

산업단지 3대 킬러규제 혁파

- ①입주업종 · ②토지용도 · ③매매·임대 규제 등 20건의 제도개선 추진
- 기업이 투자하고 청년이 찾는 ‘산업캠퍼스’로 탈바꿈 추진

- 정부가 지난 30년간 큰 변화 없이 유지되어왔던 산업단지 관리제도를 대대적으로 손본다. 그간 기업의 투자 결정을 저해해왔던 산단 입지 규제를 시장·민간·수요자 시각에서 개선하기로 한 것이다.
- 국토교통부(장관 원희룡)가 8월 24일(목) 열린 ‘제4차 규제혁신전략회의’에서 산업부와 공동으로 발표할 「산업단지 입지 킬러규제 혁파 방안」의 주요 내용은 다음과 같다.
 - 첫째, ‘첨단·신산업의 입주와 투자가 촉진되는 산단’을 만들기 위해 경직적인 입주업종 제한을 해소한다. △산단별 입주업종을 5년마다 재검토하고, △업종이 불분명한 새로운 산업은 신설되는 ‘업종심의기구’를 통해 입주 가능 여부를 신속히 판단해 준다. 이와 함께, △업종특례지구(네거티브존) 확대와 법률·회계·금융 등 서비스업의 산업용지 입주를 허용한다.
 - 한편, 기업 투자 장벽 철폐를 위해 △공장용지 등의 매매·임대 제한을 완화하여 산단 입주기업의 매각 후 임대(Sale & Leaseback) 방식의 자산 유동화를 비수도권 산단부터 허용하고, △공장증설시 연접해 있는 기업 토지 임차를 허용하며, △개별기업 전용산단(실수요산단)에 첨단·녹색기술 기업의 입주도 허용한다.
 - 둘째, ‘산업·문화·여가가 어우러져 청년이 찾는 산단’으로 바꾸기 위해 △복합용지(산업+지원용지) 신설을 포함하여 신속한 토지용도 변경(산업→지원용지)을 통해 근로자 편의시설 용지를 확충하고, △구조고도화 사업 면적 확대(산단 전체면적의 10%→30%), △산단환경개선펀드 규모 확대, △용도 변경 시 개발이익 정산방식 개선 등을 통해 민간의 산단 내 투자도 촉진한다.
 - 셋째, 기존 중앙정부에서 ‘지방정부가 주도하는 산단’으로 전환하기 위해 △국가산단 개발계획 변경권한의 시·도지사로의 위임을 확대(18→31개산단)하고, 지방정부 주도로 △‘산업단지 마스터플랜’ 수립, △지역특화형 ‘브랜드산단’ 조성 등을 추진하도록 하여 지역별로 차별화된 산단 발전을 촉진해 나갈 계획이다.
- 국토교통부 원희룡 장관은 “산업경쟁력 강화를 위해서는 신규 첨단국가산단 15곳(3.15. 발표)의 신속한 조성과 함께, 기존 노후한 산단의 활력 제고도 정부의 중요 임무”라고 강조하고, “민간투자를 제약하는 킬러규제를 과감하게 혁파하기 위해 오늘 발표한 내용들은 즉시 관련 법령 개정을 추진하여 속도감 있게 추진할 계획”이라고 밝혔다.

※ 이번 '산업단지 킬러규제 혁파 방안'은 기업, 산업단지경영자협의회, 경제단체, 지자체, 국무조정실 규제혁신추진단 등의 의견과 건의를 토대로 수립하였음

※ 별첨 : 「산업단지 입지 킬러규제 혁파방안」

담당 부서	국토교통부 산업입지정책과	책임자 담당자	과 장 사무관	김기용 (044-201-3674) 조남희 (044-201-3675)
담당 부서	산업통상자원부 입지총괄과	책임자 담당자	과 장 사무관	이영호 (044-203-4430) 신현우 (044-203-4432)



참고 1

「산업단지 입지 킬리규제 혁파방안」 주요 내용

< 추진배경 >

1960년대 울산미포산업단지를 시작으로 산업단지는 지난 60년간 대한민국의 산업화와 경제성장의 중심이었다. 지금도, 전국 1,274개 산업단지에는 12만 여개의 기업이 입주하여 우리나라 제조업에서 생산의 62.5%, 수출의 63.2%, 고용의 53.7%를 담당하고 있다('21년 기준). 다만, 산업단지는 전통 제조업 중심*, 노후산단 증가**, 편의시설 부족** 등의 문제를 가지고 있다. 이러한 문제들의 근본적인 원인으로서는 산업단지 3대 규제인 입주업종, 토지 용도, 매매·임대 제한이 지적돼 왔다.

