창의, 실용, 현장중심의 경제정책으로
선진일류경제 구현

서민을 따뜻하게 중산층을 두텁게

보도자료

기획재정부
MINISTRY OF STRATEGY AND FINANCE

보도일시	2010. 11. 16 (화) 16:00		
배포일시	2010. 11. 16(화) 14:00	담당부서	기획재정부 기업환경과
담당과장	송기민 (2150-4630)	담당자	서지원 서기관(2150-4632)

제목 : 「입지분야 기업환경 개선방안」 마련

□ 정부는 **11.16일 (화) 위기관리대책회의**(기획재정부 장관 주재)에서 **「입지분야 기업환경 개선방안」**을 확정·발표하였음

※ 별첨 : 「입지분야 기업환경 개선방안」

< 주요 관계부처 연락처 >

부처·담당과	연락처	비 고
국토해양부 산업입지정책과	02-2110-6180	분양가격 차등화, 적정이윤 산정방법
국토해양부 도시정책과	02-2110-6190	제2종 지구단위계획
국토해양부 토지정책과	02-2110-6242	토지거래 허가구역
지식경제부 입지총괄과	02-2110-5304	산업용지 입주공고, 산업단지 관리기관
지식경제부 사업지원팀	02-2110-4673	연구개발특구
환경부 국토환경정책과	02-2110-7615	사전환경성검토
환경부 물환경정책과	02-2110-6825	저수지 상류지역 환경대책

※ 본 자료는 회의 개최전 사전에 작성된 자료로서 회의결과에 따라 일부 내용이 수정될 수 있습니다.

기획재정부 대변인

입지분야 기업환경 개선방안

2010. 11. 16

관계부처 합동

목 차

Ⅰ. 배 경 1

Ⅱ. 그간의 개선실적 및 평가 2

Ⅲ. 입지분야 기업환경 개선방안 4

1. 산업단지 관련 5

2. 개별입지 관련 7

3. 향후 개선방향 10

Ⅳ. 추진계획 11

Ⅰ. 배 경

□ **산업입지 및 토지이용 분야 규제**는 기업이 창업시부터 겪게되는 **대표적인 규제**로서 **기업환경 개선에 필수적 과제**

□ 정부는 산업구조의 변화에 대응하고 현장의 건의를 바탕으로 **산업입지 및 토지이용 정책개선 추진**

○ 입지규제개선은 **제1차·제3차 기업환경 개선대책의 주요 내용**으로 검토하여 추진

< 주요 내용 >

(1차, '08.6) 입주제한 업종 합리화, 개발제한구역내 행위제한 완화, 연접개발 제한 완화 등 토지이용규제 완화

(3차, '09.7) 폐수처리업 입주제한 개선, 준산업단지 건폐율 완화 등 경쟁제한적 규제 완화

○ 국가경쟁력강화위원회에서도 **산업입지 규제 완화와 국토 이용의 합리화에 대해 개선방안 마련**('08.3, '08.10, '09.4 등)

< 주요 내용 >

(산단규제완화) 산단인허가절차 간소화(2~4년→6개월), 노후산단의 구조고도화 추진 등

(국토이용 효율화) 산지전용 허가기준 완화, 용도지역제도 통합·단순화 추진 등

□ 그동안의 제도 개선으로 **입지분야 규제합리화에 기여**했으나, 기업활동에 있어 입지의 중요성을 고려할 때 **지속적인 개선 필요**

○ 금년 기업환경개선대책 추진계획 수립시('10.3) 입지분야를 건설, 물류, 외국인투자와 함께 **중점추진과제**의 하나로 선정

⇒ 그간 입지분야 기업환경 **개선실적을 점검**하고, 잔존하는 **비합리적 규제의 정비노력을 계속**할 필요

Ⅱ. 그간의 개선실적 및 평가

□ 현정부 들어 지속적으로 추진한 입지 및 토지이용규제 개선으로 **개발 절차가 간소화**되고 **산업용지 공급이 가시적으로 증가**

○ **산업단지 개발절차 간소화***로 **인허가소요시간이 단축**되고 (2~4년 → 6개월), **산업단지 지정이 큰 폭으로 증가****

* 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법 제정('08)

