

충남산업입지 수급관리방안

- 물량확보를 중심으로 -

김 양 중

충남연구원 경제산업연구실 연구위원
kyj0509@cni.re.kr

CONTENTS

1. 연구배경 및 목적
2. 충남 산업단지 현황
3. 충남 산업입지 수급계획
4. 충남 산업입지 수급관리 방안
5. 요약 및 시사점

요약

- 시·도별 산업단지 지정계획을 수립하는 경우에는 지정계획에 포함된 산업시설용지 면적과 개발 중이거나 미분양 된 산업시설용지 면적을 합산한 면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하지 않는 범위 내에서 수립하여야 함
- 그러나 충남은 지속적인 산업단지 개발수요가 발생하고 있고, 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하고 있어, 신규산업단지 지정에 어려움을 겪고 있음
- 따라서 본 연구에서는 이와 같은 문제점을 완화할 수 있는 충남도 차원의 산업입지 수급관리방안에 대한 검토하였으며, 5가지 전략을 제시

❶ 전략1: 신규물량 확보전략

- 산업입지 수급계획 수정계획을 통해 신규물량 확보

❷ 전략2: 배정물량 회피전략

- 배정물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산단을 개발

❸ 전략3: 기존물량 전환전략

- 미분양 등 배정물량에 영향을 미치는 물량을 빠르게 소진시켜 추가물량을 확보

❹ 전략4: 추가물량 확보전략

- 현재의 산업여건변화, 개별입지의 계획입지유도 등 정책결과를 반영하여 국토부에 추가물량 요청

❺ 전략5: 기존물량 배분전략

- 기존 물량을 시군에 적절히 배분하여, 시군간 산단의 균형 발전¹ 도모

01

연구배경 및 목적

1. 연구의 배경 및 목적

- 산업입지의 개발에 관한 통합지침에 따르면 시·도별 산업단지 지정계획을 수립하는 경우에는 지정계획에 포함된 산업시설용지 면적과 개발 중이거나 미분양된 산업시설용지 면적을 합산한 면적(이하 총면적이라 한다)이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하지 않는 범위 내에서 수립하여야 함

〈표 1〉 산업입지의 개발에 관한 통합지침

제9조의2(연도별 산업단지 지정계획 수립 등) ① 지정권자(국토교통부장관은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 「산업입지법」제7조, 제7조의2, 제8조에 따라 산업단지를 지정하고자 하는 경우 산업단지의 수급안정을 위하여 해당 지역내 입지수요 및 주변 산단 분양현황, 사업시행자의 사업수행능력 등을 검토한 후 시·도별 산업단지 지정계획을 마련하여 국토교통부장관과 협의하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 사전에 협의를 위한 별도의 기준을 제시할 수 있다.

② 지정권자가 제1항에 따른 시·도별 산업단지 지정계획을 수립하는 경우에는 지정계획에 포함된 산업시설용지 면적과 개발중이거나 미분양된 산업시설용지 면적을 합산한 면적(이하 총면적이라 한다)이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하지 않는 범위 내에서 수립하여야 한다. 다만, 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하는 시·도의 경우에는 연평균 수요면적의 범위 내에서 수립하여야 한다.

- 그러나 충남의 경우 지속적인 산업단지 개발수요가 발생하고 있고, 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하고 있어, 신규산업단지 지정에 어려움을 겪고 있음
- 따라서 본 연구에서는 충남도가 신규산업단지를 지정함에 있어 사전에 대비해야 하는 것과 수요를 확보하기 위한 대안을 제시하는데 목적이 있음

02 충남 산업단지 현황

<표 2> 지역별현황<산업시설용지분양현황>

(단위:㎡, %)

구분	유형	단지수	산업시설용지			
			개발면적에 대한 분양현황			
			분양공고면적	분양	미분양	미분양율
충남	계	162	61,147,298	57,475,002	3,672,296	6.0
	국가	4	12,338,345	10,315,617	2,022,728	16.4
	일반	62	37,458,390	36,411,068	1,047,322	2.8
	도시첨단	3	684,991	250,886	434,105	63.4
	농공	93	10,665,572	10,497,431	168,141	1.6
천안시	계	20	5,658,373	5,613,715	44,658	0.8
	국가	—	—	—	—	—
	일반	15	5,107,836	5,063,178	44,658	0.9
	도시첨단	1	0	0	0	—
	농공	4	550,537	550,537	0	0.0
공주시	계	18	2,206,515	2,063,015	143,500	6.5
	국가	—	—	—	—	—
	일반	6	791,438	656,209	135,229	17.1
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	12	1,415,077	1,406,806	8,271	0.6
보령시	계	12	5,571,303	5,155,757	415,546	7.5
	국가	1	2,449,577	2,449,577	0	0.0
	일반	3	2,312,340	1,896,794	415,546	18.0
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	8	809,386	809,386	0	0.0
아산시	계	22	8,356,686	8,324,508	32,178	0.4
	국가	—	—	—	—	—
	일반	13	7,494,385	7,462,207	32,178	0.4
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	9	862,301	862,301	0	0.0
서산시	계	15	9,309,225	9,301,079	8,146	0.1
	국가	1	390,675	390,675	0	0.0
	일반	10	7,943,396	7,935,250	8,146	0.1
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	4	975,154	975,154	0	0.0

