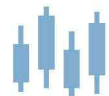


WP 20-03

노후산단 재생을 위한 복합용지 선정기준 및 개발제도 개선방안

진주상평일반산업단지 사례를 중심으로

| 김주훈 국토연구원 연구원 (joooon@krihs.re.kr) |



※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 서론	5
02 복합용지 개발실태 및 문제점	9
03 복합용지 개발제도 개선방안	17
04 결론 및 정책제언	25

01 서론

1) 연구의 배경

- 노후 산업단지(이하 노후산단)는 도시 성장에 따른 도시의 외연적 확산으로 인해 조성 초기 외곽에 입지했으나, 도심 내 편입됨으로써 환경파괴, 도시 교통혼잡 등 도시혐오시설로 전락
 - 대도시 인근 노후산단은 조성 초기단계에는 도시외곽에 조성됐으나 점차 도시가 외연적으로 확산되면서 도시 내부로 편입됐으며, 시설의 노후·쇠퇴로 인해 도시경관 및 환경파괴 등을 촉진하는 혐오시설로 전락(장철순·김주훈 2017, 12)
- 도시 경제 활력 제고를 위한 노후산업단지 재생사업(이하 노후산단 재생사업)은 2009년 4개 지구를 대상으로 시범사업을 추진했으나, 민간참여기제 등의 부족으로 인해 국가 재정 기반시설설치사업 중심으로 추진되는 상황
 - 1차 시범사업지구의 경우 2009년 지자체 공모를 통해 선정했으나, 재생계획 수립 및 최종 지구지정은 5년이 경과한 2014년에 지정 완료되어 기반시설(도로, 주차장, 공원) 공급 위주로 사업이 진행됐고, 민간사업자 의견수렴 없이 지방자치단체 중심의 재생계획이 수립됨에 따라 민간참여가 부족한 상황

* 1차 시범사업지구 : 대전 일반산단, 대구 도심산단(서대구, 제3공단), 전주 일반산단, 부산 사상공업지역
- 이에 정부는 지역경제 활성화 및 청년 일자리 창출 일환으로 노후산단이 지닌 입지적 장점을 최대한 활용하여 민간사업자 유치를 위한 규제를 완화하고, 사업촉진을 위해 2014년 1월 노후산단 내 복합용지 제도를 도입
 - 노후산단의 입지적 장점은 도심 근거리에 입지함으로써 도시 내 기반시설 활용이 용이하고, 도시민 대상 일자리 창출에 용이
 - 이에 노후산단 내 복합용지를 도입하여 공장뿐만 아니라 상업시설·업무시설·지원시설 등을 동시에 유치하여 일자리 창출 효과를 증대시키고, 편의시설 확충 및 산업단지 내 근무환경 개선과 지역민 대상 일자리 창출 도모를 증대시킬 것으로 기대
- 그러나 민간사업자 눈높이와는 다른 제도 도입에 따라 민간사업자 사업추진 실적은 저조하며, 복합

용지 공모방식으로 운영하기 위한 평가기준의 부재와 민간투자 활성화를 위한 운영방안 미흡

- 2019년 민간참여 활성화를 위한 자금 출·용자 프로그램이 출시됐지만, 산단 특성상 설비 이전 기간 동안 영업 중단에 대한 이주방안 등 대책 부족으로 자금이용이 저조하며, 추후 복합용지 지정에 따라 용도지역 상향(일반공업지역 → 준공업지역)으로 인한 개발이익 환수 방법 또한 부재
- 현재까지 지자체가 수립한 재생계획 중 ‘복합용지계획’은 토지이용계획에 선 반영되어 사업을 추진하고 있으나 지역 주체의 다양한 의견수렴 없는 복합용지 지정에 따른 입주기업 및 토지소유자 간의 갈등이 야기되어 사업 추진이 전무한 상황
- 현행법상 복합용지 선정 시 고려해야 할 요소만 나열되어 있으며, 실제 그 요소를 평가하기 위한 기준 또한 부재한 실정이며, 재생시행계획이 완료된 지구의 경우 복합용지계획 추진 시 각종 영향 검토와 협의 등 까다로운 인허가 절차가 산재
- 재생(시행)계획을 수립하는 지자체 입장에서 복합용지 개발사업의 형평성 및 특혜 논란으로 진주 상평산단, 시화 국가산단, 대구 성서산단, 인천 남동국가산단은 공모를 통한 복합용지 지정방안을 검토 중

6 ■ 공공성과 민간의 경제성이 조화된 복합용지 평가기준 및 운영방안 정립 필요

- 복합용지 지정에 따른 용도지역 상향 시, 복합용지의 합리적 선정기준 및 현실성 있는 재생(시행)계획 수립을 위한 기준 마련 필요
- 복합용지 개발을 통해 원활한 사업추진을 위한 민간투자 활성화 방안(개발이익 환수 및 재투자 방안, 자금 지원방안, 절차 간소화 등) 제시 필요

2) 연구의 목적

■ 노후산단 재생사업 민간참여 활성화를 위해 복합용지 제도 공모에 필요한 평가기준 마련 및 사업추진 실행가능성 제고를 위한 지원방안 마련

- 재생(시행)계획 수립 시 특혜 시비와 형평성 문제가 지속적으로 제기되고 있는 복합용지 계획을 공모사업방식으로 추진하기 위해 재생(시행)계획 단계에서 원활한 사업추진을 위한 평가기준 마련
- 복합용지 개발사업을 시행하기 위한 민간투자 활성화 차원의 개발 제도(안)를 검토하여 실효성 있는 추진체계를 제시

3) 연구의 범위 및 방법

■ 연구의 범위는 다음과 같음

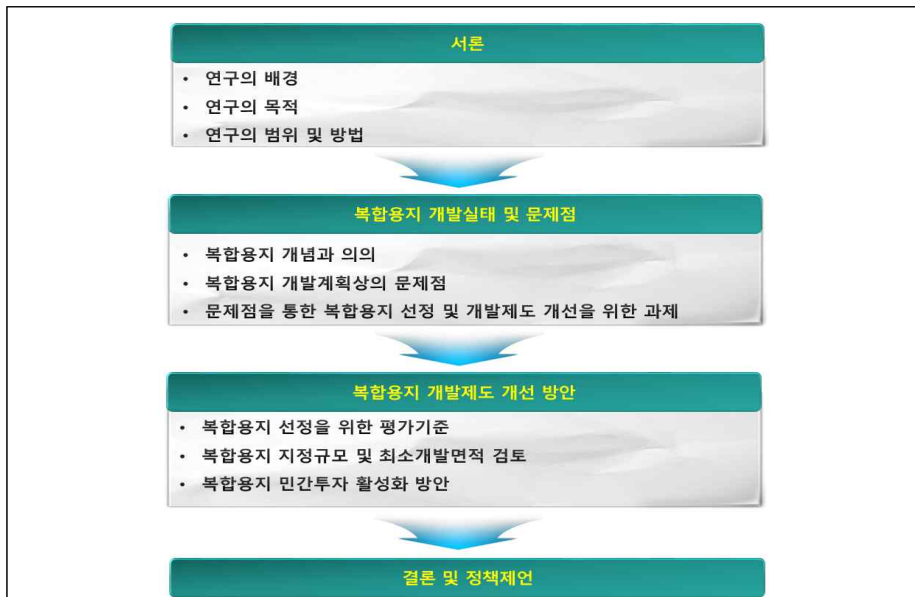
- 복합용지 개발 실태 및 문제점 분석
- 복합용지 선정을 위한 평가기준 마련
- 복합용지 지정규모 및 최소개발면적 검토
- 복합용지 민간투자 활성화 방안 제시

