봐야 할 것이다. 따라서 본 연구에서는 공공임대 산업시설이라는 공간을 통해 “공간혁신SOC”를 공급하고, 운영기관을 통한 “기업혁신SOC”를, 공간혁신과 기업혁신을 하이브리드화 하는 “운영혁신SOC”를 통합하여 “혁신SOC지원”으로 명명하였다. 공간혁신SOC는 기존의 공장을 공급하는 방식에서 생산공간 이외 비제조기업을 위한 사무실형 기업공간과 기업지원기관 입주공간, 상업, 문화, 복지공간 등이 혼합되어 고층화와 각 건물 간 연계성을 높이는 새로운 접근이 시도될 것이다. 기업혁신SOC는 각 부처의 중소기업지원정책과 민간자원을 운영기관(공공기관, 지자체 등)을 중심으로 하이브리드 될 수 있도록 혁신적 접근을 시도하는 것을 의미한다. 기업혁신SOC가 가능한 것도 공공임대 산업시설이라는 공간을 거점으로 기업혁신을 지원하는 체계를 구축하기 때문에 가능하고 그 성과 또한 가시화하기 용이할 것으로 판단된다. 운영혁신SOC는 기존 공공임대 공장을 운영하던 운영기관방식에서 벗어나 입지지원 뿐만 아니라 기업혁신지원까지 융복합화 한 운영과 운영기관의 다자간 협력을 통한 방식을 제안해본다.



[그림 6-4] 공공임대 산업시설의 기업지원 융복합화

### 3.2 「공간혁신 SOC」 지원에 대한 방안

공간혁신SOC 지원은 세 가지로, 온라인 공간운영시스템 운영, 기업의 지역이동성 공간선택 다양성, 기업의 성장 단계별 공공임대 산업시설 선택권 다양화를 지원하는 것이다.



[그림 6-5] 공간혁신SOC 지원 방향

#### ① IT기반(온라인) 공간운영시스템 운영

공간에 대한 운영시스템을 갖출 필요가 있다. 공급하는 공공임대 산업시설의 공급 현황을 온라인에서 “검색- 신청- 심사 - 입주처리- 계약갱신-하차처리-민원사항” 까지 관리 가능한 방향으로 검토가 필요하다. 중장년층은 인터넷이나 SNS를 통한 일처리가 원활하지 못하더라도, 청년층은 반대로 SNS를 통한 공간지원을 선호하는 방향으로 가고 있기 때문이다.

#### ② 기업의 지역 이동성-공간선택 다양성 제공(Local-Global)

공사가 공급하는 공공임대 산업시설의 공급물량이 전국적으로 확대될 경우를 가정한다면 향후 가령 서울에 입주한 기업이 부산이나 영도로 이전할 경우 공공임대 산업시설을 우선적으로 알선해 주는 방향을 검토해야 할 것이다. 또한 예를 들어 창업기업이 성장하거나, 저소득기업이 성장하여 기술혁신기업이 되어 확장이 필요한 경우 공공임대 산업시설 내에서 공간확장·이전이 용이하도록 검토도 필요할 것이다.

#### ③ 기업의 성장 단계별 공공임대 산업시설 선택권 다양화

입주기업들이 공공임대 산업시설 입주 후 성장단계별로 필요한 공간, 공간의 성격이 바뀔 수도 있는 성장가능성을 수용하는 것으로 계약갱신을 기점으로 입주공간에 대한 선택권에 융통성을 부여하는 것이다.

### 3.3 「기업혁신 SOC」 지원에 대한 방향

“기업혁신 SOC” 는 입주기업들의 기업혁신을 지속적으로 창출하기 위한 정책지원을 포괄하는 개념이다. 기업들의 혁신SOC를 창출, 성장, 확산을 위해서는 입주기업의 성장단계별 자산축적을 정보화, 입주기업간 네트워킹을 통해 종사자들의 커뮤니티 활성화와 기업의 성장단계가 상이한 창업기업, 기술혁신기업, 글로벌 기업 간 협력 혁신을 지원한다. 또한 IT기반 플랫폼을 통해 정부부처의 기업지원정책과 지자체, 민간지원을 하나의 프레임에서 접근 가능하도록 지원한다. 마지막으로 공공임대 산업시설 내 혹은 전국 공공임대 산업시설의 네트워크를 통해 공간을 뛰어넘는 클러스터가 가능하도록 지원한다.



[그림 6-6] 기업혁신SOC 지원 방향

① 입주기업의 성장단계별 자산축적

입주기업들에 대한 기업기초정보와 성장정보는 기업혁신SOC를 지원하는데 기초 자료가 된다. 따라서 입주기업들의 정보(기업기초자료, 지적재산권, 혁신성장정도 등)를 지속적으로 업데이트할 수 있도록 시스템화 하는 것이다.

② IT기반 기업간·주체간 네트워킹: 기술, 인력, 정보

입주기업들의 기업혁신SOC가 기업내에서 기업간, 기업외부로 확산될 수 있도록 네트워킹을 온오프라인 모두 가능하도록 운영기관은 지원해야 할 것이다. 지원의 범위는 정부정책과 지자체지원의 범위로 금융, 기술개발, 인력, 판로, 수출지원, 창업지원, 사업전환, 경영개선 등을 포함해야 할 것이다.

③ 정부지원정책의 일원화-기존시스템 연계

기업들의 지원정책은 중앙부처별, 지자체, 공공기관 등 모두 별도의 시스템으로 이원화되어 운영되고 있다. 이를 하나로 통합운영하는 것은 장기적인 전략이고 단기적으로는 운영기관을 중심으로 기존 시스템의 연계방안을 강화하는 것이 공공임대 산업시설의 일차적인 전략이다.

## 4. 공공임대 산업시설의 플랫폼 운영관리 방안

### 4.1 운영기관 선정에 대한 방향

공공임대 산업시설을 플랫폼방식으로 운영하기 위해서는 운영기관 선정이 가장 먼저 시행되어야 한다. 운영기관은 해당지역의 공공임대 산업시설의 플랫폼을 담당할 뿐만 아니라 전국적인 공공임대 산업시설의 플랫폼의 노드로 작동해야하기 때문이다. 운영기관에 대한 국내외사례와 설문조사결과를 종합하면 아래와 같다.

[표 6-11] 공공임대 산업시설의 운영기관 사례 및 설문조사결과

구분	국내사례	해외사례	설문조사
운영기관	· 지자체 산하 공공기관 · 정부 공공기관 · 민간조직	· 민간기업 · 민간조직 · 정부산하기관	· 지자체산하 공공기관 · 정부공공기관

현재 운영되고 있는 공공임대 지식산업센터, 아파트형공장은 대부분 지자체산하 공공기관이나 정부산하 공공기관이 맡고 있는데 다만 창업지원의 경우는 민간조직이 활성화되어 있고 창조경제혁신센터의 경우는 대기업도 참여하고 있다. 해외사례도 마찬가지로 창업기업지원의 경우는 대기업, 민간조직이 중심이 되어 운영하고 정부와 지자체는 정책지원의 형태로 이루어지고 있다. 설문조사결과 대부분의 기업들은 공공기관을 선호하는 것으로 조사되었다.

