

외국인투자유치 입지/인허가 지원 제도

집필자 : 한국산업단지공단 투자협력관 이상영

외국인투자유치를 위한 대한민국 3대 특별구역



Index : 전체 목차

I. 한국의 외국인투자유치 입지지원 제도	7
1. 한국의 산업입지 제도의 이해	7
2. 입지지원제도 중 수의계약과 임대료 감면	12
3. 단지형 외국인투자지역	16
4. 부품소재 전용공단	22
5. 개별형 외투지역에 대한 이해	24
6. 서비스형 외투지역에 대한 이해	30
7. 외국인투자지역 지정절차(단지/개별형)	35
8. 자유무역지역(Free Trade Zone)	41
9. 경제자유구역(Free Economic Zone)	49
10. 제주국제자유도시	56
11. 경기도 외국인기업 전용 임대지구	58
12. 연습문제	60
II. 한국의 공장설립 인허가 제도	65
1. 공장설립관련 인·허가 주요 개념	65
2. 한국표준산업분류의 이해	70
3. 산업단지 관리기본계획	74
4. 산업단지 입주(변경)계약 및 공장등록	78
5. 산업단지 내 공장부지 처분/임대/분할 제한	83
6. 지식산업센터(舊 아파트형공장)	92
7. 공장설립 관련 법령체계 및 주요 공부	97
8. 개별입지 공장설립 인허가 제도 및 공장설립지원센터	107
9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률	111
10. 농지와 산지전용	120
11. 사전환경성 검토	125
12. 대기인허가	126
13. 폐수인허가	129
14. 폐기물, 소음관련 인허가	132
15. 연습문제	139
■ 연습문제 정답	144
I. 입지파트 정답	144
II. 인허가 파트 정답	145



Reference : 참고문헌

1. 지식경제부

- 입지총괄과, 투자진흥과, 투자유치과 각종 보도자료 및 유권해석
- 홈페이지(www.mke.go.kr)

2. 한국산업단지공단

- 공장설립지원팀 발간 "공장설립 및 Femis 실무", "한권으로 끝내는 공장설립 길라잡이", "산업단지 관리업무 매뉴얼" 및 각종 공무원 교육 자료
- 조사연구실 발간 "외국인투자지역 및 공장설립 관련 여타 보고서"
- 투자지원센터 발간 "기업 지방투자 길라잡이"
- 홈페이지 www.femis.go.kr, www.e-cluster.net

3. 건국대학교 부동산대학원

- 이정우(부동산공법), 김재권(권리분석론) 강의자료



집필자 및 감수자 소개

1. 집필자 : KOTRA 외국인투자지원센터 입지지원 담당 이상영(한국산업단지공단 투자협력관)
2. 감수자 : 한국산업단지공단 기업지원처 안중헌 처장
한국산업단지공단 투자지원센터 임찬호 센터장

I . 한국의 외국인투자유치 입지지원 제도



1. 한국의 산업입지 제도의 이해

1) 산업입지란?

- 산업입지(産業立地, location of industry)란 산업활동을 수행하기 위한 공간으로서 계획적으로 조성해 놓은 계획입지와 기업 스스로가 공장건설에 필요한 입지를 선정하여 개발하는 개별입지로 분류됨.
- － 한국의 경우 산업입지 및 개발에 관한 법률은 산업입지를 크게 계획입지(산업단지)와 개별입지(산업단지 이외 지역에서의 공장입지)로 구분하고 있음.

2) 개별입지와 계획입지

- **개별입지** : 사업상 여건, 지리적 요인, 용지가격 등 각 기업의 개별적인 유와 기업가의 자유의사에 의하여 산업단지외의 지역에 공장부지를 매입하여 조성에 관련된 인·허가 사항을 개별적으로 취득하여 공장을 설립하는 것을 말함.
- **계획입지** : 국가나 공공단체, 민간기업이 공장을 집단적으로 설립·육성하기 위하여 일정지역을 선정하여 계획에 따라 개발한 산업입지를 의미함.
- － 계획입지는 산업입지를 위한 계획적 공간을 뜻하나 우리나라의 계획입지는 좁은 의미에서 산업단지를 뜻함.

〈 계획입지와 개별입지 현황, 2009년 6월 기준〉

유형	공급유형	기업수	면적	문제점
계획입지	국가단지			- 경직된 산업용지 공급
	일반단지	36천개사	278백만㎡	- 산업단지 개발절차 복잡
	첨단단지	(30%)	(47%)	- 기존 산업단지 노후화
	농공단지			- 높은 분양가
개별입지	공업지역	88천개사	313백만㎡	- 수도권 입지 규제
	관리지역 (계획관리)	(70%)	(53%)	- 토지이용과 환경 규제 - 난 개발, 연접개발 규제 - 환경, 재해관련 기업 부담

3) 산업단지란?

- **산업단지의 개념** : 공장, 지식·문화·정보통신산업관련시설, 자원비축시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·정보처리·유통시설 및 기능제고를 위한 주거·문화·의료·관광·체육·복지시설 등을 복합설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단의 토지로서 국가 산업단지, 일반지방산업단지, 도시첨단단지, 농공단지 등을 말한다.

〈 산업단지의 유형 〉

구분	국가 산업 단지	일반 산업 단지	도시첨단 산업단지	농공 단지	공업지역	중소기업 협동화 단지	외국인 투자지역	자유 무역 지역	경제 자유 구역
지정 목적	국가기간 산업 및 첨단과학 기술산업 육성	산업의 지방분산 촉진, 지역경제 활성화	지식·문 화·정보 통신산업 등 첨단산업 의 육성	농어민 소득증대	공장의 집단 설치를 통해 도시의 건전한 발전추구	중소기업의 근대화 및 협동화 사업으로 중소기업의 진흥도모	외국인 투자유치 촉진	외국인 투자유치, 무역의 진흥, 국제물류 원활화 및 지역개발 등을 촉진	외국인 투 자기업의 경영 및 생활여건 개선
지정 권자	국토 해양부 장관	시·도지 사	시·도지 사	시장 군수 구청장	시·도지 사	시·도지 사	시·도지 사	지식 경제부 장관	지식 경제부 장관
대상 지역	개발촉진이 필요한 낙후지역, 기간산업 첨단산업 입지로 양호한 지역	시·도 차원에서 균형 발전을 위해 필요한 지역	첨단산업 육성에 양호한 도시지역	시·군내 에서 입지 조건이 양호한 지역	공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역	중소기업의 집단화와 시설공동화 등 협동화 사업을 위한 지역	산업단지 및 외국 투자자가 투자를 희망하는 지역	화물처리 능력, 사회간접 자본시설, 통계시설 등이 충분하거나 예정된 지역	외국인 유치 및 정주 가능성이 높은 지역

○ 주요 산업단지의 지정요건

구 분	지 정 요 건
국가 산업단지	- 국가기간산업 및 첨단과학기술산업의 육성 등을 위하여 필요한 경우 - 특정산업의 집산화·계열화 등을 위하여 필요한 경우 - 지역간 균형발전을 위하여 공업집적도가 상대적으로 낮은 지역에 산업단지를 개발하는 경우 - 입지여건상 대규모의 항만건설이 수반되는 경우 - 2개도 이상에 걸치는 지역 또는 산업단지의 개발사업과 관련하여 배후 도시건설 및 교통망 정비 등 광역적 사업시행이 필요한 경우
일반지방	- 산업의 적정한 지방분산과 지방산업의 개발 및 기술고도화를 위하여 필요한 경우 - 지역경제의 활성화 및 도시산업기반의 확충을 위하여 필요한 경우 - 지역특화산업의 육성 및 집산화·계열화 등을 위하여 필요한 경우
도시첨단	- 지식산업·문화산업·정보통신산업 등 첨단산업의 육성을 위하여 필요한 경우 - 여러 지역에 산재한 개별 첨단산업입지의 집적화를 위하여 필요한 경우 - 벤처기업육성에관한특별조치법에 의한 벤처기업전용단지, 문화산업진흥기본법에 의한 문화산업단지, 소프트웨어산업진흥법에 의한 소프트웨어진흥단지 등 첨단산업 육성을 위한 단지를 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지로 개발하는 경우
농공단지	- 농어촌지역에 농어민의 소득증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 필요한 경우

○ 주요 산업단지 관리권자 및 관리기관

단 지	국 가	일반·도시첨단	농 공	관리기관
관리권자	지식경제부 장관	시·도지사 (시장, 군수, 구청장)	시장·군수, 구청장	- 지방자치단체의 장 - 한국산업단지공단 - 산업단지관리공단 - 입주기업체협의회 - 지방공사·지역농업협동조합

4) 외국인투자 유치를 위한 3대 산업입지

2010. 12월 기준

지역명	조성규모	외투기업 현황	주요 지원혜택
외국인 투자지역(FIZ)	단지형 18개 759만m ² 개별형 44개 559만m ²	261개 (단지형 217개, 개별형 44개)	· 임대료 감면(부지가액의 1%) · 최대 50년간 입주가능
경제자유구역 (FEZ)	인천경제자유구역 등 6개 563km ²	124개 (인천 42개, 부산진해 47개, 광양만 35개)	· 사업부지 조성원가 이하 매각 가능 · 각종 규제 적용 배제
자유무역지역 (FTZ)	산업단지형 8개 655만m ² 물류형 6개 2,558만m ²	184개 (산업단지형 100개, 물류형 84개)	· 임대료 감면(부지가액의 1%) · 관세 유보

○ **단지형 외국인투자지역** : 1989년 이후 국내 투자환경의 악화로 외국인투자가 급속히 감소함에 따라 첨단고도기술 등 선진기술을 보유한 외국인가업의 국내투자를 촉진하기 위한 방안으로 1994년 도입

○ **개별형 외국인투자지역** : 1997년 외환위기 이후 외국인투자의 국내투자를 촉진하기 위하여 투자가가 희망하는 지역을 대상으로 지정할 목적으로 도입

※ 양 제도는 도입시기와 근거법률을 달리하여 도입되었으나, 외국인투자의 촉진을 목적으로 하고있는 공통점으로 2004년 외국인투자지역으로 일원화(외국인투자촉진법 제정)

○ **자유무역지역** : 우리나라의 산업화와 더불어 1970년에 최초로 도입된 특구제도임(수출자유지역법 제정), 관세유보지역으로 운영하고 있어 해외에서의 원자재 도입과 제품 수출에 세관 통관절차를 거치지 않는 등 무역활성화에 기여, 당초 제조업 중심의 수출자유지역 위주로 운영되었으나 물류중심의 관세자유지역을 추가 도입하였으며, 2004년부터 자유무역지역으로 일원화

※ 자유무역지역과 외국인투자지역은 입주기업에 대한 조세감면, 공장부지 임대제공 등에 있어서 동일하나, 자유무역지역은 무역진흥 목적으로 도입되어 비관세지역으로 운영되고 있다는 점에서 큰 차이가 있음

○ **경제자유구역** : 우리나라를 동북아 비즈니스 중심국가로 육성하기 위한 방안의 일환으로 일정 구역에 외국인 친화적인 경영·생활환경을 조속히 조성하기 위하여 도입

※ 그 규모가 기초지자체 이상의 규모이며, 지자체의 행정권한을 관리청에 위임하여 자체적인 행정권한을 행사할 수 있도록 하고 있으며, 외국인학교 및 병원설치의 특례를 부여하는 등 외국인 위주의 환경을 조성한다는 점에서 구분됨

5) 외국인 투자유치를 위한 특수지역 입주 시 인센티브

구 분	지원내용
입지지원	- 외투기업에 사업부지 수의매각(외촉법) - 산업단지 우선 입주권 부여(산집법) - 공장부지를 낮은 가격으로 임대-임대료: 부지가액의 1% 미만(외촉법) - 경제자유구역 개발사업자 등에게 사업부지를 조성원가 이하 공급(경자법)
조세감면 (조세특례 제한법)	- 고도기술·산업지원서비스업 또는 업종별 대규모 투자(예: 제조업 미화 3,000만 달러, 개별형 외투)에 7년간 법인세 등 국세 100% 감면 - 단지형 외투지역 입주기업 중 1,000만 달러 이상 투자기업에 5년간 국세 감면 - 국세감면과 비슷한 조건으로 취득세·등록세·재산세 등 지방세 감면

※ 현금지원(Cash grant)은 미화 1천만 달러 이상 고도기술·산업지원서비스업 등 분야 투자를 위한 부지매입, 시설건축 등 투자금액의 일정비율(25% 이내) 지원하는 제도

※ 그 외 지자체별로 고용, 훈련 보조금 등의 제도가 있음

2. 입지지원제도 중 수의계약과 임대료 감면

1) 원칙적 대상 토지

- 국가(국유재산) 및 지방자치단체(공유재산) 소유 토지, 공장 등은 수의계약에 의해 외국인투자 기업에게 사용, 수익 또는 임대, 매각이 가능

- **국유재산이란** : 국가가 행정목적 수행하기 위해 필요로 하여 소유하고 있는 일체의 재산(광의) 및 국가의 부담이나 기부의 체납, 법령이나 조약의 규정에 의하여 국유로 된 재산(협의)을 말한다. 국유재산 중 부동산은 국유재산법, 동산은 국가재정법, 기타의 동산은 공유재산및물품관리법이 규율하고, 국유재산의 총괄관리기관은 기획재정부이며, 각 중앙관서의 장은 그 소관에 속하는 국유재산을 관리한다(국유재산법 6조).
- **공유재산이란** : 공유재산은 그 용도에 따라 이를 행정재산·보존재산 및 잡종재산으로 구분되고, 그 중 행정재산은 "지방자치단체의 공용재산, 공공용재산, 기업용재산"을 말하고, 보존재산은 "법령 또는 조례나 규칙의 규정에 의하거나 그밖에 필요에 의하여 지방자치단체가 보존하거나 보존하기로 결정한 재산"을 말하며, 잡종재산은 "지방자치단체의 행정재산 및 보존재산 외의 모든 공유재산"을 말한다(공유재산및물품관리법 5조).

2) 일반적인 국유재산 매각절차

- **국유재산의 분류** : 행정 재산(관사·청사 등의 공용재산, 도로, 항만, 하천 등의 공공용 재산, 정부기업의 기업용재산), 보존 재산(문화재 등 보존하기로 결정한 재산), 잡종 재산(행정재산과 보존재산 이외의 모든 재산)으로 나뉨
- **잡종재산의 매각** : 행정재산과 보존재산은 이를 대부·매각·교환·양여 또는 신탁하거나 출자의 목적으로 하지 못하며 이에 사권을 설정하지 못하나, 잡종재산은 대부·매각·교환·양여 또는 신탁할 수 있으며 법률로 특별히 정하는 경우에는 이를 현물출자할 수 있음

- **잡종재산의 수의계약이 가능한 일반적인 경우** : 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 경쟁에 부치기 곤란하거나, 2회에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 아니한 경우, 또는 현저하게 국가에 유리한 가격으로 계약할 수 있는 경우 등
- **잡종재산의 지명경쟁이나 제한경쟁이 가능한 경우** : 당해 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명하거나 이들을 입찰에 참가할 수 있는 자로 제한하여 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우 등

○ **매각 절차** : 매수 신청서 접수 → 관리계획수립 → 관리계획심의, 승인 → 감정평가 → 매매계약 체결(수의 또는 입찰) → 잔대금 납부 → 소유권이전 서류 교부 순으로 진행된다.

- 개인 준비 서류 : 신분증, 주민등록 등본, 인감증명서
- 법인 준비서류 : 법인등기부등본, 법인인감증명서

3) 일반적인 공유재산 매각절차

- **공유재산의 용도의 변경 및 폐지** : 지방자치단체의 장은 대통령령이 정하는 기준에 의하여 행정재산 또는 보존재산으로 계속 존치할 필요가 없거나 잡종재산을 행정재산 또는 보존재산으로 활용하고자 하는 경우 당해 재산에 대하여 공유재산심의회의 심의를 거쳐 전부 또는 일부에 대하여 그 용도를 변경하거나 폐지(행정재산 또는 보존재산의 폐지에 한한다)할 수 있다. 행정재산이나 보존재산이 용도폐지되면 잡종재산화하여 매각, 대부 등이 가능해 진다.

○ 잡종재산의 수의계약이 가능한 일반적인 경우

- ① 예정가격이 1건당 1천만원 이하의 재산을 매각하는 때
- ② 국토의계획및이용에관한법률 97조의 규정에 의하여 용도가 정하여진 토지를 그 정하여진 목적에 사용하도록 당해 도시계획사업 시행자에게 매각하는 때
- ③ 재공고 입찰에 불인 경우에 입찰자 또는 낙찰자가 없는 때
- ④ 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 경쟁입찰에 붙이기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의 계약에 의하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 때
- ⑤ 동일인 소유의 사유지에 둘러싸여 고립된 토지를 해당사유지의 소유자에게 매각하는 때
- ⑥ 주택법에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 때 등

다만 이해관계인 사이의 사실상 또는 소송상 분쟁이 장기간에 걸쳐서 해결이 극히 곤란한 재산이거나 수의계약에 의하여 매각하기가 곤란하다고 인정되는 재산은 경쟁입찰에 의하여 매각하여야 한다.

4) 외국인투자촉진법에 따른 수익계약

- **대상기관** : 기획재정부장관, 국유재산의 관리청, 지방자치단체의 장, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
- **대상법률** : 「국유재산법», 「공유재산 및 물품 관리법», 「공공기관의 운영에 관한 법률», 「도시개발법」 또는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 등의 관련 규정에도 불구하고
- **대상주체** : 외국인투자기업 또는 외국인투자환경 개선시설 운영자
- **행위의 성격** : “할 수 있다”, 즉 재량행위임

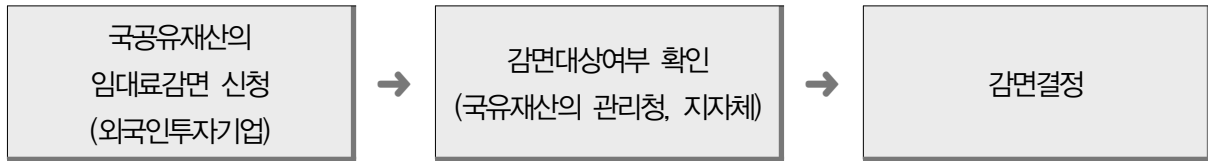
5) 외국인투자촉진법에 따른 임대계약

- **계약기간** : 임대기간은 50년까지 가능하며, 임대기간 종료시 50년 범위 내에서 임대기간을 갱신하거나 국가, 지방자치단체에 기부 혹은 원상회복을 조건으로 임대 토지 위에 공장 등 영구시설물을 축조할 수 있습니다.
- **임대료 감면** : 국유재산 임대시 외국인투자지역이나 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 국가·지방·도시첨단산업단지 및 농공단지에 있는 토지 등은 대상에 따라 50-100%까지 일정 절차를 거쳐 임대료를 감면 받을 수 있으며, 공유재산 임대시 지방자치단체 조례에 의해 임대료 감면을 받을 수 있습니다.

〈 국유재산 임대료 감면비율 및 대상 〉

감면비율	감면대상
100% 감면	- 개별형 외국인투자지역 입주 외국인투자기업(국유재산에 한함) - 단지형 외국인투자지역 입주 미화 100만 달러 이상의 고도기술사업 - 부품소재 전용공단 입주 미화 500만 달러 이상의 제조업
75% 감면	- 단지형 외국인투자지역 입주 미화 500만 달러 이상의 제조업 - SOC확충·산업구조의 조정·지방자치단체의 재정자립 등에 기여하는 사업
50% 감면	- 국가산업단지, 지방산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지 내 토지

○ 임대료 감면 신청절차



- 토지 등의 매각에 있어서 매입대금의 일시납부가 곤란하다고 인정되는 경우, 납부기일을 연기하거나 분할납부할 수 있습니다(적용이자율 4% 이내). 국유재산은 1년의 범위 내에서 납부기일을 연기하거나 20년의 범위 내에서 분할납부할 수 있으며, 공유재산은 조례가 정하는 바에 따라 납부기일 연기 또는 분할납부가 가능합니다.

6) 최근 정책방향

- 풋옵션 등을 제공하는 조건으로 외국사모펀드 등을 유치하여 수익계약으로 국공유지를 취득한 사례에 대한 감사원 감사 지적
- 국공유지 임대료 100% 감면을 과도한 인센티브로 보고 최소규모의 임대료 부과에 대해 논의중
- 외국인투자자의 지분 비율이 30% 이상 유치 등 단지형 외투자지역 수준의 자격 요건 강화 논의중

3. 단지형 외국인투자지역

1) 외투지역이란?

- 외국인투자지역은 외국인투자를 유치하기 위한 목적으로 지정한 지역으로 해당 지역에 입주하는 기업에 대해 인센티브를 제공하며, 크게 단지형과 개별형으로 나뉩니다(최근 서비스형 추가). 단지형 외국인투자지역은 국가 또는 일반 지방산업단지 중에서 중소기업의 외국인투자 기업을 유치할 목적으로 일정구획을 미리 임대 또는 분양하기 위하여 지정하는 지역을 말하는데, 현실적으로 임대목적 부지로 운용합니다. 반면, 개별형 외국인투자지역은 대형투자가의 투자를 유치하기 위하여 투자가의 기호에 맞추어 투자가가 원하는 지역, 시기, 인센티브를 종합적으로 구성하여 외국인투자기업의 사업장 단위로 지정하는 지역입니다.
- 높은 地價부담을 완화하기 위해 정부, 지자체 공동으로 토지매입 후 외투기업에 임대
- 외국인투자지역 지정시 조세, 임대료 감면 등 혜택 부여

2) 단지형 외투지역의 정의

- 시·도지사가국가산업단지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조) 및 일반산업단지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조) 중에서 외국인투자기업에 전용으로 임대 또는 양도하기 위해 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말합니다.

3) 입주시 인센티브

임대	임대료	- 공시지가의 1% 기준
	추가 감면	- 투자금액 100만 달러 이상의 고도기술수반사업 무상 - 투자금액 500만 달러 이상의 일반제조업 75% 감면
세금 감면, 면제, 공제 내역		- 국세(법인세, 소득세) • 사업개시후 3년간 면제, 면제후 2년간 50% 감면
		- 지방세 • 취득세, 등록세, 재산세 : 사업개시일로부터 5년간 면제, 면제후 3년간 50% 감면 (지자체 조례에 의거 감면기간 15년까지 연장가능) • 종합토지세 : 사업개시일로부터 5년간 공제, 공제후 3년간 50% 공제

4) 입주대상업종

- 단지형 외국인투자지역의 입주대상업종은 다음의 어느 하나의 업종으로 하며, 각 지역별 입주 허용업종은 관리기본계획에서 정해짐

〈일반적인 입주대상 업종 기준〉

1. 「외국인투자 촉진법」의 조세감면 대상인고도기술수반사업
2. 「산업발전법」에 따른 첨단업종
3. 「국가과학기술경쟁력강화를 위한 이공계지원 특별법」 제2조제3호다목에 따른 기업부설연구소 및 같은 법 제2조제4호가목에 따른 연구개발업
4. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 복합물류터미널사업 및 「유통산업발전법」 제2조제15호에 따른 공동집배송센터를 조성하여 운영하는 사업(「외국인투자 촉진법 시행령」 제25조제2항제3호 가목 및 나목)
5. 그 밖에 산업단지 관리기관이 해당 지역의 산업적 특성을 감안하여 정하는 업종

5) 입주자격

- 단지형 외국인투자지역에는 다음의 요건을 모두 갖춘 외국인투자기업이 입주할 수 있습니다.

