

소규모 산업단지 실태분석 및 정책 개선방안

Analysis of Small-Scale Industrial Complexes and
Policy Improvement

장은교 외



소규모 산업단지 실태분석 및 정책 개선방안

Analysis of Small-Scale Industrial Complexes and Policy Improvement

장은교, 이인희

■ 연구진

장은교 국토연구원 책임연구원(연구책임)

이인희 국토연구원 사무원

■ 외부연구진

이지은 경기연구원 초빙연구위원

윤태열 HNU 엔지니어링 대표이사

■ 연구심의위원

이상준 국토연구원 선임연구위원

장철순 국토연구원 선임연구위원

강호제 국토연구원 연구위원

김동근 국토연구원 책임연구원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS

본 연구보고서의 주요 내용

- 1 소규모 산업단지는 민간실수요 산업단지 확대정책, 산업단지 적기공급을 위한 절차간소화 등 정책적 요인과 소규모로 인한 토지확보용이성, 수요확보의 불확실성에 대한 위험관리 등 사업성 요인에 의해 공급이 확대되고 있음
- 2 소규모 산업단지는 개별공장과 유사하게 점적인 형태로 비도시지역에 입지함으로써 난개발을 유발하고 환경훼손, 교통혼잡, 재해위험성 증가 등 문제가 발생함
- 3 환경영향평가, 교통영향평가 등에서 제외된 15만㎡미만의(지정규모) 산업단지를 대상으로 소규모 산업단지의 특성을 분석하고, 실태조사를 통해 소규모 산업단지 정책적 관리방안을 제시함

본 연구보고서의 정책제안

- 1 소규모 산업단지의 개념 및 범위 설정을 통해 정책적 관리대상을 구체화 할 필요가 있으며, 본 연구에서는 ①15만㎡미만 산업단지, ②10만㎡미만 산업단지 등 두가지 대안을 제안함
- 2 소규모 산업단지 지정시 관리수단으로 입지기준 마련 필요
- 3 기존 산업입지의 개발에 관한 통합지침에 소규모 산업단지에 특화된 환경·교통인프라, 공공녹지·도로·편의시설 설치 등의 관리지침을 추가 보완
- 4 소규모 산업단지의 실현가능성 검증을 위한 수요검토 항목 적용 및 지속적 모니터링을 통한 분기별 동향파악과 활용 필요

차례
CONTENTS

주요 내용 및 정책제안 i

제1장 연구의 개요 1

1. 연구의 필요성 및 목적 3
 1) 연구 배경 3
 2) 연구 필요성 4
 3) 연구 목적 4
2. 연구의 범위 및 방법 5
 1) 연구 범위 5
 2) 연구 방법 5
3. 선행연구와의 차별성 7
 1) 선행연구 현황 7
 2) 선행연구와의 차별성 7

제2장 소규모 산업단지 개념정립 9

1. 소규모 산업단지 동향 11
2. 산업단지 규모 관련 법·제도 현황 13
3. 산업단지 공급규모·업체수 현황 17
4. 소규모 산업단지 범위설정 21

제3장 소규모 산업단지 공급현황

23

1. 소규모 산업단지 지정현황	25
2. 소규모 산업단지 공급현황	29
1) 유형별 현황	29
2) 조성단계별	30
3) 주체별 현황	32
4) 지역별 현황	34
5) 산업시설용지 분양현황	37
6) 입주업체수	38
7) 종사자 및 생산액	39
3. 소규모 산업단지 설문조사	41
1) 설문조사 개요	41
2) 응답자 현황	41
3) 소규모 산업단지 개발실태	42
4. 소결	50

제4장 소규모 산업단지 특성 및 실태분석

51

1. 소규모 산업단지 특성분석	53
1) 소규모 산업단지 특성분석의 전제	53
2) 소규모 산업단지 특성분석 결과	57
2. 소규모 산업단지 실태조사	75
1) 소규모 산업단지 실태조사 분석틀	75
2) 경기도	79
3) 경상북도 경주시	93
3. 소결	105

제5장 정책 개선방안

109

- 1. 소규모 산업단지 관리 기본방향 111
- 2. 정책 개선방안 113
 - 1) 소규모 산업단지 개념정립 113
 - 2) 소규모 산업단지 입지기준 마련 114
 - 3) 소규모 산업단지 관리지침 항목의 통합지침 추가 118
 - 4) 소규모 산업단지 수요검증 체계화 및 분기별 동향파악 120

제6장 결론 및 향후과제

123

- 1. 결론 125
 - 2. 향후과제 126
-
- 참고문헌 127
 - SUMMARY 133
 - 부록 137

연구의 개요

01 연구의 필요성 및 목적	03
02 연구의 범위 및 방법	05
03 선행연구와의 차별성	07

1. 연구의 필요성 및 목적

1) 연구 배경¹⁾

- 2008년 9월 ‘산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법’ 시행으로 산업단지 공급은 확대되었고, 국가 및 지역 경제성장에 기여
 - 2007년 말 지정 산업단지는 647개에서 2015년 말 1,125개로 연평균 7.2% 증가, 지정면적도 1,199,589천㎡에서 1,401,535천㎡로 연평균 2.0% 증가
 - 전체 제조업에서 산업단지가 차지하는 생산은 69%, 고용은 71.5%로(2013년 기준) 국가 및 지역경제성장 견인

- 그러나 국가경제성장을 저하, 산업구조 변화에 따른 제조업 쇠퇴 등과 맞물려 산업단지 미분양률 증가, 과다지정, 소규모 산업단지 문제 등이 제기됨
 - 산업단지 미분양률의 경우 2007년 말 2.1%에서 2015년 말 5%로 두배 이상 증가(미개발 산단의 미분양률 포함시 20%상회)
 - 산업단지 미개발 면적은 2007년 말 188.6km²에서 2015년 말 267.5km²로 점차적 증가
 - 2015년 9월 말 기준, 입주업체수가 1~5개 이하인 산단은 226개로 전체 1,102개 산단의 20.5% 차지(미개발 및 조성중 산단으로 입주업체수가 하나도 없는 산단은 270개임)
 - 2010년 말 입주업체 1~5개 이하 산업단지 비율은 전체 18.8%(902개 중 170개)

1) 수치 데이터는 국토교통부·국토연구원, 산업입지정보시스템 통계DB를 참조함

- 이에 산단지정 시 수요검증 강화, 과잉개발 지자체(연간수요대비 미분양면적 과다)에 대한 지원제한 등 실수요 위주의 산단 수급관리 정책을 추진

2) 연구 필요성

- 소규모 산업단지의 경우 산업단지 지정목적인 클러스터 구축을 저해하고, 특정 기업에 대한 지원혜택으로 특혜 시비가 있으며, 난개발을 조장한다는 문제가 지속적으로 제기됨
 - 2015년 6월 기준 입주업체가 1개인 산업단지는 85개로(향후 추가업체 입주 예정_25개) 전체 산업단지의 7%정도이나, 민간 실수요개발 확대정책, 지자체별 투자유치 성과 독려, 민간사업자의 고정자산확보 노력 등과 맞물려 점차적 증가 추세임
 - 그러나, 소규모 산단은 실수요 기업에게 적재적소에 산단이 공급되고, 지역 투자 및 일자리 창출로 인한 지역경제활성화에 기여하는 측면도 있음
- 이에 소규모 산업단지 개발실태를 분석하여 그 장점을 유지하면서 환경훼손, 난개발 조장 등 문제점을 해소하기 위한 방안마련이 필요
 - 기존의 소규모 산업단지는 지식기반서비스산업 구조 개편에 따른 도시첨단산업 단지 공급확대, 개별입지의 집적화로 난개발 관리, 민간실수요자 산단의 적기 공급 등과 맞물려 활성화 기조였으나, 현재상황에서는 재검토 필요

3) 연구 목적

- 이 연구는 소규모 산업단지(단독입주 산단 포함 등) 실태 및 문제점을 파악하여 바람직한 산업단지 수급관리를 위한 정책적 개선방안을 제시하는데 있음
- 이를 위해 소규모 산업단지(단독입주 산단 포함 등) 개념 및 범위를 먼저 정립하고, 해당 소규모 산업단지를 대상으로 개발원인, 개발실태 및 특성, 문제점 등을 파악하며, 정책적 시사점 및 법제도 개선방안을 제시하고자함

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

□ 시간적 범위

- 2015년까지 지정된 산업단지를 대상으로 검토, 특히 2006년~2015년간 지정된 산업단지에 중점을 둠

□ 공간적 범위

- 민간개발 산업단지에서 발생하는 소규모 산업단지의 전국적(광역사도) 분포 현황을 고려하여 공간적 범위는 전국으로 설정
- 소규모 산업단지 분포가 밀집된 지역의 실태분석을 위해 시군 단위 포함

□ 내용적 범위

- 소규모 산업단지 개념정립 및 관련 법·제도검토
- 소규모 산업단지 유형별, 지역별 현황 및 특성파악
- 소규모 산업단지 실태분석
- 정책적 시사점 및 법·제도 개선방안

2) 연구 방법

□ 문헌 및 통계데이터를 활용하여 산업단지 지정규모, 입주업체수, 제도 등을 검토 한 후 소규모 산업단지 개념정립

- 산업단지 동향관련 각종 통계 자료는 가장 최근자료를 활용(2015년 말 기준)

□ 설문조사 및 인터뷰를 활용하여 소규모 산업단지 개발원인 분석

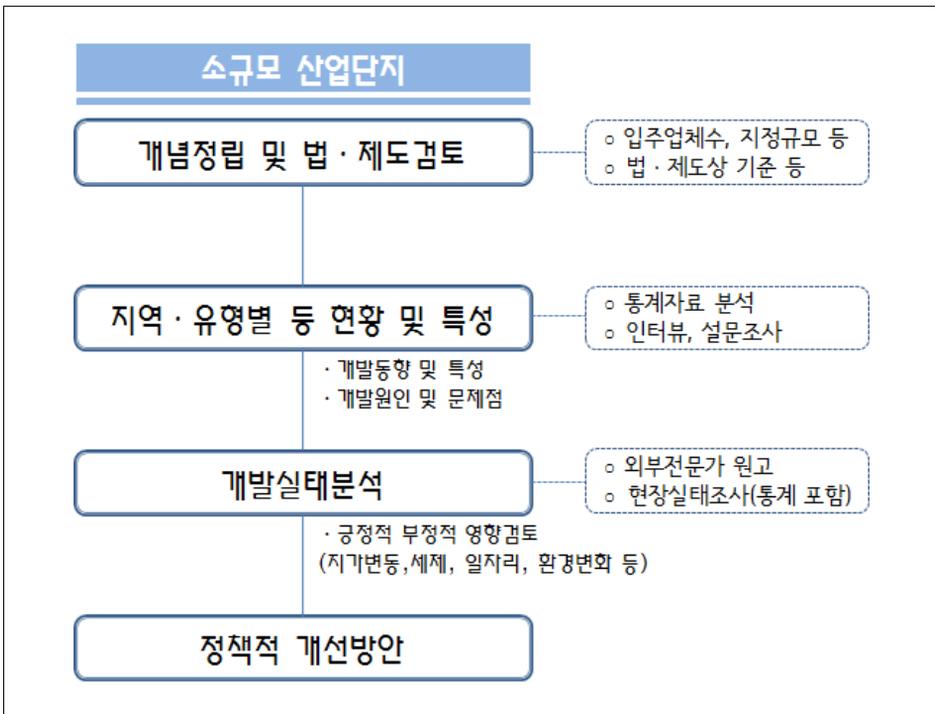
- 지자체 담당공무원, 산업단지 개발주체, 공장입주업체, 지역주민 등 대상

- 제도적 원인, 분양여건, 소규모 필지 확보여부, 금융지원 제한 등 소규모 산업단지 개발원인 분석

□ 외부전문가 원고 및 연구진 현장조사를 통한 현장실태분석

- 소규모 산업단지가 많이 분포하고 있는 상위 시군을 대상으로 개발 전·후 지가 변동, 토지용도변경, 세제지원여부, 일자리 증감, 환경, 교통 등 실태조사
- 해당 지역의 소규모 산업단지 개발 실태분석과 시사점 도출을 위해 지역전문가 2~3인 활용

그림 1-1 연구추진체계 및 수행방법



자료 : 저자 작성

3. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구 현황

- 소규모 산업단지에 대한 동향, 분포, 실태분석을 진행한 선행연구는 없음

- 소규모 산업단지를 민간개발의 한 형태로 범위를 확장하여 이해할 경우 유사한 선행연구로는 민간개발동향을 포함한 산업입지 수급실태 및 관리방안에 대해 언급한 연구인 조혜영 외(2015), 강호제(2014), 장철순 외(2011) 등이 있음
 - 조혜영 외(2015)는 「지역별 산업입지 수급실태 및 시사점연구」를 통해 지역별로 민간개발을 포함한 산업단지 미분양 현황을 검토하고, 성공적으로 분양률을 높인 산업단지 개발 성공사례를 분석하여 입지수급상황을 고려한 지자체 산업입지 정책수립지원방향을 제시
 - 강호제(2014)는 「창조경제시대의 비도시지역 산업입지전략」을 통해 비도시지역 개별입지 재생 및 난개발 방지대책을 제시, 구체적으로는 소규모 산단에 의한 계획적 난개발 방지를 위해 신규 산업단지 개발의 최소규모를 확대하여 공공재로서의 산업단지 역할강화를 제안
 - 장철순 외(2011)는 「최근 산업단지 동향과 정책과제」를 통해 산업단지 과잉 지정과 가수요관리방안으로 지자체단위 모니터링체계구축, 수요자 중심공급체계 마련, 지정 및 해제관련 제도 개선 제시
 - 박영철(2006)은 「소규모 산업단지의 활성화방안」을 통해 제조업 산단에서 지식 기반산단으로의 개편과 개별입지 집적화를 위해 소규모 산업단지 활성화제안

2) 선행연구와의 차별성

- 선행연구들은 민간개발을 포함한 산업단지 수급실태 및 관리방안에 초점을 맞춘 연구로 소규모 산업단지 개념, 구체적 실태 및 문제점 도출, 개선방안 등에 대한 연구는 이루어지지 않음

□ 본 연구는 소규모 산업단지 개념을 정립하고, 해당 소규모 산업단지를 대상으로 개발원인, 개발실태 및 특성, 문제점 등을 파악하여, 정책적 개선방안을 제시하고 자 연구를 추진

표 1-1 선행연구 현황 및 차별성

구 분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 지역별 산업입지 수급실태 및 시사점 연구 연구자(년도): 조혜영 외(2015) 연구목적: 광역,기초 지자체 차원에서 산업입지 수급 실태에 대한 분석을 실시하여, 지자체의 산업입지 정책 수립 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 통계자료분석 산업단지 사례 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 시도별, 기초지자체별 주요 미분양단지 검토 성공적 분양이 이루어진 산업단지 개발 성공사례 분석 입지수급 상황을 고려한 지역별 비교
	2	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 창조경제시대의 비도시지역 산업입지전략 연구자(년도): 강호제(2014) 연구목적: 비도시 개별입지 재생 및 난개발 방지대책 병행 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌자료 검토 통계자료분석 	<ul style="list-style-type: none"> 창조적재생으로의 산업입지정책전환 창조경제시대의 비도시지역 산업입지의 중요성과 문제점 소규모난개발방지, 입지규제완화
	3	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 최근산업단지 동향과 정책 과제 연구자(년도): 장철순 외(2011) 연구목적: 산업단지 과잉지정과 가수요 관리방안제시 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌자료 검토 통계자료분석 	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 지정현황 산업단지 개발현황 산업단지 분양현황 산업단지 과잉지정, 가수요 관리를 위한 정책과제 제시
	4	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 소규모 산업단지의 활성화 방안 연구자(년도): 박영철(2006) 연구목적: 지식산업구조 개편에 따른 소규모 산업단지 활성화 방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌자료 검토 통계자료분석 	<ul style="list-style-type: none"> 우리나라 산업단지의 개념과 개발 실태 산업입지 정책 방향과 소규모 산업의 필요성 소규모산업단지의 활성화 방안
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> 과제명: 소규모 산업단지 실태분석 및 정책개선방안연구 연구목적: 소규모 산업단지 실태분석을 통한 정책적 시사점도출 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌자료 검토 통계자료분석 설문조사 및 인터뷰 	<ul style="list-style-type: none"> 소규모 산업단지 개념정립 및 관련 법제도검토 소규모 산업단지 유형별,지역별 현황 및 특성파악 소규모 산업단지 난개발 실태분석 정책적 시사점 및 법제도개선방안 	

자료 : 저자 작성

소규모 산업단지 개념정립

01 소규모 산업단지 동향	11
02 산업단지 규모 관련 법·제도 현황	13
03 산업단지 공급규모·업체수 현황	17
04 소규모 산업단지 범위설정	21

소규모 산업단지 개념정립

1. 소규모 산업단지 동향

□ 소규모 산업단지 확산의 배경

- 대규모 장치형 제조업에서 지식기반서비스 산업으로의 산업구조개편에 대응하기 위해 소규모 산업단지 조성
- 글로벌 경기 침체, 제조업 경쟁력 약화 등 대·내외적 여건변화에 대응하고 리스크 관리차원에서 산업단지의 소규모화 진행
- 무분별한 개별입지의 난립을 억제하고, 개별입지 수요를 산업단지로 유도하기 위해 소규모 산업단지 공급
- 2008년 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법 제정(이하 산단절차간소화법)으로 민간 실수요개발 확대, 상대적으로 토지매입 등 개발여건이 용이한 소규모 산업단지 개발 활성화
- 2001년 산업단지(일반산업단지) 평균 지정면적은 1.2km²에서 2015년 말 0.9km²로 평균면적이 30만m²이상 감소하였고 소규모 산업단지 증가에 기인²⁾
- 지역경제활성화, 일자리창출을 위한 지역발전사업으로 소규모 산단 조성

이천시, 소규모 산업단지 조성에 심혈(주요내용발췌)

- 수도권 규제 정책으로 인해 대규모 산업단지나 중견기업의 유치가 거의 불가능하다. **하지만 이천시는 이런 현실을 타개하기 위해 소규모산업단지(6.만m²) 조성에 심혈을 기울이고 있다.**
- 20개 소규모산업단지 조성 계획 가운데 5곳은 조성이 끝났고, 5곳은 조성중이며, 추가로 6곳이 조성을 준비하고 있다.

자료 : 이뉴스투데이. 2015. 이천시, 소규모 산업단지 조성에 심혈. 11월 17일. <http://www.enevstoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=438739> (2016년 10월 17일 검색)

2) 국토교통부·국토연구원. 산업입지정보시스템 통계DB

□ 난개발 확산, 특혜시비 등 소규모 산업단지 문제점 대두

- 농지 또는 산지 등에 단독적으로 입지하는 소규모 산업단지의 경우 환경훼손 및 재해 위험성을 증가시키고, 환경오염을 유발함
- 지역내 미개발, 미분양 산업단지에 대한 고려없이 소규모로 산업단지가 지속적으로 지정되면서 미래 사용할 개발 가능지의 부족 현상을 초래

경주 산업단지 인허가 간소화 부작용 속출(주요내용발췌)

- 경주시에 따르면 지역 내 조성완료 또는 조성 중인 일반산업단지는 모두 19건으로 면적 764만3천여㎡에 달한다. 이중 특례법이 시행된 지난 2008년을 전후해 추진된 곳은 모두 11곳으로, 이 중 1곳만 조성이 완료됐다. 나머지는 현재 사업기간 내에서 조성 중이거나 착공을 준비하고 있다.
- 또한 입지·계획의 적정성을 검토하는 **사전환경성검토는 생략한 채 환경영향평가만 받는다.** 이 때문에 해당 부지 내 각종 민원 발생과 함께 산업단지 조성 찬·반 입장이 극명한 주민들끼리의 갈등까지도 유발하고 있다.
- 또 10만㎡ 내외의 소규모 산단이 경주지역 곳곳에 조성되면서 우량농지 및 산림 훼손 등 환경파괴를 더욱 부추기고 있다.

자료: 경북일보. 2012. 경주 산업단지 인허가 간소화 부작용 속출. 10월 24일. http://www.kyongbuk.co.kr/main/news/news_content.php?id=600891&news_area=110&news_divide=&news_local=11&effect=4 (2016년 10월 17일 검색)

- 클러스터를 형성하고자 하는 계획입지(산업단지)의 집적화 목적에는 부합하지 않음
- 특히 1개 단독 업체가 산업단지 전체를 사용하는 나홀로 산업단지에 대해 세금 낭비 및 난개발우려가 부각됨(2016년 2분기 1개업체 단독분양 산단 69여개, 향후 분양예정이나 현재 1개업체만 입주한 산단 22개)

우후죽순 '나홀로 산단' 전국 90개(주요내용발췌)

- 한국산업단지공단 홈페이지의 산업단지현황을 보면 2013년 말 기준 도하산단 1·2단계에 입주해있는 기업은 A사가 유일하다. 조성면적도 1·2단계 합쳐 5만5000㎡로 현대차가 최근 본사 터로 매입한 서울 삼성동 한국전력 부지(약 8만㎡)보다 작다. 산단이라 부르기 민망한 규모다. 하지만 A사는 이 공장을 지으면서 취득세 면제와 재산세 5년간 50% 감면 등 국가산단 입주기업에 준하는 혜택을 받았다.

자료: 매일경제. 2015. 우후죽순 '나홀로 산단' 전국 90개. 1월 28일. <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2015&no=91767> (2016년 10월 17일 검색)

- 종합적으로 소규모 산업단지는 개별입지와 계획입지의 중간적 성격으로 계획입지의 적기공급 등과 같은 장점이 있는 반면, 환경훼손 등의 단점도 부각

표 2-1 소규모 산업단지 장단점		
구분	장점	단점
계획입지	<ul style="list-style-type: none"> · 각종 금융·세제지원 수혜 가능 · 산업기반시설, 생활편의시설, 동력, 용수, 수송 등의 지원시설양호 · 집적화로 내부 협업 가능 · 공해배출 등 유해업종 입주 용이 · 공장설립절차 간소화 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별공장보다는 높은분양가 · 선분양 후입주 방식으로 적기공정확보 어려움 · 대내외적여건에 따른 미분양, 미개발발생시 애로
소규모 산업단지	<ul style="list-style-type: none"> · 무분별한 개별입지공장을 계획입지로 유도 가능 · 적기에 산업단지 공급이 가능하고 절차 간소화로 가동시기 빠름 	<ul style="list-style-type: none"> · 계획적 난개발로 환경훼손 및 재해 위험성 증가 · 단독 실수요업체에 대한 세금혜택 등 특혜시비 · 지역내 미개발, 미분양 산단 고려없이 소규모산단 지정승인으로 개발가능지 부족
개별입지	<ul style="list-style-type: none"> · 적기에 기업이 원하는 규모로 공장건축가능 · 사업확장 및 증축용이 · 저렴한 가격으로 부지매입용이(산자농지 등) 	<ul style="list-style-type: none"> · 금융세제지원 수혜 어려움 · 기반시설, 생활편의시설 등 취약 · 공장설립절차 복잡함 · 유해업종입주 어려움

자료: 이성룡 외. 2009. 공장 난개발의 원인과 대책, 경기: 경기연구원. 정책연구 2009-13. 9p 재작성

2. 산업단지 규모 관련 법·제도 현황

- 산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 산업입지법)에서는 국가산업단지를 제외하고는 3만㎡이상(도시첨단산업단지 1만㎡) 규모 제한
 - 최대규모를 제한하는 있는 산업단지는 농공단지 33만㎡이하, 공장입지유도지구 50만㎡이하로 설정
 - 일반, 도시첨단, 농공단지는 시·도별 미분양률 30%이상시(국가산단 15%이상) 신규지정을 제한하고 있음
 - 준산업단지의 경우 보전관리지역의 편입면적은 10만㎡이하인 경우 20%이내, 10만㎡초과의 경우 10% 이내로 허용하고, 지정신청 개별공장 업체수는 최소 2개이상으로 규정(시행령 제10조의3 준산업단지 지정기준)

- 또한 국가가 비용을 보조할 수 있는 규모는 7만㎡이상, 지방자치단체가 비용을 보조할 수 있는 규모는 3만㎡이상으로 제한(시행령 제10조의4 준산업단지의 비용보조 등)
- 공장입지유도지구의 경우 국가가 비용을 보조할 수 있는 규모는 15만㎡이상, 지방자치단체가 비용을 보조할 수 있는 규모는 3만㎡이상으로 제한(시행령 제45조의3 공장입지유도지구의 지원 등)

표 2-2 산업단지 지정 및 해제 기준

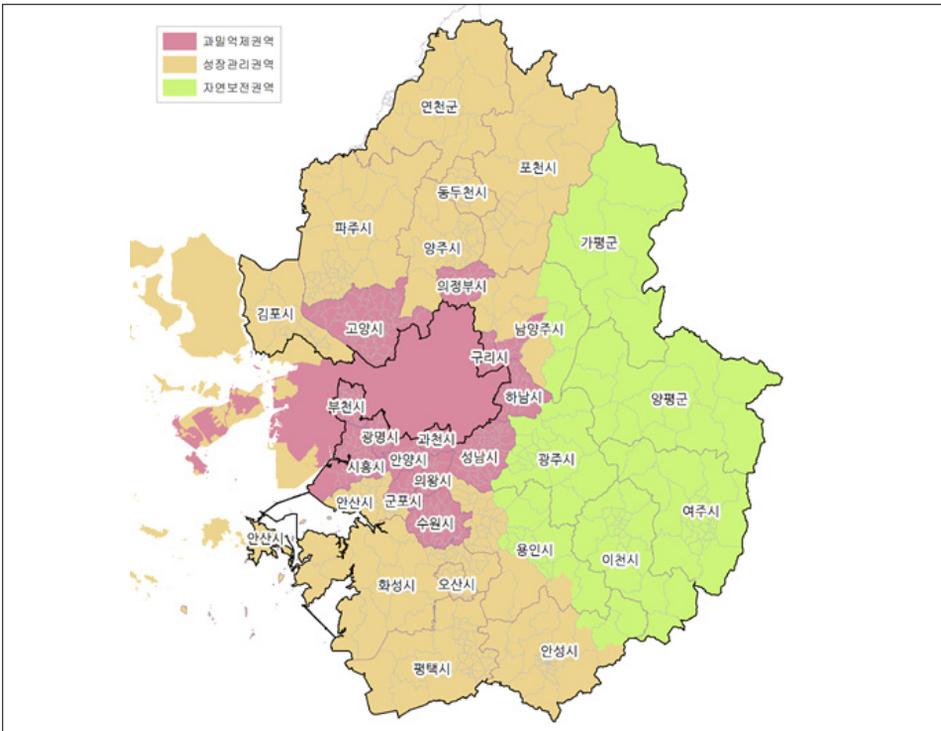
구분	국가산업단지	일반산업단지	도시첨단 산업단지	농공단지	준산업단지	공장입지유도 지구
지정권자	국토교통부장관	시·도지사 (인구 50만명 이상 시의 시장) * 30만㎡ 미만은 시장·군수·구청장 지정가능	국토교통부장관, 시·도지사 (인구 50만명 이상 시의 시장, 특별자치도지사 제외) * 10만㎡ 미만은 시장·군수·구청장 지정가능	특별자치도지사·시장·군수·구청장 (시·도지사 승인)	특별자치도지사·시장·군수·구청장	특별자치도지사·시장·군수·구청장
지정목적	국가기간산업·과학기술산업 육성, 낙후지역개발	산업의 적정분산, 지역경제 활성화	지식·문화·정보통신 등 첨단산업육성·개발촉진	농어민 소득 증대를 위한 산업유치 육성	개별공장 밀집지역의 체계적 정비	개별공장의 계획적 집단지화유도
개별단지 규모제한	제한없음	3만㎡ 이상	1만㎡ 이상	3만㎡ 이상 33만㎡ 이하	3만㎡ 이상	3만㎡ 이상 50만㎡ 이하
지역별 지정 총면적제한	제한없음	제한없음	시·도별 330만㎡ 이내	시·군·구별 100만㎡ 이내	제한없음	제한없음
미분양률에 의한 제한	시·도별 미분양률 15% 이상	시·도별 미분양률 30% 이상	시·도별 미분양률 30% 이상	시·도별 미분양률 30% 이상	제한없음	제한없음
지정지역	제한없음	제한없음	도시계획구역안 * 서울시 제외	농어촌지역에 지정	공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구	계획관리지역
해제기준	5년 (지정 후 실시계획 미신청)	3년 (좌동)	3년 (좌동)	2년 (좌동)	해제기준 없음	고시 후 2년내 변경 불가
실시계획 승인 후 3년 내 지정면적 30% 이상, 5년 내 지정면적 50% 이상 토지 미확보						

자료 : 산업입지 및 개발에 관한 법률 및 한국산업단지공단. 2016. 2016 산업입지요람. 30p 재작성

□ 수도권정비계획법(이하 수도권정비법)에서는 자연보전권역에 한해 6만㎡이하 산업단지 허용

- 수도권정비법은 수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업을 적정하게 배치하도록 유도하여 수도권을 질서 있게 정비하고 균형 있게 발전시키는 것을 목적으로 제정(수도권정비법 제1조)
- 2011년 규제합리적개선을 위해 수도권정비계획법 시행령을 개정하여 일부 공장 입지 및 인구집중유발시설의 입지규제 완화
- 공장입지의 경우 성장관리권역은 과밀억제권역에서 공장이전, 공장 밀집지역 재정비 등에 한정하여 공장(산업단지) 허용(시행령 제12조 성장관리권역 행위 제한)
- 자연보전권역의 경우 6만㎡이하 규모이면서 수도권정비위원회 심의를 거친 공업용지 허용(시행령 제14조 자연보전권역의 행위제한완화)

그림 2-1 수도권 권역정비 현황



자료: 저자가 도면 작성

□ 산업입지의 개발에 관한 통합지침에서는 15만㎡이상 산업단지에 한해 환경영향평가 협의를 규정

- 산업입지법에 따른 산업입지의 개발에 관한 기본적인 지침과 공장설립을 위한 입지지정 및 입지의 개발에 관한 세부적인 기준을 규정하고, 산업단지 및 주변 지역의 환경보전에 관한 사항을 규정(제1조)
- 제한업종으로 계획할 수 있는 면적은 산업시설용지면적의 30%이하. 다만, 산업시설용지 면적이 10만 제곱미터 이하인 경우에는 전체 산업시설용지에 대하여 제한업종으로 계획 가능
- 공공녹지설치 기준은 산업단지 규모 100만㎡미만은 5%~7.5%미만, 100만㎡~300만㎡미만은 7.5%~10%미만, 300만㎡이상은 10%~15%미만으로 규정
- 도로확보 기준은 산업단지 규모 100만㎡미만은 8%이상, 100만㎡이상은 10%이상으로 규정, 단지내 간선도로 폭원은 15m이상 확보(단, 3만㎡미만 산업단지 미적용)(이상 제13조 산업단지개발계획의 작성)
- 산업단지의 조성면적이 15만㎡ 이상인 경우에는 실시계획 승인 전에 「환경영향평가법」 제27조에 따른 환경영향평가서를 작성하여 환경부장관 또는 시·도지사에게 제출하고 시·도지사는 환경영향평가서에 대하여 관할 환경관리청장과 협의 필요(제40조 환경영향평가 협의 등)

□ 산업단지계획 통합지침에서는 20만㎡이상 산업단지의 교통영향평가 실시와 15만㎡이상(공공 이외 30만㎡이상) 산업단지의 에너지사용계획 수립 규정

- 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법(이하 산단절차간소화법)에 따라 산업단지계획의 수립·승인에 적용하기 위한 기본적인 지침(제1조)
- 지정권자 또는 사업시행자는 산업단지의 조성면적이 15만㎡ 이상인 경우 산업단지계획의 승인 이전에 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가를 실시(제17조 환경영향평가 등)
- 산업단지의 조성면적이 20만제곱미터 이상인 경우 「도시교통정비 촉진법」따라 산업단지계획의 승인 이전에 지정권자에게 교통영향분석·개선대책을 제출하여 협의 필요(제18조 교통영향평가)

- 사업시행자가 공공의 경우 15만㎡이상(공공 이외 30만㎡이상) 산업단지계획의 승인을 신청할 때는 에너지사용계획을 수립하여 지정권자에게 제출한 후 산업통상자원부장관과 협의(제25조 에너지 사용계획)

□ 산업단지 지원에 관한 운영지침에서는 조성면적이 30만㎡미만인 일반산업단지는 기반시설 국고지원 대상 제외 산업단지임

- 산업입지법에 따른 산업단지 기반시설의 지원규모 및 지원방법과 비용보조 및 산업단지의 용지매입비 용자에 관한 사항을 규정(제1조)
- 산업단지 조성면적이 30만㎡미만인 일반산업단지 및 도시첨단산업단지와 수도권 정비법 상 수도권(접경지역 제외)지역에 위치한 산업단지의 기반시설 국고지원 제외
- 개발중이거나 미분양된 산업시설용지면적이 시·도별 산업단지내 산업시설용지 연평균 수요면적 대비 10배 이상인 시·도에서 신규 지정하는 산업단지의 기반시설 국고지원 제외(이상 제15조 지원대상 및 시기)

