

## 홍콩의 공장형 빌딩 실태 사례조사

- 이원빈 연구위원(지역발전연구센터)

### I. 출장개요

- (1) 출장자 : 이원빈 연구위원(지역발전연구센터)
- (2) 출장기간 : 2011년 5월 24일 (화) ~ 5월 28일 (토) (4박 5일)
- (3) 출장 조사지역 : 홍콩
- (4) 출장일정

일자	방문기관	면담자
5. 24(화)	<오전> 인천 → 홍콩 <오후> 오후 : Wong Tai Sin 공장지구 아파트형 공장 현장방문 시찰	
5. 25(수)	<오전> 홍콩대 도시계획학과 <오후> 홍콩 Town Planning Board 방문	Siu Kei Wong 교수 So Lai Chun
5. 26(목)	<오전> 홍콩 주택부 (Housing Authority) 방문 : 홍콩 공장형 빌딩의 재개발 추진 현황 등 면담 <오후> Hung Horn 공장 빌딩 방문시찰	Annette Lee

5. 27(금)	<오전> 홍콩 URA 방문(도심형 산업입지 재개발사례조사) <오후> Kwun Tong 도심재생사업 지역 방문	Chan Wah Yu
5. 28(토)	<오전> 첵랍공항 Sky Plaza 방문 <오후> 홍콩 → 인천 귀국	

## II. 출장 조사내용

- 5월 24일 (화) Wong Tai Sin 공장지구 아파트형 공장 현장 방문
  - 초기 홍콩의 아파트형 공장은 중국혁명 이후 난민에 대한 취업장으로 정부가 임대 고층 공업빌딩을 제공하면서 시작함.
  - 1970년대 홍콩정부의 무허가공장 수용과 도심재개발을 위한 방안으로 정부에서 17개의 공장단지와 약 356동의 공장빌딩을 건설하면서 공공이 주도하여 본격적으로 이루어져 옴.
    - 그러나 정부 주도의 공장빌딩은 시설미비와 장소의 협소 등으로 업체가 입주하지 않아 공급이 거의 잠정 중단된 상태이고 현재 홍콩의 공장빌딩은 민간 부동산업자들에 의해 분양·임대되는 민간 주도형으로 전환됨.
  - 홍콩은 민간부문이 주도한다는 점에서 싱가포르와는 차이가 있지만 싱가포르와 유사하게 협소한 국토 면적을 극복하기 위한 방안으로 공장빌딩 공급이 활발히 진행되고 있음.
- 5월 25일 (수) 홍콩대 도시계획과 : 면담자 Siu Kei Wong 교수
  - 홍콩의 아파트형공장 (홍콩에서는 공업빌딩이라고도 부름)은 工業畧에서 60~70년대 성행하던 무허가 공장을 수용하기 위하여, 17개 공장단지에 35동의 아파트형공장을 건립

- 그러나 시설미비와 아파트당 건물면적 협소 등의 사유로 업체가 입주하지 않으므로 정부차원의 공장신축은 중단한 상태임.
  - 이에 따라 민간부동산 업체들이 다양한 형태의 아파트형공장을 건립하여 분양·임대하는 민간주도형으로 발전
- 홍콩의 아파트형공장(공장빌딩)은 홍콩내 기업은 물론 외국기업을 수용하는 입지로서 기능하며, 섬유·일용품에서 하이테크 부문으로의 고도화, 구조조정을 수용하는 인큐베이터로서 기능하고 있음.
  - 공장빌딩은 홍콩에서 가장 보편화된 공장형태로 발전하여 2009년 기준으로 700여개 동(棟)의 공장빌딩에 홍콩 전체 제조업체의 82%가 입주한 상태이고 전체 작업공간의 70%가 공장빌딩의 형태를 띠고 있음.
- 5월 26일 (목) 홍콩 주택부 방문 : 면담자 Annett Lee
- 2008년까지 공공부문에서는 주택부(Housing Authority) 관할 하의 10개 공장지구(factory estates)가 조성되어 있으며, 조만간 해체될 예정인 노후 공장빌딩을 제외한 공장빌딩에 8,200개 이상의 공장이 입주하고 있음. 총바닥면적은 20만㎡ 이상임.
  - 홍콩의 공장빌딩의 가동률은 약 97%에 이르며, 공장빌딩을 주거용으로 전환한 사례는 없음.
  - 표준적인 공장빌딩은 1~2층이 하차장이나 주차장으로 이용하고, 3층 이상이 공장으로 사용되는 형태인데, 업체 당 평균면적은 30~300평으로 다양하나 85~112평이 가장 보편적임.
  - 분양조건은 계약 시 전체 금액의 20% 이상을 계약금을 지급하고, 나머지는 10년간 분할·지급하며, 임대기간은 2년을 기본으로 함.