※ 사례는 복합용지를 공모사업으로 우선 추진하겠다는 진주 상평일반산단 사례 중심으로 분석

■ 연구의 방법은 다음과 같음

- 문헌분석(노후산단 재생사업 복합용지 관련 법령 검토, 지자체 재생사업 타당성검증 자료 검토)
- 사례조사(지자체 복합용지제도 운영실태 및 문제점 도출, 진주 상평일반산단 재생(시행 계획 검토)
- 초점집단면접법(Focus Group Interview)을 통한 평가지표 마련 및 지표별 가중치 적용을 위한 회의 참석(2019년 1월 18일, 3월 14일)
- 진주 상평일반산단 재생사업 전문가 자문회의 참석(2019년 9월 7일, 12월 6일)

그림 1 연구 흐름도



02 복합용지 개발실태 및 문제점

1) 노후산단 재생사업 정책 동향과 이슈

- 2007년 건설교통부(현 국토교통부)는 노후산단에 대한 실태조사와 재정비방안에 대한 연구를 시작으로 재생사업이 본격화
 - 국토교통부는 재생사업지구 선정을 위해 착공 후 20년 경과된 산업단지를 대상으로 공모사업을 실시하여, 1차 시범(2009년 9월) 4개 지구, 2차 4개 지구(2014년 12월), 3차 10개 지구(2016년 4월), 4차 5개 지구(2017년 3월), 5차 5개 지구(2019년 5월)를 선정
- 노후산단 재생사업은 기반시설 공급 위주 사업, 민간사업자 의견수렴 없이 지방자치단체 사업 중심의 재생계획이 수립됨에 따라 민간참여가 부족
 - 도로, 주차장, 공원 등 기반시설 설치비를 매칭(국비 50% : 지방비 50%) 지원하고 있으나, 민간참여를 통한 타 사업 발굴이 어려운 상황
 - 황폐화가 되어버린 노후산단을 대상으로 재생사업을 시행하는 해외사례와는 달리, 국내 노후산단 재생사업지구는 높은 가동률뿐만 아니라 도심 인근에 입지함에 따라 높은 지가를 유지하고 있어 사업성 확보가 어려운 상황
- 복합용지 제도 도입(2014년 1월)으로 용도지역 상향(일반공업지역 → 준공업지역)이 가능해짐에 따라 입주기업 및 토지소유자 등이 지자체 협의를 통하여 복합용지를 지정하면 지가상승, 특혜 논란 등 이슈로 사업추진이 지지부진
 - 입주기업 및 토지소유자가 지자체 협의를 통하여 복합용지로 전환하면 특혜 논란 등의 이슈로 사업 장기화 우려
- 형평성 논란이 지속적으로 제기되던 복합용지 지정이 최근 공모방식으로 전환
 - 진주 상평산단, 인천 남동국가산단, 시화 국가산단, 대구 성서산단 등 노후산업단지로 선정된 대부분의 지자체에서 재생(시행)계획을 수립한 후 주민설명회 개최 시 발생하는 입주기업 및 토지소유자의 반발로 인하여 복합용지를 공모방식으로 전환
- 복합용지 선정을 위한 평가기준 및 관련 법률을 통한 지원, 기금 활용 등 다각적 방안을 모색하여 민간참여 확대 필요
 - 복합용지의 민간참여 활성화를 위한 개발이익 환수 검토 및 공공의 자금지원방안을 모색하며, 복합용지를 정기적으로 공모할 때 나타나는 문제점에 대한 제도 개선방안 제시 필요

2) 복합용지의 개념과 의의

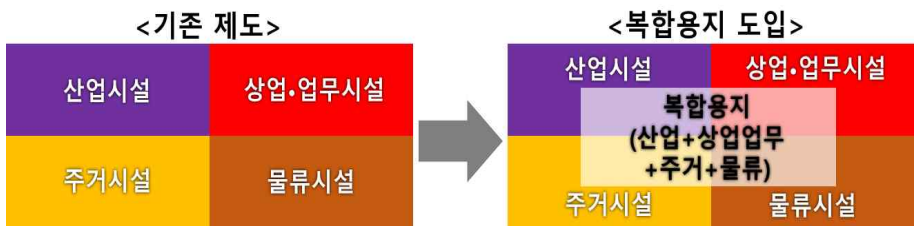
- 복합용지란 산업시설, 상업·업무 시설, 주거시설, 지원·물류 시설 등이 단일부지에 용·복합하여 입지 가능한 용지를 말함
 - 산업법 제2조제7의 2호에 따른 산업시설 용지와 다음 각 호의 시설을 용지에 일부 또는 전부를 설치하기 위한 용지이며, 산업시설 용지 면적은 유상공급 면적의 50% 이상, 복합용지는 산업시설 용지 면적의 1/2 이내여야 함
 - 복합용지 내 시설별 면적은 건축물 연면적 기준으로 적용되며, 복합용지의 용도지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 및 같은 법 시행령 제30조에 따른 준공업·준주거 지역으로 변경할 수 있음

표 1 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조7의 2호 각호의 시설

- ▶ 가. 첨단과학기술산업의 발전을 위한 교육·연구시설용지 조성사업 및 건축사업
- ▶ 나. 산업단지의 효율 증진을 위한 업무시설·정보처리시설·지원시설·전시시설·유통시설 등의 용지조성사업 및 건축사업
- ▶ 다. 산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설·문화시설·의료복지시설·체육시설·교육시설·관광휴양시설 등의 용지조성사업 및 건축사업과 공원조성사업
- ▶ 라. 공업용수와 생활용수의 공급시설사업
- ▶ 마. 도로·철도·항만·궤도·운하·유수지 및 저수지 건설사업
- ▶ 바. 전기·통신·가스·유류·증기 및 원료 등의 수급시설사업
- ▶ 사. 하수도·폐기물처리시설, 그 밖의 환경오염 방지시설사업
- ▶ 아. 그 밖에 가목부터 사목까지의 사업과 산업시설 용지 시설의 용지조성사업 및 건축사업에 부대되는 사업

- 2014년 1월 산업법 및 시행령 일부 개정을 통해 노후산단 재생을 위한 복합용지 제도 도입
 - 산업시설 용지 면적을 전체 면적의 40%까지 완화(2014년 이전에는 산업시설 용지 전체 면적의 50~60%)해 복합용지로 개편할 수 있도록 하고, 용적률을 법상 최대한도까지 확대 가능토록 제도 개선

그림 2 복합용지 제도



출처: 국토교통부 2014.

