

국토교통부 고시 제2022-237호

도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 제4조에 따라
『국가공업지역기본방침』을 다음과 같이 고시합니다.

2022년 05월 04일

국토교통부장관

[주요내용]

① 공업지역¹⁾ 관리 목표 및 추진전략

- 계획적·체계적인 관리를 통해 노후 공업지역을 혁신성장을 선도하는 도시공간으로 재창출

목 표	추진전략
지역산업의 혁신과 발전을 견인	① 공업지역 관리를 위한 지역맞춤형 계획수립 ② 공간정비와 환경관리 강화 ③ 지역자원과 부처협업사업 연계 활용
융복합 거점구축으로 혁신성장을 도모	① 입지규제 완화 로 혁신선도 융복합 거점 육성 ② 공공주도 시범사업 으로 산업융합 플랫폼 체계 구축 ③ 유휴부지 활용 산업지원(주거, 상업 등) 복합공간 조성
지속가능한 산업생태계를 구축	① 공업지역의 지속가능한 거버넌스 지원체계 마련 ② 공업지역 특성에 따른 정보지원 체계 마련 ③ 지역산업 생태계 활성화를 위한 행·재정적 지원 강화

1) 「도시공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 ‘공업지역’을 말한다

② 공업지역 현황 및 진단기준

- (현황) 공업지역은 산업단지에 비해 도심과 인접하여 입지하고, 주거·공업 등 혼재도가 높으며, 영세업체 및 노후화 비율이 높음

구분	공업지역	전체 공업지역
시청과의 거리(5km 미만)	30.5%	19.2%(산단)
거주인구	116만명	135만명
영세업체 비율(5인 미만)	66.3%	59.1%
노후화 비율(20년 이상)	33.5%	29.6%

- (진단기준) 공업지역 정비를 위한 맞춤형 계획을 수립할 수 있도록 산업기반분석과 지역여건분석 지표를 진단기준으로 활용

③ 공업지역 관리 중점시책

- (지역사업 혁신·발전 견인) 공업지역별 지역 맞춤형 계획* 수립 도모

* 산업기반, 지역여건분석 결과 등을 토대로 산업활성화, 산업주거융합, 산업입지촉진, 지역산업육성 등 맞춤형 정비계획을 수립

- 산업정비와 지원기반시설 확충 등을 통한 공간정비와 환경관리 강화*

* 법령, 상위계획, 해당 지역 특성 등을 고려하여 우선순위를 정하여 단계적으로 정비

- 주거, 일자리, 스마트, 균형발전 등 부처협업사업 연계, 시너지 창출

- (융복합 거점구축) 입지규제최소구역, 도심융합특구 등 규제 완화·지원제도를 활용한 혁신선도 융·복합화 거점 육성

- LH 등 공공주도 시범사업*으로 거점 조성모델 정립, 국·공유지 유희부지 활용 등을 통해 거점 주도형 정비사업 확산

* 현재 부산사상·영도, 경기 군포, 인천 동구, 경북 영천에 시범사업 추진 중

- (지속가능 산업생태계 구축) 공업지역관리지원기구(국가), 혁신종합지원센터(지자체) 등 지속가능한 거버넌스 지원체계 마련

- 공업 지역종합정보망* 구축·활용을 통한 공업지역 기초조사 통합DB구축, 법령, 세제 등 행·재정적 지원 강화 추진

* 현재 구축중인 국토이용정보 통합플랫폼 등을 활용하는 방안 우선 검토

④ 공업지역기본계획의 수립 방향 및 원칙

- (작성 방향) 공업지역기본계획은 공업지역 유지를 원칙으로 하며, 산업진흥계획과 공간정비계획을 중점적으로 계획
- (계획 내용) 진단→전략→기본구상→산업진흥방안→공간정비방안→환경관리방안→정비구역 지정방향→우선순위→추진체계→공공 지원방안→재원조달→성과관리

⑤ 산업정비구역/산업혁신구역 지정원칙 및 계획의 기본방향

- (산업정비구역) 지원기반시설이 열악한 지역, 주공(住工)혼재지역, 지역특화업종 밀집지역 등에 지정
- (계획 기본방향) 공업지역의 지원기반시설 정비와 공급, 산업역량 강화를 위한 산업유치, 공공임대 산업시설 조성 등의 계획 수립

- (산업혁신구역) 대규모 공장 이적지, 공공기관 이적지, 노후산업시설, 공업지역 미개발지로서 공업지역 혁신이 필요한 지역 등에 지정
- (계획 기본방향) 복합거점으로서 산업혁신을 촉진할 수 있도록 복합적·입체적 토지이용계획 수립

국가공업지역기본방침

본 기본방침은 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 (2021.1.5. 제정) 제4조에 따라, 향후 10년간(2021~2030) 공업 지역을 종합적·계획적·효율적으로 관리하기 위하여 수립하는 국가공업지역기본방침이다.

국 토 교 통 부

차 례

1. 공업지역 관리의 의의 및 추진전략

1.1. 공업지역 관리의 의의	1
1.2. 공업지역 관리의 목표	5
1.3. 공업지역 관리의 추진전략	7

2. 공업지역의 현황 및 진단기준

2.1. 현황분석	10
2.2. 진단기준	12

3. 국가가 중점적으로 시행하여야 할 공업지역 관리 시책

3.1. 지역산업 혁신과 발전을 견인	13
3.2. 융복합 거점구축으로 성장동력 강화	16
3.3. 지속가능한 산업생태계 구축	18

4. 공업지역기본계획의 작성 방향 및 원칙

4.1. 공업지역기본계획의 목적	20
4.2. 공업지역기본계획의 작성 방향 및 원칙	21

5. 산업정비구역 및 산업혁신구역의 지정원칙 및 계획의 기본방향

5.1. 산업정비구역의 지정원칙 및 계획의 기본방향	24
5.2. 산업혁신구역의 지정원칙 및 계획의 기본방향	28

6. 공업지역 관리 및 활성화를 위한 주체별 역할

6.1. 국가의 역할	31
6.2. 지방자치단체의 역할	31
6.3. 공공기관의 역할	32
6.4. 민간의 역할	33
6.5. 공업지역 관리지원기구 및 혁신종합지원센터의 역할	33

7. 공업지역 관리 및 활성화를 위한 지원기반시설 설치 기본방향

7.1. 지원기반시설 설치계획을 위한 기본원칙	34
7.2. 지원기반시설 계획수립의 주요 고려사항	35

8. 공업지역 관리 및 활성화를 위한 자금지원의 기본방향

8.1. 공업지역 활성화를 위한 마중물 재정 지원	36
8.2. 부처 협업을 통한 재정 간접 지원	37
8.3. 기업투자 및 정비사업 활성화를 위한 조세 및 기금지원	37
8.4. 공업지역 활성화를 위한 재원 확충	37

9. 산업·주택공급 등 주요 분야 국가정책과의 연계방향

9.1. 국가정책의 연계강화를 위한 기본원칙	39
9.2. 기타 관련사업과 연계방향	42

[부록] 공업지역의 현황 및 제도도입의 필요성	43
---------------------------------	----

국가공업지역기본방침

1. 공업지역 관리의 의의 및 추진전략

1.1 공업지역 관리의 의의

2021년 12월말 현재 산업단지를 포함한 전국의 전체 공업지역 면적은 1,222km²로 국토(106,205km²)의 1.15%이며, 산업단지로 지정되지 않은 용도 지역으로만 관리되는 공업지역²⁾(「도시공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 ‘공업지역’을 말한다)은 277.3km²³⁾로 국토면적 대비 0.26%를 차지하고 있다. 산업단지 지정 면적 944.7km² 대비 공업지역 277.3km²의 면적비율은 약 22.7% 수준이며, 전용공업지역 23.8km², 일반공업지역 157.8km², 준공업지역 95.7km²로 세분되어 있다. 공업지역은 전체 54.1%가 1960~1980년대에 지정되었으며 90년대까지 76.8%가 지정되어 노후화 추세에 있다.

이러한 공업지역은 도시 내부에 입지하여 제조업의 중심으로 도시 성장과 고용 기반의 핵심 기능을 담당하고 있는 지역으로 발전의 잠

2) 이 방침에서의 “공업지역”이란 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 공업지역으로 같은법 제6조에 따라 공업지역기본계획을 수립하는 대상지역으로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 도시지역 중 같은 법 제36조제1항제1호 다목에 따른 공업지역(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업 대상지역으로 결정된 공업지역 및 「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역은 제외한다)을 말한다.(이하 같음)

3) 2021년 말 현재 161개 지방자치단체 중 143개 지방자치단체가 공업지역을 결정

재력이 높고 지속적인 관심이 필요한 지역이다. 공업지역의 입지는 경 상권(113.8km², 36.7%), 수도권(73.9km², 33.9%), 충청권(38.0km², 11.2%), 전 라권(34.7km², 11.1%), 강원권(14.7km², 5.5%), 제주권(2.2km², 1.6%) 순으로 전국 단위로 분포하고 있어 체계적인 정비 시 낙후된 지역의 일자리 창출의 공간으로서의 역할과 국토의 균형적인 혁신성장을 위해 중요한 역할을 할 것으로 기대된다.

하지만, 1960~1970년대부터 지정되어 온 공업지역은 주거지역 등과 이격되어 계획되었으나, 주거지 확장에 따라 도심지에 가까운 구조적 변화가 진행되고 있으며, 도시 내 공업기능이 주거·공업 용도지역 혼재 및 도시 내 조화롭지 못한 공간으로 인식되는 등 도시환경 문제도 부각되고 있다.

주거·공업 용도지역 혼재로 발생하는 기반시설의 노후화와 시설부족 문제, 생활기반의 쾌적성 문제가 공업지역과 인접 지역의 노후화를 동시에 초래하고 있는 실정이다. 또한, 공업지역은 제조업을 중심으로 성장을 도모하다 보니 공장 운영에 필요한 기반시설의 설치비 및 운영자금의 부족현상 등이 공장 폐업과 시설 방치로 연계되는 악순환을 유발하고 있다. 또한, 산업 구조의 변화에 따라 대규모 산업기능은 도시 외곽으로 이전하고, 도시 내에 입지한 소규모 공업기능과 도로·상하수도 등 기반시설은 노후화가 진행되어 지속적 산업 경쟁력 약화가 우려되고 있다.

반면, 일반적인 전체 공업지역에 대한 정책적 지원이나 계획적 관리
는 산업단지에 집중되어 있어 산업단지가 아닌 용도지역으로만 관리
되는 공업지역에 대한 체계적인 관리 및 지원의 필요성이 증가하고
있다.

기존 법령들은 도입취지가 다르고 공업지역 전반에 대한 잠재력 분
석도 어려워 지역 특성에 맞는 유형별 관리가 어려운 실정이다. 지방
자치단체는 개별조례로 이에 대응하고 있으나 국가적 정책방향과 전
략이 부재한 상황에서 적극적인 대응이 어려운 실정이다.

