



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

산업입지 및 개발에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

《준산업단지 지원 및 특례 마련 등》
■ 송재봉의원 대표발의(의안번호 제2216509호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 송재봉의원 대표발의(제2216509호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 산업입지수급계획 수립지침에 준산업단지 공급 및 지원에 관한 사항 추가(안 제5조의2)	3
나. 준산업단지의 용도지역에 대한 규정(안 제8조의3제3항 및 제4항)	9
다. 준산업단지에 대한 조세 감면(안 제45조)	19

I. 송재봉의원 대표발의(제2216509호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송재봉의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 3.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 4.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 도시 또는 도시 주변의 개별입지 공장 밀집지역에서 발생하는 난개발·환경훼손·기반시설 부족 문제를 완화하고, 공장 밀집지역을 계획적으로 정비하기 위해 2007년 준산업단지 제도를 도입하였음.

그러나 제도 도입 취지와 달리 확산되지 못해 현재 2개소만 조성중이고, 나머지 지역은 해제된 상태임. 이처럼 제도가 제대로 작동하지 않으면서, 개별입지 공장 난립에 따른 난개발·환경훼손·기반시설 부족 등 문제가 현장에서 계속되고 있다는 지적이 있음.

또한 재정지원 근거가 있음에도 실제 지원 사례가 미미하고, 개발시행자·입주자에게 돌아가는 실질적 인센티브가 부족하며, 사업의 위상과 지원 기준이 불분명하다는 한계도 제기되고 있음.

이에 준산업단지 조성·육성에 대한 조세감면 근거를 마련해 인센

티브를 확대하고, 산업입지수급계획 수립 시 준산업단지 관련 사항을 포함하도록 하며 지정권자가 정비계획 수립 과정에서 용도지역 변경을 통해 용적률을 완화할 수 있도록 하려는 것임. 이를 통해 준산업단지 제도의 실효성을 높이고, 개별입지 난립 문제의 구조적 해소와 계획적 관리를 촉진하고자 함(안 제5조의2, 제8조의3 및 제45조).

3. 검토의견

가. 산업입지수급계획 수립지침에 준산업단지 공급 및 지원에 관한 사항 추가(안 제5조의2)

현행	개정안
제5조의2(산업입지수급계획 등) ① (생략)	제5조의2(산업입지수급계획 등) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따른 산업입지수급계획 수립지침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>4. 준산업단지 공급 및 지원에 관한 사항</u>
<u>4.·5.</u> (생략)	<u>5.·6.</u> (현행 제4호 및 제5호와 같음)
③ ~ ⑦ (생략)	③ ~ ⑦ (현행과 같음)

개정안은 현행법 제5조의2에 따른 산업입지수급계획 수립지침에 포함되어야 할 사항으로 ‘준산업단지 공급 및 지원에 관한 사항’을 추가하려는 것임(안 제5조의2).

준산업단지는 “도시 또는 도시 주변의 특정 지역에 입지하는 개별 공장들의 밀집도가 다른 지역에 비하여 높아 포괄적 계획에 따라 계획적 관리가 필요하여 현행법 제8조의3¹⁾에 따라 지정된 일단의 토지 및 시설

1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ① 준산업단지는 시·도지사(도지사는 제외한다) 또는 시장·군수·구청장이 지정한다.

물”을 의미하며,

개별입지 공장²⁾의 밀집으로 인한 기반시설 부족, 잦은 민원, 환경오염 및 난개발 등에 따른 사회적 비용을 줄이기 위하여 2007년 도입된 제도임.

준산업단지 특징
◦ 지정권자: 시장·군수·구청장, 광역시장 ◦ 지정지역: 공업지역, 계획관리지역, 개발진흥지구 * 다만, 계획관리지역 50% 이상인 경우 생산관리지역 포함 가능 ◦ 지정면적: 3만㎡ 이상(자연보전권역은 3만㎡~6만㎡) ◦ 지정조건: 대상지역 내 기존 공장부지(물류시설부지 포함) 면적이 40% 이상이고, 공장 수가 5개 이상일 것 ◦ 지정절차: 산업단지 지정절차를 준용하되, 면적 1/2이상 토지소유자 및 공장 소유자 1/2이상 동의 필요

※ 자료: 현행법, 시행령 및 경기연구원 보고서 참고

준산업단지는 기존 도로 및 공장건물 등을 활용할 수 있어 상대적으로 적은 비용으로 정비가 가능하다는 장점이 있으며, 개별입지 공장 난립에 따른 주거·취락과의 용도 충돌, 환경 문제 및 기반시설 부족 문제를 개선할 수 있는 수단이라는 점에서 활성화의 필요성이 있음.

하지만 제도 도입 이후 준산업단지를 준공한 사례는 전국에서 한 건도 없고, 경기도 내 5곳에서 조성 사업이 추진됐다가 지정 해제되었으

② 제1항에 따른 준산업단지의 지정권자(이하 “준산업단지지정권자”라 한다)는 제1항에 따른 준산업단지를 지정하려면 미리 공장 소유자들의 의견을 듣고 준산업단지 정비계획을 수립하여 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지정하여야 한다.

③ 준산업단지의 지정 기준 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 계획적으로 정비된 공장이 아닌 사전에 개별적으로 난립하여 건설된 공장을 의미함.

