

2025.12.

제5차 인천광역시 산업입지 수급계획



인천광역시
Incheon Metropolitan City

[제 출 문]

인천광역시장 귀하

본 보고서를 「제5차 인천광역시 산업입지 수급계획」
연구의 최종보고서로 제출합니다.

2025년 12월

인천연구원

원장 최 계 운

참여 연구진

연구진		
성명	소속 및 지위	담당분야
서 봉 만	인천연구원 선임연구위원	연구책임
유 근 식	인천연구원 연구위원	공동연구
문 재 철	인천연구원 전임연구위원	공동연구
박 동 민	인천연구원 초빙연구위원	공동연구

목차

01 서론	3
1. 과업의 배경 및 필요성	3
2. 과업의 목적 및 범위	3
02 산업 현황 및 추이 분석	7
1. 산업 일반현황 및 추이	7
2. 지역별 산업 현황	17
3. 업종별 산업 현황	29
4. 최근 10년간 인천광역시 제조업 산업구조의 변화와 전망	35
03 산업입지 관련 제도 및 정책분석	39
1. 국내 산업입지정책 현황 및 동향	39
2. 국내 산업입지 관련 정책	43
3. 인천시 산업입지 관련 조례 및 상위계획 검토	55
4. 인천시 산업입지 공급현황 및 정책방향	62
04 산업입지 여건변화 전망과 과제	69
1. 개별입지와 계획입지 현황	69
2. 원단위 변화 추이	74
3. 산업입지 환경 변화와 공급 방향	83
05 산업단지 현황 및 개발계획	87
1. 인천광역시 산업단지 및 산업용지 현황	87
2. 인천광역시 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황	93

목차

06 기존 산업입지 수급계획의 평가	125
1. 제1·2·3·4차 산업입지 공급계획의 평가	125
2. 제5차 산업입지 수급계획 수립 방향	134
07 기업체 입지 수요 실태조사	141
1. 조사개요	141
2. 기업체 일반현황	144
3. 사업장 입지 만족도	150
4. 재개발/재정비 사업 참여 의향 및 계획	157
5. 정책지원 및 건의사항	187
08 산업입지 수요 추정 및 공급 계획	193
1. 산업용지 수요 전망	193
2. 산업입지 공급 계획	206
09 산업기반시설 확충 계획 및 미분양·미개발 현황과 해소 방안	219
1. 산업기반시설 확충 계획 및 대응 방안	219
2. 인천광역시 미분양·미개발 현황 및 해소 방안	229
참고문헌	245
부록	249
인천광역시 산업입지 수요조사 설문지	249

표 목차

[표 2-1] 지역별 지역내총생산(GRDP, 실질)	7
[표 2-2] 7대 도시 1인당 지역내총생산(GRDP, 명목)	8
[표 2-3] 인천광역시 산업구조 추이(부가가치 비중)	9
[표 2-4] 인천광역시 제조업 현황	11
[표 2-5] 인천광역시 전체 제조업 역량 분석	15
[표 2-6] 지역별 제조업 사업체 수 변화	17
[표 2-7] 인천광역시 군·구별 제조업 사업체 수 변화	19
[표 2-8] 지역별 제조업 종사자 수 변화	20
[표 2-9] 인천광역시 군·구별 제조업 종사자 수 변화	22
[표 2-10] 지역별 제조업 생산액 변화	23
[표 2-11] 인천광역시 군·구별 제조업 생산액 변화	25
[표 2-12] 지역별 제조업 부가가치 변화	26
[표 2-13] 인천광역시 군·구별 제조업 부가가치 변화	28
[표 2-14] 업종별 제조업 사업체 수 변화	29
[표 2-15] 업종별 제조업 종사자 수 변화	31
[표 2-16] 업종별 제조업 생산액 변화	32
[표 2-17] 업종별 제조업 부가가치 변화	34
[표 3-1] 계획입지와 개별입지의 차이	40
[표 3-2] 인천광역시 제조업 산업입지 일반현황	62
[표 3-3] 인천광역시 군·구별 산업입지 공급 현황	63
[표 3-4] 인천광역시 군·구별 공장 건축면적 현황	64
[표 3-5] 인천광역시 업종별 공장 부지면적 현황	65
[표 3-6] 인천광역시 업종별 공장 건축면적 현황	66
[표 4-1] 인천광역시 계획입지 및 개별입지 면적 변화 추세	69
[표 4-2] 인천광역시 계획입지 산업시설용지 면적 변화 추세	70
[표 4-3] 팩토리온 등록 개별입지·계획입지별 부지면적과 건물연면적	70
[표 4-4] 용도지역별 개별입지 및 계획입지	71
[표 4-5] 업종별 개별입지 및 계획입지	72
[표 4-6] 종사자 유형별 개별입지 및 계획입지	73
[표 4-7] 인천광역시 원단위 변화	74
[표 4-8] 인천광역시 업종별 부지면적	75

[표 4-9] 인천광역시 업종별 건축면적	77
[표 4-10] 인천광역시 종사자당 부지면적	78
[표 4-11] 인천광역시 종사자당 건축면적	79
[표 4-12] 인천광역시 실질생산액당 부지면적	80
[표 4-13] 인천광역시 실질생산액당 건축면적	82
[표 5-1] 인천광역시 산업단지별 주요 업종 현황	88
[표 5-2] 인천광역시 산업단지 면적 현황('25년 3분기 기준)	89
[표 5-3] 인천광역시 산업단지별 경제활동 현황	90
[표 5-4] 인천광역시 계획입지 분양 현황	91
[표 5-5] 인천경제자유구역 내 산업용지 현황 (25년 8월 기준)	92
[표 5-6] 신규 및 기존 산업단지 개발 현황	93
[표 5-7] 남동 도시첨단산업단지 토지이용 계획표	95
[표 5-8] 계양 일반산업단지 토지이용 계획표	98
[표 5-9] I Food Park 토지이용 계획표	100
[표 5-10] 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 토지이용 계획표	103
[표 5-11] 검단2 일반산업단지 토지이용 계획표	105
[표 5-12] 남촌 일반산업단지 토지이용 계획표	108
[표 5-13] 바이오 특화단지의 위치 및 관련 산업단지 현황	109
[표 5-14] 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 토지이용 계획표	112
[표 5-15] 강화남단 경제자유구역 토지이용 계획표	115
[표 5-16] 인천광역시 노후산업단지 현황('25년 3분기 기준)	116
[표 5-17] 인천광역시 재생사업단지 조성 현황	117
[표 5-18] 인천광역시 기계·지방 산업단지 현황	120
[표 6-1] 제1차 산업입지 공급계획에 의한 지역별 공장용지 공급계획	125
[표 6-2] 제2차 산업입지 공급계획(2002~2011)	127
[표 6-3] 제2차 산업입지 공급계획과 인천광역시 산업입지 공급실적(2007년 당시)	128
[표 6-4] 인천광역시 계획입지 및 개별입지 면적 변화 추세(2007~2016)	130
[표 6-5] 인천광역시 계획입지 미분양 추이(2007~2016)	130
[표 6-6] 제3차 산업입지 공급계획과 인천광역시 산업입지 공급실적(2016년 당시)	131
[표 6-7] 제4차 계획기간(2016~2025년) 인천광역시 산업입지 공급계획	132
[표 6-8] 제4차 계획기간(2016~2025년) 인천광역시 산업시설용지 공급	133
[표 6-9] 인천경제자유구역 산업용지 분양 현황	133
[표 6-10] 인천경제자유구역 산업용지 미분양 현황	133

[표 6-11] 인천광역시 산업입지 수급계획의 평가 결과 요약	134
[표 7-1] 응답업체 특성	142
[표 7-2] 척도문항 환산 체계	143
[표 7-3] 입지 유형	144
[표 7-4] 전략업종	145
[표 7-5] 설립연도	146
[표 7-6] 현 소재지 입지연도	147
[표 7-7] 현 소재지 부지 면적	148
[표 7-8] 현 소재지 건물 연면적	149
[표 7-9] 전반적인 사업장 입지 만족도	151
[표 7-10] 속성별 사업장 입지 만족도_1) 5점 평균 (1/2)	153
[표 7-11] 속성별 사업장 입지 만족도 요약_1) 5점 평균 (2/2)	154
[표 7-12] 속성별 사업장 입지 만족도_2) 100점 평균 (1/2)	155
[표 7-13] 속성별 사업장 입지 만족도 요약_2) 100점 평균 (2/2)	156
[표 7-14] 재개발/재정비 사업 참여 의향	157
[표 7-15] 재개발/재정비 사업 참여 이유	158
[표 7-16] 사업 참여 희망 시기	159
[표 7-17] 사업장 이전 희망 지역	160
[표 7-18] 사업장 규모 변경 계획	161
[표 7-19] 사업장 확장 시 예상 부지면적 규모	162
[표 7-20] 사업장 확장 시 예상 건물연면적 규모	163
[표 7-21] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(1순위)	164
[표 7-22] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(종합순위)	165
[표 7-23] 재개발/재정비 사업 미참여 사유	166
[표 7-24] 독자적인 사업장 규모 변경 계획	167
[표 7-25] 사업장 이전 희망 시기	168
[표 7-26] 사업장 이전 희망 지역	169
[표 7-27] 독자적으로 사업장 이전을 계획하는 이유	170
[표 7-28] 사업장 확장 시 예상 부지면적 규모	171
[표 7-29] 사업장 확장 시 예상 건물연면적 규모	172
[표 7-30] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(1순위)	173
[표 7-31] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(종합순위)	174
[표 7-32] 개별입지로 이전할 의향	175

[표 7-33] 계획입지 이전의 방해요소(1순위)	177
[표 7-34] 계획입지 이전의 방해요소(종합순위)	178
[표 7-35] 독자적인 사업장 규모 변경 계획	179
[표 7-36] 사업장 이전 희망 시기	180
[표 7-37] 사업장 이전 희망 지역	181
[표 7-38] 독자적으로 사업장 이전을 계획하는 이유	182
[표 7-39] 사업장 확장 시 예상 부지면적 규모	183
[표 7-40] 사업장 확장 시 예상 건물연면적 규모	184
[표 7-41] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(1순위)	185
[표 7-42] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(종합순위)	186
[표 7-43] 정부나 지방자치단체에서 우선적으로 지원해야 할 사항(1순위)	188
[표 7-44] 정부나 지방자치단체에서 우선적으로 지원해야 할 사항(종합순위)	189
[표 7-45] 산업입지 정책 관련 건의사항 및 개선 방안	190
[표 8-1] 과거추세법 기초자료(인천시 제조업 및 비제조업)	194
[표 8-2] 원단위법 기초자료(인천시 제조업)	195
[표 8-3] 제조업 부지면적 추정 최적모형 선택(2007~2024년)	197
[표 8-4] 비제조업 부지면적 추정 최적모형 선택(2007~2024년)	198
[표 8-5] 실질생산액 추정 최적모형 선택(2014~2023년)	199
[표 8-6] 원단위면적 추정 최적모형 선택(2014~2023년)	200
[표 8-7] 산업입지 수요 증가 전망	201
[표 8-8] 2023년 제조업 성장률	202
[표 8-9] 지역별 부지면적 선형회귀분석(1차 함수)의 결정계수(R-squared)	203
[표 8-10] 군·구별 산업용지 수요 전망	204
[표 8-11] 산업별 부지면적 선형회귀분석(1차함수)의 결정계수(R-squared)	205
[표 8-12] 군·구별 산업용지 수요 전망	205
[표 8-13] 최근 5년간의 개별입지 및 계획입지 변화	208
[표 8-14] 최근 5년간의 개별입지 및 계획입지 변화(보정치)와 목표 계획입지 비율	208
[표 8-15] 전국 특광역시 계획입지 비율(2024년)	209
[표 8-16] 2024~2026년 수도권 공장건축 총 허용량	209
[표 8-17] 제5차 산업입지 수급계획 기간(2026~2035년)의 계획입지 순수요 추정치	210
[표 8-18] 2026~2035년 산업단지 재생 계획	211
[표 8-19] 인천광역시 산업단지 현황(2024년 4분기 기준)	212
[표 8-20] 인천광역시 계획입지 공급규모 추정	213

[표 8-21] 군·구별 계획입지 공급규모 추정	214
[표 8-22] 군·구별 계획입지 공급규모 추정(보정)	215
[표 8-23] 2026~2035년 산업용지 수요 변화와 계획입지 및 산업단지 추가 공급 규모 ..	216
[표 9-1] 인천광역시 전력공급(배전망 기준) 여유량 (2031년까지)	219
[표 9-2] 계획산업단지별 전력공급 계획 단지 면적 및 업종	220
[표 9-3] 계획산업단지별 업종별 전력 원단위 적용	220
[표 9-4] 2035년 인천시 전력공급 여유량 및 전력수요 비교	221
[표 9-5] 인천광역시 전력공급(배전망, 송전망 기준) 여유량 (2031년까지)	221
[표 9-6] 계획산업단지별 전력 원단위 적용	222
[표 9-7] 2035년 자치구별 전력 과부족 현황 및 대응	222
[표 9-8] 인천광역시 구/군별 송배전망 공급여유량	224
[표 9-9] 인천광역시 장래 수도시설 과부족 전망 (2035년)	225
[표 9-10] 산업단지별 용수공급 계획 단지 면적 및 업종	225
[표 9-11] 권역별 업종별 용수 원단위 적용	226
[표 9-12] 2035년 인천광역시 용수공급 여유량 및 용수수요 비교	226
[표 9-13] 2035년 자치구별 용수 과부족 현황 및 대응	227
[표 9-14] 2035년 자치구별 용수공급 과부족량 산정표	227
[표 9-15] 인천광역시 산업단지의 既개발 산업시설용지 현황(2025년 7월 말 기준)	229
[표 9-16] 인천광역시 산업단지의 미개발 산업시설용지 현황(2025년 7월말 기준)	230
[표 9-17] 인천광역시 산업단지의 산업시설용지 현황(2025년 7월 말 기준)	230
[표 9-18] 인천광역시 경제자유구역 산업용지 현황(2025년 8월 말 기준)	231
[표 9-19] 인천광역시 산업단지 및 경제자유구역 산업시설용지 현황(2025년 8월 기준) ..	232
[표 9-20] 인천광역시 既개발 산업단지의 미분양분양미공고 현황	233
[표 9-21] 인천광역시 산업단지의 미개발 산업시설용지 현황	235
[표 9-22] 영종항공일반산업단지 세부 추진 계획	236
[표 9-23] 계양산업단지 세부 추진 계획	237
[표 9-24] 검단2단지 세부 추진 현황 및 계획	237
[표 9-25] 남동도시첨단산업단지 세부 추진 현황 및 계획	238
[표 9-26] 인천계양테크노밸리 도시첨단산업단지 세부 추진 현황 및 계획	238
[표 9-27] 인천경제자유구역 산업용지 미분양 현황	239
[표 9-28] 인천경제자유구역 산업용지 개발 중 현황	240

그림 목차

[그림 2-1] 7대 도시 1인당 지역내총생산(GRDP, 명목) 추이	9
[그림 2-2] 인천광역시 산업구조 변화 추이(부가가치 비중)	10
[그림 2-3] 인천광역시 제조업 입지계수('22년 기준)	12
[그림 2-4] 2013년 대비 전체 제조업 성장률('22년 기준)	13
[그림 2-5] 인천광역시 전체 제조업 연도별 역량 추이	16
[그림 2-6] 7대 도시 제조업 사업체 수 추이	18
[그림 2-7] 인천광역시 군·구별 제조업 사업체 수 추이	19
[그림 2-8] 7대 도시 제조업 종사자 수 추이	21
[그림 2-9] 인천광역시 군·구별 제조업 종사자 수 추이	22
[그림 2-10] 7대 도시 제조업 생산액 추이	24
[그림 2-11] 인천광역시 군·구별 제조업 생산액 추이	25
[그림 2-12] 7대 도시 제조업 부가가치 추이	27
[그림 2-13] 인천광역시 군·구별 제조업 부가가치 추이	28
[그림 2-14] 인천광역시 업종별 사업체 수 추이	30
[그림 2-15] 인천광역시 업종별 종사자 수 추이	31
[그림 2-16] 인천광역시 업종별 생산액 추이	33
[그림 2-17] 인천광역시 업종별 부가가치 추이	34
[그림 3-1] 산업입지 관련 법률 체계	41
[그림 3-2] 개별입지 관련 법률 및 입지종류	42
[그림 3-3] 제5차 국토종합계획 비전 및 목표, 발전전략	44
[그림 3-4] 제4차 수도권정비계획 공간구조 구상	47
[그림 3-5] 성장관리권역에 대한 공업용지 공급시책의 전환	48
[그림 3-6] 발전목표별 핵심과제	49
[그림 3-7] 수도권 도시·군 기본계획 도시공간구조 통합도	50
[그림 3-8] 2020년 및 2040년 수도권 중심지 비교	51
[그림 3-9] 융합형 미래 첨단산업 구상	59
[그림 3-10] 인천형 산업단지 연계 발전 방향 구상도	61
[그림 3-11] 인천광역시 군·구별 부지면적 비중 추이	63
[그림 3-12] 인천광역시 군·구별 건축면적 비중 추이	64
[그림 3-13] 인천광역시 업종별 부지면적 비중 추이	65
[그림 3-14] 인천광역시 업종별 건축면적 비중 추이	66

[그림 4-1] 용도지역별 비중	71
[그림 4-2] 업종별 비중	72
[그림 4-3] 종사자 유형별 비중	73
[그림 4-4] 인천광역시 업종별 부지면적 추이	76
[그림 4-5] 인천광역시 업종별 건축면적 추이	77
[그림 4-6] 인천광역시 종사자당 부지면적 추이	78
[그림 4-7] 인천광역시 종사자당 건축면적 추이	79
[그림 4-8] 인천광역시 실질생산액당 부지면적 추이	81
[그림 4-9] 인천광역시 실질생산액당 건축면적 추이	82
[그림 4-10] 산업유산 문화브랜드 기반 구축	84
[그림 5-1] 인천 산업단지 유형별 현황도	87
[그림 5-2] 남동 도시첨단산업단지 토지이용 계획도	96
[그림 5-3] 계양 일반산업단지 토지이용 계획도	98
[그림 5-4] I Food Park 토지이용 계획도	101
[그림 5-5] 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 토지이용 계획도	103
[그림 5-6] 검단2 일반산업단지 토지이용 계획도	106
[그림 5-7] 남촌 일반산업단지 토지이용 계획 변경(안)	108
[그림 5-8] 글로벌 바이오 특화단지 구성도	109
[그림 5-9] 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 위치도	112
[그림 5-10] 강화 남단 경제자유구역 위치도	113
[그림 5-11] 강화 남단 경제자유구역 개발여건에 대한 SWOT 분석	114
[그림 5-12] 영흥 아일랜드 산업단지 위치도	115
[그림 5-13] 남동 국가산업단지 재생사업 정비계획도	118
[그림 5-14] 부평·주안 국가산업단지 재생사업 정비계획도	119
[그림 5-15] 인천광역시 기계·지방 산업단지 위치도	120
[그림 7-1] 전반적인 사업장 입지 만족도	150
[그림 7-2] 속성별 사업장 입지 만족도	152
[그림 8-1] 계획입지 공급규모 산정과정	206
[그림 9-1] 변전소 공급능력	223
[그림 9-2] 송도지식정보산업단지 필지 이용 현황	233
[그림 9-3] 인천 뷰티풀파크[구: 인천검단] 산업시설용지 미분양 필지	234
[그림 9-4] 송도국제도시 첨단산업클러스터 B 필지 이용 현황	239
[그림 9-5] 송도국제도시 11공구(첨단산업클러스터 C) 전경	240



01 서론

1. 과업의 배경 및 필요성
2. 과업의 목적 및 범위



01 서론

1. 과업의 배경 및 필요성

- 산업입지정책의 수립 및 산업입지의 원활한 공급을 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제5조의2 및 같은 법 시행령 제6조의2 규정에 따라 계획기간을 10년으로 하는 산업입지 수급계획을 수립하기 위함
- 국토교통부에서 배포한 ‘제5차 산업입지 수급계획 수립지침’ 및 일정에 맞추어 인천광역시 산업입지 수급계획 수립이 필요함

2. 과업의 목적 및 범위

- 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 산업을 육성하고, 기업의 입지 요구를 고려한 산업입지 공급정책을 수립함과 동시에 환경적으로 건전하고 지속 가능한 발전을 기할 수 있는 산업입지 공급계획을 수립하는데 목적이 있음
- 인천시가 지향하여야 할 산업입지 정책방향을 제시하고, 장기적인 산업입지 공급방향을 제시하는 정책계획으로 2026년~2035년까지 10년을 계획기간으로 하는 제5차 인천광역시 산업입지 수급계획을 수립하기 위함
- 내용적 범위
 - 인천광역시 산업입지정책의 기본 방향
 - 산업입지 현황 및 산업발전 추이 분석
 - 산업입지 수요 및 공급 예측
 - 산업입지 공급 규모 및 수급계획
 - 산업단지 지정계획에 관한 사항
 - 산업단지 재생계획에 관한 사항
 - 산업용지의 원활한 공급을 위한 각종 지원에 관한 사항 등



02 산업현황 및 추이분석

1. 산업 일반현황 및 추이
2. 지역별 산업현황
3. 업종별 산업현황
4. 산업성장 및 구조변화 전망



02 산업 현황 및 추이 분석

1. 산업 일반현황 및 추이

1) 경제규모 및 산업구조

- 인천시 지역내총생산(GRDP)은 2013년 81.1조 원(2020년 기준가격)에서 2022년 106.6조 원으로 2013~2022년간 연평균 3.1%의 성장세를 보임
- 2022년 기준 인천시 지역내총생산(GRDP) 규모는 경기(571.9조 원), 서울(504.4조 원), 충남(133.5조 원), 경남(121.1조 원), 경북(115.6조 원)에 이어 6번째 수준이며, 전국(2,214.9조 원)의 4.8%를 차지함

[표 2-1] 지역별 지역내총생산(GRDP, 실질)

(단위: 십억 원, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균 성장률
전국	1,734,211	1,790,169	1,843,298	1,901,154	1,965,890	2,026,457	2,075,341	2,062,490	2,155,993	2,214,911	2.8
인천	81,109	84,859	86,909	89,459	93,271	95,614	97,928	95,297	99,782	106,605	3.1
서울	398,144	404,439	416,886	431,300	442,508	460,496	475,206	472,863	491,389	504,360	2.7
부산	86,954	90,937	94,037	96,661	96,123	99,018	101,231	98,225	100,759	102,498	1.8
대구	56,401	57,929	60,132	60,452	61,562	62,308	63,322	62,598	65,647	67,070	1.9
광주	37,626	39,027	39,740	41,006	42,365	43,466	44,769	45,603	47,474	47,951	2.7
대전	39,002	39,808	40,779	42,452	43,054	43,382	45,590	46,659	47,751	48,632	2.5
울산	78,606	78,731	79,111	77,043	77,113	76,026	75,021	67,808	72,410	75,152	-0.5
세종	7,956	10,002	10,832	11,728	12,431	12,797	13,684	14,006	15,041	15,375	7.6
경기	382,445	399,546	422,461	443,452	471,236	495,534	508,690	523,162	554,006	571,942	4.6
강원	42,411	44,455	45,271	47,177	49,582	50,631	52,507	51,573	54,326	55,031	2.9
충북	55,029	57,390	61,314	65,640	70,009	74,446	77,100	75,772	80,226	83,583	4.8
충남	100,726	103,896	105,415	109,139	117,357	120,404	121,634	122,867	129,853	133,544	3.2
전북	51,838	52,881	53,157	52,777	54,490	55,222	56,459	56,362	58,224	58,989	1.4
전남	77,382	77,625	78,147	79,507	80,385	80,900	82,492	81,299	84,906	84,275	1.0
경북	108,094	116,042	113,621	114,425	114,124	114,347	115,486	112,073	114,893	115,612	0.7
경남	114,153	114,875	116,382	118,456	117,938	119,142	121,424	114,654	116,960	121,091	0.7
제주	17,059	18,292	19,718	21,101	22,564	22,777	22,952	21,669	22,346	23,364	3.6

자료(출처) : 국가통계포털, 지역소득(각년도)

주 : 2020년 기준가격

- 인천시 1인당 지역내총생산(GRDP)은 2013년 2천5백만 원에서 2022년 3천8백만 원으로 2013년~2022년간 연평균 4.7%의 성장세를 보임
- 2022년 인천시 1인당 지역내총생산(GRDP)은 7대 도시 중 울산과 서울에 이어 3위를 기록하였으며, 최근 10년(2013년~2022년)간 연평균 성장률의 경우 7대 도시 중 서울과 대전, 부산에 이은 4번째 수준임

[표 2-2] 7대 도시 1인당 지역내총생산(GRDP, 명목)

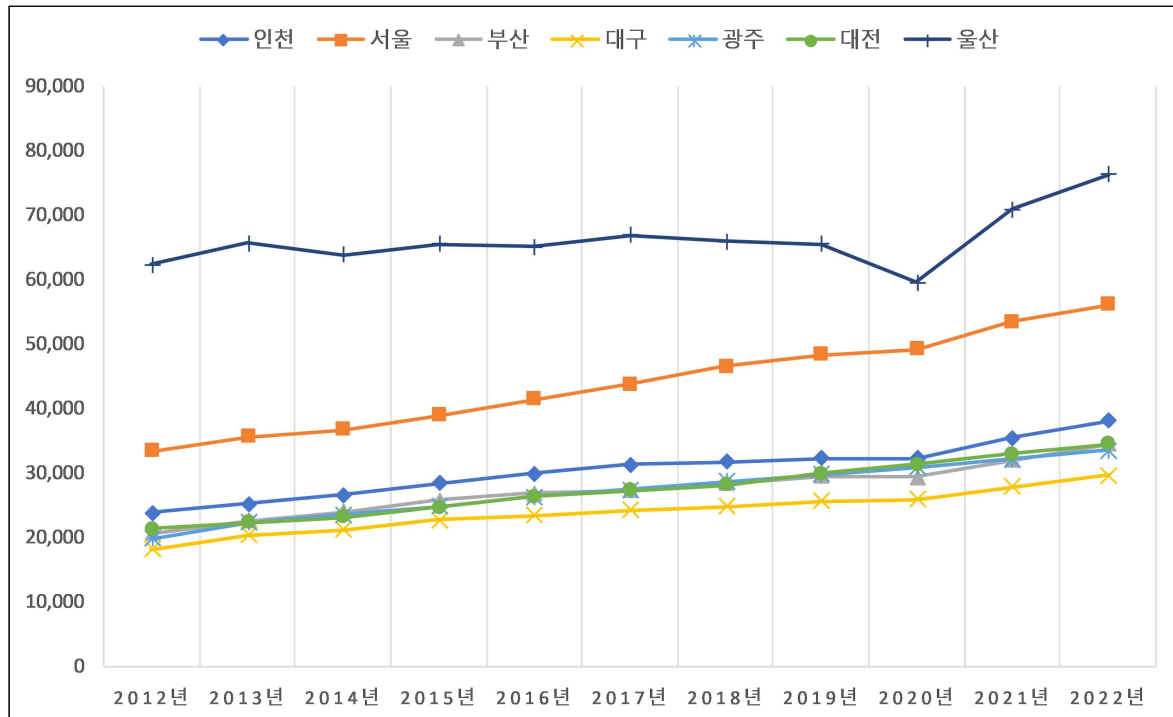
(단위: 천 원, %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	연평균 성장률
인천	25,177	26,559	28,376	29,864	31,198	31,688	32,272	32,292	35,388	38,065	4.7
서울	35,553	36,635	38,911	41,359	43,731	46,547	48,248	49,165	53,373	56,094	5.2
부산	22,554	23,991	25,707	26,800	27,210	28,355	29,436	29,272	31,950	34,465	4.8
대구	20,260	21,114	22,685	23,382	24,170	24,820	25,653	25,928	27,770	29,654	4.3
광주	22,248	23,448	24,731	26,248	27,449	28,594	29,807	30,823	32,098	33,497	4.7
대전	22,326	23,047	24,568	26,265	27,281	28,027	29,870	31,276	32,928	34,409	4.9
울산	65,650	63,793	65,408	65,031	66,786	65,897	65,486	59,529	70,889	76,234	1.7

자료(출처) : 국가통계포털, 지역소득(각년도)

- 인천시 1인당 지역내총생산은 2013년~2022년간 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등의 6대 도시와 비교하여 상위권 그룹(3번째)을 유지해 왔으며, 2020년 이후로 꾸준한 증가세를 보임
- 다만 서울과의 격차는 추세적으로 증가하는 반면, 부산대전 등 일부 하위도시와의 격차는 줄어드는 양상을 보임

[그림 2-1] 7대 도시 1인당 지역내총생산(GRDP, 명목) 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 지역소득(각년도)

- 2022년 인천시 산업구조를 살펴보면, 서비스업 부가가치가 63.6%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 제조업 27.2%, 건설업 8.5% 순임
- 2022년 인천시 서비스업의 부가가치는 65.7조 원으로 제조업의 약 2.3배이며, 제조업은 28.1조 원의 부가가치를 창출하며 인천 전체 산업에서 27.2%를 차지함

[표 2-3] 인천광역시 산업구조 추이(부가가치 비중)

(단위: %)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	비율 변화
농림어업	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	-0.1
제조업	30.1	29.2	29.5	29.2	30.0	29.2	27.3	27.5	27.3	27.2	-3.0
건설업	5.7	5.2	5.1	6.0	6.3	6.0	6.1	7.5	8.2	8.5	2.8
서비스업	61.4	61.8	61.7	61.2	60.6	62.5	64.2	62.3	62.3	63.6	2.2
기타	2.4	3.3	3.5	3.3	2.8	2.0	2.2	2.4	1.9	0.6	-1.8

자료(출처) : 국가통계포털, 지역소득(각년도)

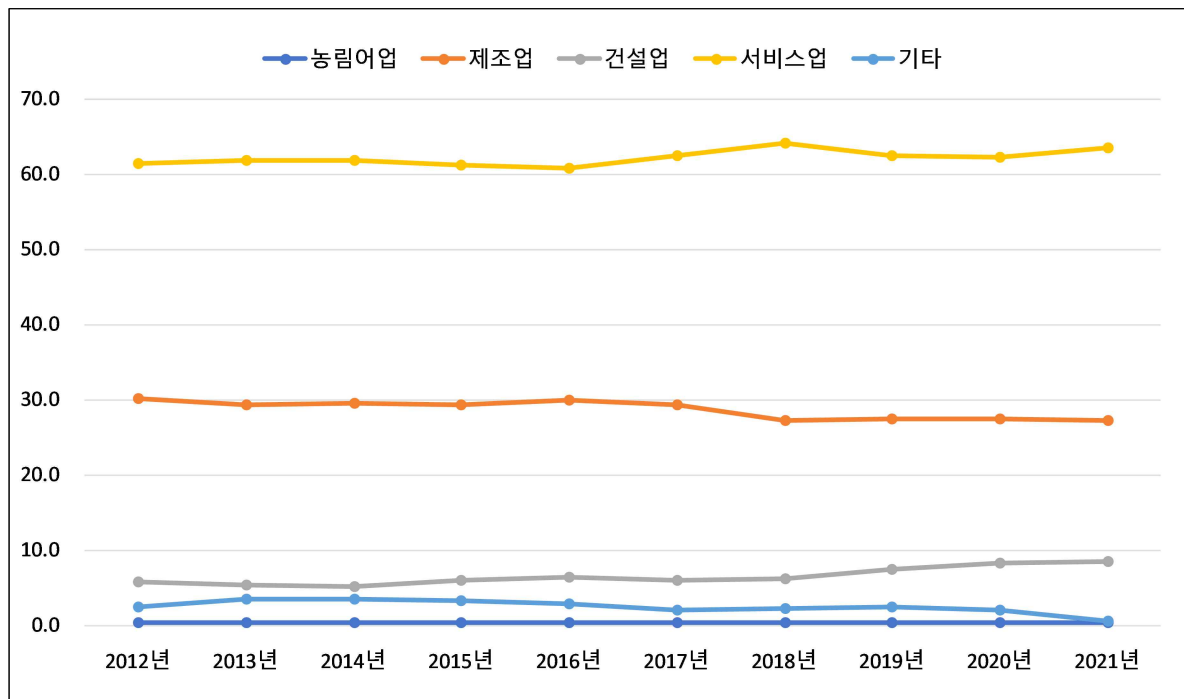
주1: 지역내총부가가치(당해년가격) 대비 각 산업 비중

주2: 비중 변화는 2013년 대비 2022년의 변화를 의미함

주3: 기타는 전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업과 광업을 포함

- 2013년~2022년 동안 인천시에서 창출되는 부가가치 중 제조업과 농림어업 등의 기여도는 감소한 반면, 건설업과 서비스업의 기여도는 증가함
 - 2012년 인천시 제조업의 부가가치 비중은 30.1%였으나, 2022년 27.2%로 3.0%p 감소하였고, 동 기간 농림어업과 기타업의 비중 또한 각각 0.1%p, 1.8%p 감소함
 - 반면, 2013~2022년 사이 건설업의 비중은 2.8%p 증가하며 전 업종 중 가장 높은 증가세를 기록하였고, 서비스업 또한 2.2%p 상승함

[그림 2-2] 인천광역시 산업구조 변화 추이(부가가치 비중)



자료(출처) : 국가통계포털, 지역소득(각년도)

주: 지역내총부가가치(당해년가격) 대비 각 산업 비중

2) 제조업 일반현황

- 2022년 기준 인천시 제조업 사업체 수는 33,961개사(전국 대비 5.8%)이며, 종사자 수는 252,668명(전국 대비 5.9%)임
 - 최근 10년(2013년~2022년)간 인천 제조업 사업체 수는 11,395개사 증가하였으며, 종사자 수는 23,620명 증가함
- 업종별로는 기계(39.2%)와 전기·전자(19.0%)가 인천시 전체 제조업의 53.3%를 차지하여, 인천시 주력 제조업종으로 나타남
 - 또한 기계(31.4%), 전기·전자(21.9%) 제조업이 인천시 전체 제조업 고용의 53.3%를 담당함

[표 2-4] 인천광역시 제조업 현황

(단위 : 개사, 명)

업종	전국		인천		입지계수 (2022년기준)		성장률 (2013년대비)	
	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수
전체	586,532	4,253,904	33,961	252,668	1.00	1.00	0.50	0.10
음·식료	74,518	401,238	2,705	14,905	0.63	0.63	0.47	0.46
섬유·의복	68,214	286,853	1,897	7,364	0.48	0.43	0.52	-0.07
목재·종이	42,002	196,959	1,940	12,454	0.80	1.06	0.38	0.01
석유·화학	50,646	557,447	3,043	38,547	1.04	1.16	0.69	0.40
비금속	15,090	120,984	537	4,106	0.61	0.57	0.50	0.15
철강	11,810	169,582	912	11,066	1.33	1.10	0.36	-0.14
기계	179,986	1,026,598	13,318	79,311	1.28	1.30	0.44	0.03
전기·전자	74,921	844,078	6,440	55,399	1.48	1.10	0.69	0.25
운송·장비	22,697	503,107	920	19,996	0.70	0.67	0.39	-0.17
기타	46,648	147,058	2,249	9,520	0.83	1.09	0.48	0.02

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

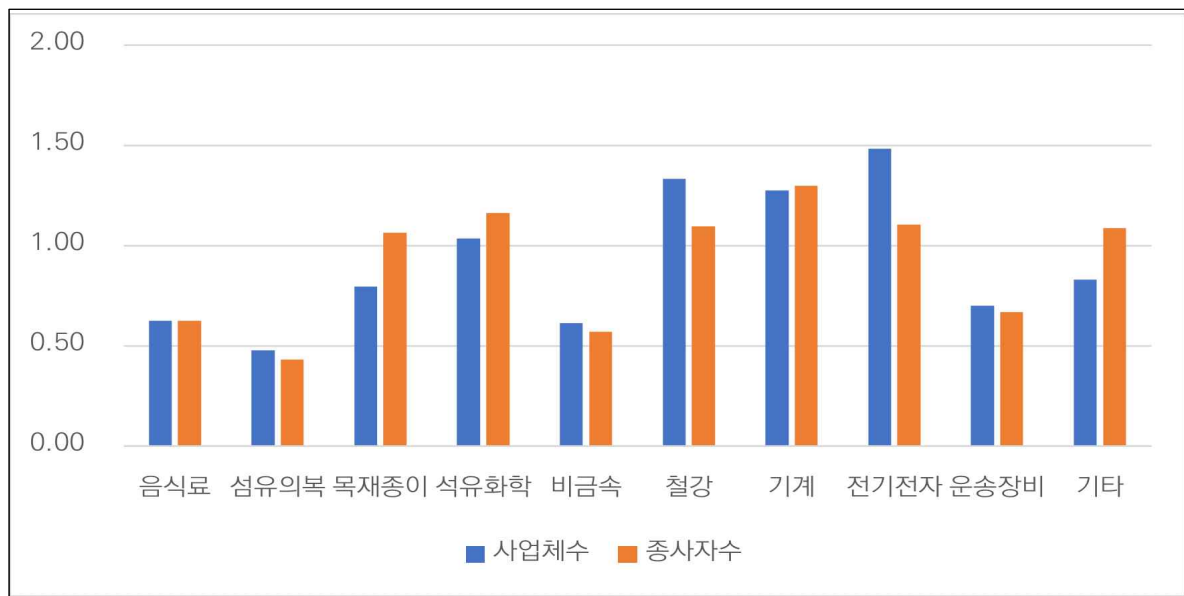
주1 : 입지계수 = J지역 산업의 구성비/전국 산업 구성비

주2 : 성장률 = (B년도 수 - A년도 수)/A년도 수

(1) 입지계수

- 입지계수¹⁾는 특정 산업이 전국 대비하여 특정 지역에 어느 정도 집중되어 있는지를 표현하는 지표로, 종사자 수 기준으로 인천시는 기계(1.30), 석유·화학(1.16), 전기·전자(1.10), 철강(1.10) 업종에서 상대적으로 높은 입지계수를 보임
- 철강산업은 종사자 수가 감소하는 추세를 보이고 있지만, 낮은 수준의 특화도를 유지함

[그림 2-3] 인천광역시 제조업 입지계수('22년 기준)



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사에서 재가공

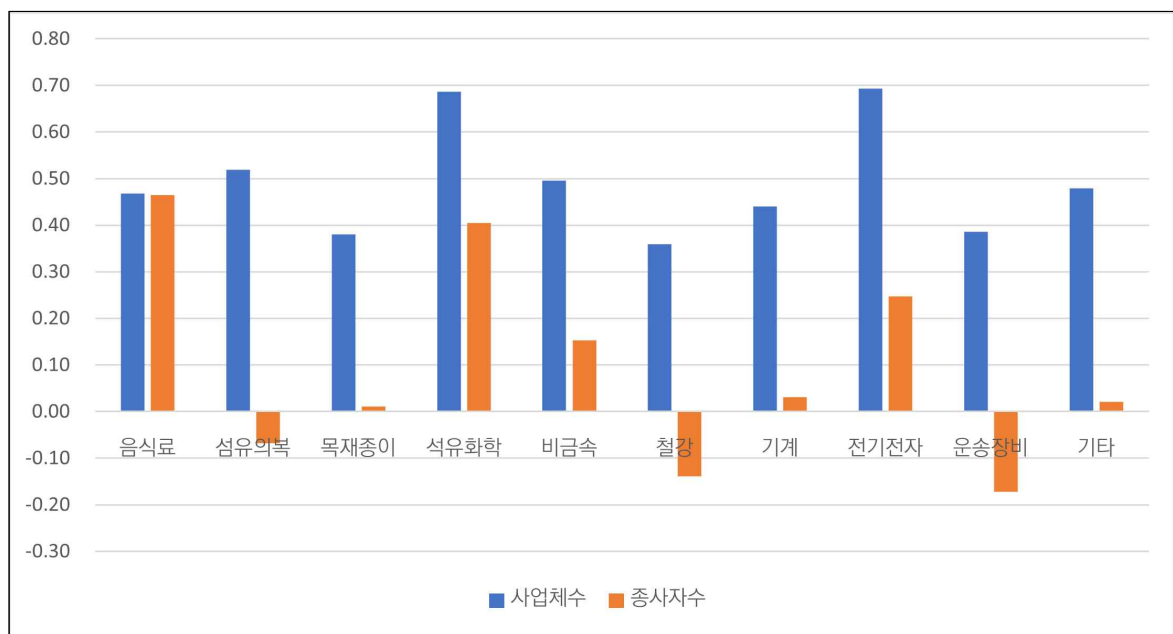
1) 입지계수(LQ, Location quotient)는 일반적으로 특정 산업이 해당 지역내에서 차지하는 비중과 전국에서 차지하는 비중을 비교하여 해당 산업의 지역간 상대적 특화도를 측정하는 지수로 1을 기준으로 1보다 크면 지역내 특정산업의 비중이 전국 평균에 비해 상대적으로 크고, 1 이하면 그 반대를 의미함.

(2) 성장률

- 인천시 사업체 수 기준 업종별 성장률을 살펴보면, 2013년 대비 전기·전자 제조업(0.69%)과 석유·화학 제조업(0.69%)이 타 업종에 비해 높은 수준을 유지하고 있으며, 철강 제조업(0.36%)과 목재·종이 제조업(0.38%)의 경우 타 업종에 비해 낮은 성장률을 보임
- 종사자 수 기준으로는 2013년 대비 음·식료 제조업(0.46%)과 석유·화학 제조업(0.40%)이 타 업종에 비해 높은 성장률을 보이며, 운송장비제조업(-0.17%), 철강 제조업(-0.14%)의 경우 성장률이 감소함
- 철강 제조업의 경우 사업체 수 기준 성장률 0.36%, 종사자 수 기준 성장률 -0.14%로 영세화가 진행되는 것으로 판단됨

[그림 2-4] 2013년 대비 전체 제조업 성장률('22년 기준)

(단위 : %)



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사에서 재가공

3) 제조업 역량 분석(10인 이상 사업체 기준)

- 통계청 광업·제조업 통계를 활용하여 인천시 10인 이상 제조업체 33,961개사에 대한 노동생산성, 부가가치율, 설비투자효율, 영업이익률을 분석하고 전국 대비 인천시 제조업 경쟁력을 분석함²⁾
- 2022년 말 기준 인천시 제조업 사업체는 약 31조 원의 부가가치를 창출하였고, 인천시 제조업의 1인당 노동생산성은 177백만 원으로 2012년 대비 47.6% 증가함
 - 인천시 제조업의 1인당 노동생산성은 2013년 이후로 지속적인 증가추세를 보이다가 2018년에 소폭 감소한 이후 최근까지 반등함
 - 1인당 매출액³⁾의 경우 2022년 529백만 원으로 지난 2013년 대비 약 1.4배 증가하였으며, 설비투자효율은 77.1%로 지난 2013년 대비 0.2% 감소한 것으로 파악됨
 - 인천시 2022년 전체 제조업 영업이익은 약 25조 원으로 전국 대비 4.4% 수준으로 매출액 대비 다소 낮은 비중을 차지함
 - 2012년부터 2022년까지 인천시 제조업 역량 분석 결과, 노동생산성과 설비투자효율은 전국 평균 대비 격차가 계속 유지되는 추세이며, 반면 부가가치율과 영업이익률은 전국 평균에 수렴하는 경향을 보임. 전반적으로 인천시 제조업 역량의 제고가 필요한 상황임

2) 광업·제조업조사의 5년 단위 조사는 경제총조사로 대체됨, 따라서 2010년도 수치의 경우 경제총조사를 참고하여 작성되었고, 경제총조사의 조사 단위가 기업체 단위이고 광업·제조업의 조사 단위가 사업체 단위이므로, 단위 상이로 인하여 2010년도 유형자산, 노동장비율, 설비투자효율의 수치를 누락함.

3) 매출액 = 출하액(통계청 홈페이지 <http://kostat.go.kr/>)

[표 2-5] 인천광역시 전체 제조업 역량 분석

(단위 : 십억 원, 백만 원, 명, %)

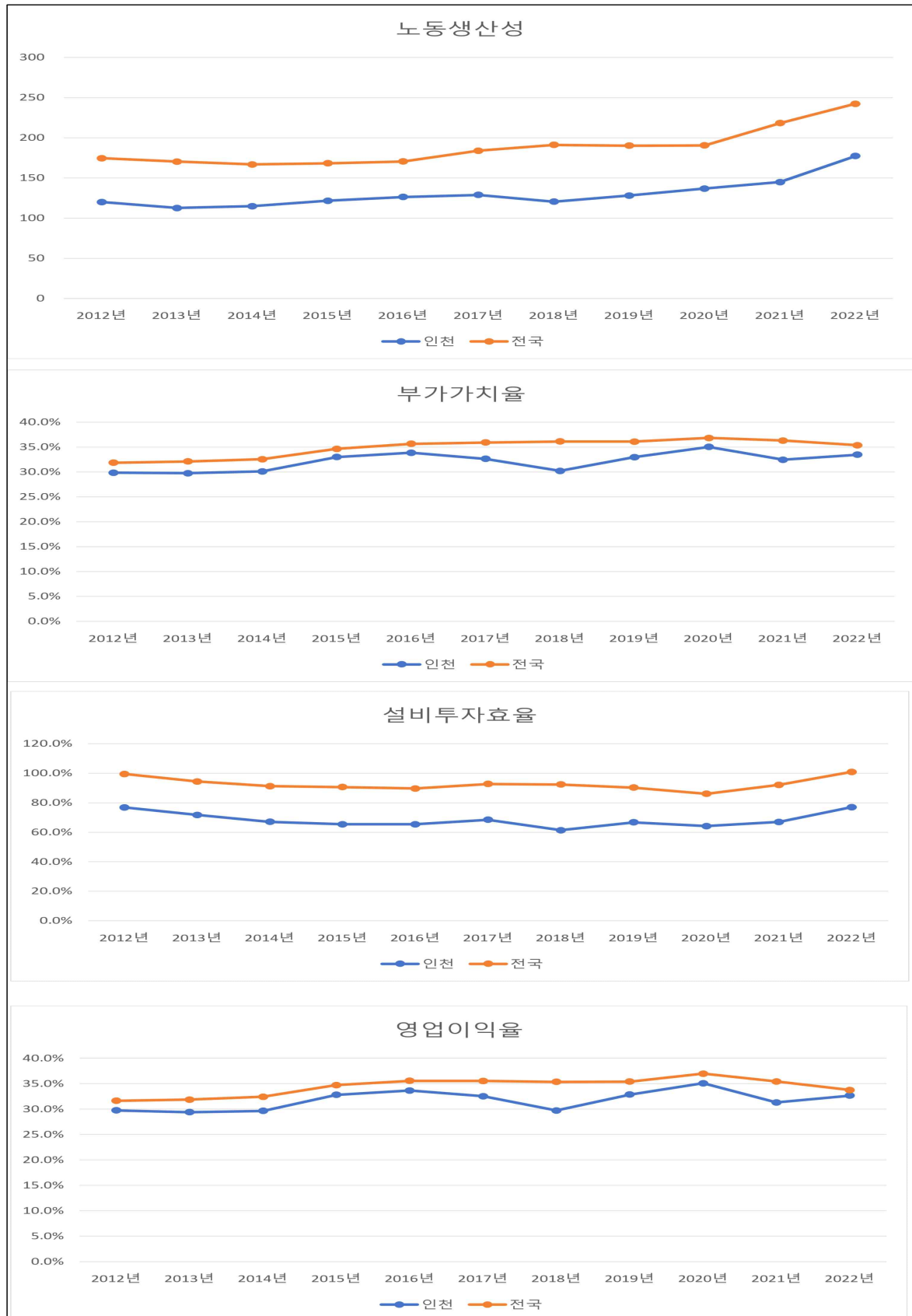
구분		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
부가가치 생산액	인천	19,017 (4.0)	19,871 (4.1)	21,578 (4.4)	22,168 (4.4)	23,320 (4.3)	21,499 (3.8)	21,950 (3.9)	23,305 (4.2)	24,994 (3.9)	31,156 (4.3)
	전국	479,281	484,485	495,774	504,295	543,341	565,245	557,015	554,525	641,260	722,273
종사자수	인천	168,865	172,992	177,350	175,602	181,012	178,473	171,477	170,405	172,609	175,808
	전국	2,813,575	2,904,914	2,946,796	2,957,917	2,954,811	2,956,442	2,928,289	2,910,361	2,937,943	2,981,764
노동 생산성	인천	113	115	122	126	129	120	128	137	145	177
	전국	170	167	168	170	184	191	190	191	218	242
매출액	인천	63,910 (4.3)	65,951 (4.4)	65,348 (4.6)	65,455 (4.6)	71,427 (4.7)	71,127 (4.5)	66,541 (4.3)	66,475 (4.4)	77,005 (4.4)	93,043 (4.6)
	전국	1,491,736	1,486,574	1,429,715	1,413,485	1,511,760	1,563,890	1,541,790	1,504,274	1,765,664	2,040,332
1인당 매출액	인천	378	381	368	373	395	399	388	390	446	529
	전국	530	512	485	478	512	529	527	517	601	684
부가 가치율	인천	29.8	30.1	33.0	33.9	32.6	30.2	33.0	35.1	32.5	33.5
	전국	32.1	32.6	34.7	35.7	35.9	36.1	36.1	36.9	36.3	35.4
유형자산	인천	26,500 (5.2)	29,626 (5.6)	32,953 (6.0)	33,896 (6.0)	34,038 (5.8)	34,994 (5.7)	32,876 (5.3)	36,318 (5.6)	37,304 (5.4)	40,432 (5.6)
	전국	507,828	530,693	547,127	562,727	585,801	611,811	617,064	643,880	695,715	715,820
노동 장비율	인천	157	171	186	193	188	196	192	213	216	230
	전국	180	183	186	190	198	207	211	221	237	240
설비 투자 효율	인천	71.8	67.1	65.5	65.4	68.5	61.4	66.8	64.2	67.0	77.1
	전국	94.4	91.3	90.6	89.6	92.8	92.4	90.3	86.1	92.2	100.9
주요 생산비	인천	45,126 (4.4)	46,392 (4.6)	43,902 (4.7)	43,417 (4.8)	48,197 (4.9)	49,979 (4.9)	44,674 (4.5)	43,155 (4.6)	52,887 (4.6)	62,651 (4.6)
	전국	1,016,449	1,004,728	933,311	910,788	974,342	1,010,754	995,692	947,975	1,140,023	1,351,505
영업이익	인천	18,784 (4.0)	19,559 (4.1)	21,446 (4.3)	22,038 (4.4)	23,230 (4.3)	21,148 (3.8)	21,867 (4.0)	23,320 (4.2)	24,118 (3.9)	30,392 (4.4)
	전국	475,287	481,847	496,404	502,698	537,418	553,136	546,099	556,299	625,641	688,827
영업 이익율	인천	29.4	29.7	32.8	33.7	32.5	29.7	32.9	35.1	31.3	32.7
	전국	31.9	32.4	34.7	35.6	35.5	35.4	35.4	37.0	35.4	33.8

자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업(각년도) 재가공

주1 : 부가가치생산액, 매출액, 유형자산, 주요생산비, 영업이익은 십억원 단위임

주2 : 전국대비 퍼센트를 나타냄

[그림 2-5] 인천광역시 전체 제조업 연도별 역량 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업(각년도) 재가공

2. 지역별 산업 현황

1) 사업체 현황

(1) 지역별 현황

- 전국의 제조업 사업체 수(10인 이상)는 2013년 65,389개사에서 2022년 73,260개사로 최근 10년(2013년~2022년)간 연평균 1.27% 증가함
- 2013년 기준으로 제조업 사업체 수(10인 이상)가 가장 많이 분포하는 지역은 경기(34.9%), 경남(10.8%), 경북(7.5%), 대구(7.1%), 인천(6.5%) 순으로 나타났으며, 2022년도에는 경기(35.6%), 경남(10.1%), 경북(7.4%), 인천(6.6%) 순으로 파악됨
- 인천시의 경우 최근 10년(2012년~2022년)간 제조업 사업체가 연평균 1.32% 증가하여 17개 광역시·도 중 12번째에 그침

[표 2-6] 지역별 제조업 사업체 수 변화

(단위 : 개사, %)

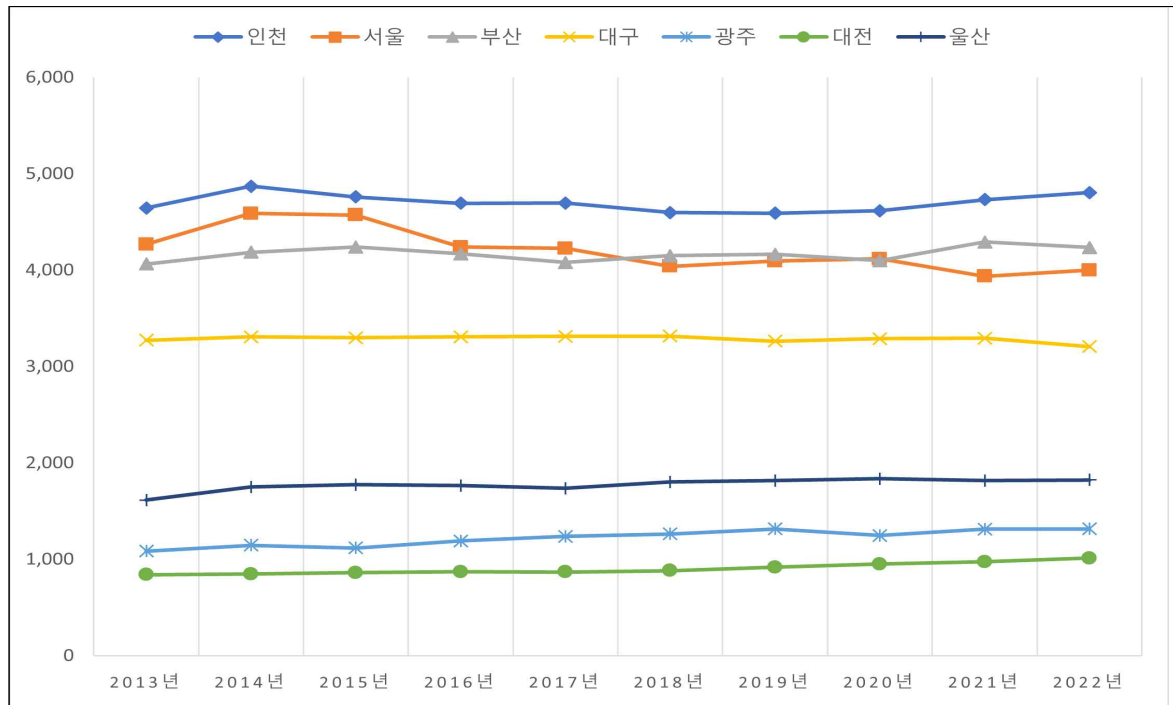
구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	사업체 수	비율	사업체 수	비율	사업체 수	비율	증가량	증가율
전국	65,389	100.0	69,513	100.0	73,260	100.0	7,871	1.27
인천	4,269	6.5	4,040	5.8	4,803	6.6	534	1.32
서울	4,064	6.2	4,149	6.0	4,000	5.5	-64	-0.18
부산	3,273	5.0	3,316	4.8	4,236	5.8	963	2.91
대구	4,645	7.1	4,598	6.6	3,207	4.4	-1,438	-4.03
광주	1,086	1.7	1,263	1.8	1,316	1.8	230	2.16
대전	841	1.3	883	1.3	1,013	1.4	172	2.09
울산	1,615	2.5	1,803	2.6	1,823	2.5	208	1.36
세종	255	0.4	311	0.4	340	0.5	85	3.25
경기	22,792	34.9	24,682	35.5	26,084	35.6	3,292	1.51
강원	861	1.3	1,004	1.4	1,096	1.5	235	2.72
충북	2,590	4.0	3,160	4.5	3,612	4.9	1,022	3.76
충남	3,568	5.5	4,296	6.2	4,734	6.5	1,166	3.19
전북	1,824	2.8	1,870	2.7	1,903	2.6	79	0.47
전남	1,511	2.3	1,774	2.6	2,069	2.8	558	3.55
경북	4,924	7.5	5,148	7.4	5,414	7.4	490	1.06
경남	7,078	10.8	7,011	10.1	7,377	10.1	299	0.46
제주	193	0.3	205	0.3	233	0.3	40	2.11

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

- 2022년 기준 인천시는 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등의 6대 도시와 비교하여 가장 많은 제조업체를 보유한 지역으로 2019년 이후로 지속적인 증가세를 보이고 있으나 증가율은 상대적으로 낮음

[그림 2-6] 7대 도시 제조업 사업체 수 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

(2) 인천광역시 군·구별 현황

- 인천시 군·구별 제조업 사업체 수(10인 이상)는 2013년에는 남동구(39.5%), 서구(30.3%), 부평구(11.7%) 순으로 많으며, 2022년에도 남동구(37.1%)와 서구(31.6%), 부평구(10.3%) 순으로 나타나 남동구와 서구에 약 70%의 제조업 사업체가 집중 분포함
- 인천시 10인 이상 제조업 사업체 수는 2013년~2022년간 158개사 증가함
 - 동기간 제조업 사업체 수가 인천시에서 가장 많이 증가한 지역은 연수구(6.3%)이며, 중구(6.2%)와 강화군(5.7%) 등에서도 높은 증가율을 나타냄⁴⁾

4) 용진군의 경우 증가율은 7.2%로 높지만, 1개사에서 2개사로 증가하였기에 의미 부여가 어려움

[표 2-7] 인천광역시 군·구별 제조업 사업체 수 변화

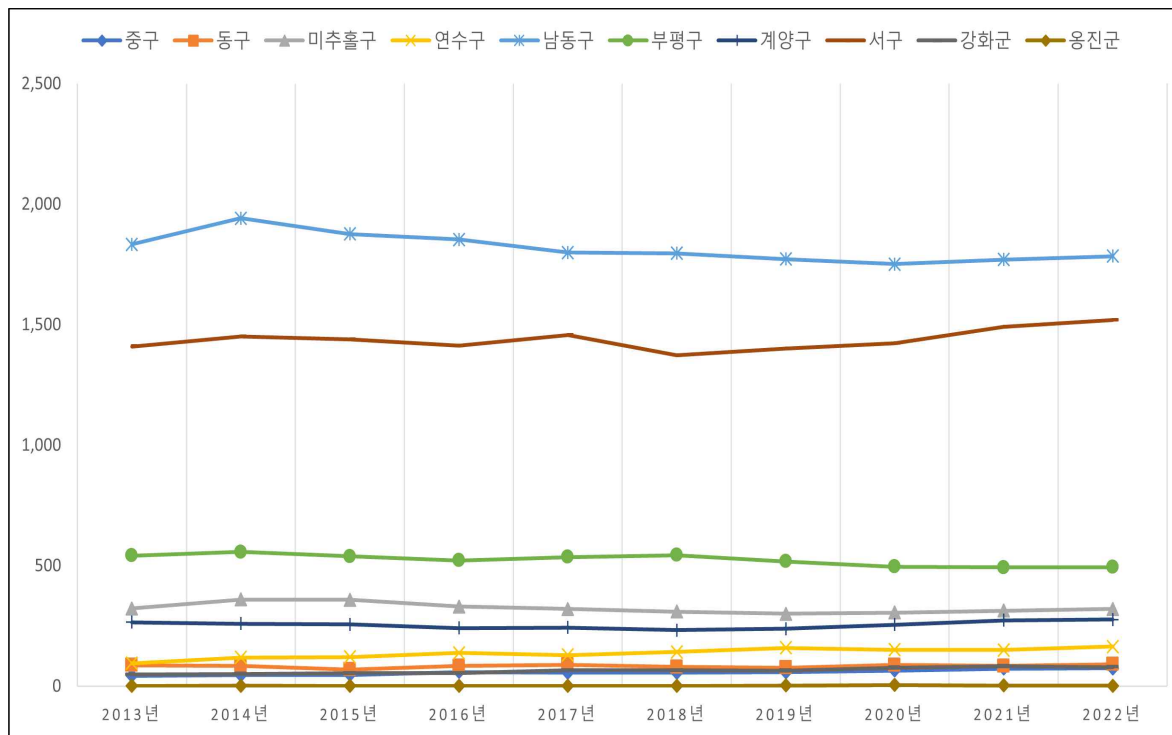
(단위 : 개사, %)

구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	사업체 수	비율	사업체 수	비율	사업체 수	비율	증가량	연평균 증가율
인천시	4,645	100.0	4,598	100.0	4,803	100.0	158	0.4
중구	43	0.9	56	1.2	74	1.5	31	6.2
동구	87	1.9	80	1.7	91	1.9	4	0.5
미추홀구	322	6.9	309	6.7	320	6.7	-2	-0.1
연수구	95	2.0	142	3.1	164	3.4	69	6.3
남동구	1,833	39.5	1,796	39.1	1,784	37.1	-49	-0.3
부평구	542	11.7	544	11.8	494	10.3	-48	-1.0
계양구	265	5.7	232	5.0	276	5.7	11	0.5
서구	1,409	30.3	1,372	29.8	1,519	31.6	110	0.8
강화군	48	1.0	66	1.4	79	1.6	31	5.7
옹진군	1	0.0	1	0.0	2	0.0	1	8.0

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-7] 인천광역시 군·구별 제조업 사업체 수 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

2) 고용 현황

(1) 지역별 현황

- 전국 제조업 종사자 수(10인 이상)는 2013년 2,813,575명에서 2022년 2,981,764명으로 2013년~2022년간 약 17만 명 증가함
- 2013년 기준으로 제조업 종사자 수(10인 이상)가 가장 많이 분포하는 지역은 경기(30.0%), 경남(12.2%), 경북(8.9%), 충남(8.0%), 인천(6.0%) 순으로 나타났으며, 2022년도에는 경기(31.7%), 경남(10.4%), 충남(8.8%), 경북(8.1%), 충북(6.5%), 인천(5.9%) 순으로 파악됨
- 2013년~2022년간 전국 제조업 종사자 수는 연평균 0.6% 증가하였으며, 가장 많이 증가한 지역은 충북(3.8%)이고, 가장 큰 감소세를 보인 곳은 서울(-1.6%)임
- 동기간, 인천시의 경우 제조업 종사자 수는 연평균 0.4% 증가함
- 인천시는 7대 특별·광역시 중 가장 많은 제조업 종사자를 보유한 도시임

[표 2-8] 지역별 제조업 종사자 수 변화

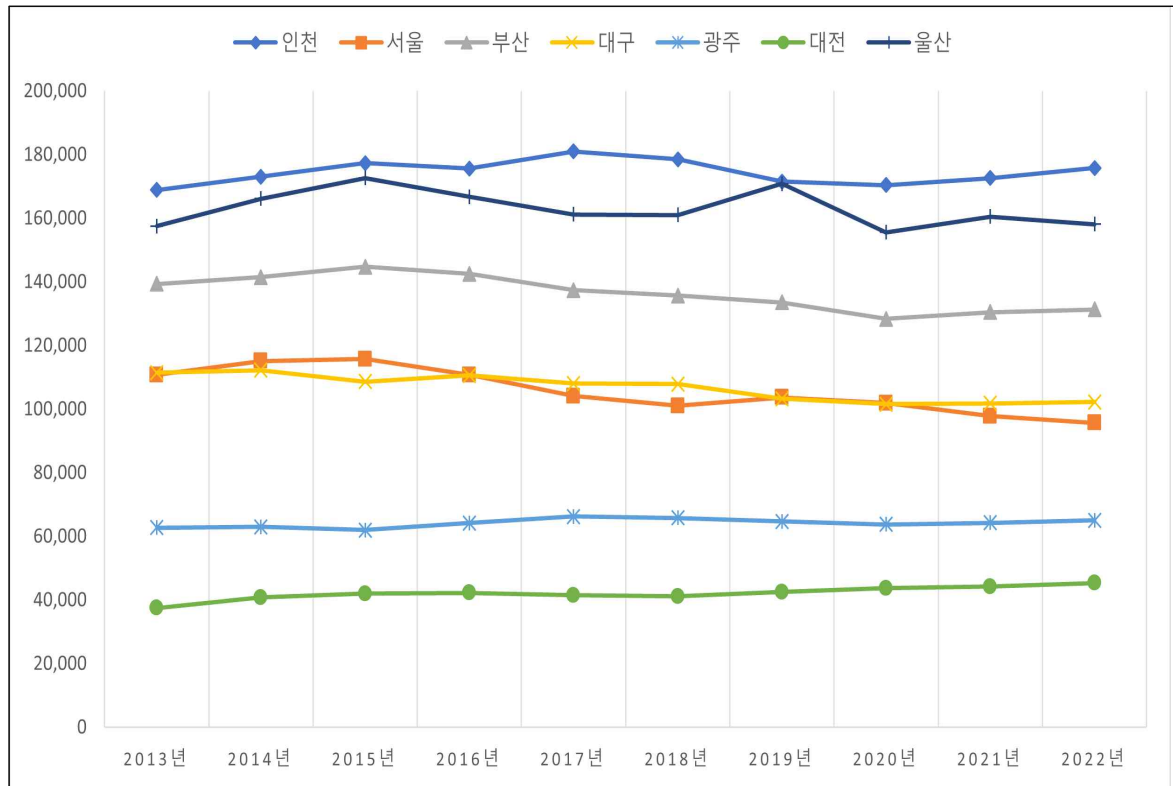
(단위 : 명, %)

구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	종사자 수	비율	종사자 수	비율	종사자 수	비율	증가량	증가율
전국	2,813,575	100.0	2,956,442	100.0	2,981,764	100.0	168,189	0.6
인천	168,865	6.0	178,473	6.0	175,808	5.9	6,943	0.4
서울	110,725	3.9	101,066	3.4	95,697	3.2	-15,028	-1.6
부산	139,332	5.0	135,660	4.6	131,325	4.4	-8,007	-0.7
대구	111,435	4.0	107,815	3.6	102,207	3.4	-9,228	-1.0
광주	62,744	2.2	65,816	2.2	64,980	2.2	2,236	0.4
대전	37,471	1.3	41,119	1.4	45,325	1.5	7,854	2.1
울산	157,503	5.6	160,988	5.4	158,109	5.3	606	0.0
세종	14,819	0.5	17,746	0.6	19,347	0.6	4,528	3.0
경기	844,866	30.0	918,249	31.1	946,463	31.7	101,597	1.3
강원	32,149	1.1	38,278	1.3	41,875	1.4	9,726	3.0
충북	138,541	4.9	175,936	6.0	194,054	6.5	55,513	3.8
충남	225,629	8.0	256,290	8.7	263,853	8.8	38,224	1.8
전북	91,471	3.3	88,759	3.0	89,305	3.0	-2,166	-0.3
전남	80,268	2.9	90,887	3.1	97,677	3.3	17,409	2.2
경북	251,175	8.9	248,465	8.4	240,131	8.1	-11,044	-0.5
경남	342,259	12.2	325,730	11.0	309,703	10.4	-32,556	-1.1
제주	4,323	0.2	5,165	0.2	5,905	0.2	1,582	3.5

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-8] 7대 도시 제조업 종사자 수 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

(2) 인천광역시 군·구별 현황

- 인천시 군·구별 제조업체(10인 이상) 종사자 수는 2013년 기준 남동구(37.8%), 서구(25.0%), 부평구(16.4%) 순으로 나타났는데, 2022년에도 남동구(31.5%)와 서구(25.7%), 부평구(12.4%) 순으로 유사한 분포를 보임
 - 남동구와 부평구의 비율이 상대적으로 감소하는 추세를 보임
 - 여전히 남동구와 서구에 약 60%의 제조업 종사자가 집중 분포함
- 인천시는 2013년~2022년 기간 동안 제조업 종사자 수가 3,744명 증가함
 - 연수구(15.5%)와 중구(12.1%)를 중심으로 제조업 종사자 수가 증가하였으나, 남동구와 부평구, 미추홀구, 동구 등에서는 감소세를 기록함

[표 2-9] 인천광역시 군·구별 제조업 종사자 수 변화

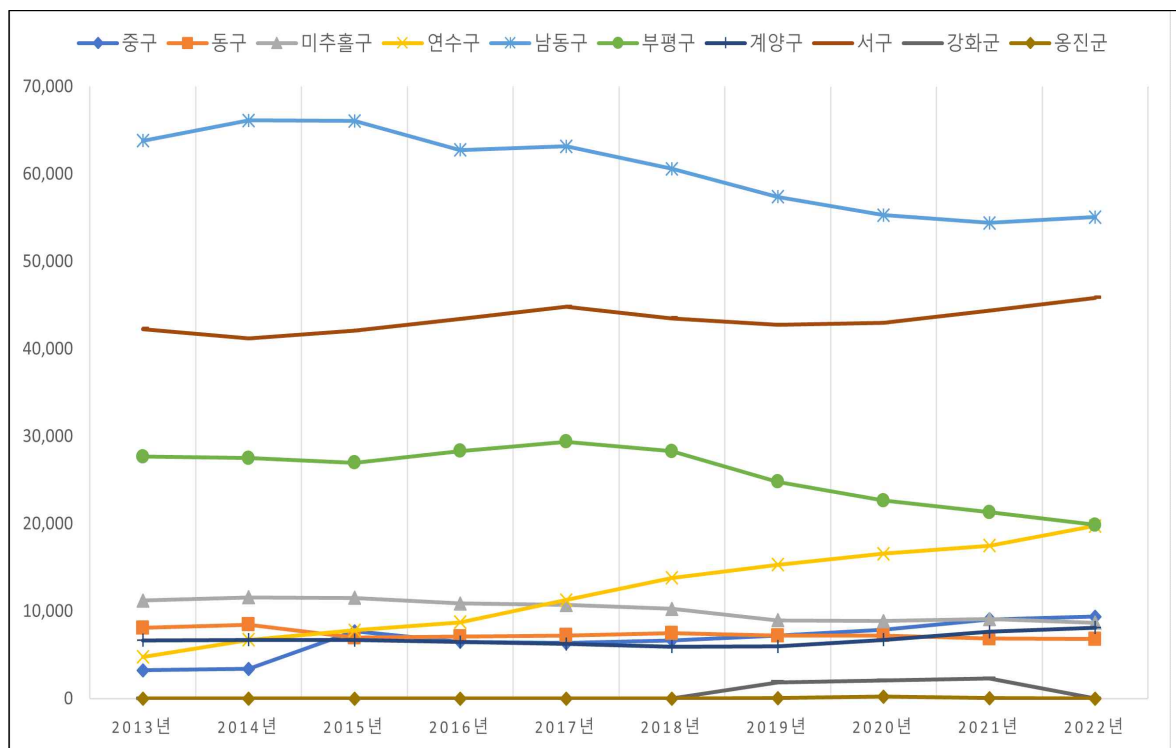
(단위 명, %)

구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	종사자 수	비율	종사자 수	비율	종사자 수	비율	증가량	연평균 증가율
인천시	168,865	100.0	178,473	100.0	172,609	100.0	3,744	0.2
중구	3,249	1.9	6,660	3.7	9,071	5.3	5,822	12.1
동구	8,088	4.8	7,484	4.2	6,851	4.0	-1,237	-1.8
미추홀구	11,217	6.6	10,269	5.8	9,108	5.3	-2,109	-2.3
연수구	4,783	2.8	13,814	7.7	17,494	10.1	12,711	15.5
남동구	63,811	37.8	60,602	34.0	54,408	31.5	-9,403	-1.8
부평구	27,662	16.4	28,293	15.9	21,322	12.4	-6,340	-2.9
계양구	6,657	3.9	5,935	3.3	7,653	4.4	996	1.6
서구	42,263	25.0	43,493	24.4	44,360	25.7	2,097	0.5
강화군	-	-	-	-	2,300	1.3	-	-
옹진군	-	-	-	-	42	0.0	-	-