* 산단 내 기업수 비중 : 반도체·디스플레이·정보통신기기 3.6% 기계·금속·석유화학 등 전통 제조업 96.4%

** 착공 후 20년 경과한 산단 수 : ('10) 258개 → ('22) 471개 → ('25년) 526개 예상

*** 편의시설 수 : (1만명당 카페수) 전국평균 45개 vs. 노후산단 11개
(1만명당 편의점수) 전국평균 16개 vs. 노후산단 3개
(인천남동국가산단 주차장) 日 주차 수요 16,202대 vs. 확보된 주차공간 10,750대

< 규제개선 주요내용 >

① 첨단 및 신산업 입주·투자가 촉진되는 산단

첫째, 첨단 및 신산업 입주·투자가 촉진되는 산단을 만들기 위해 경직적인 입주업종 제한을 해소한다. 이를 위해, △산단 관리기관(한국산업단지공단 등)에게 산단 조성 시에 결정된 입주업종을 5년마다 재검토하도록 하여 입주업종, 기반시설 등 산업단지 발전방향을 종합적으로 반영토록 한다. 이와 함께, 전력·용수 등 기반시설 범위 내에서는 원칙적으로 산단 입주를 허용하고, △한국표준산업분류상 업종이 확립되지 않은 새로운 산업은 전문가들이 참여하는 ‘업종심의기구’(신설)을 통해 업종 및 입주가능 여부를 신속히 판정* 해준다. 한편, 입주 업종을 네거티브 방식으로 지정하여 일부 금지업종을 제외한 기업들의 입주를 허용하는 ‘업종특례지구’(네거티브존)의 신청요건을 완화**하고, △제조업을 지원하는 법률·회계·세무·금융 등 서비스업도 산업 용지에 입주할 수 있도록 허용한다.

* [사례] L社 열분해유 공장은 기타석유정제품재처리업(C19)과 기타화학제품제조업(C20) 중 어느 업종인지 불명확 → 전문가 회의 등을 거쳐 업종을 결정(C20)하여 산단 입주 허용('22.6월)

** 업종특례지구 신청요건 : √ 토지소유자 동의 3/4→2/3, √ 신청 최소면적 15만㎡→10만㎡

또한, 첨단 및 신산업 입주·투자를 촉진하기 위해 기업의 투자 장벽을 과감하게 철폐한다. 공장 설립 후 5년간 매매·임대를 제한하는 현행 제도를 완화하여 △비수도권 산단 입주기업의 공장(용지 포함)을 금융·부동산투자회사 등에 매각 후 임대(Sale & Leaseback)하는 자산유동화를 허용함으로써 기업의 신증설 투자자금, R&D 재원, 고정자본의 유동화를 지원할 계획이다. 자산유동화 시에는 임차기업의 기업활동 보장을 위해 임차기간 보장, 우선 매수권 부여 등과 같은 안전장치도 함께 마련하고, 투기수요 차단을 위해 지가상승 이익을 환수하여 산업단지에 재투자하도록 할 예정이다. 한편, 현행 제도 상 금지행위도 완화하여 △공장증설을 위해 필요한 경우에는 연접기업의 공장용지(나대지) 임차도 허용하고, △특정업종만 입주 가능한 개별기업용 산업단지(실수요산단)에 첨단·녹색기술기업의 입주를 허용*한다.

