

당진시 산업입지수요 관리방안

김 양 중

충남연구원 경제산업연구실 연구위원
kyj0509@cni.re.kr

CONTENTS

1. 충남 북부권 및 당진시 제조업 현황
 - 1) 충남 북부권 및 당진시 제조업 분석
 - 2) 충남 북부권 및 당진시 산업별 분석
2. 북부권 및 당진시 산업시설용지 및 미분양 면적 검토
3. 북부권 및 당진시 산업입지 공급면적(2026~2035) 추정
 - 1) 국토부 산업입지 수립지침
 - 2) 북부권 및 당진시 산업입지 공급면적 추정
4. 당진시 산업단지 계획검토 및 수급대응방안
 - 1) 당진시 산업단지 계획
 - 2) 산업입지 수급계획 대응방안
5. 요약 및 결론

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, 이미 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하고 있어, 신규 산업단지 지정에 어려움을 겪고 있음
- 당진시의 경우도 이에 적용되어 신규산업단지 추진 및 물량확보가 어려운 상황으로 2026년 이후에나 추진이 가능
 - 당진시는 기준성장기준 2026년부터 10년간 8,424천㎡ 정도의 신규 산업용지확보가 가능
 - 그러나 2023년 4월 현재 충남 전체 지정가능 면적은 약 2,000천㎡ 미만에 불과
 - 따라서 2026년 이후 신규산업용지 물량을 배정받기 전에는 대규모 신규산업단지의 추진이 불가능할 것으로 여겨지며, 지정물량 회피를 위한 대응방안 마련이 필요
- 따라서 본 연구에서는 이와 같은 문제점을 완화할 수 있는 당진시 차원의 산업입지 수급관리방안에 대해 검토하였음

① 전략1: 배정물량 회피전략

- 배정물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산단을 개발
 - 실수요자 방식의 산단개발 추진
 - 이전기업전용단지 특례 활용
 - 기업혁신 파크 등 배정물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산업용지 확보

② 전략2: 기존물량 전환전략

- 미분양 등 배정물량에 영향을 미치는 물량을 빠르게 소진시켜 추가 물량을 확보하고 충남에 추가물량 요청
 - 미분양 해소를 통한 물량확보
 - 미개발 산업단지 지정해제를 통한 물량확보

01

충남 북부권 및 당진시 제조업 현황

1) 충남 북부권 및 당진시 제조업 분석

<표 1> 북부권 연도별 제조업 부가가치

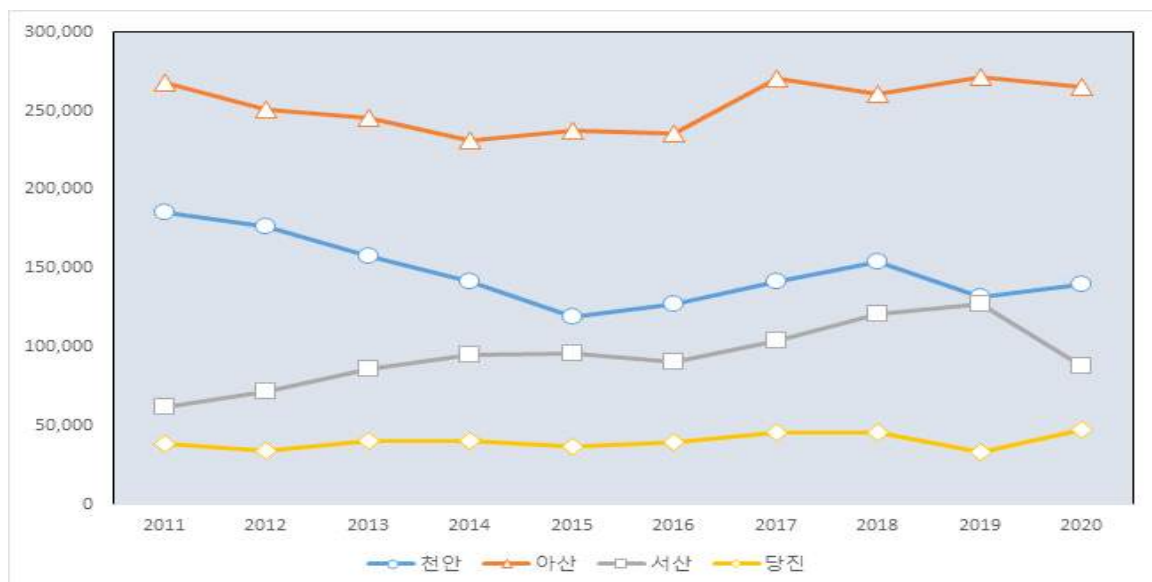
(단위: 억 원)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
충남	618,362	582,963	584,763	565,312	551,193	562,049	636,530	654,127	635,152	613,896
천안	185,806	176,254	158,159	141,657	119,395	127,391	141,837	154,074	132,009	139,919
아산	267,910	251,029	245,608	231,519	237,336	235,961	270,638	260,492	271,136	265,626
서산	61,520	71,966	85,807	95,200	95,856	90,318	104,003	120,878	126,876	87,798
당진	38,634	34,276	40,041	40,177	36,956	39,390	46,025	45,331	33,570	47,234

자료: 통계청, 광업제조업조사

[그림 1] 북부권 연도별 제조업 부가가치 추이

(단위: 억 원)



- 2011년부터 2020년까지 충남은 제조업분야에서 마이너스(-) 성장을 나타냈지만 당진시와 서산시는 플러스(+) 성장을 하였음

※ 당진시 2011년 3.86조 → 2020년 4.72조

※ 서산시 2011년 6.15조 → 2020년 8.78조

<표 2> 충남대비 북부권 연도별 제조업 부가가치 비중

(단위: %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
충남	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
천안	30.0	30.2	27.0	25.1	21.7	22.7	22.3	23.6	20.8	22.8
아산	43.3	43.1	42.0	41.0	43.1	42.0	42.5	39.8	42.7	43.3
서산	9.9	12.3	14.7	16.8	17.4	16.1	16.3	18.5	20.0	14.3
당진	6.2	5.9	6.8	7.1	6.7	7.0	7.2	6.9	5.3	7.7
기타시군	10.4	8.5	9.4	10.0	11.2	12.3	11.6	11.2	11.3	11.9

자료: 통계청, 광업제조업조사

[그림 2] 충남대비 북부권 연도별 제조업 부가가치 비중

(단위: %)