며, 현재는 화성 양감·하저지구 2곳에서만 준산업단지 조성 사업이 추진 중인 상황임.

【 준산업단지 추진 및 해제 현황 】

지구명	시군명	세부주소	상태	지정 연도	해제 연도	사업기간	면적 (천㎡)
양감	화성	양감면 사창리 52-3번지 일원	조성 중 (분양 완료)	2010	-	2011~2026	220
하저	화성	팔탄면 하저리 287-19번지 일원	조성 중	2010	-	2011~2026	95
지구명	시군명	세부주소	상태	지정 연도	해제 연도	해제·중단 원인	면적 (천㎡)
율암	화성	팔탄면 율암리 488-1번지 일원	지정 해제	2010	2011	개발 전망 없음	126
덕우	화성	팔탄면 덕우리 226-14번지 일원	지정 해제	2012	2015	개발 전망 없음	185
구장	화성	팔탄면 구장리 127-78지 일원	지정 해제	2010	2017	개발 전망 없음	213
북양	화성	남양읍 북양리 500-70번지 일원	지정 해제	2010	2017	개발 전망 없음	273
웅정	김포	통진읍 웅정리 산18-1번지 일원	지정 해제	2015	2018	실시계획 미신청	184

※ 자료: 국토교통부

이처럼 준산업단지는 긍정적인 측면이 있음에도 불구하고, 산업단지에 비하여 체계적인 지원이 충분하지 않아 제도의 활용이 저조한 상황임.

구체적으로 현행법 제8조의3제5항³⁾에 따르면 일정 요건을 충족하는

3) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ④ 준산업단지에 관하여는 제5조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지, 제10조부터 제13조까지, 제16조, 제18조, 제18조의2, 제19조의2, 제20조, 제20조의2, 제21조

경우 준산업단지에 대하여 비용 보조 및 기반시설 지원이 가능하나, 국토교통부에 따르면 현재까지 준산업단지에 예산이 지원된 사례가 존재하지 않고,

시·도지사는 현행법 제5조에 따라 국토교통부장관이 수립한 산업입지수급계획 수립지침⁴⁾을 바탕으로 산업입지수급계획⁵⁾을 수립하는데,

부터 제27조까지, 제30조부터 제34조까지, 제36조부터 제38조까지, 제46조, 제47조, 제48조 및 제50조를 준용한다. 다만, 제12조는 준산업단지지정권자가 개발행위에 대하여 제한이 필요하다고 인정하여 지정·고시한 지역에만 준용한다.

⑤ 면적·위치 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 준산업단지에 대하여는 제28조 및 제29조에 따라 비용을 보조하거나 시설을 지원할 수 있다.

제28조(비용의 부담) ① 산업단지개발사업에 필요한 비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지개발사업에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

② 제1항 단서에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있는 비용의 종목과 비율에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제29조(기반시설 지원) ① 산업단지의 원활한 조성을 위하여 필요한 항만·도로·용수시설·철도·통신·전기시설 등 대통령령으로 정하는 기반시설은 국가 또는 지방자치단체 및 해당 시설을 공급하는 자가 우선적으로 지원한다.

② 제1항에 따라 기반시설을 우선적으로 지원할 수 있는 대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 산업단지를 말한다.

1. 면적이 30만제곱미터 이상으로서 낙후지역 개발 및 지역균형발전을 위하여 산업육성이 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 지역에 개발 중인 산업단지

2. 심의회에서 산업입지정책에 따라 지원이 필요하다고 인정하는 산업단지

③ 제1항에 따른 기반시설에 대한 지원 범위는 대통령령으로 정한다.

④ 제1항에 따른 지원 규모, 지원방법 등 기본적인 사항은 심의회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다.

제46조(자금 지원) 국가 또는 지방자치단체는 산업단지의 원활한 조성, 단지 내 입주업체의 유치 및 중소기업용 산업용지 임대사업의 육성과 중소기업을 위한 지식산업센터의 건축을 위하여 자금 지원에 대한 필요한 조치를 할 수 있다.

4) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제5조의2(산업입지수급계획 등) ① 국토교통부장관은 산업입지정책의 수립 및 산업입지의 원활한 공급을 위하여 산업입지수급계획 수립지침을 작성하여 시·도지사에게 통보하여야 한다.

② 제1항에 따른 산업입지수급계획 수립지침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 산업입지정책의 기본방향

2. 산업입지 공급 규모의 산정방법

3. 시·도별 및 산업입지 유형별 수급전망

4. 산업용지의 원활한 공급을 위한 각종 지원에 관한 사항

5. 그 밖에 산업입지수급계획을 수립하는 데에 필요한 사항

5) 국토교통부장관이 작성한 산업입지수급계획 수립지침에 따라 시·도지사가 수립하는 법정계획으로, 각 시도별 산업육성 정책의 중장기(10년) 전략을 제시하는 포괄적인 종합계획을 의미함.

* 수립내용: 산업입지정책 기본방향, 지역별·유형별 산업입지 공급·수요에 관한 사항, 산업용지 지원사항, 산업단지 지정계획, 산업단지 재생계획 등

현재 준산업단지에 관한 사항은 산업입지수급계획 수립지침에 포함되어야 할 사항으로 명시되어있지 않아 준산업단지의 공급 및 지원에 관한 사항이 계획 단계에서 체계적으로 다뤄지지 못하고 있음⁶⁾.