* [사례] P社は 철강산업을 위해 K산단을 직접 개발(‘실수요산단’) 중이며, 이차전지 소재, 수소생산 등 신성장산업으로 투자를 확대하려 하였으나, 현행 제도 상 실수요산단 임대는 공동생산·공동R&D 등 협력기업에게만 제한적으로 허용함에 따라 철강산업 외 신산업 분야에 대한 투자 확대에 애로

② 산업·문화·여가가 어우러져 청년이 찾는 산단

둘째, 산업단지를 산업(제조업 공장)에 더해 문화·여가 시설이 어우러진 공간으로 바꾸기 위해 근로자 편의시설용 토지를 확대한다. 이를 위해, △개발 계획의 변경절차 없이 토지용도를 변경(산업용지→지원용지)할 수 있는 면적 상한을 상향(산단별 3만㎡ → 최대 10만㎡)한다. 또한, △산업시설과 편의시설을 함께 설치할 수 있는 다목적 토지인 복합용지의 신설을 간소화하기 위해 개발계획 변경 없이 할 수 있는 특례규정을 마련하였다.

이렇게 확보된 편의시설용 토지 위에 주차장, 체육·문화시설 등 편의·복지 시설들을 속도감 있게 확충해 나갈 수 있도록 지원한다. 먼저, 정주여건 개선사업에 민간투자를 촉진하기 위해 △정부의 마중물인 산업단지환경개선 펀드* 규모를 확대해 나갈 예정이며, △구조고도화사업** 개발이익 재투자 정산 방식 개선, △재생사업*** 개발이익 중복환수 폐지를 통해 민간투자의 개발이익 부담을 합리적으로 조정한다. 이와 함께, △구조고도화 사업이 가능한 총면적 상한을 전체 산단 면적의 10%에서 30%까지로 확대, △지방 정부 등이 주차장·도로 등 투자 시 개발이익 환수 면제 등도 추진한다.

* 산단환경개선펀드 : 정부자금과 민간자금으로 펀드를 조성하여 산단 내 문화·체육공간 확충, 지식산업센터 건립 등을 위해 투자 → 지난 12년간(11~22) 정부재원 1.1조원으로 민간투자 6.8조원 유치

** 구조고도화사업(산업부) : 노후산단 내 혁신·문화·편의 시설 확충을 위한 사업

例) 지식산업센터 건립, 휴폐업공장 리모델링, 복합문화센터 건립, 아름다운거리 조성 등

*** 재생사업(국토부) : 산단 토지이용계획 변경, 도로·주차장 등 기반시설 지원 (수용·철거 방식 가능)

③ 지방정부가 주도하는 산단

셋째, 지역별 특색과 실정을 담아내어 산업단지별 차별화된 발전을 추구하기 위해 산업단지 정책의 조타수를 중앙정부에서 지방정부로 전환한다. 먼저, △기준에 중앙정부가 가지고 있던 국가산업단지의 개발·실시계획 변경 권한의 시·도지사 위임을 확대한다.(현재 18개 산단 既위임 → 13개 산단 추가 위임) 이러한 권한을 토대로, △지방정부가 ‘산업·공간 혁신 마스터플랜’을 수립한다. 이 마스터플랜에는 산단 내 전략산업 재편, 교통·공간 혁신방안 등이 담기게 되며, 마스터플랜 실행을 위해 중앙정부는 컨설팅과 우선사업 지원을 실시한다. 또한, △지방정부와 민간이 손을 잡고 지역주민, 청년들이 찾고 즐기는 테마공간*으로서 산단별 고유 브랜드화 전략인 ‘브랜드산단’ 조성을 추진하며, 중앙정부는 규제완화, 사업기획 컨설팅 등을 지원한다.

* 사례) 독일 아우토슈타트(Autostadt) : 볼프스부르크市 폭스바겐 본사와 출고장 등을 자동차 테마파크로 조성 → 연간 200만명 이상 방문, 독일 10대 관광명소

< 기대효과 및 향후계획 >

이번 산업단지 입지 킬러규제 효과를 통해 △첨단·신산업에 대한 투자 확대로 미래경쟁력이 확보되고, △민간투자 활동을 통한 산단 내 정주여건 개선 촉진과 함께, △지방 책임 하에 지방산단의 경쟁력과 지역경제 활력이 제고될 것으로 기대된다. 한편, 산업연구원은 산단 입지 킬러규제 효과에 따라 향후 10년간(`33년까지) 24.4조원 이상의 투자 유발, 8.7조원 이상의 생산 증가, 12,600명 이상의 고용 창출 효과가 발생할 것으로 추정하였다.

