

보도시점 2026.9.10.(목) 07:40 배포 2026.9.9.(수) 17:30

“안되는 것만 빼고 다 된다”, 지식산업센터 입주방식 전면 네거티브 전환

- 산업통상부, 「지식산업센터 공실 대책 및 제도개선 방안」 발표

산업통상부(장관 김정관)는 「지식산업센터 공실 대책 및 제도 개선 방안」을 마련하여 9월 10일 ‘비상경제본부 회의 겸 구조혁신관계장관회의’에서 발표하였다.

이번 대책은 공급과잉, 시장 침체로 지식산업센터의 공실·미분양이 누적되는 가운데, 수급 불균형을 해소하고 AI·디지털화 등 산업 패러다임 변화에 맞춰 입주방식을 근본적으로 혁신하기 위해 마련되었다.

전국에 설립승인된 1,553개 지식산업센터 가운데 최근 3년(’23~’25)간 준공된 지식산업센터의 평균 공실률은 43.5%, 미분양률은 26.9%에 이르는 것으로 파악되었다. 대출 중단·시세 하락 등으로 수분양자의 연체·파산 위험도 커지면서, 지난해 경매 건수는 3,876건으로 역대 최다를 기록하였다.

정부는 그간 입주가능 업종 확대(78→95개), 지원시설 내 오피스텔 허용 등을 추진해왔으나, 지식산업센터 공실·미분양 문제를 근본적으로 해결하는 데에는 한계가 있었다.

이에 따라, 정부는 ❶ 수급조절 프로세스 구축, ❷ 공실 활용을 위한 수요 창출, ❸ 입주방식의 네거티브 전환, ❹ 관리제도 개선 등 4대 방향으로 지식산업센터 관련 제도를 개편한다.

[① 수급 조절 프로세스 구축]

무분별한 지식산업센터 설립승인을 방지하기 위해 수급조절 체계를 구축한다. 지금까지 지식산업센터 설립 신청시 시·군·구 지자체장이 실질적인 요건에 대한 충분한 고려 없이 형식적 요건을 위주로만 판단하여 승인되어 왔다. 이에, 산업부는 시·군·구 지자체장이 설립승인을 검토할 때 ▲인근 지산센터 분포 및 공실·미분양 현황, ▲인근 상가 분양·임대시장 영향, ▲전력·용수 등 기반시설 수용 가능성 등을 종합적으로 검토할 수 있도록 ‘지식산업센터 설립승인 검토기준 가이드라인’을 마련하여 배포할 예정이다('26.下).

아울러 설립승인 전에 산업부 장관에게 신청 내용을 통보하고 산업부장관이 의견을 제시할 수 있는 절차를 신설하며, 지자체장이 관할 지산센터의 공실·미분양률을 조사하고 이를 반기별로 공개하도록 의무화한다(산업집적법 개정).

[② 공실 활용을 위한 수요 창출]

공실·미분양 물량의 활용을 확대하기 위한 수요 창출에 나선다. 공공사업을 통해 공실 지산센터를 매입·활용하되, 수도권은 LH ‘비주택 리모델링 매입 임대주택’ 사업을 통해 공실 지식산업센터를 청년·신혼부부 공공임대주택으로 활용하고, 비수도권은 공공임대형 지산센터 건립(중기부)과 휴폐업공장 리모델링(산업부) 사업 대상에 공실 지산센터를 포함하도록 추진한다.

또한, 다양한 용도로 활용할 수 있는 지원시설 면적 비중을 2년 간 한시적으로 확대*하되, 기존에 설립승인된 지식산업센터에만 적용함으로써 이미 설립되었거나 설립이 확정된 지식산업센터의 미분양·공실 문제를 완화하는 데 기여할 전망이다.

* 산단 내·수도권 30→50%, 비수도권 50→70%

미분양·공실률이 높은 지식산업센터의 준주택 전환도 적극 지원한다.

우선, 일반공업지역 내 오피스텔 전환을 한시 허용하고 용도변경 시 주차장 추가 확보 의무를 한시 면제하는 등 입지규제 완화를 위한 조치를 시행하였다. (국토계획법·주차장법 시행령 개정완료, '26.8월)

아울러, 지식산업센터를 설립승인 취소 후 준주택 등으로 용도전환 시 기존 감면받은 취득세(최대 35%)는 환수 대상이나, 사업시행자 등의 자금 부담을 완화하고 원활한 용도 전환을 지원하기 위해 지방세징수법에 따른 징수유예 제도를 적극 활용해 줄 것을 지자체에 요청할 예정이다.