3) 복합용지 지정 규모 및 입지 선정기준

- 노후산단 재생사업 계획기준(2018년)에 따른 복합용지 수요 산정 방법은 ① 산업단지 규모에 따른 지원시설 면적 산정법, ② 산업단지 면적 대비 지원시설 구성비 적용법, ③ 생산액에 대한 계획 지표 적용법, ④ 종업원 수에 대한 계획지표 적용법 등이 현재 활용 중
- 현재 재생사업을 수립하는 지자체는 복합용지 수요를 산정하기 위해 4가지 산정방법을 활용하여 최소값과 최대값의 범위를 설정하여 단계별로 복합용지를 확대해 나갈 예정

표 2 복합용지 수요면적 산정 방법

구분	산정방법
① 산업단지 규모에 따른 지원시설 면적 산정법	• 복합용지 필요면적 = (산단 규모에 따른 필요지원시설 수요면적 - 현재 지원시설 면적) × 2
② 산업단지 면적 대비 지원시설 구성비 적용법	• 복합용지 필요면적 = (산업단지 면적 대비 지원시설 구성비에 따른 필요 지원시설 면적 - 현재 지원시설 면적) × 2
③ 생산액에 대한 계획지표 적용법	• 복합용지 필요면적 = (생산액에 따른 필요지원시설 수요면적 - 현재 지원시설 면적) × 2 • 생산액에 따른 필요 지원시설 수요면적 = 최소시설규모 + (시설 설치 생산액 - 산업단지 생산액) × 증가율
④ 종업원 수에 대한 계획지표 적용법	• 복합용지 필요면적 = (종업원 수에 따른 필요 지원시설 수요면적 - 현재 지원시설 면적) × 2 • 종업원 수에 따른 필요 지원시설 수요면적 = 최소시설규모 + (시설 설치 종업원 수 - 산업단지 종업원 수) × 증가율

출처: 국토교통부 2018, 별표 9.

- 현재 지자체에서 수립 중인 복합용지 배치계획은 노후산단 재생사업 계획기준(2018년)의 복합용지 전환 가능지역 선정기준을 토대로 토지이용계획 수립
- 복합용지계획을 수립하는 지자체 대부분은 복합용지 전환 가능지역 선정기준인 주간선도로 인접지와 기존 지원·시가지 시설 인접지를 중점으로 토지이용계획을 수립 중

표 3 복합용지 전환 가능지역 선정기준

전환 가능지	전환 가능지 선정기준
주간선도로 인접지	• 산단 필지 규모, 형태, 도로 상황 등 지역여건에 따라 제한범위 지정
기존 지원·시가지 시설 인접지	• 계획적인 산단계획 수립을 위하여 기존 시가지·지원시설·역세권 경계에서 제한범위 지정
정책연계 가능성이 높은 지역	• 도시재생전략계획 등과 연계가능 지역
주민협의체 인정지역	• 재생추진협의회 등 주민 협의체에서 인정하는 지역

출처: 국토교통부 2018.

4) 지자체 복합용지 승인 현황

- 2020년 6월까지 선정된 27개 산업단지 중 4개 단지가 복합용지를 재생시행계획에 반영
 - 재생시행계획 승인이 완료된 6개 지구(대전1·2, 3공단/서대구, 전주1, 구미 광주, 성서)
 중 복합용지를 반영한 지구는 4개 지구(대전, 3공단/서대구, 하남일반, 성서1·2)임

표 4 노후산단 재생사업지구 내 복합용지 승인 현황

구분	산정방법	산단명	공모사업 성격	진행사항
1차 (2009년 4월)	대전	대전1·2*	재생사업	재생시행계획 승인 완료
	대구	3공단/서대구*	재생사업	재생시행계획 승인 완료
	전북	전주 제1산단	재생사업	재생시행계획 승인 완료
	부산	사상	재생사업	재생시행계획 수립 중
2차 (2014년 4월)	강원	춘천후평	재생사업	재생시행계획 수립 중
	경기	안산반월	재생+혁신	재생시행계획 수립 중
	경북	구미1	재생+혁신	재생시행계획(부분) 승인 완료
	경남	진주상평	재생사업	재생시행계획 수립 중
3차 (2015년 7월)	경기	성남일반	재생+혁신	재생시행계획 수립 중
	경기	남동국가	재생+혁신	재생계획 승인 완료
	충북	청주일반	재생+혁신	재생시행계획 수립 중
	광주	하남일반*	재생+혁신	재생시행계획 승인 완료
	전북	익산국가	재생+혁신	재생계획 승인 완료
	경남	양산일반	재생+혁신	재생시행계획 수립 중
	대구	성서1·2*	재생+혁신	재생시행계획 승인 완료
	전남	순천일반	재생사업	재생시행계획 수립 중
	대구	대구염색	재생사업	재생시행계획 수립 중
	4차 (2017년 3월)	충남	천안제2일반	재생+혁신
강원		원주문막일반	재생+혁신	재생계획 승인 완료
전남		여수오천일반	재생+혁신	재생계획 수립 중
경기		시흥시화국가	재생+혁신	재생계획 수립 중
경남		창원국가	재생+혁신	재생계획 수립 중
5차 경쟁력강화 (2019년 5월)	전북	군산국가	재생+혁신	재생(시행)계획 수립 중
	대구	대구달성일반	재생+혁신	재생(시행)계획 수립 중
	강원	동해북평	재생+혁신	재생(시행)계획 수립 중
	전북	정읍제3일반	재생+혁신	재생(시행)계획 수립 중
	충북	충주제1일반	재생+혁신	재생(시행)계획 수립 중

주: *는 재생시행계획에 복합용지가 반영되어 승인 완료된 사업지구임.
 출처: 국토교통부 내부자료.

- 재생시행계획이 승인이 완료된 4개 지구의 복합용지 비율을 검토한 결과, 단지 전체 면적의 0.2~2.6%를 차지
 - 재생시행계획이 완료된 지구는 대부분이 2009년에 지정되었던 1차 시범사업지구이며, 그 시기는 재생사업에 대한 제도 및 가이드라인이 불분명했음
 - 민간 자력으로 추진되는 복합용지 개발은 도심 인근에 입지함에 따라 높은 지가를 유지하고 있어 사업 추진이 저조하며, 민간 자력 활성화를 위한 자금 지원도 당시 미흡

표 5 재생시행계획 승인이 완료된 4개 지구의 복합용지 면적 현황

(단위: m²)

산단명	전체면적	산업용지시설면적	복합용지
대전12	2,312,847	1,634,946(64.1%)	58,959(2.6%)
서대구	2,661,321	1,297,557(48.7%)	24,280(0.9%)
하남일반	4,969,715	3,703,133(74.5%)	37,655(0.8%)
성서12	4,945,530	3,518,427(71.4%)	7,834(0.2%)

출처: 산업입지정보망, 지자체 노후산단 재생시행계획 고시자료.

5) 복합용지 개발계획상의 문제점과 정책과제

■ 현재 복합용지 계획수립 중에 문제시 되는 산단(진주상평일반산단과 부산 사상스마트 시티) 등을 중심으로 문제점과 정책과제 도출

- 재생계획 수립 시 지자체의 일반적인 토지이용계획이 선 반영되어 기업주 및 토지소유자와의 갈등 유발
 - 노후산단 재생사업계획 절차는 재생계획 → 지구지정 → 재생시행계획 수립 절차로 이뤄지며, 재생계획 수립절차상 필요한 토지이용계획(안) 주민 열람·설명회 개최 시 갈등 유발
 - 진주 상평산단의 재생계획(안)에 대한 주민 공람 및 설명회(2016년 4월 9일) 개최 당시 토지이용계획은 복합용지 가능지역을 중심 가로에 중점 배치
 - 진주시 복합용지개발계획을 접한 입주기업 및 토지소유자는 지가 상승이 기대되는 복합용지계획에 대한 형평성과 상대적 박탈감을 호소하며 반발 심화
 - 이에 진주시는 토지소유자와의 갈등을 유발하는 당초 복합용지개발계획을 전면 재검토 추진

