

논문

수요자 측면에서 노후산업단지  
재생사업 추진 시 주요 고려사항 분석  
: 사상공업지역을 중심으로

A Study on the Analysis of Major Consideration for Deteriorated Industrial  
Complex Regeneration Project: Consumer-oriented Approach :  
Focused on the Sasang Industrial Complex

이호진\*  
Lee, Ho-Jin

**Abstract**

This study selects the Sasang industrial complex established in Busan 1970s as an example area and this target place is larger than the other place and deteriorated condition and green area ratio are much lower than the other place. Also, in the regeneration project, this study starts from curiosity about quite much opposite opinion for promoting the regeneration project in a consumer-oriented view. Based on a survey of business and landowner, this study suggests a consumer's major consideration

주제어: 재생, 사상공업단지, 수요자 고려사항, 기반시설의 유지, 환경개선

Keywords: Regeneration, Sasang Industrial Complex, Consumer's Major Consideration, Maintenance of Infrastructure, Environmental Improvement

\* 한양대학교 일반대학원 박사과정(주저자: salvage21c@dohwa.co.kr)

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

1960년대 국가 및 지역경제 활성화를 위하여 산업단지는 지난 50년간 대한민국 경제를 고도성장으로 이끈 근간이 되었다. 그러나 기존의 산업 단지는 변화와 혁신 신속하게 대응하는 데 한계를 보이고 있다. 이러한 문제에 대응하여 2008년 제2차 국토 균형발전발전위원회에서 산단 재정비 추진계획이 논의되었고 후속조치로 국토교통부에서 ‘노후산단 재생사업’ 시범지구를 공모하여 2009년 시범지구 4곳(대전, 대구, 부산, 전주)을 선정되었으며 현재 산업단지 재생사업은 국가 또는 지자체, 공기업(공공부문)이 주를 이루며 진행되었다. 하지만 도시재생사업의 경우, 시행 시 민간부문 역시 중요하다. 수요자측면에서 주체가 되어 사업을 진행하고자 이에 “노후산단 재생사업” 시범지구인 부산광역시 사상공업지역을 사례로 선택하여 기존과 다른 관점에서 수요자측면 즉 민간부분인 기업 및 토지소유자들의 설문조사를 활용하여 노후산업단지 재생사업 추진 시 주요 고려사항을 검토 및 확인하고자 한다.

### 2. 연구범위

본 연구는 재생사업 추진 시 수요자 측면에서 민간부분(기업 및 토지소유자 간)의 주요고려사항이 무엇인가를 알기 위해 사상공업지역을 바탕으로 연구를 진행하였다. 먼저 연구의 목적과 연구의 범위 및 방법을 설명하고, 재생사업의 일반적 고찰과, 의의 및 변천, 유형 필요성과 법적 근거를 살펴본 후 사상공업지역의 현황 및 사례분석을 분석하여 사상공업지역 내 재생사업 추진 시 주요 고려사항을 분석하여, 본 연구의 결론을 짓고 시사점을 제시하였다.

### 3. 연구방법

본 연구의 방법은 재생사업에 있어서 합리적인 방법을 제시하기 위해 재생사업과

관련된 법규 및 국내·외의 단행본과 연구논문, 그리고 석사 및 박사 학위논문, 정부 간행물, 각 대학에서 연구된 발간물, 보고서, 세미나 자료, 공청회자료 등을 기초로 하는 문헌분석방법에 의해 연구와 재생사업 추진 시 발생하고 있는 필요성과 문제점을 설문을 통해 분석하였다. 수요자 측면에서 재생사업 추진 시 고려할 사항을 제시하였다.

## II. 선행연구 검토 및 사상공업지역 현황

### 1. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

기존의 선행연구에선 재생사업의 시행방식, 정비유형, 토지이용, 노후도, 정비방식, 평가지표, 기반시설 정비방향 등 사업 추진 시 문제에 대하여 공공부문(지자체 공기업) 사업시행자의 생각에서 연구가 주로 진행되어 왔으며 이에 나아가 수요자 측면 즉 민간부분(기업과 토지소유자)의견을 검토하여 재생사업 추진 시 중요하게 고려해야 할 사항을 보다 현실성 있게 검토하여 사업진행 시 민간 수요자측면에서 고려할 사항을 제시하고자 한다.

### 2. 사상공업지역의 입지여건 및 지역현황

사상공업지역은 부산시 최대 공업지역으로 서부산권에 위치하고 있으며, 사상 부도심권에 인접하고 서면(도심)으로부터 약7~8km의 거리에 있다. 동측으로 백양산, 구덕산이 서측으로 낙동강 자리하고 있으며 주요 도로체계는 부산과 경남을 연결하는 남해고속도로, 구포~양산 간 고속도로가 입지하고 지역 간 간선도로인 강변대로, 낙동로, 가야로, 동서고가도로가 교통 네트워크를 형성하고 있다.

