

최종보고서

창동·상계 권역 산업집적지 조성을 위한 기본구상 및 실행전략 수립 연구

2016. 6.

제 출 문

서울특별시장 귀하

본 보고서를
『창동·상계 권역 산업집적지 조성을 위한
기본구상 및 실행전략 수립 연구』의
최종보고서로 제출합니다.

2016. 6.

(사)한국공간환경학회

대표 김 용 창

참 여 연 구 진

연 구 책 임

김 용 환 (차의과학대학교)

연 구 원

신 혜 란 (서울대학교)

양 승 철 (명지전문대학교)

임 희 정 (현대경제연구원)

김 창 현 (지식펜)

최 은 미 (세종연구소)

김 준 영 (서울대학교 박사과정)

본 보고서는 (사)한국공간환경학회가 서울시 경제진흥본부 산업거점조성반의 연구용역을 의뢰받아 2015.7.21.~2016.6.20.에 수행한 연구보고서입니다. 보고서의 내용은 연구진의 의견이며, 서울시의 공식적인 의견이 아님을 밝혀둡니다.

요약 · 정리

■ 서울테크시티(Seoul Tech City)의 정의

- 제4차 산업혁명을 선도하는 산업경제와 문화의 메카로, 스마트 기술기반 ‘첨단융합산업단지’
- 스마트기술기반의 창업활성화로 미래 첨단융합산업 단지와 스마트시티(Smart City)로 발전 (런던 테크시티를 벤치마킹)

※ **스마트 시티(Smart City):** 미래학자들이 예측한 21세기의 새로운 도시발전 유형으로서, 정보통신기술 (ICT)을 이용하여 주요 도시의 공공기능, 도시 구성권, 교통망 등의 네트워크가 완벽하게 구축된 미래도시

- 세계적인 학자들은 현재 미국의 실리콘밸리를 모델로 삼아 앞으로 다가올 스마트시티의 모습을 구상하고 있음.

※ **런던 테크시티(Tech City):** 런던 북동부 지역 올드스트리트에 위치한, 글로벌 ICT 및 스타트업 기업(신생 벤처기업)의 허브로 부상하고 있는 지역. 유럽의 실리콘밸리로 지칭되며, 핀테크 산업과 인공지능산업을 선도하는 글로벌 혁신클러스터로, 런던의 새로운 일자리 창출과 고용증대를 주도함.

■ 서울테크시티(Seoul Tech City) 조성 개요

- 위치 및 면적 : 창동차량기지 및 면허시험장 부지를 중심으로 한 창동-상계 부지 일대(38만㎡)
- 사업기간: 2020년(혹은 2025년) 이후(2019년 차량기지 이전 예정)

구분		면적(㎡)	용도지역	소유자
도봉	환승주차장 등 (푸드뱅크/청소차 고지)	41,056	일반상업	서울시
	문화체육시설	61,720	제1종 일반주거	서울시
	하나로마트	34,112	일반상업	시유지(30%),농협(70%)
노원	차량기지	179,578	자연녹지	메트로(99.1%),시(0.8%), 국가(0.1%)
	면허시험장	67,420	자연녹지	경찰청(73%),시(18%), 구(9%)



■ 서울테크시티(Seoul Tech City)의 도출근거 및 배경

- 동북 4구의 인구 및 규모에 적합한 도심기능을 회복하기 위해 산업집적지 조성이 필요하나, 산업경제적 인프라, 산업구조, 산업정책적 지원이 미흡함.
 - 단순히 입지계수를 근거로한 산업집적지 조성은 현실적인 한계가 있음.
- 서울시 산업경쟁력을 위해 타지역의 전략산업과 중복을 피하면서 주변 지역의 산업간 연계성을 고려한 적합 산업 선정 및 전략산업 육성 필요
 - 서울시 상위 개발계획 연계/국토부 계획 연계/전문가 심층 토론/주민의견 반영

■ 서울테크시티(Seoul Tech City)의 비전

- 스마트 혁신을 통한 글로벌 비즈니스 클러스터
- 글로벌 산학연 인재들이 모이는 동북아 혁신지구
- 제4차 산업혁명을 선도하는 서울혁신벨트(Seoul Innovation Belt) 거점화

■ 서울테크시티(Seoul Tech City)의 주요기능

- 스마트 혁신으로 글로벌 비즈니스 활성화와 주요 도시간 비즈니스협력기반 구축, 글로벌 혁신기업 유치 및 지원
- 스마트기술개발 및 융합인력양성과 국내외 산학연 협력기반 구축, 서울형 강소기업 유치 및 지원
- 글로벌 아이디어경진 대회와 커뮤니티 구성 및 운영, 기술이전 및 기술사업화와 창업활성화 및 글로벌 창업 플랫폼 구축, 혁신형 중소기업 유치 및 지원

■ 서울테크시티(Seoul Tech City)의 전략산업과 산업지원체계

- 전략산업: ‘스마트기술기반 산업’ / ‘문화컨텐츠 산업’
 - 스마트기술기반산업: 창동상계 지역의 산업특성과 ICT를 연계
 - 문화컨텐츠산업: 아레나 시설과 연계한 전략 육성

• 산업지원체계

<Seoul Innovation Campus 구축> => Seoul Innovation Belt 로 확장	<Seoul City 창업 프로그램>
① 서울 리빙랩 센터 ② 스마트 창업 보육센터 ③ 서울 혁신 빅데이터 센터 ④ 서울평양교류센터	① Seoul Techshop Program ② Seoul Innovation Campus for Moms&Women ③ O2O Startup을 위한 서비스협업 스타트업 프로그램

■ 서울테크시티(Seoul Tech City)의 기대효과

- 지역적으로 서울동부권에 입지하여, 수도권 및 동아시아 글로벌 도시와 연계한 거대 소비시장 창출
- 서울시내 상암DMC, 마곡산업단지 및 G밸리, 테헤란밸리 등의 주요 비즈니스 거점과 서울대/고려대 등 우수 대학과 KIST등 주요 혁신거점 및 인프라와 근접하여, 광역적 경제거점화과 다양한 시너지 창출이 가능
- 2030년까지 국내외 글로벌 강소기업 500개 유치 및 10,000명의 고용창출 효과 발생
 - 기술교육인력 매년 1,000명 양성 및 매년 연구과제 100건 개발
 - 글로벌 벤처캠퍼스에 기업(스타트업 포함) 500개 유치
 - : 국내외 기업유치 300개 + 동북4구 산학연 혁신기관 연계기업 200개
- 예를 들면, 스마트산업(사물인터넷)의 국내고용유발 효과는 2025년 약 22만명, 2030년 약 60만명으로 추정 되어 창동·상계 지역의 스마트산업 고용증대 효과에 상당한 기여가 예측됨.
 - ※ 전세계 스마트산업 고용유발효과는 2025년 2,259만명, 2030년 6,046만명으로 추정

목 차

제 I 장	|	서론	.....	1
		제1절 연구배경 및 목적	.....	3
		제2절 연구체계	.....	8
제 II 장	|	창동·상계 신경제거점 사업현황과 분석	.....	15
		제1절 서울시 동북지역 발전계획 주요 연혁과 개관	.....	15
		제2절 기존 계획의 시사점과 유망산업 선정기준	.....	34
제 III 장	|	창동·상계 산업집적지 조성 기본구상	.....	43
		제1절 산업집적지 기본구상: Seoul Tech City	.....	45
		제2절 전략산업 육성과 특성화 방안	.....	91
제 IV 장	|	창동·상계 산업집적지 투자촉진전략	.....	149
		제1절 창동·상계 투자촉진을 위한 인센티브 전략	.....	151
		제2절 사업시행방식 및 주체별 역할분담	.....	177
제 V 장	|	창동·상계 산업집적지 사업실행전략	.....	191
		제1절 도입기능별·부지별 사업추진방안	.....	193
		제2절 창동·상계 권역 재원조달방안	.....	207
		제3절 창동·상계 산업집적지 효율적 관리방안	.....	210
		제4절 창동·상계 산업집적지 사업추진 로드맵	.....	231

별첨 | .....	257
1. 국내외 개발사례	259
2. 산업경제 분석내용과 체계	270
3. 상가수요분석	276
4. Seoul Tech City 창업 프로그램	278
5. 특화산업의 생태계와 경제적 효과	284
6. 서울시 기간별 추진사업 구분	319
7. 재정투자 및 민간투자 규모를 등을 고려한 사업타당성 분석	320
8. 글로벌 기업 DB	323
9. 지역주민수요조사	

표 목 차

제 I 장 | 서론

제 II 장 | 창동·상계 신경제거점 사업현황 및 개발관련 선행연구 분석

[표 II-1] 창동·상계 관련 주요 발전계획	17
[표 II-2] 동북2중생활권 산업 발전방향	18
[표 II-3] 서울시 2020에 따른 동북권 발전 계획	19
[표 II-4] 동북권 르네상스 주요 발전계획	20
[표 II-5] 2010년 서울시 창동·상계 전략적 개발구상에 따른 핵심시설	22
[표 II-6] 서울시 2030에 따른 동북권 발전 계획	23
[표 II-7] 대상지역(노원구, 도봉구)별 도입기능 및 용도	25
[표 II-8] 서울시 2030에 따른 동북권 발전 계획	26
[표 II-9] 서울시 도시재생 종합 플랜 주요 내용	29
[표 II-10] 서울시 주요 계획에서의 창동·상계지역 주요 내용과 핵심 산업	38
[표 II-11] 선정 기준과 산업생태계 및 정책 가치사슬	41

제 III 장 | 창동·상계 산업집적지 조성 기본구상

[표 III-1] 서울 유망 산업·분야 선정 결과	57
[표 III-2] 2020년대 성장성과 첨단성을 중심으로 한 미래 유망전략산업 수요 분석	60
[표 III-3] 서울시 계획 중심의 2020년대 미래 유망전략산업 수요 분석	61
[표 III-4] 서울시 5대권별/창동·상계 지역 산업경제 수요 분석	62
[표 III-5] 서울시 5대권별(동북지역)/창동·상계지역 산업경제 수요 분석	63
[표 III-6] 동북권 위치 종합대학교 현황(2015년 기준)	66
[표 III-7] 동북권 대학 특화사업 분석: 특성화 분야	67
[표 III-8] 창동·상계 지역 입지 일반특성에 대한 SWOT 분석	70

[표Ⅲ-9] 창동·상계 산업집적지 사업성에 대한 시나리오분석	71
[표Ⅲ-10] 서울시 내 산업집적지 현황 비교	74
[표Ⅲ-11] 선행 개발 계획의 주요 내용과 핵심 산업	76
[표Ⅲ-12] 전문가 주요 자문내용 및 주민의견	80
[표Ⅲ-13] 유치업종별 조성비전과 사업 목표	85
[표Ⅲ-14] 유치 산업별 세부 업종과 코드	85
[표Ⅲ-15] 서울시와 전국 비교 문화콘텐츠 사업체 수	96
[표Ⅲ-16] 서울시와 전국 비교 문화콘텐츠 종사자 수	97
[표Ⅲ-17] 서울시와 동북지역 문화산업 및 문화콘텐츠산업 SWOT분석	101
[표Ⅲ-18] 사업체 분류코드	103
[표Ⅲ-19] 산업수요와 전망: 혁신성과 시장 성장 및 발전 전망(억 달러)	104
[표Ⅲ-20] 서울시와 전국 비교 의류·봉제·수제화 사업체 수	106
[표Ⅲ-21] 서울시와 전국 비교 인쇄업 사업체 수	107
[표Ⅲ-22] 서울시와 전국 비교 귀금속 사업체 수	107
[표Ⅲ-23] 서울시와 전국 비교 의류·봉제·수제화 종사자 수	108
[표Ⅲ-24] 서울시와 전국 비교 인쇄업 종사자 수	108
[표Ⅲ-25] 서울시와 전국 비교 귀금속 종사자 수	108
[표Ⅲ-26] 서울시 도심제조업의 SWOT 분석	113
[표Ⅲ-27] 산업수요와 전망: 혁신성과 시장 성장 및 발전 전망(억 달러)	115
[표Ⅲ-28] Seoul Innovation Campus 주요 센터와 지원 프로그램	119
[표Ⅲ-29] 일본 1,2차 국가전략특구	126
[표Ⅲ-30] 창동상계 산업집적지 단지 내 유치기능 선정 원칙	128
[표Ⅲ-31] 상암DMC 도입기능별 시설	129
[표Ⅲ-32] 유사지역 단지 내 도입기능 및 선정원칙	130
[표Ⅲ-33] 창동상계 산업집적지 단지 내 유치기능 면적배분 절차	132
[표Ⅲ-34] 유사지역 단지 내 도입기능별 면적	134
[표Ⅲ-35] 창동상계 산업집적지 도입기능별 면적	135
[표Ⅲ-36] 공간 배치 플랜	135
[표Ⅲ-37] 창동상계 산업집적지 부지별 평균면적	138
[표Ⅲ-38] A블록 필지별 면적 및 기능	139
[표Ⅲ-39] B블록 및 C블록 필지별 면적 및 기능	140
[표Ⅲ-40] 창동상계 산업집적지 필지별 면적 및 유치 기능	140
[표Ⅲ-41] 창동상계 산업집적지 유치기능별 면적	141

[표Ⅲ-42] 창동·상계 지역 토지가격 인센티브	143
[표Ⅲ-43] 창동·상계 유치산업 유형별 토지 공급방식	145

제Ⅳ장 | 창동·상계 산업집적지 조성 투자촉진전략

[표Ⅳ-1] 마곡산업단지 산업시설용지 입주 기업에 대한 세제 혜택 등	152
[표Ⅳ-2] 도시개발법 제19조제1항 실시계획고시에 따른 의제처리 사항	156
[표Ⅳ-3] 적용사업 방식별 장단점	158
[표Ⅳ-4] 상암DMC 토지공급가격	160
[표Ⅳ-5] 판교테크노밸리 토지공급가격	160
[표Ⅳ-6] 마곡산업단지 토지공급가격	161
[표Ⅳ-7] 창동·상계 지역 토지가격 인센티브	162
[표Ⅳ-8] 판교테크노밸리 제3차 용지대금납부 방법	163
[표Ⅳ-9] 창동상계 산업집적지 매각대금 납입 방안	165
[표Ⅳ-10] 외국인 투자지역 인센티브	166
[표Ⅳ-11] 외국인 투자기업 인센티브	166
[표Ⅳ-12] 마곡산업단지 외국인 지원 혜택	167
[표Ⅳ-13] 벤처집적시설 및 지식산업센터 인센티브	168
[표Ⅳ-14] 주요 사례지역별 지원조례의 주요 내용	171
[표Ⅳ-15] 공공선도시설 기능	174
[표Ⅳ-16] 업종별 주요 기능	176
[표Ⅳ-17] KDI 추정 창동 차량기지 이전비용	177
[표Ⅳ-18] 물가인상율	178
[표Ⅳ-19] 창동상계 산업집적지 조성비용 추정	179
[표Ⅳ-20] 창동상계 공영개발 비용	180
[표Ⅳ-21] 창동상계 토지분양에 따른 현금흐름	182
[표Ⅳ-22] 창동·상계 산업집적지 공공선도시설 설치에 따른 현금흐름	183
[표Ⅳ-23] 창동·상계 산업집적지 부지사용 면적별 현금흐름	183
[표Ⅳ-24] 창동·상계 산업집적지 공공선도시설 설치에 따른 현금흐름	184
[표Ⅳ-25] 창동상계 산업집적지 토지공급가격 산정 절차	185
[표Ⅳ-26] 상암 DMC 토지공급가격	186
[표Ⅳ-27] 마곡 산업단지 토지공급가격	186
[표Ⅳ-28] 판교 테크노밸리 토지공급가격	187

[표Ⅳ-29] 주요 지역 토지공급가격	188
[표Ⅳ-30] 창동상계 산업집적지 이전비용 및 토지면적	189
[표Ⅳ-31] 창동상계 산업집적지 토지공급 예정가격(안)	189

제Ⅴ장 | 창동·상계 산업집적지 사업실행전략

[표Ⅴ-1] 마곡산업단지 토지공급 유형	194
[표Ⅴ-2] 상암DMC 공급택지 유형화 및 대상시설	195
[표Ⅴ-3] 판교테크노밸리 공급택지 유형화방법	195
[표Ⅴ-4] 마곡산업단지 토지유형별 공급방식	198
[표Ⅴ-5] 상암DMC 용도별 택지공급방법	198
[표Ⅴ-6] 창동·상계 유치산업 유형별 토지 공급방식	199
[표Ⅴ-7] 마곡·상암DMC·판교테크노밸리 토지공급 심사기준	200
[표Ⅴ-8] 창동·상계지역 유치기업(기관) 심사·평가 기준	201
[표Ⅴ-9] 주요 개발지역의 토지공급 심사절차	201
[표Ⅴ-10] 창동상계지역 토지공급 심사절차	202
[표Ⅴ-11] 주요 개발지역의 위원회 구성	203
[표Ⅴ-12] 창동·상계권역 산업집적지 저층부 도입용도 관리방안의 장단점	206
[표Ⅴ-13] DMC업무별 역할	211
[표Ⅴ-14] 판교테크노밸리 지정용도 위반 제재 내용	215
[표Ⅴ-15] 판교테크노밸리 용지별 건축물 용도	215
[표Ⅴ-16] 주요 개발지역별 관리방안	216
[표Ⅴ-17] 창동상계 산업집적지 개발기한제도	217
[표Ⅴ-18] 상암DMC 첨단산업용지 건축물의 용도결정조서	219
[표Ⅴ-19] 창동상계 산업집적지 용지별 건축물 용도	220
[표Ⅴ-20] SH공사 마곡위례사업부 주요 업무	224
[표Ⅴ-21] 서울시 주요 기관의 설립 목적 및 주요 사업	226
[표Ⅴ-22] 상암DMC 2015년 7월 매각공고 대상 용지	231
[표Ⅴ-23] 상암DMC 개발 연혁	233
[표Ⅴ-24] 상암DMC 개발연혁(계속)	234
[표Ⅴ-25] 마곡 2012년 용지 분양실적 및 연도별 공급 목표	235
[표Ⅴ-26] 마곡산업단지 추진 절차	235
[표Ⅴ-27] 마곡산업단지 분양현황(2015년 12월 31일 기준)	236

[표 V -28] 판교테크노밸리 추진 절차	238
[표 V -29] 판교테크노밸리 입주(예정)기업 현황(2015년 12월 31일 현재)	240
[표 V -30] 주요지역 사업추진 주요 연혁	241
[표 V -31] 창동상계 산업집적지 용지공급	243
[표 V -32] 상암DMC 토지분양 면적현황(2015.12.31. 기준)	245
[표 V -33] 상암DMC 입주업체 및 지원시설 현황	247
[표 V -34] 마곡산업단지 토지공급 면적현황(2016.1.31.기준)	249
[표 V -35] 판교테크노밸리 토지분양 면적현황	250
[표 V -36] 판교테크노밸리 입주기업 현황	250
[표 V -37] 주요 지역 용지분양 현황 및 주요 입주기업	251
[표 V -38] 유치기업의 단계별 검토 및 선정과정	253

별첨 I

[표1] 국내 산업집적지 개발사례 비교표	259
[표2] 서울시 5대 권역 및 해당 구 구분	273
[표3] 서울시 및 5대 권역별 사업체, 종사자 수 및 권역내 5대 산업 구성비(2012)	274
[표4] 5대 산업 분류에 따른 서울시 전체 사업체, 종사자에 대한 권역별 구성비(2012)	274
[표5] 서울시 권역별 5대 산업 입지 계수(2012)	275
[표6] 서울시 전체에 대한 동북권 5대 산업 입지 계수 변화(2004~2012)	275
[표7] 노원역세권 상가수요 종합	276
[표8] 창동역세권 상가수요 종합	276
[표9] 노원역세권+창동역세권 상가수요 종합	277
[표10] 종사상 지위별 성별 종사자 현황	280
[표11] 협업확대하는 O2O 스타트업	282
[표12] 융합바이오산업 생태계 분석: 전자의료기기산업을 중심으로	284
[표13] 신기술 융합 산업생태계 분석 : 빅데이터, 사물인터넷, 문화콘텐츠 산업을 중심으로	286
[표14] 융합바이오와 신기술 융합 산업, 문화콘텐츠산업의 산업 생태계	287
[표15] 융합바이오와 신기술 융합 산업, 문화콘텐츠산업의 경제적 파급 효과 요약	288
[표16] 의료영상 진단기기 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	289
[표17] 생체계측기기 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	290
[표18] 생체계측기기 국내 시장 현황 및 전망(억 원)	291

[표19] 수술/치료기기 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	291
[표20] 수술기기 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	292
[표21] 의료정보 시스템 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	292
[표22] 빅데이터의 세계 시장 현황 및 전망(십억 달러)	293
[표23] 빅데이터의 국내 시장 현황 및 전망(억원)	293
[표24] 사물인터넷의 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	294
[표25] 사물인터넷의 국내 시장 현황 및 전망(조원)	294
[표26] 문화콘텐츠의 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	295
[표27] 문화콘텐츠의 국내 시장 현황 및 전망(억 달러)	295
[표28] 방송콘텐츠의 국내 시장 현황 및 전망(조원)	296
[표29] 웹콘텐츠의 세계 시장 현황 및 전망(억 달러)	296
[표30] 영상 진단기기 고용 유발 효과 (천명/십억원)	297
[표31] 생체신호 계측기 세계시장 고용 유발 효과 (천명/십억원)	298
[표32] 생체신호 계측기 국내시장 고용 유발 효과 (천명/십억원)	299
[표33] 수술/치료기기 고용 유발 효과 추정 (천명/십억원)	299
[표34] 의료정보 시스템 세계시장 고용유발 효과 추정 (천명/십억원)	300
[표35] 빅데이터의 세계시장 고용유발 효과 추정 (천명/십억원)	300
[표36] 빅데이터 국내시장의 고용유발 효과 (천명/십억원)	301
[표37] 사물인터넷의 세계 시장 고용유발 효과 (천명/십억원)	301
[표38] 사물인터넷의 국내 시장의 고용유발 효과(천명/십억원)	302
[표39] 문화콘텐츠 세계시장 고용유발 효과 추정 (천명/십억원)	302
[표40] 문화콘텐츠 국내시장 고용유발 효과 추정 (천명/십억원)	303
[표41] 방송콘텐츠 국내시장 고용유발 효과 추정 (천명/십억원)	303
[표42] 웹콘텐츠 세계시장 고용유발 효과 추정 (천명/십억원)	304
[표43] 영상 진단기기 세계시장 생산유발효과 추정(조원)	305
[표44] 생체신호 계측기 세계시장 생산유발 효과 추정 (조원)	306
[표45] 생체신호 계측기 국내시장 생산유발 효과 추정 (조원)	306
[표46] 수술/치료기기 세계시장 생산유발 효과 추정 (조원)	307
[표47] 의료정보 시스템 세계시장 생산유발 효과 추정 (조원)	307
[표48] 빅데이터 세계시장 생산유발 효과 추정 (조원)	308
[표49] 빅데이터 국내시장 생산유발 효과 추정 (조원)	308
[표50] 사물인터넷 세계시장 생산유발 효과 추정 (조원)	309
[표51] 사물인터넷 국내시장 생산유발 효과 추정 (조원)	309

[표52] 문화콘텐츠 세계시장 생산유발 효과 추정 (조원)	310
[표53] 문화콘텐츠 국내시장 생산유발 효과 추정 (조원)	310
[표54] 방송콘텐츠 국내시장 생산유발 효과 추정 (조원)	311
[표55] 웹콘텐츠 세계시장 생산유발 효과 추정 (조원)	311
[표56] 영상 진단기기 부가가치 유발효과 추정(조원)	312
[표57] 생체신호 계측기 세계시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	313
[표58] 생체신호 계측기 국내시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	313
[표59] 수술/치료기기 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	314
[표60] 의료정보 시스템 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	314
[표61] 빅데이터 세계시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	315
[표62] 빅데이터 국내시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	315
[표63] 사물인터넷 세계시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	316
[표64] 사물인터넷 국내시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	316
[표65] 문화콘텐츠 세계시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	317
[표66] 문화콘텐츠 국내시장 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	317
[표67] 방송콘텐츠 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	318
[표68] 웹콘텐츠 부가가치 유발 효과 추정 (조원)	318
[표69] 서울시 기간별 추진사업 구분	319
[표70] 앵커 용지 분양 가격 조정 및 용지 분양 비율 변화에 따른 손실액 추정(단위: 억원)	321
[표71] 시나리오 2에 따른 창동·상계지역의 민간투자사업 결과 추정	322

그림 목차

제 I 장 | 서론

[그림 I-1] 창동·상계 신경제중심지 조성을 위한 목표, 전략, 도입기능	4
[그림 I-2] 창동·상계 신경제중심지 조성을 위한 산업 전략	5
[그림 I-3] 창동·상계 산업생태계조성을 위한 단계별 사업추진	6

제 II 장 | 창동·상계 신경제거점 사업현황 및 개발관련 선행연구 분석

[그림 II-1] 서울 동북권 산업클러스터 전략	24
[그림 II-2] 서울 동북권 산업 육성체계	25
[그림 II-3] 창동·상계 신경제중심지 조성을 위한 목표, 전략, 도입기능	30
[그림 II-4] 창동·상계 신경제중심지 조성을 위한 산업 전략	31
[그림 II-5] 창동·상계 신경제중심지 지역별 기능 배치	32
[그림 II-6] 창동·상계 산업생태계조성을 위한 단계별 사업추진	33
[그림 II-7] 창동·상계 특화산업단지 부지별 조성사업	33
[그림 II-8] 창동·상계 특성과 개발의 필요성	34
[그림 II-9] 창동·상계 산업입지 SWOT분석	35

제 III 장 | 창동·상계 산업집적지 조성 기본구상

[그림 III-1] 제품의 교역성과 차별성	48
[그림 III-2] 개념적인 창동·상계 산업집적지 비전과 목표 도출	54
[그림 III-3] 현실적인 창동·상계 산업집적지 비전과 목표	56
[그림 III-4] 서울 유망 산업·분야 선정 결과	58
[그림 III-5] 서울 5대 전략 산업분야 도출	59
[그림 III-6] 대학교 및 지식산업센터 위치도	64
[그림 III-7] 서울시 내 종합대학교 및 전문대학교 현황	65

[그림Ⅲ-8] 동북권 내 종합대학교 및 전문대학교 현황	66
[그림Ⅲ-9] 창동·상계 산업집적지 전략적 고려사항	69
[그림Ⅲ-10] 창동·상계 LQ 성장성 분석·결과	73
[그림Ⅲ-11] 국토부 ‘창동상계 신경제중심지조성’ 전략	78
[그림Ⅲ-12] 스마트 기술 기반 산업의 개념	84
[그림Ⅲ-13] 서울시 문화콘텐츠의 위상 분석	96
[그림Ⅲ-14] 서울시 문화콘텐츠 입지 분석	97
[그림Ⅲ-15] 서울시 도심제조업의 위상 분석	106
[그림Ⅲ-16] 서울시 의류·봉제·수제화 입지 분석	109
[그림Ⅲ-17] 서울시 인쇄업 입지 분석	109
[그림Ⅲ-18] 서울시 귀금속 입지 분석	110
[그림Ⅲ-19] 창동상계 산업집적지 단지 내 유치기능 선정 원칙	131
[그림Ⅲ-20] 창동상계 개발에 따른 교통계획	137
[그림Ⅲ-21] 창동상계 산업집적지 도입기능별 면적 및 배치도	137
[그림Ⅲ-22] A블록 필지별 배치도	139
[그림Ⅲ-23] B블록 및 C블록 필지별 배치도	140
[그림Ⅲ-24] 운전면허시험장 활용도	147

제Ⅳ장 | 창동·상계 산업집적지 조성 투자촉진전략

[그림Ⅳ-1] 동북4구 스타트업 현황 및 혁신기관 분포	174
[그림Ⅳ-2] KDI 창동차량기지 이전비용	178

제Ⅴ장 | 창동·상계 산업집적지 사업실행전략

[그림Ⅴ-1] 상암DMC 관리기관 조직도	222
[그림Ⅴ-2] 마곡산업단지 단계별 관리운영주체	223
[그림Ⅴ-3] 마곡산업단지 관리업무 체계	223
[그림Ⅴ-4] 판교테크노벨리 관리기관	225
[그림Ⅴ-5] 서울시 창동상계 추진체계	229
[그림Ⅴ-6] 창동상계 산업집적지 단계별 관리운영주체	229
[그림Ⅴ-7] 창동상계 산업집적지 중장기적 조직구성(안)	230
[그림Ⅴ-8] 상암DMC 입주 현황(2016년 1월 기준)	232

[그림 V-9] 마곡산업단지 분양현황(2015년 12월 31일 기준)	236
[그림 V-10] 판교테크노밸리 조성과정	237
[그림 V-11] 판교테크노밸리 건물 착공 및 준공 예정현황	238
[그림 V-12] 창동상계지역 단계별 사업 추진 계획	242
[그림 V-13] 창동상계 차량집적지역 용지공급 계획	244
[그림 V-14] 마곡산업단지 사업단계별 기업유치 방안	248
[그림 V-15] 창동상계 산업집적지 단계별 기업유치 방안	252
[그림 V-16] 창동상계 산업집적 기업유치 마케팅 전략	255

별첨 |

[그림1] 싱가포르, 원노스	262
[그림2] 영국, 테크시티	263
[그림3] 중국, 중관촌	265
[그림4] 중관촌, 국가자주창신시범구와 중관촌 주요거리	266
[그림5] 뉴욕, 알렉산드리아 센터	267
[그림6] 뉴욕, 코넬대 테크캠퍼스	268
[그림7] 서울시 권역구분 지도	273
[그림8] 미국, 실리콘밸리 테크샵	279
[그림9] 여성 대표자 사업체수 및 구성비	280

제 I 장 연구의 개요

제1절 연구배경 및 목적

제2절 연구체계

제1절 연구배경 및 목적

1. 연구배경

- 동북권의 산업경제 중심지 부재
 - 과업대상지인 창동·상계지역이 포함된 동북권은 8개의 자치구가 포함되어 있고 인구 320만명을 아우르는 권역으로 서울시 5개 대 생활권중 인구가 가장 많은 권역임
 - 경기 북부 인구 150만 명을 포함하면 인구 500만 규모로 부산, 요코하마, 베를린, 파리 등 국내외 대도시보다 인구규모가 큰 지역임
 - 동북권은 그 동안 제대로 된 중심지가 없이 주거지 중심의 대규모 베드타운 기능을 담당해 왔음. 기존의 청량리 부도심, 미아균형발전축진지구 등이 계획되어 있지만 동북권을 주도하는 중심 기능이 약하고, 도심, 영등포, 강남 등 3핵과의 기능 및 공간적 연계성이 미미한 실정임
- 물리적 환경이 열악
 - 동북권은 인구 350만의 대생활권이지만 중심지기능이 미비하여 도심 및 강남 의존도가 높아 도심으로의 통행량이 매우 높음. 3개의 지하철노선과 동일로 및 동부간선도로 등 광역인프라가 갖 추어져 있으나 교통수요에 비하여 시설이 부족한 실정임. 그 외 문화시설, 의료시설, 상업 및 업무시설 등 기반시설이 전반적으로 열악함
 - 또한 창동·상계지역의 주변 지역은 의정부, 동두천, 남양주 등의 미군공여지 이전에 따른 개발 붐에 의해 향후 추가적인 인구 증가 등 많은 변화가 예상되어 열악한 기반시설에 대한 대응 및 인구 규모에 걸맞은 광역적 중심지 개발이 시급한 상황임
 - 특히 통일 후 시베리아 철도를 연계하는 경원선의 시발점이 되는 매우 중요한 거점이라 하겠음
- 전국 최다의 대학이 소재하여, 신기술 및 아이템을 기반으로 기술혁신 및 창업 활성화 잠재력 보유
 - 동북권에 15개 종합대학교가 입지(서울시의 약 27%), 연간 3만명 졸업하여 우수인력을 배출하고 있음. 아울러 서울시내 대학의 특허권 25%를 보유하고 있음
 - 특히 홍릉연구단지에 글로벌 종합연구소인 한국과학기술연구원(KIST) 등이 소재하고 있어, 차세대 스마트기술 기반 창업과 기술사업화가 연계되어 양질의 많은 일자리 창출이 가능함
 - 선진국 뿐만 아니라 개도국도 일자리 창출의 해법으로 신기술 및 신서비스에 의한 창업 활성화에 집중하고 있다는 점에서, 동북권 혁신역량은 산업경제발전 전망이 매우 긍정적이라 하겠음

- 서울시는 서울균형발전의 일환으로 동북권 최대 가용부지인 창동·상계 일대 부지를 활용하여, 동북권 지역경제 활력과 일자리 창출에 기여할 신경제중심지로 조성 및 육성하고자 하고 있음. 즉, 수도권 동북부 320만의 일자리·문화 중심 창동·상계 신경제중심지를 목표로 경제적 활력 창출과 문화·생활 인프라 구축, 물리적 환경개선이라는 3대 전략을 제시함
- 경제거점 활력창출을 위해 지식형 R&D, 바이오메디컬 산업기반 구축으로 일자리를 창출하고, 서울시 상위계획 및 시책을 고려하여 미래 먹거리, 지역별 특성화 육성 차원에서 문화, 바이오메디컬, 지식형 R&D를 도입기능으로 삼음
- 문화·생활 인프라구축을 위해 2만석 규모의 아레나 유치를 통한 문화예술기반을 구축하고 관련 산업을 유치할 계획이며, 지역위상 및 동북권의 현안해소와 일자리 및 산업생태계 기반강화 차원에서 창업지원기능, 보육기능 강화를 도입기능으로 함
- 물리적 환경개선을 위해 대규모 공연시설 및 고용기반 지원을 위한 광역 및 지역인프라를 구축하고 이를 위해 KTX, GTX 연장, 동부간선도로 확장 등 광역적 교통잠재력 활용함과 동시에 광역환승기능과 복합상업기능을 도입하기 위해 복합환승센터, 공항터미널, 컨벤션, 숙박 등의 설치를 제시함



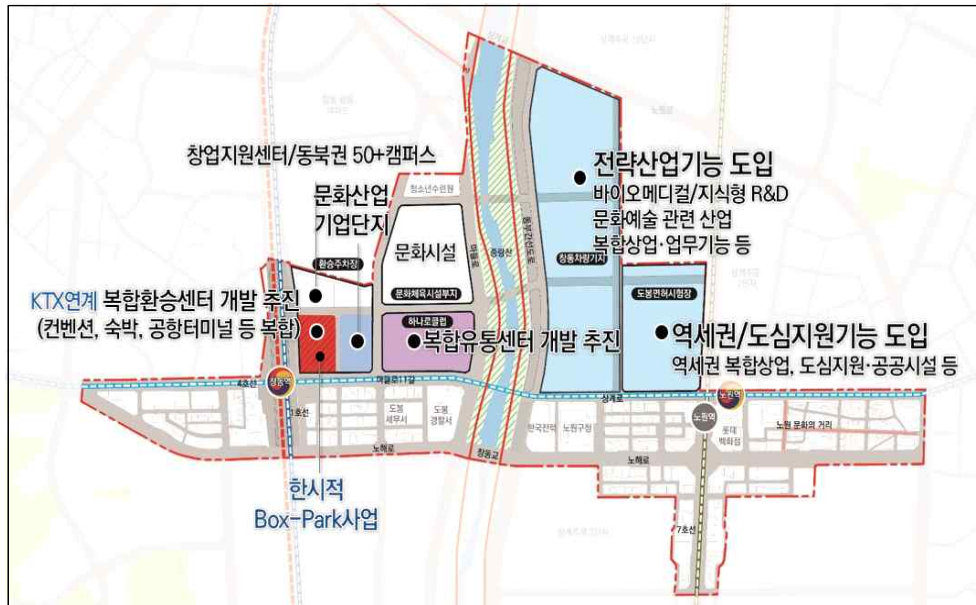
자료 : 서울시, 2015, 국토부 공모사업 구상

[그림 1-1] 창동·상계 신경제중심지 조성을 위한 목표, 전략, 도입기능

- 주요 성과지표로 경제적 활력 창출은 신규 사업체수를 현재 6,079개에 500개를 추가하고, 창업지원 공간 250개를 마련하며, 사회문화적 측면에서 10만명당 3개 이상의 문화·공연 시설수를 확보하고

4 그림 목차

물리적 환경개선을 통해 보행환경만족도와 공원 및 오픈스페이스 1.5만km²를 확충할 계획임



자료 : 서울시, 국토부 공모사업 구상, p. 12.

[그림 1-2] 창동·상계 신경제중심지 조성을 위한 산업 전략

- 2030 서울 플랜, 경제비전 2030, 시정4개년 계획, 창동·상계 개발가이드라인(문화산업+업무복합), 창업도시 조성계획(창업도시+문화콘텐츠), 신경제중심지 육상구상(아레나, 글로벌비즈니스존, 중심 업무거점 조성)을 검토하여 R&D·문화·창업·보육 및 광역환승 기능 등 특화를 제시
 - 문화, R&D 기능 특화를 위해 서울시 8대 성장산업인 공룡 INT, 흥릉 스마트 에이징, 동대문 패션·디자인, 개포 모바일 융합, 양재 자동차 R&D, G-Valley IT융합, 마곡 융복합 R&D, 신홍합 창조문화, DMC 수색 디지털미디어 시티 연관성을 검토하여 선정함
 - 도시계획적으로는 업무·상업을 토대로 문화·공연·관광·숙박/R&D·문화예술산업 특화 제시
- 창동차량기지 특화산업단지 조성사업은 문화예술/지식형 R&D산업 및 복합상업·업무 거점을 조성을 제시하고 있으며, 2020년부터 SH공사 참여를 통해 도시개발사업을 시행할 예정임
- 경제거점 형성은 창업→성장→초기 거점형성→산업별 거점 확산 등의 산업생태계 조성을 위해 Boom up 단계→선도사업 시행→노원역세권 조성 및 복합유통센터 설치→핵심사업 시행→복합환승센터 개발라는 단계를 거쳐 시행할 예정임
 - Boom up단계는 낙후된 이미지 개선, 선도사업 시행전 조기 활성화, 도시재생사업 추진기반 마련이 주요 내용이며, 선도산업 추진은 창업기반 마련(지원 및 보육), 지역활성화 앵커시설 개발,

문화산업 및 지식형 R&D 유치를, 핵심사업 시행은 특화산업기반 및 공공시설 마련, 상업업무등 복합개발, 동서지역간 연계 실현을, 복합환승센터 개발은 KTX연장 및 광역복합환승거점 형성을 주요 내용으로 삼고 있음



자료 : 서울시, 2015, 국토부 공모사업 구상, p. 17.

[그림 1 -3] 창동·상계 산업생태계조성을 위한 단계별 사업추진

- 2015년 6월 발표한 ‘서울 창조산업과 창조경제 생태계’에서 서울시 유망전략 산업을 제시
 - 도심제조업, 문화콘텐츠, R&D, 관광·MICE, 바이오·의료, 사회적경제 등을 서울시 6대 유망 산업·분야로 선정
 - 서울시 6대 유망 산업·분야의 고부가가치화 및 새로운 사업기회 발굴을 위한 ICT 인프라 활용 방안 마련
 - 바이오·의료, R&D 등 서울시 유망산업·분야 관련 정부의 보편적인 지원정책 존재
- 결과적으로 서울시는 창동·상계 권역의 경제, 인문, 사회적 여건을 분석하여 도입 기능(산업기능 중심으로 업무, 상업, 문화기능 등)을 설정하고, 설정된 기능을 중심으로 전체 개발부지에 대한 개발 구상안을 수립해야 함. 특히 재생사업과 달리, 미래산업 발전 비전과 기본구상에 적합한 산업집적지 추진은 기본적인 산업인프라 투자와 지원체계의 생태계가 구축되어야 한다는 점을 고려해야 함

2. 연구 목적

- 연구의 목적은 서울시의 새로운 지역균형발전을 추진하는 상징적인 사업으로 ‘창동상계 권역 산업 집적지 조성을 위한 기본구상 및 실행전략 수립’을 구체화하는 계획을 작성하는 것임
- 동북권 최대 가용부지인 창동상계 권역을 신경계중심지로 조성하기 위하여 도입기능 등 기본구상을 수립하고, 민간투자 수요 등을 반영한 실행전략 수립

구분		면적(m ²)	용도지역	소유자
도봉	환승차장 등 (푸드뱅크/청소차고지)	41,056	일반상업	서울시
	문화체육시설	61,720	제1종 일반주거	서울시
	하나로마트	34,112	일반상업	시유지(30%),농협(70%)
노원	차량기지	179,578	자연녹지	메트로(99.1%),시(0.8%), 국가(0.1%)
	면허시험장	67,420	자연녹지	경찰청(73%),시(18%), 구(9%)



제2절 연구체계

1. 연구의 범위

- 공간적 범위 : 창동차량기지 및 면허시험장 부지를 중심으로 한 창동·상계 부지 일대(38만㎡)
- 시간적 범위 : 2015~2019
- 내용적 범위 : 창동·상계 권역 산업집적지 조성 기본구상 및 실행전략

2. 연구의 주요 내용

2.1 현황과 선행연구

- 창동·상계지역 개발 관련 선행연구 분석
 - 창동·상계 전략적 개발구상('10년), 동북4구 발전을 위한 연구('13년).
 - 창동·상계 도시재생 선도사업 실행방안 수립('15년) 등
 - 2030 서울 플랜, 경제비전 2030, 시정4개년 계획, 창동·상계 개발가이드라인(문화상업+업무복합), 창업도시 조성계획(창업도시+문화콘텐츠), 신경제중심지 육상구상(아레나, 글로벌비즈니스 존, 중심업무거점 조성), 「서울 디지털기본계획 2020」 등
- 글로벌 산업혁신 트렌드를 고려한 대규모 가용부지 국내외 개발사례 분석(산업기능 도입 중심)
 - 글로벌 산업혁신트렌드와 국내외 산업 클러스터(산업집적지) 동향 및 사례 연구
 - 개발전략, 개발방법, 개발절차, 민간투자 유치 등 핵심 성공요인 분석 등
- 개발컨셉에 대한 전문가 및 시민 등 의견수렴

2.2 통합적인 개발구상안 도출

- 신경제중심지로서 개발컨셉(기본구상) 도출
 - 신경제 중심지 조성을 위한 비전 및 목표 설정
 - 동부지의 인문사회·경제적 여건, 서울의 경쟁력, 해외도시와의 비교우위, 미래성장 가능성, 산업 수요 등을 고려한 육성산업 분야 선정

- 선정 산업분야를 중심으로 광역중심지로서의 위상을 고려한 업무, 상업, 문화 등 지원 기능 도출
- 도입기능별부지별 핵심도입 기능 및 규모
- 기존 및 계획 중인 산업집적지와의 연계 및 특성화 방안 제시
 - 서울시내 마곡, 상암DMC, 도심, 영동권 등 기존 산업 집적지와의 역할 구분(차별화) 및 연계방안 도출

2.3 민간투자 수요조사를 통한 사업시행 방식 및 투자촉진 전략 수립

- 도입기능 관련 민간투자 수요조사를 통한 니즈 파악
 - 산업, 상업, 업무지원 기능 등 기업 등의 수요 및 요구사항 조사분석
- 사업의 시행방식 및 기업의 투자촉진을 위한 인센티브 지원전략 수립
 - 수요조사 결과를 반영, 기업을 유인할 수 있는 최적의 사업시행 방식 검토
 - 공공 및 민간의 참여범위 및 효율적인 역할분담 방안 제시
 - 민간참여 촉진 인센티브 지원전략(산업단지 지정, 저렴한 지가, 임대료 등) 수립
 - 민간투자 유치 주요 타겟 선정 및 예상 투자자 DB구축

2.4 사업실행 전략 수립

- 도입기능별, 부지별 추진방안, 추진절차, 추진일정 등 사업추진 로드맵 수립
- 민간의 세부개발계획 수립시 반영할 개발방향, 조건, 공공기여 등 검토

2.5 사업의 경제적 타당성 검토

- 사업비 산정 및 사업성 검토
 - 개발방식(공공, 민관합동, 토지매각, 토지임대, 건설 후 시설임대 등), 재정투자 및 민간투자 규모 등을 고려한 사업의 경제성 분석
 - 도입시설 건립을 위한 총사업비 산정 및 재원조달 방안 수립

- 경제적 파급효과 산출
 - 고용유발효과, 생산유발효과, 일자리 창출 등 경제적 파급효과 산출
- 창동상계 권역 조성 후 활성화를 위한 관리방안 제시 (관리조직, 운영체계 등)
- 개발전략 및 실행전략 수립을 위한 전문가 자문단 구성·운영

3. 연구의 현실적 한계와 시사점

- 일반적인 재생사업과 달리, 산업경제 발전 비전과 기본구상에 적합한 산업집적지 추진은 기본적인 산업인프라 투자와 지원체계의 생태계가 구축되어야 한다는 점을 고려해야 함. 따라서 창동차량기지가 2019년 말에 이전되기 때문에, 공공선도시설 및 주요 기업이 입주하는 것은 2025년이 되어야 가능함. 따라서 유망전략산업은 성장성과 첨단성이 있는 2020-30년대 미래전략산업을 중심으로 분석하는 것이 합리적인 현실적 대안임
 - 단순히 현재의 산업입지분석에 의한 접근방법과 입지기반 근거 제시는 미래지향적 글로벌 스마트시티 기반구축을 제약한다는 점을 고려해야 함. 이런 단순한 논리는 현재의 창동상계지역이 낙후된 산업경제 기반과 비즈니스구조를 극복하지 못한다는 것을 암시하는 것임. 따라서 산업입지분석을 참고자료로만 제한적으로 활용해야 함
 - 예를 들면, 성장성과 첨단성의 발전 잠재력이 주목받고 있는 AR/VR/MR/AI 등 신기술 및 신산업은 기존 산업분류표로 분류가 현실적 어려움
 - 아울러 제4차 산업혁명과 독일의 Industry 4.0 등에서 전망하듯이 급속한 첨단기술과 신시장이 발전하는 글로벌 산업혁신트렌드를 보이고 있음. 즉, 스마트기술은 융합형 기술적 특성을 보유하고 있고, 아직 구체적인 산업으로 구분하기 어려움이 있지만 2020년대 산업경제를 선도하는 산업으로 대부분이 전문가들이 전망하고 있음
 - 2025년에 입주할 기업에 대한 현재의 수요 조사는 현실적으로 의미가 없다는 점에서, 유치 가능한 글로벌 혁신기업DB를 제시하는 것이 현실적임
- 판교나 마곡 등과 비교하여, 창동차량기지는 매우 적은 산업부지를 형성하고 있어, 산업단지의 기능별 면적 비율을 제시하는 것이 현실적임
- 창동상계지역의 산업경제 여건과 인프라가 열악하기 때문에, 서울시의 균형발전이라는 차원에서 신경제중심지로 발전시키기 위해서는 성장성과 첨단성의 스마트형 신기술/신산업에 대한 투자와 지원으로 산업경제생태계를 조성해야 함

- 창동·상계지역 산업인프라 및 산업입지 분석에 근거한 동북권 광역고용기반 창출을 위해 광역중심기능으로 강화하고 신성장 산업기반 및 상업활성화는 현실적으로 어려움
 - 현재의 낙후한 산업입지분석을 기초한 재생 사업의 추진으로는 광역고용기반 창출과 신성장 산업기반 및 상업 활성화는 매우 부정적임. 기존 선행계획에서도 그러한 현실적 한계점을 명백히 고려하여 다양한 산업을 제시하고 있음
 - 특히 차량 기지 이전 부지로 조성과정에서 이전 비용 추가 부담하여야 하는 현실적 문제와, 이에 따라 창동·상계지역개발에 있어 사업성 분석/분양가 산정시 이 비용조달에 대한 현실적 고려가 요구 되고 있음. 일반적인 산업단지 조성에 이러한 전제 조건을 갖는 경우는 거의 없음
 - 아울러 미래 서울시의 경제를 이끌어 나갈 산업단지의 조성 및 개발에 요구되는 비용에 부가하여 이전 비용까지 고려해야 한다는 제약점은 창동·상계지역을 동북권 광역고용기반 중심기능으로 강화하고 신성장 산업기반 및 상업기능을 활성화하려는 정책의 현실화에 큰 제약요인으로 작용할 수 있음을 의미함
 - 따라서 현재 서울시에서 추구하는 단순한 재생사업 추진으로는 창동·상계지역을 동북권 광역고용기반 중심지로서 기능을 강화에 필요한 신성장 산업기반 및 상업기능 활성화 목표를 달성하는데 현실적 한계가 있음. 창동·상계지역의 낙후한 산업기능을 극복하고, 서울시 균형발전과 신산업창출을 위해서는 서울시가 정책적인 의지를 가지면서 서울시에 소재하는 각종 산업집적지들을 연계하는 발전할 수 있는 신산업 생태계조성과 산업클러스터 기반 구축이 우선시 되어야 함
 - 단순히 재생사업으로 산업단지 기반구축과 발전을 추진하는 것은 현실적으로 매우 어려우며, 일 자리 확대와 신산업창출을 선도하는 미래 스마트기술 기반 산업단지를 조성하기 위해서는 대규모 산업인프라 투자와 산업지원체계 구축이 선행되어야 한다는 점을 고려해야 함. 따라서 서울시는 본연구의 결과를 기반으로, 재생사업과 별개로 향후 창동·상계지역의 단계적이고 종합적인 산업발전 계획과 실행 및 개발계획을 추진하여 함
- 미국 뉴욕, 일본 동경, 프랑스 파리, 영국 런던 등 대부분의 글로벌 도시의 미래형 도시는 스마트시티를 지향함. 또한 고용확대와 신산업 창출을 선도하는 2020년대 미래전략산업과 2020년대 중반부터 입주할 기업을 고려하여, 서울시는 글로벌 산업경제 트렌드에 맞게 매우 유연하게 사업계획을 조정하면서 추진하여 함. 특히 실리콘밸리 등 대부분의 산업단지는 최소 2~30년의 성숙 기간이 소요된다는 점을 고려해야 함

제Ⅲ장 창동·상계 산업집적지 조성

기본구상

제1절 산업집적지 기본구상

: Seoul Tech City

제2절 창동·상계 산업집적지 특성화 방안

제1절 산업집적지 기본구상: Seoul Tech City

1. 산업집적지 기본구상과 개발컨셉 도출

1.1. 21세기 신경제중심으로 발전하기 위한 창동·상계지역 개발 컨셉

- 기존의 대규모 가용부지 국내 개발사례 분석, 특히 산업기능 도입 중심으로 제시
 - 국내 산업 클러스터(산업집적지) 동향 및 사례 연구
 - 개발전략, 개발방법, 개발절차, 민간투자 유치 등 핵심 성공요인 분석 등
 - 상암동 DMC, 마곡지구, 판교테크노밸리 등 사례 연구
 - 기존 및 계획 중인 산업집적지와 연계 및 특성화 방안 제시, 특히 서울시내 마곡, 상암DMC, 도심, 영동권 등 기존 산업 집적지와 역할 구분(차별화) 및 연계방안 도출
- 대규모 가용부지 국외 개발사례 분석, 특히 산업기능 도입 중심으로 제시
 - 해외 산업 클러스터(산업집적지) 동향 및 사례 연구
 - 개발전략, 개발방법, 개발절차, 민간투자 유치 등 핵심 성공요인 분석 등
 - 싱가포르 원노스, 런던의 테크시티, 미국 뉴욕, 일본 사이타마현 개발사업, 중국 중관촌 등 사례 연구
- 대표적으로 국가의 전폭적인 지원으로 이뤄진 싱가포르의 원노스, 첨단 산업과 창업이 지역의 활기를 불어넣고 있는 영국의 테크 시티, 산학연의 연계로 인한 집적이익을 보고 있는 캠브릿지 시티, 프랑스의 계획 산업집적지인 소피아 앙티폴리스, 뉴욕 코넬대의 테크캠퍼스 등 개발사례를 분석
- 창조적인 도시개발 전략으로 만들어진 대표적인 사례와 문화에 의한 도시재생 프로젝트를 계획 및 추진 등 바로셀로나 라발지구, 런던 테이터 모던 갤러리, 베를린 타헬레스, 뉴욕 하이라인공원, 요코하마 'bankART 1929', 베이징 따산즈 798예술지구 등 개발사례를 집중 분석
- 서울시 차원에서 창동·상계지역의 산업집적지 개발의 비전은 서울연구원에서 2011년 제시한 CBD(Creative Business District)와 2014년 서울시가 제시한 '서울시 경제비전 2030'을 근거함
 - CBD는 첫째, 지속가능하고 괜찮은 일자리가 창출되어야 하고, 둘째, 많은 사람들이 모일 수 있는 장소가 되어야 하며, 셋째, 서울시 뿐 아니라 수도권 북부지역에서도 대중교통 및 개인교통 접근이 용이해야 한다는 목표를 가지고 있었음.
 - 아시아의 창업허브로 신기술과 신제품 및 서비스가 창출되고, 스마트기반 신산업을 선도하는 혁

신 클러스터 지향

- 결론적으로 21세기 미래도시 발전 모델에 대한 이론과 사례 분석으로 도출된 시사점
 - 미래학자들은 21세기의 새로운 도시발전 유형으로서 스마트 시티(Smart City)를 제시하고 있으며¹⁾, 뉴욕, 동경, 파리, 런던 등 대부분의 글로벌 도시는 향후 도시가 지향하는 미래형 도시로서 스마트시티로 선정하고 그에 따른 개발을 진행하고 있음.²⁾



자료 : ?

- 스마트 시티(Smart City)는 컴퓨터 기술의 발달로 도시 구성원들 간의 네트워크가 완벽하게 갖춰져 있고 교통망이 거미줄처럼 잘 짜여진 것이 특징이며, 대표적인 스마트기술인 정보통신기술(ICT)을 이용해 주요 도시의 공공기능을 네트워크화한 도시산업 기반을 구축하는 것임
 - 급속한 세계적 도시화의 문제 해결을 위해 Smart City의 구축이 필요함. 즉, 신흥국의 급속한 도시화로 인한 문제해결, 선진국은 노후된 도심재생을 위한 스마트시티 사업이 필요하고, 세계 주요 글로벌 IT기업들도 스마트시티 진출을 가속화하고 있음³⁾
 - 따라서 세계적인 학자들은 현재 미국의 실리콘 밸리를 모델로 삼아 앞으로 다가올 스마트 시티의 모습을 구상하고 있으므로⁴⁾, 창동·상계 지역의 도시발전 방향과 비전도 미래형 스마트 시티의 특징을 고려해야 함
- 스마트 시티(Smart City)와 창동·상계지역의 비전 구상 도출

1) 2025년 세계의 초연결성을 중심으로 전망한 분석에 의하며, 유튜브에는 매부마다 200시간이 넘는 동영상의 올라옴. 지구상에는 1,000억개가 넘는 연결도구가 존재함. 1조가 넘는 연결된 칩과 센서, 기계들이 존재함. 3억개의 착용장치가 온라인에 연결됨. 모바일도구는 매달 50엑사바이트가 넘는 데이터를 생산함. 모바일 도구의 수가 세계인구보다 많아짐. 70억명의 이상의 사람이 모바일 인터넷을 연결됨. 스마트기기 들간의 네트워크는 전세계 기업가와 기업이 협업하고 혁신하며 거래하고 비즈니스 함. 이와같은 스마트 인프라가 구축되면서, 스마트시티가 구현됨. 『퓨처스마트』 (비즈니스북스, 2016.)

2) 2012년 해외 스마트시티 프로젝트 수가 143개로 2008년 20개와 비교하면 4년만에 7배 이상 증가 하였음. 전세계 스마트시티시장은 2011년 한화 503조원에서 2016년에는 1,300조원으로 전망(연평균 성장률 14%)되고 있으며, 스마트시티 기술시장 규모도 2020년까지 3배 성장이 전망됨(연평균 성장률 16%).

3) 세계 스마트시티 Top10기업 순위 1. IBM, 2. Cisco, 3. Schneider Electric, 4. Siemens, 5. Hitachi, 6. Accenture, 7. Toshiba, 8. General Electric, 9. Oracle, 10. Capgemini

4) 시사경제용어사전, 기획재정부, 2010. 11.

- 스마트 시티는 스마트기술인 텔레커뮤니케이션(tele-communication)을 위한 기반시설이 인간의 신경망처럼 도시 구석구석까지 연결된 도시를 의미함
- 따라서 스마트 시티에서는 사무실에 나가지 않고도 집에서 모든 업무를 처리할 수 있는 텔레워킹(teleworking)이 일반화될 전망
- 스마트 시티와 비슷한 개념으로는 스마트 기반기술이 고도로 발달한 도시를 나타내는 테크노피아, 네티즌이 중심이 되는 도시를 나타내는 사이버 시티, 거대도시의 새로운 형태를 의미하는 글로벌 시티 및 월드 시티 등이 있음
- 대표적으로 최근 스마트기술기반 핀테크 산업발전의 선도하는 런던의 테크시티는 유럽의 실리콘 밸리로 스마트기반 신기술/신제품 및 신산업 창업이 활성화가 이루어지는 특징을 보유하고 있음.
- 유럽에서 가장 일자리창출 및 고용증대가 높은 혁신 클러스터인 런던의 테크시티가 스마트시티의 구체적인 발전 모델로 부상하고 있음.
- 따라서 신경계중심지로서의 창동·상계지역 발전비전을 구현하기 위해, 스마트기반 신기술/신제품 및 신산업 창업이 활성화가 이루어지는 스마트 시티 특히 런던 테크시티가 구체적인 사례로 연계구상함
- 그리고 스마트시티의 융합에 기반한 창조(creative)의 다른 측면으로 창동·상계의 산업 컨셉은 현재 진행되고 있는 아레나 사업과의 연계성을 최대한 고려하여 320만 동북 4구 인구의 문화의 메카로 성장시키기 위한 개념을 담았음
- 특히, 창동·상계지역은 스마트 기술과 문화가 양립 가능한 ‘스마트 혁신과 글로벌 비즈니스 강화’라는 컨셉을 적용하여, 런던의 테크 시티와 유사한 창업 활성화로 제4차 산업을 선도하는 스마트시티를 목표로 하였음.

1.2. 신경계중심으로 발전하기 위한 창동·상계지역 산업생태계와 산업클러스터 모형 컨셉 도출

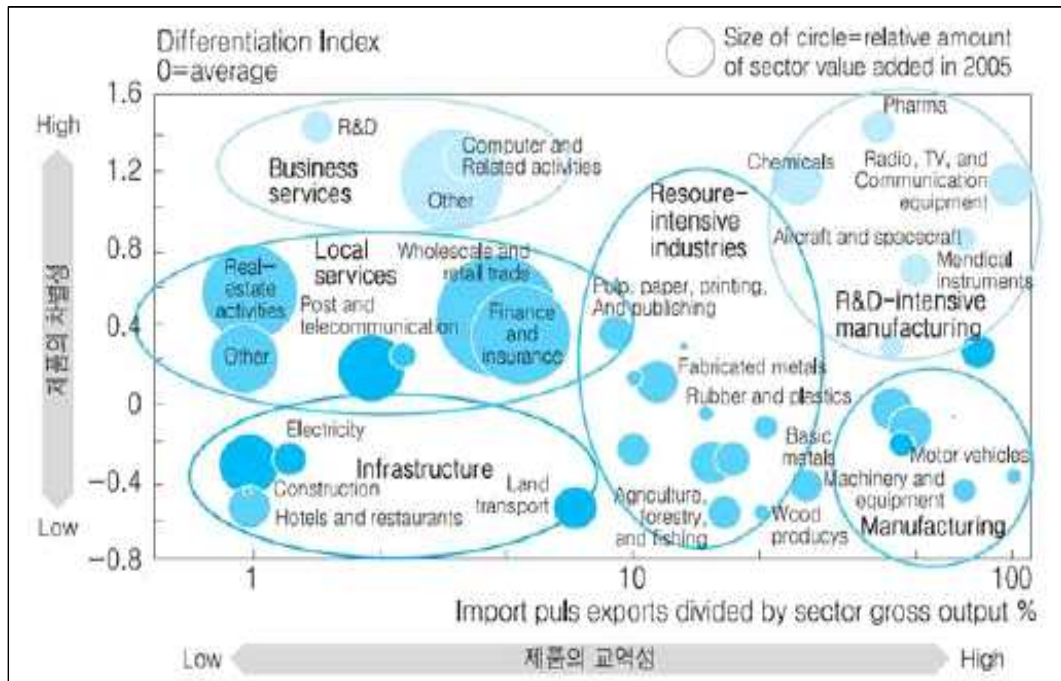
- 2016년 세계경제포럼에서 제시된 제 4차 산업혁명⁵⁾을 선도해야 21세기 신경계중심지가 발전 가능
 - 2013년 1월 제레미 리프킨은 "3차 산업혁명(원제: The Third Industrial Revolution: How Lateral Power Is Transforming Energy, the Economy, and the World)"라는 저서를 발표
 - 2016년 1월 세계경제포럼에서는 제4차 산업혁명은 제레미 리프킨의 제3차 산업혁명이라는 개념을 인정함과 동시에, 그 다음 단계로서의 4차 산업혁명을 제시하면서 2011년 독일 하노버 박람회에서 처음 사용하게 시작한 Industry 4.0이라는 용어를 확장⁶⁾하였음

5) 2016년 1월 세계경제포럼은 클라우드 슈밥 회장의 이름으로 "4차 산업혁명"이라는 198페이지에 달하는 보고서를 발간

- 제4차 산업혁명은 디지털혁명을 기반으로 다양한 과학기술을 융합해 개개인뿐 아니라 경제, 기업, 사회를 유례없는 패러다임 전환으로 유도함. ‘무엇’을 ‘어떻게’하는 것의 문제뿐만 아니라 우리가 ‘누구’인가에 대해서도 변화를 일으키고 있음
- 제1차~제3차 산업혁명과는 달리, 제4차 산업혁명은 선형적 속도가 아닌 기하급수적인 속도로 전개 중이며, 이는 우리가 살고 있는 세계가 다면적이고 서로 깊게 연계되어 있으며, 신기술이 그보다 더 새롭고 뛰어난 역량을 갖춘 기술을 만들어 냈으므로 생긴 결과로서 국가 간, 기업간, 산업간 그리고 사회 전체시스템의 변화를 수반함.⁷⁾
- 제4차 산업혁명은 사물인터넷과 빅데이터 등의 ‘만질 수 있는 기술’(tangible technology) 등 스마트기술이 기반이 되는 새로운 스마트 산업 출현을 전망되며, 특히 최근 성장성과 첨단성의 발전 잠재력이 주목받고 있는 융합바이오, AR/VR/MR/AI, Deep Learning 등 신기술 및 신산업이 대표적인 스마트산업으로 분류됨
- 제4차 산업혁명과 독일의 Industry 4.0 등에서 전망하듯이 급속한 첨단기술과 신시장을 선도하는 스마트산업이 글로벌 산업혁신트렌드의 주용한 특성으로 나타나고 있음. 비록 스마트기술은 융합형 기술적 특성을 보유하고 있고, 아직 구체적인 산업으로 구분하기 어려움이 있지만 2020년대 산업경제를 선도하는 산업으로 대부분이 전문기관들이 전망하고 있음
- 창동·상계지역에 제4차 산업혁명을 적용하기 위해서는 제4차 산업혁명 등 국내외 다양한 산업발전 조사 분석과정을 통해, 글로벌 산업발전 트렌드와 생태계 분석에 의한 첨단융합산업단지 도출이 필요함
- 차세대 기술혁명은 산업기술간 융복합 또는 이들과 타 분야와의 융·복합을 통한 융합산업과 기술이 주도하는 글로벌 산업발전 트렌드를 보임
- 기술발전과 산업여건 변화에 유기적으로 대응할 수 있는 첨단성과 성장성 및 융합성을 갖춘 글로벌 창업허브와 첨단융합산업단지를 지향하는 산업클러스터 도출하여 창동·상계 지역에 적용할 필요가 있음
- 2010년 맥킨지 컨설팅 그룹은 향후 미래산업기술의 발전 가능성을 제품의 차별성과 교역성으로 보고 6개 그룹으로 분류한 자료를 발표하였는데, 스마트기술을 기반으로 하여 향후 연구개발집중형 제조업, 의료장비, TV미디어영상/통신장비, 의약분야를 상위분야로, 연구개발, 비즈니스 서비스, 컴퓨터 관련 사업의 제품 차별성이 우수한 유망산업 분야로 분석함

6) 인더스트리 4.0은 독일 정부가 제조업의 컴퓨터화를 진흥하기 위한 첨단 기술 전략 프로젝트에서 처음 만들어진 용어이다. 제4차 산업 혁명과 인더스트리 4.0의 차이점을 이야기한다면, 인더스트리 4.0이 주로 제조업 또는 공장의 스마트 화를 염두에 둔 것인 것에 비해 4차 산업혁명은 제조업 뿐만이 아닌 사회 전반에 일어날 변화를 그 범위로 한다는 것인데, 1차 산업 혁명의 키워드가 기계화라면, 2차는 전기화, 3차는 정보화가 키워드이고, 4차 산업 혁명은 지능화가 한 축에 있고, 디지털과 물리 세계의 결합이라는 측면이 하나 있으며, 바이오 분야의 혁신도 중요한 그 혁신의 동력으로 보고 있다.

7) 「텔라투스 슈밤의 제4차 산업혁명」, 새로운 현재, 2016. 참조.



[그림 III-1] 미래 산업기술발전과 발전 잠재력을 보유한 유망산업 전망

자료: McKinsey Global Institute. 2010.

- 결론적으로 미래형 스마트시티와 스마트기술기반의 산업단지가 경제성장의 엔진으로 부상된다는 점을 고려하여 창동·상계지역 산업생태계와 산업클러스터 모형 개념을 도출함
 - 서울시내에 위치하고 기성시가지와 인접한 입지적 특성을 반영하여 도심형 스마트제조업과 지식형 R&D산업단지 및 창업혁신단지 지향
 - 전술한 바와 같이 뉴욕, 런던 등 대부분의 글로벌 도시는 미래형 도시는 스마트시티를 지향하면서 이들 스마트시티사업을 진행하는 글로벌 도시들은 스마트기술을 기반으로 일자리창출을 위한 주요 산업지원정책으로 창업활성화 및 글로벌 창업도시를 지향하고 있음⁸⁾
 - 세계적 도시들이 창업활성화를 선도하는 스마트기술 산업에 대한 전략적 지원과 투자 및 창업활성화를 하고 있으며, 2014년 서울시가 제시한 '서울시 경제비전 2030'에서도 아시아 창업허브로 신기술과 신제품 및 서비스가 창출하는 스마트기반 신산업을 선도하는 혁신 클러스터 지향하였

8) 프랑스 정부는 2014년부터 '프렌치 티켓'이라는 외국 스타트업 유치 프로그램도 운영하고 있음. 2016년 50개의 해외 스타트업을 선발해 연간 3300만원을 지원하고, 세금을 감면하는 혜택을 제공한다. 지원자만 전 세계 100여 개국에서 1400명이 넘는 정도로 인기를 끌고 있음. 프랑스 파리는 미국과 아시아 등 해외 벤처들이 유럽 시장에 진출하는 관문으로 자리 매김하고 있음. 프랑스가 미국의 실리콘 밸리(valley·계곡)를 본떠 파리에 만든 '실리콘 상티에(Silicon Sentier·오솔길)'에는 드롭박스·핀터레스트와 같은 미국의 유명 인터넷 스타트업이 입주했음. 유럽의 3대 벤처캐피털 가운데 하나인 파텍셰이커는 이곳에서 외국 스타트업들이 쉽게 유럽 시장에 들어올 수 있도록 회계 자문을 하고 있음. 프랑스 정부는 2014년부터 '프렌치 티켓'이라는 외국 스타트업 유치 프로그램도 운영하고 있다. 2016년 50개의 해외 스타트업을 선발해 연간 3300만원을 지원하고, 세금을 감면하는 혜택을 제공한다. 지원자만 전 세계 100여 개국에서 1400명이 넘는 정도로 인기를 끌고 있음.

음

- 따라서 21세기 신경제중심지로의 발전 및 첨단융합산업단지를 지향한다는 점에서, 현재 창동·상계 지역의 낙후한 단순한 산업입지 분석에 근거한 유망산업 선정은 현실성과 발전 가능성이 적음
 - 2030년대 높은 성장성, 첨단성, 동북권 혁신역량, 서울시 균형발전차원의 고려할 때 ICT 기술을 기반하는 스마트기술 기반 산업을 선정할 수 있을 것임
 - 이는 전술한 바와 같이 제4차 산업혁명을 선도하는 높은 성장성과 첨단성을 선도하는 스마트기술에 근거한 신산업과 현재 서울시에서 전략적으로 추진하려는 아레나 등 뉴미디어와 연계된 문화콘텐츠에 대한 선정하여 동북권 광역고용기반 창출을 위해 광역중심기능으로 강화하고 신성장 산업기반 및 창업을 활성화할 필요가 있을 것임⁹⁾

1.3. 21세기 신경제중심으로 발전하기 위한 서울테크시티(Seoul Tech City) 개념 도출

- 일반적으로 산업클러스터 및 집적지 개발은 미래 산업기술 투자와 시설 및 지원체계가 선행되어 산업생태계가 구축되어야 지속적인 발전을 하게 됨
- 창동·상계지역 개발 관련 서울의 경쟁력과 주요 산업수요 등과 중앙정부의 주요 산업정책, 그리고 아레나 사업과의 연계성을 최대한 고려하여 320만 동북 4구를 중심으로 하는 산업경제와 문화의 메카로 성장시키기 위한 개념으로 '서울테크시티(Seoul Tech City)' 개념을 도출할 수 있음
 - 창동·상계지역 개발지역은 스마트 기술과 문화가 양립 가능한 '융합도시'라는 컨셉을 적용하여, 런던의 테크 시티와 유사한 창업이 가능한 스마트기술기반의 미래 첨단융합산업 단지과 미래형 스마트시티인 서울테크시티(Seoul Tech City)를 도출하였음
- 스마트 기술과 문화가 양립 가능한 '융합도시로 첨단융합산업단지인 서울테크시티(Seoul Tech City)'란 기본구상 개념을 도출하며, 주요 산업경제 지원정책으로 스마트기술개발과 융합인력양성, 그리고 창업활성화를 활성화를 추진하는 것을 제시할 수 있음
 - 세계 최고 수준의 서울시 ICT 인프라와 연계하여, 동북지역이 갖는 혁신역량 및 거점들의 잠재력을 발전 기반으로 함

9) 2016년 2월 서울시는 2020년 '글로벌 디지털 수도' 4대 전략을 발표함.

- 서울시, 디지털 정책 5개년('16~'20) 로드맵 「서울 디지털기본계획 2020」
- 디지털 활용 시민 소통거버넌스 강화... '20년까지 시민 주도 디지털정책 50%로
- '디지털노믹스' 실현... 핀테크 스타트업 30개 발굴육성, G밸리 507개 기업 지원
- 사물인터넷 실증지역 100개소 '리빙랩 도시', '17년 모든 공공장소에 무료 WiFi
- '17년까지 생활복지정보 통합관리 시스템, 찾아가는 동주민센터서 원스톱 서비스

- 이는 새로운 일자리 창출이 가능한 신기술/신서비스 중심의 창업허브(미국의 실리콘밸리, 유럽의 실리콘밸리 런던테크시티, 프랑스의 실리콘밸리인 실리콘 상티에)로 개발컨셉을 특성화하는 것임
- 개발컨셉을 도출함과 동시에 서울 테크시티의 의미를 기술, 고용, 문화 그리고 융합이 이루어지는 도시로 개념화 하여 제시함
- **Technology 기술:** 스마트 혁신을 통한 미래 신산업 기반의 새로운 기술이 입지할 수 있는 여건과 글로벌 비즈니스 클러스터를 지향. 이 목표는 서울시 내 균형발전을 달성하기 위하여 다른 산업지구와의 차별성과 조화를 모두 고려한 스마트시티 발전으로 진행함
- **Employment 고용:** 서울 혁신 벨트(Seoul Innovation Belt) 거점화를 통한 일자리 창출을 의미. 창동·상계 지역의 주민들은 도심이나 강남으로 출근하여 1시간 전후의 출근시간에 따른 다양한 문제를 해소하기 위한 목적으로서, 이는 출퇴근 시간은 '저녁이 없는 삶'을 만드는 주된 요소 중 하나로 작용하기 때문에 동북아 혁신 지구인 산업집적지 조성을 통해 최종적으로 이 지역 주민이 '30분 내 출근 가능한 가까운 일자리'를 만들어 내기 위한 스마트 프로젝트를 의미하는 것임
- **Culture 문화:** 아레나라는 기반으로 이 지역을 스마트 문화의 메카로 성장시키는 것을 목표로 삼음. 창동·상계지역을 포함하여 320만 동북4구는 문화의 불모지라는 인식이 강하며, 공연문화를 즐기기 위해서는 최소 '대학로'나 멀리는 도심지구, 그리고 신촌·홍대·합정까지 나가야 가능하기 때문에 문화기능을 제공함으로써 창동·상계지역의 위상으로 제고함
- **Hybrid 융합:** 스마트 기술과 문화의 '융합도시' 구축을 목표로 함. 궁극적으로 이 지역은 스마트산업을 중심으로 하여 320만 동북 4구의 젊은이들에게는 괜찮은 일자리를 제공하고, 배후지 주민들에게는 도심을 제공함으로써 이 지역의 도심 기능을 회복하도록 해야 함. 나아가서 스마트기술을 기반으로 한 창업과 문화산업이 궁극적으로 융합(hybrid)할 수 있는 '지식융합도시인 스마트시티'를 제공하고자 함.

