

최근의 산업단지 동향과 정책과제

장철순(국토연구원 연구위원), 서관호(국토연구원 연구원)

- 1960년대 본격적으로 조성되기 시작한 산업단지는 최근까지 다양한 유형으로 각 지역에 공급되면서 국가의 경제성장 기반이 되고 있음
- 2011년 6월 현재 우리나라의 산업단지는 총 928개, 지정면적은 1,345km²에 달함
- 특히 최근 3년(2008~2011. 6) 동안 총 286개가 지정되어 과거 50년간 지정된 산업단지 수의 31%를 차지
 - 최근 지정된 산업단지 중 일반산업단지(지정권자: 시·도지사)가 72.9%를 차지하여 지자체장에 의한 일반산업단지의 과도한 지정 우려
 - 산업단지 분양면적도 계속 증가하여 10년 평균 분양면적(9.9km²)의 1.8배인 17.4km²가 분양되어 가수요 우려
- 산업단지의 과잉지정은 장기 미개발에 따른 재산권 제한이나 과잉분양으로 인한 가수요를 유발할 수 있으므로 적절한 지정·분양 관리방안이 필요함

《 산업단지의 과잉지정과 가수요 관리방안 》

- 지자체 단위의 산업단지 지정·개발 모니터링 체계를 구축하여 지자체 중심의 수요 공급체계 확립
- 실수요 기업에 의한 개발 확대와 수요가 있는 곳에 공급하는 수요자 중심의 공급 체계 마련
- 지정해제, 시행자 교체 및 거래제한 등 산업단지 지정 및 분양관련 제도를 적절히 운용하여 장기 미개발에 따른 문제 해결과 실수요기업 위주의 분양체제 마련

1. 산업단지 지정현황

- 2011년 6월 현재, 총 928개의 산업단지가 전국에 지정되어 있음
 - 국가산업단지 40개, 일반산업단지 455개, 도시첨단산업단지 6개, 농공단지 427개 등이 지정되어 있으며, 전체 산업단지 중 일반산업단지(49%)와 농공단지(46%)가 대부분임

【표 1】 산업단지 지정 및 분양현황

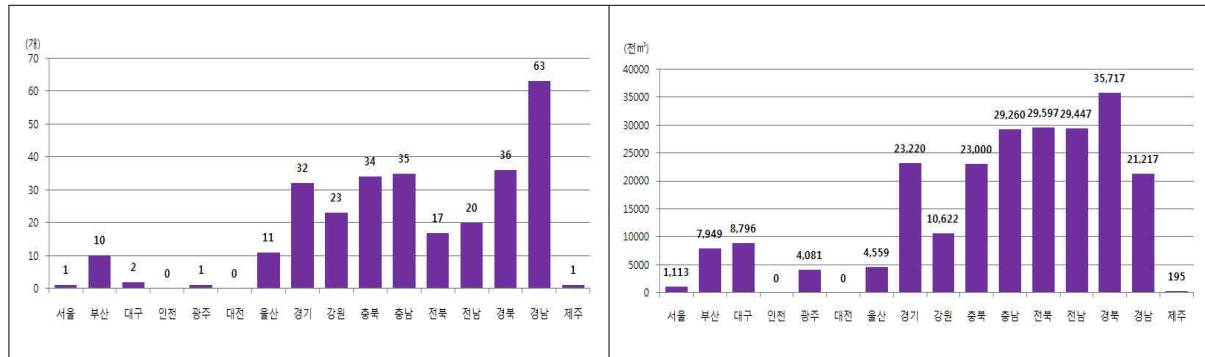
(단위: 천㎡, %)

구분	단지 수	지정면적	분양대상면적	개발면적	분양현황		
					분양면적	미분양면적	미분양률
전체	928	1,344,565	743,939	507,294	495,571	11,724	2.3
국가산업단지	40	802,685	364,944	295,793	293,420	2,373	0.8
일반산업단지	455	472,850	325,153	163,967	156,313	7,654	4.7
도시첨단산업단지	6	745	396	182	107	75	41.0
농공단지	427	68,284	53,446	47,352	45,730	1,621	3.4

자료: 국토해양부 산업입지정보시스템.

- 최근 3년(2008~2011. 6)간 지정된 산업단지는 총 286개로 매년 82개가 지정되어 과거 10년 동안 평균 지정건수(44개)의 1.8배에 달함
 - 같은 기간 지정된 산업단지 수는 지난 50년간 지정된 산업단지의 31%를 차지
 - 또한, 이 기간 동안 경남이 가장 많은 63개, 경북 36개, 충남 35개, 충북 34개, 경기 32개의 산업단지가 지정
 - 이처럼 산업단지 지정이 급증한 이유로는 2008년에 제정된 「산업단지 인·허가절차 간소화 특례법」에 의한 인허가 기간(6개월) 단축, 토지이용규제 완화(농업진흥지역·보전산지 조정, 개발제한구역·군사시설보호구역 해제, 시가화 예정용지 규제완화)로 개발가능한 토지의 확대 등의 요인이 크게 작용함
- 전국의 산업단지 지정면적은 모두 1,344.6km²에 이르러 전 국토 면적의 1.3% 차지
 - 국가산업단지 802.7km², 일반산업단지 472.9km², 도시첨단산업단지 0.7km², 농공단지 68.3km² 지정
 - 면적으로는 국가산업단지 59.7%, 일반산업단지 35.2% 등을 차지
 - 최근 3년 동안(2008~2011. 6) 지정된 면적은 229.2km²로 전체 지정 면적의 17%를 차지하고 있으며, 이 중 경북이 가장 많은 35.7km²가 지정되었으며 전북 29.6km², 전남 29.4km², 충남 29.3km² 등이 지정되었음