본 연구에서는 기존의 공공기관중심의 운영기관 운영에 변화가 필요하다고 판단하였다. 창업기업지원이 일자리 창출뿐만 아니라 기업생태계 확장에도 필수적이므로 앞으로는 다양한 주체, 즉 민간조직, 대기업, 대학, 해외투자사가 참여하는 다양한 형태가 가능하도록 제도적 기반이 마련되어야 할 것이다.

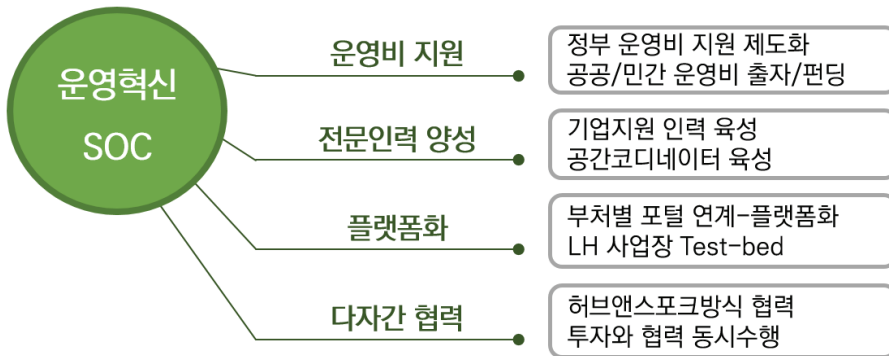
[표 6-12] 공공임대 산업시설의 운영기관 범위(안)

구분	내용
운영기관	· 공공: 정부산하 공공기관, 지자체산하 공공기관 · 민간조직: 투자사, 컨설팅, 기업지원조직 · 기업: 대기업, 글로벌기업 등      · 대학      · 해외투자사, 기업

### 4.2 「운영혁신 SOC」 : 플랫폼 운영 방안

공공임대 산업시설의 플랫폼 방식의 운영을 위해서는 기존의 운영방식과는 차별화 되는 전략이 필요하다. 먼저 각 부처에서 중소기업 지원정책이나 프로그램사업, 공간지원사업에 대한 포털, 즉 각각 노드를 하나의 허브로 연결하는 방식으로 전환 하는 것이 필요하다. 이를 “플랫폼화” 라고 명명할 수 있는데 신규로 플랫폼을 만들기 보다 기존의 각 부처, 공공기관이 가지고 있는 정보를 연결시키는 방식을 제안한다.

플랫폼에 대한 정보의 수산발신과 운영관리에 소요되는 인력과 운영비에 대한 지원이 무엇보다 필수적이다. 운영기관이 정부, 공공, 민간이든 운영비의 일정부분은 국비지원이 가능하도록 해야 할 것이다. 또한 운영기관이 하나의 단일기관이 아닌 다수, 성격이 다른(공공, 민간, 지자체 등)기관이 협력해서 운영하는 허브앤스포크 방식이므로 다자간 협력은 필수이다. 따라서 허브앤스포크에 연결된 기관들은 기관간 협력과 투자, 매칭이 가능하도록 법적인 뒷받침이 필요할 것이다.



[그림 6-7] 운영혁신SOC 지원 방향

## 5. 공공임대 산업시설의 다자간 협업 방안

공공임대 산업시설은 중소기업에게 입자공간을 제공하는 것으로 끝나는 것이 아니고 입주기업들의 성장을 지원하는 역할도 수행해야 공업지역 활성화에 거점역할을 수행할 것이다. 이를 위해서는 입주기업 성장지원을 위하여 기업지원 역할을 수행하고 있는 다자간 협력이 필요하다. 여기서 다자는 입지를 공급하는 기관(지자체, 정부, 공공 기관)과 기업지원기관(정부, 지자체, 공공기관, 민간, 대학, 기업 등)이 상호 협업 할 수 있도록 하는 것이다(그림 6-9참조).



[그림 6-8] 다자간 협력의 예시

LH공사가 운영중인 판교 기업성장센터는 공공이 입지공간을 공급하고 정부부처의 산하기관이 입주기업을 모집하여 운영하는 방식(위탁운영형)으로 협업을 하고 있다. 이를 1단계 방식이라고 본다면 2단계, 3단계방식으로 확장해 가는 것을 제안해보고자 한다. 2단계는 LH공사가 시설운영 및 관리는 담당하고 기업지원을 위한 업무는 민간 기관(기업, 대학, 투자사, 엑셀러레이터 등)과 협력하는 방식이다. 이 방식은 민간 운영사의 플랫폼을 통해 LH공사는 노하우를 배우고 중앙정부와 지방정부는 입주기업의 성장을 간접적으로 지원(투자, 제도지원, 행정지원)을 하는 것이다. 3단계는 LH공사가 2단계의 학습을 통해 기업성장플랫폼의 역할을 수행하는 것이다. 입지제공뿐만 아니라 기업지원을 위한 엑셀러레이터와 투자를 병행하여 LH공사의 업역(스마트도시, 스마트주택, 건설기술 등)의 중소기업과 창업기업을 육성하는 것이다.

[표 6-13] LH의 다자간 협력의 단계별 방안

구분	방식	특징
1단계 (단기)	위탁운영형	지자체, 관련기관에 위탁운영 판교 기업성장센터 기 운영중
2단계 (중기)	민간협력형	중국방식적용, 민간의 전문성과의 협력하여 민간플랫폼노하우 학습단계 민간운영사의 플랫폼+LH+중앙정부와 지방정부의 지원+지원운영사
3단계 (장기)	LH플랫폼형	LH플랫폼을 산업육성단지로 브랜드화 LH플랫폼+투자사+교육기관+연구기관

