

세종시 도시공업지역 기본계획안

제 출 자	세종특별자치시장
제출 연월일	2025. 5. 9.

목 차

1. 관련법령	1
2. 세종시 도시공업지역 기본계획안 요약보고서	2

• **도시공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법**

제2조(정의)

3. “공업지역기본계획”이란 제4조에 따른 국가공업지역기본방침에 따라 공업지역 전부에 대하여 공업지역 관리 및 활성화에 관한 정책방향을 수립하는 계획을 말한다.

제9조(공업지역기본계획 수립을 위한 주민 등의 의견청취)

- ① 시장·군수등은 **공업지역기본계획을 수립하거나 변경하려면** 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 공업지역기본계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 지방의회는 시장·군수등이 공업지역기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

목 차 contents

1 계획의 목적 및 범위		6 공업지역 관리유형 설정 및 관리방안	
1.1 계획의 목적	003	6.1 관리유형 설정 기준	009
1.2 공간적 범위	003	6.2 대상지별 관리유형 설정	010
		6.3 대상지별 공업지역 기본구상	011
		6.4 대상지별 세부 유형별 계획 방안	016
2 대상지별 여건 분석		7 건축물 권장용도 및 밀도 방안	
2.1 산업 현황	004	7.1 산업혁신구역	020
2.2 건축물 현황	004	7.2 산업정비구역	021
2.3 기반시설 설치 현황	004		
2.4 산업기반시설 분석 결과	005		
2.5 지역여건분석 결과	005		
3 설문조사 분석		8 산업육성 방안	
3.1 조사개요	006	8.1 미래전략산업 선정 방향	022
3.2 주요 설문 결과	006	8.2 미래전략산업 매칭	022
3.3 검토 결과	006	8.3 미래전략산업 선정	023
4 기본계획의 기본방향 및 목표		9 공간관리 방안	
4.1 기본방향	007	9.1 지원기반시설 설치 방향	024
4.2 목표	007	9.2 지원기반시설 계획 방향	025
		9.3 대상지별 지원기반시설 기본구상	025
5 산업권역 설정		10 환경관리 및 자원조달방안	
5.1 설정 방향	008	10.1 환경관리방안	026
5.2 생활권 구분	008	10.2 자원조달방안	026
5.3 산업 권역 설정 및 발전 방향	008		
		첨부. 정비사업 구상(안)	027

1 계획의 목적 및 범위

1.1 계획의 목적

가. 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 시행에 따른 「세종시 도시공업지역 기본계획」 수립

- 공업지역의 관리와 정책적 지원 근거 마련에 따른 공업지역 회복, 산업시설의 정비·개량을 바탕으로 산업혁신을 선도하는 「도시공업지역기본계획」 수립
- 공업지역 관리 및 활성화에 관한 장기적인 정책 방향 수립

나. 종합적 기본계획 방향 제시

- 지역 산업구조 특성 및 현황분석을 기반으로 지역 특성을 고려한 관리유형별 공간 방안을 마련
- 세종시 전략산업 도출 및 토착화된 공업지역 재생 도모
- 공업지역 전체에 대한 종합적·지속적·미래지향적 계획 방향 제시

1.2 공간적 범위

- 위치 : 세종시 공업지역 전역
(산업단지 등 제외)
- 면적 : 세종시 전체 면적 730,449㎡
 - 조치원읍 번암리(325,720㎡)
 - 연서면 월하리(85,500㎡)
 - 부강면 부강리(319,229㎡)



2 대상지별 여건 분석

2.1 산업 현황

구분	조치원읍	연서면	부강면
사업체 및 종사자	<ul style="list-style-type: none"> 10년 대비(12~21) 사업체 수 5개 업체 증가한 23업체, 종사자 수 -178명 감소한 609명 	<ul style="list-style-type: none"> 10년 대비(12~21) 사업체 수의 변경사항은 없으며(2개 업체), 종사자 수 -6명 감소한 123명 	<ul style="list-style-type: none"> 10년 대비(12~21) 사업체 수 4개 업체 증가한 18업체, 종사자 수 -69명 감소한 588명
제조업종 현황	<ul style="list-style-type: none"> 식품제조업(C10) 외 9개 업종 운영 중 	<ul style="list-style-type: none"> 식품제조업(C10) 외 1개 업종 운영 중 	<ul style="list-style-type: none"> 인쇄 및 기록매체 복제업(C18) 외 6개 업종 운영 중
선도산업 업종	<ul style="list-style-type: none"> 펄프, 종이 및 종이 제품제조업(C17) 	<ul style="list-style-type: none"> 식품제조업(C10) 	<ul style="list-style-type: none"> 비금속 광물 제품제조업(C23), 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26)
성장업종	<ul style="list-style-type: none"> 식품제조업(C10) 	<ul style="list-style-type: none"> 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 없음

2.2 건축물 현황

구분	조치원읍	연서면	부강면
용도	<ul style="list-style-type: none"> 전체 101동 중 공장이 65동(64.4%)을 차지 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 31동 중 공장이 27동(87.1%)을 차지 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 84동 중 공장이 69동(82.1%)을 차지
노후도	<ul style="list-style-type: none"> 전체 101동 중 85동(84.1%)이 20년 이상 건축물임 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 31동 중 27동(87.1%)이 20년 이상 건축물임 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 84동 중 60동(71.4%)이 20년 이상 건축물임

2.3 기반시설 설치 현황

구분	조치원읍	연서면	부강면
도로	<ul style="list-style-type: none"> 폭 8m 이상 도로가 전체 면적의 0.8%(2,605㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 폭 8m 이상 도로 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 폭 8m 이상 도로 없음
주차장	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음
공원	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음
녹지	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 국도 1호선 변 완충녹지(7,136㎡, 2.2%) 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 계획된 시설 없음

2.4 산업기반시설 분석 결과

업종		조치원읍	연서면	부강면
10	식품제조업	성장	유지	-
16	목재 및 나무제품제조업(가구제외)	유지	-	-
17	펄프, 종이 및 종이 제품제조업	유지	-	-
18	인쇄 및 기록매체 복제업	-	-	유지
20	화학 물질 및 화학제품제조업(의약품 제외)	유지	-	유지
22	고무 및 플라스틱제품제조업	유지	-	유지
23	비금속 광물 제품제조업	유지	-	유지
25	금속 가공제품제조업(기계 및 가구 제외)	유지	-	유지
26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	유지	유지	유지
29	기타 기계 및 장비 제조업	유지	-	유지
30	자동차 및 트레일러 제조업	유지	-	-

