



제432회국회(임시회)
제1차 산업통상자원중소벤처기업위원회

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈지식산업센터에 대한 규제 개선·정비 등〉
■ 황희의원 대표발의(의안번호 제2214067호)

2026. 3.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
가. 관리기관의 신고 내용 확인을 위한 현장방문 근거 마련	3
나. 지식산업센터 업종제한 관련 규제 개선	7
다. 입주계약 체결, 임대사업 및 처분제한에 관한 규정 예외 명시	12

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 황희의원 등 10인
2. 발의연월일 : 2025. 11. 10.
3. 회부연월일 : 2025. 11. 11.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법에 따르면 산업단지 내에 위치한 지식산업센터에서는 입주 시 입주계약을 체결해야 하고 임대사업을 하려는 자는 먼저 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고를 해야 함. 또한, 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시 신고 후 5년이 지나지 않은 산업용지 또는 공장등을 처분하려는 경우 이를 관리기관에 양도하여야 함. 그러나 이러한 규제로 인하여 산업단지 내 지식산업센터의 활성화가 지체될 수 있다는 의견이 있음.

또한, 2023년 3월 시행령 개정을 통해 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 범위가 확대되어 농업·임업·어업, 광업, 제조업 시설, 사행행위영업시설, 주택 등 일부 시설을 제외한 모든 시설이 입주 가능하게 되었음. 그러나 실제 산업단지관리기본계획에서는 별도로 입주대상업종을 제한하고 있는 경우가 많아 시행령 개정의 취지가 달성되지 않고 있다는 지적이 제기됨.

한편, 공장설립등의 완료신고 시 현장실사를 거쳐야 하나 이에 대한 법적 근거가 없어 이를 명확히 할 필요가 있다는 의견이 제시됨.

이에 지식산업센터에 대한 규제를 개선·정비함으로써 지식산업센터의 활성화를 촉진하려는 것임.

주요내용

가. 공장설립등의 완료신고 시 필요한 경우 현장방문 등을 할 수 있도록 함(안 제15조제3항 후단 신설).

나. 산업단지관리기본계획 수립 시 현행 법령에 따라 입주할 수 있는 시설의 입주를 제한하지 아니하도록 함(안 제33조제7항제2호 후단 신설).

다. 산업단지의 산업시설구역등에 설립된 지식산업센터에 대하여는 입주계약 체결, 임대사업 및 처분제한에 관한 규정을 적용하지 아니하도록 함(안 제38조제1항 및 제38조의2제1항제3호·제39조제1항 단서 신설).

Ⅲ. 검토의견

가. 관리기관의 신고 내용 확인을 위한 현장방문 근거 마련

개정안은 현행법 제15조제2항에 따라 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 사업개시 신고를 받은 경우 신고 내용 확인을 위하여 필요한 경우 현장방문 등을 실시할 수 있도록 하려는 것임(안 제15조제3항 후단 신설).

개정안 조문대비표

현행	개정안
제15조(공장설립등의 완료신고 등) ① · ② (생략) ③ 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 제2항에 따라 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하여야 한다. <후단 신설>	제15조(공장설립등의 완료신고 등) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- 이 경우 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 신고의 내용을 확인하기 위하여 필요한 경우 현장방문 등을 실시할 수 있다.
④ (생략)	④ (현행과 같음)

현행법 제15조제1항¹⁾은 공장설립등의 승인을 받은 자가 공장건설을

- 1) 제15조(공장설립등의 완료신고 등) ① 제13조제1항에 따른 공장설립등의 승인을 받은 자가 공장건설을 완료하거나 제14조의3제1항에 따른 제도시설설치승인을 받은 자(제14조의3제2항에 따라 제도시설설치승인을 받은 것으로 의제되는 자를 포함한다)가 제도시설등의 설치를 완료하였을 때에는 대통령령으로 정하는 기간 내에 시장·군수 또는 구청장에게 공장설립등의 완료신고를 하여야 한다. 다만, 입주기업체는 관리기관에 완료신고를 하여야 한다.
- ② 제38조제3항에 따라 준용되는 같은 조 제1항 및 제2항에 따라 입주계약을 체결한 입주기업체가 산업시설구역등에 사업계획서에 따라 시설을 설치한 경우에는 기준건축면적률에 적합하

