



저작자표시-변경금지 2.0 대한민국

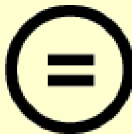
이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩 士 學 位 論 文

아파트형공장의 개발 현황과 활성화 방안연구

2010年



漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

崔 鍾 均

碩 士 學 位 論 文

指導教授 安正根

아파트형공장의 개발 현황과 활성화 방안연구

A Study on Analyzing the actual Conditions of Urban
Apartment-type Factory Systems and Activation

2009年 12月 日



漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

崔 鍾 均

碩 士 學 位 論 文

指導教授 安正根

아파트형공장의 개발 현황과 활성화 방안연구

A Study on Analyzing the actual Conditions of Urban
Apartment-type Factory Systems and Activation

위 論文을 不動産學 碩士學位論文으로 提出함

2009年 12月 日

漢城大學校 不動産大學院

不動産開發 및 管理專攻

崔 鍾 均

崔鍾均의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2009年 12月 日

審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 방법 및 범위	4
1. 연구 방법	4
2. 연구의 범위	4
제 3 절 선행연구의 검토	6
 제 2 장 아파트형공장에 관한 이론적 고찰	8
제 1 절 아파트형공장의 개념	8
1. 아파트형공장의 등장 배경	8
2. 아파트형공장의 정의	9
3. 아파트형공장의 일반이론	10
4. 아파트형공장의 긍정적 측면에서의 건설 필요성	14
제 2 절 아파트형공장의 관련 법규	17
1. 아파트형공장의 연혁	17
2. 아파트형공장 관련 법령 요약	18
3. 아파트형공장 설립 및 제한요건	24
4. 아파트형공장 입주 및 관리	27
제 3 절 아파트형공장의 지원제도	29
1. 입지지원 제도	29
2. 세제감면 제도	30
3. 자금지원 제도	33
4. 다른 지원정책과의 비교 및 시사점	34

제 4 절 외국의 아파트형공장의 사례	37
1. 유럽의 아파트형공장	37
2. 일본의 아파트형공장	37
3. 싱가포르의 아파트형공장	39
4. 홍콩의 아파트형공장	40
5. 대만의 아파트형공장	40
6. 각국의 지원제도 및 공급방식의 비교	41
 제 3 장 아파트형공장의 개발현황	43
제 1 절 전국 아파트형공장 개발현황	43
제 2 절 서울시 아파트형공장 개발현황	45
1. 지역별 개발현황	45
2. 업종 구성현황	46
3. 공급가격 및 분양현황	49
제 3 절 성수권역 아파트형공장 현황분석	51
1. 현황분석	51
2. 입주기업의 유형분석	53
 제 4 장 아파트형공장의 활성화 방안	57
제 1 절 아파트형공장의 장점 및 문제점	57
1. 아파트형공장의 장점	57
2. 아파트형공장관련 문제점	59
제 2 절 아파트형공장 제도개선 및 활성화 방안	63
1. 정책적 개선방안	63
2. 운영제도 및 활성화 방안	65

제 5 장 결 론	68
참고문헌	70
ABSTRACT	72



표 목 차

<표 2-1> 서울시 용도지역별 건폐율 및 용적률	19
<표 2-2> 용도지역별 아파트형공장 설립의 허용 여부	20
<표 2-3> 과밀억제지역 내에서 공장의 신설·증설·이전이 허용되는 경우 ...	23
<표 2-4> 아파트형공장의 건립 절차	24
<표 2-5> 아파트형공장관련 세제지원	31
<표 2-6> 설립주체에 따른 자금지원 내용	34
<표 2-7> 업주유형별 입주업체 정책지원 비교	36
<표 2-8> 동남아 각국의 아파트형공장의 현황	42
<표 3-1> 전국 아파트형공장 공급현황	43
<표 3-2> 전국 아파트형공장 입지현황	44
<표 3-3> 전국 아파트형공장 지역별 분포	44
<표 3-4> 서울시 아파트형공장 현황	46
<표 3-5> 서울시 아파트형공장의 업종 분포	48
<표 4-1> 성수권역 아파트형공장 공급현황	51
<표 4-2> 최근 2년간 공급 아파트형공장 현황	52
<표 4-3> 사업개요 및 규모	53
<표 4-4> 구성평형	54
<표 4-5> 입주기업 규모별 현황	55
<표 4-6> 입주기업 업종별 현황	56
<표 4-7> 업종별 입주면적 현황	56

그림 목 차

<그림 3-1> 서울시 권역별 아파트형공장 공급가격 변동추이	49
<그림 3-2> 서울시 권역별 아파트형공장 분양현황	50



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

부동산은 중요한 경제재이며 사람이 살아가는데 있어 기본적인 터전을 제공한다. 그러나 우리나라는 전통적으로 부동산 소유 욕구에 비해 토지자원은 한정되어 있어 토지수요자들의 토지소유 욕구를 충족시키지는 못하였으며, 이로 인하여 부동산의 소유와 이용이 분리되지 못하여 많은 부동산문제를 야기 시켰다.

2008년 현재 새 정부의 출범과 더불어 부동산은 많은 기대를 모았으나 세계 경제난의 영향과 우리 부동산 규제로 인하여 더욱 어려운 현실에 직면하여 있다. 그럼에도 불구하고 아파트형공장 사업은 매년 증가추세에 있다. 과거 산업화시대에 도시의 성장에 있어서 절대적 역할을 했던 제조업은, 탈공업화시대에 들어서면서 환경문제와 높은 지대로 인하여, 또는 국가의 입지규제 정책에 의하여, 도시 내에서 외곽지역으로 그 입지가 분산되었다. 그렇지만, 도시 내 입지로 인해 발생하는 외부효과 때문에, 높은 지대에도 불구하고 많은 중소제조업들이 여전히 그 명맥을 유지하며 지역 경제의 밑거름이 되고 있다. 대부분의 나라에서 산업의 기반이 되는 중소제조업은, 우리나라에서도 예외 없이 대기업과의 분업 및 협력이나 새로운 기업의 탄생 등에 큰 몫을 담당하고 있다. 그러나 중소제조업을 운영하기에는 많은 어려움에 직면하고 있다. 부족한 운영자금과 대기업에 비해 상대적으로 열세인 고급인재의 확보, 낮은 수준의 기술력과 정보의 부재 등이 바로 그것이라 할 수 있다.

그런데 제조업이 도시 내에서 활동하기 위해서는 입지확보문제, 환경문제, 지대의 지불능력 등과 같은 문제들을 해결해야 한다. 도시 내에서 제조업을 수용할 수 있는 입지공간은 매우 제한적일 수 밖에 없어서, 합법적인 공간을 차지하지 못한 공장들은 무허가 공장으로 전락하는 사례가 늘어나게 되고, 특히 서울을 비롯한 수도권지역에서 중소제조업체가 겪는 입지문제는 매우 심각한 것으로 나타나고 있다. 그 동안, 우리나라는 수도

권지역의 인구와 산업의 과도한 집중을 막고 지역 간 균형발전을 위하여, 서울을 비롯한 수도권에서 지속적으로 제조업 분산정책을 시행하여 왔다.

서울을 비롯한 과밀억제권역에서 공장을 신설 또는 증설하는 것에 대한 정부의 강력한 입지 규제로 인하여, 대기업에 비해 모든 면에서 상대적으로 열세인 중소제조업체들의 경우 특히 수도권내의 공장부지 확보에 상당한 어려움을 겪고 있는 것이다. 그러나 고부가가치를 창출하는 기술 집약적 중소제조업체들은 여러 가지 어려움에도 불구하고 대도시 지역이 가지고 있는 외부효과 즉, 고급 기술 인력의 확보 및 관련 산업과의 연계 등에 있어서 여전히 높은 경쟁력 때문에 우리나라의 어떤 지역보다 월등히 유리한 조건을 가진 서울과 수도권지역에 집중하려는 경향이 크다.

이러한 경향을 반영하듯, 서울과 수도권지역의 제조업체 수는 꾸준히 증가하고 있고, 더불어 공장부지 수요는 지속적으로 증가하고 있다. 그러나 수도권 입지를 억제하는 현행 제도 하에서는 공업입지의 공급부족으로 인하여, 서울 및 수도권지역의 중소제조업체의 입지난이 가중되고 있어서 상당수의 제조업체들은 대도시에서 무질서하게 입지하는 등 비정상적인 방법으로 공장을 운영하고 있는 것이 현실이다. 이러한 상황 하에서 대도시 지역의 영세 중소제조업체들의 입지 난을 해소하고, 무질서하게 입지하고 있는 영세한 중소제조업체들을 이전, 집단화하여 도시환경을 개선하며, 쾌적한 작업환경 개선으로 생산성 향상을 도모하는 한편, 유희노동력을 흡수하여 저소득층의 생활기반을 조성하는 수단으로 아파트형공장의 필요성이 제기되었다.

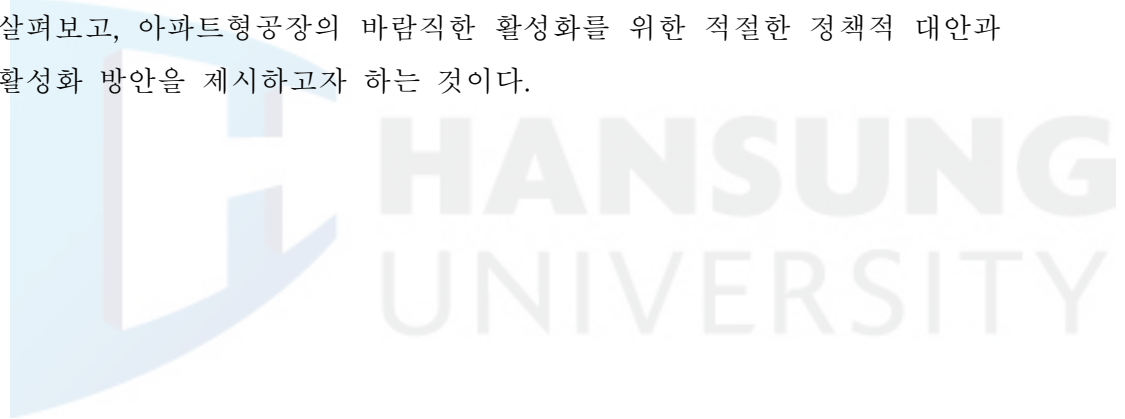
초기의 아파트형공장은, 산업혁명이후 유럽의 오래된 도시들에서 산업혁명기의 낡은 공업지역을 재개발하여 도시기능을 회복하기 위한 정책 수단으로 이용되어 왔으나, 최근에는 우리나라와 같이 국토 면적이 좁아서 공업입지가 부족한 아시아의 신흥 공업 국가들이 공업입지의 부족문제를 해결하기 위한 방안으로 비교적 활성화되고 있다.

우리나라는 1984년 3월에 공포된 “상공부고시(84 - 11)”에 의하여 공업배치법상에 설치근거가 마련되면서 1980년대 후반부터 아파트형 공장이 설립되기 시작했다. 대도시의 지방자치단체들이 아파트형공장에 대하여 많

은 관심을 보이고, 특히 아파트형공장에 대한 자금 및 세제 등의 정책지원이 확대되어, 민간 건설업체들이 아파트형공장 사업에 적극적으로 뛰어들면서 아파트형공장의 공급이 급속히 증가하고 있고, 현재 사업을 추진 중인 것들을 고려해 본다면 아파트형공장의 공급은 앞으로도 당분간은 계속 증가할 전망이다.

아파트형공장은 공업입지의 확보용이, 관리비 절감, 중소제조업체 혹은 무등록 공장의 집단화에 따른 지역 환경을 개선하는 등과 같은 장점이 있는 반면, 공장 확장의 곤란, 공장 분양가 상승 등과 같은 문제점도 지적되고 있다. 과연, 아파트형공장이 수도권지역의 중소제조업체의 입지문제를 해결하기 위한 적절한 대안이 될 수 있는지에 대한 검토와 올바른 정책적 방향에 대한 연구가 필요하다.

따라서, 중소 제조업의 입지 확보에 대한 애로 해소방안으로서 주목을 받으며, 공급이 급속도로 증가하고 있는 아파트형공장의 현황과 실태를 분석하여, 과연 중소제조업체의 입지문제 해결을 위한 적합한 대안인가를 살펴보고, 아파트형공장의 바람직한 활성화를 위한 적절한 정책적 대안과 활성화 방안을 제시하고자 하는 것이다.



제 2 절 연구의 방법 및 범위

1. 연구의 방법

본 논문의 연구방법은 크게 두 가지로 나누어진다. 지금까지 분양되어 입주를 마치거나 현재 건설 중인 아파트형공장 등 두 가지로 나누고 아파트형공장의 설립현황과 특성 중소기업의 입지조건 등장 배경과 외국의 사례를 통하여 운영상의 문제점과 대안을 제시하여 활성화방안을 연구 주제로 잡았다. 우리나라의 아파트형공장은 기간이 짧고 전체적인 공업 입지에서 차지하는 비중이 미미하기 때문에 현재의 현황분석을 통하여 실무적 차원의 시각으로 각종 지원제도의 문제점 등을 제시하고 분석하였다. 또한 아파트형공장의 현황은 주로 서울 지역 특히 성수권역을 중심으로 조사하여 기술하였다.

2. 연구의 범위

최근까지의 아파트형공장에 대한 연구는 소수에 불과하다. 그 연구들은 단순히 아파트형공장의 경제적 파급효과와 대도시 중소기업의 입지수단으로써의 효과성 평가를 목적으로 하고 있다. 이는 제조업을 대도시 경제에서 차지하는 비중이나 중요성이 지속적으로 감소하고 있는 산업 부문으로 보다 소극적으로 도시환경 정비를 위해 대도시 내에서 어떤 식으로든 입지지원을 통해 집단화가 이루어져야할 대상으로 인식하고 있다.

이에 반해 본 연구는 서울과 같은 대도시 경제에서 제조업의 중요성은 여전히 유효하며 대도시 산업구조의 변화와 제조업 자체의 특성변화에 따라 제조업의 중요성이 재평가되어야 한다는 입장에 있다. 결국 본 연구는 이러한 아파트형공장의 대도시의 입지 형태나 결과론적인 지역경제의 파급효과를 분석하는 것을 넘어, 세계 경제의 경제 환경 변화와 이에 따른 대도시의 변화 속에서 아파트형공장이 대도시 즉, 서울의 제조업 경쟁력 및 산업 경쟁력을 강화하는 혁신공간으로서의 역할기능을 모색 한다는 것

이다. 이러한 연구의 목적을 달성하기 위하여 연구 방법은 주로 선행 연구의 국내외 문헌 조사와 아파트형공장에 관한 각종 논문 학술지 등을 참조하였으며, 현행조사의 경우 서울시 및 관련 공공기관의 공장건설, 분양, 관리에 관한 자료를 수집하여 분석 하였다.

본 연구는 다음과 같이 기술 된다. 먼저 본연구의 구성은 서론에서 이러한 연구를 하게 된 배경과 목적을 제시하고 2장에서 아파트형공장의 개념과 등장 배경, 일반적인 아파트형공장의 이론을 검토하고 제도 및 지원제도를 살펴본 후 외국의 아파트형공장의 사례도 검토하였다. 이를 바탕으로 3장에서 전국의 아파트형공장의 현황을 조사하여 사례지역인 성수권역의 개발현황과 구성현황 공급가격 및 분양현황 등을 비교분석하였다. 그리고 4장에서는 앞에 논의한 내용을 바탕으로 아파트형공장의 문제점과 장점 등을 지적하여 활성화를 위한 방법을 제시 하였다. 마지막으로 결론 부분에서 타 정책과의 비교 등을 통하여 개선방향을 제시 하고자하였다. 또한 외국의 아파트형공장의 사례를 통하여 우리나라의 아파트형공장의 활성화 방안을 통하여 중소기업체들의 입지난 해소를 위한 실질적 방안을 검토 하고자 하였다.



제 3 절 선행 연구의 검토

아파트형공장에 관한 선행 연구들을 살펴보면 다음과 같다.

조병록(2001) “아파트형공장의 운영 현황과 활성화 방안에 대한 연구” - 서울시 아파트형공장을 중심으로 -에서 아파트형공장이 가지고 있는 물리적인 확장과 민간위주의 공급방식이 도시 내 중소기업체들을 수용하는 대안으로 적용하는데 문제가 있음을 지적 하였다.

전영승,박재승(2004)은 “도심아파트형공장 활성화를 위한 건축 계획적 연구”에서 서울 디지털산업 단지과 수도권 내 일부지역 아파트형공장의 개념 및 입지에 따른 배치, 평면, 입면, 단면, 구조형식, 외부 공간 등을 문헌을 통한 자료 분석 및 실증적 사례분석을 통하여 변화하는 아파트형공장의 기능과 요소별 디자인에 대한 기준방향을 제시 하였다.

이장섭(2004)은 “아파트형공장의 운영 현황과 활성화 방안에 대한 연구(부천시 테크노파크를 중심으로)”에서 중소기업체들의 입지문제를 해결하기위해 아파트형공장이 적절한 대안이 될 수 있는지와 지방자치단체의 아파트형공장 정책에 대한 연구의 필요성을 강조 하였다.

김정숙(2006)은 “수도권 공업기능 분산정책의 개선방안에 관한 연구”에서 수도권 내 공업용 부동산의 규제 전반과 밀접하게 관련되어 있는 수도권 공업기능의 분산정책에 대한 제도 및 운용실태를 살펴보고 문제점을 파악하여 개선방안을 제시하고자 하였다.

구광호(2006) “아파트형공장사업의 시행방안에 관한연구(서울 디지털산업 단지 중심으로)”에서 아파트형공장사업을 시행하기위한 관련법규와 제도, 시행 절차 등을 검토하고 서울 디지털 산업 단지 내 아파트형공장 실제 시행사례를 중심으로 아파트형 공장사업의 문제점과 개선방안 그리고 성공적인 시행방안을 제시하였다.

박철범(2007)은 “아파트형공장의 공간구성요소에 관한 건축 계획적 연구”에서 아파트형공장의 배치, 평면 등을 문헌 및 선행 연구 자료를 통한 분석으로 아파트형공장의 건축 계획적 공간구성요소를 분석하고자 하였다. 또한 사용자 환경에 입각한 합리적이고 효율적인 건축 계획요소를 도출하

여 세부적인 건축기준을 마련하고 아파트형공장의 건축에 있어서의 설계 기초방향을 제시하고자 하였다.

김성곤(2007) “아파트형공장개발의 현황 및 개선방안에 관한연구 ” 에서 서울 디지털 산업단지 중심으로 한 연구에서는 이론적 이고 제도적인 접근을 시도 하였다.

한인수(2008) “지역경제 활성화를 위한 서울 디지털 산업단지 효율적 발전 방안”에서는 금천구의 디지털산업단지를 중심으로 한 연구로써 이론적이며 제도적인 접근 방식으로 기술 하고 있다.

이와 같이 그동안의 아파트형공장의 관한연구는 입지, 지역경제에 미치는 영향과 관리 운영 부분의 연구 보고서로서 현실적이고 실질적이며 구체적인 방안에 관한 논의는 이루어지지 않았다. 따라서 본 연구는 현실 문제에 대한 실질적이고 구체적인 대안을 서울시 성수동을 중심으로 제시했다. 예를 들면 아파트형공장 부지에 대한 조성원가 공급 임대용 아파트형공장 제도 도입, 기업지원시설구역 내에서의 타사제품 판매허용, 입주시설 규제의 네거티브 시스템으로의 전환, 산학연구 네트워킹모델 제시 등이다. 산업의 융·복합화라는 변화 속에서 규제완화를 통해 아파트형공장의 새로운 길을 제시함으로써 기존의 연구와 다른 특징을 나타내고자 하였다.

