

산업단지의 복합화 동향과 정책과제

서연미(국토연구원 책임연구원)

- 산업단지 복합화란 기능 복합화와 업종 복합화를 아우르는 용어로, 산업단지 내에 공산품(industrial product)뿐만 아니라 서비스 상품(service product)을 생산하는 공간을 조성하고, “일(work) – 주거(live) – 여가(play) – 학습(learn) 활동이 가능한 환경”을 구비하는 것을 의미
 - 복합화를 통해 산업단지가 개별단지 수준을 넘어 소규모 도시로 개발되기도 하며, 싱가포르의 원-노스(One-North) 사례가 대표적임
- 우리나라 산업단지 개발 법령은 산업단지 복합화와 관련하여 산업단지를 구성하는 용지의 기능별 구성에 관한 규정과 입주가능 업종에 관한 규정을 둠
- 현재 산업단지의 복합화는 국가산업단지를 중심으로 이루어지고 있으며, 수도권 산업단지의 복합적 개발이 상대적으로 활발하게 추진 중

《 산업단지의 기능 및 업종 복합화를 위한 정책과제 》

- 산업단지 활성화 측면에서 복합적 개발의 필요성이 높은 산업단지에 대해서는 용지개발 및 공급방식을 차별화하는 등 복합용지 개발을 유인하는 제도 마련
- 산업단지 산업시설용지 내에 입주가 가능한 비제조업의 정의를 보다 명확하게 하고, 입주허용 업종 분류체계를 일원화
- 제조업 생산기능을 중심으로 마련된 산업단지 시설규정 및 지원제도를 산업단지의 주력 업종구성에 따라 달리 적용 가능하도록 하여 업종특성에 맞는 산업단지 환경 조성 촉진

1. 산업단지 복합화의 배경 및 개념

● 배경

- 우리나라 산업단지는 국가 주도의 산업화를 지원하는 데 목적을 두고, 제조업 공장용지의 공급을 전제로 개발 시작
 - 기업의 원료 및 제품의 원활한 수송을 위한 도로 정비, 공장 용수 공급 등 주로 기반시설 정비에 중점
- 지식기반 경제화, 제조업의 소프트화, 서비스업 성장 등 산업구조 변화에 따라 제조업의 생산공간이라는 기존 산업단지 개념이 변화
 - 생산기능 이외에 산·학·연 협력, R&D, 고급인력이 중요해지면서 산업단지에 교육·연구시설, 쾌적한 주거·문화 시설의 구비 필요
 - 신산업 육성차원에서 지식산업, 정보통신산업 등의 산업단지 입주 허용

● 산업단지 복합화의 개념

- 일반적으로 산업단지 복합화는 기능 복합화와 업종 복합화를 아우르는 용어로 사용
 - 기능 복합화는 산업 이외에 주거, 문화, 교육 등의 결합을 의미하고, 업종 복합화는 제조업 이외에 서비스업 등 비제조업의 결합을 의미

[그림 1] 산업단지 복합화의 개념



- 산업단지 복합화는 산업단지 내에 공산품(industrial product)뿐만 아니라 서비스 상품(service product)을 생산하는 공간을 조성하고, “일(work) – 주거(live) – 여가(play) – 학습(learn) 활동이 가능한 환경”을 구비하는 것을 의미
 - 복합화를 통해 산업단지가 개별단지 수준을 넘어 소규모 도시로도 발전
 - 싱가포르의 원-노스(One-North) 사례가 대표적임

싱가포르 원-노스(One-North)

- 싱가포르 중심부에 2km² 규모로 2001년부터 조성 중인 첨단단지로, “일(work)–주거(live)–여가(play)–학습(learn) 활동이 모두 가능한 환경”을 개발 콘셉트로 제시
- 바이오메디컬, 정보통신·미디어산업 관련 연구·업무공간(Biopolis, Fusionopolis, Mediapolis) 주거 및 여가 공간(Vista Xchange, Wessex Estate), 공원(One-North park) 등으로 구성