- 당진시의 2020년 제조업 부가가치는 4.72조원으로 충남에서 차지하는 비중은 7.7% 수준이나 북부권 4개 시군에 비하면 낮음 비중임

※ 아산 43.3%, 천안 22.8%, 서산 14.3%, 당진 7.7% 순

- 그러나 2011년 6.2%에서 2020년 현재 7.7%로 비중이 다소 증가하고 있음

※ 2011년 비중 6.2% → 2020년 비중 7.7%

- 따라서 당진시의 지속가능한 제조업 성장을 뒷받침하고, 북부권 4개 시군의 위상에 걸맞은 위상을 회복하기 위해서는 지속적인 산업단지 개발을 통한 산업육성이 필요

2) 충남 북부권 및 당진시 산업별 분석

<표 3> 천안시 산업별 부가가치

(단위: 억 원, %)

	산업별	부가 가치 (억 원)	시군 내 비중	성장률 (‘16 ~20)
천 안 시	제 조 업(10~34)	139,919	100	2.4
	식료품 제조업	12,497	8.9	5.1
	음료 제조업	2,309	1.7	9.7
	섬유제품 제조업; 의복 제외	451	0.3	-10.7
	의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업	144	0.1	-17.3
	가죽, 가방 및 신발 제조업	X	X	X
	목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외	390	0.3	5.3
	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	2,020	1.4	-4.0
	인쇄 및 기록매체 복제업	125	0.1	-10.1
	화학 물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	8,864	6.3	8.2
	의료용 물질 및 의약품 제조업	7,550	5.4	-2.3
	고무 및 플라스틱제품 제조업	8,175	5.8	4.6
	비금속 광물제품 제조업	1,583	1.1	-6.9
	1차 금속 제조업	1,979	1.4	4.3
	금속 가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	5,833	4.2	-4.9
	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	18,379	13.1	-8.6
	의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	9,562	6.8	11.0
	전기장비 제조업	30,076	21.5	11.5
	기타 기계 및 장비 제조업	18,121	13.0	0.3
	자동차 및 트레일러 제조업	10,456	7.5	6.6
	기타 운송장비 제조업	X	X	X
	가구 제조업	52	0.0	-4.9
	기타 제품 제조업	134	0.1	-11.6
	산업용 기계 및 장비 수리업	1,149	0.8	12.3

자료: 통계청, 광업제조업조사, 주: X는 통계법상 비공개된 수치임

- 천안시에서 비중이 가장 높은 산업은 전기장비 제조업으로 전체 제조업에서 21.5%의 비중을 차지하고 있으며, 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(13.1%), 기타 기계 및 장비 제조업(13.0%) 순

- 천안시의 전기장비 제조업은 연평균 11.5%씩 성장하였으나, 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업은 연평균 -8.6%로 마이너스(-) 성장을 나타내고 있음

<표 4> 아산시 산업별 부가가치

(단위: 억 원, %)

	산업별	부가 가치 (억 원)	시군 내 비중	성장률 (‘16 ~20)
아 산 시	제 조 업(10~34)	265,626	100	3.0
	식료품 제조업	5,675	2.1	7.8
	섬유제품 제조업; 의복 제외	1,137	0.4	12.1
	가죽, 가방 및 신발 제조업	X	X	X
	목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외	636	0.2	0.0
	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	966	0.4	-0.3
	인쇄 및 기록매체 복제업	X	X	X
	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	384	0.1	X
	화학 물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	4,163	1.6	3.1
	의료용 물질 및 의약품 제조업	1,887	0.7	0.1
	고무 및 플라스틱제품 제조업	7,305	2.8	-2.4
	비금속 광물제품 제조업	13,347	5.0	-5.5
	1차 금속 제조업	2,531	1.0	6.5
	금속 가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	5,237	2.0	2.9
	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	150,060	56.5	2.1
	의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	1,324	0.5	6.1
	전기장비 제조업	2,246	0.8	-10.0
	기타 기계 및 장비 제조업	23,911	9.0	12.5
	자동차 및 트레일러 제조업	42,892	16.1	6.7
	기타 운송장비 제조업	1,266	0.5	8.9
	가구 제조업	222	0.1	26.2
	기타 제품 제조업	X	X	X
	산업용 기계 및 장비 수리업	143	0.1	X

자료: 통계청, 광업제조업조사, 주: X는 통계법상 비공개된 수치임

- 아산시에서 비중이 가장 높은 산업은 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신 장비 제조업으로 전체 제조업에서 56.5%의 비중을 차지하고 있으며, 자동차 및 트레일러 제조업(16.1%), 기타 기계 및 장비 제조업(9.0%) 순
- 아산시의 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업은 연평균 2.1%씩 성장 하였지만, 자동차 및 트레일러 제조업은 6.7%, 기타 기계 및 장비 제조업 12.5%보다는 다소 부진

<표 5> 서산시 산업별 부가가치

(단위: 억 원, %)

	산업별	부가 가치 (억 원)	시군 내 비중	성장률 ('16 ~'20)
서 산 시	제 조 업(10~34)	87,798	100	-0.7
	식료품 제조업	637	0.7	5.1
	섬유제품 제조업; 의복 제외	18	0.0	-30.5
	의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업	X	X	X
	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	X	X	X
	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	34449	39.2	4.5
	화학 물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	29,217	33.3	-6.5
	고무 및 플라스틱제품 제조업	660	0.8	12.9
	비금속 광물제품 제조업	2,029	2.3	5.9
	1차 금속 제조업	772	0.9	0.2
	금속 가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	1,152	1.3	-1.3
	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	X	X	X
	전기장비 제조업	556	0.6	-0.1
	기타 기계 및 장비 제조업	161	0.2	-7.9
	자동차 및 트레일러 제조업	17,834	20.3	0.3
	기타 제품 제조업	X	X	X
	산업용 기계 및 장비 수리업	240	0.3	23.9

자료: 통계청, 광업제조업조사, 주: X는 통계법상 비공개된 수치임

- 서산시에서 비중이 가장 높은 산업은 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업으로 전체 제조업에서 39.2%의 비중을 차지하고 있으며, 화학 물질 및 화학제품 제조업(33.3%)이 다음 순
 - 서산시의 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업은 연평균 4.5%씩 성장하였으나, 화학 물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외)은 -6.5%로 마이너스 성장을 나타내고 있음
- 당진시에서 비중이 가장 높은 산업은 1차 금속 제조업으로 당진시 전체 제조업에서 51.5%의 비중을 차지하고 있으며, 금속 가공 제조업(33.3%)이 다음 순
 - 당진시의 1차 금속 제조업은 연평균 8.3%씩 성장하였고, 금속 가공 제조업은 6.2%씩 성장하여 1차 금속 제조업과 금속 가공 제조업이 동반 성장하고 있음

<표 6> 당진시 산업별 부가가치

(단위: 억 원, %)