3. 산업단지 공급규모·업체수 현황

□ 전국산업단지 지정규모에 따른 소규모 산업단지 지정면적 범위 설정을 위해 중위수³⁾인 20만㎡를 기준으로 현황 검토

- 전국 산업단지(2015년 말)는 최소 1.1만㎡(도청)에서 최대 1,567만㎡(국가산단)으로 지정규모별 편차가 큼
- 전국 산업단지(2015년 말) 평균지정면적은 125만㎡으로 일반산업단지는 89만㎡, 도시첨단산단은 33만㎡, 농공단지는 16만㎡로 나타남
- 전국 산업단지(2015년 말 1,124개) 지정면적 중위수는 20만㎡으로 이보다 작은 규모에 해당하는 산업단지는 총 557개임

3) 중위수는 어떤 범위내의 데이터들을 순서대로 작은수에서부터 큰수로 나열하였을 때 중앙에 위치하는 숫자 또는 값으로 최소, 최대수값의 큰편차로 인한 평균값의 왜곡을 보정할수 있는 장점이 있음

- 세부 규모별로는 10만㎡~13만㎡미만 산업단지가 120개, 13만㎡~15만㎡미만 산업단지가 142개로 가장많이 분포하고 있음
- 지역별로 20만㎡미만 산업단지는 경남이 109개로 가장많고, 다음으로 충남이 81개, 경북, 경기도가 각각 75개, 충북이 55개 순으로 나타남

표 2-3 사도별 산업단지 규모별 분류

(단위: ㎡, 개)

시도	합계	소계	1-5만	5-7만	7-10만	10-13만	13-15만	15-17만	17-20만	20만 이상
합계	1124	557	29	84	91	120	142	43	48	567
서울	3	1	0	0	0	0	0	1	0	2
부산	33	10	2	3	4	1	0	0	0	23
대구	19	4	0	1	0	0	1	1	1	15
인천	11	2	0	1	0	0	0	0	1	9
광주	9	1	0	0	0	0	0	0	1	8
대전	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
울산	24	9	0	1	2	3	2	1	0	15
세종	14	3	0		1	1		1	0	11
경기	145	75	9	35	10	6	8	2	5	70
강원	70	40	3	4	4	14	8	4	3	30
충북	108	55	3	8	12	8	16	5	3	53
충남	149	81	2	6	12	15	25	11	10	68
전북	85	39	0	4	6	6	18	3	2	46
전남	103	49	2	3	3	20	15	5	1	54
경북	145	75	1	7	9	22	24	3	9	70
경남	198	109	7	10	28	23	24	6	11	89
제주	5	4	0	1	0	1	1	0	1	1

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

- 20만㎡이하 지정규모 산업단지의 상위 사군 분포현황을 살펴보면, 경기 안성시 19개, 경북 경주시 19개, 경남 김해시 17개, 경남 함안군 15개, 경기 이천시 10개 순으로 나타남
- 10만㎡이하 지정규모 산업단지 상위 사군 분포현황은 경기 안성시 16개, 경기 이천시 10개, 충남 아산시, 경남 함안군 각각 6개, 경기 양주시, 경남 김해시 각각 5개 순임

표 2-4 10만㎡이하 상위 시군 현황

순위	시도	시군구	단지수
1	경기	안성시	16
2	경기	이천시	10
3	부산	-	9
4	충남	아산시	6
5	경남	함안군	6
6	경기	양주시	5
7	경남	김해시	5
8	경기	김포시	4
9	경기	여주시	4
10	강원	춘천시	4
11	충북	진천군	4
12	충북	충주시	4

표 2-5 20만㎡이하 상위 시군 현황

순위	시도	시군구	단지수
1	경기	안성시	19
2	경북	경주시	19
3	경남	김해시	17
4	경남	함안군	15
5	부산	-	10
6	경기	이천시	10
7	울산	-	9
8	충북	충주시	9
9	충북	진천군	9
10	충북	음성군	9
11	충남	공주시	9
12	충남	논산시	9

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

□ 전국산업단지 입주업체수에 따른 산업단지 분류도 중위수 14개 업체를 기준으로 현황검토

- 전국 산업단지(2015년 말)는 한 개 업체만 입주한 산업단지에서 최대 19,789개 입주한 산업단지가 분포하고 있어 편차가 큼
- 입주업체 중위수 14개로 나타났으며, 입주업체수 분포상 15개 업체를 기준으로 분류
- 미개발 또는 조성중 산단으로 입주업체가 하나도 없는 산단이 276개, 1개부터 15개이하 산단은 총 457개로 나타남
- 이중 산업단지에 1개 업체만 입주한 산단도 87개로 15개 이하 산단의 19%차지
- 2~5개 입주업체 산단 145개, 6~10개 입주업체 산단 120개, 11~15개 입주업체 산단 105개로 나타남
- 지역별로 입주업체 15개 이하 산업단지는 충남이 81개로 가장 많이 분포하고, 다음으로 경남 76개, 경북 64개, 충북 62개, 경기 50개 순으로 분포

표 2-6 시도별 산업단지 입주업체 분류

시도	합계	0개	중위값 기준 범위내					16개이상
			합계	1개	2-5개	6-10개	11-15개	
합계	1124	276	457	87	145	120	105	391
서울	3		0	0	0	0	0	3
부산	33	11	8	3	3	1	1	14
대구	19	3	0	0	0	0	0	16
인천	11	2	1	0	0	0	1	8
광주	9	1	0	0	0	0	0	8
대전	3	1	0	0	0	0	0	2
울산	24	3	9	1	3	2	3	12
세종	14	3	8	1	4	1	2	3
경기	145	44	50	12	21	6	11	51
강원	70	11	25	8	8	5	4	34
충북	108	27	62	9	20	21	12	19
충남	149	26	81	12	33	23	13	42
전북	85	8	40	3	15	9	13	37
전남	103	31	32	8	4	9	11	40
경북	145	34	64	12	13	15	24	47
경남	198	71	76	18	21	27	10	51
제주	5	0	1	0	0	1	0	4

주: 입주업체 수는 2015년 말 현재 입주한 업체 기준, 향후 분양예정 입주업체 미고려

자료: 한국산업단지공단, 산업단지현황조사 DB(2015년말 기준). <http://www.e-cluster.net>(검색일 2016.10.5)

- 입주업체 15개 이하 상위 사군 분포현황을 살펴보면, 경기 안성시 17개, 경북 경주시 13개, 충북 진천군, 충남 공주시, 충남 아산시, 충북 충주시 각각 11개, 경남 고성군이 10개 순임
- 입주업체 5개 이하 상위 사군 현황은 경기 안성시, 경북 경주시, 충남 아산시가 각 7개이고, 충남 논산시, 서산시, 경북 영주시, 충북 진천군, 충주시가 각 6개 순임

표 2-7 입주업체 5개 이하 상위 시군

순위	시도	시군구	단지수
1	경북	경주시	7
2	충남	아산시	7
3	경기	안성시	7
4	충남	논산시	6
5	충남	서산시	6
6	경북	영주시	6
7	충북	진천군	6
8	충북	충주시	6
9	경남	거제시	5
10	경남	고성군	5
11	경남	밀양시	5
12	세종		5
13	강원	춘천시	5
14	경기	화성시	5

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr> (검색일 2016. 10.5)

표 2-8 입주업체 15개 이하 상위 시군

순위	시도	시군구	단지수
1	경기	안성시	17
2	경북	경주시	14
3	충남	공주시	11
4	충남	아산시	11
5	충북	진천군	11
6	충북	충주시	11
7	경남	고성군	10
8	경남	밀양시	9
9	충남	서산시	9
10	충남	논산시	8
11	충남	당진시	8
12	경북	상주시	8
13	세종		8
14	영주	경북	7

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr> (검색일 2016. 10.5)

4. 소규모 산업단지 범위설정

□ 상기에서 소규모 산업단지 범위 설정을 위해 직·간접적으로 영향을 미칠수 산업단지 관련 법·제도, 산업단지 공급규모 및 업체수범위, 소규모 산업단지 인식 등을 종합 검토함

- 소규모 산업단지 장·단점 등을 언급하고 있는 주요매체에서는 수도권외의 경우 6만㎡, 이외지역 10만㎡정도로 인식함
- 산업단지 공급현황에서는 중위수 20만㎡미만 산업단지 중 10만~15만㎡산업 단지가 가장많이 분포함
- 산업단지 관련법령에서는 환경영향평가 대상제외 산업단지를 15만㎡미만으로 규정, 교통영향평가 대상제외 산업단지는 20만㎡미만임

- 소규모 산업단지와 관련된 주요문제점이 환경훼손과 난개발 우려라는 점을 고려하여 통계적 중위값보다는 환경영향평가 기준 등을 소규모 산업단지의 개념설정에 우선적용
 - 15만㎡~20만㎡ 규모의 산업단지는 환경영향평가 대상에 포함되어 있고, 교통영향평가 또한 도시계획심의를 통해 보완이 가능하므로 소규모 산업단지로서 별도관리하기에는 실익이 미비

- 환경영향평가 및 협의대상에서 제외되어 상대적으로 환경성 사전검토에서 자유로운 산업단지 규모인 15만㎡미만 산업단지를 소규모 산업단지로 설정
 - 15만㎡미만 산업단지는 환경영향평가 뿐만 아니라 교통영향평가, 에너지사용수립계획 제외 산업단지임
 - 소규모 산업단지 현황 검토시 15만㎡미만 소규모 산업단지내 입주업체수 구분에 따른 특성도 함께 고려

소규모 산업단지 공급현황

01 소규모 산업단지 지정현황	25
02 소규모 산업단지 공급현황	29
03 소규모 산업단지 설문조사	41
04 소결	50

소규모 산업단지 공급현황

1. 소규모 산업단지 지정현황

- 지난 10년간('06년~'15년) 신규지정 산업단지에서 소규모 산업단지가 차지하는 비중(지정건수 기준)은 점차적으로 증가추세
- 신규 산업단지에서 소규모 산업단지가 차지하는 비중은 '06년 34.6%에서 '12년에는 48%로 증가 후 다소 감소하였으나, 최근 증가추세임
 - 최근 3년간('13년~'15'년) 소규모 산업단지 비중은 26.4%에서 40.4%로 증가하고 있으며, 특히 '16년 7월 현재 신규지정 산업단지 24개 중 14개 58.3% 해당하는 산업단지가 소규모 산업단지임

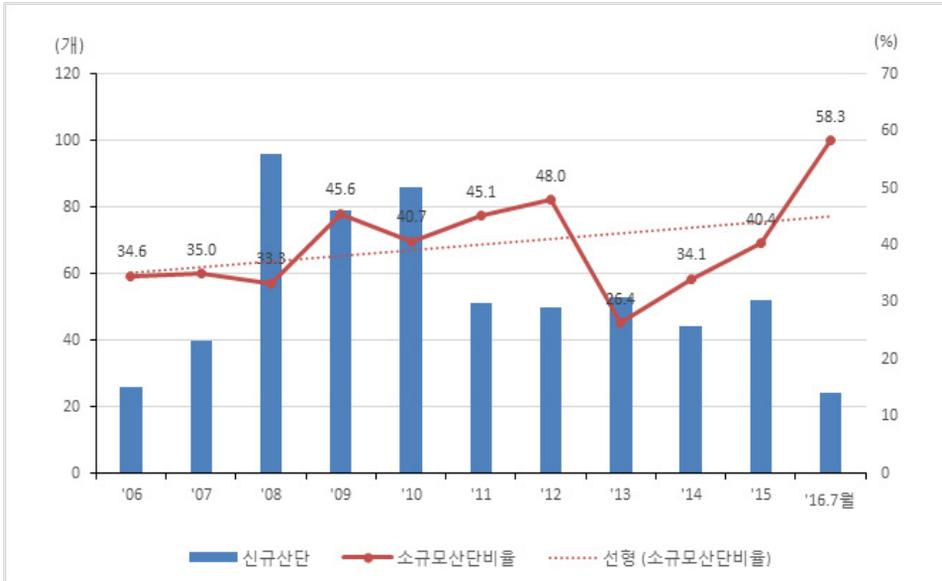
표 3-1 연도별 소규모 산업단지(15만㎡미만) 지정 현황

(단위 : 개, %)

구분	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16.7월
신규지정 산업단지수	26	40	96	79	86	51	50	53	44	52	24
소규모 산업단지	단지수	9	14	32	36	35	23	24	14	15	14
	비율	34.6	35.0	33.3	45.6	40.7	45.1	48.0	26.4	34.1	40.4

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2016년 7월말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.)

그림 3-1 연도별 소규모 산업단지(15만㎡미만) 지정 추이



자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2016년 7월말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.), 저자가 그래프 작성

□ 소규모 산업단지 신규지정 총량은 비수도권이 수도권보다 많으나, 최근 수도권에서 소규모 산업단지 신규지정 비중이 높아지는 추세임

- 지난 10년간('06년~'15년) 소규모 산업단지의 지역별 지정건수 비중은 비수도권의 경우 '06년 88.9%에서 '15년 47.6%로 감소
- 반면, 수도권의 경우 '06년 11.1%에 불과하였으나 '15년 52.4%로 신규 지정 소규모 산업단지 둘에 하나는 수도권에 입지함
- 이는 수도권내 자연보전권역 산업단지 허용규모를 6만㎡이하로 완화함에 따라 수도권에 소규모 산업단지 공급이 증가한 것에 기인함

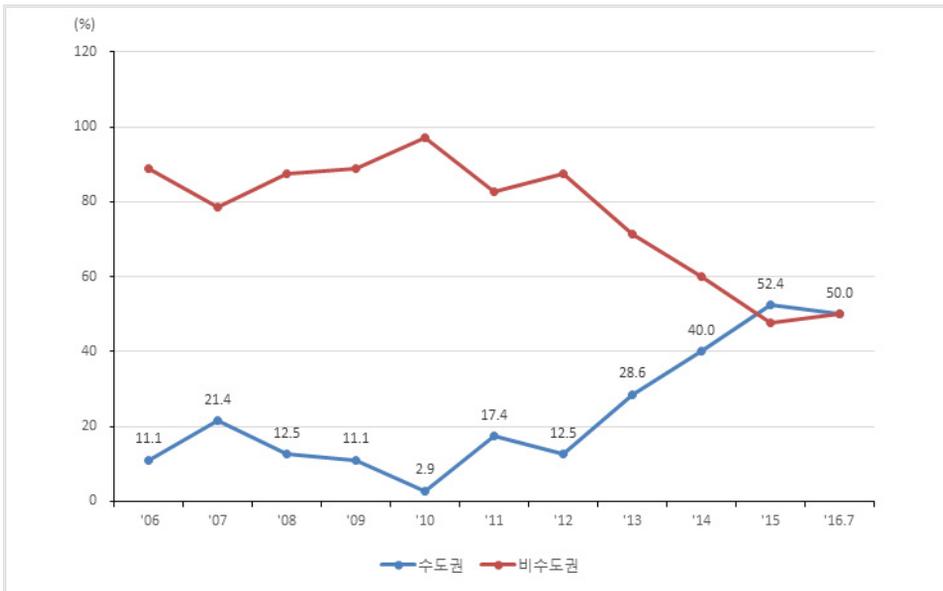
표 3-2 연도별·지역별 소규모 산업단지(15만㎡미만) 지정 현황

(단위 : 개, %)

구분	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16.7월
소규모 산업단지	9	14	32	36	35	23	24	14	15	21	14
수도권	1	3	4	4	1	4	3	4	6	11	7
비율	11.1	21.4	12.5	11.1	2.9	17.4	12.5	28.6	40.0	52.4	50.0
비수도권	8	11	28	32	34	19	21	10	9	10	7
비율	88.9	78.6	87.5	88.9	97.1	82.6	87.5	71.4	60.0	47.6	50.0

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2016년 7월말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.)

그림 3-2 연도별·지역별 소규모 산업단지(15만㎡미만) 지정 추이



자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2016년 7월말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.), 저자가 그래프 작성

- 소규모 산업단지 중 6만㎡미만 소규모 산업단지가 신규지정 산업단지에서 차지하는 비중은 15만㎡미만 소규모 산업단지 보다 더 가파르게 증가하고 있음
 - 6만㎡미만 소규모 산업단지 신규지정건수는 '08년 5개, '11년 6개, '15년 7개 등으로 지속적 증가

- '16년 7월 현재, 신규지정 산업단지 24개 중 4개 16.7% 해당하는 산업단지가 6만㎡미만 소규모 산업단지로 지난 10년간('06년~'15년) 가장높은 비중을 보임

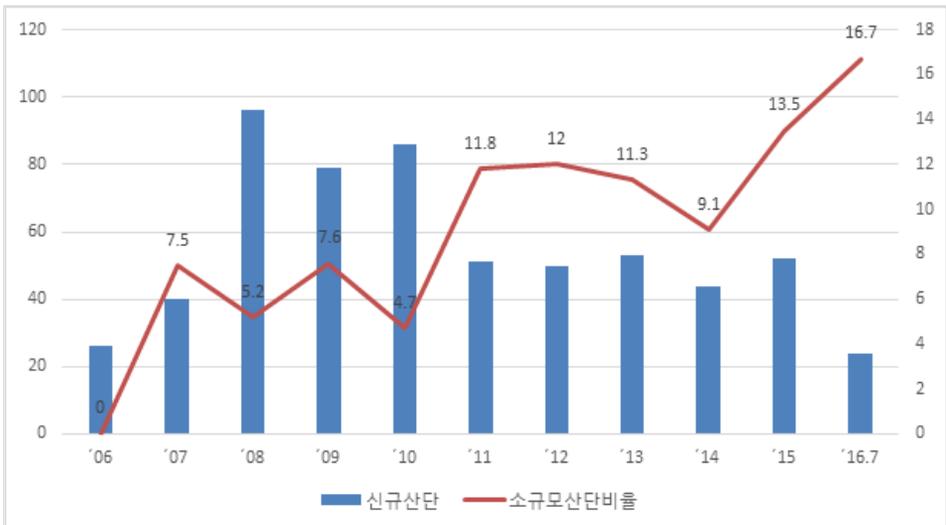
표 3-3 연도별 소규모 산업단지(6만㎡미만) 지정 현황

(단위 : 개, %)

구분		'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16.7
단지수		26	40	96	79	86	51	50	53	44	52	24
소규모 산업단지	단지수	0	3	5	6	4	6	6	6	4	7	4
	비율	0	7.5	5.2	7.6	4.7	11.8	12.0	11.3	9.1	13.5	16.7

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2016년 7월말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.)

그림 3-3 연도별 소규모 산업단지(6만㎡미만) 지정 추이



자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2016년 7월말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.),

저자가 그래프 작성

2. 소규모 산업단지 공급현황

1) 유형별 현황

- 전국 산업단지에서 소규모 산업단지(15만㎡미만)가 차지하는 비율은 41.5%(면적 기준 3.4%)로 유형별로는 농공단지, 도시첨단산업단지 순으로 비율이 높음
 - 농공단지과 도시첨단산업단지에 소규모 산업단지 비중이 높은 것은 농공단지 지정기준이 3만㎡~33만㎡이하로 상한 규모제한이 있고, 도시첨단산업단지의 경우 지정기준은 1만㎡이상으로 소규모를 허용하는 제도적 이유에 기인함
 - 국가정책상 자원비축기지 등으로 활용하는 국가산업단지의 경우 대부분 대규모로 조성됨으로 소규모 산업단지에 포함되는 산업단지는 1개소에 불과함⁴⁾

표 3-4 소규모 산업단지 유형별 현황

(단위: 천㎡, 개수)

구분	전국산단		소규모 산단			
	단지수	면적	단지수	비율	면적	비율
합계	1,124	1,401,441	466	41.5	48,088	3.4
국가	41	789,720	1	2.4	80	0.0
일반	597	529,888	159	26.6	14,221	2.7
도시첨단	19	6,223	9	47.4	769	12.4
농공	467	75,610	297	63.6	33,017	43.7

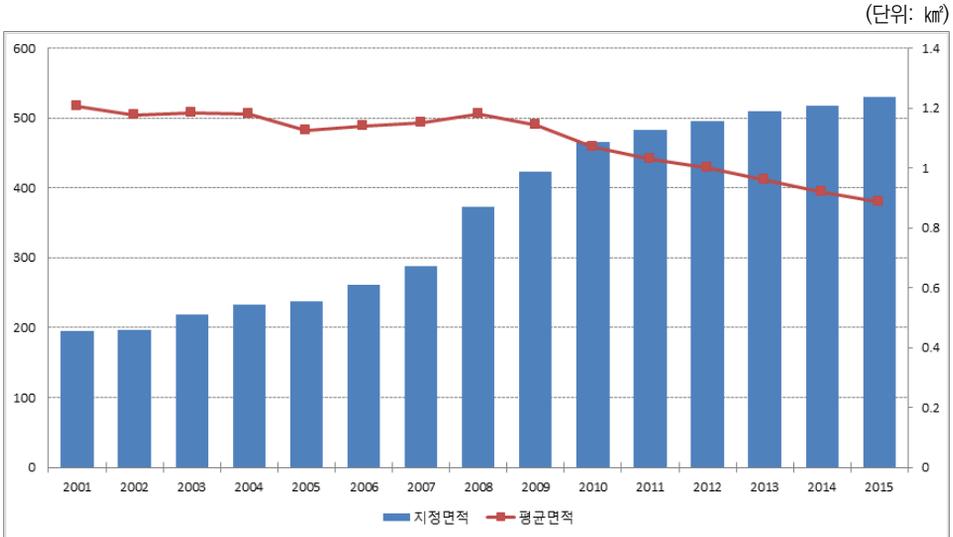
자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

- 전체 일반산업단지에서 소규모 일반산업단지가 차지하는 비중은 26.6%임
- 2008년 산업단지절차간소화법 이후에 실수요산업단지 공급확대 정책(적기 산단 공급)기조에 따라 공급이 확대된 일반산업단지의 평균지정면적은 지속적으로 하락('08년 118만㎡에서 '15년 89만㎡으로 25%감소)

4) 파주탄현영세중소기업전용국가산업단지로 지정면적은 8만㎡로 '98년에 지정되었고, '01년에 준공함. 개별공장, 무등록 공장의 집단체화를 꾀하기 위해 초기 임대형태로 활용. 경기북부지역 기계관련 업종 등 41개 업체가 입주하고 있으며, 생산액은 887억원 정도임(한국산업단지공단, 산업단지현황조사 DB_2015년말 기준, <http://www.e-cluster.net>_검색일 2016.10.5. 참조)

- 이는 신규지정되는 일반산업단지가 과거에 비해 소규모화 되는 것에 기인

그림 3-4 연도별 일반산업단지 지정면적 및 평균면적 추이



자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.), 저자가 그래프 작성

2) 조성단계별

□ 소규모 산업단지 중 조성완료 단지비율은 79.2%로 전국 산업단지 조성완료 단지 비율인 66.9%보다 높음. 이는 소규모로 인한 개발여건이 용이하여 상대적으로 단지조성이 수월한 것에 기인

- 유형별로는 전체 국가산업단지의 조성완료 비율은 43.9%에 불과하나, 소규모 산업단지로 유일한 국가산업단지의 경우 100% 조성완료됨
- 소규모 도시첨단산업단지의 경우 조성계획 단지는 없으나, 전체 도시첨단산업 단지는 5개 단지가 조성계획(보상 등)상태로 나타났는데, 이는 소규모 이외 도 첨산단이 '15년에 지정⁵⁾되어 현재 사업초기 상태로 인한 결과임

5) '15년 지정 도시첨단산업단지는 광주 남구, 부산에코델타시티, 충남 내포도시첨단산단 등 3곳임

- 소규모 일반산업단지와 농공단지의 경우 전체 일반산업단지와 농공단지의 개발 현황과 동일한 비중으로 개발이 이루어지고 있음

표 3-5 소규모 산업단지 유형별 개발현황

(단위: 천㎡, %)

구분	총계	조성완료		조성중		조성계획		
		단지수	비율	단지수	비율	단지수	비율	
총계	단지수	466	369	79.2	61	13.1	36	7.7
	지정면적	48,088	38,771	80.6	5,907	12.3	3,410	7.1
국가	단지수	1	1	100	0	0.0	0	0.0
	지정면적	80	80	100	0	0.0	0	0.0
일반	단지수	159	86	54.1	45	28.3	28	17.6
	지정면적	14,221	7,517	52.9	4,122	29	2,582	18.2
도시 첨단	단지수	9	6	66.7	3	33.3	0	0.0
	지정면적	769	431	56	338	44	0	0.0
농공	단지수	297	276	92.9	13	4.4	8	2.7
	지정면적	33,017	30,743	93.1	1,447	4.4	828	2.5

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

표 3-6 전국 산업단지 유형별 개발현황

(단위: 천㎡, %)

구분	총계	조성완료		조성중		조성계획		
		단지수	비율	단지수	비율	단지수	비율	
총합계	단지수	1,124	752	66.9	253	22.5	119	10.6
	지정면적	1,401,441	484,249	34.6	831,865	59.4	85,328	6.1
국가	단지수	41	18	43.9	23	56.1	0	0.0
	지정면적	789,720	161,817	20.5	627,903	79.5	0	0.0
일반	단지수	597	305	51.1	191	32.0	101	16.9
	지정면적	529,888	254,743	48.1	195,221	36.8	79,924	15.1
도시 첨단	단지수	19	8	42.1	6	31.6	5	26.3
	지정면적	6,223	846	13.6	1,996	32.1	3,381	54.3
농공	단지수	467	421	90.1	33	7.1	13	2.8
	지정면적	75,610	66,843	88.4	6,745	8.9	2,023	2.7

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

3) 주체별 현황

- 소규모 산업단지의 공영과 민간개발 비중은 전체 산업단지와 유사하나, 시군구 개발 비중은 61.2%로 매우 높게 나타남
 - 소규모 산업단지의 시군구개발 285개소 중 87%를 차지하는 247개소는 농공단지로 시군구에서 주로 조성하는 농공단지 대부분이 소규모 산업단지로 공급되고 있음을 나타냄
 - 소규모 농공단지의 경우 수도권의 285개소 중 1곳(경기)에 불과하며, 나머지는 비수도권에 분포함
 - 이는 실수요 등 민간이 개발하는 일반산업단지 보다는 주로 비수도권 시군구에서 농어촌소득증대 및 지역경제활성화를 위해 추진하는 농공단지 조성이 수요확보 용이 및 경쟁우위차원에서 소규모로 공급된 것에 기인함

표 3-7 소규모 산업단지 주체별 현황

(단위: 천㎡, %)

구분	전체 산업단지				소규모 산업단지				
	단지수	비율	지정면적	비율	단지수	비율	지정면적	비율	
합계	1,124	100	1,401,441	100	466	100	48,088	100	
공영	소계	685	60.9	784,440	56.0	298	63.9	31,905	66.3
	공사	104	9.3	512,451	36.6	7	1.5	909	1.9
	시도	43	3.8	81,670	5.8	4	0.9	399	0.8
	시군구	501	44.6	136,614	9.7	285	61.2	30,477	63.4
	공관합작	37	3.3	53,705	3.8	2	0.4	120	0.2
민간	소계	439	39.1	617,002	44.0	168	36.1	16,185	33.7
	민간	387	34.4	222,217	15.9	168	36.1	16,185	33.7
	민관합작	52	4.6	394,785	28.2	0	0.0	0	0.0

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

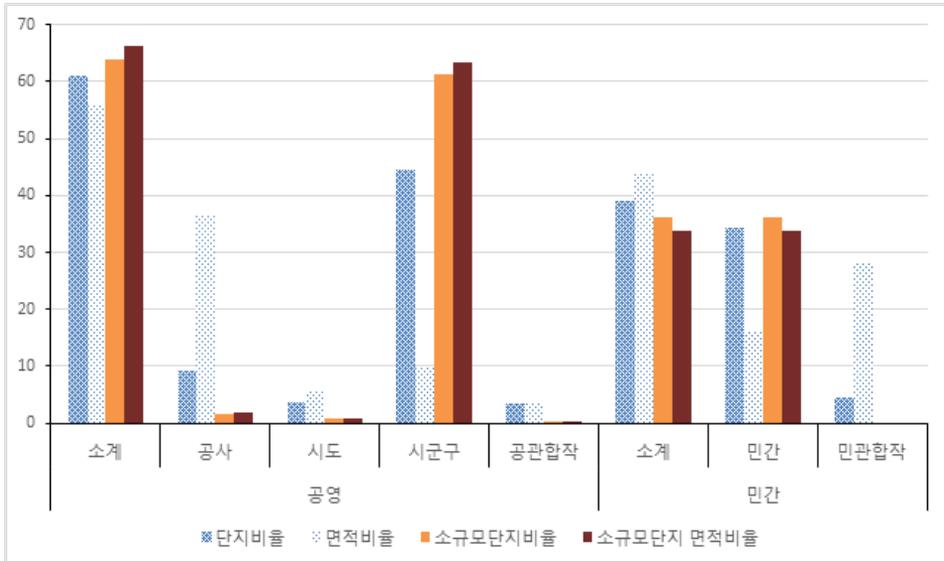
- 민간개발 중 민관합작 개발의 경우 소규모 산업단지는 1개소도 조성된 사례가 없었는데, 이는 민관합작 개발방식이 경쟁력, 수익성 차원에서 소규모 산업단지 조성에

적합하지 않음을 나타냄

- 민간의 자본력, 기술력, 공공의 행정력, 안정적 지분투자 개념의 민관합작개발이 소규모보다는 일단의 규모집적이 필요한 산업단지에 한해서 이루어지고 있음

그림 3-5 소규모 산업단지 주체별 현황

(단위: %)



자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.), 저자가 그래프 작성

- 특히, 소규모 일반산업단지 159개소 중 민간개발은 117개소로 73.6%를 차지하고 있어, 전체 일반산업단지에서 민간개발이 차지하는 비중인 58.3%보다 높게 나타남
 - 산업단지절차 간소화로 민간개발 및 민간투자 확대가 이루어졌고, 직접적 수혜 산업단지인 일반산업단지의 경우 민간개발의 형태가 주를 이룸
 - 소규모 일반산업단지의 경우 타 개발주체보다 민간개발주체 비율이 월등히 높는데, 이는 민간이 소규모 일반산업단지에 대해 적극적으로 개발하여 공급하고 있음을 의미함

4) 지역별 현황

- 소규모 산업단지 분포를 지역별로 살펴보면, 경남이 92개로 가장 많고, 다음으로 경기, 경북, 충남 순으로 나타남
 - 전체 산업단지 지정이 많은 시·도에서 대부분 소규모 산업단지 지정건수도 많이 나타났는데, 이는 소규모 산업단지 분포가 지역적 특성과 연관성이 높지 않음을 의미함

표 3-8 소규모 산업단지 지역별 현황

(단위: 천㎡, %)

구분	전체 산업단지				소규모 산업단지			
	단지수	비율	지정면적	비율	단지수	비율	지정면적	비율
전국	1,124	100.0	1,401,441	100.0	466	100.0	48,088	100.0
서울	3	0.3	3,194	0.2	0	0.0	0	0.0
부산	33	2.9	43,062	3.1	10	2.1	704	1.5
대구	19	1.7	43,211	3.1	2	0.4	208	0.4
인천	11	1.0	20,856	1.5	1	0.2	59	0.1
광주	9	0.8	26,987	1.9	0	0.0	0	0.0
대전	3	0.3	70,434	5.0	0	0.0	0	0.0
울산	24	2.1	88,729	6.3	8	1.7	883	1.8
세종	14	1.2	7,607	0.5	2	0.4	194	0.4
경기	145	12.9	238,937	17.0	68	14.6	5,150	10.7
강원	70	6.2	25,587	1.8	33	7.1	3,399	7.1
충북	108	9.6	65,952	4.7	47	10.1	4,838	10.1
충남	149	13.3	108,581	7.7	60	12.9	6,783	14.1
전북	85	7.6	130,578	9.3	34	7.3	3,999	8.3
전남	103	9.2	251,814	18.0	43	9.2	4,943	10.3
경북	145	12.9	144,647	10.3	63	13.5	7,208	15.0
경남	198	17.6	129,655	9.3	92	19.7	9,413	19.6
제주	5	0.4	1,609	0.1	3	0.6	313	0.7

자료: 국토연구원, 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

- 지역별·유형별로는 소규모 산업단지가 지역에 따라 편차가 있는데, 경기도의 경우 소규모 산업단지의 95.6%가 일반산업단지인 반면, 강원, 충남, 전북, 전남 등은 소규모 산업단지의 90%정도가 농공단지임

- 수도권에 해당하는 경기도의 경우 도시화가 일찍이 진행되어 농공단지에 대한 수요가 적은 반면, 제조업기반 인프라, 인력, 교통물류 등 산업여건이 우수함에 따라 소규모 산업단지 중 일반산업단지 개발이 주를 이룸
- 비수도권 지역으로 지역기반의 고유산업 및 주력산업여건이 부족한 강원, 충남, 전북, 전남의 경우 상대적으로 농공단지 개발수요가 많은 것으로 이해됨
- 반면, 경북, 경남의 경우 비수도권 지역임에도 철강, 조선 등 국가 주력산업 기반이 마련되어 있기 때문에 관련 업체들의 집적이 이루어짐에 따라 소규모 산업단지 중 일반산업단지 비율도 30%를 상회하고 있음

