

현안분석 2008-61

# 국가경쟁력강화를 위한 산업입지법제 개선방안 연구

임 명 현



# 국가경쟁력강화를 위한 산업입지법제 개선방안 연구

A Study on the Industrial Location Policy in Korea

연구자 : 임명현 (법제처 예산결산특별위원회 입법조사관)  
Im, Myung-hyun

2008. 10. 31.

## 국 문 요 약

1960년대 이후 산업화 정책은 산업입지 정책과 매우 긴밀히 연계되어 추진되었다. 산업용지의 공급은 국가 주도로 계획에 의한 산업단지의 공급을 중심으로 이루어졌으며, 그 결과 한국경제는 괄목할만한 성장을 이루었다.

그러나 이러한 국가주도의 산업용지 공급정책은 개발연대를 지나 산업환경이 급속히 변해가면서 그 효과성에 도전을 받고 있다.

우선 현행 산업입지 법제는 공급자 위주로 되어 있어 이러한 수요 변화를 적절히 대응하기 어려운 측면이 있다. 이러한 요인 외에도 산업단지 규제로 인한 경쟁력 약화, 산업단지 개발 및 관리의 이원화, 분양위주의 산업입지 공급에 따른 높은 용지가격, 개별입지의 무분별한 증가로 인한 난개발과 환경파괴, 기존 산업단지의 노후화에 따른 생산성 저하 등의 문제를 노정하고 있다.

이러한 문제에 대응한 현행 산업입지 법제의 개선과제로는 공급자 위주의 개발중심에서 수요자를 고려한 관리 중심으로의 전환, 분양위주의 공급정책에서 임대위주의 정책으로의 전환, 신규개발공급보다는 기존 산업입지의 정비로의 전환, 내국기업 중심에서 외국인 투자기업의 유치 활성화, 기타 산업단지 규제 개선, 산업용지의 저렴한 공급을 위한 토지비축 등이 포함된다.

※ 키워드 : 산업입지, 산업단지, 계획입지, 개별입지, 노후산업단지, 준산업단지, 장기임대전용산업단지

## Abstract

Korea's industrial policy since 1960th has closely related to industrial location development. The supply of industrial land has been well led by central government in the pre-structured framework, that Korea achieved a remarkable growth in manufacturing industry.

However the competitiveness of state initiated by industrial location policy is being weakened mainly because of the rapidly changing global industrial environment etc.

Firstly the current legal systems on industrial location are supplier-centered, that the change of enterprise's needs in demand side is difficult to be reflected and practiced. Besides there's other problems like over regulations in the authorizing process, the separation between development and management of industrial complex, the relative high cost of industrial land because of the land supplying policy done mostly by sale, the proliferation of individual plant, and the decrepitude of existing complex.

This study presents a few solutions to cope with these problems. First, the current supplier-centered industrial policy should be altered by customer-centered one. Second, the land supplying methods be replaced from sale to long-term lease. Third, new development of industrial land be reduced and existing decrepit complex be improved. Last but not least, regulations in the authorizing process be reduced rationally.

※ Key Words : industrial location, business park, decrepit industrial complex, regulations

# 목 차

국문요약 .....	3
Abstract .....	5
I. 서 론 .....	11
II. 산업입지 현황 .....	13
1. 산업입지관련 법제 현황 .....	13
1) 계획입지관련 법제 현황 .....	14
2) 개별입지관련 법제 현황 .....	19
2. 산업입지 개발현황 .....	20
1) 산업단지 개발현황 .....	20
2) 개별입지 개발현황 .....	26
3) 소결 : 산업단지의 경제적 위치 .....	28
III. 산업입지 환경 변화와 정책방향 .....	31
1. 산업입지 환경의 변화 .....	31
1) 산업입지 경쟁의 세계화 .....	31
2) 산업구조의 재편과 산업입지 수요의 변화 .....	32
3) 지방자치와 환경보전에 대한 관심증대 .....	33
4) 국내산업의 해외이전과 산업의 공동화 .....	34
2. 산업입지 법제의 주요 문제 .....	35
1) 산업용지 수요 및 공급의 변화 .....	35
2) 산업단지 규제로 인한 경쟁력 약화 .....	39

3) 산업단지 개발·관리의 이원화 문제 .....	40
4) 분양위주의 산업입지 공급정책과 높은 용지가격 .....	41
5) 개별입지의 증가에 따른 난개발 문제 .....	44
6) 기존 산업단지의 노후화 문제 .....	46
3. 산업입지 정책의 기본 방향 .....	47
1) 저성장시대 산업입지 정책방향 .....	47
2) 환경친화적인 산업입지개발 .....	48
3) 지식기반산업의 합리적 입지공급 .....	48
4) 중앙정부와 지방정부의 역할 재정립 .....	49
5) 외국인기업 유치확대와 해외진출 국내기업의 U턴 대응 .....	50
6) 중소기업에 대한 산업입지 정책 .....	52
IV. 산업입지 법제의 개선과제 .....	55
1. 산업단지 지정·개발·관리 체계의 개선 .....	55
1) 현행 산업단지의 개발 및 관리체계 .....	55
2) 산업단지 거버넌스의 문제 .....	55
3) 산업단지 지정·개발·관리 체계의 개선 방안 .....	56
2. 개별입지 집적지역의 정비와 준산업단지제도 도입 .....	60
1) 개별입지의 현황과 증가요인 .....	60
2) 개별입지 증가에 따른 문제 .....	61
3) 개별입지 문제에 대한 대응방안 .....	62
4) 준산업단지의 활성화 방안 .....	62
3. 노후산업단지의 재정비 .....	64
1) 노후산업단지 현황 .....	64
2) 산업법상 노후산업단지 재정비 제도 .....	66

3) 노후산업단지 재정비시 고려할 점 .....	68
4. 장기임대전용산업단지 확대 .....	69
1) 장기임대전용산업단지의 필요성 .....	69
2) 임대형 산업단지 확대의 어려움 .....	73
3) 임대전용산업단지의 조성 현황 .....	74
4) 임대전용산업단지 확대 방안 .....	76
5. 산업입지 규제 개선 .....	80
1) 산업단지 규제의 문제점 .....	80
2) 산업단지 규제 개선 방안 .....	85
V. 결 론 .....	89
<별첨> 입지문제로 인한 외국인투자유치 애로 사례조사 (KOTRA) .....	91
참 고 문 헌 .....	93

## I. 서론

1960년대 이후 산업화 정책은 산업입지 정책과 매우 긴밀히 연계되어 추진되었다. 산업용지의 공급은 국가 주도로 계획에 의한 산업단지의 공급을 중심으로 이루어졌으며, 그 결과 한국경제는 괄목할만한 성장을 이루었다.

그러나 이러한 국가주도의 산업용지 공급정책은 개발연대를 지나 산업환경이 급속히 변해가면서 그 효과성에 도전을 받고 있다.

우선 경제의 세계화로 인해 국적을 초월한 전 세계 기업들을 상대로 투자유치 경쟁을 벌여야 할 상황에 직면하고 있으며, 국내기업의 해외진출로 인한 국내 산업공동화가 우려되는 상황이다. 즉, 자국 기업뿐만 아니라 전 세계 기업을 대상으로 산업입지 경쟁을 벌여야 하는 상황으로 변한 것이다.

또한 저성장 시대의 도래와 첨단 지식기반 산업의 성장은 공급자 위주의 단순한 물량 중심의 산업입지 공급정책의 효과성을 저하시키고 있다. 기업의 요구에 부응하여 수요자 중심의 다양한 유형의 맞춤형 산업입지를 제공하여야 하며, 신규 개발공급보다는 기존 산업입지의 관리집적으로 효율성을 높여야 하는 과제에 직면하고 있다.

기타 지방자치의 신장과 환경보전에 대한 관심의 증대, 남북간 산업 교류의 확대 등은 산업입지 정책의 패러다임 변화를 요청하고 있다.

이러한 대내외적인 환경변화와 도전에 직면하여 우리나라 산업입지 정책이 21세기에도 지속적으로 경제발전의 견인차 역할을 효과적으로 수행하기 위해서는 산업입지 정책에 대한 전면적인 재수립과 관련 법제의 개선이 필수적이다.

이 글에서는 이러한 대내외 중대한 여건변화에 따라 우리나라 산업입지 정책의 방향을 어떻게 재설정하여야 하는 것인지를 살펴보기 위해 우선 현행 산업입지 체계와 현황을 현행 법률을 중심으로 살펴보



## 1. 서론

고자 한다. 산업입지는 크게 계획입지와 개별입지로 나뉘볼 수 있으며, 계획입지는 제조업 중심의 산업단지 외에 벤처기업전용단지, 과학연구단지, 소프트웨어진흥단지, 정보통신산업단지, 문화산업단지 등 다양하나 본 연구에서는 산업단지를 중심으로 살펴보기로 한다.

다음으로 우리나라 산업입지 환경의 변화를 여러 측면에서 진단하고자 한다. 이는 효과적인 처방은 정확한 진단에 근거하기 때문이다. 산업입지의 대내외 여건 변화는 경제의 세계화, 산업구조의 저성장 구조로의 변화, 기술혁신과 지식기반산업의 등장, 지방자치의 본격화와 환경보전에 대한 관심의 증대, 국내산업의 해외이전과 산업의 공동화 등의 측면에서 살펴보기로 한다.

그리고 이러한 진단을 토대로 새로운 산업입지 정책과제를 도출하고자 한다. 여기에는 공급자 위주의 개발중심에서 수요자를 고려한 관리 중심으로의 전환, 분양위주의 공급정책에서 임대위주의 정책으로의 전환, 신규개발공급보다는 기존 산업입지의 정비로의 전환, 내국기업 중심에서 외국인 투자기업의 유치 활성화, 기타 산업단지 규제 개선, 산업용지의 저렴한 공급을 위한 토지비축 등이 포함된다.

## II. 산업입지 현황

산업입지정책(Industrial Location Policy)이란 유한한 국토공간의 토지 이용을 제고하고 국가경제발전의 기틀을 마련하기 위한 산업의 생산 및 활동공간을 확보하는 정책이라고 할 수 있다.<sup>1)</sup>

이러한 정책을 수행하는 목적은 산업용지를 원활하게 공급하고 산업의 합리적인 배치를 통해 균형적이고 환경과 조화를 이루는 국토개발을 가능하게 하고 지속적인 산업발전을 촉진하고자 함이다.

현재 우리나라의 산업 관련 입지시책은 각 부처별로 매우 다양하게 추진되고 있다. 우선 산업입지를 크게 계획입지와 개별입지로 구분할 수 있다. 다시 계획입지에는 산업단지와 같은 단지형이 일반적 유형이나, 기타 지역, 지구, 구역 등의 형태도 있다.

아래에서는 산업입지의 현황을 관련 법제와 산업입지 개발 및 조성 현황을 중심으로 살펴보기로 한다.

### 1. 산업입지관련 법제 현황

산업입지 중 계획입지는 단지 혹은 지역 등의 지정, 개발, 이용 및 관리의 절차로 체계적으로 개발 및 이용되는 산업용지를 말한다. 계획입지의 대표적 유형인 산업단지에 대해 산업법에서는 공장·지식산업관련시설·문화산업관련시설·정보통신산업관련시설·재활용산업관련시설·자원비축시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능제고를 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단의 토지로 정의하고 있다.<sup>2)</sup>

1) 산업입지정보시스템(<http://industryland.or.kr/index.jsp>)

2) 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제5호

## II. 산업입지 현황

반면, 개별입지는 시장·군수·구청장의 승인을 얻어 공장을 설립하는 방식으로 사후적으로 결정된다. 물론 개별입지가 도시지역(공업지역)과 관리지역으로 제한되며, 각 지역에 따라 부지규모나 업종에 대한 제한이 이루어지고 있다.

### 1) 계획입지관련 법제 현황

#### (1) 지정관련 법제 현황

산업단지 지정에 관한 법률로서 일반법의 성격을 갖는 산업입지 및 개발에 관한 법률이 있다. 동법에서는 산업단지를 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 준산업단지, 농공단지, 지방이전기업전용산업단지 등으로 구분하고 있다. 국가산업단지와 지방이전기업전용산업단지는 국토해양부장관이 지정하는 반면, 기타 일반산업단지 등은 지방산업단지로서 해당 지방자치단체의 장이 지정한다.

산업법에 따른 산업단지 외에 특수 목적의 단지가 개별법률에 따라 지정되고 있다. 이는 산업법에 의한 산업단지는 주로 제조업 중심의 단지로서 모든 유형의 산업단지를 포괄적으로 담기에는 한계가 있기 때문이다. 이러한 특수 단지는 산업법에 따른 산업단지와 중복적으로 지정되기도 하고, 독자적으로 지정되어 개발과 이용 및 관리에 대해서는 산업법의 관련 규정을 준용하도록 함이 일반적이다.

특수 목적의 산업단지를 규정하고 있는 법률로는 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률(물류단지), 산업기술단지 지원에 관한 특례법(산업기술단지-테크노파크), 소프트웨어산업진흥법(소프트웨어진흥단지), 정보화촉진기본법(정보통신산업단지), 문화산업진흥 기본법(문화산업단지), 과학기술 기본법(과학연구단지), 벤처기업육성에 관한 특별조치법(벤처기업전용단지) 등이 있다.

<표 1> 주관부서별 계획입지의 유형

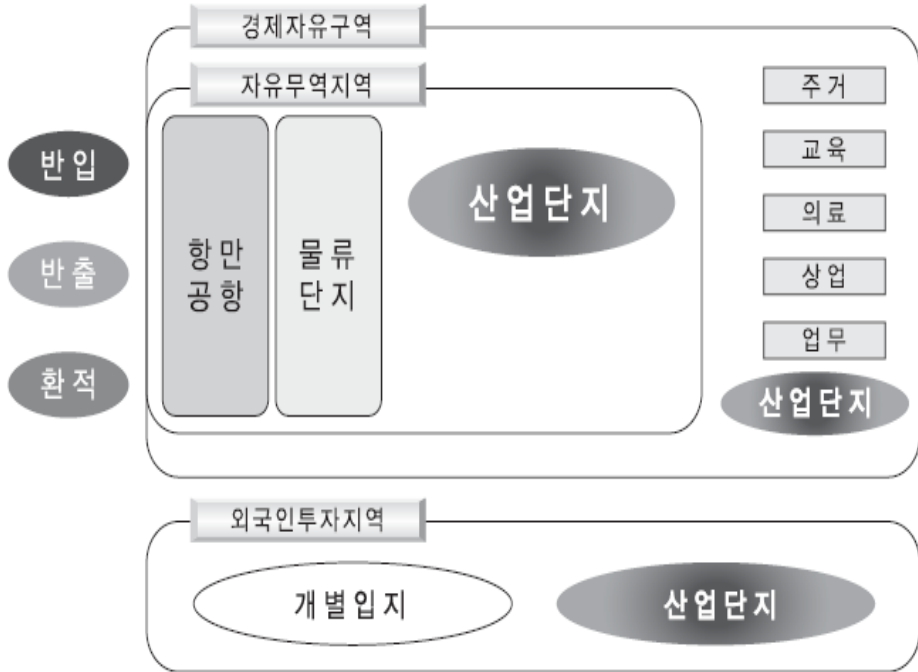
근거법률	산업단지명	목적	지정권자
산업입지 및 개발에 관한 법률	국가산업단지	국가기간산업·첨단과학기술산업등을 육성하거나 개발촉진	국토해양부장관
	일반산업단지	산업의 적정한 지방분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를	시도지사
	도시첨단산업단지	지식산업, 문화산업, 정보통신산업 등 신산업육성	시도지사
	농공단지	농어민의 소득증대를 위한 산업을 유치·육성하기	시장군수 구청장
	준산업단지	도시 및 도시주변 개별공장들의 밀집도가 높은 지역에 대한 계획적 관리	시장군수 구청장
	지방이전기업 전용산업단지	수도권소재기업의 지방이전 촉진	시도지사
물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률	물류단지	물류시설의 합리적 배치와 물류산업발전	국토해양부장관, 시도지사
산업기술단지지원에 관한 특례법	산업기술단지(TP)	산학연 기술개발자원의 결집을 통한 기술개발, 창업보육, 시험생산 등	지식경제부장관
소프트웨어산업진흥법(제6조)	소프트웨어진흥단지	소프트웨어 사업자 및 시설 집단화	지식경제부장관
정보화촉진기본법(제21조)	정보통신산업단지	정보통신산업 입지지원	지식경제부장관
과학기술기초법(제29조)	과학연구단지(RP)	산·학·연간의 유기적 연계를 통한 벤처기업 육성	교육과학기술부장관
문화산업진흥기본법(24조)	문화산업단지	문화산업 관련 기관 집단화	문화체육관광부장관, 시도지사

## II. 산업입지 현황

근거법률	산업단지명	목적	지정권자
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	지식기반 산업집적지구	지식기반산업의 집적활성화 및 집적지구 조성 지원	지식경제부장관
지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률	지역종합개발지구	공공기관, 기업, 대학의 지방이전과 함께 산업·유통·교육·연구·문화·관광·주거·업무단지 등의 조성으로 지역종합개발	국토해양부장관
벤처기업육성에 관한 특별조치법 (18조의4)	벤처기업 육성촉진지구	벤처기업의 집산화·협업화	중소기업청장
자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률	자유무역지역	외자유치, 무역진흥, 국제물류원활화, 지역개발	지식경제부장관
외국인투자촉진법	외국인투자지역	외자유치	시도지사
경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률	경제자유구역	외자유치, 국가경쟁력강화, 지역균형발전	지식경제부장관

한편, 단지형 산업입지 외에 지역, 지구, 구역 등의 형식으로 산업입지가 제공되기도 한다. 이들 지역 등은 지역종합개발지구나 벤처기업육성촉진지구와 같이 단지형과는 독립적인 유형으로 산업입지를 제공하기도 하지만, 상호 교차 중복되어 단지형의 상위의 개념이거나 하위의 개념이 될 수 있다. 즉, 지역 등에 산업단지가 지정될 수도 있고, 산업단지에 구역 등이 지정될 수도 있다. 예를 들어 지식기반산업집적지구는 도시첨단산업단지 등 기존 단지 내에서 지정되는 형식이며, 외국인투자지역, 자유무역지역이나 경제자유구역의 경우 해당 지역 등에 필요에 따라 산업단지가 들어설 수 있다.

<그림 1> 경제자유구역 등과 산업단지의 관계



자료: 전재완, ‘외국인투자촉진을 위한 입지관련 제도 통합방안’, 산업입지 연구센터, 산업입지 31호, 32면

산업입지법에 의하면 일반적 산업단지 지정권은 국가산업단지는 국토해양부, 일반 및 도시첨단산업단지는 시도지사 또는 시장, 군수, 구청장, 농공단지는 시장군수, 구청장에게 있다. 일반산업단지는 인구 50만명 이상인 시 또는 산업단지 지정면적이 30만<sup>2</sup> 미만인 경우에는 시장, 군수 또는 구청장도 지정할 수 있다. 도시첨단산업단지는 인구 50만 명 이상인 시 또는 산업단지 지정면적이 10만<sup>2</sup> 미만인 경우에 시장, 군수 또는 구청장도 지정할 수 있다.

국가산업단지의 지정 시 국토해양부는 산업입지정책심의회 의 승인, 관련 부처와의 협의 절차를 거치게 되어 있는 반면, 일반 및 도시첨

## II. 산업입지 현황

단산업단지의 지정 시 시도지사는 국토해양부 장관의 승인을 받도록 되어 있으며, 시장, 군수, 구청장이 지정하는 산업단지(농공단지)의 승인권은 시도지사에게 있다.

특수 목적 단지의 실질적 지정권은 주무 부처 장관에게 있는 바, 주무부처 장관이 독자적으로 또는 지자체 장의 신청을 받아 지정 목적에 따라 단지조성계획을 수립하고, 구역획정과 관련하여 국토해양부장관 또는 지자체장에게 국가산업단지, 일반 및 도시첨단산업단지, 농공단지, 준산업단지 등으로 지정을 요청할 수 있다.