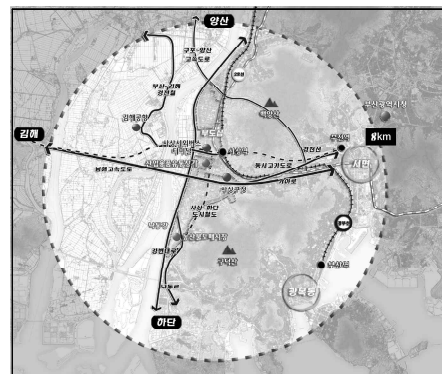


그림 1. 위치도

### 3. 현황종합분석 및 고려사항 도출

사상공업지역 현황을 종합해 보면서 알 수 있듯이 현재 재생사업의 경우 국공유지도 적고 현재 사유지로 영업을 하는 사업장이 대부분이다. 또한 기반시설도 낙후되어 과거의 형태로 산업단지가 남아 있으며 이를 개선하기 위해서는 수요자인 민간의 의견을 깊이 고려해 볼 필요성을 느끼게 한다.

또한 현황에서 주요한 내용으로는 일반 산업단지의 경우처럼 부지를 매입한 사람이 그 지역에서 꼭 영업을 하는 것이 아닐 수도 있다는 사실을 알 수 있었다. 이를 바탕으로 기업 및 토지소유자를 구분하여 이들의 의견을 구분하며 이를 독립변수로 공공부분에서 추진하는 데에 찬성 반대인지 또는 용도지역과 용도구역상으로 보았을 때 입지강점이나 만족도를 아님 문제점 많은 기반시설은 무엇이 문제인지 등 고려해 봐야 사항들이 아닌지를 알아 볼 필요가 있음을 알 수 있었다.

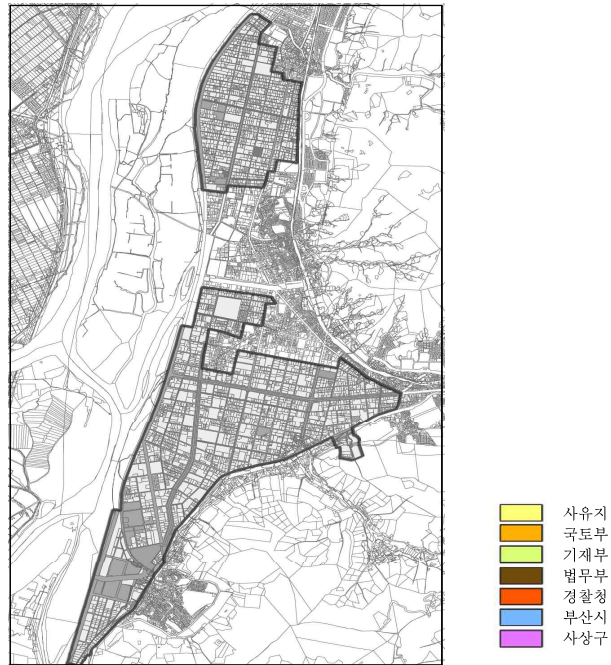


그림2. 사상공업지역 현황

표 1. 현황종합분석

구분	현황	주요내용	고려사항 도출
토지이용현황	지목별 현황	공장	재생사업의 찬성 반대
	소유별 현황	사유지	재생사업의 주체
	실사용 현황	주공혼재	재입주 의향
건축물 현황	용도별 현황	공장 도소매혼재	재입주 형태
	경과년수별 현황(노후도)	20년 이상 및 미만 건축물 혼재	시설부담금
산업현황	업종현황	제조업	인지도 및 이전 여부
	자가 / 임대 현황	혼재	기업 및 토지소유자
도시관리계획	용도지역 현황	준공업지역 전용공업지역	입지 강점
	용도구역 등 현황	학교, 지구단위계획 등	
	도로현황	6~8m 협소	문제점
	기반시설(도로 외) 현황	기반시설 부족	재생사업의 목표
입지특성		과거 제조업 중심	추진 시 개선사항

#### IV. 재생사업 추진 시 주요 고려사항

##### 1. 분석의 개요

부산광역시(2011) “부산 사상공업지역 재생사업 타당성검토 및 개발계획 기본구상 수립을 위한 입주기업 및 주민설문조사” 중 기업 및 토지소유자(민간부분)를 중심으로 설문을 활용하여 분석하였다.

표 2. 조사대상별 모집단 수

구분	모집단 수	비율
전체	6,929명	100.0%
기업(대표자)	5,612명	81.0%
기업 외 토지소유자	1,317명	19.0%

자료: 부산광역시(2011) 상계자료 활용.

사상공업지역 내 설문조사의 경우, 회수현황은 대상지내 6,929개의 기업 및 기업의 토지소유자 중에 2,088개 자료가 회수되었고 회수율은 30.1%로 분석되었다.