개정안은 국토교통부장관이 작성하는 산업입지수급계획 수립지침에 ‘준산업단지의 공급 및 지원에 관한 사항’을 포함하도록 하여, 시·도지사가 산업입지수급계획을 수립하는 과정에서 준산업단지의 공급 및 지원을 계획적으로 반영하도록 하고, 이를 통해 개별입지 공장 밀집지역의 준산업단지 지정을 촉진하려는 것으로 타당한 입법으로 보임.

한편, 개정안의 취지를 고려했을 때 산업입지수급계획 수립지침뿐만 아니라 산업입지수급계획에 포함될 사항을 규정하고 있는 현행법 제5조의2제6항⁷⁾에도 ‘준산업단지의 공급 및 지원에 관한 사항’을 포함하도록

6) 「산업단지 지원에 관한 운영지침」에는 준산업단지에 관한 내용이 규정되어 있지 않고, 정부차원의 지원사례도 존재하지 않으며, 「제5차 산업입지 수급계획 수립지침」은 개별입지를 계획입지로 유도하기 위한 방안에 대해서는 명시하고 있으나, 구체적인 사항과 준산업단지에 대한 내용은 언급되어있지 않음.

「제5차 산업입지 수급계획 수립지침」

4-7-3. 시·도지사는 수급계획을 수립함에 있어 산업용지의 계획적 개발을 촉진하고, 개별입지로 인한 난개발을 방지하기 위하여 개별입지를 계획입지로 유도하기 위한 방안을 포함하여 수립할 수 있다.

7) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제5조의2(산업입지수급계획 등) ⑤ 시·도지사는 산업입지수급계획 수립지침에 따라 산업입지수급계획을 수립하여 제3조에 따른 산업입지정책심의회회의 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 고시한 즉시 그 내용을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 산업입지수급계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 산업입지정책의 기본방향
2. 지역별 및 산업입지 유형별 산업용지의 공급에 관한 사항
3. 산업단지 종류별 공급에 관한 사항
4. 산업용지의 원활한 공급을 위한 각종 지원에 관한 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑦ 제1항에 따른 산업입지수급계획 수립지침의 작성 및 제5항에 따른 산업입지수급계획의 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

추가하는 방향을 검토할 필요가 있어 보임.

국토교통부는 개별입지 관리 강화 차원에서 중장기적으로 산업입지 수급계획에 준산업단지 공급 및 지원에 관한 사항을 포함할 수 있으나, 준산업단지에 대한 관리 강화를 병행할 필요가 있다는 입장임.

나. 준산업단지의 용도지역에 대한 규정(안 제8조의3제3항 및 제4항)

현행	개정안
제8조의3(준산업단지의 지정) ①·② (생략) <u><신설></u>	제8조의3(준산업단지의 지정) ①·② (현행과 같음)
<u><신설></u>	③ <u>준산업단지의 지정권자는 준산업단지의 원활한 공급 및 효율적인 개발을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 준산업단지 정비계획을 수립할 수 있다.</u>
<u><신설></u>	④ <u>준산업단지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구</u> <u>에 한정하여 지정할 수 있다. 다만,</u> <u>국토교통부령으로 정하는 경우에는</u> <u>생산관리지역, 보전관리지역, 농림지</u> <u>역(「농지법」에 따른 농업진흥지역,</u> <u>「산지관리법」에 따른 보전산지 및</u> <u>「초지법」에 따른 초지는 제외하</u> <u>다) 또는 녹지지역을 포함하여 준산</u> <u>업단지를 지정할 수 있다.</u>
③ <u>준산업단지의 지정 기준 및 방법</u> <u>등에 관하여 필요한 사항은 대통령</u> <u>령으로 정한다.</u>	⑤ <u>그 밖에 준산업단지의-----</u> <u>-----</u> <u>-----.</u>
④·⑤ (생략)	⑥·⑦ (현행 제4항 및 제5항과 같음)

개정안은 준산업단지 지정권자⁸⁾가 필요하다고 인정하는 경우 용도지

역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 준산업단지 정비계획을 수립할 수 있도록 하고(안 제8조의3제3항), 시행령에서 규정하고 있던 준산업단지 지정이 가능한 용도지역·용도지구의 범위를 법률에 상향하여 규정하려는 것임(안 제8조의3제4항).

① 정비계획 수립을 통한 용도지역 변경(안 제8조의3제3항)

현행법 제8조의3은 준산업단지 지정권자가 준산업단지의 정비를 위하여 ‘준산업단지 정비계획’(이하 “정비계획”이라 함)을 수립하고, 그 정비계획에 따라 준산업단지를 지정하도록 규정하고 있음⁹⁾.

또한, 현행법 제8조의3제4항이 제21조¹⁰⁾를 준용하고 있는데, 제21조

8) 준산업단지 지정권자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장·군수·구청장을 의미함.

9) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ① 준산업단지는 시·도지사(도지사는 제외한다) 또는 시장·군수·구청장이 지정한다.

② 제1항에 따른 준산업단지의 지정권자(이하 “준산업단지지정권자”라 한다)는 제1항에 따른 준산업단지를 지정하려면 미리 공장 소유자들의 의견을 듣고 준산업단지 정비계획을 수립하여 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지정하여야 한다.