1. 외국인투자기업 등록
 - 외국인투자 신고후 투자금액 일부라도 도착하는 경우 신고기관(코트라 및 외환취급 은행)이 확인후 등록하여 외국인투자등록증을 발급
2. 투자지분
 - 외국인투자지분 30% 이상
3. 최저 투자금액
 - 신규 투자시 입주하고자 하는 공장부지 가액(매입비 또는 공시지가 중 높은 가격)의 2배 이상 외국인투자가 5년 이내 유치
4. 기준공장면적률
 - 업종별 기준공장면적률에 2를 곱한 면적률 적용(최저 15%)
5. 외국인투자 지분
 - 외투자분은 30% 이상이어야 하며 입주후 합병 또는 증자로 30% 미만으로 하락하는 경우 입주요건에 미달
 - 외투기업의 기본요건은 1인 투자가의 외투자분을 10%이상과 투자 금액 1억원 이상이어야 하며 이를 충족치 못하는 경우 외투기업으로 불인정(외촉법 시행령 제2조)

6. 최저 투자금 요건

- 최저 투자금액은 입주계약 시점에 모두 도착해 있을 필요는 없으며 외국인 투자신고만 되어있으면 입주 계약은 가능. 다만, 5년간의 이행기간 내에 부지가액의 2배 이상의 최저 투자금액이 도착되어야 함

7. 증설투자의 경우 최저투자규모 충족

- 기존 입주기업이 증설을 위하여 인접부지 추가 임차시 추가 부지에 대하여 신규 입주시 적용하는 최저 투자금 규모의 추가 투자신고 필요

8. 기타사항

기존 공장시설을 이전할 수 없으며 다만, 외국인투자지역 내에서 다른 외국인투자지역으로 이전하는 경우는 제외

가. 공장시설(한국표준산업분류상의 제조업 외의 사업의 경우에는 사업장을 말함)을 신축하는 경우이거나 기존 건축물에 기계 또는 시설·장치를 새로 설치하는 경우

나. 동일한 법인이 기존의 공장시설과 구분되어 회계상 별도로 계리될 수 있는 공장시설 또는 기계·시설·장치를 설치하는 경우

6) 입주우선순위

- 단지형 외국인투자지역을 분양 및 임대하는 경우 입주우선순위는 다음과 같습니다[「외국인투자지역운영지침」(지식경제부 공고 제2010-218호) 제12조제2항]. 각 지역별 입주우선순위는 관리기본계획에서 정해짐

1. 위 입주대상업종에서 열거한 사업에서 규정한 순위

2. 동종업종 평균에 비해 고용인원이 많은 기업

3. 동일업종일 경우에는 외국인투자금액이 높은 기업

4. 위 각 호의 내용이 동일한 경우에는 외국인투자비율이 높은 기업

7) 입주계약

- 단지형 외국인투자지역에서 사업을 영위하려면 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제1항에 따라 관리기관과 입주계약(임대단지에 대한 입주계약은 임대차계약을 포함)을 체결해야 합니다.

- 입주희망기업이 단지형 외국인투자지역에 입주하기 위해 입주계약의 체결을 요청하면 관리기관은 프로젝트매니저의 검토의견을 듣고(외국인투자금액이 300만 달러 이상인 경우만 해당) 적합 여부를 판단해서 입주계약 여부를 결정하게 됩니다.

8) 입주요건 유지

- 투자지역 입주요건인 외국인투자기업 등록요건과 외투자분, 최저투자금 요건은 입주기간동안 유지
- 불가피한 사유로 입주자격 미달시 6개월간의 입주계약 해지 유예기간을 부여하여 입주자격 충족 유도
- 유예기간중 임대료는 일반요율(부지가액의 1000/50)을 적용하며 보증금 또한 일반요율 임대료의 1년분 징구

9) 임대료 및 임대보증금 징수

- 임대료 구분(임대료는 지경부 고시로 결정)

구분 (공시지가 기준)	0% (감면임대료)	0.25% (감면임대료)	1% (정상임대료)	5% (현실임대료)
요건 (납입완료 금액)	고도기술 인증을 받은 100만 달러 이상 투 자한 외투기업	제조업을 영위하면서 500만 달러 이상 투 자한 외투기업	입주계약을 이행한 외 투기업	입주계약 미이행한 외 투업체, 외투자지역에 입주한 국내기업

- **임대보증금** : 임대보증금은 월 임대료의 1년분을 징수하며 입주기업의 특별한 사정에 의해 특례임대료에서 일반임대료로 변동시 임대보증금도 변동기준 적용

〈임대보증금 관련 최근 개정사항, 2011. 7. 25 시행〉

1. 단지형 외투자지역에 입주한 외투기업의 임대보증금의 실질적인 채권확보를 위해 임대보증금 책정기준을 연간 정상임대료(부지가액의 1%) 기준에서 현실임대료(부지가액의 5%) 기준으로 전환(안 제17조 제1항)
2. 이 경우, 임대보증금이 1천만원을 초과시 50% 감할 수 있도록 하며 납부형태도 현금 또는 보증보험증권 중 선택할 수 있도록 반영(국유재산법 제32조 제2항 및 동법 시행령 제30조 제4항)

10) 협력업체 입주

- **입주자격** : 모 외투기업이 공정단축, 원가절감 등을 위하여 외국인투자지분이 없는 협력업체에게 해당 입주기업의 공장의 일부를 사용하게 하고자 요청할 경우 평가위원회의 심의를 거쳐 입주를 허용할 수 있음
- **임대료** : 다음 ①, ② 중 높은 가격 결정 (입주자선정심의위원회에서 결정)
 - ① 임대료는 조성원가 또는 공시지가 중 높은 금액으로 하되 조성원가(또는 공시지가)의 5% 이상 부과
 - ② 인근 산업단지 임대료 : 외투지역이 속한 국가(일반)산업단지에서 공장을 가동하면서 제3자에게 임대한 공장의 임대료
 - ※ 임대보증금 : 1년분 임대료
- **임대면적** : 공장건물만 임대 가능하며, 부지는 불가, 최소면적으로 공장임대(총 공장연면적의 30%를 초과할 수 없음)
- **임대기간** : 해당 입주업체의 잔여 임대기간 내에서 입주계약 체결할 수 있으며, 매 5년마다 입주자격 재심사 후 갱신계약 가능
- **임대료 징수** : 관리기관이 협력업체에게 직접 징수

11) 단지형 외투지역 사후관리

- 단지형 외투지역에 입주한 외투기업이 국내기업의 해외자회사를 통한 우회투자 불인정(과거는 개별형에서만 요건이 존재했음)
- 단지형 외투지역에 입주한 외투기업의 투자금액은 임대면적 가액의 2배 이상으로 명확히 함으로써 입주 외투기업들의 혼선 방지
- 단지형 외투지역에서 감면임대료(1% 미만)를 적용받는 외투기업이 허위사실 등으로 임대료감면 기준에 미달될 때 “감면임대료 환수 기준일을 사유발생일로부터 적용한다”는 명확한 문구 반영 : 감면임대료 환수 기준일을 명확히 함으로써 일선 관리기관 및 입주한 외투기업의 혼선 방지

- 단지형 외투지역에 입주한 외투기업이 외투금액 및 공장건축면적을 이행치 않을 경우 외투금액 및 공장건축면적 비율 대비 초과임대면적분에 대한 임대료 적용시 제17조제2항의 현실임대료(5%)를 징수할 때 “사유발생일로부터 적용한다”는 명확한 문구 반영
- 단지형 외투지역에 입주한 외투기업이 임대부지를 조기 반납(5년 이내)할 경우, 사업계획을 이행하지 않은 초과임대부지에 대해서는 사유발생일로부터 소급하여 현실임대료(5%)로 환수토록 함 : 단지형 외투지역의 입주희망 외투기업이 입주계약시 과도한 임대부지 요구로 산업용지 부족현상 방지와 적정한 산업용지가 임대토록 유도

12) 단지형 외국인투자지역(총 18개) 지정현황

(2011. 6월 현재 기준)

구 분	최 초 지정일	면 적 (천㎡)	입주면적 (천㎡)	입주율 (%)	임대료 (원/㎡-년)	입주 기업수	고용인원 (명)	투자유치액 (백만원)
천안(충남)	'94.10.13	510.1	510.1	100.0%	2,712	43	3,670	304
평동(광주)	'94.10.13	1,091	907.6	83%	924	61	2,728	88
대불(전남)	'98.08.29	1,614.40	1,614.4	100.0%	468	41	2,835	78
사천(경남)	'01.08.17	495.9	495.9	100.0%	1,692	15	298	72
오창(충북)	'02.11.06	446.3	435	97.5%	1,764	12	1,665	105
구미(경북)	'02.11.06	329.4	132.6	40.3%	1,272	6	1,121	54
장안1(경기)	'04.09.30	418.2	321.5	76.9%	2,040	14	1,307	323
인주(충남)	'04.12.21	164.7	164.7	100%	1,500	7	392	278
당동(경기)	'05.09.12	239.4	84.0	35.1%	4,584	3	206	49
지사(부산)	'05.11.30	298.1	298.1	100.0%	2,760	13	815	115
장안2(경기)	'06.12.21	368.9	79.0	21.4%	3,636	3	510	38
오송(충북)	'07.07.31	301.8	—	—	1,704	—	—	—
달성(대구)	'08.09.10	104.2	93	89.4%	1,200	5	121	33.4
구미(부품)	'09.03.09	255.5	56.3	22.1%	1,272	2	17	10.6
오성(경기)	'09.09.03	362.3	12.5	3.5%	3,540	1	3	0.1
포항(부품)	'09.09.03	327.2	29.1	8.9%	1,740	1	25	5
익산(부품)	'10.02.23	320	28.0	8.8%	1,236	1	5	1.3
창원(부품)	'10.09.28	71.4	27.6	38.7%	5,412	1	4	12.2
합 계		7,587.00	5,177.8	68.2%	—	223	15,483	1,533.3

※ 구미, 포항, 익산, 창원은 단지형 중 부품소재전용공단임

4. 부품소재 전용공단

1) 도입 배경

- 부품소재전용공단은 일본 및 독일 등 첨단 부품소재기술을 가진 외국인기업의 대한직접투자 촉진을 목적으로 한국정부가 중심이 되어 조성하고 있는 산업단지임(기존의 단지형 외국인투자지역의 한 종류)
- 한국의 이명박 대통령은 2008년 4월에 개최된 한일정상회담에서 부품소재분야의 대한투자 촉진과 한일간 전략적 파트너 관계 강화를 위하여 외국인전용 부품소재전용공단 조성을 제안
 - 정부에서는 지식경제부, 지방자치단체, 대한무역투자진흥공사(KOTRA), 한국부품소재투자기관협의회(KITIA)로 구성된 부품소재전용공단 TFT를 통해 부품소재분야에 대한 투자지원 활동 지원중

2) 투자 인센티브

	요 건	내 용
조세 감면	제조업 : 투자금액 1천만불 이상 물류업 : 투자금액 500만불 이상	법인세, 소득세 면제: 5년(3년 100%, 2년 50%) 지방세 면제 : 8~15년 100%
임대료 감면	투자금액 100만불 이상 고도기술수반사업 투자금액 500만불 이상 일반제조업	100% 감면

3) 지정현황

- 한국의 대형 수요기업에 근접하고 외국인이 생활하기에 편리한 입지를 고려하여 경상북도 구미시와 포항시, 전라북도 익산시, 부산진해경제자유구역청 내 4개 지역에 부품소재전용공단을 조성

〈 부품소재전용공단 투자유치 현황 2011년 4월 기준 〉

공단	구미	포항	익산	BJFEZ
지정시기	'08.12	'09.7	'09.7	'09.7
조성면적	25만㎡ (5공단 조성시 66만㎡)	33만㎡	32만㎡	10만㎡
총투자금액 (신고기준)	1,000만 달러	2,200만 달러	1,000만달러(캐탈) 600만달러(알룩스)	2,500만 달러
유치기업 (부지면적)	(주) 델코 (43,100㎡) (주) 산코코리아 (116,500㎡)	(주)화청코리아 (29,100㎡)	(주)캐탈 (83,000㎡) (주)알룩스 (28,000㎡)	(주)한국쓰바키 모토체인 (27,332㎡)
유치산업	디스플레이, 모바일, 전자 등	철강, 조선부품, 소재 등	자동차, 기계장비, 전자, 화학 등	자동차부품, 조선기자재 등
비 고	기존 공단내 조성으로 상대적으로 양호	신규 조성 단지로 주변환경 취약	신규 조성 단지로 주변환경 취약	늦은 완공으로 투자 조기 현실화 한계

※ 자료원 : KOTRA 내부자료 및 부품소재전용공단 홍보홈페이지 www.pmccomplex.go.kr

※ 부품소재 전용공단의 입주자격, 절차, 지정, 사후관리 등은 단지형 외투자지역 제도를 준용함

※ 단지형 외투자지역과의 차이점은 입주업종으로 부품소재전문기업육성에관한특별법상의 부품소재 업종에 입주우선권을 부여하는 것과 입주한도로 100분의 50이 아닌 100분의 100의 부지면적에 해당하는 외국인투자금액으로 할 수 있다는 차이점이 있음

5. 개별형 외투자지역에 대한 이해

1) 정의

- 시·도지사가 외국투자가가 투자를 희망하는 지역에 대해 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말합니다(「외국인투자 촉진법」 제18조제1항제2호).

2) 지정기준

- 외국인투자지역 지정기준을 충족하면서 외국인투자기업의 투자실행가능성, 지정에 따른 기대효과를 종합검토 후 외국인투자위원회에서 심의·의결을 통해 지정

업 종	지정기준
제조업, 고도기술, 산업지원(물류)	○ FDI 3천만 달러 이상
관광업, 산업지원(물류외)	○ FDI 2천만 달러 이상 (관광호텔업, 종합유원시설업 등)
물류업, 사회기반	○ FDI 1천만 달러 이상 (복합화물터미널사업 등)
연구개발시설	○ 산업지원서비스업, 고도기술수반사업의 연구개발시설 － FDI 2백만 달러 이상(석사 이상 연구경력인력 10인 이상)

3) 개별형 지정 관련 주요 쟁점 정리

- 대한민국국민(외국에 영주하고 있는 자로서 거주자국의 영주권을 취득하거나 영주권을 대신하는 체류허가를 받은 자는 제외) 또는 대한민국법인이 주식 또는 출자지분을 직접 또는 간접으로 소유한 외국법인인 경우에는 「조세특례제한법 시행령」 제116조의2제11항 및 제12항의 계산방법에 따라 산정한 소유비율에 해당하는 부분은 외국인투자금액에 산입되지 않음(우회투자 방지⇒감사원 감사처분에 따라 단지형에도 확대적용 예정)

○ 「조세특례제한법 시행령」 제116조의2제11항 및 제12항의 계산방법에 따라 산정한 소유비율이란?

: 외국인투자지분 중 대한민국국민(외국에 영주하고 있는 자로서 거주지국의 영주권을 취득하거나 영주권을 대신하는 체류허가를 받은 자는 제외) 또는 대한민국법인이 해당 외국법인 또는 외국기업의 의결권 있는 주식 또는 출자지분의 100분의 10 이상을 직접 또는 간접으로 소유하는 경우의 그 비율에 상당하는 부분을 말함

※ 여기서 주식 또는 출자지분의 간접소유비율은 다음의 구분에 따라 계산함

1. 대한민국국민 또는 대한민국법인이 외국법인 또는 외국기업의 주주 또는 출자자인 법인(이하 '주주법인'이라 함)의 의결권 있는 주식 또는 출자지분의 100분의 50 이상을 소유하고 있는 경우에는 주주법인이 소유하고 있는 해당 외국법인 또는 외국기업의 의결권 있는 주식 또는 출자지분이 그 외국법인 또는 외국기업이 발행한 의결권 있는 주식 또는 출자지분의 총수에서 차지하는 비율(이하 '주주법인의 주식소유비율'이라 함)을 대한민국국민 또는 대한민국법인의 해당 외국법인 또는 외국기업에 대한 간접소유비율로 함
2. 대한민국국민 또는 대한민국법인이 외국법인 또는 외국기업의 주주법인의 의결권 있는 주식의 100분의 50 미만을 소유하고 있는 경우에는 그 소유비율에 주주법인의 주식소유비율을 곱한 비율을 대한민국국민 또는 대한민국법인의 해당 외국법인 또는 외국기업에 대한 간접소유비율로 함
3. 위의 사항을 적용함에 있어서 주주법인이 둘 이상인 경우에는 각 주주법인별로 계산한 비율을 합계한 비율을 대한민국국민 또는 대한민국법인의 해당 외국법인 또는 외국기업에 대한 간접소유비율로 함
4. 위 계산방법은 외국법인 또는 외국기업의 주주법인과 대한민국국민 또는 대한민국법인 사이에 하나 이상의 법인이 개재되어 있고 이들 법인이 주식소유관계를 통해 연결되어 있는 경우에도 적용

○ “새로 공장시설을 설치하는 경우” 및 “시설을 새로 설치하는 경우”란?

: 위 지정기준 중 “새로 공장시설을 설치하는 경우” 및 “시설을 새로 설치하는 경우”란 다음의 어느 하나를 말합니다.

- 공장시설(한국표준산업분류상의 제조업 외의 사업의 경우에는 사업장을 말함)을 신축하는 경우이거나 기존 건축물에 기계 또는 시설·장치를 새로 설치하는 경우
- 동일한 법인이 기존의 공장시설과 구분되어 회계상 별도로 계리될 수 있는 공장시설 또는 기계·시설·장치를 설치하는 경우
- 건축공사가 완료되지 않은 건축물을 인수하여 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받아 영업활동을 하는 경우. 다만, 외국인투자위원회는 건축공사의 진척상황에 따라 이를 인정하지 않을 수 있습니다.

- 상시 고용규모란? 위 지정기준에서 “상시 고용규모”란 매월 「소득세법」에 따른 근로소득을 납부한 근로자의 수를 말합니다.
- 둘 이상의 외국투자가가 개별형 외국인투자지역을 시·도지사로부터 외국인투자지역으로 지정 받으려는 경우에는 해당 외국투자가가 투자하려는 업종 및 지역 등이 다음의 기준에 모두 적합해야 합니다.
 - 둘 이상의 외국투자가가 투자한 금액의 합계액이 미화 3천만 달러 이상일 것
 - 영위하는 업종 또는 사업이 「외국인투자 촉진법 시행령」 제25조제2항 각 호에 따른 업종 또는 사업에 해당할 것
 - 「외국인투자 촉진법 시행령」 제25조제2항 각 호에 따른 시설을 동일한 국가산업단지 또는 일 반지방산업단지 안이나 인접한 지역에 설치할 것

4) 개별형 외투자지역 지정 인센티브

조세감면 (법인세, 관세, 취득세 등)	○ 별도 감면요건 없음 : 지정요건과 동일 ○ 감면기간 - 국세 7년(5년 100%, 2년 50%) - 지방세 15년 이내
임대료 감면	○ 중앙정부, 지자체가 부지매입 임대한 경우에 한해서 100% 감면

5) 개별형 외투자지역 관리

- 개별형 외국인투자지역에 입주한 외국인투자기업은 매년 1월 말까지 직전년도의 외국인투자금액 현황을 「외국인투자지역운영지침」(지식경제부 공고 제2010-218호) 별지 제3호서식에 따라 관할 시·도지사에게 보고해야 합니다.
- 상시 고용규모로 인해 개별형 외국인투자지역으로 지정받은 외국인투자기업은 매년 1월 말까지 직전년도의 상시 고용 내역을 「외국인투자지역운영지침」 관할 시·도지사에게 보고해야 합니다.

- 외국인투자기업이나 외국인투자지역이 지정기준에 적합하지 않게 된 경우에 외국인투자기업은 특별시장·광역시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)로부터 6개월(부득이 한 사유가 있다고 인정되는 경우 원래의 이행기간의 범위에서 그 기간을 한 차례만 연장가능) 이내의 이행기간 안에 그 기준을 갖추 것을 명령받게 됩니다. 외국인투자기업이나 외국인투자 지역이 그 이행기간 내에 지정기준을 갖추지 못할 경우에는 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 외국인투자지역의 지정이 해제됩니다.

6) 개별형 외국인투자지역 현황(48개)

(2011. 6월말 기준)

	구 분	위 치	면적 (천㎡)	최초 지정일	총투자 (억원)	FDI (백만\$)		고용 실적 (명)	사업분야
						계획	실적		
1	경남태양유전*	경남 사천	171.6	'99.10.28	1,185	103	161	688	세라믹콘덴서
2	한국 J.S.T*	경남 양산	20.2	'00.03.03	363	32	36	109	전자부품(캐패터)
3	BASF*	전남 여수	591.7	'00.12.30	6,104	232	233	276	석유화학제품
4	코리아오토글라스	충남 연기	190.4	'00.12.30	1,000	40	33	403	자동차용안전유리
5	동부하이텍	충북 음성	137.2	'01.06.29	31,438	240	100	2,550	반도체패운드리
6	스미토모그룹	경기 평택	252.3	'04.12.29	11,825	287	158	1,246	LCD 컬러필터
7	S-LCD	충남 아산	192.6	'04.05.25	39,000	1,820	1,950	31	TFT-LCD
8	Asahi 초자*	경북 구미	341.5	'04.12.21	6,027	251	278	746	LCD 유리기판
9	MCC Logistics	부산 감천	67.9	'04.12.23	170	14	13	45	물류
10	아반스트레이트*	경기 평택	88.7	'04.12.30	2,141	68	196	354	LCD 유리기판
11	한국호아전자*	경기 평택	18.6	'04.12.30	942	55	90	82	LCD Photo Mask
12	LINTEC 코리아*	충북 청원	49.6	'04.12.31	608	39	42	69	반도체가공소재
13	Air Liquide 코리아	전남 여수	15.2	'04.12.27	805	62	78	5	산업용 가스
14	Toray 새한*	경북 구미	192.8	'04.12.27	1,534	100	358	190	LCD용 필름
15	AGC디스플레이*	충북 청원	164.8	'05.05.27	3,090	284	285	127	LCD유리기판
16	Linde Korea	경기 용인	24.4	'05.11.28	1,557	133	100	17	산업용 가스
17	Prax air	경기 용인	16.6	'05.11.28	351	30	30	23	산업용 가스
18	한국타임즈항공	경기 김포	336.8	'06.03.29	1,884	250	161	163	헬리콥터 성능개량

	구 분	위 치	면적 (천㎡)	최초 지정일	총투자 (억원)	FDI (백만\$)		고용 실적 (명)	사업분야
						계획	실적		
19	한옥테크노글라스	경북 구미	105.8	'06.05.8	360	30	30	93	PDP 유리기판
20	에어프로덕츠	울산 남구	27.2	'06.12.21	530	60	53	24	산업용 가스
21	라파즈석고보드	충남 당진	17.8	'06.12.21	281	30	30	64	석고보드
22	아사히피디글라스*	경북 구미	62.4	'06.12.21	1,092	46	48	98	PDP용 유리기판
23	대산MMA	충남 서산	63	'07.04.23	1,895	38	49	49	PMMA,인조대리석
24	스탠포드호텔	서울 마포	3.4	07.04.23	319	20	13	3	호텔업
25	일상여수오션리조트**	전남 여수	116.4	'07.07.31	1,506	198	49	106	호텔, 종합휴양업
26	태영호라이즌코리아	울산 울주	43.7	'07.12.06	784	10.4	15	18	항만.물류시설
27	한국쓰리엠**	전남 나주	5.5	07.12.27	59	55	6	24	미세유리구슬소자
28	토넨기능막*	경북 구미	229	'08.03.31	1,637	250	137	90	이차전지분리막
29	솔라월드코리아*	전북 완주	69.3	'08.07.25	464	30	23	333	태양광모듈
30	타가즈*	충남 보령	387.8	'08.07.30	-	65	30	-	자동차 부품 및 제품
31	프렉스에어	충남 아산	15.8	'08.07.30	389	60	30	11	산업용 가스
32	파워카본*	경북 구미	74.6	'08.12.18	400	45	27	23	EDLC용 탄소소재
33	다 논	전북 무주	121	'09.02.27	658	32	38	73	낙농발효유
34	이스트만화이버	울산 남구	37.7	'09.09.03	923	82	49	79	아세테이트투우
35	제주예래휴양**	제주 서귀포	433.4	'09.11.12	1,189	479	41	8	휴양형숙박시설
36	징콰스코리아*	경북 경주	92.6	'10.04.07	347	250	30		아연, 선철재생제조
37	서한엔티엔베어링*	경북 경주	86.9	'10.04.07	48	34	4	5	베어링제조
38	에드워드코리아*	충남 천안	40	'10.9.14	550	36	35	-	반도체용펌프제조
39	롬앤드하스전자재료*	충남 천안	50	'10.09.14	55	45	5	-	화학제품제조
40	에이치씨페트로켄	충남 서산	65	'10.12.24	98	83	-	12	석유화학원료제조
41	오일탱킹케이엔오씨	전남 여수	418.3	'10.12.24	48	67.6	3	-	탱크터미널업
42	카길애그리퓨리나	충남 당진	55.7	'10.12.24	-	30	-	-	배합사료제조
43	카길유지가공	충남 당진	53.9	'10.12.24	1	32	-	-	대두유, 대두박제조
44	페어차일드코리아	경기 부천	6.5	'10.12.24	-	30	-	-	반도체소자 제조
45	대산엠엠에이(주)	전남 여수	70.6	'11.5.18		32			석유화학제품

	구 분	위 치	면적 (천㎡)	최초 지정일	총투자 (억원)	FDI (백만\$)		고용 실적 (명)	사업분야
						계획	실적		
46	현대아반시스	충북 오창	145.3	'11.5.18		200			태양전지모듈
47	다우케미칼오엘이디	충남 천안	39.5	'11.5.18		36			OLED 재료
48	한국물렉스(주)	경기 안산	13.9	'11.5.18		30			전자커넥터
합 계		-	5,824.9		123,657	6,476	5,047	8,237	-