2.5 지역여건분석 결과

업종		조치원읍	연서면	부강면
10	식품제조업	불량	불량	-
16	목재 및 나무제품제조업(가구제외)	불량	-	-
17	펄프, 종이 및 종이 제품제조업	불량	-	-
18	인쇄 및 기록매체 복제업	-	-	불량
20	화학 물질 및 화학제품제조업(의약품 제외)	불량	-	불량
22	고무 및 플라스틱제품제조업	불량	-	불량
23	비금속 광물 제품제조업	불량	-	불량
25	금속 가공제품제조업(기계 및 가구 제외)	불량	-	불량
26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	불량	불량	불량
29	기타 기계 및 장비 제조업	불량	-	불량
30	자동차 및 트레일러 제조업	불량	-	-

3 설문조사 분석

3.1 조사개요

구 분	내 용
조사지역	• 조치원읍 번암리, 연서면 월하리, 부강면 부강리
조사대상	• 조사지역 내 토지소유자 및 업체(임대)소유자 총 132명 (토지소유자 71명, 입주업체 61명)
조사방법	• 구조화된 설문지를 이용한 직접 대면 및 우편 조사
조사기간	• 2024년 8월 12일 ~ 9월 13일
조사내용	• 토지 및 입주(임대)업체 소유자의 공업지역 여건 만족도, 공업지역 활성화 방안 등

3.2 주요 설문 결과

구 분	내 용																								
공업지역 여건 만족도	<table><tr><th>구 분</th><th>범례 : ■ 불만족 ■ 보통 ■ 만족</th></tr><tr><td>도로(폭원 및 구성 등)</td><td>59.6% 26.9% 13.5%</td></tr><tr><td>노외주차장</td><td>57.7% 23.1% 19.2%</td></tr><tr><td>공원·녹지</td><td>75.0% 21.2% 3.8%</td></tr><tr><td>전기·통신 및 상·하수도</td><td>48.1% 34.6% 17.3%</td></tr><tr><td>건축물의 용도 및 밀도</td><td>17.3% 65.4% 17.3%</td></tr><tr><td>교통의 접근성</td><td>40.4% 32.7% 26.9%</td></tr><tr><td>편의시설(식당, 편의점 등)</td><td>63.5% 30.8% 5.7%</td></tr><tr><td>자연재해(침수 등)</td><td>34.6% 42.3% 23.1%</td></tr></table>	구 분	범례 : ■ 불만족 ■ 보통 ■ 만족	도로(폭원 및 구성 등)	59.6% 26.9% 13.5%	노외주차장	57.7% 23.1% 19.2%	공원·녹지	75.0% 21.2% 3.8%	전기·통신 및 상·하수도	48.1% 34.6% 17.3%	건축물의 용도 및 밀도	17.3% 65.4% 17.3%	교통의 접근성	40.4% 32.7% 26.9%	편의시설(식당, 편의점 등)	63.5% 30.8% 5.7%	자연재해(침수 등)	34.6% 42.3% 23.1%						
구 분	범례 : ■ 불만족 ■ 보통 ■ 만족																								
도로(폭원 및 구성 등)	59.6% 26.9% 13.5%																								
노외주차장	57.7% 23.1% 19.2%																								
공원·녹지	75.0% 21.2% 3.8%																								
전기·통신 및 상·하수도	48.1% 34.6% 17.3%																								
건축물의 용도 및 밀도	17.3% 65.4% 17.3%																								
교통의 접근성	40.4% 32.7% 26.9%																								
편의시설(식당, 편의점 등)	63.5% 30.8% 5.7%																								
자연재해(침수 등)	34.6% 42.3% 23.1%																								
공업지역 활성화 방안	<table><tr><th>구 분</th><th>범례 : ■ 불필요 ■ 보통 ■ 필요</th></tr><tr><td>도로 신규 개설 정비</td><td>3.8% 25.0% 71.2%</td></tr><tr><td>노외주차장 확충</td><td>9.6% 36.5% 53.9%</td></tr><tr><td>공원·녹지 확충</td><td>11.5% 42.3% 42.3%</td></tr><tr><td>전기·통신 및 상·하수도 정비</td><td>7.7% 32.7% 59.6%</td></tr><tr><td>재개발 및 재건축</td><td>5.8% 40.4% 53.8%</td></tr><tr><td>문화복지공간 조성</td><td>7.7% 48.1% 48.1%</td></tr><tr><td>지식산업센터 조성</td><td>19.2% 30.8% 50.0%</td></tr><tr><td>주거시설 조성</td><td>7.7% 38.5% 53.8%</td></tr><tr><td>판매 물류시설 조성</td><td>9.6% 38.5% 51.9%</td></tr><tr><td>업무 상업 등 편의시설 조성</td><td>5.8% 30.7% 63.5%</td></tr><tr><td>첨단산업(업종 전환)</td><td>13.5% 51.9% 34.6%</td></tr></table>	구 분	범례 : ■ 불필요 ■ 보통 ■ 필요	도로 신규 개설 정비	3.8% 25.0% 71.2%	노외주차장 확충	9.6% 36.5% 53.9%	공원·녹지 확충	11.5% 42.3% 42.3%	전기·통신 및 상·하수도 정비	7.7% 32.7% 59.6%	재개발 및 재건축	5.8% 40.4% 53.8%	문화복지공간 조성	7.7% 48.1% 48.1%	지식산업센터 조성	19.2% 30.8% 50.0%	주거시설 조성	7.7% 38.5% 53.8%	판매 물류시설 조성	9.6% 38.5% 51.9%	업무 상업 등 편의시설 조성	5.8% 30.7% 63.5%	첨단산업(업종 전환)	13.5% 51.9% 34.6%
구 분	범례 : ■ 불필요 ■ 보통 ■ 필요																								
도로 신규 개설 정비	3.8% 25.0% 71.2%																								
노외주차장 확충	9.6% 36.5% 53.9%																								
공원·녹지 확충	11.5% 42.3% 42.3%																								
전기·통신 및 상·하수도 정비	7.7% 32.7% 59.6%																								
재개발 및 재건축	5.8% 40.4% 53.8%																								
문화복지공간 조성	7.7% 48.1% 48.1%																								
지식산업센터 조성	19.2% 30.8% 50.0%																								
주거시설 조성	7.7% 38.5% 53.8%																								
판매 물류시설 조성	9.6% 38.5% 51.9%																								
업무 상업 등 편의시설 조성	5.8% 30.7% 63.5%																								
첨단산업(업종 전환)	13.5% 51.9% 34.6%																								

3.3 검토결과

- 공업지역 내 지원기반시설의 신규 개설·정비 및 규제 완화를 통한 사업시행자 개발사업 적극 유도

4 기본계획의 기본방향 및 목표

4.1 기본방향

- 공업지역의 문제점 및 상위계획과 연계 방향 등을 검토하여 지역 특성에 부합하는 산업지원, 공간 정비 등 「세종시 도시공업지역 기본계획」 관리체계 설정



