

기획과제 I

충남서북부권 준산업단지 · 공장입지
유도지구 도입을 위한 기초연구

목원대학교

이재우 교수

충남서북부권 준산업단지·공장입지유도지구 도입을 위한 기초연구

목원대학교 이재우

1. 연구개요

1. 연구배경 및 목적

- 환경악화와 계획적 토지이용 저해 불구 개별입지에 의한 산업입지 비중 큼
 - '03-'05년간 개별입지 비중이 70% 이상
 - 수도권 인접 충청남도는 광역교통 접근성, 환황해권 성장으로 공장입지수요 증가
- 개별입지 제조기업 통한 지역경제 성장 도모하되 계획적 접근과 관리 요구됨
 - '07년 산업입지 및 개발에 관한 법률 개정 통해 준산업단지, 공장입지유도지구 제도 도입
- 신규 도입된 계획적 개별입지 관리제도에 대한 이해 필요
 - 제도개념, 지정기준과 방법, 절차, 지정효과 등
- 충청남도 내 개별입지 현황 등 실태분석
- 향후 충청남도 내 제도 도입을 위한 정책적 고려사항 제시

I. 연구개요

2. 연구방법 및 선행연구와 차별성

□ 연구방법

- 관련 법 경토를 통한 신규도입 제도고찰
- 공장 DB를 이용하여 충청남도 개별입지 현황분석
- GIS를 이용한 개별입지 공간분포 분석
- 개별입지 공장관계자 면담 및 설문조사

□ 기존연구와의 차별성

- 산업입지 관련 기존연구 대부분이 산업단지 등 계획입지 중심
- 충청남도 개별입지 공장 현황과 실태 기초연구 미흡
- 2007년 도입 준산업단지 및 공장입지유도지구 구체화된 관련연구 부재

3

II. 개별입지의 이해와 현황

1. 개별입지 공장설립

□ 산집법에 의한 공장설립승인과 중소기업 창업지원법에 의한 창업계획 승인

- 각종 부담금부과 등에서 다소 차이 있으나 승인과정의 관련법 적용상 큰 차이 없음

□ 계획입지와 달리 입지단계에서부터 많은 인허가와 검토 필요

- 중복 제외시 35개 법률 70여개 인허가 사항
- 입지선정단계에서 용도지역, 용도지구 등에 따른 행위규제, 환경, 군사, 경관 등 관련 규제 검토
- 지구단위계획수립단계(관리지역 3만m² 이상)에서 사전환경성, 사전재해영향성, 경관 등 다양한 조사, 영향평가, 협의 필요함
- 공장설립 인허가 단계에서도 역시 다양한 심의, 영향평가 필요

□ 공장설립추진방법, 용도지역, 지구단위계획수립 필요여부에 따라 단계 절차 등 차이

4

II. 개별입지의 이해와 현황

2. 개별입지 특징과 장단점

구분	개별입지	계획입지
특징	·토지매입 협의매수에 의존	·토지수용가능(민간산단) ·조성된 산업단지내 공장용지 매입후 공장설립 또는 직접 민간산업단지 개발 후 공장설립
장점	·필요한 시기와 원하는 장소에 공장설립 가능 ·향후 사업화장시 공장 증축 용이 ·저렴한 가격으로 개별공장용지 매입 가능	·계획적 조성 입지이므로 각종 금융, 세제지원 가능 ·산업기반, 생활편익, 동력, 용수 등 지원시설 양호 ·공장집단화로 상호 정보교환, 기술교류, 협업화 가능 ·환경오염방지시설 공동설치, 운영으로 공해배출업종의 입주가 가능 ·산업단지내 공장설립허가 절차가 상대적으로 용이
단점	·입지여건(도로, 동력, 용수, 수송)이 대체로 취약 ·산업기반시설과 교육, 복지 등 생활편익시설 미약 ·산재된 개별공장이 주변에 미치는 환경오염 통제하기 곤란	·단지개발에 상당기간 소요되어 필요용지 적기 확보 곤란 ·분양산업단지가 지역별로 불균형하게 분포되어 있어 적소에 공장 건축이 어려움 ·구획단지이므로 일단 입주하면 사업 확장에 따른 공장확장(증축) 제한 ·개별입지에 비해 높은 분양가격