1.4. Seoul Tech City의 기본방향과 비전 및 목표

- 향후 창동·상계 지역에서 추진하는 서울 테크시티의 기본방향으로 스마트 혁신을 통한 글로벌 비즈니스 클러스터 구축, 글로벌 산학연 인재들이 모이는 동북하 혁신지구, 제4차 산업혁명을 선도하는 서울 혁신 벨트 거점화를 제시할 수 있을 것임
- 스마트혁신을 통한 글로벌 비즈니스 클러스터 : 스마트 기술 개발과 아시아의 창업허브 구축 및 아레나와 연계한 문화콘텐츠 비즈니스 활성화로 좋은 일자리를 많이 만드는 스마트경제 생태계의 구축

- 글로벌 산학연 인재들이 모이는 동북아 혁신 지구 : 스마트 기술 혁신과 아시아의 청년들이 몰려오는 창업허브와 활력이 넘치는 글로벌 스마트시티와 상생도시 구축
- 제4차 산업혁명을 선도하는 서울 혁신 벨트(Seoul Innovation Belt) 거점화 : 서울시균형발전을 위하여 연구혁신거점인 홍릉지구와 월계 및 석계/성북과 연계 창동 지역 거점화로 지식융합과 스마트 산업구조 고도화 및 미래 산업 경쟁력 강화

비전

제4차 산업혁명을 선도하는 신경제중심지로서 스마트시티 발전

목표

“Seoul Tech City”구축을 통한
스마트혁신과 취·창업 확대로 글로벌비즈니스 강화

① 스마트혁신으로 글로벌 글로벌
비즈니스 클러스터 발전

② 글로벌 산학연 인재들 창업을 통한
일자리 창출

③ 지식융합을 통한 지역경제
활성화와 고부가가치 미래 산업 개척

◇ Seoul Innovation Campus를
글로벌 강소기업의 미래 산업 집적
기지로 육성

◇ 스마트산업 분야 기술개발 및
기술이전 촉진

◇ Seoul Innovation Campus를 통한
아시아 창업허브

◇ 대학생 및 석·박사급 고급인재
창업 촉진

◇ 문화·예술 콘텐츠 및 서비스분야
비즈니스 활성화

◇ Seoul Innovation Campus를 통한
신산업 분야 융합인재 양성과 창업
플랫폼

◇ Seoul Innovation Belt 거점화를
통한 고부가가치 창출을 위한
도전적·창의적 기술개발 촉진과
창업활성화

④ 글로벌 산학연협력과 비즈니스 생태계 고도화

- ◇ T: 스마트 기술을 기반으로 글로벌 수도로서 서울시 균형발전과 스마트시티 구축
- ◇ E: 제4차 산업혁명을 선도하는 스마트 산업경제와 창업시티 발전과 글로벌 산학협력 등
기반 확대
- ◇ C: 스마트시티와 연계한 도시문화예술 커뮤니티와 상생사회 형성
- ◇ T: 미래산업을 선도하는 스마트기술혁신과 신기술/신제품을 통한 창업 활성화과
대학-기업간 연계 플랫폼 구축 및 운영¹⁰⁾

[그림 III-2] 현실적인 창동·상계 산업집적지 비전과 목표

10) PEST: Politics, Economy, Society, Technology

2. Seoul Tech City의 주요 기능과 인프라

2.1 기본방향

- 융합도시로 첨단융합산업단지인 서울테크시티(Seoul Tech City)는 미래형 스마트시티를 지향하므로 스마트 기술과 문화가 양립하는 스마트기술개발과 융합인력양성, 그리고 창업활성화를 활성화를 추진을 기본방향으로 함
 - 글로벌 비즈니스를 선도하는 스마트시티 구축과 더불어 제4차 산업혁명의 신경계중심지를 지향하는 스마트기술기반 산업집적지로의 발전을 의미함
- 기본방향을 추진하기 위해서는 창업활성화를 통해 개방형 혁신과 R&D형 중소기업 육성을 중심으로 한 특성화 전략을 추구할 필요가 있음
 - 개방형 혁신은 기업이 외부의 소비자, 벤처중소기업, 관련 분야 전문가 등의 아이디어, 지식, 기술을 적극적으로 흡수하여 기업 내부 역량과 결합, 혁신함으로써 새로운 제품과 서비스를 창조하고 상업화하는 것으로, 애플, 구글, P&G, 시스코, 히타치, 월마트 등 수많은 사례가 보여주듯이 개방형 혁신은 글로벌 기업의 생존과 성장의 핵심요소임
 - 창동상계 산업집적지에서는 창업활성화를 통해 기업들이 개방형 혁신에 적극적이도록 우호적인 제도와 환경을 조성하는 것이 벤처, 중소기업을 육성하고 창조경제를 촉진하는 것을 주요 아젠다로 설정할 필요가 있음
- 창업활성화를 통해 런던 테크시티(Tech City)가 실리콘밸리보다 더욱 혁신적인 기업들이 창업되고 이는 도시산업경제 발전 및 일자리 창출과 국가 경제성장을 선도하는 것을 고려하여 서울테크시티를 구현하기 위해서 혁신과 창업을 선도하는 산학연 융합캠퍼스를 구축하고 지원하는 체계를 구축할 필요가 있음
 - 이를 위해 서울 이노베이션 캠퍼스(서울리빙랩 센터, 스마트 창업보육 센터, 서울 혁신 빅데이터 센터, 서울평양교류센터), 서울이노베이션 벨트 구축 등을 공공선도시설에서 지원함과 동시에 관련된 세부 프로그램을 제공하여 산업생태계를 구축할 필요가 있음

2.2 Seoul Innovation Campus 구축과 지원체계: 혁신과 창업을 선도하는 산학연 융합캠퍼스

(1) 개요와 추진체계

가. 개요

- 창동 산업단지와 서울시 동북권 대학/연구소 등 혁신기관들을 공간적으로 통합하고, 기술혁신 및 창

업을 선도하는 R&BD거점으로 산학연 융합캠퍼스 운영

- 현장 중심의 산학연 융합형 교육시스템을 도입함으로써 산업 현장에서 창업활성화 즉, R&D-인력 양성-고용이 선순환되는 체계 구축
- 창동 산업단지를 생산, 교육, 문화가 어우러지는 복합공간으로 재창조하여 근로자에게 평생 교육의 기회 확대 및 근로생활의 질 향상
- 외국 사례: 뉴욕시는 글로벌 경쟁력 확보와 일자리 창출을 위해 발표한 「응용과학 뉴욕시 계획」('10.12)의 일환으로 산학협력 중심 공과대학을 뉴욕시에 유치 추진¹¹⁾
- 특성: 리서치 연구와 박사후 창업과정을 중심으로, 미디어·헬스케어·환경 등 첨단 산업의 실질적 문제해결 및 이를 위한 산학협력을 강조
- 코벨대 테크캠퍼스를 포함 「응용과학 뉴욕시」 계획으로 향후 30년간 경제적 효과 1천억\$, 일자리 48천개, 기업 1천개, 공학도 2% 증가 기대
- 뉴욕대('12.4, 도시과학), 콜럼비아대('12.7, 데이터), 카네기 멜론대('13.11, 미디어) 등 선정
- 결론적으로 Seoul Innovation Campus 의 주요 기능은 첫째 혁신과 창업을 선도하는 글로벌 산학연 융합캠퍼스이고, 둘째 서울시와 지역거점들이 참여한 혁신과 창업기업육성을 위한 글로벌 벤처캠퍼스 임

나. 추진 체계

- 서울시는 Seoul Innovation Campus 본부건물과 부속 건물 및 주요 시설에 대한 투자지원을 담당하고, 경영 및 관리는 전문기관에게 위탁하여 관리
- 주요 시설과 기능
 - 혁신과 창업을 선도하는 글로벌 산학연 융합캠퍼스 운영으로 스마트 기술교육과 연구를 진행: 기술교육인력 매년 1000명 양성과 매년 연구과제 100건 기획 및 개발 추진
 - 서울시와 지역거점들이 참여한 혁신과 창업기업육성을 위한 글로벌 벤처캠퍼스: 입주기업 500개

11) 뉴욕시는 루즈벨트섬 5만m²(12에이커, 3억\$) 99년간 제공, 1억\$ 자금 지원

- 부지조성과 캠퍼스 운영 비용 뉴욕시와 대학이 1:1로 투자하여 마련
- 코벨대-테크니온 공과대 컨소시엄 : 코벨 Tech Campus 조성운영
- 응용과학 분야 대학원 과정(경영, 컴퓨터, 엔지니어링 기타)
- '17년 1단계 캠퍼스 완공, '37년까지 총 19만m²(2백만ft²) 규모 캠퍼스 조성

수준¹²⁾)

- 연구성과 확산을 위한 전담조직 운용과 지원펀드 조성: 스마트기술혁신 매년 100건 지원 및 전용펀드 1000억 조성(클라우드 펀드 포함)창출
- 매년 1주일간 글로벌 스마트기술 스타트업 캠프와 경진대회 운영으로 100개 도시/1000명의 국내외 창업자와 예비창업자들과의 On-Line/Off-Line커뮤니티 구성
- 주요 시설은 교육시설/연구시설/시제품제작시설/전시실/컨설팅지원시설/관리운영시설 등

[표 III-1] Seoul Innovation Campus 본부건물 개요

명칭	Seoul Innovation Campus 본부건물
면적	부지면적 4,906㎡, 연면적 26,000㎡
주요 시설	교육시설/연구시설/시제품제작시설/전시실/컨설팅지원시설/관리운영시설 등
주요 기능	교육, 리빙랩, 공동연구, 창업보육, 주요 센터, 컨설팅서비스 등 창업 및 중소기업지원기능, 스마트 융복합 기술개발 등
용도별 배치구상	-지상: 지상10층 규모 R&D시설, 창업보육센터, 공동장비/지원시설, 전시관련(전시장, 컨벤션), 본부사무실 -지하: 지하 3층규모, 관리센터, 전기/기계실, 주차장 등

[표 III-2] Seoul Innovation Campus 부속건물 개요

명칭	Seoul Innovation Campus 부속 건물
면적	부지면적 4,906㎡, 연면적 26,000㎡
주요 시설	Psot-TBI
주요 기능	창업 및 벤처기업 입주
용도별 배치구상	-지상: 공동장비/지원시설, 전시관련(전시장, 컨벤션) -지하: 지하 3층규모, 관리센터, 전기/기계실, 주차장 등

- 주요 센터별 지원체계

[표 III-3] Seoul Innovation Campus 주요 센터와 지원 프로그램

	주요 센터와 지원 프로그램
Seoul Innovation Campus	서울 리빙랩 센터
	서울혁신 빅데이터 센터(Big-Data Center for Seoul Innovation)
	서울평양교류센터
	스마트창업보육센터와 Seoul Tech City 창업 프로그램

- 주요 기대 효과

- 기술교육인력 매년 1000명 양성과 매년 연구과제 100건 기획 및 개발 추진

12) 동구4구 주요 혁신거점 대학과 연구소가 운영하는 창업보육기업중 우수성과 기업들의 입주, 매년 20개 기관들에서 2개 기업 추천하여 40개의 강소기업의 입주

- 글로벌 벤처캠퍼스에 기업(스타트업 포함) 500개 유치 : 국내외 기업유치 300개 + 동북4구 산학연 혁신기관 연계기업 200개
- 특히 동북4구 소재 주요 혁신거점 대학과 연구소가 운영하는 창업보육기업중 우수성과 기업들의 입주, 매년 20개 기관들에서 2개 기업을 추천하여 매년 40개의 새로운 기술혁신 강소기업의 입주 등으로 2030년까지 200개 기업 성장 생태계 조성
- 2030년까지 리빙랩 등을 중심으로 스마트기술혁신 매년 100건 지원 및 전용펀드 1000억 조성 (클라우드 펀드 포함)창출
- 2030년까지 매년 1주일간 글로벌 스마트기술 스타트업 캠프와 경진대회 운영으로 100개 도시 /1000명의 국내외 창업자와 예비창업자들과의 On-Line/Off-Line커뮤니티 구성
- Seoul Tech City 구축과 발전을 전망하면, 2030년까지 국내외 글로벌 강소기업 500기업이 입주하며, 10,000명의 고용창출 효과 발생과 다양한 지역경제 활성화에 기여

(2) 서울 리빙랩 센터(Seoul Living Lab Center)

가. 개요

- 리빙랩(Living Lab)은 특정지역의 생활공간을 혁신수행 공간으로 설정하고, 사용자가 혁신활동의 주체로 기능하는 ‘사용자 참여형 혁신공간’임
- 서울시와 서울동북지역 산학연 혁신기관들이 참여하여, 리빙랩은 사용자가 적극적으로 혁신활동에 참여 가능한 사용자 주도 개방형 혁신 연구체계
- 기존의 협력에 사용자가 포함된 Public-Private-People Partnership(PPPP)개념을 기반으로 하여, 혁신시스템의 개방성과 네트워크의 다양성 제고
- 이러한 요인들이 결합되어 리빙랩은 사회에서 요구하는 가치를 기술혁신으로 실현할 수 있는 새로운 혁신모델

나. 추진 체계

- 서울시는 건물 및 주요 시설에 대한 투자지원을 담당하고, 경영 및 관리는 전문기관에게 위탁하여 관리
- 주요 시설과 기능
 - 동북4구 대학의 주요 혁신거점이 중앙정부사업 등 연계하여, 스마트 기술교육과 연구를 위한 리빙랩 구성: 19개의 종합대학에서 참여하고, KIST등 연구기관이 참여하여 년 200억의 정부연구

과제 유치로 리빙랩 운영

- 연구성과 확산을 위한 전담조직 운용과 지원
- 주요 시설은 교육시설/연구시설/시제품제작시설/전시실/컨설팅지원시설/관리운영시설 등

(3) 스마트창업보육센터(International Incubator Center for Smart)

가. 개요

- 글로벌 청년들의 창업과 글로벌 혁신기업을 위한 특성화된 스마트창업인큐베이터

나. 추진 체계

- 서울시는 건물 및 주요 시설에 대한 투자지원을 담당하고, 경영 및 관리는 전문기관에게 위탁하여 관리
- 주요 시설과 기능
 - 동북4구 대학의 주요 혁신거점과 창업보육센터에서 창출된 아이디어와 기술성과를 기반으로 한 창업보육 진행
 - 글로벌 시장진출과 글로벌을 위한 전담조직 운용과 지원
 - 주요 시설은 교육시설/연구시설/시제품제작시설/전시실/컨설팅지원시설/관리운영시설 등
- 핵심사업인 “Seoul Program of Business Exchange” 추진
 - 미국 뉴욕, 실리콘밸리, 영국 런던, 프랑스 파리, 중국 북경 중관촌 등과 연계한 공동 창업 보육, 즉 국경을 넘은 협업과 시장 진출 지원 프로그램¹³⁾: 주요 글로벌 도시와 도시별 10건 협업 및 시장진출 프로그램 추진(매년 10개 도시별 10건을 추진)

(4) 서울혁신 빅데이터 센터(Big-Data Center for Seoul Innovation)

가. 개요

- 글로벌 청년들의 아이디어와 창업정보가 모이는 글로벌 창업집단지성 및 플랫폼
 - 아시아창업허브로 발전하기 위한 플랫폼사업

13) 미국 뉴욕시 기업투자진흥기관인 NYCEDC와 프랑스 파리지 Paris&Co가 공동 진행하는 ‘뉴욕파리비즈니스 익스체인지’가 대표적인 사례임. 뉴욕과 파리, 유럽과 및 대륙을 대표하는 국제도시 두 곳이 연계하여 자신들의 유망한 스타트업이 상대 지역에서 활동하도록 하는 ‘공동창업보육’프로젝트이며, 2015년 10월부터 추진하고 있음

나. 추진 체계

- 서울시는 건물 및 주요 시설에 대한 투자지원을 담당하고, 경영 및 관리는 전문기관에게 위탁하여 관리
- 주요 시설과 기능
 - 온라인 스마트 기술교육과 연구를 진행
 - 전세계를 대상으로 온라인 글로벌 창업경진대회 진행: 매년 100개의 글로벌 창업아이템 발굴 및 지원
 - 연구성과 확산과 정보서비스를 위한 전담조직 운용과 지원
 - 주요 시설은 교육시설/연구시설/관리운영시설 등

(5) 스마트창업보육센터와 Seoul Tech City 창업 프로그램¹⁴⁾

가. 개요

- 스마트기술 창업보육센터와 Seoul Tech City 특성화 프로그램 지원: 스타트업과 POST-BI 입주기업 500개 수준
- 연구성과 확산을 위한 전담조직 운용과 지원펀드 조성: 스마트기술혁신 매년 100건 지원 및 창출
- 매년 1주일간 글로벌 스마트기술 스타트업 캠프와 경진대회 운영으로 100개 도시/1000명의 국내외 창업자들과의 커뮤니티 구성

나. 추진 체계

- 서울시는 건물 및 주요 시설에 대한 투자지원을 담당하고, 경영 및 관리는 전문기관에게 위탁하여 관리
- 주요 시설과 기능
 - 스마트 기술교육과 연구를 진행, 그리고 창업보육 인프라
 - 연구성과 확산을 위한 전담조직 운용과 지원펀드 조성
 - 주요 시설은 교육시설/연구시설/시제품제작시설/전시실/컨설팅지원시설/관리운영시설 등

14) 별첨4. Seoul Tech City 창업프로그램 참조

- 창업보육 활성화를 위한 특성화된 Seoul Techshop 프로그램: Seoul Techshop은 도구, 소프트웨어 및 공간에 대한 액세스를 제공하는 역동적, 창조적인 커뮤니티이며, 협업과 공유의 공간과 시설을 지원하는 창업혁신프로그램임: 1000명 참여 가능공간 및 시설은 서울시가 지원하고, 전문기관이 운영
- 여성 Startup을 위한 Seoul Innovation Campus for Moms & Woman 프로그램: 노원구와 도봉구는 대표적인 아파트집중지역이라 여성 인적자원 활용 및 스타트업 활성화로 고용창출을 구현하는 프로그램이 필요함. Seoul Innovation Campus for Moms & Woman 프로그램은 아이디어와 기술지식을 보유한 여성들 위한 스타트업 프로그램과 교육을 지원함¹⁵⁾: 년 1000명 스타트업 교육과 500명 현장인턴십 진행
- O2O Startup를 위한 서비스협업 스타트업 프로그램: O2O Startup 프로그램은 협업으로 시너지 극대화하는 것으로, 주요 고객층은 같지만 서로 다른 서비스를 제공하는 스타트업(신생 벤처기업)간 ‘크로스 마케팅’을 지원하는 것임: 년 1000명의 서비스협업 스타트업 교육과 100건의 서비스협업 스타트업 창출

(6) 서울평양교류센터

- 사단법인 서울평양학회와 함께, 서울시의 지원과 지역에 소재한 통일연구원, 통일교육원 등과 연계¹⁶⁾
- 남북협력 및 조사연구 사업 추진, 특히 서울평양 축구대회, 통일학술세미나와 청년 및 대학생을 위한 통일콘서트 개최 등
- 한반도 정세와 남북교류 진행을 고려하여, 미래산업용지(Future Zone)단지에 중장기적으로 유치

2.3 Seoul Innovation Belt 사업 구축

- 서울시 동북권의 혁신역량과 연계한 Seoul Innovation Belt사업(홍릉-월계-석계-성북-창동/상계)을 창동·상계 산업클러스터와 연계
- 특히 서울시의 6대 전략산업인 의료기기 등의 융합바이오 및 바이오메디컬과 신기술 산업 활성화를 위한 중소벤처기업들이 입주하는 산업클러스터 전략 운영이 요구됨

15) 해외사례로는 구글 캠퍼스 서울이 엄마를 위한 "아기와 함께" 참여하는 특별한 스타트업 프로그램인 '캠퍼스 포 맘(Campus for Moms)'이 있음. '엄마를 위한 캠퍼스'는 세계 최초의 아기 친화적 시작 학교임. 엄마 같은 생각을 가진 기업가를 만나 자신의 큰 아이디어에 진전을 위해 처음 구글의 캠퍼스 텔 아비브(Tel Aviv)에서 시작, '엄마를 위한 캠퍼스'는 생산 및 교육 시간을 제공하였으며, 이스라엘 텔 아비브(Tel Aviv)는 여성을 위한 기업이 정신 조직에서 참가자들에게 멘토링과 교육을 제공함

16) 동구4구 산학협력단장 포럼에서 제시한 아젠다임

- 동북권에는 총 19개의 종합대학교와 국립특수대학교 2개, 전문대학교 5개 입지
- 종합대학 중에서 대다수인 17개가 사립대학교이고, 이외의 국립대학교 1개(서울과학기술대학교), 공립대학교 1개(서울시립대학교)가 있음¹⁷⁾
- 국내 유일의 종합연구소인 한국과학기술연구원(KIST)는 2000명의 매년 2000억 이상의 지속적인 연구비와 국내 최고의 연구진으로 구성된 2,000여명의 연구인력 및 슈퍼컴퓨터 등 세계적인 연구 인프라를 구축하고 있는 세계적인 혁신역량기관임
- 따라서 서울시 동북권의 혁신역량과 연계한 Seoul Innovation Belt사업을 창동·상계 산업클러스터와 연계하고, 특히 서울시의 6대 전략산업인 의료기기 등의 융합바이오 및 바이오메디컬을 위한 중소 벤처기업들이 입주하는 산업클러스터 전략 운영이 요구됨
- 또한 클러스터 네트워크 형성을 위해 연구 및 교육, 창업, 비즈니스 선순환 시스템을 구축하여 벤처 창업 집적지를 조성하고, 국내외 우수 연구소 및 기업을 유치하여 산학연 네트워크를 구축하며, 관내의 공통일대 서울테크노파크, 한국전력 부지, 성북역·석계역, 북부지법·지검 이전부지 등 네트워크 연계¹⁸⁾

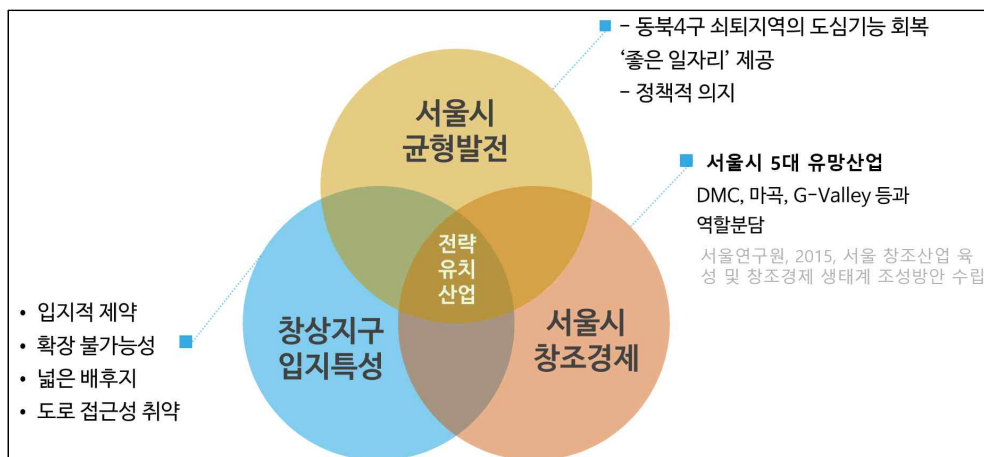
17) 동북권의 종합대학 재적학생 수는 2015년 기준 268,112명(재학생 수는 198,078명)으로 서울시 종합대학에 다니는 전체 학생 중 53.6%가 동북권에 위치한 대학교 소속 학생으로 나타남. 동북권은 5대 권역 중 종합대학이 가장 많이 입지한 권역으로 나타남. 도심권에 5개, 서북권에 6개, 서남권에 7개, 동남권에 3개의 종합대학이 입지한 것에 비해 동북권에만 19개의 종합대학교가 입지하여 있음

18) 서울시, 2013년 서울 동북권 광역거점 개발구상, 참조.

3. 2030년대를 선도하는 Seoul Tech City의 전략산업 선정체계

3.1. 창동·상계 산업집적지의 전략 산업 선정 절차와 과정

- 창동·상계지역에 글로벌 비즈니스를 선도하는 스마트시티 구축과 제4차 산업혁명의 신경제중심지를 지향하는 스마트기술기반 산업집적지로의 발전, 즉 서울테크시티(Seoul Tech City) 발전을 위한 세부적인 전략산업을 선정하여 유치할 필요가 있음
- 이는 창동·상계 산업집적지의 목표와 비전 그리고 기본방향을 추진하는데 부합하는 산업을 선정하는 것으로 유치산업을 선정하기 위해서는 목표와 비전 그리고 기본방향에 부합성 여부를 판단함과 더불어 서울시 및 창동·상계 지역의 현실성을 감안하여 유치산업을 선정해야함
- 본 연구에서는 창동·상계 지역의 현실성 및 실현 가능성을 감안하기 위해 크게 서울시 균형발전과 창상지구¹⁹⁾의 입지적 특성 그리고 서울시 창조경제측면을 감안하였음
- 전술한 바와 같이 서울 테크시티에 부합성과 더불어 특히 창동·상계 지구의 입지특성과 서울시 균형발전, 서울시 창조경제라는 세 가지 기준 전략적 및 현실적 검토사항을 중심으로 분석하여 선정하는 과정을 거침
- 서울시 균형발전 측면은 동북4구 쇠퇴지역의 도심기능 및 좋은 일자리 제공의 측면을, 서울시 창조경제는 서울시 타 산업집적지과의 역할 분담 및 서울연구원의 서울시 창조산업 육성에 대한 내요를 위주로 검토하며, 창상지구의 입지적 특성은 입지적 제약요인을 위주로 분석하여 최종적으로 전략적 유치산업을 선정함



[그림 III-3] 창동·상계 산업집적지 유치산업 선정에 필요한 전략적 고려사항

19) 본 연구에서는 공간적 범위를 명확하게 하기 위해서 연구지역에 대한 공간적 정의를 둔. 우선적으로 서울시에서 도봉구와 노원구에 해당하는 지역을 창동·상계지역으로 규정하며, 현재 서울시에서 창동 및 상계동에 계획을 수립하는 약 38만㎡에 해당하는 지역을 창동·상계지구로, 차량기지를 창동·상계 산업집적지로 공간적 범위를 구분함

3.2 산업 수요 분석

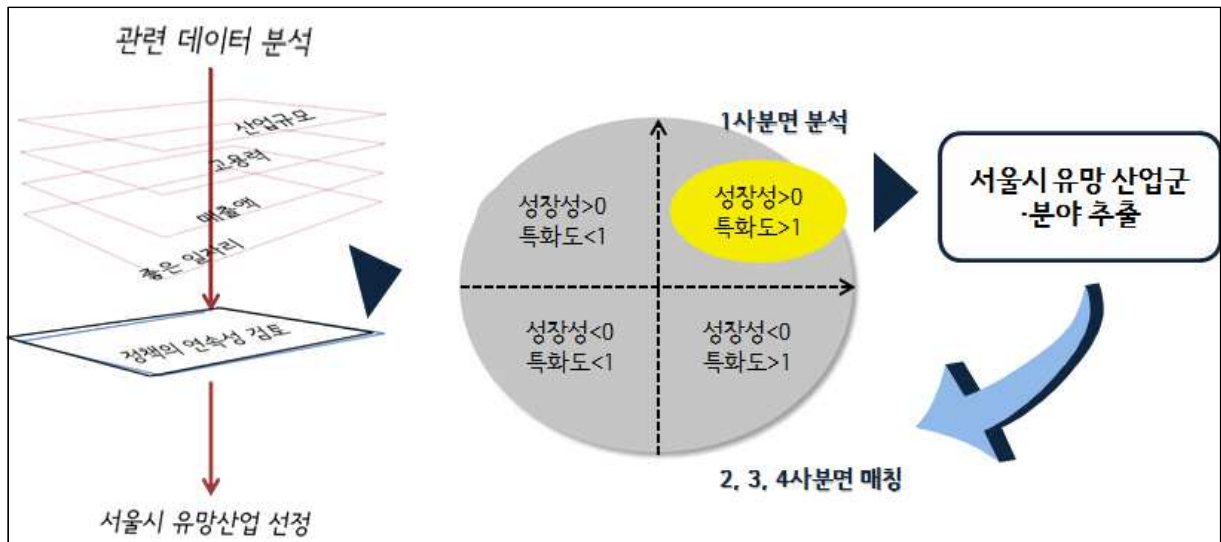
- 서울시 창조경제 5대 유망산업을 고려한 산업수요 분석체계 구성
- 상암 DMC, 마곡, G-Valley 등과 역할분담에 대한 논의가 충분히 이뤄질 필요가 있음. 미시적으로는 동북 4구 내 다른 기능들과 창동·상계 산업집적지 간의 역할분담도 충분히 고려되어야 할 필요가 있음
 - 서울연구원, 2015, <서울 창조산업 육성 및 창조경제 생태계 조성방안 수립>을 참조하여 서울시 유망산업을 선정하고 해당 산업을 위주로 검토함
- 서울시 유망 산업·분야 도출
 - 관련 데이터 분석을 통해 성장성과 특화도를 기준으로 사분면(Quadrant)으로 구분

[표Ⅲ-4] 서울 유망 산업·분야 선정 결과

구분	산업 유형		해당 산업	정량적 기준(서울시 평균)			
	연평균 증가율(%)	특화도(LQ)		산업규모 (%)	고용력 (명)	매출액 (백만원)	팬츠은 일자리(%)
1사분면	성장률>0	산업 LQ>1	23개	-	5.84	3,704	35.1
2사분면	성장률>0	산업 LQ<1	31개				
3사분면	성장률<0	산업 LQ<1	17개				
4사분면	성장률<0	산업 LQ>1	2개				
합계	73						

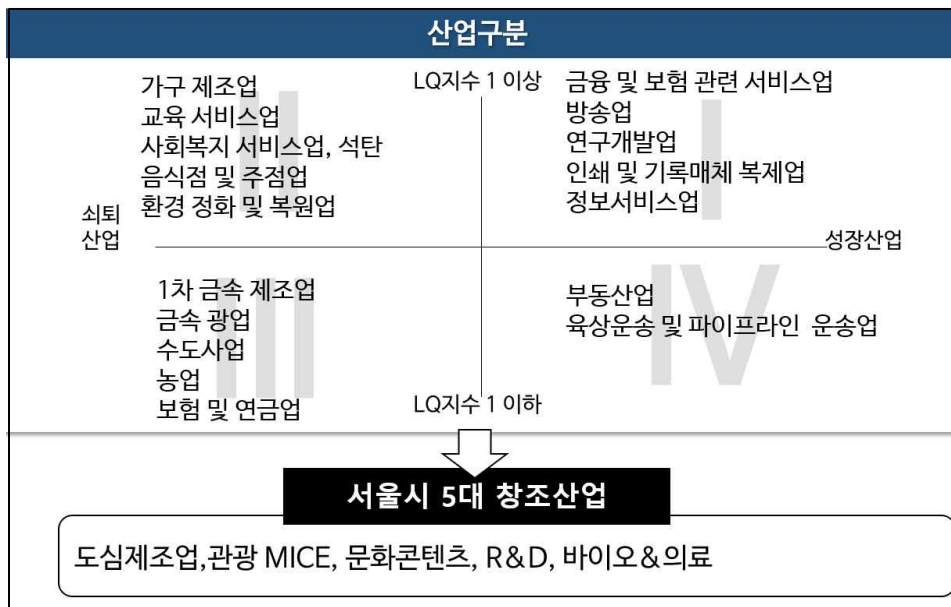
출처: 서울연구원, 2015, 서울 창조산업 육성 및 창조경제 생태계 조성방안 수립

- 산업 성장률은 0을 기준으로 수직 , 특화도(LQ)는 1을 기준으로 수평의 직교축 설정
- 성장성과 구조 등 산업 유형 기준의 서울시 유망산업 선정 결과
- 서울시 창조산업입지분석
- 산업 미래수요를 반영하여 서울시 5대 창조산업 선정(서울연구원 2015 보고서 반영)
- 서울시 5대 창조산업
 - 도심제조업, 관광 MICE, 문화콘텐츠, R&D, 바이오&의료



출처: 서울연구원, 2015, 서울 창조산업 육성 및 창조경제 생태계 조성방안 수립

[그림 III-4] 서울 유망 산업·분야 선정 결과



[그림 III-5] 서울 5대 전략 산업분야 도출

- 창동·상계 산업집적지에 유치할 산업으로 서울연구원의 연구결과를 받아들여 도심제조업, 관광 MICE, 문화콘텐츠, R&D, 바이오 & 의료라는 총 5개 유망산업을 선정함
- 창조산업은 도심제조업, 관광 MICE, 문화콘텐츠, R&D, 바이오 & 의료 이외에도 사회적 경제가 포함되어 있었으나, 창동·상계의 입지적 제약에 근거하여 사회적 분석은 포함시키지 않음.

○ 절차

- 서울연구원에서 2015년 제안한 창조산업의 구분을 고려하고,
- 같은 방법으로 창동·상계 지역의 입지계수를 분석하여 최종적으로 산업집적지의 전략유치산업을 선정하는데 1차적 선정기준으로 활용함

(1) 2020년대 성장성과 첨단성을 중심으로 한 미래 유망전략산업 수요 분석

- 기술혁신 메카트랜드, 산업·R&D 혁신트랜드, 맥킨지 미래산업기술, 중앙부처 미래성장 19대 분야, 공학원 미래 도전기술 측면에서 적합성을 분석함

[표Ⅲ-5] 2020년대 성장성과 첨단성을 중심으로 한 미래 유망전략산업 수요 분석

구분	주요 내용	도심 제조업	문화 콘텐츠	관광· MICE	R&D	바이오· 의료
기술혁신 메가트랜 분석	-21C는 지식기반경제로 지식융합의 시대 ① 글로벌경제의 심화 및 통합화, ② 기술혁신 및 신기술융합 가속화, ③ 인구구조의 고령화, 자원부족, 환경문제 등	●	●	●	●	●
산업·R&D혁신트 랜드	-신기술 발전 및 기술융합화가 가속화되면서 산업패러다임 자체도 크게 변할 소지가 크다는 점에서, 체계적인 연구개발과 연구개발성과의 활용지원정책과 혁신시스템	●	●	●	●	●
맥킨지 미래산업기술	-R&D-Intensive Manufacturing -Resoure-Intensive Industries -방송통신장비 -바이오(의료기기, 제약 등)	●	●	●	●	●
중앙부처 미래성장 19대 분야(2015)	-주력산업 4분야 -미래신산업 5개분야 -공공복지산업 5개분야 -기반산업 5개분야	●	●	●	●	●
공학원 미래도전기술 (2015.10.)	-미래 도전기술 선정을 위해 5개 미래사회 메가 트랜드(성장하는 사회, 스마트한 사회, 건강한 사회, 지속가능한 사회, 스마트한 사회, 안전한 사회)를 설정하고, 이에 필요한 산업별 기반 기술을 도출	●	●	●	●	●

주) ●●●●: 산업 가치사슬의 연관관계가 작다 => 크다

- 분석결과 기술혁신 메가트랜드에는 R&D와 바이오·의료가 적합한 것으로 분석되었으며, 산업·R&D 혁신트랜드에는 도심제조업, R&D, 바이오·의료가 적합하며, 맥킨지 미래산업기술 보고서와 중앙부처 미래성장 19대 분야 측면에서는 도심제조업, 문화콘텐츠, R&D, 바이오·의료가, 공학원 미래 도전

기술 측면에서는 도심제조업, R&D, 바이오·의료가 적합한 것으로 분석됨

- 따라서 도심제조업, 문화콘텐츠, R&D, 바이오·의료가 가장 적합하며, 특히 도심제조업, R&D, 바이오·의료가 적합한 유치산업으로 분석되었음

(2) 서울시 균형발전을 고려한 계획(경제비전2020/경제비전2030) 중심의 2020년대 미래 유망전략산업 수요 분석

- 서울시 균형발전을 고려한 분석에서는 서울시 경제비전 2020과 2030 그리고 서울시 창조산업과 창조경제 생태계 측면을 고려할 때는 5개 산업 모두가 연관성이 큰 것으로 분석됨

[표Ⅲ-6] 서울시 계획 중심의 2020년대 미래 유망전략산업 수요 분석

구 분	주요 내용	도심 제조업	문화 콘텐츠	관광· MICE	R&D	바이오· 의료
경제비전 2020 (2011년)	-지속가능한 경제기반 구축, -첨단지식 경제기반 조성, -문화 소프트 경제 조성, -동반성장을 통한 균형경제 기반 구축	●	●	●	●	●
경제비전 2030 (2014년)	-‘창조·혁신의 융복합경제’, -‘리더십·협력의 글로벌경제’, -‘상생·지속의 공존경제’	●	●	●	●	●
서울창조산업과 창조경제생태계 (2015년6월)	6대 유망산업·분야 선정 -바이오·의료 -R&D -도심제조업 -문화콘텐츠 -관광·MICE -사회적경제	●	●	●	●	●

주) ○●○○●●: 산업 가치사슬의 연관관계가 작다 => 크다

(3) 서울시 5대권별(동북지역)/창동·상계지역 산업경제 수요와 연계성

- 산업경제 여건과 수요 분석결과 현재의 인프라와 여건으로는 혁신클러스터 형성에 현실적 한계가 존재함
- 서울시 5대권역간 역할 분담, 창동 및 상계동 지역의 산업의 입지상수를 기초로 연계성을 검토

하였으며, 서울시는 2020년도를 선도할 혁신자원과 미래전략산업선정 등으로 지식클러스터 기반을 구축·지원할 예정이다

- 서울시 5대 권역별 및 창동·상계 지역의 지역 산업경제 수요분석 결과 도심제조업만이 연관성이 높은 것으로 도출되었음

[표III-7] 서울시 5대권별/창동·상계 지역 산업경제 수요 분석

구분	주요 내용	도심 제조업	문화 콘텐츠	관광· MICE	R&D	바이오· 의료
5대 권역 :동북권/도심권/ 서북권/서남권/ 동남권	-서울시 동북권 사업체와 종사자의 5대산업 구성비 -5대산업별 산업입지 계수: 사업체와 종사자 입지계수 -산업분류기준 5대 권역별 전체에 대한 산업입지계수	●	◐	◑	◒	◓
창동 :창동1-5동	-창동 사업체와 종사자의 5대산업 구성비 -5대산업별 산업입지 계수: 사업체와 종사자 입지계수 -산업분류기준 창동/상계 전체에 대한 산업입지계수	◐	◑	◒	◓	◔
상계동 :상계1동-10동	-상계동동 사업체와 종사자의 5대산업 구성비 -5대산업별 산업입지 계수: 사업체와 종사자 입지계수 -산업분류기준 창동/상계 전체에 대한 산업입지계수	◑	◒	◓	◔	◕

주) ◐◑◒◓◔◕: 산업 가치사슬의 연관관계가 작다 => 크다

- 결론적으로 이와 같은 산업수요의 분석결과를 종합하면, 창동·상계지역의 낙후한 단순한 산업입지 분석에 근거한 유치산업을 선정하는 과정에 의의가 없으며, 특히 차량기지의 부지는 서울시 균형발전을 고려하고, 향후 산업의 발전가능성이 높은 산업을 전략적으로 유치하는 것이 바람직하다고 판단되며, 이를 통해 동북권 광역고용기반 창출을 위해 광역중심기능으로 강화하고 신성장 산업기반 및 상업을 활성화할 필요가 있음

(4) 서울시 5대권별(동북지역)/창동·상계지역 혁신역량분석

- 전략적 유치산업을 선정함에 있어서 동북지역과 창동 및 상계지역의 혁신역량을 분석하여 이들과 부합되는 산업을 선정할 필요가 있음
 - 아울러 서울시는 2020년도 지식클러스터 기반을 구축 지원하는 과정에서 지역의 혁신자원을 감안하여 미래전략산업 선정하고 있음
 - 동부권에 15개 종합대학교가 입지(서울시의 약 27%), 연간 3만명 졸업하여 우수인력을 배출하고 있음. 아울러 서울시내 대학의 특허권 25%를 보유하고 있음
 - 특히 홍릉연구단지에 글로벌 종합연구소인 한국과학기술연구원(KIST) 등이 소재하고 있어, 차세대 스마트기술 기반 창업과 기술사업화가 연계되어 양질의 많은 일자리 창출이 가능함
 - 선진국 뿐만 아니라 개도국도 일자리 창출의 해법으로 신기술 및 신서비스에 의한 창업 활성화에 집중하고 있다는 점에서, 동북권 혁신역량은 산업경제발전 전망이 매우 긍정적이라 하겠음

[표Ⅲ-8] 서울시 5대권별(동북지역)/창동·상계지역 산업경제 수요 분석

구 분	주요 내용	도심 제조업	문화 콘텐츠	관광· MICE	R&D	바이오· 의료
역량분석 :동북권지역	-혁신주체별 역량분석: 대학교/연구소/기타 -주요 대학교 혁신역량 -KIST 혁신역량 -산학협력단 및 창업보육센터 -기타	●	◐	◑	●	●

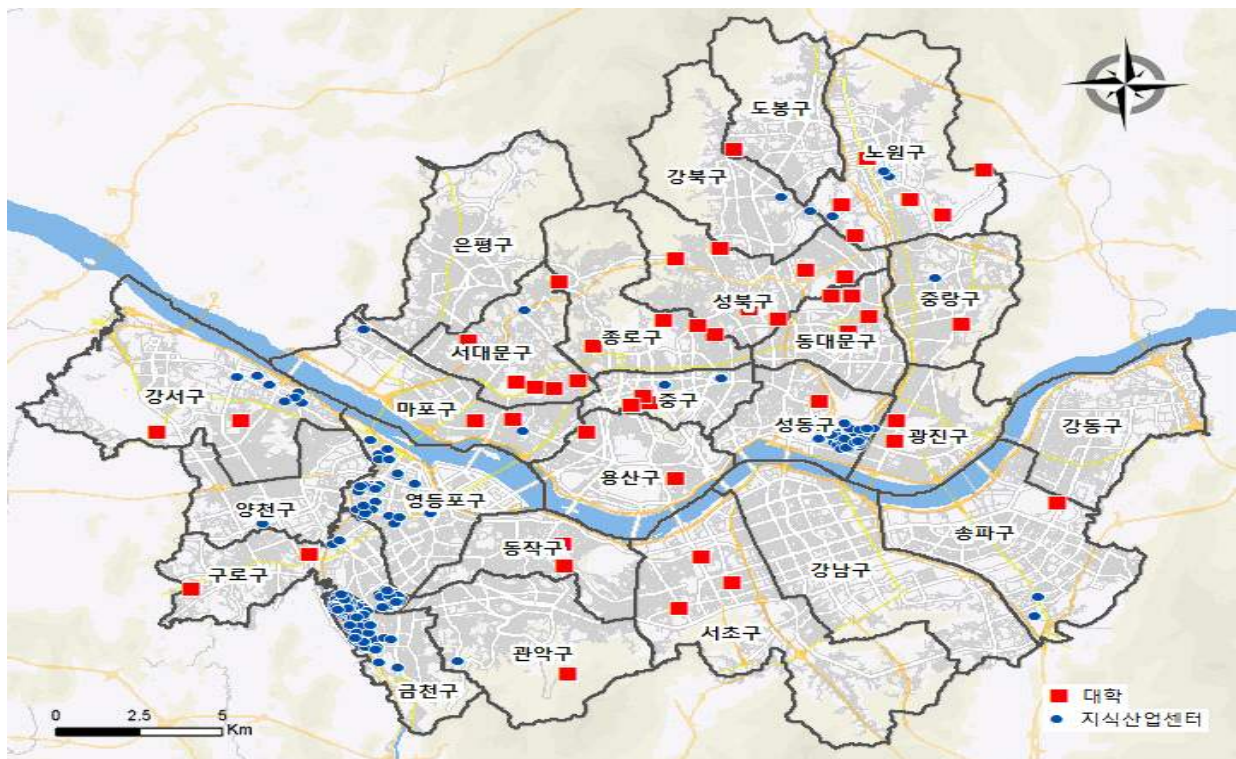
주) ◐◑●●: 산업 가치사슬의 연관관계가 작다 => 크다

- 동북4구 혁신역량에 부합하는 산업으로서는 도심제조업과 R&D 그리고 바이오·의료 산업이 보다 적합한 것으로 분석되었음

3.3 혁신역량 분석: 혁신기관 중심

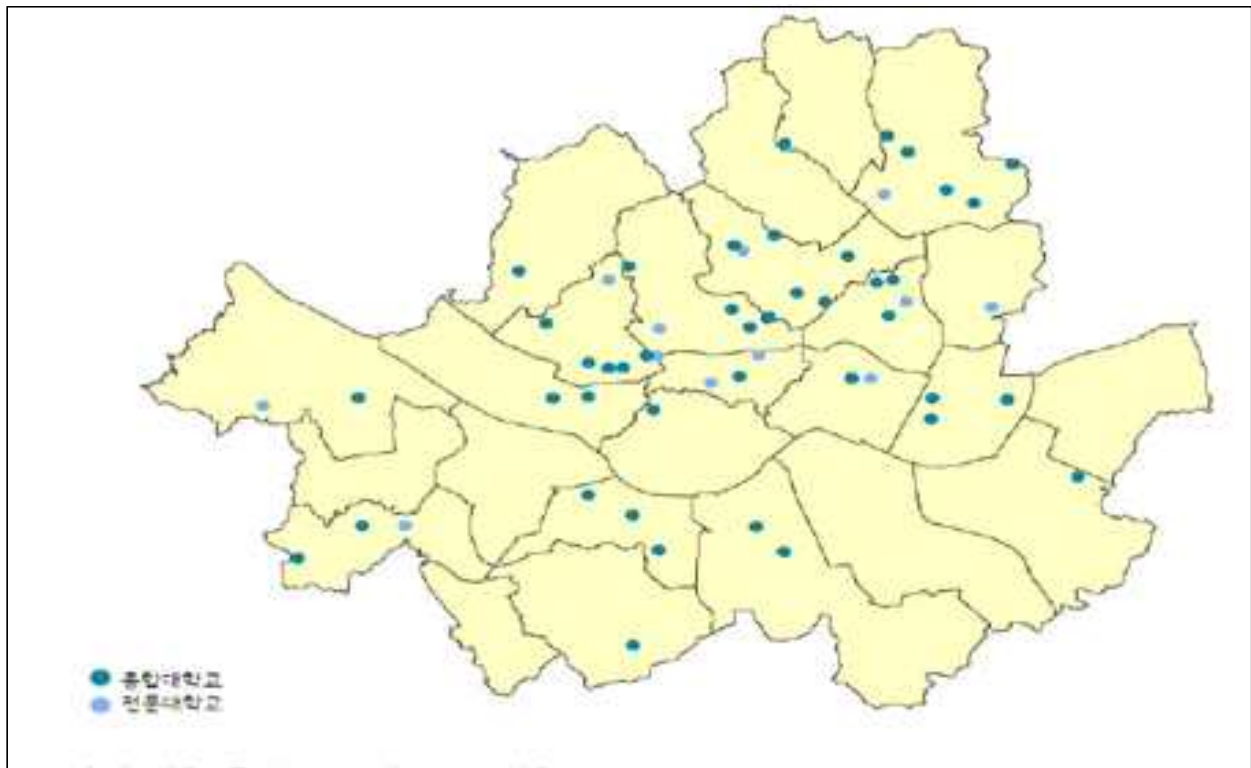
- 혁신이란 좁게는 상업적으로 과학기술을 응용하여 제품이나 공정을 개선하여 제품공정의 경쟁력을 높이는 것을 의미하며, 넓게는 나아가 시장개척, 경영, 마케팅까지 포함하여 경쟁력을 높이는 것으로 정의

- 혁신역량이라 함은 기업의 혁신이 지속적으로 창출되어 기업의 경쟁력이 지속적으로 유지될 수 있는 능력을 의미
- 이러한 기술혁신 및 발전의 원천은 지역혁신체제와 혁신클러스터에서 창출되는 생태계를 나타냄
- 지역의 주체별 혁신역량 분석: 대학, 연구기관, 산업체 및 기타
- 혁신연계 네트워크: 학연 및 산학연 네트워킹



출처: 서울시, <정책지도 갤러리> 경제진흥본부 경제정책과 (2015.1.13)

[그림 III-6] 대학교 및 지식산업센터 위치도



출처: 서울연구원(2014), 지도로 본 서울

[그림 III-7] 서울시 내 종합대학교 및 전문대학교 현황

- 동북권에는 총 19개의 종합대학교와 국립특수대학교 2개, 전문대학교 5개 입지
 - 종합대학 중에서 대다수인 17개가 사립대학교이고, 이 외의 국립대학교 1개(서울과학기술대학교), 공립대학교 1개(서울시립대학교)가 있음
- 동북권의 종합대학 재적학생 수는 2015년 기준 268,112명(재학생 수는 198,078명)으로 서울시 종합대학에 다는 전체 학생 중 53.6%가 동북권에 위치한 대학교 소속 학생으로 나타남
 - 동북권은 5대 권역 중 종합대학이 가장 많이 입지한 권역으로 나타남
- 도심권에 5개, 서북권에 6개, 서남권에 7개, 동남권에 3개의 종합대학이 입지한 것에 비해 동북권에 만 19개의 종합대학교가 입지하여 있음

[표Ⅲ-9] 동북권 위치 종합대학교 현황(2015년 기준)

번호	학교명	위치	설립구분	재적학생	재학생	졸업생 수
1	건국대학교	광진구 화양동	사립	22,559	15,698	2,601
2	세종대학교	광진구 군자동	사립	15,955	11,293	1,565
3	장로회신학대학교	광진구 광장동	사립	909	683	156
4	광운대학교	노원구 광운길	사립	12,530	8,751	1,558
5	삼육대학교	노원구 공릉2동	사립	7,731	5,751	1,055
6	서울여자대학교	노원구 공릉2동	사립	9,230	7,770	1,232
7	한국성서대학교	노원구 상계7동	사립	1,377	1,126	272
8	서울과학기술대학교	노원구 공릉2동	국립	9,786	6,712	96
9	덕성여자대학교	도봉구 쌍문동	사립	7,181	6,094	1,095
10	한양대학교	성동구 행당동	사립	21,207	15,269	2,639
11	경희대학교	동대문구 회기동	사립	34,319	25,259	3,777
12	서울시립대학교	동대문구 전농동	공립	13,331	9,516	1,330
13	한국외국어대학교	동대문구 이문동	사립	22,961	16,629	2,531
14	고려대학교	성북구 안암동	사립	27,092	20,254	3,188
15	국민대학교	성북구 정릉동	사립	21,746	15,617	2,252
16	동덕여자대학교	성북구 월곡동	사립	9,218	7,918	1,241
17	서경대학교	성북구 정릉동	사립	9,187	6,745	995
18	성신여자대학교	성북구 동선동	사립	11,739	9,962	1,699
19	한성대학교	성북구 삼선동	사립	10,054	7,031	1,213
총 학생 수				268,112	198,078	30,495

출처: 대학알리미(<http://www.academyinfo.go.kr/>)



[그림Ⅲ-8] 동북권 내 종합대학교 및 전문대학교 현황

[표 III-10] 동북권 대학 특화사업 분석: 특성화 분야

구분	내용
건설·교통	경희대(3), 고려대(1), 국민대(1), 서울과학기술대(1), 서울시립대(4), 성균관대(1)
기계	경희대(4), 고려대(1), 국민대(4), 서울과학기술대(6), 성균관대(8)
기초과학	경희대(13), 고려대(7), 국민대(1), 덕성여대(1), 삼육대(3), 서울과학기술대(1), 서울시립대(1), 서울여대(3), 성균관대(5), 한국외대(4)
농림수산식품	경희대(6), 삼육대(1), 성균관대(2)
문화·예술·체육	경희대(7), 국민대(4), 서경대(2), 서울과학기술대(1), 서울시립대(1), 서울여대(3), 성신여대(1), 한국외대(1)
보건·의료	경희대(1), 고려대(1), 삼육대(2), 성균관대(4), 서울시립대(1)
사업지원	경희대(2), 고려대(1), 덕성여대(1)
생명과학	경희대(6), 고려대(1), 국민대(4), 성균관대(1)
전기·전자	경희대(5), 고려대(1), 광운대(1), 국민대(1), 성균관대(2)
정보·통신	경희대(5), 고려대(4), 광운대(2), 덕성여대(1), 서울과학기술대(3), 서울시립대(2)
특화교육시스템	경희대(10), 광운대(1), 덕성여대(3), 삼육보건대(1), 서경대(1), 서울과학기술대(4), 서울시립대(2), 성균관대(3), 인덕대학(1), 카톨릭대(1), 한국외대(2)
화공	경희대(2), 고려대(1), 국민대(1), 서경대(1), 서울과학기술대(2), 서울시립대(1), 성균관대(3)
환경	경희대(1), 고려대(1), 서울과학기술대(2), 서울시립대(2), 성균관대(2), 한국외대(1)

* ()안의 수치는 각 대학의 해당 분야 특성화 중복 수

자료: 박태원, 2014, 광운대·석계 新경제거점 조성 공공기여부지 활용방안 학술연구

- 국내 유일의 종합연구소인 한국과학기술연구원(KIST)는 2000명의 매년 2000억 이상의 지속적인 연구비와 국내 최고의 연구진으로 구성된 2000명 연구인력 및 슈퍼컴 등 세계적인 연구 인프라를 구축하고 있는 세계적인 혁신역량기관임
 - 뇌과학연구소: 신경과학연구단/ 기능커넥토크믹스연구단/ 뇌의약연구단/ 바이오마이크로시스템연구단
 - 의공학연구소: 바이오닉스연구단/ 생체재료연구단/ 테라그노시스연구단
 - 녹색도시기술연구소: 물자원순환 연구단/ 환경복지연구단/ 도시에너지연구단/ 에너지융합연구단/ 적정기술사업단
 - 차세대반도체연구소: 전자재료연구단/ 스핀융합연구단/ 광전소재연구단/ 양자정보연구단
 - 로봇·미디어연구소: 영상미디어연구단/ 로봇연구단/ 로봇기술플랫폼사업단/ 탈탐사연구사업추진단/ Healthcare Robotics 연구그룹
 - 미래융합기술연구본부: 물질구조제어연구센터/ 나노포토닉스연구센터/ 화학키노믹스연구센터/

나노소재기술개발센터/ 고온에너지재료연구센터/ 분자인식연구센터/
계산과학연구센터/ 전통과학기술사업단

- 국가기반기술연구본부: 연료전지연구센터/ 청정에너지연구센터/ 센서시스템연구센터/
광전하이브리드연구센터
 - 연구기획조정본부: 도핑콘트롤센터/ 특성분석센터
 - 기술정책연구소
 - 안보기술개발단
- 세계 최고 수준의 서울시 ICT 인프라와 연계하여, 동북권에 15개 종합대학교가 입지(서울시의 약 27%), 연간 3만명 졸업하여 우수인력을 배출하고 있음. 아울러 서울시내 대학의 특허권 25%를 보유하고 있음
- 특히 흥릉연구단지에 글로벌 종합연구소인 한국과학기술연구원(KIST) 등이 소재하고 있어, 차세대 스마트기술 기반 창업과 기술사업화가 연계되어 양질의 많은 일자리 창출이 가능함
 - 선진국 뿐만 아니라 개도국도 일자리 창출의 해법으로 신기술 및 신서비스에 의한 창업 활성화에 집중하고 있다는 점에서, 동북권 혁신역량은 산업경제발전 전망이 매우 긍정적이라 하겠음

3.4. 서울시 지역 균형 발전으로 고려한 전략산업 기본 방향

(1) 서울시 상위 개발 계획과의 연계

- 기존 서울시 전체 및 동북 지역 개발 계획을 검토하여 서울시의 전략 육성 산업 및 동북 지역 육성 산업과의 연계를 도모함
 - 동북 4구의 인구나 규모에 걸맞는 도심기능을 회복하기 위해서 서울시 창동·상계 산업집적지 조성이 필요함. 특히 동북권은 서울시의 4대 권역중 산업경제적 인프라 및 산업구조 측면에서 가장 낙후되어 있으며, 산업정책적 지원 또한 미흡하였음. 단순한 입지계수를 근거로 하는 산업발전과 산업입적지 조성에는 현실적 한계 발생함
- 아울러 서울시 전체의 산업 경쟁력을 위해 서울 타 지역의 전략 산업과의 중복을 피하면서 동시에 동북권 지역 내 홍릉 등 주변 지역의 산업간 연계성을 고려할 때 창동·상계에 적합한 산업을 선정해야함
- 창동·상계지역은 동북권의 신경제 중심지로서의 기능을 수행해야함
 - 창동·상계지역 개발과 연계된 상위 계획에 따르면 개발의 기본 방향은 서울시 동북권 및 경기 동북부 지역 전체를 아우르는 ‘신경제 중심지’ 조성임
 - ‘서울시정 4개년 계획’에서는 창동·상계 지역은 동북4구 320만 인구의 일자리와 문화 중심지이자 신경제 중심지로서 조성할 계획임
 - ‘행복 4구 플랜’에서는 이를 위한 세부 계획으로 중심업무 지구 형성, 상업기능도입, 컨벤션센터 및 호텔 유치 등의 세부 계획을 제시
 - ‘도시재생 종합플랜’을 통해 저이용 저개발 중심지역으로서 신경제 중심지 조성을 목표로 하며 이를 위해 IT, BT를 중심으로 하는 창조 산업 유치를 목표로 함
 - 동북권과 창동·상계 지역의 전략 유치 산업은 미래 수요를 고려한 첨단 산업과 문화콘텐츠 등의 창조 산업 중심
 - ‘서울시 경제비전2030’에서는 스마트 기술기반 첨단산업 지구와 바이오메디컬, 녹색산업, IT융합산업, NT등 첨단산업이 융합된 복합 배후단지 건설을 목표로 하고 있으며 이중 바이오메디컬 산업과 녹색에너지 산업을 중점 유치하려는 계획을 선정하였음
 - ‘동북권 광역 서점 개발 구상’에서는 융합적 R&D산업과 창조산업을 핵심 산업으로 선정하였으며, 세부적으로는 SW산업, 공연콘텐츠 관련 산업의 거점화, 엔지니어링, 디자인산업, 인문사회과학, 예술, 자연과학 분야를 아우르는 연구 단지를 건설하여 미래 시대 고부가가치를 낼 수 있는 융합형 창조산업 단지 건설을 목표로 함

- ‘동북2중생활권 발전종합계획’은 R&D기반형 클러스터를 조성하고, 산학연 벤처, 아파트형 공장, 정보통신 및 바이오 산업 R&D단지를 건설하여 이 지역을 문화창조산업과 제조업 중심지로 건설하고자 함
- 경제중심지 발전에 따른 MICE산업의 수요를 고려한 컨벤션 중심지 건설
 - ‘동북권 르네상스’는 문화산업 및 컨벤션 중심지로서 공항 터미널 건설, 백화점 등 고급 상권 형성, 멀티플렉스 건설 계획을 수립
 - ‘창동·상계 전략적 개발구상’에서는 각종 업무 및 전시컨벤션 중심지 육성을 위한 호텔과 이를 지원할 수 있는 각종 업무, 상업시설에 대한 세부 계획을 제시함
 - 노원역과 근접한 차량기지의 일부 지역과 노원면허시험장 부지를 상업용지로 활용

[표Ⅲ-11] 선행 개발 계획의 주요 내용과 핵심 산업

구 분	주요 내용	핵심 산업
동북2중생활권 발전종합계획	- R&D기반형 클러스터 - 산학연 벤처, 아파트형공장, 정보통신 및 바이오 산업 R&D	문화창조산업 및 제조업
동북권 르네상스	- 문화컨벤션, 업무, 공항 터미널, 고급 판매 및 멀티플렉스	문화컨벤션 및 업무
창동·상계 전략적 개발구상	- 호텔, 전시 컨벤션, 상업시설, 업무시설	전시컨벤션 및 업무
동북권 광역 거점 개발 구상	- R&D업, SW업, 공연업을 거점화하여 고부가가치 융합형 창조산업 (엔지니어링, 디자인, SW, 인문사회과학, 예술, 자연과학 R&D)	융합적 R&D 산업 및 창조산업
행복4구 플랜	- 창동·상계 신경제 중심지(중심업무, 상업, 컨벤션, 호텔 등)	-
경제비전 2030	- 스마트 기술기반 첨단산업지구 - 첨단산업 융합복합 배후단지(바이오 메디컬, 녹색산업, IT융합, NT)	바이오 메디컬, 녹색에너지 산업
서울시정 4개년 계획	- 신경제중심지, 동북4구 320만 일자리·문화 중심	동북권 중심업무 시설
도시재생 종합플랜	- 저이용 저개발 중심지역으로 신경제 중심지	창조산업(BT, IT)
도시경제기반형 사업구상	- 경제거점으로 지식형 R&D, 바이오메디컬 기반, 문화 기능을 도입	문화산업, 지식형 R&D, 바이오 메디컬

(2) 국토부 계획과의 연계

- 2015년 국토부 공모사업에서 ‘창동·상계 신경제중심지’는 ‘지식형 산업’과 ‘문화콘텐츠산업’을 제시
- 창동·상계 개발 지역의 현안과 개발시 주요 고려 사항은 다음의 세 가지로 요약할 수 있음

- 첫째, 지역현안의 해소
 - 침체된 창동·상계지역의 산업과 경제를 회복하고
 - 낙후된 물리적 환경 및 문화·생활환경을 개선
- 둘째, 지역잠재력의 활용
 - 동북권의 요지로서 향후 공간적 파급효과가 큼
 - 동북간선도로 및 지하철 4, 7호선이 교차하는 구간이며 향후 수도권 동북부 지역 개발시 광역 교통의 거점으로 활용가능
 - 지역내부 역량 활용을 통해 즉각적인 실현이 가능한 전략의 수립
- 셋째, 거버넌스의 참여
 - 지역 주민의 의견과 관심사를 반영한 지역 현안을 도출하고
 - 정부와 시민간 지역 활성화 및 지역재생의 비전과 목표를 공유
- 수도권 동북부 320만의 일자리·문화 중심지로서 '신(新)경제중심지' 조성을 목표로 함
 - 주요 유치 산업으로는 지식형 R&D와 바이오 메디컬 산업을 제안
 - 산업기반을 구축하고 지역내 일자리를 확보하여 베드타운 이미지를 벗어난 경제적 활력 창출
 - 아레나 유치와 함께 문화, 예술 및 각종 생활인프라를 구축하여 지역 주민의 삶의 질을 높이고, 관련 산업을 유치하여 지역 경제 활성화 도모
 - 고용 기반 지원을 비롯한 각종 인프라 구축과 지역의 물리적 환경 개선을 통한 지역 재생 및 활성화 전략 시행

동·상계 지역으로의 이전은 현실적으로 불가능함

- 야외 세트장 스튜디오 조성은 부지 이전 비용을 고려할 때 서울시의 별도 비용 지원이 필요하며, 지원 여부를 배제하고 향후 수익성만을 고려한 민간 사업자의 투자는 불가능할 것으로 봄
- MICE산업 유치 기능으로서 제시한 ‘아시아 트레이드 센터’는 부지의 면적, 수요자들이 원하는 지역을 고려할 때 부적합
 - 향후 서울에서 필요한 MICE센터의 규모는 10만 이상의 규모인데 창동·상계 부지는 이에 비하면 매우 비좁음
 - 한·중 비즈니스 센터의 경우 당사자들은 광화문과 같은 도심지역을 원하며, 마곡도 이러한 이유로 트레이드 센터 입주에 실패함
- 각계 전문가 세부 의견을 종합하면 아래의 표와 같음

[표Ⅲ-12] 전문가 주요 자문내용 및 주민의견

구 분	주요 자문 내용	과제 연계
자문위원	<ul style="list-style-type: none"> - 산업경제 수요 분석과 서울시의 주요 계획과 연계 - 바이오산업의 성장 가능성을 고려해서 유망업종으로 선정+문화산업도 추천 - 공공선도 기능과 시설로 산학연 융합캠퍼스와 리빙랩의 공공 지원기능과 시설 필요 - 서울시 균형발전을 위한 서울혁신벨트(홍릉-월계-석관-성북-창동역) 구축 필요 - DMC, 마곡 등과의 차별화 필요 - 출판 및 인쇄, 패션산업은 기존 구청과의 주력산업임으로 이전에는 부정적임 - 입지계수를 극복한 서울시 균형발전에 의한 신산업추진을 검토 	반영
STEPI	<ul style="list-style-type: none"> - 산업혁신트렌드와 기술혁신트렌드 분석, 중앙부처 신성장동력 및 지원사업을 고려 - 2020년대 성장성과 첨단성 있는 유망산업으로 선정: 스마트기술을 기반으로 한 신산업(융합산업, IoT, Big-data, VR, AR, AI 등) - Open Innovation과 Open Market Innovation를 고려한 선도시설 및 지원기능 검토 - 도심형 지식산업은 R&D집약적 기업중심이며, 스마트 혁신 거점 기관의 역할을 연계하는 것이 매우 필요 - 규제프리존 등 검토 	반영
산업클러스터학회	<ul style="list-style-type: none"> - 혁신클러스터는 글로벌 비즈니스기능과 산학연 혁신역량, R&D형 지식기업중심 생태계 - 2020년대 성장성과 첨단성 있는 유망산업으로 선정: 스마트기술을 기반으로 한 신산업(헬스케어 등 융합산업, IoT, Big-data, VR, AR, AI 등) - 도심형 지식산업은 R&D집약적 기업중심으로, 고대/경희대/KIST 등 혁신 기관 등의 참여 필요 - 도시형 개발모형과 사례 참조: 뉴욕/런던/싱가포르/북경 등 기술진보를 고려한 스마트시티, 그리고 미래존과 규제프리존 검토 	반영
한국산업단지공단	<ul style="list-style-type: none"> - R&D 중심의 혁신형기업 유치전략과 도시첨단산업단지 검토 - 서울시의 우수한 인력과 혁신기관과 연계: 판교개발과 경기창조혁신센터 기능과 연계 - 글로벌 비즈니스 연계한 2020년대 성장성과 첨단성 있는 유망산업으로 선정 - 미래산업단지는 유비쿼터스 산업단지이며, 규제 프리존으로 신기술 개발이 요구 - Industry 4.0과 연계한 스마트시티, 그리고 스마트 생산체계와 지원체계 구축 	반영/도심첨단산업단지 검토
동북권 산학협력단지포럼	<ul style="list-style-type: none"> - 동북권 혁신역량과 창동·상계개발과 연계 필요 - 바이오 융합산업과 전자의료기기산업 등 헬스케어와 스마트 기술 기반 신산업(융합산업, IoT, Big-data, VR, AR, AI 등)을 유망산업으로 선정 - K-문화의 거점으로 발전 가능성 검토 	반영

	<ul style="list-style-type: none"> - 산학연융합캠퍼스 프로그램 운영과 경기북부 기업들과의 연계 위한 R&D단지 구축 - 2030년대 성장성과 첨단성 있는 유망산업으로 선정하고, 산업구조 인력 등이 선순환적인 구조를 가질 수 있는 지식산업구조형태를 지향해야 함 - 동북권 혁신기관들(우수대학과 KIST 등)의 혁신역량을 유치 참여로 산업집적지 개발 필요 - 서울혁신벨트사업 추진은 서울시 균형발전에 매우 효율적인 사업으로 평가됨으로 동북권 혁신기관들이 적극 참여 검토 - 남북교류의 거점으로 활용, 특히 통일교육원/통일연구원 등 통일부 산하 기관들이 지역에 소재하고 있는 점을 활용해야 함 	
홍릉포럼	<ul style="list-style-type: none"> - 동북권 혁신역량으로 유치와 참여가 필요 - 2020년대 성장성과 첨단성 있는 유망산업으로 선정 - 홍릉단지를 연계한 바이오 헬스케어분야(바이오 메디, 전자의료기기 등) 발전과 스마트신기술산업 추진, 그리고 산학연 융합캠퍼스 방안 검토 - 서울혁신벨트사업 추진은 서울시 균형발전에 매우 효율적인 사업으로 평가 	반영
서울연구원	<ul style="list-style-type: none"> - 글로벌 산업생태계 분석과 체계적 산업분석은 과제 영역의 강점으로 평가 - 서울시 산업발전계획과 연계: 경제비전2020과 2030 - 2020년대 성장성과 첨단성 있는 유망산업으로 선정, 중앙부처 사업과 연계 - 입지계수를 극복한 서울시 균형발전에 의한 신산업 추진을 검토 	반영
노원구상공회의회소 의장	<ul style="list-style-type: none"> - 양질의 일자리 창출이 가능한 2020년대 성장성과 첨단성 있는 유망산업으로 선정 필요 - 입지계수를 극복한 서울시 균형발전에 의한 신산업추진을 검토 - 글로벌 혁신기업 유치와 서울시의 지원프로그램 	반영

나. 주민 수요

- ‘문화’개념을 도입한 개발방식에 대한 요구가 큼
 - 걷고 싶은 거리, 주민들이 직접 이용할 수 있는 여러 가지 문화, 편의 시설 건설
 - 창동·상계 지역이 보다 활기찬 분위기를 떨 수 있도록 하는 개발 방식에 대한 기대감이 높음
- 대규모 산업 개발 보다는 지역 주민을 위한 직접적인 시설에 대한 요구가 높음
 - 창동·상계 지역의 개발 필요성과 그 취지에는 찬성하지만 대규모로 이루어지는 산업단지 개발에 대한 반대 의견도 존재함
 - 개발을 찬성하는 경우에도 문화, 체육, 복지 시설에 대한 요구가 더욱 높으며, 산업 시설 유치와 일자리 창출에는 상대적으로 관심이 덜한 편임
- 새로운 산업 입주 시 신기술에 의한 벤처 기업 유치를 선호
 - 신산업 유치를 통한 양질의 일자리 창출
 - 산업단지 개발 시 자연친화적 환경조성에 대한 주민의 욕구가 있음
- 그 외에 콘텐츠 산업에 대한 선호도가 높으며 중국 관광객을 위한 시설 투자, 실버타운 조성에 대한 의견 등이 존재함.
- 교육에 대한 관심으로 대형학원에 대한 선호가 나타남.

3.5. 전략산업 선정

(1) 산업선정절차

- 창동·상계지역에 입지할 산업의 선정은 다음의 세 가지 기준에 부합해야함
 - 첫째, 입지 산업의 선정은 서울시의 균형 발전의 측면에서 동북4구의 도심기능을 회복하고 좋은 일자리를 제공할 수 있어야 함
 - 둘째, 창동·상계 지역이 가진 입지적 특성을 고려해야함
 - 차량 기지에 제한된 면적과 확장 불가능성
 - 향후 동북권의 넓은 배후지에 대한 중심업무 및 산업중심지 기능 수행 가능성

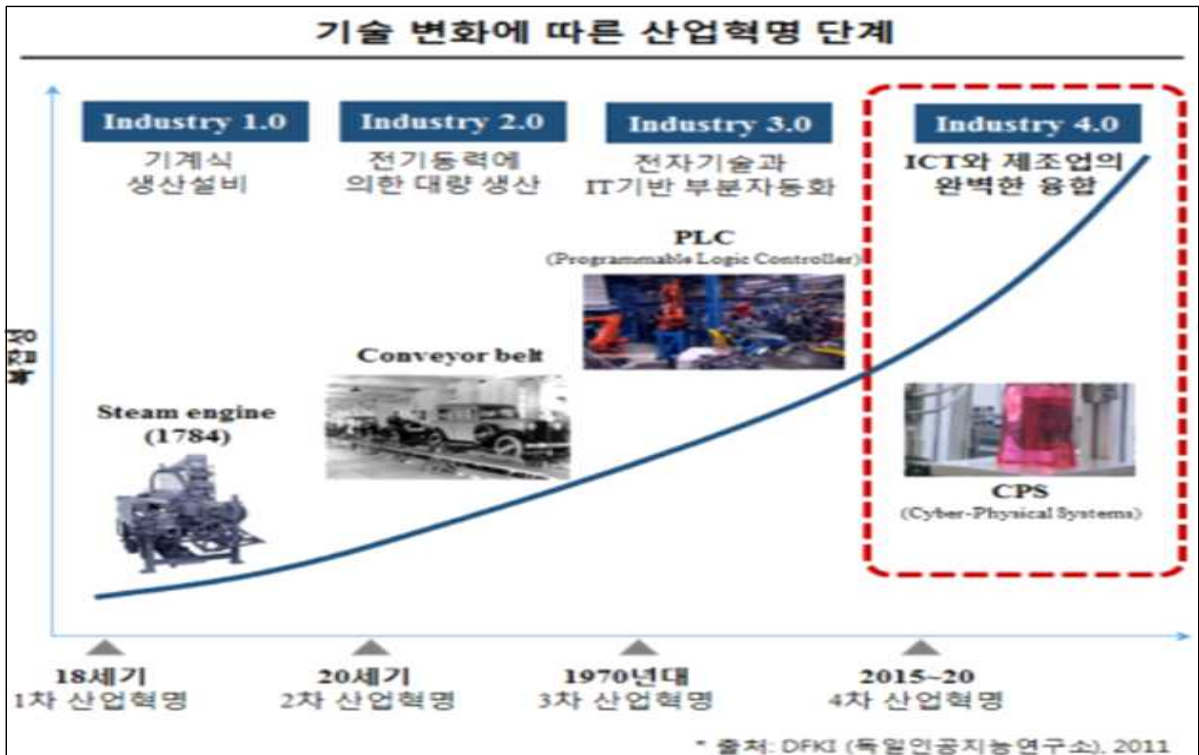
- 도로 접근성이 취약한 교통 여건의 한계

- 셋째, 상암 DMC, 마곡, G-valley 등 산업단지와의 중복을 피하고 창동·상계 지역에 특화할 수 있는 산업을 고려해야함
- 향후 성장 전망과 일자리 제공 가능성을 고려 할 때 창동·상계 산업집적지에 적합한 업종은 서울시 5대 창조산업인 도심제조업, 관광MICE, 문화콘텐츠, R&D, 바이오&의료 산업임
- 서울시와 동북권, 창동·상계지역의 산업 변화를 분석한 결과 서울시의 다른 지역에 비해 창동·상계 지역은 제조업이 강세를 보이며 상대적 우위에 있음
- 타 산업집적지의 특성화 산업을 고려할 때, 창동·상계 지역은 도심 제조업을 육성함으로써 타 산업 집적지와의 중복과 경쟁을 피할 수 있음
 - 상암 DMC의 미디어 엔터테인먼트, 마곡지구의 R&D연구단지와 GT, BT, IT 중심의 신산업 단지, G-Valley의 IT, 전기전자산업, 신흥합지역의 공연예술을 중심으로한 문화콘텐츠지구, 홍릉 지구의 바이오·의료 R&D센터, 마지막으로 창동·상계지역을 도심 제조업 중심지구로 육성하여 5대 창조 산업에 대한 산업 지구별 투자 전략 수립 및 서울시의 각 지역별 균형 발전을 도모할 수 있음
- 상기한 창동·상계지역의 입지 특성과 향후의 성장성, 서울시 종합 계획등을 고려할 때, 창동·상계 산업집적지의 주요 전략 산업은 스마트기술 기반 산업이 적합함
 - 도봉구와 노원구의 LQ지수와 성장성을 모두 고려하였을 때 제조업 분야가 강세임
 - 서울시 5대 창조 산업 중 도심형 제조업을 전략 산업으로 선정가능함
 - 서울시 내 타 산업 집적지에 대하여 경쟁 우위 활용 가능함
- 또한 향후 아레나의 입지 계획을 고려할 때, 아레나 연계성을 고려한 문화콘텐츠 산업이 적합함
 - 아레나 입지로 인한 강점을 감안할 때 서울시 5대 창조산업 중 문화콘텐츠 산업의 성공 가능성 높음
 - 대규모 산업 단지 건설에 회의적인 지역 주민에 대해 설득력 있는 산업으로서 제시 가능함.