해외의 경우, 산업정책 기반의 공업용지 확보 및 관리를 위해 다양한
정책을 선제적으로 추진 중에 있다. 지역주민의 안정적 일자리 확보를
위해서는 제조업 기반의 유지가 필수적이므로 기존 공업용지 유지 정
책을 추진하면서 주거·상업 등 비산업 용도로의 용도변경은 엄격히
제한하고 있다. 산업전환을 위한 혁신정책을 통하여 도심 인근 산업지
역을 미래 제조업 경쟁력 강화를 위한 전략 수단으로 활용하는 등 도
시 공업지역 정책에 집중하고 있다.

우리나라도 공업지역의 산업 방향을 담는 도시계획적 공간정책을
마련하고 공업지역 관리 활성화를 위한 제도마련이 시급한 시점이다.
이에 따라 국가는 공업지역의 정책 전환을 통해 공업지역에 대한 혁신
선도형 계획적 관리 체계를 마련해야 한다. 지방자치단체는 지역특성에

부합하는 공업지역 관리방안을 마련함으로써 공업지역의 잠재력을 극대화해야 한다. 산업고도화와 신산업의 융합, 도시환경의 질 향상 등 글로벌 제조 강국으로서의 제조업 활성화 및 산업역량 강화를 도모할 필요가 있다. 국가·지방자치단체·주민과 기업 등은 공업지역에 대한 인식을 같이 하고, 공업지역의 환경개선, 산업 경쟁력 강화, 일자리 창출 등 공동의 목표를 달성하기 위해 노력할 필요가 있다.

1.2 공업지역 관리의 목표

지역 발전을 선도하는 혁신 산업공간을 조성

계획적·체계적인 공업지역 관리로 산업성장 패러다임 전환
도시혁신공간 재창조로 지역 일자리창출과 산업경쟁력 강화 및 국가균형발전 도모

가. 공업지역에 활성화를 위해 혁신적인 맞춤형 계획체계를 마련하고
부처협업사업을 적극적으로 발굴하여 국가균형발전의 토대를 마련
한다.

→ 규제특례에 따라 특성화된 지역 산업의 고도화와 기업 맞춤형 계
획으로 <지역산업의 혁신과 발전을 견인>

나. 다양한 규제완화를 통한 미래 산업을 선도할 혁신복합공간을 육성
하고 공공이 주도하는 시범사업을 통해 주변 공업지역의 성장을 지
원하는 거점 역할을 수행한다.

→ 4차 산업혁명시대의 제조혁신을 주도하는 <융복합 거점구축으
로 혁신성장을 도모>

다. 변화하는 산업환경과 수요에 대응할 수 있도록 산학연 연계 지원
과 협력체계를 확립한다.

→ 공존과 협력의 <지속가능한 산업생태계를 구축>

지역 발전을 선도하는 혁신 산업공간을 조성

미래상

- 계획적·체계적인 공업지역 관리로 산업성장 패러다임 전환
- 도시혁신공간 재창조로 지역 일자리 창출과 산업 경쟁력 강화 및 지역발전 도모

목표

지역산업의
혁신과 발전을
견인

×

융복합
거점 구축으로
성장동력을
강화

×

지속가능한
산업생태계를
구축

추진전략

01

공업지역 관리를 위한
지역 맞춤형 계획수립

02

공간 정비와 환경 관리
중점 추진

03

지역 자원과 부처 협업 사
업 연계 활용

01

입지규제 완화로
혁신 융 복합 거점 육성

02

공공주도 시범사업으로
산업융합 플랫폼체계 구축

03

유휴부지 활용과 연계한
산업지원 복합 공간 조성

01

공업지역의 지속 가능한
거버넌스 지원 체계 마련

02

공업지역 특성에 따른
정보화 지원체계 강화

03

지역산업 생태계 활성화를
위한 행·재정적 지원 강화

1.3 공업지역 관리의 추진전략

(1) 지역산업의 혁신과 발전을 견인

가. 지역 산업별 특성을 반영한 맞춤형 공업지역기본계획으로 지역산업의 잠재력을 제고하고, 정비·혁신·관리 측면에서의 활성화 방안을 마련하여 새로운 일자리를 창출하고 지역경쟁력 확보에 기여하도록 한다.

나. 공업지역 종사자에 필요한 편의시설 계획, 주거·공업 용도지역 혼재지역의 도시환경 정비, 도로·주차장 등 지원기반시설 확충을 통해 내·외부 공간의 정비방안을 마련하고, 오염물질 저감을 위한 대책 등 환경관리방안을 수립하여 지속가능한 도시환경의 질을 확보한다.

다. 공업지역의 공간적·산업적 강점을 특화하여 지역자원 활용과 부처협업을 통한 산업구조를 고도화 하고, 영세·중소·중견기업의 생산시스템의 혁신에 기여할 수 있는 역량을 강화함으로써 지역발전을 견인한다.

(2) 융복합 거점 구축으로 성장동력 강화

가. 다양한 제도를 활용한 입지규제 완화를 통해 지역산업 중심지,

대규모 공장 이전적지, 공공시설 이전부지 등에 공공과 민간 협력의 마중물 사업을 시행하여 대·중소기업이 함께 성장하는 지역 산업의 융·복합 핵심거점을 육성한다.

나. 공공이 주도하는 시범사업을 추진하고 이를 통한 지원모델과 지역별 융복합 거점을 구축하여 일자리 창출과 지역혁신을 실현하는 거점 성장모델을 선도하고 산업융합 플랫폼 체계를 형성한다.

다. 공업지역의 특성에 따라 지역의 유희 부지를 적극적으로 활용하여 상업·업무·문화·편의·지원시설 등을 유치하며 복합공간을 조성함으로써 일자리 창출효과를 증대시키고, 행·재정적 지원을 적극적으로 유도한다.

(3) 지속가능한 산업생태계 구축

가. 기존 산업의 성장과 신산업 육성을 위해 관련 주체들 간의 유기적인 협력체계를 마련하고 산업역량 강화를 위한 지방자치단체, 연구소, 대학, 기업체, 주민 등이 참여하는 거버넌스 체계를 구축한다.

나. 지속가능한 산업생태계 구축이 될 수 있도록 정비·혁신·관리 측면의 종합적인 정보화지원체계를 강화하여 지역의 새로운 일자리를 창출하고 지역경쟁력 확보에 기여하도록 유도한다.

다. 기업육성을 유도하고 활력 있는 산업생태계 조성을 위해 공업지역에 대한 각종 행·재정적 지원체계를 구축하고 지속가능한 공업지역 관리를 위한 공업지역 모니터링체계를 마련한다.

2. 공업지역의 현황 및 진단기준

2.1 현황 분석

- 가. 공업지역 현황분석 목적은 공업지역의 위치와 역할에 대한 이해, 현안과제의 도출 및 해결방안 모색, 시계열 분석을 통한 장래 변화 예측, 도시의 미래상, 공업지역 관리 및 활성화 등을 위해 실시한다.
- 나. 현황분석 방법은 기초조사항목을 고려하여 지형 및 환경, 인문환경, 인구, 경제산업, 토지이용, 건축물, 기반시설 등을 종합적으로 판단할 수 있도록 각종 통계 및 문헌자료 등을 분석하고, 자료의 신뢰도를 높이기 위해서는 현지답사, 주민 인식조사 등을 통하여 현지확인 및 검증을 한다.
- 다. 기초조사는 전산화된 자료를 충분히 활용하도록 하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제13조에 근거한 기초조사정보체계, 「토지이용규제기본법」 제12조에 근거한 국토이용정보체계 및 「국가공간정보에 관한 법률」 제17조에 근거한 국가공간정보통합체계 등 기존에 구축된 데이터를 활용하도록 한다.
- 라. 공업지역의 기본적인 통계 및 주요한 사항은 아래와 같이 작성하였으며, 보다 구체적인 내용은 별첨 자료로 참고하시기 바랍니다.

- ① 2021년 기준 공업지역 면적은 277.339km²로 국토 전체면적의 0.3%, 전국의 전체 공업지역 면적의 22.7%를 차지하며, 2021년 기준 공업지역과 시청과의 거리가 5km미만이 30.5%, 5~10km미만 34.2%, 10km초과가 35.3%를 각각 차지하며 반면, 산업단지와 시청과의 거리는 5km미만이 19.2%, 5~10km미만 31.5%, 10km초과가 49.3%를 각각 차지하는 것으로 분석되어 공업지역 입지는 도심과 상대적으로 인접해서 입지한 것으로 분석됨
- ② 2019년 기준 전국의 전체 공업지역 내 거주인구는 1,345,080명이며 공업지역내 거주인구는 1,159,877명(전체 공업지역 대비 86.2%)으로 대부분의 거주인구가 공업지역에 차지하여 공업지역이 산업단지 등 보다 주거비율이 높은 것으로 분석됨
- ③ 2019년 기준 전국의 전체 공업지역 사업체별 종사자 수 현황은 5인 미만 (176,751)이 59.1%, 5~9인 20.3%, 10~49인 16.7% 순이며, 공업지역 내 현황은 5인 미만이 66.3%, 5인~9인 18.8%, 10인~49인 12.6%를 각각 차지하며 공업지역이 영세업체 비율이 높은 것으로 분석됨
- ④ 2019년 기준 건축물 노후도 현황은 전국의 전체 공업지역내 20년 이상 건축물 비율은 29.6%이며, 공업지역 내 20년 이상 건축물은 33.5%로 공업지역이 상대적으로 노후화가 높은 것으로 분석됨
- ⑤ 2019년 기준 건축 용도별 현황은 전국의 전체 공업지역내 건축물 용도별 비중은 공장 30.2%, 단독주택 5.2%, 제2종 근생시설 3.3%, 창고시설 2.3%, 제1종근생시설 2.1% 순이며, 공업지역 내 현황은 공장이 21.4%, 단독주택 8.6%, 제2종 근생 5.4%, 제1종 근생 3.5%, 공동주택 3.0% 순으로 공업지역이 용도 혼재가 높은 것으로 분석됨
- ⑥ 2019년 기준 통계청 전국 사업체 조사의 전체 공업지역 내 업종별 현황은 제조업(130,343개소) 43.6%, 도매 및 소매업 23.7%, 기타, 숙박 및 음식점업 순이며 반면, 공업지역 내 업종별 현황은 제조업 33.8%, 도매 및 소매업 30.0%, 기타, 숙박 및 음식점업 순임

2.2 진단기준

가. 공업지역기본계획 수립권자는 해당 도시의 현황을 데이터에 기반한 객관적 분석으로 공업지역 관리 및 활성화를 위한 계획에 활용하기 위해 진단기준을 마련할 수 있다.

나. 지방자치단체는 공업지역의 한계를 극복하고 혁신일자리 공간으로 활성화하기 위해서 현행 용도지역을 유지하는 것을 원칙으로 하고, 공업지역 유형 등을 구분할 수 있도록 산업기반분석과 지역여건분석 지표를 진단기준으로 활용할 수 있다. 산업기반분석과 지역여건분석을 종합화하여 유형을 구분할 경우, 다양하고 복합적으로 나타나는 공업지역의 특성을 명료하게 분석할 수 있다.

다. 공업지역 실태 및 현황 세분화의 기본원칙은 분석 시 가급적 최신 자료를 활용하도록 하며, 분석의 단위는 통계청에서 통계정보를 제공하는 최소 통계구역 단위경계인 집계구 단위로 하되, 집계구 범위가 크게 설정되어 있거나 지역 여건에 따라 조정이 필요한 경우 세분화하여 분석할 수 있다.