5

II. 개별입지의 이해와 현황

3. 충청남도 개별입지 공장 현황

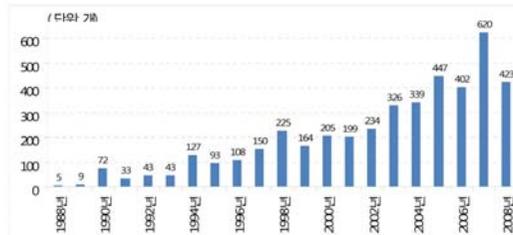
지역별 개별입지 비중(2007년 4분기 기준)

지역	개별공장 부지 면적(ha)	개별입지 비중(%)
전국	31,329	39.9
서울	336	65.4
부산	1,008	43.9
대구	404	23.2
인천	1,227	52.3
광주	284	17.2
대전	267	9.2
울산	429	7.7
경기	8,951	54.8
강원	1,263	65.1
충북	3,055	57.6
충남	4,669	60.0
전북	1,173	25.1
전남	1,518	19.5
경북	3,330	41.5
경남	3,195	33.8
제주특별자치	220	84.2

자료 : 국토해양부 산업입지시스템

- 충남은 경기도와 함께 개별입지 면적과 비중이 큼
- '95년 500개 미만의 개별공장수가 4년만마다 두배 이상씩 증가하고 있음(전년대비 증가율 10% 이상)
- 2008년 기준 개별입지 공장수 약 4300개
- 환경, 교통, 난개발 문제 등 개별입지공장에 대한 계획적 관리 필요성 증대되고 있음

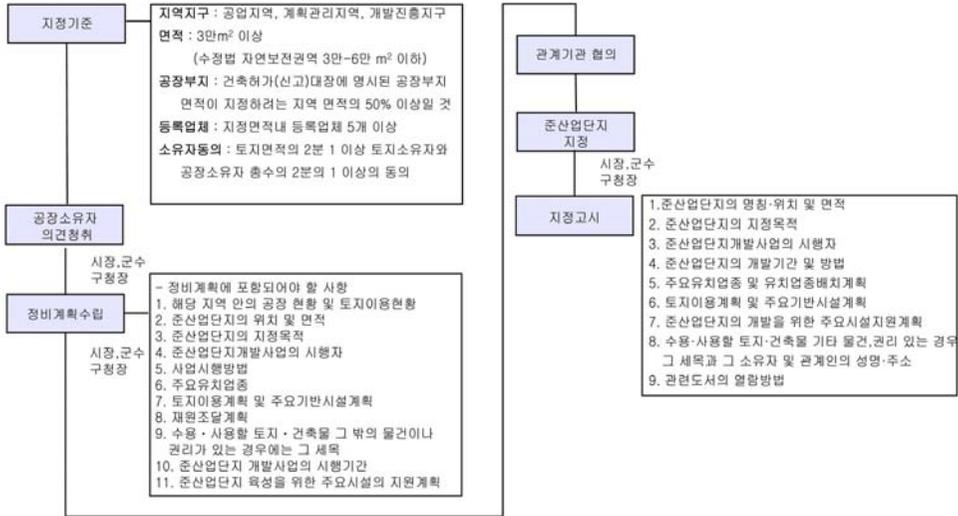
충청남도 연간 개별입지 공장 등록수



6

III. 준산업단지 및 공장입지유도지구 제도 개요

1. 준산업단지 : 지정기준과 절차



III. 준산업단지 및 공장입지유도지구 제도 개요

1. 준산업단지 : 개발과 사업시행자

□ 개별입지 집적지 대상으로 계획적 정비를 위해 산업단지에 준하는 개발 가능

- ㉠ 용지조성사업 및 건축사업
- ㉡ 교육·연구시설용지조성사업
- ㉢ 산업단지 효율증진 위한 업무·정보처리·유통시설 등의 용지조성 및 건축사업
- ㉣ 기능제고 위한 주거·문화·의료복지·체육·교육 등의 용지조성 및 건축사업
- ㉤ 공업용수와 생활용수의 공급시설사업
- ㉥ 도로·철도·항만·계도·운하·유수지 및 저수지건설사업
- ㉦ 전기·통신·가스·유류·증기 및 원료 등의 수급시설사업
- ㉧ 하수도·폐기물처리시설 기타 환경오염방지시설사업
- ㉨ 기타 위 사업에 부대되는 사업