(2) 세부 업종 선정 절차

- 창동·상계의 입지 특성과 성장성을 고려하여 선정한 도심제조업과 문화콘텐츠 산업에 더해 전문가 토론, 시민의견 등을 종합하여 스마트기술기반 산업, 문화콘텐츠 산업으로 기본 방향 설정

- 스마트 기술 기반 산업은 ICT를 활용하여 도심제조업을 스마트화한다는 개념으로 이를 통한 전통 산업의 고부가가치화를 지향함
- 4차 산업혁명은 ICT와 제조업의 완벽한 융합을 통해 이루어지며 전통산업에 혁신기술을 접목함으로써 가능함
- 첨단성이 높고 ICT 융합가능성이 높은 산업을 스마트기술기반 산업으로 추출하여, 분류업종별로 선정함.



[그림 III-10] 제4차 산업혁명과 스마트 기술 기반 산업의 발전

- 문화콘텐츠 산업은 아레나와 연계할 수 있는 산업을 선정
- 세부 산업의 선정절차는 다음과 같음
 - 한국표준산업분류에 따라 업종을 세세분류 수준에서 검토하여 창동·상계지구가 상대적 강점을 가지고 있으며 향후 성장 가능성이 높은 산업을 도출
 - 스마트기술기반산업과 문화콘텐츠 산업의 업종을 추출하여 창동·상계 지구가 강점을 가지고 있는 업종과 비교 분석 및 전략 업종 선정
 - 이렇게 선정된 업종들에 대해 서울시 5대 창조산업과의 연계성 검토 및 이외 산업들에 대한 추가 검토

- 선정 업종별로 산업집적지 조성 방향 및 목표에 따라 1, 2, 3순위로 나누어 입주 업종을 세분화함
 - 1순위 업종은 제 4차 산업혁명의 신경제 중심지인 스마트시티 조성을 위해 첨단성이 높은 스마트기술기반 산업으로 선정
 - 2순위 업종은 2030년대 서울테크시티(Seoul Tech City)조성의 비전을 가지고 스마트기술기반 산업과 문화콘텐츠 산업, 융복합 산업을 중심으로 업종을 선정

[표Ⅲ-13] 유치업종별 조성비전과 사업 목표

	조성비전	사업목표	유치업종
1순위	제 4차 산업혁명을 선도하는 신경제중심지인 스마트시티 발전	첨단 스마트 기술기반산업 집적지	첨단성이 높은 스마트기술기반 산업
2순위	2030을 위한 창업도시	스마트 기술과 문화 융합도시	스마트기술기반산업, 문화콘텐츠, 융복합
3순위	스마트 신경제중심지	스마트 기술산업과 문화산업 집적지	사업서비스업종

- 3순위 업종은 사업서비스업종을 선정하여 향후 스마트 신경제 중심지 건설을 위한 인프라를 구축하고자 함
- 현실적 한계를 최대한 고려하여, 각 순위별 구체적인 업종과 코드는 아래의 표와 같음

[표Ⅲ-14] 유치 산업별 세부 업종과 코드

1 순 위	첨단성 있는 스마트기술 기반 산업	액정 평판 디스플레이 제조업(26211), 플라즈마 및 기타 평판 디스플레이 제조업(26219), 전자카드 제조업(26294), 그 외 기타 전자부품 제조업(26299), 컴퓨터 제조업(26310), 기억장치 제조업(26321), 기타 주변기기 제조업(26329), 방송장비 제조업(26421), 이동전화기 제조업(26422), 기타 무선 통신장비 제조업(26429), 텔레비전 제조업(26511), 라디오 방송업(60100), 유선통신업(61210), 무선통신업(61220), 위성통신업(61230), 통신 재판매업(61291), 그외 기타 전기 통신업(61299), 컴퓨터 프로그래밍 서비스업(62010), 포털 및 기타 인터넷 정보매개 서비스업(63120), 뉴스 제공업(63910)	
2 순 위	스마트기술기반 제조업 문화콘텐츠산업 융복합산업	영상·오디오 기록물제작 및 배급업(J59), 창작, 예술 및 여가관련 서비스업(R90), 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향및통신장비제조업(C26), 전기장비제조업(C28), 기타기계및장비제조업(C29)	출판업(J58), 통신업(J61) 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리(J62) 정보서비스업(J63) 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업(C27) 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업 (M72) 기타 전문, 과학 및 기술서비스업(M73)
3 순 위	지원기능	I 숙박 및 음식점업(근린생활시설) K 금융 및 보험업 N75 사업지원서비스업 P 교육서비스업	Q86 보건업 S 협회 및 단체, 기타 개인 서비스업 U 국제 및 외국기관 유치산업 지원을 위한 서비스업

- 현재의 기술수준과 기존 산업별 분류는 급속한 기술진보와 스마트 기술혁신이 발생하고 있는 것을 반영하지 못하고 있음
 - 현재 산업분류를 기준으로 제4차 산업혁명을 선도하는 스마트 신산업을 분류하는 것은 현실적 한계가 있음
 - 특히 2030년대 발전가능성이 높은 전략산업에 적용하는 것은 매우 비현시적이기 때문에, 개발사업이 구체화되는 2020년대 초에 새로운 기술진보와 산업발전을 선도하는 스마트사업을 다시 선정하여야 함
 - 스마트기술기반 창업이 활성화가 진행될 경우, 현재의 산업분류는 의미가 없음
 - 2030년대는 산업간 분류 보다는 융복합 스마트산업의 발전이 주류를 이룰 것으로 전망됨
 - 따라서 차량기지 이전과 면허시험장 이전이 구체화되는 시기에 글로벌산업 트렌드와 스마트 기술진보를 고려한 전략산업조정을 위한 사업을 다시 추진하여야 함

(3) 선정 결과 종합

- 결론적으로 글로벌 비즈니스를 선도하는 스마트시티 구축과 제 4차 산업혁명의 신경계중심지를 지향하는 스마트기술기반 산업집적지로의 발전하려는 창동·상계 산업집적지인 서울테크시티(Seoul Tech City)는 스마트기술 기반 산업 중심 육성이 바람직함
 - 노원·도봉지역 산업 특성을 활용하여 도심제조업 중 ICT와 연계 가능한 스마트기술기반 산업을 육성해야함
- 스마트기술 기반 산업에 더해 문화콘텐츠 산업을 전략적 컨셉으로 활용
 - 창동·상계 지역은 입주가 결정된 아레나 시설과 연계하여 예술 및 공연 산업의 성장 가능성
- 스마트기술 기반의 바이오 산업과 관련된 분야에 대한 유치 가능성
 - 서울시 동북권의 320만 명의 인구 및 경기북부 지역까지 고려하면 500만 명에 달하는 인구 생활권을 배후지로 가지는 특성과 혁신역량을 가진 대학과 연구기관이 다수 분포하는 장점을 살려 바이오 등 융복합 산업 분야의 유치가 가능할 것으로 봄
 - 다만, 바이오 의료 산업의 경우 홍릉지구를 선정하여 개발하려는 계획이 있는 만큼, 창동·상계 지역은 홍릉지역과의 연계를 감안하여 스마트기술기반 바이오산업과 관련된 분야에 대한 유치를 고려할 수 있음

4. Seoul Tech City 개발의 주요 산업경제적 기대 효과

4.1. 동북아 스마트 혁신을 통한 비즈니스와 창업 허브로 발전

- 2030년대 글로벌 스마트 비즈니스와 아시아 창업허브로 발전
 - R&D와 제품 및 서비스, 산업간 소통과 융합을 위한 비즈니스와 창업 플랫폼 공간 및 장소 조성
 - 아시아의 창업허브로 다양한 규모(창업기업, 중소기업에서 대기업까지), 산업의 전과정(기획, 연구에서 생산, 판매까지), 산업 종류(전방산업에서 후방산업까지), 재정(대기업에서 무자본 창업자까지) 등이 입주 할 수 있는 개방된 다양성을 확보
- 주변 지역의 산업단지와의 유기적인 연계체계
 - 홍릉, 마곡과 상암 DMC, 판교 및 경기동부권 산업단지 등 산업집적지와 지리적, 기능적 연계를 통한 지역경제 기반을 강화
 - 산업집적에 따른 시너지효과 극대화를 위하여 연구 개발기능을 강화하고, 서울의 강남벤처벨리, 구로디지털단지, 상암 DMC, 수도권 서남권 산업클러스터와 마곡산업단지, 경기도 판교벨리와 경기권 산업단지 등과 연계 네트워크를 강화
- 동북아 경제네트워크의 혁신 거점과 창업허브 기반 구축
 - 입지적 장점을 활용하여 동북아 주요도시들과 일일업무권을 형성하고, 동북아 창업 인프라 구축 및 우수 기업·연구기관 유치로 통해 글로벌 경쟁력 강화
 - 동북아 R&D 및 비즈니스 네트워크의 거점으로서 역할 수행을 위하여 세계적인 첨단산업클러스터와의 적극적인 교류 형성
- 글로벌 창업과 외국인 투자유치 활성화를 위한 혁신 기반 조성
 - 동북아 주요도시의 경쟁단지와 벤치마킹을 통한 비교우위 확보
 - 동북지역 혁신기관들과 연계하여 해외고급인력 유치를 위한 생활기반 및 각종 편의시설, 행정적 지원체계 마련
 - 글로벌 산업혁신을 선도하는 국제적 창업허브와 산업클러스터로 육성
 - 글로벌 산·학·연 집단지성 시스템을 구축하여, R&D와 창업을 활성화하는 아시아 창업 허브로 육성
- 창업 활성화와 혁신환경을 갖춘 창조적 융합생태계 실현

- 시장, 생산시장, 기술, 전문인력 등 혁신환경을 구성하는 핵심요소들의 역량을 강화하고 시너지 효과를 극대화하여 혁신 능력 향상
- 첨단산업의 발전을 위하여 산업집적 중심으로 창업활성화와 혁신환경을 구축하고, 혁신의 창출과 동북지역 및 동북부 수도권생산 공간이 상호 밀접하게 연관되도록 환경 구축
- 창동아레나와 연계한 문화·예술·교육·여가 및 산업 인프라 구축
 - 문화콘텐츠산업을 기반으로 연구, 산업, 문화, 비즈니스가 결합된 새로운 형태의 창의적 생태계 조성
- 창동아레나와 연계한 문화콘텐츠 인프라를 조성하고, 다양성(창업자 및 연구원, 기업인, 종사자, 거주자, 방문자 등)이 공존하며 생활의 질이 보장되는 장소 조성

4.2. 제4차 산업혁명을 선도하는 첨단기술과 산업이 융합되는 혁신기지(Platform of Research and Business Development)와 스마트시티로 발전

- 2030년대 연구에서 소비, 기술개발에서 상품화가 이루어지는 아시아 창조허브: 글로벌 창업을 통한 산업과 연구가 융합되는 융합클러스터
 - 교육, 연구, 산업, 판매에 대한 지식의 교류와 교육이 이루어지는 아시아 창업 허브와 생태계를 형성
- 글로벌 창업을 통한 첨단 미래기술 및 산업의 과정이 공간적으로 집적화되고 순환되어 연구와 생산 기능의 상호작용을 통한 혁신의 시너지효과를 극대화할 수 있도록 연구와 생산을 유기적으로 연계
- 세계 최고 수준의 서울시 ICT 인프라와 연계하여, 동북지역이 갖는 혁신역량 및 거점들의 잠재력(15개 종합대학 서울시의 27%, 연간 3만명졸업, 서울시 대학 특허의 25%로 보유 등)을 바탕으로, 새로운 일자리 창출이 가능한 신기술/신서비스 중심의 창업 및 비즈니스 허브
- 2030년대 서울 경제를 견인하는 창업허브와 기술혁신 전초지(Leading Frontier): 차세대 성장동력 산업 전략적 유지를 위한 첨단산업클러스터 조성
 - 글로벌 창업을 통한 첨단 융합의 여건변화에 유연하게 대응할 수 있는 첨단성과 융합성이 우수한 산업단지로 조성
 - 선진경제로의 도약을 위하여 급변하는 대내외 환경에 신속히 대응하면서 성장 잠재력을 확충하고, 차세대 성장동력 산업군을 발굴하여 전략적으로 육성
 - 동북아 경제중심도시 서울로 도약을 위한 전략으로, 기술 분야 간 융합을 통한 신기술과 산업을

탄생시킬 수 있는 창업활성화와 첨단산업클러스터를 조성하고 이를 통해 차세대 성장동력산업을 전략적으로 육성하고 발전시켜나감

- 글로벌 창업을 통한 첨단기술 간의 융합을 통한 전략적 특성화
 - IT, BT, NT가 차세대 핵심기술로 부상하고 기술 간 융합이 일어나는 여건을 반영하여 기술 및 산업 간 융복합에 대한 연구와 교류가 이루어지 환경을 조성
 - 개발되는 기술들이 계속해서 지능화·고도화되고 있고, 특정기술이 다른 기술과 결합되어 새로운 형태의 기술이 탄생하는 기술의 융합화 현상과 개발된 기술들이 네트워크를 형성하여 하나의 기술로 통합되는 복합화 현상도 더욱 진전됨
 - 글로벌 창업을 통한 첨단기술 간의 융합, 연구와 생산의 조화를 이룬 복합단지를 조성하여 기술 부문간 융합을 통한 신산업의 개발 및 시너지 창출을 선도
- 2030년대 창업과 기업의 성장기반을 지원하는 산업생태계(Seoul Innovation Belt)
 - 동부권에 15개 종합대학교가 입지(서울시의 약 27%), 연간 3만명 졸업하여 우수인력을 배출하고 있음. 아울러 서울시내 대학의 특허권 25%를 보유하고 있음
 - 특히 홍릉연구단지에 글로벌 종합연구소인 한국과학기술연구원(KIST) 등이 소재하고 있어, 차세대 스마트기술 기반 창업과 기술사업화가 연계되어 양질의 많은 일자리 창출이 가능함
 - 선진국 뿐만 아니라 개도국도 일자리 창출의 해법으로 신기술 및 신서비스에 의한 창업 활성화에 집중하고 있다는 점에서, 동북권 혁신역량은 산업경제발전 전망이 매우 긍정적이라 하겠음
 - 따라서 창동-홍릉을 연계하는 Seoul Innovation Belt는 산업생산, 연구개발, 생산지원시설, 생활 등 다양한 기능이 공간적으로 탄력적인 연계를 이룰 수 있도록 배치하여 글로벌 창업허브로서 지속가능한 발전을 유도하도록 함
 - R&D 및 신기술산업의 인큐베이터이며 차세대 성장동력산업의 거점으로 조성하고, 새로운 산업과 기술을 능동적으로 수용할 수 있는 스스로 진화하는 환경을 조성함.
 - 글로벌 창업을 통한 새로운 아이디어와 연구성과가 “새로운 산업”과 연계되어 경제적 가치로 전환되는 창업허브로 조성함.
- 산업발전과 지역발전을 위한 기술혁신과 아시아 창업허브 조성
 - 창동-홍릉을 연계하는 Seoul Innovation Belt는 새로운 산업 관련 기술개발, 창업, 벤처기업 육성, 국제교류 활동 등을 포괄하는 차세대 성장동력산업 및 신기술을 이용한 새로운 산업을 수용할 물리적 공간을 조성함.
 - 동북부지역이 비교우위에 있는 인적자원 및 혁신역량 여건과 경쟁우위 산업을 결합하는 창업활

성화와 새로운 지역발전전략 구현을 통해 아시아 창업허브를 조성함.

4.3. Seoul Tech City 개발과 Seoul Innovation Campus 조성에 대한 정량적 기대효과

- 지역적으로 서울동부권에 입지하여, 수도권 및 동아시아 글로벌 도시와 연계한 거대 소비시장 창출
 - 서울시내 상암DMC, 마곡산업단지 및 G밸리, 테헤란배리 등의 주요 비즈니스 거점과 서울대/고려대 등 우수대학과 KIST등 주요 혁신거점 및 인프라와 근접하여, 광역적 경제거점화와 다양한 시너지 창출이 가능으로 정량적 기대효과 발생
 - 기술교육인력 매년 1000명 양성과 매년 연구과제 100건 기획 및 개발 추진
 - 글로벌 벤처캠퍼스에 기업(스타트업 포함) 500개 유치 : 국내외 기업유치 300개 + 동북4구 산학연 혁신기관 연계기업 200개
 - 특히 동구4구 소재 주요 혁신거점 대학과 연구소가 운영하는 창업보육기업중 우수성과 기업들의 입주, 매년 20개 기관들에서 2개 기업을 추천하여 매년 40개의 새로운 기술혁신 강소기업의 입주 등으로 2030년까지 200개 기업 성장 생태계 조성
 - 2030년까지 리빙랩 등을 중심으로 스마트기술혁신 매년 100건 지원 및 전용펀드 1000억 조성 (클라우드 펀드 포함)창출
 - 2030년까지 매년 1주일간 글로벌 스마트기술 스타트업 캠프와 경진대회 운영으로, 100개 도시/1000명의 국내외 창업자와 예비창업자들과의 On-Line/Off-Line커뮤니티 구성
- Seoul Tech City 구축과 발전을 전망하면, 2030년까지 국내외 글로벌 강소기업 500기업이 입주하며, 10,000명의 고용창출 효과 발생과 다양한 지역경제 활성화와 신산업발전에 기여
 - 예를 들면, 스마트산업(사물인터넷)의 국내고용유발 효과는 2025년 약 22만명, 2030년 약 60만명으로 추정되어 창동·상계 지역의 스마트산업 고용증대 효과에 상당한 기여가 예측
 - 전세계 스마트산업 고용유발효과는 2025년 2,259만명, 2030년 6,046만명으로 추정

○ 전략산업으로 선정된 주요 산업의 2025년과 2030년대 경제적 기대효과 전망 분석

[표-15] 융합바이오와 신기술 융합 산업, 문화콘텐츠산업의 경제적 파급 효과 요약

주요 산업		주요 제품	고용유발효과 (단위 : 천명/십억원)	생산유발효과 (단위 : 조원)	부가가치유발효과 (단위 : 조원)
융합바이오	영상진단기기	X-ray, 초음파 진단기, MRI, CT 등	2016년: 542 2020년: 680 2025년: 902 2030년: 1,197	2016년: 90.4 2020년: 113.3 2025년: 150.4 2030년: 199.6	2016년: 19.7 2020년: 24.7 2025년: 32.8 2030년: 43.5
	생체신호계측기	생체물리량 측정기기(호흡계, 체온계, 혈압계, 혈류계 등), 생체조성물 측정기기(혈당, 산소포화도, 체성분 측정기 등)	2016년: 1,314 2020년: 1,666 2025년: 2,240 2030년: 3,012	2016년: 218.7 2020년: 277.2 2025년: 372.8 2030년: 501.2	2016년: 68.7 2020년: 87.1 2025년: 117.2 2030년: 157.5
	전기전자식수술치료기	수술용 장비, 약물치료기, 환자모니터링시스템 등	2016년: 1,654 2020년: 2,159 2025년: 3,013 2030년: 4,205	2016년: 275 2020년: 359 2025년: 501 2030년: 700	2016년: 86 2020년: 113 2025년: 158 2030년: 220
	의료정보시스템	헬스케어 IT 및 의료정보(빅데이터)시스템 등	2016년: 597 2020년: 851 2025년: 1,326 2030년: 2,065	2016년: 99 2020년: 142 2025년: 221 2030년: 344	2016년: 31 2020년: 45 2025년: 69 2030년: 108
신기술 융합산업	빅데이터	2016년: 410 2020년: 658 2025년: 849 2030년: 1,741	2016년: 86 2020년: 137 2025년: 184 2030년: 363	2016년: 34 2020년: 55 2025년: 74 2030년: 145	
신기술 융합산업	사물인터넷	2016년: 3,840 2020년: 8,441 2025년: 22,590 2030년: 60,460	2016년: 828 2020년: 1,819 2025년: 4,869 2030년: 13,031	2016년: 324 2020년: 711 2025년: 1,903 2030년: 5,094	
문화콘텐츠	문화콘텐츠	2016년: 31,897 2020년: 37,905 2025년: 47,033 2030년: 58,357	2016년: 5,646 2020년: 6,709 2025년: 8,325 2030년: 10,329	2016년: 2334 2020년: 2774 2025년: 3442 2030년: 4271	
	방송콘텐츠	2016년: 224 2020년: 339 2025년: 568 2030년: 951	2016년: 40 2020년: 60 2025년: 100 2030년: 168	2016년: 16 2020년: 25 2025년: 42 2030년: 70	
	웹콘텐츠	2016년: 1,278 2020년: 1,909 2025년: 3,203 2030년: 5,375	2016년: 213 2020년: 319 2025년: 535 2030년: 897	2016년: 87 2020년: 130 2025년: 218 2030년: 367	

주: 융합바이오와 신기술 융합 산업은 스마트 제조업에 포함됨.

제2절 창동·상계 산업집적지 특성화 방안

- 신경제중심지로서 개발컨셉(기본구상)을 도출하였음. 특히 신경제 중심지 조성을 위한 비전 및 목표 설정, 동부지의 인문·사회·경제적 여건, 서울의 경쟁력, 해외도시와의 비교우위, 미래성장 가능성, 산업수요 등을 고려한 육성산업 분야 선정, 선정 산업분야를 중심으로 광역중심지로서의 위상을 고려한 업무, 상업, 문화 등 지원 기능 도출함. 또한 도입기능별·부지별 핵심도입 기능(시설) 및 규모(개발밀도)를 제시함
- 또한, 기존 및 계획 중인 산업집적지와의 연계 및 특성화 방안을 제시하였음

1. 유치산업 선정

1.1 서울시 상위계획과의 연계를 감안한 산업의 선정

- 창동·상계지역의 산업선정은 서울시의 상위계획인 2030 서울 플랜, 경제비전 2030, 시정4개년 계획 등을 감안해야 함
- 2030 서울플랜은 창동·상계지역을 동북권 광역고용기반 창출을 위해 광역중심기능으로 강화하고 신성장 산업기반 및 상업지원 및 보육센터 등의 기능과 더불어 성수지역 및 경원선 역세권지역, 청량리와 왕십리 지역 등을 주요 거점으로 제시함과 동시에 대학, 연구기관, 홍릉·공릉 대규모 R&D 단지의 연계와 협력 강화를 통해 신산업 육성을 표방하고 있음
 - 지역특화를 위해 대학의 잠재력을 고용창출과 연계하고 산학연 네트워크 형성, 평생교육, 권역내 특화산업 발굴 및 육성 등을 제시하고 있음
- 경제비전 2030은 서울시 창조경제 모델로 첨단 융복합 산업육성, 3대 신성장산업, 도시형 특화 산업 및 상권의 업그레이트, 창조혁신 인재양성 등을 제시함
 - 창동·상계지역은 홍릉지역과 더불어 미래성장동력 연구·교육중심 지역으로서 4대 신성장거점 기반을 조성하고, 창동·상계는 스마트기술 기반 첨단산업지구, 홍릉은 스마트 에이징 R&D 클러스터, 광운대역·서울 TP는 동북권 융합산업 첨단산업지구 등을 제시하고 있음
- 서울시정 4개년 계획은 꿈꾸는 도시를 위해 창동·상계를 신경제중심지로 개발하고 동북권 중심업무 시설 및 복합 비즈니스 센터로 제시하고 있음
- 특히, 2015년 6월 발표한 ‘서울 창조산업과 창조경제 생태계’에서 서울시 유망전략 산업을 제시
 - 도심제조업, 문화콘텐츠, R&D, 관광·MICE, 바이오·의료, 사회적경제 등을 서울시 6대 유망 산업분야로 선

정

- 서울시 6대 유망 산업분야의 고부가가치화 및 새로운 사업기회 발굴을 위한 ICT 인프라 활용 방안 마련
- 바이오·의료, R&D 등 서울시 유망산업·분야 관련 정부의 보편적인 지원정책 존재
- 2016년 2월 서울시가 발표한 2020년 '글로벌 디지털 수도' 4대 전략에 근거함
 - 서울시는 디지털 정책 5개년('16~'20) 로드맵 「서울 디지털기본계획 2020」을 제시
 - 디지털 활용 시민 소통-거버넌스 강화... '20년까지 시민 주도 디지털정책 50%로
 - '디지노믹스' 실현... 핀테크 스타트업 30개 발굴육성, G-밸리 507개 기업 지원
 - 사물인터넷 실증지역 100개소 '리빙랩 도시', '17년 모든 공공장소에 무료 WiFi
 - '17년까지 생활복지정보 통합관리 시스템, 찾아가는 동주민센터 내 원스톱 서비스

1.2 동북4구의 주요 지역거점과 연계되는 산업의 선정과 서울시균형발전의 정책적 지원 고려

- 창동·상계지역은 해당 부지를 개발함에 있어 다양한 유형의 기능이 결합되어 있고, 동북4구의 주요 지역과 연계하여 특화산업을 도출해야 하지만, 산업입지수요 및 특화산업이 부재하면 서울시 균형발전차원 신기술 첨단 산업선정과 정책적 지원이 필요함
- 차량기기에 유치하게 될 산업은 해당 지역의 다양한 부지에서 유치될 아레나, 산업지원시설과의 연계 뿐만 아니라, 동북4구의 주요 지역인 홍릉, 공릉, 광운대, 성북역주변 등과 연계하여 네트워크를 형성할 수 있으며, 해당 혁신자원과 기관들을 활용할 수 있는 측면에서 산업을 선정할 필요가 있지만, 산업입지수요 및 특화산업이 부재하면 서울시 균형발전차원 신기술 첨단 산업선정과 정책적 지원이 필요함
 - 홍릉지역은 스마트 에이징을 비롯한 바이오 융합 산업거점으로 개발할 예정이며, 광운대역·서울 TP의 동북권 융합산업첨단산업 지구로 개발에 따른 창업보육·청년벤처 입주공간 및 창업지원센터와 여성창업플라자 등을 고려해야 함
 - 제4차 산업혁명을 선도하는 첨단기술과 산업이 융합되는 혁신기지와 아시아 창업허브 구상 필요
- 동북4구의 대학 및 인적자원의 활용을 위해 15개 종합대학과 15만명 대학생, 연간 3만 명에 이르는 대학졸업생을 감안하여 적합한 산업을 선정해야 할 것으로 여겨짐
- 창동·상계지역을 산업거점으로 개발하기 위해서는 연구 및 교육, 창업, 비즈니스 선순환 시스템을 구축하기 위한 대학, 연구기관간 지식·연구정보의 교류 여건 등을 감안해야 함

- 따라서 창동·상계지역의 특화산업을 선정하기 위해서는 동북4구 협의체 등의 다양한 주체의 참여가 가능한 산업경제 지원체계가 필요함

1.3 창동·상계 신경제거점의 명확한 특화 산업 및 하위산업 제시에 대한 현실적 한계

- 창동·상계지역에 대한 다양한 계획 및 구상에서 해당 지역에 대한 산업측면의 특징은 우선적으로 해당 지역을 동북권 경제중심으로 육성하는 것을 제시하고 있으며, 그에 따라 다양한 산업을 검토하였으나, 현재는 스마트기술기반의 제조업인 융합형 바이오, 지식형 R&D, 문화 산업, 바이오 메디컬 등이 제시되고 있음
 - 기존에 제시된 산업으로는 문화창조산업 및 제조업, 문화컨벤션 및 업무, 융합적 R&D 산업 및 창조산업, 바이오 메디컬 및 녹색에너지 산업, 창조산업으로 BT 또는 IT이 제외되었음
 - 패션 및 디자인은 지역특화산업이지만 영세하고 동대문지역의 산업과 중복되는 문제가 있어 제외되었으며, 융합형 바이오산업인 바이오 메디컬 등의 산업은 핵심 도입시설과의 협의가 부재하여 추진이 더디었으며, 교육은 교육기관과 협의 부재로 대부분 제외되었음
- 초기에는 주로 문화산업 및 제조업이 제시되었으며, 이후 전시 및 컨벤션 관련 산업이, 이후 R&D 기능이 부가된 산업이 제외되었으며, 최근에는 융합적 산업 그리고 바이오 메디컬, 녹색 에너지 산업 지식형 R&D 산업 등이 제시되었음
 - 대부분의 계획에서 비교적 많은 공통분모를 차지하는 산업으로 문화산업을 들 수 있으며, 해당 기능은 창동·상계지역에 공급되는 아레나 시설을 활용하거나 연계되는 산업이며, 문화와 관련된 산업은 상암DMC 및 잠실운동장 개발과 다소 중복될 소지가 있어 해당 문화산업의 세부 카테고리의 설정이 필요함
 - IoT, 빅데이터, 가상현실 및 증감현실, 클라우드 및 스토리지 등이 연계된 문화산업의 고려가 필요
- 대부분의 계획에서 목표와 전략에 따라 대분류 및 중분류 수준의 사업을 제시하거나 융합적인 성격의 산업을 제시함에 따라 산업의 성격이 매우 모호하게 제시되는 현실적 한계가 있음

2. 서울시 균형발전 차원의 창동·상계 신경제거점과 글로벌 비즈니스 거점을 위한 특화 산업 선정

2.1 개요

- 수도권 동북부 320만의 일자리·문화 중심 창동·상계 신경제중심지를 목표로 경제적 활력 창출과 문화·생활 인프라 구축, 물리적 환경개선이라는 3대 전략을 제시하였지만, 산업입지수요 및 특화산업이 부재하면 서울시 균형발전차원 신기술 첨단 산업선정과 정책적 지원이 필요함
 - 경제거점 활력창출을 위해 지식형 R&D, 바이오메디컬 산업기반 구축으로 일자리를 창출하고, 서울시 상위계획 및 시책을 고려하여 미래 먹거리, 지역별 특성화 육성 차원에서 문화, 바이오메디컬, 지식형 R&D를 도입기능으로 선정함. 따라서 산업입지수요 및 특화산업이 부재하면 서울시 균형발전차원 신기술 첨단 산업선정과 정책적 지원이 필요함
 - 문화·생활 인프라 구축을 위해 2만석 규모의 아레나 유치로 통한 문화예술기반을 구축하고 관련 산업을 유치할 계획이며, 지역위상 및 동북권의 현안해소와 일자리 및 산업생태계 기반강화 차원에서 창업지원기능, 보육기능 강화를 도입기능으로 함. 아레나 시설 및 인프라와 연계된 문화산업과 IoT, 빅데이터, 가상현실 및 증감현실, 클라우드 및 스토리지 등이 연계된 문화산업의 고려가 필요
 - 물리적 환경개선을 위해 대규모 공연시설 및 고용기반 지원을 위한 광역 및 지역 인프라를 구축하고, 이를 위해 KTX, GTX 연장, 동부간선도로 확장 등 광역적 교통잠재력 활용함과 동시에 광역환승 기능과 복합상업 기능을 도입하기 위해 복합환승센터, 공항터미널, 컨벤션, 숙박 등의 설치를 제시함. 따라서 글로벌 비즈니스와 산업 활성화를 위한 다양한 공공지원시설의 지원과 차별화된 지원 프로그램을 서울시는 정책적으로 지원해야 함.
- 미국 뉴욕, 일본 동경, 프랑스 파리, 영국 런던 등 대부분의 글로벌 도시는 미래형 도시는 스마트시티를 지향함. 따라서 스마트 기술과 문화가 양립 가능한 ‘융합도시로 첨단융합산업단지인 서울테크 시티(Seoul Tech City)란 기본구상 개념을 도출하며, 주요 산업경제 지원정책으로 스마트기술개발과 융합인력양성, 그리고 창업활성화를 활성화를 추진함
 - 세계 최고 수준의 서울시 ICT 인프라와 연계하여, 동북지역이 갖는 혁신역량 및 거점들의 잠재력(15개 종합대학 서울시의 27%, 연간 3만명졸업, 서울시 대학 특허의 25%로 보유 등)을 바탕으로, 새로운 일자리 창출이 가능한 신기술/신서비스 중심의 창업허브(미국의 실리콘밸리, 유럽의 실리콘밸리 런던테크시티, 프랑스의 실리콘밸리인 실리콘 상티에(Silicon Sentier·오솔길) 사례)로 개발컨셉을 선정
 - 글로벌 비즈니스를 선도하는 스마트시티구축과 제 4차 산업혁명의 신경제중심지를 지향하는 스마트기술기반 산업집적지로의 발전
- 결론적 창동·상계지역은 산업입지수요 및 특화산업이 부재하기 때문에, 서울시 균형발전차원 신기술

첨단 산업선정과 정책적 지원이 필요함. 따라서 2020년대 글로벌 창업허브를 통한 신경제중심지인 스마트시티로 발전하기 위해 아레나와 연계한 문화콘텐츠산업과 스마트기술기반 산업(첨단제조업인 융합산업과 신기술산업 및 지식형 R&D 등)을 유망전략산업을 전략적으로 선정함.

- 따라서 이와 같은 산업수요의 분석결과를 종합하면, 창동·상계지역의 낙후한 단순한 산업입지 분석에 근거한 유망산업 선정은 현실성 없음.
- 특히 차량기지의 부지는 서울시 균형발전을 고려하여 2020년대 성장성과 첨단성을 선도하는 스마트기술에 근거한 신산업(스마트제조업, 특히 바이오 융합산업과 IoT, 빅데이터, 인공지능, AR,VR 등)과 아레나 등 뉴미디어와 연계된 문화콘텐츠에 대한 선정을 추진하여 동북권 광역고용기반 창출을 위해 광역중심기능으로 강화하고 신성장 산업기반 및 상업을 활성화해야 함

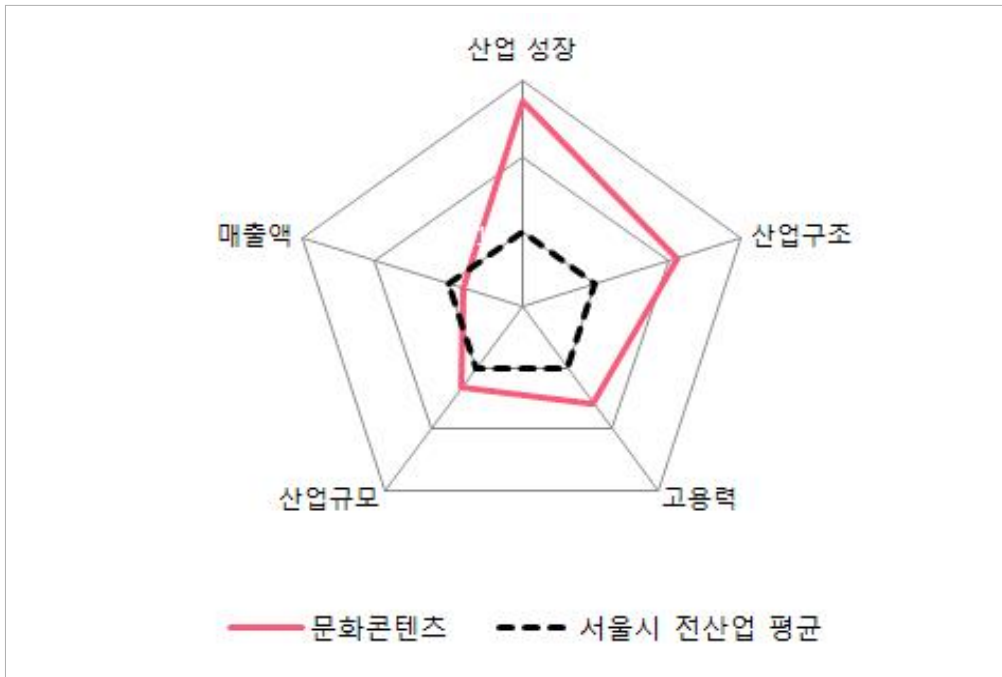
2.2 특화산업 1: 문화컨텐츠 산업

(1) 서울시 문화컨텐츠 산업구조 분석

- 문화컨텐츠 분야의 현황 분석 종합
 - 문화컨텐츠는 ‘유통, 출판, 게임, 영화, 영화/방송, 음악, 방송, 공연’ 등 8개 분야로 구분
 - 컬처테크(Culture Technology)는 디지털 미디어를 기반으로 하여 방송·영화·음악·애니메이션·게임·음악 등 문화예술 산업을 첨단 산업으로 발전시키기 위한 기술의 총칭

가. 문화컨텐츠 위상 분석

- 문화컨텐츠 분야는 산업 특화도(LQ지수 2.13) 및 성장률(6.7%)이 큰 산업
- 매출액과 고용력 분석 결과 전반적으로 서울이 경쟁력을 갖춘 우세 산업
 - 고용력은 사업체 당 평균 9.2명으로 서울시 전사업체 평균의 1.6배 수준
 - 사업체 당 평균 연간 매출액은 29억7천만 원으로 서울시 전사업체 평균의 80% 수준



[그림 III-11] 서울시 문화콘텐츠의 위상 분석

- 서울시와 전국의 문화콘텐츠 분야 사업체 수 비교
 - 서울시와 전국의 '문화콘텐츠'사업체 수 및 증감률 비교

[표 III-16] 서울시와 전국 비교 문화콘텐츠 사업체 수

(단위 : 개, %)

사업체(분류코드)		서울			전국		
		2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
유통	인쇄 및 기록매체 복제업(C18)	50	44	-4.2	91	86	-1.9
	기타 제품 제조업(C33)	11	17	15.6	44	48	-3.9
	도매 및 상품 증개업(G46)	3,641	4,037	3.5	6,386	7,423	2.3
	소매업; 자동차 제외(G47)	2,201	1,861	-5.4	11,103	10,138	-6.3
출판	출판업(J58)	2,685	3,513	9.4	4,382	5,802	-1.2
게임	출판업(J58)	652	1,120	19.8	942	1,746	-6.1
영화	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)	781	1,228	16.3	642	1,758	5.0
영화/방송	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)	539	774	12.8	464	947	11.4
음악	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)	354	552	16.0	748	732	11.3
방송	방송업(J60)	201	261	9.1	187	816	1.7
	정보서비스업(J63)	40	42	1.6	939	177	-3.4
공연	창작, 예술 및 여가관련 서비스업(R90)	467	691	14.0	27,028	1,434	0.6
합계		11,622	14,140	6.8	27,028	31,107	0.0

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

- 서울시와 전국의 문화콘텐츠 분야 종사자 수 비교
 - 서울시와 전국의 ‘문화콘텐츠’의 종사자 수 및 증감률 비교

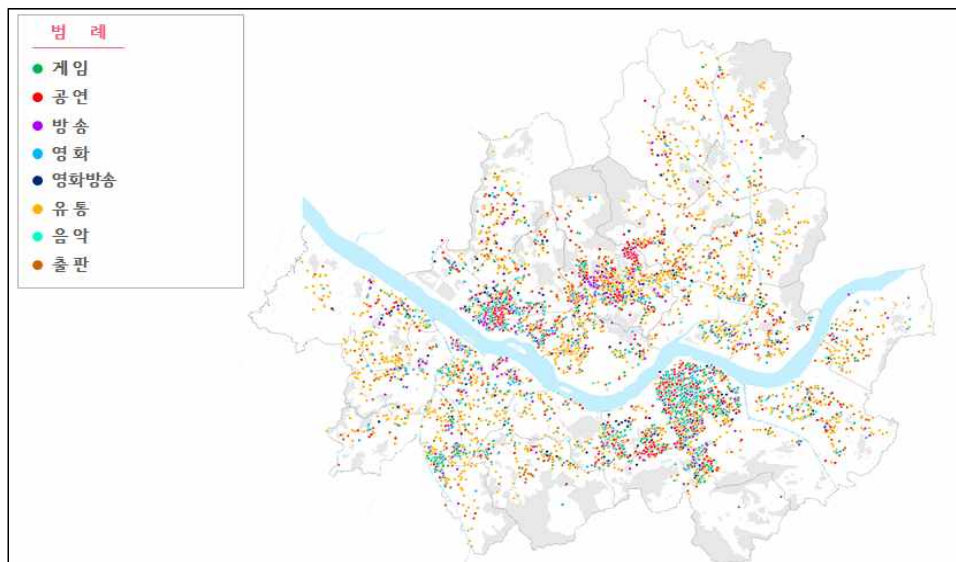
[표 III-17] 서울시와 전국 비교 문화콘텐츠 종사자 수

(단위 : 명, %)

사업체(분류코드)		서울			전국		
		2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
유통	인쇄 및 기록매체 복제업(C18)	338	175	-19.4	1,148	698	-15.3
	기타 제품 제조업(C33)	44	39	-3.9	310	210	-12.2
	도매 및 상품 중개업(G46)	23,064	24,659	2.3	35,108	37,817	2.5
	소매업; 자동차 제외(G47)	5,378	4,428	-6.3	20,090	18,190	-3.3
출판	출판업(J58)	38,965	37,574	-1.2	57,016	55,734	-0.8
게임	출판업(J58)	22,813	18,876	-6.1	26,603	35,023	9.6
영화	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)	7,751	8,977	5.0	10,034	12,298	7.0
영화/방송	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)	5,793	8,004	11.4	7,027	9,067	8.9
음악	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)	1,819	2,506	11.3	2,204	2,939	10.1
방송	방송업(J60)	16,503	17,348	1.7	27,724	28,498	0.9
	정보서비스업(J63)	1,149	1,037	-3.4	1,737	1,565	-3.4
공연	창작, 예술 및 여가관련 서비스업(R90)	6,300	6,135	0.6	12,054	13,989	5.1
합계		129,650	129,758	0.0	201,055	216,028	2.4

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

나. 문화콘텐츠 입지 분석



[그림 III-12] 서울시 문화콘텐츠 입지 분석

다. 문화콘텐츠 특징 분석

○ 상품·콘텐츠

- 서울시 주도의 상징성 부족
- 해외 수출 지역 및 장르별 편중
- 단발적 사업이 많고, 최종 소비자 입장 고려 부족
- 창의적 아이디어 부족으로 스토리텔링 기반 OSMU(One Source Multi Use) 취약
- 인터넷, 방송, 통신 등 ICT 미디어 융합화로 디지털 콘텐츠 수요증가

○ 프로세스/네트워크

- 테스트베드 역할 약화
- 중국이 경쟁자로 부상
- 서울시의 지역적 특성을 살린 전략 필요
- 플랫폼 사업자와 콘텐츠 제작자들 간의 불공정 거래
- 분야별/기업규모별 양극화 존재
- 사업 관련 부처 분산

○ 인력

- 취약한 중소기업의 경쟁력 강화가 시급

○ 인프라

- DMC, 테헤란 밸리 이외 공간 집적 전략 부재
- 소비 지향 입지 고려 필요
- 프랜차이즈 업체가 임대료만 올리고 생태계를 파괴 경향

(2) 서울시 문화콘텐츠 정책여건 분석

가. 법/제도 측면

- 해외 사업 진출 및 수출 지원을 위한 법률 자문 필요
- 판로개척 지원을 위한 법률자문 필요

나. 추진사업 성과 측면

- '2020년까지 글로벌 스타 문화·콘텐츠 10개 육성
 - 서울 스토리텔링 기획단계 지원사업 확대·강화로 스타 콘텐츠 발굴
- 문화콘텐츠 전 단계 통합 지원 체계 구축

다. 거점 측면

- 미래선도형 창조산업 기반 구축 및 거점 조성
 - DMC 일대를 '서울 문화·콘텐츠 허브 클러스터'로 조성
 - 문화·콘텐츠 기업, 전문 인력 및 첨단기술·장비 집적을 통해 인큐베이팅(Incubating) 역할 수행
- 인프라 확충
- 인큐베이팅 역할 강화

(3) 서울시 문화콘텐츠 SWOT 분석

가. 강점

- 반만년에 걸쳐 축적된 풍부한 문화원형
- 문화기술(CT) 분야의 빠른 발전
- 십여 년의 성공적인 산업화 경험 및 노하우
- 한류의 확산을 통한 한국 콘텐츠의 브랜드 가치 상승

나. 약점

- 글로벌 시장을 겨냥한 콘텐츠의 보편성과 다양성 부족

- 작은 내수시장과 콘텐츠 기업의 영세성
- 콘텐츠 기업들의 양극화와 창작-유통 사업자간 불균형
- 인력·자본 등 투입 인프라의 더딘 발전
- 유관 장르 및 기업 간 연계사업 미흡

[표 III-18] 서울시와 동북지역 문화산업 및 문화콘텐츠산업 SWOT분석

<input type="checkbox"/> 강점 - 반만년에 걸쳐 축적된 풍부한 문화자원과 문화기술(CT) 분야의 빠른 발전 - 최빈국에서 단기간에 성공적인 산업화 경험 및 노하우 - 한류의 확산을 통한 한국 콘텐츠의 브랜드 가치 상승 <input type="checkbox"/> 동북지역의 우수한 교육 및 R&D인력과 혁신기관 입지 <input type="checkbox"/> 창동에 대규모 공연시설인 아레나 건축 확정 및 서울시 균형발전에 의한 지원체계	<input type="checkbox"/> 약점 - 글로벌 시장을 겨냥한 콘텐츠의 보편성과 다양성 부족 - 작은 내수시장과 콘텐츠 기업의 영세성 콘텐츠 기업들의 양극화와 창작-유통 사업자간 불균형 - 인력·자본 등 투입 인프라의 더딘 발전 유관 장르 및 기업 간 연계사업 미흡 <input type="checkbox"/> 동북지역의 인프라가 매우 취약함
<input type="checkbox"/> 기회 - 서울시의 적극적 지원 및 육성 정책 - 높은 교육열과 역동적인 국민정서 - 세계 정치경제 무대에서 동아시아의 부상 - 세계 최고의 IT 인프라를 활용한 차세대 콘텐츠산업의 가능성 <input type="checkbox"/> 창동역 아레나시설 설치운영으로 새로운 한류거점으로 부상 가능 <input type="checkbox"/> 동북지역의 우수한 R&D인력과 혁신기관 등의 활용한 동북아 기술혁신과 글로벌 비즈 거점	<input type="checkbox"/> 위기 - 협력 및 지원체계 미흡 - 창조성을 저해하는 사회 환경 - 콘텐츠산업을 둘러싼 글로벌 경쟁의 심화와 험한류/반한류의 출현 - 국내 및 동아시아의 저작권 인식 미흡 중앙부처의 잠실에 아레나 시설 운영계획 <input type="checkbox"/> 글로벌 혁신 및 경쟁의 심화와 주요 혁신기관의 지방이전 등으로 경쟁력 약화

(4) 종합분석 결과

가. 정의

- 인간의 창의력과 상상력을 기반으로 하는 콘텐츠산업은 다양한 산업과의 융합 가능성이 높아 창조 경제를 견인하는 미래 먹거리 산업이자 모든 국민이 문화로 행복한 문화융성 시대를 열어줄 핵심 플랫폼산업((One Source, Multi Use)
 - 서울시의 2013년 서울 동북권 광역거점 개발구상에서 제시한 내용은 공연예술, 출판, 게임, 애니메이션, 영화, 방송, 음악, 건축, 광고, 디자인 등을 포함
 - 컬처테크(Culture Technology)는 디지털 미디어를 기반으로 하여 방송·영화·음반·애니메이션·게

임·음악 등 문화예술 산업을 첨단 산업으로 발전시키기 위한 기술의 총칭²⁰⁾

○ 구체적으로 ‘웹콘텐츠’의 정의²¹⁾는 다음과 같음

- ① 디지털 콘텐츠 형태이면서(공급자 측면), ② 웹(온라인)을 통해 출시/유통/판매가 가능하고(공급자 측면), ③ 다양한 인터넷 접속기기를 통해 디지털 콘텐츠로 구매/소비/공유할 수 있는 콘텐츠를 의미함(수요자 측면)
- 서울시는 전세계 최고의 정보통신(ICT)인프라를 구비한 도시이며 2016년부터 「서울 디지털기본계획 2020」을 추진함. 따라서 디지털 기반의 ‘웹콘텐츠’산업 발전이 유망하며, 창업 활성화와 신시장 확대 발전이 전망됨

나. 세부 산업

- 세계 경기 침체 속에서도 콘텐츠산업의 성장은 지속되고 있으며, 대한민국 콘텐츠산업도 이러한 흐름에 발맞춰 괄목할 만한 성장
- 특히 K-POP, 드라마 중심이었던 ‘한류’는 점차 게임, 공연, 캐릭터 등의 분야로도 확대 추세와 장동아레나 대규모 공연 인프라와 연계
- 콘텐츠산업은 창의적 아이디어와 소규모 자본 및 인력으로도 일자리 창출이 가능한 창조경제의 기반이 되는 산업
- 서울시와 중앙정부는 성장잠재력이 큰 유통서비스 산업 및 차세대 산업의 일환으로 콘텐츠산업을 육성, 특히 서울시는 「서울 디지털기본계획 2020」을 추진함
- 글로벌 문화산업트렌드인 ICT와 연계한 뉴미디어산업 발전, 특히 방송, 영화, 게임, 음악, 뮤지컬, 애니메이션, 캐릭터, 웹콘텐츠 등 핵심 콘텐츠 산업 등
- 아울러 사물통신, 빅데이터와 가상현실 및 증감현실 기술과 어울린 신기술 문화콘텐츠산업 등의 뉴미디어산업을 의미
 - 「서울 디지털기본계획 2020」과 연계하여 구체적으로, ICT 인프라와 연계한 웹콘텐츠의 세부산업은 아래와 같이 구분할 수 있음

20) 문화산업기술이라고도 하고, 머리글자를 따서 CT라고도 부른다. 국내에서 만들어진 용어로, 세계적으로 쓰이지는 않는다. 좁게는 문화콘텐츠를 디지털화하는 기술을 의미하며, 넓게는 문화산업과 관련한 과학기술뿐 아니라 인문사회·문화예술 분야의 지식과 노하우를 포함하는 복합적인 기술을 의미한다. 구체적으로 문화기술 관련 산업은 인터넷·소프트웨어·컴퓨터 분야는 물론이고 방송영상·영화·게임 분야의 콘텐츠, 완구·패션·스포츠·공예 등의 생활문화, 공간예술·시각예술·공연예술 등의 예술산업, 문화유산 및 관광산업 등으로 그 범위가 매우 넓다. 문화기술은 인터넷의 활성화, 디지털콘텐츠의 수요 증가에 따라 성장 가능성이 큰 고부가가치 산업으로 주목받고 있다.

21) 콘텐츠산업진흥원, 2016, 2016년 콘텐츠산업 전망

- 출판 : 전문가용 전자책(ebook), 교육용 전자책(ebook)
- B2B : 산업용 디지털 매거진(Trade Magazine)
- 매거진 : 컨슈머용 디지털 매거진, 산업용 디지털 매거진
- 영화 : OTT/Streaming
- 음악 : 디지털 음원(다운로드, 스트리밍 모두 포함)
- 신문 : 디지털 신문
- 비디오게임 : 소셜/캐주얼(앱+브라우저 포함) 게임, 디지털 콘솔게임, 온라인/소액결제 콘솔게임, PC게임, 온라인/소액결제 PC 게임

[표III-19] 사업체 분류코드

(단위 : 개, %)

사업체(분류코드)	
유통	인쇄 및 기록매체 복제업(C18)
	기타 제품 제조업(C33)
	도매 및 상품 중개업(G46)
	소매업; 자동차 제외(G47)
출판	출판업(J58)
게임	출판업(J58)
영화	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)
영화/방송	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)
음악	영상오디오 기록물 제작 및 배급업(J59)
방송	방송업(J60)
	정보서비스업(J63)
공연	창작, 예술 및 여가관련 서비스업(R90)

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

다. 산정근거

- 서울시 상위계획과 연계성
- 상위계획: 서울플랜2030과 경제비전2030, 그리고 「서울 디지털기본계획 2020」
- 전략산업추진: 서울시 6대 유망전산업
- 기타: 국토부 제출자료

라. 해외사례: 해외 첨단클러스터 개발사례 및 주요업종

- 미국 뉴욕시의 알렉산드리아 생명과학센터
- 싱가포르 원노스의 바이오폴리스
- 미국 뉴욕시의 코넬대 테크캠퍼스
- 런던의 테크시티
- 중국북경의 중관촌
- 미국 실리콘밸리

마. 전문가회의 등 개최로 의견 수렴과정

- 자문위원/ STEPI/ 산업클러스터 학회 임원/ 한국산업단지공단 관계자/ 동북권 산학협력단장들/ 홍콩 포럼 위원들/ 서울연구원 전문가들 등 기타 의견 수렴
- 산업별 자문회의(4차)
- 노원구 주민의견 수렴 및 자문위원 등 기타 전문가
- 주민 설문조사 실시

바. 산업수요와 전망

- 서울시 동북권을 획일적인 산업입지 분석을 극복하고, 서울시 산업경제 균형발전을 위한 유망전략 산업을 정책적으로 선택, 특히 창동아레나와 연계 수요와 발전 전망
- 서울시는 전략산업육성정책에서 중장기적으로 지원체계 구축
- 예상 투자기업DB: 위워크, 하우스, 슬랙테크놀로지, 보스미디어 등

[표Ⅲ-20] 산업수요와 전망: 혁신성과 시장 성장 및 발전 전망(억 달러)

	2020년	2030년
세계 문화콘텐츠산업	30,927	47,617
국내 문화콘텐츠산업	663	1,184

사. 혁신역량분석

- 서울시 균형발전과 서울시 동부권의 혁신역량과 연계한 Seoul Innovation Belt사업(홍릉-월계-석계-성북-창동/상계)을 창동-상계산업클러스터와 연계
- 동북권에는 총 19개의 종합대학교와 국립특수대학교 2개, 전문대학교 5개 입지
- 서울시 산업경제 균형발전을 위한 유망전략산업을 정책적으로 선택, 특히 동북지역 혁신기관들 및 창동아레나와 연계 수요와 발전

2.3 특화산업 2: 스마트 기술 기반 제조업(도심제조업)

- 미래기술인 스마트 기술 기반 제조업에 대한 통계가 없기 때문에 서울시 도심 제조업 산업구조과 현황을 제시함
- 스마트 기술 기반 제조업을 신제품의 신속한 제조, 제품 수요의 적극적 대응, 생산 및 공급사슬망의 실시간 최적화를 가능하게 하는 첨단 지능형 시스템들의 심화 적용 (intensified application)이라 정의함
- 스마트 기술 기반 제조업의 중심에는 스마트 공장과 스마트 기술 기반 제조업 플랫폼이 있음
- 스마트 기술 기반 제조업 프로그램의 연구 키워드는 ▲사이버-실세계 시스템(Cyber-Physical System), ▲빅데이터 애널리틱스, ▲무선 플랫폼, ▲스마트 로봇틱스, ▲적층 제조(Additive manufacturing), ▲성능 지표 및 측정의 체계화 및 분류, ▲상호운용성 및 표준의 개발로 요약될 수 있음

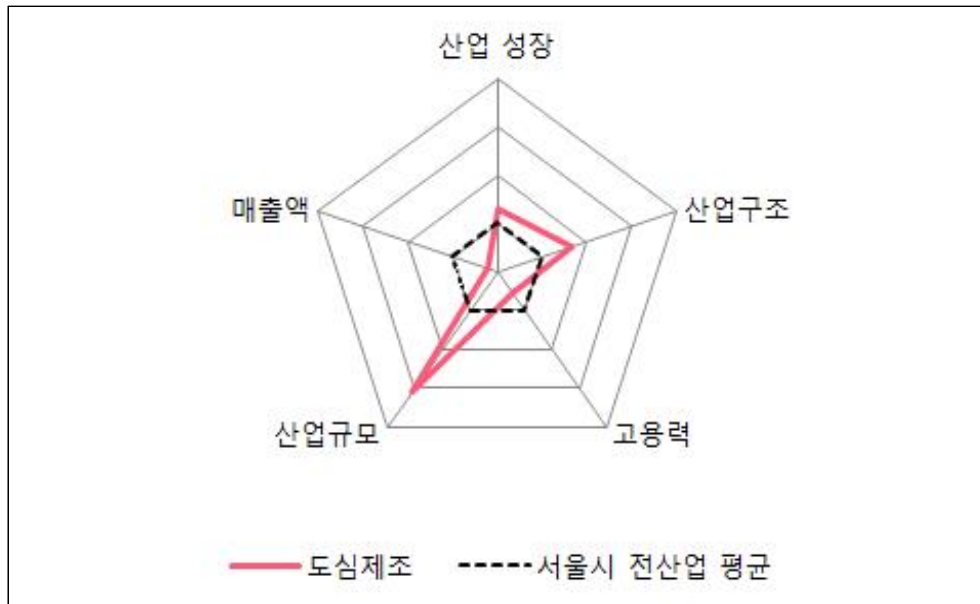
(1) 서울시 도심제조업의 산업구조 분석

- 도심제조업의 현황 분석 종합

가. 도심제조업 위상 분석

- 도심제조업은 산업 특화도 및 규모가 큰 서울시 주요 산업
- 매출액과 고용력 분석 결과 전반적으로 영세한 규모의 사업체 다수
 - 고용력은 사업체 당 평균 3.1명으로 서울시 전사업체 평균의 절반 수준

- 사업체 당 평균 연간 매출액은 7억7천만 원으로 서울시 전사업체 평균의 20% 수준



[그림 III-13] 서울시 도심제조업의 위상 분석

- 서울시와 전국의 도심제조업 사업체 수 비교
 - 서울시와 전국의 '의류·봉제·수제화'사업체 수 및 증감률 비교

[표 III-21] 서울시와 전국 비교 의류·봉제·수제화 사업체 수

(단위 : 개, %)

사업체(분류코드)	서울			전국		
	2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업(C14)	11,046	12,523	4.3	19,956	21,363	2.3
가죽, 가방 및 신발 제조업(c15)	1,603	2,189	10.9	4,302	5,378	7.7
도매 및 상품중개업(G46)	26,738	30,028	3.9	33,302	38,141	4.6
소매업; 자동차 제외(G47)	29,455	31,603	2.4	137,918	155,058	4.0
기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(M73)	431	521	6.5	579	741	8.6
수리업(S95)	4,504	4,512	0.1	19,354	19,330	0.0
합계	73,777	81,376	3.3	215,411	240,011	3.7

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

- 서울시와 전국의 ‘인쇄업’사업체 수 및 증감률 비교

[표Ⅲ-22] 서울시와 전국 비교 인쇄업 사업체 수

(단위 : 개, %)

사업체(분류코드)	서울			전국		
	2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
인쇄 및 기록매체 복제업(C18)	6,756	7,539	5.6	16,193	17,835	3.3
도매 및 상품중개업(G46)	758	686	3.3	1,966	2,272	4.9
출판업(J58)	1,115	1,648	13.9	1,625	2,403	13.9
고무제품 및 플라스틱제조업(c22)	249	245	-0.5	1,393	1,590	4.5
기타제품제조업(c33)	1,673	1,683	0.2	7,937	8,253	1.3
합계	10,551	12,215	5.0	29,114	32,353	3.6

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

- 서울시와 전국의 ‘귀금속’ 사업체 수 및 증감률 비교

[표Ⅲ-23] 서울시와 전국 비교 귀금속 사업체 수

(단위 : 개, %)

사업체(분류코드)	서울			전국		
	2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외(C25)	112	109	-0.9	1,581	1,712	2.7
기타 제품 제조업(C33)	1,191	1,400	5.5	2,001	2,273	4.3
도매 및 상품중개업(G46)	1,697	1,867	3.2	2,073	2,364	4.5
소매업; 자동차 제외(G47)	3,112	2,952	-1.7	11,615	11,343	-0.8
수리업(S95)	454	482	2.0	916	991	2.7
합계	6,566	6,810	1.2	18,186	18,683	0.9

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

- 서울시와 전국의 도심제조업 종사자 수 비교

- 서울시와 전국의 ‘의류·봉제·수제화’의 종사자 수 및 증감률 비교

[표Ⅲ-24] 서울시와 전국 비교 의류·봉제·수제화 종사자 수

(단위 : 명, %)

사업체(분류코드)	서울			전국		
	2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업(C14)	79,405	81,963	1.1	127,297	127,129	0.5
가죽, 가방 및 신발 제조업(c15)	8,474	11,113	9.5	32,417	36,865	4.4
도매 및 상품중개업(G46)	85,985	93,276	2.8	109,176	119,922	3.2
소매업; 자동차 제외(G47)	58,492	67,039	4.7	242,498	285,649	5.6
기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(M73)	1,688	2,143	8.3	2,289	2,882	8.0
수리업(S95)	5,921	6,006	0.5	23,343	23,679	0.5
합계	239,965	261,540	2.9	535,020	596,126	3.7

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

- 서울시와 전국의 '인쇄업'종사자 수 및 증감률 비교

[표Ⅲ-25] 서울시와 전국 비교 인쇄업 종사자 수

(단위 : 개, %)

사업체(분류코드)	서울			전국		
	2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
인쇄 및 기록매체 복제업(C18)	26,591	27,738	1.4	67,380	69,166	0.9
도매 및 상품중개업(G46)	2,992	3,050	0.6	7,008	7,667	3.0
출판업(J58)	7,736	8,348	2.6	10,822	12,216	4.1
고무제품 및 플라스틱제조업(c22)	627	600	-1.5	8,782	10,126	4.9
기타제품제조업(c33)	4,684	4,624	0.4	19,348	20,622	2.1
합계	42,630	44,360	1.3	113,340	119,797	1.9

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

- 서울시와 전국의 '귀금속'종사자 수 및 증감률 비교

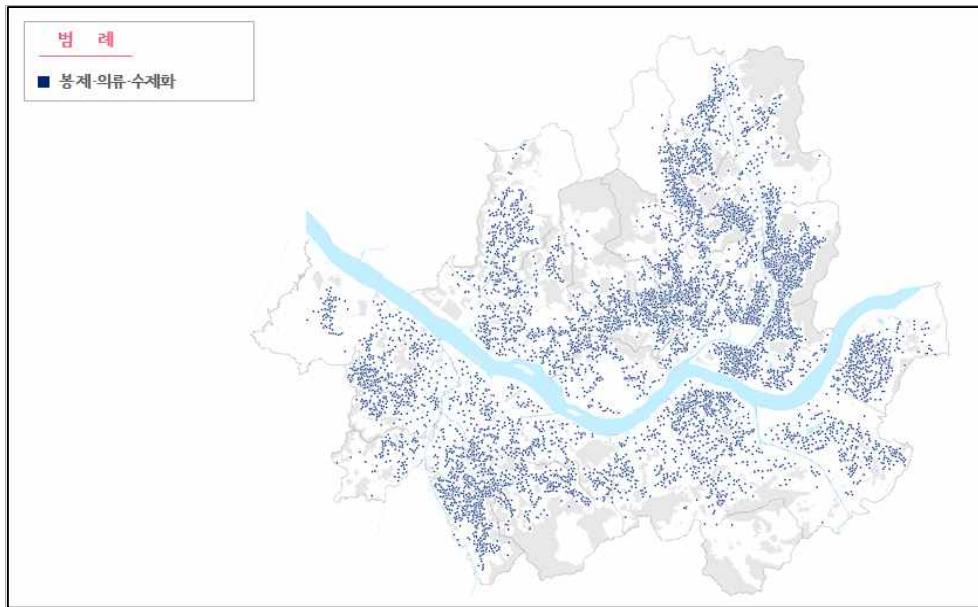
[표Ⅲ-26] 서울시와 전국 비교 귀금속 종사자 수

(단위 : 개, %)

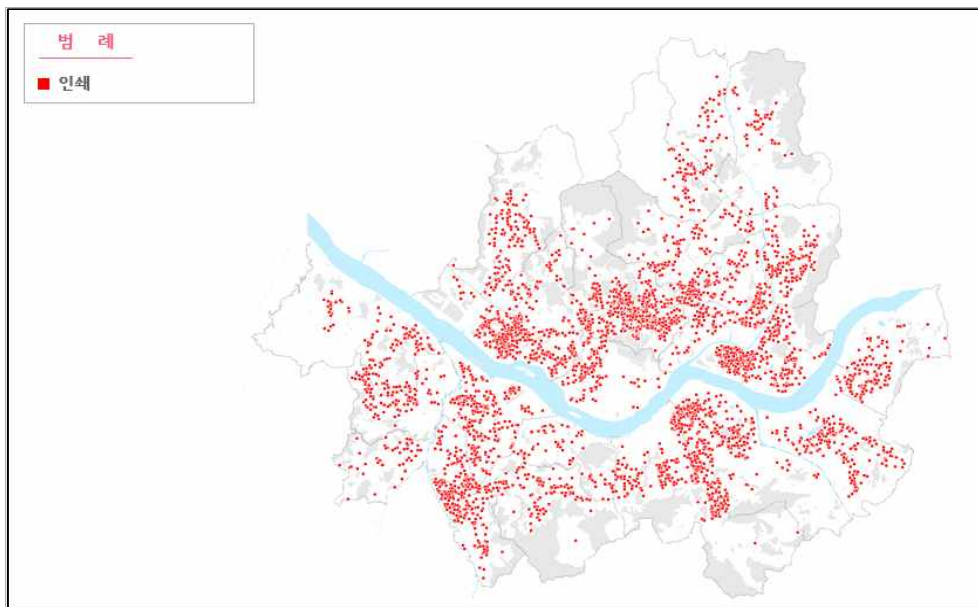
사업체(분류코드)	서울			전국		
	2010	2013	증감률	2010	2013	증감률
금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외(C25)	412	313	-8.8	15,787	15,651	-0.3
기타 제품 제조업(C33)	4,521	5,224	4.9	8,477	8,877	1.5
도매 및 상품중개업(G46)	4,803	5,151	2.4	5,598	6,007	2.4
소매업; 자동차 제외(G47)	5,767	5,518	-1.5	20,031	20,165	0.2
수리업(S95)	575	595	1.1	1,119	1,198	2.3
합계	16,078	16,801	1.5	51,012	51,898	0.6

출처: 통계청, 전국사업체 조사(2010, 2013년 기준)

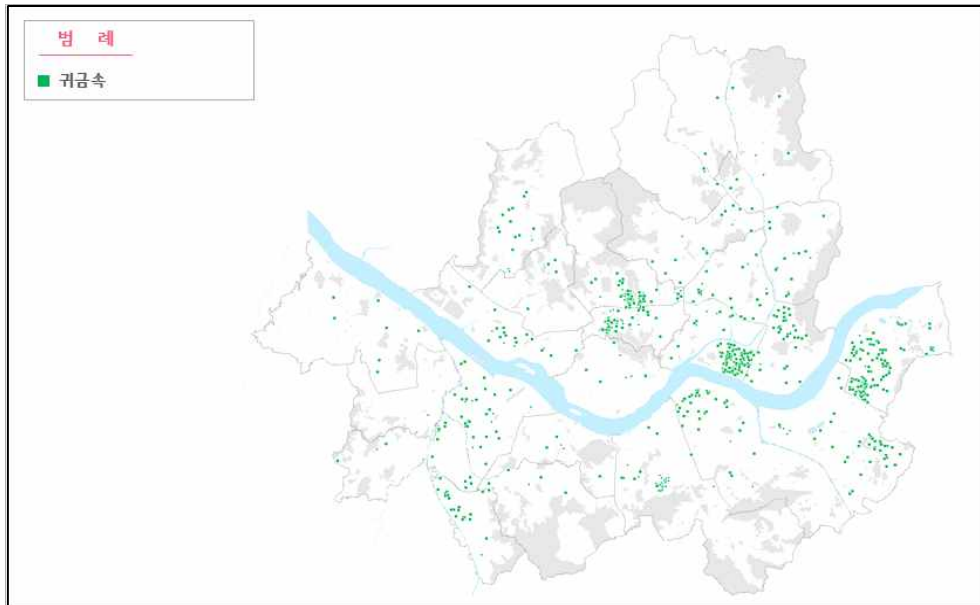
나. 도심제조업 입지 분석



[그림 III-14] 서울시 의류·봉제·수제화 입지 분석



[그림 III-15] 서울시 인쇄업 입지 분석



[그림 III-16] 서울시 귀금속 입지 분석

다. 도심제조업 특징 분석

- 현지완결형 생산체제 및 산업생태계
 - 봉제·의류·수제화 : 지역 내 분업과 협력 생산과정
 - 귀금속 : 제조~판매~수리 관련 사업체 지역 내 집적
- 상품·콘텐츠
 - 상표, 디자인 도용에 따른 피해
 - 원부자재 값 상승
 - 고가의 공장설비
 - 공동 브랜드 전략의 한계
 - (귀금속) 사치 품목, 탈세의 온상으로 인식
- 프로세스/네트워크
 - 성수기와 비수기의 민감한 시장 변화
 - 낮은 상품 기획력 및 대기업 하청 위주

- 파일럿 테스트 중요성 부각 대비 테스트베드 역할은 약화
- 홍보부족으로 정보의 비대칭
- (봉제/의류/수제화) SPA, 아울렛 등 대규모 경쟁업체의 시장 잠식
- (귀금속) 한중 FTA(Free Trade Agreement)로 가격경쟁력 약화
- 인력
 - 전문 인력 부족
 - 인력고령화 및 신규인력 확보 애로
 - 대상에 맞지 않는 인력 교육 프로그램
- 인프라
 - 주변 시설의 노후화
 - 도심에 입지, 상대적으로 높은 임대료
 - 비즈니스센터 설립 요구

(2) 서울시 도심제조업의 정책여건 분석

가. 법/제도 측면

- 환경, 노동 등 불필요한 규제에 따른 도심제조업 활성화 저해
 - 인쇄, 소음·진동규제법
 - 귀금속, 개별소비세 과세기준
 - 도심 내 도금업 신규허가 불허
 - 대기환경보전 법 등
- 규제완화, 절차·제도 간소화 추진 필요

나. 추진사업 측면

- 산업 및 특정개발진흥지구(2007)

- 도심 제조업 보호·개선
- 신성장동력 산업 육성
- 산업뉴타운 프로젝트(2009)
 - 산업 활성화+도시계획적 지원
- 산업공동체 중심의 활성화 정책으로 기조 전환(2012)
 - 도심 제조업 보호·개선
 - 지방세 감면에 대한 시의회의 반대로 인한 서울시 지원 축소 등
- 업계에서는 산업 발전에 실질적 도움 되는 정책 개발 요청

다. 예산 측면

- 거점조성에서 센터지원, 사업단위 개별로 지원으로 축소
- 정주산업으로 재도약을 위한 사업비 확대 필요

(3) 서울시 도심제조업의 SWOT 분석

가. 강점

- 뛰어난 접근성: 지하철역, 도로교통의 중심지, 연관산업 집적
- 민첩성과 유연성: 주문즉시 바로 제작, 소비자 의견 반영 실험적 작품 생산
- 숙련된 기술: 장기간 축적된 노하우와 기술
- 관련 상권의 지리적 집적: 자연발생적으로 생겨나서 현재까지 유지되고 있는 상권

나. 약점

- 비현실적인 규제: 도심형 산업에 관한 편견과 불합리한 규제
- 노후화된 건물: 조업환경이 열악
- 영세한 규모: 종업원 수가 적어서 대규모 물량 처리가 곤란

- 인력 고령화 문제: 노령화가 진행되나 신규인력은 진입기피

[표III-27] 서울시 도심제조업의 SWOT 분석

<ul style="list-style-type: none"> □ 강점 - 다수의 대학병원, 연구소 입지 - IT 및 ICT 등 연관 산업 발달 - 거주 환경(교육 여건, 문화 등) 우수 - 협업(네트워크 형성) 가능한 우수 개체 존재 □ 동북지역의 우수한 R&D인력과 KIST 등 혁신기관 입지 □ 서울시 균형발전과 산업지원체계 	<ul style="list-style-type: none"> □ 약점 - 비전 및 장기 발전 전략 부재 - 핵심/기본 연구개발 기술 능력 취약 - 제조생산 시설 조성의 한계 - 마케팅 역량 부족 - 네트워크 및 파트너십 구축 부진 연구개발 투자 부족 □ 동북지역의 산업인프라가 매우 취약함
<ul style="list-style-type: none"> □ 기회 - 도심제조업(융합바이오산업과 신기술산업 등)의 성장성과 가치사슬 역할 세분화에 따른 참여 기회 증가 - 2020년대 성장성/침단성을 선도하는 M&A 시장 활성화 - 네트워크 및 파트너십 형성의 중요성 - 도심제조업(융합바이오산업과 신기술산업 등)의 전후방 산업경제 효과로 일자리창출 - 글로벌 기업의 서울에 대한 관심 고조 □ 2020년대 동북지역의 우수한 R&D인력과 혁신기관 등의 활용한 동북아 기술혁신과 글로벌 비즈니스 거점 	<ul style="list-style-type: none"> □ 위기 - 다른 지역(경기, 충북 등)의 기회 선점 - 경쟁국의 대규모 클러스터 조성 - 중국, 인도 등 신흥 시장 급부상 - 관련 산업구조 전환 준비태세 부족 - 문제해결을 위한 다방면의 접근전략 부족 □ 글로벌 혁신 및 경쟁의 심화와 주요 혁신기관의 지방이전 등으로 경쟁력 약화

(4) 종합분석 결과

가. 정의

- 제4차 산업혁명을 선도하면서 글로벌 도시경제 산업경쟁력을 제고하고, 새로운 일자리를 창출하는 융합산업과 신기술산업 및 지식형 R&D 산업
- 스마트 기술 기반 제조업을 신제품의 신속한 제조, 제품 수요의 적극적 대응, 생산 및 공급사슬망의 실시간 최적화를 가능하게 하는 첨단 지능형 시스템들의 심화 적용 (intensified application)이라 정의함
- 스마트 기술 기반 제조업의 중심에는 스마트 공장과 스마트 기술 기반 제조업 플랫폼이 있음

나. 세부산업

- 혁신성과 성장을 선도하는 신기술 융합산업인 빅데이터와 사물인터넷 등
- 혁신성과 성장을 선도하는 융합바이오 산업인 바이오 메디컬과 전자의료 산업 등

다. 산정근거

- 서울시 상위계획과 연계성
- 상위계획: 서울플랜2030과 경제비전2030
- 전략산업추진: 서울시 6대 유망전산업
- 기타: 국토부 제출자료

라. 해외사례: 해외 첨단클러스터 개발사례 및 주요업종

- 미국 뉴욕시의 알렉산드리아 생명과학센터
- 싱가포르 원노스의 바이오폴리스
- 미국 뉴욕시의 코벨대 테크캠퍼스
- 런던의 테크시티
- 중국북경의 중관촌
- 미국 실리콘밸리
- 프랑스의 실리콘밸리인 실리콘 상티에(Silicon Sentier·오솔길)

마. 전문가회의 등 개최로 의견 수렴과정

- 자문위원/ STEPI/ 산업클러스터 학회 임원/ 한국산업단지공단 관계자/ 동북권 산학협력단장들/ 홍콩 포럼 위원들/ 서울연구원 전문가들 등 기타 의견 수렴
- 산업별 자문회의(4차)
- 노원구 주민의견 수렴 및 자문위원 등 기타 전문가
- 주민 설문조사 실시

바. 산업수요와 전망

- 서울시 동북권을 획일적인 산업입지 분석을 극복하고, 서울시 산업경제 균형발전을 위한 유망전략

산업을 정책적으로 선택

- 서울시는 전략산업육성정책에서 중장기적으로 지원체계 구축
- 예상 투자기업DB: 퓨어스토리지, 클라우드 플레이어, 제니프인포닉, 필립스헬스케어 등

[표III-28] 산업수요와 전망: 혁신성과 시장 성장 및 발전 전망(억 달러)

	2020년	2030년
IoT	8,059	57,726
Big Data	60.9	161.1
융합바이오(영상 진단기 등)	499.9	880.2

사. 혁신역량분석

- 서울시 균형발전과 서울시 동북권의 혁신역량과 연계한 Seoul Innovation Belt사업(홍릉-월계-석계-성북-창동/상계)을 창동·상계산업클러스터와 연계
- 특히 서울시의 6대 전략산업인 의료기기 등의 융합바이오 및 바이오 메디컬을 위한 중소벤처기업들이 입주하는 산업클러스터 전략 운영이 요구됨
- 동북권에는 총 19개의 종합대학교와 국립특수대학교 2개, 전문대학교 5개 입지.
- 국내 유일의 종합연구소인 한국과학기술연구원(KIST)는 2000명의 매년 2000억 이상의 지속적인 연구비와 국내 최고의 연구진으로 구성된 2000명 연구인력 및 슈퍼컴 등 세계적인 연구 인프라를 구축하고 있는 세계적인 혁신역량기관임(사례 : 휴먼로봇 센토의 상업적 활용과 심층연구)

3. 공간 배치와 특성화 및 공간배치 전략

3.1 미래 유망 산업을 선도하는 산업단지 특성화 전략

(1) 창업허브 전략과 지원프로그램

- 창업활성화를 통해 개방형 혁신과 지식R&D형 중소기업 육성을 중심으로 한 특성화 전략
 - 스마트 혁신으로 글로벌 비즈니스 활성화와 주요 도시간 비즈니스협력기반 구축
 - 스마트기술개발 및 융합인력양성과 국내외 산학연 협력기반 구축
 - 글로벌 아이디어경진 대회와 커뮤니티 구성 및 운영, 기술이전 및 기술사업화와 창업활성화 및 글로벌 창업 플랫폼 구축
 - 특성화 구현을 위한 개방형 혁신은 기업이 외부의 소비자, 벤처중소기업, 관련 분야 전문가 등의 아이디어, 지식, 기술을 적극적으로 흡수하여 기업 내부 역량과 결합, 혁신함으로써 새로운 제품과 서비스를 창조하고 상업화하는 것. 애플, 구글, P&G, 시스코, 히타치, 월마트 등 수많은 사례가 보여주듯이 개방형 혁신은 글로벌 기업의 생존과 성장의 핵심요소임
 - 개방형 혁신은 개별기업이 지닌 역량의 한계, 융복합 혁신의 확산 추세, 기업 외부 집단지성의 집적과 확대 경향을 반영
 - 창업활성화를 통해 기업들이 개방형 혁신에 적극적이도록 우호적인 제도와 환경을 조성하는 것이 벤처, 중소기업을 육성하고 창조경제를 촉진하는 중요한 아젠다가 됨
 - 창업활성화를 통해 런던 테크시티가 실리콘밸리보다 더욱 혁신적인 기업들이 창업되고 이는 도시산업경제 발전과 국가 경제성장을 선도하고 있음. 아울러 중국 첨단도시제조업 및 지식R&D형 중소기업의 창업을 선도하는 중관촌이 중국 첨단산업을 주도하고 있음
- Seoul Innovation Campus :혁신과 창업을 선도하는 산학연 융합캠퍼스
- 혁신과 창업을 선도하는 서울 리빙랩 센터
- 동북아 혁신과 창업을 활성화를 선도하는 “서울혁신 빅데이터 센터(Big-Data Center for Seoul Innovation)
- 스마트창업보육센터와 Seoul Tech City 창업 프로그램
 - 창업보육 활성화를 위한 Seoul Techshop 프로그램
 - 여성 Startup을 위한 Seoul Innovation Campus for Moms 프로그램
 - O2O Startup를 위한 서비스협업 스타트업 프로그램

- 서울시 동부권의 혁신역량과 연계한 Seoul Innovation Belt사업을 창동·상계산업클러스터와 연계
 - 특히 서울시의 6대 전략산업인 의료기기 등의 융합바이오 및 바이오메디컬과 신기술산업 활성화를 위한 중소벤처기업들이 입주하는 산업클러스터 전략 운영이 요구됨

(2) 산업단지 공간 전체를 규제프리존 지정 및 운영

- 창조경제시대에 부합하고 지역의 미래 먹거리를 지속적으로 확보할 수 있는 새로운 서울시 및 창동·상계지역경제 발전모델로 전환 필요
- 창동·상계지역의 미래유망산업(사물인터넷(IoT), 드론(무인기), 바이오헬스, 스마트기기 등) 투자 프로젝트를 추진하는 과정에서 제안하는 규제특례를 중앙정부 및 서울시가 일괄 해소하는 상시적 시스템
- 일본의 국가전략특구는 2013년 4월 17일 “산업경쟁력회의”에서 「아베노믹스전략특구」라는 명칭으로 처음 제안되었고, 동 해 6월 5일 아베총리가 직접 「국가전략특구」의 창설 의지를 공표함. 국가전략특구는 특정지역과 분야에 한정해 규제 완화와 세계상의 우대조치 등을 시행하여 기업의 투자와 인재 채용, 국가경제 활성화 등을 목표로 함
 - 의료, 농업, 고용 및 노동 등 ‘저항세력’이 강력한 분야에서 규제개혁을 특정 지역에 우선 시행하고, 성과가 가시화되면 이를 전국적으로 확대하는 낙수효과가 목적
 - 일본의 국가전략특구 제도는 규제개혁 방법론으로서 지자체와 민간기업의 제안을 정부의 특구자문회의와 워킹그룹이 걸러내는 절차를 거쳐 최종적으로는 ‘국가전략특구법’에 특례조치를 도입하되, ‘국가전략특구법’의 개정을 통해 규제개혁조치를 추가해 가는 방법을 사용
 - 국가전략특구로는 1차로 2014년 3월, 도쿄권, 간사이권, 니가타시, 효고현 야부시, 후쿠오카시, 오키나와현 등 6곳을 선정하고, 2차로 2015년 3월 아키타현 센보쿠시, 미야기현 센다이시, 아이치현 등 3곳을 선정하였음.
- 또한, 2015년 11월 시행된 영국의 '레귤러터리 샌드박스(Regulatory Sandbox·이하 샌드박스)'²²⁾

(3) Park of Innovation 조성

- 보행자 중심과 자전거길이 구비된 2020년대 환경친화적 산업단지공간, 그리고 철도길을 녹지로 보존하고, 인텔리전트 부스가 있는 Park of Innovation 조성

22) 영국 금융감독청(FCA)이 2015년 11월 발표한 방안이며, 금융감독위원회는 이를 일단 금융규제 프리존이라고 부르고 있다. 즉, 샌드박스는 놀이터에 모래를 깔아놓은 공간을 뜻한다. 아이들이 다치지 않고 놀 수 있는 안전한 놀이공간이란 개념을 금융현장에 접목, 규제에서 자유로운 공간을 의미하며, 대표적인 산업 핀테크 등이 있다.