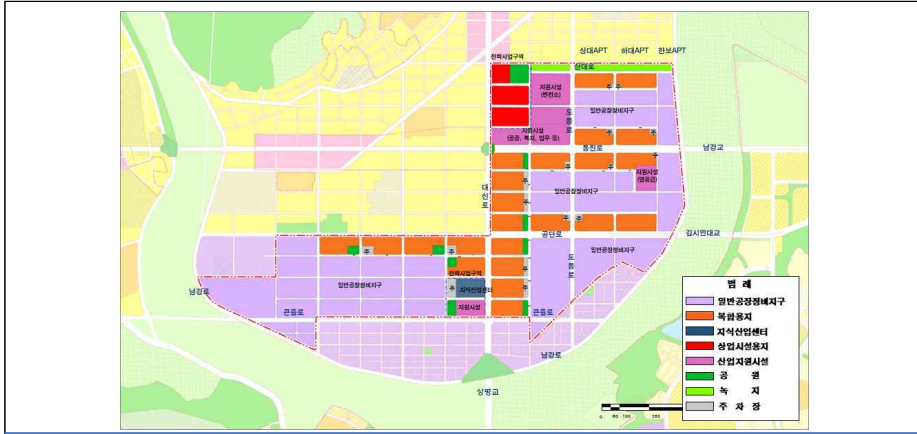
표 6 토지이용계획이 선 반영되어 기업주 및 토지소유자와의 갈등 유발

첫삼도 뜨기 전에 벼락이는 상평산단 재생사업

- ▶ 상평공단 전체의 20%인 42만4377m² 규모가 대로변을 중심으로 공업지역과 준공업지역을 복합용지로 전환되면 상가나 주거시설을 지을 수 있어 특혜논란이 일 수밖에 없다.
- ▶ 특혜의혹 부담 때문에 진주시는 재생사업 추진을 일단 중단, 공을 입주기업인 및 지주에게 넘겼다. 진주상공회의소가 참여하는 '산단재생협의회(가칭)'가 토지이용계획안에 대한 합의안을 가져오면 사업을 재추진할 수 있다는 입장이다

출처: <http://www.gnnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=275570> (2020년 1월 10일 검색).

그림 3 진주시 상평일반산단 재생계획 토지이용계획(안)-중심가로에 배치된 복합용지 계획



출처: 진주시 2016.

- 부산 사상 스마트시티 재생사업은 복합용지 확정계획에 대하여 입주기업 및 토지소유주
 의 반발로 재생시행계획(안)을 변경하여 시행
- 2019년 10월 31일 재생시행계획 변경을 통해 당초 확정계획상 복합용지였던 블록을
 공원용지로 변경, 변경계획도 입주기업 및 토지소유주에 대한 반발 유발

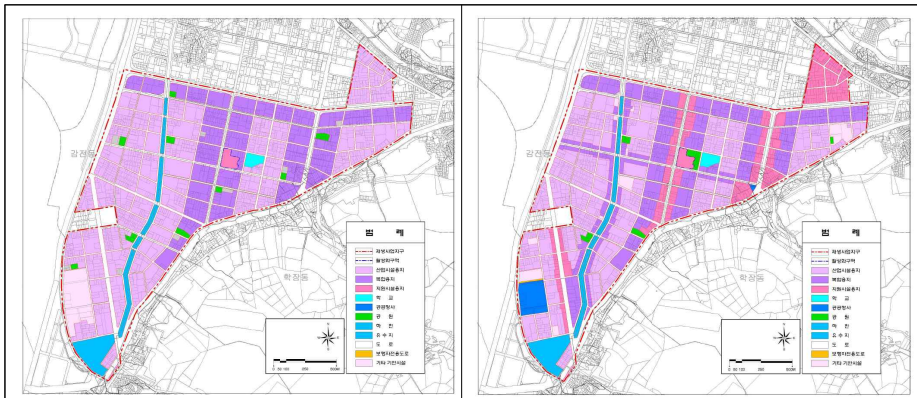
표 7 이해관계자와 협의가 되지 않은 재생(시행)계획

부산 사상 스마트 시티 계획, 주민들 강력반발

- ▶ 설명회가 진행되는 도중 강제수용 반대위원회는 "약속된 복합용지가 강제로 공원이 웬말이냐!"고 적힌 현수막을 들고 단상으로 올라 강력히 반발하기도 했다
- ▶ 왕영진 강제수용 반대위원회 회장은 "개인재산과 관련된 일을 FAX로 문서 하나 달랑 보내는 것이 맞느냐"면서 "복합용지에서 공원용지로 변경되었는데 대체 보상은 누가 해주느냐"고 강하게 항의했다.

출처: <http://www.bknews.co.kr/news/articleView.html?idxno=12882> (2020년 1월 10일 검색).

그림 4 부산 사상 스마트시티 토지이용 계획(안): 좌-기정계획(안), 우-변경계획(안)



출처: 부산시 2019.

- 복합용지의 총량과 상관없이 중심가로에 우선 배치시키는 토지이용계획상의 문제
 - 2018년 노후산단 계획기준이 마련되기 전, 재생(시행)계획 수립은 복합용지 총량 산출 근거가 제시되지 않아 중심가로나 접근성이 우수한 입지에 복합용지로 선 반영하여 계획
 - 진주 상평산단의 재생계획 수립 시의 복합용지계획은 전체 면적의 21%를 복합용지로 전환할 계획인데 실현 가능성이 우려
- 산업법 제44조의6(재생시행계획의 공모 및 입안제안)에 따라 복합용지 공모 시 지침상의 미비로 인한 사업 장기화 우려
 - 노후산단 재생사업계획 기준(2018년)에 따라 복합용지 전환 가능지역 선정기준만 제시되어 있을 뿐 복합용지 공모사업 시 복합용지 선정을 위한 평가 기준 부재
 - 산업법 제44조6에 따른 복합용지 공모 시 지정규모 및 최소개발면적 기준에 대한 제도 및 지침상의 미반영으로 사업추진이 어려운 실정
 - 2019년에 복합용지를 공모사업으로 진행하고자 했던 진주 상평산단, 대구 성서산단의 경우 복합용지 선정을 위한 평가 기준의 부재로 복합용지 개발사업 추진 저하
- 복합용지 개발로 용도 변경되는 블록 및 필지의 개발이익 환수 절차상 애로사항 발생
 - 복합용지로 용도 전환 시 산업단지 관리기본계획에 반영하여 지가 상승분에 대한 개발이익 환수를 시행
 - 하지만 영입 가동을 중단할 수 없거나 복합용지 개발이 시급하지 않은 토지소유자의 경우 지가차액만 부추기는 현상만 발생할 우려
 - 부산 사상, 진주 상평의 경우 용도지역 상향에 따른 개발이익을 환수하여 재투자하는 제도적 방안을 서둘러 마련해야 한다고 지적
- 입주기업 및 토지소유자의 자본만으로 개발의 한계
 - 복합용지 개발은 막대한 비용을 소요함으로 100% 자기자본을 가지고 사업을 시행하는 사업시행자는 소수에 불과
 - 사업비 조달을 위해 금융권에 대출 시 금융권에서는 사업시행자의 담보능력 및 시행사의 재무상태 및 신용등급을 고려
 - 사업시행자의 재무상태 또는 신용등급을 과도한 수준으로 요구함에 따라 1금융권에서 사업비 조달이 힘들면 2금융권을 통해 사업비를 조달함으로 부담
 - 현재 노후산단 재생사업 지원을 위한 융자금 규모는 500억 원으로 3가지 유형(기반시설형, 복합개발형, 리모델링형)의 상품을 개발하여 지원하고 있으나, 주택도시보증공사 등 신청한 지자체는 소수에 불과
 - 상품 활용이 저조한 이유는 복합용지 지정 및 개발이익 환수 등의 애로사항으로 사업 추진 저하