완료하거나 제조시설설치승인을 받은자가 제조시설등의 설치를 완료하였을 때에는 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관에게 공장설립등의 완료신고를 하도록 하고 있음. 또한 같은 조 제2항은 산업단지에서 제조업 외의 사업을 하려는 입주기업체로 하여금 요건을 갖추어 관리기관에 사업개시 신고를 하도록 하고 있음.

산업통상부에 따르면, 실무에서는 같은 법 시행규칙을 통해 공장설립등의 완료신고나 사업개시 신고를 받은 시장·군수·구청장이나 관리기관이 현장 확인을 통해 신고 요건 충족 여부를 검토하도록 하고 있음.

구체적으로, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제10조제1항2)은 시장·군수·구청장 또는 관리기관으로 하여금 공장설립등의 완료신고서를 받으면 최종 건축물의 준공 및 기계장치 등의 설치 등을 현지에서 확인하여 신고 내용과 부합하는 경우 등록사실을 신고인에게 알려주도록 명시하고 있음.

도록 요건을 갖추어 대통령령으로 정하는 기간에 **관리기관에 사업개시 신고**를 하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 제2항에 따라 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 제3항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

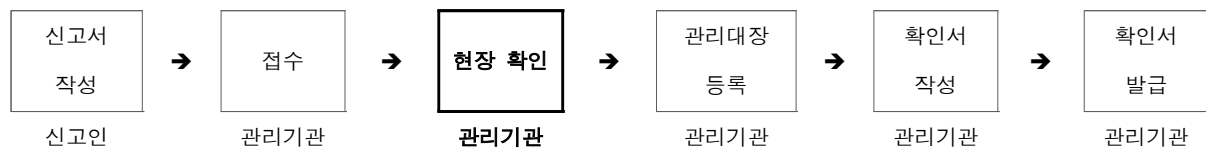
2) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」

제10조(공장의 등록) ① **시장·군수·구청장 또는 관리기관**은 제9조에 따른 공장설립등의 완료신고서를 받으면 최종 건축물의 준공 및 기계장치 등의 설치 등을 **현지에서 확인**하여 승인 또는 변경승인의 내용과 부합하는 경우에는 공장등록대장에 이를 적고, 공장설립등의 완료신고서를 받은 날부터 3일(법 제16조제6항 각 호에 따라 의제처리하는 경우에는 20일)이내에 등록사실을 해당 신고인에게 알려주어야 한다.

또한, 사업개시 신고에 대해서는 현장 확인을 할 수 있다는 명문의 규정이 하위 법령에 없으나, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제20조의2제2항³⁾은 사업개시 신고서를 받은 경우 사업계획서에 따른 시설의 설치 등이 사업계획서의 내용에 부합하는지 검토하도록 하고 있고,

같은 법 시행규칙 별지 제7호의2는 사업개시 신고(확인)서 양식에 관리기관의 현장 확인이 수반됨을 처리 절차 중 하나로 안내하고 있음.

별지 제7호의2 사업개시 신고 후 처리 절차 발췌



개정안은 이와 같은 실무상 현장확인 절차를 법률에 명시적으로 규정함으로써 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시 신고에 따른 현장조사의 법적 근거를 명확히 하는 데에 기여할 수 있을 것으로 보임.

3) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」

제20조의2(제조업 외의 사업의 사업개시 신고) ① 법 제15조제2항에 따라 사업개시 신고를 하려는 자는 사업개시 신고서에 산업통상부령으로 정하는 서류를 첨부하여 관리기관에 제출하여야 한다.

