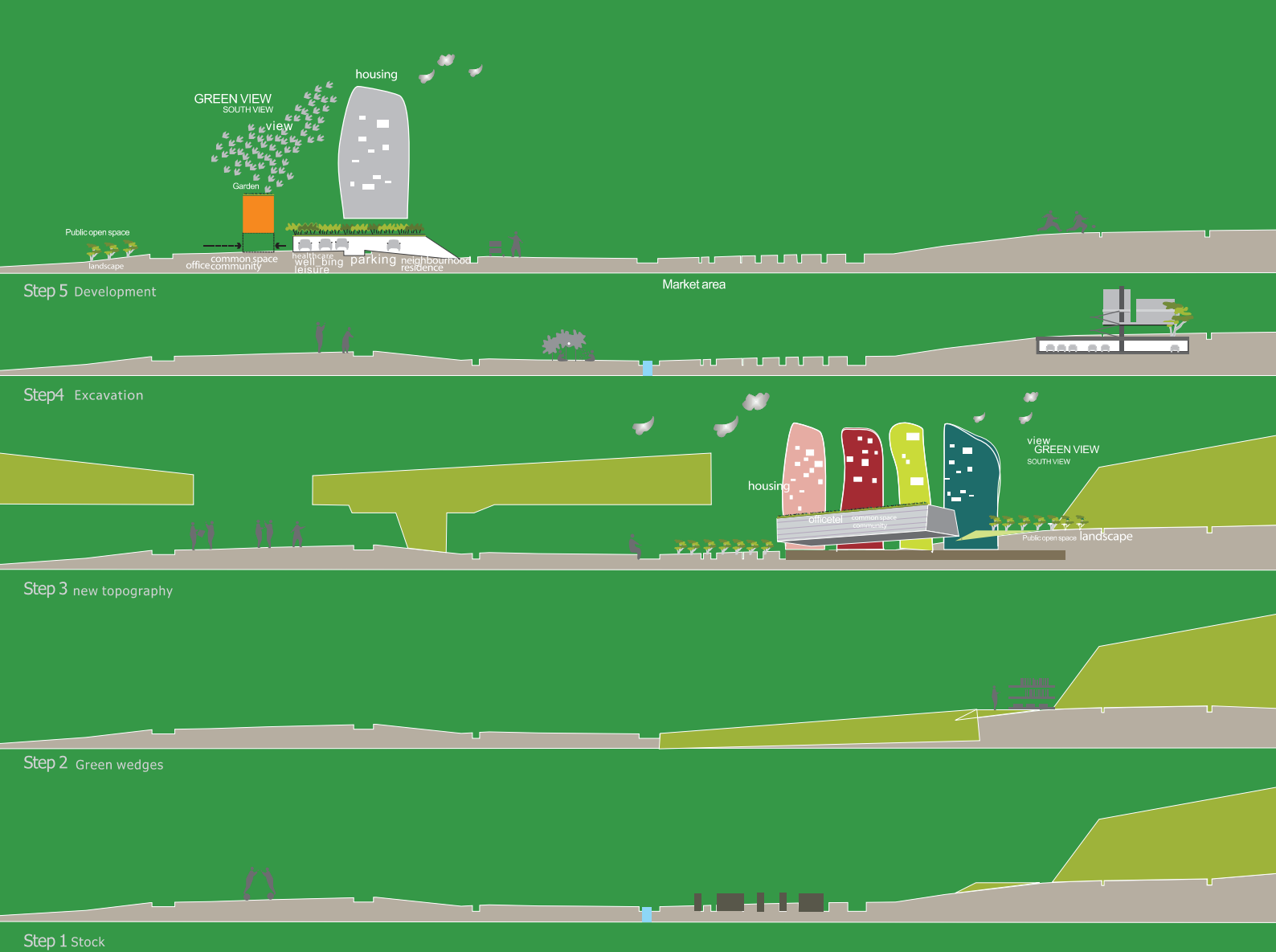


HAUD

HANDKEBOKI





HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

housing & site planning architecture urban design

ADDRESS_
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr

CONTENTS

2014. 05. HAUDREPORT no.37

housing & site planning architecture urban design

Main Theme

Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지의 개발 방향

A	서론	003
B	정부의 산업단지 경쟁력 강화방안	009
C	산업단지의 변화	
	C01 산업단지의 정의 및 종류	019
	C02 산업단지의 현황	021
	C03 산업단지의 개발 방향	021
	C04 산업단지의 문제점 및 정비방안	024
D	도시첨단산업단지	
	D01 도시첨단산업단지의 정의 및 배경	027
	D02 도시첨단산업단지의 주요 법규 검토	028
	D03 도시첨단산업단지의 추진 절차	031
	D04 도시첨단산업단지의 현황	032
	D05 도시첨단산업단지의 개발 방향	035
E	산업단지 재생사업	
	E01 산업단지 재생사업의 정의 및 배경	039
	E02 산업단지 재생사업의 추진 전략	041
	E03 산업단지 재생사업의 추진 절차	042
	E04 산업단지 재생사업의 정책 방향	042
F	구조고도화사업	
	F01 구조고도화사업의 정의 및 배경	047
	F02 구조고도화사업의 추진 전략	049
	F03 구조고도화사업을 위한 민간참여의 필요성	050
	F04 구조고도화사업의 추진 절차	052
	F05 구조고도화사업의 현황 및 추진 사례	053
G	맺음말	077
	HAUD Works	
H	H01 당선 PJ_경북 청송군 행복마을권 사업	083
	H02 진행 PJ_당진시 판매시설	084
	H03 여의도 업무시설	085

Focus - On

HAUD Works

2014. 05. HAUDREPORT no.37



Main Theme
Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지의 개발 방향

A

서론

Main Theme

지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지의 개발 방향

A. 서론

▶ 산업단지의 현황

우리나라의 산업단지는 1964년 구로수출산업공업단지(현재 서울디지털단지)가 최초 지정된 후 양적·질적으로 팽창하여 우리 경제의 성장을 견인하며, 산업입지 및 집적경제 창출에 기여해 왔다.

2011년 기준으로 전국 제조업 생산의 65%, 수출의 76%, 고용의 44%를 담당하면서 지역경제 활성화에도 크게 기여하였다.

▶ 산업단지의 문제점

최근 산업단지의 노후화와 부정적 이미지로 청년층의 산업단지 기피현상이 심화되면서 산업단지 내 입주기업들의 인력난은 가중되고 있다.

노후 산업단지(착공기준 20년이상)의 수(102개)는 전체 산업단지(993개, '12.12월 기준)의 10%에 불과하나 생산 및 입주 기업수는 각각 80%, 88%(국가·일반산업단지 기준)를 차지하고 있다.

대학생 중 2/3이상이 산업단지 취업을 기피(산단공, '13.6월)하고 있으며, 저임금(12.6%)보다는 부정적 이미지, 편의시설 부족, 환경오염, 교통불편 등 비경제적 요인(80.8%)을 주요 기피요인으로 지적하고 있다. 따라서, 산업단지 내 기업들은 높은 청년실업에도 불구하고 청년인력난을 호소하고 있는 실정이다.

2012년 통계청 자료에 의하면 청년실업률은 7.5%이고 전체 실업률은 3.2%로 청년실업률이 높으며, 산업단지 전체인력 중, 청년층 수요비중은 29.1%인 반면 공급은 6.7%(산단공, '13년)에 불과한 실정이다.

또한, 클러스터링이 필요한 첨단기업들은 이러한 인력확보 애로 등으로 산업단지 보다는 개별입지를 선호하는 경향을 보여 산업단지의 경쟁력 약화를 초래하고 있다.

산업단지 내 지식기반산업 비중은 27%에 불과하고, 첨단업체의 59%는 개별입지에 산재해 있으며, 산업단지 내 기업들의 해외 이전과 휴·폐업 공장 부지도 증가 추세를 보이고 있다.

테크노파크, 지역특화 및 디자인센터 등의 혁신기관들이 산업단지 외 지역으로 분산되어 산업단지 내에 창의·혁신 역량이 집적되지 못하고 있다.

이에 따라, 해외 산업집적지와 비교하여 보면, 대덕, 구미 등 국내 산업단지의 혁신역량, 산학연 연계 등 질적 경쟁력은 매우 낮은 상황이다.

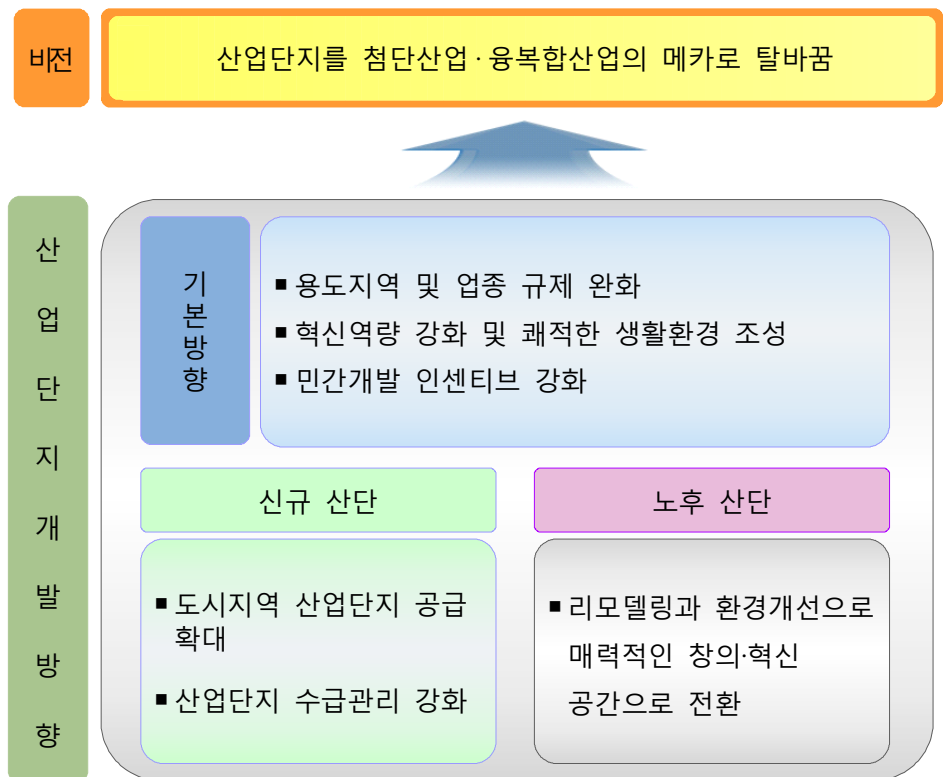
공단(국가), 지자체(일반) 등 관리기관의 소극적 관리와 입주기업들의 자발성 부족으로 산업단지환경 악화에 대한 대응은 역부족인 상황이며, '08년 이후 산업부(구조조도화사업), 국토부(재생사업)는 각기 노후 산업단지 리모델링 사업을 추진하였으나, 정부지원 부족, 부처별 개별추진 등으로 한계에 직면하고 있는 실정이다.

▶ 정부의 정책방향

정부는 이러한 산업단지의 문제점을 인식하고 정부 역량을 결집시켜 모든 산단에 대하여 새로운 개발 방향을 정립키로 하였다.(산업부, 제3차 무역투자회의 '산업단지 경쟁력 강화 방안' 보고 '13.09.25)

용도지역 규제와 업종 규제를 완화하여 융·복합 활성화를 도모하도록 하고, R&D 등 혁신역량을 강화하여 쾌적한 생활환경 및 정주 공간을 조성하기로 하였다.

민간개발 확대를 위한 인센티브도 강화하여 신규 산업단지를 도시지역에 확대하고 노후 산업단지는 리모델링과 환경개선으로 매력적인 창의·혁신 공간으로 전환하도록 하였다.



<제3차 무역투자회의 '산업단지 경쟁력 강화 방안' 내용 '13.09.25>

▶ HAUDREPORT 주요내용

금회 HAUD REPORT에서는 상기와 같은 산업단지의 문제점을 해결하고자하는 정부의 정책방향에 맞추어 '산업단지 경쟁력 강화'내용을 정리해 보고자 한다.

우선 노후 산업단지 재생사업 활성화(산업단지 경쟁력 강화)를 위한 정부의 정책방향을 알아보고, 신규 산업단지의 공급확대를 위한 도시첨단산업단지, 노후 산업단지의 리모델링과 혁신역량 강화를 위한 노후 산업단지 재생사업과 구도고도화사업의 내용을 순서대로 정리해 보았다.

생소한 용어로 된 산업단지 경쟁력 강화 내용이지만 장단기적인 정부의 정책지원과 추진을 통해 민간부문 참여가 확대 된다면 향후 부동산 개발의 또 다른 방향을 제시해 줄 것으로 기대해 본다.

2014. 05. HAUDREPORT no.37



Main Theme
Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

B

정부의 산업단지 경쟁력 강화방안

B. 정부의 산업단지 경쟁력 강화방안

산업입지개발법 등 법령개정

▶ 국토교통부 보도자료

2014년 1월 7일에 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 시행령 일부개정안이 국무회의를 통과했으며, 이번 개정안은 작년 '무역투자진흥회의'를 통해 발표된 세 차례의 "투자활성화 대책"의 후속조치이다.

산업단지를 첨단, 융복합 산업수요에 적합하게 개편할 수 있도록 도시첨단산업단지 확대, 복합용지 제도 도입, 노후 산업단지 재생사업 활성화를 주요 내용으로 하고 있다.

이외에도 민간개발 인센티브 강화, 산업단지내 업종과 용도 변경 절차 간소화, 산업단지 생활여건 개선을 위한 미니복합타운 조성 등의 내용도 포함되어 있다.

《참고사항 : 제도개선 내용별 시행시기》

구분	공포즉시 시행	공포 6개월 후 시행
법률	(도시첨단산업단지) 교육·연구시설 허용, 개발사업지구내 중복지정, 지정권자에 국토부장관 추가, 녹지율 완화 (재생사업) 주변지역 포함면적 확대, 산업시설용지 비율 완화	민간 건축사업 허용, 복합용지 및 용적을 확대, 네거티브 업종계획 방식, 준공된 산업단지 개발행위 절차 간소화, 입주기업의 대행개발, 재생사업 총괄관리자, 지원단지 조성
시행령	경미한 업종변경 절차 간소화, 산업단지 실시계획 승인신청기간 연장	민간 건축사업 이윤율 완화, 근로자 주택 특별공급 비율 상향

산업·주거·상업시설의 복합 입지가 가능한 복합용지 제도 도입

산업시설 위주의 산업단지에 산업시설과 지원·공공시설의 복합 입지가 가능한 '복합용지' 지역이 새롭게 도입된다.



'복합용지' 지역에서는 동일 건물에 공장 뿐 아니라 상업·업무시설, 지원시설 등이 동시에 입주할 수 있어 업무효율이 높아지고, 편의·휴식시설이 확충되어 생활여건이 크게 개선될 것으로 기대된다.

도시첨단산업단지 활성화를 위한 제도 개선

도시 인근에 첨단산업 용지 공급을 확대하기 위해 국가 정책적으로 필요한 지역에는 시·도지사외에 국토부장관이 직접 도시첨단산업단지를 지정할 수 있도록 하였다.

* 현재 전국적으로 11곳('13년말 기준) 개발·운영 중(전체 산단면적의 약 0.2%)

국토부는 정주환경이 좋고 인프라가 잘 갖춰지는 그린벨트 해제지역, 혁신도시·신도시 등 도시지역이나 택지지구를 주로 활용하여 개발할 계획이다.

또한, 산·학·연 클러스터가 쉽게 형성될 수 있도록 산업시설용지에 공장 뿐 아니라 교육·연구시설의 복합 입주를 허용하고, 녹지율을 일반산업단지의 절반 수준으로 완화(5~13%→2.5~6.5%)하는 한편, 용적률도 법상 최대 한도까지 확대(공업지역 200~350% → 준공업, 준주거지역 400~500%)하는 인센티브를 부여하였다.

국토부는 이런 제도개선을 활용하여 '14년 3개소*, '15년에 6개소의 도시첨단산업단지를 직접 지정·개발할 계획으로 국토균형발전을 고려하여 지방 도시 인근에 더 많이 지정할 계획이다.

* ('14.상반기) 입지선정 → ('14.하반기) 지구지정, 개발계획 수립

노후 산업단지 재생사업 활성화를 위한 제도 개선

'09년부터 추진중인 노후 산업단지 재생사업을 활성화하기 위한 각종 인센티브와 사업 추진체계를 정비하는 제도를 개선하였다.

산업시설용지 면적을 도시첨단산업단지 수준인 40%까지 완화(현재 50~60%) 하여 복합단지로 개편할 수 있도록 하고, 용적률을 법상 최대한도까지 확대할 수 있게 인센티브를 부여한다.

또한, 산업단지 주변 공장과 낙후지역도 정비할 수 있도록 해당 산업단지 면적의 50%까지 포함(현재 30%)하여 함께 개발할 수 있도록 하였다.

특히, 단계별, 사업구역별로 복잡한 이해관계를 조정하고, 신속한 사업추진을 위해 LH 등이 맡는 '총괄관리자 제도'를 도입하였다.

국토부는 1차 재생사업 지구(대전, 대구, 부산, 전주)부터 이러한 인센티브를 적용할 수 있도록 하고, 대전과 대구 지구에는 우선사업구역을 중심으로 LH가 사업시행자로 참여하며, 앞으로 지자체와 협의하여 총괄사업관리자 역할도 수행토록 할 예정이다.

또한, 산업부·기재부 등 관계 부처와 협의하여 2차 재생사업지구도 4개소 선정하여 지원할 계획이다.

산업단지 개발사업에 대한 민간 참여 촉진

민간의 자금과 아이디어가 산업단지 개발에 활용되고, 수요자 중심의 개발이 가능하도록 민간의 사업참여 범위를 확대하였다.

용지조성 공사로 한정된 민간의 사업범위가 공장·주거·상업시설 등 건축사업까지 넓어지고, 입주기업이 필요한 부지와 건물을 직접 만드는 대행개발(원형지 형태로 공급)도 허용된다.

또한, 기업들의 수요를 모아 산업단지를 개발할 수 있도록 사업시행자에 중소기업협동조합과 상공회의소를 추가하였다.

이와 함께 민간 건축사업의 이윤율도 6%로 제한하던 것을 15%내에서 시도 조례로 정하도록 하여, 지자체장이 지역실정에 따라 기업유치를 위한 인센티브로 적극 활용할 수 있도록 하였다.

토지소유자 개발방식 활성화를 위해 민간조합 설립을 위한 동의요건을 완화*하고, 환지방식 개발범위 확대**를 통해 토지소유자의 사업참여 인센티브를 확대하였다.

* (당초) 토지소유자 1/2이상 + 토지면적 2/3이상 → (개선) 소유자 1/2이상 + 면적 1/2이상

** (당초) 산업시설 → (개선) 직접 관련된 연구·업무·정보처리·지원·전시·유통시설까지 확대

민간의 역할이 확대되면 기업 수요에 맞게 개발이 진행되고, 용지 조성부터 단지 계획, 공장 건축이 동시에 진행됨에 따라 신속하게 입지를 공급할 수 있게 될 것으로 기대된다.

산업단지내 업종 변경 등에 대한 절차 간소화

산단내 업종 변경이 쉽게 이루어질 수 있도록 기반시설·환경에 미치는 영향이 큰 제한업종만 명시하고 모든 업종의 입주를 허용하는 '네거티브 규제방식'을 도입하였다.

또한, 준공된 산업단지에 대해 일부 중요사항* 변경을 제외하고는 개발계획 변경 없이 실시계획만으로 변경이 가능하도록 절차를 대폭 간소화(개발·실시계획 변경 5~6개월 → 실시계획 변경 2개월)하였다.

* 산업단지 면적 변경, 토지이용계획이나 기반시설 변경이 필요한 주요 업종 변경 등

특히, 태양광 발전시설 설치와 같이 경미한 업종 변경은 실시계획 변경만으로 신속히 이루어질 수 있게 시행령을 우선 개정하여 바로 시행될 수 있게 하였다.

이로써 업종 변경에 소요되는 기간이 4개월 정도 단축되어 창원과 김해산업단지 등에 추진 중인 태양광 발전시설 시범단지를 통해 약 1~2천억 원 규모의 투자효과가 바로 나타날 것으로 기대된다.

산업단지 근로자를 위한 지원단지 조성 및 주택 특별공급 확대

산업단지내 또는 인근 지역에 주거·문화·복지·교육시설 등을 복합적으로 구비한 지원단지(미니복합타운*)를 조성할 수 있게 된다.

* 전국적으로 충주, 포천 등 12개 지역에서 산단 인근에 추진중

특히, 입주기업 근로자에게 주는 산단 내 민영주택 특별공급비율을 50% 범위 내로 상향(현재 최대 20%)하고, 수도권 과밀억제권역에서도 30% 범위 내에서 특별공급할 수 있도록 하였다.