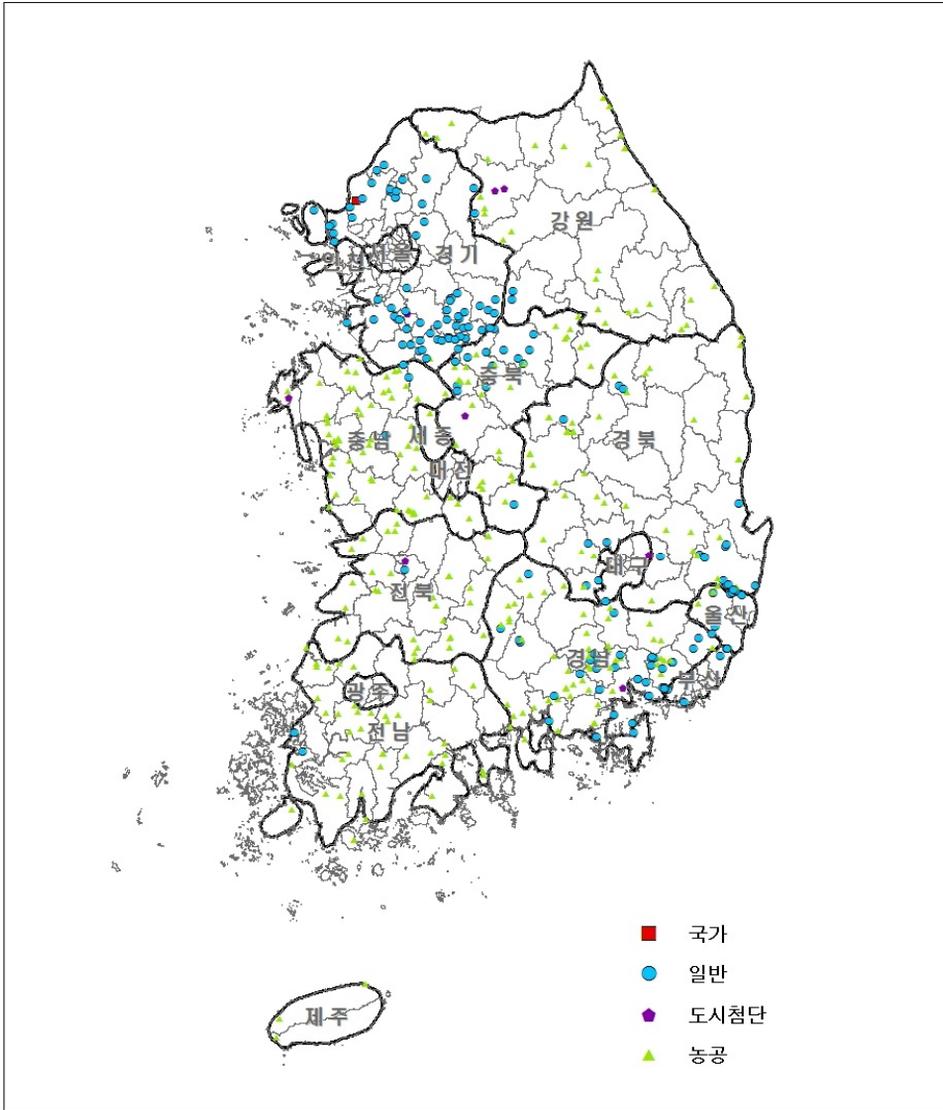
표 3-9 소규모 산업단지 지역별·유형별 현황

(단위: 개, %)

구분	국가		일반		도시첨단		농공		총합계
	단지수	비율	단지수	비율	단지수	비율	단지수	비율	
총합계	1	0.2	159	34.1	9	1.9	297	63.7	466
부산	0	0.0	9	90	1	10	0	0.0	10
대구	0	0.0	1	50	1	50	0	0.0	2
인천	0	0.0	1	100	0	0.0	0	0.0	1
울산	0	0.0	5	62.5	0	0.0	3	37.5	8
세종	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	100	2
경기	1	1.5	65	95.6	1	1.5	1	1.5	68
강원	0	0.0	2	6.1	2	6.1	29	87.9	33
충북	0	0.0	15	31.9	1	2.1	31	66	47
충남	0	0.0	3	5	1	1.7	56	93.3	60
전북	0	0.0	1	2.9	1	2.9	32	94.1	34
전남	0	0.0	2	4.7	0	0.0	41	95.3	43
경북	0	0.0	23	36.5	0	0.0	40	63.5	63
경남	0	0.0	32	34.8	1	1.1	59	64.1	92
제주	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	100	3

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

그림 3-6 소규모 산업단지 지역별·유형별 위치도



자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.), 저자가 도면 작성

5) 산업시설용지 분양현황

- 소규모 산업단지 산업시설용지의 미분양율은 5.2%로 전체 산업단지 산업시설용지 미분양율 6.3%보다 낮음
 - 소규모 산업단지는 산업시설용지 분양면적이 상대적으로 적기 때문에 상대적으로 분양 물량 해소가 용이함

- 소규모 일반산업단지 산업시설용지 미분양율은 3.4%로 전체 평균보다 매우 낮으며, 분양측면에서 소규모 일반산업단지 공급은 긍정적임
 - 도시첨단산업단지를 제외한 모든 유형별로 소규모 산업단지 미분양율은 전체 산업단지 미분양율보다 낮음
 - 또한 소규모 농공단지의 미분양율은 전체 농공단지 미분양율에 비해 약간 하회하는 수준으로 농공단지의 경우 규모에 따른 산업단지 분양율 차이가 없는 것으로 나타남
 - 소규모 도시첨단산업단지 미분양율이 6.4%로 높은 것은 소규모 도시첨단산업단지 9개 중 유일하게 1개단지(동탄)에서 미분양율이 57.5%에 달해 영향을 미친 것으로 개별단지 특성에 따른 결과임⁶⁾
 - 특히, 전체 산업단지 산업시설용지 미분양면적의 73%를 차지하는 일반 산업단지의 경우 소규모 산업단지는 미분양면적이 18%에 불과하고, 미분양율도 3.4%로 낮음
 - 일반산업단지의 경우 실수요 민간개발이 확대됨에 따라 지정면적이 지속적으로 증가하고 있으며, 그에 따른 미개발, 미분양 산업시설용지도 증가하는 추세이나, 소규모 산업단지의 미분양율은 전체 평균보다 낮게 나타났는데, 이는 소규모로 인한 상대적 개발 및 분양의 용이성에 따른 결과로 해석될 수 있음

6) 2015년 말 기준, 도시첨단산업단지는 19개소이며, 이중 2개 단지만이 산업시설용지 미분양이 남아 있음. 소규모 산업단지(15만㎡미만)인 동탄도시첨단산업단지 미분양율은 56.5%이고, 나머지 1개소는 춘천도시첨단문화산업단지로 미분양율이 31.7%임

표 3-10 소규모 산업단지 산업시설용지 미분양율

(단위: 천㎡, %)

구분	전체 산업단지					소규모산업단지				
	단지수	분양공고 면적	분양면적	미분양 면적	미분양율 (평균)	단지수	분양공고 면적	분양면적	미분양 면적	미분양율 (평균)
합계	1,124	543,545	516,706	26,839	6.3	466	31,159	29,268	1,891	5.2
국가	41	258,838	254,877	3,961	2.1	1	44	44	0	0.0
일반	597	230,264	210,758	19,507	6.4	159	6,771	6,424	347	3.4
도시첨단	19	656	599	57	4.7	9	356	307	49	6.4
농공	467	53,786	50,472	3,314	6.5	297	23,988	22,493	1,495	6.2

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

6) 입주업체수⁷⁾

□ 입주업체수가 16개 이상인 소규모 산업단지 비중은 24.5%로 가장 많이 분포하고 있으며, 1개 업체만 입주한 소규모 산업단지 비중은 12.4%로 가장 낮음

- 국가산업단지 1개소는 총 41개 업체가 입주하고 있는 반면, 도시첨단산업단지 5개 중 3개소(60%)는 단독업체만 입주한 것으로 나타났는데, 이는 첨단산업 육성을 위해 도시계획구역안에 입지하는 도시첨단산업단지의 경우 정보통신, IT 등 단일업체의 분사, 지사⁸⁾입주가 많이 이루어지는 것에 기인함
- 농공단지의 경우 1개 단독업체만 입주한 산업단지는 19개소(6.9%)에 불과하고, 10개 이상 업체가 입주한 농공단지는 130개(47.3%)달함

7) 소규모 산업단지 총 466개에서 개발조성중 또는 분양모집중에 따라 입주업체가 1개도 없는(2015년 말 기준) 산업단지 87개를 제외한 379개 소규모 산업단지에 대한 입주업체수 분포임. 입주업체가 1개도 없는 87개 산업단지 중 50%에 해당하는 44개 산업단지는 2013년 이후 지정된 단지임

8) 단독업체만 입주한 도시첨단산업단지는 춘천네이버도시첨단, 창원텐소도시첨단, 춘천도시첨단정보산업단지외 국내외 첨단업체의 분사 또는 지사에 해당함

□ 소규모 일반산업단지의 경우 5개이하 업체가(1개업체 포함) 입주한 산업단지 비율은 54.1%로 소수의 업체가 입주하는 비율이 높은 편임

- 소규모 일반산업단지 중 1개 단독업체만 입주한 산업단지는 25개로 한미약품, 팬택, KGC(구 KT&G) 등 대기업이 입주한 산업단지를 포함
- 이는 산업단지의 적재적소 공급과 민간실수요투자를 확대하기 위한 정책기조에 따라 인허가 절차 등이 간소화되어 기업의 산업단지 조성이 용이해졌고, 분양 보다는 단독업체의 실수요 산업단지 개발이 수요확보차원에서 원활하기 때문에 소규모 단독업체의 일반산업단지 공급이 많이 이루어짐

표 3-11 소규모 산업단지 입주업체수 분포

(단위: 개, %)

구분	합계	1개업체		2~5개이하		6~10개 이하		11~15개 이하		16개이상	
		개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율
합계	379	47	12.4	85	22.4	84	22.2	70	18.5	93	24.5
국가	1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100
일반	98	25	25.5	28	28.6	15	15.3	15	15.3	15	15.3
도시 첨단	5	3	60	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	40
농공	275	19	6.9	57	20.7	69	25.1	55	20	75	27.3

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

7) 종사자 및 생산액

□ 소규모 산업단지의 사업체당 종사자수는 21.4명이고, 종사자당 생산액은 2억9천 5백만원으로 개별입지 종사자 및 생산액 원단위보다는 높게 나타남

- 소규모 산업단지와 개별입지의 고용 및 생산액 원단위를 비교해보면, 계획입지로 공급된 소규모 산업단지는 개별입지에 비해 고용창출효과와 생산성(생산액)이 높은 편이나, 편차가 크지는 않음

- 반면 산업단지 내 제조업 전체 원단위와 비교 할 경우 소규모 산업단지의 고용 창출효과와 생산액기여는 현저히 낮은 수준임
- 이는 현재까지 공급된 소규모 산업단지의 경우 규모 집적에 따른 고용과 생산 기여가 전체 산업단지의 규모집적효과에 못미치는 것으로 이해됨
- 다만, 산업단지내 고용과 생산은 해당 가동업체의 업종과 밀접한 관계가 있으므로 추후 소규모 산업단지 업종현황을 함께 고려하여 해석할 필요가 있음

표 3-12 소규모 산업단지 원단위 현황

(단위: 명/개, 백만원/명)

제조업원단위	산업단지 전체	소규모산업단지*	개별입지
종사자/사업체당	27.2	21.4	20.6
생산액/종사자	444.7	295.5	246.6

주: * 소규모 산업단지 466개 중 정보 비공개인 가동업체 2개이하 산업단지 185개와 자료누락 산업단지 1개소를 제외한 산업단지 280개소의 가동업체수, 종사자수, 생산액을 기준으로 산출(2015년 말 기준)

자료: 산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급적정화 방안연구, 국토교통부, 2015: 22,27

한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)

3. 소규모 산업단지 설문조사

1) 설문조사 개요

□ 설문조사 시기 및 장소

- 2016년 5월 19~20일(장소: 단양한화리조트)
: ‘2016년 산업입지정보망 운영 워크숍’ (주최: 국토연구원)

□ 설문조사 대상 및 방법

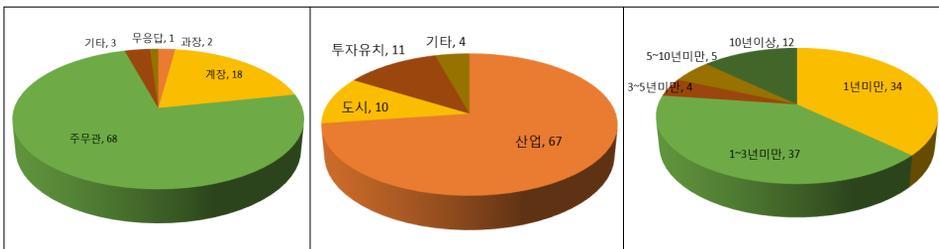
- 지자체 산업단지관련(투자유치, 산단개발, 기업지원 등) 실무담당자 92명
- 소규모 산업단지 관련 장·단점 등 구조화된 설문지 배포

2) 응답자 현황

□ 응답자 대부분이 실무경력 3년 미만의 산업개발·관리업무 담당자(주무관)임

- 응답자 중 실무담당자 직급인 주무관이 68명, 계장이 18명으로 93.5%에 해당
- 산업개발 및 관리업무를 담당하는 응답자는 67명으로 72.8%에 달함
- 3년미만 응답자가 71명으로 전체 77.2%을 차지함으로 가장 많음

그림 3-7 설문조사 응답자 현황



자료: 저자 그래프 작성

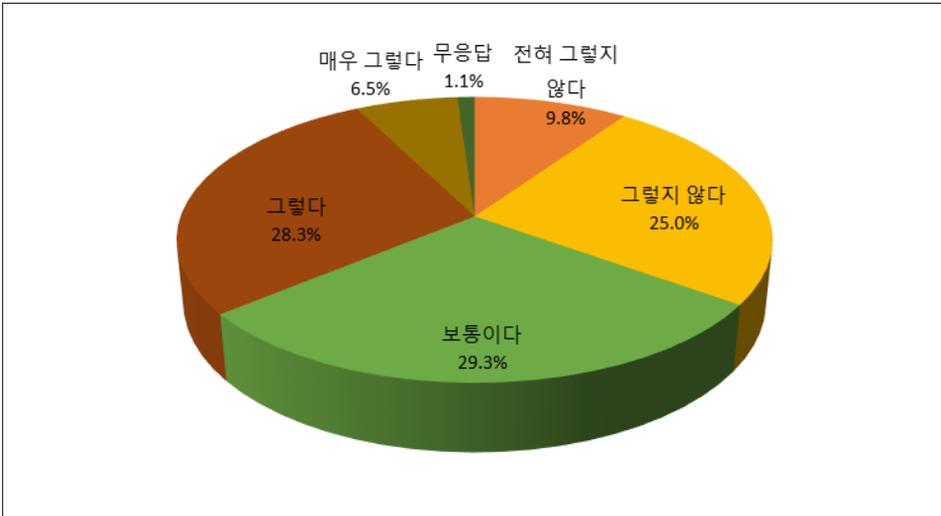
3) 소규모 산업단지 개발실태⁹⁾

(1) 소규모 산업단지 개발 인식 및 확대 이유

□ 소규모 산업단지 개발이 바람직한가에 대해서는 긍정적응답(그렇다, 매우그렇다)과 부정적응답(그렇지않다, 전혀그렇지않다)이 34.8%로 동일

- 소규모 산업단지 개발이 바람직한가에 대해 보통으로 응답한 비율도 29.3%로 전체 응답성향으로 볼 때, 긍정, 보통, 부정에 대한 응답이 고르게 분포하고 있음
- 이는 현재까지 소규모 산업단지 개발에 대해 긍정 또는 부정 등 어느 한쪽으로 영향이 뚜렷이 나타나고 있지 않음을 나타냄
- 소규모 산업단지 개발이 개별공장을 계획입지로 유도한다는 긍정적 측면과 난개발을 오히려 조장한다는 부정적 측면이 상존함을 의미함

그림 3-8 소규모 산업단지 긍정적·부정적 인식 응답결과



자료: 저자 그래프 작성

9) 본 설문조사시 소규모 산업단지 기준을 10만㎡미만 또는 입주업체수 5개 미만 산업단지로 제시하고 설문을 실시함. 본 연구에서 제시하는 15만㎡미만 산업단지 기준과는 상이하나, 설문내용상 소규모 산업단지 장단점 및 적정 관리방안에 관한 의견제시임으로 소규모 산업단지 기준 불일치에 따라 설문조사 결과가 상이하지 않을것임

□ 소규모 산업단지 신규개발이 확대되고 있는 이유에 대해서는 민간실수요 산업단지 확대정책 때문이라는 응답이 25.5%로 가장 높음

- 민간실수요 산업단지 확대정책 다음으로는 개별입지 공장의 소규모 산업단지로의 전환, 토지수용의 용이성 순으로 나타남
- 1순위로 가장 많이 응답한 항목은 민간실수요산업단지 확대정책이고, 그 다음으로는 경제불황 위험관리차원의 단계적 개발 순으로 응답함
- 이러한 응답결과에 따라 지자체 실무담당자의 경우 민간실수요 산업단지 확대 기조로 민간주체의 산업단지 신규공급이 증가하였고, 민간이 공급하는 신규산업단지 개발은 경제불확실성을 대비한 위험관리차원의 규모축소와 토지수용이 용이한 소규모형태로 이루어진다고 생각함

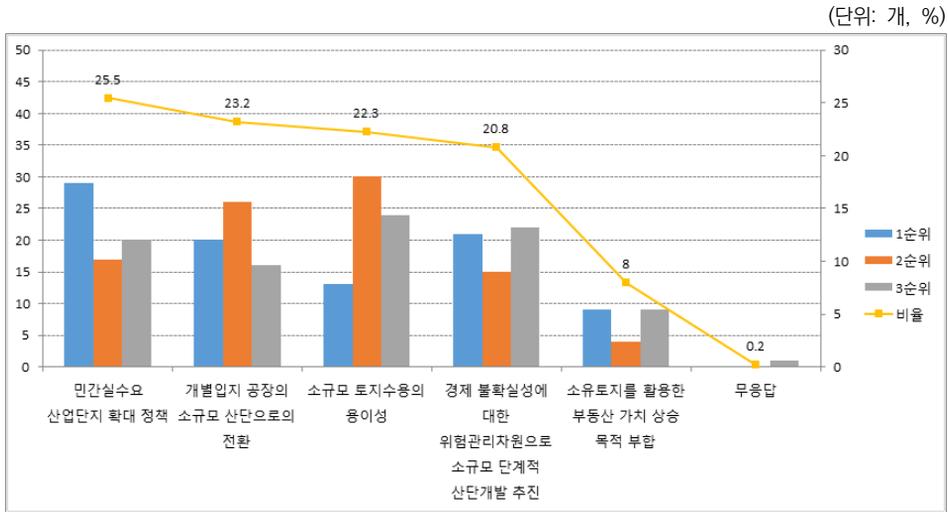
표 3-13 소규모 산업단지 신규개발 확대이유 응답결과

(단위: 명, %)

구분	전체 중요도*	1순위		2순위		3순위	
		응답	비율	응답	비율	응답	비율
합계	100	92	100	92	100	92	100
민간실수요 산업단지 확대 정책	25.5	29	31.5	17	18.5	20	21.7
개별입지 공장의 소규모 산단으로의 전환	23.2	20	21.7	26	28.3	16	17.4
소규모 토지수용의 용이성	22.3	13	14.1	30	32.6	24	26.1
경제 불확실성에 대한 위험관리차원으로 소규모 단계적 산단개발 추진	20.8	21	22.8	15	16.3	22	23.9
소유토지를 활용한 부동산 가치 상승 목적 부합	8	9	9.8	4	4.3	9	9.8
무응답	0.2	0	0.0	0	0.0	1	1.1

주: * 전체 중요도는 각 순위별로 가중치를 적용하여 산정(1순위 3배, 2순위 2배, 3순위 1배)

그림 3-9 소규모 산업단지 신규개발 확대이유 중요도



자료: 저자 그래프 작성

(2) 소규모 산업단지 개발의 장·단점 및 관리방안

□ 소규모 산업단지 장점에 대해서는 무분별한 개별공장을 계획적 산업단지로 유도 가능하다는 응답이 31.3%로 가장 높음

- 다음으로는 지역일자리 창출 및 경제활성화 기여 응답이 26.3%으로 높음
- 전체 중요도 순으로 1순위 응답도 동일하게 나타났는데, 이는 소규모 산업단지 공급의 가장 큰 장점이 산재된 개별공장을 계획된 산업단지 입주로 유도하고, 지역 일자리창출과 경제활성화에 기여한다고 보는 것임
- 반면, 소규모 산업단지 입지로 지역주민 생활인프라 개선 등 주변 환경이 개선된다는 항목은 전체와 1순위 모두에서 동일하게 가장 낮게 나타남
- 결국 소규모 산업단지의 환경, 교통 등 생활인프라시설 설치가 주변 환경개선에 영향 줄만큼 계획적 설치가 이루어지는 것이 아니라, 법적 최소기준을 만족하는 수준에서 운영되고 있는 것으로 이해

표 3-14 소규모 산업단지 장점 응답결과

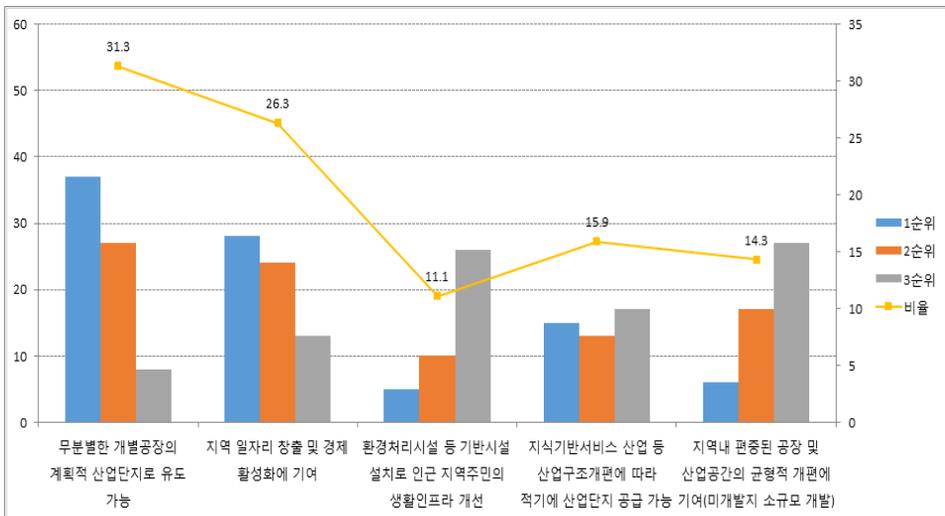
(단위: 명, %)

구분	전체 중요도*	1순위		2순위		3순위	
		응답	비율	응답	비율	응답	비율
합계	100	92	100	92	100	92	100
무분별한 개별공장의 계획적 산업단지로 유도 가능	31.3	37	40.2	27	29.3	8	8.7
지역 일자리 창출 및 경제 활성화에 기여	26.3	28	30.4	24	26.1	13	14.1
환경처리시설 등 기반시설 설치로 인근 지역주민의 생활인프라 개선	11.1	5	5.4	10	10.9	26	28.3
지식기반서비스 산업 등 산업구조개편에 따라 적기에 산업단지 공급 가능	15.9	15	16.3	13	14.1	17	18.5
지역내 편중된 공장 및 산업공간의 균형적 개편에 기여 (미개발지 소규모 개발)	14.3	6	6.5	17	18.5	27	29.3
무응답	1.1	1	1.1	1	1.1	1	1.1

주: * 전체 중요도는 각 순위별로 가중치를 적용하여 산정(1순위 3배, 2순위 2배, 3순위 1배)

그림 3-10 소규모 산업단지 장점 중요도

(단위: 개, %)



자료: 저자 그래프 작성

□ 소규모 산업단지 단점에 대해서는 민간개발주체의 소유토지를 활용한 개인자산 축적이 가장 큰 단점으로 응답함

- 1순위내에서 개인자산축적 다음으로는 몇몇 실수요업체에 대한 세금혜택으로 특혜시비 유발이 15.2%, 기존농로 및 하수처리시설 공유 등으로 지역주민간 갈등초래가 14.1%로 나타남
- 이는 소규모 산업단지 확대이유에서 응답한 토지수용 용이성과 관련있는 결과로 개발규모의 소규모로 인해 토지수용이 용이하고, 확보한 토지의 용도 또는 지목 변경을 통해 토지 가치가 높아짐에 따라 공공재인 산업단지를 활용한 개인자산 축적이 발생하는 것을 가장 큰 문제로 생각함
- 또한, 실수요업체가 직접 산업단지 예정 토지를 확보하고 조성한 후, 실수요업체 단독 또는 몇몇 소수의 관련업체만이 입주하는 소규모 산업단지에 대해 취득세, 재산세 등 세제 혜택 부분은 특혜소지가 있다고 생각함
- 전체 중요도에서 지역내 미개발 산업단지 고려없이 소규모 산업단지 지정승인이 문제라는 응답이 17.8%이고, 재해위험성 증가에 대한 우려도 14.3%로 나타남

표 3-15 소규모 산업단지 단점 응답결과

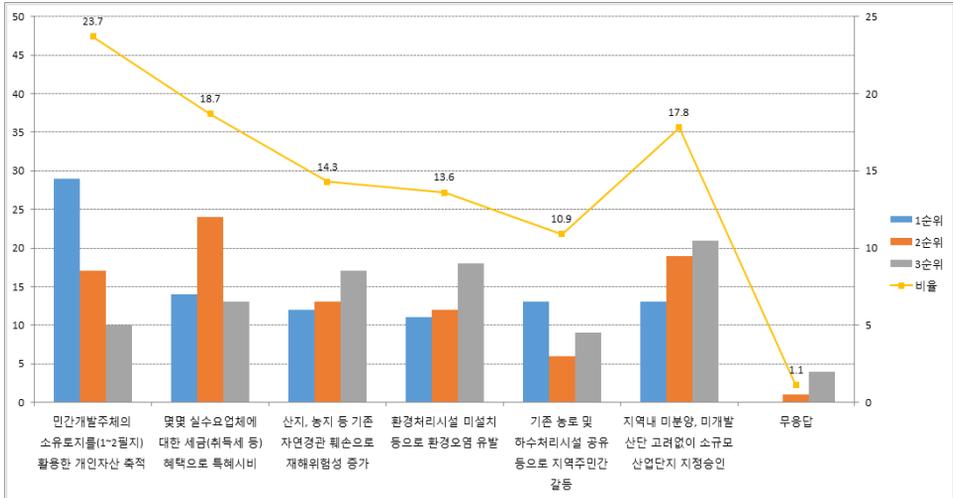
(단위: 명, %)

구분	전체 중요도*	1순위		2순위		3순위	
	비율	응답	비율	응답	비율	응답	비율
합계	100	92	100	92	100	92	100
민간개발주체의 소유토지를 활용한 개인자산 축적	23.7	29	31.5	17	18.5	10	10.9
몇몇 실수요업체에 대한 세금(취득세 등) 혜택으로 특혜시비	18.7	14	15.2	24	26.1	13	14.1
산지, 농지 등 기존 자연경관 훼손으로 재해위험성 증가	14.3	12	13.0	13	14.1	17	18.5
환경처리시설 미설치 등으로 환경오염 유발	13.6	11	12.0	12	13	18	19.6
기존 농로 및 하수처리시설 공유 등으로 지역주민간 갈등	10.9	13	14.1	6	6.5	9	9.8
지역내 미분양, 미개발 산단 고려없이 소규모 산업단지 지정승인	17.8	13	14.1	19	20.7	21	22.8
무응답	1.1	0	0.0	1	1.1	4	4.3

주) * 전체 중요도는 각 순위별로 가중치를 적용하여 산정(1순위 3배, 2순위 2배, 3순위 1배)

그림 3-11 소규모 산업단지 단점 중요도

(단위: 개, %)



자료: 저자 그래프 작성

□ 소규모 산업단지 적정 관리방안에 대해서는 신규지정시 지자체 산업입지위원회에서 정부의 지정기준 가이드라인에 따라 운영·관리하는 것이 가장바람직한 방안으로 응답함

- 다음으로는 지역내 미분양, 미개발 산업단지를 종합 검토하여 수요검증을 강화하는 응답이 19.7%이고, 소규모 산업단지 환경기초 시설 및 도로인프라 설치 기준 강화가 18.7%로 나타남
- 지자체에서 소규모 산업단지 관리가 필요하다는 데는 공감하면서도, 소규모 산업단지 입지제한 가이드라인은 정부차원에서 마련되어야 운영관리측면의 실행력을 확보할 수 있을 것으로 생각함
- 또한, 소규모 산업단지 지정시 관리측면에서 환경, 교통 등 인프라 설치를 강화하여 난개발을 방지하는 것도 중요한 관리방안으로 응답함
- 인센티브를 전제로 업체수 제한, 단계별 규모집적을 유도하는 항목에 대해서는 적정관리방안으로 생각한다는 응답비율이 낮게 나타나, 적용가능성이 낮은 것으로 보임

표 3-16 소규모 산업단지 적정관리방안 응답결과

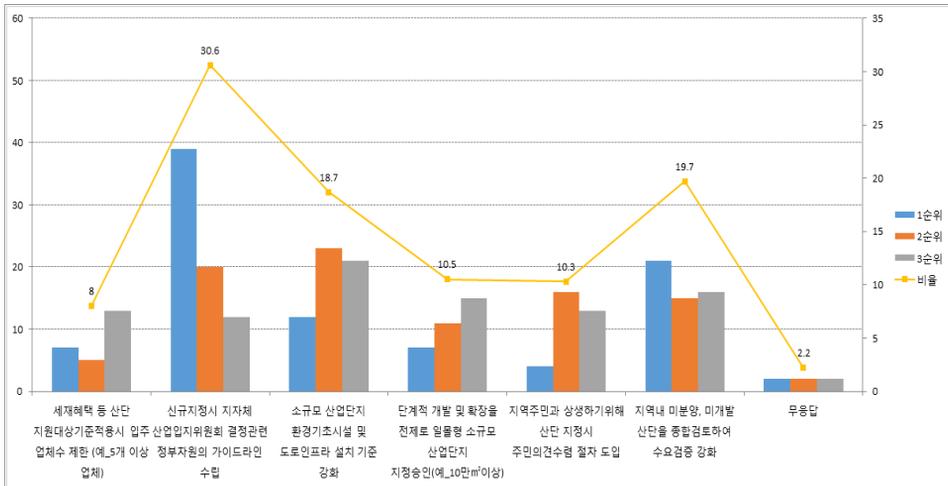
(단위: 명, %)

구분	전체 중요도*	1순위		2순위		3순위	
	비율	응답	비율	응답	비율	응답	비율
합계	100	92	100	92	100	92	100
세제혜택 등 산단 지원대상기준적용시 입주 업체수 제한 (예_5개 이상 업체)	8	7	7.6	5	5.4	13	14.1
신규지정시 지자체 산업입지위원회 결정관련 정부차원의 가이드라인 수립	30.6	39	42.4	20	21.7	12	13.0
소규모 산업단지 환경기초시설 및 도로인프라 설치 기준 강화	18.7	12	13.0	23	25.0	21	22.8
단계적 개발 및 확장을 전제로 일몰형 소규모 산업단지 지정승인 (예_10만㎡이상)	10.5	7	7.6	11	12.0	15	16.3
지역주민과 상생하기위해 산단 지정시 주민의견수렴 절차 도입	10.3	4	4.3	16	17.4	13	14.1
지역내 미분양, 미개발 산단을 종합검토하여 수요검증 강화	19.7	21	22.8	15	16.3	16	17.4
무응답	2.2	2	2.2	2	2.2	2	2.2

주) * 전체 중요도는 각 순위별로 가중치를 적용하여 산정(1순위 3배, 2순위 2배, 3순위 1배)

그림 3-12 소규모 산업단지 적정관리방안 중요도

(단위: 개, %)



자료: 저자 그래프 작성

□ 정책 개선사항(제도, 지원 등)관련 주요의견

- (가이드라인 지침마련)소규모 산업단지 지정시 세분화된 개발방향, 개발지침을 포함하여 가이드라인을 정부가 마련하고, 지방산업입지심의위원회에서 지정 제한 등 권한 강화
- (교통인프라확보)소규모 산업단지 진입도로의 경우 2차선이상 도로에 접하도록 규정하고, 신설도로폭도 12m 이상 확보하도록 의무화¹⁰⁾
- (환경인프라확보)소규모 산업단지 조성시 환경기초시설 설치 의무화 및 필요시 예산지원 보조
- (주민갈등 해소)주민의견 수렴절차를 포함시켜 민원해소 대응
- (실행가능성확보)소규모 산업단지 실수요자 개발의 경우 기존 토지확보율 50%에서 70%상향 필요
- (실수요검증)소규모 산업단지 지정시 실제 입주가능 및 사업수행능력, 자금 조달에 대한 검증 강화
- (규제완화)난개발 방지를 위해 소규모 산업단지 지정규모 상향 필요(경기도 자연보전권역 6만㎡의 상향)
- (규제완화)수도권 공장증설 제한이 소규모 산업단지 증가원인으로 볼 수 있기 때문에 기존공장 증설시 예외규정 필요
- (지정제한)시·군단위의 무분별한 소규모 산업단지(농공단지 등) 설립에 제한 필요, 지역개발차원에서 특성있고 차별화된 지역산업정책으로 유도

