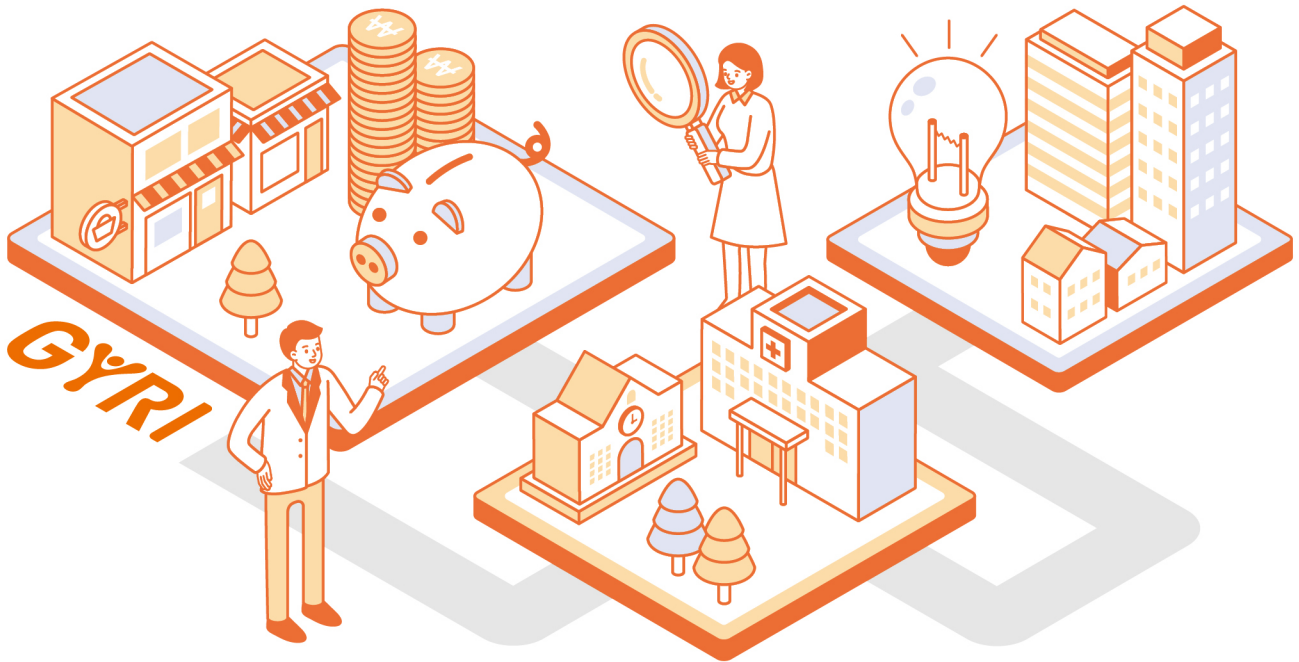


이슈 브리프

Issue Brief

36

고양시 지식산업센터 발전 방안



발행일 2023년 7월 3일
발행기관 고양시정연구원
홈페이지 www.goyang.re.kr.