- 복잡한 인허가 절차
 - 산업단지 인허가 절차 간소화를 위한 특례법이 제정됐으나, 복합용지를 정기적으로 선정 시 각종 영향검토와 협의 등 까다로운 인허가 절차가 산재
 - 재생시행계획이 완료된 후에도 공모를 통해서 복합용지를 일부 지정했다고 하면 재생 시행계획 변경승인을 받기 위해 각종 영향검토와 협의를 재시행
 - 복합용지를 공모사업으로 시행하고자 하는 인천 남동, 진주 상평, 대구 성서 등은 향후 복잡한 인허가 절차로 인하여 사업 장기화 우려
- 문제점을 통한 복합용지 선정 및 개발제도 개선을 위한 과제
 - ❶ 복합용지 선정을 위한 평가 기준 마련
 - ❷ 복합용지 지정규모 및 최소개발면적 검토
 - ❸ 민간투자 활성화 방안(개발이익 환수 및 재투자 제도, 자금지원방안: 주택도시기금 활용, 복합용지 인허가 절차 간소화)

03 복합용지 개발제도 개선방안

1) 복합용지 선정을 위한 평가지표

- 앞에서의 문제점으로 인해 진주 상평산단은 복합용지계획을 원점으로 돌리고 공모사업으로 진행 예정 중이며, 사례 중심지인 진주시에서는 다음과 같은 절차를 통해 평가지표 마련
 - 초점집단면접법(Focus Group Interview)을 통한 대표성 높은 지표를 토대로 평가지표를 2회에 걸쳐서 도출했으며, 도출된 평가지표의 지표별 가중치 배점을 뒤서 최종 지표 마련
- 1차 초점집단면접법¹⁾ 결과
 - 진주시 상평산단 복합용지에 적용 가능한 평가지표를 마련하기 위해 기존 민간 공모지표를 종합 정리하는 것이 우선, 기존 사업수행계획의 적정성 여부, 개발계획, 사업관리계획 3가지 항목을 토대로 세부 평가항목을 조정하는 것이 적절하다고 판단

표 8 1차 초점집단면접법을 통한 평가지표

평가항목	민간 공모 지표 종합	
사업수행 계획의 적정성	사업에 대한 이해도	개발사업 참여 목적 및 사유, 산업단지 재생사업 추진방향에 대한 부합 여부
	사업수행계획	사업수행 조직의 적정성 및 역할분담, 사업수행 의지, 사업이행방안의 적합성
	토지권원의 확보	사용할 토지 및 물건조서의 적정성, 토지권원의 확보율 및 확보 가능성, 사업 대상지 내 지장물 처리계획
개발계획	개발계획 적정성	단지설계의 효율성 및 특성화, 친환경적 개발방안, 공공시설 배치방안, 근로자를 위한 지원복지시설 등 대책, 토지이용계획 내용 및 특성화, 교통 및 동선처리계획
	입지여건 및 공공기여	기반시설 재투자계획의 적정성, 공공시설물 설치 및 운용계획, 입지여건의 적정성
사업관리 계획	사업성 분석	사업성 분석의 적정성, 사업이익의 적정성, 입지수요 분석의 우수성
	투자계획	재원조달계획, 차별 투자계획, 운용자금 및 분양대금의 안정적 관리방안, 차입금에 대한 적정금리의 제시
	분양계획	분양계획 및 용도별 분양가 산정기준의 적정성, 조기 분양방안의 우수성 및 마케팅 전략, 홍보계획의 차별성, 미분양 용지 처리방안
	관리운영계획	시설운영계획의 적정성 및 실현가능성, 고객관리계획, 분양계획의 타당성 및 실현성, 사업리스크 관리계획

출처: 지자체 민간사업자 공모지침서 및 1차 초점집단면접법을 참고해 저자 재작성.

2) 1차 초점집단면접법에서는 2019년 1월 18일, 국토연구원 회의실, 국토연구원 1인, LH 산업단지처 1인, 산업연구원 1인, 진주시 도시재생센터 2인, 대학교수 1인 총 6인이 참석하여 진행

- 2차 초점집단면접법²⁾ 결과
 - 지표 선정을 위한 공모방식 주요 내용: 재생사업지구 토지소유자 및 입주기업이 공모계획서를 작성할 수 있을지 여부가 의문이나, 공모계획서는 토지소유자 및 입주기업이 공모제안서는 일반 용역업체에 도움을 받아 진행할 수밖에 없는 구조라 판단
 - 1차 회의 시 3개지 항목 사업수행 계획의 적정성, 개발계획, 사업관리로 나누었으나, 재생사업지구는 기개발지임을 감안하여 투자계획 및 기반시설 재투자계획, 입지여건이 추가
 - 1차 초점집단면접에서 도출한 분양계획과 법인운영 및 사업수행실적 등은 제외하여 구성, 제외한 이유는 사업지구 내 입주기업 및 토지소유자는 공장가동에만 집중 했을 것을 감안하여 분양 및 사업수행실적은 제외하는 것이 바람직하다고 판단

표 9 2차 초점집단면접법을 통한 평가지표

평가항목	관련 평가지표	평가 주요내용
사업수행 계획의 적정성	가. 사업에 대한 이해도	개발사업 참여 목적 및 사유, 산업단지 재생사업 추진방향에 대한 부합 여부
	나. 사업수행계획	사업수행 조직의 적정성 및 역할분담, 사업수행의지, 사업이행방안의 적합성
	다. 토지권원의 확보	사용할 토지 및 물건조서의 적정성, 토지권원의 확보율 및 확보 가능성, 사업대상지 내 지장물 처리계획
개발계획	라. 개발계획 적정성	단지설계의 효율성 및 특성화, 산업단지의 친환경적 개발방안, 산업단지의 공공시설 배치 방안, 산업단지 근로자를 위한 지원·복지시설 등 대책, 산업단지의 토지이용계획 내용 및 특성화, 교통 및 동선처리계획
	마. 사업성 분석	사업성분석의 적정성, 입지수요 분석의 우수성
	바. 분양계획	분양계획 및 용도별 분양가 산정기준의 적정성, 초기 분양방안의 우수성 및 마케팅 전략, 홍보계획의 차별성, 미분양 용지 처리방안
	사. 관리운영계획	시설운영 계획의 적정성 및 실현가능성
투자계획	아. 자원조달 및 연차별 투자계획	자원조달계획, 연차별 투자계획, 운영자금 및 분양대금의 안정적 관리 방안, 차입금에 대한 적정금리의 제시
기반시설 재투자 계획	자. 지역상생 기여도	기반시설재투자 계획의 적정성, 공공시설물 설치 및 운영계획
입지여건	차. 입지여건의 적정성	주간선도로 인접지, 장기미집행시설 입지에 따른 개발저하 및 정비 필요지역, 주거지와 인접 또는 용도가 혼재되어 있는 정비가 필요한 지역

출처: 지자체 민간사업자 공모지침서 및 2차 초점집단면접법을 통하여 저자 재작성.