6. 서비스형 외투자지역에 대한 이해

1) 제도 제정 취지

- 2010년 기준 제조업에 대한 투자는 전년 동기대비 20.3% 증가하여 787백만불, 서비스업에 대한 투자도 45.7% 증가하여 1,199백만불을 기록
 - 서비스업은 1억불 이상 대형 투자가 388백만불(비중 52.4%/전체 1,199백만불), 중형 투자가 523백만불(비중 43.6%)을 기록
- 연구개발 및 서비스업을 수행하는 외국인투자기업의 경우에는, 별도 건물을 짓기 보다는 보안·통신시설이 완비된 건물에 입주하려는 수요를 보임
 - 하지만, 현행 단지형 외국인투자지역은 부지만을 제공하고 있어 건물 수요에 대응하기 곤란하고, 산업단지 내의 부지만 임대 가능하여 산업단지 이외 지역에서의 연구개발 및 서비스형 외국인투자기업 유치에 한계
- 따라서 연구개발 및 고부가가치 서비스업에 대한 인프라를 완비한 산업단지내 건물 및 산업단지 이외 지역(건물 포함)도 연구개발 외국인투자기업에게 전용으로 임대하는 경우 외국인투자지역으로의 지정, 운용 필요성이 제기되어 이를 위한 외국인투자지역 지정 세부 운영지침 마련

2) 정의

- **외국인투자 촉진법 제18조제1항제3호** : 다음에 해당하는 지역(지역 내의 건물 포함, 이하 같음) 중에서 연구개발을 수행하는 외국인투자기업에 전용으로 임대하거나 양도하기 위하여 지정하는 지역을 말합니다.
 - ① 「대덕연구개발특구 등의 육성에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 연구개발특구
 - ② 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제2조제1호에 따른 산업기술단지
 - ③ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
 - ④ 「첨단의료복합단지 지정 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 첨단의료복합단지

- **외국인투자 촉진법 제18조제1항제4호** : 금융 등 부가가치가 높은 서비스업으로서 다음에 해당하는 서비스업을 하는 외국인투자기업에 임대하거나 양도하기 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의를 거쳐 지정하는 지역(건물을 포함)을 말합니다.
 - ① 「통계법」 제22조제1항에 따라 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 따른 금융 및 보험업
 - ② 「산업발전법 시행령」 별표2에 따른 지식서비스산업
 - ③ 「조세특례제한법 시행령」 제116조의2제1항제1호에 따른 산업지원서비스업
 - ④ 「문화산업진흥 기본법」 제2조제1호에 따른 문화산업
 - ⑤ 「관광진흥법」 제2조제1호에 따른 관광사업(「관광진흥법」 제3조제1항제5호에 따른 카지노업은 제외)

3) 지구 지정요건

- **개별형 형태** : 투자신고된 입주수요〈양해각서(MOU)〉를 명시적으로 제시
- **단지형 형태** : 국·공유 재산에 대한 2개 이상의 외국인투자기업의 투자희망 의사를 보이는 경우 일정한 공간을 선지정하는 경우는 투자신고된 입주수요가 지정면적 대비 60% 이상 확보
 - 지정신청은 시·도지사가 하며 타당성 검토보고서를 지자체가 지정요청시 제출하면 정부 외국인투자실무위원회에서 상정
 - 도심 내 입지향향이 강한 서비스업의 특성을 감안하여 건물 일부에 대해서도 지정 가능하도록 규정
 - MOU 외에 외국인투자 실현가능성, 지역개발효과, 고용증대 등 국민경제적 효과, 재정자금 지원효과 등을 종합적으로 검토

4) 입주자격 및 우선순위

- 외투 지분율 30%, 최소 FDI 1억 이상 외투등록 업체 중

구분	세부업종(지침)	고용기준	사업계획조건(FDI)
연구개발업	자연공학 및 공학 연구개발업(7011, 7012)	연구전담인력 10인 이상	임차면적에 해당하는 부지 또는 건물가액의 100% 이상 투자
금융 및 보험업	—	30인 이상	
지식서비스산업	—		
산업지원서비스업 (물류업 제외)	—		
문화사업	5811, 5821, 59, 6312, 6399, 732		
관광사업	휴양 콘도미니엄업, 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 전문휴양업, 종합휴양업, 종합유원시설업, 국제회의시설, 청소년수련시설		

* 고용인원은 상시고용규모를 기준으로 산정하며 매월 소득세법에 의한 근로소득을 납부한 근로자 수를 말함

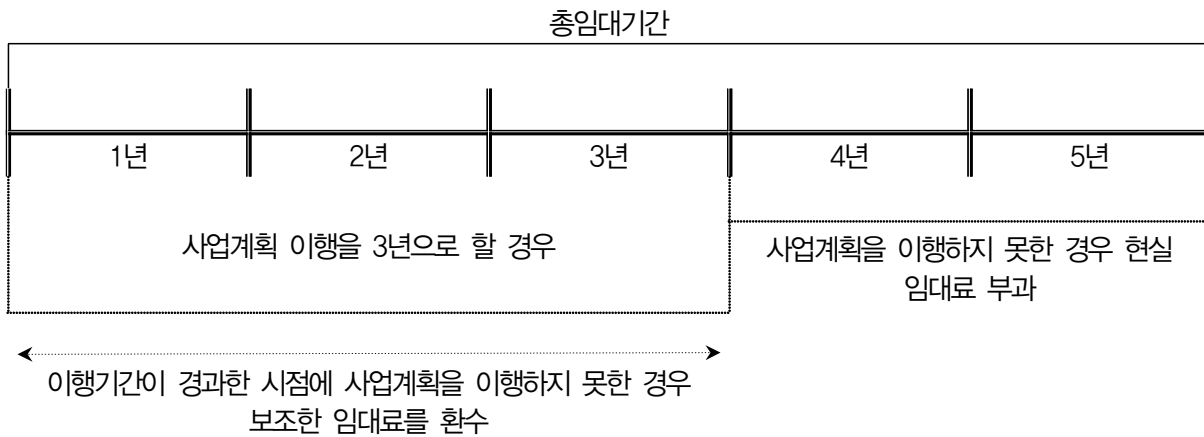
* 영 제25조제1항에 따른 개별형과 중복되는 관광업 및 산업지원서비스업 중 물류업은 고용기준 제외

* 단, 관광업 및 산업지원서비스업중 물류업은 영 제25조제1항에 의한 개별형 외국인투자지역의 외국인투자금액 기준 이상의 투자요건을 충족하여야 함

- 고용창출 확대라는 도입 취지를 살리기 위해 고용규모를 최우선 순위로 고려하고, 외투금액, 외투비율이 높은 순으로 기준 설정

5) 인센티브

- **부지 임대료** : 단지형 외국인투자지역처럼 취득가액의 1천분의 10이상으로 하며 입주자격을 충족하지 못할 경우 1천분의 50이상을 적용
- **건물 임대료** : 국·공유지가 아닌 건물 일부 형태의 외투지역에 입주하는 기업에 대해서는 기준 임대료의 50%에 해당하는 금액을 보조
 - － 기업이 입주계약시 제출한 외국인투자 계획은 3년 이내에 입주(임대) 요건을 충족
 - － 제조업 대비 투자이행 속도가 빠른 특성을 감안하여 기간 축소(단지형 외투지역 5년)



- **조세** : 기획재정부 협의중
- **국가의 재정자금 지원** : 임대료 지원은 부지 및 건물 등 외투자지역 지정형태에 따라 50%범위내에서 중앙정부와 지방정부간에 매칭(수도권 40:60, 비수도권 75:25) 지원

6) 임대한도

- **부지** : 비제조업에 대한 기준건축면적을 적용, 제조업의 기준공장면적을 중 최고비율의 2배인 40% 적용, 10년 범위내 계약, 단 부지 형태에 입주하는 연구개발업은 제조업과 동일한 50년의 기간을 적용
- **건물** : 사업계획조건(FDI)에 따른 최대면적 5년 범위내에서 임대계약
 - ※ 시설기반인 제조업 대비 업종전환, 변화가 큰 특성을 고려하여 기간 축소(단지형 외투자지역 50년), 이주가 손쉬운 건물 일부 형태의 경우는 보다 짧은 기간으로 설정. 1회에 한해 동일기간 내 연장가능

7) 국내기업 입주

- **단지형** : 국유재산, 즉 국유부지 또는 국유건물에 대해서만 지정
- **개별형** : 입주 후 사용면적의 감소시에는 국내기업의 입주를 고려하지 않고 바로 지정면적을 축소
- 서비스형 외투자지역(단지형)에 국내 기업의 입주는 외투자지역 전체면적 대비 50% 범위내에서 입주가능하나 임대료 지원불가

8) 관리와 위탁, 입주계약, 국공유재산 관리

- 원칙적으로 시·도지사가 담당하되 특정한 입지(산업기술단지, 첨단의료복합단지, 국가산업단지)는 관리업무를 해당지역 전문적인 관리기관에 위임
- 입주계약시 투자금액과 고용현황을 확인하고, 입주계약을 관리기관과 체결함
- 관리(수탁)기관이 관리를 담당, 임대료 수납 및 관리 현황과 전문기관의 외부감사보고서를 지정 부에 연 1회 보고

7. 외국인투자지역 지정절차(단지/개별형)

1) 지정요건

- 단지형의 경우 지자체에서 외국인투자지역 지정예정 면적(최소 33만㎡ 이상)의 60% 이상 입주 수요(MOU)를 확보한 후에 외국인투자지역 지정계획안을 지식경제부에 제출하여 외국인투자지역 지정심의를 요청
- 신규지정의 경우 산업단지가 개발되어 즉시 공장착공이 가능하고, 명시적인 외국인투자수요가 확보되어 있어야 함.
 - ※ 이 경우의 산업단지 개발은 준공을 의미하는 것이 아니라, 공장착공이 가능할 정도를 말하며, 외국인투자수요는 투자신고된 MOU 이상의 투자수요를 의미
- 기존 투자지역을 확대 지정하는 경우에는 기존 투자지역의 80%이상이 입주가 완료되고 신규 투자입지수요를 확보(입주를 목표관리제 도입)
- 외투자지역 신규 또는 확장 지정계획 제출시에는 기존지역에 대한 성과분석 및 추가지정에 따른 기대효과를 분석한 검토보고서를 첨부

◎ 외국인투자지역 지정 관련 주요 쟁점

- 외투자지역 입주수요가 있으면 당연히 지정한다고 보아야 하는지?
 - ⇒ 입주수요의 신뢰도가 있어야 하며, 실무적으로는 지정 후 부지매입비 투입가능성을 같이 검토하여야 함. 예산이 부족할 경우 신뢰할 수 있는 입주수요가 아무리 많아도 투자지역 지정은 사실상 어려움
- 개별형 투자지역 지정요건이 충족되면 당연히 지정되는 것인지?
 - ⇒ 외국인투자지역 지정은 일정요건만 충족되면 지정되는 행정규제와 달리 인센티브를 지원을 수반하는 수익행정임
 - ⇒ 투자의 실행가능성, 지역간 균형발전 및 국토의 효율적 이용, 고용증대 등 국민경제에 미치는 영향을 종합적으로 고려하여 결정·심의하게 되는데 지정요건을 갖추었어도 심의과정에서 지정을 배제할 수도 있음

2) 지정절차



3) 투자지역 지정 실무협의

- 조세감면은 일정요건 충족시 조세감면 신청 및 결정절차를 거쳐 이루어지나, 재정지원 및 현금 지원은 당해 투자기업의 투자내용 및 신뢰성 등을 종합적으로 감안하여 협상을 통해 결정
- 지자체에서 외국인투자협상시 인센티브 지원여부는 관련예산의 확보를 먼저 확인한 후 지원가능한 범위내에서 확정하여야 함
- 부지매입지원여부 등 투자인센티브 지원 사항에 대하여 협상이 완료되어야 외국인투자지역 지정절차 착수 가능
- 투자지역 지정을 전제로 하는 협상이 완료된 경우 투자기업과 지자체는 투자지역 지정을 위한 투자검토 후 외국인투자위원회 심의안건 작성 필요
 - 당해 투자의 경제적 효과, 투자이행 가능성 분석 등

4) 외국인투자위원회 심의

- 지자체에서 투자협상 완료후 당해 투자의 경제적효과, 투자이행가능성 분석자료 등을 첨부하여 외국인투자지역 지정계획안을 지식경제부에 제출하여 외국인투자지역 지정심의를 요청
- 지식경제부는 위 자료를 참고로 외국인투자지역 지정에 대한 검토보고서를 작성하여 지자체가 제출한 심의안건과 같이 외국인투자실무위원회에 상정하고 외국인투자실무위원회를 거쳐 외국인투자위원회의 심의

5) 지정고시

- 외국인투자위원회의 심의를 마친 후 결과가 통보되면 각 지자체의 장은 투자지역 지정을 고시
- 지정고시 이후 개별형 외국인투자지역 입주업체가 기획재정부에 조세감면을 신청하여야 하며 조세감면 결정이 되어야 조세감면 효과 발생

6) 부지매입 등 지원절차

- 외국인투자지역 지정후 투자지역 지원을 위한 부지매입 등의 지원절차, 투자지역관리를 위한 행정절차 착수.
- 투자지역 지정후 부지매입
 - 단지형 투자지역의 경우 지자체와 국가간 부지매입분담에 대한 합의가 선행되어야 하며, 투자지역 지정이후 부지매입계약은 이를 최종 확정하는 절차
- 개별형 투자지역의 경우 투자유치단계부터 인센티브 지원에 대하여 지자체를 중심으로 투자기업과 국가간에 지원조건에 대해 사전합의
- 비용분담
 - 국가와 지자체의 부지매입 분담율은 다음 표와 같이 정해져 있으나, 분담비율이 반드시 유지되는 것은 아니며, 예산상황 등 주변상황에 따라 다소간의 변동 가능

〈 외국인투자지역 국고지원 비율 〉

구 분	수도권	비수도권
국가분담율 〈최고 지원가능 비율〉	40%	75%
지자체 분담율	60%	25%

※ 부지매입계약 체결이후 국가분담분은 일시에 지급되는 것이 아니며, 투자기업의 입주실적에 따라 부분적으로 지급되는 것이므로, 부지매입계약(산업단지 분양계약) 체결시 이와 같은 내용을 반영

7) 국·공유재산 관리업무 위임

- 부지를 매입하여 임대하는 경우 국유재산법, 공유재산 및 물품관리법에 의한 국공유재산 관리를 하는 관리기관 선정 및 위임 필요
- 외국인투자지역의 관리기관은 한국산업단지공단(국가산업단지) 및 시·도지사로 규정되어 있는 바, 국·공유재산의 관리도 투자지역 관리기관에게 위임 또는 위탁하여 일괄적으로 관리

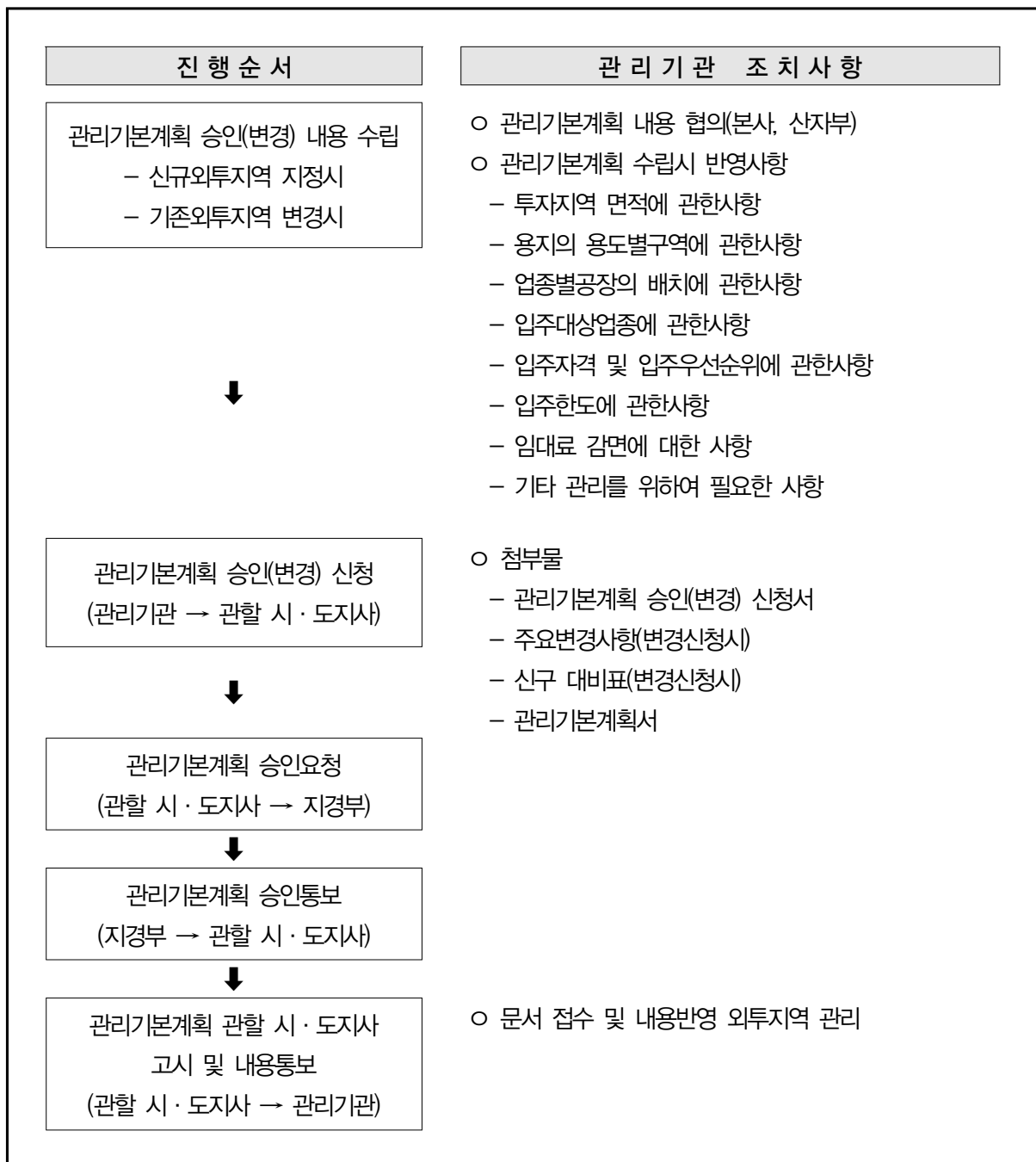
8) 관리기관 선정 및 위임

- 관리기관의 업무는 3개 법령상 관리업무를 수행
 - － 외국인투자촉진법상 투자지역 관리 : 투자실태 관리
 - － 산업집적활성화및공장설립에관한법률 : 입주계약, 공장등록 등
 - － 국유재산법, 공유재산 및 물품관리법 : 임대차계약 및 임대료관리 등

9) 관리기본계획 고시

- 단지형 투자지역의 경우 중소규모의 투자기업이 집단적으로 입주하므로 이를 효율적으로 관리하기 위한 산집법 제33조에 따라 관리기본계획을 마련하여 고시하여야 함
 - － 국가산업단지 : 한국산업단지공단이 마련하여 지식경제부에 승인신청하면 지식경제부장관이 이를 승인하고 고시
 - － 국가산업단지가외의 지역 : 시·도지사가 마련하여 지식경제부의 승인을 얻어 시·도지사가 고시

- 주요내용은 “외국인투자지역운영지침”에서 그 적용한도 등을 규정하였으며, 규정된 한도내에서 각 투자지역별로 관리기본계획을 통하여 적용한도를 정하여야 규범력 발생
- 외국인투자지역 운영지침은 각 지자체가 지정·고시한 외국인투자지역의 지정 및 관리 방안에 대해 공통으로 적용하는 규정임
 - 산집법 제33조에 따라 수립하는 관리기본계획에 반영하여 외국인투자지역 관리에 필요한 공통부분에 대해서 동일하게 적용되도록 함



10) 지식경제부 입지지원 제도 최근 동향(외국인투자 3개년 계획 中)

: 유치효과 제고를 위한 지원 체제의 전환

- 입주율이 저조한 단지형 외투지역의 지정보다는 국내 경제적·산업적 파급효과가 큰 개별형 외투지역 중심·지정으로 점차 전환유도
- (유형) 단지형, 개별형, 서비스형 외투지역 등 방식과 업종별로 복잡한 운영 체제를 하나의 유형으로 단순화 추진
 - 우선 개별형 중심으로 외투지역을 지정·운영하고, 단계적으로 외투지역 지정이 아닌 외투기업 지원대상을 선정하는 방식으로 운영
- (대상) 조세감면 요건을 충족하면서 일정규모 이상의 고용창출, 지역전략산업 등의 분야에 투자하는 경우 추가적인 레버리지로서 지원
 - ※ 현재는 외투비율(30% 이상), 투자금액(제조업 3천만불 이상 등) 등 규모기준으로 대상 선정
- (방식) 현재 국가가 토지를 매입한 후 임대하는 방식에서 외투기업의 임대비용 등을 지원하는 방식으로 전환
 - ※ 기존 산업단지, 부품소재전용공단 등에 대해서는 부지매입·임대 방식으로 계속 운영
 - 입지관련 인허가 간소화, 국공유지 수의계약 범위 확대, 입지정보 제공 등 외투기업의 입지확보를 위한 서비스는 계속 지원

8. 자유무역지역(Free Trade Zone)

1) 도입배경

- 대외무역법, 관세법 등의 관계법률을 완화하여 자유로운 제조·물류·유통 및 무역활동 보장과 관세상의 특례를 적용하여 외자유치, 무역진흥, 지역개발, 국제물류기지 육성 등을 목적으로 지정함.
- 도입초기 제조업 중심의 수출자유지역 위주로 운영되었으나, 물류중심의 관세자유지역을 추가 도입하였으며, 2004년 6월부터는 동북아 경제·물류중심국가로의 발전을 목적으로 관세자유지역을 자유무역지역으로 전환·통합하였음.
 - － 자유무역지역은 제조업 중심인 반면, 관세자유지역은 물류업 위주로 두 지역이 각각 분리·운영됨에 따른 시너지 효과의 미흡과 유사제도의 운영으로 외국인투자가의 혼란이 발생함에 따라 통합자유무역지역으로 일원화함.
- 통합자유무역지역의 출범으로 마산, 익산, 군산, 대불 등의 산업단지형 자유무역지역과 부산항, 광양항, 인천항, 인천국제공항 등의 항만·공항형 자유무역지역으로 분류됨.
 - － 그 밖에 자유무역지역으로 유통단지, 화물터미널 등도 지정받을 수 있음.