정부는 이번 대책의 이행 점검과 불합리한 규제의 지속적인 발굴·개선을 위해 정부합동 입지규제 개선 추진단을 운영할 계획이다. 또한, 조속한 제도 개선과 안착을 위해 관련 법령 개정예 즉각 착수하는 한편, 9~10월에는 지방정부, 민간투자자, 입주기업 대상 권역별 설명회 등도 개최할 계획이다.

《 기본방향 》

① 경직적 업종 제한 해소와 기업활동 규제 완화

⇒ **첨단 및 신산업 입주투자가 촉진되는 산단**

② 편의시설용 토지 확대와 구조고도화 및 재생사업 활성화

⇒ **산업문화여가가 어우러져 청년이 찾는 산단**

③ 중앙권한 지방 위임 확대 및 지역별 산단 혁신정책 수립·추진

⇒ **지방정부가 주도하는 산단**

1

첨단 및 신산업 입주투자가 촉진되는 산단**[1] 경직적 입주업종 제한 해소**

① 산단 입주업종에 대한 주기적 검토

- 산단 조성시 결정된 입주업종을 준공후 10년부터 5년마다 재검토 하여 산업·기술 환경 변화 등을 종합적으로 반영

② 업종이 다른 경우 기반시설 영향 확인절차 도입으로 신속한 입주 결정

- (현행) 기반시설 영향 확인 절차 부재로 입주여부 불명확

(개선) 관리기관이 신속히 확인하는 절차* 마련

* 기업의 입주신청 → 관리기관이 전문가 참여 위원회를 통해 확인 → 입주업종 확대

③ 업종분류가 불분명한 신산업의 입주가능 여부의 신속한 판단

- (현행) 표준산업분류에 따라 입주가능 여부가 결정되나 신산업은 불명확

(개선) 전문가 참여 위원회 설치·운영으로 신속·명확한 판단 지원

* L社 열분해유 공장은 기타석유정제품재처리업(C19)과 기타화학제품제조업(C20) 중 어느 업종인지 불명확하여 전문가 회의 등을 거쳐 업종을 결정하여 산단 입주 허용(22.6)

④ 업종특례지구 신청요건 완화 및 대상 확대

- (신청요건) 토지소유자 동의 3/4 → 2/3, 최소면적 15만㎡ → 10만㎡
- (대상구역) 산업시설용지만 가능 → 산업시설용지 + 복합용지 추가

⑤ 산업시설용지에 입주 가능한 서비스업 확대

- (현행) 디자인, 포장, 과학기술서비스업 등
- (개선) 회계·세무, 법률, 금융투자업 등 추가
- * 「산업시설용지 입주허용 시설 고시」 개정

[2] 기업의 투자 장벽 철폐

① 기업의 산단내 자산 유동화를 통한 신산업 투자재원 확보 지원

- 비수도권 산업단지내 공장(용지 포함)을 금융·부동산투자회사 등에 매각후 임대(Sale & Leaseback)하는 자산유동화 허용*
- * 임차기간 보장, 우선 매수권 부여 등으로 안정적 기업활동은 보장하고, 지가상승 이익을 환수하여 산단내 재투자하는 등 투기수요는 차단

② 공장증설 투자가 가능토록 연접기업 공장용지(나대지) 임차 허용

- (현행) 「공장용지+공장」 으로서만 임대차 가능
- (개선) 공장증설과 부대시설을 위한 연접입주기업의 공장용지 임차 허용

③ 개별기업용 특정 업종 산단내 첨단녹색기술기업 입주 허용 (공장용지의 10% 임대)

- * 국가산단 13개, 일반산단 234개, 도시첨단산단 4개, 농공단지 50개 등 총 301개
- (현행) 공동 제품생산 및 R&D 협력기업
- (개선) 첨단기술 및 제품의 연구·생산·원료공급(국가첨단전략산업법) 및 녹색기술 연구·사용·지원(탄소중립기본법) 기업 등 추가
- * 광양국가산단(포스코) : 제철관련 산업외에 이차전지·수소생산기업 등 추가