〈공업지역 특성분석 유형 (예시)〉

1. 산업성장/여건양호지역: 산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 양호
2. 산업유지/여건양호지역: 산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 양호
3. 산업쇠퇴/여건양호지역: 산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 양호
4. 산업성장/여건불량지역: 산업기반분석결과 성장, 지역여건분석결과 불량
5. 산업유지/여건불량지역: 산업기반분석결과 유지, 지역여건분석결과 불량
6. 산업쇠퇴/여건불량지역: 산업기반분석결과 쇠퇴, 지역여건분석결과 불량
7. 기타 지역: 미개발 공업지역, 다른 용도 전환지역 등

3. 국가가 중점적으로 시행하여야 할 공업지역 관리시책

3.1 지역산업의 혁신과 발전을 견인

3.1.1 공업지역 관리를 위한 지역 맞춤형 계획 수립

국가는 지방자치단체가 수립하는 공업지역기본계획의 계획 내용 중 공업지역정비구역(산업정비구역, 산업혁신구역)의 지정과 그 외 지역의 관리에 대하여 산업기능이 유지되어 공업지역의 정비가 효과적으로 이루어질 수 있도록 유도한다.

국가는 지방자치단체가 5년마다 타당성을 전반적으로 검토하여 수립하는 공업지역기본계획에 대해 지역 여건변화 시 신속히 변경사항을 반영하여 재수립될 수 있도록 하고, 운용과정에서 나타난 제도개선사항은 법령에 검토·반영될 수 있도록 한다.

공업지역의 유형에 따라 ‘산업정비’, ‘산업혁신’, ‘산업관리’의 측면에서 관리 및 활성화 방안이 마련되도록 한다. 각 유형별로 지역에 필요한 사업구역을 정하여 계획을 수립할 수 있도록 면밀한 기초조사를 통하여 세분되도록 유도한다.

<공업지역 유형별 맞춤 관리방안>

- 1) 산업혁신형 : 신산업 유치, 산업 외의 다양한 기능과의 복합 등을 통한

산업혁신을 촉진하면서 주변 지역의 정비를 견인하기 위하여
필요한 유형

- 산업혁신구역 지정, 입지규제최소구역을 동시 지정하여 규제완화

2) 산업정비형 : 기존 산업이 쇠퇴하고 물리적 환경이 열악하거나 산업과
주거 등 다른 기능이 혼재되어 전반적인 정비가 필요한 유형

- 산업정비구역으로 지역
- 공업지역의 특성에 따라 유형 구분

① **산업활성화구역** : 지원기반시설이 열악하고 공장의 이전이나 폐업이
늘어나고 있는 지역으로서, 지원기반시설의 정비·확충 및 노후산업
시설의 정비·개량을 통한 공업지역의 활성화를 도모하는 유형

② **산업주거융합구역** : 산업 및 주거 등 여러 용도가 혼재되어 산업활
성화와 주거환경개선 등 계획적 정비가 동시에 필요한 지역으로서
지원기반시설 등 산업기반의 정비·확충과 주거용도 집적화 등을
통하여 공업지역의 정비를 유도하는 유형

③ **산업입지촉진구역** : 공업지역으로 신규로 지정되었거나 미개발 등
사유로 개발이 지연되어 산업기반이 부족한 지역으로서 지원기반시설
의 정비·확충 및 입주지원 등을 통해 산업입지를 촉진하는 유형

④ **지역산업육성구역** : 지역 특화 업종 밀집지역에 대해서 계획적인
지역산업육성이 필요하거나 산업의 쇠퇴를 억제하기 위하여 산업
기반의 정비·지원기능이 필요한 지역으로서 지원기반시설 정비·확
충 등을 통해 지역산업의 육성을 유도하는 유형

3) 산업관리형 : 기존 산업을 지속적으로 육성하거나 지역 여건을 고려하여
관리가 필요한 유형

3.1.2 공간정비와 환경관리 강화

공업지역 내 입지한 산업과 이에 필요한 도로·공원·주차장 등 지원기반시설의 수요, 산업정비계획, 주공혼재지역 등에 대한 관리 등 해당 지역의 산업 활성화와 업종특성을 반영한 체계적인 공간정비방안을 마련되도록 한다. 지역 특성에 따라 산업정비구역과 산업혁신구역에 부여된 규제 특례를 적정하게 공간적으로 배치 계획하도록 한다.

공간의 정비하는 과정에서 해당 지역 내 위치한 산업문화유산에 대해서는 기초조사 단계에서부터 면밀한 조사를 실시하고, 해당 유산의 특성에 맞는 필요한 보전 방식 등을 결정되도록 하는 한편, 해당 지역 내 영세 산업 현황도 분석하여 이를 지원하기 위한 방안이 마련되도록 한다.

또한, 환경기초시설의 확충, 오염물질 저감을 위한 대책 등 환경관리 방안을 수립되도록 하여 지속가능한 도시환경의 질을 확보하며, 인근 주거지역, 녹지지역 등에 개별 입지한 공장이 공업지역으로 이전방안도 함께 검토되도록 한다.

3.1.3 지역자원과 부처협업사업 연계 활용

공업지역의 산업적 잠재력, 기반시설, 산업생태계, 산업기반 등 다양한 지역자원과 부처협업사업을 연계한 공업지역의 관리 및 활성화 방안이 설정되도록 한다.

공업지역의 공간적·산업적 강점을 특화하여 부처협업을 집중하여 산업구조를 고도화하고, 영세·중소·중견기업의 생산시스템의 혁신에 기여할 수 있는 역량을 강화함으로써 지역발전을 견인한다.

3.2 융복합 거점구축으로 성장동력 강화

3.2.1 입지규제 완화로 혁신선도 융·복합화 거점 육성

입지규제최소구역 및 도심융합특구 등 도시 활성화를 위한 다양한 규제 완화 정책이 활용되도록 노력하여 공공과 민간의 협력개발을 유도하며 지역의 특성을 고려한 신산업 성장거점으로 육성하고 일자리 창출에 기여한다.

이를 통하여, 산업·주거·업무·상업·행정 등 다양한 기능을 복합화 하여 주변 산업기능이 활성화 되고 공업지역 정비가 촉진될 수 있도록 개선한다.

미래 산업을 선도하는 혁신 복합거점을 조성하여 주변 산업을 융·복합할 수 있는 플랫폼 체계를 구축한다.

공업지역 내 다양한 계층이 필요로 하는 소통·교류 공간을 마련함으로써 인재가 모이는 활기찬 공간을 조성한다. 필요에 따라 지역별 입지적 요건을 고려한 공공임대주택, 공공임대산업시설, 편의시설 등

을 계획하도록 유도한다.

3.2.2 공공주도 시범사업으로 공업지역 관리모델 정립

혁신성장거점개발 등의 공업지역 정비사업 추진이 필요한 경우, 공공기관이 주도적으로 시범사업을 추진하여 파급효과를 극대화하는 공업지역 관리 모델을 마련한다. 높은 분양가와 임대료 등으로 기업운영이 어려운 공간에 공공기관을 통해 임대형 산업시설을 건설·공급하는 포용적 기업종합 지원모델을 제시한다.

3.2.3 유헴부지 활용 복합공간의 조성

공업지역에 산업혁신구역을 결정하는 경우, 활용도가 낮고 저평가된 국·공유재산 등 유헴 부지를 활용하여 공공기관이 토지 제공 및 개발에 참여함으로써 공업지역 정비의 촉매제가 될 수 있도록 한다.

주거·상업·문화·행정 등 지역의 특성을 고려한 도시민의 수요에 맞는 복합형 일자리 공간으로 조성하여 노후화된 도심공간에 활력을 불어넣고 도시경쟁력 강화에 기여하도록 유도한다. 공업지역의 잠재력과 발전 가능성을 종합적으로 고려하여 도입기능을 복합화하고 지역경쟁력을 강화하는 기능설정을 유도한다.

3.3 지속가능한 산업생태계 구축

3.3.1 지속가능한 거버넌스 지원체계 마련

국가는 공업지역의 관리 및 활성화 시책 발굴, 공업지역기본계획 제도발전을 위한 조사연구, 공업지역정비사업의 시행 및 운영관리 지원 등 업무를 위해 공공기관에 공업지역관리지원기구를 지정한다. 지방자치단체는 공업지역의 체계적 관리 및 공업지역정비사업의 효율적인 시행을 위한 전담조직을 구성하여 운영하도록 하고 공업지역 혁신종합지원센터를 설립하여 종합적인 기업지원기능을 담당하도록 한다.

지방자치단체에 구성되는 전담조직과 혁신종합지원센터 등을 통하여 공업지역 내 주민, 기업체 등 이해당사자의 의견을 지속적으로 수렴할 수 있는 창구가 개설되도록 역할을 부여한다.

4차 산업혁명시대에 대응하여 동종·이종 업종의 융합 등 변화하는 산업구조의 정보교환과 사업콘텐츠 공유 등을 위해 산·학·연 등이 참여하는 거버넌스 체계를 구축하고, 네트워크를 활성화 하여 지역산업 생태계 육성 중심의 지원사업을 적극 발굴한다.

3.3.2 공업지역종합정보망을 활용한 과학적 정비 기반 마련

국가는 공업지역의 관리 및 활성화를 위해 필요한 정보의 신속한 수

집·분석을 위한 공업지역종합정보망을 구축·운영하여 관리할 수 있도록 한다. 자연환경과 경제·인문환경 등을 파악할 수 있는 기초조사 항목을 선정하고, 지방자치단체는 국가 기관의 통계자료 및 공간정보, 지방자치단체의 실태조사 자료를 수집하여 데이터베이스를 구축한다.

3.3.3 행·재정적 지원강화

국가는 조세, 지방세 및 각종 부담금 관련 법령 및 제도를 개선하여 공업지역 관리 및 활성화를 위한 세금 및 부담금 감면을 지속적으로 발굴하여 추진한다.

국가는 노후공업지역의 정비를 위해 활용될 수 있는 각종 중앙부처 연계사업을 활용하여 메뉴판 형태의 지원시스템을 구축하고, 중앙정부가 추진하고 있는 기업지원프로그램 등 행·재정적 지원을 최대한 활용할 수 있도록 유도 한다.

공공과 민간의 효율적 협력체계가 마련될 수 있도록 산업정비구역·산업혁신구역의 지정·계획에 관하여 지방자치단체는 효율적이고 신속한 사업시행을 위한 행·재정적 지원방안을 마련한다.

4. 공업지역기본계획의 작성 방향 및 원칙

4.1 공업지역기본계획의 목적

공업지역기본계획은 공업지역에 대한 장소단위의 통합적 관리계획으로 산업지원, 공간정비, 환경관리방안을 포함하여 지역특성에 부합하는 공업지역의 관리 및 활성화를 위하여 수립하는 계획이다. 이를 위해 지역의 산업여건과 공간계획 및 산업진흥계획 등 물리적 환경과 관련계획 등을 진단·분석하여 산업의 잠재력을 극대화하고, 혁신성장 및 융복합, 산업생태계를 조성하는 것을 목표로 한다.

