

제5차 울산광역시 산업입지 수급계획(2026~2035) 고시

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의2 및 「산업입지 수급계획 수립 지침」에 따라 「제5차 울산광역시 산업입지 수급계획(2026~2035)」을 붙임과 같이 수립·고시 합니다.

2026년 1월 15일

울 산 광 역 시 장

붙 임 : 제5차 울산광역시 산업입지 수급계획(2026~2035) 1부. 끝.

제 5 차 울산광역시 산업입지 수급계획 (2026~2035)

□ 수립근거

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의2 및 같은법 시행령 제6조의2
- 제5차 산업입지 수급계획 수립지침(2024년, 국토교통부)

□ 목적 및 배경

- 울산시 산업여건과 특성을 고려한 산업전략을 수립하고, 산업수요를 반영한 합리적인 산업입지 공급방안 마련
- 자동차·조선·석유화학 등 3대 주력산업의 고도화 및 인공지능(AI), 에너지, 이차전지, 미래모빌리티 등 미래첨단산업 육성을 위한 기반 조성
- 산업입지 수요추세 및 공급실적을 종합적으로 분석하여 한정된 자원의 효율적·합리적 활용을 통해 산업경쟁력을 강화하며, 기업 입지 수요를 반영한 공급정책 수립과 환경적으로 건전하고 지속 가능한 발전을 도모하고자 함

□ 계획의 범위

- 시간적 범위 : 2026년 ~ 2035년
- 공간적 범위 : 울산광역시 전역
- 내용적 범위
 - 산업입지 현황 및 정책, 산업입지 수요추정, 산업입지 공급계획
 - 산업용지의 원활한 공급을 위한 기반시설 확보검토

산업시설용지 연간수요

- 연평균 수요면적 : 513,600㎡ (5,136천㎡/10년)

※ 근거 : 산업단지 산업시설용지 연평균 수요면적 고시 (국토교통부 고시 제2025- 753호, 2025.12.26.)

□ 산업입지 현황 및 정책

- 울산시의 산업입지 추이를 보면, 2008년 44,157.0천㎡에서 2024년 53,599.7천㎡으로, 2008년부터 2024년까지 총 9,442.7천㎡, 년평균 약 590천㎡가 증가하였음
- 울주군과 남구가 전체면적의 75% 차지하고 있으며, 중구는 구도심을 제외하고 개발제한구역으로 지정된 토지로 인해 산업용지가 적은 특성을 보임

구분	계	중구	남구	동구	북구	울주군
면적(천㎡)	53,599.7	23.2	19,213.1	6,144.2	6,924.7	21,294.5
비율(%)	100.0	0.0	35.8	11.5	12.9	39.7

※ 출처 : 한국산업단지공단, 공장설립온라인지원시스템(www.factoryon.go.kr)

- 공간적 입지변화 추이를 살펴보면 '08년도 대비 '24년도 기준 국가산업단지내 공장밀도의 증가와 북구, 울주군 서부권과 남부권의 공장입지가 확대되었으며, '08년도 기준 국가산업단지 주변에 국한된 산업분포가 '15년 이후부터 신규 산업단지 중심으로 확장되고, '20년대 이후부터 거점 일반산업단지를 중심으로 밀집되어 분포하는 경향을 보이고 있음
- 울산시는 대규모 국가산업단지와 일반산업단지 조성으로 산업이 성장함에 따라 타 시도에 비해 계획입지 비율('24년 기준 91.4%)이 매우 높으며, 공장입지의 관리가 상대적으로 양호한 지역임

□ 산업입지 정책

- (성장기, 1960~1980년대) 대한민국 경제성장과 함께 발전한 산업도시로 산업입지정책 또한 국가정책과 밀접하게 연계되어, 자동차 조선, 석유 화학 분야 대기업 중심의 산업용지가 집중적 개발됨