2) 지정요건

- 중앙행정기관의 장이나 시·도지사는 지식경제부 장관에게 자유무역지역의 지정을 요청할 수 있으며, 지식경제부 장관은 지정이 요청된 지역의 실정, 지정 필요성, 지정요건을 검토한 후 자유무역지역위원회의 심의를 거쳐 자유무역지역을 지정함.
 - － 이 경우 미리 기획재정부 장관과 협의가 필요함.
- 자유무역지역은 산업단지, 공항 및 배후지, 물류터미널 및 물류단지, 항만 및 배후지 중에서 지정가능하며,
 - － 이중 사회간접자본시설이 충분히 확보되어 있거나 확보될 수 있고, 물품의 반입·반출을 효율적으로 관리하기 위하여 필요한 통제시설이 설치되어 있거나 설치계획이 확정되어 있을 경우에 지정함

구분	지정기준
산업단지	○ 공항 또는 항만에 인접하여 화물의 국외로의 반출·반입이 용이
공항	○ 연간 30만 톤 이상의 화물 처리, 정기국제항로 개설 ○ 화물터미널 등 항공화물의 보관·전시·분류 등에 사용할 수 있는 지역 및 그 배후지의 면적 : 30만㎡ 이상 ○ 배후지는 당해 공항과 접하여 있거나 전용도로 등으로 연결, 공항의 물류기능 보완가능
항만	○ 연간 1천만 톤 이상의 화물 처리, 정기국제컨테이너선박항로 개설 ○ 3만톤급 이상의 컨테이너 선박용 전용부두 ○ 육상구역의 면적 및 그 배후지의 면적 : 50만㎡ 이상 ○ 배후지는 당해 항만과 접하여 있거나 전용도로 등으로 연결, 항만의 물류기능을 보완가능
유통단지 및 화물터미널	○ 연간 1천만 톤 이상의 화물을 처리할 수 있는 시설·설비 존재 ○ 반입물량의 50% 이상이 외국으로부터 반입, 외국으로부터 반입된 물량의 20% 이상이 국외로 반출 ○ 유통단지 또는 화물터미널의 면적 : 50만㎡ 이상

3) 지정현황

- 1970년 제정된 수출자유지역설치법에 근거하여 1971년 마산, 1974년 익산수출자유지역이 설치되었으며, 이후 2000년 1월 동 법이 자유무역지역의지정등에관한법률로 전면 개정되면서 공식명칭이 자유무역지역으로 변경됨
 - 2000년 군산국가산업단지 내 군산 자유무역지역이 추가로 지정되었으며, 2002년 들어서는 대불, 2005년 동해·울춘 자유무역지역이 신규 지정되었음
- 자유무역지역 내 입주업체 수는 마산 89개사, 익산 31개사, 대불 29개사, 군산 33개사로 총 182개사가 입주하고 있으며, 이들 업체에 고용된 종업원 수는 11,184명, 외국인투자금액은 2억 3,400만 달러에 달함

○ 산업단지형 자유무역지역 현황

구분	마산	익산*	군산	대불	동해	울촌
지정일	1970.1.1	1973.10.8	2000.10.6	2002.11.21	2005.12.12	2005.12.12
면적(천㎡)	954	312	1,256	1,158	248	344
입주기업수 (외투기업수)	89 (49)	31 (6)	33 (24)	29 (21)	—	—
외국인투자금액 (천불)	122,289	5,313	43,822	62,622	—	—
고용(명)	6,735	1,156	174	3,119	—	—

* 익산 자유무역지역은 2010. 12. 15. 지식경제부고시 제2010-227호로 자유무역지역의 지정이 해제되고 익산국가산업단지로 편입되었음

※ 2008년 이후 신규 및 확대지정 현황

구분	울산	마산	김제
지정일	2008. 12. 8.	2008. 12. 8.	2009. 1. 6.
총면적(천㎡)	1,297	954	992
기 타	본 지정	확대 지정	본 지정

○ 국제물류형(항만형) 자유무역지역

구분	부산항	광양항	인천항	인천국제공항
지정일	2002.1.1	2002.1.1	2003.1.1	2005.4.6
면적(만평)	161	204	65.4(69.3)	63.3
입주기업체 수	6	63	21	물류단지 14
관리권자	국토해양부 장관			

※ 2008년 이후 신규 및 확대지정 현황

구분	포항항	부산항(신항일부)	광양항	평택·당진항	부산항(웅동지구)
지정일	2008. 12. 8.	2008. 12. 8.	2008. 12. 8.	2009. 3. 30.	2009. 9. 3.
총면적(천㎡)	710	1,393	2,215	1,429	2,484
기 타	본 지정	확대지정	확대지정	신규지정	확대지정

4) 자유무역지역 내 인센티브

- 자유무역지역과 외국인투자지역은 입주기업에 대한 조세감면, 공장부지 임대제공 등에 있어 동일하나, 자유무역지역은 무역진흥목적으로 도입되어 비관세 지역으로 운영되고 있다는 점에서 큰 차이가 있음
- 자유무역지역 내 국내외 입주기업이 공통으로 반입한 내국물품이 수출될 경우 관세의 면제와 부가세의 영세율 적용뿐만 아니라, 외국에서 반입하는 시설재 또한 관세를 면제해 주고 있으며,
 - 입주기업의 기술개발 활동 등을 위한 자금지원과 내국물품을 원재료로 사용한 경우 과세표준에서 공제하는 혜택을 부여하고 있음
- 외국인투자기업에 대한 추가인센티브로는 조세특례제한법에 기초한 세금감면과 외국인투자촉진법에 근거한 임대료 감면 등 기타 혜택이 부여됨
 - 또한 국가 및 지방자치단체는 자유무역지역 안의 입주기업의 기술개발활동 및 인력양성 촉진에 필요한 자금을 지원할 수 있음
- 자유무역지역 내 세제혜택 및 지원사항

구분	대상	지원내용
조세감면	○ 외국인투자기업으로 고도기술수반사업 또는 산업지원서비스 업종 ○ 외국인투자금액으로 1,000만불 이상인 제조업종 ○ 외국인투자금액 500백만불 이상인 물류업종	○ 법인세(소득세) 5년간 감면(3년간 100%, 2년간 50% 감면) ○ 취득세, 등록세, 종합소득세 15년간 100% 감면
관세특례	전 입주기업	○ 자유무역지역은 관세영역 밖의 지역으로 외국물품에 대하여 비관세 적용 ○ 자유무역지역 내 반입 신고한 내국물품에 대해 관세 등을 면제 또는 환급
부가세 영세율 적용	전 입주기업	○ 자유무역지역으로 반입신고한 내국물품 ○ 입주기업체간 공급 또는 제공하는 외국물품 등과 용역
One-Stop Service	전 입주기업	○ 입주허가에서 건축허가 등 기업활동과 관련한 행정업무를 자유무역지역관리원에서 일괄 종결처리

○ 임대료 인센티브 예시 : 지식경제부 산하 군산자유무역관리청

업종	임대료	임대기간	비고
외국인 투자기업 - 신규 외국인 투자금액을 미화 1천만불 이상 투자하는 경우 - 외국인 투자지분 30%이상으로서 신규 외국인 투자금액을 미화 1백만불 이상 투자하는 경우 - 산업발전법 제5조 제1항의 규정에 의한 고도기술수반사업 및 산업지원서비스업종에 신규 외국인 투자금액을 미화 50만불 이상 투자하는 경우 - 기계, 자동차 또는 공정상 이와 연관된 분야의 업종에 신규 외국인 투자금액을 미화 50만불 이상 투자하는 경우	입주일 부터 10년간 무상	50년	재연장가능
기타외국인 투자기업 및 국내기업	86원/㎡/월	50년	재연장가능
단, 기계 자동차 또는 공정상 이와 연관된 분야의 업종을 영위하는 기업이 사용하는 토지	43원/㎡/월	50년	재연장가능

○ 임대료 인센티브 예시 : 국토해양부 산하 평택지방항만청

구 분		조 건	임대료	적용기간
기본임대료		－ 기본적인 입주기업체의 경우	㎡당 월 700원 (연간 8,400원)	3년
우대임대료		－ 외국인투자기업중 자유무역지역법상의 물류업종을 영위하는 기업	㎡당 월 500원 (연간 6,000원)	
공시지가 임대료		－ 입주기업중 당초 입주목적대로 이행하지 못하는 기업 과 우대 임대료 및 기본 임대료 적용대상 외의 국내기업	공시지가×50/ 1,000(국유재산법)	
우대임대료 차등적용	감면	－ 외국인투자금액을 미화 500만불이상 투자하는 경우	5년간 50%	각 기간
	면제	－ 외국인투자금액을 미화 1,000만불이상 투자하는 경우	5년간 면제	
		－ 외국인투자금액을 미화 1,500만불이상 투자하는 경우	7년간 면제	
		－ 외국인투자금액을 미화 3,000만불이상 투자하는 경우	10년간 면제	
		－ 외국인투자금액을 미화 5,000만불이상 투자하는 경우	15년간 면제	

- ※ 임대임대료 차등적용(감면 또는 면제) 되는 외국인 투자금액이란 모집공고일(201.1.29)이후 평택·당진항 배후단지에 투자된 외국인 투자금액을 말하며, 투자규모 및 신규 투자 여부를 입증하는 증명서(외국인투자기업등록증명서) 제출
- ※ 국토부 3년마다 공고「항만자유무역지역 국유 항만배후단지 및 건물의 임대료」 적용
 - 임대기간 : 30년 이내(20년간 연장 가능, 매3년마다 계약 갱신)
 - 임대보증금 : 임대면적(m²) × 5,000원
 - 사업이행 보증금 : 총사업비의 5%
 - 입주자시설의 소유 : 사업시행자 임대기간 소유·운영 후 무상귀속 또는 원상복귀

5) 입주관리

- 자유무역지역에 입주하여 사업을 영위하고자 하는 자는 관리권자의 입주허가를 받아야 하며, 입주허가를 받은 경우에는 공장의 신설·증설·이전 또는 업종변경의 승인을 얻은 것으로 의제 처리됨
- 입주기업체 또는 지원업체가 부정한 방법으로 입주허가를 받았거나 입주자격을 상실한 경우에는 입주허가가 취소되며, ① 입주허가를 받은 사업외의 사업 수행 ② 입주허가에 부여된 조건의 불이행 ③ 결격사유 해당 ④ 입주기업체의 준수사항 위반 ⑤ 폐업 또는 정당한 사유없는 장기 휴업의 경우에는 입주허가가 취소될 수 있음
 - 입주허가가 취소된 자는 당시의 수출 또는 수입계약에 대한 이행업무 및 잔무처리 업무¹⁾를 제외하고는 그 사업을 즉시 중지하여야 함
 - 또한 자유무역지역 안에 소유하는 토지 또는 공장을 다른 입주기업체나 입주자격이 있는 제3자 혹은 관리권자에게 양도하여야 함
- 입주허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 사업을 영위한 자, 입주허가가 취소된 후에도 그 사업을 영위한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처함
 - 관세법 또는 자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률의 물품의 반입·반출 및 관리 등의 내용에 반하여 위법한 행위를 한 자는 각각의 규정에 따라 징역형 또는 벌금형으로 처벌함

1) 잔존물품의 재고조사 및 처분을 말함.

○ 과태료 규정(자유무역지역법 제70조)

과태료 금액	위반 내용
500만원 이하	입주허가 취소, 불허 등의 경우 토지 또는 공장 등을 양도하지 않은 경우
200만원 이하	입주허가 취소시 잔여 외국물품 등을 자유무역지역 밖으로 미반출, 다른 입주기업체에 미양도
	공장건축시 3년 이내에 입주기업체외에 공장 등을 임대·양도
	국외반출신고가 수리된 날부터 30일 이후에 물품 적재
	관세법의 규정을 위반한 보세운송
100만원 이하	국공유 토지 위에 건축한 공장 등의 양도임대 또는 사용에 대하여 신고하지 않은 경우
	국외반출신고시 규정을 위반하여 관계자료를 제출하지 않거나 신고사항을 보완하지 않은 경우
	수입신고수리일부터 15일 이내에 물품을 자유무역지역 밖으로 반출하지 않은 경우
	정당한 사유없이 세관장의 국외반출명령 또는 폐기명령 미이행

○ 입주허가

- 외국인투자기업은 관리권자로부터 입주허가를 받아야 합니다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 허가를 받아야 합니다(「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제11조제1항).
- 외국인투자기업은 우선적으로 입주허가를 받을 수 있습니다. 다음의 어느 하나에 해당하는 자도 우선적으로 입주허가를 받을 수 있습니다(「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제11조제2항).
 - ① 국내산업의 국제경쟁력강화에 긴요한 고도의 기술을 수반하는 사업(「조세특례제한법」 제121조의2제1항제1호)을 영위하는 자
 - ② 수출을 주목적으로 하는 사업을 영위하려는 자

○ 입주자격 및 우선순위 : 해당 관리청에 따라 일부 차이가 있음

※ 일반적인 입주우선순위 예시

- ① 지식경제부장관이 고시한 첨단기술업종
- ② 조세특례제한법규정에 의한 고도기술수반사업 및 산업지원서비스업
- ③ 지역전략산업과 연계한 외국인투자 집중유치 대상업종
- ④ 기술이전 및 고용효과가 큰 제조업

※ 산업단지형 입주자격 예시

기준	내용
수출 주목적 제조업	- 입주허가신청일 이전 1년 이내의 매출액이 해당기간의 총매출액의 100분의 50이상인 경우
제조업종의 사업을 영위하려는 외국인투자기업	- 외국인투자금액이 5천만원 이상으로서 외국인투자가가 주식총수 또는 출자총액의 100분의 10 이상 소유한 경우
수출입거래를 주목적으로 하는 도매업	- 입주허가 신청일 이전 1년 이내의 수출입거래물량이 해당기간의 총 거래물량의 100분의 50이상인 경우
그 외 물품의 하역·운송·보관·전시 등의 물류업 및 국제운송주선·국제선박거래, 포장·보수·가공 또는 조립하는 사업 등 복합물류관련 사업	
금융·보험·통관·정보처리 등 입주기업의 사업지원 업종	

※ 국제물류형 입주자격 예시

- 「자유무역지역의지정및운영에 관한법률」 제10조제1항제1호 내지 제3호 및 시행령 제7조제1항 내지 제4항의 규정에 의한 사업
 - ① 물품의 하역·운송·보관·전시 등의 사업을 영위하는 자
 - ② 국제운송주선 국제선박거래, 포장·보관·가공 또는 조립하는 사업 등 복합물류관련 사업
 - ③ 선박 또는 항공기 수리·정비 및 조립업 등 국제 물류관련 사업
 - ④ 물류시설관련 개발업 및 임대업
 - ⑤ 수출을 주목적으로 하거나 외국인 투자기업으로서 제조업종의 사업을 영위하는 자
- 유치업종 : 화학공업생산물, 플라스틱, 고무제품, 방직용 섬유 및 그 제품, 기계류 및 부품, 전기기기 및 부품, 항공기, 선박 및 부품

9. 경제자유구역(Free Economic Zone)

1) 도입 배경

- 동북아 비즈니스 허브 구축을 위해 외국인 친화적인 경영·생활여건을 조성하고 국제기준에 적합한 제도를 운영함으로써 외국인투자를 촉진하고자 「경제자유구역의지정및운영에관한법률」(2002.12)에 의거 도입되었음
 - 국제적으로 경쟁가능한 공항·항만지역을 경제자유구역으로 지정하여 선택과 집중을 통해 최적의 경영·생활환경을 제공함으로써 동북아 물류중심, 세계 우수기업의 동북아 거점으로 위상을 정립하고자 추진함
- 경제자유구역에서는 one-stop 행정서비스가 제공되고, 각종 규제완화를 통해 외국의 교육기관 및 병원의 설립·운영이 가능하며, 외국어서비스, 외국화폐·방송 등이 허용됨
 - 또한 조세감면, 자금지원 등의 각종 지원이 이루지는 우수한 여건에서 해당 개발사업 또는 제조물류관광업 등의 사업 영위가 가능함
- 경제자유구역은 그 규모가 기초 지자체 이상이며, 지자체의 행정권한을 관리청에 위임하여 자체적인 행정권한을 행사할 수 있도록 하고 있으며, 외국인학교 및 병원설치의 특례를 부여하는 등 외국인 위주의 환경을 조성한다는 점에서 외국인투자지역과 구분됨

2) 지정요건

- 시·도지사가 경제자유구역의 지정을 요청한 경우 혹은 지식경제부 장관이 경제자유구역의 개발이 필요하다고 인정하는 경우에는 경제자유구역위원회의 심의·의결을 거쳐 경제자유구역을 지정함
- 경제자유구역위원회의 심의·의결시 다음과 같은 사항이 고려됨
 - 외국인의 투자유치 및 정주가능성
 - 지역경제 및 지역균형발전에 대한 파급효과

- 필요한 부지확보의 용이성 및 개발비용
- 광역교통망 · 정보통신망 · 용수 · 전력 등 기반시설
 - 공항 : 정기국제항로가 개설되어 있고, 연간 50만톤 이상의 화물을 처리할 수 있을 것
 - 항만 : 정기국제컨테이너 선박항로가 개설되어 있고, 연간 1천만톤 이상의 화물을 처리할 수 있으며, 2만톤급 이상의 컨테이너선박용 전용부두가 있을 것
- 환경적으로 건전하고 지속적인 발전 가능성
- 지방자치단체의 지원체계 및 지원내용
- 전문인력 확보의 용이성 및 인력수급, 경영환경 · 생활여건 등 배후 도시의 서비스 수준, 경제자유구역개발계획의 현실성 등

3) 지정 현황

- 초기에는 인천, 부산 · 진해, 광양만권 등 국제공항 · 국제항만 등 기반시설을 보유한 3개 지역, 총 404.18km²를 경제자유구역으로 지정 · 운영하였음
 - 인천 경제자유구역은 세계 최고수준의 인천공항을 활용하여 동북아 항공물류 허브, 비즈니스 중심지로, 부산 · 진해와 광양만권 경제자유구역은 세계적인 항만여건을 활용해 동북아의 Mega Hub Port로의 육성을 목표로 추진함.
- 2008년 4월 25일 제25차 경제자유구역위원회를 통해 황해(평택, 당진), 새만금 · 군산, 대구 · 경북 등 3곳이 추가 지정됨에 따라 경제자유구역은 총 6곳으로 늘어남

〈 경제자유구역 현황 비교 〉

구분		경기 · 충남	대구 · 경북	전북	인천	부산 · 경남	전남 · 경남
명칭		항해	지식창조형	새만금 · 군산	인천	부산 · 진해	광양만권
위치		충남 (당진 · 아산 · 서산), 경기 (평택 · 화성)	대구, 경북 (경산 · 영천 · 구미, 포항)	전북 (군산 · 부안)	인천 (연수 · 중 · 서구)	부산 (강서구), 경남 (진해)	전남 (여수 · 순천 · 광양), 경남 (하동)
면적		55.051km ²	39.546km ²	66.986km ²	209.4km ²	104.8km ²	90.48km ²
공항항만		평택 · 당진항	대구국제공항	군산 · 군장신항	인천공항 · 인천항	김해공항 · 부산신항	광양항
개발완료 시기		2025	2020	2030	2020	2020	2020
재원		74,458억원	46,078억원	53,017억원	265,930억원	84,406억원	135,473억원
재 원 조 달	국	475(0.6%)	5,210(11%)	4,529(8.5%)	16,775(6%)	21,901(26%)	56,030(42%)
	지방	4,779(6.4%)	11,656(26%)	4,790(9.0%)	70,600(27%)	27,695(33%)	38,365(28%)
	민 · 외	69,204(93.0%)	29,212(63%)	43,698(82.5%)	178,555(67%)	34,810(41%)	41,078(30%)
기본구상		· 제조(자동차, IT, BT) · 부가가치 물류 · 바이오	· 서비스(교육, 의료, 패션) · 제조(IT, 부품소재)	· 제조(자동차, 항공, 조선) · 환경친화형 산업 · 대중국 관광레저	· 국제업무 · 물류 거점 · IT · BT 등 첨단산업 · 관광레저	· 국제물류 거점 · 첨단부품소 재 및 R&D · 관광레저	· 국제물류 생산 기반 · 정밀화학, 신소재 · 관광레저

4) 경제자유구역내 인센티브

- 경제자유구역 개발사업시행자에 대하여 법인세·소득세·관세 등 각종 조세와 개발부담금·농지보전부담금·환경개선부담금 등 각종 부담금 감면이 가능함.
- 외국인투자기업의 경영활동을 지원하기 위해서 입주하는 외국인투자기업에 대하여 국세 및 지방세를 감면할 수 있고, 임대부지 조성·임대료 감면·외국인 편의시설 설치에 필요한 자금을 지원할 수 있으며, 국공유재산의 임대료 감면이 가능함.

○ 경제자유구역내 주요 인센티브

인센티브		주요내용	관련법령
입지 지원	임 대	○ 국·공유지에 대해 50년간 이내 임대 가능 ○ 임대료는 토지가액에 10/1,000 이상 요율을 곱하여 산출한 금액 적용	•경자법 제16조 &제17조 •외촉법 제13조 ①~⑤ •외촉법시행령 제19조 •市공유재산관리조례 제27조, 제32조&제39조
	임대료 감 면	○ [전액 감면] 1백만불 이상 고도기술수반사업, 외투자금액 2천만불 이상, 1일평균 고용인원 300명 이상, 전체생산량의 50% 이상 수출, 국내부품 및 원부자재 100% 조달사업, 전체생산량의 100% 수출사업 ○ [75% 감면] 외국인투자금액이 1천만불 이상 ~ 2천만불 미만, 1일평균 고용인원 200명 이상 ~ 300명 미만, 전체생산량의 50% 이상 수출, 국내부품 및 원부자재 75% 이상 ~ 100% 미만 조달사업, 전체생산량의 75% 이상 ~ 100% 미만 수출사업 ○ [50% 감면] 외국인 투자비율이 5백만불 이상 ~ 1천만불 미만, 1일평균 고용인원 100명 이상 ~ 200명 미만, 전체생산량의 50% 이상 수출, 국내부품 및 원부자재 50% 이상 ~ 75% 미만 조달사업, 전체생산량의 50% 이상 ~ 75% 미만 수출사업	
	매각	○ (국·공유재산) 조성원가의 매각, 수의계약으로 가능	
보조금 지원 (외투자비율 30% 이상)	입지 보조금	○ 정상적인 분양가와 계약서 등 분양가의 차액에 한하여 지원 ○ 정상적인 분양가의 50%를 초과할 수 없으며, 사업계획서상의 사업을 10년 이상 영위하여야 함	•경자법 제16조 •외촉법 제14조③ •市외투자지원조례 제14조~제17조 &제24조 •市외투자지원조례시행규칙 제10조~제13조&제20조 •市기업유치조례 제10조 •市중기육성기금조례 •市중기경영안정자금조례
	시설 보조금	○ 30억원 이상 시설 신·증설 시 30억원 초과 설비금액의 2% 범위 내에서 기업당 2억원까지	
	교육훈련 보조금	○ 내국인 20명 이상 신규고용 시 6월 범위 안에서 1인당 50만원까지 기업당 2억원을 초과할 수 없음	
	고용 보조금	○ 외투기업 신설의 경우로서 신규 상시고용 20명 초과 시 1인당 월 50만원 범위 안에서 지원 ○ 사업개시 후 5년 이내에 추가 고용 시 당해 고용인원에 대하여도 지원	
	유치실적 보상	○ 소속 공무원 또는 업무협력을 체결한 민간인으로서 ○ 외국인투자신고 출자목적물의 납입완료 등 외투가 이루어진 경우에 한하여 ○ 연간 유치실적에 대하여 외국인투자유치협의회에서 심의·의결	
	기업이전 보조금	○ 전년도매출액 400억원 이상(물류산업 및 지식기반산업은 100억원 이상) ○ 본사 또는 연구소 상시고용 20인 초과인원에 대해 1인당 30만원범위 기업당 3억원까지 ○ 물류 및 지식기반산업의 경우 건물 매입비 또는 1년 임대비의 30%범위 기업당 2억원까지	
	자금지원	○ 국내기업과 동등한 금융지원을 받음	

인센티브	주요내용	관련법령
기반시설 지원	○ fez 내 기반시설에 대한 국고 우선지원 (전부 또는 일부)	•경자법 제18조
행정 지원	○ One-Stop 행정지원 및 입주외투기업의 경영 및 생활 고충처리를 위한 옴부즈만 운영 ○ fez의 상사분쟁 해결 및 국제거래질서 확립을 위해 상사중재사단법인의 지부	•경자법 제28조

〈예시 : 인천경자청 각종 규제완화〉

인센티브	주요내용	관련법령
노동규제 완화	○ 국가유공자, 장애인, 고령자 등 의무고용 배제 ○ 파견근로자 기간 및 대상 업무 규제 배제 ○ 무급휴일, 무급생리휴가 허용 등	•경자법 제17조①,④&⑤
「수도권정비계획법」 적용배제	○ 입주외투기업에 대하여「수도권정비계획법」제7조(과밀억제권역의 행위 제한), 제8조(성장관리권역의 행위 제한), 제12조(과밀부담금의 부과징수), 제18조(인구집중유발시설 총량규제) 및 제19조(대규모개발사업에 대한 규제)를 적용하지 아니함	•경자법 제17조 ③
외환거래 자유	○ 경상거래에 따른 대가를 외환으로 직접 지급할 수 있음	•경자법 제21조

5) 입주관리

- 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률에 따라 지식경제부 소속 “경제자유구역기획단”을 설치하여 중앙정부에서 재정지원, 제도개선 및 관련부처 총괄을 담당하며, 지자체 소속 6개 경제자유구역청을 설치하여 One-Stop 서비스를 제공하고 있음
- 또한 인천국제공항 개발·운영을 전담하는 인천공항공사, 부산신항 개발·운영을 전담하는 부산신항만(주), 광양항 개발·운영을 총괄하는 한국컨테이너부두공단 등 공항과 항만을 개발·운영하는 전문회사를 설치·운영하고 있음
- 경제자유구역에는 외국인투자기업과 제조업, 물류업, 관광업, 의료기관, 교육기관, 외국방송, 금융기관 등이 입주할 수 있음