국토부에 따르면 '17년까지 신규 및 기존 산업단지, 미니복합타운에 1만호의 행복주택을 공급하여 산단의 정주여건을 개선할 계획이다.

산업입지 공급 확대

(도시첨단산단) IT·BT 등 첨단산업에 필요한 용지 공급을 위해 인력과 기술이 풍부한 도시지역에 도시첨단 산업단지 개발을 확대한다.

올해는 1차로 인천, 대구, 광주 등 산업기반이 잘 갖추어진 지방 대도시에 추진하고 '15년 상반기에 지구지정을 거쳐 본격 개발한다.

금번 도시첨단산업단지는 새로 도입된 복합용지(산업+주거+상업 등) 제도를 활용하여 첨단산업과 주거, 상업·업무시설, 교육연구시설 등이 함께 입지하는 산·학·연 연계 모델로 개발되며, 총 2.1조원의 투자와 8천명의 고용창출 효과가 기대된다.

2차 지구는 올해 상반기에 지자체 공모를 거쳐 6개소 이상 추진하며, 지방 도시 위주로 선정하여 지역에 일자리 창출과 첨단산업 기반을 확산시켜 나갈 계획이다.

(지역특화산단) 다양한 업종을 유치하는 "백화점식 산업단지"에서 벗어나, 지역별 장점을 최대한 활용한 특화산업을 육성하기 위해 "맞춤형 산업단지" 개발을 적극 지원한다.

정부의 특화산업 육성계획이 있고 지역내 특화산업의 집적도가 높은 원주(의료기기), 전주(탄소섬유), 진주·사천(항공), 거제(해양 플랜트), 밀양(나노) 등을 대상지역으로 검토할 계획이며, 각 지역별 지원방식(산단 유형, 규모, 입지, 개발시기 등)은 LH 등 사업시행자의 타당성 분석과 지자체 협의 등을 거쳐 결정하게 된다.

예를 들어 충분한 입주 수요가 있고, 입지 타당성이 높은 지역은 "국가산단" 또는 국가가 지정하는 "도시첨단산단"으로 추진하고, 나머지 지역은 기업수요가 확보된 범위 내에서 지자체가 추진하는 "일반산단"으로

조성하되, R&D 자금 지원, 거점시설 입지 우선 공급, 각종 인허가 협조 등 정부가 정책적으로 지원할 계획이다.

(노후산단 재생) 기존의 노후화된 산업단지도 리모델링을 통해 산단 입주기업의 생산성을 높이고, 근로자의 생활환경도 개선한다.

금년에는 6곳을 리모델링 대상으로 선정하여, “산단 재생사업” (국토부)과 “구조고도화사업”(산업부)을 협업 추진하기로 하였다.

국토부가 추진하는 산단 재생사업은 현재 1차 지구 4곳(대전, 대구, 부산, 전주)을 추진 중으로 이번에 추가로 4곳을 확대하는 것이다.

산단재생사업 : 도로 등 기반시설 개선, 주거·상업기능 확충을 위한 재개발

구조고도화사업 : 휴폐업 부지를 활용한 지식산업센터 설치 등 업종고도화

노후산단 리모델링 종합계획 수립

국토교통부와 산업통상자원부는 “노후산단 리모델링 사업”을 본격 추진하기 위해 양 부처 중심으로 관계기관이 참여하는 합동 T/F를 구성하고, “노후산단 리모델링 종합계획” 수립을 위한 연구에 착수 한다.

T/F 참여기관 : 국토교통부, 산업통상자원부, 국토연구원, 산업연구원, LH공사, 한국산업단지공단

공장 및 기반시설이 노후화된 산업단지를 진단하여 '17년까지 최대 25개 산업단지를 리모델링하기로 하였고, 이를 위해 국토부와 산업부는 공동 주관으로 노후 산업단지에 대한 리모델링 사업 타당성 진단을 실시하기로 하였고, 기반시설 재정비, 업종정비, 지원시설 확충 등 산단별 적합한 리모델링 방안을 마련하여 금년 하반기에 정부 차원의 “노후산단 리모델링 종합계획”을 수립할 예정이다.

국토부와 산업부는 종합적인 노후 산단 리모델링 사업의 시범사업 성격으로 올해 6개 노후산단을 리모델링 사업지구로 선정하고, 관계부처 협업방식으로 지원하기로 하였다.

노후산단 재생사업 (국토부)	협업사업 (산단재생+구조고도화)	구조고도화사업 (산업부)
춘천 후평 일반산단 진주 상평 일반산단	구미1 국가산단 안산 반월 국가산단	대불 국가산단 창원 국가산단

신규 산업단지 조성 추진 현황

도시첨단 산업단지

개발중 (7개소)	신규 추진
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 모라(부산) ▪ 태안 ▪ 청주문화 ▪ 춘천NHN ▪ IHP(인천청라) ▪ 평촌스마트스퀘어 ▪ 춘천문화 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인천 ▪ 대구 ▪ 광주

* 기존 도시첨단산단은 지자체 장이 지정

국가산업단지

지역특화 산업단지

개발중 (6개소)	검토 대상지역 (후보지) -지정여부는 추후 결정-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대구 ▪ 장항생태 ▪ 광주 빛그린 ▪ 구미 하이테크밸리 ▪ 익산 식품클러스터 ▪ 포항 블루밸리 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 원주(의료기기) ▪ 거제(해양플랜트) ▪ 진주·사천(항공) ▪ 전주(탄소섬유) ▪ 밀양(나노)

노후산업단지 재생사업

1차 지구('09년 선정)	2차 지구('14년 선정)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대전 제1, 2 산단 ▪ 대구 제3공단, 서대구공단 ▪ 전주 제1산단 ▪ 부산 사상공단 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 구미1 국가산단 ▪ 안산 반월 국가산단 ▪ 춘천 후평 일반산단 ▪ 진주 상평 일반산단



Main Theme
Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

C

산업단지의 변화

C01	산업단지의 정의 및 종류	019
C02	산업단지의 현황	021
C03	산업단지의 개발 방향	021
C04	산업단지의 문제점 및 정비방안	024

Main Theme

C. 산업단지의 변화

C01. 산업단지의 정의 및 종류

▶ 산업단지의 정의

공장, 지식·문화·정보통신산업관련시설, 자원비축시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·정보처리·유통시설 및 기능제고를 위한 주거·문화·의료·관광·체육·복지시설 등을 복합 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단의 토지로서 국가산업단지, 일반지방산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지를 말한다.

“산업입지 및 개발에관한법률” 제2조에 의하면 “산업단지”라 함은 공장·지식산업 관련시설·문화산업관련시설·정보통신산업관련시설·지원비축시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·정보처리·유통시설 및 이들 시설의 기능제고를 위하여 시설의 종사자와 이용자를 위한 주거·문화·의료·관광·체육·복지시설등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단의 토지를 말한다.

과거 공업단지는 공장을 집단적으로 설립·육성하기 위하여 포괄적인 계획에 따라 일단의 공장용지를 중심으로 최소한의 지원시설을 유지하였는데 비해, 산업단지는 산·학·연의 연계체계를 구축하여 산업의 질적 향상을 도모하고 이들을 지원 할 수 있는 종합적 지원시설을 유지함으로써 단지내에서 기본적인 경제활동 수요와 편의활동을 충족시켜 종업원과 기업등의 불필요한 비용발생을 줄이고 효율적인 선진국형 생산구조로 전환시키고자 하는데 의의가 있다. 따라서 지방산업단지라는 명칭을 사용하는 단지의 경우도 조성연도에 따라 성격의 차이가 있다.

산업단지는 “산업입지 및 개발에 관한 법률”에 의하면 크게 계획입지와 자유입지로 나눌 수 있고, 계획입지에는 국가산업단지·지방산업단지·농공단지가 있으며, 또한 기타 단지로서 협동화단지, 벤처전용단지, 수출자유지역, 외국인기업전용단지 등이 있고 최근에는 지방산업단지를 일반산업단지와 도시첨단산업단지로 구분하고 있다.

▶ 산업단지의 분류

구분		관련법	조성목적	관리기관	
산업 단지	국가 산업 단지	국가산업단지	산업법·공배법	중앙정부차원의 국가적 공업발전 도모	산업지원부
		자유무역지역	자유무역지정등에 관한법률·산업법		
		외국인기업 전용단지	산업법·공배법		
	지방 산업단지	일반지방	산업법·공배법	지방경제의 활성화 도모	시·도
도시첨단					
농공단지		산업법·공배법	농촌지역의 소득증대 도모	시·군·구	
기타 단지	중소공장 집단화단지	협동화단지	중소기업진흥및제품 구매촉진에관한법률	중소기업 육성	중소기업청
	지식·문화· 정보 통신 사업 육성을 위한 단지	벤처기업 전용단지	벤처기업육성에 관한특별조치법	벤처기업 집단적 입주	중소기업청
		문화산업단지	문화산업진흥기본법	문화산업과 관련된 연구개발	문화관광부
		소프트웨어 진흥단지	소프트웨어 산업진흥법	소프트산업의 집단적 유치	정보통신부
		산업기술단지	산업기술단지 지원에관한법률	연구개발, 시술인력	산업지원부

구분	지정요건	
국가산업단지	<ul style="list-style-type: none"> - 국가기간산업 및 첨단과학기술산업의 육성등을 위하여 필요한 경우 - 특정산업의 집단화, 계열화 등을 위하여 필요한 경우 - 지역간 균형발전을 위하여 공업집적도가 상대적으로 낮은 지역에 산업단지를 개발하는 경우 - 입지여건상 대규모의 항만 건설이 수반되는 경우 - 2개도 이상에 걸치는 지역 또는 산업단지의 개발사업과 관련하여 배후 도시 건설 및 교통망 정비 등 광역적 사업시행이 필요한 경우 	
지방 산업 단지	일반 지방	<ul style="list-style-type: none"> - 산업의 적정한 지방 분산과 지방 산업의 개발 및 기술 고도화를 위하여 필요한 경우 - 지역 경제의 활성화 및 도시산업기반의 확충을 위하여 필요한 경우 - 지역특화산업의 육성 및 집단화, 계열화 등을 위하여 필요한 경우
	도시 첨단	<ul style="list-style-type: none"> - 지식산업,문화산업,정보통신산업 등 첨단산업의 육성을 위하여 필요한 경우 - 여러 지역에 산재한 개별 첨단산업입지의 집적화를 위하여 필요한 경우 - 벤처기업육성에관한특별조치법에 의한 벤처기업전용단지, 문화산업진흥기본법에 의한 문화산업단지, 소프트웨어산업진흥법에 의한 소프트웨어 진흥단지 등 첨단 산업 육성을 위한단지를 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지로 개발하는 경우
농공단지	농어촌 지역에 농어민의 소득증대를 위한 산업을 유치, 육성하기 위하여 필요한 경우	

C02. 산업단지의 현황

▶ 우리나라 산업단지의 현황

2012년 12월말 현재 전국의 산업단지는 농공단지를 포함하여 모두 993개이며, 총 지정면적은 1,359km²에 달한다.

〈 전국 산업단지 현황('12.12월 기준) 〉

구분	지정 (개)	가동 (개)	가동업체 (개사)	생산 (조원)	수출 (억불)	고용 (만명)
국가	41	34	42,303	680	2,674	107
일반	497	255	19,987	309	1,510	66
도시첨단	11	2	130	0.2	0.1	0.1
농공	444	384	5,475	49	116	14
계	993	675	67,895	1,037	4,301	188

전국의 산업단지 내에서 가동 중인 업체 수는 67,895개이며 고용은 188만 명에 달한다.

2012년 12월말 누계 기준으로 산업단지의 생산액은 1,037조원이며 수출액은 4,301억 달러에 달한다.

C03. 산업단지의 개발방향

▶ 산업의 환경변화

지식기반경제로의 이행 가속화

과거에는 저임금의 많은 노동력 투입 또는 대규모 기계설비를 통하여 원가를 낮추어 대량생산함으로써 부가가치를 창출하였지만, 산업의 지식기반화로 인하여 생산방식이 다품종 소량생산으로 전환하고 있다.

지식기반경제에서 기업은 생산뿐만 아니라 마케팅, 인력양성, 기술개발, 아이디어창출 등이 실시간, 복합적으로 이루어지며 유기적인 혼합이 가능하다.

지식기반산업의 핵심은 지식을 창출할 수 있는 고급인력이며, 이러한 고급인력이 정주할 수 있는 환경을 조성하는 것이 중요하다.

글로벌 경제활동 가속화

생산, 판매, 기술개발 등에 있어 기업의 활동무대가 자국에서 전 세계로 확대되고, 급속한 정보통신기술의 발전과 증대된 국가간 자본이동으로 인해 기업은 무한경쟁시대로 진입하고 있다.

기술의 고도화, 가속화, 융합화 급진전

기존의 모방이나 기술도입 위주의 기술개발 방식에서 핵심기술과 원천기술 개발의 중요성이 더욱 커지고 있으며, IT, BT 등 첨단기술의 발전·융합으로 인해 특정 기업이나 연구소 단독으로 연구개발을 하기가 거의 불가능해지고, 공동 연구의 형태로 진행되고 있다.

산업구조의 고도화에 따라 입지수요가 중후 장대형 주력산업 위주에서 대규모 입지가 아닌 첨단산업 지식 산업위주로 변화하면서 소규모 산업단지의 필요성이 커지고 있다.

소비자의 수요가 다양화·세분화

소득수준의 향상과 양질의 교육으로 인해 소비자는 다양화·세분화된 제품과 브랜드를 선호하고 있다.

이에 따라 기업의 생산패턴도 소품종 대량생산에서 다품종 소량생산으로 바뀌고, 유연하고 신속적인 시장 대응을 하게 되었다.

대도시 제조업의 특성은 연성화와 복합화

연성화는 대도시의 제조업이 주로 다양한 종류의 상품을 소량생산하면서 기술과 지식이 집약화되는 현상을 뜻하며, 연성화되는 제조업은 금융산업이나 생산자서비스 부문과 강한 연계관계를 통해 상호 시너지효과를 발생시킨다.

복합화는 대도시의 소규모 제조업체들이 생산활동 뿐만 아니라 기획, 연구개발, 유통 등 다양한 기능을 복합적으로 수행하며, 이러한 활동을 수행하는 다른 기업들과 협력 네트워크를 형성하는 것을 말한다.

▶ 산업입지의 여건변화

지식기반제품이 중후장대(重厚長大)에서 경박단소(輕薄短小)화 됨에 따라 생산을 위해 필요한 토지의 규모도 작아지게 되어 대규모의 값싼 부지를 선호하는 것에서 중소규모의 전문화된 산업 집적지를 선호하는 것으로 변화하고 있다.

단순한 제조기능보다 지식을 창출하는 혁신기능이 중요하게 되면서 산업입지 공간의 복합기능이 중요하게 됨으로써 산업입지공간은 R&D, 디자인, 유통 및 판매, 경영활동 등 복합기능을 가져야 한다.

기업은 급변하는 외부 환경변화에 빠르게 대처하기 위해 핵심역량만 제외하고는 전문화된 기업들에게 아웃소싱 함으로써 네트워크를 구축하게 되고, 이것이 형성된 지역의 입지를 선호하는 것이며, 대기업보다 중소기업의 역할이 증대되고, 지역 간에 업체 유치를 위한 경쟁이 심화됨에 따라 산업입지에 대한 규제가 점차 완화되며 인센티브는 다양화되고 있다.

최소한 환경 또는 경관상의 폐해가 나타나지 않으며, 더 나아가서 자연환경과 조화된 환경친화적인 시설을 선호하고 있다.

기업활동이 광역화되고 범세계적으로 이루어지고 있으며, 전문인력과 정보 등이 비교적 잘 공급되는 수도권과 대도시권에 대한 입지 수요가 증대하고 있다.

기업간 경쟁이 치열함에 따라 기업환경이 양호한 수도권과 대도시권을 선호함에 따라 기존 산업집적지는 재구조화가 진행될 것으로 사료된다.

▶ 산업단지의 발전방향

산업단지의 복합기능화

생산중심의 산업단지에서 연구개발, 교육훈련, 창업기능, 공동전시·판매시설 등 복합단지로 나아가고 있다.

산학연 연계체제를 구축함으로써 산업의 질적 향상을 도모하고, 이들을 지원할 주거, 상업, 유통, 복지 등 다양한 업종과 지원시설을 연계 배치하여 복합적으로 개발하는 추세이다.

지식산업단지 및 신산업단지화

지식기반경제하에서 산업 환경 변화에 따라 신산업 또는 지식산업의 발전을 촉진하는 단지로 변화되고 있으며, 기존산업의 구조고도화 및 유망신산업의 창업을 유도하는 단지로 전환되고 있다.

지식기반산업 중심의 산업구조에서는 산업의 혁신기능·연구 개발기능·기업 간 네트워크 등이 중심이 되고, 시장수요변화에 신속적으로 대응하는 중소기업과 벤처기업의 역할이 증대되고 있다.

지식기반산업 입지정책의 기본방향은 수요지향적 입지정책 추진, 다양한 지식기반산업 입지정책을 연계 및 조정, 지속적인 집적지 조성사업을 추진하는 것이며, 업종별 특성과 지역의 잠재력을 고려하여 기업의 성장단계별 특성에 기초한 시장주도형 정책 수단을 지자체가 적극적으로 추진하여야 한다.

중앙부처간, 중앙과 지방간, 공공과 민간간 역할을 정립하고 이들 정책간연계를 강화하고, 기업이 필요한 입지정책이 제대로 시행될 수 있도록 성장단계별, 업종별 입지정책의 연계기능이 강화되어야 한다.

집적지구 조성사업, 도시첨단산업단지, 건물 등 다양한 시설공급 위주의 정책과 함께 재정, 금융, 인력확보, 기술진흥, 마케팅 등 소프트 인프라와 토지, 건물, 기반시설 등 하드 인프라를 포괄하는 통합시책이 필요하다.

산업단지 혁신주체간 네트워킹 강화

기업지원을 위한 기관 협의회, 기업간 교류회 등 다양한 혁신주체간 네트워킹이 활성화되어 부품조달, 연구개발, 마케팅 등 다양한 영역에서 기능들이 연계할 수 있도록 유도하여야 한다.

산업집적을 촉진하는 전문단지화

동종 및 관련기업들이 집적하여 혁신을 창출하고 그 성과를 공유하며 기업에게 필요한 연구시설, 공동장비, 교육시설, 마케팅 등을 상호 공동으로 활용하는 전문산업단지의 필요성이 증가되고 있다.

설비, 기술, 정보와 노하우 등을 다양한 제품을 생산할 때 공동으로 활용하는 범위의 경제가 중요시되면서 공공의 혁신자원을 구축하고 이를 활용할 수 있는 산업입지공간이 창출됨으로써 기업들의 집적을 촉진하게 된다.

C04. 산업단지의 문제점 및 정비방안

▶ 산업단지의 문제점

도시내 산재해 있던 공장을 집산화 하기 위해 6,70년대 조성된 단지는 이미 상업지역이나 택지개발사업 등으로 개발의 압력이 높은 곳이다. 따라서 산업단지로서의 체질개선을 통한 재활성화하는 방법보다는 도시계획적 측면에서의 타용도로의 전환을 계획하고 있다.

그러나 지역별로 이전에 대한 문제점은 매우 다른 양상을 보이고 있다. 안성제1산업단지와 성남1단지의 경우 수도권정비법에 의한 이전에 따른 대체공업용지의 지정이 되지 않아 이전이 쉽지 않은 상태이며, 천안제1산업단지와 진주상평산업단지는 현재의 입주업체가 이전의사가 높지 않고, 막대한 개발비용, 이전에 따른 지역경제의 불균형 등이 문제점으로 제기되고 있다. 이러한 문제점으로 인해 이전과 재정비를 적당히 혼합한 관리계획이 조성되어야 한다.

▶ 산업단지의 정비방안

이처럼 6,70년대 지정되어진 지방산업단지는 산업단지로서의 재정비와 이전이라는 방식으로 도시의 재구조화를 통해 변화가 요구되고 있다.

첫째로, 미래대응형 산업구조로의 조정과 재정비를 통한 대응이다. 정보화·지식기반사회로의 변모와 급격한 산업구조의 변화로 인해 산업단지로서의 재구조화의 요구에 부응하여, 첨단산업형 산업공동체로 재정비하고, 기존단지의 재정비 및 유지·보수를 통해 복합적인 도시공간으로 전환해 가는 방안이다.

둘째로, 이전을 통한 새로운 도시용도로의 활용이다. 이는 도심인접단지가 도시공간적인 측면에서 유용한 개발가능가용토지라는 점에서 도시계획적 측면을 고려 새로운 도시공간으로 재구성하는 방안이다. 이 경우 중장기 프로젝트로서 다면적 계획구상을 통한 총량개념의 장기사업으로 진행되어야 하고, 행정적 역할의 철저한 재인식을 통한 투명한 계획과, 일정한 원칙과 룰을 통해 지속적인 계획참여를 유인시켜야 한다.