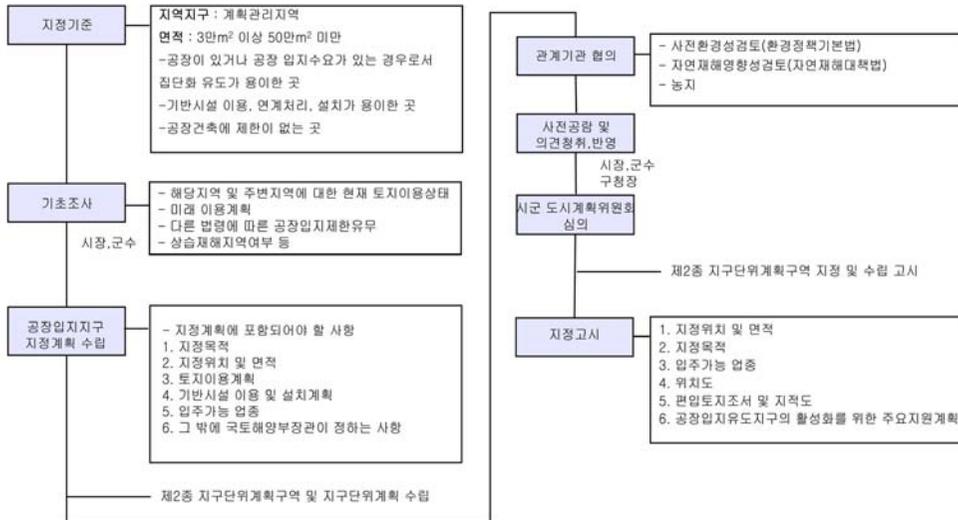
III. 준산업단지 및 공장입지유도지구 제도 개요

1. 준산업단지 : 지정효과

- 개발시 시행자는 사업에 필요한 토지, 건물 등을 수용 또는 사용할 수 있음
- 준산업단지 지정 고시된 경우 도시관리계획이 수립, 변경된 것으로 봄
- 사업시행자에게 공공시설을 설치하게 하거나 녹지를 보존하게 할 수 있음
 - ㉠ 산업단지의 진입도로 및 간선도로
 - ㉡ 산업단지안에 보존할 녹지 및 공원
 - ㉢ 용수공급시설, 하수도시설, 전기통신시설, 폐수종말처리시설, 폐기물처리시설
- 준산업단지개발에 필요한 비용은 원칙적으로 사업시행자 부담
- 준산업단지개발 실시계획의 승인고시는 각종 인허가, 고시, 공고 등으로 간주
 - 예) 전용공용수도 설치인가, 공공하수도 점용허가, 농지전용 등 33개 인허가에 수반되는 수수료, 사용료 면제

III. 준산업단지 및 공장입지유도지구 제도 개요

2. 공장입지유도지구 : 지정기준과 절차



III. 준산업단지 및 공장입지유도지구 제도 개요

2. 공장입지유도지구 : 지정특례

- 지구내 시장·군수가 공장설립 승인시 도시계획위원회 심의, 사전환경성검토 및 사전재해영향성검토를 거치지 아니하고 승인 가능
- 지구단위계획은 기반시설, 건축물 용도·건폐율 및 용적율만을 수립해도 됨
-> 공장설립 기간단축 효과
- 기준 적합한 공동 오폐수처리시설 설치시 요건 해당지구 대해 비용보조나 시설지원 가능
 - ㉠ 면적 30만m² 이상
 - ㉡ 공장면적이 공장입지유도지구 면적의 50% 이상
- 비용보조 가능 대상(비용의 50% 이내) : 간선도로, 녹지시설, 전력통신시설 등의 건설비
- 공장입지유도지구 내 토지에 대하여 연접개발제한 예외 인정