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-9] 인천 군·구별 제조업 종사자 수 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

3) 생산액

(1) 지역별 현황

- 전국 제조업 생산액(10인 이상)은 2013년 약 1,492조 원에서 2022년 약 2,040조 원으로 2013년~2022년간 연평균 3.2% 증가함
 - 2013년 기준 제조업 생산액(10인 이상)이 가장 큰 지역은 경기(22.3%), 울산(14.5%), 충남(11.9%), 경북(10.7%), 경남(9.7%), 전남(8.5%), 인천(4.3%) 순으로 나타났으며, 2022년도에는 경기(25.5%), 울산(13.5%), 충남(13.1%), 경북(8.2%), 전남(7.8%), 경남(7.5%), 충북(6.3%), 인천(4.6%) 순으로 파악됨.
- 2013년~2022년간 제조업 생산액의 연평균 증가율이 가장 높은 지역은 충북(8.2%)이며, 가장 낮은 증가율을 나타낸 지역은 경북(0.6%)임
 - 인천시의 경우 전국평균보다 0.8%p 높은 연평균 4.3% 증가율을 보임

[표 2-10] 지역별 제조업 생산액 변화

(단위 십억 원, %)

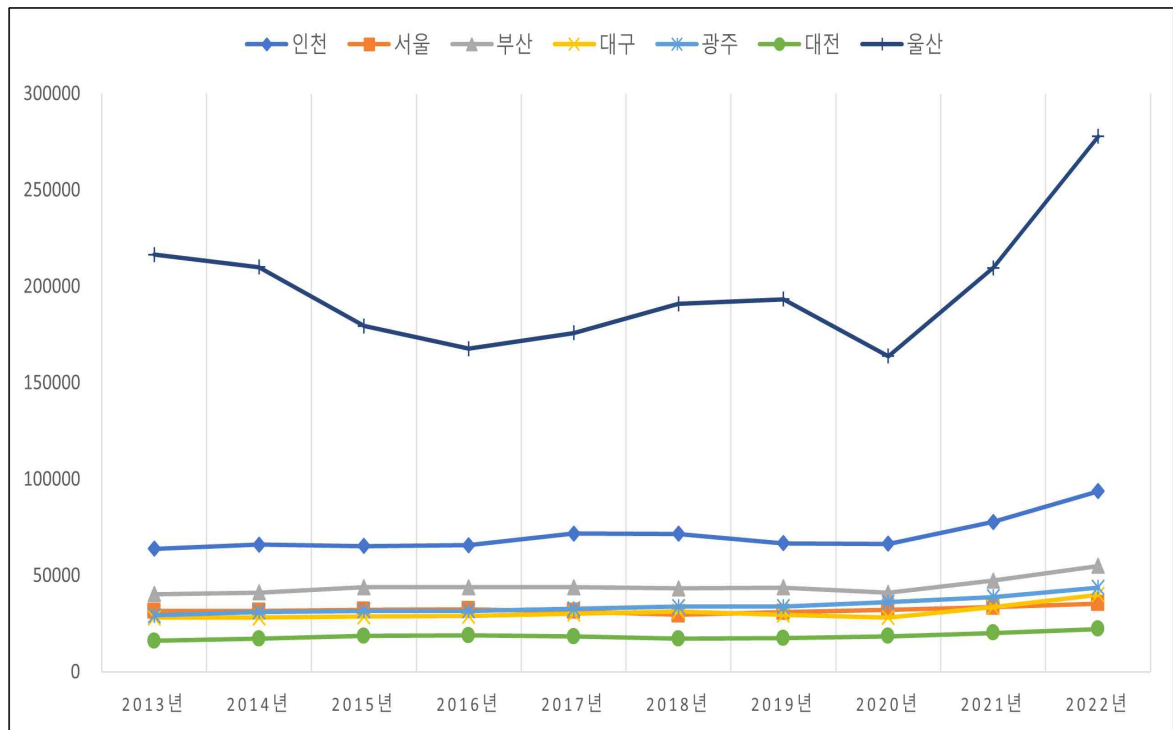
구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	생산액	비율	생산액	비율	생산액	비율	증가량	증가율
전국	1,491,736	100.0	1,563,890	100.0	2,040,332	100.0	548,596	3.5
인천	63,910	4.3	71,127	4.5	93,043	4.6	29,133	4.3
서울	31,544	2.1	29,474	1.9	34,996	1.7	3,452	1.2
부산	40,285	2.7	42,745	2.7	54,452	2.7	14,167	3.4
대구	28,218	1.9	31,088	2.0	39,175	1.9	10,958	3.7
광주	29,317	2.0	33,833	2.2	43,057	2.1	13,741	4.4
대전	16,070	1.1	17,010	1.1	21,760	1.1	5,690	3.4
울산	216,511	14.5	189,601	12.1	275,703	13.5	59,192	2.7
세종	7,021	0.5	7,098	0.5	10,722	0.5	3,700	4.8
경기	332,122	22.3	418,457	26.8	519,644	25.5	187,522	5.1
강원	11,243	0.8	13,792	0.9	17,388	0.9	6,145	5.0
충북	63,012	4.2	88,953	5.7	128,056	6.3	65,044	8.2
충남	177,010	11.9	195,845	12.5	268,021	13.1	91,011	4.7
전북	43,801	2.9	41,250	2.6	51,139	2.5	7,338	1.7
전남	126,086	8.5	112,528	7.2	160,138	7.8	34,052	2.7
경북	159,972	10.7	141,617	9.1	168,307	8.2	8,335	0.6
경남	144,443	9.7	127,705	8.2	152,566	7.5	8,123	0.6
제주	1,171	0.1	1,768	0.1	2,165	0.1	994	7.1

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

- 2022년 기준 인천시는 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산 등의 6대 도시와 비교하여 가장 많은 제조업 사업체와 종사자를 보유한 지역임에도 불구하고, 생산액은 1위 울산의 33.7% 수준에 불과함
- 최근 인천시 제조업 생산액의 성장세가 다른 대도시 대비 상대적으로 빠른 점은 긍정적인 신호임

[그림 2-10] 7대 도시 제조업 생산액 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

(2) 인천광역시 군·구별 현황

- 인천시 군·구별 제조업 생산액(10인 이상)을 살펴보면, 2013년에는 서구(28.5%), 남동구(26.1%), 부평구(19.2%) 순으로 가장 많았으며, 2022년에도 서구(29.4%), 남동구(19.4%), 부평구(12.9%) 순으로 나타남.
- 2013~2022년 기간 동안 연수구의 생산액이 많이 증가한 반면 미추홀구와 부평구는 감소세를 보임

[표 2-11] 인천광역시 군·구별 제조업 생산액 변화

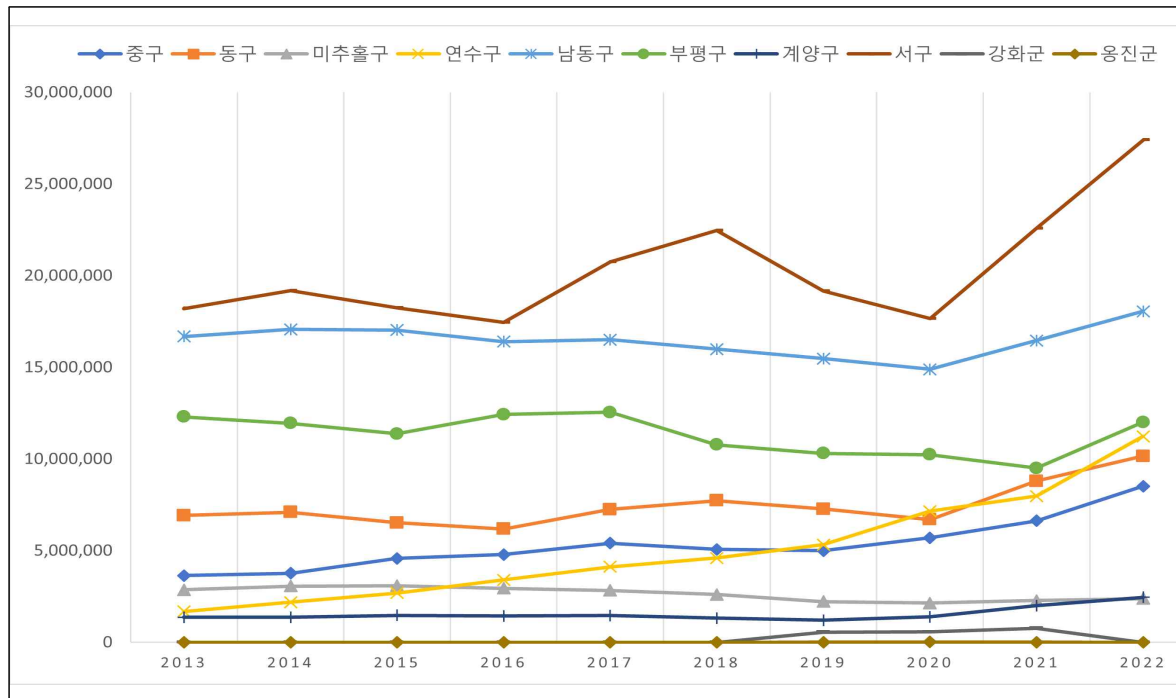
(단위 십억 원, %)

구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	생산액	비율	생산액	비율	생산액	비율	생산액	증가율
인천시	63,910	100.0	71,127	100.0	93,043	100.0	29,133	4.3
중구	3,644	5.7	5,068	7.1	8,511	9.1	4,867	9.9
동구	6,917	10.8	7,734	10.9	10,154	10.9	3,237	4.4
미추홀구	2,864	4.5	2,606	3.7	2,385	2.6	-479	-2.0
연수구	1,679	2.6	4,596	6.5	11,229	12.1	9,551	23.5
남동구	16,682	26.1	15,990	22.5	18,059	19.4	1,377	0.9
부평구	12,299	19.2	10,774	15.1	12,012	12.9	-287	-0.3
계양구	1,365	2.1	1,319	1.9	2,457	2.6	1,092	6.7
서구	18,209	28.5	22,456	31.6	27,390	29.4	9,181	4.6
강화군	X	-	X	-	X	-	-	-
옹진군	X	-	X	-	X	-	-	-

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-11] 인천광역시 군·구별 제조업 생산액 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주1 : 10인 이상 사업체 기준

4) 부가가치

(1) 지역별 현황

- 전국의 제조업 사업체가 창출한 부가가치액은 2013년 479조 원에서 2022년 722조 원으로 연평균 4.7% 증가함
- 전국에서 제조업 부가가치액이 가장 높은 지역은, 2013년에는 경기(27.9%), 충남(12.2%), 경북(10.8%), 경남(9.8%), 울산(9.4%), 전남(6.0%), 충북(4.9%), 인천(4.0%) 순이며, 2022년에는 경기(33.6%), 충남(11.8%), 울산(9.7%), 경북(6.9%), 충북(6.8%), 경남(6.4%), 전남(6.3%), 인천(4.3%) 순으로 나타남
- 2013년~2022년간 연평균 증가율이 가장 높은 지역은 수도권에 인접한 충북(8.4%)이며, 가장 낮은 증가율을 나타낸 지역은 경북(-0.3%)으로 나타남
- 인천시는 동일한 수도권에 속한 경기도와 가장 높은 증가율을 보인 충북에 비해 1.2%p, 2.8%p 낮은 5.6%의 증가율에 그침

[표 2-12] 지역별 제조업 부가가치 변화

(단위: 십억 원, %)

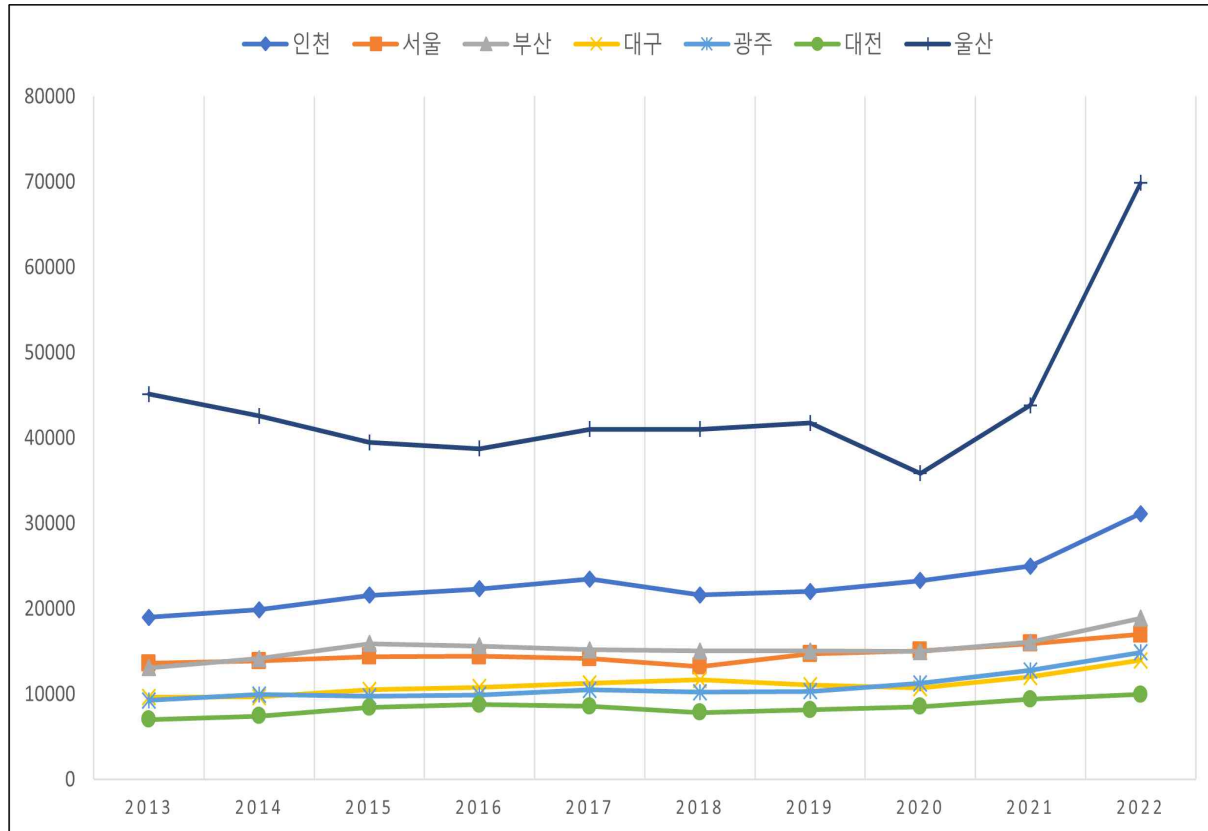
구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	부가가치	비율	부가가치	비율	부가가치	비율	증가량	증가율
전국	479,281	100.0	565,245	100.0	722,273	100.0	242,992	4.7
인천	19,017	4.0	21,499	3.8	31,156	4.3	12,139	5.6
서울	13,622	2.8	13,240	2.3	16,988	2.4	3,367	2.5
부산	13,097	2.7	15,052	2.7	18,902	2.6	5,805	4.2
대구	9,652	2.0	11,671	2.1	13,975	1.9	4,323	4.2
광주	9,262	1.9	10,225	1.8	14,909	2.1	5,646	5.4
대전	7,037	1.5	7,847	1.4	9,966	1.4	2,930	3.9
울산	45,133	9.4	40,850	7.2	69,878	9.7	24,745	5.0
세종	2,475	0.5	2,898	0.5	4,330	0.6	1,855	6.4
경기	133,581	27.9	196,965	34.8	242,440	33.6	108,859	6.8
강원	4,098	0.9	5,882	1.0	7,163	1.0	3,065	6.4
충북	23,660	4.9	35,640	6.3	48,758	6.8	25,098	8.4
충남	58,476	12.2	65,413	11.6	85,536	11.8	27,060	4.3
전북	12,234	2.6	13,054	2.3	15,825	2.2	3,592	2.9
전남	28,808	6.0	32,447	5.7	45,145	6.3	16,336	5.1
경북	51,545	10.8	46,578	8.2	50,172	6.9	-1,373	-0.3
경남	47,082	9.8	45,209	8.0	46,156	6.4	-926	-0.2
제주	503	0.1	775	0.1	974	0.1	471	7.6

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

- 울산은 생산액과 더불어 7대 도시(인천, 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산) 중 부가가치액이 가장 높은 지역으로 최근 10년(2013년~2022년)간 부동의 1위를 유지함
- 2022년 기준 인천시 부가가치 창출액은 울산의 44.6% 수준임

[그림 2-12] 7대 도시 제조업 부가가치 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

(2) 인천광역시 군·구별 현황

- 인천시 군·구별 제조업 부가가치액(10인 이상)을 살펴보면, 2013년에는 남동구(30.2%), 서구(24.4%), 부평구(19.9%) 순으로 가장 많았으며, 2022년에는 서구(25.2%), 남동구(20.5%), 연수구(17.2%) 순으로 큰 변화를 나타냄
- 2013~2022년 동안 연수구의 부가가치액은 약 4.7조 원 증가하여, 연평균 25.9% 증가함
- 연수구는 경제자유구역을 중심으로 바이오산업 등 생산액 대비 부가가치액의 비중이 상대적으로 높은 고부가가치 산업이 집중함

[표 2-13] 인천광역시 군·구별 제조업 부가가치 변화

(단위 십억 원, %)

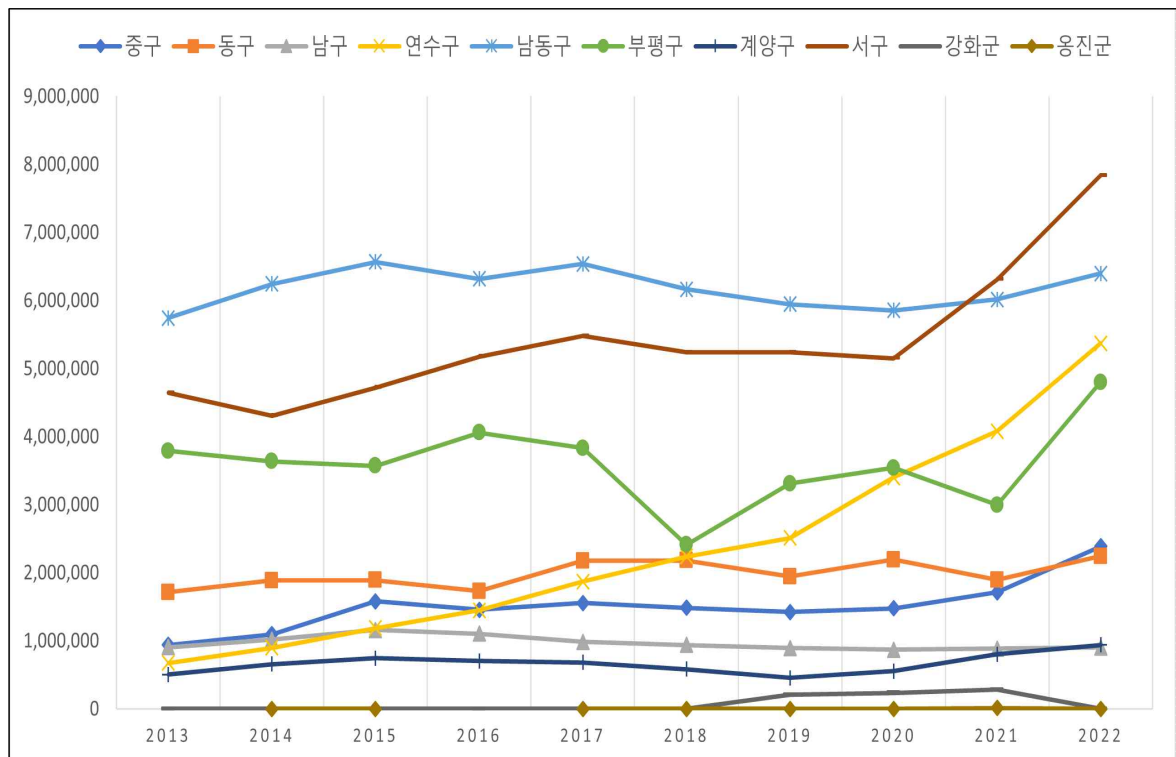
구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	부가가치	비율	부가가치	비율	부가가치	비율	부가가치	증가율
인천시	19,017	100.0	21,499	100.0	31,156	100.0	12,139	5.6
중구	939	4.9	1,486	6.9	2,387	7.7	1,448	10.9
동구	1,714	9.0	2,183	10.2	2,244	7.2	530	3.0
미추홀구	906	4.8	939	4.4	903	2.9	-4	0.0
연수구	675	3.5	2,240	10.4	5,372	17.2	4,697	25.9
남동구	5,745	30.2	6,165	28.7	6,400	20.5	655	1.2
부평구	3,794	19.9	2,415	11.2	4,801	15.4	1,008	2.7
계양구	507	2.7	584	2.7	939	3.0	433	7.1
서구	4,645	24.4	5,239	24.4	7,839	25.2	3,195	6.0
강화군	X	-	X	-	X	-	-	-
옹진군	X	-	X	-	X	-	-	-

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-13] 인천광역시 군·구별 제조업 부가가치 추이

(단위: 백만 원)



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

3. 업종별 산업 현황

1) 사업체 수

- 인천시에 소재한 제조업 사업체의 업종별 현황을 살펴보면, 2022년도 기준 기계업종(36.1%)과 전기·전자 업종(20.2%)이 인천시 전체 제조업의 56.3%를 차지하여, 인천시의 주력 제조업종으로 나타남
- 2013년 기준으로 제조업 사업체 수(10인 이상)가 가장 많은 업종은 기계(37.0%), 전기·전자(20.5%), 석유·화학(12.6%) 순으로 나타났으며, 2022년도에도 기계(36.1%), 전기·전자(20.2%), 석유·화학(13.5%) 순으로 파악됨

[표 2-14] 업종별 제조업 사업체 수 변화

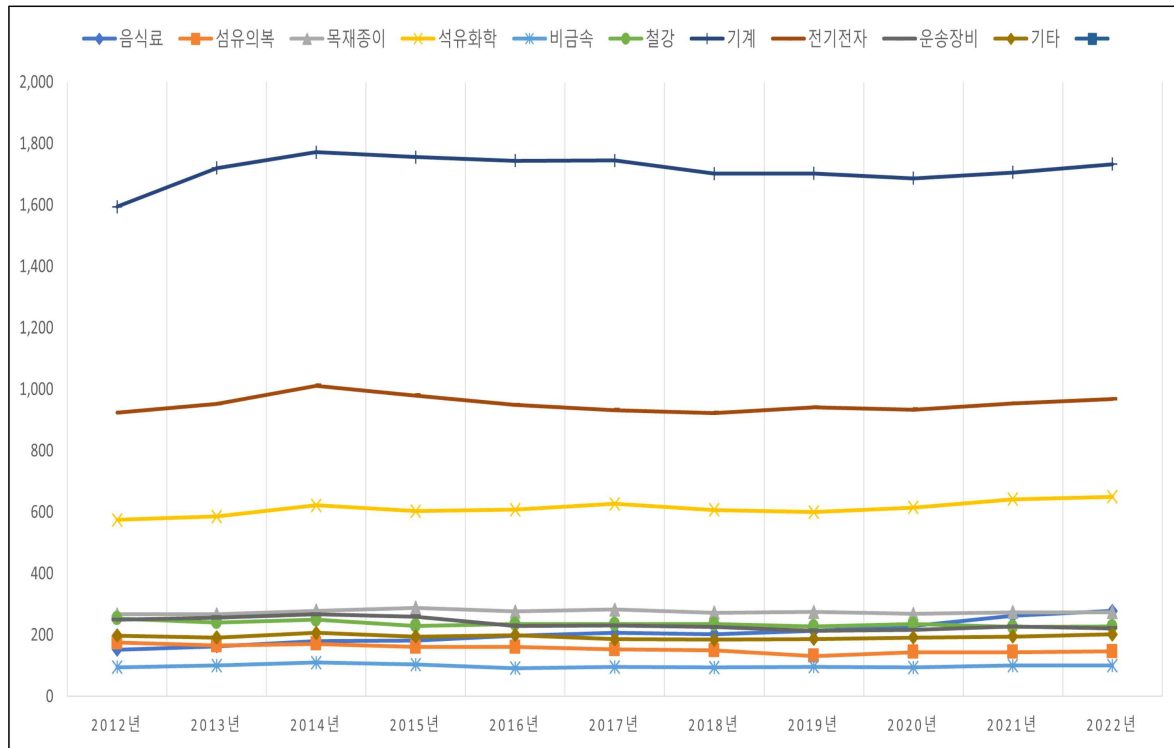
(단위 : 개사, %)

구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	사업체 수	비율	사업체 수	비율	사업체 수	비율	증가량	증가율
인천제조업	4,645	100.0	4,598	100.0	4,803	100.0	158	0.3
음·식료	163	3.5	203	4.4	278	5.8	115	5.5
섬유·의복	166	3.6	150	3.3	147	3.1	-19	-1.2
목재·종이	267	5.7	273	5.9	274	5.7	7	0.3
석유·화학	586	12.6	607	13.2	650	13.5	64	1.0
비금속	101	2.2	94	2.0	101	2.1	0	0.0
철강	241	5.2	235	5.1	228	4.7	-13	-0.6
기계	1,720	37.0	1,702	37.0	1,733	36.1	13	0.1
전기·전자	952	20.5	923	20.1	968	20.2	16	0.2
운송장비	257	5.5	226	4.9	222	4.6	-35	-1.5
기타	192	4.1	185	4.0	202	4.2	10	0.5

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-14] 인천광역시 업종별 사업체 수 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

2) 종사자 수

- 인천시 제조업 종사자의 업종별 현황을 살펴보면, 2022년도 기준 기계업종(27.5%)과 전기·전자 업종(23.9%)이 인천시 전체 고용의 50.4%를 담당함
- 2013년 기준으로 10인 이상 제조업체 종사자 수가 가장 많은 업종은 기계(29.7%), 전기·전자(20.3%), 석유·화학(13.6%) 순으로 나타났으며, 2022년도에도 기계 (27.5%), 전기·전자(23.9%), 석유·화학(17.5%) 순으로 동일하게 파악됨

[표 2-15] 업종별 제조업 종사자 수 변화

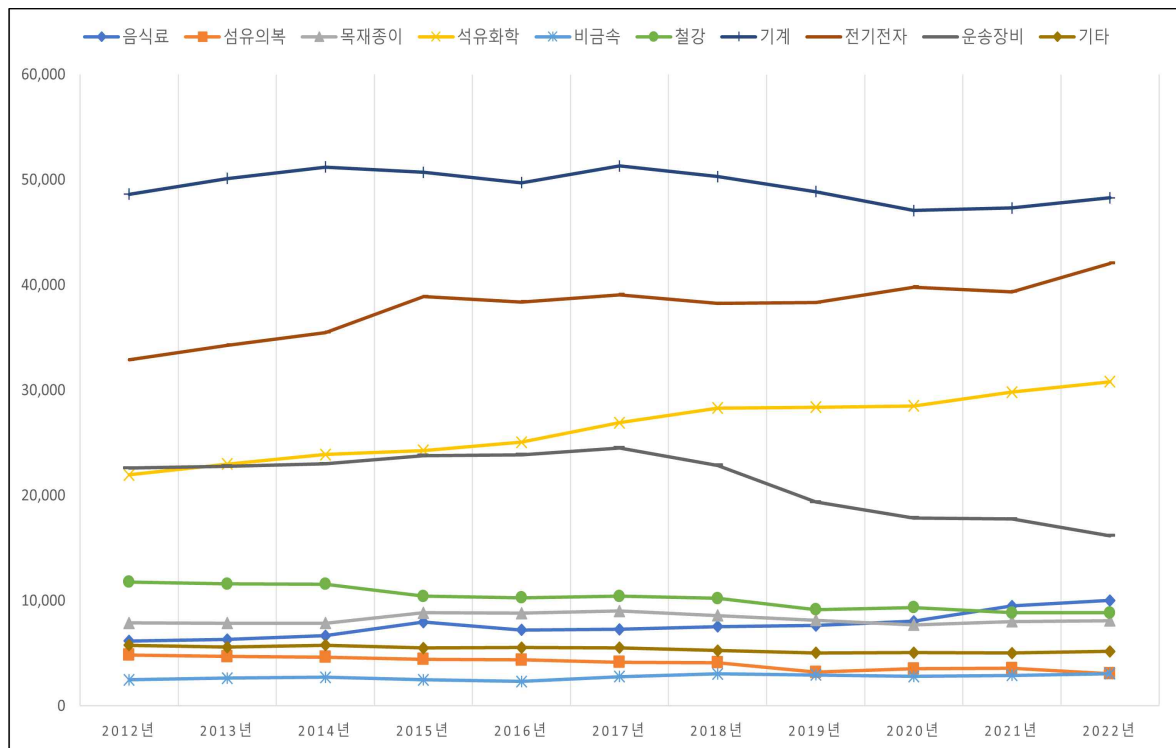
(단위: 명, %)

구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	종사자 수	비율	종사자 수	비율	종사자 수	비율	증가량	증가율
제조업전체	168,865	100.0	178,473	100.0	175,630	100.0	6,765	0.4
음·식료	6,316	3.7	7,547	4.2	10,028	5.7	3,712	5.3
섬유·의복	4,704	2.8	4,115	2.3	3,077	1.8	-1,627	-4.6
목재·종이	7,872	4.7	8,599	4.8	8,103	4.6	231	0.3
석유·화학	22,980	13.6	28,299	15.9	30,799	17.5	7,819	3.3
비금속	2,639	1.6	3,039	1.7	3,069	1.7	430	1.7
철강	11,592	6.9	10,218	5.7	8,848	5.0	-2,744	-3.0
기계	50,116	29.7	50,304	28.2	48,291	27.5	-1,825	-0.4
전기·전자	34,273	20.3	38,236	21.4	42,054	23.9	7,781	2.3
운송장비	22,784	13.5	22,861	12.8	16,174	9.2	-6,610	-3.7
기타	5,589	3.3	5,255	2.9	5,187	3.0	-402	-0.8

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-15] 인천광역시 업종별 종사자 수 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

3) 생산액

- 업종별 생산액은 2013년에 석유·화학(29.2%), 기계(18.4%), 운송장비(17.9%) 순이었으나 2022년에는 석유·화학(23.1%), 전기·전자(18.5%), 기계(18.3%) 순임
- 2013년~2022년간 업종별 생산액의 연평균 증가율을 살펴보면, 전기·전자(7.7%)와 석유·화학(6.4%) 업종 등에서 가장 높은 증가율을 보였으며, 운송장비(-0.3%)는 하락세를 보임
- 셀트리온과 삼성바이오로직스 등 바이오업체의 성장이 석유·화학 업종의 성장세에 기여한 것으로 판단됨

[표 2-16] 업종별 제조업 생산액 변화

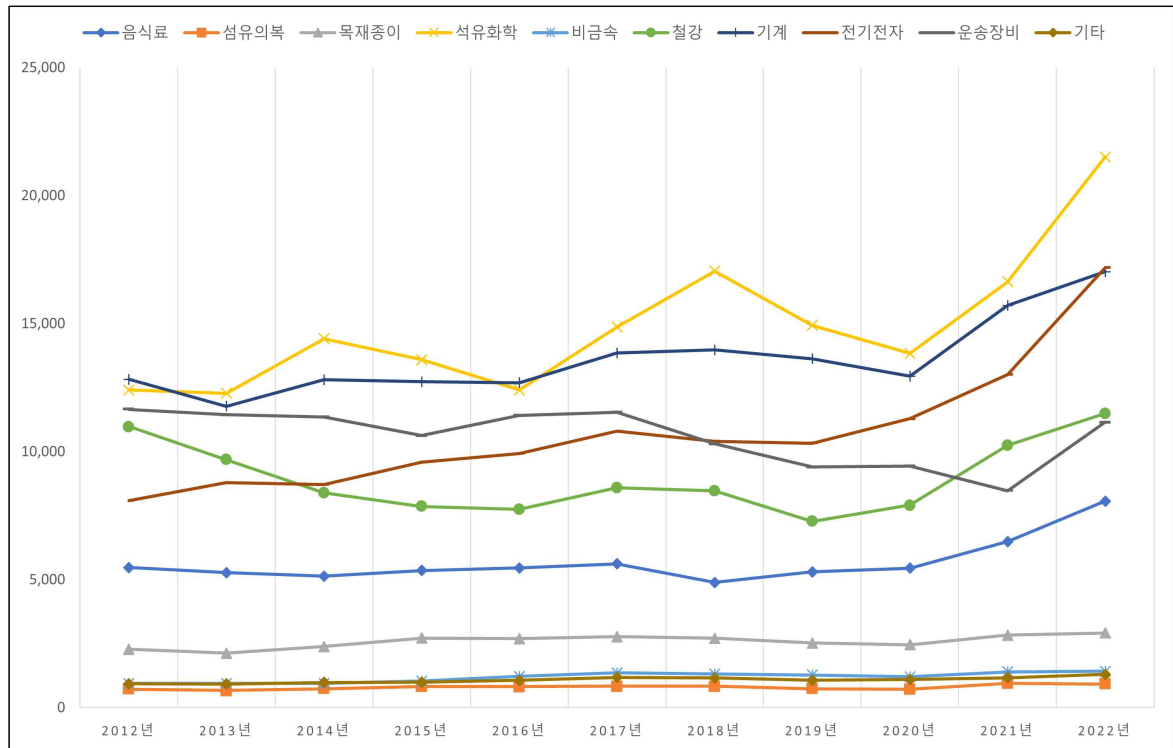
(단위: 십억 원, %)

구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	생산액	비율	생산액	비율	생산액	비율	증가량	증가율
제조업전체	63,910	100.0	71,127	100.0	92,996	100.0	29,085	4.3
음·식료	5,275	8.3	4,893	6.9	8,069	8.7	2,793	4.8
섬유·의복	670	1.0	843	1.2	923	1.0	254	3.6
목재·종이	2,131	3.3	2,714	3.8	2,917	3.1	786	3.6
석유·화학	12,283	19.2	17,049	24.0	21,510	23.1	9,227	6.4
비금속	944	1.5	1,312	1.8	1,425	1.5	481	4.7
철강	9,684	15.2	8,465	11.9	11,488	12.4	1,804	1.9
기계	11,772	18.4	13,971	19.6	17,030	18.3	5,259	4.2
전기·전자	8,787	13.7	10,407	14.6	17,187	18.5	8,400	7.7
운송장비	11,438	17.9	10,309	14.5	11,147	12.0	-292	-0.3
기타	925	1.4	1,164	1.6	1,300	1.4	374	3.8

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-16] 인천광역시 업종별 생산액 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주1) : 10인 이상 사업체 기준

4) 부가가치액

- 인천시 제조업의 업종별 부가가치 비중을 살펴보면, 2013년 기계(23.8%), 운송장비(18.3%), 석유·화학(16.1%) 순으로 나타났으며, 2022년에는 석유·화학(26.7%), 기계(20.0%), 전기·전자(17.6%) 순으로 나타남
- 2013년~2022년간 업종별 부가가치의 연평균 증가율을 살펴보면, 석유·화학(11.7%), 음·식료(7.2%), 전기·전자(6.7%) 등에서 높은 증가율을 보임
- 반면 철강(0.9%)과 운송장비(1.9%) 등에서는 부가가치 증가율이 낮았음

[표 2-17] 업종별 제조업 부가가치 변화

(단위 : 십억 원, %)

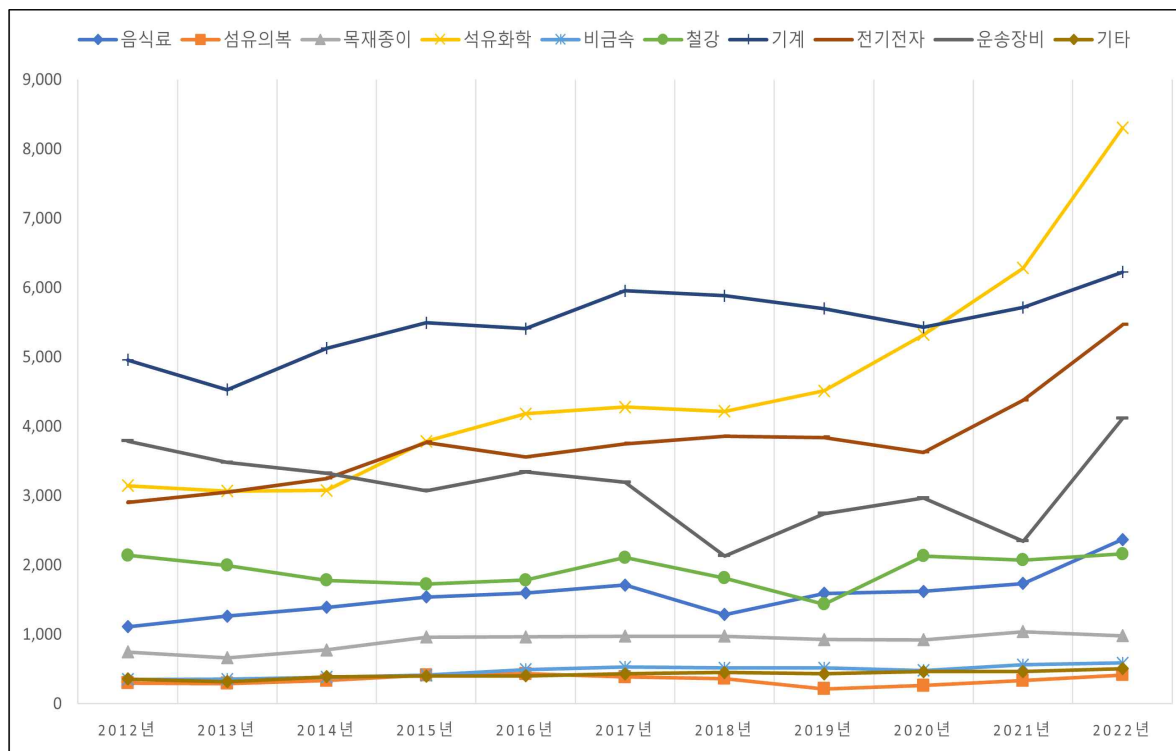
구분	2013년		2018년		2022년		2013~2022년	
	부가가치	비율	부가가치	비율	부가가치	비율	증가량	증가율
제조업전체	19,017	100.0	21,499	100.0	31,136	100.0	12,119	5.6
음·식료	1,265	6.7	1,286	6.0	2,369	7.6	1,103	7.2
섬유·의복	294	1.5	365	1.7	417	1.3	123	4.0
목재·종이	663	3.5	976	4.5	983	3.2	319	4.5
석유·화학	3,066	16.1	4,216	19.6	8,305	26.7	5,238	11.7
비금속	356	1.9	517	2.4	589	1.9	233	5.7
철강	1,994	10.5	1,813	8.4	2,160	6.9	166	0.9
기계	4,528	23.8	5,885	27.4	6,225	20.0	1,697	3.6
전기·전자	3,051	16.0	3,855	17.9	5,466	17.6	2,414	6.7
운송장비	3,478	18.3	2,133	9.9	4,115	13.2	637	1.9
기타	320	1.7	453	2.1	507	1.6	187	5.3

자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주1) : 10인 이상 사업체 기준

[그림 2-17] 인천광역시 업종별 부가가치 추이

(단위 : 십억 원)



자료(출처) : 국가통계포털, 전국사업체조사(각년도)

주1) : 10인 이상 사업체 기준

4. 최근 10년간 인천광역시 제조업 산업구조의 변화와 전망

1) 주력 제조업의 변화

- 기존 인천시 주력산업은 기계와 운송장비, 석유·화학, 전기·전자 순이었는데, 2022년 기준으로는 석유·화학, 기계, 전기·전자, 운송장비 순으로 변화됨
 - 인천시 전략산업인 반도체와 바이오의 성장으로 전기·전자와 석유·화학 업종이 빠르게 성장하고 있으며, 향후에도 성장세를 유지할 것으로 전망함
- 여전히 종사자 수 비중이 가장 높은 기계산업의 재구조화를 통해 지역의 주력산업으로서 경쟁력을 확보할 수 있도록 지원하는 방안의 마련이 필요함
 - 중앙정부 차원에서 추진하는 소·부·장 기업의 육성 전략과 연계하여, 지역의 전략산업 육성과 연계한 기계산업의 경쟁력 확보를 위한 정책사업의 발굴과 추진이 중요함

2) 경제자유구역이 제조업의 핵심 공간으로 부상

- 서구와 연수구 등 경제자유구역을 중심으로 석유·화학과 전기·전자 분야의 성장이 진행되면서 과거 남동산업단지를 중심으로 성장한 기계와 금속 분야를 대체하는 제조업의 업종과 공간의 전환이 전개됨
- 서구는 LG마그나의 전기차 부품 생산기지를 중심으로 고부가가치 산업집적지가 형성되면서 차지구 중 가장 큰 부가가치를 생산하고 있으며, 연수구는 삼성바이오로직스와 셀트리온을 중심으로 바이오클러스터가 형성되면서 가장 빠르게 부가가치가 성장함

3) 제조업의 역량 제고를 통한 경제자유구역과 산업단지 간의 균형 성장

- 산업단지를 중심으로 중소제조업체가 집중하고 있는 반면, 경제자유구역을 중심으로 바이오 분야 등 첨단분야 대기업의 입주와 성장이 활발한 상황임
- 산업단지 대개조사사업 등 중앙정부 사업과 연계하여 산업단지의 업종 고도화를 유도하고, 생산 중심의 산업단지에서 혁신 지구로의 전환을 유도함
- 특히 소·부·장(소재, 부품, 장비) 제조업체의 혁신 역량을 강화함으로써, 인천경제자유구역의 첨단산업과 가치사슬 연계를 통한 시너지를 창출함으로써 상생과 동반성장을 도모함



03 산업입지 관련 제도 및 정책분석

1. 국내 산업입지정책 현황 및 동향
2. 국내 산업입지 관련 정책
3. 인천시 산업입지 관련 조례 및 상위계획 검토
4. 인천시 산업입지 공급현황 및 정책방향



03 산업입지 관련 제도 및 정책분석

1. 국내 산업입지정책 현황 및 동향⁵⁾

1) 산업입지 개념

- 산업입지란 산업활동을 수행하기 위한 공간으로 공장 설립을 위해 일정 지역을 계획적으로 조성한 계획입지와 기업이 스스로 공장 건설에 필요한 입지를 선정 및 개발하는 개별입지로 분류됨
- 산업입지정책은 유한한 국토공간에서 토지이용의 효율성을 제고하고, 국가 경제발전의 기틀을 마련하기 위해 산업 생산 및 활동 공간을 확보하려는 정책으로 입지·조성개발과 관련된 「산업입지 및 개발에 관한 법률」과 관리·운영을 하기 위한 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」이 중심을 이루고 있음

2) 산업입지 유형

(1) 계획입지 및 개별입지

- 계획입지는 국가나 공공단체, 민간기업이 다수의 공장을 설립 및 육성하기 위해 일정 지역을 계획에 따라 개발한 ‘산업단지’ 등을 의미함
 - 계획입지의 개발과 조성은 경제성장을 위한 산업화의 수단으로 활용되어 왔음
 - 지역별 계획입지는 산업의 적정한 배치를 통하여 지역 간 균형발전을 촉진할 수 있도록 산업 집적도와 지역 여건 등을 고려하여 개발함
- 개별입지는 산업입지 중 계획입지를 제외한 입지로서, 개별 기업의 필요에 따라 임의로 개발한 모든 산업입지를 의미함
 - 개별기업은 산업단지 외 지역에서 공장부지를 매입하고, 부지 조성에 관련된 인허가 사항을 개별적으로 취득하여 공장을 설립함
 - 사업 및 지리적 여건, 용지 가격 등 각 기업의 사정과 의사에 따라 개별입지의 위치가 결정됨
 - 개별입지 제도는 국토의 효율적 관리와 기업 입지의 자율성 제고를 동시에 도모하기 위해, 개별입지의 지정 개발에 관한 기준을 마련하여 효율적인 업무 수행을 촉진하는 데 목적이 있음

5) 한국산업단지공단(2023), 2023 산업입지요람의 ‘산업입지 개요’ 내용 요약

- 입지유형에 따라 설립절차, 입지여건, 토지이용 용이성, 기반시설 정비, 환경 등 여러 측면에서 상대적인 강·약점을 가지고 있음

[표 3-1] 계획입지와 개별입지의 차이

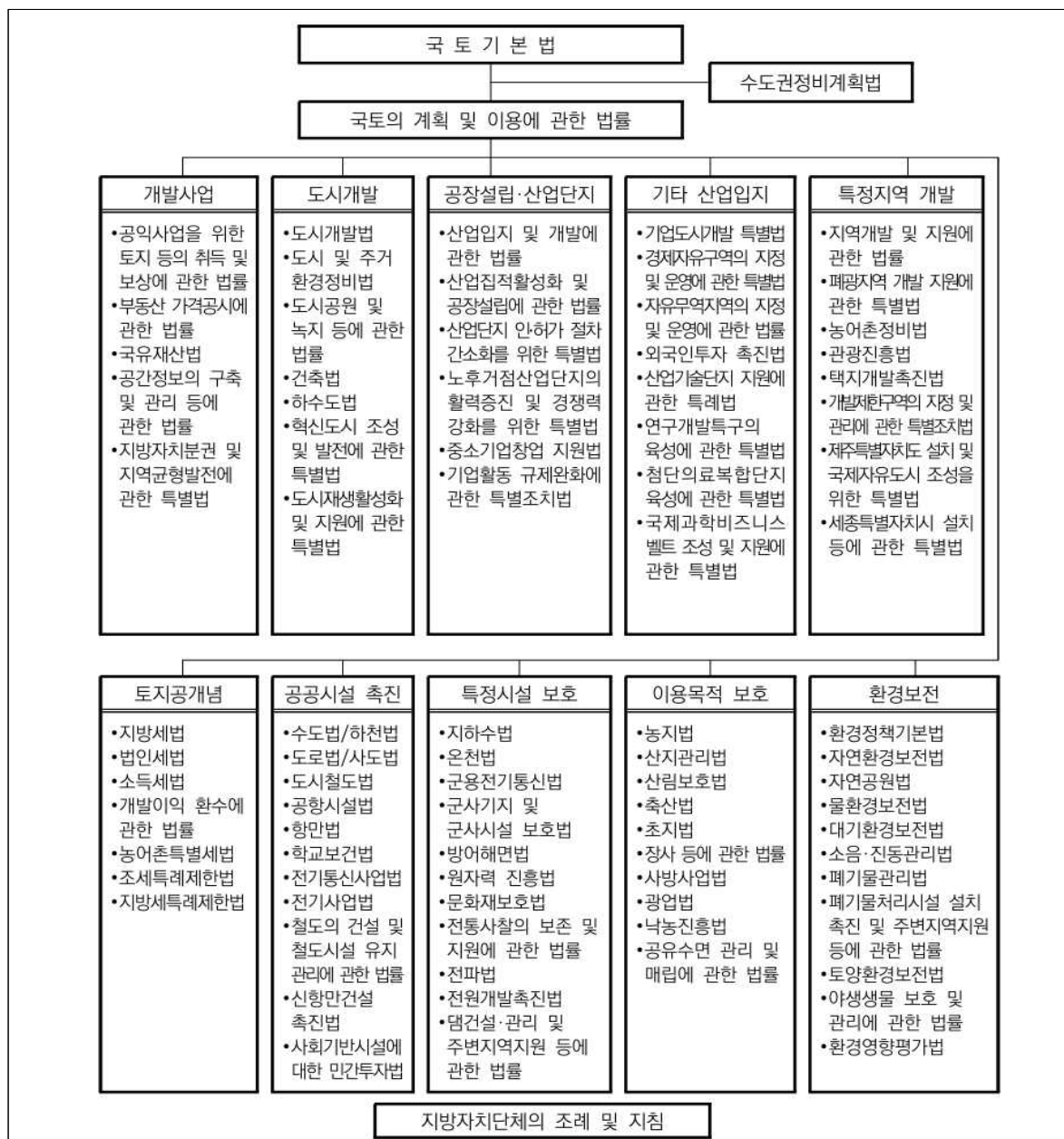
구분	계획입지	개별입지
목적	국가, 지방의 계획적인 국가경제 발전과 지역경제 활성화로 지역균형 발전 도모	기업입지 수요의 탄력적 대응과 유휴토지의 적기 개발로 토지이용의 효율성과 자율성 도모
Strength (강점)	• 각종 조세 감면·금융지원 등 인센티브 제공 • 산업기반시설 등 SOC 여건 양호 • 공장설립 관련 허가절차 용이 • 건축법에 의한 조경의무 면제 • 건폐율, 용적률 등 완화 적용 • 공동방지사설 설치로 공해배출업종 입주 용이 • 집적화로 기업 상호 간 정보·기술 교환 용이 • 연관기업의 계열화를 통한 물류비 절감	• 저렴한 토지확보 가능 • 적기·적소에 입지선정 가능 • 제품 판매시장과 가까운 곳에 위치 가능 • 계획입지에 비해 업종 제약 약함 • 소규모 입지 선택 가능(탄력적 입지 확보) • 공장용지의 처분, 확장(증축) 용이 • 첨단기술업종은 쾌적한 환경을 갖춘 입지선택이 용이
Weakness (약점)	• 장기간 단지개발로 적기·적소에 확보 곤란 • 개별입지에 비해 높은 분양 가격 • 입주 후 공장 등 시설 확장 한계 • 입주업종 제한 • 공장부지의 매각 등 처분 제한	• 공장설립 관련 인허가 절차 복잡 • 공장부지의 용도 전용이 어려움 • 기업 간 정보교환에 제약 • 계획입지에 비해 조세감면·금융지원 등 인센티브 부족 • 산업기반시설도로 용수 등 및 교육·문화 등 자원시설 마비 • 입지 주변의 환경요소 통제 곤란
Opportunity (기회)	• 클러스터 활성화 시 기업의 대내외 경쟁력 강화, 네트워크로 시너지 효과 • 산업집적으로 인한 상권 형성, 경제적 문화적 혜택 • 신개념 사업단지(융복합산단, 스마트그리드산단 등) 활성화 시 분양률 및 고용증가 기대 • 기업경쟁력 강화를 위한 정부의 규제완화 • 공장시설 집단적 배치로 +사회적 비용·환경문제의 최소화	• 기업규제 완화 등 공장설립 규제의 완화 • 지자체별 지원정책 강화 • 지역균형발전계획 수립에 따른 지원책 강화 • 입지 관련 규제법령의 완화 추세 • 취업난에 따른 구직인력의 증가
Threat (위협)	• 주변 공장과의 임금수준 및 후생시설 등의 차이로 근로자 만족도 저하 우려 • 기업의 생산기지 해외이전 등으로 국내 산업단지 분양률 저하 우려 • 분양률 저하 장기화 시 금융비용 증대 • 산업단지 증가로 입주 업무의 일관성 저해	• 부동산 경기 불안정에 따른 지가 변동 • 공장설립 반대 민원의 소지 • 해외이전 등에 따른 제조업의 공동화 등 사기 저하 • 환경 관련 법규의 강화와 오염원의 개별 처리 비용 증가

자료(출처) : 한국산업단지공단(2023). 2023 산업입지요람

(2) 제도체계

- 산업입지와 관련된 법률체계는 가장 상위법으로 「국토기본법」이 있으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「수도권정비계획법」을 바탕으로 개발사업, 도시개발, 공장설립 및 산업단지에 관한 세부 법률이 구체적인 기능을 하고 있음
- 산업입지 관련 제도는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 산업입지법)과 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 산업집적법)을 근간으로 함

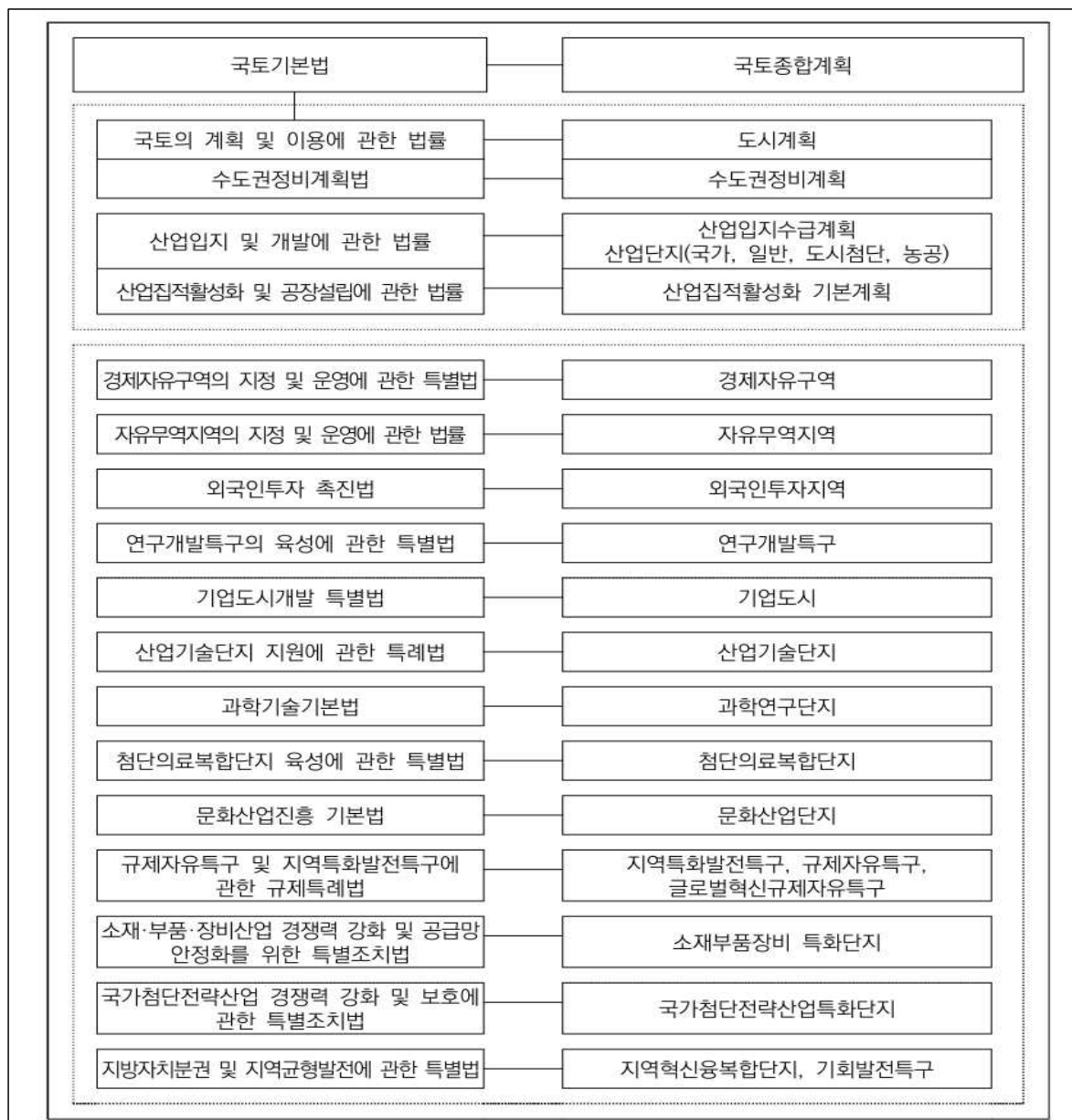
[그림 3-1] 산업입지 관련 법률 체계



자료(출처) : 한국산업단지공단(2023). 2023 산업입지요람

- 다양한 개별법에 의해 계획입지 및 개별입지의 조성·관리 사업이 이루어지고 있음
- 산업 진흥 관련 개별법의 경우 산업단지 형태의 입지시설 개발은 「산업입지법」의 절차와 규정을, 관리는 「산업집적법」을 따르도록 함으로써 양 법률이 모든 유형의 산업단지 개발 및 절차를 규정함
 - 「산업입지법」에 의한 산업단지는 주로 제조업 중심으로, 모든 유형의 산업단지를 포괄하기에는 한계가 있으므로, 「과학기술기본법」, 「산업기술단지법」, 「소프트웨어 진흥법」, 「벤처기업법」 등 특수목적 단지에 대한 개별법을 통해 보완함

[그림 3-2] 개별입지 관련 법률 및 입지종류



자료(출처) : 한국산업단지공단(2023). 2023 산업입지요람

2. 국내 산업입지 관련 정책

1) 제5차 국토종합계획(2020~2040)

(1) 비전 및 목표

- **(비전)** 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정
- **(목표)** 「어디에서나 살기 좋은 균형국토», 「안전하고 지속가능한 스마트국토», 「건강하고 활력있는 혁신국토」로 정함
 - 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기 좋은 균형국토를 조성
 - 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
 - 신산업 육성 기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고

(2) 국토 발전전략

- 개성 있는 지역발전과 연대·협력 촉진, 지역산업 혁신과 문화관광 활성화, 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성, 품격 있고 환경친화적 공간 창출, 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화, 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성
 - 개성 있는 지역발전과 연대·협력 촉진
 - 지역 간 연대·협력을 통한 경쟁 기반 구축(인프라 및 정주여건 개선) 및 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진(수도권-지방의 상생 발전을 통한 글로벌 경쟁력 제고)
 - 지역산업 혁신과 문화관광 활성화
 - 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성 기반 조성과 지역 산업생태계 회복력 제고(지역 특성에 적합한 산업생태계 조성 및 노후 산단 재생 추진), 매력 있는 문화공간 조성과 협력적 활성화(주변 관광지역 연계 및 쇠퇴 관광지 낙후시설 재생)
 - 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성
 - 인구 감소 및 변화에 대응한 도시 생활공간 조성 및 수요맞춤형 주거복지 공간 창출, 안전하고 회복력 높은 국토 대응체계 구축

- 품격 있고 환경친화적 공간 창출
 - 깨끗하고 지속가능한 국토환경관리(온실가스 감축목표 이행, 바람길 등 미세먼지 분산에 유리한 도시공간구조 유도), 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고
- 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화
 - 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소(국가 간선망 효율화를 통해 전국 2시간대 연결 및 주요 거점 광역철도망 구축)
 - 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진(교통 이용 플랫폼의 통합(MaaS) 등을 통해 이용자의 편의 향상)
 - 지능형 국토·도시공간 조성(신규 스마트시티 조성, 단계별·지역별 차별화된 스마트 공간 조성)
- 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성
 - 한반도 신경제 구상 이행과 경제 협력(비무장지대 유엔기구, 생태기구 유치 등 국제평화지대화 추진)
 - 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고(동아시아 철도공동체를 설립하고 TCR, TMGR, TSR 등과 연결·운영 활성화를 위한 대륙연결형 교통망 구축)

[그림 3-3] 제5차 국토종합계획 비전 및 목표, 발전전략



자료(출처) : 대한민국정부(2019). 제5차 국토종합계획(2020~2040)

(3) 인천광역시 발전방향

- **(기본목표)** 모두가 함께하는 활기찬 공동체도시, 세계가 찾아오는 글로벌 일자리도시, 세계적 경쟁력을 갖춘 쾌적한 관광도시, 자연이 살아있는 건강한 녹색해양도시
- 인천광역시 발전 방향
 - 지역 특성을 고려한 도시 관리 및 원도심 재생사업 추진
 - 인구구조 변화 등을 고려하여 대규모 개발사업 축소 등 도시성장 관리 방안 마련
 - 대중교통체계 확충과 역세권 중심의 도시공간구조 전환
 - 원도심 여건과 대상지 특성을 반영한 맞춤형 도시재생뉴딜 추진
 - 공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥
 - 경제자유구역 중심의 미래형 전략산업 육성
 - 국제경쟁력 제고를 위한 산업인프라 확충과 산업재생 추진
 - 남·북한 긴장 완화에 따른 수도권 서해평화협력시대에 대응
 - 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선
 - 해양관광도시 인천을 위한 다양한 관광 인프라 구축 사업 전개
 - 해양·해안 친수공간 재생 및 개발로 새로운 관광레저공간 조성
 - 다양한 유형의 명품섬, 가고 싶은 섬 만들기 사업 추진
 - 국제 수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보
 - 해양물류시설의 세계화 추진
 - 공항 물류체계 강화 및 항공산업 육성 기반 구축
 - 인천국제공항 경제권 강화를 위한 인프라 확충 검토
 - 대도시권으로서 수도권의 경쟁력 제고 및 상생 발전 도모
 - 수도권 광역 거버넌스 구축과 집행력 강화 방안 마련
 - 수도권 지자체 간 연계·협력에 기반하는 다양한 광역사업을 추진

2) 제4차 수도권정비계획(2021~2040)

(1) 기본방향 및 목표

- **(배경)** 저성장, 고령화, 인구감소, 4차 산업혁명 등 급격한 여건 변화에 대응하여 수도권 주민의 삶의 질 향상, 수도권의 질적 발전 및 대도시 문제 해결 등을 위한 관리 방향 마련 필요
- **(기본방향)** 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생 발전과 혁신성장 등을 위한 기본 방향 제시
 - 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계 간 연대 추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙정부·지자체 간 협력 증진
- **(목표)** 집중 관리를 통한 균형발전 도모, 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선, 수도권 혁신 성장 역량 제고, 한반도 평화경제 체계 구축에 기여
 - 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리 및 제조업 집중을 지속적으로 관리·분산 추진
 - 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소, 광역교통 인프라 및 서비스 확충
 - 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집 및 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 연결성 확대
 - 수도권 접경지역 평화경제벨트 형성 및 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

(2) 수도권 인구와 산업의 배치

- 특화사업 분포 및 네트워크 분석, 수도권 지자체별 공간계획 및 주요 개발 예정지 검토 등을 통해 수도권 공간구조 구상
- **(글로벌 혁신허브)** 서울은 대학, 연구기관, 기업 연구소 등 R&D 기능을 기반으로, 경기도는 테크노밸리 혁신역량 강화 등을 통해 글로벌 혁신 허브 구축
- **(국제 물류·첨단산업 벨트)** 인천국제공항 확장 및 스마트화, 인천항·평택항 배후단지 조성 및 거점 유통·물류단지 조성, 수도권 서남부의 자동차 등 기계 및 전기·전자 산업 집적화 및 산업고도화를 통한 첨단산업 도약
- **(스마트 반도체 벨트)** 경기 남부에 입지하고 있는 스마트 제조업의 집적·연계를 통한 특화벨트 구축, 용인 반도체 클러스터를 중심으로 수원, 이천 등 반도체 산업 거점 마련
- **(평화경제 벨트)** 수도권 북부지역 산업 특화도가 높은 의류·식품·화장품 등 지역특화산업 육성 지원 및 인천 강화·옹진 등 접경지역 평화경제 중심지 역할 수행 지원

- (생태 관광·휴양 벨트) 팔당 상수원 등 수도권 식수원의 안전 확보와 생태·자원환경 보전 등을 위해 경기 동부지역 관리

[그림 3-4] 제4차 수도권정비계획 공간구조 구상



자료(출처) : 국토교통부(2020). 제4차 수도권정비계획(2021~2040)

(3) 공업용지 관리 기본 방향 및 관리방안

- (관리 기본방향) 수도권 제조업 집중 관리, 계획적 개발과 정비를 통한 난개발 저감, 산업 분야에서의 수도권 균형발전 도모
 - 총량규제, 면적 규제 등을 통한 제조업 집중 관리 지속 및 전통제조업 중심에서 혁신형 산업구조로의 전환, 인구·산업 집중 완화 및 분산 도모
 - 수도권 산업단지 개발면적이 전국의 20%를 넘지 않도록 지속 관리
 - 공장 및 공업용지 관리체계 개편으로 수도권 개별입지 밀집지역 및 환경보전 필요지역 내 신규 개별입지 공장 억제
 - 신규 개발수요는 계획입지 유도, 기존 개별입지 공장은 정비를 유도하여 난개발 해소
 - 수도권 신규 산업단지 개발수요 등을 남부에서 북부지역으로 유도하여 남부-북부 간 균형발전 도모

- **(공업지역 관리방안)** 산업단지만 관리하던 기존 ‘산업단지 공급계획’을 산업단지 외 공업지역까지 포함하여 관리하는 ‘공업지역 물량 공급계획’으로 개편하여 계획입지 유도 기능 강화 및 균형발전 도모
 - 「수도권정비계획법」 상 공업지역
 - 산업단지 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지
 - 산업단지 외 공업단지 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 지정된 공업지역 및 같은 법에 따른 도시지역 외 지구단위계획구역 및 개발진흥지구로서 공업용도로 구획되는 면적이 3만㎡ 이상인 것

[그림 3-5] 성장관리권역에 대한 공업용지 공급시책의 전환



자료(출처) : 국토교통부(2020). 제4차 수도권정비계획(2021~2040)

3) 2040년 수도권 광역도시계획(안)

(1) 수립 배경 및 목적

- **(배경)** 수도권 광역도시계획 재정비 시기 도래, 행정구역을 넘어선 광역적 도시문제 증가, 여건 변화에 따른 수도권의 미래상 재정립 필요
 - 교통문제, 미세먼지 등 환경문제, 행정구역 경계부 기피시설 입지문제 등 지자체 수준에서 해결하기 어려운 수도권 공동의 광역적 도시문제 증가
 - 수도권의 향후 20년 동안 직면할 예정인 라이프스타일의 변화, 기후변화 등 메가트렌드에 대한 대응책 마련 필요
- **(목적)** 수도권 미래상 재정립 및 발전 전략 수립 및 대도시권 계획·관리 체계 마련
 - 수도권이 향후 20년을 준비하며 장기 발전을 이룩할 수 있도록 미래 비전과 발전 목표를 제시하고 10년 내로 우선 추진하여야 할 10대 핵심과제를 제시
 - 광역적 도시문제와 관련하여 지자체 간의 상이한 의견을 조율하고, 공동의 협력 방안 마련. 중앙정부 중심의 계획·관리 체계에서 벗어나 지방정부 중심의 대도시권 계획·관리 체계 구축

(2) 발전 목표별 핵심과제

- 효과적인 미래 비전 실현 및 발전 목표를 달성하고 수도권 광역문제를 전략적으로 해결하기 위한 핵심과제를 선정함
 - ‘매력적이고 살기 좋은 쾌적한 수도권’은 광역 교통수단 확충, 간선도로 및 철도 입체화, 단절된 공원녹지 복원, 친환경 교통수단 확충 및 에너지 저감, 권역별 복합문화거점 조성의 다섯 가지 전략으로 구성됨
 - ‘국제경쟁력을 갖춘 세계적인 수도권’은 역세권·기성시가지 고도화, 신성장 산업벨트 및 첨단산업기지 육성, 해안·수변공간 및 평화관광 공간 조성의 세 가지 전략으로 구성됨
 - ‘상생·통합의 수도권’은 권역별 생활권 계획 수립, 수도권 발전위원회 구성의 두 가지 전략으로 구성됨

[그림 3-6] 발전목표별 핵심과제

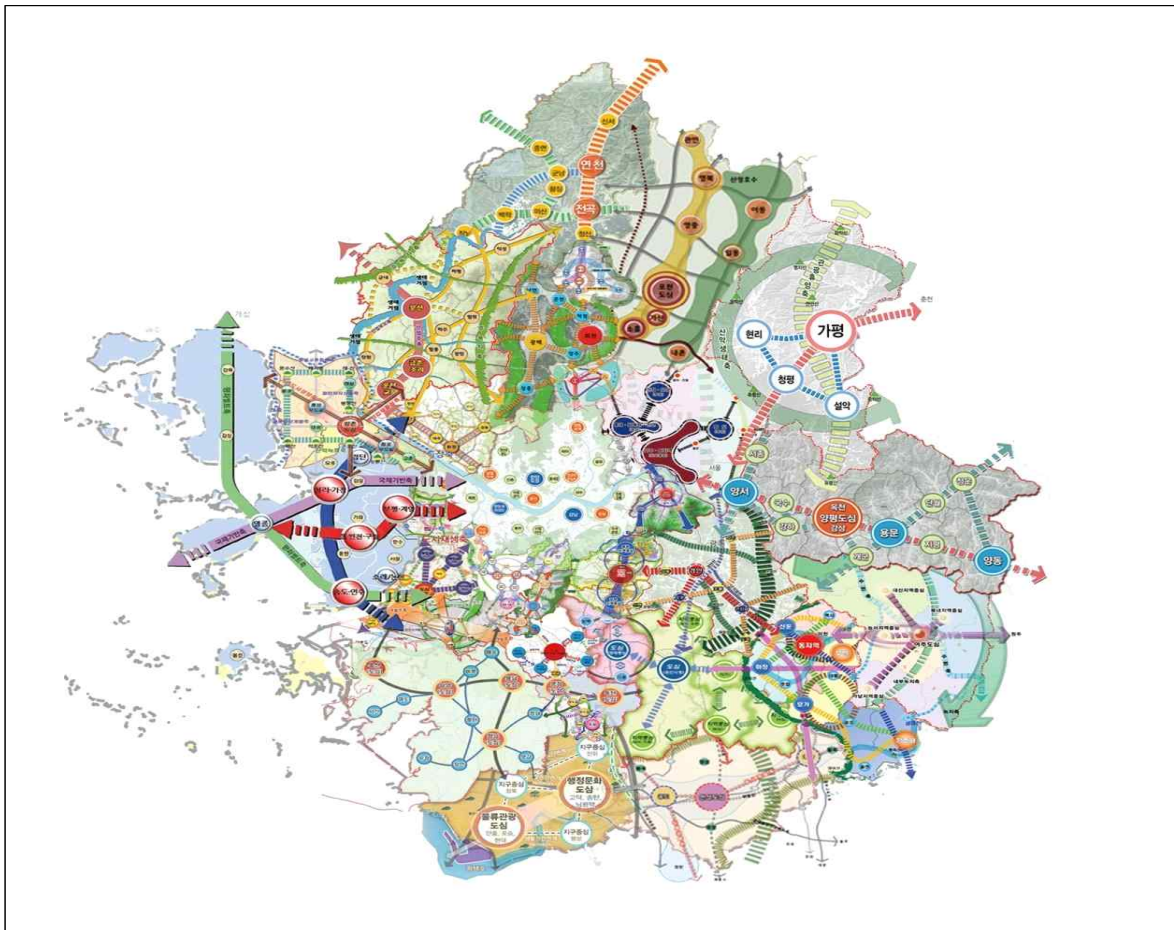
발전목표1 매력적이고 살기 좋은 쾌적한 수도권	
핵심과제1	광역교통수단 확충으로 수도권 주민 출퇴근 불편 해소
핵심과제2	간선도로 및 철도 입체화로 교통혼잡 개선 및 지역단절 해소
핵심과제3	단절된 공원녹지 복원을 통한 수도권 생태 네트워크 및 강산벨트 연결
핵심과제4	친환경 교통수단 확충 및 에너지 저감을 통한 대기오염 개선 및 탄소중립 실현
핵심과제5	권역별 복합문화거점을 조성하여 지역 주민의 문화·여가수준 향상
발전목표2 국제경쟁력을 갖춘 세계적인 수도권	
핵심과제6	역세권·기성시가지 고도화를 통한 광역거점 육성과 직주근접 실현
핵심과제7	신성장 산업벨트 및 첨단산업기지 육성을 통한 수도권 국제경쟁력 강화
핵심과제8	해안·수변공간 및 평화관광 공간 조성으로 매력적인 수도권 조성
발전목표3 상생·통합의 수도권	
핵심과제9	권역별 생활권 계획을 수립하여 균형발전 방향 제시 및 상호연계 강화
핵심과제10	수도권 발전위원회를 구성하여 공동 한안 논의 및 협의 지속