- 지식경제부 장관은 경제자유구역에 입주하는 것이 부적절하다고 판단되는 업종 또는 시설을 경제자유구역위원회의 심의·의결을 거쳐 고시할 수 있고, 퇴출업종 등이 입주한 경우에는 기업의 영업정지 또는 시설의 폐쇄를 명할 수 있음
 - 폐쇄명령은 청문을 거쳐야 하며, 명령을 받은 자가 의무를 이행하지 않을 시에는 행정대집행법에 의한 대집행이 가능함
 - ① 쾌적한 정주환경을 저해, ② 대기·토양 및 해양환경에 유해, ③ 기업환경 또는 생활여건을 저해하여 외국인투자유치를 저해, ④ 기술이전 또는 고용창출의 효과 등에 있어 국가경제발전의 기여도가 현저하게 낮은 업종 또는 시설 등이 퇴출업종이 될 수 있음
 - 기업의 영업정지 또는 시설의 폐쇄를 명할 경우 산업단지의 관리권자 또는 관리기관과 협의하여 산업단지 입주가능업종 또는 시설에 대하여는 산업단지를 대체입주지로 알선할 수 있음

10. 제주국제자유도시

1) 도입 배경

- 제주국제자유도시는 “사람 · 상품 · 자본의 자유로운 국제적 이동”과 기업활동의 편의를 제도적으로 보장함으로써 제주도의 청정한 환경을 활용한 관광산업을 핵심으로 제주도를 금융, 물류, 첨단 산업의 복합기능을 갖춘 동북아 경제중심 도시로 발전시키고자 추진하게 되었음
 - 1998년 제주도를 홍콩, 싱가포르보다 경쟁력이 있는 관광 · 첨단지식산업, 물류 · 금융 등 복합기능의 도시로 개발하고자 하였음
 - 2001년 기본계획의 수립 및 2002년 제주국제자유도시특별법의 제정으로 제도적 장치를 마련함
- 제주국제자유도시개발은 2011년까지 제주도를 동북아 일류 국제자유도시로 육성하고자 제도 및 투자환경을 조성하는 사업으로,
 - 향후 2011년까지 국비 9.1조원을 포함해 총 35.4조원의 예산을 투입해 한해 평균 992만명의 관광객을 유치하고, 1인당 GRDP 2.2만불 달성을 목표로 추진함

2) 투자 인센티브

- 제주국제자유도시는 제주투자진흥지구, 제주첨단과학기술단지 등의 입주기업에 대해 폭넓은 조세감면 등의 인센티브를 제공하고 있음
- 제주도지사는 관광사업, 문화사업, 신에너지 및 재생에너지를 이용한 전기 생산업, 첨단기술 활용사업, 보건의료사업 등에 500만불 이상을 투자하는 내 · 외국인기업의 투자시설을 투자진흥지구로 지정하고, 법인세 · 소득세를 3년간 100%, 그 후 2년간 50%를 감면하며, 취득세 · 등록세는 면제, 재산세는 10년간 면제함
 - 초기 3년 이내 수입한 자본재에 대하여는 관세를 면제하고, 개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비 등 각종 부담금이 감면됨
 - 투자시설용 국 · 공유지는 50년 범위 내 임대되고 갱신가능하며, 75% 범위 내에서 임대료가 감면됨

- 국토해양부장관은 제주첨단과학기술단지를 조성할 수 있고, 지역 내 첨단과학기술단지에 입주하는 정보통신, 생물화학 관련 기업에 대해서는 법인세가 3년간 100%, 2년간 50% 감면되고, 취득세·등록세 면제, 재산세는 5년간 면제됨
 - 또한 외국에서 도입하는 연구기자재에 대해 무관세를 적용하고, 5년 한도 내에서 고용보조금, 교육훈련보조금 등을 지급하며, 시설투자비가 300억원을 초과하거나 1일 상시 고용인원이 50명을 초과하는 대규모 투자기업에 대해서는 투자실적에 따라 최대 50억원까지 특별지원함
- 세계 180개 국가에 대한 무비자 제주도 입국과 30일간 체류를 허용하며, 외국인 전문인력에 대해서는 5년간 체류를 허용함
- 외국인을 위한 행정기관의 영어공문서 서비스, 외국방송 재송신 채널확대, 제주도민의 외국어 교육 확대 등 국제수준의 외국어 환경을 마련함

3) 입주관리

- 과학기술단지의 관리는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 산업단지의 관리절차에 의하며, 현재 제주국제자유도시개발센터가 관리하고 있음
- 투자진흥지구는 제주국제자유도시개발센터가 관리하며, 지정 및 관리 등에 관하여 필요한 세부 사항은 종합계획심의위원회가 정함
- 투자진흥지구에 대한 투자가 최저금액 500만불이라는 지정기준에 적합하지 않게 된 경우에는 당해 투자자에 대하여 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 기준을 갱출 것을 명하여야 하고, 부득이한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 당초의 이행기간을 초과하지 아니하는 범위 안에서 1회에 한하여 그 기간을 연장할 수 있음
 - 제주도지사는 투자자가 이행기간 내에 지정기준을 충족하지 못하는 경우에는 이행기간 만료 후 30일 이내에 종합계획심의위원회에 지정해제에 대한 심의를 요청하여야 함

11. 경기도 외국인기업 전용 임대지구

1) 도입 배경

- 경기도내 임대지구의 경우 외국인투자유치를 목적으로 조성되었음에도 불구하고, 외국인투자지역과 별개로 운영되고 있음
- 임대지구는 외국인투자지역 운영지침이 아닌 경기도 공유재산관리 조례와 지구별 전용임대단지 운영지침에 의하여 관리되고 있음
- 지구 지정 현황 (2008년 5월말 기준)

구 분	전체 지정면적 (㎡)	임대면적		
		대상(㎡)	실적(㎡)	임대율(%)
어연한산	60,557	60,557	60,557	100
추팔	88,976	88,976	88,976	100
포송	95,772	95,772	33,553	35.0
현곡	393,297	393,297	361,896	92.0
소계	638,602	638,602	544,982	85.3

2) 입주관리 및 투자 인센티브

- 임대지구 중 어연한산, 추팔 임대지구 13개사는 지구별 임대단지 운영지침에 의하여 외국인투자지분율이 1/3 이상이 되어야 입주가 가능함
- 임대한도 또한
- 임대지구내 입주기업은 외국인투자지역 운영지침과 관계없이 당초 입주계약시 약정한 사업계획면적으로 건축을 이행해야 함
- 임대지구와 외국인투자지역은 입주자격, 임대료 감면율, 갱신계약 기간 등에서 차이를 보이고 있음

- 임대지구의 경우 자체 운영지침에 의하여 어연한산, 포승, 현곡은 5년 이상 20년 이하 단위로 계약 체결 및 연장이 가능하며, 대부분 20년을 기준으로 갱신계약을 체결하고 있음
- 임대지구의 경우 고도기술수반업종을 영위하는 경우에 경기도 지분 임대료의 100%, 지경부 지분 임대료의 50%를 삭감해주고 있음

○ 외국인투자지역과 임대지구의 차이

구 분	외국인투자지역	임대지구*
입주자격	○ 외국인투자지분율 30% ○ 부지가액의 2배이상 금액을 5년이내 (3년에서 연장) 유치	○ 외국인투자지분율 30% ○ 1천평당 2백만불을 5년 이내 유치
임대료 감면	○ 고도기술수반사업&1백만불이상 : 100% 감면 ○ 일반제조업&5백만불이상 : 75% 감면 ○ 3천만불 이상 : 100% 감면(개별형)	○ 고도기술수반사업&1백만불이상 : 100% 감면 ○ 2천만불 이상 : 100% 감면 ○ 1천불이상 2천만불 미만 : 75% 감면 ○ 5백만불 이상 1천만불 이하 : 50% 감면
임대료	○ 부지가액의 1%	○ 부지가액의 1%
갱신계약	○ 10년 단위 50년 임대	○ 5~20년 단위(연장가능)

* 임대지구 간에도 입주조건이나 사후관리 방식이 상이하여, 임대지구 중 가장 규모가 큰 현곡 임대지구를 기준으로 제시함.

- 또한, 외국인투자기업의 관리는 입주계약부터 계약해지까지 연속성이 필요하나 입주관리를 담당하는 지자체와 임대관리를 담당하는 수탁기관의 분리²⁾로 입주기업의 입주 및 사후관리에 연계성이 다소 부족함

- 최근 임대계약과 입주관리를 경기도시공사로 일원화하였음

- 임대지구는 외국인투자지역이 아니므로 별도의 조세 인센티브는 적용되지 않음

2) 공장등록 및 업체 현황 관리는 지자체가 담당하고, 임대료 징수 등 임대부지 관리는 경기도시공사에서 담당하고 있음.

12. 연습문제

- 1) KOTRA IK에 근무하는 김대리에게 프랑스계 제조업체 K사로부터 한국의 산업입지 제도 및 외자유치 특구제도에 대한 상담 문의가 왔다. 아래 상담 내용 중 가장 잘못 설명된 항목은?
 - a. 조세인센티브를 받기 위해서는 1천만불 이상의 투자를 하셔야 합니다.
 - b. 3,000만불 이상을 투자하시면 법인세의 경우 7년형 조세혜택(5년 100%, 2년 50%)이 가능합니다.
 - c. 일정규모 이상의 투자가 동반되며 기획재정부로부터 고도기술수반사업 인증을 받은 경우 외투입지 어디에서든 무상임대가 가능합니다.
 - d. 조세, 입지, 현금 지원 제도가 있습니다만 3가지 인센티브를 모두 받는 것은 현실적으로 어렵습니다.

- 2) KOTRA IK에 근무하는 권대리에게 국내 유력기업인 S사는 미국의 D사와 합작법인을 설립해 지방자치단체가 소유하고 있는 공유지 수의계약에 대한 상담 문의가 왔다. 아래 상담 내용 중 가장 잘못 설명된 항목은?
 - a. 해당 공유지가 행정재산이나 보존재산이라면 용도폐지 절차를 거쳐 잡종재산화하여 매각, 대부 등이 가능해집니다.
 - b. 예정가격이 1건당 1천만원 이하의 재산을 매각하는 때가 아니면 일반적으로 수의계약은 어려울 것입니다.
 - c. 외국인투자촉진법상의 외국인 투자기업이라면 해당 지자체에 수의계약을 요청할 수 있고, 특별한 사정이 없는 한 지자체는 이에 응해야 합니다.
 - d. 지자체와 임대계약이 성립된다면 공유재산 임대시 지방자치단체 조례에 의해 임대료의 감면을 받을 수 있습니다.

- 3) 포항시에 근무하는 이주무관에게 포항부품소재전용공단 입주에 관심이 있는 일본 제조업체 A사로부터 입주 관련 상담 문의가 왔다. 아래 내용에 사실과 다른 설명내용은?
 - a. 3천만불 이상의 투자를 하셔도 고도기술수반사업 인증이 없다면 법인세 7년형 조세 혜택(5년 100%, 2년 50%)은 어렵습니다.
 - b. 임대부지를 조기 반납(5년 이내)할 경우, 사업계획을 이행하지 않은 초과임대부지에 대해서는 사유발생일로부터 소급하여 현실임대료(5%)로 환수하게 됩니다.
 - c. 투자지역 입주요건인 외국인투자기업 등록요건과 외투자분, 최저투자금 요건은 입주기간동안 유지하여야 합니다.

- d. 임대보증금은 연간 정상임대료(부지가액의 1%) 1년분을 징수하고 임대보증금이 1천만원을 초과 시 50% 감할 수 있도록 하며 납부형태도 현금 또는 보증보험증권 중 선택할 수 있습니다.
- 4) 대전광역시에 근무하는 김주무관에게 개별형 외투자지역 지정에 관심이 있는 외국계 업체들로부터 상담 문의가 왔다. 아래 내용 중 가장 부족한 설명은?
- a. 국제회의시설을 영위하기 위해 2천만불 이상을 투자하는 외투기업은 신청 신청을 검토해 볼 수 있다.
 - b. 둘 이상의 외국투자가가 개별형 외국인투자지역을 시·도지사로부터 외국인투자지역으로 지정 받으려는 경우에는 자한 금액의 합계액이 미화 3천만달러 이상이고 국가산단 내에 위치하여야 한다.
 - c. 고도기술 및 산업지원서비스업과 관련된 연구개발업을 영위하기 위해 2백만달러 이상 투자하고 사업과 관련된 분야의 석사 이상의 학위를 가진 자로서 3년 이상 연구경력을 가진 연구전담인력의 상시 고용규모가 10인 이상인 경우에는 신청가능하다.
 - d. FDI 1천만\$ 이상인 복합화물터미널사업을 영위하고자 하는 경우 신청가능하다.
- 5) 영국계 제조기업 B사로부터 1억불 이상의 투자의향서(LOI)를 받은 전라북도 김주무관은 도내 외투자지역 지정을 준비중에 있다. 아래 내용 중 사실과 다른 설명내용은?
- a. 단지형을 지정하기 위해서는 외국인투자지역 지정예정 면적의 60%이상 입주수요(MOU)를 확보한 후에 외국인투자지역 지정계획안을 지식경제부에 제출하여 외국인투자지역 지정심의를 요청한다.
 - b. 중앙정부로부터 지정에 관한 비용중 최대 75%를 보조받을 수 있지만 부지매입계약 체결이후 국가 부담분은 일시에 지급되는 것이 아니며, 투자기업의 입주실적에 따라 부분적으로 지급될 것이다.
 - c. 단지형 외투자지역의 경우 "외국인투자지역운영지침"에서 그 적용한도 등을 규정하였으며, 규정된 한도내에서 각 투자지역별로 관리기본계획을 통하여 적용한도를 정하여야 규범력이 발생한다.
 - d. 지식경제부의 최근 경향은 국내 경제적·산업적 파급효과가 큰 개별형 외투자지역 중심·지정으로 점차 전환유도하는 것이다.
- 6) 대구광역시에 근무하는 권사무관에게 일본계 K사로부터 한국의 산업입지 제도 중 서비스형 외국인 투자지역에 대한 상담 문의가 왔다. 아래 상담 내용중 가장 잘못 설명된 항목은?
- a. 국·공유지가 아닌 건물 일부 형태의 외투자지역에 입주하는 기업에 대해서는 기준임대료의 50%에 해당하는 금액을 보조될 수 있다.

- b. 1,000만불 이상을 투자하시면 법인세의 경우 5년형 조세혜택(3년 100%, 2년 50%)이 가능합니다.
- c. 지정신청은 시·도지사가 하며 타당성 검토보고서를 지자체가 지정요청시 제출하면 지경부는 외국인투자실무위원회에서 상정합니다.
- d. 건물 임대료 지원은 부지 및 건물 등 외투자지역 지정형태에 따라 50%범위내에서 중앙정부와 지방정부간에 매칭으로 지원합니다.

7) 오사카무역관에 근무하는 이대리에게 한국 진출에 관심이 있는 일본 제조업체 A사로부터 한국 내 3대 외투 특구 중에서 최적지를 선정해 달라는 상담 문의가 왔다. 아래 사업내용에 가장 적합한 추천지역은 어디일까?

요청내용 : 소규모의 물품을 자주 운반된다. 3만평 이상의 공장부지가 필요하다. 임대보다는 매입이 가능한 지역이었으면 좋겠다. 조세, 입지, 현금지원 인센티브를 모두 받고 싶다.

- a. 포항부품소재전용공단 b. 부산진해경제자유구역청 c. 군산자유무역지역
- d. 천안외국인투자지역 e. 인천 영종도 자유무역지역

8) 파리무역관에 근무하는 이대리에게 한국 진출에 관심이 있는 프랑스 축매제 생산업체 A사로부터 투자가 가능한 산업단지 후보지를 선정해 달라는 상담 문의가 왔다. 아래 사업내용에 추천해서는 안 되는 지역은 어디일까?

요청내용 : 2000-3000평 규모의 부지를 찾고 있다. 부지는 임대를 원하지만 분양도 검토해 볼 수는 있다. 교통은 편리해야 하며, 조세 인센티브는 가능한 지역이면 좋겠다. 주 거래선들이 수도권에 있다. 고도기술 인증은 어려울 것 같다.

- a. 인천경제자유구역 b. 화성 장안1외투자지역 c. 황해경제자유구역
- d. 평택 여연한산 외국인투자 임대지구 e. 인천 영종도 자유무역지역

II. 한국의 공장설립 인허가 제도



II

한국의 공장설립 인허가 제도

1. 공장설립관련 인·허가 주요 개념

1) 공장설립 인허가란?

- 공장을 지어 제조업을 영위하기 위해 법적으로 이행하여야 할 승인, 허가, 신고, 등록 등의 절차를 말한다.
- 좁은 의미로서 공장설립관련 인·허가는 공장설립에 따른 사업승인적 성격을 지닌 공장설립승인, 창업사업계획승인, 산업단지입주계약체결, 공장등록 절차만을 의미하지만, 넓은 의미로서 공장설립관련 인·허가는 건축허가 및 신고, 환경법상 배출시설설치허가 및 신고, 식품제조업 허가 및 신고 등 공장을 지어 가동하기까지 법적으로 이행하여야 하는 모든 허가, 신고, 등록 등의 절차를 의미한다.
- 공장설립 인허가 주요 종류

구 분	신청대상	관련법률
공장설립 (제조시설설치) 승인	공장건축 면적 500㎡이상 ※ 500㎡미만 공장도 희망시 가능	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조 및 제14조의 3
공장등록 신청	공장건축면적 500㎡미만	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조 제2항
창업계획 승인	창업사업자, 제조업자	「중소기업창업지원법」 제33조 및 「창업사업계획 승인에 관한 통합업무처리지침」
입주계약 신청	산업단지 입주업체	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조

○ 공장설립의 개념

구 분	정 의
신 설	- 건축물을 신축(공작물 축조 포함)하거나 기존 건축물의 용도를 공장용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 것
증 설	- 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면을 증가시키는 것
이 전	- 과밀억제지역 안에서 등록된 공장을 폐쇄하고 유치지역 또는 기타 지역으로 공장을 이전하는 것
업종변경	- 공장설립승인을 얻은 공장 또는 등록된 공장의 업종을 다른 업종으로 변경하거나 당해 공장에 다른 업종을 추가하는 것
제조시설 설치	- 공장설립 등의 승인을 얻어 건축된 공장건축물 또는 등록된 공장으로서 등록이 취소된 공장건축물의 전부 또는 일부에 제조시설 등을 설치하여 제조업을 영위하고자 하는 경우
신규등록	- 공장건축면적이 500㎡ 미만의 공장소유자·점유자는 공장 등록 신청으로 공장등록이 가능
등록변경	- 등록대장에 등록한 사항 중 산업자원부령이 정하는 사항을 변경한 자는 2개월 이내에 시장·군수·구청장에게 변경 등록을 신청하여야 함

2) 공장의 정의와 범위

○ 공장은 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설(이하 제조시설 등)을 갖추고 제조업을 영위하기 위한 사업장, 제조업의 범위는 통계청장이 고시하는 한국표준산업분류에 의한 제조업과 석탄산업법에 의한 석탄가공업을 말하며,

○ 공장의 범위는 제조시설과 부대시설, 제조시설을 영위함에 있어서 관계법령에 의하여 설치가 의무화된 시설과 동 시설이 설치된 부지(공장부지)가 포함됨

제조업을 영위하기 위한 사업장으로 통계청장이 고시하는 표준산업분류에 의한 제조업("C", 10 ~ 33)으로 한다. 다만, 석탄산업법에 의한 석탄가공업은 포함

- 제조시설(물품의 가공·조립·수리시설 포함) 및 시험생산시설
- 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 공장용지안에 설치하는 부대시설
- 관계법령에 의하여 설치가 의무화된 시설과 공장부지

- **공장 해당 여부의 판단 주체** : 공장설립승인과 관련하여 당해 업종이 공장설립승인 대상인 공장에 해당되는지 여부는 당연히 공장설립승인의 주체인 시장·군수 또는 구청장이 판단하여야 하며, 비중이 비슷하다는 등의 이유로 판단을 회피하는 경우 이는 직무유기에 해당됨.

3) 기준공장면적률

- **개념** : 기준공장면적률은 제조업종별 공장용지면적에 대한 공장건축물의 면적비율(법제8조제2호)이다. 이는 최소한의 공장시설을 설치해야 당해 부지를 공장부지로 인정한다는 내용(최소개념)으로 업종에 따라 기준율이 다르며 과다한 공장용지의 보유를 제한하기 위하여 도입된 제도임

○ 산정방법

- 공장건축물의 면적은 제조시설과 부대시설로 사용되는 건축물 및 옥외공작물의 면적을 전부 합산(영 제12조제3항)
- 건축면적은 승인일로부터 향후 4년간의 건축계획분을 기본으로 하고 부득이 한 경우 연장 가능(영 제14조제2항)
- 동일공장에 2이상의 업종이 있는 경우에는 업종별 면적비율을 가중하여 산출하고, 업종구분이 모호할 경우에는 매출액이 높은 업종을 적용함

○ 적용예외

- 다른 법률의 규정에 의하여 공장건축이 제한되는 경우(예 : 기준공장면적률은 30%이나 건축법에 의한 건폐율이 20%로 건축이 제한되는 경우는 20%를 적용)와 녹지지역, 도로, 접도구역, 유수지, 종업원체육시설, 경사도 30% 이상인 토지 또는 승인권자가 부득이하다고 인정하는 경우
- 전체건물 중 일부분만 공장으로 사용하는 경우에는 당해건물을 공장으로 관리할 수 없기 때문에 기준공장면적률을 적용할 수 없고 공장으로 사용되는 부분만 공장등록되며 건물부지는 공장용지로 인정되지 않음 : 이 경우 공장등록대장의 부지면적은 공장건축면적과 동일하게 기재

※ 기준공장면적율과 국토계획법 상의 건폐율, 용적율과의 비교

구 분	내 용
건 폐 율	- 대지면적에 대한 건축면적의 비율로서, 건평은 1층만의 면적을 가리키며, 2층 이상의 면적은 포함시키지 않는다. 또, 대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계
용 적 율	- 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계)의 비율로 건축물의 각 층의 바닥면적을 합계한 면적
기준공장 건축면적율	- 제조업종별 공장부지면적에 대한 공장건축물 등의 면적 비율로 기준공장건축면적의 하한선(공장설립승인시 건축면적이 기준공장건축면적율 이상 되어야 함) ※ 기준공장건축면적 = 공장부지면적 × 기준공장면적률

4) 산업단지의 분양가격

○ 산업시설용지의 분양가격

- 공공사업시행자는 조성원가로 분양
- 민간사업시행자는 조성원가에 적정이윤을 합한 금액으로 분양
 - * 다만, 국토해양부장관은 지역여건 및 산업시설용지 수급계획상 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 분양가격을 따로 정할 수 있음
- ※ 조성원가 : 소지를 조성함에 있어 그 소지의 취득원가, 통상의 조성비, 발주자가 직접 부담해야 할 통상의 부대비용, 기타 조성에 관련되는 경비, 판매에 관련되는 경비 등의 총계를 조성원가라 함
- ※ 공공사업시행자 : 국가·지방자치단체·정부투자기관, 한국산업단지공단, 중소기업진흥공단, 지방공기업

○ 산업시설용지 이외 용지의 분양가격 : 감정평가액

- ※ 감정평가액 : '지가공시 및 토지 등의평가에 관한 법률'에 의하면 '토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다'고 정의하였음. 즉 감정평가란 동산이나 부동산의 소유권의 경제적 가치 또는 소유권 이외의 권리, 임료 등의 경제적 가치 등을 통화단위로 표시하는 것을 말함

※ 사업시행자가 필요하다고 인정하는 경우에는 그 이하의 금액으로 할 수 있음

- ※ 다만, 산업단지에 입주하는 자의 생산활동의 지원에 직접 필요한 용지로서 공용화물터미널용지·집배송 단지 등 물류시설용지와 직업 훈련시설용지의 분양가격은 조성원가 공급
- 학교시설용지·공공의료시설용지·공공복지시설용지·국민주택용지·임대주택용지 및 연구시설용지의 분양가격은 조성원가 또는 그 이하의 금액으로 할 수 있음
 - 물류시설을 집단화하기 위하여 별도의 계획을 정하여 공급하는 경우 특별한 사유가 없는 한 조성원가로 분양(산업입지개발통합지침 제27조)

2. 한국표준산업분류의 이해

1) 산업분류란?

- 국내의 모든 생산 주체들이 수행하는 각종 산업활동을 분류기준과 원칙에 따라 체계적으로 유형화한 것으로 생산단위가 주로 수행하고 있는 산업 활동을 그 유사성에 따라 유형화 한 것으로 이는 다음과 같은 분류기준에 의하여 분류된다.

