발 간 등 록 번 호
11-1450000-000033-14

산업통상자원부
MINISTRY OF TRADE, INDUSTRY & ENERGY

산업집적법 길라잡이

Authentic Interpretation of Industrial Cluster Development Act



한국산업단지공단

발 간 사

1964년, 서울 구로동에 우리나라 첫 수출 공업단지 조성이 시작될 당시 이곳은 아무것도 없는 허허벌판이었습니다. 과거 섬유, 봉제, 가발을 시작으로 우리 경제 발전을 이끌어 왔던 '구로공단'은 이제 IT, 소프트웨어, 문화콘텐츠 등 창조경제의 거점인 '서울디지털단지'로 탈바꿈하였습니다.

구로뿐만 아닙니다. '60~'70년대 건설된 울산, 구미, 창원, 여수 산업단지들은 석유화학, 기계 등 중화학공업의 거점이 되었고, '80년대 조성된 반월, 시화, 남동 산업단지들은 300만 중소기업 성장의 터전이 되었습니다. '90년대 대불, 군산, 북평 산업단지들은 지역 균형발전의 기반으로 자리 잡았습니다.

현재 전국의 산업단지에서 현재 8만개에 가까운 기업과 200만 명이 넘는 근로자들이 보다 나은 희망의 내일을 꿈꾸며 땀 흘려 일하고 있습니다.

채근담*에서는 '못할 것 같은 일도 시작해 놓으면 이루어진다.' 라는 말이 있습니다. 50년전 구로 수출 공단을 조성할 당시 세계 어느 나라도 대한민국이 반도체와 휴대폰, 자동차와 선박을 수출하고 세계 시장을 석권하리라고는 상상조차 하지 못했습니다. 그러나 우리는 한강의 기적이라는 위대한 성과를 이루어냈습니다.

앞으로 이 책자가 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법령의 운용을 담당하게 될 공무원들이 전문성을 바탕으로 보다 일관되고 예측 가능한 대국민 서비스를 제공하는 한편 이에 관계자들도 법조문의 행간을 보다 명확하게 이해하는 길라잡이가 되기를 기대합니다.

산업통상자원부 산업기반실장



* 중국 명나라 말기 문인 혼자성이 인생의 참뜻과 지혜로운 삶의 자세를 알려주기 위해 저작한 책

Contents

1 산업단지 입주안내 및 안전관리 ····· 1

1-1. 산업단지 입주안내 ····· 3

1. 산업단지 소개 ····· 3
2. 꼭 알아야 할 산업단지 입주절차 ····· 4

1-2. 산업단지 안전관리 ····· 9

1. 산업단지 안전관리 ····· 9
2. 산업단지 안전점검 ····· 10
3. 분야별 안전 법정교육 ····· 12
4. 안전관리 담당기관 ····· 13

2 산업의 입지 ····· 15

2-1. 공장의 범위 ····· 17

1. 부대시설로서의 식당의 범위 ····· 17
2. 연수원의 부대시설 인정여부 ····· 17
3. 사도의 공장부지면적 인정여부 ····· 18
4. 외부 판매용 편의점을 공장의 부대시설로 설치 가능여부 ····· 18
5. 부대시설 인정범위 ····· 19
6. 가설건축물 부대시설 인정여부 ····· 20
7. 부대시설의 범위 ····· 21
8. 시험생산만으로 제조시설 인정여부 ····· 22
9. 산업단지내 부대시설로서 기숙사 활용범위 ····· 22
10. 별도 대지 건축을 부대시설로 인정가능여부 ····· 23
11. 제조시설과 업종의 관계 ····· 24
12. 공장 내 판매업 허용범위 ····· 24
13. 지원시설구역의 판매시설과 공장 부대시설로서의 판매시설의 차이 ····· 26
14. 농공단지내 도로로 분리된 공장부지의 부대시설로만 활용가능 여부 ····· 26
15. 관계법령에 따라 설치가 의무화된 시설의 구체적인 사례 ····· 27

2-2. 공장의 입지기준 ····· 29

1. 기준공장면적율 운영취지 ····· 29
2. 기준공장면적률 미달될 경우 ····· 30
3. 제조업 인정을 위한 기계장치 설치 비율 ····· 30

Contents

3 공장의 설립 ····· 33

3-1. 공장설립승인 ····· 35

1. 자연녹지지역 기존공장 인정여부 ····· 35
2. 해상에서의 공장등록 가능여부 ····· 36
3. 의제처리 취소시 공장설립승인도 취소되는지 ····· 36
4. 공장신설승인시 전세권설정 ····· 38
5. 공장설립 승인기간 연장 ····· 38
6. 공장의 증설의 의미 ····· 39
7. 공장용지의 타용도 용도변경 ····· 41
8. 기존공장의 의미 ····· 42
9. 기존 건축물 또는 대지에 제조업소 설립 ····· 42
10. 부동산개발업자의 공장설립 승인가능여부 ····· 43
11. 공장신설승인시 부동산개발업 비등록대상확인서관련 문의 ····· 44

3-2. 공장등록 ····· 46

1. 공장등록시 사업자등록증 등 첨부여부 ····· 46
2. 임대차 기간 만료 후 공장등록 취소 여부 ····· 46

4 지식산업센터 ····· 49

1. 지식산업센터와 공장간의 관계 ····· 51
2. 지식산업센터 관리규약 ····· 52
3. 위생관리용역업의 지식산업센터 입주가능여부 ····· 53
4. 기존공장의 지식산업센터 전환 ····· 53
5. 지식산업센터 개별호실 내 신탁업 허용여부 ····· 54
6. 지식산업센터 설립승인의 승계 ····· 55
7. 산단내 지식산업센터 임대업 진입가능여부 ····· 55
8. 산단내 지식산업센터 임대업 승계 가능여부 ····· 56
9. 지식산업센터 분양승인 ····· 56
10. 지식산업센터 지원시설 의무설치 여부 ····· 57
11. 2개 건물을 하나의 지식산업센터 설립승인 가능여부 ····· 58
12. 지원시설 면적의 의미 및 분양완료 이후 변경절차 ····· 58
13. 산업단지 내 지식산업센터 지원시설의 용도변경 여부 및 절차 ····· 59
14. 산업단지내 지식산업센터 호실 경매취득자의 임대사업 ····· 60

15. 산업단지 내 기존건축물의 지식산업센터로의 전환 및 즉시 임대가능여부 ·····61
16. 지식산업센터 설립승인 주체 ·····62
17. 지식산업센터 내 건축물 용도 변경 ·····62
18. 기계장치 설치없이 제조업(주업종, 주된산업)을 영위하는 기업체가 지식산업센터 공장시설에 입주 가능한지 여부 ·····63

5 관리기본계획 ····· 65

1. 관리기본계획의 효력 ·····67
2. 지가상승분 환수시 비용공제 범위 ·····67
3. 업종별 배치계획의 예외 ·····68
4. 판매 및 근생시설을 산업시설구역으로 수립고시 가능여부 ·····69
5. 관리기본계획 수립시 지원시설구역과 공공시설구역 구분 기준 ·····69
6. 산업단지 내 도시계획시설 용지의 용도변경 ·····70
7. 산업단지 내 국토법 용도지역 적용여부 ·····71
8. 산업용지 지가상승분 기부 대상 ·····71

6 산업단지의 관리 ····· 73

6-1. 입주자격 ·····79

1. 의료세탁업 산업단지 입주 ·····79
2. 첨단산업과 산업시설용지 분양 ·····80
3. 전기 및 증기업 산업시설구역 입주 ·····80
4. 폐기물 재활용에 따른 증기공급업 입주허용 범위 ·····81
5. 폐기물처리시설 부지 내 집단에너지 사업 영위 ·····82
6. 정비업의 공장등록 가능여부 ·····82
7. 산단 공장용지 내 판매장 설치가능여부 ·····83
8. 산업단지내 세탁소(서비스업) 영위 가부 ·····84
9. 산단 내 태양광발전 허용절차 ·····84
10. 산단내 폐기물처리업 허용기준 ·····85
11. 산단 내 숙박시설 허용여부 ·····85
12. 산업단지 입주와 사업자등록증 상의 업종 ·····86
13. 산업단지 공장 지붕위 태양력 발전업 허용절차 ·····87
14. 분양계약과 입주계약 체결의 선후 ·····87

Contents

6-2. 입주계약 ····89

1. 입주계약의 주체 ····89
2. 입주계약과 공장설립 승인간의 관계 ····90
3. 자기개발산업단지에서의 입주계약 여부 ····91
4. 두 개 이상 공장용지를 하나의 입주계약으로 체결시 검토사항 ····91
5. 정부출연연구기관 입주계약 체결 제외여부 ····93

6-3. 임대사업 ····94

1. 공장부지 임차인의 타업종 영위 ····94
2. 공유지의 임대 ····95
3. 부분임대의 허용범위 ····95
4. 임대사업 허용기준 ····96
5. 산업용지만의 임대가능 여부 ····97
6. 산업단지 임대사업 ····98
7. 외국계기업의 산업용지 임대 후 제3자가 건축 가능여부 ····98
8. 경매 취득후 즉시 임대사업 가능여부 ····99
9. 임차인도 입주계약을 체결해야 하는지? ····99
10. 지원시설구역 내 처분 임대제한 ····100
11. 산업단지에서의 전대 허용기준 ····101
12. 부분임대 허용기준(공장등록 확인 여부) ····102
13. 공장 내 창고 임대가능여부 ····102
14. 임대전용산업단지의 재임대 가능여부 ····103

6-4. 경매 등의 취득 ····105

1. 경매 취득자의 등록변경 처리 가능여부 ····105
2. 경매취득자의 뒤늦은 입주계약 요청 ····105
3. 경매로 산업용지 취득시 처리절차 ····106
4. 경매 등에 의한 산업용지 등의 취득시 처리방법 ····107
5. 경매 낙찰 후 등록변경 가능여부 ····108

6-5. 사후관리 ····109

1. 산집법 위반업체 처리방안 ····109
2. 일반산업단지내 산업용지 환수 절차 문의 ····110

7 처분, 분할의 제한 ····· 111

1. 산업용지 공유지분자의 증설 및 지분조정 ····· 113
2. 일반산업단지 미분양 산업용지 처분시 분양가격에 대해 질의 ····· 114
3. 처분제한 예외 사유에 대한 검토 의견 ····· 115
4. 자기개발 산업단지 처분제한 ····· 117
5. 산업용지 처분제한(주식처분) ····· 118
6. 자기개발 산업단지 처분제한 ····· 119
7. 지자체와 대행계약에 따른 사업시행자의 처분제한 ····· 120
8. 처분제한 적용시점 ····· 121
9. 가등기와 처분제한 ····· 121
10. 산집법 제39조 개정법령 적용대상 ····· 122
11. 공유지분 형태로 사업시행자가 최초 분양이 가능한지 여부 ····· 123
12. 임대사업자 처분제한 ····· 123
13. 제조업과 임대업을 동시에 하는자(부분 임대 사업자)에 대한 처분제한 ····· 124
14. 산업용지 분할 전 공장등록이 선행되어야 하는지 여부 ····· 124
15. 산업용지 분할처분 가능여부 ····· 125
16. 임대단지 분양전환 후 산업용지 처분제한 적용여부 ····· 126
17. 산업용지를 분양받은 후 분할처분 가능여부 ····· 126
18. 처분신청자가 양도대상자 추천 ····· 127
19. 산업용지 지분 매수 ····· 128
20. 산집법 제39조 처분제한 적용대상 ····· 128
21. 취득일과 취득가격에 대해 ····· 129
22. 산집법 제39조의2 제1항의 적용 ····· 130
23. 산업용지의 부분임대 후 매각시 처리기준 ····· 131
24. 산업용지 분할 처분제한의 대상 ····· 132
25. 분양권 전매 ····· 133
26. 처분신고 작성시 감정평가 선행여부 ····· 134
27. 산업용지 등의 처분제한에 관하여 ····· 134
28. 산업용지의 양도가격 계산 ····· 135
29. 처분신고 면제사유 ····· 135
30. 산업용지 처분시 취득년월일 기산점 문의 ····· 137
31. 산집법 제39조 처분제한 기산일 ····· 138

Contents

8 기타 ····· 139

8-1. 업종분류 ····· 141

1. 업종분류 기준 ····· 141
2. 첨단업종 대상인지 여부 ····· 141
3. 국토부 산업시설용지 입주허용 고시 관련 ····· 143

8-2. 벌칙조항 ····· 144

1. 과태료 부과 기준점 ····· 144

8-3. 관리부담금 ····· 145

1. 공단발전기금 기부의무 ····· 145
2. 관리공단에 회비 납부 의무 ····· 145
3. 관리기관 운영비 지원근거 ····· 146
4. 산단 내 환경오염방지시설 운영 비용 지원가능 여부 ····· 148

8-4. 기타 ····· 149

1. 기존공장폐쇄 확인 ····· 149
2. 도시형공장의 의미 ····· 151
3. 산업용지 취득일 ····· 152
4. 산업용지의 취득일 판단기준 ····· 152

9 규제신문고 답변사항 ····· 155

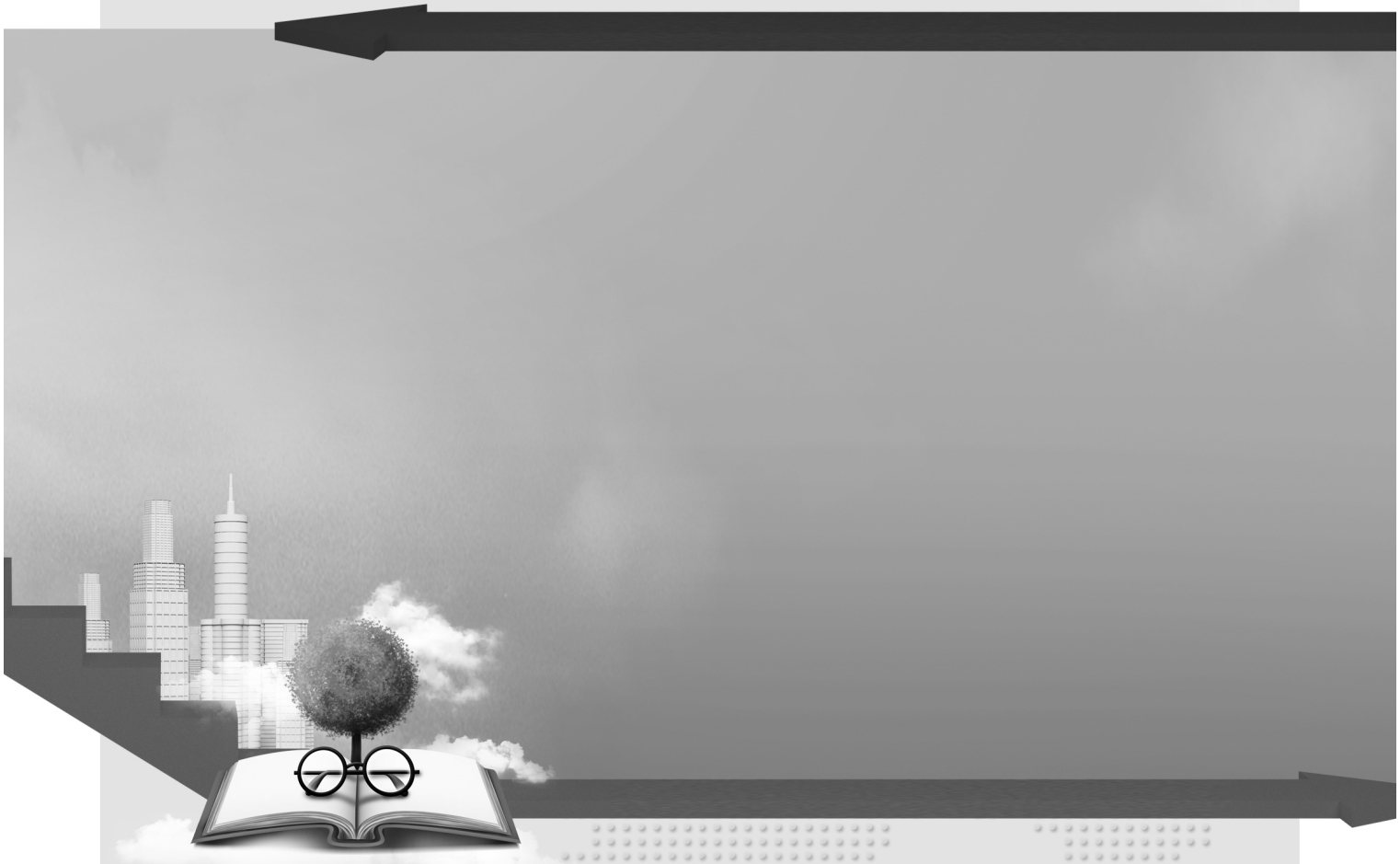
1. 지식산업센터 예식장 입주 허용 ····· 157
2. 제조시설이 없이도 공장등록 허용 ····· 158
3. 수도권 산업단지 환경규제 완화 ····· 159
4. 공장등록시 임차공장별 칸막이 설치 규제 완화 ····· 160
5. 임대인의 임대공장 환수 후 입주계약변경 절차 간소화 ····· 161
6. 감정평가사사무소를 산집법 제33조 제8항에 따른 감정기관으로 인정 ····· 162
7. 실수요산업단지 관리기관에 사업시행자 추가 ····· 165
8. 산업용지 처분신고서 상 양수자의 사업계획란 삭제 ····· 166
9. 부분등록 후 임대 허용 ····· 167

10 법제처, 법원 유권해석 ····· 169

1. 자동차수리업이 「산집법 시행령」 제36조의4제1항제2호에 따라 관리기관이 인정하는 사업의 범위에 포함될 수 있는지 여부 ····· 171
2. 산집법 제45조의4제1항제6호에 따른 산업단지개발실시계획 변경승인 의제를 통해 용도지역 변경이 가능한지 여부 ····· 173
3. 공장설립등의 승인을 받은 자의 건축허가 신청에 대한 거부 가능 여부 ····· 177
4. 산집법 제20조제1항에 따른 기존공장 증설의 범위 ····· 180
5. 국가산업단지 내 산업시설구역 중 지식산업시설용도로 이용되고 있는 부지에 지식산업센터를 설립할 수 있는지 여부 ····· 183
6. 산집법 제10조에 따른 권리 · 의무 승계의 범위 ····· 187
7. 산업단지 관리기본계획의 경미한 변경의 기준 ····· 190
8. 집합건물의 대지사용권의 처분 시 산집법 제39조의2제2항제2호의 적용 여부 ····· 192
9. 상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 산집법 제2조 제1호에 따른 공장 설립이 제한되는 지역에서는 공장을 설치하는 산입법에 따른 산업단지의 설립이 제한되는지 ····· 195
10. 산업단지관리기본변경계획의 범위 ····· 198
11. 산업단지 개발계획 및 관리기본계획 변경 시 산업용지의 용도별 구역 변경에 따른 지가차액의 환수 ····· 202
12. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제34조에 따라 수립된 연구개발특구 관리계획에서 산집법 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에 따른 규제를 완화하기 위한 특례를 정할 수 있는지 ····· 207
13. 제조업에 적용되는 부분가동을 위한 공장등록 규정을 준용 또는 유추적용하여 제조업 외의 사업의 경우 시설 설치를 완료하기 전에 부분가동을 할 수 있는지 여부 ····· 211
14. 혁신도시의 산 · 학 · 연 클러스터용지 내 지식산업센터 지원시설의 총 면적의 범위 ····· 214
15. 래미콘공장신설승인처분취소 ····· 217
16. 용도변경신청불허가처분취소 ····· 222

11 산업단지관리지침 ····· 229

1 산업단지 입주안내 및 안전관리



1-1 산업단지 입주안내

1 산업단지 소개

산업단지란?

산업시설		관련시설		기능향상
공장, 지식산업, 문화산업, 정보통신산업 등	+	교육시설, 연구시설, 업무시설, 지원시설, 유통시설 등	+	주거, 문화, 환경, 공원녹지, 복지시설 등

포괄적 계획에 따라 지정 · 개발되는 토지

산업단지의 종류

국가 산업단지	• 2개 이상의 특별시 · 광역시 · 도에 걸치는 지역 • 국가기간산업 · 첨단과학기술산업 육성 • 낙후지역의 개발 촉진
일반 산업단지	• 산업의 지방분산 및 지역경제 활성화
도시첨단 산업단지	• 지식산업, 문화산업 등 첨단산업 육성
농공단지	• 농 · 어촌 지역의 소득증대를 위한 산업 유치

산업단지 입주업무 수행기관

■**국가산업단지**
한국산업단지공단

■**일반 · 도시첨단산업단지**
지방자치단체 · 산업단지관리공단 · 입주기업체협의회 등

■**농공단지**
지방자치단체 · 입주기업체협의회 등

2 꼭 알아야 할 산업단지 입주절차

산업단지 조성 목적

국민경제의 건전한 발전

▲

지속적인 산업발전 및 균형 있는 지역발전

▲

산업집적 활성화 및 공장의 원활한 설립 지원

산업단지 입주 기본 절차

입주계약 신청서 제출

▼

입주계약 체결

▼

공장설립 완료신고서 제출

▼

현장실사

▼

공장등록

▼

사업 영위

▼

계약변경 / 임대 / 처분

* 산업단지 입주 관련 근거 법률
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

1 산업단지 입주계약 체결

■**신청기관** : 한국산업단지공단, 지자체 등

■**절차**

입주계약신청	• 신청서류 – www.femis.go.kr (정보광장–자료실)
입주심사	• 입주자격 및 업종 검토
입주계약체결	• 신청일로부터 5일 이내 처리

2 산업단지 입주계약 변경

■**신청기관** : 한국산업단지공단, 지자체 등

■**변경내용** : 회사명, 대표자, 업종, 부지 · 건축면적

■**절차**

입주계약변경 신청	• 신청서류 – www.femis.go.kr (정보광장–자료실)
신청(신고)사항 검토	• 변경증빙서류 및 사업계획서 검토
입주변경계약 체결	• 신청일로부터 5일 이내 처리

3 공장설립 완료(사업개시) 신고

■**신청기관** : 한국산업단지공단, 지자체 등

■**신청기간** : 기계 · 장치 설치일로부터 2개월 이내

■**구분**

제 조 업 : 공장설립 완료신고

비제조업 : 사업개시신고

■**절차**

공장설립 등의 완료신고서 / 사업개시신고서 제출	• 신청서류 – www.femis.go.kr (정보광장–자료실)
현지 확인실사	• 입주계약 사항과 일치여부 확인
공장등록	• 신청일로부터 3일 이내 처리

4 산업단지 공장 등의 임대

■**신청기관** : 한국산업단지공단, 지자체 등

■**임대조건** : 제조업은 공장등록, 비제조업은 사업개시신고 이후 임대 가능

■**임대방법** : 일부 유휴공간 임대는 임대신고, 전체 임대는 임대사업자로 입주계약 변경 후

■**임대기간** : 5년 이상(임차인의 요청이 있는 경우 1년 이상)

■ 절차

• 사업장 전체 임대시

임대사업자 입주변경계약 신청	• 신청서류 – www.femis.go.kr (정보광장–자료실)
임대사업계획서 심사	• 임대사업계획서 검토 확인
입주변경계약 체결	• 신청일로부터 5일 이내 처리
임차자 입주계약 신청	• 신청서류 – www.femis.go.kr (정보광장–자료실)
임차자 입주계약 체결	• 신청일로부터 5일 이내 처리
임대자 임대계약 기간 준수	• 5년 이상 임대사업 유지

• 사업장 일부 임대시

임대신고서 제출	• 신청서류 – www.femis.go.kr (정보광장–자료실) • 신청일로부터 7일 이내 처리
임차자 입주계약 체결	• 신청일로부터 5일 이내 처리

5 산업용지(공장) 등의 처분

■ **신청기관** : 한국산업단지공단, 지자체 등

■ **처분방법** : 소유권 이전 전 관리기관에 신청(신고)

- **처분신고** : 공장설립완료신고 후 5년 경과
- **처분신청** : 공장설립완료신고 전 또는 신고 후 5년 이내

■ **절차**

- **처분신고**

처분신고서 제출
- 신청서류
  – www.femis.go.kr (정보광장–자료실)
- 신청일로부터 7일 이내 처리

양수자 입주계약체결
- 신청일로부터 5일 이내 처리

- **처분신청**

–처분신청시 관리기관이 직접 양수 또는 공고 등의 방법을 통해 양수대상업체 선정

※ 처분신청시 처분가격 = 취득가격+이자+비용+취등록 제세금

▷ **이자** : 취득가격 × 생산자물가총지수
- 생산자물가총지수 = (양도월 생산자 물가지수 – 취득월 생산자 물가지수) / 취득월 생산자 물가지수

▷ **비용** : 산업용지의 유지 · 보존 또는 개량을 위한 지출비

6 산업단지 입주 참고사항

■ 산업단지 입주절차는 부동산 투기근절 및 실수요자 적기공급 등 산업용지 조성목적에 부합하고, 효율적인 산업단지 운영을 위해 제정된 절차로서 입주기업이 준수해야할 사항

■ 미이행시 벌칙조항

- 최고 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금, 500만원 이하의 과태료

1-2 산업단지 안전관리

1 산업단지 안전관리

산업단지 안전사고에 대응하기 위해 산업단지 안전정밀 진단실시, 합동방재센터설치 및 안전점검 · 교육홍보 등 다양한 활동을 강화하고 있습니다.

합동방재센터

■사고 예방 및 신속 대응을 위해 정부에서 6개 산업단지에 설치한 화학사고 합동방재센터 운영

■화학물질 취급사업장에 대한 통합 지도점검 및 정보 공동활용 등 화학사고 예방 · 대비 · 대응 · 복구 등 수행

* 구축단지 : 구미('13.12 설치), 시화 · 울산 · 여수 · 익산 · 대산('14.1 설치)

■연락처

지역별	관할단지	전화번호
구미	구미 국가산단	054-459-1185
시흥	시화 · 반월 국가산단	031-470-2402
서산	대산 일반산단	041-661-5803
익산	익산 국가산단	063-839-5231
	익산2 지방산단	
여수	여수 국가산단	061-690-1604
울산	울산 · 온산 국가산단	052-228-5811

안전점검

■재난사고 발생에 대비하여 국가단지 입주기업 상황전파

■기관별 협조체계 등 시스템을 중점으로 민관합동 점검

* 2015년도 국가안전대진단 실시 : '15.2월~4월

예방활동

산업단지안전위원회 등 산단공 조직강화 및 유관기관* 협력체계 구축을 통해 안전교육 홍보, 예방활동 강화

* 안전보건공단, 한국가스안전공사, 한국소방산업기술원, 한국전기안전공사, 한국환경공단

문 의 한국산업단지공단 안전지원총괄팀
☎ 070-8895-7061~3 / www.kicox.or.kr

2 산업단지 안전점검

개별법상 산업단지내 입주기업체 시설관리 의무

구 분	검사근거 (소관부처)	안전의무
유독물 취급시설	유해화학물질 관리법 (환경부)	■**정기검사** 매 1년 ■**수시검사** 사고발생시 ■**안전진단** 구조물, 설비 등의 부식 등으로 안전상 위해가 우려될시 시 · 도지사가 명령 * **검사기관** 한국환경공단(032-590-4000) 안전보건공단(052-7030-500)
액화석유가스 취급시설	액화석유가스의 안전관리 및 사업법 (산업통상자원부)	■**정기검사** 매1년 ■**수시검사** 사고예방, 가스안전을 위해 필요시 ■**정밀안전진단** 저장능력 총합계가 1천 톤 이상시설에 대해 완성검사증명서를 받은 날로부터 15년 이후, 매 5년 * **검사기관** 한국가스안전공사(1544-4500) 한국소방산업기술원(031-289-2700)
위험물 시설	위험물안전관리법 (국민안전처)	■**정기점검** 연 1회 ■**정기검사** 100만ℓ 이상 시설로 완공검사필증 교부일로부터 12년, 최근 정기검사를 받은 날로부터 11년 이내 * **검사기관** 한국소방산업기술원(031-289-2700)

구 분	검사근거 (소관부처)	안전의무
전기 설비	전기사업법 (산업통상자원부)	■**자가용 전기설비 정기검사** • 증기터빈 · 내연기관 : 4년 이내 • 가스터빈 등 : 2년 이내 • 수차 · 풍차 · 태양전지 등 : 4년 이내 ■**일반용 전기설비 정기점검** 산업용시설, 다중이용시설 등 : 연 1회 * **검사기관** 한국전기안전공사(1588-7500)
산업안전 위해시설	산업안전보건법 (고용노동부)	■**안전검사** • 크레인, 리프트 등 3년 내 최초검사 후 2년 마다(건설현장용은 6개월) • 유해 · 위험기계 3년 내 최초검사 후 2년 마다(압력용기는 4년) ■**안전진단** 중대재해 발생 사업장 등에 진단 명령 * **검사기관** 안전보건공단(052-7030-500)
고압가스 제조시설	고압가스 안전관리법 (산업통상자원부)	■**정기검사** • 고압가스특정제조자 : 매 4년 • 가연성가스, 독성가스 및 산소의 제조자 · 저장자 · 판매자 : 매 1년 • 불연성가스의 제조자 · 저장자 · 판매자 : 매 2년 ■**수시검사** 허가 · 신고관청이 필요하다고 인정시 ■**정밀안전검진** 특수반응설비가 설치된 시설, 최초로 완성검사를 받은 날로부터 15년이 경과한 시설 * **검사기관** 한국가스안전공사(1544-4500)

3 분야별 안전 법정교육

5개기관 분야별 주요 교육과정

구 분	교육 과정	교육 대상
전기	전기안전관리기술 교육(1)	안전관리자 선임기간이 5년 미만인 자
	전기안전관리기술 교육(2)	안전관리자 선임기간이 5년 이상인 자
가스	고압가스 특정제조시설 안전관리자 교육	고압가스 제조분야 안전관리자
	냉동·냉동기 제조시설의 안전관리자 교육	냉동기 제조분야 안전관리자
환경	유해화학물질 안전교육	유해화학물질 취급시설 기술인력, 관리자 (책임자, 점검원)
소방	탱크시험자 실무교육	탱크안전성능 시험자
산업안전	위험성평가 담당자 교육	제조업 100인 미만 사업장 관리자
	산재예방요율제 사업주 교육	제조업 50인 미만 사업장 사업주

*지역별 교육과정 및 일정 개별 문의

문 의

한국산업단지공단 안전지원총괄팀
☎ 070-8895-7061~3 / www.kicox.or.kr

안전보건공단
☎ 052-703-0500 / www.kosha.or.kr

4 안전관리 담당기관

산업단지 시설 및 업체는 안전분야별로 전문기관이 개별 법에 근거하여 관리 · 감독을 수행하고 있습니다.

구 분	근거법령	주요업무	담당기관	관련부처
안전교육/ 근로환경/ 산업재해	산업안전보건법	작업환경 및 재해조사	안전보건공단	고용 노동부
소방안전	소방시설설치관리에 관한 법률	소방시설 안전점검	국민안전처	국민안전처
위험물취급	위험물 안전관리법	위험물 저장소	국민안전처	국민안전처
유독물/ 유해 화학물질	유해화학물질 관리법	유독물/ 유해 화학물질	지방환경청 국립환경 과학원	환경부
가스안전	고압가스안전 관리법	고압가스 설비안전	한국가스 안전공사	산업부
전기안전	전기사업법	전기 설비 안전점검	한국전기 안전공사	산업부
송유관안전	송유관 안전관리법	송유관 안전관리	한국가스 안전공사 지자체	산업부 안행부
자연재난	자연재해대책법	자연재난, 기반시설 관리	지자체	행자부

문 의 한국산업단지공단 안전지원총괄팀
☎ 070-8895-7061~3 / www.kicox.or.kr

2 산업의 입지

2-1. 공장의 범위
2-2. 공장의 입지기준



2-1 공장의 범위

1. 입지총괄과-940 (2014.05.16.) 부대시설로서의 식당의 범위

1. 질의사항

- 공장의 부대시설 (구내)식당에서 외부영업 가능여부 및 위반시 벌칙조항

2. 답변사항

- 공장의 부대시설은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제2조 및 동법 시행규칙 제2조에 따라 "그 제조시설의 관리 · 지원, 종업원의 복리후생을 위한 부대시설만을 인정하고 있으므로 원칙적으로 외부영업을 위한 식당은 식당업 영위가 가능한 토지용도에서 하셔야 하면 공장의 부대시설로는 허용되지 않습니다.
- 공장의 부대시설의 범위를 넘은 "식당업"을 영위한 경우 동법 제53조 제4호 또는 제55조 제2항 제9호를 적용할 수 있을 것이나, 사전에 입주기업체가 자진하여 위반사항을 시정할 수 있도록 행정지도가 필요할 것입니다.

2. 입지총괄과-1987 (2012.12.27.) 연수원의 부대시설 인정여부

1. 질의사항

- 산업단지 분양부지내 건축계획인 연수원이 "산집법"에 따른 부대시설 해당여부 질의(해당 기업체 직원, 협력사, 협력 관련업체 교육)

2. 답변사항

- “산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 ‘산집법’)” 시행령 제2조에 따라 그 제조시설의 관리 · 지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지안에 설치하는 시설인 경우 부대시설로 볼 수 있으나,
- 해당 공장 외 불특정 다수가 이용하는 시설인 경우 “산집법” 제2조제19호에 따른 지원기관으로 보아야 할 것입니다.

3. 신청번호 1AA-1406 신청일 2014-06-01

사도의 공장부지면적 인정여부

1. 질의사항

- 공장설립등의 승인 및 표기시 공장부지면적에 도로면적이 포함이 되는건가요 아니면 도로면적은 공장부지면적에서 제외되는 것인가요

2. 답변사항

- 개인이 소유권을 가지고 있고 해당 기업의 편의를 위해 공장 내부에 자체적으로 설치된 사도(私道)에 한해 공장부지면적에 포함될 수 있을 것입니다

4. 신청번호 1AA-1406 신청일 2014-06-10

외부 판매용 편의점을 공장의 부대시설로 설치 가능여부

1. 질의사항

- 산업단지 내 공장부지에서 일반 편의점을 부대시설로 설치가 가능한지요

2. 답변사항

- **(산단 조성목적)** 산업단지의 조성 목적은 국가 경쟁력 제고를 위하여 제조업 등 유망업종을 유치하는 것
- **(산업시설구역 지원)** 이를 위해, 제조업 등이 입주 가능한 산업시설구역은 ① 저렴한 조성원가 이하 분양, ②취득세, 재산세 등 각종 조세인센티브, ③정부의 각종 정책자금 지원대상 등의 혜택이 제공
- **(서비스업 등의 입주)** 제조업 이외의 서비스업 등은 감정가 이상의 경쟁 입찰 방식으로 분양되는 지원시설구역에 입주 가능
- **(법령현황)** 산집법 제2조 제33조, 시행령 제2조, 시행규칙 제2조 등에 따라 산업단지 내 산업시설구역 내 공장용지에서는 공장 및 공장 내 제조시설의 관리 · 지원, 종업원의 복리후생을 위한 부대시설만 설치가 가능
- **(결론)** 공장 내부 종업원을 위한 구내매점, 구내식당 등의 범위를 넘어서 일반 대중을 상대로 하는 판매점의 설치는 불가합니다. 판매점의 설치를 위해서는 해당 공장용지를 상업용지 등으로 전환(전환에 따른 지가상승분 기부체납 후) 등 토지용도의 변경 가능여부를 검토해야 할 것임

5. 신청번호 1AA-1408 신청일 2014-08-20

부대시설 인정범위

1. 질의사항

- 당사가 계획하는 연구 실험동은 현재 제조하고 있는 제품 제조를 위한 시설로서 상기 산업단지에 단독 입주 및 설치 가능한지 여부

- 연구 실험동만의 입주가 불가능하여 제조시설과 동시에 설치할 경우 이 때 설치하여야 할 제조시설의 최소 설치 면적이 있는지 여부
- 기타 연구 실험동을 산업단지에 입주시키고자 할 경우 가능한 방안에 대한 문의

2. 답변사항

- 산업단지 내 입주가능한 업종 및 건축물의 종류는 산집법 제33조에 따라 작성되는 관리기본계획에 의해 결정됩니다. 해당 토지가 산업시설구역 중 특정용도(지식산업시설용도)로 지정되어 있지 않은 일반 공장용도라면 연구 실험동만의 이용을 위한 입주계약 체결은 불가할 것입니다.
- 일반 공장용지에서 부대시설의 규모에 대해 일률적으로 정하지 않았으며 관리기관이 제조시설 및 종업원의 복지를 위해 지원하기 위한 용도와 규모인지를 재량적으로 판단해 허용토록 하고 있습니다. 다만 제조기능을 지원하기 위한 수준을 넘어서 사실상 부대기능이 주된 용도라고 판단된다면 관리기본계획 변경 없이 허용하기는 힘들 것입니다.
- 따라서 ①관리기본계획 변경을 통한 연구시설만의 입주허용 또는 ②제조시설(주용도)+연구시설(부대시설)의 동시 설치를 검토해야 할 것입니다.

6. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-18
가설건축물 부대시설 인정여부

1. 질의사항

- 공장등록과 관련하여 건축물대장에는 없지만, 가설건축물 축조신고를 한 천막 및 컨테이너를 제조시설 및 부대시설(창고, 사무실)에 포함시킬 수 있는지 질의드립니다.

2. 답변사항

- 산집법 제2조 1호에 따라 “제조시설”은 건축물 또는 공작물 물품제조공정을 형성하는 기계 장치를 말하며 “부대시설”은 동법 시행령 제2조에 따라 제조시설의 관리 · 지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장안에 설치하는 시설을 말합니다.

- 가설건축물 축조신고 대상이 산집법에 의한 제조시설과 부대시설에 해당 되는지 여부는 건축법 및 토지이용과 관련된 타 법령 저촉여부, 가설건축물 승인당시 건축물의 용도 조건, 공장설립 승인에 따라 기계장치 가동시 안전문제(화재 예방 및 폭설시 붕괴 위험 등)를 종합적으로 검토해 승인권자가 판단할 사안입니다.

7. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-18

부대시설의 범위

1. 질의사항

- 상기부지는 국가산업단지계획승인을 받아 공장(조선소)으로 사용되고 있으며, 금번 국가산업단지대 공장의 부속시설인 운동시설(관람석), 위험물처리시설(발전기실)로 건축허가를 득하여 시공후 사용승인을 신청하였습니다.

- 상기 건축물용도가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조, 영 제2조, 영 제4조의5, 규칙 제2조 에 따른 “공장” 의 범위에 들어가는지 여부

2. 답변사항

- 산집법 시행령 제2조에 따라 공장의 부대시설은 그 제조시설의 관리 · 지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지 안에 설치하는 시설을 말하므로 기본적으로 외부 영업을 목적으로 하는 시설은 공장의 부대시설로 인정되지 없습니다. 따라서 일반 지역주민을 위한 운동시설(관람석)이라면 동법 시행령 제6조 제6항 제7호에 따른 지원기관으로서 동법 제33조에 따른 관리기본계획 변경 및 지가자액 환수 없이 단순 부대시설로 허용될 수 없을 것입니다

8. 신청번호 1AA-1410 신청일 2014-10-13

시험생산만으로 제조시설 인정여부

1. 질의사항

- 산업단지 내에서 연구된 제품 또는 양산할 제품 등을 시험 생산할 목적으로 생산설비를 갖추고 운영할 경우에 제조업으로 산업단지 내 입주계약체결이 가능한지 문의 드립니다.

2. 답변사항

- 산집법 제2조 및 동법 시행령 제2조에 따라 공장은 제조업을 영위하기 위한 제조시설 및(and) 시험생산시설과 부대시설로 구성되어 있으므로 제조시설이 전혀 없이 시험생산시설만 갖추고 있다면 입주계약은 불가할 것입니다.

9. 신청번호 1AA-1412 신청일 2014-12-04

산업단지내 부대시설로서 기숙사 활용범위

1. 질의사항

- 산집법 시행규칙 제2조(부대시설) 6의2호에 따라 기숙사(둘 이상의 입주기업체가 공동으로 이용하는 기숙사를 포함한다)라고 되어 있습니다.
- 산단내 입주한 기업체가 자기 공장 부지내에 기숙사를 건립하고, 자체 근로자 및 인근 영세 입주기업체의 근로자에게 임대료를 받고 기숙사를 운영하고자 하는데 가능한지 문의드립니다.

2. 답변사항

- 산집법 시행규칙 제2조의 기숙사는 둘 이상의 입주기업체가 하나의 기숙사를 공동 부대시설로 건설해 사용하는 것을 허용한 조항으로 불특정 다수를 대상으로 기숙사 임대업(표준산업분류 68111, 주거용 건물 임대업)을 영위하는 것까지 허용한 조항은 아닙니다.

10. 신청번호 1AA-1404 신청일 2014-04-17
별도 대지 건축을 부대시설로 인정가능여부

1. 질의사항

- 연접하고 있는 별도의 대지에 건축하는 완제품 보관창고를 공장의 부대시설로 볼 수 있는지의 여부
- 제조시설로 입주계약을 완료하여 준비중인 산업단지내 공장부지에 완제품보관창고(창고시설)로 건축이 가능한지의 여부입니다.

2. 답변사항

- 산업집적법 제38조의2, 제39조, 제39조의2에 따른 임대/처분 제한대상이 되는 산업단지 내 부지의 경우 1개 필지 당 1개 입주계약 체결을 원칙으로 하여야 하며
- 예외적으로 산업단지 관리지침 제9조에 따라 수개의 필지를 하나의 입주계약을 체결하였다고 해서 산집법령에 따른 제한사항(처분 · 임대 제한, 기준공장면적률 충족 시 공장등록 가능, 1개필지 당 제조시설을 포함해야만 공장등록 가능 등)을 배제할 수는 없을 것입니다

11. 입지총괄과-2061 (2013.12.31.) 제조시설과 업종의 관계

1. 질의사항

- 산업집적활성화및공장설립에관한법률에서 말하는 제조시설의 정의 및 범위
  - 예를 들어 제조시설의 교체를 업종변경의 범위까지 생각을 해야 되는 것인지 아니면 제조시설의 교체는 단순히 기계를 바꾸는 수준인지 문의

2. 답변사항

- "제조시설"이란 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조제1호에 따라 물품 제조공정(물품의 가공 · 조립 · 수리시설을 포함)을 형성하는 기계 · 장치 등을 말합니다.
  - 업종변경은 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류를 참고하여야 할 것입니다.
  - 업종을 변경하거나 추가하는 경우 산집법 제13조에 따라 공장설립등의 변경 승인을 받거나 변경신고를 하여야 합니다

12. 신청번호 1AA-1501 신청일 2015-01-07
공장 내 판매업 허용범위

1. 질의사항

- 당사의 공장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 '도시지역, 일반공업지역'으로 분류되어 있습니다. 국가 공단이 아닌, 일반공업지역에 속해 있는데도, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(산집법)을 따라야 하는지 질의 드리고 싶습니다.

- 산집법에 따르면 공장은 해당 공장에서 제조되지 않은 제품을 수입하여 판매할 수 없는 것으로 나와 있는데요, 당사가 '산집법'에 의거하여 완제품을 외국에서 수입하여 판매하는 것이 금지되어 있는지 알고 싶습니다. 또한, 당사의 계열사에서 수입한 완제품을 당사(공장)의 창고에 보관할 수 있는지도 알고 싶습니다. (당사와 계열사가 위탁관리에 대한 계약을 맺을시에)

2. 답변사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 및 동법 시행령 제2조에 해당하는 공장(통계청장이 고시하는 표준산업분류에 따른 "제조업")으로 동법 시행령 18조의2 제1항 규정에 따른 "공장건축면적"이 500㎡ 이상일 경우에는 동법 제13조(공장설립등의 승인) 및 제20조(공장의 신설 등의 제한) 규정에 따라 관할 시장 · 군수 또는 구청장의 승인을 받도록 규정되어 있습니다 즉 일반공업지역에 속해 있더라도 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 및 기타 관계법률을 준수하여야 합니다

- 또한 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제2조(부대시설의 범위) 규정에 따라 공장의 부대시설중 제품전시 · 판매장은 해당 공장의 생산제품을 전시 · 판매하는 시설만 가능하며, 만일 승인받은 공장(공장건축면적, 부대시설, 공장부지 등 사업장)을 공장 외의 용도로 활용하는 경우에는 동법 제17조 및 동법 시행령 제21조 규정에 의거 공장등록 취소 사유에 해당될 수 있음을 알려드립니다

13. 신청번호 1AA-1405 신청일 2014-05-02

지원시설구역의 판매시설과 공장 부대시설로서의 판매시설의 차이

1. 질의사항

- 식품제조업종의 제조시설에 입주하여 제조업 외에 판매업을 하려고 합니다.
- 기존의 제조시설 공장에 별도의 판매시설을 두고 수입판매, 유통, 식품소분 등의 영업신고를 하려고 할 경우 산업단지내에서 이러한 영업신고가 가능한지 알고 싶습니다

2. 답변사항

- 자사가 제조하지 않은 타제품의 판매시설은 공장(제조업)이 아닌 '판매업' 관련 시설이므로, 산업시설구역이 아닌 판매업이 가능한 지원시설구역에 입주해야 함
  - 다만 해당 공장의 생산제품을 전시 판매하기를 위한 시설은 산집법 시행규칙 제2조에 따른 "공장 부대시설'로 인정 가능한 바, 산업시설구역 입주가능

14. 신청번호 1AA-1410 신청일 2014-10-22

농공단지내 도로로 분리된 공장부지의 부대시설로만 활용가능 여부

1. 질의사항

- 농공단지내 입주한 입주업체가 기존부지가 협소하여 (콘크리트관련제조업) 단지내 도로를 사이로 두고 있는 부지를 적재장으로 쓰고 있습니다. 공장부지가 도로로 분리된 경우에도 생산공정 등이 물리,기능적으로 연결되어 있으면 하나의 공장으로 증설을 할 수 있다고 나와있는데, 이러한 경우도 공장 증설이 가능한지 궁금합니다

2. 답변사항

- 산업단지 내 산업시설구역에서 입주기업체가 제조업을 하면서 도로, 구거 등으로 연접하여 분리된 반대쪽 산업용지에 부대시설을 물리적 또는 기능적으로 설치 증설하여 해당 제조시설과 연계하려는 경우에는 ①어린이집, 폐수처리장 등 관계 법령에 따라 설치가 의무화된 시설인지 ②산업단지 분할, 처분, 임대 제한 조항 등 규제법령을 악용할 여지가 있는지 여부를 관리기관이 종합 판단해 결정할 사안입니다

15. 신청번호 1AA-1412 신청일 2014-12-18

관계법령에 따라 설치가 의무화된 시설의 구체적인 사례

1. 질의사항

- 산업단지 관리지침 제9조(입주계약의 시기등)6항에 관리기관은 산업시설구역에서 입주기업체가 제조업을 하면서 도로, 구거등으로 연접하여 분리된 반대쪽 산업용지에 부대시설(관계법령에 따라 설치가 의무화된 시설이 수반, 포함되는 경우에 해당한다)을 물리적 또는 기능적으로 설치.증설하여 해당 제조시설과 연경하려는 경우 산업단지 관리 등에 지장이 초래되지 않고 그 필요성이 인정되는 범위에서 입주계약을 하나로 체결할수 있다 라고 되어 있습니다. 여기서 2번쨋줄에 '관계법령에 따라 설치가 의무화된 시설이란 어떠한 용도를 말하는지 구체적으로 답변해 주세요

2. 답변사항

- 산업단지 관리지침 제9조에 따라 "관계법령에 따라 설치가 의무화된 시설이 수반, 포함되는 경우"란 공장 제품을 생산하기 위한 꼭 필요한 부대시설을 의미하며, 예를 들면 수질오염방지시설, 여성근로자를 위한 어린이집 등이 해당될 것입니다

- **(관련법령 예시)** 수질및수생태계법 제35조: 배출시설을 설치하면, 수질오염방지시설 설치할 필요, 영유아보육법 제14조: 일정규모 이상 사업장은 직장어린이집 설치 필요, 폐기물관리법 시행규칙 별표5: 사업장폐기물은 보관창고에 보관하여야 함

2-2 공장의 입지기준

1. 입지총괄과-1262 (2014.06.26.) 기준공장면적율 운영취지

1. 질의사항

- 28999, 28922 업종의 기준공장면적율(업종별 최소 건축면적) 및 이를 제한하고 있는 사유

2. 답변사항

- 제도취지: 산업단지 개발에 따른 국고지원 및 조성원가 분양(계획입지), 농지/산지 전용 등 인허가지원(개별입지), 토지 취득에 따른 각종 세금 혜택 등 각종 인센티브에 대한 반대급부 및 산업용지를 특정개인이 과다 보유하는 것을 방지하기 위해 부지면적에 대한 최소 건축비율(3-20% 이내)을 업종별로 설정
- 28999, 28922 업종(8차 산업분류 기준으로 보임, 그 외 기타 조립금속제품 제조업, 도금업)은 각각 12%, 20%의 기준 충족 필요

☞ (기준공장 면적율은 '공장입지 기준고시'를 참고할 것)

2. 신청번호 1AA-1408 신청일 2014-08-19

기준공장면적률 미달될 경우

1. 질의사항

- 기준공장면적률 15%인 업종(29230)인 공장입니다. 기준공장면적률 이상으로 건축 계획하여 공장설립승인을 득하였으나, 자금사정으로 건축계획을 15%미만으로 건축을 하려고 하는 경우 가능한지 여부 가능하지 않다면 15%미만으로 건축허가 후 부분등록하여 운영하다 자금사정이 나아지면 향후 15%이상 건축하여 공장등록이 가능한지 여부

2. 답변사항

- 기준공장면적율에 미달한 건축물은 산집법 제11조 제2항에 따라 공장설립의 완료신고시 반려대상이 되고, 산집법 제13조의5에 따르면 공장설립의 승인 및 제조시설의 설치승인을 받은 후 4년이 지난 날까지 완료신고를 하지 아니하거나 공장착공 후 1년 이상 공사를 중단한 경우 설립승인이 취소될 수 있습니다

- 하지만 기준공장면적율을 충족하지 못하더라도 산집법 제16조제3항에 따라 부분가등을 위한 공장등록(등록 유효기간 등 제한설정)은 가능할 것으로 판단됩니다

3. 신청번호 1AA-1502 신청일 2015-02-05

제조업 인정을 위한 기계장치 설치 비율

1. 질의사항

- 제조업을 영위하는 기업체가 지식산업센터를 취득한 후 기계장치를 취득한 호실의 몇분의 몇 이상을 설치해야 나머지 사무실, 휴게실, 회의실 등의 시설이 공장시설의 부대시설로 인정이 가능한지요

2. 답변사항

- 산집법 시행규칙 제2조에서 공장의 부대시설로 인정가능한 시설을 열거하고 있느나, 그 규모와 범위에 대해서는 별도로 언급하고 있지 않습니다. 이는 업종별로 다양한 기계장치의 설치가 필요하고 기술의 발전에 따라 설치할 기계의 종류가 수시로 변경되므로 이를 법령에서 일괄적으로 정하기보다는 해당 승인권자의 재량적 판단을 어느정도 허용한 것으로 보아야 할 것입니다

- 따라서 승인권자인 해당지자체 또는 관리기관에서 주업인 제조업의 부수적인 기능인지 여부를 면밀해 검토해 허용범위를 결정할 수 있을 것입니다. 다만 승인권자가 민원인이 주장하는 부대시설이 사실상 주업을 지원하는 기능을 넘어서 지나치게 확대 요구한다고 판단한다면 이를 허용해서는 아니될 것입니다. 기계장치 설치면적 또한 주업인 제조업을 영위하기에 충분한 기계설비의 설치인지를 따져서 해당 승인권자가 판단할 사안입니다

3 공장의 설립

3-1. 공장설립승인
3-2. 공장등록



3-1 공장설립승인

1. 입지총괄과-515 (2011.04.05.) 자연녹지지역 기존공장 인정여부

1. 질의사항

- 자연녹지지역안에서 화장품 제조업을 영위하다 폐쇄하고 동 부지에 화장품 외 치약, 식품제조업으로 500㎡미만의 소규모 공장으로 제조업 영위하고자 하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제93조(기존의 건축물에 대한 특례)를 적용하여 공장등록이 가능한 지 여부

2. 답변사항

- 질의사항에 대해 국토해양부는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제93조 제2항 규정에 의한 기존의 건축물에 대한 특례 대상이 아니라고 본다라고 회신하였으므로 같은 법 시행령 제71조 제16호 별표 17의 규정에 적합하지 않다고 한다면 공장등록을 하기는 어려울 것으로 판단됩니다.