자료(출처) : 국토교통부(2023). 2040년 수도권 광역도시계획(안)

(3) 공간구조 개편 방안

- 수도권 일체화로 공간 연계 필요성 증가 및 도시·군 기본계획상 인접 지역과의 공간구조 연계 부족
 - 수도권은 마치 거대한 하나의 도시처럼 기능하며 경제·생활권의 일체화를 이루고 있으므로, 공간적 연계 및 지원을 유도하는 계획 필요
- 대도시권 수준의 국제 경쟁 심화에 적극 대응 및 인구 감소 전환에 대비
 - 수도권이 동북아경제권의 중심적 위치를 선점하는 일은 수도권뿐만 아니라 대한민국의 지속가능한 성장을 위해서 매우 중요한 일이므로 대도시권 수준의 국제 경쟁 심화 추세에 적극적으로 대응해야 함
 - 통계청에 따르면 수도권 인구는 2035년에 정점(2,641만 명)을 맞이한 후 감소하기 시작할 것으로 예측, 이에 대비하여 과도한 개발과 불필요한 시가지 확산이 이루어지지 않도록 관리 필요

[그림 3-7] 수도권 도시·군 기본계획 도시공간구조 통합도

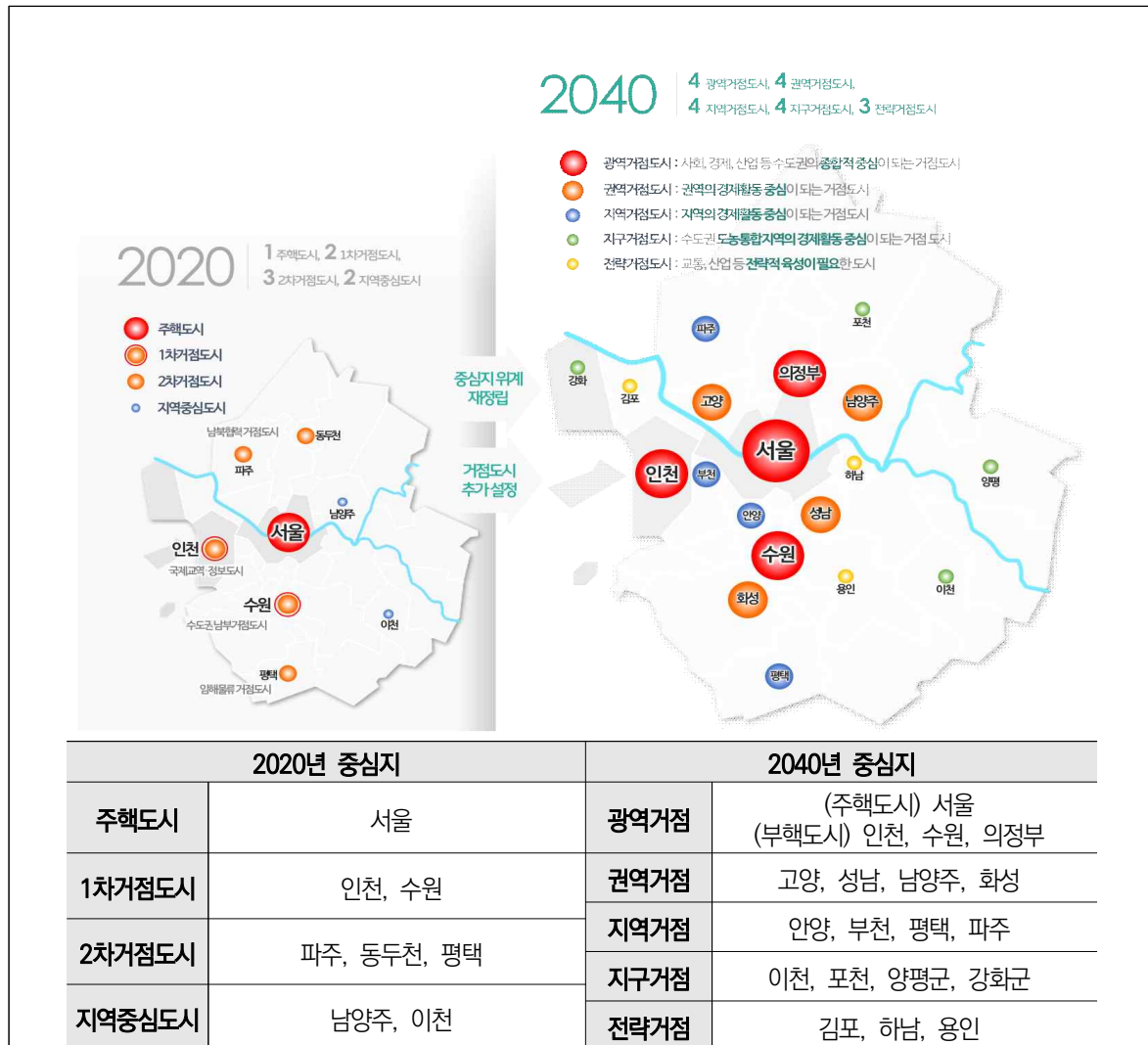


자료(출처) : 국토교통부(2023). 2040년 수도권 광역도시계획(안)

(4) 중심지 개편 방안

- 중심 위계를 5개로 구분하고, 총 19개 시·군을 수도권 중심지로 설정
 - 중심성 분석 결과를 바탕으로 수도권의 주요 중심지를 광역거점도시, 권역거점도시, 지역거점도시, 지구거점도시, 전략거점도시 등 총 5개의 위계로 구분함
 - 광역거점(사회, 경제, 산업 등 종합적 중심), 권역 및 지역거점(권역 및 지역의 경제활동 중심), 지구거점(수도권 도농통합지역의 경제활동 중심), 전략거점(교통 및 산업의 전략적 육성 중심)
 - 수도권 33개 시군 중 19개 시군을 수도권 중심지로 설정. 위계별로 4개의 광역거점, 4개의 권역거점, 4개의 지역거점, 4개의 지구거점, 3개의 전략거점으로 구성함

[그림 3-8] 2020년 및 2040년 수도권 중심지 비교



자료(출처) : 국토교통부(2023). 2040년 수도권 광역도시계획(안)

4) 산업집적활성화 기본계획(2019~2023)

(1) 수립 배경 및 개요

- **(수립배경)** 글로벌 경제의 불확실성과 산업 환경의 변화, 주력산업의 침체와 지역경제 여건의 악화, 지속가능한 신성장동력의 마련, 미래형 산업집적지의 방향성 정립 요구
- **(개요)** ‘산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’에 의해 5년마다 수립하는 「산업집적활성화 기본계획」의 기간(제3차, 2014~2018)이 만료됨에 따라 제4차 기본계획을 수립
 - **(목표)** 성장유망산업의 집적 및 연계를 통해 산업집적지의 경쟁력을 강화하고 지역 간 지속가능한 균형발전 도모
 - **(주요내용)** 지역별 성장유망산업 현황 분석을 토대로 지역산업의 발전 방향을 모색하고, 지역산업의 집적 및 연계 강화와 산업입지의 경쟁력 제고를 위한 정책방안을 제시
 - **(계획기간)** 2019년~2023년 간의 중기계획
 - **(법적근거)** 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제3조
 - **(계획수립과정)** 2019년 지역산업진흥계획 수립(2018.12) → 기본계획 초안 마련(2019.08) → 전문가 회의 개최 및 의견 수렴(2019.10) → 관계부처 협의 및 지속가능발전위원회 심의(2019.12)

(2) 인천시 주력산업 발전방향

- 첨단자동차, 로봇, 바이오 등 신성장산업의 성장거점화
 - 첨단자동차 분야의 글로벌 핵심 거점 도약을 위해 첨단자동차 부품산업 클러스터 구축 및 기업 유치 추진
 - 창조형 로봇산업 육성을 위해 로봇생태계 조성 및 문화·인력 양성
 - 글로벌 5대 바이오·헬스산업시티 도약

(3) 산업의 집적 및 연계 활성화 방안

- 성장유망산업의 수요를 고려한 산업입지 공급
 - 지역 주력(주요)산업 발전 전략에 따른 산업집적 촉진 및 사회·경제 여건 변화에 대응한 도심형 산업입지 제공
 - 지역적 특성을 고려한 도시첨단산업단지 개발 차별화 및 지역 실수요를 반영한 신규 산업입지 공급

○ 인천시의 전략산업 중심의 입지공급 방향

- 인천경제자유구역을 중심으로 지식기반의 첨단제조업 맞춤형 토지를 신규 공급
- 특화형 산업단지 공급 및 복합이용 활성화로 업종 구조고도화에 대응하고 노후산업 단지 내 공장 재배치 및 재정비 추진
- 첨단자동차 산업은 남동·주안 산단 리모델링 및 검단2, 서운산단 등 신규 단지 개발을 통해 공급
- 로봇, 바이오, 항공산업은 송도지구(바이오단지, 인천테크노파크 확대단지, 첨단산업 클러스터 단지), 영종 항공일반, 남동도시첨단, IHP 도시첨단 등에 집중

○ 기술기반 창업활성화 촉진

- 창업기업을 위한 맞춤형 창업혁신공간 조성 및 창업기업 대상 지원 프로그램 운영
 - 신산업 중심의 기술창업 활성화를 위한 스타트업 파크 및 공간 조성, 스타트업 기업을 투자하고 지원할 수 있는 액셀러레이터 육성

○ 투자 활성화를 위한 규제 완화와 효율적인 보조금 지원

- 산업단지형 규제특례 존과 규제 샌드박스 도입
 - 혁신적 창업생태계 조성 및 신산업 성장 유도를 위해 ‘先 허용-後 규제’ 기반의 규제 샌드박스 도입 확대
- 산업단지 네거티브존 도입 및 지방투자촉진보조금을 활용한 지역산업 활성화
 - 제조업과 서비스업이 융·복합된 신산업이 경쟁력을 가질 수 있도록 산업단지 내 일정 구역에 대해 네거티브(Negative) 방식의 입주 업종 규제를 도입·확산

○ 지역산업 클러스터 육성을 위한 지원방안

- 국가 혁신클러스터 등과 산업단지의 연계 강화
- 거점(hub)산단을 중심으로 연계(spoke)산단·지역과 상생하는 지역 주도 종합 지원 정책 추진
- 관계부처 협의체를 통한 패키지 지원방안 마련
- 산단 관리 방식을 기업지원과 산업 진흥으로 전환

(4) 산업입지의 경쟁력 제고 방안

○ 스마트 산업단지 구축을 통한 미래형 산업입지 조성

- 4차 산업형 스마트산업 클러스터 조성 및 스마트공장 확산(2030년까지 스마트 선도 산업단지 20개로 순차적 확대), 수준 고도화 촉진
- 제조 혁신과 신산업 창출을 위한 플랫폼 구축, 편리하고 안전한 스마트 인프라 확충

○ 노후산업단지 리모델링(구조고도화+재생) 추진

- 구조고도화 사업과 재생사업 간 연계 강화(「노후거점산업단지의 활력 증진 및 경쟁력 강화를 위한 특별법(노후거점산업단법)」을 기반으로 구조고도화 사업과 재생사업을 통합하여 추진하는 ‘경쟁력강화사업’을 점진적으로 확대)
- 산업단지와 도시재생을 통합적으로 고려하여, 환경친화적인 공간 조성을 목표로 「산단 연계형 도시재생 뉴딜사업」 시행

○ 일자리 창출을 위한 청년친화형 입지환경 조성

- 근로자 생활체감형 근로·정주환경 조성(산단형 행복주택 공급 산단 내외부 생활 SOC 사업 추진)
- 인재 양성 및 취업 연계를 위한 현장 중심의 교육인프라 강화(스마트 산단 인근 대학 고급 실무형 인력 양성을 위한 교육 인프라 지원 등)
- 산학협력 강화를 위한 산학융합지구, 캠퍼스 혁신파크 확대, 청년창업을 위한 하드웨어 인프라 및 프로그램 확충(창업혁신공간, 테크플랫폼)을 기획·조성하여 스타트업을 위한 공유 및 협업 등 창업 지원

○ 친환경 청정 산업단지로의 전환

- 산단 입주기업 클린 팩토리 전환 지원, 친환경사업장 확대를 위한 에코스마트 설비(인공지능, 빅데이터 처리기술 등을 활용, 최적화된 정화방식을 도출·적용하는 장비)지원
- 에너지 효율을 최적화하는 스마트그리드 구축 및 자원순환 네트워크 활성화를 통한 스마트 생태환경 조성 환경특화 중소 융합단지(에코사이언스 파크) 구축

3. 인천광역시 산업입지 관련 조례 및 상위계획 검토

1) 산업용지 공급 관련 인천광역시 조례

(1) 인천광역시 지역산업육성에 관한 조례

- 인천시 지역산업육성에 관한 조례에는 지역산업육성계획 및 사업지구지정, 지역산업육성사업의 지원, 관련 위원회 설치와 기능 등을 규정하고 있음
- 지역산업육성계획 수립
 - 지역산업 육성의 목표에 관한 사항, 기본 방향 및 중장기 계획, 활성화 계획, 산업기반시설 구축계획 등을 포함
- 사업지구 지정 및 지정계획
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 사업지구를 지정할 수 있으며, 지정계획에는 사업지구의 위치, 면적, 사업목적과 시행기간, 시행방식에 관한 사항, 재원조달과 비용부담에 관한 사항 등이 포함되어야 함
- 지역산업육성사업의 지원
 - (기반시설 우선설치) 도로, 공원녹지와 주차장 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 규정에 의한 시설을 다른 사업보다 우선 시행할 수 있음
 - (입지지원) 예산의 범위 내에서 사업지구 안의 산업용지를 취득하여 조성원가로 분양하거나 임대할 수 있으며, 산업용지의 취득과 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 특별회계를 설치하여 운용할 수 있음
 - (금융지원) 「상법」의 규정에 의한 기업의 본사 및 주사무소 건물, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 공장 및 지식산업센터, 공동판매장 또는 공동전시장 등의 기반시설, 「문화예술진흥법」의 규정에 의한 문화시설 등에 대한 용도로 건축허가를 받은 건축물의 사업비 일부를 융자할 수 있음
 - (행정지원) 민간기업 등 개발사업 지정요청자 또는 도시계획시설사업의 시행자 지정신청자가 사업시행자로 확정된 경우, 각종 사업 시행에 관한 절차와 업무 협의 등에 필요한 정보 제공 등 행정 지원을 할 수 있음
- 인천시 지역산업육성위원회
 - 지역산업육성을 위한 정책과 사업에 관하여 심의·자문하기 위하여 인천시 지역산업육성위원회를 설치할 수 있으며, 사업지구 지정 및 변경, 금융지원, 세부 사업 시행계획 등에 대한 사항을 지정함

(2) 인천광역시 산업단지 개발 지원 조례

- 인천광역시 산업단지 개발 지원 조례에는 산업입지심의회, 산업시설용지 분양가격 결정, 산업단지개발지원센터 및 산업단지계획심의위원회 등의 설치 근거와 기능 등을 규정
- 산업입지심의회
 - 산업입지 수급계획 수립 및 변경, 산업단지 기반시설 지원, 재생사업지구 지정승인에 관한 사항 등에 대한 기능을 가지고 있음
- 산업시설용지 분양가격 결정 등
 - 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」에 따라 관할구역 안에 대규모 투자를 하는 기업, 공익사업으로 인하여 관할 내로 이전하는 기업, 이전에 따른 파급효과가 지역경제에 미치는 영향이 큰 기업 등에 대하여 산업시설용지를 우선 분양받게 할 수 있음
- 산업단지개발지원센터
 - 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 따른 일반산업단지 등의 지정 및 개발에 관한 업무를 수행하기 위하여 인천광역시 산업단지개발지원센터(이하 “지원센터”)를 설치할 수 있음
- 산업단지계획심의위원회
 - 일반산업단지 등과 관련한 사항을 심의하기 위해 인천광역시 산업단지계획심의위원회(이하 “위원회”)를 설치할 수 있으며, 구성은 30인 이하로, 위원장은 시장이 되고 위원은 시장이 임명 또는 위촉함

(3) 인천광역시 도시계획 조례

- 인천광역시 도시계획 조례에는 광역도시계획 및 도시기본계획, 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설, 지구단위계획), 개발행위 허가 및 지역 내 행위의 제한, 인천광역시 도시계획위원회 설치에 대한 사항을 규정하고 있음
- 광역도시계획 및 도시기본계획
 - 계획 수립 과정에서 공청회를 개최하고 주민들의 의견을 반영할 수 있으며, 도시기본계획은 도시개발 및 도시관리 등에 관한 각종 계획과 다른 법률에 의한 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 됨
- 도시관리계획
 - 특화경관지구, 중요시설물보호지구, 특정용도제한지구 등의 정의와 지구 신설에 관한 사항, 지정 기준들을 규정

- 도시계획시설의 관리 및 사용료, 토지 안에 설치 가능한 건축물 등에 대해 규정
- 지구단위계획구역의 지정대상 및 운용규칙, 설치비용 등에 대해 규정
- 개발행위의 허가 및 지역 내 행위의 제한
 - 개발행위 허가의 기준 및 범위, 규모, 건축물의 설치, 이행보증금에 관한 사항 규정
 - 전용주거지역 및 일반주거지역, 상업지역, 공업지역, 보전녹지지역 등에서 건축할 수 있는 건축물의 정의, 경관지구 내 행위의 제한 등을 규정
- 인천광역시 도시계획위원회
 - 위원회의 운영에 관한 전반적인 사항(설치 및 기능, 구성, 직무범위 등), 도시계획상임 기획단의 운영에 관한 사항 등을 규정

(4) 인천광역시 노후산업단지 구조고도화 지원 조례

- 인천광역시 노후산업단지 구조고도화 지원 조례는 노후산업단지의 첨단화 및 고부가가치화를 위한 환경개선과 입주기업의 경쟁력을 강화에 필요한 사항을 규정하여 인천시 경제 활성화와 고용 창출에 이바지함을 목적으로 함
- 노후산업단지 구조고도화의 적용 범위, 시장의 책무, 구조고도화를 촉진하기 위한 사업의 종류, 위원회의 설치 및 기능, 구성, 사업시행자에 대한 지원 등에 관한 사항을 규정함
- 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 시행규칙으로 정하고 있음

(5) 인천광역시 경제자유구역사업 설치 조례

- 인천광역시 경제자유구역사업 설치 조례는 경제자유구역사업을 효율적으로 추진하기 위하여 「지방공기업법」 제5조의 규정에 의한 경제자유구역사업을 설치하고 그 운영 및 조직에 관한 기본 사항을 규정함을 목적으로 함
- 사업 경영을 위한 관리자의 지정, 조직, 인사, 기업관리 규정, 특별회계의 설치, 출자, 재정지원, 잉여금의 처분, 위탁사업 이익의 전출, 회전기금의 설치, 중요 자산의 취득 및 처분에 관한 사항을 규정
 - 사업의 범위는 택지조성사업, 주택사업, 산업단지 조성사업 및 그에 부대되는 사업으로 정의하고 있음
 - 세입 : 국비보조금, 지방자치단체 부담금, 용지매각 수입금, 경제자유구역 내 공공시설 임대료 및 수수료, 차입금 및 타 회계로부터 전입금 등
 - 세출: 인건비 및 운영비, 기반시설 조성 등 개발사업 비용, 투자유치 지원비 등

(6) 인천테크노파크 설립 및 운영에 관한 조례

- 인천테크노파크 설립 및 운영에 관한 조례는 「산업기술혁신 촉진법」, 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」, 「소프트웨어 진흥법」, 「지역중소기업 육성 및 혁신촉진 등에 관한 법률」, 「지능형 로봇 개발 및 보급 촉진법」, 「산업디자인진흥법」 등에 따라 중소기업 육성사업, 산업기술 기반 조성사업, 소프트웨어산업 등을 종합적이고 체계적으로 추진하기 위하여 인천테크노파크의 설립 및 운영 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 함
- 사업의 범위, 재산의 조성, 수익사업 및 출연금과 이와 관련된 회계에 대한 감독·감사 등에 대해 규정
 - 사업의 범위
 - 산업기술혁신 촉진법 및 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에서 정하는 산업기술단지 운영 및 지원을 위한 사업으로 산업기술 기반 조성을 위한 연구개발 지원, 신기술 기업의 창업과 보육 지원, DB 및 유통망 구축, 기술·경영 교육, 인력양성 등의 분야
 - 「소프트웨어 진흥법」 및 「문화산업진흥 기본법」에서 정하는 소프트웨어산업 및 문화산업의 진흥을 위한 사업으로 지식정보 관련 육성 및 창업 지원, 전문인력 양성 등의 분야
 - 「지능형 로봇 개발 및 보급 촉진법」에서 정하는 지능형 로봇의 개발 및 보급 촉진을 위한 사업의 정책개발, 홍보, 시험평가, 관리 및 운영 등의 분야
 - 「산업디자인진흥법」에 따른 산업디자인에 관한 국가경쟁력 향상을 위한 사업으로 관련 시상(개인 및 기업), 우수브랜드 육성, 전람회 개최, 관련 조사 및 연구 등의 분야

2) 2040년 인천도시기본계획

(1) 개요

- 2040년 인천도시기본계획은 인천시의 토지이용계획, 기반시설, 도심 및 주거환경, 환경의 보전과 관리, 경관 및 미관, 공원 및 녹지, 방재 및 안전, 경제 및 산업, 복지 및 교육, 문화 및 관광, 생활권 계획 등 부문별 계획을 설정함
- 내용적 범위로는 인천시의 미래 변화 예측 및 광역적 장기 발전 구상, 시민계획단 운영을 통한 참여형 도시계획 수립, 삶의 질을 고려한 인구/토지이용/공간구조/생활권 계획 등 부문별 계획 수립, 원도심 계획 및 생활 SOC 공급계획 등이 수립됨
- ‘경제 및 산업’ 부문 계획에서 미래 첨단산업 공간 조성 및 활성화 지원 방향으로 DNA 혁신 밸리 조성, AI 혁신 생태계 트리플파크 조성, 산업단지 구조고도화를 통한 첨단산업 공간 조성, 스마트산업단지 조성 추진 등의 내용이 있음

(2) 실천 전략

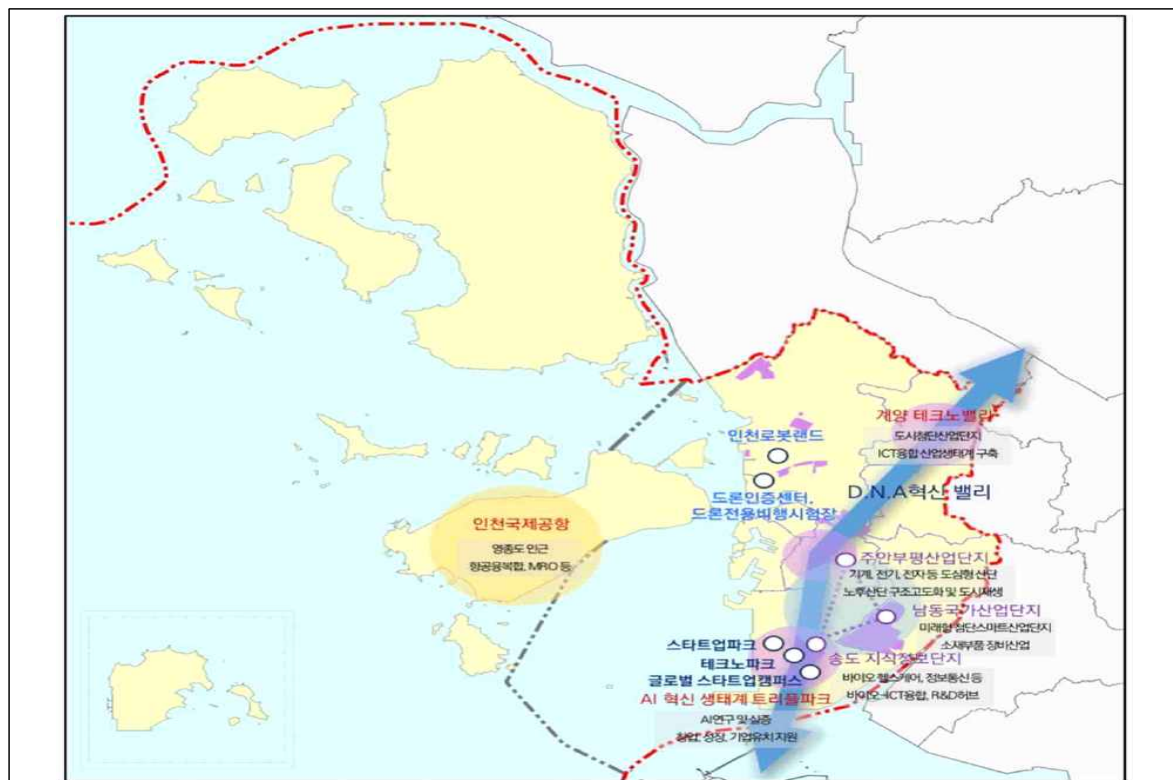
○ 융합형 미래 첨단산업 육성 및 활성화

- 바이오 거점도시를 위한 바이오헬스산업 경쟁력 강화
 - 바이오의약, 헬스케어 분야의 국내외 기업 유치 및 산업 육성 인프라 조성으로 바이오 클러스터 활성화
- 첨단 미래산업 융합 클러스터 구축
 - 로봇, 바이오, PAV융합, SW융합, 지역R&D플랫폼, 창업벤처, 수소산업, 농촌융복합 산업 등 첨단미래산업의 융합으로 미래형 산업생태계 구축

○ D.N.A 혁신밸리 조성

- 데이터(Data), 네트워크(Network: 5G), 인공지능(AI)의 중심지 구축 및 활성화
 - 송도 지식정보단지: AI 트리플파크 연계, AI 연구 실증 집중 강화
 - 인천대 제물포 캠퍼스: SW 진흥단지 지정, 도화지구 재생지역과 연계, 산학협력플랫폼 조성
 - 계양 테크노밸리: 도시 첨단산업단지 조성, ICT융합 산업생태계 구축 및 앵커기업 입주

[그림 3-9] 융합형 미래 첨단산업 구상



자료(출처) : 인천광역시, 2040년 인천도시기본계획

- R&D 플랫폼 구축으로 지역 혁신역량 강화
 - R&D 플랫폼 구축을 통한 기업, 학교, 연구기관 간 전략적 네트워크 강화 및 활성화 추진으로 지역경제 성장동력 확보
 - R&D 지원센터 설치 및 운영으로 산학연 협력 컨트롤타워 구축
- AI 혁신생태계 트리플파크 조성으로 AI거점도시 추진
 - 글로벌 스타트업 캠퍼스, 스타트업파크, 테크노파크를 연계하여 AI거점도시 추진을 위해 AI를 기반으로 한 소프트웨어 융합기업 유치 및 지원
 - 스타트업 벤처 폴리스 폼(POOM)으로 혁신 창업 클러스터 조성 및 도시경쟁력 강화
- 산업단지 구조고도화를 통한 첨단 산업공간 조성
 - ICT 기술을 적용한 스마트공장 확충 및 스마트공장의 집적화로 제조혁신 성장 추진
 - 산단 맞춤형 공장 확산 및 스마트산업 산학연 네트워크(미니 클러스터) 구축
 - 제조 산업 역량과 스마트산업 연계·지원 및 플랫폼 구축을 통한 산단형 제조창업 허브 구현
 - 국가산업단지뿐만 아니라 일반산업단지에도 구조고도화 사업을 적용하여 경쟁력 확보
 - 인천지방산업단지 및 인천기계산업단지의 업종고도화, 공간 재편, 쾌적한 근로·정주 환경 개선, 융복합시설과 편의·문화·복지시설 유치 등을 추진
 - 부평, 주안 국가산단을 청년친화형 산업단지로 추진: 혁신센터, 휴폐업공장 리모델링, 산업단지 편의시설 확충, 아름다운 산단거리 조성 등
- 스마트산업단지 조성 추진
 - 개별 기업의 스마트화를 넘어 정보통신기술(ICT)을 활용하여 산업단지 내 기업 간 데이터 공유로 동일 업종 기업들이 스스로 연계하여 스마트화되는 산업단지로 전환 추진
 - 데이터 기반의 산단 스마트화를 통해 기업과 근로자가 상생하고 지속적인 산업 육성이 진행되는 선순환 구조 구축
 - 남동국가산업단지의 미래형 첨단 스마트산업단지 조성
 - 스마트공장 확산, 스마트 네모공장 설치, 제조데이터 센터 및 통합물류 시스템 구축 및 스마트 교통, 환경, 안전 관제시스템 등 스마트 통합인프라 구축을 통해 기존 진행 중인 송도(IFEZ) 스마트시티, 바이오헬스, PAV 등 첨단산업과 연계한 미래형 산단으로 조성
- 생활공감형 산업단지 생활권 재생 활성화
 - 주변 지역과 연계한 하나의 생활권으로 재생하여 정주여건 개선 및 생활 SOC 확충

○ 산업 혁신생태계 연계 구축

- 공항, 항만, 고속도로, 도시철도망, 대학, 연구기관의 풍부한 산·학·연 협력인프라, 주거지역과 근접한 도심형 산업단지 등 우수한 입지 여건 등을 활용
- 산업단지와 인천경제자유구역(IFEZ) 스마트시티 구축 플랫폼, 첨단산업, 바이오 클러스터 등 연계하여 구축
- 스마트 제조혁신 정보 공유, 기존 전통제조업과 지식기반(연구) 클러스터를 상호 연계한 지역 혁신형 산업벨트 구축 등 거점산단, 연계산단, 그리고 지역의 상생형 연계 발전 방안 제시
- 인천 남동·주안·부평 국가산업단지와 송도 지식정보산업단지를 산업생태계, 공간, 데이터 관점에서 연계하여 상생 가치사슬을 구축하고 연계 발전 방안 제시

[그림 3-10] 인천형 산업단지 연계 발전 방향 구상도



자료(출처) : 인천광역시, 2040년 인천도시기본계획

4. 인천광역시 산업입지 공급 현황 및 정책 방향

1) 산업입지 공급 현황

- 인천시 생산액과 공장부지면적 추이를 살펴보면, 지난 10년(2013년~2022년)간 생산액과 부가가치는 각각 3.8%, 5.1%의 증가추세를 보임
 - 건축면적의 경우 2013년 15,202㎡에서 2024년 20,749㎡로 최근 12년간 연평균 2.2% 증가함
- 2023년 기준 전국의 공장부지면적은 917,542천㎡, 건물연면적은 476,963천㎡으로 인천시 공장부지면적과 건축연면적은 각각 전국의 2.5%, 4.3%임

[표 3-2] 인천광역시 제조업 산업입지 일반현황

(단위: 개사, 명, 십억 원, 천㎡, %)

구분	사업체수	종사자수	생산액	부가가치	부지면적	건축면적
2013년	4,645	168,865	63,910	19,017	21,242	15,202
2014년	4,870	172,992	65,951	19,871	21,643	15,904
2015년	4,760	177,350	65,348	21,578	22,061	18,404
2016년	4,694	175,602	65,455	22,168	22,314	19,164
2017년	4,695	181,012	71,427	23,320	22,212	19,739
2018년	4,598	178,473	71,127	21,499	22,473	19,755
2019년	4,590	171,477	66,541	21,950	22,328	18,695
2020년	4,615	170,405	66,475	23,305	22,627	19,366
2021년	4,732	172,609	77,005	24,994	22,630	19,669
2022년	4,803	175,808	93,043	31,156	23,206	20,356
2023년	-	-	-	-	23,066	20,519
2024년. 8월	-	-	-	-	23,204	20,749
연평균 성장률	0.3	0.4	3.8	5.1	0.6	2.2

자료(출처): 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1: 10인 이상 기준

주2: 사업체 수, 종사자 수, 생산액, 부가가치는 광·제조업 조사의 자료를 활용하였으며, 부지면적과 건축면적은 한국산업단지공단 팩토리온 자료를 활용

- 최근 10년(2013년~2022년)의 평균 면적을 살펴보면, 공장부지면적은 2.2천만㎡이며, 건축면적은 1.9천만㎡임
 - 인천시 공장부지면적은 2018년 이후 꾸준한 증가세를 유지하고 있으며, 건축면적도 2020년 이후 증가세를 나타냄

2) 인천광역시 군·구별 산업입지 공급 현황

(1) 부지면적

- 인천시 군·구별 공장부지면적을 살펴보면, 2014년에는 서구(33.8%), 남동구(25.1), 동구(9.4%), 부평구(8.7%) 순이며, 2023년에도 서구(35.3%), 남동구(23.4%), 동구(8.2%), 부평구(8.0%) 순으로 동일하게 나타남
- 최근 10년(2014년~2023년)간 가장 큰 증가세를 보인 지역은 서구(815천㎡)이며, 가장 큰 감소를 나타낸 지역은 미추홀구(496천㎡)임

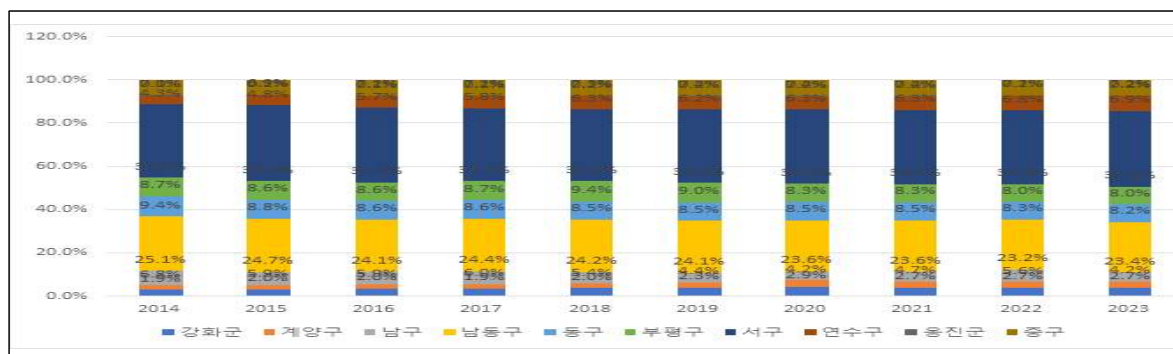
[표 3-3] 인천광역시 군·구별 공장 부지면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	부지면적	비율	부지면적	비율	부지면적	비율	증가량	증가율
인천시	21,643	100.0	22,328	100.0	23,066	100.0	1,424	0.6
중구	1,515	7.0	1,647	7.4	1,650	7.2	135	0.9
동구	2,033	9.4	1,890	8.5	1,899	8.2	-134	-0.7
미추홀구	1,475	6.8	981	4.4	979	4.2	-496	-4.0
연수구	920	4.3	1,391	6.2	1,601	6.9	681	5.7
남동구	5,428	25.1	5,388	24.1	5,396	23.4	-32	-0.1
부평구	1,877	8.7	2,018	9.0	1,855	8.0	-22	-0.1
계양구	418	1.9	520	2.3	622	2.7	203	4.0
서구	7,316	33.8	7,572	33.9	8,131	35.3	815	1.1
강화군	631	2.9	887	4.0	895	3.9	264	3.6
옹진군	29	0.1	34	0.2	38	0.2	9	2.6

자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

[그림 3-11] 인천광역시 군·구별 부지면적 비중 추이



자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

(2) 건축면적

- 인천 군·구별 건축면적을 살펴보면, 2014년에는 남동구(34.0%), 서구(26.1%), 부평구(13.4%), 미추홀구(7.5%) 순이며, 2023년에는 남동구(28.8%), 서구(28.5%), 연수구(8.0%) 순으로 나타남
- 최근 10년(2014년~2023년)간 가장 큰 증가세를 보인 지역은 서구(1,669천㎡), 가장 큰 감소를 나타낸 지역은 미추홀구(131천㎡)임

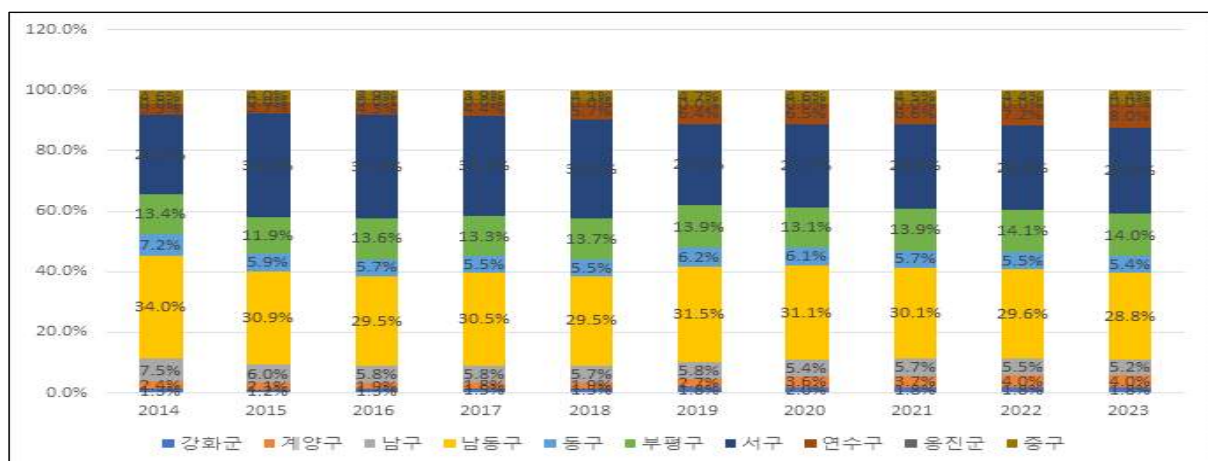
[표 3-4] 인천광역시 군·구별 공장 건축면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	부지면적	비율	부지면적	비율	부지면적	비율	증가량	증가율
인천시	15,904	100.0	18,695	100.0	20,519	100.0	4,615	2.6
중구	724	4.6	871	4.7	893	4.4	169	2.1
동구	1,140	7.2	1,162	6.2	1,100	5.4	-40	-0.4
미추홀구	1,192	7.5	1,081	5.8	1,060	5.2	-131	-1.2
연수구	555	3.5	1,193	6.4	1,640	8.0	1,086	11.4
남동구	5,412	34.0	5,891	31.5	5,905	28.8	494	0.9
부평구	2,131	13.4	2,599	13.9	2,869	14.0	737	3.0
계양구	383	2.4	501	2.7	824	4.0	441	8.0
서구	4,152	26.1	5,058	27.1	5,851	28.5	1,699	3.5
강화군	209	1.3	330	1.8	367	1.8	158	5.8
옹진군	6	0.0	8	0.0	9	0.0	3	4.7

자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

[그림 3-12] 인천광역시 군·구별 건축면적 비중 추이



자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

3) 업종별 산업입지 공급 현황

(1) 부지면적

- 인천시 업종별 공장부지면적을 살펴보면, 2014년에는 기계(24.1%), 석유·화학(20.1%), 철강(12.4%) 순이며, 2023년에는 기계(27.0%), 석유·화학(19.7%), 전기·전자(10.5%)순으로 나타남
- 최근 10년(2014년~2023년)간 기계 업종의 공장부지면적이 연평균 1.7%로 가장 큰 증가를 나타냈으며, 반면 비금속(-0.7%), 철강(-1.4%)의 경우 감소세를 보임

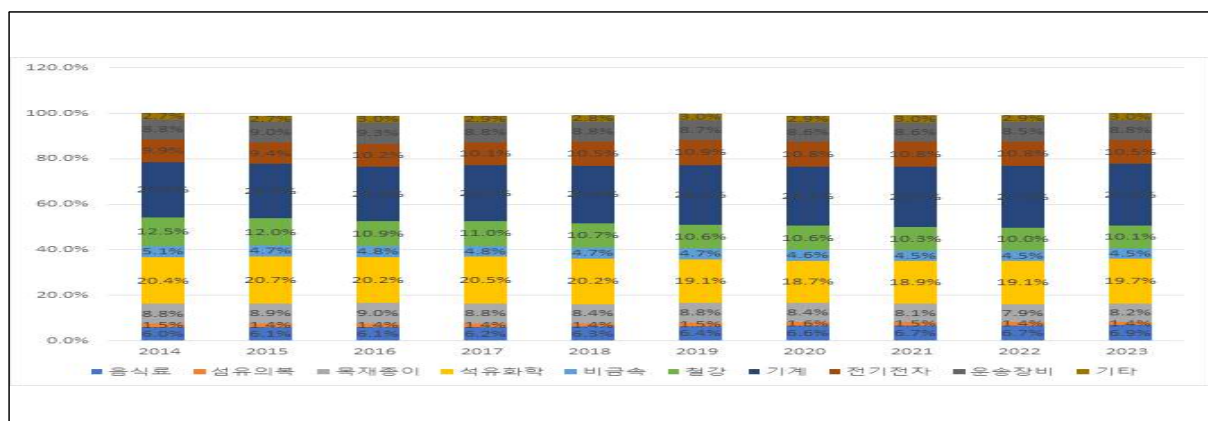
[표 3-5] 인천광역시 업종별 공장 부지면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	부지면적	비율	부지면적	비율	부지면적	비율	증가량	증가율
인천시	21,386	100.0	22,326	100.0	22,883	100.0	1,497	0.7
음·식료	1,279	5.9	1,439	6.4	1,570	6.9	291	2.1
섬유·의복	322	1.5	338	1.5	324	1.4	2	0.1
목재·종이	1,873	8.7	1,959	8.8	1,868	8.2	-5	0.0
석유·화학	4,353	20.1	4,265	19.1	4,507	19.7	154	0.3
비금속	1,099	5.1	1,049	4.7	1,020	4.5	-79	-0.7
철강	2,676	12.4	2,370	10.6	2,321	10.1	-355	-1.4
기계	5,210	24.1	5,844	26.2	6,179	27.0	969	1.7
전기·전자	2,124	9.8	2,439	10.9	2,402	10.5	277	1.2
운송장비	1,873	8.7	1,951	8.7	2,018	8.8	145	0.7
기타 제조업	577	2.7	674	3.0	675	3.0	98	1.6
제조업 외	180	0.8	2	0.0	175	0.8	-5	-0.3

자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

[그림 3-13] 인천광역시 업종별 부지면적 비중 추이



자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

(2) 건축면적

- 건축면적은 2014년 기계(28.8%), 전기·전자(16.2%), 석유·화학(14.8%) 순으로 큰 비중을 차지하고 있으며, 2023년에는 기계(28.6%), 전기·전자(18.2%), 석유·화학(17.7%) 순으로 비중이 증가한 것으로 나타남
- 최근 10년(2014년~2023년)간 석유·화학 업종의 공장부지면적이 연평균 4.3%로 가장 큰 증가세를 보였으며, 반면 비금속 제조업(-0.8%)과 철강 제조업(-0.1%)은 감소세를 보임

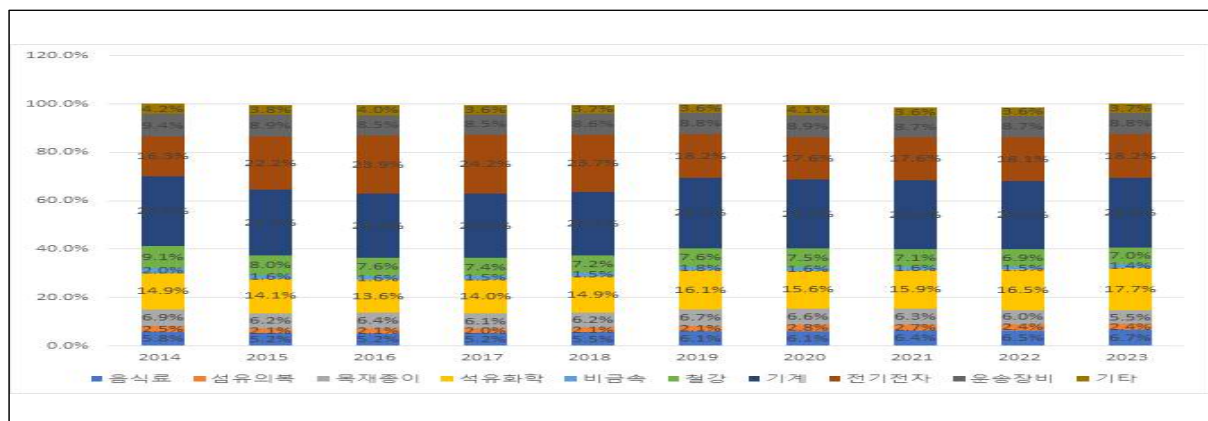
[표 3-6] 인천광역시 업종별 공장 건축면적 현황

(단위 : 천㎡, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	부지면적	비율	부지면적	비율	부지면적	비율	증가량	증가율
인천시	15,780	100.0	18,693	100.0	20,234	100.0	4,454	2.5
음·식료	909	5.7	1,148	6.1	1,355	6.7	446	4.1
섬유·의복	390	2.5	402	2.1	487	2.4	97	2.2
목재·종이	1,095	6.9	1,261	6.7	1,120	5.5	25	0.2
석유·화학	2,356	14.8	3,007	16.1	3,581	17.7	1,225	4.3
비금속	312	2.0	329	1.8	288	1.4	-24	-0.8
철강	1,430	9.0	1,418	7.6	1,410	7.0	-21	-0.1
기계	4,573	28.8	5,414	29.0	5,786	28.6	1,213	2.4
전기·전자	2,573	16.2	3,404	18.2	3,678	18.2	1,105	3.6
운송장비	1,480	9.3	1,638	8.8	1,778	8.8	299	1.9
기타 제조업	661	4.2	673	3.6	750	3.7	90	1.3
제조업 외	95	0.6	1	0.0	275	1.4	180	11.2

자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

[그림 3-14] 인천광역시 업종별 건축면적 비중 추이



자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온



04 산업입지 여건 변화 전망과 과제

1. 개별입지와 계획입지 현황
2. 원단위 변화 추이
3. 산업입지 환경 변화와 공급 방향



04 산업입지 여건변화 전망과 과제

1. 개별입지와 계획입지 현황

1) 총괄 현황

- 계획입지와 개별입지를 합산한 인천광역시의 산업입지 면적은 2014년 24,865천㎡에서 2023년 26,646천㎡로 1,781천㎡ 증가함
 - 계획입지 면적은 2014년 20,287천㎡에서 2023년 22,929천㎡로 1,720천㎡ 증가함
 - 개별입지 면적은 2014년 12,472천㎡에서 2023년 12,533천㎡로 61천㎡ 증가함
- 전체 산업입지에서 계획입지가 차지하는 비중은 최근 10년간 약 3.2%p 증가하여, 2023년 기준 53.0% 수준을 유지하고 있음. 다만, 산업단지가 개별입지 수요를 충분히 흡수하지 못하는 구조가 지속되고 있으며, 팩토리온 등록면적 기준 계획입지 비중은 2023년 45.7% 수준으로 나타남

[표 4-1] 인천광역시 계획입지 및 개별입지 면적 변화 추세

(단위: 천㎡, %)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
전체 산업입지 면적	24,865	25,728	25,888	25,925	26,150	25,886	26,128	25,987	26,329	26,646
계획입지(산업단지내 산업시설용지) 면적(천㎡)	12,393	13,069	12,965	13,257	13,256	13,257	13,597	13,593	13,538	14,113
계획입지 팩토리온 등록면적(천㎡)	9,171	9,402	9,391	9,545	9,579	9,699	10,096	10,235	10,415	10,533
개별입지 면적(천㎡)	12,472	12,659	12,923	12,668	12,894	12,629	12,531	12,394	12,791	12,533
계획입지 면적/전체 산업입지 면적(%)	49.8	50.8	50.1	51.1	50.7	51.2	52.0	52.3	51.4	53.0
팩토리온 등록면적 /(팩토리온 등록면적 + 개별입지 면적)(%)	42.4	42.6	42.1	43.0	42.6	43.4	44.6	45.2	44.9	45.7

자료(출처): 한국산업단지공단 전국산업단지 현황통계(각연도); 한국산업단지공단 팩토리온

- 인천시 전체 제조업 계획입지 면적을 의미하는 산업단지 총지정면적은 2023년 4분기 기준으로 22,929천㎡이며, 이중 실제 공장이 입주할 수 있는 산업시설용지 면적은 14,113천㎡로서 전체 산업단지 면적의 61.6%를 차지함
- 산업단지 지정면적은 2014년 20,287천㎡에서부터 10년간 2,642천㎡ 증가
- 전체 산업단지 면적 중 산업시설용지의 면적은 2014년부터 2023년까지 10년간 62% 수준을 지속적으로 유지

[표 4-2] 인천시 계획입지 산업시설용지 면적 변화 추세

(단위 : 천㎡, %)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
계획입지(산업단지) 전체면적(천㎡)	20,287	20,859	20,911	21,407	21,398	21,401	21,929	21,916	21,916	22,929
계획입지(산업단지) 산업시설용지 면적(천㎡)	12,393	13,069	12,965	13,257	13,256	13,257	13,597	13,593	13,538	14,113
계획입지 산업시설 면적 / 계획입지 전체면적(%)	61.1	62.7	62.0	61.9	61.9	61.9	62.0	62.0	61.8	61.6

자료(출처) : 한국산업단지공단(2023), 산업입지요람, 한국산업단지공단 팩토리온

- 팩토리온 등록 면적을 기준으로 부지면적과 건축면적(제조시설, 부대시설)의 개별입지 및 계획입지별 현황을 살펴보면, 인천시의 경우 계획입지 내 제조시설 건축면적 비중(65.2%)이 전국 평균보다 0.2%p 높음
- 팩토리온 등록 기준으로 보면, 인천시의 계획입지 비율(45.7%)이 전국평균(53.2%) 대비 7.5%p 낮고 개별입지 비율은 상대적으로 높은 것으로 나타남
- 계획입지 공급 대비 개별입지 수요가 높은 것을 방증하는 수치임

[표 4-3] 팩토리온 등록 개별입지·계획입지별 부지면적과 건물연면적

(단위 : 천㎡, %)

구분		인천					전국				
		전체	개별입지		계획입지		전체	개별입지		계획입지	
		면적	면적	비율	면적	비율	면적	면적	비율	면적	비율
부지면적		23,066	12,533	54.3	10,533	45.7	917,542	429,518	46.8	488,024	53.2
건물 연면적	제조	13,058	4,546	34.8	8,512	65.2	325,556	113,800	35.0	211,755	65.0
	부대	7,461	3,496	46.9	3,965	53.1	151,407	71,251	47.1	80,156	52.9

자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

주 : 2023년 12월 자료 (전국공장등록현황)

2) 용도지역

- 인천시 공장입지 중 개별입지 비율은 2023년 기준 33.1%이고 계획입지 비율은 66.9%임
 - 전국적으로는 개별입지 비율이 61.5%, 계획입지 비율이 38.5%로 나타나, 인천시는 계획입지를 통해 공장의 입지 수요를 상대적으로 많이 흡수하는 것으로 나타남

[표 4-4] 용도지역별 개별입지 및 계획입지

(단위 : 개사, %)

구분	인천					전국				
	전체	개별입지		계획입지		전체	개별입지		계획입지	
	개사	개사	비율	개사	비율	개사	개사	비율	개사	비율
전체	13,804	4,575	33.1	9,229	66.9	213,145	131,131	61.5	82,014	38.5
도시지역	13,586	4,369	32.2	9,217	67.8	137,705	62,256	45.2	75,449	54.8
관리지역	183	179	97.8	4	2.2	71,526	65,166	91.1	6,360	8.9
농림지역	20	20	100.0	0	0.0	2,403	2,388	99.4	15	0.6
기타지역	15	7	46.7	8	53.3	1,511	1,321	87.4	190	12.6

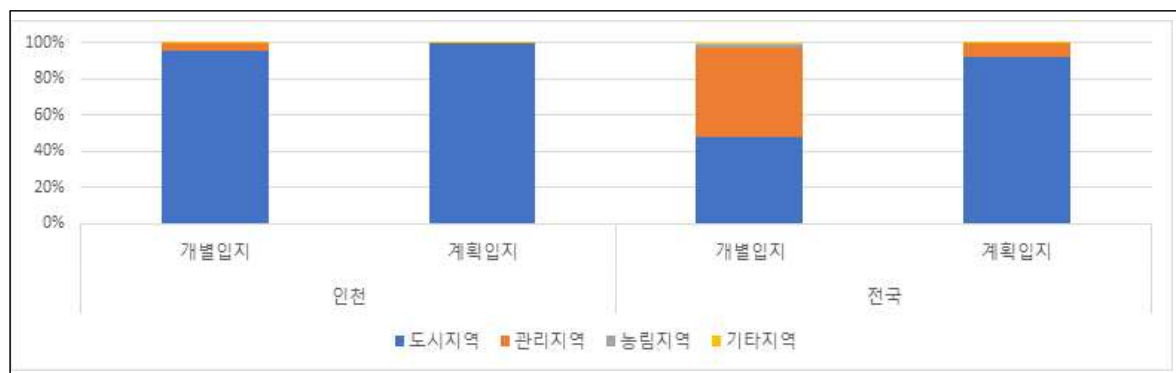
자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 2023년 12월 자료 (전국공장등록현황)

주2 : 농림지역:농림지역+농업보호구역+농업진흥구역

- 용도지역별로 살펴보면, 대부분의 공장은 도시지역에 입지함
 - 인천시의 경우 도시지역에 공장 개별입지의 95.4%, 계획입지의 100%가 집중됨

[그림 4-1] 용도지역별 비중



자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

주 : 2023년 12월 자료 (전국공장등록현황)

3) 업종

○ 주력산업은 계획입지 비율이 높음

- 인천시의 경우, 음·식료와 비금속 산업의 개별입지 비율이 가장 높고, 기계와 철강산업의 계획입지 비율이 가장 높음
- 음·식료산업은 I-Food Park 조성으로 개별입지 비율이 2016년 70.8%에서 19.6%p 감소함
- 기계, 철강, 석유·화학 등 인천시 주력산업은 주요 산업단지 입주기업을 중심으로 구성되어 계획입지 비중이 높음

[표 4-5] 업종별 개별입지 및 계획입지

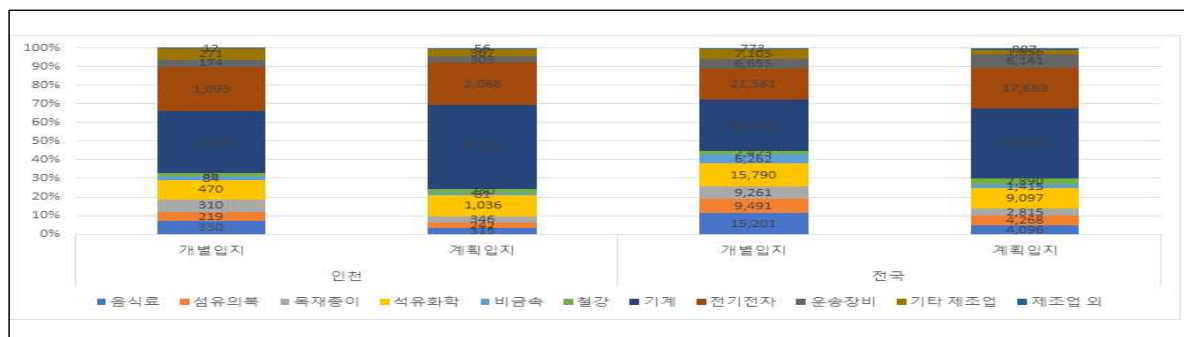
(단위: 개사, %)

구분	인천					전국				
	전체	개별입지		계획입지		전체	개별입지		계획입지	
	개사	개사	비율	개사	비율	개사	개사	비율	개사	비율
전체	13,804	4,575	33.1	9,229	66.9	213,145	131,131	61.5	82,014	38.5
음·식료	645	330	51.2	315	48.8	19,297	15,201	78.8	4,096	21.2
섬유·의복	461	219	47.5	242	52.5	13,759	9,491	69.0	4,268	31.0
목재·종이	656	310	47.3	346	52.7	12,076	9,261	76.7	2,815	23.3
석유·화학	1,506	470	31.2	1,036	68.8	24,887	15,790	63.4	9,097	36.6
비금속	165	84	50.9	81	49.1	7,677	6,262	81.6	1,415	18.4
철강	316	86	27.2	230	72.8	5,313	2,423	45.6	2,890	54.4
기계	5,682	1,523	26.8	4,159	73.2	67,251	36,408	54.1	30,843	45.9
전기·전자	3,181	1,093	34.4	2,088	65.6	39,264	21,581	55.0	17,683	45.0
운송장비	479	174	36.3	305	63.7	12,796	6,655	52.0	6,141	48.0
기타 제조업	638	271	42.5	367	57.5	8,961	7,105	79.3	1,856	20.7
제조업 외	68	12	17.6	56	82.4	1,660	773	46.6	887	53.4

자료(출처): 한국산업단지공단 팩토리온

주: 2023년 12월 자료 (전국공장등록현황)

[그림 4-2] 업종별 비중



자료(출처): 한국산업단지공단 팩토리온

주: 2023년 12월 자료 (전국공장등록현황)

4) 고용

- 인천 전체 고용인원의 62.5%가 계획입지에 종사하고 있는데, 이는 전국 평균인 53.9%에 비해 8.6%p 높음
- 인천시의 경우 계획입지 공장에서 근무하는 여성 종사자와 외국인 종사자의 비율도 전국 평균을 크게 상회함

[표 4-6] 종사자 유형별 개별입지 및 계획입지

(단위: 명, %)

구분	인천					전국				
	전체	개별입지		계획입지		전체	개별입지		계획입지	
	명	명	비율	명	비율	명	명	비율	명	비율
전체	217,213	81,480	37.5	135,733	62.5	3,887,789	1,790,869	46.1	2,096,920	53.9
남	148,880	55,870	37.5	93,010	62.5	2,846,239	1,292,914	45.4	1,553,325	54.6
여	60,746	23,135	38.1	37,611	61.9	932,593	451,006	48.4	481,587	51.6
외국(남)	6,301	2,078	33.0	4,223	67.0	88,283	39,842	45.1	48,441	54.9
외국(여)	1,286	397	30.9	889	69.1	20,674	7,107	34.4	13,567	65.6

자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온

주 : 2023년 12월 자료 (전국공장등록현황)

[그림 4-3] 종사자 유형별 비중



자료 : 한국산업단지공단 팩토리온

주 : 2023년 12월 자료 (전국공장등록현황)

2. 원단위 변화 추이

- 인천시 사업체당 공장부지면적은 2013년 2,054㎡/개사에서 2022년 1,739㎡/개사로 최근 10년(2013년~2022년)간 연평균 1.8% 감소하였으며, 건축면적은 1,509㎡/개사에서 2022년 1,525㎡/개사로 0.1% 증가함
 - 공장부지면적은 지속적으로 감소세를 보이지만, 건축면적은 2017년까지 상승세를 유지하다고 최근 5년간은 감소세로 전환함
- 인천시 종사자당 공장부지면적은 2013년 102㎡/명에서 2022년 107㎡/명으로 최근 10년간 연평균 0.5% 증가하였으며, 종사자당 건축면적 역시 2013년 75㎡/명에서 2022년 94㎡/명으로 연평균 2.5% 증가함
- 토지의 생산성을 파악할 수 있는 실질생산액당 부지면적은 2013년 325㎡/십억 원에서 2022년 202㎡/십억 원으로 연평균 5.1% 감소하였으며, 건축면적 역시 2013년 219㎡/십억 원에서 2022년 177㎡/십억 원으로 2.3% 감소함
 - 단위면적당 생산성은 지속적으로 증가함

[표 4-7] 인천광역시 원단위 변화

(단위 : 천㎡, %)

구분		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2013~2022년	
												증가량	증가율
사업체당 (㎡/개사)	부지면적	2,054	2,054	1,928	1,963	1,921	1,912	1,852	1,843	1,782	1,739	-315	-1.8
	건축면적	1,509	1,509	1,608	1,686	1,707	1,681	1,551	1,578	1,549	1,525	16	0.1
종사자당 (㎡/명)	부지면적	102	102	103	106	106	106	103	107	107	107	5	0.5
	건축면적	75	75	86	91	94	93	86	92	93	94	19	2.5
실질 생산액당 (㎡/십억 원)	부지면적	325	305	336	352	307	305	327	340	266	202	-123	-5.1
	건축면적	219	224	281	302	272	268	274	291	231	177	-42	-2.3

자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 10인 이상 사업체 기준

1) 업종별 원단위 변화

(1) 부지면적

- 인천시 업종별 공장부지면적은 업종별로 차이는 있지만, 대체로 감소 추세에 있음
 - 유일하게 사업체당 공장부지면적이 증가한 업종은 비금속산업임
 - 부지면적이 가장 많이 감소한 업종은 섬유·의복 -5.6%, 음·식료 -4.3%, 석유·화학 -3.0% 순임
- 공장부지면적이 큰 업종은 금속 관련 업종과 운송장비업종임
 - 2014년에는 철강(8,210㎡/개사), 비금속(5,970㎡/개사), 운송장비(4,449㎡/개사) 업종 순으로 나타났으며, 2023년에는 철강(7,345㎡/개사), 비금속(6,181㎡/개사), 운송장비(4,212㎡/개사)업종 순임
 - 섬유·의복과 전기·전자 업체의 사업체당 부지면적이 가장 작은 것으로 조사됨

[표 4-8] 인천광역시 업종별 부지면적

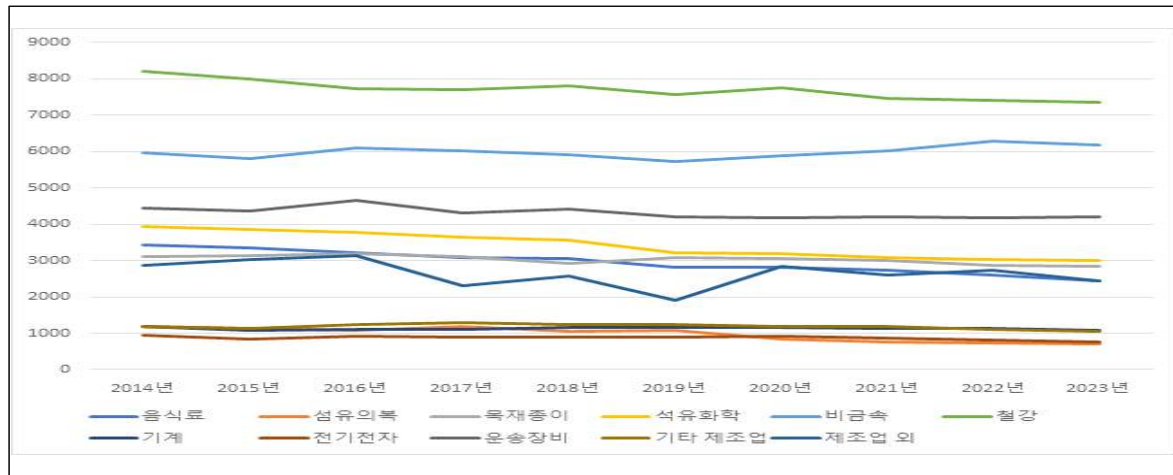
(단위 : ㎡/개사, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	부지면적	비율	부지면적	비율	부지면적	비율	증가량	증가율
인천 제조업	2,049	100.0	1,852	100.0	1,667	100.0	-382	-2.3
음·식료	3,624	176.9	2,805	151.5	2,435	146.1	-1,190	-4.3
섬유·의복	1,183	57.7	1,081	58.3	702	42.1	-481	-5.6
목재·종이	3,112	151.9	3,075	166.0	2,848	170.8	-264	-1.0
석유·화학	3,943	192.4	3,226	174.2	2,993	179.5	-950	-3.0
비금속	5,970	291.4	5,730	309.4	6,181	370.9	211	0.4
철강	8,210	400.7	7,571	408.8	7,345	440.7	-865	-1.2
기계	1,174	57.3	1,168	63.1	1,087	65.2	-87	-0.8
전기·전자	937	45.7	883	47.7	755	45.3	-182	-2.4
운송장비	4,449	217.1	4,214	227.5	4,212	252.7	-237	-0.6
기타 제조업	1,186	57.9	1,227	66.3	1,058	63.5	-127	-1.3
제조업 외	2,856	139.4	1,917	103.5	2,437	146.2	-419	-1.7

자료 : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 4-4] 인천광역시 업종별 부지면적 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

(2) 건축면적

- 인천 사업체당 건축면적이 큰 업종은 2014년 철강(4,388㎡/개사), 운송장비(3,514㎡/개사), 음·식료(2,431㎡/개사) 순으로 나타났으며, 2023년에는 철강(4,461㎡/개사), 운송장비(3,713㎡/개사), 석유·화학(2,378㎡/개사) 순으로 바뀜
- 인천 사업체당 건축면적은 2010년대 후반까지 상승세를 보이다가 최근에는 감소세로 전환함
 - 섬유·의복(-3.3%)와 음·식료(-1.6%) 업종에서 업체당 건축면적이 가장 큰 감소세를 보임
 - 가장 큰 증가세를 보인 업종은 석유·화학(224㎡/개사)이며, 가장 큰 감소세를 보인 업종은 섬유·의복(377㎡/개사)임

[표 4-9] 인천광역시 업종별 건축면적

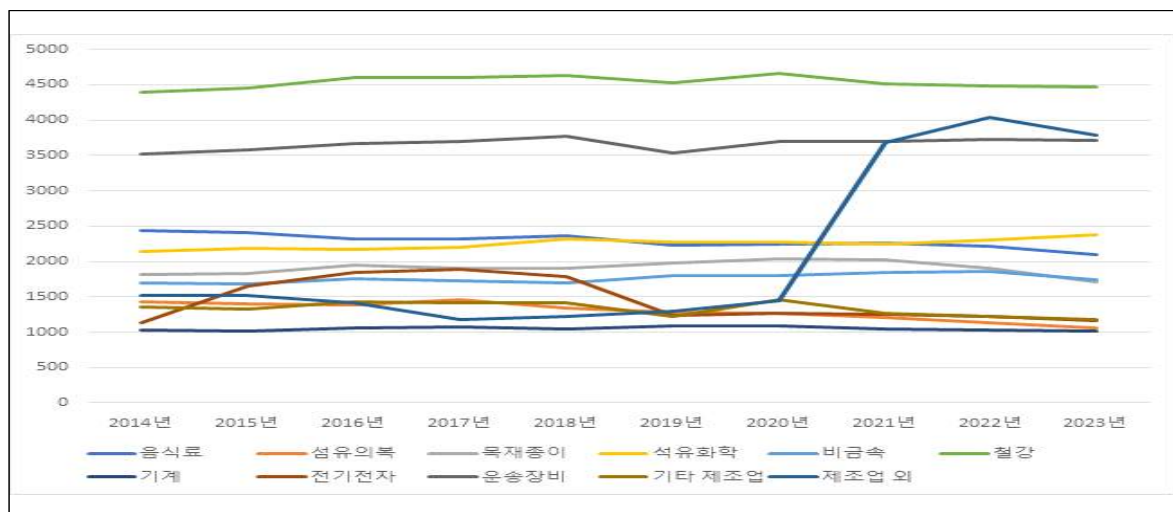
(단위 : m²/개사, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	건축면적	비율	건축면적	비율	건축면적	비율	증가량	증가율
인천 제조업	1,506	100.0	1,551	100.0	1,474	100.0	-33	-0.2
음·식료	2,431	161.4	2,237	144.3	2,100	142.5	-330	-1.6
섬유·의복	1,433	95.1	1,284	82.8	1,056	71.7	-377	-3.3
목재·종이	1,820	120.8	1,980	127.7	1,707	115.9	-112	-0.7
석유·화학	2,134	141.7	2,274	146.7	2,378	161.4	244	1.2
비금속	1,696	112.6	1,797	115.9	1,748	118.6	52	0.3
철강	4,388	291.3	4,532	292.3	4,461	302.7	74	0.2
기계	1,031	68.4	1,082	69.8	1,018	69.1	-12	-0.1
전기·전자	1,135	75.3	1,233	79.5	1,156	78.5	22	0.2
운송장비	3,514	233.3	3,537	228.1	3,713	251.9	198	0.6
기타 제조업	1,357	90.0	1,226	79.1	1,176	79.8	-181	-1.6
제조업 외	1,513	100.4	1,299	83.8	3,790	257.1	2,277	10.7

자료 : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 4-5] 인천광역시 업종별 건축면적 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

2) 종사자당 원단위 변화

(1) 부지면적

- 인천시 종사자당 공장부지면적은 소폭 증가세를 유지함
 - 최근 10년(2014년~2023년)간 가장 큰 증가세를 보인 업종은 비금속(47㎡/명)과 운송장비(33㎡/명)이며, 가장 많이 감소한 업종은 석유·화학(34㎡/명)과 음·식료(26㎡/명)임

[표 4-10] 인천광역시 종사자당 부지면적

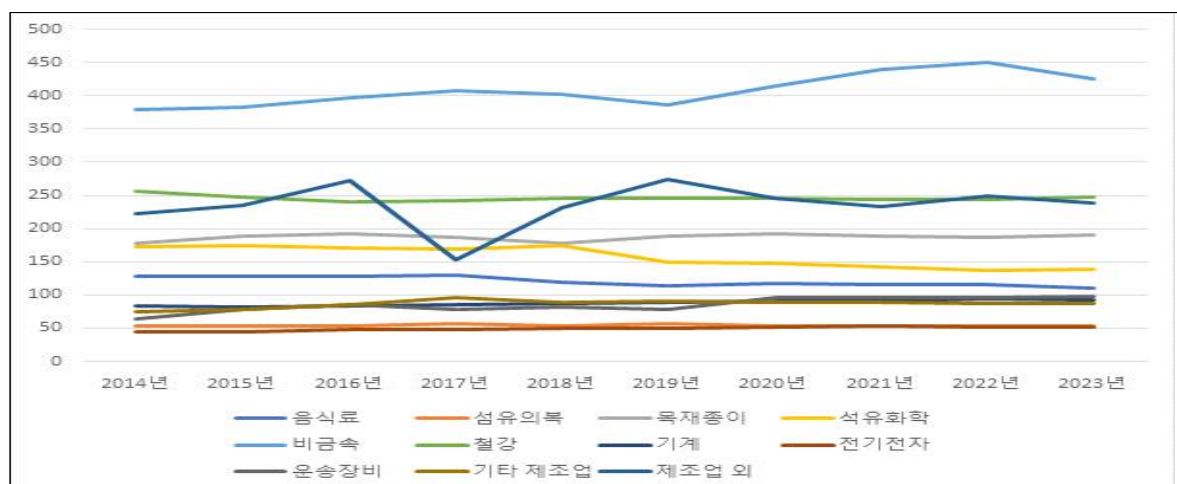
(단위: ㎡/명, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	부지면적	비율	부지면적	비율	부지면적	비율	증가량	증가율
인천 제조업	101	100.0	103	100.0	106	100.0	4	0.5
음·식료	136	134.3	115	111.2	111	104.6	-26	-2.3
섬유·의복	54	53.2	56	54.5	54	50.7	0	-0.1
목재·종이	178	175.7	189	184.0	191	180.7	13	0.8
석유·화학	174	171.1	150	145.3	139	131.6	-34	-2.4
비금속	379	374.2	386	375.3	426	403.1	47	1.3
철강	256	252.8	246	239.3	247	234.1	-9	-0.4
기계	84	82.7	89	86.1	93	87.5	9	1.1
전기·전자	44	43.6	50	48.6	51	48.3	7	1.6
운송장비	65	63.7	78	76.0	97	92.0	33	4.7
기타 제조업	75	74.4	90	87.9	87	82.0	11	1.6
제조업 외	222	219.3	274	266.0	238	225.4	16	0.8

