

개별입지 집적지 분석을 통한 산업입지정책의 시사점

- 개별입지는 지난 2003년 이후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정에 따라 입지규제가 강화되었음에도 불구하고 공장용지와 생산시설면적에서 모두 계획입지 공급량의 두 배에 달하는 산업용지를 공급하고 있음
- 실증분석결과 개별입지 집적지는 인구 밀집지역인 경기도, 부산광역시, 서울특별시와 제조업 밀집지역인 경상남도에 집중되어 있음
 - 개별입지는 도심과 가까운 곳에 입지함으로 인해 노동력, 기술교류, 중간생산물 교류에 이점이 있어 소규모 제조업 및 지식기반산업 등 제품생애주기가 짧거나 스스로 규모의 경제를 창출하지 못하는 산업부문에 적합한 입지 형태임
 - 특히 공급기간이 짧고 수요자에 의한 직접개발방식이 진행되므로 계획입지에 비해 시장상황의 변동에 따른 탄력적 공급이 가능
 - 그러나 무계획적 확산에 따른 도시공간구조의 왜곡, 환경훼손, 난개발 증대 등으로 다양한 문제점을 발생시키므로 체계적 관리가 필요한 상황
- 개별입지에 대한 합리적 공급과 효율적 관리를 위해 사전적 의미의 ‘계획적 개별입지 공급방안’의 마련과 함께 준산업단지제도 등 사후적인 재정비수단의 운용확대가 동시에 필요함

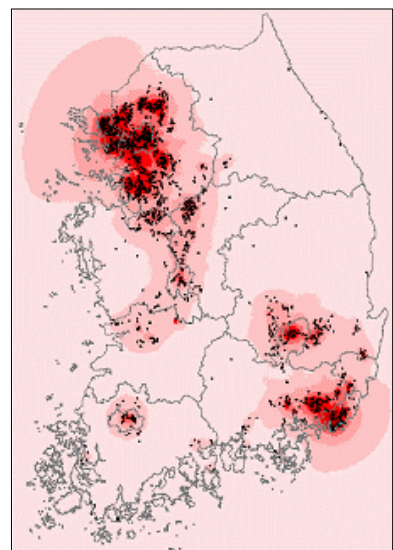
1. 개별입지 집적지의 분석방법

- 전국의 개별입지 집적지를 분석하기 위해 공장면적, 부대시설면적 등이 포함된 FEMIS (Factory Establishment Management Information System)의 공장등록자료를 대표주소지에 따라 지리정보와 결합하여 최근린군집분석(Nearest Neighbor Hierarchical Clustering Analysis) 시행
 - 이때 FEMIS의 공장등록자료 중 계획입지를 제외한 개별입지만을 고려
 - 개별기업의 공장대표번호를 이용해 생산활동과 직접적인 관련이 없는 기업의 본사와 실제 생산공장을 구분
 - 최종적으로 고유의 공장등록번호를 통해 2006년 말을 기준으로 대표공장의 소재를 확인할 수 있는 개별입지공장 7만 6784곳을 대상으로 분석
- 최근린군집분석은 분석단위로서 타원형만을 고려하기 때문에 측량에 의한 실제 집적지 분석결과와 차이가 있음
 - 특히 집적지분석에 사용된 FEMIS의 공장등록자료는 원칙적으로 등록대상인 500㎡ 이상의 제조시설에 대해서만 집계가 이루어져 500㎡ 이하의 제조시설은 집적지 분석에서 누락되었음
 - 분석된 집적도는 실제 개별입지 집적도에 비해 과소계상되었을 것으로 추정됨

2. 개별입지 집적지의 분석결과

- 전국의 개별입지 분포는 서울을 비롯한 수도권, 부산광역시 등 대도시 인근과 경부축에 집중되어 인구분포와 매우 유사한 것으로 나타나고 있음(<그림> 참조)
- 집적도가 높은 1차 최근린군집분석결과 전국적으로 1만 2893곳의 집적지가 나타났으나 10개 이상의 공장들이 모인 시도별 집적지 현황은 <표 1>과 같음
 - 가장 많은 개별입지 집적지가 분포하고 있는 지역은 경기도(211곳)로 전국의 집적지 중 35%를 차지