	산업별	부가 가치 (억 원)	시군 내 비중	성장률 ('16 ~'20)
당 진 시	제 조 업(10~34)	47,234	100	4.6
	식품 제조업	2,294	4.9	8.7
	섬유제품 제조업; 의복 제외	179	0.4	-6.1
	목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외	76	0.2	-6.0
	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	X	X	X
	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	X	X	X
	화학 물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	1,848	3.9	1.4
	의료용 물질 및 의약품 제조업	X	X	X
	고무 및 플라스틱제품 제조업	1,781	3.8	0.5
	비금속 광물제품 제조업	2,192	4.6	-12.1
	1차 금속 제조업	24,311	51.5	8.3
	금속 가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	4,429	9.4	6.2
	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	X	X	X
	의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	81	0.2	-9.8
	전기장비 제조업	1,395	3.0	12.6
	기타 기계 및 장비 제조업	1,493	3.2	-4.1
	자동차 및 트레일러 제조업	4,044	8.6	3.6
	가구 제조업	X	X	X
	산업용 기계 및 장비 수리업	1,108	2.3	26.1

자료: 통계청, 광업제조업조사, 주: X는 통계법상 비공개된 수치임

<표 7> 시군별 주요 제조업

천안시	아산시	서산시	당진시
전기장비 제조업	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업 화학 물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	1차 금속 제조업

- 충남 북부권은 비슷한 듯하지만 시군마다 자기만의 산업을 중심으로 성장해왔음
 - 특히 당진시의 경우는 1차 금속 제조업의 비중이 매우 크고 금속 제조업을 중심으로 성장해왔기 때문에, 산업단지의 역할이 그만큼 더 중요했다고 할 수 있음
 - 철강산업의 경우는 개별입지가 어렵고, 대규모 산업단지를 필요로 하기 때문에 당진시의 경우는 산업단지 물량확보가 더 중요한 시군이라고 할 수 있음

북부권 및 당진시 산업시설용지 및 미분양 면적 검토

<표 8> 충남 산업시설용지 분양현황

(단위: 천㎡, %)

구분	유형	단지 수	지정면적	산업시설용지				
				분양대상 면적	개발면적에 대한 분양현황			
					분양공고 면적	분양	미분양	미분양율
충남	계	166	119,247	72,541	62,988	60,551	2,437	3.9
	국가	4	28,134	13,781	12,998	11,204	1,794	13.8
	일반	66	74,621	46,668	38,609	38,131	478	1.2
	도철	3	1,633	872	671	586	85	12.7
	농공	93	14,860	11,220	10,710	10,631	79	0.7

자료: 산업입지정보시스템, 지역별현황, 산업시설용지분양현황(2023년 4월 기준)

- 충남의 경우 2023년 4월 현재 분양면적은 60,551천㎡이며 미분양률은 3.9%로 나타남
 - 일반산업단지의 면적이 38,131천㎡로 가장 면적이 크고, 국가산업단지, 농공단지 순으로 나타났으며, 석문국가산업단지와, 장항국가산업단지의 미분양 영향으로 국가산업단지의 미분양률이 13.8%로 가장 높음

<표 9> 천안 산업시설용지 분양현황

(단위: 천㎡, %)

구분	유형	단지 수	지정면적	산업시설용지				
				분양대상 면적	개발면적에 대한 분양현황			
					분양공고 면적	분양	미분양	미분양율
천안	계	20	13,755	8,591	6,198	6,198	0	0.0
	국가	-	-	-	-	-	-	-
	일반	15	12,726	7,840	5,647	5,647	0	0.0
	도철	1	334	200	0	0	0	-
	농공	4	696	551	551	551	0	0.0

자료: 산업입지정보시스템, 지역별현황, 산업시설용지분양현황(2023년 4월 기준)

- 천안시의 경우 2023년 4월 현재 분양면적은 6,198천㎡이며 미분양률은 없는 것으로 나타남
- 일반산업단지의 분양면적이 5,647천㎡로 가장 면적이 크고, 농공단지가 551천㎡로 다음 순
- 천안시의 경우 천안 종축장 부지에 국가산업단지가 선정되어, 향후 지정면적이 크게 증가할 것으로 예상됨

<표 10> 아산 산업시설용지 분양현황

(단위: 천㎡, %)

구분	유형	단지 수	지정면적	산업시설용지				
				분양대상 면적	개발면적에 대한 분양현황			
					분양공고 면적	분양	미분양	미분양률
아산	계	22	18,077	9,917	8,489	8,457	32	0.4
	국가	-	-	-	-	-	-	-
	일반	13	17,032	9,046	7,618	7,586	32	0.4
	도철	-	-	-	-	-	-	-
	농공	9	1,046	870	870	870	0	0.0

자료: 산업입지정보시스템, 지역별현황, 산업시설용지분양현황(2023년 4월 기준)

- 아산시의 경우 2023년 4월 현재 분양면적은 8,457천㎡이며 미분양률은 0.4%로 나타남
- 일반산업단지의 분양면적이 7,586천㎡로 가장 면적이 크고, 농공단지가 870천㎡로 다음 순
- 아산시는 국가산업단지와 도시첨단산업단지가 부재하여 높은 개발수요에 따른 일반 산업단지의 난개발이 예상되는바 이에 대한 계획수립 필요

<표 11> 서산 산업시설용지 분양현황

(단위: 천㎡, %)

구분	유형	단지 수	지정면적	산업시설용지				
				분양대상 면적	개발면적에 대한 분양현황			
					분양공고 면적	분양	미분양	미분양률
서산	계	16	15,780	10,634	9,473	9,473	0	0.0
	국가	1	912	391	391	391	0	0.0
	일반	11	13,597	9,268	8,108	8,108	0	0.0
	도철	-	-	-	-	-	-	-
	농공	4	1,271	975	975	975	0	0.0

자료: 산업입지정보시스템, 지역별현황, 산업시설용지분양현황(2023년 4월 기준)

- 서산시의 경우 2023년 4월 현재 분양면적은 9,473천㎡이며 미분양률은 없는 것으로 나타남
 - 일반산업단지의 분양면적이 8,108천㎡로 가장 면적이 크고, 농공단지가 975천㎡로 다음 순
 - 서산시는 1개의 국가산업단지가 있지만 대죽자원비축 국가산업단지이기 때문에 서산시의 석유화학을 주력으로 하는 특화 국가산업단지의 조성이 필요

<표 12> 당진 산업시설용지 분양현황

(단위: 천㎡, %)

구분	유형	단지 수	지정면적	산업시설용지 개발면적에 대한 분양현황				
				분양대상 면적	분양공고 면적	분양	미분양	미분양률
당진	계	13	32,953	18,872	18,709	16,980	1,729	9.2
	국가	1	18,167	8,854	8,854	7,275	1,579	17.8
	일반	5	13,790	9,284	9,121	8,970	151	1.7
	도첨	-	-	-	-	-	-	-
	농공	7	996	734	734	734	0	0.0

