국토정책Brief는 주요 국토정책 현안을 적시하고
정책방안을 제안하는 주간지입니다.

2016/9. 5

# 국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 582

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

# 최근의 산업단지 수급동향과 과제

**장철순** 국토연구원 산업입지연구센터장

## 요 약

**1 전국 산업단지 지정개수는 1,137개, 지정면적은 1,391㎢로 전 국토의 1.4% 차지(2016년 6월 말)**

– 전국의 산업단지 지정개수는 국가산단 41개(3.6%), 일반산단 609개(53.5%), 도시첨단산단 19개(1.7%), 농공단지 468개(41.2%) 등이며, 지정면적은 국가산단 790㎢(56.8%), 일반산단 519㎢(37.4%), 도시첨단산단 6㎢(0.4%), 농공단지 76㎢(5.4%) 등임

**2 산업단지 개발률은 78.2%로 지속적으로 증가하고 있으며, 분양률은 95.0%로 양호한 것으로 나타남**

– 다만 도시첨단산단 26.3%, 경기도 62.5% 등은 상대적으로 낮은 개발률을 보이고 있음

**3 최근 들어 신규 지정은 지속적으로 감소하고, 분양은 원활하게 이루어져 산업단지 수급이 안정화 단계에 들어선 것으로 판단됨**

– 산업단지 지정은 2008년 96개를 피크로 2013년 53개, 2015년 52개 등으로 감소 추세이며, 지정면적도 2008년 86.8㎢, 2013년 25.0㎢, 2015년 20.3㎢로 감소하고 있음

– 산업단지 분양면적은 2008년 12.1㎢, 2013년 17.3㎢, 2015년 22.7㎢로 지속적으로 증가하고 있으며, 지정면적(2015년, 20.3㎢)보다 분양면적이 많아지고 있음

**4 공급가능 면적이 감소하면서 기업의 입지수요에 대응하기 위하여 적정 공급은 필요함**

– 공급가능(미개발+미분양)한 면적이 2010년 233.5㎢에서 2015년 170.7㎢로 감소하고 있음

– 공급가능 면적(170.7㎢) 중 문제산단(97.7㎢)을 제외하면 73.0㎢로 매년 지정면적(20㎢)의 3.5년치에 불과하여 지정 후 공급되는 기간(3년)을 감안하면 공급이 부족할 가능성이 있음

## 시사점 및 과제

① 최근의 안정화 경향은 2011~2015년에 걸친 단기적인 결과로 최근의 제조업 신규 투자 부진을 고려할 때 현재의 수급이 안정화되었다는 판단은 곤란하므로 지속적인 관리가 필요함

② 산업단지 수급의 안정화 추세가 장기적으로 지속될 수 있도록 장기 미개발 산단 등 문제산단 해결, 소규모 산업단지 지정관리, 신규 지정 시 검증제도 강화 등 제도적 대안 마련이 필요함

③ 기업의 일시적인 수요급증에 대비하기 위하여 비축개념의 산업단지를 공공이 선공급할 필요가 있음

# 1. 산업단지 지정 및 개발현황

## 지정현황

**전국 산업단지는 총 1,137개, 지정면적은 1,391㎢로 전 국토면적(10만 140㎢)의 1.4% 차지**

- 지정개수는 국가산단 41개(3.6%), 일반산단 609개(53.5%), 도시첨단산단 19개(1.7%), 농공단지 468개(41.2%) 등이 지정되어 있음
- 지정면적은 국가산단 790㎢(56.8%), 일반산단 519㎢(37.4%), 도시첨단산단 6㎢(0.4%), 농공단지 76㎢(5.4%) 등이 지정되어 있음
- 국가산단은 단지수의 점유율은 낮으나 지정면적의 점유율은 높아 단지당 지정면적이 큰 것으로 나타남