② 관리기관은 제1항에 따라 사업개시 신고서를 받은 경우 **사업계획서에 따른 시설의 설치 등이 사업계획서의 내용과 맞는 때에는** 관리대장에 이를 기재하고 사업개시 신고서를 받은 날부터 3일 이내에 해당 신고인에게 확인서를 교부하여야 한다.

③ 법 제15조제2항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 2개월을 말한다.

다만, 이와 관련하여 다음의 사항을 고려하여 검토할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 문언상 현행법 제15조제2항에 따른 사업개시 신고에 대하여만 관리기관이 필요한 경우 현장방문 등을 실시할 있다고 규정하고 있는데, 개정안의 주요 내용 및 취지는 같은 조 제1항에 따른 공장설립등의 완료 신고에 대해서도 현장방문 조사 등의 근거를 마련하려는 것으로 이해되므로,

공장설립등의 완료 신고와 사업개시 신고 모두에 대해서 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 현장방문을 실시할 수 있다는 내용을 명확히 문언에 반영할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 현장방문은 신고인의 사업등록지 또는 입주 현장을 직접 방문하여 신고 내용과 사실이 부합하는지를 판단하는 절차로서, 신고의 내용을 확인하기 위한 범위 내에서 필요한 경우에 한하여 적절한 방식으로 이루어져야 할 필요가 있음.

그런데, 개정안은 ‘현장방문 등을 실시할 수 있다’라고 규정하고 있어 현장방문 외에 가능한 조사 수단의 범위가 문언만으로 예견하기 어려울 뿐만 아니라, 신고인의 입장에서 과도한 실사로 인하여 부담이 가중될 우려가 있음.

따라서 유사 입법례를 참고하여 ‘현장방문조사를 실시할 수 있다’로 수정하여 법적 명확성을 제고하는 방안을 검토할 필요가 있음.⁴⁾

한편 개정안에 대하여 산업통상부는 하위 법령에 이미 규정되어 있는 현장방문 절차를 법률에 명시할 실익이 없다는 입장임.

나. 지식산업센터 업종제한 관련 규제 개선

개정안은 산업단지관리기본계획의 수립 시 지식산업센터의 입주대상 업종을 제한하지 못하도록 하려는 것임(각각 안 제33조제7항제2호 후단 신설).

개정안 조문대비표

현행	개정안
제33조(산업단지관리기본계획의 수립) ① ~ ⑥ (생략) ⑦ 관리기본계획은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. 1. (생략) 2. 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항 <후단 신설>	제33조(산업단지관리기본계획의 수립) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- -----사항. 이 경우 제28조의 5에 따라 입주할 수 있는 시설의 입주를 제한하여서는 아니 된다.

4) <비교 입법례>

「중소기업 기술혁신 촉진법」

제10조의2(기술혁신 촉진 지원사업에 대한 평가) ③ 중소벤처기업부장관은 제2항에 따른 기술혁신 촉진 지원사업의 성과 검증 및 실패사유 분석 등을 위하여 필요한 경우에는 **현장방문조사를 실시할 수 있다.** 이 경우 기술혁신 촉진 지원사업을 수행하거나 참여한 기관, 단체 또는 기업의 장은 **현장방문조사에 성실히 응하여야 한다.**

3. ~ 6. (생략)	3. ~ 6. (현행과 같음)
⑧ ~ ⑬ (생략)	⑧ ~ ⑬ (현행과 같음)

산업단지는 산업용지의 적정 공급을 통해 산업집적을 활성화하고 계획적인 조성으로 집적이익 창출을 도모하고자 하는 데에 목적이 있는바,

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제18호 및 같은 법 시행령 제6조에 따라 ‘산업단지 산업시설구역’에는 제조업(공장), 지식산업, IT 산업 등 산업시설이 입주할 수 있으며, ‘지원 시설구역’에는 제조업, 사행행위 영업등을 제외한 대부분 사업이 입주가 가능함.