가. 산출물(생산된 재화 또는 제공된 서비스)의 특성

- 산출물의 물리적 구성 및 가공단계
- 산출물의 수요처
- 산출물의 기능 및 용도

나. 투입물의 특성

- 원재료, 생산 공정, 생산기술 및 시설 등

다. 생산활동의 일반적인 결합형태

2) 제조업의 범위

- **정의** : 한국표준산업분류(통계청고시 제2000-1호, 제8차 개정)상 제조업이란 대분류 A-U중 C(중분류 10~33류)에 해당되는 산업을 말하는 것으로서, 원재료(물질 또는 구성요소)에 물리적, 화학적 작용을 가하여 투입된 원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환시키는 산업활동을 말함
- 따라서 단순히 상품을 선별·정리·분할·포장·재포장하는 것과 같이 그 상품의 본질적 성질을 변화시키지 않는 처리활동은 제조활동으로 보지 아니함

KSIC Code	제조업 분류	KSIC Code	제조업 분류
10	식료품 제조업	22	고무제품 및 플라스틱제품 제조업
11	음료 제조업	23	비금속 광물제품 제조업
12	담배 제조업	24	1차 금속 제조업
13	섬유제품 제조업(의복제외)	25	금속가공제품 제조업
14	의복 및 의복악세서리, 모피제품제조업	26	전자부품, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
15	가죽, 가방 및 신발제조업	27	의료 정밀광학기기 및 시계제조업
16	목재 및 나무제품 제조업	28	전기장비 제조업
17	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	29	기타 기계 및 장비제조업
18	인쇄 및 기록매체 복제업	30	자동차 및 트레일러 제조업
19	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	31	기타 운송장비 제조업
20	화학물질 및 화학제품 제조업 (의약품제외)	32	가구 제조업
21	의약품 물질 및 의약품 제조업	33	기타제품 제조업

- 원재료 및 생산품의 유통 : 제조업체에서 사용되는 원재료에는 농·임·수산물, 광물 뿐만 아니라 다른 제조업체에서 생산되는 제품(중간제품 또는 반제품)이 포함

○ 타산업과의 관계

- 구입한 기계부품의 조립은 제조업으로 분류, 단 건물조직 및 구조물의 규격제품이나 구성부분품을 건설현장에서 조립설치하는 산업활동은 건설업에 분류
- 사업체에 산업용 기계 및 장비의 조립 및 설치를 전문적으로 수행하는 산업활동은 해당 기계 및 장비를 제조하는 산업과 같은 항목에 분류
- 제조업 또는 도·소매업 사업체가 기계 및 장비를 판매하는 과정에서 부수적으로 해당 기계 및 장비를 조립 또는 설치하는 경우는 그 사업체의 주된 활동에 따라 제조업 또는 도·소매업에 분류
- 각종 상품을 본질적으로 개조, 개량 또는 재생하는 산업활동은 제조업
- 기계 및 장비의 전용 구성부분품, 부속품, 부착물 및 부품을 주로 조립하여 제조하는 사업체는 원칙적으로 그 구성부분품, 부속품, 부품이 사용될 기계 및 장비의 제조업과 동일한 항목에 분류. 그러나 구성부분품 및 부속품이 금속의 주조·단조·압형 및 분말야금 방법이나 고무, 플라스틱사출 및 압축성형 등에 의하여 제조되는 경우 그 재료 및 가공·성형방법에 따라 각각 분류
- 기계장비의 일반(범용성)구성부분품 및 부품을 제조할 경우에는 그 제품들이 결합되어 사용되는 기계나 장비에 관계없이 이들 구성부분품 및 부품의 종류에 따라 해당 산업 영역에 분류
- 자기가 직접 생산한 농·임·수산물을 원료로 하여 직접 가공하는 경우 그 제조활동만을 별개 사업체로 분리 파악할 수 없을 때에는 농·어업으로 분류
- 자기가 특정 제품을 직접 제조하지 않고, 다른 제조업체에 의뢰하여 그 제품을 제조하여, 이를 인수하여 판매하는 경우라도 다음의 4가지 조건이 모두 충족된다면 제조업으로 분류
 - 생산할 제품을 직접 기획(고안 및 디자인, 견본제작 등)
 - 자기계정으로 구입한 원재료를 계약사업체에 제공
 - 그 제품을 자기명의로 제조
 - 이를 인수하여 자기책임 하에 직접 시장에 판매하는 경우

○ 제조업의 영역구분

- 특정사업장이 제조업과 비제조업으로 업무영역이 중첩되는 경우 당해 사업장을 공장으로 할 것인지 여부는 주된 사업의 내용을 보고 판단하여야 하고 주된 사업을 판단하는 절대적인 기준을 제시할 수는 없으나 일반적으로 부가가치의 비중 등을 활용하는 것이 바람직함
- 일례로 폐기물을 수집하여 처리하는 과정에서 일부 재활용이 가능한 재생골재(고철 등)를 분류하여 판매하는 사업장은 폐기물처리업(90류)으로 분류되어 공장에 해당되지 아니하고, 벽돌 생산을 주된 사업으로 하는 업체가 건축폐기물을 원료로 사용하기 위하여 환경관련법령에 의한 폐기물처리업등록 등의 인허가를 얻은 경우에도 동 업체는 공장에 해당됨

3) 제조업 관련 9차개정 후 주요 변화

○ 산업규모 및 산업활동의 다양성을 고려하여 분류항목의 확대 · 개편

- 분류항목 : 대분류(20→21), 중분류(63→76), 소분류(194→228), 세분류(442→487), 세세분류(1,121→1,145)
- 제조업 : D (15~37, 22항목) → C (10~33, 23항목)로 변경 · 조정

○ 정보관련 산업의 구조변화 및 통합화 경향을 반영하여「출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업」을 신설

- 출판 · 신문 발행업* : 제조업(舊분류 : 22) → 서비스업(新분류 : 58)

* 기 공장등록 업체('07말 기준) : 373개사(개별입지 194, 산업단지 170)

○ 환경산업의 결합성을 고려하여 하수 · 폐기물처리와 원료재생업을 통합「폐기물 수집운반, 처리 및 원료재생업」으로 통합 신설

- 원료재생업*(재활용업) : 제조업(舊분류 : 37) → 서비스업(新분류 : 38)

* 기 공장등록 업체('07말 기준) : 1,497개사(개별입지 1,213, 산업단지 285)

○ 9차 개정 주요 변화내용

대분류		중분류		소분류		세분류		세세분류	
8차(구분류)	9차(신분류)	8차	9차	8차	9차	8차	9차	8차	9차
A 농업, 임업	A 농업, 임업 및 어업	3	3	8	8	21	21	37	34
B 어업									
C 광업	B 광업	3	4	7	7	12	12	18	17
D 제조업	C 제조업	23	24	71	83	174	180	473	461
E 전기, 가스 등	D 전기, 가스, 수도	2	2	4	4	6	6	7	9
-	E 폐기물, 환경복원	-	3	-	5	-	11	-	15
F 건설업	F 건설업	2	2	7	7	13	14	43	42
G 도·소매업	G 도매 및 소매	3	3	21	20	54	58	162	164
I 운수업	H 운수업	4	4	12	11	21	20	48	46
H 숙박, 음식	I 숙박 및 음식점업	1	2	2	4	6	8	22	24
J 통신업	J 출판, 영상, 정보 등	1	6	2	11	5	25	9	42
K 금융, 보험	K 금융, 보험	3	3	5	8	15	15	34	33
L 부동산, 임대	L 부동산, 임대	2	2	5	6	10	13	21	21
M 사업서비스	M 전문, 과학, 기술	4	4	16	13	29	19	70	50
	N 사업시설, 사업지원		2		7		13		21
N 행정, 국방등	O 행정, 국방, 사회보장	1	1	5	5	8	8	25	25
O 교육서비스	P 교육서비스	1	1	5	7	11	16	23	29
P 보건, 복지	Q 보건 및 사회복지	2	2	4	6	10	9	22	21
Q 오락, 문화등	R 예술, 스포츠, 여가	2	2	7	4	21	17	55	43
R 공공, 개인	S 협회, 수리, 개인	4	3	11	8	24	18	49	43
S 가사서비스	T 자가소비생산활동	1	2	1	3	1	3	1	3
T 국제, 외국	U 국제 및 외국기관	1	1	1	1	1	1	2	2
20	21	63	76	194	228	442	487	1,121	1,145

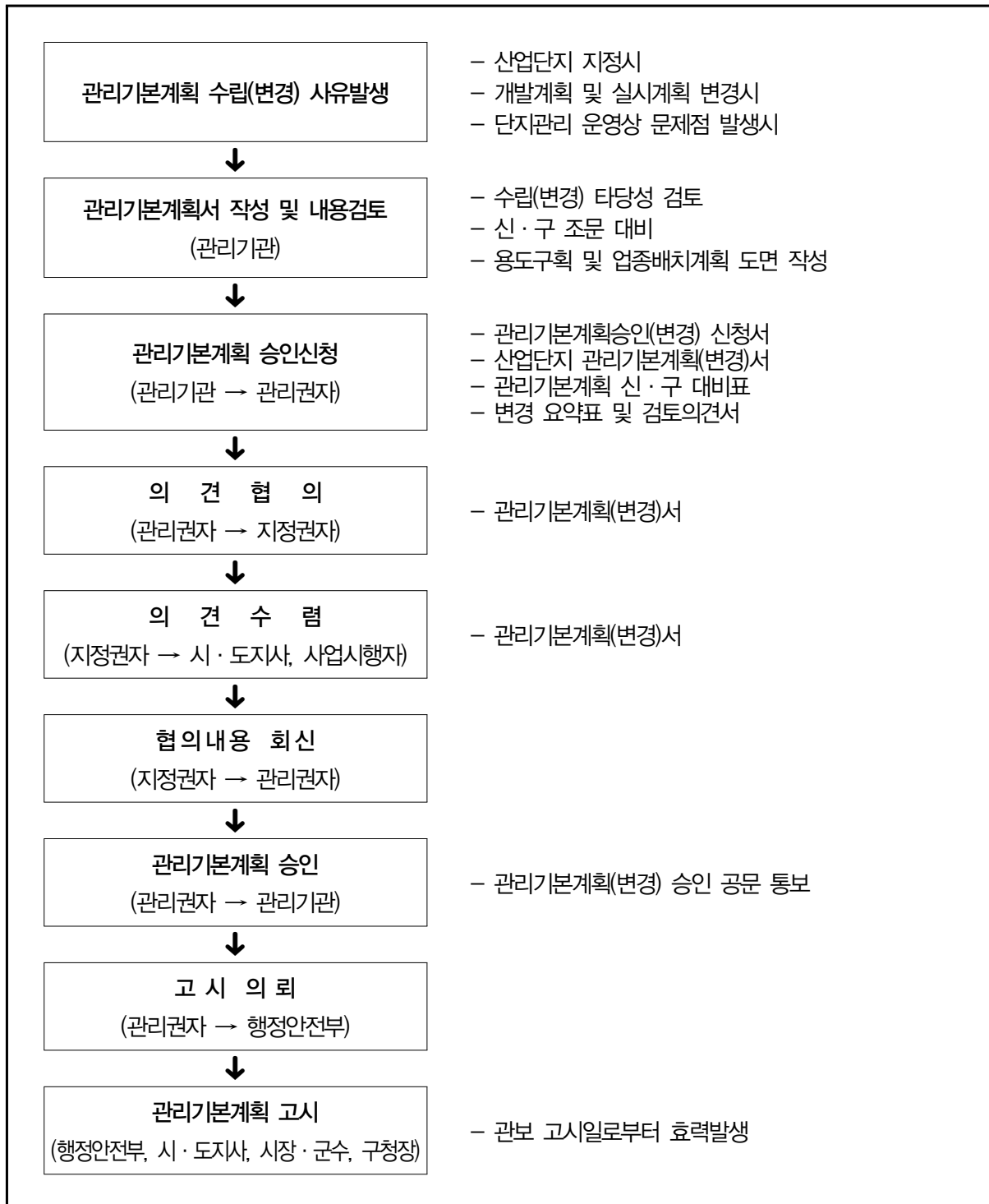
3. 산업단지 관리기본계획

1) 관리기본계획 수립 업무처리절차

- 수립주체 : 해당 산업단지 관리기관 (외투자역 동일)
- 산업단지 관리기본계획에 포함하여야 할 사항
 - 관리할 산업단지의 면적에 관한 사항
 - 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항
 - 산업단지안의 용지의 용도별 구역에 관한 사항
 - 업종별 공장의 배치에 관한 사항
 - 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항
 - 기타 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항
- * 용도별구역 : 산업시설구역, 지원시설구역, 공공시설구역, 녹지구역으로 구분
- 개발이익 기부('10.7.13 시행)
 - 관리기본계획변경으로 용도별 구역을 변경하는 경우 그 소유자로부터 구역변경에 따른 지가 상승의 범위내에서 산업용지 및 시설을 기부받아 기반시설 확충 등 입주기업 지원용도로 사용
- 인허가 의제('10.7.13시행)
 - 건축법에 의한 건축허가 신고, 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시관리계획의 결정 등 10개법에 의한 각종 인·허가 의제
- 수립절차
 - 미준공 산업단지 산업단지 지정권자 협의생략 대상
 - 산업단지 개발계획 변경
 - 지원시설 설치 운영에 관한 사항 변경
 - 산업단지 구조고도화 계획에 따른 변경(' 10.7.13 시행)

– 준공된 산업단지 지정권자 협의생략 대상

- 산업단지 개발계획 변경
- 지원시설 설치 운영에 관한 사항 변경
- 산업시설구역내 세부용도의 변경 (다만, 물류시설용도의 경우 10% 범위내)



〈 용도 구역별 건축할 건축물의 범위 〉

용도별 구역		건축할 건축물의 범위
산업시설구역	공장시설용도	○ 공장 및 부대시설, 지식산업 및 정보통신산업, 벤처산업, 보관·창고·운송업 등을 영위하기 위한 시설
	자원비축시설용도	○ 석유, 원자력, 천연가스 등 에너지의 비축, 저장, 공급을 위한 시설
	폐기물처리시설용도	○ 폐기물관리법 제26조 규정에 의한 폐기물의 수집 및 처리업을 영위하기 위한 시설 - 생활폐기물 및 감염성폐기물, 축산분뇨처리업 제외
	전력시설용도	○ 발전소시설 등 전력생산을 영위하기 위한 시설
자원시설구역		○ 산집법 제2조 19호 및 시행령 제6조 제6항 규정에 의한 입주기업체 사업지원을 위하여 지원기관이 설치하는 시설 ○ 건축법 시행령 별표1에 의한 시설 - 단독주택, 공동주택, 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 단란주점, 안마시술소·안마원, 문화 및 집회시설 중 종교집회장, 관람장, 동·식물원, 의료시설 중 격리병원, 장례식장, 교육 및 복지시설 중 노인복지시설, 숙박시설, 위락시설, 자동차관련시설 중 폐차장·매매장·운전학원, 동물 및 식물관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 공공용시설 중 교도소, 감화원, 군사시설, 묘지관련시설 제외
공공시설구역		○ 국가 또는 공공기관이 설치하는 공공시설 - 산업법 시행령 제24조의4 규정에 의한 공공시설 중 도로, 광장, 하천, 수도, 유수지, 폐수·하수종말처리장 등
녹지구역		○ 산업단지의 미관, 공해저감과 근로자 휴식공간 제공을 위한 녹지 및 공원 유지관리에 필요한 시설

〈 자원시설 용도 구분, 업종별 배치계획 〉

자원시설 구분	시 설 용 도
특정 용도	○ 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시계획시설(가스공급시설, 주차장, 화물터미널, 변전소 등)
일반 용도	○ 공공행정시설, 창고시설, 자동차관련시설, 업무시설, 판매 및 영업시설, 근린생활시설 등



2) 산업단지 분양공고

- 공고내용 : 입주대상산업, 입주자격, 입주우선순위 등
- 공고방법 : 공장설립정보망 15일 이상 공고 (필요한 경우 일간신문)
- 공고제외 대상
 - 환경오염업종의 합리적 배치, 첨단기술산업의 육성 및 외국인투자의 촉진 사업 ('09.1.16 신설)
 - 산업법 시행령 제42조의3제5항에 따른 조례에 따른 산업용지 분양 자격 자('09.1.16 신설)
 - 환경오염업종 집단화를 위한 협동화사업실천계획의 승인사업
 - 외국인투자기업 계열 입주기업체가 관리기관에 양도한 산업 용지를 동 외국인투자기업이 관리기관으로부터 분양 또는 임대받아 영위하고자 하는 기업
 - 법인세 감면결정사업, 기술도입대가에 대한 조세감면을 받은 사업, 첨단기술산업 범위에 해당 하는 사업
 - 국가·지자체·정부투자기관의 사업 또는 특별법에 의한 설립법인이 관계중앙행정기관장의 추천을 얻어 수행하는 사업
 - 입주기업체 원자재공급사업 및 폐기물 처리업
 - 기타 수출증진에 이바지하는 사업

※ 입주계약체결 예외대상

- ① 실수요 입주자가 산업단지 개발사업을 시행하여 입주하는 경우
- ② 공공서비스 제공하기 위하여 공공기관이 입주하는 경우
- ③ 아파트형공장 생산활동의 지원시설에 입주하는 경우
- ④ 공장의 부대시설로서 종업원의 편의시설 운영하는 경우
- ⑤ 지원시설구역에서 관리기관과 입주계약을 체결한 자의 부지 또는 건물을 임대 또는 분양받아 입주하는 경우
- ⑥ 관리기관과 임대차계약에 따라 입주하는 경우

4. 산업단지 입주(변경)계약 및 공장등록

1) 입주계약 신청자의 사업계획 검토 및 입주자격의 판단

- 해당 산업단지 입주대상 업종의 적합여부 판단 : 생산공정도 및 생산제품에 대한 정확한 산업 분류
 - 한국표준산업분류 세세분류(5분류)로 입주계약체결
 - 폐기물처리업 관련 입주신청사항 세부검토
 - ※ 한국표준산업분류 문의
 - 통계청 통계정책과 (042)481-2054~5
 - 홈페이지(www.nso.go.kr) 접속후 > 통계표준분류 > 한국표준산업분류
- 관리기본계획상 입주 적합성 여부 검토
 - 입주우선 순위, 세부 지정용도, 업종별 배치계획 등 관리기본계획의 여타 적합여부 심사
- 산업단지별 입주제한업종 지정 · 공고 확인
 - 해당 산업단지의 입주가 제한되는 업종을 지정, 공고하여 입주하고자 하는 자의 혼선을 방지 하고 행정 투명성 제고

〈 입주제한업종 예시 : 경기도 시화국가산단 〉

구 분	입주제한 업종
◇ 용수 다소비 및 입주 부적격 업종	- 연탄(19102), 시멘트 · 레미콘제조업(23311), 아스팔트 및 포장재료제조업(2399) - 임가공도축업(10110), 원피가공업(15110), 원모피처리업(14201)
◇ 화합물 및 화학제품제조업 중 악취 다량배출 가능 업종	- 기초화합물(2011, 2012), 비료 및 질소화합물(2020), 합성고무 및 플라스틱(2030), 살균 · 살충제 및 기타 농업용 화학제품(2041), 도료 · 인쇄잉크 및 유사제품제조업(2042)
◇ 위생 및 유사서비스업종 중 악취물질 배출 가능 업종	- 일반 및 지정폐기물수집 · 처리업(381), 분뇨수거 및 처리업(37011), 폐수처리업(3821), 축산폐기물수집 · 처리업(37022)
◇ 기타업종 중 악취물질 및 특정유해물질배출가능업종	- 기타 다량의 악취물질과 난분해성물질, 특정 대기 · 수질유해물질의 배출이 예상되는 업종으로서 관리기관이 관련 인 · 허가기관과 협의하여 지정한 업종

- 해당 사업의 시행을 위하여 관련법규에 의한 인·허가 등을 받았거나 받을 수 있을 것
- 입주계약 시기 : 산업용지 또는 공장 등을 취득(분양에 의한 취득 포함) 또는 임대받기 전에 미리 입주계약 신청서 제출
- 입주계약 여부 결정 통보 : 입주계약 신청일로부터 5일내, 관계기관 인허가 의제의 경우 10일

2) 분양시 입주계약체결 절차

절 차	주 요 내 용
입주기준 공고 (15일 이상)	○ 공고내용 : 입주대상산업, 입주자격, 입주우선순위 등 ○ 공고방법 : 공장설립정보망, 필요한 경우 일간신문
↓	
입주계약신청	○ 신청서식 및 구비서류 - 산업단지 입주계약신청서 - 사업계획서(임대사업자의 경우 임대사업계획서) - 기타 입주자격 및 우선순위 입증 서류
↓	
입주심사	○ 사업계획서상 입주자격 및 입주대상 업종 검토
↓	
입주대상자 선정	○ 경합시 입주우선순위 등에 의거 입주대상자 선정
↓	
입주계약체결	○ 입주계약 신청일로부터 5일 이내 : 입주계약서 작성
↓	
입주계약보고 (시장·군수·구청장)	○ 매분기 종료 후 다음달 10일까지 보고

3) 양·수도, 경매, 기타법률에 의한 취득시 입주계약체결 절차

절 차	주 요 내 용
입주계약신청	○ 소유권 이전 종료후 입주(단, 양·수도는 소유권 이전전) ○ 신청서식 및 구비서류 - 산업단지 입주계약신청서 - 사업계획서(임대사업자의 경우 임대사업계획서) - 기타 입주자격 입증 서류
↓	
입주심사	○ 사업계획서상 입주자격 및 입주대상 업종 검토
↓	
입주계약체결	○ 입주계약 신청일로부터 5일 이내 : 입주계약서 작성
↓	
입주계약보고 (시장·군수·구청장)	○ 매분기 종료 후 다음달 10일까지 보고

4) 입주계약 변경요건

- 회사명 또는 대표자 성명(대표자 성명은 법인의 경우 요청하는 때 한한다)
- 업종(변경 또는 추가) 또는 사업내용
- 부지면적(다만, 다음 각목의 요건을 갖춘 변경은 제외하고, 공장설립완료신고시 반영)
 - 변경하고자 하는 자가 설립중인 공장일 것
 - 변경면적이 당초 입주계약체결시 부지면적의 100분의 20범위 이내일 것
 - 부지면적 변경후 기준공장면적율에 적합할 것
- 건축면적(위 부지면적 변경 제외 요건을 갖춘 공장건축면적 변경은 제외함) 다만, 공장의 경우 영 제18조의2제1항의 규정에 의한 공장건축면적의 변경에 한함
 - ※ 공장의 부대시설 증설은 입주계약변경 제외대상

5) 공장설립등의 완료신고(사업개시 신고)와 공장등록

- 공장설립 등의 완료신고(입주기업체 → 관리기관)
 - 최종건축물의 사용승인을 얻고 기계·장치의 설치를 완료한날로부터 2월내
 - 제조시설설치의 경우에는 기계·장치의 설치를 완료한날로부터 2월내
 - 신청서식 및 구비서류
 - 공장설립 등의 완료신고서
 - 기존 공장 폐쇄확인서 또는 기존 공장등록대장등본(공장이전승인을 얻어 설립한 공장에 한함)
 - 최종 건축물의 준공 및 기계·장치의 설치 등을 입주계약체결 내용대로 설립되었는가를 현장 방문하여 현지에서 확인
 - 제조업 외의 입주가능업종의 경우 사업개시 신고를 함(사업자등록 사전확인 필요)

절 차	주 요 내 용
공장설립등의 완료신고서 또는 사업개시신고서 제출	○ 신청서식 및 구비서류 ○ 신청서식 및 구비서류 - 공장설립 등의 완료신고서(별지 7호 서식) - 이전공장의 경우 기존공장폐쇄확인서(별지 제14호 서식) - 사업개시신고서(별지 7호의2 서식) - 사업자등록증 사본 - 시설의 구입증빙서류 등 사업개시 증명서류
↓	
현지 확인실사	○ 입주계약내용(사업계획서)과 일치여부 확인 - 현장방문에 의한 확인(출장복명서 작성)
↓	
공장등록 사실통보 공장등록대장 기재	○ 공장설립 등의 완료신고서 제출일로부터 3일 이내 처리
↓	
공장등록 현황관리	○ 매년 2회 이상 공장등록 현황 파악 관리

- 공장등록사항 통보(관기기관→신청인, 관할 시·군·구)
 - － 신청일로부터 3일 이내(신청인)
 - － 공장등록사항을 관할 시·군·구에 통보(등록변경 포함)

- 부분가동을 위한 공장등록
 - － 공장건설을 완료하기 전에 공장을 부분가동하고자 하는 경우 공장부분등록신청서를 접수 후 공장을 방문하여 당해 신청이 관계기준에 적합한 경우, 공장등록대장에 등록