③ 준산업단지의 지정 기준 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ④ 준산업단지에 관하여는 제5조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지, 제10조부터 제13조까지, 제16조, 제18조, 제18조의2, 제19조의2, 제20조, 제20조의2, 제21조부터 제27조까지, 제30조부터 제34조까지, 제36조부터 제38조까지, 제46조, 제47조, 제48조 및 제50조를 준용한다. 다만, 제12조는 준산업단지지정권자가 개발행위에 대하여 제한이 필요하다고 인정하여 지정·고시한 지역에만 준용한다.

제21조(다른 법령에 따른 인·허가등의 의제 등) ① 산업단지지정권자 또는 해양수산부장관(이하 “실시계획승인권자”라 한다)이 제17조, 제17조의2, 제18조, 제18조의2 및 제19조에 따른 실시계획의 승인 또는 변경승인을 할 때 다음 각 호의 허가·결정·인가·면허·협의·동의·승인·해제 또는 처분 등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 제2항에 따라 미리 관계 행정기관의 장과 협의하거나 승인을 받은 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 제19조의2에 따라 실시계획의 승인이 고시된 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 된 것으로 본다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 「도시개발법」 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같

제1항제1호에 따르면 준산업단지 실시계획¹¹⁾의 승인이 있으면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “「국토계획법」”이라 함) 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정이 있는 것으로 의제되는바, 사업시행자가 수립한 실시계획을 준산업단지 지정권자가 승인하면 도시·군관리계획의 결정이 의제되어 용도지역 변경이 이뤄질 수 있음.

즉, 현행법에 따르면 실시계획 승인이 있으면 도시·군관리계획의 결정이 의제됨에 따라 용도지역 변경이 가능한데, 개정안은 실시계획 수립 이전에 준산업단지 지정권자가 정비계획을 수립할 때부터 정비계획을 통해 용도지역을 변경할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

은 법 제17조에 따른 실시계획의 인가
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

11) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ④ 준산업단지에 관하여는 제5조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지, 제10조부터 제13조까지, 제16조, 제18조, 제18조의2, 제19조의2, 제20조, 제20조의2, 제21조부터 제27조까지, 제30조부터 제34조까지, 제36조부터 제38조까지, 제46조, 제47조, 제48조 및 제50조를 준용한다. 다만, 제12조는 준산업단지지정권자가 개발행위에 대하여 제한이 필요하다고 인정하여 지정·고시한 지역에만 준용한다.

제18조(일반산업단지개발실시계획의 승인) ① 일반산업단지의 사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 일반산업단지개발실시계획을 작성하여 일반산업단지지정권자의 승인(공용 또는 공공용으로 사용하기 위한 방파제·호안·안벽·물양장, 그 밖에 이와 기능이 유사한 시설을 설치하는 항만건설사업에 관한 실시계획의 경우에는 해양수산부장관의 승인을 말하며, 이 경우 해양수산부장관은 일반산업단지지정권자와 미리 협의하여야 한다. 이하 같다)을 받아야 한다. 시·도지사(특별자치도지사는 제외한다)가 승인하는 경우에는 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

제18조의2(도시첨단산업단지개발실시계획의 승인) ① 도시첨단산업단지의 사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시첨단산업단지개발실시계획을 작성하여 도시첨단산업단지지정권자의 승인(공용 또는 공공용으로 사용하기 위한 방파제·호안·안벽·물양장, 그 밖에 이와 기능이 유사한 시설을 설치하는 항만건설사업에 관한 실시계획의 경우에는 해양수산부장관의 승인을 말하며, 이 경우 해양수산부장관은 도시첨단산업단지지정권자와 미리 협의하여야 한다. 이하 같다)을 받아야 한다. 시·도지사(특별자치도지사는 제외한다)가 승인하는 경우에는 관할 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

한편, 「국토계획법」에 따르면 준산업단지에 지구단위계획구역을 지정할 수 있는데¹²⁾, 현행법 제8조의3이 제23조제1항¹³⁾을 준용함에 따라 준산업단지가 지정·고시된 경우에는 그 범위에서 「국토계획법」 제51조에 따른 지구단위계획구역의 지정 또는 해제가 의제되는 것으로 해석될 수 있고¹⁴⁾,

준산업단지 정비계획에 수반하여 지구단위계획이 수립되는 경우 같은 법 시행령 제47조에 따르면 도시지역 밖에 지정된 지구단위계획구역에 대해서는 지구단위계획을 통해 해당 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150%, 용적률의 200% 이내에서 완화할 수 있음¹⁵⁾.

12) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지

13) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제23조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등의 적용특례) ① 제6조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지 또는 제8조에 따라 산업단지가 지정·고시된 경우에는 그 범위에서 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제22조 및 제27조에 따른 매립기본계획의 수립 또는 변경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역의 지정 또는 해제가 있는 것으로 본다.

14) 현행법 제8조의3에서 제23조를 준용하고 있으나, 제23조제1항에서는 제6조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지 또는 제8조에 따라 산업단지가 지정·고시된 경우를 규정하고 있어, 준산업단지에의 적용관계가 다소 불분명한 측면이 있음.