10) 개발행위허가지침(3만㎡이상 산업단지 해당)에서 진입도로는 도시군계획도로 또는 시군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하며, 개설(도로확장 포함)하고자 하는 진입도로의 폭은 개발규모가 5천㎡ 미만은 4m 이상, 5천㎡ 이상 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡이상은 8m 이상으로서 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭 확보를 명시하고 있음

4. 소결

□ 소규모 산업단지 공급동향 결과

- 신규지정 산업단지에서 소규모 산업단지가 차지하는 비중은 점차적으로 증가추세
- 소규모 산업단지 지정유형은 농공단지, 일반산업단지 순으로 많이 분포함
- 지역별로는 경남, 경기, 경북, 충남 순으로 많이 분포함
- 민간투자가 활발히 진행중인 일반산업단지의 경우 민간개발 주체는 주로 소규모로 산업단지를 공급하고 있음
- 소규모 일반산업단지 산업시설용지 미분양율은 3.4%로 전체 일반산업단지 미분양율 보다 매우 낮으며, 분양측면에서 소규모 일반산업단지 공급은 긍정적인 것으로 해석됨
- 소규모 일반산업단지의 경우 5개이하 업체가(1개업체 포함) 입주한 산업단지 비율은 54.1%로 비교적 소수의 업체가 입주하는 비율이 높은 편임
- 소규모 산업단지의 사업체당 종사자수는 21.4명이고, 종사자당 생산액은 2억9천 5백만원으로 개별입지 고용 및 생산액 원단위보다는 높게 나타남

□ 소규모 산업단지에 대한 설문조사 결과

- 소규모 산업단지 확대는 민간실수요 투자촉진정책, 경제불확실성을 대비한 위험관리차원과 토지수용의 용이성 등이 주요원인임
- 소규모 산업단지의 환경, 교통 등 인프라시설 설치가 주변 환경개선에 영향을 줄만큼 확보되지 않고, 단지 법적 최소기준을 만족하는 수준에서 운영되고 있다고 응답함
- 소규모 산업단지의 가장 큰 단점은 민간개발주체의 소유토지를 활용한 개인 자산 축적이라 생각함
- 소규모 산업단지 적정 관리방안에 대해서는 정부가 마련한 지정기준 가이드 라인에 따라 신규지정시 지자체 산업입지위원회에서 직접 운영·관리하는 것이 가장바람직한 방안으로 응답함

소규모 산업단지 특성 및 실태분석

01 소규모 산업단지 특성분석	53
02 소규모 산업단지 실태조사	75
03 소결	105

소규모 산업단지 특성 및 실태분석

1. 소규모 산업단지 특성분석

1) 소규모 산업단지 특성분석의 전제

□ 소규모 산업단지 공급현황, 설문조사결과 등에서 나타난 소규모 산업단지 동향에 대한 명확한 진단 필요

- 신규 산업단지에서 소규모 산업단지가 차지하는 비중은 점차적으로 증가
- 수도권규제완화(자연보전권역 6만㎡이하 산업단지 개발허용), 민간 실수요개발 확대정책(토지확보율, 이윤율 완화 등)에 따라 소규모 산업단지 개발증가
- 토지확보율이, 경제불확실성에 대한 위험관리차원 등을 이유로 대규모 보다는 소규모로 산업단지 공급이 활발히 추진 중
- 특히, 소규모 일반산업단지의 경우 전체 일반산업단지에서 차지하는 비중은 26.6% 이고, 소규모 일반산업단지 대부분은(73.6%) 민간개발이 주를 이루고 있음
- 지역별로 경기도의 경우 소규모 산업단지 중 95.6%가 일반산업단지이고, 이 중 60%가 6만㎡미만 일반산업단지로 수도권 정책(자연보전권역 허용규모)에 영향을 많이 받음
- 소규모 산업단지 산업시설용지 미분양율은 전체 산업단지 미분양율을 하회하고, 소규모 일반산업단지의 미분양율은 극히 낮은 3.4%로 산업단지 수급차원에서 소규모 산업단지는 긍정적임
- 반면, 소규모 산업단지는 소규모 토지확보와 용도변경을 통한 개인자산축적, 몇몇 실수요업체에 대한 세금혜택 등 특혜시비 유발, 기존농로 및 하수처리시설 공유로 지역주민간 갈등초래 등 문제를 야기함

- 또한 지역내 미분양, 미개발 산업단지 고려없이 분양율이 상대적으로 좋은 소규모 산업단지 지정이 증가하면서 지역내 개발부진산업단지 해소를 위한 수요확보가 더 어려워지고, 도시계획적 고려없이 미래 개발가능지의 소진이 점차적으로 증가하는 등 문제가 제기됨

□ 소규모 산업단지 실태분석은 민간개발 위주로 공급이 확대되고 있는 소규모 일반 산업단지를 대상으로 규모별 기준을 고려하여 분석

- 소규모 산업단지 466개소 중 농공단지는 297개(63.7%)로 가장 많이 분포하고, 다음으로 일반산업단지 159개(34.1%)해당
- 그러나 농공단지의 경우 80%이상이 시군구 개발주체로 농가소득 및 농어촌 활성화 차원에서 추진하는 산업단지임을 고려할 때 이보다는 주로 소규모 민간 개발로 인한 환경, 교통 인프라 문제 등이 제기되고 있는 소규모 일반산업단지로 한정하여 실태분석 실시
- 소규모 산업단지 기준으로 설정한 15만㎡미만 산업단지 특성 분석을 위해 6만㎡미만, 6만㎡~10만㎡미만, 10만㎡~15만㎡미만으로 규모를 세분화하여 특성 검토¹¹⁾
- 소규모 일반산업단지 규모별 분포현황은 10만~15만㎡미만이 59개소(37.1%)로 가장많고, 다음으로 6만㎡미만이 53개소(33.3%), 6만~10만㎡미만이 47개소(29.6%)순으로 나타남
- 지역별·규모별로 6만㎡미만의 소규모 일반산업단지는 경기도에 많이 분포하고 있으며, 10만~15만㎡미만은 경북과 경남에 많이 분포함
- 철강, 조선 등 지역산업기반이 마련된 경남, 경북의 경우 일반산업단지가 상대적으로 타시도에 비해 많이 공급되었고, 10만~15만㎡미만 산업단지 공급도 증가함. 다만 10만㎡미만의 소규모 산업단지는 대부분이 2008년 이후 지정된 산업단지로 민간개발 확대 및 절차간소화 정책에 영향을 받음

11) 15만㎡규모를 세분화 하면, 5만㎡단위로 구분하는 것이 일반적이거나, 경기도 자연보전권역 6만㎡이하 허용기준에 따라 경기도의 경우 5만㎡~6만㎡이하로 공급하는 산업단지가 다수 있으므로, 동일 규모그룹내 산업단지 특성의 일관성을 유지하고자 10만㎡이내 산업단지는 5만㎡이 아닌 6만㎡를 기준으로 설정함

- 6만㎡미만의 소규모 산업단지는 수도권 중 자연보전권역이 포함된 경기동남부에 집중되어 있음
- 6만~10만㎡미만 소규모 일반산업단지도 경기도에 가장 많이 분포하고 있으며, 경기남부에 주로 입지함

표 4-1 소규모 일반산업단지 공급현황

(단위: 명, %)

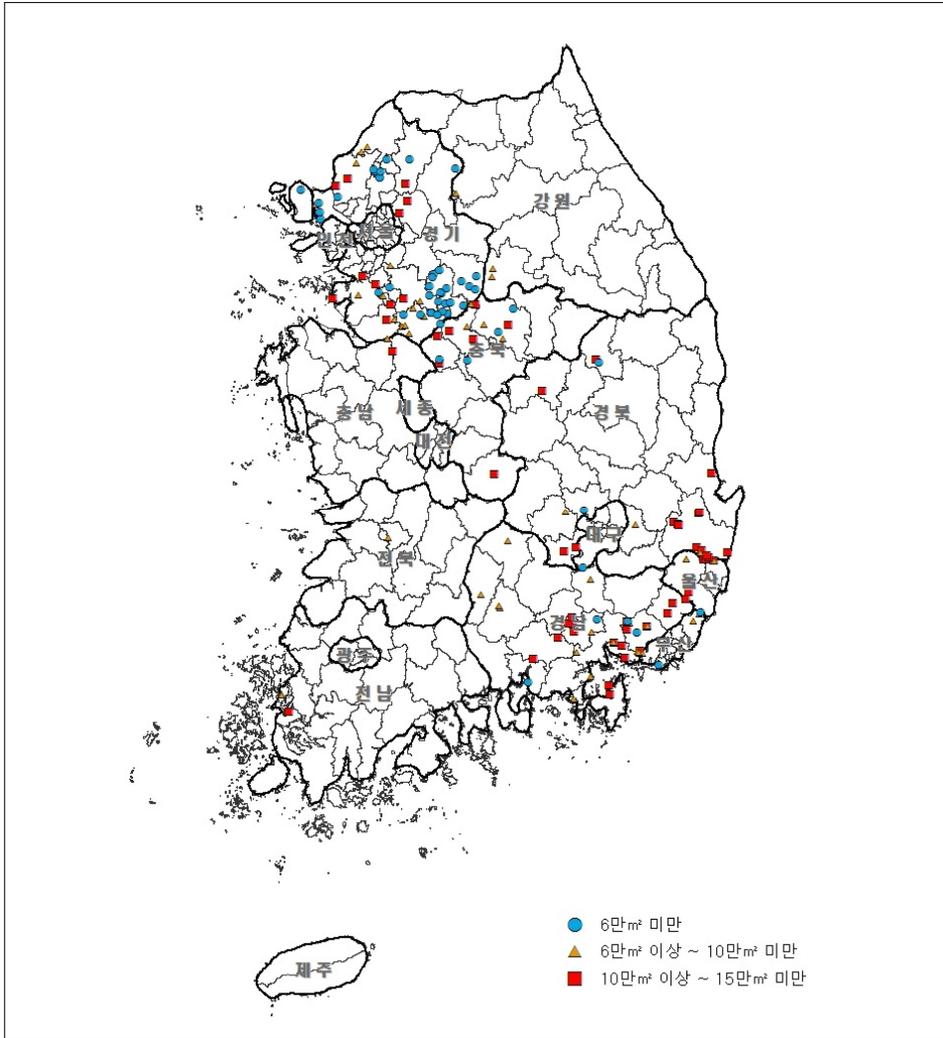
구분	합계	6만㎡미만		6만~10만㎡미만		10~15만㎡미만	
		단지수	비율	단지수	비율	단지수	비율
합계	159	53	33.3	47	29.6	59	37.1
부산	9	2	22.2	6	66.7	1	11.1
대구	1	1	100	0	0.0	0	0.0
인천	1	1	100	0	0.0	0	0.0
울산	5	0	0.0	2	40.0	3	60.0
강원	2	0	0.0	2	100	0	0.0
경기	65	39	60.0	14	21.5	12	18.5
충북	15	4	26.7	4	26.7	7	46.7
충남	3	0	0.0	2	66.7	1	33.3
전북	1	0	0.0	1	100	0	0.0
전남	2	0	0.0	1	50.0	1	50.0
경북	23	2	8.7	3	13.0	18	78.3
경남	32	4	12.5	12	37.5	16	50.0

자료: 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

- 소규모 산업단지 세부특성분석을 위해 산업단지 조성이 완료되고 입주업체가 가동중인 산업단지를 대상으로 분석(2015년 말 기준)
- 소규모 일반산업단지 159개 중 조성완료된 산업단지는 86개소이고, 이중 자료 누락 또는 일시적 가동업체가 없는 산업단지 2개소를 제외한 84개 산업단지를 대상으로 분석
- 지역별로는 경기도가 42개소, 경남·경북 10개소 순으로 나타남
- 분석대상인 84개 소규모 일반산업단지에는 1,019개 업체가 가동 중이며, 총 고용인은 25,169명임¹²⁾

12) 가동업체수와 고용인원은 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료) 참조

그림 4-1 소규모 일반산업단지 지역별·규모별 위치도



자료: 국토연구원, 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5.), 저자가 도면 작성

- 소규모 산업단지의 입지, 공급, 단지 계획적 특성 등을 분석하여 정책적 시점 도출
 - 산업단지인허가절차법 등 산업단지 조성 관련 법·제도에 따라 공급되는 소규모 산업단지는 소규모로 인해 토지확보 및 지목변경 등 사업추진이 용이함
 - 임야, 전, 답 등 지목변경 수단으로 악용될 소지가 있는 소규모 산업단지에 대해

산업단지 지정 전 토지이용현황 분석 필요

- 상기 원단위 종사자 및 생산액비교에서 언급한 바와 같이 소규모 산업단지 입주 업종분석을 통해 산업단지 지정규모와의 연관성 검토
- 업체수, 입주기업유형 등을 구체적으로 분석하여 소규모 산업단지 진단¹³⁾
- 소규모 산업단지가 많이 분포하고 있는 지역의 실태조사를 통해 단지계획적 차원의 문제점 분석

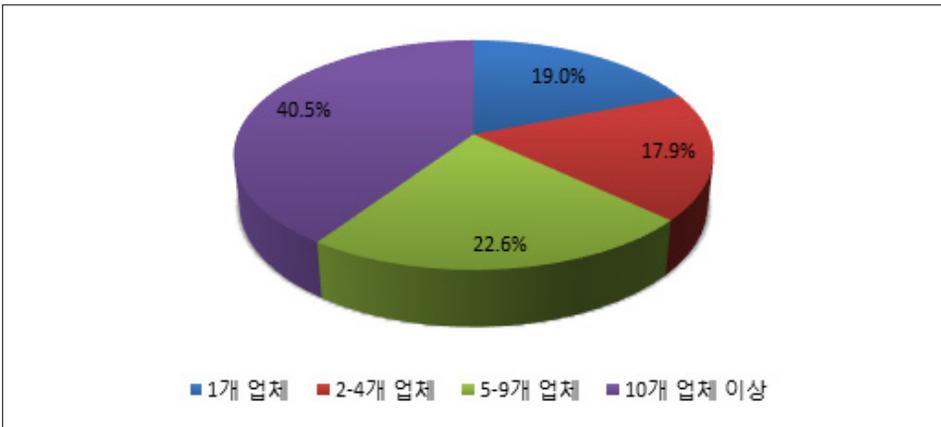
2) 소규모 산업단지 특성분석 결과

(1) 입주업체 분포

□ 소규모 산업단지 입주업체수 현황은 10개 이상이 40.5%로 가장높게 나타남

- 1개업체만 입주한 산업단지는 16개소로 전체 19%차지
- 규모별로 입주업체수 분포현황을 살펴보면, 6만㎡미만 소규모 산업단지는 전체 소규모 산업단지 입주업체분포와 동일한 비율을 나타냄

그림 4-2 소규모 일반산업단지 업체수 분포현황



자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

13) 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)참조

- 소규모산업단지 중 10만㎡미만 규모에서 단독 또는 소수의 실수요 개발주체의 기업분사 또는 신설을 위한 산업단지 조성이 많이 이루어짐
 - 4개업체미만이 입주한 산업단지는 6만㎡미만, 6만~10만㎡미만에서 각각 14개소로 전체 31개소 중 90%를 차지하고 있음
 - 10만~15만㎡미만에서는 10개업체 이상이 입주한 산업단지 비율이 높는데, 이는 실수요 보다는 분양목적으로 조성되는 산업단지 규모를 나타냄

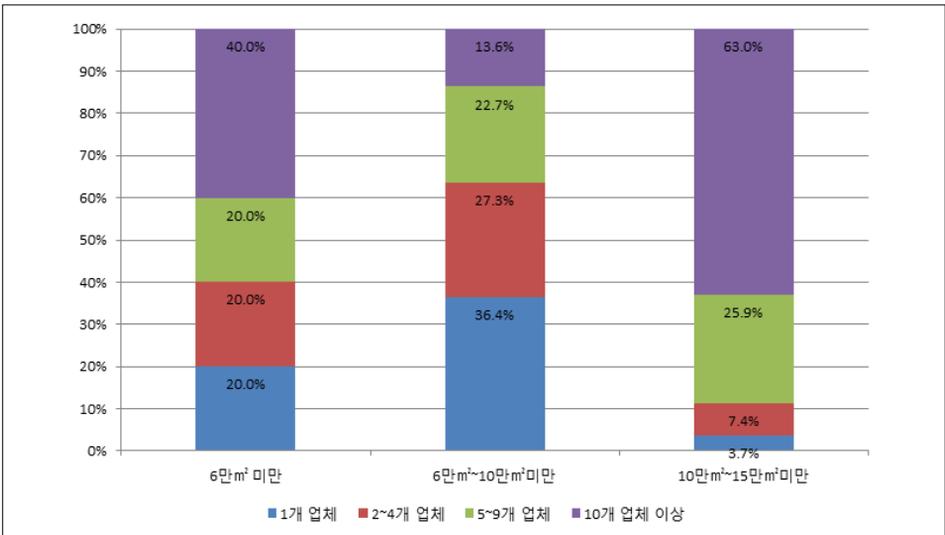
표 4-2 소규모 일반산업단지 규모별 업체현황

(단위: 개, %)

구분	합계	1개 업체		2-4개 업체		5-9개 업체		10업체 이상	
	단지수	단지	비율	단지	비율	단지	비율	단지	비율
전체	84	16	19.0	15	17.9	19	22.6	34	40.5
6만㎡ 미만	35	7	20.0	7	20.0	7	20.0	14	40.0
6만㎡~10만㎡미만	22	8	36.4	6	27.3	5	22.7	3	13.6
10만㎡~15만㎡미만	27	1	3.7	2	7.4	7	25.9	17	63.0

자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)

그림 4-3 소규모 일반산업단지 규모별·업체별 비중



자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

(2) 업종별 비중

□ 소규모 일반산업단지 내 제조업과 비제조업이 차지하는 비중¹⁴⁾은 97.3%와 2.7%로 전체 일반산업단지와 비교해 볼 때 소규모 일반산업단지는 비제조업보다는 제조업 비중이 높은 편임

- 일반산업단지 비제조업 비중은 11.7%¹⁵⁾인데 비해, 소규모 일반산업단지 비제조업은 2.7%임

□ 소규모 일반산업단지 내 가동업체의 업종비중은 금속가공제품 제조업이 15.9%로 가장 많고, 다음으로 기타기계 및 장비제조업이 13.8%임

- 전국 일반산업단지 업종비중의 경우(2015년 말 기준) 기타기계 및 장비제조업이 20%로 가장 높고, 금속가공제품제조업이 15.7%임. 상대적으로 기타 기계 및 장비제조업의 경우 소규모 일반산업단지에 입주하는 비중이 전체 일반산업단지보다 낮음

표 4-3 소규모 일반산업단지 규모별 업종비중 순위

구분	1순위 업종	2순위 업종	3순위 업종
전체	25. 금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	29. 기타 기계 및 장비 제조업	13. 섬유제품 제조업; 의복제외
6만㎡ 미만	10. 식품 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업	25. 금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	20. 화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외
6만㎡~ 10만㎡미만	25. 금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	29. 기타 기계 및 장비 제조업	23. 비금속 광물제품 제조업
10만㎡~ 15만㎡미만	25. 금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	29. 기타 기계 및 장비 제조업	13. 섬유제품 제조업; 의복제외

자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)

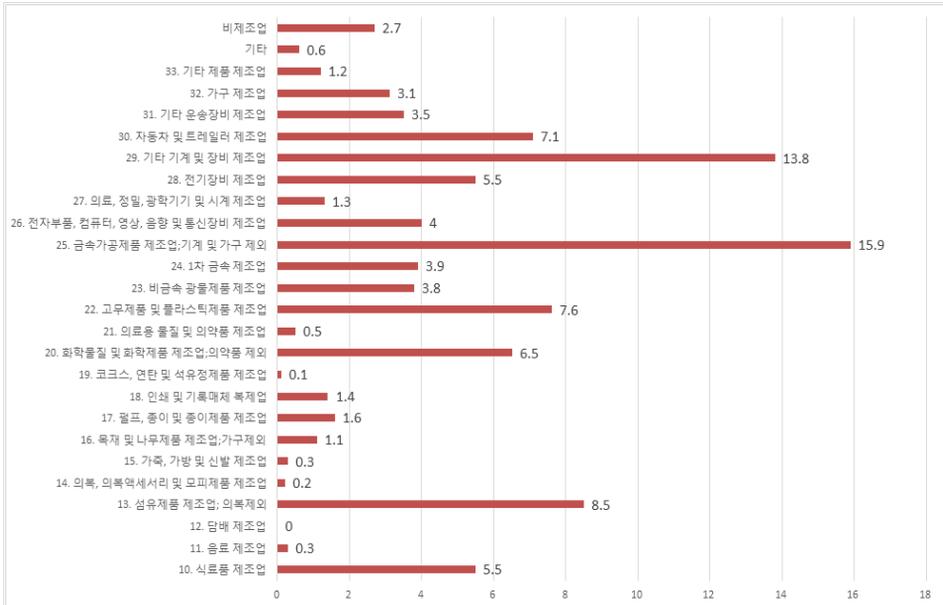
14) 소규모 일반산업단지 84개소 내 입주가동업체 업종코드를 기준으로 비중을 산출함. 총 분석업체수는 1,019업체 이나 한 개의 업체내 복수이상의 업종이 가능하므로 총 1,177업종을 가지고 분석함

15) 2013년말 기준 일반산업단지의 비제조업 비중으로 한국산업단지공단, 2014, '통계로 본 한국의 산업단지 10년 2003~2013': 21 인용

- 또한, 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업의 경우 일반산업단지 비중은 7%이나, 소규모 일반산업단지 비중은 4%에 불과
- 반면, 섬유제품제조업 비중은 8.5%로 일반산업단지 비중 6.2%를 상회하며, 상대적으로 소규모 일반산업단지에 더 많이 입주한 업종임

그림 4-4 소규모 일반산업단지 가동업체 업종 비중

(단위: %)



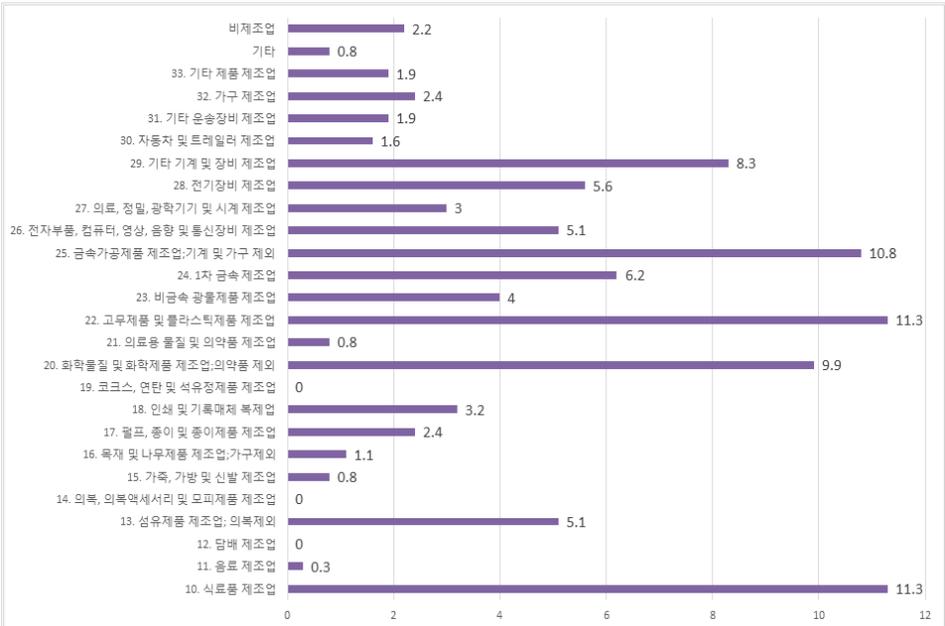
자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

- 소규모 일반산업단지 규모별로 6만~10만㎡미만, 10만~15만㎡미만의 업종비중은 소규모 일반산업단지 전체 업종비중과 동일한 구성을 나타냄
- 6만㎡미만 소규모 일반산업단지의 경우 식료품제조업, 고무제품 및 플라스틱 제품 제조업 비중이 가장 높아, 전체 소규모 일반산업단지 업종비중과 상이한 결과를 보임
 - 6만㎡미만 소규모 일반산업단지의 주요 입주업종인 식료품제조업, 고무제품 및 플라스틱 제품 제조업, 화학물질 및 화학제품 제조업 등은 폐수, 대기, 비점오염, 비산배출 등 환경보전을 위해 주로 관리되는 업종임

- 결론적으로 소규모 일반산업단지 중 6만㎡미만 산업단지에서는 환경오염을 유발할 수 있는 업종¹⁶⁾이 주로 입주하여 가동되고 있음
- 그러나 환경저감시설을 설치해 관리되어야할 환경오염유발시설 업종이 직접적으로 환경피해를 초래한다고 단정해서는 안됨
- 다만, 분석대상인 6만㎡미만 소규모 일반산업단지의 35개소 중 대부분인 29개소가 경기도에 입지한 산업단지로 나타남에 따라, 업종특성이 규모 보다는 지역적 특성에 기인한 것으로 이해됨

그림 4-5 소규모 일반산업단지(6만㎡미만) 가동업체 업종 비중

(단위: %)



자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

16) 환경보전을 위해 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률에 따른 폐수배출시설, 비점오염원신고 대상업종, 대기환경보전법에 따른 대기오염물질 배출시설, 비산배출 저감 대상사업, 토양환경보전법에 따른 특정토양오염관리대상 시설 등을 규정하고 있음

표 4-4 소규모 일반산업단지 규모별 업종현황

(단위: 개, %)

구분	전체		6만㎡ 미만		6만㎡~10만㎡ 미만		10만㎡~15만㎡ 미만	
	업종	비율	업종	비율	업종	비율	업종	비율
전체	1177	100	372	100	160	100	645	100
10. 식료품 제조업	65	5.5	42	11.3	8	5.0	15	2.3
11. 음료 제조업	4	0.3	1	0.3	2	1.3	1	0.2
12. 담배 제조업	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
13. 섬유제품 제조업; 의복제외	100	8.5	19	5.1	8	5.0	73	11.3
14. 의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업	2	0.2	0	0.0	1	0.6	1	0.2
15. 가죽, 가방 및 신발 제조업	3	0.3	3	0.8	0	0.0	0	0.0
16. 목재 및 나무제품 제조업;가구제외	13	1.1	4	1.1	1	0.6	8	1.2
17. 펄프, 종이 및 종이제품 제조업	19	1.6	9	2.4	1	0.6	9	1.4
18. 인쇄 및 기록매체 복제업	17	1.4	12	3.2	0	0.0	5	0.8
19. 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	1	0.1	0	0.0	0	0.0	1	0.2
20. 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외	76	6.5	37	9.9	15	9.4	24	3.7
21. 의료용 물질 및 의약품 제조업	6	0.5	3	0.8	2	1.3	1	0.2
22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업	89	7.6	42	11.3	14	8.8	33	5.1
23. 비금속 광물제품 제조업	45	3.8	15	4.0	16	10.0	14	2.2
24. 1차 금속 제조업	46	3.9	23	6.2	10	6.3	13	2.0
25. 금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외	187	15.9	40	10.8	20	12.5	127	19.7
26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	47	4.0	19	5.1	5	3.1	23	3.6
27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	15	1.3	11	3.0	2	1.3	2	0.3
28. 전기장비 제조업	65	5.5	21	5.6	6	3.8	38	5.9
29. 기타 기계 및 장비 제조업	163	13.8	31	8.3	18	11.3	114	17.7
30. 자동차 및 트레일러 제조업	83	7.1	6	1.6	11	6.9	66	10.2
31. 기타 운송장비 제조업	41	3.5	7	1.9	4	2.5	30	4.7
32. 가구 제조업	37	3.1	9	2.4	6	3.8	22	3.4
33. 기타 제품 제조업	14	1.2	7	1.9	2	1.3	5	0.8
기타	7	0.6	3	0.8	0	0.0	4	0.6
비제조업	32	2.7	8	2.2	8	5.0	16	2.5

자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)

(3) 종사자

- 소규모 일반산업단지 중 총 100인~300인 미만 종사자가 근무하는 산업단지는 38개 (45.2%)로 가장 많고, 다음으로 300인 이상 산업단지로 30개소(35.7%)가 해당함
 - 분석대상 산업단지인 84개 산업단지의 가동업체수는 1,019개이고, 종사자는 25,169명이기 때문에 평균적으로 1개 산업단지에는 12개 업체가 가동 중이고, 300명 정도 산업단지에서 근무중인 것으로 나타남
 - 소규모 일반산업단지 1개소당 평균 고용인원 300인에 못미치는 100인 미만 종사자가 근무하는 산업단지도 16개가 해당되며, 전체에서 19.1% 비중을 차지하고 있음
 - 타 규모와 달리 6만㎡~10만㎡미만 산업단지에서 100인 미만 산업단지 비율이 높게 나타남
 - 이는 단독 실수요 개발로 1개업체가 입주하거나, 종사자가 적은 5개미만 업체가 입주하는 산업단지가 상대적으로 6만㎡~10만㎡미만에 많이 분포하기 때문임

표 4-5 소규모 일반산업단지 규모별 종사자현황

(단위: 개, %)

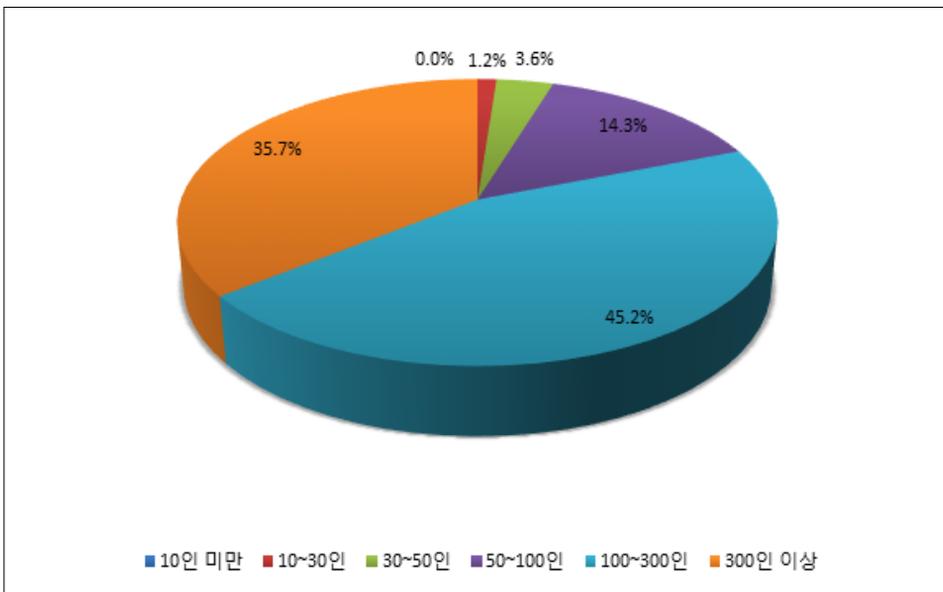
구분		10인미만	10~30인 미만	30~50인 미만	50~100인 미만	100~300인 미만	300인 이상	합계
전체	단지수	0	1	3	12	38	30	84
	비율	0.0	1.2	3.6	14.3	45.2	35.7	100.0
6만㎡ 미만	단지수	0	0	3	3	18	11	35
	비율	0.0	0.0	8.6	8.6	51.4	31.4	100.0
6만㎡~10만㎡ 미만	단지수	0	1	0	7	9	5	22
	비율	0.0	4.5	0.0	31.8	40.9	22.7	100.0
10만㎡~15만㎡ 미만	단지수	0	0	0	2	11	14	27
	비율	0.0	0.0	0.0	7.4	40.7	51.9	100.0

자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)