11

III. 준산업단지 및 공장입지유도지구 제도 개요

3. 준산업단지와 공장입지유도지구 비교

구분	준산업단지	공장입지유도지구
지정권자	시장,군수,구청장	시장,군수
지정대상 용도지역	공업지역, 계획관리지역, 개발진흥지구	계획관리지역
지정면적 기준	3만㎡ 이상 「수도권정비계획법」상 자연보전권역인 경우3만㎡ 이상 6만㎡ 이하	3만㎡ 이상 50만㎡ 미만
별도·여건 기준	건축허가(신고)대상에 명시된 공장부지 면적이 지정하려는 지역의 면적의 50% 이상	공장이 있거나, 공장의 입지수요가 있는 경우로서 집단화 유도가 용이한 곳 기반시설 이용, 연계처리, 설치가 용이한 곳 공장건축에 제한이 없는 곳
소유자 동의요건 유무	지정하려는 지역의 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 공장소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의	명시요건 없음
국가 또는 지자체의 비용보조	없음	요건 충족시 일부 보조(50%이내) 지정대상면적 30만㎡ 이상, 공장부지면적 50%이상인 경우 간선도로, 녹지시설, 전력·통신시설 등의 건설비용에 대하여 비용의 50%
지정요과 주요내용	별도 특례규정 없음 산업단지에 대한 국토계획법 적용특례 준용	-지구내 공장설립시 도시계획위원회의 심의, 사전환경성검토, 사전재해영향성검토 면제 -지구단위계획구역 및 지구단위계획시장·군수가 결정, 계획밀수내용 범위 축소 -공동 오폐수처리시설 설치시 공장설립 가능 -연접개발제한 적용 예외인정

12

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

1. 충남 서북부권 개별공장 특성

구분	서북부권	서북부 4개 시군
용도지역	개별입지 관리지역내 입지비율 높음 (계획입지는 도시지역) 서북부의 지역에 비하여 서북부지역 개별입지 공장의 관리지역내 입지비율 낮음	당진군 공장의 관리지역 입지비율 가장 높음
공장규모	소기업 비중이 가장 큼 서북부지역 개별입지 공장의 대기업, 중기업 비중이 큼	당진군, 아산시 개별입지 공장의 대기업 비율이 상대적으로 높음
고용	계획입지와 개별입지, 서북부지역과 기타 지역간 차이없음	4개 시군간 두드러진 차이없음
공장 유형별 면적	서북부지역내 공장의 용지면적과 부대시설면적 비중 상대적으로 높으며 제조시설면적 비중 낮음	서산 제조시설 비중 상대적으로 낮음

13

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

2. 개별공장 공간분포 : 1995년

서북부개별공장
■ 1995년

1995년
공장수 절대 규모 크지 않고 행정구역별 공장 분포 산발적



14

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

2. 개별공장 공간분포 : 2000년

서북부 개별공장
■ 2000년

2000년
간헐적이던 개별입지 폭넓게 확산(천안, 아산)



15

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

2. 개별공장 공간분포 : 2008년

서북부 개별공장
■ 2008년

2008년 현재
천안시 : 서북구 전반(성환읍, 직산읍, 입장면, 성거읍)
 동남구 성남면, 수신면 일대
아산시 : 북동부(음봉면, 둔포면, 영인면), 영창읍, 신창면



당진군 : 송악면, 신평면, 순성면 일대
서산시 : 대산읍, 고북면 일대

16

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

3. 개별공장 입지여건

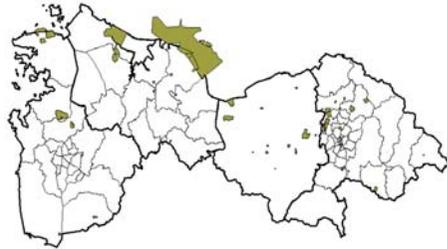
- 고속도로, 철도, 항만, 공항, 전력망, 하천소호 등과의 접근성 서북부 비교우위
- 천안, 아산 도로, 철도, 공항 접근성 양호, 당진 항만접근성 양호하나 기타 부분 열위
- 광역교통망에 비하여 개별공장 접근로, 주차여건 등 열악한 상황
- 상하수도 여건 불량(시 지역의 경우 동지역 비해 읍면지역 보급률 낮음)
- 산업단지 접근성 양호(아산시, 당진군)