- 또한, 500㎡ 미만으로 공장을 등록하려면 건축물 용도를 「건축법」 시행령 별표1 제4호에 의한 제2종근린생활시설로 변경하여 동 요건에 적합한 제조업소로는 등록할 수 있을 것입니다.

2. 입지총괄과-488 (2011.04.01.) 해상에서의 공장등록 가능여부

1. 질의사항

- 해상바지선 위 레미콘 제조 생산품을 공공기관 및 일반인에게 판매시 공장설립 승인에 해당되는 지 여부에 대한 질의

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 한다) 제13조에 따르면 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경을 하려는 경우 승인을 받도록 하고 있으며,
- 같은 법 시행령 제18조의2 제1항에서는 공장건축면적을 "건축물"로 규정하고 있으므로 해상 바지선에서 제조시설을 설치하는 경우는 산집법 상 공장설립 승인 대상에 포함되지 않습니다.

3. 입지총괄과-241 (2010.02.23.) 의제처리 취소시 공장설립승인도 취소되는지

1. 질의사항

- (질의 1) 공장설립승인 신청시 산지법 등 타 법령에 따른 인·허가 사항을 의제처리 받은 경우, 공장설립 절차중 타 법령의 의제처리사항이 소멸된다면 공장설립 승인의 효력여부
- (질의 2) 공장설립승인시 토지등기부등본상 가처분결정(매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위 금지)이 되어 있을 경우 가처분결정 채권자의 부지사용에 대한 동의가 필요한지 여부

2. 답변사항

- **(질의1에 대한 답변)** 공장설립승인시 타 법령에 따라 득하였던 의제처리 허가 중, 하나가 취소되었다고 하여 즉시 공장설립승인이 취소되지는 않을 것으로 판단됩니다.

  - 의제처리 사항이 일시적으로 실효되는 경우에도 자동적으로 공장설립승인이 취소되는 것으로 판단할 경우, 민원인이 향후 하자를 치유하여 의제처리 사항을 득하면 행정청은 동일한 내용의 공장설립승인 처분을 함으로써 행정력이 낭비되는 결과를 초래할 것입니다.

  - 따라서 일정기간 내에 취소된 산지전용허가나 도로점용허가를 다시 받음으로써 적법한 상태가 될 수 있다면 행정청은 일정 기간동안 공장설립승인 취소를 유보하는 것이 바람직하다고 사료됩니다.

  - 다만, 행정청은 해당 인허가를 다시 득하는 것이 불가능하다고 판단될 경우 산집법 제13조의 5에 따라 공장설립승인을 취소하고 해당 토지의 원상회복을 명할 수 있을 것입니다.

- (질의2에 대한 답변) 타인 소유의 토지 및 건축물을 이용하여 공장을 설립하고자 할 경우 산집법 시행규칙 제6조 제1항 3호에 따라 '그 사용권을 증명하는 서류'를 행정청에 제출하여야 합니다.

  - '그 사용권을 증명하는 서류'를 제출하도록 하는 것은 행정청의 공장설립승인에 따라 해당 토지 및 건축물에 공장등록이 가능하고 산집법에 따른 권리·의무 및 타 법령에 따른 복잡한 법률관계가 형성되므로 행정의 신뢰성 및 법적안정을 기하기 위한 것입니다.

  - 그러나 산집법에서는 '그 사용권을 증명하는 서류'의 구체적 의미에 대하여 특정하고 있지 않으므로 가처분 등기가 되어있는 타인의 토지 및 건축물을 임차하여 공장등록을 하고자 하는 자가 적법하게 사용권을 확보했는지 여부는 민법 등 민사관계법령의 규정을 따라야 할 것으로 판단됩니다.

4. 신청번호 1AA-1408 신청일 2014-08-18

공장신설승인시 전세권설정

1. 질의사항

- 현재 지목이 대지이며, 건축물용도는 연구시설로 되어있습니다.거기에 임대로 A업체가 사용중에 있구요. 그런데 건물주가 공장으로 사용하고자 공장신설승인을 신청하였는데 그 건축등기부등본에는 A업체가 전세권설정을 2016년7월까지 되어 있습니다.

- 전세권설정이 되어있는 상태에서 공장으로 승인신청이 가능한지 궁금합니다.

2. 답변사항

- 산집법 시행규칙 제6조 등에 따라 공장설립 승인신청자는 해당 부동산의 사용권 또는 소유권을 증명해야 하므로, 용익물권에 해당하는 전세권이 설정된 건물에 공장설립 승인 신청을 하기 위해서는 해당 전세권을 해지하거나, 전세권자의 동의를 얻어 건물주가 동 건물을 사용할 수 있는 권한이 있음을 증명해야 할 것입니다.

5. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-01

공장설립 승인기간 연장

1. 질의사항

- 본인은 자연보전권역에서 제재목 제조업(2010호)을 하고자 2010.11.05일 공장설립승인을 득하였습니다. 그러나 뜻하지 않은 경제난으로 인하여 착공조차 하지 못하고 있다가 비로소 경제 문제를 해결하고 기 공장설립승인 받은 제조업에 총력을 기울이고자 합니다.

- 현재는 공장설립승인이 취소된것은 아님을 해당관청에서 확인을 받았습니다. 본인의 경우 해당관청에 제조공장설립의사를 분명히 밝히고 기간연장을 통하여 단기간내에 공장 완료 신고를 받을 수 있는지요?

- 남은기간 최대한 총력을 기울이고자 하오니 구제 받을수 있는 방안을 찾아 주시기를 간곡히 부탁드립니다.

2. 답변사항

- 산집법 제13조의5 에 따라 공장설립등의 승인을 받은 날부터 3년(농지전용허가 또는 신고가 의제된 경우에는 2년)이 지날 때까지 공장을 착공하지 아니하는 경우 승인권자인 해당 시장·군수 또는 구청장은 공장설립의 취소 및 토지의 원상회복을 명할 수 있습니다

- 다만 동법 시행령 제19조의4에 따라 실무종합심의회의 심의를 거쳐 부득이한 사유임을 인정받는 경우에는 승인취소를 연장할 수 있으니 승인권자인 해당 지자체에 사정을 잘 설명하시기 바랍니다.

6. 신청번호 1AA-1402 신청일 2014-02-25
공장의 증설의 의미

1. 질의사항

- 현황

  - 공장부지 지번 : 100번지

  - 공장부지 면적으로 포함되어 있지 않으나 사용하고 있는 지번 : 101번지 102번지(지목:공장용지)

- 현재는 제2종일반거주지역으로 용도지역 되어 있음

- 101번지에 창고를 신축할 경우 - 공장부지면적의 증설로 보아 변경신청대상인지
  - 공장과 별개로 "창고"로 보아 공장부지면적의 증설로보지 않아도 되는지
  - 공장부지면적의 증설로 보아 변경신청대상일 경우 "산집법 특례조항"에 의거 공장부지면적을 증설해주어도 되는지 궁금합니다.

2. 답변사항

- 산집법 시행령 제2조 및 시행규칙 제2조에서 제조업을 하는 경우 그 제조시설의 관리 · 지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지 안에 설치하는 부대시설로서 창고 등을 규정하고 있습니다.
  - 산집법 제2조제22호에 따라 공장의 증설 이란 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면적을 넓히는 것을 말합니다. 따라서 인근 부지에 창고를 신축하여 그 제조시설의 관리 · 지원을 위해 공장의 부대시설 용도로 창고를 사용하고자 한다면 공장부지면적의 증가로 보아 증설승인의 대상입니다.
  - 다만, 창고를 부대시설로 볼 것인지 별개의 건물로 볼 것인지는 공장 제조시설의 관리지원을 목적으로 하는지 별도의 “업”을 영위하기 위한 목적인지 등을 고려하여 시장 · 군수 또는 구청장이 판단하여야 할 것입니다.

- 산집법 제13조의3(공장설립등의 승인에 대한 특례) 조항은 공장설립승인 당시에 승인받은 사항에 대하여 용도지역 · 지구의 지정 또는 변경이 있더라도 해당 행위를 제한받지 아니하고 그 공사 또는 사업을 계속할 수 있게 하는 내용으로 본 건에 특례조항 적용은 어렵다고 사료됩니다.

7. 신청번호 1AA-1403 신청일 2014-03-17

공장용지의 타용도 용도변경

1. 질의사항

- 공장부지내 제조시설(공장)과 별동의 부대시설(사무동)이 있습니다. 부대시설(사무동)은 3층건물로서 각층별로 출입구가 분리되어 사무실로 사용되고 있으며, 3층 일부분을 제2종근린생활시설(사무소)로 용도변경 하여 임대하고자 합니다. 공장의 제조과정에 현저한 영향을 주지 않는 범위에서의 용도변경이 가능한지 알고 싶습니다.

- 등록된 공장부지에 별동의 타 용도를 증축할 수 있는지도 알고싶습니다.

2. 답변사항

- 산집법 제16조에 의하여 등록된 공장을 공장외의 용도로 사용하는 경우에는 동법 제17조 및 동법 시행령 제21조의 규정에 의하여 공장등록취소사유에 해당됩니다.

- 산집법 제2조, 동법 시행규칙 제2조에 따라 공장에는 제조시설 및 시험생산시설, 부대시설, 관련법령에 따라 설치가 의무화된 시설이 포함되며 제조업이 아닌 별동의 타용도 건축물의 건축은 어렵다고 사료됩니다.

  – 따라서, 공장외의 용도로 활용하고자 하는 부지를 공장등록변경을 통하여 공장에서 제척시켜야 할 것입니다

8. 신청번호 1AA-1407 신청일 2014-07-23

기존공장의 의미

1. 질의사항

- 우리 관내에 1997년에 공장등록을 하고 제조업을 운영하다가 2007년에 공장을 증설하고자 다른곳으로 잠시 공장 설비를 옮긴 사이에 금융위기를 만나 재정이 악화되어 공장 증설을 보류하고 있던 중, 공장 내에 제조시설이 없어 2010년에 공장등록이 직권으로 취소되었습니다. 이제 재정상태가 안정되어 동일부지에 공장을 증설하고자 합니다.

2. 답변사항

- 산집법 시행령 별표 1 비고 제6호의 기존공장은 대통령령 제21267호(2009.1.16) 시행일 기준 등록된 공장으로써 현재까지 운영 중인 공장을 의미합니다.
- 또한, 산집법 제2조제22호에 따라 "공장의 증설"이란 동법 제16조제1항에 따라 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장 부지면적을 넓히는 것이므로
  - 등록이 취소된 공장에 적용하는 것은 불가능할 것으로 사료됩니다.

9. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-10

기존 건축물 또는 대지에 제조업소 설립

1. 질의사항

- **(사례1)** 2014년 신규 설립된 창업기업이 건축법상 용도가 휴게실이나 창고(지목 대지)로 되어 있는 내부 공간이 비어 있는 기존 건축물에 식품을 가공하기 위해 신규로 생산설비를 갖추어 제조업소(소규모 공장)를 설치하여 공장을 설립하고자 합니다.

- (사례2) 2014년 신규 설립한 창업기업이 토지의 지목이 대지인 나대지에 제조업소(소규모 공장)을 신축하여 공장을 설립하고자 합니다.

2. 답변사항

- 산집법은 공장설립 절차법으로서 국토계획법, 건축법 등 토지관련 법령상 적합한 경우 공장설립승인 및 공장등록이 가능하며 공장을 등록함에 있어 건축물의 건축법상 용도, 지적법상 지목 등을 별도로 규정하고 있지는 않습니다.
  - 따라서, 기존 건축물의 용도(휴게소, 창고) 변경이 건축법 등 관련 법령상 적합하여 제2종근린생활시설 제조업소로 변경이 가능한 경우 또는 나대지에 제2종근린생활시설 제조업소의 신축이 가능한 경우라면 공장등록이 가능할 것으로 사료됩니다.
  - 다만, 토지의형질변경이나 토지, 건축물의 용도가 변경된 경우 건축물 사용승인 및 완공검사시 지목변경이 이루어져야 하므로 공장등록 이전에 지목변경이 선행되어야 할 것으로 사료됩니다.

10. 신청번호 1AA-1410 신청일 2014-10-02
부동산개발업자의 공장설립 승인가능여부

1. 질의사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에관한 법률에 따른 공장설립과 관련하여 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한법률 제4조 규정에의거 부동산개발업 등록을 한자가 공장부지조성 및 건축물을 건축하여 소규모 공장을 필요로하는 공장사업자에게 공장부지 및 건축물을임대또는 판매할 목적으로 공장설립승인을 득하고자 하는 경우 부동산개발업자가 공장설립승인을 신청하여 공장설립승인을 득할수있는지 여부를 질의합니다.

2. 답변사항

- 산집법 제2조제1호에서 규정한 공장이라 함은 건축물뿐만 아니라 공작물, 물품 제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설, 부대시설을 모두 포괄하는 개념입니다.
  - 또한, 법 제13조 및 법 시행규칙 제6조에 따른 공장설립 승인의 내용에는 건축물 이외에도 공장부지와 제조시설, 생산제품, 공정도 등 공장운영에 필요한 세부사항까지 포함되어 있습니다.
- 따라서, 산집법상 부동산개발업을 등록하였다는 이유로 공장설립을 제한하지는 않지만, 법 제2조제1호, 법 제13조, 시행규칙 제6조의 규정을 감안할 때 해당 공장에서 제조업을 하고자 하는 자(실수요자)가 공장설립승인을 받아야 할 것이며 명백히 임대나 판매를 목적으로 공장설립승인을 득하는 것은 법 취지에 부합하지 않는 것으로 사료됩니다.

11. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-05

공장신설승인시 부동산개발업 비등록대상확인서관련 문의

1. 질의사항

- 기존 대지이며, 연구시설건축물을 공장으로 용도변경하고자 공장신설승인을 받은 업체가 있습니다.
- 신청 당시, 부지면적 3000㎡, 건축물이 2000㎡이상이라 공장신설승인신청시 부동산개발업 비등록대상 확인서를 받아서 공장승인을 득하였는데, 공장신설승인을 득한 후 바로 다른 사람한테 매매를 하였습니다.
- 그럼 공장신설승인 취소 대상이 되는지, 매도받은자가 공장신설변경승인을 득할 수 있는지 문의드립니다.

2. 답변사항

- 산집법 제13조의5(공장설립등의 승인의 취소)에서는 공장설립등의 승인을 받은 자가 공장설립등의 승인을 받은 부지 또는 건축물을 정당한 사유 없이 승인을 받은 내용과 다른 용도로 활용하는 경우로 사업시행이 곤란하다고 인정하는 경우에는 그 공장설립 등의 승인의 취소 및 해당 토지의 원상회복을 명할 수 있습니다.

- 산집법 제10조(권리 · 의무의 승계)제2호에 따라 공장설립승인을 받은 자가 그 공장을 양도한 경우 그 양수인은 그 공장에 관한 권리 · 의무를 승계합니다.

- 공장설립승인에 있어 부관이 있다면 그에 따른 제한이 있을 수 있으며 산집법 상 공장설립 승인은 원칙적으로 해당 공장에서 제조업을 하고자 하는 자에게 그 승인을 하는 것이므로 시장 · 군수 또는 구청장은 공장설립과 관련한 제반사항을 검토하여 제13조의5 또는 제10조 적용 여부를 판단하여야 할 것입니다.

3-2 공장등록

1. 신청번호 1AA-1405 신청일 2014-05-28

공장등록시 사업자등록증 등 첨부여부

1. 질의사항

- 공장등록 신청시에 첨부서류에 사업자등록증, 법인등기부등본이 포함되는지 질의합니다.

2. 답변사항

- 공장등록 시 산집법 시행규칙 별지 제7호 또는 제9호를 제출하며 서식 내 사업자등록번호와 법인등록번호를 기재해야 되므로 담당공무원은 등록번호의 정확성 여부를 점검하기 위해 확인과정을 거칠 수 있습니다.
- 하지만 사업자등록증은 부가가치세법에서 규정한 기간 내에 등록하면 되므로 사업자 등록이 반드시 공장등록 전에 선행해야 하는 것은 아닙니다.

2. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-25

임대차 기간 만료 후 공장등록 취소 여부

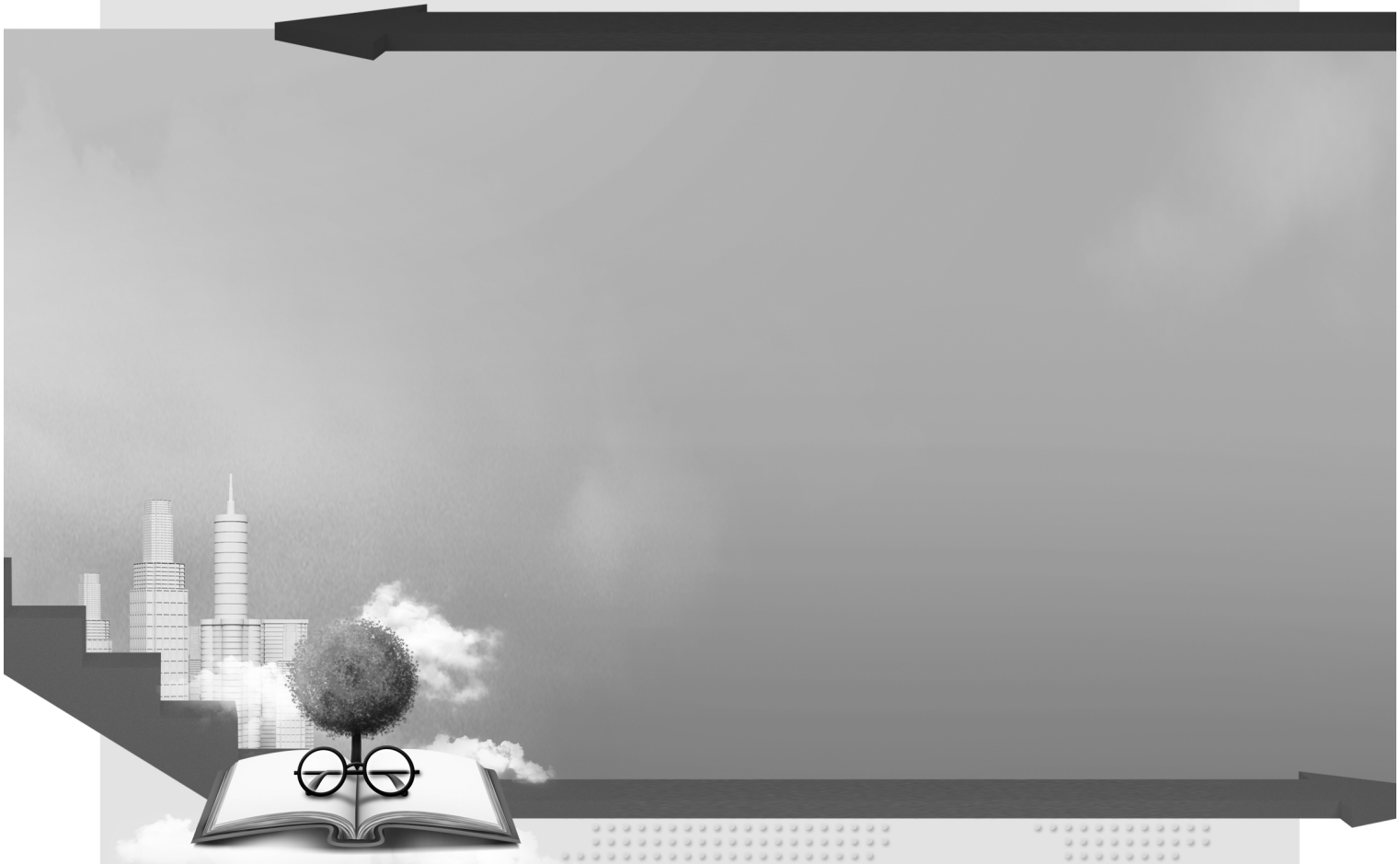
1. 질의사항

- 임대차계약기간은 2013.1~2015.1월까지로 임대기간 만료후 재계약했다는 증명이 없으면 그 이후에 직권으로 공장등록 취소가 가능한지 여부

2. 답변사항

- 공장등록의 법률행위는 산집법 시행규칙 제6조에 따라 토지 및 건축물의 사용권을 기반으로 하고 있으므로 임대차 계약이 만료되어 그 사용권을 증명할 수 없다면 동법 제13조의5 제5호 및 동법 시행령 제21조 제2항에 따라 공장설립등의 승인기준 및 등록조건을 미달하게 된 경우로 보아 등록 취소가 가능할 것입니다. 다만 공장등록취소는 민원인의 불측의 손해를 끼칠 수 있으므로 동법 제51조의2에 따른 청문절차를 거쳐야 할 것입니다.

4 지식산업센터



4 지식산업센터

1. 입지총괄과-275 (2015.02.26.) 지식산업센터와 공장간의 관계

1. 질의사항

- **(질의 가)** 건축법 시행령 제32조의5 별표1에서 정한 '공장'과 산업집적법규 상 '공장'의 개념차이는 무엇인지

- **(질의 나)** '산업집적법'에서 '공장'과 '지식산업센터'의 개념 상호관계에 대해 아래 갑설과 을설 중 어느 것이 타당한지

  - 갑설: 지식산업센터는 공장에 포섭되는 개념 ※ 지식산업센터 ⊂ 공장

  - 을설: 공장과 지식산업센터는 별개의 개념이며 오히려 공장은 지식산업센터의 구성요소로 해석되므로, 지식산업센터가 공장을 포함 ※ 지식산업센터 ⊃ 공장

2. 지식산업센터 제도취지

- 지식산업센터는 수평적 형태의 산업단지를 대도시 내 입지시키기 위해 도입된 건물형 제도로 산업단지와 유사한 혜택*을 제공

  * ①지가가 저렴한 공장용지를 이용하여 개발한 다층형 집합건물로 실공급가를 낮게 유지, ②취득세 재산세 등 산업단지에 준한 조세 인센티브 제공, ③입주기업은 정부의 각종 정책자금의 지원 대상

- 각종 혜택 부여의 반대급부로 임대 또는 매매 등 처분 제한(산업시설구역 내 지식산업센터만 해당), 입주 업종의 제한* 등을 규정하고 있으나,

  * 지식산업센터 내 생산시설에 대해서는 제조업, 지식산업, 정보통신업 등 국가가 정책적으로 장려하는 업종은 입주를 허용

– 이는 산업단지와 마찬가지로 지식산업센터도 인센티브를 부여하는 대신 일정 규제를 통해 산업의 집적화, 업종간 연계효과 극대화를 달성하기 위함임

3. 답변사항

- 질의 가에 대해서
  - 건축법과 산업집적법은 규율하는 입법목적과 내용이 다르므로 “공장”에 대해서도 양 개념이 반드시 일치한다고 볼 수 없고, 각각의 입법목적과 내용에서 이해하여야 함
- 질의 나에 대해서
  - 산업집적법상 지식산업센터는 '동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형(3층 이상) 집합건축물로서 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물'(산업집적법 시행령 제4조의6)이고 공장은 제조업을 영위하는 사업장(산업집적법 제2조)으로 정의
  - 별개의 개념*으로 보아야 하며 어느 한쪽이 다른 한쪽을 포함하는 상하관계로 판단하는 것은 다소 부적절함

* 공장을 지식산업센터에서만 영위할 수 있는 것도 아니고 지식산업센터에 공장만 입주할 수 있는 것도 아님

2. 입지총괄과-2314 (2014.12.17.) 지식산업센터 관리규약

1. 질의사항

- 지식산업센터. ‘관리규약의 설정, 변경 및 폐지’에 관한 사항이 산업통상자원부령으로 정하는 중요 사항에 해당하는지 여부

2. 답변사항

- 시장 · 군수 · 구청장이 개별사안을 검토해 산업집적법 시행규칙 제26조의3 제3항에 따라 '관리규약의 설정, 변경 및 폐지'를 통해 구체적으로 입주자의 권리 및 의무에 관한 사항이 발생한다고 판단한다면 중요사항에 해당될 것임.

3. 입지총괄과-2178 (2014.12.01.) 위생관리용역업의 지식산업센터 입주가능여부

1. 질의사항

- "위생관리용역업"의 지식산업센터 지원시설 입주계약체결 가능여부
- 불가할 경우 제조판매업으로 입주계약 체결 후 부수적으로 영위 가능여부

2. 답변사항

- 지식산업센터 지원시설은 산집법 제28조의5에 따라 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설로써, 동법 시행령 제36조의4②에서 허용한 시설만의 입주를 허용해야 하므로 "위생관리용역업"의 영위는 불가할 것임
- 또한 건축법 시행령 별표에 따른 "근린생활시설"에 해당되지 않는 청소용품 제조, 판매, 용역업의 영위는 허용될 수 없음.

4. 입지총괄과-694 (2014.04.15.) 기존공장의 지식산업센터 전환

1. 질의사항

- 일반공장을 지식산업센터로 변경가능여부
- 지식산업센터 지원시설의 설치가능 범위

2. 답변사항

- 산집법 시행령 제4조의6의 조건을 모두 갖춘 동일 건축물에 한해 지식산업센터로 변경이 가능할 것임
- 동법 시행령 제36조의4 제4항에 따른 면적까지 지원시설 설치 가능함

5. 입지총괄과-2045 (2013.12.31.) 지식산업센터 개별호실 내 신탁업 허용여부

1. 질의사항

- 입주대상업종이 연구소와 근린생활시설인 경우 지식산업센터에 해당 여부
- 사업시행자가 신탁사에 소유권 이전등기시 처분제한 해당 여부

2. 답변사항

- “산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 ‘산집법’)” 제2조제13호에 따른 다층형 집합건축물에 6개사 이상의 공장이 입주할 수 있는 등 “산집법” 시행령 제4조의6 각호의 요건을 갖출 경우, “산집법” 제28조의2제1항에 따라 지식산업센터의 설립승인을 받을 수 있을 것입니다.
- “산집법” 제39조 및 같은법 시행령 제49조제1항에 따라 사업시설구역에서 산업용지 또는 공장등을 소유하고 있는 입주기업체가 분양받은 산업용지 또는 공장등의 소유권을 이전하는 경우, “산집법” 제39조에 따른 산업용지 등의 처분제한 사유로 볼 수 있을 것입니다.

6. 입지총괄과-571 (2011.04.13.) 지식산업센터 설립승인의 승계

1. 질의사항

- A사가 지식산업센터 신설승인을 받은 것을 B사가 변경승인 신청서를 제출시, 구비서류 중 "변경사항을 증명할 수 있는 서류"란

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다)에서는 "변경사항을 증명할 수 있는 서류"에 대해 구체적으로 규정하고 있지 않습니다.

- 다만, 지식산업센터 설립 승인시 시행규칙 제6조제1항제3호 및 제2항에 따라 토지 및 건축물의 사용권이 있어야 하며, 법 제10조제2호에 따라 승인을 받은 자가 그 공장을 양도한 경우 그 양수인에게 권리·의무가 승계되는 점을 볼 때 "변경사항을 증명할 수 있는 서류"란 그 공장의 토지 및 건축물을 사용할 수 있는 권리에 대한 서류를 지칭할 수 있을 것입니다.

7. 입지총괄과-1755 (2010.12.03.) 산단내 지식산업센터 임대업 진입가능여부

1. 질의사항

- 산업단지내 지식산업센터를 취득하여 임대사업이 가능한 지 여부

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조의2 제1항에서는 산업단지 내 산업시설구역에서 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려는 경우에는 공장설립 완료신고 또는 사업개시의 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하여 임대사업을 하도록 하고 있습니다.

- 따라서 산업단지내 지식산업센터를 취득하여 바로 임대사업을 영위할 수 없으며, 제조업·지식기반산업·정보통신산업 등의 사업을 위한 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고후에 임대사업이 가능함을 알려드립니다.

8. 입지총괄과-1709 (2010.11.26.) 산단내 지식산업센터 임대업 승계 가능여부

1. 질의사항

- 산업단지내 지식산업센터를 구분소유한 임대사업자가 다른 임대사업자에게 양도할 수 있는 지 여부

2. 답변사항

- 산업단지 입주기업체가 임대사업을 하려면 산집법 제38조의2 제1항에 따라 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고 후에만 가능합니다.
- 산업단지 내 지식산업센터에 입주한 기업도 산업단지 입주기업체로서 동 규정을 적용받기 때문에 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고 없이 임대사업을 목적으로 지식산업센터를 양도·양수 할 수는 없습니다.

9. 입지총괄과-898 (2010.06.28.) 지식산업센터 분양승인

1. 질의사항

- 아파트형공장 1개층에서 3~4개의 호실의 분양가격 변동(증액)시 입주자 모집공고를 다시해야 하는지 여부
- 할인분양을 하는 경우에도 모집공고를 다시해야 하는지 여부

2. 답변사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의4에서는 아파트형공장을 분양 또는 임대하려는 경우에는 모집공고안을 작성하여 시장·군수·구청장의 승인을 받아 입주자를 모집하도록 하고 있으며, 승인받은 사항중 중요사항의 변경을 하려는 경우에도 승인을 받도록 하고 있습니다.

- 같은 법 시행규칙 제26조 제5항에서는 공급가격을 중요사항으로 규정하고 있으므로 공급가격에 변경이 있는 경우에는 모집공고안에 대한 변경승인을 받아 입주자를 모집하여야 할 것입니다.

- 동 제도 취지는 사업시행자가 임의로 공급가격을 인상하는 것을 방지하여 아파트형 공장을 안정된 가격으로 공급하기 위한 것으로 승인받은 공급가격 이하로 공급하는 경우에는 모집공고안 변경승인을 받지 않아도 될 것으로 판단됩니다.

10. 신청번호 1AA-1401 신청일 2014-01-29
지식산업센터 지원시설 의무설치 여부

1. 질의사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에관한 법률 제28조의5제1항제3호 및 같은법 시행령 제36조의4제4항제1호규정에 의거 산업단지안의 지식산업센터는 입주업체의 생산활동을지원하기 위한 지원시설을 건축연면적의 100분의 20범위 내에서 한다는 규정이 있는바, 이는 지원시설 없이 100% 공장용도로 건축허가가 가능한지 아니면 연면적의 20% 이내 에서 지원시설을 의무적으로 설치 하는지 여부

2. 답변사항

- 산집법 시행령 제36조의4 제4항에 따라 산업단지 안의 지식산업센터의 지원시설은 건축연면적의 0%에서 20% 이내 범위내(산단외 수도권지역 30% 비수도권

지역 50%) 에서 설치가 가능할 것이나, 지식산업센터를 설립한 자는 “산집법” 제28조의4제1항 및 같은법 시행규칙 제26조제1항제6호에 따라 지원시설 등의 내용 및 규모를 적은 분양공고안을 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하도록 되어 있으므로, 해당 지식산업센터의 분양공고안 승인기관인 관할 지자체에서 별도로 승인한 경우라면 이를 따라야 할 것입니다.

11. 신청번호 1AA-1404 신청일 2014-04-24

2개 건물을 하나의 지식산업센터 설립승인 가능여부

1. 질의사항

- 2동의 건물에 대해 하나의 지식산업센터 설립승인이 가능한지 여부

2. 답변사항

- 지식산업센터란 산집법 제2조 제13호 및 같은 법 시행령 제4조의6에서 정의하는 바에 따라 동일 건축물로서 지상 3층 이상의 집합건축물이어야 하며, 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물을 의미합니다. 따라서 2개 이상의 건축물은 각각 동 기준에 적합한지 여부를 판단해야 할 것입니다.

12. 신청번호 1AA-1405 신청일 2014-05-02

지원시설 면적의 의미 및 분양완료 이후 변경절차

1. 질의사항

- 건축연면적의 100분의 30 부분에서 30은 건축연면적중 분양면적을 말하는건지 전유면적을 말하는 건지 명확한 기준이 필요합니다.

- 지식산업센터의 지원시설 비율이 30% 미만일경우 현재 입주한 공장의 한개 호실 소유자가 근린생활시설로 용도변경을 신청할 경우 비율이 30%가 넘지 않을 경우 이 조항을 근거로 하여 변경요구하는 자에 대하여 승인을 해줘야 하는지 문의 드립니다.

2. 답변사항

- 지식산업센터 지원시설규모는 분양면적을 기준으로 산정해야 할 것입니다.
- 지식산업센터 설립도중 사업시행자는 지원시설이 허용비율 미만인 경우 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 얻어 용도변경을 추진할 수 있을 것이나 분양 완료이후 개인 소유자가 용도변경을 원할 경우에는 관리단의 규약 등에 따른 동의 절차를 거쳐야 할 것입니다.

13. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-15

산업단지 내 지식산업센터 지원시설의 용도변경 여부 및 절차

1. 질의사항

- 시행자 소유가 아닌 지식산업센터의 지원시설을 공장으로 용도변경이 가능한지 여부
- 용도변경이 가능할 경우, 변경 절차 및 변경 신청 주체
- 시행자(A)가 신청하여야 할 경우, 시행자(A)가 폐업 등의 이유로 존재하지 않을 경우 변경 절차 및 신청 주체
- 용도변경이 가능할 경우, 용도변경 된 공장의 처분 절차 및 방법

2. 답변사항

- 산집법은 지식산업센터의 용도변경에 대한 구체적인 동의비율 등에 대해 별도로 정한 바가 없으므로 관리단에서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 및 입주기업 간의 관리규약에 정하는 바에 따라 정당한 의결절차를 거칠 경우 산업단지 관리기관은 산집법 시행령 제36조의4 등에 따른 사항을 검토한 후 공장시설에서 지원시설로의 용도변경에 동의할 수 있을 것으로 판단됩니다.
- 법원에서는 지식산업센터 구분소유자가 건물용도를 일반사무소로 변경하려면 다른 구분소유자의 동의가 있어야 한다고 판결한 바 있으니 참고하시기 바랍니다 (서울고법 행정7부, 2012누17942)
- 용도변경 된 이후 공장의 처분은 산집법에 따른 규제 적용 대상입니다

14. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-19
산업단지내 지식산업센터 호실 경매취득자의 임대사업

1. 질의사항

- 경매를 통해 산업단지내 지식산업센터 제조 호실을 취득한 소유자가 직접 제조업을 운영치 않고 비주거용임대업으로 입주계약을 체결하여 임대사업을 하고자 함

2. 답변사항

- 산업단지 내 산업시설구역에서 임대사업을 하고자 하는 자는 공장설립등의 완료신고(또는 사업개시신고)를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하게끔 규정한 사유는 임대사업을 목적으로 취득을 엄격히 제한하고 한차례 실사용을 한 기업에 한해 임대를 허용한 제도입니다. 법원경매를 통해 취득한 자 역시 실제 해당 공장을 실사용할 자가 아닌 투자가가 매매차익이나 임대수익 목적으로의 취득

하는 것을 허용할 이유가 없습니다. 산집법 제38조 제3항은 산업단지에 입주해 제조업 외의 업종(예/연구개발업, 발전업, 정보통신산업)으로 실사용 할 자를 위해 마련된 조항(제조업 공장등록이 아닌 비제조업 사업개시신고 대상)이며 임대사업을 하려는 자는 산집법 제38조의2의 적용대상입니다.

15. 신청번호 1AA-1412 신청일 2014-12-08

산업단지 내 기존건축물의 지식산업센터로의 전환 및 즉시 임대가능여부

1. 질의사항

- 산업단지 내 입주계약 체결 된 일반공장이 지식산업센터의 요건(지상 3층 이상 건물, 6개이상 제조 공장이 입주할 수 있을 것)을 충족할 경우 산집법 제28조의2에 따라 변경계약 체결 후 지식산업센터로 전환이 가능한지

- 신규 건설 후 분양공고 승인이 아닌 기존 일반건축물의 지식산업센터로의 전환할 경우 분양공고 승인 절차를 진행해야 되는지 (기존 일반건축물 소유주는 지식산업센터로 전환 후 전체를 임대 줄 예정임)

2. 답변사항

- 산업집적법 시행령 제4조의6에서 정하는 조건을 모두 만족하며, 다층형 집한건축물로 전환이 가능할 경우, 민원인은 동법 제28조의2에 따라 지식산업센터로의 변경설립을 신청할 수 있습니다. 다만 ①동법 제38조의2에 따라 완료신고 등이 수리되기 이전으로 임대 및 처분제한 규제를 회피하기 위해 지식산업센터 제도를 악용하는 경우 등으로 보아 제한하는 것이 바람직하다고 관리기관이 판단한다면 승인되지 아니할 수 있습니다. 아울러 ②동법 시행규칙 제26조에 따른 분양공고안 승인과정에서 지자체가 이에 부동의한다면 전체 임대가 허용되지 않을 수 있습니다.

16. 신청번호 1AA-1412 신청일 2014-12-30

지식산업센터 설립승인 주체

1. 질의사항

- 국가산업단지내 지식산업센터의 설립 승인은 지방자치단체에서 하여야 하는지, 아니면 관리기관에서 하여야 하는지 답변하여 주시기 바랍니다.

2. 답변사항

- 산집법 제28조의2에 따른 산업단지 내 지식산업센터 설립승인은 동법 제13조 및 제38조에 따라 관리기관이 해야 하나, 동법 시행규칙 제26조에 따른 분양공고 모집승인은 지자체에서 받아야 할 것입니다

17. 신청번호 1AA-1502 신청일 2015-02-03

지식산업센터 내 건축물 용도 변경

1. 질의사항

- 지식산업센터 건축물 용도 변경(기숙사→근린생활시설, 기숙사나 근린생활시설→공장, 공장→근린생활시설 등) 하려면 절차는 어떻게 되는지 알려 주시기 바랍니다.

2. 답변사항

- 산집법 시행령 제36조의4에서 생산시설과 지원시설간의 면적의 비율에 대해 규정하고 있으나 이 두 시설간의 용도변경에 대해서는 별도로 규정한 바가 없습니다. 다만 사법부에서는 민원인이 구로구청장을 상대로 한 지식산업센터 용도변경 불허가처분 취소소송(대법원2012두24825 판결)에서 "입주자 상호간에 이해가

상반되는 행위로서 입주자 간에 기존에 형성된 이해관계를 변경하기 위해서는 관리규약에서 정한 절차를 거칠 필요가 있다"며 구분소유자 면적의 75% 이상의 동의를 받아야 한다고 정한 규약을 준수해야 된다고 판결한 바 있으니 이를 참고하시기 바랍니다.

18. 신청번호 1AA-1502 신청일 2015-02-12

기계장치 설치없이 제조업(주업종, 주된산업)을 영위하는 기업체가 지식산업센터 공장시설에 입주 가능한지 여부

1. 질의사항

- 기계장치설치 여부와 상관없이 기업체의 주된 활동 또는 주업종에 따라 그 업종에 해당이 되면 산집법 제28조의5 제1항제1호에 의거하여 지식산업센터 공장시설에 입주가 가능한 것으로 판단하고 있다고 보는데 맞는지요

2. 답변사항

- 지식산업센터 생산시설에는 산집법 제28조의5에 따라 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업 등이 입주가능합니다. 또한 공장은 동법 제2조 및 동시행령 제2조에서 제조시설 (+ 부대시설)을 갖추고 통계청장이 고시하는 표준산업분류에 따른 제조업을 영위하는 사업장이라 정의하였습니다. 산집법에서 업종은 산집법 시행규칙 별표2호의2 서식에 따라 작성된 사업계획서를 기준으로 입주계약 대상 부지 및 건물에서 영위할 사업을 기준으로 판단합니다

질의하신 OEM에 대해서 통계청장은

1) 생산할 제품을 직접 기획(고안 및 디자인, 견본제작 등)하고

2) 자기계정으로 구입할 원재료를 계약사업체에 제공하여

3) 그 제품을 자기명의로 제조케 하고

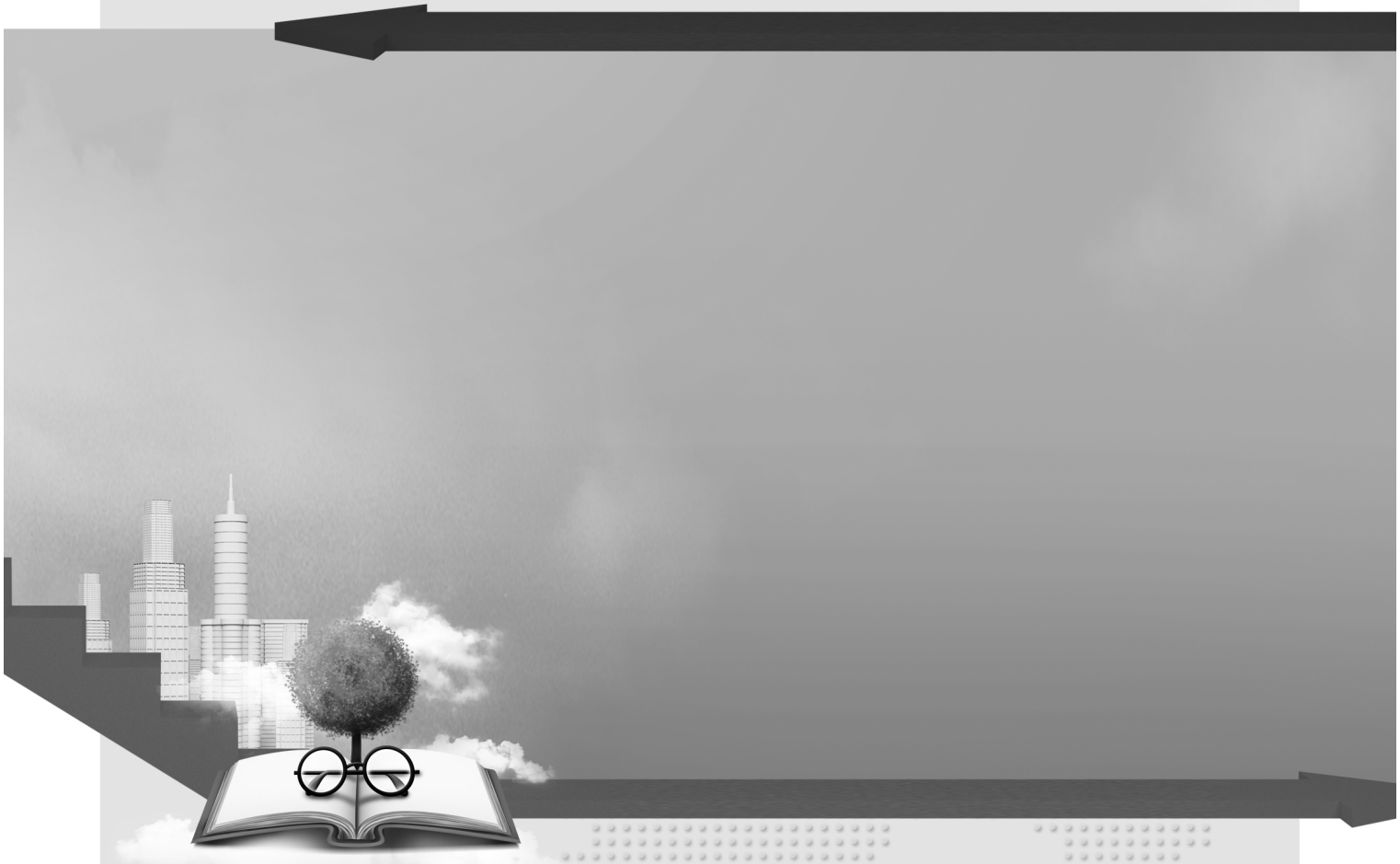
4) 이를 인수하여 자기책임하에 직접 시장에 판매하는 경우

- 위 4가지 사항을 모두 충족할 경우 제조시설이 없이도 제조업으로 인정하고 있습니다. 한편 통계청장은 “한국산업분류를 통계작성 이외의 목적으로 준용하는 경우에는 산업분류 준용기관에서 해당 행정목적에 맞도록 합리적으로 적용해야 하며, 산업분류의 최종 확인도 준용기관에서 판단하여야 한다”는 입장을 견지하고 있습니다

- 즉 OEM생산방식이 통계청의 표준산업분류에 따라서는 제조업에 해당될 수는 있으나 산집법 제2조에서 제조시설을 전제해야만 공장으로 인정하는 법령과는 배치되게 되어 산업단지 관리기관에서는 입주는 허용하되 제조시설이 없는 관계로 공장등록은 허용하지 않거나, 통계청의 해석에도 불구하고 일부 관리기관에서는 입주도 허용하지 않고 있는 것으로 판단됩니다.

- 따라서 질의하신 것처럼 기계장치설치 여부와 상관없이 해당 기업체의 주된 활동 또는 주업종에 따라 제조업이면 입주를 허용해 판매업 등 다양한 부대사업만을 영위할 수 있다고 해석할 수는 없을 것으로 보이며, 지식산업센터에 입주하기 위해서는 입주계약 신청 장소에서 제조시설을 갖춘 제조업을 영위하거나 제조시설이 없다면 지식산업, 정보통신업 등 산집법에서 인정하는 업종을 영위해야 할 것입니다.

5 관리기본계획



5 관리기본계획

1. 입지총괄과-172 (2015.02.06.) 관리기본계획의 효력

1. 질의사항

- 산집법시행령 제6조①2호보다 입주자격을 제한한 ㅇㅇ도 고시의 효력여부

2. 답변사항

- 산집법 시행령 제6조는 산업단지 입주 가능한 업종 전반을 열거한 것으로 동 법 제33조에 따라 작성 고시된 관리기본계획에서 대상업종 및 범위를 축소해 산단별로 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항을 고시할 수 있음

2. 입지총괄과-1522 (2014.08.12.) 지가상승분 환수시 비용공제 범위

1. 질의사항

- 각종 용역비가 공공시설 설치비용에 해당되는지 여부

2. 답변사항

- 산집법 제33조 제8항은 계획 변경에 따라 발생하는 지가상승분의 50%를 해당 산업단지 관리권자에게 기부해 산업단지 입주기업체 지원용도로 사용토록 의무를 부과하고 있으며, 개발에 따라 소요되는 각종 용역비를 공제가능토록 규정하고 있지 않음

- 다만 관리기본계획 변경 전 3개월 이내에서 지가차액 산정을 위한 감정평가 수수료는 추후 정산하여 지가상승분에서 공제가능 (산업단지 관리지침 제8조 제6항).