자료 : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 4-6] 인천광역시 종사자당 부지면적 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

(2) 건축면적

- 인천시 종사자당 건축면적은 계속 증가 추세를 유지함
 - 최근 10년(2014년~2023년)간 가장 큰 증가세를 보인 업종은 운송장비(35㎡/명)와 전기·전자(25㎡/명)이며, 가장 적게 증가한 업종은 음·식료(4㎡/명), 목재·종이(10㎡/명)임
- 특히, 제조업 외 업종으로 분류되는 부동산업체의 종사자당 건축면적은 314% 증가함

[표 4-11] 인천광역시 종사자당 건축면적

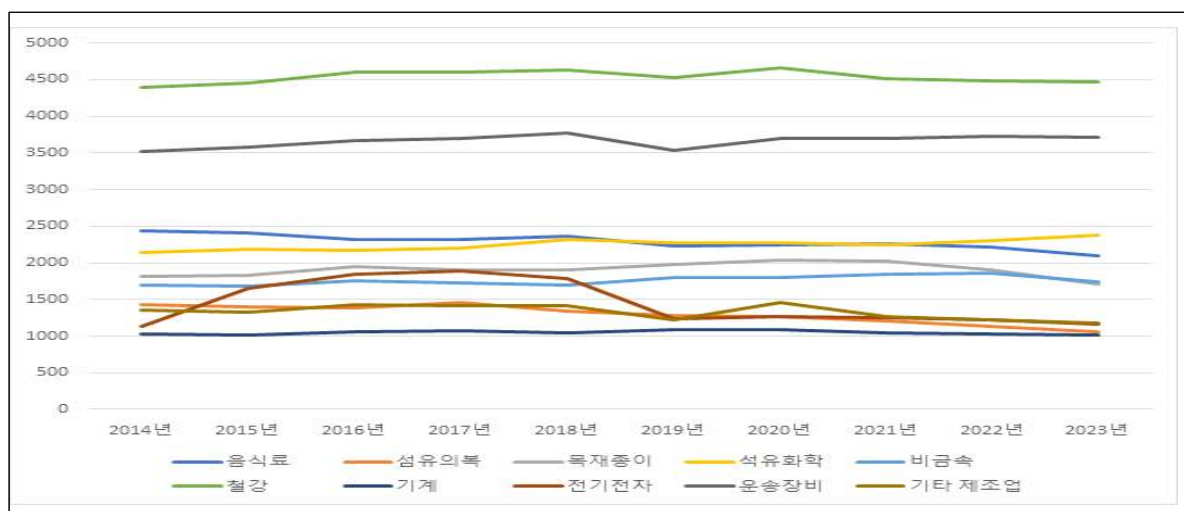
(단위 : ㎡/명, %)

구분	2014년		2019년		2023년		2014~2023년	
	건축면적	비율	건축면적	비율	건축면적	비율	증가량	증가율
인천 제조업	75	100.0	86	100.0	93	100.0	19	2.5
음·식료	91	122.5	91	106.0	95	102.1	4	0.5
섬유·의복	65	87.6	67	77.3	81	86.3	15	2.4
목재·종이	104	139.7	122	141.5	115	122.6	10	1.1
석유·화학	94	126.0	105	122.3	111	118.3	17	1.8
비금속	108	144.6	121	140.6	121	129.0	13	1.2
철강	137	183.8	147	171.1	150	160.8	13	1.0
기계	74	98.7	82	95.3	87	92.7	13	1.8
전기·전자	54	71.9	70	81.0	78	83.7	25	4.3
운송장비	51	68.5	66	76.2	86	91.7	35	5.9
기타 제조업	86	115.9	90	104.9	96	103.1	10	1.2
제조업 외	118	158.0	186	215.3	371	396.4	253	13.6

자료 : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 10인 이상 사업체 기준

[그림 4-7] 인천광역시 종사자당 건축면적 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

3) 실질생산액당 원단위 변화

(1) 부지면적

- 토지생산성을 나타내는 실질생산액당 공장부지면적을 살펴보면, 2014년 기준 생산액당 부지면적이 가장 큰 업종은 비금속(1,078㎡/십억 원)이며, 가장 작은 업종은 운송장비(153㎡/십억 원)으로 나타났으며, 2022년 기준으로는 가장 큰 업종이 비금속(590㎡/십억 원)이며, 가장 작은 업종은 운송장비(144㎡/십억 원)로 나타남
- 인천시 실질생산액당 부지면적은 최근 10년(2014년~2022년)간 전 업종 감소세를 보이고 있으며, 특히 가장 큰 감소세를 보인 업종은 비금속(-488㎡/십억 원)으로 연평균 6.5% 감소함

[표 4-12] 인천광역시 실질생산액당 부지면적

(단위 : ㎡/십억 원, %)

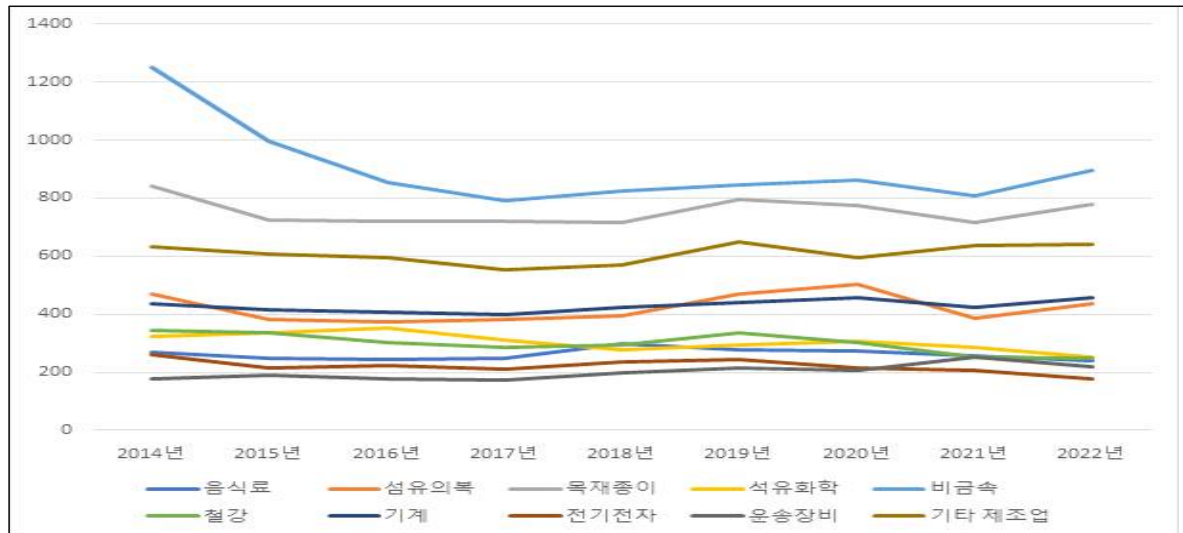
구분	2014년		2019년		2022년		2014~2022년	
	부지면적	비율	부지면적	비율	부지면적	비율	증가량	증가율
인천 제조업	303	100.0%	327	100.0%	201	100.0%	-102	-4.5%
음·식료	245	81.1%	264	80.8%	157	78.2%	-89	-4.9%
섬유·의복	405	133.8%	445	135.9%	287	143.2%	-118	-3.8%
목재·종이	727	240.2%	756	230.9%	512	255.1%	-216	-3.8%
석유·화학	281	92.7%	278	85.0%	167	83.2%	-114	-5.6%
비금속	1,078	356.1%	802	245.1%	590	294.2%	-488	-6.5%
철강	296	97.8%	317	97.0%	164	81.7%	-132	-6.4%
기계	378	124.8%	418	127.7%	302	150.5%	-76	-2.5%
전기·전자	227	74.8%	230	70.3%	118	58.7%	-109	-7.0%
운송장비	153	50.7%	202	61.8%	144	71.8%	-9	-0.7%
기타 제조업	546	180.4%	614	187.8%	421	210.1%	-125	-2.8%

자료 : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 10인 이상 사업체 기준

실질생산액 : 광업·제조업조사의 출하액 * <https://ecos.bok.or.kr/#/> (경제통계시스템)의 생산자물가지수(기본분류, 계정코드_공산품)

[그림 4-8] 인천광역시 실질생산액당 부지면적 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

(2) 건축면적

- 실질생산액당 건축면적은 2010년대 후반까지 증가세를 유지하다가 최근에는 많이 감소했는데, 이는 토지생산성의 향상을 의미함
- 유일하게 증가세를 보인 업종은 운송장비(8m²/십억 원)이며, 가장 큰 감소세를 보인 업종은 기타 제조업(-162m²/십억 원), 비금속(-132m²/십억 원), 전기·전자(-101m²/십억 원) 순임
- 2014년 기준 실질생산액당 건축면적이 가장 큰 업종은 기타제조업(624m²/십억 원)이며, 가장 작은 업종은 운송장비(121m²/십억 원)로 나타남. 2022년 기준으로는 건축면적이 가장 큰 업종이 기타 제조업(493m²/십억 원)이고, 가장 작은 업종은 철강(99m²/십억 원)으로 나타남

[표 4-13] 인천광역시 실질생산액당 건축면적

(단위 : m²/십억 원, %)

구분	2014년		2019년		2022년		2014~2022년	
	건축면적	비율	건축면적	비율	건축면적	비율	증가량	증가율
인천 제조업	223	100.0%	274	100.0%	175	100.0%	-48	-2.6%
음·식료	165	74.0%	211	76.9%	133	75.8%	-32	-2.4%
섬유·의복	491	220.5%	528	192.9%	437	250.1%	-53	-1.3%
목재·종이	425	191.1%	486	177.6%	338	193.3%	-87	-2.5%
석유·화학	152	68.2%	196	71.6%	127	72.6%	-25	-2.0%
비금속	306	137.6%	251	91.8%	174	99.6%	-132	-6.1%
철강	158	71.1%	190	69.4%	99	56.9%	-59	-5.0%
기계	332	149.0%	387	141.3%	273	156.3%	-58	-2.1%
전기·전자	275	123.3%	321	117.2%	174	99.4%	-101	-5.0%
운송장비	121	54.4%	170	61.9%	129	73.6%	8	0.7%
기타 제조업	625	280.8%	614	224.1%	463	264.9%	-162	-3.3%

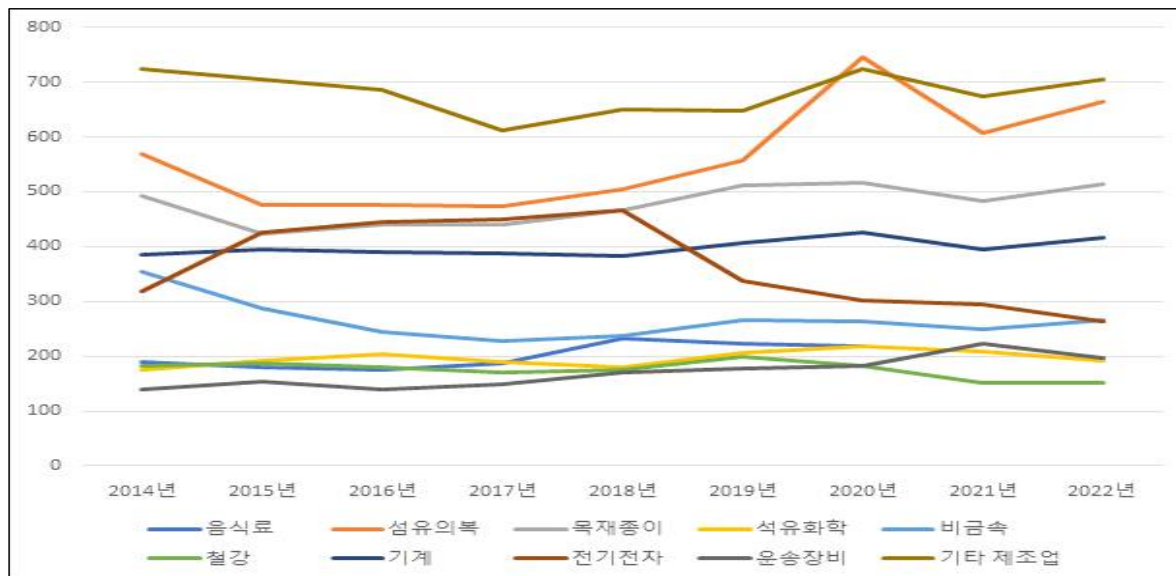
자료 : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

주1 : 10인 이상 사업체 기준

실질생산액 : 광업·제조업조사 (제조업 외 값 없음)

실질생산액 : 광업·제조업조사의 출하액 * <https://ecos.bok.or.kr/#/> (경제통계시스템)의 생산자물가지수(기본분류, 계정코드_공산품)

[그림 4-9] 인천광역시 실질생산액당 건축면적 추이



자료(출처) : 국가통계포털, 광업·제조업조사(각년도), 한국산업단지공단 팩토리온

3. 산업입지 환경 변화와 공급 방향

1) 신규 계획입지에 관한 융합적 접근의 필요성

- 기존 산업단지 계획은 효율적인 생산 공간의 공급을 우선 고려하여 추진되어 왔으나, 수도권을 중심으로 조성되는 신규 계획입지는 산업자산, 물적자산, 이미지 자산을 종합적으로 고려하고, 이러한 자산을 활용한 다양한 기능이 조화롭게 작동할 수 있는 환경을 조성하는 방향으로 접근할 필요가 있음
- 특히 인천광역시는 비제조업 중심의 계획입지 수요가 지속적으로 확대될 것으로 전망되므로, 계획입지 내 비제조업 입지를 체계적으로 유도·촉진하는 방안에 대한 검토가 필요함

2) 산업단지의 특성화를 통한 경쟁력 있는 입지 공급의 중요성

- 중앙정부에서 추진 중인 국가첨단전략산업 특화단지 정책과 같이, 지방자치단체 차원에서도 전략산업을 중심으로 한 특화형 산업단지 조성을 통해 산업 경쟁력을 확보할 필요가 있음
- 인천광역시는 4개의 도시첨단산업단지, I-Food Park(음·식료품 전문 산업단지) 등 특화형 산업단지를 조성운영하고 있으며, 최근 바이오 특화단지를 유치하는 등 특화형 산업입지 공급을 지속적으로 확대하고 있음
- 특화형 산업단지는 단순한 기업 집적을 넘어 입주기업 간 연계를 통해 생산 연구개발판매 등 가치사슬 전반의 혁신을 촉진할 수 있다는 점에서 경쟁력을 지니므로, 기존 산업단지의 특화형 전환을 위한 노력 또한 지속적으로 추진해야 함
- 아울러 경제자유구역을 중심으로 한 전략산업 육성과 연계하여, 기존 산업단지 내 소재·부품·장비 기업 육성 및 연계 특화단지 조성 방안에 대해서도 검토가 필요함

3) 근로·정주 여건(QWL) 개선 및 청년 친화적 환경 조성의 필요성

- 기존 산업단지는 근로자의 근로 생활의 질(Quality of Working Life)과 관련된 시설 및 환경에 대한 고려가 상대적으로 부족하였으며, 이러한 열악한 물리적 환경은 청년층의 부정적인 인식 형성과 산업단지 취업 기피 현상을 초래하는 요인으로 작용함
- 이에 따라 산업단지의 기존 자산과 문화예술 요소를 결합한 문화 프로그램 확충, 여가 및 재충전 기회를 제공하는 인프라와 프로그램 마련 등을 통해, 산업단지를 청년에게 매력적인 공간이자 혁신 인재를 유치할 수 있는 근무·정주 환경 조성을 위해 노력해야 함

[그림 4-10] 산업유산 문화브랜드 기반 구축



자료(출처) : 서봉만(2024), 미래 산업구조와 연결한 산업단지 복합 재창조



05 산업단지 현황 및 개발계획

1. 인천시 산업단지 및 산업용지 현황
2. 인천시 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황



05 산업단지 현황 및 개발계획

1. 인천광역시 산업단지 및 산업용지 현황

1) 산업단지 일반 현황

(1) 총괄 현황

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 산업단지의 체계적 개발을 위해 산업단지 유형을 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지로 구분. 2025년 3분기 기준 산업입지법에 의해 지정된 인천시 산업단지는 총 19개임
- 인천경제자유구역 내 산업단지는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」, 「산업기술단지지원에 관한 특별법」, 「소프트웨어 진흥법」 등에 의해 3개의 단지(송도지식정보, 영종항공, IHP 도시첨단산업단지)가 구성되어 있음

[그림 5-1] 인천 산업단지 유형별 현황도



자료(출처) : 인천도시공사, 산업단지 관리사업

[표 5-1] 인천광역시 산업단지별 주요 업종 현황

(단위 : 개)

구분	군구	산업단지명	입주 및 유치업종	단지 수
국가	남동구	남동국가산업단지	전 제조업, 물류, 지식, 정보산업	2
	부평구/서구	한국수출산업(부평, 주안)	부평: 전 제조업 주안: 첨단지식, 지식, 정보통신, 도시형산업	
일반	미추홀구	인천기계산업단지	기계, 주물, 철강의 신철, 비철기계, 전자	14
	미추홀구	인천일반산업단지	전 제조업(도금, 재생처리업 등 환경허가업종 입주 제한)	
	서구	뷰티폴파크(구:인천검단)	1차금속, 금속가공제품, 전기장비, 가구, 기타 기계 등	
	서구	인천서부일반산업단지	기계, 조립금속, 자동차부품, 전기 운송장비 등	
	서구	청라1지구일반산업단지	기타 기계 및 장비제조업 등	
	연수구	송도지식정보산업단지*	지식기반제조업 및 지식기반서비스	
	강화군	강화하점일반산업단지	전 제조업	
	강화군	강화일반산업단지	화학제품, 1차금속, 금속가공제품, 전기장비, 가구 제조 등	
	계양구	서운일반산업단지	전 제조업	
	서구	인천서부자원순환특화	폐기물 수집 운반 처리 및 원료 재생업 등	
	서구	I-FoodPark	식료품 제조업, 장고 및 운송관련 서비스업	
	중구	영종항공*	항공 관련 제조업(전자부품, 컴퓨터, 영상, 통신장비, 기타 기계 및 장비), 항공운송 서비스업	
	계양구	계양일반산업단지	화학물질, 전자부품 및 컴퓨터, 의료·정밀·광학기기, 기타 기계, 자동차 등 제조업	
	서구	인천검단2일반산업단지	환경산업 생산기술업종(전자, 전기, 의료, 자동차, 기계 등) · 생산기술융복합업종(지식기반서비스 등)	
도시첨단	서구	IHP*	지식기반제조업 및 지식기반서비스	3
	남동구	남동도시첨단산업단지	기계 및 장비, 전기장비, 전자부품, 의료용 물질, 건축기술 및 엔지니어링 등	
	계양구	계양 테크노밸리도시첨단산업단지	첨단제조업, 영상·출판업, 연구개발서비스업 등	

자료(출처) : 한국산업단지공단, 전국산업단지 현황통계(25.3분기)

주 : *으로 표기된 산업은 인천경제자유구역내 산단을 의미함

(2) 산업단지 면적 및 경제활동 현황

❖ 산업단지 면적

- 2025년 3분기 기준 인천 산업단지 총 지정면적은 23,276㎡로 전국 산업단지 지정면적의 1.6%를 차지함
 - 가장 넓은 면적을 차지하는 남동국가산업단지의 지정면적은 9,574천㎡이며, 인천시 산업단지 전체 지정면적의 41.1%임
- 계획 입지 내 공장이 입지할 수 있는 모든 면적을 의미하는 산업단지 내 산업시설용지는 14,227천㎡로서 인천시 산업단지 전체 지정면적의 61.1%를 차지하며, 그 외 용지(지원 공공·녹지·기타 등) 비중은 약 38.9%임

[표 5-2] 인천광역시 산업단지 면적 현황('25년 3분기 기준)

(단위 : 천㎡, 년수)

구분	군구	산업단지명	지정면적		관리면적		산업시설면적	
인천광역시 전체			23,276	(100%)	23,256	(100%)	14,227	(100%)
국가	남동구	남동국가산업단지	9,574	(41.1)	9,574	(41.2)	5,849	(41.1)
	부평구/서구	한국수출산업 (부평, 주안)	1,786	(7.7)	1,785	(7.7)	1,452	(10.2)
일반	미추홀구	인천기계산업단지	350	(1.5)	350	(1.5)	291	(2)
	미추홀구	인천일반산업단지	1,136	(4.9)	1,136	(4.9)	1,001	(7)
	서구	뷰티폴파크 (구:인천검단)	2,251	(9.7)	2,250	(9.7)	1,381	(9.7)
	서구	인천서부일반산업단지	939	(4.0)	938	(4.0)	770	(5.4)
	서구	청라1지구일반산업단지	194	(0.8)	194	(0.8)	129	(0.9)
	연수구	송도지식정보산업단지	2,402	(10.3)	2,400	(10.3)	657	(4.6)
	강화군	강화화점일반산업단지	59	(0.3)	59	(0.3)	43	(0.3)
	강화군	강화일반산업단지	462	(2.0)	462	(2.0)	320	(2.2)
	계양구	서운일반산업단지	525	(2.3)	525	(2.3)	315	(2.2)
	서구	인천서부 자원순환특화산업단지	56	(0.2)	56	(0.2)	38	(0.3)
	서구	I-FoodPark	283	(1.2)	273	(1.2)	172	(1.2)
	중구	영종항공(인천경제자유구역)	495	(2.1)	495	(2.1)	320	(2.2)
	계양구	계양일반산업단지	243	(1.0)	243	(1.0)	131	(0.9)
	서구	인천검단2일반산업단지	770	(3.3)	770	(3.3)	442	(3.1)
도시 첨단	서구	IHP(인천경제자유구역)	1,171	(5.0)	1,165	(5.0)	645	(4.5)
	남동구	남동	233	(1.0)	234	(1.0)	79	(0.6)
	계양구	계양TV도청	347	(1.5)	347	(1.5)	192	(1.3)

자료(출처) : 한국산업단지공단, 전국산업단지 현황통계(25.3분기)

❖ **경제활동 현황**

- 2024년 4분기 기준 인천 산업단지 입주업체 수는 총 14,403개사업⁶⁾
- 입주업체의 2024년 총생산액은 약 54조 9,548억 원이며 9,198백만 달러의 수출을 달성하고, 151,573명의 고용을 창출함
- 전체 산업단지에서 국가산업단지가 차지하는 비중은 사업체 수(가동업체 기준) 79.9%, 종사자 수 70.6%, 생산액 73.7% 등으로 인천시 생산 부문의 중요 부분을 차지함

[표 5-3] 인천광역시 산업단지별 경제활동 현황

(단위 : 개사, 명, 백만 원, 천 달러)

구분	군구	산업단지명	입주업체 수	가동업체 수	고용	생산액	수출액
인천광역시 전체			14,403	13,808	151,573	54,954,779	9,197,731
국가	남동구	남동국가산업단지	8,078	7,765	83,548	32,258,825	4,007,318
	부평구/서구	한국수출산업 (부평, 주안)	3,272	3,261	23,414	8,241,896	2,223,455
일반	미추홀구	인천기계산업단지	179	177	2,466	296,824	16,032
	미추홀구	인천일반산업단지	598	598	6,929	5,673,816	216,620
	서구	뷰티폴파크(구:인천검단)	1,034	955	10,907	999,665	47,856
	서구	인천서부일반산업단지	287	283	4,700	1,712,335	431,706
	서구	청라1지구일반산업단지	35	35	735	194,160	13,087
	연수구	송도지식정보산업단지	137	89	9,307	2,880,000	1,075,200
	강화군	강화하점일반산업단지	10	9	128	17,402	0
	강화군	강화일반산업단지	81	66	892	270,079	79,244
	계양구	서운일반산업단지	70	69	4,964	1,887,651	1,023,796
	서구	인천서부자원순환특화	23	20	101	11,200	0
	서구	I-FoodPark	84	68	1,617	131,390	129
	중구	영종항공(인천경제자유구역)	0	0	0	0	0
	계양구	계양일반산업단지	0	0	0	0	0
	서구	인천검단2일반산업단지	0	0	0	0	0
	서구	IHP(인천경제자유구역)	515	413	1,865	379,536	63,288
도시첨단	남동구	남동도시첨단산업단지	0	0	0	0	0
	계양구	계양TV도첨	0	0	0	0	0

자료(출처) : 한국산업단지공단, 전국산업단지 현황통계(24.4분기)

6) 산업단지의 총생산액과 수출액 등에 대한 정보는 매년 4분기에 연간 수치가 공개되어 2025년 자료를 확인할 수 없었으며, 부득이하게 2024년 자료를 제시함

(3) 미분양·미개발 현황

- 2025년 3분기 기준 산업입지법에 의해 산업단지로 지정된 인천시 산업단지의 전체 분양대상 면적은 13,514㎡이며, 이 중 12,851㎡가 분양되어 분양률은 95.1%
- 조성 완료된 일반산업단지 중 뷰티폴파크, 송도지식정보산업단지, IHP 도시첨단산업단지에 미분양 면적이 존재하나, 뷰티폴파크와 송도지식정보산업단지는 분양률이 90%를 상회하고, IHP 도시첨단산업단지 미분양분은 장기 임대를 위한 필지라는 점에서 사실상 분양이 완료된 것으로 볼 수 있음

[표 5-4] 인천광역시 계획입지 분양 현황

(단위 : 천㎡, %)

유형	단지명	소재지	조성현황	분양대상	분양	미분양	분양률
총면적				13,514	12,851	663	95.1
국가	남동국가산업단지	남동구	완료	5,849	5,849	0	100.0
	한국수출산업 (부평, 주안)	부평구/서구	완료	1,452	1,452	0	100.0
일반	인천기계산업단지	미추홀구	완료	291	291	0	100.0
	인천일반산업단지	미추홀구	완료	1,001	1,001	0	100.0
	뷰티폴파크 (구:인천검단)	서구	완료	1,381	1,341	40	97.1
	인천서부일반산업단지	서구	완료	770	770	0	100.0
	청라1지구일반산업단지	서구	완료	129	129	0	100.0
	송도지식정보산업단지	연수구	완료	657	614	43	93.5
	강화하점	강화군	완료	43	43	0	100.0
	강화일반산업단지	강화군	완료	320	320	0	100.0
	서운일반산업단지	계양구	완료	315	315	0	100.0
	인천서부자원순환특화	서구	완료	38	38	0	100.0
	I-FoodPark	서구	조성중	172	172	0	100.0
	영종항공(인천경제자유구역)	중구	조성중	320	0	320	0.0
	계양일반산업단지	계양구	조성중	131	100	31	76.3
	인천검단2일반산업단지	서구	미개발	0	0	0	0.0
도시 첨단	IHP(인천경제자유구역)	서구	완료	645	416	229	64.5
	남동도시첨단산업단지	남동구	미개발	0	0	0	0.0
	계양구	계양TV도청	미개발	0	0	0	0.0

자료(출처) : 한국산업단지공단, 전국산업단지 현황통계(25.3분기)

2) 인천경제자유구역 내 산업용지 현황

- 인천경제자유구역 내 산업용지 총면적은 5,192천㎡으로 송도국제도시 3,639천㎡, 영종국제도시 320천㎡, 청라국제도시 1,233천㎡로 구성됨
- 경제자유구역 산업용지(산업법 산업용지 제외) 중 분양 완료된 면적은 2,173천㎡, 개발 중인 면적은 1,171천㎡으로 나타났으며, 미분양 면적은 80천㎡임
- 산업입지법에 근거한 산업용지(산업단지 내 산업시설용지)는 총 1,767천㎡으로 송도국제도시 802천㎡, 영종국제도시 320천㎡, 청라국제도시 645천㎡ 등으로 나타남

[표 5-5] 인천경제자유구역 내 산업용지 현황 (25년 8월 기준)

(단위 : 천㎡)

지역	단지명	산업용지 총면적 (A+B)	산업법 산업용지 (A)	경제자유구역 산업용지(B)			
				계	분양완료	미분양	개발중
전체		5,192	1,767	3,424	2,173	80	1,171
송도 국제도시	소계	3,639	802	2837	1997	80	760
	지식정보산업단지(일반산업단지)	802	802	-	-	-	-
	바이오단지	283	-	283	283	-	-
	첨단산업클러스터(B)	1,234	-	1,234	1,154	80	-
	첨단산업클러스터(C)	1,320	-	1,320	560	-	760
영종 국제도시	소계	320	320	-	-	-	-
	영종항공일반산업단지	320	320	-	-	-	-
청라 국제도시	소계	1,233	645	587	176	-	411
	IHP 도시첨단산업단지	645	645	-	-	-	-
	화훼산업용지*	101	-	101	-	-	101
	R&D 및 첨단산업용지*	68	-	68	-	-	68
	인천로봇랜드	242	-	242	-	-	242
	청라의료복합타운(추가)	176	-	176	176	-	-

자료(출처) : 인천광역시 내부자료

주: *표시된 단지는 친환경복합단지를 나타냄

2. 인천광역시 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

◆ 신규 산업단지

○ 인천시 신규 산업단지 조성계획은 다음과 같음

- 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지, 남촌 일반산업단지, 글로벌 바이오의약품 특화단지, 인천로봇랜드 등 신규 산업단지 조성사업이 단계적으로 추진될 예정임
- 남동도시첨단산업단지, I-Food Park 산업단지와 같이 이미 산업단지로 지정된 지역 중 개발이 진행 중인 사업에 대해서도 산업단지 개발계획에 포함하여 관리함

[표 5-6] 신규 및 기존 산업단지 개발 현황

구분		위치	면적 (천㎡)	현재개발 면적(천㎡)	산업시설 면적	사업기간	주요 유치업종	비고 (추진상황)
계		8개소	16,545	1,528	5,380	-	-	-
조성 중	남동 도첨산단	남동구 남촌동	233	233	79	2017 ~ 2026	첨단·지식	공정률 95% (‘25.12.)
	계양산단	계양구 병방동	243	243	131	2023 ~ 2026	금속·기계	공정률 77% (‘25.12.)
	I Food Park	서구 금곡동	282	282	172	2017 ~ 2026	식품가공	1단계 준공(‘21.7.) 2-1단계 준공(‘24.12.) 2-2단계 추진 중
	계양TV 도첨산단 (1단계)	계양구 동양동	347	-	192	2024 ~ 2029	첨단·지식	1단계 지정(‘24.12.)
	검단2산단	서구 오류동	770	770	442	2022 ~ 2027	금속·기계	강소특구 실시계획 승인(‘25.9.) 기반조성공사 착공 추진 중
	인천로봇랜드	인천 서구	297	-	217	2009 ~ 2027	로봇제조	산업시설용자→ 도시첨단산업단지 지정(‘25.12.)
조성 예정	남촌산단	남동구 남촌동	266	-	121	2016 ~ 2028	지식·정보통신	도시관리계획(GB해제) 열람공고 및 의회 의견청취
	계양TV 도첨산단 (2단계)	계양구 동양동	410	-	156	2024 ~ 2029	첨단·지식	산업단지계획심의회 심의(‘24.10.) 2단계 지정 추진 중
	글로벌 바이오의약품	중구 영종도	3,622	-	849	2024 ~ 2032	바이오	바이오특화단지 지정(‘25.6.) 개발 기본구상 연구용역 완료(‘25.7.) 경자구역 개발(기본)계획 변경 승인 신청(‘26.1.)
	영흥 미래에너지 파크	옹진군 영흥면 외	3,750	-	1,553	2025~2035	첨단· 데이터센터	업무협약체결(‘25.7.) 타당성조사 용역 추진 중
	강화 남단 경제자유구역	강화군 길상면 외	6,325	-	1,468	2025~2035	바이오· 피지컬시· 복합관광	경자위 접수보고(‘25.12.) → 평가단 평가 및 경자위 심의의결·구역 지정(‘26.1.)

자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

1) 남동 도시첨단산업단지 조성사업

(1) 사업개요

- 사업위치: 인천광역시 남동구 남촌동 210-6 일원
- 면 적: 232,397㎡
- 사업기간: 2017.12. ~ 2025.12.
- 총사업비: 2,236억 원/ 한국토지주택공사(승인권자: 국토교통부장관)

(2) 지정목적 및 필요성

- 신산업 용지 부족에 따라 입지공급을 확대하기 위하여 접근성이 양호한 도시지역 개발제한구역 내 첨단산업용지를 확보하고, 저렴한 신산업 용지 확대를 통한 투자 촉진, 고용 창출로 지역경제 활성화에 이바지하고자 함
- 첨단업종 산업 육성을 통한 젊은 인재 유입과 지역 혁신 성장 거점 마련

(3) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2013.12.31.: 도시첨단산업단지 시범지구 선정 (국토부)
- 2017. 7.21.: 산업단지계획(안) 승인 신청 (LH→국토부)
- 2017.12.11.: 중앙 산업단지계획심의위원회 심의
- 2017.12.29.: GB해제, 공업지역 재배치, 산업단지계획 승인 고시
- 2018. 8.16.: 보상계획공고 및 토지보상 착수
- 2019. 8.23.: 산업단지계획 변경 승인 고시(국토부고시 제2019-443호)
- 2019.12. : 부지조성공사 착공(현장 실 착공 2020. 3.)
- 2020. 7.22.: 산업단지계획 변경(2차) 승인 고시(국토부 고시 제2020-522호)
- 2022.12.21.: 산업단지계획 변경(3차) 승인 고시(국토부 고시 제2022-763)
- 2023.11.27.: 산업단지계획 변경(4차) 승인 고시(국토부 고시 제2023-674)
- 2023.12.12.: 관리기본계획 수립 고시(인천광역시 고시 제2023-323)
- 2023.12.15.: 상업·주차장 용지 공급공고(LH)
- 2024. 1.: 상업·주차장 용지 신청 접수 및 계약 체결
- 2024. 2.: 산업 용지 분양 공고 *2024. 3. 신청 접수, 2024. 4. 계약체결
- 2026. 2.: 남동 도시첨단산업단지 1단계 준공
- 2026.12.: 남동 도시첨단산업단지 최종 준공(예정)

(4) 개발 여건 분석

○ 입지여건

- 생산활동의 집적화를 유도하도록 남동국가산업단지 인근에 배치
- 복합 기능 및 상업 기능과 인접하도록 배치하여 쾌적한 근무 환경을 제공함

○ 교통여건

- 인근 간선도로(남동대로, 비류대로, 호구포로) 진출입을 위한 도로의 배치 및 차량의 원활한 소통을 위해 양방 4차로 계획
- 사업지구 동측 호구포로에 현재 버스정류장 3개소, 4개 노선이 설치·운영 중에 있음

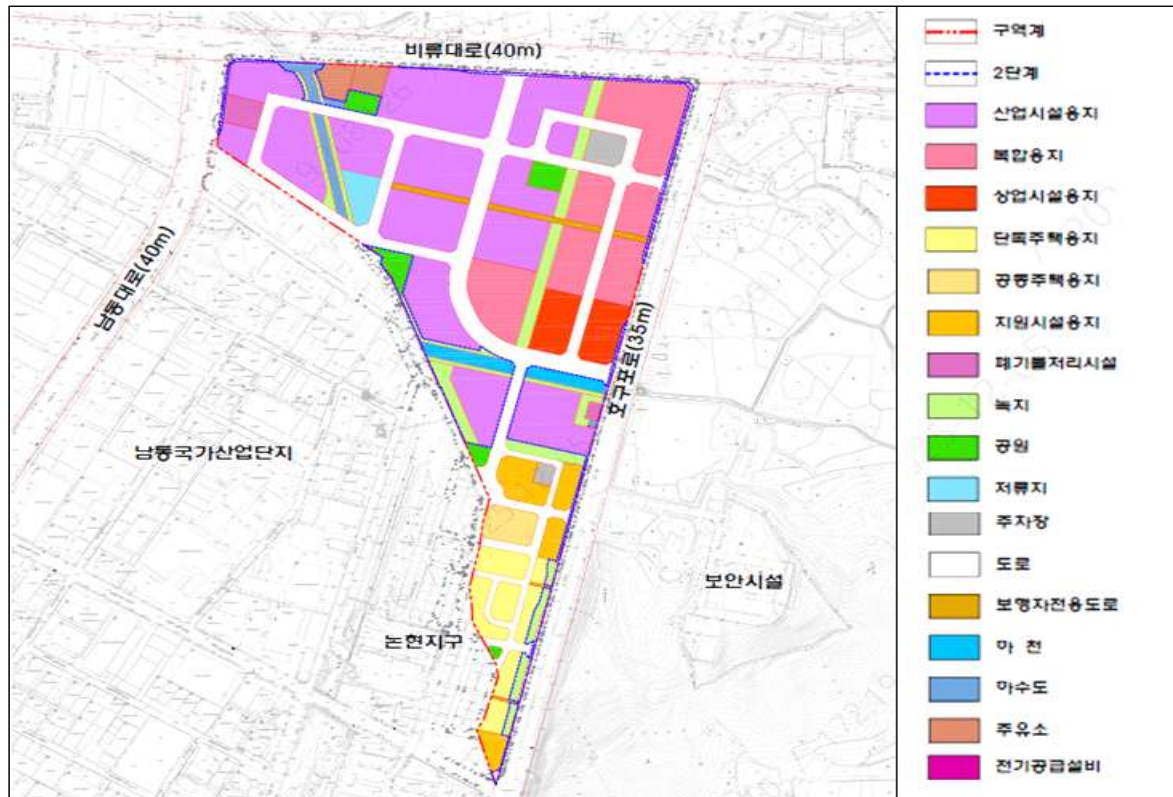
(5) 개발사업 계획

[표 5-7] 남동 도시첨단산업단지 토지이용 계획표

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합계		232,397	100.0
산업시설용지		80,040	34.4
복합용지		31,632	13.6
상업시설용지		7,996	3.4
주거시설용지		13,452	5.8
지원시설용지		7,550	3.3
공공시설 용지	소계	88,184	38
	녹지	15,902	6.8
	공원	5,219	2.3
	저류지	2,472	1.1
	주차장	2,786	1.2
	도로	52,399	22.5
	하수도	3,326	1.4
	하천	3,846	1.7
	폐기물처리시설	1,836	0.8
	전기공급설비	398	0.2
기타시설용지(주유소)		3,453	1.5

자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

[그림 5-2] 남동 도시첨단산업단지 토지이용 계획도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

2) 계양 일반산업단지 조성사업

(1) 사업개요

- 사업위치: 계양구 병방동 255-2번지 일원
- 면 적: 243,082.6㎡
- 사업기간: 2023. ~ 2026.
- 총사업비: 2,172억 원
- 사업시행: 계양구, 한국산업단지공단

(2) 지정목적 및 필요성

- 기(既) 조성완료된 서운일반산업단지와의 연계를 통한 시너지 효과 창출을 위하여 최적의 입지를 갖춘 지역에 산업단지를 조성
- 인천시 관내 부족한 산업용지 공급 및 수도권 기업 입지난 해소를 통한 신규 양질의 일자리 창출, 인천 계양구 지역경제 활성화 도모

(3) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2018. 8.: 투자의향서 검토(시 → 구)
- 2018.10.: 산업단지 지정계획 신청(구 → 시)
- 2020.10.: 도시관리계획(GB구역) 결정(변경)(안) 공고·열람
- 2021. 6.: 인천 도시계획위원회 심의(개발제한구역 결정(변경) 원안 수용)
- 2021.10.: 수도권정비실무위원회 공업지역 대체지정 심의
- 2022. 1.: 계양산업단지 산업단지계획(안) 승인신청서 제출
- 2022. 1.: 산업단지계획(안) 주민공람 및 관련부서 협의
- 2022. 2.: 산업단지계획(안) 주민설명회 개최
- 2022. 9.: 환경영향평가(본안) 협의(시 → 한강유역환경청)
- 2022. 9. ~ 2023. 1.: 관계기관 협의이전에 대한 조치계획 재협의
- 2023. 2.: 산업단지계획심의위원회 심의(조건부가결)
- 2023. 4.: 산업단지계획(안) 승인·고시
- 2023.12.: 조성공사 착공
- 2024. 3.: 산업단지계획 변경(1차) 승인 및 고시
 - 사업기간 연장(2024.12.→2026.12.) 및 토지이용계획 변경 등
- 2026.12.: 계양산업단지 조성공사 준공(예정)

(4) 개발여건 분석

- 입지여건
 - 서측으로 계산택지 등 시가지가 조성되어 있으며, 북측 및 동측에 제3기 신도시인 공공주택지구(인천계양, 부천대장)가 지정되어 행정절차 진행 중임
 - 동측에는 부천 오정 물류단지, 김포공항이 위치하고, 남측으로는 서운일반산업단지가 있으며, 주변으로 계양구청, 계양경기장, 계양고교, 북부수자원 생태공원 등 주요 시설이 다수 입지함
- 교통여건
 - 수도권 제1순환고속도로 계양 IC에 인접하여 광역 교통망이 우수함

(5) 개발사업 계획

[표 5-8] 계양 일반산업단지 토지이용 계획표

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		243,082.6	100.0
산업시설용지		131,148	54.0
지원시설용지		10,852	4.5
공공시설 용지	소계	101,082.6	41.5
	도로	38,237.6	15.7
	주차장	3,605	1.5
	공원	10,296	4.2
	녹지	42,594	17.5
	유수지	4,350	1.8
	수질오염방지시설	2,000	0.8

자료(출처) : 인천광역시 고시 제2024-61호, 계양산업단지 산업단지계획(변경) 승인 및 지형도면 고시

[그림 5-4] 계양 일반산업단지 토지이용 계획도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

3) I Food Park 조성사업

(1) 사업개요

- 위 치: 인천광역시 서구 금곡동 457번지 일원
- 면 적: 282,898.8㎡
- 사업기간: 2017. 6. 5. ~ 2026. 6. 30.
- 사 업 비: 1,669.9억 원
- 시 행 자: 인천식품단지개발(주)

(2) 지정 목적 및 필요성

- 인천시 관내 산재하는 식품제조가공업체의 집적화를 통한 생산성 향상 및 제조공정의 HACCP 인증으로 식품 안전성 확보
- 유통 시스템의 혁신과 집적 이익 창출로 인한 지역경제의 활성화 도모

(3) 주요 추진 실적 및 향후 계획

- 2016. 2.19.: 특수목적법인(SPC)설립, 인천식품단지개발(주)
- 2016. 4.11.: 산업단지 지정계획(변경) 고시 (인고 제2016-65호)
- 2017. 6. 5.: 산업단지계획 승인 (인고 2017-132호)
- 2017. 8. 7.: 산업단지 관리기본계획 고시 (인고 2017-184호)
- 2018. 3.12.: 산업단지 조성공사 착공
- 2018. 4.19.: 산업시설용지 및 지원시설용지 분양(처분) 공고
- 2021. 4.~6.: I-Food Park R&D시설 관련 회의 (시설계획과, 위생정책과)
 - ※ 위생정책과는 R&D 지원시설에 대한 처리계획(소유권, 운영계획) 결정 후 전달
- 2021. 7.30.: 1단계 준공인가 공고 [인공 제2021-2076(2021.7.30.)]
- 2023. 4.~6.: 공공폐수처리시설 별도배출허용기준 고시, 비용부담계획 승인
- 2023.12.29.: 산업단지계획(변경) 승인(기간연장(2023.12.→2024.6.))
- 2024. 6. : 산업단지계획 변경승인(사업기간 변경, 공구 분할)
- 2024.10. : 공공폐수처리시설 준공 협의
- 2024.12. : 2-1단계(공공폐수처리시설) 준공 인가 및 관리 이관

- 2025. 3. : 구역 외 도로 개설(소1-2호선)
- 2025. 4. : 합동점검 협의의견에 따른 보완 공사, R&D센터 조치 계획 협의
- 2025. 6. : 산업단지계획 변경승인(사업기간 변경)
- 2026. 6. : I-Food Park 조성공사 최종 준공(예정)

(4) 개발여건 분석

- 입지여건
 - 사업대상지는 김포 양촌일반산업단지와 약 0.5km의 거리에 있으며, 김포 학운2·3·4 일반산업단지와 검단 일반산업단지가 5km 거리 내에 입지함
 - 대상지 남측으로 도시계획시설 도로(광로 3-24호선)가 개통 예정이며, 인근 도로를 이용해 인천 국제공항고속도로로 연결되어 서울 및 주변 지역으로 이동 가능함

(5) 개발사업 계획

[표 5-9] I Food Park 토지이용 계획표

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		282,898.8	100.0
산업시설용지		172,455.6	61.0
지원시설용지		13,018.6	4.6
공공시설 용지	소계	97,424.6	34.4
	도로	51,945.1	18.4
	보행자도로	1,453.8	0.5
	주차장	2,737.8	1.0
	공원	2,314.2	0.8
	녹지	18,734.4	6.6
	공공녹지	223.2	0.1
	하천	11,314.7	4.0
	유수지	5,137.0	1.8
	오폐수처리시설	3,564.4	1.3

자료(출처) : 인천광역시 홈페이지, 산업단지-I Food Park 산업단지

[그림 5-5] I Food Park 토지이용 계획도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

4) 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 조성사업

(1) 사업개요

- 사업위치 : 계양구 굴현동, 동양동, 박촌동, 병방동, 상야동 일원
- 사업기간 : 2024. 1. ~ 2029.12.
- 사업면적 : 757,457㎡
- 사업비 : 11,200억 원
- 시행자 : 인천광역시, LH(80%), IH(20%)

(2) 지정목적 및 필요성

- 상암, 마곡 등 서울에 집중된 첨단산업의 분산을 통해 노후화된 인천시 산업구조 개편 및 산업고도화 유도
- 인천 계양테크노밸리 공공주택지구 내 접근성이 우수한 첨단산업 용지를 확보하여, 저렴한 산업용지 공급으로 투자 촉진 유도 및 지역경제 활성화 도모

(3) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2018.12.: 2차 수도권 주택공급 계획 발표 (국토부)
 - 3기 신도시 발표(인천 계양, 남양주 왕숙, 하남 교산 등)
- 2023. 1.: 산업단지 지정계획 고시 (인천광역시 제2022-494호)
- 2023. 6.: 산업단지계획 승인 신청 (LH→市)
- 2023. 7. ~ : 주민 등의 의견청취 및 관계기관 협의
- 2023.10.: 수도권정비실무위원회 변경 심의
 - (사유) 1·8부두 항만재개발, 용현학익1-4B 도시개발사업 추진일정 지연
- 2023.11.: 공업지역 재배치 제도개선 건의 (市→국토부)
 - (시기) 先 지정 後 해제 허용, (공간) 서울·경기도·인천시 간 대체지정 허용
- 2024. 2.: 단계별 지정 관련 관련기관 회의
- 2024. 3.: 제1회 실무협의회 개최 및 개최 결과 보고
- 2024. 4.: 사전 컨설팅 감사 결과 통보 (단계별 지정)
- 2024. 4.: 산업단지계획 수정(안) 및 협의의견 조치계획 제출
- 2024. 6.: 협의의견에 따른 조치계획 재협의 완료
- 2024. 7. : 1단계(34.7만㎡) 공업지역 해제(도시계획과)
- 2024.12. : 1단계 산업단지계획 승인
- 2026. 6. : 산업단지계획 승인(전 구간)
- 2029.12.: 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 조성공사 준공(예정)

(4) 개발 여건 분석

- 입지여건
 - 서울특별시와 부천시 행정구역 경계에 접해 있으며, 계양구청으로부터 북동 방면 반경 2.5km 지점에 위치하며, 인천시 동북생활권에 위치한 도심지역임
 - 지구 동측에 굴포천이 흐르고 북측에 아래뱃길이 입지하고 있으며, 동측에 3기 신도시인 부천·대장 공공주택지구가 조성 중임
- 교통여건
 - 인천도시철도 1호선(박촌역), 공항철도(계양역), 수도권 제1순환고속도로, 인천국제공항고속도로, 국도 39호선(별말로)이 인접하여 광역 접근성이 양호함

(5) 개발사업 계획

[표 5-10] 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 토지이용 계획표

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		757,457	100.0
산업시설용지		348,545	46.0
복합시설용지		66,303	8.8
지원시설용지		23,632	3.1
상업시설용지		10,240	1.4
공공시설 용지	소계	380,737	40.8
	도로 등	151,835	20.0
	주차장	14,338	1.9
	공원	77,152	10.2
	녹지	38,689	5.1
	유보지	26,723	3.5

자료(출처) : 인천광역시, 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 개발계획 설명서

[그림 5-6] 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 토지이용 계획도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

5) 검단2 일반산업단지 조성사업

(1) 사업개요

- 사업위치: 인천광역시 서구 오류동 1179번지 일원
- 면 적: 770,635.3㎡
- 사업기간: 2022.~2027.
- 총사업비: 4,236억 원/ 인천도시공사

(2) 지정목적 및 필요성

- 지역 내 산재한 공장 재배치 및 검단 일반산업단지와 연계한 환경친화적 산업단지 조성으로 북부권역 균형발전을 실현
- 산업단지 지정물량 부족으로「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따라 인천 서구 강소연구개발특구 개발계획(산업단지계획 지정 의제)으로 추진

(3) 주요 추진실적 및 향후 계획

- 2019. 6.: 검단2 일반산업단지 개발사업 조사·설계 용역 착수
- 2020. 7.: 강소특구 지정 및 개발계획 승인 신청(환경기후정책과→과기부)
- 2021.12.: 전략환경영향평가 본안 보완 보고 및 강소특구 관련 예산 의결(60억)
- 2022. 1.: 검단2 일반산업단지 지정계획(인천광역시 고시 제2022-1호)
- 2022. 6.: 강소특구(검단2산업단지) 지정 고시(과기부 고시 제2022-37호)
- 2022. 8.: 강소특구(검단2산업단지) 개발계획 승인 신청(인천시→과기부)
- 2022.12.: 재해영향성평가 협의 완료(시 ↔ 행안부)
- 2023. 8.: 강소특구(검단2산업단지) 개발계획 승인·고시(과기정통부)
- 2024. 3.: 특구개발사업 관련 협조 요청(환경기후정책과)
- 2024. 3.: 특구개발사업 개발계획(변경) 및 실시계획 관련 유관부서 협의
- 2025. 6.: 개발계획 변경 승인(과기부)
- 2025. 9.: 실시계획 승인(인천광역시)
- 2026. 6.: 검단2일반산업단지 조성공사 착공
- 2027.12.: 검단2일반산업단지 조성공사 준공(예정)

(4) 개발여건 분석

○ 입지여건

- 사업대상지는 인천광역시의 북서쪽에 위치하며, 김포시와 연계해 있음
- 사업대상지 북측으로 학운산업단지 및 양촌산업단지가 입지하고 있으며, 남측으로 연접하여 뷰티폴파크(검단일반산업단지)가 이미 조성되어 운영 중임
- 또한 반경 10km 이내에 인천검단신도시, 김포한강신도시, 인천청라국제도시 등 대규모 택지개발지구가 입지함
- 수도권제2순환고속도로(검단·양촌IC)를 통하여 광역 교통접근성이 우수함

○ 교통여건

- 고속도로 : 수도권제2순환도로와 인천국제공항도로에 인접함
- 간선도로 : 대상지를 관통하는 검단로와 원당대로가 개설되어 운영 중이며, 원당대로의 경우 학운6산단과 연결되는 교량을 설치 중임
- 검단산단-검단우회도로 간 확장공사가 진행 중이고, 김포-양촌 산단교차로에 지하차도 설치 예정임. 약 2km 거리에 인천2호선 검단오류역이 운영 중임

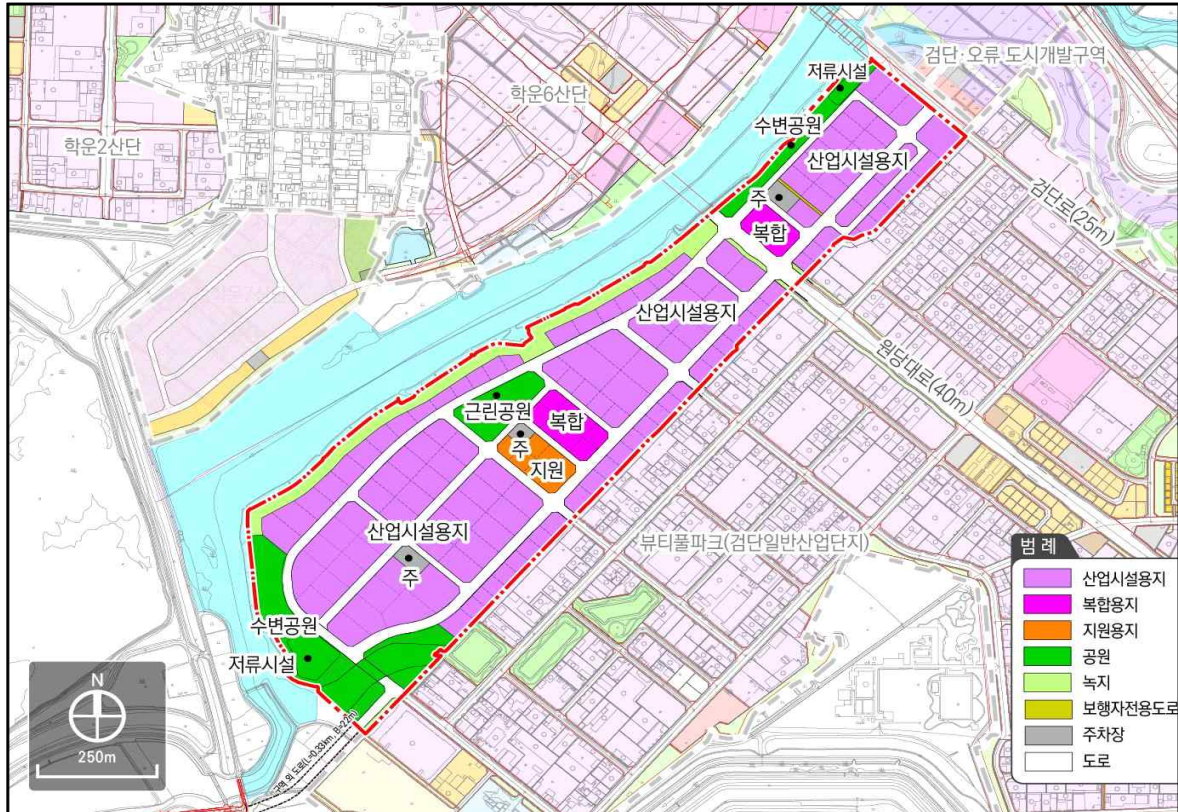
(5) 개발사업 계획

[표 5-11] 검단2 일반산업단지 토지이용 계획표

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		770,635.3	100.0
산업시설용지		417,502	54.2
복합시설용지		26,141	3.4
지원시설용지		13,801	1.8
공공시설 용지	소계	313,191.3	40.6
	공원	98,293	12.7
	녹지	46,928	6.1
	주차장	8,253	1.1
	보행자도로	798	0.1
	도로	158,919.3	20.6
	유수지	(12,660)	-

자료(출처) : 과학기술정보통신부 고시 제2023-30호, 인천 서구 강소연구개발특구 생산거점지구(검단2일반산업단지) 사업자시행 지정 고시

[그림 5-7] 검단2 일반산업단지 토지이용 계획도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

6) 남촌 일반산업단지 조성사업

(1) 사업개요

- 위 치: 남동구 남촌동 625-31 일원
- 면 적: 266,604㎡
- 사 업 비: 2,423억 원
- 사업기간: 2020년~2028년
- 사업시행자: 남동스마트밸리개발(주)

(2) 지정목적 및 필요성

- 계획적 산업용지 공급으로 개별입지 공장의 수용을 통한 난개발 방지 및 균형발전 도모
- 합리적 계획으로 급변하는 산업 환경 변화에 효율적으로 대응하면서 안정적으로 산업용지 공급
- 지역특화산업 육성을 통한 일자리 창출 및 지역경제 활성화

(3) 문제점 및 대책방안

- (시민단체) 그린벨트 해제를 포함한 산업단지 조성 원천 반대
 - “공공성 훼손, 산단 조성시 발암물질 기준치 초과” 등의 내용으로 기자회견 (2024.4.23.) 및 언론보도 등을 통해 주장
- 산업단지 유치업종 변경 및 오염물질 배출업체 입주 제한 등 친환경산업단지로 조성할 계획이며, 간담회 및 설명회 개최하여 주민 수용성 확보 예정
 - 2022.5.18.~2024.2.16. 주민간담회 6회 개최, 향후 간담회 및 설명회 추가 개최 예정
- 그린벨트 해제를 위한 도시관리계획 결정(변경) 절차 중으로 산업단지 입지에 대한 절차 완료 시, 산업단지계획 승인 관련 규정에 따라 행정절차를 조속히 추진할 계획

(4) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2019.12.: 특수목적법인(SPC) 설립(남동구청 등 6개 출자사)
- 2020. 6.: 산업단지계획 승인 신청(사업시행자→市 시설계획과)
- 2020. 6. ~ 9.: 관계기관 협의(市 시설계획과)
- 2020. 7.: 합동설명회 개최(사업시행자)
- 2022. 9. ~ 2023. 6.: 주민간담회 실시(5회)
- 2024. 6.: 도시관리계획(GB해제) 결정(안) 시의회 의견 청취(원안가결)
- 2026. 상반기: 중앙도시계획위원회(GB해제) 심의, 수도권정비위원회 심의남동국가산업단지 개발계획(구역제) 변경
- 2026. 상반기: 산업단지계획(안) 승인서류 보완, 산업단지계획(안) 관계기관 협의
- 2026. 하반기: 산업단지계획 심의위원회 심의 및 승인·고시
- 2026. ~ 2028.: 공사 추진

(5) 개발여건 분석

- 입지여건
 - 주변 남동국가사업단지 및 남동도시첨단산업단지 조성 중, 선학경기장 입지
 - 서측으로 지방하천인 승기천이 위치
- 교통여건
 - 주변 도로망 현황은 북측 남동IC 접속, 제2경인고속도로가 동서를 연결함
 - 단지에 인접한 가로망 현황은 동측 남동대로, 서측 경원대로, 남측 비류대로가 위치함

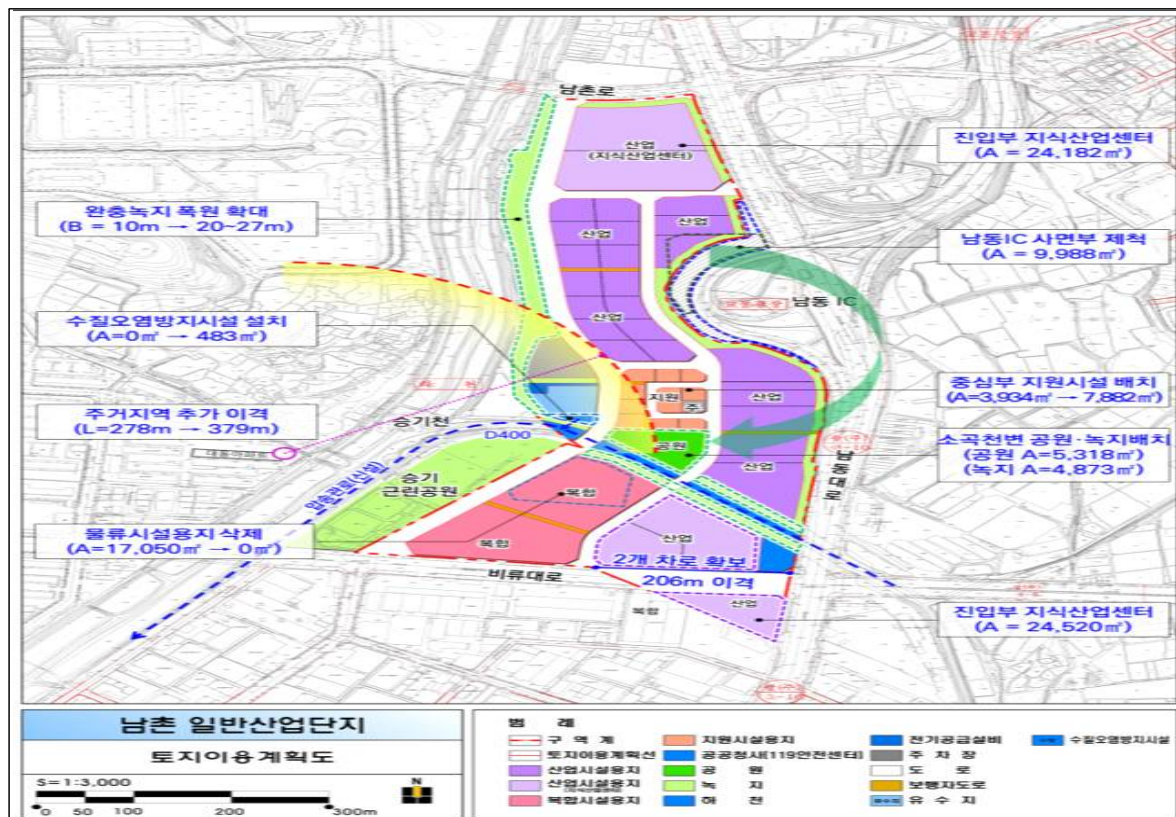
(6) 개발사업 계획

[표 5-12] 남촌 일반산업단지 토지이용 계획표

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		226,604	100.0
산업시설용지		121,300	45.5
복합시설용지		41,750	15.7
지원시설용지		3,934	1.5
공공시설 용지	소계	99,620	37.4
	경원	7,474	2.8
	녹지	15,636	5.9
	공공녹지	724	0.3
	하천	6,179	2.3
	저류지	3,784	1.4
	주차장	4,460	1.7
	전기공급설비	645	0.2
	도로	59,908	22.5
	보행자도로	8100	0.3

자료(출처) : 남동스마트밸리개발(주), 남촌 일반산업단지 조성사업 계획설명서

[그림 5-9] 남촌 일반산업단지 토지이용 계획 변경(안)



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

7) 글로벌 바이오의약품 특화단지

(1) 사업개요

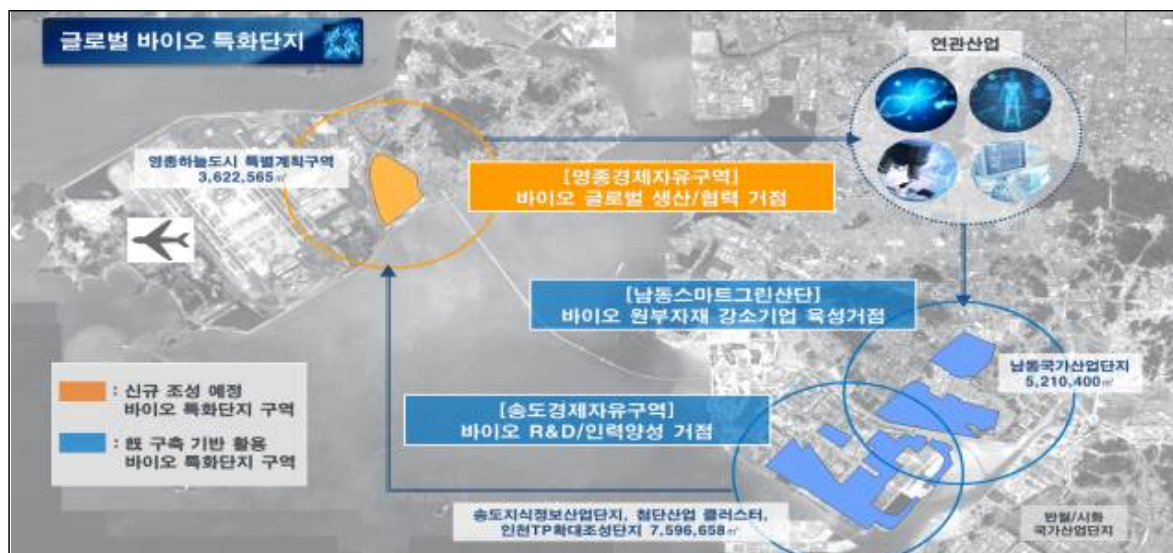
- 단지명: 글로벌 바이오의약품 특화단지
- 산업 및 기술 분야: 바이오의약품(바이오의약품에 적용되는 동물세포 배양·정제 기술)
- 개발기간 : 2024년~2032년(조성 4년, 안정화 5년)
- 단지조성사업비 : 25조 5,573억 원(공공 4,361억 원, 민간 25조 1,212억 원)
 - (공공 4,361억 원 재원) 국비 3,072억 원(70%), 시비 1,289억 원(30%)
 - (민간 25조 1,212억 원 재원) LH 등 1,465억 원, 대학교 등 1,590억 원, 선도기업 등 24조 8,157억 원
 - (기 투자액) 6조 724억 원
- 송도경제자유구역 조성비 5조 9,834억 원 / 남동산단(대개조 및 스마트그린산단) 890억 원

[표 5-13] 바이오 특화단지의 위치 및 관련 산업단지 현황

위치	소속 산업단지명	면적(㎡)	비고
영종경제자유구역 일원	국가산업단지 지정 추진 예정	3,622,565	신규 조성
송도경제자유구역 일원	송도지식정보산업단지 일원	7,596,658	既 구축 기반활용
남동국가산업단지 일원	남동국가산업단지 일원	5,210,400	既 구축 기반활용
합 계		16,429,623	-

자료(출처) : 인천광역시 내부자료 재가공

[그림 5-10] 글로벌 바이오 특화단지 구성도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 바이오 특화단지 지정 추진

(2) 추진내용

- 송도 바이오 클러스터를 중심으로 남동, 영종 지역을 연결하는 바이오-트라이앵글(Bio-Triangle) 특화단지 지정 추진
- 제3 유보지 대상 지역 면적 확대(36만평 → 110만평)
 - (2024. 2. 29.) 특화단지 지정공모 신청 시 제3유보지 1,200천㎡(약 36만평) 신청
 - (2024. 4. 30.) 산업부 발표평가 시 향후 ①단지의 확장성, ②혁신기업 유치, ③정주 환경 조성 등을 검토하여 조성면적 3,622천㎡(약 110만평) 확대·변경 신청 ※ 산업부 심의과정에서 면적 조정 가능)
- 영종경제자유구역, 바이오 생산 및 협력 거점 역할 계획 수립
 - 인천국제공항과 연계, 국제 교류를 위한 비즈니스 지원센터 구축
 - 친환경 스마트그린산단 구축, 혁신·스타트업 기업 유치 등

(3) 주요 추진경과 및 향후 계획

- 2023. 6. 2. : 국가첨단전략기술 바이오 분야 신규 지정
- 2023. 12. 27. : 「바이오 분야 국가첨단전략산업 특화단지 공모」발표(산업부)
- 2024. 2. 29. : 바이오 특화단지 지정공모 신청(→산업부)
- 2024. 4. 30. : 바이오 특화단지 육성계획 발표평가(→산업부)
- 2024. 5월 중 : 산업부 보완·요구자료 제출
- 2024. 6월 중 : 산업부 특화단지 지정 심의 및 결과 발표
- 2024. 하반기 : 특화단지 조성 세부계획 수립(시↔산업부)
- 2026. ~ 2032. : 특화단지 조성 및 운영

8) 인천로봇랜드 도시첨단산업단지

(1) 사업개요

- 위치 : 인천시 서구 로봇랜드로 155-11 일원
- 면적 : 297,497.0m (로봇산업진흥시설용지 217,129.0m)
- 사업시행자(개발방식) : 인천광역시, 인천도시공사 (공영개발방식)
- 사업기간 : 2009년 ~2027년

- 사업비 : 7,628억 원 (조성원가 : 1,501천 원/ m, 4,962천 원/3.3m)
- 지정목적 및 필요성
 - 로봇산업 클러스터 구축을 통한 로봇산업 경쟁력 강화
 - 레저문화와 로봇 기술을 융합한 복합문화공간 조성
 - 로봇산업의 글로벌 경쟁력 강화를 위한 대규모 수요공간 창출

(2) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2007. 11 : 인천, 경남(마산) 로봇랜드 예비사업자 선정
- 2008. 12 : 국책사업으로 최종선정 (예비타당성 조사결과 발표)
- 2009. 07 : (주)인천로봇랜드 법인 설립 (SPC)
- 2012. 11 : 개발계획 승인 (경제자유구역특별법)
- 2012. 12 : 조성실행계획 승인 (지능형로봇법)
- 2013. 08 : 실시계획 승인 (경제자유구역특별법)
- 2014. 09 : 인천로봇랜드 조성사업 1단계 (로봇타워 및 ROBOT R&D센터)공사 착공
- 2017. 06 : 인천로봇랜드 조성사업 1단계 (로봇타워 및 ROBOT R&D센터)공사 준공
- 2018. 11 : 조성실행계획 변경승인 신청 (인천시 → 산업통상자원부)
- 2020. 06 : 인천로봇랜드 조성실행계획 변경승인 고시 (산업통상자원부)
- 2021. 06 : 청라국제도시 개발계획 변경승인 고시 (산업통상자원부)
- 2022. 06 : 청라국제도시 개발 및 실시계획 변경승인 고시 (인천경제자유구역청)
- 2024. 03 : 조성실행계획 변경승인 신청 (인천시, 인천도시공사 > 산업통상자원부)
- 2024. 12 : 로봇랜드 조성실행계획 변경 승인 (산업통상자원부)
- 2025. 12. : 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 지정
- 2026. 上 : 로봇산업시설용지 공급

(3) 개발여건 분석

- 입지여건
 - 사업대상지는 인천광역시의 서측에 위치하고 있고, 김포시 및 영종도와 연접함
 - 사업대상지는 인천경제자유구역 청라국제도시 내에 속하며, 북측으로는 청라1지구 일반산업단지와 남측으로 청라 IHP가 입지함
 - 반경 10km 내 영종하늘도시, 검단신도시 등 대규모 택지개발지구가 입지함

○ 교통여건

- 서울지하철 7호선 및 GTX-D·E 노선이 계획 중이며, 수도권제2순환고속도로 (남청라IC)를 통한 광역교통 접근성이 우수함

(4) 개발사업 계획

[표 5-14] 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 토지이용 계획표

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		297,497.0	100.0
산업시설용지		217,129.0	73.0
공공시설 용지	소계	80,368.0	27.0
	주차장	5,667.9	1.9
	도로(보행자도로 포함)	59,153.8	19.9
	공원	5,353.9	1.8
	녹지	7,076.2	2.4
	공공공지	3,116.2	1.0

자료(출처) : 인천광역시, 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 지정계획(안)

[그림 5-11] 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 위치도



자료(출처) : 인천광역시, 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 지정계획(안)

9) 강화 남단 경제자유구역

(1) 산업단지 개요

- 명칭: 인천 경제자유구역 강화남단 신규지구
- 위치: 인천광역시 강화군 화도면, 길상면 일원
- 총면적: 6,324천㎡ 산업시설용지: 1,560천㎡
- 개발기간: 2025~2035년
- 사업방식: 수용 및 사용에 의한 공영개발방식
- 사업시행자: 인천광역시
- 단지조성사업비(추정): 3조 2,345억 원
 - 인천자유경제구역청이 경제자유구역사업 특별회계를 통해 사업을 추진하므로 선수금, 지방채를 통해 재원을 조달
- 도입 기능: 바이오(그린·블루바이오) + AI·첨단산업 + 복합관광
- 경제적 파급효과
 - 공사 시 유발효과: 총생산 4조 1,282억 원, 부가가치 1조 7,897억 원, 고용 30,797명
 - 조성 후 파급효과: 예상 입주기업 280개, 고용 9,240명, 외국인 투자유치 10년간 542백만 달러