**표 1 산업단지 일반현황(2016년 6월 말 기준)** (단위: 개, 천㎡, %)

| 구분 | 단지수 | 지정면적 |
|---|---|---|
| 계 | 1,137(100.0) | 1,391.1(100.0) |
| 국가 | 41(3.6) | 790.0(56.8) |
| 일반 | 609(53.5) | 519.2(37.4) |
| 도시첨단 | 19(1.7) | 6.2(0.4) |
| 농공 | 468(41.2) | 75.7(5.4) |

- 산업단지 지정개수 중 공영개발이 684개(60.2%)이고 민간개발이 499개(39.8%)이며, 지정면적은 공영개발 56.4%(784.3㎢), 민간개발 43.6%(606.8㎢) 차지

**표 2 개발주체별 지정 현황(2016년 6월 말 기준)**

| 구분 | 합계 | 공영 | | | | | 민간 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 공사 | 시도 | 시군구 | 공관 | 소계 | 민간 | 민관합작 |
| 개수(개) | 1,137 | 684 | 105 | 43 | 499 | 37 | 453 | 401 | 52 |
| 면적(㎢) | 1,391.1 | 784.3 | 512.8 | 81.6 | 136.2 | 53.7 | 606.8 | 223.6 | 383.2 |

- 지정개수는 경남이 200개(17.6%)로 가장 많고, 충남 150개소(13.2%), 경기 150개소(13.%), 경북 146개소(12.8%) 순서임
- 지정면적은 경기 239.5㎢(17.2%), 전남 238.5㎢(17.1%), 경북 144.9㎢(10.4%)의 순서임

**표 3 시도별 산업단지 지정 현황(2016년 6월 말 기준)**

| 구분 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 | 경기 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 개수(개) | 3 | 33 | 19 | 11 | 9 | 3 | 25 | 14 | 150 |
| 면적(㎢) | 3.2 | 43.0 | 43.2 | 20.9 | 27.0 | 70.4 | 88.9 | 7.6 | 239.5 |

| 구분 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 개수(개) | 71 | 110 | 150 | 85 | 103 | 146 | 200 | 5 | 1,137 |
| 면적(㎢) | 25.7 | 66.4 | 109.0 | 130.6 | 238.5 | 144.9 | 130.5 | 1.6 | 1,391.1 |

## 개발현황

**전국 산업단지 개발률(개발면적/개발대상면적)은 78.2%로 지속적으로 증가하고 있음**

◦ 산업단지 유형별로는 국가산단 81.0%, 일반산단 73.6%, 도시첨단산단 26.3%, 농공단지 93.8%로 지정 이후 개발이 더딘 도시첨단산단의 개발률이 낮은 것으로 나타남

**표 4 유형별 산업단지 개발 현황(2016년 6월 말 기준)** (단위: ㎢, %)

| 구분 | 전체 | 국가산단 | 일반산단 | 도시첨단산단 | 농공단지 |
|---|---|---|---|---|---|
| 개발대상면적 | 1,133.4 | 532.4 | 519.2 | 6.2 | 75.6 |
| 개발면적 | 885.9 | 431.3 | 382.0 | 1.6 | 70.9 |
| 개발률 | 78.2 | 81.0 | 73.6 | 26.3 | 93.8 |

◦ 지역별로는 제주도 100.0%, 서울 96.9%, 인천 92.3%, 광주 92.2% 등 일부 지자체는 개발률이 높으나 전북, 전남, 경북, 경남 등이 낮으며, 특히 경기는 63.1%로 지정 후 미개발된 산업단지가 다수 있음

**표 5 시도별 산업단지 개발 현황(2016년 6월 말 기준)** (단위: ㎢, %)

| 구분 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 | 경기 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 개발대상면적 | 3.2 | 43.0 | 43.2 | 20.8 | 27.0 | 45.2 | 81.2 | 7.6 | 176.1 |
| 개발면적 | 3.1 | 36.1 | 37.2 | 19.2 | 24.9 | 39.2 | 73.3 | 6.4 | 111.2 |
| 개발률 | 96.9 | 83.9 | 86.1 | 92.3 | 92.2 | 86.7 | 90.3 | 84.2 | 63.1 |

| 구분 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 개발대상면적 | 23.8 | 66.4 | 108.1 | 89.0 | 147.2 | 123.3 | 126.4 | 1.6 | 1,133.4 |
| 개발면적 | 19.7 | 54.9 | 92.2 | 66.8 | 113.2 | 91.2 | 95.0 | 1.6 | 885.9 |
| 개발률 | 82.8 | 82.7 | 85.3 | 75.1 | 76.9 | 73.9 | 75.2 | 100.0 | 78.2 |

