KRIHS POLICY BRIEF
국토정책 Brief
제 330호
2011. 6. 27

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

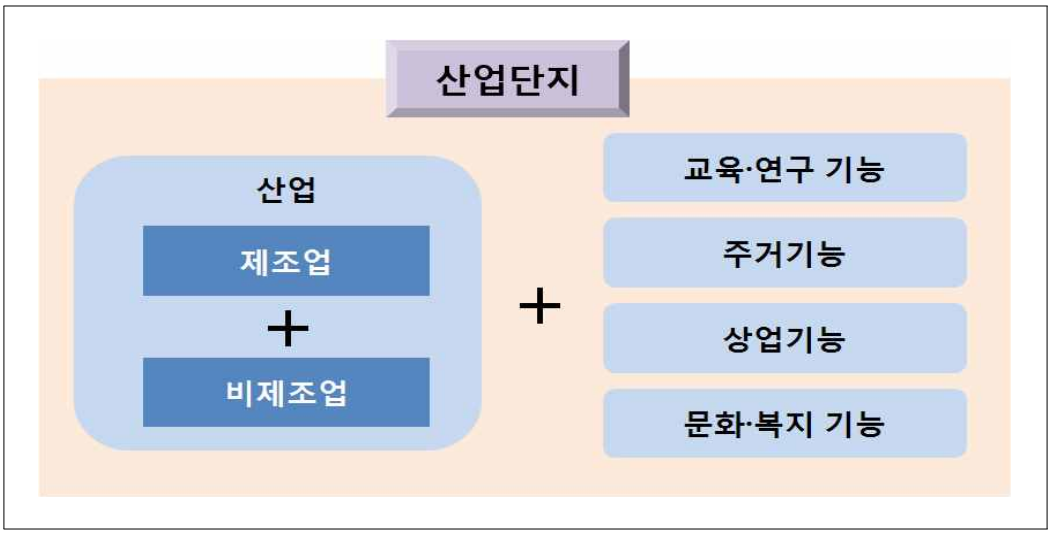
배경

- 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



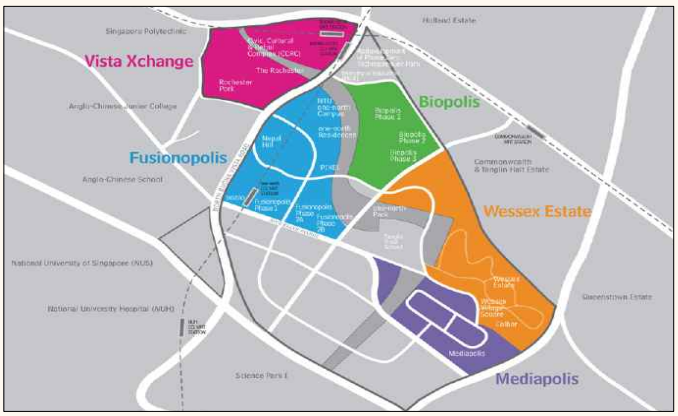
■ 산업단지 복합화는 산업단지 내에 공산품(industrial product)뿐만 아니라 서비스 상품(service product)을 생산하는 공간을 조성하고, “일(work) – 주거(live) – 여가(play) – 학습(learn) 활동이 가능한 환경”을 구비하는 것을 의미

- 복합화를 통해 산업단지가 개별단지 수준을 넘어 소규모 도시로도 발전
- 싱가포르의 원-노스(One-North) 사례가 대표적임

싱가포르 원-노스(One-North)

- 싱가포르 중심부에 2㎢ 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

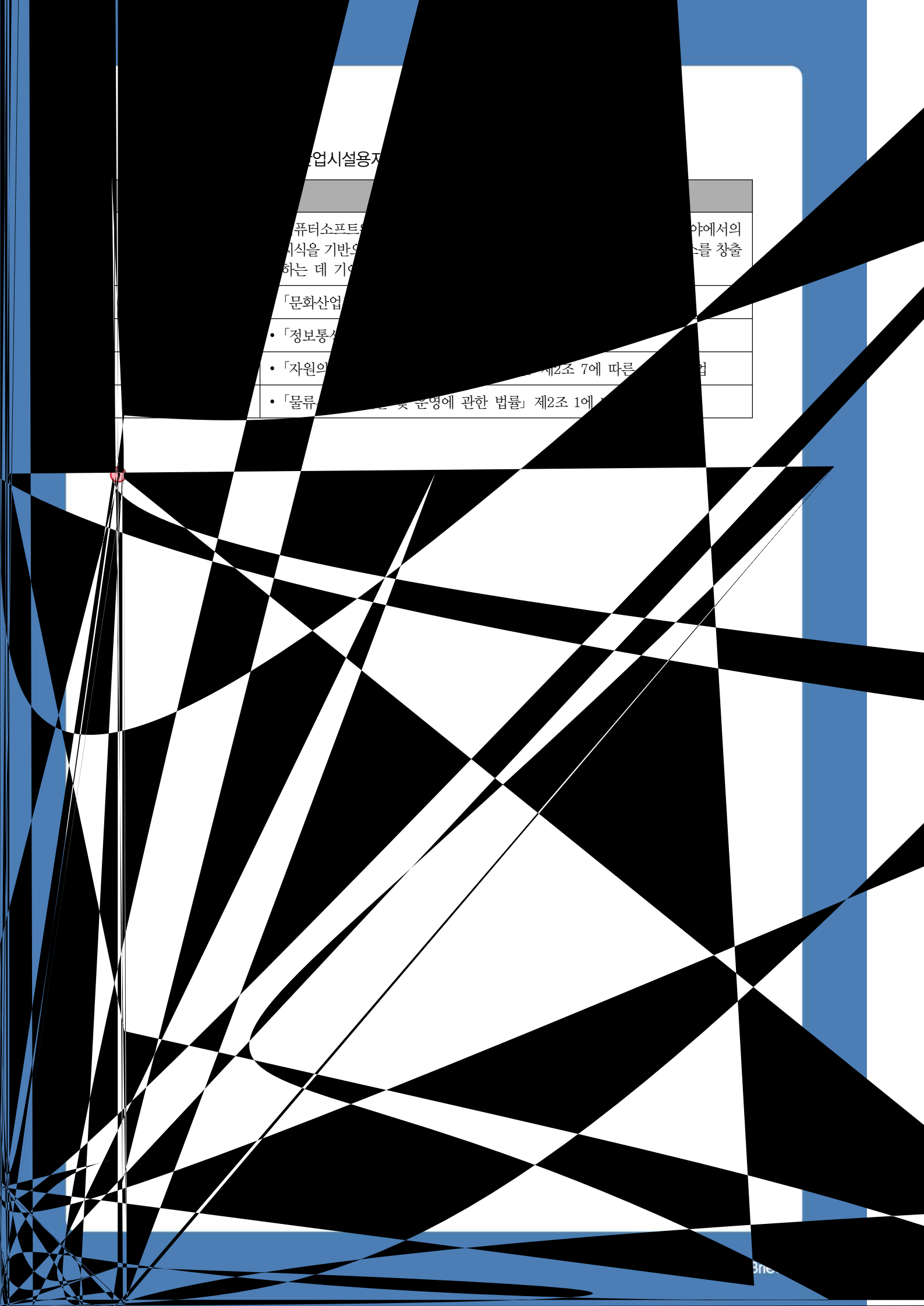
산업단지 복합화 관련 제도

■ 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 도시개발사업으로 변질되는 것을 차단

■ 지식산업, 정보통신산업, 문화산업 등의 비제조업을 공장과 마찬가지로 산업단지 주기능으로 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 · 지원시설에 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