[그림 5-12] 강화 남단 경제자유구역 위치도



자료(출처): 인천경제자유구역청. (2025.7.) 인천경제자유구역 강화남단 신규지구 지정(안)

(2) 지정 필요성 및 개발 여건

○ 신규 지정 필요성

- 글로벌공급망(Global Value Chain) 재편에 따른 국가적 필요성 상승
- 국가정책에 부합하는 미래 첨단산업 중심지 구축 및 중국 이탈 글로벌 기업 유치, 타임밸류(Time Value) 극대화를 위한 IFEZ 확장의 필요성 존재
- 강화도 인구감소 및 산업 정체 극복, 접경지역 개발을 통한 안보적 효과 확보

○ 개발여건

- 김포시와 인접하며 인천 도심과 약 25km, 서울 도심과 약 46km 거리에 위치하며, 내수시장 접근성이 확보된 글로벌 수출 거점도시 도약이 가능한 입지

[그림 5-13] 강화 남단 경제자유구역 개발여건에 대한 SWOT 분석

S / W		기회(O)	위협(T)
강점(S)	• IFEZ 초과수요 및 연계 최적배후입지 • 국제교통·물류중심 전략산업 유치가능지 • 강화도의 풍부한 역사·문화·관광자원 • 타 지역 대비 저렴한 토지가	• 지역발전을 주도할 영종-강화 연결도로 건설 • 국가 미래전략 첨단산업단지 조성 • 지역자원 활용 관광 레저산업 활성화 • 글로벌 경제안보 중심지 실현	• 영종-강화 연결도로 건설 사업비 가중 • 인프라 부족에 따른 투자 및 입주 저조 • 개발에 따른 환경 및 지역갈등 야기 • 인구감소지역 지정지역
		• 영종-강화 연결도로 개통 → 입주수요 확보, 지역경제 활성화 등 산업 도시 경쟁력 강화 • 강화도의 풍부한 관광자원 활용 → 세계인이 함께하는 글로벌 관광도시로의 도약	• 경쟁력 있는 지가 이점 활용 → 저렴한 토지조성비, 영종-강화 연결도로 제원 확보 • 관광자원 및 농업자원 특화 → 인구증가에 따른 소비력 강화 등 선순환 구조 형성
약점(W)	• 도서지역 특성상 기반시설 부족 • 저조한 기업참여로 인해 산업발전 취약 • 대규모 간척·농경지의 연약지반 개발 • 지속적 인구감소 및 고령화	SO	ST
		WO	WT
		• 스마트 AI 기술 도입 → 친환경 미래교통기술 선도 미래교통 지능형 도시 • 산·학·연 연계 산업혁신 통합 → 첨단산업 생태계 구축의 R&D·B 첨단산업 단지	• 공공민간 인프라 협업투자 → 외국인 투자자 및 기업들의 관심 확대 • 청년사업 및 다양한 일자리 창출 → 인구감소 및 고령화 등 지역소멸 문제 극복

자료(출처) : 인천경제자유구역청. (2025.7.). 인천경제자유구역 강화남단 신규지구 지정(안)

(3) 추진 전략

○ 글로벌 공급망 다변화 기반 구축 및 지역 자원 활용 미래 新산업 육성

- 글로벌 기업의 새로운 공급망 거점 및 글로벌 공급망 재편 및 한·중 FTA를 활용한 글로벌 첨단산업단지 조성
- 지역농업 및 해양자원 기반 그린·블루 바이오 분야 신산업 육성

○ 첨단 신기술의 테스트베드형 미래 AI혁신 도시 조성

- 풍력 등 탄소제로 스마트 에너지 기반 도입
- UAM 등 미래 모빌리티 및 자율주행 실증 도시 조성
- 첨단기술과 도시서비스의 테스트베드 생태계 및 글로벌 다문화 빌리지 조성

- 자연, 역사, K-컬처가 융합된 새로운 문화관광 목적지
 - K-컬처 및 공항경제권 연계 자연·문화 복합시설 유치
 - 역사·문화가 어우러지는 휴양 웰니스 시티 조성
 - 글로벌 수요맞춤형 문화 소비 콘텐츠 개발

(4) 토지이용계획

[표 5-15] 강화 남단 경제자유구역 토지이용 계획표

구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	6,324,247	100.0
주택건설용지	847,240	13.4
근린생활시설용지	48,980	0.8
산업시설용지	1,559,515	24.7
(산업시설)	(1,160,338)	(18.3)
(연구시설)	(123,312)	(1.9)
(투자유치용지)	(183,538)	(2.9)
(지원시설)	(92,327)	(1.5)
상업·업무시설용지	187,243	3.0
관광·위락시설용지	153,243	2.4
공공시설용지	3,528,026	55.8

자료(출처) : 인천경제자유구역청. (2025.7.). 인천경제자유구역 강화남단 신규지구 지정(안)

10) 영흥 아일랜드 산업단지

(1) 산업단지 개요

- 위치 : 영흥면 외리 248-5 일원(영흥 아일랜드 기회발전특구 예정지 내)
- 면적 : 890,000㎡ ※ 사업 기간 및 사업비 미정 (2024년 12월 기준)

[그림 5-14] 영흥 아일랜드 산업단지 위치도



자료(출처) : 인천광역시 내부자료

재생 산업단지

- 인천광역시 내 19개 산업단지 중 7개의 산업단지가 준공 후 20년 이상 경과한 노후산업단지에 해당함
 - 2025년 기준 남동국가산업단지, 한국수출산업단지(부평, 주안), 인천기계산업단지, 인천일반산업단지, 인천서부일반산업단지, 강화하점일반산업단지, 청라1지구 일반산업단지는 노후산업단지로 볼 수 있음
 - 송도지식정보산업단지와 뷰티폴파크는 5차 계획기간 중 준공 20년이 도래함

[표 5-16] 인천광역시 노후산업단지 현황('25년 3분기 기준)

(단위: 천㎡, 년)

구분	군구	산업단지명	산업시설면적		준공년도	경과년수	
						2024년	2035년
국가	남동구	남동국가산업단지*	5,849	(41.1)	1997	27	38
	부평구/서구	한국수출산업* (부평, 주안)	1,452	(10.2)	1969	55	66
일반	미추홀구	인천기계산업단지*	291	(2)	1971	53	64
	미추홀구	인천일반산업단지*	1,001	(7)	1973	51	62
	서구	인천서부일반산업단지	770	(5.4)	1995	29	40
	서구	청라1지구일반산업단지	129	(0.9)	2005	19	30
	연수구	송도지식정보산업단지	657	(4.6)	2011	13	24
	강화군	강화하점일반산업단지	43	(0.3)	1994	30	41
	서구	뷰티폴파크	1,381	(9.7)	2014	10	21

자료(출처): 한국산업단지공단, 전국산업단지 현황통계 공표(24.4분기)

주1: 산업시설면적 비중은 인천내 전체 산단의 산업시설면적 중 비중을 나타냄

주2: *표시된 산업단지는 재생사업이 추진되고 있음을 의미

- 현재 인천광역시는 4개 노후산업단지(남동국가산업단지, 한국수출국가산업단지(부평·주안), 인천기계산업단지, 인천(지방)일반산업단지)를 대상으로 산업단지 재생사업을 추진 중임
- 남동 국가산업단지는 2015~2025년 기간동안 총 357억 규모의 재생사업을 추진하고 있으며, 사업 내용은 지하주차장 조성, 도로환경 개선, 공원 및 녹지 정비 등임
- 부평·주안 국가산업단지는 지하주차장 조성, 녹지 및 도로환경 개선 등을 내용으로 하는 재생사업을 추진하고 있으며 계획기간은 2021~2027년임
- 인천 기계·지방 산업단지(인천일반+인천기계)는 2024~2028년 기간 동안 272억원 수준의 재생사업을 계획하고 있으며, 현재 재생사업지구계획 수립을 위한 용역 추진 중임

[표 5-17] 인천광역시 재생사업단지 조성 현황

구분	사업기간	면적 (천㎡)	총사업비 (백만원)	사업내용	비고 (추진상황)
계	3개소	12,833			
남동 국가산단	2015. ~ 2026.	9,504	35,661	- 지하주차장 조성 - 남동대로 도로환경개선 - 공원 및 녹지 정비	공사 중
부평·주안 국가산단	2021. ~ 2027.	1,843	미정 (국토교통부 협의)	- 지하주차장 조성 - 녹지 정비 - 도로환경 개선	재생사업지구계획 수립 중
인천기계산단 인천지방산단	2024. ~ 2028.	1,486	27,200	- 주차장 및 공원 확충 - 도로환경 개선 등	재생사업지구계획 수립 중

자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

주: 인천기계산단과 인천지방산단은 별개의 산업단지로 지정되어 있으나 재생사업은 함께 추진함

1) 남동 국가산업단지 재생사업

(1) 사업개요

- 사업위치: 남동국가산업단지 재생사업
- 면 적: 9,504,000㎡
- 사업기간: 2015.~ 2026.
- 총사업비: 35,661백만 원 (국비 17,169.5, 시비 18,491.5)

(2) 사업내용

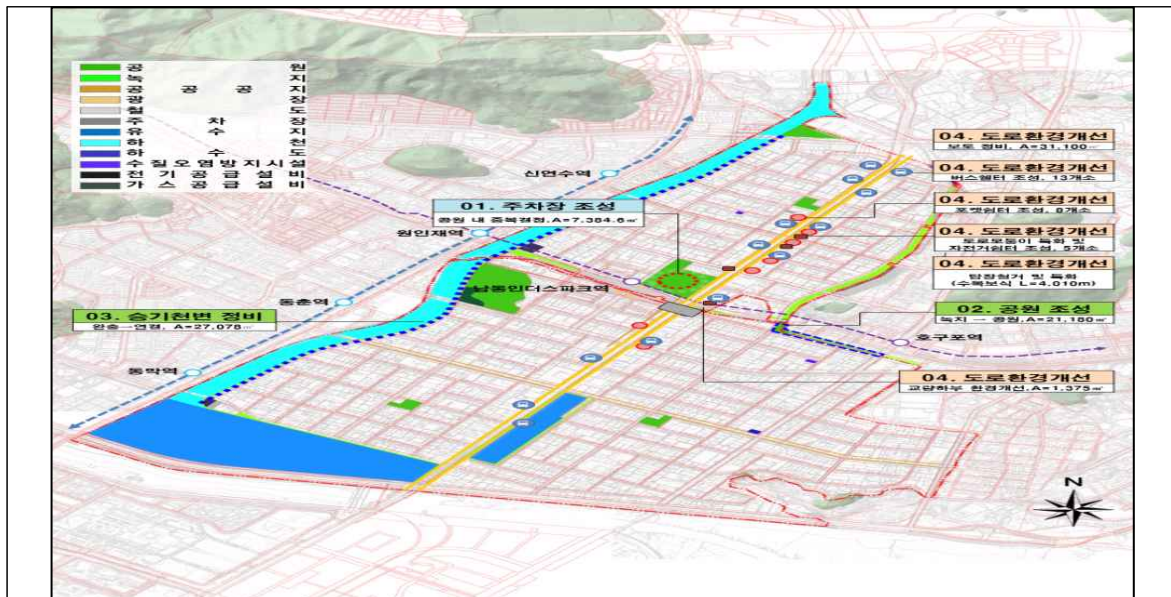
- 주차장: 1개소, 연면적 11,698㎡(건축면적 7,384.6㎡), 지하 2층, 381면
- 공원 및 녹지: 공원 1개소(A=21,180㎡), 녹지 1개소(A=27,018㎡)
- 도로환경 개선: 1개 노선 4.85km

(3) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2015. 7.: 경쟁력강화(재생+혁신) 3차지구 선정
- 2019. 8.: 재생사업지구(재생계획 포함) 지정·고시
- 2022. 5.: 총사업비 승인(36,875백만원)
- 2022. 6.: 재생계획(변경) 및 재생시행계획 승인고시
- 2022.12.: 주차장 조성 건축공사 계약 체결(종합건설본부)
- 2023. 1.: 주차장 조성부지 지장물 철거 및 수목 이식 공사 착수

- 2023.11.: 공원 조성, 녹지 정비 공사 계약 체결 및 총사업비 조정 승인(35,661백만원)
- 2023.12.: 공원 조성, 녹지 정비 및 도로환경 개선 공사 착공
 - 2023.12월 말 기준 주차장 조성 공정률: 37%
- 2024. 9.: 공원 조성 및 녹지 정비 공사 준공 및 도로환경 개선 공사 준공
- 2026. 6.: 주차장 조성 준공

[그림 5-15] 남동 국가산업단지 재생사업 정비계획도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

2) 부평·주안 국가산업단지 재생사업

(1) 사업개요

- 사업목적: 업종 첨단화를 통한 산업단지 경쟁력 강화 및 기반시설 확충
- 사업위치: 인천 부평 및 주안 국가산업단지 일원
- 사업기간: 2021. ~ 2027.
- 총사업비: 미정(재생사업지구계획 수립 완료 후 총사업비 협의 예정)

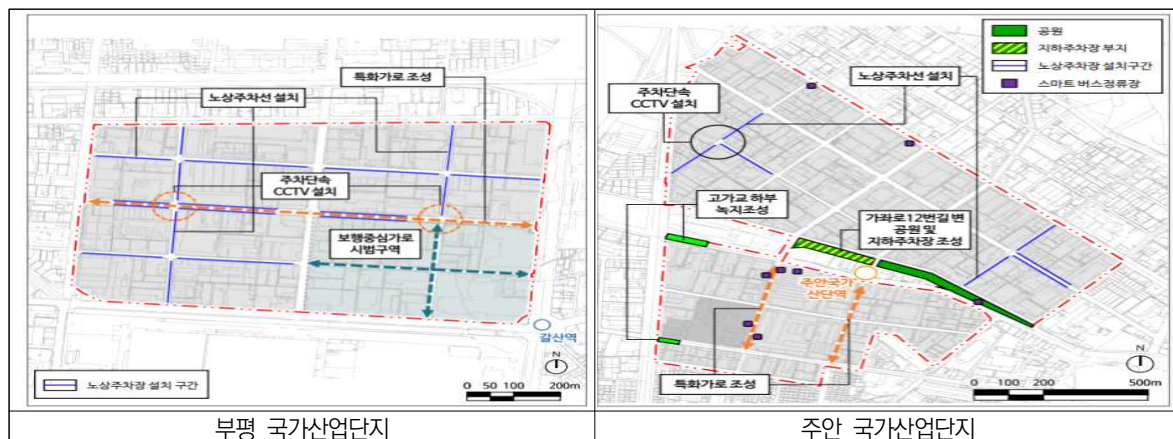
(2) 사업내용

- 인천교공원 내 지하 주차장 신설(206면) 및 공원 조성
- 특화가로 조성(부평 및 주안산단 내 도로)
- 주차환경개선(노상주차선 설치, 주차단속 CCTV 설치 등)

(3) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2021. 3.: 2021년 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 지정
- 2021. 7.: 재생계획 및 재생시행계획 수립 용역 착수
- 2022. 6.: 환경영향평가, 교통영향평가 용역 착수
- 2022.12.: 재생사업 기반시설 정비 계획 보고
- 2023. 4.: 복합용지 공모(~2023.7.) 및 대학(원)생 아이디어 공모(~2023.5.)
- 2022.12.: 재생사업 기반시설 정비 계획 변경 보고
- 2023. 9.: 재생사업 국토교통부(국토연구원) 사전컨설팅
- 2023.10.: 재생사업지구계획(안) 수립 및 입안보고, 관계기관(부서) 협의
- 2023.11.: 산업단지 재생추진협의회 개최 및 합동설명회 개최, 주민 의견청취
- 2024.12.: 지방산업단지계획심의위원회 심의(인천시)
- 2026. 5.: 산업입지정책심의회 심의(국가산단)
- 2026. 6.: 재생사업지구계획 승인·고시(국토교통부)

[그림 5-16] 부평·주안 국가산업단지 재생사업 정비계획도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

3) 인천광역시 기계·지방 산업단지 재생사업

(1) 사업개요

- 사업위치: 인천 미추홀구 도화동 및 서구 가좌동 일원
- 사업기간: 2024.~ 2028. 12.
- 총사업비: 미정(재생사업지구계획 수립 시 발굴 예정, 공모 시 272억 원으로 신청)
- 사업내용: 주차장, 공원 및 도로환경 개선사업 등 기반시설 확충정비

(2) 산업단지 현황

[표 5-18] 인천광역시 기계·지방 산업단지 현황

(2023.05.10. 기준)

구분	인천지방산업단지	인천기계산업단지
위 치	미추홀구 도화동, 서구 가좌동 일원	미추홀구 도화동, 서구 가좌동 일원
지정일	1973. 4.	1967. 11.
조성기간	1970. 3. ~ 1973. 12.	1969. 9. ~ 1971. 1.
면적(㎡)	1,136,269	350,185
입주업체(사)	578	183
관리기관	인천도시공사	인천기계산업단지관리공단

자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

(3) 주요 추진실적 및 향후계획

- 2015. 7. : 경쟁력강화(재생+혁신) 3차 지구 선정
- 2023. 4. : '23년 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 후보지 공모 선정
- 2023. 8. : 재생사업 공모 선정(국토교통부)
- 2024.10. : 재생사업지구계획수립용역 착수
- 2024.10.~2026.12. : 용역 추진

[그림 5-17] 인천광역시 기계·지방 산업단지 위치도



자료(출처) : 인천광역시 산업입지과, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

4) 노후 산업단지 재생사업 추진 방향

- 향후 인천광역시 산업단지 재생사업은 단순한 노후 산업시설 정비를 넘어, 변화하는 산업구조와 도시 환경에 대응하여 산업단지를 다시 도시의 핵심 자산으로 재편하는 과정으로 인식할 필요가 있음
- 산업단지 재생계획은 철저한 기초 자료조사에 기반하여 종합적으로 추진되어야 함
 - 기존 재생사업은 물리적 노후도 개선이나 외관 정비에 집중된 측면이 있으나, 산업단지를 복합적 도시 공간으로 인식하고 체계적으로 재설계하기 위해서는 보다 입체적인 조사가 필수적임
 - 이를 위해 기반시설 노후 수준, 공실률, 유희부지 분포, 환경오염 이력 및 민원 발생 현황 등 물리·환경적 요소뿐만 아니라, 산업구조 변화, 혁신역량, 고용 구조, 인력 고령화 등 산업·경제적 측면을 포함한 종합적 검토가 필요함
 - 아울러, 산업단지와 인접 주거지역과의 관계, 근로자 생활 편의시설 수준, 교통 접근성 등 공간적·기능적 연계성에 대한 검토도 병행되어야 함
- 산업단지 재생사업의 실효성 제고를 위해서는 관리주체의 명확화가 필수적임
 - 인천광역시 산업단지는 계획 수립, 사업 실행, 유지관리 단계에서 책임 주체가 상이하여 소통과 협력이 원활하지 않은 사례가 존재하며, 이로 인해 재생사업이 단기적 시설 개선에 그치거나, 사업 완료 이후 지속적인 관리가 이루어지지 않는 문제가 반복적으로 발생함
 - 계획 수립부터 사업 집행, 사후관리까지 일관되게 관리하는 체계 구축이 필요함
- 산업단지 재생의 방향성은 산업단지별 특성을 반영한 차별화된 전략 속에서 구체화하여야 함
 - 노후 도심형 산업단지는 기반시설의 노후화와 환경 민원, 인력 유입 감소라는 문제를 안고 있는 만큼, 단순한 공장 리모델링을 넘어 혁신 역량을 갖춘 친환경·스마트 산업단지로의 전환과 근로자 생활 환경 개선이 함께 추진되어야 함
 - 반면, 외곽 산업단지의 경우에는 접근성과 집적도의 한계를 극복하기 위해 ‘지역특화 산업 거점’으로의 정체성 재설계, 친환경 산업과 탄소중립, 재생에너지 기반의 그린 산업으로 전환 방안 등을 수립하여 중장기적인 경쟁력을 확보하는 전략이 필요함



06 기존 산업입지 수급계획의 평가

1. 제1·2·3·4차 산업입지 공급계획 평가
2. 제5차 산업입지 수급계획 수립 방향



06 기존 산업입지 수급계획의 평가

1. 제1·2·3·4차 산업입지 공급계획 평가⁷⁾

1) 제1차 산업입지 공급계획(1992~1996)

- 동 계획의 계획수립 일시는 1993년 4월이며, 계획기간은 1992년부터 1996년 까지 5년 동안이고, 계획기간 중에는 연도별 공급량을 산정하였으나, 1997년 이후 3차 국토계획 목표연도인 2001년까지는 공급 총량만을 산정함
- 동 계획은 크게 3가지로 기본방향을 제시하고 있는데 첫째, 공업의 지역 간 균형발전을 위한 수도권 공업 집중의 억제와 지방공업의 육성 및 서해안 지역의 계획입지 공급 확대, 둘째, 첨단기술산업 육성 및 지방산업 구조 고도화, 셋째, 공업입지와 환경보전의 조화임

[표 6-1] 제1차 산업입지 공급계획에 의한 지역별 공장용지 공급계획

(단위 : 천㎡)

지역	공단명	지정 면적	공업 지역	공장용지			92-96	연도별 계획					'97- 2000	2001 이후
				계	기공급	미공급		'92	'93	'94	'95	'96		
전국	공급 계획						47,909	9,171	9,419	9,620	9,800	9,899	42,071	
전국 <기존 공단>	합계	900,245 (27,232)	437,023 (13,220)	323,551 (9,787)	236,702 (7,160)	86,849 (2,627)	34,468 (1,043)	9,171	6,752	6,758				
인천- 경기		202,378	54,758	38,565	31,637	6,928	2,641	614	527	500	500	500	2,687	1,600
전국 <향후 지정>	합계	68,940	55,708	39,209		39,209	9,066		1,492	986	3,131	3,457	10,831	19,312
인천- 경기		13,523	13,523	9,007		9,007	2,023		480	500	725	318	1,742	5,242

자료(출처) : 국토해양부(2007), '산업입지 공급계획 수립지침 연구'에서 재인용

7) 정지원 외(2017), '인천광역시 산업입지 수급계획(2016~2025)에서 재인용

○ 1차 산업입지 공급계획의 실적과 평가

- 1992~1996년간 산업용지는 국토종합개발계획 및 산업입지 공급계획 상의 연간 물동량 350만 평의 2~3배 수준으로 공급되었고 지역별로는 인천·경기와 충남 및 충북 지역에서 계획면적을 크게 초과함
- 그 원인은 국토개발계획 수립 시 경기침체기인 80년대 전, 후반의 자료를 근거로 함으로써, 경제 활황기의 수요를 충분히 반영하지 못하였고, 토지이용규제 등으로 인해 개별입지가 급증한 것이 이유로 판단됨
- 산업 분포는 여전히 수도권과 동남권에 편중되어 있었으며, 획일적인 산업단지 개발로 인해 수요에 대응해 다양한 산업용지 공급이 이루어지지 못했음
- 특히 지방에서 공급된 산업용지는 기업수요에 부적합하여 미분양 사례가 많았음

○ 인천시 제1차 산업입지 공급계획의 실적과 평가

- 제1차 산업입지 공급계획에서는 인천·경기를 통합하여 다루고 있어, 인천시의 실제 공급계획 면적을 가늠할 수는 없으나, 기존 공단과 향후 지정면적을 합산하여 인천·경기지역에 총 4,664천㎡를 공급하도록 계획함
- 그러나 실제 공급면적은 인천시에서 계획기간인 92년~96년에 3,893천㎡(91년 23,689천㎡ → 96년 27,582천㎡) 증가하였으며, 경기도에서 12,216천㎡(91년 70,422천㎡ → 96년 82,638천㎡) 증가하여, 총 16,109천㎡가 증가함으로써, 계획대비 약 3.45배 초과 공급됨
- 따라서 당시 인천·경기지역의 제1차 산업입지 공급계획이 수요를 충분히 반영하지 못했던 것으로 해석할 수 있으며, 향후 산업입지 공급계획 수립에 있어서 인천시의 현실적 선호도를 충분히 반영할 필요가 있을 것으로 판단됨

2) 제2차 산업입지 공급계획(2002~2011)⁸⁾

- 제2차 산업입지 공급계획의 계획수립 일시는 2003년 6월이며, 계획기간은 2002년부터 2011년까지 10년이고, 연동계획으로서 2007년에 한 차례 수정계획을 수립함
- 공급계획 수립기준
 - 지역별 산업발전 추이 및 잠재력 수용, 산업입지 공급계획의 탄력성 제고, 산업입지 구조재편의 효율적 수용, 산업입지 공급계획의 실천력 제고를 목표로 함

8) 김번욱 외(2009), '인천광역시 산업입지 공급계획'에서 재인용

- 이를 위하여 계획기간의 적정수요 추정, 기존 산업단지의 재정비 면적, 해외이전 면적 및 미분양면적 등을 반영토록 함
- 공급규모 산정방법
 - 지역별 산업용지 순수요 및 선공급 면적, 재정비 면적, 미분양 면적, 해외이전 면적 등을 감안함
 - 산업용지의 수요추정을 위해 과거 20년간의 면적 변화추이를 고려한 추세치에 의한 방법과 부지원단위(부지면적/생산액)의 미래 추정치를 바탕으로 계획기간의 수요면적을 추정하는 원단위에 의한 방법의 두 가지 방법을 적용함
 - 회귀분석에 의한 추정면적의 정합성이 낮은 시도를 대상으로 ARIMA 모형과 지수평활법으로 보정하여 추정함

[표 6-2] 제2차 산업입지 공급계획(2002~2011)

(단위 : km²)

구분	현황	순수요		순수요증가	추가수요(D)					총공급(E)			2011 공장 부지 (F)
	2001 (A)	2006	2011 (B)	'02~'11 (C)	계(D)	선공급	재개발	미분양	해외 이전	계(E)	계획	개별	
전국	512	551.2~ 556.8	603.0~ 614.3	91.0~ 102.3	15.3~ 17.7	20.4~ 22.8	14. 6	16. 2	3.5	106.3~ 120.0	75.7~ 85.6	30.6~ 34.4	618.3 ~ 632.0
인천	30.7	31.5~ 32.0	33.1~ 33.7	2.4~ 3.0	1.7~ 1.8	0.6~ 0.7	1.2	-	0.1	4.1~ 4.8	2.7~ 3.1	1.4~ 1.7	34.8 ~ 35.5

○ 2차 공급계획의 실적 및 평가

- 2002~2003년간 산업용지는 2001년에 비해 8.8km²가 증가하여 매년 약 4km²씩 증가하였으며, 2차 산업입지 공급계획에서 제시하는 연간 증가량 10.6km²~12.0km²에 비해 실제 공급은 절반에도 미치지 못함
- 이는 2002년에 비해 2003년의 용지 면적이 10km² 정도 감소한 것에 기인하는데, 통계자료의 오류에 의한 것으로 판단되며, 이러한 통계상의 오류를 감안한다면 당초 계획치와 비슷하게 증가한 것으로 볼 수 있음

○ 인천시 2차 공급계획의 실적 및 평가

- 제2차 산업입지 공급계획에서 10년간 인천시 산업입지 순수요 증가분은 2.4km²~3.0km²(연간 약 0.24km²~0.3km²), 총공급 수요는 계획입지와 개별입지를 포함하여 4.1km²~4.8km²(연간 약 0.41km²~0.48km²)로 계획됨

- 본 계획이 2002년~2011년간 계획이고, 2007년 수정계획이 작성되었으므로, 2007년까지의 계획 대비 실적을 비교하면, 다음과 같음
- 먼저, 동 공급계획에 의거 총공급 수요는 $4.1\text{km}^2 \sim 4.8\text{km}^2$ (연간 약 $0.41\text{km}^2 \sim 0.48\text{km}^2$)이므로, 2002년부터 2007년까지 6년간 인천시 산업입지 공급은 연평균 공급계획을 고려할 때 2001년 대비 $2.46\text{km}^2 \sim 2.88\text{km}^2$ 증가한 $33.16\text{km}^2 \sim 33.58\text{km}^2$ 로 계획됨
- 2007년 말 기준 인천시 산업입지 공급은 계획입지 14.9km^2 , 개별입지 18.4km^2 로 총 33.3km^2 이므로, 제2차 산업입지 공급계획의 계획 범위 내에 포함되어, 당시 계획은 인천시 산업입지 수요를 현실적으로 적절히 예측했다고 볼 수 있음

[표 6-3] 제2차 산업입지 공급계획과 인천광역시 산업입지 공급 실적(2007년 당시)

구분	산업입지 현황(2007년)			제2차 계획 (2007년)	계획 대비 차이분	계획 적합률(%)
	계획입지	개별입지	계			
면적(km^2)	14.9	18.4	33.3	$33.16 \sim 33.58$	$-0.28 \sim 0.14$	$99.58 \sim 100.84$

자료(출처) : 한국산업단지공단 공장설립관리 정보시스템

3) 제3차 산업입지 공급계획(2009~2018)⁹⁾

- 제3차 산업입지 공급계획의 계획수립 일시는 2009년 4월이며, 제2차 산업입지 공급계획(2002~2011)의 연동계획 성격으로, 계획기간은 2009년부터 2018년까지 10년이고, 국토종합계획이나 도시기본계획의 목표연도 등을 고려해 2010년, 2015년, 2018년 등으로 목표연도를 세분화함
- 주요 특징
 - 첫째, 제3차 공급계획에서는 추세치에 의한 수요 추정 시 가장 적합한 분석모형을 선택하기 위해 선형, 2차 모형, 복합모형, 성장모형, 대수모형, 지수모형, 로지스틱모형, 지수평활, ARIMA 등 12개의 다양한 분석모형을 이용하여 샘플 분석하는 과정을 거쳐, 원자료와 편차가 가장 작은 것으로 판단되는 지수평활법과 ARIMA 모형의 2개 분석모형을 선택함
 - 둘째, 추세치에 의한 수요추정은 원자료의 보정 정도에 따라 결과치가 달라질 수 있고, IMF와 같은 특수한 시기를 전후로 원자료 값이 급격한 변동을 보일 수 있어 분석 기간을 어떻게 설정하느냐에 따라 추세선이 다르게 나타날 수 있으므로, 생산액 추세에 대한 다양한 경우(기본성장, 고성장¹⁰⁾)의 수를 고려하여 시나리오를

9) 제2차 산업입지 공급계획의 연동계획 성격을 가지고 있으나, 본 연구에서는 계획기간 등을 고려하여 제3차 산업입지 공급계획으로 표기함

설정함으로써 결과치의 비교·검토 및 절충을 통해 가장 적합한 추정치를 선택함

- 셋째, 산업입지 공급계획 수립 시 지자체에서 현재 진행 중이거나 진행 예정인 사업계획을 고려하기 위하여, 공문을 통해 자료를 제공받아 취합된 조사결과를 계획에 반영함

○ 공급규모 산정방법

- 공장부지 면적에 대한 시계열 데이터를 이용한 추세 분석과 생산액 원단위법을 적용함
 - 추세분석법은 최소자승법에 의한 선형추세를 적용하였으며, 생산액 원단위법은 2000년 불변가격을 기준으로 2018년 업종별 생산액을 먼저 전망한 후 업종별 디플레이터 예상치¹¹⁾를 적용해 경상가격으로 변환하고, 입지원단위를 적용해 부지면적을 산정함
 - 입지원단위의 경우 인천시 제조업 업종별 부지면적에 대한 시계열 자료의 부재로 전국 단위의 업종별 입지원단위¹²⁾를 그대로 수용함
- 광공업통계조사보고서(1985~2003년)¹³⁾, 전국산업단지현황, 공장설립관리정보시스템(FEMIS) 등을 분석을 위한 기초자료로 활용하였으며, 추정 기간은 2003년을 기준시점으로 2010년, 2015년, 2018년의 부지수요를 업종별로 구분하여 순수요 면적을 추정함
- 순수요 면적에 추가수요 즉, 선공급 면적, 재정비 면적, 미분양 면적 등을 고려하여 산업입지 공급규모를 산정함

○ 인천시 제3차 산업입지 공급계획의 실적 및 평가

- 제3차 산업입지 공급계획은 2009년~2018년간 계획이고, 2009년 계획이 작성되었으나, 수요예측 기초자료 기준연도가 2003년이므로, 2004~2018년까지 15년간 공급 계획이 수립된 것이며, 따라서 2003년 이후 15년간 인천시 산업입지 순수요 증가분은 6.1km²~12.0km²(연간 약 0.41km²~0.8km²), 총공급은 계획입지와 개별입지를 포함하여 11.6km²~18.2km²(연간 약 0.77km²~1.21km²)로 제시함
- 본 계획의 공급계획에 의거 2016년의 계획 대비 실적을 비교하면, 다음과 같음
 - 먼저, 동 공급계획에 의거 2004년부터 15년간 총공급은 11.6km²~18.2km²(연간 약 0.77km²~1.21km²)이므로, 2004년부터 2016년까지 13년간 인천시 산업입지 공급은 연평균 공급계획을 고려할 때 2003년 대비 10.01km²~15.73km² 증가한 37.364km²~43.084km²으로 계획됨

10) 고성장 = (추세치 비중)*(인천시의 전국 대비 생산액 비중보다 0.1%씩 증가할 경우를 산정)

11) 2015년까지 예측된 업종별 디플레이터를 2018년까지 추세연장해 본 연구에 적용함(산업연구원, 「한국산업의 발전비전 2020(2005.12)」)

12) 한국토지공사(2006), 「산업입지 원단위 산정에 관한 연구」

13) 2004년부터 제조업 부지면적 조사가 「광공업통계조사보고서」에서 제외됨에 따라 부득이 2003년까지의 자료만을 활용해 추정함.

- 다만, 상기 예측은 인천경제자유구역을 제외한 것으로, 당시까지 제안된 공급계획을 종합하여 인천경제자유구역의 총 공급면적(7.49km²)을 제시하기는 하였으나, 수요예측을 실시하지는 않았으므로, 인천경제자유구역의 산업용지를 실적평가에서도 반영하지 않음

[표 6-4] 인천광역시 계획입지 및 개별입지 면적 변화 추세(2007~2016)

(단위 : 천㎡, %)

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전체 산업입지 면적	30,872	29,716	30,679	30,734	31,969	32,221	32,522	32,731	33,510	33,821
계획입지(산업단지) 면적(천㎡)	18,603	18,603	18,603	18,651	19,783	20,229	20,275	20,287	20,859	20,911
계획입지 팩토리온 등록면적(천㎡)	7,796	7,770	7,979	7,998	8,487	8,460	8,796	9,166	9,460	9,387
개별입지 면적(천㎡)	12,269	11,113	12,076	12,083	12,186	11,992	12,247	12,444	12,651	12,910
계획입지 면적/전체 산업입지 면적(%)	60.3	62.6	60.6	60.7	61.9	62.8	62.3	62.0	62.2	61.8
팩토리온 등록면적/(팩토리온 등록면적 + 개별입지 면적)(%)	38.9	41.1	39.8	39.8	41.1	41.4	41.8	42.4	42.8	42.1

자료(출처) : 한국산업단지공단(2016), 산업입지요람, 한국산업단지공단 팩토리온

주 : 2016년 12월 자료

[표 6-5] 인천광역시 계획입지 미분양 추이(2007~2016)

(단위 : 천㎡, %)

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
미분양 면적	6	6	321	344	699	751	638	543	372	614
미분양율	0.1	0.1	2.8	2.9	5.6	5.8	5.0	4.1	2.8	4.5

자료(출처) : 국토연구원 산업입지정보시스템(<http://www.industryland.or.kr/>), 시도별 산업단지 분양현황(2017)

- 2016년 말 기준 인천시 산업입지는 <표 6-4>에 따라 계획입지 20.911km², 개별입지 12.910km²로 총 33.821km²이며, 따라서 2003년 이후 순증가분은 6.467km²(연평균 0.497km²)이므로, 제3차 산업입지 공급계획의 계획 범위를 크게 벗어나고 있으며, 따라서 당시 계획은 인천시 산업입지 공급규모를 적절한 수준에서 예측하지 못했던 것으로 볼 수 있음
- 한편, 본 계획의 목표 계획입지 비율은 65%를 적용하여, 2010년 40.9~43.8%, 2018년 44.0~47.0%를 계획하였으나, <표 6-4>에 따르면 실제 계획입지 비율은 2010년 39.8%, 2016년 42.1%로 연평균 증가율 0.38%에 그침
- <표 6-5>에 따르면 2009~2016년 기간 평균 미분양율은 4.2%이며, 2016년 기준 4.5%이므로 실질적인 분양완료 상태로 볼 수 있음

[표 6-6] 제3차 산업입지 공급계획과 인천광역시 산업입지 공급실적(2016년 당시)

구분	산업입지 현황(2016년)			제3차 계획 (2016년 기준)	실적 대비 계획의 차이분	계획 적합률(%)
	계획입지	개별입지	계			
면적(km ²)	20.91	12.91	33.82	37.4~43.1	3.6~9.3	110.59~127.44

자료(출처) : 한국산업단지공단 팩토리온 (2016년 12월 자료)

4) 제4차 산업입지 수급계획(2016~2025)¹⁴⁾

- 제4차 산업입지 공급계획의 수립일시는 2017년 12월이며, 계획기간은 2016년~2025년까지 10년, 목표연도는 2025년임
- 주요 특징
 - 국토부의 2016년 「산업입지수급계획 수립지침(안)(2017~2026)」에 따라 부지면적에 대한 시계열 데이터를 이용한 과거추세법과 생산액원단위를 이용한 원단위법의 두 가지 방법을 적용함
 - 다만, 생산액원단위법을 적용하기 위해서는, 최근 10년간 실질생산액 연평균 증가율로 연도별 목표생산액을 설정하고, 과거추세법을 이용해 실질생산액과 부지면적에 대한 추정치를 토대로 부지원단위를 산정한 후, 이를 목표생산액에 곱해 최종 연도별 부지면적 예측치를 산출함
 - 각각의 방법에 대해 단순추세법, Holt 지수평활법, ARIMA 세 개의 예측모형을 이용하여 과거데이터에 대한 예측실험과 장기예측 결과에 대한 상위계획성과의 정합성을 검토
 - 단순추세법과 Holt 지수평활법에는 지난 10년의 데이터를 적용하였고, ARIMA 모형에만 과거 20년 데이터를 적용
- 공급규모 산정방법
 - 산업용지 공급규모는 계획기간의 산업용지 순수요 면적과 선공급 면적, 재정비·재개발 면적, 미분양 면적 및 휴폐업 면적 등을 고려하여 공급규모를 산정함
 - 순수요 면적은 과거추세 및 원단위 추정결과를 토대로 하되, 이를 현실에 맞도록 일부 수정하고 목표 계획입지 비율을 적용하여 산정함
 - 선공급 면적은 향후 계획기간 10년의 계획입지 순수요 중 3년치에 해당하는 면적을 사용함

14) 정지원 외(2017), '인천광역시 산업입지 수급계획(2016~2025) 관련 내용 요약

- 재개발·재정비 면적은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의2에 근거하여 지정된 재생사업지구에서 산업용지가 차지하고 있는 면적만을 반영하도록 되어 있으며, 인천시는 남동산단이 재생사업지구 지정¹⁵⁾을 추진하고 있지만, 아직 지정된 상태는 아니므로, 재개발·재정비 면적은 없는 상태임
- 미분양 면적은 본 계획수립 직전년도 말 현재를 기준으로 산업단지 내 산업시설용지의 미분양 면적으로 산정하도록 되어 있으며, 새로 개정된 「산업입지 수급계획 수립 지침」에 따라 산업입지법에 의하지 않은 경제자유구역의 개별 공업용지에 대해서도 미분양·미개발 면적을 별도로 산출하여 반영함
- 휴·폐업 면적은 본 계획수립 직전년도 말 산업단지 내 산업시설용지의 휴폐업 면적을 사용함

○ 인천시 4차 산업입지 공급계획의 요약

- 4차 계획기간인 2016~2025년 동안 산업입지에 대한 수요는 5,698~9,567천㎡로 도출됨
- 수요추정을 기반으로 산출한 2016~2025년 계획입지 총 공급규모는 2,618천~6,243천㎡이며, 이는 당시 인천시 계획입지 공급규모와 경제자유구역의 공업용지 조성계획을 고려하면 비교적 적절한 수준인 것으로 판단함
- 추정된 계획입지 공급규모의 평균치 연평균 0.443㎢로 과거 5년(2010~2015년)간 평균 계획입지 공급규모의 약 1.51배 수준이나, 계획에 산업입지법에 의한 산업단지 외에 경제자유구역의 공업입지를 감안하였다는 점과 수도권매립지, 영종 준설토 투기장 등 추가적인 수요를 고려함
- 산업단지 내 산업시설용지의 비율(62%)을 적용하여 산업단지 공급규모를 산정한 결과, 4,223~10,069천㎡의 산업단지가 공급되어야 하는 것으로 나타남

[표 6-7] 제4차 계획기간(2016~2025년) 인천광역시 산업입지 공급계획

(단위: ㎡)

구분	산업입지(개별+계획) 수요 추정		계획입지 공급 규모		산업단지 공급규모	
	연평균	누적	연평균	누적	연평균	누적
최소	569,787	5,697,872	261,819	2,618,186	422,288	4,222,881
최대	956,699	9,566,986	624,270	6,242,695	1,006,886	10,068,863

15) 국토교통부로부터 경쟁력강화사업 대상 단지로 선정되어, 2018년 재생계획 수립 및 재생사업지구 지정을 완료할 예정임

○ 인천시 4차 산업입지 공급계획의 실적 및 평가

- 2016~2025년 중반까지의 인천시 산업입지 공급면적은 1,760천㎡로 공급계획(2,618천~6,243천㎡)의 범위에 크게 미달하는 것으로 판단됨
- 2015년 12월에서 2025년 10월까지 산단 지정에 따른 인천시 산업시설용지 증가분은 1,519천㎡로 파악됨

[표 6-8] 제4차 계획기간(2016~2025년) 인천광역시 산업시설용지 공급

(단위: 천㎡)

단지명	지정연도	산업시설용지 면적	비고
인천남동도시첨단산업단지	2017년	149	도시첨단
I-Food Park	2017년	188	
영종항공일반산업단지*	2018년	332	
계양산업단지	2023년	142	
인천검단2일반산업단지	2023년	466	
계양 테크노밸리 도시첨단산업단지	2024년	242	도시첨단
계		1,519	

자료(출처) : 산업입지정보시스템(<https://www.sanupdanji.com/>)

주: *표시가 된 산업단지는 경제자유구역 내의 산단을 의미함

- 또한, 경제자유구역 내 분양대상 면적은 241천㎡ 증가함

[표 6-9] 인천경제자유구역 산업용지 분양 현황

(단위: 천㎡)

	분양대상 면적	분양완료	미분양
2016년	2,012	1,378	634
2025년	2,253	2,173	80
변화	241	795	-554

자료(출처) : 인천경제자유구역청 제공자료를 가공

- 다만, 공급 실적만을 바탕으로 4차 계획의 공급계획이 잘못되었다고 평가하는 것은 무리가 있음. 인천시 산업단지의 미분양률은 2015년 12월 4.2%에서 2025년 10월 0.6% 수준으로 매우 낮다는 점에서, 공급 과정에서의 문제 등으로 인해 수요에 미달하는 공급이 이루어졌을 가능성이 존재함

[표 6-10] 인천경제자유구역 산업용지 미분양 현황

(단위: %)

	2015년 12월	2025년 10월
산업시설용지 미분양률	4.2	0.6

자료(출처) : 산업입지정보시스템(<https://www.sanupdanji.com/>)

주: 미분양률은 분양 대상 면적 중 미분양 면적의 비율을 나타냄

[표 6-11] 인천광역시 산업입지 수급계획의 평가 결과 요약

구분	1차 산업입지 공급계획	2차 산업입지 공급계획	3차 산업입지 공급계획	4차 산업입지 공급계획
계획시점	1993년 4월	2003년 7월	2009년 4월	2017년 12월
계획기간	1992~1996(5년간), 2001(10년)	2002~2011(10년간)	2009~2018(10년간)	2016~2025(10년간)
계획의 주요 내용	- 인천·경기지역 공급규모 : 5년간(92~96) 4,664km² 공급 - 계획입지 비율 : 1996년 61.4%, 2001년 63.1%로 확대	- 인천시 공급규모 : 10년간(2002~2011) 4.1km²~4.8km² 공급 2007년 기준 총 계획면적 : 33.15~33.58km² - 계획입지 비율 : 수도권 65%	- 인천시 공급규모 : 10년간(2009~2018) 7.7km²~12.1km² 공급 2016년 기준 총 계획면적 : 37.4~43.1km² - 계획입지 비율 : 목표비율 65%, 2010년 기준 40.9~43.8%, 2018년 기준 44.0~47.0% 예측	- 인천시 공급규모 : 10년간(2016~2025) 2.6km²~6.2km² 2025년 기준 계획입지 총면적: 12.0~15.6km²
실적 및 평가	5년간(1992~1996) 총 16.11km² 증가 계획 대비 3.45배 수준 - 인천시의 현실적인 산업입지 수요 반영 미흡	2007년 기준 총면적 : 33.3km²(계획 적합률 100%) - 인천시의 현실적인 산업입지 수요 반영	2016년 기준 총면적 : 33.82km²(계획 적합률 119%) - 인천경제자유구역은 계획 및 평가 대상에서 제외 2016년 기준 실제 계획입지 비율은 42.1%로 다소 과다 추정 - 인천시의 실제 공급 규모보다 과다한 수요 예측 - 시나리오 기법을 적용함으로써, 생산액 성장에 대한 가정이 전제	4차 계획 기간에 산업단지를 통한 산업시설용지 공급 규모는 1,760천m²로 공급계획 범위에 크게 미달 - 해당 기간 지정된 산업단지의 산업시설용지는 1,519천m²이며 동기간 인천경제자유구역의 분양대상 면적은 241천m² 증가 - 다만, 2015년 대비 2025년 산업단지 내 미분양률이 크게 하락하여, 수요에 미달하는 공급이 이루어졌을 가능성 시사

2. 제5차 산업입지 수급계획 수립 방향

(1) 제5차 산업입지 수급계획 수립지침

- ‘산업입지수급계획 수립지침’은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의2 및 같은 법 시행령 제6조의2의 규정에 따라 산업입지 수급계획의 수립기준에 관한 필요한 사항을 정함으로써, 동 지침을 바탕으로 각 시도가 산업입지 수급계획을 수립하여 고시하도록 하는데 목적이 있음
- 2013년 「산업입지법」 개정을 통해 산업입지 수급계획에 대한 작성 및 통보가 의무화 되었고, 이에 따라 제5차 산업입지 수급계획 수립을 위한 지침이 2024년 3월 발표

- 수립지침은 산업입지 수급계획이 다음의 내용을 포함하도록 규정
 - 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 산업단지 지정계획에 관한 사항
 - ⑥ 산업용지 수요에 관한 사항
 - ⑦ 산업단지 재생계획에 관한 사항
 - ⑧ 기타 산업입지의 원활한 공급을 위하여 필요한 사항
- 수급계획은 산업입지 여건 변화를 반영하되, 향후 산업단지 확대계획 등 자체적인 발전방향을 포함하여 수립하도록 함
 - 물리적인 수급계획 뿐만 아니라 산업구조 변화에 대응할 수 있는 수요자 중심의 산업입지계획과 지역산업 육성정책을 포괄하여 수립
 - 산업입지법 외 다른 법령 및 관련 계획이 존재하는 경우 이를 검토하여 반영해야 함
 - 다른 법령 예시: 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법, 연구개발특구의 육성에 관한 특별법, 첨단의료복합단지 지정 및 지원에 관한 특별법, 국제과학비즈니스벨트 조성 및 지원에 관한 특별법 등
 - 관련계획 예시: 국토종합계획·도종합계획, 산업집적활성화기본계획, 지역산업발전계획, 수도권정비계획, 광역도시계획·도시기본계획 등
- 산업용지 수요추정 및 공급규모 산정기준 강화의 측면에서는 수요예측, 재생수요 등에서 과다 추정이 가능한 방식은 제한하고 검증이 용이한 방식을 사용하도록 함
 - 우선, 수요추정에서 과다 추정이 가능한 생산함수 방식 및 정책적 수요 등은 반영할 수 없도록 제한하고, 원단위법, 추세분석법 등 계량화 및 검증이 용이한 방식만 사용하도록 함
 - 목표계획 입지비율도 과거에는 시·도별로 일괄적으로 적용하였으나, 과거 5년간 실제 공급된 계획입지 비율에 10%p 상향한 값을 설정하도록 함
 - 실효성이 없는 해외이전 면적은 수요추정 대상에서 제외하고, 재생수요는 산업입지법에 의거 재생계획에 반영된 면적만 인정토록 함
- 산업입지 수급 전망은 지역과 산업입지 유형에 대한 전망이 포함되어야 함
 - 지역별 산업입지 수급 전망은 관할 시·군·구별로 수립하되 필요한 경우 권역별로 구분하여 수립 가능함

- 산업입지 유형별 수급 전망은 계획입지와 개별입지로 구분하여 전망하여야 함
 - 계획입지는 산업단지 내 산업시설용지를 의미함
- 한편, 매년 계획 대비 실적 평가와 더불어 산업입지 수급계획의 운용을 내실화하기 위한 일부 수단을 명시하고 있음
- 동 지침 4-6-3은 “국토교통부장관은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의12에 의한 「재생사업 활성화구역」의 지정 승인 시 해당 산업단지의 「산업입지 수급계획」 반영 여부 등을 종합적으로 고려하여 계획에 의한 산업단지 재생이 이루어질 수 있도록 한다.”고 규정하고 있음
- 또한, 동 지침 5-5-3에서는 “국토교통부장관은 산업단지 공급에 관한 계획과 실적을 비교·평가하여 산업단지 공급실적이 수급계획을 현저하게 초과하는 경우에는 해당 시도의 산업단지 기반시설 지원에 차등을 둘 수 있다.”고 규정함
- 수립과정 현실화 및 평가기능 강화의 측면에서는, 10년간 장기 계획과 함께 매년 수립하였던 지정계획을 폐지하고, 국토부가 매년 계획 대비 실적을 평가하도록 함
- 이를 위하여 동 지침 5-3-1에서는 “시도지사는 국토교통부장관에게 매년 3월 말까지 전년도 산업입지 수요추세 자료와 공급실적, 수급계획에 의한 심사분석자료, 향후 개발계획 등을 보고하여야 한다.”고 규정하고 있고, 동 지침 5-3-2는 매년 수요추세와 공급실적을 분석하여 현저한 변화(계획 대비 20% 이상)가 예상되는 경우 수급계획을 수정·보완하도록 하고 있음
- 제5차 계획에 대한 수립지침은 기반시설의 확보 방안을 의무화하였으며 산업입지 수요 산정에 비제조업을 포함할 수 있도록 하는 등 기존과 차별화된 부분이 존재함
- 동 지침 4-7-4는 “시·도지사는 「산업입지 수급계획」을 수립함에 있어 공업용수, 연료, 전력, 에너지 등 필수 기반시설 확보 방안을 포함하여야 한다.”고 규정하고 있으며 4-1-6에서는 “시·도지사는 「산업입지 수급계획」을 수립함에 있어 「물관리기본법」에 따른 「국가물관리기본계획」상 지역별 물수급 전망을 고려하여 물 부족이 발생하지 않도록 수급계획을 수립하여야 한다.”고 명시
- 동 지침 4-2-1의 (5)는 “산업입지 수요 산정 시 산업시설용지에 입지할 수 있는 비제조업종을 추가로 반영할 수 있다. 다만, 비제조업종을 추가하는 경우 시·도지사는 객관적 관련 자료를 첨부하여 국토교통부와 협의하여야 한다.”고 명시

(2) 제5차 산업입지 수급계획

- 제5차 산업입지 수급계획의 수립일시는 2025년 12월이며, 계획기간은 2026년~2035년까지 10년, 목표연도는 2035년임
- 이번 수급계획의 주요 특징은 다음과 같음
 - 제5차 산업입지 수급계획 수립지침에 따라 제조업과 비제조업 부지면적에 대한 산업입지 수요를 추정함
 - 제조업의 산업입지 수요는 과거추세법과 원단위법을 이용하여 추정한 후 이를 미래 수요의 상한과 하한으로 설정한 반면, 비제조업은 데이터의 한계 등으로 인해 과거추세법만을 통해 추정함
 - 과거추세법과 원단위법은 Holt 지수평활법 및 최소자승법(OLS)를 통해 추정하였고, 최적모형은 평균절대비율오차(MAPE)를 통해 선택함
 - 목표 계획입지 비율의 산정 과정에서 경제자유구역의 산업용지를 고려함
 - 수급계획 수립지침은 “목표 계획입지 비율은 최근 5년간 시·도별로 실제 공급된 계획입지 비율에 10%p를 더한 값으로 설정하여야 한다.”고 명시함
 - 산업입지 수급계획이 경제자유구역을 고려해야 함을 반영하여, 「산업입지법」상 계획입지와 경제자유구역의 산업용지를 모두 고려하여 지난 5년간 공급된 계획입지 비율을 산정함
 - 수립지침에 따라 다음과 같은 방법을 통해 공급계획을 수립함
 - 산업입지 수요와 목표 계획입지 비율을 적용하여 산업입지 순수요를 추정함
 - 순수요의 3년치에 해당하는 선공급 면적과 재개발·재정비 면적을 가산함
 - 미분양·미개발 면적 및 휴폐업 면적은 직전년도 현재를 기준으로 산정하여 차감함
 - 현재 인천시가 계획하고 있는 산업단지에 대하여 전력 및 용수의 확보 방안을 제시함
 - 인천시가 계획 중인 산업단지의 산업시설용지 면적은 수립지침에 기반하여 도출한 5차 계획기간의 산업시설용지 공급면적 상한과 하한 사이에 위치하여, 실질적인 수요를 포괄할 수 있는 것으로 판단함
 - 현재 인천시에 존재하는 산업단지 미분양·미개발 면적에 대한 해소 방안을 제시함



07 기업체 입지 수요 실태조사

1. 조사개요
2. 기업체 일반현황
3. 사업장 입지 만족도
4. 재개발/재정비 사업 참여 의향 및 계획
5. 정책지원 및 건의사항



07 기업체 입지 수요 실태조사

1. 조사 개요

(1) 조사 목적

- 인천광역시 소재 기업을 대상으로 산업입지에 대한 기업의 만족도와 공장 확장 및 이전 등 기업의 산업 용지 수요를 조사하여 수요예측과 중장기 공급계획을 수립하기 위한 기초 자료로 활용

(2) 조사 설계

- 조사 대상 : 인천광역시 소재 기업
- 조사 방법 : 구조화된 설문지를 이용한 이메일/전화/팩스조사
- 조사 기간 : 2024년 8월 9일~2024년 9월 30일
- 조사 기관 : (주)유퍼런스

(3) 조사 항목

- 사업체 일반현황
 - 주 업종, 전략업종 해당여부, 기업유형, 설립연도, 현소재지 입지연도
 - 입지 형태, 재개발 현황, 부지면적 및 건물 연면적
- 사업장 입지 만족도
- 입지 유형(계획입지/개별입지) 및 재정비 사업 참여 의사
- [계획입지] 재개발 및 재정비 계획 참여방식
 - 사업 참여 이유, 참여 희망 시기, 장소 이전 계획, 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분, 규모 변경 계획
- [계획입지] 독자적 입지 확장·축소 계획
 - 사업 미참여 이유, 독자적 규모 변경 계획(계획 여부, 희망 시기, 지역, 사유, 면적), 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분
- [개별입지] 독자적 입지 확장·축소 계획
 - 계획입지로 이전 의향 여부 및 방해 요소, 독자적 규모 변경 계획(계획 여부, 희망 시기, 지역, 사유, 면적), 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분

(4) 응답업체 특성

○ 본 조사에 응답한 1,028개 업체의 세부 특성별 분포는 아래와 같음

[표 7-1] 응답업체 특성

(단위: 개, %)

구분		사례 수	비율
전체		(1,028)	100.0
지역구	중구	(30)	2.9
	동구	(31)	3.0
	미추홀구	(73)	7.1
	남동구	(353)	34.3
	부평구	(139)	13.5
	계양구	(45)	4.4
	연수구	(35)	3.4
	서구	(282)	27.4
	강화군	(30)	2.9
	옹진군	(10)	1.0
업종	음·식료	(40)	3.9
	섬유·의복	(34)	3.3
	목재·종이·출판	(54)	5.3
	석유·화학	(100)	9.7
	비금속 소재	(28)	2.7
	철강	(22)	2.1
	기계	(343)	33.4
	전기·전자	(201)	19.6
	운송장비	(72)	7.0
	기타_제조업	(33)	3.2
	기타_비제조업	(101)	9.8
전략업종 해당여부	바이오	(3)	0.3
	자동차	(41)	4.0
	반도체	(13)	1.3
	기타	(971)	94.5
기업 유형	영세기업	(569)	55.4
	소기업	(296)	28.8
	중기업	(146)	14.2
	중견기업/대기업	(17)	1.7
입지 유형	계획입지	(534)	51.9
	개별입지	(494)	48.1
입지 형태	자가	(625)	60.8
	임대	(403)	39.2
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	27.4
	일반구역	(746)	72.6

(5) 응답 척도 및 만족도 산출식

○ 본 조사의 척도 문항은 부정에 가까울수록 낮은 점수, 긍정에 가까울수록 높은 점수로 평가되며, 100점 평균 산출식은 아래와 같음

$$- 100점 평균 산출식 = (5점 척도 - 1) * 25$$

[표 7-2] 척도문항 환산 체계

5점 척도	불만족	←	보통	→	만족
	①	②	③	④	⑤
5점 평균	1	2	3	4	5
100점 평균	0	25	50	75	100

(6) 일러두기

- 본 조사결과에 대한 분석 및 해석 시 다음과 같은 사항에 유의하여야 함
- 각 통계표 내 비율은 소수점 둘째 자리에서 반올림되었으므로 세목과 그 총계가 일치되지 않는 경우가 있으며, 표기된 비율로 단순 합산·계산할 경우 오차가 발생할 수 있음
- 본 보고서는 응답자의 특성에 따라 교차분석을 했으나, 통계적으로 의미를 부여하는 표본 수 30개에 못 미치는 분석은 해석에 유의하여야 함
- 통계표 상 ‘-’는 ‘해당사항 없음’을 의미하는 기호이며, ‘0’과 구분됨

2. 기업체 일반현황

(1) 입지 유형

- 1,028개 기업 중 계획입지는 51.9%(534개사), 개별입지는 48.1%(494개사)로 조사됨¹⁶⁾
- 기업유형별로 살펴보면 소기업에서는 개별입지 비율이 54.1%로 상대적으로 높았음

[표 7-3] 입지 유형

(단위 : 개, %)

구분		사례수	계획입지	개별입지
전체		(1,028)	51.9	48.1
지역구	중구	(30)	0.0	100.0
	동구	(31)	0.0	100.0
	미추홀구	(73)	54.8	45.2
	남동구	(353)	62.6	37.4
	부평구	(139)	55.4	44.6
	계양구	(45)	51.1	48.9
	연수구	(35)	51.4	48.6
	서구	(282)	49.6	50.4
	강화군	(30)	50.0	50.0
	옹진군	(10)	0.0	100.0
업종	음·식료	(40)	22.5	77.5
	섬유·의복	(34)	52.9	47.1
	목재·종이·출판	(54)	46.3	53.7
	석유·화학	(100)	55.0	45.0
	비금속 소재	(28)	39.3	60.7
	철강	(22)	27.3	72.7
	기계	(343)	56.3	43.7
	전기·전자	(201)	55.7	44.3
	운송장비	(72)	59.7	40.3
	기타_제조업	(33)	51.5	48.5
	기타 비제조업	(101)	44.6	55.4
전략업종 해당여부	바이오	(3)	100.0	0.0
	자동차	(41)	87.8	12.2
	반도체	(13)	53.8	46.2
	기타	(971)	50.3	49.7
기업 유형	영세기업	(569)	52.5	47.5
	소기업	(296)	45.9	54.1
	중기업	(146)	61.0	39.0
	중견기업/대기업	(17)	58.8	41.2
입지 형태	자가	(625)	53.4	46.6
	임대	(403)	49.6	50.4
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	98.6	1.4
	일반구역	(746)	34.3	65.7

Base: 전체 (n=1,028)

16) 본 조사는 계획입지:개별입지 비율을 5:5로 할당하여 진행했으므로, 본 입지 유형 비율이 인천광역시 전체의 기업입지 유형 비율을 대변한다고 할 수 없음.

(2) 전략업종 여부

- 응답 기업 중 전략업종에 해당하는 기업체는 5.5%이며, ‘자동차’(4.0%), ‘반도체’(1.3%), ‘바이오’(0.3%) 순으로 나타남

[표 7-4] 전략업종

(단위 : 개, %)

구분		사례수	자동차	반도체	바이오	기타
전체		(1,028)	4.0	1.3	0.3	94.5
지역구	중구	(30)	0.0	0.0	0.0	100.0
	동구	(31)	3.2	3.2	0.0	93.5
	미추홀구	(73)	8.2	1.4	0.0	90.4
	남동구	(353)	5.4	0.3	0.0	94.3
	부평구	(139)	2.9	0.7	0.0	96.4
	계양구	(45)	2.2	2.2	2.2	93.3
	연수구	(35)	8.6	5.7	5.7	80.0
	서구	(282)	2.5	2.1	0.0	95.4
	강화군	(30)	0.0	0.0	0.0	100.0
	옹진군	(10)	0.0	0.0	0.0	100.0
업종	음·식료	(40)	0.0	0.0	0.0	100.0
	섬유·의복	(34)	0.0	0.0	0.0	100.0
	목재·종이·출판	(54)	0.0	0.0	0.0	100.0
	석유·화학	(100)	0.0	1.0	2.0	97.0
	비금속 소재	(28)	3.6	3.6	0.0	92.9
	철강	(22)	0.0	0.0	0.0	100.0
	기계	(343)	0.9	0.6	0.0	98.5
	전기·전자	(201)	1.5	4.5	0.5	93.5
	운송장비	(72)	47.2	0.0	0.0	52.8
	기타_제조업	(33)	0.0	0.0	0.0	100.0
전략업종 해당여부	기타_비제조업	(101)	0.0	0.0	0.0	100.0
	바이오	(3)	0.0	0.0	100.0	0.0
	자동차	(41)	100.0	0.0	0.0	0.0
	반도체	(13)	0.0	100.0	0.0	0.0
기업 유형	기타	(971)	0.0	0.0	0.0	100.0
	영세기업	(569)	1.6	0.2	0.0	98.2
	소기업	(296)	5.7	0.0	0.0	94.3
	중기업	(146)	10.3	6.2	1.4	82.2
	중견기업/대기업	(17)	0.0	17.6	5.9	76.5
입지 유형	계획입지	(534)	6.7	1.3	0.6	91.4
	개별입지	(494)	1.0	1.2	0.0	97.8
입지 형태	자가	(625)	4.2	1.9	0.3	93.6
	임대	(403)	3.7	0.2	0.2	95.8
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	11.3	2.1	0.4	86.2
	일반구역	(746)	1.2	0.9	0.3	97.6

Base: 전체 (n=1,028)

(3) 설립연도

- 응답 기업의 설립연도는 '2000년 이전'이 32.9%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '2011년~2015년'(18.6%), '2016~2020년'(17.3%) 등의 순으로 높게 나타남

[표 7-5] 설립연도

(단위: 개, %)

구분		사례수	2000년 이전	2001년 ~2005년	2006년 ~2010년	2011년 ~2015년	2016년 ~2020년	2021년 이후
전체		(1,028)	32.9	12.8	13.7	18.6	17.3	4.7
지역구	중구	(30)	46.7	16.7	10.0	13.3	13.3	0.0
	동구	(31)	35.5	16.1	19.4	19.4	9.7	0.0
	미추홀구	(73)	39.7	15.1	11.0	17.8	11.0	5.5
	남동구	(353)	32.6	12.2	13.0	19.3	17.8	5.1
	부평구	(139)	25.9	14.4	16.5	16.5	20.9	5.8
	계양구	(45)	22.2	17.8	17.8	17.8	22.2	2.2
	연수구	(35)	28.6	11.4	11.4	22.9	20.0	5.7
	서구	(282)	35.1	9.9	14.2	20.6	15.6	4.6
	강화군	(30)	43.3	23.3	6.7	6.7	16.7	3.3
업종	옹진군	(10)	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0	10.0
	음·식료	(40)	32.5	15.0	12.5	20.0	17.5	2.5
	섬유·의복	(34)	35.3	11.8	11.8	20.6	14.7	5.9
	목재·종이·출판	(54)	33.3	24.1	7.4	20.4	7.4	7.4
	석유·화학	(100)	35.0	14.0	11.0	21.0	15.0	4.0
	비금속 소재	(28)	50.0	25.0	3.6	14.3	7.1	0.0
	철강	(22)	50.0	4.5	13.6	9.1	22.7	0.0
	기계	(343)	33.5	9.3	14.9	21.6	15.7	5.0
	전기·전자	(201)	29.4	16.9	15.9	15.4	17.9	4.5
	운송장비	(72)	40.3	11.1	9.7	18.1	15.3	5.6
	기타_제조업	(33)	36.4	6.1	12.1	18.2	21.2	6.1
	기타_비제조업	(101)	19.8	10.9	18.8	13.9	31.7	5.0
전략업종 해당여부	바이오	(3)	66.7	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0
	자동차	(41)	46.3	14.6	9.8	14.6	9.8	4.9
	반도체	(13)	84.6	15.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(971)	31.5	12.8	14.1	18.9	17.9	4.7
기업 유형	영세기업	(569)	23.6	11.6	17.0	19.7	21.4	6.7
	소기업	(296)	34.5	14.5	9.8	22.0	17.2	2.0
	중기업	(146)	59.6	14.4	10.3	9.6	3.4	2.7
	중견기업/대기업	(17)	88.2	11.8	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 유형	계획입지	(534)	30.7	11.0	14.6	18.0	20.2	5.4
	개별입지	(494)	35.2	14.8	12.8	19.2	14.2	3.8
입지 형태	자가	(625)	42.7	13.4	13.8	15.4	12.6	2.1
	임대	(403)	17.6	11.9	13.6	23.6	24.6	8.7
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	34.8	11.3	14.5	16.3	17.4	5.7
	일반구역	(746)	32.2	13.4	13.4	19.4	17.3	4.3

Base: 전체 (n=1,028)

(4) 현 소재지 입지 연도

- 현 소재지 입지 연도로는 '2016년~2020년'이 30.5%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '2011년~2015년'(20.2%), '2021년 이후'(20.0%) 등의 순으로 높게 나타남

[표 7-6] 현 소재지 입지 연도

(단위: 개, %)

구분		사례수	2000년 이전	2001년 ~2005년	2006년 ~2010년	2011년 ~2015년	2016년 ~2020년	2021년 이후	거절
전체		(1,028)	11.6	7.6	9.4	20.2	30.5	20.0	0.6
지역구	중구	(30)	20.0	13.3	3.3	13.3	40.0	6.7	3.3
	동구	(31)	16.1	9.7	19.4	35.5	16.1	3.2	0.0
	미추홀구	(73)	17.8	9.6	11.0	19.2	24.7	16.4	1.4
	남동구	(353)	13.3	7.1	11.9	22.4	25.2	20.1	0.0
	부평구	(139)	9.4	9.4	9.4	18.0	28.8	24.5	0.7
	계양구	(45)	4.4	0.0	4.4	13.3	55.6	20.0	2.2
	연수구	(35)	2.9	0.0	5.7	25.7	42.9	22.9	0.0
	서구	(282)	9.2	7.4	7.8	19.9	33.3	21.6	0.7
	강화군	(30)	16.7	13.3	0.0	10.0	43.3	16.7	0.0
	옹진군	(10)	10.0	10.0	10.0	10.0	30.0	30.0	0.0
업종	음·식료	(40)	22.5	7.5	10.0	15.0	17.5	22.5	5.0
	섬유·의복	(34)	14.7	5.9	2.9	17.6	17.6	41.2	0.0
	목재·종이·출판	(54)	5.6	9.3	7.4	29.6	22.2	25.9	0.0
	석유·화학	(100)	12.0	9.0	8.0	21.0	35.0	15.0	0.0
	비금속 소재	(28)	28.6	7.1	0.0	14.3	32.1	10.7	7.1
	철강	(22)	27.3	9.1	13.6	13.6	31.8	4.5	0.0
	기계	(343)	9.0	6.7	10.5	22.7	32.9	18.1	0.0
	전기·전자	(201)	7.5	10.4	10.0	20.4	30.3	21.4	0.0
	운송장비	(72)	22.2	4.2	12.5	22.2	25.0	13.9	0.0
	기타_제조업	(33)	18.2	9.1	6.1	15.2	33.3	15.2	3.0
	기타_비제조업	(101)	7.9	5.0	9.9	11.9	34.7	29.7	1.0
전략업종 해당여부	바이오	(3)	0.0	0.0	0.0	33.3	33.3	33.3	0.0
	자동차	(41)	24.4	2.4	9.8	17.1	26.8	19.5	0.0
	반도체	(13)	46.2	0.0	7.7	7.7	30.8	7.7	0.0
	기타	(971)	10.6	7.9	9.5	20.5	30.7	20.2	0.6
기업 유형	영세기업	(569)	5.6	7.6	10.0	17.0	33.6	25.7	0.5
	소기업	(296)	12.2	7.4	7.4	26.4	31.4	14.9	0.3
	중기업	(146)	29.5	8.2	11.0	20.5	19.2	11.0	0.7
	중견기업/대기업	(17)	47.1	5.9	11.8	17.6	11.8	0.0	5.9
입지 유형	계획입지	(534)	8.8	5.1	8.2	18.9	33.3	25.5	0.2
	개별입지	(494)	14.6	10.3	10.7	21.7	27.5	14.2	1.0
입지 형태	자가	(625)	16.6	8.3	10.2	18.4	29.6	16.3	0.5
	임대	(403)	3.7	6.5	8.2	23.1	32.0	25.8	0.7
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	9.6	5.3	8.2	20.2	31.9	24.8	0.0
	일반구역	(746)	12.3	8.4	9.9	20.2	30.0	18.2	0.8

Base: 전체 (n=1,028)

(5) 현 소재지 부지면적

- 응답 기업의 현 소재지 부지면적은 평균 962.0평으로 조사됨
- ‘100평 미만’이 23.6%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘1,000평 이상’(16.8%), ‘200~500평 미만’(16.0%) 등의 순으로 높게 나타남

