



## 정책건의

### □ 연구 목적

- 이 연구는 민간주도형 도시관리 또는 도시재생 기법으로 알려진 타운매니지먼트 제도를 판교테크노밸리와 같은 첨단산업단지에 도입하는 데 따른 제약조건과 기대효과 등을 검토하여 경기도 차원의 제도화 방안을 제시하는 데 목적이 있음

### □ 판교제1테크노밸리의 타운매니지먼트 도입여건

- 판교테크노밸리 입주기업 설문 결과, 타운매니지먼트 도입 필요성에 대해 긍정적 응답(필요+매우필요) 비율은 33%로 절대적으로 낮은 수준임
  - 타운매니지먼트 참여로 기부금, 회비, 부담금 등 자부담이 발생할 경우 타운매니지먼트 사업에 참여할 의향이 있다는 응답률은 9%로 매우 낮은 참여의향을 나타냄
- 타운매니지먼트 시행 시 주차공간 확보 사업이 가장 우선적으로 필요한 것으로 나타났고, 교통체증 완화, 대중교통 이용 편리성 사업에 대한 필요성도 높은 수준임
  - 입주단지별로 필요사업에 대한 인식이 상당히 다른 것으로 나타났으며, TM 도입 배경으로 강조되던 야간/주말 상권공동화 대책의 우선순위는 낮은 편임

### □ 첨단산업단지의 타운매니지먼트 도입 필요성 및 제약조건

- 외국의 첨단산업 집적지들에서는 기업의 혁신과 성장 지원을 위한 환경조성을 담당하는 전문성을 갖춘 공식적 전담기관의 존재가 공통적 특징인 것으로 확인됨
  - 아들러스호프 사이언스파크의 'WISTA Management'는 단지 조성 및 운영에 관한 사항을 총괄하며, '시스타 사이언스시티 주식회사'는 기업 및 연구소들의 네트워킹과 더불어 주거, 환경, 문화, 사회통합 등의 종합적 발전을 추진하는 역할을 담당함
  - 판교테크노밸리를 비롯한 경기도내 첨단산업단지의 운영·관리를 통합적으로 수행할 전문성과 공공성을 겸비한 전담기관을 신설하는 방안을 검토할 필요가 있음
- 테크노밸리의 존립근거인 입주 첨단기업의 번영에 필요한 환경조성과 지원활동을 통

합적으로 수행하기 위한 전담기관의 신설이 요구되며 타운매니지먼트는 그러한 전담기관의 민간주도형 대안 모델로서 검토할 가치가 있음

- 다만, 사유재산의 증식이라는 인센티브 기제가 추진 동력으로 작용하는 상업지역 TM과 달리, 첨단산단은 인센티브 기제가 미약하여 TM 추진 동력 확보가 어려움
- 따라서 첨단산업단지 구성원들(기업, 기관, 상인 등) 간에 TM의 필요성과 기대효과에 대한 인식의 공유(컨센선스)가 더욱 중요한 선결 과제임

○ 경영활동(물류, 판촉, 광고, 인력수급, 교육훈련 등)에 대한 직접적 지원 등 입주기업들에게 유효한 인센티브 기제를 파악하여 이를 사업화하는 방식으로 첨단산업단지 적합형 타운매니지먼트 창출을 지향해야 할 것임

- 서울의 홍·합밸리, 구로밸리 등과의 고급인재 유치경쟁에서 판교밸리의 경쟁력 제고를 목표로 한 TM 전략 수립을 통하여 구성원들의 공감과 참여를 유도할 필요

#### □ 첨단산업단지 타운매니지먼트의 거버넌스 전략

○ 첨단산업단지의 장소적 매력이라는 핵심 가치를 추구하는 데 있어 공공부문 주도형 산업단지 관리 시스템의 한계를 보완한다는 차원에서 민간부문의 역할 확대가 필요

<첨단산업단지(테크노밸리) 핵심 가치 구현을 위한 공공 및 민간 부문의 역할 영역 구분>

공공부문의 비교우위 역할 영역(H/W)	민간부문의 비교우위 역할 영역(S/W)
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 정주환경 관리 및 개선</li> <li>· 사회간접자본시설 운영관리</li> <li>· 기업지원시설 운영관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 장소 마케팅 기획, 실행</li> <li>· 기업지원서비스 고도화</li> <li>· 입주기업 공동사업</li> </ul>

○ 단기적으로는, 공공부문의 주요 역할 영역에 해당하는 시범사업을 선정하여 공공주도형 타운매니지먼트를 추진하여 성과를 창출함으로써 타운매니지먼트에 대한 민간부문의 긍정적 인식을 확산하는 계기로 활용

- 공공주도형 타운매니지먼트 시범사업에 있어 민간부문 대표자들이 참여토록 제도화함으로써 민간부문 주도형 타운매니지먼트의 리더십을 배양하는 기회로 활용
- 공공부문 주도형 첨단산단 타운매니지먼트 시범사업은 주거, 주차, 교통 등 정주환경 관련 현안의 해결과 관련된 사업을 우선적으로 고려할 수 있음

○ 중장기적으로는, 입주기업의 조직화와 사업역량이 성숙됨에 따라 민간부문이 강점을 지니는 역할 영역에 대해 민간주도형 타운매니지먼트 사업의 도입을 추진