- (성숙기, 1990~2010년대) 대기업 중심의 국가산업단지 위주 산업구조에서 중소 협력기업의 성장에 따른 일반산업단지 조성이 활발히 추진되면서 산업입지가 전 지역으로 확장되고 산업과 주거의 경계가 완화되면서 도시구조가 산업과 주거가 공존하는 공간구조로 전환됨
- (재도약기, 2020년 이후) 기존 주력산업의 고도화 및 무인화가 추진되는 한편, AI(인공지능), 이차전지, 수소, 미래모빌리티 등 첨단산업으로 산업구조가 전환됨에 따라, 산업·주거·연구개발(R&D) 간 공간적 경계가 완화되고, 산업의 기능 다변화와 확장으로 주거·교육·산업이 복합된 공간 수요가 증가함에 따라 이러한 산업환경 변화에 대응하기 위해 첨단산업 육성 및 기업 입지 수요를 수용할 수 있는 산업용지의 안정적 확보가 필요한 실정임

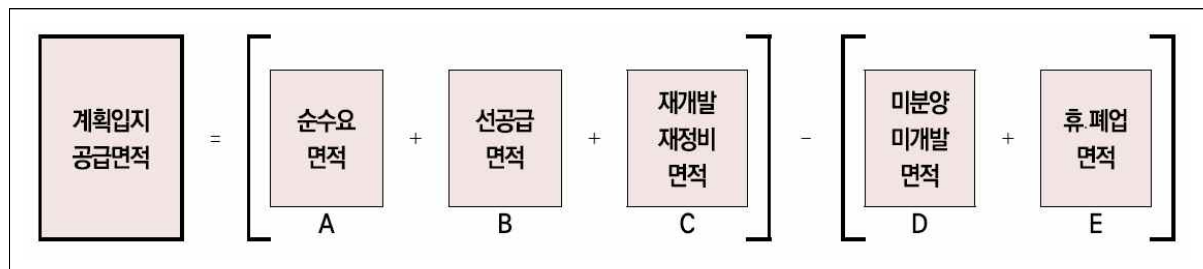
□ 산업입지 수요추정

- (과거추세치에 의한 수요추정) '08년도부터 '24년까지의 공장설립온라인시스템(한국산업단지공단) 자료를 토대로 선형모형, 지수함수모형, 이중지수평활법의 세가지 방법을 활용하여 수요분석
- (원단위법에 의한 수요추정) 공장용지 부지면적 자료와 광업제조업조사자료의 생산액자료를 바탕으로 제조업 생산액당 부지면적(원단위)를 산정하고 생산액 추이에 따른 목표년도의 생산액 예측치에 적용하여 목표년도 산업용지 수요를 분석하였으며, 생산액 예측치는 과거추세법에서 고려한 방법 중 가장 모형적합도가 높게 나타난 이중지수평활법에 의하여 도출하여 수요분석
- (수요추정 결과) 계획기간내 5,406.6천 m^2 ~ 7,277.2천 m^2 의 산업입지 수요가 발생하는 것으로 아래와 같이 분석되었음

구 분	과거추세연장법 (㎡)			원단위법 (㎡)
	선형모형	지수모형	이중지수평활	
2026년	55,674,151	56,000,907	54,807,850	56,605,165
2027년	56,214,807	56,618,340	55,427,072	57,296,405
2028년	56,755,464	57,242,581	56,046,294	57,997,528
2029년	57,296,120	57,873,705	56,665,516	58,708,747
2030년	57,836,777	58,511,787	57,284,738	59,430,282
2031년	58,377,433	59,156,903	57,903,960	60,162,358
2032년	58,918,090	59,809,133	58,523,182	60,905,209
2033년	59,458,746	60,468,554	59,142,403	61,659,073
2034년	59,999,403	61,135,245	59,761,625	62,424,199
2035년	60,540,059	61,809,286	60,380,847	63,200,840
전체수요 (2026~2035)	5,406,565	6,419,079	6,192,219	7,277,240
년평균 수요	540,657	641,908	619,222	727,724
모형 적합도	0.874	0.859	0.996	-