제 2 장 아파트형공장에 관한 이론적 고찰

제 1 절 아파트형공장의 개념

1. 아파트형공장의 등장 배경

세계최초의 아파트형공장은 네덜란드 로테르담의 우스트씨디크(Oostzeedijk) 지구와 굿스싱겔(Goudsesingel)지구의 각각 1942년과 1947년에 등장한 것이 효시가 되었다. 이후 영국이 1956년 버킹검시 도심부 재개발지역에 아파트형공장을 공급하였고, 이와 유럽의 여러 도시들이 대도시 내부의 쇠퇴를 방지하고 입지환경 개선을 목적으로 아파트형공장을 공급하기 시작하였다. 최근 우리나라를 비롯해 일본, 싱가포르, 대만, 홍콩 등 주요 아시아 국가들이 제조업의 대도시 입지를 지원하는 방안으로 아파트형공장을 공급해오고 있다. 이들 국가들은 공통적으로 대도시 내 공업용지가 부족하고 지가가 높아 제조업체들이 공장을 건설하는데 어려움이 많고, 이로 인해 상업지역 및 주거지역에 소규모공장들이 산발적으로 형성되어 도시토지의 효율적 이용을 저해하는 등 대도시 제조업체들의 입지를 세계적으로 지원해야할 필요가 높은 국가들이다. 더군다나 앞서 지적한대로 대도시 제조업체들은 연성화 및 복합화 경향이 강해지면서 생산 활동 중심의 예전 공장들과는 다른 유형의 생산 공간에 대한 요구가 높아지고 있어 이를 충족시키기 위한 입지지원방안으로서 아파트형공장을 공급하고 있다.

우리나라의 경우는 대도시 지역의 영세 소규모업체들의 입지 난을 해소하고, 무질서하게 입지해 있는 영세 제조업체들을 집단 입주시켜 도시환경을 개선하여, 쾌적한 작업환경을 만들어 생산성 향상을 도모하며, 대도시지역의 유희노동력을 흡수하여 저소득층의 생활기반을 조성하기 위한 정책수단으로 1970년대 후반부터 아파트형공장의 필요성이 제기되었다. 초기에는 지방자치단체나 중소기업진흥공단 등으로 설립 주체가 명시되어 있었으나, 1996년 7월 ‘공업배치 및 공장설립에 관한 법률’이 시행령 개정 시 산재되어 현재는 설립에 대한 아무런 제한이 없고, 1995년 8월 통상 산

업부에 의해 ‘아파트형공장의 활성화 방안’이 발표되면서 민간 참여를 적극적으로 유도하여, 아파트형공장의 공급이 급속히 증대되어 오고 있다.

특히, 수도권지역 중소제조업체 공장부지 감소와 수도권 규제에 의한 입지문제가 발생하면서, 대도시지역의 제조업 활성화와 중소기업 입지문제 해결을 위한 대안으로 아파트형공장이 주목받고 있으며, 아파트형공장에 대한 자금, 세제 혜택 등의 정책지원이 확대되면서 아파트형공장의 공급이 급속히 확대되고 있다.¹⁾

우리나라에서 아파트형공장에 관심을 갖기 시작한 것은 중소기업진흥공단이 공업의 협동화사업을 추진하던 1979년부터지만, 본격적인 관심은 1984년 3월에 공포된 ‘상공부고시(84-11)’에 따라 계획이 수립되면서 부터이다. 이 고시에 따르면 아파트형공장 사업이란 “동종 또는 연관업종이 영위하는 중소기업자들이 생산 활동을 보다 효율적으로 영위할 수 있도록 아파트형 또는 연립형 공장을 건설하는 것”인데 1988년 2월 ‘공업배치법’ 상에 그 설치 근거가 마련되어 활동하면서 우리나라에도 본격적으로 아파트형공장이 건설될 수 있게 되었으며, 본격적인 의미의 아파트형공장은 1989년 9월 준공된 인천 주안 아파트형공장에서 비롯되었는데, 주안 아파트형공장은 당시 ‘중소기업기본법’에 의한 ‘협동화사업 추진요령’과 ‘아파트형공장 설치 및 관리요령’에 따라 중소기업진흥공단에서 추진한 협동화사업에 의한 시범 아파트형공장으로 본격적인 의미의 아파트형공장이라고 할 수 있다.²⁾

2. 아파트형공장의 정의

유럽의 오래된 공업도시에서 유래된 아파트형공장은 토지를 집약적으로 이용할 수 있다는 장점을 가지고 있기에 산업용 토지가 부족한 국가일수록 그 필요성은 더욱 크다. 따라서 아파트형공장은 유럽이나 동남아처럼 국토면적이 좁고 인구가 많아 수출과 고용증대에 주력을 두어야 하는

1) 이진희,김대희,고덕균,김홍규(2003), 「아파트형공장 개발사례를 통한 개발구상 프로젝트」, 한국도시설계학회춘계학술발표회, p.163

2) 김정홍(1989), 「아파트형공장의 국내외 설립동향과 배치방향」, 산업연구원, p.32

나라, 또는 공업이 발달한 나라에서 주요 관심의 대상이 되어왔다.³⁾ 아파트형공장은 일본에서는 ‘공장 아파트(Industrial Tower)’로, 대만에서는 ‘표준공장(Standard Factory Building)’으로, 싱가포르에서는 ‘다층형 공장빌딩(Flatted Factory Building)’ 등으로 나라마다 각기 다른 명칭으로 불리고 있지만, 크게 분류한다면 공장아파트와 아파트형공장으로 나누어 볼 수 있다. 먼저, 공장 아파트는 넓은 의미의 개념으로 공장과 주택 및 서비스 기능을 겸한 다기능 복합건물을 말하는 것이고, 아파트형공장은 좁은 의미의 개념인 공업기능만을 위하여 단순히 공장이 집단화되어 있는 것을 가리키는 것으로 공장 아파트가 아파트형공장보다 더 포괄적이라 할 수 있다.⁴⁾

우리나라에서의 아파트형공장이란 “동일 건축물 안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령이 정하는 것을 말한다.”고 공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제6항에서 정의하고 있고, 건축법시행령 부표 17호 및 공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1항에서는 공장이란 “물품의 제조 가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물”, “제조업의 물품제조 공정을 행하고 있고 기계 또는 장치를 설치하기 위한 건축물이나 사업장”으로 정의되어 있다. 이렇게 본다면 우리나라에서의 아파트형 공장은 단순히 공업기능만을 대상으로 한 좁은 의미로 해석 한다 할 수 있을 것이다.

3. 아파트형공장의 일반이론

1960년대부터 시작된 우리나라의 산업화 경제화와 더불어 도시성장에 있어 절대적인 역할을 담당 했던 제조업은 현재 대도시의 높은 지가와 환경문제, 토지이용제한 등 탈산업화에 따른 각종 규제 등을 받고 있다. 이러한 상황 속에서 서울시 소재의 중소제조업체들의 입지문제 해결방안으로 아파트형공장의 공급이 점차 증가하여 2009년 현재 그 수가 서울을 비롯하여 수도권 및 전국으로 확대되고 있다. 따라서 이러한 아파트형공장

3) 김정홍, (전게서), pp.22~24

4) 김상근(1999), 「아파트형공장 정책의 효과분석과 발전방안에 관한 연구」, 중앙대학교 대학원 박사학위논문, p.20

의 설립이 적절한 것인가를 고찰하기 위하여 제조업의 도시입지를 설명하면 몇 가지 이론을 검토하겠다.

가. 집적 경제론

대도시 내에서 경제 행위가 집중되는 것을 설명하기 위하여 등장한 집적경제론은 독일의 경제학자인 Weber(1929)가 제창하여, Hoover(1937), Isard(1954), Alonso(1971) 등에 의하여 구체화 되었으며, 특히 Hoover는 대도시에서 발생하는 집적이익을 규모의 경제(scale economy)⁵⁾, 국지화 경제(localization economies)⁶⁾, 도시화경제(urbanization economies)⁷⁾로 분류하였다. 이러한 집적 경제론은 도시가 지닌 유리한 이점 때문에 제조업이 도시 내에서 입지하게 되고 여기에서 발생하는 집적이익이 다른 제조업의 도시 내 진입을 가속시키는 이유를 잘 설명하고 있다.

이 이론의 주요개념은 대도시내에는 사회적 고정자본이 잘 구비되어 있어 생산비용의 절감과 자금 부담을 최소화시킬 수 있다는 것이다. 그러나 이러한 대도시내의 제조업의 진입은 높은 임금과 높은 지가, 공해 등을 초래하여 집적 경제의 불이익⁸⁾을 유발시킬 수도 있다.

나. 지대이론

5) 산업의 생산규모를 확대시킴으로써 일정한 단위당 한계비용을 절감시켜 얻을 수 있는 이익을 말한다.

6) '동종 또는 유사한 기업들이 한 장소에 집적함으로써 얻어지는 외부경제 효과'를 말하는 것으로, 흔히 다양한 산업으로 구성된 기업들의 공존으로 인해 나타나는 보다 광범위한 인프라와 지원기관, 혁신에의 접근기회 등의 외부성을 의미하는 도시화 경제(urbanization economies)와 대비된다. 이 요인은 마샬(Marshall)이나 웨버(Weber) 등 고전입지이론에서부터 집적의 주요 요인이자 효과로 언급되었는데, 특히 마샬은 산업지구의 4대 특성 중 첫 번째이자 필수적인 요소로 이것을 내세웠다.

7) 대규모의 복합적인 도시환경에서 산업 활동을 함으로써 발생하는 이익이며, 기업과 산업의 모든 차원에서 외부경제가 발생하지만 그 지역에 대하여는 내부경제가 발생하는 것을 말한다.

8) 집적불이익은 집중된 경제행위를 다시 분산시키는 요인으로 작용할 수 있는데, 많은 학자들은 이러한 집적불이익까지도 포함하여 집적경제의 개념을 설명하고 있다.

토지의 사용에 대하여 지불된 임대료이다. 농업용·주택용·상공업용의 토지는 물론이고 널리 어장·광구 등의 토지 사용료도 포함된다. 근대경제학에서 지대가 명확하게 분석된 것은 D.리카도의 차액지대설에서이다. 그에 따르면 “토지에는 비옥도와 위치에 따라 지력에 차이가 있으며, 가장 척박한 땅에 비하여 비옥한 토지에서는 그 비옥도에 따라 생산비가 적게 드는 데서 오는 차액으로 지대가 발생한다.”고 하였다. 이러한 차액지대설은 지대가 토지의 한계생산력에 따라 결정된다는 한계생산력설의 맹아라고 할 수 있다. 이에 대하여 마르크스경제학에서는 이를 비판하고 절대지대론을 주장하였다. 그는 “토지의 사유가 법률상 인정되는 자본주의 사회에서는 토지 소유자는 차액지대가 나오지 않는 가장 척박한 토지에서도 이를 이용하는 데 일정한 지대를 요구 한다”고 하였다. 그러므로 지대는 토지의 우열이라든가 위치와는 아무 관계없이 토지 사유에 근거하여 발생한다고 하였다. 농업에서는 토지가 사유인 한 농산물의 부족으로 여분의 이익이 있는 경우에도 다른 산업처럼 자본이 자유롭게 유입하여 농업 생산을 증대시킬 수가 없기 때문에 농산물 가격은 항상 노동력의 가치 이상이 된다. 즉 농업노동자는 잉여이익을 지대로 지주에게 바친다고 하였다. 그러나 자본주의사회에서 지대는 임금·이윤·이자 등과 같은 수입의 일종이며, 지대의 결정은 일반 가격 론에서처럼 토지에 대한 사회적 수요 공급의 균형점에서 찾고 있다. 지대의 형태는 지불품목에 따라 노동지대·생산물지대·화폐지대 등이 있으며, 지대율을 결정하는 데는 정액제와 정율제 등이 있는데, 한국에서는 역사적으로 타조법과 도조법이 있었다.

다. Marshall의 산업 지구론

Marshall은 19세기말 영국의 웨필드·랑카셔 지역의 산업 발전에 주목하면서 “특정 장소에 유사한 성격을 가진 많은 소규모 기업들의 집중에 의하여, 또는 흔히 말하는 산업의 국지화에 의하여 대량생산의 이익과 효율성이 달성될 수 있다”고 주장하였다.⁹⁾ 그는 다수의 중소기업이 동일지

9) 박원석, 송영필(1997), 「아파트형공장의 실태와 개선방안」, pp.8~10

역에 집적함에 따라서 발생하는 이익을 내부경제와 외부 경제로 구분하면서, 산업의 국지화에 있어 외부 경제의 역할을 강조 했다. 결국 Marshall의 산업지구론은 소기업들 간의 유기적인 상호 의존 체계를 통한 급속한 지역 경제 성장을 이룩한다는 이론이다. 이러한 Marshall의 산업지구론 및 이에 대한 후속적인 논의들은 대도시 내의 전통적인 제조업 집적지의 존재 의의와 그 지속 가능성을 이론적으로 뒷받침 하고 있다.

라. 산업(혁신) 클러스터론

지식경제의 도래와 함께 산업 집적지에 대한 관심이 고조되면서 산업단지 대신 “혁신 클러스터”란 신용어가 등장 하게 되었다. 클러스터(cluster)¹⁰⁾란 기업, 대학, 연구소 등이 특정지역에 모여 네트워크구축과 상호작용을 통해 사업전개, 기술개발, 부품조달, 인력, 정보교류 등을 통하여 시너지 효과를 내는 것을 의미한다. 이러한, 산업 클러스터의 등장 배경은 정보통신기술의 급속한 발전을 들 수 있다. 지식기반 경제 혹은 디지털경제라는 새로운 패러다임의 경제활동은 인터넷 확산에 따른 지식, 정보의 유동적 활성화와 대량생산 체계에서 유연적 생산 체계로의 전환, 유연적이고 다양한 노동시장의 변화, 모험가적 기업가 정신과 새로운 기업 모형의 등장, 마지막으로 기술혁신에 있어 산학 협동관계의 필요성 대두 등의 특징으로 나타나고 있으며, 이러한 특징은 지역이나 장소의 중요성을 감소시키는 것이 아니라 오히려 그중요성을 부각 시키고 있다. 기술혁신을 위해서는 새로운 지식의 지속적인 창출과 확산이 절대적으로 중요하며, 이는 지식창출의 과정에서 공간적 근접성을 강조하는 의미라고 할 수 있다. 인터넷시대에 형식적 지식을 전달하거나, 확산하는 데에는 공간적 근접성은 문제 되지 않으나 암묵적 지식을 전달하는 것은 국지적인 수준에서 주로 일어난다. 암묵적 지식을 전달하기 위해서는 공통의 언어, 관찰, 모방, 실습이 필요하기 때문에 기업이 기술 및 상업적 문제에서 가치체계와 배경 및 이해를 서로 공유할 수 있는 국지 지역보다 더욱 효율적이며, 생산

10) 복득규(2002), 「산업클러스터의 국내외사례와 발전 전략」 삼성경제연구소, pp.5~22

적이다 할 수 있다. 개인적인 상호 작용은 제한 적인 지역에서 국지화되며, 이는 지리적 근접성을 의미 한다. 지식 및 정보기반산업에 있어 지식 창출과 기술혁신을 촉발하고 경쟁력을 제고 하는데 있어서 클러스터가 가장 유효한 수단으로 자리 잡고 있으며, 이는 기업, 대학, 연구소 등의 공간적 접근성이, 생산성을 높이고 혁신을 극대화하여 거래비용의 축소, 정보의 창출과 원활한 흐름, 전문화된 니즈의 충족, 동종업체간의 경쟁압력 증대 등의 이점이 있다.

이러한 산업 클러스터의 효율적인 측면이 아파트형공장에 입주한 업체의 유형과 상호 협력적 모델의 이론적 근거가 된다고 할 수 있다. 특히, 중소규모의 기업들이 협력 네트워크를 형성하여 상호 시너지효과에 의해, 경쟁력 등을 제고 할 수 있는 유용한 수단으로써 아파트형공장이 대안적 역할을 담당할 수 있을 것이다.

4. 아파트형공장의 긍정적 측면에서의 건설 필요성

중소기업의 공업입지를 지원하기 위한 정책수단중의 하나인 아파트형공장은 대도시 공업용지난의 해소, 도시환경의 개선, 토지이용의 고도화 등의 정책적 목표를 담고 있고, 민간 기업들의 틈새시장으로서 매우 가치 있는 사업으로 각광을 받고 있는바, 긍정적인 측면에서 아파트형공장의 건설 필요성을 살펴보면 다음과 같다.

가. 공장입지부족의 해소

대도시권 특히 수도권지역에서는 절대적으로 공업입지가 부족한 상태이다. 서울이나 수도권지역내의 중소제조업체들이 필요로 하는 공업입지의 절대적인 부족현상을, 고층화된 현대화된 아파트형공장을 건립하여 토지이용을 고도화함으로써 절대적으로 부족한 공업입지문제를 해결하며 제조업체들의 환경 또한 크게 개선 될 수 있다.

나. 도시환경의 개선

아파트형공장은 도심지의 주택가등 비공업 지역에 무질서하게 난립해 있는 중소 영세제조업체들이나 무등록 공장들을 동일지역으로의 집단화가 가능하므로 도시환경 및 도시미관을 회복할 수 있는 이점이 있고, 영세 무등록 공장의 정비를 통하여 도시정비의 효과도 얻을 수 있다.

다. 작업여건의 개선

수도권 지역의 많은 수의 중소제조업체가 주택가 낡은 건물의 지하나 꼭대기 층에 작업장이 위치하고 있어 종업원들의 작업환경이 매우 열악한 형편인 반면, 아파트형공장은 작업환경을 현대적으로 개선하여 능률적인 작업공간을 제공함으로써 생산성을 향상시키고, 각종 부대시설의 설치 등으로 작업의 편의성을 제공한다.

라. 자가 공장의 확보

영세 중소제조업체들이 공장의 조업을 안정적으로 지속시키기 위해서는 무엇보다도 자가 공장의 확보가 중요하다고 할 수 있다. 대부분 임대로 공장을 운영하는 영세 중소제조업체들의 경우 지가가 높은 수도권지역에서 단독으로 공장을 구입하기에는 시간적, 경제적으로 부담이 클 수밖에 없다. 그러나 아파트형공장의 경우 단독공장보다 저렴한 가격에 자가 공장을 구입할 수 있어 경제적이고, 공장건설에 투입되는 시간적 비용을 줄일 수 있어 보다 용이하게 자가 공장을 확보 할 수 있다.

마. 입주업체간 협력체제 구축 및 경쟁력확보

소규모 영세 제조업체의 경우, 기업을 운영하는데 있어서 필요한 정보의 확보나, 각종 부대시설을 개별적으로 보유할 능력이 없고, 설사 보유하고 있더라도 부담하는 비용의 비중이 상대적으로 크다. 동일 건물 내에 유사업종들이 집단으로 입주할 수 있는 아파트형공장은 입주업체간의 상호교류가 보다 용이하여 서로 필요한 정보를 공유할 수 있고, 각종 지원시설 및 부대시설을 공동으로 설치, 운영할 수 있어서 이를 이용하는 업체들의 비용 부담이 줄어드는 것은 물론, 위의 제반시설들을 일괄적으로 운용함으로써 관리 인력의 절감도 꾀할 수 있어 경쟁력을 강화할 수 있다.