## 6. LH 공공임대 산업시설(가칭 LH팩토리) 공급전략

### 6.1. LH팩토리 공급방안

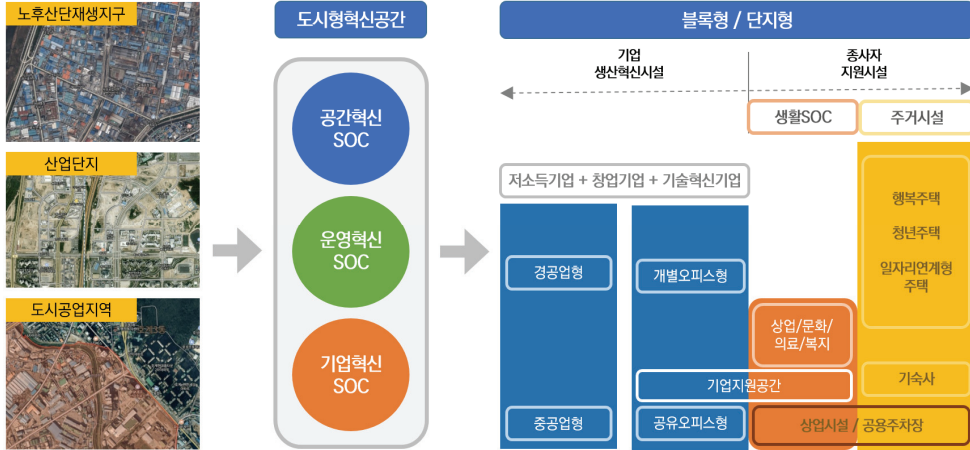
연구결과를 바탕으로 도시공업지역정비법에 근거한 LH 입장에서의 공공임대 산업시설 공급전략 수립이 필요하다. 먼저 공급목표와 대상은 아래와 같이 설정한다. 공업지역 관리및활성화란 “도시공업지역의 지역산업생태계 구축을 통한 도시경쟁력 강화와 도시 환경 개선” 이므로 공공임대 산업시설의 목표 또한 도시공업지역의 산업과 도시 정주성 개선을 목표로 설정하는 것이 바람직하다. LH 전략은 산업및기업관련 소관부처(중기부, 산업부, 과기부) 및 산하 공공기관, 지자체 자체사업(산하공공기관 포함)과의 중복성을 고려하여 입지, 지원대상 차별화가 필요하다.

[표 6-14] LH 팩토리 공급전략예시

기업유형	현재	LH 전략
창업기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중앙정부: 창업진흥원, 창조경제혁신센터 (권역별), 테크노파크(권역별)</li> <li>- 지자체</li> <li>- 공공기관: 중소벤처기업진흥공단, LH, GH 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역 상 공업지역 내 정비(조성)이 필요한 지역의 산업 및 도시정주기능 회복</li> <li>- 도시공업지역정비사업(산업혁신구역)</li> </ul>
기술혁신기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중앙정부: 테크노파크, 자유무역관리기구</li> <li>- 지자체: 공공지식산업센터</li> <li>- 공공기관: 한국산업단지공단</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후산단재생지구 활성화구역(국가/일반)</li> <li>- 도시첨단산업단지(신규/재생)</li> </ul>
영세중소기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중앙정부: 산업부임대형지식산업센터</li> <li>- 지자체: 공공지식산업센터</li> <li>- 공공기관: 한국산업단지공단, LH, GH 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공성장축 측면에서 초기단계기업, 저소득기업 중심으로 지원</li> </ul>

공공임대 산업시설을 공급가능한 LH사업과 연계하여 공급방안 예시(입지, 규모, 기능 복합, 공간유형)를 아래와 같이 설정해보았다(그림참조). 공사사업 중 도시공업 지역내 진행 중인 노후산단재생사업, 공업지역정비사업, 산업단지조성사업에 우선 적용한다. 입지는 대도시, 도심-부도심의 주거와 공업 조화가 필요한 지역, 정비/재생지역의 산업 공간을 “도시형 혁신공간” 전환하는 지역을 대상으로 한다. 그리고 규모는 블록단위이상 규모로 공급하되, 기업의 생산혁신시설과 종사자지원시설을 복합-융합공간 조성하는 방향으로 진행해야 할 것이다. 그리고 공급유형은 오피스형과 공장형(설비시설포함)으로

구분하여 동단위로 혼합하고 주거시설은 레지던스를 겸한 기숙사와 일자리연계형주택 (임대/분양 혼용)으로 구성하였다.



[그림 6-9] LH팩토리 공급예시

## 6.2. LH팩토리 운영규정(안)

LH가 공급할 공공임대 산업시설의 관리운영지침은 전국단위의 표준지침으로 기존의 시설관리중심에서 기업성장지원까지 확대하여 설정해야 할 것이다. LH팩토리는 단순한 공장을 공급하는게 아니라 기업지원기능과 종사자들의 정주지원기능이 복합적이기 때문이다. 본 연구에서 제시하는 「LH팩토리 운영규정(안)」은 어떤 항목으로 구성되는지에 대한 안을 제시하고자 한다. 운영지침은 입주기업의 선정 및 운영관리와 시설의 운영관리 부분, LH플랫폼 운영부분이 주요 핵심이 될 것이다. 입주기업의 선정과 지원은 기업의 혁신인프라를 구축하는 것이고 시설의 운영관리는 입주기업들이 이동과 성장을 공간으로 보여주는 것으로 공간운영인프라 구축이 될 것이다. 거버넌스체계구축과 LH플랫폼 운영은 기업혁신인프라와 공간운영인프라를 하나로 연결시켜주는 것으로 LH팩토리의 핵심이라고 하겠다. LH플랫폼을 통해 기업들은 입주할 공간정보를 얻고 입주심사를 받으며, 기업지원을 통해 성장을 하고 이동할 수도 있다. 또한 LH플랫폼에 탑재해 있는 정보(공공기관데이터)를 통해 기업혁신을 도모할 수 있고 제품홍보 및 판매, 타기업간 연계도 가능할 것이다.

[표 6-15] LH팩토리 운영규정(안) 세부항목

운영항목	세부내용
입주지원 및 운영	.입주자격 및 입주심사 .관리비 산정 등 .임대료 및 임대기간, 재계약 .입주심사 제출서류 등
기업성장지원	.창업기업, 기술혁신기업, 영세중소기업 정의(지원대상) .기업유형별 성장지원사업
LH플랫폼 조성 및 운영	.LH플랫폼 정의 . 운영관리
거버넌스체계 구축 및 운영	.운영위원회 .입주심의위원회 .입주사협의회(창업기업, 기술혁신기업, 영세제조기업 등) .거버넌스 지원사업(근로자간 소셜네트워킹, 입주기업간 네트워킹 등)
시설의 운영관리 등	.시설운영관리 .용역업체 관리 등 .주차장 및 부대시설 운영 및 보수 .임대공간의 이전 등
회계 및 결산	.회계 및 결산 .수익 및 비용의 관리 등

## 7. 공공임대 산업시설 공급활성화를 위한 제도개선

1) 공공임대 산업시설의 공급활성화를 위한 국비지원 확대: 건설비, 운영비 공공임대 산업시설의 공급활성화를 위해 5장 FGI와 설문조사, 4장 국내사례에서 기술했듯이 국비지원의 필요성이 높게 나타났다. 따라서 현재 도시공업지역법 제62조(공공임대 산업시설의 건설·공급)제①에 이미 국가 또는 지방자치단체의 재정을 지원받아 공급받을 수 있다고 규정하고 있다. 그러나 구체적인 국비지원의 규모는 미정인 상태로 본 연구에서는 기존사례를 토대로 전체사업비의 최소 50%~70%정도는 지원이 필요하다고 사료된다. 도시공업지역의 공공임대 산업시설은 도심에 공급되는 것이므로 캠퍼스 혁신파크나 산업부 지식산업센터건립사업과 유사하기에 직접적인 국비지원과 주택도시기금을 통한 용자가 함께 이루어지는 것도 효과적이라 하겠다.