구분	유형	단지수	산업시설용지			
			개발면적에 대한 분양현황			
			분양공고면적	분양	미분양	미분양율
논산시	계	13	1,862,851	1,717,076	145,775	7.8
	국가	—	—	—	—	—
	일반	3	1,029,737	932,237	97,500	9.5
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	10	833,114	784,839	48,275	5.8
계룡시	계	2	279,351	235,365	43,986	15.7
	국가	—	—	—	—	—
	일반	1	155,993	155,993	0	0.0
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	1	123,358	79,372	43,986	35.7
당진시	계	13	18,772,203	16,654,870	2,117,333	11.3
	국가	1	8,917,227	7,066,874	1,850,353	20.8
	일반	5	9,120,641	8,853,661	266,980	2.9
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	7	734,335	734,335	0	0.0
금산군	계	5	1,217,977	1,201,681	16,296	1.3
	국가	—	—	—	—	—
	일반	1	717,884	717,884	0	0.0
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	4	500,093	483,797	16,296	3.3
부여군	계	6	657,584	657,584	0	0.0
	국가	—	—	—	—	—
	일반	—	—	—	—	—
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	6	657,584	657,584	0	0.0
서천군	계	5	1,313,837	1,090,149	223,688	17.0
	국가	1	580,866	408,491	172,375	29.7
	일반	—	—	—	—	—
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	4	732,971	681,658	51,313	7.0
청양군	계	7	717,464	717,464	0	0.0
	국가	—	—	—	—	—
	일반	—	—	—	—	—
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	7	717,464	717,464	0	0.0
홍성군	계	10	2,074,393	1,604,345	470,048	22.7
	국가	—	—	—	—	—
	일반	1	772,386	736,443	35,943	4.7
	도시첨단	1	653,593	219,488	434,105	66.4
	농공	8	648,414	648,414	0	0.0
예산군	계	12	3,038,286	3,027,144	11,142	0.4
	국가	—	—	—	—	—
	일반	4	2,012,354	2,001,212	11,142	0.6
	도시첨단	—	—	—	—	—
	농공	8	1,025,932	1,025,932	0	0.0
태안군	계	2	111,250	111,250	0	0.0
	국가	—	—	—	—	—
	일반	—	—	—	—	—
	도시첨단	1	31,398	31,398	0	0.0
	농공	1	79,852	79,852	0	0.0

- 충남에는 2021년 12월 말 현재 162개의 산업단지가 있으며 분양공고면적은 61,147,298㎡, 분양면적은 57,475,002㎡, 미분양면적은 3,672,296㎡이며 미분양율은 6% 정도임
 - 국가산단 4개, 일반산단 62개, 도시첨단 3개, 농공단지 93개로 충남은 농공단지의 비율이 가장 높음
- 충남 산업단지의 미분양률은 6%정도이지만 미분양 물량은 산단지정계획 수립에 부정적인 영향을 미치기 때문에 관리가 필요함
 - 충남은 국가산단과 도시첨단 산업단지의 미분양률이 각각 16.4%, 63.4%로 높고 특히 국가산단의 미분양면적은 2,022,728㎡로 일반산단, 농공단지, 도시첨단 산단의 미분양면적을 크게 상회하고 있어 분양률 제고를 위한 노력이 필요
- 미분양률을 시군별로 살펴보면 홍성군의 미분양률이 22.7%로 가장 높고, 서천 17.0%, 계룡 15.7%, 당진 11.3%순으로 나타남
 - 서천군과 당진시의 경우 국가산단(장항생태국가산단, 석문국가산단)의 미분양률이 높아 전체 미분양률에 영향을 미치고 있음

[그림 1] 시군별 미분양률



자료: 산업입지정보시스템

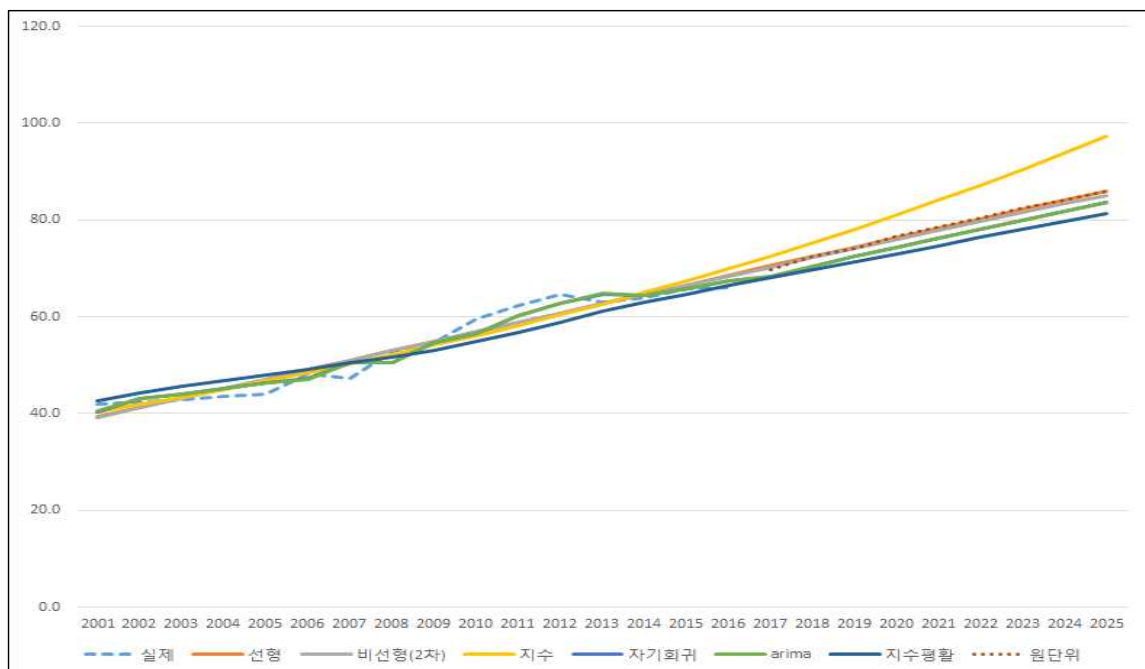
03 충남 산업입지 수급계획

- 충청남도 산업입지 수급계획은 『산업입지 및 개발에 관한 법률』 등에 따라 2008년 수립되어 2012년도 수정계획(‘12~’ 20)을 수립하였고,
- 2016년도에는 국토교통부의 『산업입지 수급계획 수립지침』이 변경 시행됨에 따라 변경지침 및 변화된 여건을 반영하기 위해 2016년~2030년까지 산업입지 수급계획을 재수립하였음