[표 7-기] 현 소재지 부지 면적

(단위 : 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	100~ 200평 미만	200~ 500평 미만	500~ 1,000평 미만	1,000평 이상	거절	평균 ¹⁷⁾ (평)
전체		(1,028)	23.6	10.9	16.0	12.1	16.8	20.6	962.0
지역구	중구	(30)	13.3	20.0	13.3	0.0	36.7	16.7	4,268.4
	동구	(31)	22.6	9.7	22.6	6.5	16.1	22.6	4,077.7
	미추홀구	(73)	31.5	15.1	17.8	4.1	16.4	15.1	654.5
	남동구	(353)	25.2	10.2	15.9	13.9	14.4	20.4	647.7
	부평구	(139)	36.0	10.8	12.9	8.6	5.0	26.6	438.1
	계양구	(45)	15.6	13.3	20.0	13.3	13.3	24.4	589.7
	연수구	(35)	34.3	0.0	2.9	2.9	42.9	17.1	1,345.5
	서구	(282)	17.0	11.7	16.3	14.5	19.9	20.6	904.0
	강화군	(30)	6.7	3.3	23.3	30.0	30.0	6.7	1,245.1
	옹진군	(10)	10.0	10.0	30.0	10.0	10.0	30.0	2,387.5
업종	음·식료	(40)	5.0	12.5	10.0	17.5	25.0	30.0	2,568.0
	섬유·의복	(34)	14.7	23.5	23.5	11.8	26.5	0.0	779.7
	목재·종이·출판	(54)	13.0	5.6	13.0	24.1	14.8	29.6	1,503.5
	석유·화학	(100)	16.0	8.0	18.0	15.0	20.0	23.0	1,175.0
	비금속 소재	(28)	17.9	7.1	14.3	14.3	39.3	7.1	1,678.6
	철강	(22)	4.5	27.3	22.7	4.5	36.4	4.5	4,797.3
	기계	(343)	18.4	13.1	20.7	14.3	11.4	22.2	542.3
	전기·전자	(201)	32.3	11.4	13.4	7.0	18.4	17.4	708.5
	운송장비	(72)	22.2	8.3	20.8	18.1	25.0	5.6	1,176.6
	기타_제조업	(33)	36.4	3.0	3.0	9.1	24.2	24.2	699.8
	기타_비제조업	(101)	50.5	5.0	4.0	1.0	5.0	34.7	525.3
전략업종 해당여부	바이오	(3)	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	33.3	3,019.0
	자동차	(41)	9.8	4.9	26.8	17.1	31.7	9.8	1,006.7
	반도체	(13)	7.7	0.0	15.4	0.0	69.2	7.7	1,726.5
	기타	(971)	24.5	11.3	15.6	12.0	15.3	21.2	942.5
기업 유형	영세기업	(569)	33.4	14.4	16.7	8.4	5.6	21.4	426.0
	소기업	(296)	16.9	9.5	20.6	17.2	16.9	18.9	819.3
	중기업	(146)	2.1	1.4	5.5	17.1	52.7	21.2	2,309.3
	중견기업/대기업	(17)	0.0	0.0	0.0	0.0	82.4	17.6	9,453.6
입지 유형	계획입지	(534)	24.0	7.9	13.7	15.4	19.1	20.0	760.2
	개별입지	(494)	23.3	14.2	18.4	8.5	14.4	21.3	1,183.5
입지 형태	자가	(625)	18.1	10.6	18.7	14.7	22.9	15.0	1,226.0
	임대	(403)	32.3	11.4	11.7	7.9	7.4	29.3	470.2
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	24.1	8.2	16.3	18.1	21.3	12.1	733.1
	일반구역	(746)	23.5	11.9	15.8	9.8	15.1	23.9	1,061.9

Base: 전체 (n=1,028)

17) ‘평균’ 값은 거절을 제외하고 산출함

(6) 현 소재지 건물 연면적

- 현 소재지 건물 연면적은 평균 690.4평으로 조사됨
- 건물 연면적 또한 '100평 미만'이 29.7%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '200~500평 미만'(17.8%), '100~200평 미만'(16.0%) 등의 순으로 높게 나타남

[표 7-8] 현 소재지 건물 연면적

(단위 : 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	100~ 200평 미만	200~ 500평 미만	500~ 1,000평 미만	1,000평 이상	거절	평균 ¹⁸⁾ (평)
전체		(1,028)	29.7	16.0	17.8	8.2	14.7	13.7	690.4
지역구	중구	(30)	16.7	20.0	16.7	10.0	30.0	6.7	1,761.2
	동구	(31)	32.3	9.7	25.8	3.2	12.9	16.1	1,671.9
	미추홀구	(73)	32.9	20.5	15.1	5.5	13.7	12.3	544.5
	남동구	(353)	28.6	14.4	16.1	9.6	15.3	15.9	649.9
	부평구	(139)	42.4	15.8	16.5	5.0	9.4	10.8	455.8
	계양구	(45)	17.8	24.4	13.3	4.4	11.1	28.9	659.4
	연수구	(35)	31.4	5.7	8.6	2.9	34.3	17.1	1,260.7
	서구	(282)	27.7	17.4	20.2	9.6	13.5	11.7	633.3
	강화군	(30)	10.0	13.3	36.7	16.7	20.0	3.3	657.9
	옹진군	(10)	60.0	10.0	20.0	0.0	0.0	10.0	83.3
업종	음·식료	(40)	2.5	12.5	12.5	12.5	30.0	30.0	1,673.0
	섬유·의복	(34)	47.1	23.5	8.8	5.9	14.7	0.0	481.6
	목재·종이·출판	(54)	20.4	24.1	24.1	7.4	18.5	5.6	915.5
	석유·화학	(100)	16.0	11.0	18.0	11.0	25.0	19.0	1,075.7
	비금속 소재	(28)	21.4	21.4	3.6	3.6	25.0	25.0	872.3
	철강	(22)	13.6	22.7	22.7	13.6	27.3	0.0	2,407.0
	기계	(343)	24.2	20.4	24.8	9.9	7.3	13.4	410.6
	전기·전자	(201)	36.3	14.9	16.9	4.5	16.9	10.4	732.8
	운송장비	(72)	29.2	6.9	16.7	13.9	27.8	5.6	947.7
	기타_제조업	(33)	33.3	12.1	0.0	6.1	18.2	30.3	687.3
	기타_비제조업	(101)	63.4	6.9	6.9	3.0	1.0	18.8	121.2
전략업종 해당여부	바이오	(3)	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	33.3	3,208.3
	자동차	(41)	12.2	2.4	19.5	17.1	36.6	12.2	1,079.8
	반도체	(13)	0.0	7.7	7.7	7.7	69.2	7.7	2,802.9
	기타	(971)	30.9	16.7	17.9	7.8	12.9	13.8	637.3
기업 유형	영세기업	(569)	44.8	21.3	17.4	3.9	1.1	11.6	163.8
	소기업	(296)	16.2	14.5	25.3	15.9	13.5	14.5	640.9
	중기업	(146)	1.4	0.0	6.2	10.3	62.3	19.9	2,291.3
	중견기업/대기업	(17)	0.0	0.0	0.0	0.0	82.4	17.6	7,124.7
입지 유형	계획입지	(534)	29.8	12.9	15.5	9.6	18.0	14.2	760.6
	개별입지	(494)	29.6	19.2	20.2	6.7	11.1	13.2	615.4
입지 형태	자가	(625)	23.5	13.9	20.5	10.1	21.6	10.4	920.0
	임대	(403)	39.2	19.1	13.6	5.2	4.0	18.9	297.2
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	33.7	11.3	20.2	10.3	19.9	4.6	767.2
	일반구역	(746)	28.2	17.7	16.9	7.4	12.7	17.2	657.0

Base: 전체 (n=1,028)

18) '평균' 값은 거절을 제외하고 산출함

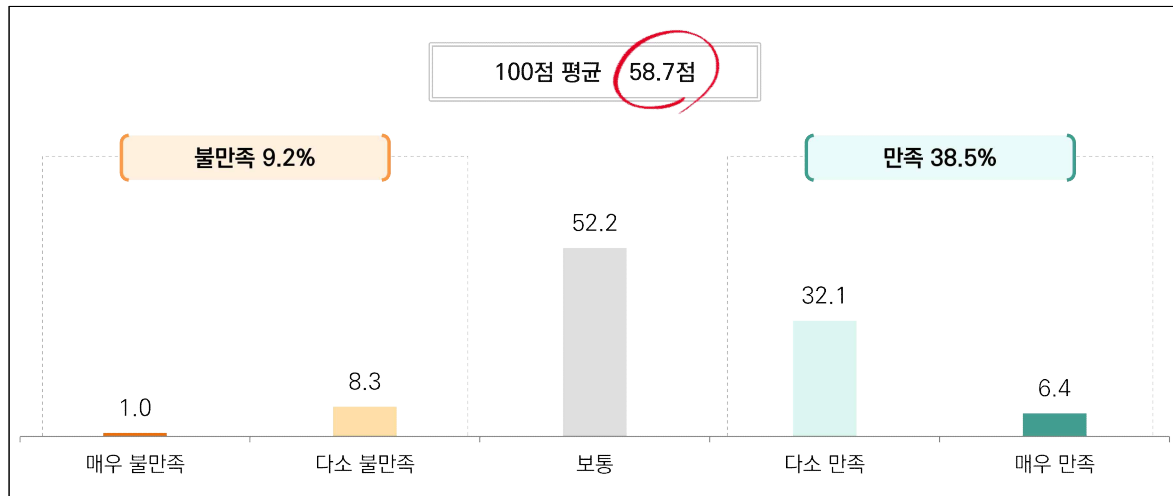
3. 사업장 입지 만족도

(1) 전반적인 사업장 입지 만족도

- 사업장 입지에 대한 전반적인 만족도는 100점 환산 평균 58.7점으로 나타났으며, 만족 의견은 38.5%, 불만족 의견은 9.2%로 나타남
- 지역별로는 '부평구'의 만족도가 62.6점으로 상대적으로 높게 나타남
- 업종별로는 '음·식료'(67.5점), '기타_비제조업'(65.8점), '비금속 소재'(63.4점)의 만족도가 타업종 대비 상대적으로 높게 나타남

[그림 7-1] 전반적인 사업장 입지 만족도

(단위: %, 점)



Base: 전체 (n=1,028)

[표 7-9] 전반적인 사업장 입지 만족도

(단위 : 개, %, 점)

구분		사례수	5점 척도 (%)					종합 (%)			5점 평균 (점)	100점 평균 (점)
			매우 불만족	다소 불만족	보통	다소 만족	매우 만족	불만족	보통	만족		
전체		(1,028)	1.0	8.3	52.2	32.1	6.4	9.2	52.2	38.5	3.35	58.7
지역구	중구	(30)	0.0	16.7	50.0	33.3	0.0	16.7	50.0	33.3	3.17	54.2
	동구	(31)	0.0	9.7	64.5	19.4	6.5	9.7	64.5	25.8	3.23	55.6
	미추홀구	(73)	1.4	2.7	58.9	28.8	8.2	4.1	58.9	37.0	3.40	59.9
	남동구	(353)	0.8	6.8	55.0	34.3	3.1	7.6	55.0	37.4	3.32	58.0
	부평구	(139)	0.7	6.5	47.5	32.4	12.9	7.2	47.5	45.3	3.50	62.6
	계양구	(45)	2.2	8.9	53.3	24.4	11.1	11.1	53.3	35.6	3.33	58.3
	연수구	(35)	0.0	11.4	37.1	48.6	2.9	11.4	37.1	51.4	3.43	60.7
	서구	(282)	1.4	9.6	50.0	31.2	7.8	11.0	50.0	39.0	3.34	58.6
	강화군	(30)	0.0	20.0	56.7	23.3	0.0	20.0	56.7	23.3	3.03	50.8
	옹진군	(10)	0.0	10.0	40.0	40.0	10.0	10.0	40.0	50.0	3.50	62.5
업종	음·식료	(40)	0.0	2.5	35.0	52.5	10.0	2.5	35.0	62.5	3.70	67.5
	섬유·의복	(34)	0.0	26.5	64.7	8.8	0.0	26.5	64.7	8.8	2.82	45.6
	목재·종이·출판	(54)	1.9	5.6	50.0	33.3	9.3	7.4	50.0	42.6	3.43	60.6
	석유·화학	(100)	2.0	9.0	49.0	35.0	5.0	11.0	49.0	40.0	3.32	58.0
	비금속 소재	(28)	0.0	3.6	50.0	35.7	10.7	3.6	50.0	46.4	3.54	63.4
	철강	(22)	0.0	22.7	22.7	54.5	0.0	22.7	22.7	54.5	3.32	58.0
	기계	(343)	0.9	9.9	55.7	30.6	2.9	10.8	55.7	33.5	3.25	56.2
	전기·전자	(201)	0.5	6.0	55.2	32.3	6.0	6.5	55.2	38.3	3.37	59.3
	운송장비	(72)	1.4	2.8	69.4	16.7	9.7	4.2	69.4	26.4	3.31	57.6
	기타_제조업	(33)	3.0	12.1	42.4	30.3	12.1	15.2	42.4	42.4	3.36	59.1
	기타_비제조업	(101)	1.0	5.0	39.6	38.6	15.8	5.9	39.6	54.5	3.63	65.8
전략업종 해당여부	바이오	(3)	0.0	33.3	0.0	66.7	0.0	33.3	0.0	66.7	3.33	58.3
	자동차	(41)	2.4	0.0	63.4	19.5	14.6	2.4	63.4	34.1	3.44	61.0
	반도체	(13)	0.0	7.7	69.2	23.1	0.0	7.7	69.2	23.1	3.15	53.8
	기타	(971)	0.9	8.5	51.7	32.6	6.2	9.5	51.7	38.8	3.35	58.7
기업 유형	영세기업	(569)	1.1	9.3	50.3	33.4	6.0	10.4	50.3	39.4	3.34	58.5
	소기업	(296)	0.3	6.8	55.7	29.4	7.8	7.1	55.7	37.2	3.38	59.4
	중기업	(146)	2.1	8.2	52.7	30.8	6.2	10.3	52.7	37.0	3.31	57.7
	중견기업/대기업	(17)	0.0	0.0	52.9	47.1	0.0	0.0	52.9	47.1	3.47	61.8
입지 유형	계획입지	(534)	1.5	8.1	51.1	32.2	7.1	9.6	51.1	39.3	3.35	58.8
	개별입지	(494)	0.4	8.5	53.4	32.0	5.7	8.9	53.4	37.7	3.34	58.5
입지 형태	자가	(625)	1.0	8.0	50.2	33.9	6.9	9.0	50.2	40.8	3.38	59.4
	임대	(403)	1.0	8.7	55.3	29.3	5.7	9.7	55.3	35.0	3.30	57.5
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	1.8	9.6	51.1	30.9	6.7	11.3	51.1	37.6	3.31	57.8
	일반구역	(746)	0.7	7.8	52.7	32.6	6.3	8.4	52.7	38.9	3.36	59.0

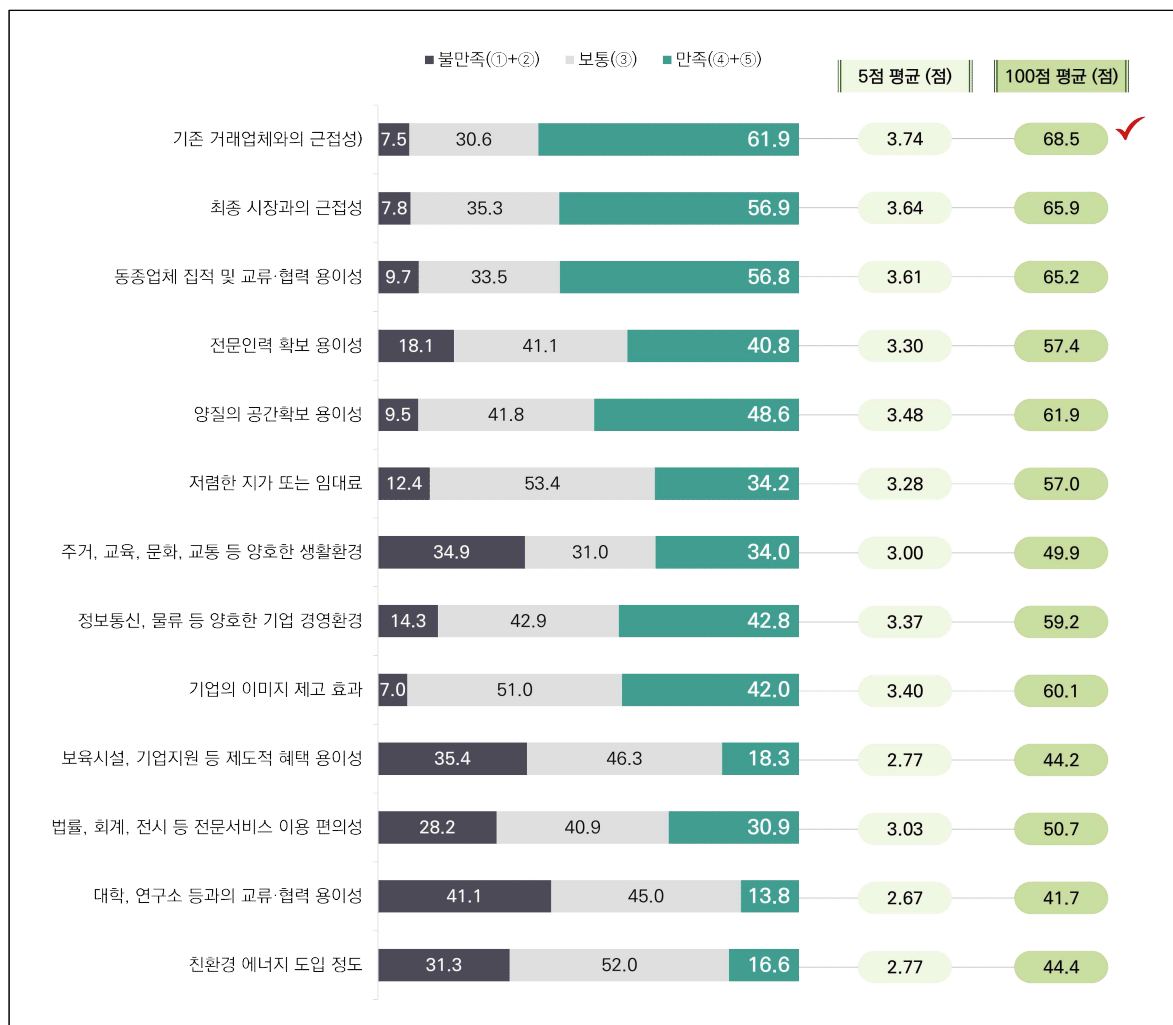
Base: 전체 (n=1,028)

(2) 속성별 사업장 입지 만족도

- 사업장 입지 만족도를 속성별로 살펴보면 ‘기존 거래업체와의 근접성’이 100점 평균 68.5점으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘최종시장과의 근접성’(65.9점), ‘동종업체 집적 및 교류·협력 용이성’(65.2점) 등의 순으로 높게 나타남
- ‘동종업체 집적 및 교류·협력 용이성’의 경우 계획입지에서 66.5점으로 개별입지(63.8점) 대비 상대적으로 높게 나타났으며, ‘저렴한 지가 또는 임대료’는 개별입지에서 58.6점으로 계획입지(55.5점) 대비 높게 나타남
- ‘대학, 연구소 등과의 교류·협력 용이성’ 만족도는 41.7점으로 가장 낮게 나타났으며, 불만족 의견도 41.1%로 상대적으로 높게 나타남
- 특히, ‘강화군’에서의 만족도는 27.5점의 매우 낮은 수준으로 나타남

[그림 7-2] 속성별 사업장 입지 만족도

(단위 : %, 점)



Base: 전체 (n=1,028)

[표 7-10] 속성별 사업장 입지 만족도_1) 5점 평균 (1/2)

(단위: 개, 점)

구분		사례수	1) 기존 거래 업체와의 근접성	2) 최종 시장과의 접근성	3) 동종업체 집적 및 교류·협력 용이성	4) 전문인력 확보 용이성	5) 양질의 공간확보 용이성	6) 저렴한 지가 또는 임대료	7) 주거, 교육, 문화, 교통 등 양호한 생활환경
전체		(1,028)	3.74	3.64	3.61	3.30	3.48	3.28	3.00
지역구	중구	(30)	3.63	3.50	3.60	3.10	3.27	3.23	2.90
	동구	(31)	3.84	3.74	3.74	3.03	3.52	3.10	2.65
	미추홀구	(73)	3.84	3.73	3.64	3.49	3.47	3.23	3.23
	남동구	(353)	3.78	3.67	3.71	3.30	3.29	3.25	2.99
	부평구	(139)	3.87	3.79	3.58	3.64	3.83	3.37	3.47
	계양구	(45)	3.78	3.62	3.51	3.16	3.49	3.29	2.62
	연수구	(35)	3.60	3.60	3.31	3.23	3.46	3.14	3.71
	서구	(282)	3.68	3.57	3.58	3.21	3.54	3.26	2.77
	강화군	(30)	3.13	3.03	3.20	2.80	3.57	3.63	2.60
	옹진군	(10)	3.70	3.60	3.30	3.20	3.80	3.80	2.90
업종	음·식료	(40)	3.93	3.85	4.13	3.35	4.03	3.93	3.23
	섬유·의복	(34)	2.97	3.03	2.94	2.82	3.00	2.79	2.59
	목재·종이·출판	(54)	3.94	3.74	3.41	3.44	3.70	3.35	3.06
	석유·화학	(100)	3.89	3.72	3.77	3.43	3.34	3.35	2.74
	비금속 소재	(28)	4.07	3.93	3.82	3.32	3.75	3.71	2.39
	철강	(22)	3.95	3.68	3.68	3.18	3.55	3.27	2.95
	기계	(343)	3.63	3.56	3.59	3.08	3.34	3.14	2.88
	전기·전자	(201)	3.77	3.63	3.60	3.45	3.53	3.23	3.29
	운송장비	(72)	3.60	3.56	3.57	3.36	3.38	3.14	3.01
	기타_제조업	(33)	4.03	3.76	3.67	3.70	3.61	3.42	3.27
	기타_비제조업	(101)	3.86	3.81	3.59	3.51	3.72	3.57	3.13
전략업종 해당여부	바이오	(3)	3.67	3.33	3.33	3.00	3.33	2.67	2.67
	자동차	(41)	3.61	3.56	3.71	3.44	3.32	3.15	3.12
	반도체	(13)	3.23	3.38	3.46	3.15	3.00	2.92	3.08
	기타	(971)	3.75	3.64	3.61	3.29	3.49	3.29	2.99
기업 유형	영세기업	(569)	3.80	3.68	3.61	3.32	3.47	3.24	3.02
	소기업	(296)	3.71	3.60	3.62	3.29	3.59	3.42	2.94
	중기업	(146)	3.58	3.56	3.60	3.20	3.28	3.12	3.03
	중견기업/대기업	(17)	3.59	3.53	3.59	3.59	3.41	3.35	2.94
입지 유형	계획입지	(534)	3.75	3.65	3.66	3.31	3.46	3.22	2.96
	개별입지	(494)	3.73	3.63	3.55	3.29	3.50	3.34	3.04
입지 형태	자가	(625)	3.75	3.64	3.65	3.30	3.51	3.27	2.96
	임대	(403)	3.72	3.63	3.54	3.29	3.43	3.29	3.04
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	3.68	3.63	3.51	3.37	3.52	3.18	3.26
	일반구역	(746)	3.76	3.64	3.65	3.27	3.46	3.32	2.90

Base: 전체 (n=1,028)

[표 7-11] 속성별 사업장 입지 만족도 요약_1) 5점 평균 (2/2)

(단위: 개, 점)

구분		사례수	8) 정보통신, 등 양호한 기업 경영환경	9) 기업의 이미지 제고 효과	10) 보육시설, 등 기업지원 제 제도적 혜택 용이성	11) 법률, 회계, 등 전시 등 전문서비스 이용 편의성	12) 대학, 연구소 등과의 교류·협력 용이성	13) 친환경 에너지 도입정도
전체		(1,028)	3.37	3.40	2.77	3.03	2.67	2.77
지역구	중구	(30)	3.33	3.10	2.60	3.07	2.77	2.73
	동구	(31)	3.32	3.23	2.52	2.74	2.32	2.19
	미추홀구	(73)	3.47	3.36	2.90	3.33	2.85	2.77
	남동구	(353)	3.28	3.37	2.85	3.05	2.87	2.98
	부평구	(139)	3.67	3.54	2.82	3.09	2.42	2.58
	계양구	(45)	3.11	3.58	2.84	2.84	2.60	2.87
	연수구	(35)	3.80	3.54	2.89	3.46	3.14	3.11
	서구	(282)	3.32	3.41	2.67	2.96	2.55	2.63
	강화군	(30)	3.17	3.37	2.40	2.43	2.10	2.63
	옹진군	(10)	3.20	3.30	2.80	3.00	2.20	2.90
업종	음·식료	(40)	3.48	3.88	3.38	3.35	3.20	3.08
	섬유·의복	(34)	3.09	3.03	2.65	2.79	2.59	2.56
	목재·종이·출판	(54)	3.54	3.22	2.69	3.26	2.33	2.81
	석유·화학	(100)	3.27	3.46	2.59	3.04	2.62	2.66
	비금속 소재	(28)	3.14	3.57	2.32	2.64	2.43	2.57
	철강	(22)	3.59	3.32	2.68	3.36	2.73	2.91
	기계	(343)	3.30	3.36	2.60	2.87	2.55	2.70
	전기·전자	(201)	3.46	3.35	2.91	3.07	2.73	2.75
	운송장비	(72)	3.33	3.32	2.57	2.82	2.57	2.79
	기타_제조업	(33)	3.33	3.76	3.24	3.09	2.94	3.00
	기타_비제조업	(101)	3.50	3.58	3.21	3.45	3.03	3.06
전략업종 해당여부	바이오	(3)	3.67	4.00	2.00	3.33	2.67	3.67
	자동차	(41)	3.29	3.49	2.80	3.15	2.80	2.93
	반도체	(13)	3.31	3.38	2.92	3.00	3.00	3.00
	기타	(971)	3.37	3.40	2.77	3.02	2.66	2.76
기업 유형	영세기업	(569)	3.41	3.35	2.74	2.98	2.56	2.63
	소기업	(296)	3.31	3.48	2.79	3.07	2.73	2.83
	중기업	(146)	3.30	3.44	2.82	3.10	2.93	3.16
	중견기업/대기업	(17)	3.41	3.71	2.76	3.18	3.12	3.29
입지 유형	계획입지	(534)	3.37	3.46	2.75	2.91	2.60	2.77
	개별입지	(494)	3.37	3.35	2.80	3.15	2.74	2.78
입지 형태	자가	(625)	3.37	3.44	2.79	3.03	2.69	2.82
	임대	(403)	3.35	3.35	2.73	3.02	2.64	2.70
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	3.51	3.40	2.72	2.99	2.56	2.78
	일반구역	(746)	3.31	3.41	2.79	3.04	2.71	2.77

Base: 전체 (n=1,028)

[표 7-12] 속성별 사업장 입지 만족도_2) 100점 평균 (1/2)

(단위: 개, 점)

구분		사례수	1) 기존 거래 업체와의 근접성	2) 최종 시장과의 접근성	3) 동종업체 집적 및 교류·협력 용이성	4) 전문인력 확보 용이성	5) 양질의 공간확보 용이성	6) 저렴한 지가 또는 임대료	7) 주거, 교육, 문화, 교통 등 양호한 생활환경
전체		(1,028)	68.5	65.9	65.2	57.4	61.9	57.0	49.9
지역구	중구	(30)	65.8	62.5	65.0	52.5	56.7	55.8	47.5
	동구	(31)	71.0	68.5	68.5	50.8	62.9	52.4	41.1
	미추홀구	(73)	70.9	68.2	66.1	62.3	61.6	55.8	55.8
	남동구	(353)	69.4	66.7	67.6	57.5	57.2	56.4	49.9
	부평구	(139)	71.8	69.8	64.6	66.0	70.9	59.2	61.9
	계양구	(45)	69.4	65.6	62.8	53.9	62.2	57.2	40.6
	연수구	(35)	65.0	65.0	57.9	55.7	61.4	53.6	67.9
	서구	(282)	67.1	64.3	64.5	55.3	63.5	56.5	44.1
	강화군	(30)	53.3	50.8	55.0	45.0	64.2	65.8	40.0
	옹진군	(10)	67.5	65.0	57.5	55.0	70.0	70.0	47.5
업종	음·식료	(40)	73.1	71.3	78.1	58.8	75.6	73.1	55.6
	섬유·의복	(34)	49.3	50.7	48.5	45.6	50.0	44.9	39.7
	목재·종이·출판	(54)	73.6	68.5	60.2	61.1	67.6	58.8	51.4
	석유·화학	(100)	72.3	68.0	69.3	60.8	58.5	58.8	43.5
	비금속 소재	(28)	76.8	73.2	70.5	58.0	68.8	67.9	34.8
	철강	(22)	73.9	67.0	67.0	54.5	63.6	56.8	48.9
	기계	(343)	65.7	64.0	64.7	52.0	58.6	53.4	47.1
	전기·전자	(201)	69.2	65.8	65.0	61.2	63.3	55.8	57.3
	운송장비	(72)	64.9	63.9	64.2	59.0	59.4	53.5	50.3
	기타_제조업	(33)	75.8	68.9	66.7	67.4	65.2	60.6	56.8
	기타_비제조업	(101)	71.5	70.3	64.9	62.9	68.1	64.4	53.2
전략업종 해당여부	바이오	(3)	66.7	58.3	58.3	50.0	58.3	41.7	41.7
	자동차	(41)	65.2	64.0	67.7	61.0	57.9	53.7	53.0
	반도체	(13)	55.8	59.6	61.5	53.8	50.0	48.1	51.9
	기타	(971)	68.8	66.1	65.2	57.4	62.3	57.3	49.8
기업 유형	영세기업	(569)	70.0	66.9	65.2	57.9	61.8	56.0	50.4
	소기업	(296)	67.8	65.0	65.5	57.3	64.8	60.6	48.6
	중기업	(146)	64.6	64.0	64.9	55.0	57.0	53.1	50.7
	중견기업/대기업	(17)	64.7	63.2	64.7	64.7	60.3	58.8	48.5
입지 유형	계획입지	(534)	68.7	66.2	66.5	57.7	61.5	55.5	48.9
	개별입지	(494)	68.3	65.6	63.8	57.2	62.4	58.6	51.0
입지 형태	자가	(625)	68.8	66.1	66.2	57.5	62.7	56.8	49.1
	임대	(403)	68.0	65.6	63.6	57.3	60.7	57.2	51.1
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	67.1	65.7	62.7	59.2	62.9	54.5	56.5
	일반구역	(746)	69.0	66.0	66.2	56.8	61.6	57.9	47.4

Base: 전체 (n=1,028)

[표 7-13] 속성별 사업장 입지 만족도 요약_2) 100점 평균 (2/2)

(단위: 개, 점)

구분		사례수	8) 정보통신, 등 양호한 기업 경영환경	9) 기업의 이미지 제고 효과	10) 보육시설, 기업지원 등 제도적 혜택 용이성	11) 법률, 회계, 등 전시 등 전문서비스 이용 편의성	12) 대학, 연구소 등과의 교류·협력 용이성	13) 친환경 에너지 도입정도
전체		(1,028)	59.2	60.1	44.2	50.7	41.7	44.4
지역구	중구	(30)	58.3	52.5	40.0	51.7	44.2	43.3
	동구	(31)	58.1	55.6	37.9	43.5	33.1	29.8
	미추홀구	(73)	61.6	58.9	47.6	58.2	46.2	44.2
	남동구	(353)	57.0	59.1	46.2	51.3	46.7	49.5
	부평구	(139)	66.7	63.5	45.5	52.3	35.6	39.6
	계양구	(45)	52.8	64.4	46.1	46.1	40.0	46.7
	연수구	(35)	70.0	63.6	47.1	61.4	53.6	52.9
	서구	(282)	58.1	60.4	41.8	48.9	38.7	40.9
	강화군	(30)	54.2	59.2	35.0	35.8	27.5	40.8
	옹진군	(10)	55.0	57.5	45.0	50.0	30.0	47.5
업종	음·식료	(40)	61.9	71.9	59.4	58.8	55.0	51.9
	섬유·의복	(34)	52.2	50.7	41.2	44.9	39.7	39.0
	목재·종이·출판	(54)	63.4	55.6	42.1	56.5	33.3	45.4
	석유·화학	(100)	56.8	61.5	39.8	51.0	40.5	41.5
	비금속 소재	(28)	53.6	64.3	33.0	41.1	35.7	39.3
	철강	(22)	64.8	58.0	42.0	59.1	43.2	47.7
	기계	(343)	57.6	58.9	40.1	46.9	38.8	42.6
	전기·전자	(201)	61.4	58.7	47.8	51.7	43.3	43.7
	운송장비	(72)	58.3	58.0	39.2	45.5	39.2	44.8
	기타_제조업	(33)	58.3	68.9	56.1	52.3	48.5	50.0
	기타_비제조업	(101)	62.6	64.6	55.2	61.1	50.7	51.5
전략업종 해당여부	바이오	(3)	66.7	75.0	25.0	58.3	41.7	66.7
	자동차	(41)	57.3	62.2	45.1	53.7	45.1	48.2
	반도체	(13)	57.7	59.6	48.1	50.0	50.0	50.0
	기타	(971)	59.2	60.0	44.2	50.6	41.5	44.1
기업 유형	영세기업	(569)	60.2	58.7	43.6	49.6	38.9	40.7
	소기업	(296)	57.9	62.1	44.8	51.7	43.2	45.9
	중기업	(146)	57.5	61.0	45.5	52.6	48.3	54.1
	중견기업/대기업	(17)	60.3	67.6	44.1	54.4	52.9	57.4
입지 유형	계획입지	(534)	59.2	61.5	43.6	47.8	40.0	44.2
	개별입지	(494)	59.2	58.7	44.9	53.8	43.6	44.5
입지 형태	자가	(625)	59.4	61.0	44.8	50.8	42.3	45.6
	임대	(403)	58.9	58.8	43.3	50.5	40.9	42.4
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	62.9	60.0	43.0	49.8	39.0	44.5
	일반구역	(746)	57.8	60.2	44.7	51.0	42.8	44.3

Base: 전체 (n=1,028)

4. 재개발/재정비 사업 참여 의향 및 계획

- 계획입지 소재 기업 534개 중 120개 기업(22.5%)이 2035년 이내에 재개발 및 재정비 사업 시행 시 참여할 의향이 있다고 응답함
- 지역별로는 '강화군' 소재 기업의 참여 의사가 46.7%로 가장 높았으며, 업종별로는 '철강'(50.0%), 기업유형별로는 '소기업'(28.7%)에서 상대적으로 높게 나타남

[표 7-14] 재개발/재정비 사업 참여 의향

(단위 : 개, %)

구분		사례수	있다	없다
전체		(534)	22.5	77.5
지역구	미추홀구	(40)	17.5	82.5
	남동구	(221)	20.4	79.6
	부평구	(77)	26.0	74.0
	계양구	(23)	34.8	65.2
	연수구	(18)	5.6	94.4
	서구	(140)	22.9	77.1
	강화군	(15)	46.7	53.3
업종	음·식료	(9)	22.2	77.8
	섬유·의복	(18)	11.1	88.9
	목재·종이·출판	(25)	36.0	64.0
	석유·화학	(55)	27.3	72.7
	비금속 소재	(11)	27.3	72.7
	철강	(6)	50.0	50.0
	기계	(193)	22.3	77.7
	전기·전자	(112)	17.0	83.0
	운송장비	(43)	27.9	72.1
	기타_제조업	(17)	17.6	82.4
	기타_비제조업	(45)	20.0	80.0
전략업종 해당여부	바이오	(3)	0.0	100.0
	자동차	(36)	27.8	72.2
	반도체	(7)	42.9	57.1
	기타	(488)	21.9	78.1
기업 유형	영세기업	(299)	24.4	75.6
	소기업	(136)	28.7	71.3
	중기업	(89)	7.9	92.1
	중견기업/대기업	(10)	10.0	90.0
입지 형태	자가	(334)	23.7	76.3
	임대	(200)	20.5	79.5
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(278)	21.9	78.1
	일반구역	(256)	23.0	77.0

Base: 계획입지 소재 기업 (n=534)

1) [계획입지] 재개발/재정비 계획 참여방식

(1) 재개발/재정비 사업 참여 이유

- 계획입지 소재 기업이 재개발 및 재정비 사업에 참여 의사가 있는 이유로는 ‘주변 환경 개선’이 39.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘사업장 확장’(23.3%), ‘시설 노후화’(22.5%), ‘재정비에 따른 토지가격 상승’(15.0%) 순으로 나타남

[표 7-15] 재개발/재정비 사업 참여 이유

(단위: 개, %)

구분		사례수	주변 환경 개선	사업장 확장	시설 노후화	재정비에 따른 토지가격 상승
전체		(120)	39.2	23.3	22.5	15.0
지역구	미추홀구	(7)	42.9	14.3	28.6	14.3
	남동구	(45)	31.1	33.3	15.6	20.0
	부평구	(20)	50.0	0.0	35.0	15.0
	계양구	(8)	0.0	75.0	12.5	12.5
	연수구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	서구	(32)	50.0	18.8	25.0	6.3
	강화군	(7)	42.9	0.0	28.6	28.6
업종	음·식료	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(9)	33.3	11.1	33.3	22.2
	석유·화학	(15)	40.0	26.7	26.7	6.7
	비금속 소재	(3)	33.3	0.0	0.0	66.7
	철강	(3)	66.7	0.0	0.0	33.3
	기계	(43)	32.6	32.6	25.6	9.3
	전기·전자	(19)	47.4	10.5	26.3	15.8
	운송장비	(12)	16.7	41.7	25.0	16.7
	기타_제조업	(3)	0.0	0.0	33.3	66.7
	기타_비제조업	(9)	66.7	22.2	0.0	11.1
전략업종 해당여부	자동차	(10)	10.0	40.0	30.0	20.0
	반도체	(3)	33.3	33.3	0.0	33.3
	기타	(107)	42.1	21.5	22.4	14.0
기업 유형	영세기업	(73)	39.7	17.8	27.4	15.1
	소기업	(39)	41.0	28.2	17.9	12.8
	중기업	(7)	14.3	57.1	0.0	28.6
	중견기업/대기업	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(79)	39.2	19.0	24.1	17.7
	임대	(41)	39.0	31.7	19.5	9.8
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(61)	37.7	14.8	29.5	18.0
	일반구역	(59)	40.7	32.2	15.3	11.9

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 있는 기업 (n=120)

(2) 사업 참여 희망 시기

- 재개발/재정비사업에 참여할 의향이 있는 계획입지 소재 기업의 사업 참여 희망 시기는 '2030년'이 41.7%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '2029년'(15.0%), '2034년'(12.5%) 등의 순으로 높게 나타남

[표 7-16] 사업 참여 희망 시기

(단위 : 개, %)

구분		사례수	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	2034년	2035년
전체		(120)	11.7	3.3	1.7	15.0	41.7	0.8	1.7	0.8	12.5	10.8
지역구	미추홀구	(7)	14.3	0.0	0.0	28.6	42.9	0.0	0.0	14.3	0.0	0.0
	남동구	(45)	8.9	0.0	2.2	15.6	57.8	0.0	0.0	0.0	6.7	8.9
	부평구	(20)	15.0	5.0	0.0	10.0	25.0	0.0	0.0	0.0	25.0	20.0
	계양구	(8)	12.5	0.0	0.0	12.5	37.5	0.0	0.0	0.0	12.5	25.0
	연수구	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
	서구	(32)	15.6	9.4	3.1	15.6	34.4	3.1	0.0	0.0	15.6	3.1
	강화군	(7)	0.0	0.0	0.0	14.3	28.6	0.0	28.6	0.0	14.3	14.3
업종	음·식료	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(2)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(9)	0.0	0.0	0.0	55.6	22.2	0.0	0.0	0.0	0.0	22.2
	석유·화학	(15)	13.3	0.0	0.0	6.7	53.3	0.0	0.0	6.7	6.7	13.3
	비금속 소재	(3)	0.0	0.0	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	철강	(3)	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3
	기계	(43)	9.3	4.7	2.3	16.3	41.9	2.3	4.7	0.0	16.3	2.3
	전기·전자	(19)	21.1	5.3	0.0	0.0	26.3	0.0	0.0	0.0	21.1	26.3
	운송장비	(12)	8.3	0.0	0.0	8.3	58.3	0.0	0.0	0.0	16.7	8.3
	기타_제조업	(3)	33.3	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0
	기타_비제조업	(9)	11.1	11.1	0.0	11.1	55.6	0.0	0.0	0.0	0.0	11.1
전략업종 해당여부	자동차	(10)	10.0	0.0	0.0	10.0	60.0	0.0	0.0	0.0	10.0	10.0
	반도체	(3)	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3
	기타	(107)	12.1	3.7	1.9	15.9	39.3	0.9	1.9	0.9	13.1	10.3
기업 유형	영세기업	(73)	8.2	4.1	2.7	11.0	45.2	0.0	2.7	1.4	13.7	11.0
	소기업	(39)	17.9	2.6	0.0	25.6	35.9	2.6	0.0	0.0	7.7	7.7
	중기업	(7)	14.3	0.0	0.0	0.0	28.6	0.0	0.0	0.0	28.6	28.6
	중견기업/대기업	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(79)	11.4	3.8	1.3	15.2	35.4	1.3	2.5	1.3	15.2	12.7
	임대	(41)	12.2	2.4	2.4	14.6	53.7	0.0	0.0	0.0	7.3	7.3
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(61)	9.8	4.9	0.0	16.4	31.1	1.6	3.3	0.0	16.4	16.4
	일반구역	(59)	13.6	1.7	3.4	13.6	52.5	0.0	0.0	1.7	8.5	5.1

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 있는 기업 (n=120)

(3) 사업장 이전 희망 지역

- 계획입지 소재 기업이 재정비 사업 참여 시 이전을 희망하는 지역으로는 ‘동일 군·구 내 계획입지’가 69.2%로 과반을 차지했으며, 다음으로 ‘인천시 내 타지역 계획입지’(10.0%), ‘동일 군·구 내 개별입지’(9.2%) 등의 순으로 나타남

[표 7-17] 사업장 이전 희망 지역

(단위 : 개, %)

구분		사례수	동일 군·구 내 계획입지	인천시 내 타지역 계획입지	동일 군·구 내 개별입지	인천시 내 타지역 개별입지	국내 타지역 (서울·경기)	국내 타지역 (비수도권)
전체		(120)	69.2	10.0	9.2	5.8	5.0	0.8
지역구	미추홀구	(7)	71.4	0.0	0.0	28.6	0.0	0.0
	남동구	(45)	71.1	8.9	8.9	6.7	4.4	0.0
	부평구	(20)	70.0	0.0	25.0	5.0	0.0	0.0
	계양구	(8)	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연수구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	서구	(32)	65.6	12.5	6.3	3.1	9.4	3.1
	강화군	(7)	57.1	28.6	0.0	0.0	14.3	0.0
업종	음·식료	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(9)	66.7	0.0	22.2	0.0	11.1	0.0
	석유·화학	(15)	86.7	6.7	0.0	6.7	0.0	0.0
	비금속 소재	(3)	33.3	0.0	0.0	33.3	33.3	0.0
	철강	(3)	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0
	기계	(43)	62.8	14.0	11.6	2.3	9.3	0.0
	전기·전자	(19)	73.7	10.5	15.8	0.0	0.0	0.0
	운송장비	(12)	83.3	8.3	0.0	8.3	0.0	0.0
	기타_제조업	(3)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타_비제조업	(9)	66.7	0.0	0.0	22.2	0.0	11.1
전략업종 해당여부	자동차	(10)	90.0	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0
	반도체	(3)	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(107)	68.2	9.3	10.3	5.6	5.6	0.9
기업 유형	영세기업	(73)	71.2	6.8	9.6	6.8	4.1	1.4
	소기업	(39)	64.1	12.8	10.3	5.1	7.7	0.0
	중기업	(7)	85.7	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	중견기업/대기업	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(79)	60.8	11.4	11.4	7.6	7.6	1.3
	임대	(41)	85.4	7.3	4.9	2.4	0.0	0.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(61)	65.6	13.1	9.8	3.3	8.2	0.0
	일반구역	(59)	72.9	6.8	8.5	8.5	1.7	1.7

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 있는 기업 (n=120)

(4) 사업장 규모 변경 계획

- 계획입지 소재 기업이 재정비 사업에 참여하는 경우, 사업장 규모 변경 계획이 '없다'는 의견이 60.0%로 가장 높게 나타났으며, '확장' 의견은 38.3%, '축소' 의견은 1.7%로 나타남
- 사업장 '확장' 계획이 있다는 의견은 '남동구'(75.0%), '기계'(53.5%)에서 상대적으로 높게 나타났으며, 입지 유형이 '임대'인 경우가 51.2%로 '자가'(31.6%) 대비 높게 나타남

[표 7-18] 사업장 규모 변경 계획

(단위: 개, %)

구분		사례수	규모 변경 계획 없음	사업장 확장	사업장 축소
전체		(120)	60.0	38.3	1.7
지역구	미추홀구	(7)	71.4	28.6	0.0
	남동구	(45)	53.3	46.7	0.0
	부평구	(20)	75.0	20.0	5.0
	계양구	(8)	12.5	75.0	12.5
	연수구	(1)	100.0	0.0	0.0
	서구	(32)	65.6	34.4	0.0
	강화군	(7)	71.4	28.6	0.0
업종	음·식료	(2)	100.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(2)	100.0	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(9)	66.7	33.3	0.0
	석유·화학	(15)	73.3	26.7	0.0
	비금속 소재	(3)	33.3	66.7	0.0
	철강	(3)	100.0	0.0	0.0
	기계	(43)	44.2	53.5	2.3
	전기·전자	(19)	63.2	31.6	5.3
	운송장비	(12)	50.0	50.0	0.0
	기타_제조업	(3)	100.0	0.0	0.0
	기타_비제조업	(9)	77.8	22.2	0.0
전략업종 해당여부	자동차	(10)	50.0	50.0	0.0
	반도체	(3)	66.7	33.3	0.0
	기타	(107)	60.7	37.4	1.9
기업 유형	영세기업	(73)	56.2	41.1	2.7
	소기업	(39)	61.5	38.5	0.0
	중기업	(7)	85.7	14.3	0.0
	중견기업/대기업	(1)	100.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(79)	67.1	31.6	1.3
	임대	(41)	46.3	51.2	2.4
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(61)	65.6	32.8	1.6
	일반구역	(59)	54.2	44.1	1.7

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 있는 기업 (n=120)

(5) 사업장 확장 시 예상 부지면적 및 건물연면적 규모

- 계획입지 소재 기업 중 재정비 사업 참여 시 사업장 확장 계획이 있다고 응답한 46개 기업의 예상 부지면적은 평균 567.2평, 건물연면적은 625.0평으로 조사됨
- 확장 예상 부지면적은 '500~1,000평 미만'이 30.4%로 가장 높았으며, 건물연면적은 '200~500평 미만'이 32.6%로 가장 높은 비율을 차지함

[표 7-19] 사업장 확장 시 예상 부지면적 규모

(단위 : 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	100~ 200평 미만	200~ 500평 미만	500~ 1,000평 미만	1,000평 이상	거절	평균 ¹⁹⁾ (평)
전체		(46)	4.3	19.6	26.1	30.4	15.2	4.3	567.2
지역구	미추홀구	(2)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	728.6
	남동구	(21)	9.5	19.0	38.1	33.3	0.0	0.0	327.0
	부평구	(4)	0.0	25.0	50.0	0.0	25.0	0.0	427.6
	계양구	(6)	0.0	0.0	33.3	16.7	33.3	16.7	1,035.8
	서구	(11)	0.0	36.4	0.0	27.3	36.4	0.0	798.0
	강화군	(2)	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	50.0	968.0
업종	목재·종이·출판	(3)	0.0	33.3	0.0	0.0	33.3	33.3	575.0
	석유·화학	(4)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	412.5
	비금속 소재	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	400.0
	기계	(23)	4.3	17.4	26.1	26.1	21.7	4.3	712.8
	전기·전자	(6)	16.7	33.3	16.7	16.7	16.7	0.0	384.5
	운송장비	(6)	0.0	16.7	16.7	66.7	0.0	0.0	495.2
	기타_비제조업	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	200.0
전략업종 해당여부	자동차	(5)	0.0	0.0	20.0	80.0	0.0	0.0	561.4
	반도체	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	3,000.0
	기타	(40)	5.0	22.5	27.5	25.0	15.0	5.0	504.0
기업 유형	영세기업	(30)	6.7	23.3	26.7	26.7	10.0	6.7	425.9
	소기업	(15)	0.0	13.3	26.7	40.0	20.0	0.0	668.9
	중기업	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	3,000.0
입지 형태	자가	(25)	8.0	28.0	16.0	24.0	24.0	0.0	687.8
	임대	(21)	0.0	9.5	38.1	38.1	4.8	9.5	408.6
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(20)	5.0	25.0	10.0	35.0	20.0	5.0	617.4
	일반구역	(26)	3.8	15.4	38.5	26.9	11.5	3.8	529.2

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 시 사업장 확장 계획이 있는 기업 (n=46)

19) '평균' 값은 거절을 제외하고 산출함

[표 7-20] 사업장 확장 시 예상 건물연면적 규모

(단위: 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	100~ 200평 미만	200~ 500평 미만	500~ 1,000평 미만	1,000평 이상	평균 ²⁰⁾ (평)
전체		(46)	15.2	15.2	32.6	19.6	17.4	625.0
지역구	미추홀구	(2)	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	1,022.3
	남동구	(21)	14.3	28.6	33.3	14.3	9.5	338.7
	부평구	(4)	50.0	0.0	25.0	25.0	0.0	228.0
	계양구	(6)	0.0	0.0	66.7	0.0	33.3	877.5
	서구	(11)	18.2	9.1	18.2	27.3	27.3	1,141.6
	강화군	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	427.5
업종	목재·종이·출판	(3)	0.0	0.0	66.7	33.3	0.0	450.0
	석유·화학	(4)	0.0	50.0	25.0	25.0	0.0	287.5
	비금속 소재	(2)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	250.0
	기계	(23)	4.3	21.7	30.4	17.4	26.1	884.2
	전기·전자	(6)	66.7	0.0	16.7	0.0	16.7	290.1
	운송장비	(6)	33.3	0.0	16.7	33.3	16.7	495.0
	기타_비제조업	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	350.0
전략업종 해당여부	자동차	(5)	0.0	0.0	0.0	80.0	20.0	786.0
	반도체	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	2,500.0
	기타	(40)	17.5	17.5	37.5	12.5	15.0	558.0
기업 유형	영세기업	(30)	20.0	23.3	36.7	16.7	3.3	295.0
	소기업	(15)	6.7	0.0	26.7	26.7	40.0	1,159.9
	중기업	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	2,500.0
입지 형태	자가	(25)	20.0	12.0	20.0	20.0	28.0	848.1
	임대	(21)	9.5	19.0	47.6	19.0	4.8	359.3
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(20)	30.0	5.0	20.0	25.0	20.0	787.9
	일반구역	(26)	3.8	23.1	42.3	15.4	15.4	499.6

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 시 사업장 확장 계획이 있는 기업 (n=46)

20) '평균' 값은 거절을 제외하고 산출함

(6) 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분

- 계획입지 소재 기업이 위치한 지역에 재개발 및 재정비 사업이 시행된다면, 입지환경과 관련하여 가장 중요하게 개선되어야 할 부분으로 1순위 기준 ‘차량 주차시설’이 42.5%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘대중교통을 통한 접근성’(34.2%), ‘상업 및 문화시설’(13.3%) 등의 순으로 나타남
- 1~2순위를 합산한 종합순위 기준으로는 ‘대중교통을 통한 접근성’이 70.0%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘차량 주차시설’(59.2%), ‘상업 및 문화 시설’(32.5%) 등의 순으로 나타남
- 기타의견으로는 ‘도로 확장’, ‘체력단련 시설’, ‘가격 형성’ 등의 의견이 나타남

[표 7-21] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(1순위)

(단위: 개, %)

구분		사례수	차량 주차시설	대중교통을 통한 접근성	상업 및 문화 시설	친환경 에너지 시스템	법률·회계 ·금융 등 전문서비스 접근성	기타
전체		(120)	42.5	34.2	13.3	7.5	1.7	0.8
지역구	미추홀구	(7)	14.3	28.6	42.9	14.3	0.0	0.0
	남동구	(45)	57.8	26.7	6.7	6.7	0.0	2.2
	부평구	(20)	35.0	30.0	30.0	5.0	0.0	0.0
	계양구	(8)	62.5	25.0	0.0	12.5	0.0	0.0
	연수구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	서구	(32)	31.3	50.0	12.5	3.1	3.1	0.0
	강화군	(7)	14.3	42.9	0.0	28.6	14.3	0.0
업종	음·식료	(2)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(2)	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0
	목재·종이·출판	(9)	55.6	22.2	11.1	11.1	0.0	0.0
	석유·화학	(15)	66.7	26.7	6.7	0.0	0.0	0.0
	비금속 소재	(3)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	철강	(3)	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0
	기계	(43)	41.9	39.5	7.0	9.3	0.0	2.3
	전기·전자	(19)	36.8	31.6	21.1	10.5	0.0	0.0
	운송장비	(12)	25.0	58.3	8.3	8.3	0.0	0.0
	기타 제조업	(3)	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0
	기타 비제조업	(9)	22.2	44.4	22.2	0.0	11.1	0.0
전략업종 해당여부	자동차	(10)	30.0	50.0	10.0	10.0	0.0	0.0
	반도체	(3)	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(107)	43.9	31.8	14.0	7.5	1.9	0.9
기업 유형	영세기업	(73)	49.3	28.8	12.3	6.8	1.4	1.4
	소기업	(39)	28.2	41.0	17.9	10.3	2.6	0.0
	중기업	(7)	57.1	42.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	중견기업/대기업	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(79)	41.8	32.9	13.9	7.6	2.5	1.3
	임대	(41)	43.9	36.6	12.2	7.3	0.0	0.0
재개발 현황	재개발/재개발 구역	(61)	39.3	37.7	14.8	6.6	1.6	0.0
	일반구역	(59)	45.8	30.5	11.9	8.5	1.7	1.7

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 있는 기업 (n=120)

[표 7-22] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(종합순위)

(단위: 개, %)

구분		사례수	대중교통을 통한 접근성	차량 주차시설	상업 및 문화 시설	친환경 에너지 시스템	법률·회계 ·금융 등 전문서비스 접근성	기타
전체		(120)	70.0	59.2	32.5	12.5	3.3	2.5
지역구	미추홀구	(7)	42.9	42.9	57.1	28.6	0.0	0.0
	남동구	(45)	71.1	73.3	20.0	13.3	2.2	2.2
	부평구	(20)	60.0	60.0	45.0	5.0	5.0	10.0
	계양구	(8)	75.0	75.0	25.0	12.5	0.0	0.0
	연수구	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	서구	(32)	75.0	46.9	40.6	9.4	3.1	0.0
	강화군	(7)	85.7	14.3	28.6	28.6	14.3	0.0
업종	음·식료	(2)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(2)	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0
	목재·종이·출판	(9)	66.7	55.6	11.1	11.1	0.0	11.1
	석유·화학	(15)	86.7	80.0	20.0	6.7	0.0	0.0
	비금속 소재	(3)	66.7	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0
	철강	(3)	0.0	66.7	66.7	66.7	0.0	0.0
	기계	(43)	76.7	62.8	30.2	14.0	0.0	2.3
	전기·전자	(19)	78.9	63.2	26.3	10.5	0.0	5.3
	운송장비	(12)	66.7	41.7	16.7	16.7	0.0	0.0
	기타_제조업	(3)	0.0	66.7	100.0	0.0	33.3	0.0
	기타_비제조업	(9)	55.6	44.4	77.8	0.0	22.2	0.0
전략업종 해당여부	자동차	(10)	60.0	70.0	20.0	10.0	0.0	0.0
	반도체	(3)	100.0	33.3	33.3	0.0	0.0	0.0
	기타	(107)	70.1	58.9	33.6	13.1	3.7	2.8
기업 유형	영세기업	(73)	67.1	64.4	32.9	12.3	4.1	2.7
	소기업	(39)	69.2	51.3	35.9	12.8	2.6	2.6
	중기업	(7)	100.0	57.1	14.3	14.3	0.0	0.0
	중견기업/대기업	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(79)	70.9	57.0	35.4	11.4	5.1	3.8
	임대	(41)	68.3	63.4	26.8	14.6	0.0	0.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(61)	72.1	52.5	32.8	9.8	1.6	3.3
	일반구역	(59)	67.8	66.1	32.2	15.3	5.1	1.7

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 있는 기업 (n=120)

2) [계획입지] 독자적 입지 확장·축소 계획

(1) 재개발/재정비 사업 미참여 사유

- 계획입지 소재 기업이 재개발 및 재정비 사업에 참여 의사가 없는 이유로는 '현재 시설에 만족'이 47.3%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '임대라 결정 권한이 없음'(22.9%), '추가 자금소요 우려'(17.1%) 등의 순으로 나타남

[표 7-23] 재개발/재정비 사업 미참여 사유

(단위: 개, %)

구분		사례수	현재 시설에 만족	임대라 결정 권한이 없음	추가 자금소요 우려	생산성 향상, 수익성 개선 등에 도움이 안됨	재정비 효과가 미미	일시 이전 등에 따른 불이익 우려	기타
전체		(414)	47.3	22.9	17.1	5.6	3.6	1.7	1.7
지역구	미추홀구	(33)	45.5	15.2	21.2	6.1	9.1	3.0	0.0
	남동구	(176)	38.6	32.4	18.2	3.4	3.4	2.3	1.7
	부평구	(57)	52.6	19.3	12.3	10.5	3.5	0.0	1.8
	계양구	(15)	33.3	20.0	26.7	13.3	0.0	0.0	6.7
	연수구	(17)	47.1	11.8	35.3	5.9	0.0	0.0	0.0
	서구	(108)	61.1	14.8	12.0	5.6	2.8	1.9	1.9
	강화군	(8)	50.0	12.5	25.0	0.0	12.5	0.0	0.0
업종	음·식료	(7)	71.4	0.0	28.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(16)	37.5	56.3	0.0	6.3	0.0	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(16)	37.5	25.0	18.8	18.8	0.0	0.0	0.0
	석유·화학	(40)	62.5	12.5	5.0	2.5	12.5	2.5	2.5
	비금속 소재	(8)	62.5	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.5
	철강	(3)	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	기계	(150)	45.3	33.3	12.7	2.7	1.3	2.0	2.7
	전기·전자	(93)	43.0	18.3	29.0	7.5	1.1	1.1	0.0
	운송장비	(31)	32.3	12.9	38.7	6.5	9.7	0.0	0.0
	기타_제조업	(14)	71.4	0.0	7.1	14.3	7.1	0.0	0.0
	기타_비제조업	(36)	52.8	11.1	11.1	8.3	8.3	5.6	2.8
	전략업종 해당여부	바이오	(3)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
자동차	(26)	30.8	11.5	38.5	7.7	11.5	0.0	0.0	0.0
반도체	(4)	25.0	0.0	50.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
기타	(381)	48.3	24.1	15.5	5.2	3.1	1.8	1.8	1.8
기업 유형	영세기업	(226)	46.0	31.4	10.6	5.3	3.5	1.3	1.8
	소기업	(97)	51.5	19.6	13.4	6.2	4.1	3.1	2.1
	중기업	(82)	46.3	6.1	37.8	3.7	3.7	1.2	1.2
	중견기업/대기업	(9)	44.4	0.0	33.3	22.2	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(255)	61.6	0.0	22.4	6.3	5.1	2.4	2.4
	임대	(159)	24.5	59.7	8.8	4.4	1.3	0.6	0.6
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(217)	46.1	22.6	21.7	5.1	2.8	1.4	0.5
	일반구역	(197)	48.7	23.4	12.2	6.1	4.6	2.0	3.0

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 없는 기업 (n=414)

(2) 독자적인 사업장 규모 변경 계획

- 재정비 사업 참여 계획이 없는 계획입지 소재 기업의 과반수가 독자적인 사업장 규모 변경 계획도 없는 것으로 나타남 (현상 유지 91.5%)
- 재정비 사업과 별개로 독자적인 규모 변경 계획이 있는 경우, ‘확장(현위치)’(2.9%), ‘이전’(2.2%), ‘축소(현위치)’(1.9%), ‘폐쇄’(1.4%)의 순으로 나타남

[표 7-24] 독자적인 사업장 규모 변경 계획

(단위 : 개, %)

구분		사례수	현상유지	확장(현위치)	이전	축소(현위치)	폐쇄
전체		(414)	91.5	2.9	2.2	1.9	1.4
지역구	미추홀구	(33)	93.9	0.0	6.1	0.0	0.0
	남동구	(176)	89.2	4.5	1.7	3.4	1.1
	부평구	(57)	91.2	1.8	5.3	1.8	0.0
	계양구	(15)	86.7	0.0	0.0	0.0	13.3
	연수구	(17)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	서구	(108)	95.4	0.9	0.9	0.9	1.9
	강화군	(8)	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0
업종	음·식료	(7)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(16)	81.3	0.0	6.3	12.5	0.0
	목재·종이·출판	(16)	93.8	0.0	0.0	6.3	0.0
	석유·화학	(40)	87.5	5.0	2.5	2.5	2.5
	비금속 소재	(8)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	철강	(3)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기계	(150)	90.7	4.7	1.3	0.7	2.7
	전기·전자	(93)	97.8	0.0	1.1	1.1	0.0
	운송장비	(31)	90.3	6.5	0.0	3.2	0.0
	기타_제조업	(14)	78.6	7.1	0.0	7.1	7.1
	기타_비제조업	(36)	88.9	0.0	11.1	0.0	0.0
전략업종 해당여부	바이오	(3)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	자동차	(26)	96.2	0.0	0.0	3.8	0.0
	반도체	(4)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(381)	91.1	3.1	2.4	1.8	1.6
기업 유형	영세기업	(226)	90.7	2.2	3.1	1.8	2.2
	소기업	(97)	89.7	4.1	2.1	3.1	1.0
	중기업	(82)	95.1	3.7	0.0	1.2	0.0
	중견기업/대기업	(9)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(255)	93.7	3.1	2.0	0.4	0.8
	임대	(159)	88.1	2.5	2.5	4.4	2.5
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(217)	94.5	2.3	1.4	1.8	0.0
	일반구역	(197)	88.3	3.6	3.0	2.0	3.0

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 참여 의향이 없는 기업 (n=414)

(3) 사업장 이전 희망 시기

- 계획입지 소재 기업이 독자적으로 이전을 계획하는 경우 희망하는 이전 시기로는 '2026년'이 44.4%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '2028년'(22.2%), '2029년', '2030년', '2034년'(각 11.1%) 순으로 나타남

[표 7-25] 사업장 이전 희망 시기

(단위 : 개, %)

구분		사례수	2026년	2028년	2029년	2030년	2034년
전체		(9)	44.4	22.2	11.1	11.1	11.1
지역구	미추홀구	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0
	남동구	(3)	33.3	0.0	33.3	33.3	0.0
	부평구	(3)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0
	서구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
업종	섬유·의복	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	석유·화학	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	기계	(2)	0.0	50.0	0.0	50.0	0.0
	전기·전자	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타_비제조업	(4)	50.0	25.0	0.0	0.0	25.0
전략업종 해당여부	기타	(9)	44.4	22.2	11.1	11.1	11.1
기업 유형	영세기업	(7)	28.6	28.6	14.3	14.3	14.3
	소기업	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(5)	20.0	40.0	0.0	20.0	20.0
	임대	(4)	75.0	0.0	25.0	0.0	0.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(3)	33.3	33.3	33.3	0.0	0.0
	일반구역	(6)	50.0	16.7	0.0	16.7	16.7

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 의향은 없지만, 독자적 이전계획이 있는 기업 (n=9)

(4) 사업장 이전 희망 지역

- 계획입지 소재 기업이 독자적으로 이전을 계획하는 경우 희망하는 지역으로는 ‘국내 타지역(비수도권)’이 33.3%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘동일 군구 내 계획입지’, ‘국내 타지역(서울·경기)’(각 22.2%), ‘인천시 내 타지역 계획입지/개별입지’(각 11.1%) 순으로 나타남

[표 7-26] 사업장 이전 희망 지역

(단위 : 개, %)

구분		사례수	국내 타지역 (비수도권)	동일 군구 내 계획입지	국내 타지역 (서울·경기)	인천시 내 타지역 계획입지	인천시 내 타지역 개별입지
전체		(9)	33.3	22.2	22.2	11.1	11.1
지역구	미추홀구	(2)	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0
	남동구	(3)	33.3	33.3	33.3	0.0	0.0
	부평구	(3)	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0
	서구	(1)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
업종	섬유·의복	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	석유·화학	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	기계	(2)	0.0	50.0	0.0	50.0	0.0
	전기·전자	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	기타_비제조업	(4)	75.0	0.0	0.0	0.0	25.0
전략업종 해당여부	기타	(9)	33.3	22.2	22.2	11.1	11.1
기업 유형	영세기업	(7)	14.3	28.6	28.6	14.3	14.3
	소기업	(2)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(5)	40.0	20.0	0.0	20.0	20.0
	임대	(4)	25.0	25.0	50.0	0.0	0.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(3)	0.0	0.0	66.7	33.3	0.0
	일반구역	(6)	50.0	33.3	0.0	0.0	16.7

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 의향은 없지만, 독자적 이전계획이 있는 기업 (n=9)

(5) 독자적으로 사업장 이전을 계획하는 이유

- 계획입지 소재 기업이 독자적인 사업장 이전을 계획하는 이유로는 ‘사업장 확장’이 55.6%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘임대계약 만료’(33.3%), ‘현재 입지에 대한 불만’(11.1%) 순으로 나타남

[표 7-27] 독자적으로 사업장 이전을 계획하는 이유

(단위 : 개, %)

구분		사례수	사업장 확장	임대계약 만료	현재 입지에 대한 불만
전체		(9)	55.6	33.3	11.1
지역구	미추홀구	(2)	0.0	50.0	50.0
	남동구	(3)	100.0	0.0	0.0
	부평구	(3)	33.3	66.7	0.0
	서구	(1)	100.0	0.0	0.0
업종	섬유·의복	(1)	0.0	100.0	0.0
	석유·화학	(1)	100.0	0.0	0.0
	기계	(2)	100.0	0.0	0.0
	전기·전자	(1)	0.0	100.0	0.0
	기타_비제조업	(4)	50.0	25.0	25.0
전략업종 해당여부	기타	(9)	55.6	33.3	11.1
기업 유형	영세기업	(7)	57.1	28.6	14.3
	소기업	(2)	50.0	50.0	0.0
입지 형태	자가	(5)	80.0	0.0	20.0
	임대	(4)	25.0	75.0	0.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(3)	66.7	33.3	0.0
	일반구역	(6)	50.0	33.3	16.7

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 의향은 없지만, 독자적 이전계획이 있는 기업 (n=9)

(6) 사업장 확장 시 예상 부지면적 및 건물연면적 규모

- 계획입지 소재 기업 중 재정비 사업과 별개로 독자적인 사업장 확장 계획이 있다고 응답한 17개 기업의 예상 부지면적은 평균 933.6평, 건물연면적은 990.3평으로 조사됨
- 확장 예상 부지면적은 '1,000평 이상'이 41.2%로 가장 높았으며, 건물연면적은 '500~1,000평 미만'이 41.2%로 가장 높은 비율을 차지함

[표 7-28] 사업장 확장 시 예상 부지면적 규모

(단위: 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	200~500평 미만	500~1,000평 미만	1,000평 이상	평균 ²¹⁾ (평)
전체		(17)	11.8	11.8	35.3	41.2	933.6
지역구	남동구	(11)	9.1	18.2	27.3	45.5	1,045.3
	부평구	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	330.0
	서구	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	850.0
	강화군	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	1,006.3
업종	석유·화학	(3)	0.0	0.0	33.3	66.7	1,004.2
	기계	(9)	0.0	22.2	44.4	33.3	992.1
	운송장비	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	635.0
	기타_제조업	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	60.0
	기타_비제조업	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	1,300.0
전략업종 해당여부	기타	(17)	11.8	11.8	35.3	41.2	933.6
기업 유형	영세기업	(9)	22.2	22.2	44.4	11.1	431.1
	소기업	(5)	0.0	0.0	40.0	60.0	1,202.5
	중기업	(3)	0.0	0.0	0.0	100.0	1,992.8
입지 형태	자가	(12)	8.3	8.3	33.3	50.0	1,095.9
	임대	(5)	20.0	20.0	40.0	20.0	544.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(7)	14.3	0.0	57.1	28.6	683.2
	일반구역	(10)	10.0	20.0	20.0	50.0	1,108.9

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 의향은 없지만, 독자적 확장계획이 있는 기업 (n=17)

21) '평균' 값은 거절을 제외하고 산출함

[표 7-29] 사업장 확장 시 예상 건물연면적 규모

(단위: 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	100~ 200평 미만	200~ 500평 미만	500~ 1,000평 미만	1,000평 이상	평균 ²²⁾ (평)
전체		(17)	11.8	17.6	11.8	41.2	17.6	990.3
지역구	남동구	(11)	9.1	27.3	0.0	36.4	27.3	1,312.7
	부평구	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	218.0
	서구	(2)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	500.0
	강화군	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	479.4
업종	석유·화학	(3)	0.0	0.0	0.0	66.7	33.3	1,449.6
	기계	(9)	0.0	22.2	11.1	55.6	11.1	1,118.7
	운송장비	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	941.0
	기타_제조업	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	36.0
	기타_비제조업	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	250.0
전략업종 해당여부	기타	(17)	11.8	17.6	11.8	41.2	17.6	990.3
기업 유형	영세기업	(9)	22.2	22.2	22.2	33.3	0.0	289.6
	소기업	(5)	0.0	20.0	0.0	80.0	0.0	529.7
	중기업	(3)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	3,860.0
입지 형태	자가	(12)	8.3	16.7	16.7	33.3	25.0	1,227.1
	임대	(5)	20.0	20.0	0.0	60.0	0.0	422.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(7)	14.3	0.0	14.3	57.1	14.3	634.4
	일반구역	(10)	10.0	30.0	10.0	30.0	20.0	1,239.4

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 의향은 없지만, 독자적 확장계획이 있는 기업 (n=17)

22) '평균' 값은 거절을 제외하고 산출함

(7) 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분

- 계획입지 소재 기업이 독자적으로 사업장을 이전할 경우, 입지환경과 관련하여 가장 중요하게 개선되어야 할 부분으로 1순위 기준 ‘차량 주차시설’이 44.4%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘대중교통을 통한 접근성’, ‘친환경 에너지 시스템’ (각 22.2%) 순으로 나타남
- 1~2순위를 합산한 종합 순위 기준으로는 ‘차량 주차시설’과 ‘대중교통을 통한 접근성’이 각 55.6%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘상업 및 문화 시설’(44.4%), ‘친환경 에너지 시스템’(22.2%) 순으로 나타남
- 기타 의견으로는 ‘거래처와의 근접성’이라는 의견이 나타남

[표 7-30] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(1순위)

(단위: 개, %)

구분		사례수	차량 주차시설	대중교통을 통한 접근성	친환경 에너지 시스템	기타
전체		(9)	44.4	22.2	22.2	11.1
지역구	미추홀구	(2)	50.0	0.0	50.0	0.0
	남동구	(3)	33.3	0.0	33.3	33.3
	부평구	(3)	66.7	33.3	0.0	0.0
	서구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
업종	섬유·의복	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0
	석유·화학	(1)	0.0	0.0	0.0	100.0
	기계	(2)	50.0	50.0	0.0	0.0
	전기·전자	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타_비제조업	(4)	50.0	25.0	25.0	0.0
전략업종 해당여부	기타	(9)	44.4	22.2	22.2	11.1
기업 유형	영세기업	(7)	57.1	14.3	14.3	14.3
	소기업	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0
입지 형태	자가	(5)	60.0	20.0	20.0	0.0
	임대	(4)	25.0	25.0	25.0	25.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(3)	33.3	33.3	0.0	33.3
	일반구역	(6)	50.0	16.7	33.3	0.0