2) 2차 초점집단면접법은 2019년 3월 14일, 진주시청, 국토연구원 1인, LH 산업단지처 1인, 산업연구원 1인, 진주시 도시재생센터 2인, 대학교수 1인 총 6인 참석하여 진행

- 2차에 걸쳐 추진한 초점집단면접법을 통하여 선정된 평가지표를 토대로 가중치를 설정한 후, 각 지표별 점수를 설정하여 최종평가지표 마련
 - 평가항목 가중치 산출에 있어서 대부분 평가자는 ‘복합용지 개발계획’(0.384)이 중요하다고 응답했으며, 다음으로 ‘사업수행 계획의 적정성’(0.196)과 ‘기반시설 재투자계획’(0.168) 등이 중요하다고 응답
 - 이에 실제 조사를 바탕으로 한 개별 가중치 기준을 적용하려고 했으나, 가중치 분포 격차가 높아 각 구간에 대해서 점수를 할당하는 방식 적용
 - 가중치 산출결과는 평가지표별 가중치를 중심으로 점수를 할당한 결과이며, 각 지표별 점수는 최대 80점에서 최소 20점의 구간으로 나타남
 - 1단계 항목 가중치로 도출한 ‘투자계획’, ‘기반시설 재투자계획’, ‘입지여건 지표’는 항목의 가중치만 적용했으며, 1단계 항목과 2단계 지표의 가중치를 함께 고려하여 최종 도출한 결과는 표 9와 같음

표 10 복합용지 공모시 최종평가 항목 및 지표별 가중치 및 배점

평가항목	관련 평가지표	가중치	순위	배점
사업수행 계획의 적정성	가. 사업에 대한 이해도	0.049	10	20
	나. 사업수행계획	0.050	8	20
	다. 토지권원의 확보	0.097	4	40
개발계획	라. 개발계획 적정성	0.197	1	80
	마. 사업성 분석	0.068	7	30
	바. 분양계획	0.069	6	30
	사. 관리운영계획	0.050	8	20
투자계획	아. 재원조달 및 연차별 투자계획	0.093	5	40
기반시설재투자계획	자. 지역상생 기여도	0.168	2	60
입지여건	차. 입지여건의 적정성	0.159	3	60
합계		1.000	-	400

출처: 저자 작성.

- 최종 도출된 복합용지 최종평가 항목 및 지표별 배점을 통하여 진주시 노후산단 내 복합용지를 공모방식으로 2020년 상반기 내에 진행할 예정이며, 이 연구로 도출된 지표가 복합용지 선정에 있어서 합리성과 실행 가능성을 높이는 데 기여할 것으로 판단
- 하지만 위 선정지표로 복합용지를 우선 선정하고 추후 정기적으로 공모할 시에는 이전에 선정된 복합용지나 주변 복합용지 기능과 차별성이 있는지의 여부를 판단할 항목이 추가 제시되어야 할 것으로 판단

2) 복합용지 지정규모 및 최소개발면적 검토

- 복합용지 공모를 실시하기 전 해당 지자체의 복합용지 지정 가능한 물량을 검토
 - 2018년 노후산단 재생사업 계획기준(2018년)의 산업단지 재생사업 복합용지 수요면적 산정 방법을 진주상평일반산단에 적용해 본 결과, 현재 지원시설을 제외하고 추가 필요한 복합용지 면적은 5만 948~17만 1,954㎡ 범위의 물량으로 산출

표 11 진주상평일반산업단지 복합용지 수요면적 범위

구분	소요면적(㎡)	비고
① 산업단지 규모에 따른 지원시설 면적 산정법	11만 6,209	<ul style="list-style-type: none"> 지원시설 소요면적(Y) = 17,612.41 + 37.14X X = 산업단지 규모(천㎡) 2,057.627천㎡ ⇒ 적용규모: 94.032㎡, 순수지원시설 면적 35,928㎡
② 산업단지 면적 대비 지원시설 구성비 적용법	9만 2,754	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 규모 200만㎡: 지원시설 평균 4.0% 적용
③ 생산액에 대한 계획지표 적용법	5만 948	<ul style="list-style-type: none"> 상평 일반산업단지 연간 생산액: 8,650억 원(2017년 3분기 기준)
④ 종업원 수에 대한 계획지표 적용법	17만 1,954	<ul style="list-style-type: none"> 진주 상평 일반산업단지 종업원 수: 7,744인(2017년 3분기 기준)복합용지 물량

출처: 저자 작성.

- 복합용지 총량을 산정 후 복합용지 전환 가능구역 또는 구역별 총량을 산정 후 도시화해 제시
 - 진주 상평산단의 경우 최소값 5만 948㎡, 최대값 17만 1,954㎡ 범위의 물량을 통하여 구역별 총량을 산정하여 배분
 - 노후산단 재생계획기준의 복합용지 전환 가능구역 선정기준을 참조하여 복합용지의 총량에 부합하도록 복합용지 전환 가능지역을 제시하거나, 구역별 총량을 나누어 공모하는 방안을 검토

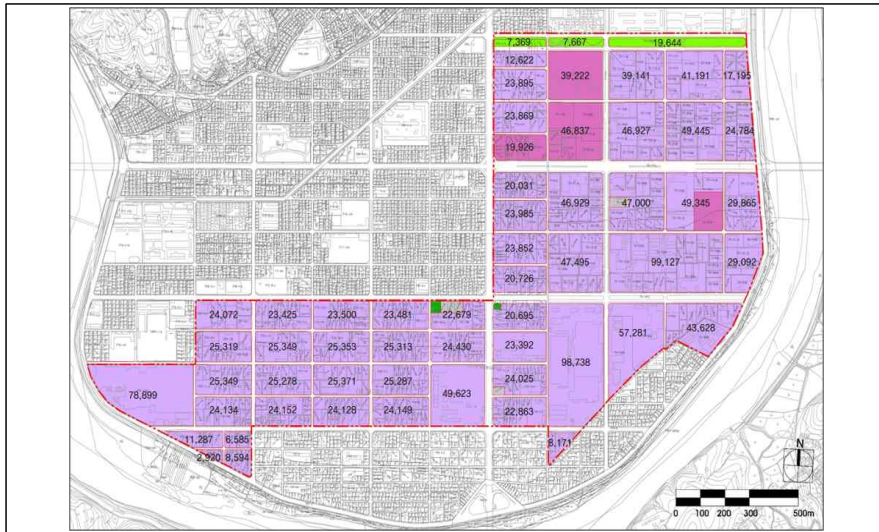
그림 5 총 물량이 9만㎡일 경우 구역별 총량 배분을 통한 복합용지 공모가능지 예시



출처: 저자 작성.

- 복합용지 공모 시 최소개발면적은 산단내 블록규모를 통해 결정
 - 복합용지 최소개발면적과 관련된 유사 사례 기준이 부재하여 지역 전문가 의견수렴을 통해 결정
 - 진주 상평산단 내 도로기준 블록면적을 검토한 결과, 최소 1만 2천㎡에서 최대 9만 9천㎡ 수준으로 블록규모가 입지에 따라 다수의 이해관계자 참여에 따른 동의율이 저조하여 공모절차가 지연될 것으로 판단

그림 6 진주 상평산단 블록별 면적



출처: 저자 작성.