### (2) 개발 관련 법제 현황

계획입지의 개발관련 법제는 산업입지 및 개발에 관한 법률로 일원화 되어 있다.

일반적 산업단지뿐만 아니라 특수목적의 단지들도 구역획정과 관련하여 국가산업단지, 일반 및 도시첨단산업단지, 농공단지, 준산업단지 등으로 지정되며, 국가산업단지로 지정될 경우 그 개발권은 국토해양부장관에게 귀속되어 있다.

### (3) 이용 및 관리 관련 법제 현황

이에 대해서는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률이 체계적으로 다루고 있다. 동법에서는 공장의 원활한 설립을 지원하며 산업입지 및 산업단지의 체계적 관리를 실현하기 위해 공장의 설립 및 등록에 관한 일반적인 절차와 규제를 담고 있으며, 산업입지의 효과적 관리를 위해 기업, 연구소, 대학, 기업지원시설이 일정지역에 집중하여 상호연계를 통하여 상승효과를 만들어 내는 지식기반산업집적지구에 대해 규율하고 있으며, 입주계약, 임대, 산업용지의 처분 등 산업단지 관리에 관한 일반적 사항을 규율하고 있다.

1. 산업입지관련 법제 현황

다만 산업입지 및 개발에 관한 법률의 산업단지재정비 사업도 이용, 관리 관련 사항으로 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률상 산업단지구조고도화 사업과 중복 내지 상충의 소지가 있다.

다음 표는 우리나라의 산업입지의 지정, 개발과 이용, 관리에 관한 기본법을 상호 대비한 것이다.

<표 2> 우리나라 산업입지 및 공장설립 관련 법률 현황

법률명	주무관청	주요 내용
산업입지 및 개발에 관한 법률	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업입지공급기본계획 및 산업입지지침</li> <li>• 산업단지 지정</li> <li>• 산업단지의 개발: 국가산업단지, 지방산업단지, 농공단지</li> <li>• 산업단지 외의 지역에서의 공장입지: 개별공장입지</li> </ul>
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	지식경제부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업집적활성화 기본계획</li> <li>• 공장의 설립</li> <li>• 아파트형 공장</li> <li>• 산업단지의 관리: 해외산업단지 개발의 신고, 외국인기업 전용단지의 지정</li> </ul>

주: 현행 산업법은 지방산업단지를 일반산업단지와 도시첨단산업단지로 조정함

2) 개별입지관련 법제 현황

개별입지에 대한 법제는 성격상 계획입지와 달리 지정 및 개발에 대한 법제는 없으며, 공장의 설립과 관련하여 산집법 제13조의1에 의거 공장건축면적이 500제곱미터이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경을 하고자 하는 자는 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻도록 하고 있다.



## II. 산업입지 현황

기타 공장의 입지와 관련하여 과밀억제지역·성장관리지역 및 자연보전 지역안에서 일정면적(공장건축면적 500제곱미터) 이상의 설립이 제한되는 등 각종 규제가 적용된다. 2003년 1월 이전에는 준농림지역의 완화된 토지이용 규제가 산업용지의 공급 측면에서 기여하였음에도 불구하고 분산입지에 따른 난개발이라는 부작용을 초래하였는바, 이후 정부는 종전의 국토이용관리법과 도시계획법을 통합하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 제정하여 선계획 후개발이라는 체계를 확립하였다.

동법에서는 준농림지역과 준도시지역을 통합하여 관리지역으로 구분하고 이를 다시 세분하여 생산, 보전, 계획 관리지역으로 구분, 각각 자연환경보전지역, 농림지역, 도시지역 편입예상지역 등에 준하여 관리하고 있다. 공장설립의 경우 난개발 억제를 위해 계획관리지역에서만 1만<sup>2</sup> 이상의 공장건축을 허용하였으나, 2004년에 1만<sup>2</sup> 미만 공장도 허용한 바 있다.

## 2. 산업입지 개발현황

### 1) 산업단지 개발현황

#### (1) 산업단지 지정 및 분양현황

2008년 6월말 현재 전국의 산업단지는 농공단지를 포함하여 모두 688개이며 총 지정면적은 12억 3,291만<sup>2</sup>에 달한다. 지정면적 중 산업시설용지에 해당하는 분양대상면적은 약 51%인 6억 2,472만<sup>2</sup>이며, 이 중 약 76%가 개발되었다. 개발면적 중 분양면적은 4억 7,111<sup>2</sup>로서 분양율이 98.8%에 달한다. 단지수로는 농공단지가 372개(54%)로 가장 많으나, 분양면적은 국가산업단지가 66.5%로서 가장 높은 비중을 차지하였으며, 이어서 일반산업단지 25%, 농공단지 8.7%, 도시첨단 산업단지 0.01% 순으로 나타났다.

&lt;표 3&gt; 산업단지 지정 및 분양 현황

(단위: 천㎡, %)

구 분	단지수 (개)	지정면적	분양대상 면적	개발 면적	분양	미분양	미분양율
합계	688	1,232,911	624,718	476,895	471,112	5,783	1.2
국가	35	855,601	356,371	316,557	313,267	3,290	1.0
일반	277	317,948	221,363	119,133	117,077	2,057	1.7
도시 첨단	4	502	268	58	58	0	0.0
농공	372	58,860	46,717	41,146	40,710	437	1.1

자료 : 전국산업단지 통계, 건설교통부 산업입지정보센터(2008년 6월말 현재)

산업단지 지정현황을 연대별로 살펴보면, 단지 수는 2000년대에 들어서 가장 급증하고 있는 것으로 나타났으며, 지정면적은 1980년대 가장 큰 것으로 나타났다.

&lt;표 4&gt; 연대별 산업단지의 지정 현황(실시계획 승인일 기준)

(단위: 개, 천㎡, %)

구 분	합계	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000~ 2008.6
단지수	581 (100)	8 (1.4)	26 (4.5)	173 (29.8)	265 (23.4)	198 (34.1)
지정 면적	1,077,921 (100)	20,270 (1.9)	276,154 (25.6)	461,270 (42.8)	252,343 (23.4)	322,078 (29.9)

주 : 지정단지 현황과 실시계획 승인일 기준의 통계자료상에 차이가 있음

2000년대에 산업단지 수가 급증하고 있는 이유는 정부의 산업단지 공급정책이 중앙정부로부터 지방정부 중심으로 추진되면서 나타나고 있는

## II. 산업입지 현황

현상으로 보인다. 실제 연도별 산업단지 지정현황을 보면, 2000년대 들어 지정 단지 수가 일반단지와 농공단지를 중심으로 급속히 증가하는 추세이며, 2008년에는 상반기에만 역대 최다인 42개가 지정되었다.

<표 5> 산업단지 지정현황

(단위: 개소)

구분	순계	국가	일반	도시첨단	농공
1998	7	1	4	-	2
1999	7	-	5	-	2
2000	3	-	4	-	-1
2001	6	1	-	-	5
2002	12	1	5	-	6
2003	30	-	18	-	12
2004	20	-3	12	-	11
2005	26	-	15	-	11
2006	20	-	15	-	5
2007	39	-	23	3	13
2008.6	42	-	27	1	14

1960년대와 1970년대에 조성된 산업단지는 중앙정부가 입지여건이 양호한 지역을 중심으로 국가의 전폭적 지원 하에 조성된 대규모 국가산업단지였다. 그러나 1990년대 지방자치제의 실시에 따라 중앙정부 주도의 국가산업단지 조성은 급격히 감소하였고 지자체에서 지역 경제 기반구축을 위한 지방산업단지 조성이 본격화되었다. 특히 2000년대의 경우 산업단지 전체 면적이 이전에 비해 다소 감소하였는 바, 이는 국가산업단지에서 지정해제와 지적면적 변경이 대규모로 이루어진 결과이다.

&lt;표 6&gt; 산업단지 유형별 조성추이(지정면적기준)

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분	60년대	70년대	80년대	90년대	2000~2007	누적 2007년말
국가	13.9 (58.4)	630.0 (96.3)	221.5 (79.9)	33.3 (19.2)	-55.5	855.4 (71.3)
지방	9.9 (41.6)	24.2 (3.7)	29.5 (10.7)	121.0 (69.7)	96.2 (89.7)	287.4 (24.0)
농공	-	-	26.1 (9.4)	19.2 (11.1)	11.1 (10.3)	56.5 (4.7)
합계	23.9	654.2	277.1	173.6	107.3 (순계: 51.8)	1,199.5

규모면에 있어서 국가산업단지는 대규모로 조성된 것에 반해 지방 산업단지는 소규모로 조성되어 2007년 말 현재 조성현황을 살펴보면 지정면적기준으로 국가산업단지가 전체의 71.3%(855.4km<sup>2</sup>)를 차지하고 있으며 지방산업단지는 24%(287.4km<sup>2</sup>), 농공단지는 4.7%(56.5km<sup>2</sup>)에 불과하다. 한편 산업단지 중 1980년 이전에 지정되어 28년 이상된 산업단지가 전체 산업단지의 5.9%인 34개에 달하며, 이들의 지정면적은 전체의 27.5%를 차지하고 있다.

## (2) 국가산업단지의 유형별 분양 및 임대현황

국가산업단지는 조성된 후 기업에게 제공하는 방식에 따라 분양, 국민임대, 임대형의 세 가지로 나누어 볼 수 있다. 2007년말 기준 국가산업단지의 분양 및 임대현황을 보면 전체 평균은 98.2%에 달하며 유형별로는 국가분양산단이 98.9%, 국민임대산단이 85.4%, 임대전용산단이 76.6% 등 전체적으로 분양 및 임대실적이 매우 높은 것으로 나타나고 있다.

II. 산업입지 현황

<표 7> '07년말 기준 국가산업단지 유형별 분양/임대 현황

(단위: 천㎡, %)

구 분	분양/임대 면적		분양/임대 실적(b)	분양/임대율 (b/a)
	대상면적(a)	비중(%)		
분 양 형	230,563	96.4	228,071	98.9
국민임대형	2,633	1.1	2,249	85.4
임 대 형	6,019	2.5	4,610	76.6
합 계	239,215	100	234,930	98.2

자료 : 국토해양부

다만, 2007년말 기준 전체 국가산업단지 대비 분양/임대 방식별 비중을 보면, 분양 방식이 96.4%로서 가장 높았으며, 국민임대 방식이 1.1%, 임대형 방식은 2.5%에 불과한 것으로 나타나고 있다.

현재 임대형으로 운용되고 있는 산업단지로는 「외국인투자촉진법」 제13조에 따라 외국인기업에 임대된 외국인투자지역과 「자유무역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제17조에 따라 내국인 및 외국인 기업에 임대된 자유무역지역, 그리고 산업법 제46조의6에 따라 도입된 임대전용산업단지(New Biz Park)제도가 있다.

<표 8> '07년말 기준 임대형 산업단지 현황

(단위: 천㎡)

구 분	외국인투자지역 (단지형)	자유무역지역 (단지형)	임대전용 산업단지
대상지역	전국	전국	비수도권
임대기간	50년	10~50년	50년
임 대 료	부지가액 1%	부지가액 1%	조성비 1%

구 분		외국인투자지역 (단지형)	자유무역지역 (단지형)	임대전용 산업단지
지 정 면 적	국가산단(a)	2,060	2,720	1,651
	일반산단(b)	4,194	-	1,141
	기 타(c)	-	954	-
	총지정면적 (a+b+c)	6,254	3,674	2,792

자료: 한국산업단지공단

2007년말 현재 임대형 산업단지 지정면적은 외국인투자지역으로 지정되어 임대된 면적 6,254천㎡, 자유무역지역으로 지정되어 임대된 면적 3,674천㎡, 임대전용산업단지로 지정된 면적 2,792천㎡ 등을 합하여 총 12,720천㎡으로 나타났다. 이는 전체 산업단지 339,308천㎡의 3.7%에 해당하는 것이다.

#### <표 9> '07년말 기준 임대형 산업단지의 비중

(단위: 천㎡, %)

전체 산업단지			임대형 산업단지		임대형 산업단지 비중	
국가산단(a)	일반산단	합 계(b)	국가(c)	전체(d)	국가(c/a)	전체(d/b)
235,988	103,320	339,308	6,431	12,720	2.7	3.7

주 : 전체 산업단지는 국가산단과 일반산단 중 분양 혹은 임대용으로 제공한 총 면적임.

자료 : 국토해양부 제공 자료 재구성

또한, 국가산업단지 내 지정된 임대형 산업단지의 면적은 전체 국가산단 지정면적 235,988천㎡의 2.7%인 6,431천㎡에 불과한 것으로 나타났다.

## II. 산업입지 현황

### (3) 산업단지 입주 및 고용현황

2008년 3월말 현재 전국 산업단지 입주계약업체 수는 총 5만 2,173개사이며 가동업체는 4만 4,750개사로 가동률 85.5%를 기록하고 있다.

<표 10> 산업단지별 입주, 고용, 생산, 수출현황(2008. 3월말)

(단위 : 개사, %, 천명, 백만달러)

구 분	입 주			고 용	생 산	수 출
	입주계약	가 동	가동률			
국 가	31,434	26,871	85.5	782	1,080,008	48,993
일 반	15,391	13,261	86.2	459	412,436	23,077
도시첨단	65	61	93.8	0.9	851	-
농 공	5,283	4,557	86.3	119	76,388	1,803
계	52,173	44,750	85.8	1,361	1,569,683	73,873

자료 : 산업입지연구센터, 산업입지 제31호, 2008. 54면

고용 및 생산 현황을 보면, 2008년 3월말 기준 총 136만명이 고용되어 3개월간 생산액은 1조 5,696억 8,300만달러이며 수출액은 1,343억 1,600만 달러에 달한다. 이는 전년 동기대비 고용은 약 4.2%(국가산단 8%), 생산은 17.9%(국가산단 23.5%), 수출은 14.5%(국가산단 15.7%)가 각각 증가한 것이다.

### 2) 개별입지 개발현황

2007년말 기준 공장설립관리정보망(FEMIS)에 등록된 전국 공장 수는 12만 4,698개사로 이중 8만 8,343업체(70.8%)가 개별입지에, 3만 6,355개사(29.2%)가 계획입지에 등록되어 있다. 2007년말 현재 개별입지의 부지면적은 312.7km<sup>2</sup>, 건축면적은 132.4km<sup>2</sup>로 나타났다. 용도지

역별로는 업체수의 경우 도시지역이 가장 많으나, 부지면적과 건축면적은 농림지역이 가장 넓은 것으로 나타났다.

<표 11> 용도지역별 개별입지 현황(07년말 기준)

(단위: 개, 천m<sup>2</sup>)

구 분	업체 수	부지면적	건축면적
계	88,343	312,706	132,434
도시지역	42,193 (47.8%)	106,983 (34.2%)	60,887 (46.0%)
관리지역	40,212 (45.5%)	184,831 (59.1%)	63,856 (48.2%)
농림지역	1,812 (2.1%)	6,086 (1.9%)	1,893 (1.4%)
자연환경보 전지역	228 (0.3%)	692 (0.2%)	205 (0.2%)
기 타	3,898 (4.4%)	14,114 (4.5%)	5,593 (4.2%)

자료 : 공장설립관리정보망(FEMIS)

개별입지의 증가 추이를 계획입지와 비교해 보면, 1986년부터 2005년까지 총 152.8km<sup>2</sup>가 증가한 반면, 계획입지는 같은 기간 138.2km<sup>2</sup> 증가하는데 그쳤다. 그 결과 2005년말 기준 개별입지가 총 공장부지면적의 52.5%를 차지하여 계획입지의 47.5%에 비해 높은 것으로 나타났다.



## II. 산업입지 현황

<표 12> 개별입지와 계획입지의 공장부지면적 증가 현황

(단위: 천m<sup>2</sup>)

	1986	1995	2005	1986~2005
개별입지	149.2 (55.2)	237.5 (53.0)	302.0 (53.8)	152.8 (52.5)
계획입지	121.1 (44.8)	210.5 (47.0)	259.3 (46.2)	138.2 (47.5)
합 계	270.3	448	561.3	291

자료 : 공장설립관리정보망(FEMIS)

### 3) 소결 : 산업단지의 경제적 위치<sup>3)</sup>

우리나라 전체 산업용지 중 계획입지 비중이 점차 감소하고 있지만 생산액, 수출액, 고용, 사업체수 등에서 산업단지가 전체 경제에서 차지하는 비중은 커지고 있다.

제조업 생산액의 경우 전체 제조업에서 산업단지가 차지하는 비중은 꾸준히 증가하는 추세로 1999년 44.8%에서 2005년에는 53.2%로 8.4%p 증가하였다. 연평균 증가율은 전체 제조업 총생산액의 경우 10.0%의 증가율을 보이고 있으나 산업단지내 제조업은 13.3%로 3.3%p 높은 것으로 나타났다.

제조업체의 수출액 지표에서도 산업단지 비중은 꾸준히 증가하여 1999년 전체 제조업 수출액 중 산업단지 비중은 57.2%였으나, 2005년에는 67.52%로 10.3%p 증가하였다.

종업원수 또한 1999년 이후 전체 제조업 대비 개별입지 종업원수 비중은 점차 감소하고 있는 반면, 산업단지내 종업원수 비중은 지속

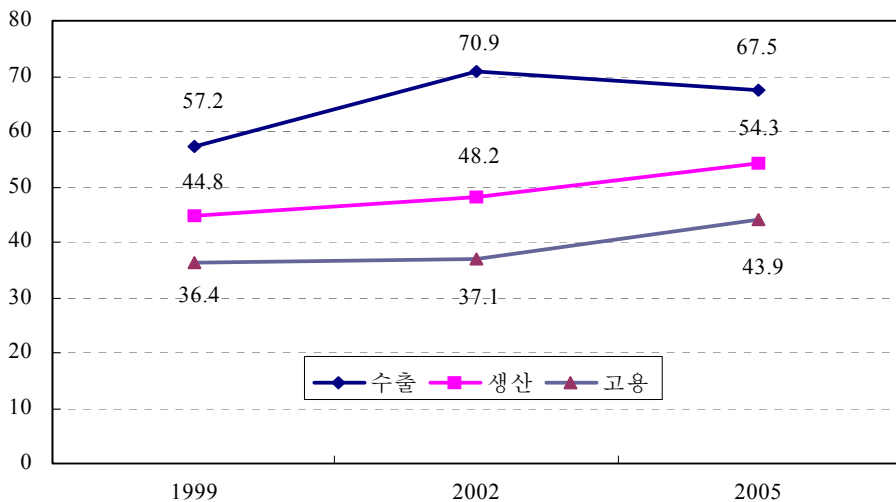
3) 이에 대한 자세한 내용은 ‘노후산업단지 재정비 실행방안 연구’(건설교통부 연구용역자료, 2007. 9), 26~27면 참조

적으로 증가하는 추세를 보여 2005년말 현재 전체 제조업체 종업원의 43.9%를 산업단지가 차지하고 있다. 전체 제조업 종사자수는 1999년 2,508천명에서 2005년 2,865천명으로 14.2% 증가에 그친 반면, 산업단지 내 종업원 수는 1999년 913천명에서 2005년 1,216천명으로 33.2% 증가하였다.

제조업 사업체수의 경우 1999년 전국의 사업체수는 91,156개사였으나, 2005년에는 117,205개사로 연평균 4.2%의 증가율을 보인 반면, 산업단지 사업체수는 22,373개사에서 1142,393개로 연평균 11.2%의 높은 성장률을 보이는 바, 산업단지 내 제조업체수 비중 변화를 보면, 1999년 24.5%에서 2005년에는 36.2%로 전체에서 차지하는 비중은 11.7%p나 증가하였다.

과거 국가의 경제기반을 마련하고자 1960년대부터 전략적으로 조성된 산업단지는 조성된 지 40년이 지난 지금에도 지역경제 및 국가경제의 성장동력으로 그 역할을 여전히 수행하고 있다.