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 의향은 없지만, 독자적 이전 계획이 있는 기업 (n=9)

[표 7-31] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(종합순위)

(단위 : 개, %)

구분		사례수	차량 주차시설	대중교통을 통한 접근성	상업 및 문화 시설	친환경 에너지 시스템	기타
전체		(9)	55.6	55.6	44.4	22.2	11.1
지역구	미추홀구	(2)	50.0	0.0	50.0	50.0	0.0
	남동구	(3)	33.3	33.3	66.7	33.3	33.3
	부평구	(3)	66.7	100.0	33.3	0.0	0.0
	서구	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
업종	섬유·의복	(1)	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0
	석유·화학	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
	기계	(2)	100.0	50.0	50.0	0.0	0.0
	전기·전자	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타_비제조업	(4)	50.0	50.0	50.0	25.0	0.0
전략업종 해당여부	기타	(9)	55.6	55.6	44.4	22.2	11.1
기업 유형	영세기업	(7)	71.4	57.1	28.6	14.3	14.3
	소기업	(2)	0.0	50.0	100.0	50.0	0.0
입지 형태	자가	(5)	80.0	40.0	40.0	20.0	0.0
	임대	(4)	25.0	75.0	50.0	25.0	25.0
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(3)	66.7	100.0	0.0	0.0	33.3
	일반구역	(6)	50.0	33.3	66.7	33.3	0.0

Base: 계획입지 소재 기업 중 재개발/재정비 사업 의향은 없지만, 독자적 이전계획이 있는 기업 (n=9)

3) [개별입지] 독자적 입지 확장·축소 계획

(1) 계획입지로 이전할 의향

- 개별입지에 소재한 494개 기업 중 계획입지로 이전할 의향이 있다는 의견은 9.7%로 나타남
 - 지역별로는 ‘부평구’에서 이전 의향이 24.2%로 가장 높게 나타남
 - 업종별로는 ‘운송장비’(20.7%)의 이전 의향이 상대적으로 높았으며, 전략업종 중 ‘자동차’에서도 20.0%로 상대적으로 높게 나타남
 - 기업유형별로는 규모가 작은 기업일수록 이전 의향이 상대적으로 높게 나타남

[표 7-32] 개별입지로 이전할 의향

(단위: 개, %)

구분		사례수	의향 있음	의향 없음
전체		(494)	9.7	90.3
지역구	중구	(30)	0.0	100.0
	동구	(31)	3.2	96.8
	미추홀구	(33)	9.1	90.9
	남동구	(132)	8.3	91.7
	부평구	(62)	24.2	75.8
	계양구	(22)	13.6	86.4
	연수구	(17)	11.8	88.2
	서구	(142)	8.5	91.5
	강화군	(15)	0.0	100.0
	옹진군	(10)	10.0	90.0
업종	음·식료	(31)	6.5	93.5
	섬유·의복	(16)	12.5	87.5
	목재·종이·출판	(29)	13.8	86.2
	석유·화학	(45)	13.3	86.7
	비금속 소재	(17)	5.9	94.1
	철강	(16)	0.0	100.0
	기계	(150)	10.0	90.0
	전기·전자	(89)	9.0	91.0
	운송장비	(29)	20.7	79.3
	기타_제조업	(16)	12.5	87.5
	기타_비제조업	(56)	3.6	96.4
전략업종 해당여부	자동차	(5)	20.0	80.0
	반도체	(6)	16.7	83.3
	기타	(483)	9.5	90.5
기업 유형	영세기업	(270)	11.9	88.1
	소기업	(160)	9.4	90.6
	중기업	(57)	1.8	98.2
	중견기업/대기업	(7)	0.0	100.0
입지 형태	자가	(291)	8.9	91.1
	임대	(203)	10.8	89.2
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(4)	0.0	100.0
	일반구역	(490)	9.8	90.2

Base: 개별입지 소재 기업 (n=494)

(2) 계획입지 이전의 방해요소

- 개별입지 소재 기업이 계획입지로 이전하는 것을 방해하는 요소로는 1순위 기준 ‘높은 지가 및 임대료’가 42.3%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘대중교통을 통한 접근성 부족’(16.6%), ‘상업 및 문화시설 부족’(16.0%) 등의 순으로 나타남
- 1~2순위를 합산한 종합순위 기준으로도 마찬가지로 ‘높은 지가 및 임대료’(53.8%), ‘대중교통을 통한 접근성 부족’(31.4%), ‘상업 및 문화시설 부족’(20.6%) 등이 높은 비율을 차지함
- 기타 의견으로는 ‘업종 상 민원으로 계획입지 단지에 입주할 수 없음’, ‘조선업/양식장/레미콘 등 입주 해당 업종이 아님’, ‘거래처/고객/동종업체가 주변에 위치해서’, ‘현재 시설에 만족해서’, ‘대체할 만한 부지가 부족해서’, ‘경기 불황으로/사업이 어려워서’, ‘필요성을 느끼지 못해서’ 등의 다양한 의견이 제시됨

[표 7-33] 계획입지 이전의 방해요소(1순위)

(단위 : 개, %)

구분		사례수	높은 지가 및 임대료	대중교통 을 통한 접근성 부족	상업 및 문화시설 부족	시설 노후화	차량 주차시설 부족	법률·회 계·금융 등 전문 서비스 접근성 부족	친환경 에너지 시스템 미비	기타
전체		(494)	42.3	16.6	16.0	12.6	5.3	2.6	0.8	3.8
지역구	중구	(30)	33.3	16.7	20.0	16.7	0.0	3.3	0.0	10.0
	동구	(31)	61.3	6.5	3.2	3.2	3.2	3.2	0.0	19.4
	미추홀구	(33)	33.3	6.1	21.2	27.3	6.1	3.0	3.0	0.0
	남동구	(132)	33.3	18.2	28.0	9.8	9.1	0.8	0.8	0.0
	부평구	(62)	64.5	14.5	3.2	6.5	4.8	6.5	0.0	0.0
	계양구	(22)	40.9	27.3	0.0	22.7	0.0	4.5	0.0	4.5
	연수구	(17)	41.2	11.8	17.6	29.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	서구	(142)	39.4	20.4	14.1	13.4	5.6	2.8	0.7	3.5
	강화군	(15)	46.7	13.3	13.3	6.7	0.0	0.0	6.7	13.3
	옹진군	(10)	60.0	10.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0
업종	음·식료	(31)	32.3	22.6	9.7	9.7	6.5	9.7	0.0	9.7
	섬유·의복	(16)	18.8	37.5	0.0	37.5	6.3	0.0	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(29)	48.3	17.2	13.8	13.8	0.0	0.0	0.0	6.9
	석유·화학	(45)	26.7	17.8	26.7	15.6	2.2	8.9	0.0	2.2
	비금속 소재	(17)	52.9	17.6	5.9	5.9	11.8	0.0	0.0	5.9
	철강	(16)	62.5	12.5	0.0	12.5	6.3	0.0	0.0	6.3
	기계	(150)	38.7	20.0	16.7	12.0	8.0	2.0	1.3	1.3
	전기·전자	(89)	50.6	10.1	15.7	13.5	5.6	2.2	2.2	0.0
	운송장비	(29)	37.9	24.1	10.3	0.0	3.4	0.0	0.0	24.1
	기타_제조업	(16)	75.0	0.0	12.5	6.3	0.0	6.3	0.0	0.0
	기타_비제조업	(56)	44.6	8.9	26.8	14.3	1.8	0.0	0.0	3.6
전략업종 해당여부	자동차	(5)	40.0	20.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	20.0
	반도체	(6)	16.7	16.7	33.3	0.0	16.7	16.7	0.0	0.0
	기타	(483)	42.7	16.6	15.9	12.8	5.0	2.5	0.8	3.7
기업 유형	영세기업	(270)	47.8	15.9	12.6	14.4	3.7	1.1	0.7	3.7
	소기업	(160)	45.6	16.3	15.0	7.5	9.4	1.3	1.3	3.8
	중기업	(57)	10.5	22.8	33.3	17.5	1.8	10.5	0.0	3.5
	중견기업/대기업	(7)	14.3	0.0	28.6	14.3	0.0	28.6	0.0	14.3
입지 형태	자가	(291)	36.8	17.9	16.8	13.7	6.2	3.8	1.0	3.8
	임대	(203)	50.2	14.8	14.8	10.8	3.9	1.0	0.5	3.9
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(4)	50.0	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	일반구역	(490)	42.2	16.5	15.9	12.7	5.3	2.7	0.8	3.9

Base: 개별입지 소재 기업 (n=494)

[표 7-34] 계획입지 이전의 방해요소(종합순위)

(단위: 개, %)

구분		사례수	높은 지가 및 임대료	대중교통 을 통한 접근성 부족	상업 및 문화시설 부족	시설 노후화	차량 주차시설 부족	친환경 에너지 시스템 미비	법률·회 계·금융 등 전문 서비스 접근성 부족	기타
전체		(494)	53.8	31.4	29.6	20.6	11.3	7.1	5.9	4.5
지역구	중구	(30)	60.0	26.7	33.3	23.3	0.0	6.7	6.7	10.0
	동구	(31)	71.0	16.1	9.7	12.9	19.4	0.0	9.7	19.4
	미추홀구	(33)	39.4	18.2	33.3	30.3	15.2	42.4	3.0	0.0
	남동구	(132)	45.5	37.9	47.7	18.2	16.7	3.0	2.3	0.8
	부평구	(62)	66.1	32.3	12.9	11.3	9.7	1.6	6.5	0.0
	계양구	(22)	54.5	27.3	18.2	22.7	4.5	18.2	18.2	4.5
	연수구	(17)	58.8	35.3	29.4	41.2	0.0	11.8	0.0	0.0
	서구	(142)	54.2	33.8	26.1	23.9	11.3	4.9	7.7	4.2
	강화군	(15)	46.7	33.3	26.7	13.3	0.0	6.7	6.7	20.0
	옹진군	(10)	60.0	10.0	10.0	20.0	0.0	0.0	0.0	20.0
업종	음·식료	(31)	41.9	35.5	12.9	19.4	6.5	3.2	16.1	12.9
	섬유·의복	(16)	18.8	50.0	18.8	56.3	12.5	43.8	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(29)	51.7	27.6	17.2	24.1	3.4	0.0	0.0	6.9
	석유·화학	(45)	31.1	44.4	37.8	24.4	11.1	11.1	8.9	2.2
	비금속 소재	(17)	58.8	47.1	11.8	5.9	17.6	11.8	23.5	5.9
	철강	(16)	68.8	37.5	31.3	25.0	18.8	0.0	0.0	6.3
	기계	(150)	53.3	32.7	36.0	17.3	17.3	8.7	2.7	2.7
	전기·전자	(89)	71.9	20.2	30.3	28.1	10.1	7.9	6.7	0.0
	운송장비	(29)	37.9	44.8	24.1	0.0	6.9	0.0	0.0	24.1
	기타_제조업	(16)	75.0	25.0	31.3	18.8	0.0	0.0	37.5	0.0
	기타_비제조업	(56)	58.9	17.9	30.4	17.9	5.4	0.0	0.0	3.6
전략업종 해당여부	자동차	(5)	60.0	60.0	0.0	0.0	20.0	0.0	0.0	20.0
	반도체	(6)	33.3	50.0	66.7	0.0	16.7	0.0	16.7	0.0
	기타	(483)	54.0	30.8	29.4	21.1	11.2	7.2	5.8	4.3
기업 유형	영세기업	(270)	64.1	26.7	26.7	22.6	8.5	7.0	3.7	4.4
	소기업	(160)	51.3	31.3	27.5	16.9	18.8	9.4	5.6	4.4
	중기업	(57)	17.5	56.1	47.4	21.1	5.3	1.8	14.0	3.5
	중견기업/대기업	(7)	14.3	14.3	42.9	28.6	0.0	0.0	28.6	14.3
입지 형태	자가	(291)	47.4	34.4	30.2	22.7	11.0	8.6	6.9	4.5
	임대	(203)	63.1	27.1	28.6	17.7	11.8	4.9	4.4	4.4
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(4)	50.0	75.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	일반구역	(490)	53.9	31.0	29.4	20.8	11.4	7.1	5.9	4.5

Base: 개별입지 소재 기업 (n=494)

(3) 독자적인 사업장 규모 변경 계획

- 개별입지 소재 기업의 과반수가 독자적인 사업장 규모 변경 계획이 없는 것으로 나타남 (현상유지 93.9%)
- 규모 변경 계획이 있는 경우, '확장(현위치)'(2.6%), '이전'(1.8%), '축소(현위치)'(1.2%), '폐쇄'(0.4%)의 순으로 나타남

[표 7-35] 독자적인 사업장 규모 변경 계획

(단위 : 개, %)

구분		사례수	현상유지	확장(현위치)	이전	축소(현위치)	폐쇄
전체		(494)	93.9	2.6	1.8	1.2	0.4
지역구	중구	(30)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	동구	(31)	90.3	6.5	3.2	0.0	0.0
	미추홀구	(33)	90.9	0.0	9.1	0.0	0.0
	남동구	(132)	91.7	3.8	2.3	1.5	0.8
	부평구	(62)	93.5	3.2	1.6	1.6	0.0
	계양구	(22)	90.9	0.0	4.5	4.5	0.0
	연수구	(17)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	서구	(142)	96.5	2.1	0.0	0.7	0.7
	강화군	(15)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	옹진군	(10)	80.0	10.0	0.0	10.0	0.0
업종	음·식료	(31)	93.5	6.5	0.0	0.0	0.0
	섬유·의복	(16)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	목재·종이·출판	(29)	93.1	0.0	3.4	3.4	0.0
	석유·화학	(45)	95.6	4.4	0.0	0.0	0.0
	비금속 소재	(17)	82.4	5.9	5.9	0.0	5.9
	철강	(16)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기계	(150)	92.7	2.7	2.7	1.3	0.7
	전기·전자	(89)	97.8	0.0	1.1	1.1	0.0
	운송장비	(29)	93.1	6.9	0.0	0.0	0.0
	기타_제조업	(16)	75.0	12.5	12.5	0.0	0.0
	기타_비제조업	(56)	96.4	0.0	0.0	3.6	0.0
전략업종 해당여부	자동차	(5)	80.0	20.0	0.0	0.0	0.0
	반도체	(6)	83.3	0.0	16.7	0.0	0.0
	기타	(483)	94.2	2.5	1.7	1.2	0.4
기업 유형	영세기업	(270)	93.3	3.0	2.2	1.5	0.0
	소기업	(160)	93.1	2.5	1.9	1.3	1.3
	중기업	(57)	98.2	1.8	0.0	0.0	0.0
	중견기업/대기업	(7)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(291)	93.5	3.8	2.1	0.3	0.3
	임대	(203)	94.6	1.0	1.5	2.5	0.5
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(4)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	일반구역	(490)	93.9	2.7	1.8	1.2	0.4

Base: 개별입지 소재 기업 (n=494)

(4) 사업장 이전 희망 시기

- 개별입지 소재 기업의 독자적 사업장 이전 희망 시기로는 '2026년'과 '2030년'이 각 33.3%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '2034년'(22.2%), '2029년'(11.1%) 순으로 나타남

[표 7-36] 사업장 이전 희망 시기

(단위 : 개, %)

구분		사례수	2026년	2029년	2030년	2034년
전체		(9)	33.3	11.1	33.3	22.2
지역구	동구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	미추홀구	(3)	33.3	0.0	33.3	33.3
	남동구	(3)	0.0	0.0	66.7	33.3
	부평구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	계양구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
업종	목재·종이·출판	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	비금속 소재	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	기계	(4)	25.0	0.0	50.0	25.0
	전기·전자	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0
	기타_제조업	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0
전략업종 해당여부	반도체	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	기타	(8)	37.5	0.0	37.5	25.0
기업 유형	영세기업	(6)	50.0	16.7	16.7	16.7
	소기업	(3)	0.0	0.0	66.7	33.3
입지 형태	자가	(6)	33.3	16.7	33.3	16.7
	임대	(3)	33.3	0.0	33.3	33.3
재개발 현황	일반구역	(9)	33.3	11.1	33.3	22.2

Base: 개별입지 소재 기업 중 사업장 이전 의향이 있는 기업 (n=9)

(5) 사업장 이전 희망 지역

- 개별입지 소재 기업의 독자적 사업장 이전 희망 지역으로는 '동일 군구 내 계획입지'가 44.4%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '동일 군구 내 개별입지'(33.3%), '인천시 내 타지역 계획입지/개별입지'(각 11.1%) 순으로 나타남

[표 7-37] 사업장 이전 희망 지역

(단위: 개, %)

구분		사례수	동일 군구 내 계획입지	동일 군구 내 개별입지	인천시 내 타지역 계획입지	인천시 내 타지역 개별입지
전체		(9)	44.4	33.3	11.1	11.1
지역구	동구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	미추홀구	(3)	0.0	66.7	0.0	33.3
	남동구	(3)	100.0	0.0	0.0	0.0
	부평구	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0
	계양구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
업종	목재·종이·출판	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	비금속 소재	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	기계	(4)	75.0	0.0	25.0	0.0
	전기·전자	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	기타_제조업	(2)	0.0	50.0	0.0	50.0
전략업종 해당여부	반도체	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(8)	37.5	37.5	12.5	12.5
기업 유형	영세기업	(6)	16.7	50.0	16.7	16.7
	소기업	(3)	100.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(6)	50.0	33.3	16.7	0.0
	임대	(3)	33.3	33.3	0.0	33.3
재개발 현황	일반구역	(9)	44.4	33.3	11.1	11.1

Base: 개별입지 소재 기업 중 사업장 이전 의향이 있는 기업 (n=9)

(6) 독자적으로 사업장 이전을 계획하는 이유

- 개별입지 소재 기업이 독자적인 사업장 이전을 계획하는 이유로는 '현재 입지에 대한 불만'이 33.3%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '사업장 확장'(22.2%), '사업장 축소', '임대계약 만료'(각 11.1%) 순으로 나타남
- 기타 의견으로는 '시설 노후화' 관련 의견이 나타남

[표 7-38] 독자적으로 사업장 이전을 계획하는 이유

(단위: 개, %)

구분		사례수	현재 입지에 대한 불만	사업장 확장	사업장 축소	임대계약 만료	기타
전체		(9)	33.3	22.2	11.1	11.1	22.2
지역구	동구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	미추홀구	(3)	33.3	33.3	0.0	33.3	0.0
	남동구	(3)	33.3	0.0	0.0	0.0	66.7
	부평구	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	계양구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
업종	목재·종이·출판	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	비금속 소재	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기계	(4)	25.0	0.0	25.0	0.0	50.0
	전기·전자	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타_제조업	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0
전략업종 해당여부	반도체	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(8)	37.5	12.5	12.5	12.5	25.0
기업 유형	영세기업	(6)	33.3	33.3	16.7	16.7	0.0
	소기업	(3)	33.3	0.0	0.0	0.0	66.7
입지 형태	자가	(6)	50.0	16.7	16.7	0.0	16.7
	임대	(3)	0.0	33.3	0.0	33.3	33.3
재개발 현황	일반구역	(9)	33.3	22.2	11.1	11.1	22.2

Base: 개별입지 소재 기업 중 사업장 이전 의향이 있는 기업 (n=9)

(7) 사업장 확장 시 예상 부지면적 및 건물연면적 규모

- 개별입지 소재 기업 중 독자적인 사업장 확장 계획이 있다고 응답한 15개 기업의 예상 부지면적은 평균 302.9평, 건물연면적은 344.4평으로 조사됨
- 확장 예상 부지면적과 건물연면적 모두 '200~500평 미만'이 각 46.7%로 가장 높게 나타남

[표 7-39] 사업장 확장 시 예상 부지면적 규모

(단위: 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	100~200평 미만	200~500평 미만	500~1,000평 미만	1,000평 이상	거절	평균 ²³⁾ (평)
전체		(15)	6.7	20.0	46.7	13.3	6.7	6.7	302.9
지역구	동구	(3)	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	99.4
	미추홀구	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	302.5
	남동구	(5)	0.0	0.0	80.0	20.0	0.0	0.0	328.0
	부평구	(2)	0.0	0.0	50.0	0.0	50.0	0.0	600.0
	서구	(3)	0.0	33.3	33.3	0.0	0.0	33.3	150.0
	옹진군	(1)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	500.0
업종	음·식료	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	350.0
	석유·화학	(2)	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0	200.0
	비금속 소재	(2)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	140.0
	기계	(4)	0.0	0.0	75.0	25.0	0.0	0.0	360.0
	전기·전자	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	302.5
	운송장비	(2)	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	509.1
	기타_제조업	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	150.0
전략업종 해당여부	자동차	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	1,000.0
	반도체	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	150.0
	기타	(13)	7.7	15.4	53.8	15.4	0.0	7.7	257.6
기업 유형	영세기업	(10)	10.0	20.0	40.0	20.0	0.0	10.0	279.0
	소기업	(4)	0.0	25.0	75.0	0.0	0.0	0.0	182.5
	중기업	(1)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	1,000.0
입지 형태	자가	(12)	8.3	25.0	41.7	16.7	8.3	0.0	311.5
	임대	(3)	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0	33.3	251.3
재개발 현황	일반구역	(15)	6.7	20.0	46.7	13.3	6.7	6.7	302.9

Base: 개별입지 소재 기업 중 사업장 확장 의향이 있는 기업 (n=15)

23) '평균' 값은 거절을 제외하고 산출함

[표 7-40] 사업장 확장 시 예상 건물연면적 규모

(단위 : 개, %, 평)

구분		사례수	100평 미만	100~ 200평 미만	200~ 500평 미만	500~ 1,000평 미만	거절	평균 ²⁴⁾ (평)
전체		(15)	6.7	13.3	46.7	26.7	6.7	344.4
지역구	동구	(3)	33.3	33.3	33.3	0.0	0.0	148.2
	미추홀구	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	257.1
	남동구	(5)	0.0	20.0	40.0	40.0	0.0	382.0
	부평구	(2)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	650.0
	서구	(3)	0.0	0.0	66.7	0.0	33.3	330.0
	옹진군	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	250.0
업종	음·식료	(2)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	305.0
	석유·화학	(2)	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	800.0
	비금속 소재	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	195.0
	기계	(4)	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	440.0
	전기·전자	(1)	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	257.1
	운송장비	(2)	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0	277.3
	기타_제조업	(2)	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	225.0
전략업종 해당여부	자동차	(1)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	500.0
	반도체	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	120.0
	기타	(13)	7.7	7.7	53.8	23.1	7.7	350.1
기업 유형	영세기업	(10)	10.0	10.0	50.0	20.0	10.0	304.6
	소기업	(4)	0.0	25.0	50.0	25.0	0.0	395.0
	중기업	(1)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	500.0
입지 형태	자가	(12)	8.3	8.3	50.0	33.3	0.0	367.9
	임대	(3)	0.0	33.3	33.3	0.0	33.3	203.6
재개발 현황	일반구역	(15)	6.7	13.3	46.7	26.7	6.7	344.4

Base: 개별입지 소재 기업 중 사업장 확장 의향이 있는 기업 (n=15)

24) '평균' 값은 거절을 제외하고 산출함

(8) 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분

- 개별입지 소재 기업이 독자적으로 사업장을 이전할 경우, 입지환경과 관련하여 가장 중요하게 개선되어야 할 부분으로 1순위 기준 ‘차량 주차시설’이 55.6%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘대중교통을 통한 접근성’(22.2%), ‘상업 및 문화 시설’, ‘법률·회계·금융 등 전문서비스 접근성’(각 11.1%) 순으로 나타남
- 1~2순위를 합산한 종합순위 기준으로도 ‘차량 주차시설’(66.7%)과 ‘대중교통을 통한 접근성’(55.6%)에 대한 개선 의견이 높게 나타남

[표 7-41] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(1순위)

(단위: 개, %)

구분		사례수	차량 주차시설	대중교통을 통한 접근성	상업 및 문화 시설	법률·회계·금융 등 전문서비스 접근성
전체		(9)	55.6	22.2	11.1	11.1
지역구	동구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	미추홀구	(3)	33.3	0.0	33.3	33.3
	남동구	(3)	100.0	0.0	0.0	0.0
	부평구	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	계양구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
업종	목재·종이·출판	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	비금속 소재	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	기계	(4)	100.0	0.0	0.0	0.0
	전기·전자	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타_제조업	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0
전략업종 해당여부	반도체	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0
	기타	(8)	62.5	12.5	12.5	12.5
기업 유형	영세기업	(6)	33.3	33.3	16.7	16.7
	소기업	(3)	100.0	0.0	0.0	0.0
입지 형태	자가	(6)	50.0	33.3	16.7	0.0
	임대	(3)	66.7	0.0	0.0	33.3
재개발 현황	일반구역	(9)	55.6	22.2	11.1	11.1

Base: 개별입지 소재 기업 중 사업장 이전 의향이 있는 기업 (n=9)

[표 7-42] 입지환경 관련 가장 중요하게 개선되어야 할 부분(종합순위)

(단위 : 개, %)

구분		사례수	차량 주차시설	대중교통을 통한 접근성	상업 및 문화 시설	법률·회계·금융 등 전문서비스 접근성	친환경 에너지 시스템
전체		(9)	66.7	55.6	22.2	22.2	11.1
지역구	동구	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	미추홀구	(3)	33.3	33.3	33.3	33.3	33.3
	남동구	(3)	100.0	33.3	33.3	33.3	0.0
	부평구	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	계양구	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
업종	목재·종이·출판	(1)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	비금속 소재	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기계	(4)	100.0	50.0	25.0	25.0	0.0
	전기·전자	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타_제조업	(2)	0.0	0.0	50.0	50.0	50.0
전략업종 해당여부	반도체	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	기타	(8)	62.5	50.0	25.0	25.0	12.5
기업 유형	영세기업	(6)	50.0	66.7	16.7	16.7	16.7
	소기업	(3)	100.0	33.3	33.3	33.3	0.0
입지 형태	자가	(6)	66.7	66.7	33.3	0.0	16.7
	임대	(3)	66.7	33.3	0.0	66.7	0.0
재개발 현황	일반구역	(9)	66.7	55.6	22.2	22.2	11.1

Base: 개별입지 소재 기업 중 사업장 이전 의향이 있는 기업 (n=9)

5. 정책지원 및 건의사항

(1) 정부나 지방자치단체에서 우선적으로 지원해야 할 사항

- 재정비 사업의 시행 시 정부나 지방자치단체에서 우선적으로 지원해야 할 사항으로는 1순위 기준 ‘행정절차 간소화 및 규제 완화’가 26.7%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘각종 부담금 및 세제지원’(26.3%), ‘노후시설 개보수 비용 지원’(24.8%) 등의 순으로 나타남
- 1~2순위를 합산한 종합 순위 기준으로는 ‘각종 부담금 및 세제 지원’이 55.3%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘노후시설 개보수 비용 지원’(39.0%), ‘행정절차 간소화 및 규제 완화’(38.4%) 등의 순으로 나타남
 - 지역별로 살펴보면 ‘계양구’와 ‘동구’에서는 ‘노후시설 개보수 비용 지원’이 각 53.3%, 48.4%로 다른 지역 대비 상대적으로 높게 나타남
 - 업종별로는 ‘섬유 의복’과 ‘철강’에서 ‘노후시설 개보수 비용 지원’이 각 61.8%, 54.5%로 높게 나타났으며, ‘기타_제조업’에서는 ‘행정절차 간소화 및 규제 완화’ 의견이 63.6%로 높게 나타남

[표 7-43] 정부나 지방자치단체에서 우선적으로 지원해야 할 사항(1순위)

(단위 : 개, %)

구분		사례수	행정절차 간소화 및 규제 완화	각종 부담금 및 세제지원	노후시설 개보수 비용 지원	이주비용 지원	사업기간 대체부지 조성	기타
전체		(1,028)	26.7	26.3	24.8	16.0	6.0	0.3
지역구	중구	(30)	36.7	10.0	23.3	6.7	23.3	0.0
	동구	(31)	29.0	32.3	29.0	6.5	3.2	0.0
	미추홀구	(73)	27.4	32.9	20.5	13.7	5.5	0.0
	남동구	(353)	26.1	26.3	24.4	19.8	2.8	0.6
	부평구	(139)	25.2	30.2	24.5	14.4	5.8	0.0
	계양구	(45)	26.7	15.6	33.3	17.8	4.4	2.2
	연수구	(35)	31.4	34.3	11.4	14.3	8.6	0.0
	서구	(282)	25.9	25.9	25.5	13.5	9.2	0.0
	강화군	(30)	23.3	16.7	40.0	16.7	3.3	0.0
	옹진군	(10)	40.0	10.0	10.0	40.0	0.0	0.0
업종	음·식료	(40)	37.5	17.5	25.0	17.5	2.5	0.0
	섬유·의복	(34)	14.7	17.6	50.0	8.8	8.8	0.0
	목재·종이·출판	(54)	38.9	16.7	29.6	13.0	1.9	0.0
	석유·화학	(100)	27.0	26.0	26.0	14.0	6.0	1.0
	비금속 소재	(28)	10.7	10.7	28.6	39.3	10.7	0.0
	철강	(22)	9.1	27.3	45.5	9.1	9.1	0.0
	기계	(343)	21.6	32.9	20.7	18.7	5.8	0.3
	전기·전자	(201)	26.4	24.9	25.4	14.9	8.5	0.0
	운송장비	(72)	27.8	25.0	31.9	13.9	1.4	0.0
	기타_제조업	(33)	57.6	15.2	6.1	12.1	6.1	3.0
	기타_비제조업	(101)	34.7	26.7	20.8	11.9	5.9	0.0
전략업종 해당여부	바이오	(3)	0.0	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0
	자동차	(41)	29.3	24.4	34.1	12.2	0.0	0.0
	반도체	(13)	30.8	30.8	23.1	7.7	7.7	0.0
	기타	(971)	26.6	26.2	24.5	16.2	6.3	0.3
기업 유형	영세기업	(569)	23.6	29.2	23.0	16.3	7.6	0.4
	소기업	(296)	26.4	22.3	30.7	15.2	5.1	0.3
	중기업	(146)	35.6	22.6	21.2	17.8	2.7	0.0
	중견기업/대기업	(17)	58.8	29.4	11.8	0.0	0.0	0.0
입지 유형	계획입지	(534)	24.9	28.7	22.7	17.6	5.6	0.6
	개별입지	(494)	28.5	23.7	27.1	14.2	6.5	0.0
입지 형태	자가	(625)	29.1	26.1	23.5	14.4	6.7	0.2
	임대	(403)	22.8	26.6	26.8	18.4	5.0	0.5
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	25.9	27.7	27.3	13.1	6.0	0.0
	일반구역	(746)	26.9	25.7	23.9	17.0	6.0	0.4

Base: 전체 (n=1,028)

[표 7-44] 정부나 지방자치단체에서 우선적으로 지원해야 할 사항(종합순위)

(단위 : 개, %)

구분		사례수	각종 부담금 및 세제지원	노후시설 개보수 비용 지원	행정절차 간소화 및 규제 완화	이주비용 지원	사업기간 대체부지 조성	기타
전체		(1,028)	55.3	39.0	38.4	32.4	13.6	0.4
지역구	중구	(30)	16.7	40.0	60.0	23.3	40.0	0.0
	동구	(31)	35.5	48.4	29.0	29.0	16.1	0.0
	미추홀구	(73)	57.5	30.1	41.1	32.9	16.4	0.0
	남동구	(353)	62.9	38.5	36.8	32.6	6.5	0.6
	부평구	(139)	56.8	38.8	35.3	38.1	10.1	0.0
	계양구	(45)	44.4	53.3	31.1	35.6	17.8	4.4
	연수구	(35)	68.6	22.9	40.0	20.0	28.6	0.0
	서구	(282)	51.1	39.7	42.6	31.9	18.4	0.0
	강화군	(30)	60.0	46.7	23.3	23.3	13.3	0.0
	옹진군	(10)	30.0	40.0	40.0	50.0	0.0	0.0
업종	음·식료	(40)	37.5	47.5	40.0	30.0	12.5	0.0
	섬유·의복	(34)	47.1	61.8	32.4	17.6	41.2	0.0
	목재·종이·출판	(54)	25.9	42.6	40.7	18.5	7.4	0.0
	석유·화학	(100)	59.0	41.0	34.0	31.0	12.0	1.0
	비금속 소재	(28)	42.9	46.4	17.9	64.3	21.4	0.0
	철강	(22)	36.4	54.5	22.7	36.4	36.4	0.0
	기계	(343)	62.4	35.6	33.5	37.6	13.1	0.3
	전기·전자	(201)	60.2	37.3	47.8	31.3	11.4	0.0
	운송장비	(72)	56.9	38.9	41.7	31.9	5.6	1.4
	기타_제조업	(33)	54.5	24.2	63.6	21.2	18.2	3.0
	기타_비제조업	(101)	49.5	38.6	39.6	25.7	12.9	0.0
전략업종 해당여부	바이오	(3)	100.0	0.0	0.0	33.3	66.7	0.0
	자동차	(41)	61.0	46.3	43.9	29.3	2.4	0.0
	반도체	(13)	69.2	30.8	53.8	30.8	15.4	0.0
	기타	(971)	54.7	38.9	38.1	32.5	13.9	0.4
기업 유형	영세기업	(569)	52.7	36.6	37.3	33.4	15.1	0.4
	소기업	(296)	57.1	45.3	36.5	31.8	13.2	0.7
	중기업	(146)	61.0	35.6	43.8	32.9	8.9	0.0
	중견기업/대기업	(17)	58.8	41.2	64.7	5.9	11.8	0.0
입지 유형	계획입지	(534)	56.6	37.1	38.6	35.2	11.6	0.6
	개별입지	(494)	53.8	41.1	38.3	29.4	15.8	0.2
입지 형태	자가	(625)	54.6	38.6	41.9	30.7	14.7	0.3
	임대	(403)	56.3	39.7	33.0	35.0	11.9	0.5
재개발 현황	재정비/재개발 구역	(282)	57.4	39.7	44.3	30.5	10.6	0.0
	일반구역	(746)	54.4	38.7	36.2	33.1	14.7	0.5

Base: 전체 (n=1,028)

(2) 산업입지 정책 관련 건의사항 및 개선방안

- 인천광역시 산업입지 정책과 관련한 건의사항 혹은 개선방안으로는 ‘교통시설’ 관련 의견이 42건(47.7%)으로 가장 많이 나타났으며, ‘환경개선’(17건, 19.3%), ‘금전적 지원’(9건, 10.2%) 관련 의견도 상대적으로 높게 나타남

[표 7-45] 산업입지 정책 관련 건의사항 및 개선 방안

구분		빈도 (건)	비율 (%)
전체		88	100.0
교통시설 관련 (42건, 47.7%)	• 교통 불편 해소 정책	22	25.0
	• 주차시설 확보	9	10.2
	• 대중교통 편리성	4	4.5
	• 도로 확보/확장 필요	3	3.4
	• 도로 정비/개선 (노후화 등)	3	3.4
	• 공영주차시설 완비 필요	1	1.1
환경 개선 (17건, 19.3%)	• 주변 환경 개선	15	17.0
	• 상업/문화시설 등 기반시설 입주	1	1.1
	• 주거 환경 개선	1	1.1
금전적 지원 (9건, 10.2%)	• 각종 부담금 및 세제 지원 개선	4	4.5
	• 이주 비용 지원	2	2.3
	• 사업자를 위한 저금리 대출 지원	1	1.1
	• 임대료 지원정책	1	1.1
	• 자금 지원 확대	1	1.1
행정 관련 (4건, 4.5%)	• 행정절차 간소화	4	4.5
소규모 업종 (3건, 3.4%)	• 소규모 업종 세제 혜택	1	1.1
	• 소규모 업체의 입찰 참여 필요	1	1.1
	• 영세업자 임대 조건 개선	1	1.1
물류 환경 (2건, 2.3%)	• 편리한 물류 환경 마련	2	2.3
기타 (11건, 12.5%)	• 고인돌(문화유산)이 생겨 허가가 안 나고 있어 하점공단(산업단지) 개발이 신속하게 되길 바람	1	1.1
	• 모든 면이 불편한 점 많아 개선했으면 함	1	1.1
	• 친환경에너지 도입 정책 관련 개선 바람	1	1.1
	• CCTV(사각지대 안 생기도록 설치) 개선 바람	1	1.1
	• 바둑판식으로 구획 정리 바람	1	1.1
	• 규제를 시대와 건물에 맞게 필요함	1	1.1
	• 신속한 추진	1	1.1
	• 입지를 넓게 크게	1	1.1
	• 입지 후에 건물 증축을 못 하게	1	1.1
	• 입찰한 사업주만 입주할 수 있는 제도	1	1.1
	• 인력 확보 불편 개선 바람	1	1.1

주1 : 무응답 제외

주2 : 한 기업이 여러 가지 의견을 제시한 경우, 복수응답 처리함



08 산업입지 수요 추정 및 공급 계획

1. 산업용지 수요 전망
2. 산업입지 공급 계획



08 산업입지 수요 추정 및 공급 계획

1. 산업용지 수요 전망

1) 개요

- 국토교통부의「제5차 산업입지 수급계획 수립지침(2026년~2035년)」에 따라, 부지면적 시계열 자료를 활용한 과거추세법과 생산액 원단위를 이용한 원단위법 등 두 가지 방법론을 적용하여 산업입지의 중장기 수요를 전망함
- 과거추세법의 경우 부지면적을 Holt 지수평활법과 최소자승법(Ordinary Least Squares, OLS)을 활용하여 산업용지 수요 전망치를 도출함
- 원단위법은 과거추세법과 동일한 방법(Holt법 및 OLS)을 통해 실질생산액 및 생산액 원단위면적에 대한 전망치를 도출한 후, 도출된 두 전망치의 곱을 통해 최종 산업용지 수요를 도출함
- 수립지침에서 비제조업 면적의 고려를 권장하고 있는 점을 반영하여, 본 전망에서는 제조업 면적과 비제조업 면적을 구분하여 각각 수요를 추정한 후 합산함으로써 전체 산업입지 수요를 도출함

2) 활용 데이터

- 과거추세법은 팩토리온(FactoryOn) 공장자료의 부지면적 시계열 자료를 활용하였으며, 분석기간은 2007년부터 2024년까지로 설정함. 이때 제조업과 비제조업을 구분하여 수요를 추정함
- 국토교통부 및 국토연구원 컨설팅 결과를 반영하여, 제조업 수요는 전체 산업입지(계획입지+개별입지)를 대상으로 전망하였으며, 비제조업 수요는 계획입지를 대상으로 한 수요를 한정하여 추정함
- 과거추세법은 공장 부지면적이라는 하나의 변수를 통해 미래를 전망해야 하기 때문에, 최대한 긴 기간을 이용함
- 제조업과 비제조업 모두 2007~2024년의 기간을 분석하되, 제조업은 모든 입지유형(계획입지, 개별입지)을 고려한 반면, 비제조업은 계획입지 내에 위치한 경우만을 분석에 활용함
- 분석에 활용된 데이터 중 비제조업의 부지면적은 2019년 2천㎡로 급감한 후 다시 증가하는 모양새를 나타내는데, 이를 이상치로 판단하여 모형 추정 및 평가에서 제외함

[표 8-1] 과거추세법 기초자료(인천시 제조업 및 비제조업)

(단위 : 천㎡)

연도	전체 공장 부지면적	제조업 부지면적 (계획입지+개별입지)	비제조업 부지면적 (계획입지)
2007	19,751	19,715	106
2008	19,909	19,664	140
2009	19,936	19,773	80
2010	20,476	20,292	100
2011	20,906	20,728	103
2012	21,091	20,498	276
2013	22,859	21,075	104
2014	21,643	21,386	138
2015	22,061	21,812	133
2016	22,314	22,056	128
2017	22,212	21,981	170
2018	22,473	22,291	146
2019	22,328	22,326	2
2020	22,627	22,396	178
2021	22,630	22,414	162
2022	23,206	23,000	152
2023	23,066	22,883	128
2024	23,165	22,989	122

자료: 한국산업단지공단 팩토리온

주: 전체 및 제조업의 면적은 모든 입지유형을 제시한 반면, 비제조업 면적은 계획입지 내의 면적만을 제시함

- 제조업은 원단위법을 통해 추가로 산업입지 수요를 전망하였는데, 분석에 활용된 기간은 최근 10년(2014~2023년)으로 설정함
 - 제조업의 실질생산액은 광업·제조업 조사의 매출액을 한국은행의 생산자물가지수로 나누어 실질생산액으로 변환하는 과정을 거쳤는데, 실질생산액의 공개된 가장 최근 연도가 2023년이기 때문에 이에 맞추어 분석기간을 설정함

[표 8-2] 원단위법 기초자료(인천시 제조업)

(단위 : 천㎡, 10억원, 2020=100, 천㎡/조원)

연도	① 제조업 부지면적	② 생산액	③ 생산자물가지수	④ 실질생산액 (②÷③)	⑤ 원단위면적 (①÷④×1,000)
2014	21,386	65,951	107.6	61,293	348.9
2015	21,812	65,348	100.4	65,120	335.0
2016	22,056	65,455	96.8	67,598	326.3
2017	21,981	71,427	101.5	70,399	312.2
2018	22,291	71,127	103.7	68,602	324.9
2019	22,326	66,541	102.6	64,829	344.4
2020	22,396	66,475	100.0	66,475	336.9
2021	22,414	77,005	110.4	69,738	321.4
2022	23,000	93,043	123.3	75,437	304.9
2023	22,883	99,323	122.2	81,306	281.4

자료: 한국산업단지공단 팩토리온, 통계청 광업제조업조사, 한국은행 생산자물가지수

3) 추정 방법론

- 산업입지 수요에 대한 추정은 상술한 바와 같이 Holt 지수평활법 및 최소자승법(OLS)을 통해 수행함
- Holt 지수평활법에 대한 구체적인 내용은 다음과 같음
 - Holt 지수평활법은 추세를 지닌 시계열데이터의 예측에 활용되며, 지난 기의 절편(intercept, L)과 기울기(slope, T)의 조합을 통해 이번 기의 결과값(F)을 예측하는 구조를 지님

$$F_{t+1} = L_t + T_t$$

- 절편과 기울기는 매기 업데이트됨²⁵⁾

$$L_{t+1} = \alpha D_{t+1} + (1 - \alpha) F_{t+1}$$

$$T_{t+1} = \beta (L_{t+1} - L_t) + (1 - \beta) T_t$$

- 절편과 기울기 업데이트 과정에서 모형 내 추정치와 선형적합값 등을 얼마나 반영할지를 결정하는 파라미터 α 와 β 가 존재($0 \leq \alpha, \beta \leq 1$)하며 분석 과정에서 이를 외생적으로 설정해야 함

25) 아래의 식에서 D_t 는 선형회귀분석을 통해 추정된 t 기의 적합값(fitted value)을 나타냄

- 따라서 본 연구에서는 α 와 β 를 0과 1 사이 0.1 간격으로 설정한 100개의 모형을 추정 후 모형평가법에 따라 최적모형을 선택함
- 최소자승법(OLS)을 통한 추정의 구체적인 내용은 다음과 같음
 - 시간의 흐름에 따른 부지면적, 실질생산액 등의 변화를 가장 잘 설명할 수 있는 선형함수를 도출하는 방법

$$Y_t = \alpha + \beta T + \epsilon_t$$

- 위의 수식에서 좌변의 Y 는 부지면적, 생산액 등 분석을 통해 전망하고자 하는 변수들을 의미하며, T 와 하첨자 t 는 연도를 나타냄
- 종속변수(Y)의 값은 레벨값과 로그값 2개의 형태를 활용하였는데 레벨값은 시간의 흐름에 따른 값의 변화로, 로그값은 시간의 흐름에 따른 값의 변화율로 해석할 수 있어 보완적 성격을 지님
- 관측치와 직선 간의 오차제곱합이 최소가 되는 절편(α)과 기울기(β)를 추정하고, 이를 통해 전망을 수행함
- 모형에 대한 평가는 평균절대비율오차(Mean Absolute Percentage Error: 이하 MAPE)를 통해 수행함
 - MAPE는 실측치와 모형 추정치간의 오차의 크기를 실측치 대비 비율로 평가하는 방법으로 구체적인 수식은 다음과 같음

$$MAPE = 100 \times \frac{1}{N} \sum_{t=0}^N \frac{|Y_t - \hat{Y}_t|}{Y_t}$$

- 위 수식에서 Y 는 실측치를, $\hat{Y}$ 는 추정치를 나타내며 하첨자 t 는 연도를 의미
- Holt 지수평활법 및 최소자승법의 모형 중 MAPE가 가장 낮은 모형의 전망값을 향후 인천에서 달성될 것으로 예상되는 산업입지수요로 선택함

4) 최적모형 선택

(1) 과거추세법 모형 선택

- (제조업) 2007~2024년 제조업 부지면적에 대해 과거추세법 분석 결과, 레벨값을 활용한 최소자승법이 MAPE 측면에서 가장 우수한 것으로 나타남

- Holt 지수평활법에서 외생적으로 선택해야 하는 α 와 β 의 조합을 0과 1 사이 0.1 단위의 모든 조합을 실험하여 MAPE가 가장 낮은 모형($\alpha=0.4$, $\beta=0.6$)의 값을 제시함
- 최소자승법의 경우 레벨값을 사용한 모형이 로그값을 사용한 모형의 값을 제시하였는데, 레벨모형이 로그모형 대비 MAPE 측면에서 모두 우수한 적합도를 나타냄
- 제시된 3개의 결과값을 비교하여 MAPE가 가장 낮은 레벨 최소자승법을 통해 제조업 부지면적 전망치를 도출함

[표 8-3] 제조업 부지면적 추정 최적모형 선택(2007~2024년)

(단위 : 천㎡)

연도	부지면적	Holt 지수평활 ($\alpha=0.4$, $\beta=0.7$)	최소자승법 (레벨)	최소자승법 (로그)
2007	19,715	19,458	19,716	19,748
2008	19,664	19,895	19,928	19,945
2009	19,773	20,082	20,139	20,144
2010	20,292	20,163	20,351	20,345
2011	20,728	20,450	20,563	20,548
2012	20,498	20,864	20,774	20,752
2013	21,075	20,932	20,986	20,959
2014	21,386	21,238	21,198	21,168
2015	21,812	21,582	21,410	21,379
2016	22,056	22,013	21,621	21,593
2017	21,981	22,380	21,833	21,808
2018	22,291	22,475	22,045	22,025
2019	22,326	22,611	22,257	22,245
2020	22,396	22,639	22,468	22,467
2021	22,414	22,625	22,680	22,691
2022	23,000	22,573	22,892	22,917
2023	22,883	22,879	23,103	23,145
2024	22,989	23,017	23,315	23,376
MAPE	-	0.0102	0.0096	0.0103

주1: Holt 지수평활법 중 MAPE가 가장 낮은 모형과 최소자승법의 레벨 및 로그모형의 결과를 제시함

주2: 선택된 최적 모형의 MAPE를 볼드체로 표기함

- (비제조업) 비제조업 부지면적에 대해 과거추세법 분석 결과, 로그값을 활용한 최소자승법이 가장 우수한 것으로 나타남
- 비제조업의 부지면적은 2019년 2천㎡로 급감한 후 다시 증가하는 모양새를 나타내는데, 이를 이상치로 판단하여 모형 추정 및 평가에서 제외함

- Holt 지수평활법에서 외생적으로 선택해야 하는 α 와 β 의 조합을 0과 1 사이 0.1 단위의 모든 조합을 실험하여 MAPE가 가장 낮은 모형($\alpha=0.1$, $\beta=1.0$)의 값을 제시함
- 최소자승법의 경우 레벨값을 사용한 모형이 로그값을 사용한 모형의 값을 제시하였는데, 로그모형이 레벨모형 대비 MAPE 측면에서 모두 우수한 적합도를 나타냄
- 제시된 3개의 결과값을 비교하여 MAPE가 가장 낮은 로그 최소자승법을 통해 비제조업 부지면적 전망치를 도출함

[표 8-4] 비제조업 부지면적 추정 최적모형 선택(2007~2024년)

(단위 : 천㎡)

연도	부지면적	Holt 지수평활 ($\alpha=0.0$, $\beta=1.0$)	최소자승법 (레벨)	최소자승법 (로그)
2007	106	109	124	115
2008	140	114	126	117
2009	80	124	128	119
2010	100	123	129	122
2011	103	122	131	124
2012	276	119	133	126
2013	104	149	135	128
2014	138	155	137	131
2015	133	162	139	133
2016	128	165	140	135
2017	170	163	142	138
2018	146	166	144	140
2019	2	165	146	143
2020	178	166	148	146
2021	162	169	150	148
2022	152	169	152	151
2023	128	167	153	154
2024	122	159	155	156
MAPE	-	0.2251	0.1931	0.1781

주1: Holt 지수평활법 중 MAPE가 가장 낮은 모형과 최소자승법의 레벨 및 로그모형의 결과를 제시함

주2: 선택된 최적 모형의 MAPE를 볼드체로 표기함

(2) 원단위법 모형 선택

- 원단위법은 실질생산액과 원단위면적의 전망치를 과거추세법을 통해 도출한 후, 도출된 전망치를 곱하여 미래의 산업입지 수요를 도출하는 방식으로 수행함
- 2014~2023년²⁶⁾ 실질생산액에 대해 분석한 결과 α 와 β 를 모두 1.0으로 설정한 Holt 모형이 가장 낮은 MAPE를 보여 최적모형으로 선택함
 - 부지면적에 대한 분석과 마찬가지로 Holt 모형에서 외생적으로 선택해야 하는 α 와 β 의 조합을 0과 1 사이 0.1 단위의 모든 조합을 실험
 - Holt 모형은 $\alpha=1.0$, $\beta=1.0$ 일 때 MAPE가 가장 낮음
 - 최소자승법의 레벨 및 로그 모형의 결과도 검토하였으나 Holt 모형 대비 높은 MAPE를 보임

[표 8-5] 실질생산액 추정 최적모형 선택(2014~2023년)

(단위 : 십억원)

연도	실질생산액	Holt 지수평활 ($\alpha=1.0$, $\beta=1.0$)	최소자승법 (레벨)	최소자승법 (로그)
2014	61,293	62,623	62,330	62,604
2015	65,120	61,953	63,830	63,947
2016	67,598	68,947	65,330	65,317
2017	70,399	70,076	66,830	66,717
2018	68,602	73,200	68,330	68,148
2019	64,829	66,805	69,830	69,609
2020	66,475	61,056	71,330	71,101
2021	69,738	68,121	72,830	72,625
2022	75,437	73,001	74,330	74,182
2023	81,306	81,136	75,829	75,772
MAPE	-	0.0331	0.0401	0.0401

주1: Holt 지수평활법 중 MAPE가 가장 낮은 모형과 최소자승법의 레벨 및 로그모형의 결과를 제시함

주2: 선택된 최적 모형의 MAPE를 볼드체로 표기함

26) 상술한 바와 같이 실질생산액 데이터의 최신 연도는 2023년이며, 이를 기준으로 최근 10년의 기간을 분석 대상으로 설정함

- 2014~2023년 생산액원단위 면적에 대해 Holt 지수평활법과 최소자승법을 적용한 결과 최소자승법이 높은 적합도를 보임
- 0과 1 사이 0.1 단위의 모든 조합의 α 와 β 를 통해 Holt 지수평활법 추정을 수행함
- Holt 모형에서는 $\alpha=1.0$, $\beta=0.0$ 일 때 가장 낮은 MAPE가 도출되었으며 최소자승법의 레벨 및 로그모형 대비 우수한 MAPE를 보여, 해당 모형을 통해 생산액원단위 면적에 대한 전망치를 도출함

[표 8-6] 원단위면적 추정 최적모형 선택(2014~2023년)

(단위 : 천㎡/조원)

연도	실질생산액	Holt 지수평활 ($\alpha=1.0$, $\beta=0.0$)	최소자승법 (레벨)	최소자승법 (로그)
2014	348.9	343.6	344.1	344.7
2015	335.0	341.8	339.5	339.8
2016	326.3	327.9	335.0	334.9
2017	312.2	319.2	330.4	330.1
2018	324.9	305.1	325.9	325.4
2019	344.4	317.8	321.4	320.7
2020	336.9	337.3	316.8	316.1
2021	321.4	329.8	312.3	311.6
2022	304.9	314.3	307.7	307.1
2023	281.4	297.8	303.2	302.7
MAPE	-	0.0318	0.0357	0.0356

주1: Holt 지수평활법 중 MAPE가 가장 낮은 모형과 최소자승법의 레벨 및 로그모형의 결과를 제시함

주2: 선택된 최적 모형의 MAPE를 볼드체로 표기함

5) 전망 결과

(1) 산업입지 수요 전망

- 최적모형을 적용하여 제5차 산업입지 수급계획 계획기간(2026~2035년)의 수요를 전망한 결과는 아래[표 8-7]와 같음
- 방법론별로 선정된 최적모형의 2025년 전망치와 2035년 전망치의 차이를 계획기간 내 수요 변화분으로 설정함
- 제조업 수요의 경우, 과거추세법과 원단위법 중 작은 값을 하한, 큰 값을 상한으로 설정하여 수요 범위를 제시함

- 제조업 산업입지 수요는 2026~2035년 동안 약 2,117천㎡에서 4,942천㎡까지 증가할 것으로 전망됨
 - 과거추세법에 따른 제조업 수요 증가량은 2,117천㎡, 원단위법에 따른 증가량은 4,942천㎡로 도출됨
- 계획입지 내 비제조업 면적은 같은 기간 동안 약 31천㎡ 증가할 것으로 전망됨
 - 비제조업 수요는 과거추세법을 통해서만 추정하였으며, 제조업과 달리 상·하한 구분은 적용하지 않음

[표 8-7] 산업입지 수요 증가 전망

(단위: 천㎡, 십억 원, 천㎡/조 원)

연도	제조업 과거추세법 전망치	제조업 원단위법			비제조업 과거추세법
		전망치	실질생산액	원단위면적	
2025	23,527	24,843	93,044	267	159
2026	23,739	25,717	98,913	260	162
2027	23,950	26,510	104,782	253	165
2028	24,162	27,220	110,651	246	168
2029	24,374	27,848	116,520	239	171
2030	24,585	28,394	122,389	232	174
2031	24,797	28,858	128,258	225	177
2032	25,009	29,240	134,127	218	181
2033	25,221	29,539	139,996	211	184
2034	25,432	29,756	145,865	204	187
2035	25,644	29,740	151,734	196	191
계획기간내 변화분	2,117	4,942	58,690	-71	31

주1: 각 방법론에서 MAPE가 가장 낮았던 모형의 전망치를 제시하였으며, 원단위법 전망치는 실질생산액 전망치와 원단위면적 전망치의 곱으로 도출

주2: 제조업에 대한 전망치는 계획입지와 개별입지를 포괄하는 산업입지 수요인 반면, 비제조업의 전망치는 계획입지 수요로 해석 가능

- 향후 10년 동안 인천시 제조업의 산업입지 수요 전망치의 상한(4,942천㎡)과 하한(2,117천㎡)의 차이는 2.3배로 큰 격차를 보이는데, 실제 수요 변화는 상한에 가까울 것으로 판단함
- 인천시는 최근 바이오, 반도체 산업의 급성장에 힘입어 제조업 성장률이 전국 최고 수준을 기록하였고, 때문에 매출액을 기반으로 한 원단위법의 수요 추정치(상한)가 상대적으로 높게 나타남
- 인천시 제조업은 2018~2020년 낮은 성장률을 기록하였으나, 2021년부터 다시 약진하여 2023년에는 5.7%의 성장률을 기록하며 전국 광역지자체 중 최고 수준을 달성함

[표 8-8] 2023년 제조업 성장률

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.7	1.9	-1.8	1.0	5.7	2.4	1.8	4.1	-2.5	1.5	0.8	-3.5	0.7	-3.5	2.7	3.2	4.8	0.2

자료: 국가데이터처 지역소득

- 수요 추정치 하한이 낮은 이유는, 인천시의 지난 10년간 공장부지면적 증가율이 제3차 계획기간에 비해 축소되었기 때문이며, 이는 공장부지 수요의 감소보다는 산업단지 공급 부족에 따른 것으로 분석됨
- 4차 계획기간(2016년 이후) 동안 소규모 산업단지의 공급이 주로 이루어졌고, 2023년 이후 지정된 산단 등은 아직 분양되지 않아 실제 공장면적 증가로 이어지지 않았음
- 2005~2015년 지정 산단(5개)의 평균 면적은 580천㎡인 반면, 2016~현재 지정 산단(6개)의 평균 면적은 253천㎡로 평균 공급면적이 절반 수준으로 감소함
- 인천시의 제조업은 향후에도 빠른 성장이 예상된다는 점에서, 최근의 높은 성장률을 반영한 원단위법 추정치(상한)가 보다 합리적인 전망치로 볼 수 있음
- 산업통상자원부는 바이오 분야 국가첨단전략산업 특화단지로 인천·시흥시를 지정(2024년 7월)하였고, 인천시의 바이오의약품 제조 역량을 116.5만L 규모에서 2032년까지 2배로 확대할 계획임
- 인천시 반도체 산업의 2023년 대비 2024년 수출액 성장률은 31.1%로 매우 높은 성장세를 기록하였고, 향후 안정적 성장세가 전망됨

(2) 지역별 산업입지 수요 전망(제조업)

- 지역별 산업용지 수요 전망은 기본적으로 과거추세법 및 원단위법을 통해 도출한 인천시 산업용지 수요 전망치를 군·구별로 분해하는 방법을 통해 도출하였으며 그 구체적인 순서는 다음과 같음
 - 최근 10년(2015~2024)년 팩토리온 데이터에 최소자승법을 적용하여 2035년까지의 군·구별 산업용지 수요면적을 도출하고 이를 전체 대비 비율로 전환한 후, 기존에 도출한 인천시 산업용지 수요 전망치에 적용하여 군·구별 수요를 도출함
 - 산업별 데이터의 불안정성 등을 고려할 때 전망치를 각각 추정하는 것보다 인천 전반에 대한 전망치를 도출한 후 이를 분해하는 것이 안정적인 것으로 판단하여 이와 같은 방법론을 적용
 - 이는 제4차 인천광역시 산업입지 수급계획에서 사용한 것과 동일한 접근법임
 - 기본적으로 1차 함수로 추정하되 결정계수(R-squared)가 과도하게 낮은 일부 지역의 경우(남동구, 동구)경우, 선형함수로는 과거값을 분석하는 것에 한계가 있다고 판단하여 2차 함수를 활용하여 전망치를 도출함

[표 8-9] 지역별 부지면적 선형회귀분석(1차 함수)의 결정계수(R-squared)

강화군	계양구	남동구	동구	미추홀구	부평구	서구	연수구	옹진군	중구
0.589	0.746	0.060	0.002	0.425	0.198	0.603	0.894	0.919	0.590

- 군구별 분해는 입지유형과 관계없이 전망치를 도출한 제조업에 대해서만 수행하였으며, 계획입지를 바탕으로 전망치를 추정한 비제조업에는 적용하지 않음
- 제5차 수급계획 동안의 지역별 산업입지 수요 변화 전망 결과는 다음과 같음
 - 미추홀구(702~1,640천㎡)와 서구(612~1,430천㎡), 연수구(518~1,209천㎡) 등에서는 높은 수준의 산업입지 수요 증가세가 예상됨
 - 반면, 동구(-786~-337천㎡)와 부평구(-287~-123천㎡) 등에서는 산업입지에 대한 수요가 기존 대비 축소될 가능성이 존재하는 것으로 전망함

[표 8-10] 군·구별 산업용지 수요 전망

(단위 : 천㎡)

	과거추세법	원단위법	비율
인천시 합계	2,117	4,942	100.0
강화군	203	475	9.6
계양구	249	582	11.8
남동구	171	399	8.1
동구	-337	-786	-15.9
미추홀구	702	1,640	33.2
부평구	-123	-287	-5.8
서구	612	1,430	28.9
연수구	518	1,209	24.5
옹진군	8	19	0.4
중구	112	261	5.3

- 과거의 추세 등을 바탕으로 군구별 산업입지 수요를 전망하였지만, 해당 수치가 인천시에서 갖는 의미는 제한적일 것으로 판단함
- 제5차 산업입지 수급계획 수립지침은 관내 지역별 수급 전망을 포함할 것을 의무화하고 있음
- 인천시에서 발생한 산업입지에 대한 수요가 군구를 넘나들 수 있는 상황에서 특정 군구에 대한 수요 추정치가 지역 간 수요 대체를 반영하지 못한다는 점을 고려할 때, 인천시에서 갖는 의미는 크지 않을 것으로 판단됨

(3) 산업별 산업입지 수요 전망(제조업)

- 산업별 산업용지 수요 전망 또한 전체의 수요 전망치를 산업별로 분해하는 방식으로 도출하였으며 그 구체적인 방법은 군구별 전망치 도출법과 동일함
- 최근 10년(2015~2024)년 팩토리온 데이터에 최소자승법을 적용하여 2035년까지의 산업별 산업용지 수요면적을 도출하고 이를 전체 대비 비율로 전환한 후, 기존에 도출한 인천시 산업용지 수요 전망치에 적용하여 산업별 수요를 도출함
 - 기본적으로 1차 함수로 추정하되 2015~2024년 회귀분석의 결정계수(R-squared)가 과도하게 낮은 일부 산업(석유화학, 섬유·의복, 운송장비)의 경우, 선형함수로는 과거값을 분석하는 것에 한계가 있다고 판단하여 2차 함수를 활용하여 전망치를 도출함

[표 8-11] 산업별 부지면적 선형회귀분석(1차함수)의 결정계수(R-squared)

	기계	목재·종이	비금속	석유·화학	섬유·의복	운송장비	음·식료	전기·전자	철강	기타 제조업
선형	0.920	0.699	0.451	0.069	0.102	0.008	0.987	0.629	0.652	0.612

○ 제5차 수급계획 동안의 업종별 산업입지 수요 변화 전망 결과는 다음과 같음

- 향후 10년 동안 석유·화학(1,210~2,826천㎡)과 기계(544~1,271천㎡), 운송·장비(347~811천㎡) 산업 등에서의 높은 산업입지 수요 증가가 예상됨
- 반면, 철강(-273~-117천㎡)과 섬유·의복(-220~-94천㎡), 목재·종이(-174~-75천㎡), 비금속(-38~-16천㎡) 등의 산업입지 수요는 축소될 것으로 전망함

[표 8-12] 인천광역시 군·구별 산업용지 수요 전망

(단위 : 천㎡)

	과거추세법	원단위법	비율
인천시 합계	2,117	4,942	100.0
기계	544	1,271	25.7
목재종이	-75	-174	-3.5
비금속	-16	-38	-0.8
석유·화학	1,210	2,826	57.2
섬유·의복	-94	-220	-4.5
운송장비	347	811	16.4
음·식료	139	325	6.6
전기·전자	150	349	7.1
철강	-117	-273	-5.5
기타 제조업	28	65	1.3

○ 과거의 추세 등을 바탕으로 업종별 산업입지 수요를 전망하였지만, 해당 전망치는 향후 발생 가능한 외생적 수요의 변화 또는 수요의 급격한 상승 등을 반영하지 못한다는 한계가 존재함

- 미래 산업의 산업입지 수요는 과거와 동일하게 변화할 것이라 예상하기 어려우며, 특히 지자체의 노력을 통해 유치·양성하려는 산업의 경우 기존과는 다른 성장 패턴을 나타낼 수 있음

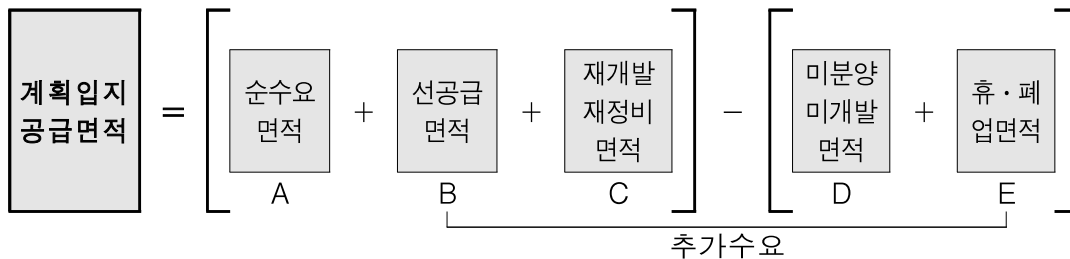
2. 산업입지 공급 계획

1) 계획입지 공급규모 산정

(1) 산정과정

- 계획입지 공급규모는 계획기간의 계획입지 순수요 면적(A)에 선공급 면적(B) 및 재개발·재정비 면적(C)을 더하고, 미분양·미개발 면적(D)과 휴·폐업 면적(E)을 반영하여 산정함
 - 순수요 면적(A)은 과거추세법과 원단위법을 통해 추정된 산업용지 수요에 목표 계획입지 비율을 적용하여 산정함
 - 추가 수요 요인으로는 선공급면적(B)과 재개발·재개발 면적(C)을 반영하고, 차감 요인으로는 미분양·미개발 면적(D), 휴폐업 면적(E)을 고려하여 최종 공급규모를 도출함

[그림 8-1] 계획입지 공급규모 산정과정



- 국토교통부의 「제5차 산업입지 수급계획 수립 지침」은 계획입지 순수요 및 추가수요 산정에 대한 구체적인 방안을 제시함
 - 산업입지 순수요 면적(A)은 추세치, 원단위 방법 등에 의해 추정된 산업용지 면적에 목표 계획입지 비율을 적용한 면적으로 함
 - 목표 계획입지 비율은 최근 5년간 시·도별로 실제 공급된 계획입지 비율에 10%p를 더한 값으로 설정함
 - 선공급 면적(B)은 산업단지를 조성하기 위하여 소요되는 기간 동안 공급의 공백으로 인한 수급 불균형을 고려함과 동시에 기업의 입지수요와 공급 간의 시간적 불균형에 탄력적으로 대응하기 위하여 공급되는 면적을 말하며, 향후 계획기간 동안(10년) 계획입지 순수요 중 3년치에 해당하는 면적으로 함²⁷⁾

27) 다만, 부지면적이 감소하는 지역은 공급규모를 산정함에 있어 선공급 면적을 산입하지 아니함

- 재개발·재정비 면적(C)은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의2에 근거하여 지정된 재생사업지구 산업용지 중 재생계획²⁸⁾으로 인해 발생하는 기업이전 수요 등을 종합적으로 검토하여 산출된 추가 수요면적으로 함
 - 다만, 재생사업지구의 재생계획이 수급계획의 계획기간을 초과할 경우 수급계획의 계획기간 내에 재생사업이 추진될 산업용지 면적만을 대상으로 산입함
- 미분양·미개발 면적(D)은 산업단지 내 산업시설용지의 미분양·미개발 면적으로 하며, 미개발·미분양 면적 중 기업수요가 전혀 없을 것으로 판단²⁹⁾되는 면적은 제외함
 - 미분양면적은 계획수립 직전년도 말 현재를 기준으로 함
- 휴·폐업 면적(E)은 시·도 산업단지 내 산업시설용지 휴·폐업 면적으로 한정함

(2) 인천광역시 순수요 및 추가수요 면적

① 계획입지 순수요 면적

- 제조업 전망치에 목표 계획입지 비율을 적용한 후 비제조업 전망치를 합하는 방식으로 순수요 면적을 산출함
 - 제조업의 산업입지 수요 전망치는 계획입지와 개별입지를 모두 고려하고 있다는 점에서, 목표 계획입지 비율을 적용하여 전체 산업입지 수요 중 계획입지로 공급할 물량을 정할 필요가 있음
 - 반면, 비제조업의 경우 계획입지 면적만을 바탕으로 전망을 수행하여, 전망치 자체를 계획입지에 대한 수요로 해석할 수 있음
- 목표 계획입지 비율은 지난 5년 동안 인천시에서 순공급된 공장면적 중 계획입지 비율을 활용하여 산정하되, 인천시의 특성을 반영하여 경제자유구역내 공장면적을 계획입지로 활용하여 수치를 산출함
 - 제5차 산업입지 수급계획 수립지침은 계획을 수립함에 있어 경제자유구역을 고려할 것을 명시하고 있으며 실제 계획입지 배정 물량 내에서 수립되는 산업단지 지정계획 작성 시 경제개발구역 개발면적을 함께 고려함
 - 반면, 본 연구의 바탕이 되는 공장등록데이터는 「산업입지법」에 기반하여 산업단지 내 공장만을 계획입지로 규정하여 수급계획과 포괄범위의 괴리가 존재함
 - 따라서, 이러한 문제를 완화하기 위해 경제자유구역 내의 공장을 계획입지로 재분류한 후, 지난 5년간의 계획입지 및 개별입지 순공급을 확인함

28) 재생시행계획이 수립된 경우에는 재생시행계획으로 함

29) 단, 시행령 15조에 의한 산업단지 유형별 해제기준기간을 경과한 산업단지는 제외

- 구체적으로는, 공장의 주소를 바탕으로 우편번호를 추출한 후, 우편번호가 경제자유구역 내 위치하는 경우 계획입지로 처리함
- 목표 계획입지 비율 산정을 위해 살펴본 최근 5년간의 입지유형별 공장등록 부지면적의 변화는 다음과 같음
 - 지난 5년간 개별입지는 641천㎡ 감소한 반면, 계획입지는 1,478천㎡ 증가하여, 전체 변화에 대비한 계획입지 공급 비율은 176.6%에 달함

[표 8-13] 최근 5년간의 개별입지 및 계획입지 변화

(단위: 천㎡)

연도	개별입지	계획입지	전체
2020	-416	714	298
2021	-149	152	3
2022	212	364	576
2023	-298	159	-140
2024	10	89	99
5년간 총공급	-76.6	176.6	100.0

자료: 한국산업단지공단 팩토리온 자료를 인천연구원 가공

주: 해당 표에서 계획입지는 팩토리온에서 계획입지로 명시된 면적과 경제자유구역 내 공장면적을 포함

- 다만, 계획입지 및 개별입지 증가 면적이 음(-)의 값을 갖는 경우 0으로 보정할 필요가 있다는 국토연구원의 컨설팅 결과를 반영하여 입지유형별 부지면적 변화를 보정함
 - 국토연구원은 입지 유형별 공급량이 음의 값을 갖는 것은 합리적이지 않다는 의견을 제시하였고, 이를 반영하여 보정을 수행함
 - 보정을 통해 도출한 지난 5년 동안의 계획입지 공급 비율은 86.9%로 나타남

[표 8-14] 최근 5년간의 개별입지 및 계획입지 변화(보정치)와 목표 계획입지 비율

(단위: 천㎡)

연도	개별입지	계획입지	전체
2020	0	714	714
2021	0	152	152
2022	212	364	576
2023	0	159	159
2024	10	89	99
5년간 총공급 (비율)	223 (13.1)	1,478 (86.9)	1,701 (100.0)

자료: 한국산업단지공단 팩토리온 자료를 인천연구원 가공

주: 해당 표에서 계획입지는 팩토리온에서 계획입지로 명시된 면적과 경제자유구역 내 공장면적을 포함

- 보정된 결과에 따라 도출된 최근 5년간의 계획입지 공급 비율인 86.9%에 10%p를 가산한 96.9%를 목표 계획입지 비율로 설정함
- 산업입지 수급계획 수립지침은 지난 5개년의 평균적인 계획입지 공급 비율에 10%p를 가산한 값을 목표 계획입지 비율로 설정한 것을 명시하고 있어 이를 따랐으며, 10%p 가산에 대한 근거는 다음과 같음
 - (근거1) 지난 10년간 인천시의 계획입지 비율은 3.4%p 상승하였으나(2014년 42.4% → 2024년 45.8%) 그럼에도 인천시의 계획입지 비율은 여전히 특·광역시도 중 가장 낮은 수준에 속함. 따라서, 현재 개별입지에 속해있는 일부 공장들의 계획입지 이주를 적극 장려할 필요가 있으며, 이를 위해서는 계획입지가 현재보다 높은 수준으로 공급되어야 함