특히 산업시설구역은 지역 특화산업 등을 유치·육성하기 위하여 각 개별 산단의 조성목적 및 기반시설 용량 등을 고려하여, 현행법 제33조제7항에 따른 산업통상부 소관 관리기본계획(고시)을 통해 입주대상 업종을 달리 정하고 있음.⁵⁾

5) 제33조(산업단지관리기본계획의 수립) ⑦ 관리기본계획은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 관리할 산업단지의 면적에 관한 사항
2. 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항
3. 산업단지의 용지(이하 “산업용지”라 한다)의 용도별 구역에 관한 사항
4. 업종별 공장의 배치에 관한 사항
5. 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항
6. 산업단지 온실가스 저감을 위한 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제1호에 따른 신에너지 및 제2호에 따른 재생에너지 활용 등 산업단지 에너지 구조의 전환에 관한 사항
7. 그 밖에 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항

이에 따라, 현행법 제28조의5제1항6)은 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설로 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 벤처기업 운영 시설, 그 밖에 생산활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 열거하고 있고, 같은 법 시행령 제36조의4제2항7)은 일부 업종(농·어업, 임업, 사행행위영업 등)을 제외한 시설을 모두 입주 가능한 시설로 허용하고 있음에도 불구하고,

실제 입주 시에는 산업단지 관리권자가 고시하는 관리기본계획상 입주대상업종에 해당하는 경우에 한하여 지식산업센터 내 입주를 허용하고 있음.

한편, 2025년 기준 정보/통신, 출판, 기타/비제조 등 비제조업 분야

- 6) 제28조의5(지식산업센터에의 입주) ① 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설은 다음 각 호의 시설로 한다.
1. 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설
 2. 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설
 3. 그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설
- ② 제1항제1호에 따라 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 범위 및 규모는 대통령령으로 정한다.
- 7) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안」
- 제36조의4(지식산업센터에의 입주) ② 법 제28조의5제1항제3호에 따른 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설은 다음 각 호의 시설을 제외한 시설로 한다.
1. 한국표준산업분류에 따른 대분류 중 다음 각 목의 사업을 하기 위한 시설
 - 가. 농업, 임업 및 어업
 - 나. 광업
 - 다. 제조업(「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 및 같은 표 제4호에 따른 제2종 근린생활시설에 입주하여 영위할 수 있는 제조업은 제외한다)
 2. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특별법」에 따른 사행행위영업을 하기 위한 시설
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(기숙사는 제외한다)
 - 다.~카. < 생략 >
 4. 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 해당 지식산업센터 입주업체의 생산 활동에 지장을 줄 수 있다고 인정하는 시설

와 전기/전자 업종을 중심으로 지식산업센터 입주기업의 비중이 상대적으로 높은 것으로 나타나고 있음.

2025년 산업단지 내 업종별 입주 현황

(단위: 개)

구분		산업단지 입주기업 (지산센터 포함)(A)	지산센터 입주기업(B)	지산센터 비중(B/A)
제조업	음식료	5,329	704	13.2%
	섬유/의복	5,303	1,397	26.3%
	목재/종이	3,710	892	24.0%
	석유/화학	11,754	1,736	14.8%
	비금속	1,645	95	5.8%
	철강	3,744	191	5.1%
	기계	41,598	6,886	16.6%
	전기/전자	23,985	9,995	41.7%
	운송/장비	7,476	420	5.6%
	기타/제조	2,737	1,026	37.5%
비제조업	정보/통신	10,777	9,712	90.1%
	출판	600	295	49.2%
	기타/비제조	20,071	11,763	58.6%
합계		138,729	45,112	32.5%

자료: 산업통상부

개정안은 관리기본계획에 입주대상 업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항을 포함하는 경우라도 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 업종을 제한하여서는 안 된다는 내용의 후단을 신설함으로써 입주수요 증대를 통해 지식산업센터 활성화에 기여할 수 있을 것으로 보임.