또한, 제23조는 산업단지 및 산업단지개발계획을 전제로 규정하고 있는바, ‘이 경우 제23조 중 “산업단지”는 “준산업단지”로, “산업단지개발계획”은 “준산업단지 정비계획”으로, “산업단지지정권자”는 “준산업단지지정권자”로 본다.’와 같은 규정을 두는 것이 법제적으로 바람직할 것으로 보임.

이 외에도 현행 준용 규정이 열거식으로 규정되어 있어 전체 구조를 한눈에 파악하기 어렵다는 점에서, 향후 준산업단지 제도의 명확성과 체계정합성을 높이기 위해 전반적인 정비가 필요할 것으로 보임.

15) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획구역(도시지역 외에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 해당 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제84조제4항제2호가목

즉, 현행법상으로도 준산업단지 지정 시 지구단위계획을 통하여 건폐율 및 용적률을 일정 범위 내에서 완화할 수 있으나, 이는 기존 용도지역을 유지한 상태에서 해당 용도지역에 적용되는 용적률 및 건폐율을 완화하는 특례에 불과하고, 여전히 지구단위계획 수립 절차를 거쳐야 한다는 점에서¹⁶⁾,

정비계획 수립 단계에서 용도지역 자체를 변경함으로써 보다 완화된 용적률·건폐율이 적용될 수 있도록 하려는 개정안과 차이가 있음.

준산업단지가 활성화되지 못한 원인으로 낮은 용적률·건폐율과 이에 대한 특례가 부족하다는 점이 지적되고 있는바, 용적률·건폐율 완화를 통해 준산업단지 지정의 유인을 제고하려는 개정안의 취지는 타당한 측면이 있음.

또한, 현행법 시행령 제10조의3¹⁷⁾에 따르면 준산업단지는 일부 용도

단서에 해당하는 산업·유통개발진흥지구의 전부 또는 일부에 대해 지구단위계획구역이 지정된 경우에는 같은 규정에 따른 건폐율의 120퍼센트 이내의 범위에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

②지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의한 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 개발진흥지구(계획관리지역에 지정된 개발진흥지구를 제외한다)에 지정된 지구단위계획구역에 대하여는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 및 연립주택은 허용되지 아니한다.

16) 참고로, 현행법상 활성화구역의 용적률·건폐율을 완화할 수 있는 규정이 있으나, 이는 용도지역을 변경하는 규정은 아님.

「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제39조의13(활성화구역에 대한 특례) ① 재생사업지구지정권자는 활성화계획 수립 시 필요한 경우 시·도의 조례에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 용도지역별 최대한도 범위에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 계획할 수 있다.

17) 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」

제10조의3(준산업단지의 지정기준 등) ① 법 제8조의3에 따른 준산업단지의 지정은 다음 각 호

지역 및 용도지구에 한하여 지정할 수 있는바, 정비계획 수립 단계에서부터 준산업단지 지정이 가능한 용도지역으로의 변경이 가능해질 경우 토지소유자 및 공장소유자의 불확실성이 감소하여 준산업단지 지정 및 사업 추진이 보다 용이해질 것으로 보임.

다만, 개정안의 심사 과정에서 다음의 사항을 검토할 필요가 있어 보임.

첫째, 개정안의 취지에서 언급한 바와 같이 정비계획을 통하여 용도지역 변경이 가능하도록 하고자 한다면, 이러한 취지가 명확히 드러날 수 있도록 유사 입법례¹⁸⁾를 바탕으로 자구 수정이 필요해 보이는 한편,

정비계획에 포함될 사항¹⁹⁾으로 “용도지역의 변경에 관한 사항”을 명

의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1. 준산업단지로 지정하려는 지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 **공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구일 것**. 다만, 계획관리지역이 준산업단지로 지정하려는 지역의 면적의 100분의 50 이상인 경우에는 생산관리지역, 보전관리지역(다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우에 한정한다) 또는 농림지역(「농지법」에 따른 농업진흥지역, 「산지관리법」에 따른 보전산지 및 「초지법」에 따른 초지는 제외한다)을 포함하여 준산업단지를 지정할 수 있다.

가. 전체 준산업단지 면적이 10만제곱미터 이하인 경우: 전체 준산업단지 면적의 100분의 20 이내

18) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제8조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 관한 특례) ① 지정권자는 개발구역의 복합적·입체적인 개발을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조, 제77조 및 제78조에도 불구하고 개발구역을 고밀도의 개발이 가능한 용도지역으로 변경하거나 건폐율 및 용적률 제한을 완화하는 사업계획을 수립할 수 있다.

② 제1항에 따른 건폐율 및 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에서 정하는 용도지역별 건폐율 및 용적률의 범위를 초과하여서는 아니 된다.

③ 제1항에 따른 용도지역 변경, 건폐율 및 용적률 제한 완화 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

19) 현행법 체계상으로는 정비계획에 포함될 사항은 시행령에 규정되어 있음.

「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」

제10조의3(준산업단지의 지정기준 등)

③ 법 제8조의3제2항에 따른 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. ~ 11. (생략)

시하는 것²⁰⁾이 바람직해 보임.