- 민간주도형 타운매니지먼트의 사업주체로는 입주기업의 절대다수가 참여하는 사업 자단체가 가장 적합하나 업종별, 소구역별 사업자단체가 사업주체가 될 수도 있음
- 궁극적으로는, 첨단산단의 핵심 가치 추구에 있어 공공부문과 민간부문이 각각의 비교우위 역할 영역에서 공공주도형 및 민간주도형 타운매니지먼트 사업을 독자적으로 전개하되 상호 연계, 협력하는 민관협력형 타운매니지먼트 모델을 지향
  - 나아가 공공부문과 민간부문 주도로 다수의 타운매니지먼트 사업이 동시다발로 진행될 수도 있으므로 이러한 사업들에 대해 첨단산단 전체 관점에서 심의, 조정하는 최상위 의사결정기구(가칭 '○○테크노밸리 매니지먼트 협의회')를 설치할 필요

#### □ 첨단산업단지 타운매니지먼트의 사업대상과 운영방식 설정방안

- 타운매니지먼트 사업의 실행에 있어 주된 제약요인인 지역내 주체 간 이해관계 불일치 문제를 최소화하는 것이 사업의 실행가능성을 높이는 데 있어 핵심 쟁점
  - 공간적 범위 또는 참여자 범위 측면에서 타운매니지먼트 사업의 편익이 테크노밸리 내 일부 집단에 편중되는 경우 해당 집단을 참여대상으로 한정하는 방식 검토
- 판교테크노밸리처럼 다수의 블록으로 나누어지는 대규모 첨단산업단지는 단지 전체가 아닌 소구역 단위의 타운매니지먼트를 먼저 시도하여 성과를 창출하고 가능성과 잠재력을 확인하는 과정을 거칠 필요가 있음
  - 구역별 타운매니지먼트 실행경험을 축적하고 안정적 운영단계에 도달함에 따라 점차 사업의 범위를 첨단산단 전체로 확대하는 시도가 고려될 수 있음
- 한국은 BID와 같은 준조세 강제징수 제도가 없기 때문에 재정부담이 수반되는 타운매니지먼트 사업은 입주기업들이 사업참여 여부를 선택하는 방식이 현실적 대안
  - 주차장 건립, 기숙사 건립, 상권활성화 사업 등 사업의 성과가 특정 집단에 편중되는 경우 사업 단위별 선택적 참여 및 재정기여도에 따른 편익의 차등화 방식 적용
- 첨단산단 타운매니지먼트의 사업운영 방식으로는 현존하는 '지역 단위 자산관리' 분야 민간부문 전문기관에 위탁하는 방식으로 사업의 성과를 높이는 전략이 필요
  - 난이도가 높지 않은 사업이라면 타운매니지먼트 기구 자체 사업조직을 설치, 운영하는 방식을 시도할 가치가 있으며, 이 때 사업지구 내 대기업과 공공기관 등이 인적, 물적으로 상당한 기여를 하는 '공공주도형과 민간주도형이 절충된 사업모델'도 검토

## □ 첨단산업단지 타운매니지먼트의 제도화 방안

- 상위법률에 타운매니지먼트의 제도적 근거를 마련하는 일은 매우 어렵다고 판단되며, 경기도 독자적으로 실행가능한 대안은 타운매니지먼트 관련 경기도 자치조례를 제정하거나 경기도 시책사업으로 공식화하여 추진하는 방안이 고려될 수 있음
  - 기존 경기도 시책사업인 ‘상권진흥구역’ 지정 및 지원사업을 테크노밸리 등 다양한 특별지구 유형에 적용할 수 있도록 사업의 대상범위를 확대하는 방안도 검토 필요
- 첨단산업단지에 타운매니지먼트를 적용하기 위한 경기도 차원의 제도화를 하게 된다면 그 내용적 범위는 기본적인 원칙과 선택가능한 대안을 제시하는 정도가 될 필요
  - 1) 정책의 목표가치와 도입 전제조건(필요/충분조건)
  - 2) 거버넌스 전략(단기 공공주도형, 중장기 민관협력형)
  - 3) 사업대상과 운영방식 설정방안(사업대상구역, 사업참여주체, 사업운영방식)
  - 상위법률에 타운매니지먼트의 근거가 없기에 특정한 사업모델을 강제할 수는 없으므로 최적 의사결정의 절차와 방법을 안내하는 지침서(메뉴얼)의 형태가 바람직
- ‘첨단산업단지에서의 타운매니지먼트’를 ‘테크노밸리 매니지먼트(Techno Valley Management)’ 또는 ‘특별지구 매니지먼트(Special District Management)’로 용어를 변경할 것을 제안함
  - 타운매니지먼트(Town Management)의 ‘Town’은 도시의 중심상업지역, 번화가라는 의미가 강하여 업무지구나 관광지구 등 다양한 지역유형을 포괄하지 못하기 때문에 ‘Special District(특별지구)’ 라는 용어가 더 적합하며, 첨단산업단지에 보다 맞춤형의 표현으로는 ‘Techno Valley’ 또는 ‘High-tech District’의 사용을 검토