바. 지역경제의 활성화

지가의 상승과 공업입지의 부족으로 대도시내의 제조업기반이 도시 주변부로 분산된다면 도시 내에 거주하는 대다수의 영세민은 소득기반을 잃고 실직할 우려가 있는 바, 아파트형공장은 주거지역내에 건설이 가능하기 때문에 중소 제조업체들을 집단 입주시켜 대도시내의 제조업 기반을 지속적으로 유지시켜주는 역할을 담당할 수 있다. 대체적으로 근로시간이 길고, 파트타임 작업을 다반사로 하는 생산직근로자는 거주지와 가까운 작업장을 원하기 때문에 아파트형공장의 건립은 입주 제조업체들에게는 노동력을 원활하게 공급하는 한편, 도시 영세민들에게는 소득기반을 제공함으로써 지역경제를 활성화시키는 이점이 있다.

제 2 절 아파트형공장의 관련법규

1. 아파트형공장의 연혁

국내에서 아파트형공장에 대한 관심을 가진 시기는 중소기업진흥공단¹¹⁾이 공장협동화사업의 일환으로 아파트형공장을 시범적으로 공급한 1979년이지만 본격적인 관심은 1984년 3월 ‘상공부 고시’에 따라 아파트형공장 사업에 대한 계획이 수립되면서부터라고 앞서 설명한 바 있다.

이후 아파트형공장 사업계획은 1988년 2월 ‘공업배치 및 공장설립에 관한 법률’ 개정¹²⁾에 따라 아파트형공장 건물 설치주체에 대한 법적 근거를 마련하였다. 동년 7월에는 동법을 개정하여 아파트형공장 건축물의 공급방법 및 절차에 대한 근거조항을 마련하였고, 동년 8월에 ‘상공부 고시’로 아파트형공장 설치 및 관련요령을 제정하였다. 1990년 1월에는 아파트형공장의 기본법이 되고 있는 ‘공업배치 및 공장설립에 관한 법률’에 아파트형공장¹³⁾과 관련한 조항(현재는 동법 ‘제4장의 2’)이 재정¹⁴⁾돼 1991년 6월에는 ‘건축법시행령’ 개정¹⁵⁾을 통해 아파트형공장의 설치지역별 제도를 지방자치단체¹⁶⁾ 마련된 조례로 위임하였다. 아파트형공장의 기본법인 ‘공업배치 및 공장설립에 관한 법률’은 제정 이후 현재까지 26차례의 개정을 거친 결과에 ‘산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률’로 개정되어 아파트형공장의 설립, 분양, 입·주거자 의무사항, 의무위반에 대한 조치 등을 규정하고 있다. 이에 따라 현재 아파트형공장의 설치가 가능한 지역은 국토이용관리법상 공업지역, 개발촉진 지역 중 공업 용지지구, 도시계획법상 공업지역, 일반주거지역, 근린상업지역, 자연녹지지역 등이다.

1992년에 다시 건축법 및 시행령이 개정되어 규모, 업종, 구획, 위치 등에 관한 규정들이 삭제되었으며, 아파트형공장의 설치 허용지역들이 조정되었다. 초기에 공공 부문이 주도하였던 아파트형공장 사업은 통산 산업부가 1995년 8월 ‘아파트형공장 자금지원제도 개선방안’을 발표¹⁷⁾한 후 민

11) 이것을 살펴보면, 민간이 건설하는 아파트형공장에 대하여 건설 총소요자금의 50%까지 용자를 지원하고, 이 자금을 동 공장에 입주하는 업체에게 분양시점에서 승계할 수 있게 하며, 아파트형공장 건설업자 및 입주업체에 대하여 취득세, 등록세를 면제하고 재산세

간위주로 전환되었다. 처음에는 법령상에 아파트형공장의 설립주체를 지방자치 단체장이나 중소기업진흥공단 등으로 다양하게 명시하였으나, 1996년 7월 19일 ‘공업배치 및 공장설립에 관한 법률’ 시행령 개정 시에 위 조항을 삭제하여, 현재는 법적으로 아무런 제한이 없다.

1996년 12월에 개정된 ‘공업배치 및 공장설립에 관한 법률’ 제2조 제6항에 의하면 아파트형공장은 ‘동일 건축물 안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합 건축물로서 대통령령이 정하는 것’ 이라고 규정되어 있으며, 1997년 7월 제정된 동법 시행령 제 4조의 3(아파트형공장)에는 “대통령령에 있는 건축물”을 말한다고 정의하고 있다.

2. 아파트형공장 관련 법령 요약

아파트형공장은 ‘공장시설’이라는 건축물의 한 종류로 여러 형태의 건축허용범위 및 제한을 받고 있는 동시에 대도시내 특수한 산업입지수단으로서 관련법규의 다양한 입지지원을 동시에 받고 있다.

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 관련내용

‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’은 용도지역의 구분을 통해 아파트형공장 및 일반 공장의 용도지역별 입지와 관련된 법적 근거를 가장 포괄적으로 제시한 법이라 할 수 있다.

동 법은 2002년 기존의 국토이용관리법과 도시계획법을 통합하여 만든 법률로 동 법에서는 도시지역과 비도시지역을 하나의 용도지역체제로 통합하였다. 동 법에 의하면, 공업지역에는 모든 공장의 설립이 허용되며 전용주거지역을 제외한 주거지역, 유통 상업지역을 제외한 상업지역, 보전녹지지역을 제외한 녹지지역, 계획 관리지역과 생산관리지역에는 제한

와 종합토지세(종합과세대상에서 분리과세대상으로 변경)를 5년간 50% 감면토록 한다. 또 중소기업진흥공단의 아파트형공장 입주기업에 대한 융자 지원을 50%에서 70%로 확대하고, 동 공단은 직접 건설위주에서 민간건설업체에 건설자금지원을 통한 간접 건설위주로 전환하는 것을 주요 내용으로 하고 있다.

적으로 공장설립이 허용되고 있다. 또 아파트형공장의 경우에는 일반 · 근린상업지역, 전 공업지역, 자연녹지지역에 설립이 허용되고 있다.

이를 종합하면, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 아파트형공장의 공급시 도시 지역 내 대부분의 용도지역, 즉 공업지역을 비롯한 주거지역(전용주거지역제외), 상업지역(중심 · 유통상업지역 제외), 일부 녹지지역에까지 아파트형공장이 입지할 수 있도록 하여 도시 영세공장 및 소규모 공장들의 도시 내 입지를 폭 넓게 지원하고 있다. 다만, 비록 일부 업종에에만 허용하고 있지만 일반 공장은 중심상업지역에 제한적이거나 입지할 수 있는 반면 아파트형공장은 동 용도지역 내 입자가 불가능한 상태로 차이점을 두고 있다.

또한, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 아파트형공장과 같은 ‘공장시설’에 대한 용도지역별로 적용받는 건폐율과 용적률의 최대한도를 지정하고 있다.

<표 2-1> 서울시 용도지역별 건폐율 및 용적율

용도지역				건폐율	용적율
아파트형 공장 설립가능 지역	주거지역	전용	제1종	50%	100%
			제2종	40%	120%
		일반	제1종	60%	150%
			제2종	62%	200%
			제3종	50%	250%
			준	60%	400%
	상업지역	중심		60%	1,000%
		일반		60%	800%
		근린		60%	600%
		유통		60%	600%
	공업지역	전용		60%	200%
		일반		60%	200%
		준		60%	400%
	녹지지역	보전		20%	50%
		생산		20%	50%
		자연		20%	50%

자료 : 서울특별시 도시계획조례

<표 2-2> 용도지역별 아파트형공장 설립의 허용 여부

용도지역 구분			허용여부	비고
주거지역	전용	제1종	×	- 공장설립 불가
		제2종	×	- 공장설립 불가
	일반	제1종	△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
		제2종	△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
		제3종	△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
		준	△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
상업지역	중심		△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
	일반		△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
	근린		△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
	유통		×	- 공장설립 불가
공업지역	전용		○	- 공장설립 가능
	일반		○	- 공장설립 가능
	준		○	- 공장설립 가능
녹지지역	보전		×	- 공장설립 불가
	생산		△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)
	자연		△	- 비공해공장만 건축가능(조례로정함)

주 : ○은 공장설립의 전면 허용, △는 제한적 허용, ×는 금지를 의미
 자료 : 서울특별시 도시계획조례

나. 건축법상의 관련내용

아파트형공장도 공장이라는 건축물의 일종이므로 건축법의 적용을 받고 있다. 건축법에서 적용 받는 사항으로는 조경 확보의무, 높이제한, 공개공지 확보 의무 등이다.

먼저, 건축법에서 면적 200㎡이상인 대지에 건축을 하는 경우 건축물의 규모에 따라 지자체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지 안에 조경 등을 확보해야 한다는 규정을 두고 있다(동 법 제 32조 제 1항).세부적으로 연면적의 합계가 2,000㎡이상인 공장은 대지면적의 15%이상을 1,000㎡~2,000㎡미만인 공장은 대지면적의 5% 이상을 식수 등 조경에 필요한 면적

으로 사용해야 한다(서울특별시 건축조례 제 20조 1항). 단, 면적이 5,000㎡미만인 대지에 건축하는 공장은 ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’에 의거한 산업단지 안의 공장의 경우 조정에 대한 의무를 면제하는 예외조항을 두고 있다(동 법 시행령 제 27조 1항).

동 법에 의하면 건축물의 허가권자는 가로구역별 건축물의 최고높이를 지정·공고할 때는 토지이용계획, 당해 가로구역이 접하는 도로의 너비, 상·하수도 등 간선시설의 수용능력, 도시미관 및 경관계획을 고려하여 설정해야 한다. 지구단위기본계획구역과 도심재개발구역안의 건축물 최고높이는 각각의 건축계획 및 도시기본계획이 정하는 기준에 의하도록 하고 있다. 특히 일조의 확보를 위해 일반 주거지역 안에서의 건축물의 경우 정북방향의 인접대지 경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 높이가 4m이하인 부분은 1m이상, 높이 8m이하인 부분은 2m이상, 높이 8m을 초과하는 부분은 건축물 각 부분의 높이의 1/2이상을 띄어 건축해야 하는 규정을 두고 있다.

다. 수도권정비계획법상의 관련내용

‘수도권정비계획법’은 아파트형공장에 대한 입지지원 제도라기보다는 규제제도라고 할 수 있다. 동 법은 수도권을 과밀억제지역(권역), 성장관리지역(권역), 자연보전지역(권역)으로 구분한 후 과밀억제지역에서는 아파트형공장을 포함한 공장 등 인구집중 유발시설의 신설 및 증설을 제한하고 있는데, 이에 따라 전 지역이 과밀억제지역에 포함되는 서울의 경우 아파트형공장을 포함한 공장의 신설·증설·이전 등이 제한된다.

그러나 수도권정비계획법에 의해 제한된 공장 중 일부 유형과 아파트형공장에 대해서는 ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’을 통해 신설·증설·이전이 허용되도록 예외를 인정하고 있다.

라. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률상의 관련내용

‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’은 2003년 7월 기존의 ‘공업배치 및 공장설립에 관한법률’이 개정된 법률로서 현재 ‘아파트형공장의 기본법’으로 기능하고 있다.

동 법은 현재 아파트형공장에 관한 조항을 한 개의 장(제4의 2장)으로 운영하고 있으며 아파트형공장의 설립, 자금지원, 분양, 입주, 관리, 입주자의 의무사상, 의무위반에 대한 조치사항 등 아파트형공장에 대한 전반적인 사항들을 규정하고 있다. 이 중 아파트형공장의 서울 입지지원을 위한 주요 내용은 ‘과밀억제지역 안에서의 행위제한 완화(법 시행령 제 26조)’와 ‘아파트형공장에의 입주(동 시행령 제 36조의 4)’ 조항이다.

동 법은 ‘수도권정비계획법’의 규정에 따라 서울의 전 지역을 포함하는 과밀억제지역에서 500㎡이상의 아파트형공장을 포함한 모든 공장의 신설·증설·이전·업종변경을 금지하고 있다(법 제20조). 그러나 동 법은 아파트형공장에 대해서는 과밀억제지역에서의 행위제한을 완화하여 서울 내 입지를 지원하고 있으며, 과밀억제지역을 산업단지, 공업지역, 기타지역으로 분류하여 각 지역별로 아파트형공장 이외에도 일부 유형의 공장들이 입지할 수 있도록 예외를 허용하고 있다.

또한 수도권정비계획법(제18조) 및 시행령(제3조)은 연면적 200㎡ 이상의 공장에 대해서 신성·증설·이전·업종 변경시 총량규제를 하고 있으나, 아파트형공장에 대해서는 총량규제를 면제하고 있는 등 아파트형공장을 포함한 일부 도시형 공장에 대한 지원 사항을 명시하고 있다. 또한 동 법은 아파트형공장에서 직접 생산 활동을 하는 공장 이외에도 비생산 활동을 영위하는 다양한 기업들이 입주할 수 있도록 법으로 보장¹²⁾하여 아파트형공장 입주업체의 다양화를 보장하고 있다. 주요 입주업종으로는 제조업, 지식산업 및 정보통신산업, 벤처기업을 영위하기 위한 시설, 기타 특정산업의 집산화 및 지역경제의 발전을 위하여 아파트형공장에 입주가 필요하다고 시장, 군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정하는 사업을 영위하는

12) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의 5, 동법 시행령 제34조의4

업체로 규정하고 있다. 그러나 아파트형공장이 산업단지 또는 공업지역이 아닌 지역에 위치한 경우에는 도시형 공장에 한하여 아파트형공장에 입주할 수 있도록 규정하고 있다.

<표 2-3> 과밀억제지역 내에서 공장의 신설·증설·이전이 허용되는 경우

구분	공장의 신설·증설·이전 허용사항
아파트형공장	- 지식기반산업집적지구안의 아파트형공장 - 도시형공장을 유치하기 위한 아파트형공장 - 중소기업진흥 및 제품구매 촉진을 위한 법률 규정에 의한 협동화사업 실천계획의 승인을 얻은 아파트형공장 - 산업단지안의 아파트형공장 - 아파트형공장이 산업단지 또는 공업지역이 아닌 지역에 위치한 경우에는 도시형공장에 한하여 이를 설치할 수 있음
산업단지	- 중소기업 공장 - 이전집단화를 위하여 지정된 산업단지에 입주하는 공해업종의 공장 - 폐업한 기존공장을 양도 받아 동일 규모로 입주하는 공장 - 공장의 이전(대기업의 경우에는 동일 산업단지내에서의 이전으로서 공장 건축면적이 기존공장 건축면적과 당해공장 증설 가능한 면적을 합산한 범위내인 경우에 한함) - 일간신문의 발행을 위한 공장
공업지역	- 중소기업의 도시형공장 - 기존 공장의 증설(단, 3천 제곱미터 이내) - 달리 분류되지 한 사진 및 광학기기 제조업 등으로의 업종 변경(심의 필요)
기타지역 (서울도심포함)	- 현지근린공장(중소기업외의 공장은 1천 제곱미터 이내) - 건축자재업종 공장(중소기업외의 공장은 1천 제곱미터 이내) - 도시형공장인 중소기업 기존공장의 증설, 기타지역내 이전 - 도시형공장중 첨단업종의 공장(중소기업외의 공장은 1천 제곱미터 이내) - 축산물공판장내에 설치하는 도축 및 가공용 시설(1만 제곱미터 이내) - 일간신문(등록신문)의 발행을 위한 공장(1천 제곱미터 이내) - 신설이 허용되는 업종을 영위하기 위한 공장의 신설

주 : 서울은 산업단지 및 공업지역으로 지정된 일부 지역을 제외하고는 대부분 기타지역에 포함되며, 도심지역 또한 이 지역에 속함

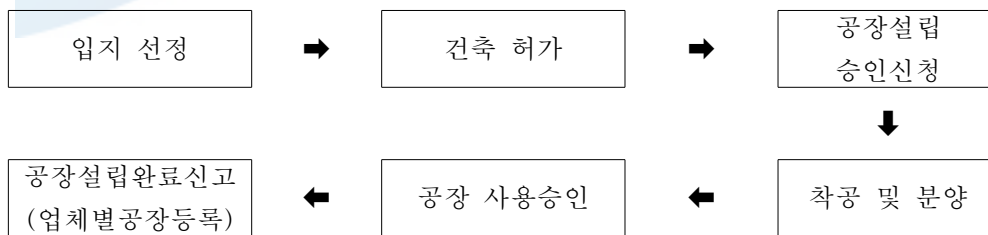
자료 : 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령, 별표

한편, 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위해 다양한 지원시설의 입주를 보장하고 있다. 첫째, 금융·보험·교육·의료·무역·판매업을 영위하기 위한 시설, 둘째, 물류시설, 기타 입주기업의 사업을 지원하거나 보육시설·기숙사 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설, 셋째, 근린생활. 단, 시장·군수, 구청장이나 관리기관이 당해 아파트형공장 입주자의 생산 활동에 지장을 초래할 수 있는 시설은 제외 된다. 이들 지원시설은 아파트형공장 연면적의 30% 이내로 제한하고 있지만 산업단지 안의 아파트형공장의 경우에는 20% 이내로 제한¹³⁾하고 있어 산업단지 내 제조활동을 기본적으로 보호하는 기능을 수행 하고 있다.

3. 아파트형공장의 설립 및 제한요건

아파트형공장은 일반 공장의 설립절차인 ‘공장 설립승인제도’를 준용하여 설립하고 있다. 공장설립 등의 승인제도란, 앞서 설명한대로, ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’ 제 13조에 의하여 공장건축면적이 500 m² 이상인 공장의 신설·증설·이전·업종변경을 하고자 하는 경우, 시장, 군수 또는 구청장에게 공장 설립 승인을 신청하면 공장용지 조성과 관계되는 제반 법령의 인·허가를 일괄적으로 의제처리 받도록 함으로써 개발공장의 설립절차를 간소화시킨 제도를 말한다.

<표 2-4> 아파트형공장의 건립 절차



13) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의5, 동법 시행령 제36조의4

가. 아파트형공장의 입지선정

일반적으로 공장설립은 각종 법령상의 용도지역에 의해서 결정되나, 공장설립과 관련된 토지이용관련법령은 규제사항이 복잡하여 일반인들의 경우 모든 규제사항을 종합하여 공장설립 가능여부를 판단하기는 매우 어렵다. 이점을 고려하여 국가에서는 ‘공업입지기준 확인서 발급제도’를 시행하여 개별입지를 선정하는데 많은 도움을 주고 있다.

공장을 건립하기 위해서는 먼저 공장입지 형태를 결정하고, 입지조사(지역분석) 및 입지분석(개발분석)을 통하여 입지를 선정하게 되는데, 주택가나 상업지역보다는 공업지역이 적당하고, 비교적 지가가 저렴한 곳을 선정하는 것이 사업타당성이 높다.

특히, 배후인구가 있어 노동력 공급이 원활한 공단 인접지역이면 입지로서의 적합 가능성이 높다.