- 단일 필지 기준으로 공모를 추진하는 경우 동의율 확보를 비교적 신속히 확보할 수 있으나, 단지 경관 측면에서 난개발 발생
- 블록별 개발을 권장하나 최소 블록면적 1만 2천㎡을 고려하여 1만㎡ 이상부터 용적률 상향이 바람직하다고 판단

3) 복합용지 민간투자 활성화 방안

(1) 개발이익 환수 및 재투자 제도

- 복합용지로 전환될 토지의 경우 지가 상승에 따른 개발이익 및 건축물 조성 분양수익에 따른 개발이익 이중 부과
 - 복합용지 전환 시 개발이익을 환수하면 지가차액에 관하여 산입법과 산집법으로 분류되며, 건축물 분양 수익에 대한 개발이익을 부과

- 산업법 제44조의 13의 경우, 산업시설 용지의 매각 수익 중 100분의 25 이하 범위 내에서 지방자치단체 조례를 통한 자율적 범위 설정으로 지역별 상황·특성을 고려한 개발이익 환수를 유도(의무사항)
- 산집법 제43조의 2의 경우, 용도별 구역변경에 따른 지가 상승분은 용도별 구역변경에 따른 지가차액의 100분의 50 이상을 기부(의무사항은 아님)

표 12 개발이익환수(재투자) 관련 법규 비교 검토

구분	산업입지 및 개발에 관한 법률	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률
명칭	개발이익 재투자	지가상승분 기부
기준토지가격	분양가격 (토지, 건축물)	감정가격(토지)
부과시점	별도규정 없음	용도구역 변경시점
부과대상	노후산단재생사업 (산업시설 용지 제외)	용도구역변경 부지 (예: 산업→지원 구역)
부과금액	(토지) 용지매각 수익의 25% (건축물) 분양수익의 50%	용도별 구역변경에 따른 지가차액의 50%
의무여부	의무	의무 아님(기부)

출처: 산업법·산집법을 비교 검토하여 저자 재구성.

- 복합용지를 지구지정할 때 재생(시행)계획 반영→ 산단관리기본계획 반영이 되면, 토지 용도가 준공업으로 용도전환된 것으로 보며, 산집법의 지가상승분 50%는 의무사항이 아니지만 지자체 입장에서는 노후산단 재생계획으로 지가 상승이 이뤄졌기에 기부받을 것으로 판단
- 하지만 복합용지로 전환된 입주기업 및 토지소유자가 건축사업 추진의 어려움을 겪고 용지를 매각하면 산업법상의 매각 수익 중 25% 이하 범위(의무사항) 내에서 환수할 시 이중부과 발생
- 공모사업으로 진행할 경우, 해당 필지나 블록만을 재생승인계획 반영→ 관리기본계획 상 준공업으로 용도변경 시 산집법상의 개발이익을 환수(의무사항 아님)하고, 건축물 분양 이후 분양수익을 부과
- 개발이익 환수에 대한 지자체의 유연한 대처 필요
 - 복합용지로 전환한 토지소유자가 매각할 경우에는 산업법상의 매각수익 25%의 개발이익 환수는 의무사항
 - 입주기업 및 토지소유자가 조합을 설립하여 복합용지로 용도전환 시 산집법의 지가상승분의 지가차액(의무사항 아님)을 기부받지 않고 건축물 분양수익만을 받을 것인지에 대한 여부는 지자체 재생추진협의회를 통해 의사결정이 필요하다고 판단

(2) 자금지원방안: 주택도시기금 활용

- 민간참여 활성화를 독려하기 위한 장기저리 출·용자 상품 출시
 - HUG 주택도시보증공사에서는 노후산단 재생을 위한 복합개발, 기반시설, 리모델링 유형의 기금 지원

표 13 기금도시재생포털에서 운영되고 있는 노후산단 재생지원 기금

유형	복합개발자금 (2019년 1월 출시)	기반시설 지원 (2019년 1월 출시)	리모델링 (2020년 3월 출시)
대상	산업단지 재생사업지구 내 산업업무유동문화시설 등을 복합적으로 개발하는 사업시행자	산업단지 재생사업지구 내에서 기반시설 조성하는 사업시행자	개별 또는 2개 이상의 리모델링 수요기업 및 공장주
이율	연 2.0%(변동금리)	연 1.5%(변동금리), 용도(토지매입자금, 건설자금)	연 1.5%(변동금리)
한도	총 사업비 50% 이내	총 사업비 70% 이내	총 사업비 70% 이내
기간	13년 이내	10년 이내	10년 이내
상환방법	만기일상환 (중도상환수수료 없음)	만기일상환 또는 원리금(원금)균등분할상환 (중도상환수수료 없음)	만기일상환 (중도상환수수료 없음)

출처: 기금도시재생포털(<https://enhuf.molit.go.kr>, 2020년 1월 10일 검색)을 토대로 저자 재작성.

- 2019년 1월부터 노후산단 복합개발사업 및 기반시설 설치에 대한 주택도시기금 지원 프로그램을 운용하고 있으며, 2020년 3월에 출시된 리모델링형의 경우, 신규 건축물 토지매입비, 건축비에 대한용자를 지원할 예정이며 향후 개별입지 공장에도 적용 가능한 상품 유형일 것으로 판단
- 국내 노후산단은 가동률이 높고, 향후 기업의 업종전환에 따른 건축물 증개축에 대한 지원수요가 증가할 것으로 예상됨에 따라 주택도시기금에서 지원 확대 필요
- 노후산단 재생사업 복합용지 개발을 위해 영업 중인 공장이 이전할 공장 또는 생산 공간 확보가 어렵기 때문에 순차적인 공장 이전을 도모하기 위하여 기금만기를 1회 연장 필요
 - 노후산단 재생사업 추진 시 이전 기업 입지 및 설비 규모 충족 여부, 설비 이전 용이성(지장물 등), 휴업기간 근로자 보수 등 다양한 조건을 충족하는 이전적지 확보가 곤란
 - 기업은 생산 공간 및 공장신축, 설비 이전 기간 동안 영업이 중단되므로 기업운용이 곤란할 뿐 아니라, 고용근로자 또한 생업에 심각한 차질 발생
 - 따라서 기업 생산활동이 중단되면, 기업 입장에서 해결해야 할 과제가 많기 때문에 사업에 참여할 동인이 없어지므로, 현재 기금에서 지원하고 있는 노후산단 재생사업 용자 만기를 1회 연장할 필요

(3) 복합용지 인허가 절차 간소화

- 재생사업 절차는 재생계획 수립을 통해 지구지정이 승인되며, 이후에 재생시행계획을 수립
 - 재생계획 수립 후 각종 영향평가 등 인허가 절차를 통하여 지구지정하게 되며, 재생시행 계획 수립 이후에도 각종 영향평가를 받게 됨
- 복합용지는 현재 재생(시행)계획이 수립 중인 지구나 재생(시행)계획이 완료된 지구에서도 공모는 가능
 - 재생시행계획 수립 중에 복합용지를 공모하여 해당 블록이나 필지를 시행계획에 반영하여 수립하거나 재생(시행)계획 수립이 완료된 지구에도 공모를 통하여 재생시행 변경계획을 수립
- 제도상 노후산단 재생계획(지구지정) 수립 시, 영향평가(재해, 환경 등) 절차를 수행하고 이후 재생시행계획 수립 후 영향평가 절차를 수행하고 있으나, 재생시행계획 변경 승인 시 각종 영향평가를 재수행해야 함
 - 복합용지사업이 공모방식으로 지속적으로 추진될 경우, 재생(시행)계획 변경은 지속적으로 발생하며, 평가 비용 및 사업기간이 장기화되어 사업추진 동력을 상실할 우려(환경영향평가 소요기간: 약 6~12개월 소요)
- 복합용지 사업을 공모방식으로 추진하는 경우 재생(시행)계획이 수시로 변경될 가능성이 있어 현 제도에서 계획이 유연하게 변경 및 대처 가능토록 개선 필요
 - 재생계획 추진 시 전략환경영향평가 1회, 재생시행계획 환경영향평가 1회, 총 2회만으로 각종 영향평가 절차를 수행하고, 공모방식을 통한 복합용지계획 추진 시에는 재생시행 변경이 완료된 것으로 보며, 영향평가 비용 절감 및 사업기간 단축될 수 있도록 도모