- 특히, 50인 미만 산업단지의 경우 4개소로 이중 단독업체 실수요 산업단지 가 2곳, 입주업체수 5개 미만 산업단지가 2곳으로 나타남

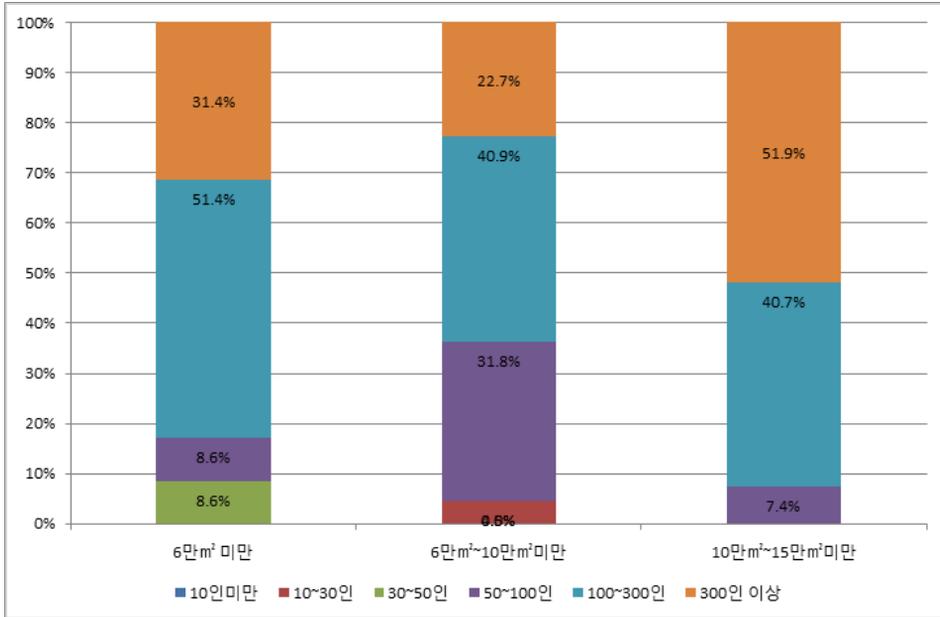
- 종사자가 10인~30인 미만인 산업단지 1개소는 충북의 레미콘제조업체가 입주한 산업단지로 6만㎡~10만㎡미만 규모에 포함되나, 3개 입주업체 중 1개 업체만 가동중에 있어 종사자수가 적음
- 6만㎡미만 소규모 일반산업단지에서 30~50인 미만 산업단지는 3개소로 나타남
- 이 중 하나는 양주도하2 일반산업단지로 기존 단독업체 실수요민간개발로 추진한 양주도하일반산업단지(6만㎡이하, 종업원 290명, 중기업)의 공장확장을 위해 추가적으로 조성된 소규모 산업단지임
- 다른 하나는 단독업체 실수요산업단지인 부산 기룡 2일반산업단지로 강관 제조업관련 1개 업체에 종사하는 근무자가 적음
- 또다른 하나는 경북 영주두전일반산업단지인데 입주 가동업체수는 4곳이나, 소규모 영농, 축산, 육류가공관련 제조업체 입주로 종사자가 적음

그림 4-6 소규모 일반산업단지 종사자수 분포현황



자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

그림 4-7 소규모 일반산업단지 규모별·종사자별 비중



자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

(4) 업체유형

□ 소규모 일반산업단지에 입주한 업체 유형¹⁷⁾의 경우 소기업이 전체 90%이상을 차지하는 것으로 나타났는데, 이를 통해 소규모 일반산업단지는 소기업에 적합한 산업단지로 이해됨

- 규모별로는 6만㎡미만 산업단지와 10만㎡~15만㎡미만 산업단지의 경우 소기업 비중이 90%이상으로 전체 소규모 일반산업단지 비중과 유사함

□ 6만㎡~10만㎡미만 산업단지의 경우 소기업 비중이 81.4%로 전체 소기업비중에 비해 낮으나, 중기업 비중은 17.1%로 높게 나타남

17) 업체 유형은 소기업, 중소기업, 대기업을 의미하며 중소기업기본법상 매출액, 자본액, 상시 근로자 등 다양한 기준을 통해 구분하고 있음. 근로자 기준으로는 50인 미만은 소기업, 50인 이상 300인 미만은 중기업, 300인 이상은 대기업으로 구분함

- 6만㎡~10만㎡미만 규모에 입주한 중기업의 경우 단독 실수요업체 비율이 높음(9개)
- 이는 중기업 규모의 단독업체가 공장확장 또는 신설로 실수요 산업단지를 개발할 경우 6만㎡미만 소규모보다는 큰 산업단지를 필요로 하고, 동시에 10~15만㎡미만 규모보다는 작은 규모로 산업단지를 조성하여 입주하는 것으로 이해됨
- 그러나, 6만㎡미만과 10만㎡~15만㎡미만 규모에서도 중기업 단독 업체만이 사용하는 산업단지가 존재하므로, 필요 산업시설용지규모에 따라 적정 산업단지 규모가 조성되는 것임
- 다만, 현재까지 중기업의 필요적정규모 수요는 6만㎡~10만㎡미만 산업단지에 많이 나타나는 것으로 해석됨
- 6만㎡미만의 산업단지에서도 단독업체 실수요산업단지는 7개가 있으며, 주로 소기업, 중기업 위주로 입주함
- 단독 실수요업체가 선호하는 산업단지는 소기업, 중기업이 경우 6만㎡미만, 중기업, 대기업의 경우 6만㎡~10만㎡미만으로 나타남

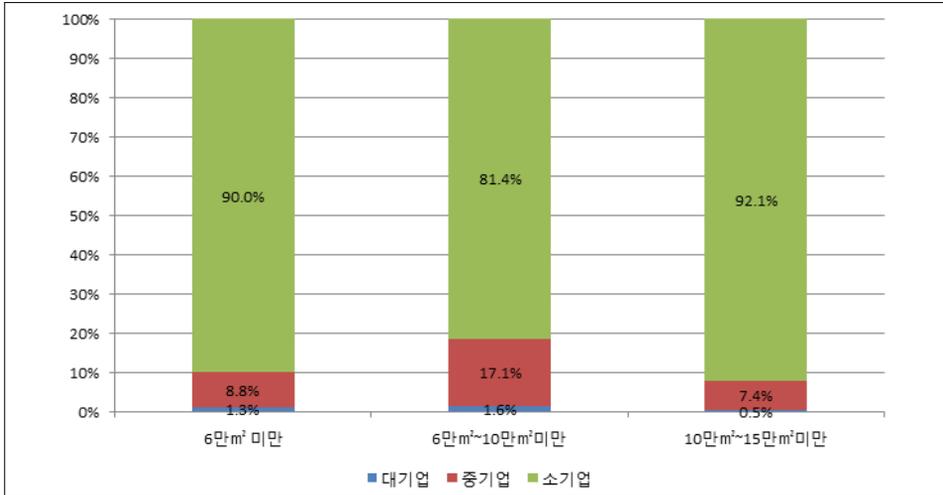
표 4-6 소규모 일반산업단지 규모별 업체유형 현황

(단위: 개, %)

구분	합계		대기업		중기업		소기업	
	업체수	비율	업체수	비율	업체수	비율	업체수	비율
전체	1,019	100	9	0.9	92	9.0	918	90.1
6만㎡ 미만	319	100	4	1.3	28	8.8	287	90.0
6만㎡~10만㎡미만	129	100	2	1.6	22	17.1	105	81.4
10만㎡~15만㎡미만	571	100	3	0.5	42	7.4	526	92.1

자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)

그림 4-8 소규모 일반산업단지 규모별·업체유형별 비중



자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

(5) 입주형태

□ 소규모 일반산업단지의 입주형태는 초기 산업단지 분양에 의해 입주하는 비율이 35.5%로 가장 많고, 다음이 임차 15.4%, 양도양수 12.6%를 나타냄

- 각 규모별로도 입주형태 비중은 동일한 순으로 나타났으며, 규모가 증가할수록 분양 및 임차 비율도 증가함

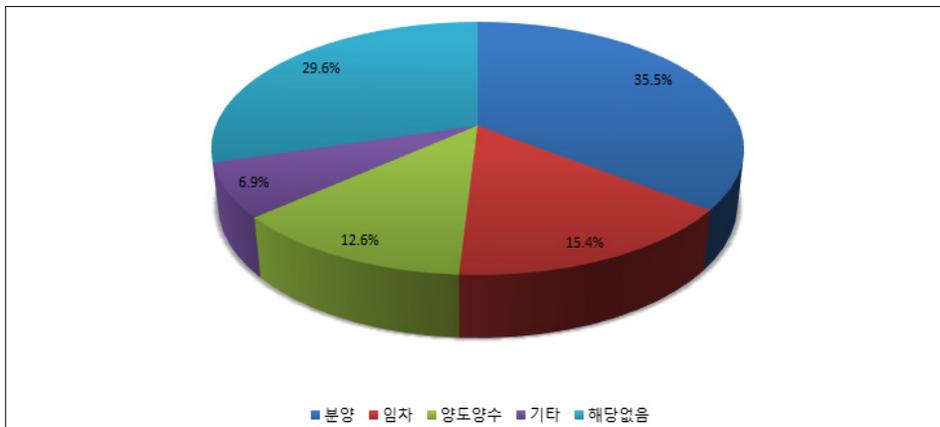
표 4-7 소규모 일반산업단지 규모별 입주형태 현황

(단위: 개, %)

구분		전체	분양	임차	양도양수	기타	무응답
전체	업체수	1,019	362	157	128	70	302
	비율	100	35.5	15.4	12.6	6.9	29.6
6만㎡ 미만	업체수	319	89	46	36	28	120
	비율	100	27.9	14.4	11.3	8.8	37.6
6만㎡~10만㎡미만	업체수	129	41	19	7	14	48
	비율	100	31.8	14.7	5.4	10.9	37.2
10만㎡~15만㎡미만	업체수	571	232	92	85	28	134
	비율	100	40.6	16.1	14.9	4.9	23.5

자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on), 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료)

그림 4-9 소규모 일반산업단지 입주형태별 비중

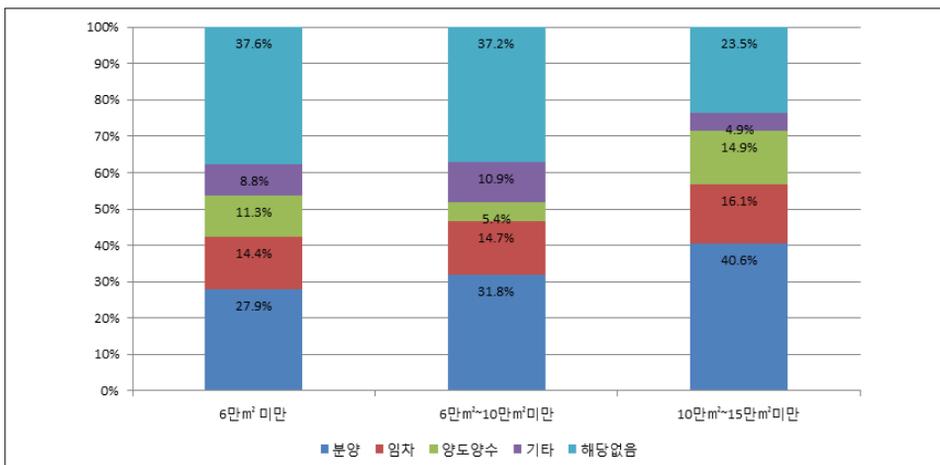


자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

□ 6만㎡~10만㎡미만 산업단지의 경우 양도양수 비율은 5.4%로 타 규모의 양도양수 비율보다는 낮음

- 양도양수 비율이 낮은 것은 산업단지 입주분양이후 지속적으로 한 곳에서 생산활동을 하는 업체가 많다는 의미이며, 단독업체비율이 높은 것도 이에 영향을 미침

그림 4-10 소규모 일반산업단지 규모별·입주형태별 비중



자료: 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료), 저자가 그래프 작성

(6) 토지이용¹⁸⁾

□ 소규모 일반산업단지의 토지이용변화를 파악하기 위해 GIS분석이 용이한 소규모 일반산업단지 81개소를 대상으로 분석함

- 산업단지는 지정 시 도시지역인 공업지역으로 용도변경이 이루어지고, 지목도 산업시설 공장용지로 변경됨에 따라 산업단지 지정 전 토지용도 및 지목을 확인하기 어려움
- 분석을 위해 기준시점을 10년 전인 2005년 용도지역지구도 및 지적도를 기준으로 이후 지정된 산업단지의 토지용도 및 지목현황을 분석함
- 2005년부터~2013년까지 지정된 소규모 일반산업단지 중 지정이 많이 이루어진 경기, 충북, 경북, 경남지역 소규모 일반산업단지 81개를 규모별로 구분하여 분석

표 4-8 소규모 일반산업단지 분석대상 현황

(단위: 개, %)

지정규모	단지수	비율
전체	81	100
6만㎡ 미만	22	27.2
6만㎡~10만㎡미만	27	33.3
10만㎡~15만㎡미만	32	39.5

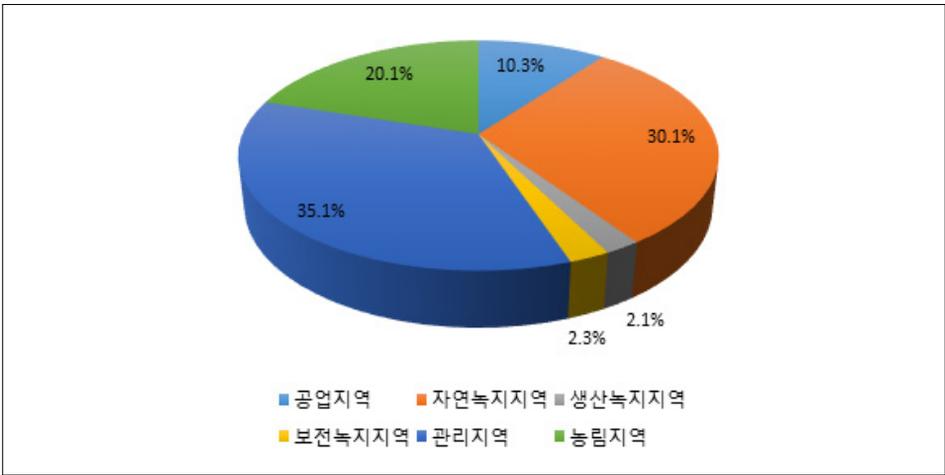
자료: 국토연구원, 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr>(검색일 2016.10.5)

□ 소규모 일반산업단지 용도변경이 가장 많이 이루어진 지역은 관리지역으로 35.1%이고, 다음이 도시지역 중 자연녹지지역으로 30.1%에 해당하며, 농림지역도 20.1%에 달함

18) 이번 장에서 사용한 용도지역지구도, 지적도는 경기도 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.gg.go.kr>, 충청남도 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.chungnam.go.kr>, 충청북도, 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.chungbuk.go.kr>, 경상북도, 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.gb.go.kr>(전체검색일 2016년 10월 21일)자료이고, 산업단지 경계는 국토교통부, 국가공간정보통합포털(2013년말 기준), <http://www.nsd.go.kr>(검색일 2016년 10월 21일)자료를 활용해 분석함. 용도지역지구도 및 지적도의 경우 도시기본계획, 도시관리계획 등에 의해 변경이 수반될 수 있으나, 분석에서는 2005년 시점에서의 용도지역지구도 및 지적도의 변경이 없는 것을 전제로 함

- 소규모 일반산업단지 용도변경은 비도시지역 중 관리지역과 농림지역, 도시지역 중 자연녹지지역에서 많이 이루어짐
- 상대적으로 공시지가 저렴한 비도시지역 내 관리지역은 도시지역 내 자연녹지지역보다 공업지역으로 용도변경이 이루어졌을때 토지가치상승에 따른 이익이 큼

그림 4-11 소규모 일반산업단지 용도지역 비중



자료: 상기 각주(18)에서 제시한 데이터 참조, 저자가 그래프 작성

- 규모별로는 규모가 작을수록 관리지역의 용도변경을 통한 소규모 일반산업단지 조성비율이 높고, 비교적 큰 규모인 10만㎡~15만㎡미만 산업단지의 경우 비도시지역 보다는 도시지역 내 자연녹지지역에 조성하는 비율이 높음
 - 10만㎡미만 산업단지의 경우 소규모로 관리지역 용도변경이 용이한 반면, 10만㎡~15만㎡미만 산업단지는 일단의 규모로 인해 비도시지역 편입제한 등 토지 용도변경이 상대적으로 어려움
 - 10만㎡~15만㎡미만 산업단지는 도시지역 중 자연녹지지역에 입지하는 비율이 높아 10만㎡미만 산업단지보다 용도변경에 따른 차익이 크지 않음

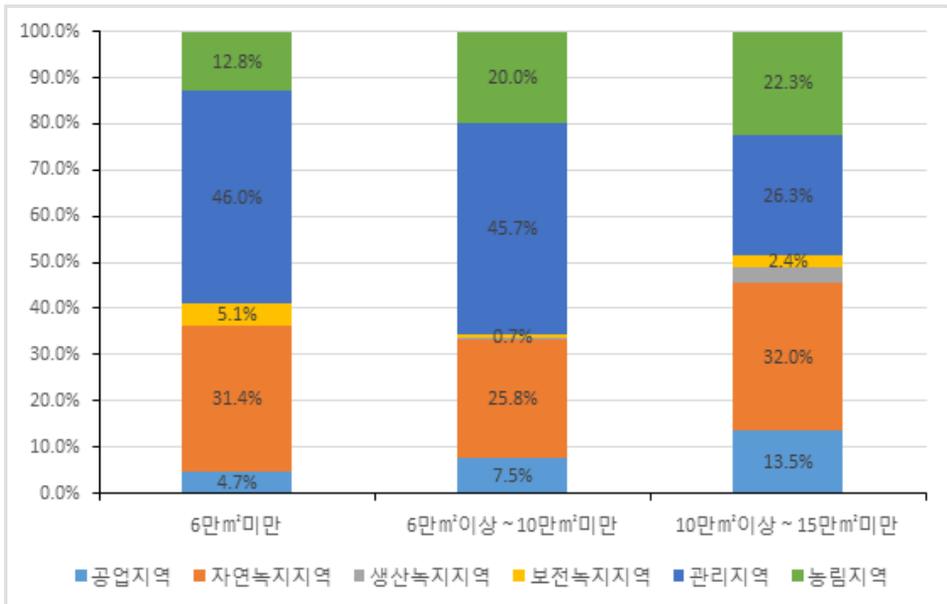
표 4-9 소규모 일반산업단지 용도지역 현황

(단위: 천㎡, %)

산업단지 규모		총합계	도시지역				관리지역	농림지역
			공업지역	자연녹지	생산녹지	보전녹지		
전체	면적	6,801	51	343	0	56	502	139
	비율	100	10.3	30.1	2.1	2.3	35.1	20.1
6만㎡ 미만	면적	1,091	51	343	0	56	502	139
	비율	100	4.7	31.4	0.0	5.1	46.0	12.8
6만㎡~10만㎡미만	면적	1,994	149	514	8	13	911	398
	비율	100	7.5	25.8	0.4	0.7	45.7	20.0
10만㎡~15만㎡미만	면적	3,716	502	1,188	131	90	976	829
	비율	100	13.5	32.0	3.5	2.4	26.3	22.3

자료: 상기 각주(18)에서 제시한 데이터 참조

그림 4-12 소규모 일반산업단지 규모별·용도지역별 비중



자료: 상기 각주(18)에서 제시한 데이터 참조, 저자가 그래프 작성

□ 수도권외의 입지한 소규모 일반산업단지의 경우 비도시지역 내 관리지역, 도시지역 내 자연녹지지역 순으로 용도변경이 많이 이루어지고 있으며, 농림지역의 용도변경 비중은 8.6%로 매우 낮음

- 수도권 농림지역 내 소규모 일반산업단지 입지 비율이 낮은 것은 도시화율 증가로 비수도권지역보다 가용할 수 있는 농림지역이 적은 것에 기인함. 결국 비수도권 지역보다 많은 비중이 관리지역에 지정되고 있음
- 특히, 10만㎡~15만㎡미만 규모의 산업단지 중 농림지역을 전용하여 지정된 산업 단지는 한곳도 없으며, 대부분이 자연녹지지역과 기존 공업지역에 입지함
- 비수도권 지역의 경우 6만㎡미만 산업단지는 자연녹지지역에 입지하는 비율이 35.4%로 관리지역에 입지하는 비율과 동일함. 반면 수도권지역의 6만㎡미만 산업단지는 관리지역에 입지하는 비중이 51.4%로 높음
- 결국 6만㎡미만 산업단지 중 수도권에 입지하는 산업단지는 관리지역에, 비수도권에 입지하는 산업단지는 관리지역과 자연녹지지역에 주로 조성됨

표 4-10 소규모 일반산업단지 지역별(수도권·비수도권) 용도지역 현황

(단위: %)

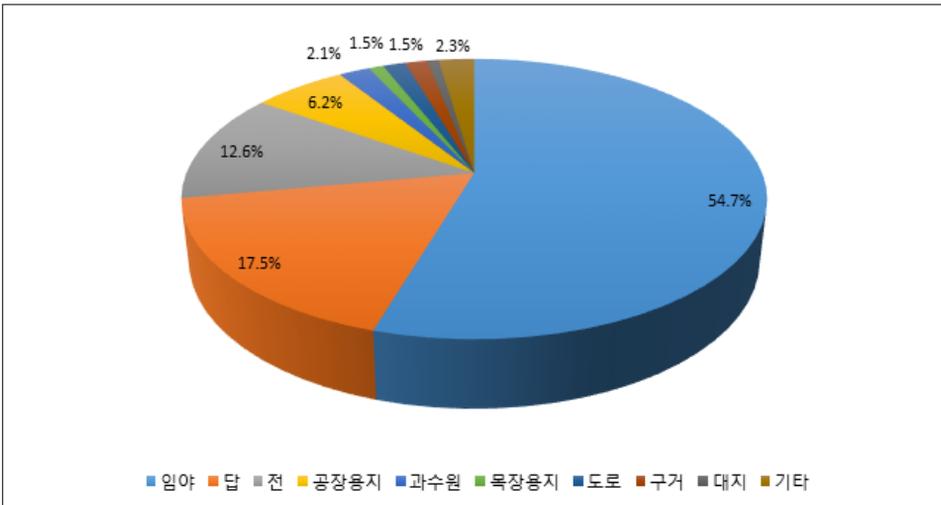
구분	총합계	도시지역				관리지역	농림지역	
		공업지역	자연녹지	생산녹지	보전녹지			
전체	소계	100	10.3	30.1	2.1	2.3	35.1	20.1
	수도권	100	11.4	33.1	0.0	7.4	39.5	8.6
	비수도권	100	10.0	29.3	2.6	1.0	34.0	23.1
6만㎡ 미만	소계	100	4.7	31.4	0.0	5.1	46.0	12.8
	수도권	100	0.0	29.4	0.0	7.7	51.4	11.4
	비수도권	100	13.8	35.4	0.0	0.0	35.4	15.4
6만㎡~ 10만㎡미만	소계	100	7.5	25.8	0.4	0.7	45.7	20.0
	수도권	100	0.0	19.4	0.0	4.6	62.8	13.2
	비수도권	100	8.7	26.9	0.5	0.0	42.8	21.1
10만㎡~ 15만㎡미만	소계	100	13.5	32.0	3.5	2.4	26.3	22.3
	수도권	100	41.0	50.1	0.1	8.8	0.0	0.0
	비수도권	100	10.3	29.9	3.9	1.7	29.4	24.9

자료: 상기 각주(18)에서 제시한 데이터 참조

- 소규모 일반산업단지 지정 시 토지지목은 주로 임야에서 이루어지고 있으며, 다음으로 답, 전 순으로 나타남
 - 용도별 지목 중 가장 저렴한 임야에서 소규모 일반산업단지 지정이 많이 이루어지고 있으며, 산업단지 지정 시 용도변경과 함께 지목변경이 수반됨에 따라 토지가치 상승이익이 매우 큼
 - 토지 평균공시지가가 저렴한 순서인 임야, 답, 전 순으로 소규모 일반 산업단지 지정이 많이 나타남

- 모든 규모에서 토지지목 중 임야가 50%이상을 차지하고 있으나, 6만㎡미만 산업단지에서는 임야 다음으로 전의 비중이 17.1%로 답 보다 높음
 - 6만㎡미만 산업단지의 경우 상대적으로 전에 대한 지목변경이 많이 이루어지는 것으로 나타남
 - 지목상 전은 물을 상시적으로 이용하지 않으며, 작물 등을 재배하는 토지로 6만㎡미만 산업단지 지정 시 임야를 포함하여 전에 대한 지목변경이 많이 일어나는 것으로 보임

그림 4-13 소규모 일반산업단지 지목별 비중



자료: 상기 각주(18)에서 제시한 데이터 참조, 저자가 그래프 작성

표 4-11 소규모 일반산업단지 지목 현황

(단위: 천㎡, %)

구분	총계	임야	답	전	공장 용지	과수원	목장 용지	도로	구거	대지	기타	
전체	면적	6816*	3726	1190	860	419	140	67	102	100	52	160
	비율	100	54.7	17.5	12.6	6.1	2.1	1.0	1.5	1.5	0.8	2.3
6만㎡ 미만	면적	1104	615	109	189	106	9	5	13	13	14	31
	비율	100	55.7	9.9	17.1	9.6	0.8	0.5	1.2	1.2	1.3	2.8
6만㎡~10만㎡미만	면적	1910	1049	308	152	155	64	30	40	27	13	73
	비율	100	54.9	16.1	8.0	8.1	3.4	1.6	2.1	1.4	0.7	3.8
10만㎡~15만㎡미만	면적	3802	2061	774	519	159	67	31	49	60	25	56
	비율	100	54.2	20.4	13.7	4.2	1.8	0.8	1.3	1.6	0.7	1.5

자료: 상기 각주(18)에서 제시한 데이터 참조

주) * 용도지역지구 면적과 다소 차이가 나는 이유는 산업단지 경계로 편입면적 계산시 용도지역지구와 지적도의 속성값의 중복 등의 차이로 발생

□ 수도권에 입지한 소규모 일반산업단지의 경우 전체 평균에 비해 답과 전의 지목 변경 비율이 높음

- 특히 10만㎡~15만㎡미만 규모 산업단지의 경우 답의 비율이 54.3%로 높은데 용도지역과 결합해보면, 자연녹지지역 내 답으로 이해할 수 있음
- 비수도권은 임야 비율이 압도적으로 많은데, 이는 수도권보다 지방에서 소규모 산업단지 지정 시 임야 지목변경이 많이 이루어지고 있음을 의미

표 4-12 소규모 일반산업단지 지역별(수도권·비수도권) 지목 현황

(단위: %)

구분	계	임야	답	전	공장 용지	과수원	목장 용지	도로	구거	대지	기타	
전체	소계	100	54.7	17.5	12.6	6.2	2.1	1.0	1.5	1.5	0.8	2.3
	수도권	100	42.4	24.5	18.4	9.2	0.0	0.7	0.8	1.4	0.8	1.7
	비수도권	100	57.8	15.7	11.1	5.4	2.6	1.0	1.7	1.5	0.7	2.5
6만㎡ 미만	소계	100	55.8	9.9	17.1	9.6	0.8	0.5	1.2	1.2	1.2	2.8
	수도권	100	50.9	10.8	24.5	9.6	0.0	0.7	0.9	1.3	0.5	0.8
	비수도권	100	64.9	8.0	3.0	9.5	2.4	0.0	1.7	1.1	2.7	6.5
6만㎡~10만㎡미만	소계	100	54.9	16.1	8.0	8.1	3.3	1.6	2.1	1.4	0.7	3.8
	수도권	100	49.7	18.3	13.4	8.5	0.0	0.0	0.6	1.1	2.9	5.5
	비수도권	100	55.8	15.7	7.0	8.0	3.9	1.9	2.4	1.4	0.3	3.5
10만㎡~15만㎡미만	소계	100	54.2	20.4	13.7	4.2	1.8	0.8	1.3	1.6	0.7	1.5
	수도권	100	21.1	54.3	10.7	9.1	0.0	1.3	0.8	2.1	0.0	0.5
	비수도권	100	58.0	16.5	14.0	3.6	2.0	0.8	1.4	1.5	0.7	1.6

자료: 상기 각주(18)에서 제시한 데이터 참조

2. 소규모 산업단지 실태조사

1) 소규모 산업단지 실태조사 분석틀

- 기존 공급된 소규모 산업단지 실태조사를 위해 소규모 일반산업단지가 많이 공급된 지역(시도, 시군구)을 대상으로 입지적, 단지계획적 특성 파악을 위한 분석틀 정립
 - 소규모 일반산업단지가 많이 공급된 경기도 남부일원과 경상북도 경주시를 대상으로 실태조사
 - 소규모 일반산업단지 ① 산업단지의 입지특성, ② 산업단지 내 입주업체 수, ③ 산업단지의 지형적 특성, ④ 진입도로 개설 여부 등을 검토

- 입지적 특성은 단독형, 개별입지 공장지대형, 기존 산업단지 연접형으로 구분
 - 단독형은 주변지역의 용도와 관계없이 나홀로 입지하는 유형으로 주로 지가가 저렴한 지역(전·답, 임야 등)에 토지소유자가 직접개발하는 형태가 많은 산업단지임
 - 공업지역으로의 용도지역변경을 수반한 산업단지 지정을 통해 토지이익 가치 상승이 발생
 - 단독형 산업단지 조성 이후에 연관기업관련 개별입지 공장 등이 연접하여 토지 이용변경(용도 및 지목)이 확대되기도 함
 - 개별입지 공장지대형은 개별입지 집적지와 연계하여 개발되는 형태로 주로 연접지역 개별공장의 입주수요 확보가 용이한 지역에 입지함
 - 그러나 기 입지한 개별입지공장의 산업단지내 유도는 이주비용 발생, 산업단지 높은 분양가 등으로 쉽지 않음
 - 기존 산업단지 연접형은 기 조성된 산업단지 활성화 등에 따라 수요증가요인이 발생함으로 기존 산업단지와 인접하여 새로운 산업단지를 개발하는 형태임
 - 기존 산업단지 인프라를 활용하는 형태로 기 조성된 산업단지 확장을 통해 수요 대비 적정규모 공급이 가능하다는 장점은 있으나, 개발시 기존 산업단지와 연계한 환경피해 및 교통유발이 고려되지 못해 문제가 발생되기도함

그림 4-14 소규모 일반산업단지 입지유형

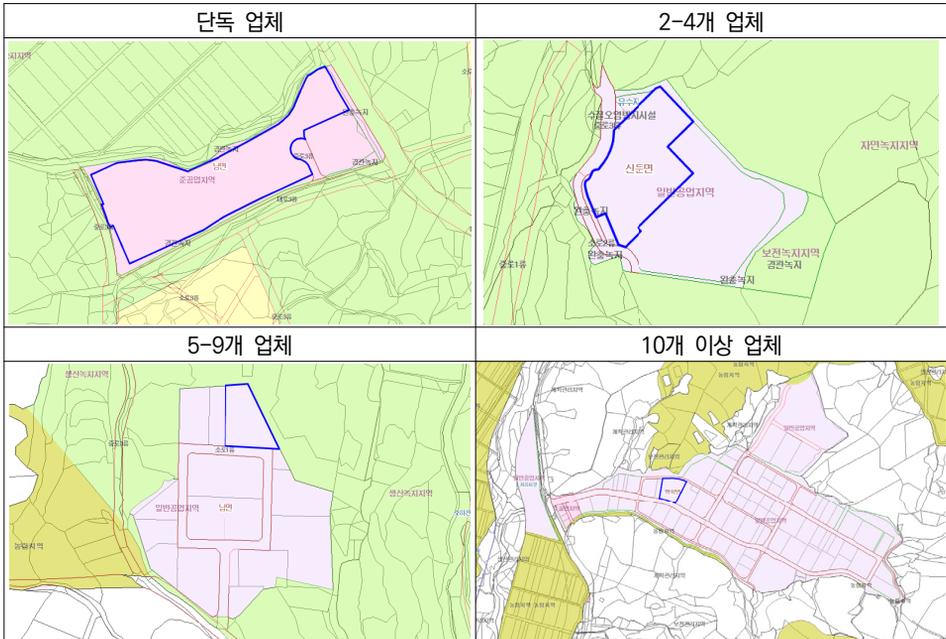


자료: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (2016년 8월 9일 검색)

□ 입주업체 수 분포특성 파악을 위해 단독업체, 2~4개 업체, 5~9개 미만 업체, 10개 이상 업체로 구분

- 단독 업체는 실수요자의 필요에 따라 공장설립을 위해 산업단지를 개발하는 형태로 중기업 또는 대기업의 단일공장 확장 및 신설을 위해 주로 활용

그림 4-15 소규모 일반산업단지 입주업체 유형



자료: 경기도 부동산포털, <http://gris.gg.go.kr/index.do> (2016년 8월 9일 검색)

- 2~4개 업체가 입주한 산업단지는 단일기업이 공장을 조성하고 소수의 유관업체 또는 자회사 등을 입주시키는 형태, 또는 관련 있는 업종의 회사가 조합을 결성하여 산업단지 지정을 신청하고, 각 회사의 필요에 따라 부지규모를 계획하여 필지를 배분하고 해당필지에 공장이 입지하는 형태 등으로 나타남
- 5~9개 업체, 10개 이상 업체의 경우 중대형 규모의 산업단지와 동일하게 산업단지 조성계획을 수립하고, 용지분양을 통해 산업단지 공급이 이루어진 형태

□ 지형에 따른 유형은 산지 등 주로 임야에 입지하는 구릉지형과 일단의 전, 답이 조성된 지역에 입지하는 평탄지형으로 구분

- 구릉지형의 경우 산업단지 조성을 위해 진입부로부터 단차가 있는 평탄지를 조성하고, 후면부는 옹벽으로 처리하는 형태가 대부분임
- 평탄지형의 경우 교통접근성이 양호한 지역에 진입도로를 개설하지 않아도 되거나, 일부 기존도로를 활용하여 접근로를 개설하는 형태로 개발

그림 4-16 소규모 일반산업단지 지형적 입지 유형



자료: 네이버 지도 위성사진. <http://map.naver.com> (2016년 8월 9일 검색)