□ 산업입지 공급계획

○ 공급규모 산정방법



※ 「제5차 산업입지 수급계획 수립지침(2026~2035년)」 (국토교통부)

○ 순수요면적

- 최소 5,136.2천m²~최대 6,913.4천m² (최소치 적용 5,136.2천m²)

구 분	선형모형	지수모형	이중지수평활	원단위법
전체수요 (2026~2035)	5,406.6	6,419.1	6,192.2	7,277.2
계획입지비율(95%)적용 산업입지 수요	5,136.2	6,098.1	5,882.6	6,913.4

※ 최근 5년간 실공급 계획입지 비율 기준으로 하되, 향후 정책적 유연성을 반영 5%p를 추가 설정

○ 선공급 면적 : 1,540.9천m² ~ 2,074.0천m²

- 계획입지 순수요 중 3년치에 해당하는 면적을 선공급 면적으로 설정
- $(5,136.2 \sim 6,913.4 \text{천m}^2) / 10\text{년} \times 3 = 1,540.9 \sim 2,074.0 \text{천m}^2$

○ 재개발·재정비 면적 : 산업용지 재생에 따른 기업 이전수요 미발생

○ 미분양 면적 : 228.1천m²

구 분	계	매곡	KCC	길천	GW	에너지융합
미분양(m ²)	228,105	9,338	37,034	73,106	63,382	45,245

○ 미개발 면적 : 801.4천m²

구분	계	중산	울산 H.T.V.	도하	KTX 역세권	대대	자동차	장현 도시첨단
미개발(m ²)	801,392	12,290	227,832	69,655	124,664	58,771	166,471	141,709

○ 휴폐업 면적 : 일시휴업 중이라도 재가동 가능성이 높아 미반영

○ 계획입지 공급면적 : 최소 5,647.6천m² ~ 최대 7,957.9천m²

구분	순수요 추정 면적	계획입지 순수요 면적 (A=추정면적 ×95%)	선공급면적 (B=A×3/10)	미분양· 미개발 면적 (D)	계획입지 공급면적 (E=A+B-D)
공급 면적	5,406.6 ~ 7,277.2	5,136.2 ~ 6,913.4	1,540.9 ~ 2,074.0	1,029.5	5,647.6 ~ 7,957.9

※ 계획입지 공급면적 = 순수요 추정면적×95% + 선공급면적 - 미개발·미분양면적

□ 기반시설(전력·용수) 확보검토

○ 전력인프라

- (추정방법) 신규 산업입지 공급에 따른 전력 총소요량은 한국에너지공단의 「에너지사용계획 협의업무 운영규정('25.5)」에서 제시한 업종별 전력 원단위를 적용하여 산정하고, 계획 산업입지 총수요 면적을 업종별로 배분, 해당면적에 업종별 전력사용 원단위를 적용하여 전력수요 추정
- (추정결과) 도출된 전력수요량을 한국전력공사에서 제공하는 변전소별 전력 공급 여유량에서 차감하여 총 전력여유량 산정결과 최소 565.68MW에서 최대 673.22MW의 전력 여유가 있는 것으로 예상됨

○ 용수인프라

- (추정방법) 신규 산업입지 공급에 따른 용수 총소요량은 환경부 「수도 정비기본계획 수립지침(2022.1)」에서 제시한 업종별 부지 원단위를 적용하여 산정하였으며, 계획 산업입지 총수요 면적을 업종별로 배분, 해당 면적에 업종별로 배분하여 용수 총 소요량을 산정
- 「국가수도기본계획(시설편)」 시·도별 용수 수급 전망 자료의 2035년 기준 용수 총여유량에서 산업입지 구성에 따른 총용수 소요량을 차감한 결과, 최소 206,316m³/일에서 최대 218,357m³/일의 여유 용수가 확보되는 것으로 도출됨