** 산단지정 개수 : ('07년) 40개 → ('08년) 97개 → ('09년) 74개

○ **개발제한구역 조정**(47㎢)과 **군사시설 보호구역의 해제·조정**(450㎢)으로 **가용 토지면적 확대**

○ **농·산지의 전용 등을 통하여 산업용지 공급 확대**

- **영농여건 불리 농지의 소유제한을 폐지**하고, **농업진흥지역 일부 해제**(6.6만ha)등을 통해 농지전용면적 확대('08~'09간 24.5%증가)

- 보전산지 일부를 **준보전산지로 전환**(12만ha)하는 등 보전가치가 적은 **산지의 전용 증대**('08~'09간 15.6%증가)

□ 입지제도 개선노력에 대하여 수요자인 기업도 **긍정적인 평가**

○ 입지규제 개선은 현정부 초기 1년간 추진한 **규제개혁 중 가장 좋은 평가**를 받은 것으로 나타남('09년 전경련)

- 토지이용·공장설립 부문은 **60%가 규제개혁 성과에 만족** ('10년 전경련)

○ 기업이 바라는 향후 규제개혁과제에서 **토지·공장입지 분야의 규제개혁 필요성은 상대적으로 낮은 것**으로 평가('10년 대한상의)

참 고 입지분야 주요 개선실적

□ 산업단지 인허가절차 간소화

○ 「산업단지 인허가 등에 관한 특례법」 제정·시행('08.9)으로 **산단 인허가 절차를 6개월로 단축**(기존 2~4년)

⇒ 산단 인허가절차 간소화 이후 **산단 지정이 큰 폭으로 증가**

<산업단지 신규지정 현황>

(단위: 개, 천㎡)

	03년	04년	05년	06년	07년	08년	09년
개수	29	27	30	26	40	**97**	**74**
면적	27,433	13,686	85,045	24,743	27,921	**87,000**	**80,811**

* 자료 : 국토부

□ 농지 이용규제 개선

○ 평균 경사율 15% 이상인 **영농여건 불리농지의 소유 및 거래제한을 폐지**하고 **농업진흥지역 일부를 해제**(6.6만ha)

⇒ '08~'09년간 **농지전용 24.5% 증가**(광공업시설로의 전용은 115.7% 증가)

<농지전용현황>

(단위: ha)

	05년	06년	07년	08년	09년
계	15,659	16,215	24,666	**18,215**	**22,680**
(광공업시설)	862	1,334	2,249	**2,490**	**5,370**

* 자료 : 농식품부

□ 산지 이용규제 개선

○ 보전산지 일부를 개발이 용이한 **준보전산지로 전환**(12만ha)하고, **실제 이용 용도로 지목변경**을 할 수 있도록 **산지전용 허가**

⇒ '08~'09년간 **산지전용 15.6% 증가**(공장용으로의 전용은 46.8% 증가)

<산지전용현황>

(단위: ha)

	05년	06년	07년	08년	09년
계	9,013	8,901	10,544	**13,739**	**15,877**
(공장용)	1,211	1,147	1,370	**2,253**	**3,308**