<그림 2> 제조업에서 산업단지가 차지하는 비중(%)



### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

#### 1. 산업입지 환경의 변화

##### 1) 산업입지 경쟁의 세계화

정보화 시대와 기식기반경제 시대의 도래와 함께 이념적 대립이 종식되면서 세계 각국은 경제력 증진에 힘을 쏟고 있다.

대내적으로는 주요 산업의 경쟁력을 확보하기 위한 여건을 정비하고, 대외적으로는 시장 확보와 투자유치를 위해 경제를 개방하고 기업차원의 국제협력을 강화하고 있다.

WTO 등의 확대로 기존의 자의적인 산업정책과 보호무역정책이 축소되고 국제경쟁의 공정성이 강화됨으로써 자본과 기술의 자유로운 이동을 통한 기업의 해외시장 진출기회는 더욱 확대될 것으로 예상된다.

이러한 여건변화에 따라 우리 산업과 기업의 수출 및 해외진출이 활발해지겠지만 동시에 외국 기업의 국내 진출도 자유로워짐으로써 국내외 시장에서의 생산 및 교역활동이 큰 변화의 계기를 맞게 될 것으로 보인다.

기업들은 국경 없는 시장경쟁에서 살아남기 위하여 지구적 차원에서 생산 네트워크를 구축하는 한편 생산, 판매, 기술개발 등의 기업활동을 노동, 기술, 정보, 시장, 정부규제 등의 측면에서 비교우위가 있는 최적지로 이전해 가는 이른바 “기업활동의 범세계화”가 가속화될 것이다.

이와 같은 생산요소의 이동성 증대에 따라 입지정책의 중요성은 더욱 높아 질 것인 바, 한 국가의 경쟁력이 생산요소, 수요조건, 기업구조, 관련 산업의 존재에 좌우된다면 이러한 결정인자 중에서 비교적 이동성이 낮거나 이동이 불가능한 입지적 자산을 확충하고 정비하기

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

위한 산업입지정책은 경쟁력을 확보하기 위하여 중요하기 때문이다.

따라서 국내 기업의 국제경쟁력을 높이고 국내 산업발전에 필요한 해외첨단기업을 유치하기 위해서는 입지관련제도를 대폭 정비하고 적정한 시설을 갖춘 경쟁력 있는 산업입지를 공급할 수 있는 입지정책들이 마련되어야 할 것이다.

#### 2) 산업구조의 재편과 산업입지 수요의 변화

우리나라는 1960년대 초부터 산업화 정책의 지속적인 추진을 통해 높은 경제성장을 이루어 왔으며, 산업구조 역시 경공업에서 중화학공업 중심, 그리고 지식기반산업으로 고도화되어 왔다.

초기 우리나라 제조업의 성장은 주요 전략산업에 대한 한정된 자원의 집중 투입과 정부의 정책적 지원에 의한 양적인 고도성장을 그 특징으로 하며, 저렴한 노동력과 저리의 정책금융이 제조업성장에 크게 기여하였다.

그러나 이러한 성장전략은 1980년대 후반부터 임금, 지가, 금리, 물류비 등 생산요소비용이 급등하고 해외시장에서 선발 및 후발 개도국과의 경쟁으로 어려움을 겪고 있다.

장래에는 정보기술의 발전에 힘입어 기술혁신을 더욱 가속화하여야 하며, 이러한 기술혁신에 기반하여 미래 산업도 바이오 산업, 차세대 디지털 컨버전스 산업, 부품소재 산업, 대체에너지 산업 등 지식집약적 고부가가치 산업으로 전환하여야 할 요구가 커지고 있다. 그에 따라 도로, 용수, 항만 등 물리적 기반시설을 중시하는 전통산업과 달리 지식기반산업은 연구교육기능과 쾌적한 주거환경을 갖춘 복합적이고 쾌적한 산업입지를 필요로 한다. 한편 우리 경제는 상기 요인 외에 저출산, 고령화 등에 따른 경제활동인구의 감소와 노령화 등을 포함한 복합적 요인으로 인해 저성장 시대에 돌입할 것인 바, 경제성장을

이 3~4%에 머무는 저성장 시대는 산업입지 수요의 절대적 감소를 의미하며, 이에 대비하는 효과적인 산업입지정책이 필요함을 시사한다.

### 3) 지방자치와 환경보전에 대한 관심증대

지방자치제는 중앙집권화에서 지방분권화로, 획일적 사회에서 다양한 사회로의 변화를 의미하며, 이에 따라 자율과 책임이 동시에 강조되는 사회가 도래하게 됨을 의미한다. 지방자치제 실시에 따른 자율화의 정착은 모든 정책결정과정에서 더욱 나은 결과를 가져 올 수 있는 기반이 될 수 있지만, 지역이기주의를 부추기고 중앙정부와 지방정부간, 그리고 지방정부 상호간에 마찰을 초래할 우려도 크다고 할 수 있다.

지방자치제의 정착에 따라 지역발전을 위한 지역간 유망산업 유치경쟁은 심화될 것인 바, 기술수준과 부가가치가 높으며 환경오염이 적은 지식기반산업의 인기는 더욱 높아질 것인데, 경쟁적인 산업유치에 따라 지역간 갈등의 골이 깊어질 우려가 높다.

동일 수계 상에 위치한 상류지역과 하류지역간의 산업개발에 대해 이해상충 문제가 첨예해질 것이며, 오염물을 발생하는 업종들의 입지는 더욱 어려워질 것이다. 대구 위천 산업단지의 지정과 관련한 지역간 갈등과 수도권내 공해업종의 집단화를 위한 산업단지 조성의 어려움이 이를 반증한다.

국제환경규제가 강화되면 오염방지시설을 갖추지 못한 기업은 큰 타격을 받게 될 것이다. 따라서 세계적인 환경보전 움직임의 대비와 국민생활의 질적 수준을 향상시키기 위해 개발과 환경을 조화한 산업입지 및 개발이 이루어져야 할 것이다.<sup>4)</sup>

4) 이에 대한 자세한 내용은 ‘산업입지제도 개편방안 연구’(건설교통부 연구용역자료, 2005. 8), 70면 이하 참조

#### 4) 국내산업의 해외이전과 산업의 공동화

경제적 글로벌화에 따라 기업의 해외입지 지향이 높아져 해외직접 투자는 대규모로 증가하였다. 1986년 이후 외환시장 호전, 산업구조 고도화에 따라 저부가가치 업종의 해외직접투자가 급증하였으며, 향후 더욱 크게 증대될 것으로 예상된다.

이를 산업별로 보면 제조업이 주축을 이루고 있으나 최근에는 부동산, 도소매업 등도 크게 증가하고 있는 등 부문이 다양해지고 있다. 그리고 90년대 이후 사양산업에서 주문자생산방식 중심의 해외직접투자가 첨단산업 또는 R&D부문에서도 나타나는 현상을 보이고 있다.

해외투자하지 않았으면 국내에 투자하였을 기업이 다수일 가능성이 있는 바, 기회비용적 측면에서 보면 일부 업종의 경우 국내에서의 제조업 근간 훼손, 그리고 해외투자의 급증에 따른 해당 산업의 절대적 및 상대적 국내에서의 투자 감소와 더불어 해외이전면적의 다수 발생 등 직접적 영향이 예상된다. 따라서 산업정책적 측면에서의 대응뿐만 아니라 산업입지적 측면에서도 적절한 대응방안의 마련을 통해 해외직접투자 영향의 긍정적 소화를 도모할 필요가 있다.

사양산업으로 특화되어 있는 지역은 해당산업의 해외이전 등에 대응하여 적절한 새로운 산업의 유치 등을 통한 지역산업구조의 고도화와 지역경제 회생방안이 필요하고, 아울러 해외투자업종이 비교우위 산업인 경우도 지역투자와의 연계 등을 감안해야 할 것이다.

산업의 해외이전으로 국내의 산업입지 전망은 불투명한데, 향후 국내에 남게 될 기능은 주로 기획기능, 연구개발기능, 지적 집약도가 높은 생산기능 등이 중심이 될 것이다. 지역진흥을 위하여 이러한 산업기능들의 지방입지를 추진하기 위해서는 지방대학 등 연구기능과 생산현장과의 연계성을 높이는 것과 함께 국제적인 교통체계나 정보통

신체계를 정비하여 정보기능을 고도화시켜야 한다.

기타 시장, 고등교육기관, 관련 지원산업의 존재와 지적 활동을 뒷받침하는 매력이 있는 생활환경 및 고용환경의 정비가 무엇보다도 중요해질 것인 바, 이에 대한 대책마련이 절실하다.

## 2. 산업입지 법제의 주요 문제

### 1) 산업용지 수요 및 공급의 변화

정부의 산업용지의 공급에 있어서도 변화가 감지된다. 2000년대 들어 국가산업단지는 2004년에 제주첨단과학기술단지(1,096천m<sup>2</sup>), 2005년에 대덕연구개발특구(70,414천m<sup>2</sup>)가 신규 지정됨에 그친 반면, 지정이 해제된 곳을 보면 2005년에 5개 외국인기업전용단지(3,104천m<sup>2</sup>)가 해제되어 지방산업단지로 변경되었으며, 2006년에 아산국가산업단지 중 일부(76,028천m<sup>2</sup>), 여수국가산업단지 중 일부(9,928천m<sup>2</sup>)가 각각 해제되는 등 2000년대 들어 총 55.5km<sup>2</sup>가 감소되었다.

산업단지 유형별로 연도별 지정 및 개발현황을 살펴보면, 국가산업단지의 지정면적은 일반산업단지나 농공단지과 달리 2000년대 들어 감소추세를 보이고 있다.

<표 13> 산업단지 유형별 지정 추이 I

(단위: 천m<sup>2</sup>)

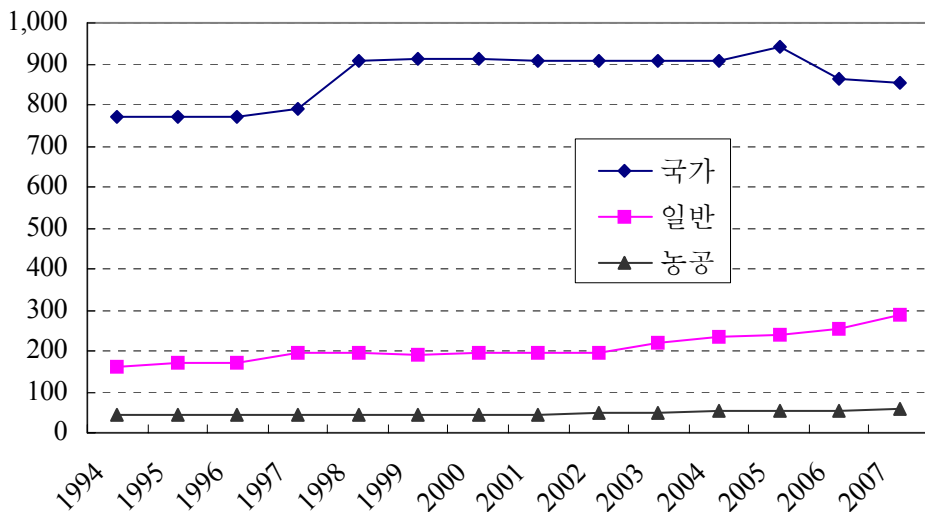
	국가	일반	농공
1994	772,760	158,707	42,146
1995	772,808	169,461	43,941
1996	772,772	169,716	42,350
1997	792,195	194,416	44,423
1998	909,149	194,293	44,812

Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

	국가	일반	농공
1999	910,833	191,157	45,306
2000	910,947	195,461	45,014
2001	906,384	195,110	46,337
2002	907,033	196,655	47,303
2003	906,525	219,219	49,281
2004	908,037	232,553	51,387
2005	940,839	238,160	53,379
2006	864,499	252,681	54,361
2007	855,356	287,360	56,452

<그림 3> 산업단지 유형별 지정 추이 II

(단위: km<sup>2</sup>)





산업단지 전체의 지정 및 개발현황을 보면, 지정면적은 2005년을 정점으로 이후 하락하고 있으며, 분양면적 대비 개발면적의 비율이 개발률은 2002년 82.6%를 정점으로 이후 하락하는 추세를 보여 2007년 말에는 78.4%로 하락하였다.

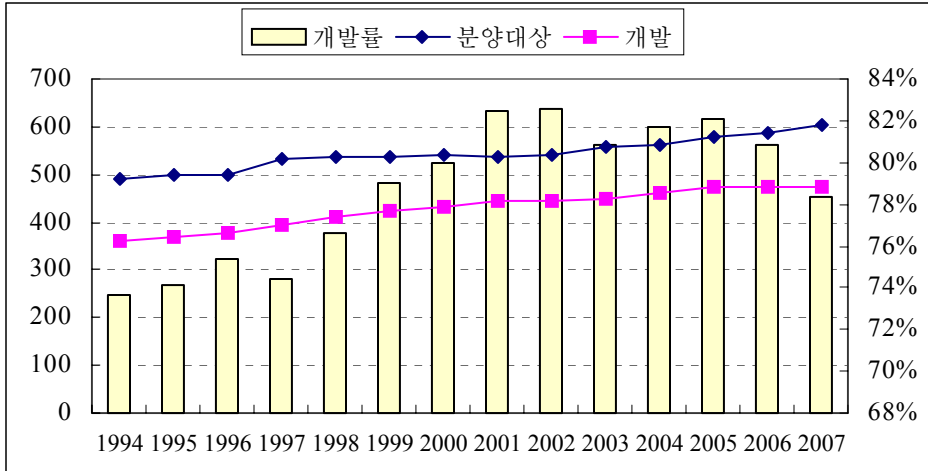
<표 14> 전국 산업단지 지정 및 개발 현황

(단위: 천m<sup>2</sup>, %)

	지정면적	분양면적(a)	개발면적(b)	개발률(b/a)
1994	973,613	488,396	359,501	73.6%
1995	986,210	499,413	370,422	74.2%
1996	984,838	499,176	376,118	75.3%
1997	1,031,034	531,720	395,770	74.4%
1998	1,148,254	537,700	411,782	76.6%
1999	1,147,296	537,450	424,672	79.0%
2000	1,151,422	540,003	431,956	80.0%
2001	1,147,831	536,829	442,550	82.4%
2002	1,150,991	539,048	445,160	82.6%
2003	1,175,025	556,498	450,096	80.9%
2004	1,191,977	562,324	459,681	81.7%
2005	1,232,378	578,387	474,887	82.1%
2006	1,171,541	587,517	474,898	80.8%
2007	1,199,168	602,642	472,373	78.4%

### III. 산업입지환경 변화와 정책방향

<그림 4> 산업단지의 개발 추이



이처럼 산업용지 개발이 2000년대 들어 정체내지는 하락추세를 보이는 것은 기본적으로 산업용지의 수요 감소에 따른 것으로 보여진다. 우리나라 경제성장률이 둔화되고 산업구조가 지식정보화 등 고부가가치 산업을 중심으로 재편되는 한편, 국내 산업용지의 가격이 급등하면서 산업용지에 대한 수요가 점차 감소하고 있다.

통계청의 광공업통계조사에 의하면 산업용지의 수요는 1980년대 4.7%에서 1990년대에는 3.4%, 2000년대에는 2.9%로 점차 둔화되고 있는 것으로 나타났다.

<표 15> 산업용지에 대한 수요 변화

수요면적 (km <sup>2</sup> )	1982	1990	2000	2003
	241.4	347.7	485.3	529.2
연평균증가율 (%)	1982~1990	1990~2000	2000~2003	1982~2003
	4.7	3.4	2.9	3.8

특히 향후 부지이용률이 상대적으로 작은 지식기반산업의 비중 확대는 산업용지 수요를 더욱 감소시킬 것으로 추정된다.

산업용지 수요의 감소가 시사하는 바는 산업용지의 공급정책에 있어 향후 대규모 확충보다는 수요변화에 맞춰 산업용지를 질적으로 향상시키는 쪽으로 변화해야 한다는 것이다. 특히 신규지정보다는 기존 지정된 산업단지의 개발밀도를 높이는 정책으로 전환이 필요하다.

## 2) 산업단지 규제로 인한 경쟁력 약화

글로벌 경영환경에서 기업들은 기업하기 좋은 지역을 찾아 산업시설을 자유롭게 이동시키고 있다. 산업입지가 잘 갖춰져 있더라도 실 수요자인 기업이 들어가서 산업 활동하는데 불편이 크다면 국내 기업들의 경쟁력이 떨어질 것은 물론 보다 좋은 환경의 국가로 이전함에 따라 국내 산업공동화가 초래될 것이다. 여기서 그치지 않고 외국기업의 국내 유치에도 큰 장애로 작용할 것이다. 세계 각국이 앞 다퉈 규제를 완화하고 보다 좋은 조건으로 산업용지를 제공하려는 이유다.<sup>5)</sup>

우리나라도 이러한 문제의식하에 지속적인 공장입지 규제완화를 위해 노력해왔다. 그럼에도 불구하고 외국인투자는 감소되고, 국내기업들의 해외투자는 증가하여 국내 제조업 공동화에 대한 우려가 높은 실정이다.

5) 일본은 공장설립규제법을 폐지함으로써 해외에 진출했던 기업의 자국내 U턴을 유도했으며, 미국, 영국 등도 외자유치를 위해 파격적인 조건으로 공장용지를 제공함은 물론 산업입지 개발 관련 인허가를 간소화하는 데 앞장서고 있다.

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

실제 산업단지의 조성에 있어, 계획 입지의 확정에서부터 실시계획의 승인에 이르기까지 약 2년<sup>6)</sup>이 소요되며, 그 과정에서 잦은 설계변경으로 인한 설계비, 공사비, 관리비 등의 상승은 분양가 인상요인이 되고 있다.<sup>7)</sup>

공장의 설립시에도 입지의 선정에서부터 지구단위계획의 수립, 그리고 공장설립 인허가에 이르기까지 복잡하고 다원화된 행정절차와 파생규제로 인해 기업의 초기 투자가 지연되고 추가적 비용이 발생하는 등 규제로 인한 경쟁력 저하문제가 크다. 특히 수도권 지역은 공장총량제, 수도권 권역별 입지규제 및 행위허가기준, 수도권정비심의위원회 심의 등의 추가적인 규제를 적용받고 있다.

21세기에도 산업입지가 국가 경제성장의 견인차 역할을 수행하기 위해서는 기업의 다양한 수요에 대응하여 산업용지를 신속하고 안정적으로 제공할 수 있는 시스템을 갖출 필요가 있다.

#### 3) 산업단지 개발·관리의 이원화 문제

산업입지의 지정 및 개발은 국토해양부에서, 산업입지의 관리 및 지원은 지식경제부에서 담당하고 있는 결과, 공장설립 및 지역산업진흥과의 연계성이 약하여 수요자(기업)중심의 입지공급이 이루어지기 어렵고 공급자 중심의 산업단지 개발로 인해 국토의 효율적 이용이 저해되는 문제가 있다.

특히 1990년대까지의 대규모 국가산단 중심의 개발과 2000년대의

---

6) 산업단지 개발계획 수립 및 지정관련 서류를 작성하고 시군협의, 환경부 등 관련 기관 협의, 주민 등의 의견청취, 도시계획위원회 심의, 산업입지정책심의회 심의 등을 거쳐 산업단지로 지정되는데 약 1년이 소요되며, 이후 실시계획을 수립하여 승인받기까지 약 1년 이상 추가로 소요된다.

7) 환경정책평가연구원(2004. 6)의 조사에 의하면 산업단지 개발 시 환경영향평가에 평균 411일이 소요되는 것으로 나타난 바, 그로 인한 산업단지 개발기간의 장기화는 토지보상비의 인상요인이 되고 있다.

수도권규제 및 지방산단 활성화 정책은 입지 수요와 공급의 불균형을 심화시키고 있다.