1. 충남 계획입지 수급계획

〈표 3〉 분석모형별 계획입지 수요추정 결과

(단위: km²)



자료: 충청남도 산업입지 수급계획(2016)

- 2016년~2025년까지 계획입지와 개별입지를 합한 충청남도 산업용지 총수요 면적은 38.42km²가 될 것으로 추정
- 총수요 면적 중 계획입지 순수요면적은 원단위 방법에 의해 추정하였으며, 기준성장 최소치, 기준성장, 기준성장 최대치의 3가지 시나리오를 제시
 - 계획입지면적 : 2025년까지 14.16km²(기준성장 최소), 20.13km²(기준성장), 26.09km²(기준성장 최대)

〈표 4〉 2016~2025년 계획입지 수요면적

구분	계획입지 공급면적 [2016~2025] (S)	=	순수요 면적 (A)	+	선공급 면적 (B)	+	재개발 재정비 면적 (C)	-	미분양 미개발 면적 (D)	-	휴·폐업 면적 (E)
최소	(5,320천m ²)		(14,160천m ²)		(4,250천m ²)				(13,090천m ²)		
기준	(13,080천m ²)		(20,130천m ²)		(6,040천m ²)				(13,090천m ²)		
최대	(20,830천m ²)		(26,090천m ²)		(7,830천m ²)				(13,090천m ²)		

2. 시군별 배분계획

〈표 4〉 2016~2025년 시군별 계획입지 순수요 면적

(단위:km², %)

시군	계획입지 수요면적	비중
천안	1.79	8.9
공주	0.92	4.6
보령	1.76	8.7
아산	2.58	12.8
서산	3.38	16.8
논산	0.63	3.1
계룡	0.09	0.4
당진	5.88	29.2
금산	0.40	2.0
부여	0.20	1.0
서천	0.67	3.3
청양	0.22	1.1
홍성	0.66	3.3
예산	0.93	4.6
태안	0.03	0.1
계	20.13	100.0

- 시군별 물량은 시군별 성장률을 감안하여 배분하였으며 당진시가 29.2%로 가장 높았고, 서산(16.8%), 아산(12.8%) 순이었음
- 그러나 최종 시군별 수요는 남부권 균형발전을 위해 일부 수정되었음

3. 국토부 연평균 수요면적 고시

- 국토부 협의에 따라 기준성장 시나리오¹⁾가 충남 계획입지 순수요면적으로 최종 선정되어 충남의 연평균 수요면적은 2,013천㎡로 고시되었음
- 충남도 차원에서 기준성장 최대치인 2,609천㎡를 주장하였으나 당시 서천군의 장항생태국가산업단지와 당진시의 석문국가산업단지의 미분양률이 높아 받아 들여지지 않았음

〈표 5〉 7개 시도 산업단지의 산업시설용지 연평균 수요면적 변경 고시〉

「산업단지 지원에 관한 운영지침」제13조제2항제4호의 규정에 따라 인천광역시 등 7개 시도 산업단지의 산업시설용지 연평균 수요면적을 다음과 같이 변경 고시합니다.

〈산업단지의 산업시설용지 연평균 수요면적〉

시·도	인천		대구		울산		경기		충남		강원		전남	
면적 (천㎡)	당초	변경	당초	변경	당초	변경	당초	변경	당초	변경	당초	변경	당초	변경
	272	411	454	668	1,104	203	2,100	1,290	1,916	2,013	735	459	1,140	2,201

2017년 12월

국토교통부장관

1) 지난 5년간 산업용지 연평균 증가면적(총 면적 3,796천㎡, 계획입지면적 2,338천㎡) 및 대규모의 미분양 미개발면적을 고려할 때 최소값이나 최대값이 아닌 기준값을 고시수요로 책정하는 것이 합리적일 것으로 판단 (최소값 적용시에는 계획입지의 과소공급, 최대값 적용시에는 산업입지의 과잉공급이 우려)

4. 충남 산업입지 수급현황

- 충남 북부권의 경우 산단 개발수요가 지속적으로 발생하고 있지만 지정물량에 묶여 더 이상의 산단개발이 불가능한 사항

〈표 6〉충청남도 산업입지 수급현황

(단위: 천㎡)

연간 수요 면적 (a)	개발 중 및 미분양 면적			2021 승인 (c)	2022 지정계획	
	개발중	미분양	소계 (b)		국토부 반영 (d)	충남도 반영 (e)
2,013	6,057	4,425	10,482	609	7,884	869

자료: 충남도청 내부자료

- 2021년 기(既)승인된 면적은 609천㎡
- 2022년 국토부 반영 면적은 7,884천㎡, 충남도 반영 면적은 869㎡로 지정계획 면적의 총합은 8,753천㎡
- 또한 2022년 1분기 기준 개발 중인 산업단지 면적은 6,057천㎡이고, 미분양 면적은 4,425천㎡로 개발 중이거나 미분양 면적의 합은 총 10,482천㎡
- 따라서 충남도 기(既)승인면적과 지정계획면적, 개발 중이거나 미분양된 면적의 총합은 19,235천㎡로 연간 수요면적의 9.6배에 달해 2022년 1분기 지정가능 면적은 286천㎡에 불과
 - 286천㎡로는 적정규모의 일반산단을 지정하기 어려우며, 소규모 농공단지만 일부 지정이 가능