■ 서북부산업단지

도로포장율과 상하수도 보급율

구분	도로포장율('06)	상하수도 보급율('06)
천안시	74.3	83.6
아산시	53.6	73.2
서산시	47.1	59.7
당진군	86.0	41.8

자료 : 각 시군 통계연보



17

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

3. 개별공장 입지여건

- 개별공장 밀집지의 토지가격 수준은 산업단지 분양가에 비하여 낮은 수준

지역별 개별공시지가 수준(2008년)

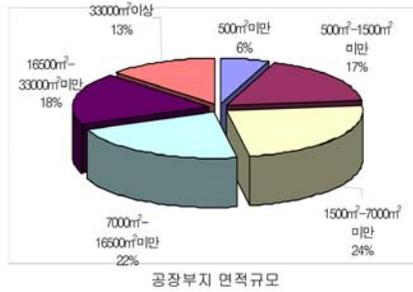
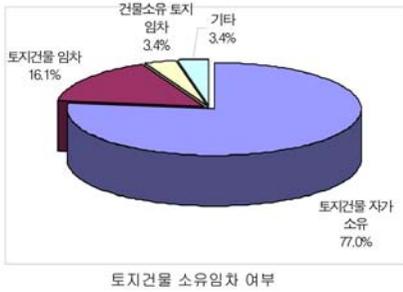
(단위: 원/㎡)							
천안시		아산시		서산시		당진군	
지역	평균지가	지역	평균지가	지역	평균지가	지역	평균지가
성환읍	82,081	염치읍	35,052	대산읍	34,999	당진읍	163,873
설거읍	91,290	송악면	18,417	인지면	15,317	합덕읍	50,306
직산읍	94,969	배방면	172,256	부석면	12,158	고대면	19,957
목원읍	52,602	탕정면	177,525	팔봉면	10,101	식문면	34,432
풍세면	40,110	읍봉면	49,457	지곡면	15,488	대호지면	12,118
광덕면	22,554	둔포면	53,791	성연면	15,344	평미면	15,286
북면	30,037	양인면	26,553	읍양면	15,261	면원면	16,345
성남면	36,532	인주면	35,871	운산면	13,621	순성면	19,304
수신면	33,214	선장면	20,498	해미면	39,077	우강면	24,044
병천면	44,270	도고면	27,700	고북면	13,955	신평면	49,828
동면	19,230	신장면	33,390	전체	45,299	송악면	70,257
입장면	55,438	전체	80,256			송산면	34,891
						전체	49,133

18

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

4. 개별공장 관계자 면담 및 설문조사 : 기초현황

- 토지와 건물을 자가 소유한 경우 77%
- 건물, 토지 임차한 경우 20% 수준
- 부지면적 규모 다양하게 분포, 여건과 임장 다양할 수 있음



19

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

4. 개별공장 관계자 면담 및 설문조사 : 분야별 입지만족도

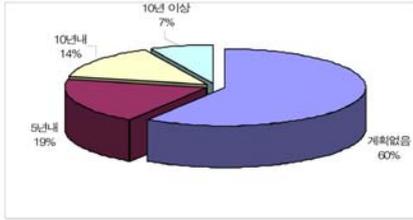
- 제조생산활동에 직접 연계된 하드웨어 요소에 비하여 각종 서비스환경 불만족도 높음
- 공장확장 가능성에 대한 '매우 불만' 응답비 높음
- 편익서비스, 생산자서비스, 인력확보 등에 불만족