Main Theme
Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

D

도시첨단산업단지

D01	도시첨단산업단지의 정의 및 배경	027
D02	도시첨단산업단지의 주요 법규검토	028
D03	도시첨단산업단지의 추진 절차	031
D04	도시첨단산업단지의 현황	032
D05	도시첨단산업단지의 개발 방향	035

D. 도시첨단산업단지

D01. 도시첨단산업단지의 정의 및 배경

▶ 도시첨단산업단지의 정의

도시 인근에 정보기술(IT) 바이오기술(BT) 등 첨단사업과 관련된 용지를 공급하기 위해 지정한 산업단지를 말한다.

지식산업·문화산업·정보통신산업 등 첨단산업의 육성을 위해 시장, 군수, 구청장이 입안하여 도시지역에 지정하는 산업단지로 준주거, 상업, 공업지역 및 개발진흥지구에 우선 지정되어 지구 있다.

규모는 1만㎡이상, 시·도별 330만㎡ 이내로 한정된다.

국가정책으로 필요한 지역에 시·도지사 및 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

▶ 도시첨단산업단지의 배경

도시첨단산업단지는 첨단산업의 집중 유치·육성을 위하여 도시지역 내에 소규모 단지조성이 가능하도록 하기 위하여 도입되었다.

일반산업단지는 단지지정 시 최소 지정규모가 3만㎡ 이상이나 도시첨단산업단지는 1만㎡이상 가능하고, 공업지역 외의 준주거지역, 상업지역, 개발진흥지구로 지정된 지역에서도 지정 가능하여, 소규모의 효율적인 산업집적 수단이 될 수 있다.

또한 노후된 도시의 구공업지역 주변 불량 기반시설에 대한 보수 등을 통해 기반시설 확충에 기여하고 토지이용 고도화로 인한 공업용지난 해소를 위해 도입되었다.

도시산업의 업종 재배치를 통해 업종별 집적 및 연계로 혁신클러스터 형성을 유도하고 동종 및 연계업종의 집단화로 시너지 효과 창출 및 도심내 공장입지 가능으로 직주근접과 현대화로 작업환경 및 생산성 향상을 기대하며 도입되었다.

▶ 도시첨단산업단지의 문제점

도입 취지와는 다르게 도시지역의 토지는 지가가 높아 사업성이 떨어지고, 개발지내에 기존공장 등 건축물의 입지로 권리관계 정리가 어려운 문제점이 나타나고 있다.

또한 도시기본계획 등 상위계획과의 정합성 문제(인구배정 등)와 복합개발에 대한 유연성이 부족하여 지정 및 개발 실적이 부진한 상황이다.

D02. 도시첨단산업단지의 주요 법규검토

▶ 도시첨단산업단지의 주요 법령사항

적용법령	내용	비고
▶ 산업입지 및 개발에 관한 법률		
산업단지의 종류	·국가산업단지 ·도시첨단 산업단지 ·일반산업단지 ·농공단지	법제4조
도시첨단산업단지	·지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 제7조의2에 따라 지정된 산업단지	법제2조
도시첨단산업단지의 지정	·지정권자 : 인구 50만이상 대도시의 시장 ·산업용지 확보비율 : 100분의 40이상(유상공급면적 중)	용인시 해당

적용법령	내용	비고	
▶ 산업입지의 개발에 관한 통합지침			
기반시설 확보기준	기반시설	확보기준	
	녹지	·산업단지 면적의 5~7.5% 미만 ·공공녹지 최소규모는 500㎡이상	산업단지 규모 1km ² 미만
	도로	·산업단지 면적의 8%이상 ·단지내 간선도로의 폭은 원칙적으로 화물차통행에 불편이 없도록 폭원 15m이상 확보	-
	환경기초 시설	·폐수종말처리시설 및 폐기물처리시설을 설치	-
	공영 주차장	·화물주차장외 산업단지 근로자 및 이용자들의 주차편의를 위한 공영주차장 설치를 위해 행정기관의 장과 협의 ·용인시 주차장 설치 및 관리 조례 - 사업부지 면적의 0.6%이상	조례 제18조
도시계획위원회 심의	·산업단지를 지정(변경포함)하거나 실시계획을 승인(변경포함)하고자 하는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.		제20조
문화재 지표조사	·사업시행자는 사업계획수립전에 공사지역에 대하여 문화재지표 조사를 실시하고 그 결과물을 문화재청장과 협의하여야 한다.		제21조
도시첨단산업단지 지정요건	1. 지식산업·문화산업·정보통신산업 등 첨단산업의 육성을 위하여 필요한 경우 2. 여러 지역에 산재한 개별 첨단산업입지의 집적화를 위하여 필요한 경우 3. 벤처기업전용단지, 문화산업단지, 소프트웨어진흥단지 등 첨단산업육성을 위한 단지를 산업단지로 개발하는 경우		제6조

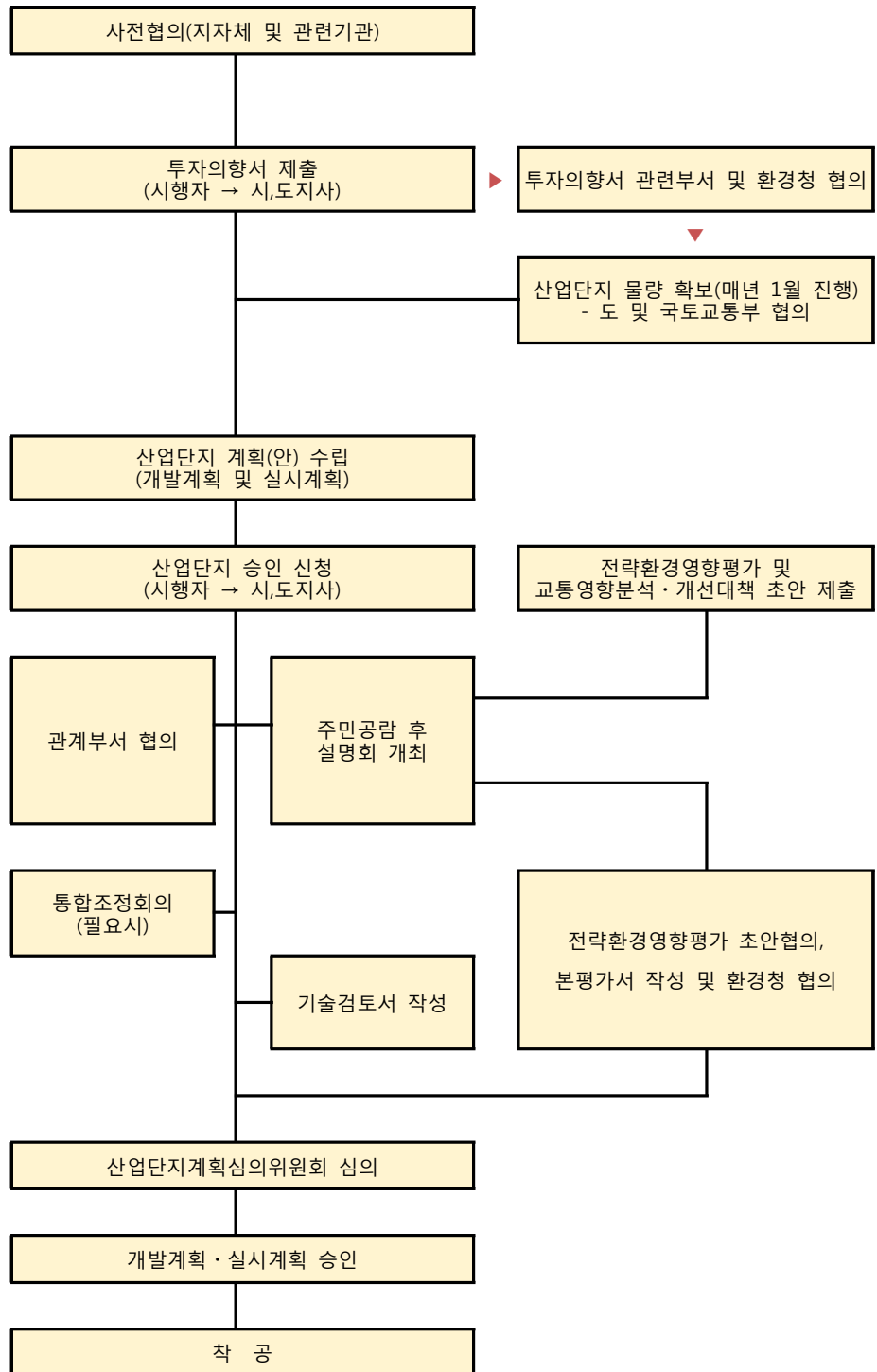
적용법령	내용	비고
▶ 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법		
주민 등의 의견청취	<ul style="list-style-type: none"> ·해당지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 및 해당기관의 인터넷 홈페이지에 공고하고, 공고일부터 20일 이상 열람 ·전략환경영향평가 및 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책, 사전재해영향성검토 협의를 위하여 작성한 평가서 등에 관한 의견청취를 동시에 진행 ·합동설명회 또는 합동공청회 개최 : 공고일부터 10일 이내 	법제9조
심의위원회 심의	<ul style="list-style-type: none"> ·산업단지계획을 수립 또는 승인하기 위해 지방산업단지계획심의위원회 심의를 거쳐야 한다. ·심의위원회의 심의를 거친 경우 『산업입지정책위원회』, 『도시계획위원회』, 『교통영향분석·개선대책심의위원회』, 『사전재해영향성검토위원회』, 『에너지사용계획 심의권한을 가진 위원회』, 『국가교통위원회』, 『산지관리위원회』의 심의를 받거나 거친 것으로 본다. 	법제14조
산업단지계획의 승인 고시	<ul style="list-style-type: none"> ·산업단지계획 승인고시는 실시계획 승인의 고시로 본다. 	법제15조

적용법령	내용	비고
▶ 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법		
투자의향서	<ol style="list-style-type: none"> 1. 투자자 소개서 2. 사업규모 및 기간 3. 사업예정부지 4. 사업방식 및 주요 업종 5. 입지수요 자료 6. 자원조달계획 	법제7조
산업단지 계획	<ul style="list-style-type: none"> ·산업단지계획이 수립된 경우에는「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 개발계획 및 실시계획이 모두 수립된 것으로 본다. 1. 산업단지 명칭 2. 산업단지의 지정목적 및 필요성 3. 지정 대상지역의 위치 및 면적 4. 산업단지의 개발기간 및 개발방법 5. 주요 유치업종 6. 사업시행자의 주소 및 성명 7. 사업시행지역의 토지이용현황 8. 토지이용계획 및 기반시설계획 9. 자원조달계획 10. 수용·사용할 토지·건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목 11. 에너지사용계획 12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 	법제8조

적용법령	내용	비고
<p>▶ 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법</p>		
<p>산업단지계획 승인신청시 첨부서류</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 도시·군기본계획 관련 서류(제15조에 따른 산업단지계획의 수립 또는 승인으로 도시기본계획 변경승인이 의제되는 경우에 한한다) 2. 공유수면매립기본계획 관련 서류(제15조에 따른 산업단지계획의 수립 또는 승인으로 공유수면매립기본계획 변경승인이 의제되는 경우에 한한다) 3. 전략환경영향평가서 초안 또는 환경영향평가서 초안 등 관련 서류 4. 교통영향분석·개선대책(이하 "교통영향분석·개선대책"이라 한다) 5. 사전재해영향성 검토협의(이하 "사전재해영향성 검토협의"라 한다) 관련 서류 6. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 연계교통체계 구축대책 관련 서류 7. 「문화재보호법」에 따른 문화재 지표조사 결과 8. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획 관련 서류 9. 그 밖에 산업단지계획 승인과 관련 있는 필요 서류 	<p>법제8조</p>

D03. 도시첨단산업단지의 추진 절차

「산업단지 인허가 절차 간소화를 위한 특례법」 적용 인허가 절차



D04. 도시첨단산업단지의 현황

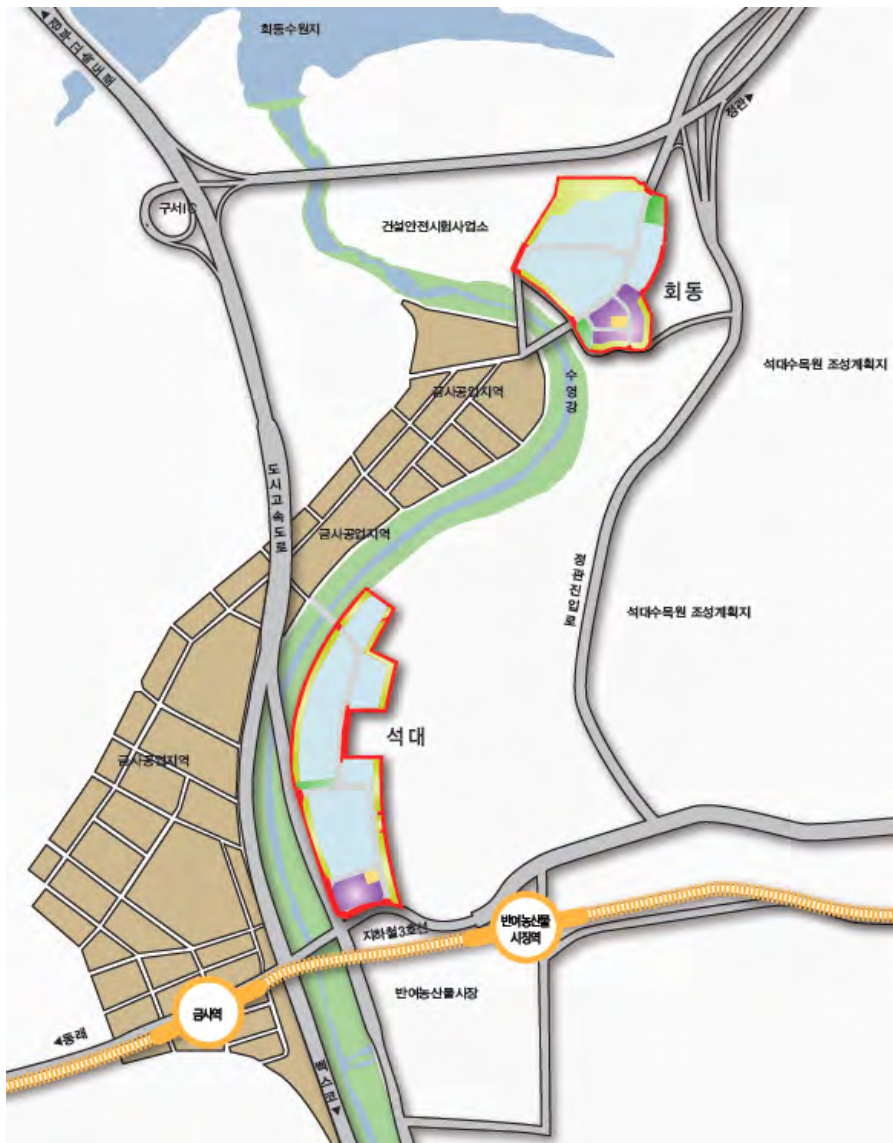
- ▶ **지정현황** 전국에 11개가 지정(8개 조성중, 3개 운영중)되었으나, 지정면적(2km²)은 전체 산업단지 면적의 0.2% 수준이다.

(단위 : 천 m²)

단지명	시·도	지정일	지정면적 (산업시설용지)	유치업종	비고
회동·석대도시첨단	부산	2008.08.27	227 (130)	금속가공, 전자부품	
모라도시첨단	부산	2012.04.11	11 (6)	지식산업, 정보통신	
IHP도시첨단 (인천경제자유구역)	인천	2011.08.01	1,132 (596)	IT, 자동차	
평촌스마트스퀘어도시첨단	경기	2012.04.03	255 (108)	전자부품, 컴퓨터	
춘천도시첨단문화	강원	2008.01.25	187 (48)	컴퓨터프로그래밍, 정보서비스	공공(127) 지원(12)
춘천도시첨단정보	강원	2010.04.30	25 (14)	정보서비스, 연구개발	
춘천NHN도시첨단	강원	2011.10.14	89 (42)	출판, 컴퓨터프로그래밍	
청주도시첨단문화	충북	2002.03.25	51 (30)	에듀테인먼트콘텐츠 산업	
태안도시첨단	충남	2011.11.21	39 (32)	출판업	
전주도시첨단	전북	2004.09.08	110 (39)	컴퓨터 소프트웨어, 엔지니어링	공공(49) 지원(22)
경남지능형융합산업도시첨단	경남	2005.11.10	145 (71)	전자부품, 컴퓨터	
총 11개			2,272 (1,115)		

부산 회동 석대 도시첨단산업단지

- 위치 : 부산광역시 금정구 회동동 일원, 해운대구 석대동 일원
- 사업명 : 회동 석대 도시첨단산업단지
- 시행사 : (주)부산첨단산업단지개발
- 면적 : 227,256㎡
- 사업기간 : 2007년~2013년 12월



회동 석대 도시첨단산업단지는 경부고속도로, 도시고속도로, 부산~울산간 국도와 인접한 교통의 요충지에 위치하고 있으며, 지하철 3호선 농수산물역 및 금사역, 부산종합터미널이 근접하여 있다.

인근에 2016년 완공예정인 석대수목원이 인근에 위치하고 있고, 수영강변공원 등 친환경 산업단지로 조성되었다.

지식·문화·정보통신 및 도심형 저공해 산업이 모인 전략산업단지로 센텀시티의 첨단산업과 석대지구가 연계되어 IT 클러스터를 형성하게 될 것으로 기대된다..



<회동지구>



<석대지구>

▶ 지원시설용지 지구단위 계획내용

구분		회동 지원시설용지	석대 지원시설용지
용도	허용용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 [별표14] 및 「부산광역시 도시계획조례」 [별표 13]의 준공업지역 안에 건축할 수 있는 건축물	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 [별표 7] 및 「부산광역시 도시계획조례」 [별표 6]의 준주거지역 안에 건축할 수 있는 건축물
	허용여외용도	- 허용용도 이외의 용도 - 「건축법」 시행령 [별표 1]의 공장 (단, 아파트형 공장은 허용)	- 허용용도 이외의 용도 - 「건축법」 시행령 [별표 1]의 공장 (단, 아파트형 공장은 허용)
건폐율(%)		- 80%이하 : 「부산광역시 도시계획조례」 제 49조 제2항2호 규정에 의한 공업지역안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조5호 가목부터 다목까지의 규정에 따른 도시첨단산업단지의 건폐율 적용	- 60%이하 : 「부산광역시 도시계획조례」 제49조 제1항6호 규정에 의한 준주거지역의 건폐율 적용
용적률(%)		- 400%이하 : 「부산광역시 도시계획조례」 제 50조 제1항13호 규정에 의한 준공업지역의 용적률 적용	- 500%이하 : 「부산광역시 도시계획조례」 제50조 제1항6호 규정에 의한 준주거지역의 용적률 적용
높이		- 7층이하(30m이하)	- 7층이하(30m이하)

D05. 도시첨단산업단지의 개발방향

▶ **지정현황** 그간 산업단지가 시장과 인력을 갖춘 도시지역 보다는 도시 외곽 위주로 지정되어 도시지역 입지 공급은 부족하였다.

- 대도시지역 산업단지 과부족 면적(적정공급면적-개발중면적, 천㎡, 13.6월말): 전국(26,458), 경기(△3,222), 부산(△1,743), 대전(△2,711), 울산(△4,083)

도시지역 입지공급을 제도적으로 뒷받침하기위해 '01년에 도시첨단산업제도를 도입하였으나, 높은 지가 등으로 활용은 저조한 상태이다.

▶ **정부 정책방향** 이에 정부에서는 도시첨단산업단지 개발 촉진을 위한 인센티브를 부여 하고 지정을 확대(9개, '15년 까지)하기로 하였다.

* (현행) 11개 → (개선) 20개('14년 3개, '15년 6개)

1차 지구는 올해 인천, 대구, 광주 등 산업기반이 잘 갖추어진 지방 대도시에 추진하고 '15년 상반기에 지구지정을 거쳐 본격 개발하기로 하였다.

새로 도입된 복합용지(산업+주거+상업 등) 제도를 활용하여 첨단산업과 주거, 상업·업무시설, 교육연구시설 등이 함께 입지하는 산학연 연계 모델로 개발될 예정이다.

지역	인천	대구	광주
면적 (조정가능)	233천㎡	148천㎡	372천㎡
개발방향	기존 공단지역과 연계하여 신활력거점을 조성하고, 문화와 산업의 조화를 도모	인근 주거밀집지역과 연계한 직주근접형 도시형 첨단단지로서 상업기능도 중점 지원	인근 연구시설 등과 연계하여 기술연구 중심의 융복합 첨단단지를 구축

2차 지구는 올해 상반기에 지자체 공모를 거쳐 6개소 이상 추진하며, 지방 도시 위주로 선정하여 지역에 일자리 창출과 첨단산업 기반을 확산시켜 나갈 계획이다.