3. 입지총괄과-956 (2011.06.24.) 업종별 배치계획의 예외

1. 질의사항

- 최초 분양공고를 통해 A업종이 배치된 산업용지의 분양이 완료되었고 B업종이 배치된 산업용지 미달시, A업종의 추가입주 요청이 있는 경우 B업종이 배치된 산업용지에 입주할 수 있는지 여부
- 이 경우 관리기본계획을 변경하여야 하는지 여부

2. 답변사항

- 「산집법」 시행령 제43조 제3항에서는 산업시설구역에 공장 및 업종을 배치할 경우에는 관리기관은 업종별 배치계획에 따라 배치하도록 하고 있으며, 기반시설 및 입주기업체의 조업의 지장을 주지 않는다고 관리기관이 인정하는 경우에는 같은 조 제1호에서 제5호에 해당하는 경우 예외로 할 수 있습니다.
- 같은 조 제3항 제1호에 따라 산업용지를 최초로 분양하는 경우로서 특정 업종의 입주신청면적이 업종별 배치계획에 따른 해당 업종의 배치계획면적을 초과하고 다른 업종의 입주신청면적이 업종별배치계획에 따른 해당 다른 업종의 배치계획면적에 미달하는 경우에는 관리기본계획의 변경없이 업종별 배치계획의 예외를 적용할 수 있을 것입니다.

4. 입지총괄과-779 (2011.05.24.) 판매 및 근생시설을 산업시설구역으로 수립고시 가능여부

1. 질의사항

- ○○일반산업단지내 산업시설용지내 일정부분을 제1종지구단위계획에서 판매시설 및 근린생활시설로 정한경우 관리기본기본계획을 지원시설구역이 아닌 산업시설구역으로 수립하여 고시할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조 제6항에 따르면 산업단지는 관리기본계획에 따라 산업시설구역·지원시설구역·공공시설구역 및 녹지구역으로 구분하여 관리할 수 있도록 규정하고 있으며,
- 동 용도별 구역에는 같은 법 제2조 제18호 및 제19호를 그 용도에 맞게 배치하여야 할 것입니다.
- 따라서 산업단지 개발계획 등에 따라 판매시설 및 근린생활시설이 배치되었다면 이는 지원시설구역으로 배치하여 관리기본계획을 수립하는 것이 타당합니다.

5. 입지총괄과-1386 (2010.09.27.) 관리기본계획 수립시 지원시설구역과 공공시설구역 구분 기준

1. 질의사항

- 여객자동차운수사업을 공공시설업종인지 지원시설업종인지 판단 기준에 대해 질의

2. 답변사항

- 산업단지는 산업시설구역, 지원시설구역, 공공시설구역으로 구분하여 관리하고 있으며, 구분된 용도별 구역에 맞게 관리하고 있습니다.

- 여객자동차운수사업은 수요에 의해 여객운송을 유상으로 하는 것으로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제19호에 의한 지원기관으로 분류될 수 있을 것입니다.
- 참고로 공공시설구역은 공공기관이 설치하는 시설만 입주가 가능할 것으로 판단됩니다.

6. 신청번호 1AA-1404 신청일 2014-04-25

산업단지 내 도시계획시설 용지의 용도변경

1. 질의사항

- 주차장으로 사용 중인 산업용지의 공장용지 또는 상업용지로 용도변경할 수 있는지 여부
- 주차장으로 사용 중인 산업용지를 공시지가로 관리기관에 처분할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 산업단지 내 관리기본계획 변경이 수반되는 토지의 용도변경을 위해서는 개발계획에 저촉되지 않아야 하며 개발계획 수립당시 도시계획시설로 지정되었다면 이에 대한 폐지가 선행되어야 할 것으로 보입니다
- 산집법 제39조는 산업시설구역 내 용지에 한해 처분신청 의무를 부과하고 있습니다.

7. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-02

산업단지 내 국토법 용도지역 적용여부

1. 질의사항

- 산업단지 입주 후 공장등록을 완료하였으며, 임대사업을 하고자 합니다. 산업단지 관리계획에는 임대 입주가 불가한 업종이나, 산집법에서는 준공업지역으로 비제조업도 입주가 가능한 것으로 알고 있습니다. 이에 대한 답변 및 사례 부탁드립니다

2. 답변사항

- 산집법 제33조 제7항에 따라 산업단지 관리기본계획이 수립된 지역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토법") 제76조 재1항의 적용을 배제하고 있으므로 국토법에 의한 준공업지역에 허용가능한 업종이라도 산업단지에서는 관리기본계획에서 허용하지 않은 업종이라면 입주가 어려울 것입니다.

8. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-04

산업용지 지가상승분 기부 대상

1. 질의사항

- 산집법 제33조 제8항에 따른 산업용지("산업단지의 용지")의 용도별 구역을 변경하는 경우라 함은 같은 조 제6항에 따른 4가지 구역(산업시설구역, 지원시설구역, 공공시설구역, 녹지구역)간의 변경을 의미하는지 아니면 시행령 제43조에서 정하는 산업시설구역내 세부용도 12개(공장시설용도, 지식산업시설용도, 정보통신산업시설용도..이하생략)간의 변경을 포함하는 내용인지 질의드립니다.

2. 답변사항

- 산집법 제33조 제8항에 따른 용도별 변경은 같은 조 제6항에 따른 4가지 구역(산업시설구역, 지원시설구역, 공공시설구역, 녹지구역)간의 변경을 의미하는 것입니다. 다만 구역별 용도 변경시 시행령 제43조에 따른 세부용도 12개 사이의 변경으로 처리할 것인지 아니면 이를 산업⇔지원시설구역 간의 변경으로 처리할 것인지는 해당 산업단지 관리기관 및 관리권자가 개발계획 변경내용, 지가상승 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항이며 민원인이 기부채납을 회피할 목적으로 산업시설구역 세부용도간의 변경으로 처리하도록 요청할 수는 없을 것입니다.

6 산업단지의 관리

6-1. 입주자격
6-2. 입주계약
6-3. 임대사업
6-4. 경매 등의 취득
6-5. 사후관리



□ 산집법 토지 규제의 근간

- 실제 사용할 자만 산업용지를 소유하게 해 투기적 수요의 산업용지 취득을 방지하고 토지가격을 안정시켜 비싼 토지비용이 제조원가로 반영돼 국내 제조업 등의 국제경쟁력 하락을 방지하고장 함 (헌법상의 경자유전의 원칙과 유사)

- 실제 공장 등의 경영을 전제로 토지용도변경, 인허가 간소화, 조세감면, 조성원가 분양, 기반시설 비용보조 등의 인센티브를 제공하였는데 공장 등은 하지 않고 부동산 차익을 노리는 기회주의적 행위를 형사적으로 처벌 (부동산 투기방지)

□ 산업단지 법령 취지

- 제33조

  1. 산업단지 관리기본계획은 산업/지원/공공/녹지의 4가지로 분류해야 하므로 개발(실시)계획에서 산업입지법에 따라 다양한 용지가 개발되더라도 이 네가지 틀에 따라 분류해 수립해야 함

  2. 산업집적법의 처분/임대/분할 규제는 “산업시설구역”에 한해 적용되므로 개발(실시)계획 상 산업시설용지 여부를 불문하고 조성원가 등 저렴하게 분양되었거나 지방세 감면 등의 인센티브가 부여된 용지라면 산업시설구역으로 배치해야 함

  3. 산업시설구역은 산업집적법 제43조에 따라 세부 분류해야 하며 이 분류는 산업입지법 제2조에 따른 산업시설용지 정의, 산업입지법 시행령 제40조 조성원가 분양기준과 연계해 판단해야 함. 아울러 공장+전력용지 등 복합용지로 조성 분양되지 않은 한 2개 이상의 용지를 복합적으로 사용하게 할 수는 없으며 공장 시설용지를 제외한 용도는 관리기본계획에서 특정용도로 분류 관리하고 있음

- 제33조의 2 : 행정절차 간소화를 위한 절차의제 조항으로 이 의제를 거쳤다고 해서 타 법령에 따른 인허가를 받은 것으로 보는 효력의제 조항으로 보아서는 안됨. 따라서 의제 신청시 해당 법령에서 정하는 관련 서류를 함께 관리권자에게 제출토록 하고 있음

- 제38조

  1. 산업단지는 일반 도시계획의 적용을 배제한 관리기본계획을 통해 집중 육성하는 지역이므로 관리계획에 따라 허용가능한 사업인지 관리계획에서 제한하고 있는 배출시설 등을 가동하는지를 입주계약이라는 절차를 통해 관리기관이 확인

  2. 입주계약을 토지 매매계약 보다 선행하게 하여 사업을 할 수 없는 자가 토지를 매수해 불필요한 분쟁을 사전 예방해야 함

- 제38조의2

  1. 제조업 등 목적사업 영위 후에만 임대로 전환이 가능하지 임대 목적의 산업용지 취득은 금지

  2. 토지 건물 소유주가 달라지는 형태의 나대지 임대는 토지주의 불필요한 산업용지 보유 욕구를 증대시키므로 금지

  3. 해당 산업용지에서 제조업 등 목적사업과 임대업을 동시에 영위하는 자(일부 임대자)는 처분제한 대상 아님

  4. 제조업 등을 하다가 전부 임대사업으로 전환한 자는 5년 간 해당 산업용지 처분을 제한/ 임차인 보호차원 + 임대사업 억제 목적

  5. 4번에 해당하는 자가 중간에 잠시 제조업을 한다는 등의 방식으로 규제를 우회하려고 할 경우 오히려 처분제한 기간이 늘어나게 함

- 제39조

  1. 산업용지를 분양받는 자는 조성원가 수준의 취득 또는 세금 혜택 등 인센티브를 제공받는 것으로 보아 공장등록(=사업개시) 후 5년 간 실사용 해야 자유매각 가능토록 한 것임

  2. 1번의 분양받은 자의 지위를 상속 등으로 승계한 자도 마찬가지로 실사용 의무 부과

3. 처분신청으로 매수한자나 분할된 산업용지를 취득한 자도 1번의 분양받은 자와 마찬가지로 실사용 의무 부과

4. 처분제한의 핵심내용은 ①매수자는 관리기관, 유관기관 또는 관리기관의 내부기준으로 공개적으로 선정한 자로 한정하고 ②매도가격을 최초 분양당시 또는 매수가격에서 일부 이자 정도만 합산토록 해 실제해당 산업용지에서 공장 등 실제 할 자에게 인센티브가 지원되도록 함

5. 조성원가 산업용지 취득 대상자가 제조업 공장에서 일부 비제조업으로 확대됨에 따라 이런 업종들도 제조업과 동일하게 실사용 의무 부과

- 제39조의2

1. 사업시행자 등은 해당 산업단지 기반시설(도로/용수/전력 등)이 부족하지 않는 규모로 토지를 분양해야 함

2. 산업용지 분할의 기준은 전통적인 공장용지 최소규모인 1650㎡(500평)에서 도심지 인근 등 필요시 900㎡로 설정

3. 입주기업체가 분할 할 때도 일반적으로 위 기준에 따르나 해당 산업단지 관리기관에서 기반시설 및 지역사정을 반영해 관리기본계획 변경을 통해 기준을 달리 정할 수 있음

4. 분할 대신 토지의 공유지분을 매매하는 형태의 분할방식을 사용한 사례가 급증함에 따라 분할과 토지 지분취득을 동일 선상에서 보아 규제 대상으로 설정

5. 공장부지를 나대지형태로 분할해 매각하는 행위를 금지하고 분할되어 하나의 새로운 필지가 되면 그 필지 역시 실사용을 해야만 매각이 가능함. 실사용의 기준을 공장등록(필지별 기준공장면적율 충족여부)여부로 판단

6. 공유지분 취득자 등도 5년간 실사용 의무 부과

- 제40조

  1. 경매 등으로 취득한 것은 인센티브 없이 취득한 것으로 보아 처분제한은 하지 않으나 실사용은 해야만 되므로 입주계약은 해야 됨

  2. 실사용을 하지 않을 경우에는 실사용을 할 자에게 2년내에 매각을 권고

- 제40조의2

  1. 분양받거나, 처분신청으로 매입하거나, 경매 매수자로부터 양수받거나 하는 방식으로 산업용지를 취득한 자는 해당 산업용지를 공장 등 목적 사업을 해야 하는 것을 충분히 인지한 후 취득한 것으로 보아 3개월 내 입주계약 의무를 부과. 이는 입주계약을 체결하지 않아서 규제를 회피하려는 목적을 가진 자를 통제하기 위한 취지임

- **기타/처분신고 제도의 의의**: 처분제한 기간이 끝난 후 처분신고 단계에서는 매수자가 해당 산업단지 관리기본계획에 부합하지 않는 사업을 하는지만을 확인한 후 거래를 허용 (위반시 과태료 부과) 이는 관리기관이 사전에 신고를 받아 매수가 관리기본계획 상 문제가 없는지 확인해 주는 절차를 둔 것임. 하지만 기존 입주기업이거나 동일 업종인 경우 이러한 절차 없이도 이미 계획에 부합 하다고 가정해 절차를 완화

☞ (이상 내용은 이 장의 길라잡이 취지를 설명하기 위한 편집자의 주석임)

6-1 입주자격

1. 입지총괄과-90 (2015.01.21.) 의료세탁업 산업단지 입주

1. 질의사항

- 산업단지 산업시설구역에서 지역특산물인 실크 관련업을 영위하면서 유사공정인 의료기관 세탁업을 함께 영위하는 행위의 허용 요청

2. 답변사항

- 현재 제조업, 지식산업 등 정책적 육성산업이 아닌 세탁업 등 서비스업의 경우, 각종 인센티브가 제공되는 산업시설구역 입주는 원칙적으로 제한

  * 세탁업의 경우 산업단지의 주요 입주업종과 전후방 산업연관효과가 크다고 보기 곤란 (「산업단지 입주업종 합리화 방안 연구용역」, 산업연구원, '07.12~'08.3)

  - 용수를 많이 소비하고 오염을 발생시킬 수 있는 세탁업종(비제조업)의 산업시설구역 입주 제한은 필요함

  - 또한, 대부분의 산업단지에서 제조업 중에서도 용수다소비, 환경오염 업종은 입주를 제한하고 있음

- 다만, 해당 산업단지 관리권자가 세탁업 입주 필요성을 산업단지 관리차원에서 종합적으로 검토*하여,

  * 지역경제 활성화를 위해 필요한지, 입주기업 경영활동에 지장을 주지 않는지 여부 등

  - 산집법 제33조 제8항에 따른 지가차액 환수를 조건으로 산업단지 개발계획(주요 유치업종) 및 관리기본계획 용도별 구역변경을 통해 허용여부를 판단할 수 있음.

2. 입지총괄과-2148 (2014.11.26.) 첨단산업과 산업시설용지 분양

1. 질의사항

- 「산입법」 제2조 제2호에 따른 “고부가가치 지식서비스”에 한국표준산업분류에 따른 M71, M72, M73가 포함되는지
- 「산입법」에 따른 첨단산업을 산집법에 따른 “첨단업종”과 동일하게 판단해도 되는지, 별도 기준이 있는지

2. 답변사항

- 산입법에 따라 작성된 도시첨단산단 개발계획에 대해 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며(산입법 제7조의2), 산집법에 따른 관리기본계획을 준수해 처분되어야 하므로(산입법 제38조의2, 산집법 제33조) 질의하신 업종이 산집법 시행령 제6조에서 정한 지식산업의 범위 내라면 산업시설용지로 분양이 허용될 수 있습니다.
- 개발계획 작성관청에서 첨단산업의 정의를 산집법에 따른 첨단업종을 준용할 수는 있을 것이나, 산입법 해석은 국토교통부에서 답변할 사안입니다.

3. 입지총괄과-2096 (2014.11.18.) 전기 및 증기업 산업시설구역 입주

1. 질의사항

- 전기 및 증기업 등을 영위할 기업의 산업시설구역 입주가능 범위 및 산집법 시행령 제6조 제5항 제9호의 적용기준

2. 답변사항

- 산업시설구역에서 증기업을 영위하기 위해서는 “산업단지 집단에너지사업”(동법 시행령 제6조 제5항 제11호), “폐열 및 폐증기 공급업”(제43조 제5항 제5호)에 한해 입주가 가능하며, 그 외 지원기관의 경우 원칙적으로 지원시설구역 내 배치하여야 함

- 산집법 시행령 제6조 제5항 제9호는 지역경제 활성화를 위해 특정 업종의 집적을 목적으로 조성·관리되고 있는 산업단지(예/출판단지, 의료단지 등)에서 산집법에서 정한 입주기업체 범위를 벗어나 예외적으로 관리기본계획에서 업종의 추가를 허용한 조항임.

4. 입지총괄과-1480 (2014.08.01.) 폐기물 재활용에 따른 증기공급업 입주허용 범위

1. 질의사항

- 산업단지 내 폐기물 소각, 재활용에 따른 증기공급사업 영위가능여부, 관련법령, 법령기준을 넘어선 경우 제재조치 등

2. 답변사항

- 산집법에서 증기업이 산업단지 내 허용가능한 경우는 아래 3가지이므로 해당 산업단지 관리기관은 아래 범위 내에서만 산단 내 증기공급업을 허용해야 되며

① 산업시설구역(산업단지집단에너지사업, 산집법 시행령 제6조 5항 11호)
② 지원시설구역(증기공급업, 산집법 시행령 제6조 6항 2호)
③ 산업시설구역에 입주한 기업체가 해당 사업장의 생산공정 및 폐기물처리공정에서 발생되는 폐열 또는 폐증기 등을 **해당 산업단지에 입주**한 기업체에 공급하는 경우. 단, **주된 사업의 매출액 비중이 커야 함** (산집법 시행령 제43조 5항 5호)

- 이를 위반한 사업자에 대해서는 관리기관에서 자체 조사 후 동법 제42조에 따른 입주계약 해지, 동법 제52조에 따른 벌칙조항 적용을 검토해야 함.

5. 입지총괄과-1425 (2014.07.23.) 폐기물처리시설 부지 내 집단에너지 사업 영위

1. 질의사항

- 폐기물처리시설 부지 내 집단에너지사업 및 증기공급업 영위를 위한 인허가 절차

2. 답변사항

- 폐기물처리시설부지는 산업단지 관리기본계획에 따른 특정용도 구역으로 폐기물 처리 이외의 용도로 사용하기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설,「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발계획 저촉여부 등을 선행 검토한 후 관리기본계획 변경 절차가 필요.

6. 입지총괄과-1446 (2010.10.11.) 정비업의 공장등록 가능여부

1. 질의사항

- 산업단지 공장용지에서 건설기계정비업과 자동차종합정비업을 겸업하는 경우 공장등록 대상이 되는지요

2. 답변사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 및 시행령 제2조에 따라 공장 등록 대상은 통계청장이 고시하는 표준산업분류상 제조업에 해당되어야 함

- 따라서 건설기계관리법에 따른 건설기계정비업중 표준산업분류상 제조업에 해당되는 부분이 있고, 공장등록 관련 타 법령을 위반하지 않을 경우 공장등록이 가능합니다.

- 다만, 건설기계정비업으로 공장등록을 한 동일한 부지내에서 제조업에 해당되지 않는 자동차종합정비업을 겸업하고자 할 경우 산집법 시행령 제21조제2항에 따라 원칙적으로 공장등록 취소사유에 해당됩니다.

7. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-18
산단 공장용지 내 판매장 설치가능여부

1. 질의사항

- 일반산업단지내에 일부 부지를 다른 용도로 사용이 가능한지 문의 드립니다.
  명칭 : 일반산업단지
  유치업종 : 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(C22)
  상기와 같이 승인을 받았는데, 단지부지내 일부분에 G46, G47(도매 및 소매업) 다른 업종을 매장을 짓고 영업이 가능한지 문의 드립니다.(C22 제조를 통한 제품을 단지내에 매장을 만들어 판매할 계획임.) 답변부탁드립니다.

2. 답변사항

- 산업단지 내 산업시설구역에서는 제조업 등을 영위해야 하면 이를 위반할 경우 산집법 제41조에 따른 산업용지의 환수 제42조에 따른 입주계약 해지, 제43조에 따른 재산처분 명령의 대상이 됩니다. 다만 해당 산업단지 관리권자의 정책적 판단에 따라 해당부지를 산업시설구역 → 지원시설구역 등으로 변경하는 경우 판매업의 영위가 가능할 것이나 이 경우에도 동법 제33조 제8항에 따른 기부채납이 선행되어야 할 것입니다. 참고로 자기 공장에서 제조한 생산제품만을 소규모로 전시·판매하는 경우는 공장의 부대시설로 인정이 가능할 것입니다

8. 신청번호 1AA-1501 신청일 2015-01-07

산업단지내 세탁소(서비스업) 영위 가부

1. 질의사항

- 현재 산업단지내에 주사업을 세제생산(제조업)을 운영하고 있으며, 기존필지 내 창고에 부사업 공장세탁(서비스업)을 운영 가능여부

2. 답변사항

- 산업단지 입주계약 시 주사업으로 제조업을 운영하며 부사업으로 서비스업을 운영하는 것이 가능하다는 주장에 대해 우리부는 동의하기 어렵습니다.
- 산집법 시행규칙 제2조에서 정하고 있는 부대시설의 범위를 넘어서 별도의 부가가치를 발생하는 업종은 “업종추가”로 보아야 하며 이 업종이 해당 산업단지 관리기본계획에서 허용되는 경우가 아니라면 관리기관은 이를 허용해서는 아니 될 것입니다
- 관리기본계획에서 허용한 범위 밖의 업종을 입주기업체가 영위한다면 산집법 제42조에 따른 계약해지 등의 행정절차가 필요할 것입니다.

9. 입지총괄과-1306 (2012.10.07.) 산단 내 태양광발전 허용절차

1. 질의사항

- 산업단지 내 공장건축물 및 유휴부지를 이용한 태양광발전사업 허용여부

2. 답변사항

- 기업체가 공장건축물 또는 공장부지를 임차하여 태양에너지를 이용한 발전업을 경영하고자 하는 경우, “산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률” 제33조제5항 제2호의 산업단지관리기본계획에 “신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법” 제2조제1호가목에 따른 태양에너지를 이용하여 “전기사업법”제1조 제3호에 따른 발전업을 경영하고자 하는 자에 대한 입주 자격에 관한 사항이 명시 되어야 할 것입니다

10. 입지총괄과-1150 (2011.08.04.) 산단내 폐기물처리업 허용기준

1. 질의사항

- ○○국가산업단지 산업시설구역내 폐기물 임시저장장소 설치 가능 여부

2. 답변사항

- ○○국가산업단지 관리기본계획상 폐기물처리업은 산업시설구역내 폐기물처리 시설용도에서만 경영이 가능하도록 되어 있습니다.

11. 신청번호 1AA-1402 신청일 2014-02-28
산단 내 숙박시설 허용여부

1. 질의사항

- 일반산업단지 관리기본계획 내용중 [구역별 건축할 건축문의 범위]에서 처음에는 지원시설구역에 '숙박시설' 입주를 불가로 해서 고시가 났었습니다. 그런데 산업단지가 외지에 입지하고 있어 외국인 노동자나 근로자들의 숙박에 어려움이 있어 당초 관리기본계획 변경신청을 할때 '숙박시설'을 입주가능한것으로 변경하려고 합니다.

2. 답변사항

- 해당 산업단지별로 지원시설구역에 입주가능한 업종은 산집법 시행령 제6조 제6항의 지원기관의 범위 내에서 달리 정할 수 있으며 숙박시설의 경우 관광진흥법 제3조 제1항에 따른 호텔업만 허용이 가능할 것입니다.
- 관리기본계획 변경은 해당 산업단지 관리기관이 관리권자의 승인을 받아 변경할 수 있을 것입니다

12. 신청번호 1AA-1403 신청일 2014-03-11

산업단지 입주와 사업자등록증 상의 업종

1. 질의사항

- (질문 1) 입주시 사업자등록증의 업종중 건설업을 제외 하여야만 입주자격 요건에 해당하나요
- (질문2) 사업자등록증상 건설업을 삭제 하더라도 등기부등본상 건설업 업종은 삭제 안해도 입주자격 요건에 해당하나요

2. 답변사항

- 산집법 시행규칙 제34조에 따라 산업단지 입주계약 시 입주희망 기업이 제출한 사업계획서에서 당해 산업용지에서 실제 영위를 희망한 업종을 기준으로 판단해야 하며(공장등록 시에는 담당공무원이 현장방문을 통해 업종 등 사업계획 이행여부 확인), 사업자등록증 및 법인 등기부등본 상에 기재된 과거에 영위한 업종은 업종 판단의 참고자료로만 활용하여야 할 것입니다.

13. 신청번호 1AA-1406 신청일 2014-06-17

산업단지 공장 지붕위 태양력 발전업 허용절차

1. 질의사항

- 일반산업단지 및 농공산업단지 공장 지붕위에 임대로 태양광을 설치하려고 합니다. 지자체에서 기타발전업(D35119) 중 태양력 발전업이 입주업종이 아니라서 안된다고 합니다. 되는 방법 좀 알려주세요

2. 답변사항

- 산업단지 내에서 공장 지붕을 임대해 태양광 발전을 설치하는 경우는 산집법 시행령 제21조제2항제2호가목 2)의 범위내에서 영위가 가능할 것입니다. 다만 관리기본계획의 입주대상업종, 입주자격, 건축할 건축물의 범위 등에 동 사항이 반영되어야 할 것이며, 산업부에서는 공장지붕을 활용한 태양광 발전을 장려하기 위해 관리기본계획을 선제적으로 변경할 것을 각 지자체에 문서로 독려한 바 있음을 알려드립니다

14. 신청번호 1AA-1410 신청일 2014-10-23

분양계약과 입주계약 체결의 선후

1. 질의사항

- 입주계약 체결시기 여부 : 용지 취득 전(前)/후(後)

전(前) : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」산업용지 취득전

후(後) : 관리기관이 작성한「산업단지관리기본계획」분양계약 체결후

- 관리기관이 산업단지의 세부적인 관리업무를 수행하기 위해 관련법령에 의거 「산업단지관리기본계획」을 수립후 관리권자의 승인을 받은 「산업단지관리기본계획」에 따라 업무를 처리함이 타당하다고 판단됩니다만, 보다 명확한 해석을 위해 질의합니다

2. 답변사항

- 산업입지법 제38조의2은 사업시행자가 개발한 토지 등이 산업단지 관리기본계획에 따른 관리대상인 경우 이를 처분하려면 관리기본계획을 준수토록 하고 있습니다. 따라서 사업시행자의 분양은 관리기본계획의 사전 수립을 전제하여야 하며 분양하려는 산업용지를 민원인과 분양계약 체결 전에 관리기본계획에 따른 입주계약 체결 가능여부를 당해 산업단지 관리기관과 사전협의 되어야 할 것입니다.

6-2 입주계약

1. 입지총괄과-2368 (2014.12.24.) 입주계약의 주체

1. 질의사항

- 「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조에 따라 협동화실천계획을 승인 받은 협의회(XX개업체)는 협의회(또는 조합)명의가 아닌 협의회 회원(또는 조합원) 각각의 개별명의로 산업단지 입주계약 체결이 가능한지 여부

2. 답변사항

- 질의하신 사항은 입주 대상을 협의회 회원으로 할지 협의회로 할지에 관한 문제 이전에 산집법 제39조의2 관련 부분도 검토되어야 하는 사항입니다.

① 산업용지의 소유자가 사업시행자, 관리권자, 관리기관인 경우

- 사업시행자가 소유한 산업용지(=건축물 未존재)는 산집법 제39조의2 제1항과 관련된 사항으로 동법 시행규칙 제39조의3 제1항에 따라 1천650제곱미터 이상으로 분할해 분양되어야 할 것입니다.(다만, 도시첨단산업단지 등의 경우에는 900제곱미터부터 1천650제곱미터까지의 범위에서 관리기본계획으로 달리 정할 수 있음)

② 산업용지의 소유자가 입주기업체인 경우

- 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고가 수리된 산업용지(=건축물 旣존재)는 산집법 제39조의2 제2항과 관련된 사항으로 분할 또는 공유지분 처분 허용면적은 해당 산업단지 관리권자가 산업단지 관리기본계획에서 동법 시행규칙 제39조의3 제2항에 따라 고시한 면적 이상이 되어야 함을 규정하고 있습니다.

- 따라서, 사업시행자가 소유한 산업용지를 공유지분 형태로 분양하는 경우라면 ①추후 처분시 산업단지 관리기본계획에서 정한 최소면적 위배 여부, ②과도한 소필지화에 따른 기반시설 부족현상 발생 가능성, ③향후 수분양받은 입주기업체 간의 추가적인 분쟁에 대한 예방책 등을 종합적으로 검토하여 관리기관에서 필요시 관리기본계획 등에 先반영 후 입주계약을 체결할 수 있습니다.

- 위와 같이 관리기본계획 등에 반영되었다면, 12개 업체 각각의 개별명의로도 입주계약 체결이 가능할 수 있습니다.

  – 또한, 협의회가 권리와 의무의 주체가 되는 법인격을 갖추고 실제 제조행위를 한다면 입주계약 체결이 가능할 수 있습니다.

2. 입지총괄과-2179 (2014.12.01.) 입주계약과 공장설립 승인간의 관계

1. 질의사항

- 산업단지 입주기업에 대해 산업집적법 제38조에 따른 입주계약이 아닌 동법 제13조에 따른 공장설립 승인을 한 경우 사후 처리방안

2. 답변사항

- 산집법 제38조에 의한 입주계약을 체결한 경우 동법 제13조②에 따라 공장설립 승인을 받을 것으로 볼 수 있으나 반대의 경우는 인정될 수 없음

- 산업단지 입주계약서는 산업용지 처분/임대/분할 규제, 안전관리계획서, 공동기반시설 사용기준 등을 명시하여 관리기관과 입주기업간 상호 날인해야 하므로 개별입지 공장설립 승인을 산업단지 입주계약으로 대체할 수 없음

3. 신청번호 1AA-1404 신청일 2014-04-08

자기개발산업단지에서의 입주계약 여부

1. 질의사항

- (질문) 사업시행자가 입주를 목적으로 산업단지개발사업을 시행하였으나 개발된 산업단지의 대부분에 입주하여 사용하고, 나머지에 대하여는 분양을 시행하였다 하더라도 상기의 산집법 시행령 제48조의2 제3항 제1호에 따라 관리기관과 입주계약 없이 입주가 가능한 것인지, 아니면 이러한 경우에는 관리권자와 입주계약을 체결하여야 입주가 가능한 것인지 궁금합니다.

2. 답변사항

- 산입법 동법 제16조 제3항에 따라 직접 입주할 목적으로 대행개발을 하는 경우에 해당된다면 산집법 시행령 제48조의2 제3항 제1호에 따른 입주계약체결 예외 사유에 해당된다고 볼 수 있을 것입니다. 하지만 분양을 통해 다수의 기업이 입주하여 산업단지로서의 관리 필요성이 있다면 산집법 제33조에 따라 관리기본계획을 수립해 입주계약을 체결하여야 할 것입니다.

4. 신청번호 1AA-1407 신청일 2014-07-22

두 개 이상 공장용지를 하나의 입주계약으로 체결시 검토사항

1. 질의사항

- 산업단지 입주계약은 1필지 기준으로 입주계약을 체결하여야 하나 다필지의 경우 산업단지관리지침 제9조제5항 및 제6항의 경우 관리기관의 재량에 의해 하나의 입주계약을 체결할 수 있다고 하였는데 산업단지 입주계약을 1필지 기준으로 입주계약을 체결해야 하는 법적근거를 알고 싶습니다

- 도로, 구거 등을 연접하지 않은 연접한 3개의 필지를 분양받을 경우 산업단지관리지침 제9조제5항및제6항 지침으로 적용되는지

- 산업단지를 다필지로 분양받는 경우 필지별로 입주계약을 체결하지 않고 다필지를 하나의 입주계약으로 체결하였다면 관리기관이 오류를 범하고 있는 것인데 계약자 입장에서 필지별로 계약을 변경해야 하는지

- 질문 3관련 필지별로 계약을 변경하지 않아도 될 경우 공장등록은 공장건축 필지에 상관없이 입주계약 부지면적에 대한 기준공장면적율을 맞추면 되는지

2. 답변사항

- 산업단지 입주계약을 분양받은 1개 필지에 대해 체결을 원칙으로 하지 않는다면 산집법 제38조의2(임대/처분제한), 제39조(처분제한), 제39조의2(분할/처분제한)의 기본적인 입법취지를 훼손할 수 있는 각종 악용사례가 발생할 수 있습니다. (예 3개필지를 1개 입주계약 후 1개 필지에만 공장건설 후 2개 필지를 나대지 상태로 처분 등) 다만 입주기업체 지원을 위해 산업단지 관리지침 제9조 제5항 및 제6항에 따라 피치못할 사유를 관리기관이 인정하는 예외적인 경우에 한해 다필지를 하나의 입주계약 체결을 가능토록 한 조항이 존재하는 것입니다.

- 질의하신 것과 같이 공장등록을 공장건축 필지에 상관없이 입주계약 부지면적 전체에 대한 기준공장면적율만 맞추면 된다고 해석한다면(즉 특정부지는 전혀 실사용하지 않았지만 사용한 것으로 인정되는 상황) 사실상의 나대지 필지를 공장등록된 필지로 법률상 인정하게 되어 장관고시에 지나지 않은 세부지침이 국회에서 의결한 산집법의 규제 취지를 위배할 수 있는 결과를 초래하게 됩니다. 즉 이를 허용한다면 분양받은 산업용지 또는 분할된 산업용지는 실사용 5년 후에만 매각을 허용토록 한 산집법 제39조, 제39조의2, 공장등록 후에만 임대를 가능토록 한 산집법 제38조의2의 기본적인 입법취지에 위반되는 결과를 초래할 수 있습니다.

- 따라서 귀하께서는 실제 사용할 공장용지(업종에 따라 3-20%의 기준공장면적율을 초과하는 건축물을 건축)만 보유하시고 그 외 불필요한 필지는 관리기관에 처분신청 절차를 통해 매입해 줄 것을 요청하는 것이 타당합니다.

5. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-14
정부출연연구기관 입주계약 체결 제외여부

1. 질의사항

- 산집법제38조, 시행령제48조의2제3항, 시행규칙 제34조의3 관련입니다.
  정부출연연구기관을 공공기관으로 볼수 있는지요
  - 과학기술분야정부출연연구기관등의설립, 운영및육성에관한법률에 해당하는 연구기관임 해당하는 경우 산업단지내 입주계약 제외에 해당하는지요

2. 답변사항

- 산집법 시행규칙 제34조의 3에 따라 입주계약을 체결하지 아니할 수 있는 공공기관은 국가 또는 지방자치단체에 한정해야 하며 정부출연연구기관은 이에 해당되지 아니하므로 입주계약을 체결해야 할 것입니다.

6-3 임대사업

1. 입지총괄과-1829 (2014.10.02.) 공장부지 임차인의 타업종 영위

1. 질의사항

- 산업단지 내 입주계약이 체결된 면적 일부를 제3자가 임차한 후 해당 면적을 차고지로 사용가능한지
- 관리기본계획에 따라 건축할 건축물의 범위가 특정되어 있는지

2. 답변사항

- 공장등록이 완료된 산업용지 등을 임차한 자가 임대한 면적을 차고지로 사용하고자 하는 경우,
  - 임차한 자와 관리기관과의 입주계약 체결이 선행되어야 하고, 차고지 관련 타 법령에 저촉되지 않는다면 산집법에서 이를 제한하고 있지 않음 다만, 임차한 자가 해당 면적을 차고지로만 사용하려고 한다면 입주계약 체결은 어려울 것임
- 산집법 제33조 제7항에 따라 산업단지 내 허용가능한 건축물의 범위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 제1항의 적용이 배제되며, 관리기본계획 상의 "구역별 건축할 건축물의 범위"에서 특정하고 있음

2. 입지총괄과-1580 (2014.08.21.) 공유지의 임대

1. 질의사항

- 임대전용산업단지로 지정되지 않고 지자체에서 자체적으로 운영중인 산업단지 내 임대지역을 “공유재산 및 물품관리법”(이하 “공유재산법”)에도 불구하고 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산집법”) 제36조의2룰 적용할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 산집법 제36조의2 제6항에 따라 전대를 허용하기 위해서는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제46조의4에 따른 임대전용산업단지 지정을 우선 추진해야 할 것임
- 산집법은 임대전용산업단지로 지정되지 아니한 산업용지의 전대허용 여부에 대해서는 별도로 규정하지 않고 있어, 공유재산법 등 관련법령에 저촉되지 않도록 전대동의 가능여부를 검토해야 할 것임.

3. 입지총괄과-457 (2014.03.14.) 부분임대의 허용범위

1. 질의사항 1

- 산업단지 내 입주기업체가 공장등록 후 산집법 시행령 제48조의3제4항에 따라 부분임대를 관리기관이 허용한 후, 전체 면적을 매각할 경우(매도행위가 산집법 제39조 등에 따른 처분신청 대상이 아님) 산집법상 처리방안

2. 질의사항 2

- 기존 B기업체와 임대계약한 임차인에 대해 A기업체는 B기업체의 권리의무에 대한 승계가 가능한지

- **(답변)** 기존 임차기업의 공장등록 사항은 산집법 제10조에 따라 권리의무 승계가 가능할 것이므로, 관리기관이 기존에 임대신고 수리를 통해 허용한 부분임대의 범위를 확대하지 않는 조건으로 전체 면적에 대해 입주계약의 체결여부를 결정해야 할 것입니다.

3. 질의사항 3

- 일반공장과 집합건축물(지식산업센터 등)에 대해 관리기관과 입주계약 체결 시 계약내용 및 절차 등의 차이점은

- **(답변)** 집합건축물의 경우 소유권의 대상이 되는 개별호실별로 입주계약을 체결여부를 판단해야 하나, 일반공장의 경우 소유권의 대상이 되는 전체 면적을 기준으로 판단해야 할 것입니다.

4. 질의사항 4

- 일반공장에 대해 관리기관과 입주계약을 공장 전체분이 아닌 실사용분만을 체결하였을 경우 입주계약 미처리부분에 대한 처리 방안은

- **(답변)** 산집법과 배치되게 체결된 입주계약의 효력 및 사후조치에 대해서는 산집법 제30조에 따른 관리권자가 적의 판단해야 될 사항입니다.

4. 입지총괄과-1651 (2014.09.01.) 임대사업 허용기준

1. 질의사항

- "제조시설 가동기간"에 상관없이 완료신고 후 바로 임대사업을 할 수 있는지

- 임대신고서 수리시 제조시설 가동 증거서류를 제출하여야 하는지

2. 답변사항

- 산집법 제38조의2제1항은 산업용지는 실사용(건축물 건축 및 제조시설 설치 후 가동)후에만 임대를 허용하며 실사용 여부는 같은 법 제15조 및 제16조에 따라 해당 산업단지 관리기관이 “공장등록” 절차를 통해 확인해야 함
- 관리기관이 임대를 주기 위해 가동하지 않는 공장에 대해 허위로 완료신고를 제출한 경우로 판단한다면 산집법 제17조(공장의 등록취소 등), 제55조(과태료) 적용을 검토해야 함.

5. 입지총괄과-491 (2013.06.04.), 입지총괄과-1414 (2014.07.22.) 산업용지만의 임대가능 여부

1. 질의사항

- 산업단지내 산업용지만을 임대 가능여부 문의

2. 답변사항

- “산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률” 제38조의2제1항에 따라 산업단지내 산업시설구역에서 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하려는 자는 공장설립등의 완료신고후 산업용지와 공장등을 함께 임대하여야 할 것으로 판단되며,
- 이는 특정기업이 과도한 산업용지를 확보 및 임대하여, 산업용지가 필요한 실수요 중소기업의 산업용지 취득기회 상실을 방지하기 위한 취지임을 알려드립니다.

6. 입지총괄과-908 (2011.06.16.) 산업단지 임대사업

1. 질의사항

- 산업단지를 분양받은 자가 공장설립완료신고 후 임대사업자로 입주계약을 체결할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조의2 제1항에는 산업단지내 산업시설구역에서 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려면 같은 법 제15조 제1항에 따른 공장설립등의 완료신고 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하도록 되어 있습니다.

7. 입지총괄과-556 (2011.04.11.) 외국계기업의 산업용지 임대 후 제3자가 건축 가능여부

1. 질의사항

- 산업단지 부지를 매입한 외국인투자기업(A)이 제3자에게 공장건축(B)을 하게 하고 A사가 B사에게 임대료를 지불하고 공장을 운영할 수 있는 지 여부

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제38조의2 제1항에 따르면 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려는 자는 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결한 후 임대사업을 하도록 하고 있습니다.

- 따라서 제3자가 공장건물을 건축한후 산업용지 소유자에게 임대를 주는 형태는 동 규정에 부합되지 않으므로 허용하기가 어려울 것 같습니다.

8. 입지총괄과-1708 (2010.11.26.) 경매 취득후 즉시 임대사업 가능여부

1. 질의사항

- 입주기업체의 산업용지 및 공장등을 경매로 취득하여 임대사업이 가능한 지 여부

2. 답변사항

- 경매로 입주기업체의 산업용지 및 공장 등을 취득한 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 함) 제40조 제1항에 따라 6개월 이내에 입주계약을 체결하여야 하며,
  - 입주계약을 체결하지 못한 경우 1년이내에 제3자에게 양도하도록 규정되어 있음
- 경매로 취득한 자가 입주계약을 체결하려면 산집법 및 관리기본계획에 적합하여야 하나,
  - 임대사업을 하려는 자는 산집법 제38조의2 제1항에 따라 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시의 신고를 한 후에 가능 하도록 규정하고 있으므로 경매취득 후 임대사업을 바로 영위할 수 없음

9. 신청번호 1AA-1404 신청일 2014-04-10

임차인도 입주계약을 체결해야 하는지?

1. 질의사항

- 산업단지내 임차인으로 입주하여 제조업을 하고자 할 경우 부동산계약후 입주계약을 안하면 벌칙규정이 적용되나요

2. 답변사항

- 산업단지에서 제조업 또는 제조업 외의 사업을 하거나 하려는 자(임차인 여부 불문)는 당해 부동산의 소유권 및 사용권 확보 이전에 미리 산집법 제38조에 따라 산업단지 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며 이를 고의로 위반할 경우 동법 제52조에 따른 벌칙조항이 적용될 수 있을 것입니다. 임차인 또한 관리기본계획에서 허용한 업종 및 환경규제 등을 준수해야만 산업단지 입주가 가능합니다

10. 신청번호 1AA-1407 신청일 2014-07-30
지원시설구역 내 처분 임대제한

1. 질의사항

- 지원시설 내 사무실의 용도로 분양을 받아 입주계약을 맺고 사업을 영위하던 갑이 사업개시 2년후, 을에게 (음식점)으로 임대를 주려고 할 경우 (지원시설용지는 용도지역으로 세분화 되어 있지 않음. 음식점은 지원시설 입주허용업종임)
- 질문1. 지원시설용지의 일부임대 및 전부임대가 가능한지 여부
- 질문2. 임대규모(일부 또는 전부임대시)에 따른 A의 임대사업자의 등록 필요여부
- 질문3. 관리기관과 B의 입주계약 필요여부 및 임대신고 절차
- 질문4. 지원시설의 처분 등 양도 · 매매가능한지 여부

2. 답변사항

- 산집법 개정('99.8.9)이전에는 지원시설구역의 용지를 처분할 경우 현행 산집법 제39조에 따른 산업시설구역 내 산업용지와 같이 처분제한 등이 적용되었으나 동 규정이 개정되어 현행법에서는 처분 및 임대제한 대상이 아닙니다. (즉 신고 없이도 처분/임대 가능)

- 다만 지원시설구역 내 수분양업체(양수/임차업체 포함)는 분양당시의 조건(지구단위계획/분양공고 등 참조) 및 관리기본계획에 따른 입주대상업종/건축할 건축물의 범위 내의 용도로 동 토지를 활용해야 되며, 최초 분양이 아니며 산집법 시행령 제48조의2 제3항 제5호, 제7호에 해당된다면 입주계약 채결도 면제할 수 있습니다

11. 신청번호 1AA-1407 신청일 2014-07-30

산업단지에서의 전대 허용기준

1. 질의사항

- 산집법을 보면, 전대에 대해 어떠한 금지 문구나, 벌칙조항이 나와있지 않습니다. 이로 인해 궁금한 점이 있어서 문의드립니다.

  ① 산업단지 관리지침 별지 제1호의 표준 임대차계약서 제3조를 보면 "을(임차인)은 갑(임대인)의 동의 없이 전부 또는 일부를 전대할 수 없다" 고 명시되어 있는데, 만약 갑의 동의가 있다면 전대가 가능한 지

  ② 만약 전대가 가능하다면면, 전대인은 관리기관에 임대신고를 해야하는지 아니면 임차인(전대인)의 공장사용 면적이 변경되므로 입주계약변경신청을 해야하는지

2. 답변사항

- 산업용지의 전대에 대해서는 부동산의 임대를 규정한 민법 규정을 준용해 임대인Ⓐ의 동의를 임차인 겸 전대인Ⓑ가 받아야만 전차인Ⓒ에게 전대를 할 수 있습니다. 다만 이 경우에도 임대인 겸 전대인Ⓑ는 산집법 제38조의2에 따라 공장등록 완료된 면적에 한해 전대가 가능하며, Ⓑ는 임대신고를(신고수리 후 공장등록면적에서 차감) 전차인Ⓒ는 입주계약 체결이 필요할 것입니다.

12. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-24

부분임대 허용기준(공장등록 확인 여부)

1. 질의사항

- 전체 임대를 줄 경우 5년 동안 전매 금지가 된다 하더군요 주인(임대인)이 40% 정도 사용만 하면 5년 전매 제한에 걸리지 않는다고 하는데 아래 내용일 경우 순수 공장 350평에 해당하는 면적의 60%만 넘지 않는 선에서 임대하면 되는 것인지

2. 답변사항

- 산업단지 내 산업용지를 부분임대하는지 전체임대하는지 여부는 해당 산업단지 관리기관이 기업체가 제출한 사업계획서를 토대로 판단해야 되는 사안(추후 현장 확인가능)이며 관리기관이 기존 입주계약자가 계약 사업을 영위하지 않고 사실상 전체임대한 것으로 판단한 경우에는 임대일(=입주계약 변경일)을 기준으로 5년간 처분이 제한됩니다

13. 신청번호 1AA-1410 신청일 2014-10-2

공장 내 창고 임대가능여부

1. 질의사항

- 기존 공장(지목이 공장) 내에 창고를 지어 임대가 가능한지를 문의드립니다.
- 현재는 과거 대비 생산량이 확연히 감소하여 공장의 일부만 가동하고 있는 상황입니다. 그나마 가동중인 공장을 유지하고 사업을 지속하기 위해서 공장의 여유 부지에 창고를 지어 임대사업을 하고자 합니다.

2. 답변사항

- 산집법 제2조에 따라 공장이란 건축물, 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추고 제조업을 하기 위한 사업장을 말하며
  - 부대시설은 제조업을 하는 사업장의 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지 안에 설치하는 시설입니다.
- 기본적으로 공장부지 내에서 공장은 제조업을 영위하는 사업장이므로 제조업을 지원하는 부대시설(창고 등)에서 제조업 외에 별도의 업(창고임대업 등)을 영위할 수는 없을 것으로 사료됩니다.
- 다만, 제조업 외의 사업을 하기 위해서 공장외의 용도로 활용하고자 하는 부지를 공장등록변경을 통하여 공장에서 제척시키는 경우, 타법령에 적합하다면 해당 부지에서 창고임대업을 영위할 수 있을 것입니다.

14. 신청번호 1AA-1410- 신청일 2014-10-28
임대전용산업단지의 재임대 가능여부

1. 질의사항

- 현재 임대전용산업단지내 A(공장 건축 및 등록 완료),B(건축물 착공 X, 빈 토지) 번지를 임대하고 있음.
  - A, B 일부를 임대사업하고자 하는데 가능한지?
  - B 전부를 특정 3자에게 전대 가능한지?

2. 답변사항

- 산집법 제38조의2 제6항에 따라 임대전용산업단지에 속한 산업용지를 임대받은 자는 원칙적으로 이를 전대(재임대)할 수 없습니다. 다만 해당 산업용지를

임대한 가격보다 낮은 가격으로 전대하거나 임대받은 자가 구조조정대상기업인 경우 등 부득이한 사정임을 관리기관이 인정하는 경우 이를 예외적으로 허용될 수 있습니다. 하지만 임대받은 토지 위 일체의 건축행위 없이 나대지 상대로 전대하는 상황이라면 관리기관은 실제 그 공장용지를 사용할 기업에게 직접 임대하여야 할 것이며 중간에 토지임대업만을 영위할 기업체를 통한 전대(재임대)를 허용해서는 아니될 것입니다

6-4 경매 등의 취득

1. 입지총괄과-782 (2014.04.25.) 경매 취득자의 등록변경 처리 가능여부

1. 질의사항

- 경매로 산업단지 내 공장을 취득한 자에 대한 입주계약/공장등록 절차
- 위 공장이 등록변경없이 부분가동할 경우 처리방안

2. 답변사항

- 산업단지 내 경매취득자에 대해서는 우선적으로 산집법 제40조를 적용해 취득 후 6개월 내 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며 동법 제16조에 따른 등록변경 절차를 적용할 수 없을 것입니다
- 6개월 내(개정 법령에서는 1년) 입주계약을 체결하지 못하는 경우에는 1년이내 제3자에게 매각해야 하며 이를 위반시는 동법 제55조 제1항 제3호를, 미등록 가동의 경우 제2항 제3호 내지 제5호 적용을 검토하시기 바랍니다.

2. 입지총괄과-778 (2011.05.24.) 경매취득자의 뒤늦은 입주계약 요청

1. 질의사항

- 산업용지를 경매취득한 자가 6개월이 지나 1년이내 제3자에게 양도하지 않고 입주계약을 체결할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제40조 제1항에 따르면 경매 등으로 입주기업체의 산업용지 또는 공장 등을 취득한 자는 그 취득일로부터 6개월 이내에 입주계약을 체결하여야 하며, 입주계약을 체결하지 못한 경우 그 기간이 지난날부터 1년이내에 제3자에게 양도하도록 하고 있습니다.