구분	(단위 : %)				
	매우불만족	불만족	보통	만족	매우만족
도로 및 주차	4.60	14.94	32.18	35.63	12.64
상하수도 기반시설	5.81	12.79	33.72	41.86	5.81
배출물 처리시설	2.33	13.95	43.02	33.72	6.98
공장확장 가능성	6.10	17.07	40.24	29.27	7.32
편익서비스 시설	7.06	37.65	37.65	14.12	3.53
깨끗성, 환경	2.33	4.65	33.72	47.67	11.63
거래처 접근성	0.00	18.82	37.65	38.82	4.71
재료,제품 판매처 접근성	2.38	16.67	53.57	22.62	4.76
생산자서비스 접근성	4.71	27.06	47.06	17.65	3.53
주거지 접근성	4.65	18.60	46.51	20.93	9.30
지역발전 전망	3.61	9.64	49.40	30.12	7.23
인력확보 용이성	5.88	25.88	47.06	20.00	1.18
임대료수준	0.00	11.90	59.52	23.81	4.76
지역주민 관계	2.38	8.33	51.19	27.38	10.71
지자체 지원	9.41	16.47	52.94	17.65	3.53

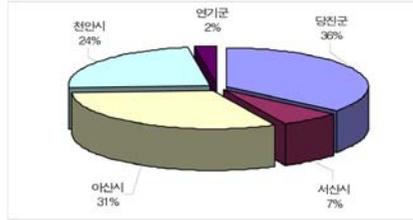
20

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

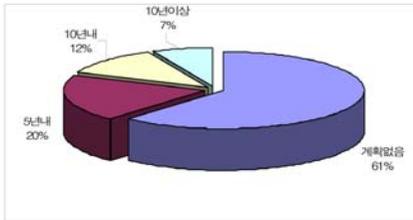
4. 개별공장 관계자 면담 및 설문조사 : 이전 증설계획



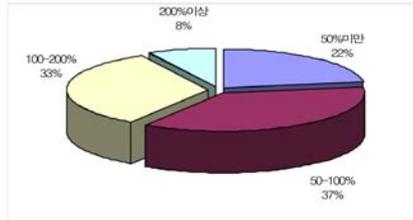
공장이전계획 사유 : 현 위치 지속 비중 가장 큼



공장 이전시 충남도 내 선호지역 : 동일지역 선호 경향



현재 공장 인근 추가설립 의향 : 40% 수준

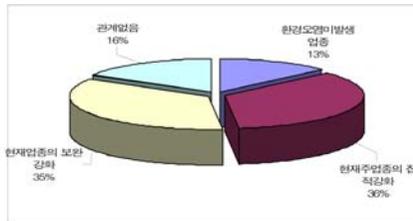


현재 대비 추가설립 희망규모 : 유사하거나 보다 큰 규모

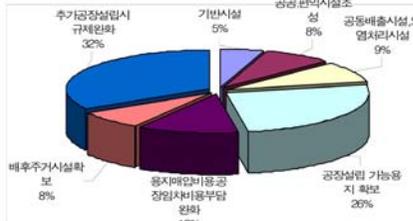
21

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

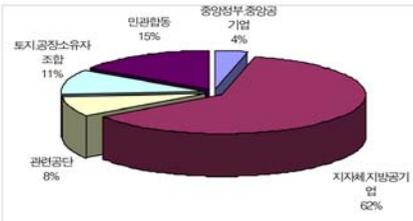
4. 개별공장 관계자 면담 및 설문조사 : 정비방안



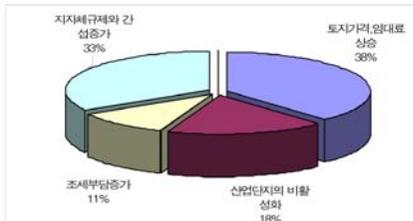
공장집적 유도시 업종유치방안 : 현재 업종의 집적과 보완



유도시 고려사항 : 규제완화와 공장설립 가능유지 확보
-> 개별공장 입장에서 환경, 난개발 고려 크지 않음



개별공장 밀집지 정비주체 : 지자체와 지방공기업 가장 선호



개별입지 정비시 예상문제 : 지가상승, 지자체 간섭증가

22

IV. 충남 서북부권 현황 및 실태

5. 분석종합

구분	주요 시사점	
용도지역	관리지역내 입지비용 높음(계획입지는 도시지역) 서북부권의 지역에 비하여 서북부권 관리지역내 입지비용 낮음	당진군 공장의 관리지역 입지비용 가장 높음