도시 주변 그린벨트 해제대상 용지나, 신도시 등 택지개발 지구, 도심 준공업지역 또는 공장이전부지 등 지가가 저렴하거나 개발비용이 적게 드는 지역을 우선대상지역으로 하기로 하였다.

▶ 도시첨단산업 지정 후보지

구분	지역	규모 (만㎡)	개발방식	입주시설	공공투자효과 (조원)	
					조성	건축 ¹⁾
GB 해제 대상용지	A시	20	공공	첨단산업, 교육·연구	1.0 ²⁾	2.5 ²⁾
	B시	23	공공	첨단지식, 연구·문화 융복합	0.1	0.2
	C시	50	공공	첨단주거상업연구교육 융복합	0.3	0.8
	D시	50	공공	연구, 광개발 융복합	0.3	0.8
택지지구내	E시	121	공공	첨단산업	1.2	2.9
공장이전지	F시	24	민간	첨단산업, 유통·판매	0.1	0.3

* 1) 공장건축 포함, 2) 주변지역 개발 포함(주변지역 개발 효과: 3.1조원)

▶ 지정·조성 주체

지정권자를 현행 시도지사이외에 국토부 장관도 추가(이 경우에는 시도별 총량 제한(330만㎡)에서 제외)하기로 하여 계획적인 정부 정책을 이어나갈 수 있도록 하였고, 공장이전부지와 준공업 지역은 토지소유자 등 민간사업자가 조성하고, 그린벨트 해제용지 등에는 LH공사가 조성할 수 있도록 하였다.

▶ 적용 인센티브

용도지역을 일반공업지역에서 준공업 또는 준주거지역(복합용지*)로 설정하고, 용적률도 법정 상한** 을 적용(산입법 개정, '14.6월)할 수 있도록 하였다.

* 산업, 지원, 공공시설의 용도 혼합지역(금번 대책을 통해 신설)

** (현행) 일반공업지역(최대 350%) → (개선) 준공업(최대 400%), 준주거(최대 500%)

도시첨단산업단지는 기존 산업단지보다 녹지율을 완화하고, 산업단지특성, 주변 여건 등을 감안하여 추가 완화방안을 마련(산입법 개정, '14.6월)하도록 하였다.

* (현행) 산단 면적의 5~13% → (개선) 산단 면적의 2.5~6.5%(최대 기준)

기반시설 지원도 현행 진입도로 지원방식을 지구내 간선도로와 녹지매입지원 등으로 전환을 검토하도록 하였다.

▶ 개발 기대효과

도심지역의 첨단산업 집적을 위한 저렴한 용지 공급* 및 관련 분야 전문인력에 대한 고용창출을 기대하고 있다.

* 복합용지 허용(13.9%), 용적률 완화(3.7%), 녹지율 완화(5%)시 최대 23%의 분양가 인하 예상,

GB해제용지 활용시 타 지역에 비해 최대 63% 인하효과를 기대하고 있다.(국토부)

도시첨단산업단지의 산업시설용지 의무확보비율이 완화(50% → 40%)되어 민간 및 실수요자가 유통·업무 등을 위한 지원시설 용지의 탄력적인 개발이 가능하다.



Main Theme
Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

E

산업단지 재생사업

E01	산업단지 재생사업의 정의 및 배경	039
E02	산업단지 재생사업의 추진 전략	041
E03	산업단지 재생사업을 추진 절차	042
E04	산업단지 재생사업의 정책 방향	042

E. 산업단지 재생사업

E01. 산업단지 재생사업의 정의 및 배경

▶ 산업단지 재생사업의 정의

산업단지 재생사업이란 재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위한 사업을 말한다.

시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 재생이 필요한 경우에는 해당 산업단지 또는 공업지역을 재생사업지구로 지정할 수 있으며, 준공된 후 20년 이상 지난 산업단지 또는 공업지역을 우선하여 지정 한다.

효과적인 재생사업을 위해 산업단지 또는 공업지역의 주변 지역을 포함하여 재생사업지구를 지정할 수 있고, 재생사업지구에 포함되는 면적은 해당 산업단지 또는 공업지역 면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.

재생사업지구 지정을 위해서는 예정지역 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수 및 건축물 소유자 총수 각 2분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.

▶ 산업단지 재생사업의 배경

조성 이후 오랜 시간이 경과한 산업단지들은 주로 생산시설 위주로 조성되어 있어 지원시설들이 부족하다.

20년이 경과한 노후 산업단지 지원시설 비율은 6.4%로 전체 산업단지의 평균인 16.8%보다 낮아 기업활동에 필요한 핵심적인 지원시설의 부족으로 인해 기업경영에 지장을 초래하고 있다.

진입도로 등 도시기반시설이 빈약하여 출퇴근시 교통체증을 유발하며, 생상품 유통을 위한 물류처리에도 곤란을 겪고 있다.

산업단지들은 개발 당시 도시 외곽에 건설되었으나, 도시가 확장되면서 인근에 주거단지가 생기고 공장에서 나오는 폐수, 소음, 악취, 먼지 등 환경오염 문제가 주민들에게 피해를 주어 많은 민원을 야기하고 있다.

경제 발전과 산업구조의 변화로 고부가가치 산업의 입주 및 고밀도 토지이용이 요구되어 토지이용의 복합화가 필요하게 되었다.

생산공간 외에 업무, 연구개발, 교육훈련, 주거, 문화복지시설 등 복합공간을 마련하여 산업집적지의 경쟁력을 제고할 필요 또한 요구되어졌다.

이에 산업단지 재생사업을 통하여 문화·복지·교육환경 쇄신, 지속 가능한 커뮤니티 조성, 주민참여 활성화를 유도한다.

기업이 생산활동과 상권의 활력을 왕성하게 하고, 신산업과 일자리를 창출하며, 토지이용을 고도화하고 건물이나, 기반시설 정비를 통해 도로, 하천, 공원 등 인프라를 구축하여 도시의 어메니티를 높이는 것을 목표로 한다.

▶ **산업단지 재생사업의 문제점**

산업단지 재생은 오랫동안 논의되었음에도 불구하고 아직 본격적으로 실시되지 못하고 있는 실정이다.

이에 대한 원인을 살펴보면, 산업단지 재생사업은 사업시행자에게 엄청난 재원투자를 요구하지만 그에 따른 적절한 경제성 확보가 어렵다는 것이다. 노후 산업단지 재생지구는 높은 지가로 인하여 조성원가가 매우 높고 이는 높은 분양가격을 초래하기 때문에 사업성이 결여된다. 즉 재생사업의 최대 이해당사자인 사업시행자 측면에서 볼 때, 가장 중요한 고려사항인 사업의 경제성이 없다는 점이다.

사업성과 제도적 제약 때문에 민간참여가 어려운 산업단지 재생사업 시행자로 정부가 선호될 수밖에 없으며, 산업단지와 지자체 모두 중앙정부에 의지하게 되고 LH(한국토지주택공사), 한국산업단지공단 등의 공기업이 사업시행자의 역할을 할 수밖에 없는 구조이다.

그러나 현실을 감안할 때 사업성이 확보되지 않는 한 공기업들도 엄청난 재원이 투입되어야 하는 사업에 적극 참여하기 어려운 실정이다.

산업단지 재생사업의 근거법인 '산업입지 및 개발에 관한 법률' 자체가 신규개발 제도를 재생사업에 적용하도록 구성되어 있다는 점이다. 재생사업은 신규개발과는 달리 공장 재건축, 용지의 복합이용, 유연한 업종입주 등의 제도가 필요함에도 이에 대한 제도적인 규정이 없다.

민간부문의 참여를 활성화할 수 있는 제도가 부족하다는 점이다. 산업단지 재생에 엄청난 자본이 투입되어야 한다는 현실을 감안하면, 정부재원을 투입하는 것 외에 민간자본의 투자를 유인하는 것이 필요하나, 현재의 제도는 민간은 생산시설 이외의 별도 투자사업을 할 수 없기 때문에 민간자본의 활용에 걸림돌이 되고 있다.

산업단지내에서 오랫동안 진행되어온 무분별한 필지 분할로 인하여 용지 가격이 상승하고 토지소유권이 복잡해지고 이해관계가 얽히는 등 재생사업의 추진이 더욱 어려워지고 있는 실정이다.

E02. 산업단지 재생사업의 추진 전략

노후 산업단지 재생사업의 유형을 구분하고, 이들 재생 유형중 적합한 유형을 선정하여 단계적으로 추진할 필요가 있다. 개별 공장들이 집적된 지역의 재생을 통해 산업의 경쟁력을 확보하고, 산업입지의 공동화를 방지하기 위하여 기존 개별입지 지역에 대해 계획입지로 유도가 필요한 개별입지 지역과 그렇지 못한 지역을 구분하기 위한 기준을 마련하여 추진토록 한다.

종합적·복합적 사업을 추진할 필요가 있다. 노후 산업단지의 재생사업은 단순히 노후한 단지의 물리적 환경개선 뿐만 아니라 산업구조 변화에 따른 지역경제 침체, 인구 감소 등 전체적인 도시문제로 인식하여 경제, 사회, 문화 등 복합적 기능 재편 측면에서 접근해야 한다.

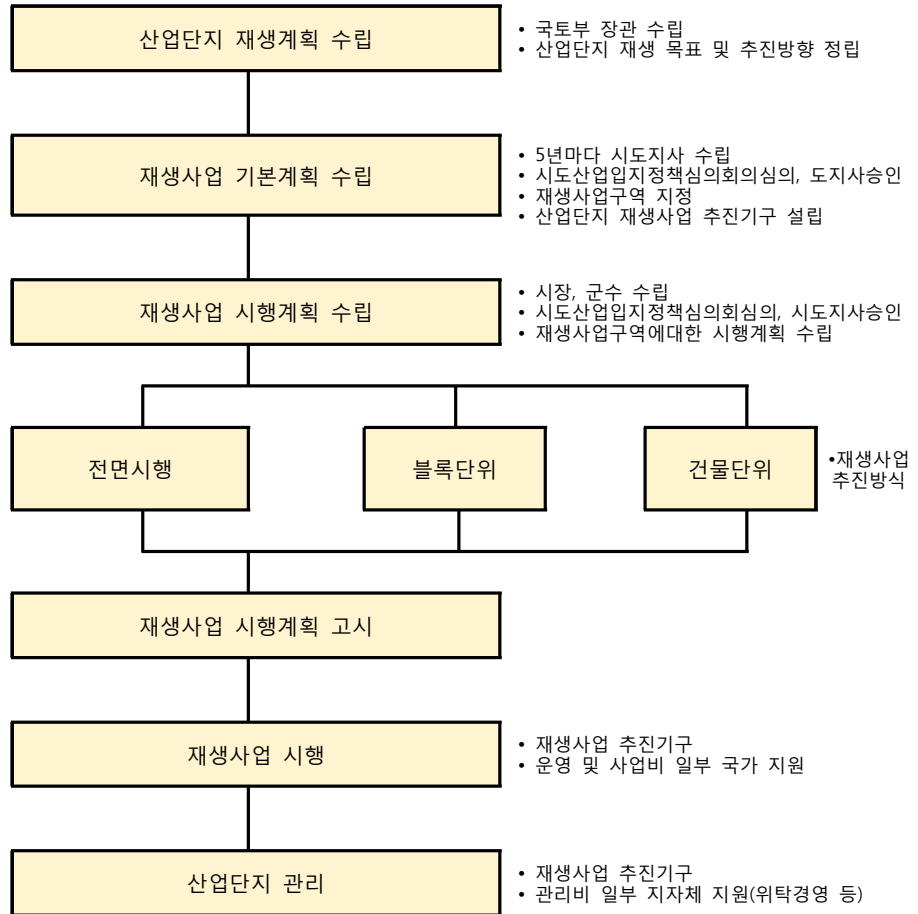
주변도시와의 조화 및 환경친화적 사업을 추진해야 한다. 재생사업은 노후한 공업지역에 한정된 재개발 이외에 해당 지역에 대한 적극적 홍보 및 마케팅을 동시에 추진함으로써 관광산업 활성화 등 산업연관관계에 근거한 지역발전도 함께 고려해야 한다. 그러므로 재생사업은 하수, 폐수처리시설 설치 등 환경적 측면 뿐만 아니라 도시 미관을 개선하고 쾌적성을 확보하기 위해 식재, 가로시설물, 보행환경 개선, 문화시설 설치 등을 함께 고려함으로써 지속가능한 개발을 추구해야 한다.

공공주도에 의한 민관합작 사업으로 추진해야 한다. 외국의 재생사업은 중앙 및 지방정부가 설립한 별도의 추진기구 및 특별법을 만들어 추진하고 있다. 또한 사업 추진의 효율성을 극대화하기 위해 지역내 기업체, 무역협회, 지방의회, 지역사회단체 및 주민의 적극적인 협력에 의해 사업을 추진하고 있다. 즉 종합계획에 의해서 지자체, 민간, 주민, 시민단체가 참여하는 거버넌스 체제에 의한 재생사업을 추진할 필요가 있다.

장기계획에 의한 사업으로 추진해야 한다. 재생사업은 막대한 자본이 소요되고, 다양한 이해당사자가 관련되어 있으므로 추진이 어려운 사업이다. 외국의 사례에서 알 수 있듯이 종합계획을 수립한 후 10년 이상 장기간에 걸쳐 사업을 추진하고 있다. 따라서 재생사업의 추진은 종합계획 하에 장기간에 걸쳐 추진할 수 있는 체제를 갖추어야 할 것이며, 대부분의 재생 대상 산업단지들이 고지가, 이해당사자간의 의견상충 등으로 사업추진이 어려운 현실이므로 장기간에 걸쳐 단계적으로 접근하는 방안을 마련하는 것이 바람직하다.

E03. 산업단지 재생사업의 추진 절차

▶ 노후 산업단지 재생사업의 사업 추진 절차



E04. 산업단지 재생사업의 정책 방향

국토교통부는 2013년 9월25일 「산업단지 경쟁력 강화 방안」 발표 내용에서 국토부-산업부 등 관계기관 합동으로 노후 산업단지에 대한 전반적인 진단을 실시하고, 노후산업 재생(기반시설 재정비 등) 또는 구조 고도화사업(업종정비) 유형과 추진방식 등을 결정하기로 하였다.

현재 리모델링을 추진하는 대상 단지는 총 25개 단지로 '14년 6개를 선정하고, '15~'17년간 19개 단지를 순차적으로 리모델링에 들어간다.

국토교통부는 4곳(안산반월, 구미1, 춘천후평, 진주상평산단)의 노후 산업단지에 대해 재생사업을 추진한다. 재생사업을 통해 도로, 주차장, 녹지 등 기반시설을 확충하고, 물류단지, 비즈니스센터 등 기업지원시설 확충을 추진한다.

대상 단지별로 관계부처, 지자체 합동으로 도시계획과의 관계 등을 고려한 '노후산단 리모델링 종합 계획'을 수립한다.

우선, 노후 산업단지 재생사업은 지자체 중심에서 정부가 적극 지원하는 형태로 전환한다. LH공사 등이 지구 전체의 관리를 위해 총괄사업관리자 역할을 수행하면서 지구내 선도사업 구역을 설정하여 우선 사업 시행하고, 나머지 구역은 단계적으로 재개발할 예정이다. 선도사업구역에는 공장위주가 아닌 주거·상업 등이 융합된 고밀복합단지로 재생하고, 기반시설 확충이 필요한 경우 도로, 주차장, 녹지 등의 설치비를 지원하기로 하였다.

부분 재생이 필요한 단지는 산업단지공단이 휴·폐업 부지, 미활용 부지 등을 매수하거나 기보유 부지를 활용하여 블록단위로 개발하는 방식으로 추진하기로 하였다.

산업단지 재생을 촉진하기 위해 용적률 확대, 녹지율 완화, 산업용지비율 완화 등 인센티브를 대폭 강화 하였다.

전면 재생이 필요한 경우, 일부지역을 '복합용지'로 설정하여 용도지역을 상향(공업→준공업·준주거) 조정하고, 용적률을 조례에 불구하고 법상 최대로 적용하는 특례를 부여 하였다.

지구내 녹지율은 주변 여건 등을 감안하여 완화방안을 마련하고, 재생이후 산업용지 비율도 완화(리모델링 대상면적의 50%이상 → 40%이상)하고, 인근 주거·상업·공업지역 등과 연계 개발할 수 있도록 주변지역 포함면적을 확대(해당 산업단지 면적의 최대 30% → 최대 50%) 하였다.

리모델링 사업추진시 민간조합 구성 요건을 완화(조합설립 요건을 토지소유자 1/2이상 동의 + 토지면적의 2/3이상 → 토지소유자 및 토지면적의 1/2이상 동의)하고 토지소유자들의 사업계획 제안방식을 신설하여 민간 주도의 리모델링을 활성화 하기로 하였다.



Main Theme
Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

F

구조고도화사업

F01	구조고도화사업의 정의 및 배경	047
F02	구조고도화사업의 추진 전략	049
F03	구조고도화사업을 위한 민간참여의 필요성	050
F04	구조고도화사업의 추진 절차	052
F05	구조고도화사업의 현황 및 추진 사례	053

F. 구조고도화사업

F01. 구조고도화사업의 정의 및 배경

▶ 구조고도화사업의 정의

산업단지 구조고도화사업이란 산업단지 입주업종의 고부가가치화, 기업지원서비스의 강화, 산업집적기반 시설·산업기반시설 및 산업단지의 공공시설의 유지·보수·개량 및 확충을 통하여 기업체 등의 유치를 촉진하고, 입주기업체 경쟁력을 높이기 위한 사업을 말한다.

산집법 제 45조의 2에 따르면, 산업단지 구조고도화의 인정 사유는 산업법에 따른 준공인가를 받은 산업단지에 대하여 첫째, 산업여건의 변화, 주변지역의 도시화 등으로 산업단지의업종 고부가가치화 및 산업재배치가 필요한 경우, 둘째, 입주기업체의 경영활동을 지원하기위하여 산업기반시설·산업집적기반시설·공공시설 등의 유지·보수·개량 및 확충이 필요할 경우, 그리고 셋째, 그 밖에 입주기업체의 지원 및 산업단지의 경쟁력 강화를 위하여 관리권자가 필요하다고 인정하는 경우 등으로 한정하고 있어서 그 내용을 제한하고 있다. 결국 관련법에 나타난“구조고도화”는 대도시 주변에 위치한 노후 산업단지에 대하여 도심화에따라 발생한 환경변화를 극복하기 위한 시도인 것이다. 그 사업내용으로는 공장·지원시설 등을 개선하여 수요자 중심의 고부가가치 산업유치 및 지원기능을 고도화하는 것을 의미하게 된다.

▶ 구조고도화사업의 배경

산업화를 위해 정부 주도로 조성된 산업단지는 이후 지역경제 활성화를 위한 유용한 기반으로 계속 확대되어 왔으며, 국민경제의 기여도는 전성기에 비해서는 줄어들었지만, 현재까지 상당한 영향력을 나타낸다. 그러나 기존의 산업단지가 갖는 문제점은 현재 국내에서 진행되는 산업패러다임과 기존산업단지 내 조성된 산업과의 불일치, 산업단지의 시설노후화와 기반시설부족에 따른 공동화현상, 근로환경의 열악으로 인한 근로자수의 감소로 요약할 수 있다.

도시화 진전에 따른 기존 산업단지와 주거지역 간의 구분이 희석됨에 따라 교통·환경 등 지역주민과 이해관계가 상충되는 문제와 산업 환경의 변화에 따라 산업구조가 노동집약적산업에서 지식기반산업으로 고도화되는 추세임에도 불구하고, 기존의 산업단지는 제조업 중심에서 IT와 지식산업 중심으로 산업패러다임이 변화되어 과거 산업화 사회의 기능을 상실하고 있다.

노후 산업단지는 전체산업단지 개수에서 차지하는 비중은 적지만, 전체 단지에서 차지하는 입주기업체 수의 비중은 전체 산업단지의 80%, 총 생산액의 비중은 79%를 차지함으로써 그 역할은 매우 중요하다고 할 수 있다. 따라서 노후산업단지는 산업단지 전체를 변화시키는데 그 역할이 지대하다고 볼 수 있다.

조성된 지 20~30년이 지난 산업단지는 지자체와 산업단지 관리기관 간 책임관계가 불명확 하여 시설노후

화와 유지·보수 소홀로 단지의 슬럼화 및 공동화 문제가 발생하게 되었다.

정책적 기반도 신규조성단지에 대해서는 잘 갖추어져있으나, 기존조성단지에 대해서는 유지·보수적 제도가 부족하였다.