- 산업단지 전체를 Wifi Free Zone으로, 유무선 네트워크가 연결된 유비쿼터스 산업단지 구축²³⁾, 즉 스마트시티를 선도하는 혁신클러스트로 발전

23) 2016년 2월에 발표한 「서울디지털 기본계획2020」 와 연계

[표 III-29] 일본 1,2차 국가전략특구

구분	특구	목적	특구 성격	정책과제 및 주요사업
1차 국가전략특구	도쿄권 (치요다구, 중앙구, 미나토구, 신주쿠구, 분쿄구, 강동구, 시나가와구, 오타구, 시부야구, 가나가와현, 치바현 나리타시)	<ul style="list-style-type: none"> · 2020년 개최되는 도쿄 올림픽 및 장애인올림픽 개최를 계기로 비즈니스 친화적인 환경을 조성 · 해외로부터 자금·인력·기업 등을 유치할 수 있는 국제적인 비즈니스 거점 형성 · 신약개발 등의 기업혁신을 통해 국제경쟁력 있는 신사업 창출 	도시 재개발 국제비즈니스 거점	<ul style="list-style-type: none"> · 글로벌기업·인재·자금 유치 촉진 · 여성인력의 활용 촉진을 포함한 다양한 근무 형태 보장 · 기업 등의 혁신 촉진, 신약개발 등의 허브 형성 · 외국인 거주 환경 및 비즈니스 환경의 정비 · 올림픽·장애인올림픽 개최를 계기로 한 국제도시에 어울리는 도시교통 기능 강화 · 국가전략민간도시재생사업 · 국가전략 도시계획 건축물 등 정비사업 · 국가전략 도로점용사업
	간사이권 (오사카부, 효고현, 교토부)	<ul style="list-style-type: none"> · 건강·의료 분야의 국제 혁신거점의 형성을 통해 재생의료를 포함한 첨단 의약품·의료기기 등의 연구개발 및 사업화 추진 · 도전적 인재 유치를 위한 비즈니스 환경을 갖춘 국제도시 형성 	의료 국제의료 이노베이션거점	<ul style="list-style-type: none"> · 첨단의료의 제공을 위한 의료기관, 연구기관, 기업 등의 집적 및 연계 강화 · 첨단 의약품, 의료기기 등의 연구 개발에 대한 장해요인 제거, 사업화 및 해외진출 활성화 · 도전적인 인재를 유치할 수 있는 도시 환경, 고용 환경 등의 정비 · 혼합진료에 관한 특례사업 · 병상규제 관련 의료법 특례사업
	니가타현 니가타시	<ul style="list-style-type: none"> · 지역의 고품질 농산물 및 높은 생산력을 활용한 농업혁신, 산·학·관 연계를 통한 식품관련 산업 및 농업의 생산성 향상 · 농산물·식품 제품의 고부가가치화 · 국제경쟁력 강화를 위한 거점 형성 · 농업 분야의 창업 및 고용확대 지원 	농업 혁신적 농업실천 특구	<ul style="list-style-type: none"> · 농지의 집적·집약, 기업 진출 확대 등에 의한 경영 기반의 강화 · 6차 산업화 및 부가가치 식품 개발 · 새로운 기술을 활용한 혁신적인 농업의 발전 · 농산물 및 식품 수출 촉진 · 농업 벤처 창업 지원 · 농지의 효율적 이용 촉진 사업 · 농업법인 경영다각화 촉진 사업 · 지역 농축산물 이용 촉진 사업 · 신용보증 제도 적용 관련 사업
	효고현 아부시	<ul style="list-style-type: none"> · 중산간 지역에서의 휴경기 경작을 위한 고령자 활용 · 민간사업자와의 제휴에 의한 농업 구조개혁 · 휴경기 재생 · 농산물·식품 제품의 고부가가치화 · 국제경쟁력 강화를 위한 거점 형성 · 농업 분야의 창업 및 고용 확대 지원 	농업개혁	<ul style="list-style-type: none"> · 휴경기 등의 생산농지의 재생 · 6차 산업화를 통한 고부가가치 농산물· 식품의 개발 · 농업과 관광·역사 문화의 통합적 발전을 통한 지역 진흥 · 농지의 효율적 이용 촉진 사업 · 농업법인 경영다각화 촉진 사업 · 지역 농축산물 이용 촉진 사업 · 신용보증 제도 적용 관련 사업
	후쿠오카현 후쿠오카시	<ul style="list-style-type: none"> · 고용조건의 명확화 등을 통해 국내외 인력 및 기업 유치 · 기업 및 신규사업 창출 촉진 · 산업의 국제경쟁력 강화를 통한 고용 확대 	고용개혁	<ul style="list-style-type: none"> · 기업창업에 대한 지원을 통한 개업률 향상 · MICE 유치 등을 통한 혁신 추진 및 신규 사업 창출 · 벤처기업에 대한 고용 규제 완화(법인 설립 절차의 간소화, 법인세 인하 등) · 외국인 인력 수용 확대
오키나와 특구	<ul style="list-style-type: none"> · 세계수준의 관광휴양지 조성 · 지역의 강점을 이용한 관광산업 진흥 	국제관광거점	<ul style="list-style-type: none"> · 외국인 관광객이 여행하기 좋은 환경 정비 · 지역의 강점을 살린 관광 비즈니스 모델의 진흥 · 국제적 환경을 갖춘 혁신 거점의 정비 · 비자요건의 완화/입국절차의 신속화/Leisure Diver Guide 확충/착지형 여행상품의 판매 등에 대한 규제완화/외국인여행자에 대한 소비세 면세제도 등 	

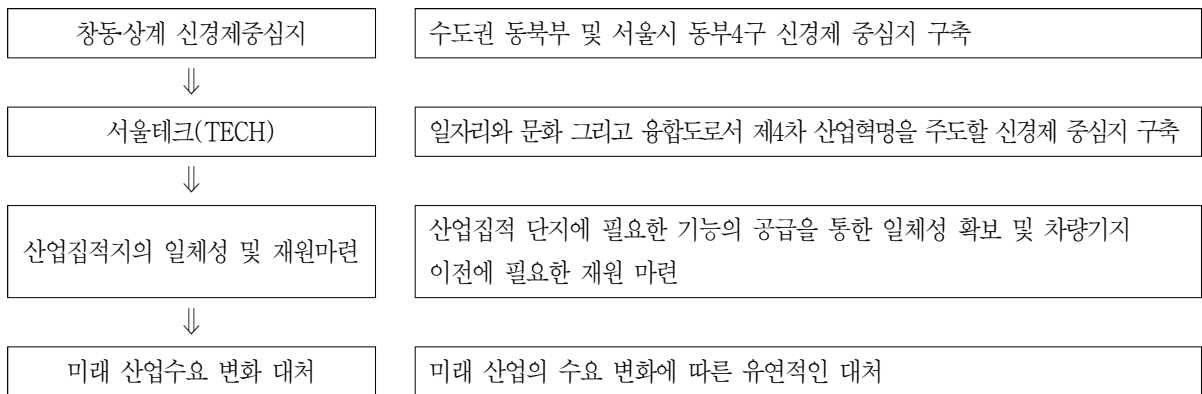
구분	특구	특구 성격	정책과제 및 주요사업
1 차 국 가 전 력 특 구	아키타현 센보쿠시	농림·의료 관광	<ul style="list-style-type: none"> · 외국인 의사를 활용한 의료관광 추진 · 국유임야의 민간개방: 방목 등에 활용 · 무인비행기(드론) 등 첨단기술의 기술실증
	미야기현 센다이시	여성노동력 활용 사회적 기업 육성	<ul style="list-style-type: none"> · 대기아동해소 차원에서 지역 한정의 보육사 창설 · NPO 법인의 설립절차 간소화 · 법무국 외에서의 정관승인 허용
	아이치현	산업일꾼 육성	<ul style="list-style-type: none"> · 민간 노하우를 활용한 공설민영학교의 설립 · 자동주행 자동차 등의 실증실험 확대

3.2 산업집적지 단지 내 유치기능

(1) 산업집적지 단지 내 유치기능 선정 원칙

- 창동상계 산업집적지 단지 내 유치기능 선정을 위한 원칙은 우선적으로 산업집적지가 동북4구 및 수도권 북동부의 산업 및 고용의 중심지로서 역할을 수행할 수 있는 기능을 우선적으로 선정해야 하며, 아울러 산업집적지 단지에서 입주한 기업 및 고용자 등이 불편함이 없이 해당 단지에서 그 기능을 수행할 수 있는 일체성 및 지속성을 가져야 하며, 창동상계 산업집적지가 동부산업집적지에 소요되는 비용을 충당하면서 수도권 북동부 및 서울시 동북 4구의 신경제 중심지로 역할 수행할 수 있는 기능이 유치되어야 함
- 유치기능 선정을 위한 원칙은 우선적으로 창동·상계 신경제 중심지의 개발의 목적에 부합하면서 창동상계 산업집적지의 비전과 목표 그리고 실행전략에도 부합하는 기능을 선정을 원칙으로 함
 - 첫째, 서울시에서 2015년 국토교통부 공모사업에서 제시한 창동·상계 지역의 비전은 지역현안을 해소하고 지역잠재력을 활용 그리고 거버넌스 구축을 통해 창동·상계 신경제 중심지를 구축하는 것으로 경제적 활력 증진 및 문화·생활 인프라 구축 그리고 물리적 환경개선을 전략으로 삼고 있으므로 이에 부합하는 기능 선정 하는 것을 원칙으로 삼아야 함
 - 둘째, 창동·상계 산업집적지는 제4차 산업혁명의 신경제중심지로서 서울테크시티를 구축하는 것으로 스마트 기술기반산업과 이를 통한 고용, 320만 동부 4구 문화의 메카 그리고 스마트 기술과 문화의 융합도시를 선정하는 것이므로 이에 부합하는 기능이 선정하는 것을 원칙으로 함

[표Ⅲ-30] 창동·상계 산업집적지 단지 내 유치기능 선정 원칙



- 셋째, 창동·상계 산업집적지는 집적지로서 일체성을 가지고 서울시 동북4구와 수도권의 동북지역의 신경제 중심지로서 기능을 수행해야 하므로 이에 부합하는 산업집적지의 지원기능의 유치가 필요하며, 아울러 창동·상계 산업집적지의 대상부지인 창동차량기지 이전에 따른 자원마련을 위한 기능을 선정을 원칙으로 해야 함
- 넷째, 창동·상계 산업집적지가 서울시 동부4구의 고용 및 신경제의 중심지로 역할을 수행하기 위

해서는 미래의 변화되는 산업수요를 대처할 수 있는 기능을 유치를 원칙으로 삼아야 함

(2) 창동상계 산업집적지 단지 내 유치기능 선정

가. 유사지역 유치기능 선정 분석

- 상암 DMC는 선정원칙으로 정보도시로서의 DMC 이미지 창출, 유치시설 상호간 연계성 확보 및 합리적 도시기능 배치, 공공개발부문과 민간개발 부문간의 조화유도, 환경친화적인 단지조성, 경제적인 단지개발이라는 원칙을 설정하였음
- 유치기능으로서 국제업무 및 국제교류지원기능, 첨단산업업무기능, 연구개발기능, 정보통신 인프라 기능, 교육훈련 및 복합지원기능, 정보제공기능, 일반업무·상업·주거기능, 레저·위락기능을 선정하였음

[표 III-31] 상암DMC 도입기능별 시설

도입기능	주요 도입시설	시설개요
국제업무 및 교류	컨벤션센터	• 전시 및 국제회의시설 : 무역/산업 전시관(기획 및 상설전시관), 국제회의장(대중소) • 컨벤션센터 : 전시이벤트 업무지원, 컨벤션서비스(통역, 번역, 렌탈), 프레스센터, 관련기업 오피스 등 • 공항터미널 : 여행사, 면세점, 교통환승시스템 및 부대기능
	특급장기투숙자 호텔	• 2개동 규모, 연회 및 부대시설
첨단업무 산업	벤처기업지적시설	• 벤처기업 위주의 업무 및 지원기능
	대기업형 본사	• 정보통신산업관련 대기업의 업무 및 지원기능
	M&E, S/W관련 제작 생산기지	• 정보미디어기업 제작 및 업무시설
	M&E 콘텐츠 제작스튜디오	• AV스튜디오, 촬영스튜디오, 애니메이션 스튜디오 등
정보통신 인프라	단지관리센터	• 단지 내 빌딩통합운영센터, 통합공급처리시스템 운영
	인터넷데이터센터	• 초고속 정보통신망을 이용한 IDC/부대 서비스 제공 • 입주자를 대상으로 한 위성통신기지국 운영, 정보통신시스템 통합 관리 센터
	미디어프로덕션센터	• 정보자료실, 디지털 시사실, 시험제작실, 영상편집실
교육훈련 및 복합지원	창업지원센터	• 벤처기업 위주의 상업업무 활동지원, 벤처개피탈사 입주
	IT교육센터	• 정보통신산업관련 인력양성 및 재교육시설
정보제공	도시정보관리센터	• DMC단지정보관리센터(단지 Homepage 구축 및 운영) • 한강정보센터, 난지도 생태정보센터 • 산업(투자)정보센터, 해외단지 네트워크 센터
	정보통신도서관(전자도서관)	• 인쇄매체자료 열람실, On-Line자료 열람실, 시청각실, 문화센터, 주민공동시설 등
	디지털통일관	• 북한정보센터, 통일홍보관 등
연구개발	연구소	• 해외기업/대학연구소, 국내기업/대학 연구소, 국책연구소
	산학연센터	• 산학연 합동의 연구기능지원, 산학연 협력 인재양성
일반업무 상업	일반업무	• 생산자서비스 : 부동산, 회계, 법률, 건축, 컨설팅, 광고 • 금융기관 및 관련 오피스 : 증권, 투신, 금고 등 • 지원서비스 : 오피스텔, 임대오피스, 편의시설 등
	일반상업	• 월드컵경기장 주변지역 및 DMC 내 주요 지점 • 쇼핑센터, 음식백화점, 소매상, 관광상품점, 편의시설, 근린생활시설
주거	주거기능	• 주상복합 아파트, 소매상, 주민공동시설
레저위락	도시엔터테인먼트 센터	• IT, M&E 관련 제품위주 중하가전양판점 • 게임센터(Game & Simulation Center): 게임소프트웨어 전시·판매·실현 기능 • M&E 테마파크 : M&E 제품 전시·판매·시현기능, 애니메이션 캐릭터관 미디어 플라자 • 전문쇼핑몰, 푸트코트, 시네플렉스, 휘트니스센터

자료 : 서울시, 2001, 디지털미디어 기본계획서, p50.

- 마곡산업단지는 연구중심 미래지향적 복합단지, 네트워크 기반 국제 클러스터, 권역별 클러스터 조성을 위해 연구복합기능, 지원시설기능, 주차기능, 친환경기능으로 선정하였음
- 판교테크노밸리는 산학연계 체제 구축, 인력교육 및 양성시스템 구축, 인프라확충을 통한 R&D 환경구축, 복합공간 형성, 기업지원 및 사후관리를 위해 연구기능, 연구지원기능, 편의기능을 단지 내 유치 기능으로 선정하였음

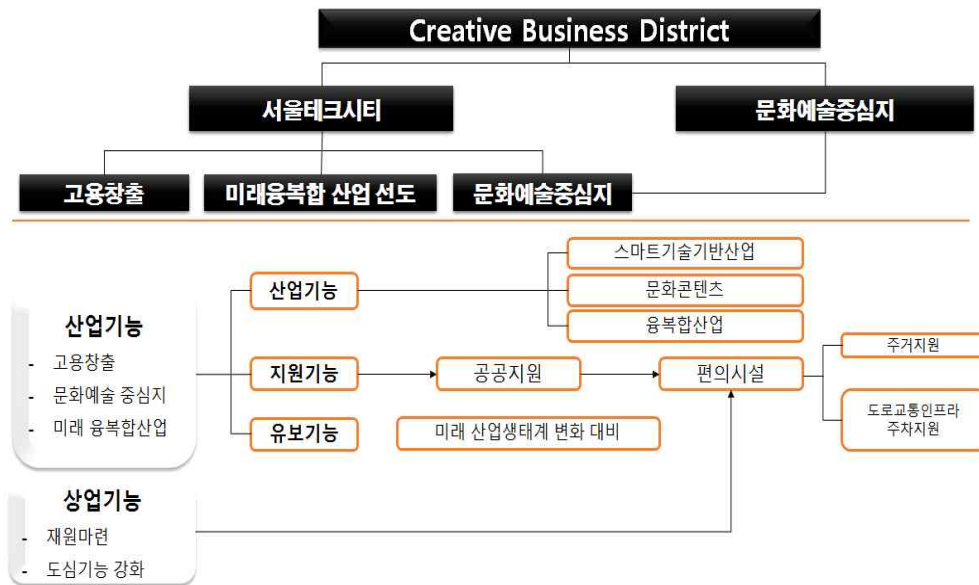
[표Ⅲ-32] 유사지역 단지 내 도입기능 및 선정원칙

구분	상암 DMC	마곡 산업단지	판교 테크노밸리
선정 원칙	<ul style="list-style-type: none"> •정보도시로서의 DMC 이미지 창출 •유치시설 상호간의 연계성 확보 및 합리적 도시기능배치 •공공개발부문과 민간개발 부문간의 조화 유도 •환경친화적인 단지조성 •경제적인 단지개발 	<ul style="list-style-type: none"> •연구중심 미래지향적 복합단지 •네트워크 기반 국제 클러스터 •권역별 클러스터 조성 	<ul style="list-style-type: none"> •산학연계 체제 구축 •인력교육 및 양성 시스템 구축, •인프라확충을 통한 R&D환경 구축 •복합 공간형성 •기업지원 및 사후관리
유치 기능	<ul style="list-style-type: none"> •국제업무 및 국제교류지원기능 •첨단산업·업무기능 •연구개발기능 •정보통신인프라 기능 •교육훈련 및 복합지원기능 •정보제공기능 •일반업무·상업·주거기능 •레저·위락기능 	<ul style="list-style-type: none"> •연구복합기능 •지원시설기능 •주차기능 •친환경기능(공원 및 녹지) 	<ul style="list-style-type: none"> •연구기능 •연구지원기능 •편의기능

나. 창동·상계 산업집적지 단지 내 유치기능

- 유사지역의 선정된 기능을 검토하면, 해당 산업집적지에 성격에 부합하는 산업기능과 더불어 이들 산업기능에 지원하는 기능 그리고 산업집적지 내의 상호연계성 및 클러스터 기능, 편의기능으로 크게 구분되고 있음을 알 수 있음
 - 산업집적지의 핵심적인 산업기능은 각 산업집적지의 목적에 부합하는 산업을 기능으로 유치하고 있음을 알 수 있으며, 지원기능은 크게 상호연계성을 위한 기능과 공공선도기능으로 구분될 수 있으며, 상암 DMC의 경우 비교적 자세하게 그 기능을 구분한 반면, 마곡산업단지와 판교테크노밸리의 경우 비교적 단순하게 구분하고 있음을 알 수 있으며, 교육기능의 경우 상암과 판교에서 지원기능으로 유치하고 있음
 - 편의기능의 경우 산업집적지에서 근무하는 종사자의 편의기능을 위주로 공급하고 있음을 알 수 있으며, 주로 상업 및 업무기능, 주거기능, 주차와 관련된 기능으로 구분되고 있음
- 창동·상계 산업집적지의 경우도 크게 동부4구 고용중심지로서 기능을 수행하기 위한 산업기능과 신 경제중심지로서 기능을 수행하기 위한 상업기능 그리고 산업기능을 지원하고, 산업집적지 내 유치 기업의 상호연계성을 위한 지원기능, 향후 미래 산업수요의 변화에 대처하거나 앵커 기업을 유치하기 위한 유보기능으로 크게 구분할 수 있을 것임
 - 산업기능의 경우 서울테크시티에 부합하는 스마트 기술기반 산업과 더불어 창동지역의 아레나와의 연계성을 위한 문화콘텐츠 산업 그리고 이들이 융복합된 기능의 산업을 유치하는 것이 바람직하다고 여겨짐
 - 상업기능의 경우 동북 4구와 수도권 동북부의 신경제 중심지를 위한 기능과 더불어 창동차량기

지 이전에 따라 소요되는 재원을 마련하기 위한 기능으로 유치하는 것이 바람직하다고 여겨짐



[그림 III-17] 창동·상계 산업집적지 단지 내 유치기능 선정 원칙

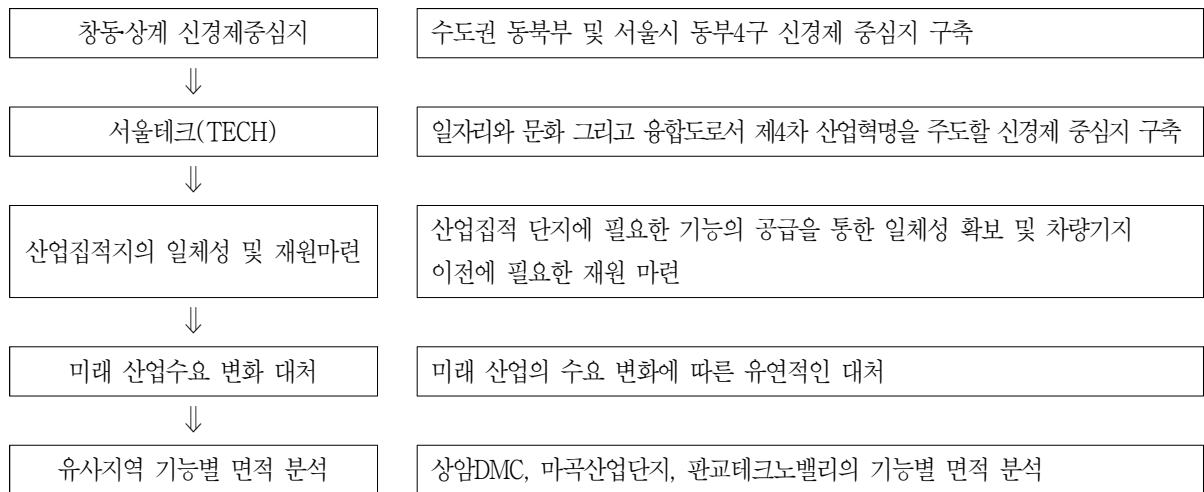
- 지원기능의 경우 크게 공공선도기능과 산업집적지 내 종사자를 위한 편의기능으로 구분하여 유치하는 것이 바람직함
 - 공동선도기능은 산업집적지 내 유치기업의 상호연계성과 산업생태계 형성 그리고 동북4구의 혁신밸트로서 역할을 수행하고, 아울러 차세대 산업의 주요 경향이 스마트 기술기반 산업의 지원을 위한 기능을 수행할 필요가 있다고 여겨짐
 - 편의기능의 경우 창동·상계 산업집적지 종사자를 위한 상업기능과 더불어 업무기능 그리고 필요한 경우 주거기능을 유치하는 것이 바람직하다고 여겨지며, 아울러 주차문제 등을 해결하기 위한 도로교통 인프라 및 주차기능을 유치하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 유보기능의 경우 미래산업 생태계의 변화 및 필요한 앵커테넌트의 유치를 위한 기능으로서 창동·상계 산업집적지의 연계성 및 발전가능성을 감안하여 미래를 위한 공간으로서 유보하는 것이 바람직하다고 여겨짐

3.3 창동·상계 산업집적지 유치 기능별 부지 배치 방안

(1) 유치기능별 부지 배치 원칙

- 유치기능별 부지 배치는 창동·상계 산업집적지의 실질적인 토지이용계획의 원칙으로서 유치기능별로 어느 정도의 면적을 배분하고 그에 따라 유치되는 산업의 면적과 종사자 그리고 최종적으로는 창동·상계 산업집적지인 서울테크시티의 비전을 실현하는 매우 중요한 요소임
- 첫째, 창동·상계 산업집적지는 동북 4구의 고용중심지로서 스마트 기술기반 산업과 아레나와 연계성이 있는 문화콘텐츠 산업 그리고 이들 분야를 포함하는 융복합산업을 유치하기 위한 산업면적과, 동북 4구와 수도권 동북부의 신경제중심지를 육성하려는 비전에 따른 적절한 상업면적을 배분하는 것이 바람직하며, 상업면적은 차량기지 이전에 따른 필요재원의 마련을 감안할 필요가 있을 것임
- 둘째, 연구대상지역인 창동·차량기지의 전체 부지면적 179,578㎡에서 1만 7천여명의 고용창출효과를 위한 산업면적이 우선적으로 배분되어야 하며, 아울러 고용창출효과를 위한 상업면적에 대한 배분이 필요할 것으로 여겨짐
- 셋째, 원칙적으로 산업면적의 경우에는 유치하려는 산업의 미래수요를 반영하여 면적을 산정하는 것이 바람직하나, 창동·상계 산업집적지에 유치하려는 스마트기술기반 산업의 경우 미래지향적인 산업으로서 그 수요를 추정하는 것이 곤란하고, 이전의 다양한 산업의 수요는 과거의 수요임에 따라 정확한 수요 예측이 어려운 상황이어서 유사지역의 경향을 분석하여 유치기능별로 면적을 배분함

[표Ⅲ-33] 창동·상계 산업집적지 단지 내 유치기능 면적배분 절차



(2) 창동·상계 산업집적지 유치 기능별 면적 배분 및 공간배치

가. 유사지역 유치 기능별 면적배분

- 상암DMC는 총면적 565,492㎡를 기준으로 산업기능의 부지면적은 188,416㎡로 전체 면적의

33.3%를 차지하고 있으며, 지원시설은 공공선도기능이 7.3%인 41,085㎡, 편의기능은 90,996㎡로 16.1%를 차지하고 있음

- 상암DMC에서 산업기능으로 국제교류 및 홍보, 첨단업무(A, B, C, D, E블록), 교육연구, 도시형 공장, 그리고 일반지원기능에서 국제업무 및 중심상업기능의 부지면적으로 결합한 것이며, 지원기능에서 민간은 호텔, 주상복합(B, C블록), 일반지원기능 중 일반상업업무, 종교시설 부지 면적임
 - 공공선도시설면적은 첨단업무지원을 위한 선도프로젝트와 공공청사의 대지면적을 기준으로 분석하였음
 - 기타면적은 244,995㎡로서 전체 43.3%를 차지하고 있는데 이는 공공시설용지로서 근린공원시설, 도로 등의 면적을 의미함
- 마곡산업단지는 전체 면적 1,110,895㎡에서 산업기능의 면적은 729,875㎡로서 65.7%를 차지하고 있으며, 지원기능은 공공선도기능이 81,326㎡로서 전체 산업면적의 7.3%를 차지하며, 기타면적이 299,694㎡로 27.0%를 차지함
- 마곡의 경우 공공선도기능과 편의기능에 대한 명확한 구분이 없어 지원기능에 대한 세부적인 구분이 어려운 상황이며, 마곡지구 전체에서 상업용지 80,032㎡, 업무용지 310,743㎡ 등을 공급하고 있어 이들 면적이 실질적인 편의기능을 담당하는 것으로 간주할 수 있을 것임
 - 공공시설용지는 주차장, 공원녹지 그리고 도로용지 등으로 사용되는 면적이며, 이외 녹지구역 및 관리제외구역 등이 포함되어 있음
- 판교 테크노밸리의 경우 총면적 661,915㎡에서 산업기능의 면적은 47.7%인 315,583㎡이며, 지원시설은 공공선도기능이 2.5% 16,863㎡, 편의기능이 100,786㎡로서 15.2%를 차지하고 있으며, 기타면적이 228,683㎡로 전체 면적의 34.5%를 차지하고 있음
- 산업기능은 초청연구기능 면적 48,147㎡, 일반연구 267,436㎡이며, 일반연구기능이 40.4%를 차지하고 있으며, 연구지원은 공공과 민간으로 구분하고 있으며, 본 분석에서는 민간의 지원기능을 편의기능으로 분류하였음
 - 한편 주차장의 경우 전체 면적의 3.3%를 차지하고 있으나, 타 지역에서 공공시설용지로 구분하는 경우가 있어 우선은 기타기능으로 구분하였으며, 도로용지, 공원녹지 등이 포함되어 있음

[표Ⅲ-34] 유사지역 단지 내 도입기능별 면적

(단위 : m², %)

구분	상업		마곡		관교		
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	
총면적	565,492		1,110,895		661,915		
산업기능	188,416	33.3	729,875	65.7	315,583	47.7	
지원기능	공공지원	41,085	7.3	81,326	7.3	16,863	2.5
	편의기능	90,996	16.1	-	-	100,786	15.2
기타	244,995	43.3	229,694	27.0	228,683	34.5	

나. 창동·상계 산업집적지 유치기능별 면적

- 유사지역을 분석한 결과 산업기능은 최대 65.7%에서 최소 33.3%에 이르는 것으로 분석되며, 지원기능은 최대 23.4%에서 최소 7.3%로 나타나지만, 최소 수준인 마곡산업단지의 경우 산업단지 이외의 블록에 상업과 업무기능이 약 40만m² 규모로 공급될 예정임
- 산업집적지 전체 면적에서 공공시설용지로 최대 43.3%에서 최소 27% 수준의 면적이 제외되는 것을 알 수 있음
- 따라서 창동·상계 산업집적지의 경우는 동부4구의 고용중심지로서의 역할을 수행해야 함을 감안할 때 산업기능의 면적은 전체 대상면적의 60% 수준인 107,747m²를 공급할 필요가 있을 것으로 여겨짐
- 창동·상계 산업집적지는 창동·상계 개발의 전체 목표인 동북4구 신경제중심지로서 그 역할을 수행할 필요가 있으며, 차량기지 이전에 따른 재원파편을 위해 40%인 71,831m²를 상업용지로 공급하여 지역전체에 대한 상업기능을 부여할 필요가 있음
- 산업기능의 부지 중에서 10% 수준인 17,958m² 미래의 산업수요 변화에 대한 대비 및 앵커 기업을 유치하기 위한 유보기능의 부지(D블록)로 공급하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 산업기능 부지 중에서 10%인 산업집적지의 상호연계성을 위한 공동선도기능(C블럭)과 산업집적지 종사자를 위한 편의기능(C블록)으로 공급될 필요가 있음
 - 공동선도기능의 경우도 관교테크노밸리가 16,863m²임을 감안할 때 전체 면적의 5%인 8,979m² 수준에서 공급하여 스마트 제조기반 산업의 산업생태계과 동부4구 혁신역량 그리고 문화콘텐츠 산업에 대한 지원 그리고 융복합산업에 대한 지원이 이루어질 필요가 있다고 여겨짐
 - 창동·상계 산업집적지의 활성화 및 단지내 상호간 연계성을 위한 지원 및 편의기능으로서 주차장, 주거기능(호텔) 등을 위한 부지로 5%인 8,979m² 수준을 공급하는 것이 바람직하다고 여겨

집

- 유보기능과 지원기능을 제외한 나머지 40% 수준의 면적 71,831㎡의 산업기능 부지에서 창동·상계 산업집적지의 비전인 서울테크시티에 중요한 유치산업인 스마트 기술기반 산업(A블록)과 문화콘텐츠 산업(B블록)으로 공급할 필요가 있음
- 문화콘텐츠 산업은 창동의 아래나에 연관된 산업이고 타 지역과 중복 가능성이 있으므로 전체 부지의 10% 수준인 17,958㎡ 수준에서 용지를 공급하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 따라서 창동·상계 산업집적지의 핵심적인 산업인 스마트 기술기반 산업에는 전체 산업집적지 부지의 30% 수준인 53,873㎡의 용지를 공급함

[표Ⅲ-35] 창동·상계 산업집적지 도입기능별 면적

구분			면적	비율
총면적			179,578	
산업 기능	산업 용지	스마트기술기반산업(A블록)	53,873	30%
		문화콘텐츠(B블록)	17,958	10%
		소계	71,831	40%
	산업지원 기능 (C블록)	공공선도기능	8,979	5%
		편의기능	8,979	5%
		소계	17,958	10%
	유보용지(D블록)		17,958	10%
	소계		107,747	60%
상업기능			71,831	40%

[표Ⅲ-36] 공간 배치 플랜

구분	주요 특성
위치	서울시 노원구 창동 차량기지 총 179,578㎡
기대효과	· 300개 기업이 입주하고, 직원 1.7천명이 근무
사업 및 조성 기간	· 2019년 말부터 2030년까지
공간적 배치 : 미래산업기술의 발전트렌드에 따라 탄력적으로 운영 및 조정	<ul style="list-style-type: none"> · 문화콘텐츠업종 10%: 문화콘텐츠기술 기반 혁신기업 공간으로 뉴미디어 및 웹콘텐츠기술을 앞세운 '창조타운' 조성 · 스마트 기술 기반 제조업 35%: 스마트기술 기반 혁신기업 공간으로 신산업 및 스마트기술을 앞세운 '혁신타운' 조성 · 미래산업용지(Future Zone) 10%: 미래산업기술의 발전에 따라 새롭게 발생하는 기업과 서비스, 서울평양교류센터를 설치 · Seoul Innovation Campus 5%: Seoul Tech City 발전을 선도하는 공공선도 시설로 Seoul Innovation Campus 랜드마크 건물 'I-Square' 조성하여, 서울리빙랩센터와 국제창업보육센터, 서울혁신빅데이터센터를 설치하고 아울러 Seoul Tech City 창업프로그램을 운영 지원함

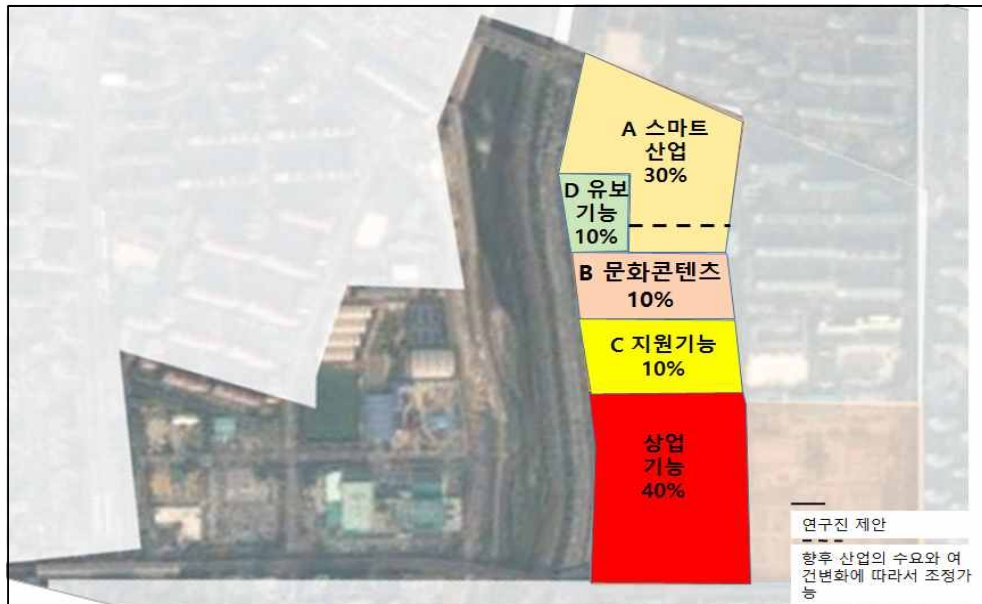
다. 창동·상계 유치기능별 배치

- 유치기능에 따른 면적 산정과 더불어 공간적 배분은 창동·상계 산업집적지의 성공에 중요한 요인으로 작용할 수 있음
 - 산업집적지 단지 내 유치기능의 배치를 위해서는 창동·상계 신경제중심지 개발 구상에서 제안하는 창동지역과의 연계성과 그리고 창동역 및 노원역과의 연계성을 종합적으로 검토하여 배치할 필요가 있음
 - 아울러 유치기능별 특징과 연계성 등을 종합적으로 검토하여 배치하는 공간을 선택해야 함
- 유치기능이 크게 산업기능과 상업구분으로 구분할 수 있으며, 상업기능은 노원역과 창동역의 연계선을 감안하는 것이 바람직함
 - 따라서 상업기능은 최대한 노원역과 창동역으로 연결되는 상업용지와 업무용지에 근접한 부지로 배치하는 것이 바람직하며, 이를 통해 통합적인 신경제중심지로서 역할을 수행할 수 있을 것으로 여겨짐
 - 한편, 서울시에서 2015년 국토교통부 공모사업에 제안한 창동·상계 신경제중심지 개발구상에 따르면 산업집적지 남측을 복합용지로 개발하는 것으로 구상하여 제안하였음
- 문화콘텐츠 산업의 경우 창동의 아레나와의 연계성을 감안하여 배치하는 것이 바람직하며, 국토부 공모에서 창동과 연계되는 지점을 창동 현행 도봉면허시험장 북측에서 연결교량을 계획하고 있으므로 이들 지역에 배치하는 것이 바람직하다고 판단됨
- 산업지원 기능에는 공공선도기능과 더불어 편의기능이 유치될 예정이고, 편의기능의 경우 일부 상업기능과 주거기능이 포함될 가능성이 크며, 상업기능과 산업기능의 완충 및 연계 역할을 수행하므로 상업기능과 가급적 지근거리의 부지로 배치하는 하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 유보기능의 경우 창동 아레나 및 상업기능 그리고 지원기능과의 연계성을 감안하고 동부간선도로에서 진입을 감안할 때 동부간선 도로 주변의 공간에 배치하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 따라서 창동·상계 산업집적지의 핵심적인 스마트 기술기반 산업기능은 창동·상계 산업집적지의 북측 부에서 문화콘텐츠 산업의 부지까지의 공간을 배치하는 것이 바람직하며, 스마트 기술기반 산업과 문화콘텐츠의 융복합 산업 기능이 해당 두 기능에서 자연발생적으로 연계되도록 배치할 필요가 있음



자료 : 서울시, 2015, 국토교통부 공모사업 제안서, p14.

[그림 III-18] 창동·상계 개발에 따른 교통계획



[그림 III-19] 창동·상계 산업집적지 도입기능별 면적 및 배치도

4. 창동상계 산업집적지 내 부지별 면적 및 주요 기능

4.1. 부지별 필지의 면적 구분 원칙

- 창동상계 산업집적지의 각 기능별 블록을 지정하고 해당 블록의 도입기능별 필지를 단위 필지로 계획하여 향후 토지분양 시 수요에 유연하게 대응할 수 있도록 할 필요가 있음
- 필지의 규모는 향후 유치하는 기업의 수요에 따라 유연적으로 대응할 수 있도록 도로는 위주로 필지를 구별하며, 필요한 경우 해당 필지의 규모를 변경을 위해 분필 또는 합필 등을 통해 융통적으로 대처할 필요가 있음
- 단지 내 도입기능에 따라 필지규모를 대, 중, 소로 구분하여 제공함으로써 스마트 기술기반 산업과 문화콘텐츠 산업 그리고 융복합 산업에 부합하는 부지를 제공하는 것을 원칙으로 함
- 창동상계 산업집적지의 비전과 목표에 부합하는 기업을 유치하는 과정에서 필지의 규모가 걸림돌로 작용하는 것을 방지하고, 수요자의 요구에 따라 탄력적으로 대처할 수 있도록 해야 함
- 필지의 평균규모는 수분양자가 개발하기 적합한 규모로 산정하는 것을 원칙으로 하며, 본 연구에서는 유사지역의 산업용지 면적대비 필지수를 감안하여 평균적으로 4,000㎡ 수준으로 구분하였음
- 산업지원을 위한 필지는 획일적인 기준을 지양하고, 분양 및 관리 방식을 고려하여 여건변화 및 실수요자의 요구에 부합되도록 계획함
- 블록별(유치기능별) 경계의 경우도 필요한 경우 토지이용, 교통, 사업계획 등에 부합도록 조정할 수 있는 융통성을 부여하고, 필지의 형상이 적절하지 못한 경우에는 잔여부분에 대한 공공기여로 간주하는 방안을 검토함

[표Ⅲ-37] 창동·상계 산업집적지 부지별 평균면적

(단위:㎡, 필지)

구분	산업 총면적	필지 수	필지별면적(평균)	공공시설용지	공공시설비율
마곡	730,887	207	3,531	81,326	11%
DMC	335,655	52	6,455	30,437	9%
관교	661,000	36	18,361	33,549	5%
창동상계	108,000	27	4,000	9,000	8.3%

2.2. 창동상계 부지별 구분 및 주요 기능

- A블록의 경우 스마트 산업을 유치하기 위해 필지의 규모를 4,000m²를 기준으로 7,000m²~3,000m² 수준에서 구분하며, 첨단성이 있는 스마트 기술을 위한 적극유치 산업을 대상으로 우선적으로 분양하며, 해당 필지의 경우 비교적 교통접근성이 양호한 부분으로 구성함



[그림 III-22] A블록 필지별 배치도

[표 III-38] A블록 필지별 면적 및 기능

구분	면적	기능
A1	7,000	첨단성이있는스마트기술기반산업
A2	7,000	
A3	5,000	
A4	4,000	스마트기술기반제조업,융복합
A5	4,000	스마트기술기반제조업,융복합
A6	3,000	첨단성이있는스마트기술기반산업
A7	3,000	스마트기술기반제조업,융복합
A8	3,000	스마트기술기반제조업,융복합
A9	3,000	스마트기술기반제조업,융복합
A10	3,000	스마트기술기반제조업,융복합
A11	3,000	스마트기술기반제조업,융복합
A12	3,000	스마트기술기반제조업,융복합
A13	3,000	스마트기술기반제조업,융복합
A14	3,000	스마트기술기반제조업,융복합

- 문화콘텐츠 산업을 유치하는 B블록과 산업지원기능인 C블록은 각각 4개의 필지로 구분하여 공급하고, 필지별 면적은 3,500m²~5,500m² 수준에서 공급함



[그림 III-23] B블록 및 C블록 필지별 배치도

[표 III-39] B블록 및 C블록 필지별 면적 및 기능

구분	면적	기능	
B 블록	B1	3,500	창작예술여가관련
	B2	5,500	영상오디오기록물
	B3	3,500	영상, 음향, 통신장비
	B4	5,500	문화산업기타
C 블록	C1	3,000	공공선도시설(Start-up)
	C2	4,500	편의 시설
	C3	5,000	공공선도시설(캠퍼스부지)
	C4	5,500	레지던스서비스

- 필지별로 A블록은 14개 필지에 첨단성이 있는 스마트 기술기반 산업으로서 적극적인 유치대상을 위한 필지로 구성하며, 약 22,000㎡를 공급하며, 일반유치기능으로 볼 수 있는 스마트기술기반 제조업 및 융복합산업은 10개 필지 약 32,000㎡를 공급함

[표 III-40] 창동·상계 산업집적지 필지별 면적 및 유치 기능

구분	기능	필지수	면적
A	첨단성이 있는 스마트 기술기반 산업	4	22,000
	스마트기술기반제조업, 융복합	10	32,000
B	문화산업기타	1	5,500
	영상오디오기록물	1	5,500
	영상, 음향, 통신장비	1	3,500
	창작예술여가관련	1	3,500
C	공공선도시설(캠퍼스부지)	1	5,000
	공공선도시설(Start-up)	1	3,000
	편의 시설	1	4,500
	레지던스 서비스	1	5,500
D	유보기능	4	18,000
합계			108,000

- 문화콘텐츠 산업은 문화산업 기타(5,500㎡), 영상오디오 기록물(5,500㎡), 영상음향통신장비(3,500㎡), 창작예술여가 관련(3,500㎡) 유치업종에 각각 1개 필지를 공급함
- 공공선도시설은 캠퍼스부지로 5,000㎡ 제공하고, Start-up 기능을 위해 3,000㎡를 공급하며, 편의시설(4,500㎡), 레지던스 서비스를 위한 필지로 5,500㎡ 필지를 공급함
- 건폐율(30%)과 용적률(480%)을 적용하면 창동상계 산업집적지에 공급되는 총 건물연면적은 약 518,400㎡로 추정되며, 300개 기업을 가정할 때 기업 당 평균 1,728㎡가 공급되고, 종사자 1만 7천명을 가정할 때 종사자 1인당 면적은 30.49㎡임

[표Ⅲ-41] 창동·상계 산업집적지 유치기능별 면적

구분		대지면적	기능	1층면적	건물연면적	
적극 유치	A블록	A1	첨단성이 있는 스마트 기술기반 산업	2,100	33,600	
		A2		2,100	33,600	
		A3		1,500	24,000	
		A6		900	14,400	
		소계		6,600	105,600	
	D블록	D1	앵커기업 유치 및 미래산업 대처	1,350	21,600	
		D2		1,350	21,600	
		D3		1,350	21,600	
		D4		1,350	21,600	
		소계		5,400	86,400	
소계		40,000	-	12,000	192,000	
권장 유치	A블록	A4	스마트 기술기반 산업 및 융복합 산업	1,200	19,200	
		A5		1,200	19,200	
		A7		900	14,400	
		A8		900	14,400	
		A9		900	14,400	
		A10		900	14,400	
		A11		900	14,400	
		A12		900	14,400	
		A13		900	14,400	
		A14		900	14,400	
	소계		32,000	-	9,600	153,600
	B블록	B1	창작예술여가관련	1,050	16,800	
		B2	영상오디오기록물	1,650	26,400	
		B3	영상,음향,통신장비	1,050	16,800	
		B4	문화산업기타	1,650	26,400	
		소계	18,000	-	5,400	86,400
	C블록	C1	공공선도시설(Start-up)	900	14,400	
		C3	공공선도시설(캠퍼스부지)	1,500	24,000	
		소계	8,000	-	2,400	38,400
	소계		58,000	-	17,400	278,400
	일반 유치	C블록	C4	레지던스서비스	1,650	26,400
			C2	편의시설	1,350	21,600
			소계	10,000	-	3,000	48,000
총계		108,000	-	32,400	518,400	

4.2. 창동·상계 산업집적지 활성화 전략

(1) 창동·상계 활성화 전략 도출 과정

- 창동·상계 산업단지 발전 모델인 아시아 창업 허브인 “Seoul Tech City”로 개발함에 있어 기업투자를 촉진하기 위해 제공할 수 있는 인센티브는 크게 법에 규정한 인센티브와 서울시 및 창동·상계지역 관련 기관에서 제공하는 인센티브에 차이가 존재함
- 따라서 창동·상계지역의 개발방식을 우선적으로 검토해야 제공할 수 있는 인센티브를 결정할 수 있을 것이며, 서울시의 대표적인 개발지역인 상암 DMC와 마곡산업단지 등을 분석하여 적절한 방식을 도출해야 함
- 우선적으로 창동·상계지역을 개발하는 방식은 크게 창동·상계지역을 산업단지로 지정하는 방안과 도시재생활성화지역으로 지정하는 방식, 도시개발사업구역으로 지정하는 방식을 검토할 수 있으며, 상암DMC는 택지개발사업구역으로 지정하여 개발하였으며, 마곡산업단지는 산업단지로 지정하여 개발하였으며, 창동·상계지역은 2015년 국토부 보고를 위해 도시재생활성화지구로 지정하였음
- 특히 창동·상계지역 기업투자 촉진을 위한 인센티브 제공방안을 검토하기 위해서 우선적으로 서울시, 경기도에 조성중인 마곡산업단지, 상암DMC, 판교테크노밸리의 인센티브를 검토하고, 아울러 산업단지 지정 및 도시재생사업 그리고 도시개발사업에 따른 인센티브를 고려함
- 마곡산업단지, 상암DMC, 판교테크노밸리에서 제공하는 가장 큰 인센티브는 가격인센티브로서, 각 핵심적인 유치기능에 따라 달리 가격을 적용하고 있으며, 마곡산업단지의 경우는 산업단지로 지정함에 따라 추정조성가격으로 토지를 공급하고 있어, 실질적으로는 조성원가 이하로 토지를 공급하고 있음
 - 마곡산업단지는 「산업단지법 시행령」 제40조를 준용하여 분양가격을 산정하기 때문에 산업용지의 경우 조성원가로 공급할 수 있으며, 사업시행자의 판단에 따라 조성원가 이하로 공급할 수 있음
 - 대부분의 경우 감정가격으로 공급하지만 중점유치기능, 권장유치기능 중 첨단업무용지 및 도시형 공장에서는 조성원가로, 일반유치기능 중 공공성이 있는 부지에 대해서는 조성원가로 공급하고 있음
 - 판교테크노밸리의 경우도 초청연구용지는 조성원가로, 연구지원용지 중 공공 또는 민감산업자가 연구업무시설, 데이터 센터로 활용하는 경우 조성원가 또는 감정가격으로 공급할 수 있음
 - 따라서 가격인센티브를 제공하기 위해서는 창동·상계지역도 산업단지로 지정하여 조성원가로 공급할 수 있으나, 이 경우 차량기지의 이전에 따른 비용을 마련하기 쉽지 않을 것으로 여겨지므로, 보다 정확한 분석이 필요할 것으로 여겨짐
- 한편 상암DMC와 판교 테크노밸리의 경우 초청연구시설, 중점유치시설과 권장유치시설의 경우 일정

규모를 지정용도로 활용하게 됨에 따라 할인된 감정가격을 적용하고 있으며, 기존 지정용도 활용범위를 초과 사용이 해당 비율만큼 추가적으로 할인된 감정가격을 제공하는 인센티브를 부여함

(2) 창동·상계 투자촉진을 위한 인센티브

- 대부분 산업단지가 해당 개발사업의 사업목적에 따라 인센티브를 달리 적용하고 있음 알 수 있으며, 특히 중심(초청)유치기능이나 산업시설용지의 경우 조성원가 또는 조성원가 이하로 제공하고 있음
- 창동·상계 산업집적지의 경우도 이들과 유사하게 해당 지역 사업목적에 따라 차별적으로 토지를 공급하고 그에 따라 가격을 할인하여 주는 형태로 공급
- 창동·상계 산업집적지의 경우 차량기지 이전에 따른 비용을 보전하기 위해 차량기지 내 일부 지역을 산업집적시설 용지가 아닌 판매시설용지 등 영리목적으로 제공할 필요가 있으며, 아울러 산업집적지를 지원하기 위한 지원용지 등으로 공급될 예정이므로 이들을 차별적인 가격으로 공급하여 사업의 목적을 성취할 필요가 있음
- 창동·상계 지역의 가격인센티브는 크게 산업집적지 용지와 산업집적지와 용지로 구분하고, 산업집적지의 경우 사업의 목적을 위해 특수하게 공급하는 용지와 일반용지로 구분하고, 특별공급용지는 조성원가 이하²⁴⁾로 공급하고, 일반 공급은 조성원가에 일부 부가하여 공급하는 방안을 검토할 수 있을 것임
 - 이 경우 특수공급의 경우 창동·상계의 사업을 좌우할 수 있는 앵커를 대상으로 공급하고 이들 앵커에 따라 산업집적지에 입지하는 산업에 대해서는 일반 공급으로 공급하는 방안을 검토할 필요가 있음
 - 다만, 앵커의 경우 비교적 대규모 기업이고 해당 기업을 따라 입지하는 기업의 중소기업이므로 이들간의 차이가 크게 발생하는 것으로 바람직하다고 볼 수 없으나, 실질적으로 사업의 성공적인 수행을 위해서는 앵커의 성공적인 유치가 필요하므로, 비교적 규모가 큰 앵커에 대해서는 특수공급을 보장함으로써 창동·상계지역으로 영입하는 인센티브 전략 필요

24) 산업단지로 해당 지역이 지정되지 않는 이상은 조성원가로 공급하는 것이 금지되어 있으나, 산업집적지 전체의 조성원가를 기준으로 조성원가 이하로 공급하고, 다른 용지의 경우 조성원가를 상회하는 수준으로 공급하여 전체적인 산업집적지의 조성원가로 공급하는 방안을 의미함

[표Ⅲ-42] 창동·상계 지역 토지가격 인센티브

구분	토지용도	가격수준	공급방법
산업집적지 용지	특별공급	조성원가 또는 조성원가 이하	사업계획서 심사
	일반공급	조성원가	사업계획서 심사·평가
산업집적지 용지 외	지원용지	조성원가	수의계약
	판매시설용지 등 영리목적 용지	낙찰가격	경쟁입찰
	기타용지	감정평가가격 또는 낙찰가격	경쟁입찰

- 산업집적지용지외의 경우에는 지원용지와 판매시설용지 등 영리목적 그리고 기타용지로 구분하고, 산업집적지의 지원을 위해 입주하는 기업에 대해서는 조성원가로 공급할 필요가 있으며, 공공에서 활용하는 경우에는 조성원가 이하로 공급하는 방안도 검토할 수 있을 것임
- 판매시설용지 등 영리목적 용지의 경우 창동·상계지역의 CBD기능에 부합하는 상업목적의 기업이 입주할 것으로 예상되므로, 감정평가가격을 기준으로 경쟁입찰에 따른 낙찰가격을 기준으로 공급하여 차량기지 이전에 따른 비용과 부지조성에 소요된 비용을 충당하는데 활용하는 것이 바람직하며, 기타 용지의 경우 주로 주차장 등으로 활용될 수 있으므로 경쟁입찰로 공급하되 감정평가가격으로 공급하는 방안을 고려
- 창동·상계지역의 비전은 ‘수도권 동북부 320만 일자리·문화 중심으로서 창동·상계 신(新)경제중심지’를 조정하는 것이며, 이 비전에 따른 목표로 경제적 활력 창출, 문화생활 인프라 확충, 물리적 환경개선이라는 3대 목표를 설정하였으며, 이를 위해 지역현안의 해소, 지역 잠재력 활용, 거버넌스의 참여를 전제 요건으로 삼고 있음
 - 경제적 활력 창출을 위해 지식형 R&D, 바이오 메디컬 산업 기반구축으로 일자리 창출을, 문화 생활 인프라 확충을 위해 2만석 규모의 아레나 유치를 통한 문화예술기반 구축 및 관련 산업 유치, 물리적 환경개선을 위해 대규모 공연시설 및 고용기반 지원을 위한 광역 및 지역 인프라 구축을 제시함
 - 목표를 달성하기 위해 산업·경제적 측면, 물리적 환경측면, 문화·생활환경 측면을 고려한 지역현안을 해소하고, 공간적 파급효과가 큰 곳으로서 광역교통의 거점 그리고 즉각적 실현 가능 등을 이용한 지역잠재력을 활용하고, 지역현안도출하고 그에 따른 주민의견 수렴 그리고 재생 비전 및 목표 공유를 통한 거버넌스의 참여를 설정하고 있음
- 창동·상계지역의 비전과 목표를 검토한 결과 신경제중심지를 조성하기 위해 스마트기술을 기반으로 하는 융합바이오(지식형 R&D 및 바이오 메디컬 산업 등)과 신기술산업 중심으로 일자리 창출과 아레나 유치를 통한 문화예술기반 및 관련 산업의 유치 그리고 광역 및 지역의 인프라를 구축하는 것이 핵심적인 전략임
- 2020년대 조성되는 산업집적지를 대상으로 미래기술인 스마트기술발전과 신산업창출 등에 대한 변

화가 매우 크기 때문에, 공간배치를 세부적으로 할 수 없는 현실적 한계로 해서 상업용지 40%와 산업용지 60%로 구분하였음

- 토지공급방향을 이들 산업을 유치하는데 필요한 부지의 공급 방안을 수립하는데 초점을 두고 검토할 필요가 있으며, 이들 산업들의 토지공급에 대한 의견을 반영
- 따라서 창동·상계지역은 적극 유치산업, 권장 유치산업, 일반 유치산업으로 구분하고 이들에 대해서 차별적으로 토지를 공급할 필요가 있음. 따라서 제3장에서 제안된 산업을 기준으로 토지를 공급
- 토지의 공급방식은 사업계획서를 심의하여 수의계약으로 공급하는 특별공급방식과 사업계획서를 심사 및 평가하여 공급하는 일반공급 방식으로 분류

[표Ⅲ-43] 창동·상계 유치산업 유형별 토지 공급방식

용지구분	적극 유치산업	권장 유치산업	일반 유치산업
공급방식	특별공급방식	일반공급방식	일반공급방식
유치방법	초청방식	경쟁방식	경쟁방식
선정방법	사업계획심의 (필요시 심사평가)	사업계획 심사 및 평가	사업계획 심사 및 평가
계약방식	수의계약	수의계약	수의계약

- 적극 유치산업²⁵⁾
 - 공공부문(준공공부문 포함)에 의해 우선적으로 입주시켜야 할 유치업종 분야의 flagship시설(앵커기업과 공공선도시설)과 해외 글로벌 기업(자산 가치 1조 이상 기준)
 - 시장성과 첨단성을 기반으로 스마트 기술기반 제조업(융합바이오와 신기술산업, R&D산업 등)
 - 시장성과 첨단성을 기반으로 문화콘텐츠산업
 - 공공선도 시설인 Seoul Innovation Campus와 관련 센터와 글로벌 해외 연구소²⁶⁾ 등
- 권장 유치산업
 - 민간부문이 직접 공급하도록 유도하여야 할 유치업종 분야 업무시설
 - 벤처기업집적시설, 도시형공장, 기업 사무실, 외국기업 사무실 등

25) 적극유치가 필요한 해외글로벌 혁신기업 DB는 별첨함

26) 글로벌 연구기관 및 관련 기관 등

- 일반 도시 제조업과 창업기업
- 일반 유치산업
 - 일반도심에서 민간부문이 공급하는 도심 관련 업무 및 판매시설 등
 - 생산서비스, 금융기관/ 호텔, 컨벤션센터/ 도심엔터테인먼트, 백화점/ 주상복합시설 등

(3) 차량기지 일부 상업용지와 운전면허시험장²⁷⁾ 부지²⁸⁾ 활용 건

- 운전면허시험장²⁹⁾ 토지는 전체 67,420㎡로 경찰청이 72.8%, 서울시가 17.9%, 노원구 9.3%를 소유하고 있으며, 현재 5개의 건물(6,754.9㎡)의 98%는 서울시가 소유하고 있음

[표Ⅲ-44] 소유주별 필지수 및 면적

소유주	필지수	면적(㎡)	비고
계	18	67,420	100%
경찰청	2	49,085	72.8%
서울시	4	12,071	17.9%
노원구	10	6,260	9.3%
사유지	2	4	0.0%

- 2013년 「서울 동부권 광역거점 개발구상」에서는 운전면허시험장 부지 활용과 주요 기능으로 업무기능, 컨벤션, 호텔, 상업시설로 활용하거나 업무시설, 특성화대학, 문화상업시설, 복합주거로 활용을 제안하였으며, 서울시는 상업지구로 지정하여 역세권 복합개발로 추진할 예정임

27) 면허시험장 주요 연역

- 1983. 1. 31 : 도시계획시설(공공청사) 결정 고시(서울시고시-54)
- 1984. 12. : 운전면허시험장 개장

28) 도봉면허시험장 이전 및 개발 필요성

- 도봉면허시험장 입지 당시(1984년도)는 서울 변두리지역에 불과,
- 현재 대규모 아파트단지, 롯데백화점 등 대형 상업시설 입지와 지하철 47호선이 교차하는 더블역세권 형성으로 발전 잠재력이 높은 지역임
- 도봉면허시험장이 지역발전을 저해하는 시설로 인식됨에 따라 이전을 촉구하는 지역정서 증대
 - 노원구의회 도봉면허시험장 이전 촉구 결의(2008.7.)
 - 주민 서명운동 추진 등
- 도봉면허시험장 위치는 서울 동북부의 중심에 해당하는 지역으로 창동차량기지 이전부지와 함께 노원구의 도심기능을 수행하기 위한 개발 필요

29) 면허시험장부지의 이전에 대한 서울시와 경찰청의 협의는 진척을 전혀 보이고 있지 않고 있는데, 2016년 서울시 신년 업무보고 등에 따르면 면허시험장의 경우 경찰청과의 미협의 및 대체부지 미정상태로서 면허시험장 이전사업은 대체부지확보 등 이전개발 조건이 마련되어야 경찰청 및 기획재정부와 협의진행이 가능할 것으로 여겨짐

- 현실적으로 서울시의 지자체사업으로 진행하기 어렵다는 점에서 중앙부처협업사업으로 검토할 필요가 있으며, 노원역세권 복합개발사업과의 연계도 감안할 필요가 있으므로 별도의 TF를 구성하여, 체계적으로 접근할 필요가 있음
- 본 연구에서는 서울시의 기본방향인 전면 상업지구로 역세권 복합개발로 추진 및 진행을 전제로 하여 주요 기능과 시설로는 주민과 입주기업의 휴식과 즐거움을 주는 문화상업 시설과 백화점 및 호텔(컨벤션 포함) 기능을 유지하는 것이 바람직하다고 판단함
 - 아울러 도봉구 관내 부지(문화체육시설, 환승주차장, 하나로마트)에 대한 개발구상은 동북4구 추진단에서 구상하고 있는 내용을 반영하려고 하지만, 아직까지 서울시의 확정된 종합계획이 제시되고 있지 않아 현실적으로 전체부지에 대한 통합적인 개발컨셉 도출에 한계가 있음
 - 차량기지 일부 상업용지(40%)와 운전면허시험장 부지는 업무기능으로 컨벤션, 호텔, 상업시설, 그리고 업무시설로는 특성화대학, 문화상업시설, 복합주거 등을 고려하는 것이 효율적인 것으로 평가됨. 따라서 기본방향은 전면 상업지구로 역세권 복합개발로 추진하는 것을 권장함



[그림 III-20] 운전면허시험장 활용도

- 따라서 면허시험장 부지는 신설되는 도로를 제외한 면적 54,213㎡를 복합상업시설용지로 매각하는 것이 바람직하다고 판단됨
- 아울러 창동차량기지의 이전비용 확보차원에서 면허시험장 부지를 활용하는 방안을 검토할 필요가 있음
 - 면허시험장 부지를 상업용으로 매각하여 해당 재원을 활용하여 창동상계 산업집적지의 매각가격을 낮추는 방안을 종합적으로 검토한 후 활용방안을 마련할 필요가 있다고 여겨짐

- 이를 위해서는 면허시험장 부지와 차량지기 이전부지를 결합하여 종합적으로 판단하고 이들 재원이 상호연계되는 방안을 강구할 필요가 있음

제IV장 창동·상계 산업집적지

투자촉진 전략

제1절 창동·상계 투자촉진을 위한 인센티브 전략

제2절 사업시행방식 및 주체별 역할분담 방안

제1절 창동·상계 투자 촉진을 위한 인센티브 전략

1. 창동·상계지역 개발방식

- 창동·상계지역을 개발함에 있어 기업투자를 촉진하기 위해 제공할 수 있는 인센티브는 크게 법에 규정한 인센티브와 서울시 및 창동·상계지역 관련 기관에서 제공하는 인센티브에 차이가 존재할 것으로 여겨짐
- 따라서 창동·상계지역의 개발방식을 우선적으로 검토해야 제공할 수 있는 인센티브를 결정할 수 있을 것이며, 서울시의 대표적인 개발지역인 상암 DMC와 마곡산업단지 등을 분석하여 적절한 방식을 도출하고자 함
- 우선적으로 창동·상계지역을 개발하는 방식은 크게 창동·상계지역을 산업단지로 지정하는 방안과 도시재생활성화지역으로 지정하는 방식, 도시개발사업구역으로 지정하는 방식을 검토할 수 있으며, 상암DMC는 택지개발사업구역으로 지정하여 개발하였으며, 마곡산업단지는 산업단지로 지정하여 개발하였으며, 창동·상계지역은 2015년 국토부보고를 위해 도시재생활성화지구로 지정하였음

1.1 산업단지지정 개발방식

- 산업단지지정 개발방식은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 산업입지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치를 통하여 균형 있는 국토개발과 지속적인 산업발전을 촉진하기 위해 산업단지를 지정하여 개발하는 방식으로서 공장, 지식산업, 문화산업, 정보통신산업, 재활용 산업, 물류시설, 산업시설용지 등을 공급할 수 있음
- 산업단지는 산업시설용지 및 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지가 해당함
- 산업단지개발사업은 산업단지를 개발하기 위해 산업시설용지의 조성사업 및 건축사업, 첨단과학기술산업, 첨단과학기술산업의 발전을 위한 교육·연구시설용지 조성사업 및 건축사업, 산업단지의 효율 증진을 위한 업무시설·정보처리시설·지원시설·전시시설·유통시설 등의 용지조성사업 및 건축사업, 산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설·문화시설·의료복지시설·체육시설·교육시설·관광휴양시설 등의 용지조성사업 및 건축사업과 공원조성사업, 공업용수와 생활용수의 공급시설사업, 도로·철도·항만·레도·운하·유수지(溜水池) 및 저수지 건설사업, 전기·통신·가스·유류·증기 및 원료 등의 수급시설사업, 하수도·폐기물처리시설, 그 밖의 환경오염방지시설 사업, 그 밖에 앞의 사업에 부대되는 사업을 의미함(「산업단지법」 제2조제9호)

- 따라서 창동·상계지역도 산업단지로 지정하여 필요한 시설을 공급할 수 있으며, 일반산업단지로 지정할 수 있음
- 「산업단지법」 제45조에서는 산업단지의 원활한 조성 및 육성을 위해 「조세특례 제한법」, 「관세법」, 「지방세특례 제한법」에 정하는 바에 따라 법인세·소득세·관세·취득세·등록면허세·농어촌특별세·재산세·교육세 및 종합부동산세 등의 조세를 감면할 수 있다고 규정하고 있음
- 아울러 산업단지개발사업을 원활히 시행하기 위해 필요한 경우에 「개발이익환수에 관한 법률」, 「농지법」, 「초지법」, 「산지관리법」에서 규정한 부담금을 감면할 수 있음(「산업단지법」 제45조제2항)

[표Ⅳ-1] 마곡산업단지 산업시설용지 입주 기업에 대한 세제 혜택 등

구 분		대기업	중소기업	벤처기업
소득세 (법인세) 세액공제	일반연구·인력개발비	3%이하	25%	25%
	신성장동력·원천기술 연구개발비	20%	30%	30%
	연구 및 인력개발 설비 투자비	대기업 3%, 중견기업 5%, 중소 10%		
	기술취득금액	-	7%	7%
	안전설비투자액	3%	7%(중견5%)	7%
	공정개선 및 자동화시설 투자액	3%	7%(중견5%)	7%
	첨단기술 설비투자액	3%	7%(중견5%)	7%
세액감액	창업시 소득세(법인세) 4년간 감면	-	-	50%
	재산세 5년간 감면	50%	50%	50%
	취득세 면제	100%	100%	100%
금융지원	용지매입비 및 건축비 지원	-	최대 8억원	최대 8억원
기 타	조성원가 매각	적용	적용	적용

- 산업단지의 원활한 조성, 단지 내 입주업체의 유치 등을 위해 자금지원에 대한 필요한 조치를 할 수 있으며, 사업시행자는 산업단지 내 또는 산업단지 인근지역에 입주기업 종사자 등을 위한 주거·복지·교육시설 등을 위한 지원 단지를 조성할 수 있음
 - 이 경우 지원단지의 조성은 산업단지개발사업으로 할 수 있으며, 입주기업 종사자 등의 주거마련을 위하여 필요한 경우 조성되는 지원단지에서 건설·공급되는 주택에 대하여 「주택법」 제38조에도 불구하고 주택공급의 기준을 따로 정할 수 있음
- 임대방법으로 공급하는 경우에는 수의계약으로 토지를 공급할 수 있으며, 50년 범위에서 임대할 수 있으며 임대료는 토지매입가격의 1% 이상으로 설정할 수 있음
 - 이에 따라 임대보증금은 분양가격의 10% 수준이며, 임대하고자 하는 토지 시설 등의 임대료는 분양가격에 정기에금을 곱한 수준에서 결정하며, 임대기간은 10년 이내로 하며, 임대기간이 만료된 후 임차인이 재계약을 하고자 하는 때에는 특별한 사유가 없는 한 임대인이 이에 응해야 함(「산업단지법 시행령」 제42조)

- 산업단지로 개발된 마곡산업단지에서는 소득세의 세액을 공제하고 있으며, 재산세는 5년간 50%감면, 취득세는 100% 감면 등의 인센티브를 제공하고 있음
 - 또한 금융지원을 위해 용지매입비 및 건축비의 경우 중소기업과 벤처기업에게 최대 8억원까지 지원하고 있음
- 아울러 외국인의 경우 외국인 투자기업의 요건에 따라 조세지원, 현금지원 고용보조금 및 교육훈련보조금을 지원하고 있음
- 그러나 「산업단지법」에서는 산업단지의 지정에 대해 일정한 제한을 두고 있는데, 일반산업단지는 시·도지사 또는 대통령령이 정하는 시장³⁰⁾이며, 30만㎡ 미만의 산업단지의 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 지정할 수 있음
 - 창동·상계지역의 전체 면적은 약 38만㎡에 해당하므로 서울시에서 일반산업단지로 지정하기 위해서는 창동·상계지역 집중사업지역 전체 지역을 대상으로 지정할 수 있으며, 이 용역의 주요 대상지역인 창동차량기지와 도봉면허시험장 부지는 약 24.7만㎡이므로 두 지역만을 서울시가 일반산업단지로 지정하는 어려울 것으로 여겨지며, 노원구청장이 산업단지로 지정할 수 있을 것으로 여겨짐³¹⁾
 - 산업단지로 지정할 경우 현재 추진 중인 KPOP 아레나(6만㎡ 부지)라는 문화체육시설이 산업단지에서 공급할 수 있느냐에 대해 세밀한 검토가 필요함

1.2 도시재생사업

- 도시재생은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것임
- 도시재생사업은 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업, 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업, 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업, 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발

30) 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장을 의미한다.