【그림 1】 시도별 산업단지 지정건수 및 지정면적(천㎡)



- 최근 3년(2008~2011. 6) 동안 지정된 산업단지 중 일반산업단지가 높은 비중
 - 일반산업단지의 지정 개수는 전체의 72.9%(209개), 면적은 81.4%(186.6km²)를 차지

【표 2】 최근 3년(2008~2011. 6)간 산업단지 지정현황

(단위: 개, 천㎡)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년 6월	합계
합계	95 (87,000)	77 (81,041)	87 (52,554)	27 (8,636)	286 (229,231)
국가산업단지	—	5 (30,907)	—	—	5 (30,907)
일반산업단지	66 (82,077)	56 (47,533)	66 (49,449)	21 (7,542)	209 (186,601)
도시첨단산업단지	3 (424)	—	1 (25)	—	4 (449)
농공단지	26 (4,499)	16 (2,601)	20 (3,080)	6 (1,094)	68 (11,274)

자료: 국토해양부 산업입지정보시스템, 각 연도.

- 또한 최근 3년(2008~2011. 6) 동안 산업단지가 민간사업시행자에 의해 가장 많이 지정
 - 민간사업시행자에 의한 지정 단지는 154개로 전체의 53.8% 차지

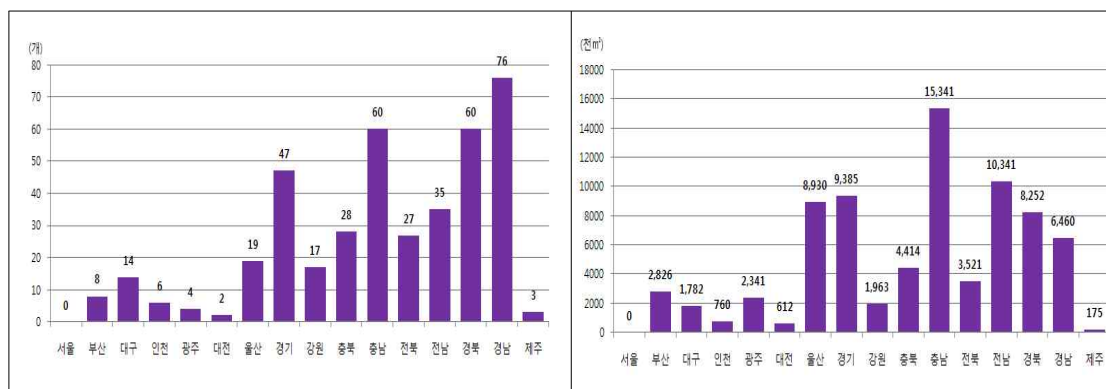
【표 3】 사업시행자별 산업단지 지정현황

연도	지정개수	공영개발	민관개발	민간개발
합계	286	128	4	154
2008	95	55	1	39
2009	77	29	2	46
2010	87	33	1	53
2011. 6	27	11	0	16

2. 산업단지 개발현황

- 2011년 6월 말 현재 우리나라 산업단지 개발 대상면적 743.9km² 중 68.2%인 507.3km²가 개발됨
 - 국가산업단지는 364.9km² 중 81.1%인 295.8km², 일반산업단지는 325.1km² 중 50.4%인 163.9km², 농공단지는 53.4km² 중 88.8%인 47.4km²가 개발
 - 특히 일반산업단지의 개발 실적이 50%로 부진한 것으로 나타남
 - 이는 최근 일반산업단지의 지정이 급증하였으나 사업시행자 확보 및 수요부족 등의 문제로 개발이 부진한 것으로 판단됨
 - 따라서 산업단지 지정 후 장기간에 걸쳐 개발이 부진할 경우 토지소유자의 재산권 행사 제한에 따른 민원 발생 우려
- 최근 3년(2008~2011. 6) 동안 충남이 가장 많은 15.3km²의 산업단지가 개발되었으며, 전남 10.3km², 경기 9.4km², 울산 8.9km² 등이 개발됨

【그림 2】 시도별 산업단지 개발건수 및 개발면적(천m²)



3. 산업단지 분양현황

- 2011년 6월 말 현재 전국 산업단지의 분양면적은 495.6km², 미분양면적은 11.7km²로 분양률이 97.7%에 이르고 있음
 - 산업단지 유형별로는 국가산업단지 99.2%(291.0km²/293.4km²), 일반산업단지 95.3%(148.6km²/156.3km²), 농공단지 96.6%(44.1km²/45.7km²)가 분양됨
 - 미분양면적은 국가산업단지 2.4km², 일반산업단지 7.7km², 농공단지 1.6km²에 이름