4.2 목표

지역맞춤 계획적 정비유도로
“세종시 도시공업지역 재탄생”

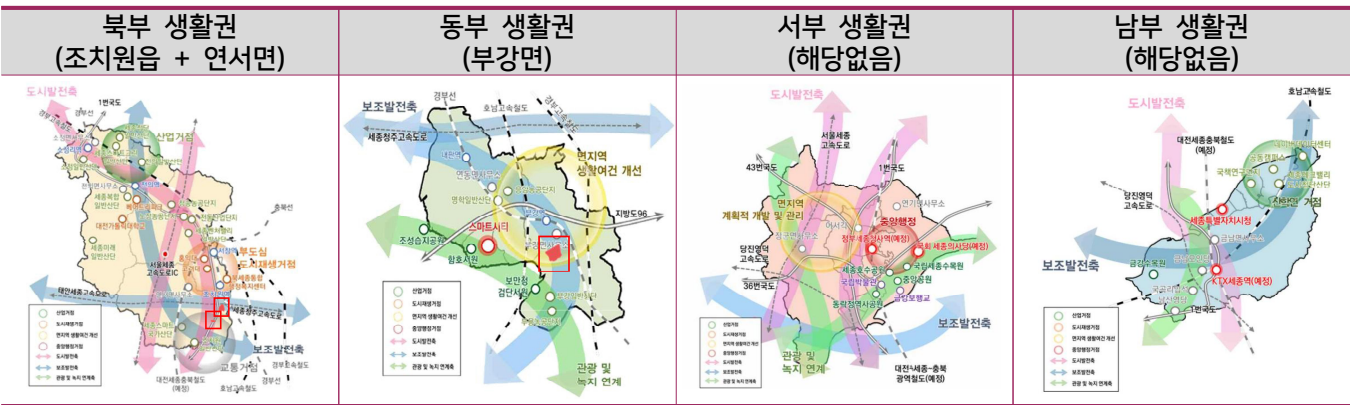


5 산업권역 설정

5.1 설정 방향

- 대상 도시공업지역 내 권역을 설정하여 원활한 관리 등을 도모하기 위함.
- 2040년 세종 도시기본계획 상의 4개 생활권을 기조로 하여 기본계획 수립 대상 공업지역(산업단지 등 제외)의 분포현황을 고려 산업 권역 설정
- 이에 대상지인 조치원읍, 연서면 공업지역이 위치한 북부 생활권을 북부권역으로, 부강면 공업지역이 위치한 동부 생활권을 동부권역으로 설정함.

5.2 생활권 구분



5.3 산업권역 특성 및 발전 방향

생활권	산업 권역	위 치	주요 업종 및 발전 방향
북부생활권	북부권역	조치원읍, 연서면	<ul style="list-style-type: none"> • C10. 식료품제조업 / C17. 펄프, 종이 및 종이제품 제조업 • C26. 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 <div> [산업 권역 발전 방향] <ul style="list-style-type: none"> • 신성장, 미래산업 중심의 산업클러스터 육성 • 세종스마트국가산업단지, 세종복합일반산업단지 및 소정면, 전의면, 연서면 등에 위치한 산업단지와의 연계를 강화하여 세종 지역의 신 성장과, 미래산업과 연계한 산업생태계 구축 </div>
동부생활권	동부권역	부강면	<ul style="list-style-type: none"> • C22. 고무 및 플라스틱제품 제조업 / C23. 비금속 광물제품 제조업 <div> [산업 권역 발전 방향] <ul style="list-style-type: none"> • 의료·복지기능이 강화된 스마트 헬스시티 조성 • 스마트시티 국가시범도시(5-1생활권)과 연계가 가능한 미래모빌리티 및 바이오산업의 특성화 및 산업간의 네트워크 구축 </div>

6 공업지역 관리유형 설정 및 관리방안

6.1 관리유형 설정 기준

- 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 다음과 같이 구분

구분		내 용
산업 혁신형	대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 신산업의 유치, 산업혁신·융복합 기능의 도입을 통한 거점 조성 및 주변 공업지역 활성화 유도가 필요한 지역
	설정 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 산업기반분석 및 지역여건분석 결과와 지방자치단체의 정책적 의지 등을 종합적으로 고려하도록 하되, 지역 내 공장 이전 적지 또는 공공시설 이전 부지 등 전략적 거점개발이 가능한 부지를 포함하여 구분
산업 정비형	대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 열악한 기반시설과 산업시설 노후화로 인해 정비와 활성화가 필요한 지역, 용도 혼재로 인해 계획적 정비가 필요한 지역 및 산업입지의 촉진이 필요한 지역
	설정 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 지역여건분석에 따른 여건 불량지역(산업 성장/여건 불량지역, 산업유지/여건 불량지역, 산업쇠퇴/여건 불량지역)을 대상으로 설정
	유형 구분	<div>산업 활성화 구역</div> <ul style="list-style-type: none"> • 지원기반시설이 열악하고 공장의 이전이나 폐업이 늘어나고 있는 지역으로서, 지원기반시설의 정비·확충 및 노후 산업시설의 정비·개량을 통한 공업지역의 활성화를 도모하는 유형
		<div>산업주거 융합 구역</div> <ul style="list-style-type: none"> • 산업 및 주거 등 여러 용도가 혼재되어 산업 활성화와 주거환경개선 등 계획적 정비가 동시에 필요한 지역으로서 지원기반시설 등 산업기반의 정비·확충과 주거용도 집적화 등을 통하여 공업지역의 정비를 유도하는 유형
		<div>산업입지 촉진 구역</div> <ul style="list-style-type: none"> • 공업지역으로 신규로 지정되었거나 미개발 등 사유로 개발이 지연되어 산업기반이 부족한 지역으로서 지원기반시설의 정비·확충 및 입주 지원 등을 통해 산업입지를 촉진하는 유형
		<div>지역산업 육성 구역</div> <ul style="list-style-type: none"> • 지역 특화 업종 밀집 지역에 대해서 계획적인 지역산업 육성이 필요하거나 산업의 쇠퇴를 억제하기 위하여 산업기반의 정비·지원기능이 필요한 지역으로서 지원기반시설 정비·확충 등을 통해 지역산업의 육성을 유도하는 유형
산업 관리형	대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 기존산업의 육성 및 활성화, 지역 여건을 고려한 관리가 필요한 지역
	설정 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 지역여건분석에 따른 여건 양호지역(산업 성장/여건 양호지역, 산업유지/여건 양호지역, 산업쇠퇴/여건 양호지역)을 대상으로 설정

6.2 대상지별 관리유형 설정

- 관리유형 설정은 공업지역 관리유형 설정 기준에 따라 설정하였으며, 그 결과 대상지별 관리유형은 모두 산업정비형으로 분류되었음.