다만, 현행과 같이 관리기본계획을 통해 지식산업센터 내 입주업종을 관리할 수 없게 되는 경우 산업단지별로 특화된 유치업종에 맞지 않는 업종의 입주를 허용하게 되어 당초 산업단지별 산업집적을 통한 집적이익의 창출이라는 조성목적을 달성할 수 없게 되는 부작용이 발

생활 우려가 있음.

예를 들어, 창원국가산업단지는 국가 기간산업 중 기계공업을 집중적으로 육성하기 위해 조성된 것으로, 동 산업단지의 관리기본계획은 산업단지 발전전략으로 기계공업 중심의 특화산업 육성을 명시하고, 입주대상업종으로 관련 산업군을 특정하여 제시함으로써 당초 조성목적과 관련이 적은 업종(식료품 제조업, 섬유 제조업 등)이 지식산업센터에 입주하는 것을 방지하고 있음.

창원국가산업단지 관리기본계획 해당부분 발췌

2. 산업단지의 조성목적 및 관리방향

가. 조성목적

- (1) 경공업 중심에서 중화학공업으로 산업구조 고도화
- (2) 국제규모의 기계류 생산공장을 집단 유치하여 기계공업의 집중육성 도모

다. 산업단지의 발전전략

- (1) 지방자치단체의 육성전략 등

- 가) 특화산업 : 기계, 자동차, 조선·해양 플랜트, 금속제조 및 가공, 첨단재료기기, 에너지부품시스템, 항공
- 나) 성장산업 : 조선·해양 플랜트, 관광
- 다) 주력산업 : 지능형생산기계, 기계소재부품, 항공, 풍력부품, 항노화바이오

나. 산업시설구역

- (1) 입주대상업종 및 입주기업체의 자격

- 가) 한국표준산업분류에서 중분류상 24~31업종. (이하 생략)

자료: 산업통상부

이를 고려하면 개정안은 지식산업센터에 대한 입주 수요 증대를 통해 공실 문제를 해소하고 분양률을 제고하는 데에 기여할 수 있는 반면, 동시에 당초 산업단지 조성 목적 달성 측면에서는 효과성이 제한

될 수 있으므로, 이에 대한 종합적 검토를 바탕으로 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

다. 입주계약 체결, 임대사업 및 처분제한에 관한 규정 예외 명시
개정안은 지식산업센터에 대하여 입주계약 체결 의무를 적용하지 아니하고, 임대사업 제한 및 부동산 처분제한 규정에 대한 예외를 적용하려는 것임(안 제38조, 제38조의2 및 제39조 개정).

개정안 조문대비표

현행	개정안
제38조(입주계약 등) ① 산업단지에서 제조업을 하거나 하려는 자는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 관리기관과 그 입주에 관한 계약(이하 “입주계약”이라 한다)을 체결하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.	제38조(입주계약 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----산업시설구역등에 설립된 지식산업센터에 입주하는 경우 등 대통령령으로----- -----.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
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	제38조의2(산업단지에서의 임대사업 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----

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. 2. (생략) <u><신설></u> ② ~ ⑧ (생략) 제39조(산업용지 등의 처분제한 등) ① 산업시설구역등의 산업용지 또는 공장등을 소유하고 있는 입주기업체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 산업용지(공유지분을 처분하려는 때에는 해당 공유지분을 말한다) 또는 공장등을 관리기관에 양도하여야 한다. <u><단서 신설></u> 1. 2. (생략) ② ~ ⑦ (생략)	----- ----- -----. ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>지식산업센터 내의 산업용지 또는 공장등을 임대하는 경우</u> ② ~ ⑧ (현행과 같음) 제39조(산업용지 등의 처분제한 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----. <u>다만, 산업시설구역 등에 설립된 지식산업센터 내의 산업용지 또는 공장등의 경우 그러하지 아니하다.</u> 1. 2. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음)
---	---

현행법상 산업단지 내 입주하려는 자는 입주계약 체결 의무, 임대사업 제한 및 부동산 처분 제한에 관한 규정을 적용받게 됨.

