



제429회국회(정기회)
제1차 산업통상자원중소벤처기업위원회

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈태양에너지 발전설비에 대한 산업용지 임대 특례〉
■ 박지혜의원 대표발의(의안번호 제2207204호)

2025. 9.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
※ 참고자료	8
1. 관계기관 의견	8
2. 산업집적법 제38조의3 개정 내용('25.1.21. 시행)	10

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 박지혜의원 등 11인
2. 발의연월일 : 2025. 1. 2.
3. 회부연월일 : 2025. 1. 3.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 산업시설구역 등에서 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려는 자로 하여금 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하도록 하되, 예외적으로 연접한 입주기업체가 기존 시설과 연계하여 제조시설 등을 설치하려는 경우 해당 산업용지의 일부를 임대할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 산업단지에 태양에너지 등 재생에너지를 이용하여 발전사업을 하는 자가 태양에너지 설비를 설치하려는 경우 그 용지를 임대할 수 있는 법적 근거가 없어 신·재생에너지 보급을 활성화하는 데 제한이 있는 상황임.

이에 입주기업체가 소유하고 있는 산업용지 중 매립이 완료된 폐기물 처리시설 용도의 산업용지의 경우 태양에너지를 이용하여 발전사업을 하는 자에게 임대할 수 있도록 특례규정을 둬으로써 산업단지 내 재생에너지 보급기반 확대 및 재생에너지 활성화를 도모하려는 것임(안 제38조의3 등).

Ⅲ. 검토의견

개정안은 입주기업체가 소유하고 있는 산업용지 중 매립이 완료된 폐기물처리시설용도 또는 이와 유사한 시설용도의 산업용지의 경우 태양에너지를 이용하여 발전사업을 하는 자에게 임대할 수 있도록 특별규정을 두려는 것임(안 제38조의3 등).

[표 1] 개정안 조문대비표

[illegible]

이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하여 「전기사업법」 제2조제3호에 따른 발전사업을 하는 자에게 임대사업을 하려는 경우	-----자(이하 “태양에너지발전사업자”라 한다)-----
2. (생략) ② ~ ⑧ (생략) 제38조의3(연접한 입주기업체에 대한 임대) 제38조의2에도 불구하고 입주기업체는 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적 또는 기능적으로 연계하여 제조시설 또는 부대시설(관리지침으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 한정한다)을 설치하려는 경우에는 해당 산업용지의 일부를 연접한 입주기업체에 임대할 수 있다.	2. (현행과 같음) ② ~ ⑧ (현행과 같음) 제38조의3(산업용지 임대의 특례) 제38조의2에도 불구하고 입주기업체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 산업용지의 일부 또는 전부를 임대할 수 있다. 1. 입주기업체 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지 일부에 대하여 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적 또는 기능적으로 연계하여 제조시설 또는 부대시설(관리지침으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 한정한다)을 설치하려는 경우 2. 입주기업체 자신이 소유하고 있는 산업용지(제33조제8항에 따른 산업시설구역 중 매립이 완료된 폐기물처리시설용도 또는 이와 유사한 시설용도의 산업용지로 한정한다)에 태양에너지발전사업자가 태양에너지 발전설비를 설치하려는 경우

현행법에서는 산업단지 내 산업시설구역등(산업시설구역과 복합구역을 말함)에서 입주기업체는 공장설립 완료신고를 하거나 사업개시 신고를 한 이후 산업용지 및 공장등을 함께 임대할 수 있도록 하되(제38조의2¹⁾), 예외적으로 ① 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 연계하여 제조시설 등을 설치하려는 등의 경우, ② 다른 입주기업체가 공장등을 신설·증설하기 위하여 산업시설구역등의 산업용지를 재료 적치장 또는 주차장 등으로 사용하려는 경우, ③ 입주기업체가 직접 개발한 산업용지를 다른 입주기업체 등에 임대하려는 경우 등 제한적인 상황에서만 해당 산업용지의 전부 또는 일부를 임대할 수 있도록 하고 있음(제38조의3²⁾).