미래의 산업구조 및 기업의 입지수요에 대한 정확한 예측은 국토이용의 효율화 및 산업의 원활한 성장을 위한 기본전제로서 산업입지 공급계획의 수립시 수요에 대한 정확한 예측은 매우 중요한 과제다. 그럼에도 현행 산업입지 법제는 산업별 수요예측의 주무 부처(지식경제부)가 아닌 토지이용의 주무 부처(국토해양부)가 공급계획 수립을 주관하도록 하고 있다.

이처럼 이원화된 산업단지 개발·관리체계는 산업용지 수요가 풍부하여 대규모 용지개발 및 공급이 중시되는 시기에 적합한 방식이나, 이미 산업용지 공급이 충분히 이루어진 시기에는 적합한 방식이 아니다. 신규 산업단지의 조성 보다는 기업의 집적 및 네트워킹이 중요하며, 기존 산업단지의 구조고도화가 보다 중요하기 때문이다.

또한 이원화된 체계와 맞물려 기존 산업단지의 재정비사업과 구조고도화사업의 추진주체도 각각 지정권자와 관리권자로 양분되어 있다. 그 결과 재정비사업은 구조고도화 사업과 달리 신규 산업단지 개발에 우선순위가 밀려 사실상 추진이 되지 않고 있다.

#### 4) 분양위주의 산업입지 공급정책과 높은 용지가격

국가 산업단지는 조성된 후 기업에게 제공하는 방식에 따라 분양방식과 임대방식으로 나누어 볼 수 있다.

<표 16> '07년말 기준 임대형 산업단지의 비중

(단위: 천㎡, %)

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

전체 산업단지			임대형 산업단지		임대형 산업단지 비중	
국가산단(a)	일반산단	합 계(b)	국가(c)	전체(d)	국가(c/a)	전체(d/b)
235,988	103,320	339,308	6,431	12,720	2.7	3.7

주: 전체 산업단지는 국가산단과 일반산단 중 분양 혹은 임대용으로 제공한 총 면적임.

자료: 국토해양부 제공 자료 재구성

2007년말 현재 임대형 산업단지 지정면적은 외국인투자지역으로 지정되어 임대된 면적 6,254천㎡, 자유무역지역으로 지정되어 임대된 면적 3,674천㎡, 임대전용산업단지로 지정된 면적 2,792천㎡ 등을 합하여 총 12,720천㎡인 바, 이는 전체 산업단지 339,308천㎡의 3.7%에 해당하는 것이다.

또한, 국가산업단지 내 지정된 임대형 산업단지의 면적은 전체 국가산단 지정면적 235,988천㎡의 2.7%인 6,431천㎡에 불과한 것으로 나타났다. 정부의 분양위주의 산업단지 공급 정책은 산업용지 가격의 급등을 초래하고 있는 바, 최근 3년간('04~'07) 전국의 연평균 지가상승률은 4.8%, 소비자물가상승률 4.8%인데 비해 국가산업단지 공시지가 상승률은 12.4%로 나타나고 있다.<sup>8)</sup>

#### <표 17> 최근 3년간 지가, 물가 상승률 변동

(단위: %)

8) 산업단지별로는 특히 기업선호도가 높은 수도권의 남동산단(30.8%), 파주출판단지(30.67%), 시화단지(29.26%) 등에서 연평균 지가상승률이 매우 높게 나타나고 있다.

구 분	'04~'05년	'05~'06년	'06~'07년	연평균
산업용지 지가상승률	15.79	10.76	10.70	12.42
전국 지가상승률	2.78	2.20	2.54	2.50
소비자 물가상승률	3.86	4.99	5.62	4.82

주: 산업용지는 지가 상승률은 전국 24개 국가산업단지 공시지가 기준임  
 자료: 한국산업단지공단(산업용지 지가상승률), 국토해양부(전국 지가상승률), 통계청(소비자 물가상승률)

이처럼 산업용지 가격의 상승률이 높게 나타나는 것은 정부의 분양 위주의 산업단지 공급 방식이 기업들로 하여금 임대수입 등 자산증식<sup>9)</sup>이나 담보 활용을 목적으로 한 용지수요를 창출하기 때문이다.

특히 수도권에서 용지가격 상승률이 높게 나타나는 것은 위의 요인에 더하여 정부의 수도권 규제 및 지역균형 정책이 수도권 산업용지 수요에 비해 공급의 부족을 초래하였기 때문이다.

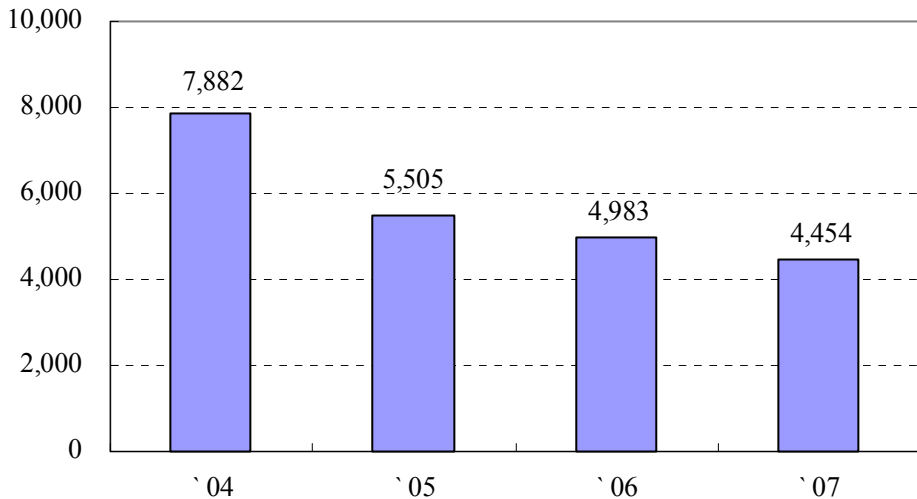
정부의 분양위주의 산업단지 공급 방식은 실수요 기업들에게 높은 용지비 부담을 초래함으로써 결과적으로 우리 기업의 경쟁력을 약화시킬 뿐만 아니라 외국인 투자 유치에도 걸림돌로 작용할 우려가 있다.

실제 높은 산업용지 가격은 기업의 초기투자비용에 대한 부담으로 작용하여 국내기업 창업의 지속적인 감소로 나타나고 있는 바, 연도별 공장신설 승인건수는 '04년 7,882건에서 '07년에는 약 43.5%가 감소한 4,454건에 불과한 것으로 나타나고 있다.

<그림 5> 공장신설 승인 동향

9) 1997년 외환위기 이후 산업단지 공동화 현상을 막기 위해 정부가 산업용지 임대 사업을 허용('산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률' 제38조의2)한 결과, 부동산 투자자들이 투자 목적 및 임대수익용으로 수익률이 높은 수도권 지역의 산업용지를 지속적으로 매입하고 있는 실정이다.

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향



자료 : 한국산업단지공단 FEMIS

#### 5) 개별입지의 증가에 따른 난개발 문제

국토의 효율적 이용과 난개발의 방지를 위해서는 개별입지보다는 계획입지의 공급이 중요하다. 그러나 신규 산업용지 수요를 정부가 계획입지를 통해 충족하기에는 한계가 있다. 특히 수도권인 경우 기업의 산업용지 수요에 비해 정부의 산업용지 공급 능력은 매우 제한되어 있다.

기업의 입장에서 영세한 기업의 경우 산업단지에 비해 상대적으로 용지가격이 저렴한 개별입지에 대한 선호가 높다. 개별입지의 개발이익이 높은 것도 선호가 유지되는 원인 중 하나다.<sup>10)</sup>

10) 개별입지의 입차율이 계획입지에 비해 높은 것은 공장 소유주가 지가상승을 통한 자산가치의 상승을 목적으로 토지를 매입한 후 영세한 공장운영자에게 임대하기 때문이다.(건설교통부, 준산업단지 지정기준 및 방법 연구, 2007. 4. 22면) 전,답, 임야지역에 대한 생산용지로의 전환을 통해 발생하는 개별입지집적지의 지가상승은 지가상승을 통해 시세차익을 얻으려는 영세 중소기업의 부동산투자수단으로 악용될 수 있다. 이는 결국 계획입지 보다 개별입지로 입지할 때 기업의 자산가치 상승이 생산활동에 따른 경상이윤보다 높게 실현 되도록 함으로서 기업의 입지결정 시 개별입지를 선호하도록 만든다.



실제 FEMIS에 의하면 2007년말 기준 개별입지 중 수도권이 부지면적은 33.6%(105.1km<sup>2</sup>)를 차지한 반면, 공장 수는 51.6%(45,699)를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

그러나 개별입지는 계획입지에 비해 기반시설이 열악하고 관련 산업의 집적도가 낮아 계획입지에 비해 생산성이 떨어지고, 하수처리시설 등이 열악하여 환경악화를 초래하는 등 계획적인 토지이용이 저해한다. 또한, 개별입지의 증가는 체계적인 사후관리가 불가능한 무등록공장의 양산으로 이어지고 환경처리시설을 구비할 수 없는 소규모 영세 무등록공장과 인근주민과의 마찰이 발생할 소지가 크다.

특히, 2003년 준농림지역에 대한 입지규제가 강화되기 이전에 이 지역에 공장설립이 급증했는 바, 준농림지역은 농지와 임야 중 개발이 가능한 지역을 통합한 것으로 기반시설이 정비되지 않은 채 개별공장이 난립하여 난개발과 토지이용의 효율성 측면에서 더 큰 문제를 야기할 수 있다.

그럼에도 개별입지의 업체수와 부지면적은 지속적으로 증가하고 있는 바, 2003년부터 2007년까지 업체 수는 연 5.2%씩 증가하였으며, 같은 기간 부지면적은 연 2%씩 증가한 것으로 나타났다.

<표 18> 개별입지 증가현황(2003-2007년)

(단위 : 개, 천m<sup>2</sup>)

	2003	2004	2005	2006	2007	연평균 증가율
업체수	73,188	77,266	80,679	84,036	88,343	5.2%
부지면적	289,316	298,861	302,409	301,872	312,706	2.0%

따라서 개별입지를 정비하는 문제는 계획입지 정책에 못지않게 우리 정부가 처한 중요한 과제라 할 수 있다. 그러나 현행 산업입지관련 법

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

령에서는 개별입지의 사후 정비에 대해서는 규율하고 있지 않다. 개별입지의 실질적 관리주체인 지방자치단체는 재정구조상 자생적인 재정비 노력으로 해결하기가 힘든 상황이라는 점에서 국가 차원의 특별한 지원이 필요하다. 향후 계획입지를 중심으로 규율하고 있는 현행 산업입지법을 개선하여 개별입지를 효과적으로 정비할 필요가 있다.

가장 바람직한 방향은 개별입지를 정비하고 계획입지에 이전하도록 하는 것이다. 이 과정에서 중요하게 고려할 점은 개별입지의 중요한 고객들인 중소기업들이 계획입지에 이전할 수 있도록 저렴하게 용지를 제공하여야 한다는 점이다. 2007년말 기준 전체 공장 8만 8,559개 중에서 대기업 소유는 621개(0.7%)에 그친 반면, 중소기업이 3,866개로 4.4%, 소기업이 8만 4,072개로 94.9%를 차지하는 것으로 나타났다.

#### 6) 기존 산업단지의 노후화 문제

산업단지가 지정·개발되어 생산체계를 갖추게 되면 이를 중심으로 새로운 지원 및 관련 시설 등이 입지하게 되어 새로운 중심지를 형성하게 된다. 그러나 산업구조의 변화와 기존 도심의 확장으로 산업단지는 제 기능을 상실하거나 도심 내 문제지역으로 남게 되는 경우가 많이 발생한다. 더불어 이들 기존 산업단지의 쇠퇴는 주변지역에 영향을 미쳐 영향권 내의 도시지역의 쇠퇴를 동반하게 되어 사회적 문제를 발생하게 된다.

노후 산업단지의 산업시설용지 비율은 69.4%로 전국의 산업단지 평균 51.9%에 비해 월등히 높은 반면, 지원시설 용지는 6.4%로 전국 평균 16.8%에 비해 극히 열악한 것으로 나타났다.<sup>11)</sup>

#### <표 19> 산업단지의 토지이용현황

(단위: %)

11) '노후산업단지 재정비 실행방안 연구', 건설교통부, 2007.9. 47면 참조

	합계	산업시설	지원시설	공공시설
전체단지	100.0	51.9	16.8	31.3
국가단지	100.0	47.6	20.0	32.4
지방단지	100.0	62.8	8.6	28.6
노후산업단지	100.0	69.4	6.4	24.2

기타 노후 단지(특히 일반산업단지)는 지방재정의 어려움으로 기반시설이 부족하고 관리운영도 부실한 경우가 많으며, 임대수익을 목적으로 한 필지분할로 인한 소필지화는 영세기업의 증가로 이어지고 있다.

그러나 기존의 산업단지는 역사적으로 형성된 물적·인적 네트워크가 존재하고 있고 이미 이와 관계를 맺고 있는 지역주민들이 많기 때문에 기존 산업단지의 효율적인 재개발을 통하여 지역의 활성화를 유도할 필요가 있다. 따라서 기존 산업단지를 공장의 집적지로서가 아니라 각종 지원 및 서비스기능이 집적된 새로운 도심으로 재활성화할 수 있도록 정책적인 배려가 있어야 할 것이다. 이를 위해서는 산업구조 재편방안, 도시개발 방향, 도시정비방향 등을 고려하여 종합적이고 단계적으로 실시하되 재활성화해야 할 것이다.

### 3. 산업입지 정책의 기본 방향

#### 1) 저성장시대 산업입지 정책방향

저성장 시대에 돌입하여 산업입지 수요의 증가율이 점차 감소됨에 따라 정부의 산업입지 정책에도 변화가 필요하다. 물론 현재 산업단지의 분양률이 매우 높고 외국인 직접투자도 활발히 유치해야 하는 입장에서는 산업단지의 수요에 비해 공급이 저조하다고 볼 수도 있다. 그러나 현재의 산업단지는 분양위주로 제공되어 높은 임대수익과 담보가치를 감안한 가수요가 상당히 작용한 것이라는 점에서 공급확

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

대 정책은 신중을 기할 필요가 있다.

새로운 산업입지전략은 국내외 산업입지 동향과 전망에 근거하면서 다음과 같은 세 가지 방향이 조화되어야 할 것이다. 첫째는 지역별로 산업의 전략적 특화를 해나가야 한다. 이는 지금까지의 산업단지 위주 개발방식을 탈피하고 전략특화산업을 중심으로 관련 산업을 지역 군집화해 나가는 방식이다.

둘째는 전국을 대상으로 지역별 잠재력이 뛰어난 도시를 중심으로 전략산업의 군집을 조성해나가는 것이다. 지금까지의 획일적이고 형평성에 근거한 산업입지 방식에서 탈피하여 세계화와 지방화를 동시에 고려한 전략적 지역거점 방식으로의 산업입지를 추구하여야 한다.

셋째는 전략산업간 및 지역간 연계망을 염두에 둔 산업입지를 추구하여야 한다. 산업간, 지역간 연계성을 고려하지 않는 지금까지의 산업입지 방식에서 탈피하여 연계성의 경제를 염두에 둔 다양한 네트워크 방식으로 전환할 필요가 있다.

#### 2) 환경친화적인 산업입지개발

지방자치제가 본격적으로 실시되면서 지역의 고용과 지방세수 확보를 위하여 각 지방자치단체에서는 경쟁적으로 산업단지의 지정 및 개발을 실시하고 있다. 이러한 경쟁적인 산업단지 개발은 과도한 개발로 미분양사태의 초래와 환경문제의 발생 등 많은 문제점을 노정시키고 있다. 앞으로 소득수준의 향상과 환경보전에 대한 관심이 높아지면서 환경오염을 초래하는 산업단지의 개발은 주민들의 저항에 부딪혀 산업단지 지정·개발이 매우 어렵게 될 것임을 쉽게 예측할 수 있다.

향후 수요가 있는 지역에 산업단지를 공급하되 환경친화적인 입지로 개발될 필요가 있음을 시사한다. 특히 산업정책, 입지정책, 환경정

책의 합리적 연계가 필요하며, 중장기적으로는 지역별 환경용량을 감안한 산업입지 개발이 추진되어야 한다. 아울러 생태산업단지 등 환경친화적인 산업입지개발모형을 마련하여야 할 것이다.

### 3) 지식기반산업의 합리적 입지공급

일반적으로 기존의 지역발전 전략은 제조업 중심의 발전전략, 중앙정부 중심의 획일적 정책, 대규모 산업단지 조성, 하드웨어 중심의 개발, 개별적 단편적 추진으로 정리할 수 있다.

이에 비해 새로운 지역경제 활성화전략으로는 기존 주력산업의 고부가가치화, 지역별 차별화 전략, 지식기반산업의 육성, 지역내외 네트워크의 구축, 지역혁신체제의 구축 시도 등이 제시되고 있다.

지식기반산업의 입지공급을 위한 구체적인 시행방안으로는 각 부처에서 특정 산업육성을 위해 다양하게 시행하고 있는 입지시책을 서로 연계하여 추진토록 해야 한다. 이를 위해 도시첨단산업단지 제도의 효과적 활용, 국민임대 산업단지를 활용한 소규모 지식기반산업 입지공급 확대, 해외 첨단기업 유치를 위한 외국인 전용단지 등의 활성화, 지식기반산업 집적지구의 지정 및 운영의 효율화 도모 등이 필요하다.

### 4) 중앙정부와 지방정부의 역할 재정립

국가산업단지 개발이 중화학 공업 등의 육성을 위한 대규모 산업단지 중심으로 추진되어 왔으나 앞으로는 지식기반산업 중심으로 산업중심이 변화될 것인 바 이를 합리적으로 수용하도록 국가산업단지 제도가 운용될 필요가 있다.

또한 중앙정부의 강력한 주도에 의한 공업개발 및 재배치정책은 지나친 정부의 간섭을 불러일으키고 따라서 사회비용의 증가와 민간부문의 투자위축을 야기할 우려가 있다. 즉, 도시첨단산업단지제도를 지

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

방산업단지로 운용하되 지식기반산업의 중요성과 아울러 지방의 여러 여건 등을 감안하여 상기 제도가 정착할 수 있도록 국가산업단지 제도로 운영하도록 하는 것이다.

그리고 국가산업단지는 단지로 개발한 후 단지의 기능이 정착되면 지방산업단지로의 전환하여 지방에 의한 자율적 운영을 추진할 필요가 있다. 즉, 국가산업단지 가운데 일부는 운영 후 지방산업단지화를 도모할 필요가 있다. 지방의 산업입지개발은 지역실정을 잘 파악하고 있는 지방정부의 자율적인 계획과 추진에 의해 이루어지는 것이 바람직하다. 다만, 지방자치단체별 과잉경쟁에 따라 총량적으로 공급과잉이 초래될 우려가 있는 바, 수요의 정확한 추정을 바탕으로 추진해야 할 것이다. 기타 지방정부 주도의 산업입지 공급을 위한 다양한 정책적 보완이 필요하다.

첫째, 지원 및 기준마련에 있어 중앙정부 역할정립이 필요하다. 산업입지정책에 있어 실제적인 개발관련 업무는 지방에 이양하되 중앙정부는 지원 및 환경 그리고 용도지역을 중심으로 한 관리기준 등을 설정하는 등 중앙정부와 지방정부와 적절한 역할분담을 도모하도록 해야 할 것이다. 이와 함께 행·재정뿐만 아니라 금융부문 등에 대한 지원기준을 마련하도록 해야 할 것이다.

둘째, 지방자치단체의 책임경영을 강화해야 한다. 산업입지의 개발에는 막대한 재원이 소요되며 투자자본회수에 많은 기간이 소요되고 경쟁적인 산업입지개발은 공급과잉으로 이어져 미분양을 야기할 가능성이 높으므로, 국가적 자원의 낭비 우려와 함께 재정이 취약한 지자체의 경우 재정의 부실로 이어질 가능성도 내재하고 있다. 따라서 산업입지 개발에 있어 지자체의 자율을 최대한 보장하되, 효과적인 관리시스템의 개발과 전수, 관리재원에 대한 마련이다.