- 만일, 경매 등으로 취득한 자가 입주계약 체결기간인 6개월이 지나서 1년 이내에 타인에게 양도하지 않고 관리기본계획에 적합한 사업을 하고자 한다면 관리기관이 용지의 효율적 이용에 바람직하다고 판단하면 관리기관과 입주계약을 체결하여 관리기본계획에 적합한 사업을 영위할 수 있을 것입니다.

3. 신청번호 1AA-1406 신청일 2014-06-16

경매로 산업용지 취득시 처리절차

1. 질의사항

- 5년이 경과된 농공단지로 입주업체가 공장운영중 경영악화로 토지가 은행에 가압류상태로 법원 경매처분으로 제3자에게 매도가 되없습니다. 제3자 매입으로 기존 공장운영자에게 건축물(공장건축물)에 대한 법정 지상권이 설립되어 경락자는 산업집적법 제40조에 따라 6개월이내 입주계약을 할수 없는 상태이며 제3자에게도 양도를 못할경우 법적조치사항으로 법제55조제1항제3로에 따라 과태료를 처벌하고자 합니다. 1차과태료부과후에도 이를 이행하지 않을 경우 행정처분시 재차 3자에게 매도기간을(1년) 주어야 하는지

2. 답변사항

- 법정지상권의 성립여부와 산업단지 입주계약을 관리기관과 체결하는 것은 별개의 문제로 해당기업이 당해 공장건축물에 대한 등기부등본 상 소유권을 확보하였다면

실제 점유 사용여부와 상관없이 관리기관에 사업계획서를 제출해 입주계약 체결은 가능할 것입니다

- 아울러 산집법 제55조 제1항 제3호 따른 과태료를 적용하기 위해서는 소유권 취득시점부터 1년 6개월이 경과된 이후[입주계약 체결기간(6개월) + 양도의무기간(1년)]이여야 할 것이며, 1회 과태료 부과이후에도 제3자 매각이 되지 않아 가벌적 위법상태가 계속 존재한다면 추가적인 과태료 부과도 가능할 것입니다

(참고사항) 법령 개정으로 현재는 입주계약 체결기간이 6개월에서 1년으로 연장될 예정임

4. 신청번호 1AA-1408 신청일 2014-08-22

경매 등에 의한 산업용지 등의 취득시 처리방법

1. 질의사항

- 경매 등에 의한 취득의 경우 전소유자가 부동산을 인도하지 않고 계속 거주하는 경우가 있는데 신소유주는 13년 3월 경매에 의한 부동산 취득후 전소유주가 퇴거치 않아 부동산인도명령 소송 등을 진행하여 13년 5월에 신소유주에게 부동산을 인도하라고 법원의 결정을 받았으나 1년 5개월이 지나서야 전소유주가 퇴거하여 입주가 가능해 졌습니다.

- 신소유주는 이같은 사유로 부동산 취득후 6개월 이내 입주계약을 체결하여야 한다라는 규정을 지킬수 없었다며 억울함을 제기하고 있습니다. 이 경우 신소유주를 구제할 수 있는 방법이 있는지 문의드리니 알려주시기 바랍니다.

2. 답변사항

- 산집법에 따른 입주계약은 향후 당해 산업용지에서 하실 사업에 대한 개략적인 사업계획서를 제출해 관리기본계획과의 저촉여부 등을 검토받는 제도이므로 전

소유자의 퇴거를 필수 조건으로 하고 있지 않습니다. 즉 전 소유주 등이 명도를 거부하더라도 입주계약 체결에는 아무런 문제가 없습니다

- 귀하의 경우 현재 해당 산업용지를 취득한지 1년 6개월 이전이라면 즉시 입주계약 신청을 하셔야 할 것이며 이 기간을 초과했다면 산집법 제55조 적용후 입주계약이 가능할 것입니다

5. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-11
경매 낙찰 후 등록변경 가능여부

1. 질의사항

- 공장을 경매로 낙찰 받은후 공장등록을 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제6조에 의해 신규로 하는지 아니면

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제11조에 의하여 변경신청서로 제출하는지 궁금합니다. 업종 및 가동내용 똑같습니다

2. 답변사항

- 등록된 공장을 양수하거나 임차하는 경우로서 양수 또는 임차사실을 증명하는 서류를 첨부하고 기존 공장의 제조시설과 업종 등 일체를 승계하는 경우라면 산집법 제16조제4항에 따른 변경등록 신청이 가능할 것으로 사료됩니다.
  - 다만, 양수를 증명하는 서류(계약서 등) 첨부가 어렵거나 기존 등록된 공장의 허가받은 사항과 다른 제조업을 영위하는 경우라면 산집법 제13조 또는 제14조의3에 따라 처리하여야 할 것으로 사료됩니다.

6-5 사후관리

1. 입지총괄과-272 (2014.2.20.) 산집법 위반업체 처리방안

1. 질의사항

- 지원시설구역 주유소 용도부지 소유주가 미활용 방치 시 산집법 41조에 의한 환수 대상인지 여부
- 소유주가 환매하지 않을시 행정조치(고발 등) 가능여부와 절차
- 부대시설로서의 구대식당이 과태료 부과에도 불구하고 외부영업을 지속할 경우 행정조치 가능여부

2. 답변사항

- 산집법 제41조에 따라 지원기관이 분양받은 용지를 입주계약에 의한 용도로 사용되지 아니하고 있을 때, 관리기관은 6개월의 시정명령기간을 부여하고 환수할 수 있을 것입니다
- 산집법 제42조에 따라 입주계약 해지가 가능할 것이며, 제43조에 따라 해지 후 관리기관 등에게 재산을 처분을 하지 않을 경우 제43조의3에 따른 이행강제금 부과가 가능할 것입니다.

2. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-06

일반산업단지내 산업용지 환수 절차 문의

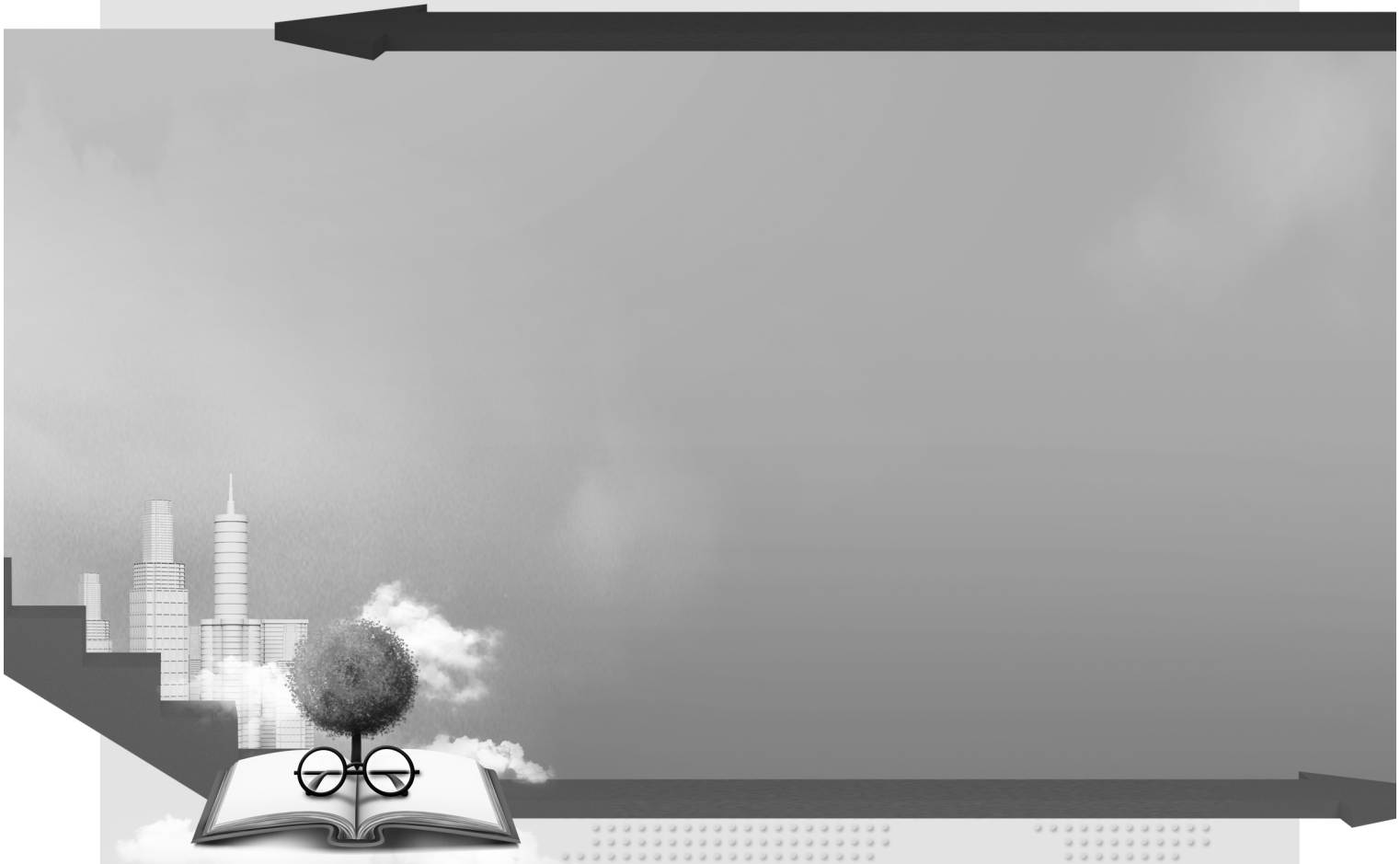
1. 질의사항

- 산업용지를 2006년 7월 27일에 분양 후, 입주계약을 이행하고 있지 않다가 2012년 11월 9일에 본 관리공단과 입주계약을 체결하였습니다만 공장건설에 착수하고 있지 않아 시정명령 내용증명을 보낸 상태입니다. 산집법 제41조에 의거 산업용지를 환수하여야 하는데, 거부할 경우 강제로 환수할 수 있는 법적 절차가 있는지 문의합니다. 산집법에 입주계약후 산업통상자원부령으로 공장건설에 착수하지 않는경우 입주계약 해지 및 용지환수를 할수 있도록 되어있는데 용지환수 절차에 대해서 알고 싶습니다.

2. 답변사항

- 분양당시 산업용지에 환수관련 이행담보를 위한 사법상의 권리등기를 관리기관이 이행하지 않고 분양하였다면, 산집법 제41조를 적용하기 위해서는 법원을 통해 권리확보가 선행되어야 할 것입니다. 산집법 제41조는 관리기관이 환수할 수 있다고 규정하고 있을 뿐이며 입주업체가 산집법을 지속적으로 위반한다면 법원을 통한 소송과 더불어 동법 제42조에 따른 입주계약 해지, 제43조에 따른 재산처분명령, 제43조의3에 따른 이행강제금 부과, 제52조에 따른 형사고발 등이 가능할 것입니다

7 처분, 분할의 제한



7 처분, 분할의 제한

1. 입지총괄과-617 (2011.04.21.) 산업용지 공유지분자의 증설 및 지분조정

1. 질의사항

- 산업용지 및 공장건축물을 공유지분으로 가지고 있는 업체에서 자신의 공유지분을 초과하는 산업용지에 다른 공유지분을 가지고 있는 자의 동의를 거쳐서 공장건축물을 증설할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 「산집법」 제39조의2 제2항제2호에서는 산업용지의 공유지분을 처분하는 경우 관리기관과 협의하도록 규정하고 있습니다.
- 질의내용을 볼 때, 공유자 각각이 공장설립을 완료한 후 산업용지의 공유지분 변동없이 다른 공유지분 소유권자의 동의를 얻어 공장을 증설하는 것은 산업용지의 공유지분이 변하지 않았으므로 산업용지의 공유지분 처분으로 보기가 어려울 것으로 판단되므로 공장 증설은 가능할 것입니다.
- 다만, 공장건축완료후 공장건축면적에 맞게 산업용지 공유지분의 조정이 있다면 이는 산업용지의 공유지분 처분에 해당되므로 「산집법」 제39조의2 제2항제2호 요건을 충족하여야 할 것입니다.

2. 입지총괄과-1478 (2010.10.15.) 일반산업단지 미분양 산업용지 처분시 분양가격에 대해 질의

1. 질의사항

① 동 부지는 공유토지로서 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 제40조 제1항」을 적용 조성원가로 분양을 하여야 하는 것인지, 아니면 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제34조 규정에 따라 해당 지방자치단체 장이 정하는 바에 따라야 하는지 여부

② 공유토지 매각시 분양공고를 하여야 하는 지 여부

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제34조에 의한 국·공유토지의 매각 및 임대는 산업단지내에 있는 국·공유 토지를 입주기업체 및 지원기관에서 원활하게 활용할 수 있도록 하는 규정으로 그 가격은 해당 지방자치단체의 장이 정하도록 규정되어 있습니다.

- 질의하신 부지의 매각에 대한 가격은 동 부지를 어떠한 목적으로 취득하여 소유하고 있는냐에 따라 해당지방자치단체에서 결정하는 것이 타당할 것으로 판단되며, 사업시행자 자격으로 분양하는 것이라면 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 소관부처인 국토해양부에 문의하여야 할 것입니다.

- 산업시설용지를 매각 또는 분양할 시에는 입주계약 체결을 위한 「산업집적활성활 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제48조의2에 따라 공고하여야 합니다.

3. 입지총괄과-1158 (2013.09.13) 처분제한 예외 사유에 대한 검토 의견

1-1. 질의사항 1

- 합병 시 기존법인이 소멸하지 않고 분사(分社) 후 합병도 처분제한 예외로 인정 가능 여부 (“산집법”시행령 제49조제1항제1호)

1-2. 답변사항 1

- 기존 입주계약을 체결한 법인이 합병으로 소멸되어, 존속 법인 또는 신설 법인이 권리의무를 포괄승계하는 경우*에 한해 처분제한 예외 사유로 보아야 할 것 임

  * A+B = A, A+B = C 등 B 법인이 완전히 소멸한 경우

2-1. 질의사항 2

- 현물출자 방식과 유사한 ‘포괄 양수도’ 방식*도 처분제한 예외 사유로 인정 가능한지 여부 (“산집법”시행령 제49조제1항제2호)

  * (사례) 법에 명시된 현물출자 외 현금출자 등 다른 방식들

2-2. 답변사항 2

- 기존 입주기업체가 법인에 ‘현물출자’하여 출자총액 또는 발행주식 총수의 50% 이상을 소유하게 되는 경우만 처분제한의 예외사유로 보아야 할 것 임

3-1. 질의사항 3

- 지식산업센터의 경우, 준공 前 조성원가로 분양받은 산업 용지의 소유권을 他 사업시행자에게 매매하는 경우도 처분제한의 예외로 인정 가능한지 여부 (“산집법” 시행령 제49조제1항제3호)

3-2. 답변사항 3

- 조성원가로 분양받은 산업용지를 지식산업센터 설립완료신고 이전에 처분하는 경우 처분제한 예외사유로 볼 수 없음

  - 사업시행자가 구분소유 형태의 각 호실을 분양하여, 수분양자에게 소유권을 이전하는 경우에 한하여 위 조항을 적용할 수 있음

4-1. 질의사항 4

- 지식산업센터의 소유권 형성이전(등기 또는 잔금납부 이전)에 분양권 상태에서 토지를 전매하는 경우, 처분제한을 적용하여야 하는지 여부 ("산집법" 시행령 제49조제1항제3호)

4-2. 답변사항 4

- 소유권 형성 이전에 분양권을 전매하는 것은 "산집법" 제39조의 처분제한을 적용할 수 없음

5-1. 질의사항 5

- 법인 분사(分社)에 따라 부동산의 소유권이 이전되는 경우, 처분제한 대상이 되는 사례 ("산집법"시행령 제49조제1항제1호)

5-2. 답변사항 5

- 기존에 입주계약을 체결한 법인의 지위를 승계한 법인(법인분할로 주식의 50% 이상을 취득한 법인)에 부동산 소유권을 이전할 경우 처분제한 예외로 볼 수 있으나,

  - 법인 분사(分社) 결과, 소수 지분(50% 미만)을 취득한 법인으로 부동산의 소유권이 이전되는 경우, 처분제한을 적용하여야 함

6-1. 질의사항 6

- 대표이사 a(50%), 소수주주 b(30%), c(20%)로 구성된 기업이 조성원가로 공장용지를 분양받은 후 아래와 같이 주주변동이 발생했을 경우 처분으로 보아 처분신청을 강제할 수 있는 사례 (“산집법” 시행령 제49조제1항제1호)

6-2. 답변사항 6

- 〈사례 1〉과 〈사례3〉에 한하여 처분제한 대상이 됨.

	변경후 주주	상황설명	변동내역
사례 1	a(10%), b(10%) c(80%)	대주주 a지분 40%, b지분 20%가 바뀌고 기존주주 c가 최대주주가 된 경우	변동폭 60%, 기존 주주 50% 취득
사례 2	a(10%), b(50%) c(10%), d(30%)	대주주 a지분 40%, c지분 10%가 바뀌고 기존주주 b가 최대주주가 된 경우	변동폭 50%, 기존 주주 30% 취득
사례 3	a(10%), b(10%) c(20%), d(50%)	대주주 a지분 30%, 소수주주 b가 20% 감소 후 신규주주 d가 50% 이상 지분 소유	변동폭 50%, 신규 대주주 50% 취득
사례 4	a(20%), b(10%) c(20%), d(49%) e(1%)	대주주 a지분 30%, 소수주주 b가 20% 감소 후 신규주주 d가 50% 미만 지분 소유	변동폭 50%, 신규 대주주 50% 미만 취득

4. 국토교통부 산업입지정책과-29(2015.1.6) 자기개발 산업단지 처분제한

1. 질의사항

- ㅇㅇ국가산업단지내에서 산입법 제16조제1항에 따라 실수요사업시행자로 지정을 받은 자가 개발계획 및 실시계획 변경을 통하여 개발 중인 토지를 같은 법 제38조 제9항에 따라 처분할 수 있는지

- 또한, 개발이 완료된 경우 산업시설용지를 처분하려면 산입법 제38조제9항에 따라 처분에 제한을 받게 되는데 사업시행자의 지분(주식)을 처분하는 경우 그 기준은

2. 답변사항

- 산입법 제38조제9항의 실수요사업시행자 처분제한은 해당 산업단지개발사업을 완료(준공)한 후에 적용받는 사항이며, 실수요사업시행자로 지정받은 자가 산업단지 개발 중에 산업시설 용지를 처분하려면 산입법 제48조제1항에 따라 해당 산업단지 지정권자로부터 사업시행자 지정취소를 받은 후, 다른 사업시행자가 지정되면 새로 지정된 사업시행자에게 해당 토지를 처분할 수 있습니다.

- 개발이 완료된 경우 실수요사업시행자는 산입법 제38조제9항에 따라 산업용지 처분이 제한되며 질의의 경우와 같이 사업시행자가 지분을 처분하는 경우에 대해서는 산입법에 별도로 규정한 바는 없습니다. 다만, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 산업시설용지를 분양받은 자에 대해 지분처분을 포함하여 일정기간내 처분을 제한하고 있고, 산입법에 따른 실수요 사업시행자에 대한 처분 제한은 산업시설용지를 분양받은 자와 동일한 처분제한을 받는 것이 합당한 점을 감안하여 사업시행자의 지분을 처분하는 경우에 대해서도 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제49조제1항의 기준을 준용하여 해석하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

5. 입지총괄과-265 (2015.02.25.) 산업용지 처분제한(주식처분)

1. 질의사항

- 산업단지관리지침 제11조제1항제2호에 따라 발행주식의 50% 이상을 소유하는 자가 변경되는 경우로서 처분에 해당하는 지분변동인지 여부

	신설법인 설립 시 지분율			5년 이내 지분 변동내역		
주주 / 예시	A	B	C	A	B	C
①	50%+1주	0%	50%−1주	100%	0%	0%
②	45%	10%	45%	94%	0%	6%
③	45%	10%	45%	100%	0%	0%
④	50%	0%	50%	99%	0%	1%
⑤	50%	0%	50%	100%	0%	0%

2. 답변사항

- 귀사가 제시한 사례 중 ③, ⑤가 처분에 해당됨.

6. 입지총괄과-89 (2015.01.21.) 자기개발 산업단지 처분제한

1. 질의사항

- 자기개발 산업단지 사업시행자(산입법 제16조 제1항 제3호)에 대한 처분제한
- 동 시행자의 산업용지만의 임대 가능여부

2. 답변사항

- 동 사업시행자에 대한 처분제한은 산입법 제38조 제9항을 적용해야 하는데 동법 동조 제10항 본문에서는 관리기관 양도만을 언급하고 있음
  - 동법 동조 제10항 단서의 해석(산집법 제39조에 따른 처분신청 준용 가능여부 등)은 국토교통부에서 해석할 사안임

- 산집법 제38조의2에 따라 산업시설구역 내 산업용지 및 공장의 임대사업을 하려는 자는 동법 제15조제1항에 따른 공장설립 등의 완료신고 또는 동조 제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 가능하므로 산업용지만의 임대는 허용할 수 없음.

7. 입지총괄과-1883 (2014.10.14.) 지자체와 대행계약에 따른 사업시행자의 처분제한

1. 질의사항

- 산업단지 사업시행자인 지자체와 실수요 목적으로 개발사업 대행계약을 체결해 산업단지를 개발한 민간사업자가 산업용지를 임의처분 할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 산업단지 사업시행자(대행사업자를 포함한다)가 제조업 등의 영위를 위하여 산업단지에 직접 입주할 목적으로 산업단지를 개발하는 "실수요 개발"인 경우, 실수요를 위해 개발한 산업용지에 대해 산집법 제38조에 따라 산업단지 관리기관과 입주계약을 체결하여야 함

  * 산집법 제38조: 산업단지에서 제조업 등을 하거나 하려는 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 함

- 입주계약을 체결한 "입주기업체"가 산업용지 또는 공장을 처분할 경우 산집법 제39조의 처분제한 및 처분절차 규정을 준수하여야 하는 바,

  - 동 규정에 의거, 공장설립완료 혹은 사업개시의 신고 전 또는 신고 후 5년 경과 전에 처분하는 경우에는, 취득가격(조성원가) 수준의 가격으로 관리기관에서 해당 산업용지 등의 처분 절차를 진행토록 하여야 함

8. 입지총괄과-2418 (2014.12.31.) 처분제한 적용시점

1. 질의사항

- 산집법 제38조제1항 단서에 따라 관리기관과 입주계약을 체결하지 않고, 산집법 시행령 제19조 제3항에 따라 2007. 9. 공장설립 승인을 받은 A법인이 2010. 4. 산업용지를 B법인에게 양도하였을 경우, 산집법 제39조에 따른 처분제한을 2009. 2. 6. 개정 전 규정으로 적용하는지 개정 후 규정으로 적용하는지 여부

2. 답변사항

- 부칙 제9426호 제4조는 산집법 제39조(처분제한) 제1항 및 제3항의 적용시점을 이 법 시행 후 최초로 관리기관과 입주계약이 체결되는 산업용지부터 적용토록 정하고 있음
- 따라서, A법인이 2010. 4. 30 산업용지를 B법인에게 양도한 사항은 2009. 2. 6. 개정 전 규정을 적용하여야 한다고 판단됨.

9. 입지총괄과-2401 (2014.12.30.) 가등기와 처분제한

1. 질의사항

- 산업단지 내 분양받은 산업용지 및 건물 일부분에 "소유권일부이전청구권가등기" 및 "소유권이전청구권가등기"가 각각 설정되어 있을 경우 산집법 제39조에 따른 처분제한을 위반하였는지 여부

2. 답변사항

- 산집법 제39조는 분양받은 산업용지를 완료신고 후 5년간 실사용을 의무화하고 있고 이를 위반할 경우 동법 제52조에 따라 형사처벌 대상임
- “소유권일부이전청구권가등기” 및 “소유권이전청구권가등기”가 산집법 제39조상 “처분”은 아니나, 추후 본등기가 경료될 경우 산집법 제39조를 위반할 수 있으므로 입주기업체 및 가등기권자에게 완료신고 후 5년 내 본등기 경료시 처벌될 수 있음을 문서로 통보해야 할 것임.

10. 입지총괄과-2109 (2014.11.20.) 산집법 제39조 개정법령 적용대상

1. 질의사항

- 2008년 10월경 입주계약을 체결하고 소유권을 취득(2011년 7월경)한 후 공장등록(2012. 5월경)한 산업용지의 일부를 분할한 후, 분할부지와 공장의 소유권을 이전하는 경우 산집법에 따른 처분제한 대상인지 여부

2. 답변사항

- 처분제한 대상아님
- 산집법 부칙〈제9426호, ‘09.2.6〉에 따라 제39조는 이 법 시행(‘09.8.7)이후 최초로 관리기관과 입주계약을 체결한 부지부터 적용하고 제39조의2는 시행이후 최초로 분할되는 산업용지(기준공장면적율 미달하는 경우)부터 적용함
- 따라서 법 시행전 입주계약을 체결하였고, 개정 후 분할 예정이나 분할필지에 기준공장면적율을 초과하는 건물이 있는 경우 위 산집법 처분제한 규정의 적용대상이 아님.

11. 입지총괄과-2004 (2014.11.04.) 공유지분 형태로 사업시행자가 최초 분양이 가능한지 여부

1. 질의사항

- 사업시행자가 보유한 산업용지에 대한 공유지분 분양 및 산업단지 관리기본계획과의 관계

2. 답변사항

- 산집법 제39조의2 제2항은 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고가 수리된 산업용지(=건축물 旣존재)를 대상으로 분할 또는 공유지분 처분 허용면적은 해당 산업단지 관리권자가 산업단지 관리기본계획에서 동법 시행규칙 제39조의3 제2항에 따라 고시한 면적 이상이 되어야 함을 규정하고 있습니다.
- 하지만 질의내용과 같이 사업시행자가 소유한 산업용지(=건축물 未존재)는 산집법 제39조의2 제1항과 관련된 사항으로 동법 시행규칙 제39조의3 제1항에 따라 900제곱미터부터 1천650제곱미터 범위에서 관리기본계획에서 정한 면적 이상으로 분할해 분양되어야 할 것입니다.
- 이는 소필지 산업용지의 활용에 필요한 도로 · 용수 · 상하수도 등 기반시설의 추가 설치 의무를 산업단지 사업시행자에게 부여해 입주기업체의 산업용지 활용을 원활히 하고 기업체 간 분쟁을 최소화하고자 한 취지입니다.

12. 입지총괄과-1479 (2014.08.01.) 임대사업자 처분제한

1. 질의사항

- 임대사업자로 입주계약을 체결한 입주기업의 처분제한 기간

2. 답변사항

- 산집법 제38조의2 제3항 및 동법 시행령 제48조의4 제1항에 따라 임대사업자로 전환한 시점으로부터 5년 내에 해당 산업용지의 소유권을 처분신청 절차에 따르지 않고 이전한 경우 동법 제52조 제1항의 벌칙 적용 대상입니다.

13. 입지총괄과-893 (2014.05.12.) 제조업과 임대업을 동시에 하는자(부분 임대사업자)에 대한 처분제한

1. 질의사항

- 공장설립 완료신고 후 부분임대사업을 하던 입주기업체(공장등록 유지)가 공장등을 양도하는 경우, 산집법 제38조의2 제3항에 따른 처분제한 대상인지 여부

2. 답변사항

- 동법 제38조의2제1항에 따라 관리기관과 임대사업자로 입주계약 체결(공장등록 말소)한 경우에 한해 처분제한이 가능하며, 부분임대의 경우 동법 제39조제3항, 같은 법 시행령 제50조 및 시행규칙 제38조에 따른 처분신고 대상으로 판단됩니다.

14. 입지총괄과-92 (2014.01.20.) 산업용지 분할 전 공장등록이 선행되어야 하는지 여부

1. 질의사항

- 입주기업체가 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시 등의 신고전에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 없는 경우)를 분할하려는 경우 적용되는 관계법령 기준은 어떻게 되는지
- 산업용지의 분할을 위한 충족 조건은

2. 답변사항

- “산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률” 제39조의2제2항에 따라 입주기업체가 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다) 분할 또는 그 공유지분을 처분 할 수 있을 것입니다.

15. 입지총괄과-342 (2013.05.15.) 산업용지 분할처분 가능여부

1. 질의사항

- 2001년 이전 공장설립등의 완료신고를 한 업체가 2013년 처분, 분할 매각 가능여부
- 2001년 이전 공장설립등의 완료신고를 한 업체가 소유하고 있는 부지를 2013년도에 분할매각 가능여부
- 공장설립등의 완료신고된 공장을 매입하여 건물철거후 산업용지 분할매각 가능여부

2. 답변사항

- 처분의 경우 2009년 8월 7일 이전에 입주계약을 한 후 공장설립등의 완료신고를 한 업체인 경우 “산집법” 제39조 및 같은법 부칙 제9426호에 따라 처분신고 대상이 될 것이나, 산업용지 분할은 “산집법” 제39조의2에 적합하여야 할 것임
- “산집법” 제39조의2제2항에 따라 공장설립등의 완료신고를 한 입주기업체가 산업용지를 분할할 경우 관리기관과 협의한 경우 가능할 것이나, “산집법” 제39조의2제4항에 따라 분할된 산업용지(기준공장면적률 또는 기준건축면적률에 미달하는 경우에만 해당한다)를 처분하려는 경우 관리기관에 양도하여야 할 것임

- “산집법” 제39조의2제2항에 따라 입주기업체가 산업용지를 분할하려는 경우 “공장설립등의 완료신고 및 관리기관과 협의를 한 후” 분할 가능할 것임

16. 입지총괄과-777 (2011.05.24.) 임대단지 분양전환 후 산업용지 처분제한 적용여부

1. 질의사항

- 국민임대산업용지를 임대기간 만료후 분양전환할 경우 분양시점부터 산집법 제39조 제1항을 적용하여야 하는 지 여부

2. 답변사항

- 산집법 제39조 제1항에서는 산업용지 또는 공장 등을 소유하고 있는 입주기업체가 공장설립 완료신고 전 또는 신고 후 5년이 지나기 전에 같은 법 시행령 제49조 제1항에 따라 소유권을 이전하려는 경우 관리기관에 양도하도록 하고 있으므로
- 산업용지를 임대로 공급받아 공장설립완료 후 5년이 지나 분양으로 전환하여 처분하려는 경우
  - 산업용지는 소유시점인 분양으로 전환한 날로부터 5년간 처분제한이 가능할 것이며 공장 등은 처분제한 규정을 적용되지 않을 것으로 판단됩니다

17. 입지총괄과-686 (2011.05.03.) 산업용지를 분양받은 후 분할처분 가능여부

1. 질의사항

- 2008. 9월에 분양받은 입주기업체가 2013. 6월에 공장설립을 완료한 다음, 산업용지를 분할하여 분할된 산업용지(기준공장면적률에 적합)를 다른 기업체에게 처분하려는 경우 가능한지 여부

2. 답변사항

- 2008. 9월에 분양받은 산업용지로서 잔금을 납부하고 공장설립을 완료한 다음 「산집법」 제39조의2 제2항 제1호에 따라 해당 산업단지관리기본계획에서 정하는 면적이상으로 분할한 후, 분할된 산업용지가 기준공장면적률을 충족한 경우에는 처분이 가능할 것입니다.

18. 입지총괄과-462 (2011.03.30.) 처분신청자가 양도대상자 추천

1. 질의사항

- 산업용지를 공장설립완료전 처분시, 처분신청자가 추천한 자를 양도대상자로 선정할 수 있는 경우에 해당되는 경우 중 처분신청인의 구조조정으로 인하여 처분을 신청하는 경우란

2. 답변사항

- 처분신청인의 구조조정에 대해서는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법" 이라 한다.) 시행규칙 제37조 제3항에 따라 「산업발전법」 제21조에 의한 구조조정대상기업에 해당되어야 하며,
- 「산업발전법」 제21조 제5호 및 시행령 제12조에 의한 구조조정 대상기업의 요건에 대해서는 처분신청인이 관련 증빙서류를 구비하여야 하고 관리기관에서 이에 해당되는 지를 판단하여야 할 것입니다.
- 처분신청서는 서식은 산집법 시행규칙 별지 제27호 서식을 이용 하시면 되고 처리기간은 30일입니다.

19. 입지총괄과-463 (2011.03.30.) 산업용지 지분 매수

1. 질의사항

- 1인 소유의 산업용지에 2개동의 공장건축물이 있는 경우 1개동의 공장건축물을 공유지분으로 매수할 수 있는 지 여부

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조의2 제2항에 따라 산업단지내 입주기업체가 공장설립의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지를 공유지분으로 처분하려는 경우에는 해당 산업단지관리기본계획에서 정하는 면적 이상이 되어야 할 것입니다.

- ㅇㅇ산업단지 관리기본계획에서 정하는 최소분할 면적은 1,650㎡이상으로서 산업용지의 전체면적에 매수하고자 하는 공유지분의 비율을 곱하여 계산한 면적이 1,650㎡미만이라고 한다면 매수하기는 어려울 것으로 보입니다.

20. 입지총괄과-1558 (2010.10.29.) 산집법 제39조 처분제한 적용대상

1. 질의사항

- 산업단지내 산업용지 및 공장을 매입하여 '09. 10 입주계약 체결후 '10. 10 공장설립 완료신고한 공장을 '11년에 매매하고자 하는 경우 산집법 제39조 제1항을 적용하여 관리기관에 양도하여야 하는 지 여부

2. 답변사항

- 산집법 제39조제1항제1호 규정은 입주기업체가 분양을 받은 산업용지 또는 공장등을 처분하려는 경우에 해당되는 규정입니다.

- 또한, 같은법 부칙 제9426호(2009. 2. 6) 제4조에 따르면 개정법률 시행후 최초로 관리기관과 입주계약이 체결되는 산업용지부터 적용한다라고 규정하고 있으므로 2009. 8. 7일 이전에 분양되어 입주계약이 체결된 산업용지에서는 동 규정은 적용하지 않으며, 종전규정을 따라야 할 것으로 종전규정에서는 입주기업체가 공장설립 완료후에는 관리기관에 신고로 양도가 가능합니다.

21. 입지총괄과-1417 (2010.10.05.) 취득일과 취득가격에 대해

1. 질의사항

- 산업용지의 양도가격은 취득가격 + 이자 및 비용으로 결정하는데 이때 취득일 시점과 취득가격 기준에 대하여 질의

2. 답변사항

- 산집법 시행령 제52조 제1호에 의한 "취득일"이라 함은 분양받은 산업용지의 잔금지급이 완료하여 소유권을 행사할 수 있는 날로 보아야 할 것입니다.

- 산집법 제39조 제5항에서"그가 취득한 가격"이라 함은 거래대금(취득원가)을 의미합니다.

  - 이는 산집법 시행령 제52조 제2호에서 취득세, 등록세, 그 외 제세공과금을 별도로 이자 및 비용으로 규정하고 있으므로 질의하신 내용처럼 건설자금이자, 제세공과금 등을 취득가격으로 볼 수 없습니다.

- 또한, 이자 및 비용은 산집법 시행령 제52조에 의한 1호에서 3호까지만 인정되고 그 외는 인정되지 않음을 알려드립니다.

22. 입지총괄과-285 (2010.03.05.) 산집법 제39조의2 제1항의 적용

1. 질의사항

- 산업용지의 분양 최소기준은

2. 답변사항

- 산업단지 조성사업의 사업시행자가 산업용지를 최초로 분양하는 경우, 이에 대한 필지별 분양면적 규모는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 단지조성시 수립된 개발계획 및 실시계획을 바탕으로 산업단지개발 사업시행자가 작성하는 분양계획서에서 정하면 될 것으로 사료됨.

  – 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제39조의2 제1항의 산업용지 분할 면적을 1,650㎡로 제한한 규정은 조성이 완료된 산업단지에 사업시행자가 최초 분양 이후 잔여지로 소유하고 있는 나대지 산업용지를 분할하는 경우에 적용

※ 추가적인 안내

- 산집법 시행규칙 제39조의3은 산업단지 개발 당시 계획된 기반시설에 영향이 없도록 준공 후 잔여 산업용지의 “분할” 최소면적을 규정하고 있는 조항으로

  – 동 조항을 확대 해석해 산업단지 조성시의 “분양” 최소면적을 규제하는 조항이 아님을 알려드립니다.

- 지자체 공무원 및 사업시행자가 건의자와 유사한 법률해석의 오해를 하지 않도록 이미 기 문서조치(산업부 입지총괄과-516, ’14.3.21 별첨)하였고 지자체 공무원 교육 시도 동일 내용을 전파한 바 있습니다

23. 신청번호 1AA-1401 신청일 2014-01-15

산업용지의 부분임대 후 매각시 처리기준

1. 질의사항

- 산업단지 내 입주기업체가 공장등록 후 산집법 시행령 제48조의3제4항에 따라 부분임대를 관리기관이 허용한 후, 전체 면적을 매각할 경우 산집법상 처리방안

(전제조건)

1) 매도행위가 산집법 제39조 등에 따른 처분신청 대상이 아님

2) 집합건축물의 경우처럼 부분적으로 분리하여 입주계약을 체결할 수 있는 경우가 아님

2. 답변사항

1) 매도인: 동법 시행령 제50조에 따라 처분하고자 하는 면적 전체에 대해 소유권 변동 이전까지 처분신고를 하여야 하고, 이후 신고하는 경우라면 동법 제55조를 적용해야 합니다.

2) 매수인: 승계한 임차면적을 제외한 면적에 대해 공장등록(사업개시신고 포함)이 가능한 사업계획서를 제출해야 하며 집합건축물이 아니므로 건물 전체면적에 대해 입주계약 신청을 하여야 합니다.

3) 관리기관: 기존 임차기업의 공장등록 사항은 산집법 제10조에 따라 권리의무 승계가 가능할 것이므로, 관리기관이 기존에 임대신고 수리를 통해 허용한 부분 임대의 범위를 확대하지 않는 조건으로 전체 면적에 대해 입주계약을 체결여부를 결정해야 할 것입니다.

24. 신청번호 1AA-1402 신청일 2014-02-20

산업용지 분할 처분제한의 대상

1. 질의사항

- 현재 일반산업단지내에서 공장을 운영하고 있는데, 개인사정상 공장부지의 일부를 분할하여 매각하려고 합니다. '10년6월에 입주계약을 하였고, '13년3월에 공장 설립을 하였습니다.

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제39조2에 분할이후 처분제한기간이 있어, 공장등록일로부터 5년이 지나야만 분할된 부지를 매매할 수 있다고 합니다.

- 시에서는 산업용지 투기규제를 위해 2009.8.7에 개정된 법으로 개정후 분할되는 산업용지는 오래전에 조성된 산업단지라도 5년의 처분제한이 있다고 합니다. 제 생각으로는 신규분양단지만 해당되지, 1969년대에 준공된 오래된 산업단지에서도 이런 분할용지 처분제한에 해당하는지 궁금합니다.

2. 답변사항

- 산집법 부칙 제9426호 제5조에 따라 동법 제39조의2제2항 및 제4항에 따른 분할의 경우 이번 시행 후 최초로 분할되거나 공유지분을 취득하게 되는 산업용지부터 적용되므로 1969년에 준공된 산업단지 내 산업용지에도 적용이 가능할 것으로 판단됩니다.

25. 신청번호 1AA-1405 신청일 2014-05-14

분양권 전매

1. 질의사항

- 산업용지가 우리 회사로 소유권 이전이 완료되지 않은 상태로 양도가 가능할까요
- 우리 회사로 소유권 이전이 완료되지 않은 상태로 양도가 안되면, 우리 회사로 소유권 이전이 완료되면 양도가 가능할까요
- 양도가 불가능하면, 처분신청서를 제출하여 우리 회사의 고객사를 추천하여 양도 대상자로 선정이 가능할까요

2. 답변사항

- 소유권 형성 이전(잔금 납부 이전을 말함)의 분양권을 전매하는 것은 산집법 제39조의 처분제한을 적용할 수 없을 것입니다
- 소유권 형성이후에는 산집법 시행규칙 제49조 제2항에 따라 관리기관에 처분신청을 하여야 하며 관리기관이 이를 매수할 수 없는 경우에는 동법 제39조 제2항에 따른 공개매각 절차를 통해 양도 대상자를 선정해야 합니다
- 다만 미분양 산업용지가 있는 등 관리기관이 양도할 대상자를 선정하는 것이 부적절하다고 판단하는 경우에는 예외적으로 처분신청자가 추천한 자를 양도 대상자로 선정할 수 있습니다

26. 신청번호 1AA-1408 신청일 2014-08-04

처분신고 작성시 감정평가 선행여부

1. 질의사항

- 처분신고서 제출 시 '처분신청서 작성'(시행규칙 제37조)처럼 반드시 감정평가를 실시하고, 그 평가서를 첨부하여야 하는지 여부

2. 답변사항

- 산집법 제39조제3항, 같은 법 시행령 제50조 및 같은 법 시행규칙 제38조에 따른 처분신고(주의/"처분신청" 대상이 아님) 대상일 경우 감정평가사에 의한 평가서 제출을 의무화하고 있지 않습니다

27. 신청번호 1AA-1409 신청일 2014-09-02

산업용지 등의 처분제한에 관하여

1. 질의사항

- 공장설립등의 완료신고 전 5년은 정확한 표현으로 언제부터 언제까지 인지
  공장설립등의 완료신고 전 또는 신고 후 10년이내의 범위란 어떤 의미인지

2. 답변사항

- 산집법 제39조는 산업단지 내 분양받은 산업용지를 입주기업이 처분하기 위해서는 입주계약 ⇒ 건축물 건축 및 기계설치 완료 ⇒ 민원인의 공장설립 완료신고(= 행정기관의 공장등록) + 동 공장등록 이후 5년 이후 가능하다는 의미입니다. (완료신고 후 5년을 의미하는 것이며 완료신고 전 5년이라는 의미가 아닙니다)

28. 신청번호 1AA-1410 신청일 2014-10-07

산업용지의 양도가격 계산

1. 질의사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에관한 법률 제39조 제3항 및 제5항에 의거 양도하려는 산업용지의 양도가격은 취득가격에 이자 및 비용을 합산한 금액으로 규정하고 있는데 물가총지수는 년도별로 다르고, 기업의 산업용지 소유권은 2009년 3월 31일 부터 2014년 10월 현재까지 이므로 취득가격에 물가총지수를 어떤 방법으로 곱하는 것인지 알려주시면 감사하겠습니다

2. 답변사항

- 산업단지 관리지침 제11조 제3항에 따라 생산자물가지수란 취득시의 생산자물가지수(한국은행이 발표하는 기본경제통계 중 생산자물가지수를 말함)에 대한 양도시까지 증가한 생산자물가지수의 비율로서 월단위로 계산합니다
- 생산자물가총지수 = (양도월의 생산자 물가지수 − 취득월의 생산자물가지수)/ 취득월의 생산자 물가지수
- 생산자물가총지수가 마이너스일 경우 “0"으로 계산합니다.

29. 신청번호 1AA-1410 신청일 2014-10-23

처분신고 면제사유

1. 질의사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제39조제3항의 본문 하단의 다만 ----그러하지 아니하다에 대해 주관부처 등에 유선통화 결과 관계자마다 다음과 같이 의견의 차이가 있어 부득불 해석을 부탁 드립니다.

- 5년이 지나야 소유부지 등에 대한 처분신고가 가능하며 입주기업체 또는 같은 업종에게 처분할 경우 처분신고를 하지 않아도 된다

- 5년이 지나야 소유부지 등에 다한 처분신고가 가능하나 입주기업체 또는 같은 업종에게 처분할 경우 그러하지 아니하다

2. 답변사항

- 산업용지의 처분은 처분신청과 처분신고 제도 중 하나에 의해서 처분되어야 합니다. 전자는 분양받은 산업용지를 5년간 실사용하지 않은 경우, 전체임대 후 5년미만의 기간동안 임대사업 영위, 분할된 산업용지의 5년내 처분에 적용되는 조항입니다. 처분신청 대상이 아닌 산업용지는 처분신고 대상이 됩니다

- 처분신청 제도의 핵심내용은 관리기관에 의해 ①처분가격의 통제 ② 처분대상자의 통제로 볼 수 있으며 처분신고는 위 두가지 사항을 토지 소유자가 결정가능하나 매수자는 해당 산업단지 관리기본계획에서 영위 가능한 업종을 영위해야 되므로 매수자의 사업계획을 매도자가 확인해 처분가능여부를 관리기관에 사전에 확인 받아야 부동산 거래에 따른 분쟁을 최소화 할 수 있다는 것이 규제의 취지입니다.

- 처분신고 제도와 관련된 관리기관의 매수자 사업계획 확인은 주로 다음 5가지 경우와 관련되는 사안이 대부분입니다.

◇ (사례1) 산업단지 내 해당필지 상하수도 허용용량을 넘어서는 폐수 다소비 업종, 시설 등의 입주여부

◇ (사례2) 수도권 인구밀집지역 등에서 악취발생 업종, 시설 등의 입주 허용여부

◇ (사례3) 화약 등 폭발물 제조, 불산 등 위험물질 취급 업종, 시설 등의 입주 허용여부

◇ (사례4) 파주출판단지 등 특정업종의 산업클러스터 구축을 위해 타업종 입주제한

◇ (사례5) 공장부지 내 생활폐기물 소각 처리 업종 입주 등 입주불가능한 업종의 입주여부

- 하지만 해당 산업단지 기존 입주기업체 또는 매도자와 같은 업종을 영위하는 경우 위 5가지 경우의 발생가능성이 거의 없으므로 처분신고 제도에 따라 처분하지 않고 임의 매각한 경우라도 관리기본계획에 저촉되는 경우가 거의 없으므로 "그러하지 아니하다" ⇒ "대통령령으로 정하는 기간이 지나 처분을 하면서 처분신고를 하지 않았더라도 상관없다" ⇒ 대통령령으로 정하는 기간이 지난 후에 처분을 하면서 처분신고를 안 하였더라도 벌칙조항을 적용해 과태료 부과를 하지 않아도 된다는 해석으로 이어진다고 보시면 됩니다.

30. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-26

산업용지 처분시 취득년월일 기산점 문의

1. 질의사항

- 산업단지 관리지침 제11조 규정에는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에는 제39조 제1항 규정의 처분는 산업용지의 소유권의 등기에 관계없이 양도, 교환, 증여 등으로 인하여 사실상 이전되는 경우라고 규정되어 있고

- 같은법 시행령 제5조의 규정에는 이자 및 비용산정시 취득일부터 양도일까지의 기간 중의 생산자 물가총지수 곱하여 계산토록 규정되어 있는데 취득일을 구체적으로 언제로 보야 하는지

2. 답변사항

- 산집법에 따른 소유권의 이전일은 민법을 준용해 토지 등기부등본상의 이전일을 기준일로 삼아야 할 것이나, 최종잔금 납부 후 토지 소유권 등기를 하지 못한 이유가 입주기업체의 귀책사유가 아니라 준공지연 등의 사유라면 관리기관은 최종 잔금 납부일을 산업용지의 취득일로 판단할 수도 있을 것입니다

31. 신청번호 1AA-1412-066908

산집법 제39조 처분제한 기산일

1. 질의사항

- 산집법 제39조 제1항 1호와 관련하여 관리기관에 양도하지 않고 처분가능한 시점에 대하여 문의드립니다.
- (1안) 기준시점을 입주계약 체결 시점으로 적용하여 입주계약 후 5년이 경과해야 관리기관 양도없이 처분가능
- (2안) 토지대금 잔금납부 시점으로 적용하여 입주계약 후 5년 경과 후 관리기관 양도없이 처분 가능
- (3안) 토지 등기이전 시점으로 적용하여 등기이전 후 5년 경과 후 관리기관 양도없이 처분 가능
- (4안) 공장설립등의 완료신고 시점으로 적용하여 완료신고 후 5년이 경과해야 관리기관 양도없이 처분가능

2. 답변사항

- 산집법 제39조 제1항은 부칙 제9426호에 따라 2009.8.7이후 최초로 관리기관과 입주계약이 체결되는 산업용지부터 적용되며 처분제한 5년의 기산일은 공장설립 완료신고가 수리된 날(=공장등록일)입니다 (4안)

8 기타

8-1. 업종분류
8-2. 벌칙조항
8-3. 관리부담금
8-4. 기타



8-1 업종분류

1. 신청번호 1AA-1404 신청일 2014-04-24

업종분류 기준

1. 질의사항

- 저희의 업종이 제조업인지에 대해 어떠한 기준으로 정확히 식별할 수 있는지 궁금합니다. 또, 어떤 서류(사업자등록증, 공장등록증 이외에)를 통해 저희의 업종을 확인할 수 있는지 답변부탁드립니다

2. 답변사항

- 공장등록의 대상이 대한 업종분류는 산집법 시행령 제2조에 따라 통계청장이 고시하는 표준산업분류를 따르도록 되어 있습니다.
- 산업집적법 상 공장등록은 사업자등록증, 법인등기부등본 등 타 공부에 기재된 업종이 아닌 공장등록 시 담당공무원이 현장실사를 통해 확인한 업종을 기준으로 판단되어야 할 것입니다.

2. 신청번호 1AA-1403 신청일 2014-03-03

첨단업종 대상인지 여부

1. 질의사항

- 안녕하세요. 전 금번 지방에 있는 자연녹지지역에 첨단업종에 분류되는 공장을 하고자 합니다.