[표 8-15] 전국 특광역시 계획입지 비율(2024년)

	서울	인천	세종	부산	광주	대전	대구	울산
계획입지 비율	17.4%	45.8%	53.6%	64.6%	71.0%	76.2%	82.1%	91.4%

- (근거2) 인천시는 수도권 규제로 인해 개별입지 공급이 제한적임. 수도권의 공장총량제로 인해 2024~2026년 3년간 인천내 공장건축이 허용되는 개별입지 면적은 58천㎡에 그침. 개별입지 공장건축 허용량은 지난 3년의 실적에 기반하여 산출되는데, 최근 인천시의 개별입지 공장면적이 감소하였음을 고려할 때 2027년 이후의 허용량 또한 매우 제한적인 것으로 판단함. 따라서, 수도권 공장총량제와 인천시의 산업용지 수요를 모두 만족하기 위해서는 계획입지의 공급 비중을 높게 설정할 필요가 있음

[표 8-16] 2024~2026년 수도권 공장건축 총 허용량

(단위: 천㎡)

합계	서울특별시	인천광역시	경기도	평택시*
2,838	8	58	2,723	49

자료: 국토교통부고시 제2024-176

주: 평택시는 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」제25조에 따라 별도 배정

- 목표 계획입지 비율을 적용하여 도출한 2026~2035년 계획입지 순수요는 2,082~4,820천㎡로 나타남
- 과거추세법 및 원단위법의 제조업 산업입지 수요 전망치에 목표 계획입지 비율을 적용하고 이후 비제조업 계획입지 전망치를 합하여 인천시 전체의 계획입지 순수요 합계를 도출함

- 과거추세법에 기반한 계획입지 순수요 면적은 2,082천㎡, 원단위법의 경우 4,820천㎡로 도출되어 해당 값들을 5차 계획기간의 계획입지 순수요 면적 하한과 상한으로 설정함

[표 8-17] 제5차 산업입지 수급계획 기간(2026~2035년)의 계획입지 순수요 추정치

(단위: 천㎡, %)

		과거추세법	원단위법
① 계획기간 중 제조업 산업입지 수요 변화분		2,117	4,942
② 목표 계획입지 비율		96.9	
③ 제조업 계획입지 순수요(①×②÷100)		2,051	4,789
④ 비제조업 계획입지 순수요		31	
⑤ 계획입지 순수요 합계(③+④)	2026~2035년	2,082	4,820
	연평균	208	482

② 선공급 면적

- 선공급 면적은 계획기간의 계획입지 순수요 중 3년치에 해당하는 면적을 의미
- 선공급 면적은 계획입지 순수요의 3년치에 해당하는 면적으로 설정하였으며, 625~1,446천㎡로 추정함
 - 과거추세법: 625천㎡(연평균 208천㎡×3년)
 - 원단위법: 1,446천㎡(연평균 482천㎡×3년)

③ 재개발·재정비 면적

- 계획 기간 중 재생사업을 진행하는 인천시 소재 산업단지는 부평·주안 국가산업단지와 인천 기계·지방 산업단지 등 2개소로 파악됨
 - 남동산단 또한 현재 재생사업을 진행하고 있지만, 사업 기간이 2025년 마감되는 것으로 되어 있음
- 다만, 해당 사업의 사업내용은 지하주차장 조성, 도로환경 개선, 공원 및 녹지 정비 등에 그친다는 점에서, 기업 이전 수요 등이 존재하지 않는 것으로 보여 재개발·재정비 면적을 0으로 설정함
 - 수립 지침은 해당 사업으로 인해 발생하는 기업이전 수요 등을 종합적으로 검토하여 산출된 추가 수요면적을 재개발·재정비 면적으로 반영할 수 있다고 명시함

[표 8-18] 2026~2035년 산업단지 재생 계획

구분	사업기간	면적 (천㎡)	총사업비 (백만 원)	사업내용	비고 (추진상황)
계	2개소	3,329			
부평·주안 국가산단	2021. ~ 2026.	1,843	미정 (국토교통부 협의)	- 지하주차장 조성 - 녹지 정비 - 도로환경 개선	재생사업지구계획 수립 중
인천 기계·지방 산단	2024. ~ 2028.	1,486	27,200	- 주차장 및 공원 확충 - 도로환경 개선 등	재생사업지구계획수립 용역 발주 준비

자료(출처) : 인천광역시 내부자료, 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황

④ 미분양·미개발 면적

- 계획 수립지침에 따라 본 계획수립 직전년도 말을 기준으로 인천시 산업단지 내 산업시설 구역 미분양 면적을 산정
 - 계획수립 연도가 2025년임에 따라 산업단지공단에서 제공하는 산업단지현황조사 2024년 4분기 데이터를 활용
- 산업단지공단 전국산업단지현황통계에 따르면 2024년 4분기 인천 소재 산업단지의 미분양·미개발 면적³⁰⁾은 1,370천㎡로 파악됨
 - 인천 산단 내 미분양 면적은 일반산단을 중심으로 총 657천㎡이며, 산단별로는 뷰티폴파크(구:인천검단) 34천㎡, 송도지식정보 43천㎡, 영종항공(인천경제자유구역) 320천㎡, 계양일반산단 31천㎡, 청라 IHP(인천경제자유구역) 229㎡임
 - 미개발 면적(총 713천㎡): 검단2일반산업단지 442천㎡, 남동 도시첨단산업단지 79천㎡, 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 192천㎡

30) 미개발면적은 산업시설구역 기준

[표 8-19] 인천광역시 산업단지 현황(2024년 4분기 기준)

(단위 : 천㎡)

구분	유형	조성상태	지정면적	관리면적	산업시설구역				
					전체면적	분양대상	분양	미분양	분양률
남동	국가	완료	9,574	9,574	5,849	5,849	5,849	0	100
부평주안	국가	완료	1,786	1,785	1,452	1,452	1,452	0	100
인천기계	일반	완료	350	350	291	291	291	0	100
인천	일반	완료	1,136	1,136	1,001	1,001	1,001	0	100
뷰티폴파크	일반	완료	2,251	2,250	1,381	1,381	1,347	34	98
인천서부	일반	완료	939	938	770	770	770	0	100
청라1지구	일반	완료	194	194	129	129	129	0	100
송도지식정보	일반	완료	2,402	2,400	657	657	614	43	93
강화하점	일반	완료	59	59	43	43	43	0	100
강화	일반	완료	462	462	320	320	320	0	100
서운	일반	완료	525	525	315	315	315	0	100
인천서부자원순환특화	일반	완료	56	56	38	38	38	0	100
I-FoodPark	일반	조성중	283	273	172	172	172	0	100
영종항공	일반	조성중	495	495	320	320	0	320	0
계양	일반	조성중	243	243	131	131	100	31	76
인천검단2일반산업단지	일반	미개발	770	770	442	0	0	0	0
IHP	도시첨단	완료	1,171	1,165	645	645	416	229	65
남동도척	도시첨단	미개발	233	234	79	0	0	0	0
계양TV	도시첨단	미개발	347	347	192	0	0	0	0
인천소계			23,276	23,256	14,227	13,514	12,857	657	1,432
미개발& 미분양면적					713	-	-	657	-
			계 = 1,370						

자료: 산업단지공단, 산업단지현황조사

⑤ 휴·폐업 면적

- 산업시설용지 휴·폐업 면적은 팩토리온 데이터를 통해 휴·폐업 면적을 산출한 후, 해당 면적을 팩토리온 면적에서 전체 산업시설용지로 전환하는 작업을 통해 산출함
 - 팩토리온 2023년 12월 데이터와 2024년 12월 데이터를 연결하여, 2023년에는 존재하였으나 2024년에는 존재하지 않는 계획입지 내 공장을 휴·폐업으로 정의하여 해당 업체들의 부지면적을 산출함
 - 팩토리온 공장관리번호와 공장주소를 통해 2023년 데이터와 2024년 데이터를 매칭함

- 2023년 등록된 9,227개의 공장³¹⁾ 중 451개의 공장이 2024년에 존재하지 않는 것으로 나타남(이 중 부지면적이 0㎡ 이상인 공장의 수는 200개)
 - 매칭되지 않은 451개 공장 중 2024년 같은 주소에 신규 공장을 설립한 경우 휴·폐업 면적에서 제외함
- 위의 과정을 통해 산출된 인천 계획입지 내 휴·폐업 면적은 245천㎡로 나타남

(3) 인천광역시 계획입지 공급규모

- 제5차 수급계획의 기간인 2026~2035년 동안 계획입지 공급규모는 1,092~4,651천㎡로 추정함
- 과거추세법을 통해 추정한 2026~2035년간 계획입지 추가 공급규모는 1,092천㎡(연평균 109천㎡)임
 - 수립지침에 기반하여 추정한 순수요 면적 2,082천㎡에 선공급 면적 625천㎡, 재개발·재정비 면적(0㎡)을 더한 후 미분양·미개발 면적 1,370천㎡와 휴·폐업 면적 245천㎡를 차감함
 - 원단위법을 통해 추정한 2026~2035년간 계획입지 추가 공급규모는 4,651천㎡(연평균 465천㎡)임
 - 수립지침에 기반하여 추정한 순수요면적 4,820천㎡에 선공급 면적 1,446천㎡와 재개발·재정비 면적(0㎡)을 더한 후 미분양·미개발 면적과 휴·폐업 면적을 차감함

[표 8-20] 인천광역시 계획입지 공급규모 추정

(단위 : 천㎡)

구분	과거추세법	원단위법
순수요 (합산항목)	2,082	4,820
선공급 (합산항목)	625	1,446
재개발·재정비 (합산항목)	0	0
미분양·미개발 (차감항목)	1,370	1,370
휴·폐업 (차감항목)	245	245
합계(~2035년)	1,092	4,651

31) 특정연도 데이터 내에 공장번호와 부지면적 등의 수치가 동일한 업체가 존재할 경우 하나만 남기고 나머지는 삭제함. 결과적으로 2023년에는 2개, 2024년에는 4개의 공장을 자료에서 삭제함

2) 군·구별 계획입지 공급규모

- 계획입지 공급규모를 지역별로 추정한 방법은 다음과 같음
 - 지역별 제조업 산업입지 수요 중 음(-)의 값을 갖는 지역(동구, 부평구)에서 사라지는 산업입지는 모두 개별입지인 것으로 가정함
 - 산업입지 수요가 양(+)의 값을 갖는 지역은 위에서 제시한 인천시 계획입지 순수요 총량과 일치할 수 있도록 비례 할당함
 - 지역별 선공급 면적은 계획입지 순수요의 3년치로 하였고, 미분양미개발 및 휴폐업 면적은 군·구별 면적을 산출하여 적용함

[표 8-21] 군·구별 계획입지 공급규모 추정

(단위 : 천㎡)

	계획입지 순수요		선공급 면적		미분양미개발	휴·폐업	계획입지 공급규모	
	과거추세법	원단위법	과거추세법	원단위법			과거추세법	원단위법
인천시 계	2,082	4,820	625	1,446	1,370	245	1,092	4,651
강화군	164	381	49	114	0	0	213	495
계양구	201	466	60	140	223	2	37	382
남동구	138	320	41	96	79	108	-8	228
동구	0	0	0	0	0	0	0	0
미추홀구	568	1,314	170	394	0	5	732	1,703
부평구	0	0	0	0	0	25	-25	-25
서구	495	1,146	148	344	705	85	-147	700
연수구	419	969	126	291	43	19	482	1,197
옹진군	6	15	2	5	0	0	8	20
중구	91	209	27	63	320	0	-202	-48

주 : 재개발·재정비 면적은 존재하지 않아 위의 표에 제시하지 않음

- 상술한 방법을 통해 특정 군·구의 계획입지 공급규모가 음(-)의 값이 나오는 경우, 해당 값이 충분히 큰 양의 값을 갖는 다른 지역에 고르게 차감되도록 조정함³²⁾
 - 계획입지의 공급규모가 음(-)의 값을 갖는 것은 산업단지의 축소를 의미하는데 이러한 상황은 비현실적이라고 판단하여, 해당 수치를 사후 조정함. 구체적으로는 음의 값이 나오는 지역을 0으로 설정한 후 비율을 계산하여 전체 면적을 다시 비례 할당하는 방식을 활용함

32) 충분히 큰 양의 값이란, 특정 지역들의 감소분을 1/n로 고르게 분배·차감에도 여전히 양의 값을 유지하는 경우를 의미함

- 과거추세법의 경우 남동구와 부평구, 서구, 중구에서 계획입지 공급이 감소하는 것으로 도출되어 이를 공급이 증가하는 것으로 예상되는 군·구에서 차감함
 - 원단위법의 경우 부평구와 중구에서 계획입지 공급이 감소하는 것으로 나타나 이를 나머지 지역에서 차감함
- 제5차 산업입지 수급계획 기간의 지역별 계획입지 공급규모를 추정한 결과는 다음과 같음
- 미추홀구(543~1,677천㎡)와 연수구(357~1,179㎡) 등에서는 높은 증가세를 기록할 것으로 전망됨
 - 반면, 동구와 부평구, 중구의 계획입지 증가분은 존재하지 않는 것으로 추정되었고 옹진군 또한 6~19천㎡로 낮은 모습을 보이는 등 일부 지역의 계획입지 공급은 제한적일 수 있음

[표 8-22] 군·구별 계획입지 공급규모 추정(보정)

(단위 : 천㎡)

	보정전		보정후	
	과거추세법	원단위법	과거추세법	원단위법
인천시 계	1,092	4,651	1,092	4,651
강화군	213	495	158	487
계양구	37	382	27	376
남동구	-8	228	0	225
동구	0	0	0	0
미추홀구	732	1,703	543	1,677
부평구	-25	-25	0	0
서구	-147	700	0	689
연수구	482	1,197	357	1,179
옹진군	8	20	6	19
중구	-202	-48	0	0

- 상술한 계획입지 공급규모는 계획입지에 대한 순수요와 미분양·미개발, 휴·폐업 면적 등을 바탕으로 도출하였지만 인천시에서 갖는 의미는 제한적일 것으로 판단함
- 제5차 산업입지 수급계획의 수립지침은 관내 지역별 수급 전망을 포함할 것을 의무화한다는 점에서, 해당 수치의 도출에 대한 필요성이 존재함

- 반면, 인천시에서 발생한 수요는 군·구를 넘나들 수 있다는 점에서, 특정 군·구의 수요 추정치는 지역 간 수요 대체를 반영하지 못하며 인천시에서 갖는 의미가 크지 않을 가능성이 높음
- 또한, 도출된 수치는 군·구별 계획입지 공급규모는 관내 산업용지 공급을 총괄하는 인천시의 개발계획을 반영한 것이 아니라는 것에 유의해야 함
 - 인천시의 계획입지 공급계획은 미래 산업 전략과 관내 균형발전, 업종 특성 등 종합적인 관점에서 추진되는 측면이 있어, 단순히 과거 값에 기반하여 도출한 수치와는 차이가 있을 수 있음

3) 산업단지 공급규모 전망

- 지금까지 도출한 계획입지 공급규모는 산업시설구역에 대응하는 것이라는 점에서, 위의 산업시설구역 공급을 필요한 산업단지 공급규모를 산정할 필요가 있음
 - 산업단지는 산업시설구역과 지원시설용지, 공원, 녹지, 도로, 주차장 등으로 구성되며, 지금까지 추정한 계획입지 공급규모는 이 중 산업시설구역에 해당함
 - 2024년 4분기 기준 산업단지 내 산업시설구역의 비중은 61.1%인 것으로 파악
 - 산업단지 지정면적 23,276천㎡ 중 14,227천㎡가 산업시설구역으로 설정됨
- 산업단지 내 산업시설용지 비율(2025년 3분기 기준 61.1%)을 적용하여 환산한 결과, 2026~2035년 산업단지 공급규모는 1,787~7,609천㎡로 산정됨
 - 계획입지 공급규모는 산업시설용지에 해당하므로, 산업단지 총면적 환산을 위해 산업단지 내 산업시설용지 비율(61.1%)을 적용함
 - 과거추세법: $1,092\text{천㎡} \div 61.1\% = 1,787\text{천㎡}$
 - 원단위법: $4,651\text{천㎡} \div 61.1\% = 7,609\text{천㎡}$

[표 8-23] 2026~2035년 산업용지 수요 변화와 계획입지 및 산업단지 추가 공급 규모

(단위: 천㎡)

구분	①계획입지 공급규모	②산업단지 중 산업시설구역 비중	산업단지 공급규모 (①÷②*100)
최소	1,092	61.1%	1,787
최대	4,651		7,609



09 산업기반시설 확충 계획 및 미분양·미개발 현황과 해소 방안

1. 산업 기반시설 확충 계획 및 대응 방안
2. 인천광역시 미분양·미개발 현황 및 해소 방안



09 산업기반시설 확충 계획 및 미분양·미개발 현황과 해소 방안

1. 산업기반시설 확충 계획 및 대응 방안

1) 수요 대비 전력 과부족량 산정 및 대응방안

(1) 전력 과부족량 산정

- 2035년 기준 인천광역시의 전력공급 여유량과 산업입지 수요면적에 따른 전력수요를 비교한 결과, 전력 공급량은 245.8MW 부족한 상황으로 분석됨

[표 9-1] 인천광역시 전력공급(배전망 기준) 여유량 (2031년까지)

	구분	배전망 여유량(MW)
인천광역시	갈산	25.9969
	만수	2.7823
	합계 (2031년까지)	28.7792

자료(출처) : 한전ON (<https://online.kepco.co.kr/EWM104D04>)

주: 전력 여유량은 2031년 여유량이 2035년까지 유지된다는 가정

- 인천시의 10년간 계획입지 산업시설용지 수요면적(산업시설용지)은 4,820천㎡로 추정됨
- 제5차 산업입지 수급계획(2026~2035년) 기간 중 현재 계획이 검토되고 있는 계획 산업입지 면적은 총 4,239천㎡로, 인천시 산업시설용지 수요면적 최대 추정치인 4,820천㎡의 93.2% 수준으로 실질적인 수요를 반영한 것으로 판단됨
- 전력공급은 변전소 단위로 관리되며, 변전시설의 위치는 인천광역시 행정동 단위에서 확인 가능함
 - 한국전력공사 ‘한전ON’에서 제공하고 있는 2031년 ‘전력공급 여유정보(배전망 기준)’를 활용
- 본 보고서에서는 예상되는 계획산업단지별 인근 변전소의 입지 여부와 과부족 현황을 고려하여, 전력공급 방안을 제시함

[표 9-2] 계획산업단지별 전력공급 계획 단지 면적 및 업종

계획산업단지	주소	면적(천㎡)	업종(비율)※
영종 글로벌바이오 의약품특화단지	중구 영종도	849	바이오(100)
남촌일반산업단지	남동구 남촌동	121	전자부품(60), 기계(40)
계양 TV 2단계	계양구 동양동	156	전자부품(40), 1차 금속((30), 기타 기계(30)
영흥 아일랜드	옹진군 영흥면	1,553	전기장비(70), 전자부품(30)
강화 남단 경제자유구역	강화군 화도면, 길상면 인근	1,560	바이오(70), 전기장비(30)
합계		4,239	

주 : 산업단지별 업종과 비율은 추정치임

- 계획 중인 산업단지별 업종 구성 추정치를 정하고, 업종별 면적당 원단위를 적용하여 전력량을 도출

[표 9-3] 계획산업단지별 업종별 전력 원단위 적용

계획산업단지	면적(천㎡)	업종	비율(%)	원단위 (KWh/㎡, 년)	원단위 적용 전력량 (KWh/년)
영종 글로벌바이오 의약품특화단지	849	의료용 물질 및 의약품 제조업	100	483	410,067,000
남촌일반산업단지	121	전자부품, 컴퓨터, 영상 및 통신장비 제조업	60	1,032	74,923,200
		기타기계 및 장비제조업	40	290	14,036,000
계양 TV 2단계	156	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	40	1,032	64,396,800
		1차 금속 제조업	30	977	45,723,600
		기타 기계 및 장비제조업	30	290	13,572,000
영흥 아일랜드	1,553	전기장비 제조업	70	498	541,375,800
		전자부품, 컴퓨터, 영상 및 통신장비 제조업	30	1,032	480,808,800
강화 남단 경제자유구역	1,560	의료용 물질 및 의약품 제조업	70	483	527,436,000
		전기장비 제조업	30	498	233,064,000
합계	4,239				2,405,403,200

- ‘에너지사용계획 협의업무 운영규정’의 각 제조업 원단위 적용 시 추가로 예상되는 전력량을 계산한 결과는 아래와 같음

- 2,405,403,200(KWh/㎡, 년)

- 시간당 평균 전력부하량은 $2,405,403,200 / 8,760 = 274,589\text{KW} = 274.6\text{MW}$

- 인천광역시 전력 여유량 대비 연간 수요면적에 필요한 전력량을 비교한 결과 245.8MW가 부족한 것으로 나타남

[표 9-4] 2035년 인천광역시 전력공급 여유량 및 전력수요 비교

구분	여유 및 수요 전력량(MW)
인천광역시 2035년 여유 전력	28.8
인천광역시 2035년 전력 수요	274.6
부족분	245.8

(2) 전력 과부족 대응 방안

- 2035년 인천광역시의 전력공급 부족 문제를 해소하기 위해서는 변전소 신설 또는 기존 변전소의 용량 확충(변압기 추가 등)을 통한 전력 공급능력 확보가 필요함

[표 9-5] 인천광역시 전력공급(배전망, 송전망 기준) 여유량 (2031년까지)

	구분	배전망 여유량(MW)	구분	송전망 여유량(MW)
인천광역시	갈산	25.9969	동송도	600
	만수	2.7823	소래	35
	합계 (2031년까지)	28.7792		635

자료(출처) : 한전ON (<https://online.kepco.co.kr/EWM104D04>)

주: 전력 여유량은 2031년 여유량이 2035년까지 유지된다는 가정

- 인천시의 전력공급 여유량은 송전망 약 635MW, 배전망 약 28.8MW, 계획산업단지 면적에 필요한 전력량은 약 274.6MW임
- 송전망의 여유전력(635MW)을 변전소 신설을 통하여 사용하거나 기존 배전망의 여유전력(28.8)을 사용함
 - 40MW 이상의 대용량 전력을 안정적으로 공급하기 위해서 154kV 이상의 고전압 전용선 확보 필요함
 - 변전소 1개 신설 시 공급능력 약 165.6MW임
 - 변전소 신설 관련하여 계획부터 실행 단계까지 약 7~8년 소요됨
- 강화군, 옹진군, 중구 영종도의 경우 주변에 변전소가 없으므로 신설이 필요함
- 남촌산업단지의 경우 추가 수요가 적어서 기존의 변전소 용량을 확충하는 방식으로

전력공급 가능성

- 인천광역시 제5차 지역에너지 계획을 통해서, 안정적인 에너지공급 대책을 제안함
- 수소융합단지 실증사업, 신재생에너지 발전시설의 설치, 연료전지 발전시설 설치 및 운영, 해상풍력 발전단지 조성, 산업단지 태양광 조성사업 등을 추진함
 - 또한 분산형 전원 공급 대책을 통해 소비지 인근에 태양광과 연료전지 발전시설을 설치 운영함

[표 9-6] 계획산업단지별 전력 원단위 적용

단지	필요 전력 용량(MW)	추가 용량 확보 방안	현재 과부족 (MW)	추가용량* (MW)	과부족	비고	
영종 글로벌바이오 의약품특화단지	46.8	신설 계획	0	165.6	-	바이오 국가첨단전략산업 특화단지 육성계획서(2024.02) 내 변전소 2개 신설 계획	
영흥 아일랜드	116.7	신설 계획	0	165.6	-	-	
강화 남단 경제자유구역	86.8	신설 계획	0	165.6	-	-	
남촌일반산업단지	10.2	기존 변전소 사용	2.7823	60**	-	인근 2km 이내 변전소: 관교, 남동 변전소	• 기존 변전소 용량 확충 • 변압기 추가
계양 TV 2단계	14.1	기존 변전소 사용	0	60**	-	인근 계양 변전소 활용	
합계	274.6		0	616.8			

주1 : 변전소 신설 시 1개당 약 165.6MW 공급능력 확보

주2 : 변압기 1대 당 약 60MW 공급 가능

[표 9-기] 2035년 자치구별 전력 과부족 현황 및 대응

자치구	필요 전력 용량(MW)	추가 용량 확보 방안	현재 과부족 (MW)	추가용량* (MW)	과부족	비고
중구 (영종 글로벌바이오 의약품특화단지)	46.8	신설 계획	0	165.6	-	바이오 국가첨단전략산업 특화단지 육성계획서(2024.02) 내 변전소 2개 신설 계획
옹진군 (영흥 아일랜드)	116.7	신설 계획	0	165.6	-	-
강화군 (강화 남단 경제자유구역)	86.8	신설 계획	0	165.6	-	-
남동구 (남촌일반산업단지)	10.2	기존 변전소 사용	2.7823	60**	-	인근 2km 이내 변전소: 관교, 남동 변전소
계양구 (계양 TV 2단계)	14.1	기존 변전소 사용	0	60**	-	인근 계양 변전소 활용
합계	274.6		0	616.8		- 기존 변전소 용량 확충 - 변압기 추가

주1 : 변전소 신설 시 1개당 약 165.6MW 공급능력 확보

주2 : 변압기 1대 당 약 60MW 공급 가능

[그림 9-1] 변전소 공급능력



출처: 전기이야기, (<https://lifeinfo5.com/entry/%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%A0%84%EB%A0%A5-1%EB%A7%8CkW%EC%B4%88%EA%B3%BC-%EA%B3%A0%EA%B0%9D%EC%A1%B0%EA%B1%B4>)

○ 〈참고〉 인천광역시 구/군별 송·배전망 공급여유량

[표 9-8] 인천광역시 구/군별 송배전망 공급여유량

구분	배전망			송전망
	변전소	공급능력(MW)	공급여유(MW)	공급여유(MW)
중구	남인천	-	0	0
	송월	-	0	0
	신가좌	-	0	0
	영종	-	0	0
	을왕	-	0	0
	중산	-	0	0
동구	송현	-	0	0
	신가좌	-	0	0
	인천	-	0	0
미추홀구	관교	-	0	0
	신가좌	-	0	0
	신현	-	0	0
	인천	-	0	0
	주안	-	0	0
	학익	-	0	0
연수구	남동	-	0	0
	동송도	-	0	600
	북송도	-	0	0
	송도	-	0	0
	신가좌	-	0	0
	신시흥#1	-	0	0
	연수	-	0	0
남동구	고잔	-	0	0
	관교	-	0	0
	남동	-	0	0
	도림	-	0	0
	만수	-	2.7823	0
	소래	-	0	35
	신가좌	-	0	0
	신시흥#1	-	0	0
	오봉	-	0	0
	주안	-	0	0
부평구	갈산	-	25.9969	0
	부개	-	0	0
	부흥	-	0	0
	신가좌	-	0	0
	주안	-	0	0
	청천	-	0	0
계양구	계양	-	0	0
	임화	-	0	0
	중동	-	0	0
	청천	-	0	0
서구	경서	-	0	0
	계양	-	0	0
	김포	-	0	0
	북인천	-	0	0
	불로	-	0	0
	송현	-	0	0
	신가좌	-	0	0
	신경서	-	0	0
	신현	-	0	0
강화군	양촌	-	0	0
	강화	-	0	0
	서강화	-	0	0
옹진군	신경서	-	0	0
	-	-	-	-

2) 수요 대비 용수 과부족량 산정 및 대응 방안

(1) 용수 과부족량 산정

- 2035년 기준 인천광역시의 용수 공급 여유량과 산업시설용지 수요면적에 따른 용수 수요를 비교한 결과, 364,426㎥/일 수준의 여유량이 확보된 것으로 분석됨

[표 9-9] 인천광역시 장래 수도시설 과부족 전망 (2035년)

(일최대, 단위 : ㎥/일)

	수요량	공급량	과부족	여유량	부족량
인천광역시	1,484,444	1,870,980	386,536	516,323	△129,787

자료(출처) : 국가수도기본계획 장래 총괄 수도시설 과부족 전망(2022)

주 : '국가수도기본계획(시설편)'에서 제시된 총괄 수도시설 2035년 기본 과부족 전망자료를 활용함

- 인천시의 10년간 계획입지 산업시설용지 수요면적(산업시설용지)은 4,820천㎡로 추정됨
- 제5차 산업입지 수급계획(2026~2035년) 기간 중 현재 계획이 검토되고 있는 계획 산업입지 면적은 총 4,239천㎡로, 인천시 산업시설용지 수요면적 최대 추정치인 4,820천㎡의 93.2% 수준으로 실질적인 수요를 반영한 것으로 판단됨
- 용수 관련 원단위가 (㎥/천㎡·일)로 제공되기 때문에 계획 단지 면적도 동일한 단위로 변경함

[표 9-10] 산업단지별 용수공급 계획 단지 면적 및 업종

단지	주소	계획 단지 면적(천㎡)	업종(비율)
영종 글로벌바이오 의약품특화단지	중구 영종도	849	바이오(100)
남촌일반산업단지	남동구 남촌동	121.3	전자부품(60), 기계(40)
계양 TV 2단계	계양구 동양동	156	전자부품(40), 1차 금속((30), 기타 기계(30)
영흥 아일랜드	옹진군 영흥면	1,553	전기장비(70), 전자부품(30)
강화 남단 경제자유구역	강화군 화도면, 길상면 인근	1,560	바이오(70), 전기장비(30)
합계		4,239	

- 계획산업단지별 업종 구성 추정치를 정하고, 업종별 면적당 원단위를 적용하여 용수량 도출함

[표 9-11] 권역별 업종별 용수 원단위 적용

단지	계획 단지 면적(천㎡)	업종	비율(%)	원단위 (㎥/천㎡·일)	원단위 적용 용수량 (㎥/일)
영종 글로벌바이오 의약품특화단지	849	의료용 물질 및 의약품 제조업	100	6.38	5,417
남촌일반산업단지	121.3	전자부품, 컴퓨터, 영상 및 통신장비 제조업	60	6.92	504
		기타 기계 및 장비 제조업	40	2.27	110
계양 TV 2단계	156	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	40	6.92	432
		1차 금속 제조업	30	3.85	180
		기타 기계 및 장비 제조업	30	1.75	82
영흥 아일랜드	1,553	전기장비 제조업	70	3.34	3,631
		전자부품, 컴퓨터, 영상 및 통신 장비 제조업	30	6.92	3,224
강화 남단 경제자유구역	1,560	의료용 물질 및 의약품 제조업	70	6.38	6,967
		전기장비 제조업	30	3.34	1,563
합계	4,239				22,110

- ‘수도권정비기본계획 수립지침(2022)’의 각 제조업 원단위 적용 시 2035년 수요 용수량은 아래와 같음

- 22,110(㎥/일)

- 인천광역시 용수 여유량 대비 연간 산업시설용지 수요면적에 필요한 용수량을 비교한 결과, 여유분이 364,426 ㎥/일 수준으로 나타남

[표 9-12] 2035년 인천광역시 용수공급 여유량 및 용수 수요 비교

구분	여유 및 수요 용수량(㎥/일)
인천광역시 2035년 여유 용수	386,536
인천광역시 2035년 용수 수요	22,110
여유분	364,426

- 자치구별 정수장 용량을 산정하여 현재 예상되는 계획산업단지별 용수의 과부족을 검토한 결과는 아래와 같음
- 영흥 아일랜드와 강화 남단 바이오산업단지의 경우, 군·구 수준에서는 정수 용량의 여유분이 산업단지 개발에 필요한 용수를 공급하기 어려움
 - 상대적으로 가까운 연수구와 서구의 정수 용량 여유량을 활용하는 방안을 검토할 수 있음
 - 참고로 정수 용량은 행정 단위인 군·구가 아닌 정수장 단위별로 산정하므로 아래 제시한 수치는 추정치이며, 실질적인 관리 및 모니터링에 활용하기에는 한계가 있음

[표 9-13] 2035년 자치구별 용수 과부족 현황 및 대응

자치구 (단지)	계획 단지 면적(천㎡)	원단위 적용 용수량 (㎡/일)	2035년 자치구별 과부족	비고
(중구) 영종 글로벌바이오 의약품특화단지	849	5,417	23,264	수용 가능
(남동구) 남촌일반산업단지	121.3	614	47,349	수용 가능
(계양구) 계양 TV 2단계	156	694	-	부평구 정수용량 여유량 활용
(옹진군) 영흥 아일랜드	1,553	6,855	786	연수구 정수용량 여유량 활용
(강화군) 강화 남단 경제자유구역	1,560	8,530	5,798	서구 정수용량 여유량 활용
합계	4,239	22,110		

- 자치구별 용수공급 과부족량 산정표는 아래와 같음

[표 9-14] 2035년 자치구별 용수공급 과부족량 산정표

자치구	수요량(㎡/일)	시설용량(㎡/일)	과부족(㎡/일)
강화군	39,110	44,907.8	5,798
남동구	218,760	266,109	47,349
동구	34,100	40,507.4	6,407
미추홀구	154,470	201,170	46,700
부평구	248,220	375,000	126,780
서구	342,460	394,095	51,635
연수구	305,900	409,136.4	103,236
옹진군	3,500	4,285.9	786
중구	123,810	147,073.9	23,264

주) 시설용량은 배수지 수준에서 배정이 안 되기 때문에 정수장 수준에서 수요량과 시설용량 간의 비율을 고려하여 배정하여 군구의 시설용량을 추정함

(2) 용수 공급 관련 대응 방안

- 2035년 자치구별 정수장 처리 용량을 기준으로 계획산업단지별 용수 과부족 현황을 검토한 결과, 인천광역시 전체 용수 공급 여유량은 충분한 수준으로 판단됨. 다만, 권역별로 수계 구성, 관망 여건, 정수장 처리능력 등에 따라 국지적인 공급 제약 가능성이 존재하는 것으로 분석됨
- 이에 따라 인접 정수장의 여유 용량을 활용하는 방식으로 권역 간 연계 공급을 추진하여, 산업단지별 용수 수요에 안정적으로 대응할 필요가 있음
- 2040 인천광역시 수도정비기본계획에서 시설 확충 계획을 제시
 - (송·배수시설) 배수지 10개소 신설 및 4개소 증설, 가압장 31개소 신설, 송·배수관로 (D50~800mm) 157.7km 설치
 - (정수시설) 남동^㉔ 및 수산^㉔ 고도정수처리시설 도입, 부평^㉔ 3공장('35년 경과) 재건설, 백령^㉔ 해수 담수화 도입 등
 - (송·배수관로) 노후 관로 개량 1,390km, 길상^㉔ 및 영종^㉔ 시설 개선

2. 인천광역시 미분양·미개발 현황 및 해소 방안

1) 산업시설용지 분양 및 미분양, 개발중 현황

(1) 인천광역시 산업단지 내 산업시설용지 현황³³⁾

- 인천시의 既개발된 산업시설용지는 13,362천㎡이며, 이 중 98.6%(13,180천㎡)가 분양되었고 1.4%가 미분양 또는 분양미공고 상태임
- 미분양 면적은 총 62천㎡로 송도지식정보산업단지와 뷰티폴파크(구: 인천검단), 인천 남동도시첨단산업단지에 고르게 분포함
- 분양미공고 면적은 총 120천㎡이며, 대부분이 IHP 도시첨단산업단지에 포함됨

[표 9-15] 인천광역시 산업단지의 既개발 산업시설용지 현황(2025년 7월 말 기준)

(단위: 천㎡)

		개발 산업시설용지				
		분양완료	미분양	분양 미공고	미분양+ 분양미공고	미분양률 (분양미공고 고려)
인천 계	13,362	13,180	62	120	182	1.4
부평·주안국가산단	1,452	1,452	0	0	0	0.0
남동국가산업단지	5,873	5,873	0	0	0	0.0
강화화점일반산업단지	43	43	0	0	0	0.0
인천기계산업단지	293	293	0	0	0	0.0
인천일반산업단지	1,001	1,001	0	0	0	0.0
인천서부일반산업단지	769	769	0	0	0	0.0
청라1지구일반산업단지	129	129	0	0	0	0.0
송도지식정보산업단지*	802	785	17	0	17	2.1
뷰티폴파크[구:인천검단]	1,381	1,347	34	0	34	2.5
강화일반산업단지	319	319	0	0	0	0.0
서운일반산업단지	315	315	0	0	0	0.0
인천서부자원순환특화단지	38	38	0	0	0	0.0
I-Food Park	172	172	0	0	0	0.0
계양산업단지	70	70	0	0	0	0.0
IHP도시첨단산업단지*	645	530	0	115	115	17.8
인천남동도시첨단산업단지	59	44	11	4	15	25.4

자료(출처): 산업입지정보시스템 (<https://www.industryland.or.kr/>)

주1 : *표시된 산단은 경제자유구역 내 산단을 의미함

주2 : 본 표에서는 산단 지정이 되었으나 기개발용지가 없는 영종항공일반산업단지, 인천검단2일반산업단지, 인천계양테크노밸리도시첨단산업단지는 제외함

주3 : 반올림 등으로 인해, 각 부문의 합과 제시된 합계 수치간 일부 차이가 있을 수 있음

33) 이번 파트는 국토연구원 및 국토부의 컨설팅 과정에서 요청된 자료를 일부 수정·가공한 것으로 기존에 제시된 자료와 데이터의 시점 및 출처 등에서 일부 차이가 있을 수 있음

- 인천시의 미개발 산업시설용지 면적은 1,011천㎡이며, 3개 일반산업단지와 2개 도시첨단 산업단지가 개발 중임
 - 미개발 산업시설용지 중 분양대상은 49천㎡(4.8%)로 비중이 낮으며, 963천㎡(95.3%)가 분양미공고 상태에 있음

[표 9-16] 인천광역시 산업단지의 미개발 산업시설용지 현황(2025년 7월 말 기준)

(단위: 천㎡)

		미개발 산업시설용지		
		분양완료	미분양	분양 미공고
인천 계	1,011	45	4	963
영종항공일반산업단지*	320	0	0	320
계양산업단지	62	30	0	31
인천검단2일반산업단지	418	0	0	418
인천남동도시첨단산업단지	20	15	4	1
인천계양테크노밸리도시첨단산업단지	192	0	0	192

주1 : *표시된 산단은 경제자유구역 내 산단을 의미함

주2 : 본 표에서는 산단 지정이 되었으나, 아직 미개발 중인 면적이 존재하는 산단만을 제시함

주3 : 반올림 등으로 인해, 각 부문의 합과 제시된 합계 수치간 일부 차이가 있을 수 있음

- 종합하면 인천시 산업단지 산업시설용지의 92.0%(13,225천㎡)가 분양되었으며, 미분양 및 미개발 면적은 전체의 8.0%(1,149천㎡)에 해당함
 - 개발 여부와 상관없이 분양된 면적은 “분양”에, 미분양된 면적은 “미분양”에 포함하였으며, 개발된 면적 중 분양미공고는 “미분양”에 포함함
 - 미개발 면적 중 분양미공고는 “미개발”로 분류함

[표 9-17] 인천광역시 산업단지의 산업시설용지 현황(2025년 7월 말 기준)

(단위: 천㎡)

	산업시설용지	분양완료	미분양	미개발
인천시 계	14,373	13,225 (92.0%)	186	963
			1,149 (8.0%)	

(2) 인천광역시 경제자유구역 산업용지 현황

- 인천시 경제자유구역 내 산업용지는 3,424천㎡로 파악되며, 이 중 2,173천㎡(63.5%)가 분양 완료되었으며 1,251천㎡(36.5%)는 미분양 또는 개발 중임
 - 미분양 면적은 80천㎡로, 송도의 첨단산업클러스터 B에 주로 분포함
 - 개발 중인 면적은 1,171천㎡로, 이 또한 송도의 첨단산업클러스터 C가 가장 크며, 청라의 화훼산업용지, R&D 및 첨단산업용지, 인천로봇랜드 등에도 분포함

[표 9-18] 인천광역시 경제자유구역 산업용지 현황(2025년 8월 말 기준)

(단위: 천㎡)

지역	지구명(구분)	경제자유구역 산업용지				
		계 (a+b+c)	분양완료 (a)	미분양 (b)	개발중 (c)	미분양 &개발중 (b+c)
인천 경제자유구역 계		3,424	2,173	80	1,171	1,251
송도 국제 도시	소계	2,837	1,997	80	760	840
	바이오단지	283	283	0	0	0
	첨단산업클러스터(B)	1,234	1,154	80	0	80
	첨단산업클러스터(C)	1,320	560	0	760	760
청라 국제 도시	소계	587	176	0	411	411
	화훼산업용지+	101	0	0	101	101
	R&D 및 첨단산업용지+	68	0	0	68	68
	인천로봇랜드	242	0	0	242	242
	청라의료복합타운	176	176	0	0	0

주1 : 2025년 8월 말 기준으로 업데이트한 내용을 바탕으로 작성함

주2 : 산업입지법상 산업단지로 지정된 구역은 제시하지 않음

주3 : 영종국제도시는 “영종항공일반산업단지”와 “인천국제공항”으로 구성되어있으나, 영종항공일반산업단지는 산업입지법 상 산업단지이며, 인천국제공항은 관리주체 및 목적의 명확성 등을 고려하여 제시하지 않음

주4 : +표시된 지구는 친환경복합단지를 의미함

(3) 인천광역시 산업용지(산업단지+경제자유구역) 현황

- 2025년 8월 기준 인천광역시 산업단지와 경제자유구역을 합산한 결과, 전체 산업시설용지 면적 17,797천㎡ 중 15,398천㎡(86.5%)가 분양 완료되었으며, 2,400천㎡(13.5%)는 미분양 또는 개발중인 상태로 나타남
- 미분양 면적은 산업단지 186천㎡와 경제자유구역 80천㎡를 합한 266천㎡로, 이는 전체 산업시설용지의 1.5%에 해당함
- 개발중인 면적은 산업단지 963천㎡와 경제자유구역 1,171천㎡를 합한 2,134천㎡로, 전체 산업시설용지의 12.0% 수준임

[표 9-19] 인천광역시 산업단지 및 경제자유구역 산업시설용지 현황(2025년 8월 기준)

(단위: 천㎡)

	산업시설용지	분양완료	미분양	미개발(개발중)
산업단지	14,373	13,225 (92.0%)	186 (1.3%)	963 (6.7%)
			1,149 (8.0%)	
경제자유구역	3,424	2,173 (63.5%)	80 (2.3%)	1,171 (34.2%)
			1,251 (36.5%)	
계	17,797	15,398 (86.5%)	266 (1.5%)	2,134 (12.0%)
			2,400 (13.5%)	

2) 산업시설용지 미분양·미개발 해소를 위한 조치 계획

(1) 旣개발 산업시설용지 미분양·분양·미공고

- 인천시 내 이미 개발이 완료된 산업단지의 미분양 또는 분양·미공고 면적은 총 4개 산업단지에 있으며, 구체적인 현황은 다음과 같음

[표 9-20] 인천광역시 旣개발 산업단지의 미분양·분양·미공고 현황

(단위: 천㎡)

단지명	산업시설용지	분양완료	미분양	분양·미공고	미분양 +분양·미공고
송도지식정보산업단지*	802	785	17	0	17
뷰티폴파크[구:인천검단]	1,381	1,347	34	0	34
IHP도시첨단산업단지*	645	530	0	115	115
인천남동도시첨단산업단지	59	44	11	4	15
계	2,887	2,706	62	119	181

- **송도지식정보산업단지**의 미분양 8개 필지는 양호한 입지로 인해 문의가 지속적으로 있으나, 조건을 충족하지 못해 분양으로 이어지지 못하고 있음
 - 송도지식정보산업단지의 미분양 필지는 인천1호선 지식정보산업단지 역과 가까워 입지가 우수하며, 면적도 10천㎡ 이하로 기업이 선호하는 규모임. 이에 따라 국내기업의 관심과 문의가 많은 상황임
 - 그러나, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따라 국내기업 분양에는 제약이 있으며, 외국인투자기업에 대해서도 조성원가로 공급 혜택을 부여함에 따라 심사 기준이 엄격하여 아직 분양으로 이어지지 못함
 - 다만, 미분양 상황이 지속되고 국내 경쟁력 있는 기업이 구매 의사를 밝힐 경우, 공모를 통해 분양할 가능성도 있음

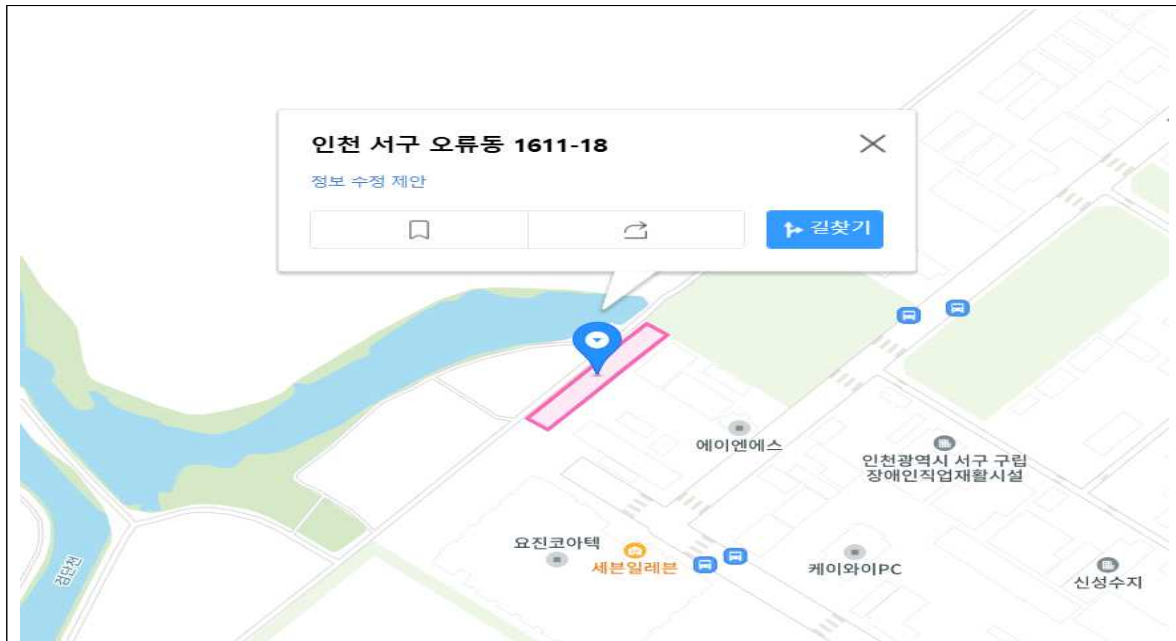
[그림 9-2] 송도지식정보산업단지 필지 이용 현황



주: 지식정보산업단지 내 짙은 보라색 면적이 미분양 필지를 나타냄

- **뷰티풀파크**의 미분양 필지는 공장입지가 어려운 협소한 규모로, 인접해 개발 중인 검단2일반산업단지와 연계해 필지를 정리한 후 공급을 추진함
- 아래 그림에 표시된 필지 북서쪽 지역에 검단2일반산업단지를 조성 중임

[그림 9-3] 인천 뷰티풀파크[구: 인천검단] 산업시설용지 미분양 필지



- **IHP 도시첨단산업단지**의 분양미공고 면적은 3개 필지이며, 이 중 2개는 분양이 아닌 장기 임대를 목적으로 하고, 다른 1개는 공급을 위해 MOU를 체결한 상태임
- 장기 임대 2개 필지(면적 10천㎡, 17천㎡)는 경제자유구역청에서 업종별 기업 유치를 위해 활용하려는 용도로, 문의는 많으나 경제자유구역청 기준을 충족하지 못해 아직 임대되지 못함
 - 지구단위계획상 유치 업종은 IP와 자동차, 신소재, 로봇, R&D, 신재생에너지로 제한함
- 나머지 1개 필지(면적 83천㎡)는 현재 수소기업(SK와 미국의 플러그파워의 합작법인) 투자유치를 위해 MOU를 체결하였으며, 사업이 확정되면 향후 분양으로 바로 이어질 수 있을 것으로 기대됨
 - 분양으로 연결되는 MOU를 체결 상태이므로 분양 공고를 내지 않았으며, 이에 따라 분양미공고 면적에 포함됨

- **인천남동도시첨단산업단지**는 분양 공고를 통해 분양을 추진하고 있으며, 미분양 산업용지는 초기보다 크게 축소됨
 - 현재의 계약 상황은 전체 면적 81천㎡의 80%가 분양 완료되었고, 12%는 미계약, 7%는 개발 중임
 - 1차 공고: 2024. 2. 29. 진행, 전체의 약 57% 분양
 - 2차 공고: 2024. 8.13. 진행, 18% 추가 분양
 - 3차 공고: 2025. 4. 4. 진행, 11% 추가 분양
 - 이후 계약 1건이 취소됨.
 - 미분양 또는 미개발 면적 16천㎡에 대해, 지속적인 추가 분양 공고를 통해 기업유치를 추진할 계획임
 - 분양은 추첨 방식으로 진행되므로 실수요자의 신청이 선호도가 높은 필지에 집중되었고(1차 분양 경쟁률 7:1 이상), 현재는 비정형 필지가 남아 있음. 그러나 이러한 필지도 추첨 방식의 특성상 경쟁에서 밀린 결과일 뿐 수요가 없는 것은 아니므로 향후 분양이 기대됨
 - 4차 분양은 2025년 10~11월로 계획하였으나, 최근 LH 소유 토지 매각 관련 국토교통부 지침 내려져 향후 일정은 미정임

(2) 미개발 산업시설용지³⁴⁾

- 인천시에서 현재 개발 중인 산업단지의 구체적인 현황은 아래와 같으며, 이어서 각 산업단지의 진행 계획을 제시함

[표 9-21] 인천광역시 산업단지의 미개발 산업시설용지 현황

(단위: 천㎡)

	산업시설용지	분양완료	미분양	분양 미공고
인천 계	1,011	45	4	963
영종항공일반산업단지*	320	0	0	320
계양산업단지	62	30	0	31
인천검단2일반산업단지	418	0	0	418
인천남동도시첨단산업단지	20	15	4	1
인천계양테크노밸리도시첨단산업단지	192	0	0	192

주: *표시된 산단은 경제자유구역내 산단을 의미함

주2: 본 표에서는 산단 지정이 되었으나, 아직 미개발 중인 면적이 존재하는 산단만을 제시함

주3: 계양산업단지와 인천남동도시첨단산업단지는 개발용지와 미개발용지가 섞여있으며, 위의 표는 미개발용지만을 반영하고 있음

주3: 반올림 등으로 인해, 각 부문의 합과 제시된 합계 수치간 일부 차이가 있을 수 있음

34) 본 내용은 지정 고시되어 개발 중인 산업단지의 향후 계획을 제시한 것으로, 5장 2절 “인천시 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황”에서 제시된 신규 산단 중 일부에 대한 계획을 업데이트한 것으로 볼 수 있음

- **영종항공일반산업단지**는 주요 유치 업종 추가를 위한 협의를 진행 중이며, 이후 개발계획·실시계획 및 관리기본계획 고시 절차를 거쳐 2026년 상반기 중에 토지공급 공고가 진행될 것으로 예상됨
- 경제자유구역 핵심전략산업 고시(산업통상자원부고시 제2021-186호)와 항공산업단지 지정 취지에 부합하도록 항공부품제조업 등 17개 업종 반영을 추진함
 - 산업분류코드 31311, 31312, 31321, 31322, 34019 등
- 현재 유치업종 추가에 따른 환경영향평가를 완료하고 2026년 1월 중 개발계획 및 실시계획 변경 고시하고, 2026년 6월 영종항공일반산업단지 토지공급 공고가 가능할 것으로 기대됨

[표 9-22] 영종항공일반산업단지 세부 추진 계획

절 차	일 정	비 고
개발 및 실시계획 변경 승인 요청 (LH → 인천경제청)	'25.08초	· 경미한 변경 · 조성원가 산정 착수
관계기관 협의 및 조치계획 제출 (인천경제청 ↔ 관계기관)	'25.08중	· 인천시, 경제청 등
환경영향평가 변경협의 요청 (LH → 인천경제청 → 한강유역환경청)	'25.08말	(한강청 협의)
환경청 협의 및 보완(사유 발생시) (LH ↔ 한강유역환경청)	'25.09~ '25.11	· 1~3개월 소요 예상
환경영향평가 변경협의 완료 (한강유역환경청)	'25.12중	· 협의 완료 후 실시계획 승인
항공산단 관리기본계획 신청 (LH → 인천경제청)	'26.01말	
개발 및 실시계획 변경 승인·고시 (인천경제청)	'26.01말	
항공산단 관리기본계획 고시 (인천경제청)	'26.06초	· 개발·실시 승인고시 즉시(병행 추진)
항공산단 토지공급 공고 (LH)	'26.06중	

- **계양산업단지**는 현재 1차 분양이 완료되었고, 2026년 상반기 중 토지공급을 계획하고 있음
 - 2024년 1차 분양에서 23필지가 모두 분양 완료
 - 2025년 2차 분양에서 5필지 중 4필지 분양(1필지 미분양)
 - 2차 분양에서 미분양된 1필지와 7개 필지(중소기업 전용)는 2026년 상반기에 3차 분양할 계획임. 준공은 2026년 12월 예정임

[표 9-23] 계양산업단지 세부 추진 계획

절 차	일 정	비 고
3차 분양	'26.상반기	
사업준공	'26.12	

- **검단2일반산업단지**는 2025년 9월 실시계획이 승인 고시되었으며, 2026월 상반기 조성공사 착공 후 2027년 준공을 목표로 하고 있음
 - 해당 산업단지는 과학기술정보통신부의 강소연구개발특구로 지정되었으며, 추진 과정에서 큰 문제가 없어 원활한 공급이 이루어질 것으로 기대됨

[표 9-24] 검단2단지 세부 추진 현황 및 계획

절 차	일 정	비 고
산업단지 조성공사 착공	'26.06	
산업단지 조성공사 준공	'27.하반기	

- **인천 남동 도시첨단산업단지**는 현재 약 93%의 면적이 개발되어 2026년 12월 준공을 앞두고 있음
 - 전체의 7%에 해당하는 6천㎡는 아직 개발 중으로, 2026년 2월에 1차 준공과 12월에 2차 준공을 계획함
 - 산업단지의 준공을 1단계, 2단계로 구분하여 진행하는 사항에 대한 국토교통부로 산업단지 변경계획을 신청하였고, 2025년 12월말 승인함

- 현재 미분양 또는 미개발 면적인 16천㎡에 대해, 지속적인 추가 분양 공고를 통해 기업 유치를 추진할 계획임

[표 9-25] 남동도시첨단산업단지 세부 추진 현황 및 계획

절 차	일 정	비 고
산업단지계획 변경 승인	'25.10	1, 2단계 구분 관련
남동 도시첨단산업단지 1단계 준공	'26.02	산업시설용지 68천㎡
남동 도시첨단산업단지 2단계 준공	'26.12	1단계 외 나머지 면적 13천㎡

- 인천 계양 테크노밸리 도시첨단산업단지는 2027년 상반기 토지 분양 공고를 추진하고, 2029년 12월에 산업단지 준공을 계획함
- 2024년 2월 1단계(35만㎡)의 면적에 대한 산업단지계획이 승인되었으며, 2026년 2단계(41만㎡) 산업단지계획 승인을 추진 중임
 - 2단계 사업은 인천항 내항 1·8부두의 공업지역을 해제하고 계양 테크노밸리로 이전하는 공업지역 재배치 계획임
 - 인천항 내항 1·8부두 재개발사업 실시계획이 승인되면 산업단지계획도 승인될 예정임
- 2027년 상반기 중 관리기본계획 고시와 토지분양 공고를 실시하고, 2029년 12월 산업단지 준공을 목표로 하고 있음

[표 9-26] 인천계양테크노밸리 도시첨단산업단지 세부 추진 현황 및 계획

절 차	일 정	비 고
산업단지 계획 승인(2단계, 41만㎡)	'26.06	인천항 내항 1·8부두 공업지역 해제와 연계
관리기본계획 수립	'27.상반기	
토지분양 공고	'27.상반기	
산업단지 준공	'29.12	

(3) 인천경제자유구역 미분양 산업용지

- 인천경제자유구역의 미분양 면적은 송도국제도시의 첨단산업클러스터 B의 80천㎡가 유일함

[표 9-27] 인천경제자유구역 산업용지 미분양 현황

(단위: 천㎡)

	산업용지	분양완료	미분양	개발중	미분양 +개발중
첨단산업클러스터(B)	1,234	1,154	80	0	80

주: 2025년 8월 말 기준으로 업데이트한 내용을 바탕으로 작성

- 송도의 첨단산업클러스터(B) 내 미분양 필지는 준주거지역 3필지와 준공업지역 2필지로 구성되며 해당 필지에 기업 유치를 위한 협상을 진행 중임
 - 준주거지역의 미분양 필지 면적은 60천㎡, 준공업지역 미분양 필지는 19천㎡ 규모이며, 해당 필지들은 「경제자유구역법」에 따라 반도체, 바이오 등 첨단산업 분야의 국내외 기업에게 분양이 가능함
 - 외국인투자기업의 경우 개별협상에 의한 수의계약 방식으로 현재 협의 중이며, 향후 필요한 경우 국내기업의 경우 실수요에 기반한 공모를 통해 부지공급 대상을 선정할 계획임

[그림 9-4] 송도국제도시 첨단산업클러스터 B 필지 이용 현황



주: 지식정보산업단지 내 짙은 보라색 면적이 미분양 필지를 나타냄

(4) 인천경제자유구역 개발중 산업용지

- 인천경제자유구역의 개발 중인 면적은 송도국제도시에 760천㎡, 청라국제도시에 411천㎡가 존재하는데, 현재 매립 또는 기반시설 공사가 진행 중인 부지임

[표 9-28] 인천경제자유구역 산업용지 개발 중 현황

(단위: 천㎡)

		산업용지	분양완료	미분양	개발중	미분양 +개발중
송도	첨단산업클러스터(C)	1,320	560	0	760	760
	화웨이산업용지+	101	0	0	101	101
청라	R&D 및 첨단산업용지+	68	0	0	68	68
	인천로봇랜드	242	0	0	242	242

주: 2025년 8월 말 기준으로 업데이트한 내용을 바탕으로 작성

- 송도국제도시 첨단산업클러스터(C)의 개발 중 면적 760천㎡는 현재 매립과 기반시설 공사가 진행 중임
 - 송도 개발의 마지막 구역인 11구역 중 11-2구역은 매립이 완료되어 기반시설 공사가 진행 중이며, 11-3구역은 매립 중으로 2027년 12월까지 매립 완료가 예상됨
 - 매립 완료 후 기반시설 공사를 거쳐, 공사가 완료되면 분양을 실시할 계획임
 - 송도국제도시는 2024년 6월 산업통상자원부로부터 바이오 특화단지로 지정되어, 이에 따른 국내·외 기업의 토지 공급 요청 등 투자수요가 증가하고 있으나, 가용 토지가 부족한 실정임. 이에 따라 최근 첨단산업클러스터(C)에 산업시설용지를 추가 확보할 수 있도록 토지이용계획을 변경함

[그림 9-5] 송도국제도시 11공구(첨단산업클러스터 C) 전경



자료(출처): 인천경제자유구역 보도자료. (2025.7.8.). 송도11공구 개발계획 변경… 첨단·바이오 클러스터 확대한다

- 청라국제도시 개발 중 면적 411천㎡는 화훼산업용지 및 R&D 및 첨단산업용지, 인천로봇랜드로 구성됨
 - 화훼산업용지와 R&D 및 첨단산업용지는 친환경복합단지 내 농어촌공사가 사업시행자인 필지로, 현재 기반시설 공사가 진행 중이며 내년도 준공을 계획하고 있으나, 소송 등의 이슈로 인해 분양은 진행되지 않았음
 - 준공이 완료되지 않아, 인천경제자유구역청에서는 해당 부지를 개발중인 부지로 기재함
 - 현재 해당 부지의 사업에 대해 소송이 다수 걸려있는데(용지매수비 부당이득 반환 소송 등) 소송 결과에 따라 조성원가 산정이 달라지므로, 현재는 분양이 불가능하며, 소송 종료 후 분양을 추진할 예정임
 - 인천로봇랜드는 2007년 지정 이후 다양한 이슈로 개발이 지연되었으나, 상황이 정리되며 지난해 3월부터 기반시설 공사에 착공하였으며, 현재는 도시첨단산업단지 지정을 위한 절차가 진행 중임
 - 로봇랜드는 2007년 정부가 인천과 경남 마산을 선정하며 출발하였으나, 사업 주체 간 갈등으로 인해 장기간 표류하였으며, 2017년 1단계 예산으로 로봇타워와 로봇R&D 센터만 준공됨
 - 사업이 장기간 지연되자 2023년 인천시는 (주)인천로봇랜드(SPC), 인천도시공사 등과 합의 약정을 체결하고 조성 실행계획을 변경하는 등 사업 정상화를 위해 노력함
 - 그 결과 2025년 12월에 도시첨단산업단지로 지정됨

(5) 요약 및 종합 평가

○ 종합평가

- 전체적으로 인천광역시 산업시설용지의 미분양 또는 미개발 부지는 인천경제자유구역의 제도적인 특수성으로 인한 공급 제약 조건과 개별 산업단지 조성 과정에서의 갈등으로 인해 발생함
- 인천경제자유구역의 경우 외국인투자기업과 국내기업 간 시너지 창출을 위해 우수한 국내기업 대상 부지 공급 검토가 필요한 상황이며, 장기적으로 추가적인 산업입지 수요로 나타날 것으로 예상함

○ 既 개발된 산업단지의 미분양 또는 미공고 부지

- 경제자유구역 내 산업시설용지는 외국인투자기업 대상 분양이 원칙이므로, 현재 발생한 미분양은 외국인투자기업 유치 또는 국내기업 대상 분양을 통해 해결하는 방안을 검토함
- 개별 산업단지에서 발생한 미분양과 미개발 해소를 위해서 적극적으로 민간기업의 투자유치를 추진 중임
- IHP도시첨단산업단지는 이미 투자유치 양해각서(MOU)를 통해 분양이 진행 중이며, 2개 필지는 장기 임대 부지임
- 뷰티폴파크와 인천 남동 도시첨단산업단지는 필지가 협소하거나 비정형적 구조로 인해 미분양 상태이며, 인접 산업단지와의 연계를 통한 해소방안을 검토 중임

○ 미개발 산업시설용지

- 5개 미개발 산업단지의 미개발 산업시설용지에 대해서는 세부 추진계획을 제시함

○ 인천경제자유구역 미분양

- 현재 외국계 기업과 협상이 진행 중이며, 향후 필요시 공모를 통해 국내기업에 분양하는 방안도 검토하고 있음

○ 인천경제자유구역 개발 중인 산업시설용지

- 인천경제자유구역 내 개발 중인 산업시설용지는 대부분 매립 및 기반시설 공사가 진행되는 용지임. 가용 산업시설용지가 부족하여 매립 중인 11공구의 토지이용계획을 변경해 산업시설용지를 추가 확보하고 있음
- 농어촌공사가 사업시행자인 부지는 소송이 진행 중이어서 분양은 미뤄지고 있으나, 개발은 지속적으로 추진되어 내년도 준공이 예상됨
- 로봇랜드 사업은 사업주체 간 갈등으로 사업이 표류하였으나 최근 인천시와 관련 기관들이 합의 협정을 체결하고 기반공사를 추진하였고, 2025년 12월에 도시첨단산업단지로 지정됨



참고문헌



참고문헌

■ 관련 법

인천광역시 경제자유구역사업 설치 조례(제6110호). 2019. 4.17. [일부개정]
 인천광역시 노후산업단지 구조고도화 지원 조례(제5984호). 2018.10.08. [일부개정]
 인천광역시 도시계획 조례(제7292호). 2024. 6.10. [일부개정]
 인천광역시 산업단지 개발 지원 조례(제6863호). 2022. 7.29. [일부개정]
 인천광역시 지역산업육성에 관한 조례(제6644호). 2021. 7.16. [일부개정]
 인천광역시고시(제2024-61호). 계양산업단지 산업단지계획(변경) 승인 및 지형도면 고시
 인천테크노파크 설립 및 운영에 관한 조례(제7286호). 2024. 6.10. [일부개정]

■ 행정자료

과학기술정보통신부고시(제2023-30호). 인천 서구 강소연구개발특구 생산거점지구(검단2일반산업단지)
 사업자시행 지정 고시
 국토교통부(2020). 제4차 수도권정비계획(2021-2040)
 국토교통부(2023). 2040년 수도권 광역도시계획(안)
 국토교통부(2024). 제5차 산업입지 수급계획 수립지침(2026~2035).
 국토해양부(2007). '산업입지 공급계획 수립지침
 남동스마트밸리개발(주), 남촌 일반산업단지 조상사업 계획설명서
 대한민국정부(2019). 제5차 국토종합계획(2020-2024)
 산업통상자원부(2019). 산업직적활성화 기본계획
 인천광역시 산업입지과(2024). 바이오 특화단지 지정 추진
 인천광역시 산업입지과(2024). 산업단지별 산업시설용지분양현황
 인천광역시 산업입지과(2024). 신규 산업단지 조성 및 재생사업 현황
 인천광역시(2022). 2040년 인천도시기본계획
 인천광역시, 인천계양 테크노밸리 도시첨단산업단지 개발계획설명서
 인천광역시, 인천로봇랜드 도시첨단산업단지 지정계획(안)
 한국산업단지공단(2023). 산업입지요람.
 한국산업단지공단(2024). 전국산업단지 현황통계 공표(23.4분기)

■ 전자문서자료/홈페이지

- 국토연구원 산업입지정보시스템. 시도별 산업단지 분양현황. <http://www.industryland.or.kr/>
- 인천광역시 홈페이지(2024). 산업단지-I Food Park 산업단지. <https://www.incheon.go.kr/eco/EC0010613>
- 인천도시공사(2024). 산업단지 관리사업. https://www.ih.co.kr/main/land/landDetail.do?land_seq=61
- 전기이야기, 변전소 공급능력 <https://lifeinfo5.com/entry/%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%A0%84%EB%A0%A5-1%EB%A7%8CkW%EC%B4%88%EA%B3%BC-%EA%B3%A0%EA%B0%9D%EC%A1%B0%EA%B1%B4>
- 통계청(2024). GRDP(시도), 전국사업체조사. 광업제조업조사 <https://kosis.kr>
- 한국산업단지공단(2024). 한국산업단지공단, 「전국산업단지현황통계」(2014년~2023년). https://www.kicox.or.kr/user/bbs/BD_selectBbsList.do?q_bbsCode=1036&q_clCode=2
- FACTORY ON(공장설립온라인지원시스템(2024). 공장자료실_전국등록공장현황(2013년~2024년 10월). <https://www.factoryon.go.kr/main/main.do>

■ 단행본/연구보고서

- 김번욱 외(2009), '인천광역시 산업입지 공급계획
- 정지원 외(2009), '인천광역시 산업입지 수급계획(2016~2025)

■ 보도자료/신문기사

- 인천경제자유구역 보도자료. (2025.7.8.). 송도11공구 개발계획 변경... 첨단·바이오 클러스터 확대한다



부록

인천광역시 산업입지 수요조사 설문지



인천광역시 산업입지 수요조사 설문지

「인천광역시 산업입지 수요조사」

안녕하십니까?

본 설문조사는 “인천광역시 산업입지 수급계획 수립” 용역의 일환으로 인천시 소재 기업의 산업용지 수요를 파악하는 것을 목적으로 하고 있습니다. 이에 따라, 산업입지에 대한 기업의 만족도와 공장 확장 및 이전 등 기업의 산업용지 수요를 조사하여, 수요예측과 중장기 공급계획을 수립하고자 합니다. 여러 업무로 바쁘시겠지만, 본 조사의 취지를 충분히 감안하시어 질문에 성실히 응답해 주시기를 부탁드립니다. 또한 응답 내용은 통계분석 및 연구 목적으로만 사용됨을 알려드립니다. 감사합니다.

2024년 8월

▶ 연구책임 : 인천연구원 경제환경연구부 서봉만 선임연구위원
인천광역시 산업입지과 박정식 주무관

▶ 조사기관 : (주)유퍼런스 김혜지 대리
(Email: hjkim@uruns.co.kr, T: 02-6953-1613)

■ 기본 사항

회사명	주 업종		※ KSIC 5단위
	전략업종	① 바이오	② 자동차
	해당여부	③ 반도체	④ 기타
현소재지 [주소]			
기업유형 [현재 기준]	① 영세기업 [상시근로자수 1~9명] ② 소기업 [상시근로자수 10~49명] ③ 중기업 [상시근로자수 50~299명] ④ 중견기업 [상시근로자수 300~999명] ⑤ 대기업 [상시근로자수 1,000명 이상] ※ 현재 시점의 총 종사자 수 기준		
설립연도	현소재지 입지 연도		
입지 형태	① 자가 ② 임대	재개발 현황	① 재정비/재개발 구역 ② 일반구역
입지 유형	① 계획입지[산업단지/연구단지/농공단지 등] ② 개별입지[기타 지역]		
부지면적	㎡ 또는 평	건물 연면적	㎡ 또는 평

■ 응답자 정보

응답자 성함	응답자 직위	① 대표/임원 ② 관리직 ③ 사무직
전화번호	E-mail	

PART A. 사업장 입지만족도 및 재정비 사업 참여의사

1. 귀하는 현재 사업장의 입지에 대해 전반적으로 어느 정도 만족하고 계십니까? 그리고 아래 표의 각각 사유별 만족도는 어느 정도입니까? 아래 표의 각 항목별로 ①~⑤까지의 해당되는 번호에 체크(✓)해주시요.

구분		매우 불만족	다소 불만족	보통	다소 만족	매우 만족
사 유	1) 기존 거래업체와의 근접성(협력관계 유지 등)	①	②	③	④	⑤
	2) 최종 시장(고객)과의 근접성	①	②	③	④	⑤
	3) 동종업체 집적 및 교류·협력 용이성	①	②	③	④	⑤
	4) 전문인력(R&D, 생산 등) 확보 용이성	①	②	③	④	⑤
	5) 양질의 공간확보 용이성	①	②	③	④	⑤
	6) 저렴한 지가 또는 임대료	①	②	③	④	⑤
	7) 주거, 교육, 문화, 교통 등 양호한 생활환경	①	②	③	④	⑤
	8) 정보통신, 물류 등 양호한 기업 경영환경	①	②	③	④	⑤
	9) 기업의 이미지 제고 효과	①	②	③	④	⑤
	10) 보육시설, 기업지원 등 제도적 혜택 용이성	①	②	③	④	⑤
	11) 법률, 회계, 전시 등 전문서비스 이용 편의성	①	②	③	④	⑤
	12) 대학, 연구소 등과의 교류·협력 용이성	①	②	③	④	⑤
	13) 친환경 에너지 도입 정도	①	②	③	④	⑤
전반적인 사업장 입지 만족도		①	②	③	④	⑤

2. 귀사는 사업장이 위치한 지역에서 재개발 및 재정비 사업이 시행된다면 참여할 의향이 있습니까?

① 있다(☞ PART B로 이동)

② 없다(☞ PART C로 이동)