가. 조치원읍 공업지역

구분(10개 업종)		조치원읍 번암리		관리유형 설정	비고
		산업 기반	지역 여건		
10	식료품제조업	성장	불량	산업정비형	
16	목재 및 나무제품제조업(가구제외)	유지	불량		
17	펄프, 종이 및 종이 제품제조업	유지	불량		
20	화학 물질 및 화학제품제조업(의약품 제외)	유지	불량		
22	고무 및 플라스틱제품제조업	유지	불량		
23	비금속 광물 제품제조업	유지	불량		
25	금속 가공제품제조업(기계 및 가구 제외)	유지	불량		
26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	유지	불량		
29	기타 기계 및 장비 제조업	유지	불량		
30	자동차 및 트레일러 제조업	유지	불량		

※ 산업혁신형의 경우 별도 기준 적용

나. 연서면 공업지역

구분(2개 업종)		연서면 월하리		관리유형 설정	비고
		산업 기반	지역 여건		
10	식료품제조업	유지	불량	산업정비형	
26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	유지	불량		

※ 산업혁신형의 경우 별도 기준 적용

다. 부강면 공업지역

구분(7개 업종)		연서면 월하리		관리유형 설정	비고
		산업 기반	지역 여건		
18	인쇄 및 기록매체 복제업	유지	불량	산업정비형	
20	화학 물질 및 화학제품제조업(의약품 제외)	유지	불량		
22	고무 및 플라스틱제품제조업	유지	불량		
23	비금속 광물 제품제조업	유지	불량		
25	금속 가공제품제조업(기계 및 가구 제외)	유지	불량		
26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	유지	불량		
29	기타 기계 및 장비 제조업	유지	불량		

6.3 대상지별 공업지역 기본구상

가. 기본구상의 방향

1) 합리적 관리체계 확립

- 상위 및 관련 계획과의 정합성 유지
- 첨단산업 유치 및 정비를 위한 민간 개발사업을 유도하고 주변 개발 여건을 고려한 계획수립 마련

2) 지역 특성을 고려한 계획유형 마련

- 지역별(조치원읍, 연서면, 부강면) 특성에 어우러지는 관리유형(산업혁신형, 산업정비형)의 다양화 마련
- 주변 지역과의 연계를 고려하여 부족한 산업기반시설(도로, 주차장, 공원, 등)을 정비·계획하여 산업의 고도화 유도
- 국도 1호선(조치원읍, 연서면) 및 부강역-북대전IC 연결도로(부강면)와 연접한 지역 내 첨단산업 및 물류 시설 등 산업시설 유치를 촉진할 수 있는 민간개발 유도
- 인근 산업단지(부강면 : 부강일반산업단지)와의 연계협력 공간으로 조성하여 창업지원 및 일자리 창출 유도
- 주변 양호한 자연환경(미호강)과 어우러지는 환경친화적(저영향개발(LID)) 공업지역 정비·개발을 유도하여 환경친화적 공업지역 공간조성

3) 산업혁신 도모

- 민간 사업자의 개발밀도 완화 및 산업시설과 산업지원시설의 복합화에 따른 공공기여의 규모를 산정 시급한 기반시설 정비·계획 방안 마련
- 인근 대학(조치원읍, 연서면 : 고려대학교, 홍익대학교)의 교육·연구 기능과 연계하여 산학연클러스터 조성
- 공업지역 거점 실현 및 지역혁신성장의 산업육성과 기업지원 사업을 활성화하여 세종 적합형 양질의 일자리 창출
- 유관기관 연계지원(정책자금, 투자, 기술, 마케팅, 인력 양성) 방안 활성화 강구