나. 아파트형공장의 설립승인 신청

아파트형공장을 설치하고자 하는 자는 아파트형공장의 설립에 관한 사업계획을 수립하고, 공장 부지를 확보한 후, 공장 배치도, 토지대장 또는 등기부등본 및 토지사용승낙서, 토지매매계약서, 공장 설립예정 부지의 도시계획 사실관계 확인원을 첨부하여 공장설립 승인권자인 시장, 군수 또는 구청장에게 아파트형공장 설립 승인 신청서를 제출해야 한다.

공장 설립승인 신청을 받은 시장, 군수 또는 구청장은 그 신청이 관계법령의 규정에 적합성 여부를 검토하고, 동 공장의 설립과 관련된 각종 인·허가 사항을 관장하는 관련 부서와의 협의를 통하여 설립의 가능여부를 판단한 후, 관계법령에 의한 제약이 없을 경우 설립 승인을 하게 된다.

승인권자로부터 설립 승인을 받게 되면, 이것과 관련된 모든 인·허가 사항도 승인된 것으로 간주한다.

다. 아파트형공장의 건축허가

공장설립 승인 시에 건축허가 및 건축신고를 의제 받은 자를 제외하고는 설립예정인 아파트형공장이 도시계획구역이나 국토이용관리법상의 도시지역 및 준도시지역 등에 위치할 경우에는 미리 설계도면을 첨부한 건축 허가신청서를 시장, 군수 또는 구청장에게 제출하며, 건축허가를 받아야 한다.

라. 아파트형공장의 분양

입주자 모집광고안의 승인을 얻고자 하는 때에는 아파트형공장의 소재지·건설규모 및 설립자의 명의, 개발공장별 공급면적 및 공급가격, 입주자의 자격 및 입주대상 업종, 입주예정일 등 기타 아파트형공장의 입주에 관하여 필요한 사항을 기재한 아파트형공장의 분양 공고 안을 작성하여 시장, 군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

입주자 모집광고안의 승인신청을 받은 시장, 군수 또는 구청장은 관계기준의 적합 여부 및 층별·공장별 설치허용 하중을 고려하여 승인여부를 결정한다.

입주자 모집광고안의 승인을 얻은 때에는 그 모집 공고 안을 당해 아파트형공장 분양의 최초 신청접수일 이전에 일간 신문에 공고하여 입주업체를 공개적으로 모집해야 한다.

마. 아파트형공장의 사용승인

아파트형공장 설립자는 건축공사를 완료한 후 시장, 군수 또는 구청장에게 아파트형공장 사용승인을 신청하여, 사용승인서를 교부받아야 한다. 이때 공장설립 승인시 건축허가를 의제 받은 자가 당해 공장에 대하여 사용승인을 얻은 경우에는 관련 검사를 받거나 신고를 한 것으로 본다.

바. 아파트형공장의 설립완료 신청

공장건설이 완료되었을 때는 대통령령이 정하는 기간 내에 시장, 군수 또는 구청장에게 완료 신고를 하여야 한다. 공장설립 등의 완료 신고는 최종건축물의 사용 승인을 얻고 기계·장치의 설치를 완료한 날로부터 2월 이내에 하여야 하며, 다만 아파트형공장 입주 기업체가 공장건설을 완료한 때에는 관리기간에 공장설립 등의 완료 신고를 하여야 한다(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제15조, 동법 시행령 제 20조).

4. 아파트형공장의 입주 및 관리

가. 아파트형공장의 입주요건

아파트형공장의 입주기준은 설립지역에 따라 다르게 규정되어 있으나, 대체적으로 수도권 지역에 위치한 일반적인 아파트형공장의 경우에는 도시형 업종만이 입주가 가능하다.

도시형 업종제도는 1970년대 말 수도권지역 공장들에 대하여 지방으로의 이전을 추진하던 중, 일부업종의 수도권 잔류를 허용하기 위하여 1978년부터 39개 업종을 한정·지정하여 실시하였고, 1996년 12월 31일 ‘공업배치 및 공장설립에 관한법률’의 개정을 통하여 도시형 업종제도를 도시형 공장제도로 개정하였으며, 1997년 12월 31일 동법 시행령의 개정으로 수질 및 대기의 공해발생 정도에 따라 도시형 공장과 비도시형 공장을 구분하고 있다.

이에 따라 환경관련법규에 의하여 허가를 받아야 하는 배출시설을 설치하는 업체 또는 동 허가대상이 아니더라도 진동, 소음 등의 이유로 아파트형공장의 유지관리상 장애가 되는 업체, 일정량 이상의 위험물, 준 위험물, 특수 가공물을 취급하는 업체 등 비도시형 업종과 입주허용 하중을 초과하는 기계를 설치하려는 업체 등은 입주할 수 없다.

아파트형공장은 분양과 임대와 두 가지 방식으로 입주업체를 모집하

고 있으며, 아파트형공장에 입주하는 업체에 대하여는 총 분양가격의 50~70% 범위 내에서 장기저리의 정책자금이 지원되고, 아울러 각종 세제 감면 혜택도 받을 수 있다. 아파트형공장에 입주하기 위해서는 동 공장의 관리주체와 입주계약을 체결하여야 하며, 공장설립 완료 후에는 공장설립 등의 완료 신고를 하여야 한다.

나. 아파트형공장의 관리

아파트형공장은 동 공장에 대해 구분소유관계가 성립하지 않는 경우(건물임대)에는 설립자가 관리하고, 구분소유관계가 성립하는 경우(분양)에는 사용승인을 받은 날로부터 1년간은 사업주체가 관리하고, 입주업체수가 과반수 이상이 되거나, 사용 승인 후 1년이 경과하게 되면 입주자 대표회의에서 관리단을 구성하여 관리하여야 한다. 입주자 대표회의에서 설치한 관리주체는 관리규약을 정하여 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 인가를 받아야 한다.

관리규약의 내용에는 입주자의 관리와 의무, 관리기구의 선정 및 구성원, 관리 운영의 책임 및 범위, 공동시설의 유지·보수 등에 관한 사항과 건축물의 안전관리 등에 관한 사항 등이 포함되며, 관리주체는 아파트형공장에 대한 관리업무의 전부 또는 일부를 건물관리를 전문적으로 영위하는 전문 관리업자에게 대행하게 할 수 있다.

아파트형공장의 관리자는 ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규정 제 26조의 2 제4항’에 규정되어 있는 업무 등을 처리하며, 아파트형공장 내의 근린생활시설이나 입주 기업체의 생산 활동을 지원 또는 종업원의 복지 증진을 위하여 설치한 시설들의 관리는 ‘공동주택 관리령’이나, ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’을 적용한다.

제 3 절 아파트형공장의 지원제도

1. 입지지원 제도

우리나라에서 토지이용체계에 관한 기본법은 ‘국토이용관리법’으로 토지이용의 효율화를 도모하기 위하여 전국토를 5개의 용도지역과 5개의 용도지구로 구분하고 있다. 이중 용도지역은 도시, 준도시, 농림, 자연환경보전지역 등 5개이며, 용도지역별로 지정목적에 부합하도록 이용행위를 제한하고 있다. 이것은 다시 공장설립과 관련하여 세분할 수 있고, 세분된 지역은 각각의 개별법 및 개별계획에서 허용되는 행위를 규정하고 있다.

그러나, 토지 이용규제에 관한 규정 중 아파트형공장에 대해 설립 가능여부를 명시적으로 밝히고 있는 것은 도시계획법상의 도시계획구역에 한해서이다. 따라서 도시계획구역 이외의 지역에서는 아파트형공장에 대한 별도의 규정을 두고 있지 않아 일반 공장과 동일한 규제를 받게 된다.

한편, 도시계획구역에서의 아파트형공장 설립가능여부를 살펴보면 아파트형공장은 공업지역은 물론 조례를 통하여 일반주거지역, 준주거지역, 근린상업지역, 자연녹지지역에도 설립이 가능하다.

아파트형공장에 대한 대도시의 산업용지난 해소, 도시환경의 개선, 토지이용의 고도화 등의 중요한 정책적 목표를 담고 있어 다음과 같은 입지지원이 이루어지고 있다.

첫째, 수도권외의 산업용지 총량규제 대상에서 아파트형공장은 제외되고 있다는 점이다. 즉 인구집중 유발시설이 수도권에 과도하게 집중되지 아니하도록 하기 위하여 그 신설·증설의 총 허용량을 규정한 수도권정비계획법 제18조에 의해 산업용지의 총량규제 제도가 1994년부터 시행되어 왔으며 이는 매년 수도권에서 설립이 가능한 공장의 총면적을 결정하고 또 다시 시·군별로 분배한 다음, 이 범위 내에서만 공장의 설립 허용되는 제도이다. 그러나 아파트형공장에 대하여는 1996년부터 산업용지의 총량규제 대상에서 제외함으로써 수도권 내에서 아파트형공장이 원활하게 건립될 수 있는 근거를 마련하였다. 이로써 아파트형공장은 수도권의 산업용지

규제에서 벗어날 수 있게 되었다.

둘째, 영구임대주택 건설시 아파트형공장도 건립된다는 점이다. 즉, 1,000세대 이상의 영구임대주택을 건설하는 경우 저소득층의 소득향상을 위한 시설로서, 아파트형공장의 설치를 의무화 하였다. 이때, 산업자원부장관의 설치계획에 따라 부지를 확보하며, 주변에 주거환경의 보호를 위한 시설을 설치한 경우에는 거리제한에 대한 규정을 적용하지 않는다(주택건설기준 등에 관한 규칙 제2조).

셋째, 공장 이전지에는 아파트형공장의 건립이 가능토록 하고 있다는 점이다. 주거용지의 과도한 팽창으로 산업용지가 급격하게 잠식되는 것을 막기 위해서 공장 이전지에 공동주택서립을 제한하고 공동주택 입지 심의 기준을 마련하여 공장의 혼 제도에 따라 일정비율을 공장부지로 확보하도록 하였다. 이에 따라 아파트형공장을 건축할 수 있는 부지도 자연히 늘어나게 되었다.

2. 세제감면 제도

아파트형공장에 관련된 세제감면은 ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제 46조’에 근거하고 있다. 이를 바탕으로 구체적인 세제감면 내용 중 국세는 조세감면 규제법에서 지방세는 각 지방자치단체별로 조례에서 규정하고 있다.

현재, 아파트형공장에 대한 세제지원은 건립자 및 최초 입주업체에 한하여 지방세인 취득세와 등록세를 면제하고, 재산세와 종합토지세를 50%¹⁴⁾ 감면하고 있다. 또한, 아파트형공장의 사업시행자에 대해서는 특별부가세(양도소득세) 50% 감면을 국세와 지방세로 구분하면 <표 2-5>과 같다.

14) 서울시 세감면 조례 제18조

<표 2-5> 아파트형공장관련 세제지원

종류	성격	적용법령	지원대상	지원내용
취득세 등록세	지방세 (시/도세)	광역단치단체 조례	건립자 최초입주업체	면제
재산세 종합토지세	지방세 (시/군/구세)	기초단치단체 조례	건립자 최초입주업체	5년간 50% 감면
특별부가세 (양도소득세)	국세	조세특례제한법	건립자	50% 감면

가. 국세 감면 제도

아파트형공장의 건립자가 입주 실수요자에게 아파트형공장을 양도하는 경우에는 특별부가세, 건립자가 개인기업일 경우 양도소득세가 50%감면된다. 조세특례제한법 제64조는 개발사업 시행자에 대한 특별부가세(양도소득세)감면을 규정하고 있는 조항으로 중소기업진흥공단이 설립한 아파트형 공장을 입주 실수요자에게 양도할 때, 발생하는 소득에 대하여는 특별부가세(양도소득세)를 50% 감면하도록 되어 있다.

또한, 조세특례제한법 시행령 제60조에는 5층 이상, 5인 이상의 실수요자가 입주할 수 있는 아파트형공장(임대후 양도포함)을 설립한 자가 당해 아파트형공장을 입주 실수요자에게 양도함으로써 발생하는 소득에 대하여는 특별부가세(양도소득세)를 50% 감면하도록 되어 있다.

결국, 중소기업진흥공단이 설립한 아파트형공장과 5층 이상, 5개 업체이상이 입주할 수 있는 아파트형공장을 설립한 자가 입주 실수요자에게 양도하는 경우에는 특별부가세(양도소득세)가 50% 감면된다.

나. 지방세 감면

아파트형공장에 대한 지방세 감면규정은 자치단체별로 감면조례에 규정 되어 있으며 상호 비슷한 내용을 담고 있다. 다만, 도세나 시세 등의 경우에는 농외소득개발에 대한 감면차원에서 아파트형공장에 대한 감면이 이루어지고 있다.

지방세 중에서 광역자치단체의 조세에 해당하는 취득세와 등록세에 대한 감면 규정은 각 자치단체에서는 아파트형공장에 대한 지방세 감면규정을 한시적으로 적용하기로 의결하였으나, 시한을 계속 연장하여 적용하고 있다.

‘서울시세 감면조례’ 제 24조 제2항에 규정된 취득세와 등록세 감면규정을 살펴보면, 감면대상은 아파트형공장 설립자¹⁵⁾가 분양 또는 임대를 목적으로 건축한 아파트형공장 및 아파트형공장을 건축하기 위하여 취득한 토지와 중소기업자가 아파트형공장 설립자로부터 최초로 분양받아 취득하는 취득세를 면제하고, 취득한 날로부터 2년 이내에 등기를 하는 경우에는 등록세를 면제한다.

단, 아파트형공장 설립자가 아파트형공장을 건립하여 취득한 후, 공장 이외의 용도로 사용 또는 분양 및 임대하는 경우와 중소기업자가 아파트형공장을 취득한 후 1년 이내에 정당한 사유 없이 공장으로 직접사용하지 않거나 타인에게 양도한 경우에는 면제한 세금을 추징하도록 되어있다.

이러한 세제감면 혜택은 건립자와 최초 입주자에게만 해당되어 기존 입주업체가 사업 확장 등의 이유로 인접 공장을 매입하거나 타 공장으로 이전할 경우는 적용이 되지 않는다.

따라서, 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역(산업단지제외)에서 공장을 신설 또는 증설하는 경우에는 등록세 및 취득세에 대하여 일반세율의 5배를 중과세 하도록 되어있고, 아파트형공장에 대한 일괄적인 적용배제가 되어있지 않아, 세제 혜택을 받지 못하는 업체는 현실적으로 많은 부담을 앓게 된다. 그러나 중과세 대상에는 몇 가지 예외규정을 적용 하는바, 과밀

15) 아파트형공장의 설립 신고 또는 건축허가를 받은 자

역세권역의 산업단지(예 : 서울디지털 산업단지)내에 입지한 아파트형공장의 입주업체는 위의 중과세 대상에서 제외하고 있고, 그밖에 도시형업종의 공장은 취득세 중과세 대상에서 제외하고 있다. 따라서 과밀 역세권역 내 산업단지이외의 지역에 입지한 아파트형 공장에 비도시형 업종인 업체가 공장을 취득하여 입주하는 경우에는 취득세가 5배 중과세 된다. 또한, 중소기업협동화사업에 의하여 아파트형공장에 입주한 비도시형 업종과 일반 아파트형공장에 입주한 모든 업체에 대하여는 등록세를 5배 중과세 한다.

3. 자금지원 제도

아파트형공장의 설립근거가 되는 ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’ 제29조 4항에는 아파트형공장에 대하여 자금을 지원해 줄 수 있는 근거를 마련하여 두고 있다.

아파트형공장에 대한 자금지원이 주요재원으로는 중소기업창업 및 진흥기금중 중소기업 구조 개선사업, 지방중소기업육성자금 등이 있다. 아파트형공장에 대한 자금 지원은 아파트형공장의 건립주체에 따라 사용자금, 지원 대상, 지원조건 등에 따라서 지원내용을 요약정리 하면 <표 2-6>과 같다.

<표 2-6> 설립주체에 따른 자금지원 내용

구분	지원 내용
중소기업진흥 공단에서 직접건립	- 중소기업진흥공단의 중소기업 구조개선 사업자금 - 지원규모 : 1조 2,000억 원 - 지원한도 : 업체당 연간 30억 원이내 - 지원조건 : 연리 4.9% 4년거치(거치기간 2년이내 포함)
협동화사업으로 건립	- 중소기업진흥공단의 협동화 사업 - 사업의 종류 : 집단화, 공동화, 협업화, 해외협동화 사업 - 지원조건 · 시설자금 : 변동금리(4.9%), 대출기간(10년이내, 거치기간 5년 포함) · 운전자금 협업화 자금 : 변동금리(4.9%), 재출기간(5년이내, 거치기간 2년 포함)
지방자치단체 및 국가산업단지 공단의 건립	- 중소기업진흥공단의 중소기업구조 고도화 자금 - 사업시행자 지원(사업시행자 지원한도 : 없음) - 지원조건 : 연리 7%(3년거치 5년 분할 상환)
민간건설업체	- 시도의 지방중소기업 육성 자금은 중앙 및 지방정부에서 50:50 비율로 매칭펀드(matching fund)¹⁶⁾방식을 통해 조성 - 사업시행자 지원

주 : 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 규정된 국가산업단지의 관리는 현재 한국산업단지관리공단이 맡고 있음

4. 다른 지원정책과의 비교 및 시사점

산업입지정책의 주요과제가 효율적 공장설립의 지원, 산업의 지역 간 합리적 배치, 산업입자와 환경과의 조화 등의 도모에 있어, 산업입지정책에 따른 지원은 계획 입지를 대상으로 하고 있다.

이중 중소기업의 산업입지를 지원하기 위한 정책수단으로는 농어촌 주민

16) 투자신탁회사가 국내외에서 조달한 자금으로 국내외 증권시장에 분산투자하는 기금, 또는 다수의 기업들이 공동으로 출자하는 자금 또는 중앙정부의 예산지원 자금을 자구노력에 연계하여 배정하는 방식을 총칭하는 말로 재정에서는 중앙정부가 지방자치단체와 민간에 예산을 지원하는 경우 그들의 자구노력에 연계하여 자금을 배정하는 방식을 말한다. 즉, 중앙정부가 지방에 보조금을 지원할 때 지방정부가 얼마만큼을 출현하는가에 따라 예산지원 비율을 결정하는 것으로 한국정부는 1993년 지방 중소기업 지원사업에서 처음으로 실시하였다.

의 소득향상을 위한 농공단지, 중소기업이 입지문제를 공동으로 해결함과 동시에 시설의 공동이용, 상호협력 증진을 위한 협동화사업을 들 수 있다.

한편, 아파트형 공장에 대해서는 아파트형공장을 공급하는 것이 직접적인 입지 지원이기도 하지만 이와는 별도로 정책적 지원이 행하여지고 있다.

<표 2-7>는 아파트형공장에 대한 입주업체 지원을 농공단지 및 협동화사업 입주업체 지원과 비교하였는데 이를 통해 아파트형공장의 지원 수준을 살펴보면 다음과 같다.

지원대상은 협동화 사업단지와 아파트형공장은 최소입주업체로 한정되나 농공단지는 사고 기업을 인수한 대체 입주기업까지로 확대되어 있다. 이는 최근의 아파트형공장 입주업체의 다양화 전략과 더불어 고민해 보아야 할 부분이라 할 수 있다.