자료: 산업입지정보시스템, 지역별현황, 산업시설용지분양현황(2023년 4월 기준)

- 당진시의 경우 2023년 4월 현재 분양면적은 16,980천㎡이며 미분양률은 9.2%로 나타남
 - 일반산업단지의 분양면적이 8,970천㎡로 가장 면적이 크고, 국가산업단지가 7,275천㎡로 다음 순
 - 당진시의 경우 분양면적 비중이 충남 북부권 타시·군에 비해 매우 높은 편인데, 이는 1차 금속제품 제조업이 주력산업이기 때문으로 여겨짐
 - 따라서 당진시의 경우 주력산업의 특성을 감안한 산업입지수급계획이 필요
 - 또한 당진시의 경우 국가산업단지의 미분양률이 17.8%로 높기 때문에 국가산단 분양률 제고방안 마련이 필요하며, 일반산업단지 조성 시 이점을 고려해야 함
- 당진시가 타시·군과 구별되는 특징은 첫째, 북부권 유일 산업생산기반 국가산단을 보유하고 있고, 둘째, 지역의 산업적 특성으로 많은 산업시설용지를 필요로 하며, 셋째, 현재 높은 미분양률을 보이고 있는 것임

<표 13> 당진시 산업단지 특성

북부권 유일 산업생산기반 국가산단보유	지역산업 특성으로 많은 산업시설용지 필요	국가산단의 높은 미분양률
-------------------------	---------------------------	---------------

03

북부권 및 당진시 산업입지 공급면적 (2026~2035) 추정

- 저성장 기조하에서도 2035년까지 충남 북부권의 제조업은 지속적인 성장이 가능할 것으로 예상되어, 이에 따른 산업단지개발이 필요

1) 국토부 산업입지 수립지침

- 산업입지 공급규모는 순수요 면적과 추가수요 면적을 감안하여 산정
 - 산업입지 공급규모는 산업용지의 순수요 면적에 추가수요인 선공급 면적, 재개발·재정비 면적, 미분양 면적, 해외이전 면적, 휴·폐업 면적을 감안
- 이에 대한 산정방법은 아래 표에 의하며 세부적인 내용은 다음과 같음

[그림 3] 산업입지 공급규모 산정과정

$$\boxed{\text{산업입지 공급면적}} = \left[\begin{array}{c} \boxed{\text{순수요 면적}} \\ \text{A} \end{array} + \begin{array}{c} \boxed{\text{선공급 면적}} \\ \text{B} \end{array} + \begin{array}{c} \boxed{\text{재개발 재정비 면적}} \\ \text{C} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{c} \boxed{\text{미분양 면적}} \\ \text{D} \end{array} + \begin{array}{c} \boxed{\text{해외이전 면적}} \\ \text{E} \end{array} + \begin{array}{c} \boxed{\text{휴·폐업면적}} \\ \text{F} \end{array} \right]$$

(1) 순수요 면적(A)

- 추세치, 원단위 방법 등에 의한 순수요 면적을 추정

(2) 선공급 면적(B)

- 선공급 면적은 산업단지를 조성하기 위하여 소요되는 기간 동안 공급의 공백으로 인한 수급 불균형을 고려함과 동시에 기업의 입지수요와 공급 간의 시간적 불균형에 탄력적으로 대응하기 위하여 공급되는 면적임. 다만, 선공급 면적은 순수요 면적 중 계획입지만을 대상으로 선공급함
- 향후 계획기간 동안(10년) 계획입지 수요 중 3년 치의 산업용지를 선공급하며, 부지면적이 감소하는 지역에 대해서는 선공급면적을 배제

(3) 재개발·재정비 면적(C)

- 산업단지 재정비는 준공(부분준공을 포함한다)된 산업단지로서 20년 이상이 경과되어 산업구조의 변화, 도시지역의 확산 및 산업시설의 노후화가 진행 중인 지역을 대상으로 함. 다만, 준공된 지 20년 미만의 산업단지 중에서 도시지역 확산으로 업종재배치 등이 필요한 경우에도 포함할 수 있음
- 재개발·재정비 대상면적 중 산업용지율(60%)과 재정비시 기업들이 희망하는 확장 규모(약 150-160%)를 고려하여 재정비·재개발 면적을 산정

(4) 미분양 면적(D)

- 산업단지 미분양면적 가운데 기업수요가 전혀 없을 것으로 판단되는 면적을 제외하고 나머지 면적만 선공급된 면적으로 간주하여 공급계획에 반영
- 미분양면적은 계획수립 직전년도 말 현재를 기준으로 함

(5) 해외이전 면적(E)

- 해외이전 면적은 해외이전이 활발할 것으로 판단되는 노동집약적 업종인 음식료품, 섬유·의복, 목재·종이, 전자·전자 업종 등이 국내에 있었을 경우를 가정하여 부지면적을 산정

- 해외이전 면적은 한국수출입은행의 해외진출 현지기업의 매출액 현황과 매출액 당 부지원단위를 활용하여 면적을 산출하며, 여기에 설문조사 결과를 바탕으로 해외이전 면적을 추정
- 이중에서 향후 생산설비의 해외이전을 계획하고 있는 기업비율을 적용하여 해외이전에 의해 발생하는 이전적지의 면적을 산정

(6) 휴·폐업 면적(G)

- 시·군·구내 휴업 및 폐업한 공장의 통계자료를 활용하여 휴·폐업면적을 산정
- 단지 내 휴·폐업면적은 공장용지로 재사용할 수 있으므로 100%를 공장용지로 공급할 수 있다고 간주

2) 북부권 및 당진시 산업입지 공급면적 추정

■ 순수요 면적 추정

- 국토부 산업입지 수급지침에 따라 충남 북부권의 의 2026~2035년까지의 공급규모를 추정
- 2023년 4월 현재 북부권 산업단지 총 분양면적은 41,108천m²
 - 천안시 6,198천m², 아산시 8,457천m², 서산시 9,473천m², 당진시 16,980천m²로 당진시의 비중은 북부권 분양면적의 41.3%를 차지
 - 당진시의 경우 1차 금속제조업이라는 산업특성에 따라 다른 시군보다 많은 산업용지를 필요로 하고 있음