## 분양현황

**산업단지 분양률(분양공고면적 대비 분양면적)은 95.0%이며, 국가산단 98.0%, 일반산단 91.6%, 도시첨단산단 91.2%, 농공단지 93.9% 등으로 분양률은 대체적으로 양호한 것으로 나타남**

**표 6 유형별 산업단지 분양 현황** (단위: ㎢, %)

| 구분 | 2016년 2분기 | | |
|---|---|---|---|
| | 분양공고면적 | 분양면적 | 미분양면적 |
| 합계 | 631.4(100.0%) | 599.7(95.0%) | 31.7(5.0%) |
| 국가 | 315.4(50.0%) | 309.0(98.0%) | 6.4(2.0%) |
| 일반 | 260.8(41.3%) | 238.9(91.6%) | 21.9(8.4%) |
| 도시첨단 | 0.8(0.1%) | 0.7(91.2%) | 0.07(8.8%) |
| 농공 | 54.4(8.6%) | 51.1(93.9%) | 3.3(6.1%) |

◦ 지역별로는 충남(86.4%)과 강원(86.1%)을 제외한 시·도의 분양률이 90% 이상으로 양호한 것으로 나타남

**표 7 시도별 산업단지 분양 현황(2016년 6월 말 기준)**

(단위: ㎢, %)

| 구분 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 | 경기 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 개발대상면적 | 2.2 | 23.3 | 24.7 | 13.2 | 17.7 | 26.6 | 62.9 | 4.6 | 75.5 |
| 개발면적 | 2.2 | 22.9 | 24.5 | 12.8 | 17.4 | 26.5 | 62.6 | 4.4 | 72.7 |
| 개발률 | 100.0 | 98.3 | 97.2 | 97.0 | 98.3 | 99.6 | 99.5 | 95.7 | 96.3 |

| 구분 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 개발대상면적 | 13.7 | 37.1 | 67.5 | 48.5 | 83.4 | 67.5 | 65.2 | 0.9 | 634.4 |
| 개발면적 | 11.8 | 34.2 | 58.3 | 44.7 | 76.6 | 65.3 | 64.8 | 0.9 | 602.6 |
| 개발률 | 86.1 | 92.2 | 86.4 | 92.2 | 91.8 | 96.7 | 99.4 | 100.0 | 95.0 |

# 2. 산업입지 수급 실태

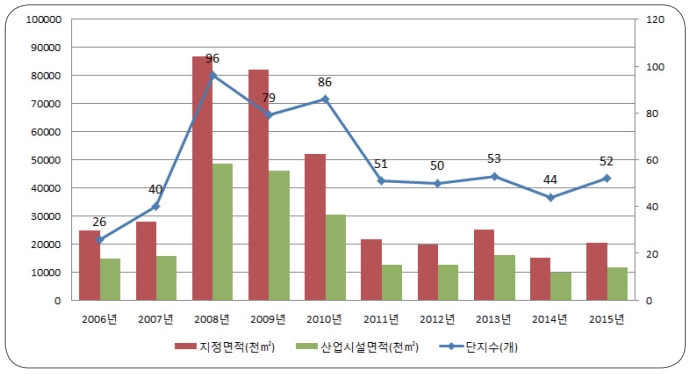
## 신규 지정은 지속적으로 감소하고 있으며, 평균 지정면적도 축소되고 있음