최근 기존 조성단지의 보수와 개선에 대한 관심과 사회적 공감대 형성에 따라 노후단지 구조고도화를 위한 사업추진의 근거는 마련되어 있으나, 아직까지는 예산확보의 어려움과 개발이익 환수절차 미비와 민간 투자를 유도하기 위한 인센티브 부족 등으로 추진이 어려운 상태이다.

▶ 노후산업단지의 현황 (국가·일반)

구분	10년 이하	11~19년 이하	20년 이상	계
산업단지 (개)	185 (51.8%)	115 (32.2%)	57 (16.0%)	357
생산액 (천억원)	165 (2.6%)	1,162 (18.4%)	5,004 (79.0%)	6,331
기업수 (개사)	2,424 (4.8%)	7,534 (14.8%)	40,859 (80.4%)	50,817
면적 (백만㎡)	268 (29.5%)	202 (22.2%)	439 (48.3%)	909

* 조성 후 20년 이상 산업단지 : (60년대) 11개, (70년대) 30개, (80년대) 16개

이에 노후 산업단지는 기반시설이 부족하고 근로복지 환경이 열악하여 근로자들의 삶의 질이 저하되고 회색빛 산단 이미지 고착 산업의 지식기반화, 융·복합화, 도시화 등 산업단지의 패러다임 변화로 인해 구조고도화에 대한 요구가 증가되었다.

산업단지 구조고도화 사업은 낡은 생간공간으로 방치된 공단을 청년들이 일하고 싶은 근로생활의 질이 보장된 산업단지로 재창조하는 사업으로 국민경제대책회의 보고(‘10.10.27)를 통해 ‘QWL 밸리 조성사업’으로 추진하게 되었다.

▶ 구조고도화사업의 추진경과

2009.04
산업단지 리모델링 및 관리시스템 관리시스템 개선방안 보고(제12차 국경위)

2009.12
4개 시범단지 선정 (남동, 반월시화, 구미, 의산)

2010.10
QWL밸리 조성계획 보고 (제74차 국민경제대책회의)

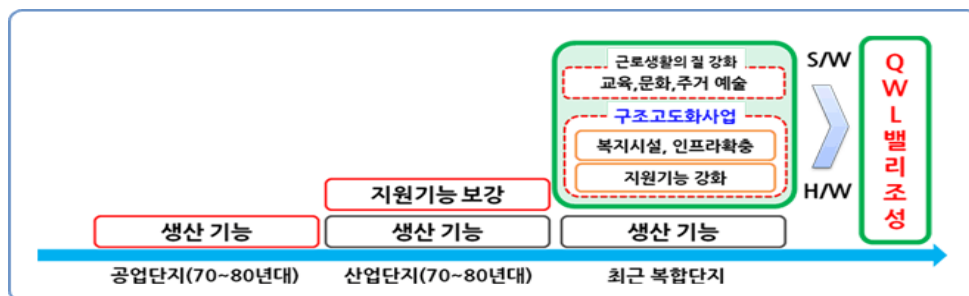
2013.09
산단 경쟁력강화방안 보고 (제3차 무투회의)

2013.11
구조고도화 확산단지 선정 (서울, 부평주안, 군산, 장원, 대불)

2014.03
확산단지 선정 (반월, 구미, 대불, 장원)

F02. 구조고도화사업의 추진전략

노후산단의 복지·편익시설 확충, 기반시설 개선을 통해 생산성을 제고하고, 근로생활의 질(QWL)을 높이는 산업단지 구축이 목표이다.



시범사업('10~'13년, 1단계)은 4개 시범단지*를 대상으로 우선 추진하고 시범사업 평가 후 본사업('13~'20년, 2단계) 확산여부를 결정할 예정이다.

노후 국가산단 12개 중 반월·시화, 남동, 구미, 익산 선정('09.12, 산단공)

구조고도화 사업시행자, 사업추진절차 등 법적사항을 정비하였고, 절차단축 및 대행사업 관리감독, 개발이익 산정기준 등을 신설하였다.

▶ 사업추진절차



산업단지 내 각종 규제완화 및 지역경제정책 방향과 연계한 구조고도화 모델을 발굴하고, 사업모델 발굴을 위한 민자유치활성화 위원단 구성 및 세미나 개최 등 다양한 사업방식의 도입을 통한 사업추진의 활성화를 도모하여야 한다.

F03. 구조고도화사업을 위한 민간참여의 필요성

구조고도화사업은 공공성이 많은 부분을 차지하는 사업이지만, 모든 부분을 공공이 주관할 수는 없다. 그러나 현실적으로 민간이 참여하기에는 많은 제한조건과 어려움이 있어 실제로 참여가 부진한 것도 사실이다.

구조고도화의 정책적당위성과 사업에의 민간 참여필요성은 요구되지만, 그 성과가 부진한 이유는 대상사업의 수익성 부족과 시장성 이므로 민간에게 수익성이 늘어나서 사업에 참여할 정도의 유인을 제공하고, 시장성이 부족한 상태를 커버할 수 있는 정책적 지원을 통해 민간부문의 참여를 유도할 수 있을 것이다.

‘구조고도화’ 사업자와 민간참여

구조고도화사업 시행자는 국가지방자치단체가 있으며, 관리기관, 국가-지방자치단체와 관리기관이 요건을 갖춘 민간 기업이 함께 구조고도화사업을 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인, 그 밖에 지방공기업 등 대통령령으로 정하는 자, 구조고도화사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 구조고도화사업의 일부를 해당 산업단지의 토지소유자로 하여금 사업을 대행하게 할 수 있다.

사업시행자로 참여하는 민간참여는 광의의 의미로 “사업계획의 수립, 집행, 사후관리의 전 과정에 민간이 전부 또는 일부 참여하는 모든 형태의 참여”를 말한다.

이를 산업단지의 현행 구조고도화에 적용한다면, 사업에 참여할 “민간사업자”란 첫째, 산업단지를 분양받아 운영하고 있는 기업체로서 관련 등기부등본에 기재된 업체를 들 수 있다.

둘째는 현재 산업 단지 내에서 공장이나 부지를 임차하여 운영하고 있는 기업체를 들 수 있다.

셋째는 포괄적 사업자의 의미로서 현재 산업단지와 무관한 자로서 부동산개발을 통해 자본이득과 운영수익을 얻으려는 기업체나 개인을 말한다.

구조고도화사업의 특성 인식

산단공(2011)에서는 구조고도화사업 추진시 다음과 같은 사업적 특성을 이해한 상태에서 진행되어야하는

사업으로 인식하고 있다.

첫째, 현재의 기반시설이 과거의 상태라는 점에서 해야 할 일로는 이를 현재 상태에 맞게 신설, 보수 또는 교체, 개선해야 한다는 점이다.

둘째, 현재 산업단지 내 영업을 영위하는 상당수의 업종들이 수익이 낮거나 부가가치창출능력이 저조하여 경쟁력을 상실하고 있는 상태여서 이를 극복하기 위해서는 산업단지내의 업종을 고부가가치산업으로 바꿀 수 있도록 교육, 시스템, 그리고 R&D시설들이 필요하다.

셋째, 산업 단지 내에 지원시설이 없거나 부족하고, 있더라도 현재의 IT시대와는 맞지 않는 수준이어서 이를 극복하기 위해서는 충분한 지원시설의 공급과 고도화된 수준의 지원시설이 있어야 한다.

넷째, 입점업체들에 대한 이해로서 자체적으로 개선행위를 하기 어려운 영세 사업장들이 많다는 점을 들 수 있다. 따라서 이의 지원을 위해서는 재정적·행정적·법적 지원이 필요하며, 또한 교육과 구인·구직 알선 등이 필요한 상황인 것이다.

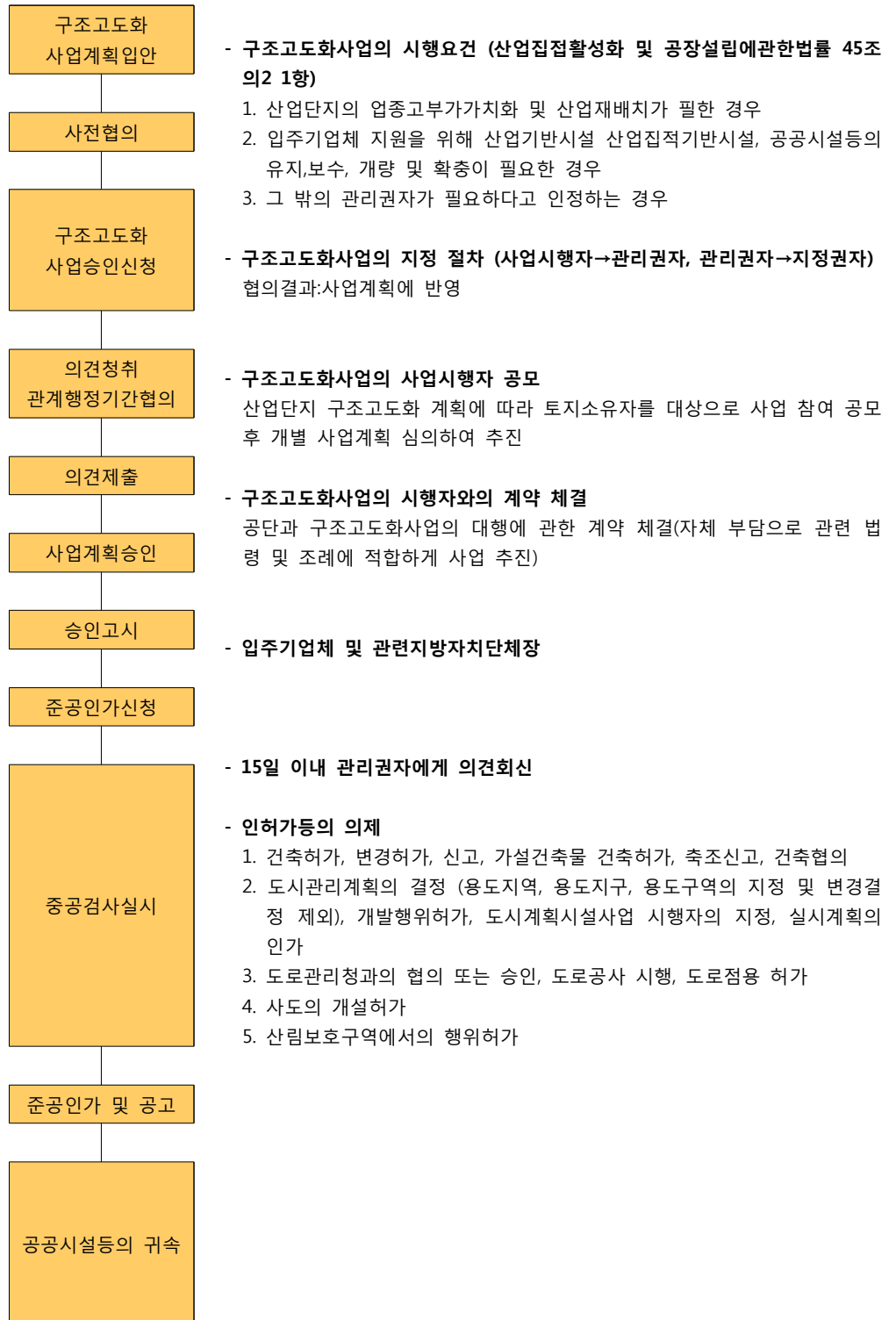
따라서 이 같은 네가지 특성에 대한 인식 후 산업단지 구조고도화사업의 진행과 민간의 참여가 이루어질 수 있을 것이다.

민간 참여활성화의 필요성

구조고도화사업에 필요한 비용은 사업시행자가 부담하며, 국가 또는 지방자치단체는 사업시행자가 시행하는 구조고도화사업 중 공공시설에 한하여 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다고 되어 있다. 이때 공공적 성격을 가진 사업에서 민간의 참여 활성화가 필요한 이유는 근본적으로는 경제성장, 사회발전에 수반하여 공공서비스의 양과 질에 대한 국민들의 수요가 고급화하고 다변화되었다는 데 있다. 경제를 발전시키기 위해서는 공공부문 외에 국민경제에서 큰 몫을 차지하는 민간부문 경제활동을 촉진시키는 일이 불가피하다는 점도 민간참여 활성화의 중요한 이유이다.

현행 법규상에서 민간사업자가 참여 가능한 경우는 사업시행자와 민간이 구조고도화사업을 위해 특수목적 법인 등을 설립하여 참여하게 하거나, 해당 산업 단지 내에 토지를 소유한자로서 사업시행자를 대신해 사업을 대행하는 경우가 해당이 된다. 민간분야가 구조고도화사업에 참가하는 것은 해당 기업의 이익 달성을 위해 구조고도화사업의 사업행위자 또는 수익의 수혜자로서 참가하는 방법이 가능하다.

F04. 구조고도화사업의 추진 절차



F05. 구조고도화사업의 현황 및 추진 사례

구조고도화와 관련된 산집법의 개정은 2010년 3월 국회의결을 거쳐 2010년 7월 13일부터 시행되어 그 법적 근거가 마련되었으며, 그 주요내용으로는 첫째, 기본·실시계획의 일원화, 둘째, 개발이익의 재투자, 셋째, 구조고도화 건축사업 범위 등을 다루고 있다. 이에 따라 사업승인을 받은 시범사업이 진행되고 있다. 산단공 발표(2011)에 따르면, 구조고도화사업은 크게 시범사업과 본 사업으로 구분하여 진행된다. 이 때 사업은 10년 단위 사업계획이 설정되어 시범사업은 3년, 그리고 본 사업은 7년의 기간 동안 추진하게 된다. 사업의 확산여부를 결정하기 위하여 4개 시범단지 시행사업으로 산단공 및 민간사업자가 주로 시행하게 되며, 시범사업의 결과를 바탕으로 업종의 고도화·고부가가치화와 기반시설 확충사업을 노후 산업단지 전체로 확산시킨다고 한다.

이 같은 계획에 따라 산단공은 노후화된 산업단지 효율화를 위해 남동단지, 반월·시화단지, 구미단지, 익산단지 4개소를 '산업단지 구조고도화사업' 시범 사업단지로 선정하게 되었다.

▶ 시범사업선정단지의 개요

구분	인천남동	반월·시화	구미	익산
지정연도	1985	1977/1986	1969	1973
면적 (m ²)	9,574	31,954	25,000	1,414
입주기업(개)	4,900	11,000	1,100	240
근로자수(명)	69,678	184,407	69,181	4,066
생산규모(08년, 원)	15조 4,019억	45조 2,900억	56조 5,600억	1조 300억

지정 20년 이상된 노후화된 산업단지로서 근로자수와 입주기업, 생산규모 등을 고려한 것으로 볼 수 있다.

업종구조고도화

지식산업센터 건립, 집적화단지 조성 등을 통해 성장유망산업 위주로 유치함으로써 업종 고부가가치화를 촉진하였다.

구분	업종고도화 촉진사업
반월·시화	<ul style="list-style-type: none"> 환경업종이전집단지 복합지원시설(지식산업센터)
남동	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 건립
구미	<ul style="list-style-type: none"> 집적화단지 조성 전자의료기기단지 조성

기반시설 확충

가로·하천정비, 고가차도 건설 등 기반시설을 개선·확충하여 단지 환경을 개선하고 일하고 싶은 단지로 조성하였다.

구분	기반시설 개선·확충사업
반월·시화	<ul style="list-style-type: none"> • 자전거도로 • 가로정비 • 하천정비 • 인공수로하천정비
남동	<ul style="list-style-type: none"> • 남동산단 고가차도 • 화물주차장
구미	<ul style="list-style-type: none"> • 자전거 전용도로 • 공단특화거리조성

산업단지구조고도화 시범사업 추진사례

고도기술, 벤처산업, 패션디자인, 기타지식산업으로 업종 재배치

산집법' 개정을 통해 단지 재편을 위한 제도적 기반 마련

구조 고도화 추진 이전('97) 442개사가 입주하여 31천 근로자 근무 (주요업종: 섬유, 봉제)

구조 고도화 추진 이후('08.8) 8,252개사가 입주하여 105천명근로자 근무

첨단기업(IT, 소프트웨어, 정보통신 등) 77% 차지



반월·시화단지(단지현황 2010년 기준)

조성기간 : 반월 1978년~1987년. 시화 1986~2006년 (한국수자원공사)

면적 : 31,942천㎡ (반월 15,374천㎡. 시화 16,568천㎡)

산업시설(59%)	지원시설(5%)	공공시설(17%)	녹지(18%)
18,866천㎡	1,713천㎡	5,573천㎡	5,789㎡

입주현황

- 입주업종 : 한국표준산업 분류상 전 제조업
- 입주업체 : 13,848개사 (반월 5,199개사, 시화 8,649개사)
- 업종별 : 기계 6,675(48%), 전기전자 2,605(19%), 석유화학 1,145(8%), 철강 795(6%), 운송장비 616(4%), 섬유 467(3%), 기타 1,545(11%)

생산현황

- 생산 : 60조 803억원, 수출 : 9,168백만달러, 고용 : 216,126명

공간발전구상

- 송도-광명을 연결하는 기능축과 배후주거(시흥·안산시)-시화MTV를 연결하는 기능축의 교점(중심지)에 지원기능 중점 배치
- 미니클러스터 사업과 연계, 특화산업별 집적화 추진
- 하천, 녹지 주변으로 편의기능 확충을 통한 쾌적성 제고

구분	사업명	비고
업종고도화 촉진사업	④청정표면처리센터 건립사업	준공('12.10)
	①호텔 및 주거편의시설 건립사업	공사중
지원복지시설	②시화종합비즈니스센터	준공('12.10)
	③시화드림타운	추진중
	⑤기숙사형 오피스텔	추진중
	⑥주유소 및 편의시설 확충사업	준공('12.9)
	⑦주유소 및 편의시설 확충사업2	준공('12.9)
	⑧도시형생활주택&오피스텔 건립사업	추진중
	⑨충전소, 주유소 및 편의시설 건립사업	추진중
	⑩기숙사/오피스텔/주유소 건립사업	추진중
	⑪산업집적기반시설 및 오피스텔건립사업	추진중
	⑬체육시설개선	준공('10.12)
	기반시설	⑫시화인공수로
⑭자전거출퇴근 활성화		준공('12.10)
⑮가로정비사업		준공('12.12)

시범기간내 주요 시행사업



남동단지(단지현황 2010년 기준)

조성기간 : 반월 1985년~1992년 (한국수자원공사)

면적 : 9,574천m²

산업시설(59%)	지원시설(5%)	공공시설(17%)	녹지(18%)
5,933천m ²	257천m ²	2,991천m ²	393m ²

입주현황

- 입주업종 : 한국표준산업 분류상(중분류기준) 전 제조업, 지식산업, 정보통신업
- 입주업체 : 6,023개사
- 업종별 : 기계 2,929(49%), 전기전자 945(16%), 석유화학 678(11%), 비제조 377(6%), 목재종이 272(5%), 기타 822(3%)

생산현황

- 생산 : 20조 2,751억원, 수출 : 3,320백만달러, 고용 : 10,357명

공간발전구상

- 주요 차량·보행동선에 해당하는 동서·남북축의 교차점을 중심지(거점, 부거점)로 설정하여 지원기능 중점 배치
- 단지 조성 당시와 현재의 업종 변화추이를 분석하고 전략산업 등을 고려하여, 단지의 향후 주요 업종분포 구역(안)을 제시
- 협소한 도로, 부족한 주차시설 문제의 해결을 위한 종합적인 도로·주차 개선방안 수립
- 해안도로 재생(녹지화·전선지중화 등)을 통한 친환경 단지구성

구분	사업명	비고
업종고도화 촉진사업	① 지식산업센터 건립	준공예정('13.6)
지원복지시설	② 근로자복지타운	추진중
	④ 공동물류센터	준공('10.11)
	⑤ 운송장비정비센터	준공('12.2)
	⑥ 주유소·편의시설	준공('12.1)
	⑦ 종합비즈니스센터	준공('10.7)
기반시설	③ 화물주차장	준공('11.6)
	⑨ 남동산단 고가차도	공사중

시범기간내 주요 시행사업



구미단지(단지현황 2010년 기준)

조성기간 : 1, 2, 3 단지 1968년~1996년 (한국수자원공사) 4 단지 1998년~2015년(예정)

면적 : 21,717천㎡

산업시설(63%)	지원시설(7%)	공공시설(17%)	녹지(18%)	기타(4%)
5,933천㎡	257천㎡	2,991천㎡	393㎡	778㎡

입주현황

- 입주업종 : 한국표준산업 분류상 전 제조업, 지식산업, 4단지는 15개 해당업종으로 제한
- 입주업체 : 1,395개사
- 업종별 : 기계 504(36%), 전기전자 435(31%), 석유화학 153(11%), 비제조 63(5%), 비금속56(4%), 기타 184(13%)