표 3. 회수현황 및 회수율

구 분		모집단 수	회수량	회수율	비율
전 체		6,929	2,088	30.10%	100.0%
조사 대상	기업	5,612	2,019	36.00%	96.7%
	기업 외 토지소유자	1,317	69	5.20%	3.3%

자료: 모집단 6,929개 중 2,088개의 자료를 회수하여, 95%신뢰도 수준에 표본오차는  $\pm 1.5\%$ 로 신뢰도가 상당히 높음.

## 2. 분석의 내용

노후공업지역 재생사업은 대규모 재원투입이 요구되며 장기간이 소요되는 사업으로 기업 및 토지소유자 등 민간부문의 의견이 중요한 사업이다. 이에 기업 및 토지소유자의 의견을 분석하여 재생사업 추진 시 주요 고려사항을 반영함으로써 향후 효율적인 재생사업을 이루기 위해 다음과 같은 현황을 바탕으로 자료를 구성해 보았다.

표 4. 설문의 주요내용

구 분		내 용	
입지만족도 및 개선 의견		<ul style="list-style-type: none"> <li>입지강점</li> <li>개선사항</li> <li>입지만족도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>확장/이전/신설 계획</li> <li>공장 이전/부지 확장 시 고려사항</li> </ul>
재생사업 인지도		<ul style="list-style-type: none"> <li>재생사업 인지도</li> <li>재생사업 찬반 의견</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재생사업 목표</li> <li>재생사업 시행 시 문제점</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>재생사업 주체</li> <li>소유자 조합 결성 시 동의 의사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재생사업 시 재입주 의향</li> </ul>
재생 사업에 대한 의견	타지역 이전 희망 기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>이전 이유</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>이전 지역</li> </ul>
	존치 희망 기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>존치 이유</li> <li>토지 편입에 대한 의견</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설부담금 부담 의사</li> </ul>
	사업시행 후 재입주 희망 기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>재입주 형태 및 희망 부지 규모, 가격</li> <li>분양가/임대료 부담 가능 범위</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>임시 이전지 확보 가능 여부</li> <li>임시 이전지 제공 시 입주 수요</li> <li>재생사업 시 필요 지원사항</li> </ul>

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료 활용

그리고 또한 분석내용을 토대로 수요자측면의 중요 고려사항을 판단하기 위해 물리적 측면, 경제적 측면, 환경·복지적 측면을 분류하여 재생사업 추진시 성공적으로 준공하기 위해 고려되어야 할 사항을 아래와 같이 서술하여 보았다.

- 첫 번째, 사업추진에 대한 인지도와 민간과 공공은 재생사업 대한 생각이 서로 동일한가?
- 두 번째, 재생사업 대상지역의 수요자는 재생사업의 추진목표와 목적 및 문제점을 고려해야 하는가?
- 세 번째, 재생사업의 주체는 누가 되어야하며 이를 위해 조합 또는 전문 기관의 필요성 사업 추진 시 고려해야 하는가?
- 네 번째, 수요자측면 민간부분에서는 재생사업 추진 시 무엇을 가장 문제점으로 가지고 있으며 무엇을 우선시로 고려해야 하는가?
- 다섯 번째, 사업 추진 시 경제적인 측면을 고려하여 토지편입과 시설부담금은 어떻게 고려할 것인가?

다음과 같이 가설을 설정한 이유로는 첫 번째 가설은 물리적 측면에서 현 입지에 대한 만족도와 재생사업추진에 마찰을 최소화를 위한 확인검증의 필요하다고 판단. 두 번째 경우 재생사업 정확한 이해를 하고 있어서 수요자들이 이를 장단점을 충분히 고려한 후 공공부분이 시행하는 데 있어 향후 추진 시 문제가 되지 않기 위해 고려해야 한다고 판단된다. 세 번째는 주민공청회나 설명회를 통해 많은 참여 유도를 통한 현 수요자들은 어떤 생각을 가지고 있는지 확인해야 한다고 판단된다. 네 번째는 여기서 생활하는 수요자들의 실질적인 문제점을 확인하며 다섯 번째는 경제적인 측면에서 향후 사업비산정이나 성공적인 사업완료를 위해 꼭 확인하고 알아야 할 사항이라 판단되어 가설을 설정하여 보았다.

### 3. 설문결과

첫 번째로, 노후도 20년이 지난 사상공업지역의 경우 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 시범지구로 지정되었고 수요자 측면에서 공공기관이 추진하는 사업에 대하여 반대의견보다는 찬성의 의견이 많이 나타난다. 이처럼 재생사업 추진 시 수요자측면과 공공기관의 의견이 동일할 경우도 있지만 다를 경우도 있기에 사업의 추진이 용이하므로 충분히 고려할 사항임을 알 수 있었다.

표 5. 재생사업 찬반 의견

구 분			재생사업 찬반 의견						
			찬성		반대		잘 모르겠음		
전 체		2,088	100.0%	1,279	61.3%	366	17.5%	443	21.2%
소유 형태	소유자	869	41.6%	539	62.0%	134	15.4%	196	22.6%
	임차인	1,192	57.1%	726	60.9%	230	19.3%	236	19.8%
	소유 + 임차	27	1.3%	14	51.9%	2	7.4%	11	40.7%

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.