**인허가절차 간소화 특례법 제정 이후 신규 산업단지 지정이 급속히 증가하였으나, 2011년 이후 전반적으로 감소하는 추세임**

◦ 지난 15년(2001~2015년)간 지정된 산업단지 중 2008년 이후 지정된 산업단지가 개수 기준으로 74.5%(511개/686개)이며, 면적 기준으로는 63.0%(512㎢/512.5㎢)를 차지함

◦ 지정개수는 2008년에 96개로 가장 많았으나 2015년 52개였으며, 지정면적도 2008년에는 86.8㎢가 지정되었으나 2015년에는 20.3㎢로 안정화 단계로 전환

**그림 1 최근 10년간 산업단지 신규 지정 현황(2015년 12월 말 기준)**




**신규 산업단지의 평균 지정면적도 지속적으로 축소되는 경향이 나타남**

◦ 산업단지 평균 지정면적은 2008년 90만 50천㎡이었으나 2015년에는 39만 1천㎡로 2008년도에 비해 약 43% 수준으로 축소되었음

◦ 2015년 지정면적 39만 1천㎡은 지난 10년간 평균 지정면적인 74만 7천㎡의 절반 수준에 그쳐 소규모 산업단지가 증가하고 있음

## 상대적으로 지방에서의 신규 지정이 활발하게 나타남

수도권보다는 지방에서의 신규 지정이 활발하게 나타남

◦ 지난 15년(2001~2015년)간 지정된 686개 산업단지 중 지방에서 581개(84.7%)가 지정되었음

◦ 총 지정면적 512.5㎢ 중 89.7%인 459.8㎢가 지방에서 지정되어 지방이 압도적으로 많은 것으로 나타남

**표 8 최근 15년간 산업단지 신규 지정 현황(2015년 12월 말 기준)**

(단위: 개, ㎢, %)

| 구분 | | 2001 | 2005 | 2008 | 2010 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 합계 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 합계 | 지정개수 | 9 | 30 | 96 | 86 | 50 | 53 | 44 | 52 | 686 | 100.0 |
| | 지정면적 | 4.6 | 86.4 | 86.8 | 51.9 | 19.9 | 25.0 | 15.1 | 20.3 | 512.5 | 100.0 |
| 수도권 | 지정개수 | 0 | 5 | 15 | 5 | 8 | 8 | 7 | 16 | 105 | 15.3 |
| | 지정면적 | 0 | 1.9 | 12.7 | 5.9 | 3.9 | 2.8 | 0.7 | 4.4 | 52.7 | 10.3 |
| 지방 | 지정개수 | 9 | 25 | 81 | 81 | 42 | 45 | 37 | 36 | 581 | 84.7 |
| | 지정면적 | 4.6 | 77.7 | 74.1 | 46.0 | 16.0 | 22.2 | 14.4 | 15.9 | 459.8 | 89.7 |

## 5 전국적으로 분양은 원활하게 이루어지고 있음

2015년에는 241개 산업단지에서 22.7㎢의 산업용지가 분양되어 지정면적보다 분양면적이 많은 것으로 나타나 분양이 순조롭게 이루어지고 있으며, 충남, 경기, 충북, 경남, 경북 등에서 상대적으로 활발하게 분양이 진행되는 것으로 나타남

**표 9 최근 10년간 산업시설용지 분양 현황(2015년 12월 말 기준)**

(단위: 개, ㎢, %)

| 구분 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 분양단지 개수 | 124 | 86 | 92 | 109 | 137 | 199 | 218 | 214 | 236 | 241 |
| 분양면적 | 20.4 | 11.5 | 12.1 | 15.5 | 24.4 | 26.3 | 26.8 | 17.3 | 19.0 | 22.7 |

주: 면적은 산업시설용지 기준으로 당해연도 증가면적임.