특히 공간계획으로서 도시기본계획 및 정비기본계획, 도시재생전략계획과의 공간적 연계를 도모하며, 중앙정부와 지방자치단체의 산업진흥계획의 산업정책과 산업지원정책을 연계하여 종합적인 산업공간계획이 되도록 한다.

[그림 1] 공업지역 관리체계 비교



4.2 공업지역기본계획의 작성 방향 및 원칙

공업지역기본계획은 산업진흥계획과 공간정비계획을 종합적으로 계획하여 토지를 효율적으로 활용하도록 한다. 이를 위해, 공업지역기본계획은 ‘진단-전략-기본구상-산업진흥방안-공간정비방안-환경관리방안-공업지역정비구역-우선순위-추진체계-공공지원방안-재원조달-성과관리’의 구성으로 작성한다.

가. (진단) 공업지역의 산업, 인구, 건축물, 토지이용, 기반시설, 공업지역 면적 등 해당 공업지역의 활용실태와 물리적 환경 등을 포함한 현황 및 문제점 등을 분석하여, 공업지역의 관리 및 활성화의 필요성과 당위성을 도출한다.

- 나. (전략) 공업지역의 공간적 특성과 함께 인문·사회적 특성, 지역산업의 비교우위 등 특수성과 잠재력을 발굴하고 도시의 미래비전에 부합하는 공업지역 관리 목표와 과제 및 범위를 설정한다.
- 다. (기본구상) 목표를 달성하기 위한 과제들을 도시공간상에 배치하여 공업지역 관리 및 활성화의 개념과 방향성을 제시한다.
- 라. (산업진흥방안) 공업지역의 특성 분석을 통해 주요 기능의 특성을 확보하고, 산업의 축적된 물적·인적 자원을 최대한 활용하여 산업기반을 강화하도록 종합적인 관리방안과 활성화 방안을 제시한다.
- 마. (공간정비방안) 공업지역 종사자를 위한 편의시설 등 입지 유도와 주공혼재지역에 대한 정비기준을 마련하여 도시환경을 정비하는 목적을 동시에 고려한다. 해당 공업지역에 도로, 공원, 주차장, 폐기물처리장 등의 지원기반시설 분석을 통해 공공이 우선적으로 설치해야 하는 지원기반시설 대상을 선별하고, 체계적인 외부공간 정비방안을 마련하여 쾌적한 공업지역을 조성하는 계획을 수립한다.
- 바. (환경관리방안) 환경기초시설의 확충, 오염물질 저감을 위한 대책 등 환경관리방안을 수립하여 지속가능한 도시환경의 질을 확보한다.

- 아. (공업지역정비구역) 공업지역 관리 및 활성화를 위해 지정하는 공업지역정비구역(산업정비구역, 산업혁신구역)은 지정 목적을 명확히 하고 과도한 공간적 범위 설정은 지양하며, 적정한 범위를 제시한다.
- 자. (우선순위) 사업의 시급성, 각종 관련계획과의 정합성, 기대효과 등을 종합적으로 고려하여 공업지역의 관리를 위한 공간적 정책 목표와 이를 달성하기 위한 전략 또는 정책적 우선순위를 기술하여야 한다.
- 차. (추진체계) 주민(협의체), 지원조직(혁신종합지원센터), 지방자치단체(전담조직) 등 공업지역 정비 및 활성화를 추진하기 위한 조직을 구성하고 상호간 협력 방안을 강구한다.
- 카. (공공지원방안) 공업지역 내 현황조사를 통해 도로, 공원 등 필요한 지원기반시설을 계획하고, 지방자치단체 보유자산의 양여, 임대, 민관공동사업시행 등을 적극적으로 지원할 수 있도록 한다.
- 타. (재원조달) 공업지역 정비 및 활성화에 필요한 예산소요를 정확히 산출하고, 국가보조금, 지방비, 민간투자 등 연차별 재원조달 계획을 제시한다.
- 하. (성과관리) 공업지역 관리 및 활성화 목표를 달성할 수 있도록 주기적인 모니터링 계획을 수립한다.

5. 산업정비구역 및 산업혁신구역의 지정원칙 및 계획의 기본방향

5.1 산업정비구역의 지정원칙 및 계획의 기본방향

5.1.1 산업정비구역의 역할과 목표

시장·군수등은 공업지역기본계획에 적합한 범위에서 지원기반시설이 열악한 지역 중 지역경제를 이끌어 나가는 산업이 다수 분포하나 산업쇠퇴 및 건축물 또는 기반시설의 노후·불량, 산업 외 다른 용도의 혼재정도 등이 고려될 수 있도록 산업정비구역을 지정하여 산업의 활성화를 도모한다. 산업정비구역은 산업밀집지역의 첨단화 및 구조전환 지원을 통해 해당 산업분야의 경쟁력을 제고할 수 있도록 체계적인 지원과 기반시설을 구축하는 것을 목표로 한다.

5.1.2 산업정비구역의 지정원칙

산업정비구역은 공업지역 내 지원기반시설이 열악한 지역, 주공혼재 지역, 지역특화업종 밀집지역 등에 지정하는 것을 원칙으로 하며, 산업정비구역의 규모는 산업정비의 목적을 실현할 수 있는 일정규모 이상을 선정한다. 산업정비구역 사업시행 분할 시에도 각각의 분할면적은 산업정비의 목적에 부합되도록 일정규모 이상을 계획한다.

5.1.3 산업정비구역의 기본방향

공업지역에서 산업정비구역은 공업지역의 쾌적한 도시환경을 위한 지원기반시설 정비 및 공급과 산업역량강화에 필요한 공공산업시설, 공공임대 산업시설을 도입하고, 행·재정적 지원 등 다양한 지원을 통하여 일자리 창출 및 지역경제 활성화를 견인하는 구역이다.

(1) 산업정비구역의 선정

공업지역기본계획에서 산업밀집지역 또는 산업역량 강화가 용이한 지역을 선별하여 산업쇠퇴정도와 산업시설의 노후도, 도로 및 상하수도의 노후화, 지원기반시설의 정비 및 확충 등을 고려하여 선정하되, 주공혼재지역의 계획적 정비, 산업생태계의 지속적인 활성화와 지원이 필요한 지역, 공장 및 물류시설의 유치가 필요한 지역, 중소기업의 산업정비 및 지원이 필요한 지역을 선정할 수 있다.

(2) 산업정비구역계획

산업정비구역은 공업지역의 지원기반시설 정비와 공급, 산업역량강화가 용이한 지역에 지정함에 따라 해당 지역의 과제에 부합되는 산업정비구역계획을 수립한다.

가. (토지이용계획) 산업정비구역은 산업의 역할과 위상을 고려하여

적정 규모의 산업공간이 관리·유지될 수 있도록 토지이용계획을 수립한다. 지원기반시설의 설치는 평면적 또는 입체적으로 계획하며, 지원기반시설의 설치 주체는 공공과 사업시행자를 구분하여 계획하고, 사업계획에는 재원조달계획을 포함하여 계획한다.

나. (산업입지계획) 기존 산업이 쇠퇴하고 물리적 환경이 열악하거나 사업과 주거 등 다른 기능이 혼재되어 전반적인 정비가 필요하여 지역산업의 활성화 방안 및 유치업종계획과 유치지원방안을 수립하고, 건축물의 용도 및 밀도계획을 수립한다.

다. (지원기반시설계획) 공업지역 내 도시환경의 질적 향상을 위한 기반시설과 산업역량강화를 위한 산업지원시설로 구분하여, 지원기반시설의 설치·정비·개량에 관한 계획을 수립한다. 이때 공공부문에서 지원할 사항과 민간이 담당해야 할 지원기반시설 설치계획을 수립한다.

■ 지원기반시설

(1) 기반시설

- ① 도로·주차장 등 교통시설
- ② 광장·공원·녹지 등 공간시설
- ③ 유통업무설비 등 유통·공급시설
- ④ 학교·공공청사·문화시설·체육시설 등 공공·문화체육시설
- ⑤ 폐기물처리 및 재활용시설 등 환경기초시설

(2) 공업지역 관리 및 활성화에 필요한 시설

- ① 공공산업시설 : 시장·군수 및 공공기관이나 지방공기업이 산업지원 및 창원지원을 위해 임대로 공급하거나 운영하는 시설
- ② 공공임대주택
- ③ 기숙사
- ④ 그 밖에 산업기능 활성화 및 근로자 지원을 위한 시설

라. (사업방식) 공업지역정비사업은 재정비방식, 수용 또는 사용방식, 환지방식, 관리처분방식을 적용할 수 있다.

■ 사업시행방식

- (1) 재 정 비 방 식 : 시장·군수등이 공업지역정비구역의 지원기반시설 정비와 연계하여 토지이용계획 변경 등의 공업지역정비계획 및 실시계획을 수립하고 이에 따라 토지소유자, 입주기업 등이 정비하는 방식
- (2) 수용 또는 사용방식 : 사업시행자가 공업지역정비구역 내 토지등을 전부 또는 일부를 수용하거나 사용하여 사업을 시행하는 방식
- (3) 환 지 방 식 : 사업시행자가 공업지역정비구역 내 토지소유자 등에게 환지를 통하여 사업을 시행하는 방식
- (4) 관 리 처 분 방 식 : 공업지역정비구역 내 토지등 소유자의 종전의 토지 및 건축물을 평가하여 공업지역정비사업 시행으로 분양되는 대지 및 건축물을 배분하는 방식

5.2 산업혁신구역의 지정원칙 및 계획의 기본방향

5.2.1 산업혁신구역의 역할과 목표

산업혁신구역은 공업지역 정비의 효율적 추진과 산업, 상업, 주거, 문화, 행정 등의 복합적인 토지이용을 증진시켜 공업지역 혁신을 촉진하고 지역 거점 육성을 도모한다. 이를 통해 신산업을 유치하고, 산업기반의 정비와 산업지원의 연계를 통해 활성화를 도모하여 산업혁신기반을 조성한다.

5.2.2 산업혁신구역의 지정원칙

산업혁신구역은 대규모 공장이적지 및 공공기관 이적지 또는 노후한 산업시설과 비산업시설이 밀집한 지역 등 산업 기반정비 및 산업지원연계가 필요한 지역, 공업지역 내 미개발지로서 산업입지의 촉진과 공업지역 혁신의 필요성이 높은 지역을 지정하는 것을 원칙으로 한다.

5.2.3 산업혁신구역의 기본방향

공업지역에서 산업혁신구역은 도심에 인접해 잠재가치가 높은 공업지역을 정비하여 복합적 토지이용계획을 통한 융복합적 산업환경을 구축함으로써 산업시설을 포함한 상업·문화·주거시설 등 복합적 개발을 통해 지역의 산업 역량과 지역정비를 집중하여 정비하는 구역이다.

산업혁신구역은 그 주변지역의 연계계획을 통해 혁신적인 일자리 공급의 중심역할을 담당하고, 미래지향적인 도시공간을 창출하는 구역이다.

(1) 산업혁신구역의 지정

대규모 공장이적지, 공공기관 이적지, 일정 수준의 노후화가 이루어진 지역, 공업지역 내 미개발지로서 공업지역 혁신이 필요한 지역을 선별하여 산업혁신구역의 지정 목적을 달성할 수 있도록 일정규모 이상을 지정한다.