<표 14> 북부권 산업용지 분양면적 추정

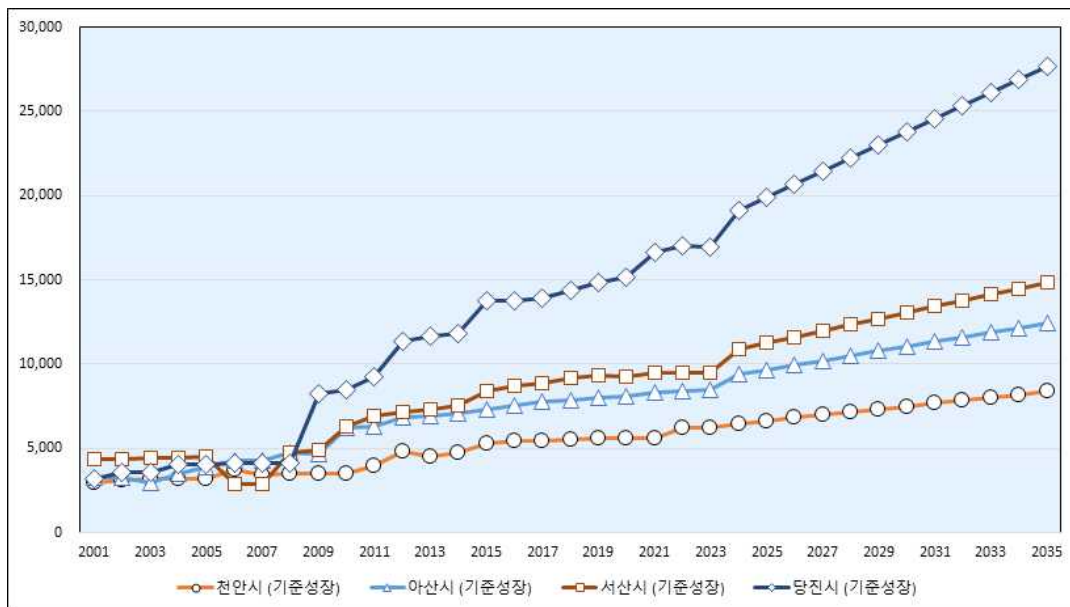
(단위: 천㎡)

	2023	구분	2025	2030	2035
천안시	6,198	(고성장)	7,304	8,258	9,212
		(기준성장)	6,640	7,507	8,375
		(저성장)	5,976	6,756	7,537
아산시	8,457	(고성장)	10,647	12,153	13,660
		(기준성장)	9,679	11,049	12,418
		(저성장)	8,711	9,944	11,176
서산시	9,473	(고성장)	12,374	14,361	16,349
		(기준성장)	11,249	13,056	14,862
		(저성장)	10,124	11,750	13,376
당진시	16,980	(고성장)	21,869	26,165	30,460
		(기준성장)	19,881	23,786	27,691
		(저성장)	17,893	21,407	24,922

자료: 산업입지정보시스템, 지역별현황, 산업시설용지분양현황 (2023년 4월 기준)

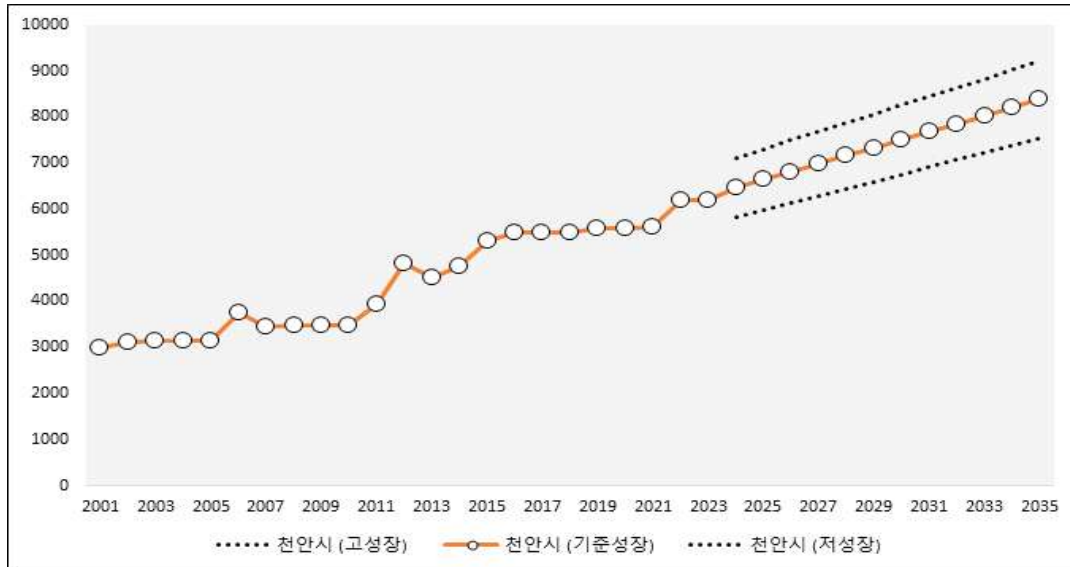
[그림 4] 북부권 산업용지 분양면적 추이(2026~2035)

(단위: 천㎡)



[그림 5] 천안시 분양면적 추이(2026~2035)

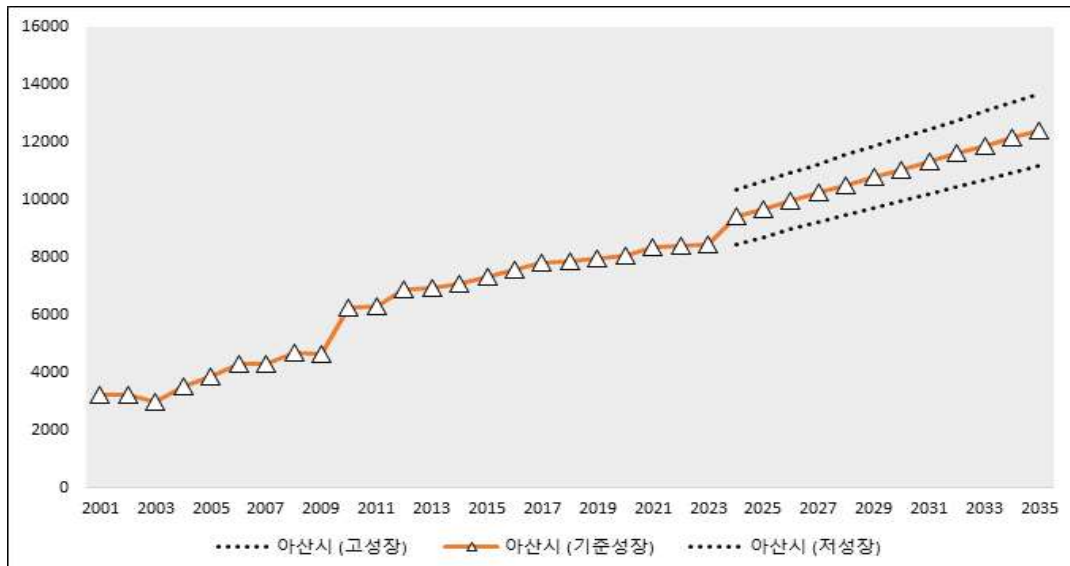
(단위: 천 m^2)