생산현황

- 생산 : 68조 3,553억원, 수출 : 29,470백만달러, 고용 : 70,548명

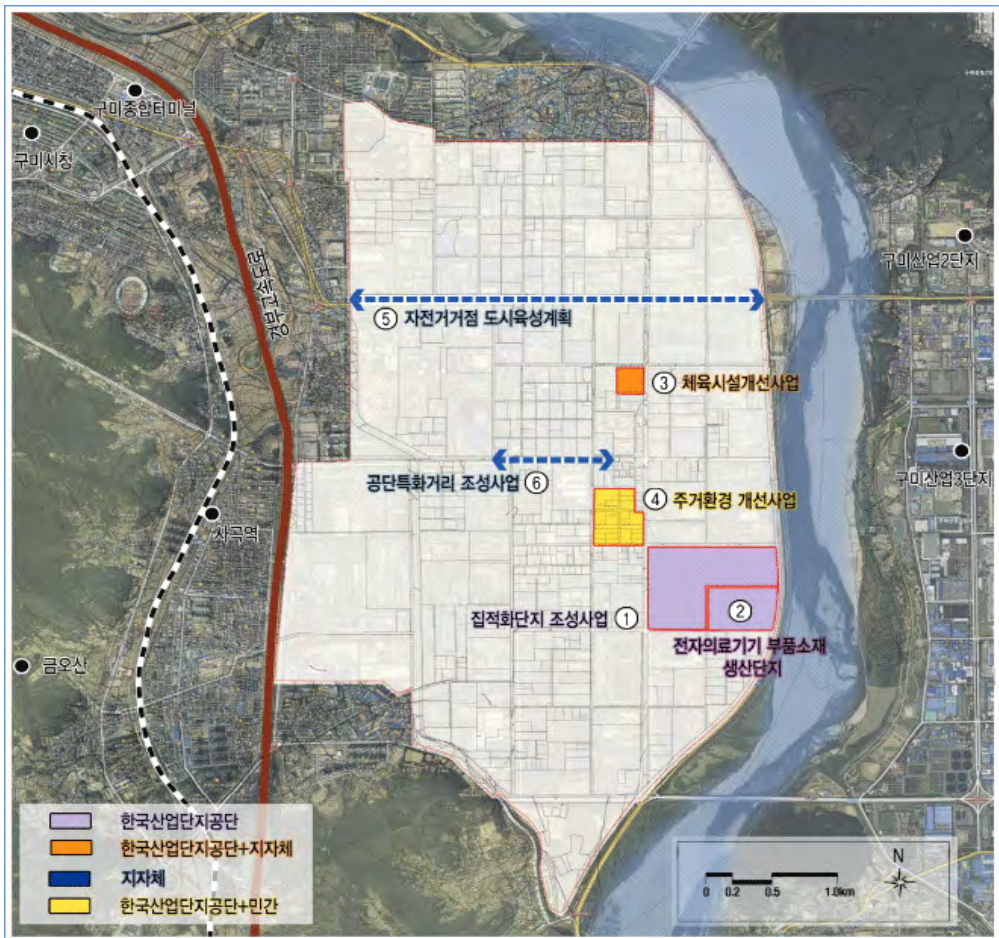
공간발전구상

- 구미 2~4단지과 연계하여 중심축을 설정하고 그 교차점인 중심지를 거점으로 지원기능 중점 배치
- 단지 조성 당시와 현재의 업종 변화추이를 분석하고 전략산업 등을 고려하여, 단지의 향후 주요 업종분포구역(안)을 제시
- 하천, 녹지축(에코벨트) 재생을 통한 친환경 단지 구성

구분	사업명	비고
업종고도화 촉진사업	① 집적화단지 조성	준공('13.3)
	② 전자의료기기단지 조성	준공('13.3)
지원복지시설	③ 체육시설개선사업	준공('12.7)
	④ 주거환경개선(기숙사부지 재개발)	추진중
기반시설	⑤ 자전거 전용도로	준공('12.12)
	⑥ 공단특화거리 조성	공사중('13.12준공예정)

- 해안도로 재생(녹지화·전선지중화 등)을 통한 친환경 단지 구성

시범기간내 주요 시행사업



익산단지(단지현황 2010년 기준)

조성기간 : 1973년~1974년 (산업자원부장관)

면적 : 1,413천㎡

산업시설(80%)	지원시설(4%)	공공시설(16%)
1,128천㎡	50천㎡	235천㎡

입주현황

- 입주업종 : 기계, 전기, 전자 석유화학, 섬유, 음식료등
- 입주업체 : 201개사
- 업종별 : 섬유 의복 40(22%), 전기전자 10(5%), 석유화학 8(4%), 음식료 6(3%), 기계 5(2%), 목재종이 4(2%), 운송장비 3(1%), 기타 121(61%)

생산현황

- 생산 : 1조 1,899억원, 수출 : 552백만달러, 고용 : 3,026명

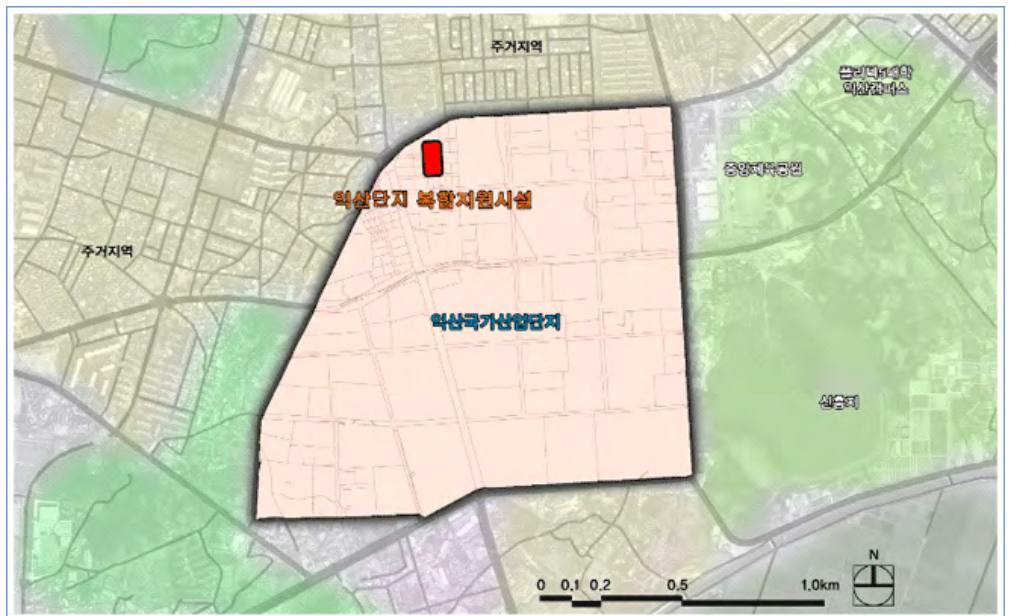
공간발전구상

- 도시지역과의 연계성이 높은 단지 초입부를 중심거점으로 설정하고 해당 지역을 중심으로 지원기능 확충

구분	사업명	비고
지원복지시설	복합지원시설 건립사업	-
기반시설	환경개선사업	완료

- 지역산업정책과 연계하여 자동차-기계, LED, 전기전자, 화학, 섬유, 식품, 기타 첨단부품소재 위주로 업종재배치 유도

시범기간내 주요 시행사업



구조고도화사업 사업자 공모사례

(구조고도화사업에의해 도시계획시설(폐기물매립)이 폐지된 부지에 사업자 공모)

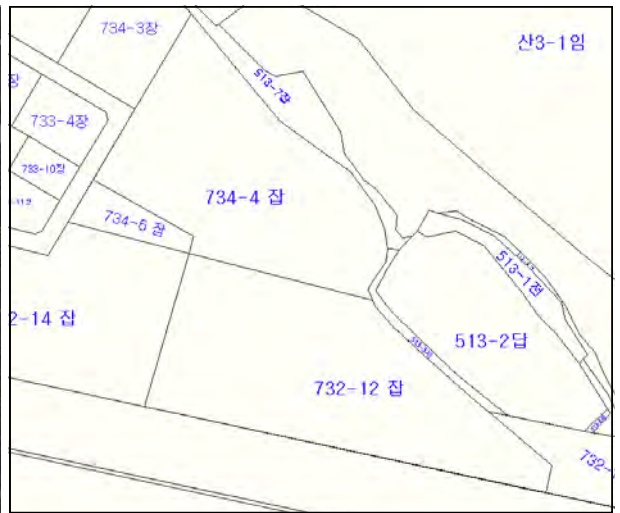
남동국가산업단지 지식산업센터 등 건립 구조고도화사업 민간대행사업자 공모

▶ 사업대상지 개요

소 재 지	인천시 남동구 고잔동 732-12	인천시 남동구 고잔동 734-4	계
부지규모	16,201.40㎡	13,818.10㎡	30,019.50㎡
토지용도	일반공업지역, 산업시설구역	일반공업지역, 산업시설구역	-
부지가격	₩18,226,575,000	₩14,301,733,500	₩32,528,308,500
건 폐 율	80%	80%	-
용 적 륜	350%	350%	-



위 치 도



지 번 도

- 사업내용

- 지식산업센터 개요 (참조 사항)

- 부지면적 : 6,560.55㎡
- 건축규모 및 연면적 : 지하 1층 지상 10층, 27,427.71㎡
- 주요시설 : 지원시설 및 공장

- 지식산업센터를 제외한 나머지 부지

- 국가산업단지 산업시설구역으로 "산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률" 및 "남동국가산업단지 관리기본계획" 등에서 입주 가능하다고 인정한 건축물 건립

- 사업방식

- 동 사업대상부지를 우선협상대상자가 매수하여 산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률(이하 "산집법"이라 함) 시행령 제58조의4 규정에 따라 우리공단과 구조고도화사업의 대행에 관한 계약을 체결하고 자체부담으로 지식산업센터 건립사업 등을 추진하여야 함

- 개발방향

- 개발방향
- 사업대상지 부지면적의 20% 이상을 지식산업센터(별개동) 건립

- 나머지 부지는 국가산업단지 내 산업시설구역에 적합한 용도로 활용
 - o 관련법규 및 규정
- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률
- 기타 법령(산업입지 및 개발에 관한 법률, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등) 및 해당 지자체의 관련조례 등 관련규정, 지침


- **신청자격**
 - o 산집법 제45조의3 및 같은법 시행령 제58조의4에 의한 구조고도화사업을 대행하려는 자

- **사업자 선정방법 및 추진절차**
 - o 사업신청서 및 사업계획서 등을 접수받아 선정심의위원회에서 제출한 사업계획서를 평가하여 최고득점자를 우선협상대상자로 선정, 협상절차를 통해 사업자를 선정하고 사업부지 매매계약 체결, 구조고도화사업의 대행에 관한 계약, 산업단지 입주계약, 사업추진 등의 절차로 진행
 - 협상일정은 우선협상대상자로 선정된 업체에 한하여 개별통보하고 제외된 업체는 별도 통보 없음
 - 우선협상대상자가 계약을 포기할 경우 차득점자에게 우선협상대상자 선정을 통보하고 협의하여 대행계약을 체결함
 - o 사업신청자가 경합이 없는 경우에도 선정심의위원회의 심의를 거쳐 우선협상대상자를 선정할 수 있음
 - o 선정심의위원회 심의결과 공모목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있음
 - o 사업부지 매매계약 체결시 필요한 서류는 별도 통보

- **사업지구 현황 및 경쟁력분석**
 - o 이용현황 : 현 부지는 도시계획시설(폐기물매립)이 폐지된 곳으로 측면에 화물주차장과 공동물류센터가 건설 중임.
 - o 도로현황 : 부지 전면에 제3경인고속도로가 위치하여 광역적 접근성이 양호함.
 - o 인근 지원시설 및 동종 사업여부 : 인근에 지원시설 구역이 전혀 없으며, 예정되어 있는 사업내용과 유사한 시설이 거의 없음.

〈 지식산업센터 건립사업 대상지 위치도 및 현황 〉

구분		내용
부지면적		6,560.55㎡
용도	관리기본계획	산업시설구역
	도시계획	일반공업지역
공시지가		1,249,000원/㎡
건폐율/용적률		80% / 350% 이하



- 사업의 시행방법 : 직접개발

- 사업내용

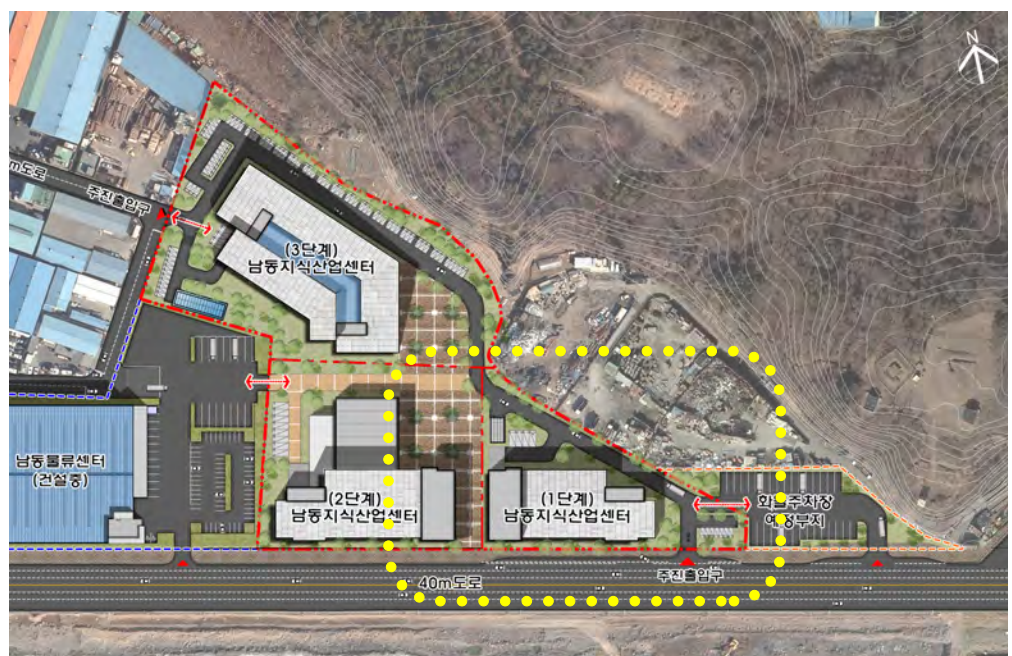
o 건축개요

▶ 설계개요(1단계)

구분	내용
사업명	남동산업단지공단 지식산업센터(1단계)
대지위치	인천광역시 남동구 고잔동 732-12번지
지역지구	일반공업지역, 국가산업단지
용도	아파트형공장, 지원시설
대지면적	6,560.55㎡ (1,984.55평)
건축규모	지하1층, 지상10층 (1개동)
건축면적	2,516.09㎡ (761.12평)
연면적	지하층 4,593.01㎡ (1,389.39평)
	지상층 22,834.70㎡ (6,907.50평)
	합계 27,427.71㎡ (8,296.88평)
건폐율	38.35% (법정 80%)
용적률	348.06% (법정 350%)

o 시설배치도

▶ 지식산업센터 배치도



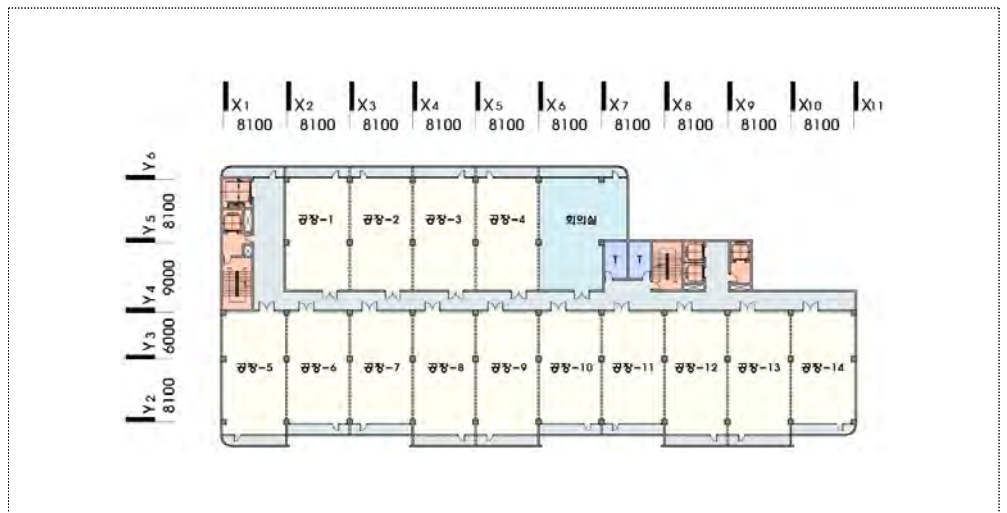
○ 평면도



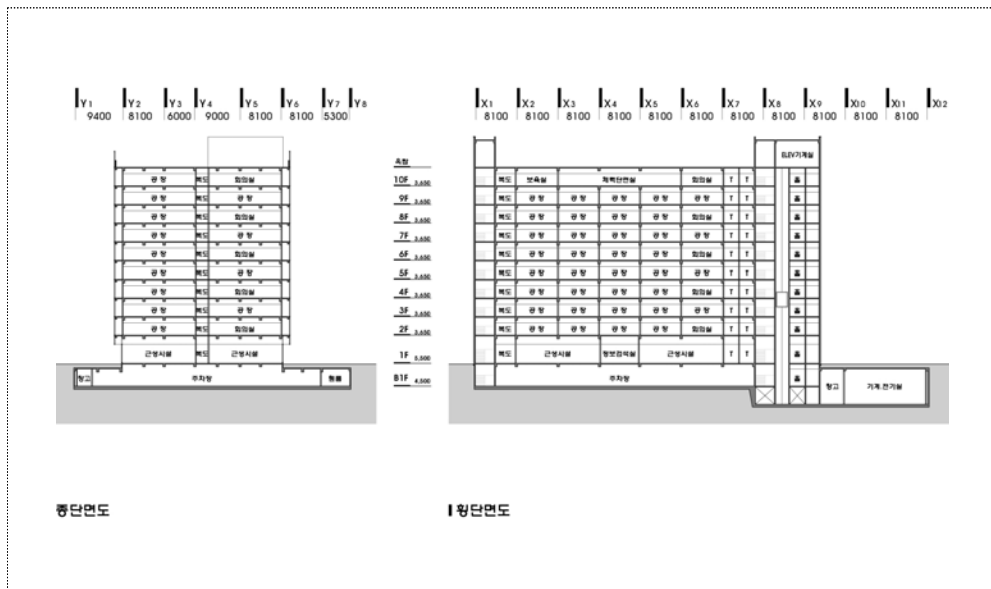
○ 1단계 컨셉

- 기존 도시축의 유입 및 자연축과 어우러지는 배치
- 프로그램 수용에 적합한 배치
- 향후 단계적 발전을 위한 배치

○ 지식산업센터 기준층 평면도



○ 단면도



- 토지이용계획 변경사항

- 산업단지 개발계획상 토지이용계획 변경(산업법) : 변경사항 없음

구조고도화사업 사업자 공모사례

(구조고도화사업에의해 산업시설용지가 지원시설용지로 변경된 부지에 사업자 공모)

남동국가산업단지 QWL센터 건립예정지 구조고도화사업

▶ 사업대상지 개요

소 재 지	인천시 남동구 고잔동 690-4번지
부지규모	14,055.10㎡
토지용도	일반공업지역, 국가산업단지(지원시설구역)
예정가격	₩19,949,077,340
건 폐 율	80%
용 적 른	350%

< 위치도 >



- 사업내용

- 상기부지 일부에 대해서는 산업시설구역으로 제안 가능
- 산업시설구역은 지식산업센터(용적률 300%이상)만 신청 가능

- 사업방식

- 동 사업부지에서 추진하는 사업은「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”이라 함) 시행령 제58조의4의 규정에 따라 한국산업단지공단(이하 “산단공”이라 함)과 구조고도화사업의 대행에 관한 계약을 체결하고 사업을 추진하여야 함

- 개발방향

- 동 사업은 산집법 제5장의2에 따른 남동국가산업단지에서 추진 중인 “산업단지구조고도화사업”으로 동 법률에 부합해야 함
- 기타 관련 법령, 규정, 지침, 도시계획 및 해당 지자체의 조례 등을 종합적으로 감안하여 사업계획을 수립해야 함
- 컨소시엄 또는 공동으로 사업을 추진하고자 하는 경우 인허가, 자금조달, 공사시행, 분양 등 사업계획에 따른 구성원 간의 역할분담방안과 책임을 명기해야 함
- 산단공의 사업참여가 필요한 경우 산단공의 사업참여방법 및 출자규모, 수익배분 방안 등 필요한 사안을 제시하여야 하며 우선협상대상자로 선정·통보시 세부적인 사항은 별도협약으로 정함

- 신청자격

- 산집법 제45조의3 및 동법 시행령 제58조의4에 의한 구조고도화사업을 대행하려는 자

- 사업자 선정방법 및 추진절차

- 사업신청서 및 사업계획서 등을 접수받아 심의선정위원회에서 평가하여 합산점수 최고득점자를 우선협상대상자로 선정함

- 우선협상대상자와 협상절차를 통해 사업자를 선정하고 사업부지 매매 또는 임대차계약, 구조고도화사업의 대행에 관한 계약, 산업단지 입주계약 체결, 사업추진 등의 절차로 진행함
- 사업신청자가 경합이 없는 경우에도 심의선정위원회의 심의를 거쳐 우선협상대상자를 선정할 수 있음
- 심의선정위원회 심의결과 공모목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있음
- 사업부지 매매 또는 임대차 계약 등 관련 계약에 필요한 서류는 별도 통보함

- 목적 및 필요성

- 기존의 산학협력 사업은 대부분 대학 혹은 연구소 내의 기존 R&D 인프라를 활용하는 데 초점이 맞추어져 있어서 수요자 맞춤형 R&D 수행에 근본적인 한계점을 보임.
- 또한 대학이나 연구소 중심의 사업 추진으로 인해 산업간, 이업종간 교류를 통한 융·복합 기술의 개발은 난망한 실정임.
- 따라서 기업이 대학 캠퍼스 내에 입지하는 기존의 산학협력 방식에서 탈피하여 대학이나 연구소를 구조고도화 사업부지 내에 입지시켜 입주기업을 밀착 지원하게 함으로써 입주기업의 경쟁력을 획기적으로 개선할 필요가 있음.