(업종 : 반도체 제조용 기계 제조업(29271), 평판디스플레이 제조용 기계 제조업(29272))

- 산집법 시행규칙 첨단업종 별표5의 적용범위를 보면 반도체장비 및 장비부품과 디스플레이장비 및 장비부품 제조업만 첨단업종에 가능하다고 되어 있는데요.
- 저희 공장에서 생산하고자 하는 생산품은 반도체장비부품의 일부분과 디스플레이 장비부품중 일부분을 생산하여 반도체장비 및 디스플레이장비 완제품을 생산하는 업체로 납품하고자 합니다.
- 저희 공장에서 생산하는 제품이 첨단업종에 포함이 되는지 궁금합니다

2. 답변사항

- 산집법 시행규칙 별표5는 첨단업종의 적용범위를 규정하고 있으며, 별표5의 업종중 그 적용범위에 해당하는 경우 첨단업종이라 할 수 있습니다.
  - 표준산업분류에 따르면 29271(반도체 제조용 기계 제조업)은 웨이퍼 가공 및 반도체 조립용 장비 등의 반도체 제조에 직접 사용되는 기계장비를 제조하는 산업활동을 말하며 29272(평판디스플레이 제조용 기계 제조업)은 평판디스플레이패널(FDP) 제조용 기계를 제조하거나 FDP, 구동회로, 백라이트유닛 등 구성요소를 결합하여 평판디스플레이를 조립하는 기계를 제조하는 산업활동을 말합니다.
  - 첨단업종 해당 여부는 생산공정 및 제조기술, 제품의 기능·구조 등을 종합적으로 검토하여 해당 지자체 공장등록부서가 판단해야 할 사항입니다

3. 신청번호 1AA-1501신청일 2015-01-22

국토부 산업시설용지 입주허용 고시 관련

1. 질의사항

- 산업단지내에서 부지를 임차하여 금속원료재생업(38301)으로 사업을 하고자 합니다 국토부고시2014-419 산업시설용지 입주허용 시설고지에서 입주가능 업종으로 고시되었으나 산단공에 확인한 결과 입주불가 통보를 받았습니다.

2. 답변사항

- 국토부 고시는 산업시설용지로 개발되는 용지에 배치가능한 업종전체를 열거한 것으로 보이며, 산업단지에 입주하여 사업을 영위하기 위해서는 산집법 제38조에 따라 관리기관과 입주계약을 체결해야 하며 관리기관은 동법 제33조에 따라 작성된 관리기본계획과의 정합성 여부를 검토해 입주계약 가능여부를 판단해야 합니다. 금속원료재생업은 2008년 한국표준산업분류 개정으로 제조업에서 서비스업으로 분류가 변경된 업종으로 해당 산업단지 관리기본계획에 따라 입주 희망 산업용지가 제조업만을 허용하고 있다면 신규 입주는 불가할 것입니다.

8-2 벌칙조항

1. 입지총괄과-2147 (2014.11.26.) 과태료 부과 기준점

1. 질의사항

- 공장등록대장 변경 사항은 민원인이 2개월 이내 변경등록을 신청하여야 하는데 (위반시 과태료 처분) 그 2개월의 기산시점은

2. 답변사항

- 공장등록대장의 정확성을 유지하기 위해 등록사항 변경시 2개월내 등록변경 신청을 의무화한 제도로
  - 산업집적법 시행규칙 제11조 제1항 제1호부터 제4호까지의 사항은 공부(법인등기부등본, 토지대장 및 건축물대장)를 기준으로, 제5호 및 제6호는 기계장치 설치 후 사실상의 가동시점을 기준으로 판단해야 할 것입니다.
  - 다만, 해당 지자체는 변경사항 신고지연 시 과태료가 부과될 수 있음을 행정처리 과정에서 민원인이 충분히 인지할 수 있도록 법령 계도 및 안내에 만전을 기하시기 바랍니다.

8-3 관리부담금

1. 입지총괄과-1012 (2014.05.23.) 공단발전기금 기부의무

1. 질의사항

- 관리기관이 공단발전기금 등을 요구할 수 있는 근거가 산집법에 있는지

2. 답변사항

- 관리기관이 자발적인 모금이 아닌 입주계약 체결을 조건으로 발전기금, 출자금 등을 입주기업 또는 지원기관에게 강요할 수 있는 근거조항은 산집법 내 없음. (입주기업체 관리비 부과 근거조항이었던 제37조 제1항은 '96.12.31 폐지).

2. 입지총괄과-158 (2014.2.4.) 관리공단에 회비 납부 의무

1. 질의사항

- 관리공단 운영을 위해 입주기업 대표들이 회비 납부를 통한 운영비 확보의 법적 타당성 여부

2. 답변사항

- 산집법 제37조 제1항 개정('96.12.31)을 통해 산업단지 관리를 위한 관리기관의 관리비 징수 근거조항은 삭제되었으나

- 관리공단의 최소운영재원 확보를 위한 입주기업의 자발적인 회비납부라면, 동법 시행령 제38조에 따라 산업단지관리공단의 설립 인가시 관리권자가 관리에 소요되는 재정자립계획을 검토해야 하는 바

  – 타법 등에 저촉사항이 없는 한, 관리권자(시도지사)가 그 허용여부를 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

3. 입지총괄과-148 (2015.02.03.) 관리기관 운영비 지원근거

1. 질의사항

- 행자부 길라잡이인 지방보조금의 운영비 관련 해석기준(행자부 재정정책과-4113호)에 따를 때 산집법 제47조를 운영비 지원의 명시적 근거법령으로 볼 수 있는지

2. 답변사항

- 문제의 소재

  – 위와 견해를 달리하여 본건 보조금을 본건 규정에서지급을 제한하고 있는 운영비에 해당한다고 보는 경우에 관한 논의

  – 본건 규정에서는 '법령에 명시적 근거가 있는 경우'는 운영비 지급을 허용하고 있는바, 산집법 제47조 소정의 '자금지원'에 관한 규정이 운영비 지급의 명시적 근거가 될 수 있는지 여부가 문제

> 산집법 제47조(자금지원) 국가 또는 지방자치단체는 산업입지에의 원활한 조성 및 산업단지의 입주기업체 또는 지원기관의 유치를 위하여 **자금지원에 대한 필요한 조치**를 할 수 있다.

- 관련 법제처의 길라잡이(법제처 14-0685, 2014. 11. 19, 교육부)

  - 본건 규정의 신설 취지에 비추어 '법령의 명시적 근거가 있는 경우'에 해당하려면 법령에서 지방운영비를 교부할 수 있도록 명시하고 있거나 적어도 그에 상응한 명문의 규정이 있는 경우일 것이 요구됨

  - '법령에 명시적 근거가 있는 경우'로서 「영유아보육법」 제36조 및 「노인복지법」 제47조를 예로 듦

> 영유아보육법 제36조(비용의 보조 등) 국가나 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제10조에 따른 어린이집의 설치, 보육교사(대체교사를 포함한다)의 인건비, 초과보육(超過保育)에 드는 비용 등 운영 경비 또는 지방육아종합지원센터의 설치·운영, 보육교직원의 복지 증진, 취약보육의 실시 등 보육사업에 드는 비용의 전부 또는 일부를 보조한다.
>
> 노인복지법 제47조(비용의 보조) 국가 또는 지방자치단체는 대통령령이 정하는 바에 의하여 노인복지시설의 설치·운영에 필요한 비용을 보조할 수 있다.

- 산집법 제47조가 운영비 지원의 근거법령이 될 수 있는지 여부

  - 산집법 제47조는 단순히 '자금지원에 대한 필요한 조치'를 할 수 있는 것으로 규정하여 자금지원에 대해 포괄적으로 규정

  - 본건 규정에서 단순히 '법령의 근거'를 요구하는 것이 아니라 법령의 '명시적 근거'를 요구하고 있는 점, 산집법 제47조에서는 지방운영비 교부에 관한 명시적 근거는커녕 그에 상응하는 정도의 규정도 전혀 두고 있지 않은 점 등을 감안하면, 산집법 제47조는 운영비 지원의 근거법령이 될 수 없음

4. 입지총괄과-1966 (2014.10.29.) 산단 내 환경오염방지시설 운영 비용 지원가능 여부

1. 질의사항

- 산업단지 관리기관이 산집법 제44조 및 동법 시행령 제5조·제57조를 근거로 산단 내 입주기업체들이 운영하는 폐수종말처리시설 등 환경오염방지시설의 운영 및 지원에 필요한 비용을 지원할 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 산업단지에서 환경오염방지시설의 설치 · 유지 · 보수 및 개량 등은 산업단지 관리 업무의 범위에 포함되나, 입주기업체 소유시설에 대해서는 그 범위에서 제외됨 (산집법 제2조 제15호 및 동법 시행령 제5조제2항)
- 다만, 지자체가 입주기업체 또는 지원기관의 유치를 위하여 자금지원에 대한 필요한 조치를 할 수 있음을 규정(산집법 제47조).

8-4 기타

1. 입지총괄과-1737 (2014.09.18.) 기존공장폐쇄 확인

1-1. 질의사항 1

- 산집법 시행규칙 제9조제3항이 삭제됨에 따라, 이전하기 전 지역의 공장소재지를 관할하는 시장 · 군수 · 구청장 또는 관리기관으로부터 기존공장폐쇄 확인 요청이 가능한지 여부

1-2. 답변사항 1

- 산집법 시행령 제25조제3항에 따라 공장의 이전은 등록된 공장을 폐쇄하고 다른 위치로 이동하여 동종 업종의 공장을 신설 또는 증설하는 것을 말합니다.
  - 따라서, 공장건설을 완료한 기업을 공장의 이전으로 인정하기 위해서는 기존 등록 공장의 폐쇄 확인이 필요하며, 동법 시행규칙 제10조, 제17조에서는 기존공장 폐쇄 확인 절차를 규정하고 있습니다.
  - 동법 시행규칙 제9조제3항이 삭제된 것은 공장설립 완료신고시 기업체의 제출서류(공장등록대장등본, 기존공장폐쇄확인서)를 간소화하기 위해 삭제된 것이며, 해당 조항이 삭제되었더라도 기존공장의 폐쇄 확인은 필요하므로 이전하기 전 지역의 공장소재지를 관할하는 시장 · 군수 · 구청장 또는 관리기관에 기존공장 폐쇄 확인을 요청하는 등 기존 공장의 폐쇄를 객관적으로 확인하기 위한 조치가 필요하다고 사료됩니다.

2-1. 질의사항 2

- 공장이전 승인된 공장이 완료신고 시, 기존 공장을 폐쇄하지 않을 경우 시행규칙 제10조제2항 의거 공장등록대장등본을 미 제출한 경우에도 기존공장 관할 기관에 "기존 공장폐쇄확인" 요청 할 수 있는지 여부 혹은 "기존공장폐쇄확인서" 미제출 사유로 민원서류를 반려할 수 있는 근거가 있는 지 여부

2-2. 답변사항 2

- 앞서 답변한 바와 같이 기업체의 제출서류 간소화를 위해 법개정을 한 것이므로 이전 기업체에서 공장등록대장 등본을 제출할 필요는 없을 것입니다.
  - 다만, 해당 공장의 공장이전승인은 이전을 조건으로 한 것으로 볼 수 있으므로 공장이전으로 판단하기 위해 시장 · 군수 · 구청장 또는 관리기관은 기존공장 폐쇄확인 등을 하여야 할 것이며, 필요시 산집법 시행규칙 제17조제3항제1호에 따라 공장건설을 완료한 자가 폐쇄확인을 하여야 할 것으로 사료됩니다.

3-1. 질의사항 3

- "공장이전승인" 후 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제15조에 의거 완료신고 시 기존 수도권에 등록된 공장을 유지(공장 폐쇄 유예 등)하고 등록이 가능한 지 여부에 대한 질의

3-2. 답변사항 3

- 산집법 시행령 제25조제3항에 따라 공장의 이전이란 동법 제16조에 따라 등록된 공장을 폐쇄하고 다른 위치로 이동하여 동종 업종의 공장을 신설 또는 증설하는 것을 말하므로 공장의 이전에 해당하려면 기존공장의 폐쇄가 있어야 할 것으로 사료됩니다.

2. 신청번호 1AA-1407 신청일 2014-07-18

도시형공장의 의미

1. 질의사항

- 당사는 목재문 및 관련제품 제조업과 기타 목재가구 제조업을 영위하는 업체입니다. 다름 아니고 제조공정에서 톱을 이용하여 나무를 자를때 발생하는 먼지를 집진기를 통하여 배출을 하고 있습니다. 3종사업장에 해당하는 데요 연료를 직접 사용하지 아닌하기 때문에 단서 조항을 적용받아 도시형공장으로 볼 수 있는지요

2. 답변사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 산집법) 제28조는 첨단산업의 공장, 공해발생정도가 낮고 도시민생활과 밀접한 관계가 있는 공장 등을 도시형공장으로 지정할 수 있도록 하고 있습니다.

  – 또한, 산집법 시행령 제34조는 도시형 공장의 구분 및 범위를 규정하고 있는 바, 동 시행령 1호 나 목은 “연료를 직접사용하지 아니하는 공장은 제외한다”라고 규정하여 대기환경보전법에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장도 예외적으로 도시형공장으로 분류되도록 하였습니다.

  – “연료를 직접사용하지 아니하는 공장은 제외한다”는 규정에 대한 구체적인 의미는 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장을 예외적으로 도시형공장으로 분류하고 있는 산집법의 입법취지에 비추어 볼 때 화석연료를 공장의 에너지 공급원으로 직접 사용하지 않음으로써 대기오염물질을 배출하지 아니하는 공장이 해당될 것으로 사료됩니다.

3. 신청번호 1AA-1402 신청일 2014-02-20

산업용지 취득일

1. 질의사항

- “산업용지 또는 공장등의 소유권 이전이 되는 날”로 보아야 하는지요
  취득한 날을 정확히 해석할 수 있는 관계 규정 혹은 지침이 있는지요

2. 답변사항

- 공장 등의 취득일자는 산집법에 별도로 정하지 않고 있으므로 민법상의 권리관계에 따라 판단해야 될 것이며 타법에 별도로 규정하지 않은 사항은 통상 등기부등본 상의 갑구를 기준으로 판단해야 할 것입니다.

4. 신청번호 1AA-1411 신청일 2014-11-07

산업용지의 취득일 판단기준

1. 질의사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제40조의2 제1항의 해석에 관한 문의를 드립니다

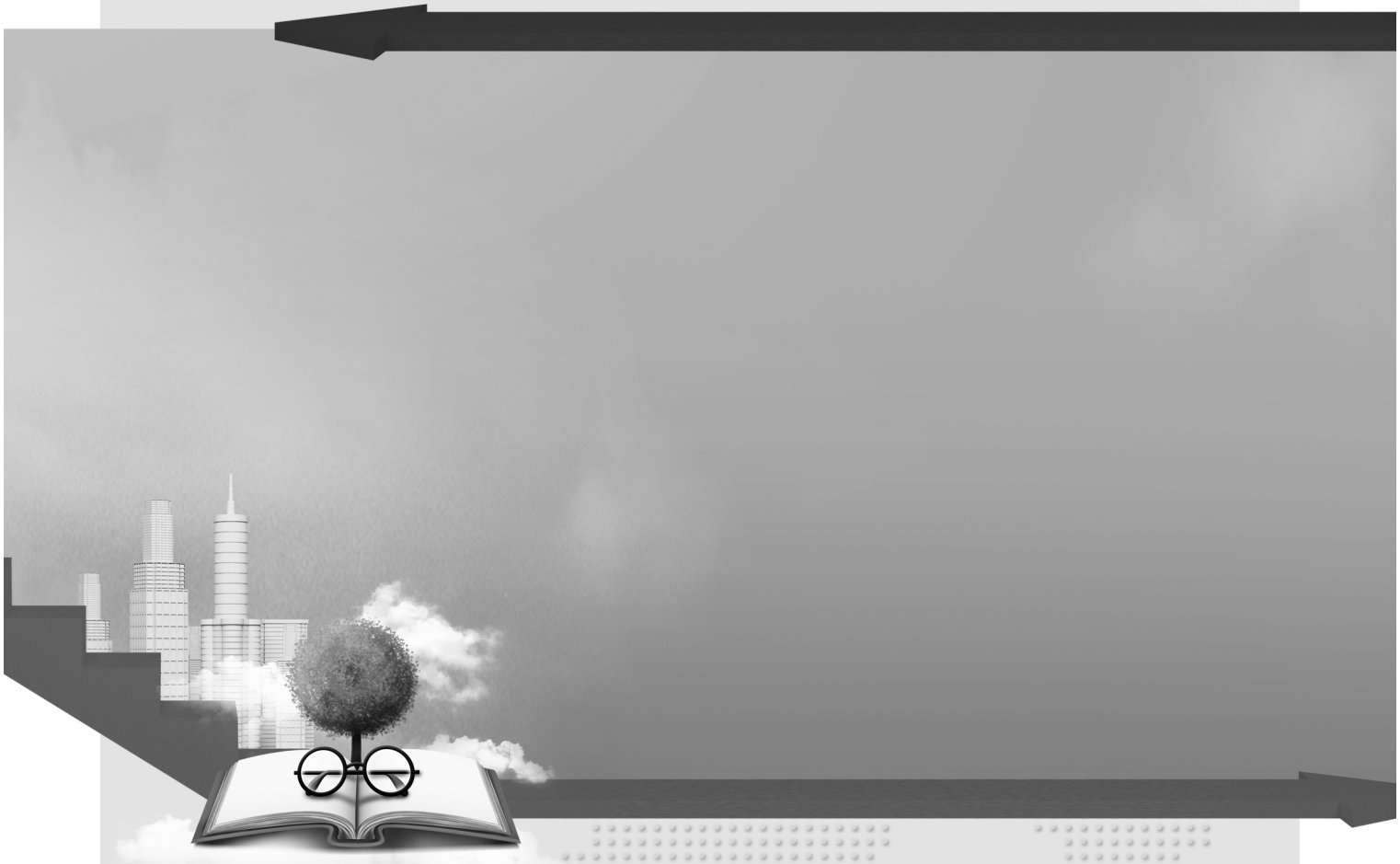
- 동 조항은 분양에 의하여 산업용지 또는 공장등을 취득한 자(제39조제2항 · 제3항 및 제40조제1항에 따라 양도받은 자를 포함한다)가 그 취득한 날부터 3개월에서 6개월의 범위에서 산업통상자원부령으로 정하는 기간 내에 입주계약을 체결하지 못하는 경우에 대하여 규정하고 있습니다. 이 때 동 조항에서 말하는 “취득한 날”의 의미가 분양계약을 체결한 날을 의미하는지 분양대금을 완납한 날을 의미하는지 소유권 등기일을 의미하는지 알려주시기 바랍니다.

2. 답변사항

- 산집법에서는 소유권의 취득일에 대해 별도로 규정하고 있지 않으므로 일반 민법 등을 준용해 해석해야 할 것입니다

- 민법 187조에서 경매는 등기를 요하지 아니하는 물권취득으로 인정하고 있으므로 잔금납부일을 취득일로 인정할 수 있을 것이나 그 외의 경우라면 등기부상의 등기일을 기준으로 판단해야 할 것입니다. 또한 산업용지 처분제한과 관련된 경우에는 산업단지 관리지침 제11조에서 "소유권이 등기에 관계없이 양도, 교환, 증여 등으로 사실상 이전되는 경우"까지 포함하고 있으므로 잔금완납일을 사실상의 소유권 취득일로 판단할 수 있을 것입니다.

9 규제신문고 답변사항



9 규제신문고 답변사항

1. 입법 개정건의 회신 지식산업센터 예식장 입주 허용

1. 질의사항

- 지식산업센터 지원시설은 입주업체의 생산 활동을 지원하는 용도로 사용되는 시설로 입주자의 생산 활동에 지장을 주지 않는 범위 내에서「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행규칙 제26조의2 제1항 제1호에서 규정하고 있는 문화 및 집회시설의 가능 시설 범위를 확대 필요

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」시행규칙 제26조의2 제1항 제1호 '문화 및 집회시설'의 범위를「건축법」시행령 별표1 제5호 '문화 및 집회시설' 중 '가목, 나목, 라목'으로 확대하고 다만 '나목'에서 생산 활동에 지장을 줄 수 있다고 인정하는 시설(예: 마권장외발매소, 마권 전화투표소 등)은 제외

2. 답변사항

- 지식산업센터는 수평적 형태의 산업단지를 도시 내 입지시키기 위해 도입된 건물형 제도

  - 지식산업센터는 정책적 유망업종인 제조업, 지식산업, 정보통신산업 위주로 저렴하게 분양하여 집적화를 유도하고,

  - 지식산업센터 내 지원시설용도는 위 업종의 생산활동을 지원하기 위한 시설이 입주가능하며 상대적으로 비싸게 분양·거래

- 산집법상 '문화 및 집회시설'은 문화 또는 집회 관련 시설 중 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설에 한해 입주를 허용하고 있음

- 예식장은 근로자의 근로 의욕을 고취시키거나 여가를 증진하여 생산 활동을 지원하기 위한 문화 시설로 보기 곤란하므로 입주 허용이 어려움

2. 입법 개정건의 회신 제조시설이 없이도 공장등록 허용

1. 질의사항

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 공장의 정의에 따라 개별기업이 제조시설을 갖추고 있지 않으면 공장등록 신청을 할 수 없음
- 창업보육센터의 경우 특별한 제조시설이 없더라도 공동이용시설로써 물품을 생산할 수 있으므로 동 법률 제2조 단서조항을 다음과 같이 신설
- 단, 연구시설을 갖춘 창업보육센터의 경우 개별기업의 제조시설이 없어도 공장으로 등록이 가능하다.

2. 답변사항

- 산집법은 공장을 물품제조 공정을 형성하는 기계 · 장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추고 제조업을 영위하기 위한 사업장으로 규정하고 있고, 제조업의 범위는 통계청의 표준산업분류에 따른 제조업으로 한정
  - 공장등록시 담당공무원은 기계장치 등의 설치를 현장에서 확인하는 실사 이후 등록하며 추후 관련기관(조달청, 국세청 등) 및 금융기관에서는 공장등록한 기업이 자체설비로 제품을 생산하고 있음을 공신
  - 따라서 제조설비가 전혀없는 경우까지 공장등록을 허용할 경우 제도의 근간을 저해할 수 있음

- 다만, 공장등록이 어려운 경우에는 “소기업 소상공인 지원을 위한 특별조치법” 제4조에서 사업자등록증을 공장등록증으로 갈음할 수 있는 제도를 운영중이므로

  – 이러한 제도를 활용해 창업보육센터 내 자체설비가 전혀 없는 기업도 “사업자등록증” 발급시 공장등록을 한 것으로 갈음할 수 있는바 동 제도를 활용하는 것이 타당할 것임

3. 입법 개정건의 회신 수도권 산업단지 환경규제 완화

1. 질의사항

- 반월국가산업단지는 환경보전 원칙 등에 따라 신규 입주제한 업종을 ‘국가산업단지 관리기본계획 고시로 규정하여 입주제한 업종에 해당되는 기업의 입주를 일괄적으로 사전 제한하고 있음 업종별 일괄규제 조항을 폐지하고, 제품생산 과정에서 취급하는 환경유해화학물질 종류와 배출량 기준에 따라 입주를 허가하는 방향으로 고시 개정

2. 답변사항

- 동 입주규제는 수도권 산업단지 인근에 대규모 아파트 단지가 조성됨에 따라 지역주민들의 강력한 환경규제 요청, 환경부 및 해당 지자체의 건의에 따라 환경제한지침(경기도), 관리기본계획(산업부), 개발계획(국토부)에 반영

  – 업종의 경우 해당 산업단지 조성목적에 부합되지 않는 공해업종의 입주를 제한하였고, 설비의 경우 제안하신 내용과 같이 지자체 환경부서에서 사업계획서 검토 후 관련 환경법의 특정대기/수질, 지정악취 물질의 배출여부로 규제

- 따라서 동 공해업종 규제를 완화하기 위해서는 관련 지자체(경기도, 안산시, 시흥시)에서 지역주민 및 환경단체와의 상호협의를 통해 바람직한 개선안에 합의한 후 우리부로 요청할 경우 적극 반영토록 하겠음

4. 입법 개정건의 회신 공장등록시 임차공장별 칸막이 설치 규제 완화

1. 질의사항

- 공장등록 신청시에 공장을 임대하여 공장등록 신청시에 한 공간에 여러 업체가 있는 경우 관련 법에는 칸막이 설치 규정이 없지만, 산업통상자원부의 길라잡이를 근거로 공장간 칸막이를 설치하도록 하고 있음

※ 길라잡이 (04.10.22, 05.01.05 산업자원부 지역투자입지과)

"사업장 단위의 의미는 생산공정 상의 제조시설 및 부대시설이 물리적으로 완전히 분리되는 것을 의미함"

2. 답변사항

- 공장등록증은 각종 인센티브 부과*의 근거 및 규제 관련 사항을 판단하는 기준이 되는 공문서로서

* 세제지원, 부담금 감면, 직접 제조업체임이 증명되어 지자체 정책자금, 대기업, 관광서 대상 납품/수의계약 가능, 저렴한 전기사용으로 원가 절감, 산업단지 조성원가 분양필지 우선입주권 부여 등

  - 인허가 담당공무원이 현장을 방문해 해당공장의 실태를 정확하게 파악한 후 공장면적 등 운영 사실대로 등록해야 함

- 구 산업부 해석은 이러한 취지에서 여러 임차업체가 하나의 공장에 같이 있는 경우, 해당 임차기업별로 사용공간을 정확히 구분하여 등록토록 한 것으로

  - 임차면적을 구별할 수 있는 표식정도만 바닥에 있으며 되고, 반드시 기업간 칸막이까지 설치를 의무화한 것은 아님

- 다만 우리부에서는 일부 지자체가 위 해석을 과도하게 판단해 "칸막이 설치"를 의무화하고 있어

  - 지자체 담당자 대상 공장설립 인허가 교육시 불필요한 규제를 하지 않도록 적극적으로 지도 · 교육하고 있음

5. 입법 개정건의 회신 | 임대인의 임대공장 환수 후 입주계약변경 절차 간소화

1. 질의사항

- 기업이 다른 기업에게 공장의 일부분을 임대하고 임대하지 않은 토지에 대해 자가 사용할 때 입주계약변경을 통해 간단한 변경처리가 가능하나 임대하였던 토지를 환수하여 이에 따른 제조시설이 증가 할 경우 추가 행정적 신고의무 발생

  – 입주계약변경과 함께 완료신고처리 절차가 추가로 부과. 결과적으로 동일 공장 내 시설 변경은 없고 여유 임대시설 환수에 따른 기존시설의 환원에 불과하나 불필요한 행정 절차로 기업의 업무부담과 비용 발생

2. 답변사항

- 산업단지 내 입주계약 체결 의무조항의 존재이유는 공장등록 기업에 대한 인센티브 제공 외에도 환경, 안전, 집적화 등의 목적으로 해당 산업단지 관리기본계획에서 허용한 기계설비 등의 설치를 담당공무원의 현장 확인을 거쳐 등록하는 것임

- 그런데 산업단지에서 자가 공장의 일부를 임대하였다가 다시 환원할 경우, 대부분 공장 설비의 증가가 예상되므로 법 제38조제2항 규정에 의거 입주 변경계약 체결(서류상 사전 설비 설치 허용가능여부 확인), 공장등록 변경(담당공무원이 서류상 신청한 내용대로 사업하는 지 현장에서 확인)이 필요

- 만약 제안대로 변경계약 체결만으로 허용헐 경우, 공장등록증명서 오발급으로 인한 세제혜택 등 인센티브 부당 향유 외에도 환경/안전 등에 위해한 불법적인 사업 영위에 대한 통제 수단이 상실될 수 있음

6. 입법 개정건의 회신 감정평가사사무소를 산집법 제33조 제8항에 따른 감정기관으로 인정

1. 질의사항

- 최근 산업통상자원부에서는「산업단지 관리지침」제8조를 개정하여 감정평가법인만이 관련 업무를 할수 있도록 개정함
- 따라서 현재 감정평가사사무소 소속 600여명의 감정평가사의 경우, 같은 국가공인 전문자격자임에도 불구하고 상기 감정평가에 참여할 수 없어 업무범위의 형평성에 문제가 발생

2. 답변사항

1. 「산업단지 관리지침」상 기부채납 감정평가는 준조세성격의 감정평가로서 신뢰성과 정확성이 담보되어야 하며 실제 감정평가기관 선정은 업무수행 효율성·공공성 등을 고려하여 해당 산업단지 관리기관이 진행합니다.
2. 감정평가법인은 개인사업소와 비교해 전국적 조직망, 인적 · 물적 규모, 실무경력의 차이 외에도「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따라 회계 · 감사를 받는 등 사무소에 비하여 엄격한 외부통제를 받기 때문에 공공성이 보다 담보됩니다. (별첨 #1)
3. 아울러 '15.1.1자로 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」제67조가 개정되어 평가법인 설립요건이 10인이상에서 5명이상으로 완화되어 법인설립도 자유로워졌으며 주요 감정평가 실시기관도 감정평가법인과 개인사무소를 구별하고 있고 현재 다른 법률에서도 법인과 개인사무소를 구분하고 있습니다.

□ 감정평가법인만의 업무수행 범위(감정원, 13개 대형감정평가법인)

- 표준지 및 표준주택의 적정가격의 조사·평가업무*

* 부동산가격공시법 시행령 제73조, 제81조

- LH공사 및 주요 공공기관의 국가재정이 투입되는 감정평가업무*

  * 보상, 공공용지의 보상·매수, 국유·공유지의 취득 및 처분

  ** 평가업자 선정기준 내 '용역수행능력' 항목으로 대형 평가법인만 참여토록 명시

- 국책은행 및 시중은행 등 제1금융권 담보평가 업무

  * 여신건전성 확보, 리스크관리, 손해배상 고려 주요 감정평가법인 대상 협약 체결

□ 사무소의 업무수행 범위

- 주요 수행업무인 경매 및 소송 감정평가 외에 제2금융권 및 기업체 담보, 일부 처분 등 제한적인 업무에서 참여가능 (※첨부1 참조)

  * 감정평가업자의 업태(법인,사무소) 및 경력에 따라 할 수 있는 업무수행 범위 한정

첨부 #1 감정평가법인과 개인사무소 비교

(2015년 1월 기준)

<table>
<tr><th>차이점</th><th colspan="2">감정평가법인</th><th>개인사무소</th></tr>
<tr><td>성격</td><td colspan="2">법인, 영리
(개인출자, 독립채산제)</td><td>개인, 영리</td></tr>
<tr><td>법적 근거</td><td colspan="2">제28조(법인설립인가)</td><td>제27조(사무소개설신고)</td></tr>
<tr><td>구성원</td><td colspan="2">감정평가사인 사원 또는 이사, 직원</td><td>등록한 감정평가사</td></tr>
<tr><td>자본금 규모</td><td colspan="2">2억원 이상</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">인적 규모</td><td colspan="2">'15. 1. 1 이후(5인 이상)</td><td rowspan="2">(1인 이상)</td></tr>
<tr><td>대형감정평가법인
(50인 이상)</td><td>중소감정평가법인</td></tr>
<tr><td>소속 감정평가사의
실무경력</td><td>경력 10년 이상
20%이상 보유 의무</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td>전국적 규모</td><td>전국적 조직망</td><td>△</td><td>x</td></tr>
<tr><td>독립적 내부감사</td><td>o</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td>회계 · 감사</td><td colspan="2">o</td><td>x</td></tr>
<tr><td>업무</td><td>시행령 제81조제1항의 규정에 의해 위탁받을 수 있는 업무 + 표준지 및 표준주택의 적정가격의 조사 · 평가와 관련한 모든 업무(영제73조)</td><td colspan="2">대형법인의 독점영역 外의 평가업무</td></tr>
</table>

첨부 #2 감정평가법인 참여 규정 법령표

구분	법령	조항	감정평가업무
1	부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령	제81조 제1항	국토교통부장관 위탁업무
2	국유림의 경영 및 관리에 관한 법률 시행령	제13조 제1항	공유림등의 매수가격 결정
3	국유재산법 시행령	제42조 제1항	처분재산의 예정가격
4	산업기술단지 지원에 관한 특례법 시행령	제7조	국유재산의 매각가격 평가
5	소득세법 시행령	제176조의2 제3항	양도가액 또는 취득가액의 추계결정
6	임대주택법 시행령	제23조 제1항	분양전환가격 산정을 위한 감정평가
7	중소기업진흥에 관한 법률 시행규칙	제12조 제1항	단지조성사업의 준공인가
8	지방세법 시행규칙	제60조 제1항	시가로 인정되는 부동산 가액

7. 입법 개정건의 회신 실수요산업단지 관리기관에 사업시행자 추가

1. 질의사항

- 실수요자가 기반시설 등을 조성하는 산업단지는 산업단지 사업시행자를 관리기관으로 지정할 수 있도록 규제개선 건의

2. 답변사항

- **(제도 현황)** 산업단지 관리는 기반시설 조성보다 입주계약 체결 및 산업용지 관련 규제 행정 등이 주된 업무임(산집법 시행령 제5조)

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

– 통일적인 규율 및 객관적인 집행을 위해 관리기관은 원칙적으로 국가나 지자체 등으로 정해져 있고, 민간에게 권한을 위탁하는 예외 대상을 산집법에서 열거함 (산집법 제30조)

- **(검토 결과)** 산업단지를 개발하고 분양하는 것이 주목적인 민간 사업시행자에 대한 규제행정 권한 부여는 분양활성화를 위한 관리 소홀 등 부작용이 예상됨

  – 자치단체의 인가, 승인에 의해 설립된 "관리공단"이나 "입주기업체연합회"에게만 관리권한 부여

  – 현행과 같이 규제행정 등을 수행하는 관리기관은 제한적으로 규정하여 운영하는 것이 타당함

8. 입법 개정건의 회신 산업용지 처분신고서 상 양수자의 사업계획란 삭제

1. 질의사항

- 현행 산집법 시행규칙에 의거, 양도인은 산업용지 및 공장 등을 처분하려면 별지 제28호에 서식(처분신고서)으로 신고하여야 함

- 양도인은 "양수자의 사업계획(업종, 분류번호, 가동예정일 등)"을 기재하지 않고 신고할 경우 공장 매각이 지연되고 처분신고하지 않고 처분할 경우 산집법 제55조(과태료)에 의거 500백만원 이하 과태료를 부과

2. 답변사항

- 산집법 제39조제3항에 따른 처분시 양수자의 사업계획을 관리기관에서 사전 검토하여 수리여부를 결정함으로써 관리기본계획에 부합한 처분이 이루어지도록 함

  – 관리기관은 산업단지 관리기본계획에 맞게 ①기반시설 부담, ②환경오염, ③안전관리 등을 고려하여 적합한 업종을 영위할 기업에게만 공장용지의 처분을 허용하고 있음

〈 양수도 거래를 제한할 수 있는 경우〉

◇ (사례1) 상하수도 허용용량을 넘어서는 폐수 다소비 업종, 시설 등의 입주
◇ (사례2) 수도권 인구밀집지역에서 악취발생 업종, 시설 등의 입주
◇ (사례3) 화약 등 폭발물 제조, 불산 등 위험물질 취급 업종, 시설 등의 입주
◇ (사례4) 공장부지 내 생활폐기물 소각 처리 업종 입주 등

- 따라서 처분신고서에 매수자의 사업계획을 작성하게 하여 해당 용지를 산단 내 입주가능한 업체에게만 양도하도록 관리할 필요성이 있음

  – 관리기관이 처분의 적합 여부를 사전에 검토하지 못한다면, 양수자는 잔금 지불 후에 입주제한을 받는 불합리한 결과가 발생할 수 있음

9. 입법 개정건의 회신 부분등록 후 임대 허용

1. 질의사항

- 외국 선진기술 이전을 위해 합작법인에게 공장 임대가 필요한 경우, 공장부분등록 완료시 임대가 가능하도록 규제개선 건의

2. 답변사항

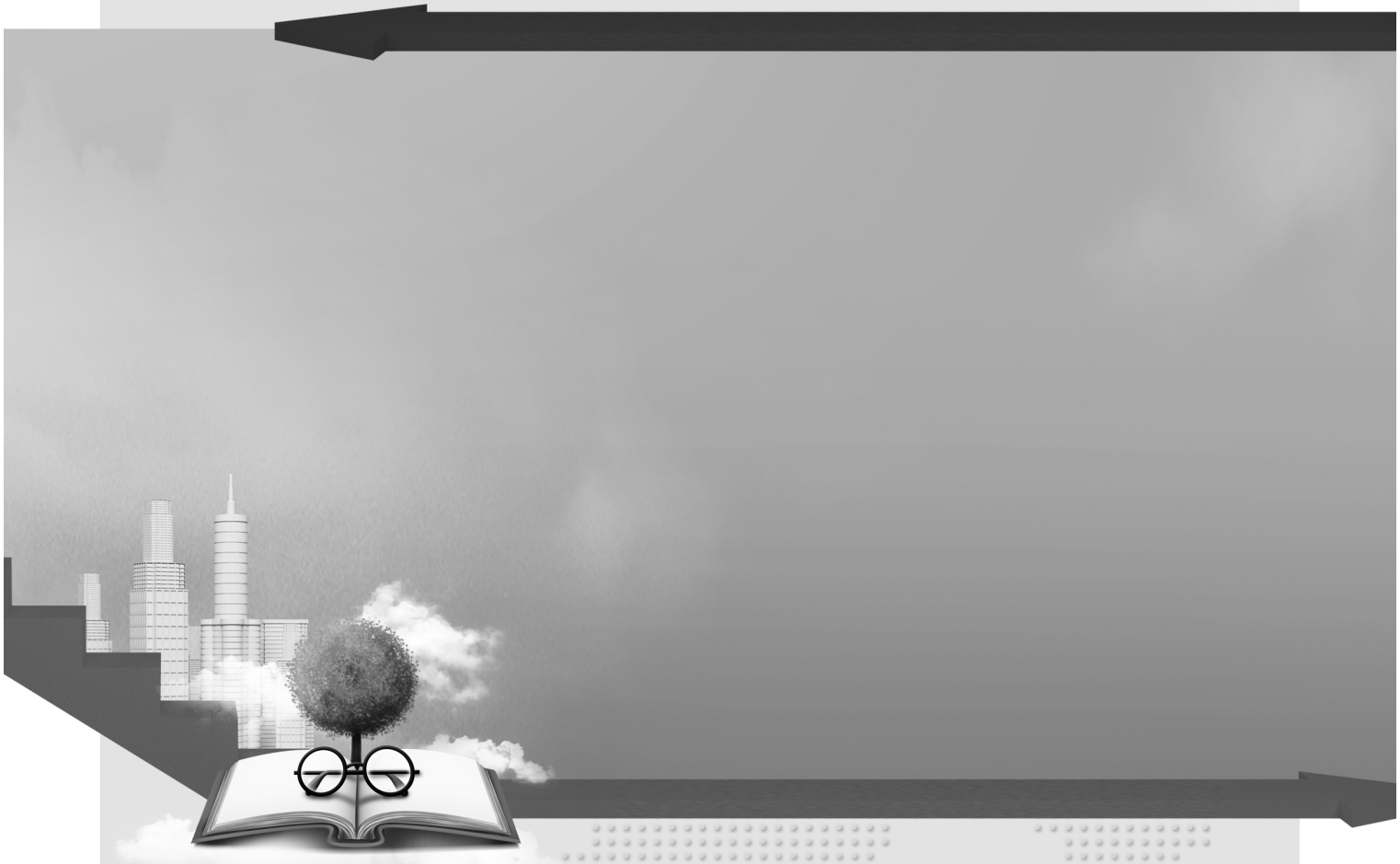
- **(제도 현황)** 제조업은 기준공장면적율(토지 대비 건축물 기준 3~20%)을 충족하지 못하더라도 특성상 수출 및 납기 등을 위해 가동이 불가피한 경우가 있는 점을 감안, 부분등록 통한 부분가동 허용

  – 한편, 각종 인센티브가 부여된 산단 용지를 실수요자에게 우선 공급하기 위하여 임대 목적의 취득 제한

- **(검토 결과)** 공장부분등록 후 임대를 허용하게 된다면, 실사용할 면적보다 과다하게 산업용지를 취득한 후 임대를 하는 '투기적 행태'가 용인될 수 있음

- 불필요하게 과다보유중인 공장용지의 일부를 관리기관에게 매도신청한 경우 공장등록이 가능하며
- 현행처럼 기준공장면적률 충족 등 실수요 이후에 한해 임대를 허용하여 투기 행위를 방지할 필요성은 있음

10 법제처, 법원 유권해석



10 법제처, 법원 유권해석

1. 안건번호 10-0120 회신일자 2010-05-14

자동차수리업이 「산집법 시행령」 제36조의4제1항제2호에 따라 관리기관이 인정하는 사업의 범위에 포함될 수 있는지 여부

1. 질의사항

- 자동차수리업이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4 제1항제2호에 따라 아파트형공장에의 입주가 필요하다고 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정할 수 있는 사업의 범위에 포함되는지

2. 답변사항

- 자동차수리업은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4 제1항제2호에 따라 아파트형공장에의 입주가 필요하다고 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정할 수 있는 사업의 범위에 포함되지 않습니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 한다) 제2조제13호는 아파트형공장이란 한 건축물에 여러 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 산집법 시행령 제4조의5는 산집법 제2조제13호에서 대통령령으로 정하는 것이란 3층 이상의 집합건축물로서 6 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물을 말한다고 규정하고 있습니다.

- 그리고, 산집법 제28조의5제1항은 아파트형공장에 입주할 수 있는 시설을 각 호로 나열하면서 제조업, 연구개발업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설(제1호), 그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설(제3호) 등을 규정하고 있고, 산집법 시행령 제36조의4제1항은 산집법 제28조의5제1항제1호에 규정된 '대통령령으로 정하는 사업'을 각 호로 규정하면서 산집법 시행령 제6조제2항 및 같은 조 제3항에 따른 지식산업 및 정보통신산업(제1호)과 그 밖에 특정 산업의 집단화 및 지역경제의 발전을 위하여 아파트형공장에의 입주가 필요하다고 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정하는 사업(제2호)을 각각 규정하고 있습니다.

- 한편, 산집법 시행령 제36조의4제2항은 산집법 제28조의5제1항제3호에 따른 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설을 각 호로 규정하고 있고, 산집법 시행령 제36조의4제2항제3호는 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 및 제4호에 따른 근린생활시설을 규정하고 있는데, 「건축법 시행령」 별표 1 제4호사목은 제2종 근린생활시설 중의 하나로 '수리점'을 규정하고 있으며, 산집법 시행령 제36조의4제4항은 같은 조 제2항에 따른 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설의 규모는 일정한 범위 이내로 하여야 한다고 규정하고 있습니다.

- 산집법 시행령 제36조의4제1항제2호에 따라 아파트형공장에의 입주가 필요하다고 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정할 수 있는 사업의 범위에 자동차수리업이 포함되는지와 관련하여 살펴보면, 산집법 시행령 제36조의4를 규정한 취지는 지식산업 및 정보통신산업 등이 아파트형공장에 입주할 수 있도록 함으로써 이들 기업에 적정한 입지를 제공하고 아파트형공장의 활용을 촉진할 수 있도록 하기 위한 것이고, 이러한 입법취지를 고려한다면 산집법 시행령 제36조의4제1항제2호의 '그 밖에 특정 산업의 집단화 및 지역경제의 발전을 위하여 아파트형공장에의 입주가 필요하다고 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정하는 사업'에서 '그 밖에'는 산집법 제28조의5제1항제1호 및 같은 법 시행령 제36조의4제1항제1호에 규정된 제조업, 연구개발업, 지식산업 및

정보통신산업 외의 모든 사업을 의미한다기보다는 제조업, 연구개발업, 지식산업 및 정보통신산업에 준하는 사업을 의미하는 것으로 한정하여 해석하는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

- 그런데, 자동차수리업은 이러한 제조업, 연구개발업, 지식산업 및 정보통신산업에 준하는 사업이라고 볼 수 없고, 산집법 제28조의5제1항제3호, 같은 법 시행령 제36조의4제2항제3호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제4호사목('수리점')에 따라 아파트형 공장에 입주하는 업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로는 입주가 가능하다고 보이므로, 이러한 점을 종합하면, 자동차수리업은 입주업체의 생산 활동을 지원하는 시설로서만 아파트형공장에 입주할 수 있도록 한 것으로 보아야 합니다.

- 따라서, 자동차수리업은 산집법 시행령 제36조의4제1항제2호에 따라 아파트형 공장에의 입주가 필요하다고 시장·군수 또는 구청장이나 관리기관이 인정할 수 있는 사업의 범위에 포함되지 않습니다.

2. 안건번호 10-0144 회신일자 2010-06-29

산집법 제45조의4제1항제6호에 따른 산업단지개발실시계획 변경승인 의제를 통해 용도지역 변경이 가능한지 여부

1. 질의사항

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 국가산업단지로 지정된 산업단지의 경쟁력을 높이고자 사업시행자가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(2010. 4. 12. 법률 제10252호로 개정되어 2010. 7. 13. 시행되는 것)에 따른 '산업단지구조고도화사업'을 시행하려는 경우,

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(2010. 4. 12. 법률 제10252호로 개정되어 2010. 7. 13. 시행되는 것) 제45조의4제1항제6호에 따라 관리권자가 산업단지구조고도화계획을 승인할 때 의제되는 산업단지개발계획의 변경 및

산업단지개발실시계획의 변경승인을 통해 해당 국가산업단지의 용도지역의 변경이 가능한지

2. 답변사항

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 국가산업단지로 지정된 산업단지의 경쟁력을 높이고자 사업시행자가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(2010. 4. 12. 법률 제10252호로 개정되어 2010. 7. 13. 시행되는 것)에 따른 '산업단지구조고도화사업'을 시행하려는 경우,

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(2010. 4. 12. 법률 제10252호로 개정되어 2010. 7. 13. 시행되는 것) 제45조의4제1항제6호에 따라 관리권자가 산업단지구조고도화계획을 승인할 때 의제되는 산업단지개발계획의 변경 및 산업단지개발실시계획의 변경승인을 통해서는 해당 국가산업단지의 용도지역의 변경이 가능하지 않습니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(2010. 4. 12. 법률 제10252호로 개정되어 2010. 7. 13. 시행되는 것을 말함. 이하 "산집법"이라 함) 제45조의2제2항 각 호 외의 부분 전단에서는 사업시행자가 산업단지구조고도화사업을 실시하려는 경우 산업단지구조고도화계획을 수립하여 관리권자의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제45조의4제1항 각 호 외의 부분에서는 관리권자가 산업단지구조고도화계획의 승인을 할 때 그 계획에 대한 인가 등에 관하여 해당 산업단지지정권자 및 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인가 등을 받은 것으로 본다고 규정하면서 '「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정(용도지역, 용도지구 및 용도구역의 지정 및 변경 결정은 제외한다)'(제2호), '「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조 · 제7조 · 제7조의2 및 제8조에 따른 산업단지개발계획의 변경과 같은 법 제17조 · 제17

조의2 · 제18조 · 제18조의2 및 제19조에 따른 산업단지개발실시계획의 승인 · 변경승인'(제6호) 등을 의제되는 인가 등으로 나열하고 있습니다.

- 이 사안에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 "산입법"이라 한다)에 따라 국가산업단지로 지정된 산업단지의 경쟁력을 높이고자 사업시행자가 산집법에 따른 '산업단지구조고도화사업'을 시행하려는 경우, 산집법 제45조의4제1항 제6호에 따라 관리권자가 산업단지구조고도화계획을 승인할 때 의제되는 산업단지개발계획의 변경 및 산업단지개발실시계획의 변경승인을 통해 해당 국가산업단지의 용도지역 변경이 가능한지 여부와 관련하여, 우선, 산집법 제45조의4제1항제2호에서는 관리권자가 산업단지구조고도화계획의 승인을 할 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 한다) 제30조에 따른 도시관리계획 결정이 의제되도록 하면서도 '용도지역, 용도지구 및 용도구역의 지정 및 변경 결정은 제외한다'고 규정하고 있는바, 이는 산업단지구조고도화계획의 승인에 따라 의제되는 범위에서 용도지역의 지정 및 변경 결정은 제외된다는 것을 명시하기 위하여 규정한 취지로 보아야 합니다.

- 한편, 국가산업단지로 지정된 산업단지의 '용도지역' 변경과 관련된 산입법의 규정 체계를 살펴보면, 산입법에서는 국토해양부장관이 국가산업단지를 지정하고자 하는 경우 '토지이용계획'이 포함된 산업단지개발계획을 수립하여 관할 시 · 도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 하는데, '토지이용계획'이 포함된 산업단지개발계획을 변경하려는 경우에도 관할 시 · 도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 하고(제6조제3항 및 제5항제6호), 국가산업단지의 사업시행자는 국가산업단지개발실시계획을 작성하여 국토해양부장관의 승인을 얻어야 하는데 그 실시계획을 변경하는 경우에도 또한 승인을 얻어야 하며(제17조 및 제17조의2), 산업단지지정권자가 국가산업단지개발실시계획의 승인 또는 변경승인을 함에 있어 국토계획법 제30조의 규정에 의한 도시관리계획의 결정 등 각종 인 · 허가 등에 관하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하거나 승인을 얻은 사항에 대하여는 해당 인 · 허가 등을 받은 것으로 의제됩니다(제21조제1항 및 제2항).

- 이러한 산입법의 규정 체계를 종합적으로 검토하면, 산입법에 따라 국가산업단지의 용도지역을 변경하기 위해서는 국가산업단지의 지정권자가 국가산업단지 개발계획 중 토지이용계획(용도지역계획)을 변경하고(제6조제3항 및 제5항제6호), 관계 행정기관의 장과 용도지역의 변경을 내용으로 하는 도시관리계획의 변경에 관하여 국가산업단지개발실시계획의 변경승인을 얻기 전에 미리 협의한 다음(제21조제2항), 국가산업단지개발실시계획의 변경승인을 얻어(제17조의2) 결과적으로 국토계획법상 도시관리계획 변경이 의제되어야(제21조제1항제1호) 가능하다고 할 것입니다.