[1] 편의시설 용지 확대

- ① 개발계획 변경 없이 토지 용도 전환(산업시설용지 → 지원시설용지)이 가능한 면적 규모 대폭 확대
 - (현행) 국가·일반산단 : 누적 3만㎡ 동일
 - (개선) 면적 규모에 따라 최대 누적 10만㎡로 확대
- ② 복합용지(산업+지원)의 신속한 도입을 위해 면적 산정방식 개선
 - (현행) 면적과 관계없이 복합용지 신규 도입은 개발계획변경 필요
 - (개선) 복합용지를 산업시설용지와 지원시설용지로 구분 산정

[2] 정주여건 개선을 위해 구조고도화사업 촉진

- ① 민간투자 촉진을 위한 정부 마중물 확대
 - 산단환경개선펀드* 규모 확대
 - * 지난 12년간('11~'22) 정부재원 1.1조원으로 민간투자 6.8조원 유치, 장기적으로 안정적·지속적으로 재투자가 가능한 펀드 구조로의 전환 검토
- ② 개발이익 정산·납부 방식을 투자자 중심으로 개선
 - (현행) 총수익-총사업비, 준공 전 일시 납부 (개발이익의 12.5%, 수도권 25%)
 - (개선) 지가 차액의 일정 비율, 연납(3년)·분할납부(5년) 허용 등
- ③ 구조고도화사업 면적과 대상산단 확대
 - (사업면적) 산단 전체면적의 10% → 30%
 - (대상산단) 국가·일반산단만 → 농공단지과 도시첨단산단 추가
- ④ 지방정부 등이 공공사업 추진시 개발이익 재투자 면제
 - 산단내 주차장·공원·기숙사 등을 건설하는 경우 개발이익 재투자 면제

[3] 대규모 재개발이 가능한 재생사업 활성화

① 재생사업 토지용도 변경시 개발이익 중복환수 폐지

- (현행) 기반시설 등에 재투자로 환수 + 관리기본계획 반영시 추가 환수
(개선) 재투자로 환수한 경우 추가 환수 면제

② 활성화구역* 사업의 사업기간 단축(6~7년 → 3~4년)

* 재생사업지구의 30% 이내로 지정 가능, 개발이익 재투자 면제 등 특례 부여

- (현행) 재생사업지구 지정 후 활성화계획 수립 가능
(개선) 지구 지정 전 활성화계획 수립 허용

③ 재생사업지구내 토지거래허가구역의 지정기간을 5년 이내로 명확히 하여 지역별 지정기간 차이에 따른 투자자 혼란 예방

3 지방정부가 주도하는 산단

[1] 국가산단 개발·실시계획 변경권한 지방정부 위임 확대

- 일정 요건 충족한 국가산단(예시 : 준공 후 10년 경과)의 개발·실시계획 권한 등을 시·도지사에게 위임(현재는 '90년 이전 지정산단 18개를 지방정부 既위임)

[2] 지역별 차별화된 산단 혁신정책 추진

- 지방정부는 지역산업 육성전략 등을 기반으로 지역내 산단의 산업 고도화 및 공간혁신 마스터플랜*을 수립·추진

* 지역산업 육성전략, 입주업종의 첨단화·고부가가치화 방안, 토지이용계획, 교통인프라 등 기반시설확충 방안, 근로자 생활·문화환경 개선사항 등

< 노후 산단 마스터플랜 방향(예시) >

구분	반월·시화	창원	광양
산업 전환	에너지 다소비형 뿌리산업 ⇒ 첨단ICT 융합 소부장산업	생산·제조형 기계산업 ⇒ R&D형 고부가 방위·원자력 산업	에너지 다소비형 철강산업 ⇒ 고효율 철강, 이차전지, 수소에너지 등
공간 재편	점 단위 소규모 지원시설 ⇒ 블록형 융·복합집적지 개발	창원대로로 단절된 생산·생활 공간 ⇒ 대로 주변 미래형 융복합 로드 조성	개발 가용용지, 편의시설 부족 ⇒ 편의·문화 복합지구 개발
교통 개선	공유 모빌리티 확대, 수요응답형 버스 도입	산단내 셔틀버스 노선 확충 ICT 기반 스마트 교통솔루션 구현	공유자전거 운영(에코자전거), ICT기반 스마트 교통솔루션 구현