자금지원의 경우 농공단지와 협동화사업단지는 운전자금까지 자원되나 아파트형공장의 경우는 아직까지 운영 부분의 자금지원이 없다. 이는 열악한 제조업체나 벤처업체의 경우 아파트형공장 진입에 있어 장벽으로 작용한다고 할 수 있다.

세제혜택은 농공단지만이 법인세 및 소득세 등 국세에 대하여 혜택이 주어지고 있다. 또한, 아파트형공장의 경우는 입주에 따른 일시적인 자금 및 세제지원 이외는 다른 지원이 이루어지지 않고 있다. 이상으로 볼 때, 아파트형공장은 최초 입주업체만을 대상으로 시설자금 및 세제혜택을 주는 일회성 위주의 정책임을 알 수 있다.

앞서 살펴본 바와 같이, 현재 아파트형공장에 대한 법률적, 제도적 지원제도는 최도 입주업체에게 획일적이고 일시적인 지원만이 가능하게 되어 있어 사실상의 제도적 지원 효과는 미비하다고 하겠다.

<표 2-7> 입주유형별 입주업체 정책지원 비교

구분		농공단지	협동화사업단지	아파트형공장
지원대상		- 최초입주업체 - 사고기업을 인수한 대체 입주기업	- 협동화사업 참가업체	- 최초 입주업체
자금지원	시설자금	- 7억원이내 (소요자금의 70%이내) · 년 7% · 10년(거치기간 5년)	- 개별부문 · 30억원이내 - 토지/건축 : 소요자금의 50%이내 - 시설비 : 소요자금의 100%이내 · 은행 : 년 8% · 중소기업진흥공단 : 년 7% · 8년(거치기간 3년) - 공동부문 · 50억원이내(소요자금의 70%까지) · 은행 : 년 8% · 중소기업진흥공단 : 년 7% · 10년(거치기간 5년)	- 중소기업진흥공단 건립 · 지원한도 없음 (소요자금 70%까지) · 년 7% · 8년(거치기간 3년) - 기타공공 및 민간건립 · 사업시행자에게 지원된 자금 승계 가능 · 60억원이내 - 서울시 : 토지, 건축 소요자금 70%이내 · 년 7% · 8년(거치기간 5년)
	운전자금	- 2억원이내(소요자금 70%이내) - 연 7% - 3년(거치기간 2년)	- 지원한도 : 연건에 따라 변화 · 은행 : 년 8% · 중소기업진흥공단 : 년 7% (거치기간 3년)	없음
세제혜택	국세	- 법인세, 소득세 : 과세연도와 다음 5년간 50% 감면	없음	없음
	지방세	- 취득세, 등록세 : 면제 - 재산세, 종합토지세 : 5년간 50% 감면	- 취득세, 등록세 : 면제 - 재산세, 종합토지세 : 5년간 50% 감면	- 취득세, 등록세 : 면제 - 재산세, 종합토지세 : 5년간 50% 감면
기타지원		- 공장설치에 따른 행정절차 간소화 - 정부구매 : 수의계약 가능 - 경영및기술무료지도, 연수, 정보제공 등 우선지원	- 중진공의 기술지도, 연수, 정보 제공 등 우선 지원	없음

자료 : 중소기업협동중앙회, 중소기업금융안내, 1996

제 4 절 해외 아파트형공장 사례

외국의 아파트형공장은 각 구에 따라서 지역별, 국가별 특성을 가지고 건설하고 있다. 가장 활발하게 아파트형공장이 건설되는 지역은 국토의 면적이 좁아 공업용 토지의 확보가 다른 국가에 비해 가장 어려운 싱가포르와 같은 도시국가에서 활발하게 건설되었다.

1. 유럽의 아파트형공장

일찍부터 공업도시가 발달해온 유럽은, 대체적으로 도시 내에 위치한 오래되고 낙후된 공장들에게 쾌적한 작업장을 마련해주기 위하여 아파트형공장을 건설하게 되었다. 유럽의 아파트형공장은 주로 영국, 스웨덴, 프랑스, 벨기에 등지에 많이 존재하며, 각 나라에 소개 하는 아파트형공장들은 다음과 같은 일반적인 공통점을 가지고 있다.

첫째, 아파트형공장의 건설 유형을 분류하여 보면, 오래 된 도심지가 가까이에 입지하여 낙후된 공장들을 입주시키는 경우, 새로운 시가지에 계획적으로 배치하여 주거생활과 조화를 이루게 만들고 고용창출도 이끌어내는 경우, 기존의 공단을 활용하여 현대적으로 재개편한 경우 등이 있다.

둘째, 어떤 경우이든 아파트형공장 건물과 연결되는 전용로가 있어 물류를 원활하게 유통시킬 수 있는 편리함을 갖추고 있다.

셋째, 도심부 가까이에 있는 아파트형공장은 대체로 가로에 접하여 건설되어있고, 건물 1층은 주로 판매나 서비스 활동의 공간으로 사용되고 있다. 각종 편의시설 및 후생시설 등을 공유하며, 아파트를 관리하듯이 전력·난방·상하수도 등을 공동으로 관리한다.¹⁷⁾

2. 일본의 아파트형공장

일본의 아파트형공장은 도시의 주·공 혼재지역에 입지한 공장의 입

17) 김정홍, 전계논문, pp.24~25

지환경의 소규모 영세제조업자들을 위하여 시설을 설치하여 구조의 고도화를 기하고자 추진된 것으로 알려졌다. 동경도(東京都)가 ‘공장공동이용사업’을 추진하기 위한 제도를 마련한 것은 1975년이나 당시에는 제1차 석유파동 직후로 경제의 침체와 높은 지가로 진통을 겪은 때여서 사업의 추진이 지연되다가, 1981년 ‘풍천구동대정 아파트형공장’의 시발로 그 기운을 찾기에 이르렀다.

1982년에 책정된 동경도 장기계획(1981~1990)의 중소기업 진흥편을 보면, 공업의 역내 재배치를 주요한 정책과제로 제시하면서, ‘공업의 역내 재배치는 주·공 혼재지역에서의 산업 진흥과 환경개선을 도모하기 위하여 아파트형공장 건설을 추진한다.’고 목표를 명시하였다. 이에 의하면, 아파트형공장 건립의 주요 목적은 지역밀착형 영세공장의 생산 공간을 정비하기 위함이며, 아파트형공장의 건립이 단독으로 진행되기보다는 주·공 혼재지역의 면적 정비사업과 병행하여 이루어지고 있는 것이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다. 이러한 일본의 아파트형공장의 특징을 살펴보면 첫째, 기업의 실태조사에서 사업계획의 작성 및 공장의 건설까지 시의 공적기관이 대신 해줌으로써 도시계획에 합치된 행정유도를 통해 계획적인 시책추진이 가능하다. 둘째, 지원비가 총 사업비의 90%로서 고도화 사업 중에서는 가장 높아 자금부담 능력이 낮은 영세기업에 유리하며, 셋째, 다른 고도화사업은 사전에 조합 등의 조직화가 필요하나 아파트형공장의 경우는 사전조직화를 요건으로 하지 않고 있는 것이 특징이다.

아파트형공장의 입주업체 선정기준은 과밀지역에 입지하여 과밀해소에 기여하거나 공해방지에 기여할 수 있는 공장으로서 종업원 규모가 20명이하의 제조업체를 대상으로 하고 있으며, 신규공장의 입주는 허용하고 있지 않다. 또한 아파트형공장의 입지는 공업지역에 한정하고, 주거 및 상업지역은 대상이 되지 않는다.¹⁸⁾

3. 싱가포르의 아파트형공장

18) 유영휘(1987), 『대도시 주공혼재와 공장아파트의 추진』, 국토개발연구원, p.3

싱가포르는 동남아 국가 중에서 아파트형공장에 가장 많은 투자를 하고 있는 나라이다. 싱가포르에서는 아파트형공장을 ‘다층형 공장빌딩(flatted factory building)’이라고 부르며, 싱가포르의 좁은 국토를 고도로 이용하면서 소득증대 및 고용의 안정을 위하여 기업가가 필요로 하는 공장건물을 국가가 효과적으로 제공하기 위한 정책으로 중요시되고 있다. 싱가포르의 아파트형공장은 비영리 정부기관인 쥬롱도시공사(Jurong Town Corporation ;JTC)가 건설과 운영을 전담하고, 건설된 아파트형공장을 수요자에게 임대하고 있다.

싱가포르의 아파트형공장은 주로 공해가 없는 경공업용을 유치하기 위하여 고안된 공장건물로서 특히 전기 및 전자제품, 과학계측, 제어기, 출판, 플라스틱업종의 생산 활동에 알맞게 고안되어져 있고, 이러한 건물은 주로 노동력 확보가 용이한 대규모 인구센터 근처에 입지하여 직·주 접근성의 편리함을 가지고 있어 싱가포르의 공업화와 고용기회제공에 그 기여도가 매우 크다. 아파트형공장의 지속적인 개발과 성공으로 인한 노하우의 축적으로, 고객의 요구에 부응하는 설계방식을 채택하여, 자동화공정을 가지고 있는 제조업체를 위해서는 기둥이 없는 공장공간을 제공하는 등 각 입주업체의 특성에 맞는 전문 아파트형공장을 제공하고 있다. 그러나 싱가포르의 아파트형공장은 공업적 이용을 최우선시하는 관계로 하이테크 업종에서 요구하는 오피스와 공장의 중간형태의 개발은 하지 않고 최소한 60%이상은 반드시 공업용으로 사용하도록 하고 있다. 한편으로, 풍부하게 제공되어 있는 아파트형공장은 외국인 기업의 초기 투자용으로 당장 필요한 공간을 확보하는데 매우 적절하여 현재 싱가포르에 진출한 도시바, 빅터, GE와 같은 대기업들도 공장빌딩에 입주하고 있다.¹⁹⁾

쥬롱도시공사는 산업단지의 개발계획 수립부터 관리까지 필요한 광범위한 법적권한과 재정기능을 보유하고 있다. 주요기능은 산업단지 및 산업용지의 개발과 운영, 산업단지내의 거주자나 근로자의 복지증진을 위한 설비제공 및 표준공장과 다층형 공장빌딩 등 아파트형공장 형태의 건설과 임대등의 기능을 맡고 있다.²⁰⁾

19) 박원석외, 전계논문, pp.51~54

20) 박양호(1987), 『싱가폴의 공장아파트 개황』, 국토개발연구원, p.10

4. 홍콩의 아파트형공장

홍콩정부는 1970년대에 들어와 무허가공장의 정비 및 도심재개발사업을 추진하면서 무허가공장들을 수용하기 위한 방안으로 17개의 공장단지에 약35동의 아파트형공장을 건립하였으나 시설미비와 공장면적의 협소로 업체들이 입주하지 않아, 그 이후 정부차원의 신축은 중단된 상태이고, 주로 민간 부동산 업자들이 제약 없이 자유롭게 건설하여 분양, 임대하는 방향으로 발전하였다.²¹⁾ 홍콩은 협소한 토지면적을 최효율적으로 이용하는 방안 안으로 아파트형공장 건설이 세계에서 가장 활발한 나라이며, 아파트형공장이 가장 보편화된 공장형태로 발전하여 약700여동의 아파트형공장에 홍콩전체 제조업체수의 약 82%에 해당하는 공장이 입주하여 있다. 홍콩은 협소한 토지면적 때문에 토지를 둘러싼 경쟁이 치열하여, 정부의 지원제도는 금융·세제상의 지원보다는 아파트형공장 건설을 위한 공업용지의 제공에 정책의 중점을 두고 있다.

5. 대만의 아파트형공장

대만에서는 중소규모의 공장설립을 위한 공장부지의 수요가 계속 증가함에도 불구하고 도시 근처에 공장용지를 구하기 어려운 문제의 해결과 제한된 토지의 경제적 이용을 위해서 1970년대부터 30개의 산업단지를 조성하였는데, 이중 21개 산업단지 내에 국영 종합건설업체인 중화공정공사가 주체가 되어 아파트형공장(대만에서는‘표준공장’이라고 칭한다.)을 건설하였다. 대만에서는 아파트형공장에 대한 정부의 각종 지원제도에도 불구하고 분양 실적이 약70% 정도로 저조한데, 이것은 국민 의식에서 연유한 토지소유에 대한 강한 집착과 제도적으로 공장설립상의 지역적 제한이 없는 것이 그 원인으로 파악되고 있다.²²⁾

21) 고제명(1988), 『지역경제 활성화방안(2)』, 대한지방행정공제회, pp.5~12

22) 김영순(1997), 「서울시 아파트형공장의 입지 특성에 관한 연구」, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문, p.40

6. 각국의 지원제도 및 공급방식의 비교

이상과 같이, 토지 면적이 협소한 아시아 각국은 여러 가지 유용한 측면을 최대한 활용하여 각 나라의 특성에 맞는 아파트형공장을 건설하고 있다.

아파트형공장은 건설측면에 있어서 정부가 주도하는 국가가 있는 반면, 민간이 주도하는 국가도 있고, 공급측면에서는 분양형과 임대형으로 나누어 볼 수 있으며, 홍콩의 경우, 주로 도심지에 고층(10~20층)으로 건설되는데 비하여, 싱가포르의 주거지역과 인접하여 주로 7층으로 건설되는 등 각국의 특성에 따라 달라짐을 볼 수 있다. 아시아 각국의 아파트형공장의 지원제도 및 공급방식을 비교하여 보면 <표 2-8>과 같다.²³⁾



23) 민동철(2008), 「준공업지역의 아파트형공장 복합개발 방안에 관한 연구」. 홍익대학교 건설도시대학원 석사학위 논문, p.32

<표 2-8> 동남아 각국의 아파트형공장의 현황

구분	한국	일본	싱가포르	홍콩
사업 주체	지방자치단체 중소기업공단 산업단지공단 민간건설업체	사업조합	JTC(주룽타운국 영회사)에서 건설 및 관리운영 전담	정부기금으로 설립된 비영리 부동산개발회사 (L.E.C. 등)
설치 지역	대도시내 및 수도권	도시 내 공장 및 주택공존지역	도심외곽주거지역	전지역
입주 업종	도시형업종 (섬유,봉제,전기, 전자,인쇄,출판등)	전기,전자,기계, 금속,인쇄출판 등 고부가가치업종	비공해업종 (전기,전자,사진 광학,인쇄출판, 섬유봉제,나염등)	폐수배출업체를 제외한 모든업종
공급 방법	분양, 임대	분양	임대	분양, 임대
동당 규모	30,000㎡내외 (8~15층)	6,600㎡내외 (4~7층)	2,600~10,890㎡ 내외(3~7층)	23,100㎡내외 (10층이상)
업체당 규모	330㎡내외	330㎡내외	165㎡내외	330㎡내외
입주 방법	개별입주	조합단위입주	개별입주	개별입주
지원 제도	분양금액의 50%이내 지원	분양금액의 90%이내 지원	없음	없음

제 3 장 아파트형공장 개발현황

제 1 절 전국 아파트형공장 개발현황

국내에서 아파트형공장 공급은 중소기업진흥공단의 협동화 사업의 일환으로 1979년부터 시범적으로 실시되었지만, 본격적인 의미의 아파트형공장의 공급은 1989년 9월 준공된 인천의 ‘주안아파트형공장’으로부터 시작되었다고 할 수 있다. 이후 1994년 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」의 개정과 1995년 통상산업부에서 발표한 ‘아파트형공장 활성화 방안’에 의해 1990년대 중반이후 민간건설업체가 아파트형공장에 적극적으로 참여하게 됨에 따라 아파트형공장의 공급이 급증하게 되었다.

2008년 8월말 기준으로 전국의 아파트형공장은 완공상태이거나 건설 중인 공장을 포함하여 총 427개소이며, 완공된 것이 288개소, 건축중인 것이 139개소이다. 용지면적은 3,516천㎡이나 총 건축연면적은 11,008천㎡에 달해 평균 용적률이 313%임을 알 수 있다. 일반 주거용 아파트의 용적률이 250% 정도라는 점을 감안할 때 고층화되었음을 알 수 있다. 설립승인 후 건축중인 아파트형공장이 139개소로 32.6%에 달해 최근에도 급속한 증가세가 지속되고 있음을 보여준다.

<표 3-1> 전국 아파트형공장 공급현황(단위: 개, 천㎡, %)

구분	공장 (개소)	면적		
		용지면적	건축연면적	부대시설면적
완공	288 (67.4)	2,387 (67.9)	7,157 (65.0)	2,075 (61.9)
건축중 ²⁴⁾	139 (32.6)	1,129 (32.1)	3,851 (35.0)	1,277 (38.1)
계	427 (100.0)	3,516 (100.0)	11,008 (100.0)	3,352 (100.0)

자료: 한국산업단지공단 공장설립정보망 2008년 8월 현재

24) '건축중'인 아파트형공장은 건축승인후 건축중이거나 미착공 상태를 포함

계획입지와 개별입지로 구분해보면 각각 198개소(46.3%)와 229개소(53.7%)로, 계획입지(산업단지)보다는 개별입지에 아파트형공장이 더 많이 위치하고 있다. 완공된 아파트형공장 288개소중 개별입지에 위치한 아파트형공장은 163개소로 56.6%를 차지하고 있다. 그러나 건축중인 아파트형공장의 경우는 계획입지에 위치한 것이 52.5%(139개소중 73개소)를 차지하여 조금 더 많다.

<표 3-2> 전국 아파트형공장 입지현황(단위: 개, %)

구분	계획입지	개별입지	계
공장수	198	229	427
비중	(46.3)	(53.7)	(100.0)

자료: 한국산업단지공단 공장설립정보망 2008년 8월 현재

아파트형공장의 지역별 분포를 살펴보면, 수도권(서울, 인천, 경기)에 전체의 85%인 363개소가 집중되어 있다. 이러한 현상은 수도권 지역의 입지여건이 우수할 뿐만 아니라 부동산 가격 상승전망에 따른 기업들의 선호도가 높기 때문이다. 또한 수도권에는 만성적인 입지수요로 인해 기업들의 아파트형공장 입주수요가 지속되고 있으며, 산업구조 변화에 따라 지식기반산업의 입지수요 역시 증가하고 있기 때문이다.

전국 427개소중 서울에 가장 많은 175개소(41.0%)가 위치하고 있으며, 그 다음이 경기도 165개소(38.6%), 인천 23개소(5.4%), 경남 15개소(3.5%) 등의 순으로 나타났다.

<표 3-3> 전국 아파트형공장 지역별 분포(단위: 개소, %)

구분	서울	경기	인천	부산	대전	대구	광주	울산	강원	충남	전북	전남	경북	경남	합계
계	175	165	23	12	10	8	4	3	1	1	5	2	3	15	427
	41.0	38.6	5.39	2.81	2.34	1.87	0.94	0.7	0.23	0.23	1.17	0.47	0.7	3.51	100.0
완공	109	122	17	6	5	5	3	1	1	1	1	1	2	14	288
	37.8	42.4	5.9	2.08	1.74	1.74	1.04	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.69	4.86	100.0
건축중	66	43	6	6	5	3	1	2	0	0	4	1	1	1	139
	47.5	30.9	4.32	4.32	3.6	2.16	0.72	1.44	0	0	2.88	0.72	0.72	0.72	100.0

자료: 한국산업단지공단 공장설립정보망 2008년 8월 현재

제 2 절 서울시 아파트형공장 개발현황

1. 지역별 개발현황

아파트형공장의 건립자가 입주 실수요자에게 아파트형공장을 양도하는 ‘2008년 8월기준으로 완공된 아파트형공장을 기준으로 서울시의 아파트형공장은 총 109개소이다. 입주업체(공장설립완료)수는 7,872개사, 총 건축연면적은 1,952천㎡에 이른다. 구별로는 금천구와 구로구에 각각 33.0%(36개소)와 27.5%(30개소)로 서울시 전체의 60%이상이 이 지역에 집중되어 있다. 다음으로는 전통적인 공업 밀집지역인 성동구와 영등포구가 각각 16.5%(18개소)와 9.1%(10개소)를 차지하고 있다. 그 외의 구에는 4개이하의 아파트형공장이 위치하고 있다.