- 그런데, 만약 산집법 제45조의4제1항제6호에 따라 관리권자가 산업단지구조고도화계획을 승인할 때 의제되는 산업단지개발계획의 변경 및 산업단지개발실시계획의 변경승인을 통해 용도지역 변경이 가능하다면, 이는 결과적으로 산집법 제45조의4제1항제6호에 따라 의제되는 산업단지개발실시계획의 변경승인을 통해 산입법 제21조제1항제1호에 따라 의제되는 국토계획법상 도시관리계획 변경의 효과까지 있게 된다는 것인데, 산집법 제45조의4제1항과 같이 주된 인·허가에 관한 사항을 규정하고 있는 법률에서 주된 인·허가가 있으면 다른 법률에 의한 인·허가를 받은 것으로 의제한다는 규정을 둔 경우, 주된 인·허가가 있으면 다른 법률에 의한 인·허가가 있는 것으로 보는데 그치는 것이고, 그에 더 나아가 다른 법률에 의하여 인·허가를 받았음을 전제로 한 다른 법률의 모든 규정들까지 적용되는 것은 아니므로(대법원 2004. 7. 22 선고, 2004다19715 판결, 법제처 해석례 09-0353 참조), 관리권자가 산업단지구조고도화계획을 승인할 때 산집법 제45조의4제1항제6호에 따라 '산입법 제17조의2에 따른 산업단지개발실시계획의 변경승인'을 받은 것으로 의제된다고 하더라도 그 변경승인을 받았음을 전제로 도시관리계획 결정이 의제되는 산입법 제21조제1항제1호까지 적용되는 것은 아니라고 할 것입니다.

- 위의 내용을 종합적으로 검토하면, 산입법에 따라 국가산업단지로 지정된 산업단지의 경쟁력을 높이고자 사업시행자가 산집법에 따른 '산업단지구조고도화사업'을 시행하려는 경우, 산집법 제45조의4제1항제6호에 따라 관리권자가

산업단지구조고도화계획을 승인할 때 의제되는 산업단지개발계획의 변경 및 산업단지개발실시계획의 변경승인을 통해서는 해당 국가산업단지의 용도지역의 변경이 가능하지 않습니다.

3. 안건번호 10-0145 회신일자 2010-06-04

공장설립등의 승인을 받은 자의 건축허가 신청에 대한 거부 가능 여부

1. 질의사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 시장으로부터 공장의 신설 · 증설 또는 업종변경 승인을 받은 자가 그 승인 후에 시장에게 토지의 형질 변경을 수반하지 않는 공장의 건축을 하려고 건축허가 신청을 했는데, 시장은 그 후에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항제3호에 따라 해당 공장의 건축 부지가 포함된 지역을 건축물의 건축 등의 개발행위 허가를 제한하는 지역으로 고시를 한 경우, 시장은 해당 공장의 건축허가 신청에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따른 제한의 대상에 해당된다는 사유만으로 해당 건축허가를 거부할 수 있는지

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 시장으로부터 공장의 신설 · 증설 또는 업종변경 승인을 받은 자가 그 승인 후에 시장에게 토지의 형질 변경을 수반하지 않는 공장의 건축을 하려고 건축허가 신청을 했는데, 시장은 그 후에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항제3호에 따라 해당 공장의 건축 부지가 포함된 지역을 건축물의 건축 등의 개발행위 허가를 제한하는 지역으로 고시를 한 경우, 시장은 해당 공장의 건축허가 신청에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따른 제한의 대상에 해당된다는 사유만으로는 해당 건축허가를 거부할 수 없습니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “공장설립법”이라 함) 제13조 제1항에 따르면 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 “공장설립등”이라 함)을 하려는 자는 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 하고, 같은 법 제13조의3제2항에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함)에 따른 용도지역 및 지구 등의 지정·변경에 관한 도시관리계획 등의 결정·고시 당시 해당 용도지역·지구 등에서 공장설립법 제13조에 따른 공장설립등의 승인을 받은 자는 승인을 받은 후에 용도지역·지구의 지정 또는 변경이 있더라도 해당 행위를 제한받지 아니하고 그 공사 또는 사업을 계속할 수 있되, 이 경우 각 해당 법령에 따른 인·허가권자는 공장설립등에 필요한 인·허가를 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

- 한편, 국토계획법 제56조제1항에 따르면 건축물의 건축, 토지의 형질 변경 등에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 “개발행위”라 함)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가(이하 “개발행위허가”라 함)를 받아야 하고, 같은 법 제63조에 따르면 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 “도시기본계획이나 도시관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시기본계획이나 도시관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역” 등에 해당되는 지역으로서 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있습니다.

- 우선 공장설립법 제13조의3제2항에 따르면 같은 조의 제목과 같이 공장설립등의 승인에 대한 특례의 하나로 국토계획법에 따른 용도지역 및 지구 등의 지정·변경에 관한 도시관리계획 등의 결정·고시 당시 해당 용도지역·지구 등에서 공장설립법 제13조에 따른 공장설립등의 승인을 받은 자는 승인을 받은 후에 용도지역·지구의 지정 또는 변경이 있더라도 해당 행위를 제한받지 아니하고

그 공사 또는 사업을 계속할 수 있되, 이 경우 각 해당 법령에 따른 인·허가권자는 공장설립등에 필요한 인·허가를 할 수 있도록 하고 있으므로, 공장설립등의 승인을 받은 경우에는 그 공장부지에 대한 용도지역·지구의 지정 또는 변경이 있더라도 공사 또는 사업의 실질적인 착수 여부와 무관하게 해당 공사 또는 사업을 계속할 수 있다 할 것이고, 해당 공장설립등의 승인 당시 의제되지 아니하였으나 공장설립등에 필요한 인·허가, 즉 승인된 행위의 공사 또는 사업을 계속하기 위하여 필요한 인·허가에 대하여는 각 해당 법령에 따른 인·허가권자는 도시관리계획 등의 결정의 변경과 관계없이 변경 이전의 도시관리계획 등의 결정에 따라 인·허가를 할 수 있다 할 것입니다.

- 이는 국토계획법에 따른 용도지역 및 지구 등의 지정·변경이 있는 경우 일정한 행위 등이 제한되는 것에 대한 특례를 규정하여 공장설립등을 원활하게 함으로써 기업의 사업활동을 지원하려는 취지입니다.

- 한편 국토계획법 제63조제1항제3호에 따른 개발행위허가의 제한은 도시관리계획 등을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시관리계획 등이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역을 대상 지역으로 하여 장차 결정될 도시관리계획 등에 부합하지 않을 수 있는 행위를 제한하여 도시계획권자의 원활한 도시계획 수립 및 개발사업 추진 등에 지장을 초래하지 않도록 하려는 것인바, 그 제한은 용도지역·지구 등의 지정·변경이 확정될 경우에 적용될 제한을 시기적으로 앞당긴 것이라 할 것입니다.

- 그러므로 용도지역·지구 등의 지정·변경이 있는 경우에 있어서의 일정한 행위 등의 제한에 대하여 특례를 규정한 공장설립법 제13조의3제2항은 국토계획법 제63조제1항제3호에 따라 건축물의 건축 등에 대하여 제한을 하는 경우에도 그 제한에 대한 특례로서 적용된다고 보는 것이 합리적이라 할 것이고 이렇게 보는 것이 공장설립등에 대한 특례의 하나로 규정한 공장설립법 제13조의3제2항의 규정 취지에도 부합한다 할 것입니다.

- 다만, 공장설립법 제13조의3제2항 후단에서 각 해당 법령에 따른 인·허가권자는 공장설립등에 필요한 인·허가를 할 수 있다고 규정하고 있는바, 건축허가의 신청이 「건축법」에서 정하고 있는 제한 사유에 해당하는 경우에는 행정청은 건축허가를 거부할 수 있고, 특히 이 사안과는 별개로 토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가는 국토계획법 제56조제1항제2호에 따른 토지의 형질변경허가의 성질도 갖는데 국토계획법령에서 토지의 형질변경허가의 금지요건이 불확정개념으로 규정되어 있어 행정청에게 재량권이 부여되어 있으므로 행정청은 토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가 시 재량권을 행사하여 해당 건축허가를 거부할 수는 있습니다(대법원 2005. 7. 14. 선고, 2004두6181 판결례 참조).
- 따라서, 공장설립법 제13조에 따른 공장설립등의 승인 후에 시장에게 토지의 형질변경을 수반하지 않는 공장의 건축을 하려고 건축허가 신청을 한 경우로서, 시장이 그 후에 국토계획법 제63조제1항제3호에 따라 해당 공장의 건축 부지가 포함된 지역을 건축물의 건축 등의 개발행위허가를 제한하는 지역으로 고시를 한 경우라도, 시장은 해당 공장의 건축허가 신청에 대하여 국토계획법 제63조에 따른 제한의 대상에 해당된다는 사유만으로는 해당 건축허가를 거부할 수 없습니다.

4. 안건번호 10-0151 회신일자 2010-06-14

산집법 제20조제1항에 따른 기존공장 증설의 범위

1. 질의사항

- 2009. 1. 16. 대통령령 21267호로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」이 개정되어 시행되기 전 과밀억제지역에 있던 중소기업 도시형공장을 폐쇄하고 자연보전지역 기타지역으로 이동하여 동일업종의 공장 규모를 늘려 신축하려는 경우, 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 시행령 별표 3 3. 기타지역의 라목에 따른 기존공장의 증설에 해당하는지

2. 답변사항

- 2009. 1. 16. 대통령령 21267호로 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」이 개정되어 시행되기 전 과밀억제지역에 있던 중소기업 도시형공장을 폐쇄하고 자연보전지역 기타지역으로 이동하여 동일업종의 공장 규모를 늘려 신축하려는 경우, 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 시행령 별표 3 3. 기타지역의 라목에 따른 기존공장의 증설에 해당하지 않습니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 함) 제2조제22호에 따르면, "공장의 증설"이란 제16조제1항에 따라 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면적을 넓히는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제20조제1항에 따르면 과밀억제지역 · 성장관리지역 및 자연보전지역 안에서는 공장건축면적 500제곱미터 이상의 공장(아파트형공장을 포함한다)을 신설 · 증설 또는 이전하거나 업종을 변경하는 행위를 하여서는 아니 되고(본문) 다만, 국민경제의 발전과 지역주민의 생활환경 조성 등을 위하여 부득이하다고 인정하여 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다(단서)고 규정하고 있습니다.

- 같은 법 시행령 별표 3에 따르면, 자연보전지역 중 산업단지 및 공업지역 외의 기타지역에서는 중소기업 도시형공장(제34조제2호에 따른 도시형공장은 제외한다)인 기존공장의 증설(증설되는 공장건축면적이 3천제곱미터 이내인 경우에만 해당한다)(제3호 라목)이 허용된다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 별표 1 비고 제6호에 의하면 기존공장은 대통령령 제21267호 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 일부개정령의 시행일 현재 법 제16조에 따라 등록을 한 공장을 말한다고 규정하고 있습니다.

- 산집법 제20조제1항은 원칙적으로 과밀억제지역 · 성장관리지역 · 자연보전지역 내에서의 공장의 신설 · 증설 · 이전을 제한하고 같은 항 단서 규정에서 이를 예외적으로 허용하고 있는 점을 고려할 때 위 산집법 제20조제1항 단서에 따른

같은 법 시행령 별표 3은 법문대로 해석할 것이고 합리적 이유 없이 확장해석하거나 유추해석해서는 안된다 할 것입니다.

- 우선, 같은 법 시행령 별표 3에서 사용하고 있는 기존공장의 의미에 대해 살펴보면, 같은 별표 3의 비고에서 같은 개념으로 사용하도록 하고 있는 같은 법 시행령 별표 1 비고 제6호에서 기존공장이란 대통령령 제21267호 산집법 시행령 일부개정령의 시행일 현재 법 제16조에 따라 등록을 한 공장을 말한다고 규정하고 있어 등록 시점만을 규정하고 등록 장소에 대해서는 규정하고 있지 아니합니다.

- 그러나 산집법 시행령 별표 1, 별표 2, 별표 3에서는 기존공장에 대한 증설 행위를 규정하고 있는데, 만약 대통령령 제21267호 산집법 시행령 일부개정령의 시행일인 2009. 1. 16. 당시 다른 지역에 있던 공장도 기존공장이라고 해석한다면, 과밀억제지역 · 성장관리지역 · 자연보전지역 별로 해당 지역의 목적에 맞게 필요한 규제의 수준에 따라 구분하여 해당 지역에서 허용되는 공장의 신설 · 증설 · 이전 행위를 각각 규율하고 있음에도 불구하고 기존공장이라는 이유로 일률적으로 취급하는 결과가 되어, 과밀억제지역 · 성장관리지역 · 자연보전지역으로 구분하여 공장설립을 그 목적에 맞게 규제한 취지가 몰각될 우려가 있습니다.

- 그렇다면, 산집법 제2조제22호에서 공장의 증설이란 법 제16조제1항에 따라 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면적을 넓히는 것을 말한다고 규정하고 있으므로, 산집법 시행령 별표 3 3. 기타지역 의 라목에서 규정한 “기존공장의 증설”이란 2009. 1. 16. 현재 자연보전지역에 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면적을 넓히는 것을 말한다고 할 것이고, 자연보전지역 기타지역 밖에 있던 공장을 자연보전지역 기타지역 안으로 이동하여 신축하거나 규모를 늘려 신축하는 경우에는 같은 규정에 따른 “기존공장의 증설”에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

- 따라서, 2009. 1. 16. 대통령령 21267호로 산집법 시행령이 개정되어 시행되기 전 과밀억제지역에 있던 중소기업 도시형공장을 폐쇄하고 자연보전지역 기타지역으로 이동하여 동일업종의 공장 규모를 늘려 신축하려는 경우, 산집법 시행령 별표 3 3. 기타지역의 라목에 따른 기존공장의 증설에 해당하지 않습니다.

5. 안건번호 10-0196 회신일자 2010-08-23

국가산업단지 내 산업시설구역 중 지식산업시설용도로 이용되고 있는 부지에 지식산업센터를 설립할 수 있는지 여부

1. 질의사항

- 국가산업단지로 지정된 산업단지의 산업시설구역 중 일부가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제1항제2호에 따른 지식산업시설용도로 구분된 경우 해당 용도 부지에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터의 건축이 가능한지

2. 답변사항

- 국가산업단지로 지정된 산업단지의 산업시설구역 중 일부가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조제1항제2호에 따른 지식산업시설용도로 구분된 경우 해당 용도 부지에 대한 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터의 건축은 지식산업시설용도에 적합하고 해당 산업단지의 산업단지관리기본계획에서 지식산업센터의 건축을 허용하고 있는 경우에만 가능합니다.

3. 이유

- 국가산업단지로 지정된 산업단지의 산업시설구역 중 일부가 지식산업시설용도로 구분된 경우 해당 용도 부지에 지식산업센터의 건축이 가능한지와 관련하여 먼저, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 함) 제33조제1항에서는 산업단지가 지정된 경우 관리기관은 산업단지관리기본계획(이하 "관리기본계획"이라 함)을 수립하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제5항에서는 관리기본계획에 포함되어야 하는 사항으로 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항(제2호) 등을 규정하고 있으며, 산집법 제2조제18호에서는 '입주기업체'를

산업단지에 입주하여 제조업, 지식산업, 정보통신산업 등을 하려는 자 중 대통령령으로 정하는 자격을 가진 자로서 같은 법 제38조제1항 또는 제3항에 따라 입주계약을 체결한 기업체로 정의하고 있고, 이에 따라 산집법 시행령 제6조제1항제1호에서는 산집법 제2조제18호에 규정된 '대통령령으로 정하는 자격'의 하나로 '해당 산업단지의 관리기본계획에 따른 입주대상산업 및 시설일 것'으로 규정하고 있는바, 이러한 법령의 규정 내용과 체계를 고려할 때 산업단지가 지정된 경우 그 산업단지에 입주하여 건축할 수 있는 시설은 해당 산업단지의 관리기관이 수립한 관리기본계획에서 정하고 있는 시설의 범위에 속하는 시설이어야 할 것입니다.

그리고, 산업시설구역의 용도별로 세분된 구역에 어떤 시설을 설치할 수 있는지에 여부에 대하여 살펴보면, 산업용지의 용도별 구역은 관리기관이 관리기본계획에서 정하도록 규정하고 있고(산집법 제33조제5항제3호), 산업시설구역은 용도별로 세분할 수 있으며(산집법 제33조제6항 후단), 이 경우 용도별 구역(산업시설구역, 지원시설구역, 공공시설구역 및 녹지구역)에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항을 적용하지 아니한다고 규정하고 있고(산집법 제33조제7항), 한편 산업시설구역은 용도별로 공장시설용도, 지식산업시설용도, 정보통신산업시설용도 등으로 세분할 수 있으며(산집법 시행령 제43조제1항), 관리기관은 산업시설구역을 용도별로 세분한 때에는 해당 용도에 적합하게 이를 관리하여야 하는데(산집법 시행령 제43조제2항 본문), 이러한 규정의 내용을 종합하면 관리기관은 산업시설구역 등을 관리기본계획에 따라 구분하여 설정하고, 그 중 산업시설구역을 용도별로 세분한 때에는 그 용도에 적합하게 관리하여야 하는바, 산업시설구역에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항에 따른 일반적인 건축물의 입지 제한 규정을 배제하되, 산업시설구역에 입주하는 산업시설의 구체적인 업종 및 시설, 시설의 배치 및 관리 등이 산업시설구역의 설정 또는 산업시설구역을 세분하는 취지에 부합하여야 할 것입니다.

다음으로, 관리기관이 산집법 시행령 제43조제1항에 따라 관리기본계획으로 산업시설구역을 용도별로 세분하고 그 용도별로 세분된 구역의 하나로 지식산업

시설용도를 구분한 경우에 지식산업시설용도로 구분된 지역(이하 “지식산업시설용도 구역”이라 함)에 설치할 수 있는 시설의 범위에 대하여 산집법령에서는 명시적인 규정을 두고 있지 아니하나, 산집법 시행령 제43조제1항에서 산업시설구역의 용도별 구역에 대하여 규정하면서 특별히 지식산업시설용도를 다른 용도와 구분한 취지는 지식산업시설용도 구역에서 지식산업과 관련된 활동이 집중적으로 이루어지도록 하고, 관리기관은 이러한 용도에 따라 관리하도록 하여 지식산업의 입지난을 완화하고 지식산업의 집적화를 도모함으로써 궁극적으로 지식산업의 발전을 촉진하려는 것이라고 보아야 할 것이며, 이와 같은 취지에 비추어 볼 때 관리기관이 관리기본계획으로 지식산업시설용도 구역을 설정하더라도 그 지식산업시설용도 구역에는 지식산업과 관련된 시설이 설치되어야 한다는 한계가 존재하고 이에 따라 해당 구역이 관리·운영되어야 한다고 해석하는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

즉, 지식산업시설용도 구역에서 설치할 수 있는 시설은 지식산업 활동이나 이와 관련된 활동을 영위하는 시설에 한정된다고 할 것이고, 다만 관리기관은 이러한 범위에서 관리기본계획으로 지식산업시설용도 구역 안에 설치할 수 있는 구체적인 시설의 업종 및 배치 기준 등을 정할 수 있다고 할 것입니다.

이에 따라 지식산업시설용도 구역 안에 입주할 수 있는 시설에 지식산업센터가 포함되는지 여부에 대하여 살펴보면, 먼저 산집법 시행령 제6조제2항에 따르면 “지식산업”이란 창의적 정신활동에 의하여 고부가가치의 지식서비스를 창출하는 산업으로 자연과학 연구개발업 등 연구개발업, 과학기술서비스업, 전문디자인업 등을 말한다고 규정하고 있으므로, 지식산업시설용도 구역에 지식산업센터가 입주할 수 있으려면 지식산업센터의 입주 업종이 이러한 지식산업의 범위에 속하는 것이어야 할 것입니다.

그런데, 지식산업센터는 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신사업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형의 집합건축물로서(산집법 제2조제13호), 그 입주 업종은 반드시 지식산업에만 한정되지 아니하므로 지식산업시설을 설치하여 지식산업 활동이 이루어지도록 하려는 지식산업시설

용도 구역의 설정 취지와 완전히 부합한다고 할 수 없어 지식산업센터가 당연히 지식산업시설용도 구역에 입주할 수 있는 시설이라고 볼 수는 없고, 관리기관이 관리기본계획으로 지식산업시설용도 구역에 설치할 수 있는 시설을 구체적으로 정하더라도 이는 지식산업의 발전 촉진을 위하여 지식산업시설용도 구역을 특별히 법령에 정한 취지에 반할 수는 없다는 점을 고려하면 그 성질상 지식산업과 관련이 없는 사업까지 영위할 수 있는 지식산업센터가 당연히 지식산업시설용도 구역에 설치할 수 있는 시설이라고 볼 수는 없다고 할 것입니다.

위의 내용을 종합하면, 산업단지가 지정된 경우에 산집법 제33조에 따라 관리기관이 수립하는 관리기본계획은 입주기업체의 자격, 업종 및 시설 배치 등에 관한 사항을 포함하는 해당 산업단지의 관리 전반에 관한 계획으로서 관리기관과 입주계약을 체결하는 입주기업체가 따라야 할 계획이고, 한편 산업단지의 산업시설구역 중 지식산업시설용도 구역에 건축할 수 있는 건축물은 지식산업시설용도 구역을 구획하여 지식산업의 발전을 도모하고자 하는 산집법 등의 규정에 따라 관리기관이 관리기본계획에서 건축을 허용한 지식산업과 관련된 건축물만 설치가 가능하다고 할 것인데 지식산업센터의 경우 지식산업만을 영위하기 위하여 설치되는 건축물이 아니어서 지식산업시설용도 구역에 당연히 설치할 수 있는 건축물은 아니므로, 결국 지식산업센터는 지식산업 용도로 사용하는 경우에 한하여 관리기본계획에 따라 지식산업시설용도 구역에의 건축이 가능하다고 보아야 할 것입니다.

따라서, 국가산업단지로 지정된 산업단지의 산업시설구역 중 일부가 지식산업시설용도로 구분된 경우 해당 용도 부지에 대한 지식산업센터의 건축은 지식산업시설용도에 적합하고 해당 산업단지의 관리기본계획에서 지식산업센터의 건축을 허용하고 있는 경우에만 가능합니다.

6. 안건번호 10-0258 회신일자 2010-09-17

산집법 제10조에 따른 권리·의무 승계의 범위

1. 질의사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장설립 승인을 받으면서 해당 공장 진입로 부지 소유자가 다름에도 불구하고 「사도법」에 따른 사도개설허가나 그 의제처리를 받지 않고 공장 진입로 부지 소유자로부터 진입로 사용 승낙만 받아 공장설립 승인을 받은 자로부터 경매절차에 의해 공장을 경락받아 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제10조에 따라 기존 공장에 대한 권리 · 의무를 승계받은 경우, 그 권리 · 의무를 승계받은 양수인에게 공장 진입로 부지 사용에 대한 권리도 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제10조에 따라 승계되는지

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장설립 승인을 받으면서 해당 공장 진입로 부지 소유자가 다름에도 불구하고 「사도법」에 따른 사도개설허가나 그 의제처리를 받지 않고 공장 진입로 부지 소유자로부터 진입로 사용 승낙만 받아 공장설립 승인을 받은 자로부터 경매절차에 의해 공장을 경락받아 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제10조에 따라 기존 공장에 대한 권리 · 의무를 승계받은 경우, 그 권리 · 의무를 승계받은 양수인에게 공장 진입로 부지 사용에 대한 권리도 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제10조에 따라 승계되는 것은 아닙니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 '산집법'이라 함) 제1조에 따르면 같은 법은 산업의 집적(集積)을 활성화하고 공장의 원활한 설립을 지원하며 산업

입지 및 산업단지를 체계적으로 관리함으로써 지속적인 산업발전 및 균형 있는 지역발전을 통하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제10조제2호에 따르면 제13조제1항에 따른 승인을 받은 자가 그 공장을 양도한 경우 그 양수인은 제13조제1항에 따른 승인을 받은 자의 그 공장에 관한 권리 · 의무를 승계한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제13조의2제1항에 따르면 제13조제1항에 따른 공장설립등의 승인을 할 때 해당 공장 및 진입로 부지에 대한 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道) 개설 등의 허가, 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 등에 관하여 해당 시장 · 군수 또는 구청장이 제5항 본문에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인 · 허가등을 받은 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

- 우선, 산집법 제10조에서는 경매절차에 의하여 공장을 취득한 경우에 대해서는 그 공장에 관한 권리 · 의무를 승계한다는 승계규정이 없으나, 산집법 제13조, 같은 법 시행령 제19조, 같은 법 시행규칙 제6조에 따르면 산집법에 따른 공장설립승인을 받으려는 자는 공장설립등의 승인신청서 등을 제출하여야 하고, 승인권자는 그 신청이 같은 법, 같은 법 시행령, 그 밖의 관계 법령에 적합한지를 검토하여 승인여부를 결정하도록 되어 있는 바, 위 규정에 비추어 보면 산집법상 공장설립 승인은 승인을 받을 수 있는 자의 결격사유 등 별도의 인적요건이 필요 없고, 일정한 시설기준을 갖추었는지 여부에 따라 허가여부가 결정되므로 산집법상의 공장설립 승인은 대물적 행정행위의 성질을 갖는다 할 것이므로 경매절차에 의해 공장을 취득한 경우에도 산집법 제13조제1항에 따른 승인을 받은 자의 그 공장에 관한 권리 · 의무를 승계한다고 보아야 할 것입니다(법제처 05-0065, 2005. 11. 25. 해석례 참조).

- 다음으로, 산집법 제10조에 의해 승계되는 권리 · 의무의 범위에 대해 살펴보면, 산집법은 산업의 집적(集積)을 활성화하고 공장의 원활한 설립을 지원하며 산업입지 및 산업단지를 체계적으로 관리함으로써 지속적인 산업발전 및 균형 있는 지역발전을 통하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 제정(산집법 제1조)되어, 공장설립의 완료신고나 공장등록을 통한 공장의 관리 및 공장의

신설 제한, 산업용지 등의 처분제한 등을 통한 규제 등을 그 내용으로 하고 있음을 감안하여 볼 때, 산집법 제10조에서 같은 법 제13조제1항에 따른 승인을 받은 자의 그 공장에 관한 권리 · 의무를 승계한다는 규정을 둔 것은 이미 산집법 소정의 공장설립등의 승인기준에 적합한 시설을 구비하고 소정의 심사절차를 거쳐 공장설립 승인을 마친 이상 종전의 공장설립등의 승인을 받은 자로부터 공장을 양수 또는 경락받은 사람이 별도로 신규의 승인절차를 거치지 아니하더라도 그 양수인에 대하여 종전의 공장설립등의 승인을 받은 자의 산집법상의 권리 · 의무를 승계한다는 뜻이지, 산집법상 공장설립등의 승인을 받은 자의 제3자에 대한 일반 사법상의 권리 · 의무까지 포괄적으로 승계하는 것이라고는 볼 수 없다 할 것입니다.

- 그렇다면, 산집법 제10조에 따라 기존 공장에 대한 권리 · 의무를 승계받은 경우 이는 산집법 및 관계법령상 발생한 권리의무를 승계하는 것일 뿐이어서, 공장설립등에 제공되던 공장 진입로 부지와 관련한 제3자에 대한 권리 · 의무까지 당연히 승계된다고는 할 수 없다고 할 것이고, 비록 「건축법」 제44조에 따르면 건축허가시 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로에 접하여야 한다는 규정이 있어 「건축법」상 건축허가시 공장 진입로 확보여부를 판단하여야 하나, 「건축법」상 건축허가를 받거나 건축허가를 의제받은 것은 「건축법」에 따라 발생하는 권리 · 의무일 뿐 산집법상의 권리 · 의무라고 할 수는 없다 할 것이므로 해당 공장 진입로 부지에 대해 산집법상의 어떠한 권리 · 의무가 발생하였다고는 볼 수 없다 할 것입니다.

- 다만, 양도계약의 내용이나 「민법」, 「공장 및 광업재단 저당법」 등 개별 법령에 규정된 바에 따라 담보권실행을 위한 경매절차에서 저당권의 효력이 공장뿐만 아니라 공장의 설립을 목적으로 한 공장 진입로 부지의 사용권 등에도 미친다고 보아 공장 경락인이 공장 진입로 부지의 사용권도 함께 취득한다고 볼 것인지 등에 관하여는 산집법 제10조에 따른 권리 · 의무의 승계 범위와는 별도로 판단해야 할 것입니다.

- 따라서, 산집법 제13조에 따라 공장설립 승인을 받으면서 해당 공장 진입로 부지 소유자가 다름에도 불구하고 「사도법」에 따른 사도개설허가나 그 의제처리를 받지 않고 공장 진입로 부지 소유자로부터 진입로 부지 사용 승낙만 받아 공장 설립 승인을 받은 자로부터 경매절차에 의해 공장을 경락받아 산집법 제10조에 따라 기존 공장에 대한 권리 · 의무를 승계받은 경우, 개별 계약 내용이나 산집법 외 「민법」 등 다른 개별 법령에 의해 공장 진입로 부지 사용에 대한 권리가 승계되는지 여부는 별론으로 하고, 그 권리 · 의무를 승계받은 양수인에게 공장 진입로 부지 사용에 대한 권리도 산집법 제10조에 의해 승계되는 것은 아닙니다.

7. 안건번호 10-0291 회신일자 2010-10-15

산업단지 관리기본계획의 경미한 변경의 기준

1. 질의사항

- 산업단지관리기본계획의 변경 또는 변경승인을 위한 협의와 관련하여, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제42조제5항제2호 단서에서 "물류시설용도의 경우에는 그 면적의 100분의 10 이하의 범위에서 변경하는 때"에는 이를 경미한 사항의 변경으로 보아 관계기관 등과의 협의를 생략하도록 하고 있는바, 같은 규정에서 관계기관 등과의 협의 생략 기준이 되는 "그 면적"은 물류시설용도의 면적을 의미하는지

2. 답변사항

- 산업단지관리기본계획의 변경 또는 변경승인을 위한 협의와 관련하여, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제42조제5항제2호 단서의 "물류시설용도의 경우에는 그 면적의 100분의 10 이하의 범위에서 변경하는 때"에서 관계기관 등과의 협의 생략 기준이 되는 "그 면적"은 물류시설용도의 면적을 의미합니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “공장설립법”이라 함) 제33조제3항에 따르면, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제37조에 따른 준공인가를 받은 산업단지의 경우 관리기관 또는 관리권자가 관리기본계획을 변경 또는 변경승인을 하려는 경우에는 해당 산업단지지정권자 및 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다고 규정하면서, 같은 항 단서에서 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

- 공장설립법 시행령 제42조제5항제2호 본문에서는 같은 법 제33조제3항 단서의 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”의 하나로 같은 법 시행령 제43조제1항 각 호의 용도를 변경하는 경우를 규정하면서, 그 단서에서 같은 법 시행령 제43조제1항제6호의 물류시설용도의 경우에는 그 면적의 100분의 10 이하의 범위에서 변경하는 때만 해당한다고 규정하여, 물류시설용도의 경우에는 “그 면적”의 100분의 10 이하의 범위에서 변경하는 경우에만 산업단지관리기본계획의 경미한 사항의 변경으로 보아 관계기관 등과의 협의를 생략할 수 있도록 규정하고 있습니다.

- 이러한 경미한 사항의 변경과 관련하여, 같은 법 시행령 제42조제5항제2호 본문에서는 같은 법 시행령 제43조제1항 각 호의 용도, 즉 산업시설구역의 세부용도를 변경하는 경우에는 관리기관 또는 관리권자가 해당 산업단지 지정권자 및 관계 행정기관의 장과 협의하지 아니하여도 되도록 규정하면서, 그 단서에서 같은 법 시행령 제43조제1항제6호의 물류시설용도의 경우에는 “그 면적”의 100분의 10 이하의 범위에서 변경하는 때만 해당한다고 규정하고 있는바, 같은 법 시행령 제42조제5항제2호에서는 산업시설구역의 세부용도 중 물류시설용도를 제외한 용도를 변경하는 경우에는 관리기관 또는 관리권자가 해당 산업단지지정권자 및 관계 행정기관의 장과 협의하지 아니하여도 되도록 규정하되, 물류시설용도의 경우에는 관계기관 등과의 협의 생략 기준을 엄격하게 규정한 것으로 보아야 할 것입니다.

- 그리고, 공장설립법 시행령 제42조제5항제2호 단서의 “그 면적”이라고 할 때의 “그”는 앞에서 이미 이야기하였거나 듣는 이가 생각하고 있는 대상을 가리키는 지시대명사라고 할 것인바, 같은 호 단서에서는 “제43조제1항제6호의 물류시설 용도의 경우, 그 면적의 100분의 10 이하”라고 규정하고 있어, 이 때의 “그”는 같은 호 단서의 앞 부분에서 언급한 “제43조제1항제6호의 물류시설용도”를 의미하는 것이고, 따라서 “그 면적”은 물류시설용도의 면적으로 보아야 할 것입니다.

- 그렇다면, 산업단지관리기본계획의 변경 또는 변경승인을 위한 협의와 관련하여, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제42조제5항제2호 단서의 “물류시설용도의 경우에는 그 면적의 100분의 10 이하의 범위에서 변경하는 때”에서 관계기관 등과의 협의 생략 기준이 되는 “그 면적”은 물류시설용도의 면적을 의미합니다.

8. 안건번호 10-0302 회신일자 2010-10-15

집합건물의 대지사용권의 처분 시 산집법 제39조의2제2항제2호의 적용 여부

1. 질의사항

- 산업용지와 그 산업용지에 있는 집합건물인 공장건축물을 소유하고 있는 입주기업체가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조에 따른 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고 후 5년이 지나 그 집합건물인 공장건축물의 구분소유권과 함께 그 공장건축물의 대지사용권인 소유권 · 지상권 또는 임차권 등의 지분을 처분하는 경우 같은 법 제39조의2제2항제2호가 적용되는지

2. 답변사항

- 산업용지와 그 산업용지에 있는 집합건물인 공장건축물을 소유하고 있는 입주기업체가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조에 따른 공장설립

등의 완료신고 또는 사업개시 신고 후 5년이 지나 그 집합건물인 공장건축물의 구분소유권과 함께 그 공장건축물의 대지사용권인 소유권 · 지상권 또는 임차권 등의 지분을 처분하는 경우 같은 법 제39조의2제2항제2호가 적용 또는 유추적용됩니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "공장설립법"이라 함) 제39조 및 같은 법 시행령 제49조 등에 따르면, 산업시설구역의 산업용지 또는 공장 등을 소유하고 있는 입주기업체가 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후 5년이 지나 그 소유하는 산업용지 또는 공장 등을 처분하려는 경우에는 관리기관에 신고만 하면 원칙적으로 양수인이 누구이든 제한 없이 처분할 수 있고, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 "집합건물법"이라 함) 제2조제6호에 따르면, 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서 이러한 대지사용권으로는 토지에 대한 소유권이나, 토지에 설정된 제한물권으로서 지상권, 토지에 설정된 채권으로서 임차권 등이 있을 수 있습니다.

- 그런데 공장설립법 제39조의2제2항 및 같은 법 시행규칙 제39조의3에 따르면, 입주기업체가 같은 법 제15조에 따른 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말함)의 공유지분을 처분하려는 경우에는 산업용지의 전체면적에 공유자의 공유지분의 비율을 곱하여 계산한 면적이 「건축법 시행령」 제80조제3호에 따른 면적 이상으로서 같은 법 제33조에 따른 산업단지관리기본계획에서 정하는 면적 이상이 될 것을 요건으로 하고 있습니다.

- 먼저 공장설립법 제39조의2는 산업용지의 분할 등에 관하여 규정하면서 같은 조 제2항제2호는 산업용지의 공유지분을 처분하는 경우에 대하여 규율하고 있는 것으로서 산업용지에 대한 소유권의 변동이 있는 경우를 전제로 한 것이고,

집합건물법 제12조 및 제21조에 따르면 집합건물의 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 각 공유자가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따르도록 하고 있는바, 산업용지와 그 산업용지에 있는 집합건물인 공장건축물을 소유하고 있는 입주기업체가 집합건물인 공장건축물의 구분소유권과 함께 그 공장건축물의 대지사용권인 소유권의 지분을 처분하는 경우에는 대지사용권인 소유권의 지분은 산업용지 소유권의 지분이 처분되는 것이므로 이 경우에는 공장설립법 제39조의2제2항제2호가 적용된다고 할 것입니다.

- 다음으로 집합건물인 공장건축물의 대지사용권 중 소유권을 제외한 지상권 또는 임차권 등의 지분을 처분하는 것은 산업용지 소유권의 변동을 초래하지는 않으나, 해당 산업용지의 소유자는 대지의 분할청구 금지 등 대지소유자에 대한 집합건물법 및 「민법」 등에 규정된 제한규정으로 인해 제한적인 소유권만 행사할 수 있을 뿐이어서 해당 지상권 또는 임차권 등의 지분을 취득한 자는 소유권인 대지사용권을 취득한 자와 특별히 그 지위에 있어서 차이가 없다 할 것이므로, 집합건물인 공장건축물의 대지사용권 중 소유권을 제외한 지상권 또는 임차권 등의 지분을 처분하는 경우를 산업용지 공유지분의 처분이 있는 경우와 달리 보는 것은 타당하지 않다고 할 것입니다.

- 그렇다면 집합건물인 공장건축물의 대지사용권 중 소유권을 제외한 지상권 또는 임차권 등의 지분을 처분하는 경우에도 앞에서 살펴본 바와 같이 산업용지 공유지분의 처분이 있는 경우와 유사하다 할 것이고, 공장설립법 제39조의2에서 산업용지의 분할 및 공유지분의 처분에 대하여 일정한 면적 이상이 되도록 제한하는 취지는 중소규모의 산업용지 수요에 필요한 산업용지의 공급이 원활히 될 수 있도록 하면서도 사업활동에 필요한 최소한의 공간은 확보되도록 하려는 것이며, 해당 규정의 취지에 반하는 행위를 우회적으로 회피하는 것을 방지할 필요성도 인정되므로, 집합건물인 공장건축물의 구분소유권과 함께 집합건물인 공장건축물의 대지사용권 중 소유권을 제외한 지상권 또는 임차권 등의 지분을 처분하는 경우에는 같은 규정이 유추적용된다고 보는 것이 타당하다 할 것입니다.

- 따라서 산업용지와 그 산업용지에 있는 집합건물인 공장건축물을 소유하고 있는 입주기업체가 공장설립법 제15조에 따른 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고 후 5년이 지나 그 집합건물인 공장건축물의 구분소유권과 함께 그 공장건축물의 대지사용권인 소유권 · 지상권 또는 임차권 등의 지분을 처분하는 경우에는 같은 법 제39조의2제2항제2호가 적용 또는 유추적용됩니다.

9. 안건번호 11-0658 회신일자 2011-12-15

상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 산집법 제2조제1호에 따른 공장 설립이 제한되는 지역에서는 공장을 설치하는 산입법에 따른 산업단지의 설립이 제한되는지

1. 질의사항

- 상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 설립이 제한되는 지역에서는 공장을 설치하는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지의 설립이 제한되는지

2. 답변사항

- 상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 설립이 제한되는 지역에서는 공장을 설치하는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지의 설립이 제한된다고 할 것입니다.

3. 이유

- 「수도법」 제7조의2제1항에 따르면 상수원보호구역의 상류지역이나 취수시설의 상류 · 하류 일정지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서는 「산업집적활성화

및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장(이하 "공장"이라 한다)을 설립할 수 없도록 되어 있고, 같은 법 시행령 제14조의2에 따르면 법 제7조의2제1항에서 대통령령으로 정하는 지역이란 상수원보호구역이 지정·공고된 경우에는 상수원보호구역의 경계구역으로부터 상류로 유하거리(流下距離) 10킬로미터 이내인 지역(제1호), 상수원보호구역이 지정·공고되지 아니한 경우에는 취수시설로부터 상류로 유하거리 15킬로미터 이내인 지역 및 하류로 유하거리 1킬로미터 이내인 지역(제2호), 「지하수법」 제2조제1호에 따른 지하수를 원수로 취수(取水)하는 경우에는 취수시설로부터 1킬로미터 이내인 지역(제3호)을 말한다고 규정하고 있습니다.

- 또한, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따르면 "공장"이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추고 대통령령으로 정하는 제조업을 하기 위한 사업장으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다고 되어 있고, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따르면 "산업단지"(이하 "산업단지"라 한다)란 공장, 지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지를 말한다고 되어 있습니다.

- 그런데, 이 사안에서는 상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 공장의 설립이 제한되는 지역에서 공장을 설치하는 산업단지의 설립을 제한할 수 있는지가 문제된다고 할 것인데, 「수도법」 제7조의2제1항에서는 설립이 제한되는 대상으로 산업단지가 포함되어 있지는 않으나, 「수도법」 제7조의2제1항에 따른 공장설립제한 지역에 설령 산업단지가 설립된다고 하더라도 그 산업단지에 결과적으로 공장의 설립이 제한될 수밖에 없을 것이어서 산업단지의 설립목적 달성이 불가능하게 될 것이므로, 상수원보호구역 외의 지역으로서

「수도법」 제7조의2제1항에 따라 공장의 설립이 제한되는 지역에서는 공장을 설치하는 산업단지의 설립이 제한된다고 할 것입니다.

- 또한, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조 및 제40조의 위임에 따라 산업단지 및 산업단지외의 개별공장의 입지 및 개발에 관한 사항을 정하고 있는 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」(2011. 4. 7. 국토해양부고시 제2011-120호, 환경부고시 제2011-40호를 말하며, 이하 "통합지침"이라 한다) 제7조에서 국토해양부장관 또는 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 산업단지를 지정하고자 하는 경우에는 산업단지개발시의 입지수요 및 공급가격의 수준, 산업단지 개발 시 지역환경 및 자연생태계에 미치는 영향과 부존 문화재에 대한 피해 여부, 통합지침 제36조에 따른 개별공장입지의 선정기준과 부합성 여부 등을 종합적으로 검토하여 적정입지를 선정하여야 한다고 규정하고 있는 점에 비추어 보더라도, 산업단지를 설립하고자 하는 지역이 공장을 설립할 수 없는 지역에 해당된다면 그 지역에 공장을 설치하는 산업단지를 지정할 수는 없다고 할 것입니다.

- 한편, 통합지침 제7조에서는 산업단지를 지정하고자 하는 경우 검토해야 할 사항으로 "통합지침 제36조에 따른 개별공장입지의 선정기준과 부합성 여부"를 명시하고 있고, 통합지침 제36조에서는 개별공장입지의 지정승인을 하여서는 아니되는 지역으로 「수도법」에 따른 상수원보호구역과 「농어촌정비법」 제22조에 따른 저수지 상류지역에서의 공장설립 제한 지역 등을 명시하고 있으나, 「수도법」 제7조의2제1항에 따른 공장설립제한 지역은 명시하고 있지 않으므로, 상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 공장의 설립이 제한되는 지역에서 공장을 설치하는 산업단지를 설립하는 것이 가능하다는 주장이 있을 수 있으나,

- 법해석은 단순한 문언의 의미를 파악하는 것 이상의, 법률의 입법취지와 목적, 법질서 전체와의 조화 등을 고려하여 체계적·논리적으로 해석하여야 하는바, 통합지침 제7조에서 산업단지 지정 시 검토해야 할 사항으로 통합지침 제36조에 따른 개별공장입지의 선정기준과 부합성 여부라고 규정한 것은 통합지침에서 개별공장입지에 관해 규정하고 있으므로 그 조문을 인용한 것이지 제36조에서 개별공장입지의 선정기준을 모두 규정하고 있기 때문은 아니라고 보이고, 통합

지침 제2조에서 “산업단지 및 산업단지외의 개별공장의 입지 및 개발에 관하여 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 지침을 적용한다”고 규정하고 있어 통합지침에 규정되어 있지 않은 사항이라도 다른 법령에서 산업단지 및 산업단지외의 개별공장의 입지 및 개발에 관하여 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법령을 따르도록 되어 있는바, 비록 통합지침 제36조의 개별공장입지의 선정기준에는 포함되어 있지 않더라도 공장설립제한 지역에 대해 규정하고 있는 「수도법」 제7조의2제1항은 개별공장의 입지 및 개발에 관하여 특별히 규정하고 있는 다른 법령에 해당한다고 할 것이므로 「수도법」 제7조의2제1항에 따른 공장설립제한 규정은 산업단지를 지정하고자 하는 경우 검토해야 할 사항에 포함된다고 할 것이어서, 상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 공장의 설립이 제한되는 지역에서는 공장을 설치하는 산업단지의 설립이 제한된다고 보는 것이 관련 법체계의 조화로운 해석이라고 할 것입니다.

- 따라서, 상수원보호구역 외의 지역으로서 「수도법」 제7조의2제1항에 따라 공장의 설립이 제한되는 지역에서는 공장을 설치하는 산업단지의 설립은 제한된다고 할 것입니다.

10. 안건번호 13-0070 회신일자 2013-05-22

산업단지관리기본변경계획의 범위

1. 질의사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제1항제2호 및 제31조제1항에 따라 일반산업단지의 관리권자인 시·도지사로부터 관리업무를 위탁받은 산업단지관리공단이 ‘입주대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경’하면서 산업단지의 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용의 산업단지관리기본변경계획을 수립할 수 있는지

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제1항제2호 및 제31조제1항에 따라 일반산업단지의 관리권자인 시 · 도지사로부터 관리업무를 위탁받은 산업단지관리공단이 '입주대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경'하면서 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용의 산업단지관리기본변경계획을 수립할 수 있다고 할 것입니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 함) 제30조제1항제2호 및 제31조제1항에 따르면 일반산업단지의 관리권자인 시 · 도지사는 산업단지를 효율적으로 관리하기 위하여 제30조제2항에 따른 관리기관에 관리업무의 전부 또는 일부를 위임 또는 위탁할 수 있고, 같은 법 제33조제1항에 따르면 관리기관은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2부터 제7조의4까지 및 제8조에 따라 산업단지가 지정된 경우에는 산업단지로 관리할 필요가 있는 지역에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지관리기본계획(이하 "관리기본계획"이라 함)을 수립하여야 하는데, 이 경우 관리권자로부터 관리업무를 위임 또는 위탁받은 관리기관은 관리기본계획(변경계획을 포함함)에 관하여 관리권자의 승인을 받아야 하며, 산집법 제33조제4항에 따르면 관리기관 · 관리권자 또는 시 · 도지사는 관리기본계획을 수립하거나 승인한 경우에는 이를 고시하여야 하는바, 이 사안에서는 산집법 제30조제1항제2호 및 제31조제1항에 따라 일반산업단지의 관리권자인 시 · 도지사로부터 관리업무를 위탁받은 관리기관인 산업단지관리공단이 관리기본변경계획을 수립하고 시 · 도지사가 승인 및 고시함에 있어 '입주대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경'하면서 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용의 산업단지관리기본변경계획을 수립할 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

- 먼저, 법문언상 산집법 제33조제5항에 따르면 관리기본계획에는 “입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항”(제2호) 및 “그 밖에 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항”(제6호)을 포함하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제2조제15호에 따르면 “산업단지의 관리”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로서 대통령령으로 정하는 업무를 말한다고 규정하면서, 가목에서 산업단지의 용지 및 시설의 매각 · 임대 및 사후관리를 규정하고 있음에 비추어 볼 때, 이 사안에서와 같이 입주대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경한다는 내용은 산집법 제33조제5항제2호에 따른 “입주대상업종”에 관한 사항에 해당하는 것으로 보이며, 입주대상업종을 변경함에 따라 기존 입주대상 업종의 처리에 대해 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용은 입주대상업종을 변경함에 따른 기존 입주대상업종시설의 매각 · 임대 또는 사후관리에 관한 사항으로서 산집법 제33조제5항제6호에 따른 “산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항”에 해당한다고 보이므로, 산업단지의 관리기관은 입주대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경하고, 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용의 관리기본변경계획을 수립할 수 있다고 할 것입니다.

- 이에 대해서 산집법 제39조에서는 이 사안과 같이 입주대상업종 변경시 신규입주자에게 기존 A 업종의 양수 또는 임차를 제한함으로써 결과적으로 기존 A 업종의 입주자의 양도 등을 제한할 수 있는 것을 예정하고 있지 않으므로 이는 법률에 근거 없는 재산권 제한 또는 침해에 해당한다는 주장이 있을 수 있으나, 산집법은 산업의 집적을 활성화하고 공장의 원활한 설립을 지원하며 산업입지 및 산업단지를 체계적으로 관리함으로써 지속적인 산업발전 및 균형 있는 지역발전을 통하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적(제1조)으로 하는 법률로서, 산집법 제33조제1항에 따르면 산업단지관리공단이 일반산업단지의 관리권자인 시 · 도지사로부터 해당 산업단지의 관리업무를 위탁받은 경우, 관리기관인 산업단지관리공단은 관리기본(변경)계획을 수립하여 행정기관인 시 · 도지사의 승인을 받아야 하는 점, 관리기본(변경)계획에는 입주대상업종에 관한 사항을 정할 수 있는 점, 이 사안의 경우 승인된 관리기본(변경)계획은 관리권자인

시 · 도지사가 고시한 점에 비추어 볼 때, 산집법 제33조제1항에 따른 관리기본(변경)계획은 행정주체인 시 · 도지사 및 그 수탁기관인 산업단지관리공단이 지속적인 산업발전 및 균형있는 발전이라는 목적을 달성하기 위한 수단들을 조정하고 종합화하는 행정계획적인 성격을 갖는다고 할 것입니다.