사례 ① : 주택도시기금지원(도시계정)도시재생사업을 추진하는 지자체, 공기업,

공공기관, 사회적기업, 주민 등에게 도시계정 금융지원(출용자 및 보증)

사례 ② : 캠퍼스 혁신파크 기업임대공간 국고보조(수도권20%, 비수도권 40%)

사례 ③ : 산업부 지식산업센터건설비원(건설비의 70%이내, 최대160억원)

종 류		한 도	이 율	비 고
수요자 중심형 (용자)	창업시설 조성자금	총사업비의 70%	연1.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>•(용자대상) 도시재생활성화지역 내 신규 창업하는 창업자, 사회적기업, 마을기업 등</li> <li>•(용자용도) 건설, 매입, 리모델링</li> </ul>
산업단지 재생사업 (용자)	산업단지 복합개발자금	총사업비의 50%	연 2.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■(대상) 산업단지 재생사업지구 내 복합적으로 개발하는 개인, 지자체, 지방공기업 등</li> <li>■(용도) 토지매입자금, 건설자금 등</li> </ul>
	산업단지기반 시설조성자금	총사업비의 70%	연 1.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>■(대상) 산업단지 재생사업지구 내 기반시설의 설치 및 개보수를 추진하는 사업시행자</li> <li>■(용도) 토지매입자금, 건설자금 등</li> </ul>
	산업단지리모 델링			<ul style="list-style-type: none"> <li>■(대상) 산업단지 재생사업지구 내 노후공장 공장주 등 민간사업시행자</li> <li>•(용도) 노후공장 리모델링 등</li> </ul>

## 2) 도시공업지역법과 LH공사법과의 연계

도시공업지역법의 제62조(공공임대 산업시설의 공급)규정을 공사법 시행령 제10조의2(공공지원을 위한 건축물의 범위)에 포함시켜야 할 것이다.

### 제10조의2(공공지원을 위한 건축물의 범위)

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역, 지구 및 구역 등에서 「중소기업기본법」에 따른 중소기업, 「중소기업창업 지원법」에 따른 창업자·재창업자·예비창업자 및 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인 등이 입주하여 경제활동을 하는 용도로 사용되는 건축물로서 연면적의 50퍼센트 이상을 공사가 직접 임대하거나 임대 후 분양 전환하는 건축물
  - 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역
  - 나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지
  - 다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시 내의 산·학·연 클러스터
  - 라. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 혁신성장진흥구역
  - 마. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구
  - 바. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업을 하는 경우로서 같은 법 제40조의2제항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 50퍼센트 이상 포함하는 토지
  - 사. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
  - 아. 공사 택지개발사업의 시행자 또는 공동시행자인 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구
- 자. 도시공업지역법에 의한 공공임대 산업시설
- 타. 그 밖에 국토교통부장관이 관계 기관과의 협의에 따라 긴급하게 주민 재정착·창업 지원 및 도시기능 활성화 등 공공지원이 필요하다고 인정하여 고시하는 지역







# 제7장 결론

## 1. 주요 연구결과

본 연구는 「도시공업지역의관리및활성화에관한특별법」의 제정과 함께 공사법에 의해 공급된 기존의 공공지원건축물 중 산업공간이 법제화됨에 따른 연구로, LH공사의 신규사업으로 진행될 “공공임대 산업시설”의 공급방안에 대한 구체적인 방향을 제시하고자 하였다. 연구방법은 공간지원을 포함한 기업지원정책 고찰, 국내 중소기업의 특성분석, 국내외사례조사, 중소기업대상 설문조사를 실시하였다. 이를 통해 향후 공급될 공공임대 산업시설의 공급방안을 구체화하는 안을 제시하였다. 연구를 통해 도출된 공공임대 산업시설 공급방안의 주요결과는 다음과 같다.

첫째, 공공임대산업시설 공급의 필요성에 대해서는 전체적으로 공감대가 형성되어 있었다. 기업특성으로 본다면 중소기업 중 저소득기업, 중소기업, 10년미만 업력일 수록 공공임대 산업시설의 공급 필요성을 더 크게 공감하였고 수도권외의 수요가 더 큰 것으로 조사되었다. 또한 공공임대 산업시설의 공급목표는 창업중소벤처기업의 융복합지원을 위한 혁신공간 중심의 지원체계 구축으로 설정하였다.

둘째, 공공임대산업시설은 용도지역 상 공업지역 뿐만 아니라 산업혁신공간으로 작동하고 있는 다양한 법에 근거한 산업공간(산업단지, 산업기술단지, 벤처기업집적 시설 등)과 도심의 혁신공간(도시재생지역, 역세권, 대학, 혁신도시 등), 신도시(자족용지) 등 다양한 입지에 대한 수요가 있음은 시사점이 크다.

셋째, 공공임대산업시설의 공급계층은 저소득기업, 창업기업, 기술혁신기업으로 선정하고 각 유형별로 기업업력이나 규모, 업종에 따라 맞춤형으로 공급한다. 공급 유형은 경공업형, 중공업형, 공유오피스형, 개별오피스형으로 구분하여 제시하였는데 창업기업은 공유오피스형, 저소득기업과 기술혁신기업은 업종을 비롯한 특성에 따라 경공업형, 중공업형, 개별오피스형으로 공급된다.

넷째, 공급방식은 크게 임대형과 임대 후 분양으로 구분하는데 이는 도시공업지역정비법에 근거한 것으로 임대형은 최대30년까지 갱신형으로 공급되고 임대후분양은 10년임대 후 분양으로 제시하였다. 그리고 임대료는 시세대비 70-80%수준이고 창업기업일 경우 무상에서 50%정도로 제시하였다.

다섯째, 입주기업의 지원 및 육성을 위해서 물리적 공간을 통한 공간혁신과 혁신창출을 위한 기업혁신, 공간과 혁신창출의 운영기관의 플랫폼화를 통한 운영혁신으로 공공임대 산업시설을 혁신SOC로 운영하는 것을 제안하였다.

## 2. 연구의 한계점 및 향후 계획

본 연구의 한계점이라고 생각하는 부분은 도시공업지역에 대한 입주수요와 공공임대 산업시설의 공급방향을 조사한 설문조사의 대상지역을 5개 시범사업이 진행되는 지역을 중심으로 광역권까지 확장하여 실시하였다. 따라서 시범사업이 진행되지 않은 충청권, 강원권, 호남권이 포함되지 않아 공공임대 산업시설의 수요와 방향성에 대한 전국적인 조사가 이루어지 않은 점이 한계점이라 하겠다.