□ 진입도로 개설유무에 따른 유형구분

- 진입도로 개설형은 국도, 지방도 등에서 산업단지 내부로의 접근을 위하여 신규 진입도로를 개설하는 형태임
- 진입도로 설치시 대상지역까지 최소폭원의 진입도로를 개설하므로 도로가 협소하고, 주변통행에 불편을 초래
- 산업단지가 조성된 이후 신설된 진입도로의 양쪽으로 개별입지 공장이나 기타 시설이 입지하여 포도송이 개발이 이루어지는 결과를 초래하기도함
- 반면, 진입도로 미개설형은 국도, 지방도, 또는 고속도로IC 등 기 조성된 도로변에 인접하여 개발하는 형태임
- 도로변에 바로 접하여 개발함으로써 산업단지 내 입주기업의 물류비용은 절감되나 진출입으로 인해 통과교통 지장을 초래하기도함

그림 4-17 소규모 일반산업단지 진입도로설치 유형



자료: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (2016년 8월 9일 검색)

2) 경기도

(1) 경기도 소규모 산업단지 현황

□ 분석대상 경기도내 일반산업단지(2016년 1분기 한국산업단지공단 자료)는 141개 소이며 이중 소규모 산업단지는 67개소로 전체 산업단지수의 47.5%에 달함

- 소규모 산업단지 67개소 중 산업단지의 면적이 6만㎡ 미만인 단지 수는 40개로 59.7%이며, 6만㎡ ~ 10만㎡ 사이인 단지는 14개, 10만㎡ 이상인 산업단지는 13개소로 나타남

표 4-13 소규모 산업단지 지역별 분포 현황

(단위 : 개소, %)

구분	소규모 산업단지 수				일반 산업단지 수	소규모 산업단지의 비율
	6만㎡ 미만	6만㎡~10만㎡	10만㎡~15만㎡	계		
가평균	1	0	0	1	1	100.0
군포시	0	0	0	0	1	0.0
김포시	3	1	0	4	10	40.0
남양주시	0	0	2	2	3	66.7
동두천시	1	0	0	1	3	33.3
부천시	0	0	0	0	1	0.0
성남시	0	1	0	1	2	50.0
수원시	0	0	1	1	3	33.3
시흥시	0	0	0	0	1	0.0
안산시	0	0	1	1	2	50.0
안성시	10	6	1	17	25	68.0
양주시	5	0	2	7	10	70.0
여주시	4	0	0	4	4	100.0
연천군	0	2	0	2	4	50.0
오산시	0	1	0	1	3	33.3
용인시	3	1	1	5	6	83.3
의정부시	0	0	0	0	1	0.0
이천시	10	0	0	10	10	100.0
파주시	1	1	2	4	15	26.7
평택시	0	0	1	1	17	5.9
포천시	1	0	1	2	5	40.0
화성시	1	1	1	3	14	21.4
합계	40	14	13	67	141	47.5

자료: 한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2016년 1분기. <http://www.industry.land.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)

- 김포시, 안성시, 양주시, 이천시, 파주시, 평택시, 화성시 등 7개 지자체에 10개 이상의 일반 산업단지가 지정되어 있음
- 이들 중 이천시는 10개의 일반 산업단지가 모두 6만㎡미만의 소규모 산업단지임. 이는 수도권정비계획협상 자연보전권역의 제약요인으로 나타나는 현상으로 판단됨. 안성시와 양주시의 경우에도 10개 이상의 일반 산업단지 중 소규모 산업단지의 비율이 높게 나타남

□ 소규모 산업단지 지정면적 중 산업시설용지 면적 비중을 살펴보면 10만㎡미만의 산업단지가 높음

- 개발 단계별로 보면 산업시설 면적 비중은 미개발 → 조성중 → 완료의 순으로 증가함을 보임. 이는 개발계획 수립 후 실시계획변경 등의 절차를 통해 산업시설 용지(가처분 용지) 면적이 증가되고 있음을 의미함
- 조성중이거나 완료된 산업단지를 중심으로 산업단지의 규모에 따른 산업시설 면적 비중을 보면 10만㎡ 미만의 산업단지는 72% 내외의 높은 비중을 보이는 반면 10만㎡ 이상의 산업단지에서는 65% 내외로 떨어짐

표 4-14 소규모 산업단지 내 산업시설용지 면적 비율

(단위 : %)

구분	6만㎡ 미만	6만㎡ ~ 10만㎡	10만㎡ ~ 15만㎡	합계
미개발	72.0	63.2	62.5	64.9
조성중	70.4	72.1	67.6	70.2
완료	72.7	74.8	65.1	71.9
합계	72.2	69.5	64.5	70.1

자료: 한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2016년 1분기. <http://www.industry land.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)

□ 사업추진주체에 따른 소규모 산업단지는 민간(실수요)에 의한 개발이 많음

- 총 67개소의 소규모 산업단지 중 공공(공공기관, 지자체 등)에 의한 공영개발이 29개소, 민간사업자에 의한 개발이 19개소, 산업단지 실수요자에 의한 개발이 19개소로 나타남

- 특히 공공에 의한 개발이 추진된 단지 29개소 중 26개소는 단지조성이 완료되었고, 아직 개발이 추진되지 않았거나 조성중인 단지가 3개소인데 비해 민간에 의한 개발은 개발이 추진되지 않았거나 조성중인 단지가 23개소로 특히 최근에 민간에 의한 개발이 활발히 추진되고 있는 것에 기인

표 4-15 소규모 산업단지 사업추진주체

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	소규모 산업단지 수	산업단지 지정면적 (합계)	산업단지 지정면적 (평균)
공영개발	29	1,959	68
미개발	1	141	141
조성중	2	126	63
완료	26	1,692	65
민간개발	19	1,492	79
미개발	9	673	75
조성중	5	364	73
완료	5	455	91
실수요자	19	1,464	77
미개발	4	450	113
조성중	5	328	66
완료	10	686	69
총합계	67	4,915	73

자료: 한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2016년 1분기. <http://www.industry.land.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)

- 조성과 입주가 완료된 소규모 산업단지를 대상으로 산업단지 내 입주업체 수 현황을 살펴보면, 단지규모가 작을수록 5개이하의 소수업체만 입주한 산업단지가 증가함
- 단지규모가 10만㎡ 미만인 경우, 입주 완료된 35개 단지 중 단독업체만이 입주한 단지는 10개소로 나타났고, 10만㎡ 이상인 경우에는 단독업체가 입주한 단지는 없는 것으로 나타남
 - 반면 단지규모가 6만㎡ 미만인 경우 10개 이상 업체가 입주한 단지도 9개소로 단지개별특성에 따라 입주공장 규모에 차이가 있음을 나타냄

표 4-16 소규모 산업단지 내 입주업체 수 현황

규모별	입주업체 수 기준	산업단지 수
6만㎡ 미만	1개 업체	7
	2-4개 업체	4
	5-9개 업체	9
	10개 업체 이상	9
	소계	29
6만㎡~10만㎡	1개 업체	3
	2-4개 업체	0
	5-9개 업체	1
	10개 업체 이상	2
	소계	6
10만㎡~15만㎡	1개 업체	0
	2-4개 업체	0
	5-9개 업체	1
	10개 업체 이상	5
	소계	6

자료: 한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2016년 1분기. <http://www.industry land.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)

(2) 경기도 소규모 산업단지 사례검토

① 가평 목동 일반산업단지

□ 개발유형 및 조성특징

- 가평 목동 일반산업단지는 구릉지에 단독형으로 입지하고 있고, 기존국도에 접하고 있어 진입도로를 개설하지 않았으며, 총14개 업체가 입주함
- 국도 391호선에 접하여 조성된 산업단지로 주변지역에는 유사용도의 공장시설 등이 없는 나홀로 단지임
- 단지계획시 산업단지 후면의 산지를 절개하여 옹벽 처리하였고, 내부는 단차를 두어 평탄화 함
- 공장 진입도로는 막다른 도로로 주차장 없이 중앙도로 양측으로 주차

표 4-17 가평 목동 일반산업단지 개요

구분	내용
위치	가평군 북면 목동리 일원
면적	60천㎡
조성기간	1994~1999
입주업체/입주업체/고용인원	음식료, 비금속, 기타업체 / 14개사 / 233명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 8월 12일 검색)



자료: 연구진 직접촬영 (2016년 8월 2일)

② 안성 공도 일반산업단지

□ 개발유형 및 조성특징

- 안성 공도 일반산업단지는 평탄지에 단독형으로 입지하고 있고, 기존국도에 접하고 있어 진입도로를 개설하지 않았으며, 총 5개 업체가 입주함
- 국도 38호선(서동대로)에 접하여 조성된 산업단지로 서측과 남측에 주택단지, 북측 구릉지, 동측 농경지에 둘러싸인 입지
- 서측과 남측의 주택단지는 국도변 양호한 교통여건에 따라 2007~2008년 사이 개발되어 입주한 단지임
- (주)씨시스 안성공장과 소수의 연관기업이 입주한 산업단지가 조성된 후 양호한 교통여건에 따라 주변에 주거지역이 개발되면서 상호간 상충용도가 인접된 사례임

표 4-18 안성 공도 일반산업단지 개요

구분	내용
위치	안성시 공도면 만정리 일원
면적	69천㎡
조성기간	1994~1996
입주업종/입주업체/고용인원	목재종이, 기타 / 5개사 / 135명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 8월 12일 검색)



자료: 연구진 직접촬영 (2016년 8월 3일)

③ 안성 동향 일반산업단지

□ 개발유형 및 조성특징

- 안성 동향 일반산업단지는 구릉지에 단독형으로 입지하고, 기존 국도로의 왕복 2차선 진입도로를 개설했으며, 총 13개 업체가 입주하고 있음
- 석유화학, 기계 등 비교적 규모가 큰 업체들이 입주하고 있으나, 산업단지 내부 녹지, 편의시설 등은 부재함
- 내부도로망은 루프형으로 도로의 양측으로 주차량이 많아 교차통행과 화물차의 진출입이 어려움

표 4-19 안성 동향 일반산업단지 개요

구분	내용
위치	안성시 양성면 동향리 일원
면적	57천㎡
조성기간	1995~1996
입주업종/입주업체/고용인원	섬유 의복, 석유화학, 기계, 전기전자 / 13개사 / 356명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 8월 12일 검색)



자료: 연구진 직접촬영 (2016년 8월 4일)

④ 안성 두교 일반산업단지

□ 개발유형 및 조성특징

- 안성 두교 일반산업단지는 평탄지에 기존개별입지 공장지대에 입지한 유형으로 기존 국도로의 왕복2차선 진입도로를 개설했으며, 총 6개 업체가 입주하고 있음
- 기존 1차선도로를 산업단지 입구까지 2차선으로 확장하여 진입도로 활용
- 기존 산업단지 내부도로(일방향 막힌도로)가 연장되어 개별공장이 추가 입지하였으며, 산업단지 남측 임야를 평탄화 하여 공장부지 확장 진행중
- 진입도로와 연결도로변으로 새로운 개별공장 입지

표 4-20 안성 두교 일반산업단지 개요

구분	내용
위치	안성시 죽산면 두교리 일원
면적	56천㎡
조성기간	1993~1998
입주업종/입주업체/고용인원	목재종이, 석유화학, 기계 / 6개사 / 278명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 8월 12일 검색)



자료: 연구진 직접촬영 (2016년 8월 5일)

⑤ 양주 도하1·2 일반산업단지

□ 개발유형 및 조성특징

- 양주 도하1·2 일반산업단지는 평탄지에 단독업체가 개발한 실수요산업단지로서 기존도로에 접하고 있어 진입도로를 개설하지 않음
- 실수요자의 개발신청에 따라 산업단지가 지정되고, 해당 사업자의 공장부지 확장을 위하여 2단지가 조성
- 단일공장이 입지하여 별도의 진입도로가 개설되지 않고 기존 마을길을 이용하고 있음

표 4-21 양주 도하1·2 일반산업단지 개요

구분	도하1	도하2
위치	양주시 은현면 도하리 일원	양주시 은현면 도하리 일원
면적	35천㎡	32천㎡
조성기간	1994~1996	2009~2010
입주업종/입주업체/고용인원	금속 / 1개사	금속 / 1개사

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 8월 12일 검색)



자료: 연구진 직접촬영 (2016년 8월 6일)

(3) 경기도 소규모 산업단지 특징 및 문제점 분석

① 특징

- 경기도 소규모 산업단지는 입지특성 확인이 가능한 38개 산업단지 중 구릉지형이 28개, 평탄지형이 10개로 구릉지에 산업단지 조성이 많음
- 경기도 소규모 산업단지는 41개 산업단지 중 진입도로를 개설한 경우가 13개, 미개설한 경우가 28개로 진입도로 비용을 절약하고, 사업성을 높일 수 있는 국도변에 입지하는 경우가 많음
- 소규모 산업단지 개발시 내부도로망은 별도의 진출입이 구분되어 있지 않은 막다른 도로나 루프형 도로형태를 나타냄
- 소규모로 별도의 주차장을 마련하지 않고 도로변 노상주차가 대부분임

② 문제점

- 구릉지에 산업단지가 조성되어 경관상 주변환경에 부정적 영향 초래
 - 산업단지 조성 후 충분한 녹지공간을 형성하지 않아 주변경관과 불일치하고, 산업단지 개발 후 연속적인 구릉지 개발을 야기시킴
 - 단지 내 녹지공간도 매우 부족하여 개별 필지에서 차폐 녹지 등을 조성하도록 유도하고는 있으나 매우 형식적임
- 최소한의 진입도로 폭원확보 및 협소한 내부도로망 계획으로 교통인프라 관련 불편 유발
 - 산업단지 진출입을 위해 조성한 최소폭원의 진입도로나 산업단지가 접하고 있는 국도·지방도 등에 개별입지공장의 통행차량이 추가되어 차량의 교차통행이 어려움
 - 단독형 산업단지의 경우 내부 도로망은 I자·T자형의 막다른 골목길 또는 루프형 내부 도로망을 형성함으로써 자체 완결적인 가로망패턴을 보이거나 한방향 도로망 구조로 인해 재해시 소방도로 접근제약 등 위험관리차원에서 문제가 있음
 - 단지전체 또는 개별공장 내 주차장을 확보하지 않아 도로변에 불법주차를 함으로써 공장 내로 진출입하는 대형트럭의 운행에 지장을 초래함

- 연접개발로 인해 전체적인 공장지역(산업단지와 개별입지 공장들의 합)의 규모에 비해 간선시설이 매우 부족한 실정임
- 진입도로를 활용하여 포도송이형 도로망이 추가로 개설되어 인접지역 개발이 이루어짐에 따라 도로의 처리용량이 부족해지고 교통혼잡 발생

□ 소규모로 인해 생활편익시설이 다소 부재하여 해당 산업단지내 종사자들 이용에 불편을 야기함

- 입주업체 수나 종사자 수의 규모에 비해 생활편익시설(상가, 음식점 등)이 부족하며, 종사자 근무여건이 열악함
- 특히 단독형 입지의 경우 주변 편의시설 이용시 거리상 제약이 따름으로 내부 편의시설이 중요하나 없거나, 영세한 수준임

그림 4-18 경기도 소규모 산업단지 현황



자료: 연구진 직접촬영 (2016년 8월 6일)

(4) 개선방안 제안

□ 소규모 산업단지는 필지단위로 무분별하게 입지하는 개별입지공장을 최소단위로 집단화하여 산업입지에 필요한 기반시설을 갖추도록 유도할 수 있음

- 소규모 산업단지는 산업입지가 필요한 지역에 적정규모의 시설을 적기에 공급할 수 있고, 실수요자나 민간사업자 주도의 사업추진이 용이함
- 재정이 열악한 지방자치단체에서 고용을 창출하고, 세수를 향상시킬 수 있는 소규모 산업단지에 대해 제한보다는 관리방안에 초점을 두고 접근 필요

□ 입지특성에 따른 개선방안

- 전·답, 산지·구릉지 등 산업입지가 적절하지 않은 지역에 산업단지를 조성하는 경우에는 단지 주변부에 차폐녹지를 조성하여 시각적으로 외부와 차단하고 주변지역의 경관을 향상시킴
- 소규모 산업단지의 입지는 주변용도와 상충되는 지역에 단독형으로 입지하는 것을 지양하고, 산업입지의 집단화가 가능한 지역에 유도함
- 진입도로를 개설하지 않고 국도·지방도 등 기존 도로에 연결시키는 경우에는 가감속 차선을 두어 원 도로의 교통흐름을 방해하지 않도록 조정
- 진입도로를 개설하는 경우에는 개설된 진입도로 주변으로 추가 시설이 입지할 여지가 있으므로, 산업단지 조성시부터 외부여건을 고려하여 진입도로의 적정 폭원을 확보하도록 유도
- 소규모 산업단지의 내부는 주차공간이 부족하여 진입도로나 내부도로에 주차된 차량으로 통행에 불편을 주고 있으므로, 일정 면적의 주차장 용지 등 주차여건 개선방안을 마련해야함

□ 입주업체 규모 특성에 따른 개선방안

- 내부적으로 편익시설의 확보가 가능한 대기업/대규모 공장이 아닌 개별필지 분양을 통한 중소규모 공장입지를 계획한 경우에는 편익시설을 갖추도록 하여 종사자들의 이용 편의를 향상시켜야함

3) 경상북도 경주시

(1) 경주시 소규모 산업단지 현황

□ 경주시의 산업단지는 남쪽의 울산광역시 인근, 북쪽의 포항시 인근으로 산업단지가 집적화됨

- 남쪽으로 자동차·건설·화학 중심 산업도시인 울산광역시, 북쪽으로 철강·조선 중심 기업도시인 포항시와 인접함으로 연관기업 산업단지가 조성됨
- 경부고속철도와 경부고속도로, 울산~포항간 고속도로, 동해남부선 등 물류 교통노선 중심으로 발달
- 수출업체는 대기업 7개, 중소기업 44개로 총 51개 업체가 있으며, 총 626백만 달러의 경제규모를 달성
- 또한, 산업단지는 총 23개소이며, 총면적 12,045천㎡이고, 입주업체수는 1,309개, 종업원수는 13,073명이며, 생산액은 411,658억원, 수출액은 1,616,300천불임(2013년 말 기준)

표 4-22 소규모 산업단지 읍면동별 분포 현황

(단위 : 개소, %)

구분	소규모 산업단지 수				일반 산업단지 수	소규모 산업단지의 비율
	6만㎡ 이하	6만㎡~10만㎡	10만㎡~15만㎡	계		
강동면	-	-	-	-	1	-
건천읍	-	-	4	4	7	57
내남면	-	-	1	1	2	50
안강읍	-	-	-	-	1	-
양남면	-	-	1	1	3	33
외동읍	-	1	6	7	14	50
천북면	-	-	2	2	3	67
합계	-	1	14	15	31	48

자료: 한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2015년 4분기. <http://www.industry land.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)

- 경주시 31개 일반산업단지 중 지정면적이 10만㎡~15만㎡미만인 산업단지가 14개, 6만㎡~10만㎡미만 산업단지가 1개인 것으로 나타남
 - 지정면적 15만㎡미만인 소규모 산업단지는 총 15개로 전체 일반산업단지에서 약 48%를 차지하고 있으며, 경주시 전체 면적 대비 13.8%임

- 경주시 내 천북면의 소규모 산업단지 비율이 일반산업단지 대비 67%로 가장 높았고, 건천읍 57%, 내남면과 외동읍 50%, 양남면 33% 순으로 나타남

- 경주시의 조성완료, 조성 중, 조성 준비 중인 소규모 산업단지를 대상으로 입주업체 수 현황을 살펴보면, 산업단지의 규모가 10만㎡~15만㎡미만인 경우 입주업체가 10개 미만인 산업단지는 5개, 10개 이상인 산업단지는 9개임
 - 6만㎡~10만㎡미만인 경우 입주업체가 10개 미만인 산업단지는 1개, 10개 이상인 산업단지는 하나도 없음
 - 규모가 클수록 다수의 업체가 입주한 산업단지 비율이 높음

표 4-23 소규모 산업단지 내 입주업체 수 현황

(단위 : 개소, %)

규모별	입주업체 수 기준	산업단지 수
6만㎡~10만㎡	1개 업체	-
	2-4개 업체	1
	5-9개 업체	-
	10개 업체 이상	-
	소계	1
10만㎡~15만㎡	1개 업체	-
	2-4개 업체	1
	5-9개 업체	4
	10개 업체 이상	9
	소계	14

자료: 한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2015년 4분기. <http://www.industry.land.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)

(2) 경주시 소규모 산업단지 사례검토

① 건천일반산업단지

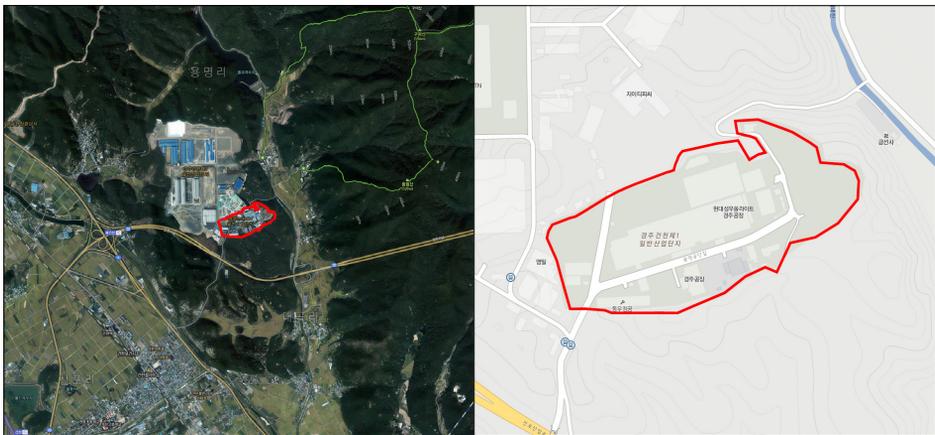
□ 개발유형 및 조성특징

- 건천일반산업단지는 구릉지인 산지에 조성된 산업단지로, 조성 당시 단독형태로 개발되었지만, 점차적으로 수요가 발생하면서 인접한 지역에 산업단지가 확장 개발됨
- 현재는 주변지역에 건천2일반산업단지, 건천3일반산업단지, 건천4일반산업단지 등의 산업단지와 개별공장들이 연차적으로 개발되고 있음
- 또한, 산업단지의 진입도로는 시·도개설로 완료된 상태이며, 내부도로망은 U자형태로 조성

표 4-24 건천일반산업단지 사업의 개요

구분	내용
대상지 위치	건천읍 용명리 1075-1번지
지정면적	147,261㎡
조성기간	1993.12 ~ 1996.01 (조성완료)
유치업종	자동차부품, 콘크리트 제조, 기타
입주업체 수	7개
고용인원 수	494명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 9월 29일 검색)

② 명계2일반산업단지

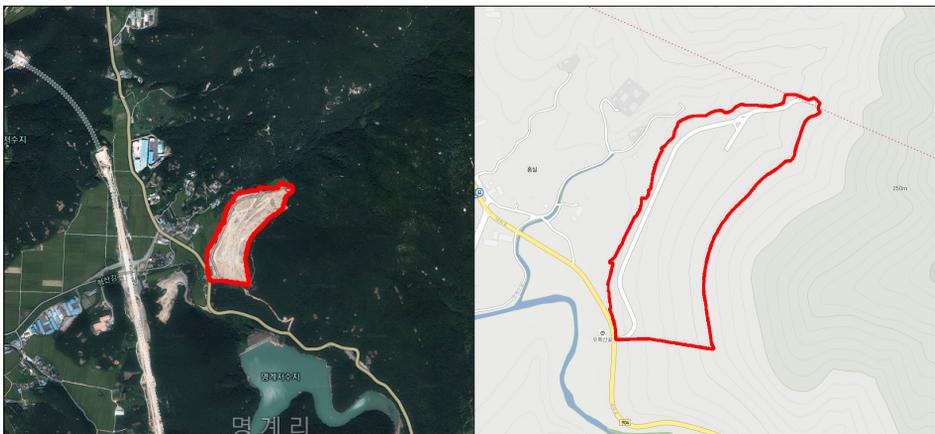
□ 개발유형 및 조성특징

- 명계2일반산업단지는 산지를 대상지로 단독형으로 개발되었으며, 인근지역에 지방도 및 소규모마을과 개별공장이 다수 입지
- 진입도로는 개설된 상태이며, T자형의 내부 도로망을 갖춤
- 대상지 주변지역의 용도는 농림지역, 계획관리지역, 보전관리지역, 생산관리지역 등으로 나타남

표 4-25 명계2일반산업단지 사업의 개요

구분	내용
대상지 위치	내남면 명계리 산120-1번지
지정면적	103,663.1㎡
조성기간	2010.08 ~ 2015.12 (조성완료)
유치업종	전기장비, 자동차 및 트레일러, 금속가공제품, 전자부품·컴퓨터·영상 및 통신장비, 금속가공 제조업
입주업체 수	10개
고용인원 수	225명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 9월 29일 검색)

③ 석계2일반산업단지

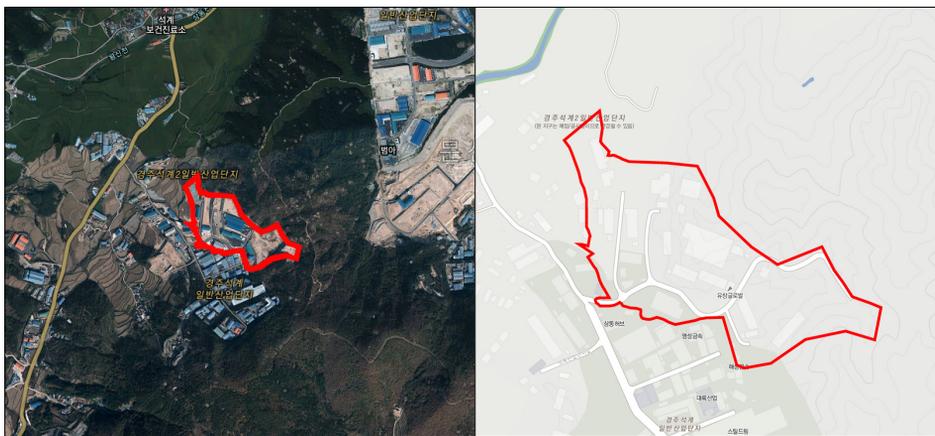
□ 개발유형 및 조성특징

- 석계2일반산업단지는 기존의 산업단지와 연결하여 개발된 형태로, 국도4호선에 개별공장이 입지하고 인근지역에 문산2일반산업단지, 석계일반산업단지가 개발됨
- 단지로 진입하기 위한 도로는 개설되었으며, 내부 도로망은 T자형으로 개발
- 대상지 주변지역의 용도는 농림지역, 보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역 등으로 나타남

표 4-26 석계2일반산업단지 사업의 개요

구분	내용
대상지 위치	외동읍 석계리 산180-5번지
지정면적	121,974.3㎡
조성기간	2008.10 ~ 2011.11 (조성완료)
유치업종	1차금속 제조업, 기타 기계 및 장비 제조업, 자동차 및 트레일러 제조업
입주업체 수	14개
고용인원 수	261명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 9월 29일 검색)

④ 외동일반산업단지

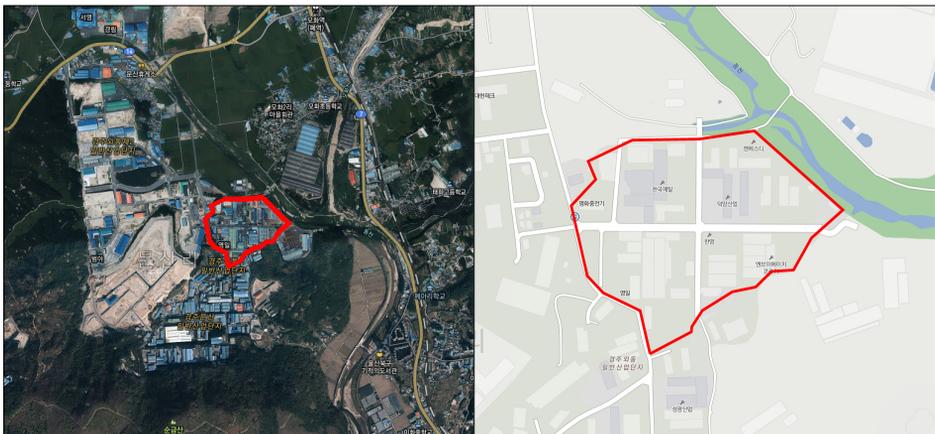
□ 개발유형 및 조성특징

- 외동일반산업단지는 개별입지 공장지역에 조성된 형태로, 개별공장과 연접하여 인근지역에 외동2일반산업단지, 문산일반산업단지, 문산2일반산업단지가 입지함
- 단지내로 진입하기 위한 도로는 개설되었으며, 내부도로망은 T자형으로 조성됨
- 대상지 주변지역의 용도는 농림지역, 생산관리지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역 등으로 나타남

표 4-27 외동일반산업단지 사업의 개요

구분	내용
대상지 위치	외동읍 문산리 600번지
지정면적	141,644㎡
조성기간	1993.11 ~ 1994.11 (조성완료)
유치업종	자동차관련 제조업, 합판제조업
입주업체 수	22개
고용인원 수	788명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 9월 29일 검색)

⑤ 제내2일반산업단지

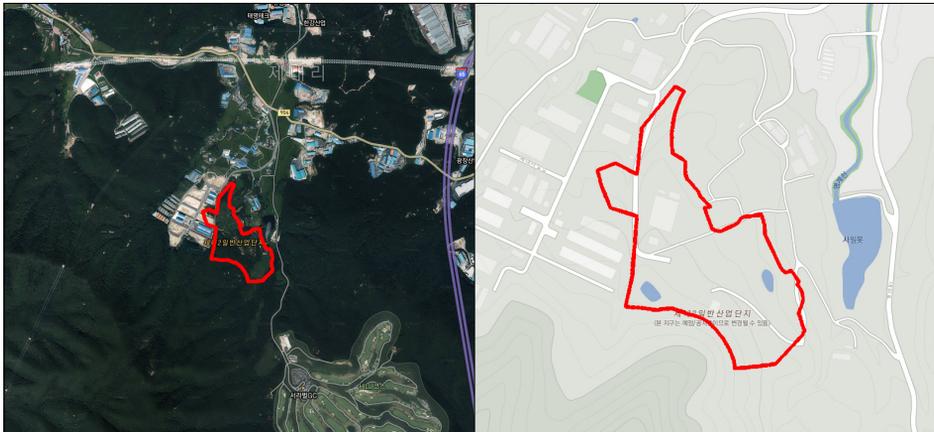
□ 개발유형 및 조성특징

- 제내2일반산업단지는 개별입지 공장지역에 입지하는 형태로, 주변지역에 개별 공장과 산업형 지구단위공장이 입지하고 있으며, 인근에 소규모 농가주택이 위치함
- 단지내부로 진입하기 위한 도로는 개설되어 있는 형태로 내부도로망은 내부순환형으로 계획
- 대상지 주변지역의 용도는 농림지역, 계획관리지역, 생산관리지역 등으로 나타남

표 4-28 제내2일반산업단지 사업의 개요

구분	내용
대상지 위치	외동읍 제내리 산99-26번지
지정면적	83,931㎡
조성기간	2011.08 ~ 2016.12 (조성중)
유치업종	금속가공 제조업, 기타기계 및 장비 제조업, 자동차 및 트레일러 제조업
입주업체 수	4개
고용인원 수	74명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 9월 29일 검색)

⑥ 화산일반산업단지

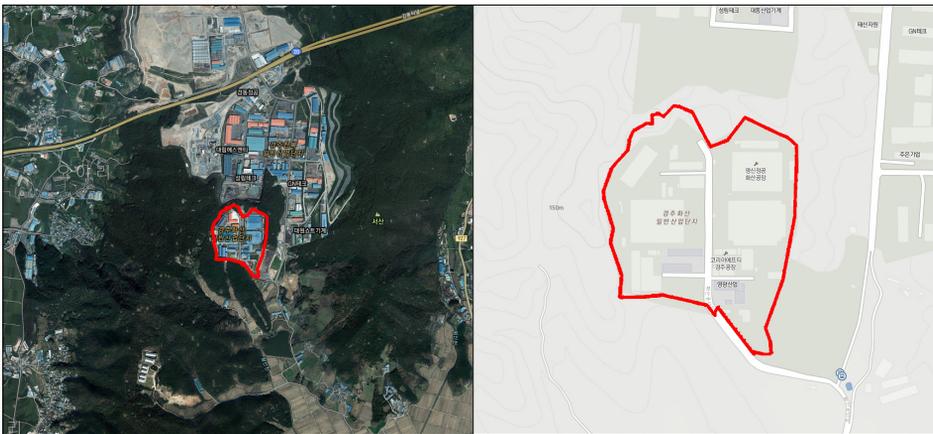
□ 개발유형 및 조성특징

- 화산일반산업단지는 조성당시 단독형으로 입지하였으며, 개발 이후 인근지역에 천북일반산업단지가 조성됨
- 단지 진입도로는 개설된 상태이며, 내부도로는 I자형으로 조성
- 대상지 주변지역의 용도는 농림지역, 계획관리지역, 보전관리지역 등으로 나타남