〈표 6〉충청남도 산업입지 지정가능면적 계산

(단위: 천㎡)

기반영 면적	지정계획 면적	개발 중 및 미분양 면적	총면적	연간수요면적 ×10	지정가능면적
(A)	(B)	(C)	(D=A+B+C)	E	E-D
609	8,753	10,482	19,235	20,130	286

- 다만 기업유치로 인해 미분양 면적이 감소함에 따라 지정가능면적은 조금씩 늘어나고 있음

04

충남 산업입지 수급관리 방안

1. 산업입지 수급계획 수정계획을 통한 신규물량확보

■ 도단위 수급계획 수정계획 수립

- 현재의 10년 단위 수급계획으로는 급변하는 산업구조변화를 빠르게 반영하기 어렵기 때문에 5년이 지난 시점에 시도차원의 수정계획 수립 필요

〈표 7〉 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령

제6조의2(산업입지수급계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 법 제5조의2제1항에 따른 산업입지수급계획 수립지침을 작성하려는 경우에는 국토종합계획 및 수도권정비계획 등 관련계획을 고려하여야 한다. <개정 2007. 10. 4., 2008. 2. 29., 2011. 11. 16., 2013. 3. 23.>

②법 제5조의2에 따른 산업입지수급계획 수립지침의 계획기간은 10년으로 하되 필요한 경우 산업입지의 수요추세와 공급실적을 분석하여 수정·보완할 수 있다. <개정 2001. 6. 30., 2007. 10. 4., 2011. 11. 16.>

③법 제5조의2제6항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2007. 10. 4., 2009. 11. 10., 2010. 3. 26., 2011. 11. 16.>

1. 산업단지지정계획에 관한 사항
2. 산업용지 수요에 관한 사항
3. 법 제39조의2제5항에 따른 산업단지 재생계획(이하 “재생계획”이라 한다)에 관한 사항
4. 기타 산업입지의 원활한 공급을 위하여 필요한 사항

④ 국토교통부장관은 직접 실시한 산업용지 수요조사 또는 관계기관의 장으로부터 송부받은 산업용지 수요조사의 결과가 있는 때에는 해당 수요조사 결과를 산업입지수급계획에 반영할 수 있도록 시·도지사에게 송부하여야 한다. <신설 2009. 11. 10., 2011. 11. 16., 2013. 3. 23.>

〈표 8〉 산업입지수급계획 수립지침

2-5-1. 산업입지 수급계획의 계획기간은 10년으로 하되, 국토종합계획이나 도시기본계획의 목표 연도와 단계별 개발방안 등을 감안하여 목표 연도의 끝자리는 0년또는 5년으로 구분하여 표기한다

2-5-2. 시·도지사는 5년마다 수급계획을 전반적으로 재검토하여 이를 정비하고, 여건변화로 인하여 내용의 일부 조정이 필요한 경우에는 수급계획을 변경할 수 있다. 이 경우 증감 현황, 사유 등을 첨부하여 수정된 수급계획을 지체 없이 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

- 제4차 산업입지 수급계획(2016~2025) 이후 제5차 산업입지 수급계획 수립은 2023년 이후 진행 될 것으로 예상되나, 국토교통부는 “산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령”과 “산업입지수급계획 수립지침”에서 최근 5년간의 면적 증가 추이를 판단하여 수급계획 재검토 및 연간 수요면적 조정 가능성을 열어두고 있음

■ 시군단위 수급계획 수립 및 도 수급계획에 반영요구

- 도(충남)단위에서 수립하는 산업입지 수급계획은 도전체 물량을 중심으로 수립되기 때문에 도단위의 수급계획에서 모든 시군을 대상으로 수요를 예측하는 것은 불가능하며, 시군의 모든 특성을 반영하는데 한계가 있음
- 따라서 시군단위의 별도 산업입지 수급계획을 수립하여 해당시군의 시기적 특성을 도에 적극 건의하여 시군물량을 확보해야 함
- 시군별 수급계획은 도에서 추진하기 보단 시군에서 자체적으로 추진할 필요성이 있음
- 시군별 수급계획 수립이 현실적으로 어렵다면 도차원에서 권역별 수급계획을 수립해서 관리해야 함

■ 시군단위 수급계획 시간 로드맵

- 시군단위 수급계획은 물량확보에 어려움 등 특별한 사유가 있는 경우 도 수급계획의 전년도와 도 수급계획 수정계획의 전년도에 수립할 필요성이 있음

〈표 8〉 시군단위 수급계획 시간 로드맵

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
충남 수급계획 수립(제4차)					충남 수급계획수정 계획 수립(제4차)				
			시군 수급계획 수립					시군 수급계획 수립	
2026	2027	2028	2029		2030	2031	2032	2033	
도단위 수급계획 수립(제5차)					충남 수급계획수정 계획 수립(제5차)				
			시군 수급계획 수립					시군 수급계획 수립	

2. 수급계획상의 지정물량 회피전략 추진

■ 실수요자 방식의 산단개발 추진

- “산업입지 및 개발에 관한 법률”과 “산업입지의 개발에 관한 통합지침”에 실수요자 방식의 개발은 산업단지 지정계획에서 예외를 인정하고 있기 때문에 배정물량(지정가능면적)과 상관없이 추진할 수 있음

〈표 9〉 산업입지 및 개발에 관한 법률

제8조의2(산업단지 지정의 제한) ① 산업단지 지정권자는 지정된 산업단지의 면적 또는 미분양 비율이 산업단지의 종류별로 대통령령으로 정하는 면적 또는 미분양 비율에 해당하는 지방자치단체인 경우에는 산업단지를 지정하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 12. 20.>

1. 제16조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 사업시행자가 산업단지를 개발하는 경우
2. 대통령령으로 정하는 바에 따라 기업의 입주 수요가 확인된 산업단지를 개발하는 경우

② 제1항에 따른 지정면적 또는 미분양 비율의 산정방식은 산업입지개발지침으로 정한다.