두 번째, 사상공업지역에서 재생사업 추진 시 수요자측면에서 입지의 강점은 관련 기업과의 인접성 및 연계효과가 가장 높게 분석되었다. 이처럼 산업단지가 오랜 시간 형성되어 오면서 입지의 강점은 추진 시의 고려 대상이라 판단된다.

표 6. 입지강점

구 분			입지강점(중복응답)										
			기반시설		편의시설		인력확보 용이		관련기술 및 정보획득 용이		시장(거래처, 납품업체 등) 확보 용이		
전 체		2,079	100.0%	1,186	57.0%	262	12.6%	948	45.6%	479	23.0%	1,213	58.3%
조사 대상	기업	2,019	97.1%	1,138	56.4%	246	12.2%	906	44.9%	474	23.5%	1,188	58.8%
	토지소유자	60	2.9%	48	80.0%	16	26.7%	42	70.0%	5	8.3%	25	41.7%

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.

구 분			입지강점(중복응답)										
			관련기업과의 인접성 및 연계효과		교육, 주거환경 등 생활주거 환경 우수		기업지원 시설 양호		주변환경이 쾌적		기타		
전 체		2,079	100.0%	1,229	59.1%	27	1.3%	51	2.5%	17	0.8%	17	0.8%
조사 대상	기업	2,019	97.1%	1,202	59.5%	26	1.3%	48	2.4%	17	0.8%	17	0.8%
	토지소유자	60	2.9%	27	45.0%	1	1.7%	3	5.0%				

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.



세 번째, 재생사업 추진 시 수요자는 주차시설의 개선을 가장 크게 요구하였고 차례대로 도로, 오폐수 처리시설 등 환경기반시설, 공원 및 녹지시설, 업무, 상업 및 편의시설 등의 순으로 개선을 요구하는 것으로 분석되었다. 중복의견이기는 하나 전체 의견 중 기반시설의 정비에 높은 것으로 사상공업지역의 경우 기반시설 정비를 고려하면 성공적으로 추진할 수 있다는 결론이 나므로 개선사항을 필히 고려해야 할 사항으로 판단된다.

표 7. 재생사업 추진 시 개선사항

구 분			개선사항(중복응답)											
			도로		주차시설		오폐수처리 시설 등 환경기반 시설		공원 및 녹지시설		업무, 상업 및 편의시설			
전 체			2,088	100.0%	886	42.4%	1,615	77.3%	879	42.1%	561	26.9%	485	23.2%
조사 대상	기업	2,019	96.7%	858	42.5%	1572	77.9%	839	41.6%	530	26.3%	462	22.9%	
	토지소유자	69	3.3%	28	40.6%	43	62.3%	40	58.0%	31	44.9%	23	33.3%	

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.

구 분			개선사항(중복응답)											
			문화센터 및 보육시설		체육 및 운동시설		주거시설		공공시설 (관공서, 우체국, 소방서, 파출소 등)		기타			
전 체			2,088	100.0%	171	8.2%	134	6.4%	93	4.5%	143	6.8%	75	3.6%
조사 대상	기업	2,019	96.7%	170	8.4%	130	6.4%	81	4.0%	136	6.7%	74	3.7%	
	토지소유자	69	3.3%	1	1.4%	4	5.8%	12	17.4%	7	10.1%	1	1.4%	

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.

네 번째, 사상공업지역의 경우 현재 사업장 및 거주지의 입지에 보통 아니면 만족한다고 나타났고 불만족은 낮게 분석되고 있다. 입지만족도 경우 평균 점수는 5점 만점을 기준으로 계산하면 3.4점에 중간 이상의 만족도로 분석되었다. 하지만 수요자 측면에서 기업과 토지소유자가 다른 생각을 가지고 있으며 그 이유는 재생사업의 시

행방식에 따라 달라지기 때문에 향후 추진 시에 큰 영향을 미칠 것으로 판단된다.

표 8. 재생사업 부지의 입지만족도

구 분			평균 (점)	입지만족도											
				매우 만족		만족		보통		불만족		매우 불만족			
전 체			2,028	100.0%	3.4	55	2.7%	859	42.4%	911	44.9%	170	8.4%	33	1.6%
조사 대상	기업	2,019	99.0%	3.4	55	2.7%	859	42.5%	910	45.1%	168	8.3%	27	1.4%	
	토지 소유자	9	0.4%	1.4					1	11.1%	2	22.2%	6	66.7%	

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.

다섯 번째, 사상공업지역의 경우 공업지역의 노후화 때문에 시행되는 재생사업에 대하여 토지소유자는 인지도를 가지고 있는데 비해, 기업의 경우 인지층이 낮게 분석되고 있다. 이 분석 결과처럼 재생사업은 국책사업의 기준에서는 중요하지만 수요자 측면에서는 과연 이것이 진행되어야 하는지에 의문을 갖게 만든 부분일 수 있고, 또한 토지소유자의 경우 보상문제 때문에 사업추진 시 충분히 고려할 사항임을 알 수 있다.