- 공장등록사항 변경
 - － 회사명 또는 대표자변경(대표자성명의 경우에는 법인이 요청하는 때)
 - － 공장부지면적(공장부지면적이 감소한 경우)
 - － 공장건축면적 (공장건축면적이 감소한 경우로서 법 제8조의 규정에 의한 기준공장면적률에 의하여 적정하게 건축된 경우)
 - － 부대시설면적(기준공장면적률에 적합하게 건축된 경우)
 - － 세부업종변경사항
 - ※ 산업단지 입주기업체의 경우 법 시행규칙 제35조에 의한 입주계약변경신청을 한 경우 등록사항변경 신청을 한 것으로 간주

5. 산업단지 내 공장부지 처분/임대/분할 제한

5-1. 산업단지 내 공장부지 처분제한

1) 목적

- 산업용지는 제조업 등의 실수요자에게 저렴하게 공급 이용토록 하고, 공장등의 설립완료 전·후의 기준에 따라 처분절차 및 처분가격을 달리 정하여 산업용지 투기행위를 방지하고자 함

2) 처분 개념

- 입주기업체가 분양받은 산업용지 및 공장등의 소유권(법인인 경우에는 출자총액 또는 발행주식의 100분의 50이상을 소유하는 것)의 이전하는 것
 - 소유권이 등기에 관계없이 양도, 교환, 증여 등으로 인하여 사실상 이전
 - 변동지분이 50% 이상(입주계약체결후 공장설립 완료전까지 변동된 누적지분이 50% 이상인 경우도 포함)인 경우 처분으로 처리

변 경 전	변 경 후	비고
A(40), B(30), C(30)	D(40), E(30), F(30)	처 분
A(50), B(30), C(20)	D(30), E(20), B(30), C(20)	처 분
A(30), B(20), C(30), D(20)	D(50), B(30), C(20)	처 분
A(20), B(20), C(30), D(30)	F(40), G(10), B(10), C(10), D(30)	처 분
A(30), B(20), C(30), D(20)	A(50), B(10), C(20), D(20)	처분미해당

※ 「처분」의 범위에서 제외

① 상속 또는 법인의 분할·합병

 * 분할/합병 판단 : 분할계획서·법인등기부등본/합병공고·합병계약서 등

② 법인에 대한 현물출자로 인한 소유권의 이전으로서 당초에 입주기업체가 법인에 현물출자하여 출자총액 또는 발행주식 총수의 100분의 50이상을 소유하게 되는 경우(②항의 경우 공장설립 완료전 처분에만 해당됨)

3) (유형1) 공장설립완료전 및 공장설립완료후 5년 미경과 처분

- **대상요건** : 분양받은 산업용지 소유업체, 공장설립(사업개시) 등의 완료이전 및 처분제한 기간 이내 처분
- **양수주체** : 원칙적으로 관리기관이 양수하나 관리기관 매수 불가시에는 관리기관이 선정한 다른 기업체나 유관기관에 양도

※ 다만 아래의 경우에 관리기관의 매수 불가시 예외적으로 처분신청자가 추천한 자를 양도대상자로 선정 (공고절차 없이 가능)

- ① 처분신청인의 구조조정으로 인하여 처분을 신청한 경우 (법인에 한정)
 - 산업발전법상 개인사업자는 구조조정대상 기업의 범위에 포함
- ② 처분신청자의 공장과 인접하여 제조공정을 이루는 공장설립이 필요한 경우
- ③ 미분양된 산업용지가 있는 등 관리기관이 양도할 대상자를 선정하는 것이 부적절하다고 판단되는 경우
- ④ 관리기관이 정당한 사유없이 30일 이내에 양도대상자를 선정하지 않은 경우

- **처분가격** : 산업용지 양도가격은 취득가격에 이자 및 비용을 합산한 금액, 공장 등의 양도가격은 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」에 의한 감정평가액(단, 입주기업체의 요청시 그 이하 가능)

- 이자 및 비용

- 이자 : 취득가격에 그 취득일로부터 양도일까지의 기간중의 생산자물가총지수를 곱하여 계산한 금액
- 비용 : 산업용지의 유지·보존 또는 개량을 위하여 지출한 비용
(취득제세금 포함, 단, 연체료등 취득자의 귀책사유로 인한 비용은 제외)

- 양수기업체로부터 양수자 선정에 필요한 비용징수

- 징수범위 : 감정료, 매각공고비, 관리지침으로 정하는 중개수수료

※ 공장설립완료(사업개시신고) 이전 산업용지 처분가격 산출기준

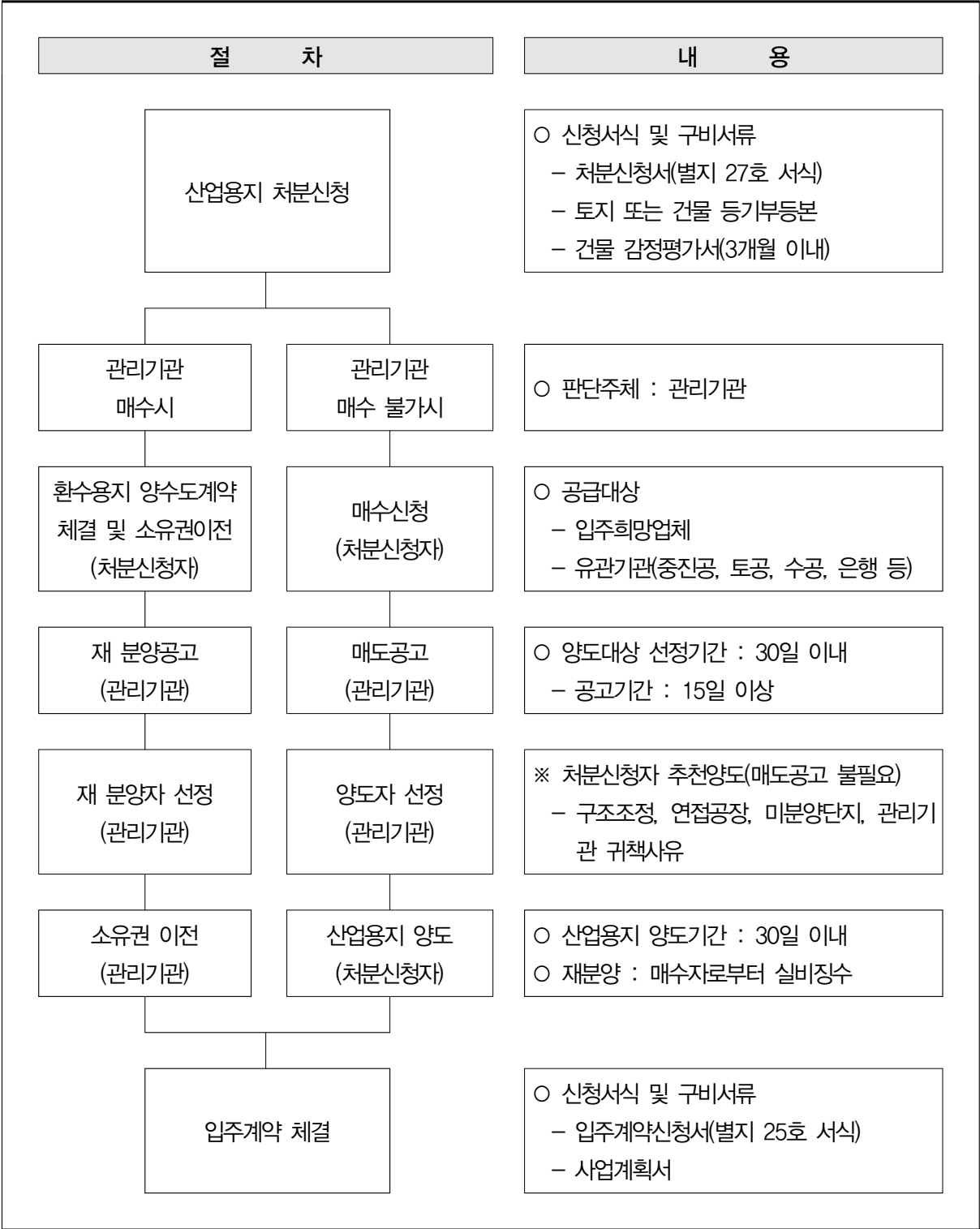
처분가격 = 취득가격 + 이자 + 비용 + 취득등록 제세금

▷ 이자 : 취득가격 × 생산자물가총지수

생산자물가총지수 = (양도월 생산자 물가지수 - 취득월 생산자 물가지수) / 취득월생산자물가지수

▷ 비용 : 산업용지의 유지·보존 또는 개량을 위한 지출비

○ 처리절차



4) (유형2) 공장설립등의 완료후 5년 경과 後 처분

- 대상요건 : 산업용지 등의 소유업체, 공장설립 등의 완료후 5년경과후 처분
- 처분절차 : 관리기관에 신고
 - 입주기업체 및 동일업종* 영위자에 처분하고자 하는 경우 제외
 - * 동일업종 : 한국표준산업분류상 세세분류업종(5자리)이 동일한 경우 의미
- 처분가격은 가격제한이 없으므로, 시세 적용
- 처리절차

절 차	주 요 내 용
처분신고서 제출	○ 신청서식 및 구비서류 - 처분신고서 (별지 28호 서식) - 양도에 관한 계약서 사본 - 양도를 받고자하는 자의 사업계획서(별지2호의2) - 토지 또는 건물의 등기부등본 ○ 처분신고서 제출일로 부터 7일 이내
↓	
양수자 입주계약 체결	○ 입주계약 신청일로부터 5일 이내 : 입주계약서 작성
↓	
입주계약보고 (시장·군수·구청장)	○ 매분기 종료 후 다음달 10일 까지 보고

5-2. 산업단지 내 공장부지 임대제한

1) 목적

- 산업시설구역안의 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하는 자에 대한 사업기준 및 입주절차를 마련하여 효율적으로 산업단지를 관리하도록 함

2) 처리절차

- **계약시기** : 산업시설구역에서 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려는 자는 먼저 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고후에 관리기관과 입주계약을 체결
- **임대기간** : 산업용지 및 공장등의 임대계약기간은 5년 이상으로 한다. 다만, 임차인의 요청이 있는 경우에는 1년 이상
 - 임차인 요청근거를 관리기관에 제출하는 경우에 한하여 인정
 - ※ 산업시설구역내 임대사업자가 임대계약기간 만료전에 양도하고자 하는 경우 당초 취득가격에 이자 및 비용을 합산한 금액으로 관리기관에 양도('06.9.4 이후 적용)

※ 법정 임대계약기간 만료전 처분가격 기준

법정 임대계약기간 만료전 처분가격 = 취득가격+이자+비용 + 취득세세금

▷ 이자 : 취득가격 × 생산자물가 총지수

- 생산자물가 총지수 = (양도월 생산자 물가지수 - 취득월 생산자 물가지수) / 취득월 생산자 물가지수

▷ 비용 : 산업용지의 유지·보존 또는 개량을 위한 지출비

3) (유형1) 전체 임대사업자 임대사업 절차

- 기존 제조업 등을 영위하는 자도 관리기관과 입주계약 변경절차를 통하여 임대사업자로 업종전환이 가능
- 임대사업자가 파산하거나 기타 경제적 사정으로 인하여 산업용지 및 공장등을 양도하고자 하는 경우 당해 임차인이나 관리기관 또는 관리기관이 지정하는 자에게 우선 양도

○ 처리절차

절 차	주 요 내 용
임대사업자 입주계약체결 ↓	○ 신청서식 및 구비서류 - 산업단지 입주계약(변경)신청서(별지 25호 서식) - 임대사업계획서
임대사업계획서 심사 ↓	○ 임대사업계획서 적정성 여부 검토 확인
입주계약체결 통보 ↓	○ 입주계약 신청일로부터 5일 이내 : 입주계약서 작성
임차자 입주계약 체결 ↓	○ 신청서식 및 구비서류 - 산업단지 입주계약신청서(별지 25호 서식) - 임대계약서 사본 - 토지 또는 건물의 등기부등본 - 사업계획서
임차자 입주계약체결 통보 ↓	○ 입주계약 신청일로부터 5일 이내 : 입주계약서 작성
입주계약보고 (시장·군수·구청장) ↓	○ 매분기 종료 후 다음달 10일 까지 보고 - 임차자 변동사항 포함
법정 임대계약기간 준수	○ 5년 이상 임대사업 유지

4) (유형2) 사업영위자의 일부 임대사업 절차 : 별도 제한 없음

- 기계·설비를 사업부 별로 분리 운영하는 속칭 「소사장 제도」, 위탁수수료를 제공하는 「위탁사업자」 등의 경우 임차자로 간주

- 轉貸(전전세)의 경우 : 임대사업 절차를 준용하되, 산업용지 및 공장등의 소유자의 전대동의서 징구 필요
- 지상권이 설정되어 있는 산업용지 및 공장 등을 임차하는 경우 : 지상권자의 동의가 필요하나, 예외적으로 지상권설정 이전부터 적법하게 건축되어 대항력 있는 용익물건(전세권, 소유권 등)이 설정되어 있는 건물만을 임차하는 경우에는 後에 설정된 지상권자의 동의는 필요치 않음
- 산업용지 분양받은 자가 사전에 토지사용승낙을 받아 공장건설(토지에 대한 소유권 미취득)후 부도가 발생한 경우 : 동 공장을 경락받은 자의 법정지상권 발생여부 확인필요. 즉 토지와 지상건물에 대한 소유자가 다른 상태에서 경락된 경우 법정지상권을 취득하지 못함
- 처리절차

절 차	주 요 내 용
임대신고서 제출	○ 신청서식 및 구비서류 - 임대신고서 (별지 29호 서식) - 임대계약서 사본 - 토지 또는 건물의 등기부등본 ○ 임대신고서 제출일로 부터 7일 이내
↓	
임차자 입주계약 체결	○ 입주계약 신청일로부터 5일 이내 : 입주계약서 작성
↓	
입주계약보고 (시장·군수·구청장)	○ 매분기 종료 후 다음달 10일 까지 보고

5-3. 산업단지 내 공장부지 분할제한

1) 목적

- 산업용지에 대한 최소분할기준을 마련하여, 분할에 따른 기반시설에 대한 부담을 최소화 하고, 무분별한 용지 분할을 제한하고자 함

2) 분할기준

- 관리권자·관리기관 및 사업시행자가 소유하고 있는 산업용지(건축물이 없는 것)를 분할하고자 하는 경우 : 1,650㎡ 이상으로 분할
- 입주기업체가 공장설립을 완료(사업개시신고)한 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것)를 분할하고자 하는 경우
 - (유형1) 건축법 시행령 제80조제3호에 따른 면적이상으로서 산집법 제33조에 따른 산업단지 관리기본계획에서 정하는 면적이상으로 분할 (지분분할처분 포함 : '09.8.7 개정)
 - (유형2) 법에서 정하는 면적이하 또는 분할이후 처분제한기간 이내 처분시 산집법 제39조에서 정하는 절차에 따라 관리기관에 양도 ('09.8.7 개정)

* 인접한 부지의 분할최소면적은 관리기본계획에서 별도 규정(예시)

최소분할면적	1,650㎡	990㎡	830㎡
단 지 명	서울디지털, 남동, 부평, 주안, 파주출판, 반월, 시화, 아산, 석문, 구미, 오송과학, 창원, 울산, 온산, 안정, 녹산, 군산, 군장, 익산, 광주	파주탄현, 여수, 광양	북평

- 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·전기·가스·고속통신망)을 설치

3) 처리절차

절 차	주 요 내 용
산업용지 분할협의	○ 신청서식 및 구비서류 - 산업용지 분할협의서 - 분할을 증명하는 도면
↓	
분할협의서 심사	○ 분할도면 등 적정성 검토
↓	
협의의견 통보	○ 관리기관이 민원인에게 통보
↓	
산업용지 분할신청 (시장·군수·구청장)	○ 민원인이 지자체에 분할요청(분할협의서 첨부)

6. 지식산업센터(舊 아파트형공장)

1) 정의

- 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업 등을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형(3층 이상으로서 6개 이상 공장 입주) 집합건축물

2) 지식산업센터 설립

- (유형1) 국가 또는 지자체가 설립

- 분양공급기준 : 건설원가
- 임대공급기준 : 「국유재산법」 및 「공유재산및물품관리법」에 의한 임대료의 1/2
- 매각제한 : 국가 또는 지자체에 의하여 건설원가로 분양받은 입주자는 2년 이내 매각불가
- 단, 예외적으로 2년 이내 매각허용 요건

- 파산, 청산
- 현물출자 및 주식 또는 지분의 50/100 출자한 법인의 설립
- 경매, 상속, 기타 법률의 규정에 의한 소유권 이전
- 기타 당해 공장을 유지하기 어려운 사정이 있는 경우 시장·군수·구청장이나 관리기관의 승인을 얻어 매각

- (유형2) 민간이 설립

- 입주자에 대한 공급기준 및 절차를 마련하고, 시장·군수·구청장의 승인
- 민간 지식산업센터 설립자 분양공고안 기재사항

- ① 소재지·건설규모 및 설립자의 명의
- ② 개별공장별 공급면적(전용면적과 공용면적을 구분하여 표시하여야 함)
- ③ 입주자의 자격 및 입주대상업종
- ④ 공급가격(토지매입비·건축비 등 세부산출내역 포함)과 계약금·중도금 등의 납부시기 및 방법
- ⑤ 입주예정일
- ⑥ 부대시설·복리시설 및 공동시설의 내용 및 규모
- ⑦ 입주자 선정일시·방법 및 계약의 취소에 관한 사항
- ⑧ 층별·공장별 허용 하중, 진동 및 소음 기준 등 건축물의 구조와 입주대상시설의 기준에 관한 사항

* 중요사항의 변경은 ①호(건설규모의 10/100 이상 증감하는 경우), ③호, ⑧호에 해당되므로, 현행 공급가격에 대한 규제는 없음

- 지식산업센터 설립자의 의무 : 지식산업센터를 설립한 자는 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집하여서는 아니 됨('07. 8. 3 신설)
- 규제완화 : 지식산업센터는 일반공장과는 달리 수도권 입지 규제에 저촉 받지 않으며, 과밀억제권역 내에서도 건설이 허용
 - 수도권 공장건축 총 허용량에서 지식산업센터는 공장총량대상에서 제외 (수도권정비계획법 제18조)
 - 지식기반산업집적지구안의 지식산업센터, 도시형공장을 유치하기 위한 지식산업센터, 협동화 사업실천계획의 승인을 받은 지식산업센터, 산업단지안의 지식산업센터 등에 대해서는 과밀억제지역 내에서 설립허용

3) 지식산업센터 입주자격

- 지식산업센터내 생산시설의 입주가능 범위
 - ①제조업, ②연구개발업, ③지식산업, ④정보통신산업, ⑤「벤처기업육성에 관한특별조치법」 제2조제1항 규정에 의한 벤처기업, ⑥기타 특정산업의 집산화 및 지역경제의 발전을 위하여 아파트형공장에 입주가 필요하다고 시장·군수·구청장이나 관리기관이 인정하는 사업
- 지식산업센터내 지원시설의 입주가능 범위
 - ①금융업, ②보험업, ③교육업, ④의료업, ⑤무역업, ⑥판매업(당해 지식산업센터에서 입주한 자의 생산제품 판매에 한함), ⑦물류시설, ⑧기타 입주기업의 사업지원을 하거나 보육시설·기숙사 등 종업원 복지증진에 필요한 시설, ⑨「건축법 시행령」별표1에 의한 1종·2종 근린생활시설
 - 단, 시장·군수·구청장이나 관리기관이 당해 지식산업센터 입주자의 생산활동에 지장을 초래할 수 있다고 인정하는 시설은 입주 제한
 - 지식기반산업집적지구내에서 지원시설 허용면적 및 업종 추가 기능. 단, 같은 업종의 시설 총면적은 지원시설 총면적의 50% 초과 불가
 - ※ 지원시설의 규모는 산업단지(20/100), 산업단지(수도권 지역 30/100, 수도권외 지역은 50/100 이내)

- ('09.8.7 신설) ①문화시설 및 집회시설(산업단지외 지역에 한함), ②운동시설 설치 가능 : 단, ①,② 각각의 바닥면적 합계는 지원시설의 바닥면적 총합계의 30% 이내

※ 산업단지내 지원시설 규모제한 사유

- ▶ 산업단지 안에는 입주기업체의 생산활동을 지원하기 위한 지원시설구역(상업 및 업무기능)이 별도로 계획되어 있으므로, 상업기능에 대한 영업의 중복을 방지하고, 제조업체의 입주를 확대하도록 하기 위하여 지원시설 규모를 20%로 하향 조정 (2006. 6.30 시행령 개정)
- 그 이전에는 30%로 산업단지 이외 지역과 동일 규모

- 용도지역에 의한 지식산업센터 생산시설의 입주제한 : 용도지역상 공업지역 또는 산업단지가 아닌 지역에서의 제조업 생산시설의 경우 도시형공장*의 시설에 한하여 설치

▶ 도시형공장

- ① 특정대기유해물질의 대기오염배출시설을 설치하지 아니하는 공장
- ② 대기오염물질 배출시설설치 공장중 1종 내지 3종 사업장이 아닌 공장
- ③ 특정수질유해물질 폐수배출시설을 설치하지 아니하는 공장
- ④ 폐수배출시설설치 공장중 1종 내지 4종 사업장이 아닌 공장

- 지식산업센터 입주자의 의무(행위제한)
 - 기둥, 내력벽, 보, 바닥, 지붕 등 주요구조물 철거, 훼손행위
 - 적재하중 등을 초과하는 중량물 또는 진동발생장치 설치행위
 - 공유시설을 무단 점용 행위 또는 입주대상시설 용도외 사용행위
 - 용도이외로 사용하고자 하는 자에게 양도하거나 임대하는 행위

4) 지식산업센터의 관리

- 지식산업센터의 관리자
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분 소유관계가 성립하는 경우 : 관리단
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분 소유관계가 성립하지 아니하는 경우 : 지식산업센터 설립자

○ 지식산업센터 관리자의 관리업무의 범위

- ① 지식산업센터의 공유부분, 아파트형공장 입주자의 공동소유인 부대시설 및 지원시설(일반분양 제외)의 유지·보수 및 안전관리
- ② 지식산업센터의 경비·청소 및 쓰레기수거
- ③ 관리비·사용료·특별수선충당금 등 부담금의 징수·보관·예치 및 회계관리
- ④ 공과금의 납부대행
- ⑤ 입주현황 및 그 변동에 관한 사항의 관리
- ⑥ 건축물의 안전관리 및 하자보수에 관한 사항
- ⑦ 기타 규약으로 정한 사항의 집행

* 관리자는 지식산업센터의 관리업무의 전부 또는 일부를 전문적인 건물관리 영위하는 자에게 대행가능

○ 지식산업센터의 관리단의 의무

- 2개월 이내 규약을 정하여 시장·군수·구청장에게 신고의무
- 관리규약 중 중요사항 변경하는 경우에도 신고의무

※ 관리단의 규약에 포함되어야 할 내용

- ① 입주자의 권리 및 의무에 관한 사항
- ② 관리기구의 선정 및 관리기구 구성원의 인사·보수 등 관리기구의 운영에 관한 사항
- ③ 관리운영의 책임 및 범위에 관한 사항
- ④ 공동시설의 유지·보수·대체 및 개량에 관한 사항
- ⑤ 공동부담금의 징수절차 및 방법에 관한 사항
- ⑥ 건축물의 안전관리 및 하자보수에 관한 사항
- ⑦ 기타 아파트형공장의 관리 및 유지를 위하여 필요한 사항