- 사업지구 현황 및 경쟁력분석

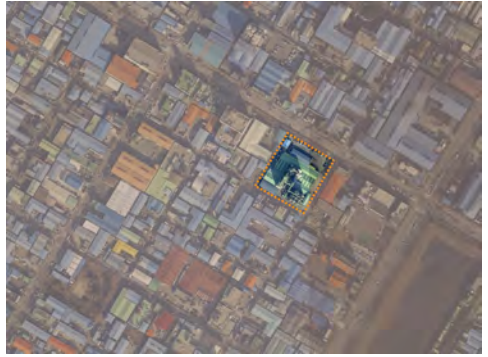
- 이용현황 : 현 부지는 한국산업단지공단의 보유 부지로 기존건물의 철거까지 이루어짐.
- 도로현황 : 부지 전면에 편도 6차선(45M)에 접해 있으며, 전면우측에 10M도로에 접함.
- 인근 지원시설 및 편의시설 현황 : 약 300M 지점에 주유소가 위치하여 있으며, 대규모의 산업시설이 밀집되어 있는 것에 반하여 편의시설이 거의 전무함.

〈 근로자복지타운 및 산학융합센터 위치도 〉



〈 근로자복지타운 및 산학융합센터 건립사업 대상지 위치도 및 현황 〉

구 분		내 용
부지면적		14,055.10m ²
용 도	관리기본계획	산업시설구역
	도시계획	일반공업지역
공시지가		842,000원/m ²
건폐율/용적률		80% / 350% 이하



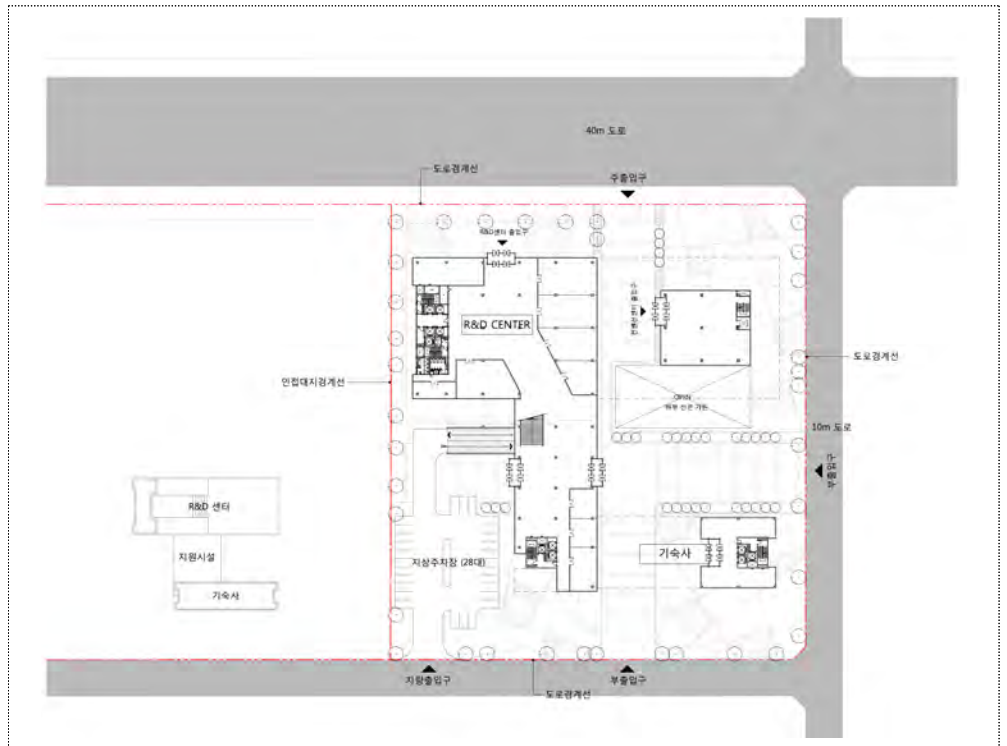
- 사업의 시행방법 : 직접개발

- 사업내용

o 건축개요

구 분	내 용
사 업 명	남동산업단지공단 근로자복지타운 및 산학융합센터
대지위치	인천광역시 남동구 고잔동 690-4번지
지역지구	일반공업지역, 국가산업단지
용 도	근로자복지타운, R&D센터
대지면적	14,055.10m ² (4,251.67평)
건축규모	지하2층, 지상20층
건축면적	6,257.50m ² (1,892.89평)
연 면 적	지하층 19,494.50m ² (5,897.09평)
	지상층 47,458.24m ² (14,356.12평)
	합 계 66,952.74m ² (20,253.20평)
건 폐 율	44.52% (법정 80%)
용 적 률	337.66% (법정 350%)

○ 시설배치도

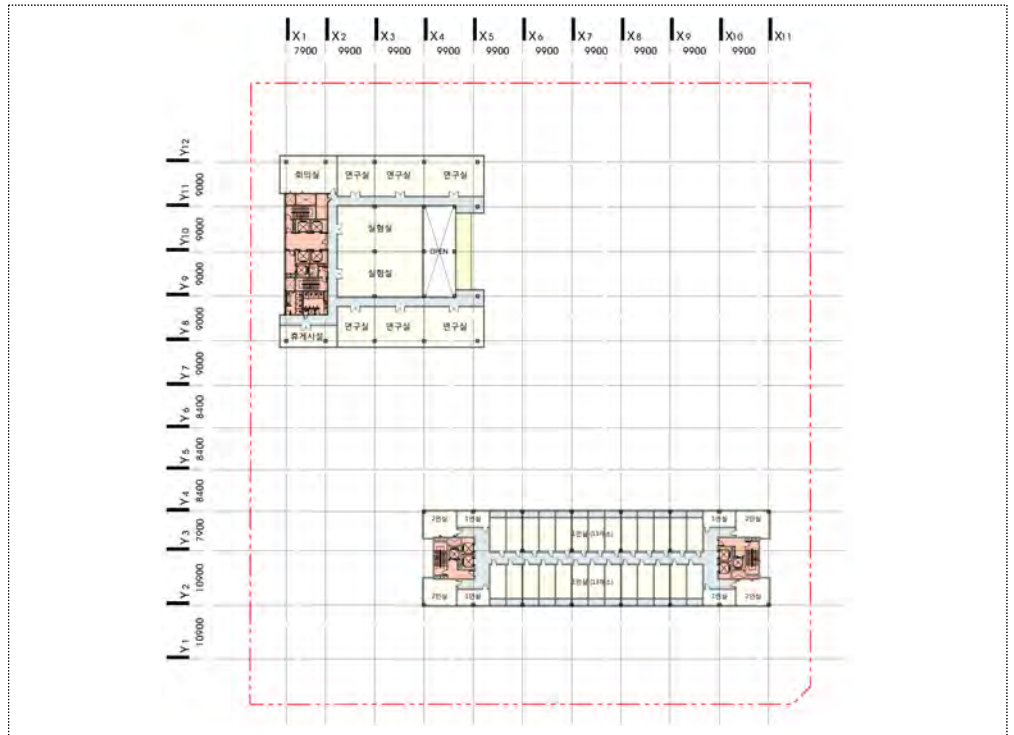


○ 평면도

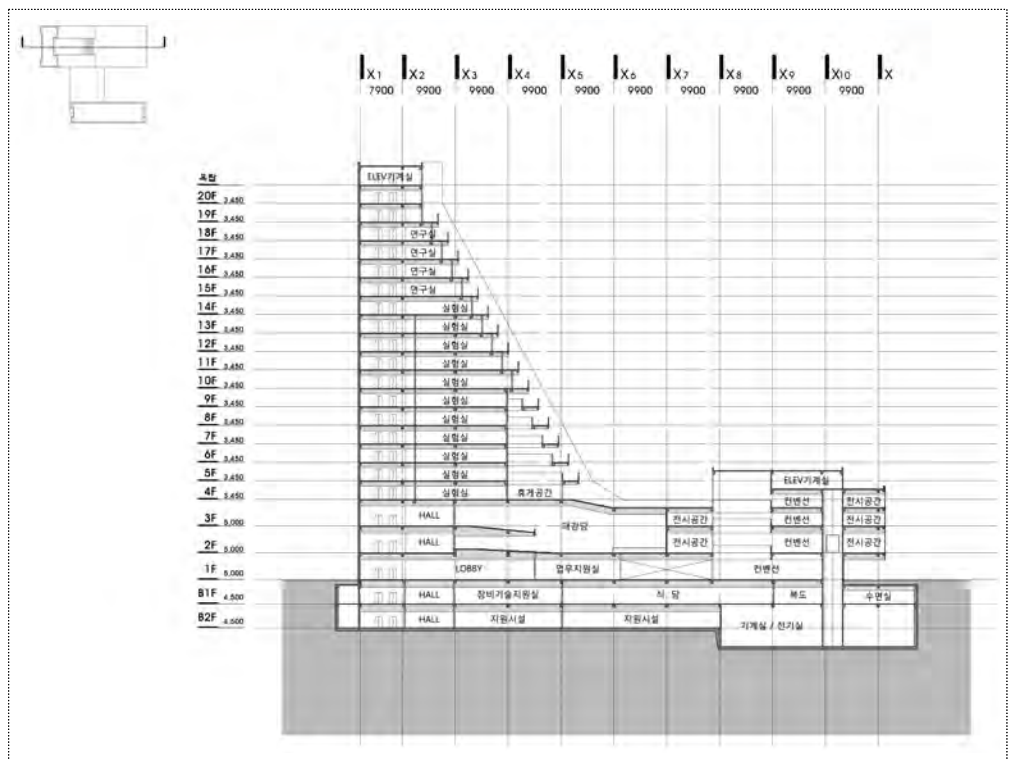
〈 근로자복지타운 및 산학융합센터 1층 평면도 〉



〈 근로자복지타운 및 산학융합센터 기준층 평면도 〉



○ 단면도



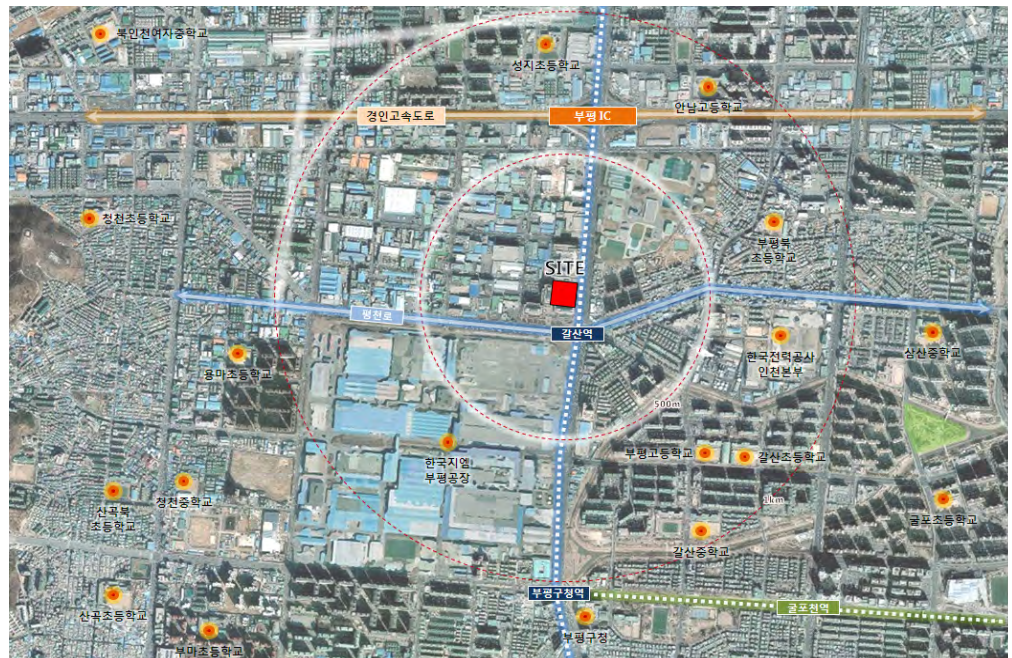
- 토지이용계획 변경사항

▶ 토지이용계획 변경사항



구조고도화사업 추진사례 - HAUD 추진

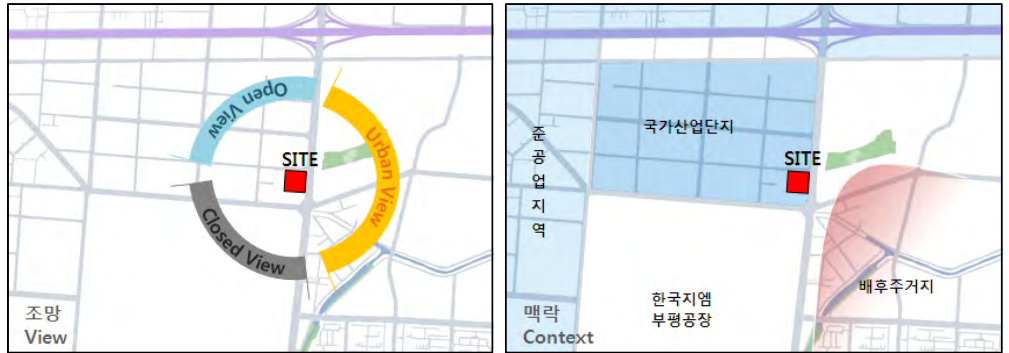
- 인천시 부평구 청전동 425-4 일대 [인천시 부평산업단지 일원]



- 교통성
- 서울역서 거리 : 24.7km
- 인천항서 거리 : 19.9km
- 인천공항서 거리 : 36.4km
- 경인고속도로 부평IC에서 거리 : 0.6km

- 주변환경
- 일반공업지역과 일반주거지역의 경계부 위치
- 부평국가산업단지 내에 속함
- 섬유, 전기, 플라스틱, 자동차부품, 합성수지, 금속분야 전문 수출공업단지
- 반경 0.5km 이내 학교상대정화구역 없음

- 입지성
- 갈산역 4번 출구 / 부평 IC에 근접
- 부평대로에 접하여 높은 시각적 인지도
- 공업단지에 속하여 비즈니스 및 컨벤션 수요 존재
- 배후주거지가 형성되어 있어 각종 연회 및 워킹 수요 흡수 가능



- 도입시설 검토

• 컨벤션, 웨딩홀, 연회장 등

Convention

Zone

• 건강검진센터, 휘트니스, 골프연습장, 사우나 등

Health

Zone

• 회의실, 비즈니스 라운지 등

Business

Zone

• 관광숙박시설, 비즈니스 호텔 등

Hotel

Zone

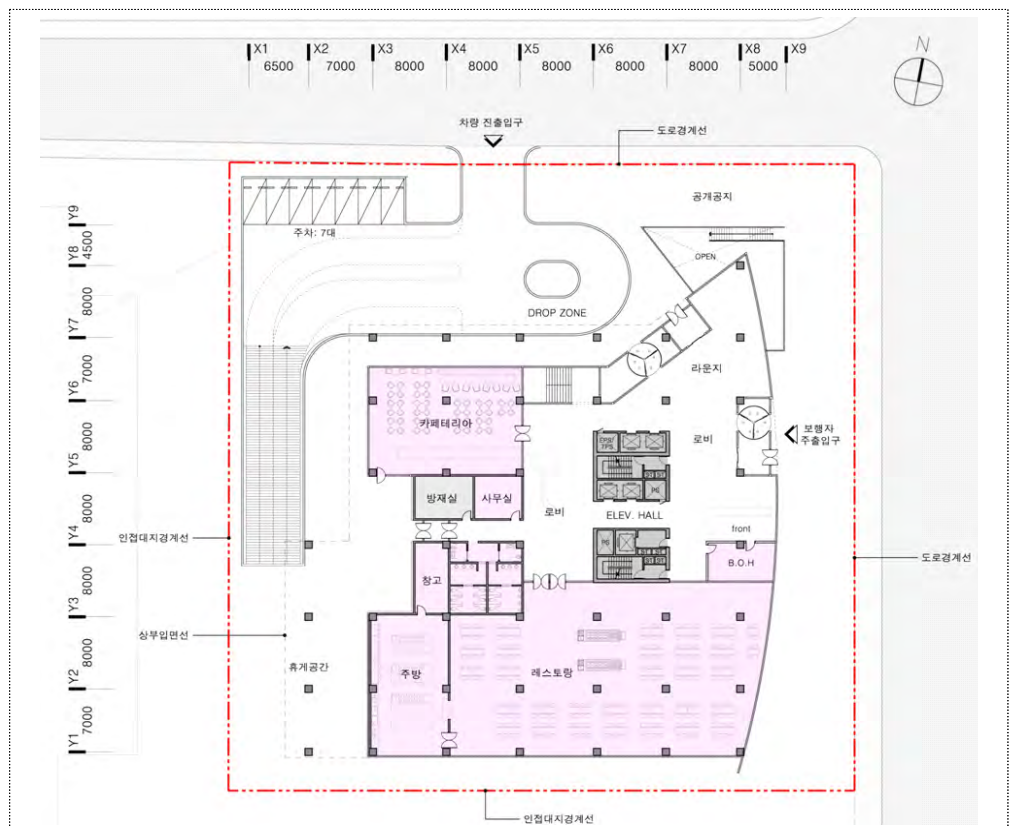
- 건축 개요

구분	내용	
대지면적	4,275.00㎡	1,383.94평
지역지구	일반공업지역, 국가 산업단지	
용도	숙박시설(관광호텔)/ 근린생활시설	
규모	지하 3층/ 지상 12층	
건축면적	2,091.50㎡	632.68평
연면적	25,297.85㎡	7,652.60평
건폐율	45.72%	법정 60.00%
용적률	345.18%	법정 350.00%
실수	209실	