〈표 9〉 산업입지의 개발에 관한 통합지침

제9조의2(연도별 산업단지 지정계획 수립 등) ① 지정권자(국토교통부장관은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 「산업입지법」제7조, 제7조의2, 제8조에 따라 산업단지를 지정하고자 하는 경우 산업단지의 수급안정을 위하여 해당 지역내 입지수요 및 주변 산단 분양현황, 사업시행자의 사업수행능력 등을 검토한 후 시·도별 산업단지 지정계획을 마련하여 국토교통부장관과 협의하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 사전에 협의를 위한 별도의 기준을 제시할 수 있다.

② 지정권자가 제1항에 따른 시·도별 산업단지 지정계획을 수립하는 경우에는 지정계획에 포함된 산업시설용지 면적과 개발중이거나 미분양된 산업시설용지 면적을 합산한 면적(이하 총면적이라 한다)이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하지 않는 범위 내에서 수립하여야 한다. 다만, 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하는 시·도의 경우에는 연평균 수요면적의 범위 내에서 수립하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 산업입지정책심의회 심의를 받아 지정계획에 포함할 수 있다.

1. 사업시행자가 산업시설용지 전체를 직접 사용하는 경우

2. 중앙 행정기관의 장이 다른 법률에 따라 개발사업을 위한 지역·지구·구역 등을 지정하는 경우로서 해당 개발계획에 산업단지에 관한 계획이 포함되어 산업단지 지정계획에 반영을 요청하는 경우

■ 이전기업전용단지 특례 활용

- 시도지사가 이전기업전용단지를 조성하려는 경우는 제5조에 따른 산업단지 지정 요건 및 기준에 관한 사항을 적용하지 아니하며, 제8조의2에 따른 산업단지지정의 제한 규정을 적용하지 아니할 수 있음
- 충남은 수도권이전기업의 수요가 많은 지역이기 때문에 이전기업전용단지를 조성하고 특례를 활용하는 것도 방법이 될 수 있음

〈표 9〉 산업입지 및 개발에 관한 법률

제38조의6(이전기업전용단지의 특례) ① 시·도지사는 이전기업전용단지를 지정하기 위하여 농지 또는 산지 전용 및 전략환경영향평가 등에 대하여 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 관계 행정기관의 장은 이전기업이 원활히 입지할 수 있도록 우선적으로 협조하여야 한다. <개정 2011. 7. 21.>
② 시·도지사는 제1항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 과정에서 의견조정을 위하여 필요한 경우 심의회에 조정을 요청할 수 있으며, 시·도지사 및 관계 행정기관의 장은 심의회의 조정 결과를 따라야 한다. <개정 2012. 6. 1.>
③ 국가 또는 지방자치단체는 이전기업전용단지의 원활한 조성 및 육성을 위하여 제28조에 따른 비용 및 제29조에 따른 시설을 우선적으로 지원하여야 한다.
④ 시·도지사는 이전기업전용단지를 지정할 때 국유지·공유지를 우선적으로 활용하여 지정할 수 있으며, 이에 따른 협의 요청을 받은 국유지·공유지의 관리청은 적극 협조하여야 한다.
⑤ 국가는 이전기업이 산업시설용지의 영구임대를 원하는 경우에는 우선적으로 임대전용 산업단지로 지정하여 지원하여야 한다.
⑥ 국가 또는 지방자치단체는 이전기업전용단지에 입주하려는 자에 대하여 토지 또는 건물 등의 분양가나 임대료 등을 감면할 수 있다.
⑦ 제11조에 따라 민간기업 등이 이전기업전용단지 지정을 요청하는 경우에는 실시계획승인 신청을 할 때 함께 요청할 수 있다.
⑧ 이전기업전용단지를 조성하려는 경우 제5조에 따른 산업단지 지정 요건 및 기준에 관한 사항을 적용하지 아니하며, 제8조의2에 따른 산업단지지정의 제한 규정을 적용하지 아니할 수 있다.
⑨ 이전기업전용단지를 조성하려는 경우 제7조제1항 및 제7조의2제1항에도 불구하고 시·도지사가 지정한다.

3. 분양률 제고와 지정해제를 통한 물량확보전략 추진

■ 분양률 제고를 통한 물량확보

- 미분양 면적은 수요관리면적에 포함되기 때문에 미분양이 줄어든다면 줄어든 만큼 배정물량을 확보할 수 있음
 - 미분양 산업단지를 대상으로 차별화된 마케팅 방안을 마련하고, 도와 시군이 분양유치 TF를 구성하여 적극적으로 미분양해소를 위해 노력해야 함
- ① 사전청약 추진
 - 민관합동 기업유치 지원단 및 분양대행업체 위탁 등을 통해 준공 전 분양완료 될 수 있도록 사전 청약을 추진해야 함
- ② 기업투자 유인책 마련
 - 산단 내 기업관련 지원센터, 지식산업센터 등 유치
 - 아산시의 염치 일반산업단지는 산업통상자원부 공모사업으로 선정된 “힐링스파 기반 재활 헬스케어 지원센터²⁾”가 건립 예정으로(‘21.8 착공, ‘22.6 준공) 관련 기업의 투자가 예상
 - 규제자유구역, 외국인투자지역 등 기업의 니즈(needs) 반영
- ③ 차별화된 재정적 인센티브 마련
 - 신규 및 이전기업 등에 대한 적극적인 재정적 인센티브 최대한 지원
 - 설비·입지보조금 제도 외 시도별 별도의 재원을 통한 기업지원책 마련