표 14. 노후산단 재생사업 복합용지 제도 개선(안)

산입법 제39조 17(재생사업 지원을 위한 특례)조항에 교통영향평가 및 환경영향평가 관련 사항 추가 필요

- ▶ 예 ① 재생시행계획 변경사항 중 공모사업을 통한 복합용지 계획의 교통영향평가는 도시관리계획변경에 따른 교통성검토로 가름하고, 환경영향평가는 소규모환경영향평가 기준을 준용하여 도시지역 6만㎡ 이상 시(녹지지역은 1만㎡) 변경협의토록 한다.
- ▶ 예 ② 재생시행계획 승인을 받은 이후에 공모사업을 통하여 복합용지 선정 시 교통영향평가는 도시관리계획 변경에 따른 교통성검토로 가름하고 환경영향평가 총 면적 15만㎡ 미만은 생략할 수 있다.(이때 소규모환경영향평가를 별도로 받지 아니한다.)

04 정책제언

- 노후산업 재생사업 복합용지계획은 가동률이 높은 산업단지 재생계획 수립 시 복합용지 토지 이용계획을 결정하는 과정에서 이해관계자 갈등 및 민원이 지속 발생하므로 공모방식을 채택하는 것이 바람직

 - 복합용지 지정은 용도지역이 상향되기 때문에 향후 복합용지 지정 시에는 개발이익 환수를 통해 단지 내 기반시설이 확충되도록 유도하고, 재생시행계획 수립은 사전에 토지이용계획을 결정하기보다는 민간사업자의 노하우를 활용하는 공모방식으로 접근
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제44조의6(재생시행계획의 공모 및 입안제안)을 통하여 재생(시행)계획안의 복합용지 개발계획을 공모하고, 이 연구에서 제시한 평가기준을 활용하여 공모 시 사업 실행가능성 제고에 도움이 될 것으로 판단

 - 이 연구에서 제시한 복합용지 개발계획 공모 시 평가 항목 및 지표별 배점을 활용하여 복합용지의 합리적인 선정 근거자료로 활용 검토
 - 하지만 재생시행계획 수립 시 복합용지 공모사업 전 복합용지 전환 가능지역을 제시하거나 구역별 총량을 나누어 공모하는 방안을 검토
- 복합용지의 개발 적정규모는 지자체 산단의 특성을 고려한 최소개발면적 제시

 - 단일 필지로 공모하는 것은 경관적 측면, 용도지역 변경 및 사업 후 파급효과 관점에서 바람직하지 않으며 복합용지 개발 계획을 공모하는 산단의 블록별 면적을 고려하여 최소 개발면적을 제시하여 공모 추진
- 복합용지를 공모로 1차적으로 선정한 구역과 향후 추진될 복합용지의 기능이 유사함을 검토할 수 있는 평가내용 추가 필요

 - 이 연구로 마련된 평가지표로 1차적으로 복합용지를 선정하고 정기적으로 공모할 시에는 주변 복합용지 기능과 차별성이 있는지의 여부를 판단할 항목이 추가 제시되어야 할 것으로 판단

- 개발이익 환수에 있어서 과도한 부과가 발생되지 않도록 지자체의 유연한 대처 필요
 - 복합용지로 용도전환 시 산집법상의 지가차액은 의무사항이 아니므로 지가상승분의 지가차액을 기부받지 않고 건축물 분양수익만을 받을 것인지에 대한 여부는 지자체 재생추진협의회를 통하여 의사결정이 필요하다고 판단
 - 만약 매각으로 진행할 시에는 산업법상의 매각수익 25% 이하를 환수받아 산단 내 재투자할 필요성이 있다고 판단
- 민간참여 유도를 위해 주택도시기금을 활용한 장기 저리 출·용자 지원 상품들의 기금회수 기간을 1회 연장하는 방안 검토
 - 복합용지 개발을 위해 가동 중인 공장을 대체할 공간 및 기업 생산 공간 확보는 상대적으로 어려움이 따르기 때문에 기업 입장에서 원활한 공장이전을 위해 기금회수 기간을 1회 연장하는 방안 검토 필요
- 노후산단 재생사업 복합용지 공모사업 확대 시행 시 지속적인 재생시행계획 변경에 따른 제도 개선 필요
 - 재생계획 수립 후 전략환경영향평가 1회, 재생시행계획 수립 후 환경영향평가 1회로 총 2회만으로 각종 영향평가 절차를 수행하고, 공모방식을 통한 복합용지 계획 시에는 재생시행 변경이 완료된 것으로 보며, 영향평가 비용 절감 및 사업기간 단축될 수 있도록 도모

참고문헌

경남일보, 2016. 첫삽도 뜨기전에 비격이는 상평산업단 재생사업. 8월 4일, <http://www.gnnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=275570> (2020년 1월 10일 검색).

국토교통부, 2018. 노후산업단지 재생사업 계획기준. 세종: 국토교통부.

_____. 2014. 용적을 높이고 복합용지 늘려 도심첨단산업단지, 노후산업단 재생사업 활성화 한다. 1월 7일, 보도자료.

_____. 2009. 노후산업단지 재생, 더욱 쉽고 더욱 신속하게 '산업입지 및 개발에 관한 법률' 개정안 발의. 국토교통부 국토교통부 산업입지정책과. 내부자료.

기금도시재생포털. <https://enhuf.molit.go.kr/fur/pp/ps/POPPS014M01.jsp> (2020년 2월 2일 검색).

법제처. 산업입지 개발에 관한 법률(산업법), 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(산집법), 산업입지의 개발에 관한 통합지침. <https://www.moleg.go.kr/index.es?sid=a1> (2020년 3월 30일 검색).

부경일보, 2019. 부산 사상 스마트 시티 계획, 주민들 강력반발. 10월 31일, <http://www.bknews.co.kr/news/articleView.html?idxno=12882> (2020년 1월 10일 검색).

부산시, 2019. 부산상상공업지역 재생사업 타당성검증자료. 부산: 부산시.

산업입지정보망. 지자체 노후산업단 재생시행계획 고시자료.

완주군, 2012. 민간사업자 공모지침서(완주 테크노밸리 일반산업단지 2단계 조성사업). 완주: 완주군.

이상혁, 2012. 신창 선장일반산업단지 개발사업 참여업체 모집공고. 신창: 신창.

장철순·김주훈, 2017. 경쟁력 지표를 통한 노후산업단지 진단과 공모사업으로 선정된 재생사업지구 비교분석에 관한 연구, 한국경제지리학회지 제20권, 제2호: 1-15.

진주시, 2016. 진주시 상평산업단지 재생계획. 진주: 진주시.

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주시시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 20-03

노후산단 재생을 위한 복합용지 선정기준 및 개발제도 개선방안

연 구 진 김주훈
발 행 일 2020년 7월 17일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2020, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