(2) 산업혁신구역의 계획

산업혁신구역은 복합적인 토지이용을 바탕으로 한 개발과 정비를 통해 산업혁신을 촉진하고자 하는 목적에 부합하도록, 산업의 혁신방안 및 지역의 필요시설을 복합화하여 산업과 지역의 복합거점으로써의 역할을 수행할 수 있도록 정비계획을 수립한다.

가. (토지이용계획) 산업혁신구역은 지역산업의 역할과 위상을 고려한 혁신적인 산업기능과 지역의 부족한 기능을 복합하여 일터, 쉼터, 편의시설에 이르는 종합적이고 입체적인 도시환경을 구축한다. 따라서 혁신산업을 발굴하여 이를 위한 유치공간과 유치계획을 수립하고, 이를 실현하기 위한 산업시설을 계획한다. 또한, 다양한 연령에 대응하는 매력적인 도시환경을 입체적으로 계획하고, 용도

별 복합적 입지가 되도록 계획한다. 지원기반시설의 설치는 평면적 또는 입체적으로 계획하며, 지원기반시설의 설치는 공공과 사업시행자를 구분하여 계획하고 사업계획에는 재원조달계획을 포함하여 계획한다.

나. (복합입지계획) 산업과 상업, 주거, 문화, 행정 등이 입체적으로 복합되는 계획을 수립하고, 산업기능의 고도화 및 첨단화, 신산업 유치를 도모하기 위해 혁신산업의 발굴 및 유치업종계획과 유치 지원방안을 계획한다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 40조의2제2항에 따른 입지규제최소구역을 활용하여 건축물의 용도 및 밀도계획을 수립한다.

다. (사업방식) 사업방식은 재정비방식, 수용 또는 사용방식, 환지방식, 관리처분방식을 적용할 수 있다.

6. 공업지역 관리 및 활성화를 위한 주체별 역할

공업지역의 관리 및 활성화에 성공하려면, 주민·지방자치단체·민간투자자 및 기업·정부 등 각 주체간의 연계·협력·소통이 중요하다.

6.1 국가의 역할

산업단지 중심의 지원수단이 공업지역에도 확대지원 가능하도록 관계 법령의 정비 및 규제특례·금융지원 등 공업지역 관리 및 활성화를 지원하기 위한 정책과 제도를 마련한다. 각 부처의 산업과 관련된 일자리 창출과 일자리 매칭, 산업지원 인프라 사업을 공업지역정비사업과 연계될 수 있도록 한다.

국가는 공업지역종합정보망을 구축하여 신속하게 공업지역의 관리 및 활성화에 필요한 정보를 제공하고, 공업지역관리지원기구를 설치하여 공업지역 관리와 정비를 위한 시책을 발굴하고, 조사·연구하여 공업지역의 혁신을 도모할 수 있도록 한다.

6.2 지방자치단체의 역할

도시 내 산업구조 및 주변 지역의 도시환경의 변화 등을 고려하여 지역특성에 맞는 공업지역기본계획을 수립하고, 공업지역정비사업을 추진한다. 부서 간 협업을 통해 다양한 정책 사업들이 시너지효과를

낼 수 있도록 관리하고, 공업지역정비사업의 각 참여 주체 간 이해관계와 갈등을 조정한다.

공업지역정비특별회계를 설치하는 등 재정지원과 다양한 규제완화 특례부여 등을 통해 공업지역관리 및 활성화를 위한 사업을 촉진한다. 특히 공업지역기본계획의 수립 및 지원, 사업추진의 원활한 추진과 협의를 위해 전담조직을 설치하고, 공업지역 혁신종합지원센타를 설치하여 기업종합지원계획 등을 수립함으로써 입주기업의 지원과 역량 강화를 도모할 수 있도록 한다.

6.3 공공기관의 역할

공공기관은 공업지역 관리 및 활성화를 위한 각종 사업추진 시 공공성 확보 등 민간과 협력하여 창의적인 사업이 될 수 있도록 한다. 중앙정부와 지방자치단체와 협력하여 각종 계획수립 지원을 하는 역할을 수행한다.

공업지역 활성화 관련 연구자 및 실무자와의 협력 네트워크 구축을 통한 연구와 실무 역량을 함양하고 민간과 공공의 상호 협력적인 조정을 이끌어 낼 뿐 아니라 민간과 기업참여형 계획을 이끌어 낼 수 있도록 중재 역할을 담당한다.

다양한 투자·개발기법을 발굴하여 지방자치단체와 정부에 제안하고,

공업지역의 가치를 증진시키기 위한 공업지역활성화사업을 시행함으로써, 쇠퇴한 공업지역에 첨단산업·상업·업무 등 고용기반을 창출한다.

6.4 민간의 역할

지역기업은 공업지역 관리 및 활성화를 위한 계획수립 시 독창적이고 특색있는 아이디어를 제안하며, 사업 시행과 이후 운영·유지관리 단계에서 적극적으로 참여한다. 또한 지역경제 활성화를 위한 협의체를 구성하는 등의 노력을 통해 지방자치단체·정부·민간투자자 및 관련기업 등과 협력체계를 구축한다.

다양한 투자·사업모델 등을 발굴하여 지방자치단체와 정부에 제안하고, 상대적으로 소외된 공업지역의 가치를 증진시키기 위한 공업지역 정비사업을 제안·시행함으로써 쇠퇴한 공업지역에 첨단산업·상업·업무 등 고용기반을 창출한다.

6.5 공업지역 관리지원기구 및 혁신종합지원센터의 역할

변화하는 공업지역의 현황을 정확하게 파악할 수 있도록 정보를 제공하고 다양한 시책을 발굴하는 등 국가와 지방자치단체의 공업지역 관리 및 활성화를 지원한다. 지역기업과 민간투자자 등의 아이디어를 공업지역정비사업으로 구현하기 위한 계획 수립 및 공업지역 내 기업들을 위한 지원정책을 추진한다.

7. 공업지역 관리 및 활성화를 위한 지원기반시설 설치 기본방향

7.1 지원기반시설 설치계획을 위한 기본원칙

공업지역기본계획의 수립 시 지원기반시설의 계획방향을 설정하도록 규정하고 있으며, 공업지역정비구역계획에서도 지원기반시설의 설치·정비·개량에 관한 계획을 수립하도록 규정하고 있다.

지원기반시설의 계획방향을 수립할 때에는 상위계획이 정하고 있는 지원기반시설 설치 기준과 관련시설의 해당 법령에서 정한 기준에 따라 설정하고 공업지역 활성화를 위해 설치가 시급한 지원기반시설부터 단계적으로 계획하도록 한다.

[그림 2] 지원기반시설



7.2 지원기반시설 계획수립의 주요 고려사항

지방자치단체는 정확한 실태조사를 통해서 해당 공업지역의 관리 및 활성화를 위해 필요한 지원기반시설의 정비·개량·확충의 기본방향을 제시하도록 하고, 직접지원 방안으로 산업정비구역 및 산업혁신구역 지정에 따라 개발사업 추진이 예상되는 경우 이와 관련한 지원기반시설 공급방향을 제시하도록 한다.

사업과의 연계를 통하여 지역 내 우선적으로 공급이 필요한 지원기반시설의 종류를 제시하되, 지방자치단체 자체사업 추진계획이 있는 경우 협의를 통해 위치 및 규모를 명시할 수 있도록 한다.

또한, 산업정비구역과 산업혁신구역에서 규제완화를 통한 계획수립시는 주변 환경에 적정한 지원기반시설이 공급되도록 공공기여범위를 정하여 지원기반시설을 확충할 수 있다.

8. 공업지역 관리 및 활성화를 위한 자금지원의 기본방향

8.1 공업지역 활성화를 위한 마중물 재정 지원

국가는 공업지역정비사업에 대해 공공과 민간의 활발한 투자를 유도하기 위한 예산을 지원하도록 각 부처와 협의한다. 공업지역에서 활발한 아이디어 교류와 산업간 융·복합이 이루어지고 누구나 아이디어만 있으면 기업 활동이 용이하도록 공공에서 저렴한 가격의 임대 산업시설을 공급을 통한 창업·영세 중소기업 지원이 가능할 수 있도록 공공 임대산업시설 조성 또는 운영비용 지원을 검토한다.

국가가 예산을 지원하는 경우에 검토해야 할 기본원칙은 다음과 같다.

첫째, 공업지역 활성화에 대한 명확한 비전을 갖춘 준비된 지역부터 지원한다.

둘째, 외곽 신규개발 등 과도한 도시확장 계획이 있는 지역에 대한 지원은 지양한다.

셋째, 지방자치단체 책임성 제고를 위해 국가와 지방자치단체가 사업비를 분담하여 추진한다.

넷째, 한정된 국가재원을 고려하여 지원하는 예산 및 기간의 상한선을 설정한다.

8.2 부처 협업을 통한 재정 간접 지원

각 부처의 재정지원 사업 중 공업지역 관리 및 활성화를 위하여 연계가 가능한 다양한 사업들을 지역의 혁신거점으로서의 잠재력이 높은 공업지역 정비구역에 우선 지원될 수 있도록 배려한다. 이를 통해 부처별 분산 투자에 따른 비효율을 해소하고 종합적 집중 지원을 통해 노후 공업지역의 정비 효과를 극대화한다. 이러한 부처 협업체계 구축을 위해 부처 간에 공업지역 활성화를 위한 포괄적 업무협약 체결 등을 추진할 수 있다. 공업지역 활성화와 연계된 사업의 지원 및 관리는 해당사업과 관련 법률 및 지침 등에 따른다.

8.3 기업투자 및 정비사업 활성화를 위한 조세 및 기금지원

도시 내 공업지역에서 산업간 교류와 융·복합으로 4차 산업혁명 시대에 부합하는 산업 재편이 활발히 이루어질 수 있도록 산업단지 지원 제도와의 형평성을 고려한 조세 및 금융 등의 지원방안을 마련한다.

또한, 노후화된 공업지역에서의 정비 촉진과 민간투자 활성화를 위하여 주택도시기금 등의 금융상품 개발을 통하여 공업지역 정비사업에 대한 출·용자를 지원할 수 있도록 검토한다.

8.4 공업지역 활성화를 위한 재원 확충

국가는 재정지원사업에 필요한 예산을 안정적으로 지원할 수 있는 방안을 마련하여야 한다. 국가균형발전특별회계를 통한 지원과 도시재생사업과의 연계, 주택도시기금 등의 활용 방안 등을 검토한다.

지방자치단체는 공업지역정비특별회계 재원으로 지방세의 10% 범위 이내와 개발부담금, 재건축부담금, 수도권 과밀부담금 등의 일부를 활용할 수 있도록 하고, 이외에 지방자치단체의 공업지역특별회계에 활용할 수 있는 추가재원을 발굴하도록 노력한다. 도시개발특별회계, 재정비촉진특별회계, 도시·주거환경정비기금 등 지방자치단체에 설치된 개발·정비 관련 특별회계를 공업지역의 관리 및 활성화를 위하여 통합적으로 운영하는 방안을 추진한다.