#### 5) 외국인기업 유치확대와 해외진출 국내기업의

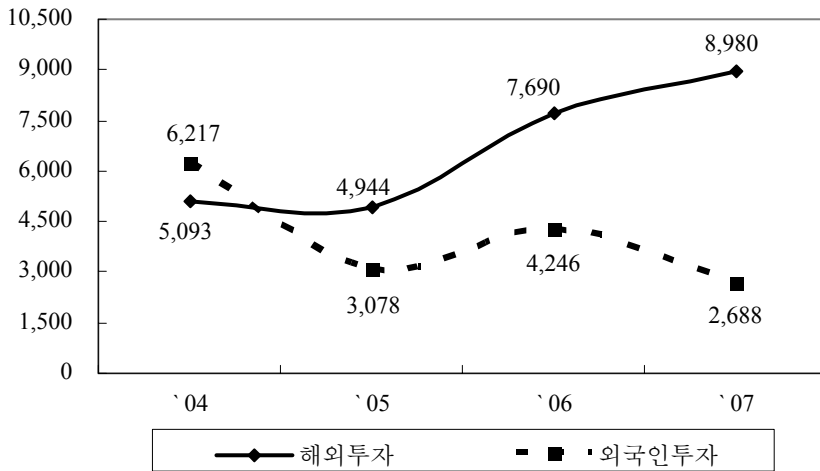
### U턴 대응

외국인기업의 유치는 그 자체로 국내 투자를 활성화하여 산업성장에 기여하지만, 기술이전을 통해 우리 기업들의 경쟁력을 강화시키는 데 기여한다. 우리나라는 외국인 직접투자를 유치하기 위해 1970년대 자유무역지역을 시작으로 1994년에 외국인투자지역, 2003년부터 경제자유구역을 지정하고 있다. 이들 지역에서는 자유로운 기업활동을 촉진하기 위해 각종 규제 및 조세 등에서 여타 산업단지와 달리 특별한 혜택이 부여된다.

그러나 이러한 노력에도 불구하고 외국인 투자유치 실적은 매년 감소하고 있다. 연도별 해외투자 및 외국인 투자유치 현황을 보면, 국내 기업의 해외투자는 2004년 5,093백만불에서 2007년에는 8,980백만불로 3년 동안 약 76%가 증가한 반면, 외국인기업의 국내투자는 2004년 6,217백만불에서 2007년 2,688백만불로 같은 기간 약 57%가 감소한 것으로 나타났다.

<그림 6> 해외투자 및 외국인 투자유치 현황

(단위: 백만달러)



자료: 한국수출입은행

### Ⅲ. 산업입지환경 변화와 정책방향

우리나라가 동북아 비즈니스 중심국가가 되기 위해서는 앞으로 외국인투자 기업의 유치가 매우 중요하며, 국내기업의 해외투자 증가를 대체하는 차원에서도 외국인투자의 적극 유치가 필요하다. 외투기업의 유치를 위한 기본방향으로는 외국인투자기업 입지수요특성의 적극적 수용, 종합적이되, 현실적인 투자환경 마련, 진입 및 입지비용의 절감도모, 중앙의 역할 정립과 지자체의 재량과 책임증대, 기존 제도 및 입지의 효과적 활용, 외투와 지역발전의 효과적 연계 등을 들 수 있다.

한편, 앞서 살펴본 바와 같이 해외직접투자는 급증해 왔으며, 향후 더욱 가속화될 것이다. 이는 세계화 시대에 불가피한 현상이나 적절하게 대응하지 않을 경우 산업공동화를 초래하게 될 가능성도 있으며, 특히 외국진출 기업들의 국내 복귀 증가에 따라 이들 기업에 대한 적절한 대응도 중요한 입지정책이 되고 있다.

특히 해외투자가 집중적으로 발생한 지역의 경제가 위축되지 않도록 해당 지역의 지역산업 구조조정과 아울러 산업연계의 유지 또는 활성화를 지원할 필요가 있다. 더불어 산업단지 가운데 해외투자가 집중적으로 발생한 산업단지의 구조재편을 추진하되, 이에는 산업단지 재정비와 아울러 업종재편 등 구조고도화를 포함하여야 할 것이다.

#### 6) 중소기업에 대한 산업입지 정책

우리 헌법 제123조 제3항은 국가로 하여금 중소기업을 보호·육성하도록 하고 있다. 그러나 높은 산업용지가격은 중소기업들의 산업용지 확보에 진입장벽 요인으로 작용하고 있다. 국가가 생산성이 높고 친환경적인 계획입지 중심으로 산업입지정책을 펼칠 때, 그러한 정책이 중소기업에 어떠한 영향을 미치는지를 사전에 엄밀히 분석평가해 보고, 그에 따라 중소기업을 어떻게 배려할 것인지도 정책에 포함시



켜야 한다.

부동산 시장에 대한 논란이 있지만 앞으로 토지시장 질서가 확립되고 조세행정의 관리능력이 높아짐에 따라 자본이득을 기대한 부동산 투자수요가 감소할 것으로 예상된다. 또한 기술 및 외부환경의 급격한 변화로 인하여 기업간 경쟁이 심화되고 기업장래에 대한 불확실성이 증대될 것으로 예상된다. 특히 기업은 생산활동을 위하여 현재와 같이 소유형태의 부지를 확보하기 보다는 자기부담이 낮고 수시로 입출입이 자유로운 임대형 입지를 선호할 것으로 예상된다.

나아가 단순한 형태의 부지임대 수요보다는 입지 후 즉시 생산이 가능한 임대형 공장건물 수요가 증대할 것으로 예측되는 바, 특히 제조업의 소프트화에 따라 사무활동과 생산활동을 동시에 수행할 수 있는 사무실형 입지수요가 크게 증가할 것이다.

따라서 저렴한 가격의 임대 산업단지와 임대공장을 공급함으로써 산업입지 공급의 유연성을 높이는 한편 제조업의 소프트화에 대응해 나가는 노력이 필요하다. 특히 산업입지개발이 제한되어 있는 도시의 경우 저렴한 가격의 임대공장을 공급함으로써 영세 중소기업의 창업 지원을 효율적으로 도모할 수 있을 것이다.

## IV. 산업입지 법제의 개선과제

### 1. 산업단지 지정·개발·관리 체계의 개선

#### 1) 현행 산업단지의 개발 및 관리체계

우리나라 산업단지는 지정권자에 따라 국가, 일반(지방), 농공 단지로 구분되어 있어 단지유형별로 지정권자나 관리권자가 중앙과 지방으로 이원화되어 있다. 단지별로도 국가단지의 경우 지정, 개발과 관리, 운영이 국토해양부와 지식경제부로 이원화되어 있으며, 일반단지의 경우에도 지정관리권자인 시도지사와 관리기관인 시장·군수·구청장으로 이원화되어 있다.

<표 20> 현행 산업단지의 개발 및 관리체계

	구분	국가단지	일반(지방)단지	농공단지
산업법	지정권자	국토해양부장관	시도지사	시장, 군수, 구청장
	개발기관	사업시행자	사업시행자	사업시행자
산집법	관리권자	지식경제부장관	시도지사	시장, 군수, 구청장
	관리기관	한국산업단지공단	시장·군수·구청장 산업단지관리공단 입주기업체협의회 협동조합 등	시장, 군수, 구청장

#### 2) 산업단지 거버넌스의 문제

산업단지는 그동안 우리나라 제조업의 고용, 생산, 수출면에서 큰 역할을 담당해 왔으나, 많은 단지들이 기반시설의 노후화, 새로운 기

#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

업수요와의 부조화 등으로 국가경제에 대한 기여도가 떨어질 위기에 있다. 따라서 기존 산업단지의 효율성 증대를 위해 단지 내 공공 및 기업지원 인프라의 유지, 보수, 확충, 재정비 등이 시급하나 현행 산업입지 법제가 공급자 중심으로 되어 있고, 지정개발권자와 관리운영권자로 이원화되어 산업단지의 효과적 관리가 어려움에 직면하고 있다.

특히 개발권자는 신규개발로 인한 공급확대를 우선시함에 따라 기존 산업단지의 효율적 관리를 통한 기업 수요의 충족이라는 면에서 어려움이 발생하고 있다.

### 3) 산업단지 지정·개발·관리 체계의 개선 방안

#### (1) 수요자 중심 개발 및 관리체계로의 전환

산업입지 수급계획 수립 시 “산업육성을 하려고 하는데 땅을 어떻게 조달할 것인가”라는 관점과 “땅이 있는 데 이를 산업적으로 어떻게 활용할 것인가”라는 관점에서 접근할 수 있다.

국가 차원의 산업입지 정책은 산업육성에 필요한 미래의 입지를 언제, 어느 지역에, 얼마나 공급할 것인가를 계획하는 것이지만 현재의 특정한 토지를 어떻게 활용할 것인가를 정하는 것은 아니라는 점에서 전자의 관점이 우선시되어야 할 것이다.

후자의 관점은 산업수요가 변하지 않는 정태적인 산업구조에서 땅이라는 생산요소에 노동을 추가 투입하여 생산량을 늘리는 것을 목적으로 하는 경우에 유효하다.<sup>12)</sup>

현행 산업법 제5조의2는 시도지사로 하여금 국토해양부장관이 정한 산업입지공급계획 수립지침에 따라 산업입지공급계획을 수립하도록 하고 있다. 여 국토해양부장관의 승인을 얻어 수립하도록 하고 있다

12) ‘산업클러스터 활성화를 위한 산업입지정책 효율화 방안’, 산업연구원 등, 2007. 10. 181면

물론, 산업입지공급계획 수립지침은 산집법 제3조의 산업집적활성화 기본계획과 조화를 이루도록 하고는 있으나, 기본적으로 시도지사가 공급계획을 수립하도록 하는 등 공급자 중심으로 되어 있고, 그에 따라 산업입지 수요와 괴리되어 과잉공급될 소지가 있다.

산업의 성장 및 구조변화가 상시적으로 진행되는 지식산업사회에서는 미래의 산업구조에 따른 기업의 입지수요를 우선 예측한 후 그에 맞춰서 산업용지 공급계획을 수립하는 것이 타당하다.

## (2) 수요자 중심의 산업입지정책 일원화

수요자 지향적인 산업입지정책을 위해서는 산업단지의 지정개발관리 체계를 일원화할 필요가 있다. 이는 우선 산업환경이 개발, 공급의 시대에서 수요, 집적의 시대로 전환되었기 때문이다. 즉 신규 조성보다는 기존 단지의 집적 및 네트워킹이 중요해졌다. 그리고 소규모 단지나 전략산업의 육성을 위해서는 신규 단지의 조성도 필요하나 기존 산업단지의 재정비나 구조고도화가 효과적이라는 것이다. 또한 수요자인 기업의 산업입지 수요가 다양화되고 있다는 점이다. 이는 기업의 수요를 잘 아는 자를 중심으로 공급이 이루어져야 함을 의미한다.

이러한 점에서 국가산업단지의 경우 국토개발의 주무부처인 국토해양부는 국토의 전반적인 계획과 이용 및 개발에 관한 사항을 관장하고 하위의 기능별 분야별 토지 이용에 관한 사항은 산업 주무부처로 이관하는 것이 바람직하다. 따라서 국토계획의 하위개념인 산업입지정책은 산업총괄부서이며 기업의 수요를 가장 잘 알 수 있는 위치에 있는 지식경제부로 이관하는 것이 바람직하다. 물론 국토해양부는 국토건설종합계획에 따라 전체적인 국토의 개발, 이용, 관리 차원에서 지식경제부와 협의 조정 기능을 가져야 할 것이다.<sup>13)</sup>

13) 박영철, '계획입지의 관리실태와 개선방안', 산업입지연구센터, 산업입지 2005. 가을호, 13면

IV. 산업입지 법제의 개선과제

역사적으로도 산업단지의 지정, 개발, 관리업무는 산업주무부서로 일원화되어 있었는데, 1990년에 다기화되어 있던 공업입지 및 배치관련 법률들의 통폐합과정에서 공법배치와 단지관리는 공업배치 및 공장설립에 관한 법률(현 산집법)로, 산업입지의 개발은 산업입지 및 개발에 관한 법률로 이원화되었으며, 주무부서도 각각 산업자원부(현 지식경제부)와 건설교통부(현 국토해양부)로 분리된 바 있다.

<표 21> 우리나라 산업단지 개발 관련 법률의 연혁

법령명	제정일자 (폐지일자)	주요 내용	관련 부처
수출산업공업단지개발조성법	1964.9.14 (1977.12.31)	· 공업단지의 조성 및 운영 · 공업단지개발공단의 설립	상공부
지방공업개발법	1970.1.1 (1990.1.13)	· 공업의 적정한 지방분산 촉진으로 지방간의 경제적 격차완화 · 공업개발장려지구의 지정 및 지구안의 공장설치	건설부
농어촌발전특별조치법	1990.4.7 현재	· 농림어업의 구조개선 · 농어촌의 소득원 확충	농림부
산업기지개발촉진법	1973.12.24 (1990.1.13)	· 중화학공업의 중점 추진을 위한 산업기지, 인구 및 산업의 균형배치를 통한 국민경제 발전 · 산업기지개발구역지정 및 산업기지개발사업	건설부
공업단지관리법	1975.12.31 (1990.1.13)	· 공업단지관리에 관한 기본사항을 정함으로써 합리적 운영 도모	상공부
공업배치법	1977.12.31 (1990.1.13)	· 공업의 합리적 배치와 적절한 공장입지조성 · 유치지역의 지정 및 동 지역 안에서 공업단지 조성	상공부
공업배치및공장설립에관한법률	1990.1.13 (2003.6.30) 명칭변경	· 공업의 합리적 배치 유도 및 공장의 원활한 설립지원으로 공업입지 및 산업입지의 체계적 관리 실현	산자부

1. 산업단지 지정·개발·관리 체계의 개선

법령명	제정일자 (폐지일자)	주요 내용	관련 부처
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	2003.7.1 현재	· 산업집적활성화 및 공장설립지원으로 산업입지 및 산업단지의 체계적 관리	지식경제부
산업입지 및 개발에 관한 법률	1990.1.13 현재	· 산업입지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치	국토해양부

자료: ‘산업클러스터 활성화를 위한 산업입지정책 효율화 방안’(산업연구원, 2007. 10) 88면

(3) 산업단지 관리의 통합화

산업입지정책을 수요자 중심으로 일원화하는 것과 함께 산업단지 관리업무의 표준화, 전문화, 효율화가 중요하다. 현재 산업단지 관리기관은 한국산업단지공단, 지자체, 지방관리공단 등으로 다원화되어 있는 바, 그에 따라 특히 관리 인력과 예산이 부족한 일반단지와 농공단지의 관리 부실이 문제가 되고 있다. 2005년 현재 지자체 관할 지방단지(213개) 중 관리기관이 있는 단지는 40여개에 불과하고, 나머지는 지자체 공무원 극소수가 직접 관리하고 있는 실정이며, 342개 농공단지의 경우에는 체계적인 관리가 전혀 이루어지지 못하고 있다.

따라서 관리업무를 가능한 한 표준화, 전문화, 통합화하여 효율화를 꾀할 필요가 있다. 관리업무의 체제정비가 이루어지지 않은 상태에서 관리권을 지방에 이양할 경우 더 큰 문제에 부딪힐 수 있다.

(4) 산업용지 수급예측시스템 구축

현재 높은 산업용지 가격<sup>14)</sup>은 산업용지 수급 불균형 및 분양방식에 기인하는 바, 현행 방식은 공급자 중심의 산업단지 개발로 산업용지

14) 개발사업자는 사업비 회수를, 기업은 자산증식 및 담보 활용을 이유로 임대보다 분양을 선호하고 그에 따라 산업용지 가격이 높게 형성됨.

#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

의 수급 불균형을 초래하고 그에 따른 경제적 손실도 우려된다. 물론 국토의 균형적 발전을 위해서는 어느 정도 공급자 중심의 개발 필요성이 인정되나, 현재와 같이 수급불균형이 심화되고 산업용지 가격이 급등하는 상황에서는 기업의 수요를 균형적으로 반영할 필요성도 인정된다. 따라서 향후 산업단지를 확대함에 있어서는 산업용지 수급예측시스템의 구축을 통한 기업수요에 탄력적으로 대응할 필요가 있으며, 이를 위해 토지이용 주관부처인 국토해양부와 산업총괄부서인 지식경제부 등 관련 부처간 긴밀한 협조가 필요하다.

### 2. 개별입지 집적지역의 정비와 준산업단지 제도 도입

#### 1) 개별입지의 현황과 증가요인

개별입지는 1990년대 중반 준농림지<sup>15)</sup> 제도의 도입에 따른 입지규제완화로 급격히 증가한 후, 2003년 국토의 계획 및 이용에 관한 법률서 준농림지역에 대한 입지규제가 다시 강화되면서 증가추세가 다소 완화되고 있지만 지속적으로 증가하고 있다.

<표 22> 우리나라 산업입지 증가현황

(단위: 개, km<sup>2</sup>)

	계		계획입지		개별입지	
	업체수	부지면적	업체수	부지면적	업체수	부지면적
2006년	114,196	568.1	32,633 (28.6%)	266.2 (46.9%)	81,563 (71.4%)	301.9 (53.1%)
2007년	122,082	590.3	35,996 (29.5%)	277.6 (47.0%)	86,086 (70.5%)	312.7 (53.0%)

15) 준농림지역은 농림지역에 준해 토지를 이용할 지역으로 과거 국토이용관리법 제 6조제4호에서 “농업진흥지역이 아닌 농지와 준보전입지 등으로서 농림업의 진흥과 산림보전을 위하여 이용하되, 개발용도로도 이용할 지역”으로 규정됨.

자료: 한국산업단지공단, FEMIS

계획입지와 대비해서 보더라도 개별입지의 비중은 상당히 높다. 2007년말 기준 제조업체 수 및 부지면적 증가를 살펴보면 여전히 개별입지가 업체수는 70.5%, 부지면적은 53%를 차지함으로써 계획입지에 비해 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타난다.

이처럼 개별입지에 대한 수요가 지속적으로 증가하는 것은 무엇보다 계획입지에 비해 입지비용이 낮기 때문이다. 또한 지방자치제도가 본격 시행되면서 지자체가 경쟁적으로 기업을 유치하면서 개별입지를 무분별하게 허가한데도 그 원인이 있다.<sup>16)</sup>

## 2) 개별입지 증가에 따른 문제

개별입지는 대부분 상대적으로 기반시설이 잘 갖춰져 있는 수도권 및 대도시 주변 지역에 집중적으로 배치되어 교통난을 심화시키고, 용수부족 문제, 수질오염, 악취, 대기오염 등 환경문제를 야기하고 있다. 특히 2003년 준농림지역에 대한 입지규제가 강화되기 이전에 공장설립이 급증했던 준농림지역은 농지와 임야 중 개발이 가능한 지역을 통합한 것으로 기반시설이 정비되지 않은 채 개별공장이 난립하여 난개발과 토지이용의 효율성 측면에서 문제를 야기하고 있다.<sup>17)</sup>

또한, 전·답, 임야지역에 대한 생산용지로의 전환을 통해 발생하는

---

16) 반영운, '개별입지 관리실태와 개선방안'(산업입지), 산업입지연구센터, 2006. 가을호, 23면

17) 특히 환경문제와 관련해 개별입지는 주로 교통시설, 통신시설, 용수, 동력, 환경시설 등의 기반시설이 필요한데도 불구하고 대부분의 개별입지 집적지에서 기반시설이 심각하게 부족한 것으로 파악되고 있다. 공업용수로 사용되어야 할 상수도, 중수도가 공급되지 못해 지하수 오염문제가 발생하고 대기오염물질 처리시설, 하수, 오폐수 처리시설부재로 인해 주변지역에 대한 대기오염, 소음, 진동등 환경피해를 발생 시키고 있다. 이는 개별입지가 계획입지와 마찬가지로 승인신청 및 허가과정에서 환경성 검토를 거치지만, 개별입지에 적용되는 수질 및 대기오염 허용기준이 계획입지의 그것보다 상대적으로 많이 낮기 때문이다.