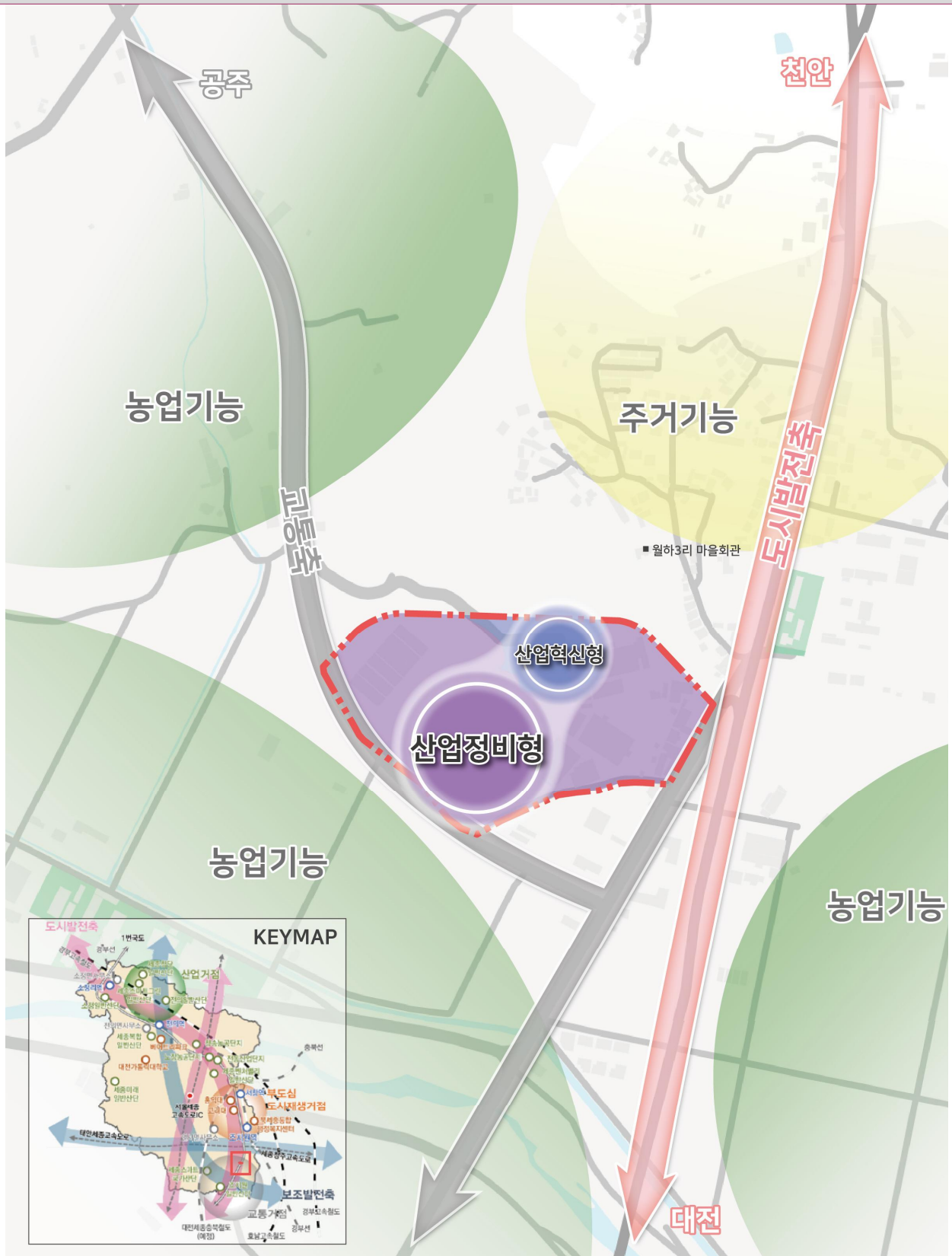
나. 대상지별 기본구상 방안

구 분	기본방향	공업지역 주요 업종
공통	<ul style="list-style-type: none"> 주변 양호한 자연환경과 어우러지는 환경친화적(저영향개발(LID)) 공업지역 공간조성 민간 사업자의 개발밀도 완화 및 산업시설과 산업지원시설의 복합화에 따른 공공기여의 규모를 산정 부족한 기반시설 정비·계획마련 대학의 교육·연구 기능과 연계하여 산학연클러스터 조성 유관기관 연계지원(정책자금, 투자, 기술, 마케팅, 인력 양성) 활성화 강구 	-
조치원읍	<ul style="list-style-type: none"> 조치원읍 입지적 여건(부도심)과 연계한 복합문화산업 공간 창출 <ul style="list-style-type: none"> - 산업시설, 업무시설, 사회문화시설, 관광 등 미개발지를 활용한 첨단혁신산업 및 산업입지촉진 시설 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 첨단산업, 물류 시설 등 산업기반시설 정비 및 민간 정비사업 유도를 통한 산업활동 활성화 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 주차장, 공원, 상하수도 등 	<ul style="list-style-type: none"> C10. 식료품제조업 C17. 펄프, 종이 및 종이 제품제조업
연서면	<ul style="list-style-type: none"> 미개발지를 활용한 산업지원시설 유치 촉진 <ul style="list-style-type: none"> - 첨단산업, 물류 시설 등 산업기반시설 정비를 통한 기존 산업의 육성 및 활성화 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 주차장 	<ul style="list-style-type: none"> C10. 식료품제조업 C26. 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
부강면	<ul style="list-style-type: none"> 주변 산업단지(부강일반산업단지)와 연계를 통한 산업구조 고도화 <ul style="list-style-type: none"> - C22. 고무 및 플라스틱제품제조업 민간 정비사업 유도를 통한 물류 시설 등의 첨단 산업시설 유치 촉진 핵심 산업기반시설의 정비를 통한 기존산업의 육성 및 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 주차장 	<ul style="list-style-type: none"> C22. 고무 및 플라스틱제품제조업 C26. 비금속 광물 제품제조업

1) 조치원읍 공업지역

2) 연서면 공업지역

연서면 공업지역 기본구상도



3) 부강면 공업지역

부강면 공업지역 기본구상도



6.4 대상지별 세부 유형별 계획 방안

가. 기본방향

- 대상지별 공업지역 유형별 계획 방안에 따라 구역 지정원칙, 지정규모, 대상 지역을 참고하여 구역설정(본 보고서 p169 ~ p170 참조)
- 구역을 설정한 지역에 대하여 산업기반분석 및 지역여건분석 시행(본 보고서 p65 ~ p109 참조)
- 지역 여건에 걸맞은 세부 유형별 계획 및 대상지별 계획 방향을 토대로 구역을 설정하였으며, 각 구역별 계획 구상방안 제시
- 본 자료는 산업정비구역 계획수립 시 참고사항으로서 사업 추진 시 타당성 여부를 각 시행자 여건에 맞춰 검토하여 반영하여야 하며, 산업혁신구역 계획수립 시 「도시공업지역법」 및 「국토계획법」 기준 등을 적합하도록 수립하도록 함.

나. 구역설정

구분		구역 설정 기준	면적(m ²)
조치원읍	①	소규모 업종 밀집 지적 경계	16,000
	②	일미농수산 지적 경계	28,000
	③	화인 지적 경계	15,000
	④	쌍용씨앤비 지적 경계	149,000
	⑤	소규모 밀집 지적 경계	11,000
	⑥	대성연마 및 일부 잔여지 지적 경계	28,000
	⑦	미개발 등(한국석유관리원, 기아오토큐 등) 지적 경계	60,000
	⑧	일미 지적 경계	10,000
	⑨	동양식품 지적 경계	9,000
연서면	①	샘표 및 인근지역 지적 경계	51,000
	②	쌍신정자통신 및 인근지역 지적 경계	26,000
	③	미개발(브라보컴퍼니 등) 지적 경계	9,000
부강면	①	현대엘앤씨 엘텍 지적 경계	165,000
	②	대성금속 및 소규모 업종 지적 경계	30,000
	③	성신양회 지적 경계	110,000
	④	제일가스산업 및 소규모 업종 지적 경계	14,000

다. 구역별 계획

1) 조치원읍 공업지역

구분	계획 방향	
구역 설정(예시)		
구역별 계획 구상	산업혁신구역 (공통)	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 공장 및 공공시설 이전과 공업지역 미개발지역 내에 산업혁신센터 등 건립 유도
	산업활성화구역 (① + ⑦ + ⑧)	<ul style="list-style-type: none"> 산업, 주거, 업무·판매, 사회문화시설 등을 유치하여 산업활성화계획 유도
	지역산업육성구역 (② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥)	<ul style="list-style-type: none"> 산업기반시설(도로, 주차장, 공원 등)을 정비하고, 지역특화업종 집단화를 위한 지역산업육성계획 유도

2) 연서면 공업지역

구분	계획 방향	
구역 설정(예시)		
구역별 계획 구상	산업혁신구역 (공통)	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 공장 및 공공시설 이전과 공업지역 미개발지역 내에 산업혁신센터 등 건립 유도
	산업활성화구역 (③)	<ul style="list-style-type: none"> 산업, 업무·판매, 물류시설 등 산업활성화계획 유도
	지역산업육성구역 (① + ②)	<ul style="list-style-type: none"> 산업기반시설(도로, 주차장, 공원 등)을 정비하고, 지역특화업종 집단화를 위한 지역산업육성계획 유도

3) 부강면 공업지역

구분	계획 방향	
구역 설정(예시)		
구역별 계획 구상	산업혁신구역 (공통)	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 공장 및 공공시설 이전과 공업지역 미개발지역 내에 산업혁신센터 등 건립 유도
	산업활성화구역 (② + ③ + ④)	<ul style="list-style-type: none"> 산업, 업무·판매, 물류시설 등 산업활성화계획 유도
	지역산업육성구역 (①)	<ul style="list-style-type: none"> 산업기반시설(도로, 주차장, 공원 등)을 정비하고, 지역특화업종 집단화를 위한 지역산업육성계획 유도

7 건축물 권장용도 및 밀도 방안

7.1 산업혁신구역

구 분		내 용		
건축물 용도	허용용도	1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 따른 도시혁신구역의 지정으로 입지 가능한 건축물 용도 2. 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」 제3조에 따른 지원기반시설		
		주 용도	• 중심기능 중 산업용도 - 전체 가용 총 연면적의 50% 이상 70% 이하	
			권장용도	• 미래전략산업 및 일반산업시설
		부 용도	• 중심기능 중 주거용도 - 전체 가용 총 연면적 중 주거용도 50% 이하(단, 공동주택 총 연면적의 30% 이상 임대주택 또는 공공임대산업시설로 계획)	
	• 중심기능 중 산업 및 주거 외 용도 - 전체 가용 총 연면적 중 산업 및 주거용도 연면적을 제외한 면적			
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도		
건폐율		• 도시 공간구조 및 주변지역 여건, 개발방향, 토지이용 및 건축물 현황, 경관 및 환경, 기반시설 여건 및 확보 계획 등을 종합적으로 고려하여 계획하고, 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 부여		
용적률				
중심기능		중심기능	공간재구조화계획 수립 등에 관한 지침 제6조제8항 관련	
		주거	• 단독주택, 공동주택	
		업무·판매	• 업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)	
		산업	• 공장, 자동차 관련 시설, 창고	
		사회문화	• 문화시설, 방송통신시설, 교육 연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설	
		관광	• 관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설	

7.2 산업정비구역

구 분	산업활성화구역	산업주거융합구역	산업입지촉진구역	지역산업육성구역
지역 요건	지원기반시설과 노후 산업시설의 정비·확충·개량 필요 지역	산업 및 주거 등 용도 혼재로 계획적 정비 필요 지역	미개발 및 개발 지연에 따른 산업·지원시설 정비·확충 필요 지역	지역산업육성, 지역산업 쇠퇴 억제 필요 지역
허용 용도 (공통)	1. 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제52조제1호 및 「국토계획법 시행령」 제71조에 따른 공업지역 안에서 허용되는 건축물 용도 2. 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」 제3조에 따른 지원기반시설			
권장 용도 (공통)	1. 산업시설 : 미래전략산업 및 일반산업시설 2. 업무·판매시설 : 업무시설(공공, 일반), 판매시설, 자동차 관련 시설(주차장, 매매장) 3. 사회문화시설 : 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설			
불허 용도	1. 허용용도 이외의 용도			1. 업무시설 중 오피스텔 2. 공동주택 중 아파트 3. 허용용도 이외의 용도
산업 시설 밀도 (공통)	해당 용도지역이 전용공업지역인 경우	<ul style="list-style-type: none">• 종전산업 비율이 70% 미만인 경우 종전산업비율• 종전산업 비율이 70% 이상인 경우 산정식 적용 비율 유지 - 산정식 : 70% + 1/3(종전산업 비율 - 70%) 적용		
	해당 용도지역이 일반공업지역인 경우	<ul style="list-style-type: none">• 종전산업 비율이 60% 미만인 경우 종전산업비율• 종전산업 비율이 60% 이상인 경우 산정식 적용 비율 유지 - 산정식 : 60% + 1/4(종전산업 비율 - 60%) 적용		
	해당 용도지역이 준공업지역인 경우	<ul style="list-style-type: none">• 종전산업 비율이 50% 미만인 경우 종전산업비율• 종전산업 비율이 50% 이상인 경우 산정식 적용 비율 유지 - 산정식 : 50% + 1/4(종전산업 비율 - 50%) 적용		
건폐율 (공통)	<ul style="list-style-type: none">• 「국토계획법 시행령」 제84조에 따른 해당 공업지역에 적용되는 건폐율			
용적률 (공통)	<ul style="list-style-type: none">• 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 해당 공업지역에 적용되는 용적률			

8 산업육성 방안

8.1 미래전략산업 선정 방향

- 첨단산업의 중분류를 기준으로 세종시 제조업 산업트렌드 여건과 대상지 전략산업의 매칭을 통한 대상지 주도산업 도출

8.2 미래전략산업 매칭

- ◎ 「산업집적활성화 및 공장설비에 관한 법률 시행규칙」에 따른 첨단업종, ⊙ 세종 산업트렌드분석 결과에 따른 세종 지역 내 주도업종, ● 대상지 산업분류에 따른 선도업종 및 비특화성장업종

구분	첨단업종	세종 주도업종	대상지 전략산업		
			조치원읍	연서면	부강면
C10	식품제조업	◎		●	
C11	음료 제조업				
C12	담배제조업				
C13	석유제품제조업 ; 의복제외				
C14	의복, 의복 액세서리 및 모피 제품제조업				
C15	가죽, 가방 및 신발 제조업				
C16	목재 및 나무제품 제조업 ; 가구제외				
C17	펄프, 종이 및 종이 제품제조업		●		
C18	인쇄 및 기록매체 복제업	◎			
C19	코크스, 연탄 및 석유 정제품제조업				
C20	화학 물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외	◎	◎	●	
C21	의료용 물질 및 의약품 제조업	◎	◎		
C22	고무 및 플라스틱제품 제조업	◎			
C23	비금속 광물 제품제조업	◎			●
C24	1차 금속 제조업	◎			
C25	금속 가공제품제조업(기계 및 가구 제외)	◎			
C26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	◎	◎	●	●
C27	의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	◎			
C28	전기장비 제조업	◎	◎		
C29	기타 기계 및 장비 제조업	◎	●		
C30	자동차 및 트레일러 제조업	◎			
C31	기타 운송장비 제조업	◎			
C32	가구제조업				
C33	기타 제품제조업		◎		
C34	산업용 기계 및 장비 수리업				

8.3 미래전략산업 선정

가. 공통 미래전략산업

- '세종 미래전략산업 개편과 중장기 육성전략'에 따라 창조와 도전의 미래전략수도 세종 달성을 위하여 정보보호, 양자, 미래모빌리티, 방송·영상·미디어, 디지털콘텐츠, 디지털헬스케어 산업을 대상지별 공통 미래전략산업으로 선정
- 산업의 종류 및 산업 명의 경우 '세종 미래전략산업 개편과 중장기 육성전략의 미래전략산업의 종류' 참조

정보보호산업	양자산업	미래모빌리티산업	방송·영상·미디어산업	디지털콘텐츠산업	디지털헬스케어 산업
--------	------	----------	-------------	----------	------------

나. 조치원읍 공업지역

구분	업 종	산업 범위
미래전략산업	C20. 화학 물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외	신기능 염료, 친환경, 반도체 등
	C26. 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	초소형 센서, 가상현실기기 등

다. 연서면 공업지역

구분	업 종	산업 범위
미래전략산업	※ 비 매칭에 따른 공통 미래전략산업 적용	정보보호, 양자, 미래모빌리티, 방송·영상·미디어, 디지털콘텐츠, 디지털헬스케어 산업

라. 부강면 공업지역

구분	업 종	산업 범위
미래전략산업	C26. 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	초소형 센서, 가상현실기기 등

9 공간관리 방안

9.1 지원기반시설 설치 방향

- 각 공업지역에 대한 현황종합분석 결과를 토대로 필요 기반시설 및 계획 주체 방향 설정

구분		설치 방향		
		조치원읍 일반공업지역	연서면 준공업지역	부강면 일반공업지역
① 교통시설	<ul style="list-style-type: none"> 도로 · 철도 · 항만 · 공항 · 주차장 · 자동차 정류장 · 궤도 · 차량 검사 및 면허시설 	<ul style="list-style-type: none"> 도로 및 주차장 외 불필요 주체 : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
② 공간시설	<ul style="list-style-type: none"> 광장 · 공원 · 녹지 · 유원지 · 공공공지 	<ul style="list-style-type: none"> 광장, 공원, 녹지 외 불필요 주체 : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
③ 유통공급 시설	<ul style="list-style-type: none"> 유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 · 시장, 유류저장 및 송유설비 	<ul style="list-style-type: none"> 유통 · 공급시설 불필요 주체(필요시) : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
④ 공공문화 체육시설	<ul style="list-style-type: none"> 학교 · 공공청사 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 연구시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설 	<ul style="list-style-type: none"> 학교 및 청소년수련시설을 제외한 모든 시설 주체(필요시) : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
⑤ 방재시설	<ul style="list-style-type: none"> 하천 · 유수지 · 저수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비 	<ul style="list-style-type: none"> 방재시설 불필요 주체(필요시) : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
⑥ 보건위생 시설	<ul style="list-style-type: none"> 장사시설 · 도축장 · 종합의료시설 	<ul style="list-style-type: none"> 보건위생시설 불필요 		
⑦ 환경기초 시설	<ul style="list-style-type: none"> 하수도 · 폐기물 처리 및 재활용시설 · 빗물 저장 및 이용시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장 	<ul style="list-style-type: none"> 환경기초시설 불필요 주체(필요시) : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
⑧ 공공임대 산업시설	<ul style="list-style-type: none"> 자치단체 및 공공기관 등이 산업지원 또는 창업지원을 위하여 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> 주체(필요시) : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
⑨ 공공임대 주택	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 중 건설되는 주택 연면적의 100분의 50 이상을 근로자를 위해 공급하는 공공임대주택 	<ul style="list-style-type: none"> 주체(필요시) : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		
⑩ 기숙사	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목의 기숙사 	<ul style="list-style-type: none"> 주체(필요시) : 사업시행자가 구역계획 수립 시 규모 및 수요에 맞는 계획수립 		

9.2 지원기반시설 계획 방향

구분	계획기준	확보기준
도로	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로 15m 이상 그 외 12m 이상 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 준용 (재정비방식의 경우는 적용하지 않음) 	<ul style="list-style-type: none"> 100만㎡ 미만 : 8% 이상 (연결도로가 단지내를 통과하지 아니할 경우 비율 하향조정 가능)
주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차전용건축물 계획 가능 「주차장법」 및 지자체 주차장 조례 준용 	<ul style="list-style-type: none"> 구역면적의 0.6% 이상
공원·녹지	<ul style="list-style-type: none"> 공원 및 녹지 확보 규정 특례 (산업혁신구역계획 시 도시공원 및 녹지의 확보 규정을 적용하지 아니할 수 있음) 「공원녹지법 시행규칙」 제5조 규정 준용 	<ul style="list-style-type: none"> 1㎢ 미만 : 5% ~ 7.5% 미만
그 외 시설	<ul style="list-style-type: none"> 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 관계 법령에 정하는 바에 따름 Ex) 문화시설, 공공주택, 보육시설 등 	

9.3 대상지별 지원기반시설 기본구상

기본구상	조치원읍	연서면	부강면
도로			
공원			

10 환경관리 및 자원조달방안

10.1 환경관리방안

“도시공업지역의 재탄생을 위한 환경친화적 관리방안 마련”

환경관리 기본방안	대기환경 관리방안	수환경 관리방안
<ul style="list-style-type: none"> 에너지 : 재생에너지 확대 건물 : 그린 리모델링, 스마트 에너지 관리 및 형태개선 강화 수송 : 친환경차전환 및 수요관리 강화 폐기물 : 제로웨이스트(재사용) 지향 공원녹지 : 탄소흡수원(공원, 가로수) 개선 및 관리 	<ul style="list-style-type: none"> 미세먼지 포집 시설 설치 대기오염원 규명 및 대책 마련을 위한 관리시스템 체계 구축 환경정화시설(사물인터넷 및 저녹스버너) 설치 지원 환경정비 및 공해 유발 장기적 업종전환 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 불량 하수관 개량보수 정비와 용량 부족인 하수관거 개량 산업폐수 및 분뇨의 처리공정 개선을 통한 오염물질 저감 주민 및 종사자 대상 환경오염에 대한 교육을 통한 인식 제고 실시간 모니터링을 강화 정비계획 수립 시 비점오염저감시설 설치 유도

10.2 자원조달방안

“공공과 민간이 상호 협력하는 다양한 자원조달방안 마련”

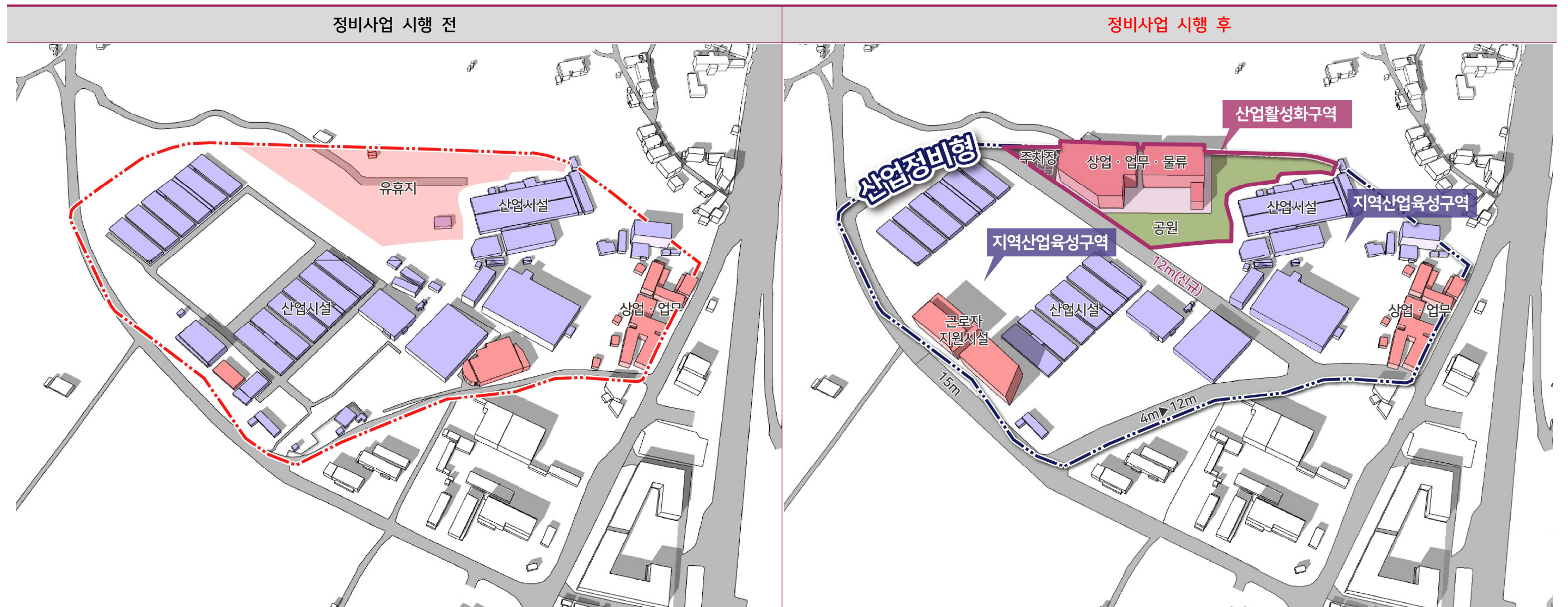
정비사업 자원조달 원칙		<ul style="list-style-type: none"> 공업지역정비사업에 필요한 비용의 경우 사업시행자가 자원조달 및 예산집행 계획을 수립하여 그 비용을 부담하는 것을 원칙으로 함.
자원조달 방안	관련부처협업	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업(혁신거점)등 부처 협업 사업으로 포괄적 협업 체계 구축 - 기반시설정비, 도시개발, 재정비사업 등
	재정지원	<ul style="list-style-type: none"> 공업지역 관리 및 활성화 정비기금 및 공업지역정비특별회계 설치·운영 - 각종 부담금 감면 및 보조금 등
	공영개발	<ul style="list-style-type: none"> 공기업인 한국토지주택공사(LH), 세종도시교통공사 등의 자원투입
	민간투자유치	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지 내 산업혁신형, 산업정비형 등의 사업시행자의 투자

첨부. 정비사업 구상(안)

조치원읍 공업지역 정비계획 예시(안)	산 업 정 비 형		산 업 혁 신 형	산업기반시설
	산업활성화구역	지역산업육성구역		
	<ul style="list-style-type: none">노후공장 및 유휴부지 등을 활용한 근로자 지원·업무 및 공동주택(기숙사) 계획조치원읍 입지적 여건을 고려한 복합문화산업 공간 창출	<ul style="list-style-type: none">산업기반시설 정비 및 민간 정비사업(재개발, 재건축)의 유도를 통한 공업지역 활성화공업지역 내 근로자를 위한 문화·휴게·교육연구시설 등 계획		
	<ul style="list-style-type: none">미개발지역(유휴지) 및 대규모 공장 이전 시 복합적인 토지이용(주거+상업+공업)을 통한 산업혁신촉진산업혁신형 계획 시 규모에 적합한 기반시설(도로, 공원 등)을 계획하여 주변 지역 활성화		<ul style="list-style-type: none">지형 및 입지적 여건 등을 고려하여 도로, 주차장, 공원 등을 계획하고, 각각의 개별법에 따른 규모로 계획단위 구역계획 시 각 사업계획에 적합한 기준 별도 마련	



연서면 공업지역 정비계획 예시(안)	산 업 정 비 형		산 업 혁 신 형	산업기반시설
	산업활성화구역	지역산업육성구역		
	<ul style="list-style-type: none">미개발지를 활용한 산업지원시설(첨단산업, 물류시설, 상업·업무 등) 계획	<ul style="list-style-type: none">산업기반시설 정비 및 민간 정비사업(재개발, 재건축)의 유도를 통한 공업지역 활성화공업지역 내 근로자를 위한 문화·휴게·교육연구시설 등 계획		
	<ul style="list-style-type: none">미개발지역(유휴지) 및 대규모 공장 이전 시 복합적인 토지이용(주거+상업+공업)을 통한 산업혁신촉진산업혁신형 계획 시 규모에 적합한 기반시설(도로, 공원 등)을 계획하여 주변 지역 활성화		<ul style="list-style-type: none">지형 및 입지적 여건 등을 고려하여 도로, 주차장, 공원 등을 계획하고, 각각의 개별법에 따른 규모로 계획단위 구역계획 시 각 사업계획에 적합한 기준 별도 마련	



부강면 공업지역 정비계획 예시(안)	산업정비형		산업혁신형	산업기반시설
	산업활성화구역	지역산업육성구역		
	<ul style="list-style-type: none">부강면 도심 및 주변 산업단지와의 연계를 고려한 근로자 지원·업무시설·물류시설 등을 계획 유도하여 산업구조 고도화	<ul style="list-style-type: none">산업기반시설 정비 및 민간 정비사업(재개발, 재건축)의 유도를 통한 공업지역 활성화공업지역 내 근로자를 위한 문화·휴게·교육연구시설 등 계획		
	<ul style="list-style-type: none">미개발지역(유휴지) 및 대규모 공장 이전 시 복합적인 토지이용(주거+상업+공업)을 통한 산업혁신촉진산업혁신형 계획 시 규모에 적합한 기반시설(도로, 공원 등)을 계획하여 주변 지역 활성화		<ul style="list-style-type: none">지형 및 입지적 여건 등을 고려하여 도로, 주차장, 공원 등을 계획하고, 각각의 개별법에 따른 규모로 계획단위 구역계획 시 각 사업계획에 적합한 기준 별도 마련	