둘째, 개정안은 「국토계획법」에 따른 용도지역 변경을 의제하거나 도시·군관리계획 변경 절차를 생략하는 규정을 두고 있지 않아 정비계획에 용도지역 변경 내용을 반영하더라도 실제 용도지역 변경을 위해서는 여전히 「국토계획법」에 따른 절차를 거쳐야 할 것으로 보이는데, 용도지역 변경을 보다 간소하게 하려는 개정안의 취지에 부합하지 않는 측면이 있음.

따라서 정비계획 수립 시 의제조항을 규정하거나, 「국토계획법」상 일부 절차를 생략하도록 규정하는 등 수정이 필요할 것으로 보임.

셋째, 국토교통부는 현행법상으로도 준산업단지 정비계획을 통해 용도지역 변경이 가능하다는 입장인바²¹⁾, 정비계획을 통해 용도지역을 변경할 수 있도록 별도로 규정할 필요성이 있는지에 대해서 검토가 필요할 것으로 보임.

20) 유사 입법례는 다음과 같음.

「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제7조(사업계획의 수립 등) ① 지정권자가 개발구역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 역세권개발사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제11호, 제11호의2, 제12호 및 제15호에 해당하는 사항은 개발구역을 지정된 후에 사업계획에 포함할 수 있다.

13. 역세권개발사업의 용도지역 변경계획 및 용적율·건폐율에 관한 사항

21) 국토교통부에 따르면 현행법 제8조의3 제4항에서 준산업단지 지정은 현행법 제23조를 준용하도록 규정 중이며, 제23조에서는 산업단지로 지정·고시된 경우 지구단위계획구역이 지정된 것으로 의제하고 있으므로 현행법상으로도 준산업단지 정비계획을 통하여 용도지역 변경이 가능하다는 입장임.

② 준산업단지의 용도지역 상향 규정

현행법은 준산업단지 지정 기준 및 방법 등에 관하여 필요한 사항을 대통령령에 위임하고 있으며²²⁾, 같은 법 시행령은 준산업단지의 지정기준을 규정하면서 준산업단지로 지정 가능한 용도지역 및 용도지구를 규정하고 있음²³⁾.

개정안은 현재 시행령에 규정되어 있는 준산업단지로 지정 가능한 용도지역·용도지구의 범위를 법률에 상향하여 규정하려는 것임.

준산업단지 지정 가능 용도지역·용도지구의 범위는 토지의 이용 가

22) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ③ 준산업단지의 지정 기준 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

23) 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」

23) 제10조의3(준산업단지의 지정기준 등) ① 법 제8조의3에 따른 준산업단지의 지정은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1. 준산업단지로 지정하려는 지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구일 것. 다만, 계획관리지역이 준산업단지로 지정하려는 지역의 면적의 100분의 50 이상인 경우에는 생산관리지역, 보전관리지역(다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우에 한정한다) 또는 농림지역(「농지법」에 따른 농업진흥지역, 「산지관리법」에 따른 보전산지 및 「초지법」에 따른 초지는 제외한다)을 포함하여 준산업단지를 지정할 수 있다.

가. 전체 준산업단지 면적이 10만제곱미터 이하인 경우: 전체 준산업단지 면적의 100분의 20 이내

나. 전체 준산업단지 면적이 10만제곱미터를 초과하는 경우: 전체 준산업단지 면적의 100분의 10 이내

2. 준산업단지로 지정하려는 지역의 면적이 3만제곱미터 이상(「수도권정비계획법」상 자연보전권역인 경우는 3만제곱미터 이상 6만제곱미터 이하)일 것

3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받거나 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 한 공장이나 물류시설의 부지 면적이 준산업단지로 지정하려는 지역의 면적의 100분의 40 이상일 것

4. 준산업단지로 지정하려는 지역에 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받거나 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 한 공장이 2개 이상일 것. 이 경우 같은 법인이나 사업자가 여러 개의 공장을 소유하였으면 그 여러 개의 공장은 1개의 공장으로 본다.

5. 준산업단지로 지정하려는 지역의 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 공장소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 얻을 것

② 제1항제1호 각 목 외의 부분 단서에 따라 보전관리지역에 준산업단지를 지정할 때에는 녹지 또는 공원으로 계획하는 등 환경 훼손을 최소화하기 위한 방안을 고려하여야 한다.

능성 및 개발 가능성을 좌우하여 국민의 재산권 행사에 중대한 영향을 미치는 사항으로 볼 수 있는바, 이를 시행령이 아닌 법률에 상향하여 규정하려는 개정안의 취지는 재산권 관련 규율의 명확성과 예측가능성을 높인다는 점에서 타당한 것으로 판단됨.