- 천안시의 경우 2035년까지 기준성장 기준 8,375천 m^2 의 산업용지 면적이 필요하며 2026~2035년간 필요한 순수요 면적은 1,735 m^2 (8,375-6,640)로 추정

[그림 6] 아산시 분양면적 추이(2026~2035)

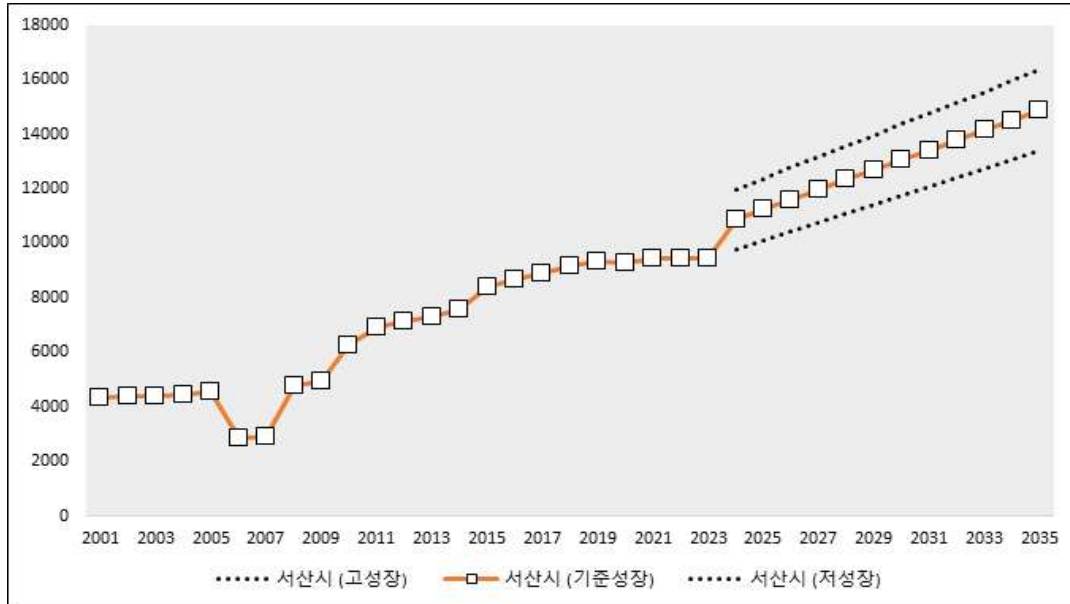
(단위: 천 m^2)



- 아산시의 경우 2035년까지 기준성장 기준 12,418천 m^2 의 산업용지 면적이 필요하며 2026~2035년간 필요한 순수요 면적은 2,739 m^2 (12,418-9,679)로 추정

[그림 7] 서산시 분양면적 추이(2026~2035)

(단위: 천 m^2)



- 서산시의 경우 2035년까지 기준성장 기준 14,862천 m^2 의 산업용지 면적이 필요하며 2026~2035년간 필요한 순수요 면적은 3,613 m^2 (14,862-11,249)로 추정

[그림 8] 당진시 분양면적 추이(2026~2035)

(단위: 천 m^2)



- 당진시의 경우 2035년에 기준성장 기준 27,691천㎡의 산업용지 면적이 필요하며 2026~2035년간 필요한 순수요 면적은 7,810㎡(27,691-19,881)로 추정

■ 산업입지 공급면적 추정

[그림 9] 천안시 산업입지 공급규모 추정

(단위: 천㎡)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{산업입지} \\ \text{공급면적} \\ \hline 2,256 \\ \hline \end{array} = \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{순수요} \\ \text{면적} \\ \hline 1,735 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{선공급} \\ \text{면적} \\ \hline 521 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{재개발} \\ \text{재정비} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right] - \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{미분양} \\ \text{면적} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{해외} \\ \text{이전} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{휴.폐} \\ \text{업면적} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right]$$

A B C D E F

주: 재개발·재정비 면적, 해외이전 면적, 휴·폐업 면적은 0으로 가정

- 기준성장 기준 선공급면적과 미분양 면적을 감안한 천안시의 최종 산업입지 공급면적은 2,256천㎡(1,735+521-0)로 나타남

<표 15> 천안시 경제성장별 산업단지 공급규모 범위

(단위: 천㎡)

	순수요	선공급	미분양	산업입지 공급면적
고성장	1,908	572	0	2,480
기준성장	1,735	521	0	2,256
저성장	1,561	468	0	2,029

- 그러나 천안시가 투자유치 및 산업육성을 통해 제조업분야에서 고성장이 이루어진다면, 2,480천㎡까지도 공급이 필요할 것으로 여겨짐

[그림 10] 아산시 산업입지 공급규모 추정

(단위: 천㎡)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{천안시} \\ \text{산업입지} \\ \text{공급면적} \\ \hline 3,529 \\ \hline \end{array} = \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{순수요} \\ \text{면적} \\ \hline 2,739 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{선공급} \\ \text{면적} \\ \hline 822 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{재개발} \\ \text{재정비} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right] - \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{미분양} \\ \text{면적} \\ \hline 32 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{해외} \\ \text{이전} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{휴.폐} \\ \text{업면적} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right]$$

A B C D E F

주: 재개발·재정비 면적, 해외이전 면적, 휴·폐업 면적은 0으로 가정

- 기준성장 기준 선공급면적과 미분양 면적을 감안한 아산시의 최종 산업입지 공급면적은 3,561천㎡(2,739+822-32)로 나타남

<표 16> 아산시 경제성장별 산업단지 공급규모 범위

(단위: 천㎡)

	순수요	선공급	미분양	산업입지 공급면적
고성장	3,013	904	32	3,885
기준성장	2,739	822	32	3,529
저성장	2,465	740	32	3,173

- 그러나 아산시가 투자유치 및 산업육성을 통해 제조업분야에서 고성장인 이 루어진다면, 3,885천㎡까지도 공급이 필요할 것으로 여겨짐

[그림 11] 서산시 산업입지 공급규모 추정

(단위: 천㎡)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{천안시} \\ \text{산업입지} \\ \text{공급면적} \\ \hline 4,697 \\ \hline \end{array} = \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{순수요} \\ \text{면적} \\ \hline 3,613 \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline + \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{선공급} \\ \text{면적} \\ \hline 1,084 \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline + \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{재개발} \\ \text{재정비} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right] - \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{미분양} \\ \text{면적} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline + \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{해외} \\ \text{이전} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline + \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{휴.폐} \\ \text{업면적} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right]
 \begin{array}{|c|} \hline \text{A} \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{B} \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{C} \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{D} \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{E} \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{F} \\ \hline \end{array}$$