표 9. 재생사업 인지도

구 분			재생사업 인지도											
			인지(계)		아주 잘 알고 있음		잘 알고 있음		조금 알고 있음		전혀 모르고 있음			
전 체			2,088	100.0%	815	39.0%	8	0.4%	87	4.1%	720	34.5%	1,273	61.0%
조사 대상	기업	2,019	96.7%	773	38.3%	7	0.3%	80	4.0%	686	34.0%	1246	61.7%	
	토지 소유자	69	3.3%	42	60.9%	1	1.4%	7	10.1%	34	49.4%	27	39.1%	

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.

여섯 번째, 재생사업 시행에 따른 가장 중요한 문제점으로 높은 지가 분석되었다. 다음으로 토지/건물 소유관계 등 다양한 이해관계로 인한 어려움이 나타났으며 예상 외로 공장과 주거 혼재 등의 문제점은 낮게 분석되었다. 하지만 세부적으로 보았을 때 기업의 경우는 재생사업을 시행하는 데 높은 지가를 가장 큰 문제점으로 분석되었지만, 토지소유자는 토지/건물 소유관계 등 다양한 이해관계를 문제점으로 보이는 등 재생사업을 바라보는 시선이 다른 것으로 상황에 따라 문제점을 바라보는 시각이 다를 수 있었다. 이처럼 결과가 상이한 부분은 그 이유를 고민해 보아야 할 문제성을 가지고 있다.

표 9. 재생사업 시행 시 문제점

구 분			재생사업 시행 시 문제점											
			다양한 이해관계 (토지 / 건물 소유관계 등)		높은 지가		공장과 주거 혼재		기타		무응답			
전 체			2,079	100.0%	657	31.6%	1,092	52.5%	275	13.2%	17	0.8%	38	1.9%
조사 대상	기업		2,019	97.1%	622	30.8%	1,081	53.5%	265	13.1%	15	0.8%	36	1.8%
	토지 소유자		60	2.9%	35	58.3%	11	18.4%	10	16.7%	2	3.3%	2	3.3%

자료: 부산광역시(2011) 상 의거자료.

일곱 번째, 재생사업의 추진하는 주체의 경우 전체에서는 지방자치단체와 공기업 외에 소유자(조합)나 공기업을 높게 선호하는데 비해 사업 주체로 선호하는 데 비해 민간사업자는 낮게 분석되었다. 기업의 경우는 지방자치 단체를 토지소유자는 공기업을 선호한다고 분석되었는데 이유로는 둘 다 공공기관으로 보면 특별히 문제가 되지 않을 것 같다. 이처럼 재생사업은 수요자들은 사업의 행정절차나 추진력에는 공공부문에 추진하는 것이 낫다고 판단하는 것을 알 수 있다.

표 10. 재생사업 주체

구 분		재생사업 주체													
		소유자 (조합)		지방 자치단체		공기업		민간 사업자		기타		무응답			
전 체		2,088	100.0%	274	13.1%	877	42.0%	712	34.1%	96	4.6%	13	0.6%	116	5.6%
조사 대상	기업	2,019	96.7%	256	12.7%	858	42.5%	689	34.1%	94	4.7%	11	0.5%	111	5.5%
	토지 소유자	69	3.3%	18	26.2%	19	27.5%	23	33.3%	2	2.9%	2	2.9%	5	7.2%

여덟 번째, 재생사업 진행시 만약 소유자 조합을 결성하여 사업을 추진할 경우 동의하겠다는 의사가 높게 나타났다. 그리고 참고로 중립을 표하는 응답도 약간 있을 수 있다. 수요자의 경우 과거 산업단지의 경우 자신들의 의견이 반영되지 않아 문제가 발생하였다고 생각하며 재생사업 추진 시 소유자조합을 결성해 자신들이 자신들의 의견을 제시하여 보다 자신들의 원하는 필요한 부분을 재생사업에 만들고 싶어 한다는 것을 알 수 있었다.

표 11. 소유자 조합 결성 시 동의 의사

구 분		소유자 조합 결성 시 동의 의사									
		동의		반대		기타		잘 모르겠음			
전 체		2,088	100.0%	1,018	48.8%	831	39.8%	28	1.3%	211	10.1%
조사 대상	기업	2,019	96.7%	984	48.7%	804	39.8%	27	1.4%	204	10.1%
	토지 소유자	69	3.3%	34	49.4%	27	39.1%	1	1.4%	7	10.1%

아홉 번째, 재생사업 시행 시 준치 희망자에 대해 기반시설 정비할 경우 무상으로 토지를 제공할 의사가 있는지 설문에서 알아본 경우, 토지 무상 제공 의사가 있다는 응답은 굉장히 낮게 분석되었다. 기업의 경우에는 영업문제 때문에 제공할 의사가 없다는 의견도 높았고 적절한 보상이 이루어질 경우 제공할 의사가 있다고 하였지만,

토지소유자의 경우에는 보상비만 적절하다면 토지편입에 긍정적인 것으로 나타나 수요자 측면에 재생사업 추진 시 고려해 볼 사항이다.