본 연구는 공공임대 산업시설의 공급목표, 공급대상, 공급유형, 공급자격에 대한 심의, 임대방식 및 임대료, 운영방향에 대하여 제시하였다. 향후 입주기업에 대한 입주지원 외에 기업의 보육 및 성장지원을 위한 운영혁신에 대한 좀 더 구체적인 연구가 필요할 것으로 판단된다. 또한 공사가 공공임대 산업시설의 공급 뿐만 아니라 기업지원역할을 하기 위해서는 공사의 특성을 살린 기업지원방안을 마련하는 것도 필요할 것으로 판단된다.





## 참고문헌

### □ 국내문헌

- 곽원철(2019), “유니콘을 만드는 프렌치 스타트업의 비밀”, 라퐁떼(두리미디어)  
국토교통부 보도자료, 『혁신공간 해외사례』 2018.03.27
- 국토해양부(2008), “기존의 산단등 재정비 사업방식별 시행방안 연구”
- 김인중(2009), 아파트형공장 제도개선에 관한 연구, 『서울도시연구』 제10권 제1호, 143-168p, 서울연구원
- 김재태·김종원(2016), 지식산업센타 입주자 만족 요인 연구, 『한국콘텐츠학회논문지』 제16권 제9호, 한국콘텐츠학회
- 김형주·정미애·최해옥·임영훈·고병옥(2017), 지역혁신 활성화를 위한 도시기반 혁신정책의 전략과 방향, 과학기술정책연구원
- 대한무역투자진흥공사(2018), “주요국 스타트업 생태계 조사”
- 배경화(2015), 도시형 산업입지로서 지식산업센터의 효과적 활용방안 연구, 『사회과학담론과 정책』 제8권1호, 99-123p, 경북대학교 사회과학연구원
- 변현수·이시은(2013), “EIF의 현황 및 비즈니스 모델”, 산업은행
- 서대훈(2019), 주요국의 스타트업(Startup) 지원방식과 시사점, KDB미래전략연구소
- 서연미·류승한·장철순·강호제·박정호(2012), 지역경제활성화를 위한 도시형 산업입지 공급방안 연구, 국토연구원
- 윤가영(2018), “EU의 기술 스타트업 지원 정책과 시사점”, 한국무역협회
- 이미숙·최근희(2009), 도시지역 공장재개발수단으로서 아파트형공장에 관한 연구, 『한국도시행정학보』 제22권제2호, 163-182p, 한국도시행정학회
- 이슬기(2018), “중국의 중창공간을 중심으로 중국 창업지원 동향”, 『정보통신정책연구원 동향』 제30권 21호 통권 681호, 25-26p
- 이현주·김태균·송영일·김선우(2014), 도시첨단산업단지 개발 활성화방안 연구, 토지주택연구원
- 이현주·윤정란·장혜선(2012), 장기 임대산업용지를 활용한 아파트형 공장 공급방안 연구, 토지주택연구원
- 이현주·윤정중·송영일·김선우(2012), 산업단지 활성화를 위한 복합용도개발방안 연구, 토지주택연구원

정미애 · 김형주 · 장필성 · 김지은(2019), 디지털 전환시대 과학기술혁신공간 발전방안,  
과학기술정책연구원  
정보통신기술진흥센터(2018), 주요국의 스케일업 지원정책, 『해외 ICT R&D 정책동향』  
한국무역협회(2018), KITA Market Report 73호  
현상백, 이효진, 조고운, 오윤미(2019), “중국의 창업생태계 발전전략과 정책 시사점”,  
KIEP 정책연구 브리핑.

#### □ 해외문헌

Tencent 연구원, 2016, 「2015-2016년 중국중창공간 발전백서(2015-2016年中国众创  
空间发展白皮书)」,

#### □ 인터넷사이트

중국정부 홈페이지(2019.6.21.), “89项 ‘双创’ 税收优惠政策请收好”,  
[http://www.gov.cn/fuwu/2019-06/21/content\\_5402042.htm](http://www.gov.cn/fuwu/2019-06/21/content_5402042.htm)  
중국정부 홈페이지(2016.5.13.), “创业利好! 首批28个双创示范基地确定, 一起来看看都有谁  
?”, [http://www.gov.cn/xinwen/2016-05/13/content\\_5072961.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2016-05/13/content_5072961.htm)  
Tencent 연구원(2020), 홍보브로셔,  
[https://d.eqxiu.com/s/xTurulsw?eqrcode=1&share\\_level=3&from\\_user=202008  
2526c17293&from\\_id=8fdfe4cf-b&share\\_time=1598351495450](https://d.eqxiu.com/s/xTurulsw?eqrcode=1&share_level=3&from_user=2020082526c17293&from_id=8fdfe4cf-b&share_time=1598351495450)  
Tencent 홈페이지,  
<https://www.tencent.com/zh-cn/business/entrepreneurial-services.html>  
Tencent 중창공간 홈페이지, <https://c.qq.com/base/detail?bId=100021>  
선전완과학기술발전유한공사 홈페이지,  
[https://www.szbay.com/queryOurselvesInit\\_148.html](https://www.szbay.com/queryOurselvesInit_148.html)  
산호군 홈페이지, <http://www.coralgroup.cn/>  
선전시 과학기술혁신위원회 홈페이지,  
[http://stic.sz.gov.cn/zxbs/jggs/content/post\\_2908830.html](http://stic.sz.gov.cn/zxbs/jggs/content/post_2908830.html)  
독일 팩도리베를린 홈페이지, <http://factoryberlin.com>  
프랑스 Station F 홈페이지, <http://stationf.co>  
프랑스 라프렌치테크 홈페이지, <https://lafrenchtech.com/fr/>

일본 오타구 홈페이지, <https://www.city.ota.tokyo.jp>





## 공공임대 산업시설 공급방향에 대한 설문조사

안녕하십니까?

LH 토지주택연구원에서 「LH공적역할 확대를 위한 공공임대 산업시설 공급 모델 구축」 연구를 수행하고 있습니다.

국토교통부는 산업단지로 지정되지 않은 도시내 공업지역(공장지역)에 대한 체계적 관리와 활성화를 지원하고자 「도시공업지역의관리및활성화에관한법률(안)」을 추진하고 있습니다. 이와 관련하여 본 연구는 법률(안)에 담고 있는 “공공임대 산업시설”에 대한 기업들의 수요를 조사하여 임대형 산업시설에 대한 공급방향을 설정하는데 기초자료로 활용하고자 합니다.

본 조사내용은 통계법 제33조, 34조에 의거하여 비밀이 철저히 보장되며, 통계분석과 연구목적 이외에는 절대로 사용되지 않습니다. 응답해주신 내용이 소중한 정책자료로 반영될 수 있도록 바쁘시더라도 잠시만 시간을 내서 조사에 협조해 주실 것을 부탁드립니다. 감사합니다.



