

보도시점 : 2025. 9. 22.(월) 06:00 이후(9. 22.(월) 석간) / 배포 : 2025. 9. 19.(금)

노후 산업단지 활력 제고를 위한 '25년 재생사업 및 활성화구역 공모 추진

- 기반시설 확충 등 지원하는 재생사업 공모 추진(최대 5곳, 국비 500억원 상향)
- 민간참여 촉진(주거기능, 부지확보 요건완화 등) 등 활성화구역 공모 추진

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 노후 산업단지(착공후 20년 이상 경과)의 지속 가능성을 높이고 활력을 되살리기 위해 '25년 재생사업과 활성화구역 사업에 대한 지자체 공모를 추진한다고 밝혔다.

- 1960년대부터 대한민국 성장엔진* 역할을 해온 산업단지는 시간이 흐르며 노후화되고 있다. 특히, '20년대 후반부터 노후산단의 비중이 더 늘어날 것으로 예상**되어 노후산단의 재생 및 활성화가 시급한 상황이다.

* '24.12월 기준, 전국 산단 1,330곳에 13만개 기업, 237만명 종사 중
(제조업 생산의 60%, 수출 65%, 고용 50% 수준을 차지)

** 노후산단 수(비율): '20 453곳(37%) → '25 520곳(38%) → '30 757곳(50%) → '35 995곳(60%)

- 국토교통부는 노후 산단의 경쟁력을 되살리기 위해 기반시설 정비·확충, 토지이용계획 변경 등 포함한 '재생사업'을 진행하고 있다. 아울러, 산업·상업·지원 기능 등 복합적 토지이용 촉진을 위한 활성화구역* 지정도 추진 중에 있다.

* 재생사업지구 내 고밀·복합개발을 통해 핵심 거점 역할을 하는 구역으로, 건폐율·용적률 완화(법정 최대한도), 개발이익 재투자 일부면제 등의 인센티브 부여

□ '25년 재생사업 공모사업의 주요 개편사항은 다음과 같다.

- 원활한 기반시설 정비·확충 등을 위해서 국비 지원한도를 종전 350억원에서 500억원까지 상향 지원할 예정이다.

- 아울러, 첨단산업·AI 등 미래산업에 대응한 노후산단 정비계획을 수립 하도록 업종재배치·토지이용계획 등에 관한 평가를 강화하고 공모 선정 이후에도 전문기관(국토연) 컨설팅을 적극 지원할 계획이다.

- 재생사업 공모는 10월 15일까지 지자체 제안을 접수 받은 뒤, 민간 전문가로 구성된 평가위원회의 종합평가(10월말)를 거쳐 최대 5곳을 선정·지원할 계획이다.

* (일정) 제안서 접수(9.22~10.15) → 서면평가 등(10.16~10.29) → 종합평가(10.30 또는 31)

- 활성화구역은 다양한 복합 기능을 결합하여 노후산단의 활력을 불어넣는 핵심 거점으로서 민간 참여가 필수적인 만큼, '25년 활성화구역 공모는 사업성 제고를 위한 주거기능 도입기준을 마련하는 등 민간 참여 촉진을 유도한 점이 특징이다.

- 주거기능 도입기준의 구체적 사항은 노후산단 내 주택공급의 필요성 및 입지 적정성 평가, 근로자를 위한 특별·임대공급, 산업·업무기능 최소 요건 등이 있으며, 건축물 분양수익 등은 관계법령에 따라 공공기여를 받도록 하여 민간의 과도한 특혜가 되지 않도록 운영할 계획이다.

- 아울러, 민간의 공모 참여확대를 위해, 공모 단계(사업제안)에서 사업 부지확보 요건을 종전 66%(=2/3)에서 50%(=1/2)로 완화한다.

※ 다만, 공모 선정(후보지 자격 부여)된 이후 부지 미확보로 인한 사업 지연을 방지 하기 위해 공모 선정 후 1년 이내 66% 확보 필요(미확보시 후보지 취소)

- 활성화구역은 개편사항 등을 고려하여 민간과 지자체가 사업 제안을 충분히 준비할 수 있도록 제안을 11월말까지 받은 후, 평가위원회 종합평가 등을 거쳐 선정할 계획이다.

* (일정) 제안서 접수(~11.28) → 서면평가 등(12월) → 종합평가(12월말 또는 1월)

- 국토교통부 이상주 국토도시실장은 “5극3특과 지역균형발전을 위해서는 신규 산업단지 조성 뿐만 아니라 노후 산업단지의 지속 가능성 확보가 중요하며 지자체의 관심과 노력이 필요하다”라고 말하면서,

- “이번 재생사업과 활성화구역 사업에 관한 개편사항을 지속 보완해나가면서 공공과 민간이 합심하여 노후 산단에 새로운 활력을 불어넣을 수 있도록 적극 뒷받침 하겠다”라고 강조하였다.