표 12. 토지 편입에 대한 의견

구 분	토지 편입에 대한 의견														
			일부 토지를 무상으로 제공할 의사 있음		적절한 보상이 이루어질 경우 제공할 의사 있음		제공할 의사가 전혀 없음		토지가 편입될 경우 타지역으로 이주하겠음		기타		무응답		
전 체	505	100.0%	4	0.8%	227	45.0%	237	46.8%	16	3.2%	3	0.6%	18	3.6%	
조사 대상	기업	445	88.1%	2	0.4%	181	40.7%	227	51.0%	16	3.6%	3	0.7%	16	3.6%
	토지 소유자	60	11.9%	2	3.3%	46	76.7%	10	16.7%					2	3.3%

마지막으로 사상공업지역 재생사업 추진 시 시설부담금 부담 의사가 없다는 응답이 높게 나타나면서 역시 경제적인 측면에서 수요자들은 작아짐을 알 수 있었다. 일반적으로 개발사업의 경우 공공기관이 주도하면서 시설부담금 같은 투자비용의 경우에는 수요자보다는 국가보조금이나 공공기금의 지원을 통하여 개발하고 있으므로 국가보조금을 활용하여 사업추진을 함으로서 사업비 책정시하여 재생사업 추진 시 문제를 발생시키지 않도록 고려해야 할 것 같다.

표 13. 시설부담금 부담 의사

구 분	시설부담금 부담 의사								
			있음		없음		무응답		
전 체	505	100.0%	79	15.6%	407	80.6%	19	3.8%	
조사 대상	기업	445	88.1%	62	13.9%	367	82.5%	16	3.6%
	토지 소유자	60	11.9%	17	28.3%	40	66.7%	3	5.0%

#### 4. 분석의 평가 및 비교

본 연구는 사상공업지역을 사례로 들어 수요자 측면에서 재생사업 추진시 주요고려사항을 분석하였다. 기업 및 토지소유자(민간부분)를 중심으로 설문조사를 이용하여 다음과 같은 내용을 확인할 수 있다.

첫 번째, 사상공업지역의 재생사업에 대하여 민간과 공공이 같은 의견을 가지며 시범지구 지정을 옳다고 판단하고 사업추진 시 둘의 의견이 동일한지 고려해 볼 필요가 있다고 판단된다.

두 번째, 사상공업지역이 주변지역보다 장기간 산업단지를 이곳에서 생계를 유지해 온 기업의 경우 관련기업의 인접성과 연계효과를 가장 우선으로 두었다. 사상공업지역이 만들어지면 하나 둘 모인 기업들이 네트워크 형성되어 사업추진 후 기업인들은 다시 재입주 의향이 크다고 판단되며 이는 충분히 고려하며 확인해 볼 필요성이 있다고 판단된다.

세 번째, 산업단지 재정비 대상사업은 크게 기반시설 정비, 업종구조고화, 문화 복지 시설 정비 등으로 분류되는데 공공부분의 경우 업종구조고화를 통한 첨단화를 이루려는 반면 현재 기업 및 토지소유자의 경우 기반시설 정비(주차시설 확보)를 가장 크게 생각하고 있는 것으로 분석되어 두 계층 간에 차이를 보이는 것으로 보이며 사업 추진 시 각각의 의견까지 충분히 고려해 볼 필요가 있다고 판단된다.

네 번째, 입지만족도의 경우 기업과 토지소유자가 결과가 서로 다르게 나타났는데 재생사업 추진 시 기업의 의견이 만족도가 보통이라 사업추진시 이전적지 또는 순환재발을 활용하여 사업을 원활히 추진하는 데 도움은 되겠지만 토지소유자의 경우 입지에 매우 만족하고 있어 전면개발의 경우 토지보상부분에 문제가 될 것이라 판단되고 사업 추진 시 고려해야 할 것이다.

다섯 번째, 재생사업의 인지도의 경우 재생사업이란 단어자체가 기업과 토지소유자에게는 다소 생소할 수 있고 조합결성부분에서도 동의를 쉽게 이끌기 위해 공공부분 또는 사업시행자이 성공적인 사업위해서는 재생사업에 대한 적극적인 홍보가 필요할 것으로 사업 추진 시 충분히 고려해 볼 만한 사항이다.

여섯 번째, 재생사업의 시행 시 문제점은 기업의 경우이기 부지를 임대하여 쓰는 경우가 많기 때문에 사업 이후 지가가 더 높아지면 재입주시 부담을 느끼고 있고 토지소유자의 경우는 세입자들과의 이해관계로 인한 사업 추진을 우려하기에 이 부분을 충분히 논의하여 사업 추진 시 고려해 볼 만한 사항이다.