- 즉, 산집법 제33조제1항 및 제5항에 따라 관리기본(변경)계획의 수립권한을 가지고 있는 산업단지관리공단이 입주대상업종을 지정 또는 변경하는 것은 산업구조 변화유도 등 특정한 목표를 달성하기 위한 것인바, 구체적으로 해당 산업단지의 입주대상업종을 변경하면서 기존 업종에 대한 사후조치를 정하는 내용을 포함하여 행정계획적인 성격을 갖는 관리기본(변경)계획을 입안 · 수립함에 있어서 기존 업종을 어느 정도 보호할지에 대해 재량을 가진다고 할 것이므로, 산업단지관리공단이 '입주대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경'하면서 기존 A 업종 입주자에 대해 계속적으로 영업 또는 상속을 보장하되, 제3자가 기존 A 업종을 양도받아 계속 영업하는 것은 업종변경의 취지에 따라 제한하기 위해 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용의 산업단지관리기본변경계획을 수립할 수 있다고 보여집니다.

- 다만, 여기서 계획의 입안자가 가지는 형성의 자유는 무제한적인 것이 아니라 그 계획에 관련되는 자들의 이익을 공익과 사익 사이에서는 물론이고 공익 상호간과 사익 상호간에도 정당하게 비교교량하여야 한다는 제한이 있으므로(대법원 2007. 4. 12. 선고 2005두1893 판결 참조), 이 사안에서와 같이 산업단지관리공단이 '입주대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경'하면서 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용의 산업단지관리기본변경계획을 한 것이 구체적으로 기존 A 업종 사업자의 영업양도의 자유를 제한함에 있어 정당성 또는 객관성을 결여하였다거나 신뢰이익을 침해하는 위법성이 있는지 여부는 별론으로서 구체적 사실관계를 종합적으로 판단하여야 할 것입니다.

- 따라서, 산집법 제30조제1항제2호 및 제31조제1항에 따라 일반산업단지의 관리권자인 시 · 도지사로부터 관리업무를 위탁받은 산업단지관리공단이 '입주

대상업종을 A 업종에서 B 업종으로 변경'하면서 신규입주자에게 기존 A 업종에 대한 양수 또는 임차 등을 제한하는 내용의 산업단지관리기본변경계획을 수립할 수 있다고 할 것입니다.

11. 안건번호 13-0293 회신일자 2013-11-29

산업단지 개발계획 및 관리기본계획 변경 시 산업용지의 용도별 구역 변경에 따른 지가차액의 환수

1. 질의사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조제4항에 따르면 산업단지의 관리기관이 산업단지를 관리할 때에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발계획에 적합하도록 하여야 하고, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제1항에 따르면 산업단지의 관리기관은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 산업단지가 지정된 경우 산업단지로 관리할 필요가 있는 지역에 대하여 산업단지관리기본계획을 수립하여야 하며, 같은 조 제8항 본문에 따르면 산업단지의 관리권자는 산업단지관리기본계획의 변경으로 산업용지의 용도별 구역을 변경하는 경우 그 소유자로부터 구역변경에 따른 지가상승의 범위에서 산업용지 및 시설을 기부받아 산업단지의 기반시설 확충 등 입주기업체 지원 용도로 사용할 수 있도록 되어 있는바,

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발계획(토지이용계획 및 주요 기반시설계획)의 변경에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지관리기본계획(산업용지의 용도별 구역)이 변경되는 경우에 산업단지의 관리권자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제8항 본문에 따라 용도별 구역의 변경에 따른 지가상승의 범위에서 그 소유자로부터 산업용지 및 시설을 기부받을 수 있는지

2. 답변사항

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발계획(토지이용계획 및 주요기반시설계획)의 변경에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지관리기본계획(산업용지의 용도별 구역)이 변경되는 경우에 산업단지의 관리권자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제8항 본문에 따라 용도별 구역의 변경에 따른 지가상승의 범위에서 그 소유자로부터 산업용지 및 시설을 기부받을 수 있다고 할 것입니다.

- 다만, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지지정권자가 산업단지개발계획 및 실시계획을 변경하면서 일정한 조건을 부가하여 지가차액을 환수하는 경우에, 산업단지의 관리권자도 용도별 구역의 변경에 따른 지가상승의 범위에서 산업용지 및 시설을 기부받아 지가차액을 환수할 수 있다고 할 것이나, 이 경우 산업단지의 관리권자 및 산업단지지정권자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 상호 협의를 통하여 각각 환수하려는 부분의 합산액이 용도별 구역의 변경에 따른 지가상승액의 범위에서 이루어질 수 있도록 하여야 할 것입니다.

3. 이유

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 "입지법"이라 함) 제6조제1항 및 제3항에 따르면 국토교통부장관이 국가산업단지를 지정하려면 산업단지개발계획(이하 "개발계획"이라 함)을 수립하여야 하고, 개발계획의 수립 · 변경 시에는 관할 시 · 도지사의 의견을 듣고, 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 하며, 같은 조 제5항에 따르면 개발계획에는 산업단지의 명칭 · 위치 및 면적(제1호), 지정 목적(제2호), 사업시행자(제3호), 사업 시행방법(제4호), 주요 유치 업종(제5호), 토지이용계획 및 주요기반시설계획(제6호), 재원(財源) 조달계획(제7호), 수용 · 사용할 토지 · 건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록(제8호) 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항(제9호)이 포함되어야 하고, 같은

법 제17조제1항 및 같은 법 시행령 제21조제1항에 따르면 국가산업단지의 사업시행자는 토지이용계획 및 기반시설계획 등이 기재된 국가산업단지개발실시계획(이하 “실시계획”이라 함)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 하며, 같은 법 제17조의2 본문에 따르면 실시계획을 변경하는 경우에도 같은 법 제17조를 준용하도록 되어 있고, 같은 법 제21조제1항제1호에 따르면 실시계획의 승인 또는 변경승인을 할 때 미리 관계 행정기관의 장과 협의하거나 승인을 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정으로 보도록 되어 있습니다.

- 한편, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “집적법”이라 함) 제30조제4항에 따르면 산업단지의 관리기관이 산업단지를 관리할 때에는 입지법에 따른 개발계획에 적합하도록 하여야 하고, 집적법 제33조제1항에 따르면 산업단지의 관리기관은 입지법에 따라 산업단지가 지정된 경우 산업단지로 관리할 필요가 있는 지역에 대하여 산업단지관리기본계획(이하 “관리기본계획”이라 함)을 수립하여야 하며, 같은 조 제5항제3호에 따르면 관리기본계획에는 관리할 산업단지의 면적에 관한 사항(제1호), 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항(제2호), 산업용지의 용도별 구역에 관한 사항(제3호), 업종별 공장의 배치에 관한 사항(제4호), 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항(제5호), 그 밖에 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항(제6호)이 포함되어야 하고, 같은 조 제6항에 따르면 용도별 구역은 산업시설구역·지원시설구역·공공시설구역 및 녹지구역으로 구분하여 관리할 수 있는데, 그 중 산업시설구역은 용도별로 세분할 수 있도록 되어 있으며, 같은 조 제8항 본문에 따르면 산업단지의 관리권자는 관리기본계획의 변경으로 산업용지의 용도별 구역을 변경하는 경우 그 소유자로부터 구역변경에 따른 지가상승의 범위에서 산업용지 및 시설을 기부받아 산업단지의 기반시설 확충 등 입주기업체 지원용도로 사용할 수 있도록 되어 있는바,

- 이 사안에서는 입지법에 따른 개발계획(토지이용계획 및 주요기반시설계획)의 변경에 따라 집적법에 따른 관리기본계획(산업용지의 용도별 구역)이 변경되는 경우에 산업단지의 관리권자는 집적법 제33조제8항 본문에 따라 용도별 구역의

변경에 따른 지가상승의 범위에서 그 소유자로부터 산업용지 및 시설을 기부받을 수 있는지 여부가 문제될 수 있습니다.

- 살피건대, 집적법 제33조제5항제3호에서 관리기본계획에는 산업용지의 용도별 구역에 관한 사항이 포함되도록 규정하고 있고, 같은 조 제6항에서 용도별 구역을 산업시설구역 · 지원시설구역 · 공공시설구역 및 녹지구역 등 4가지로 구분하여 정하고 있으므로 같은 조 제8항에서 관리기본계획의 변경으로 산업용지의 용도별 구역을 변경한 경우라는 것은 관리기본계획의 내용 중 산업용지의 4가지 용도별 구역에 관한 사항을 변경하는 것을 의미한다고 보아야 할 것이므로, 집적법에 따른 관리기본계획을 변경하는 이유가 집적법 제30조제4항에 따라 입지법에 따른 개발계획에 적합하도록 개발계획 중 토지이용계획 및 주요기반시설계획의 변경사항을 반영하기 위한 것이라 하더라도 관리기본계획의 산업용지의 용도별 구역에 관한 사항을 변경하였다면 집적법 제33조제8항 본문에 규정된 "관리기본계획의 변경으로 산업용지의 용도별 구역을 변경한 경우"에 해당하므로, 산업단지의 관리권자는 집적법 제33조제8항 본문에 따라 그 소유자로부터 구역변경에 따른 지가상승의 범위에서 산업용지 및 시설을 기부받을 수 있다고 할 것입니다.

- 한편, 입지법에 따른 개발계획의 토지이용계획과 주요기반시설계획이 변경되면 산업용지의 용도별 구역의 내용이 정해지는 것이고, 또한 입지법에 따른 실시계획의 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군관리계획 변경으로 의제되므로 입지법에 따른 개발계획 · 실시계획의 변경으로 산업용지의 용도별 구역 변경은 사실상 완료되는 것이며, 관리기본계획의 변경은 용도별 구역 변경의 원인행위가 아니라 집적법 제30조제4항에 따라 개발계획에 적합하도록 하기 위한 것에 불과하므로, 개발계획의 변경사항을 반영하여 관리기본계획을 변경하는 경우는 집적법 제33조제8항 본문에 규정된 "관리기본계획의 변경으로 산업용지의 용도별 구역을 변경한 경우"에 해당하지 않는다는 주장이 있을 수 있으나, 관리기본계획은 집적법에 따라 산업단지의 관리기관이 수립 · 변경하는 것으로서 입지법에 따른 개발계획과는 별개의 계획이고, 개발계획이 변경되면 관리기본계획도 당연히 변경되는 것이 아니라 원칙적으로 별도의 변경

행위가 필요한 것이어서 관계법령에 적합하도록 산업용지의 용도별 구역을 변경하려면 원칙적으로 개발계획과 관리기본계획을 모두 변경할 필요가 있다고 할 것이므로 개발계획의 변경으로 용도별 구역 변경이 완료된다거나, 관리기본계획의 변경은 용도별 구역 변경의 원인행위가 아니라고 보기는 어려우며, 집적법 제33조제8항 본문에서는 개발계획에 적합하도록 하기 위하여 관리기본계획을 변경하는 경우를 제외하는 규정도 없는 점을 고려할 때, 관리기본계획의 변경에 앞서 개발계획상 토지이용계획 및 주요기반시설계획이 변경되었는지 여부와 관계 없이 산업용지의 용도별 구역을 변경하는 내용으로 관리기본계획이 변경되었다면 집적법 제33조제8항 본문의 경우에 해당된다고 할 것입니다.

- 따라서, 입지법에 따른 개발계획(토지이용계획 및 주요기반시설계획)의 변경에 따라 집적법에 따른 관리기본계획(산업용지의 용도별 구역)이 변경되는 경우에 산업단지의 관리권자는 집적법 제33조제8항 본문에 따라 용도별 구역의 변경에 따른 지가상승의 범위에서 그 소유자로부터 산업용지 및 시설을 기부받을 수 있다고 할 것입니다.

- 다만, 이러한 집적법상의 지가상승에 따른 기부채납과는 별개로 입지법에 따른 산업단지지정권자도 개발계획 및 실시계획(토지이용계획 및 주요기반시설계획)의 변경에 따라 지가상승이 발생하는 경우에 사업시행자에 대하여 기부채납 등의 조건을 부가함으로써 토지의 용도 변경에 따른 지가차액을 환수하는 것이 가능하고, 이에 따라 산업단지지정권자(개발계획 및 실시계획의 변경)와 산업단지의 관리권자(집적법 제33조제8항)가 동일한 사안에 대하여 각각 전체의 지가차액을 기준으로 중복하여 환수하려는 경우가 발생할 수도 있으나,

- 이러한 유형의 지가차액은 입지법상 개발계획 및 실시계획의 변경에 따라 집적법상 관리기본계획의 용도별 구역이 변경됨으로써 발생되는 경우라고 할 것이고, 그렇다면 그 지가차액은 산업단지의 효율적 개발과 관리를 위한 일련의 연속적이고 인과적인 절차를 통하여 발생하는 것으로서 법령상 동일한 발생 근거를 가지게 된다는 점에서, 산업단지지정권자와 산업단지의 관리권자가 해당 지가

차액의 전체를 기준으로 각각 중복하여 환수할 수는 없다고 보아야 할 것이므로, 이러한 경우에는 개발계획 및 실시계획을 변경할 때 관계 중앙행정기관의 장과 협의하도록 한 입지법 제6조제3항 및 제17조제2항에 따라 산업단지지정권자와 산업단지의 관리권자가 개발계획 및 실시계획의 변경승인 단계에서부터 관리기본계획의 변경에 이르기까지 산업단지지정권자에 의한 지가차액의 환수와 산업단지 관리권자에 의한 환수의 범위 등에 관한 사항을 상호 협의함으로써 사업시행자 또는 토지소유자에 대한 지가차액의 불합리하거나 과도한 환수의 문제가 발생하지 않도록 하는 것이 산업단지의 효율적 개발과 관리를 위한 입지법과 집적법의 입법취지에 부합하는 것이라 할 것입니다.

12. 안건번호 13-0633 회신일자 2014-02-27

「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제34조에 따라 수립된 연구개발특구 관리계획에서 산집법 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에 따른 규제를 완화하기 위한 특례를 정할 수 있는지

1. 질의사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에서는 산업시설구역과 관련하여 임대사업, 처분 및 분할 등을 제한하고 있는 반면, 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에서는 이러한 제한이 없고, 같은 법 제3조에서는 "이 법에서 규제를 완화하기 위하여 특례를 정하는 규정은 다른 법률에 우선하여 적용한다."라고 규정하고 있고, 같은 법 제34조에서는 미래창조과학부장관은 시·도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 특구 안의 토지의 용도 구분 및 관리에 관한 계획 등이 포함된 연구개발특구 관리계획을 세워야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제43조제4항에서는 "산업시설구역"의 관리에 관하여는 "이 법에서 따로 정하는 사항"을 제외하고는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 준용한다고 규정하고 있는바,

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 관리되고 있던 지역이 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제4조에 따라 연구개발특구로 지정된 경우에, 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제34조에 따라 수립된 연구개발특구 관리계획에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에 따른 규제를 완화하기 위한 특례를 정할 수 있는지

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 관리되고 있던 지역이 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제4조에 따라 연구개발특구로 지정된 경우에, 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제34조에 따라 수립된 연구개발특구 관리계획에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에 따른 규제를 완화하기 위한 특례를 정할 수 없다고 할 것입니다.

3. 이유

- 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」(이하 "특구법"이라 함) 제3조에서는 "이 법에서 규제를 완화하기 위하여 특례를 정하는 규정은 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법의 규정보다 규제가 완화되는 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다."라고 규정하고 있고, 같은 법 제34조제1항 본문에서는 미래창조과학부장관은 시·도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 특구관리계획을 세우거나 변경하고 이를 고시하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 특구관리계획에 특구 관리의 기본방향(제1호), 특구의 위치 및 면적(제2호), 특구 안의 토지의 용도 구분 및 관리에 관한 계획(제3호), 용수, 에너지, 통신, 교통 및 유통 시설 등 특구의 기반시설의 설치(제4호), 녹지 및 환경의 보전에 관한 사항(제5호)이 포함되어야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제35조제1항제5호에서는 특구 안의 토지의 용도 중 하나인 "산업시설구역"을 특구 안의 첨단기술기업 등의 생산 활동을 위하여 필요한 곳으로

규정하고 있으며, 같은 법 제43조제4항에서는 "산업시설구역의 관리에 관하여는 이 법에서 따로 정하는 사항을 제외하고는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 함)을 준용한다."라고 규정하고 있습니다.

- 한편, 산집법 제38조의2에서는 산업시설구역에서 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하려는 자는 산집법 제15조제1항에 따른 공장설립등의 완료신고 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시의 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다고 규정하는 등 산업시설구역에서의 산업용지 및 공장등의 임대사업을 제한하고 있고, 같은 법 제39조 및 같은 법 시행령 제49조제6항에서는 산업시설구역의 산업용지 또는 공장등을 소유하고 있는 입주기업체가 공장설립등의 완료신고 전 또는 신고 후 5년이 지나기 전에 분양받은 산업용지 또는 공장등을 처분하려는 경우에는 이를 관리기관에 양도하여야 한다고 규정하는 등 산업용지 또는 공장등의 처분을 제한하고 있으며, 산집법 제39조의2 및 같은 법 시행규칙 제39조의3제1항에서는 관리권자, 관리기관, 사업시행자 및 입주기업체가 소유하고 있는 산업용지를 분할하려는 경우에는 1천650제곱미터 이상으로 분할하여야 한다고 규정하는 등 산업용지의 분할을 제한하고 있는바, 이 사안에서는 특구법 제34조에 따라 수립된 특구관리계획에서 산집법 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에 따른 규제를 완화하기 위한 특례를 정할 수 있는지가 문제됩니다.

- 살피건대, 특구법 제3조 본문에서 "이 법에서" 규제를 완화하기 위하여 특례를 정하는 규정은 다른 법률에 우선하여 적용한다고 규정하고 있고, 같은 법 제14조에서는 세제 지원 및 부담금 감면의 특례를, 같은 법 제15조에서는 국유·공유재산의 사용·수익·대부 및 매각 등의 특례를, 같은 법 제16조에서는 공동연구개발 촉진을 위한 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」의 특례를, 같은 법 제44조에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 특례를 각각 규정하고 있는바, 특구법 제3조 본문은 이처럼 특구법에서 명시적으로 다른 법률보다 규제를 완화하는 내용의 특례를 규정한 경우에만 다른 법률에 우선하여 특구법을 적용한다는 의미로 해석하여야 할 것입니다. 따라서, 위와 같은 특구법의 명시적 규정이 없는 한, 특구법 제34조에 따라 수립된 특구관리계획에서 산집법 제38조의2,

제39조 및 제39조의2에 따른 규제를 완화하기 위한 특례를 정할 수 없는 것으로 보입니다.

- 한편, 특구법 제34조에 따라 수립된 특구관리계획이 법규명령으로서 효력을 가짐에 따라 같은 법 제43조제4항의 산업시설구역의 관리에 관하여 "이 법에서 따로 정하는 사항"에 특구관리계획에서 정한 사항 역시 포함된다는 의견이 있으나, 특구법 제43조제4항에서 산업시설구역의 관리에 관하여 이 "법"에서 따로 정하는 사항이란 같은 조 제2항 본문 즉, "산집법 제30조제2항 및 「외국인투자 촉진법」 제18조제5항에도 불구하고 특구는 진흥재단이 관리한다."와 같이 산집법의 특례임을 명시적으로 규정한 경우만을 의미하는 것으로 보이고, 단지 특구법 제34조의 위임을 받아 수립된 특구관리계획에서 정한 사항은 이에 해당하지 않는 것으로 보이는 점, 행정규칙인 고시가 위임 법령과 결합하여 대외적으로 구속력이 있는 법규명령으로서 다른 법령의 적용을 완화 또는 배제하는 효력을 가지는 경우는 그 위임 법령 자체에서 다른 법령의 적용을 완화 내지 배제한다는 명시적인 규정을 두고 있고, 그 위임 법령에 근거하여 행정규칙인 고시에서 그러한 내용을 구체적으로 정하고 있는 경우에 한정되어야 할 것인 점 등을 고려하면, 위와 같은 의견은 타당하지 않는 것으로 보입니다.

- 따라서, 산집법에 따라 관리되고 있던 지역이 특구법 제4조에 따라 연구개발특구로 지정된 경우에, 특구법 제34조에 따라 수립된 특구관리계획에서 산집법 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에 따른 규제를 완화하기 위한 특례를 정할 수 없다고 할 것입니다.

13. 안건번호 14-0018 회신일자 2014-03-13

제조업에 적용되는 부분가동을 위한 공장등록 규정을 준용 또는 유추적용하여 제조업 외의 사업의 경우 시설 설치를 완료하기 전에 부분가동을 할 수 있는지 여부

1. 질의사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제3항에서는 제13조제1항에 따른 공장설립등의 승인을 받은 자가 공장건설을 완료하기 전에 공장을 부분가동(部分稼動)하려는 경우에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 공장등록을 신청하여야 한다고 규정하고 있는바,

- 같은 법 제15조제2항에 따른 산업시설구역에 입주한 제조업 외의 사업의 경우에는 같은 법 제16조제3항을 준용 또는 유추적용하여 시설 설치를 완료하기 전에 부분가동을 할 수 있는지

2. 답변사항

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조제2항에 따른 산업시설구역에 입주한 제조업 외의 사업의 경우에는 같은 법 제16조제3항에 따른 제조업의 부분가동을 위한 공장등록 규정을 준용 또는 유추적용할 수 없으므로 시설 설치를 완료하기 전에 부분가동을 할 수 없다고 할 것입니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 함) 제2조제1호에서 "공장"이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추고 대통령령으로 정하는 제조업을 하기 위한 사업장으로서 대통령령으로 정하는 것을 말하는데, 이 법에서는 공장의 설립과 관련한 절차 등을 규정하면서 같은 법 제15조제1항 본문에서 제13조제1항에 따른 공장설립의 승인을 받은 자가 공장건설을 완료하였을 때에는 대통령령으로 정하는

기간 내에 시장 · 군수 · 구청장에게 공장설립등의 완료신고를 하여야 하고, 같은 법 제16조제1항에서 시장 · 군수 · 구청장 또는 관리기관은 제15조에 따른 공장설립등의 완료신고를 받았을 때에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 이를 공장등록대장에 등록하여야 하며, 같은 조 제3항에서는 제13조제1항에 따른 공장설립등의 승인을 받은 자가 공장건설을 완료하기 전에 공장을 부분가동(部分稼動)하려는 경우에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 공장등록을 신청하여야 한다고 규정하고 있는바, 공장건설 완료 전에도 부분가동을 할 수 있다는 예외를 규정하고 있습니다.

- 한편, 산집법 제33조제6항에 따른 산업시설구역(이하 "산업시설구역"이라 함)에 입주한 제조업 외의 사업의 경우 같은 법 제12조나 제38조제3항에서 공장의 설립에 관한 일부 규정, 예컨대 제조업에 적용하는 기준공장면적률에 관한 제8조제2호나 산업단지에서의 입주계약에 관한 제38조제1항 및 제2항을 각각 준용하고 있는데, 같은 법 제15조제2항에서 제38조제3항에 따라 준용되는 같은 조 제1항 및 제2항에 따라 입주계약을 체결한 자, 즉, 산업시설구역에 입주한 제조업 외의 사업의 경우에 산업시설구역에 사업계획서에 따라 시설을 설치한 경우에는 기준건축면적률에 적합하도록 요건을 갖추어 대통령령으로 정하는 기간에 관리기관에 사업개시 신고를 하여야 한다고 규정하면서도 공장건설 완료 전에 부분가동을 할 수 있다는 같은 법 제16조제3항은 제조업 외의 사업에 대해서 이를 준용한다는 규정이 없는바,

- 이 사안에서는 제15조제2항에 따른 산업시설구역에 입주한 제조업 외의 사업의 경우에도 같은 법 제16조제3항을 준용 또는 유추적용하여 시설 설치를 완료하기 전에 부분가동을 할 수 있는지 여부가 문제될 수 있습니다.

- 살피건대, 일반적으로 법령에서의 "준용"은 특정 조문을 그와 성질이 유사한 규율대상에 대하여 그 성질에 따라 다소 수정하여 적용할 때 표현하는 방식으로서, 준용의 대상은 특정 법령에 명시된 규정에 한정된다고 보아야 할 것인바(법제처 2011. 10. 27. 회신 11-0492 해석례 참조), 산집법 제12조 및 제38조에서

제조업에 적용되는 기준공장면적률, 입주계약의 체결을 제조업 외의 사업에 대해서도 준용한다고 규정하고 있는데, 이는 제조업 외의 사업에 대해서는 명시된 해당 규정을 준용한다는 한정적인 의미로 보아야 할 것이므로, 같은 법 제16조제3항에서 제조업의 부분가동을 위한 공장등록에 대해 정하면서 제조업 외의 사업에 대하여 이 규정을 준용한다는 명시적인 규정이 없는 이상, 이를 적용할 수는 없다고 할 것입니다.

- 또한, 산집법 제15조제1항 본문 및 제16조제1항에 따르면 공장건설을 완료해야 공장설립등의 완료신고 및 공장등록대장 등록이 가능함을 규정하고 있는데, 같은 법 제16조제3항에서는 공장건설을 완료하기 전에 공장을 부분가동하려는 경우에는 공장등록을 신청하여야 한다고 규정함으로써 공장건설 완료 후에 공장등록대장에 등록해야 하는 원칙에 대한 예외를 정하고 있는바, 이와 같이 예외적으로 인정되는 공장의 부분가동에 대해 명문의 근거규정 없이 제조업 외의 사업에 대해서까지 인정된다고 할 수는 없다고 할 것입니다.
- 나아가, 산집법은 제1조의 목적 규정에서 나타나는 바와 같이 공장, 즉 제조업을 하기 위한 사업장의 원활한 설립을 지원하는 것을 입법목적으로 하고 있으므로, 제조업에 대해서 공장건설을 완료하기 전이라도 부분가동을 할 수 있도록 하는 것은 정책적 필요에 따라 이루어진 것으로 보이고, 같은 법 제12조에서는 제조업 외의 사업을 하려는 자의 사업부지 면적에 대한 사업건축물등의 면적의 비율, 즉, 기준건축면적률에 대해 제조업의 기준공장면적률을 준용하면서도 그 최고 비율의 2배로 함으로써 제조업 외의 사업을 보다 엄격하게 규제하고 있는 점에 비추어, 공장의 부분가동이 인정된다고 하여 제조업 외의 사업도 당연히 인정되어야 한다거나 위와 같은 차별을 합리적 이유가 없다고 단정할 수 없으므로, 함부로 유추적용할 수도 없다고 할 것입니다.
- 따라서, 산집법 제15조제2항에 따른 산업시설구역에 입주한 제조업 외의 사업의 경우에는 같은 법 제16조제3항에 따른 제조업의 부분가동을 위한 공장등록 규정을 준용 또는 유추적용할 수 없으므로 시설 설치를 완료하기 전에 부분가동을 할 수 없다고 할 것입니다.

14. 안건번호 14-0645 회신일자 2014-11-10

혁신도시의 산 · 학 · 연 클러스터용지 내 지식산업센터 지원시설의 총 면적의 범위

1. 질의사항

- 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지식산업센터의 경우, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제5조의2에 따라 수립된 "산 · 학 · 연 클러스터 구축계획"에서 "지식산업센터에 설치하는 지원시설의 건축연면적은 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30을 초과할 수 없다"라고 정하는 것이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제4항제2호나목에 비추어 허용될 수 있는지

  ※ 질의배경

  - 민원인은 국토교통부에 지식산업센터 지원시설 면적의 최대 범위에 대하여 질의하여, 산 · 학 · 연 클러스터구축계획에 규정된 "지식산업센터 건축연면적의 100분의 30"이라는 취지의 답변을 받자, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 규정을 적용하여 "지식산업센터 건축연면적의 100분의 50"이라는 입장에서 법제처에 법령해석을 요청함.

2. 답변사항

- 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지식산업센터의 경우, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제5조의2에 따라 수립된 "산 · 학 · 연 클러스터 구축계획"에서 "지식산업센터에 설치하는 지원시설의 건축연면적은 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30을 초과할 수 없다"라고 정하는 것은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제4항제2호나목에 비추어 허용될 수 있다고 할 것입니다.

3. 이유

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산업집적법”이라 함) 제28조의5 제1항제3호에서는 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 하나로 “그 밖의 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설”을 규정하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제36조의4제2항에서는 금융 · 보험 · 교육 · 의료 · 무역 · 판매업을 하기 위한 시설(제1호) 등을 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설(이하 “지원시설”이라 함)로 규정하고 있으며, 같은 조 제4항제2호나목에서는 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지식산업센터의 경우 지원시설의 총 면적을 건축연면적의 100분의 50 이내로 하도록 규정하고 있는바,

  이 사안은 「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지식산업센터의 경우, 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」(2014. 5. 28. 법률 제12702호로 일부 개정되어 2015. 1. 1. 시행 예정인 것을 말하며, 이하 “혁신도시법”이라 함) 제5조의2에 따라 수립된 “산 · 학 · 연 클러스터 구축계획”에서 “지식산업센터에 설치하는 지원시설의 건축연면적은 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30을 초과할 수 없다”라고 정하는 것이 산업집적법 시행령 제36조의4제4항제2호나목에 비추어 허용될 수 있는지에 관한 것이라 하겠습니다.

  먼저, 혁신도시법 제45조의3제3항에서는 지식산업센터에 관하여 같은 법에서 규정한 것 외에는 산업집적법을 준용하도록 규정하고 있고, 산업집적법 시행령 제36조의4제4항제2호나목에서는 수도권 밖의 지식산업센터의 경우 지원시설의 총 면적은 지식산업센터 건축연면적의 100분의 50 이내로 하도록 규정하고 있습니다. 이러한 법령 간의 관계에 비추어 볼 때, 혁신도시법 제5조의2에 따라 산 · 학 · 연 클러스터에 설치되는 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설과 그 면적에 대해서는 혁신도시법에 특별한 규정이 없으므로 산업집적법의 규정이 적용되어 수도권 밖의 지식산업센터에 설치하는 지원시설의 총 면적은 원칙적으로 지식산업센터 건축연면적의 100분의 50까지 허용된다고 할 것입니다.

그런데, 혁신도시법 제5조의2에서는 혁신도시가 있는 지역의 시·도지사는 관할 구역 안의 시장·군수·구청장의 의견을 들어 산·학·연 클러스터 구축계획을 수립하도록 규정하고 있는바, 이는 법령의 범위에서 해당 산·학·연 클러스터의 종합적인 여건을 고려하여 구체적인 개발 계획을 수립할 수 있도록 시·도지사에게 일정한 권한 및 재량을 부여한 것이라 볼 수 있습니다.

그렇다면 시·도지사는 혁신도시법 제5조의2에 따른 산·학·연 클러스터 구축계획 수립 시, 수도권 밖의 지식산업센터 지원시설의 총 면적에 대해서는 산업집적법 시행령 제36조의4제4항제2호나목을 적용하되, 해당 산·학·연 클러스터의 종합적인 여건을 고려하여 지식산업센터 건축연면적의 100분의 50 이내에서 적정한 비율을 선택하여 계획 수립에 반영할 수 있다고 보아야 할 것입니다.

따라서 산·학·연 클러스터 구축계획에 "지식산업센터에 설치하는 지원시설의 건축연면적은 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30을 초과할 수 없다"라고 규정되어 있다면, 이는 산업집적법 시행령 제36조의4제4항제2호나목의 허용범위가 구체화되어 반영된 것으로서 최종적으로 혁신도시의 산·학·연 클러스터용지 내 지식산업센터에 설치하는 지원시설의 총 면적의 최대 범위는 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30까지 라고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 밖의 지식산업센터의 경우, 산·학·연 클러스터 구축계획에서 "지식산업센터에 설치하는 지원시설의 건축연면적은 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30을 초과할 수 없다"라고 정하는 것은 산업집적법 시행령 제36조의4제4항제2호나목에 비추어 허용될 수 있다고 할 것입니다.

15. 대법원 2013.3.14. 선고 2012두24474 판결

래미콘공장신설승인처분취소

【판시사항】

[1] 행정처분의 직접 상대방이 아닌 자로서 그 처분에 의하여 환경상 침해를 받으리라고 예상되는 영향권 내의 주민들에게 취소소송을 제기할 원고적격이 인정되는지 여부(원칙적 적극)

[2] 관할시장이, 벽돌공장을 철거하고 기존 공장이 건축되어 있지 않은 부분까지 포함하는 부지 위에 레미콘제조업 공장을 신설하는 것을 내용으로 하는 갑 주식회사의 공장설립 신청을 승인하자 지역 주민 갑 등이 취소소송을 제기한 사안에서, 위 공장의 신설은 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제20조 제1항, 구 제발구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조 제1항에 의해 과밀억제지역이자 개발제한구역 내에 있는 위 부지 위에서 허용될 수 없다는 이유로, 위 처분이 위법하다고 본 원심판단을 정당하다고 한 사례

【참조조문】

[1] 행정소송법 제12조 [2] 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(2009. 1. 30. 법률 제9401호로 개정되기 전의 것) 제13조 제1항, 제20조 제1항, 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령(2009. 8. 5. 대통령령 제21665호로 개정되기 전의 것) 제26조 제1호 [별표 1], 제3호 (나)목, 구 제발구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(2009. 8. 5. 대통령령 제21670호로 개정되기 전의 것) 제12조 제1항, 제13호, 구 제발구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령(2009. 8. 5. 대통령령 제21670호로 개정되기 전의 것) 제18조 제1항 제5호, 제23조 제2항 제1호

【참조판례】

[1] 대법원 2006. 12. 22. 선고 2006두14001 판결(공2007상, 238)
대법원 2009. 9. 24. 선고 2009두2825 판결(공2009하, 1770)

【전 문】

【원고, 피상고인】 별지 원고 목록 기재와 같다. (소송대리인 법무법인 바른 담당 변호사 이성훈 외 2인)

【피고, 상고인】 남양주시장

【피고보조참가인, 상고인】 쌍용양회공업 주식회사의 소송수계인 쌍용레미콘 주식회사 (소송대리인 법무법인(유한) 화우 담당변호사 이홍훈 외 4인)

【원심판결】 서울고법 2012. 9. 28. 선고 2011누32326 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 피고 보조참가인이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

【이 유】

피고와 피고 보조참가인의 상고이유를 함께 판단한다.

1. 이 사건 소의 적법 여부에 관한 상고이유에 대하여

가. 행정처분의 직접 상대방이 아닌 자로서 그 처분에 의하여 자신의 환경상 이익을 침해받거나 침해받을 우려가 있다는 이유로 취소소송을 제기하는 제3자는, 자신의 환경상 이익이 그 처분의 근거 법규 또는 관련 법규에 의하여 개별적·직접적·구체적으로 보호되는 이익, 즉 법률상 보호되는 이익임을 증명하여야 원고적격이 인정되고, 다만 그 처분의 근거 법규 또는 관련 법규에 그 처분으로써

이루어지는 행위 등 사업으로 인하여 환경상 침해를 받으리라고 예상되는 영향권의 범위가 구체적으로 규정되어 있는 경우, 그 영향권 내의 주민들에 대하여는 당해 처분으로 인하여 직접적이고 중대한 환경피해를 입으리라고 예상할 수 있고, 이와 같은 환경상의 이익은 주민 개개인에 대하여 개별적으로 보호되는 직접적 · 구체적 이익으로서 그들에 대하여는 특단의 사정이 없는 한 환경상 이익에 대한 침해 또는 침해의 우려가 있는 것으로 사실상 추정되어 법률상 보호되는 이익으로 인정됨으로써 원고적격이 인정된다(대법원 2006. 12. 22. 선고 2006두14001 판결 참조).

이러한 법리에 비추어 살펴보면, 원심이 제1심판결 이유를 인용하여 원고들은 이 사건 공장의 신설에 관한 사전환경성검토협의 대상지역에 거주하는 주민들로서 이 사건 공장의 신설을 승인한 이 사건 처분의 취소를 구할 원고적격이 있다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 행정소송의 원고적격 등에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

나. 한편 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(2009. 1. 30. 법률 제9401호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 공장설립법'이라 한다) 제13조 제1항, 제2조 제14호에 따르면, 공장건축면적이 500㎡ 이상인 공장의 신설 · 증설 또는 업종변경(이하 '공장설립 등'이라 한다)을 하려면 대통령령이 정하는 바에 의하여 관할 관청의 승인을 얻어야 하고, 여기서 공장의 신설은 건축물을 신축하거나 기존 건축물의 용도를 공장 용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 것을 말하는데, 같은 법 제13조의2 제1항 제16호, 제14조에 따르면, 공장설립 등의 승인을 얻은 자는 별도로 건축법령에 따른 건축허가 또는 건축신고를 거치거나 건축허가 또는 건축신고가 의제되어야 공장건축물을 신축할 수 있고, 같은 법 제50조에 따르면, 관할 관청은 공장의 신설 · 증설 · 이전 또는 업종변경에 관한 승인을 얻지 아니한 자에 대하여는 관계 법령에 의한 공장의 건축허가 · 영업 등의 허가를 하여서는 아니 되며, 같은 법 제13조의5 제4호에 따르면, 관할 관청은 공장설립 등의 승인을 얻은 자가 그 부지 또는 건축물을 정당한 사유 없이 승인을 얻은 내용과 다른 용도로 활용하는 등의 사유로 사업시행이 곤란

하다고 인정하는 경우에는 공장설립 등의 승인의 취소 및 그 토지의 원상회복을 명할 수 있고, 같은 법 제13조의3 제2항에 따르면, 용도지역 및 지구 등의 지정 · 변경에 관한 도시관리계획 등의 결정 · 고시 당시 그 용도지역 · 지구 등의 안에서 공장설립 등의 승인을 얻은 자는 승인을 얻은 후 용도지역 · 지구의 지정 또는 변경이 있더라도 그 공사 또는 사업을 계속할 수 있다.

공장신설승인의 내용 및 효력 등에 관한 구 공장설립법의 위와 같은 규정 내용 및 취지 등에 비추어 살펴보면, 설령 이 사건 공장건축물의 건축이 원심 변론 종결 무렵에 이미 완료되어 원상회복이 사회통념상 불가능하게 되었다 하더라도, 그로 인해 원고들의 환경상 이익이 침해되는 상태가 종료되어 이를 시정할 수 있는 단계가 지나버렸다고 할 수는 없고 원고들은 여전히 이 사건 처분의 취소를 구할 법률상 이익이 있다고 할 것이므로, 원심에 상고이유 주장과 같이 행정소송의 소의 이익 등에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

2. 구 공장설립법령상 공장설립승인의 요건에 관한 상고이유에 대하여

원심은 그 채택 증거를 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 공장에 설치되는 각 싸이로는 그것이 저장용 옥외구축물이기는 하지만 단순히 원재료를 저장하는 시설이 아니라 출하실의 일련의 조작에 의해 골재는 벨트컨베이어를 통해, 시멘트는 스크루 컨베이어와 버킷 엘리베이터를 통해, 혼화재는 송풍기를 통해 원재료의 일정량이 콘크리트 믹서로 보내지고 그곳에서 최종적으로 계량 · 혼합되어 콘크리트로 제조되는 과정을 거치게 되므로, 위 각 싸이로, 벨트컨베이어, 중간저장용기 등은 콘크리트 믹서와 연속적 · 유기적으로 결합하여 제조공정을 형성하는 제조시설에 해당하고, 이 사건 공장의 건축면적은 제조시설의 설치를 위한 건축물의 바닥면적과 그 수평투영면적을 합한 1,865.1㎡로서 1,000㎡를 초과하므로, 이 사건 공장은 과밀억제지역 내에 있는 이 사건 부지 위에, 구 공장설립법 제20조 제1항, 제2항, 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령(2009. 8. 5. 대통령령 제21665호로 개정되기 전의 것) 제26조 제1호 [별표 1] 제3호 (나)목에 따라, 신설할 수 있는 공장에 해당하지 아니하고, 나아가 이 사건 공장은 구 공장설립법 제8조의 위임에 따른 지식경제부

장관의 공장입지기준고시 제7조 [별표 2] 제1항에 의해 자연녹지지역에서 허용되는 공익사업 및 도시개발사업으로 인하여 당해 시·군 지역으로 이전하는 레미콘 공장에도 해당하지 아니한다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 제조시설이나 구 공장설립법령상 공장설립승인의 요건 등에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

3. 구 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령상 행위제한 등에 관한 상고이유에 대하여

원심은 그 채택 증거를 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 소송수계 전 피고 보조참가인 쌍용양회공업 주식회사(이하 소송수계 전후의 피고 보조참가인을 모두 '보조참가인'이라 한다)가 피고에게 승인을 신청한 이 사건 공장의 신설은, 이 사건 부지 중 일부 위에 면적 합계 2,063.78㎡의 규모로 건축되어 있던 공장등록이 말소된 기존 벽돌공장을 모두 철거하고 위 벽돌공장이 건축되어 있지 아니한 부분까지 포함한 이 사건 부지 중 일부 위에 건축물 연면적 합계 1,056㎡, 공작물 연면적 합계 1,901.76㎡의 규모로 레미콘 공장을 신축하는 것을 내용으로 하는 것으로, 구 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(2009. 2. 6. 법률 제9436호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 개발제한구역법'이라 한다) 제12조 제1항 제8호, 제13조, 구 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령(2009. 8. 5. 대통령령 제21670호로 개정되기 전의 것) 제18조 제1항 제5호, 제23조 제2항 제1호에 따라 개발제한구역 내에서 예외적으로 허용되는 '공장을 도시형공장으로 업종을 변경하기 위하여 용도변경을 하는 행위'나 '존속 중인 건축물의 개축'에 해당하지 않는다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 건축물의 용도변경 및 개축이나 구 개발제한구역법령상 행위제한 등에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

4. 나머지 상고이유에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유를 들어 보조참가인이 피고에게 승인을 신청한 이 사건 공장의 신설은 구 공장설립법 제20조 제1항, 구 개발제한구역법 제12조 제1항에 의해 과밀억제지역이자 개발제한구역 내에 있는 이 사건 부지 위에서 허용될 수 없으므로 이를 승인한 이 사건 처분은 위법하다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 감사원 심사결정의 기속력, 수익적 행정처분의 취소·철회의 제한이나 사정판결 등에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

5. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 보조참가인이, 나머지는 피고가 각 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

[[별 지] 원고 목록: 생략]

대법관 김용덕(재판장) 신영철(주심) 이상훈 김소영

16. 대법원 2013.10.11. 선고 2012두24825 판결
용도변경신청불허가처분취소

【판시사항】

[1] 행정처분의 취소를 구하는 항고소송에서 처분청이 처분 당시에 적시한 구체적 사실을 변경하지 않는 범위 내에서 단지 처분의 근거법령만을 추가·변경하거나

당초의 처분사유를 구체적으로 표시하는 것에 불과한 경우, 새로운 처분사유의 추가 · 변경에 해당하는지 여부(소극)

[2] 국가산업단지 내 지식산업센터에 속한 건물 소유자 갑이 공장인 건물의 용도를 근린생활시설로 변경해 줄 것을 신청하였으나 관할 구청장이 반려한 사안에서, 생산시설인 공장에서 지원시설인 근린생활시설로 용도를 변경하는 것은 사업 내용을 실질적으로 변경하는 것으로서 관리기관인 한국산업단지공단과 입주계약에 관하여 새로 변경계약을 체결해야 한다고 본 원심판단을 정당하다고 한 사례

[3] 지식산업센터의 입주자가 지식산업센터의 지원시설을 생산시설로 바꾸거나 생산시설을 지원시설로 변경하는 경우, 관리규약에서 정한 절차를 거쳐야 하는지 여부(적극)

【참조조문】

[1] 행정소송법 제1조[행정처분일반], 제19조, 제27조[행정소송재판일반] [2] 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제28조의5 제1항, 제38조 제2항, 제50조, 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24442호로 개정되기 전의 것) 제6조, 제36조의4 제1항, 제2항, 제4항, 제48조의2 제4항, 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙(2013. 3. 23. 산업통상부령 제1호로 개정되기 전의 것) 제35조 제1항 제2호, 제2항 [3] 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제28조의4, 제28조의5 제1항, 제28조의6 제1항 제1호, 제2항, 제28조의7 제2항, 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24442호로 개정되기 전의 것) 제6조, 제36조의4 제1항, 제2항, 제4항

【참조판례】

[1] 대법원 2007. 2. 8. 선고 2006두4899 판결
대법원 2008. 2. 28. 선고 2007두13791, 13807 판결(공2008상, 462)

【전 문】

【원고, 상고인】 원고 (소송대리인 변호사 조소현 외 1인)

【피고, 피상고인】 서울특별시 구로구청장 (소송대리인 법무법인(유한) 제이피 담당 변호사 임재철 외 3인)

【원심판결】서울고법 2012. 10. 25. 선고 2012누17942 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 행정처분 사유의 변경에 관한 법리오해 주장에 관하여

행정처분의 취소를 구하는 항고소송에 있어 처분청은 당초 처분의 근거로 삼은 사유와 기본적 사실관계가 동일성이 있다고 인정되는 한도 내에서는 다른 사유를 추가하거나 변경할 수도 있으나 기본적 사실관계가 동일하다는 것은 처분사유를 법률적으로 평가하기 이전의 구체적인 사실에 착안하여 그 기초인 사회적 사실관계가 기본적인 점에서 동일한 것을 말하며, 처분청이 처분 당시에 적시한 구체적 사실을 변경하지 아니하는 범위 내에서 단지 그 처분의 근거법령만을 추가·변경하거나 당초의 처분사유를 구체적으로 표시하는 것에 불과한 경우에는 새로운 처분사유를 추가하거나 변경하는 것이라고 볼 수 없다(대법원 1989. 7. 25. 선고 88누11926 판결, 대법원 2007. 2. 8. 선고 2006두4899 판결 등 참조).

원심은, 이 사건 건물의 용도를 변경하려면 원고가 관리기관인 한국산업단지공단과 새로운 입주계약을 체결하여야 한다는 사실은 입주자가 개별적으로 공장의 용도를 변경하는 것이 불가하다는 당초의 처분사유를 구체적으로 설명한 것에 불과하여 그 기본적 사실관계가 동일하다고 볼 수 있고, 또한 구분소유자들의 동의를 받아야 한다는 사실과 대표위원회의 의결 또는 그 의결을 거쳐 입주자 총회의 의결을 받아야 한다는 사실은 비록 동의율에 다소 차이가 있더라도 기본적 사실관계가 동일하다고 볼 수 있다는 이유로 이 사건 처분 사유의 변경이 당초 처분의 근거로 삼은 사유와 기본적 사실관계가 동일성이 있다고 인정되는 한도 내에서 이루어진 것이라고 판단하였다.

위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 행정처분 사유의 변경에 관한 법리오해의 잘못이 없다.

2. 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 '법'이라고 한다) 제38조 제2항에 관한 법리오해 등 주장에 관하여

법 제28조의5 제1항, 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24442호로 개정되기 전의 것, 이하 '법 시행령'이라고 한다) 제6조, 제36조의4 제1항, 제2항은 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설로서 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업과 벤처기업 등의 사업을 운영하기 위한 시설과 입주업체의 생산활동을 지원하는 시설을 엄격히 구분하여 규정하고 있고, 법 시행령 제36조의4 제4항은 생산활동 지원시설의 면적 비율을 20%로 제한하고 있다. 법 제38조 제1, 2, 3항, 구 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙(2013. 3. 23. 산업통상부령 제1호로 개정되기 전의 것) 제35조 제1항 제2호, 제2항에 의하면, 산업단지에서 제조업 또는 제조업 외의 사업을 하거나 하려는 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하고, 업종 또는 사업 내용을 변경하려는 경우에는 새로 변경계약을 체결하여야 한다. 법 시행령 제48조의2 제4항은 관리기관이 입주계약을 체결하려면 그 내용이 관련 법령 및 해당

산업단지의 관리기본계획에 적합하여야 할 것을 요구하고 있다. 법 제50조는 '시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 이 법에 따른 공장의 신설·증설·이전 또는 업종변경에 관한 승인을 받지 아니한 자에 대하여는 관계 법령에 따른 공장의 건축허가·영업 등의 허가 등을 하여서는 아니 된다'고 규정하고 있다.

위 규정을 종합하면, 원고가 국가산업단지 내의 지식산업센터에 속한 이 사건 건물을 생산시설인 공장에서 지원시설인 근린생활시설로 용도를 변경하는 것은 그 사업내용을 실질적으로 변경하는 것을 의미하므로 원고가 이 사건 건물의 용도를 변경하기 위해서는 관리기관인 한국산업단지공단과 입주계약에 관하여 새로이 변경계약을 체결하여야 할 것이고, 피고로서는 이러한 변경계약을 체결하는 절차 없이 한 원고의 이 사건 건물의 용도변경신청을 수리할 수 없다고 할 것이다.

같은 취지에서 원심이, 원고가 관리기관인 한국산업단지공단과 변경계약을 체결하였음을 인정할 자료가 없다는 이유로 피고가 이 사건 용도변경 신청을 반려한 것이 적법하다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 법 제38조 제2항에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

3. 이 사건 관리규약 제22조의 해석에 관한 법리오해 주장에 관하여

앞서 본 바와 같이 법 제28조의5 제1항, 법 시행령 제6조, 제36조의4 제1항, 제2항은 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설로서 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업과 벤처기업 등의 사업을 운영하기 위한 시설과 입주업체의 생산활동을 지원하는 시설을 엄격히 구분하여 규정하고 있고, 법 시행령 제36조의4 제4항은 생산활동 지원시설의 면적 비율을 20%로 제한하고 있다.