1) 「산업산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제38조의2(산업단지에서의 임대사업 등) ① 산업시설구역등에서 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하려는 자(지원기관과 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제1호 및 제2호에 따른 산업단지개발사업의 시행자는 제외한다)는 제15조제1항에 따른 공장설립등의 완료신고 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시의 신고를 하기 전에 입주계약을 체결할 수 있다.

1. 제16조제3항에 따라 부분가동을 위한 공장등록을 받은 건축물에 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하여 「전기사업법」 제2조제3호에 따른 발전사업을 하는 자에게 임대사업을 하려는 경우
2. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」 제26조제1항제2호라목에 따라 한국자산관리공사가 입주기업체의 재무구조 개선을 지원하기 위하여 취득한 산업용지 또는 공장등을 임대하는 경우
(이하 생략)

2) 「산업산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제38조의3(산업용지 임대에 관한 특례) ① 제38조의2제1항 본문에도 불구하고 입주기업체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 산업시설구역등의 산업용지의 전부 또는 일부를 임대할 수 있다.

1. 입주기업체 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적 또는 기능적으로 연계하여 제조시설 또는 부대시설(관리지침으로 정하는 요건을 충족하는 경우로 한정한다)을 설치하려는 경우
2. 입주기업체 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 다른 입주기업체(도급계약에 따라 공사를 하려는 자를 포함한다)가 공장등을 신설 또는 증설하기 위하여 산업시설구역등의 산업용지를 재료 적치장(積置場) 또는 주차장 등으로 사용하려는 경우로서 관리권자가 필요하다고 인정하는 경우
3. 입주기업체(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제3호에 따른 산업단지개발사업의 시행자로서 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주한 자 또는 이 법 제38조제1항·제3항에 따라 입주계약을 체결한 자만 해당한다)가 직접 개발한 산업시설구역등의 산업용

이에 따라 산업단지에서 태양에너지 등 재생에너지를 이용하여 발전사업을 하려는 자가 태양에너지 설비를 설치하려는 경우 그 용지를 임대할 수 있는 법적 근거가 없어 신·재생에너지 보급을 활성화하는데 제한이 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 입주기업체가 소유하고 있는 산업용지 중 매립이 완료된 폐기물 처리시설 용도의 산업용지의 경우 태양에너지를 이용하여 발전사업을 하는 자에게 임대할 수 있도록 특례규정을 둠으로써 산업단지 내 재생에너지 보급기반을 확대하려는 것임.

개정안은 산업용지로서의 기능이 비교적 약화된 ‘매립이 완료된 폐기물 처리시설 용도의 산업용지’로 한정하여 태양에너지 발전사업자에게 임대할 수 있도록 특례규정을 둠으로써 산업용지에 대한 무분별한 임대 행위를 방지하기 위한 현행 제도의 취지에 부합하면서도 재생에너지 보급확대 및 활성화를 도모하려는 정책방향과도 조화를 이룰 수 있다는 점에서 긍정적으로 보임.

또한, 「폐기물관리법」 제54조³⁾에서 폐기물을 매립하는 시설의 사

지를 다른 입주기업체 또는 해당 산업단지에 입주하려는 기업체에 임대하려는 경우(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조제9항 단서에 따라 해당 산업단지지정권자의 승인을 받은 경우로 한정한다)

② 제1항에 따라 산업시설구역등의 산업용지를 임대하려는 입주기업체는 제15조제1항에 따른 공장설립등의 완료신고 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시의 신고를 하기 전에 관리기관과 입주계약을 체결할 수 있다.

(이하 생략)

3) 「폐기물관리법」

용이 끝나거나 시설이 폐쇄된 후 신·재생에너지 설비의 설치 용도로 사용할 수 있도록 허용하고 있다는 점에서 개정안에 따라 매립이 완료된 폐기물 처리시설 용도의 산업용지에 신·재생에너지에 해당하는 태양에너지 발전설비를 설치하는 것은 「폐기물관리법」 과도 조화를 이룰 수 있을 것으로 보임.