31) 「산업단지법」 제7조제2항에서 일반산업단지의 지정권자는 일반산업단지를 지정하려면 산업단지개발계획을 수립하여 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 듣고 국토교통부장관을 비롯한 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다고 규정하고 있어 국토교통부장관의 협의가 매우 중요한 사항임

사업 및 산업단지 재생사업, 「항만법」에 따른 항만재개발사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업, 「경관법」에 따른 경관사업, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화사업, 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업, 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업임

- 서울시에서 창동·상계지역을 지정한 도시재생선도지역은 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역을 의미함
- 창동·상계지역을 도시재생활성화 지역으로 지정하고 개발할 경우 도시재생활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여 「조세특례 제한법」 및 「지방세특례 제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면할 수 있음
- 아울러 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우에는 도시재생사업의 시행자에 대하여 「개발이익환수에 관한 법률」, 「농지법」, 「초지법」, 「산지관리법」, 「도시교통정비 촉진법」, 「자연환경보전법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「환경개선비용 부담법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에서 정하는 바에 따라 개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설설치비용 및 광역교통시설 부담금을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있음
- 도시재생활성화계획에 따라 건축하는 문화시설, 의료법에 따른 병원, 한방병원 또는 종합병원, 회사의 본점 또는 주사무소 건물, 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 시설물에 대하여는 「지방세특례제한법」 및 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 취득세, 등록면허세 등 지방세를 감면할 수 있음
- 또한 전략계획수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 : 이하 국토계획법」 제77조에 따른 건폐율과 제78조에 따른 용적률³²⁾의 최대한 예외 내용을 포함한 도시재생활성화계획을 수립할 수 있음
 - 주차장 설치기준의 완화, 건축물의 최고 높이 또는 높이 제한 완화 등을 내용으로 하는 도시재생활성화 계획을 수립할 수 있음

32) 단 용적률은 국토계획법 제78조에서 규정한 최대한도를 초과할 수 없음

- 도시재생 활성화를 위하여 국가 또는 지방자치 단계가 도시재생전략 계획 및 도시재생활성화 계획 수립비 등³³⁾을 지원할 수 있으며, 국가는 해당 자금을 일반회계, 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 지역발전특별회계 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원함
- 도시재생활성화지역을 지정하기 위해서는 인구가 현저히 감소하거나 총 사업체수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역, 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역으로 이들 중 2개 이상이 해당하는 경우에 지정할 수 있음³⁴⁾
- 서울시는 창동·상계지역을 도시재생활성화지역으로 지정하고 도시경제기반형 활성화 계획에 따라 개발하는 방식으로 구상하고 있음

1.3 도시개발사업

- 계획적인 도시개발이 필요한 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말함
 - 도시개발구역은 주거 및 상업지역은 1만 제곱미터 이상, 공업지역은 3만 제곱미터 이상, 자연녹지지역은 1만 제곱미터 이상, 생산녹지지역 1만 제곱미터 이상이면 지정할 수 있음
- 도시개발사업은 도시계획실시계획이 고시된 경우에는 주택사업계획의 승인, 건축허가, 행정재산의 사용·수익의 허가, 관광지의 지정, 체육시설의 사업계획 승인, 대규모 점포의 개설등록, 공장설립 등의 승인, 물류단지의 지정, 산업단지의 지정 및 실시계획의 승인 등 약 31개의 항목이 의제처리되기 때문에 개발이 매우 용이하다는 장점이 있음

33) 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비, 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비, 건축물 개수보수 및 정비 비용, 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비, 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용, 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비, 문화유산 등의 보존에 필요한 비용, 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비, 도시재생사업에 필요한 비용 등임

34) 인구가 현저히 감소하는 지역은 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역이거나 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역을 의미하며, 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역은 최근 10년간 「통계법」 제18조에 따라 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역이거나 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역이며, 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역은 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역을 의미함

[표Ⅳ-2] 도시개발법 제19조제1항 실시계획고시에 따른 의제처리 사항

1. 「수도법」 제17조와 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조와 제54조에 따른 전용상수도설치의 인가
2. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 공사시행의 허가
3. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
4. 삭제
5. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
6. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로점용의 허가
7. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인
8. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지의 전용신고, 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용허가·협의 및 같은 법 제40조에 따른 용도변경의 승인
9. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조에 따른 토석채취허가 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항과 제45조제1항·제2항에 따른 입목벌채 등의 허가·신고
10. 「초지법」 제23조에 따른 초지(草地) 전용의 허가
11. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제
12. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
13. 「광업법」 제24조에 따른 불허가처분, 같은 법 제34조에 따른 광구감소처분 또는 광업권취소처분
14. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 연고자가 없는 분묘의 개장(改葬)허가
15. 「건축법」 제11조에 따른 허가, 같은 법 제14조에 따른 신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고 사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 허가 또는 신고
16. 「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인
17. 「항만법」 제9조 제2항에 따른 항만공사 시행의 허가, 같은 법 제10조 제2항에 따른 실시계획의 승인
18. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설의 허가
19. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가
20. 「국유재산 및 물품 관리법」 제20조제1항에 따른 사용·수익의 허가
21. 「관광진흥법」 제52조에 따른 관광지의 지정(도시개발사업의 일부로 관광지를 개발하는 경우만 해당한다), 같은 법 제54조에 따른 조성계획의 승인, 같은 법 제55조에 따른 조성사업시행의 허가
22. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
23. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모 점포의 개설등록
24. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립 등의 승인
25. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지의 지정(도시개발사업의 일부로 물류단지를 개발하는 경우만 해당한다) 및 같은 법 제28조에 따른 물류단지개발실시계획의 승인
26. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제7조의2에 따른 산업단지의 지정(도시개발사업의 일부로 산업단지를 개발하는 경우만 해당한다), 같은 법 제17조, 제18조 및 제18조의2에 따른 실시계획의 승인
27. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
28. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
29. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
30. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천(小河川)공사시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용의 허가
31. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고

- 도시개발사업의 경우 필요한 비용은 원칙적으로 시행사가 부담하며, 도시개발사업에 드는 비용 중에서 국가나 지방자치단체에 대해서는 항만·도로 및 철도의 공사비, 공원·녹지의 조성비, 용수공급시설의 공사비, 하수도 및 폐기물처리시설의 공사비, 도시개발구역 안의 공동구의 공사비, 이주단지의 조성비 등의 비용 전부의 보조 또는 용자가 가능하며, 국가와 지방자치단체외에는 용자만 가능함
- 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 「지방세특례제한법」, 「농지법」, 「산지관리법」 등으로 정하는 바에 따라 지방세, 농지보전부담금, 대체산림자원조성비 등을 감면할 수 있음

1.4 창동·상계지역의 개발방식

- 각 개발방식에 따라 토지공급, 토지공급가격, 조세 및 부담금 그리고 자금지원과 관련된 인센티브를 검토할 때 토지공급가격에서는 산업단지개발 방식이 유리하며, 조세 및 부담금 그리고 자금지원의 경우에도 산업단지 개발방식이 도시재생사업보다 다소 유리한 것으로 여겨짐
- 그러나 도시재생사업의 경우 필요에 따라 건폐율, 용적률, 주차장 그리고 건축물의 높이 제한 등에 측면에서 유리하며, 도시개발사업의 경우 복합개발이 용이하다는 장점이 존재하며, 아울러 도시재생사업과 도시개발사업의 경우 부대시설 공급이 가능하나, 산업단지의 경우 부대시설 공급에 한계가 존재하는 것으로 여겨짐
- 또한 창동·상계지역의 가능한 개발방식을 검토한 결과 각종 지원 및 인센티브 측면에서는 산업단지 개발방식이 가장 적합한 것으로 여겨지지만, 창동·상계지역을 산업단지로 지정하여 개발할 수 있는지 여부는 보다 면밀하게 검토해야 할 것으로 여겨짐³⁵⁾
- 창동·상계지역은 현재 서울시에서 해당 지역을 도시재생활성화지역으로 지정하였으며, 대규모 이전 적지 외에도 활성화 연계지역과의 관계를 감안할 때 도시재생사업이 보다 적합하다고 여겨지며, 도시재생활성화구역에서 시행되는 도시개발사업으로 진행되는 것이 바람직함
 - 도시재생사업은 도시재생활성화지역에서 시행되는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업 그리고 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업을 의미함
 - 따라서 창동·상계 산업집적지는 도시재생활성화지역에서 진행되는 도시개발사업방식으로 진행되는 것이 바람직하며, 특히 도시재생선도지역으로 지정할 경우 도시재생전략계획수립없이 도시재생실시계획의 수립으로 진행할 수 있으며, 아울러 국토교통부 및 전략계획수립권자는 도시

35) 실제로 서울시에서 일반산업단지로 지정한 마곡산업단지의 경우도 산업단지로 지정하는데 상당한 시간이 소요된 것으로 알려져 있음

재생선도지역에 대하여 예산 및 인력 등을 우선 지원할 수 있으며, 아울러 도시재생기반시설 중 공동구, 공원·녹지, 폭 12m미만의 소로 및 공용주차장의 설치비용의 전부 또는 일부를 부담받을 수 있다는 장점이 존재함

[표 IV-3] 적용사업 방식별 장단점

구분	산업단지	도시재생사업	도시개발사업
목적	산업입지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치를 통하여 균형 있는 국토개발과 지속적인 산업발전을 촉진	도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화	계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성 및 공공복리의 증진
구역	산업단지	도시재생생활성화지역	도시개발구역
지정권자	<ul style="list-style-type: none"> ·국가산업단지 : 국토교통부장관 ·일반산업단지 : 시·도지사 (30만㎡이하의 시장·군수·구청장) ·도시첨단산업단지 : 국토교통부장관, 시·도지사(10만㎡이하의 시장·군수·구청장) ·농공단지 : 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 	<ul style="list-style-type: none"> ·특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다) 	<ul style="list-style-type: none"> ·특별시장·광역시장·도지사·대도시시장(인구 50만 이상)·국토교통부장관(시장·군수·구청장은 요청)
적용사업	<p>산업단지개발사업 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ·산업단지를 조성하기 위한 아래의 사업 ·도시첨단산업단지 시설의 용지조성사업 및 건축사업 ·첨단과학기술산업의 발전을 위한 교육·연구시설용지 조성사업 및 건축사업 ·산업단지의 효율 증진을 위한 업무시설·정보처리시설·지원시설 ·전시시설·유통시설 등의 용지조성사업 및 건축사업 ·산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설·문화시설·의료복지시설·체육시설·교육시설·관광휴양시설 등의 용지조성사업 및 건축사업과 공원조성사업 ·공업용수와 생활용수의 공급시설사업 ·도로·철도·항만·케도·운하·유수지(溜水池) 및 저수지 건설사업 ·전기·통신·가스·유류·증기 및 원료 등의 수급시설사업 ·하수도·폐기물처리시설, 그 밖의 환경오염방지시설 사업 ·그 밖에 부대되는 사업 	<p>도시재생사업 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ·도시재생생활성화지역에서 도시재생생활성화계획에 따라 시행하는 아래의 사업 ·국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업 ·지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업 ·주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업 ·재정비축진사업 ·도시개발사업 및 역세권개발사업 ·산업단지개발사업 및 산업단지재생사업 ·항만재개발사업 ·상권활성화사업 및 시장정비사업 ·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업 ·「경관법」에 따른 경관사업 ·그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업 	<p>도시개발사업 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ·도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업
토지공급	추첨, 수의계약, 경쟁입찰	추첨, 수의계약, 경쟁입찰	추첨, 수의계약, 경쟁입찰

토지 공급가격		조성원가 이하, 조성원가, 감정가격, 낙찰가격	조성원가, 감정가격, 낙찰가격	감정가격, 낙찰가격
인센티브	조세	·국세 : 법인세, 소득세, 관세 ·지방세 : 취득세, 등록면허세, 농어촌특별세, 재산세, 교육세, 종합부동산세	·국세 : 법인세, 소득세 ·지방세 : 취득세, 등록면허세, 재산세	·지방세
	부담금	·개발부담금 ·농지보전부담금 ·대체조지조성비 ·대체산림자원조성비	·개발부담금, ·기반시설설치비용 및 광역교통시설 부담금 등	·농지보전부담금 ·대체산림자원조성비
	자금지원	자금지원 가능	도시재생비용 보조 및 융자 가능	도시개발비용 국고보조
기타	지원단지 조성 가능 사립학교 특례	건폐율 용적률 주차장 건축물 높이	·복합개발 -건폐율, 용적률 -건축심의, 대지의 조경, 높이 등 -도시공원 및 녹지확보 기준 -주차장 기준	
장점	·조세 등 지원이 강함 ·조성원가 이하 공급 가능	·부대시설 공급 가능 ·용적률 등의 완화 가능	·부대시설 공급 가능 ·용적률 등의 완화 가능(복합개발 등)	
단점	·부대시설 공급 한계 존재 ·용적률 등에 한계 존재	·조세 등 지원이 다소 약함	·지원 내용이 가장 약함	

2. 창동·상계지역 기업투자 촉진을 위한 인센티브 지원 전략

- 창동·상계지역 기업투자 촉진을 위한 인센티브 제공방안을 검토하기 위해서 우선적으로 서울시, 경기도에 조성중인 마곡산업단지, 상암DMC, 판교테크노밸리의 인센티브를 검토하고, 아울러 산업단지 지정 및 도시재생사업 그리고 도시개발사업에 따른 인센티브를 검토하였음
- 민간기업투자 유치를 위한 인센티브로 제공할 수 있는 부분은 크지 않을 것으로 여겨지며, 따라서 인센티브제도를 검토한 후 법률 개정 또는 서울시의 조례제정을 통해 인센티브를 제공하는 방안을 검토해야함

2.1 가격인센티브

(1) 유사지역 가격인센티브

- 마곡산업단지, 상암DMC, 판교테크노밸리에서 제공하는 가장 큰 인센티브는 가격인센티브로서, 각 핵심적인 유치기능에 따라 달리 가격을 적용하고 있으며, 마곡산업단지의 경우는 산업단지로 지정함에 따라 추정조성가격으로 토지를 공급하고 있어, 실질적으로는 조성원가 이하로 토지를 공급하고 있음
 - 마곡산업단지는 「산업단지법 시행령」 제40조를 준용하여 분양가격을 산정하기 때문에 산업용지의 경우 조성원가로 공급할 수 있으며, 사업시행자의 판단에 따라 조성원가 이하로 공급할 수 있음
 - 대부분의 경우 감정가격으로 공급하지만 중점유치기능, 권장유치기능 중 첨단업무용지 및 도시형 공장에서는 조성원가로, 일반유치기능 중 공공성이 있는 부지에 대해서는 조성원가로 공급하고 있음
 - 판교테크노밸리의 경우도 초청연구용지는 조성원가로, 연구지원용지 중 공공 또는 민감산업자가 연구업무시설, 데이터 센터로 활용하는 경우 조성원가 또는 감정가격으로 공급할 수 있음
 - 따라서 가격인센티브를 제공하기 위해서는 창동·상계지역도 산업단지로 지정하여 조성원가로 공급할 수 있으나, 이 경우 차량기지의 이전에 따른 비용을 마련하기 쉽지 않을 것으로 여겨지며, 보다 정확한 분석이 필요할 것으로 여겨짐

[표 IV-4] 상암DMC 토지공급가격

구분	토지용도	가격수준	공급방법	비고
중점 유치 기능	공공지원시설	조성원가	협의 후 수의계약	
	공공지원시설	감정가격/조성원가	협의 후 수의계약	전략적 개발 유보지
	방송시설	감정가격	사업계획서 공모·심사	
	교육연구시설	감정가격	사업계획서 공모·심사	
권장 유치 기능	첨단업무용지	감정가격/조성원가	사업계획서 공모·심사 또는 수의계약	
	첨단업무용지	감정가격	사업계획서 공모·심사	
	도시형공장	조성원가	수의계약	
일반 유치 기능	일반·상업업무 및 주상복합	낙찰가격	경쟁입찰	
	숙박업무/랜드마크	감정평가	사업계획서 공모·심사 후 수의계약	
	공공지원시설	조성원가	수의계약	외국인 임대아파트
	종교	조성원가×110%	수의계약/추첨	
	공용청사	조성원가	수의계약	
	주차장	조성원가	수의계약	

[표 IV-5] 판교테크로밸리 토지공급가격

구분	토지용도	가격수준	공급방법	비고
초청연구용지	B블럭	조성원가 또는 감정가격	수의계약	
일반연구용지	A~E블럭	감정가격	사업계획평가	
연구지원용지	SA-1	감정가격 또는 낙찰가격	사업계획평가, 가격평가	교육시설
	SB-1	낙찰가격	사업계획평가, 가격평가	
	SC-1	조성원가 또는 감정가격 ³⁶⁾	수의계약	
	D(SD-1~3)	낙찰가격	사업계획평가, 가격평가	
주차장		낙찰가격	경쟁입찰	

[표 IV-6] 마곡산업단지 토지공급가격

구분	토지용도	가격수준	공급방법	비고
산업 시설용지	일반공급	조성원가	사업계획서 심사·평가	
	특수공급	조성원가 이하 ³⁷⁾	사업계획서 심사·평가	
시설 용지외	지원용지	조성원가 또는 조성원가 이하 ³⁸⁾	수의계약	
	판매시설용지 등 영리목적 용지	낙찰가격	경쟁입찰	
	기타용지	감정평가	수의계약	

36) SC-1의 경우 최초에는 조성원가 또는 감정평가 가격이었으나, 2차 지참에서는 낙찰가격으로 변경되었음

37) 조성원가 이하로 분양가격을 설정할 수 있는 경우는 ①. 기업을 보다 효율적으로 유치하기 위한 경우, ② 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행으로 이전하는 공장이나 물류시설을 소유하고 있는 자에게 산업시설용지

- 한편 상암DMC와 판교 테크노밸리의 경우 초청연구시설, 중점유치시설과 권장유치시설의 경우 일정 규모를 지정용도로 활용하게 됨에 따라 할인된 감정가격을 적용하고 있으며, 기준 지정용도 활용범위를 초과 사용시 해당 비율만큼 추가적으로 할인된 감정가격을 제공하는 인센티브를 부여함
- 원칙적으로 최소 지정용도 활용비율은 70% 이상으로 하되, 외국기업·연구소 등 특별한 시설을 유치할 필요가 있을 때에는 지정용도 비율을 완화 적용하고 있음

(2) 창동·상계 가격인센티브

- 유사지역의 가격인센티브를 검토하면 대부분 해당 개발사업의 사업목적에 따라 인센티브를 달리 적용하고 있음 알 수 있으며, 특히 중심(초청)유치기능이나 산업시설용지의 경우 조성원가 또는 조성원가 이하로 제공하고 있음
- 창동·상계 산업집적지의 경우도 이들과 유사하게 해당 지역 사업목적에 따라 차별적으로 토지를 공급하고 그에 따라 가격을 할인하여 주는 형태고 공급하여 사업의 성공을 담보하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 창동·상계 산업집적지의 경우 차량기지 이전에 따른 비용을 보전하기 위해 차량기지 내 일부 지역을 산업집적시설 용지가 아닌 판매시설용지 등 영리목적으로 제공할 필요가 있으며, 아울러 산업집적지를 지원하기 위한 지원용지 등으로 공급될 예정이므로 이들을 차별적인 가격으로 공급하여 사업의 목적을 성취할 필요가 있음
- 창동·상계 지역의 가격인센티브는 크게 산업집적지 용지와 산업집적지와 용지로 구분하고, 산업집적지의 경우 사업의 목적을 위해 특수하게 공급하는 용지와 일반용지로 구분하고, 특별공급용지는 조성원가 이하³⁹⁾로 공급하고, 일반공급은 조성원가에 일부 부가하여 공급하는 방안을 검토할 수 있을 것임
- 이 경우 특수공급의 경우 창동·상계의 사업을 좌우할 수 있는 앵커를 대상으로 공급하고 이들 앵커에 따라 산업집적지에 입지하는 산업에 대해서는 일반공급으로 공급하는 방안을 검토할 필요가 있음
- 다만, 앵커의 경우 비교적 대규모 기업이고 해당 기업을 따라 입지하는 기업의 중소기업이므로

를 원활하게 공급하기 위한 경우 ③. 그 밖에 사업시행자가 필요하다고 인정하는 경우임(「산업단지법 시행령」 제40조제3항)

38) 지원시설용지에서 조성원가로 공급하는 토지는 산업단지에 입주하는 자의 생산활동의 지원에 직접 필요한 용지로서 공용화물터미널용지·집배송단지 등 물류시설용지와 직업훈련시설용지를 공급하는 경우이며, 학교시설용지·어린이집용지·공공의료시설용지·공공청사용지·공공문화시설용지·공공복지시설용지·국민주택용지(60제곱미터 이하의 용지에 한한다)·임대주택용지 및 연구시설용지를 공급하는 경우에는 조성원가 또는 그 이하로 공급할 수 있음(「산업단지법 시행령」 제40조제6항)

39) 산업단지로 해당 지역이 지정되지 않은 이상은 조성원가로 공급하는 것이 금지되어 있으나, 산업집적지 전체의 조성원가를 기준으로 조성원가 이하로 공급하고, 다른 용지의 경우 조성원가를 상회하는 수준으로 공급하여 전체적인 산업집적지의 조성원가로 공급하는 방안을 의미함

이들간의 차이가 크게 발생하는 것으로 바람직하다고 볼 수 없으나, 실질적으로 사업의 성공적인 수행을 위해서는 앵커의 성공적인 유치가 필요하므로, 비교적 규모가 큰 앵커에 대해서는 특수 공급을 보장함으로써 창동·상계지역으로 영입하는 인센티브 전략을 구하할 필요가 있다고 여겨짐

[표 IV-7] 창동·상계 지역 토지가격 인센티브

구분	토지용도	가격수준	공급방법
산업집적지 용지	특별공급	조성원가 또는 조성원가 이하	사업계획서 심사
	일반공급	조성원가	사업계획서 심사·평가
산업집적지 용지 외	지원용지	조성원가	수의계약
	판매시설용지 등 영리목적 용지	낙찰가격	경쟁입찰
	기타용지	감정평가가격 또는 낙찰가격	경쟁입찰

- 산업집적지용지외의 경우에는 지원용지와 판매시설용지 등 영리목적 그리고 기타용지로 구분하고, 산업집적지의 지원을 위해 입주하는 기업에 대해서는 조성원가로 공급할 필요가 있으며, 공공에서 활용하는 경우에는 조성원가 이하로 공급하는 방안도 검토할 수 있을 것임
- 판매시설용지 등 영리목적 용지의 경우 창동·상계지역의 CBD기능에 부합하는 상업목적의 기업이 입주할 것으로 예상되므로, 감정평가가격을 기준으로 경쟁입찰에 따른 낙찰가격을 기준으로 공급하여 차량기지 이전에 따른 비용과 부지조성에 소요된 비용을 충당하는데 활용하는 것이 바람직하며, 기타 용지의 경우 주로 주차장 등으로 활용될 수 있으므로 경쟁입찰로 공급하되 감정평가가격으로 공급하는 방안을 검토할 필요가 있음

2.2 매각대금분할 납부제도

(1) 유사지역 매각대금분할 납부제도

- 주요 3개 개발지역에서 제공하는 인센티브로 매각대금 분할납부제를 활용하는 것으로, 초기 자금부담을 경감시켜 택지분양을 촉진 및 조기개발을 유도하기 위한 것임
- 상암DMC의 경우 원칙적으로는 계약금 10%를 납부하고 잔금은 계약체결 후 60일 내 완납하는 형태이지만, 초기 투자자금의 부담을 완화시키기 위해서 택지대금이 20억 이상~50억 미만 인 경우에는 2년 이내, 50억 이상~200억 미만 인 경우에는 3년 이내, 200억 이상이 경우는 5년 이내 분할 납부를 허용하고 있으며, 이 때 이자율은 6%수준임⁴⁰⁾

40) 서울시 「공유재산 관리 조례」에 따른 것으로 외국인투자기업의 경우는 4%, 아파트형공장은 4% 등을 적용하고 있음

- 한편 택지매각대금이 500억 이상인 방송시설, 숙박업무/랜드마크 시설의 용지 대금 납부방법은 관련 규정의 범위 내에서 상호 협의하여 별도로 정할 수 있음
- 판교테크노밸리의 경우 초기 매각 대금 분할 납부는 2년간 균등 분납을 원칙으로 하되, 사업자와 협의에 따라 1년을 연장할 수 있었으나, 3차 공급지침에서는 계약체결일로부터 4개월 이내 잔금을 완납하는 것을 원칙으로 하되, 최대 1년 6개월까지 납부하는 방식으로 변경하였음

[표 IV-8] 판교테크노밸리 제3차 용지대금납부 방법

구분	납부회차	납부일	납부율
1안	계약금	계약체결일	10%
	중도금	계약일로부터 1월 이내	40%
	잔금	계약일로부터 4월 이내	50%
2안	계약금	계약체결일	10%
	중도금1차	계약일로부터 6월 이내	30%
	중도금2차	계약일로부터 12월 이내	30%
	잔금	계약일로부터 18월 이내	30%

- 마곡의 경우 계약금 20%을 계약체결 전에 납부하고 중도금은 계약체결 후 2회에 걸쳐 납부하는데 1차는 분양대금의 30%, 2차는 분양대금의 20%, 잔금은 30%로 납부하며, 2015년 제10차 일반 분양 입주 및 분양공고의 경우 분양계약일이 2015년 12월 30일까지이며, 분양잔금이 2016년12월 29로 규정되어 있어 1년을 기한으로 분할 납부하고 있음

(2) 창동·상계 공급토지 매각자금 분할 납부제도

- 토지의 공급가격은 「공유재산법」 제37조 제1항에 따라 그 전액을 60일 이내에 에 한꺼번에 납부⁴¹⁾해야 같은 항에서 예외규정을 두고 있으며, 「공유재산법 시행령」 제39조 제1항에서는 일반재산의 매각대금을 한꺼번에 전액(全額) 납부하기가 곤란하다고 인정되는 경우에는 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 연 2퍼센트 이상 6퍼센트 이하의 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다고 규정하고 있기 때문에 창동·상계 산업집적지의 경우도 원칙적으로는 계약금과 중도금 그리고 잔금을 구분하여 납부하도록 규정할 필요가 있음
- 이 경우 창동·상계 지역의 경쟁력을 위해 원칙적으로 2년이내에 납부하도록 규정할 필요가 있으며 계약금은 10%로 규정하고 중도금 1차는 6개월 이내 30%, 중도금 2차는 12개월 이내 30%,

41) 「공유재산법 시행령」 제39조제3항에서는 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대해서는 해당 지방자치단체의 조례로 납부기간을 따로 정할 수 있다고 규정하고 있음

잔금은 24개월 이내 30% 지불하는 방법을 검토하는 것이 바람직함

- 분양대금을 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 아래 이율을 일할 적용하여 계산된 금액을 연체료로 부과할 수 있음(「공유재산법 시행령」 제80조 제1항)
 - 연체기간이 1개월 미만인 경우 : 연 12%
 - 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만인 경우 : 연 13%
 - 연체기간이 3개월 이상 6개월 미만인 경우 : 연 14%
 - 연체기간이 6개월 이상인 경우 : 연 15%
- 그러나 「공유재산법 시행령」 제39조에서는 일반재산의 매각은 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 연2%이상 6%퍼센트 이하의 이자를 붙여 10년 이내 기간에 걸쳐 분할납부할 수 있도록 규정하고 있으므로, 창동상계 산업집적지의 경우도 분할납부제도를 운영하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 아울러 「공유재산법 시행령」 제39항제6호에서는 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위하여 정하는 기준에 적합한 제조업체로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우에는 20년에 걸쳐 분할 납부하도록 규정하고 있음
- 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 제36조 제1항에서는 일반재산 매각대금을 10년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다고 규정하고 있음
- 따라서 분할 납부의 경우 50억 미만은 3년 이내, 200억 미만은 4년 이내, 200억 이상은 5년 이내로 규정하고 분할 납부의 이자율은 현재의 대출이자율을 감안할 때 3% 이내으로 규정하는 것이 바람직하다고 여겨짐

[표 IV-9] 창동·상계 산업집적지 매각대금 납입 방안

구분		금액	기간	연체율
원칙	계약금	매각금액의 10%	계약체결일	·연체기간이 -1개월 미만인 경우 : 연 12% -1개월 이상 3개월 미만인 경우 : 연 13% -3개월 이상 6개월 미만인 경우 : 연 14% -연체기간이 6개월 이상인 경우 : 연 15%
	중도금 1차	매각금액의 30%	계약체결일 6개월 이내	
	중도금 2차	매각금액의 30%	계약체결일 12개월 이내	
	잔금	매각금액의 30%	계약체결일 24개월 이내	
분할 납부		50억 미만	3년	
		50억 이상 200억 미만	4년	
		200억 이상	5년	

- 매각대금을 납부함에 있어 수분양자가 자금이 부족하여 담보대출이 필요한 경우⁴²⁾가 발생할 수 있으므로 「공유재산법 시행령」 제41조제2항을 적용하여 매각대금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있는 방안을 강구⁴³⁾해야 함

2.3 외국인투자기업에 대한 인센티브

(1) 외국인투자기업에 대한 법정 인센티브

- 외국인 투자기업에 대한 인센티브는 「외국인 투자촉진법」 법 제13조제1항에서 규정한 사항과 「서울시 외국인투자 지원조례」에서 규정하는 인센티브가 적용되고 있음

42) 공공기관 이전적지 매각의 경우에도 동일한 상황이 발생하였으나, 소유권 이전에 소극적으로 대응함에 따라 매각이 지연되는 경우가 발생하였음

43) 「공유재산법 시행령」 제41조제2항에서는 제39조제1항 또는 제2항에 따라 일반재산의 매각대금을 분할납부하게 하는 경우와 제42조에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일반재산의 매각대금을 분할납부하고 있거나 분할납부하게 하는 경우에는 제1항에도 불구하고 매각대금이 완전히 납부되기 전에 소유권을 이전할 수 있다. 이 경우 저당권 설정 등 채권 확보를 위하여 필요한 조치를 하여야 한다고 규정하고 있음

[표 IV-10] 외국인 투자지역 인센티브

구분	내 용
공급방법	수의계약
임대기간	50년의 범위 내
임 대 료	토지 등의 가액에 1천분의 10 이상의 요율을 곱하여 산출한 금액 단, 외국인투자지역으로 지정된 산업단지는 다음과 같이 정함 1. 국유재산 : 지식경제부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정하는 요율 2. 공유재산 : 지식경제부장관이 소유자인 지자체의 장과 협의하여 정하는 요율
임대료감면	지방자치단체 소유 토지 등의 임대료 감면대상 사업 및 임대료의 감면을 등 세부적인 사항은 고용창출, 기술이전, 지방자치단체의 재정자립에 미치는 영향 등 외국인투자가 가져오는 경제적 효과를 고려하여 해당 지방자치단체가 조례로 정함
매각대금 분할납부	대통령령으로 정하는 바에 따라 납부 기일을 연기하거나 분할 납부하게 할 수 있음 이 경우 적용되는 이자는 연 4퍼센트를 초과할 수 없음 1. 국가 : 1년의 범위에서 납부기일을 연기하거나 20년의 범위에서 분할 납부 2. 지자체 : 조례가 정하는 바에 따라 납부기일 연기 또는 분할 납부

한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p. 418.

[표 IV-11] 외국인 투자기업 인센티브

지원대상	고도기술수반사업 및 산업지원서비스업 등	
세제감면 등	국세 : 법인세, 소득세	5년간 100%, 그 다음 2년간 50% 감면
	지방세 : 취득세, 등록세 등	10년간 100%, 그 다음 5년간 50% 감면
	관세, 특별소비세, 부가세 등	3년 이내 수입 신고된 자본재 도입시 100% 면제
	기타	교통유발부담금감면, 국유재산 임대료 감면, 기반시설지원
현금지원	토지매입비 및 임대료 등	지원한도, 외국인투자금액 50%
	고용보조금, 교육훈련보조금	20인 초과 1인당 100만원/월, 6개월 (2억원 이내)
매각 및 임대지원	공유재산임대료	재산평가가액의 1% 이상 임대료 50%~100% 감면 임대기간 50년 (50년 내에서 연장가능)
	공유재산 매각대금	조성원가 매각 50년 기간 연 4% 이하로 분할납부 가능
기타 인센티브	중소기업육성기금	관련 기금을 통한 자금지원
	건폐율 및 용적률 완화	건폐율 : 시행령 범위 내 용적률 : 시행령 범위 내 100%까지
	기반시설 조성비용 지원	기반시설시행사 : 비용의 일부
	투자환경 조성비용 지원	외국인전용마을(글로벌빌리지), 외국인생활환경개선, 외국인투자환경개선시설의 건립 및 운영자 - 비용의 일부지원
	사회기반시설 지원	민투법에 의한 사회기반시설을 구축하는 외국인투자자의 수익성 보장을 위한 재정지원

한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p. 420.

- 외국인투자기업에 대해서는 「외국인 투자촉진법」에 따라 부지의 50년까지의 장기임대가 가능하며, 필요시 연장이 가능함. 임대료의 경우 재산평가액의 1% 이하로 적용되며, 서울시에서 건물을 건립

하여 임대하는 경우에도 동일하게 적용됨⁴⁴⁾

- 아울러 외국인에 대한 부지매각 공급시 인센티브로 조성원가 수준까지 협의하여 공급할 수 있으며, 분납기간이 20년 수준까지 허용되고, 분납이자율도 4% 수준에서 적용됨
- 한편 판교테크로벨리의 경우 초청연구단지 공급분에 한해 관련 법령에 따라 조세감면 등의 인센티브를 적용할 수 있다고 규정하고 있음

[표 IV-12] 마곡산업단지 외국인 지원 혜택

항 목	외국인투자기업 요건	감면 및 지급 내용
조세지원	외국인 투자기업 - 개별형 외국인투자지역 - 고도기술 수반사업, 산업지원서비스 등	· 법인세, 소득세 : 5년 100%+2년 50% 감면 · 취득세 : 10년 100%+5년 50% 감면 · 재산세 : 10년 이내 100%, 다음 5년 50% (서울시 강서구청)
현금지원	외국인 투자기업 (외국인 투자금액 30% 이상)	· 고도기술 수반여부 및 고용창출 규모 등 국가경제에 미치는 파급효과를 고려하여, 협상 (산업통상자원부에 의해 지원금액 결정) · 고도기술수반사업·산업지원서비스업(공장, 사업장, 연구시설 설립·증설) · 부품 소재 제조업, 공장·사업장 신증설, 투자금액 대비 경제효과 큰 투자부에 의해 지원 금액 결정
고용보조금 및 교육훈련보조금	· 외국인투자기업 등록 후(또는 추가 외국인투자 후) 5년 이내 · 외국인투자비율 30% 이상 · 상시고용 인원 증가분 10명 초과(전년대비)	· 1인당 6개월의 범위 내 월 100만 원 이하 지급 (1개 기업 최대 2억원 이내)

(2) 창동·상계 산업집적지의 외국인 투자기업 지원

- 창동·상계 산업집적지의 외국인 투자유치를 위해 우선적으로 해당 지역을 외국인투자지역으로 지정할 필요가 있음
- 외국인투자지역으로 지정하는 경우 법령과 서울시 조례서 규정하고 있는 외국인 투자 인센티브를 지원할 수 있으며, 창동·상계 지역의 경우 산업집적지를 외국인투자지역으로 우선적으로 적용하는 바람직함

2.4 산업직접시설 인센티브

- 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 및 「산업직접활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 벤처기업 직접시설, 지식산업센터 등에 대해서는 어느 정도 지원이 가능함
- 창동·상계 지역에 개발되는 건물에 대해서 해당요건을 충족하는 경우에 대해서 벤처 기업 집적시설 지

44) 이는 「서울특별시 공유재산 및 물품관리조례」 제23조의3의 규정에 따라 감면이 가능한 것임

정 및 지식산업센터로 지정하여 관련 법령에서 제공하는 인센티브를 활용하는 방안을 검토할 필요가 있음

[표 IV-13] 벤처집적시설 및 지식산업센터 인센티브

구분		벤처기업집적시설	지식산업센터	
법적근거		- 벤처기업 육성에 관한 특별조치법	- 산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률	
지정대상		- 전체 : 건축연면적 1,200㎡ 이상 - 일부 : 각 층 연면적의 50% 이상	- 3층 이상 집합건축물 - 6개 이상의 공장이 입주 가능한 건축물	
인센티브	세제혜택	입주자	취등록세 면제 재산세·종합부동산세 5년간 50%감면	
		사업자	취등록세 면제 재산세, 종합토지세 50% 감면 (입주자는 최초입주자에 한함)	
	금융자금지원	사업자	건설자금의 50%이내 (지원한도 150억원, 건물전체지정)	건설자금의 75%이내 (지원한도 400억원, 10% 용인시 부담)
		입주자	분양대금 70%이내 지원한도 업체당 5억원 상환기간 8년(3년거치 5년균등분상환) 금리 5.2% (변동금리)	분양대금 70%이내 지원한도 5억원 상환기간 8년(3년거치 5년균등분상환) 금리 5.2% (변동금리) 공공 지식산업센터 임대료감면: 대부료의 50% 이상
	부담금 등 면제특례	부담금면제: 개발부담금, 대체산림자원조성비, 농지보전부담금, 대체조지조성비, 교통유발부담금, 미술품설치의무면제 (건축비의 1%)	-	
	건축금지 특례	녹지지역·전용주거지역 및 일반거주지역을 제외한 지역에 건축허용 국·공유재산의 수의계약에 의한 매각 및 임대가능(벤처법 제19조)	-	
사용면적 및 입주기업		전체 연면적의 70% 이상 사용 벤처확인기업 (4개 이상), 지식기반산업 지식산업 및 정보통신산업 중소기업	전체 연면적의 80% 이상 사용 도시형공장, 벤처기업, 제조업, 연구개발업, 지식산업 및 정보통신산업	
지원시설 사용면적 및 가능업종		전체 연면적의 30% 이내 중소기업창업투자회사, 중소기업상담회사, 창업보육센터, 금융기관, 신기술사업금융업자, 신용보증기금, 기술신용보증기금, 기업부설연구소, 중소기업진흥공단, 한국산업단지공단, 기업구조조정전문회사, 지역신용보증재단, 증권회사, 투자매매업자, 투자중개업자 업무지원시설 : 회의실, 장비실, 전시 후생복지시설 : 휴게실, 구내식당 등	산업단지는 전체 연면적의 20% 이내 *단, 산업단지 내 집적지구는 확대 금융·보험·교육·의료·무역·판매업(입주기업 생산제품에 한함), 물류시설, 보육시설, 기숙사 등 종업원의 복지증진 시설, 근린생활시설, 운동시설	

한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p. 421.

- 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제18조제1항에서는 벤처기업집적시설을 설치하거나 기존의 건축물을 벤처기업집적시설로 사용하려는 자⁴⁵⁾는 시·도지사로부터 그 지정을 받을 수 있음
- 벤처기업집적시설은 지정받은 날(건축중인 건물은 상용승인을 받은 날)로부터 1년 이내에 벤처기업⁴⁶⁾이 입주하게 하되, 입주한 기업 중에서 벤처기업이 4개 이상이어야 하며, 연면적의 100

45) 건축물의 전용면적 기준 연면적이 600㎡ 이상인 경우를 말한다. 다만, 건축물의 일부를 지정받으려는 경우에는 각 층 연면적의 100분의 50 이상을 지정대상에 포함하여야 한다(「벤처기업육성에 관한 특별조치법 시행령」 제11조의8제1항).

분의 70이상을 벤처기업 등이 사용하게 해야 함

- 아울러 중소기업창업투자회사, 중소기업 상담회사, 상업보육센터, 외국은행의 국내 지점, 대리점 또는 사무소, 신기술상업금융업, 신용보증기금, 기술신용보증기금, 기업부설연구소, 중시기업진흥공단, 한국산업단지공단, 기업구조조정정문회사, 지역신용보증재단, 투자매매업자와 투자중개업자, 기술거래기관, 기술평가기관, 정보통신산업진흥원, 중소기업중앙회, 한국표준협회, 변호사, 공인회계사, 변리사, 경영지도사 또는 기술지도사, 세무사, 그 밖에 벤처기업을 지원하는 자로서 중소기업청장이 지정한자 등이 지원시설은 해당 면적에 적용됨
- 공용회의실, 공동이용장비실 및 전시장 등 기업의 업무활동과 관련된 시설, 휴게실, 구내식당 및 체력단련실 등 기업의 종업원을 위한 후생복지시설도 가능함
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 : 이하 산업집적법」 제2조제13호에서 지식산업센터는 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 지상3층 이상의 건축물, 공장, 바닥면적의 합계가 건축면적의 300% 이상인 경우임

2.5 창동상계 산업집적지 활성화를 위한 인센티브

(1) 산업집적지 규제 프리존 운영

- 창동상계 지역의 미래 유망산업(사물인터넷 IoT, 드론, 바이오 헬스, 스마트 기기 등)이 투자프로젝트 추진과정에서 제안하는 규제 특례를 중앙정부 및 서울시가 일괄 해소하는 상시적인 시스템 구축하여 지원할 필요가 있음
- 일본의 국가전략특구 운용사례에서 보듯이 국가전략특구 운용에서 기업의 신사업 창출사례 가치화 될 필요가 있음
- 전략특구 제도 관련 최고 의사결정기구인 ‘국가전략특구자문회의’는 2014년 1월 7일 첫 회의를 시작으로 2015년 1월 27일 11회 회의까지 개최되었으며, 거의 매월 개최하여 일본 총리가 주재하고 관련 장관들이 참석하는 형태로 진행됨
- 요코하마에서 미국 애플사가 ‘애플워치’개발을 위해 R&D센터를 건립할 계획, 간사이권에서 의료기기 제조사인 ‘시스맥스사’, 의약품제조사인 다이니폰스미토모제약 등 기업 투자, 오릭스 그룹의 부동산회사, 유토업계 Lawson 등이 농업에 진입, 제약회사의 신약개발이 잇따르는 사례가 있음

46) 벤처기업으로 확인받은 기업, 지식기반산업을 경영하는 중소기업, 지식산업 또는 정보통신산업을 경영하는 중소기업, 창업보육센터에 3년이상 입주한 경역이 있는 중소기업을 말한다(「벤처기업육성에 관한 특별조치법 시행령」 제11조의8제2항).

- 중산간지에 산발된 소규모 농지를 집적화하여 신규사업을 추진할 때 야부시의 기존 경작 기업들의 사업확대 및 농기계 제도사인 ‘안마사’ 부동산개발회사인 ‘오릭스부동산회사’, 양봉을 하는 ‘마이하니사’ 등 외지기업·비농업분야 기업들이 신규투자에 나설 수 있었음
- 한편 영국의 레귤러터리 샌드박스(Regulatory Sandbox : 이하 샌드박스)의 사례를 대표적인 사례를 들 수 있는데, 영국금융감독청(FCA)가 해당 지역을 금융규제 프리존으로 명칭을 두고 지원하였으며, 이는 금융현장에서 접목한 규제에서 자유로운 공간을 의미함

(2) Park of Innovation 조성

- 보행자 중심과 자전거길이 구비된 2020년대 환경친화적 산업단지공간, 철도길을 녹지로 보존하고 인텔리전트 부스가 있는 Park of Innovation 조성하여 산업집적지의 면모를 보일 필요가 있음
- 산업단지 전체를 WiFi Free Zone으로 지정하여 운영할 필요가 있음

2.6 창동상계 산업집적지 지원조례 제정을 통한 인센티브

- 창동상계 산업집적지의 활성화를 위해서는 개별입주 기업에 요구에 부응하는 인센티브를 제공할 필요가 있으며, 이를 위해 상암DMC, 마곡산업단지, 판교 테크노벨리는 각각 지원조례를 제정하여 지원하고 있음
- 상암DMC의 경우 ‘서울특별시 디지털미디어시티 지원에 관한 조례’를, 마곡산업단지의 경우 ‘서울특별시 마곡산업단지 지원에 관한 조례’를, 판교테크노벨리의 경우에는 ‘경기도 판교 테크노벨리 조성사업 공기업 설치 및 운영 지원조례’를 제정하여 지원하고 있음
- 창동상계 산업집적지의 경우도 ‘서울특별시 창동·상계 지역의 지원과 관한 조례(가칭)’를 제정하여 운영할 필요가 있으며, 필요한 경우 아레나 등으로 개발되는 창동지역과 창동상계 산업집적지를 구분하여 조례를 제정하는 방안을 검토할 수 있을 것임
- 통합으로 조례를 지정하는 경우 해당 지역을 통합적으로 관리할 수 있으나 실제적인 성격이 매우 상이하므로 이에 대한 면밀한 규정을 제정할 필요가 있으며, 별도의 조례를 제정할 경우 각 지역의 특성을 반영하여 조례를 제정할 수 있는 장점이 있으나 통합적인 관리가 힘들 수 있다는 단점이 존재할 수 있음

[표 IV-14] 주요 사례지역별 지원조례의 주요 내용

구분	서울특별시 디지털미디어시티 지원에 관한 조례	서울특별시 마곡산업단지 지원에 관한 조례	경기도 판교 테크노밸리 조성사업 공기업 설치 및 운영 지원조례
주요 내용	제1장 총칙 제1조 목적 제2조 정의 제3조 적용범위 제4조 시장의 책무 제2장 디지털미디어시티의 조성 제5조 조성목표 제6조 사업시행자 제7조 중점 유치업종 시 제8조 핵심사업 제3장 입주자 지원 제9조 택지의 공급기준 제10조 외국인투자기업 지원 제11조 중소·벤처기업 지원 제12조 입주자 지원사업 제4장 디지털미디어시티기획위원회 제13조 설치 및 기능 제14조 구성 제15조 위원의 임기 및 해촉 제16조 회의 등 제17조 실무위원회 제18조 운영세칙 제5장 보칙 제19조 자문단 운영 제20조 사업의 대행 제21조 시행규칙 보칙	제1조 목적 제2조 정의 제3조 적용범위 제4조 시장의 책무 제5조 조성목표 제6조 유치업종 제7조 입주계약 제8조 입주자 선정 제9조 분양가격 제10조 중소·벤처기업 등 지원 제11조 외국인투자기업 지원 제12조 그 밖의 지원사업 제13조 마곡산업단지 정책심의위원회 설치 제14조 위원회 구성 제15조 위원의 임기 제16조 위원의 제적·기피·회피 제17조 위원회 운영 등 제18조 회의 등 제19조 운영세칙 제20조 전문가 자문 보칙	제1장 총칙 제1조 목적 제2조 정의 제3조 적용범위 제2장 공기업 설치·운영 제4조 관리자지정 제5조 관리규정 제6조 특별회계의 설치 제7조 세입·세출 제8조 사업연도 제9조 일반회계 등에 대한 부담 제10조 출자 등 제11조 재정지원 제12조 지방채 제13조 회계관계 공무원의 관직 지정 제14조 회계처리 상황의 제출 제15조 잉여금의 처분 제16조 중요자산의 처분 제17조 변상책임 제18조 사업의 위탁 제19조 준용 제3장 테크노밸리 조성 제20조 사업시행자 제21조 핵심사업 제22조 용지의 공급기준 등 제4장 입주자 지원 제23조 외국인투자기업 지원 제24조 중소·벤처기업 지원 제25조 입주자 지원사업 제5장 판교 테크노밸리 심의위원회 제26조 설치 및 기능 제27조 위원회 구성 제28조 위원회 운영 제29조 회의 제30조 실무위원회 제31조 실비변상 제6장 보칙 제32조 시행규칙 보칙

- 창동상계 산업집적지에 대한 지원을 위해 ‘서울특별시 창동·상계 지역의 지원과 관한 조례(가칭)’을 제정하는 경우에는 공공선도시설의 설치 및 운영에 관한 사항, 입주기업 선정 기준, 창동상계 산업집적지 운영에 관한 사항, 입주기업 지원에 대한 사항 등은 필수적으로 포함시켜야 할 것으로 여겨짐
- 공공선도시설의 설치 및 운영에 관한 사항은 창동·상계 산업집적지 내 설치되는 공공선도시설의 설치 및 지원을 위한 재원확보(특별회계 설치 등), 관리운영방안 및 핵심기업에 대한 임대지원 등의 내용이 포함되어야 함
- 입주기업의 선정기준을 위해서는 창동·상계 산업집적지 개발의 목적에 부합하도록 서울시가 별도로 입주기업을 선정할 수 있는 방법 및 토지공급기준에 관한 사항 등을 포함시켜야 함
- 창동·상계 산업집적지 운영에 관한 사항으로는 관리기관에 대한 지정 또는 공공기관 설립의 경우에는 해당 설립에 대한 근거 규정을 확보해야 하며, 해당 지역에 대한 관리방안 등을 제시함
- 입주기업 지원에 대한 사항으로는 법률적 지원에 대한 규정과 지방세 추가감면 등의 인센티브를 제공하는 경우 해당사항에 대한 근거, 앞에서 언급된 인센티브에 대한 규정이 포함되어야 할 것으로 여겨짐

2.7 공공선도시설 기능

- 창동스타트업 존과 연계성을 고려하여 스마트 기술 혁신에 우선순위를 둔 Seoul Smart Innovation Campus(SSIC) 구축과 지원체계

(1) 개요

- 창동산업단지와 서울시 동북권 대학/연구소 등 혁신기관들을 공간적으로 통합하고, 기술혁신 및 창업을 선도하는 R&BD거점으로 산학연 융합캠퍼스 운영
- 현장 중심의 산학연 융합형 교육시스템을 도입함으로써 산업 현장에서 창업활성화 즉, R&D-인력 양성-고용이 선순환되는 체계 구축
- 창동산업단지를 생산, 교육, 문화가 어우러지는 복합공간으로 재창조하여 근로자에게 평생 교육의 기회 확대 및 근로생활의 질 향상
- 외국 사례: 뉴욕시는 글로벌 경쟁력 확보와 일자리 창출을 위해 발표한 「응용과학 뉴욕시 계획」('10.12)의 일환으로 산학협력 중심 공과대학을 뉴욕시에 유치 추진⁴⁷⁾

47) 뉴욕시는 루즈벨트섬 5만㎡(12에이커, 3억\$) 99년간 제공, 1억\$ 자금 지원. 부지조성과 캠퍼스 운영 비용 뉴욕시와 대학이 1:1로 투자하여 마련. 코넬대-테크니온 공과대 컨소시엄 : 코넬 Tech Campus 조성운영. 응용과학 분야 대학원 과정(경영, 컴퓨터, 엔지니어링 기타). '17년 1단계 캠퍼스 완공. '37년까지 총 19만㎡(2백만ft²) 규모 캠퍼스 조성

- 특성 : 리서치 연구와 박사후 창업과정을 중심으로, 미디어·헬스케어·환경 등 첨단 산업의 실질적 문제해결 및 이를 위한 산학협력을 강조
- 코넬대 테크캠퍼스를 포함 「응용과학 뉴욕시」 계획으로 향후 30년간 경제적 효과 1천억\$, 일자리 48천개, 기업 1천개, 공학도 2% 증가 기대
- 뉴욕대('12.4, 도시과학), 콜럼비아대('12.7, 데이터), 카네기멜론대('13.11, 미디어) 등 선정
- Seoul Innovation Campus :혁신과 창업을 선도하는 산학연 융합캠퍼스: 서울시와 지역거점들이 참여한 혁신과 창업기업육성을 위한 글로벌 벤처퍼스

(2) 혁신과 창업을 선도하는 서울 스마트 리빙랩 센터(SSLC)

- 리빙랩(Living Lab)은 특정지역의 생활공간을 혁신수행 공간으로 설정하고, 사용자가 혁신활동의 주체로 기능하는 '사용자 참여형 혁신공간'임
- 서울시와 서울동북지역 혁신기관들이 참여하여, 리빙랩은 사용자가 적극적으로 혁신활동에 참여 가능한 사용자 주도 개방형 혁신 연구체계
- 기존의 협력에 사용자가 포함된 Public-Private-People Partnership(PPPP)개념을 기반으로 하여, 혁신시스템의 개방성과 네트워크의 다양성 제고
- 사용자 Insight 포착, 공공실험 등의 현실 지향적 요소를 포함시킴으로써 연구 활동의 문제해결력과 사회적 가치 증대
- 이러한 요인들이 결합되어 리빙랩은 사회에서 요구하는 가치를 기술혁신으로 실현할 수 있는 새로운 혁신모델

(3) Smart Incubator Center(SIC): 글로벌 청년들의 창업과 글로벌 혁신기업을 위한 특성화된 창업인큐베이터

- Seoul Program of Business Exchange: 미국 뉴욕, 실리콘밸리, 영국 런던, 프랑스 파리, 중국 북경 중관촌 등과 연계한 공동 창업 보육, 즉 국경을 넘은 협업과 시장 진출 지원 프로그램⁴⁸⁾

48) 미국 뉴욕시 기업투자진흥기관인 NYCEDC와 프랑스 파리지 Paris&Co가 공동 진행하는 '뉴욕파리비즈니스 익스체인지'가 대표적인 사례임. 뉴욕과 파리, 유럽과 및 대륙을 대표하는 국제도시 두 곳이 연계하여 자신들의 유망한 스타트업이 상대 지역에서 활동하도록 하는 '공동창업보육'프로젝트이며, 2015년 10월부터 추진하고 있음

[표 IV-15] 공공선도시설 기능

Seoul Smart Innovation Campus(SSIC) 구축과 지원체계.	혁신과 창업을 선도하는 서울 스마트 리빙랩 센터(SSLC).	Smart Incubator Center(SIC)
-창동 상계단지외 서울시 동북권 대학/연구소 등 혁신기관들을 공간적으로 통합하고, 스마트 기술기반 산업 부문 창업을 선도하는 R&D거점으로 산학연 융합캠퍼스 운영	-리빙랩(Living Lab)은 특정지역의 생활공간을 문화콘텐츠, 융합산업의 혁신수행 공간으로 설정하고, 사용자가 혁신활동의 주체로 기능하는 '사용자 참여형 혁신공간'	-Smart Incubator Center(SIC). 글로벌 청년들의 창업과 글로벌 혁신기업을 위한 특성화된 창업인큐베이터. -동북4구 우수 스타트업 기업 유치 및 글로벌 시장 진출 지원



[그림 IV-1] 동북4구 스타트업 현황 및 혁신기관 분포

2.8 업종별 주요 기능

- 적극 유치산업⁴⁹⁾
 - 입주 자체로 상징성을 띄거나 관련 업종의 유치를 촉진하기 위하여 첨단성을 가진 업종
 - 공공부문(준공공부문 포함)에 의해 우선적으로 입주시켜야 할 유치업종 분야의 flagship시설(앵커기업과 공공선도시설)과 해외 글로벌 기업(자산 가치 1조 이상 기준)
 - 시장성과 첨단성을 기반으로 스마트 기술기반 제조업(융합바이오와 신기술산업, R&D산업 등)
 - 시장성과 첨단성을 기반으로 문화콘텐츠(웹콘텐츠산업 등)산업
 - 공공선도 시설인 Seoul Innovation Campus와 관련 센터와 글로벌 해외 연구소⁵⁰⁾ 등

- 권장 유치산업
 - 스마트 기술 기반 산업, 문화콘텐츠, 융복합산업 등 유치업종을 중심으로 한 첨단 긴기술 및 지식의 실험, 연구개발을 위한 기업·기관이나 시설
 - 민간부문이 직접 공급하도록 유도하여야 할 유치업종 분야 업무시설
 - 벤처기업집적시설, 도시형공장, 기업 사무실, 외국기업 사무실 등
 - 일반 도시 제조업과 창업기업

- 일반 유치산업
 - 스마트 기술기반 산업, 문화콘텐츠, 융복합산업 등 유치업종을 중심으로 한 상품화 및 제조·생산 등 Test-bed 기능을 위한 기업·기관이나 시설
 - 일반도심에서 민간부문이 공급하는 도심 관련 업무 및 판매시설 등
 - 생산서비스, 금융기관/ 호텔, 컨벤션센터/ 도심엔터테인먼트, 백화점/ 주상복합시설 등

49) 적극유치가 필요한 해외글로벌 혁신기업 DB는 별첨함

50) 글로벌 연구기관 및 관련 기관 등

[표 IV-16] 업종별 주요 기능

구분	적극유치기능	권장유치기능	일반유치기능
개념	입주자체로 상징성을 띠거나 관련업종의 유치를 촉진하기 위하여 첨단성을 가진 업종	스마트 기술기반 산업, 문화콘텐츠, 융복합산업 등 유치업종을 중심으로한 첨단신기술 및 지식의 실험, 연구개발을 위한 기업·기관이나 시설	스마트 기술기반 산업, 문화콘텐츠, 융복합산업 유치업종을 중심으로한 상품화 및 제조생산 등 Test-bed 기능을 위한 기업·기관이나 시설
기능	창동-상계지역의 미래 스마트산업(사물인터넷(IoT), 드론(무인기), 바이오헬스, 스마트기기등)을포함한 첨단성을 가지는 기능	유치업종분야의 첨단기술을 활용한 국내외의 기업·기관이나 시설을 유치하는 기능	첨단기술구현을 수행할 유치업종분야와 관련된 제조생산·유통 등의 기업·기관이나 시설을 유치하는 기능
주체	공공+민간	민간	민간
도입 시설	-유치업종분야에서 다음 각호의 국내외 기업이나 기관 ●전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향및통신장비 제조업 ●방송업, 통신업 ●컴퓨터프로그래밍, 시스템통합및관리 ●정보서비스업 -국내외 중앙정부 및 지자체, 민간의 직접투자자로 건립되는 다음 각호의 시설 ●벤처기업집적시설 ●소프트웨어사업용시설 ●도시형공장, 지식산업센터 ●산학연센터, 창업보육센터	-유치업종 분야의 R&D기업, 기관과 이들이 운영하는 다음 각호의 시설 ●벤처기업집적시설 ●소프트웨어사업용시설 ●도시형공장, 지식산업센터 -유치업종과 관련된 국내외 기업·기관의 업무시설(허용용도로수용함) -유치업종과 관련된 교육 및 직업훈련시설(허용용도로수용함)	-유치업종 분야의 제조생산을 수행하는 각호의 시설 ●벤처기업집적시설 ●소프트웨어사업용시설 ●도시형공장, 지식산업센터 -유치업종 분야의 판매, 기업지원기능을 수행하는 각호의 시설(허용용도로 수용함) ●유치업종 관련 판매시설 및 유통시설 ●비즈니스지원시설 ●관계법령에서 허용하는 공장의 부대지원시설

제2절 사업시행방식 및 주체별 역할분담

1. 창동·상계 산업집적지 사업시행방식

- 창동·상계지역을 개발함에 있어 특화된 산업을 유치하여 동북4구에 과급효과를 유발하기 위해서는 공공기관의 역할이 중요할 것으로 여겨지나, 공공기관에서 모든 비용을 지불하기에는 부담이 너무 크기 때문에 공공기관이 참여하는 수준을 검토할 필요가 있음

1.1 창동상계 산업집적지 총 사업비용 산정

- 창동상계 산업집적지의 총 사업비용을 산정하기 위해서는 창동상계 지구의 최종적인 도시계획적 측면서 필요한 다양한 요구사항에 따른 시설을 반영하고, 그에 따라 각 요구시설에 소요되는 비용을 정확하게 추정해야 하므로 현재 단계에서 정확하게 추정하는 것이 어려운 실정임
- 따라서 본 연구에서는 2009년 KDI의 창동차량기지 이전에 따른 비용을 기초 자료로 활용하였으며, 아울러 부지조성에 따른 대략적인 비용을 적용하여 창동상계 산업집적지의 부지조성을 위한 총 사업비용을 추정하였음

(1) 창동 차량기지 이전비용

- 2009년 KDI는 차량기지 이전에 따른 타당성 조사과정에서 창동차량기지 이전비용을 추정하였으며, 그 결과 전체 공사비는 2009년 기준 가격으로 11,938.33억원이 소요될 것으로 추정함
- 공사비로 추정된 금액은 8,722.41억원이고, 부대비 771.51억원, 용지보상비 1,037.90억원, 예비비 1,037.90억원, 초기 차량구입비 521.41억원으로 추정되었음

[표 IV-17] KDI 추정 창동 차량기지 이전비용

총사업비	공사비	부대비	용지보상비	예비비	초기차량구입비
11,938	8,722.41	771.51	885.11	1,037.90	521.41

자료 : KDI, 2010, 2010년도 예비타당성조사 보고서 “서울지하철 4호선 연장사업”, p. 22.