#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

개별입지 집적지의 지가상승은 시세차익을 얻으려는 영세 중소기업의 부동산투자수단으로 악용될 소지가 있으며, 이는 결국 계획입지 보다 개별입지로 입지할 때 기업의 자산가치 상승이 생산활동에 따른 경상이윤보다 높게 실현 되도록 함으로써 기업의 입지결정시 개별입지를 선호하도록 구조적인 환경을 제공하게 된다.

### 3) 개별입지 문제에 대한 대응방안

개별입지의 난개발과 환경오염을 방지하기 위해서는 개별입지 및 계획입지를 포함하는 통합관리체계를 구축할 필요가 있으며, 장기적으로는 개별입지를 최소화하고 모든 산업입지를 계획입지로 개발할 필요가 있다.

다만, 이미 개별입지의 집적이 이루어진 지역으로서 생산활동을 중단하기 어려운 지역은 기반시설정비, 환경처리시설 설치 등의 수단을 도입해 정비를 지원함으로써 산업집적지의 경쟁력을 제고할 필요가 있다. 개별입지 공장이 집적되어 있는 지역의 토지이용이 넓게 점적으로 분포되어 있고 기반시설이 제대로 갖추어져 있지 않아 난개발과 환경오염의 소지가 많이 있으므로 개별입지 공장을 집단화하여 관리기능을 강화하고 업종별 전문단지 조정이나 이전, 집단화를 통해 개별입지 공장들의 이전을 유도함으로써 환경관리를 체계화하는 것이다.

### 4) 준산업단지의 활성화 방안

그동안 우리나라의 산업입지 정책은 선개발 후분양의 계획입지제도(산업단지)를 지향하였으나 기존공장 집적지역에 대한 후개발 필요성이 증가하여 정부에서는 2007년 산업법 개정을 통해 준산업단지 제도를 도입하였다.

개정 산업법 제2조 제7호는 “준산업단지”를 도시 또는 도시주변의

## 2. 개별입지 집적지역의 정비와 준산업단지제도 도입

특정지역에 입지하는 개별공장들의 밀집도가 다른 지역에 비하여 높아 포괄적 계획에 따라 계획적 관리가 필요하여 제8조의3에 따라 지정된 일단의 토지 및 시설물로 정의하고 있다.

동법 제8조의3은 준산업단지는 시장·군수 또는 구청장이 미리 공장의 소유자들의 의견을 듣고 준산업단지 정비계획을 수립하여 관계 행정기관의 장과 협의하여 지정하도록 하되, 구체적인 지정요건은 시행령에 마련하도록 하고 있다. 그에 따라 동법 시행령 제10조의3에서는 다음과 같은 요건을 모두 충족하도록 하고 있다.

1. 준산업단지로 지정하려는 지역이 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구일 것
2. 준산업단지로 지정하려는 지역의 면적이 3만제곱미터 이상(『수도권정비계획법』상 자연보전권역인 경우는 3만제곱미터 이상 6만제곱미터 이하)일 것
3. 『건축법』 제11조 및 제14조에 따른 건축허가(신고)대장에 명시된 공장부지면적이 준산업단지로 지정하려는 지역의 면적의 100분의 50 이상일 것
4. 준산업단지로 지정하려는 지역 내에 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』제16조에 따라 등록된 업체수가 5개 이상일 것
5. 준산업단지로 지정하려는 지역의 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자와 공장소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 얻을 것

준산업단지로 지정되면 산업단지 개발사업에 준하여 정비사업을 시행할 수 있게 된다. 문제는 개별입지가 집중적으로 증가하는 지역들은 대부분 과거의 토지가격이 낮으면서 인력을 구하기 쉽고, 판로의 개척이 용이하며 관련기업이 입지해 있는 대도시 주변지역들로서 해당 지자체의 재정자립도가 낮아 지방 스스로 정비사업을 시행하기가 수월하지 않다는데 있다. 향후 준산업단지 지정 개발에 있어 국가가 기반시설 등 일정부분 해당 지자체를 지원하는 방안을 마련할 필요가 있다.

한편, 산업단지의 경우 공공부분이 장기적인 산업추세, 구조변화 등

#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

을 감안하여 단지형태의 계획적 개발을 추진하지만, 사후개발을 목적으로 하는 준산업단지의 경우에는 환경시설의 악화로 인한 생산환경정비가 더 큰 목적이다. 따라서 중장기적이고 대규모 생산용지개발을 필요로 하는 산업단지공급은 공공에 의해 이루어지지만, 상대적으로 소규모의 생산환경개선 및 기반시설공급을 목적으로 하는 준산업단지 제도는 중앙정부지원을 바탕으로 한 민관합동의 형식으로 운영될 필요가 있다.

또한, 산업구조가 고도화 되고 지식기반산업의 비중이 높아지면서 과거 장치산업을 모델로 계획되었던 계획입지로서 산업단지보다는 전문인력, 생산네트워크, 지식누출(knowledge spillovers) 등을 강조하는 클러스터형 산업입지패턴이 더욱 효율적인 것으로 인식되고 있다. 이는 국가주도의 계획입지를 통한 산업클러스터전략만으로는 한계가 있으며 기업이 스스로 자신의 업종과 시대적 변화에 따른 최적입지를 찾아가는 개별입지패턴이 향후 산업클러스터 전략 하에서도 중요한 역할을 할 것이라는 점을 의미한다.<sup>18)</sup>

### 3. 노후산업단지의 재정비

#### 1) 노후산업단지 현황

‘노후산업단지 재정비 실행방안 연구’(건설교통부, 2007. 9. 27면 이

---

18) 개별입지 집적지는 공장등록의 편이성뿐만 아니라 개별기업이 생산활동을 영위 하기에 필수적인 수요시장, 요소시장, 관련기업과의 연계 등을 제공할 수 있는 입지적 잇점을 갖고 있는 경우가 대부분이다. 따라서 개별입지 집적지를 단순히 난개발, 환경오염을 발생시키고 토지이용의 효율성을 저해한다는 측면에서의 일괄규제 하기 보다는 기업이 개별입지를 통해 발생시키는 사회적 비용을 환수하거나 주변 환경을 정비함으로써 장기적으로 계획입지에 준하는 생산환경과 토지이용이 이루어지도록 유도하는 것이 필요하다(건설교통부, 준산업단지 지정기준 및 방법 연구, 2007.4. 93면).

하)에 의하면, 노후 산업단지는 전체 산업단지(국가 및 지방산단) 개수의 16.0%, 면적의 19.4%, 사업체수의 36% 차지하고 있어 여전히 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다.

<표 23> 노후 산업단지 현황 및 특성

(단위: 개, %)

구 분		개수	면적(천㎡)	사업체수
전체 산업단지		262(100.0)	1124,229(100.0)	23,745(100.0)
노후산업 단지	합 계	42(16.0)	218,485(19.4)	19,766(83.2)
	국가산단	11(4.2)	162,264(14.4)	11,636

주 : 1) 국가 및 지방산업단지 만을 분석대상으로 함

2) 면적은 지정면적 기준임

자료 : 2005 전국산업단지 통계, 건설교통부 산업입지정보센터. 2006.

토지생산성(공장용지당 부가가치액)은 전국 산업단지 평균인 296천 원/㎡ 보다 높은 553천원/㎡ 이며, 종업원당 부가가치액은 노후 산업 단지가 120백만원/명으로 전체 산업단지 평균인 106백만원/명 보다 높은 수준으로 나타났다.

IV. 산업입지 법제의 개선과제

<표 24> 노후 산업단지 생산성 및 토지이용현황

구분		공장용지당 부가가치 (천원/㎡)	종업원당 부가가치 (백만원/명)	업체당 부가가치 (백만원/개)	녹지율 (%)	지원시설 용지율 (%)
전국전체		296	106	4,712	11.2	16.8
노후 단지	합계	553	120	8,206	11.7	6.4
	국가산단	557	-	-	13.3	8.6
	지방산단	538	-	-	5.2	6.4

자료 : 2005 전국산업단지 통계, 건설교통부 산업입지정보센터. 2006.에서 정리  
 토지이용현황을 살펴보면, 녹지율은 전체 산업단지 평균과 노후산단이 비슷한 수준(11%)이며, 지원시설 용지는 노후 단지가 전체 산단 평균에 비해 매우 낮은 6.4%에 그치고 있다.

노후 산업단지내 산업시설용지가 차지하는 비율은 평균 69.4%이며, 산업시설용지가 81%이상을 차지하는 산업단지가 26.2%로 전국 산업단지가 11.5%인 것에 비해 산업시설용지 비율이 과다한 산업단지가 매우 많은 실정이다.

<표 25> 단지내 산업시설구역 점유율 분포현황

(단위 : 개, %)

구분		합계	50%이하	51 ~ 65%	66 ~ 80%	81%이상
전국 산업단지		262(100.)	51(19.5)	80(30.5)	101(38.5)	30(11.5)
노후 산단	합계	42(100.0)	3(7.1)	7(16.7)	21(50.0)	11(26.2)
	국가산단	11(100.0)	2(18.2)	2(18.2)	5(45.4)	2(18.2)
	지방산단	31(100.0)	1(3.2)	5(16.1)	16(51.6)	9(29.1)

자료 : 2005 전국산업단지 통계, 건설교통부 산업입지정보센터. 2006.에서 정리

## 2) 산업법상 노후산업단지 재정비 제도

앞서 본 바와 같이 노후 산업단지는 산업시설용지 비율이 높고, 도심과 인접하고 있어 지원시설의 공급과 함께 도심기능과 조화될 수 있는 재정비가 필요할 것으로 판단된다.

현행 산업법 제38조의3은 준공된 지 20년 이상 경과되어 산업구조의 변화, 도시지역의 확산 및 산업시설의 노후화 등으로 산업단지의 재정비가 필요한 경우에는 산업단지 재정비사업을 실시할 수 있도록 하고 있다.

노후된 산업단지는 구조적으로 지원용지의 과소로 시너지 효과가 미흡하고, 산업단지 기반시설이 부족할 뿐만 아니라, 국가산업단지나 일반산업단지에 비해 관리운영실태가 부실하고, 소필지화 및 공장규모의 영세화로 지가 상승에 따라 경쟁력이 약화되고, 환경복지 인프라가 취약해 지는 등 여러 문제를 복합적으로 노출하고 있다.

또한 제도적으로도 기존단지에 대한 국고 지원제도가 전무하고 재정비계획의 구체적인 내용이 미흡하고 도시계획 등과의 연계도 떨어지는 등 문제가 있다. 특히 산업단지 내 기반시설은 준공 후에는 지자체의 관리로 이관되면서 제도상 중앙정부의 지원은 없으며, 관리주체인 지자체는 재정사정상 기반시설의 유지보수에 어려움이 있어 노후산업단지에 대한 관리가 부실한 형편이다.

따라서 국가의 중요한 사회간접자본의 하나로서 국가경제 활성화의 입지기반을 조성하기 위해서는 신규 산업단지의 개발보다는 노후 산업단지를 효과적으로 재정비할 필요가 있다. 산업단지의 개발 현황을 보면 분양공고면적 대비 개발면적은 76.3%로서 이미 산업단지로 지정되어 개발중인 곳에 집중할 필요가 있다.

<표 26> 전국 산업단의 개발현황

IV. 산업입지 법제의 개선과제

(단위: 천m<sup>2</sup>)

구 분	분양대상면적	개발면적	개발비율
합계	624,718	476,895	76.3%
국가	356,371	316,557	88.8%
일반	221,363	119,133	53.8%
도시첨단	268	58	21.6%
농공	46,717	41,146	88.1%

자료 : 전국산업단지 통계, 건설교통부 산업입지정보센터(2008년 6월말 현재)

### 3) 노후산업단지 재정비시 고려할 점

문제는 산업단지 재정비사업의 경우 재정비사업의 시행자, 재정비에 필요한 비용에 대한 국고지원 등을 명확히 규정하고 있지 않다는 것이다. 물론 산업입지의 개발에 관한 통합지침(국토해양부, 환경부 공동 고시, 2008. 1. 4.) 제33조에서 산업단지재정비사업 시행자 지정, 기반시설 지원<sup>19)</sup>, 재정비한 토지시설의 처분 등에 관하여 산업법의 산업단지개발에 관한 규정들을 준용하도록 하고 있으나, 법률적 효력이 없는 지침에서 이러한 준용규정을 두는 것은 위법적인 요소가 있다는 점에서 동 지침의 규정에 따라 산업법의 각종 규정을 재정비사업에 준용하는 것은 문제가 있다.

산업단지 재정비 사업은 보상비가 과다하여 수익성 확보가 어렵고, 무임승차의 문제가 있어 자발적으로 사업시행자가 나타나기 어려운

19) 현행 산업법 제28조는 산업단지개발사업에 필요한 산업단지안의 간선도로와 녹지시설의 건설비, 용수공급시설·하수도 및 폐수종말처리시설의 건설비, 이주대책사업비, 각종 용지매입비, 공원 및 공동구 건설비, 문화제조사비 등을 원칙적으로 50%의 범위안에서 보조할 수 있도록 하고 있으며, 제29조는 산업단지의 원활한 조성을 위하여 필요한 항만, 도로, 용수시설, 철도, 통신, 전기시설 등 기반시설에 대해 국가 또는 지방자치단체 및 한국전력공사 등 당해 시설을 공급하는 자가 우선적으로 지원하도록 하고 있다.

것이 사실이다. 또한 재정비는 기존 산업단지의 관리운영의 측면도 있어 조성 주무기관인 국토해양부에서 관리운영 주무기관인 지식경제부의 유기적 협조가 이루어지지 않을 경우 추진이 쉽지 않은 면도 있다. 실제 산집법에서는 산업여건의 변화, 주변지역의 도시화 등으로 산업단지의 업종 고부가가치화 및 산업재배치가 필요한 경우, 입주기업체의 경영활동을 지원하기 위하여 포괄적인 환경재정비가 필요한 경우, 기타 입주기업체 지원 및 산업단지의 경쟁력 강화를 위하여 관리권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 산업단지의 관리권자로 하여금 “산업단지 구조고도화사업”<sup>20)</sup>을 추진할 수 있도록 하고 있다. 그런데 구조고도화시행계획 중 산업기반시설 또는 산업집적기반시설의 정비를 위하여 산입법 제21조의 각종 인·허가등의 의체가 필요한 경우에는 산업단지의 지정권자에게 『산업입지 및 개발에 관한 법률』 제38조의3의 규정에 의한 산업단지재정비계획의 수립을 요청하도록 하고 있다. 이처럼 재정비 사업과 구조고도화 사업의 구분이 모호하고 주무기관이 달라 상호 유기적인 협조가 이루어지지 않을 경우 노후산업단지의 재정비가 쉽지 않다.

따라서 재정비를 효과적으로 추진하기 위해서는 입주기업 및 사업시행자에 대해서는 이주대책을 수립하거나, 건폐율과 용적율의 상향조정, 복합단지 및 복합건물화 추진, 국공유지에 대한 개발권 부여 등 지원책을 수립하고, 재정비사업시행자에 대한 규정을 명확히 하여 국가가 직접 혹은 위탁시행할 수 있도록 하는 한편, 보다 근본적으로는 국가가 재정비 사업의 소요재원을 일부 지원함으로써 사업시행자의 재정비 부담을 완화시키는 방안이 마련되어야 한다.

20) 산업단지 입주업종의 고부가가치화, 기업지원서비스의 강화, 산업집적기반시설 및 산업기반시설의 유지·보수·개량 및 확충을 통하여 기업체 등의 유치를 촉진하고, 입주기업체의 경쟁력을 제고하기 위하여 관리기관이 수행하는 사업을 말한다(산집법 제2조 제5의7호).



#### 4. 장기임대전용산업단지 확대

##### 1) 장기임대전용산업단지의 필요성

산업단지는 국가경제성장 및 지역경쟁력 강화에 중추적인 기능을 담당하고 있으나, 수도권 및 대도시 지역에서는 산업용지의 부족 및 지가상승으로 기업이 산업용지 확보에 상당한 어려움을 겪거나 해외 이전의 요인으로 작용하고 있다.

실제 국내외산업단지 가격을 비교해 보면, 국내 대도시 인근 공장설립시(5천㎡; 15백평 기준) 산업용지 비용이 약 23억원~30억원인 반면, 해외는 2억~8억 소요되고 있는 등 높은 산업용지 가격은 기업 투자 활성화 및 국가경쟁력 저하의 주요인이 되고 있다.

다음 표에서 보듯이 주요 해외산업단지의 경우 저렴한 용지제공을 위해 장기임대(30년~50년)로 운영하고 있으며, 임대가격은 중국청도가 36,000원, 베트남 하노이가 40,000원, 싱가포르가 154,000원인데 반해, 국내 분양가격을 보면 인천 송도의 경우 584,000원, 경기 수원이 555,000원, 부산 화전이 466,000원 등으로 경쟁국가에 비해 3배에서 16배가 비싸게 형성되고 있다.

<표 27> 국내외 산업단지 가격 비교

(단위: 천원/㎡)

국 내(분양가격)			해 외(임대가격)		
인천 송도	경기 수원	부산 화전	중국 청도	베트남 하노이	싱가폴
584	555	466	36	40	154

자료: 일본무역진흥회, '05.3

또한, 기업선호도가 높은 대도시 인근 지역의 경우 산업용지 부족으로 용지 가격이 급등하는 추세에 있다. 다음 표의 2004년부터 2007년까지 3개년간 공시지가 증가율을 보면 강원권, 경북권, 호남권을 제외한 전 지역에서 15%에서 25%의 증가율을 보이고 있다. 특히 대도시 단지(남동, 반월, 시화, 창원, 울산, 녹산)의 지가추이가 높게 증가하고 있는 것으로 나타나고 있다.

IV. 산업입지 법제의 개선과제

<표 28> 최근 3년간('04~'07) 주요 산업용지 공시지가 변동 현황

(단위: 천원/㎡, %)

권역별	산업단지명	공시지가				연평균 상승률
		04년	05년	06년	07년	
수도권	서울디지털	1,470	1,760	2,000	2,097	12.74
	부 평	567	621	721	810	12.65
	주 안	470	536	696	715	15.53
	남 동	398	509	542	766	25.22
	반 월	290	390	440	465	17.66
	시 화	270	344	408	507	23.42
	과주출판	250	369	420	480	25.23
	과주탄현	300	350	420	430	13.01
강원권	북 평	53	53	53	58	2.83
충청권	아 산	120	170	180	187	17.14
	오송생명	-	-	135	155	14.81
경북권	구 미	125	128	128	136	2.74
동남권	창 원	248	280	290	334	10.55
	울산미포	103	127	145	160	16.04
	온 산	96	105	125	147	15.50
	안 정	-	95	129	144	23.53
	녹 산	254	279	360	436	20.04
호남권	군 산	66	85	85	85	9.21
	군 장	76	85	85	85	4.04
	익 산	80	80	80	84	1.50
	광주첨단	122	128	132	157	8.87
	여 수	110	115	119	120	3.16
	광 양	95	93	95	100	1.69
	대 불	64	66	66	73	4.40

자료: 실거래가 변동기준은 산업용지 처분신고 결과를 근거로 작성된 것임  
(자료 : 한국산업단지공단, '07.12)

이처럼 산업용지의 가격급등은 기업 창업 및 외국인 투자유치 감소로 고용효과에 불리한 영향 초래하게 된다. 실제 제조업 취업자 현황을 보면, 매년 감소추세를 보이고 있는 바, 2004년 4,290천명에서 2007년에는 4,119천명으로 3년간 약 4%가 감소하였다.

<표 29> 연도별 제조업자 취업현황

(단위: 천명)

	04년	05년	06년	07년
금액	4,290	4,234	4,167	4,119

이에 대응하여 정부는 2002년에 국민임대산업단지제도를 도입하는 등 임대형 산업입지의 공급을 확대하기 위해 노력하고 있으나 재원확보 및 조성위치 등의 문제로 국내외 투자 수요에 적기·적소 대응에 역부족이다.