원-노스(One-North)의 토지이용계획



출처: <http://www.jtc.gov.sg>

2. 산업단지 복합화 관련 제도 및 정책 사례

● 산업단지 복합화 관련 제도

- 산업단지 개발 법령은 산업단지 복합화와 관련하여 산업단지를 구성하는 용지의 기능별 구성에 관한 규정과 입주가능 업종에 관한 규정을 둠
- ‘산업단지개발사업’을 산업시설용지 이외에 교육·연구·업무·정보처리·유통시설, 주거·문화·복지시설 등을 포함하는 것으로 정의하여 복합적 개발의 필요성을 인정
 - 다만, 산업시설용지 면적이 산업단지 전체 유상공급면적의 50%(농공단지는 60%) 이상 되어야 한다고 규정해 복합화를 명분으로 산업단지개발사업이 타 목적의 도시개발 사업으로 변질되는 것을 차단
- 지식산업, 정보통신산업, 문화산업 등의 비제조업을 공장과 마찬가지로 산업단지 주거능으로 규정하고, 조성원가로 공급되는 산업시설용지 내 입주를 허용

- 국가산업단지는 업종 측면에서도 타 유형 산업단지에 비해 복합화 진전
 - 산업단지 입주업체 중 비제조업체 비중(2010년 기준): 국가산업단지 17.1%, 일반산업단지 10%, 농공단지 3.5%
- 국가산업단지의 기능 복합화가 상대적으로 활발한 이유는 타 유형의 산업단지에 비해 국가산업단지의 개발규모가 커, 주거 및 지원시설용지 조성에 따른 규모의 경제를 달성할 수 있기 때문

● 수도권 산업단지의 기능 복합화 활발

- 수도권 산업단지는 다른 지역 산업단지에 비해 주거시설 및 지원시설의 비율이 높음
 - 분양대상면적 중 주거 및 지원시설용지 비율: 수도권 46.9%, 충청권 17.5%, 호남권 14.4%, 영남권 20.1%
- 수도권 산업단지의 기능 복합화가 상대적으로 활발한 것은 수도권은 주거·지원 시설에 대한 시장수요가 많아 복합용지 개발이 용이하기 때문

4. 산업단지 복합화를 위한 정책과제

● 복합용지 개발을 촉진하는 사업방식 도입

- 산업단지 기능 복합화가 일부 유형 및 지역에 국한되는 것은 주거 및 지원시설용지 개발사업의 수요와 밀접하게 관련
 - 특히 도시 외곽에 조성되는 산업단지의 경우 대도시 내 산업단지에 비해 산업단지의 활성화 측면에서 복합화가 필요한데도 불구하고 수요 부족에 따른 미분양 우려 등으로 개발을 유인하기는 더욱 어려움
- 복합적 개발의 필요성이 높은 산업단지에 대해서는 용지개발 및 공급방식을 차별화하는 등 복합용지 개발을 유인하는 제도 마련

● 산업단지 입주허용 업종의 구체화 및 일원화

- 「산업입지법」상 산업시설용지 내 입주 가능한 비제조업종의 정의는 해당 산업과 관련된 개별 법률에 따르도록 규정되어 있는데 각 업종이 표준산업분류체계로 어떤 산업을 의미하는지 명확하지 않음
- 산업단지 개발관련 법률인 「산업입지법」과 산업단지 관리에 관한 법률인 「산업집적활성화법」이 산업단지 입주업종에 대한 규정을 따로 두면서 서로 다른 기준과 용어를 사용
 - 이원화로 인해 산업단지 개발에서 관리로 이어지는 과정에서 정책집행의 혼란을 야기
- 현재 입주 업종의 범위 내에서 제조업과의 연관성이나 일자리 창출효과 등 산업단지 개발의 정책 목표에 부합하는 업종을 선별하여 산업단지 내 입주가 허용되는 비제조업종을 보다 구체화하는 방안 검토

● 업종 특성을 고려한 산업단지 시설 규정 및 지원제도 마련

- 산업단지 주기능의 하나로 일부 서비스업의 산업시설용지 내 입주가 허용되지만 산업단지의 시설 규정, 개발·지원제도 등은 제조업 생산기능을 기준으로 마련
- 산업단지 시설규정 및 지원제도를 산업단지의 주력 업종구성에 따라 달리 적용 가능하도록 하여 업종특성에 맞는 산업단지 환경 조성 촉진

● 국토연구원 국토계획·지역연구본부 서연미 책임연구원(ymseo@krihs.re.kr, 031-380-0215)