- 철도의 종류에 따른 재원분담의 경우 도시철도로 신청되어 서울시와 국고의 분담비율은 40% 대 60% 수준으로 파악되어 서울시는 전체 소요비용의 40% 수준인 4,775억원 수준인 것으로 분석됨
- 한편 보고서가 작성된 기준연도는 2009년을 기준으로 삼고 있기 때문에 2014년까지의 물가인상분

을 반영하여 총 소요비용을 추정할 필요가 있음

[표 IV-18] 물가인상률

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014
물가인상률(%)	2.8	3.0	4.0	2.2	1.3	1.3

- 총사업비용 11,938.33억원을 물가인상률 반영하여 2014년 가격으로 환원하면 13,787.23억 원이며, 이중 서울시의 분담비율 40%를 적용하면 2015년 가격으로 5,514.89억 원으로 추정됨

□ 총사업비용 산정 결과

- 총연장 : 14.54km (기존선활용 : 0.33km, 신설 : 14.21km) - 정거장 : 3개소(지상 2개소, 지하 1개소)
 - 본선 구조물 : 토공(1.34km), 교량(3.83 km), 터널(8.43 km) - 차량기지 : 1개소(이전)

구분명	구 격	단 위	수 량	단 가	금액(억 원)	
A.공사비					8,722.41	
A-1.토목					5,543.31	
A-1-1.본선	토공	일반부	km	1.26	94.7	119.46
		도시부	km	0.07	132.6	9.68
	교량	km	3.83	289.6	1,107.87	
	개착터널(심도10m이하)	km	1.35	584.9	786.62	
	NATM 터널	일반부	km	6.29	181.6	1,142.15
도시부		km	0.79	254.0	200.65	
A-1-2.정거장	교량부(2층2선)일반부	개소	2	417.8	835.50	
	지하(개착) 2층	개소	1	483.5	483.48	
A-1-3.환기구		개소	9	72.4	651.69	
A-1-4.인입선	토공	일반부	km	0.6	94.7	56.81
	교량(단선)	km	0.9	166.0	149.39	
A-2.케도					346.78	
A-2-1.본선	복선전철	km	14.21	22.7	322.92	
A-2-2.인입선	단선전철	km	2.10	11.4	23.86	
A-3.건축					179.84	
A-3-1.정거장	고가	개소	2	47.9	95.80	
	지하 2층	개소	1	84.0	84.04	
A-4.시스템					1,011.48	
A-4-1.전기	전력설비	km	15.13	15.6	237.99	
	송전선로	km	15.13	2.0	30.60	
	변전설비	km	15.13	7.6	115.60	
	전차선로	km	15.13	14.5	221.00	
A-4-2.신호		km	15.13	9.1	139.40	
A-4-3.통신		km	15.13	17.5	266.89	
A-5.차량기지					1,641.00	
A-5-1.공사비					1,458.23	
A-5-2.철거비					182.77	
B.부대비					771.51	
B-1.기본설계비	(A1~A5) × 효율(%)	식			115.14	
B-2.실시설계비	(A1~A5) × 효율(%)	식			232.02	
B-3.(책임)감리비	(A1~A5) × 효율(%)	식			192.77	
B-4.조사및측량비	(A1~A5) × 효율(%)	식			87.22	
B-5.SE비용	A4 × 효율(%)	식			2.02	
B-6.시운전비	최소운영비 × 효율(%)	식			72.21	
B-7.부가가치세	(B1~B6) × 효율(%)	식			70.14	
C.용지보상비		식			885.11	
D.예비비	(A+B+C) × 10%				1,037.90	
E.초기차량구입비					521.41	
F.총사업비	(A+B+C+D+E)				11,938.33	

[그림 IV-2] KDI 창동차량기지 이전비용

(2) 부지조성비용

- 부지조성비용은 산업용지의 경우 1㎡ 당 35,900원이 소요되며 이를 산업용지 면적인 102,714㎡면적을 적용하면 총 36.87억원으로 추정되며, 기타용지는 1㎡당 40,800㎡이 소요되어 산업용지 면적인 76,864㎡를 적용하면 31.36억원의 비용이 소요될 것으로 예상됨
- 기타 용지의 경우 1㎡당 40,800㎡이 소요되어 산업용지 면적인 45,992㎡를 적용하면 20.64억원의 비용이 투입될 것으로 예상됨
- 창동상계지구에는 인도교 3개와 및 송전탑 3개 지중화 비용 등이 소요될 것으로 예상되며, 서울시 자료를 기준으로 산정한 결과 인도교 3개 설치비용으로 543.86억원이, 송전탑 지중화는 3개에 약 240억원이 소요될 것으로 예상됨
- 부지를 조성하는 과정에 연약지반공사, 빗물펌프장, 지구외 모든 공사의 준설 및 매립 그리고 호안공사 등의 비용이 추가적으로 소요될 것으로 예상되며, 이들 비용은 산업용지, 기타용지, 인도교, 송전탑 지중화 비용의 합계의 약 20% 정도 소요될 것으로 가정하여 추정한 결과 170.41억원 수준의 비용이 투입될 것으로 추정되어 총 부지조성비용은 1,022.52억원으로 추정되었음

[표 IV-19] 창동·상계 산업집적지 조성비용 추정

구분	조성비용 계	산업용지	기타용지	교량	지중화	부대비용
금액(억원)	1,022.52	36.87	31.36	543.86	240	170.41

(3) 창동·상계 산업집적지 부지조성을 위한 총사업비용

- 창동·상계 산업집적지의 부지조성을 위한 총사업비는 차량기지 이전비용 5,514.89억원과 부지조성비용 1,022.52억원의 합인 6,534.79억원이 소요될 것으로 추정됨

1.2 공공기관이 전체 토지를 개발하여 시설을 공급하는 방안

- 이 방안은 사업시행사인 서울시가 SH공사에 위탁하여 창동차량기지 부지를 개발하고 필요한 시설을 건축하여 해당 건축물을 분양 또는 임대하는 방식을 의미함
 - 이 경우 용지공급에 따른 소요시간을 단축시킬 수 있고, 공공기관에서 창동·상계 산업집적지에 적합한 수분양자와 임차인을 선정하여 공급할 수 있다는 장점이 있으나, 공공기관에서 창동·상계 산업집적지 개발에 따른 재정부담과 위험부담을 모두 감내해야 하는 문제점이 있음

- 창동·상계지역의 차량기지를 특화된 산업단지로 개발하기 위해서는 우선적으로 차량기지를 이전해야 하므로 이에 따른 비용이 약 5,514억원정도 소요될 것으로 예상되며, 택지를 조성하는 비용 약 1,022.52억원을 부가하고, 차량기지 전체를 SH공사가 활용하여 용적률이 400%인 시설을 공급하는 경우에 약 7,801억원⁵¹⁾ 수준이 비용이 소요되어 약 1.4조원 수준의 총비용이 소요되므로 서울시에 이들 전체를 개발하여 공영으로 관리하는 것은 매우 어려울 것으로 판단됨
- 이 경우 서울시에서 공급하는 시설의 평균적인 분양가는 약 1,081만원/3.3㎡ 수준⁵²⁾일 것으로 예상되며, 3%의 임대수익을 가정하고 임대할 경우 전용면적 기준으로 약 54,061원/3.3㎡ 수준일 것으로 예상됨⁵³⁾

[표 IV-20] 창동·상계 공영개발 비용

구분	토지면적 (㎡)	이전비용 (억원)	조성비용 (억원)	부대비용 (억원)	건물면적 (㎡)	건축비용 (억원)	총비용 (억원)	분양가격 (만원/3.3㎡)	임대료 (원/㎡)
금액	107,452	5,514.9	852.10	170.42	429,808	7,801.0	14,057.7	1,081	54,061

- 따라서 조성되는 부지의 일부에 서울시 등 공공기관에서 사용하고 사업비용 마련을 위해 조성된 부지를 매각하는 방안 등을 검토해야 함
- 현재 차량기지의 일부를 산업단지로 활용하면서 일부 면적의 경우 복합용지로 활용하고, 면허시험장 부지의 경우 업무지원과 복합상업으로 개발할 계획을 수립하고 있으며, 용지의 조성에 따라 도로 등으로 면적의 손실분 등을 감안하여 검토할 필요가 있음

1.3 공공기관이 토지를 조성하고 임대하는 방안

- 공공기관이 창동·상계 산업집적지 조성을 위해서 토지는 임대하고 민간기관이 시설을 건축하여 입주할 원하는 기업체에게 매각 또는 임대하는 방식임
 - 이 경우 서울시는 토지의 소유권을 보유하고 있으면서 민간사업자에게 시설공급을 담당하게 하

51) 건설비용은 6,000,000원/3.3㎡의 가격을 적용하였으며, 건물면적은 전체 토지면적에서 도로 등으로 제외되는 면적을 제외한 면적 107,452㎡인 택지면적에 용적률 400%를 적용하여 추정함

52) 분양가는 서울시에서 소요된 비용을 일치시키는 수준에서 검토하였으며, 총 1.4조원을 건물 연면적 429,808㎡를 적용하여 산정하였으며, 임대료의 경우도 마찬가지로 적용하였음

53) 정확한 비용을 추정하기 위해서는 정확한 조성비용과 건설비용 등을 산정하는 작업을 수행 한 후 별도의 검토과정을 걸쳐 추정할 필요가 있으며, 여기서는 대략적인 수준을 검토한 것임

는 방안으로서 공공기관과 민간기관이 합작하는 것으로 서울시는 비교적 적은 재정투자를 통해 산업집적지를 공급할 수 있으며, 민간의 경우 토지취득에 따른 부담을 경감할 수 있는 이점이 있음

- 매각의 경우 토지를 제외한 건물의 지분을 매각하는 방법을 검토할 수 있으나, 실질적으로 건물 지분만을 매각하는 것은 거의 불가능하므로 임대방식으로 운영될 것으로 여겨짐
- 민간에게 건물공급을 위탁하는 경우에 서울시는 토지임대에 따른 연간 약 187억원의 임대수입이 발생할 수 있으나 이를 입주업체에게 지원하는 것이 바람직하며, 이 경우 민간기관과 공공기관이 수익과 위험을 공유하는 형태로 개발하는 것이 가능함
- 그러나 시설을 공급하는 민간기관에 적절한 수익을 보장하기 위해 약 7% 수준의 명목수익률 기준으로 할 때 입주업체가 부담하는 임대료의 수준이 전용면적기준으로 약 94,061원/3.3㎡으로 상승하며, 서울시의 경우 이전비용 및 토지조성비용 약 6,534억원의 재정투입이 필요함

1.4 공공기관이 공공선도시설로 토지의 일부를 사용하여 하는 방안

- 조성된 토지의 일부를 창동차량기지의 이전에 소요되는 비용과 부지조성비 마련 그리고 공공선도시설로 이용하는 부지를 마련하기 위해 매각하는 방안으로서 사업비의 마련과 더불어 창동상계지역의 개발 목적을 이루기 위한 지원시설 공급을 하는 것임
- 상암DMC에서는 첨단산업센터(17,070㎡), 산업협력센터(13,367㎡), DMC홍보관(1,898㎡)를 활용하고 있으며, 판교테크노벨리의 경우도 글로벌 R&D센터(12,578㎡), 산학연 R&D센터(17,364㎡), 경기창조경제 혁신센터(3,608㎡)등을 공급하였으며, 마곡지구에서도 공공선도시설로 59,471㎡의 부지면적을 활용할 계획임
- 이 경우 어느 정도의 가격으로 토지를 공급하느냐에 따라 다양한 가능성이 존재할 수 있으며, 창동·상계 산업집적지의 성공적인 유치를 위해서는 전술한 바와 같이 산업집적지 용지의 경우 조성원가로 공급하거나 그 이하로 공급하는 방안을 검토해야 하며, 산업집적지외 용지의 경우에는 최대한 주변의 시세에 육박하는 수준에서 공급하는 것이 바람직함
- 토지의 매각으로 발생할 수 있는 수입은 복합개발용지가 4,096.754)억원, 업무지원시설용지가 486.7억원일 것으로 추정되며, 산업용지를 전량 매각한다면 약 1,951.3억원의 수익이 발생해야 총조성비용과 일치할 수 있음

54) 해당 부지의 매각가격을 어떻게 설정하느냐에 따라 매각수입에 차이가 발생할 수 있으며, 여기서는 서울시 노원구의 창동상계 산업집적지 최근 집 일반상업용지의 개별공시지가 5,820,000원/㎡를 적용하였으며, 개별공시지가의 평균적인 시세반영률 0.584를 적용하여 상업용지의 평균 매각가격을 추정하였음

- 판교테크노벨리의 평균 분양가 900만원/3.3㎡를 감안하여 창동·상계의 산업집적용지를 매각할 경우에는 278.1억원의 재정투입이 필요할 것으로 여겨짐

[표Ⅳ-21] 창동·상계 토지분양에 따른 현금흐름

구분	토지 면적 (㎡)	총조성 비용 (억원)	복합개발용지 매각금액 (억원)	업무지원용지 매각금액 (억원)	산업집적용지 매각금액 (억원)	산업집적용지 단가 (원/3.3㎡)	관교수준 분양가 매각시 재정투자금액 (억원)
금액	107,452	6,534.8	4,097.7	486.7	1,673.2	10,495,819	278.1

- 창동·상계지역의 산업집적용지 분양가격을 900만원/3.3㎡로 공급하고 공공선도시설용지로 산업집적지 용지의 5%인 5,373㎡를 사용하고 해당 용지위에 용적률 400%의 공공선도시설을 공급하는 경우 약 752억의 재정투자가 이루어질 필요가 있음

[표Ⅳ-22] 창동·상계 산업집적지 공공선도시설 설치에 따른 현금흐름

구분	총조성 비용 (억원)	상업용지 매각수입 (억원)	산업집적용지 매각금액 (억원)	공공선도시설		재정투자금액 (억원)
				용지면적(건물면적) (㎡)	건축비용 (억원)	
금액	6,534.8	4,583.4	1,589.6	5,373(21,490.4)	390.0	751.8

- 한편 창동차량기기 이전지역 전체에 대해서 산업집적용지로 45%(48,353.4㎡)를 사용하고 상업용지로 40%(42,980.8㎡)를 분양하며, 미래용지로 10%(10,745.2㎡)를 확보하고 공공선도시설용지로 5%(5,372.6㎡)를 사용하는 경우 약 1,325억원의 재정투자금액이 소요될 것으로 추정됨

[표Ⅳ-23] 창동·상계 산업집적지 부지사용 면적별 현금흐름

구분	총조성 비용 (억원)	상업용지 매각수입 (억원)	산업집적용지 매각금액 (억원)	공공선도시설 건물비용 (억원)	재정투자금액 (억원)
금액	6,534.8	4,283.4	1,316.4	390.00	1,325.1

- 공공선도시설을 공급함으로써 창동·상계지역의 클러스터를 형성함과 동시에 장기적인 비전을 제시하고 창업지원 등을 통해 지역의 산업기반을 강화하고 해당 산업의 파급효과를 극대화할 수 있으며, 창동·상계 관리 기능 공급 어느 정도 가능하다는 장점이 있음

1.5 창동·상계 산업집적지 시행방식

- 창동·상계 사업집적지 시행방식은 개발비용의 충당, 사업의 안정성을 감안할 때 토지의 전면적인 매각 방식이 적절할 것으로 여겨지며, 필요한 공공시설용지를 공공기관이 취득하여 그에 따른 적합한 시설을 공급하는 것이 바람직함
- 실제로 서울시의 대표적인 산업집적지역 개발사업인 상암 DMC, 마곡산업단지 개발사업의 경우도 매각방식으로 진행되었으며, 판교 테크노밸리의 경우도 매각방식으로 이루어졌음
- 이를 통해 정책적으로 필요한 산업을 유치하기 위해 토지의 공급가격을 낮게 유치할 수 있는 이점이 있으며, 아울러 임차를 필요로 하는 기업에 대해서는 공공기관이 공공선도시설을 통해 공급할 수 있으므로 가장 효율적으로 판단됨

[표 IV-24] 창동·상계 산업집적지 공공선도시설 설치에 따른 현금흐름

구분	공영개발	토지임대	토지매각		
			전체 매각	공공선도시설	면적비율
재정투자금액(억원)	14,057.7	6,534.8	278.1	751.8	1,325.1
분양가(만원/3.3㎡)	1,081	-	900	900	900
임대료(원/3.3㎡)	54,061	94,061㎡	-	-	-

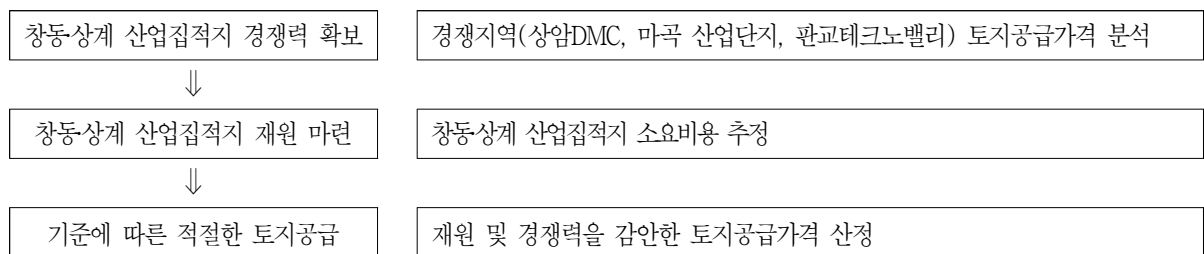
2. 창동상계 산업집적지 토지공급가격 산정방안

- 창동상계 산업집적지에 성공적으로 산업을 유치하고 그에 따라 서울시의 정책목적을 이루기 위해서는 공급하는 토지의 가격경쟁력이 매우 중요한 요인으로 작용함

2.1 토지공급가격 산정 원칙

- 창동상계 산업집적지 토지공급가격을 산정하기 위해서는 여러 가지 요인을 검토하고 그에 따른 원칙을 설정할 필요가 있음
- 첫 번째는 창동상계 산업집적지의 분양 가능성 제고 측면을 검토해야 함
 - 서울시에선 현재 상암DMC와 마곡 산업단지, 홍릉, G-Valley, 신홍합 그리고 경기도의 판교 테크노밸리 등 다양한 유형의 산업집적지를 개발하고 그에 따른 토지를 공급하려는 지역들이 있음
 - 창동상계 산업집적지의 성공을 위해서는 이들 지역과의 경쟁에서 살아남을 필요가 있으므로 경쟁력 확보가 우선시되어야 함
- 두 번째는 창동상계 산업집적지에 투입되는 비용을 토지매각대금에서 최대한 확보할 필요가 있음
 - 창동상계 산업집적지 조성을 위해서 서울시는 창동 차량기지의 이전비용과 토지조성비용이 투입될 것으로 여겨지며, 이들 비용을 토지공급가격을 통해서 확보해야 함
 - 아울러 산업집적지에서 클러스터 효과를 유발하고 동북4구에 신경제 중심지를 구축하고 고용을 창출하기 위해서는 공공선도시설이 공급될 가능성이 크기 때문에 이들 비용을 감안해야 함
- 세 번째는 창동상계 산업집적지에서 발생할 수 있는 다양한 의혹을 해소할 수 있는 수준에서 결정되어야 함
 - 토지공급가격은 향후 특정 기업에 대한 특혜시비 등에 휘말릴 수 있기 때문에 적절한 수준에서 공급할 필요가 있음

[표 IV-25] 창동·상계 산업집적지 토지공급가격 산정 절차



2.2 경쟁지역 토지공급가격 분석

(1) 상암 DMC

- 상암 DMC는 2002년 6월 중점유치기능 C-1, C-2필지, 권장유치기능 15개 필지 분양을 시작하여 2015년 7월 3일까지 용지분양을 하였으며, 대체적으로 공급하는 필지의 가격이 상승하는 추세를 보임
 - 처음에 공급한 용지의 공급가격은 15개 필지 89,435㎡로 총 공급가격은 약 2,426억원으로 평균 2,713,019원/㎡(8,952,962원/3.3㎡)로 공급하였음
 - 상암 DMC의 주요 필지이며 일반유치기능인 F-1과 F-2는 2004년 5월 분양하였으며, 면적은 60,842㎡이고 공급가격은 약 1,435억원으로 평균 4,717,390원/㎡(15,567,387원/3.3㎡) 수준이었으나, 2015년 7월 공급가격은 10,828,176원/㎡(35,732,982원/3.3㎡) 수준으로 상승하였음
- 상암 DMC의 37개 공급필지 260,285㎡의 공급가격을 분석할 결과⁵⁵⁾ 평균적으로 5,425천원/㎡(17,903천원/3.3㎡) 수준인 것으로 분석되었음
 - 권장유치기능 13개 필지는 평균 3,235천원/㎡(1,0677천원/3.3㎡) 수준이며, 일반유치용지는 7,513천원/㎡(24,793천원/3.3㎡), 중점유치용지는 3,890천원/㎡(12,836천원/3.3㎡), 기능용지는 3,830천원/㎡(12,637천원/3.3㎡)으로 분석되어 일반유치용지가 가장 높은 가격으로 공급공고 되었다는 것을 알 수 있음
 - 최저 공급가격은 권장유치용지의 필지로 2,395천원/㎡(7,904천원/3.3㎡)이고, 최고공급가격 필지는 일반유치기능용지로 10,950천원/㎡(36,135천원/3.3㎡) 수준인 것으로 분석되어 필지 간에 약 4.5배의 차이가 있는 것으로 분석되었음⁵⁶⁾

[표 IV-26] 상암 DMC 토지공급가격

구분	필지수	면적	공급가격	평균단가		최저단가		최고단가	
				㎡	3.3㎡	㎡	3.3㎡	㎡	3.3㎡
권장유치	13	47,340	153,164,641	3,235	10,677	2,395	7,904	8,100	26,730
기능용지	1	5,644	21,613,698	3,830	12,637	3,830	12,637	3,830	12,637
일반유치	18	118,944	893,624,570	7,513	24,793	3,715	12,258	10,950	36,135
중점유치	5	88,357	343,683,439	3,890	12,836	2,549	8,410	9,625	31,763
총합계	37	260,285	1,412,086,348	5,425	17,903				

55) 각 필지의 가격은 공급 공고의 가격을 기준으로 분석하였으며, 동일한 필지가 여러 번 공급공고 된 경우에는 최근의 공급공고의 가격을 기준으로 분석하였음

56) 이와 같은 차이는 일반유치기능 필지가 공급되지 않아 약 11년간의 상승한 지가를 반영하여 공급가격이 결정된 결과로 파악됨

(2) 마곡 산업단지 용지공급가격

- 마곡 산업단지의 경우 현재까지도 산업단지에 속한 필지의 공급이 지속되고 이어, 현재까지 공급 공고된 필지의 가격을 기준으로 토지의 공급가격을 분석하였음
- 2013년 1차 공고된 산업용지는 62개 필지 220,224㎡로 총 공급예정가격은 약 6,657억원 규모이며, 평균적으로 3,023천원/㎡(9,976천원/3.3㎡) 수준이었음
- 마곡 산업단지의 204개 필지 563,000㎡의 공급가격을 분석한 결과 마곡 산업단지의 평균 공급가격은 3,599천원/㎡(11,877천원/3.3㎡)임
- 산업시설용지의 평균가격이 3,177천원/㎡(10,485천원/3.3㎡)으로 가장 낮으며, 상업용지가 6,616천원/㎡(21,833천원/3.3㎡)으로 가장 높고, 업무용지 5,654천원/㎡(18,658천원/3.3㎡), 지원시설용지 5,028천원/㎡(16,594천원/3.3㎡) 수준으로 분석되었음

[표 IV-27] 마곡 산업단지 토지공급가격

구분	필지수	면적	공급가격	평균단가		최저단가		최고단가	
				㎡	3.3㎡	㎡	3.3㎡	㎡	3.3㎡
산업시설용지	165	472,763	1,502,065,570	3,177	10,485	2,970	9,801	3,327	10,980
상업용지	8	28,903	191,224,895	6,616	21,833	5,735	18,926	7,360	24,288
업무용지	19	39,346	222,461,666	5,654	18,658	5,220	17,226	5,910	19,503
지원시설용지	12	21,988	110,551,905	5,028	16,592	4,511	14,885	5,652	18,652
총합계	204	563,000	2,026,304,036	3,599	11,877				

- 최저가격 공급토지는 산업시설용지로서 2,970천원/㎡(9,801천원/3.3㎡)이고, 최고가격 공급토지는 상업용지로서 7,360천원/㎡(24,288천원/3.3㎡)로 분석되어 필지별로 약 2.5배 수준인 것으로 나타나 상암 DMC보다 편차가 적은 것으로 분석되었음

(3) 판교 테크노밸리

- 판교 테크노밸리는 1차에 31개 필지에 대한 1차 분양에서 2개 필지는 미신청, 1개 필지는 부적격으로 판정되어 총 28개 필지가 공급되었으며, 해당 면적은 389,941㎡, 총 공급예정가격은 11,573억원으로 평균 2,967,965원/㎡(9,794,283원/3.3㎡) 수준이었음
- 1차 공급에서 4개 필지는 최종적으로 3차 공급에서 최종공급대상자가 변하하였으며, 미신청 또는 부적격 필지의 경우도 대부분 2차에서 공급되었음

- 3차 분양까지 완료된 판교 테크노밸리 44개 필지의 평균 공급가격은 3,007천원/㎡로 이는 3.3㎡ 당 9,923천원 수준임
- 유형별로 연구지원 용지의 가격이 3,867천원/㎡(12,760천원/3.3㎡)로 가장 높은 수준을 보였으며, 주차장용지가 2,592천원/㎡(8,555천원/3.3㎡)로 가장 낮았으며, 가장 많은 필지수를 차지하는 일반연구용지가 2,731천원/㎡(9,011천원/3.3㎡) 수준이었음
- 가장 낮은 수준의 용지는 연구지원용지 중 필지로서 2,073천원/㎡(6,842천원/㎡) 수준이며, 가장 높은 필지의 가격도 연구지원용지 중 필지로서 4,678천원/㎡(15,436천원/3.3㎡) 수준이었음

[표 IV-28] 판교 테크노밸리 토지공급가격

구분	필지수	면적	공급가격	평균단가		최소단가		최대단가	
				㎡	3.3㎡	㎡	3.3㎡	㎡	3.3㎡
연구지원	6	117,649	454,903,850	3,867	12,760	2,073	6,842	4,678	15,436
일반연구	30	323,065	882,179,744	2,731	9,011	2,230	7,359	3,930	12,969
주차장	8	28,458	73,771,530	2,592	8,555	2,500	8,250	2,800	9,240
총합계	44	469,172	1,410,855,124	3,007	9,923				

2.3 창동상계 토지공급 예정가격

- 주요 지역의 토지공급가격을 분석한 결과 평균토지 공급가격이 가장 저렴한 지역은 판교 테크노밸리이고, 가장 높은 지역은 상암 DMC인 것으로 분석되었으며, 3.3㎡를 기준으로 분석할 때 판교 테크노밸리는 9,923천원 수준이지만 상암 DMC의 경우 17,903천원으로 분석되어, 상암 DMC가 판교 테크노밸리에 비해 약 1.8배 높았음
- 최소가격의 경우도 판교는 3.3㎡ 당 6,842천원 수준이었으나 마곡 산업단지는 9,801천원 수준으로 1.4배 수준이고, 최고가격의 경우 판교 테크노밸리가 15,436천원인 반면, 상암 DMC는 36,135천원으로 약 2.3배 수준을 보이고 있음
- 판교 테크노밸리의 토지공급이 완료기간이 약 2년이고, 상암 DMC의 토지공급이 2002년부터 현재까지 이루어지고 있으며, 서울시와 경기도 판교의 평균적인 토지가격을 감안하여도 토지공급 가격이 산업집적지의 성패에 매우 중요한 요인임을 알 수 있음

[표 IV-29] 주요 지역 토지공급가격

(단위 : 필지, m², 천원)

구분	필지 수	면적	평균 면적	총 공급 가격(억원)	평균단가		최소가격		최대가격	
					m ²	3.3m ²	m ²	3.3m ²	m ²	3.3m ²
상암DMC	37	260,285	7,035	14,121	5,425	17,903	2,395	7,904	10,950	36,135
마곡산업단지	204	563,000	2,760	20,263	3,599	11,877	2,970	9,801	7,360	24,288
판교테크노밸리	44	469,172	10,663	14,109	3,007	9,923	2,073	6,842	4,678	15,436

- 창동상계 산업집적지의 총비용은 이전비용이 5,514.89억원이고 부지조성비가 1,022.52억원이 소요될 것으로 예상되어 전체 6,537.40억원이 소요될 것으로 예상됨
- 창동상계 산업집적지에서 도로 등으로 사용되는 면적을 제외하면 총 102,868m²를 활용할 것으로 예상되며⁵⁷⁾ 산업용지면적으로 60%, 상업용지 면적으로 40%를 사용하면 산업용지 면적은 61,460m²이고, 상업용지면적은 41,408m²일 것으로 분석됨
 - 총 비용 6,537.78억원을 단순하게 산업집적지의 면적으로 나누어 토지공급가격을 산정하면 6,352,588원/m²이 산출되어 20,963,540원/3.3m²를 산출할 수 있음
- 창동상계 산업집적지에서 재원마련을 위해 상업용지를 매각하는 경우 최대한 많은 금액을 마련할 필요가 있으며, 산업집적지에서 최근접 상업용 토지의 개별공시지가 5,820,000원/m²의 현실화율 0.584를 적용하면 9,965,753원/m²(32,886,986원/3.3m²)수준에 매각할 수 있을 것으로 여겨지며, 해당 상업용지매각으로 총 4,100.62억원을 마련할 수 있을 것으로 여겨짐
- 상업용지를 매각한 금액을 전체 비용에서 공제한 금액 2,436.78억원을 가용한 산업용지 면적 61,721m²로 단순하게 나누면 3,948,070원/m²(13,028,629원/3.3m²) 수준의 토지공급가격을 예상할 수 있음
 - 3,948,070원/m² 수준은 상암 DMC의 수준보다는 낮으나, 마곡 산업단지 보다 1.1배 높은 수준이고, 판교 테크노밸리 보다 1.3배 높은 수준이기 때문에 창동상계 산업집적지의 용지공급을 완료하는데 많은 시일이 소요될 것으로 예상되므로 해당 금액보다 낮게 공급할 필요가 있음
- 상업용지를 11,500,000원/m² 수준에 공급하면 4,731.83억원을 마련할 수 있고 필요한 재원 1,802.85억원을 산업용지 면적으로 나누면 2,920,980원/m²(9,639,233원/3.3m²) 수준에서 토지를 공급할 수 있어 마곡 산업단지의 81.2%, 판교 테크노밸리의 97.1% 수준에서 공급할 수 있을 것으로 예상됨
- 따라서 창동상계 산업집적지의 산업용지 평균 토지공급가격은 상업용지의 분양가격 수준에 따라 결정하

57) 창동상계 지구의 종합적인 계획을 수립하고 있는 기관에서 2015년 기준으로 분석한 자료를 활용하였음

되, 3,943,811원(13,014,575원/m²)에서 2,920,980원(9,639,233원/3.3m²) 수준에서 결정하는 것이 바람직하다고 판단됨

[표 IV-30] 창동·상계 산업집적지 이전비용 및 토지면적

총공사비용(억원)			토지면적(m ²)		
계	이전비용	조성공사	계	산업용지	상업용지
6,537.40	5,514.89	1,022.52	102,868	61,721	41,147

[표 IV-31] 창동·상계 산업집적지 토지공급 예정가격(안)

(단위 : 원)

구분	상업용지		산업용지	
	m ²	3.3m ²	m ²	3.3m ²
산업용지 최고가격	9,965,753	32,886,986	3,948,070	13,028,629
산업용지 최저가격	11,500,000	37,950,000	2,925,238	9,653,287

- 반면, 토지매각대금을 B/C 1.0 수준의 토지매각가격에 수준인 9,636억원 수준에 분석하면 토지분양 가격은 3.3m²를 기준으로 최고 35,062,795원 수준이고, 최저 31,687,452m²원 수준으로 분석됨
- 창동·상계 산업집적지의 토지분양가를 판교 테크노밸리와의 경쟁력 확보를 위해 3.3m²당 9,900,000원(3,000,000원/m²)의 수준에 설정할 경우 상업용지의 면적이 최대 94,031m²에서 최소 77,058m²의 면적이 필요하므로, 산업용지는 최대 25,810m²에서 최소 8,837m²으로 축소하게 되어, 창동·상계 산업집적지 조성의미가 축소됨

[표 IV-32] 창동·상계 산업집적지 토지공급 예정가격(9,636억원 안)

(단위 : 원)

구분	상업용지			산업용지		
	m ² 당 매각가격	3.3m ² 당 매각가격	필요면적	m ² 당 매각가격	3.3m ² 당 매각가격	필요면적
최소면적	3,000,000	9,900,000	8,837	9,965,753	32,886,986	94,031
최대면적	3,000,000	9,900,000	25,810	11,500,000	37,950,000	77,058

3. 주체별 역할분담

3.1 공공기관의 참여 범위

- 서울시는 창동상계 산업집적지 개발사업의 전체적인 추진방향 설정 및 공공협의체를 운영하고 위원회를 구성하여 조성된 용지를 공급하며, 개발사업에 필요한 사업비용을 재정으로 지원하는 역할을 담당함
 - 창동상계 산업집적지 개발을 위해 계획을 수립하고, 지구단위계획지침, 가이드라인 등을 통해 유치하려는 산업을 결정하고 그에 따른 기업을 유치하는 역할을 수행하며, 그에 따른 인센티브 제공 방안을 마련함과 동시에 필요한 경우 민간공모를 통해 전체적인 사업의 진행을 담당하며, 지역주민과의 협력적 거버넌스 구축, 정부 및 관련 기관의 의견수렴 등을 담당함
 - 필요한 경우 SH공사에 창동상계 산업집적지의 사업추진 및 관리를 위탁하는 방식으로 추진 가능함
- SH공사는 창동상계 산업집적지역의 개발을 시행하거나 실무적인 매니지먼트를 담당할 수 있으며, 위탁 개발에 필요한 경우 자금투자, 실수요자 사전모집, 조합설립 등의 전체적인 관리업무를 수행할 수 있음
 - 현재 SH공사가 창동상계 지역의 묶임사업인 박스파크, 동북권창업지원센터의 업무를 수행하며, 필요한 경우 산업집적지에 SH공사에 선제적으로 자금을 투입하는 형태로 사업을 진행할 수 있음
- 서울산업진흥원(SBA)는 창동상계 산업집적지 조성에 필요한 다양한 산업생태계 조성을 위한 지원 사업으로서 마케팅, 국내외 홍보, 공공선도시설 준공 후 운영 등의 업무 및 유치기업간의 클러스터 형성을 위한 지원사업, 서울형 전략산업 육성을 위한 창동상계 산업집적지의 산업 육성 지원, 창업 보육센터의 운영 등을 담당
- 동북4구 협의회는 창동상계 산업집적지역의 발전 및 지역발전을 위한 논의를 바탕으로 서울시 정책적 건의 및 자문 그리고 지역주민과의 소통공간 운영 등을 통해 지원을 담당

3.2 민간부문의 참여 범위

- 수분양자 및 임차인으로 구성된 입주기업체협의회는 입주기업체를 대표하여 창동상계 산업집적지의 입주기업 의견을 전달하고 필요한 경우 정책적인 건의를 담당함
- 민간공모사업의 경우 민간에서 창동상계 산업집적지 개발에 필요한 사업계획서를 작성하고 필요한 경우 정책적 건의를 통해 의견을 반영하며, 분양 및 임차인의 경우 해당 부지에 공급되는 시설에 대한 사업계획을 통해 필요한 기업의 유치 등에 참여 가능
- 공공부문과 민간부문의 상생적 상호협력을 통해 창동상계 산업집적지의 산업생태계를 구축하고 기업하기 좋은 분위기와 클러스터를 형성하는 방안을 마련할 필요가 있음

제 V 장 창동상계 산업집적지

사업실행전략

- 제1절 도입기능별·부지별 사업추진방안
- 제2절 창동·상계 권역 자원조달방안
- 제3절 창동상계 산업집적지 효율적 관리방안
- 제4절 창동·상계 산업집적지 사업추진 로드맵

제1절 도입기능별·부지별 사업추진 방안

1. 창동·상계 도입기능별 토지공급방안

- 본 내용에서는 창동·상계지역의 토지공급방안을 검토하여, 사업의 최적화를 위하여 적절한 토지공급 방안을 마련함. 또한 토지공급을 위한 심사평가 기준과 절차를 규정하여 합리적으로 중점산업을 유치하고 조속한 시일 내에 사업을 시행할 수 있는 방안을 마련하여 창동·상계지역의 비전과 목표를 달성하고 향후 창동·상계지역의 서울시 동북지역의 핵심적인 지역으로 성장할 수 있도록 함
- 토지공급방안을 마련하기 위해 창동·상계지역의 비전과 목표를 명확하게 분석하고, 토지의 공급유형과 토지공급방식 그리고 토지공급의 심사방식 및 절차와 방법을 설정함

1.1 창동·상계지역의 비전과 목표

- 창동·상계지역 토지공급방안은 창동·상계지역의 비전과 목표와 유기적인 연계성을 가지고 해당 내용을 실현할 수 있는 방향으로 수립되어야 하기 때문에 창동·상계지역의 비전과 목표를 검토함
- 창동·상계지역의 비전은 '수도권 동북부 320만 일자리·문화 중심으로서 창동·상계 신(新)경제중심지를 조정하는 것임
- 비전에 따른 목표로 경제적 활력 창출, 문화생활 인프라 확충, 물리적 환경개선이라는 3대 목표를 설정하였으며, 이를 위해 지역현안의 해소, 지역 잠재력 활용, 거버넌스의 참여를 전제 요건으로 삼고 있음
 - 경제적 활력 창출을 위해 지식형 R&D, 바이오·메디컬 산업 기반구축으로 일자리 창출을, 문화 생활 인프라 확충을 위해 2만석 규모의 아레나 유치를 통한 문화예술기반 구축 및 관련 산업 유치를, 물리적 환경개선을 위해 대규모 공연시설 및 고용기반 지원을 위한 광역 및 지역 인프라 구축을 제시함
 - 목표를 달성하기 위해 산업·경제적 측면, 물리적 환경측면, 문화·생활환경 측면을 고려한 지역현안을 해소하고, 공간적 파급효과가 큰 곳으로서 광역교통의 거점 그리고 즉각적 실현 가능 등을 이용한 지역잠재력을 활용하고, 지역현안도출하고 그에 따른 주민의견 수렴 그리고 재생 비전 및 목표 공유를 통한 거버넌스의 참여를 설정하고 있음
- 창동·상계지역의 비전과 목표를 검토한 결과 신경제중심지를 조성하기 위해 지식형 R&D 및 바이오·메디컬 산업기반을 중심으로 일자리 창출과 아레나 유치를 통한 문화예술기반 및 관련 산업의 유치 그리고 광역 및 지역의 인프라를 구축하는 것이 핵심적인 전략임
- 따라서 토지공급방향을 이들 산업을 유치하는데 필요한 부지의 공급 방안을 수립하는데 초점을 두

고 검토할 필요가 있으며, 이들 산업들의 토지공급에 대한 의견을 반영할 필요가 있다고 여겨짐

1.2 국내 주요 개발지역의 토지공급 유형 분석

- 창동·상계지역의 토지공급 방안을 마련하기 위해 마곡, 마곡산업단지, 상암DMC, 판교테크노밸리, 주요 개발 지역의 토지공급 방안을 검토하였음
- 마곡산업단지는 일반산업단지로 지정되어 있어 다양한 기능의 공급유형을 설정하는데 한계가 있고, 마곡의 핵심산업이 연구개발기능의 지원으로 선정되어 있기 때문에 초청연구시설과 권장연구시설 그리고 연구지원시설로 구분하였음
- 초청연구시설은 핵심선도 R&D 기업이나 시설을 의미하며, 권장연구시설은 유치업종의 일반적인 R&D기업이며, 연구지원시설은 첨단기술 R&D 상품의 Testbed(상업화 및 제조생산)기능과 비즈니스 지원 기능으로 구분하였음

[표 V-1] 마곡산업단지 토지공급 유형

용지구분	초청연구시설	권장연구시설	연구지원시설
개 념	입주 자체로 상징성을 띄거나 관련 업종의 유치를 촉진하기 위하여 관련 법령 등에 의거 유치하는 기업기관 및 시설	IT, NT, BT, GT 및 융합 등 유치업종을 중심으로 한 첨단 신기술 및 지식의 실험, 연구개발을 위한 기업기관이나 시설	IT, NT, BT, GT 및 융합 등 유치업종을 중심으로 한 상품화 및 제조생산 등 Test-bed 기능을 위한 기업기관이나 시설
기 능	국내외의 글로벌 R&D기업기관 및 시설 등 산업단지 flagship 혹은 magnet 역할을 위해 특별히 초청 유치하는 기능	유치업종(IT, BT, NT, GT, 융합) 분야의 첨단기술을 활용한 국내외의 R&D기업기관이나 시설을 유치하는 기능	첨단기술 R&D성과의 Test-bed 역할을 수행할 유치업종 분야 제조생산유통 등의 기업기관이나 시설을 유치하는 기능
주 체	공공 + 민간	민간	민간
도입시설	<ul style="list-style-type: none"> - 유치업종 분야에서 다음 각 호의 글로벌 기업이나 기관 <ul style="list-style-type: none"> ● 연구개발(R&D) ● 고등교육기관(연구소포함) ● 임상실험 중심 의료기관 - 국내외 중앙정부 및 지자체의 직접 투자로 건립되는 다음 각 호의 시설 <ul style="list-style-type: none"> ● 벤처기업집적시설 ● 소프트웨어사업용시설 ● 도시형공장, 지식산업센터 ● 산학연센터, 창업보육센터 ● 입주기업 지원시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 유치업종 분야의 R&D 기업, 기관과 이들이 운영하는 다음 각 호의 시설 <ul style="list-style-type: none"> ● 벤처기업집적시설 ● 소프트웨어사업용시설 ● 도시형공장, 지식산업센터 - 유치업종과 관련된 국내외 글로벌 기업기관의 업무시설(허용용도로 수용함) - 유치업종과 관련된 교육 및 직업훈련시설(허용용도로 수용함) 	<ul style="list-style-type: none"> - 유치업종 분야의 제조생산을 수행하는 각 호의 시설 <ul style="list-style-type: none"> ● 벤처기업집적시설 ● 소프트웨어사업용시설 ● 도시형공장, 지식산업센터 - 유치업종 분야의 판매, 기업 지원 기능을 수행하는 각 호의 시설(허용용도로 수용함) <ul style="list-style-type: none"> ● 유치업종 관련 판매시설 및 유통시설 ● 비즈니스지원시설 ● 관계 법령에서 허용하는 공장의 부대지원시설

자료 : 한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p.365.

- 상암DMC는 토지공급을 크게 중점유치기능, 권장유치기능, 일반유치기능으로 구분하고 유치업종의 성격, 시설설의 성격, 공익성, 사업주체 등을 기준으로 사업계획서 심사를 통해 공급하고 있음

- 유치업종은 핵심 업종과 관련 업종으로 구분하였으며, 시설의 성격은 선도시설과 일반시설로 구분하였음. 아울러 시설의 성격은 공익성과 수익성으로 구분하였고, 사업주체는 민간과 공공으로 구분하였음

[표 V-2] 상암DMC 공급택지 유형화 및 대상시설

용지구분	중점유치기능	권장유치기능	일반유치기능
도입기능	공공부문(준공공부문 포함)에 의해 우선적으로 입주시켜야 할 유치업종 분야의 flagship 혹은 magnet 시설	민간부문이 직접 공급하도록 유도하여 할 유치업종 분야 업무시설	일반도시에서 민간부문이 공급하는 도심 관련 업무 및 판매시설 등
유치시설	<ul style="list-style-type: none"> - 멀티미디어제작생산기지 (방송시설, 문화컨텐츠 등) - 교육연구소/산학연센터 - 창업지원센터, IT교육센터 	<ul style="list-style-type: none"> - 벤처기업집적시설 - 소프트웨어사업용시설 - 도시형공장, 기업 사무실 - 외국기업 사무실 	<ul style="list-style-type: none"> - 생산서비스, 금융기관 - 호텔, 컨벤션센터 - 도심센터테이먼트, 백화점 - 주상복합시설 등

자료 : 한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p.362.

- 판교테크노밸리의 경우도 마곡과 유사하게 해외글로벌 기업을 전략적으로 유치하기 위해 토지를 초빙연구용지, 일반연구용지, 연구지원용지로 구분하였으며, 연구지원용지는 투자주체에 따라 공공지원용지와 민간지원용지로 구분하고 사업계획서 심사를 통해 공급하고 있음

[표 V-3] 판교테크노밸리 공급택지 유형화방법

용지구분	초청연구용지	일반연구용지	연구지원용지	
	공공+민간	민간	공공+민간	민간
용지구분	입주 자체로 상징성을 띄거나 관련 업종의 유치를 촉진하기 위하여 관련 법령 등에 의거 유치하는 기관 및 시설을 위한 용지	IT, NT, BT, CT 등의 신기술이 융합하는 차세대성장동력산업을 중심으로 한 첨단 신기술 및 지식의 실험, 개발을 위한 시설 유치를 위한 용지	경기도의 직간접적인 참여를 통하여 단지 전체의 첨단인프라 지원, 정보교류시설의 구축 등을 위한 기능	민간이 개발하여 연구업무기능의 각종지원 및 단지 활성화를 위한 기능, 연구 및 업무기능
도입기능	글로벌 R&D시설 등 특별히 초청 유치하는 기능	단지활성화를 위한 정책적 필요 및 단지 조성목적에 부합하는 첨단산업 관련 기능	단지의 활성화를 위한 공공 지원 기능	민간이 개발하여 연구업무기능의 각종 지원 및 단지 활성화를 위한 기능과 임대형 연구 및 업무기능
주요시설	· 국내외 글로벌 R&D 등	<ul style="list-style-type: none"> · 연구집적시설 · 연구개발시설 · 산학공동연구센터 	<ul style="list-style-type: none"> · 창업지원시설 · 데이터센터 · 정보교류시설 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 금융, 비즈니스, 서비스, 정보교류 지원시설 · 게스트하우스, 기숙사, 연구시설 등 · Edu-park · 첨단산업 관련 전문 대학원, 직업훈련소, 교육연구센터 등

자료 : 한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p.363.

- 창동·상계지역은 마곡지구처럼 산업단지로 지정된 지역이 아니고, 대부분 토지의 소유권을 서울시, 지하철공사, 경찰청 등이 소유하고 있음. 아울러 창동·상계지역은 마곡산업단지와 상이하게 아직 산업단지로 지정되지 않았기 때문에 대규모 지원시설의 공급이 가능함

- 창동·상계지역은 상암DMC나 판교테크노밸리와 유사한 성격을 지니고 있기 때문에, 전략산업을 유치하여 경제기반을 조성하기 위해서는 토지공급을 유형화 하여 유형별로 공급방식과 조건 그리고 시기를 차별화하여 창동·상계지역의 비전과 목표를 달성해야 함

1.3 사업진행방식에 따른 토지공급

- 창동·상계지역을 「산업단지 및 개발에 관한 법률 : 이하 산업입지법」에 따라 산업단지로 지정하고 산업단지개발사업으로 개발하거나, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 : 이하 도시재생법」에 따른 도시재생선도지역으로 지정하여 개발하는 방식, 그리고 「도시개발법」에 따른 도시개발구역으로 지정하여 개발하는 방식을 검토할 수 있을 것임
 - 산업단지개발사업으로 창동·상계지역을 개발하는 경우 산업단지개발계획을 수립하고 일반산업단지로 지정해야 하며, 그에 따라 조세, 부담금 등의 감면과 자금지원 등이 가능함
 - 도시재생사업으로 추진하는 경우에는 도시재생전략계획을 수립하고 도시재생선도지역으로 지정된 후 개발할 수 있으며, 그에 따라 조세 및 부담금의 감면을 받을 수 있음
 - 도시개발사업으로 진행되는 경우 창동·상계지역을 도시개발구역으로 지정하고 지방세 등의 감면을 받을 수 있음
- 창동·상계지역은 집중사업지역이 약 57만㎡이고, 활성화 연계지역도 40㎡이어서 전체 사업대상지역이 100만㎡이하이므로 매우 작은 규모이고, 실제 산업유치대상 지역인 창동차량기지 전체 면적은 18만㎡이어서 매우 적은 상황임
 - 실제로 「산업입지법 시행령」 제10조의2(산업단지지정의 제한)에서는 도시첨산산업단지의 경우 330만㎡이하의 경우에는 지정을 제한하는 것으로 규정하고 있어 일반산업단지의 경우도 해당 내용의 영향을 받을 수 있음
- 한편 「도시재생법」에서는 별도의 면적 규정을 두고 있지 않으며, 「도시개발법」에서는 도시개발구역의 지정의 경우 주거지역 및 상업지역은 1만㎡ 이상, 공업지역 3만㎡이상의 최소면적으로 규정하고 있음. 한편 창동·상계지역은 서울시 도시재생 선도지역으로 지정되어 있음
- 창동·상계지역의 효율적인 개발과 유치업종의 효과적인 유치를 위해서는 다양한 방식을 검토할 수 있으며, 이 경우에는 면적뿐만 아니라 개발방식에 따른 인센티브 등을 종합적으로 검토할 필요가 있음. 아울러 토지의 공급방식에서도 다소 차이가 발생할 수 있으므로 다양한 측면에서 개발방식을 검토할 필요가 있음
- 창동·상계 지역을 산업단지로 지정하는 경우 산업단사업시행자가 개발한 토지·시설 등 중 산업단지관리기본계획이 수립된 지역 안의 토지·시설 등을 분양·임대·양도 등 처분하려는 경우에는 처분계획을 작성하여 「산업단지법」 제30조에 따른 관리기관과 협의하여야 하며, 관리기관은 협의

요청일부터 20일 이내에 의견을 통지해야 함

- 사업시행자는 산업단지법 시행령 제39조 및 제41조의 규정에 의한 분양계획서 및 임대사업계획서에 정하는 바에 따라 신청한 자에 중에서 처분계획이 정한 자격요건에 따라 분양 또는 임대받을 자를 선정하되, 그 대상자 간의 경쟁이 있을 경우에는 추첨으로 선정해야 함
- 이 경우 과밀억제권역으로부터 이전하려고 하는 자, 지식산업센터를 설립하려고 하는 자, 협동화 실천계획의 승인을 얻어 시행하고자 하는 자, 재생계획에 의하여 이전이 요구되는 자, 관련 법률의 규정에 따라 이전이 요구되는 공장이나 물류시설을 소유하고 있는자, 재해경감 우수기업, 국외에서 운영하는 사업장을 국내로 이전하는 자, 시도시지가 산업단지로 이전이 필요하다고 인정하는 공장을 소유하고 있는 자를 우선 선정할 수 있음
- 산업단지지정권자와 입주협약을 체결한 기업이 산업단지 개발계획 중 유치업종의 배치계획에 포함되거나 그 기업이 사용하려는 면적이 유치업종별 공급면적에 포함되는 경우, 외국인 투자기업이 직접 사용할 산업시설용지에 대해 산업단지지정권자와 협의한 경우 산업시설용지를 수의계약으로 공급할 수 있음
- 시·도지사는 일반산업단지의 30% 산업시설용지에 대해서 입주 우선순위 등 그 용지를 분양받을 자의 선정방법을 조례로 따로 정할 수 있음
- 산업시설용지 외의 용도로 공급하는 용지의 공급방법은 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2 제1항부터 제7항까지의 규정을 준용해야 하며, 사업시행자는 개발한 토지·시설 등을 처분하는 경우에는 그 내용을 산업단지관리권자 및 산업단지지정권자에게 통보해야 함
- 이상의 법률적인 측면을 검토할 때 산업단지로 개발하는 경우 처분계획에서 정하는 방법에 따라 토지를 공급할 수 있으며, 배치계획에 따라 산업단지지정권자와 협약을 체결한 자에게 수의계약으로 공급할 수 있음. 또한 산업시설용지의 면적의 30%에 해당하는 부분에 대해서는 조례에서 정하는 바에 따라 공급할 수 있음. 그리고 산업시설용지의 주택용지는 추첨방법으로 분양해야 하며, 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용될 택지와 공공주택의 건설용지의 택지는 경쟁입찰로 공급할 수 있음
- 이에 따라 마곡산업단지는 초청연구시설, 권장연구시설, 연구지원시설 등에 대해서 조례지정을 통한 특별공급방식과 일반공급방식으로 구분하고, 개발사업의 모두 수의계약방식을 적용하여 토지를 공급하고 있음

[표 V-4] 마곡산업단지 토지유형별 공급방식

용지구분	초청연구시설	권장연구시설	연구지원시설
공급방식	특별공급방식	일반공급방식	일반공급방식
유치방법	초청방식	경쟁방식	경쟁방식
선정방법	사업계획심의	사업계획	사업계획

	(필요시 심사평가)	심사 및 평가	심사 및 평가
계약방식	수의계약	수의계약	수의계약
법적근거	개발계획의 배치계획 변경을 통한 공급	처분계획의 자격요건에 의한 공급 조례제정에 의한 공급	처분계획의 자격요건에 의한 공급 조례제정에 의한 공급

한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p. 369.

- 도시재생법에서는 별도의 토지공급에 대해 규정하고 있지 않음. 다만 상암DMC의 경우와 마찬가지로 개발된 토지를 공급할 경우에는 일정한 규정을 두고 공급하는 것이 바람직하다고 여겨짐. 상암 DMC 경우 택지공급지침 제정하여 택지를 공급하고 있는데, 이 지침은 택지개발촉진법 제18조 및 택지개발촉진법 시행령 제13조의2를 준용하고 있음
- 전술한 바와 같이 택지개발촉진법 시행령에서는 사업시행자가 미리정한 가격으로 추첨 방식으로 분양 또는 임대하여 택지를 공급하며, 영리를 목적으로 사용될 택지와 공동주택용지 외 택지는 경쟁입찰로 공급할 수 있음
- 제4항에서는 사업시행자가 미리 가격을 정하고 도시의 발전과 택지공급의 원활한 수급을 위하여 용도별, 지역별, 공급대상별로 그 가격을 달리 정할 수 있음

[표 V-5] 상암DMC 용도별 택지공급방법

구분	택지개발 촉진법 기준		공급방법
중심유치기능	없음		수의계약 및 공모·심사
권장유치기능	있음	첨단업무용지(벤처집적, SW사업, 유치업종 기업) 도시형공장	수의계약 및 공모·심사
	없음	첨단업무용지(외국인투자기업)	공모·심사
일반유치기능	있음	일반업무, 상업업무, 주상복합, 숙박업무/랜드마크 종교시설, 공용청사, 주차장	경쟁입찰, 수의계약
	없음	공공지원시설(외국인 임대주택)	수의계약, 추첨

- 도시개발법에서 토지공급방법은 우선 실시계획에 따라 공급해야 하며, 조성토지의 공급은 경쟁입찰의 방법에 따라야 하며, 330㎡의 단독주택용지 및 공장용지에 대해서는 추첨으로 공급할 수 있음
- 아울러 시행자가 도시개발구역에서 도시발전을 위하여 복합적이고 입체적인 개발이 필요한 경우, 외국인투자기업에게 수의계약으로 공급할 수 있음
- 도시개발법에의 원칙은 경쟁입찰이고 특별한 경우 수의계약 또는 추첨으로 제공할 수 있으나, 실질적으로 창동·상계지역에 적용되기 어려운 상황임

1.4 창동·상계지역 토지공급 방안

- 창동·상계지역의 토지공급은 어떠한 시행방식을 취한다고 하여도 큰 문제는 없을 것으로 여겨짐. 마곡처럼 산업단지로 지정하여 개발하여 주요 입주업체에 수의계약으로 토지를 공급하거나, 상암

DMC처럼 도시재생과 같은 방식을 취하는 경우에도 핵심적인 유치기업에 대해서는 해당 기업의 사업계획서를 심사하고 수의계약 방식으로 공급할 수 있을 것으로 여겨짐

- 다만 마곡 및 상암DMC의 경우 모두 해당 지역의 토지공급과 관련된 조례를 제정하여거나 토지공급지침을 제정하여 공급하는 방식을 취해야 함
 - 산업단지로 지정하는 경우에는 조례를 제정하여 공급해야 하지만, 도시재생선도지역으로 지정하거나 도시개발구역으로 지정하는 경우에는 토지공급지침을 마련하여 공급하는 형태를 취해야 함
- 창동·상계지역에서 산업을 유치하는 토지면적이 18만㎡이하일 가능성이 매우 높기 때문에 실질적으로 산업유치용지의 문제보다는 산업유치용지 외 토지의 공급방안이 중요해질 가능성이 높으며, 이들 용지의 경우 대부분의 방식에서 경쟁입찰방식으로 공급하고 있음
- 따라서 창동·상계지역은 적극 유치산업, 권장 유치산업, 일반 유치산업으로 구분하고 이들에 대해서 차별적으로 토지를 공급할 필요가 있음. 따라서 제3장에서 제안된 산업을 기준으로 토지를 공급하는 방안을 검토할 수 있을 것임
 - 토지의 공급방식은 사업계획서를 심의하여 수의계약으로 공급하는 특별공급방식과 사업계획서를 심사 및 평가하여 공급하는 일반공급방식으로 가능할 것으로 여겨짐

[표 V-6] 창동·상계 유치산업 유형별 토지 공급방식

용지구분	적극 유치산업	권장 유치산업	일반 유치산업
공급방식	특별공급방식	일반공급방식	일반공급방식
유치방법	초청방식	경쟁방식	경쟁방식
선정방법	사업계획심의 (필요시 심사평가)	사업계획 심사 및 평가	사업계획 심사 및 평가
계약방식	수의계약	수의계약	수의계약

1.5 토지공급 심사기준

- 창동·상계지역에 입주하는 기업에게 토지를 공급하기 위해서는 해당 기업에 대한 심사기준을 명확하게 제시해야 함. 주요 개발지역인 상암DMC, 판교 테크노 벨리, 마곡산업단지의 경우도 심사기준을 명확하게 제시하고 있음
 - 과거 주요 개발지역의 심사기준을 살펴보면 크게 기업현황, 사업계획, 개발계획은 공통되지만, 마곡의 경우 산업단지의 특성으로 산업계획평가 추가되었음
 - 기업현황의 경우 공통적으로 기업현황과 재무능력이 거론되었으며, 사업계획의 경우 사업의 계

획 및 타당성, 자원조달계획 및 단지에 대한 기여도 또는 활성화 계획이 필수적이고, 개발계획에서는 시설계획 및 건축계획이 공통됨

- 상암DMC의 경우 개발계획과 단지기여도의 항목이 없으며, 판교테크노밸리의 경우 단지기여도가 없으나, 해당 내용이 사업계획으로 이동되어 있어 공간계획을 반영하고 있음

[표 V-7] 마곡·상암DMC·판교테크노밸리 토지공급 심사기준

구분	마곡	상암DMC	판교테크노밸리
기업 현황	기업현황 (적합성) 사업실적 (지속성) 재무능력 (신뢰성)	사업내역 및 업종(적합성) 기업현황(신뢰성·선도성) 재무능력(신뢰성) 기술능력, 사업실적(첨단성)	기업현황 재무능력
사업 계획	사업계획 (타당성) 자원조달계획(신뢰성) 산업단지 활성화계획(단지기여도)	사업계획 및 방향 (적합성) 공간활용계획 (타당성) 자원조달계획 (신뢰성) DMC사업 참여계획 (기여도)	사업타당성 단지기여도(초청기업의 경우) 자원조달계획 관리운영계획
개발 계획	시설계획 건축계획 공간활용계획	-	시설계획 건축계획
산업 계획	기술성 (첨단성, 융복합성) 경쟁성 (선도성, 창조성) 시장성 (성장성, 지배력) 산업육성 정책과의 연계성 (중앙정부, 서울시)	-	

한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p. 370에서 재구성.

- 창동·상계지역의 경우도 심사를 위해서는 필수적인 항목으로 설정할 필요가 있음. 한편 창동·상계 지역도 지역의 성장거점으로서 역할을 수행하기 위해서는 그에 부합하는 기준이 필요할 것으로 여겨지므로 마곡지역과 유사한 기준을 적용하는 것이 바람직하다고 여겨짐. 다만 창동·상계지역의 특성을 감안하여 문화예술 기반과의 연계성 그리고 동북4구 지역의 잠재력과의 연계성을 감안할 수 있는 기준으로 제시할 필요가 있음

[표 V-8] 창동·상계지역 유치기업(기관) 심사평가 기준

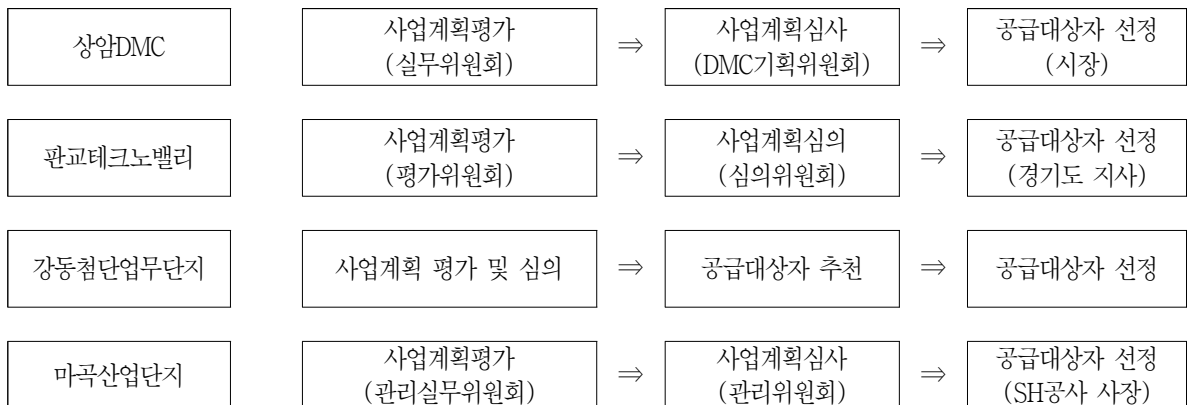
평가항목	평가내용
기업평가	기업현황 (적합성) 재무능력 (신뢰성)
사업계획평가	사업계획 및 타당성 재원조달계획 (신뢰성) 단지기여도 및 공간활용 계획
개발계획평가	시설계획 건축계획
산업계획평가	기술성 (첨단성, 융복합성) 경쟁성 (선도성, 창조성) 산업육성 정책과의 연계성 (중앙정부, 서울시, 창동·상계지역)

1.6 토지공급 심사절차 및 방법

(1) 심사절차

- 국내 주요 개발지역의 심사과정은 사업계획평가, 사업계획심사, 공급대상자 선정으로 이루어지기 때문에 창동·상계지역도 유사하게 사업계획평가와 사업계획서 심사 그리고 공급대상자 선정으로 심사절차를 구성할 수 있을 것임

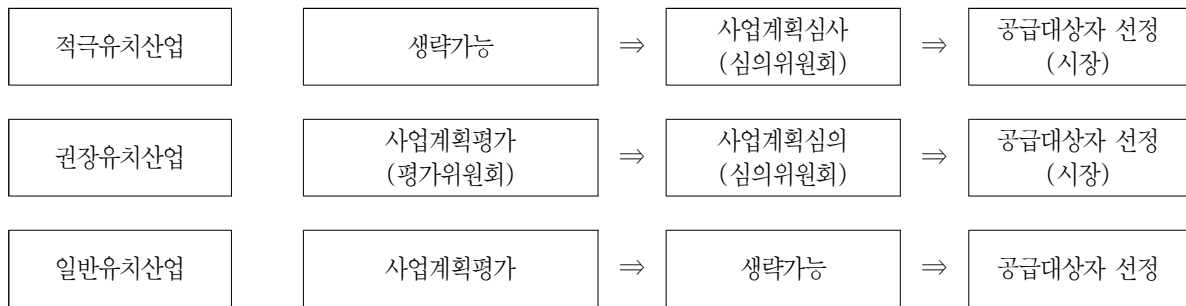
[표 V-9] 주요 개발지역의 토지공급 심사절차



- 창동·상계 지역의 경우도 사업의 빠른 진척을 위해서는 평가와 심의를 결합할 수 있으나, 상암과 판교 그리고 마곡에서 평가와 심의를 분리하는 이유는 평가과정에서 발생할 수 있는 오류를 방지하고, 개발사업의 시행자인 서울시의 정책적인 판단에 따라 공급자를 선정할 수 있는 여지를 확보하기 위한 것이므로, 창동·상계지역도 평가와 심의를 분리하여 정책적인 판단을 고려할 수 있음

- 다만, 평가와 심의가 분리됨에 따라 토지공급과 공급기간 장기화가 발생할 수 있을 수 있으므로 심의기구와 평가기구의 긴밀한 협조가 필요하며, 필요한 경우 심의기구에서 평가대상 선정에 참여할 수 있는 공식적인 경로가 필요할 것으로 여겨짐
- 한편 창동·상계 지역의 경우 적극유치산업과 권장유치산업 그리고 일반유치산업에 따라 심사절차를 다변화할 필요가 있음
- 적극유치산업의 경우 평가과정을 생략하고 심의과정을 거쳐 공급대상자를 선정하고, 권장유치산업의 경우에는 평가와 심의를 거쳐 선정하며, 일반유치산업의 경우 심의과정을 생략하고 평가과정을 거쳐 공급대상자를 선정하는 방식을 검토할 필요가 있음

[표 V-10] 창동·상계지역 토지공급 심사절차



(2) 심사방법

가. 평가위원회 평가방법 및 구성

- 평가위원회는 평가위원별로 평가표를 기준으로 평가한 점수를 합산하여 고득점 순으로 토지공급 후보업자를 선정하며, 필요한 경우 소위원회나 별도의 자문기구를 두어 자문이나 청문을 외부전문가로부터 얻을 수 있어야 하며, 적극유치산업 등 창동·상계 지역의 개발 목표에 부응하거나 전략적으로 유치할 필요가 있는 사업자 또는 외국인투자촉진법에 따른 외국인투자기업 등에 대해서는 일정 정도 인센티브를 적용할 수 있음
- 평가는 평가기준표를 기준으로 하되 사업자 모집공고시에 평가기준표를 공개하고, 별도로 유치하려는 대상이 있을 경우에는 사전에 서울시 및 심의위원회와 조율하여 선정하고 해당 유치기능에 적합한 평가항목, 배점 등을 조정하여 사전에 공고해야 함
- 일반유치기능의 경우 평가위원회에서 공급대상자를 선정할 수 있으므로 일반유치기능에서 대해서는 명확하고 객관적인 기준을 제시할 필요가 있으며, 특별한 요건이 필요하거나 일정 규모 이상을 공급하거나 사업자 등 필요한 경우 심의위원회를 거치도록 규정할 필요가 있음

- 평가위원회는 15인 내외로 구성하고 산업경제, 부동산개발, 투자유치·마케팅, 도시계획, 건축 등 다양한 분야의 전문가를 인재 풀(pool)로 활용할 필요가 있으며, 법률 자문 및 서울시 관계 공무원 등으로 구성하며, 필요한 경우 동북4구 관련 공무원 및 기관의 실무자와 SH공사 실무자 등을 포함시킬 수 있으며, 상시적인 운영체계를 갖춘 관리기관의 지원이 필요함
- 위원장은 서울시 본부장 또는 국장급 이상 공무원으로 구성하며 위원들은 주로 실무자를 중심으로 구성하고 전체적인 항목으로 두루 평가할 수 있는 위원으로 구성하는 것이 바람직함
- 필지규모가 크거나, 경쟁이 치열하거나 사회적 이슈가 될 수 있는 사항에 대해서는 다양한 풀에서 최종적으로 평가위원을 구성하며, 평가회의의 내용은 특별한 경우를 제외하고는 비공개를 원칙으로 진행하는 것이 바람직함

[표 V-11] 주요 개발지역의 위원회 구성

구분	명칭	위원수	구성
마곡	정책심의위원회	15명 이내	<ul style="list-style-type: none"> ·위원장 : 서울시 부시장 ·위원 <ul style="list-style-type: none"> -내부 : 업무관련 서울시 부시장 포함 5명 이내 -외부 : 서울시의원 2명 포함 산업관련 분야 전문가 등 ·임기 : 2년(연임가능) ·간사 : 마곡산업단지 기업유치 담당과장
상암	서울DMC 기획위원회	25명 내외	<ul style="list-style-type: none"> ·위원장 : 시장과 위원 중 호선된 사람 2명 ·위원 : 시의원, 국내 최고경영자, 대학교수 등 ·임기 : 2년(연임가능) ·간사 : 디지털미디어시티 담당정책관 ·실무위원회 설치 가능
판교	판교 테크노밸리 심의위원	15명 이내	<ul style="list-style-type: none"> ·위원장 : 행정(2)부지사 ·위원 : 도위원 및 국내외 전문가 ·임기 : 2년(연임가능) ·간사 : 과학기술과장 ·실무위원회 설치 가능

나. 심의위원회 심의방법 및 구성

- 심의위원회는 평가위원회에서 선정한 사업자에 대한 검토를 중심으로 심의하며, 평가위원회의 평가적절성과 정책적인 고려사항 등을 종합적으로 심의하여 공급대상자를 선정하며, 필요한 경우 심의위원회에서 평가위원회의 평가결과에 대한 청문 또는 별도의 소위원회를 구성하여 전문가로부터 자문을 받아 심의해야 함
- 적극유치산업의 경우에는 별도의 평가과정없이 심의위원회에서 공급대상자를 선정할 수 있으므로, 이 경우 사업자 모집 공고시에 그에 따른 객관적이고 명확한 기준을 제시해야 하며, 필요한 경우 대상 시설의 특성에 부합하는 기준을 제시해야 함

- 심의위원회는 창동·상계 지역의 개발 목적 부합성, 사업자의 향후 사업 추진능력 및 확장가능성, 해당 사업자 선정에 따른 파급효과 및 주변지역과의 연계성, 정책적 판단 등을 종합적으로 감안하여 공급대상자를 선정해야 함
- 심의위원회는 마곡산업단지와 유사하게 15명 이내로 외부위원과 내부위원으로 구분하여 구성하며, 외부 위원은 10명 이내로 산업관련 분야, 지역개발과 관련된 분야 그리고 기업평가 등을 담당할 수 있는 전문가와 창동·상계 지역개발과 관련된 동북4구 관련자 그리고 정책의 원활한 추진을 위해 서울시 시의원 등으로 구성하며, 내부위원은 창동·상계 지역과 관련 부서의 본부장 또는 국장급으로 구성할 필요가 있음
- 심의위원회 위원장은 서울시의 부시장급으로 구성하는 것이 바람직하며, 필요한 경우 평가위원회 위원 중 위원장과 분과위원장 등을 심의위원회로 구성할 수 있으며, 주로 정책적인 측면을 감안하여 결정할 수 있는 위원으로 구성할 필요가 있음

2. 공공기여

- 일반적으로 산업집적지 개발사업의 공공기여는 개발의 첨단기술혁신 및 미래 발전을 상징하는 것이고, 또한 친환경적 하드웨어 인프라의 신속한 준공으로 지역산업경제발전과 입주기업 및 지역주민들의 풍요로운 생활환경과 만족도를 제공하고자 하는데 있음
- 따라서 산업집적지 공공기여의 기본원칙은 정해진 기한 내에 건축물의 건축을 유도하고 개발기한 내에 건축물을 준공하여 사업을 영위할 수 있도록 함으로써 창동·상계권역 산업집적지의 조기 활성화를 도모하고자 하는 데 있음
- 또한 건축물의 관리는 창동·상계권역 산업집적지 내에 건축되는 건축물을 당초 사업계획서와 계약을 위한 협의 과정에서 논의된 바에 따라 건축될 수 있도록 하며, 신경제 중심지 조성을 위한 개발 기본구상 도출 및 개발계획 목적에 맞추어 단지 활성화를 유도하는 의미가 있음
- 건축물의 관리는 사업단계별 관리방안과 저층부 관리방안으로 구성될 수 있으며, 건축물 관리의 원칙은 앞서의 관리목적과 연계하여 창동·상계권역 산업집적지의 미래 스마트산업기술 상징성을 확보할 수 있을 것, 사업계획에 따른 건축물의 건축이 이루어 질 것, 창동·상계권역 산업집적지를 활성화할 수 있도록 저층부의 공익적 활용을 극대화할 것, 건축물의 외부디자인이나 친환경성에 있어 첨단건축물의 이미지를 확보할 것 등을 포함할 수 있음
- 첫째, 창동·상계권역 산업집적지의 상징성을 확보하기 위한 원칙은 창동·상계권역 산업집적지가 신경제 중심지로서의 위상을 제고할 수 있도록 건축물의 구조와 형태에서 상징성을 확보하여야 한다는 것으로 계약단계 및 인허가단계, 준공단계에서 관리가 이루어질 수 있음
- 둘째, 사업계획에 따른 건축물 조성의 원칙은 사업대상자가 토지공급을 위해 공급신청 단계에서 제출한 사업계획 중 개발계획의 내용에 준해 건축물을 건축하여야 한다는 것으로 사업계획서 평가 및 심의과정과 인허가단계, 준공단계에서 사업계획에 준한 건축물 건축 여부를 점검할 수 있음
- 셋째, 창동·상계권역 산업집적지의 활성화 제고의 원칙은 창동·상계권역 산업집적지가 신경제 중심지 조성을 위한 개발 기본구상 도출 및 개발계획 목적으로 하는 만큼 단지의 활성화를 위해서는 건축물 저층부를 통해 창동·상계권역 산업집적지내 발전연계성을 확보할 수 있어야 하며, 저층부에는 다양한 문화, 레저, 전시 등 공익적 기능을 도입하여 입주기업의 종사자는 물론 방문객과 관광객에게 볼거리를 제공할 수 있어야 한다는 것임
- 넷째, 건축물의 첨단성과 친환경성을 확보하는 원칙은 창동·상계권역 산업집적지의 위상에 걸맞도록 건축물의 외관적 디자인이나 에너지, 환경 등 친환경성의 이미지를 확보할 수 있어야 한다는 것임. 특히 유비쿼터스 건축물 환경을 조성하여 기업환경은 물론 창동·상계권역 산업집적지의 전체적인 첨단성을 확보하는 노력을 기울여야 할 것임

- 창동·상계권역 산업집적지는 이와 같은 건축물 관리목적 및 원칙을 통해 세계적인 스마트기술 기반의 글로벌 혁신 클러스터의 위상을 확보할 수 있어야 함
- 저층부 도입용도 관리
 - 창동·상계권역 산업집적지 활성화를 위해서는 건축물의 저층부에는 입주종사자 및 방문객들이 활용 가능한 편의지원시설 중심으로 입지하는 것이 바람직하므로 지구단위계획에서 저층부에 입지할 권장용도를 제시하는 것이 바람직함

[표 V-12] 창동·상계권역 산업집적지 저층부 도입용도 관리방안의 장단점

구 분	장 점	단 점
변경 전	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도의 범위가 명확하여 관리 용이 • 저층부를 지원시설이나 연구시설 등 입주자의 자원에 따른 활용이 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 미래스마트산업기술 환경 변화 대응 곤란 <ul style="list-style-type: none"> - 새로운 용도 발생시 지구단위계획 변경 필요 • 관리방안 부재로 단지 활성화 유도 미흡 우려
변경 후	<ul style="list-style-type: none"> • 미래스마트산업기술 환경변화 대응 용이 • 앵커 및 선도기업 유치 용이 • 산업단지 저층부 도입시설 관리강화로 단지활성화 유도 용이 	<ul style="list-style-type: none"> • 용도가 불명확하므로 관리 어려움 • 입주기업에 대한 건축물 자용 활용 제한

- 가능하다면 건축물의 고층부도 주민들과 입주기업 들에게 공개하여, 지식과 여가 및 즐거움의 플랫폼으로 활용 가능성 검토

제2절 창동·상계권역 재원조달 방안

- 창동·상계지역의 효율적인 사업 수행을 위해서는 우선적으로 차량기지의 이전비용과 토지조성비용, 공공선도시설의 공급비용 등을 마련할 필요가 있음
- 재원을 조달하는 방안은 크게 서울시 또는 SH공사가 우선적으로 자금을 투자하는 방안, 서울형 리츠와 같이 서울시가 일정금액을 투자하는 지분형펀드를 구성하는 방안, 민간자금의 활용, 외국인투자자금의 유치 등을 검토할 수 있을 것임
- 우선 가장 먼저 검토할 수 있는 방안으로 서울시 또는 SH가 전액 자금을 투입하는 방안으로서 창동·상계지역 빠른 사업추진을 위해서 공공에서 자금을 투입하여 사업을 진행하고 필요한 시설의 공급을 책임지는 방안임
 - 이 경우 사업의 조기착공이 보장되고 공공이 자금을 투입함으로써 수요자들에게 사업주체가 대한 신뢰감을 형성할 수 있고, 공공이 주도적으로 창동·상계지역을 개발할 수 있음
 - 그러나 이 경우에는 지나치게 많은 자금이 초기에 필요하고, 자칫 입주가 지연되면 그에 따른 많은 비용부담을 서울시 또는 SH공사가 책임져야 하는 문제점이 있음
 - 서울시와 SH공사는 동북권 창원지원센터, 동북권 50+캠퍼스, 문화명소, 로봣박물관 건립, 문화예술 테마거리조성, 마들로 가로환경개선 및 문화예술공방 조성 등의 재정투입을 계획하고 있어 많은 약 2,500억 수준의 재정투자가 이루어지고 있는 수준에서 상당한 부담으로 작용할 수 있으므로 선수요자를 사전에 확보하는 것이 필수사항임
- 두 번째로 검토할 수 있는 방안은 서울시가 일정정도 지분을 투자하는 리츠와 같은 펀드를 구성하여 자금을 조달하는 방식을 검토할 수 있음
 - 서울시가 일부 투자자로서 리츠를 설립하고 지역주민, 또는 관련 조합등에게 수익증서를 판매하여 자금을 조달하는 방식으로 공공이 계획하고 투자수요자를 모집하여 공동투자 또는 조합형으로 투자하는 방식임
 - 이처럼 자금을 공개적으로 모집하는 방식은 조합방식으로 자금을 모집하거나 리츠와 같이 부동산금융기법을 적용하는 다양한 방식을 검토할 수 있을 것이며, 공공의 경우 부동산증권화에서 전체적인 관리를 담당하는 AMC역할을 수행하는 것임
 - 실수요자는 분양이 가능한 투자자들과 임대방식을 원하는 임차자들, 수수료 매장과 같이 지분투자를 원하는 파트너쉽 방식을 검토할 수 있으며, 경우에 따라서는 지역펀드를 통해 자금을 조달하는 것도 검토할 수 있음
 - 공동으로 자금을 조성하는 방식은 비교적 재정투자금액이 적게 소요되고 실제 입주하려는 실수

요자들의 자금 또는 지역주민의 자금을 활용함에 따라 이들의 적극적인 참여를 유도할 수 있으며, 경우에 따라 자금이 조기에 모집되어 사업이 원활하게 수행될 수 있는 장점이 있음

- 그러나 조합방식 또는 리츠설립을 위한 별도의 과정이 필요하고, 자금을 모집하는데 추가적인 시간이 소요되며, 적절한 수익률을 공공에서 부담하도록 요구할 수 있으며, 자금 모집에 차질이 발생하는 경우 사업진행에 차질이 발생할 수 있고, 경우에 따라 투자주체들 간의 의견조율이 성사되지 않아 용산지역개발과 같이 사업진행이 어려워지거나 추가적인 자금투입에 문제가 발생할 수 있다는 단점이 있음
- 세 번째로 검토할 수 있는 것은 민간투자를 유치하는 방식으로 사업계획서 공모를 통해 자금을 조달하고 공공이 일정부분 비용을 부담하는 방식(BTO-a)으로 자금을 조달하는 방식임
 - 공공에서는 비교적 적은 비용으로 창동·상계 산업집적지의 시설을 공급할 수 있으며, 민간에서는 공공과 수익과 위험을 공유하여 리스크를 공동으로 대응할 수 있는 장점이 있음
 - 수익성을 위주로 민간에서 투자하기 때문에 산업유치전략이 적절하지 않을 경우 민간투자를 모집하지 어려우며, 수익성을 보장하는 과정에서 창동·상계 산업집적지의 원래 목표가 훼손될 가능성이 존재함
- 창동·상계 산업집적지의 가장 적합한 자금조달 방식은 공공이 차량이전과 토지조성비용을 우선적으로 투입하고, 토지를 조정하여 일부 토지를 매각하여 그 비용을 조달하는 것임
 - 현재 진행되고 있는 대부분의 사업에서는 공공이 임대하는 방식이 아니라 토지를 조정하고 해당 토지를 매각하는 방식으로 운영되고 있으며, 이는 가장 공공이 부담하는 재정규모를 줄일 수 있기 때문임
 - 특히 창동·상계 산업집적지역의 경우 차량기지 이전에 따른 비용 등을 조달해야 하며, 동북4구에 바람직한 산업을 유치해야 하는 상황이므로 산업집적지 등의 토지를 매각하는 방식으로 사업이 진행될 필요가 있음
 - 차량기지 남쪽의 복합용지를 매각하여 일정부분 자금을 조달할 필요가 있으며, 이 경우 창동·상계지역이 동북4구의 신경계중심지로서 기능을 수행하기 위해서는 필요한 시설의 공급으로 활용될 필요가 있음
 - 비록 산업집적지의 면적이 클수록 동북4구에 미치는 파급효과가 클 것으로 예상되지만 적절한 상업기능의 공급과 더불어 산업기능을 유치하려는 창동·상계지역의 정책목표를 감안할 때 특정 부지를 상업용으로 매각하고 그에 따른 수익으로 산업집적지를 개발하는데 필요한 시설을 공급할 수 있을 것임
 - 적절한 산업을 유치하기 위해서는 저렴한 가격으로 토지를 공급하는 것이 가장 큰 인센티브이며, 아울러 창동·상계 산업집적지역의 클러스터 효과를 발생을 위해서는 일정규모 이상의 공공선

도시시설을 공급하고 관리할 필요가 있기 때문임

- 산업집적용지의 경우에도 대부분 토지의 매각방식으로 사업이 진행되는 것이 바람직한데, 이는 필요한 산업을 공공에서 공급하는 경우에는 지나치게 많은 비용이 소요되고, 해당 시설을 제공하는데 필요한 인센티브의 경우 대부분 민간에게 적용되기 때문에 공공이 해당 시설을 직접 공급할 필요는 없을 것으로 여겨짐
- 다만 토지를 매각방식이 아니라 임대방식으로 공급할 경우 서울시가 해당 토지를 지속적으로 활용할 수 있고, 필요한 시설의 공급을 어느 정도 강제할 수 있다는 장점이 있으나, 우선적으로 많은 비용이 소요되며 들어서는 시설의 경우 해당 시설이 존재할 때까지 임의적으로 서울시에서 사용하기 어렵고, 창동상계 산업단지 집적지역에 이전하는 사업자의 대부분은 초기 비용이 부담이 되지만 매년 지속적으로 비용이 발생하는 임대보다는 일정정도 안정된 소유권의 취득을 원하기 때문에 매각방식으로 토지를 공급하는 것이 사업시행의 목적을 달성하는데 보다 적합하다고 볼 수 있음
- 토지를 매각방식으로 자금을 조달하는 경우 향후 해당 창동상계 산업집적지의 파급효과를 지속적으로 담보하기 어렵다는 문제점이 발생할 수 있으므로, 토지를 공급하는 과정에서 일정정도 협약사항을 제시하여 창동상계 산업집적지의 개발 목적에 부합하는 산업이 유치될 수 있는 부가적인 방안을 검토하는 것이 바람직함
- 따라서 창동상계 산업집적지의 자금조달은 서울시 또는 SH공사가 시행사로서 차량기지 이전과 부지조성비용을 재정으로 우선적으로 투입하고, 조성된 부지 중에서 비용마련을 위해 우선적으로 매각하는 부지인 복합용지를 매각하여 비용의 일부와 공공선도시설에 필요한 일부자금을 조달하고, 비교적 저렴한 가격으로 산업집적지의 토지를 매각하여 필요한 시설을 유치하는 것이 바람직하다고 여겨지며, 필요한 경우 비용이 허락하는 공공선도시설의 부지를 허용되는 최대한의 면적을 확보하여 다양한 산업집적의 시너지를 창출할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있음

제3절 창동·상계 산업집적지 효율적 관리방안

- 창동·상계 지역개발은 도시재생활성화지역 내 도시개발사업으로 추진되기 때문에 사업의 시행 및 관리는 SH공사가 담당할 가능성이 매우 높으며, 이 경우 SH공사가 토지대금의 납입관리, 건축물 인허가 및 착공관리, 사업계획 따른 토지의 이용, 사전에 계약된 내용의 이행 절차 여부에 따른 제재 등을 담당함
- 창동·상계지역을 관리하기 위해서는 우선적으로 상위법률에 따른 적법한 절차를 준수하면서 창동·상계지역 도시재생사업의 목표에 부합하는 사업계획의 이행 그리고 창동·상계지역 및 동북4구의 발전을 위한 입주기업의 지원 등을 담당함

1. 창동·상계 산업집적지 관리방안

1.1 주요 개발지역 관리방안

- 산업단지를 제외하고는 별도의 관리에 대한 법적 규정이 없으며, 도시개발법에서는 제67조에서 도시개발구역에 설치된 공공시설을 관리청에 귀속될 때까지 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 관리한다고 규정하고 있을 뿐이며, 별도의 관리방안을 규정하고 않고 있음

(1) 상암DMC 관리

- 상암DMC의 경우 도시개발사업으로 추진되었기 때문에 해당 용지를 분양한 후에 별도의 관리가 이루어지지 않고 대부분 입주율현황과 사업계획 이행점검의 수준에서 관리가 이루어지고 있음
 - 실질적인 관리기능은 지정용도 및 개발기한관리 수준에서 이루어지고 있으며, 사업추진상황 관리 차원에서 관리가 이루어지고 있음
 - 지원시설관리는 지원시설 운영계획수립 및 입주자 선정 및 입주부담금 부과징수, 입주기업 지원 사업 수준에서 관리됨
 - 단지활성화를 위해 홈페이지를 운영하고, DMC걸쳐오픈, 관광기능활성화, 입주기업 네트워크 코넷운영 수준에서 관리되고 있음

[표 V-13] DMC업무별 역할

업무별	서울시	SBA	SH공사
정책입안 및 기획	DMC조례관리, 지침관리 DMC 기획·실무위원회 운영 DMC정책기획/발전전략수립	-	-
용지공급	택지공급계획 수립, 택지공급 (사업설명회, 접수, 선정 계약, 대금징수)	-	기반시설조성공사 택지공급업무 지원 (감정평가, 공고, 설명회, 접수, 계약, 대금징수 등)
지정용도 및 개발기한 관리	규제완화 및 지침관리 토지사용승낙 및 건축협의 KGIT센터, 랜드마크빌딩 등 사업추진상황 관리 지정용도 및 개발기한	입주기업 현황 점검지원 (지정용도준수점검)	-
지원시설관리	지원시설 및 공공시설 조성 지원시설 운영계획수립 입주기업 지원사업계획 수립 및 예산지원	지원시설물관리 입주자선정심사 입주부담금 부과징수 입주기업 지원사업 추진	-
단지활성화	DMC홈페이지 운영 컬처오픈계획수립 관광기능활성화계획 수립 코넷운영계획수립	DMC컬처오픈 추진 관광활성화 추진 입주기업협의회 및 코넷 운영	-

자료 : 서울시 내부문서, 여기서는 상암DMC 백서, p150.