[그림] 개별입지 집적지 분포도



- 집적지 내 평균집적도는 김해 등 대표적 개별입지 집적지가 몰려 있는 경상남도(56.2%)가 가장 높은 것으로 나타남
- 전국적으로 가장 많은 집적지를 보유하고 있는 시군 역시 경기도 부천시(22곳), 김포시(14곳), 화성시(12곳), 경상남도 김해시(28곳), 부산광역시 사하구(18곳), 인천광역시 서구(11곳) 등으로 수도권과 경남권에 집중
- 읍면동단위 분석에서도 부산광역시 사상구 삼락동 일대, 경기도 부천시 삼정동, 인천광역시 서구 가좌동 등의 집적도가 높아 부산 및 수도권(경기도)으로의 집중을 보임

【 표 1 】 전국 시도단위 개별입지 집적지 분포현황

구분	집적지수	집적지 전체면적(㎡)	평균집적도(%)	집적지 내 전체고용(인)
경기도	211	6,969,090	45.7	68,376
부산광역시	100	3,303,351	39.6	26,685
서울특별시	78	2,755,562	23.7	24,530
경상남도	66	2,342,608	56.2	12,977
인천광역시	58	1,954,776	40.2	13,790
대구광역시	36	1,352,100	37.3	7,661
경상북도	13	451,456	53.9	2,157
전라북도	10	344,950	49.7	936
대전광역시	6	227,982	50.2	817
광주광역시	6	311,323	6.2	421

【 표 2 】 전국 읍면동단위 개별입지 집적지 분포현황

구분	집적지수	기업체수	집적지 내 공장면적(㎡)	집적지 전체면적(㎡)	집적지 평균집적도(%)	집적지 고용자수(인)
부산광역시 사상구 삼락동	7	208	132,824	205,365	65.4	2,323
경기도 부천시 삼정동	7	326	138,331	221,894	65.4	5,057
인천광역시 서구 가좌동	6	115	130,871	216,638	60.0	2,077
부산광역시 사하구 장림동	6	97	118,794	183,858	68.8	1,596
경상남도 김해시 한림면	6	75	140,523	208,289	68.3	849
경기도 김포시 양촌면	6	83	121,634	195,860	63.8	770
경상남도 김해시 진례면	6	72	138,869	223,667	62.8	836
부산광역시 사상구 감전동	5	93	97,128	173,780	55.4	1,161
경상남도 김해시 어방동	5	87	115,088	159,872	72.8	1,536

3. 개별입지에 대한 정책적 시사

- 집적지 분석결과 개별입지는 대도시 주변에 소규모로 집단화되어 나타나며 2003년 이후 입주업체수와 부지면적 모두 계획입지의 두 배 이상에 이르는 공장용지를 공급
 - 개별입지는 도심과 가까운 곳에 입지함으로써 도시기반시설을 이용하기 쉽고, 노동력 확보, 기술개발, 중간생산물 교류에 이점이 있어 영세·소규모 제조업 및 지식기반산업 등 자체적으로 규모의 경제를 실현하기 어려운 기업들이 선호하고 있음
 - 개별입지는 3만㎡ 이상인 경우 지구단위계획으로, 그 이하인 경우 개별법상 허가를 통해 공급이 가능하므로 조성기간이 긴 산업단지에 비해 공급탄력성이 매우 높음
- 그럼에도 불구하고 개별입지의 무계획적 확산에 따른 도시공간구조의 왜곡, 환경훼손(지하수, 산림자원)과 난개발 등으로 인해 체계적인 관리가 필요한 상황
- 개별입지에 대한 합리적 공급과 효율적 관리를 위해 ‘계획적 개별입지 공급방안’의 마련과 함께 준산업단지제도 등 사후적인 재정비수단의 운용확대가 동시에 필요함
- ‘계획적 개별입지 공급방안’의 하나로 2종지구단위계획의 확대운영도 가능
 - 2종지구단위계획은 기반시설에 대한 계획공급과 개발기준이 엄격하며, 도시계획심의위원회의 심의를 거치도록 함으로써 일반적인 개별입지보다 환경 및 주변경관훼손이 심하지 않음
 - 3만㎡ 이상으로 실제 지역경제에 도움이 되는 중견기업에 대해 산업용지공급이 가능하므로 지역경제 기여도가 높고 공장시설관리가 용이하다는 장점이 있음
- 기타 계획적 개별입지 공급방안에 대해 고려할 사항은 아래와 같음
 - 지구단위계획지정의 최소면적을 축소하거나 지구단위계획의 연접개발규정을 완화하여 집단적 생산시설 유치를 유도하는 방법
 - 이를 위해 개별입지가 주로 발생하는 대도시 인근지역부터 계획적 개별입지 공급이 가능하도록 관리지역 종세분이 조기에 완료되어야 함

● 국토연구원 국토·지역연구실 강호제 책임연구원 (031-380-0228, hkang@krihs.re.kr)