연구책임자
이현정(hjlee@goyang.re.kr)
 도시정책연구실, 선임연구위원

공동연구자
조상미(smjo@goyang.re.kr)
 도시정책연구실, 연구원

배운성
 前도시정책연구실, 연구원

본보고서
 보고서명 : 고양시 지식산업센터 발전 방안
 저자 : 이현정, 배운성, 조상미
 발행일자 : 2022년 11월 30일

요약

- 01** 지식산업센터는 산업집적법에서 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신업을 영위하는 사업시설과 근린생활시설, 복지증진 시설 등 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형집합건축물로 정의됨. 1970년대 아파트형공장으로서 시작 후 2010년대 지식산업센터로 개칭되면서 도시공업 용지난 해소, 도시환경 개선, 자가공장 확보 및 지역경제 활성화 등을 정책목표로 설립됨.
- 02** 국내 지식산업센터는 2022년 10월 말 기준으로 총 1,429개소로 국내 지식산업센터 중 78.44%가 수도권에 집중됨. 지식산업센터는 산업단지 및 개별입지에 설립될 수 있으며 개별입지는 자율적인 공장설립이나 증축을 희망하는 경우 유리함. 공공개발은 107개소(7.5%)이며, 민간개발은 1,321개소(92.5%)로 대부분이 민간개발로 설립됨.
- 03** 고양시 지식산업센터는 2022년 10월 말 누적 기준으로 31개소로 덕은지구, 향동지구, 지축지구, 원흥지구 등에서 설립 및 운영 중임. 운영 중인 지식산업센터는 14개소이며, 17개소가 2025년까지 설립 예정임. 29개소가 민간개발로 이루어질 예정이며 입주 업종은 제조업, 정보통신업, 지식기반산업, 벤처기업 지원시설 등임.

01

지식산업센터 개요

- “지식산업센터”란 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형집합건축물로 정의됨
 - 지상 3층 이상의 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물
- 지식산업센터 발전단계
 - 제1세대 아파트형공장(1970~1980년대)
 - 제2세대 아파트형공장(1990년대)
 - 제3세대 아파트형공장(2000년대)
 - 지식산업센터로 개칭(2010년대)
 - 지식산업센터 호황기(2020년대)

〈아파트형공장과 VS 지식산업센터 정책변화〉

구분	아파트형공장	지식산업센터
정책 변화	• 1988년 2월 24일 「공업배치법」 시행령 제7조의 2에 따라 ‘아파트형공장’이 법률상 처음 등장	• 2000년 산업입지정책 융·복합화, 혁신, 클러스터화, 지식서비스업 등
명칭 변경	• 1996년 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 개정으로 민간수도 ‘아파트형공장’ 공급이 본격화 • 아파트형공장 수도권 총량규제 대상에서 제외	• 2010년 4월 12일 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 개정으로 ‘지식산업센터’로 개칭
활용 목적	• 대도시를 기반으로 소규모 도시형 제조산업과 영세민 지원 해결책	• 지식산업과 첨단업종 등의 대도시 입지를 활용할 수 있는 해결책(규제 혜택, 지대의 지불 완화)

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

- 지식산업센터 입주시설 및 입주 업종
 - (입주 업종) 지식산업, 정보통신산업, 첨단업종, 제조업 등
 - (입주시설) 사업시설, 지원시설, 벤처시설, 관리기관 인정업종
- 지식산업센터 지원 혜택
 - (입주자) 세제감면 혜택, 취득세 50%, 재산세 37.5%, 주택 수 산정에서 제외됨
 - (금융지원) 분양 금액의 최대 80% 지원, 정책자금지원
- 지식산업센터 정책목표와 기대효과
 - 도시 공업 용지난 해소, 도시환경 개선, 자가 공장의 확보, 지역경제 활성화 등

〈아파트형공장과 VS 지식산업센터 공급특성 변화〉

구분	아파트형공장	지식산업센터
수요 대상	• 영세제조업체	• 첨단제조업, 지식기반산업, 서비스업
공간 형태	• 작업장 형태의 아파트형 공장	• 오피스 형태의 지식산업센터
건축 양식	• 저렴화, 집적화	• 고급화, 첨단화
사업	• 작업환경 개선을 통한 협동화사업	• 첨단 지식산업 중심의 클러스터화
공급 주체	• 공공 주도	• 민간 주도