- 토지매입기업이 인센티브에 대한 댓가로 개발용도, 개발기한, 건축계획 등 DMC가 요구하는 지침을 준수하도록 하고 있으며, 각 필지별로 미리 지정된 개발용도의 비율이 연면적의 일정수준을 넘도록 지정용도를 지키도록 하고 있고, 개발용도및 건축계획 사용 위반시에는 위약금을 부과하도록 하는 규정을 두고 있어 DMC의 비전과 기업생태계가 유지될 수 있도록 하고 있음(DMC백서, 2013)
- 지정된 용도로 관리하기 위해 택지공급계약의 특징사항을 설정하여 관리가 이루어지고 있으며, 대표적인 사례가 개발기한제도와 지정용도활용 기간제임

가. 상암DMC 내 공급택지에 대한 개발기한제

- DMC단지내 토지이용의 효율성 증대, 사업의 시너지효과의 극대화를 위한 공급토지에 대하여 개발을 촉진할 필요가 있어 공급택지'개발기한제'도입하였으며, 원칙적으로 중점유치기능은 택지매매계약체결 후 5년이내 완공 (2년이내 공사착공), 권장유치기능은 택지매매계약체결후 5년이내 완공 (2년이내 공사착공), 일반유치기능 : 택지매매계약체결후 6년이내 완공 (3년이내 공사착공)을 규정하고 있음
- 다만 공급대상 택지의 규모, 입주시설의 규모, 기능 등을 감안할 필요가 있는 경우 DMC기획위원회에서 별도로 기한을 정할 수 있도록 하고 있음

- 개발기한 불이행시에는 매년 공급가격의 10%에 해당하는 배상금 부과, 또는 계약을 해지할 수 있도록 규정하고 있음
- 개발착수(착공)기한 위반의 경우 배상금 부과 (개발기한 만료일까지)하고, 개발기한 만료일까지 착공되지 않은 경우 계약해지, 개발 공사중인 경우에는 배상금 부과함
- 배상금은 매년 부과되며, 위반일수를 계산(일수/365×10%) 부과하며, 배상금이 부과된 후에 착공한 경우에는, 기 부과된 지연기간 이후부터 완공기간을 기산함 (완공기간의 연장)

나. 상암DMC 내 공급택지위에 완공된 건축물의 지정용도활용기간제

- 상암DMC의 기능과 단지 조성 목적에 맞는 용도로 개발하기 위해 가격인센티브를 제공한 택지에 대하여 건축물 완공 후 일정기간 지정된 용도의 활용을 의무화하고, 위반시 제공한 인센티브를 환수하고 위약배상금을 부담하도록 하는 제도임
- 중점유치기능, 권장유치기능, 일반유치기능 지정시설과 같이 DMC 조기 활성화를 위해 특별한 역할을 수행하는 시설로서, 용도가 지정되어 공급되고 공급가격에 있어 인센티브를 제공한 택지에 대해서는 완공이후 부터 ‘최소 10년간’을 당초 지정된 용도로 의무사용할 것을 명시함⁵⁸⁾
- 완공 후 5년 이후에는 목적용지 및 그 지상건물에 대해 제3자에게 계약상 지위 이전 또는 소유권 양도, 제한물권의 설정이 가능하게 하되, 서울시의 사전심사 및 승인을 받도록 하고 매매수자가 당초 약정기간 동안 지정용도를 준수하도록 규정
- 다만 그 제3자로부터 지정용도 사용의무를 확약하는 내용의 확약서, 지정용도 사용의무를 승계하는 내용의 권리의무승계서, 지정용도 사용의무를 약정하는 내용의 중첩적 채무인수 약정서 서류를 징구한 경우 서울시의 사전심사 승인을 면제함
- 지정용도 활용기간 위반시에는 위반면적의 지정용도 약정면적 비율에 0.2를 곱하고 해당 수치에 토지공급가격을 곱하여 위약금을 부과하며, 이를 위해 건축 승인시 지정용도가 표시된 도면을 미리 제출하게 하고 매년 건축물 운영 상황을 제출받거나, 운영실태를 현재 조사하여 조치함

다. 상암DMC 내 용도 및 시설 기능에 대한 실효성 확보방안

- 지구단위계획 반영사항에 대한 실효성 확보를 위해 지구단위 계획상 지정용도 위반에 대한 법적제

58) 지정용도 약정면적은 건축연면적에서 주차장, 기계·전기실의 전용바닥면적의 합계를 뺀 면적에서 지정용도 약정비율을 곱해서 산정하며, 공실로 인해 지정용도 의무사용비율을 준수하지 못하는 경우에는 그 준수하지 못한 기간만큼 목적용지 및 그 지상건축물 전체의 지정용도 의무사용기간이 최대 5년간 순연됨(디지털미디어시티 택지공급지침, 2013.)

재를 부과하고 있음

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제33조에 의한 시정조치 및 제42조에 의거 처벌(1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금)
- 「건축법」 제9조에 의한 시정명령 및 제108조에 의한 벌칙(3년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금 및 제80조에 의한 이행강제금을 부과함)
- 공급계약시 특약사항에 의한 실효성 확보방안으로 택지공급계약상 특약사항으로 개발기한조건, 지정용도활용기간조건 등을 위반하였을 경우 위약배상금을 부담토록 하거나 계약을 해제한다고 규정하고 그에 따른 계약해제시 해당용지를 재매수 할 수 있는 일방적인 권리를 보유하며, 이를 보전하기 위하여 소유권이전시 가등기를 설정함
- 최초 입주시 개별기업 심사 후 입주를 승인하고, 실수요자에게 상업용지 공급을 위해 상업용지 명의 변경을 하고자 하는 경우 사업시행사가 환매를 행사할 수 있는 특약조건을 설정하고, 당초 사업계획을 변경하고자 하는 경우 서울시의 사전 승인을 받도록 규정하며, 불가피하게 사업용지 등 처분 시 사전에 서울시에 공급처분 승인요청을 하도록 규정하며, 요청에 따라 실무위원회 평가 및 기획심의위원회 심사를 거쳐 승인여부를 결정
- 개발사업자 참여 자격을 연면적 50% 이상 사용하는 주요 입주기업과의 공공신청을 의무화함

(2) 마곡산업단지

- 마곡산업단지는 「산업단지법」의 규정에 따라 산업단지로 지정받아 공급하기 때문에 별도의 토지관련 관리 기준이 있음
- 「산업단지법」 제39조에 따른 산업용지 등의 처분제한, 제39조의2에 의한 산업용지의 분할제한, 제41조에 따른 산업용지의 환수, 제42조에 따른 입주계약의 해지, 제43조에 따른 입주계약의 해지 후 재산의 처분, 제43조의3에 의한 이행강제금 등의 규정을 적용할 수 있음
- 마곡산업단지도 산업단지 내 토지이용의 효율성 증대, 사업의 시너지효과의 극대화를 위해 공급토지에 대해 개발을 촉진하기 위해 공급용지의 개발기한제도를 도입하였음
- 원칙적으로 토지 매매계약 체결 후 5년 이내 완공(2년 이내 공사착공)해야 하며, 공급대상 용지의 규모, 입주시설의 규모, 기능 등을 감안할 필요가 있는 경우, 위원회에서 별도로 기한을 정할 수 있도록 하였음
- 산업단지 토지공급사업자는 입주기업체가 공사착공기한 및 완공기한을 위반하였을 경우에는 매매대금 기준 매년 10%의 개발지연배상금을 부과할 수 있으며, 배상금은 위반일수를 일할 계산하여 매분기별로 부과함

- 아울러 마곡산업단지도 지정용도 사용의무를 확약사항으로 규정하고 있으며, 이 경우 매수자는 목적용지 매수를 신청하기 위해 제출한 사업계획서에서 확약한 바와 같이 목적용지를 매수하여 건축물을 건축한 후 지정용도로 사용해야 함
- 연구시설용도(시험연구시설 포함)의 바닥면적의 합계가 건축연면적의 50%(「중소기업기본법」에 의한 중소기업은 40%) 이상이 되어야 하며, 부대시설은 「산업단지법 시행규칙」 제2조를 따르며, 중소기업은 연구개발 성과를 사업화하기 위하여 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법 시행령」 제2조 제2호에 의한 시설(연구개발 성과 사업화시설)을 건축연면적의 20%이내의 범위에서 설치할 수 있음(서울 마곡일반산업단지 산업용지 처분안내서, 2016)
- 매수자가 목적용지를 지정용도 사용 전에 서울특별시의 승인이 없이 타인에게 양도하거나 기타의 방법으로 처분하였을 때 입주 및 분양승계계약의 해제할 수 있음

(3) 판교테크노밸리

- 판교테크노밸리의 경우도 도시개발사업으로 진행되어 지정용도 사용의무와 개발기한 의무를 규정하여 관리하고 있음

가. 개발기한 의무

- 판교테크노밸리의 경우 계약 후 24월 이내에 공사착공하고, 착공일로부터 36월 이내에 완공하도록 규정하고 있으며, 부득이한 사정이 있는 경우 심의위원회에서 기간을 조정할 수 있음
- 사업자가 개발착수기한을 위반한 경우 경기도는 매매대금을 기준으로 매년 10%의 개발지연배상금을, 개발완공기한을 위반한 경우 개발완공 또는 계약해지시까지 매매대금을 기준으로 매년 10%의 개발지연배상금을 사업자에게 매분기말 부과하되 위반일수를 일할계산하여 부과함
- 착공기한이 도래하였으나 기반시설공사 지연으로 토지사용이 불가능한 경우, 토지사용 가능일까지 위약금을 면제함

나. 지정용도 사용의무

- 첨단 지식산업과 정보의 교류지로서의 조성되는 판교테크노밸리의 조성목적에 부합하여 단지가 운영될 수 있도록 사업자는 건축물완공일로부터 20년간 판교테크노밸리 공급지침에서 정하는 지정 용도로 사용해야 함
- 사업자가 지정용도 사용의무를 위반하였을 경우, 매년 용지공급가격의 5% 범위내에서 다음 기준에

의거 위반정도에 따라 위약금을 납부하여야 하며, 의무이행율이 90% 이상일 경우 이행계획서를 제출받고 위약금부과는 면제할 수 있음

- 의무이행율은 매 연말 건축물 사용실태를 실시하여 지정용도 사용 면적을 산출하며, 의무이행율은 규정된 지역의 용지별 건축물의 용도를 기준으로 산정함

[표 V-14] 판교테크노밸리 지정용도 위반 제재 내용

의무이행율 ⁵⁹⁾	위 약 내 용	비 고
70%미만	공급 용지 환매	
70%이상~90%미만	공급가격의 5% 위약금 징수	
90% 이상	공급가격의 1% 위약금 징수	면제가능

자료 : 경기도, 2006, 판교테크노밸리 3차 용지공급지침서.

[표 V-15] 판교테크노밸리 용지별 건축물 용도

공급용도		허용용도	불허용도
초청연구용지		<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 교육연구 및 복지시설(학교 중 전문대학원, 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소) • 업무시설(오피스텔 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만이 되도록 설치하여야 한다. 	허용용도 이외의 용도
일반연구용지		<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 교육연구 및 복지시설 (연구소에 한함) • 업무시설(오피스텔 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만이 되도록 설치하여야 한다. 	
연구 지원 용지	일반	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 종교집회장 제외) • 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 판매 및 영업시설(상점에 한함) • 교육연구 및 복지시설(학교 중 전문대학원, 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소, 근로복지시설) • 운동시설 • 업무시설(오피스텔은 업무용에 한함) • 공공용시설(방송국, 전신전화국) • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매 및 영업시설, 운동시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만이 되도록 설치하여야 한다. 	
	SB-1	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 중 공관 • 공동주택 중 기숙사 • 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 교육연구 및 복지시설 (연구소에 한함) • 운동시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 	

59) (실제사용면적 ÷ 의무사용면적) × 100

	<ul style="list-style-type: none"> • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※ 문화 및 집회시설, 운동시설, 업무시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 만이 되도록 설치하여야 한다.
주 차 장	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용 건축물 및 부속용도)

자료 : 경기도, 2006, 판교테크노밸리 조성사업 용지공급 지침서, p12.

다. 기타 관리방안

- 일반연구용지는 판교 테크노밸리의 활성화와 첨단산업의 육성을 위해 토지 프리미엄을 목적으로 공급받는 사업자를 방지하기 위해 건축물 보존등기 이후부터 10년간 전매를 제한함
- 사업자는 건축물의 사용승인을 득하기 전에 경기도의 사전승인 없이 사업용지의 원형을 변경하거나 사업용지에 대한 저당권 등의 제한물권의 설정과 소유권 기타 계약상의 권리, 의무를 제3자에게 양도하는 등의 일체의 처분행위를 할 수 없음
- 계약의 해제 또는 권리의무의 승계에 대한 규정을 두어 사업자가 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우, 경기도의 승인 없이 사업용지를 처분하거나 권리를 양도하는 등의 행위를 한 경우, 착공기한 또는 완공기한 경과 후 2년 내에 착공 또는 완공하지 않는 경우, 관계법령, 공급공고문, 공급지침서, 공급계약서 또는 지구단위계획 등에서 규정된 제반사항을 위반하거나 기타 사업자의 귀책사유로 인하여 공급계약의 순조로운 이행이 곤란할 것으로 인정되는 경우 해제할 수 있음

[표 V-16] 주요 개발지역별 관리방안

구분	상암	마곡	판교
사업방식	택지개발사업	산업단지개발사업	도시개발사업
법정 관리	없음	산업단지법, 산업용지 등의 처분제한, 산업용지의 분할제한, 산업용지의 환수, 입주계약의 해지, 입주계약의 해지 후 재산의 처분, 이행강제금	없음
개발 기한	기한	5년 내 완공 (2년 내 착공)	5년 내 완공(2년 내 착공)
	별칙	• 중점 및 권장 : 5년 내 완공 (2년내 착공) • 권장 : 6년 내 완공(3년 내 착공)	5년 내 완공 (2년 내 착공)
지정 용도 활용 기간	기한	배상금(매매대금 10%), 계약해지	개발지연배상금(매매대금 10%), 계약해지
	면적	개발지연배상금(매매대금 10%), 계약해지	개발지연배상금(매매대금 10%)
지정 용도 활용 기간	기한	•기간 : 10년	•기한 : 산업단지
	면적	•면적 : 약정면적(최소 70%)	•면적 : 연면적 50% 이상
지정 용도 활용 기간	기한	토지가격 20% 이내 계약배상금	계약해지 및 환수
	면적	토지가격 20% 이내 계약배상금	계약해지 및 환수
지정 용도 활용 기간	기한	•기간 : 10년	•기한 : 20년
	면적	•면적 : 약정면적(최소 70%)	•면적 : 건물연면적 70%
지정 용도 활용 기간	기한	•기간 : 10년	•기한 : 20년
	면적	•면적 : 약정면적(최소 70%)	•면적 : 건물연면적 70%
지정 용도 활용 기간	기한	•기간 : 10년	•기한 : 20년
	면적	•면적 : 약정면적(최소 70%)	•면적 : 건물연면적 70%

1.2 창동상계 산업집적지 토지관리방안

- 창동상계 산업집적지의 경우 도시재생활성화지역 내 도시개발사업으로 개발이 이루어질 경우 상암 DMC와 판교테크노밸리와 유사한 형태이며, 이 경우 상암DMC의 택지공급지침에서 밝히는 바와 같이 민법상 대응한 주체간의 사적 계약이라므로 행정법규나 지도단과 같은 수단으로 관리하기 어렵기 때문에 상암DMC와 판교테크노밸리처럼 택지공급계약 상의 특약사항으로 개발기한조건, 지정용도 활용기간 조건 등을 위반하였을 때 위약금 또는 배상금을 부과하거나 계약을 해제한다는 규정을 두고 그에 따른 계약해제시 해당 용지를 재매수할 수 있는 일방적인 권이를 보유하며, 이를 보전하기 위해 소유권 이전시 가능기를 설정할 수 있을 것임
- 따라서 창동상계 산업집적지의 관리를 위해 우선적으로 개발기한제도와 지정용도 활용기간 제도를 활용하는 것이 현실적인 대안일 것으로 여겨짐

가. 개발기한 제도

- 상암DMC, 마곡산업단지, 판교테크노밸리의 개발기한 제도를 분석한 결과 공통적으로 토지매매계약체결 후 2년 이내 착공, 5년 이내 완공을 규정하고 있으며, 상암DMC의 경우 일반유치기능의 경우 3년 이내 착공, 6년 이내 완공을 규정하고 있으므로, 창동상계 산업집적지의 경우도 해당 내용을 준용하는 것이 바람직함
- 이 경우 문제점은 비록 공급대상 택지의 규모, 입주시설의 규모, 기능 등을 감안할 필요가 있는 경우 심의위원회에서 별도의 기한을 정할 수 있다고 규정할 수 있어도 창동상계 산업집적지의 핵심적인 산업이라고 볼 수 있는 적극유치산업과 권장유치산업이 일반유치산업에 비해 다소 불리한 조건이라는 것임
- 따라서 창동상계 산업집적지의 경우 적극유치기능에 대해서는 개발기한을 다소 완화하고 권장유치기능과 일반유치기능에 대해서 강화하는 것이 바람직하다고 여겨짐
- 아울러 유치기능에 관계없이 공급대상 택지 및 입주시설의 규모, 기능등을 감안하여 창동상계 택지공급 심의위원회에서 별도로 기한을 정할 필요가 있음

[표 V-17] 창동·상계 산업집적지 개발기한제도

구분	개발기한		비고
	착공	완공	
적극유치기능	택지매매계약체결 후 3년 이내	택지매매계약체결 후 6년 이내	유치기능에 관계업이 공급대상 택지 및 입주시설의 규모, 기능등을 감안하여 창동·상계 택지공급 심의위원회에서 별도로 기한을
권장유치기능	택지매매계약체결 후 2년 이내	택지매매계약체결 후 5년 이내	
일반유치기능	택지매매계약체결 후 2년 이내	택지매매계약체결 후 5년 이내	

- 개발기한 제도의 벌칙으로 개략만료일까지 착공하지 않았을 경우 계약을 해제하고, 개발착수기한 위반 및 개발기한 만료일까지 개발공사 중인 경우에는 매년 택지매매금액의 10%의 배상금을 부과하는 것이 바람직함
 - 배상금은 매매계약금액의 10%에 해당하는 금액을 연간금액으로 산정하고, 부과는 매분기 또는 매년 1회에 부과할 수 있으나, 정책의 실효성을 감안할 때 분기별로 부과하는 것이 바람직하며, 배상금은 위반일수를 일할로 계산(위반일수/365×매매계약대금의 10%)하여 부과함
 - 다만 배상금이 부과된 후 착공한 경우에는 기 부과된 지연기간 이후부터 완공기간을 기산하여 완공기간을 연장할 필요가 있음

나. 지정용도활용기간제도

- 토지수분양자가 건물을 완공하고 창동·상계 산업집적지 개발 취지와 부적합하게 이용하는 것을 방지하고, 창동·상계 산업집적지의 조기활성화 및 대상지역의 안착을 위해서는 건물완공부터 최소한의 지정용도로 활용하는 것을 담보할 필요가 있음
- 지정용도활용기간은 상암DMC는 10년, 판교테크노밸리는 20년으로 명시하고 있으므로 창동·상계지역의 경우도 10년과 20년 사이에서 지정할 필요가 있으며, 서울시 타지역과 형평성을 위해 건물 준공 후 10년으로 지정하는 것이 바람직함
- 지정용도의 비율에 대해서는 상암DMC와 마곡산업단지처럼 산업에 해당하는 연면적을 설정하는 방법과 판교테크노밸리처럼 건축물의 허용용도를 지정하는 방법이 있음
 - 상암DMC 2004년 택지공급기준에서 지정용도는 중점유치시설과 권장유치시설의 경우 유치업종을 별첨 2에서 제시하고 해당 용도로 70% 이상을 지정용도 활용비율을 규정하고 있으며, 이는 해당 용지의 건물에서 별첨 2에서 제시하는 산업에 해당하는 면적으로 규정하고 있음
 - 한편 2007년 택지공급기준에서는 사업제안서 모집 공고시 필지별 지정용도비율을 정하여 공개하도록 하였으며, 입주시설 지정을 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상의 용도지역지정 이외의 입주시설의 기능에 대해서도 제한하고 있으며, 유치업종을 별첨으로 제시함

- 이에 따라 첨단업무용지 매각공고에서는 개발용도지정의 경우 건축연면적은 벤처기업집적시설 및 이에 준하는 시설의 전용면적이 60%이상 조성목적에 맞도록 규정하였으며, 지정용도 비율을 초과하는 경우 용지 기준가격을 할인하였으며, 아울러 용지별로 각 건축물의 용도를 결정하는 조서를 제공하여 해당 건물에서 지정용도와 불허용도를 구체적으로 제시하였음
- 마곡산업단지의 경우 산업단지법에 적용에 따라 연구시설용도(시험연구시설 포함)의 바닥면적의 합계가 건축연면적의 50%(「중소기업기본법」에 의한 중소기업은 40%) 이상이 되어야 하며, 부대시설은 「산업단지법 시행규칙」 제2조를 따르며, 중소기업은 연구개발 성과를 사업화하기 위하여 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법 시행령」 제2조 제2호에 의한 시설(연구개발 성과 사업화시설)을 건축연면적의 20%이내의 범위에서 설치할 수 있다고 규정하였음
- 판교테크노밸리의 경우 용지별 건축물이 용도를 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장), 교육연구 및 복지시설 (연구소에 한함), 업무시설(오피스텔 제외), 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장, 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설을 허용용도로 규정하였으며, 문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 연면적의 30% 미만이 되도록 설치하도록 규정함

[표 V-18] 상암DMC 첨단산업용지 건축물의 용도결정조서

위치 및 시설 명	구분	계 획 내 용
중심활동 가로변 저층부(1,2층) [B1, B2, E2의 건축물 저층부 구간 (1,2층)]	용도	<ul style="list-style-type: none"> · 저층부 용도1 (건축물 저층부 구간 1, 2층 연면적의 70% 이상) - 제1종 및 제2종 근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 제외) - 문화 및 집회시설(공연장, 집회장, 전시장에 한함) - 판매시설(소매시장 및 상점에 한함) * 저층부 용도1 예시 : 전문점(retail), 공연장(실험극장, 개방형 스튜디오 등), 편의점, 식음시설(스낵시설, 레스토랑, 카페 등), 정보안내소(Info. Center), 서점, 음반매장(미디어마트), 홍보관, 전시시설 등 · 저층부 용도2 (건축물 저층부 구간 1, 2층 연면적의 30% 미만) - 주 건축물의 이용 또는 관리에 필요한 용도 · 불허용도 - 저층부 용도이외의 용도
A1 (공공지원업무)	용도	<ul style="list-style-type: none"> · 교육연구시설 중'가'(학교)
B4(2,3), B5(1), D(1), E2(1,2,3), I1, B1, B2 (첨단업무)	용도	<ul style="list-style-type: none"> · 지정용도 (연면적의 70% 이상) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중'가'목(공연장), '라'목(전시장) - 교육연구시설 중'가-다'및'마'목(학교, 교육원, 직업훈련소, 연구소) · 불허용도 - 위락시설 - 제2종 근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 단독 및 공동주택, 숙박시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동물 및 식물 관련시설
D(2) (교육연구 또는 첨단업무)	용도	<ul style="list-style-type: none"> · 지정용도 (연면적의 70% 이상) - 교육연구시설중 '가 - 다'및'마'목(학교, 교육원, 직업훈련원, 직업훈련소, 연구소) - 업무시설 - 문화 및 집회시설 중'가'목(공연장), '라'목(전시장) · 불허용도 - 단독주택, 공동주택 - 제2종 근린생활시설 중 옥외골프연습장 및 안마시술소 - 숙박시설, 위락시설, 의료시설 - 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 - 동물 및 식물관련시설, 관광휴게시설

자료 : SH공사, 2007, 디지털미디어시티 사업용지에 대한 용지매입신청안내서, pp16~17.

- 따라서 창동상계의 경우도 최근의 경향을 반영할 때 용지별 건축물의 용도를 지정하여 공급하는 것이 바람직하며, 이를 기준으로 지정용도 비율을 적용하는 것이 합리적인 것으로 여겨짐

[표 V-19] 창동·상계 산업집적지 용지별 건축물 용도

공급용도	허용용도	불허용도
적극 유치 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유치업종 분야에서 다음 각 호의 국내의 기업이나 기관 <ul style="list-style-type: none"> - 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 - 방송업, 통신업 - 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리 - 정보서비스업 ○ 국내의 중앙정부 및 지자체, 민간의 직접 투자로 건립되는 다음 각 호의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 벤처기업집적시설 - 소프트웨어사업용시설 - 도시형공장, 지식산업센터 - 산학연센터, 창업보육센터 - 입주기업 지원시설 	허용용도 이외의 용도
권장 유치 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유치업종 분야의 R&D 기업, 기관과 이들이 운영하는 다음 각 호의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 벤처기업집적시설 - 소프트웨어사업용시설 - 도시형공장, 지식산업센터 ○ 유치업종과 관련된 국내외 기업·기관의 업무시설 (허용용도로 수용함) ○ 유치업종과 관련된 교육 및 직업훈련시설 	
일반 유치 용지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유치업종 분야의 제조생산을 수행하는 각 호의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 벤처기업집적시설 - 소프트웨어사업용시설 - 도시형공장, 지식산업센터 ○ 유치업종 분야의 판매, 기업지원 기능을 수행하는 각 호의 시설(허용용도로 수용함) <ul style="list-style-type: none"> - 유치업종 관련 판매시설 및 유통시설 - 비즈니스지원시설 - 관계 법령에서 허용하는 공장의 부대지원시설 	

- 지정용도 비율의 경우 상암DMC는 약정면적의 70%, 판교테크노밸리의 경우 연면적의 70%로 지정하고 있어, 창동·상계 산업집적지의 경우도 연면적의 70%를 지정용도로 활용하도록 규정할 필요가 있음
- 지정용도 면적은 건축연면적에서 주차장, 기계·전기실 등의 건물전체의 효용증대를 위한 시설의 전용바닥면적의 합계를 제외한 면적에 지정용도 약정비율을 곱하여 산정할 필요가 있음
- 공실로 의무이용면적비율(이하 의무이용율)을 준수하지 못하는 경우에는 그 준수하지 못하는 기간만큼 목적용지 및 그 지상건축물 전체의 지정용도 의무사용기간에 최대 5년간 순연되도록 규정한 상암DMC의 경우 매우 가혹할 수 있으므로, 공실면적의 비율을 곱하여 연장되는 기간을 산정할 필요가 있음

$$\text{연장기간} = (\text{지정용도 약정면적 내 공실면적} / \text{지정용도 약정면적}) \times \text{공실기간}$$

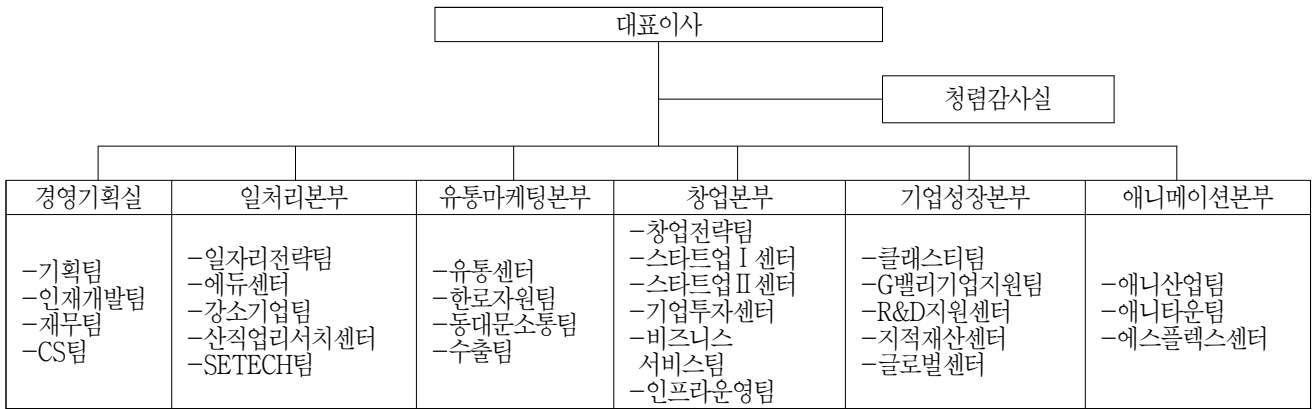
- 건물 준공 후 매각은 상암DMC와 마곡은 5년 이후 가능하며, 판교는 10년 동안 전매가 금지되어 있으므로 창동·상계 산업집적지도 5년을 준용하는 것이 바람직함

- 매각할 경우 아직 지정용도활용기간이 남아 있으므로 신규 매수자가 사용의무를 확약하는 확약서, 권리의 무승계서, 중첩적 채무인수 약정서 등을 제출하는 경우를 제외하고는 각각 해당 지정권자 및 시행자의 사전심사 및 승인을 받도록 규정하여 신규매수자의 경우 당초 약정기간동안 지정용도를 준수할 필요가 있음
- 의무이용을 위반한 경우에는 2년간 의무이용율의 70% 미만인 경우에는 공급용지를 환매하는 방안을 검토해야 하며, 70%~90% 미만인 경우 용지공급가격의 5%를 위약금으로 징수하고 의무이행율이 90% 이상인 경우 이행계획서를 제출받고 위약금 부과를 면제하는 것이 바람직함
 - 의무이행율은 매년말 건축물 사용실태를 실사하여 지정용도 이용면적을 산출하며, 용지의 환매시 토지가격은 공급가격으로 산정하고 건물은 감정평가한 금액으로 산정하는 것이 바람직함
 - 상암DMC의 경우 지정용도 의무사용을 높이기 위해 개발사업자 참여자격을 연면적 50% 이상 사용하는 주요 입주기업과의 공동신청을 의무화하고 이 경우 적기에 공급하기 어려울 수 있는 문제가 발생할 수 있으므로, 해당 조건에 대해 가점을 부여하거나 건물완공 전까지 연면적 50% 이상 사용하는 입주기업을 확보하는 것을 의무화하는 것이 바람직함
- 이와 같은 지정용도 의무사용 약정에도 불구하고 10년 후에는 해당 내용이 완료되어 다른 용도로 전환되어도 이를 제재할 방안이 없으므로 약정기간을 판교테크노밸리처럼 20년으로 연장하거나 지정용도 의무사용에 대해 지방세를 감면하는 제도를 시행하는 것이 바람직하다고 여겨짐

2. 관리조직

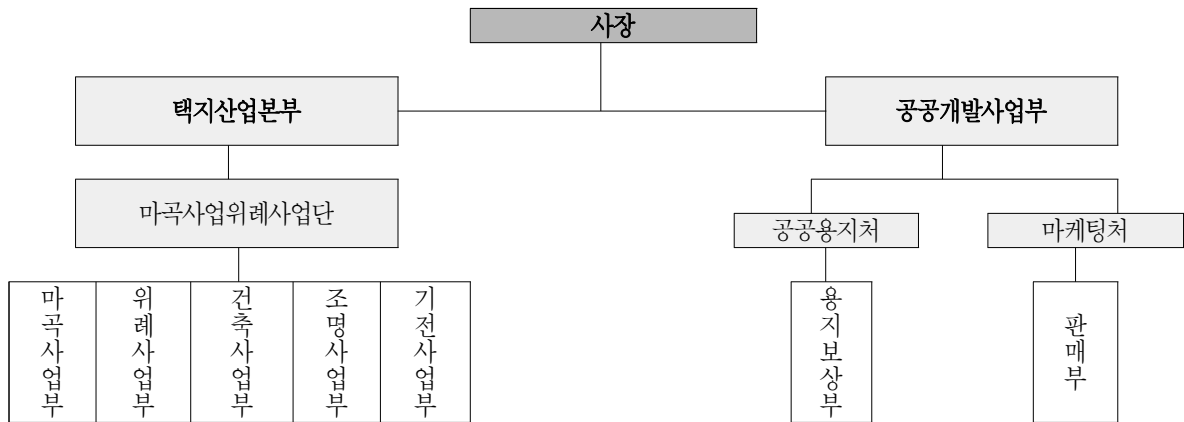
2.1 주요 개발지역의 관리조직

- 창동·상계지역의 개발방식이 산업단지개발, 도시재생사업, 도시개발사업이나에 따라 관리주체의 변동이 발생할 수 있음
- 산업단지개발에서는 관리주체를 선정하기 비교적 용의하나, 도시재생사업과 도시개발업의 경우 최종적 공급형태가 시설로 도출되기 때문에 관리주체를 선정하기 어렵고, 산업집적지를 매각하는 경우에는 더 더욱 효율적으로 관리하기 어려운 단점이 존재함
- 현재 창동상계 산업집적지와 유사한 형태로 개발이 된 상암DMC와 마곡산업단지의 경우 개발계획 수립에는 별도의 공단 형태의 관리조직을 구성하려고 하였으나, 현재는 상암DMC는 SBA에서 지원 시설 운영 및 지정용도 이행점검 등을 통해 전체적인 단지운영 관리업무를 수행하고 있으며, 마곡 산업단지의 경우 현재는 서울특별시에서 관리하고 있으며, SH공사가 위탁받아 관리하고 있음
- 2001년 DMC기본 계획에서는 사업추진체계를 크게 3단계로 구분하여 1단계인 단지조성 및 실행계획 수립단계에서는 시가 주도하고 프로젝트를 이끌며, 건물이 착공되고 분양·임대가 활성화 되는 2단계에서는 시가 사업추진을 지원하는 역할로 축소하고 민관합동법인 형태의 조직을 검토 하였으며, 3단계에서는 시가 출자한 별도의 회사를 설립하는 방안을 검토하였으나, 2005년 이후 SH공사, SBA, 시설공단, 월드컵관리사무소 및 신설조직을 대상으로 DMC의 운영을 시설의 관점에서 또는 콘텐츠의 관점에서 검토하여 산학연 및 기업지원의 강점이 있고 DMC내 선도시설과 DMS 및 단지관리 운영기관의 이원화 문제로 2007년 SBA로 일원화 되었으나, 2010년 민간의 창의조직으로 별도의 민간재단 설립을 통해 관리하려고 하였음
- 마곡산업단지의 경우 사업계획단계에서 법률적 기준 적용, 차질없는 사업계획이 추진, 원활한 사업추진을 위한 지원 등을 원칙으로 한국산업단지공단, 서울산업통상지원단(SBA), 입지기업체협의회, SH공사, 마곡산업단지관리공단 신설 등을 검토하여 최종적으로 마곡산업단지관리공단을 설립하려고 하였음
- 현재 마곡의 경우 SH공사의 마곡위례사업단에서 해당 업무를 처리하고 있으며, 주요 업무로서 마곡과 관련된 첨단산업단지 배치계획 수립, 산업단지 관리 기본계획 수립 및 고시, 관리구기의 운영 및 관리 지원, 입주기접 지원을 위한 면담 및 관리에 관한 사항을 처리하고 있음



자료 : <http://www.sba.seoul.kr/kr/sbab07h1>

[그림 V-1] 상암DMC 관리기관 조직도



자료 : 마곡도시개발사업 홈페이지(<http://www.i-sh.co.kr/magok>)

[그림 V-2] 마곡산업단지 관리업무 체계

관리주체	건물 준공 전 단계	⇒	건물 준공 후 단계
	서울시 (마곡사업단)		마곡산업단지관리공단(신설)
수행역할	<ul style="list-style-type: none"> • 마곡산업단지 조성 관리 (조성공사 및 건축물 인허가 등) • 토지공급 및 기업유치 • 관리실무위원회 및 관리위원회 운영 • 공공 선도시설의 건립 및 운영(위탁) • 단지 활성화 및 클러스터 구축 지원 • 국내외 글로벌 홍보마케팅 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 공급토지 및 단지유지를 위한 관리 운영 • 입주기업 관리 및 지원서비스 • 마곡산학연클러스터 구축 지원 • 글로벌 네트워크 구축 및 교류협력 • 국내외 홍보마케팅 지원 • 단지 내 시설 및 건축물 유지관리 • 연구개발환경 등 기업환경 개선 등 	
위원회	관리위원회 + 관리실무위원회		자문위원회
협조기관	강서구청 + SH공사 + SBA + 관계부서		서울시 + 강서구청 + SH공사 + SBA

자료 : 한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치방안 연구, p. 379.

[그림 V-3] 마곡산업단지 단계별 관리운영주체

[표 V-20] SH공사 마곡위례사업부 주요 업무

마곡위례사업부	건축사업부	용지보상부
<ul style="list-style-type: none"> · 도시개발사업·도시·계획시설사업, 기타 개발사업 등(이하 사업지구)의 지구(구역)지정, 시행자 지정, 기본계획, 개발계획, 실시계획 등의 승인 및 변경승인(인가), 기본 및 실시설계, 사업 준공 ·첨단 산업단지 배치계획 수립 ·교통·재해·인구 영향평가 등에 관한 사항 ·광역교통개선대책 관련업무 ·지구단위계획 수립에 관한 사항 ·사업지구 국·공유지 지적현황측량 업무 ·사업지구 예정도 작성 및 지적확정 측량업무 ·도시개발사업 관련 위·수탁사업 협약체결 및 사업비 정산 ·사업타당성 분석, 사업수지분석 및 원가관리 지원 ·마곡개발 종합공정 검토회의 주관 ·산업단지 관리 기본계획 수립 및 고시에 관한 사항 ·산업단지 지구단위계획 운영 및 조정에 관한 사항 ·신규 사업 발굴 및 조사(용역포함) ·토지, 주택공급 및 분양 등 고객지원에 필요한 전략 수립 ·장단기 발전방향에 관한 연구 과제 선정 및 지원 ·마곡산업단지 관리기구의 운영 및 관리 지원 ·산업단지 건축물 및 시설물 유지관리/시설물 인수인계에 관한 사항 ·산업단지 입주기업 지원을 위한 면담 및 관리에 관한 사항 ·공공산업지원시설 건립 및 운영에 관한 사항 ·원스톱 지원센터 운영에 관한 사항 ·원가관리 및 사업성 분석 지원 ·관련법령의 조사연구 지원 및 관계기관 협의 ·입주고객 관리 및 업무개선에 관한 사항 ·회의개최 등 업무에 필요한 사무 지원 ·토목공사 시공계획 수립 및 공기 조정에 관한 사항(택지, 단지) ·토목공사 인허가, 감독, 감리발주, 감리지도·감독, 설계변경, 공정관리(택지, 단지) ·토목공사 관련 폐기물 처리·토양정화공사의 설계 및 발주, 인허가, 감독, 설계변경, 기성 및 준공에 관한 업무, 사후 환경영향조사용역의 감독, 설계변경, 기성 및 준공에 관한 업무(택지, 단지) ·공사 준공에 따른 공공시설물 및 미매각 택지 유관기관 인계에 관한 업무 ·토목공사의 기성, 준공에 관한 업무(택지, 단지) ·토목공사의 자재수급계획 수립, 자재품질시험, 자재관리(택지, 단지) ·소관 사업지구의 리츠 등 수탁사업부지 대관업무 총괄 ·단 총괄 및 단내 다른 부의 주관에 속하지 아니하는 사항 	<ul style="list-style-type: none"> ·건축공사의 기본계획 수립, 기본설계 및 실시설계, 설계변경 인허가등(공동주택 제외) ·건축물의 의장, 색채계획 수립 및 심의(공동주택 제외) ·지반조사 및 구조설계 계산 등 (공동주택 제외) ·건축공사의 위·수탁협약체결 및 사업비 정산 ·건축공사의 시공계획 수립 및 공기 조정에 관한 사항 ·건축공사의 인허가, 감독, 감리발주, 감리지도·감독, 설계변경, 안전, 공정 및 품질관리 업무 ·건축공사의 자재수급계획 수립, 자재 품질시험, 자재관리 ·건축공사의 기성·준공(건축물 관리대장 업무포함)에 관한 사항 ·입주대비 점검업무 ·2015년 이전 발주된 마곡공동주택단지 건축설계 관련 업무 	<ul style="list-style-type: none"> ·택지개발사업·도시개발사업·도시계획시설사업, 기타 개발사업지구내 토지 등의 취득, 지장물 철거 ·이주대책수립 및 소택지 등의 토지매입 ·존치시설물부지 취득에 관한 업무 ·사업지구 사유지 현황측량 업무 ·국공유지 보상협의 ·택지개발사업·도시개발사업·도시계획시설사업, 기타 개발사업지구 토지이동에 관한 지적공부 및 지적측량 업무 ·사업지구 예정도 작성 ·사업지구 지적확정측량 업무 ·사업지구 환지측량등기업무 ·위례지구내 잔여 토지·지장물 보상, 철거, 행정대집행 ·위례지구내 영업자에 대한 생활대책 및 보상 ·위례지구내 LH공사 기취득 토지 소유권 인수 ·그밖에 위례택지개발사업지구 보상과 관련된 부대 업무 등

- 판교테크노밸리의 경우는 「경기도 판교 테크노밸리 조성사업 공기업 설치 및 운영 지원 조례」 제정하여 사업을 추진하고 있으며, 현재는 경기과학기술진흥원 산하에 판교테크노밸리 지원 본부와 클러스터 혁신 본부에서 담당하고 있음



자료 : <http://www.pangyotechnovalley.org/>

[그림 V-4] 판교테크노밸리 관리기관

2.2 창동상계 산업집적지 관리조직

- 창동상계 산업집적지의 관리조직도 건물 준공전 단계와 건물 준공 후 단계로 구분하여 조직하는 것이 바람직하며, 건물 준공 전 단계에서는 서울시 창동상계사업단을 두어 산업집적지의 조성, 토지의 공급 및 기업유치, 평가위원회와 실무위원회 운영, 산업집적지 활성화, 국내외 홍보활동을 담당하는 것이 바람직하며, 협조기관으로는 노원구 또는 강북4구 협의회, SH공사, SBA 그리고 관계부서로 구성하는 것이 합리적임
- 건물 준공 후 관리기관은 향후 창동상계 산업집적지를 공공에서 관리하는 실질적인 기관이므로, 그에 따라 인력, 공간, 예산 등이 지원될 예정이므로 면밀하게 검토할 필요가 있음
 - 전술한 바와 같이 상암DMC의 경우에도 SBA와 SH공사 및 민간기관 등을 검토한 것으로 보아 논란의 소지가 있으므로 1안)SBA가 담당하는 방안, 2안)SH공사가 담당하는 방안 등을 검토할 필요가 있음

가. SBA가 담당하는 방안(1안)

- 건물 준공 후 단계에서는 상암 및 마곡지구 등을 종합적으로 검토할 때 별도의 관리기구를 두는 것 보다는 상암 DMC와 유사하게 SBA가 담당하는 것이 바람직함

- SBA가 중소기업에 대한 종합적이고 체계적인 지원사업을 통하여 중소기업의 경영여건 개선과 경쟁력강화에 기여를 목적으로 삼고 있어 창동상계 산업집적지에 부합하며, 서울형 전략산업의 지원육성, 중·소강기업 판로개척의 국내외 마케팅 지원, 창업활성화 지원, 해외통상 및 해외투자 유치 지원 등으로 삼고 있어 적절함
- SBA가 대규모 개발사업의 관리위탁에 대한 경험과 지식이 부족하다고 할 수 있으나 창동상계 산업집적지의 HARDWARE와 SFOTWARE를 별도로 분리하여 운영하는 것이 부적절하며, 상암 DMC의 첨단산업센터, 산학협력연구센터, 홍보관 등을 위탁관리하고 있어 창동상계 산업집적지의 공공선도시설 운영에 부합하다고 볼 수 있음
- 차체에 SBA에 새로운 사업기능 대규모 개발사업의 관리위탁을 새로운 사업영역에 포함시켜, 서울시에 소개하고 있는 다양한 산업집적지 등을 관리하는 기능을 부여하는 것이 바람직하다고 여겨지며, 이를 통해 서울시 사업집적지 개발사업의 주요 시행자로서 SH공사가 전문화되고 이들 개발지역의 관리와 운영에 대한 업무는 SBA가 전문화하는 방안을 검토할 필요가 있을 것임

[표 V-21] 서울시 주요 기관의 설립 목적 및 주요 사업

구분	SBA	SH공사	시설관리공단
설립 목적	서울특별시에 소개하고 있는 중소기업에 대한 종합적이고 체계적인 지원사업을 통하여 중소기업의 경영여건 개선과 경쟁력강화에 기여	서울특별시 SH공사는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여	서울특별시장이 지정하는 시설물의 효율적 관리운영을 통하여 시민의 복리 증진에 기여
주요 사업	<ul style="list-style-type: none"> ·산업진흥 기반 조성 및 운영 ·지역특화산업 육성 등에 관한 지원 ·산업·금융·경영·무역·기술 등에 관한 정보의 제공 ·인력·자금·투자 등 중소기업 성장에 필요한 지원 ·국내·외 판로개척 및 기업 브랜드화 지원 ·전(全) 주기적 창업활동 지원 ·첨단산업 기술진흥, 산업·기술 간 융합인프라 구축 및 지식재산권 지원 ·창업보육센터의 설치·운영 등 기업보육에 관한 지원 ·중소기업지원시설의 건립 및 관리·운영 ·시장이 위탁하는 중소기업 육성사업 ·그 밖에 정부, 시 자치구 또는 관련 기관·협회 등에서 위탁하는 중소기업 진흥사업 등 	<ul style="list-style-type: none"> ·토지의 취득, 개발 및 공급 ·주택의 건설, 개량, 공급, 임대 및 관리 ·복지시설의 건설, 개량, 공급 및 관리 ·주거환경개선사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 ·도시기반시설등 도시계획사업의 시행 ·국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무 ·시장의 승인을 얻은 해외 건설사업 ·제1호 ~ 제6호 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자 사업 ·제1호 ~ 제7호 업무에 부대되는 사업(설계, 감리 포함) ·그밖의 도시개발과 관련이 있는 사업 	<ul style="list-style-type: none"> ·시장의 승인을 얻어 자본금의 범위 내에서 자체사업 ·국가·지방자치단체 또는 기타 위탁자의 사업을 대행

- 다만, SBA가 담당하는 경우 대부분의 개발사업의 시행사로서 SH가 참여하고 있고 업무가 과다하고 해당 조직이 비대화할 수 있는 문제점이 존재하며, 아울러 재단형태에서 공단, 공사형태로 전환될 필요가 있음(한국공간환경학회, 2010)

나. SH공사가 담당하는 방안(2안)

- SH공사가 건물 준공 전 주도적인 사업과 더불어 건축 준공 후 입주기업의 지원 및 지정용도이행 등을 담당하는 방안을 검토할 수 있음
- SH공사는 시설물 건립 및 관리에 대한 경험의 축적 및 건물이 완공된 시점까지 첨단산업 배치, 산업단지 관리 기본계획 수립 및 고시, 산업단지 건축물 및 시설물 유지관리, 산업단지 입주기업 지원을 위한 면당 및 관리, 원스톱 지원센터 운영, 입주고객 관리 및 업무개선의 업무 등을 수행하게 됨
- 이러한 일련의 과정이 창동상계 산업집적지의 전체 건물이 완공됨에 따라 SBA가 관리하는 형태로 변화됨에 따라 일과성의 결여가 발생할 수 있음
- 아울러 SH공사가 해당 지역의 개발함에 있어 향후 관리를 염두에 두고 개발할 수 있는 가능성이 존재하기 때문에 전체적인 사업 추진의 효율성을 감안할 때 SH공사가 창동상계 산업집적지의 관리 기구로 선정하는 것이 바람직함
- 다만, 건물 준공 후 지원되는 대부분의 사업이 입주기업과 관련된 SOFT한 사업임을 감안할 때 현행 SH공사의 영업사업의 특성상 일치하지 않는다는 단점이 존재하며, 현행 조직으로 사업부분을 담당하는 데에 일정부분 한계가 존재함
- 아울러 SH공사가 창동상계 산업집적지의 관리를 담당하게 되면, SBA와 일정정도 업무가 중복되는 문제가 발생할 수 있으며, 경우에 따라 지원정책의 불일치가 발생할 여지가 존재할 수 있다는 문제점이 있음

다. 별도의 서울시 산업집적지 관리기관 설립(3안)

- 상암DMC 및 마곡산업단지 모두 별도의 위탁관리 운영기관을 설립하는 방안을 검토하였으며, 상암 DMC의 경우 2010년에 별도의 민간재단 설립을 통해 관리하는 방안을 검토하였음
- 마곡산업단지 사업에 대한 연구에서 “마곡산업단지 사업은 단순히 산업단지 하나를 만드는 것이 아니라, 서울시의 미래 신성장동력의 육성을 위한 거점을 조성하는 것이고, 국내외 글로벌 기업이나 기관의 유치, 입주기업에 대한 충분한 지원체계 확립, 국내외 첨단클러스터 네트워크에서의 주도적 역할 수행 등 전문화된 사업적 능력이 요구되는 한편, 다른 지역의 일반산업단지 위탁운영현황을 고려할 때 마곡산업단지관리공단을 신설하여 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단됨” 별도의 조직 신설을 주장하였음
- 아울러 별도의 전담조직을 두어 전담관리에 따른 집중지원가능, 대내외적 정당성 확보 용이 등의 장점이 있다고 밝히고 있음

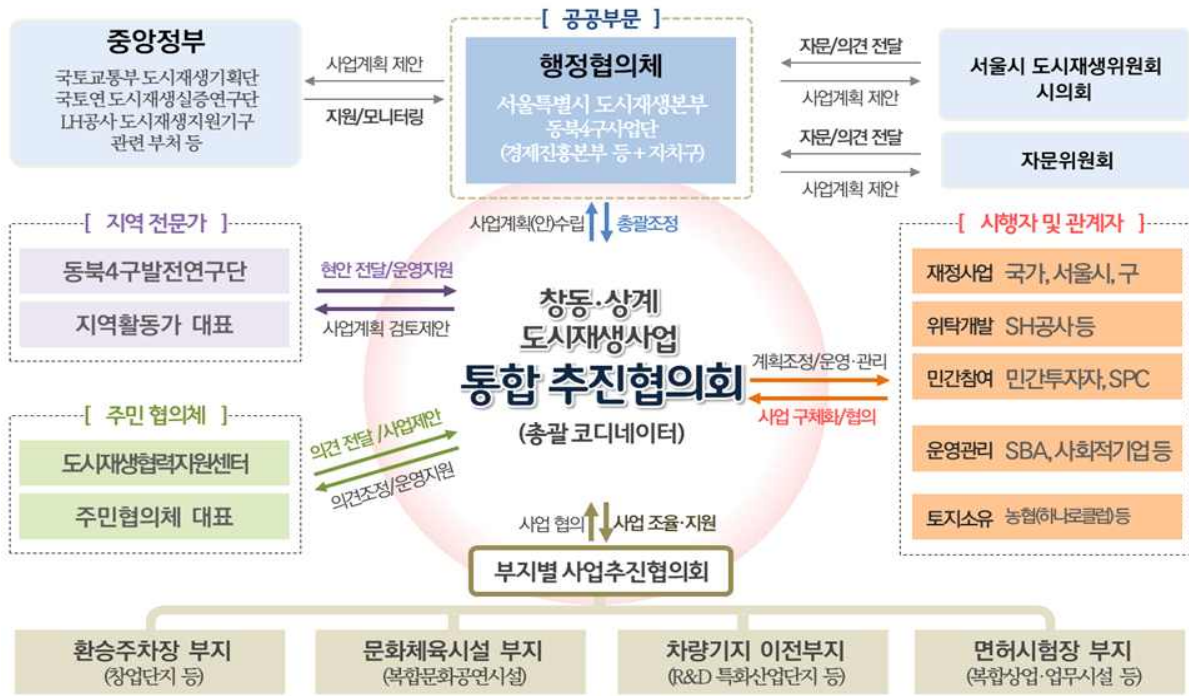
- 서울시에는 상암DMC, 마곡산업단지와 더불어 창동상계 산업집적지가 개발될 것으로 예상되며, 이후에도 많은 지역에서 이러한 사업이 진행될 가능성이 있으므로, 차제에 이들 산업집적지 ‘서울시 산업집적지(가칭)’을 전담하여 관리하는 기관이 필요할 것으로 여겨짐
- 대부분의 산업관련 집적지의 경우 성격에 다소 차이가 있으나, 서울시에서 추구하는 경제비전과 밀접한 관련을 가지고 있기 때문에 이들 비전을 전담하여 실현시킬 수 있는 조직이 필요함
- 아울러 서울시 산업집적지를 관리하기 위해서는 HARDWARE와 SOFTWARE에 대한 종합적인 관리지원이 필요하며, 서울시 첨단클러스터 네트워크의 안정화 및 전체적인 조율 등을 일관된 취지에서 추진하는 기관이 필요함
- 아울러 국내외 글로벌 기업이나 기관의 유치, 향후 진행될 수 있는 다양한 사업 등을 효과적으로 개발하고 관리할 수 있는 기관이 필요할 것으로 여겨짐
- 서울시 산업집적지 관리기관을 설립할 경우에는 사업의 능률성 제고, 서울시 산업집적지에 대한 출자 및 출연의 용이성, 대표성 및 전문성, 공공성 등을 고려하여 지방공기업의 설립형태 중 공간의 형식을 취하는 것이 바람직함(한국공간환경학회, 2010, p378을 참조)
- 다만, 별도의 서울시 산업집적지 관리기관을 설립하는 경우 조직신설에 따른 행정 및 재정적 부담이 발생할 수 있으며, 신설조직으로 경험과 지식부족이 발생할 수 있는 단점이 존재할 수 있음
- 이러한 문제점을 극복하기 위해서는 SBA와 SH공사의 관련 업무를 조정하고, 해당 업무에 관련된 예산과 인력을 지초로 신설조직을 설립하는 방안을 검토할 수 있을 것임

3. 관리조직 체계

- 창동상계 산업집적지 조성을 위해서는 창동상계지역 개발 사업추진단을 구성할 필요가 있으며, 현행처럼 협의체의 수준에서 격상시킬 필요가 있음
- 서울시는 현재 도시재생본부, 동북4구 사업단으로 구성된 행정협의체와 더불어 동북4구발전연구단, 지역활동가 대표로 구성된 지역전문가, 도시재생협력지원센터와 주민협의체 대표로 구성된 주민협의체, 환승주차장부지와 문화체육시설부지 그리고 차량기지 이전부지와 면허시험장 부지의 부지별 사업추진협의회, 중앙정부, SH공사 및 SBA 등으로 구성된 시행자 및 관계자 들로 구성된 창동상계 도시재생 통합추진협의회를 구성하고 아울러 서울형 도시재생 종합플랜에 따른 도시재생전담조직을 구축하고 있음
- 그러나 창동상계 산업집적지 사업이 본격적으로 구성되면 해당사업을 본격적으로 추진한 사업단의 구성이 필요하며, 이 경우 서울시의 경제진흥본부와 도시재생본부로 구성된 조직을 결합하

고, 추가적으로 SH공사와 SBA로 구성된 개발 및 관리 전문가 그리고 동북4구 발전협의회 등으로 구성된 창동·상계 추진산업단을 구성할 필요가 있음

- 개발이 시행되고 토지가 공급되는 시점에서 토지공급 및 마케팅, 핵심전략기업 유치등을 이들 사업단 차원에서 전문적으로 수행할 필요가 있으며, 특히 차량기지 이전부지와 면허시험장 이전부지의 경우 매우 차별적인 부지공급이 예상되므로 사전에 사업단계에서 면밀히 검토하여 준비할 필요가 있음



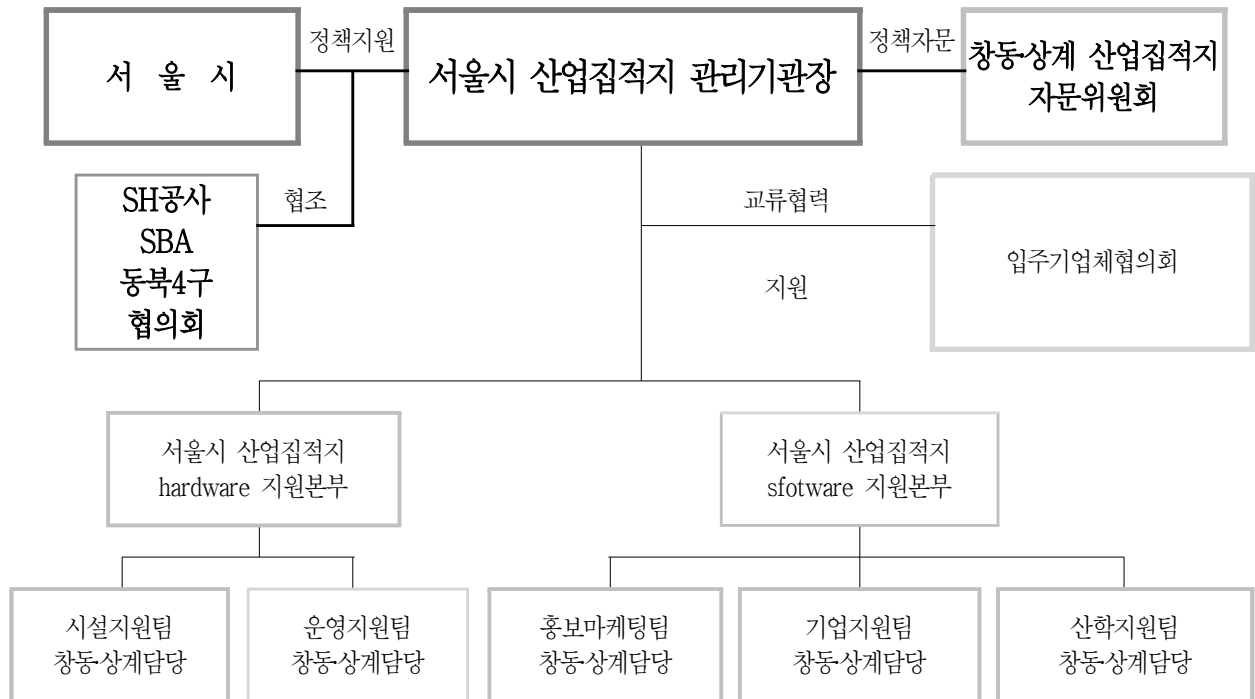
[그림 V-5] 서울시 창동·상계 추진체계

자료 : 서울시, 2015, 도시경제기반형 사업구상(안), p34.