■ 미개발 산단의 지정 해제

- 산업단지의 전부 또는 일부에 대한 개발전망이 없게 된 경우 산업단지지정권자는 산업단지 지정의 전부 또는 일부를 해제할 수 있음
- 또한 개발이 완료된 산업단지가 도시지역으로 관리하여도 토지이용계획상 문제가 없는 경우와 준공(부분 준공을 포함한다)된 지 20년 이상 된 산업단지로서 주변상황과 산업 여건이 변화되어 산업단지 기능 수행이 어려울 것으로 판단되는 경우도 산업단지 지정의 전부 또는 일부를 해제할 수 있음

2) 재활헬스케어 연계협력 네트워크 구축, 프로그램 개발·운영 및 기술지도, 기업지원 운영, 수출활성화를 위한 마케팅 지원예정

〈표 9〉 산업입지 및 개발에 관한 법률

제13조(산업단지 지정의 해제) ① 산업단지로 지정·고시된 날부터 대통령령으로 정하는 기간 이내에 그 산업단지의 일부 또는 전부에 대하여 제17조, 제18조, 제18조의2 및 제19조에 따른 산업단지개발실시계획의 승인을 신청하지 아니한 경우에는 그 기간이 지난 다음 날 그 산업단지의 지정이 해제된 것으로 본다.

② 산업단지지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지역에 대한 산업단지 지정의 전부 또는 일부를 해제할 수 있다. <개정 2016. 12. 20.>

1. 산업단지의 전부 또는 일부에 대한 개발전망이 없게 된 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 제16조제2항에 따라 산업단지지정권자가 다른 사업시행자를 지정하기 위하여 같은 조 제4항 본문에 따라 경쟁입찰 방식을 통하여 사업시행자를 선정하려고 하였으나 응찰자 또는 낙찰자가 없는 경우

나. 산업단지개발실시계획 승인 후 대통령령으로 정하는 기간 내에 대통령령으로 정하는 비율의 토지를 확보(토지소유권을 취득하거나 토지소유자로부터 해당 토지의 사용에 대한 동의를 받은 것을 말한다)하지 못한 경우

다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

2. 개발이 완료된 산업단지가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조에 따른 산업단지관리기본계획(이하 “산업단지관리기본계획”이라 한다)이 수립된 지역이 아닌 경우로서 도시지역으로 관리하여도 토지이용계획상 문제가 없는 경우

나. 준공(부분 준공을 포함한다)된 지 20년 이상 된 산업단지로서 주변상황과 산업 여건이 변화되어 재생사업 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 산업단지구조고도화사업을 통하여도 산업단지 기능 수행이 어려울 것으로 판단되는 경우

③ 산업단지지정권자는 제2항에 따라 산업단지를 해제하려는 경우(국방상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 경우는 제외한다)에는 해제에 관한 내용을 공고하여 주민 및 토지소유자 등의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정할 때에는 이를 반영하여야 한다. 이 경우 주민 등의 의견청취 방법 및 절차에 관하여는 제10조를 준용한다. <신설 2016. 12. 20.>

〈표 10〉 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령

제15조(산업단지지정의 해제) ① 법 제13조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각호의 기간을 말한다. <개정 1996. 6. 29., 2007. 10. 4., 2011. 11. 16.>
1. 국가산업단지 : 5년 2. 일반산업단지 및 도시첨단산업단지 : 3년 3. 농공단지 : 2년
② 법 제13조제2항제1호나목에서 “대통령령으로 정하는 기간 내에 대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간과 비율을 말한다. <개정 2017. 6. 20.> 1. 3년 이내: 해당 산업단지 지정면적의 100분의 30 이상 2. 5년 이내: 해당 산업단지 지정면적의 100분의 50 이상
③ 법 제13조제2항제1호다목에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 산업 여건 등이 변하여 산업시설용지의 수요부족이 예상되는 등의 사유로 산업단지 지정목적 달성을 달성할 수 없거나 달성할 수 없을 것이 예상되는 경우를 말한다. <개정 2017. 6. 20.>
④ 산업단지지정권자는 법 제13조제2항에 따라 산업단지의 지정을 해제하려는 경우에는 그 해제사유, 내역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 용도지역의 환원 여부에 관한 사항을 명시하여 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 1996. 6. 29., 2003. 1. 14., 2005. 3. 25., 2014. 7. 14., 2017. 6. 20.>

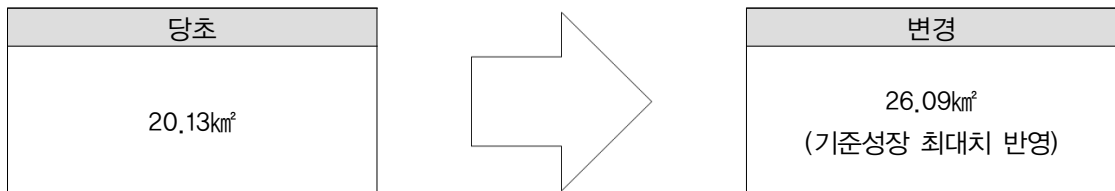
4. 충남의 산업여건변화 및 정책효과 반영 건의

■ 산업여건변화에 따른 기준성장 최대치 수요면적 건의

- 충남은 제4차 산업입지 수급계획(2016년~2025년)을 수립할 때 국토부에 기준성장 최소치, 기준성장, 기준성장 최대치의 3가지 시나리오를 제시하였고, 충남의 성장잠재력을 감안하여 기준성장 최대치를 주장하였으나, 기준성장 기준 20.13km²의 물량을 배정받았음
- 계획입지면적 : 2025년까지 14.16km²(기준성장 최소), 20.13km²(기준성장), 26.09km²(기준성장 최대)