비주거 리모델링 기금대출*과 준주택 HUG 모기지 보증 신설** 등 준주택 용도전환을 위한 금융 지원도 강화한다.

* 오피스텔기숙사 호당 7천만원(14년) 연 3%대 대출 지원

** 준주택 전환 사업자 대상 리모델링 후 주택 예상 감정가의 60% 이내 보증 제공

[③ 입주규제 네거티브 전환]

지식산업센터 생산시설 입주방식을 네거티브 방식으로 전면 전환한다. 그동안 한국표준산업분류상 열거된 업종*만 허용함으로써 열거되지 않은 업종은 입주가 제한되고, 업종 분류가 모호한 융복합 신산업의 입주가 어려웠다. 이러한 문제를 개선하기 위해 사행·유해시설, 환경부담 업종, 위험물 시설 등 일부 제한업종을 제외한 모든 업종의 입주를 허용한다(산업집적법 시행령 개정).

* 전 제조업 + 지식산업 76개 + 정보통신산업 19개

예를 들어, AI 활용를 활용한 앱 개발, 도심형 마이크로 풀필먼트센터(MFC)*, 드론 촬영서비스 등 기존에 업종분류가 모호해 입주가 어려웠던 신산업도 폭넓게 수용할 수 있게 된다.

* 도심 내부나 인근의 중소형 공간을 활용해 물품 보관, 재고 관리, 포장, 배송까지 원스톱으로 처리하는 소규모 첨단 물류 거점

지원시설의 입주범위에 대해서도 그간의 소극적 해석 관행을 개선해, 제한 업종을 제외한 모든 시설이 입주 가능하고 이용자도 입주업체 근로자에 한정되지 않음을 명확히 하는 일관된 유권해석을 제시한다.

[④ 관리제도 개선]

먼저, 2010년 지식·정보산업을 수용하기 위해 도입했던 ‘지식산업센터’의 명칭을 AI·디지털화 등 산업환경 변화에 따른 변경 필요성, 변경시 새로운 명칭 아이디어 등을 대국민 공모를 통해 의견을 수렴할 예정이다.

또한, 산단 내·외 관리체계의 불균형을 해소하고 입지 간 형평성을 확보한다. 산단 내 지식산업센터는 설립초기 활용범위를 확대하기 위해 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고 전에도 임대 가능하도록 하고, 복잡한 입주 계약 절차를 ‘입주신고’로 간소화한다. 한편, 산단 밖에는 그간 입주관리 절차가 부재하여 문제가 된 만큼, 산단 내와 같이 입주신고 절차를 신설하여 필요 최소한의 관리체계를 구축한다.

관리부실 문제도 개선한다. 모집공고 승인 전 분양홍보관 설치를 금지해 허위·과장 광고를 방지하고, 지자체·관리기관에 설립자·입주자 조사·검사 권한을 부여한다. 사용승인 전 2명 이상에 대한 전매를 금지하고, 부적합 용도 활용을 위한 양도·임대 알선·중개도 금지한다.

정부는 지식산업센터 공실 완화를 위한 조치를 신속히 이행하고, 시장 상황을 면밀히 주시하는 한편, 추후 예측하지 못한 시장 과열 등 부작용이 감지될 경우 규제완화 조치 재검토 등 필요한 보완 대책을 신속히 추진할 계획이다.

김정관 장관은 “지식산업센터가 공급과잉과 공실 누적으로 어려움을 겪고 있는 만큼, 수급 조절 체계를 갖추는 동시에 AI·디지털 전환 등 산업 변화에 대응할 수 있도록 입주규제를 과감히 혁신하겠다”고 강조하며, “법령 개정 등 대책을 통해 발표한 정책들을 조속히 이행하여 현장에서 체감할 수 있도록 하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	지역경제정책관 입지총괄과	책임자	과 장	김상우 (044-203-4430)
		담당자	사무관	황상운 (044-203-4409)
			주무관	김웅휘 (044-203-4435)
			전문관	김철희 (044-203-4437)