- 조사주관기관 : LH 토지주택연구원
- 조사수행기관 : (주)유니온리서치 함호선 팀장 (☎ 02-2090-1241)  
(주)유니온리서치 성지현 연구원 (☎ 02-2090-1223)

조사자 정보	조사원		검증원	
	조사지역		조사유형	
응답자 정보	회사명		전화번호	
	직책		팩스번호	
	성명		이메일	

조사유형	지식산업센터(     ), 창업기관(     ), 시범사업지역(     ), 개별입지(     ), 산업단지(     )
------	--



## I. 기업기초자료

■ 귀사의 기업기초자료와 관련한 질문입니다.

SQ-1. 기업명		SQ-2. 설립년도	
SQ-3. 대표자 연령대	① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 ⑥ 70대 이상		
SQ-4. 주소(소재지)	( )도.광역시 ( )시·군·구		
SQ-5. 종사자수	상용근로자 ( )명, 연구인력 ( )명		
SQ-6. 자산총액	( )억 원	SQ-7. 매출액	( )억 원
		SQ-8. 수출액	( )억 원
SQ-9.기업인증		SQ-10. 지적재산권 (특허,의장등록 등)	유형 ( ) 건수 ( )
SQ-11. 업종		SQ-12. 주요제품 (사업자등록증에 기재된 품목)	



## II. 현재 사업장 현황 및 만족도

문1. 귀사는 현재 사업장으로 언제 이전.설립 하셨습니까? ( )년

문2. 귀사는 창업 이후 현재 사업장에 입주하기까지 이사 횟수는 얼마나 되십니까?

- ① 없음 ② 1회 ③ 2회 ④ 3회 ⑤ 4회 이상

문3. 현 사업장 직전 사업장 주소(가장 최근 주소)는 어떻게 되십니까?

( )광역시도 ( )시·군·구

문4. 귀사의 현재 사업장에 대한 소유형태는 무엇입니까?(건축물임대일 경우 건축물만 표시)

토지	① 임대	② 자사소유	③ 무상이용	④ 기타( )
건축물	① 임대	② 자사소유	③ 무상이용	④ 기타( )

문5. 건축물에 임대로 있을 경우 관리.운영은 누구입니까?

- ① 중앙정부                      ② 지방정부                      ③ 중앙정부 공공기관  
④ 지자체 공공기관              ⑤ 민간전문관리기업              ⑥ 기타( )

문6. 현재 사업장의 건축현황에 대한 질문입니다. 사업장의 규모(1평=3.3m<sup>2</sup> 기준)를 작성해 주십시오.(건물에 임대로 입주한 경우 사업장 면적을 건축 연면적에 기입)

구분	현위치 사업장	기타지역
1) 부지면적	( )m <sup>2</sup> 또는 ( )평	( )m <sup>2</sup> 또는 ( )평
2) 건축연면적	( )m <sup>2</sup> 또는 ( )평	( )m <sup>2</sup> 또는 ( )평

문7. (임대인 경우) 귀사의 임대사항에 대해 응답해 주십시오.

구분	내용
1) 임대자격	
2) 임대기간	( )년마다 갱신, 최대 ( )년
3) 임대료	보증금( )만원, 임대료 월( )만원, 관리비 월( )만원

문8. 귀사가 현재 사업장 입지를 선택한 이유는 무엇입니까? ( 1순위 , 2순위 , 3순위 )

① 저렴한 토지 및 임대료	② 판매시장 및 원료수급 접근성 양호
③ 기술·연구 등 고급인력 확보 용이성	④ 생산제조 인력 확보 용이성
⑤ 유사·동종업종의 집적 효과	⑥ 물류교통 인프라 편의성
⑦ 직원들의 주차 및 대중교통 편리성	⑧ 시설내 편의시설 다양/편리
⑨ 중앙정부/지자체 기업지원혜택	⑩ 기업지원 인프라 우수(금융, 컨설팅등)

문9. 현재 사업장에 대해 아래 각 항목에 대한 만족도를 체크해 주십시오.

구분	전혀 만족하지 않음	거의 만족하지 않음	별로 만족하지 않음	보통	약간 만족함	상당히 만족함	매우 만족함
가격조건	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
입지여건	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
단지시설	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
기업지원	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

문10. 귀사의 사업장(단지/시설)내와 도보권(걸어서 10분 이내)내 시설들 중 많이 이용하는 시설과 만족하는 시설을 모두 체크해 주십시오. (순서대로 최대 상위 4개까지 체크)

구분	시설 내		도보권	
	많이 이용하는 시설	만족하는 시설	많이 이용하는 시설	만족하는 시설
1순위	( )	( )	( )	( )
2순위	( )	( )	( )	( )
3순위	( )	( )	( )	( )
4순위	( )	( )	( )	( )

① 업무공용공간(회의실 등)	② 휴식공간(휴게실, 탕비실)	③ 시험연구·기술지원시설	④ 교육장 등 기업지원시설
⑤ 체력단련장	⑥ 기숙사	⑦ 구내식당	⑧ 상업시설(편의점, 카페 등)
⑨ 의료시설(병원, 치과, 한의원 등)	⑩ 공용주차장	⑪ 숙박시설(호텔, 레지던스)	⑫ 금융·회계시설
⑬ 오피스텔	⑭ 근로자지원주택	⑮ 기타( )	

문11. 사업장 시설물 및 관리운영측면에서 불편한 사항은 무엇입니까?(1순위 , 2순위 )

① 주차장 부족	② 회의실 등 공유이용시설 부족	③ 임대료 및 관리비 부담
④ 최대임대기간 제한 규정	⑤ 화물엘리베이터 부족	⑥ 드라이브스루 미설치
⑦ 복지시설(휴게공간, 체력단련실, 식당 등)	⑧ 시설의 노후화	⑨ 운영기관의 지원 노하우 부족
⑩ 계약갱신절차 복잡	⑪ 기타 ( )	

문12. 사업장 인근지역(주변)에서 영업활동이나 직원(종사자들) 입장에서 개선이 필요한 사항은 무엇입니까? (1순위 , 2순위 , 3순위 )

① 대중교통 접근성	② 의료·복지 관련 편의시설	③ 주거시설
④ 편리한 공용주차시설	⑤ 문화시설	⑥ 동종·연관 사업체와의 인접성
⑦ 기반시설(도로,오염정화시설 등)	⑧ 기업지원업종(금융,회계, 연구개발 등)	⑨ 기업지원기관과의 인접성
⑩ 기타 ( )		

문13. 귀하가 생각하시기에 현재 사업장에 대한 전반적인 만족도는 어느 정도입니까?