- 따라서 변화된 산업여건을 반영하여 처음 주장했던 기준성장 최대치인 26.09km²로 계획입지 수요면적의 확대를 주장할 필요성이 있음

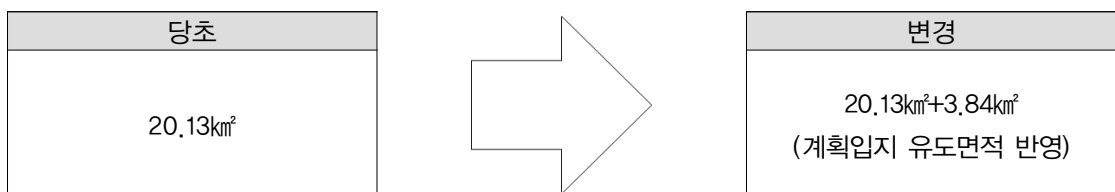
〈표 11〉 계획입지 수요면적 변경(안)_기준성장 최대치 반영



■ 개별입지 → 계획입지로 유도한 면적만큼 수요면적확보 건의

- 충남은 제4차 산업입지 수급계획(2016년~2025년)을 수립할 때 개별입지 기업을 계획입지로 전환하기 위한 별도의 전략을 수립하였고, 이를 통해 개별입지 기업을 산업단지로 유도하고 있음
 - 4차 수급계획 당시 충남은 개별입지 수요 중 3.84km²를 계획입지로 유도하기로 하였기 때문에 이를 수요면적에 반영할 필요성이 있음
- 2021년 12월 현재 충남의 전체 미분양률은 6%이지만 부여, 청양 등 일부시군의 미분양률은 매우 낮기 때문에, 이들 시군은 상당부분 개별입지 수요를 계획입지로 유도한 것으로 여겨짐
- 따라서 신규물량이 확보된다면 미분양이 없는 일부시군을 대상으로 배분을 추진해야 함
 - 2021년 12월 현재 아산시(0.4%), 서산시(0.1%), 부여군(0.0%), 청양군(0.0%), 예산군(0.4%), 태안군(0.0%)의 경우 미분양률이 매우 낮는데, 이들 시군에게 신규물량 배분필요

〈표 11〉 계획입지 수요면적 변경(안)_계획입지 유도면적³⁾ 반영



3) 계획입지 유도면적은 개별입지에서 계획입지로 유도한 면적을 의미

5. 시군별 적정 물량배분안 마련

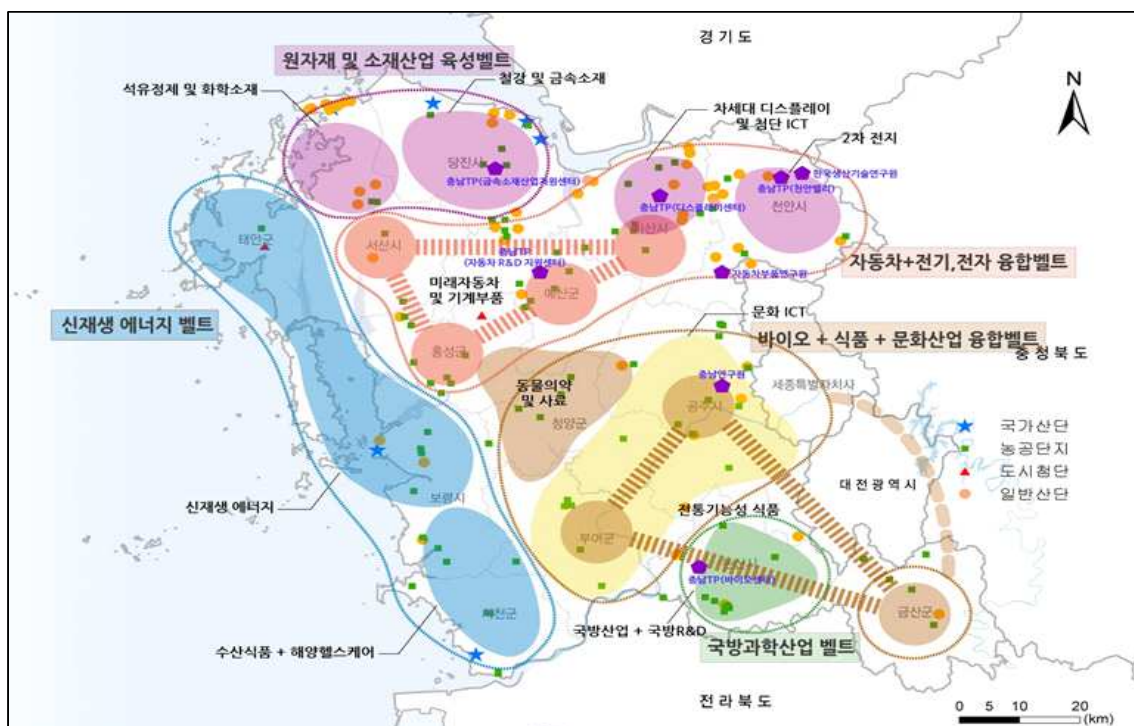
■ 도 산업육성 방향 및 산업클러스터 계획과의 연관성 감안

- 전반적으로 배분할 수 있는 물량이 부족하기 때문에 물량부족문제가 해결이 안 된다면 시군간 갈등이 발생할 수 있음
- 따라서 시군에게 물량을 배분함에 있어 도 산업육성방향 및 산업클러스터 계획과 연관성이 높은 산단을 위주로 지정에 우선권을 부여할 필요성이 있음