일곱 번째, 재생사업의 주체와 소유자 조합의 결성 여부는 민간사업자보다는 사업진행시 추진력을 가지는 공공부분(지방자치단체, 공기업)이 추진하는 경우가 옳다고 분석되었으며 또한 행정절차나 공청회시 소유자 조합을 결성해 재생사업에 적극적으로 참여를 통해 민간부문의 의견을 반영하는 것도 중요하다. 조합은 필요하며 사업 추진 시 충분히 고려되어야 할 사항이다.

여덟 번째, 재생사업 추진 시 기업 및 토지소유자의 경우 무상으로 토지를 편입하거나 시설부담금을 부담 및 제공할 의사가 전혀 없으므로 재생사업 추진 시 이를 고려할 필요는 없다고 판단된다.

표 14. 분석결과표 도출

구분	전체	기업	토지소유자
재생사업 찬반	찬성	찬성	찬성
입지강점	관련기업의 인접성과 연계효과	관련기업의 인접성과 연계효과	기반시설
개선사항	주차시설	주차시설	주차시설
입지만족도	보통	보통	매우 만족
재생사업 인지도	전혀 모르고 있음	전혀 모르고 있음	전혀 모르고 있음
재생사업 시행 시 문제점	높은 지가	높은 지가	다양한 이해관계
재생사업 주체	지방자치단체	지방자치단체	공기업
소유자 조합 결성여부	동의	동의	동의
토지 편입에 대한 의견	제공할 의사 없음	제공할 의사 없음	제공할 의사 없음
시설부담금 부담 의사	제공할 의사 없음	제공할 의사 없음	제공할 의사 없음

## V. 결론

1960년대 국가 및 지역경제 활성화를 위하여 산업단지는 지난 50년간 대한민국 경제를 고도성장으로 이끈 근간이 되었다. 그러나 현재의 산업 단지는 변화와 혁신 신속하게 대응하는데 한계를 보이고 있다. 이러한 문제에 대응하여 2008년 제2차 국토 균형발전발전위원회에서 산단 재정비 추진계획이 논의되었고 후속조치로 국토교통부에서 ‘노후산단 재생사업’ 시범지구를 공모하여 2009년 시범지구 4곳(대전, 대구, 부산, 전주)을 선정하였다.

이처럼 현재 산업단지 재생사업은 국가 또는 지자체, 공기업(공공부문)이 주를 이루며 진행되어 왔다. 이와 달리 기존 도시재생사업의 경우와 마찬가지로 해외 재생사업 시행 시 민간부문을 중요시하며 수요자측면에서 사업 주체가 되는 경우가 많이 발생하며 전문가의 의견을 수렴 또는 조합을 결성하는 등 다른 행보를 걸으며 사업을 진행하고 있는 실정이다.

또한 현재 연구들은 재생사업에 대한 사업추진방식, 용도특성을 활용한 토지이용 계획, 친환경 산업단지조성, 새로운 기능의 도입을 통한 공간구조구상, 공장이전적지에 대한 연구, 공공시설을 중심으로 공간환경 개선 방향, 노후화된 기반시설의 기능강화를 위한 전략 개발방향을 연구 등이 주를 이루며 사업방식이나 공공부문 추진 관점에서만 주로 논의되고 있다고 기존의 연구를 통해 알 수 있다.

그래서 본 연구의 사례지역은 1970년대 조성된 부산광역시 사상공업으로 선정하고 다른 지역보다 대상면적이 크며 대신 노후도 및 녹지율이 다른 3개 지구에 비해 낮은 편이다. 또한 재생사업을 추진 시 민간부분 수요자측면에서 재생사업 추진에 대해 비교적 반대의견이 많을 것이라는 공금증에서 연구를 출발하였다. 기업 및 토지소유자의 설문을 바탕으로 재생사업 추진 시 수요자들이 주요부분 검토하여 고려사항을 제시하여 보았다.

연구결과로는 첫 번째 사업추진에 대한 의견은 민간의 의견이 공공의 생각과 재생사업에 대하여 동일한 의견을 보이는지 충분히 고려할 사항이며, 두 번째 기반시설 정비를 재생사업에 가장 중요한 사항으로 고려하며 세 번째 사업의 주체는 공공



기관으로 추진하는 것이 추진이 용이하며 이를 감독하기 위한 조합의 결성은 필요하다고 판단된다. 네 번째 재생사업의 시행 시 문제점은 높은 지가이며 이를 해결하기 위한 방법을 찾아야 하는 것으로 판단되며, 다섯 번째로 재생사업의 인지도가 낮을 수록 반대의 의견이 높으므로 성공적인 사업을 추진하기 위한 홍보가 적극적으로 필요하다고 판단된다.