## 분양이 순조롭게 진행되면서 공급 가능한 산업단지 면적은 지속적으로 감소하고 있음

공급 가능(미개발 + 미분양)한 산업단지 면적은 2008년 186.2㎢, 2010년 233.5㎢이었으나 2012년 189.9㎢, 2015년 170.7㎢로 감소하고 있음

**표 10 최근 10년간 공급 가능(미개발 및 미분양)한 산업단지 추이(2015년 12월 말 기준)**

(단위: 개, ㎢)

| 구분 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 공급 가능 산단 개수 | 213 | 220 | 305 | 381 | 443 | 457 | 441 | 466 | 442 | 474 |
| 공급가능면적 | 117.6 | 119.7 | 186.2 | 219.7 | 233.5 | 210.0 | 189.9 | 183.6 | 174.7 | 170.7 |
| 미개발면적 | 99.4 | 109.3 | 175.2 | 198.4 | 204.2 | 180.7 | 159.6 | 152.6 | 137.7 | 132.6 |
| 미분양면적 | 18.2 | 10.4 | 11.0 | 21.3 | 29.3 | 29.3 | 30.3 | 31.0 | 37.0 | 38.1 |

주: 면적은 산업단지 지정면적 기준임.

공급 가능한 산업단지 개수는 증가하고 있으나 면적은 지속적으로 감소하고 있으며, 문제산단이 해결되면 미개발 산단 등으로 인한 공급과잉의 문제는 해소될 것으로 예상됨

한편 공급 가능한 면적(170.7㎢) 중 문제산단(개발지연과 보상지연) 면적(97.7㎢)을 제외하면 73.0㎢로 이는 매년 신규 지정면적(20㎢)을 감안하면 3.5년치에 불과함

◦ 산업단지 지정 후 공급되는 기간(3년)을 감안할 경우 오히려 공급부족이 나타날 가능성이 있음

## 3. 시사점 및 과제

### 산업단지 신규 지정은 감소하고 개발률과 분양률이 양호하여 산업단지 수급은 안정화 단계에 들어선 것으로 판단됨

산업단지 신규 지정이 2008년을 피크로 계속 감소하고 있으며, 개발률과 분양률은 지속적으로 증가하여 그동안 고질적인 문제였던 미개발·미분양 문제가 해소되고 있는 것으로 나타남

수도권보다는 지방에서의 산업용지 공급이 활발해지면서 지방에서의 산업기반 공급이라는 산업단지 공급 목적을 달성하고 있는 것으로 판단됨



### 산업용지 수급이 안정화 단계에 들어서고 있으나 지속적 관리 필요

신규지정 면적, 분양면적, 공급 가능 면적 등의 추이를 감안할 때 산업단지의 수급은 안정화 단계에 들어선 것으로 평가할 수 있으나, 공급 가능 면적을 감안하여 장기적인 모니터링이 필요함

◦ 최근의 안정화 경향은 2011~2015년에 걸친 단기적인 결과이며, 최근 제조업의 신규투자 부진 등을 고려할 때 수급이 안정화되었다고 예단하기는 곤란하므로 수급에 관한 지속적인 관리가 필요함

총량적 수급에 대한 관심과 더불어 질적인 수급관리에 대한 관심이 더욱 필요함

◦ 최근의 안정화 추세가 장기적으로 지속될 수 있도록 제도적 기반을 마련함으로써 2008~2010년간 나타났던 산업단지 신규 지정의 급증 등으로 인한 문제점을 최소화하기 위한 노력이 필요

◦ 이를 위해 장기 미개발 산업단지에 대한 적극적인 해제, 소규모 산업단지 지정관리, 수요 기반의 지정 검증 강화 등의 제도적 장치 마련이 필요함

경제여건 호조로 인한 기업의 신규 투자 급증에 따른 일시적인 수요 증가에 대비하기 위하여 비축개념의 산업단지를 공공이 선공급하여 2008년 이전에 발생하였던 공급 부족사태에 대비할 필요가 있음

**장철순** 국토연구원 산업입지연구센터장(csjang@krihs.re.kr, 031-380-0202)

KRIHS 국토연구원
경기도 안양시 동안구 시민대로 254 홈페이지 www.krihs.re.kr
전화 031-380-0114 팩스 031-380-0470