다만, 개정안은 준산업단지 지정이 가능한 용도지역·용도지구의 예외에 현행법 시행령과 달리 녹지지역을 추가로 규정하고 있는데, 녹지지역은 자연환경·농지 및 산림의 보호와 도시의 무질서한 확산 방지를 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역으로서 용적률 및 건폐율 상한도 엄격하게 설정되어 있는바²⁴⁾,

녹지지역을 준산업단지 지정이 가능한 용도지역에 포함하는 것이 녹

24) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 70퍼센트 이하

나. 상업지역: 90퍼센트 이하

다. 공업지역: 70퍼센트 이하

라. 녹지지역: 20퍼센트 이하

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하

다. 공업지역: 400퍼센트 이하

라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

지 보전이라는 「국토계획법」상 기본 목적과 충돌할 우려는 없는지 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

【 현행 시행령 및 개정안 비교 】

구분	「산업입지법」 시행령 제10조의3	개정안(법률)
원칙	공업지역, 계획관리지역, 개발진흥지구	공업지역, 계획관리지역, 개발진흥지구
예외	<u>계획관리지역이 50퍼센트 이상인 경우</u> 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역 일부 포함 가능. 단 농업진흥지역, 보전산지, 초지 제외	<u>국토교통부령이 정하는 경우</u> 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역 일부, <u>녹지지역</u> 포함 가능. 단 농업진흥지역, 보전산지, 초지 제외

국토교통부는 현재 시행령에서 규정 중인 사항을 법률로 상향하여 규정하는 것에 동의하나, 녹지지역은 자연환경·녹지보전 차원에서 제한적인 운용이 필요하다는 입장임.

다. 준산업단지에 대한 조세 감면(안 제45조)

현행	개정안
제45조(조세 및 부담금의 감면) ① 국가 또는 지방자치단체는 <u>산업단지의</u> 원활한 조성 및 육성, 중소기업용 산업용지 임대사업(제46조의6에 따른 임대전용산업단지를 포함한다)의 육성을 위하여 「조세특례제한법」·「관세법」·「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·관세·취득세·등록면허세·농어촌특별세·재산세·교육세 및 종합부동산세 등의 조세를 감면할 수 있다.	제45조(조세 및 부담금의 감면) ① --- ----- <u>산업단지 및</u> <u>준산업단지의</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)

개정안은 현행법상 산업단지에 적용되고 있는 조세 감면 특례의 적용 대상에 준산업단지를 포함하려는 것임(안 제45조).

현행법에 따르면 일정한 규모 이상의 준산업단지에 대해서는 비용부담 및 기반시설을 지원할 수 있으며(제8조의3제5항25)), 같은 법 제8조의

25) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ⑤ 면적·위치 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 준산업단지에 대하여는 제28조 및 제29조에 따라 비용을 보조하거나 시설을 지원할 수 있다.

제10조의4(준산업단지의 비용 보조 등) 법 제8조의3제5항에서 “면적·위치 등 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 준산업단지”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 준산업단지를 말한다.

- 다음 각 목의 구분에 따른 면적 요건을 충족할 것
 - 국가가 비용을 보조하거나 시설을 지원하는 경우: 7만제곱미터 이상
 - 지방자치단체가 비용을 보조하거나 시설을 지원하는 경우: 3만제곱미터 이상
- 개별 공장들의 밀집도가 높은 지역으로서 난개발이 우려되어 계획적인 관리가 필요한 지역일 것

3제4항이 제46조를 준용하고 있어 자금지원도 가능하나²⁶⁾, 조세 및 부담금 감면에 관한 규정(제45조)은 준용하고 있지 않아 준산업단지에는 조세 특례가 적용되지 않고 있음.

이에 반해, 산업단지의 경우 현행법 제45조를 바탕으로 일정한 요건을 충족한 경우 「지방세특례제한법」에 따라 취득세 및 재산세가 감면되며²⁷⁾, 「조세특례제한법」²⁸⁾에 따라 산업단지로 이주하는 경우 등 특

26) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제8조의3(준산업단지의 지정) ④ 준산업단지에 관하여는 제5조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지, 제10조부터 제13조까지, 제16조, 제18조, 제18조의2, 제19조의2, 제20조, 제20조의2, 제21조부터 제27조까지, 제30조부터 제34조까지, 제36조부터 제38조까지, 제46조, 제47조, 제48조 및 제50조를 준용한다. 다만, 제12조는 준산업단지지정권자가 개발행위에 대하여 제한이 필요하다고 인정하여 지정·고시한 지역에만 준용한다.

제46조(자금 지원) 국가 또는 지방자치단체는 산업단지의 원활한 조성, 단지 내 입주업체의 유치 및 중소기업용 산업용지 임대사업의 육성과 중소기업을 위한 지식산업센터의 건축을 위하여 자금 지원에 대한 필요한 조치를 할 수 있다.

27) 「지방세특례제한법」

제78조(산업단지 등에 대한 감면) ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지개발사업의 시행자 또는 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자가 산업단지 또는 산업기술단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 조성공사가 시행되고 있는 토지에 대해서는 재산세를 다음 각 호의 구분에 따라 각각 2028년 12월 31일까지 경감한다.

1. 수도권(인구감소지역은 제외한다)에 소재하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 15, 재산세의 100분의 15를 각각 경감한다.
2. 수도권 외의 지역(인구감소지역은 제외한다)에 소재하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 35, 재산세의 100분의 50을 각각 경감한다.
3. 인구감소지역에 소재하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 50, 재산세의 100분의 60을 각각 경감한다.

(이하 생략)

28) 「조세특례제한법」

제77조의3(개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지등에 대한 양도소득세의 감면) ② 개발제한구역에서 해제된 해당 토지등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 협의매수 또는 수용을 통하여 2028년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 다음 각 호에 따른 세액을 감면한다. 다만, 개발제한구역 해제일부터 1년(개발제한구역 해제 이전에 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역의 지정 등 대통령령으로 정하는 지역으로 지정이 된 경우에는 5년) 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 사업인정고시가 된 경우에 한정한다.