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

〈지식산업센터 정책목표와 기대효과〉

목표	현안문제	기대효과
용지난 해소	• 대도시 공업용지의 절대 부족	• 집약시설(고층화)을 활용한 토지이용의 고도화
도시 환경 개선	• 중소규모 작업장의 난립으로 주거환경 훼손, 도시 기능 저해 우려	• 공장의 집산화 가능 • 공장의 미관 개선을 통한 도시환경 개선
자가 공장 확보	• 일반 공장시설은 임대형으로 기업의 조업 여건이 불안정	• 고지가 지역에서 단독공장보다 저렴한 가격으로 자가 공장 확보
지역 경제 활성화	• 제조업이 도심 외곽 지역 이탈로 도시 내 영세민의 일자리 및 소득 기반 상실	• 주거 기능을 저해하지 않아 대도시 내 공장 입지로 직주근접이 가능 • 지역 내 노동력 공급 기반 제공 역할
중소 기업 재정 부담 완화	• 영세기업이 부대 시설을 별도로 보유하는 것은 부담이 큼	• 지식산업센터는 부대 시설 등의 지원시설을 입주업체가 공동으로 이용 가능 • 시설의 일괄 관리로 관리비 및 운영비 등 절감 가능(규모의 경제, 범위의 경제)
기업 간 협력 및 정보 교류	• 중소기업은 유사 기업 및 관련 기업 간 기술 및 정보의 교류가 비교적 미흡함	• 시설 집적화를 통한 동종 및 이종 업종 간 교류 원활 가능
작업 환경 개선	• 대도시 내 많은 공장이 소외지역이나 지하에 위치하여 작업환경 열악	• 비교적 도심에 위치한 지식산업센터 내 공장형사무형 형태의 사업시설로 입주 시 작업환경 개선 및 생산성 향상 기대

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

02

국내 지식산업센터 현황

○ 지식산업센터 공급 현황

- 2022년 10월 말 기준으로 지식산업센터는 총 1,429개소로 국내 지식산업센터 중 78.44%가 수도권에 집중됨
- 지식산업센터는 산업단지 및 개별입지에 설립. 개별입지는 자율적인 공장설립이나 증축을 희망하는 경우 유리함
- 민간개발이 1,321개소로 92.5%이며, 공공개발이 107개소로 7.5%를 차지함

○ 민간개발과 공공주도 공급 현황

- (민간개발) 고밀도 개발, 건축허가는 공장, 입주시설은 사무실로 이용됨
- (공공주도) 지자체 주도, 법률에 근거한 낮은 임대료, 공공의 목적으로 지역경제 활성화 및 일자리 창출, 창업 공간으로 임대 운영됨

○ 수도권과 비수도권 공급 현황

- (수도권) 개별입지에 위치하며 시설 면적은 사업시설 70%, 지원시설 30%로 복합시설물로 구성되며, 대부분 민간개발로 이뤄져 분양되고 있음
- (비수도권) 산업단지에 입지 하는 경우가 많으며 시설 면적에서 사업시설이 97%를 차지하고 있음. 공공개발이 수도권에 비해 많으며 분양과 공공 비율이 55:45임

〈산업입지와 개별입지의 장단점〉

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

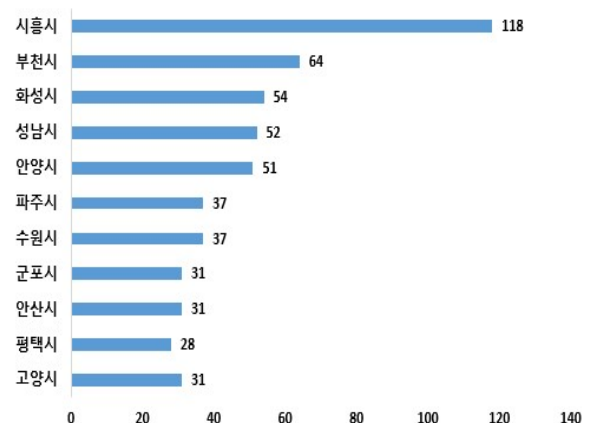
〈출처〉 삼정KPMG(2022.04.), 「수익형 부동산 블루칩, 지식산업센터의 Next Quest」

〈수도권과 비수도권 공급 현황〉

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

〈경기도 지식산업센터 분포 현황〉
(2021년 12월 말, 2022년 10월 말 누적 기준)

경기도 지식산업센터 분포 현황



(단위: 개소)

지역	2021.12	2022.10
시흥시	113	118
부천시	66	64
화성시	50	54
성남시	46	52
안양시	43	51
파주시	35	37
수원시	32	37
고양시	20	31
군포시	31	31
안산시	26	31
평택시	25	28