〈표 12〉 충남의 5대 벨트 및 10개 클러스터

5대 벨트	10개(4+6) 클러스터 (주력4+미래 육성 산업6)		
원자재 및 소재 융합벨트(A)	석유화학 (석유정제 및 화학소재)		철강, 금속소재
자동차(항공)+전기 전자 융합벨트(B)	차세대 디스플레이 및 첨단 ICT		미래 자동차, 항공MRO 및 기계부품+이차전지
서해안 신재생 에너지 벨트(C)	신재생 에너지 (태양광, 수소)		수산 식품+해양 헬스 케어
바이오+식품+문화 산업 융합벨트(D)	동물식의약 및 사료	전통+기능성 식품 (식물공장, 인삼, 약초)	문화 ICT
국방과학산업 벨트(E)	국방산업+헬스케어(라이프케어)		

[그림 2] 충남의 5대 벨트 및 10개 클러스터 입지



■ 시군별 균형발전을 위한 배분 필요

- 대부분의 개발수요가 천안, 아산 등 북부권에 몰려있기 때문에 상대적으로 남부권 배분물량에 대한 고민이 필요
- 제4차 충남 산업입지 수급계획에서 권역별, 시군별 물량을 별도로 산정하였지만, 권역별 산업여건변화를 반영하여, 재조정이 필요
 - 북 부 권: 천안, 아산, 서산, 단진
 - 서해안권: 보령, 서천, 태안
 - 내 륙 권: 공주, 계룡, 청양, 홍성, 예산
 - 금 강 원: 논산, 금산, 부여

〈표 13〉 권역별 배분물량

(단위: 천㎡)

북부권	서해안권	내륙권	금강권	계
1,306	280	303	123	2,013

05 요약 및 결론

- 시·도별 산업단지 지정계획을 수립하는 경우에는 지정계획에 포함된 산업시설 용지 면적과 개발 중이거나 미분양 된 산업시설용지 면적을 합산한 면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하지 않는 범위 내에서 수립하여야 함
- 그러나 충남은 지속적인 산업단지 개발수요가 발생하고 있고, 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하고 있어, 신규산업단지 지정에 어려움을 겪고 있음
- 따라서 본 연구에서는 이와 같은 문제점을 완화할 수 있는 충남도 차원의 산업입지 수급관리방안에 대한 검토하였으며, 5가지 전략을 제시하였음

① 전략1: 신규물량 확보전략

- 산업입지 수급계획 수정계획을 통해 신규물량 요청

② 전략2: 배정물량 회피전략

- 배정물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산단을 개발

③ 전략3: 기존물량 전환전략

- 미분양 등 배정물량에 영향을 미치는 물량을 빠르게 소진시켜 추가물량을 확보

④ 전략4: 추가물량 확보전략

- 현재의 산업여건변화, 계획입지유도 등 정책결과를 반영하여 국토부에 추가물량 요청

⑤ 전략5: 기존물량 배분전략

- 기존 물량을 시군에 적절히 배분하여, 시군간 산단의 균형발전 도모

<표 14> 산업입지 수급관리방안 요약

전략	내용	비고
① 신규물량 확보전략	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도단위 수급계획 수정계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 현재의 10년 단위 수급계획으로는 산업구조 변화를 빠르게 반영하기 어렵기 때문에 5년이 지난 시점에 수정계획 수립 ○ 시군단위 수급계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 수급물량 확보에 어려움이 있는 시군을 대상으로 시군단위 수급계획을 수립하여 도 수급계획에 우선 반영 	수정계획수립 후 국토부에 연평균 수요 확대의 필요성을 어필
② 배정물량 회피전략	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실수요자 방식의 산단개발 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 실수요자 방식의 경우 배정물량에 반영되지 않기 때문에 물량이 부족한 시군의 경우 실수요자 방식을 적극 도입 ○ 이전기업전용단지 특례 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 이전기업전용단지의 경우도 배정물량에 반영되지 않기 때문에 천안, 아산 등 수도권이전 수요가 있는 시군의 경우 산단계획시 이전기업전용단지로 추진하는 것이 바람직 	배정 물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산단개발
③ 기존물량 전환전략	<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양률 제고를 통한 물량확보 <ul style="list-style-type: none"> - 적극적인 투자유치를 통해 미분양을 빠르게 소진시켜 소진된 미분양물량을 확보 ○ 미개발 산업단지 지정해제를 통한 물량확보 <ul style="list-style-type: none"> - 가장 빠른 방법으로 사업추진이 불가능한 산단을 대상으로 빠르게 지정해제를 추진하고, 해제된 만큼의 물량을 확보 	투자유치를 통한 분양률제고, 지정해제를 통해 물량을 확보
④ 추가물량 확보전략	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기준성장 최대치 건의 <ul style="list-style-type: none"> - 충남의 산업성장 잠재력을 반영하여 제4차 충남 산업입지 수급계획 때 충남이 제안했던 기준성장 최대치를 건의 ○ 개별입지 유도면적 포함건의 <ul style="list-style-type: none"> - 개별입지기업을 산단으로 유도한 경우 그 물량만큼 신규물량을 요청 	충남의 경제상황, 계획입지 유도노력 등을 국토부에 어필하여 물량을 확보
⑤ 기존물량 배분전략	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도 산업클러스터계획과의 연관성 <ul style="list-style-type: none"> - 도의 산업클러스터계획 및 도 미래산업과 연관성이 높은 산단에 대한 우선권 부여 ○ 시·군 균형발전 고려 <ul style="list-style-type: none"> - 서·남부권에 대한 고려를 통해 산단의 균형발전 도모 	시군간 올바른 배분을 통해 물량배분의 효율을 극대화