가장 많은 비중을 차지하고 있는 구로구와 금천구의 경우 입주업체 기준으로는 전체의 93.8%를 차지하는 7,378개사가 입주하고 있으며, 건축연면적으로는 전체의 95.5%(1,864천㎡)를 차지하여 사실상 서울시 아파트형공장 및 입주업체의 대부분이 서울디지털산업단지가 위치한 두 지역에 집중되어 있음을 알 수 있다. 이는 동지역내 국가산업단지의 지가가 상대적으로 저렴한 편이며, 집적의 이익이 작용하여 강남 등 타 지역의 기업의 이주해온 때문이다. 강남에 있던 벤처기업협회마저 서울디지털단지로 이전한 것이 이를 반증해준다. 시기별로 보면 아파트형공장이 완공되기 시작한 2003년 이후 폭발적으로 증가하고 있다.

한편 입주기업 중 임차기업도 전체의 30%정도를 차지하여 입주기업의 영세성을 간접적으로 유추할 수 있다.

<표 3-4> 서울시 아파트형공장 현황[공장설립완료기준] (단위: 개소, 개사, 천㎡, %)

구분	공장수	업체수	건축면적	소유형태	
				자가	임대
강북구	2 (1.8)	10 (0.1)	16.9	6	4
강서구	4 (3.7)	20 (0.3)	93.3	14	6
관악구	1 (0.9)	3 (0.0)	3.6	1	2
구로구	30 (27.5)	3,414 (43.4)	1,424.6	2,509	905
금천구	36 (33.0)	3,964 (50.4)	1,502.2	3,108	857
노원구	3 (2.8)	68 (0.7)	73.1	57	11
마포구	2 (1.8)	3 (0.0)	78.1	1	2
성동구	18 (16.5)	207 (2.6)	214.0	161	46
성북구	1 (0.9)	-	1.9	-	-
양천구	1 (0.9)	26 (0.3)	24.0	26	-
영등포구	10 (9.2)	136 (1.7)	735.5	122	14
중랑구	1 (0.9)	21 (0.3)	11.4	19	2
합계	109 (100.0)	7,872 (100.0)	4,178.6	6,024	1,849

자료: 한국산업단지공단 공장설립정보망 2008년 8월 현재

2. 업종구성 현황

서울과 같은 대도시에서 아파트형공장은 제조업 입지를 필터링하여 공해산업 및 대규모 공장용지를 필요로 하는 제조업들은 퇴출시키는 한편 고밀도의 도시 토지를 집약적·효율적으로 활용 가능하게 하고 제조업의 지식 기반화 또는 첨단산업화를 도모하는 기능을 수행토록 하고 있다.

이와 같은 아파트형공장의 기능을 고려하여 볼 때, 5개의 도시형 제조업 특히 3개 기술·지식 집약적 제조업(컴퓨터 및 사용기기 제조업, 전자부품·영상·음향 및 통신 장비 제조업, 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업)은 지식 집약적 또는 기술집약적 특성이 강하여 기존의 제조업들

처럼 대규모 공장용지를 필요로 하기보다는 오피스 기능과 비슷한 작업환경을 필요로 하여 공해로부터 비교적 자유로운 업종들이며, 도시 토지의 집약적 활용 가능성이 높은 업종들로서 아파트형공장 관련 입지지원제도에 가장 부합하는 제조업종이라 할 수 있다.

특히 위 업종은 공급자와 구매자(또는 사용자)간의 지속적인 상호작용을 통한 지식의 활발한 교류가 역동적인 부분이기에 혁신공간으로서의 대도시 입지를 가장 선호하는 제조업이라 할 수 있다.²⁵⁾

실제 기술집약적 제조업 3개 부문이 서울 아파트형공장의 주요 입주업종으로 나타나고 있다. <표 3-5>에서 제시한 바와 같이 기술집약적 제조업 3개 부문이 서울의 아파트형공장 입주업체의 49.8%를 차지하고 있으며, 입주업체의 업종별 종사자 분포에 있어서도 55.8%에 달하고 있다. 특히 이들 3개 기술집약적 제조업 중 전자부품·영상·음향 및 통신장비제조업의 아파트형공장 활용이 타 업종에 비해 월등히 높게 나타나 사업체수의 23.3%, 종사자수의 27.7%를 차지하는 것으로 나타난다. 그러나 5개 도시형 제조업 중 봉제의복 및 모피제품 제조업과 출판·인쇄 및 기록 매체복제업은 아파트형 공장 내 업종 구성 비중이 각각 2.9%(사업체수 기준), 5.0%(종사자수 기준)과 4.4%, 2.8%로 나타나 일부 비 도시형 제조업에 비해서도 상대적으로 낮게 나타나고 있다.

한편 일반적으로 대도시의 고밀도 토지이용과 도시환경에 부적합하다고 판단되는 일부 업종들이 아파트형공장 입주업종에서 상당한 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 특히 기타 기계 및 장비제조업(사업체수 기준 15.3%, 종사자수 기준 11.9%)과 기타 전기기계 및 전기 변환장치 제조업(사업체수 기준 14.7%, 종사자수 기준 11.9%)은 높은 입주 비중을 보이고 있다. 이러한 업종들은 도시형 산업 및 지식기반산업의 정책적 육성이라는 아파트형공장의 기본 목적과는 상치되는 업종으로 볼 수 있으나 공해산업의 집단화를 통한 도시재정비가 아파트형공장의 또 다른 목적이라는 점을 상기하여 볼 때 충분히 입주 가능한 업종으로 볼 수 있다.²⁶⁾

25) 신창호(2003), 『서울 산업경쟁력 강화를 위한 아파트형공장 제도개선에 관한 연구』, 서울시정개발연구원 pp.32~35

26) 위의 책 (상계서), pp.22~45

<표 3-5> 서울시 아파트형공장의 업종 분포 (단위: 개, 명)

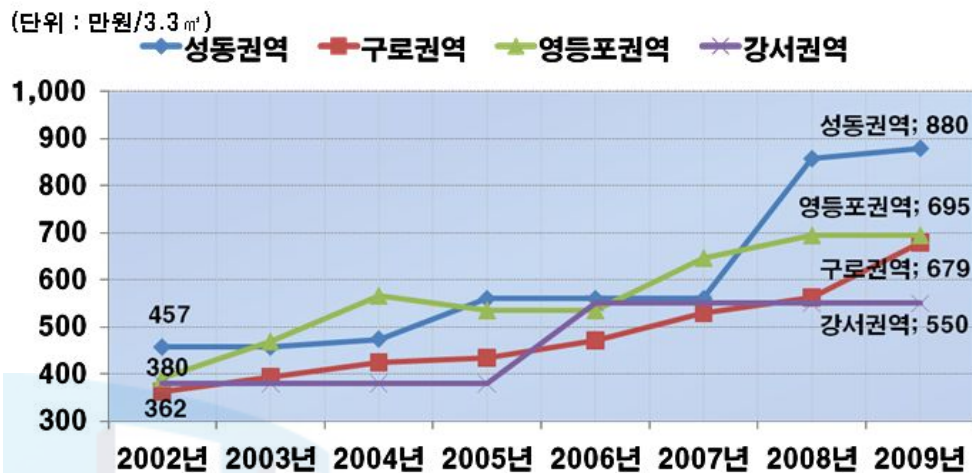
업종	사업체		종사자수	
음식료 제조업	4	0.5%	37	0.3%
섬유제품 제조업(봉제의복 제외)	11	1.3%	116	0.9%
봉제의복 및 모피제품 제조업	24	2.9%	631	5.0%
가죽, 가방 및 신발 제조업	14	1.7%	420	3.3%
목재 및 나무제품 제조업(가구 제외)	1	0.1%	8	0.1%
출판, 인쇄 및 기록매체 복제업	37	4.4%	357	2.8%
화합물 및 화학제품 제조업	15	1.8%	234	1.9%
고무 및 플라스틱제품 제조업	13	1.6%	138	1.1%
비금속 광물제품 제조업	3	0.4%	19	0.2%
제1차 금속 산업	4	0.5%	29	0.2%
조립금속제품 제조업(기계 및 가구 제외)	11	1.3%	57	0.5%
기타 기계 및 장비 제조업	127	15.2%	1,497	11.9%
컴퓨터 및 사무용기기 제조업	93	11.2%	2,177	17.3%
기계, 전자기계 및 전기변환장치 제조업	122	14.6%	1,660	13.2%
전자부품, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	194	23.3%	3,425	27.2%
의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	127	15.2%	1,418	11.3%
자동차 및 트레일러 제조업	3	0.4%	16	0.1%
기타 운송장비 제조업	4	0.5%	26	0.2%
가구 및 기타 제조업	17	2.0%	233	1.8%
기타	9	1.1%	101	0.8%
합계	833	100.0%	12,599	100.0%

자료: 한국산업단지공단 공장설립정보망 2008년 8월 현재

3. 공급가격 및 분양현황

서울시 아파트형공장 분양가를 권역별로 성동권역, 구로권역, 영등포권역, 강서권역으로 나누어 분양가 변동 추이를 살펴보면 <그림 3-1>과 같다.

<그림 3-1> 서울시 권역별 아파트형공장 공급가격 변동추이



자료 : 코오롱건설 건축영업본부 자료(2009년)

성동권역은 강남지역이 인접하고, 개발호재 영향이 큰 지역으로 2009년 12월 현재 타 권역 대비 분양성이 가장 양호한 지역으로 분양가 상승률이 가장 높은 지역으로 연평균 분양가상승율은 11.09%이며, 최근 3개년 평균분양가 상승율은 18.59%이다.

구로권역은 아파트형공장이 가장 많이 공급된 지역으로 점진적 분양경기 회복세에 있으며, 공급 예정 현장이 가장 많은 지역으로 연평균 분양가상승율 9.53%이며, 최근 3개년 평균분양가 상승율은 13.04%이다.

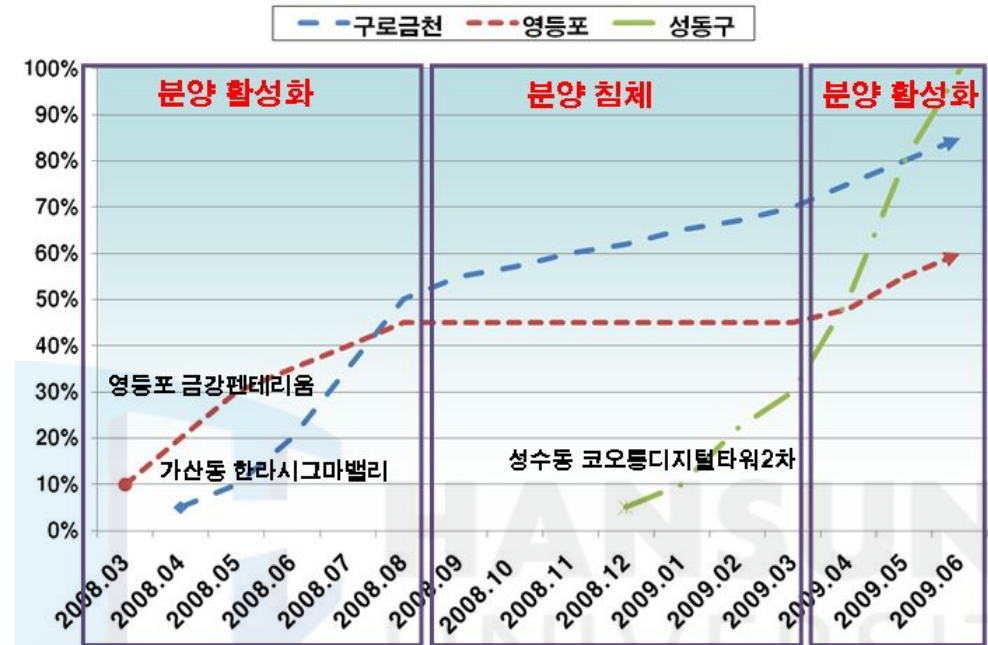
영등포권역은 작은 연면적 위주로 아파트형공장이 공급되고 있으며, 역세권 위주로 분양경기가 회복세에 있으며, 연평균 분양가상승율은 9.03%이며, 최근 3개년 평균분양가 상승율은 9.38%이다.

강서권역은 최근 2년간 아파트형공장 공급이 없는 지역으로 개발호

채 대비 저평가된 지역으로 연평균 분양가상승을 6.39%이며, 2006년 이후 공급 없는 상태이다.

최근 2년간 서울시 권역별 아파트형공장 분양 동향을 살펴보면 <그림 3-2>와 같다.

<그림 3-2> 서울시 권역별 아파트형공장 분양현황



자료 : 코오롱건설 건축영업본부 자료(2009년)

2008년 9월 이전까지는 분양이 활성화였던 시기로 투기 수요가 급증하는 등 전반적으로 분양이 활성화 되었으나, 2008년 9월 리먼브라더스 파산사태로 2009년 3월까지 서울시 전권역의 아파트형공장 분양이 침체되었다. 이는 리먼브라더스 파산사태이후 경기 장기 침체화에 따른 관망세 및 유동자금부족에 의한 투자심리 위축에 따른 것이라 할 수 있다.

2009년 4월 이후 성동권역을 거점으로 가파른 분양 회복세를 보이며, 구로금천권역은 미등기 전매 물건들의 처리 속도가 증가하고, 영등포권역 점진적 분양 회복을 하는 회복세에 접어들었다.

제 3 절 성수권역 아파트형공장 현황분석

제 1 현황분석

성수권역에 아파트형공장은 1990년대부터 공급되기 시작하였으나 구로·금천권역보다는 공급이 활성화되지 못하였다. 이는 아파트형공장이 제조업 중심의 전통적인 산업구조에 따른 것으로 제조업 중심의 입주 수요가 구로·금천권역으로 집중되었기 때문이다.

성수권역에서 아파트형공장이 공급이 활성화되기 시작한 때는 2007년부터이며, 이는 아파트형공장에 입주하는 기업의 형태가 제조업 중심에서 첨단산업, 서비스업종 중심으로 바뀌면서 강남지역에 근접한 지리적 이점으로 강남지역의 기업체들의 이전 수요가 증가했기 때문으로 보인다.

<표 4-1> 성수권역 아파트형공장 공급현황

구분	공급개수	연면적(평)	비 고
1990년대	2	68,955	아파트형공장 태동기
2000년	3	38,624	공급 침체기
2001년	7	112,369	공급 재개, 분양가 정제
2002년	8	155,257	공급 활성화
2003년	23	440,107	공급 과잉, 분양경쟁치열, 할인분양
2004년	6	85,574	공급 소강기
2005년	3	33,361	공급 급 침체기
2006년	3	27,675	공급 침체기
2007년	10	122,659	공급 활성화, 분양 활성화
2008년	11	145,496	공급 활성화, 하반기 분양정제
2009년	4	94,603	경제회복기, 중급규모현장
2009년 예정	4	13,311	경제회복기, 대규모현장위주공급
2010년 예정	2	6,163	
계	86	1,344,154	

자료: 코오롱건설 건축영업본부 자료(2009년)

최근 2년간 성수권역에 공급된 아파트형공장은 코오롱디지털타워 1차 ~ 3차, 한신아크밸리, 휴먼테크, 한라시그마밸리 등 6개소가 있으며, 그 현황은 <표 4-2>와 같다.

본 장에서는 최근 2년간 성수권역에 공급된 아파트형 공장 중 규모가 가장 크고, 2009. 12월 준공하여 기업들이 입주하고 있는 ‘코오롱디지털타워 1차’ 아파트형공장의 입주기업을 분석하였다. 규모가 가장 큰 아파트형공장을 분석대상으로 삼은 것은 지역의 현황을 대표할 수 있기 때문이다.

<표 4-2> 최근 2년간 공급 아파트형공장 현황(단위 : m²)

구분		코오롱 디지털타워 1차	한신 아크밸리	휴먼테크	코오롱 디지털타워 2차	코오롱 디지털타워 3차	한라시그마 밸리
대지면적		7,912.0	3,431.4	2,640.3	4,601.0	3,571.2	3,907.0
건축연면적		56,857.02	24,974.56	18,782.71	27,110.36	25,845.47	33,965.49
시설별 면적 (비율)	창고	0.00 (0.00%)	0.00 (0.00%)	748.56 (3.99%)	0.00 (00.00%)	60.03 (0.23%)	572.82 (1.69%)
	공장	42,476.93 (74.71%)	19,893.53 (79.66%)	17,137.84 (91.24%)	23,191.12 (85.54%)	21,891.00 (84.70%)	28,047.74 (82.58%)
	지원 (근생)	5,960.53 (10.48%)	1,206.06 (4.83%)	896.31 (4.77%)	2,499.44 (9.22%)	3,894.11 (15.07%)	2,713.53 (7.99%)
	지원 (업무)	8,419.57 (14.81%)	3,875.16 (15.52%)	0.00 (0%)	1,419.80 (5.24%)	0.00 (0.00%)	2,631.40 (7.75%)
건축규모		지하3층 지상20층	지하3층 지상14층	지하3층 지상12층	지하3층 지상11층	지하3층 지상20층	지하5층 지상15층
분양 단가 (만원/ 평)	공장	765~825	878~930	855~1,030	777~827	870~1,075	840~950
	지원 (업무)	840~855	955~980	-	830	-	960~1,020
	지원 (근생)	1,450~ 1,5900	1,500~ 2,000	1,600~ 1,800	750~ 1,100	2,000~ 2,700	1,800~ 2,200
분양광고		2008. 5.	2008. 11	2008. 11	2008. 12	2008. 12	2009. 3
준공예정일		2009. 12	2010. 6	2010. 5	2010. 10	2010. 11	2010. 10
분양율 (2009. 7월)		100%	55%	20%	100%	87%	85%

자료: 코오롱건설 건축영업본부 자료(2009년)

제 2 절 입주기업 유형분석

1. 사업개요

성동구는 기존의 인쇄출판, 의류중심인 성수 준공업단지를 강북을 대표하는 도시형 최첨단 산업단지로 변신시키고자 마스터플랜을 수립하여 성수2가 일대 69,300㎡을 산업개발 진흥지구로 지정하고, 대한민국의 신성장동력인 IT, BT, CT 기업중심의 첨단산업단지를 조성하는 ‘성동테크노밸리’ 프로젝트를 구상하여 강남테헤란밸리-홍릉벤처밸리-공릉동나노산업단지로 이어지는 IT 그린라인을 구축하고자 하였다.

‘서울숲 코오롱디지털타워’ 서울숲 인근의 성동테크노밸리내 입지하고 있으며, 2008년 5월에 분양 공고하여 2009년 12월에 준공 입주되는 아파트형 공장으로 최근 공급된 성동권역 아파트형공장 중 가장 규모가 큰 사업으로 그 사업개요 및 규모는 <표 4-3>과 같다.