임대형 산업단지 제도는 '94년도에 (단지형)외국인투자지역 제도 도입(12개 산단 8,267천㎡)으로 시작했으며, '03년도에 국민임대산업단지 제도 도입(15개 산단 4,758천㎡)으로 확대되었으며, '06년도에는 임대전용산업단지(New Biz Park)제도를 도입하여 1단계 2,772천㎡, 2단계 3,300천㎡를 조성하고 있다.

<표 30> 임대형 산업단지 제도 현황

구 분	국민임대산업단지	임대전용산업단지		외국인투자지역
		1단계('06.4)	2단계('06.9)	
대상 지역	비수도권	비수도권	비수도권	전국
계획 면적	4,758천㎡	(당초) 3,300천㎡ (시행) 2,772천㎡	3,300천㎡ (0.5조원)	8,267천㎡

IV. 산업입지 법제의 개선과제

구 분	국민임대산업단지	임대전용산업단지		외국인투자지역	
		1단계('06.4)	2단계('06.9)		
국 고 지 원	규모	기반시설비 (사업비의30%수준)	조성비 30%	국가 전액매입	국가 전액매입 (수도권 : 국비 40, 지자체60, 비수도권 : 국 비75, 지자체25)
	시기	단지 조성시 지원	10년간 분할지원	10년간 분할지원	단지 조성시 지원
임대 기간	5년(1회 연장가능)	50년	50년	50년	
임대료	조성비 3~5% (정기예금금리)	조성비 1%	조성비 1%	조성비 1%	
대상 산단	구미,여수,군장군 산,북평,전주과학, 제천왕암,대불,대 구구지,강릉과학, 음성맹동,계룡입암, 순천해룡,나주,광 양명당,진주(15개)	군장군산, 대불국가,포항4지 방,구미4국가,사천 1,2지방,전주과학, 제천지방,북평국가 (9개)	군장군산,전 주과학,충주 첨단,경산진 량2,오창지방, 기타(9개 예정)	천안,광주평동, 전남대불,경남 사천, 충북오창, 경북구미,경기 화성장안1·2, 아산인주,파주 당동,부산지사, 충북오송(12개)	

세계 각국은 대체로 분양보다는 장기 저가의 임대산업단지를 중심으로 산업정책을 시행하고 있는 바, 우리나라도 사실상 무상으로 공장입지를 제공하기 위해 장기임대전용산업단지를 확대할 필요성이 절실하다 할 것이다.

## 2) 임대형 산업단지 확대의 어려움

정부의 분양위주의 산업단지 공급 방식은 우리 기업의 경쟁력을 약화시키고 외국인 투자 유치를 어렵게 할 수 있으므로, 향후 분양 목

적의 산업단지 비중을 줄이고 임대 중심의 산업단지의 비중을 확대함으로써 투기적 수요를 차단하고 기업의 용지비 부담을 감소시킬 필요가 있다. 다만, 국민임대산업단지는 수요가 없는 미분양 산업단지를 대상으로 5년 임대 후 분양하는 사실상의 분양 방식이라는 점에서 영세기업의 입주에 어려움이 있을 뿐만 아니라 계약만료 후 철거이행문제, 구조물의 내구연한과 임대기간의 불일치 등으로 입주기업들이 신규 건축을 꺼림에 따른 경관 저하 문제 등이 있다.

따라서 임대형 산업단지의 비중을 제고할 필요가 있으나, 현행 임대형 산업단지는 그 지정 및 공급방식이 다양하고 복잡할 뿐만 아니라 기존 산업단지를 대상으로 하고 있어 향후 임대형 산업단지 비중을 큰 폭으로 증가시키는데 한계가 있다.

우선, 임대형 산업단지의 지정주체가 외국인투자지역은 시·도지사, 자유무역지역은 지식경제부장관, 임대전용산업단지는 국토해양부장관 등으로 다양할 뿐만 아니라 국가산업단지의 경우 개발주체(국토해양부)와 관리주체(지식경제부)가 이원화되어 임대형 산업단지의 체계적인 공급이 어렵다.

그리고 외국인투자지역과 자유무역지역은 국가 및 지자체가 토지를 매입하여 장기적으로 안정적으로 저렴하게 산업용지를 공급할 수 있다는 장점에도 불구하고 대부분 기존 개발된 산업단지를 대상으로 하고 있어 대폭 확대하는데 어려움이 있으며, 입주대상이 외국인투자기업과 수출 주목적 내국인 기업으로 한정되어 국내기업의 입지에는 한계가 있다.

### 3) 임대전용산업단지의 조성 현황

정부는 위와 같은 문제점을 인식하고 2006년에 장기임대산업단지 제도를 도입하고, 2007년부터 국토해양부(구 건설교통부) 소관으로 임

IV. 산업입지 법제의 개선과제

대전용산업단지 지원사업을 시행하는 한편, 2007년 4월 6일과 2008년 3월 28일 두 차례에 걸쳐 산업법을 개정하고 임대전용산업단지 제도를 공식 도입한 바 있다.<sup>21)</sup>

구체적으로 국토해양부는 비수도권 지역에 장기 저가(조성원가의 1%, 평당 5천원 수준)의 임대산업단지(NewBiz Park)를 공급하기 위하여 2007년 1단계 신규사업으로 한국토지공사와 한국수자원공사, 그리고 한국산업단지공단에 조성비의 30%(19억 9,700만원)을 지원한 바 있으며, '08년도에는 국가가 산업용지를 매입한 후 임대제공하기 위하여 500억원을 편성하였다.

<표 31> '07년말 현재 임대전용산단 지정 및 임대실적

(단위: 천m<sup>2</sup>)

산단명	전체면적(a)	임대전용 지정면적(b)	임대산단 비율(%)	'07년말 임대면적(c)	임대율 (%)
군산군장	50,485	991	2.0%	961	97.0%
목포대불	20,887	236	1.1%	236	100.0%
포 향 4	2,047	615	30.0%	604	98.2%
동해북평	4,030	93	2.3%	93	100.0%
충북제천	1,195	72	6.0%	52	72.2%
전주과학	687	53	7.7%	53	100.0%
경남진사	2,555	401	15.7%	392	97.8%
경북구미4	6,785	331	4.9%	76	23.0%
합 계	88,671	2,792	3.1%	2,467	88.4%

21) 개정법은 제46조의6에서 국가 또는 지방자치단체로 하여금 산업단지의 일부를 임대전용산업단지로 지정하고 이를 매입하거나 임대전용산업단지 사업시행자에게 국고지원을 할 수 있도록 하고, 제46조의7에서는 임대기간을 50년의 범위 내로 하고 연간 임대료는 토지매입가격의 1퍼센트 이상으로 하도록 규정하고 있다.

2007년말 현재 임대전용산업단지 조성현황을 보면, 8개 산업단지에  
서 총 2,792천m<sup>2</sup>를 임대산업단지로 지정하였으며, 향후 '17년까지 총  
3,300만m<sup>2</sup>를 한국토지공사를 통해 공급할 계획이다.

#### 4) 임대전용산업단지 확대 방안

정부의 임대전용산업단지의 확대 방안은 소요재원 마련의 어려움,  
공급자 중심의 방식으로 인한 한계, 내국인기업 중심의 임대 등 여러  
문제가 있는 바, 향후 임대전용산업단지의 확대를 위해서는 다음과  
같은 개선이 필요한 것으로 보인다.

##### (1) 국유지 중심의 임대전용산업단지 공급 필요

임대전용산업단지 확보를 위한 방안으로는 현행 제도처럼 기존 산  
업단지를 활용하는 방안 외에도 국유지를 활용하는 방안, 한국토지공  
사를 중심으로 토지를 매입하는 방법 등이 있다.

우선, 첫 번째 방안인 기존 산업단지를 임대전용으로 전환하는 방안  
은 2007년말 현재 분양율이 98.9%에 달하는 등 미분양 면적이 매우  
적어 현실적으로 이를 통해 임대전용산업단지를 공급하기에는 한계가  
있다. 또한 이미 높은 가격으로 형성된 보상가로 인하여 국가재정에  
상당한 부담으로 작용하는 문제가 있다.<sup>22)</sup>

다음으로 한국토지공사를 중심으로 토지를 매입하는 방법은 현재  
토지공사의 재무구조('07년말 부채비율 428.8%, 27조원)가 매우 취약  
하다는 점에서 한계가 있다. 10년간 총 3,300만m<sup>2</sup>의 임대전용산업단  
지를 조성하기 위해서는 약 10조원에서 최고 15조원<sup>23)</sup>의 재정이 소요될

22) 현재 산업단지공단이 개발 중인 수도권 산업단지를 임대단지로 공급할 경우 약  
11,149천m<sup>2</sup>(337만평)를 제공할 수 있지만, 총 1조 6861억원이 소요된다.

23) 현재 수도권 미분양 산업단지 평당 단가인 150만원을 기준으로 할 경우 총 15조  
원이 소요될 것으로 추정된다.



#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

것으로 예상되는데, 토지공사가 분양수입 없이 임대료만으로 매년 약 1~1.5조원을 부담하기에는 현실적으로 어려움이 있다. 물론, 임대기간 중에 일정기간 경과 후 기업의 요청이 있는 경우 분양전환을 허용할 수 있으나 이 경우 임대전용산업단지제도의 도입취지와 맞지 않는 문제가 있다. 따라서 결국은 국가의 막대한 재정부담이 수반되어 재원을 어떻게 마련할 것인지의 문제가 제기될 것으로 보인다.

한편, 국유지를 최대한 활용하여 신규로 산업용지를 발굴하여 임대전용산단으로 지정하면 국가재정부담을 덜 수 있고 기존 산업용지의 수요를 낮춰 거품가격을 하락시키는 효과도 기대할 수 있다. 이를 위해 국유지 중 산업용지로서 적합한 토지에 대해 실태조사를 거쳐 산업용지를 최대한 확보하고 이를 무상으로 사용하도록 할 필요가 있는 바, 이는 소관 부처인 국토해양부 외에도 기획재정부, 농림수산식품부 등 관계부처의 적극적인 협력이 필요하다.

#### (2) 외국인기업 유치 활성화 필요

분양 목적의 산업단지는 다른 경쟁국가들과 비교하여 높은 산업용지 가격을 형성하여 국내기업의 해외투자를 증가시키고 외국기업 유치를 어렵게 하는 등 국가경쟁력 저하의 주요인이 되고 있다.

실제 '06년과 '07년 2년간 외투기업 유치 설명시 저렴한 산업용지의 적기적소 제공이 어려워 약 5천만불 이상 투자 희망 8개 외투기업이 투자를 철회한 바 있다.<sup>24)</sup>

따라서 향후 임대전용산업단지를 확대하고 외국인 기업의 유치를 촉진할 필요가 있는 바, 이를 위한 방식으로는 기존 산업단지 내 외국인투자지역이나 자유무역지역의 확대도 필요하나, 임대전용산업단지 내에 외국인 기업의 입주를 촉진할 필요가 있다.

---

24) 이에 대한 구체적 내역은 본고의 별첨 자료를 참고하기 바람.

현행 산업법 제38조의4 및 외국인투자촉진법 제13조에 의하면 국가 산업단지를 외국인기업에게 임대할 수 있음에도, '07년말 현재 임대전용산업단지 내 입주기업의 현황을 보면 총 145개 입주 기업 중 외국인 기업의 유치실적은 전무한 것으로 나타나고 있다.

물론, 임대전용산업단지 제도의 1차적 목적은 국내기업의 지역투자 활성화를 통한 균형발전에 있지만 외국인기업의 투자를 활성화시켜 국가경쟁력을 강화시킬 필요성도 매우 크다고 본다. 따라서 외국인기업도 입주를 허용할 필요가 있으며, 또한 외국인투자지역이나 자유무역지역처럼 수도권에도 임대전용산업단지를 지정할 필요가 있다.

### (3) 산업용지 수요예측시스템 구축

장기국유임대단지를 조성하기 위해서는 산업정책 총괄부서에서 산업용지 수요예측시스템을 구축·운영하여 임대산단 조성 전에 주도적으로 예비지역을 선정하여야 한다. 즉, 개발자가 산업단지를 조성해 놓고 업체를 모집하는 구조가 아니고, 수요자의 needs(기업이 원하는 지역·용지)를 반영하여 산업단지를 맞춤형으로 조성하여야 한다.

이를 위해 현행 법체계 내에서 즉, 산업단지관리를 규율하고 있는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률을 개정함으로써 수요자 중심의 산업용지 수급예측 시스템을 구축할 수 있다. 동법 제6조 제1항 제2호를 산업입지의 적정한 운용에서 산업입지의 수요공급 조사를 통한 적정한 운용으로 근거를 마련하고, 제3조의3을 신설하여 지식경제부장관으로 하여금 5년 단위로 전국토를 대상으로 산업입지 조사를 통해 산업입지 수급계획을 수립하도록 하는 것이다.

#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

##### < 산업용지 수급예측시스템 구축관련 산집법 개정사항 >

- 산업입지 조사 기능 보완
  - 제 6 조(산업입지에 관한 조사) ① 지식경제부장관은 다음 각호의 사항에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 산업입지등에 관한 필요한 조사(이하 “입지조사”라 한다)를 할 수 있다.
    1. 산업집적활성화기본계획의 수립
    2. 산업입지의 적절한 운용 → 개정 : 산업입지의 수요·공급 조사를 통한 적절한 운용
    3. 공장입지의 기준설정
    4. 산업단지 관리지침의 작성
    5. 그 밖에 산업입지에 관한 기본적인 사항
- 수요자 중심의 산업입지 수급계획 수립(수급예측시스템 구축)
  - 제 3 조의3(산업입지의 수급계획 수립 등) 지식경제부장관은 5년 단위로 전국토를 대상으로 제6조제1항제2호에 따른 산업입지 조사를 통해 산업입지 수급계획을 수립하고 이를 고시하여야 한다. 이 경우 산업집적활성화기본계획 및 『산업입지 및 개발에 관한 법률』 제5조의2의 규정에 의한 산업입지공급계획과 조화를 이루도록 하여야 한다.

#### (4) 임대전용산업단지의 사후관리 효율화 필요

임대전용산업단지가 실수요 기업에게 안정적으로 제공되어 산업발전에 기여하도록 하기 위해서는 체계적인 사후관리도 중요한 바, 이를 위해 지역산업과 연계발전이 가능하도록 중점 유치업종을 선정하여 이를 중심으로 산업클러스터가 형성되도록 할 필요가 있으며, 또한 임대면적을 적절히 규율하고 전대를 금지하는 등 실수요자에게 제공될 수 있도록 하여야 할 것이며, 기타 각종 인허가 절차 지원, 기업애로사항 처리, 공장 및 입지알선 등을 전담하는 전문기관을 설치함으로써 원-스톱 기업지원이 가능하도록 할 필요가 있다.

## 5. 산업입지 규제 개선

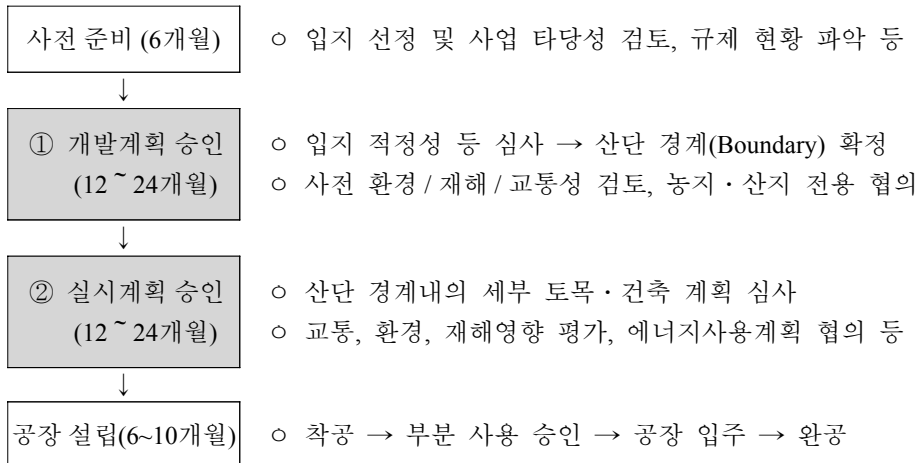
### 1) 산업단지 규제의 문제점

#### (1) 복잡한 절차로 인한 인허가 기간 지연

현행 산업법에 따라 민간기업 등이 일반산업단지를 개발하려면 개발계획을 수립하고 관련서류를 준비하여 지정권자인 시·도지사에게 지정 및 개발을 요청하여야 한다. 이 때 해당 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 지정 요청 관련 서류를 동시에 제출하여 사전에 검토할 수 있도록 하여야 한다.

또한 산업단지 개발사업의 시행을 위해서는 사업시행자는 실시계획을 수립하여 시장군수를 거쳐 관계 행정기관의 장과 협의한 후 시도지사의 승인을 받아야 하며(제18조), 330만m<sup>2</sup> 이상의 규모일 경우에는 국토해양부 장관의 승인이 필요하다.

<표 32> 산업단지 인허가 절차



#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

산업단지의 지정과 개발과정에서 인허가는 기본적으로 『개발계획 승인-실시계획승인』의 2단계로 진행된다. 2단계 인·허가를 거치는 과정에서 주민공람, 지자체 협의, 외부기관 협의, 심의위원회 심의 등 유사 과정이 중복되며, 유사한 절차라 하더라도 제도가 다르면 별도로 운영됨에 따라 모두 거쳐야 한다.

특히 국토계획 및 이용에 관한 법률, 농지법, 산지관리법, 문화재보호법, 환경정책기본법 등 35개 법률에 의한 규제를 거쳐야 한다. 이러한 규제로 인하여 민간기업이 산업단지를 개발할 경우 아래와 같은 복잡하고 중복적인 절차를 거쳐 최종 인허가를 획득하는데 소요되는 기간은 법정기한 19개월<sup>25)</sup>을 초과하여 약 2~5년 정도 소요된다.

<표 33> 개발계획과 실시계획의 절차

	주민 공람	기초 시군 협의	광역 시도 협의	외부 기관 협의	심의족
개발계획	2~3회	35~40개	35~40개	9개 기관	도시계획위 등 5개
실시계획	1회	35~40개	35~40개	9개 기관	농지관리위 등 16개

위와 같은 산업단지 심의와는 별도로 대부분 도시기본계획 변경이 필요한데, 이 경우 최소 6개월(일부변경), 늦으면 2~3년 지연(전면 변경)될 수 있다.

또한 산업단지 승인을 위한 개발계획수립 시 사전환경성검토와 별도로 실시계획을 수립할 때 작성하는 각종 환경·교통영향평가 협의 시에도 주민의견 수렴, 환경청/KEI 협의 또는 교통영향심의위 심의를

25) 입지선정 및 개발계획수립을 거쳐 개발계획 승인에 30일, 산업단지 지정에 60일, 실시계획승인에 60일, 4대 영향평가에 12개월, 문화재지표조사 60일 등 최소 19개월 이상 소요된다.

거쳐야 한다.

실시계획 수립 시 작성, 협의, 심의하는 각종 영향평가를 보면, 근거 법령과 소관부처가 분산되어 통합심의회가 이루어지지 않고 있다.<sup>26)</sup>

<표 34> 실시계획 수립 시 작성, 협의, 심의하는 각종 영향평가

평가항목	근거법	소관부처
사전환경성검토	환경영향평가법	환경부
환경영향평가	환경정책기본법	환경부
교통영향분석·개선대책	도시교통정비촉진법	국토해양부
에너지사용계획	에너지이용합리화법	지식경제부
집단에너지타당성검토	집단에너지법	지식경제부
사전재해영향성검토	자연재해대책법	행정안전부

특히 개발계획 수립시 사전 환경성 검토와 실시계획 수립시 환경영향평가를 거치는데, 사전환경성검토와 환경영향평가가 상호 중복된다는 지적이 있다.