국가와 지방자치단체, 공공기관 등 공공재원 투입의 한계를 극복하기 위하여 공업지역에 대한 민간 투자가 적극적으로 이루어질 수 있는 환경을 조성한다.

9. 산업·주택공급 등 주요 분야 국가정책과의 연계방향

9.1 국가정책의 연계강화를 위한 기본원칙

한국판 뉴딜의 실현 확산과 지역 활력을 제고하고, 국가균형발전 정책과 연계 결합하여 지역발전을 추구하는 전략으로 노후 공업지역에 자동화 확대(로봇화공장 Role-Model 구축) 및 부품·소재·장비 등 국산화·고도화를 도모하기 위하여 부처협업을 통하여 재원을 지원할 수 있도록 한다.

정부의 정책에 맞춰 스마트 그린시티, 에너지 자립도시, 신재생 에너지산업 육성 등 디지털과 연계한 탄소중립사회를 추구할 수 있도록 공업지역 활성화 정책을 마련한다.

노후공업지역의 정비를 위해 활용될 수 있는 각종 중앙부처 연계사업을 활용하여 메뉴판 형태의 지원시스템을 구축하고, 중앙정부가 추진하고 있는 기업지원프로그램 등을 최대한 활용할 수 있도록 한다. 주거산업융합지구, 산업단지대개조, 스마트혁신지구, 상생형지역일자리체계 등 중앙정부차원에서 지원하고 있는 각종 기업연계프로그램과 매칭하여 지원시스템을 구축 및 지원하도록 유도한다.

도시서비스기반이 이미 확보되어 있는 도심을 활용하여 창조인력이 선호하는 산업공간으로 조성한다. 종합 패키지형 지원을 강화하여 기

업 간의 연계협력을 촉진하고, 분양가 인하, 지원기반시설 설치 지원, 보조금 지원 등 인센티브제공 및 문제점 해소를 위한 일괄 지원체계를 마련에 노력한다.

노후 쇠퇴 공업지역 정비를 통하여 주거, 업무, 복지, 문화 및 지원기반시설 등을 복합화한 창조공간으로 개편하고 청년층 창업을 위한 공유형(개방형) 임대산업공간을 공급한다. 아울러 철도, 항만 등 핵심시설과 연계하여 산업 거점으로 조성하고, 고도화 및 복합화를 추진하여 이들 지역이 배후도심과 단절되지 않도록 연계기반시설을 확충 지원한다.

<그림 3> 각종 지원프로그램 지원(예시)



[현황과 정비과제]



[정 비 방 향]



[사업모델(예시)]

9.2 기타 관련사업과 연계방향

최근 산업구조 변화에 대응하는 4차 산업 육성의 전진기지로서 공업 지역의 위상이 높아짐에 따라 주거 등 타 용도 개발에 대한 요구와 공업지역의 보존에 대한 필요성 등을 적절하게 수용할 수 있도록 검토한다.

대도시권 주택공급 획기적 확대방안과 연계하여 주택공급의 관점에서 창업·벤처기업부터 중소·중견기업까지 활용 가능한 맞춤형 사업공간과 함께 부담 가능 주택을 충분히 공급하여 직주근접성을 제고하는 공업 지역 관리방안을 유도한다.

[그림 4] 공업지역 관리체계 비교



[부록] 공업지역의 현황 및 제도도입의 필요성

1.1 공업지역 여건 및 현황

1.1.1 공업지역 현황

가. 공업지역 지정 추이

2019년 기준 전국의 전체 공업지역 면적은 1,218.867km²로 국토 전체 면적 106,210.401km²의 1.1%를 차지한다.

2019년 기준 전국의 도시지역 면적은 17,763.339km²이며, 이중 전체 공업지역 면적은 1,218.867km²로 도시지역 면적의 6.9%를 차지하며 2009~2019년 전체 공업지역 연평균 증가율은 2.4%이며 주거지역(1.2%)과 상업지역(1.2%) 증가율보다 매우 높다.

[표1] 전국 용도지역별 면적 변화추이

구 분	전국 용도지역별 면적					비 고
	2009 ⁴⁾		2019 ⁵⁾		증감 (2009-2019)	
합계	17,420,225,241	100.0	17,763,339,465	100.0	343,114,224	
주거지역	2,402,372,797	13.8	2,700,672,165	15.2	298,299,368	
상업지역	299,468,809	1.7	337,999,900	1.9	38,531,091	
전체 공업지역	963,944,439	5.5	1,218,867,334	6.9	254,922,895	
녹지지역	12,621,061,420	72.5	12,631,888,644	71.1	10,827,224	
미분류	1,133,377,776	6.5	873,911,422	4.9	-259,466,354	

4) 2009년 도시계획현황통계, 국토교통부

5) 2019년 도시계획현황통계, 국토교통부

나. 공업지역 현황

2021년 기준 공업지역 면적은 277.339km²로 국토 전체면적의 0.3%, 전국의 전체 공업지역 면적의 22.8%를 각각 차지하며, 대부분 일반공업지역 157.808km²(56.9%), 준공업지역이 95.725km²(34.5%), 전용공업지역 23.806km²(8.6%)를 각각 차지하며 전용공업지역의 지정은 충남지역이 가장 많다.

광역시자치체별 공업지역 면적 크기는 경상북도, 경상남도, 인천광역시, 경기도, 충청남도 순이다.

[표2] 공업지역 현황

(단위 : m², %)

구분	총 합계		전용공업지역	일반공업지역	준공업지역
총계	277,339,044	100.0%	23,806,638	157,807,606	95,724,800
서울	16,768,155	6.0%	-	-	16,768,155
인천	28,650,144	10.3%	67,342	17,662,724	10,920,078
경기	28,447,650	10.3%	-	23,651,258	4,796,392
강원	14,695,645	5.3%	3,803,329	6,075,624	4,816,692
세종	730,449	0.3%	-	644,949	85,500
대전	4,741,059	1.7%	-	3,159,216	1,581,843
충북	9,506,686	3.4%	-	7,033,917	2,472,769
충남	23,040,933	8.3%	11,264,088	8,262,522	3,514,323
부산	20,260,935	7.3%	4,814,341	4,353,841	11,092,753
대구	7,963,150	2.9%	-	5,522,050	2,441,100
울산	8,643,086	3.1%	-	6,324,612	2,318,474
경북	43,406,646	15.7%	3,857,538	31,784,916	7,764,192
경남	33,558,549	12.1%	-	23,340,359	10,218,190
광주	5,443,199	2.0%	-	2,446,699	2,996,500
전북	8,113,208	2.9%	-	4,660,537	3,452,671
전남	21,153,021	7.6%	-	11,870,743	9,282,278
제주	2,216,529	0.8%	-	1,013,639	1,202,890

※ 국토교통부(2021.08)

1.1.2 공업지역 인구 및 업종별 현황

가. 공업지역내 인구 현황

2019년 기준 전국의 전체 공업지역 내 거주인구는 1,345,080명으로 조사되었으며, 2014년과 비교해 55,944명이 감소한 것으로 분석되었으며, 전체 공업지역 거주인구수는 서울, 경기, 부산, 인천, 경남 순이다. 2019년 기준 전국의 전체 공업지역 내 거주인구 중 공업지역 내 거주인구는 1,159,877명으로 86.2%로 대부분을 차지한다.

반면, 공업지역 내 거주인구는 1,159,877명으로 2014년과 비교 58,805명이 감소한 것으로 조사되었으며, 시도별로는 서울, 경기, 인천, 부산, 경북 순이다.

공업지역에 많은 거주인구가 분포하고 있으며 점점 감소추세에 있으며, 용도혼재 기반시설의 확충 등에 대해 검토가 필요하다.

[표3] 공업지역 거주인구 현황

시도	전체 공업지역				공업지역			
	2014		2019		2014		2019	
	인구수 (인)	구성비 (%)	인구수 (인)	구성비 (%)	인구수 (인)	구성비 (%)	인구수 (인)	구성비 (%)
서울	570,620	40.7	562,093	41.8	567,083	46.5	558,966	48.2
인천	127,403	9.1	108,343	8.1	118,895	9.8	102,634	8.8
경기	188,036	13.4	194,697	14.5	161,430	13.2	161,330	13.9
강원	22,317	1.6	18,969	1.4	16,875	1.4	14,144	1.2
세종	658	0.0	580	0.0	185	0.0	138	0.0
대전	13,406	1.0	11,184	0.8	9,648	0.8	5,748	0.5
충북	47,010	3.4	48,860	3.6	36,842	3.0	31,200	2.7
충남	22,464	1.6	18,689	1.4	14,822	1.2	12,262	1.1
부산	125,318	8.9	109,077	8.1	116,779	9.6	101,457	8.7
대구	33,248	2.4	29,038	2.2	16,103	1.3	15,150	1.3
울산	12,369	0.9	15,151	1.1	4,666	0.4	4,227	0.4
경북	64,982	4.6	65,523	4.9	51,230	4.2	51,698	4.5
경남	71,847	5.1	77,277	5.7	36,827	3.0	42,567	3.7
광주	12,278	0.9	11,944	0.9	10,233	0.8	9,599	0.8
전북	44,692	3.2	28,518	2.1	32,530	2.7	22,948	2.0
전남	39,288	2.8	37,100	2.8	20,735	1.7	20,960	1.8
제주	5,088	0.4	8,037	0.6	3,799	0.3	4,849	0.4
합계	1,401,024	100.0	1,345,080	100.0	1,218,682	100.0	1,159,877	100.0

자료 : 국토정보플랫폼 격자 100m 총인구(2014. 07, 2019. 10)

나. 공업지역 업종별 현황

2019년 기준 전국의 전체 공업지역 내 업종별 현황은 제조업이 130,343개소로 43.6%를 차지하며, 도매 및 소매업이 70,794개소로 23.7%, 기타, 숙박 및 음식점업, 협회 및 단체 순이다. 2011년 기준 업종별 증가율은 기타 부분이 가장 높으며, 도매 및 소매업, 제조업, 숙박 및 음식점업 순이다. 2019년 기준 전국의 공업지역 내 업종별 현황은 제조업(33.8%), 도매 및 소매업(30.0%), 기타, 숙박 및 음식점업, 협회

및 단체 순이며 공업지역 내 증가율은 기타, 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 제조업 순이며, 반면 협회 및 단체는 감소한다.

[표4] 공업지역 업종별 현황

구 분	전체 공업지역 업종 현황(개수)					공업지역 업종 현황(개수)				
	2011		2019		증감율 (%)	2011		2019		증감율 (%)
계	218,005	100.0	298,820	100.0	37.1	126,222	100.0	155,233	100.0	23.0
제조업	97,260	44.6	130,343	43.6	34.0	45,044	35.7	52,489	33.8	16.5
도매 및 소매업	52,380	24.0	70,794	23.7	35.2	37,723	29.9	46,499	30.0	23.3
숙박 및 음식점업	17,164	7.9	22,676	7.6	32.1	11,308	9.0	13,536	8.7	19.7
협회 및 단체	11,455	5.3	11,512	3.9	0.5	8,941	7.1	8,720	5.6	-2.5
수리 및 기타 개인 서비스업										
기타	39,746	18.2	63,495	21.2	59.8	23,206	18.4	33,989	21.9	46.5

자료 : 통계청 전구사업체조사(2011, 2019)

2019년 기준 공업지역 내 업종별 구성은 제조업, 도매 및 소매업, 기타, 숙박 및 음식점업, 협회 및 단체 순이며 산업단지 등의 업종구성은 제조업, 기타, 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 협회 및 단체 순이다. 분석결과 공업지역보다 산업단지 등 다른 법률에 따라 결정된 공업지역에서의 제조업 비중이 높은 것으로 분석되었다.