한편 법에 의하여 설립된 지식산업센터의 생산시설 또는 지원시설이 법 제28조의4의 절차를 거쳐 분양됨으로써 지식산업센터에 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에 따른 구분소유관계가 성립하는 경우에 법 제28조의6 제1항 제1호에서 집합건물법 제23조 제1항에 따른 관리단이 이를 관리한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 관리단은 집합건물법 제28조

제1항에 따른 규약을 정하여 관할 행정청에 신고하여야 한다고 규정하고 있으며, 법 제28조의7 제2항은 입주자는 제28조의6 제2항에 따른 규약을 준수하여야 한다고 규정하고 있다. 그리고 관리규약 제22조 제1항 (사)목은 '입주자 상호 간에 이해가 상반되는 사항의 조정'을 대표위원회의 의결사항으로 규정하고 있고, 제15조 제2항 (바)목은 '기타 대표위원회의 의결을 거쳐 부의한 사항'을 입주자 총회의 의결사항으로 규정하고 있다.

위와 같은 관련 규정과 그에 따라 정해진 관리규약의 취지에 비추어 보면, 지식산업센터의 입주자가 지식산업센터의 지원시설을 생산시설로 바꾸거나 생산시설을 지원시설로 변경하는 행위는 지식산업센터의 입주자 상호 간에 이해가 상반되는 행위로서 입주자 간에 기존에 형성된 이해관계를 변경하기 위해서는 관리규약에서 정한 절차를 거칠 필요가 있다고 봄이 타당하다.

같은 취지에서 원심은 원고가 이 사건 건물을 생산시설인 공장에서 지원시설인 근린생활시설로 용도변경을 하는 것은 관리규약 제22조 제1항 (사)목의 '입주자 상호 간에 이해가 상반되는 사항의 조정'에 해당하므로 대표위원회의 의결 또는 그 의결을 거쳐 입주자 총회의 의결을 받아야 한다고 보고, 원고가 위와 같은 의결을 받지 않았음을 이유로 원고의 이 사건 용도변경 신청을 반려한 피고의 이 사건 처분이 적법하다고 판단하였다.

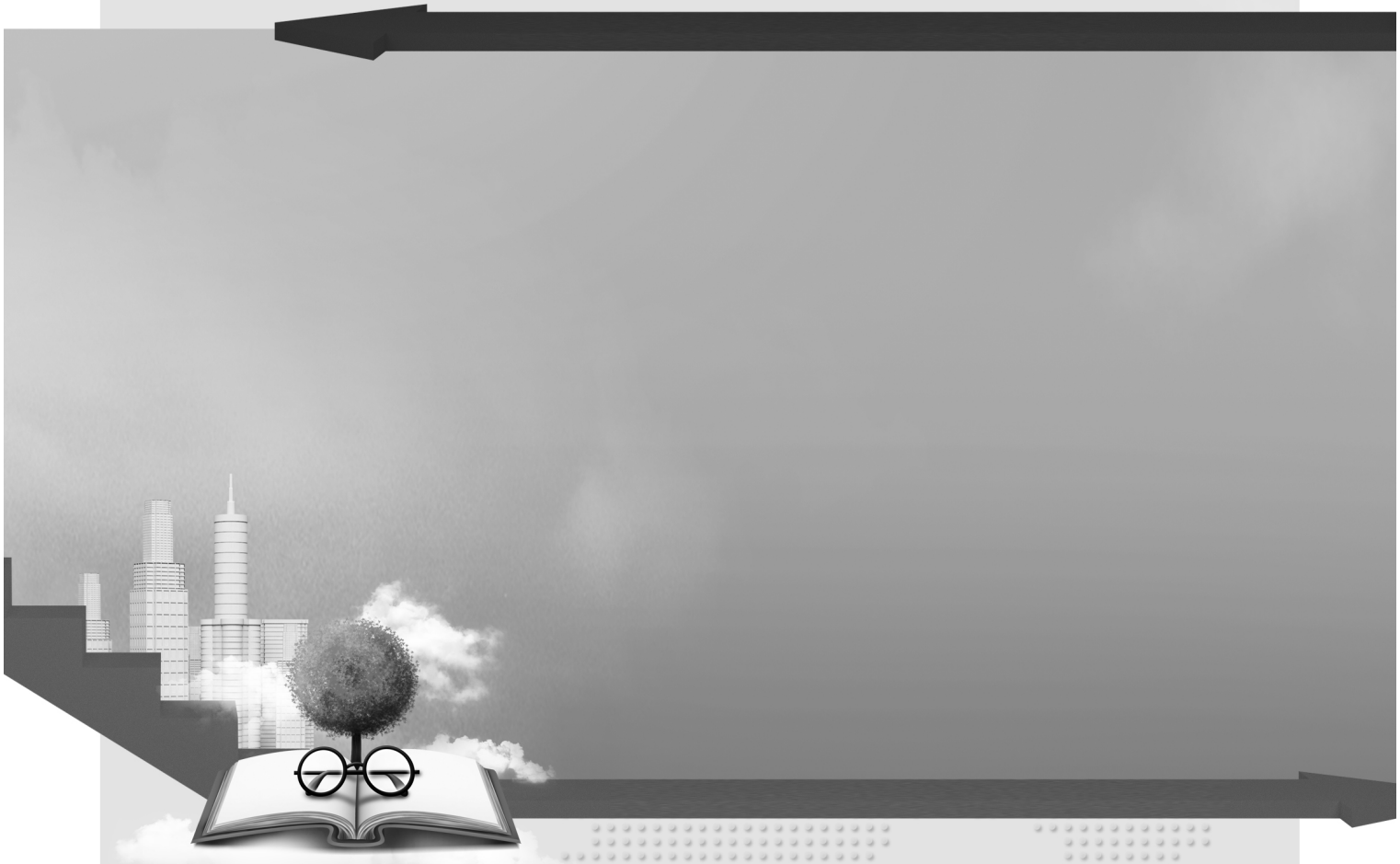
이러한 원심판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 이 사건 관리규약 제22조의 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박병대(재판장) 양창수 고영한 김창석(주심)

11 산업단지관리지침



11 산업단지관리지침

제정 1991. 04. 30	상공부고시	제1991- 20호
개정 1993. 05. 08	상공부고시	제1993- 17호
개정 1998. 02. 24	통상산업부고시	제1998- 17호
개정 2005. 12. 19	산업자원부고시	제2005-112호
개정 2008. 07. 31	지식경제부고시	제2008-100호
개정 2009. 06. 30	지식경제부고시	제2009-129호
개정 2010. 07. 30	지식경제부고시	제2010-144호
개정 2011. 08. 26	지식경제부고시	제2011-167호
개정 2012. 01. 11	지식경제부고시	제2012- 6호
개정 2013. 1. 9	지식경제부고시	제2013- 2호
개정 2013. 2. 22	지식경제부고시	제2013- 42호
개정 2013. 12. 18	산업통상자원부고시	제2013-176호
개정 2014. 9. 24	산업통상자원부고시	제2014-179호
개정 2014. 11. 3	산업통상자원부고시	제2014-210호

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제32조에 따라 산업단지의 관리에 관한 기본적인 사항과 같은 법(이하 "법"이라 한다), 같은 법 시행령(이하 "영"이라 한다) 및 같은 법 시행규칙(이하 "규칙"이라 한다)의 시행을 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용대상) 이 지침은 법 제2조제14호에 따른 산업단지 및 법률 제4216호 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 부칙 제3조에 따른 산업단지에 적용한다. 다만, 「농공단지의 관리지침(농공단지의 개발 및 운영에 관한 통합지침)」에 관하여는 따로 정하여 고시한다.

제2장 산업단지의 관리

제3조(산업단지관리공단 등의 설립 및 관리) ① 법 제30조제1항에 따른 산업단지의 관리권자(이하 "관리권자"라 한다)가 법 제31조제2항에 따른 입주기업체협의회(이하 "협의회"라 한다)의 설립을 인가하는 때에는 해당 협의회가 「민법」 제32조에 따른 법인이어야 한다.

② 법 제31조제2항에 따른 산업단지관리공단(이하 "관리공단"이라 한다) 및 협의회의 설립, 관리에 관하여는 법·영·규칙 및 이 지침에서 정한 것을 제외하고는 「산업통상자원부장관 및 그 소속청장의 주관에 속하는 비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙」을 준용한다. 〈개정 2014. 9. 24〉

③ 관리권자는 동일한 산업단지에 관리공단과 협의회가 중복하여 설립되지 않도록 하여야 한다.

제4조(산업단지관리의 전문화 등) ① 관리업무는 법·영·규칙 및 이 지침이 정하는 범위에서 법 제30조제2항에 따른 관리기관(이하 "관리기관"이라 한다)이 수행하는 것을 원칙으로 한다.

② 관리권자는 법 제31조제2항에 따라 관리공단 또는 협의회의 설립을 인가하였을 때에는 「지방자치법」 제104조 또는 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」에서 정하는 바에 따라 관리업무를 해당 관리기관에 위탁하여야 한다.

③ 관리권자가 제2항에 따라 관리업무를 관리기관에 위탁하는 때에는 영 제37조의2에 따라 업무위탁의 범위를 정하여 그 내용을 고시하여야 한다.

④ 관리권자는 산업단지 관리의 전문화와 효율적인 관리를 위하여 필요한 경우에는 산업단지 관리에 관한 능력과 경험이 풍부한 관리공단 또는 법 제45조의9에 따라 설립된 한국산업단지공단을 지정하여 신규 지정 산업단지 등에 대한 관리업무를 수행하게 할 수 있다.

⑤ 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률 시행령(대통령령 제16532호)」 시행 이전에 국가산업단지의 관리업무를 수행하던 관리공단에 한하여, 한국산업단지공단은 해당

국가산업단지의 영 제5조제1항에 따른 관리업무(같은 항 제1호의 업무와 제7호 중 산업단지구조고도화사업과 관련한 업무는 제외한다)를 5년 단위의 위수탁계약을 체결하여 재위탁할 수 있다. 단, 이 경우 다음 각 호의 요건을 충족하여야 하며, 위수탁계약을 갱신 시에도 이와 같다. 〈신설 2014. 9. 24〉

1. 관리공단의 재위탁 요청이 있을 것
2. 관리공단에게 해당 국가산업단지의 관리능력 및 관리에 소요되는 재정자립계획이 있을 것
3. 산업통상자원부장관의 승인이 있을 것

제5조(산업시설구역에서 제조업외 업종에 대한 기준건축면적률 등) ① 법 제12조제1항에 따라 준용되는 사업부지면적은 건축물이 설치된 부지의 수평투영면적으로 한다.

② 법 제12조제1항에 따라 준용되는 사업건축물등의 면적은 다음 각 호의 면적을 합산한 면적으로 한다.

1. 사업부지 안의 건축물 각 층의 바닥면적
2. 사업부지 안에 설치된 기계·장치, 그 밖에 공작물로서 건축물의 외부에 설치된 것의 수평투영면적

③ 법 제12조제2항에 따라 기준공장면적률 중 최고비율의 2배로 하는 기준건축면적률은 다음과 같다.

· 기준건축면적률 : 40퍼센트

④ 법 제12조제2항에 따라 준용되는 기준사업건축면적은 다음의 계산식에 따라 산출한다.

· 기준사업건축면적=사업부지면적×기준건축면적률

〈본조신설 2011. 8. 26〉

제6조(산업용지의 용도별 구역) ① 법 제33조제5항제3호 및 같은 조 제6항에 따른 관리기본계획의 용도별 구역(이하 "용도별 구역"이라 한다) 중 지원시설구역의

면적은 법 제33조제4항에 따라 관리기본계획을 고시한 날부터 1년이 경과하지 아니한 때에는 이를 확대하여 고시할 수 없다. 다만, 관리대상이 되는 산업용지 면적의 증가, 산업단지구조고도화사업, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제7조의2에 의한 개발계획(이하 "개발계획"이라 한다) 변경에 따른 지원시설구역의 면적확대는 제외한다. 〈개정 2011. 8. 26〉

② 관리권자는 용도별 구역 및 영 제43조에 따른 산업시설구역의 세부용도 또는 복합용도를 정할 경우에는 이를 관리기본계획에 반영하여 고시하여야 한다. 이를 변경할 경우에도 또한 같다. 〈개정 2011. 8. 26〉

③ 관리기관은 산업단지의 용지 중 용도별 구역에 따른 공공시설구역을 제외한 녹지구역을 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제14조제1호에 적합하게 관리하여야 한다. 〈개정 2009. 6. 30〉

④ 삭제 〈2008. 7. 31〉

⑤ 영 제43조제5항제3호에 따라 부수적으로 추가되는 업종은 관리기관이 특별히 인정하는 경우를 제외하고는 그 건축면적이 총건축 연면적의 3분의 1을 초과할 수 없다. 〈개정 2014. 9. 24〉

⑥ 영 제43조제4항에 따른 업종배치계획시 다음 각호에 해당하는 경우 통합배치 대상에서 제외한다. 〈신설 2013. 2. 22., 2014. 9. 24〉

1. 「대기환경보전법 시행규칙」별표 2에 의거 특정대기유해물질 배출사업장의 경우
2. 「수질및수생태계 보전에 관한법률 시행규칙」별표 3에 의거 특정수질유해물질 배출사업장의 경우
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조에 의거 도시·군계획시설로 분류되는 경우
4. 「유해화학물질관리법 시행령」별표 2에 의거 사고대비물질을 제조·취급하는 사업장의 경우

제7조(입주업종 및 입주자격) ① 법 제33조제5항에 따른 관리기본계획 중 입주업종 및 입주자격에는 법 제3조에 따른 산업집적활성화 기본계획을 반영하여야 한다.

② 관리권자는 영 제6조제7항에 따라 입주자격을 승인할 때에는 승인하려는 면적이 산업단지의 관리기본계획 총면적의 3퍼센트를 초과하지 아니하는 범위에서 하여야 한다. 〈개정 2011. 8. 26〉

③ 규칙 제34조의2제5호에서 "원자재 공급사업 및 폐기물처리업으로서 관리지침으로 정하는 사업"이란 산업단지를 조성하기 위하여 준공인가 전(前)까지 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항에 따른 공기업 및 준정부기관, 「지방공기업법」 제3조제1항에 따른 지방공기업이 운영하는 사업을 말한다.
〈신설 2011. 8. 26〉

④ 삭제 〈1998. 2. 24〉

⑤ 산업통상자원부장관은 제1항 및 제2항에도 불구하고 수도권지역에 소재하는 공장의 합리적 배치, 공장의 지방이전촉진 및 지역간의 공장의 균형있는 배치를 위하여 필요한 경우에는 산업단지의 일부지역에 입주할 업종을 정하여 해당 관리기관의 장에게 그 업종의 입주를 하게 할 수 있다. 〈개정 2014. 9. 24〉

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 입주업종은 특별한 사유가 없으면 한국표준산업분류 중 중분류(2단위)로 한다. 〈개정 2005. 12 .19〉

⑦ 산업단지 안전관리상의 이유로 소방서, 응급 구조시설 등 안전시설이 공공시설 구역외 구역에 입주하려는 경우에도 영 제6조제7항을 적용할 수 있다. 다만, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제6조에 따른 산업단지개발계획, 같은 법 제17조에 따른 산업단지개발실시계획의 변경이 필요한 경우에는 관계 법령을 준수하여야 한다. 〈신설 2014. 11. 3〉

제7조의2(뿌리산업의 입주지원) ① 관리권자 및 관리기관은 산업단지에 「뿌리산업 진흥과 첨단화에 관한 법률」 제2조에 따른 뿌리산업(이하 "뿌리산업"이라 한다)을 집적화할 수 있도록 노력하여야 한다.

② 관리기관은 뿌리기업(뿌리산업을 영위하는 기업을 말한다. 이하 같다)이 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「대기환경보전법」, 「유해화학물질 관리법」 등 환경 관련 법령의 기준을 충족하는 경우 인근 기업체의 조업에 지장을 주지 않는 범위

에서 그 입주를 원칙적으로 허용하여야 한다. 다만, 지역별 산업생태계 및 주력 업종과의 전·후방관계를 고려한 결과 뿌리기업의 입주가 바람직하지 못하다고 관리권자가 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 뿌리산업이 관리기본계획의 입주가능업종에 포함된 경우 관리권자는 해당 산업단지에 뿌리산업 집적을 위한 별도의 공간을 지정하고 운영할 수 있다. 이 때 관리권자는 이러한 사항을 관리기본계획에 반영하여야 한다.

④ 지역별 산업생태계의 발전과 주력업종과의 연계를 위하여 뿌리산업의 집적화가 필요한 산업단지의 경우 산업통상자원부장관은 제7조제1항 및 같은 조 제2항에도 불구하고 입주가 필요한 뿌리산업 업종을 정하여 관리기관의 장에게 해당 산업단지 일부지역에 그 업종의 입주를 권고할 수 있다.

〈본조신설 2014. 9. 24〉

제8조(산업용지의 용도별 구역 변경에 따른 지가상승 분의 기부) ① 영 제43조의2 제1항 후단에 따른 감정평가업자는 「국유재산법 시행령」 제2조에 따라 출자된 주식회사 한국감정원 또는 「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」 제40조에 따라 설립된 한국감정평가협회에서 추천한 감정평가법인(같은 법 제28조에 따라 설립된 감정평가법인을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 중에서 관리기관이 관리권자의 승인을 받아 선정한 기관으로 한다. 다만, 총 감정평가업자 선정기관 중 2분의1(소수점 이하 버림)은 산업용지의 소유자가 관리권자의 승인을 받아 선정한 감정평가법인으로 할 수 있다. 〈개정 2014. 9. 24〉

② 산업용지의 소유자는 지가상승 분에 대한 감정평가가 완료되면 다음 각 호의 사항을 적은 기부서 및 관련서류를 작성하여 관리기관에 제출하여야 한다.

1. 기부자의 회사명·대표자 성명 및 주소
2. 기부의 목적·시기 및 이행방법
3. 기부할 산업용지 또는 시설의 표시·평가가격·명세서·소유권증명서·지적공부 및 도면
4. 이행각서 등 이행확약에 필요한 서류 〈개정 2013. 1. 9〉

③ 관리기관은 제2항에 따른 기부서를 검토한 결과 그 내용이 미흡하다고 판단되는 경우에는 그 산업용지 소유자에게 기부서의 보완을 요구할 수 있다.
④ 관리기관은 제2항 및 제3항에 따른 기부서 및 보완의 내용이 타당하다고 인정되면 그 기부서와 관리기관의 의견을 적은 의견서 등을 관리권자에게 제출하여야 한다.
⑤ 영 제43조의2제2항에 따른 지가상승 분의 기부범위는 100분의 50으로 한다. 〈신설 2013. 1. 9〉
⑥ 관리권자는 제5항에 따른 기부범위에서 영 제43조의2제3항에 따른 공공시설 설치비용(지가가 상승한 산업용지의 소유자가 최종적으로 부담하는 공공시설 설치비용을 말한다. 이하 이 조에서 "공공시설 설치비용"이라 한다)을 지가상승 분의 100분의 25를 한도로 공제하고 남은 범위에서 기부받을 수 있다. 다만, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제33조제1항에 따른 실시계획승인권자(이하 이 조에서 "실시계획승인권자"라 한다)가 관리권자와 협의한 경우에는 지가상승 분의 100분의 50까지 공제할 수 있다. 〈신설 2014. 9. 24〉
⑦ 제6항에 따라 기부범위에서 공공시설 설치비용을 공제할 경우 관리권자는 실시계획승인권자와 공공시설 설치비용 및 지가상승 분을 공동으로 산정하기 위한 협의를 진행하여야 하며, 그 협의 결과에 따라 공공시설 설치비용의 부담 규모 및 지가상승 분의 기부 범위를 결정하여야 한다. 이 경우 산정 절차는 제1항 및 영 제43조의2의 규정에 따르며, 제1항에 따라 감정평가업자를 선정할 때 관리권자 및 관리기관은 실시계획승인권자와 협의하여야 한다. 〈신설 2014. 9. 24〉
⑧ 제6항에 따라 기부범위에서 공공시설 설치비용을 공제할 경우 관리기관은 해당 공공시설 설치의 원인이 되는 개발계획 변경이 있은 후 3개월 이내에 관리기본계획 변경을 신청하여야 한다. 〈신설 2014. 9. 24〉
⑨ 제1항 및 제2항에 따른 감정평가에 소요되는 비용은 감정평가업자를 선정한 자가 부담하되, 추후 정산하여 지가상승분에서 공제한다. 이 경우 감정평가에 따른 수수료는 국토교통부장관이 고시한 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 제3조에 따른 상한액을 초과할 수 없다. 〈신설 2013. 1. 9., 2014. 9. 24〉
〈본조신설 2012. 1. 11〉

제9조(입주계약 시기 등) ① 관리기관이 법 제36조제1항에 따라 위탁받은 토지를 분양·임대할 때에는 법 제38조에 따라 그 토지를 분양·임대를 받으려는 자와 입주계약을 체결하여야 한다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제32조에 따라 용지를 분양받거나 시설물을 이용하려는 자 또는 같은 법 제38조에 따라 산업용지 등을 분양·임대·양도 받으려는 자도 또한 같으며 이 경우 규칙 제34조제1항에 따라 분양·임대·양도·이용 전(前)에 미리 입주계약신청서에 사업계획서를 첨부하여 관리기관에 제출하여야 한다. 〈개정 2011. 8. 26〉

② 관리기관이 제1항에 따른 입주계약을 산업용지의 조성이 완료되기 전에 체결한 경우에는 그 산업용지에 공장 기타시설의 착수가 가능한 날을 정하여 입주계약자에게 통보하여야 한다.

③ 관리기관이 제2항에 따라 공장의 착수가 가능한 날을 입주계약자에게 통보한 경우에는 규칙 제42조에 따른 기간의 기산일은 공장 기타시설의 착수가 가능한 날로 한다.

④ 법 제38조 제1항·제3항에 따른 입주계약을 체결할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 계약을 체결하여야 한다. 다만, 산업용지 및 공장 기타시설의 분양 또는 임대가 수반되지 아니하는 경우에는 분양 또는 임대와 관련되는 사항은 제외한다.

1. 규칙 제35조제1항의 각호에 관한 사항
2. 산업시설구역 내 공장 기타시설의 착수시기 및 완공계획에 관한 사항 〈개정 2011. 8. 26〉
3. 산업용지의 처분제한 등 입주기업체 또는 지원기관이 지켜야 할 사항
4. 입주계약 해지, 분양용지환수, 환수절차 등에 관한 사항
5. 분양(임대)가격, 대금납부방법, 공동시설의 이용 및 부담금 징수에 관한 사항
6. 법, 영, 규칙, 이 지침의 시행 및 기타 산업단지관리를 위하여 필요한 사항

⑤ 관리기관은 산업시설구역에서 입주기업체가 도로, 구거 등으로 연접하여 분리된 양쪽 산업용지에 제조시설을 물리적 또는 기능적으로 설치·증설하여 연계하려는 경우 산업단지 관리 등에 지장이 초래되지 않는 범위에서 입주계약을 하나로 체결할 수 있다. 〈신설 2010. 7. 30〉

⑥ 관리기관은 산업시설구역에서 입주기업체가 제조업을 하면서 도로, 구거 등으로 연접하여 분리된 반대쪽 산업용지에 부대시설(관계 법령에 따라 설치가 의무화된 시설이 수반·포함되는 경우에 해당한다)을 물리적 또는 기능적으로 설치·증설하여 해당 제조시설과 연계하려는 경우 산업단지 관리 등에 지장이 초래되지 않고 그 필요성이 인정되는 범위에서 입주계약을 하나로 체결할 수 있다. 〈신설 2010. 7. 30〉

⑦ 제5항 또는 제6항에 따라 시설 등의 설치·증설로 입주계약을 하나로 체결하는 경우에는 관리기관은 그 시설들이 법 제2조제1호에 따른 공장의 범위에서 운영되도록 입주기업체를 관리하여야 하며, 입주기업체는 입주계약서와 공장의 범위를 벗어나 그 시설들을 이용하는 행위를 하여서는 아니 된다. 〈신설 2010. 7. 30〉

⑧ 관리기관은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조제1항에 따라 사업시행자로부터 토지·시설에 관한 처분계획을 협의 요청받은 경우에는 입주계약의 체결에 관한 방법·시기 등 입주하려는 자가 알아야 할 안내사항을 포함하여 통지하여야 한다. 〈신설 2011. 8. 26〉

⑨ 관리기관은 입주기업체가 산업단지 입주 후에 적용받을 수 있는 환경기준, 조세, 시설관리비 등 각종 규제 및 부담에 대해 정기적으로 매뉴얼을 제작·배포하거나 입주기업체 대상 설명회를 개최하여야 한다. 〈신설 2014. 9. 24〉

⑩ 관리기관은 입주기업체의 요청이 있을 경우 법, 영, 규칙 및 이 지침에 따라 발급하는 각종 서식의 공장소재지란에 입주기업체가 입주한 산업단지명을 병기할 수 있다. 〈신설 2014. 9. 24〉

⑪ 관리기관이 영 제6조제5항제12호에 따른 신탁업을 운영하려는 자(지식산업센터의 설립과 관련된 사업계획을 제출하는 자에 한한다. 이하 이 조에서 "신탁업자"라 한다)와 입주계약을 체결하기 위해서는 입주계약 체결 전에 신탁업자가 위탁자와 체결하는 신탁계약(이하 이 조에서 "신탁계약"이라 한다)에 입회자로 참여하여야 한다. 이 때 관리기관은 신탁계약이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하지 못할 경우에는 신탁업자와 입주계약을 체결하여서는 아니 된다. 〈신설 2014. 9. 24〉

1. 신탁업자가 지식산업센터의 건립을 목적으로 산업용지를 개발하기 위한 신탁계약일 것 (지식산업센터의 건립과 무관하게 산업용지를 관리 또는 처분하거나 담보재산으로서 관리하기 위한 신탁계약은 이에 해당하지 아니한다. 이 때의 판단은 신탁계약의 명칭이 아닌 신탁계약의 세부 내용을 근거로 한다.)
2. 법 제38조의2, 제39조 및 제39조의2에 따른 사항을 준수할 의무가 신탁계약의 내용에 포함되어 있을 것
3. 위탁자와 신탁업자가 계약내용을 변경하기 위해서는 관리기관의 사전 동의가 필요하다는 내용이 신탁계약에 포함되어 있을 것

제10조 삭제 〈2010. 7. 30〉

제11조(산업용지 등의 처분제한 등) ① 법 제39조제1항에 따른 처분에는 다음 각 호의 경우를 포함한다.

1. 산업용지 및 공장 기타시설(건설 중인 것을 포함한다)의 소유권이 등기에 관계없이 양도, 교환, 증여 등으로 인하여 사실상 이전되는 경우
2. 법인인 입주기업체가 해당 법인의 출자총액 또는 그 발행주식의 50퍼센트(누적의 합을 포함한다) 이상을 소유한 자가 변경되는 경우 〈개정 2011. 8. 26〉

② 영 제51조제1항제3호에서 "관리지침으로 정하는 중개수수료"란 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제4항에서 정하는 최대 수수료의 2분의 1 이내로 한다. 〈신설 2010. 7. 30, 2014. 9. 24〉

③ 영 제52조제1호에서의 생산자물가총지수란 취득시의 생산자물가지수(한국은행이 발표하는 기본경제통계 중 생산자물가지수를 말한다. 이하 같다)에 대한 양도 시까지 증가한 생산자물가지수의 비율로서 월단위로 다음과 같이 계산한다.

· 생산자물가총지수=(양도월의 생산자 물가지수－취득월의 생산자물가지수)/취득월의 생산자물가지수 〈신설 2011. 8. 26〉

④ 법 제40조의2제1항에서 제39조제2항·제3항 및 제40조제1항(이하 이 항에서 "제39조등"이라 한다)에 따라 양도받은 자란 법 제39조제6항 본문 및 제40조

제3항 본문에 따라 입주계약을 미리 체결하지 아니한 자(제39조등의 절차를 충족하지 아니한 산업용지 등을 취득한 자로서 입주계약을 체결하지 아니한 자를 포함한다)를 말한다. 〈신설 2011. 8. 26〉

⑤ 법 제40조의2제1항에 따라 유관기관이 산업용지 또는 공장등을 매수한 경우 관리기관에의 신고 및 입주자격이 있는 자에게 양도하여야 하는 기간에 관하여는 영 제52조의2제1항 및 제2항을 준용한다. 〈신설 2011. 8. 26〉

⑥ 삭제 〈2008. 7. 31〉

제12조(산업단지 지원시설의 목적외 이용) 관리기관은 다음 각 호에 해당하는 경우에는 영 제5조에 따라 산업단지에 설치한 시설의 일부를 입주기업체, 지원기관 및 그 종업원이외의 자에게 이용(이하 "목적외 이용"이라 한다)하게 할 수 있다. 〈개정 2010. 7. 30〉

1. 목적외 이용(면적, 이용자수 또는 이용금액 기준)이 전체의 3분의 1 미만인 경우
2. 일시적 유휴시설로서 해당 시설의 이용제고 등 효율화를 위하여 필요한 경우
3. 인근지역의 주민 또는 인근지역 기업체에 대한 편의제공 등 지역발전을 위하여 필요한 경우

제13조(산업시설구역의 임대사업 관리) ① 법 제38조의2에 따른 산업시설구역에서 산업용지의 임대사업자가 임대한 건축물 등에 다수가 동시에 입주한 경우에는 그 입주자 공동으로 입주자대표회의를 구성하고 관리규약을 정할 수 있다. 이를 정한 경우에는 그에 관한 내용을 관리기관에 통보하여야 하며 입주자 및 대표자, 관리규약 등이 변경된 경우에도 또한 같다. 〈개정 2011. 8. 26〉

② 영 제48조의4제4항에 따른 표준임대차 계약서는 별지 제1호의 서식으로 한다. [종전 제11조의3에서 이동 〈2010. 7. 30〉]

제14조(지원시설구역의 임대사업 등) ① 법 제38조제3항에 따라 지원시설구역에서

부동산임대 및 공급업으로 입주계약을 체결한 자는 해당 산업단지의 관리기본계획 및 입주계약시 제출한 사업계획서에 적합한 분양·임대계획서를 관리기관에 제출한 후 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 공개로 입주자를 모집하여야 한다. 이 때의 분양·임대계획서에는 영 제48조의3제1항 각 호의 사항을 기재하여야 한다. 〈개정 2011. 8. 26〉

② 제1항에 따라 분양 또는 임대받은 자는 관리기관과 법 제38조에 따른 입주계약을 체결하여야 한다.

③ 지원시설구역에서 임대사업의 표준임대차 계약서 서식에 관하여는 제13조제2항을 준용한다.

[종전 제11조의2에서 이동, 종전 제14조는 제16조로 이동 〈2010. 7. 30〉]

제15조(산업단지 운영위원회) 한국산업단지공단은 관리기본계획 변경 등 산업단지 관리업무를 수행할 때 의견수렴, 자문 등이 필요한 경우에는 관리권자의 승인을 받아 입주기업체, 유관기관, 전문가 등이 참여하는 "산업단지 운영위원회"를 비상설로 구성하여 운영할 수 있다. 〈본조신설 2010. 7. 30〉

제16조(안전관리 등의 지도) ① 관리기관은 영 제58조제2항의 각 호에 관한 지도는 그 지도의 내용이 입주기업체 또는 지원기관의 의무사항으로 법령 또는 입주계약에 규정되어 있는 경우에만 하여야 한다. 〈개정 2014. 9. 24〉

② 관리기관은 입주기업체가 법 제15조에 따른 공장설립등의 완료신고를 할 때 별지 제2호서식에 따른 입주기업 사업장 안전관리 계획서를 제출하도록 하여야 한다. 〈신설 2014. 9. 24〉

③ 관리기관은 제2항에 따라 제출받은 안전관리 계획서를 검토한 후 관계 행정기관의 협조를 받아 안전 관련 법령·기준 정보 제공, 사업장 안전 개선방안 지도 등의 지원을 입주기업체에게 할 수 있다. 〈신설 2014. 9. 24〉

④ 관리기관은 안전사고 정보 등의 신속한 전파를 위한 비상연락망을 작성하기 위하여 입주기업체 및 지원기관에게 별지 제3호서식에 따른 개인정보 사용 동의

서를 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 입주기업체 및 지원기관은 요청에 응하지 아니할 수 있다. 〈신설 2014. 9. 24〉

⑤ 관리기관은 법 제33조제1항에 따라 관리기본계획을 수립(변경을 포함한다)할 때 산업단지 안전관리에 필요한 사항을 포함하여 수립(변경을 포함한다)할 수 있다. 〈신설 2014. 9. 24〉

[종전 제14조에서 이동, 종전 제16조는 제18조로 이동 〈2010. 7. 30〉]

제17조(산업단지 관리에 관한 보고) ① 관리기관은 법 제48조제2항에 따라 산업통상자원부장관에게 산업단지관리에 관한 보고를 하거나 자료를 제출하기 위하여 필요한 경우에는 입주기업체 또는 지원기관에게 산업단지관리에 관한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하게 할 수 있다. 〈개정 2014. 9. 24〉

[종전 제15조에서 이동 〈2010. 7. 30〉]

② 관리기관은 지식산업센터의 입주 등의 현황을 효율적으로 관리하기 위하여 규칙 제26조의3제5항에 따른 지식산업센터 관리자로부터 같은 항 제5호에 따른 입주 및 가동 현황 등을 월별 또는 분기별로 제출받을 수 있다. 이 경우 관리기관은 지식산업센터 관리자와 미리 협의를 거쳐야 한다. 〈신설 2011. 8. 26, 2014. 9. 24〉

제18조(입주기업체의 관리) ① 법 제42조제1항제1호에서 공장등의 건설에 착수하지 아니한 경우란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 공장등이 「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상이 아닌 경우
   가. 규칙 제42조제2항에 따른 착수기한 이내에 입주계약 및 입주계약체결시에 제출한 사업계획에 따른 공장등에 대하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받지 아니한 경우
   나. 규칙 제42조제2항에 따른 착수기한이 지난날부터 6개월 이내에 「건축법」 제25조제5항에 따른 감리중간보고서가 건축주에게 제출되지 않은 경우. 다만, 연약지반에 따른 기초보강공사, 동절기 공사중지, 천재지변 등 부득

이한 사유로 관리기관이 인정하는 경우에는 6개월 범위 내에서 해당 기한을 연장할 수 있다.

2. 공장등이 「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상인 경우

가. 규칙 제42조제2항에 따른 착수기한 이내에 입주계약 및 입주계약체결시에 제출한 사업계획에 따른 공장등에 대하여 「건축법」 제14조에 따른 건축신고를 하지 아니한 경우

나. 규칙 제42조제2항에 따른 착수기한이 지난날부터 6개월 이내에 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받지 아니한 경우. 다만, 연약지반에 따른 기초보강공사, 동절기 공사중지, 천재지변 등 부득이한 사유로 관리기관이 인정하는 경우에는 6개월 범위 내에서 해당 기한을 연장할 수 있다.

② 관리기관은 다음 각 호에 모두 해당하는 경우로서 필요하다고 인정하는 때에는 입주계약 해지자와 변경 계약을 체결할 수 있다. 이 경우 관리기관은 입주계약 해지를 철회하여야 한다.

1. 법 제33조제3항에 따른 해당 산업단지의 관리기본계획이 변경되어 종전과 달리 법 제42조제1항제4호에 따른 해지사유가 해소·치유되는 경우

2. 경영하려는 사업이 산업시설구역으로서 현행 관리기본계획에 부합하는 경우

3. 근로자의 고용창출 및 복지증진에 기여하는 경우

4. 산업단지 관리 및 인근 입주기업체의 조업에 지장을 초래하지 않는 경우

③ 법 제31조제2항에 따라 설립된 관리공단 및 입주기업체협의회 또는 법 제30조제2항제5호에 해당하는 관리기관이 법 제52조부터 제55조까지의 규정을 입주기업체에 적용할 경우에는 관리권자와 사전에 협의하여야 한다. 〈신설 2014. 9. 24〉

〈본조신설 2011. 8. 26〉

제19조(산업단지의 구조고도화사업 등) ① 관리기관은 지원·보육·문화·복지·교육·편익·휴게 시설 확충 등 산업단지의 경영 및 근로 환경의 질을 제고하기 위하여 필요한 지원과 노력을 하여야 한다.

② 법 제45조의3제2항제2호에 따른 법인(특수목적법인을 말한다)은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 토지소유자로부터 토지사용승낙을 받을 것

2. 자본금이 5억원 이상일 것

3. 참여하는 각 민간기업은 자본금의 100분의 10 이상 출자할 것

③ 사업시행자는 법 제45조의2제3항에 따른 구조고도화계획의 승인 범위에서 영 제58조의4제4항에 따른 구조고도화사업의 대행에 관한 계약을 체결하여야 하며 그 계약을 체결한 경우에는 관리권자에게 계약 내용을 제출하여야 한다. 〈신설 2012. 1. 11, 2014. 9. 24〉

④ 법 제45조의6제1항에 따른 사업시행자 및 대행사업자는 영 제58조의5제4항에 따른 개발이익의 재투자 범위 이내에서 같은 조 제5항제2호에 따른 공공시설의 확충 등을 위하여 노력하여야 한다.

〈본조신설 2011. 8. 26〉

제3장 보 칙

제20조(산업단지 브랜드 명칭) ① 관리기관은 산업단지의 고유한 특색과 미래상이 반영되고 국제적으로 통용될 수 있는 산업단지 브랜드 명칭(이하 이 조에서 "브랜드 명칭"이라 한다)을 선정하여 사용할 수 있다. 이 경우 관리기관은 브랜드 명칭에 관한 사항을 미리 지방자치단체 및 사업시행자와 협의하여야 하고 입주기업체 등의 의견을 들어야 한다.

② 관리기관은 브랜드 명칭을 선정하는 경우 해당 산업단지의 관리기본계획에 반영하여야 한다. 이 경우 관리권자는 관리기본계획을 법 제33조제3항에 따라 산업단지지정권자와 협의하여야 한다.

③ 관리기관은 브랜드 명칭을 사용하는 경우에는 개발계획에 따른 산업단지 명칭과 상호 조화되게 사용하여야 한다.

〈본조신설 2011. 8. 26〉

제21조(교육실시) 한국산업단지공단은 시·도 및 시·군·구의 산업단지 담당공무원, 관리기관 등에 대하여 산업단지 관리 등과 관련한 교육을 실시할 수 있다. 〈본조신설 2011. 8. 26〉

제22조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2015년 12월 31일까지로 한다. 〈일부개정 2013. 1. 9〉

[종전 제16조에서 제18조로 이동 〈2010. 7. 30〉]

[종전 제18조에서 이동 〈2011. 8. 26〉]

부 칙 (1991. 4. 30 상공부고시 제1991-20호)

제1조(시행일) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(입주계약 미필자의 입주계약) 관리기관은 이 지침 시행당시 종전의 공업단지관리법 제11조의 규정에 의한 입주계약을 체결하지 아니하고 공업단지안에서 제조업 또는 기타의 사업을 영위하고 있는 자(이하 "입주계약 미필자"라 한다)에 대하여는 1991. 6. 30까지 영 제6조 제1항의 규정에 의한 입주계약을 당해 입주계약 미필자와 체결하여야 한다.

제3조(기존임대계약의 임대기간) 이 지침 시행당시 종전의 공업단지관리 법 제12조 제4항 단서의 규정에 의하여 관리기관의 동의를 받아 체결한 임대계약의 계약기간은 이를 영 제53조 제1항 제2호의 규정에 의한 임대기간에 산입하지 아니한다.

제4조(지방공업단지의 용도별구획 고시) ① 시·도지사는 법 제34조 제3항의 규정에 의한 용도별구획중 지방공업단지의 용도별구획에 대하여는 영 제59조 제7호의 규정에 의하여 1991. 6. 30까지 이를 고시하여야 한다.

② 상공부고시 제87-13호 공업단지면적 및 용도별구획은 1991. 6. 30 이를 폐지한다.

제5조(공업단지입주, 관리요령고시) 상공부고시 제82-9호에 의한 반월공업단지 입주선정요령, 상공부고시 제83-28호에 의한 창원, 구미, 여천, 온산공업단지 입주선정요령 및 상공부고시 제90-24호에 의한 시화, 남동공업단지 입주관리요령은 이를 제7조 제3항의 규정에 의하여 상공부장관이 고시한 공업단지입주관리요령으로 본다.

부 칙 (1993. 5. 8 상공자원부고시 제1993-17호)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (1998. 2. 24 통상산업부고시 제1998-17)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2005. 12. 19 산업자원부고시 제2005-112)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2008. 7. 31 지식경제부고시 제2008-100)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2009. 6. 30 지식경제부고시 제2009-129)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2010. 7. 30 지식경제부고시 제2010-144)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2011. 8. 26 지식경제부고시 제2011-167)

이 「산업단지관리지침」은 고시한 날부터 시행한다. 다만, 제19조제2항의 개정규정은 2011년 10월26일부터 시행한다.

부 칙 (2012. 1. 11 지식경제부고시 제2012-6호)

이 「산업단지관리지침」은 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2013. 1. 9 지식경제부고시 제2013-2 호)

이 「산업단지관리지침」은 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2013. 2. 22 지식경제부고시 제2013-42호)

이 「산업단지관리지침」은 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2013. 12. 18 산업통상자원부고시 제2013-176호)

이 「산업단지관리지침」은 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2014. 9. 24. 산업통상자원부고시 제2014-179호)

이 「산업단지관리지침」은 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2014. 11. 3. 산업통상자원부고시 제2014-210호)

이 「산업단지관리지침」은 고시한 날부터 시행한다.

〈별지 제1호〉 〈개정 2014. 9. 24〉 (제13조제2항 관련)

산업용지(건축물) 임대차계약서

임대인	성명(법인명)		생년월일(법인등록번호)	
	주소(법인은 소재지)	(전화번호)		
임차인	성명(법인명)		생년월일(법인등록번호)	
	주소(법인은 소재지)	(전화번호)		
임대내용	소 재 지			
	용지면적(㎡)		건축면적(㎡)	
	임대용지면적(㎡)		임대건축면적(㎡)	
	임대보증금	원	연 임대료	원

위 부동산에 대한 임대인(이하 "갑"이라 한다)과 임차인(이하 "을"이라 한다)은 아래와 같이 임대차계약을 체결한다.

- 아 래 -

제1조(임대차 기간) 이 임대차계약 기간은 년 월 일부터 년 월 일(개월)까지로 한다. 다만, "을"의 사정으로 기간만료 전에 해약하고자 할 때는 1개월전에 그 의사를 "갑"에게 통지하여야 한다.

제2조(입주계약) "을"은 이 산업용지(건축물)에 입주하기 전에 관리기관과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하"산집법"이라 한다)」 제38조에 따른 입주계약을 체결하여야 한다.

제3조(권리양도 및 전대금지) "을"은 "갑"의 승낙없이 이 계약의 권리를 제3자에게 양도하거나 임차물건(용지 및 건물)의 전부 또는 일부를 전대할 수 없다.

제4조(원상복구등) "을"의 고의 또는 과실로 임차물건(용지 및 건축물)이 손상되었을 경우에는 지체없이 원상복구 또는 수선하여야 하며, 원상복구가 불가능할 경우에는 손해배상 하여야 한다.

제5조(임대용지 양도) "갑"이 파산하거나 기타 경제적 사정으로 인하여 그 산업용지(건축물 포함)를 양도하려는 경우에는 「산집법시행령」 제48조의4의 규정에 따라 "을"에게 우선 양도하여야 한다.

제6조(계약의 해지 및 해제) "갑"은 "을"이 임대료, 관리비 등 제반 납부금을 연체하였거나, 이 계약을 위반하였을 경우에는 "을"에게 이행을 최고한 후 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.

제7조(기 타) "갑"과 "을"은 산집법(영, 규칙 포함), 산업단지관리지침, 산업단지관리기본계획을 준수하여야 하며, 기타 이 계약에서 정하지 않은 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

위 계약을 증명하기 위하여 이 계약서를 작성하고 각각 1통씩 보관한다.

년 월 일

임 대 인(갑) : ㊞

임 차 인(을) : ㊞

관 리 기 관 : ㊞

〈별지 제2호〉 〈신설 2014. 9. 24〉 (제16조제2항 관련)

입주기업 사업장 안전관리 계획서(안)

신청인	회사명		전화번호	
	대표자 성명		생년월일(법인등록번호)	
	대표자 주소(법인 소재지)			
안전 관련 법령 준수여부	구분	관련 법령/대상물질	관련 법령 적용 여부	인허가 여부 또는 관련 법령(조항) 준수여부
	위험물	위험물안전관리법/인화발화성 물질 등		
	유독물	유해화학물질관리법/유독물 등		
	고압가스	고압가스안전관리법/고압(독성)가스 등		
	작업장 환경	산업안전보건법/제조등금지물질, 허가대상물질 등		
	화학폭약물질	총포·도검·화학류단속법/화약, 폭약 등		
	대기오염물질	대기환경보전법/특정대기유해물질 등		
	수질오염물질	수질및수생태계보전에관한법률/특정수질유해물질 등		
	기타			
안전관련 비상연락망	인허가 기관	예시) - 경기도공단환경관리사업소(☎031-434-0752) -시흥시 환경정책과(☎031-310-5994)	인근 소방서 및 병원	예시) -시흥소방소(☎031-310-0214) -안산고대병원(☎031-412-5154)
응급상황 발생시 조치계획	예시) - 화재 발생시 사업장내 비치된 소화기 사용 - 근로자 안전사고 발생시 인근 병원 즉시 후송 - 기타 안전사고에 대한 유관기관 비상 연락 및 협조 방안 간단히 작성			
사업장 안전관리 방안	예시) - 안전활동 사항, 위험 작업공정 및 작업기계 관리 방안, 참여 근로자 안전 교육 방안 등 작성 - 작업 공정별 안전점검 체크 리스트 작성 및 기록 유지 - 기계장치의 청소, 정비, 안전장치 부착 상태 등 관리			

「산업단지 관리지침」 제16조제2항에 따라 위와 같이 산업단지 입주기업 안전관리 계획서를 제출합니다.

년 월 일

제출인 (서명 또는 인)

관리기관 귀하

〈별지 제3호〉 〈신설 2014. 9. 24〉 (제16조제4항 관련)

위험상황 전파를 위한 개인정보 수집 및 활용 동의서

[개인정보 수집 및 활용 동의서]

<table>
<tr><td rowspan="4">수집하는
개인정보</td><td>* 업 체 명</td><td></td><td>* 직 책</td><td></td></tr>
<tr><td>* 주 소</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>* 안전관리
책임자명</td><td></td><td>이 메 일</td><td></td></tr>
<tr><td>* 휴대전화</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>개인정보의 수집
및 이용 목적</td><td colspan="4">[개인정보 수집항목]
* 필수항목 : *표시 (업체명, 주소, 안전관리책임자명, 직책, 휴대전화)
* 선택항목 : 이메일
※ 안전관리책임자는 사고 상황전파 문자수신시 자사 근로자에게 상황전파를 할 수 있는 대표자, 공장장, 관리이사, 총무부장, 기타 회사에서 지정한 자

[개인정보 이용목적]
* 산업단지 내 재난, 대형사고 등 위험상황 발생시 상황전파 문자발송
* 산업단지 관리/지원 관련 안내사항 문자발송
※ 개인정보는 제공자가 동의한 내용 외의 목적으로 활용되지 않습니다.</td></tr>
<tr><td>개인정보의 삭제
안내</td><td colspan="4">* 수집된 개인정보는 산업단지에서 타 지역으로 사업장 이전, 법인변경, 담당자 변경 등 변동사항 발생시 요청할 경우 즉시 삭제합니다.
* 정보제공자가 개인정보 삭제를 요청할 경우 즉시 삭제합니다.</td></tr>
<tr><td>개인정보 제공
거부에 대한 안내</td><td colspan="4">* 귀하는 개인정보 제공 동의를 거부할 권리가 있으며, 동의 거부에 따른 불이익은 없습니다. 다만, 인근 업체 재난사고 등의 실시간 상황전파 및 산업단지 관리/지원 관련 안내를 못 받으실 수 있습니다.</td></tr>
</table>

▶ 본인은 상기의 내용을 확인하였으며, 위와 같이 개인정보 수집 및 이용에 동의합니다. ㅁ

▶ 제공정보는 문자발송을 위해 문자발송서비스사에 제공될 수 있습니다. ㅁ

년 월 일 동의자 : (인/서명)

관리기관 귀하

2015 산업집적법 길라잡이

발행처 산업통상자원부
발행일 2015년 3월
출판책임자 황규연 산업기반실장
편집책임자 박영삼 입지총괄과장
편집자 이상영 전문관
집필자 이상영 전문관(계획입지), 임성균 주무관(개별입지)
감수자 차세운 사무관, 주미나 사무관
디자인 나모기획(주)

copyright© 대한민국 산업통상자원부에서 모든 權利를 보유합니다
주소 세종시 한누리대로 402 세종정부청사 13동
전화 044-203-4437
홈페이지 www.motie.go.kr

본 길라잡이는 산업집적법 담당 공무원 교육을 위해 非營利用으로 제작되었으므로 營利目的의 사용을 금합니다.
본 길라잡이는 2015년 현행 법령을 기초로 하고 있으므로 법령의 제 · 개정 및 국가 정책방향의 변화에 따라 추후에 상이한 해석이 나올 수 있습니다.

산업통상자원부
MINISTRY OF TRADE, INDUSTRY & ENERGY

한국산업단지공단

Authentic Interpretation of Industrial Cluster Development Act