- 지방정부는 마스터플랜에 따라 산단 고도화에 필요한 혁신사업, 재개발 사업 등을 선정·제시하고 중앙정부는 종합 지원

[3] 지역 특화형 브랜드산단 조성

- 지방정부와 민간(앵커기업 등)이 컨소시엄을 구성, 차별화된 브랜드 산단 조성계획 수립 → 중앙정부는 규제완화, 사업기획 컨설팅 등 지원

* (사례) 독일 아우토슈타트(Autostadt) : 볼프스부르크시 폭스바겐 본사와 출고장 등을 자동차 테마파크로 조성 → 연간 200만명 방문(독일 10대 관광명소)

<향후 계획>

[1] 법·제도 정비

- 산업집적법(산업부), 산업입지법(국토부) 등의 시행령·규칙 개정으로 추진 가능한 사항은 연내 완료
- 법률 개정사항은 금년 정기국회 상정 추진

[2] 후속 조치

- 불합리한 규제 발굴·해소를 위해 입지규제 전담작업반 활동 강화
- 전략 이행 점검 및 불합리한 규제 지속 개선
- 권역별 설명회 등 개최

세부 과제	법률·규정	소관부처	시기
1. 첨단 및 신산업 입주·투자가 촉진되는 산단			
(1) 경직적 입주업종 제한 해소			
① 산단 입주 허용업종에 대한 주기적 재검토	산집법	산업부	9월발의
② 업종이 다른 경우 기반시설 영향 확인절차 도입 신속한 입주 결정	산집법	산업부	9월발의
③ 업종분류가 불분명한 신산업의 입주가능 여부의 신속한 판단	산집법	산업부	9월발의
④ 업종특례지구 신청요건 완화 및 대상 확대	산집법	산업부	9월발의
⑤ 산업시설용지에 입주 가능한 서비스업 확대	허용시설고시	국토부	10월행정예고
(2) 기업의 투자 장벽 철폐			
⑥ 기업의 산단내 자산 유동화를 통한 신산업 투자재원 확보 지원	산집법	산업부	9월발의
⑦ 공장증설 투자가 가능토록 연접기업 공장용지 임차 허용	산집법	산업부	9월발의
⑧ 개별기업용 특정업종 산단내 첨단·녹색기술기업 입주 허용	산입법(승)	국토부	입법예고(8.2)
2. 산업문화여가가 어우러져 청년이 찾는 산단			
(1) 편의시설 용지 확대			
⑨ 개발계획 변경없이 토지용도 전환이 가능한 면적 규모 대폭 확대	산입법	국토부	9월발의
⑩ 복합용지(산업+지원)의 신속한 도입을 위해 면적 산정방식 개선	산입법	국토부	9월발의
(2) 정주여건 개선을 위해 구조고도화사업 촉진			
⑪ 민간투자 촉진을 위한 정부 마중물 확대	-	-	-
⑫ 개발이익 정산·납부 방식을 투자자 중심으로 개선	산집법	산업부	9월발의
⑬ 구조고도화사업 면적과 대상산단 확대	산집법	산업부	9월발의
⑭ 지방정부 등이 공공사업 추진 시 개발이익 재투자 면제	산집법	산업부	9월발의(1.16)
(3) 대규모 재개발이 가능한 재생사업 활성화			
⑮ 재생사업 토지용도 변경시 개발이익 중복환수 폐지	산집법	산업부	9월발의
⑯ 활성화구역 사업의 사업기간 단축	입지통합지침	국토부	9월행정예고
⑰ 재생사업 토지거래허가구역 지정기간 명확화	산입법	국토부	9월발의
3. 지방정부가 주도하는 산단			
⑱ 국가산단 개발·실시계획 변경권한 지방정부 위임 확대	산입법(승)	국토부	9월입법예고
⑲ 지역별 차별화된 산단 혁신정책 추진	산집법	산업부	9월발의
⑳ 지역 특화형 브랜드산단 조성	산집법	산업부	9월발의