주: 재개발·재정비 면적, 해외이전 면적, 휴·폐업 면적은 0으로 가정

- 기준성장 기준 선공급면적과 미분양 면적을 감안한 서산시의 최종 산업입지 공급면적은 4,697천㎡(3,613+1,084-0)로 나타남

<표 17> 서산시 경제성장별 산업단지 공급규모 범위

(단위: 천㎡)

	순수요	선공급	미분양	산업입지 공급면적
고성장	3,975	1193	0	5,168
기준성장	3,613	1084	0	4,697
저성장	3,252	976	0	4,228

- 그러나 서산시가 투자유치 및 산업육성을 통해 제조업분야에서 고성장이 이루어진다면, 5,168천㎡까지도 공급이 필요할 것으로 여겨짐

[그림 12] 당진시 산업입지 공급규모 추정

(단위: 천㎡)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{천안시} \\ \text{산업입지} \\ \text{공급면적} \\ \hline 8,424 \\ \hline \end{array} = \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{순수요} \\ \text{면적} \\ \hline 7,819 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{선공급} \\ \text{면적} \\ \hline 2,343 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{재개발} \\ \text{재정비} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right] - \left[\begin{array}{|c|} \hline \text{미분양} \\ \text{면적} \\ \hline 1,729 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{해외} \\ \text{이전} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{휴.폐} \\ \text{업면적} \\ \hline 0 \\ \hline \end{array} \right]$$

A B C D E F

주: 재개발·재정비 면적, 해외이전 면적, 휴·폐업 면적은 0으로 가정

- 기준성장 기준 선공급면적과 미분양 면적을 감안한 당진시의 최종 산업입지 공급면적은 8,424천㎡(7,819+2,343-1,729)로 나타남

<표 18> 당진시 경제성장별 산업단지 공급규모 범위

(단위: 천㎡)

	순수요	선공급	미분양	산업입지 공급면적
고성장	8,591	2577	1729	9,439
기준성장	7,810	2343	1729	8,424
저성장	7,029	2109	1729	7,409

- 그러나 당진시가 투자유치 및 산업육성을 통해 제조업분야에서 고성장이 이루어진다면, 9,439천㎡까지도 공급이 필요할 것으로 여겨짐
- 다만 이는 2026~2035까지의 물량으로 향후 10년간 수요면적이기 때문에 보다 신중한 검토가 필요

04

당진시 산업단지 계획검토 및 수급대응 방안

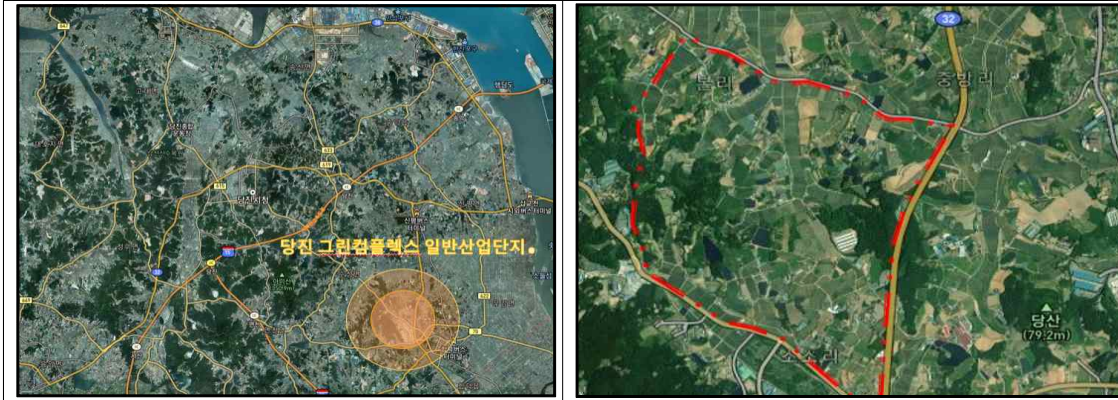
1) 당진시 산업단지 계획

- 당진시는 현재 당진 그린컴플렉스 일반산업단지와 송산2일반산업단지 2-3공구 2개의 산업단지를 추진 중에 있음
- 총 지정면적은 4,650천㎡로 산업용지 면적은 3,200천㎡로 추정

■ 당진 그린컴플렉스 일반산업단지 (가칭)

- 사업개요
 - 사업명 : 당진 그린컴플렉스 일반산업단지
 - 위치 : 당진시 순성면 본리 산 98-1번지 일원
 - 면적 : 약 330만㎡ (약 100만평)
 - 총사업비 : 약 9,500억원 (민간자본)
 - 사업기간 : 2023 ~ 2030년 (' 25년 산업단지계획 승인 목표)
 - 개발방식 : 제3섹터 민관합동개발방식 (당진시 공공지분 20%)
 - 시행자 : SK에코플랜트(주) + 우림 + 당진시
 - 특이사항 : 합덕 순성 테크노 폴리스 해제지역 재추진 (2013.06.해제)

● 위치도 및 구역계



■ 송산2일반산단 2-3공구 조성사업 (가칭)

● 사업개요

- 사업명 : 송산2일반산단 2-3공구 조성사업
- 위치 : 당진시 송산면 동곡리 18-33
- 면적 : 약 135만㎡ (약 41만평)
- 총사업비 : 약 4,500억 원 (민간자본)
- 사업기간 : 2023 ~ 2030년
- 개발방식 : 제3섹터 민관합동개발방식 (당진시 공공지분 20%)
- 시행자 : 쌍용건설(주)(안) + 우림 + 당진시
- 특이사항 : 송산2일반산단 2-3공구 해제 (2017.06. 해제)

● 위치도 및 구역계



- 당진시는 기준성장기준 2026년부터 10년간 8,424천m² 정도의 산업시설용지 물량 확보가 가능
- 다만 2023년 4월 현재 충남의 지정가능 면적은 약 2,000천m² 미만으로 2025년 이전에 신규 물량확보는 쉽지 않을 것으로 여겨짐
- 따라서 2026년 이후 산업용지 물량을 배정받기 전에는 대규모 신규산업단지의 추진이 불가능할 것으로 여겨지며, 지정물량 회피를 위한 대응방안 마련이 필요

2) 산업입지 수급계획 대응방안

① 배정물량 회피전략

■ 실수요자 방식의 산단개발 추진

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

<표 19> 산업입지 및 개발에 관한 법률

제8조의2(산업단지 지정의 제한) ① 산업단지지정권자는 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 20> 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 개발 중이거나 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 개발 사업을 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 산업단지 지정의 제한 규정을 적용하지 아니할 수 있음
- 충남은 수도권이전기업의 수요가 많은 지역이기 때문에 이전기업전용단지를 조성하고 특례를 활용하는 것도 방법이 될 수 있음

<표 21> 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.