[표5] 공업지역 대비 산업단지(등) 업종별 현황

구 분	공업지역 업종 현황(개수)		산업단지 등 ⁶⁾ 업종 현황(개수)		비고
	2019	구성비(%)	2019	구성비(%)	
계	155,233	100.0	224,395	100.0	
제조업	52,489	33.8	85,428	38.1	
도매 및 소매업	46,499	30.0	43,745	19.5	
숙박 및 음식점업	13,536	8.7	27,759	12.4	
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	8,720	5.6	9,092	4.1	
기타	33,989	21.9	58,371	26.0	

자료 : 통계청, 전국사업체조사(2019)

2019년 기준 전국의 전체 공업지역 종사자수별 사업체수 현황은 5인 미만 사업체수가 176,751개수로 59.1%를 차지하며, 5인~9인 사업체수가 20.3%, 10~49인 사업체수가 16.7%로 대부분을 차지한다. 2011년 기준 증가율은 5인~9인 사업체수의 증가율이 가장 높으며, 5인 미만, 10~49인, 50인~99인 사업체 순이다.

다. 공업지역 종사자수별 사업체 현황

2019년 공업지역 내 종사자수별 사업체 현황은 5인미만이 66.3%, 5인~9인 18.8%, 10인~49인 12.6%를 각각 차지한다.

2011년 대비 공업지역 내 종사자수별 사업체수 증가율은 5인~9인 사업체수의 증가율이 가장 높으며, 5인미만, 300이상, 10인~49인 순이다.

6) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령(안)」 제2조(다른 법률에 따라 결정된 공업지역)

분석결과 전국의 전체 공업지역과 공업지역 내 종사자수별 사업체 현황은 5인미만의 영세업체가 60%를 넘어 열악한 수준이다.

[표6] 종사자수별 사업체 현황

구 분	전국의 전체 공업지역 종사자수별 사업체 현황(개수)					공업지역 종사자수별 사업체 현황(개수)				
	2011		2019		증감율(%) (11~19)	2011		2019		증감율(%) (11~19)
계	218,005	100.0	298,820	100.0	37.1	126,222	100.0	155,233	100.0	23.0
5인 미만	125,648	57.6	176,751	59.1	40.7	85,027	67.4	102,997	66.3	21.1
5인~9인	38,737	17.8	60,513	20.3	56.2	19,935	15.8	29,259	18.8	46.8
10~49인	41,140	18.9	49,993	16.7	21.5	17,320	13.7	19,599	12.6	13.2
50인~99인	5,640	2.6	6,823	2.3	21.0	1,827	1.4	1,994	1.3	9.1
100인 ~299인	6,102	2.8	3,844	1.3	-37.0	1,870	1.5	1,107	0.7	-40.8
300인 이상	738	0.3	896	0.3	21.4	243	0.2	277	0.2	14.0

자료 : 통계청, 전국사업체조사(2011, 2019)

1.1.3 공업지역 건축물 현황 및 기반시설 현황

가. 공업지역 내 건축물 노후도 현황

전국의 전체 공업지역 내 건축물 노후도 현황은 건물통합정보 미확인 데이터 비율이 약 43%로 매칭율을 높일 수 있는 방안이 필요하며 노후 건축물로 분류되는 20년 이상 전체 공업지역 내 건축물 비율은 29.6%이며, 공업지역 내 20년 이상 건축물은 33.5%로 공업지역 내 노후건축물 비율이 높은 것으로 분석되었다.

[표7] 공업지역 내 건축물 노후도 현황

구분	전국의 전체 공업지역		공업지역		비고
	건물수	구성비(%)	건물수	구성비(%)	
0~5년	10,288	2.5	4,801	2.6	
5~10년	26,251	6.5	9,196	5.0	
10~15년	38,501	9.5	13,808	7.6	
15~20년	37,627	9.3	15,080	8.3	
20~25년	29,014	7.2	12,479	6.8	
25~30년	31,615	7.8	14,971	8.2	
30~35년	19,815	4.9	9,810	5.4	
35~40년	13,372	3.3	7,033	3.9	
40년 초과	25,777	6.4	16,820	9.2	
미확인	171,729	42.5	78,248	42.9	
계	403,989	100.0	182,246	100.0	

자료 : 국가공간정보포털, GIS 건물통합정보(2019. 7)

나. 공업지역 내 도로율 현황

전국 공업지역 내 20년 이상된 노후산업시설 비율은 10.3%를 나타내며, 시도별로는 세종, 인천, 광주, 서울, 경기도 순이다.

계획도로 포함 8m이상 도로율은 공업지역 전국 평균은 9.3%이며, 충남, 서울, 울산, 인천, 강원도 순으로 열악한 것으로 분석되었다.

「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 산업단지 도로확보기준 도로율 100만㎡미만 8%이상 확보”기준에 충족하지 못하는 대상지는 지원기반 시설의 추가 확보 등이 필요하다.

[표8] 공업지역내 시도별 노후산업시설 현황 및 도로율

시도	공업지역		20년 이상 노후산업시설 (건축물 기준)		8m 이상 도로 (계획도로 포함)	
	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)
서울특별시	16,768,155	6.0	2,468,282	14.7	768,323	4.6
부산광역시	20,260,935	7.3	2,471,921	12.2	2,170,876	10.7
대구광역시	7,963,150	2.9	921,403	11.6	1,267,192	15.9
인천광역시	28,650,144	10.3	4,586,116	16.0	2,092,986	7.3
광주광역시	5,443,199	2.0	840,320	15.4	518,697	9.5
대전광역시	4,741,059	1.7	397,864	8.4	449,155	9.5
울산광역시	8,643,086	3.1	601,148	7.0	602,112	7.0
세종특별자치시	730,449	0.3	123,054	16.8	78,897	10.8
경기도	28,447,650	10.3	3,832,799	13.5	3,175,134	11.2
강원도	14,695,645	5.3	1,785,218	12.1	1,276,453	8.7
충청북도	9,506,686	3.4	950,082	10.0	1,235,979	13.0
충청남도	23,040,933	8.3	1,035,355	4.5	1,018,614	4.4
전라북도	8,113,208	2.9	538,174	6.6	960,949	11.8
전라남도	21,153,021	7.6	483,040	2.3	2,451,904	11.6
경상북도	43,406,646	15.7	3,655,366	8.4	3,952,813	9.1
경상남도	33,558,549	12.1	3,684,140	11.0	3,601,747	10.7
제주특별자치도	2,216,529	0.8	125,291	5.7	238,315	10.8
합계	277,339,045	100.0	139,709,807	10.3	25,860,146	9.3

자료 : 국가공간정보포털, GIS 건물통합정보, 연속주제 국토계획/교통시설 (2019. 7)

다. 공업지역 내 건축용도별 현황

전국의 전체 공업지역내 건축용도별 현황은 건물통합정보 미확인 데이터 비율이 약 50%이상으로 매칭율을 높일수 있는 방안이 필요하며, 전국의 전체 공업지역 내 건축물 용도별 비중은 전체 공업지역 내에서 공장이 30.2%, 단독주택 5.2%, 제2종 근생시설이 3.3%, 창고시설 2.3%, 제1종근생시설 2.1% 순이다.

공업지역 내 건축물 용도별 현황은 공장이 21.4%, 단독주택 8.6%, 제

2종근생 5.4%, 제1종근생 3.5%, 공동주택 3.0% 순이다.

공업지역 내는 전체 공업지역 보다 공장의 비율이 낮고, 단독주택과 근생시설의 용도가 높게 분석되었다.

[표9] 공업지역내 건축용도별 현황

구분	전국의 전체 공업지역		공업지역		비고
	필지수(갯수)	구성비(%)	필지수(갯수)	구성비(%)	
공공용시설	20	0.0	7	0.0	
공동주택	6,353	1.6	5,541	3.0	
공장	122,096	30.2	38,956	21.4	
관광휴게시설	41	0.0	16	0.0	
교육연구및복지시설	58	0.0	29	0.0	
교육연구시설	1,497	0.4	662	0.4	
교정 및 군사시설	66	0.0	40	0.0	
근로복지시설	1	0.0	0	0.0	
근린생활시설	148	0.0	96	0.1	
노유자 시설	538	0.1	354	0.2	
다세대주택	1	0.0	1	0.0	
단독주택	20,919	5.2	15,736	8.6	
도축장	1	0.0	1	0.0	
동 .식물 관련시설	1,911	0.5	863	0.5	
동사무소	1	0.0	1	0.0	
문화 및집회시설	122	0.0	68	0.0	
발전시설	458	0.1	109	0.1	
방송통신시설	59	0.0	24	0.0	
분뇨 .쓰레기처리시설	1,682	0.4	792	0.4	
수련시설	9	0.0	8	0.0	
숙박시설	325	0.1	294	0.2	
업무시설	1,973	0.5	1,164	0.6	
운동시설	139	0.0	91	0.0	
운수시설	494	0.1	132	0.1	
위락시설	14	0.0	13	0.0	
위험물저장 및 처리시설	3,324	0.8	1,662	0.9	
의료시설	175	0.0	125	0.1	
자동차관련시설	5,164	1.3	3,926	2.2	
장례식장	20	0.0	15	0.0	
제 1 종근린생활시설	8,465	2.1	6,335	3.5	
제 2 종근린생활시설	13,279	3.3	9,879	5.4	
종교시설	300	0.1	257	0.1	
창고시설	9,279	2.3	5,147	2.8	
판매 및 영업시설	72	0.0	28	0.0	
판매시설	538	0.1	395	0.2	
미확인	204,447	50.6	89,479	49.1	
총합계	403,989	100.0	182,246	100.0	

자료 : 국가공간정보포털, GIS건물통합정보(2019. 12)

라. 공업지역 내 건폐율 현황

전국의 전체 공업지역 내 건폐율 현황은 건물통합정보 미확인 데이터 비율이 약 70% 이상으로 매칭율을 높일 수 있는 방안이 필요하다.

2019년 기준 매칭된 건축물중 전국의 전체 공업지역 내 건폐율 50% 미만 건폐율 사용율은 13.8%, 공업지역 내 50%미만 건폐율 사용율은 14.3%를 각각 보이며, 공업지역의 건폐율 미사용율이 더 높은 것으로 분석되었다.