전혀 만족하지 않음	거의 만족하지 않음	별로 만족하지 않음	보통	약간 만족함	상당히 만족함	매우 만족함
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦



### Ⅲ. 공공임대형 산업시설의 공급방향

※ 다음은 공공임대형 산업시설에 대한 설명입니다. 보기 내용을 먼저 읽고 응답해 주십시오.  
 체계적인 도시 공업지역의 관리계획 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 도시의 경쟁력을 제고하고, 도시공간환경을 개선함으로써 국민의 삶의 질 향상과 국가경제 기여하고자 「도시공업지역의 관리 및 활성화에 관한 법률(안)」이 제정을 추진하고 있습니다. 이 법은 산업단지로 지정되지 않은 공업지역(공단)의 열악한 기업지원 기반시설을 정비하거나 산업기능 뿐만 아니라 상업·주거·문화·행정 등의 기능이 집적된 복합적인 토지이용을 통해 공업지역의 경쟁력을 높이고자 합니다.

“공공임대형 산업시설”이란?

☞ 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 공공시행자(지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공기업 등)가 10년 이상 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공장, 제조업소, 연구시설 등으로, 대통령령으로 정하는 시설을 의미합니다.

문14. 귀하는 공공임대형 산업시설의 필요성은 어느 정도라고 생각하십니까?

전혀 필요하지 않음	거의 필요하지 않음	별로 필요하지 않음	보통	약간 필요함	상당히 필요함	매우 필요함
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

문15. (문14에서 ⑤~⑦에 응답한 경우에만) 공공임대형 산업시설의 공급이 필요하다고 응답하셨습니다. 귀하가 생각하시기에 공공임대산업시설 공급은 어디에 중점을 두어야 한다고 생각하십니까? ( 1순위 , 2순위 )

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| ① 저매출기업의 공간지원           | ② 청/장년/은퇴자들의 창업공간 지원역할      |
| ③ 공업지역의 산업거점역할          | ④ 4차산업혁명시대의 새로운 융복합 혁신공간    |
| ⑤ 도심일자리창출공간(예시:역세권,대학등) | ⑥ 도심산업낙후지역의재생거점(예시:용산전자상가등) |
| ⑦ 중소도시의 성장거점역할          | ⑧ 기타( )                     |

문16. 공공임대형 산업시설에 “기업지원”이 최근 많이 요구되고 있습니다. 귀하가 생각하기에 기업지원은 어떤 부분에 역점을 두어야 한다고 생각하십니까?(1순위 , 2순위 , 3순위 )

- |                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| ① 인력확보              | ② 기업공간제공            | ③ 민간금융투자유치          |
| ④ 정부/지자체 정책금융지원     | ⑤ 정보및네트워크(교육/컨설팅 등) | ⑥ 공동생산시설(메이커스페이스 등) |
| ⑦ 기업홍보/판촉(미디어,플랫폼등) | ⑧ 주거시설지원(기숙사등)      | ⑨ 기술/연구개발지원         |
| ⑩ 세제지원              | ⑪ 기타 ( )            |                     |

문17. 공공임대형 산업시설의 입주기업을 설정할 때 어떤 사항을 고려해야 한다고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개를 선택해 주십시오(1순위 , 2순위 , 3순위 )

- |                        |                    |                          |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| ① 기업업력(예시:창업후10년미만)    | ② 종사자규모(예시:300인이하) | ③ 기업자산 및 매출액(예시: 150억이하) |
| ④ 기업이 보유한 지적재산권(기술)    | ⑤ 기업ceo의 경력        | ⑥ 기업의 매출계획(성장잠재력)        |
| ⑦ 지역인재 고용상황            | ⑧ 기업업종             | ⑨ 지역전략산업                 |
| ⑩ 국가혁신산업(그린뉴딜,스마트뉴딜 등) | ⑪ 기타 ( )           |                          |

문18. 위의 문17(입주자격기준)과 관련하여 가점이나 인센티브에 필요한 사항을 자유롭게 기재해주십시오(가점/인센티브항목: )

문19. 「도시공업지역의관리및활성화에관한법률(안)」에서 공공임대형 산업시설은 산업단지로 지정되지 않은 도시공업지역(공장밀집지역)에 공급하는 것을 제안하고 있습니다. 귀하가 생각하시기에 도시공업지역 외 공공임대형 산업시설공급이 필요하다고 생각하시는 곳은 어디입니까? 1순위 , 2순위 , 3순위

- |             |             |            |                |
|-------------|-------------|------------|----------------|
| ① 신도시(자족용지) | ② 도심역세권     | ③ 대학(혁신파크) | ④ 혁신도시(클러스터용지) |
| ⑤ 도시재생구역    | ⑥ 국가.일반산업단지 | ⑦ 도시첨단산업단지 | ⑧ 기타( )        |

문20. 현재 “공공임대형 산업시설”의 용도를 공장, 제조업소, 연구시설 등으로 대통령령으로 정하는 시설이라고 제안하고 있습니다. 정부와 지자체, 공공기관이 기업과 산업지원을 위한 건축물을 복합 건립하여 공공임대형으로 공급한다고 했을 때, 산업시설내에 필요하다고 생각하는 시설을 모두 체크해 주십시오. 1순위 , 2순위 , 3순위

① 생산시설(공장)	② 업무시설	③ 연구시설
④ 교육시설	⑤ 상업시설(편의점,식당 등)	⑥ 주거시설(기숙사,오피스텔 등)
⑦ 숙박시설(호텔,레지던스)	⑧ 문화체육시설	⑨ 의료복지시설
⑩기업지원시설(정부/지자체지원기관 등)	⑪ 기타 ( )	

문21. 위의 문20에서 응답한 공공임대형 산업시설에 도입되길 원하는 시설들을 고려했을 때, 귀하가 생각하는 공공임대형 산업시설의 공급규모는 어떤 것이 바람직할 것이라 생각하십니까? (1가지만 선택)

- ① 단일건축물(예시:지식산업센타 1-2동)    ② 블록형  
 ③ 아파트단지형(아파트단지규모로 건축물 복합)    ④ 기타

문22. 공공임대형 산업시설 내 공간구성에 관한 사항입니다. 위의 문20에서 필요하다고 응답하신 내용과 아래 문23 표의 지원시설 내용을 참조하여 적절한 기업생산시설(공장.업무공간)과 지원시설의 구성비율을 말씀해주십시오(\*지식산업센타의 경우 지원시설은 연면적의 30% 이내로 규정하고 있음)

⇨ 기업생산시설: 지원시설(    %:    %)

문23. 공공임대 산업시설의 공간을 구성할 때 기업사업장(공장/사무실) 외 지원시설 계획 시 반드시 필요하다고 생각하는 시설에 대해 체크해 주십시오.