다만, 개정안은 ‘매립이 완료된 폐기물처리시설용도 또는 이와 유사한 시설용도의 산업용지’를 적용대상으로 하고 있는데, 폐기물처리시설의 사후관리에 관해서는 「폐기물관리법」에서 ‘폐기물을 매립하는 시설을 사용종료하거나 폐쇄’하는 사후관리 절차 등에 관하여 규정⁴⁾하고 있으므로 「폐기물관리법」에서 규정하는 용어 및 절차에 부합하도록 조문의 표현을 수정⁵⁾할 필요가 있다고 보이고,

제54조(사용종료 또는 폐쇄 후의 토지 이용 제한 등) 환경부장관은 제50조제5항에 따라 사후관리 대상인 폐기물을 매립하는 시설의 사용이 끝나거나 시설이 폐쇄된 후 침출수의 누출, 제방의 유실 등으로 주민의 건강 또는 재산이나 주변환경에 심각한 위해를 가져올 우려가 있다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 시설이 있는 토지의 소유권 또는 소유권 외의 권리를 가지고 있는 자에게 대통령령으로 정하는 기간에 그 토지 이용을 수목(樹木)의 식재(植栽), 초지(草地)의 조성 또는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공원시설, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 체육시설, 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 문화시설, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비의 설치에 한정하도록 그 용도를 제한할 수 있다.

4) 「폐기물관리법」

제50조(폐기물처리시설의 사후관리 등) ①제29조제2항에 따른 설치승인을 받거나 설치신고를 한 후 폐기물처리시설을 설치한 자(제25조에 따라 폐기물처리업의 허가를 받은 자를 포함한다)는 그가 설치한 폐기물처리시설의 사용을 끝내거나 폐쇄하려면 환경부령으로 정하는 바에 따라 환경부장관에게 신고하여야 한다. 이 경우 폐기물을 매립하는 시설의 사용을 끝내거나 시설을 폐쇄하려면 제30조제1항에 따른 검사기관으로부터 환경부령으로 정하는 검사에서 적합 판정을 받아야 한다.

⑤다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 시설로 인한 주민의 건강·재산 또는 주변환경의 피해를 방지하기 위하여 환경부령으로 정하는 바에 따라 침출수 처리시설을 설치·가동하는 등의 사후관리를 하여야 한다.

1. 제1항에 따라 신고를 한 자 중 대통령령으로 정하는 폐기물을 매립하는 시설을 사용종료하거나 폐쇄한 자
 2. 대통령령으로 정하는 폐기물을 매립하는 시설을 사용하면서 제31조제5항에 따라 폐쇄명령을 받은 자
- 5) “매립이 완료된 폐기물처리시설용도 또는 이와 유사한 시설용도의 산업용지”를 “폐기물을 매립하는 시설을 사용종료하거나 폐쇄하여 사후관리하고 있는 산업용지”로 수정

개정안이 발의된 후 산업단지 내 산업용지의 임대에 대한 제한을 완화⁶⁾하는 내용으로 제38조의3이 개정(2025년 1월 21일 시행)되었으므로 이를 반영하여 조문을 정비할 필요가 있다고 보임.

산업통상자원부는 산업단지 내 태양에너지발전의 활성화가 필요하다는 점에서 일부 자구수정⁷⁾ 외에 개정안에 동의한다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5468

6) 입주기업체 자신이 소유한 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 다른 입주기업체가 공장 등을 신설·증설하기 위하여 산업용지를 재료 적치장 또는 주차장 등으로 사용하려는 경우를 산업용지 임대 특례에 추가하는 등의 개정임.

7) 시행령에서 규정하는 용어인 ‘폐기물처리시설용도’ 및 ‘유사한 시설용도’ 등 모호한 표현 등에 대한 자구수정이 필요하다는 의견임.