- 제조업 생산지수가 계속 좋아지면서 분양면적도 계속 증가하고 있음
 - 제조업 생산지수(2005=100)가 2008년 120.3, 2009년 120.0, 2010년 142.0 등으로 계속 좋아지고 있음
 - 그러나 최근 3년(2008~2011. 6) 동안 60.9km², 연평균 17.4km²가 분양되어 10년 평균 분양면적(9.9km²)의 1.8배로 분양실적 급증
 - 특히 2010년에는 가장 많은 21.7km²가 분양되어 산업용지 선점이나 간접수요자에 의한 분양 증가로 가수요 우려

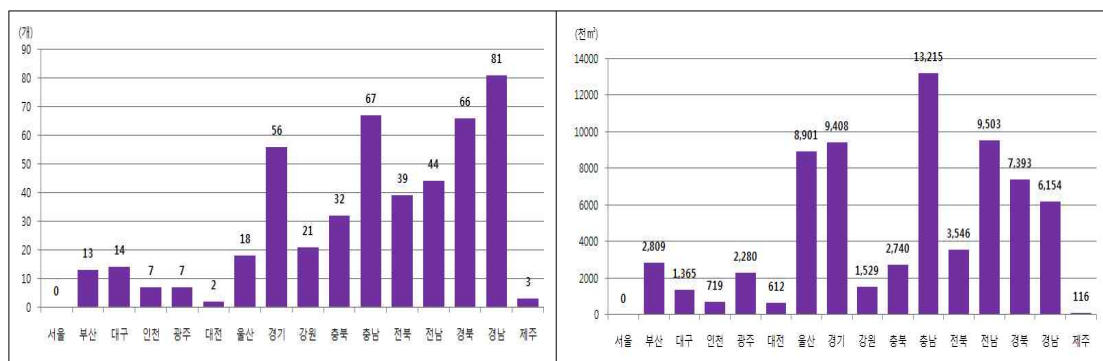
【표 4】 산업단지 지정 및 분양면적 추이

(단위: 개, km²)

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011. 6
지정단지수	9	15	29	27	30	26	40	97	77	87	27
지정면적	0.6	2.0	15.8	6.2	14.7	14.5	18.4	55.8	43.5	30.9	8.9
분양면적	6.5	4.8	8.0	6.6	6.8	8.8	10.6	10.2	15.0	21.7	14.0

- 최근 3년(2008~2011. 6)간 충남이 가장 많은 13.2km²의 산업단지가 분양되었으며, 전남 9.5km², 경기 9.4km², 울산 8.9km² 등이 분양

【그림 3】 시도별 산업단지 신규 분양건수 및 분양면적(천m²)



4. 정책과제

- 최근의 산업단지 지정·개발·분양 동향은 지정과 분양의 지속적인 상승으로 인한 과다 공급의 우려와 함께 지정 후 장기 미개발로 인한 개발부진의 문제가 동시에 나타나는 특징이 있음

- 최근 3년간 사상 유례없는 산업단지 지정과 분양 실적으로 가수요에 따른 문제 발생 우려
 - 또한 지정된 산업단지가 예정대로 개발될 경우 적정 수요에 비해 과다한 공급으로 인한 미분양 증가로 산업입지 정책의 혼란과 사업시행자 등의 금융비용 부담으로 인한 사회문제 발생 우려
 - 2008년 이후 지정된 산업단지 중 2.7%만이 개발·분양되어 산업단지 지정 후 개발이 지연될 경우 주민들의 재산권 행사 제한으로 민원이 발생할 우려가 있음
- 산업단지 지정 및 개발이 지자체장에 의해 자율적으로 운영되는 제도를 기반으로 지자체 중심의 지정·개발체계를 구축
- 산업단지 분양용지에 대한 가동, 휴폐업, 건축 중, 미착공 등의 현황을 정기적으로 파악하는 모니터링 시스템을 구축하고, 이를 지정·개발과 연계하여 과다 지정을 사전에 방지
- 산업단지의 과잉지정을 억제하기 위해 실수요기업에 의한 지정·개발체계와 수요가 있는 곳에 산업용지를 공급하는 수요자 중심의 개발체제를 더욱 강화
- 수요가 없는 산업단지는 과감하게 해제하여 장기 미개발에 따른 민원 발생 억제
- 산업용지의 가수요자에 의한 분양선점을 억제하기 위하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조의 산업용지 등의 처분 제한 규정을 적용하여 실수요자 위주의 분양체계 확립
- 산업단지 지정 후 장기간 동안 개발이 지연되는 것을 방지하기 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제13조의 지정해제(3~5년 내 실시계획 미수립 시), 시행자 교체(2년 내 30% 보상 시) 조항을 적절하게 적용하여 지연개발에 따른 문제점을 사전에 방지

● 국토연구원 국토계획·지역연구본부 장철순 연구위원 (csjang@krihs.re.kr, 031-380-0202)

● 국토연구원 국토계획·지역연구본부 서관호 연구원 (khseo@krihs.re.kr, 031-380-0287)