담당 부서	국토정책관 산업입지정책과	책임자	과 장	김민태 (044-201-3674)
		담당자	사무관	김효석 (044-201-3663)

참고 1

노후산업단지 재생사업 개요

□ 추진배경

- 1960년대 최초 산업 공급 이후, 착공 후 20년 이상된 노후산업단지 증가, 특히 2020년대 후반부터 빠르게 증가*될 전망

* 노후산업 수(비율) : ('20) 453(36%) ('25) 520(38%) ('30) 757(52%) ('35) 995(63%)

⇒ 기존 산업의 지속가능성을 확보하기 위해 도로·주차장·공원 등 기반시설 확충·정비 등을 위한 재생사업('09~) 추진 중

□ 사업개요

- (개념) 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 정비를 위해 추진하는 사업
- (대상) 착공 후 20년 이상 경과된 산업단지 등
- (내용) 기반시설(도로, 주차장, 공원·녹지 등) 정비·확충, 업종 재배치(첨단화 등) 계획 수립, 토지이용계획 변경 통한 정주여건 개선
 - 기반시설 정비비용의 50%를 국비 지원(최대 500억(중전 350억), '25.4~)
- (절차) 지자체 공모(국토부) → 재생계획 수립(지자체) → 지방산업계획위 심의(지자체) → 타당성 검증(국토부) → 재생계획 고시(지자체) → 착공(지자체)

□ 추진현황

- 공모를 통해 '09 ~ '24년까지 총 49곳* 선정하여 지원 중

* '09.12월 재생사업 도입(산업입지법 개정) 후 '09~'17년 22곳,
'15.1월 경쟁력강화사업 도입(노후거점산업법 제정) 후 '19~'24년까지 27곳 선정

구 분	선정연도	사업수	선정된 노후 산업단지
노후공단 재정비지원 (22곳)	1차('09)	4곳	부산사상 대구도심 대전 전주1
	2차('14)	4곳	반월(국) 구미1(국) 춘천후평 진주상평
	3차('15)	9곳	성남 남동(국) 성서1·2 염색 광주하남 청주 익산(국) 양산 순천
	4차('17)	5곳	시화(국) 천안2 창원(국) 여수오천 원주문막
부처연계형 노후산업개발 (27곳)	5차('19)	5곳	달성1·2차 동해북평(국·일) 충주1 군산·군산2(국) 정읍3
	6차('20)	5곳	부평·주안(국) 여수(국) 구미2(국) 구미3(국) 칠곡왜관
	7차('21)	6곳	대구제3 서대구 익산2 완주전주과학 사천1·2 함안칠서
	8차('22)	4곳	부산사상 대전 청주오창과학 포항(국)
	9차('23)	4곳	부산신평·장림 인천기계·지방 광양(국) 울산·미포(국)
	10차('24)	3곳	오송생명(국) 명지독산(국), 대불(국)

참고 2

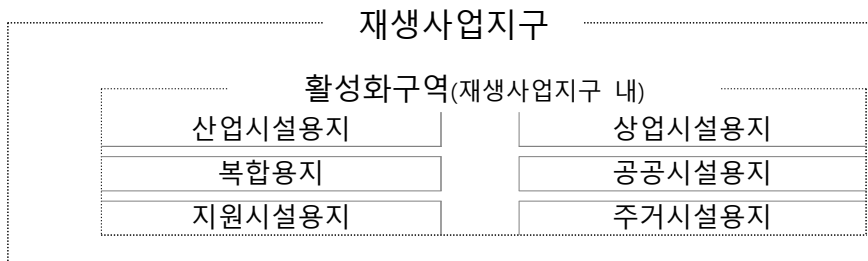
활성화구역 사업 개요

□ 추진배경

- 노후화된 산업단지의 생산성·경쟁력 저하 극복을 위해 기반시설 확충(재생사업)과 함께 각종 문화·편의·지원 기능의 증대 필요
- ⇒ 재생사업의 효율적인 추진과 복합적인 토지이용을 촉진을 위해 활성화구역 도입('16), 산단 내 핵심거점 조성 및 주변확산 유도

□ 사업개요

- (개념) 유연한 토지용도 전환, 각종 기능을 집적한 고밀·복합개발



* 도입기능 예시

- 업무시설(회의실 등)
- 지식산업센터(공유 오피스)
- 근린생활시설(편의시설, 휴게)
- 지원시설(근로복지, 기업지원)

- (면적) 재생사업지구지정권자(지자체)가 지구면적의 30%까지 지정 가능
- (절차) 사업 제안(지자체) → 후보지 선정(국토부) → 활성화계획 수립(지자체) → 관할 시군구 의견청취 및 관계기관 협의(지자체) → 타당성 검증(국토부·국토연) → 활성화계획 승인(국토부) → 활성화구역 지정(지자체)
- (특례) ①건폐율·용적률 완화(법정 최대한도), ②개발이익 재투자(용지 매각수익의 25%) 면제, ③주택법·주차장법·공원녹지법 등 미적용 등

□ 추진현황 : 공모 통해 6개 산단 총 9곳 선정·추진 중

구 분	산단명	사업기간	사업비(억원)	면적(m ²)	시행자	추진상황
'20년 이전 (3곳)	서대구(일)	'16~'21	907	14,874	LH(리츠)	준공
	부산사상(일)	'18~'25	3,520	17,384	부산도시공사	공사 중
	성남(일)	'19~'24	2,464	13,563	LH(리츠)	준공
'20년 공모 (3곳)	대전(일)	'20~'24	911	99,514	LH	공사 중
	부산사상(일)	미정	6,080	27,871	J&C컴퍼니	계획 수립 단계
	성남(일)	미정	1,338	11,000	(주)대유위니아	계획 수립 단계
'23년 공모 (2곳)	대전(일)	미정	1,000	54,223	대전도시공사	계획 수립 단계
	구미1(국)	미정	2,875	29,058	구미시	계획 수립 단계
'24년 공모	진주상평(일)	미정	4,459	49,599	(주)한반도	계획 수립 단계