* 자료: 산림청

Ⅲ. 입지분야 기업환경 개선방안

< 추진 방향 >

□ **단기적**으로 개선 가능한 산업단지 및 개별입지 관련 이용규제 등에 관해 **잔존하는 비합리적 규제를 개선**

<산업단지 관련>

① 입지여건별 산업용지 분양가격 차등화

② 산업용지 개발시 적정이윤 산정방법 개선

③ 맞춤형 입지공급을 위한 산업용지 입주공고 제외대상 명시

④ 산업단지관리기관에 중소기업협동조합 포함

<개별입지 관련>

① 계획관리지역내 공장의 사전환경성검토 대상범위 축소

② 저수지 상류지역 공장설립 기준 마련

③ 산업형 제2종 지구단위계획 수립제도 개선

④ 연구개발특구 내 건축행위 및 개발사업범위 조정

⑤ 토지이용의무 규제 완화

⇒ **금번에 개선방안이 확정된 과제**는 소관부처를 중심으로 **추진계획에 따라 차질없이 시행**

□ 앞으로 기업투자 확대 및 국토의 효율적 이용을 위해 필요한 **주요 정책과제에 대해 지속적 검토·개선**

⇒ **수요자 중심 개발, 지역특화발전 촉진, 노후산업단지 활성화** 등의 방향에서 검토 추진

1. 산업단지 관련

1 입지여건별 산업용지 분양가격 차등화

○ **(현황)** 산업단지내 산업시설용지는 **입지여건에 관계없이 단위면적당 평균 조성원가로 분양**

- 단, 기업의 효율적 유치 등을 위해 **하향 조정만 가능**

예) 조성원가 3천만원인 3천㎡의 산업시설용지를 3개로 균등분할하여 분양할 경우

	A	B	C	조성원가총액	비고
사례 1	1,000만원	1,000만원	1,000만원	3,000만원	원칙
사례 2	1,000만원	800만원	700만원	2,500만원	가능(원가이하 분양)
사례 3	1,000만원	1,100만원	900만원	3,000만원	불가(B가 평균원가 이상)

○ **(개선)** 입지조건에 따라 **총산업시설용지 조성원가 범위내에서 필지별, 구획별 분양가격을 차등하여 결정**
(위 예시의 사례3도 가능)

☞ 필요조치 : 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 개정

2 산업용지 개발시 적정이윤 산정방식 개선

○ **(현황)** 민간 사업시행자의 산단 개발시 분양가격은 조성원가에 적정이윤을 합한 금액으로 하고, 이 경우 **적정이윤 계산에서 선수금은 제외**

- **사업시행자의 이윤이 감소**되어 민간의 산단개발 참여 유인 저해

* 동제도 도입당시에는 선수금을 10% 정도만 수령하여 큰 영향이 없었으나 선수금비율이 증가하면서 적정이윤의 감소 초래

○ **(개선)** 산단 개발에 따른 **민간의 적정한 이윤을 보장**할 수 있도록 분양가격 산정에 있어 적정이윤 계산시 **선수금 포함**

☞ 필요조치 : 산업입지의 개발에 관한 통합지침 개정

3 맞춤형 입지공급을 위한 산업용지 입주(분양)공고 제외대상 명시

○ **(현황) 산입법*은** 산단지정권자가 기업유치 등을 위해 **분양공고전에 입주계약을 체결한 기업**에 대해 **수의계약**에 의한 용지공급을 허용('09.11월 개정)

- 그러나 **산집법**상**으로는 이러한 경우에도 입주(분양)공고를 거쳐 입주계약을 체결하는 일반적인 방식으로 처리

* 산업입지 및 개발에 관한 법률(국토부) : 산업입지 개발과 공급 규율
** 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(지경부) : 산업단지 관리 규율

○ **(개선) 산입법상 수의계약이 가능한 경우 산집법상 입주대상자 모집공고를 생략**할 수 있도록 하여 입주업체 유치를 원활히 하고 법령의 일관성 도모