공장규모	소기업 비중이 가장 큼 서북부권 개별입지 공장의 대기업, 중기업 비중이 큼	당진군, 아산시 개별입지 공장의 대기업 비율이 상대적으로 높음
고용	계획입지와 개별입지, 서북부권과 기타 지역간 차이없음	4개 시군간 두드러진 차이없음
공장 유형별 면적	서북부권내 공장의 용지면적과 부대시설면적 비중 상대적으로 높고 제조시설면적 비중 낮음	서산 제조시설 비중 상대적으로 낮음
공간분포	천안시 서북구 전반 천안시 동남구 일부 아산시 북동부 당진군, 서산시 산업단지 인접지	천안시 서북구 전반(성환읍, 직산읍, 입장면, 성거읍), 천안시 동남구 성남면, 수신면 아산시 북동부(음봉면, 둔포면, 영인면), 염치읍, 신창면 당진군 송악면, 신평면, 순성면서산시 대산읍, 읍암면, 고북면
접근성 여건	고속도로, 철도, 항만, 공항, 전력망 등과의 접근성 서북부 비교우위	천안, 아산의 도로, 철도, 공항 접근성 양호, 당진의 항만 접근성 양호하나 기타 부분 비교열위 도로를 제고 필요
토지가격	공장밀집지 수준 상대적으로 높은 편임	과거 지속적 상승이 이루어져 왔음
입지여건 불만요소	편익서비스시설, 생산자서비스, 지자체 지원상황, 인력확보여건 등에 상대적 불만 큼. 물리적 여건 중 공장확대 가능성 미흡에 대한 불만 큼	
공장 이전증설	이전외사 크지 않으며, 현 위치 증설시 현재 규모의 50% 이상이 대다수	
공장밀집지 정비	지자체 중심의 추진 선호, 개별공장 집적화 과정에서 연관업종 유치, 공장추가용지 확보 및 매입비용 절감방안, 정비로 인한 지가상승 억제방안, 필요	

23

V. 제도도입 전제 및 정책적 제언

□ 충청남도 서북부권 개별입지 수요분석 선행되어야 함

- 지리적 특성과 입지여건, 수도권 규제완화 영향관계, 산업변화, 기업간 네트워크 등 고려
- 향후 개별입지수요를 감안한 계획적 대응 필요

□ 개별입지 정책운용의 방향과 원칙 정립

- 계획입지 중심 산업입지와 개별입지 체계적 정비
- 정책 우선순위, 보완관계, 상충관계에 대한 세부검토와 정책수단활용의 원칙 정립

□ 대상지역과 지정유형 적용방안

- 개별입지 밀집 진전된 지역은 준산업단지
- 준산업단지 조성과정에서의 계획적 유도, 향후 개별입지 증가 예상지역은 유도지구 적용

□ 지정기준 부합하는 후보지 사전조사

- 제도 도입 적합지, 민간 사업추진 의사 파악

24

V. 제도도입 전제 및 정책적 제언

□ 준산업단지 추진시 지원방안 마련

- 준산업단지 개발 추진시 토지, 공장 소유자의 동의 필요
- 기존 밀집지 개발과정에서 이해관계 상충과 조정 문제 발생 가능
- 민간주도 개발시 원활한 사업추진 도모할 수 있는 직접적, 간접적 지원방안 고려

□ 지정계획, 정비계획에 대한 세부기준 마련

- 계획에 포함되어야 할 세부 내용에 대한 가이드라인, 검토기준 필요
- 접근로와 진입도로 확보, 내부도로와 주차시설, 상하수도 설치기준
- 유치업종, 입주가능업종 등
- 시설개선, 설치정도에 따른 지구지정 우선순위, 인센티브 여부와 내용 등