먼저, 산업단지 내 지식산업센터에 입주하려는 자는 관리기관과 사전에 입주계약을 체결하여야 하며(제38조제1항 및 제3항), 입주계약 없이 입주하는 경우 벌금에 처하도록 규정하고 있음(제52조제2항제5호). 다만, 지식산업센터에 생산활동을 지원하기 위한 시설로 입주하는 경우 등 대통령령⁸⁾으로 정하는 경우에는 입주계약을 체결하지 않아도 입주를 허용하고 있음.

다음으로, 산업시설구역 등에서 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하려는 자는 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하도록 하는 것을 원칙으로 하되(제38조의2 제1항),

부분가동을 위한 공장등록을 받은 건축물에 태양광 발전사업을 하려는 자에게 임대하는 경우나 한국자산관리공사가 입주기업체의 재무구조 개선을 지원하기 위하여 취득한 산업용지 또는 공장등을 임대하

8) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」

제48조의2(입주기준 등) ③ 법 제38조제1항 단서(같은 조제3항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 입주계약을 체결하지 않을 수 있는 경우는 다음과 같다.

1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제3항에 따라 해당 산업단지에 입주할 자가 산업단지개발사업을 시행하여 입주하는 경우
2. 입주기업체에 공공서비스를 제공하기 위하여 공공기관이 입주하는 경우
3. 법 제33조제8항 본문에 따른 산업시설구역에 설립된 지식산업센터에 제36조의4제2항에 따른 시설로 입주하는 경우
4. 법 제33조제8항 본문에 따른 산업시설구역에 설립된 공장내의 부대시설로서 종업원의 편의시설을 운영하는 경우
5. 관리기관과 입주계약을 체결한 자의 부지 또는 건물(법 제33조제8항 본문에 따른 지원시설구역내의 것만 해당한다)을 임대 또는 분양받아 그 입주계약에 따라 입주하는 경우
6. 관리기관과 임대차계약에 따라 입주하는 경우
7. 법 제33조제8항 본문에 따른 지원시설구역에 근린생활시설로 입주하는 경우
8. 공공기관 또는 하나의 기업이 산업단지 전부를 사용하기 위하여 입주하는 경우

는 경우 등에 한하여 신고 전 입주계약을 미리 체결할 수 있도록 허용하고 있음.

마지막으로, 입주기업체가 산업시설구역 등에 위치한 산업용지 또는 공장등을 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시신고를 하기 전이나 신고 후 5년 이내에 처분하려는 경우 취득가에 관리기관에 관련 부동산을 양도하도록 하여 산업단지 내 분양되는 산업용지, 공장 등에 대한 투기 수요를 방지⁹⁾하고 있음.

개정안은 이와 같이 산업단지 내 산업시설구역등의 입주기업 전반에 적용되는 입주계약 체결 의무와 임대사업, 부동산 처분 제한에 관한 규정이 과도한 규제로 작용하여 지식산업센터 활성화를 제약할 우려가 있으므로, 지식산업센터에 대하여 이들 규제 적용의 예외를 법률에 명시하려는 것임.

특히, 지식산업센터는 2020년 전후 수도권을 중심으로 설립승인이 증가하였고, 2023년 이후 부동산 불황 및 공급과잉 등으로 미분양·공실이 증가하면서 2025년 신규 승인 건이 19건으로 2020년 107건 대비 17.8% 수준으로 감소한 바 있음을 고려할 때, 이와 같은 개정안의 취

9) 다만, 이에 대하여 산업통상부는 산업단지 내 산업용지와는 달리 조성원가로 분양되지 않는 지식산업센터의 특성을 반영하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조제1항 및 같은 법 시행령 제49조제1항제3호에 따라 지식산업센터의 소유권 이전행위를 처분제한 대상에서 제외하고 있고, 조성원가로 분양된 경우에 한하여 같은 법 제28조의3제3항 및 같은 법 시행규칙 제25조제2항에 따라 분양시부터 2년간 소유권 처분을 제한 중이라고 설명하였음.