☞ 필요조치 : 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 개정

4 산업단지관리기관에 중소기업협동조합 포함

○ **(현황)** 정부·지자체 등 산단 관리권자는 **산단을 효율적으로 관리하기 위하여 '관리기관'에 관리업무 위탁**가능

- 관리기관에는 지자체, 산단공 등과 입주기업 대표조직으로 '입주기업체협의회'가 인정되나 **'중소기업협동조합'은 불포함**

- 산단 입주업체들이 **'중소기업협동조합'을 기설립한 경우**에도 **'입주기업체협의회'를 별도로 설립해야 하는 불편** 발생

○ **(개선)** 일반산단, 도시첨단산단, 농공단지의 **관리기관에 중소기업협동조합을 포함**

- 다만, 입주기업체의 대표성 확보를 위해 **입주기업의 90% 이상을 회원으로 하는 경우에 인정**

☞ 필요조치 : 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 개정

2. 개별입지 관련

1 계획관리지역내 공장의 사전환경성검토 대상범위 축소

○ **(현황)** 계획관리지역 내 **사업부지 5천㎡이상의 공장건축**, 1만㎡이상의 일반건축이 **사전환경성검토 대상에 포함**

- **계획관리지역의 효율적 이용·개발**을 위해 공장 건축에 대한 기준완화 필요

○ **(개선)** 1만㎡ 미만의 **소규모 공장건축도 일반건축과 동일하게 사전환경성검토 면제**

☞ 필요조치 : 환경정책기본법 시행령 개정

2 저수지 상류지역 공장설립 기준 마련

○ **(현황) 저수지 상류지역으로부터 2km 이내** 지역은 폐수배출시설의 입지가 불가능하며, **폐수 非배출시설은 환경상의 안전대책을 마련하여 지방환경관서와 협의**해 공장설립 가능

- 그러나, 현재 '환경상의 안전한 대책'에 대한 **명확한 지침이나 기준이 없어** 개발사업자의 안전대책 마련에 애로

○ **(개선)** 예측가능성 제고를 위해 저수지 상류지역에 폐수非배출시설 설치시 **'환경상의 안전한 대책'에 관한 종합적인 기준 마련을 검토**

☞ 필요조치 : 환경상의 안전한 대책 수립기준 마련을 위한 검토

3 산업형 제2종 지구단위계획 수립제도 개선

○ **(현황)** 산업형 제2종 지구단위계획*은 산업단지와 유사기능을 가지나 **녹지비율을 산업단지보다 강하게 규제**

* 비도시지역에 체계적·계획적으로 대단위 산업용지를 개발하기 위해 수립

	녹지비율
제2종 지구단위계획	15% 이상
산업단지	5~15%

○ **(개선)** 산업형 제2종 지구단위계획에서의 녹지비율을 **동 지구단위계획의 취지에 부합하는 범위내에서 완화**

☞ 필요조치 : 「제2종 지구단위계획 수립지침」 개정

4 연구개발특구 내 건축행위 및 개발사업 범위 조정

○ **(현황) 대덕특구 특별법**은 연구개발 활성화와 기술사업화 환경조성을 위해 **토지 용도별로 건축행위 일부 제한**

- 토지용도별로 허용하고 있는 건축물만 설치가 가능하여 **도시계획시설*도 건축행위 규제대상에 포함**

* 학교, 운동장, 공공청사, 도서관, 직업훈련시설 등 도시를 형성하는데 필요한 기반시설로서 국토계획법에서는 용도지역의 건축제한을 배제

- 또한 특구육성종합계획에 포함되는 특구개발사업의 대상·범위에 대한 규정이 없어 **소규모 건축물 증·개축도 동 계획에 반영되어야 건축행위가 가능**