[표 V-22] 창동·상계 산업집적지 단계별 관리운영주체

	준공 전 단계	준공 후 단계
관리주체	서울시 (창동·상계사업추진단)	서울산업진흥원(SBA) 또는 SH공사 또는 서울시 산업집적지 관리기관
수행역할	<ul style="list-style-type: none"> 차량기지 및 면허시험장 조성 관리 (조성공사 및 건축물 인허가 등) 토지공급 및 기업유치 평가위원회 및 심의위원회 운영 공공 선도시설의 건립 및 운영(위탁) 집적지 활성화 및 클러스터 구축 지원 국내외 홍보마케팅 등 	<ul style="list-style-type: none"> 공급토지 및 단지유지를 위한 관리 운영 입주기업 관리 및 지원서비스 창동·상계산학연클러스터 구축 지원 글로벌 네트워크 구축 및 교류협력 국내외 홍보마케팅 지원 단지 내 시설 및 건축물 유지관리 연구개발환경 등 기업환경 개선 등
위원회	평가위원회 + 심의위원회	자문위원회
협조기관	노원구청 및 동북4구 협의회 + SH공사 + SBA + 관계부서	서울시 + 노원구청 및 동북4구 협의회 + SH공사(또는 SBA)

- 건물 준공 후 관리조직의 체계는 창동·상계 산업집적지 관리를 위해서는 우선적으로 관리에 필요한 HARDWARE와 SOFTWARE를 모두 지원할 수 있는 조직의 형태를 취하며, 창동·상계 산업집적지와 연계된 동부4구 협의회와 협조관계 이루어질 필요가 있음



주 : 본 구성안은 서울시 산업집적지 신설조직 설립을 기준으로 작성하였으며, 제안된 안에 따라 각 부분을 수정하여 적용할 수 있을 것임

[그림 V-6] 창동·상계 산업집적지 중장기적 조직구성(안)

제4절 창동-상계 산업집적지 사업추진 로드맵

1. 사업추진일정

1.1 유사지역 사업추진 일정

(1) 상암DMC 추진일정

- 상암DMC의 경우 1992년 기본계획안을 작성 한 후 1997년 3월 택지개발사업지구로 지정된 후 본격적으로 사업이 추진되었음
- 택지개발사업지구로 지정된 후 2002년 부지조성 공사가 이루어지기까지 약 5년이라는 시간이 소요되었으며, 1단계 용지공급은 부지조성공사가 이루어진 후 바로 이루어졌음
- 택지개발사업지구 지정 이후 새설을 타운발전구상, 디지털 미디어 시티 기본계획, 2001년부터 시작된 사전마케팅 등의 특징을 가지고 있으며, 1단계 중점유치기능용지와 권장유치기능용지가 공급되기 시작하였으며, 2003년에 2단계 용지공급(권장유치기능용지)이 시작되었음
- 2004년 2차에 걸쳐 첨단업무 및 방송시설 등 16개 필지에 대한 공급 공고를 하였고, 2005년 3차에 걸쳐 첨단업무 및 숙박시설 등 12개 택지공급 공고를 시작하였음
- 2007년 미공급 잔여 공급용지 19개 필지 중 첨단업무용지 및 외국인학교용지등 12개 필지 공급을 공고하였으며, 2013년 상업업무용지 계약체결, 2014년 복합시설 복합 용지매매계약, 2014년 상암동 DMC 주차복합빌딩 건립을 위한 매매계약이 체결되었으며, 2015년 7월에도 첨단업무, 교육·첨단, 숙박업무 및 일반업무, 숙박업무 등의 용지 공급을 공고하였음

[표 V-23] 상암DMC 2015년 7월 매각공고 대상 용지

구분	용도	필지번호	토지면적 (㎡)	용적률	건폐율	건축높이
중점유치 기능용지	교육·첨단	D2-1	7,527	800%이하	60%이하	120m이하
권장유치 기능용지						
일반유치 기능용지	숙박업무	F1	30,778	1000%이하	60%이하	200m이하
일반유치 기능용지						
일반유치 기능용지	숙박업무	F1 & F2	37,263	1000%이하	60%이하	656m이하
일반유치 기능용지						

자료 : 디지털미디어시티(<http://dmc.seoul.kr>)

- 상암DMC의 특징적인 것은 2001년 5월부터 사전마케팅을 실시하였다는 것으로 부지공사가 이루어지기 전부터 2001년 5월 뉴욕소재 투자자 및 IT기업 CEO대상 DMC홍보가 이루어졌으며, 이후 11월 캐나다 토론토 DMC사업설명회 개최등이 이루어졌다는 것임
- 한편 상암DMC의 경우 1992년~2000년까지 기본계획단계, 발전구상단계는 2001년~2003년, DMC조성 1단계 2004~2009년, DMC조성 2단계 2009년~2013년, DMC활성화 단계 2014년 이후로 단계를 구분하고 있음



자료 : 디지털미디어시티(<http://dmc.seoul.kr>)

[그림 V-7] 상암DMC 입주 현황(2016년 1월 기준)

[표 V-24] 상암DMC 개발 연혁

기간	주요 내용
기본계획 (2000까지)	1992 '정도 600년 기념사업 기본계획안' 발표 1997 상암택지 개발지구 확정 1998 월드컵 경기장 입지와 상암지역 재평가 1999 새서울 타운 발전구상 발표 2000.04 상암 새천년 신도시 기본 계획 발표 2000.08 ~ 2001.02 디지털 미디어 시티 기본계획 수립 2000 꿈의 과학관 기본 계획 수립
발전구상 (2001~2003)	2001.05 서울 DMC 국제심포지엄 개최 2001.05 ~ 2001.06 사전마케팅 뉴욕소재 투자자 및 IT 기업 CEO 대상 DMC 홍보 KOTRA 미주지역 지자체 투자유치 사절단 참가 제2회 APEC 투자박람회 참가 2001.11 서울 국제경제자문단(SIBAC) 창립총회 개최 2001.11 캐나다 토론토에서 DMC 사업설명회 개최 2001.12 정보통신인프라 구축 마스터플랜 수립 착수 2002.05 DMC 홍보관 개관 및 DMC 출범 기념 포럼 개최 2002.05 정보통신인프라 구축 마스터플랜 계획수립 완료 2002.05 DMC 1단계 용지 공급 공고 2002.07 디지털미디어스트리트(Digital Media Street) 기본계획수립 착수 2002.08 DMC 1단계 1차(중점유치기능용지) 공급대상자 발표 2002.12 DMC 1단계 2차(권장유치기능용지) 공급대상자 발표 2003.05 DMC 2단계 용지공급 공고 2003.09 유럽지역 대상 DMC 해외투자유치 설명회 개최 2003.10 디지털미디어스트리트 국제포럼 개최 (서울시, 지식경제부 공동주최) 2003.11 디지털미디어스트리트 (Digital Media Street) 기본계획수립 완료 2003.12 DMC 2단계 (권장유치기능용지) 공급대상자 발표
DMC조성 1단계 (2004~2009)	2004.05, 2004년 택지공급 공고 2005.05, 2005년 택지공급 공고 2006.09 외국인 임대주택(SH공사) 준공 2006.11 DMC산학협력연구센터 개관 2006.12 LG CNS 상암IT센터((주)LG CNS) 준공 2007.01 트루택빌딩(한국트럼프GmbH) 준공 2007.04 팬택계열 R&D센터(팬택) 준공 2007.04 문화콘텐츠센터 준공(문화체육관광부 → 한국콘텐츠진흥원 2009.5) 2007.04 디지털매직스페이스준공(한국방송영상산업진흥원 → 한국콘텐츠진흥원 2009.5) 2007.06 전자회관(한국전자산업진흥회) 준공 2007.08 한독산학협동단지 준공 2007.08 2007년 택지공급 공고 2007.10 상암IT타워(상암 IT컨소시엄) 준공 2007.11 KBS Media(KBS 미디어) 준공 2007.11 누리꿈스퀘어준공(지식경제부 → 정보통신산업진흥원 2009.5) 2008.03 DMC첨단산업센터 준공 2008.06 서울디지털컬처오픈(Seoul Digital Culture Open, SeDCO) 2008.08 LG텔레콤 사옥 준공 2009.03 DMC 랜드마크빌딩 건립 사업 협약식 2009.05 서울 IT-Complex 착공식 2009.10 2009서울 DMC컬처오픈행사 개최 2009.10 랜드마크빌딩(서울라이트) 기공식 2009.11.9~2009.11.11 MIT&ULI 컨퍼런스 개최

[표 V-25] 상암DMC 개발연혁(계속)

기간	주요 내용
DMC조성 2단계 (2010~2013)	2010 MBC글로벌미디어센터, SBS프리즘타워, 멀티콘텐츠센터, 글로벌 미디어콘텐츠 센터, 서울 국제디지털프레스센터, 드와이트 스쿨(DMC 외국인학교) 착공
	2010.03 DMC 미디어조형물 THEY(그들), 밀레니엄 아이(Millennium Eye) 설치
	2010.09 서울일본인학교 준공식
	2010.10 엑세스 서울과 DMC 연구 활성화를 위한 증액투자 협약
	2010 DMC 2단계 재창조 계획수립
	2011.02 RSS 유치
	2011.06 의료, 바이오분야 확대를 위한 미국 메릴랜드의 바이오파크와 교류
	2011.09 스탠포드 호텔 준공
	2011.09 DMC컬처오픈 개최
	2011.10 동아 디지털미디어센터착공
	2012.04 글로벌 미디어콘텐츠 센터 준공
	2012.05 유라시아 연구협력기구 태인협력센터 DMC에 개소
	2012.07 중소기업글로벌지원센터(중소기업 DMC타워) 준공식
	2012.09 DMC 10주년 기념 국제심포지엄개최
	2012.09 2012 DMC 컬처오픈
2013.04 DMC 상업업무용지(I3, I4, I5) 매매계약 체결	
2013.10 서울 DMC 컬처오픈	
DMC활성화 (2014~)	2014.04 어벤저스 촬영
	2014.04 YTN상암사옥 출범식
	2014.09 MBC 상암 신사옥 개관 기념식
	2014.10 D2-2부지 동아디지털미디어센터 준공
	2014.11 B3, E2-2 용지 매매계약 체결
	DMC B3블록 복합시설 건립 - 엠스트림 피에프브이 주식회사
	중앙미디어네트워크 신사옥 - (유)중앙미디어네트워크
	2014.11 디지털파빌리온 ICT 창조관 개관
	2014.12 주2필지 매매계약 체결
	상암동 DMC주차복합빌딩 건립 - (주)MBC씨앤아이
	2015.02 문화창조융합센터 개소
2015.04 서서울농협 상암 금융유통종합센터 준공식	
2015.05 B1부지 삼성 SDS 클라우드 데이터센터 준공	
2015.07 F1, F2, D2-1, B4-2 사업용지 공급 공고	

자료 : 디지털미디어시티(<http://dmc.seoul.kr>)

(2) 마곡산업단지 사업추진 일정

- 마곡은 2007년 도시개발구역지정 및 개발계획수립 고시를 기준으로 본격적으로 사업 추진이 이루어졌으며, 2008년 실시계획이 인가 된 이후 2009년 9월 단지조성공사가 시작되었음
- 2011년 마곡산업단지 관리기본계획이 수립되었던 후 2012년 10월 산업단지 1차 일반분양을 시작으로 산업단지의 분양이 이루어졌으며, 2016년에 마곡도시개발사업은 완료될 예정임
- 2011년 10월 서울시는 마곡산업단지 선도기업 우선분양을 실시하여 2012년 4월 평가결과 2개의 컨소시엄을 선정하였으며, 2012년 12월 LG 컨소시엄과 서울시에서 마곡산업단지 첫 입주계약이 체결되었음

- 2013년 2월 및 2014년 2월 그리고 2015년 4월 투자설명회를 개최하였으며 일반분양공고는 10차에 걸쳐 이루어졌으며, 2012년 10월 1차 일반분양에서 대기업으로는 대우조선해양, 롯데제과, 이랜드월드, 웹케시가 접수하였으며, 중소기업으로는 에어비타, 엔터기술, 제닉이 사업계획서를 접수하여 전체 공고면적에서 40%의 면적인 87,035㎡이며, 1차 분양 우선협상 대상자로 대우조선해양(주), 롯데컨소시엄, 이랜드컨소시엄, 웹케시 컨소시엄, (주)제닉이 선정되어 11.6%가 선정된 것으로 당초 계획 6%를 초과하였음

[표 V-26] 마곡 2012년 용지 분양실적 및 연도별 공급 목표

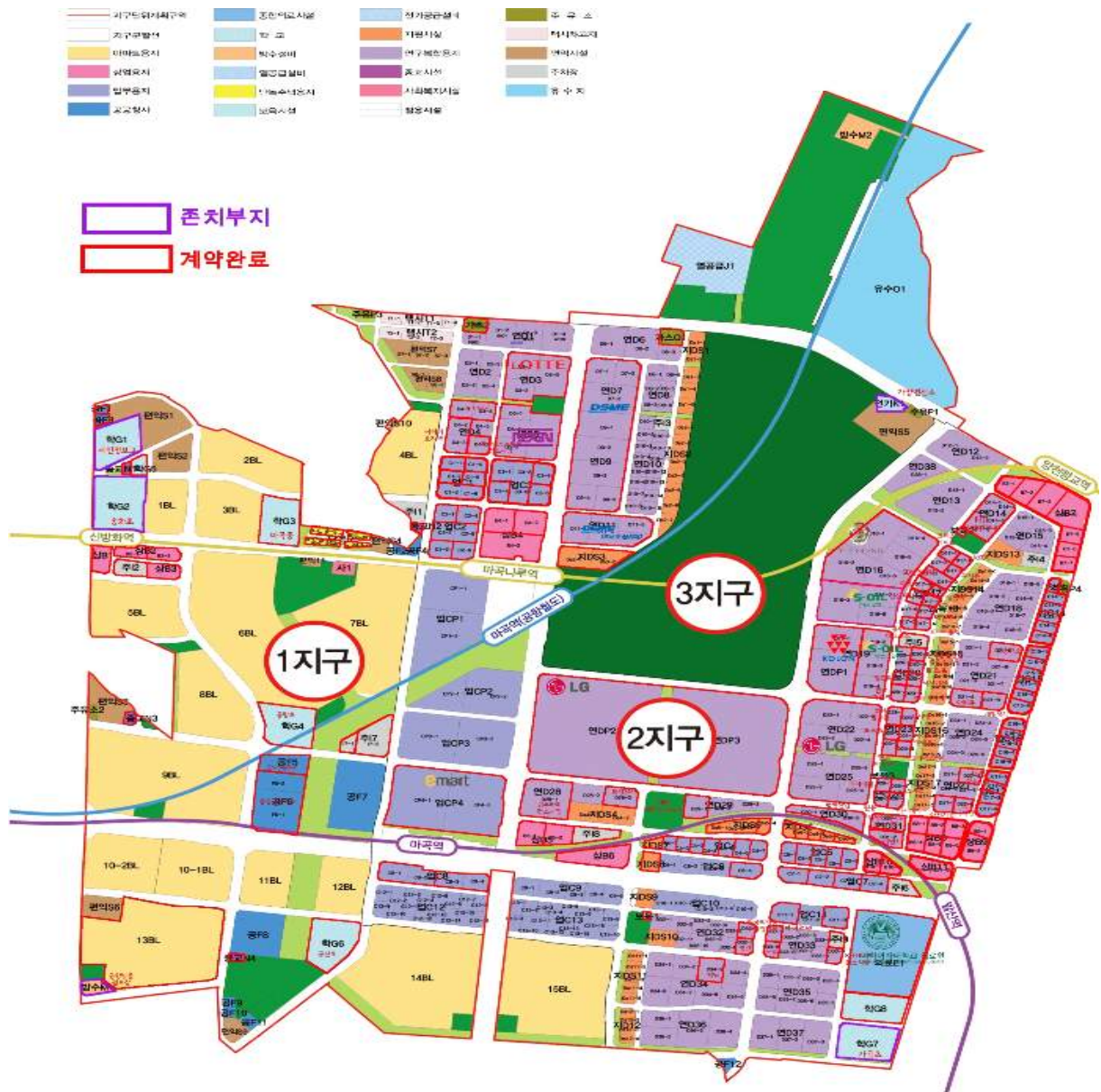
연도별	2012년	2013년	2014년	2015~2020년	2020년~
목표	25%	10%	10%	45%	10%
공급량	(선도기업 19%, 일반분양 6%)				

자료 : 서울시 보도자료, 2012, "서울시 마곡산업단지 1차 분양 협의대상자 선정"p.4.

[표 V-27] 마곡산업단지 추진 절차

구분	추진절차
1994	토지형질변경 등 행위허가 제한지역 지정 고시(강서구)
1995	도시계획(시가지 조성사업구역) 결정(서고시 제95-41호)
2001	개발행위허가 제한지역 지정 고시(강서구)
2004	개발행위허가 제한 연장(강서구)※ 제한기간 2년 연장 : 2004.1.4 ~ 2006.4.3까지
2005	마곡R&D시티(MRC) 기본구상 발표
2006	마곡R&D시티(MRC) 조성구역 건축허가제한 공고
2007	공청회 개최 서울시 도시계획위원회 심의 구역지정 승인신청(서울시→건설교통부) 광역교통개선대책(안) 제출(서울시→건설교통부) 광역교통개선대책 확정(건설교통부) 구역지정 승인(건설교통부) 구역지점 및 개발계획 수립 고시(서울시)
2008	실시계획 인가
2009	단지조성공사(1공구) 착공 마곡홍보단 개관
2010	단지조성공사(2공구) 착공 실시계획 변경인가
2011	1,2지구 실시계획 변경인가 고시(구역변경지정 고시)
2012	1차 일반분양 실시 LG컴소시엄과 첫 입주계약 체결
2013	산업단지 산업시설용지 제2차 ~제4차 일반분양공고 투자설명회 개최 산업단지 지원시설용지 1차 일반분양공고
2014	투자설명회 지원시설용지 2차 ~4차 분양공고 산업시설용지 5차~7차 분양공고
2015	지원시설용지 5차 분양공고 산업시설용지 8차~10차 분양공고

자료 : SH 마곡 도시개발사업 (<http://www.i-sh.co.kr/magok>)에서 재구성



자료 : 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업, <http://citybuild.seoul.go.kr>

[그림 V-8] 마곡산업단지 분양현황(2015년 12월 31일 기준)

[표 V-28] 마곡산업단지 분양현황(2015년 12월 31일 기준)

구분	전체 현황					입주계약완료			
	획지수	면적	최소면적	최대면적	평균면적	획지수	획지비율	면적(m ²)	면적비율
산업시설용지	207	729,485	799	9,900	2,871	99	47.80%	451,490	61.90%
지원시설용지	62	81,326	767	3,772	1,312	13	20.90%	20,124	24.70%

자료 : 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업, <http://citybuild.seoul.go.kr>

(3) 판교테크노밸리 사업추진 일정

- 판교테크노밸리의 경우 2004년 판교신도시 실시계획 승인으로 20만평 수준의 특별계획구역을 지정하여 사업을 추진하였으며, 2006년 4월 부지조성공사를 착공하면서 5월 사업자 모집공고를 통해 6월 1차 사업자를 선정하였음
- 이상훈외(2014)에 따르면 판교테크노밸리는 초기단계(1995년~2002년), 계획단계(2003년~2006년), 개발단계(2006년~2015년)로 구분할 수 있음
- 자족성을 위한 벤처단지 조성 및 규모결정이 2001년에 66만㎡로 결정되었으며, 성남판교지구 공동사업기본협약이 2단계인 2003년 체결되었고, 부지조성공사 착공후 1차 공급대상 37개 용지에 중에서 삼성테크윈(주) 등이 29개의 용지를 분양받았으며, 2013년 9월12일 삼성중공업(주) 등을 선정하여 용지공급을 완료하였음

초기단계(1995년~2002년)
<p>- 자족성을 위한 벤처단지 조성 및 규모결정(2001.09.28) ⇒ 벤처단지 66만㎡ 조성 결정</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>※벤처단지 규모에 대한 관계기관 입장 (건설교통부) 신도시 자족성을 위해 벤처단지 33만㎡ 조성이 필요하나 수도권 과밀억제권에 대규모 벤처단지 조성 불가 (경기도) 지식산업 위주 정보통신, S/W, 반도체산업 등 벤처기업 입주할 수 있는 대규모 도시형 종합 첨단벤처단지 330만㎡ 필요</p> </div>
계획단계(2003년~2006년)
<p>- 성남판교지구 공동시행 기본협약(경기도, 성남시, 토지주택공사 2003.09.08)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 시행자별 면적지분 : 한국토지공사 50%, 대한주택공사 : 30%, 성남시 20%(벤처·업무단지 제외) ▪ 경기도 : 세부개발계획 수립 및 입주자 선정 ▪ 한국토지공사 : 벤처·업무단지 보상, 시공, 분양담당 ▪ 공동 공공시설을 제외한 사업시행구역 내 모든 사업비용 : 각각 사업시행자가 조달집행 </div>
개발단계(2006년~2015년)
<p>- 부지조성공사 착공후, 1차 공급대상 37개 용지 중에서 삼성테크윈(주), (주)넥슨, 안철수연구소, 엔씨소프트(주) 등 29개 용지 선정완료</p> <p>- 2차 용지공급으로 LG넥스원, 차그룹, NHN 등 7개 기업을 선정, 3차 공급으로 삼성중공업(주), 삼양사, 한화, 주성엔지니어링 등을 선정하고 2013년 9월 12일 공지공급 완료</p>

[그림 V-9] 판교테크노밸리 조성과정

자료 : 이상훈·신기동·김태경, 2014, 판교테크노밸리의 성공과 시사점, 이슈 & 진단, No. 137, 경기개발연구원.

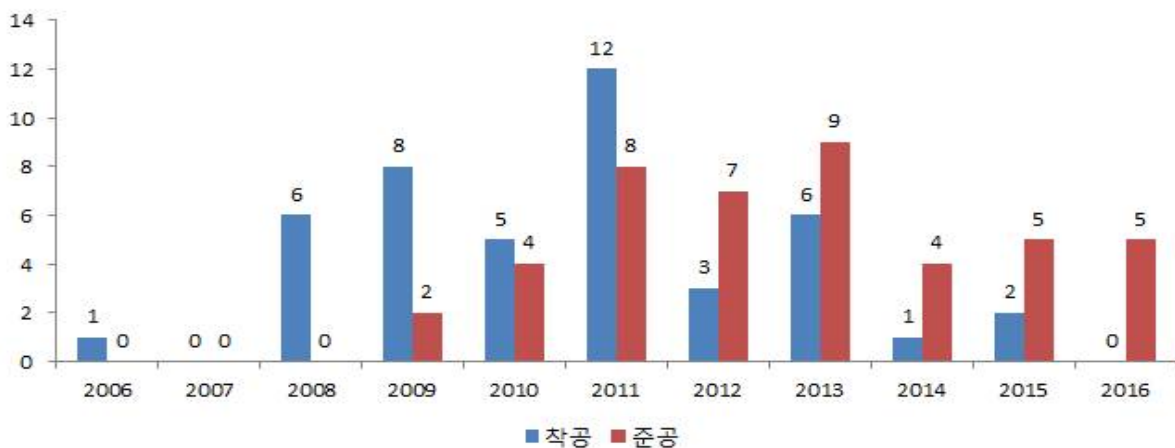
- 택지개발사업을 2009년 12월 완공하고 2011년 5월 일반연구용지 7필지 3차 사업자 계약을 통해 대부분의 토지를 공급하였으며, 2011년 11월 주차장용지 공급 이후에 최종적으로 완료된 것으로 판단됨

[표 V-29] 판교테크노밸리 추진 절차

2004	12월 30일	판교신도시 실시계획 승인 (판교테크노밸리 20만평 특별계획구역 지정)
2006	03월 14일	실시계획변경 승인 (판교테크노밸리 지구단위계획 수립 반영)
	04월 27일	부지조성공사 착공 (2009.12.14 준공)
	05월 04일	1차 판교테크노밸리 공급공고
	06월 23일	1차 사업자 선정 ('06.08.31 2차 사업자 선정)
	07월 14일	2차 판교테크노밸리 공급공고
	08월 31일	2차 우선협상 대상자 선정
2009	12월 31일	판교 택지개발사업 준공
2011	05월 31일	3차 사업자 계약 체결 (일반연구용지, 7필지)
2013	05월	글로벌 R&D센터 개소식 (지식경제부 반도체선포식 병행)
2014	04월	판교테크노밸리지원본부 공공지원센터로 이전
	07월	SW중심사회 실현 전략보고회 개최
2014	03월	공공지원센터 -> 경기창조경제혁신센터로 명칭 변경
	03월 25일	판교 글로벌 리더스 포럼 개최

자료 : 판교테크노밸리(http://www.pangyotechvalley.org/html/introduce/schedule_1st.asp)

- 2015년 12월 현재 초정연구용지 4개의 건물이 공급되었으며, 일반연구용지 28개의 건물이 준공하였거나 건설중이며, 연구지원용지에 7개의 건물이 공급되고 있으며, 주차장용지는 6개의 건물이 공급될 예정으로 총 45개의 건물이 공급될 예정임
- 45개의 건물 중에서 29개의 건물에 입주 미완료된 것으로 분석되었으며, 2015년 현재 입주업체는 총 288개 업체가 입주한 것으로 나타남
 - 2012년 조사결과 203개 기업체 중에서 본사가 75.4%, 지사 5.4%, 연구소 14.3%의 비율을 차지하고 있으며, 대기업이 19.7%, 중소기업이 35.0%, 소기업이 92개 업체가 입주하였음
 - 기술별로는 IT관련 기업이 47.8%, BT관련 기업이 10.3%, ET관련 기업이 4.9%, CT관련 기업 9.4%, 융합관련 기업이 5.9%, 기타가 21.7%를 차지하는 것으로 분석되었음



[그림 V-9] 판교테크노밸리 조성과정판교테크노밸리 건물공급현황

자료 : 이상훈·신기동·김태경, 2014, 판교테크노밸리의 성공과 시사점, 이슈 & 진단, No. 137, 경기개발연구원.

- 2015년을 기준으로 전체 44개의 건물 중에서 39개의 건물이 완공될 예정이며, 2016년에 5개의 건물이 완공될 예정임

- 2006년 1개동을 시작으로 2015년까지 44개의 건물이 착공되었으며, 2011년에 12개 동이 착공되어 가장 높은 비율을 보임

[표 V-30] 판교테크노밸리 입주(예정)기업 현황(2015년 12월 31일 현재)

구분	건물명	구역	면적(평)	입주완료여부
초청연구용지	글로벌R&D	B-1-1,1	12,577.7	미완
	차그룹컨소시엄	B-8	10,244.0	미완
	한국파스퇴르	B-1-3,4	14,287.2	미완
	LIG넥스원	B-7	11,038.0	완료
일반연구용지	동아전자산업컨소시엄	D-2-3	1,349.3	미완
	멜파스(주)	D-2-2	1,349.3	미완
	미래에셋벤처타워	D-1-2	3,100.2	완료
	삼성중공업(주)	A-1-2	7,460.1	미완
	삼양사컨소시엄	B-3	5,732.9	미완
	아름방송네트워크컨소시엄	B-5	5,852.5	미완
	아이포타조성사업컨소시엄	A-2-1	7,345.8	미완
	안철수연구소컨소시엄	D-4	10,563.3	완료
	엔씨소프트(주)	E-1	11,531.1	미완
	넥슨컨소시엄	C-3	22,806.4	완료
	주성엔지니어링	D-1-1	5,459.5	미완
	(주)시공테크	D-2-4	1,599.8	완료
	(주)에이텍	B-2-2	2,889.0	미완
	(주)유라코퍼레이션컨소시엄	D-1-3	2,996.1	완료
	(주)이노밸리	A-2-2	23,817.2	완료
	(주)한화	B-4	4,723.2	미완
	코리아바이오파크	B-2-1	11,060.9	완료
	코리아벤처타운	D-3-3	22,081.5	완료
	판교디지털콘텐츠파크조성사업조합	C-1	18,311.7	미완
	판교벤처밸리(주)	C-2	19,479.6	완료
	판교실리콘파크조성사업조합	A-1	12,873.8	미완
	한국무역정보통신	D-3-2	2,913.4	미완
	한화테크윈(주)	B-6	12,649.0	완료
	JC엔터테인먼트컨소시엄	D-2-5	8,610.9	미완
	SK케미칼컨소시엄	D-3-1	6,146.6	미완
	SK케미칼(주)	D-1-4	6,231.3	완료
	SK텔레시스(주)	D-2-1	1,349.3	완료
	SKC&C컨소시엄	A-1-1	26,886.5	완료
연구지원용지	H스퀘어	SD-2	18,395.5	완료
	산학연지원센터	SB-1	22,652.0	미완
	삼환컨소시엄	SD-3	12,990.9	미완
	엔에이치엔네오워즈컨소시엄	SC-1	16,863.0	미완
	(주)유스페이스	SD-1	28,193.4	미완
	판교에듀파크(주)	SA-1	18,556.2	미완
	경기창조경제혁신센터	-	1,091.4	-
주차장용지	(주)투비에이엔대	주14	3,434.2	미완
	개인	주12	5,692.9	미완
	개인	주15	3,123.7	미완
	(주)농수산홈쇼핑	주13	2,969.7	미완
	(주)에이치에이치엔	주30	2,735.5	미완
	NHN엔터테인먼트(주)	주29	2,760.4	미완

자료: 판교테크노밸리(http://www.pangyotechnovalley.org/html/tenant/company_status.asp)

1.2 창동상계 산업집적지 사업추진 방안

- 판교테크노벨리의 경우 2006년 6월 부지조성공사를 실시하여 2009년 12월말에 준공하였으며, 상암 DMC는 2002년 부지조성공사를 착공하여 2016년 현재까지 입주가 이루어지고 있으며, 마곡산업단지
지의 경우 2009년 9월부지조성공사를 시작하여 2031년 최종적으로 토지공급이 완료될 예정이어서
부지조성공사 약2년, 입주시작까지 약 14년 정도 시간이 소요되는 것으로 예상됨
- 창동-상계 산업집적지는 상암DMC, 판교테크노벨리, 마곡과 상이하게 전체적인 규모가 크지 않아 앞
의 사례에서처럼 많은 시간이 소요될 것으로 예상되지 않으나, 차량기지과 면허시험장이 이전해야
하므로 그에 따른 시간이 소요될 것으로 예상됨

[표 V-31] 주요지역 사업추진 주요 연혁

상암DMC	마곡산업단지	판교테크노벨리
<ul style="list-style-type: none"> ·1992.10 서울 정도 600년 기념사업 기본계획안 ·1997.03 상암지역이 택지개발사업지구 지정 ·2000.04 상암 새천년 신도시 조성계획 발표 ·2001.11 DMC 캐나다 사업설명회 ·2002.05 DMC 홍보관 개관 1단계 용지공급 공고 ·2003.05 2단계 용지공급 공고 ·2006.11 DMC 산학협력연구센터 개관 ·2008.03 DMC 첨단산업센터 준공 	<ul style="list-style-type: none"> ·1995.02 도시계획(시기지 조성사업구역) 결정 ·2005.12 마곡R&D시티(MRC) 기본구상 발표 ·2007.06 구역지정 승인(건설교통부) ·2008.12 실시계획 인가 ·2009.9 단지조성공사(1공구) 착공 ·2011.10 마곡산업단지 관리기본계획 수립 ·2012.10 산업단지 1차 일반분양 ·2016.11 마곡도시개발사업 완료 예정 	<ul style="list-style-type: none"> ·2004.12 판교신도시 실시계획 승인 (판교테크노벨리 20만평 특별계획구역 지정) ·2006.04 부지조성공사 착공 ·2006.05 사업자 모집공고 ·2006.06 1차 사업자 선정 ·2009.12 판교 택지개발사업 준공 ·2013.05 글로벌 R&D센터 개소
86%(2016.01 기준)	58%(2015.12기준)	100%(2011.11)

- 본 연구의 대상지역인 창동-상계 산업집적지역은 2017년 진접차량기 건설 및 창동차량기지 이전공
사가 마무리가 되는 2019년 이후에 개발이 가능하며, 면허시험장 부지의 경우 경찰청과 이전합의가
되고 도봉면허시험장이 이전하는 2018년 이후 개발이 가능함
- 창동-상계 산업집적지를 원형지의 형태로 공급하는 것이 아니라 부지조성공사가 시행될 것으로 예상
되며, 이 경우 창동-상계 전체 부지와 연계성을 가지고 사업이 추진될 것임
- 대부분의 개발에서는 우선적으로 사업을 위한 지구(지역) 등의 지정이 우선되어야 하며, 그에 따른
실시계획의 승인 우선적으로 중요함
 - 상암DMC의 경우 1997년에 택지개발사업지구 지정 이후 본격적으로 추진되기 시작하였으며, 마곡은 2007
년 지역지정 승인, 2008년 실시계획 인가, 판교는 2004년에 실시계획 승인 이후 본격적으로 사업이 추진
됨
 - 창동-상계 사업집적지의 경우도 우선적으로 도시개발구역으로 지정할 필요가 있으며, 구역지정
후 시행자를 선정한 후 시행자가 지구단위계획을 포함하는 실시계획수립하여 인가를 받아야 함
 - 실시계획의 인가가 이루어지면 최대한 빠른 시기에 창동-상계 산업집적지에 대한 홍보가 이루어

질 필요가 있으며, 이를 기초로 입주의사가 있는 기업체를 우선적으로 탐색하는 것이 바람직함

구분	주관부서	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	이후	
마중물 사업	불입사업1 Box-Park(도봉)	서울시, SH공, SBA	구상·설계 / 조성공사	콘텐츠 설치·구축 / 콘텐츠 운영·관리						
	불입사업2 Box-Park2(노원)	서울시, SH공사, 노원구	구상·설계 / 조성공사	콘텐츠 설치·구축 / 콘텐츠 운영·관리						
	동북권창업지원센터	지원센터 조성	서울시, SH공사	기본계획 수립 / 실시설계	단계별 착공 / 조성 공사					
	고기하부 문화예술공방 조성사업	서울시, 도봉구	계획·설계	조성사업 시행						
	문화예술 테마거리 조성사업	서울시			구상·용역		육성·지원사업 시행			
	거버넌스 구축·지원사업	서울시, 도봉구, 노원구			거버넌스 구축·지원사업					
	현승주차장 부지 내 연결도로 조성사업	서울시	계획·설계	사업시행						
	고기하부 환경개선사업	서울시	계획·설계	개선사업 시행		계획·설계		개선사업 시행		
	동부간선도로 지하화사업1(용역)	서울시	구상·설계							
	문화명소(포트레이트 갤러리)건립사업	문화체육관광부	기본계획 수립 / 실시설계 / 조성 공사 / 콘텐츠 설치·구축							
중앙부처 협업사업	KTX 노선연장사업	국토교통부								
	청년취업아카데미	고용노동부					아카데미 운영·관리			
	청년인턴 및 재취업사업	고용노동부					사업 시행			
	지역공동체 일자리 사업	고용노동부					사업 시행			
	문화예술관련 대학(한예중) 유치사업	문화체육관광부					구상·설계			
	차량기지 이전 및 특화산업단지 조성	서울시, SH공사	기본 및 실시설계		사업 시행					
지자체 사업	연희시험장 이전 및 도심자전거이용지 조성	서울시, SH공사			사업 시행		사업 시행			
	동북권 50+캠퍼스 건립사업	인생이모작지원과	용역 시행		사업 시행		사업 시행			
	수변공원 조성사업	서울시			사업 시행		사업 시행			
	드림바이크 조성·운영사업	동북4구사업단			구상·용역		사업시행			
	푸드뱅크 이전사업	희망복지지원과	사업 시행							
	창동운동장(체육시설) 이전사업	동북4구사업단	사업 시행							
	로봇박물관 조성사업	박물관 진흥추진반	기본 및 실시설계		사업 시행					
	세계음식 테마거리 조성사업	동북4구사업단, 도봉구			계획·설계		조성사업 시행			
	관광의 거리 조성사업	동북4구사업단, 노원구			계획·설계		조성사업 시행			
	기상상업지 활성화 사업	동북4구사업단	구상·용역		교육·모임공간 임대 / 상가 활성화 사업		계획·설계 / 사업 시행			
민간투자사업	중랑천 양안연계 교량건설사업	동북4구사업단			계획·설계		사업 시행			
	복합문화공연시설 개발사업	동북4구사업단/민간	기본계획 / PIMAC / 사업자 공모 / 협상 완료/실시설계				착공 / 조성 공사			
	복합유통센터 개발사업	서울시, 농 협/민간	기본계획				사업 시행			
	복합환승센터 개발사업	동북4구사업단/민간					기본계획		사업 시행	
	차량기지남측 상업·업무 복합개발사업	동북4구사업단/민간					기본계획		사업 시행	
	노원역세권 복합개발사업	동북4구사업단/민간	기본계획				사업 시행			
	동부간선도로 지하화사업2	도로계획과/민간					계획·설계		사업 시행	

자료 : 서울시, 2015, 도시경제기반형 사업구상(안), p31.

[그림 V-11] 창동·상계지역 단계별 사업 추진 계획

- 따라서 창동·상계 산업집적지의 조속한 사업추진을 위해서는 차량기지 이전이 완료되는 2019년까지 도시개발구역지정 및 실시계획인가가 모두 준비되어 있어야 하며, 이전이 완료되면 바로 부지공사에 착공할 수 있는 준비가 이루어질 필요가 있음
- 따라서 창동·상계 산업집적지의 경우도 최소 10년 정도 시간이 소요되어 최종적으로 준공될 가능성

이 매우 높기 때문에 단계별로 토지를 매각하는 방식으로 사업을 추진하는 것이 바람직함

- 반면 판교테크노밸리의 경우 1차 용지공급시 추천연구용지를 제외하고 대부분을 공급하는 방식을 취했으며, 1차 용지공급에서 전체 공급대상지의 77.4%(용지면적기준)와 우선협상 대상자를 선정하였다는 것을 검토할 필요가 있음
 - 상암DMC와 마곡산업단지의 경우 부분적으로 매각하는 방식을 선정하였으나 상당한 기간이 소요된 것을 감안하고, 창동상계 산업집적지의 면적이 약 18만㎡이므로 판교테크노밸리가 1차에 우선협상자를 선정한 면적 약 34만㎡보다 적은 면적이므로, 핵심적인 용지를 제외하고 1차에 전체를 공급하는 방안을 검토할 수도 있을 것임
- 토지를 단계별로 공급하는 형태를 취할 경우 현재 산업집적지 및 지원시설용지 등을 감안할 때 1단계는 2020년~2025년까지 우선 복합용지를 공급하고, 2단계는 2026년~2030년까지 면허시험장 부지와 산업집적시설 용지 공급을 완료하는 것이 바람직함
- 토지매각하는 방식으로 추진될 것이므로 우선적으로 개발사업의 재원을 마련할 수 있는 복합용지의 매각을 우선적으로 실시하여 우선협상대상자를 선정하고 복합용도로 개발할 필요가 있음
 - 아울러 공공선도사업 시설은 초기에 창동상계 산업집적부지의 기업유치요인으로 작용하고 중기에는 창동상계 산업집적지의 클러스터의 형성과 더불어 다양한 기능의 결합에 핵심적인 역할을 수행할 것이므로 부지조성공사가 완료되는 2020년에 바로 부지를 선정하고 착공하여 1단계 토지공급시점에 완료전까지 완공하여 각종 기업지원시설고 임대공간에 대한 임대공급이 이루어질 수 있도록 추진하는 것이 바람직함
 - 2단계에서는 면허시험장부지와 산업집적시설용지를 매각하여 2030년까지는 최종적으로 용지공급이 종료되어야 바람직함

[표 V-32] 창동·상계 산업집적지 용지공급

구분	부지조성	1단계	2단계
공급시점	2020~2021(2년)	2020~2025(6년)	2026~2030(5년)
공급용지	-	복합용지 공급 산업집적 내 공공선도시설 공급	산업집적시설용지 면허시험장 부지
	※ 사업의 성공을 위해 산업집적지에 유치해야 할 산업에 대해서는 우선적으로 공급하는 방안을 검토할 필요가 있음		

- 용지공급이 2030년에 완료가 되어도 건물완공에는 토지매매계약 체결 후 약 3년 정도가 소요될 것으로 예상되며, 적극유치시설의 경우 4년정도의 기간을 둘 수 있으므로, 착공의 경우 1단계는 부지조성공사가 완료된 2022년부터 2027년까지 연장될 수 있으며, 1단계 건축물의 경우 2030년까지 지연될 수 있음
- 아울러 2단계 용지공급이 완료되는 시점을 2030년으로 가정하면 최종적으로 적극유치시설까지

완공되는 시점은 2036년까지 연장될 것으로 예상되므로, 가급적 단시일 내에서 용지공급이 완료되는 것이 바람직함

- 판교테크노밸리의 경우 부지공사가 완료되기 전에 토지를 공급하는 것이 가능하도록 하였으므로, 창동상계의 경우 부지공사 중 토지매매계약이 체결된 경우에 용지를 공급하는 방안을 검토할 필요가 있음
- 차량기지 이전이 본격적으로 추진되는 시점부터 창동·상계 산업집적지역에 대한 마케팅을 실시하여 선수요자를 최대한 확보하는 전략을 구상하고, 이를 위해 2019년까지는 기본계획과 타당성 조사까지 완료하는 것이 바람직함



[그림 V-12] 창동·상계 차량집적지역 용지공급 계획

2. 창동·상계 효율적 기업유치전략

2.1 유사지역 기업유치 과정

가. 상암DMC 기업유치

- 상암DMC의 대표적인 기업유치 전략으로 사전마케팅을 들 수 있으며, 2001년 6월까지 뉴욕, KOTRAM주지역 투자유치 사절단 운영, APEC 투자박람회, 캐나다 토론토 설명회 개최 등을 들 수 있음
- 용지공급 후인 2003년 유럽지역 투자설명회를 개최하였으며, 국제포럼, 외국인 임대주택 준공

등 외국인 지원시설의 공급, 2008년 서울디지털컬처오픈 등의 행사를 개최하여 기업유치에 적극적으로 나섬

- 아울러 2010년 상암DMC 2단계 창조계획을 수립하고 다양한 디지털미디어 관련 문화행사를 개최함으로써 지역이 이미지를 제공하는 활동을 벌였다는데 큰 의미가 있음
- 주요 토지매매계약 체결을 살펴보면 2003년 KBS미디어 및 팬택과 계약을 체결하였으며 외국회사로는 처음으로 트럼프코리아가 2004년 토지매매계약을 체결하였고, LG CNS, CJ E&M 등에 토지를 공급하였으며, 스탠포트코리아 호텔과 2005년, MBC와는 2007년에, SBS와 YTN는 2008년, 외국계 학교인 한국자관클럽 2009년 및 드와이트 스쿨과 2010년 토지공급계약을 체결함
- 토지매매계약 체결과정을 살펴보면 2003년과 2004년에 약 30.8%의 용지인 103,406㎡가 공급되었으며, 2007년과 2008년에는 21.9%인 약 73,563㎡가 공급되었음

[표 V-33] 상암DMC 토지분양 면적현황(2015.12.31. 기준)

(단위 : ㎡)

구분	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	미분양	총계	
국내기업	소계	3,925	51,181	50,147	19,200	9,285	34,270	39,294	3,198	10,550	7,586	20,644	7,212		256,492	
	대기업	소계		20,505	11,636	19,200		34,270	29,729	3,198	7,143		20,644			146,325
		일반		20,505	11,636	13,672		34,270	4,984	3,198	7,143		20,644			116,052
		컨소				5,528		24,746								30,273
	중소기업	소계	1,051	2,078	19,110			4,027			3,146	7,586		7,212		44,211
		일반						4,027				1,908				5,935
		컨소			19,110							3,624		7,212		29,946
		협회		2,078							3,146	2,055				7,279
		교회	1,051													1,051
		학교		7,879												7,879
	공공	2,874	20,719	19,400		9,285		5,537			262				58,078	
	외국기업	소계			2,078	3,407			13,536	9,975		5,378				34,375
		대기업	소계			2,078	3,407						5,378			10,863
			일반			2,078	3,407									5,485
컨소												5,378			5,378	
학교								13,536	9,975						23,511	
미분양													44,800	44,800		
총계	3,925	51,181	52,225	22,607	9,285	34,270	39,294	16,734	9,975	10,550	12,965	20,644	7,212	44,800	335,667	
비율	1.2	15.2	15.6	6.7	2.8	10.2	11.7	5.0	3.0	3.1	3.9	6.2	2.1	13.3	-	
누적비율	1.2	16.4	32.0	38.7	41.5	51.7	63.4	68.4	71.3	74.5	78.4	84.5	86.7	-	-	

자료 : 서울디지털미디어시티 각 연도 토지공급 동향 참조

주 ; DMC 총면적 중 산업용지 등은 335,655.4㎡이지만, 각 현황을 참고하여 입력하는 과정에 차이가 다소 발생하였음

- 2015년 현재 국내기업이 256,492㎡의 면적을 공급 받아 전체 공급된 면적의 76.4%를 차지하고 있으며, 외국기업이 34,375㎡를 공급받아 10.2%, 미분양면적이 44,800㎡로 13.3%를 보이고 있음
 - 국내기업이 분양받은 면적 중 대기업이 차지하는 면적은 146,325㎡로 상암DMC면적의 43.6%이고, 국내기업이 분양받은 면적의 57.0%를 차지하고 있으며, 중소기업이 분양받은 면적은 44,211㎡로 전체 면적의 13.2%를 차지하고 있으며, 공공기관인 서울시, 마포구, 경찰청 등이 사용하는 면적은 58,078㎡으로 상암DMC 전체면적의 17.3%임
 - 대기업의 경우 컨소시엄의 비율 27.7%로 비교적 적으나, 중소기업이 분양받은 면적은 컨소시엄의 비중이 67.7%의 비중을 차지하고 있음
 - 토지매매계약을 기준으로 상암DMC의 입주기업을 분석하면 전체 면적의 약 76%가 국내기업에게 분양되었으며 외국기업은 약 10% 수준이고, 국내기업의 경우도 대기업이 약 44%의 비중을 차지하고 있으며, 중소기업이 13%, 공공기관이 17% 수준임을 알 수 있으며, 중소기업은 대부분 컨소시엄을 구성하여 용지를 공급받을 것으로 여겨짐
- 따라서 상암DMC의 경우 외국기업 유치에 위한 노력에도 불구하고 대부분의 토지는 국내 대기업이 분양받았으며, 방송통신 및 신문사 등이 분양받은 면적은 약 59,231㎡으로서 17.6%를 차지함
- 2015년 현재 상암DMC에 입주한 기업은 449개 업체로서 미디어와 엔터테인먼트(M&E) 콘텐츠 관련기업이 255개로 전체 기업의 56.8%를 차지하고 있으며, IT와 SW관련 기업은 172개로 38.3.3%를, NT·BT·첨단기술 관련 기업체가 4.9%의 비중을 차지하고 있음
 - M&E컨텐츠 기업 중 방송관련 기업이 54개 12.%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 영상물, 게임, 교육연구, 영화 등의 기업체가 많으며, 기타가 100개 업체로 22.3%를 차지함
 - IT 및 SW 관련 기업체의 경우 SW기업체가 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 그 다음으로는 IT기술과 관련된 업체 등이 주요 비중을 차지하고 있음
- 상암DMC에 종사자 수는 36,289명으로 M&E컨텐츠 부문이 48.2%, IT와 SW관련 종사자 47.6%, NT·BT·첨단기술 관련 종사자 수가 4.2%를 차지하고 있어, 고용효과가 높은 부문은 IT와 SW 부문인 것을 알 수 있음
 - M&E컨텐츠 부문의 기업당 평균 고용인수는 69명인 반면, IT와 SW 부문은 100명, NT·BT·첨단기술은 70명으로 분석되었음
 - 가장 높은 고용효과를 창출하는 부문은 통신부문으로 기업 당 848명을 고용한 것으로 나타났으며, NT가 207명, 방송 186명, IT가 185명, IT기타 순으로 나타났으며, M&E기타 부문과 애니메이션이 19명으로 가장 낮음
- 상암DMC의 지원기업은 전체 421개 업체가 입주하고 있으며, 지원기업이 73개로 17.3%를 차지한

반면, 후생시설에 입주한 업체가 348개 업체로 82.7%를 차지함

- 지원기업의 경우 도소매, 금융, 컨설팅 순으로 많은 업체가 입주한 것을 알 수 있으며, 후생시설의 경우 음식점과 커피숍, 후생기타, 병의원, 편의점 순으로 나타남
 - 종사자 수의 경우 지원기업 부문이 1,765명으로 46.4%를 차지하고 있으며, 후생시설의 종사자가 2,036명으로 53.6%인 것으로 나타나 지원기업의 평균 종사자 수는 24명, 후생시설의 평균 종사자 수는 6명으로 나타나 지원기업의 평균종사자의 비율이 높게 나타났음
 - 가장 높은 기업 당 종사자 수를 보인 업종은 제조제작으로 업체당 109명의 종사자를 고용하고 있는 것으로 나타났으며, 가장 낮은 부문은 지원기업에서 금융과 법무회계이고 후생시설의 경우에는 사무용품점과 편의점 순으로 나타남
- 이에 따라 상암DMC에는 총 870개의 기업 및 업체에 40,900명의 종사자가 입주한 것으로 분석됨

[표 V-34] 상암DMC 입주업체 및 지원시설 현황

구분	기업		종사자		구분	업체		종사자			
	수	비율	명수	비율		수	비율	명수	비율		
총계	449		36,289		총계	421		3,801			
M&E 콘텐츠	소계	255	56.8	17,488	48.2	지원 기업	소계	73	17.3	1,765	46.4
	방송	54	12.0	10,041	27.7		제조제작	5	1.2	545	14.3
	신문	-	-	-	-		도소매	17	4.0	233	6.1
	인터넷	3	0.7	137	0.4		정책	-	-	-	-
	영상물	26	5.8	1,008	2.8		컨설팅	13	3.1	354	9.3
	게임	24	5.3	1,007	2.8		금융	15	3.6	147	3.9
	영화	20	4.5	699	1.9		법무회계	10	2.4	102	2.7
	공연·전시	4	0.9	98	0.3		보험	2	0.5	45	1.2
	애니메이션	3	0.7	57	0.2		지원기타	11	2.6	339	8.9
	교육연구	21	4.7	1,559	4.3		소계	348	82.7	2,036	53.6
	M&E 기타	100	22.3	1,882	5.2		병의원	24	5.7	149	3.9
IT SW	소계	172	38.3	17,262	47.6	후생 시설	사무용품	9	2.1	26	0.7
	통신	5	1.1	4,239	11.7		편의점	17	4.0	47	1.2
	SW	114	25.4	5,390	14.9		음식점	189	44.9	1,196	31.5
	HW	6	1.3	135	0.4		여행사	3	0.7	15	0.4
	IT	30	6.7	5,555	15.3		부동산	2	0.5	14	0.4
	IT기타	17	3.8	1,943	5.4		커피숍	50	11.9	263	6.9
	NT	22	4.9	1,539	4.2		체육시설	7	1.7	52	1.4
BT 첨단 기술	NT	3	0.7	621	1.7	후생기타	47	11.2	274	7.2	
	BT	7	1.6	155	0.4						
	기타 Hi-tech	12	2.7	763	2.1						

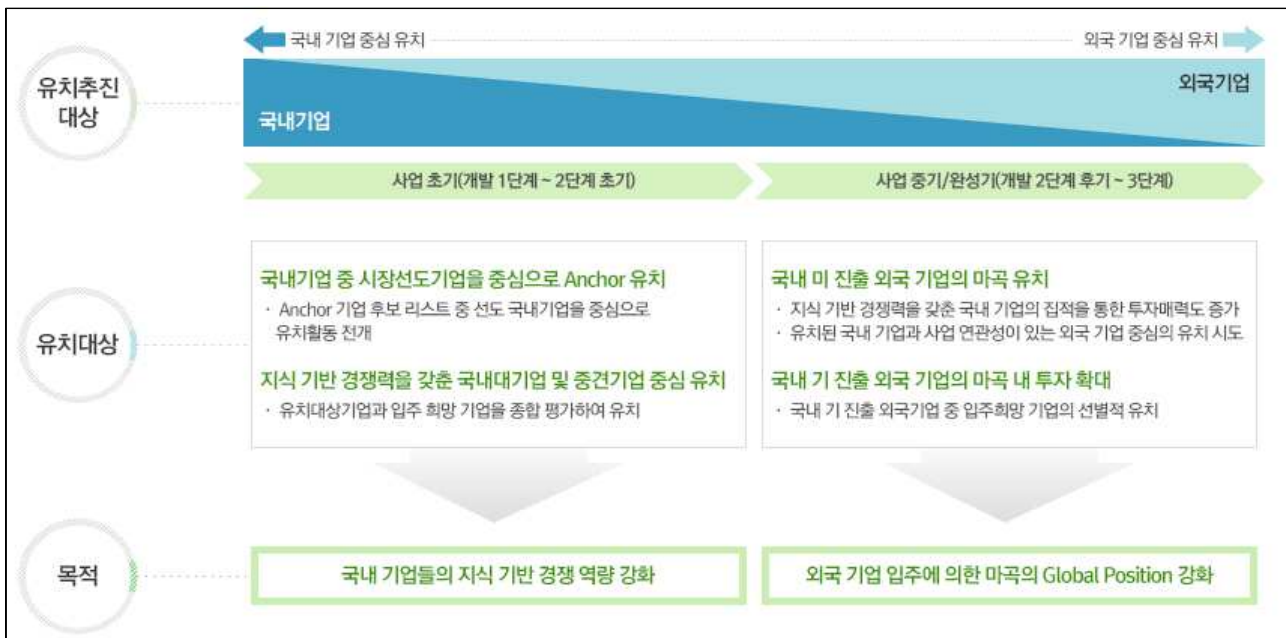
자료 : 디지털미디어시티, <http://dmc.seoul.kr/cntntsService.do?menuId>

나. 마곡산업단지

- 마곡산업단지는 지식기반 경쟁력을 갖춘 국내 대기업 및 중견기업을 중심으로 국내선도 기업의 우

선 유치를 통해 외국기업 유치를 달성하는 것으로 기업유치 방향을 선정하였음

- 따라서 2010년에서 2023년까지는 국내 기업을 중심으로 공급하여 국내 기업들의 지식기반 경쟁역량을 우선적으로 강화하고 이후 외국기업의 입주를 통해 마곡산업단지의 글로벌 포지션을 강화하는 전략을 구성하였음
- 국내기업의 유치를 위해 마곡개발계획 전과→기업정보수집→가치 제안 전달 및 관계 유지의 단계적 접근을 구상하였으며, 해외기업의 경우 마곡관련 인지 향상→기업리스트 및 박람회 정보 수집→가치 제안 전달 및 관계 유지의 단계로 진행할 예정임



자료 : SH마곡도시개발사업 (<http://www.i-sh.co.kr/magok>)

[그림 V-13] 마곡산업단지 사업단계별 기업유치 방안

- 국내 기업유치 전략은 대표후보 대상기업분석을 통해 인센티브 제공방안 수립, 맞춤형 Sales Pitch를 개발 그리고 투자유치 활동수행으로 구성되며, 이를 위해 핵심 인물 대상 커뮤니케이션을 핵심으로 삼고 있음
- 이에 따라 마곡산업단지의 경우 2015년 12월 31일 현재 국내기업이 현재 분양된 면적의 대부분을 차지하고 있으며, 대기업이 375,928㎡로 전체 면적의 51.5%를 차지하고 있으며, 중소기업이 75,562㎡로 10.4%를 차지하고 있음
- 대기업이 분양받은 면적에서 컨소시엄형태로 분양받은 면적이 280,190㎡로 전체 면적의 38.5%를 차지하고 있는데 이는 대기업이 분양받은 면적의 74.7% 수준이며, 중소기업은 컨소시엄으로 분양받은 면적이 4,163㎡로서 중소기업이 분양받은 면적의 5.5% 수준임
- 한편 마곡산업단지의 지원시설용지는 2015년 12월 31일 현재 20,124㎡가 매각되어 전체 81,326㎡의 24.7%가 분양되었음

- 마곡산업단지 토지의 매매계약체결 살펴보면 2012년에 134,181㎡가 분양되어 18.4%가 분양되었으며, 2013년 222,581㎡의 용지의 매매계약이 체결되어 전체 면적의 30.5%가 매각되어 분양을 시작한지 2년 만에 전체 면적의 48.9%가 분양되었음
- 2012년은 선도기업인 LG컨소시엄1이 134,181㎡를 분양받았으며, 2013년에 26개 필지에 대해 코오롱 컨소시엄, 롯데 컨소시엄, 이랜드 컨소시엄, 대우조선해양, 넥센컨소시엄, LG컨소시엄2 등과 토지매매계약을 체결함
- 4차 용지분양공급에 해당하는 2014년부터는 소규모 필지를 해당 하는 필지를 대상으로 중소기업을 위주로 분양되었으며, 지원시설용지의 경우 2013년에 9,109㎡의 계약이 체결되어 전체 면적의 11.2% 분양된 면적의 45.3%를 차지함

[표 V -35] 마곡산업단지 토지공급 면적현황(2016.1.31.기준)

(단위 : m²)

구분		2012	2013	2014	2015	2016	미분양	총계
대기업	소계	134,181	196,652	43,698	1,397			375,928
	일반		64,199	30,819				95,018
	컨소	134,181	132,453	12,879	1,397			280,910
중소기업	소계		25,929	16,459	29,195	3,979		75,562
	일반		25,929	16,459	23,579	3,979		69,946
	컨소				4,163			4,163
	협회				1,453			1,453
미분양							277,995	277,995
총계		134,181	222,581	60,157	30,592	3,979	277,995	729,485
비율(%)		18.4	30.5	8.2	4.2	0.5	38.1	
누적비율(%)		18.4	48.9	57.2	61.4	61.9		

자료 : <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/52088>의 표를 분석한 것임

주 : 2016년 현황은 우선협상대상자이며, 아직 계약이 체결되지 않은 것임

다. 판교테크노밸리

- 판교테크노밸리는 1차 용지공급에서 전체 면적의 70.8%가 분양되었으며, 2007년 2차 분양에서 16.1%가 추가 분양되었고, 2011년 13.1%가 추가되어 모두 분양되었음
- 분양된 면적에서 대기업이 전체 면적의 57.1%를 분양받았으며, 대기업이 컨소시엄의 형태로 분양 받은 면적은 33.7%, 기업이 단독으로 분양받은 면적이 23.4%임
- 1차 분양에서 대기업이 49.3%의 면적을 분양받았으며, 일반과 컨소시엄의 비중에 큰 차이 없었으나, 2차와 3차 분양은 주로 대기업을 위주로 분양됨에 대기업의 분양비율이 높아졌으며, 2차 분양에서 선도기업이라고 할 수 있는 한국파스퇴르가 분양받음으로써 실질적으로 대부분의 분양

이 완료되었다고 볼 수 있음

- 이후 대기업이 분양받는 면적의 대부분은 컨소시엄의 형태로 분양이 이루어졌다는 것을 알 수 있으며, 그 비중이 증가하는 형태를 보였음
- 중소기업의 경우 1차 분양에서는 50.7%의 면적을 차지하였으나 이후 그 규모가 감소하여 최종적으로 42.9%의 용지를 분양받음
- 대부분의 면적이 컨소시엄의 형태로 분양되었으며, 단독으로 입주한 기업은 7.9%에 불과함

[표 V-36] 판교테크노밸리 토지분양 면적현황

(단위 : m²)

구분		2006	2007	2011	총계
대 기 업	소계	153,888	46,830	50,943	251,661
	일반	78,396	12,387	12,183	102,966
	컨소	75,492	34,443	38,760	148,695
중 소 기 업	소계	158,057	24,182	6,814	189,053
	일반	28,027		6,814	34,841
	컨소	90,777	24,182		114,959
	협회	39,253			39,253
총계		311,945	71,012	57,757	440,714
비율(%)		70.8	16.1	13.1	
누적비율(%)		70.8	86.9	100.0	

자료 : 판교테크노밸리의 계약체결 공고 면적을 분석한 것임

주 : 판교테크노밸리의 경우 초청연구, 일반연구, 연구지원 면적을 합하면 433,247.1m²이나, 여기서는 분양공고면적을 기준으로 분석한 것으로 차이가 있음

- 2013년 기준 판교테크노밸리 입주기업은 634개 업체로서 IT업체가 333개(52.5%), BT가 72개(11.4%), CT가 61개(9.6%), ET가 11개(1.7%), NT가 3개(0.5%) 기업이며, 기타가 154개(24.3%) 업체임
- 입주기업 중 대기업이 20%를 차지하고 있으며, 중기업이 35%, 소기업이 45%를 차지하고 있으며, 50인 미만이 48%, 300인 미만이 38%, 300인 이상이 14%를 차지하고 있음
- 기능별로는 기업의 본사가 75%, 연구소가 14%, 지사 6%, 기타 5%를 차지하고 있음

[표 V-37] 판교테크노밸리 입주기업 현황

구분	입주기업	IT	BT	CT	ET	NT	기타
업체수	634	333	72	61	11	3	154
비율	-	52.5	11.4	9.6	1.7	0.5	24.3

자료 : 이상훈·신기동·김태경, 2014, 판교테크노밸리의 성공과 시사점, 이슈 & 진단, No. 137, 경기개발연구원.

2.2 창동상계 산업집적지 기업유치 방안

가. 창동·상계 산업집적지 기업 유치대상

- 상암DMC와 마곡산업단지 그리고 테크노밸리의 토지분양 및 기업의 입주 현황을 살펴볼 때 가장 핵심적인 것은 해당 지역을 대표할 수 있는 대기업을 유치하는 것으로 요약될 수 있으며, 사업 초기에 이러한 요건이 충족될 필요가 있음

[표 V-38] 주요 지역 용지분양 현황 및 주요 입주기업

구분		상암 DMC	마곡 산업단지	판교 테크노밸리
국내 기업	대기업	43.6%	51.5%	57.1%
	중소기업	13.2%	10.4%	42.9%
외국기업		10.2%		
50% 달성		1차 분양 후 5년(2007년)	1차 분양 후 2년(2014년)	1차 분양(2006년)
분양율		86.7%	61.9%	100%
주요기업		MBC, KBS미디어, YTN, 한국일보, 동아일보, 스탠포드코리아, 한국트림프	LG컨소시엄, 대우조선해양 롯데제과, 이랜드, 코오롱 S-OIL, 넥센	한국파스퇴르, 차그롭컨소시엄 삼성중공업, 삼양사, 안철수연구소 넥슨, 엔시스소프트, SK케미컬 등

- 상암DMC의 경우 KBS 미디어, MBC, YTN 등의 미디어 기업과 토지공급계약을 체결하면서 본격적으로 토지의 분양에 탄력을 받았으며, 초기에 소규모의 외국계 기업의 유치에 성공하였으며, 국내 대기업이 분양받은 용지면적이 43.6%를 차지함
- 마곡산업단지는 최초로 계약이 체결된 기업이 LG컨소시엄으로 전체 면적의 약 13% 이상을 차지하는 면적이며, 이후 대기업과 중소기업에 용지가 공급되는 경향을 보임에 따라 국내 대기업이 분양받은 면적이 51.5% 임
- 판교테크노밸리는 1차 분양에서 전체면적의 70.8%가 분양되었으며, 삼성중공업, SK C&C, 삼양사, 안철수연구소, 넥슨 등 국내 대기업이 51.5% 수준임
- 따라서 창동·상계 산업집적지의 경우도 개발목적에 부합하는 국내 대기업을 우선적으로 유치하는 방향으로 기업유치 방향을 선정할 필요가 있으며, 이를 기초로 국내 중소기업과 외국계기업을 유치하는 단계로 전환될 필요가 있다고 여겨짐
 - 창동·상계 산업집적지의 입지불이익을 극복하기 위해서는 창동·상계 산업집적지의 개발컨셉인 서울테크시티에 부합하는 스마트 제조업과 창동 아래나와 연계되는 문화컨텐츠 산업에 부합하는 대기업을 우선적으로 유치하는 것을 검토해야 함
 - 비록 스마트 제조업과 문화컨텐츠 산업 부문에 진출한 국내 대기업이 적어 쉽지 않은 상황이지

만, 창동상계 산업집적지의 개념에 부합하는 대기업을 우선적으로 유치해야 함

- 이후 국내 대기업 유치에 따른 스마트 제조업과 문화컨텐츠 산업의 혁신환경을 조성할 수 있는 가능성을 보여 줌으로써 중소기업이 자발적으로 진출하여 창동상계의 혁신클러스터를 형성하는 단계를 선택할 필요가 있음
- 국내 대기업과 중소기업을 통한 스마트 제조업과 문화컨텐츠 산업의 혁신환경이 형성된 지역에 향후 세계의 산업을 선도하는데 중요한 역할을 수행할 수 있는 외국계 기업을 유치할 필요가 있으며, 상암DMC와 마곡산업단지 그리고 판교테크노밸리의 경우 국내기업을 위주로 입주함에 따라 외국계 기업을 유치하려는 당초의 목적을 달성하지 못하였다는 한계를 극복할 필요가 있음
- 따라서 마곡산업단지에서 기업유치를 위한 전략을 창동상계 산업집적지에도 적용할 수 있을 것으로 여겨지며, 이에 따라 초기에는 국내기업 중심유치에서 사업 중기 및 완성기에는 외국기업을 유치하려는 노력이 필요함
- 창동상계의 경우도 스마트 제조업 부문의 국내 기업 중 시장 선도 기업을 중심으로 anchor를 유치하기 위해 지식기반 경쟁력을 갖춘 국내 대기업 및 중견기업을 선정하고 유치대상기업과 입주 기업을 종합평가하여 유치해야 함
- 사업 중기에는 국내 기 진출 외국기업의 창동상계 산업집적지로의 투자확대를 위해 입주희망기업에 대한 기업의 선별적이 유치를 추진하고, 국내에 진출하지 않는 기업을 창동상계 산업집적지에 유치하기 위한 전략을 구상하는 것이 바람직하며, 이는 유치된 국내기업과 사업 연관성이 있는 외국기업을 중심으로 유치하려는 전략이 필요함
- 유치대상 기업의 선정을 위해서는 마곡산업단지와 마찬가지로 유치기업에 대한 단계별 검토 과정을 거치고 해당 과정을 통해 선정하는 과정을 마련할 필요가 있음



자료 : SH마곡도시개발사업 (<http://www.i-sh.co.kr/magok>)에서 일부 수정

[그림 V-14] 창동·상계 산업집적지 단계별 기업유치 방안

- 우선적으로 기업 및 기관에 대한 유치대상 data base를 수집하기 위해 우선적으로 국내 유치대상 기관과 해외 유치 가능 기관을 분류하고 해당 기관에 대한 기업정보를 수집하며 목록을 작성하고 핵심적인 기업을 선정하여 세부 기업 정보를 조사하여 유치가능성을 판단하고 대상 기업에 대한 창동·상계 산업집적지에 대한 인지도 및 관심도를 제고시킬 필요가 있음
- 아울러 유치 가능성이 있는 기업의 투자계획, 투자고려사항 및 요청하는 인센티브를 파악하여 창동·상계 산업집적지의 목적에 부합하는지 여부를 판단 한 후 대상을 선정하는 과정을 거치는 것이 바람직함

[표 V-39] 유치기업의 단계별 검토 및 선정과정

구분		주요 내용
1단계	기업/기관 등 유치대상 DB 수집 및 분류	·국내 유치기관과 해외 유치 가능 기관 분류하여 수집하여 기업정보 DB 및 KOTRA등 관련 기관에서 목록 확보
2단계	대상기관 세부조사	·핵심기업을 선정하여 세부기업 정보 조사(산업, 업종, 운영현황, 소재지, 매출액, 종업원, 투자현황, 해외사업, 매출비중, 한국진출현황, 수출입현황, 과거접촉여부, 유치대상 프로젝트, 국내투자현황 등)
3단계	유치가능성 파악	·2단계 리스트를 기반으로 접촉(메일, 전화, 방문) ·대상 사업지의 인지도, 관심도, 중점관심분야, 투자계획 및 진출가능성파악, 투자고려사항 및 인센티브 요청사항 등 조사
4단계	유치목적성(필요성)파악	·보유기술, 사업역량평가, 위상 등 가중치를 부여하여 종합적으로 평가하고, 필요한 경우 기술적, 산업적, 정책적 자문 실시
5단계	대상선정	·가중치를 기준으로 대상기관별 점수화 ·아시아 진출여부, 지역 관심도, 해외진출계획 유무, 국내 관련 기업과의 교류 유무, 대상 기업의 전략적 중요도, 핵심기술, 경제적 가치, 유치시 파급효과 등 종합적 평가를 기반으로 선정

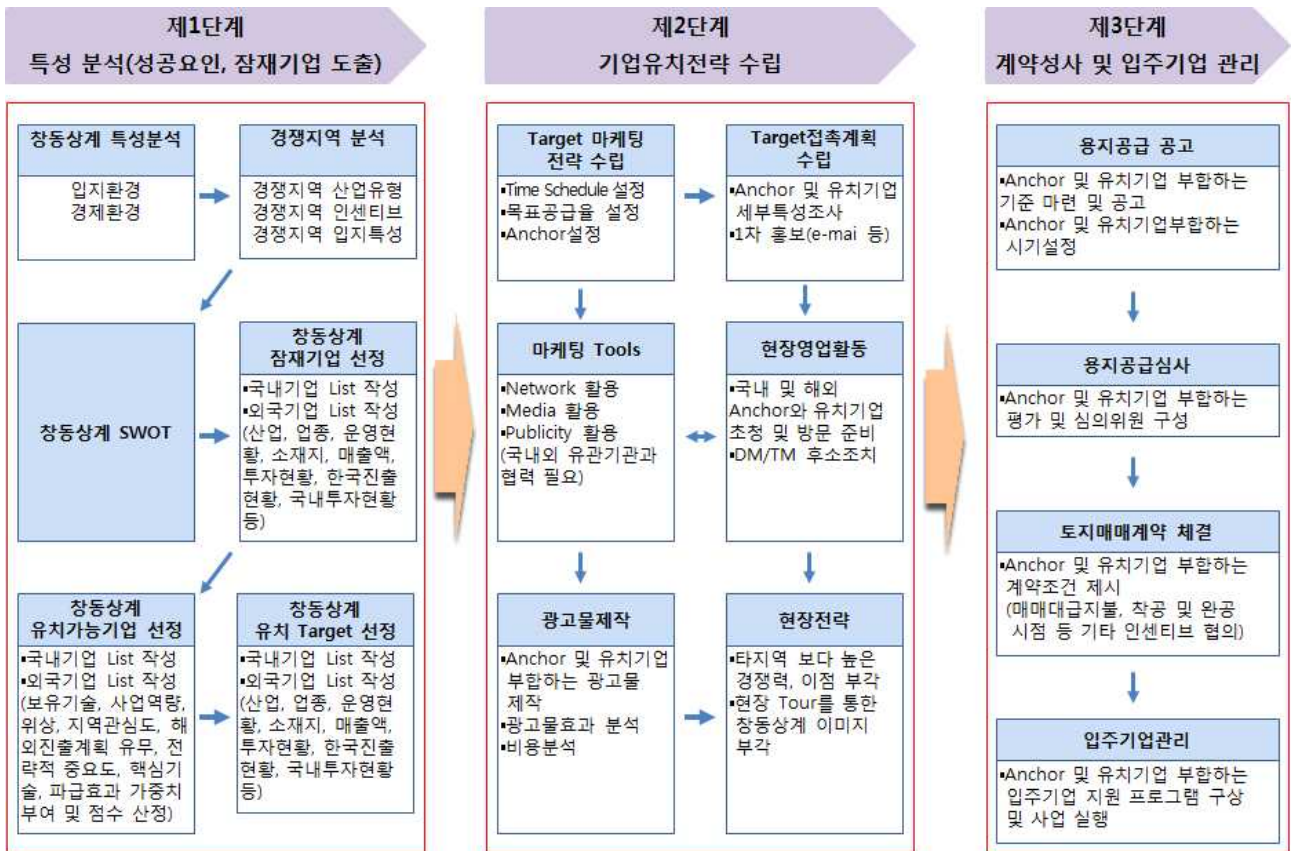
자료 : 한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치 방안연구, pp458~459에서 재구성

나. 창동·상계 산업집적지 기업유치를 위한 마케팅 방안

- 창동·상계 산업집적지에 기업을 성공적으로 유치하기 위해서는 개발목적에 부합하는 기업을 초기에 유치해야 하며, 이를 위한 마케팅 방안으로 3단계를 제안할 수 있음
- 첫 번째 단계는 창동·상계 산업집적지의 특성분석을 통해 성공요인과 잠재기업을 도출하는 것이고, 두 번째 단계는 기업유치전략을 수립하는 단계이며, 세 번째 단계는 계약성사 및 입주기업을 관리하는 단계임
- 첫 번째 단계는 창동·상계 산업집적지의 특성분석, 경쟁지역 분석, 창동·상계 잠재기업 선정, 창동·상계 유치가능 기업 선정, 창동·상계 유치 Target은 선정하는 과정으로 구성됨
 - 우선적으로 창동·상계 산업집적지의 입지, 경제환경 등에 대한 특성분석은 창동·상계 산업집적지에 대한 객관적인 분석이 필요하며, 특히 창동·상계 산업집적지의 특성을 유치기업의 입장에서 또는 스마트 제조업과 문화콘텐츠 산업 측면에서 면밀한 분석이 필요함
 - 그리고 마곡, 상암DMC, 판교 테크노밸리 등 서울시 및 경기도의 유사지역과의 경쟁분석을 통해 창동·상계 산업집적지가 어떠한 장점과 단점을 가지고 있으며, 아울러 서울시의 주요 지역과의 어떻게 연계하여 지역을 발전시킬 수 있는지에 대한 분석이 필요하며 이를 통해 창동·상계 산업집적지의 객관적인 SWOT를 작성할 필요가 있음
 - 작성된 창동·상계 산업집적지의 SWOT를 통해 창동·상계 산업집적지의 유치 대상 잠재기업을 선정하는 과정이 필요하고, 이 경우 국내기업과 외국기업을 분리하여 리스트를 작성할 필요가 있으며, 잠재기업의 리스트를 작성할 때에는 산업, 업종, 운영현황, 소재지, 매출액, 투자현황, 외국기업의 경우 한국진출현황 및 국내 투자현황 등을 검토해야 함
 - 잠재기업을 도출한 경우 잠재기업의 보유기술, 사업역량, 위상, 지역관심도, 해외진출계획 유무, 창동·상계 산업집적지에서의 해당 기업의 전략적 중요도, 핵심기술, 파급효과 등의 가중치를 산정하여 유치 가능한 기업을 선정해야 하며, 이를 기반으로 도출된 유치가능 기업을 대상으로 최종적으로 유치 Target을 설정하는 과정이 필요함
- 두 번째 단계에서는 기업유치전략을 수립하는 것으로 설정된 Target기업에 부합하는 맞춤형 전략을 도출하는 것이 바람직함
 - 우선적으로 Target 마케팅 전략을 수립하기 위해 창동·상계 산업집적지에 대한 세부적인 시간계획, 목표 공급 면적 또는 공급률을 설정하고 그에 따른 anchor를 최종적으로 선정하는 과정이 필요함
 - 설정된 anchor 또는 Target을 위한 세부특성조사가 필요하며, 조사된 자료를 기초로 의사결정과

정 라인에 있는 담당자에게 e-mail 등을 통해 1차 홍보를 실시하는 것이 바람직함

- 1차 홍보 등을 위해 우선적으로 인적네트워크를 활용하거나 다양한 미디어를 이용하는 방안 그리고 공공광고(publicity) 등을 활용하는 방안을 검토해야 하며, anchor 및 Target에 적합한 광고물을 제작하고 그 효과 및 비용을 분석하는 과정이 필요함
- 이들 마케팅기법을 적용하여 홍보가 이루어지거나, 직접적인 접촉을 통해 anchor 및 Target을 현장에 초청하는 현장영업활동이 병행되어야 하며, 이를 위한 초청 및 방문 준비가 필요할 것으로 여겨지며, 현장 방문 시에는 타 지역보다 높은 경쟁력 및 이점을 부각하고 정해진 동선에 따라 현장 tour를 실시하여 창동상계 산업집적지의 이미지를 부각해야 함
- 그리고 현장영업활동이 종료된 이후에는 반드시 DM 또는 TM 등을 통해 후속조치가 이루어져야 anchor 및 Target의 기업투자에 성공할 수 있을 것으로 여겨짐
- 세 번째 단계는 유치의사를 밝힌 기업과의 계약 성사 및 입주기업을 관리하는 것으로 용지공급 공고 및 용지공급 심사 그리고 토지매매계약 체결에서 유치하려는 anchor 및 Target에 부합하는 시기, 기준, 계약조건 등을 협의하여 인센티브를 제공하는 방식으로 진행될 필요가 있음



[그림 V-15] 창동·상계 산업집적지 기업유치 마케팅 전략

참고문헌

보고서 및 논문

- KDI, 2010, 2010년도 예비타당성조사 보고서 “서울지하철 4호선 연장사업”.
- SH공사, 2007, 디지털미디어시티 사업용지에 대한 용지매입신청 안내서.
- SH공사, 2014, 「마곡 도시개발사업 실행전략 수립 연구용역」 보고서.
- 경기도, 2006, 판교테크노밸리 3차 용지공급지침서.
- 경기도, 2006, 판교테크노밸리 조성사업 용지공급 지침서.
- 김성환, 2012, 서울의 균형발전을 위한 동북지역 발전방안, 동북부발전 컨퍼런스 자료집
- 김학훈, 1999, “변이할당모형과 경제기반모형”, 대한국토·도시계획학회, 「지역경제론」, 서울 : 보성각.
- 디지털미디어시티, 2013, 디지털미디어시티 백서
- 박삼욱, 2000, 현대경제지리학, 아르케, 서울.
- 산업연구원, 2015, 바이오메디컬 클러스터 조성방안 연구.
- 서울시 도시계획국 공공개발센터, 2013, 창동상계 광역중심 개발 가이드라인 -동북4구 T/F 협의자료.
- 서울시, 2001, 디지털미디어 기본계획서.
- 서울시, 2009, 수도권 동북부 500만의 수변중심도시 동부권 르네상스 프로젝트.
- 서울시, 2013, 보론, 서울 동북권 광역거점 개발구상.
- 서울시, 2014, 2030 서울도시기본계획.
- 서울시, 2014, 경제비전 2030 서울형 창조경제모델, 보도자료 참고용PT자료.
- 서울시, 2014, 서울시정 4개년 계획 발표자료.
- 서울시, 2015, 도시경제기반형 사업구상(안) - 창동상계 신경계중심지 조성-
- 서울시, 2015, 창동 차량기지 일대 대규모 시설이전 예정지역 도시경제기반형 사업구상(안) - 창동상계 신경계중심지(CBD) 조성사업.
- 서울시행복4구 자치구연구단, 2014, 행복4구 PLAN-동북4구 행복4구 동행 발전전략.

- 서울연구원, 2010, 창동·상계지역 전략적 개발구상(안) 수립.
- 서울연구원, 2013, 디지털 미디어 시티 10년사 및 발전방향, 서울 : 서울산업통산진흥원.
- 서울연구원, 2015, 서울 창조산업 육성 및 창조경제 생태계 조성방안 수립.
- 이상훈·신기동·김태경, 2014, 판교테크노밸리의 성공과 시사점, 이슈 & 진단, No. 137, 경기개발연구원.
- 한국공간환경학회, 2010, 마곡산업단지 업종배치 방안연구, 서울시.
- Moulaert F. and Sekia F, 2003, Territorial innovation models: a critical survey, Regional Studies, 37(3), 289-302.

웹페이지

- 국가통계포털 <http://kosis.kr/>
- 동아사이언스 (<http://www.dongascience.com>)
- 보건복지부 오송생명과학단지 지원센터 (<http://osong.mohw.go.kr/bbs/view.do>)
- 서울 정책아카이브 (<https://seoulsolution.kr>)
- 소피아 앙티폴리스 (<http://www.sophia-antipolis.org>)
- 옵살라 사이언스 파크 (<http://uppsalasciencepark.vasakronan.se>)
- 테크시티 (<http://www.techcityuk.com>)
- Be Success (<http://kr.besuccess.com>)
- Bidwells (<http://www.bidwells.co.uk>)
- DMC 디지털 미디어 시티 홈페이지 (<http://dmc.seoul.kr>)
- SH공사(<http://www.i-sh.co.kr/magok>)
- 서울시 주택·도시계획·부동산·마곡사업, (<http://citybuild.seoul.go.kr/archives/52088>)
- 판교테크노밸리(http://www.pangyotechnovalley.org/html/tenant/company_status.asp)

통계자료

통계청 전국사업체조사 : 읍면동별 산업대분류 현황 / 2004년~2012년기준자료

통계청 전국사업체조사 : 시군구별 산업세세분류별 현황(서울시) / 2004년~2012년기준자료

신문기사 및 보도자료

경향신문(19740722), '창동지구',

경향신문(19790323), '지하철 4호선 연장'.

경향신문(19920403), '창동역 앞에 대규모 주차장'

매일경제(19850914), '상계중계동 140만평 택지개발사업 12월 착공'.

매일경제(19870320), '상계주변 녹지 택지로 개발'.

동아일보(19961210), '도봉 창동역 주변 상권 개발'

서울시 보도자료(2015.03.10.), '27개 서울형 도시재생 선도지역' 선정.

서울시 보도자료, 2012, '서울시 마곡산업단지 1차 분양협의 대상자 선정'