[표10] 공업지역 내 건폐율 현황

구분	전국의 전체 공업지역		공업지역		비고
	건축물수	구성비 (%)	건축물수	구성비 (%)	
0 ~ 10%미만	22,136	5.5	7,965	4.4	전용, 일반, 준공업 지역 70%이하
10 ~ 20%미만	8,918	2.2	4,537	2.5	
20 ~ 30%미만	8,256	2.0	4,211	2.3	
30 ~ 40%미만	7,801	1.9	4,173	2.3	
40 ~ 50%미만	8,774	2.2	5,148	2.8	
50 ~ 60%미만	20,706	5.1	15,037	8.3	
60 ~ 70%미만	16,703	4.1	10,128	5.6	
70 ~ 80%미만	4,309	1.1	880	0.5	
80 ~ 90%미만	277	0.1	237	0.1	
90%초과	484	0.1	324	0.2	
미확인	305,625	75.7	129,606	71.1	
계	403,989	100.0	182,246	100.0	

자료 : 국가공간정보포털, GIS건물통합정보(2019. 12)

라. 공업지역 내 건축물 용적률 현황

전국의 전체 공업지역 내 용적률 현황은 건물통합정보 미확인 데이터 비율이 약70%이상으로 매칭율을 높일수 있는 방안이 필요하다.

2019년 기준 매칭된 건축물중 전국의 전체 공업지역 내 용적률은 대부분이 150%미만으로 사용하고 있으며 300%이상 사용은 매우 적음, 공업지역도 동일하게 150%미만 사용이 대부분 인 것으로 분석되었다.

[표11] 공업지역내 용적률 현황

구분	전국의 전체 공업지역		공업지역		비고
	건축물수	구성비 (%)	건축물수	구성비 (%)	
150%미만	84,986	21.0	41,042	22.5	전용공업 : 300%이하
150~200%미만	6,693	1.7	5,385	3.0	일반공업 : 350%이하
200~250%미만	4,171	1.0	3,675	2.0	준공업 : 400%이하
250~300%미만	1,709	0.4	1,507	0.8	
300~350%미만	859	0.2	781	0.4	
350~400%미만	848	0.2	776	0.4	
400%이상	421	0.1	254	0.1	
미확인	304,302	75.3	128,826	70.7	
총합계	403,989	100.0	182,246	100.0	

자료 : 국가공간정보포털, GIS건물통합정보(2019. 12)

1.1.4 공업지역과 시청과의 거리

공업지역과 각 시·군별 시청과의 거리는 5km미만이 84.791km²로 30.5%, 5~10km미만 94.828km²로 34.2%, 10km초과가 97.720km², 35.3%를

각각 차지하는 것으로 분석되었다.

공업지역과 시청과의 거리가 5km미만의 비율이 30.5%이며, 반면, 산업단지는 19.2%로 약 10% 내외의 비율 차이를 보이며 이는 공업지역의 위치가 도심과 가까우며 공간적 입지가 경쟁력이 있다는 것을 수치상으로 보이는 것이다.

반면, 산업단지와 각 시·군별 시청과의 거리는 5km미만이 289.011km²로 19.2%, 5~10km미만 473.930km²로 31.5%, 10km초과가 742.848km², 49.3%를 각각 차지하는 것으로 분석되었다.

[표12] 시청과의 거리 비교

시청과의 거리	공업지역		산업단지	
	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)
0~2km미만	23.299	8.4	40.835	2.7
2~3km미만	25.013	9.0	57.414	3.8
3~5km미만	36.479	13.1	190.762	12.7
5~7km미만	35.723	12.9	204.933	13.6
7~10km미만	59.105	21.3	268.997	17.9
10~15km미만	49.513	17.9	395.665	26.3
15~20km미만	20.870	7.5	191.233	12.7
20km초과	27.337	9.9	155.950	10.3
계	277.339	100.0	1,505.789	100.0

자료 : 국가공간정보포털, GIS 건물통합정보(2019. 7)

1.2 공업지역 문제 및 제도도입 취지⁷⁾

공업지역은 산업단지와 더불어 국가 경제발전을 견인하면서 도시성장과 고용기반의 중추적 역할을 담당해 왔으나, 정체 이후 도심부 쇠퇴를 가속화시켜 도시경제기반을 약화하는 요인으로 작용하는 등 도시 내 주력산업이나 뿌리산업 등 산업기반의 침체가 진행되었다.

* 2008~2017년간 산업단지와 공업지역 업체 수 증가율은 각각 72%(42,578→73,548개)와 35%(42,436→55,918개)로 큰 격차 발생

그간 도시 정책적 차원에서 종합적으로 대응하지 못하고 민간은 기존 지구단위계획 제도를 용도지역 변경 위주의 수익사업에 치중하였으며, 지자체의 열악한 재정여건과 단편적 인·허가 접근방식*은 공업지역 기반 시설 등 환경개선, 산업고도화 및 도시경제기반 강화에는 한계가 있었다.

이에 따라 공업지역 활성화를 위한 체계적인 관리와 지원수단이 부재하여 지역혁신의 견인차 역할을 하기 위한 동력이 상실되었다.



* 민간에 의한 주상복합·지식산업센터 건축이나 점적개발은 공업지역 전반의 산업구조의 분석없이 이뤄져, 산업기능 약화와 기반·편의시설 부족 초래

7) 출처 : 국토교통부 도시활력지원과 보고서(2021.10)

기존 개발법령과 도시재생관련 법령은 산업전반에 대한 분석과 관리를 포괄할 수 없어 공업지역의 관리와 활성화를 위한 제도 적용에 한계가 있다.

지방자치단체가 개별조례(서울, 부산, 경기도)로 대응하고 있지만 국가적 정책방향과 전략이 부재*한 상태에서 적극적 대응이 곤란한 실정임으로 공업지역에 대한 기존 법령들을 적용하기에는 도입취지가 다르고, 공업지역 전반에 대한 잠재력 분석도 어려워 지역 특성에 맞는 유형별 정비에 한계가 있다.

- * 지역 산업특성에 대한 명확한 분석·방법이 필요하나, 산업단지와 달리 공업지역내 산업현황 등 구체적인 자료 미구축으로 지방자치단체 차원의 전략 발굴 애로

산업구조 개편에 따라 공업지역은 시대적 대응에 뒤쳐져 기존 산업의 성장과 보호에 취약하고, 근로환경 악화에 따라 숙련된 근로자의 이탈을 초래하였다.

지방도시의 경우 민간투자 수요가 다양한 수도권 지역에 비해 인구 감소 및 고급 인력 확보의 어려움이 커서 도시경제 기반 확보에 애로사항이 심화되는 등 지역특성에 부합하는 산업구조 개편이 절실하나, 제도적 미비로 공업지역은 관리의 사각지대로 전략하여 새로운 도시문제 양산하고 있다.

도심 인근 공업지역의 경우에는 공장입지도 제한이 없어 환경문제 등 민원이 유발되고 있으며, 토지가격 상승은 신흥기업의 진출을 제한함으로써 타 용도 전환에 따라 산업생태계가 붕괴되어 공업지역 본연

의 산업활동 저해와 외곽의 개별입지 문제도 양산한다.



반면, 시카고, 뉴욕 등 미국 북동부 산업도시의 경우 지역주민의 안정적 일자리 확보를 위해 제조업 기반의 유지가 필수적이라는 판단하에, 1980년대부터 도시 내 기존 공업용지를 유지하는 정책을 추진하였으며, 용도지역에 기반을 둔 PMD* 제도 운영을 통해 타용도 변경을 엄격히 제한한다.

* Planned Manufacturing Districts(제조업체와 공존이 힘든 주거·상업 등 비산업용도의 공업지역 입지로부터 제조업체를 보호)

선진국은 도시 산업정책 기반의 공업용지 확보 및 관리를 위해 다양한 전략을 선제적으로 추진하거나, 제조업의 경쟁력 강화를 위해 도심 인근 산업지역을 활용하여 제조업 혁신생태계를 구축하는 정책*을 적극 도입 추진 중이다.

* 美, 미래 제조업 경쟁력 강화전략('18) / 獨, Industry 4.0('17) / 佛, 디지털 산업전환을 위한 혁신 정책정비('18) / 中, 제조 2025 계획('15) 등

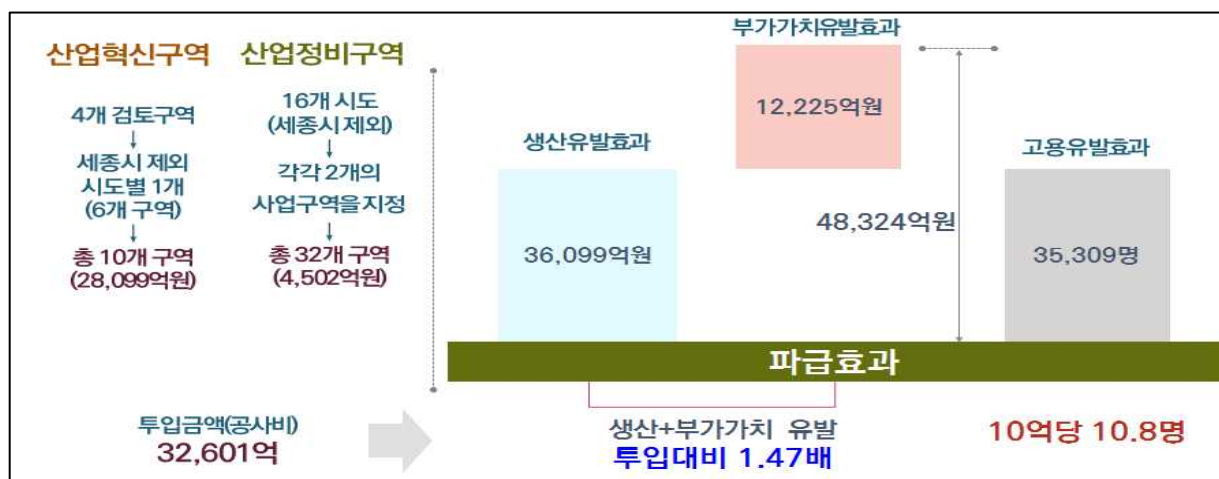
우리나라의 경우에도 공업지역 상당수*가 도심 인근에 위치하여 4차 산업혁명의 핵심 산업들이 선호하는 위치로 이에 대응한 산업재편 전략**이 필요하지만, 공업지역의 산업방향을 담는 도시계획 공간정책

부채로 이를 수용할 수 있는 공업지역 관리 활성화 제도마련이 시급한 실정이다.

- * 서울시 영등포구, 부산 사상구, 대구 북구 등 도심지내 또는 인접 공업지역 다수
- ** 4차산업 혁명에 따른 도시로의 제조업 회귀는 세계적인 추세로 ICT 및 지식산업 융복합을 위한 제조업의 도시 입지 필요성 증가에 따른 활성화 전략 마련

산업단지처럼 체계적 정책지원 마련하여 주거·녹지지역에 분포되어 있는 제조업 등 산업분야를 공업지역으로 이전·지원하는 등 용도간 상충을 해소하여 도시환경 개선하고, 전통·미래산업을 집중 육성시킬 수 있는 도시정책 차원의 종합적 대응이 필요하다.

산업혁신구역 10개, 산업정비구역 32개 구역에 3조 2,601억원(공사비)을 투입할 경우, 고용은 35,309명 유발될 것으로 예측되므로 공업지역의 환경개선과 경쟁력 강화를 위한 지원을 통해서 일자리 창출에도 크게 기여할 것으로 전망된다.



※ 출처 : 국토부 정책연구용역(국가공업지역 기본방침수립연구)의 고용인원 산출(2021)