26) 그동안 환경영향평가·교통영향평가·재해영향평가·인구영향평가 등을 통합한 통합영향평가법(『환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법』)을 제정하여 시행하여 왔으나 평가제도 상호간의 중복, 각종 영향평가서 작성의 부담 등 통합영향평가법 운영과정에서 많은 문제점이 나타났다. 따라서 정부는 2008년 3월 28일 동법을 전부 개정하여 환경영향평가만을 분리하여 환경영향평가법을 제정하여 이 법에서 규율하도록 하고, 인구영향평가는 환경영향평가시 인구항목에서 검토하도록 하는 한편, 교통영향평가제도는 그 명칭을 “교통영향분석 및 개선대책”으로 변경하여 『도시교통정비촉진법』에 관련 규정을 두고, 재해영향평가는 『자연재해대책법』 상의 “사전재해영향성검토 협의제도”로 대체하였다.

IV. 산업입지 법제의 개선과제

<표 35> 사전환경성검토와 환경영향평가 비교

	사전 환경성 검토	환경영향평가
평가 항목	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지이용계획, 지형·지질,</li> <li>· 동식물상, 대기질, 소음·진동,</li> <li>· 악취, 수질, 폐기물,</li> <li>· 녹지확보, 환경처리시설 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지이용계획, 지형·지질,</li> <li>· 동식물상, 대기질, 소음·진동,</li> <li>· 악취, 수질, 폐기물,</li> <li>· 기타항목(자연환경, 생활환경 범위)</li> </ul>
절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초안 작성 → 주민공람·공청회</li> <li>→ 본안 작성 → 환경청/KEI 협의</li> <li>→ 보완 및 조치계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초안평가서 작성 → 주민의견 수렴</li> <li>→ 본안평가서 작성 → 환경청/KEI협의</li> <li>→ 보완 및 조치계획</li> </ul>

이와 같은 산업단지를 개발할 때 거쳐야 하는 각종 영향평가는 산업단지 개발기간을 장기화시켜 산업용지의 적기공급을 방해하는 주요인으로 작용함은 물론, 개발기간 장기화로 인해 토지 가격 상승은 조성원가를 상승시키는 요인이 되기도 한다(산업입지연구센터, ‘산업입지’ 제29호, 30면).

(2) 문화재 지표조사로 인한 지연

1999년부터 3만㎡ 이상 모든 건설 공사에 대해 문화재 지표조사가 의무화되었는 바, 그에 따라 2002~2006년간 조사 건수는 2.3배(665→1,529건)로, 조사비용은 1.6배(71→114억원), 조사면적은 3.5배(184km<sup>2</sup>→644km<sup>2</sup>) 급증한 것으로 나타났다. 문화재 조사는 소수의 용역기관에 의존하고 있는데, 사실상 영업지역의 제한으로 계획기간 내에 조사가 마쳐지지 않는 경우가 많고, 또한 지표조사 결과 본격적인 발굴조사가 시작될 경우 개발기간 장기화되면서 비용부담이 크게 늘어나고 결국에는 분양가격에 전가되기도 한다.

(3) 기타 관련기관 협의 절차

이러한 기본적 절차 외에 『기초 ↔ 광역 지자체 ↔ 중앙 부처』를 오가며 40여건의 부서 협의를 수행하는 바, 특히 농지·산지 협의, 공유수면매립계획, 군사보호구역 변경 등 협의 시 상당한 어려움을 겪는 것으로 나타나고 있다.

**◆ 농지·산지 협의**

<u>기초 시·군</u>	<u>광역 시·도</u>	<u>심의위</u>	<u>중앙부처</u>
농지·산지과	→ 농지·산지과	→ 농지관리위	→ 농수산부

\* 시·도별 농지·산지과를 거쳐 농림부·산림청까지 협의

**◆ 공유수면매립계획**

<u>기초 시·군</u>	<u>광역 시·도</u>	<u>심의위</u>	<u>중앙부처</u>
해양수산과	→ 해양수산과	→ 연안입지심의위	→ 국해부

\* 중앙연안관리심의회 연 2회만 개최 → 한 번 농치면 6개월간 지연

**◆ 군사보호구역 변경**

<u>기초 시·군</u>	<u>광역 시·도</u>	<u>심의위</u>	<u>중앙부처</u>
해당 군부대	→ 사령부	→ -	→ 국방부

\* 법정 처리기한 30일을 넘기는 경우 다수, 군사시설 정보가 없어 협의 자체가 어려움. ('06년 협의 12,967건 중 기간 미준수는 4.6%, 5,780건)

(4) 보상협의 지연에 따른 비용 증대

현행 산업법 제22조에 의하면 산업단지가 지정·고시되면 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률의 사업인정 및 사업인



#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

정고시가 의제되어 관련 규정에 따라 토지수용 절차에 들어간다.

토지수용 및 보상절차는 산업단지가 준공되기까지 지속되는 바, 토지의 수용자와 피수용자간에 이해가 대립되는 경우가 많아 토지수용과 보상협의 기간이 장기화되면 보상비는 급격히 증가하고 이는 곧 사업자의 조성원가 상승의 요인이 된다.

### 2) 산업단지 규제 개선 방안

산업단지 관련 각종 절차적 규제는 나름의 정당성을 갖는 것이므로 이를 없앨 수는 없을 것이다. 다만, 중복적이거나 장기간을 요하는 절차를 간소화함으로써 개발기간의 지연을 방지할 수 있다. 우선 현행 산업단지의 개발계획과 실시계획의 2단계 승인체계를 하나로 통합할 필요가 있다. 현행 개발계획 → 실시계획 승인의 2단계 승인 체계는 평균 24~48개월이나 소요되는 바, 1단계로 통합할 경우 상당한 기간 단축을 기대할 수 있게 된다.

<그림 7> 현행 인허가 단계



<그림 8> 개선 인허가 단계



다음으로, 사전환경성검토와 환경영향평가를 통합함으로써 중복된 절차를 해소하고 소요기간을 단축할 필요가 있다. 사전환경성검토 없이 환경영향평가 보고서를 미리 작성하여 제출할 수 있도록 개선할 필요가 있다.

이를 위해 인·허가시 입지 적정성, 환경영향평가지 중점 점검항목 등 쟁점을 미리 걸러주는 서비스 제공이 필요하다. 이를 위해 투자자가 산업단지 조성을 위한 ‘투자 의향서’를 제출하면 관계기관 합동으로 ‘산단개발지원 TF(원-스톱 창구)’ 구성할 필요가 있다. 예를 들어 환경적으로 예민한 지역, 주민 민원이 예상되는 지역에 대해서는 입지에서 제외할 것을 제안하거나, 상하수도, 도로 계획 등과 산단 신청계획을 비교하여 적절 후보입지 협의를 거치는 것이다.

<그림 9> 산단개발지원 TF(원-스톱 창구) 개념도



TF는 시·도 전담 직원 2~3명, 환경청·문화재청·군부대 등의 파견직원 등으로 구성하는 등 실제 인·허가 과정을 경험한 ‘민간 전문가’가 참여하도록 하고, 도시계획·건설 등으로 산하 ‘관계 전문가 자문단’을 구성하고, 지방 환경청과 KEI는 별도의 현장 조사단을 운영함으로써 TF 요청시 신속 지원하는 시스템을 마련할 필요가 있다. 또한 인·허가 신청 창구도 TF로 단일화, 인·허가 전 과정을 지원할 필요가 있다.

#### IV. 산업입지 법제의 개선과제

셋째, 기초 시·군 협의와 광역 시·도 협의를 동시 진행하도록 하고, 통합 조정회의에서 이견이 있는 부서·기관들을 한자리에 모아놓고 한 자리에서 의견 조율하되, 미참석시 협의가 완료된 것으로 간주하도록 개선 필요가 있다.

넷째, 산업단지계획, 환경영향평가 초안보고서 등의 주민설명회·공람을 통합 운영하고, 산단 관련 도시계획위원회(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제8조 및 제9조)·산업입지심의회·교통영향심의위를 통합하여 산업단지계획심의위원회를 신설하는 것도 하나의 방안이다.

다섯째, 심의 위원 Pool제를 도입하여 심의위원을 100인 이내 선정, 회의는 20인 이내 위원으로 운영하고, 심의위원들이 현장에서 심의, 합리적 의견개선 유도하고, 시·도 요청시 2개월 내 신속 심의가 가능하도록 법제화하는 것도 고려할만하다.

여섯째, 산단 인·허가 기간 총량을 6개월 이내로 제한하고, 국무총리실에 『중앙투자촉진센터』설치하여 진행상황 상시 모니터링하고 지자체 입장에서 협의가 용의하지 않은 중앙 부처와의 이견을 조정하는 역할을 담당하도록 하는 것도 필요하다.

일곱째, 산업단지와 관련한 각 부처 규제를 『통합 고시』로 일원화할 필요가 있다. 통합 고시 제·개정시 반드시 ‘규제개혁위원회’ 심사를 거치도록 명문화함으로써 자의적인 신설·변경을 예방하고, 통합 고시보다 ‘피규제자 입장에서 불리한 규제’와 ‘통합 고시에 담겨있지 않은 규제’는 적용할 수 없음을 명문화할 필요가 있다.

여덟째, 인·허가 과정에서 사업자가 수용 곤란한 내용이 포함될 경우, 서면 의견 제시 절차 보장하고, 심의위원회 상정 안건에 대한 제3의 전문기술 검토의견 첨부하도록 하는 등 심의회 심사의 객관성 및 전문성을 제고할 필요가 있다.

아홉째, 문화재 지표조사 시기를 인·허가 신청 전으로 앞당기는 것으로 명문화함으로써 문화재 조사로 인한 지연 가능성을 축소하고,

문화재 지표조사를 시군, 시도를 거치지 않고 문화재청장에게 직접 요청하도록 할 필요가 있다.

끝으로 개발계획 수립전 토지 사전취득제도와 토지거래 허가구역을 지정해 지가상승요인은 사전에 차단시켜야 할 것이다. 또한 개발 예정지를 사전 취득하는 토지은행 제도를 도입함으로써 부지매입비를 낮추고 조성원가를 절감해야 한다. 기타 토지수용과 보상을 원활하게 하기 위해 각종 세제를 보완하여 협의수용 시 세제상 우대정책을 도입하는 것도 고려할만 하다(산업입지연구센터, 산업입지 제29호, 34면).

## V. 결 론

그동안 우리나라의 산업입지 정책은 넘쳐나는 산업입지 수요에 따라 공급자 위주로 대규모 산업단지 개발을 중심으로 진행되어 왔을 뿐만 아니라, 계획입지의 대규모 공급도 부족하여 개별입지가 급속히 팽창해 왔다.

그러나 최근 산업입지의 패러다임이 급속히 변하고 있으며, 기업의 산업입지에 대한 수요도 과거와 달리 다양한 형태로 변하고 있다. 특히 우리나라의 산업구조가 석유화학, 철강, 조선 등 중후장대형 산업에서 정보통신, 반도체, 문화 등 경박단소형 산업으로 이행하는 등 산업구조 자체가 변하고 있다.

따라서 이러한 수요변화에 부응하여 앞으로의 산업용지의 공급형태도 변화가 필요하나, 현행 산업입지 법제는 공급자 위주로 되어 있어 이러한 수요변화를 적절히 대응하기 어려운 측면이 있다.

현행 산업입지 법제는 상기 요인 외에도 산업단지 규제에 의한 경쟁력 약화, 산업단지 개발 및 관리의 이원화, 분양위주의 산업입지 공급에 따른 높은 용지가격, 개별입지의 무분별한 증가로 인한 난개발과 환경파괴, 기존 산업단지의 노후화에 따른 생산성 저하 등의 문제를 노정하고 있다.

이 글에서는 이러한 문제의식하에 산업입지 법제의 개선과제로서 다섯 가지를 제시하였다. 우선 산업단지 지정·개발·관리체계의 개선이 필요함을 지적하였다. 현행 체제는 개발과 관리가 이원화되어 수요자인 기업의 욕구를 충족시키기 어려울 뿐만 아니라 기존 산업단지의 이용효율화보다는 신규 산업단지의 공급에 치중함으로써 국토의 효율적 이용을 저해하는 취약점이 있다.

둘째, 개별입지 집적지역의 정비 필요성을 제시하였다. 개별입지는 정부의 산업단지 우선 정책에도 불구하고 꾸준히 증가하여 왔는 바,

## V. 결 론

기반시설의 부족 등으로 생산성이 떨어지며, 난개발로 도심환경 악화 문제를 초래하는 등 정비가 시급한 것으로 나타났다. 이에 대응하여 현행 산업법에서는 준산업단지제도를 도입하였으나 재정자립도가 낮은 지자체가 주도하여 사업을 시행하도록 함으로써 현실적으로 개별 입지 정비가 이루어지지 못하고 있다.

셋째, 노후산업단지의 재정비 필요성을 제시하였다. 노후화된 산업 단지는 기반시설과 지원시설 용지가 부족하여 생산환경이 열악하며, 변화된 기업의 용지수요에 맞춰 정비하는데 매우 어려운 문제가 있다. 현행 산업법은 기존 산업단지의 개발을 지원하는데 필요한 법·제도적 규정이 미비한 바, 향후 재정비 촉진을 위한 다양한 제도적 방안을 마련하여야 할 것이다. 다만, 재정비로 인하여 기존 영세 중소기업의 입지확보에 어려움이 초래될 수 있으므로 이에 대한 대응책도 병행되어야 할 것이다.

넷째, 장기임대전용산업단지의 확대 필요성을 제시했다. 현행 산업법 및 산집법에 따라 조성된 산업단지의 제공방식은 분양위주로 되어 있고, 기업의 수요가 높은 수도권 입지를 규제함에 따라 경쟁국들에 비해 매우 높은 용지가격이 형성되어 있다. 이처럼 높은 용지가격은 국내기업의 해외이전 요인으로 작용함은 물론 국외기업의 국내 유치를 어렵게 하고 있다.

끝으로 산업단지 개발 및 공장설립과 관련한 복잡하고 중복적인 인·허가 절차의 개선 필요성을 제시하였다. 특히 개발계획과 실시계획, 사전환경성 검토와 환경영향평가를 통합함으로써 인·허가 기간을 단축하고, 산업단지 개발과 관련한 모든 절차를 통합적으로 지원하기 위한 원스톱 창구를 구성할 필요성을 제기하였다.

## <별첨> 입지문제로 인한 외국인투자유치 애로 사례조사(KOTRA)

□ **대상기간** : 2006.1.1 ~ 2007.12.31

□ **투자규모** : US 5,000만불 이상

시기	투자회사 (국적)	투자내용	희망지역 및 부지규모	애로사항
'06.8	SAMA DUBAI (UAE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 3억불 이상 신규투자</li> <li>업종 : 건축 및 부동산업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 서울</li> <li>규모 : 33,058m<sup>2</sup> (1만평)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 내에서 희망부지 면적을 확보하기가 어려우며 높은 지가 부담으로 투자 계획 보류</li> </ul>
'07.1	IKEA (스웨덴)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 1억불 신규투자</li> <li>업종 : 홈퍼니싱 유통업체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 경기도</li> <li>규모 : 33,058m<sup>2</sup> (1만평)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2005년부터 한국 진출 관련 방한 조사</li> <li>업종상 경기도 고속도로 주변 부지를 물색 하였으나 높은 부지가로 투자계획을 철회</li> <li>현재 고속도로 주변 유통부지는 3.3m<sup>2</sup>당 1천만원 ~ 2천만원 정도</li> </ul>
'07.3	Shangrila Hotel (홍콩)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 1억불 이상 신규투자</li> <li>업종 : 호텔</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 서울</li> <li>규모 : 165,290m<sup>2</sup> (5만평)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 내에서 희망부지 면적을 확보하기가 어려우며 높은 지가 부담으로 투자 계획 보류</li> </ul>
'07.4	REC (노르웨이)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 10억불 신규투자</li> <li>업종 : 태양광발전용 제조설비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 경북</li> <li>규모 : 1,322,320m<sup>2</sup> (40만평)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2007. 4월 투자자 방한 및 현장조사</li> <li>높은 지가가 및 법인세율 부담 등으로 경쟁국으로 투자계획 변경</li> </ul>

<별첨> 입지문제에 의한 외국인투자유치 애로 사례조사(KOTRA)

시기	투자회사 (국적)	투자내용	희망지역 및 부지규모	애로사항
'07.4	Mandalin hotel (홍콩)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 1억 불이상 신규투자</li> <li>업종 : 숙박업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 서울</li> <li>규모 : 165,290m<sup>2</sup> (5만평)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 내에서 희망부 지 면적을 확보하기가 어려우며 높은 지가 부담으로 투자 계획 보류</li> </ul>
'07.4	Project Neptune (미국)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 4억 불 신규투자(1차)</li> <li>업종 : 인터넷 검색 및 온라 인 광고서비스</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 오성산 업단지(평택)</li> <li>규모 : 495,870m<sup>2</sup> (15만평)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2007.4월부터 12월까 지 실사단 방한(5회)</li> <li>국내 부지 매입가격 (1,650억원)이 타 아 시아 지역 후보지와 비교하여 매우 높아 (4배) 초기 투자비용 에 대한 부담감 호소</li> <li>지자체와 토지 무상임 대 사용방안 협의 예정</li> </ul>
'07.9	Skyline Enterprises (뉴질 랜드)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 5천 만불 신규투자</li> <li>업종 : 루지 레 저시설 설립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 서울시, 경기도, 부산 등</li> <li>규모 : 99,174 m<sup>2</sup> (3만평)규모 의 높이 최소 60 미터 이상의 구 릉지 혹은 산지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2007. 9월 투자자 방 한 및 현장조사</li> <li>서울의 부지를 희망 하였으나, 서울시내에 는 시설물 설치관련 투 자 규제로 대체 인근지 역 물색 중에 있음</li> </ul>
'07.9	Epuron (독일)	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자규모 : 3 억불 신규투자</li> <li>업종 : 태양광 발전소 건설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 : 경북</li> <li>규모 : 1,652,900m<sup>2</sup> (50만평)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>투자프로젝트 정보 유 출로 희망 부지가격 이 폭등하여 부지확 보에 애로사항 발생</li> <li>현재 다른 지역을 물 색 중에 있음</li> </ul>



## 참 고 문 헌

- 건설교통부, “산업단지 기반시설 지원기준 설정방안 연구”, 2004.
- 건설교통부, “준산업단지 지정기준 및 방법 연구”, 2007. 4.
- 건설교통부, “노후산업단지 재정비 실행방안 연구”, 2007. 9.
- 건설교통부 · 한국토지공사, “산업입지제도 개편방안”, 2005.
- 건설교통부 · 환경부, “산업입지의 개발에 관한 통합지침”, 2008. 1.
- 국토연구원, “산업단지개발편람 연구”, 2005.
- 국토해양부, “전국산업단지통계”, 산업입지정보센터, 각 연도
- 산업연구원, “산업용지 공급가격 인하방안”, 2004.
- 산업연구원 · 산업클러스터학회 · 한국토지공법학회, “산업클러스터 활성화  
를 위한 산업입지정책 효율화 방안”, 2007.
- 류승한 · 김광익, “산업단지개발편람 연구”, 국토연구원, 2003.
- 박영철 · 류승한 · 황승미, “환경친화적인 산업입지를 위한 제도개선  
방안”, 국토연구원, 2004.
- 반영운, “개별입지 집적지역 정비방안”, 건설교통부 외, 산업입지제도  
개편방안 연구 전략과제 자료집, 2005.
- 양금승, “기업 입장에서 본 현행 산업단지 개발 및 관리제도의 문제  
점과 개선방안”, 지역경제 제3권 제2호, 산업연구원, 2007.
- 조혜영, “산업입지 여건변화와 향후 정책방향”, 지역경제 제3권 제2호,  
산업연구원, 2007
- 한국산업단지공단, “산업입지” 각호, 산업입지연구센터.
- 한국산업단지공단, “한국산업단지총람” 각 연도