하지만 이 연구는 설문조사에 의거하여 기업 및 토지소유자의 의견수집 시 구체적이고 객관적인 지표를 선택하지 못하였고 이들의 특성 및 세분화된 유형실정도 아쉬운 실정이다. 필요 설문문항을 재배열하고 결과의 신뢰를 높이기 위해 재생사업 추진 시 요구사항의 문항을 더 구체화하여 향후 연구를 해야 한다고 판단된다.

## 참고문헌

- 강우원, 1996. 서울도심부 제조업의 입지특성 연구, 서울학 연구 7: 191-220.
- 강호제, 2008. 노후산업단지 재정비 방안.
- 강민정 외, 2008. 도심재생을 위한 도심 상업지역의 노후도 평가지표 개발.
- 구양미, 2002. 구로공단(서울디지털산업단지) 산업구조재편에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문.
- 국토교통부·한국주택토지공사, 2005. “산업입지제도 개편방안 연구 전략과제자료집”.
- 국토교통부·한국주택토지공사, 2005. “산업입지제도개편방안연구”.
- 국토연구원, 도쿄오타구의 정밀기계금융 산업지구 사례, 권영섭.
- 국토연구원, 2005. 산업단지 개발편람 연구.
- 국토연구원, 2008. 출장보고서(일본, 싱가포르).
- 국토해양부, 2007. 노후산업단지 재정비 실행방안 연구.
- 대구경북연구원, 구미국가산업단지의 과거, 현재, 그리고 미래.
- 도시재생사업단, 2009. 쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법개발”, 워크샵 자료집, 충북대학교.
- 도시재생사업단, 지속가능한 녹색 도시공동체를 위한 도시재생기술.
- 류상민, 2010. 산업단지의 쇠퇴성 분석 및 재생방안 연구, 인하대학교 석사학위 논문.

- 민태운, 2007. 산업단지 경쟁력 강화를 위한 재정비 방안 연구”, 인하대학교석사학위논문.
- 부산발전연구원, 마을의 원형을 살리면서 삶의 질 높이는 도시재생 해외 리포트, 이정현.
- 부산발전연구원, 2010. 커뮤니티 뉴딜 추진방향 설정을 위한 기초조사.
- 서울시정개발연구원, 2007. 준공업지역의 산업경쟁력 강화방안
- 서연미, 2008. “싱가포르의 산업단지 재생 동향과 시사점”, 국토연구원.
- 신기동, 2009. “산업단지 조성사업 개선방안 연구: 해외사례 비교분석을 중심으로”, 경기개발연구원.
- 유승한·김광익, 2005 산업단지 개발편람 연구”, 국토연구원.
- 유상민 변병설 “쇠퇴산업단지의 재생기법 연구” 국토지리학회지 43(1)
- 이성근·이관률, 1998. “도심공단의 재정비 방안에 관한 연구”, 한국부동산분석학회, 부동산학 연구 4: 123-144
- 유상민, 2010. “쇠퇴성 분석 및 재생방안 연구”, 인하대학교 대학원 도시계획학과 석사학위논문.
- 이성희·전우선·오덕성, 2011. “노후산업단지 재생을 위한 지속가능한 계획 요소 도출에 관한 연구”, 한국도시계획학회.
- 이인명, 2008. “산업단지 구조고도화와 단지관리 개선방안”, 단국대학교 석사 학위논문.
- 장운배, 2010. “도시재생기법의 적용사례와 도입방안 연구”, 경기개발연구원.
- 조현주, 2009. “수도권 노후산업단지의 유형별 재생방안 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문.
- 장철순 외 3명, 2011. “공공과 민간의 참여를 통한 산업단지 재생사업의 효율적 추진방안 연구”.
- 조혜영, 1999. “영국 과학단지의 특성과 기업연계”, 서울대 박사학위논문.
- 최영은, 2007. “노후 도심공단 재생 실행방안”, 대구경북연구원.
- 최정호, 2011. “기성노후산업단지 재생기준 선정에 관한연구”, 광운대학교 대학원 부동산학과 최정호.
- 허문구, 2003. “일본의 지역클러스터 동향과 시사점”, 산업연구원.
- 한국산업단지공단, 2010. “전국산업단지현황통계”.
- 한국산업단지공단, 2007. “2007 한국산업클러스터 백서”.
- 한국산업단지공단, 2001. “산업단지 혁신체제 구축방안”.
- 한국산업단지공단, 2011. “영국 트래포드 파크의 재생과 개발전략”, 정책 Brief 제63호, 한국산업단지공단.
- 한국산업단지공단, 2005. “산업단지 입주기업의 구조변화연구”.

한국산업연구원, 2008. “산업단지 구조고도화사업의 기본방향 및 중·장기추진전략 수립 등을 위한 연구”.

한국토지주택공사, 2010. “노후 산업단지 등 재생 제도적 실행방안 수립”.

한국산업기술평가원, 2007. 일본 산업클러스터 추진현황.

한국토지주택공사, 2011. 유럽지역자력재생 지원정책 동향컨퍼런스 자료.

<접수 2015/06/09, 수정 2015/06/25>