1. 개발제한구역 지정일 이전에 해당 토지등을 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 40에 상당하는 세액

정한 경우에 법인세 및 양도소득세가 감면되는 특례가 적용됨.

【 산업단지에 대한 조세 및 지방세 특례 】

구 분		내 용
사업 시행자	지방세 (취득세, 재산세)	◇ 취득세 ○ (수도권) 15% 경감, (비수도권) 35% 경감, (인구감소지역) 50% 경감(∼'28년말) ◇ 재산세 ○ (수도권) 15% 경감, (비수도권) 50% 경감, (인구감소지역) 60% 경감(∼'28년말)
입주 기업	국세 (법인세)	◇ 수도권과밀억제(3년 이상, 중소기업 2년 이상) → 수도권 외(광역시의 경우 산업단지 限) 또는 인구감소지역으로 공장 이전시 법인세 감면 ○ 이전 위치에 따라 5∼10년 기간 동안 100% 감면 ◇ 양도차익 과세 이연 및 균분 ○ 산업단지에서 2년 이상 사업한 중소기업이 동일 산업단지로 이전시 공장 대지, 건물 양도차액을 5년후 5년간 균분
	지방세 (취득세, 재산세)	◇ 취득세(산업용 건축물 및 토지) ○ (수도권) 35% 경감, (비수도권) 50% 경감, (인구감소지역) 75% 경감(∼'28년말) ◇ 재산세(산업용 건축물 및 토지)(5년간) ○ (수도권) 35% 경감, (비수도권) 60% 경감, (인구감소지역) 75% 경감(∼'28년말) * 지방자치단체에서는 25% 범위내에서 조례로 정하여 추가 경감 가능

※ 자료: 국토교통부

2. 사업인정고시일부터 20년 이전에 취득하여 취득일부터 사업인정고시일까지 해당 토지등의 소재지에서 거주하는 대통령령으로 정하는 거주자가 소유한 토지등: 양도소득세의 100분의 25에 상당하는 세액

제104조의 20 (산업단지 개발사업 시행에 따른 양도소득세 과세특례) ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업의 시행에 따라 같은 법 제36조에 따른 입주자(해당 사업의 실시계획승인일부터 소급하여 2년 이상 해당 사업을 위하여 제공된 주거용 건축물에서 거주한 자에 한정한다)가 입주대책으로 분양받은 입주택지(분양가격이 1억원 이하인 경우에 한정한다)를 2012년 12월 31일까지 양도함으로써 발생하는 소득에 대해서는 「소득세법」 제104조 제1항제2호 및 제3호에도 불구하고 같은 항 제1호에 따른 세율을 적용한다

「조세특례제한법 시행령」

제74조(개발제한구역 지정에 따른 매수대상 토지 등에 대한 양도소득세의 감면) ② 법 제77조의3제2항 각 호 외의 부분 단서에서 “「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역의 지정 등 대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 또는 제8조에 따라 지정된 산업단지

준산업단지는 기존 개별 공장 밀집지역을 계획적으로 정비하는 제도
이므로, 현행법 시행령에 따르면 기존 토지소유자 및 공장소유자 과반
의 동의가 필요한데²⁹⁾,

개별입지 공장소유자 입장에서는 준산업단지 지정에 따라 기존 공장
을 증·개축할 경우 취득세 등 지방세가 부과되기 때문에 개별입지 공
장 상태를 유지하는 것이 경제적으로 유리한 상황이어서, 준산업단지를
조성할 유인 부족으로 활성화되지 못한다는 지적이 있음.

이러한 측면을 고려할 때, 준산업단지에 취득세 등 조세 특례를 부여
함으로써 토지소유자 및 공장소유자의 참여 유인을 제고하여 준산업단
지 지정·조성을 촉진하려는 개정안의 취지는 타당한 측면이 있음.

다만, 「조세특례제한법」 제3조³⁰⁾ 및 「지방세특례제한법」 제3조³¹⁾
에 따라 개정안만으로는 국세 및 지방세 감면이 이뤄지지 않으므로 입

29) 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」

제10조의3(준산업단지의 지정기준 등) ① 법 제8조의3에 따른 준산업단지의 지정은 다음 각 호
의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

5. 준산업단지로 지정하려는 지역의 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자와 공장소
유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 얻을 것

30) 「조세특례제한법」

제3조(조세특례의 제한) ① 이 법, 「국세기본법」 및 조약과 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하
고는 조세특례를 정할 수 없다.

1. ~ 25. (생략)

31) 「지방세특례제한법」

제3조(지방세 특례의 제한) ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조
세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세
특례를 정할 수 없다.

법 취지를 달성하기 위해서는 조세 및 지방세 특례 관련 법률의 개정이 함께 이뤄질 필요가 있음.

국토교통부는 개별입지 공장 난립 문제 해결을 위하여 준산업단지에 인센티브를 부여하는 취지에는 공감하나, 특례가 부여될 경우 공장소유자가 개별입지로 입주한 뒤 준산업단지로 전환하여 세제 혜택을 받으려는 부작용이 있을 수 있으며, 관계부처 협의 및 「조세특례제한법」 등 관련 법률의 개정이 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5579