- 정부의 지원제도는 입주업체를 위한 금융·세제 지원보다는 공장빌딩 건설을 위한 산업용지의 제공에 정책의 중점을 두고 있음.
  - 홍콩의 토지는 모두 국유이므로 공장빌딩 부지는 정부가 차지권(借地權)의 매각 또는 사용인가 형태로 공급함.
  - 또 토지계획규제에 따라 낙찰된 산업용지는 입주자가 권리를 취득 후 건축규제에 따라 공장빌딩을 건축하는 방법과 부동산업자가 공장빌딩을 건설한 후 분양 또는 임대하는 형식으로 운영됨.
- 대부분 시가지에 위치하여 주차장이 적어 노상주차가 많아 물류비용이 높음.
  - 반면 노동력 또한 시가지 밀집지역의 고층주택에 거주하고 있으므로 직주근접이 자연스럽게 이루어지고 있음.
  - 도심에 위치하고 있는 이점으로 도심 산업구조의 조정과 산업 인큐베이터 기능을 수행할 수 있는 장점을 동시에 보유하고 있음.

□ 5월 27일 (금) 도시재개발사업부 (URA) 방문 : Chan Wai Yu 면담

- 홍콩의 도시재개발국(Urban Renewal Authority)는 기존의 도시개발공사(Land Development Corporation)를 대체하면서 새로운 도시재개발 전담기관으로 설립
  - 기존 LDC는 토지수용권을 가지지 못하는 등 법적인 권한이 제한되어 있었고 주로 민간개발업자와의 파트너십을 통한 높은 수익사업만을 추진
  - 공공성이 높은 사업을 추진하기에는 한계가 있어 정부주도의 도

## 시재생사업을 추진하기 위해 URA를 설립

- 홍콩의 새로운 도시재개발정책은 주민친화적인 도시재생을 목적으로 포괄적이고 통합적인 접근방법을 취하고 있음.

- 개발과 보전의 조화를 통한 도시기능의 활성화를 목표

- 대표적인 도시재개발사례로 Kwun Tong 지역 재개발을 들 수 있는데 저소득층이 밀집한 노후지역인 Kwun Tong을 2년간의 지역주민들과의 협의과정을 통해 2007년부터 재생사업을 본격적으로 추진

- URA는 쿤통지역에 지역사무소를 개설하여 항시적으로 지역주민들과의 소통할 수 있는 제도적 장치를 마련하여 지역주민의 의견을 충분히 반영하여 재개발을 추진

- 홍콩의 대표적 저소득층 밀집지역인 쿤통의 지역민들에 대한 지원대책과 효과적인 이주대책 등을 지역주민과의 의사교류를 통해 친주민적 방향으로 수립하여 추진

- 과거 홍콩의 도시재생사업이 수익성을 중시하는 민간중심으로 진행되었던 반면 도시재생공사의 설립으로 공공성을 강화하였으며 지역주민의 적극적인 의견수렴을 통해 추진효율성을 제고시키는 효과를 거둔 것으로 판단됨.

## □ 5월 28일 (토) Sky Plaza 조성지역 방문

- 홍콩 첵랍공항 인근에 주거, 쇼핑, 문화 업무, 금융 등 다양한 기능이 집적되어 있는 도심형 복합업무단지로서 Sky Plaza를 조성하였음.

○ 홍콩국제공항은 레스토랑, 보안검색, 면세점 쇼핑, 수하물 처리 만족도, 터미널 청결도, 레저·오락 시설, 직원 친절도 등 항목별 순위에서 고르게 좋은 평가를 받았음. 그 중 쇼핑, 문화 공간이 입주한 복합시설물인 스카이플라자는 공항방문자들에게 바쁜 출장일정속에서 업무와 여가, 엔터테인먼트를 연계시킬 수 있는 복합적인 기능을 통해 공항이용자의 만족도가 높은 것으로 평가됨.

- 스카이플라자(Sky Plaza)는 공항 근처의 버려진 낙후부지를 활용하여 공항이용자들의 편의성을 높이고 공항이용객 유치를 통해 지역소득증대효과를 거둔 성공적인 도시개발사례라고 할 수 있음.