고양시 2022년 10월 말 누적 기준 운영 중이거나 설립 중인 지식산업센터는 총 31개소 임

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

03

고양시 지식산업센터 현황

- 고양시 현황
 - 고양시 2020년 사업체 수는 109,330개사로 수원시에 이어 2위로 조사됨
 - 2022년 10월 말 누적 기준으로 31개소의 지식산업센터가 덕은지구, 향동지구, 지축지구, 원흥지구 등에서 운영, 설립 중임
- 고양시 지식산업센터 설립현황
 - 총 31개 지식산업센터 중 14개소가 운영 중이며, 17개소가 2025년까지 설립 예정임
 - 공공개발 2개소와 민간개발 29개소임
- 고양시 지식산업센터 입주 업종
 - 제조업, 정보통신업, 지식기반산업, 벤처기업 지원시설 등임

- 전략산업 육성을 위한 마중물로 지식산업센터 활용
- 지식산업센터별 설립 목적 설정과 이에 따른 정체성 확보
- 공공기여시설 확보 등을 통해 지역사회 활성화에 기여
- 특정 업종을 중심으로 지역경제 활성화와 산업 집적화 기대
- 사업시설과 지원시설을 갖춘 복합시설물로 건립
- 세제 혜택 및 금융지원과 고양시 인센티브정책 발굴
- 지식산업센터 공급과잉의 우려보다는 차별화된 공급방안에 초점
- 대규모 개발사업에 건립되는 지식산업센터의 유형 고려(단지형, 다동형 등)
- 민간과 공공지식산업센터 간의 건립목적 및 운영 차별화(상호 간의 이해충돌 방지 및 상생협력방안 모색)
- 지식산업센터 근로자의 일과 생활의 균형이 가능한 직주 환경 조성

04

국내 지식산업센터 유형 및 사례

- 수도권과 비수도권
 - 전국 기준 2022년 10월 말 누적 기준 지식산업센터는 총 1,429개소로 조사됨
 - 수도권에 약 80%의 지식산업센터가 입지하고 있음
 - 수도권은 지식산업, 정보통신산업 및 첨단산업이 주를 이룸
 - 비수도권은 제조업, 지식산업, 정보통신산업 등임
- 국내 지식산업센터 사례
 - 과천 지식산업센터 복합시설: 단지형(다동형, 타운형, 클러스터형, 벨트형 등)
 - 과천지식정보타운: 상상의 숲 - 단동형(타워형, 빌딩형)
 - 부천영상문화산업단지: 글로벌 콘텐츠 허브 시티 - 단지형
- 해외 지식산업센터 사례
 - 홍콩 사이버 포트: 창업기업과 중견기업의 상생협력 시스템
 - 프랑스 낭트의 알스톰홀: 창고부지를 이용 기업유치, 건축공간의 차별화

〈지식산업센터 향후 건축방향〉

구분	과거	현재	향후 건축 방향
작업장 이용 형태	제조형	지식산업형* (정보통신 및 벤처 포함)	지식산업센터 (지식산업형) 아파트형 공장(일반/첨단제조형)
시행 주체	공공	민간	(민간) 지식산업센터 (공공) 아파트형 공장
공급 대상	영세 중소업체	전 기업 대상	(민간) 전체 기업 (공공) 영세 중소업체/외국기업
공급 방식	임대, 분양	분양	(민간) 분양 (공공) 임대/분양 혼합
공간 구성 방식	공장전용형	공장+지원시설 혼합형	공장+다기능시설
건축물 배치 방식	단동형	단동형 다동형	단지형
건축물 규모	저층판상형	고층타워형	(단동형) 초고층 타워형 (단지형) 중저층 혼합형
입지 지역	산업단지 공업지역 (도시외곽)	준공업지역, 택지개발예정 지구 (도시근교)	도시근교 신규개발지구, 도심 역세권, 노후산단 등 도시재생지구 (도심, 부도심 내)
외관 재질	저가형	고급형	(공공) 저가형 (민간) 고급형

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

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

05

결론 및 정책제언