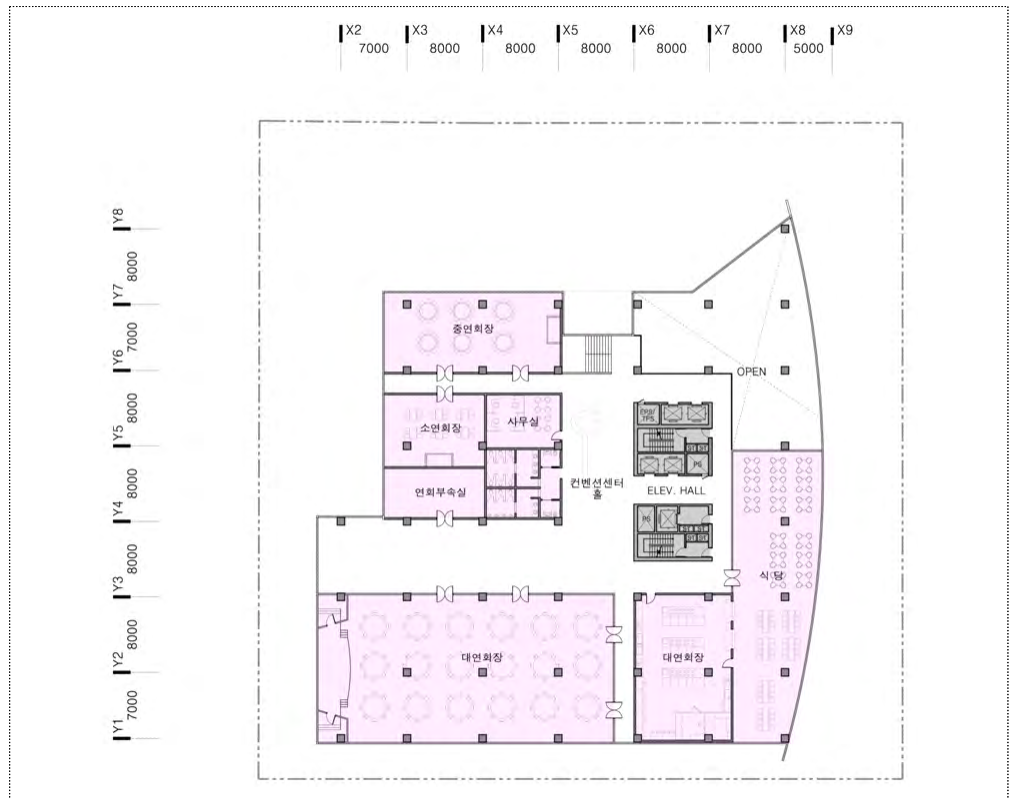
- 지하1층 평면도



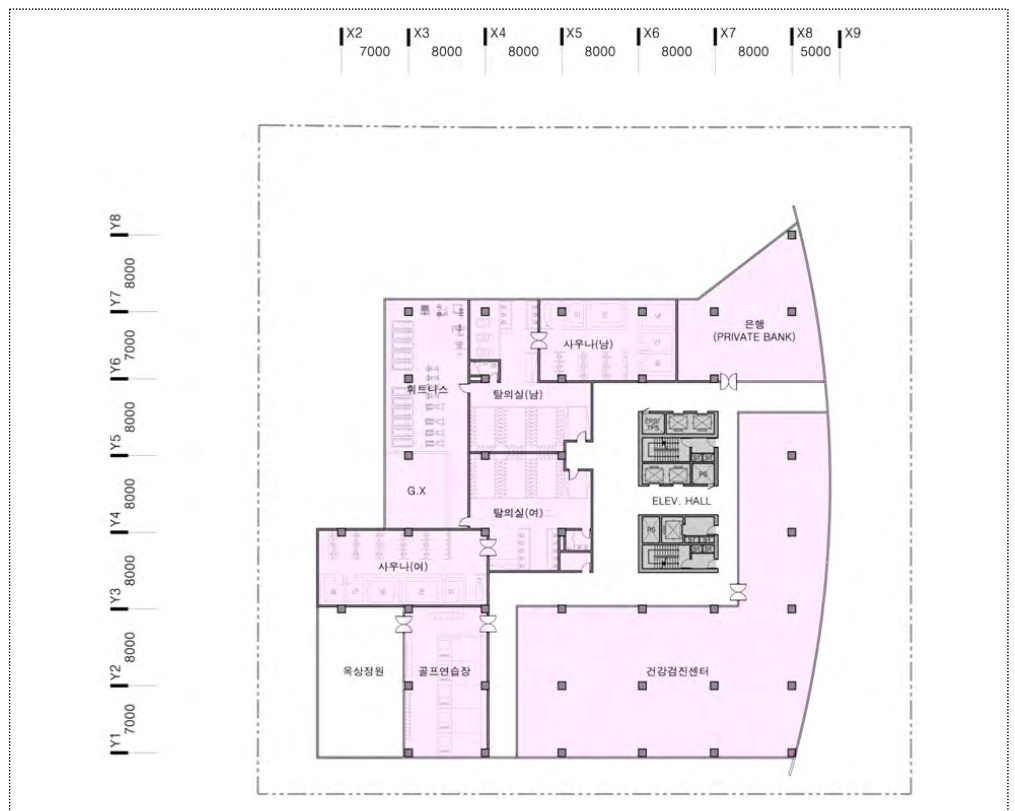
- 지상1층 평면도



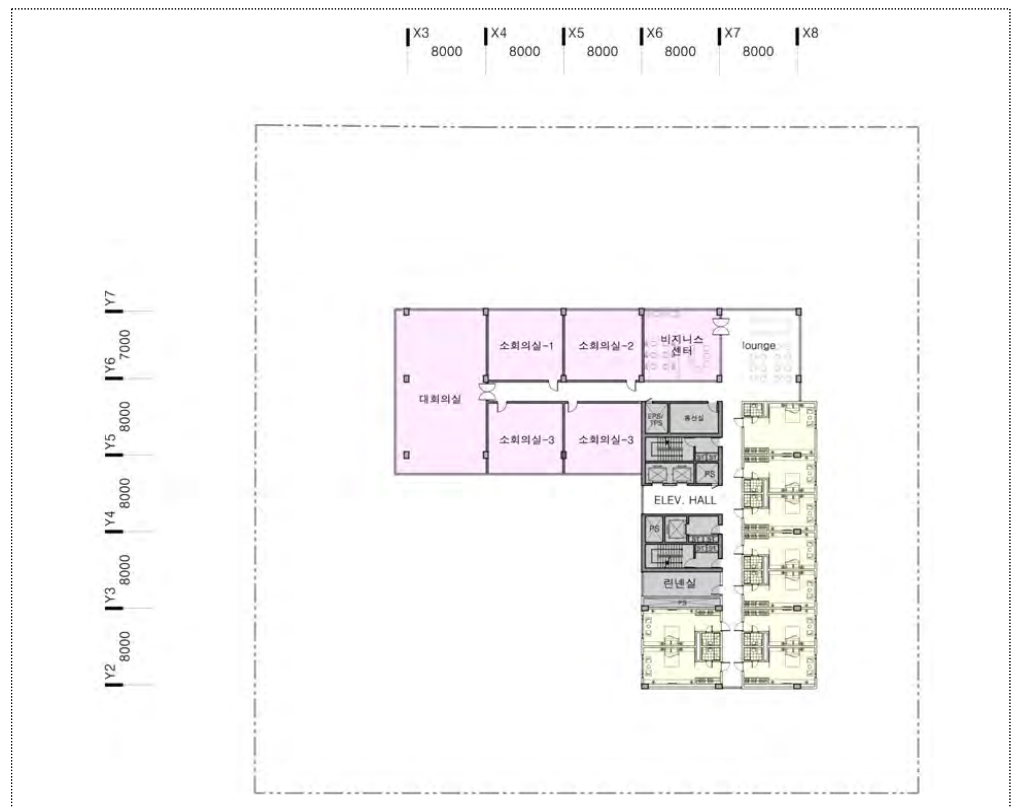
- 지상2층 평면도



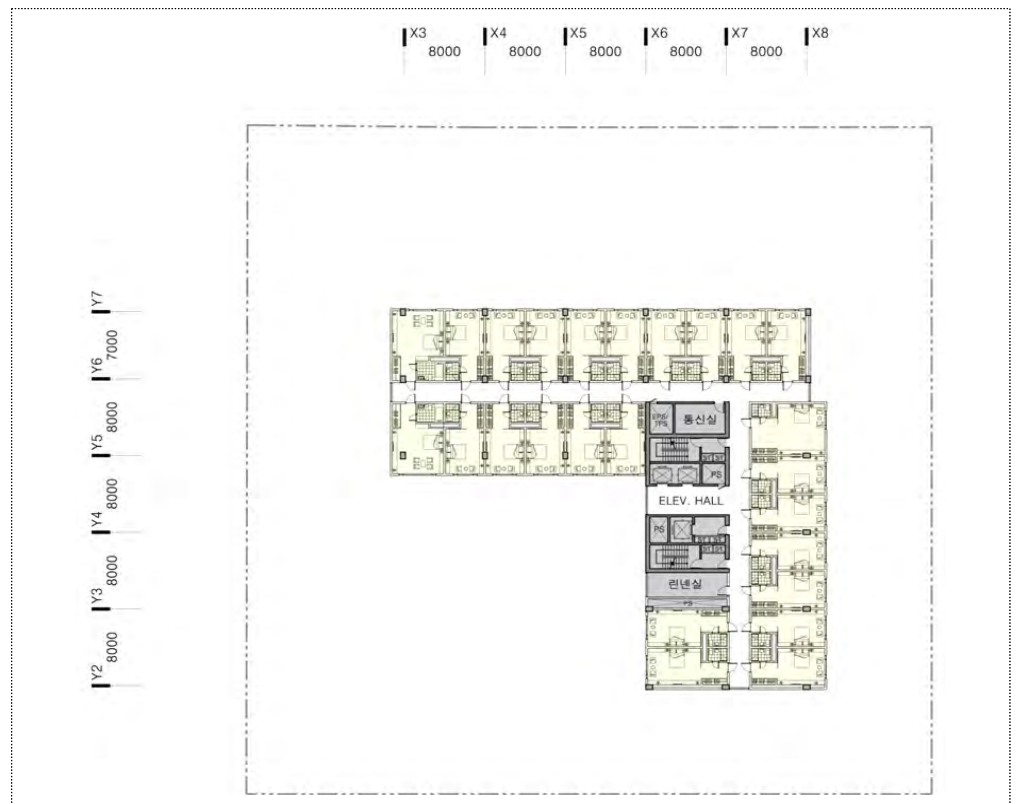
- 지상3층 평면도



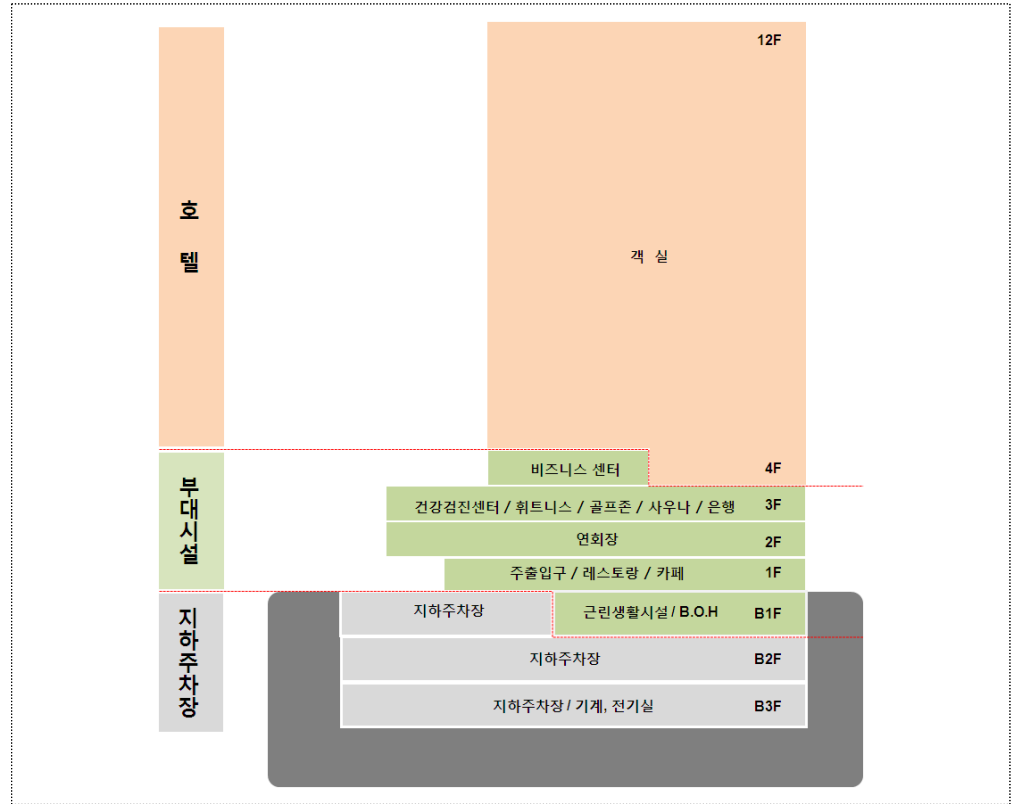
- 지상4층 평면도



- 기준층(5층~ 12층) 평면도



- 단면도



2014. 05. HAUDREPORT no.37



Main Theme
Development Direction of Industrial
Complex by Activation Policy
of Regional Economic

지역경제 활성화 정책에 따른 산업단지의 개발 방향



맺음말

G. 맺음말

국토교통부는 2014년 3월12일 대통령 주재 제5차 무역투자진흥회의에서 관계기관과 합동으로 지역경제 활성화대책을 발표하였다.

지역경제 활성화대책에 따르면, IT·BT 등 첨단산업에 필요한 용지 공급을 위해 인력과 기술이 풍부한 도시지역에 도시첨단산업단지 개발을 확대하기로 하였다.

첨단산업단지는 소규모로 조성이 가능하여 도시산업을 첨단업종으로 변경하여 산업구조 고도화에 기여하고 도시경제 활성화와 도시 이미지 개선에 기여할 것으로 기대된다. 또한 노후된 구공업지역 불량 기반시설의 보수와 기반시설 확충, 직주근접 및 현대화 시설로 작업환경 및 생산성 향상에 기여할 것이다.

관계기관 합동 TF를 통해 노후산업단지 진단을 실시하고 "리모델링 종합계획"을 수립(14.6)하여, 2017년까지 최대 25개의 산업단지를 리모델링 대상으로 선정하고 부처간 협업을 통해 산업단지내 주차장, 어린이집, 문화공간, 캠퍼스 조성 등 생활환경 개선사업을 중점 추진할 계획이다

금년에 6곳을 리모델링 대상으로 선정하여, "산업단지 재생사업" (국토부)과 "구조고도화사업"(산업부)을 협업 추진하기로 하였다.

정부 정책에 따른 도시첨단산업단지와 산업단지 재생사업, 구조고도화사업을 부동산 개발적 측면에서 정리해 보면, 첫째로 도시첨단산업단지는 특례법에 의하여 개발계획 및 실시계획승인 절차가 간소화되어 사업화 기간이 단축되고, 산업시설용지가 40%까지 완화되어 기타 지원시설용지의 개발이 다양해져서 복합단지화 될 것으로 사료된다.

둘째로 산업단지 재생사업은 민간 자금 및 아이디어 활용과 민간의 사업참여 범위가 확대되어 질 것으로 보이며, 민간조합 설립 동의요건도 완화되어 사업 활성화가 기대된다.

산업단지 재생사업은 도시계획적으로 기반시설 정비가 시급한 지역에 도로, 주차장, 공원 등 기반시설 확충과 근로자의 주거환경 개선을 위해 민영주택 특별공급비율이 50% 범위내로 상향조정되어 산업단지내 주택 공급이 확대될 것으로 볼 수 있다.

셋째로 구조고도화사업은 건축물 단위의 개발 계획으로 정부의 산업단지내 업종 변경 등에 대한 절차 간소화를 통해 오피스텔, 지식산업센터, 종합비즈니스센터, 호텔 등 지원시설 및 편의시설 확충이 가능해졌다.

장단기적인 정부의 정책지원과 추진을 통해 산업단지 개발사업에 민간부문 참여 범위 확대로 향후 부동산 개발의 또다른 방향을 제시해 줄 것으로 기대해 본다.

참고자료

- 산업단지 재생사업 활성화를 위한 사업화 방안(2014.2.) - 장철순
- 도시첨단산업단지 입지규제 폐지 공청회 자료(2012. 10.26) - 국회의원 신기남 주최, 남기범, 박희석, 안호경, 이동민, 김의승
- 시화 드림타운 건립(반월시화 국가산업단지 구조고도화)(2012. 7.) - 대행사업 후보자 공모에 따른 안내서
- 산업단지 구조고도화사업에서의 민간참여 활성화 방안연구(2012. 06) - 하권찬
- 남동국가산업단지 QWL센터 건립예정지 구조고도화사업(2011. 12.) - 민간대행사업자 공모 공고에 따른 사업참여 안내서
- 산업지역 도시재생 활성화 요인에 관한 연구(2011) - 김대근, 강명구
- 산업단지 구조고도화 효율화 방안 사례연구(2011) - 홍준호, 김경배
- 공공과 민간의 참여를 통한 산업단지 재생사업의 효율적 추진방안 연구, 국토연구원(2011)
- 장철순, 서태성, 류승한, 강호재
- 노후산업단지 재생을 위한 지속가능한 계획요소 도출에 관한 연구 (2011) - 이성희, 전우선, 오덕성
- 노후 산업단지의 재생을 위한 정책개선 방안연구 (2010) - 최정석
- 노후 산업집적지의 재생 (2010) - 배웅규, 강호제, 김륜희, 장철순, 홍미영
- 산업단지 구조고도화와 성공적 추진방안, 한국감정평가협회 (2010. 03) - 하권찬
- 신평·장림산업단지 구조고도화 추진 방안, 부산발전연구원 (2009. 04) - 김도관·김경수·최윤찬
- 산업단지 구조고도화사업의 효율적 추진방안 (2009) - 홍진기
- 산업구조고도화 정책에 따른 노후산업단지 재생에 관한 연구 (2007) - 이주영, 정재용
- 도시내 산업단지의 개발실태 및 정비방안, 대한국토 도시계획학회 (2003) - 최지환, 정진아, 안재락
- 국토교통부 보도자료 - 산업부, 제3차 무투회의에 '산업단지 경쟁력 강화 방안' 보고(2013. 09. 25)
 - 산업단지내 용도규제 풀고 입주 문턱을 낮춘다 (2013. 09. 24)
 - 지역발전 거점으로 20개 중추도시권을 육성하고, 도시첨단산단 3곳, 노후산단 재정비 지역 6곳을 선정 (2014. 03. 10)
 - 용적률 높이고, 복합용지 늘려 도시첨단산업단지, 노후산단 재생사업 활성화 한다 (2014. 01. 06)
 - 노후 산업단지 리모델링을 위해 국토교통부와 산업통상자원부간 협력 본격화한다 (2014. 04. 16)
- 국토교통부 홈페이지 (<http://www.molit.go.kr/>)
- 한국산업단지공단 홈페이지 (<http://www.kicox.or.kr/>)



Focus-On :
HAUD Works

HAUD Works

H

■ 당선 PJ

- 경북 청송군 행복마을권 사업

■ 진행 PJ

- 당진시 판매시설
- 여의도 업무시설

당선 PJ

경북 청송군 행복마을권 사업

제3장 행복마을권 기본구상

3.1 행복마을권 기본구상

행복마을권 기본구상 Process

01 **자원과 기능을 모으고.....**
산재된 지역자원을 기능별로 조닝(ZONING)

02 **자원과 기능을 잇고.....**
산재된 지역자원을 연계하여 기능간 서로 이어준다

03 **커뮤니티와 문화를 채운다.....**
주요 결절점 및 유희공간에 활력 부여

주택건설사업구상

행복마을권의 다양한 문화와 아우러질 수 있고 진보면의 기초생활시설과 연계가 원활한 저소득층의 주거복지와 사회서비스의 기능이 복합된 주거단지를 계획함

단지배치계획

주변환경대응 계획

주변현황을 적극적으로 활용한 주택배치계획

일조확보 및 조망계획

열린 배치를 통한 일조량 확보와 자연유입

조닝계획

단지 내·외부 시설의 유기적 연계 계획



발주처 : 한국토지주택공사
 경북 청송군 진보면 일원
 대지면적 : 8,856.00 m²
 연면적 : 5,554.84 m²

진행 PJ

당진시 판매시설



발주처 : 대보건설
충남 당진시 신평면 매산리 516-4번지 일원
대지면적 : 25,800.00 m²
연면적 : 23,060.49 m²

진행 PJ

여의도 업무시설



발주처 : KTB자산운용
서울시 영등포구 여의도동 45-1
대지면적 : 3,934.00 m²
연면적 : 46,587.97 m²

H A U D R E P O R T no. 37

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변환의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 환두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book
- No. 35. 공동주택 리모델링의 특성화 방안
- No. 36. 사례분석을 통한 서울시 실태조사인 이해

내용 및 배포문의 : Tel.
02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 송파구 중대로25길 3-16 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul,
138-857, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파624
CM: 중합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소 Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



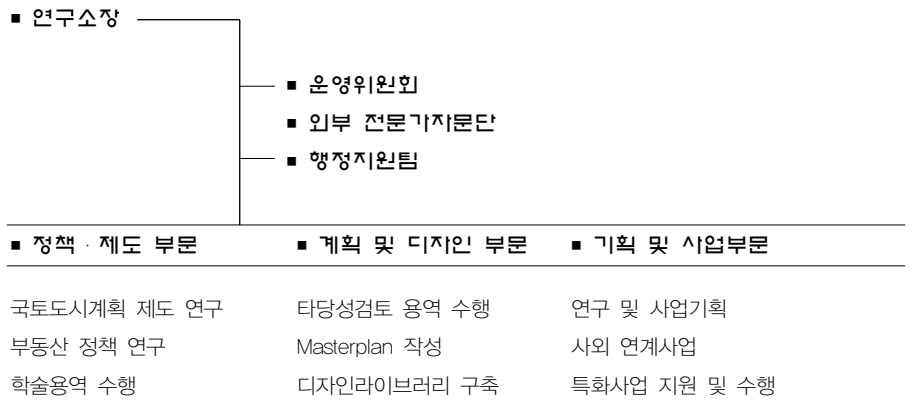
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역(2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역(2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립(2012)

Team Organization 조직구성



Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486





HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
housing & site planning architecture urban design

3-16 Jungdae-ro 25-gil, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr