산업단지개발 업무편람

2011. 10

●●● 머 리 말 ●●●

유한한 국토 공간에서의 토지이용 효율성 증가와 산업 생산 및 활동 공간 확보를 통한 국가경제발전의 기틀 마련 등을 목표로 하는 산업입지 및 개발은 산업용지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치를 통하여 균형 있는 국토개발 및 지속적인 산업발전을 촉진하고, 산업입지와 환경의 조화를 이루도록 추진되어야 할 것입니다.

그간 산업입지정책 및 관련 제도는 경제발전정책의 방향에 따라 그 기본방향이 변천되어 왔습니다. 1960년대 『수출산업공업단지조성법』등 산업단지 개발의 기틀 마련을 시작으로, 1990년대에는 과거 공단개발의 필요성을 충족시키기 위해 양산된 수많은 관련법들이 정비되어 『산업입지 및 개발에 관한 법률』과 『산업 집적활성화 및 공장설립에 관한법률』의 양대 체계로 통·폐합 되었으며, 2008년 이후에는 부족한 산업용지 문제 및 복잡한 인·허가 절차 등의 문제 해소를 위해 『산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법』이 제정·운영되고 있습니다.

LH는 1977년 포철연관2 산업단지를 시작으로 현재까지 우리나라 산업단지 전체 면적의 15%에 해당하는 산업단지를 조성·공급함으로써 국내기업의 국제경쟁력강화에 크게 이바지하여 왔고, 명실상부한 산업단지개발 전문기관으로서의 위상을 확고히 하였습니다.

금번 발간하는 『산업단지 개발업무 편람』에는 산업단지 개발과 관련된 각종 법령 및 제도와 업무절차, 그동안의 산업단지 개발 경험으로 축적된 산업단지개발 전문기관으로서의 노하우 등을 정리·수록하여 관련업무 담당자들의 업무 수행에 편의를 제공하고자 하였습니다. 본 편람이 현업에서 널리 활용되어 우리나라 산업단지개발 분야의 발전에 기여함은 물론 산업단지개발업무 표준매뉴얼로 거듭나기를 기대합니다.

끝으로 실무 편람작업에 애써주신 관계직원과 귀중한 조언과 도움을 주신 분들께 감사를 드리며, 미흡한 부분과 변경사항에 대하여는 향후 지속적으로 보완할 계획이오니 많은 격려와 관심을 부탁드립니다.

2011. 10

산업경제본부장/이사 이 기호.

목 차

제1장 산업단지개발 업무편람

Ⅰ. 산업입지정책 개요 ····· 9
Ⅱ. 정부의 산업입지 정책수립 ····· 15
Ⅲ. 산업단지 지정 및 개발계획 ····· 26
Ⅳ. 산업단지 개발 ····· 68
Ⅴ. 특례법에 의한 산업단지개발 ····· 113
Ⅵ. 산업단지 관리 등 ····· 121
Ⅶ. 산업단지 재생 ····· 125

제2장 부문별 계획기준

Ⅰ. 입지선정기준 검토 ····· 143
Ⅱ. 산업입지 원단위 ····· 149
Ⅲ. 사업후보지 조사 및 지구계 결정 ····· 159
Ⅳ. 공간배치 및 토지이용계획 ····· 163
Ⅴ. 기반시설계획 ····· 180
Ⅵ. 지원시설계획 ····· 230
Ⅶ. 배후도시 개발계획 ····· 246
Ⅷ. 산업단지 개발사업의 타당성 분석 ····· 257

제1장 산업단지개발 업무편람

목 차

제1장 산업단지개발 업무편람

Ⅰ. 산업입지정책 개요

1. 산업단지의 개념과 범위 ····· 9

2. 산업입지 관련법 체계 ····· 10

3. 산업입지 및 개발에 관한 법률의 목적(산입법 제1조) ····· 14

4. 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법의 목적(특례법 제1조) ····· 14

5. 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률의 목적(산집법 제1조) ····· 14

Ⅱ. 정부의 산업입지 정책수립

1. 산업입지정책의 개념과 수단 ····· 15

가. 개념과 목적 ····· 15
나. 정책수단 ····· 15
다. 정부의 정책수행 업무 ····· 15

2. 산업입지정책의 변천 ····· 16

가. 도입기(1960년대) ····· 16
나. 발전기(1970년대) ····· 16
다. 성숙기(1980년대) ····· 16
라. 재 도약기(1990년대) ····· 16
마. 전문화(2000년대) : 첨단산업 입지의 본격화(소규모 전문화 산업단지 개발) ····· 17
바. 절차간소화(2008년이후) : 복잡한 절차 간소화 및 장기임대 제도 도입 ····· 17

3. 산업입지의 개발에 관한 통합지침 ····· 18

가. 기초조사(산입법 제4조, 시행규칙 제2조) ····· 18
나. 산업입지의 개발에 관한 통합지침(산입법 제5조, 시행령 제4조) ····· 18

4. 산업단지계획 통합기준(특례법 제19조) ····· 19

5. 산업입지수급계획 등(산입법 제5조의2, 제6조의2) ····· 19

6. 산업입지정보망의 구성운영(산입법 제5조의3, 시행령 제6조의3, 제6조의4) ····· 20
가. 목적 ····· 20
나. 자료제공 ····· 20
다. 산업입지정보망의 운영 위탁가능 기관 또는 단체 ····· 21
라. 산업입지정보망의 운영에 관하여 필요한 사항(수탁사업자의 업무 등) ····· 21

7. 기업입지정보시스템 운영 ····· 21
가. 시스템 개요 ····· 21
나. 기업입지정보시스템 이용방법 ····· 22

8. 관련 위원회 ····· 23
가. 산업입지정책심의회 ····· 23
나. 산업단지계획심의위원회 운영 ····· 24
다. 임대전용산업단지 실무위원회 ····· 25

Ⅲ. 산업단지 지정 및 개발계획

1. 산업입지 유형 ····· 26
가. 계획입지(산입법 제2조 8호·12호 및 기타 관련 법률) ····· 26
나. 개별입지(산집법 제13조) ····· 27

2. 산업단지 개발방향 ····· 28
가. 기본방향(통합지침 제4조) ····· 28
나. 지역적 개발방향(통합지침 제5조) ····· 28

3. 산업단지 개발절차 ····· 29
가. 산입법에 의한 개발절차 ····· 29
나. 특례법에 의한 개발절차 ····· 34
다. 산입법과 특례법 개발절차 비교 ····· 35

4. 예비타당성조사 ····· 36
가. 예비타당성조사 제도의 목적 ····· 36
나. 예비타당성조사제도의 시행근거 ····· 36
다. 예비타당성조사 대상사업 및 의뢰 ····· 36
라. 예비타당성조사 면제사업 ····· 36

5. 산업단지 지정 ····· 38
가. 산업단지 지정요건 ····· 38
나. 국가산업단지 신규 지정 검토기준 ····· 39
다. 민간기업 등의 산업단지 지정요청(산입법 제11조, 시행령 제13조, 통합지침 제8·9조) ··40

라. 산업단지 지정제한(산입법 제8조의2, 시행령 제10조의2, 통합지침 제11조) ·····40
마. 산업단지 지정시 공통 검토기준(통합지침 제7조) ·····41
바. 수도권 내에서 산업단지 지정 ·····43
사. 산업단지 지정의 효력 ·····51
아. 산업단지 지정 해제(산입법 제13조, 시행령 제15조) ·····51

6. 산업단지 개발계획 ····· 52

가. 개발계획의 내용(산입법 제6조 제5항, 시행령 제7조 제2항) ·····52
나. 주요사항 세부내용(통합지침 제13조, 제14조) ·····52
다. 산업단지 지정 협의 회신기간(산입법 시행령 제8조의2) ·····55
라. 개발계획 변경 중 산업입지정책심의회 심의가 필요한 중요사항 ·····55

7. 환경, 재해, 문화재 등 협의 ····· 55

가. 사전환경성 검토 ·····55
나. 환경영향평가제도 개편 주요내용('12.7.22부터 적용) * 환경부 보도자료 발췌 ·····60
다. 사전재해영향성검토 ·····62
라. 문화재 지표조사 ·····65
마. 교육환경평가 ·····66

8. 사업 시행자 ····· 67

가. 시행자의 종류(산입법 제16조 제1항 및 시행령 제19조) ·····67
나. 시행자 변경(산입법 제16조 제2항) ·····67
다. 사업시행자 지정신청(산입법 시행령 제19조 제4항) ·····67

Ⅳ. 산업단지 개발

1. 산업단지 실시계획 ····· 68

가. 실시계획의 신청(산입법 시행령 제21조, 제22조, 제22조의2 및 23조) ·····68
나. 경미한 사항의 변경(산입법 시행령 제21조의2) ·····69
다. 실시계획 승인시 인·허가 의제(산입법 제21조, 통합지침 제28조) ·····69
라. 산업단지외의 사업에의 준용(산입법 제31조 및 시행령 제29조) ·····69

2. 제 영향평가 협의(환경영향평가법, 도시교통정비촉진법 등, 통합지침 19조) ····· 71

3. 용지보상 ····· 72

가. 토지수용(산입법 제22조 제1항, 토지보상법 제20조) ·····72
나. 수용재결 신청기간(토지보상법 제23조 제1항 및 제28조 제1항, 산입법 제22조 제3항) ·72
다. 공공시설 및 토지 등의 귀속(산입법 제26조) ·····72
라. 용지 보상시 유의사항 ·····74

4. 개발사업의 지원 ····· 74
가. 비용의 부담(산입법 제28조 및 시행령 제26조) ····· 74
나. 시설지원(산입법 제29조, 시행령 제27조 및 통합지침 제29조, 산업단지 지원에 관한 운영지침) ·· 75
다. 비용보조 및 지원원칙 ····· 75

5. 국고보조 ····· 78
가. 국고보조금 사용시 문제점 ····· 78
나. 국고보조예산신청 절차 ····· 80
다. 국고보조금 사용시 유의사항 ····· 83

6. 개발사업의 대행(산입법 제16조 제3항, 시행령 제20조) ····· 86
가. 개발대행의 원칙(산입법 시행령 제20조, 통합지침 제25조) ····· 86
나. 개발대행 신청(통합지침 제22조) ····· 86
다. 개발대행에 관한 심사(통합지침 제23조) ····· 86
라. 개발대행에 관한 절차(산입법 시행령 제20조) ····· 87
마. 개발대행계약 체결(통합지침 제24조) ····· 87
바. 개발대행시 업무범위(통합지침 제25조) ····· 88
사. 개발대행과 대행개발의 비교 ····· 88

7. 개발사업의 위탁시행(산입법 제20조, 시행령 제24조) ····· 89

8. 개발사업 준공인가 ····· 90
가. 준공인가(산입법 제37조 및 시행령 제36조) ····· 90
나. 준공인가 전 사용허가(산입법 제37조 제7항, 시행령 제37조) ····· 90
다. 공공시설물의 인계인수('09.08 공유재산 · 관리처분 기준, 행자부, 통합지침 제30조의2) 90
라. 준공된 산업단지 안에서의 개발행위(산입법 제13조의3, 시행령 제15조의3, 통합지침 제32조) ·· 94

9. 개발한 토지·시설 등의 처분 ····· 95
가. 개발한 토지 · 시설 등의 처분계획 ····· 95
나. 공급철차 ····· 95
다. 용도별 공급방법 및 공급가격의 결정(산입법 시행령 제40조) ····· 96
라. 사업별 공급가격, 분양방법 등 비교 ····· 98
마. 조성원가 산정(산입법 시행령 제40조 제9항, 통합지침 제4장) ····· 99
바. 토지사용가능시기의 결정 ····· 101
사. 정산제도(산입법 시행령 제40조 제11항) ····· 101
아. 선수금(산입법 제32조, 시행령 제30조) ····· 104
자. 산업시설용지의 계약해제 특례(산입법 시행령 제40조 제14항) ····· 105
차. 장기 미분양 용지의 경쟁입찰(산입법 시행령 제40조의2) ····· 105
카. 개발토지의 임대(산입법 제46조의6, 산입법 시행령 제41조, 통합지침 제17조) ····· 106

10. 산업단지의 환경관리 ····· 108
가. 환경영향평가 협의 등(통합지침 제40조) ····· 108
나. 폐수종말처리시설의 설치 및 지원(통합지침 제41조) ····· 109
다. 폐수종말처리시설의 설치시기(통합지침 제42조) ····· 109
라. 폐수종말처리시설의 증설(통합지침 제43조) ····· 110
마. 폐수종말처리시설의 설치 · 운영 등(통합지침 제44조) ····· 110

11. 산업단지 관련 세제지원 및 부담금 감면 ····· 111
가. 세제지원 ····· 111
나. 부담금 감면 ····· 112

Ⅴ. 특례법에 의한 산업단지개발

1. 총칙 ····· 113
가. 적용범위 ····· 113
나. 다른 법률과의 관계 ····· 113

2. 산업단지계획의 승인절차 ····· 113
가. 투자의향서(특례법 제7조, 시행령 제5조) ····· 113
나. 산업단지계획(특례법 제8조, 시행령 제6조) ····· 114
다. 심의위원회의 심의(특례법 제14조) ····· 117
라. 산업단지계획의 승인 고시, 승인기간의 제한(특례법 제15조, 제16조) ····· 118

3. 토지에의 출입과 사용(특례법 제20조) ····· 118

4. 산업단지개발기간 단축을 위한 특례 ····· 118

5. 경과규정 ····· 120

6. 산입법과 특례법 비교 ····· 120

Ⅵ. 산업단지 관리 등

1. 관리권자 및 관리기관(산집법 제30조) ····· 121
가. 관리권자 ····· 121
나. 관리기관 ····· 121

2. 관리업무(산집법 제2조, 시행령 제5조) 및 관리기본계획 ····· 121
가. 산업단지의 관리(산집법 제2조 15호) ····· 121
나. 산업단지의 관리업무(산집법 시행령 제5조) ····· 122

3. 관리기본계획(산집법 제33조 및 시행령 제42조) ····· 122

4. 입주계약의 체결(산집법 제38조 및 시행령 제48조의2) ····· 123

5. 산업단지 내 임대사업(산집법 제38조의2 및 시행령 제48조의3, 제48조의4) ····· 123

6. 단지 내 개별공장 조경(기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제26조 제1항) ····· 124

VII. 산업단지 재생

1. 재생사업지구 지정 ····· 125

가. 재생사업지구 지정요건 ····· 125
나. 토지소유자 등의 동의 및 공장소유자 등의 의견청취 ····· 125
다. 노후산단 재생사업 절차도 ····· 126

2. 산업단지 재생계획 ····· 127

가. 재생계획의 내용(산입법 제39조의2 제6항) ····· 127
나. 재생계획 수립시 고려사항(입주기업체 지원 관련 사항) ····· 127
다. 재생계획 수립절차 ····· 128
라. 재생사업지구 지정의 효력 ····· 128
마. 산업단지 지정 해제[산입법 제39조의10(산입법 제13조, 시행령 제15조 준용)] ····· 129
바. 각종 검토서 ····· 129

3. 재생시행계획 ····· 130

가. 재생시행계획의 승인(산입법 시행령 제44조의6) ····· 130
나. 재생시행계획 승인시 인허가 의제[산입법 제39조의10(산입법 제21조 준용)] ····· 131
다. 재생사업에의 준용(산입법 제39조의10 및 시행령 제44조의8) ····· 132

4. 사업시행 ····· 132

가. 시행자의 종류[산입법 제39조의10(산입법 제16조 제1항 및 시행령 제19조 준용)] ····· 132
나. 시행자 변경[산입법 제39조의10(산입법 제16조 제2항 준용)] ····· 133
다. 재생사업 시행방식(산입법 제39조 제8항) ····· 133

5. 개발사업의 지원 및 개발이익 환수 ····· 133

가. 비용의 부담(산입법 제39조의10 및 시행령 제44조8 제2항) ····· 133
나. 개발이익의 재투자(산입법 제39조의13, 시행령 제44조의10) ····· 134
다. 재생사업 지원을 위한 특례(법 제39조의15) ····· 134

Ⅰ. 산업입지정책 개요

1. 산업단지의 개념과 범위

1) 산업단지(Industrial Estate, Industrial Park)의 개념

○ 공장, 지식산업 관련시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통시설 및 이들 시설의 기능향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서, 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지를 말함(산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조제8호)

* 일단의 토지 : 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제7조 제3항

'일단의 토지'의 범위를 판단함에 있어서는 다음 각호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <신설 2010.2.26>

1. 산업시설과 지원시설 및 주거시설의 부지가 산업단지의 특성에 따라 산업시설에 입주하는 기업종사자의 거주여건, 이격거리 등을 종합하여 유기적으로 연계되어 있을 것
2. 주거시설을 계획함에 있어 산업시설에서 발생하는 분진, 소음, 진동 등의 환경공해로 인한 주거환경의 피해를 방지할 수 있을 것
3. 산업시설 예정지역과 그 주변지역의 지리적인 특성 등 특별한 사정이 있는 경우에 산업시설에서 떨어진 곳에 주거시설용 부지를 조성하고, 산업시설에서 주거시설까지 연결하는 교통망 등을 설치함으로써 산업시설과 주거시설이 상호 유기적으로 연계되어 그 기능을 보완할 수 있을 것

○ 종래의 공업단지는 공장용지를 중심으로 최소한의 지원시설을 유치하는데 비해 산업단지는 산·학·연 연계체계를 구축하여 산업의 질적 향상을 도모하고 이들을 지원할 주거·상업·유통·복지 등 다양한 업종과 지원시설을 연계 배치하여 복합개발

2) 산업단지개발사업의 범위

○ 공장·지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설 등의 용지조성사업 및 건축사업

○ 첨단과학기술산업의 발전을 위한 교육·연구시설용지조성사업

○ 산업단지의 효용 증진을 위한 업무시설·정보처리시설·지원시설·전시시설·유통시설 등의 용지조성사업 및 건축사업

○ 산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설·문화시설·의료복지시설·체육시설·교육시설·관광휴양시설 등의 용지조성사업 및 건축사업과 공원조성사업

○ 공업용수와 생활용수의 공급시설 사업

○ 도로·철도·항만·궤도·운하·유수지 및 저수지 건설사업

○ 전기·통신·가스·유류·증기 및 원료 등의 수급시설사업

○ 하수도·폐기물처리시설, 그 밖의 환경오염방지시설사업

○ 기타 상기 사업에 부대되는 사업

* 건축사업은 산입법 제16조제1항제1호 및 제2호의 사업시행자와 같은 항 제4호의 사업시행자 중 대통령령으로 정하는 법인만 해당

2. 산업입지 관련법 체계

○ 산업단지 관련 법률은 70~80년대를 거치면서 다양한 공단개발의 필요성을 충족시키기 위해 수많은 관련법들이 양산되면서 복잡한 체계를 이루게 되었다.

이에 따라 정부에서는 1990년 1월부터 산업입지 개발에 관한 법체계를 『산업입지 및 개발에 관한 법률』(이하 산입법), 『공업배치 및 공장설립에 관한 법률』(이하 공배법)의 양대 체계로 통·폐합하여 일원화 시켰으며, 2003년 7월부터 공배법을 『산업 집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』(이하 산집법)로 제정하여 시행하여 오다가,

○ 이명박 정부들어 부족한 산업용지 문제, 복잡한 인·허가 절차 등의 문제를 해결하기 위하여 『산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법』(이하 특례법)을 제정('08.6.5)하여 운영하고 있다.

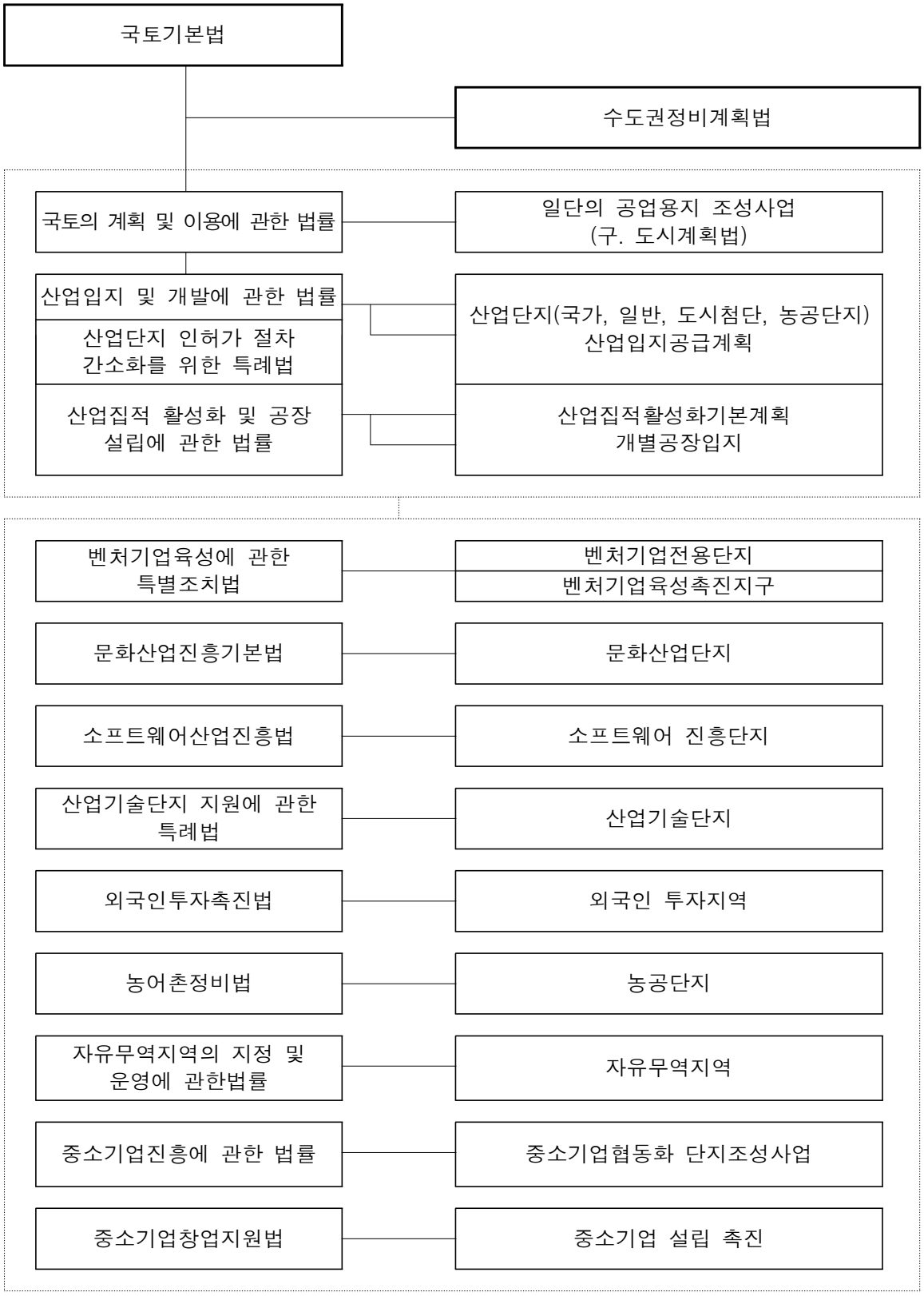
* 특례법 적용대상 사업 : 국가지방자치단체 등 공공시행자 1천만㎡미만, 그 외 사업시행자 5백만㎡미만

* 특례법 개정('11.8)으로 개발방식 선택 가능 : 원칙적으로 특례법에 의해 개발해야 하나, 민간 기업등이 요청하거나 지정권자가 단독으로 지정시 산입법으로 개발 가능

○ 산업입지와 관련한 법률체계는 상위법으로서의 『국토기본법』이 있으며 그 밑으로 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』을 기본으로 『산입법』과 『특례법』, 『산집법』이 구체적인 기능을 담당하고 있다.

○ 이와는 별도로 개별관련법에 의해 시행 가능한 산업단지 조성사업의 종류는 다음에서 보는바와 같다.

1) 산업입지 관련법 체계도



2) 기타 산업입지 관련법률

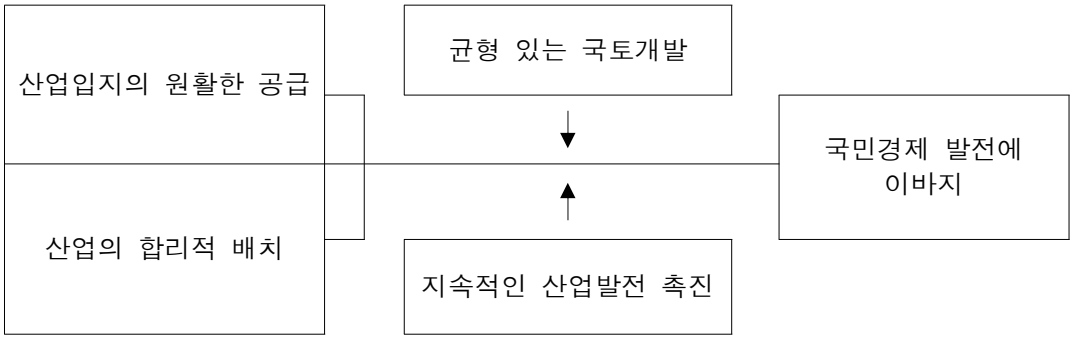
기타 관련법	
공유수면관리법	공유수면의 점용 및 사용허가
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시관리계획의 결정 등
농지법	농지 전용허가
도로법	도로공사 시행허가 등
사방사업법	벌채 등의 허가 등
산지관리법	보전산지의 전용허가 등
수도법	전용수도 설치의 인가 등
초지법	초지 전용허가
하수도법	공공하수도 공사의 허가등
하천법	하천공사 시행허가 등
항만법	항만공사 시행허가 등
기타	사도법, 측량법, 광업법등

3) 산업단지 개발·관리 관련 법, 지침

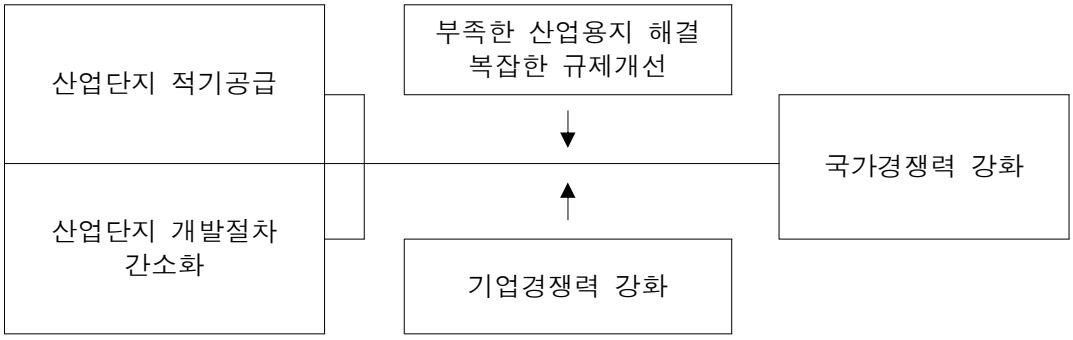
- **산업입지 및 개발에 관한 법률** – 산업단지 지정, 개발, 공급, 재생
  - 산업입지의 개발에 관한 통합지침 – 산업단지 지정, 개발(개발계획, 공공시설 설치, 개발대행 등), 조성원가 산정 및 정산, 사업시행을 위한 지원, 개발공장설립 승인 및 입지개발기준, 산업단지의 환경관리 등
  - 산업단지 지원에 관한 운영지침 – 비용보조, 기반시설지원, 융자지원 등
  - 임대전용산업단지 관리·운용에 관한 지침 – 임대조건, 입주자선정 등
  - 농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침 – 농공단지 지정, 개발지원, 환경관리, 사후관리·운영 등
- **산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법** – 인허가 절차 간소화를 위한 특례
  - 산업단지계획 통합기준 – 산업단지 지정, 개발(주로 협의관련) 등
- **산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률** – 공장설립, 산업집적의 활성화, 지식산업센터, 산업단지 관리 등
  - 산업단지 관리지침 – 산업용지의 용도별 구역, 입주업종 및 입주자격, 산업용지 등의 처분제한, 지원시설의 임대사업 등

* 산입법 시행령 제42조의3 제6항에 의거, 산업시설용지 외의 용도 공급시 택지개발촉진법 일부 준용

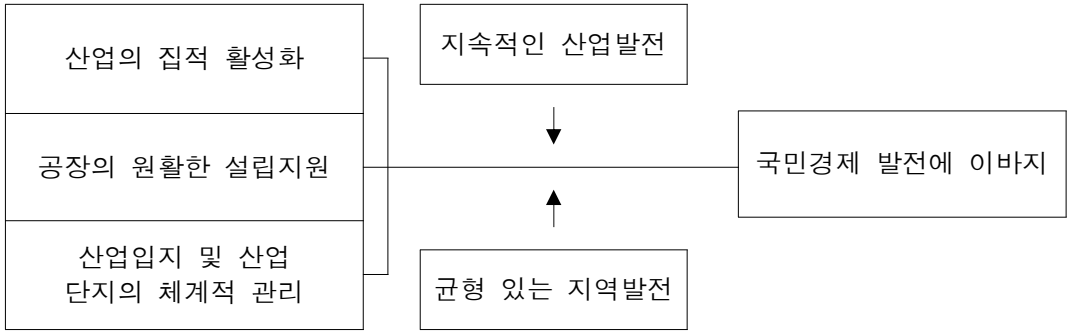
3. 산업입지 및 개발에 관한 법률의 목적(산입법 제1조)



4. 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법의 목적(특례법 제1조)



5. 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률의 목적(산집법 제1조)



Ⅱ. 정부의 산업입지 정책수립

1. 산업입지정책의 개념과 수단

가. 개념과 목적

○ 산업입지정책(Industrial Location Policy)이란 유한한 국토공간에서 토지이용의 효율성을 높이고 국가경제발전의 기틀을 마련하기 위한 산업의 생산 및 활동공간을 확보하는 정책이다. 그 목적은 산업용지의 원활한 공급과 산업의 합리적 배치, 균형 있는 국토개발과 지속적인 산업발전 촉진, 산업입지와 환경의 조화를 이루도록 하는 것이다.

나. 정책수단

첫째, 지역적 특성과 산업용지 수급상황 등을 고려하여 전국적인 산업용지 공급계획을 수립하되, 수도권 등 대도시 인근지역에는 대단위 산업입지의 지정을 억제하고, 산업기반이 취약한 낙후지역 등 기타지방에는 산업단지를 중점 개발하는 장기적인 산업입지 공급계획을 수립·시행하되, 수요·공급을 면밀히 검토하여 과잉공급이 되지 않도록 한다.

둘째, 강이나 하천의 상류지역에는 가급적 신규 산업입지의 개발을 억제하고, 석유화학·철강 등 공해성 업종은 임해지역에 배치하며, 농지 및 임야에는 공해공장이나 대규모 공장설립을 억제하는 등 공해 정도에 따라 공장설립을 차등화 한다.

셋째, 공업의 집적도가 높은 수도권에는 공장의 신·증설시에 과밀부담금을 부과하고 각종세금을 중과하되, 수도권에서 지방으로 이전하는 기업에는 공장설립 및 운영자금을 장기 저리로 융자하는 등 공업집적도에 따라 조세·금융지원, 토지이용 규제를 차등화 한다.

다. 정부의 정책수행 업무

1) 목적

○ 효율적인 산업입지 및 개발·공급 수행

2) 내용

○ 산업입지개발지침 작성

○ 산업입지 공급계획 수립지침 작성 : 시·도지사는 지침에 따라 산업입지공급계획 수립

○ 산업입지 정보망 구성·운영

○ 산업입지정책심의회 운영

○ 산업단지계획심의회 운영

2. 산업입지정책의 변천

가. 도입기(1960년대)

○ 1960년대 이전에는 기업의 자유로운 입지선정에 따라 개별입지 위주로 공장용지 개발이 이루어졌으나 1962년에 「국토건설종합계획법」, 1964년에 「수출산업공업단지조성법」을 제정하는 등 공업입지의 제도적 근거를 마련하여 제1차 경제개발계획의 공업화 정책에 따라 1962년 국내최초로 울산 공업센타가 건설되고 연이어 서울, 인천에 수출산업공단이 건설되었다.

나. 발전기(1970년대)

○ 제3차 경제개발계획의 중화학 육성시책과 제1차 국토건설종합계획의 대규모 공업기지 구축방향에 따라 1970년대에 「수출자유지역설치법」을 제정하여 마산, 익산수출자유지역을 설정하였으며, 1973년에 「산업기지개발촉진법」을 제정하여 울산, 창원, 여천 등 동남해안 지역에 대규모 중화학 산업단지가 개발되었고, 1977년에 「지방공업개발법」과 「공업배치법」을 제정하여 지방에는 지방공업단지를 개발하고 수도권 등의 공업지역 과밀지역에는 공장입지를 제한하는 등 수도권 집중억제와 지역균형 발전을 위한 제도적 기틀을 마련하였다.

다. 성숙기(1980년대)

○ 제5차 경제개발계획과 제2차 국토건설종합계획의 「안정·성장·균형」의 경제정책기조 아래 국토의 균형개발과 인구의 지방정착에 역점을 두고 1980년대 초 중화학공업의 투자조정으로 인한 대규모단지의 유휴면적 증가로 중소규모공단을 지방에 분산배치 하는 지방중심의 입지정책을 추진하였다. 1980년대 후반에는 낙후지역인 서남권 개발을 위하여 대불, 군장 등에 대규모 산업단지를 개발하여 지방산업단지와 농공단지 개발도 병행하였다.

라. 재 도약기(1990년대)

○ 1970년대에서 1980년대를 거치면서 다양한 산업단지 개발의 필요성을 충족시킬 목적으로 산업단지와 관련된 법률이 양산되고 복잡다기한 체계를 이룸에 따라 1991년에 산업단지 개발과 관련된 법체계를 『산업입지 및 개발에 관한 법률』과 『공업배치 및 공장설립에 관한 법률』의 체계로 통·폐합하여 단순화시켰으며, 경제환경 변화에 탄력적으로 대처하고 기술집약형 첨단산업을 육성하기 위하여 제조업 중심의 공업단지를 생산·연구·물류·복지 등 다양한 업종과 지원시설을 연계배치·지원하는 복합산업단지로 개발할 수 있도록 산업단지로 개편하였다.

○ 또한 산업단지 개발시 부과되는 농지전용부담금 등 각종부담금 면제, 분양가의 2%인 산업단지 관리비 폐지, 국고지원 확대 등 기업의 경쟁력 제고와 외국기업의 투자촉진을 위하여 산업용지 분양가 인하대책을 지속적으로 추진하였다.

마. 전문화(2000년대) : 첨단산업 입지의 본격화(소규모 전문화 산업단지 개발)

○ 산업구조가 고도화됨에 따라 산업자원부 뿐만 아니라 정보통신부, 과학기술부, 문화관광부 등 다양한 중앙정부 부처들이 담당 산업의 육성을 위한 입지개발을 추진한다는 점에서 2000년대는 1990년대부터 불어온 첨단산업 입지개발이 본격화된 시기라고도 할 수 있다. 이와 더불어 외국인투자의 유치를 위한 외국인기업전용단지와 외국인투자지역 등의 제도가 도입되었으며, 국내 기업의 저렴한 용지확보를 지원하기 위하여 국민임대산업단지 제도가 2000년대에 들어 도입되었다.

○ 한편 2000년대 들어 지역혁신체계의 구축과 산업클러스터의 활성화가 우리나라 산업정책의 주요 이슈로 제기된다. 그러나 관련 토지이용제도나 환경규제의 미정비 등으로 인하여 아직 클러스터형 산업단지의 신규 조성은 이루어지지 않고 있다.

바. 절차간소화(2008년 이후) : 복잡한 절차 간소화 및 장기임대 제도 도입

○ 이명박정부 들어 산업용지 부족문제 해결, 복잡한 규제 간소화를 위하여 『특례법』을 제정하여 운영하고 있으며, 특례법 운영 등 인·허가 절차 간소화로 인하여 '08~'10년 3년간 산업용지 약 130㎢가 지정되었다.

- 산업단지 수급 안정을 위해 산업단지 지정과 국비지원(진입도로에 한함)을 연계하여 산업용지 수급 총량관리(산업단지 지원에 관한 운영지침 개정, '11.8)

○ 또한 높은 산업용지 분양가로 인한 기업경쟁력 약화를 방지하기 위하여 임대기간은 최장 50년, 임대료는 조성원가의 3%로 임대하는 장기임대를 국정과제로 채택하여 현재 시행 중에 있다.

산업입지정책과 관련제도의 변화

구분	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대
정책 대상	•수출산업의 육성과 산업화 기반의 구축	• 중화학공업의 육성기반의 구축	• 국토균형 발전과 산업의 지방분산	•첨단산업 육성을 위한 기반 구축	•지식기반 산업 입지기반 확충
정책 기조	•수출 위주의 경공업 입지 •1도 1산업단지 개발	•대규모 임해 산업단지 조성 •대도시 산업입지 억제	• 산업단지 내실화 • 농공단지 개발 •산업입지의 분산	•입지유형 다양화 •입지규제 완화	•전문화된 집적 지구 •지식기반 경제 구축 지원
관련 법규	•공업지구조성을위한 토지수용 특례법 •도시계획법 •수출산업공업단지개발 조성법 •국토건설종합계획법	• 지방공업개발법 • 산업기지개발촉진법 • 공업배치법	• 수도권정비계획법 • 중소기업진흥법 • 농어촌소득원개발촉진법 • 공업발전법	•산업입지법 •공업배치법 •기업활동규제완화법 •산업기술단지지원법	•국토계획 및 이용법 •산업단지개발인허가 절차간소화법
비고	•울산 공업지구 조성 • 수출산업단지 조성	• 지방공업 개발장려 지구제도 도입 • 동남권 대규모 임해산업단지 조성 • 수출자유지역 개발	• 서남권 대규모 산업단지 조성 • 농공단지 개발 • 아파트형 공장 조성	• 산업단지 명칭 변경 • 개발절차 간소화 • 개별입지 증대 • 테크노파크 조성	•도시첨단 산업단지 •문화산업 단지 등 전문화된 단지 증가

* 출처 : 산업입지 수요·공급 실태분석연구(국토연구원, '10.6)

3. 산업입지의 개발에 관한 통합지침

가. 기초조사(산입법 제4조, 시행규칙 제2조)

1) 조사자(시행규칙 제2조)

○ 국토해양부장관, 특별시장·광역시장·도지사 및 특별자치도지사, 시장·군수·구청장(자치구)

2) 목적

○ 산업입지개발지침의 작성

○ 산업입지공급계획 수립지침의 작성 및 산업입지공급계획의 수립

○ 산업단지개발계획의 수립

3) 자료제출

○ 기초조사를 하기 위하여 필요한 경우 관계중앙행정기관·지방자치단체·정부투자기관·정부출연기관 기타 관련 기관의 장에게 자료제출을 요청할 수 있음.

○ 이 경우 자료제출을 요청 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 함.

4) 기초조사의 내용

○ 산업용지의 이용현황에 관한 사항

○ 산업단지의 개발현황에 관한 사항

○ 산업단지로 개발할 수 있는 후보지에 관한 사항

○ 기타 산업입지정책상 특히 필요한 사항

나. 산업입지의 개발에 관한 통합지침(산입법 제5조, 시행령 제4조)

1) 작성자 : 국토해양부장관

2) 내용

○ 산업입지의 계획적, 체계적 개발에 관한 사항

○ 산업단지의 지정(지정요건 및 기준에 관한 사항 포함)·개발·지원에 관한 사항

○ 환경영향평가를 포함하는 환경보전에 관한 사항

○ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- 지역 간의 균형발전을 위하여 참작할 사항

- 문화재의 보존을 위하여 참작할 사항
- 토지가격의 안정을 위하여 필요한 사항
- 분양가격의 결정에 관한 사항
- 도로·철도 등 기반시설의 설치, 녹지조성비율, 임대산업용지 및 보금자리주택용지 확보비율 등 산업단지개발계획 수립을 위하여 필요한 사항

4. 산업단지계획 통합기준(특례법 제19조)

1) 작성자 : 국토해양부장관

2) 내용

○ 입지선정 및 산업단지계획 수립 적정성 검토기준
- 산업단지개발시의 입지수요 및 공급가격의 수준
- 공업용수·도로·철도·항만·전력·통신·폐기물처리시설 및 하·폐수처리시설 등 기반시설 확보의 용이성
- 근로자 주택건설 및 배후도시의 여건
- 산업단지 개발시 지역환경 및 자연생태계에 미치는 영향과 부존 문화재에 대한 피해여부

5. 산업입지수급계획 등(산입법 제5조의2, 제6조의2)

1) 산업입지수급계획 수립지침

가) 작성자 : 국토해양부장관(시·도지사에게 통보)

나) 내용

○ 산업입지정책의 기본방향

○ 산업입지 공급규모의 산정방법

○ 시·도별 및 산업입지 유형별 수급전망

○ 산업용지의 원활한 공급을 위한 각종 지원에 관한 사항

○ 그 밖에 산업입지수급계획을 수립하는데 필요한 사항

다) 기타

○ 산업입지수급계획 수립지침은 「산업집적활성화 및 공정설립에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 산업집적활성화 기본계획과 조화를 이루도록 하여야 함.

※ 산업집적활성화 기본계획(지식경제부장관이 5년 단위로 전 국토를 대상으로 수립·고시) 내용
1) 성장유망산업의 입지수요, 지역별 집적 및 특화와 그 연계방안에 관한사항
2) 지역별 산업집적을 촉진하기 위한 산업입지 및 인력수급에 관한 사항
3) 산업집적기반시설의 확충에 관한 사항
4) 산업이 낙후되거나 쇠퇴한 지역의 지원에 관한 사항
5) 그 밖에 산업집적 및 지역산업의 발전에 관한 사항

2) 산업입지수급계획

가) 작성자 : 시·도지사(공보에 고시 후 국토부장관에 통보)

나) 내용

○ 산업입지정책의 기본방향

○ 지역별 및 산업입지 유형별 산업용지의 공급에 관한 사항

○ 산업단지 종류별 공급에 관한 사항

○ 산업용지의 원활한 공급을 위한 각종 지원에 관한 사항

○ 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

- 산업단지 지정계획에 관한 사항
- 산업용지 수요에 관한 사항
- 산업단지 재정비계획에 관한 사항
- 기타 산업입지의 원활한 공급을 위하여 필요한 사항

6. 산업입지정보망의 구성운영(산입법 제5조의3, 시행령 제6조의3, 제6조의4)

가. 목적

○ 국토해양부장관은 산업정보의 원활한 수급과 산업입지정책에 필요한 정보의 신속한 수집·분석을 위하여 관계중앙행정기관의 장 또는 시·도지사와 공동으로 산업입지 정보망을 구성·운영할 수 있음.

나. 자료제공

○ 산업입지정보망을 구성·운영하는 자는 관계중앙행정기관의 장, 지방자치단체, 정부투자기관·정부출연기관 등 관련기관의 장에게 산업입지정보망의 구성·운영에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있음.

○ 이 경우 자료 또는 정보의 제공을 요청 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 함.

다. 산업입지정보망의 운영 위탁가능 기관 또는 단체

○ 상공회의소법에 의한 대한상공회의소

○ 한국토지주택공사법에 의한 한국토지주택공사

○ 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률 제8조의 규정에 의하여 설립된 국토연구원

* 현재, 국토연구원에 위탁·운영 중(http://industryland.or.kr)

○ 기타 국토해양부장관이 지식경제부장관과 협의하여 위 기관 중 정하는 기관 또는 단체를 단독 또는 공동으로 지정

라. 산업입지정보망의 운영에 관하여 필요한 사항(수탁사업자의 업무 등)

○ 산업입지정보망의 설계 및 구성

○ 산업입지정보망에 관한 데이터베이스의 구축·보급 및 운영

○ 산업입지정보망의 구성·운영을 위한 컴퓨터·통신설비 등의 설치 및 관리

○ 산업입지정보망에 관한 수요조사 및 각종 자료조사

○ 산업입지에 관한 정보의 수집 및 관리

○ 그밖에 국토해양부장관이 필요하다고 인정하여 요청하는 업무

7. 기업입지정보시스템 운영

가. 시스템 개요

○ 제2차 국가경쟁력 강화회의에서 창업절차 간소화 개선 방안의 일환으로 공사의 공간정보 분석 및 활용시스템(SPINKS)을 활용하여 기업입지정보시스템을 구축토록 결정('08.04)

○ 기업이 창업에 필요한 맞춤형 부지를 손쉽게 구할 수 있도록 토지정보, 생태자연, 환경, 문화재 분포 등 공간·속성 정보 등 종합 자료를 제공하기 위하여 구축한 공장입지정보 제공 서비스 시스템

○ 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법 제정 시행('08.09.06)으로 산업단지개발지원센터에 대한 투자자의 입지타당성 정보제공을 위한 입지정보시스템 병행

나. 기업입지정보시스템 이용방법

1) 절차

○ 동 서비스를 이용하고자 하는 창업자 또는 산업단지 개발사업시행자는 시·도에 설치되어 있는 「창업지원단」, 「산업단지개발지원센터」 또는 LH에 설치되어 있는 「기업입지정보서비스센터」에 공사 소정의 양식을 사용하여 신청

2) 업무절차

입지타당성 검토 의뢰	자료수집 및 분석	검토	분석결과 제공	산업단지 또는 공장설립 입지결정시 활용
(지원센터, 창업자 등 → LH)	(LH)	(LH)	(LH → 지원센터, 창업자 등)	(지원센터, 창업자 등)

3) 서비스 이용대상 (기업입지정보서비스 지침 제3조)

○ 자 격 : 공장설립에 필요한 용지를 직접 개발하고자 기업입지정보서비스를 신청하는 자

○ 규 모 : 계획입지(산업단지) 1만㎡이상, 개별입지(개별공장) 33백㎡이상

4) 서비스 접수

○ 인터넷(공사 홈페이지 및 국토부 온나라 포털), 방문 또는 팩스에 의한 접수
- 인터넷 서비스는 '11.7.27일부터 시행

○ 국토부 및 시·도에 설치되어 있는 산업단지개발지원센터의 투자의향서 검토요청에 따른 접수

8. 관련 위원회

가. 산업입지정책심의회

1) 근거(산입법 제3조)

○ 산업입지정책에 관한 중요사항을 심의하기 위하여 국토해양부에 산업입지정책심의회(이하 "심의회"라 한다)를 둠.

○ 심의회의 기능·구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정함.

○ 산업단지의 지정·개발에 관하여 특별시장·광역시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 "시도지사"라 함)와 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함.)의 자문에 응하기 위하여 특별시·광역시·도 및 특별자치도(이하"시·도"라 함)와 시·군·자치구에 지방산업입지심의회를 둘 수 있음.

○ 지방산업입지심의회의 기능·구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함.

2) 심의사항(산입법 시행령 제2조의2)

○ 산업입지공급계획 수립지침의 작성에 관한 사항

○ 산업입지개발지침의 수립 및 변경에 관한 사항

○ 국가산업단지의 지정 · 변경 및 개발에 관한 사항

○ 일반산업단지의 지정승인에 관한 사항

○ 일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 지정을 위한 관계기관간의 의견조정에 관한 사항

○ 산업단지기반시설의 지원에 관한 사항

○ 기타 산업입지정책에 관한 중요사항

3) 구성(산입법 시행령 제2조의3)

○ 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 20인 이내의 위원으로 구성

- 위원장 : 국토부차관
- 부위원장 : 국토해양부 국토정책국장
- 위 원 : 국무총리실·기획재정부·행정안전부·문화체육관광부·농림수산식품부·지식경제부·보건복지부·환경부·고용노동부·중소기업청 및 산림청의 3급 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중 소속기관장이 지정하는 자 각 1인과 산업입지정책에 관한 전문적 학식과 경험이 풍부한 자 중 위원장이 위촉한 자
- 간 사 : 1인(국토해양부 소속 공무원 중에서 위원장이 임명)

4) 심의의결(산입법 시행령 제2조의5)

○ 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결

나. 산업단지계획심의위원회 운영

1) 근거(특례법 제6조)

○ 국가산업단지 및 일반산업단지등과 관련한 사항을 심의하기 위하여 국토해양부와 시·도에 중앙산업단지계획심의위원회와 지방산업단지계획심의위원회를 각각 설치

2) 심의사항(특례법 제6조)

○ 산업단지계획 승인에 관한 사항

○ 관계 행정기관의 이견 조정에 관한 사항

○ 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 위원회에 부의하는 사항

3) 구성(특례법 제6조, 시행령 제4조)

○ 중앙산업단지계획심의위원회의 위원장은 국토해양부장관, 지방산업단지계획심의위원회의 위원장은 시·도지사, 위원장 및 부위원장을 포함하여 30인 이하로 구성

○ 부위원장 : 도시계획, 산업입지, 건축, 교통, 환경분야 등 산업단지 개발관련 분야 전문가 중 위원장이 임명하는 자

○ 위원

- 해당 지정권자가 속한 기관의 소속 공무원 중 산업단지개발사업과 관련된 부서의 장으로 위원장이 임명하는 자(1명 이상)
- 도시계획, 산업입지, 건축, 교통, 환경 분야 등 산업단지 개발 관련 분야의 전문가로서 산업단지 개발에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중 위원장이 위촉하는 자(5명 이상)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 해당 지자체에 속한 시·도 도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가, 설계전문가, 환경전문가 각 1인 이상을 포함하여 시·도 도시계획위원회의 위원장이 추천하는 자(3명 이상)
- 도시교통정비촉진법에 따라 해당 시·도에 설치된 교통영향분석·개선대책심의위원회의 위원 중 해당 교통영향분석·개선대책심의위원회의 위원장이 추천하는 자(3명 이상)
- 자연재해대책법에 따라 해당 시·도 재난안전대책본부의 본부장이 구성·운영하는 사전재해영향성 검토위원회의 위원 중 해당 사전재해영향성 검토위원회의 위원장이 추천하는 자(2명 이상)
- 에너지이용 합리화법에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자(2명 이상)
- 국가통합교통체계효율화법에 따른 국가교통위원회의 위원 중 국가교통위원회의 위원장이 추천하는 자(2명 이상)
- 산지관리법에 따라 해당 산업단지 예정지역에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 산지관리위원회의 위원장이 추천하는 자(2명 이상)

4) 심의의결(특례법 제6조 제5항)

○ 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결

다. 임대전용산업단지 실무위원회

1) 근거 및 심의사항 : 산입법 시행령 제2조의6

○ 임대전용산업단지에 관한 다음의 사항을 심의하기 위하여 심의회에 임대전용산업단지 실무위원회를 둠.

- 임대전용산업단지의 수요조사 및 공급계획에 관한 사항
- 임대전용산업단지 관련 지침의 수립 및 변경에 관한 사항
- 임대전용산업단지의 지정·변경 및 개발에 관한 사항
- 임대전용산업단지 지정을 위한 관계기관 의견조정에 관한 사항
- 임대전용산업단지의 지원에 관한 사항
- 그 밖에 임대전용산업단지와 관련한 주요 정책에 관한 사항

2) 구성(산입법 시행령 제2조의6)

○ 위원장 : 국토해양부와 지식경제부 고위공무원단에 속하는 공무원 중에서 소속기관의 장이 지명하는 자가 공동으로 함

○ 위 원

- 기획재정부, 농림수산식품부, 환경부 및 산림청에 속하는 4급 공무원 중 소속기관의 장이 지명하는 자 각 1명
- 산업입지정책과 관련된 분야에 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 국토해양부장관이 위촉하는 자

○ 간 사 : 2명(공동위원장이 국토해양부 및 지식경제부 소속 공무원 중에서 각각 1명씩 임명)

Ⅲ. 산업단지 지정 및 개발계획

1. 산업입지 유형

가. 계획입지(산입법 제2조 8호·12호 및 기타 관련 법률)

1) 국가산업단지 : 국토해양부장관이 지정·개발

○ 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등 육성

○ 개발촉진이 필요한 낙후지역

○ 2 이상의 특별시·광역시 또는 도에 걸쳐있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 지정

2) 일반산업단지 : 사·도지사 또는 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시 시장이 지정·개발

○ 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 지정
※ 30만㎡미만의 경우 시장·군수·구청장이 지정가능

3) 도시첨단산업단지 : 시장·군수의 지정요청에 의해 시·도지사가 지정·개발

○ 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 안에 지정(1만㎡ 이상)
※ 10만㎡미만의 경우 시장·군수 또는 구청장이 직접지정 가능

○ 인구의 과밀방지 등을 위하여 서울특별시에는 지정불가

4) 농공단지 : 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(시·도지사 승인 필요)이 지정

○ 농어촌정비법 제2조제1호에 따른 농어촌지역에 농어민의 소득증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 지정

○ 지정면적은 3만㎡이상 33만㎡이하로 계획(농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침, 제7조)

5) 준산업단지 : 시장·군수 또는 구청장이 지정

○ 도시 또는 도시주변지역의 특정지역에 입지하는 개별공장들의 밀집도가 다른 지역에 비하여 높아 포괄적 계획에 따라 계획적 관리가 필요한 일단의 토지 및 시설물로서 산입법 제8조의 3에 따라 지정된 일단의 토지 및 시설물

6) 기타법령

○ 기타법령에 의하여 개발되는 중소공장 협동화단지, 지식·문화·정보통신산업 육성을 위한 지구·단지, 벤처기업 전용단지, 문화산업단지, 산업기술단지 등

나. 개별입지(산집법 제13조)

○ 공장건축면적이 500㎡이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 "공장설립등"이라 함)을 하려는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻어야 하고 승인을 얻은 사항을 변경하고자 하는 때에도 동일

○ 다음의 경우에는 상기 규정에 의한 공장설립 등의 승인을 얻은 것으로 봄.

- 지식경제부령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻은 경우
- 관리기관과 입주계약 및 변경계약을 체결한 경우
- 다음의 법률에 의하여 그 공장설립에 관한 허가·인가·면허 등을 받은 경우
  - ·「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 입주허가
  - ·「중소기업창업 지원법」 제33조제1항에 따른 사업계획의 승인
  - ·「산업입지 및 개발에 관한 법률」제17조, 제17조의2, 제18조, 제18조의2 및 제19조에 따른 실시계획의 승인(같은 법 제16조제3항에 따라 해당 산업단지에 입주할 자가 산업단지개발사업을 시행하는 경우만 해당)

○ 공장건축면적이 500㎡미만인 경우에도 산집법 제13조의2(인가·허가등의 의제)의 규정에 의한 허가·신고·면허·승인·해제 또는 용도폐지의 의제를 받고자 하는 자는 상기 규정에 의한 공장 설립 등의 승인을 받을 수 있음.

○ 시장 · 군수 또는 구청장은 산집법 제7조의2제3항에 따라 지원센터의 장으로부터 공장설립 등에 관한 서류를 송부 받은 때에는 서류를 송부 받은 날로부터 20일(관계 법령에 인 · 허가 및 승인 사항이 별도로 정하여진 경우 그 기간) 이내에 승인 여부 또는 승인 처리 지연 사유를 지원센터의 장에게 통보하여야 함. 이 경우 그 기한 내에 승인 여부 또는 승인 처리 지연 사유를 통보하지 아니한 때에는 그 기한이 지난 날의 다음 날에 승인한 것으로 봄.

○ 시장 · 군수 또는 구청장은 산집법 제13조제4항에 따라 승인 처리 지연 사유를 통보하는 경우에는 승인 처리 기간을 10일 이내에 한하여 연장 가능

○ 시장 · 군수 또는 구청장은 산집법 제13조제4항에 따라 불승인을 통보하는 경우에는 그 사유를 명시하여야 하며, 지원센터의 장은 그 사유와 관련된 서류 열람 가능

○ 시장 · 군수 · 구청장 또는 관리기관은 공장설립대장을 비치하여 필요한 사항을 기재하고 이를 관리

계획입지와 개별입지의 비교

구분	계획입지	개별입지
장점	- 계획적으로 조성되며, 각종 조세 및 금융지원 - 대규모 단지조성으로 기반시설 여건 양호 - 공장의 집단화로 기업상호간 정보교환 및 기술교류 가능 - 공해방지시설 설치로 공해배출 업종의 입주용이 - 공장설립관련 인허가 절차용이	- 필요한 시기와 원하는 장소에 공장설립 가능 - 비교적 저렴한 가격으로 용지확보 가능 - 이전 및 증설용이
단점	- 단지개발에 오랜 기간 소요되어 필요한 용지를 적기·적소에서 확보하기 곤란 - 개별입지에 비해 분양가격이 높음 - 구획단지이므로 향후사업 확장곤란	- 공장설립 관련 허가절차 복잡 - 입지여건 취약 - 산업기반시설과 생활편익시설 등 산재 - 산재된 개별공장이 주변에 끼치는 환경오염 통제곤란

2. 산업단지 개발방향

가. 기본방향(통합지침 제4조)

○ 지속적인 산업발전을 유도할 수 있도록 산업생산 규모의 성장추세를 감안하여 기업이 필요로 하는 충분한 면적을 공급

○ 토지의 합리적 이용 및 업종별 계열화·집단화에 의한 경제효과를 극대화하도록 하되, 기업활동의 자율성과 효율성이 제고될 수 있도록 개발

○ 산업의 첨단화·복합화에 따른 산업시설의 기능제고 및 효율증진을 위한 유관산업 및 지원시설의 확충을 통하여 기능상호간에 유기적으로 연계될 수 있도록 개발

○ 자원순환형 사회가 구축될 수 있도록 산업단지 안 또는 인근의 연관산업 등에서 발생하는 부산물, 폐기물 및 폐에너지 등의 자원 재활용을 통하여 효율성을 증진하는 친환경적인 산업단지가 될 수 있도록 개발

나. 지역적 개발방향(통합지침 제5조)

1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도지역

○ 산업단지 신규개발 억제

○ 수도권내의 중소기업공장의 이전 재배치에 필요한 산업단지는 제한적으로 개발

2) 강원도지역

○ 동해안지역 : 지역발전을 위한 거점산업단지 개발

○ 내륙지역 : 중소규모의 신규산업단지를 개발하여 지역여건에 적합한 산업 유치

3) 대전광역시 및 충청남·북도지역

○ 서해안지역 : 대규모 임해산업단지를 개발하여 지역간 균형발전의 거점 확보

○ 내륙지역 : 수도권에서 이전하는 산업을 수용하기 위한 적정규모의 산업단지 개발

4) 광주광역시 및 전라남·북도지역

○ 서남해안지역 : 대규모 산업단지를 개발하여 산업입지 장려

○ 내륙지역 : 지역발전을 촉진할 수 있도록 거점산업단지 개발

5) 부산·대구·울산광역시 및 경상남·북도지역

○ 산업구조의 기술고도화를 유도

○ 기존 산업단지의 주변지역과 내륙지역에는 중소규모의 신규산업단지를 개발하여 지역특성에 적합한 산업 유치

3. 산업단지 개발절차

가. 산업법에 의한 개발절차

1) 국가산업단지

■ 중앙행정기관장 지정요청(법6조 2항)

■ 민간기업 등의 지정요청서류(법11조, 영13조)
· 일반산업단지 지정시와 동일

법6조2항 / 국토부장관

국가산업단지 개발계획(안)수립

법6조4항

■ 산업단지개발계획 내용
1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적
2. 산업단지의 지정목적
3. 산업단지개발사업의 시행자
4. 사업시행방법
5. 주요유치업종
6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획
7. 재원조달계획
8. 수용·사용할 토지·건축물 기타물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목
9. 기타 영으로 정하는 사항(영7조2항)
① 산업단지 개발사업시행기간
② 산업단지의 개발을 위한 주요시설의 지원계획
③유치업종의 배치계획
④입주수요에 관한자료

※ 부득이한 경우 3호 또는 8호는 산업단지 지정 후에 가능함

법6조3항 / 국토부장관

관할시·도지사 의견청취

■ 의견청취 생략(법10조, 영12조)
· 국방상 기밀을 요할 때
※ 사전 관계기관의 장과 협의

법10조1항 / 국토부장관

주민·관계기관등 의견청취

영11조1항
지방일간지·인터넷 홈페이지 공고, 14일이상열람

법6조3항 / 국토부장관

관계중앙행정기관 협의

사전환경성검토 및 사전재해영향성검토 협의
교육환경평가서 협의(학교용지 계획시)

■ 지정·고시내용(영9조1항)
· 변경시는 변경사항고시
1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적
2. 산업단지의 지정목적
3. 산업단지 개발사업의 시행자
4. 산업단지의 개발기간 방법
5. 주요유치업종 및 유치업종 배치계획
6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획
7. 산업단지의 개발을 위한 주요시설 지원계획
8. 수용·사용할 토지·건축물 기타 물건이나 권리가 있는 경우 그 세목과 그 소유자 및 토지보상법 제2조 제5호의 규정에 의한 관계인의 성명·주소
9. 관련도서의 열람방법

※ 3호, 8호는 확정된 후 고시 가능

법11조 / 시행자

국가산업단지 지정·승인신청

지정신청자가 국토부장관이 아닌 경우에 해당

법6조3항 / 국토부장관

산업입지정책심의 회심의

법7조4.1항 / 국토부장관

산업단지지정·고시 (개발계획 승인)

※ 5년 이내 실시계획승인 미신청기간 만료익일 지정해제(법13조, 영15조)

법7조4.1항 / 국토부장관

고시내용 송부

법7조4.3항 / 시장, 군수

일반인 열람

영9조 3항
14일이상 열람

법17조1항 / 시행자

실시계획 작성

· 에너지 사용계획 협의
· 집단에너지공급타당성 협의

실시계획 승인신청전

법17조1항 / 시행자 실시계획승인신청

실시계획승인신청

영21조

■ 실시계획 승인신청서류
· 제출서류(영21조1항)
1. 사업시행자의 성명(법인의 경우 법인의 명칭 및 대표자의성명),주소
2. 사업의 명칭
3. 사업의 목적
4. 사업을 시행하고자하는 위치 및 면적
5. 사업의 시행방법 및 시행기간
6. 사업시행지역의 토지이용현황
7. 토지이용계획 및 기반시설계획
· 첨부서류(영21조2항)
1. 위치도
2. 계획평면도 및 실시설계도서(공유수면매립이 포함되는 경우 공유수면매립법 시행규칙 제29조2항제5호에 따른 매립공사 설명서 포함)
3. 사업비 및 자금조달계획서(연차별 투자 계획 포함)
4. 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서
5. 사업시행지역 안에 존치하고자 하는 기존공장이나 건축물의 명세서
6. 사업시행지역의 토지·건물, 권리 등의 매수보상 및 주민 이주대책에 관한 서류
7. 공공시설물 및 토지등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서
8. 국가 또는 지자체에 귀속될 공공시설의 설치비용 산출내역서 및 사업시행자에게 귀속·양도될 기존공공시설의 평가서
9. 산업단지개발사업대행계획서(당해 계획이 있는 경우)
10. 도시관리계획결정(지구단위계획 포함) 관련서류 및 도면
11. 종전 토지소유자에 대한 환지계획서(환지계획이 있는 경우)
12. 문화재의 보존에 미치는 영향에 관한 서류
13. 피해영향조사서(공유수면매립의 경우)

· 교통영향분석·개선대책심의
· 연계교통체계 구축대책 수립
· 환경영향평가협의
· 사전재해영향성 검토

* 필요시 지정단계에서도 협의

* 사업시행자 지정후 1년6월 이내 신청 (승인신청기간 연장-6월범위)

■ 경미한 변경시 생략 (법제17조2항, 영21조4항)
· 경미한 변경(영21조4항)
1. 사업시행자의 주소변경
2. 법인인 사업시행자의 대표변경
3. 사업시행지역의 변동이 없는 범위 안에서의 착오등에 의한 시행면적의 정정
4. 사업시행면적을 초과하지 아니하는 범위 안에서 사업을 분할하여 시행하는 경우의 면적 변경

법17조2항 / 국토부장관

관할시·도지사의견, 중앙행정기관 협의

법17조2항 / 국토부장관

실시계획 승인

실시계획 고시

■ 실시계획승인 고시 사항(영23조의2)
1. 사업의 명칭
2. 사업시행자의 성명(법인의 경우 법인의 명칭 및 대표자의 성명)
3. 사업의 목적 및 개요
4. 사업시행지역의 위치 및 면적
5. 사업시행기간(착공 및 준공예정일 포함)
6. 도시관리계획결정에 대한 국토계획법 시행령 제25조제5항 각호의 사항
· 국토계획법 제2조제4호 각목의 어느 하나에 해당하는 계획이라는 취지
· 위치
· 면적 또는 규모
· 기타 국토부령이 정하는 사항

법 19조의2 / 국토부장관 — **실시계획 고시**

실시계획승인전 ◀ *필요시 지정단계에서도 협의가능 — ■ 실시계획 승인 후 선수공급 가능

법 19조의2 / 국토부장관 — **시·군·구에 송부**

(관계서류사본)

법 19조의2 / 시장·군수·구청장 — **일 반 인 열 람**

지형도면고시 등 필요도서 제출 (시행자 → 시장·군수·구청장)

법 19조의2 / 시장·군수·구청장 — **지형도면고시**

법 16조 / 시행자 — **사 업 시 행** — 법20조 / 영24조 — 국가, 지자체, 정부투자기관 위탁시행 가능

법37조1항 / 시행자 — **준공인가 신청**

■ 준공인가 신청서류
· 제출서류(영36조1항)
1. 사업시행자의 성명(법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자의 성명)주소
2. 사업의 명칭
3. 사업시행지역의 위치 및 면적
4. 사업시행기간
5. 토지이용계획
6. 기반시설계획
· 첨부서류(영36조2항)
1. 준공설계도서(준공사진포함)
2. 지적측량 성과도(시장·군수 발행)
3. 법38조의 규정에 의한 개발된 토지·시설 등의 처분계획서
4. 법26조의 규정에 의한 공공시설 및 토지 등의 귀속도서와 도면
(법제16조1항 2호내지 6호의 규정에 의한 사업시행자인 경우 용도폐지된 공공시설 및 토지 등에 대한 감정평가업자의 평가조서와 새로이 설치된 공공시설의 공사비 산출내역서 포함)
5. 환지계획서 및 신·구지적 대조도
(법24조의 규정에 의하여 환지를 하는 경우에 한함)
6. 공유수면매립법 제46조, 제35조제4항 및 동법 시행령 제51조의 규정에 의하여 사업시행자가 취득할 대상 토지와 국가 또는 지자체에 귀속될 토지 등의 내역서
(공유수면을 매립하는 경우에 한함)

법37조2항 / 승인권자 — **준 공 검 사**

법37조4항 / 실시계획 승인권자 — **준공인가·공고**

■ 준공인가 공고사항(영36조5항)
1.사업의 명칭
2.사업시행자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명).주소
3.사업시행지역의 위치 및 면적
4.준공인가 년월일
5.공공시설 및 토지등의 관리처분계획

법37조4항 / 실시계획 승인권자 — **준공인가통지**

영36조6항 / 시행자 — **산업단지관리기관에 통보**

법38조 / 시행자, 관리기관 — **분 양**

2) 일반산업단지(도시첨단산업단지 포함)

■ 산업단지개발계획 내용
1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적
2. 산업단지의 지정목적
3. 산업단지개발사업의 시행자
4. 사업시행방법
5. 주요유치업종
6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획
7. 재원조달계획
8. 수용·사용할 토지·건축물 기타물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목
9. 기타 영으로 정하는 사항(영7조2항)
① 산업단지 개발사업시행기간
② 산업단지의 개발을 위한 주요시설의 지원계획
③ 유치업종의 배치계획
④ 입주수요에 관한자료

※ 부득이한 경우 3호 또는 8호는 산업단지 지정 후에 가능함

법7조2항 / 시도지사

지정계획안 수립

↓

■ 일반산업단지 개발계획 내용
1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적
2. 산업단지의 지정목적
3. 산업단지개발사업의 시행자
4. 사업시행방법
5. 주요유치업종
6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획
7. 재원조달계획
8. 수용·사용할 토지·건축물 기타물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목
9. 기타 영으로 정하는 사항(영7조2항)
① 산업단지 개발사업시행기간
② 산업단지의 개발을 위한 주요시설의 지원계획
③유치업종의 배치계획
④입주수요에 관한자료

※ 부득이한 경우 3호 또는 8호는 산업단지 지정 후에 가능함

법7조 / 시도지사

산업단지 지정승인 요청

■ 민간기업 등의 산업단지지정요청서류(영13조2항)
· 제출서류(산업단지지정 요청서)
1. 산업단지의 명칭
2. 산업단지의 지정목적 및 필요성
3. 지정대상지역의 위치 및 면적
4. 산업단지의 개발기간 및 개발방법
5. 주요 유치업종
· 첨부서류(영13조 2항)
1. 위치도
2. 도로, 용수, 전기·통신 등 입지여건의 분석에 관한자료와 기반시설 설치계획에 관한 서류
3. 산업단지개발계획에 관한 서류
4. 입주수요에 관한 자료
· 통합지침 제8조
1. 환경·교통 및 재해영향분석 자료
2. 폐수종말처리 시설계획서
3. 구체적인 재원조달계획서 등

법11조

※ 민간이 신청시 시·군·구 경유

↓

법7조2항 / 시도지사

관할시장·군수·구청장 의견 청취

↓

■ 의견청취 생략(법10조, 영12조)
· 국방상 기밀을 요할 때
※ 사전 관계기관의 장과 협의

법10조 / 시도지사

주민·관계전문가 등 의견 청취

14일간,
지방일간지·인터넷 홈페이지 공고,
법 10조, 영12조 : 의견청취생략
(사전관계행정기관의 장과 협의)

↓

법7조 / 시도지사

관계 행정기관 협의

사전환경성검토 및 사전재해영향성검토 협의
교육환경평가서 협의(학교용지 계획시)

↓

법7조의4 / 시도지사

산업단지 지정·고시

■ 지정·고시내용(영9조1항)
· 변경시는 변경사항고시
1. 산업단지의 명칭·위치 및 면적
2. 산업단지의 지정목적
3. 산업단지 개발사업의 시행자
4. 산업단지의 개발기간 방법
5. 주요유치업종 및 유치업종 배치계획
6. 토지이용계획 및 주요기반시설계획
7. 산업단지의 개발을 위한 주요시설 지원계획
8. 수용·사용할 토지·건축물 기타 물건이나 권리가 있는 경우 그 세목과 그 소유자 및 토지보상법 제2조 제5호의 규정에 의한 관계인의 성명·주소
9. 관련도서의 열람방법
※ 3호, 8호는 확정된 후 고시 가능

법7조의4 / 시도지사 → **산업단지 지정·고시**

* 3년 이내 실시계획승인 미신청시 기간만료 익일 지정 해제

법7조의4 / 시도지사 → **고시내용 송부**

법7조의4 / 시장군수구청장 → **일반에 열람** — 14일간

법18조1항 / 시행자 → **실시계획 작성**

· 에너지 사용계획 협의
· 집단에너지공급타당성 협의
· 폐수종말처리시설 인수관련사항 협의

실시계획승인신청전 →

법18조1항 / 시행자 → **실시계획승인신청** — 영22조

· 교통영향분석·개선대책심의
· 연계교통체계 구축대책 수립
· 환경영향평가협의
· 사전재해영향성 검토

실시계획승인전 → * 필요시 지정단계에서도 협의 가능

※사업시행자 지정후 1년이내 신청 (승인신청기간연장-6월 범위내)

■ 실시계획 승인신청서류
· 제출서류(영21조1항)
1. 사업시행자의 성명(법인의 경우 법인의 명칭 및 대표자의성명),주소
2. 사업의 명칭
3. 사업의 목적
4. 사업을 시행하고자하는 위치 및 면적
5. 사업의 시행방법 및 시행기간
6. 사업시행지역의 토지이용현황
7. 토지이용계획 및 기반시설계획
· 첨부서류(영21조2항)
1. 위치도
2. 계획평면도 및 실시설계도서(공유수면매립이 포함되는 경우 공유수면매립법 시행규칙 제29조2항제5호에 따른 매립공사 설명서 포함)
3. 사업비 및 자금조달계획서(연차별 투자 계획 포함)
4. 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서
5. 사업시행지역 안에 존치하고자 하는 기존공장이나 건축물의 명세서
6. 사업시행지역의 토지·건물, 권리 등의 매수보상 및 주민 이주대책에 관한 서류
7. 공공시설물 및 토지등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서
8. 국가 또는 지자체에 귀속될 공공시설의 설치비용 산출내역서 및 사업시행자에게 귀속·양도될 기존공공시설의 평가서
9. 산업단지개발사업대행계획서(당해 계획이 있는 경우)
10. 도시관리계획결정(지구단위계획 포함) 관련서류 및 도면
11. 종전 토지소유자에 대한 환지계획서(환지계획이 있는 경우)
12. 문화재의 보존에 미치는 영향에 관한 서류
13. 피해영향조사서(공유수면매립의 경우)

법18조2 / 시도지사 → **관계기관 협의**

(법제21조1항 각호 사항)

법18조2 / 시도지사 → **실시계획 승인**

■ 경미한 변경시 생략(법18조3항)
· 경미한 변경(영21조의2)
1. 사업시행자의 주소변경
2. 법인인 사업시행자의 대표자 변경
3. 사업시행 지역의 변동이 없는 범위 안에서의 착오 등에 의한 시행면적의 정정
4. 사업시행면적을 초과하지 아니하는 범위 안에서 사업을 분할하여 시행하는 경우의 면적 변경

법19조의2 / 시도지사 → **실시계획 고시**

■ 실시계획승인 고시 사항(영23조의2)
1. 사업의 명칭
2. 사업시행자의 성명(법인의 경우 법인의 명칭 및 대표자의 성명)
3. 사업의 목적 및 개요
4. 사업시행지역의 위치 및 면적
5. 사업시행기간(착공 및 준공예정일 포함)
6. 도시관리계획결정에 대한 국토계획법 시행령 제25조제5항 각호의 사항
· 국토계획법 제2조제4호 각목의 어느 하나에 해당하는 계획이라는 취지
· 위치
· 면적 또는 규모
· 기타 국토부령이 정하는 사항

법32조, 영30조 / 시행자

법19조의2 / 시도지사 → **시·군·구에 송부**

선수공급 협의

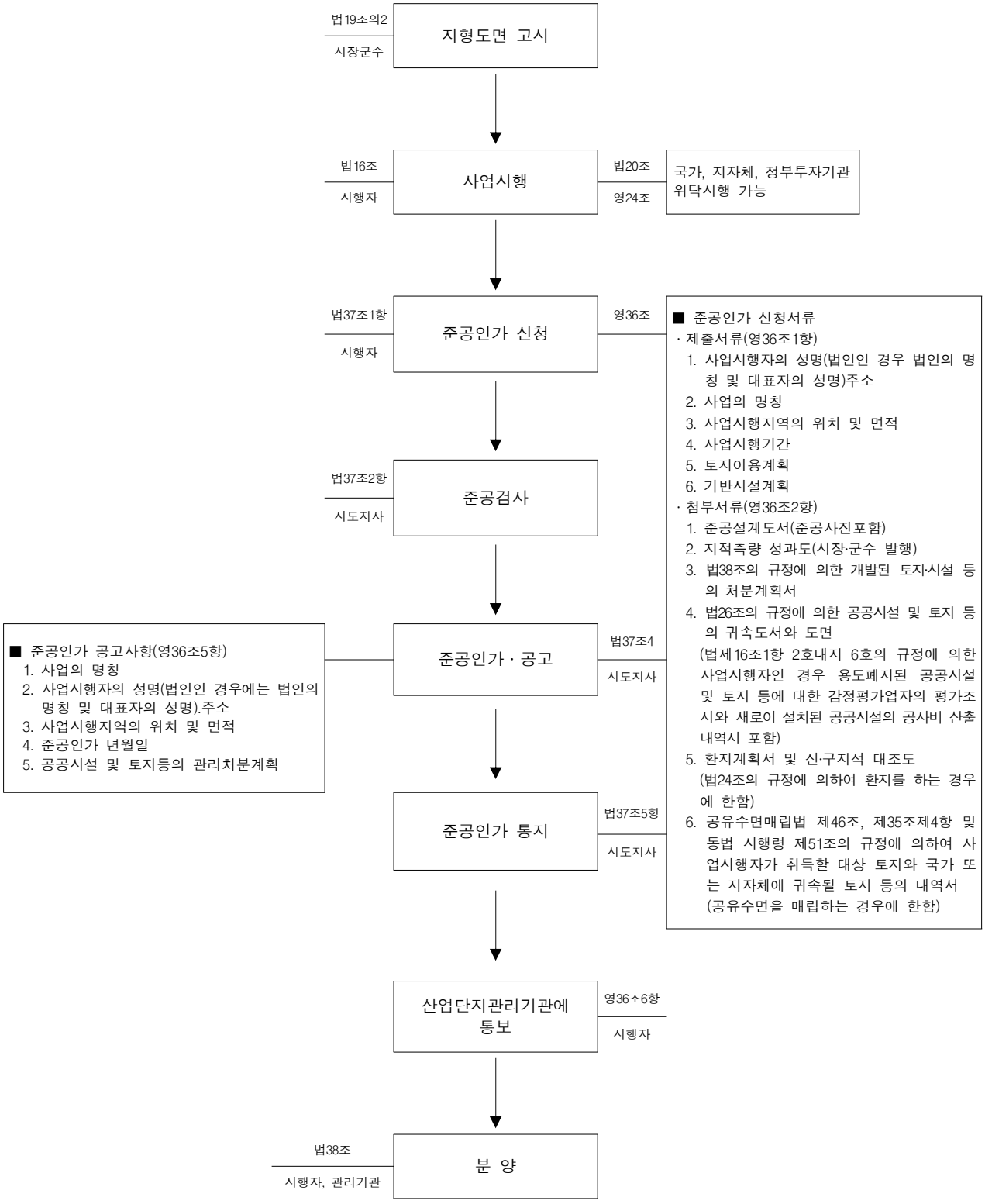
관계서류 사본

법19조의2 / 시장군수구청장 → **일반인 열람**

법19조의2, 3항

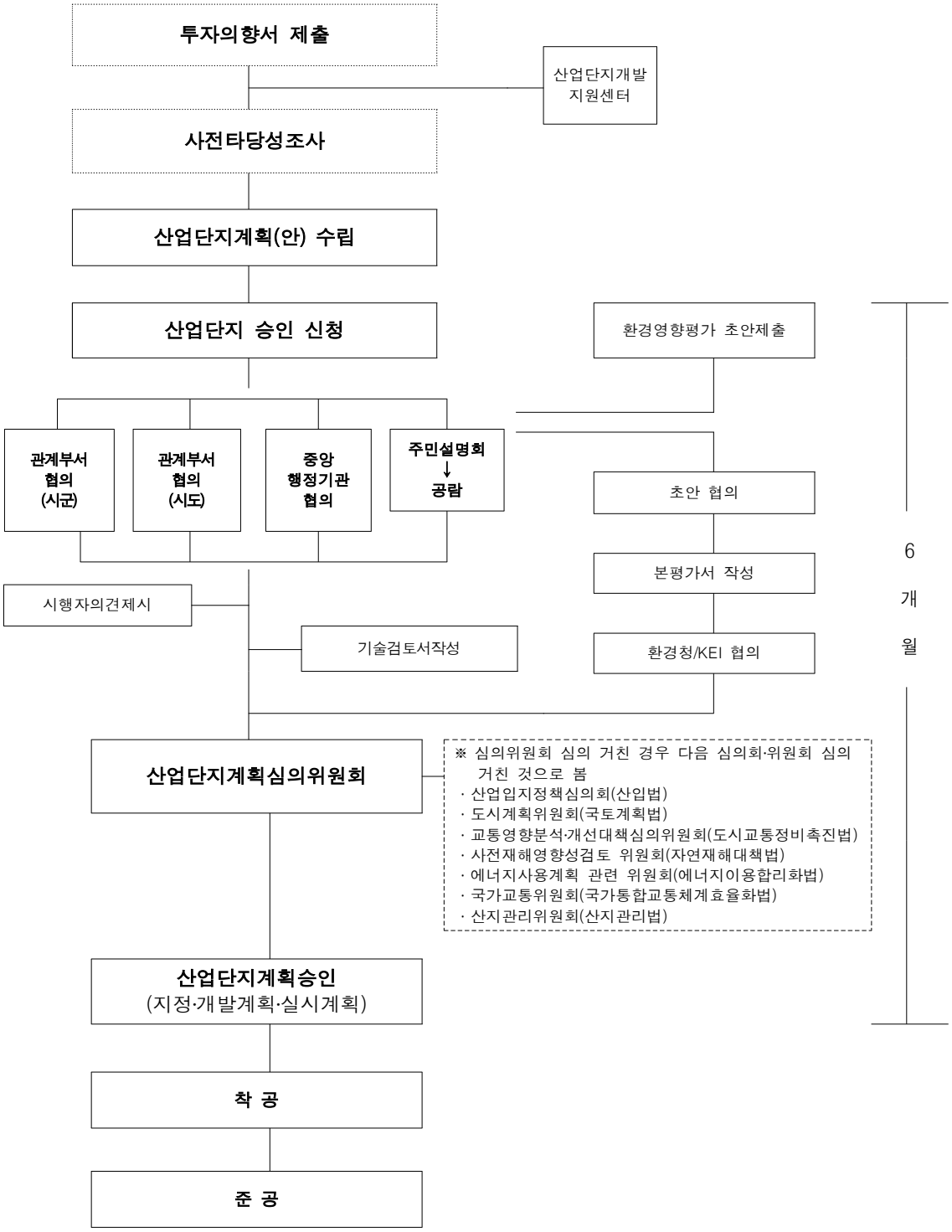
지형도면고시 등 필요도서 제출 (시행자 → 시장·군수·구청장)

법19조의2 / 시장군수구청장 → **지형도면 고시**

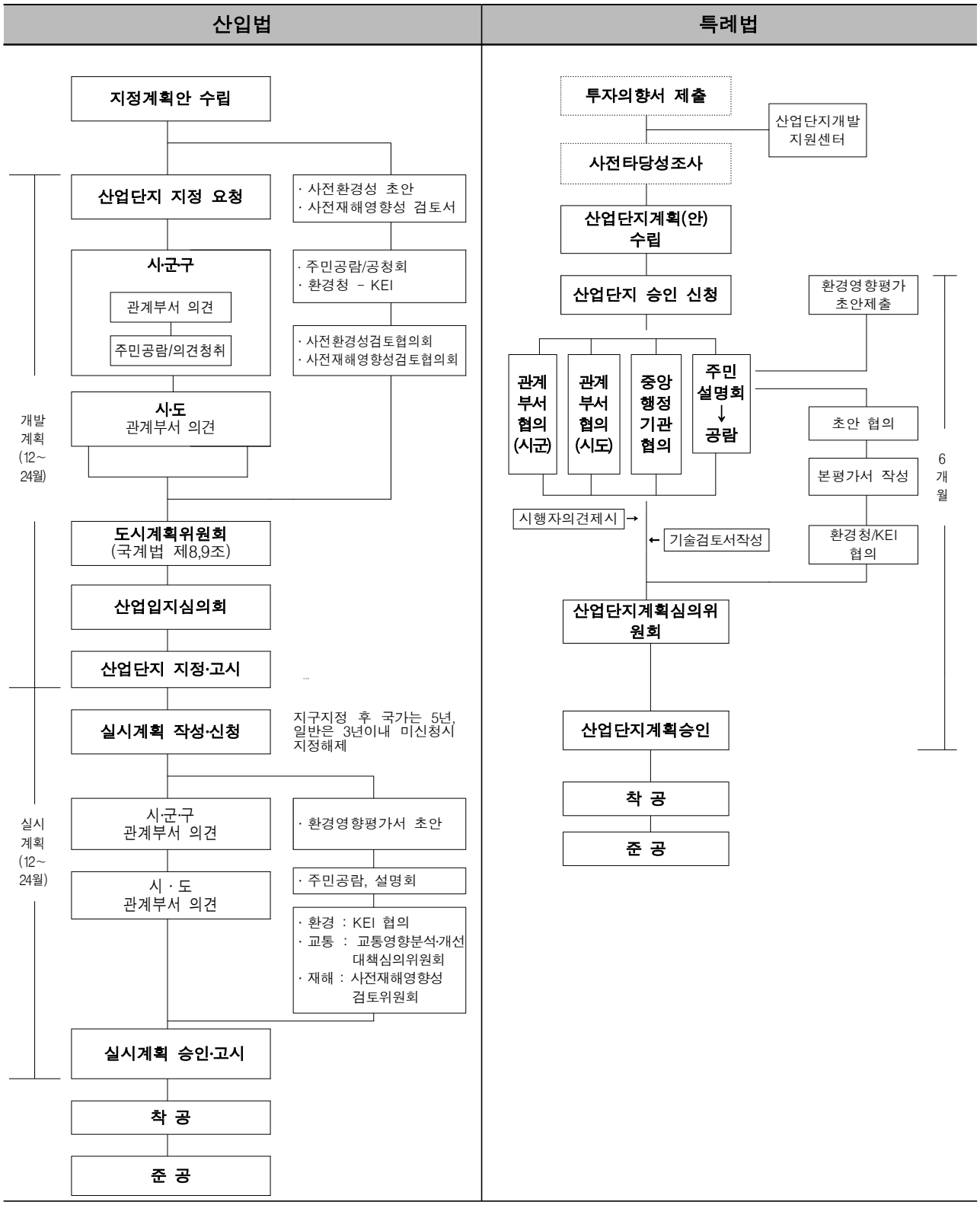

법19조의2
시장군수
지형도면 고시
법16조
시행자
사업시행
법20조
영24조
국가, 지자체, 정부투자기관 위탁시행 가능
법37조1항
시행자
준공인가 신청
영36조
■ 준공인가 신청서류
· 제출서류(영36조1항)
1. 사업시행자의 성명(법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자의 성명)주소
2. 사업의 명칭
3. 사업시행지역의 위치 및 면적
4. 사업시행기간
5. 토지이용계획
6. 기반시설계획
· 첨부서류(영36조2항)
1. 준공설계도서(준공사진포함)
2. 지적측량 성과도(시장·군수 발행)
3. 법38조의 규정에 의한 개발된 토지·시설 등의 처분계획서
4. 법26조의 규정에 의한 공공시설 및 토지 등의 귀속도서와 도면
(법제16조1항 2호내지 6호의 규정에 의한 사업시행자인 경우 용도폐지된 공공시설 및 토지 등에 대한 감정평가업자의 평가조서와 새로이 설치된 공공시설의 공사비 산출내역서 포함)
5. 환지계획서 및 신·구지적 대조도
(법24조의 규정에 의하여 환지를 하는 경우에 한함)
6. 공유수면매립법 제46조, 제35조제4항 및 동법 시행령 제51조의 규정에 의하여 사업시행자가 취득할 대상 토지와 국가 또는 지자체에 귀속될 토지 등의 내역서
(공유수면을 매립하는 경우에 한함)
법37조2항
시도지사
준공검사
■ 준공인가 공고사항(영36조5항)
1. 사업의 명칭
2. 사업시행자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명).주소
3. 사업시행지역의 위치 및 면적
4. 준공인가 년월일
5. 공공시설 및 토지등의 관리처분계획
준공인가 · 공고
법37조4
시도지사
준공인가 통지
법37조5항
시도지사
산업단지관리기관에 통보
영36조6항
시행자
법38조
시행자, 관리기관
분 양

나. 특례법에 의한 개발절차

1) 국가·일반·도시첨단·농공단지



다. 산입법과 특례법 개발절차 비교



* 특례법 제정시에는 신규 추진하는 사업은 모두 특례법 적용을 받도록 되어 있었으나, '11.8.4 법 개정으로 산입법에 따라 개발 가능(개발방식 선택 가능)

4. 예비타당성조사

가. 예비타당성조사 제도의 목적

○ 예비타당성조사는 공기업 · 준정부기관(이하 “공공기관”이라 함)의 대규모 신규 투자사업의 타당성에 대한 객관적이고 중립적인 조사를 통해 신규투자를 투명하고 공정하게 결정하도록 함으로써 공공기관의 투자사업의 효율성 제고 및 재무건전성 확보를 목적으로 2011년 1월 도입 (2011년도 공기업 · 준정부기관 사업 예비타당성조사 세부시행계획, 기재부)

나. 예비타당성조사제도의 시행근거

○ 예비타당성조사는 공공기관의 운영에 관한 법률 제50조 및 이에 따른 「2011년도 공기업 · 준정부기관 예산편성지침」(이하“예산편성지침”이라 함.)에 따라 2011년 1월 1일부터 시행

다. 예비타당성조사 대상사업 및 의뢰

○ 공공기관 사업 중 총사업비가 500억원 이상이면서 국가의 재정지원 및 공공기관 부담분의 합이 300억원 이상인 신규투자사업, 자본출자에 해당하는 사업에 대하여 실시

※ 총사업비라 함은 사업 추진에 소요되는 모든 경비를 합한 금액을 말하며 국가 부담분, 지방자치단체 부담분, 공공기관 부담분 및 민간 부담분 등을 포함한다. 사업기간의 정함이 없이 계속 추진되는 사업의 경우에는 5년간의 사업비 합계를 기준으로 판단

☞ 예비타당성 조사 제도 시행일 현재 사업추진에 필요한 설계도서, 도면, 시방서 등이 완성되는 등 사업이 착수되기 직전 단계라고 판단되는 경우 예비타당성조사 적용대상에서 제외가능

○ 사업계획서 제출 : 사업시행 전년도 1월말까지(예비타당성조사 전문기관 및 기획재정부)

○ 예비타당성 조사 의뢰 : 사업시행 전년도 2월말까지(예비타당성조사 전문기관, 기재부, 주무부처)

* 사업추진이 시급하거나 불가피한 사유가 있는 경우에는 기획재정부장관과의 협의를 거쳐 의뢰 시기를 달리할 수 있음.

* 사업을 추진하는 공공기관과 그 사업의 재원을 부담하는 기관(국가, 지방자치단체, 공공기관, 민간 부문 등)이 상이한 경우 그 사업을 추진하는 공공기관이 의뢰

라. 예비타당성조사 면제사업

○ 국가재정법 제38조 규정에 의거하여 예비타당성조사를 실시하는 사업

○ 재해예방, 복구지원, 시설 안전성 확보 등 긴급을 요구하는 사업

○ 다음 각 호의 사업 중 기관의 특수한 사정 등을 감안하여 주무부처 장관이 기획재정부 장관과 협의하여 인정한 사업

- 사업의 추진 여부가 법률 또는 정부정책[1]에 의해 확정된 경우
- 정부간 외교 협정에 따라 추진되는 사업이라고 판단되는 경우
- 사업내용이 공공서비스 제공을 위하여 반드시 필요하다고 판단되는 경우
- 기타 예비타당성조사를 수행하는 것이 적절하지 않다고 판단되는 경우

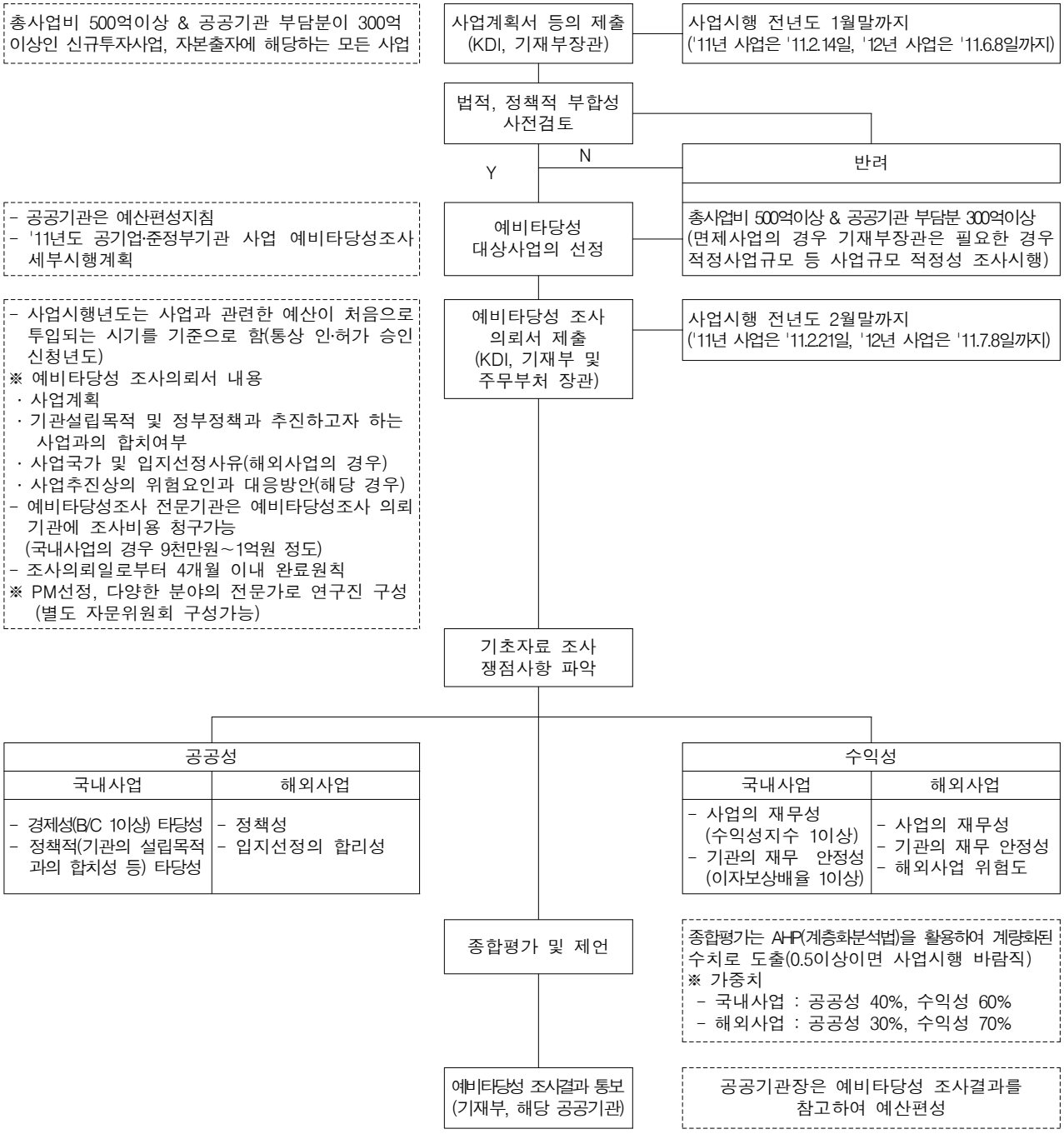
---

1) (예시) 다음과 같은 관련 정책결정기구에서 사업추진이 결정된 경우
· 국무회의, 비상경제대책회의 등 대통령이 주관하는 회의
· 국가균형발전위원회, 국가경쟁력강화위원회 등 법령에 의해 주요 국가정책을 결정하는 대통령 소속 정부위원회·기타 경제정책조정회의 등 관계 장관들이 주요 정책을 결정하는 법령상 정례화된 회의

○ 협의 절차

- 협의가 필요한 사업의 경우 공공기관은 주무부처 장관을 통해 예비타당성조사 의뢰 만기일 15일 전까지 기획재정장관에게 협의 요청
- 주무부처 장관 협의를 요청하는 경우에는 사업목적 및 규모, 추진방안 등 구체적인 사업계획의 수립내용, 해당 사업에 대한 국가 정책적 추진 필요성에 대해 관련 기관간 협의내용, 관련 정책결정기구를 거쳐 국가정책적으로 사업추진을 확정한 경우 그 내용 등을 제출

4) 예비타당성조사 절차



5. 산업단지 지정

가. 산업단지 지정요건

1) 국가산업단지 지정요건(통합지침 제6조 제1항)

○ 국가기간산업 및 첨단과학기술산업의 육성 등을 위하여 필요한 경우

○ 특정산업의 집단화·계열화 등을 위하여 필요한 경우

○ 지역간 균형발전을 위하여 산업집적도가 상대적으로 낮은 지역에 산업단지를 개발하는 경우

○ 입지여건상 대규모의 항만건설이 수반되는 경우

○ 2개도 이상에 걸치는 지역 또는 산업단지의 개발사업과 관련하여 배후 도시건설 및 교통망 정비 등 광역적 사업시행이 필요한 경우

2) 일반산업단지 지정요건(통합지침 제6조 제2항)

○ 산업의 적정한 지방분산과 지방산업의 개발 및 기술고도화를 위하여 필요한 경우

○ 지역경제의 활성화 및 도시산업기반의 확충을 위하여 필요한 경우

○ 지역특화산업의 육성 및 집단화·계열화 등을 위하여 필요한 경우

○ 지정규모(산입법 시행령 제13조 7항) : 3만㎡ 이상

* 30만㎡이하는 시장·군수 지정가능, 인구50만 이상의 대도시의 시장은 면적에 관계없이 지정 가능 (단, 3만㎡이상)

3) 도시첨단 산업단지 지정요건(통합지침 제6조 제3항)

○ 지식산업·문화산업·정보통신산업 등 첨단산업의 육성을 위하여 필요한 경우

○ 여러 지역에 산재한 개별 첨단산업입지의 집적화를 위하여 필요한 경우

○ 벤처기업육성에 관한 특별조치법에 의한 벤처기업전용단지, 문화산업진흥기본법에 의한 문화산업단지, 소프트웨어산업진흥법에 의한 소프트웨어진흥단지 등 첨단산업 육성을 위한 단지를 산입법에 의한 산업단지로 개발하는 경우

○ 지정규모(산입법 시행령 제13조 7항) : 1만㎡ 이상

4) 농공단지 지정요건

○ 농어촌정비법 제2조 제1호에 따른 농어촌 지역

* 농어촌의 정의
- 읍·면의 지역, 시·군·구 지역 중 주거·상업·공업지역외의 용도지역
- 시·군·구 및 자치구 중 생산녹지·보전녹지지역, 생산·보전관리지역, 농림·자연환경보전지역

○ 농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침 별표1참고

나. 국가산업단지 신규 지정 검토기준

1) 근거 : 국토해양부 내부지침(산업입지정책과-1966, '11.10.17)

2) 검토기준

- 국가산단 지정요건에 부합하고, 충분한 입주수요 확보 및 요청기관에서 시행자를 확보하여야 하며,
- 산단 수급안정을 위해 국가산단 지정에 따른 인근 산단의 분양영향 등 수급상황에 대한 객관적인 검토 필요

가) 지정요건

○ 국가기간산업·첨단과학산업 육성, 낙후지역개발, 2개 시·도 연접 조건 중 하나에 해당되어야 함

○ 특히, 광역경제권별 대책 등에서 각 권역별로 지정된 중점육성산업과 연계되어야 하고, 집적화를 위한 지원대책 필요

광역경제권별 지역발전 5개년 계획('09~'13)

수도권	충청권	호남권	대경권	동남권	강원도	제주도
비즈니스 허브	New IT, 의약바이오	신재생에너지, 친환경 부품소재	그린에너지 IT융복합	수송기계, 융합부품소재	의료융합, 의료관광	물산업, 관광레저

나) 입주수요

○ 지자체가 1차 조사한 입주수요조사결과*를 전문기관**에서 객관적으로 검증한 입주수요가 있어야 함

* 기업체 설문조사 등 단순한 수요조사로는 불충분하므로 예상분양가를 감안한 수요조사 등 필요
** 국토연구원, 산업연구원 등 전문기관에서 합동으로 수요검증

다) 수급안정

○ 대규모 국가산단을 조성할 경우 인근 지역 일반산단의 분양 등에 크게 영향을 주어 장기간 미분양이 우려되므로 이에 대한 분석·검토 필요

라) 시행자

○ 시행자가 확보되지 않고 사업이 확정될 경우(예 : 경자구역) 사업이 장기간 표류할 가능성이 크므로, 요청기관에서 시행자(민간기업 포함)를 사전에 확보하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 하여야 함

다. 민간기업 등의 산업단지 지정요청(산입법 제11조, 시행령 제13조, 통합지침 제8·9조)

○ 국가 또는 지방자치단체외의 자로서 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 자는 개발계획을 작성하여 산업단지 지정권자에게 국가산업단지 또는 일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 지정을 요청할 수 있음.

- 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 자 : 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국농어촌공사, 특별시·광역시·도 및 대도시의 도시개발공사, 중소기업진흥공단, 중소기업협동조합, 한국산업단지공단, 토지소유자 또는 조합 등

○ 지정요청시 국가산단의 경우 해당지역 시·도지사에게, 일반 및 도시첨단산단은 해당지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 지정요청관련서류를 동시에 제출하여 사전에 검토할 수 있도록 하여야 함.

○ 지정요청시 제출서류

- 산업단지 지정요청서(시행규칙 별지 제5호 서식)
  · 산업단지의 명칭 / 산업단지의 지정 목적 및 필요성 / 지정 대상지역의 위치 및 면적 / 산업단지의 개발기간 및 개발방법 / 주요 유치업종
- 위치도
- 도로, 용수, 전기, 통신 등 입지여건의 분석에 관한 자료와 기반시설설치계획에 관한 서류
- 산업단지 개발계획에 관한 서류
- 입주수요에 관한 자료

라. 산업단지 지정제한(산입법 제8조의2, 시행령 제10조의2, 통합지침 제11조)

○ 지정권자는 지정된 면적 또는 미분양비율이 산업단지 종류별로 일정 면적 또는 미분양비율에 해당하는 지방자치단체의 경우 지정 불가. 단, 제16조 제1항 제3호 및 제4호에 해당하는 사업시행자의 경우 및 기업 입주수요 확인된 산업단지는 가능

- 국가산업단지 : 특별시·광역시·도별로 미분양 비율 15% 이상
- 일반산업단지 : 시·도별로 미분양 비율 30% 이상
- 도시첨단산업단지 : 시·도별로 면적 330만㎡ 이상 또는 미분양 비율 30% 이상
- 농공단지 : 시·군·자치구별로 100만㎡부터 200만㎡까지의 범위 안에서 농공단지개발세부지침이 정하는 면적 이상 또는 미분양 비율 30% 이상

○ 지정면적 및 미분양 비율 산정방식(통합지침 제11조)

- 지정면적 : 산입법 제6조·제7조 또는 제7조의2의 규정에 의한 개발계획에 표시된 산업단지의 면적
- 미분양 비율 : 미분양면적을 분양대상면적으로 나눈 비율.
- 분양대상 면적 : 지정면적 중 산입법 시행령 제42조의3 제1항의 규정에 의하여 분양 또는 임대공고를 하고 개발에 착수한 면적

- 미분양 면적 : 분양 대상면적 중 분양 또는 임대계약이 체결되지 아니한 면적
- 미분양비율 산정 : 최근의 입지수요와 분양동향 반영을 위해 최근 20년 내에 지정된 산업단지(당해년도 포함)를 대상으로 하되, 분양공고 후 분양계약이 일정기간 소요되는 것을 감안하여 분양공고 후 3개월이 경과되지 않은 산업단지는 제외

마. 산업단지 지정시 공통 검토기준(통합지침 제7조)

1) 산업단지 개발시의 입지수요 및 공급가격의 수준

2) 공업용수·도로·철도·항만·전력·통신·폐기물처리시설 및 하·폐수처리시설 등 기반시설 확보의 용이성

3) 근로자 주택건설 및 배후도시의 여건

4) 산업단지 개발시 지역환경 및 자연생태계에 미치는 영향과 부존 문화재에 대한 피해 여부

5) 국토건설종합계획·산업집적활성화기본계획·산업입지공급계획·지역개발계획·광역도시계획·도시계획·국가물류기본계획 등 관련계획 및 도로·광역상수도·하수도 등 기반시설 건설계획과의 연계성 여부

6) 「한강수계상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관법률」, 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」에서 정하는 오염총량관리기본계획 및 시행계획과의 부합성여부

7) 통합지침 제36조의 개별공장입지의 선정기준과 부합성 여부(단, 제36조제1항제8호의 경우에는 농업용저수지로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 2킬로미터 이내로 함)

8) 국민임대주택단지 개발 등 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 공익사업의 시행에 따라 그 사업 대상지역내에 위치하는 기존 개별공장을 이전하기 위해 산업단지를 조성하고자 하는 때에는 제7호 미적용.

다만, 개발 및 실시계획 수립 시 당해 개별공장의 일일 오·폐수 배출량의 감소대책과 완충시설의 설치 및 폐수를 공공환경기초시설로 연계 처리하는 계획 포함.

9) 지정규모 : 산업단지 규모 경제성과 지역여건의 파급효과 제고

○ 일반산업단지 : 3만㎡ 이상(도시첨단 : 1만㎡ 이상)

※ 국토부의 산업단지 기반시설 국고지원 기준
: 국가산단, 30만㎡이상의 일반산단, 도시첨단산단 및 공장입지유도지구

개별공장 입지의 선정기준(통합지침 제36조)

관련법규	불가지역
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	자연환경보전지역
자연환경보전법	생태·경관보전지역 및 생태·자연도 1등급 권역
문화재보호법	문화재 및 문화재보호구역
도로법	접도구역
수도법	상수원보호구역
한강수계상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률	수변구역 (다만, 해당 수변구역 안에서 입지하는 시설이 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 의한 폐수배출시설인 경우에 한함.
국유림의 경영 및 관리에 관한 법률, 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률, 산지관리법, 임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률	요존국유림, 보안림·산림유전자원보호림·채종림·시험림, 산지전용 제한지역, 임업진흥권역(대체지정시 가능)
군사기지 및 군사시설 보호법	군사기지 및 군사시설보호구역
농어촌정비법	저수지 상류지역에서의 공장설립 제한 지역

※ 상수원보호구역 외의 지역에서 공장설립 제한(수도법 제7조의2)

○ 상수원보호구역의 상류지역이나 취수시설(광역상수도 및 지방상수도의 취수시설만을 말함)의 상류·하류 일정지역으로서 다음에 해당하는 지역에서는 공장 설립 불가

- 상수원보호구역이 지정·공고된 경우
  : 상수원보호구역의 경계구역으로부터 상류로 유하거리 10km 이내인 지역
  (다만, 취수시설의 용량이 1일 20만㎥ 이상인 경우에는 20km 이내인 지역으로 함)
- 상수원보호구역이 지정·공고되지 아니한 경우
  : 취수시설로부터 상류로 유하거리 15km 이내인 지역 및 하류로 유하거리 1km 이내인 지역
- 지하수법 제2조제1호에 따른 지하수를 원수로 취수하는 경우에는 취수시설로부터 1km 이내인 지역

○ 위 내용에도 불구하고, 시장·군수·구청장은 공장설립이 제한되는 지역 중 상수원에 미치는 영향 등을 고려하여 취수시설로부터 상류로 유하거리 7km를 초과하는 지역에 대해서는 다음에 해당하는 공장의 설립을 승인할 수 있음.

- 하수도법 제2조제15호에 따른 하수처리구역에 설립되는 공장으로서, 발생되는 오수를 전량 같은 법 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설로 유입·처리하는 공장
- 오염총량관리시행계획 또는 수질개선사업계획을 수립·시행하는 지역에서 설립되는 공장으로서 하수도법 시행규칙 별표3 개인하수처리시설의 방류수수질기준 중 1일 처리용량이 50㎥이상인 오수처리시설의 방류수수질기준이 계속하여 유지될 수 있다고 인정하는 공장
- 취수시설의 취수방법이 강변여과수인 지역에 설립되는 공장
- 1일 오수 발생량이 10㎥ 미만인 공장

바. 수도권 내에서 산업단지 지정

1) 수도권의 정의 (수도권정비계획법 제2조, 동법시행령 제2조)

○ 서울시, 인천광역시 및 경기도

2) 권역의 구분과 지정(수도권정비계획법 제6조, 시행령 제9조)

○ 과밀억제권역 : 인구와 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 이전하거나 정비할 필요가 있는 지역

○ 성장관리권역 : 과밀억제권역으로부터 이전하는 인구와 산업을 계획적으로 유치하고 산업의 입지와 도시의 개발을 적정하게 관리할 필요가 있는 지역

○ 자연보전권역 : 한강수계의 수질과 녹지 등 자연환경을 보전할 필요가 있는 지역

3) 권역별 행위제한(수도권정비계획법 제7~제9조, 시행령 제10~제14조)

가) 과밀억제권역(수도권정비계획법 제7조)

○ 학교, 공공청사, 연수시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설

○ 공업지역의 지정

> ※ 예외 1. 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요한 경우
> 2. 대통령령으로 정하는 학교 또는 공공청사의 신설 또는 증설
> 3. 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서의 공업지역의 지정 (수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정하거나 허가 등을 하는 경우에만 해당)

나) 성장관리권역(수도권정비계획법 제8조)

○ 대통령령으로 정하는 학교 또는 공공청사의 신설 또는 증설

○ 관계 행정기관의 장은 성장관리권역에서 공업지역을 지정하려면 대통령령으로 정하는 범위에서 수도권정비계획으로 정하는 바에 따라야 함.

> ※ 대통령령으로 정하는 범위
> 1. 과밀억제권역에서 이전하는 공장 등을 계획적으로 유치하기 위하여 필요한 지역
> 2. 개발수준이 다른 지역에 비하여 뚜렷하게 낮은 지역의 주민소득기반을 확충하기 위하여 필요한 지역
> 3. 공장이 밀집된 지역을 재정비하기 위하여 필요한 지역
> 4. 관계 중앙행정기관의 장이 산업정책상 필요하다고 인정하여 국토부장관에게 요청한 지역

다) 자연보전권역(수도권정비계획법 제9조)

○ 택지, 공업용지, 관광지 등의 조성을 목적으로 하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 종류 및 규모이상의 개발사업

※ 대통령령으로 정하는 종류 및 규모(시행령 제13조)
1. 택지조성사업. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되지 아니한 택지조성사업과 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조에 따른 오염총량관리계획을 수립·시행하는 시·군이 아닌 지역에서 시행하는 택지조성사업은 그 면적이 3만㎡ 이상인 것을 말함.
2. 면적이 3만㎡ 이상인 공업용지조성사업
3. 시설계획지구의 면적이 3만㎡ 이상인 관광지조성사업
4. 면적이 3만㎡ 이상인 도시개발사업
5. 면적이 3만㎡ 이상인 지역종합개발사업

○ 대통령령으로 정하는 학교 또는 공공청사의 신설 또는 증설

4) 권역별 행위제한 완화(시행령 제10~제14조, 산집법 제20조 및 시행령 제26조~제27조의2)

가) 과밀억제권역(산집법 시행령 별표1)

○ 산업단지 : 공장 신설 또는 증설

* 산업단지 : 산집법 제2조제14호에 따른 산업단지(중소기업진흥에 관한 법률 제29조에 따른 협동화실천계획의 승인을 얻은 협동화단지를 포함)와 도시계획법(법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제2조에 따라 폐지된 종전의 도시계획법) 제2조제10호에 따라 일단의 공업용지 조성사업으로 조성된 단지

○ 공업지역

- 중소기업 도시형공장(제34조제2호에 따른 도시형공장은 제외)의 신설 또는 증설
- 기존공장의 증설(다만, 대기업의 공장은 증설되는 공장건축면적이 3천㎡ 이내인 경우에만 해당)
- 기타지역에 있는 중소기업공장의 공업지역으로의 이전 또는 공업지역 상호 간의 이전(공장건축면적이 기존공장건축면적과 이전 전 지역에서 해당 공장이 증설가능한 면적을 합산한 범위 이내인 경우에만 해당)
- 기존공장의 기존부지 내에서의 증설
- 기술집약도가 높고 기술혁신속도가 빠른 업종으로서 지식경제부령으로 정하는 업종(첨단업종)을 영위하는 대기업의 기존공장으로서 기존공장건축면적의 200% 범위 이내의 증설
- 기타지역에서 허용되는 행위

* 공업지역 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조제1항제1호다목에 따른 공업지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 제2종지구단위계획구역(산업형 및 복합형만 해당한다)과 같은 법 시행령 제31조제2항제7호나목 및 마목에 따른 산업개발진흥지구 및 복합개발진흥지구 안에서 공업용도로 구획되는 것
* 기타지역 : 산업단지, 공업지역 외의 지역

나) 성장관리권역(산집법 시행령 별표2)

○ 산업단지 : 공장 신설 또는 증설

○ 공업지역

- 대기업의 과밀억제권역 및 자연보전권역에서 성장관리권역의 공업지역으로의 이전
- 첨단업종을 영위하는 대기업 기존공장의 증설
- 기타지역에서 허용되는 행위

다) 자연보전권역

○ 산집법 시행령 별표3

- 산업단지 : 공업지역 및 기타지역에서 허용되는 행위(중소기업공장의 경우에는 면적제한 미적용)
- 공업지역
  - · 중소기업 도시형공장(제34조제2호에 따른 도시형공장은 제외한다)의 신설 및 증설(신설 및 증설 결과 공장건축면적이 3천㎡ 이내인 경우에만 해당)
  - · 중소기업공장의 기타지역에서 공업지역으로의 이전 또는 공업지역 상호 간의 이전(공장건축면적이 기존공장건축면적과 이전 전 지역에서 해당 공장이 증설가능한 면적을 합산한 범위 이내인 경우에만 해당)
  - · 기타지역에서 허용되는 행위

○ 수도권정비계획법 시행령 제14조

- 오염총량관리계획 시행지역이 아닌 지역에서 시행하는 택지조성사업, 도시개발사업, 지역종합개발사업 또는 관광지조성사업 중 그 면적(관광지조성사업의 경우에는 시설계획지구의 면적을 말한다)이 6만㎡ 이하인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
- 오염총량관리계획 시행지역에서 시행하는 택지조성사업, 도시개발사업, 지역종합개발사업 또는 관광지조성사업의 경우
- 공업용지조성사업 중 면적이 6만㎡ 이하인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것 등

5) 수도권 규제

가) 공장총량규제(수도권정비계획법 제18조, 시행령 제22조)

○ 국토부장관은 공장·학교 기타 대통령령이 정하는 인구집중유발시설이 수도권에 과도하게 집중되지 아니하도록 하기 위하여 그 신설·증설의 총 허용량을 정하여 이를 초과하는 신설·증설 제한 가능

- 연면적 500㎡ 이상인 공장 건축물의 신축·증축 또는 용도변경에 대하여 제한

○ 총량규제의 내용 및 방법

- 대통령령이 정하는 바에 따라 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 결정
- 국토부장관은 이를 고시

○ 공장총량 규제의 미적용
- 아파트형 공장의 건축
- 가설건축물 및 건축법상 허가나 사전신고대상이 아닌 건축
- 공공사업시행에 따라 공장을 이전하는 경우에는 종전의 건축물 연면적 이내의 공장 건축. 다만, 기존 공장 면적을 초과하는 면적은 공장총량을 적용
- 다음에 해당하는 지역 안에서의 공장건축
  · 산업법에 의한 산업단지
  · 그 밖의 관계 법률에서 수도권정비계획법 제18조에 따른 공장건축 총량규제를 배제하도록 규정한 지역

나) 대규모 개발사업의 규제(수도권정비계획법 제19조, 시행령 제22조)

○ 수도권에서 대규모 개발사업을 시행하거나 그 허가 등을 하려면 그 개발계획을 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 국토부장관과 협의하거나 승인을 받아야 함.

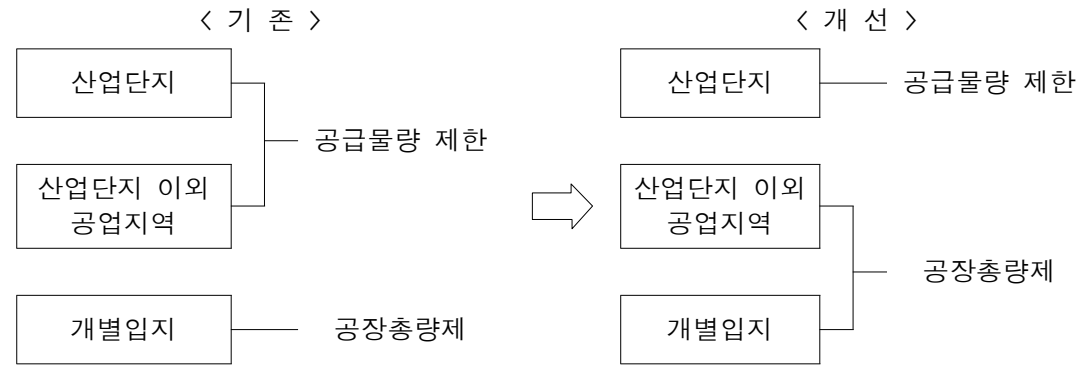
※ 대규모개발사업의 종류(시행령 제4조)
- 택지조성사업 100만㎡이상
  · 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
  · 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
  · 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 및 특수지역에서의 주택지 조성사업
- 공업용지조성사업 30만㎡이상
  · 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 특수지역개발사업
  · 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 자유무역지역 조성사업
  · 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소기업협동화단지 조성사업
  · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장설립을 위한 공장용지 조성사업
- 관광지조성사업으로서 시설계획지구 면적이 10만㎡이상인 것. 단 공유수면매립지에서 시행하는 관광지조성사업은 30만㎡이상
- 도시개발사업 100만㎡이상. 100만㎡미만의 도시개발사업 중 공업용도로 구획되는 면적이 30만㎡이상
- 지역종합개발사업 100만㎡이상. 100만㎡미만의 지역종합개발사업 중 공업용도로 구획되는 면적이 30만㎡이상 또는 10만㎡이상의 관광단지가 포함된 것

6) 수도권정비계획(2006~2020)상 공업용지 공급시책

○ 공업용지 공급의 기본방향
- 수도권 공업용지의 공급관리를 통하여 제조업의 수도권 집중을 억제
- 난개발 방지를 위하여 공장의 개별입지를 억제하고 환경기초시설을 갖춘 계획입지 위주로 공장용지를 공급
- 개별입지 공장의 집단화 및 노후 공업지역의 재정비 추진

○ 공업용지 공급시책의 전환

- 성장관리권역에 대한 공업용지 공급시책의 전환
  · 산업단지에 대해서는 수도권정비계획에 의한 산업단지 공급물량 제한으로 관리
    * 수도권 산업단지 공급물량은 수도권정비위원회 심의를 거쳐 3년 단위로 계획(지자체별 물량 배정)
  · 산업단지 이외의 공업지역은 개별입지 공장의 집단화 등을 유도하기 위해 공장총량규제로 전환하여 관리
  · 단, 일정규모(30만㎡) 이상 공업지역 지정은 사전에 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 허용
- 과밀억제권역에 대해서는 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 않는 범위 안에서의 대체지정만을 허용하되, 기존 도심지내 노후화된 공업지역 정비 유도를 위하여 공업지역 대체지정시 일정기간 중복을 허용하는 방안 강구
  · 도시기본계획에 반영하거나, 기존 공업지역의 정비계획을 수립하여 수도권정비위위원회의 심의를 거치는 경우 등



※ 공업지역
① 산업단지 : 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지
② 산업단지 이외 공업지역 : (1)국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 지정된 공업지역, (2)국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 제2종 지구단위계획구역 및 개발진흥지구로서 공업용도로 구획되는 면적이 3만㎡이상인 것

○ 수도권정비계획법상 공업지역의 정의(수도권정비계획법 제2조, 시행령 제5조)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 지정된 공업지역
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 그 밖의 관계 법률에 따라 공업용지와 이에 딸린 용도로 이용되고 있거나 이용될 일단(一團)의 지역으로서 다음의 지역
  · 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따른 산업단지. 다만, 성장관리권역 중 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법에 따른 경제자유구역이나 주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법에 따른 반환공여구역 또는 지원도시사업구역에서 지정되는 산업단지는 제외
  · 국토계획법 제51조 제3항에 따른 제2종 지구단위계획구역 및 같은 법 시행령 제31조 제2항 제7호에 따른 개발진흥지구로서 공업용도로 구획되는 면적이 3만㎡ 이상인 것

7) 보금자리주택지구에서의 수도권정비계획법 적용특례(보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제24조의2)

○ 시·도지사는 주택지구 전체 개발면적의 100분의 50 이상을 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따라 개발제한구역을 해제하여 지정하는 주택지구에서 지구조성사업을 시행하기 위하여 공장(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장) 및 제조업소(「건축법」 제2조제2항제4호에 따른 제조업소)의 이전이 불가피한 경우 「수도권정비계획법」 제7조에도 불구하고 같은 법 제21조에 따른 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 공업지역을 지정할 수 있음.

○ 이 경우 지정되는 공업지역의 면적은 주택지구 지정 당시 공장과 제조업소의 부지면적을 합한 총면적을 넘어서는 안됨.

8) 수도권정비위원회

가) 수도권정비위원회의 설치 등(수도권정비계획법 제21조)

○ 수도권의 정비 및 건전한 발전과 관련되는 중요 정책을 심의하기 위하여 국토해양부장관 소속으로 수도권정비위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둠.

○ 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의

- 수도권정비계획의 수립 및 변경에 관한 사항
- 수도권정비계획의 소관별 추진계획에 관한 사항
- 수도권의 정비와 관련된 정책·계획의 조정에 관한 사항
- 과밀억제권역에서 추진될 공업지역의 지정에 관한 사항
- 종전대지의 이용계획에 관한 사항
- 수도권정비계획법 제18조의 규정에 의한 총량규제에 관한 사항
- 대규모개발사업의 개발계획에 관한 사항
- 그 밖에 수도권의 정비에 관하여 필요한 사항으로 대통령령이 정하는 사항

나) 수도권정비위원회의 구성(수도권정비계획법 제22조, 시행령 제26조)

○ 위원회 구성 : 위원장을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성

○ 위원장 : 국토해양부장관

○ 위원

- 다음 관계 중앙행정기관의 차관
  - · 교육과학기술부차관, 국방부차관, 행정안전부차관, 문화체육관광부차관, 농림수산식품부차관, 지식경제부차관, 환경부차관, 국토해양부차관, 심의안건과 관련하여 위원장이 지정하는 중앙행정기관의 차관
- 서울특별시부시장, 인천광역시부시장, 경기도부지사
- 수도권 정책에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 국토해양부장관이 위촉하는 사람

다) 수도권정비위원회 심의시기 및 절차

○ 입지심의 : 산업단지 지정계획안을 작성하여 산업단지 지정 신청 전에 수도권정비계획법 시행령 제12조 제2항 제4호의 규정(관계중앙행정기관의 장이 산업정책상 필요하다고 인정하여 국토부장관에게 요청한 지역)에 의하여 국토부 수도권정비계획과에 입지심의 신청(각종 영향평가 : 약식서류 제출)

○ 산업단지지정 : 입지심의 후 산업단지 지정절차 이행

○ 수도권정비위원회 본심의

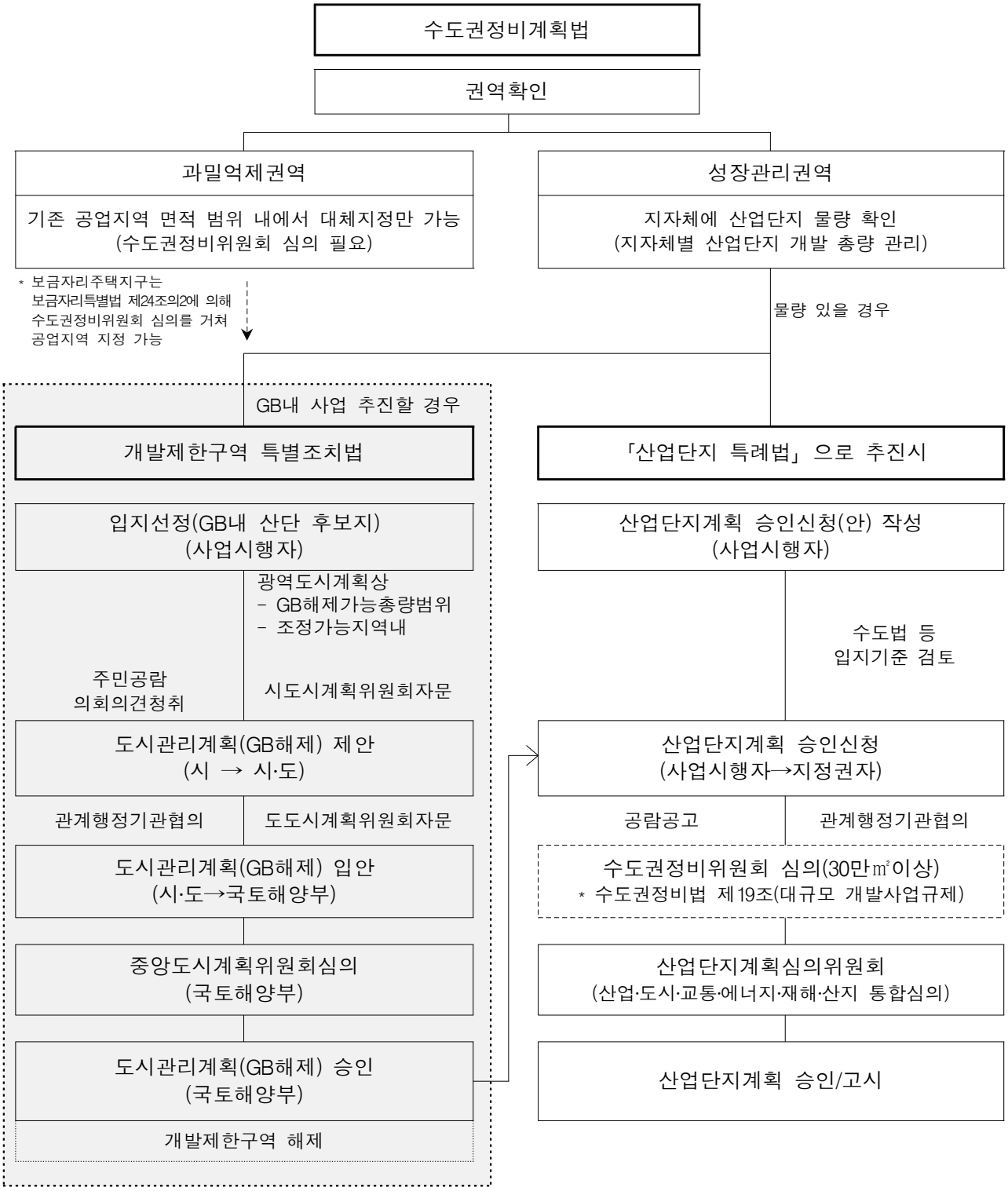
- 산업단지 실시계획 전 각종 영향평가 결과를 첨부하여 심의회 상정(특례법에 의할 경우 산업단지계획승인 전 심의회 상정)

※ 도시기본계획 등 상위 관련계획 수립시 공업지역 입지계획에 대한 수도권 심의를 득한 지역은 입지심의를 별도로 받지 않고 지정고시 후 실시계획 승인 신청전 본심의 절차 이행

과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위(제9조 관련)

과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
· 서울특별시 · 인천광역시(강화, 옹진, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지는 제외) · 의정부시 · 구리시 · 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당) · 하남시 · 고양시 · 수원시 · 성남시 · 안양시 · 부천시 · 광명시 · 과천시 · 의왕시 · 군포시 · 시흥시(반월특수지역 제외)	· 동두천시 · 안산시 · 오산시 · 평택시 · 파주시 · 남양주시(와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당) · 용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 언남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성복동, 남사면, 이동면 및 원삼면 목신리·죽릉리·학일리·독성리·고당리·문촌리만 해당) · 연천군 · 포천시 · 양주시 · 김포시 · 화성시 · 안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 숭인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영동, 봉산동, 성남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대천동, 대덕면, 미양면, 공도읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면 두교리·당목리·칠장리 및 삼죽면 마전리·미장리·진촌리·기솔리·내강리만 해당한다) · 인천광역시 중 강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역, 남동 국가산업단지 · 시흥시 중 반월특수지역	· 이천시 · 남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면만 해당) · 용인시(김량장동, 남동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리만 해당) · 가평군 · 양평군 · 여주군 · 광주시 · 안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·율곡리·내장리·배태리만 해당)

9) 수도권 내 산업단지 지정 절차



* 경우에 따라, 도시관리계획(GB해제) 절차와 산업단지계획승인 절차 병행 추진 가능

사. 산업단지 지정의 효력

1) 단지내 행위제한(산입법 제12조, 시행령 제14조)

○ 산업단지의 지정 또는 변경에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역 및 산업단지 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 특별시장, 광역시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수의 허가를 받아야 함.

* 밑줄 : '11.8.4일 후 최초로 산업단지 지정 또는 중요사항을 변경하기 위하여 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 경우부터 적용

○ 허가 받은 사항을 변경하고자 할 때에도 동일

2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등의 적용특례(산입법 제23조)

○ 산업단지가 지정·고시된 경우 그 범위 안에서 공유수면매립기본계획 또는 지구단위계획구역의 지정 또는 해제가 있은 것으로 봄.

3) 산업단지 지정으로 의제 처리되는 인허가(통합지침 별표)

법 률 명	인 · 허가사항	첨부하여야 할 서류
○ 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률	- 사업인정 및 고시	- 없음
○ 공유수면매립법	- 공유수면매립기본계획	- 공유수면매립법시행령 제5조의 각 호의 사항에 관한 조사서(공유수면매립법시행규칙 별표1의 규정에 의한 작성례에 따라 작성한 것) - 요청지역을 표시한 2만5천분의 1의 지형도 및 지적측량성과도

아. 산업단지 지정 해제(산입법 제13조, 시행령 제15조)

○ 지정·고시된 날부터 일정기간 이내 실시계획 미신청시 그 기간이 지난 다음 날 지정이 해제된 것으로 봄

- 국가산업단지 : 5년
- 일반산업단지 및 도시첨단산업단지 : 3년
- 농공단지 : 2년

○ 지정권자는 산업단지의 일부 또는 전부에 대한 개발전망이 없게 된 경우 또는 개발 완료된 산업단지가 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 산업단지 지정의 전부 또는 일부 해제 가능

- 산집법 제33조에 따른 산업단지관리기본계획이 수립된 지역이 아닌 경우로 도시지역으로 관리하여도 토지이용계획상 문제가 없는 경우

- 준공(부분준공 포함)된지 20년 이상된 산업단지로 주변 상황 및 여건변화로 재생 사업 및 산집법 제2조 제11호에 따른 산업단지구조고도화사업을 통해서도 산업단지 기능수행이 어려울 것으로 판단되는 경우

○ 해제된 경우 지정권자는 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 통보 및 고시

○ 해제된 경우 산업단지 지정으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역이 변경결정 되기 전의 용도지역으로 환원된 것으로 봄. 단, 개발완료로 산업단지 지정이 해제된 경우는 예외

6. 산업단지 개발계획

가. 개발계획의 내용(산입법 제6조 제5항, 시행령 제7조 제2항)

○ 산업단지의 명칭, 위치 및 면적

○ 산업단지의 지정목적

○ 사업시행자

○ 사업시행방법

○ 주요유치업종

○ 토지이용계획 및 주요 기반시설계획

○ 재원조달계획

○ 수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우 그 세부 목록

○ 기타 대통령령이 정하는 사항(시행령 제7조 제2항)

- 산업단지개발사업의 시행기간
- 산업단지의 개발을 위한 주요시설의 지원계획
- 유치업종의 배치계획(시행령 제9조제1항에 따른 산업단지지정권자와 산업단지 입주희망기업이 입주협약을 체결한 경우에는 그 기업의 배치계획을 포함한다.)
- 입주수요에 관한 자료
- 환경성 검토에 필요한 자료로서 국토해양부령이 정하는 자료

나. 주요사항 세부내용(통합지침 제13조, 제14조)

1) 산업단지의 위치

○ 축척 2만5천분의 1인 지형도상에 산업단지의 위치를 표시하고, 경계선의 주요 변곡점을 좌표로 명기

○ 다만, 지정면적이 25㎢이상인 경우에는 축적 5만분의 1인 지형도 사용 가능

2) 토지이용계획

○ 배치구상 : 산업시설공간, 지원시설공간, 공공시설공간, 녹지공간, 주거 및 상업시설공간

※ 국민임대주택용지 확보(100만㎡이상 산업단지에서 공동주택용지의 25% 이상) 규정 삭제('11.4.6)
- 지침 시행 후 최초 지정되는 산업단지부터 적용

○ 용도지역계획 : 국토계획법 제36조에 의한 용도지역계획(공업지역, 상업지역, 주거지역 및 녹지지역 등)

3) 주요 기반시설계획

○ 교통시설계획 : 도로(15m이상*), 철도, 항만

* 단, 3만㎡미만의 산업단지는 제외

※ 인입철도 건설 검토 의무화 : 산업단지 인입철도 건설 여부에 대해 종합검토
공영주차장 건설 검토 의무화 : 산업단지내 근로자 및 이용자들의 주차편의를 위한 공영주차장 설치에 대해 행정기관 장과 협의하여 설치여부와 규모 등에 대해 검토

○ 물류시설설치계획 : 화물터미널, 창고

○ 용수공급계획 : 공업용수, 생활용수

○ 폐·하수처리계획

○ 공원녹지계획 : 공원녹지, 자연녹지, 차단녹지

○ 폐기물처리시설계획 : 산업폐기물의 매립·소각·분해(규모 및 용량 포함)

○ 에너지공급 및 통신시설계획

* 공공녹지 · 도로확보기준

구 분	공원 · 녹지	도로	비 고
3㎢이상	10～13%	10%이상	
1㎢이상 3㎢미만	7.5～10%미만		
1㎢미만	5～7.5%미만	8%이상	

* 산업단지의 환경기초시설 설치기준 : 산업단지에는 수질환경보전법, 폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률에 따라 폐수종말처리시설 및 폐기물처리시설을 설치

※ 환경부 장관 또는 지방환경관리청장은 환경정책기본법 또는 환경영향평가법에 따른 사전환경성 검토 또는 환경영향평가 협의를 하는 때에는 통합지침의 녹지비율을 기준으로 협의하여야 함. 다만, 통합지침의 녹지비율 이상으로 녹지를 확보할 필요가 있다고 판단될 경우 산업단지 합동실사단을 구성한 후 현지실사 등을 통해 녹지율의 상향조정여부를 결정하여야 하며, 합동실사단은 7명 내외로 다음과 같이 구성함.

가) 실사단장은 협의기관에서 협의업무를 총괄하는 부서의 장으로 함.

나) 국토부 또는 지방국토관리청에서 산업단지 개발과 관련된 업무를 담당하는 공무원, 관할 시·도 또는 시·군·구에서 산업단지 개발 또는 환경보전과 관련된 업무를 담당하는 공무원, 환국환경정책평가연구원의 소속직원, 관계전문가 등으로 함.

* 기업활동규제완화에 관한 특별조치법 제21조(산업단지의 공공녹지 확보기준의 완화)에도 동일규정 있음

4) 기타 시설계획

○ 공공지원시설 : 행정, 교육, 금융, 고용, 의료

○ 생산지원시설 : 정보처리, 전시, 유통

○ 후생복지시설계획 : 문화, 관광, 체육, 생활편의, 복지회관

○ 주거시설계획 : 주택, 생활편의, 근린생활시설

5) 유치하고자 하는 주요업종

○ 한국표준산업분류에 의한 중분류 항목에 따라 분류

6) 산업단지 생산공간면적

가) 산업시설용지 확보면적

○ 산업단지 종류에 따라 유상공급면적의 40%이상 70%이하의 범위에서 다음 비율 이상 확보 (산입법 제6조 제6항 및 시행령 제7조 제3항)

- 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 : 유상공급 면적의 50% 이상
- 농공단지 : 유상공급 면적의 60% 이상

나) 산업용지 획지분할 최소 면적

○ 산집법 제39조의2 제1항에 따라 '사업시행자 등 소유 산업용지(건축물 無)'에 대해서는 동법 시행규칙 제39조의3 제1항에서 1,650㎡으로 규정

- 지식경제부에서는 산집법 제39조의2 제1항은 '조성이 완료된 산업단지에서 사업시행자가 최초 분양 이후 잔여지로 소유하고 있는 나대지 산업용지를 분할하는 경우'에 적용한다고 해석

○ 산집법 제39조의2 제2항에 따라 '공장설립 등의 완료신고 후의 산업용지(건축물 有)'에 대해서는 동법 시행규칙 제39조의3 제2항에서 최소면적을 '관리기본계획'에 위임

- 한편, '준공 전 사업시행자가 소유하고 있는 산업용지', '입주기업체가 소유하고 있는 산업용지 중 건축물이 없는 경우'에 대해서는 산집법령에서 최소분할면적을 규정하고 있지 않음.

산업용지 획지분할 관련 「산집법」 등 체계

근거	대상	시행규칙	관리기본계획	지식경제부 유권해석
「산집법」 제39조의2제1항	사업시행자 등 소유 산업용지 (건축물 無)	"1,650㎡" 명시	-	1,650㎡은 조성완료후의 최소분할 면적(조성완료 전에는 사업시행자가 분양계획에서 따로 정할 수 있음)
「산집법」 제39조의2제2항	입주기업체 소유 산업용지 (건축물 有)	관리기본계획에 위임	따로 정함	

다. 산업단지 지정 협의 회신기간(산입법 시행령 제8조의2)

○ 산업단지 개발계획 등 협의요청을 받은 관계행정기관의 장은 20일 이내에 의견 회신

○ 의견회신이 곤란한 경우에는 그 사유 및 회신기간을 명시 통보

라. 개발계획 변경 중 산업입지정책심의회 심의가 필요한 중요사항

1) 근거 : 산입법 시행령 제7조, 통합지침 제13조

2) 중요사항

○ 산업단지 면적의 100분의 10이상의 면적 변경

○ 주요 유치업종의 변경

○ 다음의 토지이용계획 및 주요기반시설계획의 변경(통합지침 제13조4항)

- 산업단지 토지이용계획 중 각 용도별 전체면적 대비 100분의 10이상의 면적변경(용도지역의 증가에 따라 상대적으로 감소되는 부분은 비율에서 제외)
- 항만·도로·용수시설·철도·통신·전기시설 등 기반시설의 규모가 50%이상 변경되는 경우

7. 환경, 재해, 문화재 등 협의

가. 사전환경성 검토

1) 관련규정 : 환경정책기본법 제25조, 사전환경성검토 업무매뉴얼, 통합지침 제40조제2항

2) 사전환경성검토 제도의 의의

○ 관계 행정기관의 장은 환경기준의 적정성 유지 및 자연환경의 보전을 위하여 환경에 영향을 미치는 행정계획 및 개발사업이 환경적으로 지속가능하게 수립 · 시행될 수 있도록 사전환경성 검토 실시

○ 산업단지지정권자가 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지를 지정하고자 하는 때에는 환경정책기본법 제25조 및 동법시행령 제7조 및 제8조의 규정에 의하여 사전환경성 검토 실시

3) 사전환경성 검토 대상(환경정책기본법 제25조의2, 동법 시행령 제7조, 별표2)

○ 사전환경성검토는 「환경영향평가법」 제4조제1항의 규정에 의한 환경영향평가대상사업을 내용으로 하는 행정계획과 보전이 필요한 지역 안에서 시행되는 개발사업을 대상으로 실시

사전환경성검토대상 및 협의요청시기(환경정책기본법 시행령 별표2)

※ 행정계획

구분	행정계획의 종류·규모	협의요청시기
나. 산업입지 및 산업단지의 조성	(1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조에 따른 국가산업단지의 지정	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조제3항에 따라 국토해양부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하는 때
	(2) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조에 따른 일반지방산업단지의 지정	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조제3항에 따라 국토해양부장관이 산업입지정책심의회의 심의를 요청하기 전. 다만, 동조제4항에 해당되는 경우에는 동조제2항에 따라 시·도지사가 관계행정기관의 장과 협의하는 때로 한다.
	(3) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조의2에 따른 도시첨단산업단지의 지정	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조의2제3항에 따라 시·도지사가 관계행정기관의 장과 협의하는 때
	(4) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조에 따른 농공단지의 지정	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조제2항에 따라 시·도지사가 승인하기 전
	(5) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제23조에 따른 유치지역의 지정	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제23조제2항에 따라 지식경제부장관이 산업집적정책심의회의 심의를 요청하기 전
	(6) 「외국인투자촉진법」 제18조에 따른 외국인투자지역의 지정(이미 개발된 산업단지 또는 개별 공장부지에 지정하는 경우는 제외한다)	「외국인투자촉진법」 제18조제1항에 따라 시·도지사가 외국인투자위원회의 심의를 요청하기 전
	(7) 「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조제2항에 따른 단지조성사업이 포함되는 협동화실천계획	「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조제2항에 따라 시·도지사가 승인하기 전
	(8)「문화산업진흥 기본법」 제28조의2에 따른 문화산업진흥기구의 지정	「문화산업진흥 기본법」 제28조의2에 따라 시·도지사가 문화산업진흥지구심의위원회의 심의·의결을 요청하기 전
	(9)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20 제2호카목에 따른 공장의 건축이 가능한 지역의 지정	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」별표 20 제2호카목에 따라 고시하기 전
	(10) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의2에 따른 재생사업지구 지정을 위한 재생계획	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의2제5항에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하는 때

4) 협의기관(환경정책기본법 시행령 제7조의2)

○ 관계중앙행정기관의 장이 행정계획을 수립·확정하거나 행정계획 또는 개발사업에 대하여 허가·인가·승인·면허·결정·지정 등(이하 "허가등"이라 한다)을 하는 경우 : 환경부장관

○ 관계중앙행정기관의 소속 하급 행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장이 수립·확정하거나 허가 등을 하는 경우 : 지방환경관서의 장

5) 협의시기(환경정책기본법 제25조의3)

○ 관계 행정기관의 장은 다음의 시기까지 환경부장관 또는 지방환경관서의 장에게 사전환경성검토에 대한 협의 요청

- 행정계획의 경우 : 해당 계획을 수립·확정하기 전까지
- 개발사업의 경우 : 허가등을 하기 전까지

6) 협의기간(환경정책기본법 시행령 제9조)

○ 원칙적으로 협의를 요청 받은 날부터 30일 이내에 협의결과 통보.

○ 다만, 협의를 요청한 관계행정기관의 장과 협의하여 협의기간 10일 연장 가능

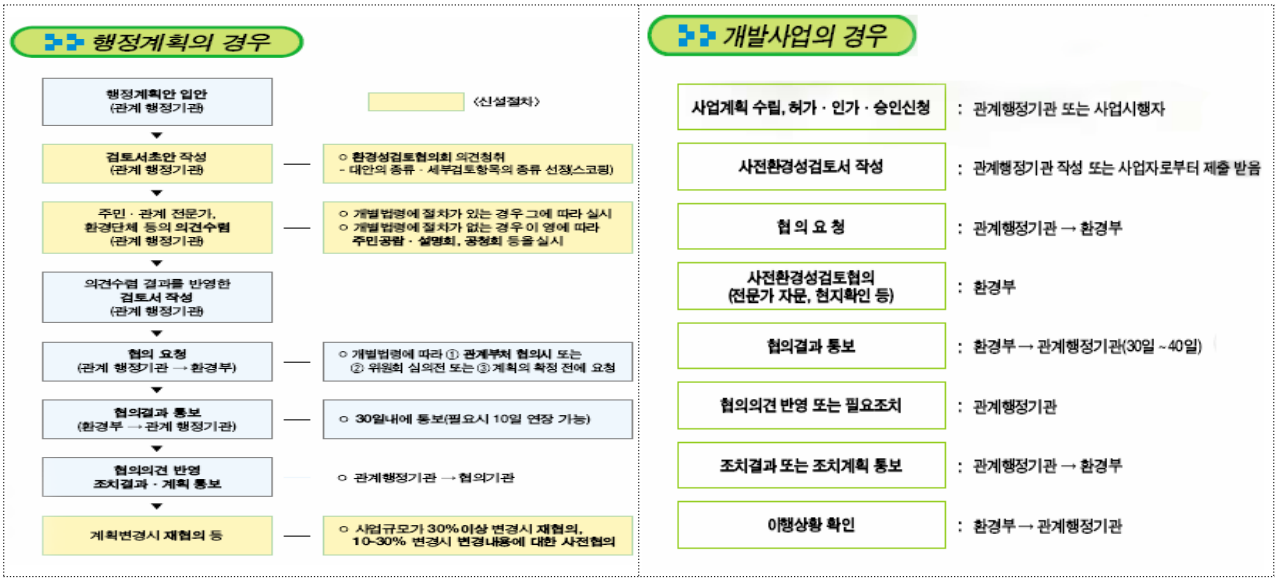
※ 동기간 내(30일 또는 40일)에 통보가 없는 경우에는 협의한 것으로 간주

7) 협의절차

○ 관계중앙행정기관의 장, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 환경에 영향을 미치는 행정계획을 수립확정(지역, 지구, 단지의 지정 포함)하거나 개발사업을 승인, 인가·허가 등을 하고자 할 경우에는 사전환경성검토서 등 관련서류를 구비하여 환경부장관 또는 지방환경관서의 장에게 미리 협의요청

○ 협의요청을 받은 환경부장관 또는 지방환경관서의 장은 동 계획 또는 사업에 대한 환경성을 검토하여 30일~40일 이내에 협의결과를 협의요청기관에 통보

사전환경성 검토 협의절차



사전환경성 검토 업무절차도

○ 사전환경성 검토서 작성자
- 행정계획 : 관계행정기관의 장
- 개발사업 : 개발사업 시행자

○ 사전환경성 검토서 협의대상 기관
- 협의요청자가 중앙행정기관인 경우
  : 환경부장관
- 협의요청자가 중앙행정기관이 아닌 경우
  : 지방환경관서
  (유역환경청장 또는 지방환경청장)

○ 규모별 협의대상기관
- 산업단지
· 국가산단(국토부장관지정)
  : 환경부
· 지방산단(시 · 도지사지정)
  : 지방환경관서
- 유통단지
· 100만㎡초과(국토부장관지정)
  : 환경부
· 100만㎡이하(시 · 도지사지정)
  : 지방환경관서

사업계획 승인신청 → 관계행정기관 또는 사업시행자

↓

사전환경성 검토서 협의요청 (관계행정기관 → 환경부, 지방환경관서) → 관계행정기관장이 직접작성 또는 사업자로부터 제출 받아 환경부장관 또는 환경관리청장에게 협의요청

↓

평가서 검토 (환경부,지방환경관서) → 전문위원회 자문 및 현지확인

↓

협의결과 통보 (환경부,지방환경관서 →관계행정기관) → ○ 협의요청일로부터 30일 (관계행정기관장과 협의하여 10일 연장가능) 이내에 협의결과 통보
※ 30일～40일 이내에 통보가 없는 경우 협의한 것으로 간주

↓

협의의견 반영 (관계행정기관)

↓

협의의견 이행현황 통보 → 관계행정기관 →환경부

↓

이행현황 확인 (환경부, 지방환경관서)

환경영향평가 및 사전환경성 검토 비교

구 분	사전환경성 검토	환경영향평가
근거법	환경정책기본법	환경영향평가법
대상사업 면적	면적에 관계없이 협의	산업단지 : 15만㎡ 이상 유통단지 : 20만㎡ 이상
유형별 협의부서	국가산업단지 : 환경부 일반산업단지 : 지방환경청	국가산업단지 : 환경부 일반산업단지 : 지방환경청
수립시기	지구지정 협의시	산업단지 : 실시계획 승인전 유통단지 : 실시계획 승인전
수립권자	지구지정 제안자	사업시행자
협의절차	환경성검토협의회 구성·운영 → 검토서 초안작성·의견수렴 → 검토서 작성 ·협의	환경영향평가계획서 구성·심의 → 평가서 초안 작성·의견수렴(설명회 공청회) → 평가서 본안 작성·협의
협의기간	법정기간 : 30일(10일 연장)	법정기간 : 45일 이내(15일 연장)

사업일정 및 환경영향평가 Process

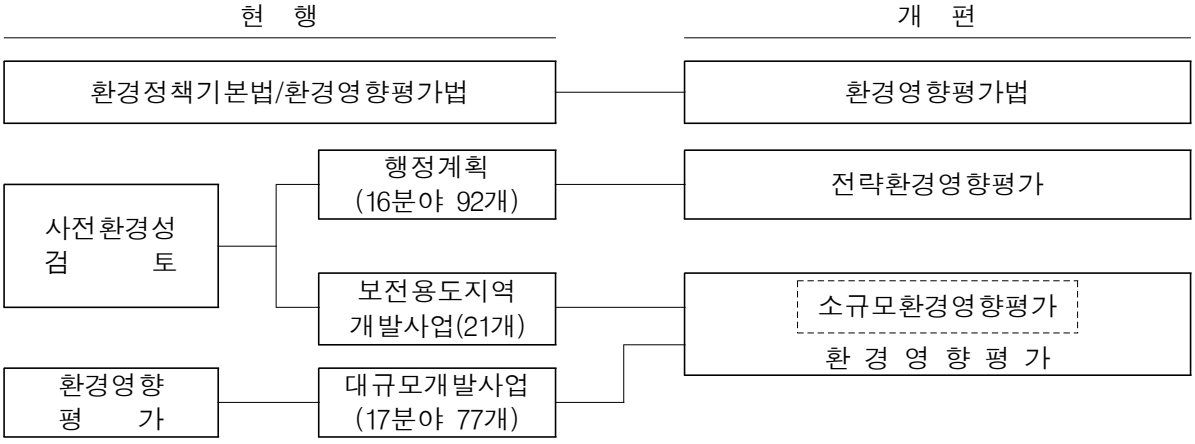
Process	내 용	비 고
사전환경성검토 협의	예정지구 지정 관련 환경부 협의절차	환경정책기본법제25조
⇩		
예정지구 지정	사전환경성검토 협의조건 및 지구지정 관계 기관 협의조건 부여	
⇩		
환경영향평가 용역 발주	조사설계용역과 분리발주	영향평가법제34조
⇩		
환경영향평가 용역 착수	환경영향평가 대행자 선정 및 용역 착수	영향평가법제34조
⇩		
환경영향평가계획서 심의	환경영향평가 초안 작성전 평가항목·범위 등 결정	영향평가법제10조
⇩		
환경영향평가서 초안 작성	사업계획(안)에 따른 영향예측 및 저감방안수립	영향평가법제14조
⇩		
공람 및 설명회 개최	의견수렴을 위한 공람 및 설명회 개최	영향평가법제14조
⇩		
초안 검토의견 통보	평가서 초안에 대한 검토의견 통보	영향평가법제14조
⇩		
환경영향평가 협의 요청	사업승인기관장에게 평가서 협의 요청	영향평가법제16조
⇩		
환경영향평가서 검토	전문기관(환경정책평가연구원장)의 검토	영향평가법제17조
⇩		
협의 완료	평가서 협의기관장의 협의내용 통보	영향평가법제18조
⇩		
사업착공	조성공사 착공	
⇩		
사후환경영향조사 실시	공사시 및 이용시에 대한 사후환경영향조사 실시	
⇩		
사업준공	사업준공(준공후 사후환경영향조사용역 실시)	

* 사후환경영향조사는 사업준공 후 입주율이 70% 도달한 다음해부터 3년간 실시

나. 환경영향평가제도 개편 주요내용('12.7.22부터 적용) * 환경부 보도자료 발췌

1) 환경영향평가법 전면개정('11.7.21) 주요 내용

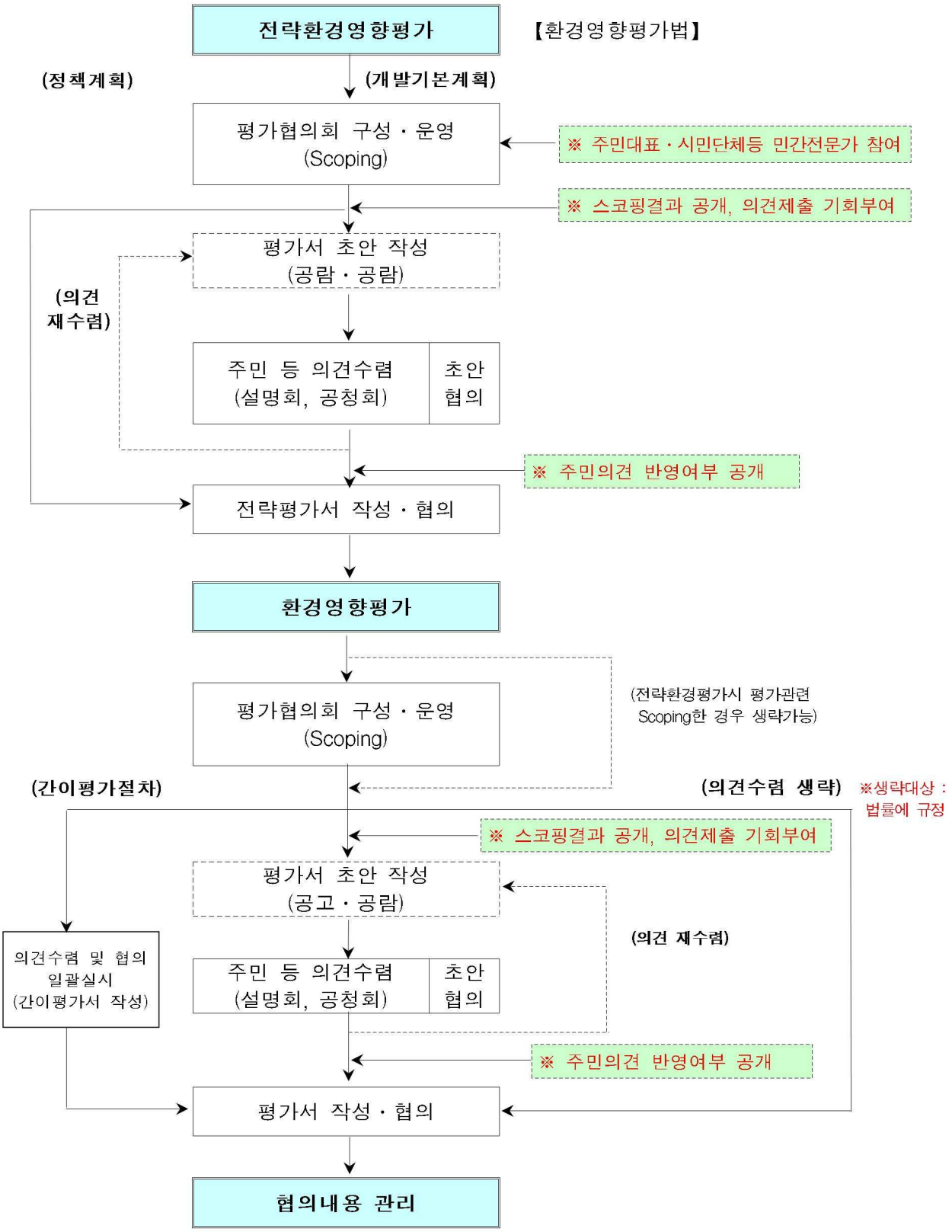
환경영향평가 제도 개편 주요사항



법령 개정 전·후 비교

구 분	현 행	개 정 안
법률의 명칭	○ 환경정책기본법 ○ 환경영향평가법	○ 환경영향평가법
평가 구분	○ 사전환경성검토 - 행정계획(16분야 92개) - 개발사업(21개 보전지역) ○ 환경영향평가(17분야 77개)	○ 전략환경영향평가 ○ 소규모 환경영향평가 ○ 환경영향평가
행정계획의 구분	○ 상·하위 행정계획 구분없이 동일한 절차 및 주민의견수렴	○ 행정계획의 성격별 정책계획과 개발기본계획으로 구분 - 정책계획: 관광개발기본계획 등 지역적 범위가 넓고, 기본방향이나 지침적 성격의 계획 - 개발기본계획: 재정비촉진계획 등 구체적인 개발구역의 지정 계획 - 정책계획은 주민의견수렴 대신 전문가 의견수렴으로 대체 - 개발기본계획은 환경영향평가수준으로 주민의견수렴 절차 및 방법 강화 ※ 주민요구 시 공청회 개최 의무화, 협의전 주요사항 변경시 주민의견 재수렴 실시 등
평가관련 위원회	○ 환경성검토협의회, 환경영향평가계획서심의위원회 및 이의신청심의위원회를 각각 운영	○ 환경영향평가협의회로 통합
사전환경성 검토서 작성대행	○ 없음 (사전환경성검토서는 아무나 작성 대행)	○ 전략환경영향평가서의 전문 평가업자 작성 의무화 ※ 대행업무 범위에 따라 등록에 필요한 기술인력 차등화
평가사 도입	○ 없음 (대기, 수질 등 매체별 기술자격자)	○ 환경영향평가사 제도 도입, 평가서 작성 총괄
벌 칙	○ 사전환경성검토 부실·허위작성 등의 처분규정 없음	○ 전략환경영향평가서 부실·허위작성 및 협의내용 미이행 등 벌칙 신설

2) 환경영향평가 협의절차도(변경)



다. 사전재해영향성검토

1) 관련규정 : 자연재해대책법 제4조 및 시행령 제3조, 제7조 통합지침 제40조 제2항

2) 사전재해영향검토 제도의 개요

○ “사전재해영향성검토”라 함은 자연재해에 영향을 미치는 각종 행정계획 및 개발사업으로 인한 재해유발요인을 예측 · 분석하고 이에 대한 대책을 강구하는 것을 말하며,

○ 관계중앙행정기관의 장, 시 · 도지사, 시장 · 군수 · 구청장 및 특별지방행정기관의 장은 자연재해에 영향을 미치는 행정계획을 수립 · 확정(지역 · 지구 · 단지 등의 지정을 포함)하거나 개발사업의 허가 · 인가 · 승인 · 면허 · 결정 · 지정 등을 하고자 하는 경우에는 해당 행정계획 및 개발사업의 확정 · 허가등을 하기 전에 기본법 제14조의 규정에 의한 중앙재난안전대책본부의 본부장 또는 기본법 제16조의 규정에 의한 지역재난안전대책본부의 본부장과 재해영향의 검토에 관한 사전협의를 하여야 함.

3) 협의대상

○ 협의대상 : 행정계획, 개발사업

○ 행정계획은 32개 법령에 의한 41개 계획으로, 개발사업은 42개 법령에 의한 50개 사업으로서 총 91개의 행정계획 및 개발사업으로 결정

○ 또한 협의대상별 유사성을 고려하여 국토·지역계획 및 도시의 개발, 산업 및 유통단지의 조성, 에너지개발, 교통시설의 건설, 하천의 이용 및 개발, 수자원 및 해양개발, 산지개발 및 골재채취, 관광단지개발 및 체육시설 등 8개 분야로 구분하며, 검토·협의를 위하여 협의대상 유형별로 17개 분야로 재분류

4) 협의기관 및 기간(자연재해대책법 제4조, 시행령 제4조)

○ 사전협의를 요청하는 자(계획을 수립 또는 확정하는 자, 사업을 허가·인가·승인·면허·결정·지정하는 자)가 중앙행정기관 장인 경우는 중앙재난안전대책본부의 본부장(소방방재청장)과 협의

○ 사전협의를 요청하는 자가 중앙행정기관의 장이 아닌(시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 공공기관의 장 등) 경우 지방재난안전대책본부의 본부장(시·도지사, 시·군·구청장)과 협의

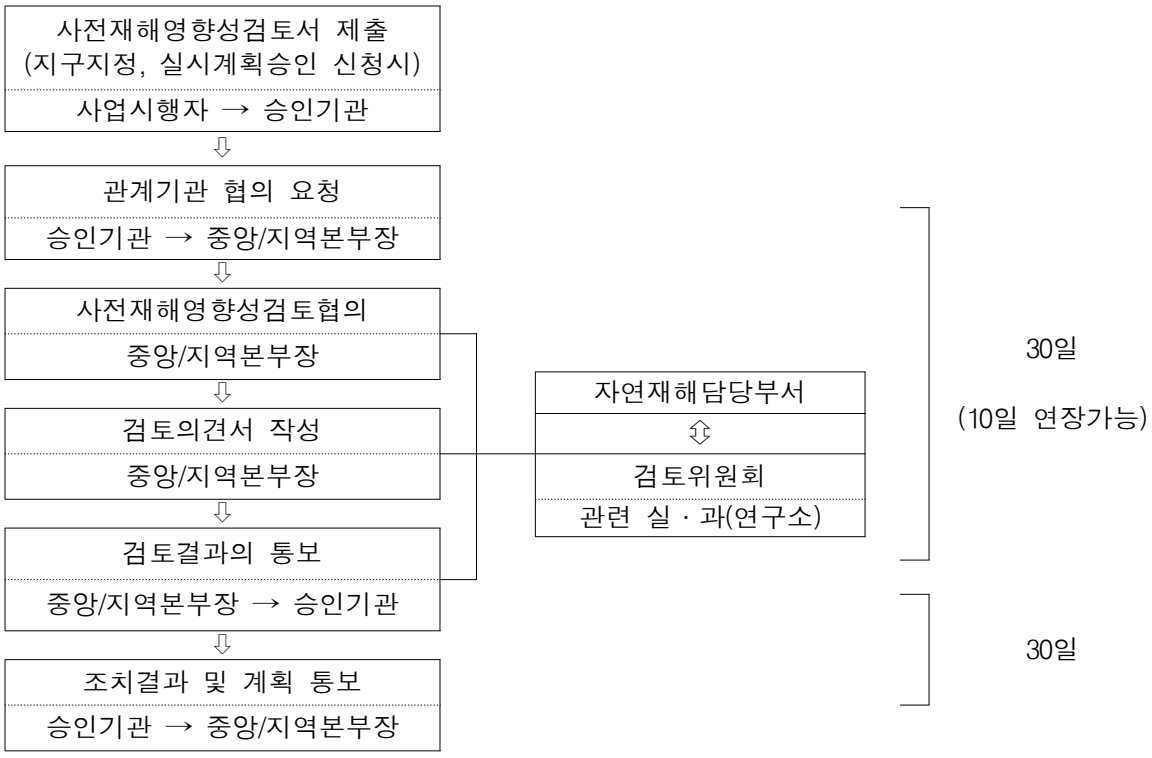
○ 협의를 요청받은 날로부터 30일 이내에 협의결과 통보(단, 협의 요청한 관계행정기관의 장과 협의하여 협의기간을 10일 연장 가능)

5) 협의절차

○ 개발사업을 하고자 하는 행정기관 또는 사업자는 재해에 관한 영향을 검토한 내용이 포함된 해당 사업계획서를 승인기관에 제출

○ 행정기관 또는 사업자로부터 사업계획서를 접수받은 사업승인기관의 장(관계중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 등)은 자연재해에 영향을 미치는 행정계획을 수립·확정(지역·지구·단지 등의 지정 포함)하거나 개발사업을 허가·인가·승인·면허·결정·지정 등을 하기 전에 중앙재난안전대책본부장 또는 지역재난안전대책본부장에게 협의 요청

사전재해영향성검토 협의절차



6) 사전재해영향성검토위원회의 구성 및 운영(자연재해대책법 시행령 제5조)

○ 중앙본부장이 구성·운영하는 사전재해영향성검토위원회는 소방방재청의 자연재해 업무를 담당하는 부서의 국장 또는 국장급 공무원을 위원장으로 하고 부위원장 포함 40인이상 80인 이하로 구성

○ 위원은 소방방재청의 자연재해 업무를 담당하는 부서의 장 중에서 소방방재청장이 지명하는 자와 방재에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 소방방재청장이 위촉하는 자

○ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 한함.

○ 검토위원회는 행정계획 및 개발사업에 대하여 다음 각호의 사항을 검토

- 지형여건 등 주변 환경에 따른 재해위험요인
- 당해 사업으로 인하여 인근지역이나 시설에 미치는 재해영향
- 사업시행자로부터 제출된 재해저감계획
- 제6조제2항의 규정에 의하여 중앙본부장이 고시하는 중점검토항목

○ 검토위원회의 회의는 위원장과 위원장이 매 회의마다 사안별로 지정하는 5인 이상 10인 이하의 위원으로 구성

7) 협의대상 및 시기

사전재해영향성 검토협의 대상 행정계획 및 개발사업의 범위 및 협의시기

○ 행정계획

구분	대상 행정계획	협의 시기
나. 산업 및 유통단지조성	1)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제6조에 따른 국가산업단지의 지정	관계 행정기관의 장과 협의 시
	2)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제7조에 따른 일반산업단지의 지정	관계 행정기관의 장과 협의 시
	3)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제8조에 따른 농공단지의 지정	단지 지정 전
	4)「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제3조에 따른 산업집적활성화기본계획	관계 중앙행정기관의 장과 협의 시
	5)「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제23조에 따른 유치지역의 지정	국토해양부장관과 협의 시
	6)「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」제22조에 따른 물류단지 지정	관계 행정기관의 장과 협의 시
	7)「사회기반시설에 대한 민간투자법」제10조에 따른 민간투자시설사업기본계획	계획 수립 전
	8)「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 자유무역지역의 지정	기획재정부장관과 협의 시

○ 개발사업

구분	대상 개발사업	협의 시기
나. 산업 및 유통단지조성	1)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제17조에 따른 국가산업단지실시계획	관계 중앙행정기관의 장과 협의 시
	2)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제18조에 따른 일반산업단지개발실시계획	관계 행정기관의 장과 협의 시
	3)「산업입지 및 개발에 관한 법률」제19조에 따른 농공단지개발실시계획	실시계획 승인 전
	4)「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제13조에 따른 공장설립등	공장설립등 승인 전
	5)「중소기업진흥에 관한 법률」제31조에 의한 단지조성사업의 실시계획	실시계획 승인 전
	6)「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」제9에 따른 물류터미널사업	공사시행 인가 전
	7)「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」제28조에 따른 물류단지개발실시계획	관계 행정기관의 장과 협의 시
	8)「유통산업발전법」제29조에 따른 공동집배송센터 지정	센터 지정 전
	9)「사회기반시설에 대한 민간투자법」제15조에 따른 민간투자시설사업실시계획(별표 1의 대상 개발사업에 포함되는 경우에 한함)	실시계획 승인 전

라. 문화재 지표조사

1) 관련규정 : 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률, 문화재 업무처리지침(LH)

2) 매장문화재 지표조사

○ 건설공사의 규모에 따라 대통령령으로 정하는 건설공사*의 시행자는 해당 건설공사 지역에 문화재가 매장·분포되어 있는지를 확인하기 위하여 사전에 매장문화재 지표조사를 하여야 함.

* 토지에서 시행하는 건설공사로서 사업 면적이 3만㎡ 이상인 경우 등

문화재조사 업무처리 절차도(공사 문화재업무처리지침)

사업추진단계	문화재단위업무	내용
사업후보지 조사선정	문화재 사전지표조사	- 공사 문화재주관부서(토지주택박물관)에 의한 조사 - 문헌조사 및 현장조사를 거쳐 보고서 작성, 사업부서 통보
↓	↓	
조사설계	매장문화재 지표조사	- 외부 매장문화재 조사기관에 조사
	↓	
	주무기관 협의	- 지정문화재 부존시 현상변경허가 업무 진행 - 지표조사결과 문화재청 보고 및 협의결과에 따른 조치
↓	↓	
사업착수 용지보상	문화재시·발굴조사	- 외부 매장문화재 조사기관에 조사
↓	↓	
공사착공	사업처리 및 업무종료	- 이전복원시 문화재관련 전문업체 용역 의뢰 - 문화재조사 발굴조사보고서 수납 확인 처리
↓		
사업종료		

3) 매장문화재조사 종류

○ 사전지표조사 : 문화재주관부서가 사업후보지내의 문화재 매장 및 분포여부를 확인하여 문화재가 향후 사업추진에 미칠 영향을 파악하고, 사업폐지·지구경계조정·토지이용계획 수립 등에 대한 구체적인 처리대책을 마련하기 위한 일련의 조사업무

○ 매장문화재 지표조사 : 지표 또는 수중의 유·무형문화재와 기념물·역사·민속·지명유래·사회분야·자연문화재 등 모든 문화행위에 대한 문헌조사 및 현장조사활동. 개발사업에 있어서는 유존문화재가 사업추진에 미칠 영향을 정밀하게 파악하고 구체적인 처리대책을 마련하기 위한 기본조사

○ 매장문화재 시굴조사 : 지표조사에서 밝혀진 매장문화재 유존지역 10%이하의 범위에서 과학적인 방법을 통하여 시험적으로 굴착함으로써 유적의 유무와 유존유적의 성격·중요도·분포범위 등을 명확히 하여 발굴조사를 위한 정밀한 정보를 획득하는 일련의 조사활동. 문화재청의 발굴(시굴)조사 허가를 받아 조사 실시

○ 표본조사 : 지표조사 결과 유적이 유존할 가능성이 있으나 지표상 징후가 미약한 경우

조사대상 면적의 2% 이하의 범위를 굴착하여 유적의 유존 상태를 확인하는 조사를 말함. 문화재청의 발굴(시굴)조사 허가 없이 조사 실시

○ 분포확인조사 : 지표조사 결과 유적이 유존할 가능성이 있으나 지표상 징후가 미약한 경우 조사대상 면적의 1% 이하의 범위를 굴착하여 유적의 유존 상태를 확인하는 조사를 말함. 문화재청의 발굴(시굴)조사 허가 없이 조사 실시

○ 입회조사 : 지표조사 결과 유적이 유존할 가능성이 있으나 지표상 징후가 미약한 경우와 지장물 분포지역 등 특정지역에 대하여 문화재 유존여부를 확인하기 위하여 전문가의 입회하에 공사 중 매장문화재 분포유무 확인. 문화재청의 발굴(시굴)조사 허가 없이 조사 실시

○ 정밀발굴조사 : 지표·시굴조사에 의해 확인된 문화유적의 내부조사를 통하여 훼손되거나 사라질 가능성이 있는 매장문화재를 기록으로 남기고, 학술적 가치를 판단함으로써 매장문화재에 대한 최종적인 조치방안을 제시하는 일련의 조사활동. 문화재청의 허가를 받아 실시

마. 교육환경평가

1) 관련규정 : 학교보건법 제6조의2, 교육환경평가서 작성 등에 관한 규정

2) 평가대상 : 학교용지 계획이 있을 경우에 해당

○ 다음에 해당하는 자가 학교용지를 선정(학교용지 선정자) 할 때에는 교육환경 평가서를 작성하여 교육감에게 제출

- 학교를 설립하려는 자
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조에 따른 도시관리계획의 입안자
- 학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조제1항에 따른 개발사업시행자

3) 평가서 내용 및 협의기간

○ 평가서 내용

- 교육환경평가서의 요약문
- 학교용지 선정과 관련된 사업의 개요
- 교육환경 평가 대상(학교용지 예정지의 위치, 크기 · 외형, 지형 · 토양환경, 대기환경, 주변 유해환경, 공공시설)별 조사자료 및 현황

○ 협의기간 : 평가서 제출 받은 날로부터 30일 이내에 검토결과 통보

○ 재검토 대상 : 학교용지와 인접하는 도로 등 기반시설, 주거용지 또는 상업용지의 위치 변경이 있는 경우, 학교용지 예정지 면적이 100분의 10 이상 증감되는 경우

4) 협의절차

평가서 작성 (학교용지 선정자)	▸	평가서 제출 (학교용지 선정자→교육감)	▸	시·도 학교보건위원회 심의	▸	검토결과 통보 (30일 이내)

* 평가서 제출 및 검토결과통보는 개발계획수립시 해야 하나, 부득이한 경우 도시관리계획 결정 전까지 가능

8. 사업 시행자

가. 시행자의 종류(산입법 제16조 제1항 및 시행령 제19조)

○ 제1호 : 국가, 지자체, 정부투자기관, 지방공기업 또는 다른 법률에 의하여 산업단지개발 사업을 시행할 수 있는 자

○ 제2호 : 중소기업진흥공단 및 한국산업단지공단

○ 제3호 : 당해 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하고자 하는 자 또는 당해 개발계획에서 적합하게 산업단지를 개발할 능력이 있다고 인정되는 자로서 다음 요건에 해당하는 자

- 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하고자하는 자
  - · 법 제2조 6호 각목의 시설용지를 직접개발하고자 하는 경우
  - · 산업단지를 개발하여 법 제2조 제6호 가목에 해당하는 시설용지의 30%이상을 실수요 산업시설용지로 사용하고 잔여면적을 입주를 희망하는 자에게 공급하는 경우
- 산업단지 개발계획에 적합하게 산업단지를 개발할 자
  - · 종합공사를 시공하는 업종(토목공사업 및 토목건축공사업)등록을 한 자로서 공시된 당해 연도의 시공능력평가액이 산업단지개발계획에서 정한 연 평균 사업비(보상비 제외)이상인 자
  - · 산집법에 의해 아파트형 공장을 설립할 수 있는 자로서 산업단지 안에서 아파트형공장에 필요한 용지를 직접 개발하고자 하는 자

○ 제4호 : 1호~3호 시행자의 공동출자법인

○ 제5호 : 3호 시행자와 신탁계약을 체결한 부동산신탁업자

○ 제6호 : 산업단지 안의 토지 소유자 또는 그들이 산업단지 개발을 위해 설립한 조합

○ 제1호에 의한 시행자는 필요한 경우 사업의 일부를 산업단지에 입주할 자가 대행하게 할 수 있음.

○ 지정권자는 사업시행자를 경쟁입찰방식으로 선정 가능(민간기업 등이 지정요청하는 경우 제외)

나. 시행자 변경(산입법 제16조 제2항)

○ 사업시행자가 실시계획 승인 후 2년 내 개발사업 착수하지 않거나,

○ 실시계획에 정해진 기간 내 개발사업을 완료치 않거나 완료 가능성이 없는 경우 다른 시행자 지정 가능

다. 사업시행자 지정신청(산입법 시행령 제19조 제4항)

○ 사업을 시행하고자 하는 자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명)·주소

○ 사업을 시행하고자 하는 산업단지의 명칭·위치 및 사업시행 면적

○ 사업시행계획의 개요

- 사업의 명칭 / 사업의 시행목적 / 사업의 종류 및 개요 / 사업의 시행기간 / 사업의 시행방법

Ⅳ. 산업단지 개발

1. 산업단지 실시계획

가. 실시계획의 신청(산입법 시행령 제21조, 제22조, 제22조의2 및 23조)

1) 신청기간

○ 사업시행자 지정 후 국가산단, 일반산단, 도시첨단산단은 1년6월 이내 농공단지는 1년 이내에 실시계획 승인신청

○ 단, 사업시행자가 부득이한 사유로 연장을 요청할 경우 6월 이내에서 연장 가능

2) 실시계획 승인신청서 주요내용

○ 사업시행자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명)·주소

○ 사업의 명칭

○ 사업의 목적

○ 사업을 시행하고자 하는 위치 및 면적

○ 사업의 시행방법 및 시행기간

○ 사업시행지역의 토지이용현황

○ 토지이용계획 및 기반시설계획

○ 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부

- 위치도
- 계획평면도 및 실시설계도서(공유수면의 매립이 포함되는 경우에는 공유수면매립법 시행규칙 제29조 제2항 제5호에 따른 매립공사설명서 포함)
- 사업비 및 자금조달계획서(연차별투자계획 포함)
- 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서
- 사업시행지역 안에 존치 하고자 하는 기존공장이나 건축물 등의 명세서
- 사업시행지역의 토지·건물 또는 권리등의 매수·보상 및 주민이주대책에 관한 서류
- 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서
- 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 공공시설의 설치비용 산출내역서 및 사업시행자에게 귀속·양도될 기존 공공시설의 평가서
- 산업단지개발사업대행계획서(당해 계획이 있는 경우)
- 도시관리계획결정(지구단위계획 포함)에 필요한 관계서류 및 도면
- 종전 토지소유자에 대한 환지 계획서(환지 계획이 있는 경우)
- 문화재의 보존에 미치는 영향에 관한 서류
- 피해영향조사서(공유수면매립의 경우)

나. 경미한 사항의 변경(산입법 시행령 제21조의2)

○ 다음의 경미한 사항 변경시 국토부장관에게 통보

- 사업시행자의 주소를 변경하는 경우
- 법인인 사업시행자의 대표자를 변경하는 경우
- 사업시행지역의 변동이 없는 범위에서 착오 등에 따른 사업시행 면적을 정정하는 경우
- 사업시행면적을 초과하지 아니하는 범위에서 사업을 분할하여 시행하기 위하여 그 면적을 변경하는 경우

다. 실시계획 승인시 인·허가 의제(산입법 제21조, 통합지침 제28조)

○ 실시계획 승인권자는 다른 법령에 의한 인허가의 의제 등이 포함되어 있는 실시계획을 승인하고자 할 때에는 미리 관계기관의 장과 협의하거나 승인을 얻어야 하며, 이 경우 관계행정기관의 장은 실시계획 승인권자의 협의요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 함.

라. 산업단지외의 사업에의 준용(산입법 제31조 및 시행령 제29조)

1) 주요 내용

○ 산업단지 인근지역에서 산업단지개발사업에 직접 관련되는 사업을 시행할 경우 산입법 규정의 일부를 준용

※ 산업단지 개발사업에 직접 관련되는 사업(산입법 시행령 제29조)
- 항만·도로·철도·용수공급시설·하수도·폐수종말처리시설·폐기물처리시설 또는 전기통신시설사업
- 가스 또는 유류의 공급시설사업
- 산업단지 조성을 위해 그 산업단지에 연접한 토취장 및 돌산개발사업
- 산업단지 매립을 위한 준설사업
- 하천의 정비사업

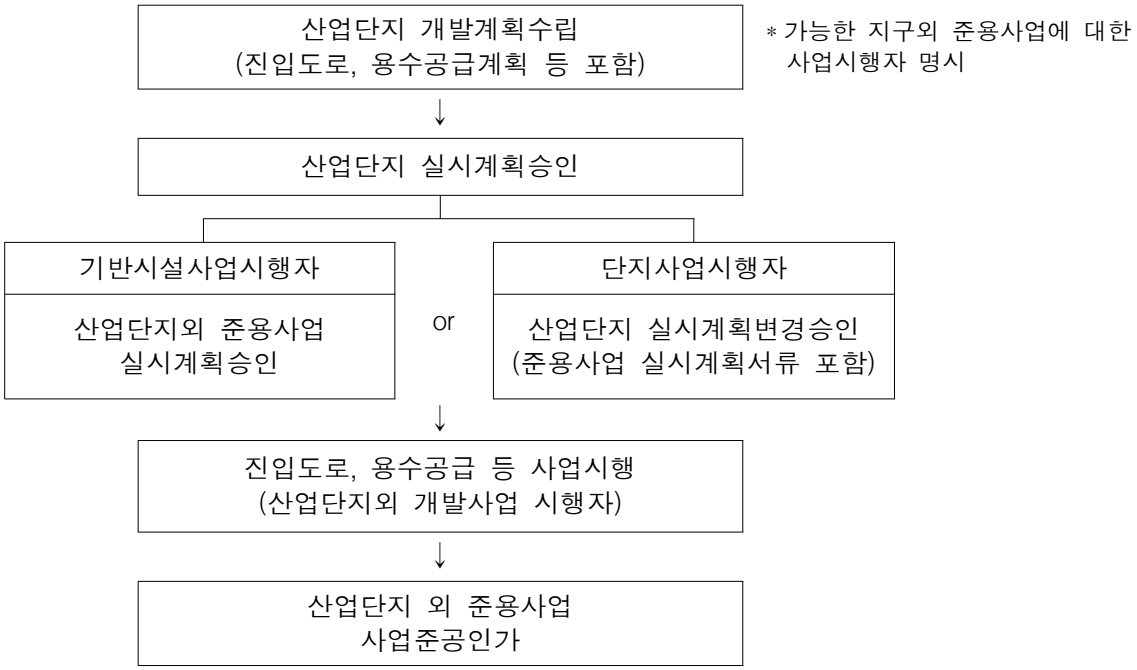
○ 산입법 제12조 제1항에서의 "산업단지로 지정고시 된 지역"은 이를 "산업단지 외의 사업에 대한 실시계획 승인이 고시된 지역"으로 봄(시행령 제29조 제2항)

- 산업단지외의 사업은 실시계획승인 고시가 있은 때에 행위제한 및 사업인정 고시효력 발생

○ 준용법규 : 산입법 제12조, 제17조～제29조, 제32조～제38조, 제47조～제52조

2) 준용사업 시행절차

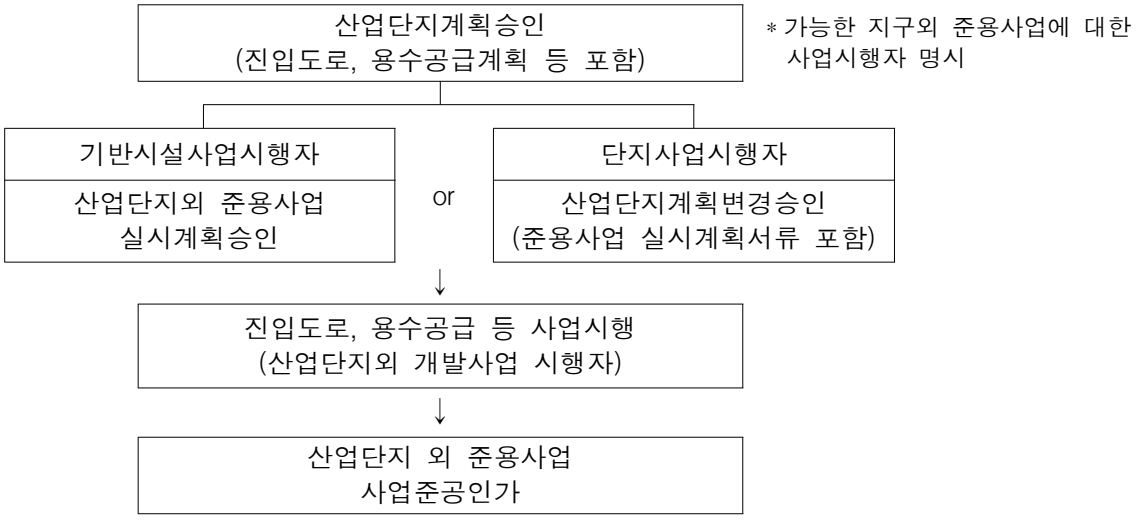
가) 산입법으로 사업추진시



○ 산업단지외 준용사업을 포함하여 산업단지실시계획변경 인허가를 받을시 서류를 구분하여 신청(산업단지개발사업, 산업단지외 준용사업 등으로 구분)

○ 최초 실시계획승인시에는 준용사업에 대한 실시계획서류 구비가 사실상 어려워 단지개발사업 실시계획승인 후 기반시설 사업시행자가 국고지원을 받은 후 별도 인허가 추진하는 경우가 대부분

나) 특례법으로 사업추진시



2. 제 영향평가 협의(환경영향평가법, 도시교통정비촉진법 등, 통합지침 19조)

협의대상 면적 및 시기

구 분	협의대상 면적		협의완료 시기		비 고
	산업단지	물류단지	산업단지	물류단지	
사전환경성 검토	산입법의 모든사업	물류시설법의 모든사업	지구 지정전	지구 지정전	※ 환경정책기본법
환경영향평가	15만㎡ 이상	20만㎡ 이상	실시계획 승인전	실시계획 승인전	※ 환경영향평가법
연계교통체계 구축대책수립	100만㎡이상		개발계획 수립시 또는 제출시	물류단지 지정이전	국가통합교통체계효율화법 제38조, 시행령 제31~33조, 연계교통체계 구축대책의 수립에 관한지침 * 해당 단지로부터 40km이내의 권역
교통영향평가	20만㎡ 이상	5만㎡이상	실시계획 승인전	실시계획 승인전	* 승인관청 소속의 교통영향분석·개선대책심의위원회의 심의를 거침 ※ 도시교통정비촉진법 (교통영향분석·개선대책수립 지침) - 심의 의결방법 : 원안의결, 수정의결, 보완
에너지 사용계획	15만㎡ 이상	30만㎡ 이상	실시계획 승인전	실시계획 승인전	※ 에너지이용합리화법 * 민간개발사업자의 경우 산단은 30만㎡이상, 물류는 40만㎡이상인 경우 해당
집단에너지 공급타당성	30만㎡이상 주택5천호 이상	-	실시계획 승인전	-	※ 집단에너지사업법

* 에너지이용합리화법에 따른 공공사업주관자의 정의
  1. 국가
  2. 지방자치단체
  3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관

* 산업단지는 국가통합교통체계효율화법 제38조에 따라 연계교통체계구축대책 수립 (광역교통개선대책은 미수립)

3. 용지보상

가. 토지수용(산입법 제22조 제1항, 토지보상법 제20조)

○ 사업시행자는 산업단지개발사업에 필요한 토지·건물 또는 토지에 정착한 물건과 이에 관한 소유권외의 권리, 광업권·어업권·물의 사용에 관한 권리를 수용 또는 사용할 수 있음.

○ 사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 토지 등을 수용 또는 사용하고자 하는 때에는 국토부장관의 사업인정을 받아야 함.

나. 수용재결 신청기간(토지보상법 제23조 제1항 및 제28조 제1항, 산입법 제22조 제3항)

○ 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에서는 사업인정 고시 후 1년 이내에 재결신청을 하지 않으면 사업인정이 실효 되도록 규정하고 있으나 산입법에서는 산업단지개발계획에서 정하는 사업기간 내에 신청할 수 있게 규정완화

* 민간시행자는 개발구역 토지면적의 50% 이상에 해당하는 토지를 확보한 후에 재결신청 가능
: 산입법 개정('11.8.4), 시행(1년 후)

○ 산업단지의 규모나 인허가 기간을 감안하면 재결신청은 개발(실시)계획 기간 내에 하는 것이 마땅하지만 보상착수 후 보상기간이 끝나는 즉시 수용서류를 작성, 보상착수 후 1년 이내 수용신청을 하여 사업기간단축 및 재평가를 하지 않도록 적기추진

다. 공공시설 및 토지 등의 귀속(산입법 제26조)

1) 국가, 지자체, 정부투자기관, 지방공기업(산입법 제16조 제1항 제1호)의 경우

○ 시행자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에 종래의 공공시설은 시행자에게 무상귀속

○ 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지자체에 무상귀속

2) 그 밖의 시행자(산입법 제16조제1항2호~제6호) 시행시(기업활동 규제 완화에 관한 특별조치법 제25조 및 산입법 제26조 제2항)

○ 산업단지 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지자체 소유재산의 처리에 있어 민간 사업시행자인 경우에도 상기 법에 따라 새로이 설치되는 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위 내에서 사업시행자에게 무상으로 양도할 수 있음.

○ 산입법에서는 임의조항으로 규정되어 있고 이를 운용함에 있어서도 기재부에서 국유재산 지침상 같은 기능으로 대체되는 경우만 무상 귀속토록 범위를 한정함에 따라 무상귀속 대상 공공시설물도 유상으로 매입하는 경우가 발생하나 무상양여 해야 함.

3) 실시계획 승인권자는 공공시설 귀속 및 양도사항 포함된 내용 승인시 미리 그 관리청의 의견 청취

4) 사업시행자는 준공 전에 귀속 공공시설과 양도재산에 대하여 그 종류와 세목을 관리청에 통지(산입법 제26조 제4항, 제7항)

○ 당해 공공시설과 재산은 준공인가 통지 시에 국가 또는 지자체에 귀속되거나 시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 봄

○ 공공시설과 재산등기에 있어 실시계획승인서와 준공인가서로 등기 원인서류 갈음

5) 공공시설의 범위(산입법 시행령 제24조의4)

○ 도로, 공원, 광장, 하천, 녹지, 수도(한국수자원공사가 설치하는 수도의 경우는 관로에 한함), 하수도, 유수지시설, 방조설비

○ 단일기업이 입주한 산업단지의 경우 당해 기업이 전용으로 사용하는 공공시설 제외

용지업무 Process

보상업무	내 용	개발업무
		후보지 조사 및 지자체 협의 ⇩ 사업참여 결정 ⇩ 조사설계착수 - 측량토질조사 - 기본설계 착수 ⇩ 사업시행협약 체결 ⇩
보상사전준비 ⇩	· 사업지구관리 · 용지도 및 현황도 작성 · 각종 공부발급	지구지정(개발계획) 및 시행자 지정 ⇩
기본조사 ⇩	· 기본조사 계획수립 및 준비, 교육실시 · 토지 및 지장물 등 기본조사 실시 · 토지, 물건조서 작성 · 무상귀속협의	실시계획 승인신청 ⇩
보상계획공고 및 열람 ⇩	· 보상계획공고열람 · 감정평가의뢰	· 실시계획 승인 · 공사발주
손실보상협의 ⇩	· 손실보상협의요청 · 사업시행자산정 보상비 보상	
수용재결과 이의신청 등	· 미협의 토지 및 지장물에 대한 수용재결신청(중토위) · 수용시기까지 공탁 후 미철거 지장물에 대한 행정대집행 실시	

라. 용지 보상시 유의사항

1) 실제 이용상황 평가(토지보상법 제70조 제2항)

○ 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 않음.

○ 1995. 1. 7 당시 공익사업시행지구에 편입된 불법 형질변경토지 또는 무허가 개간토지(관계법령에 의하여 허가·인가 등을 받지 아니하고 개간한 토지)에 대하여는 이를 현실적인 이용상황에 따라 보상하거나 개간비를 보상하여야 함.(토지보상법 시행규칙 부칙 건설교통부령 제344호 제6조, '02.12.31)

2) 용지보상 착수시기

○ 지구지정 이후 보상가능하나 시급히 사업을 시행해야 할 특별한 사유가 없으면 자본비용을 최소화하기 위해 실시계획승인 이후가 바람직함

4. 개발사업의 지원

가. 비용의 부담(산입법 제28조 및 시행령 제26조)

산업단지 개발사업에 필요한 비용은 사업시행자 부담. 다만, 국가 또는 지자체는 산업단지 개발에 필요한 비용의 일부 보조 가능

1) 보조대상

○ 산업단지 안의 간선도로의 건설비

○ 산업단지 안의 녹지시설의 건설비

○ 용수공급시설, 하수도 및 폐수종말처리시설의 건설비

○ 이주대책 사업비

○ 토지 또는 시설 등을 임대할 목적으로 조성하는 산업단지의 용지매입비와 공원 및 공동구의 건설비

○ 지식산업센터 건설을 위한 용지매입비

○ 농공단지 조성을 위한 부지조성비와 진입도로·전력·통신시설 등 기반시설비 및 용지매입비

○ 문화재조사비

2) 보조범위

○ 국가 또는 지자체는 위 비용의 50% 범위 안에서 이를 보조 가능

○ 하수도 및 폐수종말처리시설의 건설비, 문화재조사비는 미리 심의회의 심의를 거쳐 전액 보조가능 : 수도권(접경지역 제외)외 지역에 한함

* 문화재조사비는 '06년 예산안 작성세부지침('04.7월 정부혁신지방분권위원회 국고보조금 정비방안)에 따라 지자체로 이양되어 사실상 국고지원 불가

○ 아래의 사항에 해당하는 경우 미리 심의회의 심의를 거쳐 비용 전액보조 가능

- 낙후지역의 개발을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우
- 사업시행자가 미개발·미분양된 산업단지 안의 용지를 임대하고자 하는 경우 : 수도권(접경지역 제외)외 지역에 한함
- 도시첨단산업단지를 조성하여 임대하고자 하는 경우

나. 시설지원(산입법 제29조, 시행령 제27조 및 통합지침 제29조, 산업단지 지원에 관한 운영지침)

산업단지의 원활한 조성을 위하여 필요한 항만·도로·용수시설·철도·통신·전기시설등 대통령령이 정하는 기반시설은 국가 또는 지방자치단체 및 당해 시설을 공급하는 자가 우선적으로 지원

○ 국가, 지자체 또는 당해 공급시설 공급자가 우선 지원하는 기반시설

- 항만, 도로 및 철도
- 용수공급시설, 전기·통신시설 및 가스시설
- 하수도·폐수종말처리시설 및 폐기물처리시설
- 산업단지의 공동구
- 집단에너지 공급시설
- 기타 산업단지 개발을 위하여 특히 필요한 공공시설로서 국토부장관이 정하는 시설

다. 비용보조 및 지원원칙

1) 지원범위

가) 국가가 전액 보조하는 비용(산업단지 지원에 관한 운영지침 제3조)

○ 산입법 시행령 제26조 제1항의 비용 중 하수도·폐수종말 처리시설의 건설비용 및 문화재조사비(준공단지는 제외, 수도권(접경지역 제외) 외의 지역에 한하여 적용)

○ 국가·지방자치단체·정부투자기관·지방공기업이 2001년 12월 31일 이전에 지정된 미개발·미분양 산업단지에 중소기업 또는 지방이전 기업에 임대할 목적으로 개발하는 산업단지의

간선도로·녹지시설·용수공급시설·하수도·폐수종말처리시설·공원 및 공동구의 건설비(수도권(접경지역 제외) 외의 지역에 한하여 적용)

○ 도시첨단산업단지를 임대할 목적으로 개발하는 경우 산업단지내의 간선도로·녹지시설·용수공급시설·하수도·폐수종말처리시설·공원 및 공동구의 건설비

나) 국가가 50% 범위 내에서 보조하는 비용('11.8.1부터 시행)

○ 산입법 시행령 제44조의8 제2항 각호의 비용

- 재생사업지구의 용지매입비, 재생사업지구 조성을 위한 부지조성비
- 재생사업지구의 간선도로, 녹지시설, 공원, 주차장 및 공동구의 건설비
- 용수공급시설·하수도 및 폐수종말처리시설의 건설비
- 재생사업지구의 진입도로·전력·통신시설 등 기반시설비
- 이주대책사업비
- 문화재조사비 및 오염실태조사비

다) 국가가 지원하는 기반시설(산업단지 지원에 관한 운영지침 제3조)

○ 산입법 시행령 제27조의 규정에 의한 시설 중 지원도로 및 용수공급시설

라) 국민임대 및 임대목적의 도시첨단산업단지(산업단지 지원에 관한 운영지침 제3조)

○ 융자금을 지원받는 국민임대 및 임대목적의 도시첨단산업단지는 국토부장관이 지정하거나 인정한 단지에 한정

2) 지원대상(산업단지 지원에 관한 운영지침 제13조)

○ 사업시행자가 산업단지 기반시설에 대한 국고지원을 요청할 수 있는 산업단지는 국가산업단지와 일반산업단지 및 도시첨단산업단지, 공장입지유도지구 중 산입법 시행령 제45조의3 제2항에서 정한 요건을 충족한 지구를 대상으로 함.

○ 다음 각 호의 경우는 지원대상에서 제외

- 산입법 제37조에 의거 개발사업이 준공된 국가 또는 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
- 조성면적이 30만㎡ 미만인 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
- 수도권정비계획법 제2조 제1호의 규정에 의한 수도권 지역에 위치한 산업단지(접경지역지원법에 의한 접경지역 제외)

  * 단, 성장관리권역에서 첨단업종을 유치하기 위하여 지정된 산업단지 중 산업입지정책심의회에서 지원이 필요하다고 인정되는 경우제외

- 개발 중이거나 미분양된 산업단지의 산업시설용지면적(5㎢미만 제외)이 국토부장관이

고시한 산업단지의 산업시설용지 연평균 수요면적 대비 10배 이상인 시·도에서 신규 지정하는 산업단지. 다만, 진입도로에 한하여 지원대상에서 제외하며, 기 지정된 산업단지를 해제하거나 축소하는 경우 해당 산업시설 용지면적 이내의 범위 내에서 지정하는 산업단지에 대해서는 예외('12.1.1부터 시행)

- 산업입지정책심의회에서 지원이 필요하다고 인정하지 않는 산업단지('12.1.1부터 시행)

3) 지원규모의 조정(산업단지 지원에 관한 운영지침 제14조)

○ 국토부장관은 사업시행자가 신규로 요청한 기반시설 지원규모를 정부 재정, 산업단지의 개발규모, 주변기반시설 현황 등을 감안하여 조정 가능

지원도로 지원기준

산업단지 규모	지원기준[주3]	
	총연장(㎞)[주1]	차로수
100만㎡ 미만	3	2~4차로
100만㎡~200만㎡미만	4	2~4차로
200만㎡~330만㎡미만	5	4~차6로
330만㎡ 이상	6	4~6차로[주2]

※ 주1 : 총연장은 주변도로망의 여건에 따라 조정할 수 있다.
주2 : 단지규모가 990만㎡이상일 경우는 최대 8차로까지 지원
주3 : 외국인전용단지가 있는 경우는 외자유치를 촉진하기 위하여 지원기준에 관계없이 전액지원

4) 기반시설 사업시행자(산업단지 지원에 관한 운영지침 제16조)

산업단지	지원도로 사업시행자	용수시설 사업시행자
국가산업단지	지방국토관리청장	한국수자원공사 사장
일반산단, 도시첨단산단, 공장입지유도지구	해당 지자체장	해당 지자체장

○ 진입도로 사업시행자 예외 : 산입법 시행령 제49조에 의하여 지방자치단체에 위임된 국가산업단지의 경우 해당 지방자치단체

○ 용수시설 사업시행자 예외

- 일반산업단지·도시첨단산업단지 및 공장입지유도지구 용수시설을 한국수자원공사에서 관리하는 광역상수도 또는 공업용수도에서 분기하여 설치 가능한 경우로써 해당지방자치단체의 장의 요구가 있는 때에는 한국수자원공사 사장이 시행 가능
- 국가산업단지 용수시설을 지방자치단체가 관리하는 지방상수도에서 분기하여 공급이 가능한 경우로써 한국수자원공사 사장과 협의한 때에는 해당 지방자치단체의 장이 시행 가능

5) 산업단지내 전기시설의 설치(산입법 시행령 제27조의2)

○ 산업단지의 실시계획에서 도시계획시설로 결정된 도로까지의 전기시설은 한국전력공사가 미리 설치

* 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제24조에 의거 지중화일 경우 50:50부담(3년간 균등분할 징수)

6) 수도시설(수도법 제48조, 제49조, 제70조, 산입법 시행령 제27조, 산업단지 지원에 관한 운영지침)

○ 수도법에서 국가는 산업단지에 대하여 공업용수도시설을 설치하여 공업용수를 공급하거나 다른 수도사업자에게 공업용수도시설을 설치하여 공업용수를 공급하게 하여야 하며, 수도(급수설비는 제외)의 설치비용은 수도사업자가 부담

○ 수도사업자는 수도공사를 하는 데에 비용 발생의 원인을 제공한 자(주택단지 · 산업시설 등 수돗물을 많이 쓰는 시설을 설치하여 수도시설의 신설이나 증설 등의 원인을 제공한 자를 포함) 또는 수도시설을 손괴하는 사업이나 행위를 한 자에게 그 수도공사 · 수도시설의 유지나 손괴 예방을 위하여 필요한 비용의 전부 또는 일부를 부담하게 할 수 있음.

○ 산입법에서는 우선적으로 지원하는 기반시설로 용수공급시설을 규정(시행령 제27조) 하고 있으며, 지원지침 제3조 국가가 전액 보조하는 비용에 도시첨단산업단지를 임대하는 경우의 용수공급시설 등이 포함됨.

○ 용수공급시설 : 산업단지에서 사용하는 공업용수 및 생활용수를 공급하기 위하여 설치하는 수도시설(지원지침 제2조)

※ 용수시설은 단지입구까지만 지원하는 것을 원칙으로 운영(기재부 총사업비관리지침 제86조)

5. 국고보조

- 산업단지의 원활한 조성을 위하여 산입법에 의거 산업단지개발사업에 필요한 비용 및 기반시설을 국가 또는 지방자치단체에서 보조와 지원
- 산업단지조성에 있어 우리공사가 국가로부터 지원받는 보조금은 국민임대단지 간선시설설치, 하폐수처리시설설치사업에 대한 비용으로 보조금예산신청과 사용 및 정산시 국가와 우리 공사간 회계, 계약방식이 상이하고 일부 보조금사용에 관한 이해부족 등으로 보조금 정산시 일부 보조금 미인정에 따른 사업비부담 증가와 분양가 상승요인이 있어 국고보조에 관한 이해와 사용상 주의 필요

가. 국고보조금 사용시 문제점

1) 보조금예산의 미통지(보조금의예산및관리에관한법률 제12조)

○ 중앙관서의 장으로부터 국고보조에 대한 통지가 없어 예측 가능한 예산(사업비) 관리 및 공사추진에 어려움 있음.

○ 통지기한 : 당해 회계년도의 전년도 10월15일까지(중앙관서의 장 → 보조사업 수행자)

2) 보조금 예산 부족

○ 총 보조금 부족(보조율 : 보조금법 시행령 별표1 참조)

- 해당시설 국고보조율에 의거 신청한 국고보조 총금액이 신청금액보다 적게 책정되는 경우 사업비 증가에 따른 분양가 상승요인 발생.

○ 연차별 보조금 부족

- 국고보조 총금액은 확정되었으나 연차별 교부결정이 중앙관서(기획재정부 포함) 및 국회 예결심의에 따라 사업계획과 달리 교부 결정되었을 경우
- 당해년도 보조금 범위 내에서 공사추진 또는 사업추진이 시급한 경우(입주일 확정등) 우리공사에서 비용을 선투입하여야 하나 추가보조 및 정산시 이에 대한 반영여부 불투명.

3) 보조금 사용 부적정(국가 회계 및 공사계약에 대한 이해부족)

○ 국고보조 시설지침에 명기된 적용범위, 용도 및 사업내용 변경 등에 대한 협의 및 승인 절차를 이행하지 않고 보조금을 사용하여 사업비 불인정 발생.

- 교부금의 목적외 사용
- 사전 중앙관서의 장과 협의 없이 설계변경(시설임의 변경, 민원, 영향평가 협의내용 반영 등)
- 외상매입금처리(관리비) 등

4) 국고보조금의 정산

○ 보조금의 예산 및 관리에 관한 법률 제27조(보조사업의 실적보고) 및 제28조(보조금의 금액확정)에 따라 회계년도 종료 및 사업완료시 보조사업에 대한 실적을 제출하고 국고보조금액을 확정토록 되어있음.

○ 환경부에서는 국고보조금 교부이전 및 연도별 교부금 이상 사용된 우리공사 선투입비용을 인정할 수 없다는 입장이며, 관련지침상 변경사항에 대한 사전협의 및 승인을 득하도록 되어있는바 관련사항 이행절차가 없는 경우 사업비 불인정으로 조성원가 상승요인 발생.

나. 국고보조예산신청 절차

사업수행단계	보조금신청·교부단계	예산안 편성지침 시달	- 당해 회계년도 전년도 초
		↓	
		예산계상신청	- 지자체 →중앙관서의 장 - 당해 회계년도 전년도 3월말까지 국토해양부장관에게 제출 (하수도 및 폐수종말처리시설 건설비의 경우 환경부장관)
		↓	
		타당성 검토	
		↓	
		예산안 제출	- 중앙관서의 장 → 기획재정부장관(5월말)
		↓	
		보조금예산의 통지	- 당해 회계년도 전년도 10월15일까지 통지 - 중앙관서장관 →사업시행자
		↓	
		보조금 확정통보	- 국회심의 확정후
		↓	
		보조금 교부신청	- 사업시행자 → 중앙관서의 장 - 교부신청 통보시 - 폐수 : 당해년도 1월31일까지
		↓	
		교부결정 통보	- 중앙관서의 장 →사업시행자
		↓	
		보조사업 추진실적 보고	- 사업의 추진정도(부진시 조치계획 포함) - 매분기 익월 5일 까지
		↓	
사업완료		보조사업의 실적보고	- 실적보고서 제출 : 회계연도 종료시, 사업완료 및 폐지승인시 - 국고보조 교부금 정산(준공조서, 정산조서, 지출결의서 등 증빙자료 등)

1) 폐수종말처리장 국고지원 신청절차

가) 관련근거

○ 공단폐수종말처리시설 설치사업 관련 2011년도 국고보조사업 계획 및 집행관리(환경부 '10.3)

○ 산업입지법 제28조 및 동법 시행령 제26조

○ 산업입지의 개발에 관한 통합지침(국토부, '11.4)

○ 폐수종말처리시설 설치 및 운영관리지침 개정(환경부, '10.4)

나) 지원범위(국고보조사업 계획 및 집행관리 기준)

○ 「표준총사업비 산정방법」에 따라 산출한 사업비 범위 내에서 지원

○ 산업단지 내·외에서 생산시설과 직접적인 관련이 없는 주거용지, 학교용지, 상업용지 등에서 발생하는 오수는 제외

(단위 : %)

합 계	수도권			수도권 외 지역
	서울 · 인천 · 경기(접경지역 제외)		접경지역	보조
	보조	원인자 등	보조	
100	50	50	100	100

주) 1. 수도권 : 수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권으로 서울특별시, 인천광역시, 경기도 (평택시는 기준 보조율에 20% 가산)
2. 접경지역 : 접경지역지원법 시행령 제2조 제1항의 규정에 의한 접경지역

다) 신청자 및 신청절차

○ 신청자 : 시·도지사가 시·군, 경제자유구역청에서 제출하는 사업계획서를 취합하여 제출 (민간개발사업자는 시·군 등 자치단체와 협약을 체결 후 자치단체에서 신청)

기본계획 제출 (지자체) → 기본계획승인 (환경청) → 사업계획제출 (지자체→시·도→환경청) → 사업계획 검토 제출 (환경청→환경부) →

사업계획 확정 (환경부) → 예산신청 (환경부→기획재정부) → 예산확정 (기획재정부, 국회) → 예산확정·배정계획 통보 (환경부→지자체,환경청) →

예산배정 (환경부→지자체) → 보조금 교부신청 (지자체→환경부) → 보조금 교부결정·통지 (환경부→관련기관) → 추진, 실적 등 보고 (지자체→환경부)

○ 시·도에서 시·군·구 및 민간사업시행자의 사업계획을 파악하여 전년도 3월말까지 지방환경청으로 사업계획 제출

○ 지방환경청은 제출된 사업계획을 토대로 사업의 우선순위 등 검토의견과 사업계획서를 전년도 4.15일까지 환경부 제출

※ 사업계획 제출 및 국고보조금 교부신청은 지자체가 신청토록 되어 있으나, 실기하지 않도록 지자체와 수시협의 필요

라) 유의사항

○ (원인자부담금 면제협의) 산업입지법 등 관련규정을 설명하여 시·군 하수도 사용조례의 감면규정 적용 받을 수 있도록 협의

○ (부담금 최소화) 발생 폐수량 산정시 산업입지원단위 → 상수도 수요량 예측업무 편람

또는 인근산단 실측치 등을 적극활용 및 사업시행전 사업지구 기존 건축물에서 발생하던 오·폐수량은 부담금 납부시 제외(산업경제처-1086('11.5.13)호 참고)

※ 상수도 수요량 예측업무 편람과 비교시 산업입지원단위상의 업종별 용수 사용량이 최대 6배 높음

2) 진입도로 국고지원 신청절차

가) 관련근거

○ 산업입지법 제28조 및 동법 시행령 제26조

○ 산업입지의 개발에 관한 통합지침(국토부, '11.4)

○ 산업단지 지원에 관한 운영지침(국토부, '11.8)

나) 신청자 및 신청절차

○ 신청자 : 국가산단은 지방국토관리청장, 일반산단은 해당 지자체

○ 인·허가시 계획된 진입도로 계획을 가지고 지방국토관리청 또는 지자체에서 국토부로 진입도로 국고지원 신청

○ 진입도로에 대한 국고지원이 필요할 경우 실시계획 승인 후 전년도 3월말까지 국토부 장관에게 요청

산업단지계획승인신청 (진입도로계획 포함)	→	국토부 협의 (산업입지정책과) (진입도로관련)	→	산업단지계획승인 (진입도로계획포함)	→	국고지원 신청 (지방청, 지자체 → 국토부)

다) 유의사항

○ 진입도로 국고신청은 국토관리청 또는 지자체가 신청토록 되어 있으나, 실기하지 않도록 지속 협의필요

○ 진입도로 공사는 산업입지법의 산업단지외 준용사업으로 산업단지계획에 포함하여 동시에 인허가 또는 지방청 및 지자체가 산입법으로 별도 인허가 추진가능

3) 용수공급시설 국고지원 신청절차

가) 용수공급시설 사업시행자

○ 시행자 : 국가산단은 한국수자원공사, 일반산단은 해당 지자체

○ 예외

- 일반산단 중 한국수자원공사에서 관리하는 광역상수도 또는 공업용수도에서 분기하여 설치 가능한 경우로써 해당 지자체장의 요구가 있는 경우 한국수자원공사 시행가능
- 국가산단 중 용수시설을 지자체가 관리하는 지방상수도에서 분기하여 공급이 가능한 경우로써 한국수자원공사와 협의한 때에는 해당 지자체가 시행가능

나) 지원범위

○ 산입법 및 산업단지 지원에 관한 운영지침에 따라 용수공급시설(배수지 포함)은 국가 또는 지자체가 우선적으로 지원하는 시설이나, 기재부 총사업비 관리지침('10.12) 제86조(송수관로 설치)에 따라 공업용수관로는 공단사업지구 경계까지 설치(배수지 국고지원 제외)
※ 일반산단은 지자체의 재정자립도 등을 고려하여 배수지포함 국고지원 시행 중

다) 신청절차

○ 인·허가시 계획된 용수공급 계획을 가지고 한국수자원공사 또는 지자체에서 국토부로 국고지원 신청

산업단지계획 승인신청 (용수공급계획 포함)	→	국토부 협의 (수자원개발과) (용수공급관련)	→	산업단지계획승인 (용수공급계획포함)	→	국고지원 신청 (수공, 지자체 → 국토부)

○ 용수관로에 대한 국고지원이 필요할 경우 실시계획 승인 후 전년도 3월말까지 국토부 장관에게 요청

라) 유의사항

○ 용수공급시설 국고신청은 수공 또는 지자체가 신청토록 되어 있으나, 실기하지 않도록 지속 협의필요

다. 국고보조금 사용시 유의사항

1) 사업계획수립 및 예산 신청시

○ 보조금신청을 위한 사업비 계획 철저
- 용지비, 감리비(엔지니어링 사업대가기준 적용), 물가상승 등을 고려한 사업비 계획 수립

○ 보조금 신청시 해당시설 국고보조지침 등에 의거 사업의 타당성, 예산규모의 적정성, 단지조성, 분양계획과 하수(오·폐수) 발생시기 및 발생량의 부합여부, 국고보조금 지원시기와 규모 등에 대한 충분한 사전설명을 통하여 국고보조 총 교부금과 연차별 교부금이 사업추진계획에 부합될 수 있도록 함.

○ 계약은 반드시 조달 및 입찰에 의한 계약

※ 보조금 관련 지침
· 보조금예산및관리에관한법률
· 진입도로, 용수공급 등(국토부 산업입지정책과) : 산업단지지원에관한 운영지침
· 하수처리시설(환경부 생활하수과) : 하수도분야국고보조실무요령
· 폐수처리시설(환경부 수생태보전과) : 폐수종말처리시설 설치 및 운영관리 지침(환경부)

2) 사업수행시

○ 교부결정내용 통보 이행협조 요청

○ 보조금의 용도외 사용금지

- 법령과 규정, 보조금의 교부결정 내용 등에 따라 보조사업을 수행 특히 보조금은 반드시 용도를 지정하여 교부하므로 보조금을 받는 자는 집행과정에서 재량의 여지가 없음.

○ 보조사업의 내용변경

- 사정의 변경으로 보조사업의 내용을 변경하거나 소요사업비의 배분을 변경하고자 하는 경우에는 사전에 중앙관서의 장의 승인을 얻어야 함으로 사전협의 시행철저

(환경부 : 물가상승, 시설임의 변경등 사전협의 없이 증액된 사업비 불인정)

○ 현안사항 발생시 보고 및 대책강구

- 사업지역이 토지투기지역지정, 현장내 문화재 발견, 민원발생 등으로 사업기간 지연의 우려가 있을 경우 관할 중앙관서와 합동으로 대처토록 함.

○ 국고보조 총 교부금이 부족하게 책정된 경우

- 우리공사 부담이 증가하고 조성원가가 상승하여 국고지원 취지인 저렴한 산업단지 공급에 배치됨을 설득하여 사업비 변경 및 추경예산배정 요청.

○ 연차별 보조금이 사업추진계획과 달리 교부될 경우

- 예산범위 내에서 사업(공사) 추진하고 공장입주 등 기한이 확정된 경우는 우리공사에서 사업비를 먼저 투입하고 차년도 또는 향후 정산시 이를 반영할 수 있도록 협조요청.

○ 당해 연도에 배정된 보조금예산 전부 또는 일부를 당해 연도안에 집행할 수 없는 사유가 발생한 경우에는 지체없이 그 사유와 집행가능 금액 및 내역을 작성하여 보고, 명시이월로 차년도에 집행가능토록 추진(예산회계법 제23조)

추진현황 보고(조성추진현황 및 보조금 집행현황)

구 분	보고시기	보 고 처	비 고
진입도로, 용수공급	매분기 익월 5일까지	국토부장관	
폐수처리시설	매월말기준 작성 익월 5일까지	환경부장관	
하수처리시설	매월말기준 작성 익월 3일까지	유역(지방)환경청장	유역환경청장은 익월5일까지 환경부에제출

3) 사업완료시

사업실적보고

구 분	보고시기	보 고 처	비 고
용수공급시설 진입도로등	· 보조사업 완료시 · 폐지의 승인을 얻은 때 · 회계연도 종료시	국토해양부장관	
폐수처리시설		사업시행자→유역환경청장(1개월이내) 유역환경청장→환경부장관(1주일)	
하수처리시설		유역(지방)환경청장 (회계종료의 경우 익년 1월20일까지)	1개월 이내

○ 보조금의 금액확정(정산)

- 보조금의 정산시 우리공사에서 지출한 비용이 누락되지 않도록 관할 중앙관서와 사전협의 철저(용지비, 감리비 및 우리공사 선투입비등 반영)
- 계약서, 전표등 증빙자료 관리 철저.
- 하·폐수처리시설 시운전비 반영
- 조성지연, 분양부진 및 공장입주시기 불확실 등으로 시운전 일정이 불투명한 경우 추후 별도 정산 가능토록 환경부와 사전협의.
- 보조율을 초과하지 않는 범위 내에서 국고보조금이 정산되도록 추진.
- 공사계약시 낙찰율, 원가절감 노력등으로 교부된 보조금 보다 적게 사용한 경우 확정된 전체사업비 대비 해당 보조율로 보조금이 정산되도록함.
- 우리공사 선투입비용 반영 : 보조사업 마지막 회계년도에 선투입비용 예산반영

○ 보조금 정산에 대하여는 구체적인 방식이나 규정이 정하여 있지 않아 관할 중앙관서별 정산기준 등이 상이한바 정산시 사전협의가 중요함.

4) 국고보조금 대상 및 보조율

중앙관서	대상시설	재원부담비율(%)				비 고
		국고	양여금	지방비	기타	
국토부	- 국민임대산업단지간선도로, 녹지시설, 용수공급시설, 하수도, 폐수종말처리시설, 공원 및 공동구의 건설비	100				수도권 제외
환경부	- 산업단지내 폐수종말처리시설 - 기존처리시설의 증설 및 영양염류 (질소, 인)처리를 위한 시설개량.	100				수도권 50%
	- 공단 하수처리장 설치	100				

* 문화재조사비의 경우 지방균특회계로 변경되어 지원없음

6. 개발사업의 대행(산입법 제16조 제3항, 시행령 제20조)

산입법 제16조 제1항 제1호의 규정에 따른 사업시행자는 산업단지 개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 산업단지개발사업의 일부를 해당 산업단지에 입주할 자로 하여금 대행하게 할 수 있음.
* 산입법 제16조 제1항 제2호부터 제6호까지의 규정에 따른 사업시행자는 지정권자의 승인을 받아 가능 ('12.12.31까지 한시적용)

가. 개발대행의 원칙(산입법 시행령 제20조, 통합지침 제25조)

○ 산업단지개발사업 중 신청인이 사용할 산업시설용지의 조성사업을 대행. 단, 산업단지개발사업의 원활한 시행을 위해 개발대행자가 희망하는 경우 공공시설 등 산업단지기반시설 일부 포함

○ 계약체결 후 14일 이내에 계약서 사본을 첨부하여 지정권자에게 보고

○ 사업시행자는 대행자가 성실하게 사업을 시행하도록 지도, 감독

나. 개발대행 신청(통합지침 제22조)

○ 국가·지자체 또는 정부투자기관 등이 시행하는 산업단지 안에 입주하여 직접 산업시설 또는 물류시설을 설치·운영하고자 하는 자

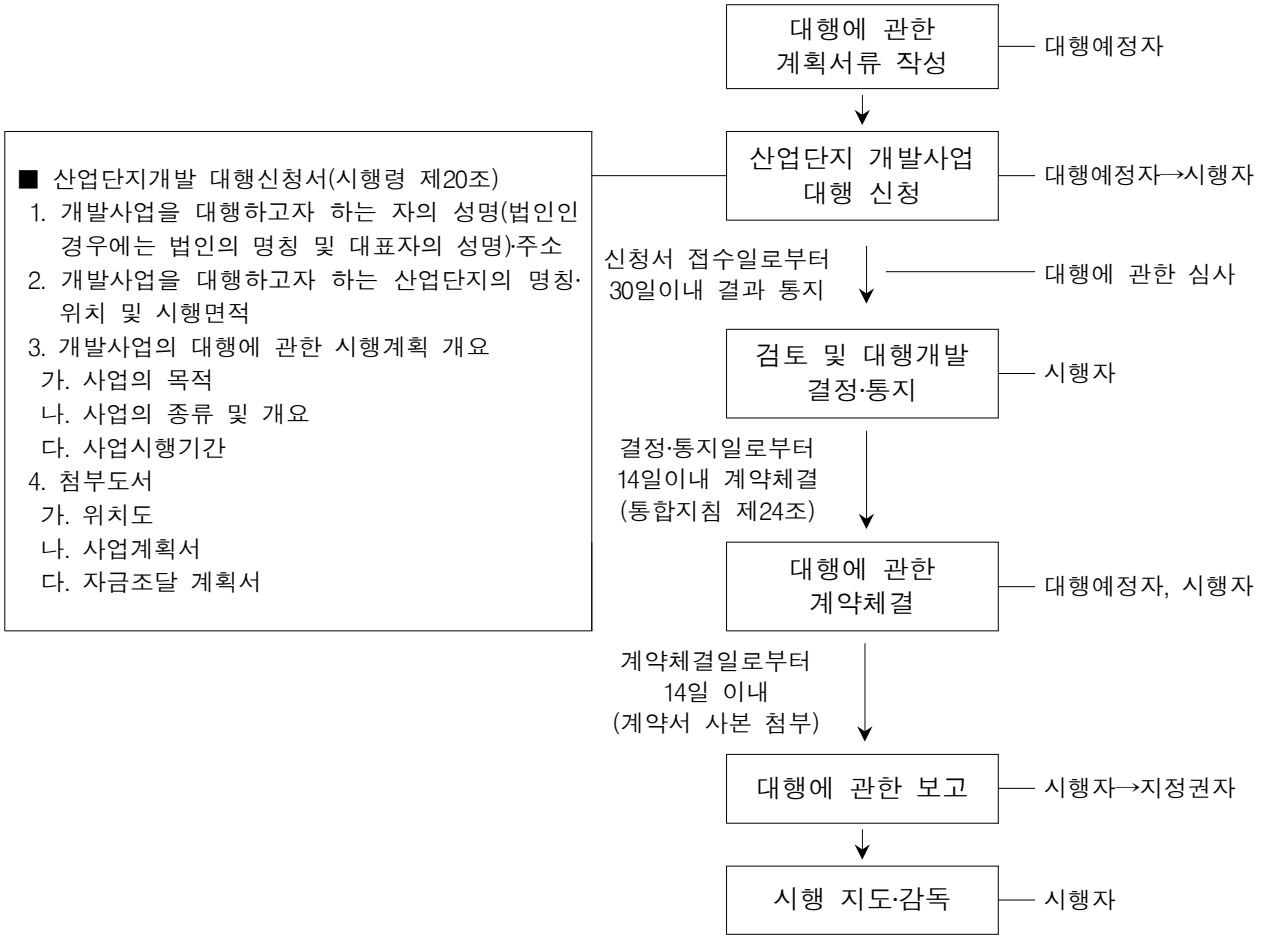
○ 당해 산업단지의 개발계획이 정하는 유치업종 및 토지이용계획에 적합한 산업시설 또는 물류시설을 설치하고자 하는 자

다. 개발대행에 관한 심사(통합지침 제23조)

○ 대행신청을 받은 사업시행자는 신청서 접수일로부터 30일 이내에 다음 기준에 따라 심사 및 통지

- 사업계획이 당해 산업단지 개발계획에 적합한지 여부
- 개발사업의 대행으로 공사기간 단축 및 공사비 절감 가능 여부
- 개발사업의 대행으로 전체 산업단지개발사업의 시행 또는 다른 입주예정자의 공장설립에 지장이 있는지 여부

라. 개발대행에 관한 절차(산입법 시행령 제20조)



마. 개발대행계약 체결(통합지침 제24조)

○ 사업시행자는 통합지침 제23조의 규정에 따라 개발사업의 대행을 허용한 경우에는 그 통지일로부터 14일 안에 개발사업의 대행에 관한 계약을 체결하여야 함.

○ 개발사업의 대행에 관한 계약 포함내용

- 대행하고자 하는 개발사업의 개요와 위치, 면적 및 공급가격
- 개발사업의 대행에 관한 사업시행자와 개발대행자의 업무범위
- 비용부담 및 대금납부에 관한 사항
- 산업시설용지의 사용 및 소유권의 이전 등에 관한 사항
- 실수요 조성공사의 부실시공에 따른 제재조치 등에 관한 사항

바. 개발대행시 업무범위(통합지침 제25조)

1) 사업시행자와 개발대행자의 업무범위

가) 사업시행자의 업무

○ 전체 개발사업에 대한 실시계획수립과 보상업무의 집행

○ 전체 개발사업에 대한 인허가업무와 준공업무

○ 전체 산업단지에 대한 기반시설공사의 시행

○ 전체 조성공사의 공정관리와 품질관리

○ 개발대행자가 시행하는 조성공사의 공동발주 및 계약체결에 관한 사항

나) 개발대행자의 업무

○ 실수요 부지조성공사의 시행과 공장건설

○ 실수요 부지조성공사의 시행에 따른 재원조달과 기성검사 및 공사대금의 지급

○ 실수요 부지조성공사의 공동발주 및 계약체결에 관한 사항

○ 사업시행자 업무의 협조

2) 기타

○ 사업시행자는 산업단지 개발사업의 원활한 시행을 위해 개발대행자가 희망하는 경우 공공시설 등 산업단지 기반시설의 일부를 개발대행자가 시행하게 할 수 있으며 그 비용은 부지공급가격과 상계처리

사. 개발대행과 대행개발의 비교

1) 관련 법령

가) 개발대행 : 산입법 제16조 제3항, 제4항 및 시행령 제20조

○ 개발대행 제도 : 산업단지개발사업의 일부를 당해 산업단지의 산업시설용지에 입주할자로 하여금 대행하게 하고, 그 공사비의 일부를 토지로 현물지급하는 제도

* 법 제16조 제1항 제1호에 해당하는 사업시행자만 가능하였으나, 산입법 개정('11.8.4)으로 민간사업 시행자도 '12.12.31까지 한시적 가능(단, 지정권자의 승인 필요)

○ 산업시설용지 개발대행시 유의사항

- 산업시설용지의 개발대행의 경우 공급면적의 제한(165천㎡ 이상)이 있으며, 개발대행의 경우 조성공사는 개발대행자가 시공하거나 개발대행자가 선정한 건설업체가 시공
- 산업시설용지는 입주하려는 업체(일반적으로 제조업체)와 조성공사를 시행할 업체(일반적

으로 건설업체)가 서로 다를 수 있어 「대행개발 및 선수공급 지침」 제11조제3항에서 별도 규정

나) 대행개발 : 택촉법 제7조 2항 및 시행령 제6조의 4

○ 산업단지내 공동주택용지 등의 대행개발

- 「대행개발 및 선수공급 지침」에 따라 택지에 준하여 시행

2) 내용 비교

구분	개발대행	대행개발	대행개발 및 선수공급 지침 내용
근거법률	「산입법」	「택지개발촉진법」	-
대행범위	조성사업	· 실시설계 · 부지조성공사 · 기반시설공사 · 조성된 택지의 분양	부지조성공사
공급대상 토지	산업시설용지	제한 없음	· 공동주택건설용지 · 단독주택건설용지 · 상업업무용지 등 경쟁입찰의 방법으로 공급하는 용지 · 산업시설용지 · 물류단지시설용지 · 지원시설용지와 이에 준하는 공공시설용지 등
공급 대상자	산업단지안에 입주하여 직접 산업시설 또는 물류시설을 설치 · 운영하고자 하는 자 등	주택건설 등 사업자	원칙적으로 제한 없으나 조성사업의 특성 및 사업규모 등에 비추어 필요한 경우에는 시공능력이나 자금능력을 기준으로 대상자의 자격요건 제한 가능
공급대상 토지 면적제한	-	-	· 산업시설용지 : 165천㎡ 이상 · 물류단지시설용지 : 100천㎡ 이상 · 기타용지는 제한 없음.

7. 개발사업의 위탁시행(산입법 제20조, 시행령 제24조)

○ 사업시행자는 산업단지개발사업 중 항만, 공업용수시설, 도로 그밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 건설과 공유수면의 매립에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가, 지방자치단체, 공기업 또는 정부투자기관에 위탁하여 시행 가능

- 기타 대통령령이 정하는 공공시설 : 상수도·철도·공동구·하수도·폐수종말처리시설·폐기물처리시설(재생처리시설 포함)·집단에너지공급시설·제방·호안·방조제·하구언 및 녹지시설

- 사업시행자는 산업단지개발사업의 일부를 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관에 위탁하여 시행하고자 하는 경우, 이를 위탁받아 시행할 자와 다음의 사항에 관하여 협의

· 위탁사업의 사업지

· 위탁사업의 종류·규모·금액 기타 공사설계의 기준이 될 사항

· 위탁사업의 시행기간(착공 및 준공예정일과 공정계획을 포함한다)
· 위탁사업에 필요한 비용의 지급방법과 그 자금의 관리에 관한 사항
· 위탁자가 부동산·기자재 또는 노무자를 제공하는 경우에는 그 관리에 관한 사항
· 위험부담에 관한 사항
· 기타 위탁사업의 내용을 명백히 하는데 필요한 사항

○ 사업시행자는 산업단지개발사업을 위한 용지매수업무와 손실보상업무 및 이주대책에 관한 업무를 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 지자체 및 공공기관에 위탁하여 시행 가능

8. 개발사업 준공인가

가. 준공인가(산입법 제37조 및 시행령 제36조)

○ 사업시행자는 개발사업 완료시 실시계획 승인권자의 준공인가를 받아야 함.

○ 실시계획 승인권자는 준공검사일정을 정하여 공공시설을 인수하거나 관리할 국가기관, 지자체장에게 검사일 5일 전까지 통보

○ 준공검사에 참여하고자 하는 자는 준공검사 전일까지 참여요청

○ 실시계획 승인권자는 준공검사 후 준공인가 필증 교부하고 공고

○ 단계별 개발 및 부분준공의 활용 : 산업단지의 조기 활성화를 위해서 단계별 개발 및 조기준공의 유도 필요

- 국가산단 실시계획 승인시 분할 시행방안 포함(시행령 제21조의2)
- 사업구역변경 및 공구분할(통합지침 제30조 : 부분준공 등을 위한 조치)

나. 준공인가 전 사용허가(산입법 제37조 제7항, 시행령 제37조)

○ 준공인가 전에는 산업단지 개발사업으로 조성된 용지나 설치된 시설물을 사용할 수 없음.

○ 다만 사업시행자가 산업단지 개발사업에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니함.

○ 준공인가전에 용지 또는 시설물을 사용하고자 하는 때에는 그 범위를 정하여 준공인가전 사용신청서를 사업 시행자에게 제출

다. 공공시설물의 인계인수('09.08 공유재산·관리처분 기준, 행자부, 통합지침 제30조의2)

1) 업무개요

○ 국토계획법 제2조에서 정한 공공시설 등 각 개별법률에서 정한 공공시설로서 각종 인·

허가 승인조건에 따라 지방자치단체에 무상양도 또는 기부체납되는 공공시설의 인수에 대한 업무(공유재산 및 물품관리 법령에 의한 사항은 아님)

2) 필요성

○ 주택건설사업, 도시정비사업 등을 추진할 때 각 개별법률에 의거 인·허가 처분시 조건으로 사업시행자에게 부담하는 것으로, 사업시행자가 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 시설에 기능이 대체되는 공공시설을 설치하는 경우

- 새로이 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 기존의 공공시설은 사업시행자에게 무상양도하는 것

○ 이에 따라 공공시설물의 인수·인계와 관련한 인수시기 및 방법 등에 관한 합리적인 기준을 정하므로 사업시행자와 지방자치단체간의 원만한 업무추진과 입주민의 편의 제고가 필요함

3) 용어의 정의

○ 공공시설 인수 : 지방자치단체가 사업시행자로부터 재산권 및 관리권에 대하여 일정 시점을 기준, 당해 시설을 인수하는 것

○ 재산권 : 「공유재산 및 물품관리법」 제4조 규정에 의한 공유재산으로서 편입하기 위한 재산의 소유권

○ 권리권 : 재산권 또는 향후 관련법에 의거 재산권을 양도받기로 되어 있는 재산을 관리하는 권리

○ 시험가동일 : 시설물공사가 완료되어 제반기능이 정상적으로 가동된다고 판단되는 시점

○ 공용개시일 : 공공시설에 대하여 관계법에 따라 지방자치단체의 장이 공용개시일을 공고한 날. 다만, 공사준공 전이라 할지라도 사실상 공사가 완료되고 주민입주 등에 따라 전부 또는 부분적으로 당해 시설물이 사용되는 경우에는 당해 시점을 말하며, 관할 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없는 한 사업시행자가 작성 통보한 당해 시설물의 세목에 대하여 지체 없이 공고하여야 함

○ 공사준공일 : 「지방자치단체를당사자로하는계약에관한법률」 제14조에 의거 작성된 도급계약서상의 공사준공일

○ 사업준공일 : 사업시행 근거법에 따라 실시계획 승인 등에서 정한 사업 완료일

4) 적용대상 범위

○ 일반공공시설

- 도로, 공장, 공공주차장, 공공용지, 교량, 호안, 터널, 고가차도, 지하차도, 지하보도, 녹지, 공원, 운동장, 가로등, 상수관로 시설, 하수관로 시설, 유수지 등

○ 관리조직을 필요로 하는 공공시설

- 정수장, 배수지, 가압장, 취수장, 배수갑문, 도서관 등

○ 관리경험 및 조직이 필요한 공공시설

- 하수종말처리장, 폐수처리장, 쓰레기처리시설, 배수펌프장, 공동구, 지하주차장 등

5) 인수·인계 협의시점

구 분	인수·인계 협의일
일반공공시설	- 사업준공 전에 주민입주시는 공용개시 시점 - 기타의 경우는 사업준공일 (단, 가로등·신호등의 경우는 수전개시일)
관리조직을 필요로 하는 공공시설	- 공사 준공일
관리경험 및 조직이 필요한 공공시설	- 공사 준공일

※ 필요한 경우에는 상기 인수·인계시점에 불구하고 공사준공전 또는 공용개시 시점에 사업시행자와 자치단체간에 인수·인계 협의시점을 결정할 수 있다.

※ 폐수종말처리시설의 설치 및 운영과 관련하여 사업 준공 후 귀속문제를 명확히 할 수 있도록 인수대상 기관과 관련조건 등을 협의한 후, 실시계획에 동 내용을 포함하여 승인을 득하여야 함(통합지침 제44조)

6) 인수·인계 방법

가) 합동점검

○ 사업시행자는 인수·인계할 공공시설에 대하여 사업준공 이전에 당해시설의 관리청에 합동점검을 요청하여야 하며 당해 관리청은 점검요청일로부터 30일 이내에 합동점검 완료 및 결과 통보.

○ 다만, 공사준공전이라 할지라도 사실상 공사가 완료되고 주민입주 등에 따라 전부 또는 부분적으로 사용되는 경우는 공용개시일에 따라 합동점검을 요청할 수 있으며 당해 자치단체는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 함

○ 사업시행자는 합동점검 지적사항을 이행후 당해 관리청에 통보하고 당해 관리청에서 이의가 없는 때에는 인수·인계가 완료된 것으로 봄

○ 공공시설을 공용 개시하는 때에 당해 관리청은 그 시설의 관리권을 인수하여야 함. 다만, 정수장·배수지·가압장 등 별도의 관리조직을 필요로 하는 공공시설의 경우에는 그 시설의 관리에 관한 사항을 상호 협의하여 결정

나) 하자보수

○ 공공시설에 대한 합동점검에서 나타난 하자에 대한 보수는 사업시행자가 하여야 하며 합동점검 및 공공시설의 관리권을 인수·인계한 이후에 발생하는 관리하자에 대한 유지보수는 당해 관리청이 담당

○ 공공시설을 인수·인계할 때에는 당해 시설물의 하자담보 책임 추급권 및 하자보수 보증금도 동시에 인수·인계하여야 하며 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률에서 정한 하자담보 책임기간동안 관리청의 책임 하에 관리

다) 비용부담

○ 인수·인계를 위한 합동 점검시 민원 요구사항으로서 별도의 인·허가가 수반되지 않는 경미한 사업은 상호 협의하여 사업시행자가 부담하여 수용

○ 인수·인계가 완료된 시설물 관리에 소요되는 유지관리 비용은 지방자치단체가 부담함. 다만, 하수종말처리장 등 시험가동을 필요로 하는 시설물에 대해서는 시험가동일 까지 관리비용을 사업시행자가 일부 부담함

○ 가로등 등의 전기시설에 대한 수전 신청 및 사업시행자가 시행하여 무상귀속 되는 복지회관·공공시설의 관리사무실·노인정·공공도서관 등 건축물에 대한 상수도 지역난방·도시가스 등의 공급시설에 대한 공급신청은 지방자치단체의 장 명의로 하고, 비용은 사업시행자가 부담하되 전기·상수도·지역난방·도시가스료는 지방자치단체가 부담

○ 조경수목 및 잔디관리는 인수·인계와 관계없이 조경공사 완료후 2년간의 수목 및 잔디의 시비, 지주목 결속에 소요되는 관리비용을 사업시행자가 부담

라) 기 타

○ 지방자치단체는 관할지역의 사업지구 공사준공일을 예측하여 시설물의 소요관리비를 익년도 예산에 반영하여야 하며, 사업시행자는 이에 따른 예산편성에 필요한 자료를 사전에 지방자치단체의 장에게 제출

○ 사업시행자는 공공시설물 인수·인계와 관련하여 지방자치단체의 장이 공공시설물관리용 도면 등의 자료를 요구할 경우 이에 응하여야 함

○ 산업단지 공원시설 설치 개선방안

- 도시공원법 제2조 및 동법 시행규칙 제2조에 의한 공원시설중 도로, 광장 등 멸실, 훼손의 우려가 없거나 유지관리가 용이한 시설은 사업기간 내 시행
- 의자, 화장실 등 멸실, 훼손의 우려가 있거나 지속적 유지관리가 필요한 시설은 사업준공 후 시행하는 방안을 조경 설계시 지자체와 협의

사업기간내 시행	사업준공후 시행	비 고
멸실, 훼손의 우려가 없거나 유지관리가 용이한 시설 - 도로, 광장, 관로등 기반시설 - 화단, 분수, 식재등 조경시설 - 주차장 등 편익시설 등	멸실, 훼손의 우려가 있거나 지속적 유지관리 필요한 시설 - 의자 등 휴양시설 - 그네, 미끄럼틀 등 유희시설 - 운동시설 및 화장실 등	사업 준공후 시행하는 시설은 지자체 협의에 따라 조정가능

* 구.토공 시설사업처 시행문서, 시설(조) 7611-120('03.2.21)

7) 준공된 공공시설의 관리

○ 산업단지의 사업시행자는 준공 승인 신청 전에 공공시설에 대한 인계·인수를 위해 필요한 경우 공공시설 관리기관과 합동점검을 실시하고, 합동점검 결과 하자 또는 관리에 필요한 개선사항에 대하여 반영 후 준공승인 신청

○ 산업단지 준공 승인권자가 준공을 한 후에는 공공시설물의 관리권자에게 관리에 필요한 다음 각 호의 준공승인 서류를 준공 승인일로부터 15일 이내 통보

- 준공승인 도서
- 공공시설물 설치 조서 및 시설별 재원
- 제증명 발급에 필요한 도면
- 기타 관리권자가 관리에 필요로 하는 서류

라. 준공된 산업단지 안에서의 개발행위(산입법 제13조의3, 시행령 제15조의3, 통합지침 제32조)

1) 준공된 산업단지에서 경미한 개발행위

○ 경미한 개발행위

- 산업단지 지정면적 변경 중 실제 측량결과에 의한 정정
- 주요 유치업종 범위 내에서의 배치계획 변경
- 토지이용계획상 각 시설별 및 용도별 면적의 10% 미만 변경(누적 변경의 합이 10% 이상 되는 경우 제외)
- 너비 15m 미만인 도로의 신설 또는 폐지
- 시행령 제27조 제1호부터 제5호까지 규정에 따른 시설*의 규모나 용량의 50% 미만 변경 (누적 변경의 합이 50% 이상 되는 경우 제외)

  * 항만·도로 및 철도, 용수공급시설, 전기·통신시설 및 가스시설, 하수도·폐수종말처리시설 및 폐기물처리시설, 산업단지의 공동구, 집단에너지공급시설

○ 산업단지개발계획을 변경하지 않고, 사업을 시행하고자 하는 자가 산업단지지정권자에게 사업시행자 지정을 받은 후 실시계획의 수립·승인 절차를 걸쳐 가능

- 이 경우 실시계획이 승인된 때에는 산업단지관리기본계획이 승인된 것으로 봄. 다만, 지정권자는 미리 관리권자와 협의

○ 절차

- 행위를 하려는 자가 지정권자로부터 사업시행자 지정 및 실시계획승인을 받음.
- 시행자 지정신청은 실시계획승인 신청과 동시에 가능
- 실시계획 수립·승인이나 개별법에 의거 사업을 시행하여 준공된 경우 동 내용에 대한 개발계획이 변경된 것으로 보며, 이 경우에 변경된 내용을 산업단지지정권자에게 통보

2) 준공된 산업단지에서 경미하지 않은 개발행위

○ 경미한 개발행위 외의 개발행위가 필요한 경우, 사업을 시행하고자 하는 자가 산업단지의 지정변경(개발계획 변경) 절차를 거친 후 개발사업 시행

9. 개발한 토지·시설 등의 처분

가. 개발한 토지·시설 등의 처분계획

1) 산입법 시행령 제21조 제2항 제5호

○ 산업단지 실시계획 승인 신청시 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서 포함

2) 개발한 토지·시설 등의 처분(산입법 제38조)

○ 사업시행자가 개발한 토지·시설 중 산업단지관리기본계획이 수립된 지역 안의 토지·시설 등을 분양·임대·양도하려는 때에는 처분계획을 작성하여 관리기관과 협의하여야 함.

○ 분양계획서의 내용(산입법 시행령 제39조)

- 분양하고자 하는 토지 또는 시설 등의 명세
- 분양대상자의 자격요건
- 분양의 시기, 방법 및 조건
- 분양가격의 결정방법
- 선수금 및 그 납부에 관한 사항

나. 공급절차

구 분	절 차
산업단지	지구지정(개발계획) → 실시계획(처분계획서) / 관리기본계획 수립(관리기관) → 처분계획협의(↔관리기관) → 매각공고 → 대상자선정 → 분양계약 / 입주기준공고(관리기관) → 입주심사(관리기관) → 입주계약(관리기관)
택지 경제자유구역 물류단지	지구지정(개발계획) → 실시계획(처분계획서) → 매각공고 → 대상자선정 → 분양계약

다. 용도별 공급방법 및 공급가격의 결정(산입법 시행령 제40조)

1) 용도별 공급방법 및 공급가격 결정기준

용 도	세부용도	공급방법	공급가격기준	근거	비고
산업시설용지		추첨(수의)	· 원칙 : 조성원가 · 예외 : 조성원가 이하, 조성원가+민법상 이자, 기타 국토해양부장관이 따로 정하는 가격 등	·「산입법 시행령」 제40조 ·「용지규정」 제62조, 제63조 ·「용지규정 시행세칙」 별표4 · 택지개발업무처리지침 · 이주 및 생활대책 수립지침 · 협의양도인 택지공급지침	*공급방법중 괄호안은 예외적인 경우(이하 같음)
연구시설용지		추첨(수의)	조성원가 또는 그 이하		
지원시설용지	공용화물터미널용지 · 집배송단지 등 물류시설용지, 직업훈련시설용지, 산업단지관리사무소용지, 폐기물처리시설용지(국가 · 지자체 공급)	추첨(수의)	조성원가		산업단지에 입주하는 자의 생산활동의 지원에 직접 필요한 용지
	근린생활시설용지 및 판매시설 등 영리목적시설	입찰	낙찰가		
공동주택용지	임대	택지개발촉진법 시행령 제13조의2 제1항부터 제7항까지의 규정을 준용	조성원가 또는 그 이하		
	60㎡ 이하 분양				
	그 외		감정가		
단독주택용지	실수요자		감정가		
	이주자택지		조성원가에서 생활기본시설 설치비 제외한 금액		
기타	학교시설용지 · 보육시설용지 · 공공의료시설용지 · 공공복지시설용지		조성원가 또는 그 이하		

2) 산업시설용지의 공급가

○ 조성원가 공급

○ 민간사업자, 부동산신탁업자, 토지소유자가 설립한 조합 등이 시행자인 경우에는 조성원가에 적정이윤을 합한 금액으로 분양가 결정할 수 있음.(법 제16조 제1항 3호 내지 6호에 해당하는 시행자)

- 적정이윤 : 조성원가의 15%의 범위에서 시·도의 조례로 정함(통합지침상 6%)

○ 사업 시행자는 다음의 경우 분양가격을 조성원가 이하로 정할 수 있음.

- 기업을 보다 효율적으로 유치하기 위한 경우
- 토지보상법 제4조에 따른 공익사업의 시행으로 이전하는 공장이나 물류시설을 소유하고 있는 자에게 산업시설용지를 원활하게 공급하기 위한 경우
- 그 밖에 사업시행자가 필요하다고 인정하는 경우

○ 사업시행자는 준공 후 5년이 경과한 경우에 미분양 토지 중 조성원가 또는 조성원가 이하로 공급되는 토지에 대하여는 당초 분양가격에 준공 후 5년이 경과한 날부터 계약체결일까지 민법에 따른 이자를 가산하여 분양가격을 따로 정할 수 있음.

○ 국토부장관은 지역여건 및 산업시설용지 수급계획상 특히 필요하다고 인정하는 경우 분양가를 따로 정할 수 있음.

3) 산업시설 용지외의 용도로 공급하는 용지의 공급가 : 감정평가액

○ 단, 생산활동의 지원에 직접 필요한 용지로서 공용화물터미널용지, 집·배송단지 등 물류시설 용지와 직업훈련 시설용지의 분양가격은 조성원가 가능

○ 학교시설용지, 보육시설용지, 공공의료시설용지, 공공복지시설용지, 국민주택용지(60㎡이하), 임대주택용지 및 연구시설용지의 분양가격은 조성원가 또는 그 이하 금액 가능(시행령 제40조 제6항 제2호)

○ 그 외 사업시행자가 필요하다고 인정하는 경우 감정평가액 이하로 공급가능

4) 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용될 용지(생활대책용 제외) : 경쟁입찰 낙찰가격

5) 시행령 제40조 제3항 또는 제6항 단서에 따라 조성원가 이하로 분양하는 경우

○ 산업시설용지 외의 매각수익 또는 다른 산업단지 매각수익으로 손실보전가능(시행령 제40조 제10항)

6) 시행령 제40조 제7항 : 매각수익의 재투자('08.9.25 이후 지구지정된 산업단지)

○ 산입법 제16조 제1항 제1호 및 제2호에 해당하는 사업시행자는 해당산업단지(특수지역개발사업은 제외)에서 산업시설용지외의 용도로 공급하는 용지의 매각수익 중 50%이상을 해당 산업시설용지의 분양가격 인하 및 기반시설 재투자 등을 위해 사용하여야 함. 다만 다음의 경우 제외

- 산업시설용지면적의 20%이상을 임대하는 경우
- 조성원가보다 높은 가격으로 공급하는 용지의 면적이 산업단지 총면적의 10%미만인 경우

7) 가격정산

○ 준공인가 전에 산업시설용지를 분양한 경우 준공인가 후 당해 산업단지 개발사업을 위해 투입된 총 사업비 및 적정이윤을 기준으로 정산해야 함(시행령 제40조 제11항)

※ '11. 4. 6일 전 지구지정된 산업단지는 의무 아님. (임의조항)

○ 토지 등을 분양 받은 자는 정산금액이 선수금액보다 15/100이상 증액되는 경우 위약금을 지불하지 않고 사업시행자에게 계약해지 요구가능.

- 관련법 제·개정이나 정부정책의 변경으로 분양가격의 상승요인이 발생하여 15%이상 증액되었다고 실시계획승인권자가 인정하는 경우 제외

8) 선수금정산

○ 선수금을 납부한 자에 대하여 정산하는 경우는 선수금 납부일로부터 정산일까지의 시중은행 1년 만기 정기예금 이자율에 해당하는 금액을 공급금액에서 차감

※ '11. 4. 6일 전 지구지정된 산업단지에 한해 적용

라. 사업별 공급가격, 분양방법 등 비교

구분		산업단지	경제자유구역	물류단지	택지
근거법률		· 산업입지 및 개발에 관한 법률	· 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법	· 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률	· 택지개발촉진법
조성원가기준 토지의 정산여부		· 정산(산업용지) (사업준공 후 1월이내)	· 미정산	· 정산 가능	· 미정산
공급가격	공동주택 용지	· 임대 : 조성원가 또는 그 이하 · 60㎡ 이하 분양 : 조성원가 또는 그 이하 · 기타 : 감정가	· 85㎡ 이하 임대 : 조성원가 이하 · 기타 : 감정가(낙찰가)	· 임대 : 조성원가 + 적정이윤 · 분양 : 감정가	· 85㎡이하 임대 : 조성원가의 60~85% · 60㎡이하 분양 : 조성원가의 80~95% · 60~85㎡분양 : 조성원가의 90~110% · 85㎡초과 분양 : 감정가
	산업시설 용지 (물류 : 물류시설)	· 원칙 : 조성원가 · 예외 : 조성원가 이하 ※ 민간사업시행자 : 조성원가 + 적정이윤	· 원칙 : 조성원가 · 예외 : 조성원가 이하	· 원칙 : 조성원가 + 적정이윤 · 예외 : 그 이하	· 민간 : 감정가 · 공공 : 조성원가
	기타	· 공공시설 : 조성원가 · 영리성(弱) : 감정가 · 영리성(强) : 낙찰가	· 공공시설 : 조성원가 · 영리성(弱) : 감정가 · 영리성(强) : 낙찰가	· 공공시설 : 조성원가 · 영리성(弱) : 감정가 · 영리성(强) : 낙찰가	· 공공시설 : 조성원가 · 영리성(弱) : 감정가 · 영리성(强) : 낙찰가
분양방법	산업시설 용지	· 원칙 : 추첨 · 예외 : 수의계약	· 원칙 : 추첨 · 예외 : 수의계약	· 원칙 : 추첨 · 예외 : 수의계약	· 민간 : 추첨 · 공공 : 수의계약
	기타	· 공동주택 : 추첨 · 공공시설 : 수의계약 · 영리성(弱) : 추첨 · 영리성(强) : 낙찰가	· 공동주택 : 85㎡ 이하 추첨, 85㎡ 초과 입찰 · 추첨 · 원칙 : 입찰 · 예외 : 수의계약, 추첨	· 공공시설 : 수의계약 · 영리성(弱) : 추첨 · 영리성(强) : 낙찰가	· 공동주택 : 추첨 · 공공시설 : 수의계약 · 영리성(弱) : 추첨 · 영리성(强) : 낙찰가

마. 조성원가 산정(산입법 시행령 제40조 제9항, 통합지침 제4장)

1) 조성원가 구성요소 및 산정방법(산입법 시행령 제40조, 통합지침 제4장)

가) 조성원가 산정(산업입지의 개발에 관한 통합지침, 제26조의3)

○ 단위면적당 조성원가(원/㎡) = 총사업비/총유상공급대상면적

○ 총사업비 = 용지비 + 용지부담금 + 조성비 + 기반시설설치비 + 직접인건비 + 이주대책비 + 판매비 + 일반관리비 + 자본비용 + 그 밖의 비용

○ 총사업면적 = 실시계획상 해당 산업단지의 면적. 다만 실시계획이 변경된 경우에는 변경된 면적

○ 총유상공급대상면적 = 총 사업면적 - 총무상공급대상면적

산업단지조성원가산정표(시행령 제40조제9항 관련)

조성원가항목	내 역
용지비	용지매입비·지장물 등 보상비·조사비·등기비 및 그 부대비용
용지부담금	토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금
조성비	해당 산업단지 조성에 소요된 직접비로서 조성공사비·설계비 및 그 부대비용
기반시설 설치비	해당 산업단지 조성에 필요한 기반시설 설치비용(다른 법령이나 인·허가조건에 따라 국가 또는 지방자치단체에 납부하는 부담금 및 공공시설설치비 등을 포함한다)
직접인건비	해당 사업을 직접 수행하거나 지원하는 직원의 인건비 및 복리후생비
이주대책비	이주대책의 시행에 따른 비용 및 손실액
판매비	광고선전비 그 밖에 판매에 소요된 비용
일반관리비	인건비, 임차료, 연구개발비, 훈련비, 그 밖에 일반관리에 소요된 비용(직접인건비에 포함된 금액은 제외하되, 일반관리비율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제9조에 따른 공사에 관한 비율을 초과할 수 없음)
자본비용	산업단지개발사업의 시행을 위하여 필요한 사업비의 조달에 소요되는 비용
그 밖의 비용	「산업재해보상보험법」에 따른 보험료 및 천재지변으로 인하여 발생하는 피해액 등 산업단지개발사업과 관련하여 발생하는 비용으로서 위의 항목에 포함되지 아니하는 비용

※ 비고 : 그 밖의 조성원가의 구체적인 산정기준 및 적용방법은 국토해양부장관이 정하여 고시

나) 자본비용 산정(산업입지의 개발에 관한 통합지침, 제26조의12)

○ 자본비용 = 순투입액의 누적액 × 자본비용율

○ 순투입액의 누적액 = 자본비용 산정기간 동안 매기간별 해당 산업단지에 대한 투입(예상)액에서 회수(예상)액을 차감한 순투입금액을 자본비용 산정기간 동안 누적한 금액

○ 자본비용율 = 자기자본비용율 + 타인자본비용율

○ 자기자본비용율 = 5년만기 국고채이자율 × 최근 5년간 총자본분의 자기자본비율 평균

○ 타인자본비용율 = (최근 5년간 차입이자의 연평균액/최근 5년간 타인자본금액의 연평균액) × 최근 5년간 총자본분의 타인자본 비율 평균

* 총자본(금액) = 자기자본(금액) + 타인자본(금액)

○ 자본비용 산정기간 : 조성사업 착수일(보상계획공고일) ~ 조성사업 준공일

○ 순투입액은 연복리를 적용하여 산정하며, 자기자본은 납입자본금과 자본잉여금 및 이익잉여금의 합계액으로하며, 타인자본은 회계상 부채가 아니라 금융비용을 부담하는 부채만으로 산정

자본비용 산정체계

구분	산업단지		택지개발	비고
	'11. 4. 6 전 지정	'11. 4. 6 이후 지정		
투입액 산정방식	투입액 (회수 미차감)	순투입액 (회수 차감)	순투입액 (회수 차감)	
단복리 여부	단리	연복리	연복리	
자본비용 산정기간	최초 실시계획에서 정한 사업기간	보상계획공고일~ 사업준공일	보상계획공고일~ 사업준공일	
자본비용율	자기자본+타인자본	자기자본+타인자본	타인자본	

2) 사업준공 전 조성원가와 사업준공 후 조성원가

가) 사업준공 전 조성원가

○ 사업준공전 조성원가는 최초로 조성용지를 공급하고자 할 때에 산정

○ 최초 조성원가를 산정한 후 개발계획 또는 실시계획(준공인가조건 포함)이 변경되거나 사정변경(수용재결에 의한 변동, 이주대책의 변동 등)으로 인하여 조성원가의 증감이 발생한 경우에는 조성원가를 재산정할 수 있음.

나) 사업준공 후 조성원가

○ 사업준공일전에 선수공급한 토지의 공급가격을 정산하거나 사업준공일 익일부터 공급하는 토지에 대하여는 확정된 사업비(「회계기준 시행세칙」에 따라 제품제조원가로 확정된 용지비, 조성비와 제7조제2항 단서에 따른 판매비와 일반관리비 및 자본비용을 포함한 비용을 말한다)를 기준으로 재산정한 조성원가(이하 “확정 조성원가”라 한다)를 적용

3) 조성원가의 구분산정

○ 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제26조제3항에 따라 ‘산업시설용지와 주거시설용지 등을 복합적으로 조성하면서 주거시설용지 등과 경계선이 도로, 하천 등에 의해 객관적으로 구분될 수 있는 경우’에는 조성원가를 구분하여 산출 가능

바. 토지사용가능시기의 결정

1) 토지사용가능시기

○ "토지사용가능시기"란 조성공사 및 지적확정측량이 완료되어 필지별로 면적이 확정됨으로써 건축착공 등 토지사용이 가능한 것으로 우리 공사가 예측하여 결정한 시기를 말하며, 원칙적으로 「용지규정 시행세칙」 제76조의 면적정산기준일이 되는 날(「토지사용가능시기 운용지침」 제2조제1항)

○ 공동주택용지, 상업용지 및 산업·연구·물류시설용지 등의 토지사용가능시기는 조성공사 또는 지적확정측량 완료 전의 시기로 정할 수 있음.

○ 면적이 확정되기 전이라도 조성공사 또는 지적확정측량이 완료되지 않은 사실을 수인하는 조건으로 매수인의 요청에 따라 사용승낙한 경우에는 그 승낙일을 토지사용가능시기로 간주

2) 토지사용가능시기의 결정

○ 토지사용가능시기의 결정 기구

- 취득·개발·조성공사·공급 담당 3급 이상 직원이 참여하는 실무위원회 구성
- 실무위원회는 위원장 1인을 포함하여 4인 이상 7인 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 개발업무를 주관하는 2급 이상 직원이 담당

○ 토지사용가능시기의 결정 시기

- 공급착수(선수공급을 포함)전

○ 토지사용가능시기의 통지

- 매매계약에 따른 토지사용가능시기가 도래하는 경우 매수인에게 그 15일 이전에 토지사용가능시기 통지

  * 토지사용가능시기 운용지침[지침 제270호('10.4.6)]

사. 정산제도(산입법 시행령 제40조 제11항)

1) 정산의 의미

○ 확정원가 또는 확정가격을 결정할 수 없는 경우 추정 금액으로 계약체결한 후 사업기간이 만료된 후에 확정계약금액에 의해 증감액을 지급 또는 수납하는 가격결정의 기법

○ 이러한 사후정산을 하기 위해서는 미리 정산의 기준과 절차에 대하여 공개된 사전 합의가 필요하며, 따라서 법률로 정해진 조성원가와 같이 명확한 기준으로 공급한 경우에 적용 가능

2) 정산의 종류

○ 면적정산 : 계약목적물인 토지의 특성상 조성공사 완료후 면적의 변동이 불가피하므로, 확정측량 후 면적정산에 따른 금액변경은 곧 상품의 물량확정에 따른 계약금액 확정을 의미

○ 가격정산 : 최초 산정한 조성원가보다 증감한 원가만큼 가감하여 확정계약금액을 결정하는 것을 의미

3) 정산시점

○ 면적정산 : 토지사용가능시기 전

○ 가격정산 : 준공인가 1개월 이내 실시(통합지침 제26조의15)

4) 정산대상

구 분		면적정산	가격정산
사업준공전 공급	산업 · 물류시설용지	○ (확정측량후 공급시 ×)	○
	기타 용지	○ (확정측량후 공급시 ×)	×
사업준공후 공급		×	×

* 선수금이자정산제도는 '11.4.6 산입법 시행령 개정시 폐지

5) 면적정산

○ 면적정산 업무의 흐름

토지사용가능시기 결정	→	공사준공	→	측량결과 통보	→	정산완료 및 결과통보
실무위원회		단지개발부		단지개발부→ 토지공급부		면적정산 기준일로부터 15일 이전에 매수인에게 통보 (용지규정시행세칙 제76조제4항)

○ 면적의 확정

- 정의 : 면적확정은 조성공사 준공 전 가분할 면적으로 공급한 토지의 면적, 경계를 조성공사 준공 후 지적확정측량을 통해 최종 확정하는 절차
- 처리절차 : 단지개발부는 조성공사가 준공되면 지적확정측량을 완료한 후 다음 필지별 현황자료(확정측지좌표 및 면적, 지반에 관한 사항(지반고, 계획고, 성·절토고), 상·하수도 등 기타 공급시설 분기관 좌표 및 약도 를 토지공급부에 제공)

○ 면적정산기준일의 확정

- 토지 공급전 실무위원회를 거쳐 토지사용가능시기를 결정하며, 원칙적으로 토지사용가능시기가 면적정산기준일이 됨.

○ 토지 매수인에 통보

- 정산결과통보서 출력하여 면적정산기준일 15일 이전에 매수인에 통보
- 동일 필지·동일 일자에 2 이상의 정산이 있을 경우에는 최종 정산(면적정산 > 가격정산)을 실시한 후 정산결과통보서 출력

○ 면적정산시 단가 결정

- 원칙 : 조성원가나 감정가격과 같이 단일한 단가결정기준을 적용한 경우에는 해당가격기준으로 정산
- 이주자택지, 협의양도인택지, 협의양도인용 종교시설용지 및 유치원용지 등과 같이 일정범위 내에서는 조성원가기준, 일정면적 초과분에 대하여는 감정가격기준으로 공급하는 경우에는 면적증가시에는 감정가격기준으로 정산, 면적감소시에는 감정가격기준 공급면적까지는 감정가격으로, 조성원가기준 공급면적은 조성원가기준의 순서로 순차적 정산
- 존치건축물 부지(존치건축물 부지면적은 존치부담금, 추가공급부지는 감정가격으로 공급)의 경우 면적증가시에는 감정가격 등 기준으로 정산, 면적감소시에는 1차 추가공급면적까지는 감정가격, 2차 존치부담금 공급면적은 존치부담금 기준의 순서로 순차적 정산

6) 가격정산

○ 조성원가의 확정

- 가격정산의 근거 : 사업준공인가 전에 산업시설용지를 분양한 경우에는 준공인가 후에 해당 산업단지개발사업을 위하여 투입된 총사업비를 기준으로 정산(산입법 시행령 제40조 제11항 등)

  ※ '11. 4. 6일 전 지구지정된 산업단지는 의무 아님. (임의조항)
- 단지개발부와 용지부는 사업준공에 따른 확정 공사비와 용지비를 산정(결산서상의 제조원가명세서를 기초로 함.)
- 조성원가 확정시 준공지구원가통제계정은 향후 당해 공사와 관련하여 집행될 사업비로 사용가능한 모든 정보를 이용하여 금액을 합리적으로 추정하여야 함.

○ 가격정산 대상

- 산업시설용지를 조성원가 기준으로 사업준공 전에 공급하는 경우로서 조성원가로 공급하는 전기공급시설용지, 조성원가 기준이 아닌 산업시설용지의 경우에는 정산대상이 아님.
- 산업시설용지의 가격정산 : '11. 4. 6 이후 지구지정된 산업단지 의무 시행

○ 가격정산 준비

- 단위당 조성원가(확정단가)의 계산 : 확정된 총사업비 ÷ 확정 유상가처분면적(공공시설용지 원가 이하 공급분 반영)
- 가격정산일 : 준공인가 후 1개월 이내 실시 원칙('11. 4. 6 이후 지구지정된 산업단지)

  * 단, 천재지변, 사업비 확정 지연 등 불가피한 사유가 있는 경우 그 사유가 해소된 날부터 1개월 이내 실시 가능(통합지침 제26조의15)

○ 가격정산금의 처리

· 정산금 = 확정 조성원가 기준 공급금액 - 가격정산전 공급금액

- 면적정산금의 처리 준용

○ 기타사항

- 선수공급후 정산하는 금액이 공급가격보다 100분의 15 이상 증액된 경우에는 계약의 해제가 가능함. 다만 관계법령의 제정ㆍ개정이나 정부정책의 변경으로 분양가격의 상승으로 증액되었다고 실시계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함(산입법 시행령 제40조 제12항, 용지규정 제75조 제2항)

아. 선수금(산입법 제32조, 시행령 제30조)

사업시행자는 그가 조성하는 용지를 분양 받거나 시설물을 이용하려는 자로부터 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있음.

1) 선수금 요건

○ 법 제16조 제1항 제1호 또는 2호에 해당하는 자는 해당 산업단지의 실시계획승인이후, 제1항 제3호부터 제6호까지의 사업시행자는 실시계획승인을 받은 후 다음의 구분에 따른 요건을 갖추어야 함.

- 법 제16조 제1항 제4호(법 제16조제1항 제1호 또는 2호에 해당하는 자의 출자비율이 합이 20%이상인 법인만 해당)시행자

· 사업시행토지면적의 30%이상의 소유권을 확보하고 개발사업에 착수할 것

- 법 제16조 제1항 제3호, 4호(법 제16조제1항 제1호 또는 2호에 해당하는 자의 출자비율이 합이 20%미만인 법인만 해당)제5호 및 제6호 사업시행자

· 분양하고자 하는 토지에 대한 소유권을 확보하고 저당권 말소

· 분양하고자 하는 토지의 공사진척률이 10%이상일 것(단, 직접입주하고자 하는 사업시행자 제외)

· 선 분양 계약의 불이행시 선수금액의 환불을 담보하기 위하여 보험금액 및 기간 등을 기재한 보증서를 실시계획 승인권자에게 제출

* 보증 또는 보증금액은 선수금에 그 금액에 대한 보증 또는 보험기간에 해당하는 약정이자 상당액(지방은행을 제외한 일반은행의 어음대출금리 수준에 의하여 산출한 금액)을 가산한 금액이상

* 보증 또는 보험기간의 개시일 은 선수금을 받는 날 이전이어야 하며 그 종료일은 준공 예정일로부터 30일 이상으로 할 것, 사업 연장 시엔 기간가산 제출

○ 사업 시행자는 토지를 미리 분양하거나 시설물을 이용하게 한 후에는 당해 토지를 담보로 제공해서는 안됨

○ 실시계획 승인권자는 사업시행자가 분양계약대로 사업을 이행하지 않거나 이행할 능력이 없다고 인정할 경우 당해 산업단지의 준공전에 보증서 등을 선수금액의 환불을 위해 사용 가능

자. 산업시설용지의 계약해제 특례(산입법 시행령 제40조 제14항)

○ 해당 산업단지 : 공공시행자(법 제16조1항 1호 및 2호)가 분양하는 단지

○ 산업시설용지를 분양 받은 자가 사업부도, 경영상의 애로 또는 국토부령이 정하는 사유로 당초 계약을 유지하기 어려운 사유가 있을 때

- 조성공사가 완료되기 전 분양면적을 축소하는 경우로서 축소되는 면적이 30/100이하인 경우 위약금을 지불하지 않고,
- 축소되는 면적이 당초 분양면적의 30/100을 초과하는 경우 또는 분양계약 해지의 경우 당초 분양면적의 30/100에 해당하는 위약금을 지불하지 않음

○ 단, 분양면적의 축소 또는 분양계약의 해지로 인하여 축소 또는 해지된 부지를 단독으로 산업시설 용지로서 공급하는 것이 곤란한 경우나 분양 받은 토지에 대해 준공인가전 사용허가를 받은 경우 제외

차. 장기 미분양 용지의 경쟁입찰(산입법 시행령 제40조의2)

사업시행자는 산업단지 개발사업이 준공된 후 1년 경과된 경우 산업시설용지가 분양되지 않을 때 국가계약법에 의거 경쟁입찰 실시가능

○ 경쟁입찰의 횟수는 1회가 원칙(사업시행자가 분양촉진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우는 1회이상 가능)

○ 지자체는 경쟁입찰결과 낙찰금액이 조성원가에 미치지 못하는 경우에는 그 손실액의 일부 보전 가능

○ 사업시행자는 한국자산관리공사, 한국토지주택공사, 한국산업단지공단에 위탁가능

- 위탁수수료 : 분양가의 1% 이내

○ 경쟁입찰에도 불구하고 분양되지 않는 경우는 임대용 전환하거나 부동산 중개업자에게 분양중개의뢰 가능

카. 개발토지의 임대(산입법 46조의6, 산입법 시행령 제41조, 통합지침 제17조)

1) 산업용지 임대제도

○ 과거 : 자산가치 증가(지가상승), 담보능력 확보, 공장신증설 편리 ⇒ 분양선호

○ 최근 : 고지가에 따른 기업부담 증가(특히 창업기업, IT기업, 벤처기업) ⇒ 임대방식 도입

국가정책에 의한 산업용지 임대제도 변천

시기	명칭	주요내용	LH 운영현황
1970년대	수출자유지역	· 마산, 익산, 동해, 군산, 대불, 율촌 등 · '04년에 자유무역지역으로 개편	
1994년 이후	외국인기업전용단지	· '04년 이후 외국인투자지역으로 명칭변경	
1997년	영세중소기업전용 임대단지	· 파주탄현, 광주첨단(1단계)	· 신규 공급 없음 · 기공급분은 대부분 분양전환 완료하였고 일부필지만 임대 중
2002～2006	국민임대산업단지	· 국고지원 246억원, 14개 산단 435만㎡ (타사업시행자 포함) * 임대료 : 임대기초가격에 1년만기 정기예금 이자율 적용 * 임대기간 : 10년 이내(최초 의무 5년 후 분양 또는 5년 재임대)	· 신규 공급 없음 · 기공급분 중 일부는 임대 중, 일부는 분양전환 완료
2006년 이후	임대전용산업단지	· 산입법에 근거신설('07. 4) - (1단계) '06～'07 * 임대료 : 조성원가 1% ▸조성비원리금의 30% 국고지원 * 임대기간 : 50년 범위 내 (5년 계약 후 5년마다 갱신) - (2단계) '08～'17 : 장기임대 비축산업용지	· 1단계 : 신규 공급 없이 기공급분만 임대 중 · 2단계 : 후술(p103～)

2) 장기임대 비축산업용지 제도(산입법 제46조의6)

가) 의의 및 추진경위

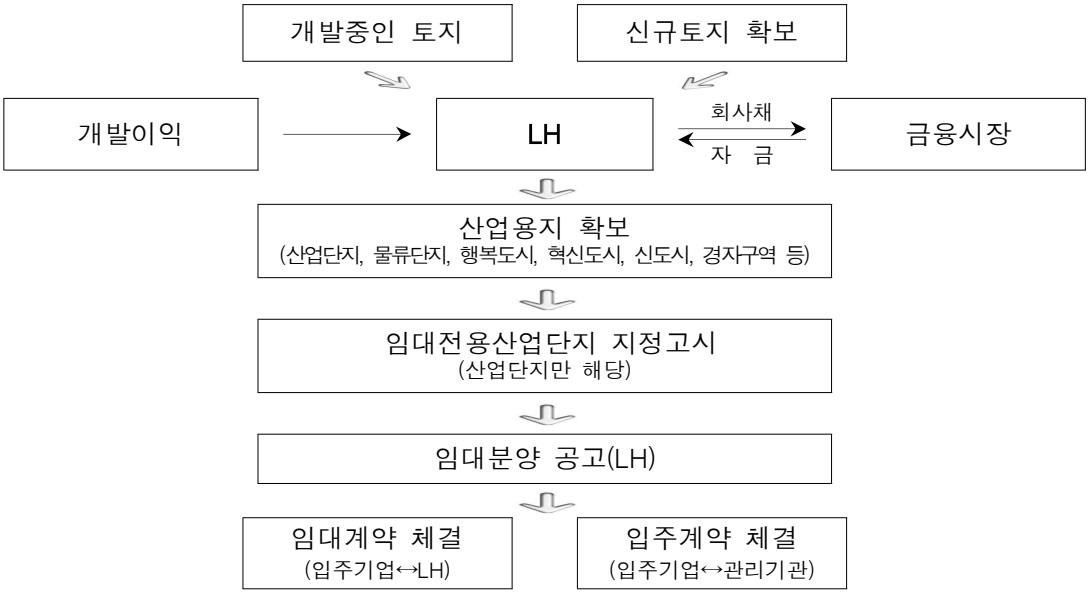
○ 의의 : 지역경제 활성화 및 저렴한 산업용지 공급을 위하여 '06년 이후 운용되어온 임대전용산업단지제도 중 1단계 사업에 이은 2단계 사업으로서 중소기업, 외국인 투자기업, 해외U턴기업의 투자활성화를 위하여 장기저가의 임대산업용지 공급

○ 추진경위 : 외국에 비해 현저히 높은 우리나라 산업용지 구입비용이 국가경쟁력 저하요인으로 작용하고 있다는 판단에 따라, 중소기업 경쟁력 지원 및 지역경제 활성화를 위해 추진 중

나) 임대조건

구 분	내 용	비 고
연간임대료	- 조성원가의 3% 단, 수도권 · 군지역과 업종별로 ±0.2% 증감 가능 * 매년 당해 공업지역 지가상승율 반영	
임대기간	- 최단 5년, 최장 50년 이내	
임대보증금	- 임대전용산단 현행기준적용(1년분 임대료)	
철거이행 보증금	- 임대전용산단 현행기준적용(철거비용단가) * 이행보증보험으로 납부가능	
입주순위	- 1순위 : 창업기업, U턴기업, 외투기업 * 공공사업으로 인하여 이주하는 기업 우선 입주 - 2순위 : 수도권 이전 동종 중소기업군 - 3순위 : 수도권 이전 개별 중소기업 - 4순위 : 지방이전 동종 중소기업군 - 5순위 : 지방이전 개별 중소기업 ※ 수도권의 경우 - 1순위 : 창업기업, U턴기업, 외투기업 * 공공사업으로 인하여 이주하는 기업 우선 입주 - 2순위 : 동종 중소기업군 - 3순위 : 개별 중소기업 ※ 대기업이 지역클러스터 형성차원에서 동종 · 관련 중소기업군과 함께 이주하는 경우 대기업에 임대 가능	
분양전환	- 5년후 입주업체의 분양전환 요청이 있는 경우 - (분양가격) '07.12.31이전에 지정된 임대전용산업단지는 감정평가금액 - 분양전환시기가 사업준공 후 10년 미만일 경우 조성원가 및 감정평가금액의 산술평균금액	

다) 운영구조



3) 일반임대(산입법 제38조, 시행령 제41조, 통합지침 제17조)

가) 임대용지 확보

○ 공공시행자 및 공공이 출자에 참여하여 설립한 법인은 실시계획 승인신청서에 첨부할 서류 중 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서 작성시 산업시설용지의 일정비율 이상을 중소기업 임대부지로 확보토록 규정

- 수 도 권 : 전체면적 100만㎡이상인 경우 5%
- 비수도권 : 전체면적 100만㎡이상인 경우 2%

* 단, 개발대행자가 공장용지 전체를 직접 사용하는 등의 경우는 예외

○ 임대차계약 체결 후 5년이 경과한 입주기업에게 분양전환 가능

나) 임대료 기준

○ 임대보증금(분양가의 10/100) 및 임대료(분양가 ×정기예금이자율)

○ 임대기간 : 10년 이내

○ 임대기업 입장에서는 고율로 인식되고 있고 사업시행자 입장에서는 투하자금 회수 및 지속적인 재투자에 어려움이 있고 선임대가 불가능하기 때문에 공사준공 되는 시점에서만 임대가 가능한 문제

4) 관리기본계획에 임대전용산업단지 반영

○ 산집법 제38조의2 제5항에 따라 관리기관은 산입법 제46조의6에 따라 산업단지의 일부를 임대전용산업단지로 지정받은 경우에 사업시행자와 협의하여 입주자격 및 임대기간 등 임대전용산업단지의 관리에 필요한 사항을 정하여 관리기본계획에 반영하여야 함.

10. 산업단지의 환경관리

가. 환경영향평가 협의 등(통합지침 제40조)

○ 산업단지지정권자는 산업단지를 지정하고자 하는 경우에는 환경정책기본법 및 자연재해대책법이 정하는 바에 따라 환경부장관 또는 관할 환경관리청장 및 중앙재난안전대책본부장 또는 지역재난안전대책본부장과 협의

○ 협의시 환경정책기본법 제25조 및 동법 시행령 제7조 및 제8조의 규정에 의하여 사전환경성 검토와 자연재해대책법 제4조 및 동법 시행령 제3조 및 제7조의 규정에 의하여 사전재해영향성 검토를 거쳐야 함.

○ 사업시행자는 산업단지의 조성면적이 15만㎡ 이상인 경우에는 산입법 제17조 및 제18조의 규정에 의한 산업단지개발사업 실시계획 승인 전에 환경영향평가법 제13조의 규정에 의한 환경영향평가서를 작성하여 환경부장관 또는 시 · 도지사에게 제출하고 시 · 도지사는 환경영향평가서에 대하여 관할 환경관리청장과 협의(다만, 항만건설사업인 경우 환경영향평가법 시행령 별표 1 라. 항만의 건설 규정에 따름.)

나. 폐수종말처리시설의 설치 및 지원(통합지침 제41조)

○ 산업단지지정권자는 사업장에서 배출되는 오염물질을 처리하여 공공수역에 배출하게 하기 위하여 사업시행자에게 「수질환경보전법」 제48조의 규정에 따라 산업단지폐수종말처리시설을 설치하게 하거나 인근 하수종말처리시설 또는 폐수종말처리시설에 유입시켜 처리하도록 하여야 함.

○ 폐수종말처리시설을 설치하는 산업단지안의 입주기업체는 수질환경보전법 제51조 제1항의 규정에 따라 배수설비를 설치

○ 폐수종말처리시설비 보조

- 수도권(접경지역 제외) 이외의 지역 : 100%
- 수도권(접경지역 제외) : 국고50%보조, 원인자부담50%

※ 다만, 단지 내에 단일사업장이 입주하는 경우에는 지원대상에서 제외, 2개 이상의 사업장이 입주하는 경우에도 1개 사업장의 면적이 전체 분양대상면적(부대시설 제외)의 4분의3이상 또는 폐수종말처리시설 방류수수질기준 해당 항목 중 최고 배출오염부하량이 폐수종말처리시설 총 유입부하량의 80%이상일 경우에는 지원대상에서 제외

○ 환경부장관은 산업단지에서 배출되는 오·폐수를 하·폐수종말처리시설에 연계처리하는 경우 단지 내 집수조에서 하·폐수종말처리시설까지 설치하는 관거의 설치에 소요되는 비용의 일부 또는 전부를 지원 가능

다. 폐수종말처리시설의 설치시기(통합지침 제42조)

○ 사업시행자는 산업단지 지정시 폐수종말처리시설을 설치할 수 있도록 폐수종말처리시설 부지를 확보하여야 함.

○ 폐수종말처리시설의 설치는 공장가동 시기와 일치되도록 단지조성계획에 반영

○ 예산 미확보 등으로 공장가동 시기까지 폐수종말처리시설을 설치할 수 없는 때에는 입주기업체가 공장건축허가를 받기 전에 미리 관련법령에 따라 개별방지 시설을 설치(이 경우 확보된 폐수종말처리시설 부지는 산업용지로 분양 가능)

○ 개별방지시설을 설치하는 경우에는 오수와 폐수를 병합처리. 다만, 이미 개별방지시설을 설치, 가동하거나 설치허가를 받은 종전의 사업장은 예외

라. 폐수종말처리시설의 증설(통합지침 제43조)

○ 폐수종말처리시설 관리자는 산업단지의 확장 또는 기존단지에 이미 설치된 개별방지시설의 효율저하 또는 내구연한 도래 등으로 하천수질 유지상 필요하거나 기타 환경부장관이 필요하다고 판단되는 경우에는 폐수종말처리시설을 신·증설 가능

○ 질소 · 인, 난분해성유기물질 등 기존의 폐수종말처리시설로는 적정처리가 어렵다고 인정하는 오염물질을 추가로 처리하기 위하여 폐수종말처리시설을 개선할 수 있음.

○ 폐수종말처리시설의 설치, 증설 또는 개선하는 경우의 보조, 비용부담 등에 대하여는 "나. 폐수종말처리시설의 설치 및 지원" 사항을 적용(다만, 기존처리시설의 노후화에 따른 설비의 교체 등에 소요되는 비용은 기 적립된 시설재투자적립금으로 집행)

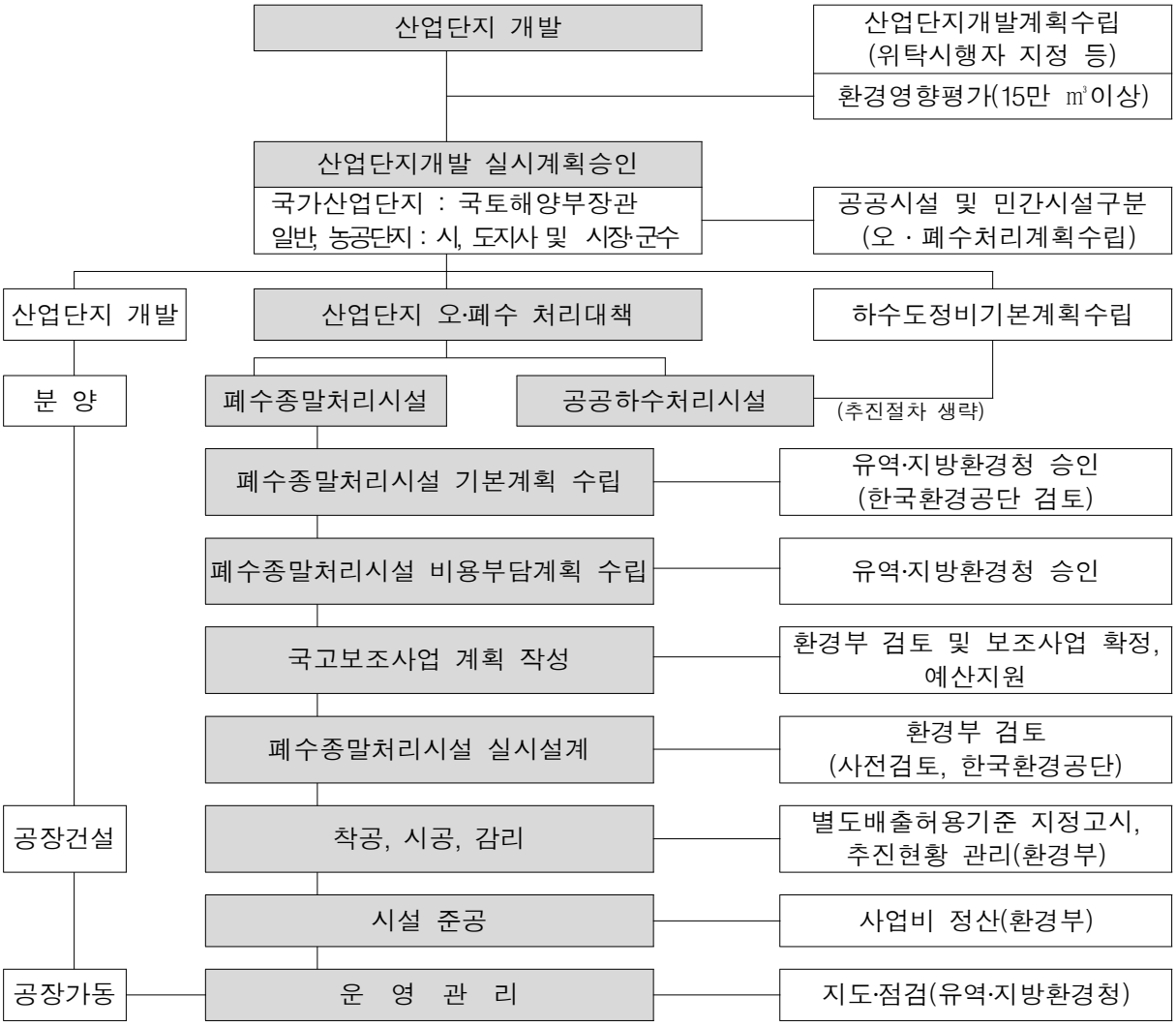
마. 폐수종말처리시설의 설치·운영 등(통합지침 제44조)

○ 폐수종말처리시설 설치시 검토 사항

- 기본계획 수립시 인근 환경기초시설과 연계처리방안, 폐수처리구역지정, 처리공법, 폐수종말처리시설의 용량 및 유입수질, 처리시설의 단계별·계열별 설치, 폐수의 재이용방안
- 기본 및 실시설계 시 폐수종말처리시설의 주요시설(유입시설, 생물학적처리시설, 물리·화학적 처리시설, 소독시설, 악취방지시설, 전기·계장설비, 건축물, 조경시설 등)에 대하여 세부적으로 검토하여 설계에 반영
- 사업시행자는 사업 준공 후 귀속문제를 명확히 할 수 있도록 인수대상 기관과 관련조건 등을 협의한 후, 실시계획에 동 내용을 포함하여 승인을 득하여야 함.
- 수질환경보전법에 의거 폐수종말처리시설 설치를 완료한 폐수종말처리시설관리자는 준공일로부터 1개월 이내에 관련서류를 첨부하여 환경청장에게 준공보고하고 지체없이 폐수종말처리시설 일체를 국가 또는 소속지방자치단체에 귀속(또는 기부채납)

○ 폐수종말처리시설관리자는 폐수종말처리시설의 적정운영관리를 위하여 폐수종말처리시설유지관리지침, 시설별 관리담당자 지정, 처리시설의 계열별 운영관리계획, 비상연락체계, 시설보완계획, 안전관리계획, 폐수처리기술요원의 위탁교육계획등을 수립하여 시행하여야 함.

산업단지개발 및 폐수종말처리시설 설치 추진절차



* 출처 : 폐수종말처리시설 설치 및 운영관리지침(환경부, '10.4)

11. 산업단지 관련 세제지원 및 부담금 감면

가. 세제지원

구 분	사업시행자	입주기업	비 고
취득세	면제	면제	지방세특례 제한법 제78조 ('12.12.31까지 한시적)
재산세	- 수도권 50% 감면 - 수도권 외 면제	5년간(수도권 50% 감면, 수도권 외 면제)	
법인세	-	- 수도권 공장시설 전부 또는 본사 이전하는 경우 ('11.12.31까지 이전·사업개시 또는 '14.12.31까지 공장 또는 본사 신축·사업개시) · 최초6년 : 100%감면(수도권 외 광역시 및 대통령령으로 정하는 지역은 4년) · 그다음 3년 : 50%감면(수도권 외 광역시 및 대통령령으로 정하는 지역은 2년)	지방세특례 제한법 제63조의2

나. 부담금 감면

<table>
<tr><th>부담금</th><th>근거규정</th><th>감면비율</th><th>부과내용</th><th>납부기간 및 방법</th></tr>
<tr><td>농지보전
부담금</td><td>농지법 제38조,
시행령 제52조,
시행령 별표2</td><td>100%
(농업진흥지역
제외, 택지제외)
(수도권: '11년까지 적용)</td><td>· 해당 농지 개별공시지가×30%
(㎡당 상한금액 : 50,000원,
농식품부고시)</td><td>· 납입통지서 발행일부터 30일.
단, 부과기준일부터 3년의
범위에서 분할 납부 가능</td></tr>
<tr><td>대체산림
자원
조성비</td><td>산지관리법
제19조,
시행령 제23조,
제24조,
별표5</td><td>준보전산지 100%
(수도권제외,
보전산지 제외)</td><td>· 산지전용되는 산지면적 ×
단위면적당 금액
· '11년도 대체산림자원조성비의
단위면적당 금액(산림청고시)
- 준보전산지 : 2,560원/㎡
- 보전산지 : 3,320원/㎡
- 산지전용제한지역 : 5,120원/㎡</td><td><table><tr><th>납부금액</th><th>기 간</th><th>비 고</th></tr><tr><td>1천만원 미만</td><td>20일 이상
30일 이내</td><td rowspan="3">산지
전용
허가
받은 날
부터</td></tr><tr><td>천만원 이상
5천만원 미만</td><td>30일 이상
60일 이내</td></tr><tr><td>5천만원 이상</td><td>60일 이상
90일 이내</td></tr></table>· 이행보증금 예치 후 3년 이내
분할납부 가능</td></tr>
<tr><td>대체초지
조성비</td><td>초지법 제23조,
시행령
제16조의3
시행규칙 별표3</td><td>100%
(수도권제외)</td><td>· 납입기준액 : 9,261천원/1만㎡
(농식품부고시)</td><td>· 납입고지서 발행일부터 20일이상
30일이내
· 30일 범위 내에서 1회 연장가능</td></tr>
<tr><td>생태계
보전
협력금</td><td>자연환경보전법
제46조,
시행령 제38조</td><td>0%</td><td>· 생태계 훼손면적 × 단위면적당
부과금액(250원) × 지역계수
· 최대 10억원</td><td>· 납부개시 5일전 서면 통지,
납부기간 1개월
· 1천만원 초과시 3년 기간동안
분할납부 가능</td></tr>
<tr><td>광역교통
시설
부담금</td><td>대도시권광역
교통관리특별법
제11조</td><td>미대상</td><td>· 표준개발비(㎡당)×부과율×개발면적
×(용적률÷200)}-공제액
· 표준개발비 : 290,000원/㎡
(적용기간 : '11.4.30～'12.4.29</td><td>· 사업승인일부터 60일 이내 부과
· 부과일부터 1년 이내 납부
· 준공검사 받는 날까지 분할납부
가능</td></tr>
<tr><td>공유수면
점·사용료</td><td>공유수면관리법
제13조</td><td>100%</td><td>· 시행령 제13조 참고</td><td>· 시행규칙 제11조 참고</td></tr>
<tr><td>개발
부담금</td><td>개발이익환수에
관한 법률
제3조, 제5조,
제7조</td><td>100%
(수도권제외)</td><td>· 부과기준 금액 × 25%
· 부과기준 금액 : 부과 종료 시점의
부과 대상 토지의 가액에서 다음
금액을 뺀 금액
- 부과 개시 시점의 부과 대상
토지의 가액
- 부과 기간의 정상지가상승분
- 개발비용(시행령 제11조)</td><td>· 부과 종료 시점부터 3개월
이내에 개발부담금 결정·부과
· 부과일부터 6개월 이내 납부
(물납 가능)</td></tr>
<tr><td>상수도
원인자
부담금</td><td>수도법 제71조,
시행령 제65조</td><td>지자체 조례에
따라 면제 또는
감면 가능</td><td colspan="2">· 수도사업자는 원인자부담금의 산정기준과 납부방법 등에 대하여
이를 부담할 자와 미리 협의
· 원인자부담금 : 다음의 합
- 수도시설의 신설·증설 비용
- 시설물의 원상복구에 드는 공사비
- 수도시설의 세척 등으로 인하여 사용할 수 없게 된 수돗물의
요금에 상당하는 금액
- 단수(斷水)로 인한 급수차 사용경비
- 도로복구비와 도로결빙 방지비용
- 복구작업에 동원된 차량 및 직원의 경비
- 그 밖에 홍보에 든 경비 등</td></tr>
<tr><td>하수도
원인자
부담금</td><td>하수도법
제61조,
시행령 제35조</td><td colspan="3">· 원인자부담금의 산정기준·징수방법 그 밖의 필요한 사항은 당해 지방자치단체의
조례로 정함. (인근의 하·폐수 처리장으로 연계처리시 부담금 부과)
· 자체 하·폐수 처리장 설치시 오수 분담금 부담</td></tr>
<tr><td>폐기물
처리시설
부담금</td><td>폐촉법 제5조</td><td colspan="3">· 연간 2만톤 이상(사업장 폐기물 중 재활용 폐기물, 생활 폐기물 양 제외)이고
산업단지 면적 50만㎡ 이상 : 폐기물처리시설 부지 확보
· 그 외 산업단지 : 미대상</td></tr>
</table>

Ⅴ. 특례법에 의한 산업단지개발

1. 총칙

가. 적용범위

○ 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제5호에 따른 산업단지(특수지역 개발사업 포함)에 적용. 다만 대통령령이 정하는 규모 이상의 산업단지는 제외

- 다음 각목의 사업시행자가 시행하는 산업단지 : 1천만㎡
  - · 국가, 지방자치단체, 공기업, 지방공사, 지방공단 등 공공기관
  - · 중소기업진흥공단, 한국산업단지공단
  - · 상기에 해당하는 자가 산업단지의 개발을 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로 그 출자비율의 합이 20%이상인 법인
- 상기 외의 사업시행자가 시행하는 산업단지 : 500만㎡

○ 산업단지계획 수립시 산업단지계획 통합기준을 적용하며 통합기준에서 정하고 있지 아니한 사항은 산업입지의 개발에 관한 통합지침 또는 농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침을 따른다.

* 단, 통합지침의 내용 중에서 관계 법령에서 규정한 기준보다 강화된 규제는 산업단지계획의 수립 또는 승인시 적용하지 아니함.

나. 다른 법률과의 관계

○ 산업단지의 지정 및 개발에 적용되는 규제에 관한 특례에 있어 다른 법률에 우선. 다만 이법의 규제에 관한 특례보다 완화되는 규정이 있으면 그 법률을 따름

2. 산업단지계획의 승인절차

가. 투자의향서(특례법 제7조, 시행령 제5조)

○ 투자의향서 제출 : 민간기업 등은 특례법 제8조에 따른 산업단지계획수립에 앞서 다음의 사항을 기재한 투자의향서를 지정권자에게 제출할 수 있음.

- 투자자 소개서
- 사업규모 및 기간
- 사업예정부지
- 사업방식 및 주요업종
- 입지수요 자료
- 재원조달계획

- 첨부서류 : 제출인 소개서, 위치도, 사업수행능력을 평가할 수 있는 서류, 인감증명서

○ 지정권자는 지원센터를 통해 다음의 자료제공 등 최대한 지원
- 산업단지 예정부지에 대한 개략적인 법적 규제현황
- 산업여건 및 지역별 산업입지정책
- 환경여건(생태자연도 등)
- 농지·산지 등 토지이용여건
- 그 밖에 지원센터에서 제공가능한 자료

나. 산업단지계획(특례법 제8조, 시행령 제6조)

1) 산업단지계획의 내용

○ 산업단지 명칭

○ 산업단지의 지정목적 및 필요성

○ 지정 대상지역의 위치 및 면적

○ 산업단지의 개발기간 및 개발방법

○ 주요 유치업종

○ 사업시행자의 주소 및 성명

○ 사업시행지역의 토지이용현황

○ 토지이용계획 및 기반시설계획

○ 재원조달계획

○ 수용·사용할 토지·건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목

○ 에너지사용계획

○ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- 유치업종의 배치계획
- 입주수요에 관한 자료
- 산업단지의 개발을 위한 주요 시설의 지원계획

○ 산업단지계획승인과 관련된 분야의 협의 및 심의서류
- 도시기본계획 관련 서류(도시기본계획 변경승인이 의제되는 경우에 한함)
- 공유수면매립기본계획 관련 서류(공유수면매립기본계획 변경승인이 의제되는 경우에 한함)
- 사전환경성검토서 초안(환경정책기본법) 또는 환경영향평가서 초안(환경영향평가법)
  * 사전환경성검토서 초안은 환경영향평가 대상이 아닌 경우에 한해 작성

- 교통영향분석·개선대책(도시교통정비촉진법), 사전재해영향성 검토협의 관련 서류(자연재해대책법)
- 매장문화재 지표조사 결과(매장문화재 보호 및 조사에 관한법률), 에너지사용계획 관련 서류

○ 그 밖에 산업단지계획 승인과 관련 있는 필요 서류(시행령 제6조 제2항)

- 위치도
- 계획평면도 및 실시설계도서(공유수면매립이 포함되는 경우에는 매립공사설명서를 포함)
  * 실시설계도서라 함은 관계기관 협의에 필요한 사업비, 공사계획, 기반시설계획 등이 포함된 설계보고서, 설계도면 및 설계내역서 등을 말하며, 설계수준은 건설기술관리법에서 정하고 있는 기본설계 수준임.
- 사업비 및 자금조달계획서(연차별 투자계획을 포함한다)
- 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서
- 사업시행지역에 존치(存置)하려는 기존 공장이나 건축물 등의 명세서
- 사업시행지역의 토지 · 건물 또는 권리 등의 매수 · 보상 및 주민이주대책에 관한 서류
- 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속(無償歸屬)과 대체(代替)에 관한 계획서
- 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 공공시설의 설치비용 산출명세서 및 사업시행자에게 귀속되거나 양도(讓渡)될 기존 공공시설의 평가서
- 산업단지개발사업대행계획서(해당 계획이 있는 경우만 해당한다)
- 도시관리계획결정(지구단위계획을 포함한다)에 필요한 관계 서류 및 도면
- 종전 토지소유자에 대한 환지계획서(換地計劃書)(환지계획이 있는 경우만 해당한다)
- 피해영향조사서(공유수면매립의 경우만 해당한다)
- 그 밖에 지정권자(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따라 산업단지를 지정하는 자를 말한다. 이하 같다)가 필요하다고 인정하는 서류

2) 주민 등의 의견청취(특례법 제9조)

○ 산업단지계획승인 신청을 받은 경우 지정권자는 해당지역 일간신문 및 해당기관의 홈페이지에 20일 이상 공고(승인신청을 받은 날부터 3일 이내 공고)

○ 사전환경성검토 또는 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책 및 사전재해영향성 검토협의를 위하여 작성한 평가서 등에 대한 의견청취 포함

○ 지정권자는 사업시행자가 주민 등의 의견청취 공고일로부터 10일 이내에 산업단지계획, 사전환경성검토 또는 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책 및 사전재해영향성검토 협의 관련 사항 등에 대하여 합동설명회 또는 합동공청회를 개최하도록 할 수 있음.

○ 지정권자는 필요시 해당 산업단지의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)으로 하여금 의견청취를 시행토록 할 수 있음.

3) 합동설명회 개최(시행령 제7조)

○ 사업시행자는 합동설명회 또는 합동공청회 개최하려면 합동설명회등의 일시 및 장소 등을 개최예정일 7일 전까지 하나 이상의 중앙 일간신문 및 해당지역 지방일간신문과 지정권자가 속한 기관의 인터넷 홈페이지에 공고

○ 사업시행자는 산업단지계획 공고시 합동설명회등의 개최에 관한 사항을 포함하여 공고할 것을 지정권자에게 요청할 수 있음

○ 산업단지 예정부지 주민은 합동공청회에서 의견을 진술한 전문가를 사업시행자에게 추천할 수 있음.

○ 합동설명회 등이 사업시행자가 책임질 수 없는 사유로 개최되지 못하여 사업시행자가 그 사유를 지방일간신문과 중앙 일간신문 및 지정권자의 홈페이지에 공고하고 다른 방법으로 주민에게 사업설명을 한 경우 합동설명회를 개최한 것으로 봄

○ 사업시행자는 합동설명회가 끝난 후 7일 이내에 개최결과를 지정권자에게 알려야 함

4) 관계기관 협의(특례법 제10조)

○ 관계 행정기관의 장은 협의를 요청받은 날부터 10일이내(근무일 기준)에 의견회신(단, 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 협의기간은 15일 이내로 함)

* 협의기간 내 회신이 없는 경우 이견 없이 산업단지계획의 신청내용을 협의한 것으로 봄

○ 관계행정기관의 장은 지정권자에게 관련 서류의 보완을 1회에 한해 요청할수 있음. 이 기간은 협의기간에 포함하지 아니함.

5) 통합조정회의(특례법 제11조)

○ 지정권자는 관계기관 협의결과 이견이 있는 경우 통합조정회의를 개최할 수 있음.

○ 지정권자는 회의개최 5일 전까지 회의일시·장소 및 안건을 통지하여야 하며, 통지를 받고 회의에 참석하지 아니하거나 의견을 제출하지 아니한 기관에 대하여는 협의가 성립된 것으로 봄.

○ 지정권자는 사업시행자가 통합조정회의에 참석하여 의견을 제시할 수 있도록 하여야 함.

6) 관계 중앙행정기관 협의조정(특례법 제12조, 시행령 제8조)

○ 관계기관 협의 및 통합조정회의 결과 협의가 완료되지 아니하여 조정이 필요한 경우 국토부장관은 지정권자의 신청을 받아 국무총리에게 이견조정 요청. 국가산단의 경우 국토부장관이 직접 이견조정 요청

○ 이견조정 업무 등 다음의 업무를 담당하기 위하여 국무총리실에 산업단지 투자촉진센터를 둠.

- 관계 중앙행정기관과의 이견조정
- 산업단지 지정 및 개발 현황 점검 및 관련사항 조치

- 특별시장·광역시장·도지사 및 특별자치도지사와 관계 행정기관의 이견조정

○ 투자촉진센터의 장은 국무총리실의 고위공무원단에 속하는 공무원으로 하고 구성원은 총리실에서 규제개혁과 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다.

다. 심의위원회의 심의(특례법 제14조)

○ 산업단지계획을 수립 또는 승인하기 위하여 국토부장관은 중앙산업단지계획심의위원회, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지방산업단지계획심의위원회의 심의를 거쳐야 함.

○ 심의위원회의 심의를 거친 경우 다음 각 호에서 정한 심의회 및 위원회의 심의를 받거나 거친 것으로 봄.

- 산업입지법에 따른 산업입지정책심의회
- 국토계획법에 따른 도시계획위원회
- 도시교통정비촉진법에 따른 교통영향분석·개선대책심의위원회
- 자연재해대책법에 따른 사전재해영향성 검토위원회
- 에너지이용합리화법에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
- 국가통합교통체계효율화법에 따른 국가교통위원회
- 산지관리법에 따른 산지관리위원회

○ 다음 각호의 사항을 제외한 경미한 사항의 변경은 심의위원회의 심의 생략

- 산업단지 면적을 10%이상의 범위에서 증감하는 경우
- 산업단지내 산업시설용지의 면적 중 배치된 주요 유치업종의 변경되는 면적이 10%이상인 경우
- 국토부장관이 정하는 토지이용계획 및 주요 기반시설계획을 변경하는 경우(산업단지계획 통합기준 제28조)

> * 통합지침 제28조
> - 산업단지 토지이용계획 중 각 용도별 전체면적 대비 10%이상의 면적변경(용도지역의 증가에 따라 상대적으로 감소되는 부분은 비율에서 제외)
> - 산업입지법 시행령 제27조 제1호 내지 제5호의 시설의 규모가 50%이상 변경되는 경우

○ 산업단지계획심의위원회는 산업단지를 개발할 때마다 비상시적으로 구성하여 개별 산업단지별로 적용하거나 상시적으로 구성하여 모든 산업단지에 적용 가능(통합기준 제26조)

○ 산업단지계획심의위원회를 상시적으로 구성하는 경우 1개 사항에 대하여 조건별로 심의권한을 가진 위원회가 다른 때에는 개별법에서 정한 개별위원회에 대하여 그 종류별로 소속위원을 모두 추천받아 임명하고, 심의안건에 따라 심의권한을 가진 위원회의 위원에게 심의를 요청하는 방식으로 운영 가능

라. 산업단지계획의 승인 고시, 승인기간의 제한(특례법 제15조, 제16조)

○ 지정권자는 심의위원회의 심의를 거쳐 산업단지계획을 수립 또는 승인하고 산업단지계획 승인 고시는 산입법에 따른 지정 및 실시계획 승인 고시로 봄.

○ 민간기업 등의 요청에 의하여 산입법에 따라 산업단지계획 변경 가능

- 이 경우, 특례법 제21조부터 제27조까지(제21조, 제22조 및 제25조부터 제27조까지는 관계기관의 장과 협의 또는 제14조제3항에 따른 심의위원회의 심의를 거친 경우로 한정) 및 제28조 제2항부터 제4항까지의 규정 준용

○ 지정권자는 산업단지계획의 승인신청을 접수한 날부터 6개월 이내에 승인여부를 결정해 통지하여야 함. 다만 대통령령으로 정하는 정당한 사유*가 있는 경우는 그러하지 아니함.

* 산업단지 지정을 신청한 민간기업등의 귀책사유로 산업단지계획의 승인절차가 지연된 경우

○ 지정권자는 사전환경성검토 및 환경영향평가 협의요청을 산업단지계획 승인신청일부터 늦어도 4개월 이내에 요청하여야 함.

3. 토지에의 출입과 사용(특례법 제20조)

○ 지정권자 및 투자의향서를 제출한 자가 산업단지계획을 수립하기 위해 조사·측량을 하려고 할 때에는 타인의 토지에 출입하거나 타인의 토지를 재료적치장·통로 또는 임시통로로 일시 사용할 수 있으며 죽목·토석, 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거할 수 있음. 이 경우 지정권자의 허가를 받아야 하며, 토지출입 등에 관하여는 국토계획법 제130조 및 제131조를 준용

4. 산업단지개발기간 단축을 위한 특례

1) 국토계획법의 적용특례(특례법 제21조)

○ 산업단지계획이 수립 또는 승인된 때에는 국토계획법 제18조, 제22조 및 제22조의2에 따라 도시기본계획이 수립 또는 변경된 것으로 봄. 다만, 산업단지 예정부지의 면적이 해당 시·군 도시기본계획의 시가화예정용지 총 면적의 30%범위 이하인 경우에 한함.

2) 공유수면매립법의 적용특례(특례법 제22조)

○ 산업단지계획이 수립 또는 승인된 때에는 공유수면 관리 및 매립에 관한 법률 제22조 및 제27조에 따라 공유수면매립기본계획이 수립 또는 변경된 것으로 봄. 이 경우 지정권자는 국토부장관과 협의하여야 하며, 국토부장관은 20일(근무일 기준)이내에 협의를 완료하여야 함.

3) 환경영향평가법 등의 적용특례(특례법 제23조)

○ 환경정책기본법에도 불구하고 다음의 구분에 따라 지정권자 또는 사업시행자가 해당산업단지 개발로 인한 환경영향을 검토 또는 평가하여야 함.

- 산업단지 예정부지의 면적이 15만㎡ 미만인 경우 : 사전환경성검토(환경영향평가 미실시)
- 산업단지 예정부지의 면적이 15만㎡ 이상인 경우 : 환경영향평가(사전환경성검토 미실시)

○ 사전환경성검토협의를 요청받은 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날로부터 30일 이내에 지정권자에게 의견을 통보하여야 함.(1회에 한하여 보완요청가능하며, 이 기간은 협의기간에 미포함)

○ 환경영향평가법 제18조의 규정에도 불구하고 산업단지 개발사업에 대하여 평가서의 협의를 요청받은 행정기관의 장은 45일 이내에 지정권자에게 협의의견을 통보하여야 함.(1회에 한하여 보완요청가능하며, 이 기간은 협의기간에 미포함)

* 지정권자는 사전환경성검토 및 환경영향평가를 실시하는 경우 협의기관장과 협의하여 환경영향을 연 2회 이하 조사 가능

4) 국가통합교통체계효율화법의 적용특례(특례법 제24조)

○ 국가통합교통체계효율화법 제38조제1항에도 불구하고 해당 산업단지 개발사업의 사업시행자가 연계교통체계 구축대책을 수립하여 같은 법 제4조에 따른 관계행정기관의 장에게 제출 가능

* 산업단지는 국가통합교통체계효율화법 제38조에 따라 연계교통체계구축대책 수립(광역교통개선대책 미수립)

5) 산지관리법의 적용특례(특례법 제25조)

○ 산업단지계획이 수립 또는 승인된 때에는 산지관리법 제6조에 따라 보전산지가 변경·해제된 것으로 봄.

6) 수도법의 적용특례(특례법 제26조)

○ 산업단지계획이 수립 또는 승인된 때에는 수도법 제4조에 따라 수도정비기본계획이 수립 또는 변경되어 국토해양부장관 및 환경부장관의 승인을 받은 것으로 봄.

7) 하수도법의 적용특례(특례법 제27조)

○ 산업단지계획이 수립 또는 승인된 때에는 하수도법 제5조 및 제6조에 따라 하수도정비기본계획이 수립 또는 변경되어 환경부장관의 승인을 받은 것으로 봄.

8) 산업입지 및 개발에 관한 법률의 적용특례(특례법 제28조)

○ 민간기업 등이 요청하거나 지정권자가 단독으로 산업단지를 지정하는 경우 산입법에 따라 개발 가능

○ 산입법에 따라 산업단지를 개발하는 경우 산업단지 지정 또는 실시계획 승인시 주민 등

의 의견청취, 관계기관협의 및 고시 등에 관하여는 특례법 제9조부터 제13조, 제15조제1항에 따름.

○ 산입법에 따라 산업단지를 지정하거나 실시계획을 승인하는 경우 필요시 산업단지계획심의위원회의 심의가 가능하며, 지정 또는 승인기간에 대하여는 특례법 제16조를 따름.

○ 산입법에 따라 개발계획이나 실시계획을 변경하려는 경우에도 상기 규정 준용

○ 산입법에 따라 수립된 개발계획 및 실시계획을 특례법에 따라 변경 가능하며, 이 경우 특례법에 따라 수립된 산업단지계획을 봄.

5. 경과규정

○ 법률 제9106호('08. 6. 5)

- 산입법에 따라 지정·개발중인 산업단지
  - · 특례법 시행당시('08.09.06) 산입법에 따라 지정 및 개발절차가 진행중인 산업단지에 대하여는 제6조 및 제9조부터 제16조까지의 규정 적용
    - * 산입법으로 시행중인 산단도 특례법으로 추진가능

○ 법률 제11019호('11. 8. 4)

- 법률 제9106호 특례법 시행 당시 산업법에 따라 실시계획이 승인된 산업단지 또는 특수지역개발사업에 대한 개발계획 또는 실시계획의 변경에 대하여도 제28조의 개정 규정 적용

6. 산입법과 특례법 비교

구 분	산입법	특례법
인·허가 단계	2단계 절차 [지정(개발계획)승인→실시계획승인]	1단계 절차 [산업단지계획승인(지구지정+개발계획+실시계획)]
인·허가 소요기간	2~4년	6개월 이내
적용범위	1. 국가, 지자체, 공기업 등 공공기관이 시행하는 10㎢이상 산업단지개발 사업 2. 그 외의 사업시행자 : 5㎢이상의 산업단지개발사업	1. 국가, 지자체, 공기업 등 공공기관이 시행하는 10㎢이하 산업단지개발 사업 2. 그 외의 사업시행자 : 5㎢이하의 산업단지 개발사업
심의절차	산업입지정책심의 (국가산업단지에 한함)	산업단지계획심의 - 산업입지정책심의, 중앙도시계획위원회 심의, 교통영향분석·개선대책심의, 사전재해영향성 검토위원회, 에너지사용계획심의, 국가교통위원회(연계교통체계구축대책) 심의, 산지관리위원회심의를 받은 것으로 봄.

Ⅵ. 산업단지 관리 등

1. 관리권자 및 관리기관(산집법 제30조)

가. 관리권자

○ 국가산업단지 : 지식경제부장관

○ 일반산업단지, 도시첨단산업단지 : 시·도지사(시장·군수·구청장이 지정한 경우는 그 지정한자)

○ 농공단지 : 시장·군수 또는 구청장

나. 관리기관

○ 관리권자

○ 관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장

○ 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 산업단지관리공단

* 산업단지관리공단 설립요건 : 산업단지 면적 150만㎡이상 또는 입주기업체수 30개 이상

○ 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 입주기업체협의회

* 입주기업체협의회 설립요건

- 산업단지 면적 15만㎡이상 또는 입주기업체수 10개 이상
- 해당 산업단지 입주기업체의 90% 이상이 회원으로 구성
  (농공단지는 70% 이상이 회원 또는 가동 중인 입주기업체의 90% 이상이 회원)

○ 관리권자로부터 관리업무(일반산단, 도시첨단산단, 농공단지에 한함)를 위탁받은 다음의 기관

- 지방공기업법에 따른 지방공사
- 농업협동조합법에 따른 지역농업협동조합
- 중소기업협동조합법에 따른 중소기업협동조합(해당 산업단지 전체 입주기업체의 90% 이상이 조합의 회원으로 구성되어 있는 경우에 한함)

2. 관리업무(산집법 제2조, 시행령 제5조) 및 관리기본계획

가. 산업단지의 관리(산집법 제2조 15호)

○ 산업단지의 용지 및 시설의 매각·임대 및 사후관리

○ 산업단지에서 다음의 기반시설의 설치·유지·보수 및 개량

- 도로·환경오염방지시설·용수공급시설·정보통신시설·에너지공급시설, 그 밖의 공공시설
- 상기 외의 시설로서 입주기업체 및 지원기관이 공동으로 사용하는 시설

○ 입주기업체 및 지원기관의 사업활동지원

나. 산업단지의 관리업무(산집법 시행령 제5조)

○ 산업단지관리기본계획의 수립 및 그 집행에 관한 업무

○ 공공시설, 지원시설 및 공동시설에 관한 계획의 수립과 그 설치 및 운영에 관한 업무

○ 산업용지의 매각·임대, 그 사후관리 및 산업단지의 입주에 관한 업무

○ 입주기업체 및 지원기관을 위한 공장·지식산업센터, 그 밖의 시설의 설치와 그 매각 및 임대에 관한 업무

○ 입주기업체 및 지원기관을 위한 용수·전기·증기·가스 및 유류의 공급에 관한 업무

○ 산업용지 및 시설의 설치·유지·보수 또는 개량에 따른 이용자로부터의 비용징수에 관한 업무

○ 산업단지구조고도화에 관한 업무

○ 입주기업에 대한 자금·기술·인력·판로 등의 지원에 관한 업무

○ 환경친화적 산업단지의 구축 및 환경오염방지에 관한 업무

○ 산업단지 안의 시설의 경비 및 산업재해예방에 관한 업무

○ 그 밖에 산업단지의 운영 및 입주기업체의 생산활동지원에 필요한 업무

3. 관리기본계획(산집법 제33조 및 시행령 제42조)

○ 관리기관은 산업단지 지정 후 산업단지로 관리할 필요가 있는 지역에 대하여 관리권자의 승인을 얻어 관리기본계획을 수립

- 준공 전 산업단지 : 산업단지 지정권자와 협의 필요
- 준공 후 산업단지 : 산업단지 지정권자 및 관계 행정기관의 장과 협의

○ 관리기본계획 내용(산집법 제33조 제5항)

- 관리할 산업단지의 면적에 관한 사항
- 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항
- 산업단지안의 용지(이하 "산업용지"라 한다)의 용도별 구역에 관한 사항
- 업종별 공장의 배치에 관한 사항
- 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항
- 기타 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항

○ 용도별 구역(산집법 제33조 제6항 및 시행령 제43조)

- 산업시설구역, 지원시설구역, 공공시설구역, 녹지구역으로 구분. 산업시설구역은 용도별로 세분 가능
- 산업시설구역 : 공장시설용도, 지식산업시설용도, 정보통신산업시설용도, 자원비축시설

용도, 폐기물처리시설용도, 물류시설용도, 지역특화산업용도(농공단지에 한함), 전력시설용도, 벤처기업집적시설용도, 재생산업시설용도, 친환경신기술촉진시설용도, 기타 관리기본계획에서 정하는 시설용도로 세분

○ 국토계획법상 용도지역별 건축제한 등과의 관계

- 관리기본계획에서 정한 용도별 구역에 대하여는 국토계획법상 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 대해 적용받지 않음(산집법 제33조)

4. 입주계약의 체결(산집법 제38조 및 시행령 제48조의2)

○ 산업단지 안에서 제조업을 하거나 하려는 자는 지식경제부령이 정하는바에 따라 관리기관과 그 입주에 관한 계약을 체결하여야 함.

○ 입주기업체 및 지원기관이 입주계약 사항 중 지식경제부령이 정하는 사항을 변경하고자 할 때에는 새로 변경계약을 체결하여야 함.

○ 상기의 규정은 산업단지 안에서 제조업 외의 사업을 하거나 하려는 자에 대하여 준용

○ 관리기관 중 관리공단 또는 입주기업체협의회가 입주계약 또는 그 변경계약을 체결한때에는 지식경제부령이 정하는 바에 따라 이를 시장·군수 또는 구청장에게 보고하여야 함.

○ 관리기관이 입주계약을 체결하고자 하는 때에는 미리 입주대상 산업·입주자격 및 입주우선 순위 등의 입주기준을 정하여 공장설립관리정보망에 15일 이상 공고하여야 함. 다만, 다음의 경우에는 공고하지 않음.

- 환경오염 업종의 합리적 배치, 첨단기술산업의 육성 및 외국인투자의 촉진 등을 위하여 산업단지에 우선 입주할 필요가 있는 사업으로서 지식경제부령이 정하는 사업

- 다음에 해당하는 자로서 관리기본계획에 맞는 사업을 하려는 자
  · 수의계약으로 산업시설용지를 공급받을 자격을 갖춘 자
  · 산입법 시행령 제42조의3 제5항에 따른 조례에 따라 산업시설용지를 분양받을 자격을 갖춘 자

5. 산업단지 내 임대사업(산집법 제38조의2 및 시행령 제48조의3, 제48조의4)

○ 산업시설구역에서 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하고자 하는 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 함.

○ 산업용지 및 공장 등의 임대사업의 범위·임대가격의 기준, 입주계약의 기간 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정함.

○ 관리기관과 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 영위하기 위한 입주계약을 체결하고자 하는 자는 다음 각호의 사항이 기재된 임대사업계획서를 관리기관에 제출하여야 함.

- 임대 사업자명
- 임대하고자 하는 토지 및 시설의 명세
- 임대차의 존속기간 및 그 연장에 관한 사항
- 임대사업의 전부 또는 일부를 종료하는 경우의 산업용지(건축물이 있는 경우에는 건축물을 포함한다)의 처분에 관한 사항
- 유치업종 및 규모(당해 산업단지 안에서 2이상의 산업용지 또는 공장 등을 임대하고자 하는 경우에 한한다)
- 건축물의 건축계획(건축물을 건축하여 함께 임대하고자 하는 경우에 한한다)

○ 산업용지 및 공장 등의 임대계약기간은 5년 이상(임차인의 요청이 있는 경우에는 3년 이상)

○ 임대사업자가 파산하거나 기타 경제적 사정으로 인하여 그 산업용지 및 공장 등을 양도하고자 하는 경우에는 당해 임차인이나 관리기관 또는 관리기관이 지정하는 자에게 우선적으로 양도하여야 함.

6. 단지 내 개별공장 조경(기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제26조 제1항)

○ 산집법 제2조 제18호의 규정에 따른 입주기업체에 대하여는 건축법 제42조의 규정에 불구하고 공장용지 안의 조경의무를 면제

* 건축법 제42조 : 면적이 200㎡ 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 함.

○ 면적이 200㎡이상인 대지에 산업단지 밖에서 공장설립을 하는 경우에는 건축법 제42조의 규정에 불구하고 다음의 기준에 따라 대지 안에 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 함. 다만, 건축물연면적이 1천500㎡ 미만인 공장의 경우에는 조경에 필요한 조치를 하지 아니할 수 있으며, 건축법 제42조의 규정에 의하여 지방자치단체의 조례에서 다음의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 조례가 정하는 기준에 의함.

- 건축물연면적 2천㎡이상인 공장 : 대지면적의 100분의 10이상
- 건축물연면적 1,500㎡ 이상 2,000㎡ 미만인 공장 : 대지면적의 100분의 5이상
- 보전녹지지역 안에 있는 공장 : 대지면적의 100분의 10이상

○ 면적이 200㎡ 이상인 대지(국토계획법에 따른 주거지역 및 상업지역 안의 대지 제외)에 대통령령이 정하는 물류시설을 설치하는 경우 상기 규정 준용

Ⅶ. 산업단지 재생

1. 재생사업지구 지정

가. 재생사업지구 지정요건

1) 지정요건(법 제39조의2 제1항)

○ 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 재생이 필요한 경우

○ 준공된 후 20년 이상 지난 산업단지 또는 공업지역을 우선 지정

○ 공업지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항1호다목에 해당하는 공업지역을 의미함 (용도지역상 공업지역 의미)

2) 주변지역 포함(법 제39조의2 제2항) 및 일부만 시행가능(법 제39조의2 제4항)

○ 효과적인 재생사업을 위하여 필요한 때에는 주변지역을 포함하여 재생사업지구를 지정할 수 있음

○ 다만, 주변지역 면적은 해당 산업단지 또는 공업지역 면적의 100분의 30을 초과할 수 없음

○ 산업단지 또는 공업지역 일부에 대하여 시행가능

- 재생사업 대상면적이 지정된 산업단지 면적의 100분의 50 미만인 경우
- 토지이용계획 변경이 수반되지 않는 경우로 지원시설, 기반시설 등의 유지, 보수, 개량, 확충이 필요한 경우

나. 토지소유자 등의 동의 및 공장소유자 등의 의견청취

1) 토지소유자 등의 동의요건(산입법 제39조의4)

○ 토지면적 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자 동의를 받은후 지정,고시

○ 토지소유자 총수(지상권자 포함, 공유인 경우 1인으로 봄) 및 건축물 소유자 각 2분의 1 이상 동의

2) 공장소유자 등의 의견청취(산입법 제39조의5)

○ 재생사업지구를 지정하거나 중요사항 변경시 주민, 공장소유자 등 이해관계인과 관계전문가 등의 의견청취

○ 14일 이상 공람공고

- 둘 이상의 일간신문과 해당 시·도 또는 시군구의 인터넷 홈페이지에 공고

다. 노후산단 재생사업 절차도

■ 중앙행정기관장 지정요청(법39조의6)
■ 민간기업의 지정요청 (법39조의7)

법39조의2, 5항
시도지사(국가산단), 일반산단(시,군,구)

지구지정 및 재생계획(안) 수립

법39조의2, 6항

■ 산업단지재생계획 내용
1. 재생사업지구의 명칭 · 위치 및 면적
2. 재생사업지구의 기본방향과 목적
3. 재생사업의 시행자
4. 재생사업 시행방법 (존치사항 포함)
5. 재생사업지구 기초조사와 현황조사
6. 산업재배치, 업종첨단화계획 및 이에 대한 수요조사
7. 토지이용계획, 교통·물류·환경 등 기반시설 계획 등
8. 재생사업지구 입주기업·토지소유자·관련이해당사자 의견
9. 기반시설의 비용분담계획
10. 기반시설의 민간투자사업 계획(필요한 경우)
11. 단계적 사업추진에 관한 사항
12. 수용·사용할 토지,건축물, 그밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목
13. 재원조달계획
14. 그밖에 대통령령으로 정하는 사항

※ 부득이한 경우 3호 또는 12호는 지정 후 가능

↓

산업단지 관리권자 및 관할 시.군.구 의견청취

관할 시.군.구 의견청취는 시.도지사에 한함

↓

관계중앙행정기관 협의

↓

· 토지면적의 2분의1이상 토지소유자 동의와 토지소유자 총수 및 건축물 총수 각 2분의 1 이상의 동의

법39조의4

토지소유자 등의 동의

↓

법39조의5

주민, 공장소유자, 관계 전문가등 의견청취

↓

법39조의2, 8항
국가산단만 해당

산업입지정책심의회 심의

↓

법 39조의2, 7항
국가산단(국토부장관)
일반산단(시도지사)

재생사업지구 승인

↓

법 39조의3

재생사업지구 지정고시(공보)

■ 토지거래허가구역지정 의제 및 개발행위 허가제한 (법 39조의14)

↓

법 39조의3, 1항
지정권자(시도지사)

시·군에 송부

↓ (관계서류사본)

법39조의3, 4항

일반인 열람

영44조의2,3항
14일이상 열람

↓

법39조의9
사업시행자

재생시행계획(안) 수립

영44조의6

■ 재생시행계획 승인신청서 내용
1. 사업시행자의 성명(법인명, 대표자명). 주소
2. 재생사업의 명칭
3. 재생사업의 목적
4. 재생사업을 시행하려는 위치 및 면적
5. 재생사업 시행방법 및 기간
6. 사업시행지역의 토지이용 현황
7. 토지이용계획 및 기반시설 계획
8. 대체산업단지 조성 및 임시조업시설의 설치 계획
9. 재생사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

* 첨부서류 : 위치도 등 서류 및 도면 (영44조의6, 2항)

※ 시행자로 지정된날로부터 1년 6개월 이내에 제출(법 16조). 지정권자가 6개월의 범위에서 승인신청 기간 연장 가능.

↓

관리권자 의견 중앙행정기관 협의

↓

법 39조의9, 1항
지정권자 승인

시행계획 승인

↓

법 39조의9, 3항

시행계획 고시(공보)

↓

법 39조의 9, 3항
승인권자(시도지사)

시·군에 송부

↓ (관계서류사본)

지형도면고시 필요도서 제출
(시행자 →시장.군수)

일반인 열람 및 지형도면 고시

↓

사업시행

* 수용, 환지 또는 혼용방식

2. 산업단지 재생계획

가. 재생계획의 내용(산입법 제39조의2 제6항)

○ 재생사업지구의 명칭 · 위치 · 면적

○ 재생사업의 기본방향과 목적

○ 재생사업의 시행자(재생사업지구 지정후에 지정 가능)

○ 재생사업 시행방법(존치지역에 관한 사항 포함)

○ 재생사업지구 기초조사와 현황조사

○ 산업재배치 또는 업종첨단화 계획 및 이에 대한 수요조사

○ 토지이용계획, 교통 · 물류 · 환경 등 기반시설계획 등

○ 재생사업지구 입주기업 · 토지소유자 · 관련 이해당사자의 의견

○ 기반시설의 비용분담계획

○ 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우에 한함)

○ 단계적 사업추진에 관한 사항

○ 수용 · 사용할 토지 · 건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목(재생사업지구 지정 후에 재생계획에 포함 가능)

○ 재원조달계획

○ 기타 대통령령이 정하는 사항(시행령 제44조 제4항)
- 재생사업의 시행기간
- 재생사업지구의 개발을 위한 주요시설의 지원계획
- 대체산업단지 조성계획(필요한 경우로 한정한다)
- 입주수요에 관한 분석 자료

나. 재생계획 수립시 고려사항(입주기업체 지원 관련 사항)

1) 제조업실태조사(시행령 제44조의9 제1항)

○ 재생계획을 수립하기 전에 재생사업지구의 입주기업에 대한 조업실태조사를 실시하여야 함

○ 주요내용
- 건축물 수, 입주기업 수 및 근로자 수
- 입주기업별 매출액 수준 및 업종 형태
- 입주건축물 가격 및 임대료 수준

2) 입주수요조사(시행령 제44조의9 제2항)

○ 입주기업의 재정착을 촉진하기 위하여 입주수요를 조사하여 재생계획에 반영

○ 주요내용

- 임대료 수준 등을 포함한 입주건축물 희망수요
- 인근지역 이전 희망수요

3) 입주기업 지원대책(법 제39조의12, 시행령 제44조의9 제3항)

○ 조사결과를 고려하여 필요한 경우 재생계획에 대체산업단지 조성계획을 포함

○ 재생사업을 시행하는 기간 동안 입주기업의 조업안정을 위하여 인근지역에 임시조업시설을 제공하거나 재생사업을 단계적으로 개발하는 순환개발방식을 활용

○ 국가 및 지자체는 입주기업에 대한 보호대책을 수립·시행하는 사업시행자에 대하여 임시부지의 무상제공 등의 지원 가능.

다. 재생계획 수립절차

1) 국가산업단지를 재생사업지구로 지정시(법 제39조의2 제7항)

○ 주민동의 → 재생사업지구 지정신청 → 관리권자 의견청취 → 관계기관 협의 → 산업입지정책심의회 심의→ 국토해양부 장관 승인 → 시도지사 지정

2) 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지를 재생사업지구로 지정시(법 제39조의2 제7항)

○ 주민동의 → 재생사업지구 지정신청 → 관리권자 의견청취 → 관계기관 협의 → 시도지사 승인 → 시장·군수·구청장 지정 → 국토부장관 통보

라. 재생사업지구 지정의 효력

1) 재생사업지구 지정에 따른 산업단지 지정 의제(산입법 제39조11)

○ 재생사업지구로 지정고시된 때에는 산업단지가 지정된 것으로 의제

2) 단지내 행위 제한[산입법 제39조10 준용(산입법 제12조, 영 제14조)]

○ 산업단지로 지정고시된 지역 안에서의 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수의 허가를 받아야 함.

3) 토지거래허가구역 지정(산입법 제39조14)

○ 재생사업지구로 지정고시된 때에는 국토계획법 제117조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 것으로 간주.

4) 국토계획법 등의 적용특례[산입법 제39조10 준용(산입법 제23조)]

○ 산업단지 지정 고시된 경우 그 범위 안에서 공유수면매립기본계획 또는 도시관리계획이 수립 또는 변경된 것으로 간주.

5) 산업단지 지정으로 의제 처리되는 인허가(통합지침 별표)

법 률 명	인 · 허가사항	첨부하여야 할 서류
○공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률	- 사업인정 및 고시	- 없음
○공유수면매립법	- 공유수면매립기본계획	- 공유수면매립법시행령 제5조의 각 호의 사항에 관한 조사서(공유수면매립법시행규칙 별표1의 규정에 의한 작성례에 따라 작성한 것 - 요청지역을 표시한 2만5천분의 1의 지형도 및 지적측량성과도

마. 산업단지 지정 해제[산입법 제39조의10(산입법 제13조, 시행령 제15조 준용)]

○ 지정 고시 일로 부터 일정기간이내 실시계획 미신청 시 지정이 해제된 것으로 봄
- 국가산단 : 5년, 일반 및 도시첨단산단 : 3년, 농공단지 : 2년

○ 해제된 경우 지정권자는 관계 행정기관의 장 및 시·도지사에게 통보 및 고시

○ 해제 경우 국토의계획 및 이용에 관한 법률에 의한 변경결정 되기 전의 용도지역으로 환원된 것으로 봄

바. 각종 검토서

1) 사전환경성 검토(환경정책기본법 제25조, 사전환경성검토 업무매뉴얼, 통합지침 제40조 제2항)

○ 각종 개발계획이나 개발사업을 수립, 시행함에 있어 타당성 조사 등 계획 초기단계에서 입지의 타당성, 주변환경과의 조화 등 환경에 미치는 영향을 고려토록 함으로써 개발과 보전의 조화 즉, 환경친화적인 개발을 도모코자 도입된 제도.

○ 산업단지지정권자가 국가산업단지·일반산업단지 및 도시첨단산업단지를 지정하고자 하는 때에는 환경정책기본법 제25조 및 동법시행령 제7조 및 제8조의 규정에 의하여 사전환경성 검토를 실시하여야 하며, 노후산단 재생사업에서도 지구지정시 준용.

2) 연계교통체계 구축대책 수립(국가통합교통체계 효율화법 제38조 및 동법 시행령 제31조)

○ 국토부 종합교통정책과 질의결과 대상사업으로 답변회신

처리결과

처리기관	국토해양부 교통정책실 종합교통정책관 종합교통정책과		
담당자(연락처)	백도준 (02-2110-6410)	민원인 신청번호	1AA-1010-029493
접수일	2010.10.12. 09:55:40	처리기관 접수번호	2AA-1010-035173
처리예정일	2010.10.27. 23:59:59 (1회연장)	연장이력보기	

※ 민원처리기간은 최종 민원 처리 기관의 접수일로부터 보통 7일 또는 14일임
(해당 민원을 처리하는 소관 법령에 따라 달라질 수 있음)

처리결과(답변내용)

처리일	2010.10.21. 12:22:52
처리결과 (답변내용)	1. 귀하께서 노후산단 재생사업 연계교통체계구축대상 여부에 대한 질의는 다음과 같이 답변드립니다 <답변내용> 가. 산업입지개발에관한법률 제39조의2에 따라 노후 산업단지,공업지역이 재생사업지구로 지정고시되면 동법 제39조의11에 의해 산업단지가 지정 고시된것으로 보기 때문에 재생사업지구는 산업단지가 되게 됩니다. 나. 따라서 100만㎡이상 산업단지에 해당하는 재생사업지구는 국가통합교통체계효율화법 제38조 및 동법 시행령 제31조, 제36조에 따라 연계교통체계구축대책을 수립해야 합니다. 다. 아울러, 추가 질의가 있는 경우는 우리부 담당자(차상명 사무관 02-2110-6039)에게 연락주시면 친절히 답변드리겠습니다.
첨부파일	첨부파일없음

3. 재생시행계획

가. 재생시행계획의 승인(산입법 시행령 제44조의6)

1) 신청기간

○ 사업시행자 지정 후 국가산단, 일반산단, 도시첨단산단은 1년6월 이내에 실시계획 승인신청

○ 단, 사업시행자가 부득이한 사유로 연장을 요청할 경우 6월 이내에서 연장 가능

2) 재생시행계획 승인신청서 주요내용

○ 재생사업 시행자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명)·주소

○ 재생사업의 명칭

○ 재생사업의 목적

○ 재생사업을 시행하려는 위치 및 면적

○ 재생사업의 시행방법 및 시행기간

○ 사업시행지역의 토지이용현황

○ 토지이용계획 및 기반시설계획

○ 대체산업단지의 조성 및 임시조업시설의 설치 계획

○ 재생사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

○ 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다.

- 위치도
- 계획평면도 및 실시설계도서(공유수면의 매립이 포함되는 경우에는 국토해양부령으로 정하는 매립공사 설명서 포함)
- 사업비 및 자금조달계획서(연차별 투자계획 포함)
- 기반시설의 비용분담계획서
- 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서
- 사업시행지역에 존치하려는 기존 공장이나 건축물 등의 명세서
- 재생사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 재생사업지구의 건축물 또는 공작물 등의 명세
- 사업시행지역의 토지·건물 또는 권리 등의 매수·보상 및 주민이주대책에 관한 서류
- 대체산업단지의 조성 및 임시조업시설의 설치에 관한 계획서
- 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서
- 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 공공시설의 설치비용산출 내역서 및 재생사업 시행자에게 귀속·양도될 기존 공공시설의 평가서
- 재생사업 대행계획서(해당 계획이 있는 경우에 한정)
- 도시관리계획결정(지구단위계획 포함)에 필요한 관계 서류 및 도면
- 종전 토지소유자에 대한 환지계획서(환지계획이 있는 경우에 한정)
- 재생사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리에 관한 계획서
- 문화재의 보존에 미치는 영향에 관한 서류
- 공유수면 등에 대한 피해영향조사서(공유수면매립의 경우에 한정)

나. 재생시행계획 승인시 인허가 의제[산입법 제39조의10(산입법 제21조 준용)]

○ 사업시행자가 규정에 의한 재생시행계획의 승인을 얻은 경우에는 다음 각 호의 허가·결정·인가·면허·협의·동의·승인·해제 또는 처분등(이하 "인 · 허가등"이라 한다)을 얻은 것으로 보며, 실시계획의 승인이 고시된 때에는 다음 각 호의 관계법률에 의한 인·허가 등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 봄.

○ 재생시행계획 승인권자는 다른 법령에 의한 인허가의 의제 등이 포함되어 있는 재생시

행계획을 승인하고자 할 때에는 미리 관계기관의 장과 협의하거나 승인을 얻어야 하며, 이 경우 관계행정기관의 장은 실시계획 승인권자의 협의요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 함.

○ (법39조의11) 재생시행계획이 승인고시된 때에는 산업단지 개발실시계획이 승인고시된 것으로 봄.

다. 재생사업에의 준용(산입법 제39조의10 및 시행령 제44조의8)

○ 준용법규

- 산입법 제5조(산업입지개발지침), 제12조(행위제한 등), 제13조(산업단지 지정의 해제), 제16조(시행자), 제16조의2(조합의 설립 등), 제20조(위탁시행), 제20조의2(신탁개발), 제21조(다른법령에 의한 인허가등의 의제), 제22조(제2항을 제외)(토지수용), 제23조부터 제33조까지(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등의 적용특례, 토지소유자에 대한 환지, 토지에의 출입등, 공공시설 및 토지등의 귀속, 국·공유지의 처분제한, 비용의부담, 시설지원, 기존 공장의 존치 등, 산업단지외에 사업에 대한 준용, 선수금, 시설부담), 제36조부터 제38조까지(이주대책등, 개발사업의 준공인가, 개발한 토지·시설등의 처분), 제45조(조세 및 부담금의 감면), 제46조(자금지원), 제46조의2(주택공급의 특례)

4. 사업시행

가. 시행자의 종류[산입법 제39조의10(산입법 제16조 제1항 및 시행령 제19조 준용)]

○ 제1호 : 국가, 지자체, 정부투자기관, 지방공기업 등

○ 제2호 : 중소기업진흥공단 및 한국산업단지공단

○ 제3호 : 당해 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하고자 하는 자 또는 개발계획에 적합하게 산업단지를 개발할 능력이 있다고 인정되는 자

- 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하고자하는 자
  - ·법 제2조 6호 각목의 시설용지
  - ·산업단지를 개발하여 법 제2조 제6호 가목에 해당하는 시설용지의 30%이상을 실수요 산업시설로 사용하고 잔여면적을 입주를 희망하는 자에게 공급하는 경우
- 산업단지 개발계획에 적합하게 산업단지를 개발할 자
  - ·일반건설업 면허자로서 도급한도액이 산업단지 개발계획에서 정한 연평균 사업비 (보상비 제외) 이상인자
  - ·산집법에 의해 아파트형 공장을 설립할 수 있는 자로서 산업단지 안에서 아파트형공장에 필요한 용지를 직접 개발하고자 하는 자

○ 제4호 : 1호~3호 시행자의 공동출자법인

○ 제5호 : 3호 시행자와 신탁계약을 체결한 부동산신탁업자

○ 제6호 : 산업단지 안의 토지 소유자 또는 그들이 산업단지 개발을 위해 설립한 조합

○ 제1호에 의한 시행자는 필요한 경우 사업의 일부를 산업단지에 입주할 자가 대행가능

○ 지정권자는 사업시행자를 경쟁입찰방식으로 선정가능(민간기업 등이 지정요청한는 경우 제외)

나. 시행자 변경[산입법 제39조의10(산입법 제16조 제2항 준용)]

○ 사업시행자가 실시계획 승인 후 2년 내 개발사업 착수하지 않거나

○ 실시계획에 정해진 기간 내 개발사업을 완료치 않거나 완료가능성이 없는 경우 다른 시행자 지정 가능

다. 재생사업 시행방식(산입법 제39조 제8항)

○ 수용 또는 사용방식

○ 환지방식

○ 수용 및 사용 및 환지방식을 혼용하는 방식

5. 개발사업의 지원 및 개발이익 환수

가. 비용의 부담(산입법 제39조의10 및 시행령 제44조8 제2항)

산업단지 개발사업에 필요한 비용은 사업시행자가 부담. 다만, 국가 또는 지자체는 산업단지 개발에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다. 이 경우 재생사업에 대한 지원규모, 지원비율에 대해서는 심의회의 심의를 거쳐 국토해양부장관이 따로 정할 수 있음.

1) 보조대상

○ 재생사업지구의 용지매입비, 재생사업지구 조성을 위한 부지조성비

○ 재생사업지구의 간선도로, 녹지시설, 공원, 주차장 및 공동구의 건설비

○ 용수공급시설·하수도 및 폐수종말처리시설의 건설비

○ 재생사업지구의 진입도로·전력·통신시설 등 기반시설비

○ 이주대책사업비

○ 문화재조사비 및 오염실태조사비

나. 개발이익의 재투자(산입법 제39조의13, 시행령 제44조의10)

1) 재투자 내용

○ 사업시행자는 재생사업으로 인하여 발생하는 이익을 재생사업지구의 산업시설용지 분양가격 인하와 기반시설, 공공시설 설치 등의 용도로 사용.

2) 구체적인 내용

○ 산업시설용지 외의 용도로 공급하는 용지의 매각수익 중 100분의 50 이상을 해당 재생사업지구의 산업시설용지 분양가격 인하 및 기반시설 재투자 등을 위하여 사용.

○ 예외사항

- 재생사업 시행자가 산업시설용지 면적의 100분의 20 이상을 임대하는 경우
- 조성원가보다 높은 가격으로 공급하는 용지의 면적이 재생사업지구 총 면적의 100분의 10 미만인 경우

분양가격의 결정(개발이익 재투자 관련)

구 분		산업시설용지	산업시설용지 외	건축사업
근거규정		시행령 40조	시행령 40조	시행령 40조의3
제16조 1호, 2호 (공공)		조성원가	감정평가액 (매각수익 중 50/100이상 재투자)	적정이윤 (적정이윤을 제외한 분양수익은 재투자) ※ 적정이윤 : 조성원가 15/100 범위에서 국토부장관이 정하는 이윤율(조성원가 6%)
제16조 3호~6호 (민간)	신규산단	조성원가 + 적정이윤 (적정이윤 : 조성원가 15/100 범위에서 시도조례가 정하는 이윤율)	감정평가액(신규산단시 재투자규정 없음)	신규산단시 건축 불가능
	재생사업		재생사업시 매각수익 중 50/100이상 재투자	재생사업시 건축 가능

다. 재생사업 지원을 위한 특례(법 제39조의15)

1) 학교시설 기준특례(법 제39조의15, 시행령 제44조의11)

○ 재생사업지구에서의 학교시설기준은 교지 면적에 한정하여 2분의 1의 범위에서 완화가능

2) 녹지율 및 도로율 특례(법 제39조의15 제2항)

○ 재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율 등에 대한 기준은 산업입지개발지침의 100분의 50을 초과하는 범위에서 해당 시·도 조례로 따로 정할 수 있음.

3) 건축사업 특례(법 제39조의15 제3항, 시행령 제44조의12)

○ 재생사업 시행자는 건축사업을 포함하여 재생사업을 시행할 수 있음.

* 당초 공공 사업시행자만 산업단지 조성사업과 건축사업을 모두 할 수 있었는데, 재생사업에서는 민간시행자까지도 건축사업을 할 수 있게끔 범위 확대

제2장 부문별 계획기준

목 차

제2장 부문별 계획기준

Ⅰ. 입지선정기준 검토

1. 산업단지 개발의 필요성 검토 ····· 143

2. 적정입지의 선정 ····· 143

3. 유치업종의 선정 ····· 144

가. 일반적 검토사항 ····· 144
나. 업종별 입지조건 검토 ····· 145
다. 지역의 입지여건 검토 ····· 146
라. 상위계획상 선도산업 및 신성장동력산업 ····· 147

4. 지역경제의 파급효과 분석 ····· 148

Ⅱ. 산업입지 원단위

1. 산업입지 원단위 개념 ····· 149

2. 종류별 적용 원단위(산업입지 원단위 산정에 관한 연구, '07.2 건교부, 공사) ····· 150

가. 부지면적(1,000㎡)당 종사자수 원단위 전망 ····· 150
나. 부지면적(1,000㎡)당 생산액 원단위 전망 ····· 151
다. 부지면적(1,000㎡)당 건물연면적 원단위 전망 ····· 152
라. 부지면적당(1,000㎡)당 용수 원단위 전망 ····· 153
마. 업종별 전력사용량 원단위 현황 ····· 154
바. 업종별 가스사용 원단위 현황 ····· 155
사. 사업장 배출시설계 폐기물(가연성) 원단위 ····· 156
아. 사업장 배출시설계 폐기물(불연성) 원단위 ····· 157
자. 사업장 지정폐기물 발생량 원단위 ····· 158

Ⅲ. 사업후보지 조사 및 지구계 결정

1. 사업후보지 조사 ····· 159

가. 지구여건 조사 ····· 159
나. 공사여건 조사 ····· 159
다. 주변여건 조사 ····· 160

2. 지구계 결정 ····· 161

가. 주요 고려사항 ····· 161
나. 지구계 결정심의위원회 심의 ····· 161

Ⅳ. 공간배치 및 토지이용계획

1. 공간배치계획 ····· 163

가. 기본방향 및 원칙 ····· 163
나. 공간의 구분 및 배치기준 ····· 163

2. 토지이용계획 ····· 164

가. 토지이용계획의 개념 ····· 164
나. 기본방향 및 원칙 ····· 164
다. 토지이용 용도별 배분 ····· 165
라. 기존공장 등의 존치(산입법 제30조) ····· 166
마. 공공녹지 및 도로의 확보(통합지침 제14조) ····· 166
바. 토지이용 대안의 평가 및 최적안 선정 ····· 168

3. 유치업종배치계획 ····· 169

가. 기본방향 및 원칙 ····· 169
나. 배치기준 ····· 170
다. 획지분할계획 ····· 175

4. 도시관리계획, 지구단위계획 ····· 177

가. 정의 ····· 177
나. 수립시기 및 특례사항 ····· 177
다. 수립내용 ····· 178

Ⅴ. 기반시설계획

1. 교통계획 ····· 180

가. 기본방향 및 원칙 ····· 180
나. 교통수요 추정방법 ····· 180
다. 광역교통망 계획 ····· 182
라. 가로망 계획 ····· 182
마. 철도 ····· 188
바. 항만 ····· 189

2. 용수공급계획 ····· 194

가. 정의(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제65조, 수도법 제3조 등) ·194
나. 기본방향 및 원칙 ····· 195
다. 용수수요 추정 ····· 196
라. 중수도 설치 ····· 200

3. 하수처리계획 ····· 202

가. 용어의 정의(하수도법 제2조, 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제2조) ····· 202
나. 기본방향 및 원칙 ····· 202
다. 우 · 오수계획 ····· 203

4. 에너지공급계획 ····· 211

가. 에너지사용계획 ····· 211
나. 집단에너지 공급계획 ····· 211

5. 폐기물처리시설계획 ····· 219

가. 정의(폐기물관리법 제2조) ····· 219
나. 폐기물처리시설 설치에 대한 법적 근거 ····· 219
다. 폐기물관리법상 폐기물처리시설의 종류(폐기물관리법 시행령 제5조, 별표3) ····· 220
라. 폐기물 사업장의 범위(폐기물관리법시행령 제2조) ····· 221
마. 폐기물처리시설의 규모산정 ····· 221
바. 폐기물처리시설의 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제157조) ··222
사. 폐기물처리시설의 구조 및 설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제158조) ···223
아. 부대시설의 종류 및 설치기준(폐기물처리시설설치촉진및주변지역지원등에관한법률시행령 제28조) ···223
자. 폐기물처리시설 부지 관련 유의사항 ····· 223
차. 폐기물처리시설용지 공급 ····· 225

6. 공원·녹지계획 ····· 226
가. 기본방향 및 원칙 ····· 226
나. 녹지계획 ····· 226
다. 공원계획 ····· 228

Ⅵ. 지원시설계획

1. 지원시설의 정의 ····· 230
2. 지원시설계획의 기본방향 및 원칙 ····· 230
3. 지원시설의 유형 ····· 230
가. 지원시설의 유형 ····· 230
나. 지원시설의 개념 및 목적 ····· 231
4. 지원시설의 설치기준 ····· 232
가. 설치기준 ····· 232
나. 산업단지내 지원시설면적 산정 ····· 233
다. 지원시설의 배치기준 ····· 235
라. 지원시설관련 도시계획시설 결정기준 ····· 238

Ⅶ. 배후도시 개발계획

1. 기본방향 및 원칙 ····· 246
2. 배후도시 개발계획 ····· 246
가. 수립과정 ····· 246
나. 주요계획 내용 ····· 246
3. 부문별 주요계획 ····· 248
가. 토지이용계획 ····· 248
나. 도로시설 ····· 249
다. 급 · 배수시설 ····· 250
라. 공원시설 ····· 250
마. 녹지시설 ····· 252
바. 교육시설 ····· 254
사. 후생 · 복지시설 ····· 256
아. 기타시설 ····· 256

Ⅷ. 산업단지 개발사업의 타당성 분석

1. 공공투자분석의 개요 ····· 257

가. 공공투자분석의 의의 ····· 257
나. 공공투자분석의 필요성 ····· 257
다. 공공투자분석의 절차 ····· 258
라. 공공투자 분석의 정밀성 ····· 258
마. 투자분석의 필수개념 ····· 258

2. 시장수요 분석 ····· 260

가. 시장수요 분석 개요 ····· 260
나. 시장수요의 예측방법 ····· 261

3. 기술적 타당성 분석 ····· 261

4. 경제적 타당성 분석 ····· 262

가. 경제적 타당성 분석의 의의 ····· 262
나. 경제적 타당성 분석결과의 해석 ····· 262
다. 편익의 측정 ····· 262
라. 비용의 측정 ····· 264
마. 비용 편익 분석 ····· 264
바. 경제적 타당성 분석에서 유의할 사항 ····· 267

5. 재무분석 ····· 268

가. 재무분석의 의의 및 특징 ····· 268
나. 재무분석의 목적 및 절차 ····· 268
다. 재무적 수익성 지표 비교 ····· 269
라. 재무적 수익성 산출방법 ····· 269

6. 민감도 분석(sensitivity analysis) ····· 271

7. 경제성 분석과 재무성 분석 비교 ····· 272

· 편람작성 참여진 ····· 273

Ⅰ. 입지선정기준 검토

1. 산업단지 개발의 필요성 검토

○ 산업단지 개발계획은 목적에 따라 여러 분야에서의 필요성을 검토하여야 하나,

- 일반적으로 전국 및 지역차원에서의 신규 산업용지 공급의 필요성이 있는가
- 충분한 입지수요를 확보할 수 있는가가 가장 중요한 항목임

○ 한편 지역개발 거점 확보의 목적에서 산업단지를 개발할 경우 과연 지역발전에 미치는 파급효과가 얼마나 되는가가 검토되어야 하며, 첨단기술산업단지, 제철단지, 석유화학단지 등 전문단지의 경우 업종별로 세밀한 용지수요 전망이 이루어져야 함

○ 일반적으로 기업에 대한 입주수요를 조사하여 신규산업단지 개발의 필요성을 검증하는 경우가 많음. 이는 기업의 입주수요 규모를 경험적으로 조사 분석하여 개발사업의 위험성을 감소시킬 수 있는 장점이 있음. 그러나 입주수요 조사시 기업의 높은 관심이 곧바로 분양시의 입주계약으로 연결되지 않는 경우가 많으므로 조사결과에 대한 보수적인 판단이 필요함

2. 적정입지의 선정

○ 대상후보지 선정을 위하여 일반적으로 물리적 조건, 토지확보의 용이성, R&D시설, 고속교통시설 등의 사회경제적 여건, 개발제한구역 등 개발장애여건, 그리고 본 산업단지와 연관되는 개발계획 등이 종합적으로 검토되어야 함.

○ 산업입지는 지역공간구조에 커다란 영향을 미치게 되므로 광역적 차원에서 바람직한 지역발전이 가능한 지역을 선정하는 것이 중요함

적정입지 선정을 위한 주요 고려사항

구 분	주요고려 사항
물리적인 여건	표고, 경사도, 산지·구릉지 여부
토지확보 용이성	취락 수, 추정지가, 국공유지 면적 등
사회경제적 여건	모 도시와의 접근성, R&D접근성, 교통시설 접근성 등
개발제약 여건	군사시설보호구역, 개발제한구역, 상수원보호구역, 수변구역, 문화재보호구역, 농업진흥지역, 보전산지, 자연환경보전지역, 시설보호지구, 비행고도제한구역, 항공기 소음, 재해위험 지역 등
상위계획 검토	도시계획(도시기본계획, 도시관리계획 등), 지역계획, 도로·항만·철도·신공항계획 등

3. 유치업종의 선정

가. 일반적 검토사항

○ 산업단지에 유치되는 업종에 따라 지역발전에 커다란 차이가 있음.

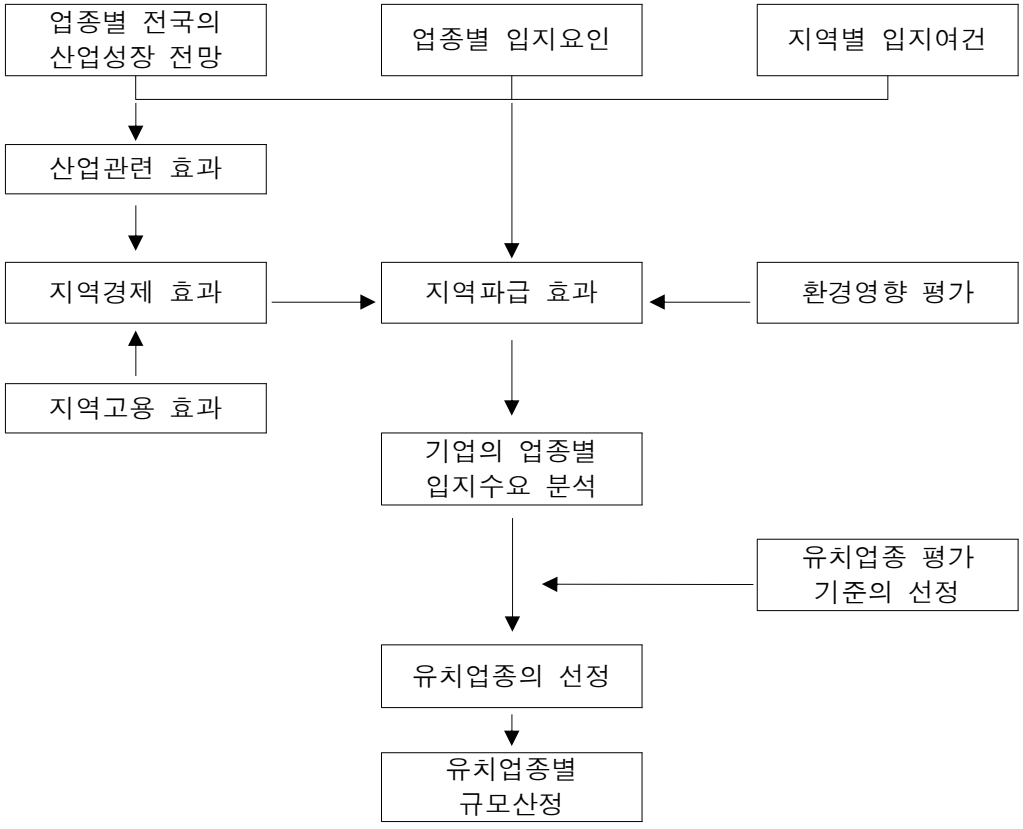
- 예를 들어 기계업종의 경우 고용, 소득 등의 지역파급 효과가 높아 지역발전에 크게 이바지하는 반면,
- 석유·화학업종의 경우 지역경제 효과는 크지 못한 반면 환경문제를 제기할 우려가 높음.

○ 지역입장에서는 지역고용 및 소득창출 효과가 높은 업종, 전후방 산업관련 효과가 높은 업종, 미래성장 유망업종, 환경오염이 적은 업종 등을 바라고 있으나, 이는 전국차원에서 지역별 자원이용을 극대화할 수 있는 방향에서 결정되어야 할 것임.

○ 이에 비해 기업은 산업단지 입주결정에 있어서 노동력, 용지가격, 시장조건, 교통여건 등 지역의 입지요인, 업종의 성장가능성 등을 종합적으로 고려한 경제적 판단을 최우선적으로 고려하고 있어 지역입장과는 상이함

○ 따라서 지역의 입지여건, 업종별 입지조건 등을 검토한 후 지역입장에서의 적정유치 업종과 기업입장에서의 입지수요를 기초로 하여 유치업종의 종류, 규모, 시기 등을 판단함으로써 전국적, 지역적 차원에서 공업용지의 합리적 이용을 도모할 수 있을 것임

유치업종 선정과정



나. 업종별 입지조건 검토

주요 업종별	입지조건
식품가공업, 비금속광물 제조업, 목재가공업	- 원료산지와의 접근성 중요 - 원료를 수입하는 경우 수입항 근처에 입지
섬유공업	- 노동력과 용수조건을 갖춘 곳이면 어느 곳이든 입지가능 - 의복산업은 시장으로의 양호한 접근성 필요
가죽산업	- 폐수처리를 위하여 하천 또는 바다에 인접하여 입지
제지공업	- 펄프-제지-가공의 일괄자동화 생산자체가 유리한 자본집약적 장치산업으로서 에너지 다소비 산업이며 공해유발 산업임 - 따라서 전력공급이 풍부하고 수질오염의 피해를 극소화 할 수 있는 지역이 유리
석유화학	- 원료인 나프타, 에틸렌이 액상, 기상이기 때문에 나프타 분해시설을 중심으로 콤비나트를 형성 - 정밀화학은 깨끗한 용수의 공급이 중요
합성수지제품	- 시장 가까이 입지
고무제품	- 용지, 전력, 노동력 등이 주요 입지요인
제철공업	- 철광석의 수송관계상 깊은 수심을 갖춘 항만이 필수적 - 특수강은 전력 다소비형으로 전력공급이 풍부하고 시장이 가까운 곳에 입지
비철금속	- 원광석의 수입의존도가 높으므로 항만시설이 필수적 - 전력, 용수가 풍부한지가 중요
기계공업	- 원자재-부품-완제품의 수평, 수직 분업체계가 요구되어 계열화를 특징으로 하므로 관련생산과의 연계성과 대규모용지, 노동력 등이 중요 - 단, 컴퓨터산업은 다습하거나 염해가 있는 지역, 연약지반은 피하고 숙련기능공의 확보가 용이한 곳에 입지
전자산업	- 대규모 용지 불필요 - 다습, 염해 또는 공해가 없는 지역이면 어느 곳이나 입지 가능 - 그러나 관련 산업이 밀집하여 집적이익을 추구할 수 있는 지역, 노동력이 풍부한 지역, 공항에의 접근성이 높은 지역을 선호
자동차공업	- 관련 산업에의 파급효과가 큰 조립산업인 만큼 부품공장과의 연계 중요 - 대규모 용지 확보가 가장 중요한 입지요건
조선공업, 석유정제업	- 대형선박이 출입할 수 있는 깊은 수심의 임해지역

다. 지역의 입지여건 검토

○ 업종별 입지조건의 파악과 아울러 유치업종 선정과 관련하여 용지가격, 도로·항만·철도 등 교통여건, 용수, 노동력 확보 가능성 등 지역의 제반 입지여건 조사

지역의 입지여건 조사

입지요인	구체적 항목
토지	- 지가 및 지대 - 부지의 가용성 - 공간확장 가능성
원료 · 부품	- 업종별 원료산지와의 접근 - 부품·소재 공급기업과의 접근
교통	- 고속도로와의 접근 - 부품·소재 공급기업과의 접근
노동력	- 노동비(임금수준) - 노동력의 가용성 · 숙련노동력의 확보 · 전문기술자의 확보 · 관리경영자의 확보 - 노동 생산성 - 노동자의 태도(노동조합 활동)
시장	- 시장의 규모(잠재력) - 제품판매 시장에의 접근
정보	- 기업운영에 필요한 제반정보 접근 - 행정당국과의 접촉 - 경제적 기회, data bank 이용 가능성 - 정보처리기관, 대학교, 연구기관과의 접촉
하부구조 · 서비스	- 전력·용수·폐수처리, 도로 등 하부구조(양, 질) - 생산에 필요한 기술서비스 이용편의 - 사무·업무서비스 이용 편의 - 행정서비스 이용 편의
정책	- 업종별 면세·조세감면 혜택 - 공장설립 제한 또는 장려지역의 여부
기타	- 지방주민의 태도 - 기타

라. 상위계획상 선도산업 및 신성장동력산업

1) 광역경제권별 선도산업

권 역	범 위	비 전	선도산업
수도권	서울시, 인천시, 경기도	선진 일류국가를 선도하는 글로벌 비즈니스 허브	지식정보산업
충청권	대전광역시, 충청북도, 충청남도	과학기술과 첨단산업의 중심, 대한민국 실리콘밸리	의약바이오, New IT
호남권	광주광역시, 전라북도, 전라남도	21세기 문화예술과 친환경 녹색성장의 창조지역	신재생에너지, 친환경부품소재
대경권	대구광역시, 경상북도	전통문화와 첨단 지식 산업의 신성장지대	IT 융복합, 그린에너지
동남권	부산광역시, 울산광역시, 경상남도	환태평양시대의 기간산업 및 물류 중심지	수송기계, 융합부품소재
강원권	강원도	환동해권 관광휴양 및 웰빙산업의 프론티어	의료융합, 의료관광
제주권	제주특별자치도	아시아 최고수준의 국제자유도시	물산업, 관광레져

* 광역경제권 : 지역 간의 연계 및 협력을 통한 지역경쟁력을 효율적으로 향상시키기 위하여 경제·산업권과 역사·문화적인 동질성 등을 고려하여 설정한 권역(국가균형발전특별법)

2) 17개 신성장동력산업

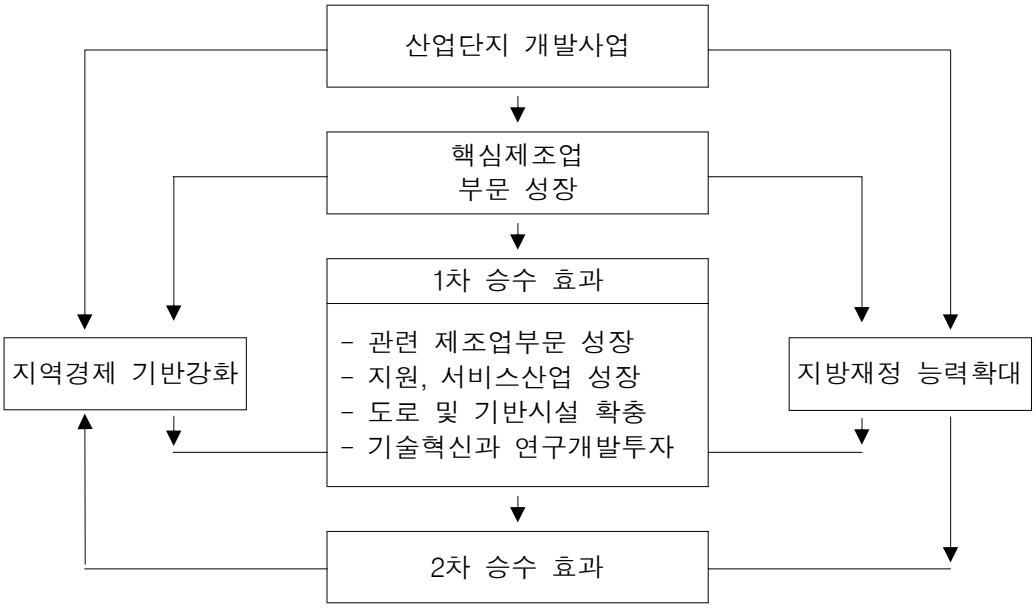
분야	산 업	
녹색 기술 산업	신재생에너지	태양전지, 연료전지, 해양바이오, 해양에너지, 폐자원에너지, 농산바이오매스 에너지, 산림바이오매스 자원화, 청정석탄에너지
	탄소저감에너지	이산화탄소 포집·저장, 원전플랜트
	고도물처리	스마트상수도 막여과 시스템, 스마트상수도 수도기자재, 친환경대체용수 확보를 위한 하폐수 처리수 재이용, 먹는샘물, 해양심층수, 지속가능 물환경을 위한 수생태계 복원
	LED응용	
	그린수송시스템	그린카, 선박·해양 시스템, 첨단철도
	첨단그린도시	U-City S/W, U-City IT H/W, U-City IT 융합 H/W, 지능형교통시스템(ITS), GIS, 그린홈
첨단 융합 산업	방송통신융합산업	차세대 융합네트워크, 차세대 무선통신, 방송통신 미디어
	IT 융합시스템	IT 융합, RFID / USN, 차세대 반도체, 차세대 디스플레이
	로봇응용	
	신소재·나노융합	초경량 마그네슘 소재, Ionoc Liquid(IL) 소재, 나노탄소 융합소재, 기능성 나노 필름, 나노융합 바이오머신
	바이오제약(자원)·의료기기	바이오 의약품, 바이오자원·신소재·장기, 바이오매스유래 바이오화학제품, 메디·바이오 진단시스템, 첨단의료영상 진단기기, 고령친화의료기기 및 제품
	고부가 식품산업	
고부가 서비스 산업	글로벌 헬스케어	
	글로벌 교육서비스	
	녹색금융	
	콘텐츠·소프트웨어	콘텐츠, 소프트웨어
	MICE·융합관광	MICE, 생태관광

* 신성장동력 업종 및 품목분류(안), 지식경제부·한국산업기술진흥원, '09.12

4. 지역경제의 파급효과 분석

○ 산업단지가 개발되고 새로운 기업이 입지하게 되면 공장에서 발생하는 새로운 고용기회의 창출뿐만 아니라 1차 승수효과로서 관련제조업의 전·후방 파급효과, 산업단지개발과 도시기반시설 확충 과정에서 지역건설시장의 성장, 그리고 서비스 산업부문의 성장 등에 의하여 추가적인 고용증대 효과를 창출하게 됨

산업단지개발의 지역파급효과



○ 일반적으로 지역 내에 산업단지가 개발되면 이 산업단지를 중심으로 역외수출 위주의 지역경제구조를 형성하게 됨.

○ 그리고 시간이 흐름에 따라 부품공장, 계열공장 등의 관련 제조업이 집적되는 한편 도시기반시설의 투자확충, 기술혁신과 연구투자의 증대, 그리고 지역 소득증대에 따른 3차 산업의 발전 등으로 1차적인 승수효과를 창출

○ 이와 같은 효과는 개발의 중심지로부터 주변지역으로 확산되면서 지역고용을 증대시키고 지역경제의 성장을 가져오게 되며, 이는 다시 2차적인 승수효과로서 새로운 기업입지 및 유입인구의 증가 등이 누적된 순환과정을 거쳐 지역의 경제적, 물리적 성장을 가속화시키게 됨

○ 산업단지 개발이 지역경제에 미치는 파급 효과는 크게 두 가지 경로를 통하여 나타나게 됨

- 직접파급효과 : 산업단지내 생산활동 과정에서 직접적으로 창출되는 지역고용 및 소득증대
- 간접파급효과 : 산업단지내 생산활동과 전·후방 연계관계에 있는 산업단지외 지역산업의 생산을 유발함으로써 나타나는 파급효과

Ⅱ. 산업입지 원단위

1. 산업입지 원단위 개념

○ 일정액의 단위생산을 위해 투입된 생산요소의 규모로서 즉 연간생산량(output)과 이를 산출하기 위해 소요된 투입요소(input)를 산출하는 것으로 그 기준은 출하액당 기준을 일반적으로 사용하고 있음

○ 산업입지 원단위의 종류는 생산액, 고용, 부지면적, 용수, 전력 등 투입요소 간의 단위 비교치를 의미

※ 생산액당 원단위 = 투입요소(input) / 생산액(output)

○ 산업입지 원단위는 산업입지계획을 수립할 때 필요한 지표로서 부지면적, 종업원수 및 기타 기반시설 규모를 결정하는데 필요

○ 이러한 산업입지 원단위는 생산요소별과 시계열별의 두 종류로 구분되는데 생산요소별의 경우 부지, 건물, 종업원, 유틸리티(용수, 전력, 연료 등) 원단위가 있으며, 시계열별은 현재 제조업체의 가동공장을 기준으로 산출한 실적원단위와 앞으로 업종별 공장부지 수요를 산정하기 위해 적용되는 계획원단위로 구분하고 있음.

○ 실적 원단위는 제조업체의 현재 가동공장을 대상으로 생산요소별 실적치를 기준으로 산정하고, 계획 원단위는 업종별 특성, 제조기술 등을 파악하여 생산요소별 변화율을 적용하여 산정함

○ 산업입지 원 단위의 구분

- 생산요소별 : 부지, 건물, 종업원, 유틸리티 원단위(용수, 전력, 연료 등)
- 시계열별 : 실적 원단위(현재 가동공장을 대상으로 생산요소별 실적치 기준), 계획원단위 (업종별 특성, 제조기술 등을 파악하여 생산요소별 변화율을 적용하여 산정)

2. 종류별 적용 원단위(산업입지 원단위 산정에 관한 연구, '07.2 건교부, 공사)

가. 부지면적(1,000㎡)당 종사자수 원단위 전망

(단위 : 명/천㎡, %)

업 종 \ 연 도	2004	2009	2015	연평균 증가율			
				1990 ~2004	2004 ~2009	2009 ~2015	2004 ~2015
음식료품(15)	4.34	4.37	4.11	-3.67	0.13	-1.03	-0.50
담배(16)	1.17	1.14	0.80	-5.97	-0.54	-5.67	-3.37
섬유제품(17)	5.65	5.12	4.46	-4.20	-1.95	-2.25	-2.11
의복 및 모피제품(18)	51.39	46.09	42.01	-1.23	-2.15	-1.53	-1.81
가죽 · 가방 및 신발(19)	14.82	12.30	9.63	-7.69	-3.65	-3.99	-3.84
목재 및 나무제품(20)	3.14	3.25	3.57	-5.69	0.65	1.62	1.18
펄프, 종이 및 종이제품(21)	3.57	3.57	3.04	-4.03	-0.01	-2.65	-1.46
출판, 인쇄 및 기록매체(22)	25.81	30.39	30.17	-3.37	3.32	-0.12	1.43
코크스, 석유정제품 및 핵연료(23)	0.46	0.48	0.44	-2.25	0.83	-1.48	-0.44
화합물 및 화학제품(24)	1.99	1.87	1.77	-3.72	-1.18	-1.00	-1.08
고무 및 플라스틱(25)	6.30	5.65	4.88	-3.24	-2.18	-2.39	-2.30
비금속 광물(26)	1.57	1.47	1.24	-4.89	-1.25	-2.81	-2.10
제1차 금속(27)	2.11	1.99	1.65	-2.56	-1.13	-3.06	-2.19
조립금속제품(28)	6.57	6.12	5.36	-2.76	-1.38	-2.18	-1.82
기타 기계 및 장비(29)	6.55	6.75	6.22	-3.08	0.59	-1.35	-0.48
컴퓨터 및 사무용기기(30)	8.54	9.65	7.73	-7.99	2.46	-3.63	-0.91
기타 전기기계 및 전기변환장치(31)	9.40	8.95	7.15	-2.90	-0.98	-3.68	-2.46
전자부품, 영상, 음향 및 통신장비(32)	13.75	12.96	10.29	-2.69	-1.17	-3.77	-2.60
의료, 정밀, 광학기기 및 시계(33)	15.70	14.76	12.60	-3.44	-1.23	-2.60	-1.98
자동차 및 트레일러(34)	5.75	5.66	5.05	-4.43	-0.30	-1.90	-1.17
기타 운송장비(35)	3.62	3.66	3.41	-2.19	0.24	-1.22	-0.56
가구 및 기타제품(36)	7.81	7.24	5.88	-5.14	-1.51	-3.41	-2.55
재생용 가공원료(37)	2.53	2.58	2.36	-7.55	0.43	-1.51	-0.63
제조업 평균	5.04	4.93	4.41	-3.79	-0.45	-1.84	-1.21

나. 부지면적(1,000㎡)당 생산액 원단위 전망

(백만원/천㎡, %)

업 종 \ 연 도	2004	2009	2015	연평균 증가율			
				1990 ~2004	2004 ~2009	2009 ~2015	2004 ~2015
음식료품(15)	1,142.8	1,476.3	2,147.8	5.46	5.25	6.45	5.90
담배(16)	1,899.4	2,391.3	2,675.1	4.41	4.71	1.89	3.16
섬유제품(17)	779.0	960.4	1,139.2	5.31	4.28	2.89	3.52
의복 및 모피제품(18)	5,201.4	6,685.5	7,896.1	9.68	5.15	2.81	3.87
가죽 · 가방 및 신발(19)	2,054.7	2,478.8	2,770.9	2.65	3.82	1.87	2.76
목재 및 나무제품(20)	528.4	677.6	908.3	4.29	5.10	5.00	5.05
펄프, 종이 및 종이제품(21)	891.8	1,112.1	1,302.4	5.01	4.51	2.67	3.50
출판, 인쇄 및 기록매체(22)	3,163.0	4,336.9	5,829.0	5.14	6.52	5.05	5.71
코크스, 석유정제품 및 핵연료(23)	2,290.9	2,820.6	3,658.5	10.87	4.25	4.43	4.35
화합물 및 화학제품(24)	1,143.7	1,379.7	1,779.9	8.24	3.82	4.34	4.10
고무 및 플라스틱(25)	1,082.2	1,223.0	1,522.4	5.50	2.48	3.72	3.15
비금속 광물(26)	425.0	462.9	616.5	5.95	1.72	4.89	3.44
제1차 금속(27)	1,427.1	1,684.3	2,240.1	9.49	3.37	4.87	4.18
조립금속제품(28)	981.8	1,198.1	1,648.6	5.47	4.06	5.46	4.82
기타 기계 및 장비(29)	1,402.8	1,999.3	2,993.0	7.10	7.34	6.96	7.13
컴퓨터 및 사무용기기(30)	3,580.9	5,077.5	5,931.8	6.64	7.23	2.63	4.70
기타 전기기계 및 전기변환장치(31)	1,944.1	2,358.9	3,367.7	7.18	3.94	6.11	5.12
전자부품, 영상, 음향 및 통신장비(32)	5,363.5	6,222.3	8,045.3	11.23	3.01	4.38	3.75
의료, 정밀, 광학기기 및 시계(33)	2,152.8	2,919.3	4,062.3	5.72	6.28	5.66	5.94
자동차 및 트레일러(34)	2,190.8	2,797.5	3,808.3	6.68	5.01	5.28	5.15
기타 운송장비(35)	998.2	1,411.1	2,089.5	8.88	7.17	6.76	6.95
가구 및 기타제품(36)	1,056.6	1,102.1	1,507.2	5.48	0.85	5.36	3.28
재생용 가공원료(37)	783.2	1,192.5	2,567.6	11.31	8.77	13.64	11.40
제조업 평균	1,458.8	1,843.0	2,532.1	7.84	4.79	5.44	5.14

다. 부지면적(1,000㎡)당 건물연면적 원단위 전망

(단위 : ㎡/천㎡, %)

업 종 \ 연 도	2004	2009	2015	연평균 증가율			
				1990 ~2004	2004 ~2009	2009 ~2015	2004 ~2015
음식료품(15)	379.9	385.5	425.5	-0.24	0.29	1.66	1.04
담배(16)	446.6	417.4	460.1	-1.90	-1.34	1.64	0.27
섬유제품(17)	566.1	566.8	569.4	0.57	0.02	0.08	0.05
의복 및 모피제품(18)	1,135.1	1,188.1	1,242.2	1.39	0.92	0.74	0.82
가죽 · 가방 및 신발(19)	731.9	780.0	792.6	0.32	1.28	0.27	0.73
목재 및 나무제품(20)	265.5	269.4	287.5	-0.87	0.29	1.09	0.73
펄프, 종이 및 종이제품(21)	447.6	468.2	513.6	1.01	0.90	1.55	1.26
출판, 인쇄 및 기록매체(22)	909.5	947.0	1,003.2	0.15	0.81	0.96	0.89
코크스, 석유정제품 및 핵연료(23)	83.0	85.8	101.9	4.09	0.66	2.91	1.88
화합물 및 화학제품(24)	267.4	280.3	326.9	1.86	0.95	2.60	1.84
고무 및 플라스틱(25)	464.7	467.4	508.1	0.07	0.12	1.40	0.82
비금속 광물(26)	198.5	205.4	219.2	0.21	0.69	1.09	0.91
제1차 금속(27)	386.0	413.3	494.8	2.91	1.38	3.04	2.28
조립금속제품(28)	423.4	445.2	490.2	0.77	1.01	1.62	1.34
기타 기계 및 장비(29)	416.3	442.0	496.3	0.51	1.21	1.95	1.61
컴퓨터 및 사무용기기(30)	782.9	1,004.3	1,423.3	0.85	5.11	5.98	5.58
기타 전기기계 및 전기변환장치(31)	491.3	565.0	759.2	-0.47	2.84	5.05	4.04
전자부품, 영상, 음향 및 통신장비(32)	592.7	598.7	609.1	0.75	0.20	0.29	0.25
의료, 정밀, 광학기기 및 시계(33)	607.7	631.4	764.1	-0.04	0.77	3.23	2.10
자동차 및 트레일러(34)	423.8	445.4	512.3	0.38	1.00	2.36	1.74
기타 운송장비(35)	258.6	261.4	263.2	0.53	0.22	0.12	0.16
가구 및 기타제품(36)	579.8	613.2	708.8	0.61	1.13	2.44	1.84
재생용 가공원료(37)	193.7	246.6	355.8	-5.02	4.94	6.31	5.68
제조업 평균	383.0	401.1	452.9	0.58	0.93	2.05	1.54

라. 부지면적당(1,000㎡)당 용수 원단위 전망

(단위 : ㎥/천㎡, %)

업 종 \ 연 도	2004	2009	2015	연평균 증가율		
				2004 ~2009	2009 ~2015	2004 ~2015
음식료품(15)	5,678.3	5,675.6	6,070.1	-0.01	1.13	0.61
담배(16)	848.1	826.2	679.4	-0.52	-3.21	-2.00
섬유제품(17)	7,940.0	7,574.6	6,605.1	-0.94	-2.26	-1.66
의복 및 모피제품(18)	11,193.9	11,133.2	9,665.9	-0.11	-2.33	-1.33
가죽 · 가방 및 신발(19)	6,724.0	6,276.6	5,157.7	-1.37	-3.22	-2.38
목재 및 나무제품(20)	861.6	854.9	842.4	-0.16	-0.25	-0.20
펄프, 종이 및 종이제품(21)	5,876.7	5,670.6	4,881.4	-0.71	-2.47	-1.67
출판, 인쇄 및 기록매체(22)	5,247.5	5,567.3	5,500.5	1.19	-0.20	0.43
코크스, 석유정제품 및 핵연료(23)	3,916.2	3,731.0	3,557.4	-0.96	-0.79	-0.87
화합물 및 화학제품(24)	5,834.8	5,446.6	5,165.2	-1.37	-0.88	-1.10
고무 및 플라스틱(25)	2,201.9	1,925.5	1,762.0	-2.65	-1.47	-2.01
비금속 광물(26)	1,851.2	1,560.0	1,527.5	-3.36	-0.35	-1.73
제1차 금속(27)	5,240.9	4,786.1	4,679.2	-1.80	-0.38	-1.03
조립금속제품(28)	2,610.0	2,464.4	2,492.7	-1.14	0.19	-0.42
기타 기계 및 장비(29)	2,022.1	2,230.1	2,454.0	1.98	1.61	1.78
컴퓨터 및 사무용기기(30)	1,319.4	1,447.7	1,243.2	1.87	-2.51	-0.54
기타 전기기계 및 전기변환장치(31)	2,669.2	2,506.1	2,630.0	-1.25	0.81	-0.13
전자부품, 영상, 음향 및 통신장비(32)	12,381.8	11,114.7	10,564.2	-2.14	-0.84	-1.43
의료, 정밀, 광학기기 및 시계(33)	3,926.2	4,119.7	4,214.1	0.97	0.38	0.65
자동차 및 트레일러(34)	2,325.0	2,297.3	2,298.8	-0.24	0.01	-0.10
기타 운송장비(35)	1,049.8	1,148.3	1,249.9	1.81	1.42	1.60
가구 및 기타제품(36)	1,414.8	1,141.8	1,147.9	-4.20	0.09	-1.88
재생용 가공원료(37)	1,668.4	1,965.5	3,110.9	3.33	7.95	5.83
제조업 평균	4,158.3	3,918.5	3,803.2	-1.18	-0.50	-0.81

마. 업종별 전력사용량 원단위 현황

항 목 / 업 종	사업체당		종사자당		생산액(1억원)당		부지면적(천㎡)당	
	천kw/년	천kw/일	천kw/년	천kw/일	천kw/년	천kw/일	천kw/년	천kw/일
음식료품(15)	844.92	3.01	35.74	0.13	15.30	0.05	168.19	0.60
담배(16)	9,554.46	42.38	37.70	0.17	3.27	0.01	53.91	0.24
섬유제품(17)	947.01	3.15	48.05	0.16	38.82	0.13	293.46	0.98
의복 및 모피제품(18)	75.12	0.27	4.99	0.02	5.41	0.02	276.83	0.99
가죽·가방 및 신발(19)	217.72	0.76	12.36	0.04	9.36	0.03	206.17	0.72
목재 및 나무제품(20)	571.09	1.97	43.58	0.15	31.67	0.11	143.50	0.49
펄프,종이 및 종이제품(21)	2,845.90	9.70	137.52	0.47	58.66	0.20	530.00	1.81
출판,인쇄 및 기록매체(22)	162.44	0.57	9.58	0.03	8.17	0.03	262.07	0.91
코크스, 석유정제품 및 핵연료(23)	52,310.43	185.51	597.98	2.12	15.95	0.06	333.33	1.18
화합물 및 화학제품(24)	7,668.75	27.16	211.51	0.75	43.93	0.16	444.46	1.57
고무 및 플라스틱(25)	998.76	3.44	45.66	0.16	29.26	0.10	300.90	1.03
비금속 광물(26)	2,684.39	9.14	124.15	0.42	48.47	0.16	207.52	0.71
제1차 금속(27)	15,668.86	53.34	387.49	1.32	73.38	0.25	707.11	2.41
조립금속제품(28)	379.75	1.33	24.68	0.09	19.79	0.07	162.36	0.57
기타 기계 및 장비(29)	361.82	1.28	17.88	0.06	9.78	0.03	119.12	0.42
컴퓨터 및 사무용기기(30)	824.09	2.89	14.48	0.05	2.95	0.01	176.23	0.62
기타 전기기계 및 전기변환장치(31)	525.97	1.86	21.25	0.08	12.11	0.04	217.97	0.77
전자부품,영상,음향 및 통신장비(32)	3,250.91	11.23	51.51	0.18	15.25	0.05	657.12	2.27
의료,정밀,광학기기 및 시계(33)	212.88	0.76	11.88	0.04	10.12	0.04	185.89	0.66
자동차 및 트레일러(34)	2,157.85	8.02	35.31	0.13	10.37	0.04	201.84	0.75
기타 운송장비(35)	2,004.64	7.01	22.01	0.08	8.76	0.03	78.69	0.28
가구 및 기타제품(36)	177.23	0.63	12.67	0.05	10.92	0.04	104.43	0.37
재생용 가공원료(37)	503.22	1.71	41.00	0.14	20.77	0.07	96.96	0.33
제조업 평균	1,464.59	5.09	60.32	0.21	24.36	0.08	311.80	1.08

바. 업종별 가스사용 원단위 현황

항 목 / 업 종	사업체당		종사자당		생산액당		부지면적당	
	㎡/년/개	㎡/일/개	㎡/년/명	㎡/일/명	㎡/년/1억	㎡/일/1억	㎡/년/천㎡	㎡/일/천㎡
음식료품(15)	43,850.25	149.76	1,855.00	6.34	793.84	2.71	8,728.99	29.81
담배(16)	1,016,538.46	4,207.11	4,010.62	16.60	347.76	1.44	5,735.58	23.74
섬유제품(17)	32,026.18	105.85	1,625.11	5.37	1,312.68	4.34	9,924.39	32.80
의복 및 모피제품(18)	990.64	3.48	65.77	0.23	71.30	0.25	3,650.75	12.82
가죽·가방 및 신발(19)	5,592.71	19.10	317.44	1.08	240.36	0.82	5,296.08	18.09
목재 및 나무제품(20)	5,403.09	18.48	412.30	1.41	299.67	1.03	1,357.68	4.64
펄프,종이 및 종이제품(21)	22,895.43	77.59	1,106.38	3.75	471.91	1.60	4,263.86	14.45
출판,인쇄 및 기록매체(22)	3,332.77	11.52	196.66	0.68	167.60	0.58	5,376.99	18.58
코크스,석유정제품 및 핵연료(23)	4,022,575.22	14,269.25	45,983.92	163.12	1,226.48	4.35	25,632.50	90.93
화합물 및 화학제품(24)	384,323.02	1,361.69	10,599.68	37.56	2,201.68	7.80	22,274.54	78.92
고무 및 플라스틱(25)	16,686.30	57.53	762.84	2.63	488.91	1.69	5,027.10	17.33
비금속 광물(26)	90,615.02	306.98	4,190.79	14.20	1,636.00	5.54	7,004.96	23.73
제1차 금속(27)	510,412.46	1,735.18	12,622.37	42.91	2,390.44	8.13	23,034.19	78.31
조립금속제품(28)	12,648.34	43.95	822.03	2.86	659.11	2.29	5,407.52	18.79
기타 기계 및 장비(29)	5,907.94	20.83	291.93	1.03	159.69	0.56	1,945.08	6.86
컴퓨터 및 사무용기기(30)	38,179.06	133.15	670.93	2.34	136.78	0.48	8,164.72	28.47
기타 전기기계 및 전기변환장치(31)	16,573.22	58.39	669.48	2.36	381.63	1.34	6,868.07	24.20
전자부품,영상,음향 및 통신장비(32)	56,462.60	197.38	894.67	3.13	264.79	0.93	11,412.98	39.90
의료,정밀,광학기기 및 시계(33)	1,661.15	5.89	92.68	0.33	78.96	0.28	1,450.55	5.14
자동차 및 트레일러(34)	126,570.40	469.08	2,071.17	7.68	608.49	2.26	11,839.14	43.88
기타 운송장비(35)	52,811.44	184.78	579.81	2.03	230.89	0.81	2,073.00	7.25
가구 및 기타제품(36)	1,187.73	4.15	84.92	0.30	73.21	0.26	699.87	2.45
재생용 가공원료(37)	3,319.91	11.16	270.52	0.91	137.05	0.46	639.68	2.15
제조업 평균	50,902.24	177.30	2,096.42	7.30	846.62	2.95	10,836.68	37.75

사. 사업장 배출시설계 폐기물(가연성) 원단위

항 목 / 업 종	종사자당 (㎏/일/명)	생산액당 (kg/일/백만원)	부지면적당 (kg/일/㎡)	건물면적당 (kg/일/㎡)
음식료품 제조업	56.477	0.329	0.750	0.751
담배 제조업	0.988	0.001	0.001	0.005
섬유제품 제조업	103.098	0.057	0.068	0.170
봉제의복 및 모피제품 제조업	16.696	0.548	0.085	0.146
가죽,가방 및 신발 제조업	4.843	0.189	0.074	0.103
목재 및 나무제품 제조업	1.408	0.014	0.006	1.127
펄프,종이 및 종이제품 제조업	358.215	3.268	3.556	69.412
출판,인쇄 및 기록매체 복제업	5.592	0.192	0.044	0.079
코크스,석유정제품 및 핵연료 제조업	3.715	0.004	0.001	0.001
화합물 및 화학제품 제조업	11.078	0.041	0.068	0.619
고무 및 플라스틱제품 제조업	7.674	0.071	0.072	0.275
비금속광물제품 제조업	5.428	0.069	0.171	0.448
제1차 금속산업	9.756	0.175	0.070	0.310
조립금속제품 제조업	32.433	0.772	0.197	0.501
기타 기계 및 장비 제조업	1.363	0.017	0.009	0.045
컴퓨터 및 사무용 기기 제조업	4.196	0.025	0.024	0.219
기타 전기기계 및 전기변환장치 제조업	2.25	0.018	0.056	0.142
전자부품,영상,음향 및 통신장비 제조업	2.645	0.076	0.021	0.086
의료.정밀,광학기기 및 시계 제조업	0.462	0.008	0.002	0.003
자동차 및 트레일러 제조업	46.5	0.530	3.537	0.912
기타 운송장비 제조업	1.535	0.012	0.006	0.090
가구 및 기타 제품 제조업	70.863	0.267	0.321	0.740
재생용 가공원료 생산업	8.24	0.048	0.078	0.135
제조업 평균	36.143	0.284	0.338	2.556

아. 사업장 배출시설계 폐기물(불연성) 원단위

항 목 / 업 종	종사자 (kg/일/인)	생산액 (kg/일/백만원)	부지면적 (kg/일/㎡)	건물면적 (kg/일/㎡)
음식료품 제조업	167.15	0.071	0.045	0.468
담배 제조업	0.004	-	-	-
섬유제품 제조업	86.269	0.232	0.287	1.128
봉제의복 및 모피제품 제조업	0.003	0.020	0.008	0.011
가죽,가방 및 신발 제조업	1.719	0.004	0.002	0.289
목재 및 나무제품 제조업	0.451	0.153	0.076	9.225
펄프,종이 및 종이제품 제조업	36.818	0.345	0.310	0.311
출판,인쇄 및 기록매체 복제업	1.938	0.009	0.003	0.004
코크스,석유정제품 및 핵연료 제조업	5.881	0.065	0.091	0.462
화합물 및 화학제품 제조업	33.023	0.048	0.019	0.105
고무 및 플라스틱제품 제조업	1.73	0.144	0.314	2.813
비금속광물제품 제조업	49.154	1.468	1.347	3.374
제1차 금속산업	100.369	0.211	0.070	0.812
조립금속제품 제조업	3,091.92	0.030	0.091	0.191
기타 기계 및 장비 제조업	4.057	0.019	0.012	0.380
컴퓨터 및 사무용 기기 제조업	1.042	0.026	0.018	0.056
기타 전기기계 및 전기변환장치 제조업	7.215	0.089	0.027	0.067
전자부품,영상,음향 및 통신장비 제조업	2.516	0.016	0.005	0.016
의료.정밀,광학기기 및 시계 제조업	1.792	1.265	1.841	3.789
자동차 및 트레일러 제조업	137.098	0.028	0.012	0.188
기타 운송장비 제조업	5.978	0.051	0.045	0.189
가구 및 기타 제품 제조업	10.244	0.098	0.166	0.285
재생용 가공원료 생산업	16.877	0.295	0.294	1.245
제조업 평균	347.35	0.284	0.338	2.556

자. 사업장 지정폐기물 발생량 원단위

항 목 / 업 종	종사자 (㎏/일/인)	생산액 (㎏/일/백만원)	부지면적 (㎏/일/㎡)	건물면적 (㎏/일/㎡)
음식료품 제조업	0.171	0.001	-	-
담배 제조업	1.985	0.002	0.001	0.008
섬유제품 제조업	18.361	0.138	0.058	0.133
봉제의복 및 모피제품 제조업	-	-	-	-
가죽,가방 및 신발 제조업	241.903	4.065	2.232	4.512
목재 및 나무제품 제조업	0.517	0.003	-	-
펄프,종이 및 종이제품 제조업	1.875	0.037	0.008	0.017
출판,인쇄 및 기록매체 복제업	-	-	-	-
코크스,석유정제품 및 핵연료 제조업	16.213	0.027	0.041	0.077
화합물 및 화학제품 제조업	62.311	0.246	0.649	0.509
고무 및 플라스틱제품 제조업	9.921	0.013	0.013	0.050
비금속광물제품 제조업	4,910.08	38.028	29.248	116.948
제1차 금속산업	1,25.864	4.207	0.718	9.130
조립금속제품 제조업	26.21	0.703	1.085	1.454
기타 기계 및 장비 제조업	41.037	0.109	0.635	3.658
컴퓨터 및 사무용 기기 제조업	-	-	-	-
기타 전기기계 및 전기변환장치 제조업	9.9	0.154	0.393	0.934
전자부품,영상,음향 및 통신장비 제조업	12.004	0.282	0.099	0.571
의료.정밀,광학기기 및 시계 제조업	0.25	-	-	-
자동차 및 트레일러 제조업	5.047	0.060	0.047	0.107
기타 운송장비 제조업	0.716	0.003	0.002	0.107
가구 및 기타 제품 제조업	6.834	0.025	0.028	0.061
재생용 가공원료 생산업	-	-	-	-
제조업 평균	145.76	1.663	1.085	4.415

Ⅲ. 사업후보지 조사 및 지구계 결정

1. 사업후보지 조사

가. 지구여건 조사

1) 토지이용 및 농경지 현황조사

○ 농지 또는 타용도로의 전용여부를 파악하여 개발여건, 농지편입율 및 용지보상비 산출에 기초자료로 활용

2) 지장물 현황조사

○ 지장물 조사는 개발여건, 지구내에서 제척유무, 보상비산출 등에 기초자료로 활용

3) 지가 현황조사

○ 대상지구 및 그 인근지역에 대하여 공시지가 및 개별지가 현황, 인근 보상사례 및 기타 평가사례, 인근 거래가격 등 탐문조사, 기타 토지거래 동향 등을 면밀히 조사

4) 경관 및 수목 현황조사

○ 보호수 및 경관, 수목이 양호한 지역은 지형도에 표시를 하고 수목종류와 연령을 기재

○ 보존산지 및 우량 수목군락 등을 조사하여 포함개발 여부를 판단하되, 포함 개발시 원형 보존 여부를 판단하여 녹지자연도 작성의 기초자료로 활용

5) 매장문화재 현황조사

○ 문화재 사전지표조사를 통해 후보지내 유물산포지 등의 존재 유무 및 범위를 파악하여 개발계획 수립시 기초자료로 활용

○ 적절한 토지이용계획 수립으로 매장문화재 발생률 감소 가능

나. 공사여건 조사

1) 지형·지세 현황조사

○ 지형, 지세 조사는 개발이 가능한 구역을 선정하는 것과 개발여건에 대한 판단자료를 제공하는 것이므로 개발이 불가능한 지역 및 인공적인 변화에 대하여는 지형도, 지적도에 표시

2) 지반 및 토질 현황조사

○ 지반상태(연약지반, 암발생 지반) 등에 따라 공기지연, 시공의 어려움, 추가공사비 과다 발생 등으로 사업성에 많은 영향을 미치므로 인근지역의 지반보고서 및 공사현장 등을 방문하여 지반 및 토질 상태를 조사

3) 연약지반 예상지역

○ 하천주변, 해안인접, 자연제방의 배후습지, 연약매립지(쓰레기층, 준설토층) 및 저습한 농경작지 등

4) 폐기물 매립지여부 조사

○ 지형지물이 현저히 변화된 곳은 신구 지형도 대조를 하고, 인근주민에 대한 탐문조사, 지역여건을 감안 육안조사를 실시

○ 지자체에 확인협조요청 및 환경부 등에서 관리하고 있는 전국 폐기물 매립시설 현황 자료 등 참고

5) 토양오염 조사

○ 토양오염유발시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 또는 폐기물 불법매립지 등 유발시설이 설치되어 있지 아니한 지역도 오염이 의심되는 지역에 대하여 조사

○ 토양오염여부를 사전에 정밀 조사하여 오염에 대한 책임을 명확히 하고 오염부지의 취득으로 인한 불측의 손실을 막고 오염비용을 거래가격에 반영시키는 등 토양오염에 대한 분쟁을 사전에 방지하고자 함.

다. 주변여건 조사

1) 도시기반시설 현황조사

○ 도시기반시설 여건은 사업성 판단에 중요한 요인이 되기 때문에, 기존현황과 장래계획과 관계를 비교분석하여야 함.

- 도로 : 폭원, 노선명, 포장유무, 차선수, 장래확장계획 등
- 상수도 : 광역상수도계획, 지역상수도계획, 관경, 정수장 등 위치·현황 및 규모, 공급가능여부 등
- 하수도 : 우·오수관 분리 및 관경, 폐수종말처리장 위치 및 처리규모 등
- 폐기물소각장 및 매립장 : 위치, 규모, 확장, 증설계획, 가동시기 등

○ 시설별로 식별이 용이하도록 표시하며 간선시설의 여건이 전무하거나 새로이 설치할 필요가 있을 경우 등을 대비 인접 가능지점의 규모 등을 표시

2) 교통 및 하천 현황조사

○ 교통현황은 지구의 접근성과 친근성을 측정하는 요인이므로 대중교통 수단의 종류, 노선을 조사

○ 하천현황은 토지이용계획, 대지조성, 간선시설 설치 등에 중요한 영향을 미치므로 해당지역에 오랫동안 거주한 주민의 탐문조사나 문헌조사를 통해 조사

3) 생활환경 현황조사

○ 지구내 주거용지 계획시 지구내 또는 인근의 공해발생종류 및 그 정도를 조사하여 예방대책 강구

- 소음 : 철도, 도로, 공장, 항공로 등(기준치 이하인 지역을 원칙으로 하되, 인공시설의 설치로 환경기준 이내로 저감할 수 있는 지역)
- 대기오염 : 교통시설, 공장 등
- 악취, 먼지 등 : 교통, 공해공장, 쓰레기소각장, 쓰레기매립장, 하수처리장, 양계장, 돈사 등
- 혐오시설 : 공동묘지, 화장장, 도축장 등

○ 공해발생 종류와 발생원, 이격거리 등을 지형도 또는 지적도에 표시

2. 지구계 결정

가. 주요 고려사항

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역·지구·구역의 경계

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시기반시설의 경계

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획사업 및 기타 개별사업에 의한 경계

○ 재해요인 및 자연적 환경에 의한 경계

○ 인문적 요인에 의한 경계

○ 관련 법률의 제한에 의한 경계

○ 기타 경계를 명확히 할 수 있는 제요인에 의한 경계

나. 지구계 결정심의위원회 심의

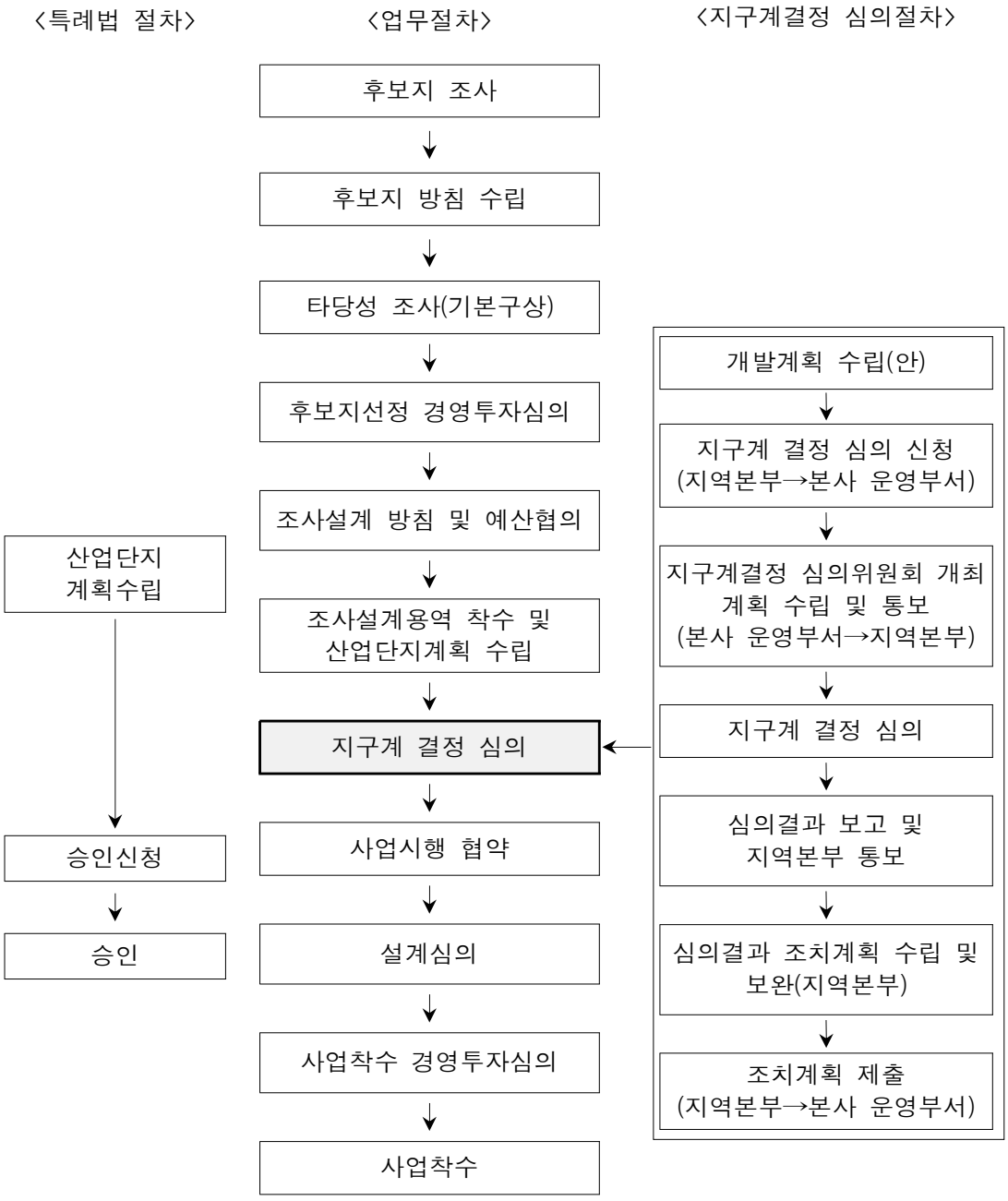
○ 근거 : 지구계 결정심의위원회 운영지침(LH)

○ 목적

- 정형화된 지구계 결정에 따른 과다 법면발생, 불필요한 자연환경 훼손 및 사업성 악화, 계획 변경 등을 사전에 예방하기 위해,
- 지형·지세, 물길, 바람길, 사람길 등 자연요소 고려 및 이에 대한 설계검토 적정성 여부 등을 심의

○ 심의대상 : 모든 산업단지, 단 심의 실시 여부는 운영부서와 협의하여 결정

지구계 결정심의위원회 심의절차



※ 개발계획 수립 후 기본설계 착수단계에서 실시

Ⅳ. 공간배치 및 토지이용계획

1. 공간배치계획

가. 기본방향 및 원칙

○ 산업단지 위치, 규모, 유치업종, 배후도시 유무 등 산업단지의 특성에 따라 기능 설정 및 공간배치

○ 생산, 생산지원, 연구개발, 주거, 휴식 등 기능별로 합리적 배치

- 생산공정을 감안하여 생산성을 극대화할 수 있도록 생산공간 배치
- 주 생산공정과 관련 생산공정의 합리적 배치로 생산과정의 계열화, 협업화 도모
- 대기업과 중소기업의 연계배치로 기업간의 효율적 하청시스템 구축
- 단지 내 영세중소기업을 위한 임대공장, 지식산업센터 부지 확보
- 생산공간과 연구개발(R&D) 공간을 연계함으로써 생산현장과 기술개발의 결합 도모
- 주거 및 생산지원 공간의 쾌적성 유지를 위하여 생산공간과 원활한 연계 하에 일정 거리유지 및 완충공간 확보

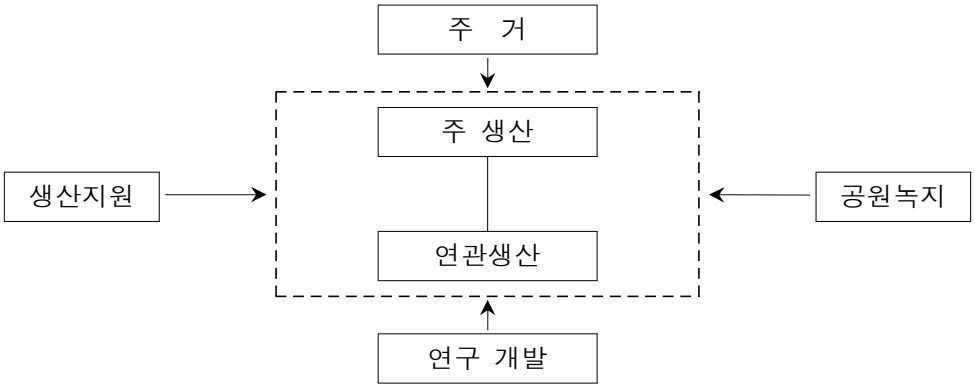
○ 산업단지의 성격에 따라 배후도시 및 주거지역의 성격과 위치 결정

- 임해 중화학 산업단지와 같이 환경피해가 예상될 경우 주거공간은 생산공간으로부터 충분한 거리유지
- 조립가공형 또는 도시형 업종위주의 단지일 경우 환경피해의 우려가 적으므로 주거공간을 생산공간과 연접배치 하되 일정간격의 완충지대 확보
- 가까운 거리에 기존의 도시가 위치하고 있을 경우 기존시가지의 고밀 이용이나 외곽지역 확장개발에 의한 유발인구 수용방안 검토

○ 충분한 녹지공간을 확보하여 단지의 쾌적성을 높이는 한편 휴식, 산책, 운동 등 여가 공간 기능과 함께 생산공간이나 도로와 주거지역간의 완충기능 부여

나. 공간의 구분 및 배치기준

1) 공간배치 개념



2) 기능별 공간구분 및 배치기준

구 분	공간기능	배치기준
생산공간	주 생산, 연관 생산	· 주 생산공간 · 대기업 중심의 생산성 극대화 · 연관 생산공간 - 주 생산공간 주변에 배치 - 중소기업 중심 - 협동화, 계열화 체계도모
생산지원공간	업무, 정보, 유통, 금융, 의료, 복지, 후생시설	· 이용의 편리성 · 외부로부터의 접근성 · 단지의 중심성
연구개발공간	연구소, 대학, 정보센터, 훈련센터, 임대연구시설	· 쾌적한 환경에 저밀도로 배치 · 생산공간, 주거공간과 접근 양호
주거공간	주거, 근린편익시설, 교육시설	· 단지 내 기숙사, 사택, 근로자주택 확보 · 환경문제가 없을 경우 생산과 주거기능의 조화도모
공원녹지공간	공원, 녹지, 운동장, 문화공간	· 주변지역 녹지축의 산단내 유입, 연장 · 단지내 주요 오픈스페이스 형성 · 종업원 및 주민 이용상의 편리성 · 생산과 주거 등 상충기능간의 완충역할

2. 토지이용계획

가. 토지이용계획의 개념

○ 토지이용계획은 계획구역 내의 토지를 어떻게 이용할 것인가를 결정하는 계획으로 도시공간 속에서 이루어지는 제반활동들의 양적 수요를 예측하고 합리적으로 배치하기 위한 계획 작업임.

○ 산업단지의 토지이용계획은 산업시설공간, 지원시설공간, 공공시설공간, 녹지공간, 주거 및 상업시설공간 등의 배치구상과 그에 따른 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조에서 규정하는 용도지역계획을 의미

나. 기본방향 및 원칙

○ 생산적이며 쾌적한 단지가 될 수 있도록 연관 기능간의 합리적 배치 및 충분한 녹지공간 확보

- 생산기능은 대규모 부지와 많은 교통량을 발생시켜 간선도로변에 배치
- 연구개발 기능은 조용한 분위기가 유지되도록 구릉지 또는 고밀도 이용지역과 격리하여 배치
- 주거기능은 쾌적한 주거환경을 제공할 수 있으며 타 기능으로의 접근이 양호한 지역에 배치
- 지원기능은 단지 중심부의 접근이 양호한 지역에 배치

○ 상호 기능간의 상충성을 최소화하고 단지내의 쾌적성을 확보하기 위하여 완충녹지의 충분한 확보 및 녹지축 형성 유도

○ 산업단지 전체의 녹지체계와 함께 주변지역 녹지와의 유기적 연결 도모

○ 자연조건과 기 설치된 이용 가능한 시설(항만, 철도, 간선도로, 배수로 등의 하부구조)을 최대로 활용하여 개발비용의 최소화 도모

다. 토지이용 용도별 배분

○ 일반적으로 산업단지의 토지이용 구분은 크게 생산을 위한 산업시설용지와 지원시설, 도로, 공원, 녹지 등 기타 공공용지의 두 가지로 구분되며 일부 산업단지의 경우 단지 내에 별도의 주거용지를 포함

※ 국민임대주택용지 의무확보비율 규정 삭제('11.4.7)
- (개정전) 지정면적이 100만㎡ 이상인 산업단지의 경우, 주거지역내 공동주택용지의 25% 이상을 국민임대주택용지로 확보하여야 함. 다만, 지정권자는 주거수요 등을 감안하여 10%까지 하향조정 가능
- (개정후) 조항 삭제 (지침 시행 후 최초 지정되는 산업단지부터 적용)

○ 공장용지의 주 생산 및 연관 생산용지, 공공용지의 지원시설, 도로, 녹지, 항만 그리고 주거용지 등 세분화된 용도별 구분 및 규모는 산업단지별 특성에 따른 각종 계획지표를 활용하여 산출

○ 토지이용의 구분은 관리기본계획과의 연계성을 고려하고, 특히 관리기본계획 수립시 상업용지 등이 관리대상 지역에 포함되지 않도록 아래 사항을 유의하여 작성

- 지원시설용지 없이 상업용지만 배치하는 것은 가급적 지양
- 지원시설용지와 상업용지를 동시에 배치하는 경우 외형상·기능상 분리 배치
  · 지원시설용지를 상업용지와 토지이용계획 표 상에서 구분하고, 국토계획법상 용도지역 구분
  · 상업용지는 인근 주거단지 등과의 접근성 및 기능적 연계성 등을 감안하여 배치하고 산업시설구역으로부터 녹지 등으로 차단하고 별도 구획

토지이용계획표 작성 예시

구 분		면 적
지원시설용지		00
	지원시설	00
	상업용지	00
	업무용지	00

〈 × 〉

구 분		면 적
지원시설용지		00
상업업무용지		00
	상업용지	00
	업무용지	00

〈 O 〉

라. 기존공장 등의 존치(산입법 제30조)

사업시행자는 산업단지에 있는 기존의 공장 또는 건축물이나 그 밖의 기타 공작물을 이전 또는 철거하지 아니하여도 산업단지개발사업에 지장이 없을 경우 존치 가능

1) 존치범위(산입법 시행령 제28조)

○ 기존의 이용상태가 양호하여 새로운 개발사업의 시행이 필요하지 않다고 인정되는 기존공장 등

○ 산업단지개발계획에 의한 토지이용계획에 적합한 용도로 이용되는 기존공장 등

○ 산업단지실시계획에 의한 개발사업의 시행에 지장이 없는 기존공장 등

2) 시설부담(산입법 제33조 제2항 및 시행령 제31조 제3항 등)

○ 공공시설의 설치비용에 충당하기 위해 존치시설물의 소유자나 개발 후 분양 받는 자에게 시설부담금을 납부하게 할 수 있음.

○ 시설부담금

- 공공시설 건설비용* / 총면적(기존공장 등의 총 부지면적 포함) × 시설부담금 부담할 자의 소유부지 면적

  * 용지비, 용지부담금, 조성비, 직접인건비, 이주대책비, 일반관리비, 자본비용 및 그 밖의 비용을 합산한 금액(영 40조제9항의 기준에 의하여 산정한 금액)

○ 공공시설이 특정한 사업시행자만의 사용을 위한 용도로 설치되는 경우 공공시설의 위치, 설치목적, 이용상황 및 지역여건 등을 종합적으로 고려하여 공공시설을 사용할 당해 사업시행자에게 그 설치비용의 전부 또는 일부 부담하게 할 수 있음.

○ 사업시행자 또는 실시계획 승인권자는 시설부담금을 납부하게 하려는 경우 부담할 자에게 공공시설의 명칭, 설치비용의 총액, 부담하여야 할 금액, 납부방법 및 납부기한 등을 명시하여 서면 통지

- 존치시설물의 소유자에게 시설부담금을 납부하게 하려는 경우에는 미리 해당시설물 소유자의 의견 청취

마. 공공녹지 및 도로의 확보(통합지침 제14조)

1) 녹지확보 기준

가) 산업단지 규모별 녹지비율

단지규모	1㎢ 미만	1 ~ 3㎢ 미만	3㎢ 이상
녹지율	산업단지 면적의 5% ~ 7.5%미만	산업단지 면적의 7.5% ~ 10%미만	산업단지 면적의 10% ~ 13%미만

나) 녹지비율 조정가능 범위

○ 단지주변 200m 안에 공공녹지가 있거나 매립지와 같이 평지에서 공공녹지를 확보할 수 있는 경우 2% 범위 안에서 하향조정 가능하며, 3㎢ 이상 단지로서 산업단지 특성 및 입지정책상 필요한 경우 관계부처 협의를 거친 후에 2% 추가 하향조정 가능

○ 연구·과학산업단지의 유치를 위한 산업단지 지정 경우나 지형여건상 우량산림 및 자연경관 보전필요시 사업시행자의 요청이 있는 경우 녹지율 상향조정 가능

○ 폐기물처리시설부지(매립시설에 한하며 매립완료 후 녹지 외의 타 목적 사용불가)는 녹지비율에 포함

○ 개발지구 내 중요유적이 출토되어 사적으로 보존될 경우 녹지비율에 포함

다) 유의사항

○ 공공녹지의 최소규모 : 500㎡이상

○ 환경영향평가 협의시 협의기관의 장은 가)항에 따른 녹지비율을 기준으로 협의하여야 함.

○ 다만, 불가피하게 기준 비율 이상의 녹지를 확보할 필요가 있다고 판단될 경우 합동실사단을 구성한 후 현지실사 등을 통해 상향조정여부 결정

○ 하천변 등 산업단지 주변지역의 주택·상가 등과 연접하지 않아 완충녹지의 필요성이 적은 지역에는 완충녹지를 제외 또는 축소 설치 가능

2) 도로확보 기준

가) 단지 규모별 적정 도로면적 비율

단지규모	1㎢ 미만	1㎢ 이상	비 고
도로율	산업단지 면적의 8% 이상	산업단지 면적의 10% 이상	

나) 도로율 조정 가능 범위

○ 공장부지가 평균 1만㎡이하의 소규모로 획지분할 된 경우 도로율을 2% 범위 내에서 상향조정 가능

○ 도시계획도로 등 지역간 연결도로가 단지내를 통과하지 않는 경우 또는 공장부지 규모가 평균 10만㎡ 이상의 대규모 공장이 입지하여 세부도로망이 필요치 않을 경우 하향조정 가능

다) 유의사항

○ 단지 내 간선도로의 폭은 원칙적으로 15m 이상 확보 (3만㎡ 미만의 산업단지 미적용)

○ 단지 내 도로 및 보도·자전거도로는 차량 및 보행자, 자전거의 통행량, 통행형태 등과

산업단지 토지이용의 특성을 고려하여 도로 횡단구조의 조정 또는 일방향 통행계획 수립·설치 가능

○ 산업단지 내 주차장 확보

- 공영주차장 건설 검토
  · 화물주차장 외에 산업단지 근로자와 이용자들의 주차편의를 위한 공영주차장 설치를 위해 당해 행정기관의 장과 협의하여 설치여부 및 설치가 필요한 경우 그 규모에 대하여 검토
- 노외주차장 설치(주차장법 제12조의3 제2항 및 동법 시행령 제4조제2)
  · 일정 규모 이상의 노외주차장을 확보하여야 하며, 이때 경형자동차를 위한 전용주차구획을 총주차대수의 5% 설치(단지조성사업 등의 종류와 규모, 노외주차장의 규모와 관리방법은 해당 지방자치단체의 조례로 정함.)

바. 토지이용 대안의 평가 및 최적안 선정

○ 산업단지 기능별 특성 및 규모를 기준으로 몇 개의 토지이용 대안을 설정, 다음의 기준을 토대로 대안별로 평가하여 최적대안 선정

- 자연지형의 최대한 활용
- 기반시설(도로, 용수, 항만, 철도 등)과의 합리적 연계
- 배후도시, 기존 산업단지와의 원활한 연계
- 단계별 개발시 단지기능의 자족성 여부
- 상충기능(생산 대 주거)간의 최소한의 마찰
- 단지 내 발생 교통량의 최소화
- 총 사업비
- 향후 확장시 용이성

3. 유치업종배치계획

가. 기본방향 및 원칙

○ 유치업종별 특성을 고려하여 연관 업종별로 집단화하여 생산성 도모

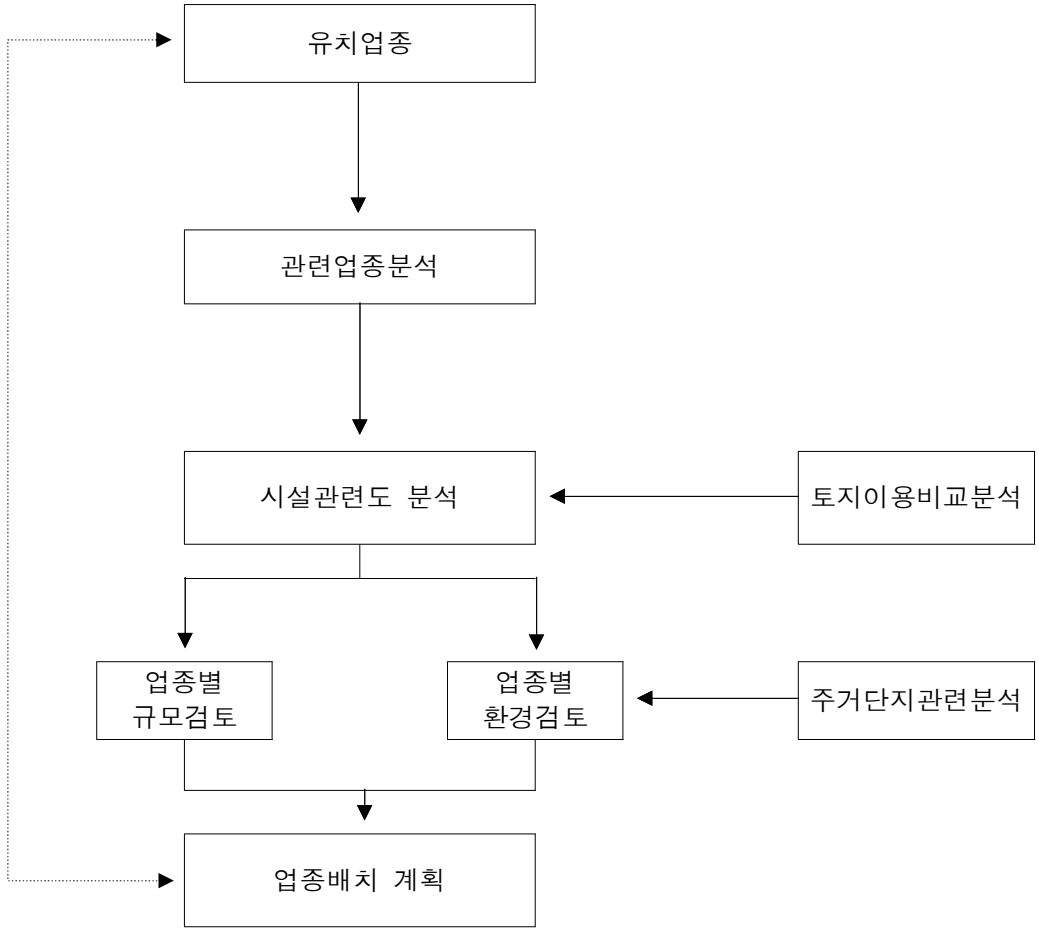
○ 토지이용, 교통, 단계별 사업계획 등에 부합되고 획지별 교환분할이 가능하도록 하며 업종의 규모에 따라 탄력적으로 대처

○ 산업단지 조성에 따른 주변지역의 환경은 물론 산업단지 내 주거단지의 생활측면을 고려하여 배치

○ 업종의 배치와 획지의 분할은 상호 불가분의 관계를 지니고 있기 때문에 업종별 계열화를 유도할 수 있도록 획지분할의 합리화

○ 실제 공장부지 분양시 실수요에 따라 업종별 공장배치의 조정이 가능하도록 융통성 부여

업종배치 결정과정



나. 배치기준

1) 환경적 측면에서의 배치기준

가) 수질오염

○ 섬유, 가죽, 음·식료품, 종이제품 등의 고농도 폐수, 유기물 오폐수 배출업종의 경우 생물학적 처리를 위해 집단배치

○ 중금속 배출업소인 1차 금속, 기계장비, 고무화학 업종의 경우 화학적 처리를 위해 집단배치

○ 나무제품, 기타 업종의 경우는 BOD, COD, SS등 저농도 폐수의 배출업종으로서 방지시설이 필요하지 않으나 운영 효율상 집단배치 유도

업종별 수질오염의 환경영향

업종별	수질오염 물질				
	BOD	COD	SS	유기질	중금속
음 · 식료품	●	△	△	×	×
섬유 · 가죽	●	●	△	△	×
나무제품	×	△	×	×	×
종이제품	△	△	●	×	×
고무 · 화학	△	●	△	△	△
비금속광물	×	×	●	×	△
1차 금속	×	△	×	△	●
기계 · 장비	×	△	×	●	●

주) ● : 영향이 크다, △ : 영향이 있다, × : 영향이 없다

나) 대기 및 악취

○ 악취 배출 업종은 다른 업종과 공간적으로 이격하여 배치하며, 완충녹지 설치 등을 통해 부정적 영향을 최소화

○ 대기오염이 심한 업종인 고무, 화학, 비금속, 1차 금속 및 악취발생 업종인 음식료품 제조, 담배제조, 고무, 화학, 섬유, 가죽업종 등의 경우 산업단지 내의 주거지 등은 물론 단지 외의 시가지 등과도 가능한 한 격리하여 배치

○ 특히 화학반응에 의한 복합 대기오염을 방지하기 위하여 특정유해물질 및 황화수소, 불소화합물, 페놀화합물 등의 경우 격리배치에 유의

업종별 대기오염, 악취의 환경영향

업종별	대기오염					악 취		
	TSP	SO2	CO	NO2	HC	H2S	NH3	CH3CH
음 · 식료품	△	△	×	△	×	△	△	△
섬유 · 가죽	△	△	×	△	×	●	●	△
나무제품	△	△	×	×	×	×	×	×
종이제품	●	△	×	×	×	×	×	×
고무 · 화학	●	●	×	×	×	●	△	△
비금속광물	●	●	△	△	×	×	×	×
1차 금속	△	△	△	●	●	●	△	×
기계 · 장비	△	△	×	△	△	×	×	×

주) ● : 영향이 크다, △ : 영향이 있다, × : 영향이 없다

악취방지법상 악취배출시설(시행규칙 별표2)

시설 종류	시설 규모의 기준
가. 축산시설	사육시설 면적이 돼지 50㎡, 소·말 100㎡, 닭·오리·양 150㎡, 사슴 500㎡, 개 60㎡, 그 밖의 가축은 500㎡ 이상인 시설
나. 도축시설, 고기 가공·저장처리 시설	도축시설이나 고기 가공 · 저장처리 시설의 면적이 200㎡ 이상인 시설
다. 수산물 가공 및 저장 처리시설	작업장(원료처리실, 제조가공실, 포장실 또는 그 밖에 식품의 제조·가공에 필요한 작업실) 면적이 100㎡ 이상인 가공 또는 저장 처리시설. 다만, 어선에 설치된 시설은 제외한다.
라. 동·식물성 유지 제조시설	폐수발생량이 1일 5㎥ 이상인 동·식물성 유지(油脂) 제조시설
마. 사료 제조시설	1) 연료사용량이 시간당 60㎏ 이상이거나 용적이 5㎥ 이상인 증자(훈증공정을 포함한다), 자숙, 발효, 증류, 산·알칼리처리 또는 건조 공정(진공 냉동건조 공정은 제외한다)을 포함하는 사료 제조시설 2) 1일 생산능력 3톤 이상(8시간 기준)인 단미사료 제조시설
바. 빵류 및 곡분과자 제조시설	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립 승인 대상 사업장의 시설
사. 설탕 제조시설	연료사용량이 시간당 60㎏ 이상이거나 용적이 5㎥ 이상인 증자(훈증공정을 포함한다), 자숙, 발효, 증류, 산·알칼리처리 또는 건조 공정(진공 냉동건조 공정은 제외한다)을 포함하는 시설
아. 조미료 및 식품 첨가물 제조시설	연료사용량이 시간당 60㎏ 이상이거나 용적이 5㎥ 이상인 증자(훈증공정을 포함한다), 자숙, 발효, 증류, 산·알칼리처리 또는 건조 공정(진공 냉동건조 공정은 제외한다)을 포함하는 시설. 다만, 장류의 경우 양조간장 시설로 한정한다.
자. 그 밖의 식료품 제조시설	용적이 5㎥ 이상인 증자(훈증공정을 포함한다), 자숙, 발효, 증류, 산·알칼리처리 또는 건조 공정(진공 냉동건조 공정은 제외한다)을 포함하는 제조시설
차. 증류주·합성주 및 발효주 제조시설	용적이 5㎥ 이상인 증자(훈증공정을 포함한다), 자숙, 발효, 증류, 산·알칼리처리 또는 건조 공정(진공 냉동건조 공정은 제외한다)을 포함하는 제조시설
카. 맥아 및 맥주 제조시설	연료사용량이 시간당 60㎏ 이상이거나 용적이 5㎥ 이상인 증자(훈증공정을 포함한다), 자숙, 발효, 증류, 산·알칼리처리 또는 건조 공정(진공 냉동건조 공정은 제외한다)을 포함하는 시설
타. 담배 제조시설	용적이 3㎥ 이상인 습점·건조 공정 또는 호제(糊劑)공정(희석·배분 공정은 제외한다)을 포함하는 시설
파. 제사 및 방적 시설	용적 합계가 2㎥ 이상인 세모·부잠 공정을 포함하는 시설
하. 직물 직조시설	용적 합계가 1㎥ 이상인 호제·호배합 공정을 포함하는 시설
거. 섬유 염색 및	용적 합계가 5㎥ 이상인 세모·표백·정련·자숙·염색·다림질[텐터(tenter)]·탈수·건

시설 종류	시설 규모의 기준
가공시설	조 또는 염료조제 공정을 포함하는 시설
너. 모피가공 및 모피제품 제조시설	1) 용적이 10㎥ 이상인 원피저장시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 3㎥ 이상인 석회적, 무두질, 염색 또는 도장·도장마무리용 건조 공정을 포함하는 시설
더. 가죽 제조시설	1) 용적이 10㎥ 이상인 원피저장시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 3㎥ 이상인 석회적, 탈모, 탈회, 무두질, 염색 또는 도장·도장마무리용 건조 공정을 포함하는 시설(인조가죽 제조시설을 포함한다)
러. 신발 제조시설	롤·프레스 등 제조 작업장 합계 면적이 330㎡ 이상인 제조시설
머. 제재·목재가공 및 합판·강화목재 제조시설	1) 동력이 20마력 이상인 목재 제재·가공연마 공정(방부처리 또는 화학처리를 하지 않은 원료를 사용하는 공정과 일반제재는 제외한다)을 포함하는 시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 3㎥ 이상인 도포·도장·도장마무리용 건조공정을 포함하는 시설 3) 용적이 3㎥ 이상이거나 동력이 20마력 이상인 접합·성형 또는 접착합판 건조 공정을 포함하는 시설 4) 용적이 10㎥ 이상인 목재 방부·방충처리 또는 양생 공정을 포함하는 시설
버. 펄프·종이 및 종이제품 제조시설	1) 용적이 3㎥ 이상인 함침·증해·표백·탈수 또는 탈묵 공정을 포함하는 시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상인 석회로 또는 가열(건조)공정을 포함하는 제조시설
서. 출판 및 인쇄관련 시설	작업장 면적이 150㎡ 이상인 시설로서 제판·인쇄·건조·코팅·압출·접착(접합) 또는 제책 공정을 포함하는 시설. 다만, 인쇄시설이 없는 경우는 제외한다.
어. 석유제품 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 석유제품 제조시설을 포함하는 시설
저. 기초유기화합물 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 기초유기화합물 제조시설을 포함하는 시설
처. 기초무기화합물 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 기초무기화합물 제조시설을 포함하는 시설
커. 무기안료·염료· 유연제 제조시설 및 그 밖의 착색제 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 무기안료·염료·유연제 제조시설 및 기타 착색제 제조시설을 포함하는 시설
터. 비료 및 질소화합물 제조시설	1) 「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 화학비료 및 질소화합물 제조시설을 포함하는 시설 2) 「비료관리법 시행령」 별표 2에 따른 비료생산업의 공동시설 및 생산시설
퍼. 합성고무, 플라스틱 물질 및 플라스틱 제품 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 합성고무, 플라스틱물질 및 플라스틱제품 제조시설
허. 기초 의약물질 및 생물학적 제제 제조시설	1) 용적이 1㎥ 이상인 반응, 흡수, 응축, 정제(분리·증류·추출·여과), 농축, 표백 또는 혼합공정을 포함하는 시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 1㎥ 이상인 연소(화학제품의 연소만 해당한다), 용융·용해, 소성, 가열, 건조 또는 회수 공정을 포함하는 시설 3) 연료사용량이 시간당 60㎏ 이상이거나 용적이 5㎥ 이상인 증자(훈증공정을 포함한다), 자숙, 발효, 증류, 산·알칼리처리 또는 건조 공정(진공 냉동건조 공정은 제외한다)을 포함하는 시설
고. 의약 제제품 제조시설	1) 용적이 1㎥ 이상인 반응, 흡수, 응축, 정제(분리·증류·추출·여과), 농축, 표백 또는 혼합공정을 포함하는 시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 1㎥ 이상인 연소(화학제품의 연소만 해당한다), 용융·용해, 소성, 가열, 건조 또는 회수 공정을 포함하는 시설
노. 살충제 및 그 밖의 농약 제조시설	1) 용적이 1㎥ 이상인 반응, 흡수, 응축, 정제(분리·증류·추출·여과), 농축, 표백 또는 혼합공정을 포함하는 시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 1㎥ 이상인 연소(화학제품의 연소만 해당한다), 용융·용해, 소성, 가열, 건조 또는 회수 공정을 포함하는 시설
도. 도료·인쇄잉크 및 유사제품 제조시설	1) 용적이 1㎥ 이상인 반응, 흡수, 응축, 정제(분리·증류·추출·여과), 농축, 표백 또는 혼합공정을 포함하는 시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 1㎥ 이상인 연소(화학제품의 연소만 해당한다), 용융·용해, 소성, 가열, 건조 또는 회수 공정을 포함하는 시설

시설 종류	시설 규모의 기준
로. 비누·세정광택제·화장품 및 그 밖의 화학제품 제조시설	1) 용적이 1㎥ 이상인 반응, 흡수, 응축, 정제(분리·증류·추출·여과), 농축, 표백 또는 혼합공정을 포함하는 시설 2) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 1㎥ 이상인 연소(화학제품의 연소만 해당한다), 용융·용해, 소성, 가열, 건조 또는 회수 공정을 포함하는 시설
모. 화학섬유 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 화학섬유 제조시설을 포함하는 시설
보. 고무 및 고무제품 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 고무 및 고무제품 제조시설을 포함하는 시설
소. 아스팔트제품 제조시설	시간당 50톤 이상의 아스팔트제품(아스팔트, 아스팔트 혼합물, 아스팔트 콘크리트, 역청물질 혼합제품 등)을 제조하거나 재생하는 시설
오. 금속의 용융·제련시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 코크스 제조시설 및 관련제품 제조시설과 1차 금속 제조시설을 포함하는 시설
조. 조립금속제품·기계·기기·장비·운송장비·가구 및 그 밖의 제품 등의 표면처리시설(절연선 및 케이블 제조시설은 제외한다)	1) 용적이 5㎥ 이상이거나 동력이 3마력 이상인 도장 및 피막 처리 공정을 포함하는 시설 2) 용적이 1㎥ 이상인 도금, 열처리, 탈지, 산·알칼리처리 및 화성처리 공정을 포함하는 시설 3) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 3㎥ 이상인 금속 표면처리용 건조공정을 포함하는 시설 4) 시간당 처리능력이 0.1톤 이상이거나 용적이 1㎥ 이상인 주물사처리공정(코어 제조공정을 포함한다)을 포함하는 시설
초. 절연선 및 케이블 제조시설	「대기환경보전법 시행규칙」 별표 3에 따른 대기오염물질 배출시설 중 합성고무 및 플라스틱제품 제조시설에 해당하는 규모 이상의 시설을 포함하는 제조시설(혼합·정련·절연·접합·피복·성형 공정을 포함한다)
코. 재생용 가공원료 생산시설	1) 연료사용량이 시간당 30㎏ 이상이거나 용적이 1㎥ 이상인 용융·용해 또는 열분해 공정을 포함하는 시설 2) 폐플라스틱을 혼련·압축 또는 가압하여 펠릿이나 판 모양으로 가공하기 위한 동력 100마력 이상의 성형시설을 포함하는 생산시설
토. 산업용 세탁시설	작업장 면적이 330㎡ 이상인 산업용 세탁작업장
포. 농수산물 전문판매장	「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장
호. 폐수 처리시설	「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 따른 수질오염방지시설, 폐수종말처리시설 및 폐수처리업의 처리시설(저장시설을 포함한다)
구. 하수·축산폐수 처리시설	1) 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설, 개인하수처리시설 중 오수처리시설, 분뇨처리시설 2) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 처리시설 및 공공처리시설
누. 폐기물 보관·처리시설	「폐기물관리법」에 따른 폐기물처리시설 및 폐기물보관시설. 다만, 폐지·고철·폐석고·폐석회·폐내화물·폐유리 등 무기성폐기물(수분을 제외한 무기물 함량이 60% 이상이어야 한다) 재활용자의 폐기물처리시설 및 폐기물보관시설과 폐기물 배출자의 폐기물보관시설은 제외한다.
두. 그 밖의 시설	위 가목부터 누목까지의 시설 규모에 미치지 못하는 시설 중 월 3회 이상 복합악취 또는 지정악취를 측정한 결과 모두 별표 3 제1호 배출허용기준(희석배수)란의 기타 지역 또는 같은 표 제2호 기타 지역의 배출허용기준을 초과하여 특별한 관리가 필요하다고 인정되는 시설로 시·도지사 또는 대도시의 장이 정하여 고시하는 시설

비고

1. 위 표에 규정된 시설에서 밀폐 등으로 악취가 대기 중으로 전혀 배출되지 않는 시설은 제외한다.
2. 사무실·창고·보일러실 등 부대시설이 작업장과 분리·구획된 경우에는 그 부대시설은 면적에 합산하지 않는다.
3. 위 표에 규정된 시설 규모의 기준에 미치지 못하는 공정 또는 시설로서 같은 사업장에 둘 이상의 같은 종류의 공정 또는 시설이 설치되어 공정 또는 시설의 총 규모가 해당 각 항목에 규정된 규모 이상인 경우에는 그 공정 또는 시설은 악취배출시설의 기준에 해당되는 것으로 본다. 다만, 저장공정이나 저장시설의 경우에는 그러하지 아니하다.

다) 소음 및 진동

○ 소음 및 진동이 심한 업종은 정밀한 생산공정이나 연구개발 및 시험생산 기능 등과 공간적으로 분리하여 배치

○ 소음이 심한 나무제품, 기계장비 등의 업종은 주거지 및 시가지와 가급적 이격 배치하며, 진동을 많이 발생시키는 업종은 지반 지내력을 고려하여 가급적 성토부가 아닌 절토부에 배치

○ 단지 외곽부에 완충녹지대를 설치하여 주변지역에 대한 악영향 저감

라) 오염유형별·업종별 환경영향기준

오염유형별·업종별 환경영향

업종별	수 질	대 기	악 취	소 음
음·식료품	□	△	△	×
섬유·가죽	●	△	●	△
나무제품	×	□	□	●
종이제품	△	△	□	△
고무·화학	●	●	●	△
비금속광물	□	●	×	□
1차 금속	△	●	△	×
기계·장비	△	△	×	●

주) ● : 영향이 크다, △ : 영향이 있다, × : 영향이 없다, □: 미약한 영향이 있다

2) 업종별 측면에서의 배치기준

○ 주간선 도로변에는 수송조건 및 공장규모를 고려하여 대규모 공장 배치

○ 산업단지의 중심시설지구와 지원시설공간 주변에는 가능한한 도시업종인 음·식료품, 섬유, 의복 등 배치

○ 용수 다소비 업종 및 폐수배출업종은 정·배수지 및 폐수처리장과 근거리에 배치하고, 특히 섬유, 가죽, 음·식료품, 종이제품 등의 고농도 폐수, 유기물 오폐수 배출 업종의 경우 생물학적 처리가 가능하도록 집단 배치

○ 반도체, 정밀기기 등 첨단업종 중 중장비를 사용하는 업종은 지내력이 강한 평탄지에 배치하며, 지반이 연약한 매립지에의 배치 등은 지양

○ 단지 내 화물 교통발생량 최소화

- 고무, 화학, 1차 금속, 비금속 등과 같이 업종별 부지 원단위가 큰 업종은 간선도로변에 배치
- 집·분산도로변에는 중소규모 단위 공장업종을 배치

다. 획지분할계획

1) 기본방향 및 원칙

○ 획지간 규모의 크기가 블럭내 존재되지 않도록 계획

○ 획지의 규모를 일정한 모듈에 따라 구획하여 배치계획상 동선의 혼란을 야기시키지 않도록 배려

○ 가구 및 획지분할은 상호 보완적인 관계에 놓여 있기 때문에 상호 보완적으로 계획

○ 분양 시 실수요에 따라 적절한 규모로 조정할 수 있도록 융통성 부여

○ 공공시설은 모든 획지에 지장 없이 입지 할 수 있도록 계획

2) 획지분할 기준

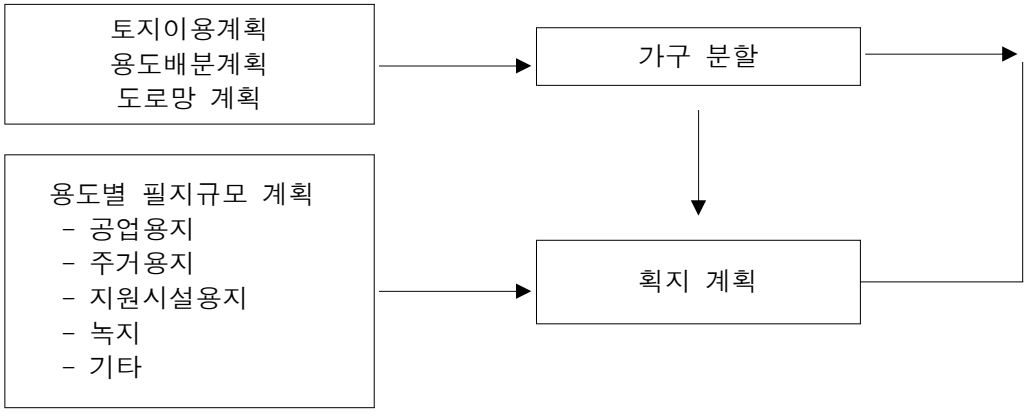
○ 규모 및 형식에 따라 5종류로 구분
- 기본 획지
- 표준 획지
- 기본 블럭
- 표준 블럭
- 특수 블럭

○ 획지(LOT) 및 가구(BLOCK)에 대한 분할계획은 산업단지 성격에 따라 다소 다르므로 내륙산업단지와 임해 산업단지로 구분하여 계획
- 임해의 경우 유치업종의 특성상 대규모 획지로 분할
- 내륙의 경우 중소규모 획지로 분할

○ 업종에 따른 블럭별 성격, 기능, 규모에 관한 기준참고

○ 입주업체의 단위규모에 따라 교환·분합이 가능토록 가구계획을 수립

가구 및 획지 분할과정

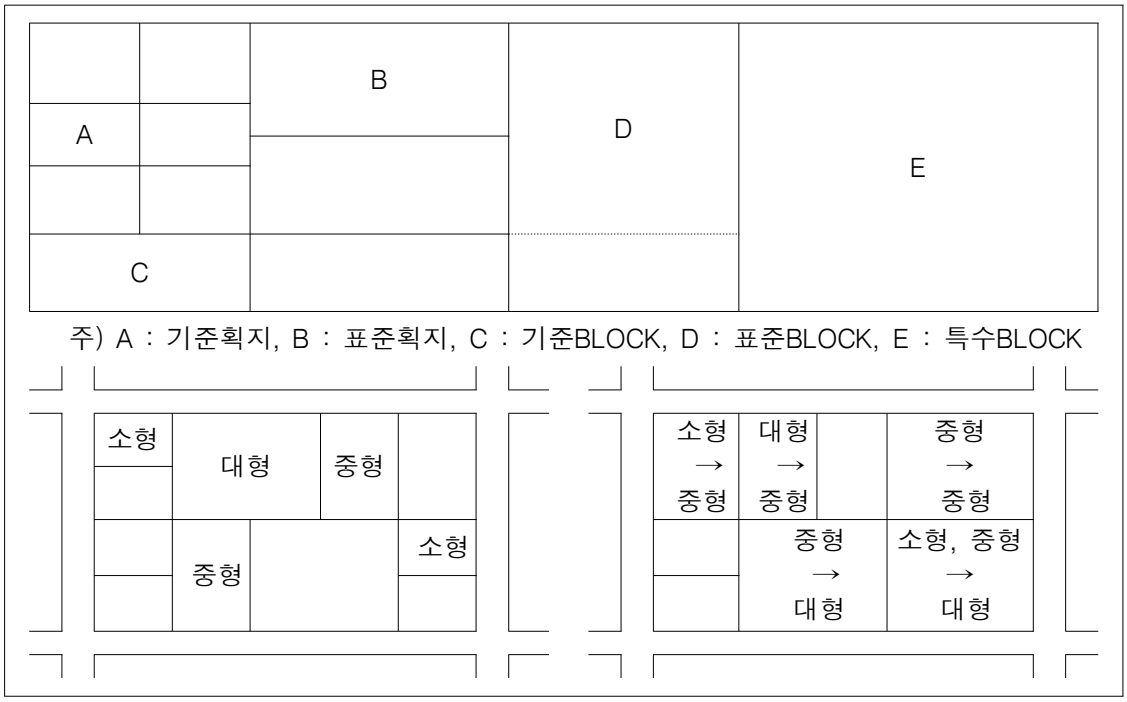


산업입지 유형별 획지기준

(단위 : m, ㎡)

구 분	기본 획지		표준 획지		기본 BLOCK		표준 BLOCK		특수 BLOCK	
	면적	형상	면적	형상	면적	형상	면적	형상	면적	형상
내륙										
-경공업	1600	40×40	9600	80×120	38400	160×240	115200	250×480	691200	720×960
-중공업	4800	60×80	19200	120×150	115200	240×480	230400	480×480	1382400	960×1440
임해										
-제철중기	38400	160×240	115200	240×480	460800	480×960	1843200	960×1920	3456000	1440×2400
-석유화학	115200	240×480	230400	480×480	691200	480×1440	691200	480×1440	1382400	960×1440

획지 및 가구(BLOCK)의 분할계획 기준도



4. 도시관리계획, 지구단위계획

가. 정의

1) 도시관리계획

○ 도시관리계획이란 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 개발 · 정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 후생, 안보, 문화 등에 관한 다음의 계획

- 용도지역 · 용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 계획
- 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

2) 지구단위계획

○ 지구단위계획이란 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획으로, 도시계획과 건축계획의 중간 성격임

나. 수립시기 및 특례사항

○ 산업단지개발실시계획 승인 신청시 또는 산업단지계획 수립시 도시관리계획결정(지구단위계획 포함)에 필요한 관계서류 및 도면을 제출(산입법 시행령 제21조, 특례법 시행령 제6조)

○ 산업단지가 지정·고시된 경우 국토계획법 제51조에 따른 지구단위계획구역의 지정이 있은 것으로 봄(산입법 제23조)

- 산입법 제2조제8호에 따른 산업단지(국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지)는 제1종 지구단위계획구역으로 지정 가능. 단, 다음 해당하는 시설용지는 제외 가능(국토계획법 제51조)
  · 공장, 지식산업관련시설, 문화산업관련시설, 정보통신산업관련시설, 재활용산업관련시설, 자원비축시설, 물류시설 등의 용지

다. 수립내용

1) 용도지역 결정

구 분				건폐율(%)	용적률(%)	지 정 목 적
도시지역	주거지역	전용	제1종	50%이하	50%이상100%이하	단독주택 중심의 양호한 주거환경 보호
			제2종	50%이하	100%이상150%이하	공동주택 중심의 양호한 주거환경 보호
		일반	제1종	60%이하	100%이항200%이하	저층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성
			제2종	60%이하	150%이상250%이하	중층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성
			제3종	50%이하	200%이상300%이하	중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경 조성
		준주거		70%이하	200%이상500%이하	주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능 보완
	상업지역	중심상업		90%이하	400%이상1500%이하	도심, 부도심의 상업기능 및 업무기능 확충
		일반상업		80%이하	300%이상1300%이하	일반적인 상업기능 및 업무기능 담당
		근린상업		70%이하	200%이상900%이하	근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급
		유통상업		80%이하	200%이상1100%이하	도시내 및 지역간 유통기능의 증진
	공업지역	전용공업		70%이하	150%이상300%이하	주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용
		일반공업		70%이하	200%이상350%이하	환경을 저해하지 않는 공업의 배치
		준공업		70%이하	200%이상400%이하	경공업 그 밖의 공업을 수용, 주거기능 · 상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역
	녹지지역	보전녹지		20%이하	50%이상80%이하	도시의 자연환경, 경관, 산림 및 녹지공간 보전
		생산녹지		20%이하	50%이상100%이하	주로 농업적 생산을 위하여 개발 유보
		자연녹지		20%이하	50%이상100%이하	도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로 제한적인 개발 허용

* 건폐율, 용적률은 위 범위 내에서 도시계획조례로 정함.

2) 도시계획시설 결정

○ 교통시설(도로, 주차장 등), 공간시설(광장, 공원, 녹지 등), 유통시설(수도, 전기 등 공급처리시설), 공공시설(학교 등), 환경기초시설(폐수종말처리시설 등) 등 산업단지 내 설치되는 기반시설들에 대한 배치와 규모 등에 대한 도시관리계획 결정

3) 지구단위계획

○ 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선 등에 관한 계획

○ 다음 각 호의 사항 중 ★를 포함하여 넷 이상의 사항 포함

- 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
- 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모(★)
- 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획(★)
- 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도(★)
- 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- 환경관리계획 또는 경관계획
- 교통처리계획(★)
- 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
  - ·지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모, 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채, 간판의 크기·형태·색채 또는 재질, 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획, 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획, 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

V. 기반시설계획

1. 교통계획

가. 기본방향 및 원칙

1) 일반적 목표

○ 신속성

○ 안전성

○ 쾌적성

○ 경제성

○ 바람직한 가로경관 창출

2) 기본방향 및 원칙

○ 화물교통량 처리의 효율성을 높이기 위하여 도로, 항만, 철도, 공항 등의 연계체계에 의한 종합적인 교통망체계 구축

○ 기수립된 가로망, 철도, 항만 등의 계획은 전체 공간구조와 조화되는 범위 내에서 해당 지역의 개발여건 등에 따라 일부 조정

○ 지역간 간선도로망의 경우 단지외곽으로 처리하여 단지내 교통과 분리

○ 합리적인 기능배치로 단지내 발생교통량의 최소화 유도

○ 교통망은 광역교통체계를 고려하여 주변지역과 원활한 연결을 도모하며 이에 따라 적합한 가로의 규모 및 세부기준 설정

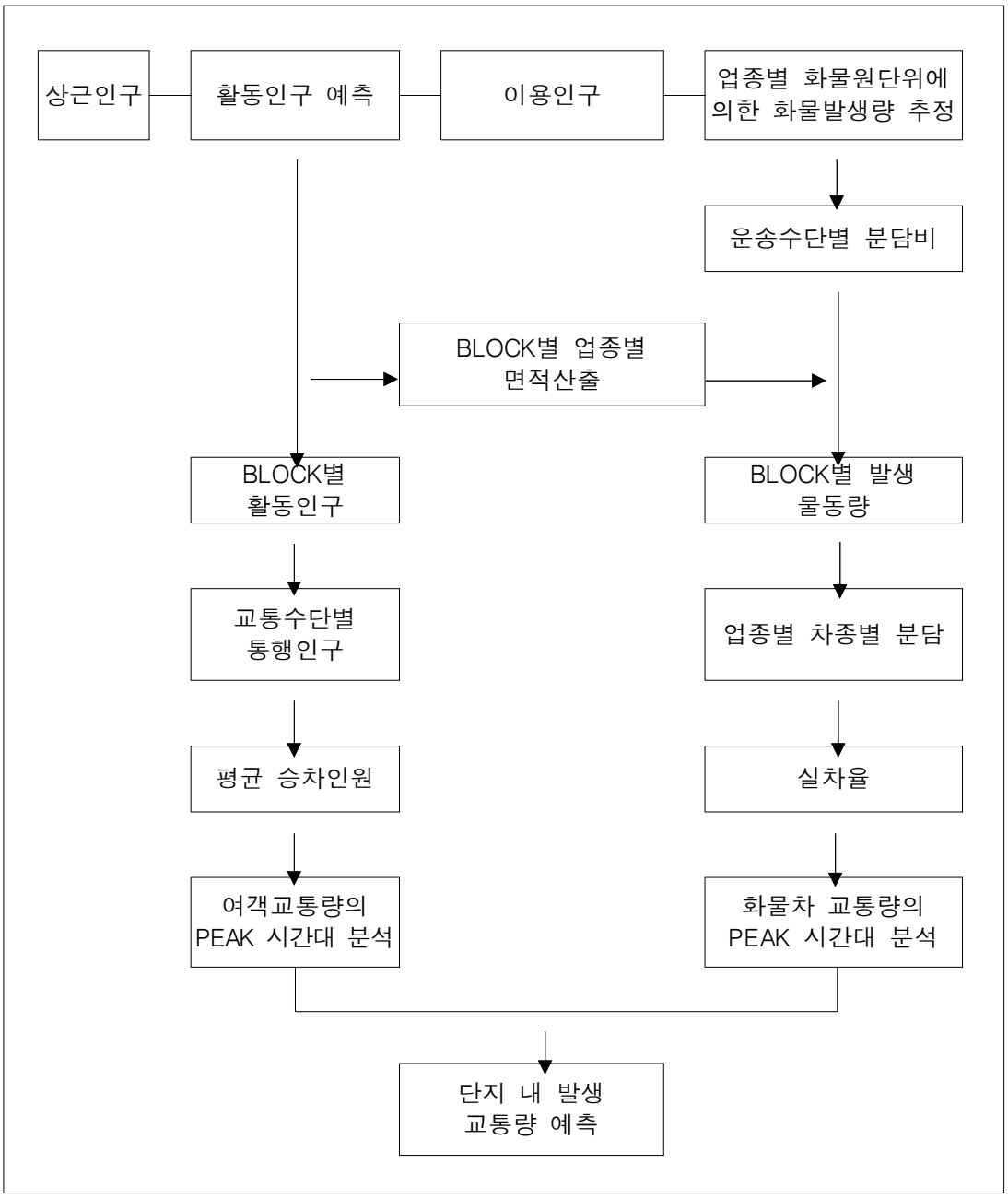
나. 교통수요 추정방법

○ 산업단지의 교통수요 예측은

- 공장에서 발생하는 제품 및 원료에 의해 발생하는 화물교통량과 공장종업원 및 배후 거주인구에 의하여 발생하는 여객교통량으로 구분

○ 세부사항은 교통영향분석·개선대책수립 지침, 교통조사지침(국토부) 등 관련 규정 적용

발생교통량 예측과정



1) 화물교통량 추정

○ 화물교통량은 먼저 각종 산업입지 원단위와 유치업종별 부지면적당 화물발생 원단위, 종업원 1인당 화물취급 원단위 등 업종별 화물발생 원단위에 의하여 발생화물량 추정

○ 발생화물량을 공로, 철도, 해운, 항공등 수송수단별 분담비율을 적용하여 각 업종별 분담율 및 전체 분담율 산정

○ 공로에 의한 수송수단을 세분화하여 차종별 분담화물량을 각 업종별로 소형차, 중형차, 대형차의 비율로 배분한 후 적재량 및 실차율을 적용하여 차종별 차량대수 예측

○ 예측된 차종별 차량대수는 소형차 1.5, 중형차 2.0, 대형차 3.0의 승용차 환산계수(PCU, passenger car unit)로 환산하여 승용차 환산대수를 산정하여 1일 총 화물발생 교통량을 추정

2) 여객교통량 추정

○ 산업단지에서 발생되는 여객교통량은 직접 유발인구인 산업단지 종업원의 출퇴근 교통량과 지원시설 종사자와 배후도시내에 거주하는 인구 등 간접유발인구에 의해 발생되는 교통량으로 구분

○ 발생교통량은 통상 1일 1인당 통행발생회수를 2회로 적용

○ 총 발생 여객교통량의 추정에 이어 상가 총 여객교통량을 교통수단 분담율을 적용하여 승용차, 택시, 버스, 도보, 자전거 및 기타 등으로 구분

○ 업종별, 수단별 환산계수를 적용, PCU로 환산하여 1일 유발 차량대수를 추정

3) 자동차교통량 추정

○ 산업단지 조성 후 발생되는 총화물량에 의한 화물교통량과 직접유발인구와 간접유발인구에 의한 여객교통량을 합산하여 공로로 발생되는 총 1일 교통량을 승용차 환산계수에 의해 추정

○ PCU로 추정한 총 1일 교통량을 원활한 교통처리가 가능하도록 도로시설계획 수립

다. 광역교통망 계획

○ 기존국도 및 지방도가 산업단지 조성에 따른 여객교통량 및 화물 물동량의 증가를 원활히 처리할 수 있는지 여부를 검토한 후 광역적 차원에서 항만, 공항, 철도뿐 아니라 고속도로, 국도, 지방도의 신설 또는 확장 및 연결도로 등을 계획에 반영하는 광역교통망 확충계획 수립

라. 가로망 계획

1) 기본방향 및 원칙

○ 항만, 도로, 철도, 공항 등 교통수단 간의 원활한 연결이 가능토록 하며 광역교통체계의 일부를 담당할 수 있도록 계획

○ 입주업체별 규모분석에 의하여 골격 가로망 계획을 수립하고 산업단지 토지이용의 효율을 증진시키기 위하여 격자형 가로망 패턴을 가능한 수용

○ 업종별 화물발생 수요와 산업단지 종업원 및 거주민 등 여객교통량 수요에 대처할 수 있도록 가로용량을 충분히 확보하고 도로의 기능 및 성격에 따라 위계를 구분 설정하여 진입도로, 주간선도로, 보조간선도로, 집·분산도로, 구획도로 등으로 구분

○ 산업단지와 타 지역과의 연결도로를 건설하여 주 진입도로로 활용토록 계획하되 주로 고속도로와 국도 활용

○ 산업단지 도로망 계획 시 유의점

- 통과교통의 혼입 방지
- 보행자 교통의 우선
- 도로망 체계의 위계질서 명확화
- 교통공해의 방지
- 교통약자에 대한 세심한 배려

2) 용어의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조)

○ 자동차 : 도로교통법 제2조 제17호의 규정에 의한 자동차(이륜 자동차 제외)

○ 고속도로 : 도로법 제8조 및 제9조에 따른 고속국도로서 중앙분리대에 의하여 양방향이 분리되고 입체교차를 원칙으로 하는 도로

○ 일반도로 : 도로법에 의한 도로(고속도로를 제외한다)로서 그 기능에 따라 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로 및 국지도로로 구분

○ 도로의 계획목표연도 : 도로를 계획하거나 설계하는 때 예측된 교통량에 따라 도로를 건설하여 적절하게 유지·관리하는 경우 적정한 수준 이상의 기능이 유지될 수 있을 것으로 보는 기간(도로의 공용개시 계획연도를 시점으로 함)

○ 계획교통량 : 도로의 계획목표연도에 그 도로를 통행할 것으로 예상되는 자동차의 연평균 1일 교통량

○ 설계속도 : 도로설계의 기초가 되는 자동차의 속도

○ 차로 : 자동차가 도로의 정해진 부분을 한 줄로 통행할 수 있도록 차선에 의하여 구분되는 차도의 부분

○ 차선 : 차로와 차로를 구분하기 위하여 그 경계지점에 표시하는 선

○ 중앙분리대 : 차도를 통행의 방향에 따라 분리하고 옆부분의 여유를 확보하기 위하여 도로의 중앙에 설치하는 분리대와 측대

○ 노상시설 : 보도·자전거도로·중앙분리대·길어깨 또는 환경시설대 등에 설치하는 표지판 및 방호울타리 등 도로의 부속물(공동구 제외)

○ 횡단경사 : 도로의 진행방향에 직각으로 설치하는 경사로서 도로의 배수를 원활하게 하기 위하여 설치하는 경사와 평면 곡선 부에 설치하는 편경사

○ 종단경사 : 도로의 진행방향 중심선의 길이에 대한 높이의 변화 비율

○ 환경시설대 : 도로 주변지역의 환경보전을 위하여 길어깨의 바깥쪽에 설치하는 녹지대 등의 시설이 설치된 지역

3) 도로의 구분(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제9조)

가) 사용 및 형태별 구분

구 분	내 용
일반도로	폭 4m 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치
자동차전용도로	특별시·광역시·시 또는 군 내 주요지역간 또는 시군 상호간에 발생하는 대량교통량을 처리하기 위한 도로, 자동차만 통행
보행자전용도로	폭 1.5m 이상의 도로로 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치
자전거전용도로	하나의 차로를 기준으로 폭 1.5미터(지역 상황 등에 따라 부득이하다고 인정되는 경우에는 1.2미터) 이상의 도로로서 자전거의 통행을 위하여 설치
고가도로	시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 공중에 설치
지하도로	시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 도로(도로·광장 등의 지하에 설치된 지하공공보도시설 포함). 다만, 입체교차를 목적으로 지하에 도로를 설치하는 경우 제외

나) 규모별 구분

구 분	1류	2류	3류
광로	폭 70m 이상 도로	폭 50m 이상 70m 미만	폭 40m 이상 50m 미만
대로	폭 35m 이상 40m 미만	폭 30m 이상 35m 미만	폭 25m 이상 30m 미만
중로	폭 20m 이상 25m 미만	폭 15m 이상 20m 미만	폭 12m 이상 15m 미만
소로	폭 10m 이상 12m 미만	폭 8m 이상 10m 미만	폭 8m 미만 도로

다) 기능별 구분

구 분	내 용
주간선도로	시·군 내 주요지역 연결 또는 시·군 상호간을 연결, 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격 형성
보조간선도로	주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결 시·군 교통의 집산기능 수행, 근린주거구역의 외곽 형성
집산도로	근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결 근린주거구역 내 교통의 집산기능 수행, 근린주거구역의 내부 구획
국지도로	가구를 구획하는 도로
특수도로	보행자전용도로, 자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

4) 도로시설기준

가) 기본방향

○ 가로망 차로 수는 발생교통량을 기준으로 계획하며 가로 1차로의 폭원은 계획지구 산업단지의 화물처리 등을 고려하여 3.5m, 주거지는 3.0m로 계획

○ 단지내 주간선 가로로서 경관조성 및 상징성이 필요한 가로에는 중앙분리대를 설치하고 분리대 폭은 2.0m로 설치

○ 자전거 통근자를 위한 자전거도로를 별도 계획시 전체의 유기적인 연결이 가능하도록 하고 폭은 2.0m 이상으로 설치

○ 단지 내 간선도로의 폭은 화물자동차의 통행에 불편이 없도록 15m 이상 확보(3만㎡ 미만의 산업단지 미적용 가능)

나) 도로확보 및 배치기준

○ 산업단지안의 도로확보 기준(통합지침 제 14조)

단지규모	1㎢ 미만	1㎢ 이상	비 고
도로율	산업단지 면적의 8% 이상	산업단지 면적의 10% 이상	

- 공장부지가 평균 1만㎡이하의 소규모로 획지분할 된 경우 도로율을 2% 범위 내에서 상향조정 가능
- 도시계획도로 등 지역간 연결도로가 단지내를 통과하지 않는 경우 또는 공장부지 규모가 평균 10만㎡ 이상의 대규모 공장이 입지하여 세부도로망이 필요치 않을 경우 하향조정 가능

○ 용도지역별 도로율(도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙, 제11조)

구 분	도로율	주간선도로의 도로율
주거지역	20퍼센트 이상 30퍼센트 미만	10퍼센트 이상 15퍼센트 미만
상업지역	25퍼센트 이상 35퍼센트 미만	10퍼센트 이상 15퍼센트 미만
공업지역	10퍼센트 이상 20퍼센트 미만	5퍼센트 이상 10퍼센트 미만

○ 기능에 따른 도로의 배치기준

가로의 배치간격

공업단지 개발편람	도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙
- 주간선도로와 주간선도로의 간격 : 1,000m 내외 - 주간선도로와 보조간선도로의 간격 : 200m 내외 - 보조간선도로와 집분산도로의 간격 : 250m 내외 - 구획도로의 배치거리 : 장측 120m 내지 150m, 단측 30m 내지 60m	- 주간선도로와 주간선도로의 간격 : 1,000m 내외 - 주간선도로와 보조간선도로의 간격 : 500m 내외 - 보조간선도로와 집산도로의 간격 : 250m 내외 - 국지도로의 배치간격 : 장축 90m 내지 150m, 단축 25m 내지 60m

다) 설계속도(도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙, 제8조)

○ 설계속도는 도로의 구분에 따라 다음 표의 속도 이상으로 한다. 다만, 지형상황 및 경제성 등을 고려하여 필요한 경우에는 다음 표의 속도에서 시속 20㎞ 범위안의 속도를 뺀 속도를 설계속도로 할 수 있음.

도로의 구분		설계속도(km/hr)		
		지방지역		도시지역
		평지	산지	
고속도로		120	100	100
일반도로	주 간선도로	80	60	80
	보조간선도로	70	50	60
	집산도로	60	40	50
	국지도로	50	40	40

라) 종단계획(도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙, 제25조)

○ 차도의 종단경사는 도로의 구분, 지형상황과 설계속도에 따라 다음 표의 비율 이하로 하여야 한다. 다만, 지형상황, 주변 지장물 및 경제성을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 다음 표의 비율에 1%를 더한 값 이하로 할 수 있음.

최대 종단경사(%)								
설계속도 (km/hr)	고속도로		간선도로		집산도로, 연결로		국지도로	
	평지	산지	평지	산지	평지	산지	평지	산지
120	3	4						
110	3	5						
100	3	5	3	6				
90	4	6	4	6				
80	4	6	4	7	6	9		
70			5	7	7	10		
60			5	8	7	10	7	13
50			5	8	7	10	7	14
40			6	9	7	11	7	15
30					7	12	8	16
20							8	16

마) 횡단계획(도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙, 제28조)

○ 차도의 횡단경사는 배수를 위하여 노면의 종류에 따라 다음표의 비율로 하여야 함. 다만, 편경사가 설치되는 구간은 도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙 제21조의 규정에 의함.

노면의 종류	횡단경사(%)
아스팔트 및 시멘트 포장도로	1.5 이상 2.0 이하
간이포장도로	2.0 이상 4.0 이하
비포장도로	3.0 이상 6.0 이하

○ 보도 또는 자전거도로의 횡단경사는 2% 이하로 함. 다만, 지형 상황 및 주변 건축물 등으로 인하여 부득이하다고 인정되는 경우에는 4%의 횡단경사를 둘 수 있음.

○ 길어깨의 횡단경사와 차도의 횡단경사의 차이는 시공성, 경제성 및 교통안전을 고려하여 8% 이하로 하여야 함. 다만, 측대를 제외한 길어깨폭이 1.5m 이하인 도로, 교량 및 터널 등의 구조물 구간에서는 그 차이를 두지 않을 수 있음.

바) 보도의 설치기준(도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙, 제16조)

○ 보행자의 안전과 자동차 등의 원활한 통행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 도로에 보도를 설치하여야 함. 이 경우 보도는 연석이나 방호울타리 등의 시설물을 이용하여 차도와 분리하여야 하고, 필요하다고 인정되는 지역에는 교통약자의 이동편의증진법에 따른 이동편의시설을 설치하여야 함.

○ 위 항의 규정에 의하여 차도와 보도를 구분하는 경우에는 다음의 기준에 의함.

- 차도에 접하여 연석을 설치하는 경우 그 높이는 25센티미터 이하로 할 것
- 횡단보도에 접한 구간으로서 필요하다고 인정되는 지역에는 교통약자의 이동편의 증진법에 따른 이동편의시설을 설치하여야 하며, 자전거도로에 접한 구간은 자전거의 통행에 불편이 없도록 할 것

○ 보도의 유효폭은 보행자의 통행량과 주변 토지이용 상황을 고려하여 결정하되, 최소 2m 이상으로 하여야 한다. 다만, 지방지역의 도로와 도시지역의 국지도로는 지형상 불가능하거나 기존 도로의 증설 · 개설시 불가피하다고 인정되는 경우에는 1.5m 이상으로 할 수 있음.

○ 보도는 보행자의 통행 경로를 따라 연속성과 일관성이 유지되도록 설치하며, 보도에 가로수 등 노상시설을 설치하는 경우 노상시설 설치에 필요한 폭을 추가로 확보하여야 함.

사) 보행자전용도로의 설치기준(도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙, 제18조)

○ 차량통행으로 인하여 보행자의 통행에 지장이 많을 것으로 예상되는 지역에 설치

○ 도심지역·부도심지역·주택지·학교 및 하천주변지역 등에서는 일반도로와 그 기능이 서로 보완관계가 유지되도록 할 것

○ 보행의 쾌적성을 높이기 위하여 녹지체계와의 연관성을 고려할 것

○ 보행자 통행량의 주된 발생원과 버스정류장·지하철역 등 대중교통시설이 체계적으로 연결되도록 할 것

○ 보행자전용도로의 규모는 보행자통행량, 환경여건, 보행목적 등을 충분히 고려하여 정하고, 장래의 보행자통행량을 예측하여 보행형태, 지역의 사회적 특성, 토지이용밀도, 토지이용의 특성을 고려할 것

○ 보행네트워크 형성을 위하여 공원·녹지·학교·공공청사 및 문화시설 등과 원활하게 연결되도록 할 것

마. 철도

1) 용어의 정의

○ 철도

- 주로 일시 대량수송의 원활을 기하기 위하여 설치하는 철도건설법 제2조 제1호의 규정에 의한 철도, 도시철도법 제3조 제1호의 규정에 의한 도시철도. 한국철도시설공단법 제7조 및 한국철도공사법 제9조제1항의 규정에 의한 사업의 시설(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙 제22조)
- 여객 또는 화물을 운송하는데 필요한 철도시설과 철도차량 및 이와 관련된 운영 · 지원체계가 유기적으로 구성된 운송체계(철도건설법 제2조 제1호)

○ 도시철도

- 도시교통의 원활한 소통을 위하여 도시교통권역에서 건설·운영하는 철도·모노레일·노면전차·선형유도전동기·자기부상열차 등 궤도(軌道)에 의한 교통시설 및 교통수단(도시철도법 제3조 제1호)

○ 고속철도

- 열차가 주요구간을 시속 200킬로미터 이상으로 주행하는 철도로서 국토해양부장관이 그 노선을 지정·고시하는 철도(철도건설법 제2조 제2호)

○ 광역철도

- 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법 제2조제2호나목에 따른 철도(철도건설법 제2조 제3호)
- 2개 이상의 시 · 도에 걸쳐 운행되는 도시철도 또는 철도로서 아래 요건에 해당하는 것(대도시권 광역교통관리에 관한 특별법 제2조제2호나목)
  - · 특별시·광역시 또는 도간의 일상적인 교통수요를 대량으로 신속하게 처리하기 위한 도시철도 또는 철도와 이를 연결하는 도시철도 또는 철도로서 국토해양부장관이나 특별시장·광역시장 또는 도지사가 국가교통위원회의 심의를 거쳐 지정·고시한 50킬로미터 이내의 구간의 도시철도 또는 철도

○ 일반철도 : 고속철도와 「도시철도법」에 따른 도시철도를 제외한 철도

○ 본선 : 열차의 운전에 상용되는 선로(정거장안에 있는 대피선과 반복운전선을 포함한다), 측선이라 함은 본선 외의 선로(도시철도 건설규칙 제2조)

○ 정거장 : 여객이 열차를 타고 내리는데 사용되는 장소(국유철도건설규칙 제2조)

○ 차량기지 : 차량을 유치·검수 및 정비 등을 하기 위하여 설치한 시설(도시철도건설규칙 제2조)

2) 기본방향

○ 국내 원자재 또는 제품량이 많은 품목, 중량이 크거나 비교적 긴 주기로 수송하는 품목을 위하여 철도시설의 필요성 요구

○ 산업단지에 의해 발생될 화물량의 교통수단별 분담비율에 의거 철도취급 화물량을 추정하고 이를 바탕으로 철도시설계획 수립

○ 철도에 의한 물동량 처리를 위하여 철도역을 도로계획 및 항만과 연계하여 설치

○ 산업단지 인입선의 필요성을 검토하고 곡선으로 처리해야할 구간은 철도곡선 반경 기준을 고려하여 결정

○ 하차장 시설의 설치를 검토하되 필요시 역으로의 기능대치도 검토

3) 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 제23조)

○ 지역의 성장에 따른 장래의 시설확장, 건설비 등 경제적 측면 등을 고려하여 결정하되, 적정한 규모의 철로·철도역·철도차량기지 등으로 구분할 것

○ 전국적인 철도체계와 관련하여 도시내의 다른 교통수단과의 관계를 종합적으로 검토 할 것

○ 노선은 주변지역의 토지이용계획 및 건축물의 이용현황, 하천 등의 통과에 따른 기술적 사항 및 건설비 등을 고려하여 정할 것

○ 철도역은 여객 및 화물의 집산이 쉽게 이루어지도록 도로와 연결되는 곳에 설치하되, 여객수와 화물수송량이 많은 도시에는 여객 전용역과 화물 전용역을 구분할 것

○ 철도역은 제1종 전용주거지역 및 보전녹지지역 외의 지역에 설치할 것

4) 철도 건설 기준

○ 철도건설규칙(국토해양부령), 철도의 건설기준에 관한 규정(국토해양부고시), 철도건설규칙 해설서('10.11, 국토해양부·한국철도시설공단) 등 관련 규정 참고

바. 항만

1) 용어의 정의(항만법 제2조)

○ 항만 : 선박의 출입, 사람의 승선·하선, 화물의 하역·보관 및 처리, 해양친수활동 등을 위한 시설과 화물의 조립·가공·포장·제조 등 부가가치 창출을 위한 시설이 갖추어진 곳

○ 무역항 : 국민경제와 공공의 이해에 밀접한 관계가 있고 주로 외항선이 입항·출항하는 항만으로서 법 제3조제1항에 따라 지정된 항만

○ 연안항 : 주로 국내항 간을 운항하는 선박이 입항·출항하는 항만으로서 법 제3조제1항에 따라 지정된 항만

○ 항만구역 : 무역항과 연안항의 해상구역과 육상구역

○ 항만시설 : 다음에 해당하는 항만구역 안의 시설과, 다음에 해당하는 항만구역 밖의 시설로서 국토해양부장관이 지정·고시한 것

구 분	시 설
기본 시설	(1) 항로·정박지·선유장(선류장)·선회장(旋回場) 등 수역시설(水域施設) (2) 방파제·방사제(防砂堤)·파제제(破除堤)·방조제·도류제(導流堤)·갑문·호안 등 외곽시설 (3) 도로·교량·철도·궤도·운하 등 임항교통시설(臨港交通施設) (4) 안벽(岸壁)·물양장(物揚場)·잔교(棧橋)·부잔교(浮棧橋)·돌핀·선착장·램프(ramp) 등 계류시설(繫留施設)
기능 시설	(1) 선박의 입항·출항을 위한 항로표지·신호·조명·항무통신(港務通信)에 관련된 시설 등 항행 보조시설 (2) 고정식 또는 이동식 하역장비, 화물 이송시설, 배관시설 등 하역시설 (3) 대합실, 여객승강용 시설, 소하물 취급소 등 여객이용시설 (4) 창고, 야적장, 컨테이너 장치장 및 컨테이너 조작장, 사일로, 저유시설(貯油施設), 화물터미널 등 화물의 유통시설과 판매시설 (5) 선박을 위한 급유시설과 급수시설, 얼음 생산 및 공급 시설 등 선박보급시설 (6) 항만의 관제(管制)·정보통신·홍보·보안에 관련된 시설 (7) 항만시설용 부지 (8) 「어촌·어항법」 제2조제5호나목의 기능시설[제21조제3호에 따른 어항구(漁港區)(이하 이 조에서 "어항구"라 한다)에 있는 것으로 한정한다] (9) 「어촌·어항법」 제2조제5호다목의 어항편익시설(어항구에 있는 것으로 한정한다) (10) 방음벽·방진망(防塵網)·수림대(樹林帶) 등 공해방지시설
지원 시설	(1) 보관창고, 집배송장, 복합화물터미널, 정비고 등 배후유통시설 (2) 선박기자재, 선용품(船用品) 등을 보관·판매·전시 등을 하기 위한 시설 (3) 화물의 조립·가공·포장·제조 등을 위한 시설 (4) 공공서비스의 제공, 시설관리 등을 위한 항만 관련 업무용시설 (5) 항만시설을 사용하는 자(이하 "사용자"라 한다), 여객 등 항만을 이용하는 자 및 항만에서 일하는 자를 위한 휴게소·숙박시설·진료소·위락시설·연수장·주차장·차량통관장 등 후생복지시설과 편의제공시설 (6) 항만 관련 산업의 기술개발이나 벤처산업 지원 등을 위한 연구시설 (7) 그 밖에 항만기능을 지원하기 위한 시설로서 국토해양부령으로 정하는 것
항만 친수 시설	(1) 낚시터, 유람선, 낚시어선, 모터보트, 요트, 윈드서핑용 선박 등을 수용할 수 있는 해양레저용 시설 (2) 해양박물관, 어촌민속관, 해양유적지, 공연장, 학습장, 갯벌체험장 등 해양 문화·교육 시설 (3) 해양전망대, 산책로, 해안 녹지, 조경시설 등 해양공원시설 (4) 인공해변·인공습지 등 준설토를 재활용하여 조성한 인공시설
주로 지원시설부터 항만친수시설까지의 시설이 모여 있는 항만배후단지	

○ 예선(曳船) : 항만에 입항 · 출항하는 선박의 이안(離岸) · 접안(接岸)을 위하여 선박을 끌어당기거나 밀어서 이동시키는 선박

○ 항만배후단지 : 무역항의 항만구역에 지원시설과 항만친수시설을 집단적으로 설치 · 육성함으로써 항만의 부가가치와 항만 관련 산업의 활성화를 도모하고 항만을 이용하는 사람의 편익을 꾀하기 위하여 법 제42조에 따라 지정 · 개발하는 일단(一團)의 토지

○ 항만재개발사업 : 항만구역 및 주변지역에서 항만시설 및 주거 · 교육 · 휴양 · 관광 · 문화 · 상업 · 체육 등과 관련된 시설을 개선하거나 정비하기 위하여 시행하는 사업

○ 주변지역 : 항만구역과 인접한 지역으로서 항만법에 따른 항만재개발사업과의 조화로운 개발을 위하여 항만재개발사업에 포함시킬 필요성이 있는 지역

○ 항만재개발사업구역 : 항만재개발사업을 시행하기 위하여 법 제56조제1항에 따라 지정 · 고시된 구역

○ 항만물류 : 항만에서 화물이 공급자로부터 수요자에게 전달될 때까지 이루어지는 운송 · 보관 · 하역 및 포장 등 일련의 처리과정

○ 항만물류통합정보체계 : 국토해양부장관 및 항만을 이용하는 자가 항만물류비의 절감 및 각종 정보의 실시간 획득 등을 위하여 항만이용 및 항만물류의 과정에서 발생하는 정보를 정보통신망을 이용하여 상호교환 · 처리 및 활용하는 체계

○ 항만건설통합정보체계 : 국토해양부장관 및 항만건설 관련자가 신속한 행정업무처리와 비용 절감 등을 통하여 항만건설사업의 총체적인 효율을 높이기 위하여 항만건설의 계획 · 설계 · 계약 · 시공 · 유지 및 관리의 과정에서 발생하는 정보를 정보통신망을 이용하여 상호교환 · 처리 및 활용하는 체계

2) 기본방향

○ 산업단지 개발에 의한 발생화물량 가운데 항만분담 화물, 항만의 입지조건 등을 검토 후 항만 개발여부 결정

○ 산업단지와의 연결성, 기반시설에 대한 투자사업비, 미래에 대한 불확실성 등을 감안하여 분석한 후 항만입지선정, 부지면적, 접안가능 연장, 동시접안 가능척수 등을 검토

○ 단지 내 발생화물량을 처리하기 위한 전용부두의 성격을 가진 공업항 계획의 추진여부 검토

○ 총 해운화물량의 산정과 더불어 화물의 특성을 구분하고 하역능력 산정기준에 의한 공식을 적용하여 화물부두별, 선박규모별 소요접안 능력을 산정한 후 총 접안능력을 산출하고 최대선박규모, 항로 폭, 동시 접안 가능척수 등 결정

3) 항만시설의 기술기준(항만법 제29조)

○ 국토해양부장관은 수역시설, 외곽시설, 계류시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 항만시설에 대하여 기술기준을 정하여 고시할 수 있음.

○ 항만공사를 설계하거나 시공하려는 자는 상기 규정에 따른 기술기준과 국토해양부장관이 정하여 고시하는 내진설계(耐震設計) 기준에 맞게 설계하거나 시공하여야 함.

○ 국토해양부장관은 항만시설을 적정하게 관리하기 위하여 시설물의 안전점검을 하여야 함.

○ 수역시설(항만시설의 기술기준에 관한 규칙 제3조)

- 항로 · 정박지 · 계류장 · 선회장등의 수역시설은 당해 항만시설을 사용하는 선박(이하 "대상선박"이라 한다)이 안전하고 원활하게 사용할 수 있도록 시설되어야 함.
- 수역시설은 지형 · 기상 · 해상 및 당해 시설주변 수역의 이용상황등을 고려하여 적절한 장소에 설치하여야 함.
- 정온을 유지할 필요가 있는 수역시설에는 파랑 · 바람 · 조류등에 의한 영향을 방지하기 위한 시설을 하여야 함.
- 토사등에 의하여 매몰이 우려되는 수역시설에는 이를 방지하기 위한 조치를 강구하여야 함.

○ 외곽시설(항만시설의 기술기준에 관한 규칙 제8조)

- 방파제 · 방사제 · 파제제 · 방조제 · 도류제 · 갑문 · 호안등 외곽시설은 지형 · 기상 · 해상 기타 자연조건을 고려하여 그 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 시설되어야 함.
- 외곽시설은 지형 · 기상 · 해상등 자연조건 및 선박의 통행 기타 당해 시설주변 수역의 이용상황을 고려하여 적절한 장소에 설치되어야 함.
- 외곽시설은 자중 · 수압 · 파도 및 토압등에 대하여 안전한 구조로 시설되어야 함.

○ 계류시설(항만시설의 기술기준에 관한 규칙 제9조)

- 안벽 · 물양장 · 잔교 · 돌핀 · 선착장 · 램프등 계류시설은 선박이 안전하고 원활히 사용할 수 있도록 시설되어야 함.
- 계류시설은 지형 · 기상 · 해상등 자연조건 및 선박의 통행 기타 당해 시설주변 수역의 이용상황을 고려하여 적절한 장소에 설치되어야 함.
- 계류시설은 자중 · 수압 · 파도 · 토압 · 상재하중 · 선박에 의한 충격력 및 선박의 견인력등에 대하여 안전한 구조로 시설되어야 함.

○ 안벽 등(항만시설의 기술기준에 관한 규칙 제10조)

- 안벽 · 잔교 및 물양장의 에이프런은 다음 기준에 적합하여야 함.
  - · 하역 또는 승객의 승강이 안전하고 원활하도록 시설되어야 함.
  - · 빗물 기타 지표수의 배수가 잘 되도록 적절한 구배를 두어야 함.
  - · 특별한 사정이 없는 한 시멘트 또는 아스팔트로 포장되어야 함.

○ 계류시설의 부대설비(항만시설의 기술기준에 관한 규칙 제11조)

- 계류시설의 계선설비는 다음 기준에 적합하여야 함.
  - · 계류하는 대상선박의 사용에 지장이 없는 적절한 장소에 설치되어야 함.
  - · 대상선박의 사용에 대하여 충분히 견딜 수 있도록 시설되어야 함.
- 계류시설(계선부표를 제외한다)에는 선박에 의한 충격을 완화하는 설비를 하여야 함.

다만, 길이 12미터 미만의 선박의 계류에 쓰이는 계류시설에 대하여는 그 설비를 아니할 수 있음.

- 계류시설에는 조명설비 기타 계류시설의 사용에 필요한 설비를 하여야 함.
- 계류시설(계선부표를 제외한다)에는 계단 · 사다리 · 도교 또는 이와 유사한 설비등 시설사용에 필요한 설비를 하여야 함.
- 여객선 또는 스포츠나 레크리에이션 등에 쓰이는 요트 · 모터보우트 기타 선박을 계류하기 위한 계류시설에는 구명부환 · 탐조등 기타 필요한 구명설비를 갖추어야 함.
- 차량이 통행할 수 있는 계류시설에는 차막이를 설치하여야 함.

○ 임항교통시설(항만시설의기술기준에관한규칙 제12조)

- 도로 · 교량 · 철도 · 궤도 · 운하등 임항교통시설은 지형 · 기상 · 해상 기타 자연조건과 항만 및 배후지의 교통상황에 따라 차량등이 안전하고 원활하게 사용할 수 있도록 시설되어야 함.
- 교량은 자중 · 활하중 · 풍압등에 대하여 안전한 구조로 시설되어야 함.

○ 화물보관시설(항만시설의 기술기준에 관한 규칙 제13조)

- 화물보관시설은 지형 · 기상 · 해상 기타 자연조건 및 화물의 취급 상황에 따라 그 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 시설되어야 함.
- 수역에 있는 저목장에는 목재의 유출을 방지하기 위한 설비 및 목피를 회수하기 위한 설비를, 육상에 있는 저목장에는 목피를 회수하기 위한 설비를 갖추어야 함.

○ 화물처리시설(항만시설의기술기준에관한규칙 제14조)

- 화물처리시설은 상재하중 · 활하중 · 풍력등에 대하여 안전한 구조로 시설되고, 지형 · 기상 · 해상 기타 자연조건 및 화물의 취급상황에 따라 그 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 시설되어야 함.
- 목재를 처리하는 지역에는 목피를 회수하기 위한 설비를 갖추어야 함.

2. 용수공급계획

가. 정의(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제65조, 수도법 제3조 등)

1) 수도공급설비

○ 수도법 제3조제5호의 규정에 의한 수도(일반수도 및 공업용수도에 한한다)중 다음의 시설
- 취수시설·저수시설·정수시설 및 배수시설
- 전용관로 부지 상에 설치하는 도수시설 및 송수시설

2) 수도

○ 관로, 그 밖의 공작물을 사용하여 원수나 정수를 공급하는 시설의 전부를 말하며, 일반수도·공업용수도 및 전용수도로 구분. 다만, 일시적인 목적으로 설치된 시설과 농어촌정비법 제2조제6호의 규정에 의한 농업생산 기반시설은 제외

가) 일반수도 : 광역상수도·지방상수도 및 마을상수도

○ 광역상수도 : 국가·지방자치단체·한국수자원공사 또는 건설교통부장관이 인정하는 자가 둘 이상의 지방자치단체에 원수 또는 정수를 공급하는 일반수도. 이 경우 국가 및 지방자치단체가 설치할 수 있는 광역상수도의 범위는 대통령령으로 정함.

○ 지방상수도 : 지방자치단체가 관할 지역주민·인근 지방자치단체 또는 그 주민에게 원수나 정수를 공급하는 일반수도로서 광역상수도 및 마을상수도 외의 수도

○ 마을상수도 : 지방자치단체가 대통령령으로 정하는 수도시설에 따라 100명 이상 2천5백명 이내의 급수인구에게 정수를 공급하는 일반수도로서 1일 공급량이 20㎥ 이상 500㎥ 미만인 수도 또는 이와 비슷한 규모의 수도로서 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정하는 수도

나) 공업용수도 : 공업용수도 사업자가 원수 또는 정수를 공업용에 적합하게 처리하여 공급하는 수도

다) 전용수도 : 전용상수도와 전용공업용수도

○ 전용상수도 : 100명 이상을 수용하는 기숙사·사택·요양소, 그 밖의 시설에서 사용되는 자가용의 수도와 수도사업에 제공되는 수도외의 수도로서 100명 이상 5천명 이내의 급수인구(학교·교회 등의 유동인구를 포함한다)에 대하여 원수나 정수를 공급하는 수도. 다만, 다른 수도에서 공급되는 물만을 상수원으로 하는 것 중 대통령령으로 정하는 것과 그 수도 시설의 규모가 대통령령이 정하는 기준에 못 미치는 것은 제외

○ 전용공업용수도 : 수도사업에 제공되는 수도 외의 수도로서 원수 또는 정수를 공업용에 맞게 처리하여 사용하는 수도. 다만, 다른 수도에서 공급되는 물만을 상수원으로 하는 것 중 대통령령으로 정하는 것과 그 수도시설의 규모가 대통령령이 정하는 기준에 미달하는 것을 제외

○ 전용상수도 및 전용공업용수도에 해당하지 아니하는 시설

- 일일급수량이 20㎥ 미만인 것
- 취수원으로부터 공급되는 수도관의 지름이 25㎜ 미만인 관을 사용하는 것
- 취수원으로부터 저수조까지의 관로(管路) 길이의 합이 1,500m 미만인 것
- 저수조의 유효용량의 합계가 100㎥ 미만인 것

3) 소규모 급수시설

○ 주민이 공동으로 설치·관리하는 급수인구 100인 미만 또는 1일 공급량 20㎥ 미만인 급수시설 중 시장·군수·구청장이 지정하는 급수시설

4) 중수도(물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제2조)

○ 개별 시설물이나 개발사업 등으로 조성되는 지역에서 발생하는 오수를 공공하수도로 배출하지 아니하고 재이용할 수 있도록 개별적 또는 지역적으로 처리하는 시설

5) 빗물이용시설

○ 빗물을 모아 생활용수·조경용수·공업용수 등으로 이용할 수 있도록 처리하는 시설

6) 수도시설

○ 원수 또는 정수를 공급하기 위한 취수·저수·도수·정수·송수·배수시설, 급수장치 기타 수도에 관련된 시설

나. 기본방향 및 원칙

○ 공업용수의 사용량은 산업의 종류, 규모, 지하수 이용의 유무 등에 따라 매우 다르며, 한번 설치한 시설에 대한 확장은 용이하지 않으므로 산업단지의 건설시에는 공업용수량의 추정과 이에 따른 공업용수 개발계획의 수립은 매우 중요함

○ 용수공급 계획의 과정은 크게 용수수요량 추정, 수원계획, 용수처리계획, 시설계획으로 구분

○ 용수수요는 공업용수를 중심으로 산정하되 단지 내 종업원 및 배후주거지 거주자를 위한 생활용수와 공공서비스 시설에 필요한 공공용수 등도 포함

○ 수질, 수량, 시공성, 공사비, 유지관리비등 다각적인 측면에서 비교 검토

○ 시설규모는 현재의 단지규모뿐 아니라 앞으로의 확장규모 등도 감안하여 장기적인 관점에서 결정

○ 공급계획 수립시

- 시설규모 : 급수구역, 급수량, 취수시설, 정수시설, 배수시설, 관리계획
- 수　　원 : 수원의 종별, 취수지점, 취수량
- 수로설계 : 주요한 시설의 배치, 구조계산, 사업비

다. 용수수요 추정

1) 공업용수 수요추정

가) 공업용수란 제조업체에서 제품생산 및 생산시설의 유지관리를 목적으로 사용하는 모든 종류의 물을 의미함. 산업단지 기본계획에서는 담수의 급수량에 초점을 두고 있으므로 공업용수량중 해수와 재 이용수 사용량은 제외하며, 종업원의 생활용수량은 포함하여 산정. 즉 물의 용도에 관계없이 제조업체에서 사용하는 담수총량(외부급수 + 지하수 + 하천수)을 공업용수로 간주

나) 공업용수 수요량 산정방법(상수도 수요량 예측 업무편람, '08.10, 환경부·국토해양부)

○ 공업용수 수요량 산정방법

- 공업용수 수요량은 기존공단과 계획공단으로 구분하여 산정하며, 가동률과 입주율, 계획 유수율을 고려하여야 함. 기존공단은 과거 사용량 실적을 검토하여 반영하되, 상수도가 아닌 자체수원(지하수 등)을 사용하는 업체(기존공단 또는 기존 자유입지업체)가 상수도로 전환하는 경우에는 수요량을 반영하여야 함.
- 계획공단은 유사 사례(업종, 인근지역)의 부지면적 원단위법을 적용하거나, 관련 문헌 또는 연구 자료를 참고하여 적용하되 산업단지의 개발에서 입주시기까지 장시간이 소요되는 여건을 감안하여 가동률과 입주율을 고려하여야 함.
- 생활용수 수요에 포함된 자유입지업체의 용수수요는 공업용수 수요 산정시 중복되어 포함되지 않도록 하여야 함.

○ 공업용수 사용량은 업종별로 차이가 크며, 동일업종에서도 공장의 규모, 가동율, 재이용수 비율, 지역의 경제환경 등에 따라 차이가 심함.

○ 공업용수의 공급원은 다음과 같이 구분되며 공업용수 수요라 함은 다음 공급원으로부터의 총 사용량을 의미

- 외부급수 : 전용공업용수도 및 상수도에 의한 급수
- 지 하 수 : 지하수 양수시설에 의한 급수
- 하 천 수 : 하천유수 점용 허가에 의한 하천취수

○ 일반적으로 사용되는 공업용수의 수요추정 방법으로는 크게 외삽법과 원단위 적용법이 있으나 통상 원단위 적용법 사용

○ 원단위 적용법은 공업용수 사용량과 밀접한 연관이 있는 인자를 기준으로 산정한 공업용수 원단위를 해당인자의 추정치에 적용하여 장래의 공업용수 수요를 산정하는 방법으로서 업종별, 지역별로 다소 차이가 있을 수 있으나 장래의 대규모 공업개발계획을 모두 고려할 수 있다는 장점을 보유, 이 방법을 이용할 때에는 업종별로 가장 적합한 원단위를 선정하여 적용하는 것이 바람직하며, 원단위의 장래 변화를 고려해야 함.

○ 공업용수 수요추정을 위한 용수 원단위에는 제품 출하당, 종업원당, 공장건물 면적당

및 공장부지 면적당으로 산출하는 방법이 있으나, 국내에서는 주로 공장부지 면적당 용수사용량으로 추정.

제조업 24개 업종의 부지면적 원단위

구 분	업 종	부지면적원단위 (㎥/천㎡ · 일)	비고
C10	식료품	11.13	
C11	음료	6.94	
C12	담배	-	
C13	섬유제품 ; 의복제외	36.20	
C14	의복, 의복액세서리 및 모피제품	13.90	
C15	가죽, 가방 및 신발	32.71	
C16	목재 및 나무제품 ; 가구제외	1.88	
C17	펄프, 종이 및 종이제품	3.22	
C18	인쇄 및 기록매체 복제업	9.51	
C19	코크스, 연탄 및 석유정제품	2.68	
C20	화학물질 및 화학제품(의약품 제외)	8.08	
C21	의료용 물질 및 의약품	9.82	
C22	고무제품 및 플라스틱제품	4.64	
C23	비금속 광물제품	4.31	
C24	1차 금속	3.66	
C25	금속가공제품; 기계 및 가구 제외	6.47	
C26	전자부품,컴퓨터,영상,음향및통신장비	14.62	
C27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계	19.35	
C28	전기장비	6.24	
C29	기타 기계 및 장비	4.95	
C30	자동차 및 트레일러	3.59	
C31	기타 운송장비	2.89	
C32	가구	2.18	
C33	기타 제품	10.05	

2) 생활용수 및 공공용수 수요추정

○ 급수인구 1인당 1일 소비량으로 가사용, 공공용, 영업용 등을 포함하여 생활용수 수요를 추정

○ 용도별 수요추정시에는 기후, 생활양식, 생활수준, 수도요금, 지역 자연수에 대한 수요등 감안

3) 수원의 선정

○ 최대 갈수기에서도 계획 취수량의 확보가 가능해야 함

○ 수질은 경제적인 정수가 가능한 범위 내에서 될 수 있는 대로 양호하여야 하며 환경기준에도 적합하여야 함

○ 어떠한 수원을 선택하느냐에 따라 정수방법이 달라지며 취수지점의 선정도 영향을 받게 될 뿐만 아니라 수도시설 전반의 배치와 구조가 현저하게 달라질 수도 있음.

○ 일반적으로 수원의 후보지를 2 ~ 3개소 선정하여 필요한 조사를 충분히 실시한 다음 시설물을 설계해서 소요되는 건설비와 유지비를 종합적으로 비교 검토한 다음 가장 알맞은 수원을 선정

○ 수원의 종류에 따른 취수지점을 선정하기 위해 다음 각 항목을 비교 조사하여야 함
- 수원으로서의 구비조건을 갖추어야 함
- 수리권의 확보가 가능한 곳이어야 함
- 수도시설의 건설 및 유지관리가 용이하며 안전, 확실하여야 함
- 수도시설의 건설비 및 유지관리비가 될 수 있는 대로 싸야 함
- 장래의 확장을 고려할 때 유리한 곳이 되어야 함

○ 수원의 선정은 산업단지 개발의 주요사업으로서 수원이용은 가급적 광역상수도 차원에서 검토가 필요함

4) 용수처리계획

○ 공업용수의 경우 업종별로 필요수질이 다양하므로 단지내 필요한 모든 공업용수를 일괄 수질로 처리할 경우 비용증대가 예상됨. 따라서 각 공장의 기본적 필요 수질에 대처할 수 있도록 1차 처리후 용수를 공급하고 필요기업은 자체적으로 2차 처리하여 사용하도록 함

○ 생활용수 및 공공용수의 경우 음용수의 수질기준에 적합하도록 2차 처리 후 공급

구분	1 안	2 안	3 안
	원수공급	1차, 2차 처리공급	1차 처리공급
개요	- 도수된 원수를 각 공장에 직접 공급하여 각 공장에서 필요수질에 맞도록 정수 처리하여 사용 - 생활용수는 1, 2차 처리하여 사용	- 원수를 1차 및 2차 처리하여 공급(공업용수 및 생활용수)	- 원수를 일괄 1차처리하여 각 공장에 공급하고 각 공장은 필요수질에 적합토록 별도 처리하여 사용 - 생활용수는 2차 처리하여 사용
장점	- 정부지원 초기시설비의 절감 - 수질의 양부에 대한 민원 발생의 소지배제	- 1, 2차 처리하므로 양호한 수질을 공급	- 일괄 1차처리(부유화 물 제법)하여 공급하므로 처리시설의 효율성 증대 - 유지관리비 절감
단점	- 각 공장에서 별도의 정수 처리시설을 하여야 하므로 입주업체의 부담증대 - 급격한 원수의 수질변화에 대응이 어려움	- 초기 시설비의 증대 및 이중투자 우려 - 유지관리비 과다 - 원수나 1차 처리수가 필요한 업체는 과다한 용수비용 발생	- 1안에 비하여 초기시설비 증대

5) 시설계획(상수도시설기준, 환경부, 2010)

가) 집수 및 취수시설

○ 적당한 수질의 물을 현재나 장래의 수요량에 대하여 충분한 양만큼 집수를 하고 취수하는 시설을 말한다. 집수 및 취수의 방법은 수원의 종류에 따라 다르며, 수량이 1년 중의 어떤 기간에 부족한 수원에 있어서는 그것을 조절하기 위하여 저수지를 설치하는 경우도 있음.

○ 계획취수량은 계획 1일최대급수량의 110% 수준에서 결정한다. 이는 정수시설의 여과지 역세척수, 침전지, 청소용수, 수질시험실 운영용수, 정수장내의 작업용수 손실 및 도수시설에서의 누수손실 등을 고려하여야 하기 때문

예를 들면 계획 취수량이 20,000㎥/일 경우에는 10%를 가산한 22,000㎥/일 용량으로 각종 취수시설의 규모를 결정하여야 함.

나) 도수 및 송수시설

○ 도수시설은 취수시설로부터 정수시설까지 원수를 끌어들이는 시설로 도수관 또는 도수거, 펌프시설 등으로 구성

○ 송수시설은 정수장으로부터 배수지까지 정수를 수송하는 시설이며, 송수관 또는 송수거, 송수펌프 및 밸브 등의 부속시설로 구성

다) 정수시설

○ 수원에서 취수하는 물은 일반적으로 그대로 사용할 수 없으므로 정수장에서 정수하여 사용

○ 정수처리 방법에는 소독만 하는 방식, 완속여과 방식 또는 급속여과 방식이 있으며, 고도 정수처리 또는 기타 처리방법을 추가하는 방식이 있는데 이와 같이 처리방법의 선정은 정수수질의 관리목표를 만족시킬 수 있는 적절한 방법을 선정하는 것이 바람직

○ 계획정수량은 계획 1일 최대급수량을 기준으로 하고 여기에 작업용수 등을 예측하여 결정

○ 정수시설은 계획 정수량을 적정하게 처리할 수 있는 능력이 있어야 함. 그리고 개량, 개체 시에도 정수능력을 확보하기 위하여 예비능력을 갖는 것이 바람직함.

라) 배수시설

○ 정수를 수요에 따라 급수구역 내에 소요수량을 안전하고 원활하게 배수하기 위한 시설의 총칭을 배수시설이라 함.

○ 배수시설은 배수지, 배수탑, 고가탱크, 배수관, 펌프 및 밸브, 기타 부속시설로 구성

○ 배수지의 유효용량은 급수구역의 계획1일 최대급수량의 8~12시간 분을 표준으로 하고

최소한 6시간분 이상으로 하되 지역의 특성, 상수도 시설의 안전성을 고려하여 증량하여야 한다.

○ 배수지는 부득이한 경우 외에는 급수지역 중앙 가까이에 설치하여야 하며 자연유하식 배수지의 높이는 최소 동수압이 확보되는 높이여야 한다.

마) 관로계획

○ 최소 동수경사선 이하가 되도록 관로계획 수립

○ 관로상 어떤 점도 동수경사선보다 항상 낮게 위치하도록 노선 선정

○ 관로는 경제적으로 최소의 공사비가 드는 지점을 선정하되 다음 사항을 고려하여 관로 선정

- 가급적 단거리
- 수평·수직의 급격한 굴곡방지
- 이상수압을 방지
- 공사비의 최소화

라. 중수도 설치

1) 근거법률

○ 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조, 시행령 제11조, 시행규칙 제5조～제9조

2) 설치대상

○ 다음의 어느 하나에 해당하는 시설물을 신축(6만㎡ 이상으로 증축·개축 또는 재축하는 경우 포함)하거나 개발사업을 시행하려는 자

- 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업 또는 같은 항 제3호에 따른 목욕장업에 사용되는 시설로서 건축 연면적이 6만제곱미터 이상인 시설물
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장으로서 1일 폐수배출량이 1천500세제곱미터 이상인 시설물
- 「관광진흥법」 제2조제7호에 따른 관광단지의 개발사업
- 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 산업단지개발사업
- 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 종류 및 규모 이상의 시설물 또는 개발사업

○ 단, 다음의 시행자에 한함.

- 국가 또는 지방자치단체

- 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업
- 「지방공기업법」 제3조에 따른 지방공기업

3) 주요내용

○ 단독 또는 공동으로 물 사용량의 10% 이상을 재이용할 수 있도록 중수도를 설치 · 운영

○ 중수도의 설치 결과를 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 함. 다만, 물 사용량의 10% 이상을 하 · 폐수처리수 재처리수로 공급받는 자의 경우에는 그러하지 아니함.

4) 중수도의 시설·관리·수질기준

○ 중수도 시설기준

- 사용된 물을 생활용수 · 공업용수 등의 용도에 맞는 수질로 처리할 수 있는 처리시설
- 처리한 물을 보낼 수 있는 펌프 · 송수관 등의 송수시설
- 처리한 물을 배수할 수 있는 배수관 등의 배수시설
- 수량 부족에 대비하여 수돗물 등에 의한 보급이 가능하고, 처리한 물과 수돗물 등이 섞이지 않는 구조로 된 저류조

○ 중수도의 관리기준

- 시행규칙 제8조제2항에 따른 수질기준을 유지할 것
- 중수도에 설치하는 배관은 상수도 · 하수도 및 가스 공급 등의 배관과 구분할 수 있도록 색을 다르게 하고 표시를 할 것
- 중수도의 설비에는 중수도 시설임을 알 수 있도록 “중수도 사용”이라는 표지를 부착할 것
- 중수도의 시설도면은 시설의 존속기간 중 계속하여 보관할 것
- 시설 운전 중지, 소유자 또는 관리자 변경이 발생한 경우에는 신속히 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장에게 통보할 것
- 처리수의 양, 수질검사 등에 관한 자료를 기록하고 3년간 보존할 것
- 중수도에서 처리한 물을 이용자가 안심하고 사용할 수 있도록 할 것

○ 중수도의 수질기준

- 다음의 구분에 따라 용도별(시행규칙 별표1)로 정함
  · 도시 재이용수 : 도로 · 건물 세척 및 살수(撒水), 화장실 세척용수 등
  · 조경용수 : 도시 가로수 및 공원 · 체육시설 등의 잔디 관개용수
  · 친수용수 : 도시 및 주거지역에 인공적으로 건설되는 실개천 등의 수량 공급용수
  · 하천유지용수 : 하천, 저수지 및 소류지(小溜池) 등의 수량유지를 위한 공급용수
  · 습지용수 : 습지에 대한 공급용수
  · 공업용수 : 냉각용수, 보일러용수 및 생산 공정에 공급되는 산업용수

3. 하수처리계획

가. 용어의 정의(하수도법 제2조, 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제2조)

○ 하수 : 사람의 생활이나 경제활동으로 인하여 액체성 또는 고체성의 물질이 섞여 오염된 물(이하 "오수"라 한다)과 건물·도로 그 밖의 시설물의 부지로부터 하수도로 유입되는 빗물·지하수(농작물의 경작으로 인한 것 제외)

○ 폐수 : 물에 액체성 또는 고체성의 수질오염물질이 혼입되어 그대로 사용할 수 없는 물

○ 하수도 : 하수와 분뇨를 유출 또는 처리하기 위하여 설치되는 하수관거·공공하수처리시설·공공처리수재이용시설·분뇨처리시설·중수도·배수설비·개인하수처리시설 그 밖의 공작물·시설의 총체

○ 공공하수도 : 지방자치단체가 설치 또는 관리하는 하수도

○ 배수구역 : 공공하수도에 의하여 하수를 유출시킬 수 있는 지역으로서 하수도법 제15조의 규정에 따라 공고된 구역

○ 하수처리구역 : 하수를 공공하수처리시설에 유입하여 처리할 수 있는 지역으로서 하수도법 제15조의 규정에 따라 공고된 구역

○ 공공하수처리시설 : 하수를 처리하여 하천·바다 그 밖의 공유수면에 방류하기 위하여 지방자치단체가 설치 또는 관리하는 처리시설과 이를 보완하는 시설

○ 폐수종말처리시설 : 수질오염이 악화되어 환경기준의 유지가 곤란하거나 수질보전에 필요하다고 인정되는 지역 안의 각 사업장에서 배출되는 수질오염물질을 공동으로 처리하여 공공수역에 배출하게 하기 위한 시설

나. 기본방향 및 원칙

○ 하수배제 계획은 공공수역의 수질오염방지, 배제시설의 유지관리 용이성, 폐수처리장의 운영과 유지관리, 처리효과, 경제성 등을 검토하여 수립

○ 우수배제 계획은 계획대상범위를 선정한 후 지형여건과 가로망 계획을 충분히 고려하여 합리적인 배제체계 수립

○ 산업시설에서 발생되는 각종 폐수는 각 공장에서 1차 처리 후 오수관에 연결토록 계획

○ 주거지역 및 지원시설에서 발생되는 생활오수는 직접 오수관에 연결토록 계획

○ 하수처리장 계획은 확장의 용이성, 방류수역의 상황과 환경위생 등을 감안하여 처리방법과 위치 선정

○ 관로계획은 시공성, 경제성, 시설의 유지관리 등을 감안하여 시설규모 및 노선계획 수립

○ 하수도 시설의 규모, 배수방법, 시공의 난이도, 배수계통을 결정하기 위해 호수, 하천, 도로 등의 위치, 토질의 상황, 지하수위, 풍향 등 조사

○ 하수의 배제방식, 배수계통, 방류위치 등을 결정하기 위해 기존 배수시설의 정비상황, 이용가능성 조사

다. 우·오수계획

1) 우수배제 계획

○ 산업단지 주변의 과거 강우강도별 침수상황, 피해상황을 조사

○ 우수의 방류계획시 관련법규, 방류수면의 우량, 수질, 수위, 유향, 수리권, 수리상황, 조류 등 조사

○ 산업단지 조성시 계획배수구역의 범위를 조사하여 계획수립

가) 계획 우수량 산정기준(하수도시설기준)

① 우수 유출량 산정식

○ 최대계획 우수 유출량의 산정은 합리식에 의하는 것으로 함.

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A$$

여기서, Q : 최대계획 우수유출량(㎥/sec)

C : 유출계수

I : 유달시간(t)내의 평균강우강도(mm/hr)

$I = a/(tm + b)n$

단, a, b, m, n은 정수

A : 배수면적(ha)

② 유출계수

○ 유출계수는 토지이용도별 기초 유출계수로부터 총괄유출계수를 구하는 것을 원칙으로 함.

○ 총괄유출계수 산정식

$$C = \sum_{i=1}^{m} Ci \cdot Ai \ / \ \sum Ai$$

여기서, C : 총괄유출계수

Ci : i공종의 기초유출계수

Ai : I공종의 총면적

m : 공종의 수

○ 토지용도별 기초유출계수의 표준치(하수도시설기준, 환경부)

공 종	유출계수	공 종	유출계수
지 붕	0.85 ~ 0.95	공 지	0.10 ~ 0.30
도 로	0.80 ~ 0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
기타 불투수면	0.75 ~ 0.85	경사가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

○ 공종별 총괄유출계수의 표준치

공 종	총괄유출계수
부지내 공지가 아주 적은 상업지역 또는 유사한 택지지역	0.80
침투면의 야외작업장, 공지를 약간 가지고 있는 공장지역 또는 정원이 약간 있는 주택지역	0.65
주택 및 공업단지 등의 중급주택지 또는 독립주택이 많은 지역	0.50
정원이 많은 고급주택지나 밭 등이 일부 남아있는 교외지역	0.35

③ 확률년수

○ 확률년수는 원칙적으로 5~10년으로 함.

○ 확률년수는 5~10년을 원칙으로 하나, 반드시 전지역이 일정치 않고 지역의 중요도에 따라 확률년수를 다르게 하거나 근간 적인 시설에 대해 확률년수를 크게 취하는 것은 방재상 필요

④ 유달시간

○ 유달시간은 유입시간과 유하시간을 합한 것으로서 전자는 최소단위 배수구의 지표면 특성을 고려하여 구하며, 후자는 최상류관거의 끝으로부터 하류관거의 어떤지점까지의 거리를 계획유량에 대응한 유속으로 나누어 구하는 것을 원칙으로 함.

○ 유입시간의 표준값으로 아래 표의 값이 사용되는 것이 보통이나, 유입시간은 최소단위 배수구의 지표면거리, 경사 및 조도계수 등에 의해서 변화

유입시간의 표준값

우리나라에서 일반적으로 사용되고 있는 유입시간		미국 토목학회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 하수도가 완비된 밀집지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
간선 오수관거	5분	비교적 경사도가 적은 발전지구	10 ~ 15분
지선 오수관거	7~10분		
평 균	7분	평지의 주택지구	20 ~ 30분

○ 유입시간을 산출하는 산정식으로 Kerby식이 비교적 많이 쓰이고 있다.

$$t_1 = 1.44 \left(\frac{L \cdot n}{S^{1/2}} \right)^{0.467}$$

여기서, t1 : 유입시간(분)

L : 지표면거리(m)

S : 지표면의 평균경사

n : 조도계수와 유사한 지체계수

Kerby 식에서의 n값

표면형태	n
매끄러운 불 투수면(smooth impervious surface)	0.02
매끄러운 나대지(smooth bare packed soil)	0.10
경작지나 기복이 있는 나대지(poor grass, cultivated row crops or moderately bare surface)	0.20
활엽수(deciduous timberland)	0.50
초지 또는 잔디(pasture or average grass)	0.40
침엽수, 깊은 표토층을 가진 활엽수림 지대(conifer timberland, deciduous timberland with deep forest litter, or dense grass)	0.80

○ 유하시간은 관거구간 마다의 거리와 계획유량에 대한 유속으로부터 구한 시간당 유하시간을 합계하여 구함.

$$t_2 = \frac{L}{\alpha \cdot V}$$

여기서, t2 : 유하시간(분)

L : 관거연장(m)

V : Manning 공식에 의한 평균유속(m/sec)

α : 홍수의 이동속도에 대한 보정계수

보정계수

단면형상	수심(%)	보정계수(α)	비 고
정사각형	80 50 20	1.25 1.33 1.48	Manning식을 이용하며, Kleitz-Seddon의 이론 식에서 횡유입이 없는 것으로 하여 수치계산을 할것(n = 일정)
원 형	80 50 20	1.03 1.33 1.42	

나) 우수관로 계획

○ 관거는 계획 우수량을 기초로 계획

○ 관거의 배치는 수두손실을 최소화하도록 고려하며 지형, 지질, 도로폭원 및 지하매설 등을 충분히 고려

○ 관거의 단면형상 및 경사는 관거내에 침전물이 퇴적하지 않도록 적정한 유속이 확보될 수 있게 정하도록 함.

○ 기존 배수로의 이용 고려

다) 유수지(도시계획시설의 결정·구조 및 기준에 관한 규칙)

① 유수지의 종류(도시계획시설의 결정·구조 및 기준에 관한 규칙 제118조)

○ 유수시설 : 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 배수량을 조절하여 이를 하천에 방류하기 위하여 일시적으로 저장하는 시설

○ 저류시설 : 빗물을 일시적으로 모아 두었다가 바깥수위가 낮아진 후에 방류하기 위한 시설

② 유수시설의 결정기준 및 구조·설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 기준에 관한 규칙 제119조)

○ 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 물을 하천으로 내보내기 쉬운 하천변이나 주거환경을 저해하지 아니하는 저지대에 설치할 것

○ 유수시설은 원칙적으로 복개하지 아니할 것. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수가 유수지관리기본계획을 수립하여 이를 관리하는 경우로서 홍수 등 재해발생상 영향이 없다고 판단되는 경우에는 유수시설을 복개 가능. 이때 복개된 유수시설은 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 도로·광장·주차장·체육시설·자동차운전연습장 및 녹지의 용도로만 사용

○ 유수시설에 건축물을 건축(유수시설을 일부 복개하여 건축하는 경우 포함)하는 경우에는 다음 각목의 요건을 모두 충족할 것

- 배수펌프장 등 배수를 위한 시설의 설치를 위한 건축물이나 그 건축물과 인접한 건축

물이어야 하며, 이에 따른 건축물은 문화시설, 체육시설 등 주민의 편의를 위한 시설이나 배수시설의 설치를 위한 용도로만 사용

- 도시계획위원회희 심의를 받을 것. 다만, 배수시설의 설치만을 위한 건축물일 경우에는 그 심의를 받지 않을 수 있음.

○ 퇴적물의 처분이 가능하고, 하수도시설과 연계운영이 가능한 구조로 할 것

라) 저류시설의 결정기준 및 구조·설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 기준에 관한 규칙 제120조)

○ 비가 올 때에 빗물의 이동을 최소화하여 빗물을 모아 둘 수 있는 공공시설 · 공동 주택단지 등의 장소에 설치할 것

○ 집수 및 배수가 원활하게 이루어지도록 하고, 방류지점이 되는 하천 · 하수도 · 수로 등과의 연결이 원활하도록 할 것

○ 공원·운동장 등 본래의 이용목적이 있는 토지에 저류시설을 설치하는 경우에는 본래의 토지이용목적이 훼손되지 아니하도록 배수가 신속하게 이루어지게 하고, 그 사용횟수가 과다하지 아니하도록 할 것

○ 저류시설 본래의 기능이 손상되지 아니하고, 빗물을 안전하게 모아 둘 수 있도록 다음의 구조로 할 것

- 원활한 배수를 위하여 원칙적으로 배수구를 설치할 것
- 방류구는 저류시설의 바닥면 이하로 수량 전체를 방류할 수 있도록 할 것
- 저류시설의 수심은 주변지역의 안전성 등을 감안하여 적정한 깊이로 할 것
- 저류시설 안에는 침수에 의하여 장해를 받을 수 있는 시설을 설치하지 아니할 것

○ 개발행위 등으로 인하여 저류시설에 토사가 유입되어 강우량이 계획강우량에 미달하는 상태에서 빗물이 저류시설에서 흘러 넘치지 아니하도록 할 것

○ 퇴적물의 처분이 가능하고, 하수도시설과 연계운영이 가능한 구조로 할 것

마) 도시공원 또는 공원시설과 중복결정시 저류시설의 설치 및 관리기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제23조 및 시행규칙 별표6)

○ 주변지형, 지질 및 수리 · 수문학적 조건 등을 종합적으로 고려하여 도시공원으로서의 기능과 방재시설로서의 기능을 모두 발휘할 수 있는 장소에 입지하도록 하여야 하며 가급적 자연유하(自然流下)가 가능한 곳에 입지하도록 하여야 함. 이 경우 다음 각 목의 장소에는 설치하여서는 안됨.

- 소공원 및 어린이공원
- 붕괴위험지역 및 경사가 심한 지역
- 지표면 아래로 빗물이 침투될 경우 지반의 붕괴가 우려되거나 자연환경의 훼손이 심

하게 예상되는 지역

- 오수의 유입이 우려되는 지역

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 및 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제3조의 규정에 의하여 도시계획시설 중 저류시설로 중복 결정하여야 함.

○ 하나의 도시공원 안에 설치하는 저류시설부지의 면적비율은 해당도시공원 전체면적의 50% 이하여야 함. 다만, 공원관리청이 수변공간조성 및 공원시설과의 겸용 등 불가피하다고 인정하는 경우와 기존의 저수지를 저류시설로 이용하는 경우에는 예외

2) 오수처리 계획

가) 계획 오수량

○ 계획 오수량은 생활오수량(가정오수량 및 영업오수량), 공장폐수량 및 지하수량으로 구분해 다음 사항을 고려하여 정한다. 또한 마을 하수도 계획 시는 필요한 경우 가축 폐수량을 고려할 수 있다.

- 생활오수량 : 생활오수량의 1인1일 최대오수량은 계획 목표년도에서 계획지역내 상수도계획(혹은 계획예정)상의 1인1일 최대급수량을 감안하여 결정하며, 용도지역 별로 가정오수량과 영업오수량의 비율 고려
- 공장폐수량 : 공장용수 및 지하수 등을 사용하는 공장 및 사업소 중 폐수량이 많은 업체에 대해서는 출하액당 용수량 또는 부지면적당 용수량을 기초로 결정
- 지하수량 : 지하수량은 1인1일 최대오수량의 10% 이하로 함.
- 계획1일 최대오수량 : 계획1일 최대오수량은 1인1일 최대오수량에 계획인구를 곱한 후, 여기에 공장폐수량, 지하수량 및 기타 배수량을 더한 것으로 함.
- 계획1일 평균오수량 : 계획1일 평균오수량은 계획1일 최대오수량의 70~80%를 표준으로 함.
- 계획시간 최대오수량 : 계획시간 최대오수량은 계획1일 최대오수량의 1시간당 수량의 1.3~1.8배를 표준으로 함.
- 합류식에서 우천시 계획 오수량은 원칙적으로 계획시간 최대오수량의 3배 이상으로 함.

나) 오수관로 계획

○ 관거시설은 관거, 맨홀, 우수토실, 토구, 물받이 및 연결관 등을 포함한 시설의 총칭이며, 주택, 상업 및 공업지역 등에서 배출되는 오수나 우수를 모아서 처리장 또는 방류수역까지 유하시키는 역할을 함.

○ 오수관거에서는 계획시간 최대오수량으로 함.

○ 합류식 관거에서는 계획시간 최대오수량에 계획우수량을 합한 것으로 함.

○ 차집관거에서는 우천시 계획오수량으로 함.

○ 지역실정에 따라 계획하수량에 여유율을 둘 수 있음.

○ 오수관거와 우수관거가 교차하여 역사이펀을 피할 수 없는 경우에는 오수관거를 역사이펀으로 하는 것이 바람직함.

○ 관거의 단면은 하수량의 시간적 변화를 감안하고 유지관리 등을 고려하되 통상 최소반경 D = 400m/m로 하고, D = 1,200m/m까지는 원형거 그 이상은 암거로 계획한다.

다) 폐수종말 처리시설

① 정의(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제2조)

○ 폐수 : 액체성 또는 고체성의 수질오염물질이 혼입되어 그대로 사용할 수 없는 물

② 폐수종말처리시설의 종류(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령 제61조)

○ 산업단지폐수종말처리시설 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조·제7조 및 제7조의2에 따라 지정된 산업단지 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항 제1호다목에 따라 지정된 공업지역에 설치되는 폐수종말처리시설

○ 농공단지폐수종말처리시설 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조에 따라 지정된 농공단지에 설치되는 폐수종말처리시설

○ 그 외의 폐수종말 처리시설 : 환경부장관이 하천 및 호소의 수질을 보전하기 위하여 폐수종말처리가 필요하다고 인정하여 지정·고시하는 지역에 설치되는 폐수종말처리시설

③ 폐수종말처리시설의 설치(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제48조)

○ 폐수종말처리시설의 설치 또는 운영자 : 국가, 지방자치단체, 한국환경공단

○ 비용부담

- 국가·지방자치단체 및 「한국환경공단법」에 따른 한국환경공단은 수질오염이 악화되어 환경기준의 유지가 곤란하거나 수질보전에 필요하다고 인정되는 지역 안의 각 사업장에서 배출되는 수질오염물질을 공동으로 처리하여 공공수역에 배출하게 하기 위하여 폐수종말처리시설을 설치·운영할 수 있으며, 국가 및 지방자치단체는 다음 어느 하나에 해당하는 자에게 종말처리시설을 설치 또는 운영하게 할 수 있음. 이 경우 사업자 그 밖에 수질오염의 원인을 직접 야기한 자는 종말처리시설의 설치·운영에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 부담하여야 함.
  · 「한국환경공단법」에 따른 한국환경공단
  · 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항(제5호 및 제6호를 제외한다)의 규정에 따른 산업단지개발사업의 시행자
  · 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호의 규정에 따른 사업시행자 등

폐수종말처리시설 설치 추진절차

〈산업단지 조성〉	〈폐수종말처리시설 설치〉
산업단지 지정요청 (민간기업 등→산업단지 지정권자)	
↓	
산업단지 지정 승인 (산업단지 지정권자)	
↓	
사업시행자지정 (산업단지 지정권자)	
↓	
사전환경성검토 및 환경영향평가 협의 등 (사업시행자→유역·지방환경청)	기본계획 수립 (국가, 지방자치단체, 한국환경공단)
↓	↓
실시계획 승인요청 및 실시계획 승인 (사업시행자→산업단지 지정권자)	기본계획 승인 신청 ※ 환경영향평가 협의 완료 후 (사업시행자→유역·지방환경청)
↓	↓
공사착공	기본 및 실시설계
↓	↓
분양공고 승인신청 및 분양계약 실시 (단지조성 공정률 10%이상 추진시)	공사착공
↓	
공장건설	↓
↓	
공장가동	시설준공(입주업체의 공장가동 전)

* 폐수종말처리시설 설치 및 운영관리지침, 환경부

라) 공공하수처리시설

① 정의(하수도법 제2조 제9호)

○ 하수를 처리하여 하천 · 바다 그 밖의 공유수면에 방류하기 위하여 지방자치단체가 설치 또는 관리하는 처리시설과 이를 보완하는 시설

② 배치기준

○ 처리장위치 및 장래확장을 위한 부지확보가 용이한 위치일 것.

○ 기존 하수관로 시설을 검토하여 처리구역의 발생하수를 처리하는데 가장 합리적이고 경제적 위치일 것.

○ 처리수가 방류수역에 미치는 영향이 적을 것.

○ 홍수로 인한 침수로 처리장 기능에 지장이 없을 것.

○ 취기, 소음 등 주변지역에 미치는 영향이 적을 것.

○ 진입도로 및 부대 인입시설이 경제적일 것.

○ 기타 사회적 여건(지역성, 토지이용계획 등)에 따른 주변과의 조화가 될 수 있는 지역일 것.

4. 에너지공급계획

가. 에너지사용계획

1) 근거 : 에너지이용합리화법 제10조, 시행령 제20조, 제21조 등

2) 협의대상 및 시기

○ 산업단지 규모 : 15만㎡ 이상

○ 협의시기 : 실시계획승인신청전 (또는 산업단지계획승인신청시)

○ 협의권자 : 지식경제부장관

○ 협의기간 : 30일

3) 에너지사용계획 내용

○ 사업의 개요

○ 에너지 수요예측 및 공급계획

○ 에너지 수급에 미치게 될 영향 분석

○ 에너지 소비가 온실가스(이산화탄소만 해당한다)의 배출에 미치게 될 영향 분석

○ 에너지이용 효율 향상 방안

○ 에너지이용의 합리화를 통한 온실가스(이산화탄소만 해당한다)의 배출감소 방안

○ 사후관리계획

○ 그 밖에 에너지이용 효율 향상을 위하여 필요하다고 지식경제부장관이 정하는 사항

나. 집단에너지 공급계획

1) 정의(집단에너지사업법 제2조)

○ 집단에너지 : 다수의 사용자를 대상으로 공급되는 열 또는 열과 전기

○ 집단에너지시설

- 공급시설 : 집단에너지의 생산·수송 또는 분배를 위한 시설로서 사업자의 관리에 속하는 시설
- 사용시설 : 집단에너지의 사용을 위한 시설로서 사용자의 관리에 속하는 시설

○ 열 공급시설 : 공급시설 중 열의 생산·수송 또는 분배를 위한 공급시설

열 공급시설의 구분 및 시설종류

열 공급시설	시설종류
열원시설	물·증기 기타 열매체를 가열하거나 냉각하는 기기 및 그 부속기기로서 다음 각목의 시설 - 열발생설비(보일러, 터빈·발전기, 소각로 등) - 열 펌프 - 냉동설비 - 열 교환기 - 축열조 - 기타 열의 생산과 관련이 있는 설비
열 수송시설	물·증기 기타 열매체를 수송 또는 분배하는 기기 및 그 부속기기로서 다음 각목의 시설 - 열수송관(열원시설 및 법 제2조제7호의 사용시설안의 배관을 제외한다) - 순환펌프 - 기타 열의 수송 또는 분배와 관련이 있는 설비

○ 사업 : 집단에너지를 공급하는 사업으로서 다음의 기준에 적합한 사업

- 지역냉난방사업 : 난방용, 급탕용, 냉방용의 열 또는 열과 전기를 공급하는 사업으로서 자가소비량을 제외한 열 생산용량이 시간당 5백만킬로 칼로리 이상일 것
- 산업단지집단에너지사업 : 산업단지에 공장용의 열 또는 열과 전기를 공급하는 사업으로서 자가소비량을 제외한 열 생산용량이 시간당 3천만킬로 칼로리 이상일 것
- 사업기준 : 열과 전기를 사용자에게 공급하는 경우에는 열과 전기를 동시에 생산하는 시설의 열 생산용량이 전기 생산용량보다 커야함.

2) 협의대상 및 시기(집단에너지사업법 시행령 제5조, 시행규칙 제3조, 제4조 등)

○ 산업단지 규모 : 30만㎡ 이상

○ 협의시기 : 실시계획승인신청전 (또는 산업단지계획승인 전)

○ 협의권자 : 지식경제부장관

○ 협의기간 : 20일

3) 협의요청시 제출자료

제출자료목록	산업단지집단에너지사업
1. 개발지역의 사용연료	연료의 종류 및 사용량(TOE/년)
2. 개발지역의 열밀도	열밀도(Gcal/㎢ · h)
3. 개발지역의 사용전력	사용량(MWh/년)
4. 개발지역 입주형태	업종별 면적(㎡)
5. 인근 5km 이내 이용가능한 열원시설	해당없음
6. 인근지역 개발사업	인근배후도시, 공업단지 및 발전소건설계획 유·무 및 그 개요
7. 개발지역 또는 인근 5km 이내 쓰레기소각장 건설계획	유·무 및 그 규모(T/일)

* 비고 : 개발사업에 관한 계획서에 포함된 자료는 제외

4) 제3차 집단에너지공급기본계획('09~'13, 지식경제부 공고 제2009-439호)

가) 집단에너지 개념

○ 열병합발전소, 열전용보일러, 자원회수시설 등 1개소 이상의 집중된 에너지생산시설에서 생산된 에너지(열 또는 열과 전기)를 다수 사용자에게 일괄공급하는 사업으로 지역냉난방사업과 산업단지 집단에너지사업으로 구분

- 지역냉·난방 [주택·건물] : 집중된 열생산시설에서 일정지역내에 있는 주택, 상가 등 건물을 대상으로 냉난방용, 급탕용 열 또는 열과 전기를 공급하는 방식
- 산업단지 집단에너지 : 집중된 열생산시설에서 산업단지 입주업체를 대상으로 공정용 열 또는 열과 전기를 공급하는 방식

나) 기본방향

○ 국가에너지 이용효율 제고 및 기후변화협약과 고유가에 대한 능동적인 대처를 위해 집단에너지 사업의 합리적인 확대 보급 및 사업의 내실화 추진

○ 집단에너지 공급기준 재설정

- 사업의 경제성과 국가·사회적 편익 제고에 근거한 합리적인 집단에너지 공급기준 재설정으로 집단에너지 공급 효율성 제고
- 타 에너지원과의 균형발전, 시장진입 장벽 및 규제 완화 고려

○ 집단에너지 경쟁력 제고를 위한 제도 개선

- 신재생에너지원 확대 및 사용연료 공급체계 개선
- 산업단지 배후도시에 대한 지역난방 연계방안 추진
- 전력 판매여건, 열요금제도 등 시장환경 개선
- 에너지절약 및 환경개선 효과가 큰 집단에너지 사업에 대해서는 금융 · 재정 지원 강화

○ 지역냉방사업 활성화 방안 마련

- 하절기 전력 피크부하 감소 및 에너지절감을 위한 지역냉방 활성화

○ 집단에너지 사업의 자율적 시장환경 및 경쟁여건 조성 추진

- 집단에너지가 도입기를 지나 초기성장단계로 진입(*총주택호수의 12%에 보급)함에 따라 민간사업자의 참여 확대를 통한 시장 활성화
- 시장원리를 점진적으로 확대 적용하는 방향으로 제도를 개선하되, 시장에 대한 공정한 감시를 위한 정책수단 유지·개발

다) 지역냉난방(주택·건물)

① 지역난방 공급기준

○ 사업기준 : 자가소비량을 제외한 열생산용량이 시간당 5Gcal 이상

○ 공급기준

ⅰ) 최대열부하, 열사용량, 열밀도

구 분		최대열부하 (Gcal/h)	열사용량 (Gcal/y)	열밀도 (Gcal/㎢.h)
수도권	독립된 열원시설이 필요한 경우	100	200,000	30
	인근 10km 이내에 가용열원시설이 있는 경우	30	60,000	30
비수도권	독립된 열원시설이 필요한 경우	150	300,000	30
	인근 10km 이내에 가용열원시설이 있는 경우	30	60,000	30

주) 1. 수도권 : 서울, 경기, 인천, 강원, 비수도권: 수도권 이외의 지역
2. 연계가 가능한 2개 이상의 택지개발지역이 있는 경우 각 지역의 열수요를 합산
3. 1개 조건이 미달되더라도 다른 조건이 월등히 뛰어날 경우 타당성을 별도 검토하여 결정

ⅱ) (국가·사회적 편익) 타난방방식 대비 에너지의 효율적 이용가능성, 미활용에너지 활용가능성, CHP생산전력의 가치, 환경개선효과

ⅲ) (소비자 편익) 열요금 적정성

○ 운영방안

- 공급기준 ⅰ에 만족하는 경우 공급대상지역으로 예비공고
- 이해관계인, 개발사업시행자, 지자체 등 의견수렴(집단에너지사업법 제5조)
- 공급기준ⅱ와 ⅲ은 에너지관리공단의 사전 검토
- 지역지정자문위원회*에서 이해관계자 의견 및 에너지관리공단 검토결과를 반영하여 지역지정 최종 결정

* 지역지정자문위원회 구성(8인) : 지식경제부(국장), 에너지관리공단 1인, 에너지경제연구원 1인, 에너지기술연구원 1인, 경제 · 전력 · 환경 · 기술 부문에 관한 외부 전문가 각 1인

○ 자발적 집단에너지사업 확대 방안 마련

- 집단에너지 공급기준과 관계없이 자발적 사업자 참여확대를 위한 다양한 지원방안 강구
- 인근지역 폐열을 이용한 집단에너지사업 활성화

② 지역냉방 공급기준

○ 기존 건물중심의 지역냉방 공급에서 공동주택으로까지 확대보급 추진

- 건축연면적이 2천 제곱미터 이상이거나 열생산용량의 합이 18만kcal/h 이상인 건축물에 대해 지역냉방 공급 중 (집단에너지사업법 시행령 제8조)
- 공동주택 시범사업 추진경과 및 기술개발 추이에 따라, 집단에너지공급구역내 공동주택 지역냉방 확대보급 추진

③ 산업단지 집단에너지 공급

○ 사업기준 : 자가소비량을 제외한 열생산용량이 시간당 30Gcal 이상

○ 공급대상지역 : 다음의 기준을 만족시키는 경우 공급대상지역으로 지역지정

구 분	항 목	요 건
신규산업단지	- 연료사용량 - 열밀도 - 에너지생산비율 - 발전시설용량	- 연간 5만TOE이상 - 60Gcal/km² ＊h이상 - 열생산용량이 전력생산용량을 초과할 것 - 2만kw이상

주) 1. 공급대상업체는 열수요가 1Gcal/h이상인 입주업체를 원칙으로 함
2. 집단에너지공급대상지역으로 지정고시된 지역에 별도의 열원시설 설치를 제한(단, 입주업체가 공정상의 특수성 등으로 인하여 별도의 열원시설 설치가 필요한 경우에는 예외로 인정)

5) 열 공급설비의 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제73조)

○ 열원시설은 사고 등에 의한 재해를 방지할 수 있도록 인근의 토지이용계획을 고려하여 설치할 것

○ 열원시설은 제2종전용주거지역·제2종일반주거지역·제3종일반주거지역·준주거지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것

○ 쓰레기를 소각하여 열을 발생시키는 열원시설은 대기와 수질의 오염 등 각종 환경오염 문제를 고려하여 설치하되, 차량이 쉽게 접근할 수 있는 지역에 설치할 것

○ 열수송시설은 수송효율을 높이기 위하여 공급지와 소비지간의 거리를 최소화할 수 있는 경로로 설치할 것

○ 열수송시설은 공사의 불필요한 중복을 피할 수 있도록 인근 도로망과 지하매설물의 분포를 고려할 것

○ 인화 · 악취 등으로 인한 인근의 피해를 줄이기 위하여 외곽에 완충녹지를 둘 것

○ 인구 및 산업단지 등의 분포를 고려하여 입지를 결정할 것

6) 전기공급설비계획

가) 용어의 정의(전기사업법 제2조, 전기사업법시행규칙 제2조)

○ 전기사업 : 발전사업·송전사업·배전사업·전기판매사업 및 구역전기사업

○ 전기사업자 : 발전사업자·송전사업지·배전사업자·전기판매사업자 및 구역전기사업자

○ 발전사업 : 전기를 생산하여 이를 전력시장을 통하여 전기판매사업자에게 공급하는 것을 주된 목적으로 하는 사업

○ 송전사업 : 발전소에서 생산된 전기를 배전사업자에게 송전하는데 필요한 전기설비를 설치·관리 하는 것을 주된 목적으로 하는 사업

○ 배전사업 : 발전소로부터 송전된 전기를 전기사용자에게 배전하는데 필요한 전기설비를 설치·운영하는 것을 주된 목적으로 하는 사업을 말한다.

○ 전기설비 : 발전·송전·변전·배전 또는 전기사용을 위하여 설치하는 기계·기구·댐·수로·저수지·전선로·보안통신선로 및 그 밖의 설비(댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률에 의하여 건설되는 댐·저수지와 선박·차량 또는 항공기에 설치되는 것과 그 밖에 대통령령이 정하는 것을 제외한다)로서 다음 각목의 것을 말함.

- 전기사업용 전기설비
- 일반용 전기설비
- 자가용 전기설비

○ 변전소 : 변전소 밖으로부터 전압 5만 볼트 이상의 전기를 전송 받아 이를 변성(전압을 올리거나 내리는 것 또는 전기의 성질을 변경시키는 것을 말한다)하여 변전소 밖의 장소로 전송할 목적으로 설치하는 변압기와 그 밖의 전기설비 전체

○ 개폐소 : 다음 각 목의 곳의 전압 5만 볼트 이상의 송전선로를 연결하거나 차단하기 위한 전기설비

- 발전소 상호간
- 변전소 상호간
- 발전소와 변전소간

○ 송전선로 : 다음 각 목의 곳을 연결하는 전선로(통신용으로 전용하는 것은 제외한다. 이하 같다)와 이에 속하는 전기설비

- 발전소 상호간
- 변전소 상호간
- 발전소와 변전소간

○ 배전선로 : 다음 각목의 곳을 연결하는 전선로와 이에 속하는 전기설비

- 발전소와 전기수용설비
- 변전소와 전기수용설비
- 송전선로와 전기수용설비
- 전기수용설비 상호간

나) 전기공급설비의 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제68조)

① 발전시설

○ 소음, 사고 등에 따른 재해를 방지할 수 있도록 인근의 토지이용계획을 고려하여 설치할 것

○ 전용공업지역·일반공업지역·준공업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에만 설치할 것. 다만, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 신·재생에너지설비에 해당하는 발전시설은 전용주거지역 및 일반주거지역 외의 지역에 설치할 수 있음

○ 화력이나 원자력을 이용한 발전시설은 가목 및 나목 외에 다음의 기준을 고려하여 설치할 것

- 항만이나 철도수송이 편리하고 연료를 확보하기 쉬운 곳에 설치할 것
- 임해지역 등 발전용수를 확보하기 쉬운 곳에 설치할 것
- 조수(潮水)·파도 등에 따른 침수의 우려가 없거나 습한 저지대가 아닌 곳에 설치할 것

② 변전시설

○ 송전선로와 쉽게 연결되고 중량물의 반입 및 반출이 가능한 곳에 설치할 것

○ 수요지역의 중심부에 가까운 곳에 설치할 것

③ 송전선로

○ 외곽간선은 도시 외곽의 공지에 설치할 것

○ 내부진입간선은 사고 등으로 인한 재해를 방지할 수 있도록 공지 또는 저밀도지역에 설치하되, 인근의 토지이용현황을 고려할 것

④ 배전사업소

○ 변전소와 쉽게 연결되고, 수요지역의 중심부에 가까운 곳에 설치할 것

7) 가스공급설비계획

가) 용어의 정의(도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제70조, 고압가스안전관리법 제3조)

○ 가스공급설비

- 고압가스 안전관리법 제3조제1호에 따른 저장소(저장능력 30톤 이하의 액화가스저장소 및 저장능력 3천세제곱미터 이하인 압축가스저장소를 제외한다) 및 같은 법 시행규칙 별표 5 제3호에 따른 고정식 압축천연가스이동충전차량 충전시설
- 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법 시행규칙」 별표 3 제1호 및 제3호에 따른 용기충전시설과 자동차에 고정된 탱크충전시설
- 「도시가스사업법」 제2조제5호의 규정에 의한 가스공급시설

○ 저장소 : 지식경제부령으로 정하는 일정량 이상의 고압가스를 용기나 저장탱크로 저장하는 일정한 장소

○ 용기 : 고압가스를 충전(充塡)하기 위한 것(부속품을 포함한다)으로서 이동할 수 있는 것

○ 저장탱크 : 고압가스를 저장하기 위한 것으로서 일정한 위치에 고정 설치된 것

나) 가스공급설비의 결정기준(도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제71조)

○ 주요시설물 또는 건축물이 밀집된 지역에 설치되지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것

○ 전용공업지역·일반공업지역·준공업지역 및 자연녹지지역에 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 가스공급 시설중 배관 및 정압기와 이에 부수되는 시설은 다른 지역에도 설치할 수 있음.

○ 인화·폭발 등으로 인한 불의의 사고에 대비하여 교통이 혼잡한 상가·번화가·시장 등 사람이 많이 모이는 곳과 그에 가까운 곳에는 설치하지 아니할 것

5. 폐기물처리시설계획

가. 정의(폐기물관리법 제2조)

○ 폐기물 : 쓰레기, 연소재(燃燒滓), 오니(汚泥), 폐유(廢油), 폐산(廢酸), 폐알칼리 및 동물의 사체(死體) 등으로서 사람의 생활이나 사업활동에 필요하지 아니하게 된 물질

○ 생활폐기물 : 사업장 폐기물 외의 폐기물

○ 사업장폐기물 : 대기환경보전법, 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 또는 소음·진동관리법에 따라 배출시설을 설치·운영하는 사업장이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업장에서 발생하는 폐기물

○ 지정폐기물 : 사업장폐기물 중 폐유·폐산 등 주변 환경을 오염시킬 수 있거나 의료폐기물(醫療廢棄物) 등 인체에 위해(危害)를 줄 수 있는 해로운 물질로서 대통령령으로 정하는 폐기물

○ 의료폐기물 : 보건·의료기관, 동물병원, 시험·검사기관 등에서 배출되는 폐기물 중 인체에 감염 등 위해를 줄 우려가 있는 폐기물과 인체 조직 등 적출물(摘出物), 실험 동물의 사체 등 보건·환경보호상 특별한 관리가 필요하다고 인정되는 폐기물로서 대통령령으로 정하는 폐기물

○ 처리 : 폐기물의 소각(燒却)·중화(中和)·파쇄(破碎)·고형화(固形化) 등의 중간처리(제7호에 따른 재활용 포함)와 매립하거나 해역(海域)으로 배출하는 등의 최종처리

○ 처분 : 폐기물의 소각(燒却)·중화(中和)·파쇄(破碎)·고형화(固形化) 등의 중간처분과 매립하거나 해역(海域)으로 배출하는 등의 최종처분

○ 재활용 : 폐기물을 재사용·재생이용하거나 재사용·재생이용할 수 있는 상태로 만드는 활동 또는 폐기물로부터 「에너지법」 제2조제1호에 따른 에너지를 회수하거나 회수할 수 있는 상태로 만들거나 폐기물을 연료로 사용하는 활동으로서 환경부령으로 정하는 활동

○ 폐기물처리시설 : 폐기물의 중간처분시설, 최종처분시설 및 재활용시설

○ 폐기물감량화시설 : 생산 공정에서 발생하는 폐기물의 양을 줄이고, 사업장 내 재활용을 통하여 폐기물 배출을 최소화하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

나. 폐기물처리시설 설치에 대한 법적 근거

○ 폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률 제5조

○ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 산업단지, 공장, 관광지 또는 관광단지(관광진흥법에 따른 관광지 또는 관광단지를 말함)를 개발·설치·증설하려는 자는 그 산업단지 등에서 발생하는 폐기물을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 폐기물처리시설을 직접 설치·운영하거나 타인으로 하여금 설치·운영하도록 하여야 함.

- 대통령령으로 정하는 양 이상의 폐기물을 배출하는 산업단지 또는 공장
- 대통령령으로 정하는 규모 이상의 산업단지 또는 공장
- 대통령령으로 정하는 규모 이상의 관광지 또는 관광단지

○ 설치대상 산업단지
- 연간 폐기물 발생량 2만톤 이상이고 조성면적 50만㎡ 이상
- 이 경우 폐기물 발생량을 산정할 때에는 사업장 폐기물 중 재활용되는 폐기물과 생활폐기물의 양은 제외

○ 설치시설 및 규모
- 최종처리대상 폐기물을 10년 이상 매립하기 위한 매립시설

다. 폐기물관리법상 폐기물처리시설의 종류(폐기물관리법 시행령 제5조, 별표3)

구분	시설의 종류	
중간처리시설	① 소각시설	- 일반 소각시설(ⅰ) - 고온 소각시설(ⅱ) - 열 분해시설(가스화시설을 포함한다)(ⅲ) - 고온 용융시설(ⅳ) - 열처리 조합시설 (ⅰ~ⅳ중 둘 이상의 시설이 조합된 시설을 말함) - 시멘트 소성로 및 용광로(폐기물을 처리하기 위한 투입설비 등을 갖춘 시설로서 법 제30조에 따른 검사기관으로부터 해당 폐기물처리시설과 동등하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정을 받은 경우로 한정한다)
	② 기계적 처리시설	- 압축시설(동력 10마력 이상인 시설로 한정한다) - 파쇄·분쇄 시설(동력 20마력 이상인 시설로 한정한다) - 절단시설(동력 10마력 이상인 시설로 한정한다) - 용융시설(동력 10마력 이상인 시설로 한정한다) - 연료화시설 - 증발·농축 시설 - 정제시설(분리·증류·추출·여과 등의 처리시설을 이용하여 폐기물을 처리하는 단위시설을 포함한다) - 유수 분리시설 - 탈수·건조 시설 - 멸균·분쇄 시설
	③ 화학적 처리시설	- 고형화·고화·안정화 시설 - 반응시설(중화·산화·환원·중합·축합·치환 등의 화학반응을 이용하여 폐기물을 처리하는 단위시설을 포함한다) - 응집·침전 시설
	④ 생물학적 처리시설	- 사료화·퇴비화·소멸화 시설(1일 처리능력 100킬로그램 이상인 시설로 한정하며, 건조에 의한 사료화·퇴비화 시설을 포함한다) - 호기성·혐기성 분해시설
	⑤ 기타 환경부장관이 폐기물을 안전하게 중간처리할 수 있다고 인정하여 고시하는 시설	
최종처리시설	① 매립시설	- 차단형 매립시설 - 관리형 매립시설(침출수 처리시설, 가스 소각·발전·연료화 처리시설 등 부대시설을 포함한다)
	② 그 밖에 환경부장관이 폐기물을 안전하게 최종 처리할 수 있다고 인정하여 고시하는 시설	

라. 폐기물 사업장의 범위(폐기물관리법시행령 제2조)

1) 사업장폐기물

○ 대기환경보전법, 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 또는 소음·진동관리법에 따라 배출시설을 설치·운영하는 사업장이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업장에서 발생하는 폐기물

2) 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업장

○ 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제48조제1항에 따라 폐수종말처리시설을 설치·운영하는 사업장

○ 하수도법 제11조제4항에 따라 공공하수처리시설을 설치·운영하는 사업장

○ 하수도법 제2조제10호에 따른 분뇨처리시설을 설치·운영하는 사업장

○ 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 제24조에 따른 공공처리시설

○ 법 제29조제2항에 따른 폐기물처리시설(법 제25조제3항에 따라 폐기물처리업의 허가를 받은 자가 설치하는 시설을 포함한다)을 설치·운영하는 사업장

○ 법 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 사업장

○ 폐기물을 1일 평균 300킬로그램 이상 배출하는 사업장

○ 건설산업기본법 제2조제4호에 따른 건설공사로 폐기물을 5톤(공사를 착공할 때부터 마칠 때까지 발생되는 폐기물의 양을 말한다)이상 배출하는 사업장

○ 일련의 공사(제8호에 따른 건설공사는 제외한다) 또는 작업으로 폐기물을 5톤(공사를 착공하거나 작업을 시작할 때부터 마칠 때까지 발생하는 폐기물의 양을 말한다)이상 배출하는 사업장

마. 폐기물처리시설의 규모산정

1) 매립처리시설

○ 계획 년도의 단위당 폐기물 배출량과 수집대상이 되는 지역의 총 배출량 추정

○ 폐기물을 다져서 매립했을 경우 1㎥당 무게 계산

○ 1㎥당 무게를 가지고 계획 년도의 총 배출량을 제하여 매몰에 소요되는 면적 계산

○ 매몰깊이에 의하여 총 소요면적 산정

2) 소각시설

○ 계획 년도의 인구추정 및 폐기물 처리범위 산정

○ 계획 년도의 단위당 폐기물 배출량 추정과 처리 대상지역의 총 배출량 산정

○ 폐기물 성분추정과 가연성 쓰레기량 추정

가연성폐기물량= 목표년도의 폐기물 총배출량×목표년도의 가연성폐기물 성분비율

○ 로(爐)의 종류와 기수의 결정

- 로의 종류와 기수는 가연성 폐기물의 성분과 로의 능력에 따라서 결정되는데, 특히 로의 수는 장래 최고 배출시기의 1일 배출량을 감안하고 로의 수리기간도 고려하여 결정

○ 건물의 규모 및 부지면적 결정

○ 시설의 규모가 크면 클수록 능률은 증대된다고 볼 수 있으나, 한편 차량집중과 폐기물 집중 등으로 인하여 공해 발생원이 될 우려가 있음

바. 폐기물처리시설의 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제157조)

○ 인구밀집지역이나 공공기관 · 학교 · 연구시설 · 의료시설 · 종교시설 등과 가깝지 아니하고 주거환경에 나쁜 영향을 주지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것. 다만, 「대기환경보전법」에 의한 배출허용기준에 적합한 시설을 갖춘 경우에는 그러하지 아니함.

○ 풍향과 배수를 고려하여 주민의 보건위생에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치할 것

○ 대기 및 수질오염 등 각종 환경오염문제를 고려하여야 하며, 주위에 담장 · 수림대 등의 차단공간을 둘 것

○ 용수와 동력을 확보하기 쉽고 자동차가 접근하기 편리하며, 폐기물 운송차량이 시가지를 관통하지 아니하는 지역에 설치할 것

○ 매립의 방법으로 처리하는 시설은 지형상 저지대 · 저습지 · 협곡 · 계곡 · 공유수면매립예정지 등에 설치하여야 하며, 매립후의 토지이용계획을 미리 고려할 것

○ 당해 시 · 군의 폐기물처리계획 및 대책 등을 고려하고, 필요한 경우 폐기물소각시설을 설치할 것

○ 폐기물처리시설은 공업지역 · 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역(농업진흥지역을 제외한다) · 자연환경보전지역에 설치할 것. 다만, 다음 각 목의 시설은 제2종일반주거지역 · 제3종일반주거지역 · 준주거지역 · 일반상업지역에도 설치 가능

- 「폐기물관리법 시행령」 별표 3 제1호가목의 소각시설로서 1일처리능력이 2천톤 이하인 시설
- 「폐기물관리법 시행령」 별표 3 제1호나목의 기계적 처리시설(압축시설 및 파쇄 · 분쇄시설에 한한다)로서 1일처리능력이 1천톤 이하이고 「대기환경보전법」에 의한 배출허용기준에 적합한 시설

○ 재활용시설(제156조제3호 및 제4호의 폐기물처리시설을 말한다)은 주거지역(제2종일반주거지역 · 제3종일반주거지역 및 준주거지역에 한한다) · 일반상업지역 · 공업지역 · 녹지지역 · 관

리지역 · 농림지역(농업진흥지역을 제외한다) · 자연환경보전지역에 설치할 것

사. 폐기물처리시설의 구조 및 설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제158조)

○ 소각시설의 경우에는 대기환경보전법에 의한 배출허용기준에 적합한 시설을 갖출 것

○ 소각장의 폐열을 사용하는 주민편익시설 등을 설치할 수 있도록 할 것

○ 상기 규정된 사항 외에 폐기물처리시설의 구조 및 설치에 관하여는 폐기물관리법 또는 자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률이 정하는 바에 의함.

아. 부대시설의 종류 및 설치기준(폐기물처리시설설치촉진및주변지역지원등에관한법률시행령 제28조)

부대시설의 종류 및 설치기준

구 분		부 대 시 설
① 폐기물 매립시설	- 조성면적 15만㎡ 이상 100만㎡ 미만	- 주변 녹지대(폭 10미터 이상)
	- 조성면적 100만㎡ 이상	- 주변 녹지대(폭 20미터 이상) - 방음벽 및 둔덕(주택밀집지역만 해당)
② 폐기물 소각시설	- 1일 처리능력 50톤 이상 300톤 미만	- 주변 녹지대(폭 10미터 이상)
	- 1일 처리능력 300톤 이상	- 주변 녹지대(폭 20미터 이상) - 방음벽 및 둔덕(주택밀집지역만 해당)

※ 비고 : 폐기물처리시설 부대시설의 주변 녹지대에는 주민편익시설, 공원(공원의 부대시설 포함), 경비시설, 관리동, 직원숙소 등을 설치할 수 있다.

자. 폐기물처리시설 부지 관련 유의사항

1) 인허가 관련 사항

○ 용도지역 결정 : 개발계획 및 실시계획 인허가시 주변지역의 용도지역과의 부합성 및 당해 토지의 이용 상황 등을 고려하여 지정권자 등과 협의하여 결정

○ 폐기물처리시설 관련 개발계획 수립

- 폐기물처리시설의 규모나 용량은 산업단지의 환경이나 입주기업에 미치는 영향이 큼에도 개발계획에 그 규모나 용량까지 명기하지 않아도 됨에 따라 개발계획 변경절차 없이 무분별한 매립용량 확대 가능하여 부작용이 초래되었음.
- 이에 개발계획 수립시 폐기물처리시설계획의 규모 및 용량을 포함하도록 하여 일정규모 이상(규모나 용량의 100분의 50이상) 변경시에는 개발계획 변경절차를 거치도록 산업입지의 개발에 관한 통합지침 개정(국토부, '11.4)

2) 기타 유의사항

○ 폐촉법 제정 당시 취지에 따라 산단의 분양가를 낮추고자 동 부지를 분양하는 것으로 사업을 추진하였으나

- 산업단지의 폐기물 매립장 및 소각장은 초기투자가 과다하게 선행됨에 비해 회수에 장시간 소요되므로 산업단지가 활성화되어야 가동이 가능한 시설로서,
- 산업단지가 준공시점에도 입주가 거의 안되는 실정에서 단지내 폐기물만 처리토록 하는 현행 환경영향 평가상 분양이 지난하고 분양되어도 시설설치에 어려움

○ 지자체에서 혐오시설 기피현상으로 폐기물처리시설 부지를 확보하지 못해 어려움을 겪고 있는 경우 국고지원을 포함 지자체에서 인수 후 광역시설로 활용하는 방안이나 시 또는 도까지 광역화하여 처리하는 방안수립 필요

- 신규사업의 경우에는 지자체와 신규사업 협약시 미 분양시에는 지자체에서 매입하여 시설 설치하는 방안(광역처리시설 개념으로 국고보조)으로 협약체결
- 사용종료 또는 폐쇄후의 토지이용제한(폐기물관리법 제54조, 동법 시행령 제35조)

○ 폐기물처리시설의 사후관리 등

- 설치승인을 받아 폐기물처리시설을 설치한 자는 그가 설치한 폐기물처리시설의 사용을 끝내거나 폐쇄하려면 환경부령으로 정하는 바에 따라 환경부장관에게 신고하여야 함.
- 신고를 한 자 중 대통령령으로 정하는 폐기물을 매립하는 시설을 사용종료하거나 폐쇄한 자는 그 시설로 인한 주민의 건강·재산 또는 주변환경의 피해를 방지하기 위하여 환경부령으로 정하는 바에 따라 침출수(浸出水)처리시설을 설치·가동하는 등의 사후관리를 하여야 함. (법 제50조 제2항)
- 환경부장관은 제50조제2항에 따라 사후관리 대상인 폐기물을 매립하는 시설의 사용이 끝나거나 시설이 폐쇄된 후 침출수의 누출, 제방의 유실 등으로 주민의 건강 또는 재산이나 주변 환경에 심각한 위해를 가져올 우려가 있다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 시설이 있는 토지의 소유권 또는 소유권 외의 권리를 가지고 있는 자에게 대통령령으로 정하는 기간에 그 토지 이용을 수목(樹木)의 식재(植栽), 초지(草地)의 조성 또는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 공원시설, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 체육시설, 「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호에 따른 문화시설, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 신·재생에너지 설비의 설치에 한정하도록 그 용도를 제한할 수 있음. (법 제54조)

* 토지 이용의 제한기간은 폐기물매립시설의 사용이 종료되거나 그 시설이 폐쇄된 날부터 20년 이내

차. 폐기물처리시설용지 공급

1) 공급기준

공급대상자	공급가격	공급방법	근거규정(개정사항 반영)
일반실수요자	감정가격	추첨(입찰*)	「산입법 시행령」 제40조제4항, 제42조의2제3항
국가 · 지자체	조성원가	수의계약	· 조성원가 :「용지규정」 제73조제2항 · 수의계약 :「산입법 시행령」 제42조의2제6항에 의하여 준용되는「택지개발촉진법 시행령」 제13조제5항(이견 있음)

※ 추첨을 원칙으로 하되, 예외적으로 사업지구 여건에 따라 수익성이 높은 토지로 인정되는 경우 입찰 가능

2) 입주자격

○ “폐기물처리업”은 일정한 위치상의 시설설치검사 및 사업계획 승인(기간 2~3년 소요)이 선행, 수반되는 영업허가

○ “폐기물처리시설의 설치”는 폐기물관리업의 영업허가가 필수조건은 아니나, 폐기물처리시설 설치만으로는 폐기물처리업의 영위가 곤란하여 영업허가가 사실상 필수적이므로 입주자격으로 영업허가요건을 명시함이 적절함.

○ 폐기물처리업의 종류와 관련하여 환경영향평가 협의내용을 반영하여 ‘폐기물 최종처리업’, ‘폐기물 종합처리업’ 등의 자격이 제한될 수 있음.

3) 공급시 유의사항

○ 입주자격결정에 있어 폐기물처리업(민간영업)과 폐기물처리시설(설치)을 혼동되도록 명시할 경우 향후 분쟁의 소지가 있으므로, 구분을 명확히 하여 공급조건을 공고문에 명시하여야 함.

- 「폐기물관리법」상 폐기물처리시설의 설치승인신고시에 영업허가가 필수조건은 아니나, 폐기물처리시설 설치만으로는 사실상 폐기물처리업의 영위가 곤란하여 영업허가가 필수적이므로 입주자격으로 영업허가요건을 명시함이 적절함.
- 민간업체가 영업을 할 경우는 폐기물처리업 허가로 가능하나, 지방자치단체가 직접 설치 · 운영할 경우 폐기물처리시설 설치승인 만으로 가능
- 입주자격은 관리기관이 결정하도록 「산집법」에 규정되어 있고, 폐기물처리시설부지를 매수할 자는 실시계획승인서 · 환경영향평가 결과 등을 준수하여 설치 · 영업하여야 할 의무가 있으므로, 이 사항을 관리기본계획에 자격요건으로 명시하고 입주계약 및 분양계약에도 이를 반영할 필요가 있음.

6. 공원·녹지계획

가. 기본방향 및 원칙

○ 주변의 녹지공간을 최대한 활용할 수 있는 공원녹지 체계 구축

○ 산업단지 종업원의 휴식과 체력향상을 위한 오픈 스페이스의 최대 확보를 통한 생산력 증진 유도

○ 산업공해의 완화 및 주변지역의 환경오염 최소화를 위해 단지외곽에 완충녹지대설치

○ 단지내에 조성된 배수로, 간선도로 및 철도변등 공공시설을 활용한 시설녹지를 설치하여 단지내 녹지체계와 연계하고 휴식공간으로 적극 활용, 단지내 주거와 생산등 상충되는 기능간의 녹지대 설치로 완충공간 확보

○ 단지내 통과교통의 경우 그 주변에 충분한 시설녹지를 확보하고 단지의 중심부에 공원 및 문화·휴식공간을 조성

나. 녹지계획

1) 녹지의 구분(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제35조)

○ 완충녹지 : 대기오염 · 소음 · 진동 · 악취 그 밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 그 밖에 이에 준하는 재해 등의 방지를 위하여 설치하는 녹지

○ 경관녹지 : 도시의 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선하고 이미 자연이 훼손된 지역을 복원 · 개선함으로써 도시경관을 향상시키기 위하여 설치하는 녹지

○ 연결녹지 : 도시 안의 공원 · 하천 · 산지 등을 유기적으로 연결하고 도시민에게 산책공간의 역할을 하는 등 여가 · 휴식을 제공하는 선형(線型)의 녹지

2) 산업단지내 공공녹지 확보기준

구 분	공공녹지 확보기준 등
산업입지의 개발에 관한 통합 지침 제14조	가. 산업단지규모별 녹지비율은 다음과 같다. 1) 단지규모가 3㎢이상인 경우 10%이상 13%미만 2) 단지규모가 1㎢이상 3㎢ 미만인 경우 7.5%이상 10%미만 3) 단지규모가 1㎢미만인 경우 5%이상 7.5%미만 나. 공공녹지의 최소규모는 500㎡이상으로 하며, 단지주변 2백m 안에 공공녹지가 있는 경우나 매립지와 같이 평지에서 공공녹지를 확보할 수 있는 경우에는 2%범위 안에서 하향 조정하되, 3㎢이상의 산업단지로서 산업단지의 특성 및 입지정책상 필요하여 관계부처 간에 협의를 거친 경우에는 2%범위 안에서 추가로 하향 조정 가능 다. 산업단지 지정권자는 연구 · 과학산업단지를 유치하기 위하여 산업단지를 지정하는 경우와 지형여건상 우량 산림 및 자연경관의 보전이 필요한 경우로서 사업시행자의 요청이 있는 경우에는 가목의 규정에 불구하고 녹지율 상향조정 가능

구 분	공공녹지 확보기준 등
	라. 폐기물관리법 제2조의 규정에 의한 폐기물처리시설부지(매립의 방법에 의한 처리시설에 한하며, 매립완료 후 녹지 외의 타 목적으로 사용할 수 없음)와 개발지구내 중요유적이 출토되어 사적(史籍)으로 보존될 경우에 동지역을 가목의 녹지비율에 포함 마. 산업단지 내 완충녹지를 설치함에 있어서 하천변 등 산업단지 주변지역의 주택·상가 등과 연접하지 않아 완충녹지의 필요성이 적은 지역에는 완충녹지를 제외 또는 축소 설치 가능
기업활동규제 완화에관한 특별조치법 제21조	가. 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 국가산업단지, 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지에는 동법 제5조의 규정에 의한 산업입지개발지침 및 환경영향평가법 제18조의 규정에 의한 환경영향평가서의 협의내용에 불구하고 다음 각 호의 기준에 따라 공공녹지 확보 가능 1) 산업단지의 면적이 3㎢이상인 경우에는 10% 이상 13% 미만 2) 산업단지의 면적이 1㎢이상 3㎢미만인 경우에는 7.5%이상 10%미만 3) 산업단지의 면적이 1㎢미만인 경우에는 5%이상 7.5%미만 나. 가 항의 규정에 의하여 공공녹지의 조성을 위한 부지를 확보한 경우 당해 산업단지의 여건상 녹지조성이 곤란하다고 산업단지개발 실시계획 승인권자가 인정하는 때에는 녹지조성이 가능할 때까지 공공녹지의 조성의무를 유예할 수 있음. 다. 산업단지의 경계지역에 보전임지 등이 위치하여 산업입지 및 개발에 관한 법률 제5조의 규정에 의한 산업입지개발지침에 따른 완충녹지대의 조성이 필요하지 아니하다고 산업단지개발 실시계획 승인권자가 인정하는 경우에는 완충녹지대의 조성을 하지 않을 수 있음.

3) 녹지배치기준

○ 계획구역내 녹지체계를 유보로, 녹도, 공원 등으로 연결하여 체계화

○ 소음의 피해가 예상되는 고속도로나 간선도로변에 차음을 위한 충분한 완충녹지를 설치하고 주 진입로와 내부순환도로변에는 일정 폭(20m 정도)의 완충녹지대 설치

○ 산업단지가 하천에 접해 있을 경우 일정 폭(20m 정도)의 녹지를 설치하여 하천의 경관, 조망, 휴식, 산책 등 공원기능 보조

○ 간선도로변 시설녹지는 단지의 중앙부를 동서로 가로지르는 도로양측에 충분한 폭의 녹지대를 배치하여 단지의 상징성을 갖게 하며 녹지대에는 각종 휴식시설과 산책로 등을 조성하여 단지 내 휴식공간으로 활용

○ 활동 축과 직교하는 녹도 축을 설정하여 산책로, 자전거도로 등 기능부여

○ 단지내의 기능별 이질성을 감안하여 완충기능의 공원을 설치하여 각 단지별 기능을 제고하되 특히 산업시설 주택지와 근접한 곳에는 차폐를 위한 완충녹지대 설치

○ 공원, 시설녹지 등을 연결하는 녹지체계를 형성하고, 이에 중심시설, 산업시설, 학교, 공공시설 등을 보행자 도로와 연결

○ 녹지 내에는 벤치, 자전거전용도로, 보행자전용도로를 설치하여 휴식, 산책, 조깅, 하이킹 등의 공간으로 활용

4) 완충녹지계획

○ 보행자도로변에는 경관이 양호한 지점에 녹지공간을 두어 소공원의 역할을 할 수 있도록 계획

○ 완충녹지 지구내에는 자동차도로, 산책로를 설치하며 그 주변에는 수목별 경관미를 고려한 식재로 이용자에게 경관적 연속성 부여

○ 고속도로변 완충녹지는 관목과 교목의 혼식으로 차폐 및 방음기능 발휘 도모

○ 완충녹지의 주 식재기능은 방음 및 차폐기능으로 하되 독특한 수종을 일정부분에 식재하여 경관미를 높이고 그 외 공간에는 잔디를 주로 한 조경처리

5) 도로변 계획

○ 단지의 획일적 가로에 장소성을 부여하기 위해 가로성격, 폭원에 따라 수종을 달리하여 식재

○ 도로공사에 따른 절·성토 부분은 토사 유출방지 효과가 큰 지피류 및 생육이 왕성한 수종을 식재

○ 보행에 지장이 없도록 지하고가 높아야 하며, 식재간격은 수종 및 공간의 특성에 따라 5~10m로 하되 일반적으로 8m 기준 식재

다. 공원계획

1) 도시공원의 분류 및 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제15조)

공원구분	설치기준	유치거리	규모
1. 생활권 공원			
가. 소공원	제한 없음	제한없음	제한없음
나. 어린이공원	제한 없음	250m이하	1천5백㎡이상
다. 근린공원			
(1) 근린생활권 근린공원(주로 인근에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	500m이하	1만㎡ 이상
(2) 도보권 근린공원(주로 도보권 안에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	1천m이하	3만㎡ 이상
(3) 도시지역권 근린공원(도시지역 안에 거주하는 전체 주민의 종합적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한없음	10만㎡ 이상
(4) 광역권 근린공원(하나의 도시지역을 초과하는 광역적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한없음	100만㎡ 이상

공원구분	설치기준	유치거리	규모
2. 주제공원			
가. 역사공원	제한 없음	제한없음	제한없음
나. 문화공원	제한 없음	제한없음	제한없음
다. 수변공원	하천·호수 등의 수변과 접하고 있어 친수공간을 조성할 수 있는 곳에 설치	제한없음	제한없음
라. 묘지공원	정숙한 장소로 장래 시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지지역에 설치	제한없음	10만㎡이상
마. 체육공원	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한없음	1만㎡이상
바. 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 공원	제한 없음	제한없음	제한없음

2) 공원계획

○ 단지 내 종업원과 주민들을 위한 정적, 동적 녹지공간을 충분히 확보하며 운동시설, 문화시설과 휴식시설의 적정배치

○ 단지내 공원이용자의 반복이용으로 인한 매력감소를 감안, mounding 및 sunken식 처리로 획일적 공간을 탈피하며, 각 공간의 성격에 맞게 식재 패턴을 달리하여 이용자의 흥미 유발

○ 동선의 결정 및 주요부분에는 landmark적 시설 및 수목을 배치하여 휴식공간에는 이용자들의 편의를 도모하기 위하여 파고라, 벤치, 음수대 등의 조경시설물 배치

Ⅵ. 지원시설계획*

1. 지원시설의 정의

○ 산업단지 지원시설이라 함은 산업단지 안에 입주한 기업체와 여기에 종사하는 근로자를 직·간접으로 지원하는 시설로서 입주기업체와 근로자의 행정·관리업무를 위한 공공지원시설, 입주기업체의 생산활동에 직접 관련되는 생산활동 지원시설, 근로자 등의 생활편익 및 복지증진을 위한 후생복지 지원시설을 의미함

2. 지원시설계획의 기본방향 및 원칙

○ 산업단지 지원시설이라 함은 입주업체의 제품생산에 필요한 제반기능 즉, 공공행정기능, 기업생산활동 지원기능, 종업원 후생복지 기능 등을 말하며 이들 시설을 공업단지 개발방향 및 주어진 조건에 적합하도록 효율적으로 배치

○ 산업단지 입주기업에게 효율적이고 활력 있는 생산활동을 제공할 수 있도록 지원시설의 종류와 규모 산정

○ 산업단지 내 종사자의 여가활동 및 쾌적한 근로환경에 적합한 후생복지 시설의 기준 및 위치설정

○ 입주기업과 관련된 공공행정시설 및 산업단지 관리운영에 필요한 공공기관의 시설기준 및 위치설정

○ 종합적인 관점에서 전체 지원시설의 배치 및 관리운영 방안 모색

3. 지원시설의 유형

가. 지원시설의 유형

○ 지원시설의 공공성 및 관리측면, 생산활동, 후생복지 기준에 따라 일반적으로 공공지원시설, 생산활동 지원시설, 후생복지 지원시설 등 3가지 유형으로 구분

지원시설의 유형

유 형	기능	지원시설
공공지원 시설	공공행정	동사무소, 파출소, 소방파출소, 세무서(지소), 세관, 노동부 사무소
	관리운영	관리공단, 여단사무소
	우정·통신	우체국, 전신전화국
	금융·보험	은행, 증권, 보험회사, 새마을 금고

* 「공업단지 개발편람」(국토부, 1991) 일부 발췌

유 형	기능	지원시설
생산활동 지원시설	연구개발	생산 및 기술연구소, 기술정보센타, 정보처리센타
	제품검사	수출품 및 공산품 검사소, 생필품 검사소
	물류·창고	물류센터, 유통센터, 포장센터, 보세장치장, 일반창고
	차량·운수	차량관련센터(정비소, 세차장, 부속상), 주유소, 화물 및 여객터미널
	전시·판매	전문전시장, 공동판매장, 상설전시장, 무역전시관
	공급·처리	열병합 발전소, 변전소, 공동폐수 처리장, 하수종말처리장, 정수장, 원료저장소
	생산시설	임대공장, 지식산업센터(아파트형공장)
	업무지원	상공회의소, 중소기업중앙회, 각종 협회, 업무지원센터
후생복지 지원시설	교육·연수	직업훈련원, 근로 청소년학교, 기업공동 연수원
	복지·후생	복지회관, 부녀복지관, 근로 청소년회관, 생활관, 탁아소 및 유아원, 도서관
	주 거	사원아파트, 근로임대아파트, 기숙사
	의료·보건	보건지소, 의원, 산재병원, 일반병원, 종합병원
	근린생활	생필품직매장, 종합상가, 체육시설, 종합운동장

나. 지원시설의 개념 및 목적

시설명	개 념	목적 및 필요성
생산 및 기술연구소	기존의 제품 및 미래산업의 기술을 향상시키기 위한 연구 기능	생산성 향상 및 기술고도화
정보처리 센터	단말기를 통해 새로운 정보를 신속하게 제공하는 정보기능과 정기간행물 대여 등의 도서기능을 제공하는 시설	입주기업체에게 신속한 정보 및 자료제공으로 원활한 업무수행 기여
생필품 검사소	일상생활을 검사하는 기능을 가진 시설	제품의 질적 수준 향상
유통센터	유통업무에 관련된 시설을 집중시킨 복합건물	유통기능의 강화 및 집적이익 도모
포장센터	생산된 제품을 안전하게 보관하기 위하여 제품을 처리하는 시설	제품의 안정성 및 미적가치 추구
보세장치장	수출입제품을 안전하게 보관하는 창고시설	입주기업체의 수출입 업무를 원활하게 하여 생산 및 수출입 활동에 기여
전문 전시장	입주기업체의 생산 제품을 특성에 맞게 전시하는 장소	기술정보교류, 품질향상 및 기술개발 촉진을 유도
열병합 발전소	동일한 연료를 사용하여 전기와 열을 동시에 생산하는 발전소로서 전기를 발생시키고 나온 폐열을 생산공정의 열이나 냉·난방 열원으로 재사용	업체에너지 사용절감 및 환경개선 기여

시설명	개 념	목적 및 필요성
공동폐수 처리장	하수종말처리장에서 처리하기 곤란한 유해한 독성물질을 약품처리 및 여과 등 공동으로 처리하기 위한 시설	폐수처리의 효율화 및 업체의 비용절감 기여
하수종말 처리장	수질오염을 물리적, 생물학적, 화학적으로 처리하여 수질을 보호하기 위한 시설	하수중에 포함된 오염물질의 제거, 수질보호
아파트형 공장	공장용 건축물로서 동일 건축물내에 수개의 공장을 동시에 입주시킬 수 있는 다층형 집합 건축물	영세사업자를 위한 작업장의 제공, 산업단지 입주업체의 생산활동 지원
업무지원 센터	생산, 판매활동에 필요한 지원업무기능을 집중시킨 복합건물	입주기업체에서 필요한 업무 및 원자재 공급을 적시 적기에 제공
직업 훈련원	작업에 필요한 기능을 습득 향상시키는 훈련기관	산업수요 인력공급, 기능수준의 고도화
기업공동 연수원	연수교육이 필요한 기업들이 공동으로 건립 이용하는 연수교육 시설	근로자의 가치관 정립, 근로의욕고취, 우수한 기업경영인 양성
복지회관	취미교육과 상담 등에 필요한 각종 복지시설을 제공하기 위한 장소	근로자의 여가선용기회 부여 건전한 생활환경 조성
탁아 · 유아원	취업모의 자녀를 위하여 교육과 보호를 위한 유아시설	아동의 건전한 보육과 맞벌이 근로자의 자립생활 지원
근로자 임대아파트	무주택 근로자의 주거안정을 위한 임대아파트	작업능률의 향상 및 복지향상에 기여
생필품 직매장	일상생활에 필요한 생필품을 저렴한 가격으로 구입할 수 있는 시설	저렴한 가격의 생활용품 공급으로 생활안정 기여

4. 지원시설의 설치기준

가. 설치기준

○ 단위 지원시설의 설치기준을 산정하기 위해서는 각 시설에 대한 이용적정 최소 규모를 산출하여야 하며, 이때 기준이 되는 단위는 지원시설과의 상관성에 따라 각기 산업단지 규모, 생산액, 종업원수를 적용

○ 최소시설 규모는 국내 · 외 산업단지 지원시설의 최소규모, 산업단지 특성 등을 고려하여 산업단지 에서 이용하는데 적용할 수 있도록 산정 하였으며, 시설설치 기준단위 중

- 산업단지 면적에 따라 최소 시설규모가 설정되는 시설은 공공지원 시설의 세무서, 세관, 관리공단과 물류·창고기능 뿐이며
- 생산액에 따라 최소 시설규모가 설정되는 시설은 공공 지원시설의 세무서, 세관, 관리공단과 물류·창고 기능을 제외한 생산활동 지원시설의 모든 시설들이고,
- 종업원수에 따라 최소시설규모가 설정되는 시설은 공공지원 시설의 대부분 시설과 후생복지 지원시설의 모든 시설들임

○ 산업단지 면적규모, 생산액, 종업원 규모에 따른 최소 지원시설 규모를 살펴보면 다음과 같음.

산업단지 규모에 대한 최소 지원시설 규모

기 능	시 설	최소시설 규모(㎡)	시설설치 산업단지규모(만㎡)	증가율 (㎡/만㎡)
물류 · 창고기능	유통센터	100,000	1,000	94.1
	포장센터	3,000	200	6.7
	보세장치장	8,000	500	8.3
	일반창고	3,000	1,000	2.2

나. 산업단지내 지원시설면적 산정

1) 산업단지 규모에 따른 지원시설 면적 산정

지원시설 소요면적(Y) = 17,612.41 + 37.14X
X = 산업단지 규모(천㎡)
⇒ 적용규모 : 산업단지 면적 100천㎡ 이상

2) 산업단지 면적에 대한 지원시설 구성비

산업단지 규모(만㎡)	30 이하	50	100	150	200	500	800	1,000	1,500	2,000	2,500	3,000 이상
지원시설 면적율(%)	6.5 ~ 8.0	5.2 ~ 6.3	4.7 ~ 5.2	4.5 ~ 4.7	4.1 ~ 4.5	3.9 ~ 4.1	3.9 ~ 4.0	3.8 ~ 3.9	3.8 ~ 3.9	3.8 ~ 3.9	3.8 ~ 3.9	3.7 ~ 3.8

3) 생산액에 대한 최소 지원시설 규모

기 능	시 설	최소시설 규모(㎡)	시설설치 생산액 (100억원)	증가율 (㎡/100억원)	비 고
공공행정기능	세무서(지소)	1,000	100	39.9	-
	세 관	800	50	8.7	-
관리운영기능	관리공단	1,000	20	24.9	-
연구검사기능	생산및기술연구소	3,000	40	33.6	-
	생필품 검사소	1,000	500	2.1	-
차량운수기능	정비공장	3,000	60	33.3	-
	주유소	2,000	20	16.0	1500㎡/4만명
	유통(운수회사)	10,000	40	51.7	-
전시판매기능	전문전시장	15,000	500	65.5	-
생산시설기능	아파트형 공장	10,000	300	22.9	-
업무지원기능	상공회의소	1,000	100	12.9	-
	업무지원센터	5,000	200	25.4	4500㎡/4만명
	의료보험조합	800	200	2.8	-

주) 비고란은 국토연구원 신시가지 계획지침에서 인용

4) 종업원수를 기준으로 한 단위시설 계획지표

기 능	시 설	시설규모 산출식 (종업원수 : 천명)	비 고
공공행정 기능	동사무소	800 + (C - 10) × 12.9	4만명 이상 1개소 추가
	파출소	600 + (C - 10) × 17.8	3만명 이상 1개소 추가
	소방 파출소	800 + (C - 10) × 12.4	4만명 이상 1개소 추가
	노동부 사무소	800 + (C - 50) × 6.9	-
관리운영기능	여단 사무소	600 + (C - 50) × 15.1	-
우정통신기능	우체국	800 + (C - 1) × 9.8	-
	전신전화국	1200 + (C - 20) × 37.1	-
금융보험기능	은 행	1000 + (C - 1) × 41.6	2만명 이상 1개소 추가
교육연수기능	직업 훈련원	25000+(C - 30) × 254.9	-
	근로 청소년학교	50000+(C - 40)×1235.8	-
복지후생기능	복지회관	2000 + (C - 1) × 133.3	-
	근로 청소년학교	2000 + (C - 20) ×120.9	-
	탁아 · 유아원	1000 + (C - 15) × 27.6	-
	도서관	2000 + (C - 70) × 43.2	-
의료보건기능	보건지소	1000 + (C - 1) × 8.7	-
	산재병원	5000 + (C - 30) × 9.7	-
	종합병원	20000+(C - 70) ×492.4	-
근린생활기능	생필품 직매장	1000 + (C - 30) × 9.0	-
	종합상가	1000+(C - 10) × 105.6	2만명 이상 1개소 추가
	종합 운동장	3000+(C - 50) × 538.4	7만명 이상 1개소 추가
	체육시설	800 + (C - 1) × 29.8	-

주) C는 산업단지 종업원 수

5) 종업원 규모에 대한 최소지원시설 규모

기 능	시 설	최소시설 규모(㎡)	시설설치 종업원규모 (천명)	증가율 (㎡/천명)	비 고
공공행정기능	동사무소	800	10	12.9	830㎡/3만명
	파출소	600	10	17.8	830㎡/3만명
	소방 파출소	800	10	12.4	750㎡/3만명
	노동부 사무소	800	50	6.9	-
관리운영기능	공단 사무소	800	50	15.1	-
우정통신기능	우체국	800	1	9.8	1,500㎡/4만명
	전신 전화국	1,200	20	37.1	1,500㎡/4만명
금융보험기능	은 행	1,000	1	41.6	800㎡/1.6만명
교육연수기능	직업 훈련원	25,000	30	254.9	-
	근로 청소년학교	50,000	40	1,235.8	50,000㎡/1.4만명

기 능	시 설	최소시설 규모(㎡)	시설설치 종업원규모 (천명)	증가율 (㎡/천명)	비 고
복지후생기능	복지회관	2,000	1	133.3	-
	근로 청소년회관	2,000	20	120.9	-
	탁아 · 유아원	1,000	15	29.6	15,000㎡/4만명
	도서관	2,000	70	43.2	-
주거기능	사원아파트	1,000	1	1,526.0	-
	근로자 임대아파트	2,500	15	671.89	-
의료보건기능	보건지소	1,000	1	8.7	-
	산재병원	5,000	30	9.7	6,400㎡/4만명
	종합병원	20,000	70	492.4	-
근린생활기능	생필품 직매장	1,000	30	9.0	-
	종합상가	1,000	10	105.6	-
	종합 운동장	3,000	50	538.4	-
	체육시설	800	1	29.8	-

주) 비고란은 국토연구원 신시가지 계획지침에서 인용

다. 지원시설의 배치기준

1) 기본방향

○ 산업단지 내에 수용할 지원시설의 배치는 산업단지 특성과 주변지역과의 연관성 등을 최대한 반영하고, 장기 발전방향과 조화시키며 산업단지의 활성화에 기여할 수 있도록 다음 사항을 고려하여 기본방향을 설정

- 산업단지 지원시설의 배치상태
  · 지원시설의 집중, 분산상태를 분석
- 지원시설의 입지상태
  · 지원시설 입지의 접근성(보행, 차량)
  · 입지성(입주업체, 근로자의 이용도)
  · 환경성(소음, 경관) 등을 분석
- 지원시설의 입지 상관 관계
  · 지원시설간의 배치상태, 기능, 특성의 적합성 등을 분석

○ 산업단지 내에 수용할 지원시설의 배치는 공급·처리기능, 생산시설기능 등 기능상 필요에 의해 분산하는 시설을 제외하고는 이용의 효율성 및 집적이익을 도모하기 위하여 집중 배치 하는 것이 바람직

○ 각각의 시설별 특성과 이용측면을 고려하여 배치하며 파출소, 주유소, 종합운동장, 동사무소, 소방파출소, 변전소, 공동폐수처리장, 종합상가 등의 시설은 분산시키고 그 외의

대부분 시설은 집중배치 하여 효과적인 이용이 가능하도록 유도

○ 산업단지 지원시설은 산업단지별 특성, 지역상황, 시설의 종류 및 성격, 이용측면 등을 고려하여 적절히 집중, 분산하여 배치

2) 배치기준

○ 산업단지 지원시설은 기능에 따라 요구하는 입지조건이 다르므로 각 지원시설의 특성을 살릴 수 있는 조건을 충족시켜야 함. 공공지원시설의 경우는 입주기업체 및 근로자들의 접근성, 입지성, 이용성이 양호한 지점에 배치하여 효과적인 이용이 이루어질 수 있도록 하여야 함

○ 생산활동 지원시설에 있어서는 기능별로 다양한 입지조건이 요구되며 연구·검사기능은 소음이 없고 쾌적한 곳에 배치하고, 물류·창고기능은 운송수단과 연계가능한 곳이어야 하므로 접근성이 양호한 곳에, 차량·운수기능은 차량의 진·출입이 빈번하므로 접근성이 용이하고 입지성이 양호한 곳에 배치하며, 공급·처리기능은 소음·경관 등의 환경성에 영향을 받지 않을 뿐 아니라 입지성이 떨어진 곳에 배치하여도 무방

○ 후생복지 지원시설을 보면 교육·연수기능은 통학거리 내 소음이 없는 곳에, 복지·후생기능은 입지 및 이용성이 양호한 곳에, 근린생활 기능은 거주자 및 근로자들의 접근성이 양호한 곳에 배치하여 이용성을 제고

3) 지원기능의 상호관계

가) 지원시설의 집중관계

○ 지원시설의 상호 관련성에 따라 시설의 집중·분산 등이 결정되며, 집합함으로써 유리한 시설은 집합시켜 효과적인 이용이 이루어질 수 있도록 하고 기능이 유사한 시설에 대하여는 한곳에 집중시켜서 집적이익을 증대시킬 수 있도록 함

○ 산업단지 지원시설간에는 집중하여 배치하는 시설과 분산하여 배치하는 시설이 있는 데 집중경향이 강한 시설은 공공지원 시설과 생산활동 지원시설의 정보처리센터, 전 문전시장, 상공회의소, 업무지원센터, 의료보험조합, 후생복지 지원시설의 종합병원, 생필품 직매장, 종합상가 등의 시설로 집중되어 배치하는 것이 바람직함. 분산하는 경향이 강한 시설은 열병합 발전소, 변전소, 공동폐수처리장, 하수종말처리장, 아파트형 공장 등의 시설로 타 지원시설과 분산시켜 배치하는 것이 바람직함

지원시설 배치기준

유 형	기능별	접근성	입지성	이용성	환경성
공공지원 시설	공공행정기능	●	●	●	△
	관리운영기능	●	●	●	△
	우정·통신기능	●	●	●	△
	금융·보험기능	●	●	●	△
생산활동 지원시설	시설연구·검사기능	×	×	△	●
	물류·창고기능	●	△	●	×
	차량·운수기능	●	●	●	×
	전시·판매기능	●	●	●	△
	공급·처리기능	△	×	△	×
	생산시설기능	△	△	△	×
	업무지원기능	●	●	●	△
후생복지 지원시설	교육·연수기능	×	△	△	●
	복지·후생기능	×	●	●	●
	주거기능	●	△	●	●
	의료·보건기능	●	●	●	●
	근린생활기능	△	●	●	△

주) ● : 양호, △ : 보통, × : 불량

나) 지원시설의 상호관계

○ 지원시설의 특성에 따라 기능별로 집중, 분산의 배치 상관성을 보면 금융·보험기능은 전시·판매기능, 업무지원기능, 주거기능 등에 인접 배치하여 이용객의 편익도모 및 효과적인 업무수행이 이루어질 수 있도록 하고, 근린생활기능과 주거기능은 병설하여 이용성을 제고시킴

○ 지원시설 기능상 분산하여 배치하는 것이 좋은 시설은 소음·경관 등의 환경에 영향을 받는 연구·검사기능과 주거기능 등으로 차량·운수기능, 공급·처리기능, 생산시설기능의 시설과는 떨어져 배치

○ 산업단지 지원시설의 배치는 산업단지의 특성과 시설의 특성이 서로 조화될 수 있도록 배치하여야 하며 지원시설 구역은 각각의 산업단지 뿐만 아니라 주변지역과의 관계 등을 고려한 배치가 될 수 있도록 함

지원시설간 집중관계

집중하는 시설		분산하는 시설	
강함	보통	강함	보통
동사무소, 파출소, 소방파출소, 세무서, 노동부사무소, 관리공단, 여단사무소, 우체국, 전신전화국, 은행, 정보처리센터, 전문전시장, 상공회의소, 업무지원센터, 의료보험조합, 종합병원, 생필품직매장, 종합상가	보세장치장, 일반창고, 주유소, 정비공장, 유통(운수)회사, 유통센터, 포장센터, 근로청소년회관, 탁아 · 유아원, 도서관, 사원아파트, 근로자임대아파트, 보건지소, 산재병원, 종합운동장,체육시설	열 병합 발전소, 변전소, 공동폐수처리장, 하수종말처리장, 아파트형공장	생산 및 기술연구소, 생필품검사소, 한전, 직업훈련원

지원기능 상호관계

구 분		공공지원시설				생산활동지원시설							후생복지지원시설				
		공공행정기능	관리운영기능	우정통신기능	금융보험기능	연구검사기능	물류창고기능	차량운수기능	전시판매기능	공급처리기능	생산시설기능	업무지원기능	교육연수기능	복지후생기능	주거기능	의료보건기능	근린생활기능
공공지원시설	공공행정기능		●	●	●	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○
	관리운영기능	●		●	●	○	○	○	●	○	○	●	○	○	○	○	○
	우정통신기능	●	●		●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○
	금융보험기능	●	●	●		○	○	○	◎	○	○	◎	○	○	◎	○	○
생산활동지원시설	연구검사기능	○	○	○	○		○	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○
	물류창고기능	○	○	○	○	○		●	○	○	○	○	○	△	△	△	○
	차량운수기능	○	○	○	○	×	●		○	○	○	○	○	○	△	○	○
	전시판매기능	○	●	○	◎	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
	공급처리기능	○	○	○	○	×	○	○	○		○	○	△	△	×	△	△
	생산시설기능	○	○	○	○	×	○	○	○	○		○	△	△	×	○	△
	업무지원기능	●	●	○	◎	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
후생복지지원시설	교육연수기능	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○		○	○	○	○
	복지후생기능	○	○	○	○	○	△	○	○	△	△	○	○		○	○	○
	주거기능	○	○	●	◎	○	△	△	○	×	×	○	○	○		○	◎
	의료보건기능	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○	○	○	○	○		○
	근린생활기능	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	◎	○	

주) ◎ : 병설함이 좋다, ● : 가급적 가까이 있는 것이 좋다, ○ : 특별한 관계가 없다
△ : 가급적 떨어져 있는 것이 좋다, × : 떨어져 있는 것이 좋다

라. 지원시설관련 도시계획시설 결정기준

1) 유통업무 설비

가) 정의(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제62조)

① 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률에 따른 물류단지

② 다음의 시설로서 다음 시설별로 1개 이상의 시설이 동일하거나 인접한 장소에 함께 설치되어 상호 그 효용을 다하는 시설

○ 다음의 시설 중 어느 하나 이상의 시설

- 유통산업발전법 제2조제3호 · 제4호 · 제7호 및 제15호의 규정에 의한 대규모점포 · 임시시장 · 전문상가단지 및 공동집배송센터
- 농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조제2호 · 제5호 및 제12호의 규정에 의한 농수산물도매시장 · 농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터
- 자동차관리법 제60조제1항의 규정에 의한 자동차경매장

○ 다음의 시설 중 어느 하나 이상의 시설
- 제31조제2호에 따른 물류터미널 또는 같은 조 제3호 나목에 따른 화물자동차운수사업용 공영차고지
- 화물을 취급하는 철도역
- 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조제7호라목에 따른 화물의 운송 · 하역 및 보관시설
- 항만법 제2조제5호나목(2)에 따른 하역시설

○ 다음의 시설 중 어느 하나 이상의 시설
- 창고 · 야적장 또는 저장소(위험물안전관리법 제2조제4호의 저장소를 제외한다)
- 화물적하시설 · 화물적치용건조물 그 밖에 이와 유사한 시설
- 축산물가공처리법 제2조제10호의 규정에 의한 축산물보관장
- 생산된 자동차를 인도하는 출고장

나) 유통업무설비 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제63조)

○ 물자수송에 있어서 지역간 교통과 시 · 군 교통의 변환점으로서의 기능과 물자수급에 있어서 공급자와 수요자의 중계기지로서의 기능이 상호 그 효용을 다할 수 있도록 할 것

○ 도심지의 교통혼잡을 경감시키고 유통기능의 효율화를 위하여 지역간의 교통이 원활한 고속국도 · 철도역 · 항만 등이 연결되는 지점 또는 이에 가까운 도시의 외곽에 설치할 것

○ 집산지 · 공업단지 등 물자공급지와 쉽게 연결되고, 시 · 군내 각종 시장 및 집배소와의 교통이 편리한 곳에 설치할 것

○ 전국의 유통망체계에 따라 물자의 이동성향을 충분히 고려할 것

○ 장래에 있어서의 물동량의 증가와 수송장비의 대형화에 대비하여 시설의 확충이 가능하도록 할 것

○ 주요시설의 주변이나 인구가 밀집한 지역에 설치하지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것

○ 준주거지역 · 중심상업지역 · 일반상업지역 · 근린상업지역 · 유통상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 유통산업발전법 시행령 별표 1에 따

른 대규모점포 중 대형마트 · 전문점의 설치를 목적으로 하는 경우에는 자연녹지지역에도 설치할 수 있음.

다) 유통업무설비 구조 및 설치기준(도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제64조)

○ 모든 시설을 같은 부지안에 집단적으로 설치함으로써 유통업무설비의 효용을 높이도록 하되, 그러하지 아니한 때에는 가까운 곳에 설치하여 상호 그 효용을 다할 수 있도록 할 것

○ 주변환경을 보호하고 각종 교통재해와 대기오염 · 소음 · 진동 등의 공해를 방지하기 위하여 외곽경계부분에 녹지 · 도로 등의 차단공간을 둘 것

○ 유통구조의 발전에 대처할 수 있도록 시설 · 설비 등을 설치하고, 공해요인이 있는 시설과 없는 시설을 적절히 분리할 것

○ 부대시설 및 편익시설을 적절히 설치하되, 유통업무설비의 특성을 충분히 감안하여 상호 관련 있게 설치할 것

○ 물류터미널 · 창고 · 하역시설 · 화물취급소 · 차고 및 자동차경매장 등 화물운송관련시설의 진 · 출입구는 교통의 원활한 흐름과 안전에 지장이 없도록 설치할 것

○ 상기 규정된 사항 외에 유통업무설비의 설치에 관하여는 제24조 · 제26조 · 제33조 · 제84조 또는 유통산업발전법, 자동차관리법, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 및 축산물가공처리법에서 정하는 바에 따를 것

○ 유통업무설비중 물류단지의 설치기준에 관하여는 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률에서 정하는 바에 따를 것

라) 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설 및 편익시설의 종류

○ 부대시설 : 사무소 · 점포 · 주차장 · 종업원용기숙사 · 주유소 · 유통업무와 관련된 연구시설 및 대기환경보전법 제58조 제2항 제2호에 따른 시설

○ 편익시설 : 은행 · 휴게실 · 식당 · 약국 및 다방

○ 상기 시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회(당해 도시계획시설의 결정권자에게 소속된 위원회를 말한다)의 심의를 거친 시설

2) 자동차정류장

가) 정의(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제31조)

○ 여객자동차터미널 : 여객자동차 운수사업법 제2조 제5호의 규정에 의한 여객자동차터미널로서 여객자동차터미널사업자가 시내버스운송사업, 농어촌버스운송사업, 시외버스운송사업 또는 전세버스운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널

○ 물류터미널 : 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제2호에 따른 물류터미널로서 물류터미널사업자가 화물자동차운수사업법 시행령 제3조 제1호에 따른 일반화물자동차운송사업 또는 해운법 제2조제3호에 따른 해상화물운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널

○ 공영차고지

- 여객자동차운수사업용 공영차고지 : 여객자동차 운수사업법 시행규칙 제72조의 규정에 의한 공영터미널
- 화물자동차운수사업용 공영차고지 : 화물자동차 운수사업법 제2조 제9호에 따른 공영차고지

○ 공동차고지 : 화물자동차 운수사업법 제21조 제4항 제2호에 따른 공동차고지 중 같은 법 제48조 또는 제50조에 따른 협회 또는 연합회가 설치하는 공동차고지

○ 복합환승센터 : 국가통합교통체계효율화법 제2조 제15호에 따른 복합환승센터

나) 자동차정류장 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제32조)

① 여객자동차터미널, 여객자동차운수사업용 공영차고지 및 복합환승센터

○ 주간선도로 또는 다른 교통수단과의 유기적인 연결이 가능한 지역에 설치할 것

○ 여객수요가 집중되는 지역으로서 이용자가 접근하기 쉬운 지역에 설치할 것

○ 고속국도를 주로 이용하는 자동차를 위한 자동차정류장의 경우에는 고속국도와 쉽게 연결되도록 할 것. 다만, 당해 자동차정류장의 전용도로를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함.

○ 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지의 소음권에 평온을 요하는 지역이 포함되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것

○ 준주거지역 · 중심상업지역 · 일반상업지역 · 유통상업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한정하여 설치할 것. 다만, 시내버스운송사업용 여객자동차터미널 및 시내버스운송사업용 공영차고지는 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 생산녹지지역에도 설치할 수 있으며, 복합환승센터는 제1종전용주거지역, 보전녹지지역, 보전관리지역 및 생산관리지역 외의 지역에 설치할 수 있음.

② 물류터미널, 화물자동차운수사업용 공영차고지, 공동차고지

○ 주간선도로 또는 다른 교통수단과의 유기적인 연결이 가능한 지역에 결정할 것

○ 고속국도를 주로 이용하는 자동차를 위한 자동차정류장의 경우에는 고속국도와 쉽게 연결되도록 할 것. 다만, 당해 자동차정류장의 전용도로를 설치하는 경우에는 그러하지 않음.

○ 지역의 현황 또는 장래에 있어서의 공간구조 · 산업활동 및 물동량을 고려하여 유통의 원활을 기할 수 있을 것

○ 용지를 확보하기 쉽고 지역간의 교통이 편리한 장소에 설치할 것

○ 수송능률을 높이고 모든 교통시설과의 연결이 쉽도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것

○ 중심상업지역 · 일반상업지역 · 유통상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 지역의 토지이용계획상 불가피한 경우로서 지역간을 연결하는 주간선도로 또는 고속국도와의 연결이 쉬운 인접지역에 2만㎡ 이상의 규모로 설치하는 때에는 환경오염방지대책을 수립한 경우에 한하여 자연녹지지역에도 설치가능

다) 자동차정류장 구조 및 설치기준

① 자동차정류장 구조 및 설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제33조)

○ 자동차정류장에 설치할 수 있는 시설

- 부대시설 : 주유소 · 자동차용 가스충전소 · 변전실 · 보일러실 · 공해방지시설 · 자동차정비시설 · 방송실 · 배차실 · 안내실 · 차고 · 세차장 · 종업원용 휴게실 · 종업원용 목욕실 · 종업원용 기숙사 · 승무원대기실
- 편익시설 : 건축법 시행령 별표 1에 의한 건축물중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 시설
  · 건축법 시행령 별표 1의 제1호 · 제2호 및 제5호 내지 제27호에 해당하는 시설
  · 건축법 시행령」 별표 1의 제4호 라목(테니스장 및 골프연습장에 한한다) · 마목(종교집회장 및 공연장에 한한다) · 바목(부동산중개업소 및 출판사에 한한다) · 사목(제조업소에 한한다) 및 자목 내지 타목에 해당하는 시설
- 상기 호의 시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회(당해 도시계획시설사업의 실시계획 인가권자에게 소속된 위원회를 말한다)의 심의를 거친 시설. 이 경우 도시계획위원회의 심의는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제90조제1항의 규정에 의한 실시계획 공람을 하기 전에 거쳐야 함.

○ 상기에서 정한 사항 외에 자동차정류장의 구조 및 설치에 관하여는 여객자동차 운수사업법, 화물자동차 운수사업법, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 또는 국가통합교통체계효율화법에서 정하는 바에 따름.

② 여객자동차터미널

○ 자동차의 출구 및 입구(여객자동차터미널 구조 및 설비기준에 관한 규칙 제3조)

- 도로교통법 제32조 및 제33조의 규정에 의한 장소·교량·터널, 육교밑의 도로, 노폭이 6.5미터 미만인 도로 또는 종단 경사가 10퍼센트를 넘는 도로의 노면에 접하지 아니할 것
- 정류장소의 수가 11개 이상인 여객자동차터미널로서 자동차의 출입구를 노폭이 20m 이상의 도로의 노면에 접하여 설치할 때에는 그 도로의 굴절지점이나 노폭 20m 이상의 타 도로와의 교차점으로부터 30m 이상 떨어진 곳일 것. 다만, 그 지역을 관할하는 서울특별시장 · 직할시장 또는 도지사가 도로교통의 원활과 안전을 저해하지 않는다고 인정할 때에는 그러하지 아니함.

- 자동차의 출구 또는 입구가 굽어져 있을 때에는 자동차의 회전이 용이하도록 그 굴절을 완화시킬 것
- 도로의 노면에 접하는 자동차 출구 부근의 구조는 차폭이 2.5m의 자동차가 당해출구에 도달하였을 때 그 자동차를 운전하는 자가 그 도로의 중심을 직각으로 향하여 좌우로 각각 70도의 범위 내에서 그 도로를 통행하는 것을 확인할 수 있도록 할 것. 다만, 신호기 · 반사경 기타 적절한 보안설비를 할 때에는 그러하지 아니함.

○ 정류장소(여객자동차터미널 구조 및 설비기준에 관한 규칙 제6조)

- 정류장소는 여객의 승강을 위하여 자동차가 동시에 정류하는 최대 추정 대수이상을 정류시킬 수 있는 곳으로서, 자동차 1대가 정류할 수 있는 장소는 길이 13m 이상, 너비 3.5m 이상으로 하고, 구획선 기타 적당한 방법으로 그 위치를 명시할 것.
- 지면의 구배가 1.5%이내일 것.
- 횡단육교 또는 이와 유사한 장애물이 있는 유도차로의 노면상의 유효높이는 4.5m이상으로 할 것

③ 물류터미널(물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행규칙 제9조, 별표1)

구 분	설 비 기 준
(1) 구조의 내구력	- 자동차의 하중(40톤)·지진 그 밖의 진동이나 충격에 대하여 견딜 수 있도록 안전하게 설계할 것
(2) 구내차도 및 조차(操車)장소	- 구내차도는 자동차가 후진하지 아니하고 출입구를 향하여 운행할 수 있도록 할 것 - 구내차도의 너비는 6.5m 이상으로 할 것. 다만, 일방통행의 구내차도는 3.5m 이상으로 할 수 있음. - 구내차도 또는 조차장소 위에 횡단육교 또는 이와 유사한 구조물을 설치하는 경우에는 그 유효높이를 4.5m 이상으로 할 것 - 구내차도 또는 조차장소의 경사부분의 기울기는 10% 이내로 할 것 - 조차장소의 형상 및 너비는 해당 복합물류터미널의 규모 및 구조에 적합하게 할 것
(3) 자동차의 입구 및 출구	- 자동차의 출입과 안전에 지장이 없는 곳에 위치하도록 할 것
(4) 화물취급장	- 일정한 시간대에 적재하여야 할 물동량 중 최대물량을 동시에 적재할 수 있는 충분한 면적으로 할 것 - 화물을 안전하고 용이하게 하역할 수 있도록 할 것 - 전산정보체계를 갖출 것. 다만, 일반물류터미널의 경우에는 그러하지 아니하다. - 화물자동분류설비(Sorting Machine)를 갖출 것. 다만, 일반물류터미널 및 컨테이너전용물류터미널의 경우에는 그러하지 아니함.
(5) 창고 또는 배송센터	- 해당 물류터미널에서 보관 또는 집화·배송하는 물동량을 보관하기에 충분한 면적으로 할 것
(6) 주차장	- 승용차용주차장과 화물자동차용주차장을 각각 갖출 것

3) 자동차 및 건설기계 검사시설

가) 정의(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제43조)

○ 자동차관리법 시행규칙 제73조의 규정에 의한 자동차검사시설

- 자동차검사대행자 및 자동차관리법 제45조제1항의 규정에 의한 지정정비사업자가 시설 · 장비 · 기술인력 및 기타 필요한 설비를 갖춘 곳

○ 건설기계관리법 시행규칙 제32조의 규정에 의한 건설기계검사소

나) 자동차 및 건설기계검사시설 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제44조)

○ 검사를 받기 위한 자동차 및 건설기계가 접근하기 쉽고 교통이 편리한 곳일 것

○ 검사를 받기 위한 자동차 및 건설기계의 출입으로 인하여 교통체증이 발생되지 아니할 것

○ 준주거지역 · 근린상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것

다) 자동차 및 건설기계검사시설 구조 및 설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제45조)

○ 자동차 및 건설기계검사시설에는 다음 각 호의 편익시설을 설치할 수 있음.

- 식당, 매점, 휴게실, 다방
- 종업원용 기숙사

○ 상기 규정 외에 자동차 및 건설기계검사시설의 설치에 관하여는 자동차관리법 또는 건설기계관리법이 정하는 바에 의함.

라) 자동차검사시설 기준(자동차관리법 시행규칙 제82조 별표16)

○ 용지는 충분히 활용될 수 있는 모양으로 하되, 본검사소는 1,000㎡ 이상, 소규모검사소는 330㎡ 이상 확보

○ 용지 중 수검차량의 진입·진출로 및 주차장은 시멘트 또는 아스팔트 등으로 견고하게 포장

○ 검차장은 1검사진로 당 65㎡ 이상 확보

○ 사무실은 수검자의 불편이 없도록 충분히 확보

4) 자동차 및 건설기계 운전학원

가) 정의(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제46조)

○ 도로교통법 제2조제30호의 규정에 의한 자동차운전학원 및 학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 의한 학원 중 건설기계운전학원

나) 자동차 및 건설기계운전학원 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제47조)

○ 차량 및 건설기계의 출입에 지장이 없고 배수가 쉽게 이루어지며, 인근의 주거환경에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치할 것

○ 소음 · 대기오염 등 환경오염문제를 고려할 것

○ 준주거지역 · 일반상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것

다) 자동차 및 건설기계운전학원 구조 및 설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제48조)

○ 도로교통법 또는 학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률이 정하는 바에 의함.

5) 폐차장

가) 정의(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제162조)

○ 자동차관리법」 제2조제6호의 규정에 의한 자동차관리사업 중 동법 제53조의 규정에 의한 자동차폐차업의 등록을 한 자가 설치하는 사업장

나) 폐차장의 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제163조)

○ 인구밀집지역이나 공공기관 · 학교 · 연구시설 · 의료시설 · 종교시설 등과 인접한 곳에는 설치하지 아니하며, 주거환경에 나쁜 영향을 주지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것

○ 대형차량의 출입에 지장이 없고 배수가 쉬우며, 주민의 보건위생에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치할 것

○ 대기 · 수질오염 등 각종 환경오염문제를 고려하여 설치할 것

○ 유통상업지역 · 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것

다) 폐차장의 구조 및 설치기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제164조)

○ 폐차장의 구조 및 설치에 관하여는 자동차관리법이 정하는 바에 의함.

VII. 배후도시 개발계획*

1. 기본방향 및 원칙

○ 산업단지 개발로 인한 유발인구를 수용할 수 있는 공간의 확보 및 토지수요에 대한 합리적인 공급

○ 기존도시에의 영향 등을 고려한 광역도시개발 개념을 도입하여 종합적이고도 광역적인 개발방향 제시

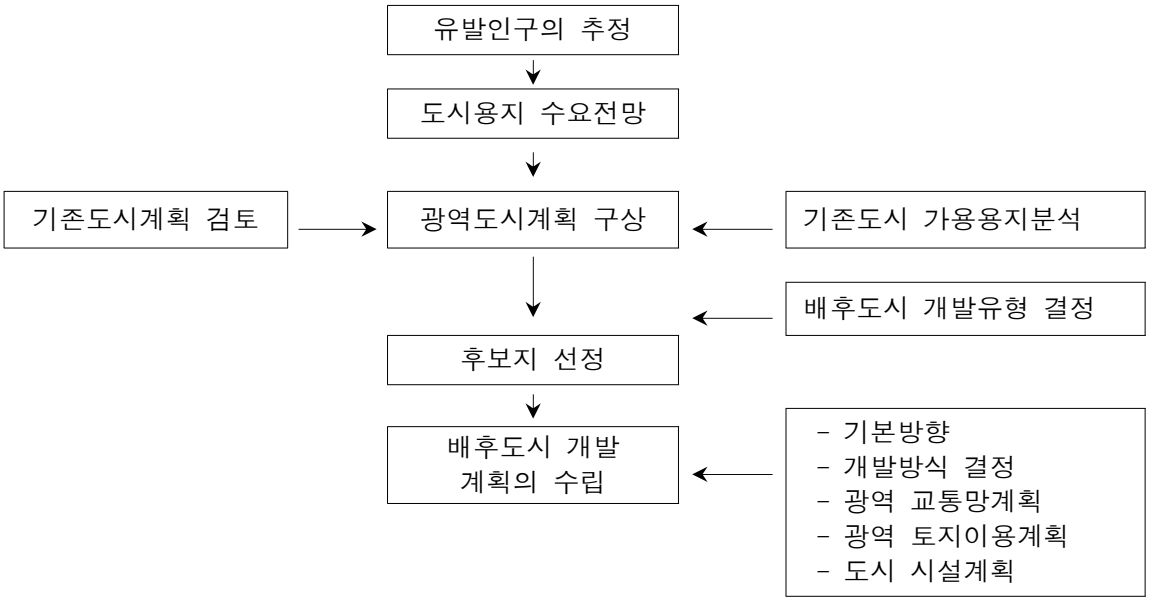
○ 장래 산업단지의 확장가능성을 고려한 입지선정 등 개발방향 설정

○ 고속도로, 항만, 공항 등 주변지역의 개발현황 및 개발가능성을 감안하여 이들 개별시설과 상호연계가 가능토록 계획

○ 산업단지 개발로 인한 환경 피해를 최소화하고 충분한 녹지의 확보를 통한 쾌적한 도시환경 유도

2. 배후도시 개발계획

가. 수립과정



나. 주요계획 내용

1) 유발인구의 추정 및 도시용지 수급계획

가) 유발인구의 추정

○ 산업단지 인구와 서비스인구 추정을 통한 배후도시 상주인구 추정

* 「공업단지 개발편람」(국토부, 1991) 일부 발췌

○ 산업단지 인구와 서비스 인구는 고용인구와 부양가족으로 구분하고 고용인구는 기혼자와 미혼자로 구분

나) 도시용지 수요전망

○ 추정된 유발인구 수용을 위한 신규도시 토지수요 산정

다) 가용토지 분석

○ 주변에 있는 기존도시의 도시계획 구역내 개발가능지 분석

○ 개발가능지 분석에는 기존 취락지, 보전용 용도지역은 제외하되 생산녹지는 도시전체 개발구조상 개발이 불가피한 지역은 포함

라) 도시용지 공급계획

○ 도시용지의 공급은 산업단지 개발에 의한 도시용 토지수요 전망, 주변 기존도시의 개발가능지 및 도시계획 구역의 확장여부 등 도시개발 방향, 산업단지 개발계획, 유치업종, 기능배치 구상 등을 검토한 후 도시용지의 공급계획을 수립

2) 배후도시 개발유형

○ 배후도시 개발유형은 단지 내 주거단지조성, 배후 신도시건설, 기존배후도시 확장개발 등의 유형이 있으며 산업단지의 특성과 대상지역의 특성 등을 검토한 후 결정

배후도시 개발유형

구분	단지 내 주거단지 조성	배후신도시 건설	기존배후도시 확장개발
개요	- 단지내 공업지역과 인접하여 주거단지 개발 - 동일 사업시행자가 일관성 있는 사업시행 가능	- 단지와 일정거리를 유지하여 쾌적한 배후신도시건설 - 단지로부터 환경문제를 피해서 쾌적한 도시건설 - 계획적 공영개발로 효율적 도시건설 가능	- 산업단지 배후 기존도시의 토지 고밀이용 및 외곽지역 확장개발 - 기존도시의 기반시설 활용으로 개발비용 저렴
장점	- 직주근접으로 통근비용 절감 - 입주기업의 사택, 기숙사, 근로자주택용지 공급	- 산업단지 및 도시확장 개발에 효율적 대처가능	- 고급 주거지로부터 저렴한 자취하숙방까지 공급가능 - 산업단지 개발이익의 지역주민으로 배분가능
단점	- 환경문제 발생우려 - 산업단지와 인접하여 쾌적한 주거공간 조성의 어려움 - 산업단지내 화물교통과의 혼합으로 교통문제 발생가능	- 산업단지와 인접하여 쾌적한 주거공간 조성의 어려움 - 산업단지와 신도시 동시착공시 분양차질 우려, 추후신도시 착공시 토지보상비 급등 - 신도시의 원활한 기능발휘시까지 상당기간소요	- 기존도시의 교통, 환경 등 문제 악화 우려 - 기존도시와 산업단지간의 연결도로 확충필요 - 기존도시와 지가, 주택가격등 급상승우려

3) 후보지 선정

○ 산업단지 조성으로 인한 유발인구를 수용하기 위한 배후도시의 후보지를 선정하고 각 후보지에 대한 장·단점, 특성 등을 평가한 다음의 후보지 평가기준에 의거 최적후보지 선정

배후도시 후보지 평가기준

구 분	평가기준
물리적 조건	- 지형, 지질 - 수문 - 장래확장 가능성
사회 · 경제적 조건	- 입지 : 모 도시와 관계, 접근도 - 교통 : 철도, 고속도로등 각종 교통시설과의 연결성 - 토지이용 : 용도지역(현행 및 장래) - 주변지역 여건 - 공해 : 산업단지 개발에 따른 오염영향 - 공사비 : 공사의 난이도 - 수요 : 수요자들의 선호도
토지확보 용이도	- 기존 취락 밀집정도 - 보상지가 수준 - 국공유지 비율
기타사항	- 타 계약과의 관계 : 상위계획(국토계획, 지역계획), 도시계획, 도로 · 용수 등 기반시설계획 - 개발제약 여건 : 상수도보호구역, 문화재보호구역, 보존임지, 개발제한지역, 군사시설보호구역, 비행고도제한구역 등 - 기존도시와의 조화

4) 개발방식의 결정

○ 개발방식으로는 산입법(또는 특례법), 도시개발법, 택지개발촉진법 등에 근거하여 여러 가지 방식을 활용할 수 있으며, 대규모 사업의 경우 공영개발 방식이 바람직

3. 부문별 주요계획

가. 토지이용계획

1) 주거용지

○ 단독주거용지 : 사택, 이주단지 및 개인단독주택 등으로 지대가 비교적 높고 환경이 양호한 지역에 배치

○ 연립주택용지 : 고지대의 계단식 토지이용 가능지역, 아파트용지로는 부적합한 소규모택지, 고도제한지역, 도시스카이라인 보전상 필요한 지역에 배치

○ 아파트용지 : 개발상 제한이 없는 지역

○ 근린생활용지 : 집단적인 단독주택지역, 주변과 연계하여 상가형성이 필요한 지역에 배치

2) 상업지역

○ 도시계획상의 규모 및 위치결정

○ 노선상업지역과 집단상업지역 배치조화

○ 도시계획상 상업지역의 부족용지는 준주거지역, 근린생활시설용지로 충당

3) 녹지지역

○ 근린공원, 자연공원, 시설녹지, 대규모 하천 등 공공시설부지 활용

○ 공원지역으로 해야 할 필요성이 있는 경우 도시계획 시설로 지정

나. 도로시설

1) 원칙

○ 기본방향

- 신속성, 안전성, 쾌적성, 경제성과 바람직한 가로망 경관 창출
- 가로망을 기능위주로 구분하며 가로의 규모설정 및 세부설계 지침 마련
- 주차수요를 예상한 주차장 확보방안과 특수가로와의 연계화 고려

○ 예정건축물의 용도, 예정건축물 부지의 규모 등에 따라서 6m이상 폭원의 도로가 해당 예정건축물의 부지에 접하도록 배치

○ 개발구역의 면적이 20만㎡ 이상의 규모일 때는 폭원 12m 이상의 진입도로 설정

○ 개발구역내의 폭원 12m 이상의 진입도로 설정

○ 개발구역내의 폭원 12m 이상의 도로는 보·차도 분리

2) 용도지역별 도로율 기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제11조)

○ 지역별 도로율은 다음의 구분에 의하되, 주택의 형태와 지역여건에 따라 적절히 증감

용도지역별 도로율

구 분	합 계(%)	주간선도로(%)
주거지역	20% 이상 ~ 30% 미만	10% 이상 ~ 15% 미만
상업지역	25% 이상 ~ 35% 미만	10% 이상 ~ 15% 미만
공업지역	10% 이상 ~ 20% 미만	5% 이상 ~ 10% 미만

다. 급·배수시설

1) 상수도

○ 상수도는 100% 공급원칙

○ 취수시설

- 수질이 수원으로 적정하다고 판단된 오염의 우려가 없는 위치에 계획
- 지하수를 수원으로 할 때에는 해수의 영향이 없고 기존 우물의 수심에 영향이 없는 지역

○ 배수시설

- 필요한 양의 정수를 계속 일정한 압력으로 공급할 수 있는 능력보유
- 소규모 개발에서는 자연유하식 활용

2) 하수도

○ 배수는 우·오수 분류식으로 계획

○ 하수도 계획의 목표 년도는 원칙적으로 20년 후로 설정

○ 개발구역의 하수 100% 처리목표

○ 사업지구 이외에서 유입되는 하수를 포함하여 배수계획 수립

○ 수해 상습지, 홍수 또는 만조시 내수위가 외수위보다 낮은 저지대에서는 암거, 수문, 배수 펌프장 등 설치

○ 시설계획상의 주요내용

- 방류지점 : 공공수의 오염정도와 방류수역의 상황변화 고려
- 하수종말처리장 : 하수처리를 효과적으로 하며 침수의 우려가 없는 곳에 설치
- 하수관의 심도 : 수도, 전기, 통신, 가스관보다 하위에 위치하며 오수관이 우수관보다 하위에 위치

라. 공원시설

○ 어린이공원 : 어린이 정서함양과 보건을 위해 자극과 호기심을 주는 환경을 갖추고 주거지역과 연결

○ 근린공원 : 시민의 보건 및 휴양을 위해 자연과의 접근이 용이한 지역에 위치

○ 도시공원 확보기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제4조)

- 도시지역내 : 당해 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6㎡이상
- 개발제한구역·녹지지역을 제외한 도시지역 내 : 당해 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 3㎡이상

도시공원의 설치 및 규모의 기준

공원구분	설치기준	유치거리	규모
1. 생활권 공원			
가. 소공원	제한 없음	제한 없음	제한없음
나. 어린이공원	제한 없음	250m 이하	1천5백㎡ 이상
다. 근린공원			
(1) 근린생활권 근린공원(주로 인근에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	500m 이하	1만㎡ 이상
(2) 도보권 근린공원(주로 도보권 안에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	1천m 이하	3만㎡ 이상
(3) 도시지역권 근린공원(도시지역 안에 거주하는 전체 주민의 종합적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	10만㎡ 이상
(4) 광역권 근린공원(하나의 도시지역을 초과하는 광역적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	100만㎡ 이상
2. 주제공원			
가. 역사공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
나. 문화공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
다. 수변공원	하천·호수 등의 수변과 접하고 있어 친수공간을 조성할 수 있는 곳에 설치	제한 없음	제한 없음
라. 묘지공원	정숙한 장소로 장래 시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지지역에 설치	제한 없음	10만㎡ 이상
마. 체육공원	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	1만㎡ 이상
바. 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음

주) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제6조 별표3

도시공원 안 공원시설 부지면적

공원구분	공원면적	공원시설부지면적
1. 생활권 공원		
가. 소공원	전부 해당	20% 이하
나. 어린이공원	전부 해당	60% 이하
다. 근린공원	(1) 3만㎡ 미만	40% 이하
	(2) 3만㎡ 이상 10만㎡ 미만	40% 이하
	(3) 10만㎡ 이상	40% 이하
2. 주제공원		
가. 역사공원	전부 해당	제한 없음
나. 문화공원	전부 해당	제한 없음
다. 수변공원	전부 해당	40% 이하
라. 묘지공원	전부 해당	20% 이하
마. 체육공원	(1) 3만㎡ 미만	50% 이하
	(2) 3만㎡ 이상 10만㎡ 미만	50% 이하
	(3) 10만㎡ 이상	50% 이하
바. 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 공원	전부 해당	제한 없음

주1) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제11조 별표4
주2) 공원시설의 종류(시행규칙 제3조, 별표1)
- 도로 또는 광장 / 화단, 분수, 조각 등 조경시설 / 휴게소, 긴 의자 등 휴양시설 / 그네, 미끄럼틀 등 유희시설 / 테니스장, 수영장, 궁도장 등 운동시설 / 식물원, 동물원, 수족관, 박물관, 야외음악당 등 교양시설 / 주차장, 매점, 화장실 등 이용자를 위한 편익시설 / 관리사무소, 출입문, 울타리, 담장 등 공원관리시설 등

마. 녹지시설

1) 녹지의 종류(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제35조)

○ 완충녹지 : 대기오염 · 소음 · 진동 · 악취 그 밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 그 밖에 이에 준하는 재해 등의 방지를 위하여 설치하는 녹지

○ 경관녹지 : 도시의 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선하고 이미 자연이 훼손된 지역을 복원 · 개선함으로써 도시경관을 향상시키기 위하여 설치하는 녹지

○ 연결녹지 : 도시 안의 공원 · 하천 · 산지 등을 유기적으로 연결하고 도시민에게 산책공간의 역할을 하는 등 여가 · 휴식을 제공하는 선형(線型)의 녹지

2) 녹지시설의 결정기준

가) 완충녹지

① 주로 공장 · 사업장 그 밖에 이와 유사한 시설 등에서 발생하는 매연 · 소음 · 진동 · 악취 등의 공해를 차단 또는 완화하고 재해 등의 발생시 피난지대로서 기능을 하는 완충녹지

○ 해당지역의 풍향과 지형·지물의 여건을 감안하여 다음에서 정하는 바에 따라 설치하고 그 설치면적은 해당공해 등이 주변지역에 미치는 영향의 정도에 따라 녹지의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 규모로 하여야 함.

- 전용주거지역이나 교육 및 연구시설 등 특히 조용한 환경이어야 하는 시설이 있는 지역에 인접하여 설치하는 녹지 : 교목(나무가 다 자란 때의 나무높이가 4m 이상이 되는 나무)을 심는 등 해당녹지의 설치원인이 되는 시설을 은폐할 수 있는 형태로 설치하며, 그 녹화면적률(녹지면적에 대한 식물 등의 가지 및 잎의 수평투영면적의 비율)이 50% 이상이 되도록 할 것
- 재해발생시의 피난 그 밖에 이와 유사한 경우를 위하여 설치하는 녹지 : 관목 또는 잔디 그 밖의 지피식물을 심으며, 그 녹화면적률이 70% 이상이 되도록 할 것
- 원인시설에 대한 보안대책 또는 사람·말 등의 접근억제, 상충되는 토지이용의 조절 그 밖에 이와 유사한 경우를 위하여 설치하는 녹지 : 상기의 규정에 의한 나무 또는 잔디 그 밖의 지피식물을 심으며, 그 녹화면적률이 80% 이상이 되도록 할 것
- 완충녹지의 폭은 원인시설에 접한 부분부터 최소 10m 이상이 되도록 할 것

② 주로 철도·고속도로 그 밖에 이와 유사한 교통시설 등에서 발생하는 매연·소음·진동 등의 공해를 차단 또는 완화하고 사고발생시의 피난지대로서 기능을 하는 완충녹지

○ 해당지역의 지형·지물의 여건을 감안하여 다음에서 정하는 바에 따라 녹지의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 규모로 하여야 함.

- 해당원인시설을 이용하는 교통기관의 안전하고 원활한 운행에 기여할 수 있도록 차광·명암순응·시선유도·지표제공 등을 감안하여 ①의 규정에 의한 식물 등을 심으며, 그 녹화면적률이 80% 이상이 되도록 할 것
- 원칙적으로 연속된 대상의 형태로 해당원인시설 등의 양측에 균등하게 설치할 것
- 고속도로 및 도로에 관한 녹지의 규모에 대하여는 도로법 제49조에 따른 접도구역에 관한 사항을, 철도에 관한 녹지의 규모에 대하여는 철도안전법 제45조에 따른 철도보호지구의 지정에 관한 사항을 각각 참작할 것
- 완충녹지의 폭은 원인시설에 접한 부분부터 최소 10m 이상이 되도록 할 것

나) 경관녹지

○ 주로 도시 내의 자연환경의 보전을 목적으로 설치하는 경관녹지의 규모는 원칙적으로 해당녹지의 설치원인이 되는 자연환경의 보전에 필요한 면적 이내로 할 것

○ 주로 주민의 일상생활에 있어서의 쾌적성과 안전성의 확보를 목적으로 설치하는 경관녹지의 규모는 원칙적으로 해당녹지의 기능발휘를 위하여 필요한 조경시설(법 제2조제4호 나목 및 자목의 규정에 의한 조경시설을 말한다)의 설치에 필요한 면적 이내로 할 것

○ 상기 호의 규정에 의한 녹지는 그 기능이 도시공원과 상충되지 아니하도록 할 것

다) 연결녹지

○ 연결녹지는 다음의 기능을 고려하여 설치할 것

- 비교적 규모가 큰 숲으로 이어지거나 하천을 따라 조성되는 상징적인 녹지축 혹은 생태통로가 되도록 할 것
- 도시 내 주요 공원 및 녹지는 주거지역 · 상업지역 · 학교, 그 밖에 공공시설과 연결하는 망이 형성되도록 할 것
- 산책 및 휴식을 위한 소규모 가로(街路) 공원이 되도록 할 것

○ 연결녹지의 폭은 녹지로서의 기능을 고려하여 최소 10m 이상으로 할 것. 다만, 연결녹지가 하천을 따라 조성되는 구간인 경우 또는 다른 도시계획시설이 설치되어 있는 등 녹지의 단절을 피하기 위하여 지형여건상 불가피한 경우에는 녹지의 기능에 지장이 없는 범위에서 도시공원위원회의 심의를 거쳐 10m 미만으로 할 수 있다.

- 녹지율(도시계획시설 면적분의 녹지면적을 말한다)은 70% 이상으로 할 것

바. 교육시설

1) 학교의 범위(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제88조)

○ 유아교육법 제2조제2호의 규정에 의한 유치원

○ 초 · 중등교육법 제2조의 규정에 의한 학교

- 초등학교 · 공민학교
- 중학교 · 고등공민학교
- 고등학교 · 고등기술학교
- 특수학교
- 각종학교(위의 학교들과 유사한 교육기관)

○ 고등교육법 제2조 제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교. 다만, 같은 법 제2조제5호에 따른 원격대학 중 사이버대학 및 같은 법 제30조에 따른 대학원대학은 제외한다.

○ 경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립 · 운영에 관한 특별법 제5조의 규정에 의하여 설립하는 외국교육기관으로서 제1호 내지 제3호의 규정에 의한 학교에 상응하는 외국교육기관

2) 학교의 결정기준(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제89조)

○ 통학권의 범위, 주변환경의 정비상태 등을 종합적으로 검토하여 건전한 교육목적 달성과 주민의 문화교육향상에 기여할 수 있는 중심시설이 되도록 할 것

○ 지역 전체의 인구규모 및 취학률을 감안한 학생수를 추정하여 지역별 인구밀도에 따라 적절한 배치간격을 유지할 것

○ 급경사지 · 저지대 등 재해발생의 우려가 있는 지역에는 설치하지 아니할 것

○ 위생 · 교육 · 보안상 지장을 초래하는 공장 · 쓰레기처리장 · 유흥업소 · 관람장과 소음 · 진동 등으로 교육활동에 장애가 되는 고속국도 · 철도 등에 근접한 지역에는 설치하지 아니할 것. 다만, 근로청소년의 교육을 위하여 산업체가 당해 산업체안에 부설학교를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함.

○ 통학에 위험하거나 지장이 되는 요인이 없어야 하며, 교통이 빈번한 도로 · 철도 등이 관통하지 아니하는 곳에 설치할 것

○ 일조 · 통풍 및 배수가 잘 되는 지역에 설치할 것

○ 학교주변에는 녹지 등 차단공간을 둘 것

○ 옥외체육장은 원칙적으로 교사부지와 연접된 곳에 설치할 것. 다만, 주변에 적정규모의 옥외체육장 및 운동장이 있어 이를 이용하는 경우에는 그러하지 아니함.

○ 도서관 · 강당 등 일반주민들이 사용할 수 있는 시설을 설치하는 경우에는 관리상 또는 방화상 지장이 없도록 할 것

○ 초등학교는 근린주거구역단위로 설치하고, 근린주거구역의 중심시설이 되도록 할 것. 다만, 관할교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 근린주거구역단위 미만인 경우에도 초등학교를 설치할 수 있음.

- 2천세대~3천세대를 1개 근린주거구역으로 함. 다만, 인접한 지역의 개발여건을 고려하여 필요한 경우에는 2천세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있음.

○ 초등학교는 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 다른 공공시설의 이용관계를 고려하여야 하며, 통학거리는 1,000m 이내로 할 것. 다만, 도시지역외의 지역에 설치하는 초등학교중 학생수의 확보가 어려운 경우에는 학생수가 학년당 1개 학급 이상을 유지할 수 있는 범위까지 통학거리를 확대할 수 있으나, 통학을 위한 교통수단의 이용가능성을 고려할 것

○ 중학교 및 고등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치하되, 당해 지역의 인구밀도 · 가구당 인구수 · 진학률 · 주거형태 등과 설치하고자 하는 학교의 규모에 따라 적절히 조정할 것

○ 대학은 당해 대학의 기능과 특성에 적합하도록 하여야 하며 대학의 배치에 관하여는 도시기본계획을 고려할 것

○ 초등학교 · 중학교 및 고등학교는 보행자전용도로 · 자전거전용도로 · 공원 및 녹지축과 연계하여 설치할 것

3) 기타사항

○ 교육시설의 소요용지면적, 시설내용, 설치비용 등은 해당지역의 교육위원회와 밀접한 관계가 있으며 특히 의무교육 시설계획은 교육부의 시설기준 적용

○ 초등학교는 가급적 차도를 평면교차하지 않고 등·하교할 수 있도록 계획

○ 공동주택지에 필요한 유치원, 근린공원시설, 근린생활시설, 노인정, 종교시설은 별도계획

○ 단독주택지의 유치원, 종교시설은 어린이공원과 집단 배치하여 효율성과 기능간의 연계성 제고

○ 유치원의 위치는 유아의 교육상, 통학상 환경이 쾌적한 곳이어야 하며, 시설기준은 1개소 당 부지면적은 600～1,000㎡

○ 학교의 구조 및 설치에 관하여는 유아교육법, 초 · 중등교육법, 고등교육법에 따름.

사. 후생·복지시설

○ 개발지역내 후생시설로는 병원, 약국, 진료소, 한의원, 보건소 등으로 분리하며 이들 시설의 규모결정은 환자 수에 의해서 결정

○ 각종 음식점, 환경위생업 등의 시설은 주택가, 교육시설로부터 일정거리를 격리시키도록 하며 일정구역으로 한정시켜 유치

○ 보호복지시설, 신체장애자 복지시설 등의 사회복지시설들은 보호받아야 할 인구수에 의해 건축물의 규모와 위치 결정

아. 기타시설

○ 개발지역내 중심시설은 주민의 편리를 제공할 수 있게 배치하여야 하며 각 시설의 배치기준은 시설의 종류, 규모와 질, 밀도, 유치거리, 그리고 운영관리 여부에 의해 결정

○ 업무시설 : 개발지역내 업무시설의 종류는 금융기관지점, 출장소, 전기·가스·상·하수도 등의 사무소 및 출장소, 일반회사의 사무소 등

○ 상업시설 : 상업시설은 그 배치에 따라 지역 내 발전방향을 크게 좌우하게 되므로 전체 지역 내에서의 중심상업지의 형성이 가능한 지점을 선정

○ 행정시설 : 개발지역내 행정시설은 동사무소, 예비군 중대본부, 경찰서 및 파출소, 소방파출소, 우체국 등으로서 주민들의 이용이 편리한 중심지에 배치

Ⅷ. 산업단지 개발사업의 타당성 분석*

1. 공공투자분석의 개요

가. 공공투자분석의 의의

○ 공공투자사업계획에 대한 평가는 한정된 자원과 투자재원의 제약하에서 공익적 측면에서 투입요소배분의 효율을 극대화하고 사업의 적합성을 판별하는 계량적인 작업으로 공공투자분석에는 기술적 타당성, 경제적 타당성, 재무적 타당성 분석을 포함

○ 상수도, 도로, 수자원, 에너지 등의 개발사업은 국가나 지방자치단체가 주민의 최소 기본수요를 충족하기 위해서 실행하는 소극적 공공투자 사업인데 비하여 산업단지개발사업은 지역내 산업진흥, 고용증대, 세수확보 등 주민의 적극적 편익을 도모하는 공공투자사업임. 또한, 산업단지는 조성이 완료되면 기업에 분양되거나 임대되어 민간부문에 이양되기 때문에 다른 공공투자사업과 구분됨

○ 산업단지 개발사업은 조성 후 민간부문에 이양되기 때문에 다른 공공사업과 비교할 때 중기적인 계획의 성격이 강하고 미분양, 미조성 등에 따른 투자의 위험 부담이 크므로, 다른 공공사업보다 엄격한 투자사업계획의 평가가 요구됨

나. 공공투자분석의 필요성

○ 산업단지 개발사업의 당위성을 수치화, 금액화 하여 제시함으로써 객관적인 정보를 주민, 의회대표, 상위기관, 기업가, 투자의사 결정자 등 이해관계자에게 제공

○ 단위 산업단지 투자사업의 규모, 투자규모 및 시기를 결정하는데 필요한 정보를 제공

○ 다른 공공투자사업과의 비교분석을 통하여 사업의 우선 순위와 추진여부를 결정할 수 있는 기준을 제시

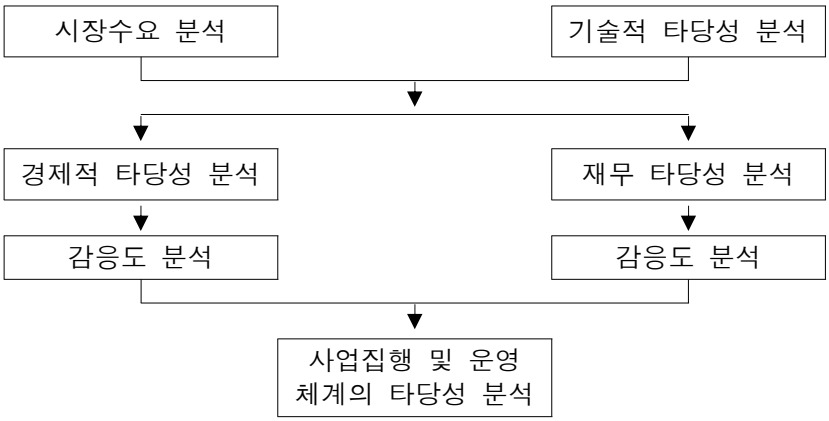
○ 경제성이 없는 투자를 억제하며 내용이 미비한 산업단지 사업계획을 시행 전에 점검·보완할 수 있어 투자사업의 부실화를 사전에 예방할 수 있음

○ 주어진 재원이나 자원 하에서 기술적으로 가능한 입지 및 투자시기에 관한 대안 중 최적의 안을 평가할 수 있는 기준을 제공

○ 산업단지 조성 후에 예상분양가, 수익성, 자금계획의 기초자료를 제공

* 동 내용은 「공업단지 개발편람」(국토부, 1991), 「사업평가방법론 연구」(국회예산정책처, 2007.12), 「예비타당성 조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완연구」(KDI, 2008.12), 사업성분석시스템 사용자교육 기본자료(2008.11, 공사) 등을 발췌하여 작성한 것임.

다. 공공투자분석의 절차



라. 공공투자 분석의 정밀성

○ 일반적으로 경제성 분석과 재무분석은 장래의 수익성과 환금성을 예측하기 때문에 불확실성을 내포하고 있으며, 수익과 비용항목, 수입과 지출항목이 세분화되고 정확하게 예측될수록 분석결과의 유의수준이 높아짐. 그러나 분석할 항목을 세분화하고 정확하게 예측할수록 많은 시간과 비용이 발생

○ 사업규모가 크고 투자위험 부담이 많은 투자사업 일수록 공공투자분석을 세밀하게 할 필요가 있으며, 실시계획이나 집행단계에 근접한 사업일수록 공공투자분석의 정확성을 요구하게 됨

○ 기본계획 단계에 있거나 이중 투자사업간에 사업 우선 순위를 판별할 때에는 투입요소 항목을 단순화하고 신속하게 처리하는 예비적 타당성 분석으로도 만족할 수 있으나, 기본계획 단계에서도 산업단지 규모나 입지선택, 투자시간 등의 면에서 여러 가지 대안을 평가할 때에는 비교적 상세하게 투입요소 항목의 예측이 요구됨

마. 투자분석의 필수개념

1) 화폐의 시간가치

가) 기본개념 및 유동성 선호현상

○ 일반적 경제환경 속에서 화폐의 가치는 시간의 흐름에 따라 지속적으로 하락(재화의 구매에 소요되는 화폐가 증가(물가상승)함에 따라 상대적으로 단위화폐의 구매력 감소)

○ 이로 인해 인간은 미래의 1원보다 현재의 1원을 선호하며, 이를 유동성 선호현상이라 함

※ 유동성 선호 원인
- 시차선호 : 인간의 생명은 유한하여 미래의 소비보다 현재의 소비를 선호
- 물가상승 : 미래의 현금은 물가상승에 의해 구매력 감소 가능성 상존
- 미래의 불확실성 : 현재는 불확실성이 없으나 미래는 불확실성에 따른 위험 존재
- 투자(생산)기회의 존재 : 현재의 현금은 투자(생산)기회가 주어질 경우 높은 수익 창출 가능

○ 투자의사 결정은 현재시점에서 이루어지는데 반해 이로 인한 현금흐름은 미래에 발생하므로, 서로 다른 시점의 현금흐름을 동일시점의 가치로 환산함으로써 현금흐름의 질적 차이를 제거

나) 화폐가치의 변화 : 복리

○ 화폐가치의 변화를 1년 단위로 측정할 때 그 비율은 전년대비 변화율이며, 변화의 모수는 직전년도가 됨. 즉, 화폐의 가치는 매년 임의의 비율만큼 변화하며, 다음 연도에는 이미 화폐가치 변동분이 반영된 직전년도를 모수로 임의의 비율만큼 변화함.

○ 이는 원금에 부과된 이자를 원금에 합산하여 이를 모수로 다음 연도의 이자를 산출하는 복리방식과 동일.

2) 현재가치와 할인율

가) 현재가치 산출의 필요성

○ 화폐의 가치는 시간의 흐름에 따라 변하므로 서로 다른 시점의 화폐를 동일한 기준으로 비교 불가하므로, 다른 시점의 화폐를 동일한 기준으로 비교하기 위해서는 동일시점을 기준으로 화폐가치를 환산해야 함

○ 따라서 투자기간이 장기간인 사업의 사업성을 분석하기 위해서는 기간별 현금흐름을 현재가치로 환산하는 작업이 선행되어야 함

나) 할인율(Discount Rate)

○ 서로 다른 시점의 화폐가 지닌 실질적 가치를 비교하기 위해서는 시간의 변화에 따른 화폐가치 변화율과 시간차이를 감안하여 환산해야 함.

○ 이처럼 미래의 가치를 현재의 가치로 환산하기 위한 비율을 할인율이라 하며, 이는 개념상 물가상승율과 유사하지만 사용 주체나 목적에 따라 할인율 산출 방법은 달라짐.

○ 기업이 투자분석을 위해 활용하는 할인율은 단순한 화폐가치의 변화 뿐 아니라 자금의 투자에 따라 발생하는 기대손실(현금보유시의 금융수입 손실에 대한 기회비용)과 자금조달 과정에서의 금융비용, 투자위험 등을 종합적으로 고려하여 결정.

○ 이는 역으로 기업의 투자의사 결정을 위해 요구하는 최소한의 기대수익률, 목표수익률, 요구수익률, 필수수익률로 표현하기도 함.

다) 현재가치 산출방법

○ 현재가치는 미래가치에 기간차이 동안의 할인율(복리방식)을 나누어 계산

$$P = F / (1+r)^n$$

* P : 현재가치(Present Value)
* F : 미래가치 (Future Value)
* r : 할인율 (Discount Rate)
* n : 기간 (미래-현재)

3) 현금흐름

가) 현금흐름의 개념

○ 현금흐름은 투자로부터 발생하는 모든 현금의 움직임으로 현금유입과 현금유출, 그리고 그 차이인 순현금흐름으로 구성

○ 회계장부상 매출이나 비용은 발생주의 회계에 의해 기록되므로 거래의 발생시점과 실제 현금흐름이 나타나는 시점이 다름. (화폐의 시간가치 고려 없음)

나) 경상가격 vs 불변가격

○ 투자-회수 시기가 현재에 가깝거나 투자-회수 GAP이 짧아 물가상승이 미미하거나, 투자와 회수의 물가상승분이 정확히 일치한다면 현재가격을 기준으로 현금흐름을 분석해도 무관

○ 부동산개발사업은 사업기간의 장기화로 사업진행 과정에서 물가상승이 발생하며, 투자(지가, 자재가 등)와 회수(조성용지 시세 등)의 상승분에 차이가 있고 투자-회수 시기에 차이가 있어 물가상승분을 반영한 경상가격을 기준으로 분석해야 함.

경상가격	불변가격
투자-회수시기에 따른 물가상승분을 포함한 가격	물가상승율을 감안하지 않은 현재가격

2. 시장수요 분석

가. 시장수요 분석 개요

○ 산업단지 시장수요 분석은 일정기간 내에 일정한 분양단가의 기준아래 공장용지의 분양가능성과 분양규모, 분양 후 입주업체의 정상적 가동가능성 등을 예측하는 작업임.

○ 시장수요 분석은 산업단지 규모의 설정과 시업시행 여부를 결정하는데 필요한 정보를 제공할 뿐만 아니라 토지이용계획, 사업의 집행 및 운영체계에 영향을 미침.

○ 따라서 산업단지의 시장수요분석은 기본계획 수립 이전에 실시하는 것이 바람직함.

○ 산업단지 시장수요 분석에서 검토할 사항

- 전국 및 해당지역의 중·장기적 경제여건 전망
- 전국 및 해당지역의 중기적 제조업 경기변동 전망
- 산업단지 유형별 지원정책
- 공장, 연구시설, 업무 및 상업시설, 유통시설 등의 부지면적 증가 추이와 시계열 전망
- 경쟁관계에 있는 다른 지역의 기존 산업단지와 계획산업단지에 관한 자료수집(분양현황 및 분양가, 지역내 고용효과, 산업단지규모, 산업단지 위치의 특성, 토지이용, 입주업체의 가동율, 조성비용, 현재지가, 기반시설의 현황 등)

- 예정지역내 산업단지 후보지의 비교평가 및 수송시설, 교육시설, 편의시설, 기타 개발을 저해하는 제약조건
- 관련 상위계획
- 대체적 취업기회 및 인구구성 등 사회경제적 특성의 변화
- 기업에 대한 직접적 시장수요조사

나. 시장수요의 예측방법

○ 계량적 접근에 의한 수요추정방법으로는 수요의 추세분석과 수요의 가격 및 소득에 대한 탄력성 등을 측정하여 수요함수를 정립하고 이를 활용하는 방법이 있음.

○ 그러나 산업용지 수요의 특성에 비추어 볼 때, 수요의 추세분석 및 수요의 탄력성의 설명력이 부족하기 때문에 정성적인 분석이 유용함. 상기한 산업단지 시장수요 분석의 검토사항을 토대로 목록을 만들어 이에 대한 전문가들의 의견을 수렴하는 방법이 이용될 수 있음.

3. 기술적 타당성 분석

○ 산업단지 개발에 투입되는 인적·물적자원의 동원 가능성과 투입되는 자원으로 산업단지 개발의 목표를 달성할 수 있는지를 분석하는 작업임.

○ 기본계획의 타당성, 기반시설, 건설 및 공정, 시설규모 및 건설비에 대한 타당성을 분석함

- 기본계획(physical plan)의 타당성 : 개발목표, 전략, 배경, 계획지역, 사업범위, 입지조건, 부지취득, 개발정책 및 방식, 개발단계 구분, 시설내용과 배치, 용도지역제(zoning)등
- 하부구조 및 지원시설(infrastructures)의 타당성 : 진입로, 전기, 상하수도, 도로 등의 설계 및 배치
- 건설 및 공정(engineering techniques)의 타당성 : 설계기준, 건설공정 및 공법, 생산공정 등
- 시설규모와 건설비(size and investment costs)가격 : 시장수요를 근거로 한 각 시설규모의 적정성, 건설단가와 건설비의 타당성, 구입기자재의 적정성 등을 종합평가

4. 경제적 타당성 분석

가. 경제적 타당성 분석의 의의

○ 경제적 타당성 분석은 특정한 개발계획에서 예상되는 편익과 비용을 대응하여 투자수익을 계량적으로 측정함으로써 투자의사결정을 지원하는 체계적인 접근방법임

○ 경제적 타당성 분석은 단일 프로젝트의 투자효율을 측정할 수 있음은 물론 계획목적을 달성하기 위한 여러 가지 대안의 투자효율을 객관적으로 비교하여 평가를 가능하게 함. 즉 입지, 투자시기, 단지규모, 투입요소 그밖에 정책적 요소나 사업의 내용변경에 따르는 투자가치 판단의 객관적 정보를 제공할 수 있음

○ 경제적 타당성 분석은 편익의 측정, 비용의 측정, 편익과 비용의 대응의 내용을 포함함

나. 경제적 타당성 분석결과의 해석

○ 순현가법, 내부수익율법, 편익/비용의 비율 등 경제적 타당성 분석기법에 의해 판별된 단위사업에 대해서 단순하게 경제성 평가를 할 수는 없음. 여러 가지 대안에 대한 경제적 타당성 분석이 이루어졌을 경우 동일한 투자위험의 여건하에서는 기대 수익률이 높은 대안을 선택하며, 단일안의 경우 내부수익율이 사회적 기대수익률(자금조달의 평균이자율 + 투자위험 부담률)을 상회하면 경제성이 있는 사업으로 평가 할 수 있음

○ 산업단지 조성사업은 상수도, 댐, 교통시설, 기타 다른 편익시설 개발사업 보다도 공공성이 낮고 투자의 위험부담이 크기 때문에 이들 사업보다 높은 수준의 사회적 기대수익률이 요구됨.

○ 그러나 낙후된 지역의 산업기반 조성의 일환으로 추진되는 경우나 과밀지역의 공장이전을 목적으로 하는 산업단지 조성사업은 경제성의 판별기준이 이보다 낮을 수도 있음

다. 편익의 측정

○ 편익은 산업단지 조성으로 기대되는 장래 토지이용 양상의 변화로 초래되는 투자사업의 용역잠재력의 총액으로 정의됨

○ 경제적 타당성 분석상의 사회적 편익은 이 사업의 직접적인 영향에 의해 발생되는 1차적 직접편익과 당해 사업으로부터 파생되는 2차적 간접편익으로 구분할 수 있음

1) 직접편익의 측정

○ 직접적 편익의 계량화에 있어 감안하여야 할 사항은 산업단지의 개발에 따르는 단지 내 생산활동으로 인한 부가가치의 증가분과 각종 경비의 절감액을 반영해야 함

○ 산업단지 개발로 인한 경비 절감액으로서는 제조업체의 집단화로 발생하는 운송비 및 교통비의 절감효과와 개별입지로 인해 발생하는 환경오염 비용의 절감효과 등을 들 수 있음

○ 산업단지 개발로 인한 단지 내 부가가치의 측정방법으로는 직접측정법과 간접측정법이 있음. 직접법은 단지에 입주하는 공장과 기타 다른 시설물이 창출하는 부가가치를 측정하고 이중 노동의 부가가치를 공제하여 토지에 귀속되는 부가가치를 산출하는 방법임.

○ 직접측정법은 산업단지 개발사업의 잠재력 창출과정을 반영하여 계측한다는 장점이 있으나, 계측과정에서 투입요소의 불확실성으로 임의성이 게재될 가능성이 있음.

○ 한편 간접측정법은 산업단지 개발후의 용지에 대해 토지매수자가 기꺼이 지불할 수 있는 지가를 잠재력으로 대체하여 산출하는 방법으로서, 간접측정법은 계측이 비교적 용이하지만 잠재력의 창출과정을 반영하지 못하는 단점이 있음.

○ 실무적으로 직접편익의 계량은 주로 간접법에 의해 측정하고 있으며, 간접법의 계측방법은 다음과 같이 수행할 수 있음.

- 개발될 산업단지의 지가는 기본계획이나 실시계획에서 검토되는 용도별 토지이용계획과 이에 대응하는 용도별 토지의 시장가치를 기초로 결정
- 산업단지 개발로 분양 가능한 토지는 공장용지, 업무 및 상업용지, R&D용지, 주거용지, 기타 분양 가능한 용지로 구분될 수 있으며, 각각의 용도별 토지의 시장 가치를 측정함. 용도별 토지의 가치는 산업단지의 생산활동에 따르는 토지의 부가가치의 증가분을 평가하는데 있으므로 유사한 토지의 시장가격에서 투기적인 프리미엄과 생산활동 이전의 토지구매에 소요된 자본의 이자비용, 기타 경비를 공제하여 추정
- 산장용지의 시장가격은 인근 유사지역에서 최근에 분양한 산업단지의 분양가격과 분양가격에 영향을 미치는 요인을 규명하는 지가모형을 설정하여 추정할 수 있음
- 업무상업용지의 지가를 결정하기 위해서는 유치되는 시설물을 사용하는 업무·영업활동으로부터 기대되는 토지의 잉여가치를 측정하는 것이 가장 이상적이지만 실무에서 적용하는데 한계가 있음. 따라서 유사한 여건의 업무·상업지역의 토지거래가격이나 분양가격을 기준으로 매수자가 지불해야 하는 위험부담의 비용을 공제하여 측정할 수 있음. 산업단지의 개발대상 지역이 도시내에 위치하면 도시내의 유사한 업무상업용지의 지가를 가치측정의 기준으로 볼 수 있지만, 도시로부터 멀리 떨어져 위치한 지역이면 이용 인구수를 예측하여 이와 유사한 규모의 도시의 상업·업무 용지의 가격으로 가치를 측정
- R&D 용지의 경우 타 지역의 연구개발용지의 분양규모와 규모별 거래가격을 참조하여 결정할 수 있음. 그러나 이것이 용이하지 않을 경우 R&D 용지의 용적률을 설정하고 공장용지와의 용적률을 비교함으로써 공장용지의 가격을 동일비율로 할증하거나 할인하여 대용할 수 있음.
- 주거용지의 지가는 개발될 산업단지의 단지 내 인구규모와 쾌적성 등을 고려하여 유사지역의 분양가와 분양률을 반영. 다만 주거지역내 학교부지와 기타 공공시설 부지는 조성가격 내지는 매수자가 응할 수 있는 가격으로 측정함.

2) 간접편익의 측정

○ 간접편익의 측정은 산업단지의 생산활동으로 파생되는 지역 내에서 생산유발효과 및 외부 경제효과 등을 대상으로 측정

○ 생산유발효과는 고용증가로 인한 소득효과, 파생된 생산활동의 영업잉여, 세수증대 등으로 구분하여 계량할 수 있음.

○ 간접편익을 측정할 때 유의할 점은 산업단지를 조성하지 않아도 증대될 수 있는 편익이나 투입되는 새로운 자본이나 노동의 비용이 생산유발효과에 중복하여 계상되지 않도록 고려

라. 비용의 측정

○ 편익에 대응할 수 있는 총 사업비의 관점에서 비용항목을 설정함.

- 사업시행자가 부담하는 사업비 외에도 중앙 및 지방정부, 민간이 부담하는 투자사업비를 포함

○ 산업단지 개발을 위한 준비에 소요되는 비용, 진입로나 전기 및 용수인입에 소요되는 공통비용을 포함하고 예비비도 비용항목에 포함

○ 다만 실질적으로 투자사업의 경제성 분석기준에서 볼 때 사업시행자의 자본에 대한 이자비용과 단위사업의 감가상각비용은 제외하며, 사업집행상 투입자본에 부과되는 조세, 부가세, 관세 등의 이전지출액은 제외

마. 비용 편익 분석

1) 비용편익분석의 의의

○ 비용편익분석은 국가적인 차원에서 정해진 공공목표를 달성하기 위하여 예상되는 여러 대안들(alternatives)에 대하여 각각의 비용과 편익을 측정하고 비교평가하여 최선의 대안을 도출하는 기술적 방법

○ 기업차원의 재무적 분석과는 달리 사회적 관점 또는 국민경제 전체의 관점에서 비용과 편익 파악

2) 비용편익분석의 일반적 절차

가) 일반적 절차

○ 실현가능하고 상호배타적인 비교대안의 식별

○ 사업 기간 결정

○ 각 대안들의 편익과 비용의 추정

○ 사용될 할인율의 구체화

○ 사업 효과성 측정방법의 구체화

○ 선정된 효과성 측정방법에 의한 대안의 비교

○ 민감도 분석(Sensitivity analysis)

○ 적정대안의 선택

나) 편익과 비용의 시간적 흐름분석

○ 일반적으로 프로젝트에 투여되는 비용이나 발생하는 편익은 1년에 그치지 않고, 수년에 거쳐 계속 발생하므로, 서로 다른 시점에서 발생하는 편익과 비용을 일정시점의 가치로 환산할 필요가 있음.

○ 편익과 비용의 시간적 흐름 분석의 목적은 편익 또는 비용의 현재 가치, 미래 일정시점에서의 동등가치, 또는 연도별 동등가치 등을 산출함으로써 비용편익분석의 기초를 제공

○ 편익과 비용의 시간적 흐름분석에서 가장 중요한 두 가지 요인은 할인율(discount rate) 또는 이자율(interest rate)과 기간

3) 대안비교의 판단기준

○ 편익과 비용분석을 통하여 투자사업의 경제적 타당성을 평가하는 과정에서의 순현가법(net present value), 경제적 내부수익율법(economic internal rate of return), 편익/비용비율(B/C ratio) 등의 분석방법이 있음.

가) 순현가법(NPV : net present value method)

○ 순현재가치(NPV : net present value)란 투자사업의 전기간에 걸쳐 발생하는 순편익의 합계를 현재가치로 환산한 값을 의미

○ 단일안을 대상으로 투자사업의 경제성을 평가하는 경우 순현가가 0보다 클 경우 채택하고, 여러개의 대안을 평가하는 경우 순현가가 가장 큰 대안을 선택

○ 투자사업의 기준시점에서 경제성을 현가금액으로 표시하기 때문에 이해관계자들에게 사업효과를 설명하기 용이

$$NPV = \frac{B_0 - C_0}{(1+r)^0} + \frac{B_1 - C_1}{(1+r)^1} + \cdots\cdots + \frac{B_n - C_n}{(1+r)^n} = \sum_{t=0}^{n} \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} \geq 0$$

* r : 사회적 할인율 * t = 0, 1, ⋯ , n
* n : 사업기간

나) 편익/비용 비율(benefit/cost ratio)

○ 편익/비용의 비율이 상대적으로 높은 대안이나 단일안의 경우 1보다 클 때 투자사업의 경제성이 있는 것으로 판단

○ 사회적 할인율에 의해 편익과 비용의 현가를 계산하고 비용에 대한 편익의 비율을 구함.

$$\text{B/C ratio} = \frac{\sum_{t=0}^{n} \frac{B_t}{1(1+r)^t}}{\sum_{t=0}^{n} \frac{C_t}{1(1+r)^t}}$$

* r : 사회적 할인율
* n : 사업기간
* t = 0, 1, ⋯ , n

○ 편입/비용 비율의 문제점

- 사업 투자규모에 따른 문제
  - · 두가지 대안 X와 Y가운데 대안 Y의 편익/비용 비율이 X 보다 작은 경우일지라도 X의 투자규모에 비해 Y의 투자규모가 커서 Y의 순현재가치가 X보다 커질 가능성 존재
  - · 예를 들어, X의 편익의 현재가치가 2, 비용의 현재가치가 1인 반면, Y의 편익의 현재가치가 6, 비용의 현재가치가 4인 경우 B/C 비율과 NPV에 의한 결론이 달라질 수 있음. B/C비율에만 의존할 경우 투자규모가 작은 대안들이 주로 선택될 수 있음.
- 편익과 비용흐름의 분류방법에 따른 문제
  - · 부의 편익(Negative benefit)이 존재하는 경우 이를 비용으로 처리하느냐, 편익으로 처리하느냐에 따라 B/C 비율이 달라짐.
  - · 예를 들어, 편익의 현재가치가 2이고 비용의 현재가치가 1이며, 부의 편익의 현재가치가 0.5인 경우 NPV는 동일하나 B/C비율은 부의 편익 처리방법에 따라 달라짐.

다) 내부수익율법(IRR : internal rate of return)

○ 내부수익률(IRR : internal rate of return)이란 투자사업이 원만히 진행된다는 전제하에서 기대되는 예상수익률로서 투자사업의 전기간에 걸쳐 발생하는 편익의 현재가치과 비용의 현재가치를 일치시켜 순현재가치(NPV)가 영(0)이 되게 하는 할인율로 계산

○ 경제적 내부수익율이 평가기준으로 선택한 사회적 할인율보다 높거나 다른 대안에 비하여 높은 투자사업 안을 선택

$$\frac{B_0 - C_0}{(1+r)^0} + \cdots\cdots + \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} + \cdots\cdots + \frac{B_n - C_n}{(1+r)^n} = 0$$ 을 만족하는 r이 내부수익율임

* r : 사회적 할인율 * t = 0, 1, ⋯ , n
* n : 사업기간

바. 경제적 타당성 분석에서 유의할 사항

1) 기회비용(opportunity cost)

○ 편익이나 비용의 세부항목 중에는 적용가격을 파악하기 어려운 경우에 해당되는 재화를 획득하기 위해서 다른 재화를 포기하는데 소요되는 비용이나 재화를 포기할 때 다른 재화를 획득할 수 있는 수익가치인 기회비용으로 대체하여 적용할 수 있음.

2) 기존의 투입비용(sunk cost)

○ 비용항목 설정시 분석기간 이전에 투입된 비용이 해당 투자사업에 기여할 때 기존의 투입비용을 비용항목으로 반영해야 함. 일례로 농지개발의 목적으로 조성된 간척지에 산업단지를 개발하는 경우 기존의 조성비용 중 농업시설비를 제외한 사업비를 비용항목으로 처리하여 반영

3) 수익자 잉여(consumer surplus)

○ 기업가가 분양 받고자 하는 가격과 실제로 지불하는 분양가와는 차액이 발생함. 특히 산업단지 조성의 경우 실수요자에게 개발이익이 발생하여 분양되는 용지의 실질거래가격과 기업의 용지구입가격에는 차이가 발생하는 경우가 있음. 경제성 분석에는 수익자 잉여분을 편익에 포함하는 것이 원칙임.

4) 내부 경제효과(economic externalities)

○ 산업단지 조성사업으로 인한 기술축적, 인구정착효과, 산업구조 고도화, 균형개발효과 등과 같은 외부경제효과와 산업단지개발로 인한 공해 및 교통문제 발생 등 사회적 비용(외부불 경제효과) 등을 반영해야 함. 측정이 용이하지 않지만 기회비용으로 측정할 수 있음.

5) 인플레이션(inflation)

○ 산업단지 조성시 제도적, 기술적 여건변화와 특히 인플레이션 등 경제환경의 변화에 따른 비용, 편익의 증감을 충분히 고려

○ 인플레이션 문제를 극복하기 위해 사업 기준년도의 불변가격기준으로 비용·편익 항목을 측정

6) 중복계상 방지(double accounting)

○ 비용·편익 항목이 중복계상 되지 않도록 세심한 노력이 필요하고, 승수효과 중에서 인과관계가 분명한 효과는 비용·편익에 반영

7) 사회적 타당성 분석(social cost - benefit analysis)

○ 산업단지 조성사업은 공공투자 사업이므로 민간투자 사업과는 달리 사회적 관점에서 경제적 타당성을 분석

5. 재무분석

가. 재무분석의 의의 및 특징

○ 산업단지 개발사업을 성공적으로 수행하기 위해서는 개발에 소요되는 자금의 원천과 운용에 대한 계획을 수립하고 재무계획이 단위사업의 목표를 달성하는데 적합한지를 판별하는데 재무분석의 의의가 있음.

○ 재무타당성 분석은 사업시행자의 입장에서 수익과 비용을 대응하여 재무수익률을 측정하는 과정임

○ 재무수익률은 자금수지에 영향을 미치는 직접적인 비용과 수익의 흐름을 측정하고 비용과 수익의 현가가 동일하게 되는 할인율인 재무적 내부수익율(FIRR : financial internal rate of return)에 의하여 판단

○ 재무적 내부수익율의 계산방법은 경제적 내부수익율의 계산방법과 동일

○ 재무적 내부수익율은 이자율, 융자금액, 원리금상환 자기부담금 비율 등에 의하여 근본적으로 영향을 받음.

○ 산업단지 조성사업의 경우 지정권자는 자금조달능력, 재무적 수익률의 크기, 투자위험의 정도 등을 기준으로 직접개발, 공영개발, 공공·민간 합동개발 등의 개발방식을 선택할 수 있음.

○ 일반적으로 재무계획은 사업시행자의 사업운영 및 분양가 산정에 지대한 영향을 미치기 때문에 사업시행 이전에 사업시행자가 직접 작성하며, 항목별 수량과 금액이 변할 때 수시로 보완함

나. 재무분석의 목적 및 절차

○ 일정한 기준시점까지의 계획에 대한 실적의 평가와 향후추진을 위한 실천계획 수립

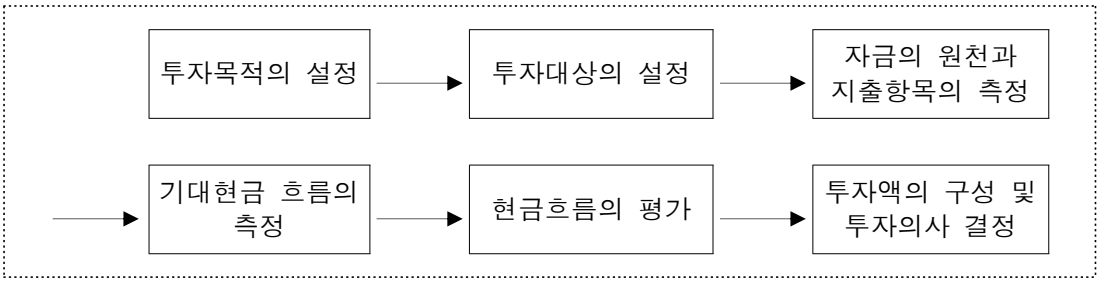
○ 자금조달 및 사용계획 수립

○ 산업단지 분양 및 개발 의사결정에 대한 정보 제공

○ 사업의 재무자립도, 수익성, 위험부담 정도 등 재무 타당성 검토

○ 개발이익의 처분이나 세금지급에 관한 계획 수립에 활용

재무분석 절차



다. 재무적 수익성 지표 비교

수익성지표		개 념	장 점	단 점
비할인모형	ARR	회계적이익률 평가	· 분석 및 이해가 용이 · 재무제표상 자료사용 가능 · 투자의사결정과 성과평과 일관성	· 화폐시간가치 미고려 · 목표 ARR 설정의 자의성 · 발생주의 회계상 문제에 노출
	단순회수기간	'경상회수=경상투입'에 소요되는 기간	· 분석 및 이해가 용이 · 기업유동성 고려	· 수익성 미고려(손익분기 이후 무시) · 목표회수기간의 자의성 · 화폐시간가치 미고려
	단순손익	총회수-총사업비	· 분석 및 이해가 용이 · 수익규모 파악 가능	· 실제 현금흐름과 괴리 · 화폐시간가치 미고려 · 수익률 미고려
	현금흐름기준손익	총회수-총투입비	· 실제 현금수익에 근접 · 수익규모 파악 가능	· 화폐시간가치 미고려 · 수익률 미고려
할인모형	NPV	할인회수-할인투입	· 현금흐름 및 화폐시간가치 고려 · 수익규모 파악 가능	· 수익률 미고려 · 할인율 설정의 자의성
	IRR	할인회수=할인투입을 충족하는 할인율	· 수익률 고려(사업비차이 감안) · 화폐 시간가치 고려,	· 수익규모 파악 불가 · 기준 할인율 설정의 자의성 · 분석과정이 복잡
	PI	할인회수÷할인투입	· 수익률 고려(사업비차이 감안) · 화폐 시간가치 고려	· 수익규모 파악 불가 · 할인율 설정의 자의성
	현가회수기간	할인회수=할인투입에 소요되는 기간	· 분석 및 이해가 용이 · 기업유동성 고려, · 화폐시간가치 고려	· 수익성 미고려(손익분기 이후 무시) · 목표회수기간의 자의성 · 할인율 설정의 자의성

라. 재무적 수익성 산출방법

1) ARR (회계적이익률 평가법, Accounting Rate of Return method)

○ 일정 영업기간 중 평균이익률을 산출하여 이를 투자안의 평가기준으로 삼는 방법으로 평균이익률법(Average Rate of Return method)라고도 함.

ARR = 연평균 순이익 ÷ 연평균투자액

○ 연평균 순이익 : 투자안의 내용년수 동안 매 기간의 회계적 순이익(EAT)의 총계를 내용년수로 나누어 산출

○ 연평균 투자액 : 투자안의 내용년수 동안 매 기간의 투자 총액을 내용년수로 나누어 산출

2) 회수기간법 (Patback Period Method)

○ 투하자금 전액이 회수되는 시점(손익분기점)까지 소요되는 기간을 산출하는 방법

단순회수기간 : ∑ 투입경상가격 - ∑ 회수경상가격 = 0, 기간은? 할인회수기간 : ∑ 투입할인가격 - ∑ 회수할인가격 = 0, 기간은?

○ 투입경상가격 : 현가(할인가격)산출 시 기초가 되는 투입비용으로, 할인율이 적용되므로 자본비용 제외

○ 회수경상가격 : 현가산출(할인) 시 기초가 되는 회수금액으로, 총회수가와 동일

○ 투입(회수)할인가격 : 투입 또는 회수된 금액에 대해 투입-회수 시점부터 1차년도까지의 화폐가치 상승분을 차감하여 동일 시점을 기준으로 환산한 금액

연차별 투입(회수)경상가격 ÷ [(1+할인율) ^ (n-1)차년]

3) 단순손익

○ 화폐의 시간가치와 구체적 현금흐름을 감안하지 않은(간접비포함) 개략적인 순수손익의 산출방법으로 총회수금액에서 총사업비를 단순차감하여 산출

총회수가 - 총사업비

4) NPV (순현가법, Net Present Value Method)

○ 내부 투자의사 결정을 위해 화폐의 시간가치를 감안하여 산출하는 손익으로, 사업착수 1차 년도를 기준으로 할인된 투입-회수금액의 차액(NPV≧0 일 때 투자타당성이 있는 것으로 판단)

∑ 연차별 회수할인가격 - ∑ 연차별 투입할인가격

5) IRR (내부수익률, Internal Rate of Return Method)

○ 투자수익을 내부에 재투자한다는 가정하에 궁극적으로 순현가가 '0'이 되게 하는 할인율을 산출하고 이를 당해 기업의 기준 할인율과 비교. (IRR≧기준할인율 일 때 투자타당성이 있는 것으로 판단)

∑ [(회수경상가격-투입경상가격) ÷ {(1 + IRR) ^ (년차-1)}] = 0

6) PI (수익성지수, Profitability Index Method)

○ 순현가와 같이 화폐의 시간가치를 감안하여 손익을 산출하되, 손익의 절대규모가 아닌 손익의 비율을 산출하는 방법. (PI≧1 일 때 투자타당성이 있는 것으로 판단)

∑ 연차별 회수할인가격 ÷ ∑ 연차별 투입할인가격

7) 기타 수익성 관련 지표

○ 당기순이익

- 회계 상 기업의 이익을 나타내기 위한 지표로 일정기간(1년) 동안의 회계상 수익과 비용의 차이를 나타냄

○ EVA (Economic Value Added)

- 당기순이익과 같이 단위 기업 또는 조직의 이익 및 성과를 나타내기 위한 지표이나, 회계상 이익이 실제 현금흐름과 차이가 발생하는 부분을 보완하기 위해 현금흐름을 중심으로 조직의 이익을 산출

EVA = 세후영업이익 - 자본비용
* 세후영업이익 = 매출액 - 매출원가 - 판관비 - 영업외손익 - 법인세
* 자본비용 = 평균투하자본 × 가중평균자본비용

6. 민감도 분석(sensitivity analysis)

○ 민감도 분석은 미래의 불확실성 요인을 사업계획에 반영함으로써 보다 건실한 계획을 세움은 물론, 타당성 평가의 신중을 기하는데 그 목적이 있음.

○ 민감도 분석은 투자비나 경제성에 영향을 미칠 수 있는 중요한 변수, 예를 들어 공사비, 운영비, 수요, 할인율 등에 대해서 각 변수가 일정량만큼 변화되었을 경우 경제성이 어떻게 변화하는지 파악하는 방법임.

○ 일반적으로 몇 가지 가정 하에 경제적 타당성 및 재무 수익률을 재검토하기 위해 민감도 분석을 시행함. 편익율을 추정했을 때 예측하였던 수요량, 가격, 투자건설비, 유지관리비, 공사기간, 생산량 등에 차질이 생긴다면 좋게 나타났던 편익율이 나빠질 수 있음. 물론 제 변수의 변동을 극단적으로 조작(operation)하면 어떤 수익률도 건전한 결과를 보일 수 없으므로 극단적인 변동상태가 아닌 상식의 범위 내에서 불확실성을 반영하는 민감도 분석이어야 함

○ 대체적으로 산업단지 개발사업의 경우 다음 중 어느 하나, 또는 두개 이상의 변동을 예상해 보고 이를 기초로 편익율의 변화를 측정함.

- 투자비가 10~20% 늘어날 경우
- 공사기간이 1년 지연될 경우
- 예상편익이 10% 줄어들 경우 등

○ 민감도 분석의 결과, 다시 구해진 편익율 지표가 여전히 자원의 사회적 기회비용 보다 높거나 비슷하게 나타난다면 그 사업계획은 상당히 바람직하다고 말할 수 있으나 그렇지 못하고 결과가 아주 나쁠 경우 계획의 수정이 필요하거나 기각될 수 있음.

7. 경제성 분석과 재무성 분석 비교

○ 경제성 분석 : 공공사업의 비용과 편익을 국가 전체적(사회적) 입장에서 측정하고 이에 따라 경제적 수익성을 계산하여 타당성 여부 결정

○ 재무성 분석 : 사회 전체의 입장이 아닌 개별 사업주체의 입장에서 실제의 금전적 비용과 수입(현금흐름)을 추정하고, 이에 따른 재무적 수익성을 계산하여 그 사업의 타당성을 검토

구 분	경제성 분석	재무성 분석	비 고
평가의 관점	국민 경제적 입장	개별 사업주체의 입장	
측정가격	잠재가격	시장가격	
세금, 이자비용 등 이전비용	비용에서 제외	비용에 포함	
보조금	사회적 비용으로 취급	수익에 포함	
적용될 할인율	사회적 할인율	시장이자율, 사업위험 등 (재무적 할인율)	
감가상각비	제외	제외(단, 재무제표에는 포함)	

○ 경제적 내부수익율이 단위사업의 경제적 효율을 측정하는 기준이라면 재무적 내부수익율은 사업시행자의 투자효율을 측정하는 기준임.

편람작성 참여진

□ 총괄

한국토지주택공사	산업경제본부장	이 기 호
	산업경제처장	박 춘 식

□ 참여자

한국토지주택공사	(개발)	부장	노 성 화
		차장	박 인 균
		차장	천 충 성
		과장	최 준 엽
		과장	서 명 종
		과장	김 창 식
		과장	임 진 경
		과장	이 현 정
	(공급)	과장	김 원 종
	(재생)	차장	정 길 동
		대리	이 수 진

※ 본 편람은 '11.10월 기준으로 작성된 것으로, 이후 개정되는 사항에 대하여는 관련 법령, 지침 등 개정 내용을 필히 확인한 후 업무에 활용하시기 바랍니다.

산업단지개발 업무편람

발 행	: 2003년 11월
1 차 개 정	: 2007년 12월
2 차 개 정	: 2011년 10월
발 행 처	: 한국토지주택공사

(비매품)

※ 허가없이 무단전제 또는 복제행위를 금합니다.