표 4-29 화산일반산업단지 사업의 개요

구분	내용
대상지 위치	천북면 화산리 산173번지
지정면적	149,501㎡
조성기간	1998.07 ~ 2010.06 (조성완료)
유치업종	목재및나무제품, 출판인쇄 및 기록매체복제업, 고무 및 플라스틱, 금속가공제품, 기타기계 및 장비, 자동차 및 트레일러 제조업
입주업체 수	12개
고용인원 수	630명

자료: 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단



자료: 다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 9월 29일 검색)

(3) 경주시 소규모 산업단지의 특징 및 문제점

① 특징

- 경주시 소규모 산업단지 15개 중, 단독형태는 7개이며, 개별입지 공장지역 형태가 6개, 기존 산업단지와 연결한 형태는 2개로 나타남
 - 울산, 포항 공장의 입주수요로 인하여 대부분의 산업단지가 단독형, 개별입지 공장지역 형태를 보임. 그러나 최근에는(2016년 기준) 연결한 산업단지 형태가 나타나고 있음
- 15개의 소규모 산업단지 중에서 2개의 산업단지를 제외하고 모두 입주업체가 5개 이상으로 유관업체들의 집적을 위한 산업단지 조성이 이루어짐
- 대부분의 산업단지는 지가가 저렴한 지역인 구릉지에 조성하여, 개발 이후 용도지역 변경과 지목변경을 통해 지가가 상승하는 현상이 나타남
- 진입도로를 개설한 사례가 많으며, 단지 내의 도로망은 대체로 T자형, 광장형 또는 루프형태의 도로망계획을 통해 내부 순환이 가능하도록 조성됨

② 문제점

- 주진입도로는 최초 산업단지 개발 이후 추가 산업단지의 누적교통량을 반영하지 않고 법적 기준 도로 폭원(8m이상, 도로법상의 시·군도, 국도)을 적용함으로 산업단지가 추가적으로 조성될 경우 교통정체가 발생됨
 - 국도 및 지방도 등의 기존 도로를 확장시켜 진입도로로 이용하는 경우, 누적 교통량을 고려하지 않아 교통량 증가로 인해 교통혼잡이 발생
 - 근로자들의 차량이 공장 앞 도로변에 불법주정차 상태로 주차되어 있어 차량 통행에 차질을 가져옴
 - 막다른 도로 설치 등의 도로망계획으로 인해 내부를 연결하는 순환도로가 없어 교통통행이 어려움
 - 출퇴근시간에 산업단지 주진입도로의 급격한 교통량 증가로 우회도로인 인근 마을 내 도로를 이용하는 차량이 증가하여 마을 주민의 민원 야기

- 대체로 산지인 구릉지를 대상으로 산업단지가 조성됨에 따라 자연환경과 마을경관 등의 훼손 초래
 - 구릉지인 산지개발 시 직접이용할수 없는 사면녹지를 법적녹지(기준 5.0~7.5%이내)기준내에 포함하여 조성함으로써 녹지환경이 열악해짐
 - 녹지 및 공원 조성시 면적기준, 산지복구 등의 기준에만 치중하고, 근로자의 이용시설에 대한 관심미비
- 경주지역은 인근 공업도시가 발달하여 단독형의 소규모 산업단지 조성 이후, 인근 지역으로 개별공장 및 산업단지가 연접하여 조성되는 경향을 보임
 - 소규모 산업단지 인근으로 유치업종과 관련된 분야의 개별공장이 입지함에 따라 초기 계획된 수요량을 초과함으로써 기반시설 부족 문제 야기
 - 산업단지 조성 이후 진입도로변에 개별입지 공장이나 기타 시설의 입지로 인해 교통혼잡 문제 발생
- 사업시행자의 사업성 및 실수요자의 필요에 의해 최소화된 규모로 산업단지를 조성하기 때문에 개발 이후 인프라부족 등 난개발 초래
 - 소규모 산업단지의 경우 사업의 원활한 진행과 최소화된 개발비용을 위해 비교적 저렴한 용지인 산지 및 구릉지에 입지
 - 최소한의 기준에 의해 기반시설이 충분하지 않은 상태로 개발되고, 사면 등 주변 경관을 고려하지 않아 환경훼손 등 문제 유발

그림 4-19 경주시 소규모 산업단지 현황



자료: 연구진 직접촬영 (2016년 9월 30일)

(4) 경주시 소규모 산업단지 영향검토

① 긍정적 영향

- 경주지역의 산업단지 조성을 통해 울산, 경남, 대구 및 경북인근지역의 제조업체가 확장 이전하고, 관광서비스 중심에서 제조업 중심으로 변모하면서 제조업체 수가 증가함에 따라 세수가 증가함
- 소규모 산업단지는 실수요 기업에게 적재적소에 산업단지가 공급되고, 지역투자 및 일자리 창출로 인한 지역경제 활성화에 기여하는 측면이 있음
- 최근 들어 경주시 농공단지의 증가는 없으나, 일반산업단지는 경상북도에서도 제일 많이 조성되고 있음
 - 포항, 울산의 철강, 자동차, 조선, 기타장비제조업 등의 산업수요에 대한 증가와 인근지역과 가까운 거리의 물류생산 연동성 및 풍부한 근로자의 인적 인프라 보유 등으로 소규모 산업단지 조성

② 부정적 영향

- 산업단지 수요가 매년 급증하면서 이를 위한 기반시설(도로, 용수, 하수 등)부족과 촌락지역 인근 개발로 인한 정주여건의 환경적인 문제 등 야기
 - 집단화된 산업단지가 취락지역 주변에 집중되면서 기존 취락지의 환경, 교통, 농사 등 정주여건이 다소 저해되며, 이주요청 등 주민 민원 발생
 - 산업단지 조성 공사 시에 따른 우수유입으로 하부 농경지의 농산물 성장을 방해하고, 산업단지 인근지역에 친환경 농산물의 이미지를 저하시킴
- 도시경관의 저해와 종사자 근무환경 열악
 - 구릉지 개발과 차폐녹지 미비로 국도변에서 바라보는 경관이 악화됨
 - 소규모로 인한 규모의 집적부족으로 초기 근무환경에 필요한 편익시설의 입주자 늦어짐에 따라 종사자 불편 초래

(5) 정책개선방안

□ 입지특성에 따른 개선방안

- 소규모 산업단지는 기반시설이 부족한 단독형태의 개발은 지양하고, 산업단지의 집적화를 통해 정보 및 지식공유를 통한 시너지효과를 도모할 수 있도록 산업단지 클러스터 형성 유도
- 구릉지에 산업단지를 조성할 경우, 법적 기준으로 판단할 때 사면이 녹지의 기능을 하는 것이 가능하지만, 사면은 조경녹지가 아니므로, 근로자가 직접 활용할 수 있는 녹지설치를 위해 관리기준 설정 필요
- 공원·녹지시설은 법적기준에 따라 5.0~7.5%이내로 설치하도록 되어있지만, 공원·녹지는 근로자가 이용할 수 있는 평탄지·산업단지 중심지에 설치하는 것이 필요

□ 진입도로 특성에 따른 개선방안

- 주진입도로는 최초 산업단지 개발 이후 교통정체가 일어나지 않도록 추가 산업단지의 누적교통량을 반영하여 조성 필요
- 국도 및 지방도 등의 기존 도로를 확장시켜 진입도로로 이용하는 경우에는 가·감속 시설 설치를 통해 단지로의 진출입이 원활하도록 계획
- 단지 내 도로는 교통난을 완화하고 원활한 교통소통을 위해 루프형과 회전교차로 등 내부순환형의 도로망계획이 필요하며, 재해관리차원의 대책마련도 중요함
- 단지 내의 도로는 원칙적으로 순환형 도로를 기준으로 하고, 부득이하게 T자형, I자형일 경우, 쿨데삭형(Cul-De-Sac), 회전교차로 등 적극 반영

□ 시행자의 단지계획역량 강화방안

- 설계자의 개인적 재량 및 전문능력에 따라 단지 내 계획이 결정되는 경향이 있으므로, 객관적인 단지 내 계획을 위한 행정지도, 기본방향에 대하여 지침 등 개선방안 필요

3. 소결

□ 소규모 일반산업단지를 세부규모별로 입주업체, 토지용도, 업종, 종사자 등의 특성을 분석한 결과는 다음과 같음

- 소규모 산업단지의 토지용도변경은 관리지역과 자연녹지지역, 농림지역순으로 많이 이루어지며, 지목상 임야에 대한 전용비율이 높음
- 소규모 산업단지 지정시 가장저렴한 토지(임야 등)를 공장용지로 전용함으로써 토지가치 상승이 크기 때문에 소규모 산업단지 지정을 토지 자본축적의 한 형태로 활용할 소지가 있음
- 소규모 산업단지 입주업체 비중은 10인이상업체가 입주한 산업단지 비율이 가장 높으나, 규모별로 10만㎡이하 산업단지에서는 5인이하업체가 입주한 산업단지 비율이 증가함
- 업종특성을 살펴보면, 6만㎡미만 산업단지에서는 환경오염을 유발할 수 있는 업종이 타 규모에 비해 높은 비율로 나타남
- 단독 실수요업체가 선호하는 산업단지는 소기업, 중기업이 경우 6만㎡미만, 중기업, 대기업의 경우 6만㎡~10만㎡미만으로 나타남
- 6만㎡미만 산업단지 중 수도권에 입지하는 산업단지는 관리지역에, 비수도권에 입지하는 산업단지는 관리지역과 자연녹지지역에 주로 조성되고 있음

표 4-30 소규모 일반산업단지 규모별 특성 종합

구분	입주 업체	업종	종사자	업체 유형	입주 형태	토지이용변경	
						용도	지목
소규모 산업단지 전체	<ul style="list-style-type: none"> •10개 이상 입주업체 비율이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> •비제조업보다는 제조업 위주 •금속가공, 기타 기계 및 장비, 섬유제품 등 	<ul style="list-style-type: none"> •100인 이상 산업단지는 전체 80% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> •소기업이 90% 차지 	<ul style="list-style-type: none"> •분양, 임대, 양도 양수 순 	<ul style="list-style-type: none"> •관리지역, 도시지역 중 자연녹지지역, 농림지역, 공업지역 순 •수도권은 비수도권에 비해 농림지역 전용 비율이 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> •임야, 답, 전순(평균공시지가 낮은 순) •수도권은 비수도권에 비해 임야 전용 비율이 낮음
6만㎡ 미만	-	<ul style="list-style-type: none"> •식료품, 고무제품 및 플라스틱, 화학물질 등 폐수, 대기환경오염 관리업종이 대부분 	<ul style="list-style-type: none"> •30인~50인 미만 산업단지 비율이 높음(단독업체, 소수업체 포함) 	-	-	<ul style="list-style-type: none"> •관리지역 변경비율이 전체평균보다 높음 •수도권 관리지역 변경비율이 50%이상 	<ul style="list-style-type: none"> •임야 다음으로 답보다 전의 전용비율이 높음
6만㎡~10만㎡ 미만	<ul style="list-style-type: none"> •5개미만 업체 비율이 가장 높음(단독 또는 소수 실수요 개발주체 선호규모) 	-	-	<ul style="list-style-type: none"> •중기업 비율이 높음(단독업체 조성규모) 	<ul style="list-style-type: none"> •양수양도 비율이 낮음(단독업체 조성 후 지속적 가동) 	<ul style="list-style-type: none"> •관리지역 변경비율이 전체평균보다 높음 •수도권 관리지역 변경비율이 60%이상 	-
10만㎡~15만㎡ 미만	<ul style="list-style-type: none"> •5개미만 업체 10%불과, 10개이상 입주업체 비율이 전체 평균보다 높음 	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> •도시지역 변경비율이 50% 이상임 •자연녹지지역 변경비율이 가장 높음 •수도권 자연녹지지역 변경비율이 50%이상 	<ul style="list-style-type: none"> •수도권의 경우 임야보다도 답의 전용비율이 더 높음

자료: 저자 작성

- 경기도와 경주지역의 소규모 산업단지 실태조사 결과 입지, 교통 및 환경인프라, 근무여건 등에 있어 문제점이 도출됨
 - 산업단지 조성 후 충분한 녹지공간을 형성하지 않아 주변경관과 불일치하고, 산업단지의 개발 후 연속적인 구릉지 개발을 야기시킴
 - 산업단지 진출입을 위해 조성한 최소폭원의 진입도로나 산업단지가 접하고 있는 국도·지방도 등에 개별입지공장의 통행차량이 추가되어 차량의 교차통행이 어려움
 - 내부 도로망구조가 I자형 또는 T자형의 막다른 골목길, 루프형 등으로 진출입이 구분되지 않은 한방향 도로망 구조로인해 재해시 소방도로 접근제약 등 위험 관리에 문제가 있음
 - 소규모로 인해 생활편의시설이 다소 부재하여 해당 산업단지내 종사자들 이용에 불편을 야기함
 - 사업시행자의 사업성 및 실수요자의 필요에 의해 최소화된 규모로 산업단지를 조성하기 때문에 개발 이후 인프라부족 등 난개발 초래
 - 소규모 산업단지의 내부는 주차공간이 부족하여 진입도로나 내부도로에 주차된 차량으로 혼잡하여 통행에 불편 야기

CHAPTER 5

정책 개선방안

01 소규모 산업단지 관리 기본방향	111
02 정책 개선방안	113

1. 소규모 산업단지 관리 기본방향

- 소규모 산업단지는 민간실수요 산업단지 확대정책, 산업단지 적기공급을 위한 절차간소화 등 정책적요인과 소규모로 인한 토지확보용이성, 수요확보의 불확실성에 대한 위험관리 등 사업성요인에 의해 공급이 확대되고 있음
 - 지역내 산업수요에 적재적소로 대응하고, 지역투자 및 일자리 창출로 인한 지역경제 활성화에 기여
 - 무분별한 개별공장의 유발수요를 소규모로 조성된 산업단지로 유도함으로써 계획적 도시개발 가능

- 그러나, 소규모로 인해 법적기준인 환경, 교통평가 적용에 있어 상대적으로 자유롭고, 개별공장과 유사하게 점적인 형태로 비도시지역에 입지함으로써 또 다른 난개발 문제를 발생시킴
 - 단독적으로 임야 또는 전, 답에 입지하는 소규모 산업단지의 경우 개별공장에 비해 주변지역에 교통 및 환경 등에 미치는 영향이 큼
 - 비도시지역에 소규모로 새로운 산업단지가 조성됨으로써 토지이용의 변화와 함께 개별공장 또는 유사 산업단지가 포도송이처럼 연접개발되고, 그로인해 기반시설 인프라가 부족해지는 난개발을 초래함
 - 일부 소규모 산업단지의 경우 단독업체가 조성한 실수요 산업단지로 단독 또는 소수의 업체만이 산업단지에 입주함에 따라 민간기업의 생산활동을 지원하는 계획적 산업단지의 공공적 성격이 몇몇 업체의 자산축적, 세제혜택 등의 수단으로 활용될 소지가 있음

- 또한 소규모 산업단지의 점적이고 분산적인 개발형태는 산업단지 본연의 목적인 클러스터구축을 저해하고, 도시계획적 관리를 어렵게 만듦
- 소규모 산업단지의 농지 또는 산지 전용을 통한 개발로 향후 미래에 활용될 가용지가 무계획적으로 소진됨

□ 소규모 산업단지의 긍정적 영향을 유지하면서, 부정적 요인을 해소하기 위해서는 소규모 산업단지에 적합한 관리방안 마련이 필요함

- 소규모 산업단지는 주로 민간이 개발하는 형태에서 많이 나타나는데, 규모제한 등을 통한 규제는 오히려 풍선효과와 같이 민간이 필요로 하는 수요가 개별공장 등 다른 형태로 전이될 소지가 있으므로 규제 보다는 관리측면에서 접근할 필요가 있음
- 소규모 산업단지도 산업입지정책의 한 부분으로 인식하고 개념정립, 문제점 진단 등을 추진해야함
- 기존 소규모 산업단지에 대한 환경피해, 주민갈등 등 모니터링을 강화할 필요가 있음
- 소규모 산업단지 지정시 입지기준 등을 포함한 가이드라인을 수립하여 신규 산업단지의 수급조절에 활용함
- 소규모 산업단지의 세부규모별 특성을 감안하여 환경, 교통, 편익시설 등 설치 기준 적정화 방안 마련
- 개별공장을 산업단지로 유도하기 위한 소규모 산업단지의 순기능을 강화할 수 있도록 지원방안 마련

2. 정책 개선방안

1) 소규모 산업단지 개념정립

- 소규모 산업단지 문제점 해소와 관리방안 마련을 위해서는 현재까지 구체적인 개념이 잡혀있지 않은 소규모 산업단지에 대한 개념 및 범위 설정이 필요
 - 소규모 산업단지 문제점을 언급하고 있는 주요 보도자료(언론 등)에 따르면 수도권외의 경우 6만㎡이하, 비수도권 지역에서는 10만㎡이하로 인식
 - 다른 한편으로 산업단지 지정규모 보다는 단독업체만 입주하여 가동중인 일명 나홀로 산업단지에 대해 문제점을 제기하기도 함
 - 정책상으로 수도권정비법에 의해 자연보전권역 6만㎡이하 규모로 산업단지 공급을 제한하고 있으므로 소규모 산업단지 범위로 고려 가능
 - 기존 산업단지 공급현황에서 중위수 값은 20만㎡규모이고, 20만㎡미만의 산업단지 중 10만~15만㎡산업단지가 가장많이 분포하고 있음
 - 산업단지 관련법령에서는 환경영향평가 대상제외 산업단지를 15만㎡미만으로 규정하고 있고, 교통영향평가 제외 대상은 20만㎡미만임으로 소규모 산업단지의 환경, 교통문제 대응을 위해 고려가능한 규모임

- 본 연구에서는 환경영향평가 및 협의대상에서 제외되어 상대적으로 환경성 사전 검토에서 자유로운 산업단지 규모인 15만㎡미만 산업단지를 소규모 산업단지로 설정함
 - 15만㎡미만 산업단지는 환경영향평가 뿐만 아니라 교통영향평가, 에너지사용 수립계획 제외 산업단지로 상대적으로 주변환경에 미치는 영향을 사전에 검토할 법적·제도적 장치가 미비함
 - 상기에서 분석한 일반산업단지 지정규모 15만㎡ 정도 산업단지에는 입주업체가 최대 75개 이고, 종사자도 1천명을 넘는 산업단지도 포함됨으로 일괄적으로 15만㎡미만을 소규모 산업단지로 규정하여 접근하기에는 한계가 따름

- 그러므로 좀더 세분화된 규모로 소규모 산업단지 범위 설정이 필요하며, 본 연구에서 제시한 6만㎡미만, 6만㎡~10만㎡미만, 10만㎡~15만㎡미만으로 범위설정이 가능함

□ 소규모 산업단지 관리를 위해 정책적으로 도입할 수 있는 적정 규모 대안은 ① 15만㎡미만 산업단지와 ② 10만㎡미만 산업단지 등 두가지로 제안함

- 15만㎡미만 산업단지는 환경, 교통 등 주변환경에 미치는 영향을 산업단지 지정전에 검토할 수 제도적 장치가 부재한 반면, 대단위로 조성된 산업단지와 유사한 생산업체 집적이 가능한 규모로 소규모로만 한정하여 관리하기에는 한계도 있음
- 10만㎡미만 산업단지는 10만㎡~15만㎡미만 산업단지보다 토지이용변화에 있어 비도시지역인 관리지역과 농림지역의 변경과 산지를 포함한 임야의 지목 변경이 상대적으로 높음
- 또한, 업체수도 1개 단독업체를 포함하여 5개 미만의 소수의 업체가 입주한 비율이 높기 때문에 정책적 관리규모로 적합할 수 있음
- 다만, 현재까지 공급된 10만㎡미만의 일반산업단지의 경우 수도권(경기도)에 집중하고 있으므로 수도권에 한정된 소규모 산업단지 정책규모로 인식될 수 있음

2) 소규모 산업단지 입지기준 마련

□ 소규모 산업단지의 토지용도변경은 관리지역과 자연녹지지역, 농림지역순으로 많이 이루어지며, 지목상 임야에 대한 전용비율이 높기 때문에 입지적 기준 마련을 통한 관리 필요

- 용도지역상 관리지역 또는 지목상 임야의 토지가 산업단지로 지정되어 공업지역과 공장용지로 토지이용변경이 발생되면 토지가치상승에 대한 이익이 극대화됨
- 용도별, 지목별 평균 표준지 공시지가를 보면, 관리지역 및 임야의 가격이 현저히 낮으며, 산업단지로 개발되어 공업지역과 공장용지로 토지이용이 변경될 경우 5~10배정도의 토지가치 상승이 수반됨

- 소규모 산업단지의 토지수용 및 인허가 절차(민원해결, 각종영향검토제외 등)가 대규모 산업단지 조성보다는 상대적으로 용이함으로 소규모 산업단지 개발을 통해 자산축적의 수단으로 활용될 소지가 있음
- 그러므로 소규모 산업단지 입지에 대한 현황분석을 토대로 입지기준을 마련하여 관리할 필요가 있음

표 5-1 수도권 용도지역별 평균 표준지 공시지가 비교(2015)

구분		표준지 공시지가 평균가격(원)
공업지역	일반공업지역	873,643
	준공업지역	1,629,925
	전용공업지역	611,000
녹지지역	자연녹지지역	424,820
	생산녹지지역	354,318
	보전녹지지역	293,500
관리지역	계획관리지역	286,395
	생산관리지역	208,922
	보전관리지역	194,214

자료 : 행정자치부, 공공데이터포털. <http://www.data.go.kr>.

표 5-2 수도권 용도지역/지목별 평균 표준지 공시지가 비교(2015)

구분	표준지 공시지가 평균가격(원)				
	대지	공장용지	전	답	임야
개발제한구역	935,430	623,464	200,361	157,590	33,194
계획관리지역	238,893	286,395	98,094	85,155	49,120
자연녹지지역	552,658	424,820	195,384	182,157	76,042

자료 : 행정자치부, 공공데이터포털. <http://www.data.go.kr>.

- 소규모 산업단지에 대한 입지기준은 민간투자촉진을 저해하지 않고, 향후 미래 가용지의 계획적 관리와 확보차원에서 접근하는 것이 바람직함
 - 현행 산업단지의 입지기준은 별도로 제시되어 있지 않으며, 다만 산업단지 지정시 종합적으로 검토하여 적정입지를 선정하도록 되어 있으나, 구체적인 기준은 아님

- 산업단지개발 입지수요 및 공급가격 수준고려
- 공업용수·도로·철도·항만·전력·통신·폐기물처리시설 및 하폐수처리시설 등 기반시설 확보 용이성
- 근로자 주택건설 및 배후도시 여건고려
- 지역환경 및 자연생태계에 미치는 영향과 부존 문화재에 대한 피해 여부
- 국토종합계획·산업집적활성화기본계획·산업입지수급계획·지역개발계획·광역도시계획·도시·군계획·국가물류기본계획 등 관련계획 및 도로·광역상수도·하수도 등 기반시설 건설계획과의 연계성 여부
- 「한강수계법」, 「낙동강수계법」, 「금강수계법」, 「영산강·섬진강수계법」에서 정하는 오염총량 관리기본계획 및 시행계획과의 부합성 여부
- 개별공장입지의 선정기준과 부합성 여부

자료: 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제7조, 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조제8호 참조

- 소규모 산업단지의 입지유형 중 단독형의 경우 주변 경관과의 부조화, 포도송이형 연접개발로 교통 및 환경관련 인프라 부족문제 유발, 주차 및 편익시설 미비 등을 초래
- 주변여건, 토지용도 및 지목의 편입비율 등을 고려하여 소규모 일반산업단지 지정 주체인 시도에서 관리할 수 있는 입지기준 마련이 필요
 - 지역별, 상황별 특성이 있으므로 가능입지의 나열보다는 개별입지기준 등에서 처럼 네거티브 방식 적용. 예를 들어 생산관리지역 편입비율제한등을 고려해 볼 수 있음
 - 준산업단지의 경우 생산·보전관리지역 편입비율을 10만㎡이하의 경우 20%이하, 10만㎡초과의 경우 10% 이내로 허용하고 있으므로 소규모 산업단지의 경우도 생산·보전관리지역의 편입기준을 더 낮추거나, 편입자체를 제한 할 필요가 있음

- 6만㎡미만 소규모 일반산업단지의 경우 폐수 및 대기오염 배출 업종이 다수 입주하고 있으므로 폐수배출시설 또는 대기오염배출시설 중 화학물질 및 고부제품 제조업 등에 한해서는 입주업종비율을 50%미만으로 제한할 수 있음

□ 난개발을 유발하는 단독형 소규모 산업단지의 경우 환경, 교통 등 기반시설 확보를 유도하기 위한 입지기준 항목 적용

- 이를 위해 현행 15만㎡미만 산업단지에만 적용되는 전략환경영향평가항목을 강화하여 적용할 필요가 있음
- 환경영향평가 항목 중 토지이용, 친환경 자원순환, 소음진동 등을 준용하여 소규모 산업단지의 환경관리 강화
- 소규모 산업단지만을 대상으로 전략환경영향평가 항목의 유연한 적용이 어렵다면 개발부담금을 활용한 대안도 고려해 볼 수 있음
- 중대규모(15만㎡이상) 산업단지의 경우 환경영향평가 대상사업으로 환경관리를 위한 비용이 소규모 산업단지에 비해 더 많이 소요됨
- 현행 개발이익 환수에 관한 법률 제7조의 2(개발부담금 감면에 대한 임시특례)에서는 한시적으로 2015년 7월 15일부터 2018년 6월30일까지 인가받은 산업단지개발사업의 개발부담금을 제외(수도권 50%감면)
- 중대규모 산업단지에 비해 소규모 산업단지는 상대적으로 환경, 교통 등 인프라 시설 설치가 법적 최소기준에만 부합할 뿐 부족함으로 해당 개발이익을 활용한 기반시설 환경개선을 도모하기 위해 개발부담금 부과 검토
- 그러나, 개발부담금의 부과는 규제완화를 통한 산업단지 활성화기조를 저해할 소지가 있으므로 신중한 접근이 필요함

3) 소규모 산업단지 관리지침 항목의 통합지침¹⁹⁾ 추가

- 소규모 산업단지 관리지침은 기존 소규모 산업단지의 계획적요소 대한 문제해결을 위한 방향으로 검토
 - 환경, 교통 등 법적 최소기준을 만족하는 기존의 소규모 산업단지 조성은 개별공장 및 또 다른 소규모 산업단지의 연접 등에 따라 인프라 부족의 문제를 야기시킴
 - 진입도로 협소로 교통혼잡 유발, 단지내 도로변 주차로 인한 내부차량통행 지장, 편익시설 미비로 근무여건 열악, 비활용 녹지(사면녹지)로 공공녹지 부족 등

- 소규모 산업단지의 경우 환경 및 교통영향 검토기준을 현행 사전평가보다는 강화하여 환경 및 교통영향을 최소화 할 수 있는 관리지침 마련
 - 산업입지의 개발에 관한 통합지침에 명시된 단지계획적 요소항목(공공녹지·도로·철도 및 환경기초시설)을 검토하여 소규모 산업단지 특성을 고려한 관리지침 내용 보완 및 추가 필요
 - 환경기초시설의 경우 타 법령에 따라 폐수종말처리장 및 폐기물처리시설설치를 의무화 하고 있으나, 인근지역의 개별공장 및 산업단지의 종합적 용량 등을 고려한 환경오염처리 수준은 아니기 때문에 소규모 산업단지 개발시 종합적 환경용량을 고려한 환경계획 수립 의무화
 - 주진입도로 설치는 소규모 단지의 경우(3만㎡이상 개발행위허가지침)법적 기준 도로 폭원(8m이상, 도로법상의 시·군도, 국도)인 8m도로조성이 일반적이거나, 주변 마을의 공공이용 및 인근 공장의 누적교통량 등을 반영하지 못하는 측면이 있으므로 이를 고려하여 여건에 부합하도록 도로폭원의 상향(예_12m~15m 이상) 검토
 - 내부도로망 기준은 100만㎡미만의 경우 8%이상을 충족하도록 되어 있을뿐 도로망구조에 대한 언급은 없음. 소규모 산업단지의 경우 내부도로망구조가 I자형 또는 T자형의 막다른 골목길과 루프형 등이 대부분으로 진출입이 없는 한

19) 산업입지의 개발에 관한 통합지침임

방향 도로망 구조 때문에 재해시 소방도로 접근제약 등 위험발생소지가 있으므로 재해차원에서 대피로 확보방안 마련필요

- 근로자 및 이용자 주차편의를 위해 공영주차장 검토를 의무화 하고 있으나, 설치는 강제조항이 아니고, 특히 소규모 산업단지의 경우 단지내 도로변 노상 주차가 일반화 되어 있는 상황임으로 일정 면적의 주차장 용지 확보기준을 적용할 필요가 있음
- 소규모 산업단지는 비교적 편익시설 확보가 가능한 대단위 산업단지에 비해 편익시설이 부족함으로 산업단지 지정시 편익시설 확보를 의무화 하고, 주변 산업단지와 연계하여 활용할 수 있는 방안마련
- 구릉지인 산지개발 시 직접이용할 수 없는 사면녹지를 법적녹지(기준 5.0~7.5%이내)기준내에 포함하여 조성함으로써 공공녹지환경이 열악해짐. 전체 녹지율의 60%이상이 사면녹지일 경우 녹지율을 상향할 수 있는 기준을 강화하여 편입비율을 50%이상으로 낮출 필요가 있음

표 5-3 소규모 산업단지 관리지침(안)

구분	통합지침 현행 (제14조 공공녹지·도로·철도 및 환경기초시설)	소규모 산업단지 관리지침 항목 및 내용
환경기초시설	• 환경부 협의시 합동실사단구성을 통해 녹지율 상향조정	• (항목추가) 소규모 산업단지 개발시 중대규모 산업단지에 준하는 환경관리계획 수립
주입도로	• 소규모 단지의 경우(3만㎡이상 개발행위허가지침) 진입도로 법적 기준은 도로 폭원 8m이상임(도로법상의 시·군도, 국도)	• (항목추가)소규모 산업단지 진입도로 설치시 주변 교통량의 종합적으로 고려하여 폭원확보(12~15m)
편익시설 확보	• 없음	• (항목추가)소규모 산업단지 편익시설 확보를 의무화 하고, 주변 산업단지와 연계하여 활용할 수 있는 방안 마련
주차장	• 공영주차장 건설 검토 의무화	• (예외)소규모 산업단지의 경우 공영주차장 설치를 의무화, 세부면적기준 제시
단지내도로	• 단지내 간선도로의 폭은 원칙적으로 화물자동차의 통행에 불편이 없도록 15미터 이상 확보	• (항목추가)소규모 산업단지 내부도로 계획시 진출입이 없는 한 방향 도로망계획의 경우 재해차원에서 대피로 확보방안 마련
녹지율 확보	• 사면녹지를 법적기준(5.0~7.5% 이내)에 포함 • 사면녹지 비율이 전체 녹지의 60%를 초과하는 경우 기준녹지에 추가 2%적용	• (예외)소규모 산업단지의 경우 사면녹지 비율은 전체 녹지의 50%를 초과하는 경우 적용

자료: 저자 작성

4) 소규모 산업단지 수요검증 체계화 및 분기별 동향파악

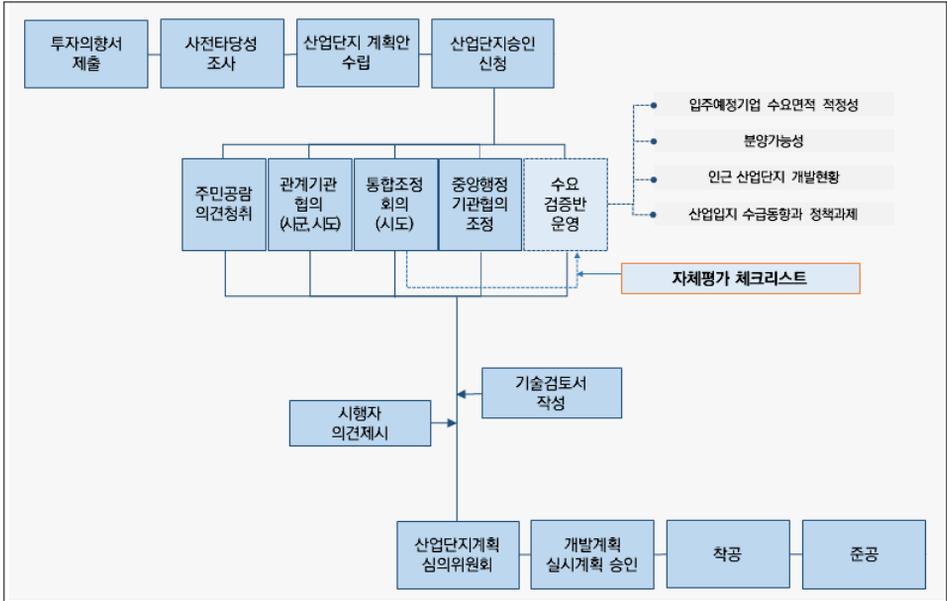
- 소규모 산업단지의 수급관리를 위해 지속적인 모니터링과 소규모 산업단지에 특화된 검증시스템의 적용이 필요함