참고 1

관계기관 의견

기관명 (의견제출일자)	의견 주요내용
한국산업 단지공단 (‘25.1..)	○ 산업집적법 개정안 중 국회 본회의 의결 법안 반영 - 개정안이 다루고 있는 산업집적법 제38조의3 조문에 대하여 ‘24.12.월 제안된 의안번호 6922호 산업집적법 개정법률안 대안이 국회 본회의를 통과 후 ‘24.1월 정부 이송되어 공포 대기 중에 있음에 따라, 해당법률 개정안과 충돌이 없도록 개정입법안 조문의 호번호 등 문구를 일부 수정할 필요성이 있을 것으로 판단됨 ○ 법령체계를 고려하여 일부 문구를 정비하고, 입법 후 해석의 여지가 없도록 의미 명확화가 필요 - 개정안은 산업용지만의 임대를 허용하지 않는 현행 임대규제에도 불구하고, 폐기물매립시설의 매립이 완료된 산업용지에 대하여 태양에너지발전설비가 설치될 수 있도록 산업용지만의 임대를 허용하는 데 입법목적이 있으며, 입법 필요성에 전적으로 공감함 - 다만, 개정안 제38조의3제2호에서 규정한 폐기물처리시설 용도는 법이 아닌 영에서 사용하고 있는 문구로서, 법령체계를 고려하여 일부 문구정비가 필요할 것으로 보이며, - 같은 호에서 언급하고 있는 “이와 유사한 시설용도” 표현의 경우 향후 특례범위와 관련하여 해석논란이 있을 것으로 예상되므로, 입법목적에 부합하게 이를 산업시설 구역 등(산업시설구역, 복합구역 중 폐기물매립이 완료된

	산업용지)으로 의미를 명확히 하는 것이 타당할 것으로 판단됨 ○ 폐기물관리법 등 타법령을 위반한 폐기물사업자(입주기업체)는 특례적용 배제 필요 - 폐기물관리법 제50조제5항 각 호 및 하위규범에서 매립이 완료된 폐기물매립시설의 사후관리 기간(30년 이내)을 규정하고 있으며, 적용대상을 ①법령절차에 따라 사용종료 또는 사업장을 폐쇄한 자, ②의무위반에 따라 폐쇄명령을 받은 자로 규정하고 있음 - 이에 따라, 폐기물관리법상 의무위반에 따라 매립장 폐쇄명령을 받은 자가 산업용지를 사후관리 중인 경우 도리어 특례를 적용받는 등 불합리한 결과가 발생할 수 있으므로, 특례 적용대상을 적법한 매립장 사업자로 한정할 필요성이 있을 것으로 판단됨
--	---

참고 2

산업집적법 제38조의3 개정 내용('25.1.21. 시행)

개정 전('24.1.9. 신설)	현 행('25.1.21. 개정)
제38조의3(연접한 입주기업체에 대한 임대) 제38조의2에도 불구하고 입주기업체는 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적 또는 기능적으로 연계하여 제조시설 또는 부대시설(관리지침으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 한정한다)을 설치하려는 경우에는 해당 산업용지의 일부를 연접한 입주기업체에 임대할 수 있다.	제38조의3(산업용지 임대)에 관한 특례) ① 제38조의2제1항 본문에도 불구하고 입주기업체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 산업시설구역등의 산업용지의 전부 또는 일부를 임대할 수 있다. 1. 입주기업체 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적 또는 기능적으로 연계하여 제조시설 또는 부대시설(관리지침으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 한정한다)을 설치하려는 경우 2. 입주기업체 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 다른 입주기업체(도급계약에 따라 공사를 하려는 자를 포함한다)가 공장등을 신설 또는 증설하기 위하여 산업시설구역등의 산업용지를 재료 적치장(積置場) 또는 주차장 등으로 사용하려는 경우로서 관리권자가 필요하다고 인정하는 경우 3. 입주기업체(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제3호에 따른 산업단지개발사업의 시행자로서 해당 산업단지개발계획에 적합

한 시설을 설치하여 입주한 자 또는 이 법 제38조제1항·제3항에 따라 입주계약을 체결한 자만 해당한다)가 직접 개발한 산업시설구역등의 산업용지를 다른 입주기업체 또는 해당 산업단지에 입주하려는 기업체에 임대하려는 경우(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조제9항 단서에 따라 해당 산업단지 지정권자의 승인을 받은 경우로 한정한다)

② 제1항에 따라 산업시설구역등의 산업용지를 임대하려는 입주기업체는 제15조제1항에 따른 공장설립등의 완료신고 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시의 신고를 하기 전에 관리기관과 입주계약을 체결할 수 있다.

③ 제1항에 따라 임대하는 경우에는 임대계약기간, 임대사업의 범위, 임대가격의 기준, 입주계약의 기간 및 산업시설구역등의 산업용지의 처분 등에 관하여는 제38조의2제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.