<표 4-3> 사업개요 및 규모

항 목	내용	조감도
사업명	서울숲 코오롱디지털타워	
대지위치	성수동2가 308-4외 2필지 7,912	
용도	아파트형공장 / 지원시설	
대지면적	7,912.00㎡(2,393.38평)	
건축규모	지하 3층, 지상 20층	
건축면적	3,550.63㎡(1,074.07평)	
건축연면적	56,857.02㎡(17,199.25평)	
용적율	479.77%	
전용율	53.47%	
주차대수	399대	

자료: 코오롱건설 건축영업본부 자료 (2009)

2. 입주기업 현황 분석

가. 입주규모 분석

‘서울숲 코오롱디지털타워’ 아파트형공장 유니트계획은 <표 4-4>와 같이 총 164개 계획되었으며, 70평형이 76개(46.34%)으로 가장 많고, 60평형이 60개(36.59%), 60평형이 14개(8.54%), 50평형과 100평형이상이 각각 7개(4.27%)로 평형을 구성하였다. 그러나 실제 입주기업들의 규모를 조사한 결과 <표 4-5>와 같이 총 입주 기업수는 75개사이며, 100평형 이상을 사용하는 기업이 42개사(56.01%)로 가장 많고, 70평형을 사용하는 기업이 13개사(17.33%), 80평형을 사용하는 기업이 9개사(12.0%), 60평형을 사용하는 기업이 7개사(9.33%), 50평형을 사용하는 기업이 4개사(5.33%)로 순으로 조사되었으며, 1개사 평균 사용규모는 171.29평이었다.

이 결과는 당초 계획된 60~80평형 수요가 전체의 91.47%로 예측한 것과는 큰 차이가 있는 것으로 분양을 유연성 확보를 위하여 세분화된 분양 유니트 모듈을 사용하는 것을 감안하더라도 계획 평형과 실제 입주평형의 차이로 내부 공간계획의 효율성이 떨어질 수 있는 것으로 예상되기 때문에 공급 유니트 계획수립시 지역별 입주 수요 및 산업의 특성을 감안한 공급계획이 이루어져야 할 것이다.

<표 4-4> 구성평형

구분	공급개수	비율	비 고
50평형	7	4.27%	
60평형	14	8.54%	
70평형	76	46.34%	
80평형	60	36.59%	
100평형이상	7	4.27%	
계	164	100%	

자료 : 코오롱건설 건축영업본부 자료(2009)

<표 4-5> 입주기업 규모별 현황

구분	공급 개수	비율	비 고
50평형	4	5.33%	
60평형	7	9.33%	
70평형	13	17.33%	
80평형	9	12.00%	
100평형이상	42	56.01%	
계	75	100%	

자료: 코오롱건설 건축영업본부 자료(2009)

나. 입주업종 분석

‘서울숲 코오롱디지털타워’ 아파트형공장의 입주업종 분포 현황을 살펴보면 <표 4-6>과 같이 전자통신 등 제조업 비중이 36개사(48.0%), 소프트웨어개발 등 서비스 업종이 24개사(32.0%), 설계사무소 등 건설관련 엔지니어링 업종이 15개사(20.0%)로 분석되었다. 아파트형공장의 입주업종이 전통적인 제조업 중심에서 탈피하여 첨단업종으로 산업구조가 재개편되고 있음을 알 수 있다. 특히, 기존 중심업종인 인쇄출판, 의류 업종의 제조업 입주기업수가 13개로 전체의 17.33%만을 차지하고 있어 아파트형공장 공급으로 인하여 기존 산업의 개편 및 고도화가 이루어지고 있음을 알 수 있다.

입주업종별로 사용면적 현황을 살펴보면 <표 4-7>과 같이 총 공장면적 12,849평중 전자통신 등 제조업 사용 면적이 5,705평(44.4%), 소프트웨어개발 등 서비스 업종 사용 면적이 5,075평(39.5%), 설계사무소 등 건설관련 엔지니어링 업종 사용 면적이 2,069평(16.1%)로 분석되어 업체수별 현황보다도 제조업 비중이 더 감소되어 있음을 알 수 있다.

그러나, 아파트형공장내 입주업종이 엔지니어링을 포함하여 확대됨에 따라 일반 업무시설에 입주해 있던 다수의 건설관련 엔지니어링 기업들이 세제감면 혜택 및 저렴한 공급가격 등을 이유로 아파트형공장으로 입주하고 있는 점은 아파트형공장 공급 성격에 비추어 고려해 볼 필요가 있다.

<표 4-6> 입주기업 업종현황

업종		입주업체수	비율	비 고
제조	전자통신	12	16.00%	
	전기제어	4	5.33%	
	인쇄출판	4	5.33%	
	의 류	9	12.00%	
	기 계	3	4.00%	
	기 타	4	5.34%	
	소 계	36	48.00%	
서비스	SW개발	20	26.67%	
	기 타	4	5.33%	
	소 계	24	32.00%	
엔지니어링		15	20.00%	
계		75	100.00%	

<표 4-7> 업종별 입주면적 현황

업종		입주면적(평)	비율	비 고
제조	전자통신	2,767	21.53%	
	전기제어	295	2.29%	
	인쇄출판	364	2.83%	
	의 류	1,283	10.00%	
	기 계	442	3.44%	
	기 타	554	4.31%	
	소 계	5,705	44.4%	
서비스	SW개발	4,574	35.60%	
	기 타	501	3.90%	
	소 계	5,075	39.50%	
엔지니어링		2,069	16.10%	
계		12,849	100.00%	

자료: 코오롱건설 건축영업본부 자료(2009)

제 4 장 아파트형공장의 활성화 방안

제 1 절 아파트형공장의 장점 및 문제점

1. 아파트형공장의 장점

가. 산업네트워크 활성화 입지로서의 아파트형공장

아파트형공장이 단순한 물리적인 집합 장소가 아니라 집적 경제를 통한 혁신창출 공간으로서의 기능을 수행하고 있다.

나. 도시환경정비기능으로서의 아파트형공장

오늘날 대도시는 중소규모의 공장이 난립 해 있는 것이 현실이다. 특히 서울은 과반수이상의 공장이 주거지역에 입지하고 있어 일본의 경우처럼 주공 혼재의 문제가 발생하고 있다. 이러한 중소기업의 난립은 주거환경 및 도시환경을 열악하게 하는 요인으로 작용한다. 따라서 아파트형공장의 공급을 통해서 주거와 공업이 혼재되는 지역의 재정비 차원에서 주거 기능 공간과 공업 기능 공간을 조화시키는 입지환경 개선 수단으로서 아파트형 공장을 활용할 수 있을 것이다. 특히 아파트형공장은 도시재개발 측면에서 중요한 정책 수단으로 작용할 수 있다. 노후화 공장 밀집지역, 무허가 공장 난립지역등 기본적으로 도시재개발이 필요한 지역을 대상으로 아파트형공장 공급을 증대시킴으로써, 도시재정비와 함께 도시미관을 증진 시키고 지역 경제의 초석을 마련할 수 있다.

다. 중소기업 입지지원으로서의 아파트형공장

아파트형공장이 일반적으로 단독공장보다 저렴한 가격에 자가 공장

을 확보가 가능하며, 대도시 중소기업의 안정적인 입지지원정책으로 작용한다고 볼 수 있다. 이러한 아파트형공장은 대도시 중소기업의 입지지원 측면에서 정책의 실효성이 높다고 하겠다.

라. 쾌적한 작업환경

아파트형공장의 입주업체들은 대부분 쾌적한 작업환경이 입주이유라는 비율이 무척 높다. 이는 공해적 요소가 제품 생산에 장애가 되는 기술 집약형 업종 등의 업체에게는 많은 장점으로 작용한다.

마. 공장 관리의 효율성

아파트형공장에 입주하면, 아파트형공장 관리전문업체가 전담하여 관리함으로써 관리비용의 절감과 효율성이 극대화되는 결과를 가져온다.

바. 기술·지식 집약적 제조업공간으로서의 역할

아파트형공장은 서울과 같은 대도시의 제조업 기반을 기술·지식집약적제조업으로 도모하는 주요 입지수단으로서 제조업의 혁신역량을 강화하고 도시형 제조업을 영위하는 중소기업들의 입지를 지원함으로써 전반적인 산업 경쟁력을 증진시키기 위한 방안으로 활용되고 있다.

사. 노동력확보 용이성

아파트형공장은 도시지역에 주로 공급됨으로써 도시 내 유희노동력 및 지식기반 산업에 필요한 고급인력을 지리적 이점으로 인해 비교적 쉽게 확보할 수 있다는 장점이 있다.

2. 아파트형공장관련 문제점

가. 아파트형공장 개발 및 입지관련 문제점

(1) 도심권 신산업 입지수요 대응한계

최근의 서울 경기 지역의 아파트형공장 건립현황을 보면 매년 증가세에 있다. 이와 같은 공급의 증가는 신산업입지 수요에 의한 것이라고 볼 수 있다. 중소기업 청에서 발표하는 신설 법인수 비중을 살펴보면 2005년 이후 제조업에서 IT산업이 20%로 이상으로 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 서비스업에서는 비즈니스 업이 도소매업 다음으로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 계속 증가추세이다. 이 같은 수요면 에서 볼 때 신산업 입지수요는 계속 증대되고 있다고 판단된다. 용지 공급 측면을 보면 최근 아파트형공장의 주요한 입지로 활용되어온 공업지역이 주택 지구로 개발되는 사례가 증가 하고 있는데, 노후 공업지역에서의 공동주택 개발 사업은 공업지역면적을 축소시키는 결과를 초래한다. 지자체도 예산 등의 이유로 공업기능 유지를 위한 아파트형공장 건설보다는 주거지역으로의 용도지역 완화를 통한 손쉬운 재정비 수단을 택하고 있는 상황이다. 이러한 현상은 지방이전 기업의 이전지에서도 나타나고 있는데 공업기능의 유지보다는 상업지구 또는 택지지구로 개발하는 사례가 주류를 이루고 있다. 이 결과 서울시에서 공업지역의 면적의 감소는 도심권 신산업의 입지수요를 충족시키지 못해 산업기반을 붕괴하고 지속적인 발전을 저해할 우려가 있다. 따라서 노후 공업지역 및 지방이전기업이전적지의 재정비 수단으로서 아파트형공장의 건립을 활성화할 수 있는 제도적인 보완이 필요한 상황이다.

산업 단지 내에서는 아파트형공장 건설이 꾸준히 있어 그나마 도심 산업 기능을 유지하고 있지만 산업단지 추가 조성이 쉽지 않아 앞으로 도심권 신산업 입지수요 대응에 한계가 나타날 수밖에 없다.

(2) 분양 면적의 소형화 및 임대사업자의 급증

아파트형공장 분양과 기업규모의 영세화가 관련 있다는 지적에 대해, 일부에서는 최소한의 분양면적 규제가 필요하다고 주장한다. 실제 분양 면적은 점차 소형화되고 있는 추세인데, 이는 건설회사들이 분양면적을 소형화하되 평당 분양가를 높여 수익률을 높일 수 있고, 면적 소형화에 따라 일반인이 임대사업용으로 손쉽게 분양 받을 수 있다는 점을 적극적으로 활용하고 있기 때문이다. 아파트형공장의 입주면적 소형화는 건설회사의 수익률 제고와 영세입주업체 및 임대 수요가 맞물려 초래되는 현상이다.

이러한 아파트형공장의 지나친 소형화는 사무실 등으로의 불법 사용, 임대사업자를 위한 분양참여, 관리상의 한계에 따른 슬럼화 등의 부작용을 초래할 수 있다. 부적격 업체의 증가나 임대사업자의 급증은 실수요자의 분양 받을 수 있는 기회를 박탈 할 수 있을 뿐만 아니라 분양가 상승을 초래 할 수 있다는데 문제점이 있는 것이다.

(3) 아파트형공장의 전문화·브랜드화 부족

아파트형공장에는 동시에 많은 기업이 입주하여 동종업종간의 교류·협력을 통해 집적이익이 창출될 것으로 예상 되었으나, 실제로는 기대한 만큼의 입주업체간의 네트워킹이 활발하지 않다. 이는 대부분의 아파트형공장이 조기분양을 추구하는 민간건설업체들에 의해 공급됨으로써 입주기준에만 적합하면 업종과 산업연계를 고려하지 않고 무작위로 입주를 허용하고 있는 것과 무관하지 않다. 이에 따라 전문화 되거나 브랜드 이미지가 구축된 아파트형공장이 없다. 전문화 되지 않았다는 것은 지역이나 산업별로 특성화 된 아파트형공장이 없다는 뜻이다. 입주업종을 제한하기는 힘들지만 가능하면 집적이익이 극대화 되도록 지역과 산업에 따라 아파트형공장도 특성화 할 필요가 있다.

나. 아파트형공장 관리 운영 및 지원상의 문제점

(1) 입주부적격업체의 증가 및 입주자격에 대한 합리적인 기준 부재

아파트형공장의 분양 절차는 사업시행자가 직접 분양 공고를 한 후 분양 계약을 체결하고 입주직전에 관리 기관에 입주계약을 신청 하도록 되어있는데 이같이 분양 기관과 입주심사기관이 다를 경우 문제가 발생할 수 있다. 아파트형공장 건설사업자가 직접 분양모집 공고를 할 경우 허위나 과대광고로 인해 입주자격이 없는 기업이 분양받는 사례가 발생하는 것이다. 입주자격이 없는 기업이 분양 계약을 체결한 후 관리기관에서 입주계약을 신청하므로 입주부적격판정이 있을 경우 기업은 재정적인 불이익뿐만 아니라 경영상의 막대한 손실이 발생한다. 특히 아파트형공장 건설사업자는 분양 계약서상에 관리기관의 입주부적격 판정이 있을 경우 이의를 제기하지 않는다는 특약조건을 명시하고 있는 경우가 많아 수분양자는 부적격분양에 대한 손해 배상도 청구하기 힘든 상황이다. 이로 인하여 입주기업과 관리기관간에 분쟁이 끊이지 않고 있다.

(2) 생산 지원기능의 위축

아파트형공장 내에는 기업의 생산 활동을 지원하기 위한 시설을 설치할 수 있는데, 산업단지의 경우 건축 연면적의 100분의 20까지, 산업단지 이외의 지역 중 수도권 지역은 10분의 30이고, 비수도권지역 100분의 50이다. 지원시설에 입주할 수 있는 시설은 금융, 보험, 교육, 의료, 무역, 판매업과 물류시설 및 보육시설, 기숙사, 건축법에 의한 근린 생활시설 등에 한정 되어 있다. 하지만 아파트형공장 내 지원시설에 입주하는 시설들은 기업경영을 위한 지원시설보다는 입주면적 제한이 없는 식당 등의 근린생활시설이나 판매시설 등이 많다. 기업지원을 위한 무역, 금융, 교육, 세무 및 물류시설 등 다양한 지원시설 보다는 아파트형공장 건설사업자의 수익률극대화를 위한 병원이나 식당, 판매시설 등이 주로 공급되고 있다.

특히 근린 생활시설의 규모를 제한함에 따라 최대면적 규모 제한이 없는 식당의 난립으로 기업지원 시설의 입주가 이루어지지 않고 있는 상황이다. 기업의 지원수요가 적다는 측면도 있지만 지원시설 구역은 주로 저층에 집중되어 있어 분양가가 높아 수익성 있는 상업적 시설이 입주할 수밖에 없는 형편이다. 산집법 및 그 시행령에는 아파트형공장지원시설에 대한 일반적인 개념만 정립되어있고, 그 범위가 명확하지 않다. 그러나 아파트형 공장 설립 취지상 지원시설은 입주기업들이 공통적으로 필요로 하는 서비스를 집합적으로 제공함으로써 사회적인 순편익을 창출하는 것이다. 입주기업들은 연구 개발, 생산, 비즈니스 서비스등 가치사슬 전반에서의 상호작용을 통해 혁신을 창출·활용할 수 있다. 즉 입주기업들은 지원시설의 공동이용으로 기업경영상의 규모의 경제를 실현하고, 기업 간 네트워킹강화로 부가가치의 제고 등 기업경쟁력을 강화 시킬 수 있다는 점에서 생산지원기능이 필요하다. 그러나 이렇게 다양한 생산지원기능의 시설을 어떻게 확보할 것 인지가 과제이다.

(3) 입주업체간 협력 및 정보교류부족에 따른 혁신창출 미흡

아파트형공장의 긍정적 효과로 기대되는 것 중의 하나는 입지공간으로서 입주업체간 협력 및 학습공간의 형태로 작용한다는 점이다. 즉 동일 제품 또는 관련제품 생산에 관여하는 가치체인상의 다양한 기업들이 동일 아파트형공장에 입주함으로써 가치 체인상의 업체로부터 지식을 습득하고 지속적인 교류를 통해 혁신창출에 기여할 수 있다는 것이다. 이러한 측면은 아파트형공장이 서울시의 새로운 제조업 입지공간을 창출한다는 기능 외에 네트워크를 촉진함으로써 지역산업발전에 크게 기여할 수 있다는 기대와 맞물리는 부분이라 할 수 있다. 하지만 지금까지의 운영 실태를 살펴보면 아파트형공장이 물리적인 집적 공간으로서의 역할만을 수행하고 있을 뿐, 집적 경제를 통한 혁신 창출의 공간으로서는 충분한 기능을 담당하지 못하고 있는 것으로 보인다.

제 2 절 아파트형공장 제도 개선 및 활성화 방안

1. 정책적 개선방안

기존연구인 신창호외 “서울 산업경쟁력 강화를 위한 아파트형공장 제도개선에 관한 연구”²⁷⁾의 정책적 개선방안을 중심으로 본 연구에서 조사된 현황 파악과 통합하여 다음과 같이 정리 하였다.

가. 지역경제 활성화 수단으로의 아파트형공장 육성

낙후지역에 아파트형공장의 공급을 유도하여 지역주민의 고용을 촉진하고 지역소득의 원천으로 작용하도록 한다. 산업기반이 부족한 지역에는 일반 유희 노동력이 풍부함으로 이러한 지역에 아파트형공장을 공급하고 이에 적합한 업종 즉, 노동력의 수요가 많은 업종을 유치하여 상호 효율적인 관계를 기대할 수 있다. 특히, 도심재개발 사업에 따른 지역주민의 고용촉진 수단으로 작용됨으로써 원주민의 재정착 율을 높여 지역 커뮤니티 보존에도 기여할 수 있다.

나. 대도시 제조업 기반으로서의 아파트형공장 육성

현재의 대부분의 대도시는 산업구조 고도화 과정을 거치면서 각종 입지규제로 인해 대도시내 제조업의 기반은 흔들리고 있다. 이에 아파트형공장은 대도시내 제조업의 기반을 흔들리고 있다. 이에 아파트형공장은 대도시내 새로운 산업입지로서 제조업의 기반을 형성하고 도시형 업종과 첨단 제조업을 중심으로 제조업의 체질개선을 위한 공간으로 활용될 수 있다.