- 기존 산업단지 수급관리를 위해 정책적으로 추진하고 있는 수요검증시스템을 소규모 산업단지에 적용
 - 기존 산업단지 신규지정시 시·도 자체적으로 실현가능성을 검증하도록 체크리스트 작성을 유도하고 있음(사업시행자적정성, 재원확보 가능성, 수요확보 가능성, 토지확보용이성, 기반시설 지원필요성)
 - 실현가능성 수요검증은 좀더 구체적으로는 입지적 타당성 검토를 위해 지역산업 입지 수급실태, 기반시설 확보가능성, 토지이용규제 등을 검토하고, 사업규모의 적정성, 민원발생가능성 등도 평가항목으로 활용
 - 소규모 산업단지의 경우 입지기준, 토지이용변경비율 등을 입지적 타당성항목에 추가하여 수요검증을 할 필요가 있음
 - 또한 입주업체수 및 업종 등에 대해 소규모 산업단지 특성 부합여부 및 향후 개발여건 대응을 위한 조치계획 등도 검증항목으로 고려해 볼 수 있음

- 분기별로 산업입지정책심의회에서 산업입지 수급동향 파악시 소규모 산업단지 동향에 대한 추가적이고 면밀한 검토와 모니터링 필요
 - 현행 산업입지 정책동향의 주요내용은 ① 개별입지 공급현황, ② 산업단지 지정 및 개발·분양 현황, ③ 산업입지 수급 실태(신규지정현황, 공급가능면적추이, 소규모 산업단지 동향), ④ 산업입지 정책과제임
 - 현행 산업입지 정책동향에서는 소규모 산업단지에 대해 6만㎡이하의 산업단지만을 대상으로 수도권권과 비수도권의 공급현황정도를 제시하고 있음
 - 소규모 산업단지의 지역별, 유형별, 주체별 현황과 업체수, 토지이용변화, 업종 등 개발실태에 대해 구체적으로 분석하고 이에 관한 정책과제 등을 도출함으로써 정책관리방안 마련에 도움을 줄 수 있음

- 분기별로 지속적으로 모니터링한 소규모 산업단지의 실태분석 결과는 DB로 구축되어 향후 소규모 산업단지의 맞춤형 관리방안에 적용 가능함

그림 5-1 소규모 산업단지 수요검증 및 동향파악 적용절차



자료: 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」 절차를 참조하여 저자 작성

CHAPTER 6

결론 및 향후 과제

01 결론	125
02 향후과제	126

결론 및 향후 과제

1. 결론

- 소규모 산업단지는 민간실수요 산업단지 확대정책, 토지확보용이성, 수요확보의 불확실성에 대한 위험관리 등에 따라 공급이 지속적으로 확대
- 소규모 산업단지에 대해 환경훼손, 기반시설 부족 등 난개발을 유발하고, 단독·소수업체에 대한 특혜시비, 지역산업 클러스터 구축을 저해한다는 문제점 제기
- 본 연구에서는 소규모 산업단지의 문제점을 해소하고, 적정한 민간개발을 유도하고자 소규모 산업단지를 대상으로 실태 및 특성분석을 통한 관리방안 마련
 - 소규모 산업단지를 정책적 관리대상으로 끌어들이기 위해 소규모 산업단지의 규모 범위 대안을 ① 15만㎡미만 산업단지, ② 10만㎡미만 산업단지 두가지로 제안
 - 환경 및 교통영향 검토기준을 현행 사전평가보다는 강화하여 환경 및 교통영향을 최소화 할 수 있는 관리지침 마련
 - 대규모 산업단지에 비해 소규모 산업단지는 상대적으로 환경, 교통 등 인프라 시설 설치가 부족하고, 단독 또는 소수 업체만의 자산축적결과를 초래할 소지가 있으므로, 해당 개발이익을 활용하여 기반시설 환경개선을 도모하도록 제안함
 - 또한 환경기초시설, 주민입도로, 단지내도로, 주차장, 편의시설, 녹지율 등과 관련해 소규모 산업단지 관리를 위한 세부기준을 제시함
 - 입지기준, 토지이용변경비율, 업종 등 소규모 산업단지 지정시 실현가능성 검증항목 제시

- 소규모 산업단지 입지유형, 업종 등 다양한 공급동향에 대한 지속적이고 추가적인 분석과 모니터링을 제안함

2. 향후과제

- 소규모 산업단지의 개념을 정리하고, 현황 및 실태조사를 통해 문제점을 파악하여 정책적 관리방안을 제안함으로써 새로운 산업단지 관리대상을 제시하는데 의의가 있음
 - 산업단지의 과잉공급, 미개발, 미분양문제 등이 현재시점에서 정책적으로 고려해야할 사항인데 비해 소규모 산업단지에 대해서는 아직까지 정책적 관리의 필요성이 부각되지 않음
 - 그러나, 지속적인 산업단지의 소규모화는 현실적으로 나타나는 현상이며, 소규모 산업단지의 문제점 또한 점차적으로 제기되고 있는 상황임
 - 이러한 상황에서 선제적으로 소규모 산업단지에 대한 실태 및 현황분석을 통해 문제점 진단과 정책적 과제제안 제시는 나름의 의미가 있음
- 그러나 민간개발이 주로 이루어지는 일반산업단지만을 대상으로 하여 소규모 산업단지(15만㎡미만) 중 가장 많은 비중을 차지하는 농공단지에 대한 분석이 이루어지지 않아 구체적 정책과제 제시에는 한계가 따름
 - 농공단지의 경우도 일반산업단지와 크게 다르지 않은 유사한 제조업종이 입주하는 산업단지로 주변 농가 피해 등 환경 및 교통관련 문제가 있음
- 또한, 환경처리용량, 폐수발생량·처리비용, 폐기물사용량·사용금액 등 환경기초 데이터 부재로 주변에 대한 환경영향 등을 구체적으로 파악하기가 어려워 실태조사 및 민원 등에 의존한 한계가 있음
- 향후 소규모 산업단지 관리를 위해서는 지역별로 특성을 반영한 구체적 입지기준 마련과, 환경영향피해를 최소화하기 위한 사전평가항목 도출이 필요

【인용문헌】

- 강호제. 2014. 창조경제 시대의 비도시지역 산업입지전략. 국토정책 Brief 제487. 국토교통부. 2015. 산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안 연구 : 22, 27.
- 박영철. 2006. 소규모 산업단지의 활성화 방안. 지역경제, 산업연구원. 2006년 3월 : 6~24.
- 안병도, 임종인, 손창국, 이영건, 민주희, 한진, 김양희, 허현. 2014. 통계로 본 한국의 산업단지 10년 2003~2013. 대구: 한국산업단지공단 산업입지연구소 : 21.
- 장철순. 2011. 최근의 산업단지 동향과 정책과제. 국토정책 Brief 제337호.
- 조혜영, 박종배, 김래현. 2015. 지역별 산업입지 수급실태 분석 및 시사점 연구. 대구: 한국산업단지공단.
- 한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료).
- 한국산업단지공단. 2015. 2015 한국산업단지총람. 대구: 한국산업단지공단.
- 한국산업단지공단. 2016. 2016 산업입지요람 : 30.
- 경기도 부동산포털, <http://gris.gg.go.kr/index.do> (2016년 8월 9일 검색).
- 경북일보. 2012. 경주 산업단지 인허가 간소화 부작용 속출. 10월 24일. http://www.kyongbuk.co.kr/main/news/news_content.php?id=600891

&news_area=110&news_divide=&news_local=11&effect=4 (2016년 10월 17일 검색).

네이버 지도. <http://map.naver.com> (2016년 8월 9일 검색).

다음 지도. <http://map.daum.net> (2016년 8월 12일, 9월 29일 검색).

매일경제. 2015. 우후죽순 ‘나홀로 산단’ 전국 90개. 1월 28일.
<http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2015&no=91767> (2016년 10월 17일 검색).

이뉴스투데이. 2015. 이천시, 소규모 산업단지 조성에 심혈. 11월 17일.
<http://www.ewestoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=438739>
(2016년 10월 17일 검색).

한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2016년 1분기. <http://www.industryland.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일).

【 관련문헌 】

국토교통부. 2015. 산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안 연구.

국토연구원 산업입지정보센터. 2015년 4분기 산업입지동향. 안양: 국토연구원.

김동근, 김상조, 김성수, 이병재, 구형수, 이태웅. 2014. 도시계획 규제방식 전환에 대응하기 위한 비도시지역 개발행위허가에 관한 연구. 안양: 국토연구원.

김은란, 김상조, 박세훈, 박근현. 2013. 비시가화지역 성장관리제도 효율적 운영방안 연구. 안양: 국토연구원.

박종배, 한원미, 최재경, 공보경, 김현서, 강혜정, 김광국, 이경아. 2016. 산업단지 업종변화 추이와 업종고도화 방향Ⅱ-주요 국가산업단지를 중심으로-. 대구: 한국산업단지공단 산업입지연구소.

오영준, 오명택, 이경주. 2015. 충청남도 제조업 개별입지 관리방안. 공주: 충남연구원.

- 이경주, 권일. 2012. 비도시지역의 공장 개별입지 난개발에 관한 실증적 분석. 한국 지역개발학회지 제24권 제5호: 145~160.
- 이성룡, 이외희, 김군수, 박성훈, 안화연. 2009. 공장 난개발의 원인과 대책. 서울: 경기개발연구원.
- 이외희, 임지현. 2016. 비시가화지역관리, 해법은? . 이슈&진단 NO. 247.
- 장철순. 2016. 최근의 산업단지 수급동향과 과제. 국토정책 Brief 제582호.
- 경기도, 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.gg.go.kr> (검색일 2016년 10월 21일)
- 경상북도, 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.gb.go.kr>(검색일 2016년 10월 21일)
- 국가통계포털(KOSIS) : <http://kosis.kr/>(검색일 2016년 10월 21일)
- 국토교통부, 국가공간정보통합포털(2013년 말 기준), <http://www.nsd.go.kr>(검색일 2016년 10월 21일)
- 국토교통부: <http://www.molit.go.kr/>. (검색일 2016년 10월 12일)
- 국토연구원. 산업입지정보시스템 DB(2015년말 기준), <http://www.industryland.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)
- 법제처 국가법령정보센터. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(법률 제13805호, 공포일 2016. 1. 19, 시행일 2016. 8. 12), <http://www.law.go.kr/lsSc.do?menuId=0&p1=&subMenu=1&nwYn=1§ion=&tabNo=&query=%EC%82%B0%EC%97%85%EC%9E%85%EC%A7%80%20%EB%B0%8F%20EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%97%90%20EA%B4%80%ED%95%9C%20%EB%B2%95%EB%A5%A0#undefined>(검색일 2016. 10. 12)
- _____. 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」(법률 제13433호, 공포일 2015. 7. 24, 시행일 2016. 1. 25), <http://www.law.go.kr/lsSc.do?menuId=0&p1=&subMenu=1&nwYn=1§ion=&tabNo=&query=>

%EC%82%B0%EC%97%85%EB%8B%A8%EC%A7%80%20%EC%9D%B8%E3%86%8D%ED%97%88%EA%B0%80%20%EC%A0%88%EC%B0%A8%20%EA%B0%84%EC%86%8C%ED%99%94%EB%A5%BC%20%EC%9C%84%ED%95%9C%20%ED%8A%B9%EB%A1%80%EB%B2%95#undefined(검색일 2016. 10. 12)

____. 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」(대통령령 제27472호, 공포일 2016. 8. 31, 시행일 2016. 9. 1), <http://www.law.go.kr/lsSc.do?menuId=0&subMenu=2&query=%EC%82%B0%EC%97%85%EC%9E%85%EC%A7%80#undefined>(검색일 2016. 10. 12)

____. 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」(국토교통부 고시 2016-133호, 환경부 고시 제 2016-64호, 공포일 2016. 3. 25, 시행일 2016. 3. 25), <http://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=1&query=%EC%82%B0%EC%97%85%EC%9E%85%EC%A7%80%20%EB%B0%8F%20%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%97%90%20%EA%B4%80%ED%95%9C%20%EB%B2%95%EB%A5%A0%20%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9#liBgcolor0>(검색일 2016. 10. 12.)

____. 「수도권정비계획법률 시행령」(대통령령 제26844호, 공포일 2015. 12. 31, 시행일 2015. 12. 31), <http://www.law.go.kr/lsSc.do?menuId=0&subMenu=2&query=%EC%82%B0%EC%97%85%EC%9E%85%EC%A7%80#undefined>(검색일 2016. 10. 12)

____. 「수도권정비계획법률」(법률 제12215호, 공포일 2014. 1. 7, 시행일 2015. 1. 1), <http://www.law.go.kr/lsSc.do?menuId=0&subMenu=2&query=%EC%82%B0%EC%97%85%EC%9E%85%EC%A7%80#undefined>(검색일 2016. 10. 12)

산업통상자원부: <http://www.motie.go.kr/>(검색일 2016년 10월 12일)

충청남도, 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.chungnam.go.kr/>(검색일 2016년 10월 21일)

충청북도, 한국토지정보시스템(KLIS, 2005년 말 기준), <http://www.klis.chungbuk.go.kr>(검색일 2016년 10월 21일)

한국산업단지공단, 공장설립온라인시스템(factory-on). 전국등록공장현황(2016년 6월 기준 내부자료). <http://www.femis.go.kr>(검색일 2016년 10월 5일)

한국산업단지공단. 산업단지현황조사 DB(2015년말 기준). <http://www.e-cluster.net>(검색일 2016년 10월 5일)

한국산업단지공단. 전국산업단지현황통계. 2015년 4분기. <http://www.industryland.or.kr/>(검색일 2016년 10월 5일)

행정자치부, 공공데이터포털 : <http://www.data.go.kr/>. (검색일 2016년 10월 5일)

Analysis of Small-Scale Industrial Complexes and Policy Improvement

Chang eungyo, Lee inhee

The supply of small-scale industrial complexes has been increasing. This trend was influenced by two aspects: One is policies to promote private development that guarantees demand and simplify industrial complexes development process. The other is that the developers recognize that land acquisition and risk management are relatively easy rather than large-scale industrial complexes development. Small-scale industrial complexes are causing unplanned development that they are destroying the environment for exclusion from environmental impact assessment and are located in a spot similar to an individual factory, not a complex. However it also has the advantage of responding to demand with rapid supply and contributing to regional economic revitalization.

It is necessary to create appropriate management methods for small-scale industrial complexes. That should be reviewed to maintain positive impacts and to eliminate negative impacts. By the end of 2015, 466 small-scale industrial complexes were supplied, 41.5% of total industrial complexes. In addition, the designated area of the small-scale industrial complexes reaches

48,088,000㎡, 3.4% of the total industrial complexes designated area.

Small-scale general industrial complexes have mostly been supplied by the private sector. They developed 117 of 159 small-scale industrial complexes, and the most supplied area was Gyeonggi Province, followed by Gyeongnam Province, Gyeongbuk Province, and Chungnam Province.

A survey of the characteristics of small-scale general industrial complexes revealed that the rate of unsold small-scale industrial land was only 3.4%, much lower than 6.4% of the general industrial complex. Also, 50% of small-scale general industrial complexes have less than five factories, and the development profits were high because of the high use ratio for low-cost forests. Especially, less than 60,000 ㎡, there were many factories that could cause environmental pollution.

As a result, the following policy considerations will be needed to properly manage small-scale industrial complexes

First, propose two alternatives for the scale of policy management of small-scale industrial complexes: scale of industrial complexes with less than 150,000 ㎡ or less than 100,000 ㎡.

Second, compared with large-scale industrial complexes, small-scale industrial complexes need to improve the infrastructure by utilizing development profits due to relatively lack of infrastructure facilities such as environment and transportation.

Third, the pre-evaluation criteria should be strengthened to reduce environmental and traffic impacts

Fourth, it is necessary to establish detailed criteria for small-scale industrial complexes in regard to infrastructure facilities, main entrance roads, parking lots, convenience facilities.

Fifth, when designating a new small-scale industrial complex, it is necessary to apply the items that can identify the feasibility including location standards.

Sixth, it is necessary to continuously monitor the supply trends related to the location's types and characteristic of small-scale industrial complexes.

소규모 산업단지 설문조사

안녕하십니까? 국토연구원은 국토자원의 효율적인 이용, 개발 및 보전에 관한 정책을 종합적으로 연구하는 국무총리실 산하 정부출연 연구기관입니다.

본 연구원에서는 「소규모 산업단지 실태분석 및 정책 개선방안」 연구를 수행하고 있습니다. 최근 증가추세인 소규모 산업단지의 개발실태를 파악하고, 소규모 산업단지의 문제점 등을 도출해, 향후 소규모 산업단지 관련 산업입지 수급관리 정책 개선 방안을 마련하고자 연구를 진행하고 있습니다.

이번 설문조사는 지역 산업단지관련 업무를 담당하는 공무원분들을 대상으로 소규모 산업단지 개발원인, 문제점, 정책개선사항 등을 조사하고, 이를 기반으로 향후 산업입지정책 추진이 현장과 동떨어지지 않고 실효성있게 운영되기 위한 정책 개선방안에 활용하고자 합니다.

조사과정에서 취득된 정보는 통계법 제33조 비밀의 보호 조항에 의거 비밀이 보장되며, 연구목적 이외에는 사용되지 않습니다.

2016. 5

국토연구원 국토계획·지역연구본부

산업입지연구센터

책임연구원 000 올림

I. 응답자 일반사항에 대한 설문입니다

1. 소 속 : () 광역·시·도 () 시·군·구
2. 담당 부서 : () 실·국과 () 팀
3. 직 위 : ① 과장 ② 계장 ③ 주무관 ④ 기타 ()
4. 업무 분야 : ① 산업 ② 도시 ③ 농업 ④ 경제(투자유치) ⑤ 기타()
5. 실무 경력 : ① 1년미만 ② 1~3년미만 ③ 3~5년미만 ④ 5~10년미만 ⑤ 10년이상

소규모 산업단지

- 현재까지 소규모 산업단지에 대한 명확한 개념이나 범위는 정해져 있지 않음
: 산업단지 지정규모는 일반산단 3만㎡이상, 도시첨단산단 1만㎡이상임
- 수도권의 경우 **자연보전권역내 6만㎡이하** 산업단지를 허용하고 있어 규모측면에서는 소규모산단의 면적기준이 될수 있으나, 타 사·도의 경우 동일적용 곤란
- 본 연구에서는 소규모 산업단지의 범위를 문헌 및 통계검토를 통해 다음과 같이 1차적으로 설정하고, 장·단점을 제시하여 설문조사시 이해를 돕고자 합니다.

(규모) 10만㎡미만 산업단지 또는 (업체수) 5개 미만 업체 입주

(장점) 소규모 개발로 민간수요확보 가능, 일자리 창출, 지역경제활성화 등

(단점) 무분별한 난개발(개별공장유사), 도시기반시설용량 부족, 환경오염초래 등

II. 소규모 산업단지 개발실태

(귀하가 속한 지자체(시·도, 시·군·구) 소규모 산업단지 개발을 염두해두시고 항목별로 해당란에 √ 또는 번호를 기입해 주십시오)

1. 소규모 산업단지 개발이 **바람직하다?**

- ① 전혀그렇지 않다 ② 그렇지 않다 ③ 보통이다 ④ 그렇다 ⑤ 매우 그렇다

2. 소규모 산업단지 신규개발이 확대되고 있는 이유는 무엇이라 생각하십니까?

중요한 순서대로 3개를 골라 주십시오 (1순위____, 2순위____, 3순위____)

- ① 민간실수요 산업단지 확대 정책(1~2개 실수요업체 산단지정)
- ② 개별입지 공장의 소규모 산단으로의 전환
- ③ 소규모 토지수용의 용이성
- ④ 경제 불확실성에 대한 위험관리차원으로 소규모 단계적 산단지정 추진
- ⑤ 소유토지를 활용한 부동산 가치 상승 목적 부합

3. 소규모 산업단지 개발의 장점은 무엇이라고 생각하십니까?

중요한 순서대로 3개를 골라 주십시오 (1순위____, 2순위____, 3순위____)

- ① 무분별한 개별공장의 계획적 산업단지로 유도 가능
- ② 지역 일자리 창출 및 경제 활성화에 기여
- ③ 환경처리시설 등 기반시설 설치로 인근 지역주민의 생활인프라 개선
- ④ 지식기반서비스 산업 등 산업구조개편에 따라 적기에 산업단지 공급 가능
- ⑤ 지역내 편중된 공장 및 산업공간의 균형적 개편에 기여(미개발지 소규모 개발)

4. 소규모 산업단지 신규개발의 단점(문제점)은 무엇이라고 생각하십니까?

중요한 순서대로 3개를 골라 주십시오 (1순위____, 2순위____, 3순위____)

- ① 민간개발주체의 소유토지를(1~2필지) 활용한 개인자산 축적
- ② 몇몇 실수요업체에 대한 세금(취득세 면제, 재산세 감면 등) 혜택으로 특혜시비
- ③ 산지, 농지 등 기존 자연경관 훼손으로 재해위험성 증가
- ④ 환경처리시설 미설치 등으로 환경오염 유발
- ⑤ 기존 농로 및 하수처리시설 공유 등으로 지역주민간 갈등
- ⑥ 지역내 미분양, 미개발 산단 고려없이 소규모 산업단지 지정승인

5. 소규모 산업단지 개발을 적정관리하기 위한 적합한 방안은 무엇이라고 생각하십니까?

중요한 순서대로 3개를 골라 주십시오 (1순위____, 2순위____, 3순위____)

- ① 세제혜택 등 산단 지원대상기준적용시 입주 업체수 제한 (예_5개 이상 업체 등)
- ② 소규모 산업단지 신규지정시 지자체 산업입지위원회 등에서 종합적 도시계획을 고려하여 지정여부를 결정할 수 있도록 정부차원의 가이드라인 수립
- ③ 소규모 산업단지 환경기초시설 및 도로인프라 설치 기준 강화
- ④ 단계적 개발 및 확장을 전제로 일몰형 소규모 산업단지 지정승인(예_10만㎡이상)
- ⑤ 지역주민과 상생하기위해 산단 지정시 주민의견수렴 절차 도입
- ⑥ 지역내 미분양, 미개발 산단을 종합검토하여 수요검증 강화

6. 소규모 산업단지의 적정 수급관리를 위해 위해 정부가 개선해야할 사항은 무엇이라고 생각하십니까? 제도개선, 지원 등 자유롭게 적어주세요

♥ 설문조사에 응답해주셔서 감사합니다.

경기도 소규모 산업단지 현황 (조성완료단지)

시군	단지명	지정 면적 (천㎡)	입주 업체	진입 도로	입지	지형	내부 도로망	주변개발 현황	주변지역 용도지역 현황	대상지 용도지역
가평군	목동	60	14	미개설	단독형	구릉지	I 자형	소규모 농가주택	계획, 생산관리, 농림지역	일반공업
김포시	통진 (편택)	34	1	미개설	단독형	구릉지	무	전원주택 단지	보전관리	일반공업
	울생	49	12	개설	개별입지 공장지역	구릉지	I 자형	개별입지 공장 다수	보전관리, 자연녹지, 농림	일반공업
	학운	56	30	미개설	개별입지 공장지역	평탄지	일반형	개별입지 공장 다수, 연접하여 산업단지 개발	계획관리, 농림, 일반공업	일반공업
	상마	79	39	개설	단독형	구릉지	내부 루프	인근에 개별입지 공장 일부	계획관리, 농림	일반공업
남양주시	진관	142	39	미개설	개별입지 공장지역	평탄지	내부 루프 & I자형	개별입지 공장 다수	자연녹지	일반공업
동두천시	상봉암	54	5	미개설	단독형	평탄지	I 자형	시가지 외곽, 시가지와 연계하여 하천변 개발	자연녹지, 2종일주	일반공업
수원시	수원 (2단지)	123	52	미개설	산업단지 연접	평탄지	일반형	1, 3 산업단지와 연계	생산녹지, 일반공업	일반공업
안성시	원곡	100	6	미개설	개별입지 공장지역	구릉지	I 자형	개별입지 공자 다수	자연녹지, 보전녹지	일반공업
	두교	56	7	개설 (기준도 로 확장)	단독형	구릉지	I 자형	농가주택, 소규모 개별입지공장	농림, 보전관리, 계획관리	일반공업
	동향	57	13	개설	단독형	구릉지	내부 루프	인근에 개별입지 공장 일부	자연녹지	일반공업
	가울	58	2	개설	단독형	구릉지	I 자형	인근에 개별입지 공장 일부, 소규모 농가주택	보전관리, 농림	일반공업
	금산	58	11	미개설	단독형	구릉지	무	소규모 농가주택	보전관리	일반공업
	덕산	59	14	개설	단독형	구릉지	내부 루프	소규모 농가주택, 약간 떨어져서 용월산업단지	자연녹지, 보전관리	일반공업
	용월	59	11	미개설	단독형	구릉지	I 자형 (통과)	인근에 개별입지 공장 일부, 소규모 농가주택	계획관리, 농림	일반공업
	월정	59	4	미개설	단독형	구릉지	루프 & I자형	인근에 개별입지 공장 일부, 소규모 농가주택	자연녹지	일반공업
	방초	60	6	미개설	단독형	구릉지	T 자형 (마을도 로 연결)	인근에 개별입지 공장 일부, 소규모 농가주택	보전관리, 계획관리, 농림	일반공업
	장원1	60	10	개설	산업단지 연접	구릉지	내부루프	개별입지 공장, 대학, 주거 혼재, 장원2산업단지 연접개발	자연녹지	일반공업
	장원2	60	8	미개설	산업단지 연접	구릉지	T자형	개별입지 공장, 대학, 주거 혼재, 장원3산업단지 연접개발	자연녹지	일반공업
	공도	69	5	미개설	단독형	평탄지	무	아파트 인접, 농가주택	3종일주, 2종일주, 준주거, 자연녹지	일반공업

시군	단지명	지정 면적 (천㎡)	입주 업체	진입 도로	입지	지형	내부 도로망	주변개발 현황	주변지역 용도지역 현황	대상지 용도지역
양주시	검준	145	46	미개설	개별입지 공장지역	구릉지	일반형	개별입지 공장 다수, 가까이 주거지역	자연녹지, 계획관리	일반공업
	상수	59	8	미개설	단독형	구릉지	내부 루프	미개발(농경지)	생산녹지, 생산관리, 농림	일반공업
	도하2	32	1	미개설	산업단지 연접	구릉지	무	개별입지 공장 일부, 도하2일반산업단지에 연접 개발	계획관리	일반공업
	도하	35	1	미개설	산업단지 연접	구릉지	무	개별입지 공장 일부, 도하2일반산업단지가 연접개발	계획관리	일반공업
	구암	46	1	미개설	단독형	평탄지	무	가까이 주거지역 입지	자연녹지	일반공업
여주시	장안	59	2	개설	단독형	구릉지	무	대규모공장(대림보일러)	계획관리, 농림	일반공업
	강천	58	8	개설	단독형	구릉지	I 자형	미개발(농경지)	농림, 미세분 관리지역	일반공업
	삼교	56	1	개설	단독형	구릉지	I 자형	미개발(농경지, 임야)	계획관리, 농림	일반공업
연천군	백학동구	84	-	미개설	단독형	평탄지	T자형	농가주택 등(예상)	계획관리, 농림	일반공업
	장남	99	1	미개설	단독형	도면無	I 자형	미개발(예상)	농림	일반공업
이천시	신둔	39	2	미개설	단독형	구릉지	외곽 I자형	인근에 개별입지 공장 일부	보전녹지	일반공업
	대월	60	5	미개설	단독형	구릉지	I 자형	미개발(농경지, 임야)	계획관리, 농림	일반공업
	도암	60	-	미개설	단독형	평탄지	I 자형	인근에 개별입지 공장 일부, 소규모 농가주택	농림, 생산관리	일반공업
	모가	60	1	미개설	단독형	구릉지	T자형	인근에 개별입지 공장 일부, 농가주택, 체육공원	계획관리, 생산관리	일반공업
	장호원	60	7	미개설	단독형	구릉지	T자형	개별입지 공장 일부, 농가주택, 농산물유통센터	자연녹지	일반공업
파주시	탄현	123	46	미개설	단독형	도면無	내부 루프	도면無	계획관리	일반공업
	문발1	50	15	미개설	단독형	평탄지	외부루프	외곽지역에 개별입지 공장 개발, 가까이 주거지역	일반공업, 2종일주, 3종일주	일반공업
	금파	80	11	개설	단독형	도면無	ㄴ 자형	농경지, 농가주택	보전관리, 농림	일반공업
포천시	신평	57	5	개설	단독형	구릉지	I 자형 외부루프	가까이 주거 입지	농림, 계획관리	일반공업
화성시	화남	149	35	개설	단독형	평탄지	일반형	매립지, 미개발	계획관리, 생산관리	일반공업
	팔탄 (한미 약품)	70	1	미개설	개별입지 공장지역	구릉지	무	개별입지 공장 다수	계획관리	일반공업

주) 파주시, 연천군 등 일부 접경지역은 위성사진 확인이 불가하여 실제 상황과 차이가 있을 수 있음

경주시 소규모 산업단지 현황

시군	단지명	지정면적 (천㎡)	입주 업체	진입 도로	입지 특성	지형	내부 도로망	주변개발 현황	주변지역 용도지역 현황	대상지 용도지역
건천읍	건천	147	7	개설	단독형	구릉지	U자형	개발이후 건천2,3,4 산업단지와 개별공장 연차적으로 개발	농림지역 계획관리지역 생산관리지역	일반공업지역
	건천3	149	10	개설	산업단지 연접	구릉지	내부순환형	개발이후 건천4 산업단지와 개별공장 연차적으로 개발	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 생산관리지역	일반공업지역
	건천 용명	116	5	개설	단독형	구릉지	내부순환형	국도4호선, 주변 산지로 인근 건천1,2,3 산업단지 위치	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 생산관리지역	일반공업지역
	대곡	149	10	개설	단독형	구릉지	내부순환형	소규모 농가와 인근 건천1,2,3 산업단지 위치	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 생산관리지역	일반공업지역
내남면	명계2	104	10	개설	단독형	구릉지	T자형	지방도, 인근 소규모마을 개별공장 다수 입지	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 생산관리지역	일반공업지역
양남면	나아	120	3	개설	단독형	구릉지	내부순환형	국도31호선 주변 민가, 월성원자력 인근 위치	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 생산관리지역 자연녹지지역	일반공업지역
외동읍	석계	146	38	개설	개별입지 공장지역	구릉지	T자형	국도4호선 개별공장입지 및 주변 문산2, 석계4 산업단지 개발	농림지역 보전녹지지역 자연녹지지역 생산녹지지역	일반공업지역
	석계2	122	14	개설	산업단지 연접	구릉지	T자형	국도4호선 개별공장입지 및 주변 문산2, 석계 산업단지 개발	농림지역 보전녹지지역 생산녹지지역 자연녹지지역	일반공업지역
	외동	142	22	개설	개별입지 공장지역	구릉지	T자형	개별공장입지와 연접하여 외동2, 문산, 문산2 산업단지 입지	농림지역 생산관리지역 생산녹지지역 자연녹지지역 제2종일반주거지역	일반공업지역
	녹동	140	15	개설	개별입지 공장지역	구릉지	내부순환형	개별공장입지	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 생산관리지역 자연녹지지역	일반공업지역
	제내2	84	4	개설	개별입지 공장지역	구릉지	내부순환형	개별공장입지 및 산업형 지구단위 공장, 인근 소규모 농가주택	농림지역 계획관리지역 생산관리지역	일반공업지역
	제내5	140	8	개설	개별입지 공장지역	구릉지	T자형	개별공장입지 및 인근 제내2 산업형 지구단위 공장입지	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 자연녹지지역	일반공업지역
	석계4	121	10	개설	개별입지 공장지역	구릉지	내부순환형	개별공장입지 및 농가·축사 인근 문산2, 외동 산업단지 위치	농림지역 보전녹지지역 생산녹지지역 자연녹지지역	일반공업지역
	천북면	화산	150	12	개설	단독형	구릉지	I자형	개발 이후 인근 천북 산업단지 조성	농림지역 계획관리지역 보전관리지역
천북2		104	6	개설	단독형	구릉지	T자형	축사·양계장 인근 천북, 화산 산업단지 위치	농림지역 계획관리지역 보전관리지역 생산관리지역	일반공업지역

수시 16-23

소규모 산업단지 실태분석 및 정책 개선방안

연구진 장은교, 이인희

발행인 김동주

발행처 국토연구원

출판등록 제25100-1994-2

인쇄 2016년 12월 31일

발행 2016년 12월 31일

주소 경기도 안양시 동안구 시민대로 254

전화 031-380-0114

팩스 031-380-0470

가격 비매품

ISBN 979-11-5898-139-6

한국연구재단 연구분야 분류코드 B171500

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2016, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체와 한국출판인회의에서 제공한 Kopub돋움체가 적용되어 있습니다.

소규모 산업단지 실태분석 및 정책 개선방안



제1장 연구의 개요

제2장 소규모 산업단지 개념정립

제3장 소규모 산업단지 공급현황

제4장 소규모 산업단지 특성 및 실태분석

제5장 정책 개선방안

제6장 결론 및 향후과제



국토연구원
KRIHS

14067 경기도 안양시 동안구 시민대로 254
전화, 031,380,0114 팩스, 031,380,0470



9 1791158 981396 93300
ISBN 979-11-5898-139-6

비매품