지는 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

2020~2025년 지식산업센터 신규 승인 및 누적 건수 현황

(단위: 건)

구분	'20	'21	'22	'23	'24	'25
승인	107	113	143	77	39	19
누적	1,159	1,272	1,415	1,492	1,531	1,550

자료: 산업통상부

다만, 이와 관련하여서는 다음의 사항을 검토할 필요가 있음.

첫째, 산업단지 입주기업체에 적용되는 입주계약 체결의무 및 임대사업·부동산 처분 제한에 관한 규정은 당초 산업단지별 조성목적에 부합하는 입주업종, 사업계획 등 적정성을 관리기관이 사전에 검증하고, 투기성 입주를 차단하여 실수요를 보호함으로써 계획적인 운영·관리를 도모하는 것에 있음.

특히, 최근 경기도권 내 산업단지가 아닌 지역에 위치한 지식산업센터를 중심으로 입주계약을 체결하지 않아 지식산업센터 호실이 실수요자가 아닌 일반인에게 불법 분양되거나, 암호화폐 채굴업이 입주하여 화재 사고가 발생하는 등 관리 부실로 인한 문제점이 제기된 바 있음.¹⁰⁾

10) <입주계약을 체결하지 않는 지식산업센터 관리 지적사례>

○ 2024년 1월 경기도청 조사결과, A지식산업센터 428개 호실 중 92% 물량이 실사업자가 아닌 일반인에게 불법 분양(연합 등, '24.1.8.)
- 제조업 등 구체적 사업계획서를 첨부하여 사전에 입주계약을 체결하는 계획입지와 달리 산단 밖 지식산업센터는 지자체장의 불법행위 시정명령 권한이 있을 뿐, 입주계약 등 사업내용 사

이를 고려하면 개정안과 같이 지식산업센터에 대해서 산업단지의 계획적인 운영·관리 및 투기 수요 방지를 위해 필요한 규제에 예외를 두는 것에 대해서는 신중히 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 지식산업센터의 운영·관리와 관련하여 동 개정안과 보완 또는 상반되는 취지의 개정안이 현재 우리 위원회에 회부되어 소위에 계류 중임.

먼저, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안」(문대림의원 대표발의, 2203294호)은 지식산업센터의 전매·전대행위 제한 규정을 마련하고, 입주업체의 입주적합업종 해당 여부를 주기적으로 확인·점검하도록 함으로써 지식산업센터에 대한 관리·감독체계를 강화하는 내용임.

이와 유사하게, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안」(박성민의원 대표발의, 2206615호)은 산업단지 밖에 소재한 지식산업센터에 대한 입주승인 제도를 도입하고, 소유하고 있는 지식산업센터를 처분하거나 임대하려는 경우 시장·군수 또는 구청장에게 미리 신고하도록 하여 지식산업센터에 부적격 입주와 투기를 방지하는 한편,

진 확인절차가 부재

- 2022년 7월 하남시 소재 지식산업센터 내 입주가 불가한 비트코인 채굴업이 입주 후 화재가 발생하여 불법입주가 적발된 사례(뉴시스, '22.7.22.)

관리기관이 지식산업센터에 분양이나 관련 현황 자료의 제출을 요구할 수 있도록 하고 소속 공무원에게 조사권한을 부여하는 등 관리·감독체계를 강화하는 내용임.

따라서 개정안에 대해서는 지식산업센터 활성화를 위한 규제 완화 필요성과 산업단지 내 지식산업센터의 관리·감독을 강화하여 계획적인 산업단지의 조성을 도모할 필요성에 대한 종합적인 논의를 바탕으로 검토할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5468