27) 신창호·김광선·안창선·이한일(2003), 「서울 산업경쟁력 강화를 위한 아파트형 공장 제도 개선에 관한 연구」, 서울시정개발연구원, pp.15~18

다. 아파트형공장 용도의 다양성 부여

‘공장’시설로서의 아파트형공장은 대부분 도시지역에서 공급이 가능함에도 준 공업지역과 준주거지역에 집중적으로 분포되어 공간적 활용도사 미약하다 할 수 있다. 따라서 아파트형공장을 일반주거지역 및 상업지역등에 ‘상공(商工)복합형’, ‘주공(周公)복합형’의 아파트형공장을 개발하여 다른 지역에 공급하기 위한 다양한 전략을 개발하여 대도시내 산업입자 수단으로서의 위상을 정립해야 한다. 이를 위한 구체적 방안으로서

첫째, 입주업체간의 협력네트워크 형성 및 활성화를 통한 시너지 효과를 얻기 위해 업종별 전문화된 아파트형공장의 공급이 이루어져야 한다.

둘째, 공장전용형 아파트형공장은 현재 가장 일반적인 아파트형공장의 형태로 주거기능과 상업기능을 배제하고 상대적으로 공장시설로서의 제조기능을 강조하였으므로 전문제조업종 중심으로 입주를 유도하는 방안을 모색해야 한다. 이는 ‘산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률’에서 지원시설 면적의 최대 30%(산업단지는 20%이내)로 제한한 것은 공장전용형 아파트형 공장과 부합하다고 할 수 있다.

셋째, 현행제도에 의하면 상업지역중 일반상업지역, 근린상업지역내에서 아파트형공장 건설이 가능하고 그 외 지역은 불가능하게 되어 있다. 하지만, 상업지역은 다른 지역에 비해 상업기능이 우수하고 제조기능은 상대적으로 저조한 지역이라 할 수 있다. 이러한 지역에 제조기능과 유통기능의 복합화가 큰 업종을 중심으로 유통 기능의 보완을 위한 상공 복합형 아파트형공장의 공급이 이루어져야 한다.

넷째, 현행제도에 의하면 주거지역중 전용주거지역에만 아파트형공장 공급이 불가능하고 일반주거지역 및 준주거지역은 공급이 가능하게 되어 있다. 하지만, 주거지역은 영세업체가 산재되어 있어 주공 혼재의 문제가 심각하다. 이러한 문제를 개선하기 위해 주거환경 및 입주업체의 작업환경을 개선하는 것은 주거지역내 아파트형공장의 주요기능이라 할 수 있다. 따라서 주거지역은 주거기능이 가미된 주공복합형 아파트형공장의 공급을 통해 지역주민의 소득 및 고용의 장으로 활용하고 종사자 및 지역주민의

주거지로서 적극적인 기능을 수립하여 주거환경개선 및 재개발사업에 따른 원주민의 재정착률을 높이는 순기능의 역할도 수행해야 한다.

라. 지역별 특성화된 아파트형공장 공급

지역별 특성에 맞는 아파트형공장을 공급해야 한다. 예를 들어, 서울디지털단지는 지역의 핵심 우수인력을 유치할 수 있는 매력적인 환경, 효율적인 네트워크가 구성될 수 있는 기반시설, 기술 및 지식의 높은 보안성 등을 들 수 있다. 이처럼, 각 지역의 특수한 경제상황과 제조업의 분포를 근거로 각 지역 환경에 적합한 아파트형공장을 공급함으로써 지역의 생산기반을 조성하는 기능뿐만 아니라 지역혁신 공간 및 신 거점으로서의 특성화된 아파트형공장의 공급방안을 도출할 수 있다.

2. 운영제도 및 활성화 방안

가. 관련제도의 정비 및 일원화

현재의 아파트형공장에 대한 법률적 근거는 ‘산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률’등의 아파트형공장에 관한 조항에 따르고 있으나, 아파트형공장의 설립승인, 건축허가, 지원시설 및 부대시설 등의 많은 내용들이 다른 조문을 준용하거나 다른 법령에 의하도록 되어 있다. 이와 같이 아파트형공장에 대한 조항이 한곳에 체계적으로 정비되어 있지 않고 여러 법규에 흩어져 있으며, 자금지원이나 세제감면 등의 일관된 기준이 마련되어 있지 않아 아파트형공장의 특수성으로 인한 문제발생시 대처할 수 있는 적합한 법규적용이 쉽지 않다.

따라서, 아파트형공장 제도를 활성화시키고 일관성 있는 정책지원 등을 하기 위해서는 여러 법률과 각 조례에 흩어져 있는 관련 조항들을 정리하여 체계화하고, 아파트형공장에서 발생하였거나, 발생할 수 있는 문제점 등을 연구하여 이에 대응하는 개선책을 마련할 필요가 있다.

나. 금융 및 세제 지원의 확대

아파트형공장 공급활성화의 주요인으로 재정적 지원이 가장 크나 일정 규모의 업체에게만 해당되고 실질적인 아파트형공장에 입주할 필요한 영세규모의 업체에게는 실질적인 지원이 미비하다. 따라서 입주업체의 운영자금에 대한 지원을 확대하고 지원 대상 기준도 완화할 필요가 있다. 일본의 경우처럼 금융지원의 범위 확대와 상환기간 등의 연장 등 다양한 방안을 강구하여, 실질적인 혜택을 주어야 한다.

다. 지원사항의 다양화 및 효율화

세제 및 금융지원뿐만 아니라 입주업체의 다양한 요구에 부응하는 제도적 지원이 필요하다. 특히, 대도시내 아파트형공장 입주업체의 지식, 정보, 기술 집약적 도시형 산업, 업종의 비중이 증가함에 따라 이들 업체의 요구를 정확히 분석하여 각 업체 특성에 맞는 다양하고 효율적인 지원이 가능하도록 해야 한다.

라. 아파트형공장의 입주자격 완화

아파트형공장의 입주자격은 아파트형공장을 활성화하는데 가장 큰 장애요소라 하겠다. 입주와 관련된 제약은 아파트형공장의 공급에도 영향을 미치며, 정책적 개선방안인 다양한 입지의 다양한 업체를 입주시켜 각 지역 특성에 맞는 아파트형공장의 개발 가능성에도 제약이 되는 것이 사실이다, 이러한 제도적인 문제점은 시급히 개선되어야 한다.

마. 아파트형공장의 공급방식 개선

현재의 민간위주의 아파트형공장의 공급방식은 공급을 활성화한 장점도 있지만 많은 문제점도 가지고 있다. 첫째, 사업성에 의한 선별적 공

급으로 지역적인 아파트형공장의 공급 편차가 크며, 둘째, 공공성을 고려하지 않은 무분별한 아파트형공장의 공급으로 입주 후 입주업체에게 있어서는 아파트공장의 장점으로 생각되었던 쾌적한 작업환경 개선 등의 장점이 없어지고 오히려 열악한 고밀의 작업환경을 생성한다. 셋째, 일정규모 이하의 중소제조업체의 경우는 현재의 분양방식으로는 자금의 부담이 크다는 것이다. 이는 영세 중소 제조업체뿐 아니라 일반 제조업체의 경우도 같은 경우로 같다. 넷째, 이러한 민간위주의 공급은 아파트형공장이 지역적으로 과다한 공급을 초래하고 그 결과 지역의 기반시설 부족현상을 가져와 결국 생산업체의 경쟁력을 잃게 만드는 결과를 초래한다. 따라서 향후 아파트형공장 공급에 있어 민간공급과 더불어 공공 서비스개념이 도입된 공급방식을 도입하고, 공공기관의 적극적인 개입이나, 아파트형공장의 개발방식을 공공이 일정부분 감당하는 방식, 또한 정보의 정책적인 지원으로 임대후 분양이나, 장기 임대형식의 아파트형공장의 공급방식이 필요하다 하겠다.

바. 아파트형공장 주변의 기반시설 확충

아파트형공장의 특성중 집적의 이익을 위해 고밀적 집적이 이루어지나 이에 따르는 사회적 기반시설, 도로의 확충 및 정비, 지역내 신호체계 개선, 근린생활시설 및 휴식공간의 확충과 상주인구 증가에 따른 다양한 복지시설의 건립과 운영이 미흡하다. 아파트형공장의 기본적 속성상 제조업중심의 용도로 한정되나 시대적인 흐름과 다양한 입주업체들의 요구를 충족하기 위해선 적극적인 제도적, 정책적인 개선이 필요하다.

제 6 장 결 론

경제의 세계화와 지식기반 경제의 도래라고 하는 여건의 변화는 지역 간의 무한경쟁과 기업의 혁신을 요구하고 있다. 따라서 기업들은 지적역량이 풍부하게 집적되어 있는 대도시로 집적하려는 경향이 있다. 대도시의 산업 구조는 고차의 생산서비스 중심으로 재편되고 있지만, 제조업의 역할도 여전히 중요하다는 인식이 일반적이다. 대도시의 제조업은 이제 단순생산 보다는 연구개발, 디자인 등 지식요소를 중시하여 새로운 기술, 제품을 창출 해내는 기능을 요구받고 있다. 서울 지역에 공급되고 있는 아파트형공장은 현재 중요한 산업 입지의 수단으로 역할하고 있으며 향후에도 그 중요성이 부각될 것이다. 지금까지 앞에서 우리는 아파트형공장의 배경과 목적을 제시하고 아파트형공장의 개념과 등장 배경, 일반적인 아파트형공장의 이론을 검토하고 제도 및 지원제도를 살펴본 후 외국의 아파트형공장의 사례도 검토하였다. 이를 바탕으로 전국의 아파트형공장의 현황을 조사하여 사례지역인 성수권역의 개발현황과 구성현황 공급가격 및 분양현황 등을 비교분석하였다. 논의한 내용을 바탕으로 아파트형공장의 문제점과 장점 등을 지적하여 활성화를 위한 방법을 제시 하였다. 또한 외국의 아파트형공장의 사례를 통하여 우리나라의 아파트형공장의 활성화 방안을 통하여 중소기업체들의 입지난 해소를 위한 실질적 방안을 검토 하고자 하였다.

결론적으로 앞의 내용을 종합해 볼 때 서울지역 제조업체의 활동이 생산뿐만 아니라 연구 개발, 유통 판매 등을 동시에 수행하는 복합화와 연성화 현상이 나타남에 따라, 그 입지 수단인 아파트형공장의 모습도 그에 대응하여 바뀌는 것이 바람직 할 것이다. 이러한 문제 인식하에서 서울 지역 아파트형 공장의 실태와 문제점, 개선방향에 대하여 모색하였다. 서울 지역의 아파트형공장 공급제도는 제조업의 연성화와 복합화특성을 탄력적으로 수용하는데 한계를 보이고 있으며, 지역, 업종, 업태 등을 고려하지 않는 획일적인 공급이 이루어지고 있다. 이에 대도시제조업의 특성변화를

수용하고 궁극적으로 서울의 산업 경쟁력을 강화하는 차원에서 다음과 같이 제시한다.

첫째, 지역별로 특성화 된 아파트형공장을 공급한다. 같은 서울이라도 도심, 동북지역, 서남의 공단지역, 일반주거 지역 등 지역에 따라 입지해 있는 제조업종, 기업의 활동범위, 행태들이 상이하게 나타난다. 따라서 지역특색에 맞게 아파트형공장 공급 제도를 탄력적으로 적용할 필요가 있다.

둘째, 업종과 기업 활동의 복합화를 고려한 다양한 유형의 아파트형공장 건립이 필요하다. 현행의 공급 방식은 단순한 공장 집단화에 불과하지만, 공장전용 아파트형공장, 상공복합형 아파트형 공장, 주공복합형 아파트형공장의 유형도 고려해 볼 수 있을 것이다.

셋째, 지역사회와 밀착된 아파트형공장을 제공하도록 한다. 서울 소재 대부분의 아파트형공장은 그 내부에서의 활동도 침단이지만, 외견상의 모습도 침단인 경우가 많다. 그러나 아직 공장이라는 명칭상의 부정적인 이미지가 남아 있어 지역사회와의 조화와 제조업의 향후 역할에 문제점을 남기고 있다. 따라서 실제로 변화하고 있는 아파트형공장의 새로운 모습에 대한 이미지를 구축하고 홍보하는 정책적인 노력도 필요할 것이다.

넷째, 아파트형공장이 실질적인 중소기업체를 위한 정책으로 추진해야 할 것이다. 그러기 위해서는 먼저 아파트형공장의 오피스화를 방지하고 실질적인 제조공간으로 활용하기 위해 제도를 개선해야 한다. 또한 수요자 중심의 아파트형공장 공급을 위한 수요실태를 조사해야 한다. 마지막으로 기업지원 체제를 개선하여 공장관련 정보 및 고용전산망의 정비, 아파트형공장의 산업 인큐베이터 기능을 형성하고, 세제지원 체제의 조정 등을 모색하여야 할 것이다.

이러한 정책을 통하여 서울지역아파트형 공장이 다양한 제조업체의 실질적 입지 공간으로서의 기능을 하고, 혁신을 창출하는 새로운 기술, 제품을 생산해 내는 거점 역할을 하여 서울 산업의 경쟁력을 강화하고 좋은 일자리를 창출하게 될 것이다.

참고문헌

1. 국내 문헌

1) 단행본

김경숙, 『아파트형공장 24시』, 중소기업진흥공단, 1994.

김광익, 류승한, 『중소기업 입지공급 활성화 방안 연구』, 중소기업청, 1998.

김인중, 『아파트형공장의 설립활성화를 위한 제도 개선방안』, 한국경제신문, 2008

박영미, 『지역 특성에 맞는 아파트형공장 건립방안』, 지역경제진흥 연구 보고서, 안양시, 1996.

박원석, 송영필, 『아파트형공장의 실태와 개선방안』, 삼성경제연구소, 1997.

박원석, 『도시형 공업입지: 아파트형공장』, 삼성경제연구소, 1998.

신창호, 변창흠, 『도심 소기업의 집단 재정비를 위한 제도개선방안의 모색』, 공간과 사회, 한울, 1998.

산업연구원, 『아파트형공장 지원시설운영 효율화 방안』, 2008

산업클러스터학회, 『산업단지혁신클러스터의 성과확산과 중장기 발전 방안』, 2007

전국경제인 연합회, 『토지이용 및 공장입지 관련제도 개선과제』, 2007

홍진기외, 『서울디지털산업단지발전 방향 및 기본 계획』, 산업연구원, 2002

한국산업단지공단, 『서울디지털아파트형공장현황』, 2008

2) 논문

김상근, 「아파트형공장 정책의 효과분석과 개발 방안에 관한 연구」, 중앙대학교 대학원 박사학위논문, 1999

김상근, 허재완, 「아파트형공장의 지역경제 효과분석」, 『한국지역개발학회지』, 한국지역개발학회, 1999.

- 김영순, 「서울시 아파트형공장의 입지 특성에 관한 연구」, 서울대학교
환경대학원 석사학위논문, 1997.
- 강재희, 「아파트형공장의 공간계획에 관한 연구」, 한양대학교 산업대학원
석사학위논문, 1992.
- 김정홍, 「아파트형공장의 국내외 설립동향과 배치방향」, 산업동향,
산업연구원, 1989.
- 박양호, 「싱가포르의 공장아파트 개황」, 『국토정보』, 국토개발연구,
1987.
- 박재홍, 「아파트형공장 입지활성화 요인분석 : 택지지구 도시지원시설
용지 중심으로」 『부동산학 연구』, 제12집 제2호, 2006



ABSTRACT

A Study on Analyzing the actual Conditions of Urban Apartment-type Factory Systems and Alternatives

Choi, Jong-Gyun

Major in Real Estate Development
and Management

Graduate School of Real Estate
Hansung University

Real-estate is important economical property and supply basic ground to live a man's life. But in Korea traditionally due to the limited land resources, land owners cannot satisfy with their desire to possess the land. So non-separation of ownership of land and the use causes lot of problems of real-estate.

At present in 2008, followed by kickoff of new government, however real-estate was largely focused, but effect of global economy crises and inland regulation of real-estate faces more difficult situation. Nevertheless, apart-type factory business is growing yearly. In the past of industrialized times, once manufacturing industry covered with major role, getting into a out of industrialized times, due to the pollution and high land payment, major role was diffused to the outside of city. Outer-effect which is coming from location in city, despite of high-land payment, a lot

of small and medium sized companies are manage to live and based on a local economy. As for a small and medium sized company which is based on a industry in most of the country, without no exception, in Korea, have a great deal of birth of a new enterprise and cooperation and division of work with a large firm.

But managing the small and medium sized manufacturing company faces a big difficulty. Insufficient capital and having a incapable man resources which is compared with large firm in the insufficient condition, low level technology, absence of information can be the fatal reason to the small and medium sized company. In accordance, companies have a tendency to integrate to the big city which is abundant of intellectual power. Big city need to be the function to put out new technology, not producing a simple manufacturing goods but focusing on an intellectual elements using R&D and design. Now apart typed factory which is supplied to the Seoul area is getting a big role to the means of getting in industry, is raising a prominence of importance in the near future gradually.

This research, in accordance with the stream of times, tried to find a method of stimulating activity through the present condition of apart typed factory development.

For this reason, first of all, through the examination of theory of apart typed factory, assure of basic understanding and through the related law, scrutinize aspect of system.

Through the present government support system and policy, compare with an example of foreign apart typed factory. Also after examining the present condition of apart typed factory in Seoul city and pros and cons of apart typed factory Seongsu-Dong area where this research is major in and reviewing the related condition,

scrutinized the scheme of activity. Especially in Seoul area, as movement of the manufacturing industry which affects the product and R&D, distribution sales is coming out in a complexity and gearing situation, a form of apart typed factory which is method of location should change its form to face this trend. As under this understanding of theory tried to find a solution of present condition of Seoul area apart typed factory and problems and way of improvement.

In Seoul area, as apart typed factory show its limitation of accepting character of complexity and gearing manufacture industry elastically, come to supply by rule without factor of area and sort of businesses, form of businesses. So to accept change of manufacturing industry in the big city and to beef up the competitiveness of industry finally, deliver an opinion as below.

First, deliver an locally specialized apart type factory. Even in the same Seoul area, according to area of the northeast, the southwest, industrial complex, general residence area, manufacturing industry and a scope of industrial movement, type of conducts are differently appeared. So in accordance with the local character, supply system of apart type factory is needed to be adopted elastically.

Second, needed to set up the variety type of apart type factory. Concerning the type of businesses and complexity of industrial movement. At present, although a way of supplying method means simply massive tendency of factory. Apartment for factory and apart type complex factory of commerce and industry and apart type complex factory of residence and industry could be

examined.

Third, needed to supply locally adhesive apart type factory. In Seoul area, most of the apart type factories are modernized inside and also outside figures are mostly modernized. But still remains negative image of factory in name, remains a lot of problems in harmony of local society and future role of manufacturing industry.

So it is necessary to build a new image of changing figure of apart type factory and needed to inform a political effort.

Forth, for substantial small and medium sized company, apart type factory is pushed for by the policy. For the plan, first of all, to prevent from the turning into office, revise policy to use manufacturing spaces practically. And also scrutinize the real condition of demand to supply apart type factory for demander.

Finally, as revise the legacy of business support, form a function of factory related information and maintaining of employee internet, function of industrial incubator and find a solution to control of tax support legacy.

Through this policy, in Seoul area, apart type factory functions real space of location to the variety of manufacturing company and support a new technology of creative reform and function the local space of manufacturing, thus intensify competitiveness of Seoul industry and create a good job also.