■ 기업혁신파크 등 국가공모사업으로 산단물량회피 추진

- 기업혁신파크는 지역에 투자하려는 앵커기업 주도로 개발여건이 좋은 성장거점 인근에 주거·상업·산업·연구 등이 복합된 혁신공간을 조성하는 사업으로 공공은 제도적 지원을 담당하고 기업은 개발 및 투자를 추진하는 정책임
 - 기업 입주공간과 종사자를 위한 우수한 정주공간을 함께 조성함으로써 기업이 원하는 기능·업종 유치가능
 - 기업혁신파크는 지자체와 시행자 간 협약을 통해 시행자의 직접 사용을 전제로 개발이 추진되고, 시행자, 입주기업 대상 법인세·지방세 감면, 기업입주용지 분양가 인하, 기업 지원시설 건립 등 다양한 혜택이 부여
- 국토교통부는 기업혁신파크의 규제를 완화하고 세제특례를 획기적으로 제공하는 것은 물론, 우수인재 확보 차원에서 주거·교육·문화 등 복합기능을 조성하도록 지원할 계획임
 - 현재 기업도시법에서는 기업도시의 개발면적은 100만㎡ 이상, 산업단지 등이 인접할 경우 50만㎡ 이상으로 규정하고 있지만, 법 개정안은 기업혁신파크의 기본 면적은 50만㎡ 이상으로 하되, 산업단지 등이 인접하면 30만㎡ 이상, 지방 도심 내일 경우 10만㎡ 이상이면 조성할 수 있도록 허용
 - 또한 투자 부담 완화를 위해 기반시설 지원을 확대하고 개발절차를 간소화하고, 우수한 정주여건을 갖출 수 있도록 도시·건축 규제 완화를 통해 자유로운 개발을 허용하며, 기회발전특구나 글로벌혁신특구 등 다른 특구와의 중복지정도 가능
- 당진시에게 기업혁신파크는 새로운 기회가 될 수 있음
 - 첫째, 새로운 산업이 창출되고 양질의 일자리가 생겨 인구감소를 막는데 큰 역할을 할 것으로 기대
 - 둘째, 시민들의 삶의 질이 향상되어 수도권과의 격차가 완화되고 부의 역외유출도 감소할 것으로 전망
 - 셋째, 청년들이 지역에 머물지 못하고 수도권으로 이탈하는 악순환에서 탈피하는 계기가 될 것으로 판단

- 기업도시의 업그레이드 버전인 기업혁신파크가 당진시에서 성공적으로 추진된다면 지역의 경제성장과 발전이 촉진되고, 지역 간 격차가 완화되어 지역민의 삶의 질이 크게 향상될 것으로 기대됨

② 기존물량 전환전략

■ 분양률 제고를 통한 물량확보

- 미분양 면적은 수요관리면적에 포함되기 때문에 미분양이 줄어든다면 줄어든 만큼 배정물량을 확보할 수 있음
 - 당진시의 경우 미분양 면적이 많아 이는 충남 산업수요관리면적에 부정적 영향을 미침
 - 따라서 당진시가 국가산업단지의 미분양 해소에 더욱 노력해서 신규분양된 면적만큼 충남도에 지분을 요구할 수 있음
 - 미분양 산업단지를 대상으로 차별화된 마케팅 방안을 마련하고, 도와 시군이 분양유치 TF를 구성하여 적극적으로 미분양해소를 위해 노력해야 함

■ 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 주변 상황과 산업 여건이 변화되어 산업단지 기능 수행이 어려울 것으로 판단되는 경우도 산업단지 지정의 전부 또는 일부를 해제할 수 있음
- 당진시에 미개발 산단이 있다면 이를 취소하고 신규분양물량으로 확보추진

<표 22> 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 23> 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 할 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.>

05 요약 및 결론

- 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, 이미 총면적이 연평균 수요면적 대비 10배를 초과하고 있어, 신규산업단지 지정에 어려움을 겪고 있음
- 당진시의 경우도 이에 적용되어 신규산업단지 추진 및 물량확보가 어려운 상황
 - 당진시는 기준성장기준 2026년부터 10년간 8,424천 m^2 정도의 산업시설용지 물량 확보가 가능
 - 다만 2023년 4월 현재 충남의 지정가능 면적은 약 2,000천 m^2 미만으로 2025년 이전에 신규 물량확보는 쉽지 않을 것으로 여겨짐
 - 따라서 2026년 이후 산업용지 물량을 배정받기 전에는 대규모 신규산업단지의 추진이 불가능할 것으로 여겨지며, 지정물량 회피를 위한 대응방안 마련이 필요
- 따라서 본 연구에서는 이와 같은 문제점을 완화할 수 있는 당진시 차원의 산업 입지 수급관리방안에 대해 검토하였음

① 전략1: 배정물량 회피전략

- 배정물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산단을 개발
 - 실수요자 방식의 산단개발 추진
 - 이전기업전용단지 특례 활용
 - 기업혁신 파크 등 배정물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산업용지 확보

② 전략2: 기존물량 전환전략

- 미분양 등 배정물량에 영향을 미치는 물량을 빠르게 소진시켜 추가물량을 확보하고 충남에 추가물량 요청
 - 미분양 해소를 통한 물량확보
 - 미개발 산업단지 지정해제를 통한 물량확보

<표 24> 산업입지 수급관리방안 요약

전략	내용	비고
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 당진시 등 수도권이전 수요가 있는 시군의 경우 산단계획 시 이전기업전용단지로 추진하는 것이 바람직 ○ 기업혁신 파크 등 배정물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산업용지 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 기업이 입지 선정에서 토지조성, 입주에 이르는 투자 전 과정을 직접 주도하고 산업시설용지 확보가 가능하기 때문에 당진시에 적합한 대응 전략이 될 수 있음 	배정 물량에 영향을 받지 않는 방법으로 산단개발
기존물량 전환전략	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미분양해소를 통한 물량확보 <ul style="list-style-type: none"> - 적극적인 투자유치를 통해 당진시 석문국가 산업단지의 미분양을 빠르게 소진시켜 소진된 미분양물량을 확보 ○ 미개발 산업단지 지정해제를 통한 물량확보 <ul style="list-style-type: none"> - 사업추진이 불가능한 산단을 대상으로 빠르게 지정해제를 추진하고, 해제된 만큼의 물량을 확보 <p>→ 이 두 경우는 충남도와 논의하여 당진시에서 확보한 면적은 당진시에 배정받을 수 있도록 노력 필요</p>	투자유치를 통한 미분양 해소 및 지정해제를 통해 신규물량 확보