○ **(개선)** 특구 환경변화를 고려, **건축행위 제한범위를 완화하고 특구개발계획 관리대상 기준을 설정**

☞ 필요조치 : 대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법 개정

5 토지이용의무 규제 완화

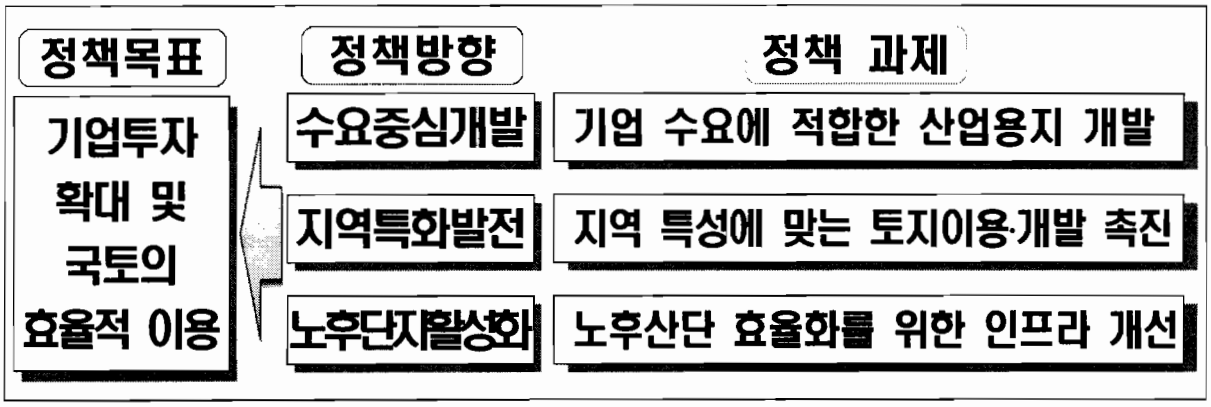
○ **(현황)** 토지거래허가구역 내에서 공장 운영 목적으로 토지거래허가를 받은 자는 **이용의무기간**(4년)동안 **처분 불허**

- 영업상황변화 등 **사정변경으로 사용할 필요가 없는 부분**이 발생할 경우에도 **경제적 활용이 불가능**

○ **(개선)** 기업활동 축소, 기술변화 등 **정당한 사유로 허가받은 토지의 일부가 필요 없는 경우 임대 허용**

☞ 필요조치 : 국토계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정

3. 향후 개선방향



□ **기업 수요에 적합한 산업용지 개발**

○ **(필요성) 수요자 관점에서 필요한 산업용지를 개발**함으로써 제한된 국토내에서 증가하는 토지수요를 효율적으로 충족

○ **(정책과제)** 기업수요조사(시기·장소·가격·공급량 등)를 거쳐 이에 적합한 **맞춤형 산단 개발 추진**

□ **지역특성에 맞는 토지이용·개발 촉진**

○ **(필요성) 지역의 수요와 특성에 적합한 토지이용과 개발**을 통해 지역발전의 비전을 효율적으로 달성하도록 **지자체의 자율성 확대** 필요

○ **(정책과제)** 다양한 토지이용개발을 촉진하기 위해 **토지이용·개발규제권한을 지자체에 위임 확대 등 추진**

□ **노후 산업단지의 효율적 활용을 위한 인프라 개선**

○ **(필요성)** 60~70년대에 조성된 산업단지의 경우 **시설 노후화와 산업구조 변화**로 인해 **단지의 효율적 활용이 제한**

* 20년 이상 경과한 노후 산업단지에 전체 산단 입주기업의 79%가 입지

○ **(정책과제)** 노후 산업단지를 **근로생활의 질**이 보장되는 공간으로 조성하고 **효율적으로 활용**하기 위한 **인프라 개선 추진**

Ⅳ. 추진계획

과제명	세부과제	주관부처	추진일정
산업단지 관련과제	① 입지여건별 산업용지 분양가격 차등화	국토부	'11.6월
	② 산업용지 개발시 적정이윤 산정방법 개선	국토부	'11.6월
	③ 맞춤형 입지공급을 위한 산업용지 입주 공고 제외대상 명시	지경부	'11.6월
	④ 산업단지 관리기관에 중소기업협동조합 포함	지경부	'11.6월
개별입지 관련과제	① 계획관리지역내 공장의 사전환경성검토 대상범위 축소	환경부	'11.6월
	② 저수지 상류지역 공장설립 기준 마련	환경부	'12년
	③ 산업형 제2종 지구단위계획 수립제도 개선	국토부	'11.6월
	④ 연구개발특구 내 건축행위 및 개발사업 범위 조정	지경부	'11.12월
	⑤ 토지이용의무 규제 완화	국토부	'11.6월
향후과제	① 기업 수요에 적합한 산업용지 개발	국토부 지경부	-
	② 지역특성에 맞는 토지이용·개발 촉진	국토부	-
	③ 노후산업단지의 효율적 활용을 위한 인프라 개선	지경부 국토부	-