구분	세부 시설	필요여부 (O, X)	구분	세부 시설	필요여부 (O, X)
I. 기업공용 공간	① 주차장		Ⅲ. 종사자편 의시설	① 근린상업시설 (세탁소, 슈퍼, 카페 등)	
	② 휴게실			② 숙박시설	
	③ 식당			③ 금융시설	
	④ 헬스장			④ 복합커뮤니티시설	
	⑤ 회의실			⑤ 체육문화시설	
	⑥ 창고			⑥ 의료시설	
	⑦ 화물하역장			⑦ 복지지원시설	
II. 기업지원 공간	① 교육장		IV. 종사자주 거시설	⑧ 공용주차장	
	② 메이커스페이스			① 기숙사	
	③ 투자사업주공간			② 창업지원주택	
	④ 컨설팅사업주공간			③ 근로자행복주택	
	⑤ 운영관리사업주공간			④ 오피스텔	
	⑥ 창업보육센타			⑤ 레지던스	
	⑦ 기업지원센타			⑥ 공공임대주택	
	⑧ 장비실(실험/인증 )				
	⑨ 기타( )				

문24. 위의 문23에서 필요한 지원시설들을 체크해주셨습니다. 귀하가 생각하기에 공공임대 산업시설에 인력과 기업들의 입주를 유도하는데 추가적으로 필요하다고 생각하는 시설이 있다면 자유롭게 기술해 주십시오.

기업지원공간	
종사자편의시설	
종사자주거시설	

문25. 공공임대형 산업시설의 공급방식 중 어떤 것이 적절하다고 생각하십니까? (1가지만 선택)

- ① 임대      ② 임대후 분양      ③ 분양      ④ 기타

문26. 공공임대형 산업시설이 임대로 운영될 경우 적절한 관리·운영 주체를 선택해 주십시오. (1가지만 선택)

- ① 중앙정부      ② 중앙정부산하 공공기관(LH, 산단공단)  
 ③ 지방정부      ④ 지자체 산하 공공기관(SH 등)  
 ⑤ 민간전문관리기업      ⑥ 민관공동운영  
 ⑦ 기타( )

문27. 공공임대형 산업시설의 운영관리부문에 바라는 사항이 있다면 자유롭게 기술해 주십시오.

문28. 공공임대 산업시설 공급 시 위에서 응답한 사항 외에 검토하거나 필요하다고 생각하시는 사항이 있다면 자유롭게 기술해 주십시오.



**Ⅳ. 향후 도시공업지역 시범사업지역에 대한 입주수요**

문29. 귀사는 향후 사업장을 다른 지역으로 이전할 계획이 있으십니까?

- ① 2년 미만    ② 2~5년    ③ 5년 초과    ④ 계획 없음    ⑤ 잘 모르겠음

문30. 향후 사업장 입지선택 시 우선 고려할 사항은 무엇입니까? (1순위, 2순위, 3순위 )

① 저렴한 토지 및 임대료	② 판매시장 및 원료수급 접근성 양호
③ 기술·연구개발 인력 확보 용이성	④ 유사·동종업종의 집적 효과
⑤ 물류교통 인프라 편의성	⑥ 생산인력 확보 용이성
⑦ 직원들의 주차 및 대중교통 편리성	⑧ 시설내 편의시설 다양/편리
⑨ 기업지원인프라 우수(금융, 컨설팅 등)	⑩ 중앙정부/지자체 기업지원혜택 기업지원
⑪ 영업장 주변 정주환경(교육, 주거환경 등)	⑫ 기타 ( )

문31. 귀하는 '도시공업지역 시범사업' 대상지가 귀사가 위치한 지역에서 진행 중인 것을 알고 있었습니까?

전혀 인지하지 않음	거의 인지하지 않음	보통	조금 인지하고 있음	충분히 인지하고 있음
①	②	③	④	⑤

지구명	사업내용(안)
경기도 군포시 당정동 일원	<p>경기 중부권 광역산업벨트의 혁신을 위한 "R&amp;D혁신허브" 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>산업기능 : 첨단제조기술, 디자인융합 R&amp;D기업 등</li> <li>산업지원기능 : 근로자 지원주택, 산·학연계시설, 비즈니스 호텔 등</li> <li>복합지원기능 : 상업, 문화, 주거 관련 시설</li> </ul>
경북 영천시 언하동 일원	<p>창업과 안정적 인력확충을 위한 "지역산업 지원센터" 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>산업기능 : R&amp;D 센터, 공유오피스</li> <li>산업지원기능 : 공동기숙사(기숙사, 게스트하우스 등), 기업홍보시설, 근로자지원주택 등</li> <li>편의지원기능 : 근로자 복지센터, 근로자 교육시설 등</li> </ul>
부산 영도구 청학동 일원	<p>해양신산업 기반 혁신과 웨어프론트 복합개발을 통한 "해양신산업 Boost Belt" 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>산업기능 : 해양신산업 R&amp;D센터, 지식산업센터</li> <li>산업지원기능 : 창업지원센터, 기술지원센터</li> <li>복합지원기능 : 상업문화주거 복합시설, 수변공원 등</li> </ul>
부산 사상구 삼락동 일원	<p>노후 공업지역 혁신과 산업고도화를 위한 "지역산업 혁신거점" 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>산업기능 : 소재R&amp;D센터</li> <li>산업지원기능 : 근로자지원주택, 메이커스페이스, 소상공인특화지원센터 등</li> <li>편의지원기능 : 헬스케어센터, 문화, 교양시설 등</li> </ul>
인천 동구 화수동 일원	<p>산업혁신과 도심활성화를 위한 "복합신산업 혁신거점" 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>산업기능 : 지역 정책산업 연계 R&amp;D 센터</li> <li>산업지원기능 : 창업지원센터, 창업보육센터, 근로자지원주택</li> <li>복합지원기능 : 문화여가, 공공복지, 주거 및 교육시설 등</li> </ul>



문37. 귀사가 이전시 필요로 하는 공급유형 및 공급규모는 무엇입니까? 각 문항에 해당되는 곳에 기재 바랍니다.

공급유형	공급규모
① 경공업형(생산시설설치가능)	( )m2 또는 ( )평
② 중공업형(생산시설+증장비+클린룸 등 설치가능)	( )m2 또는 ( )평
③ 공유형(공유오피스, 칸막이 등 개방형)	( )m2 또는 ( )평
④ 개별사무실형(비개방형)	( )m2 또는 ( )평
⑤ 기타( )	( )m2 또는 ( )평

문38. 귀사가 이전 할 경우 생산시설 외에 기업경영활동이나 종사자 복지측면에서 요구하고 싶은 시설을 자유롭게 기술해 주십시오

기업경영활동:

종사자복지:

문39. 기업들의 입주를 유도하기 위한 인센티브로 필요하다 생각하시는 것은 무엇입니까?

1순위

2순위

3순위

①저렴한 임대료	② 금융 및 세제지원	③ 이주지원	④인력확보지원	⑤정부/지자체기업지원프로그램
⑥국내외판로 지원	⑦기술및연구개발 지원	⑧종사자주거지원	⑨ 기타 ( )	

문40. 공공임대형 산업시설에 관하여 기타 희망하시거나 요구하시는 사항이 있으시면 자유롭게 기술하여 주십시오.

- 바쁘신 가운데 장시간 설문에 응답해 주신 점 깊이 감사드립니다.-