* 중요사항 : ①호, ③호, ⑥호

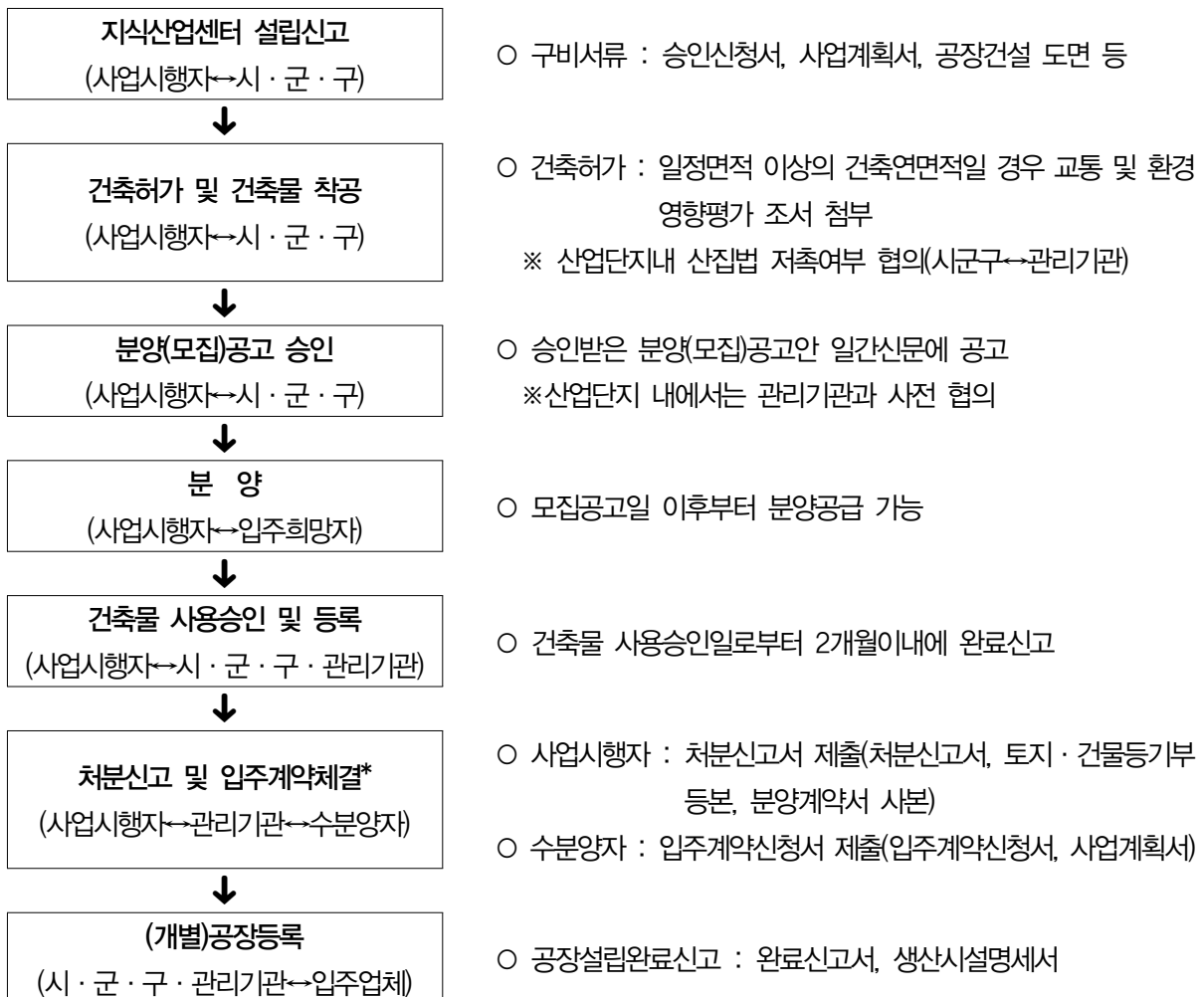
5) 지식산업센센터에 대한 지원

- 지식산업센터의 고용창출 및 지역경제 활성화에 기여하는 측면을 반영하여 국가 및 지자체 등의 조세감면, 자금지원 등 권장

〈 서울시 지식산업센터 자금지원 예시 〉

구 분	용 자 한 도	상 환 조 건
지식산업센터 건설	200억원 이내(공장건설비 75%)	3년거치 5년 균분상환
지식산업센터 입주	8억원 이내(입주자금 75%)	3년거치 5년 균분상환
벤처기업집적시설 및 S/W진흥시설 설치사업	200억원 이내(건축경비 75%)	3년거치 5년 균분상환
벤처기업 입주	8억원 이내(입주자금 75%)	3년거치 5년 균분상환
공장용지 임대사업	20억원 이내(용지매입비 75%)	3년거치 5년 균분상환
산업단지 입주지원	8억원 이내(용지매입비, 건축비 75%)	3년거치 5년 균분상환
공장 및 사업장 설치사업	50억원 이내(사업비 75%)	3년거치 5년 균분상환

〈 민간 지식산업센터 설립 및 입주절차 〉



* 처분신고 및 입주계약체결 : 산업단지내에서만 적용

7. 공장설립 관련 법령체계 및 주요 공부

1) 개별입지 공장설립 관련 주요 법령

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 : 토지별 공장설립 가능여부를 알기 위해서는 “토지이용계획확인서”에 나타난 토지별 용도지역/지구/구역 접촉여부를 파악한 후 이에 따른 행위제한을 정함
- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 : 산업집적 활성화와 공장의 원활한 설립을 지원하고, 개별입지 산업입지 인허가 체계와 산업단지의 체계적인 관리를 실현하기 위한 법률
- 산업입지 개발에 관한 법률 : 산업입지의 원활한 공급과 합리적 배치를 위한 법으로서 산업단지 지정 및 개발, 개발지침 등을 정함
- 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법률: 기업 활동에 관한 행정규제의 완화 및 특례에 관한 사항을 규정하는 것으로서 최근 일부개정으로 창업 및 공장설립, 수출입에 관한 규제, 검사, 진입제한 등의 여러 분야의 규제가 삭제되거나 완화되었음
- 조세특례제한법 : 외국인투자기업의 조세감면 제도 뿐만아니라 지방이전기업 지원법, 농공단지 입주기업에 대한 세액감면, 산업단지입주기업에 대한 세액감면제도 등 자사에 맞는 세제우대혜택을 확인함
- 여타 토지이용 및 건축, 환경 등 관련 법률 : 그 외에도 공장설립에 관련한 법률로 수도권정비계획법, 농지법, 산림법, 산지관리법, 건축법, 초지법, 하천법, 사도법, 산업발전법, 대기·수질환경보전법, 폐기물관리법, 소음·진동규제법, 환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법, 수도법, 자연공원법, 문화재보호법, 전원개발에 관한 특례법 등이 있음

〈 공장설립 관련 주요법령 체계 〉



2) 개별입지 공장설립 관련 公簿의 이해

- 개관 : 부동산공부(公簿)란 부동산의 권리나 현황에 대해 공적기관이 작성한 장부이다. 일반인 들로서는 부동산 거래시 이러한 공적장부를 열람함으로써 어떤 부동산의 권리나 현황에 대해 확인해 볼 수 있다. 부동산공부에는 부동산의 권리관계와 현황을 기록한 대표적인 장부인 부동산등기부를 비롯하여, 토지이용계획확인서, 토지대장, 임야대장, 건축물관리대장, 지적도, 지형도 등이 있다. 해당부동산에 관한 이러한 공부와 관련되는 법률과 권리관계를 분석함으로써 매수하려는 부동산상에 개발에 장애가 되는 법률적 규제나 부담이 없는지 여부를 조사·확인하는 것이 부동산 공부분석이다.

가. 부동산등기부

- ① **부동산등기부란** : 부동산에 관한 권리관계와 권리의 객체인 부동산의 상황을 기재하는 공적 장부로, 토지등기부와 건물등기부의 2종이 있다. 1필의 토지나 1동의 건물에 대해 1용지를 사용하고, 1등기용지는 표제부(表題部), 갑구(甲區), 을구(乙區)의 3용지로 구성되어 있다. 그 외에도 접수장, 신청서 편철부, 폐쇄등기부, 도면편철장, 공동인명부 등이 있다.
- ② **부동산등기부 보는 법** : 누구든지 해당부동산 소재지 관할등기소나 대법원 인터넷등기소를 통해 일정 수수료를 내고 등기부나 폐쇄등기부의 등본(말소사항포함등본, 현재유효사항등본) 또는 초본(특정인지분초본, 지분취득이력초본, 현재소유현황초본)을 청구할 수 있다. 단 폐쇄 등기부의 등·초본은 관할등기소에 가야 발급받을 수 있음이 원칙이다.
- ③ **표제부 보는 법** : 표제부는 부동산의 상황과 그 변경에 관한 사항을 기재한 표시란, 표시란에 기재한 순서인 표시번호란으로 구성되어 있다. 표제부에는 부동산의 소재지와 내용이 나타나는데, 토지의 경우 지번, 지목, 지적 등이, 건물의 경우 지번, 구조, 용도, 면적 등이 기재되어 있는데, 기재내용이 거래하려는 부동산과 일치하는 지 확인한다. 특히 집합건물의 표제부는 공통표제부와 구분건물의 표제부로 구성되며, 대지권의 목적인 토지 및 대지권의 표시를 위한 란이 있다. 집합건물의 경우 전유부분에 대한 대지권 유무, 대지권의 종류, 대지권의 비율, 별도등기 유무 등을 확인할 필요가 있다.

※ 집합건물 관련 권리 등

구분소유권 (區分所有權)	1동의 건물이 구조상이나 이용상 독립한 건물로 구분되는 경우(각층이나 각실 등) 그 구분되는 건물부분에 대한 소유권을 말하며, 구분소유부분은 각 등기할 수 있고, 별개로 거래의 대상으로 할 수 있다(집합건물의소유및관리에관한법률 2조).
전유부분(專有部分)	구분소유권의 목적인 건물의 부분을 말한다.
공용부분(共用部分)	전유부분외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 규약에 의하여 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
대지사용권 (垜地使用權)	구분소유자가 전유부분을 소유하기 위해 건물의 대지에 대해 가지는 권리를 말한다.
대지권 (垜地權)	전유부분과 분리처분이 금지된 상태에 이른 대지사용권으로, 건물등기부에는 대지권등기, 토지등기부에는 대지권인 취지의 등기를 한다.

- ④ **갑구 보는 법** : 갑구는 소유권에 관한 사항을 기재한 사항란(事項欄)과 각 사항란의 기재의 순서를 표시하는 번호를 기재하는 순위번호란(順位番號欄)이 있다. 갑구에서는 소유권의 보존·이전·변경에 관한 사항, 신탁등기, 압류등기, 가압류등기, 가처분등기, 가등기, 경매개시결정등기, 예고등기, 환매등기 등이 표시된다. 매수인의 부담이 되는 예고등기나 소유권이 전청구권보전의 가등기, 처분금지가처분등기, 환매특약의 등기, 가압류등기 등이 있는지 확인하고 그 해결책을 미리 찾아보아야 한다.

※ 갑구 기재 주요등기

용 어	개념 및 내용
소유권 보존·이전 ·변경등기	미등기 부동산에 관하여 그 소유자의 신청으로 처음으로 행하여지는 등기가 보존등기이고, 그 보존등기를 기초로 하여, 그 후에 매매 등 소유권변동에 따라 행하여지는 등기가 이전등기, 등기된 사항에 변경이 생겨서 후발적으로 등기와 실체관계와의 사이에 불일치가 생겨 이를 바로잡기 위하여 하는 등기가 변경등기이다.
신탁등기	신탁(信託)이란 어떤 자(위탁자)가 상대방(수탁자)에게 재산권의 이전 기타의 처분을 하는 동시에, 그 재산권을 일정한 목적에 따라서 자기 또는 제3자(수익자)를 위하여 관리처분하게 하는 법률관계를 말하고, 재산권 중 부동산의 신탁관계를 등기한 것이 신탁등기이다. 부동산 신탁관계는 등기해야 제3자에 대항할 수 있고, 신탁등기시 신탁원부를 등기용지에 첨부하는데, 신탁원부는 이를 등기부의 일부로 보고, 그 기재는 이를 등기로 보게 된다(신탁법 1,3,123,124조).

용 어	개념 및 내용
압류등기	압류(押留)란 금전채권에 관하여 강제집행의 제1단계로서 집행기관이 먼저 채무자의 재산(물건 또는 권리)의 사실상 또는 법률상의 처분을 금지하고 이를 확보하는 강제행위를 말한다. 압류등기는 채납처분에 의한 공매의 경우에는 관할세무서장이, 경매의 경우 집행법원이 등기소에 촉탁하여 하는 등기로서, 등기가 완료된 때에 압류의 효력이 생긴다. 압류의 방법은 집행기관 및 압류 재산의 종류에 따라 다르다(민사집행법 참조). 동산의 압류는 집행관이 물건을 점유(占有)하거나 봉인(封印) 기타의 방법으로 행하며 채권 기타의 재산권의 압류는 집행법원의 압류명령을 채무자 또는 제3채무자에 송달함으로써 행한다. 어음·수표 기타 지시채권의 압류는 집달관이 그 증권을 점유하여야 한다. 부동산 또는 선박(船舶)의 압류는 집행법원의 강제경매의 개시결정 또는 강제관리의 개시결정을 채무자에게 송달함으로써 행한다.
가압류 등기	가압류(假押留)란 금전채권이나 금전으로 환산할 수 있는 채권의 집행을 보전할 목적으로 미리 채무자의 재산을 동결시켜 채무자로부터 그 재산에 대한 처분권을 잠정적으로 빼앗는 집행보전 처분이다. 부동산가압류, 채권가압류, 유체동산가압류 등이 있다. 부동산에 관한 가압류의 집행은 가압류재판에 관한 사항을 등기부에 기입하여야 한다(민사집행법 293조 1항). 가압류권자가 가압류집행 후 3년간 본안소송을 제기하지 않으면 채무자나 이해관계인(제3취득자 등)이 사정변경에 의한 가압류취소를 구할 수 있다(민사집행법 288조 1항 3호).
가처분 등기	가처분(假處分)이란 채권자가 금전 이외의 물건이나 권리를 대상으로 하는 채권을 가지고 있을 때, 그 강제집행시까지 다툼의 대상이 처분, 멸실되는 등 법률적·사실적 변경이 생기는 것을 방지하고자 다툼의 대상의 현상을 동결시키는 보전처분이다. 처분을 못하게 하는 처분금지가처분, 점유이전을 못하게 하는 점유이전금지가처분 등이 있다. 가처분으로 부동산의 양도나 저당을 금한 때에는, 법원은 부동산가압류집행에 관한 민사집행법 293조의 규정을 준용하여 등기부에 그 금지한 사실을 기입하게 하여야 한다(민사집행법 305조 3항). 가처분권자가 가처분집행 후 3년간 본안소송을 제기하지 않으면 채무자나 이해관계인(제3취득자 등)이 사정변경에 의한 가처분 취소를 구할 수 있다(민사집행법 288조 1항 3호, 307조). 한편 가압류와 가처분은 그 내용이 서로 모순,저촉되지 않는 한 동일한 부동산에 경합이 가능하고, 그 효력의 우열은 집행의 선후에 의한다(대법원 1998. 10. 30. 자 98마475 결정).
가등기	가등기(假登記)란 부동산매매예약에 기한 소유권이전등기청구권 등 장래 부동산물권변동을 발생케 할 청구권을 보호하기 위해 일시적·예비적 보전수단으로 하는 등기로서, 그 자체로는 물권변동의 효력이 없으나 후에 가등기에 기해 본등기를 하게 되면 가등기 순위에 소급하여 소유권이전 등 물권변동의 효력을 생기게 하는 등기를 말한다. 소유권이전청구권보전의 가등기와 담보가등기(가등기담보등에관한법률)로 나뉜다.
경매개시결정 등기	경매신청이 있으면 집행법원은 신청서의 기재 및 첨부서류에 의해 경매의 요건을 형식적으로 심사한 후 신청이 적법하면 경매개시결정을 하고, 동시에 그 부동산의 압류를 명하는데, 경매개시결정이 있는 경우 집행법원의 법원사무관 등이 즉시 그 사유를 등기부에 기입하도록 등기관에게 촉탁하여 행하는 등기로서, 등기됨으로써 압류의 효력이 제3자에게도 발생하게 된다.

용 어	개념 및 내용
예고등기	등기원인의 무효·취소로 인한 등기의 말소·회복의 소가 제기된 경우에 그 등기에 의해 소의 제기가 있었음을 제3자에게 경고하여 다툼 있는 부동산에 관해 법률행위를 하고자 하는 선의의 제3자로 하여금 소송의 결과 발생할 수도 있는 불측의 손해를 방지하기 위해 수소(受訴)법원(해당소송이 제기된 법원)이 직권으로 촉탁하는 등기로서 예비등기의 일종이다.
환매등기	환매권(還買權)이란 매도인이 매매계약과 동시에 특약으로 환매할 권리를 보류한 경우 그 환매권을 일정한 기간 내에 행사함으로써 매매의 목적물을 도로 사오는 것으로, 일종의 형성권인 매매완결권 내지 예약완결권이다.

나. 토지이용계획확인서

- ① 토지이용계획확인서란 : 토지이용계획확인서란 토지에 관한 공법상 기본적 규제사항을 확인할 수 있는 서류로서, 건물의 증개축 등 개발행위, 용도변경, 거래 등에 있어서 제한사항을 확인함으로써 사업부지의 효용가치를 판단할 수 있는 중요한 근거자료가 된다.
- ② 토지이용계획확인서의 구성 : 토지이용계획확인서는 아래 그림에서와 같이 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적(m²), 지역·지구 등 지정여부(국토계획법에 따른 지역·지구 등, 다른 법령에 따른 지역·지구 등, 시행령 부칙 제3조에 따른 추가기재 확인내용), 토지이용규제기본법 시행령 9조 4항 각호에 해당되는 사항(토지거래계약에 관한 허가구역여부), 확인도면(약식지적도)으로 구성되어 있다.
- ③ 토지이용계획확인서의 규제내용 : 토지이용계획확인서에는 해당 토지이용시 각종 공법상 제한사항, 즉 토지의 이용 및 거래와 관련된 제한사항이 기재되어 있다. 즉 용도지역, 용도지구, 용도구역, 도시계획시설, 지구단위계획구역, 개발행위제한, 건축행위제한, 군사시설, 농지, 산림, 자연공원, 수도, 하천, 문화재, 전원개발, 토지거래, 개발사업 등 각각의 사항에 대한 해당여부 및 관련 법규명이 기재되어 있다. 이들 사항은 개발가능여부는 물론이고 건축물의 최고층수, 용적률, 건폐율, 최고고도, 도로로 기부채납 해야 할 부분, 상수원보호구역여부, 수몰지역여부, 도로·철도·공원 등 도시계획시설들의 계획여부, 하천 등의 인접여부 등 개발사업의 수익성에 직·간접적으로 영향을 주는 사항이므로, 세밀한 법적검토는 물론 해당 지자체의 관할 부서(도시계획과, 도시디자인과, 건축과, 주택과, 지적과, 토지관리과 등)의 담당공무원에게 규제의 실무를 확인한 후 사업성이 있는 경우에만 부지매입작업에 들어가야 한다.

- ④ **토지이용계획확인서의 관련법규** : 관련법규를 보면, 도시관리계획에 관하여는 국토의계획및이용에관한법률이, 군사시설에 관하여는 군사기지및군사시설보호법 등이, 농지에 관하여는 농지법이, 산림에 관하여는 산지관리법이, 자연공원에 관하여는 자연공원법이, 수도에 관하여는 수도법이, 하천에 관하여는 하천법이, 문화재에 관하여는 문화재보호법이, 전원개발에 관하여는 전원개발촉진법이, 토지거래에 관하여는 국토의계획및이용에관한법률이, 개발사업에 관하여는 도시개발법, 택지개발촉진법 등이 각각 규율하고 있다.
- ⑤ **토지이용계획확인서 열람방법** : 토지이용계획확인서의 열람은 해당관청의 지적과를 방문하거나 전자민원 G4C(<http://www.egov.go.kr>)에서 열람가능하다.

다. 토지대장, 임야대장

- ① **토지(임야)대장이란** : 토지의 현황을 명확하게 하기 위하여 토지의 소재지·지번(地番)·지목(地目)·지적(地積) 및 소유자의 주소·성명 등을 등록하는 공부(公簿)로서, 지방세 부과관청인 시장, 군수, 구청장이 직권으로 조사하여 등록한다. 임야대장은 지목 중 임야에 대한 지번별 등재대장이고, 토지대장은 임야 이외에 대지, 과수원, 전, 답 등의 지번별 기록대장으로 서로 축척이 다르고 특히 임야대장에서 지번표기를 할 때 지번앞에 반드시 "산(山)"자를 표기하여야 한다.

※ 건축물관리대장이란 : 건축물관리대장은 조세의 부과징수를 위해 건물의 면적, 구조, 용도, 신축일 등 건축물의 현황과 소유자에 관한 사항을 등록한 장부로서, 지방세 부과관청인 시장, 군수, 구청장이 직권으로 조사하여 등록함

- ② **토지(임야)대장의 구성** : 토지대장과 임야대장에는 토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호, 토지의 등급, 개별공시지가 등을 기재하는데, 그 지목이나 면적이 등기부등본과 일치하는지, 그 소재가 지적도상의 위치와 일치하는지, 토지등급이나 개별공시지가를 확인한다.
- ③ **토지(임야)대장 열람방법** : 토지대장, 임야대장을 열람하려면 해당관청의 지적관련부서(민원부서)를 방문하거나 인터넷상의 정부민원서비스인 전자민원 G4C, 한국토지정보시스템 등을 이용하면 된다.
- ④ **토지(임야)대장과 등기부 내용이 다를 경우** : 토지대장, 임야대장, 건축물관리대장 등이 기준이 되어 등기부가 작성되는데, 신청착오나 작성기관의 이원화로, 기재사항이 불일치하는 경우가 생긴다. 이처럼 대장과 등기부의 기재가 다를 경우, 불일치를 해소하는 방법으로 현황

표시는 현황중심의 대장의 기재에 따르고, 권리사항은 권리중심의 등기부의 기재에 따라 각 기재사항을 변경하여야 한다.

※ 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부 기재사항

지적공부 유형	등록 사항
토지대장 임야대장	토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호(국가, 지방자치단체, 법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 41조의2에 따라 부여된 등록번호), 토지의 고유번호(각 필지를 서로 구별하기 위하여 필지마다 붙이는 고유한 번호), 지적도 또는 임야도의 번호와 필지별 토지대장 또는 임야대장의 장번호 및 축척, 토지의 이동사유, 토지소유자가 변경된 날과 그 원인, 토지등급 또는 기준수확량등급과 그 설정·수정 연월일, 개별공시지가와 그 기준일, 그 밖에 국토해양부장관이 정하는 사항
공유지연명부 (共有地連名簿)	토지의 소재, 지번, 소유권 지분, 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호, 토지의 고유번호, 필지별 공유지연명부의 장번호, 토지소유자가 변경된 날과 그 원인 - 토지가 둘 이상의 공유인 경우 작성
대지권등록부	토지의 소재, 지번, 대지권 비율, 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호, 토지의 고유번호, 전유부분의 건물표시, 건물의 명칭, 집합건물별 대지권등록부의 장번호, 토지소유자가 변경된 날과 그 원인, 소유권 지분 - 토지가 부동산등기법에 따라 대지권 등기가 되어 있는 경우에 작성

라. 지적도, 임야도

① 지적도(임야도)란 : 지적도와 임야도는 토지(임야)대장에 등록된 토지(임야)의 소재, 지번, 지목 등 토지(임야)에 관한 사항을 도면으로 표시해 놓은 지적공부이다. 이 때 지적공부란 “토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함)”을 말하는데, 지적공부에 관해서는 측량·수로조사및지적에관한법률이 규율한다.

② 지적도(임야도)의 구성 : 지적도 및 임야도에는 토지의 소재, 지번, 지목, 경계, 지적도면의 색인도(인접도면의 연결 순서를 표시하기 위하여 기재한 도표와 번호), 지적도면의 제명 및 축척, 도곽선(圖廓線)과 그 수치(數値), 좌표(座標)에 의하여 계산된 경계점 간의 거리(경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역으로 한정), 삼각점 및 지적기준점의 위치, 건축물 및 구조물 등의 위치, 그 밖에 국토해양부장관이 정하는 사항을 등록한다. 경계점좌표등록부를 갖춰 두는

지역의 지적도에는 해당 도면의 제명 끝에 “(좌표)”라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 “이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음”이라고 적어야 한다. 지적도면에는 지적소관청의 직인을 날인하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 이용하여 관리하는 지적도면의 경우에는 그러하지 아니하다. 지적소관청은 지적도면의 관리에 필요한 경우에는 지번부여지역마다 일람도와 지번색인표를 작성하여 갖춰 둘 수 있다.

- ③ **지적도(임야도)의 열람방법** : 지적소관청은 지적공부를 지적서고나 지적 전산정보처리시스템이 영구히 보존하여야 하는데, 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 자는 해당 지적소관청에 그 열람 또는 발급을 신청하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외한다)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다. 인터넷상의 정부민원서비스인 전자민원 G4C, 한국토지정보시스템 등을 이용해서 열람할 수도 있다.
- ④ **지적도(임야도)의 축척** : 지적도면의 축척은 아래와 같은데, 이 중 지적도는 1/1,200, 임야도는 1/6,000의 축척이 주로 쓰인다.

지적도	1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,400, 1/3,000, 1/6,000
임야도	1/3,000, 1/6,000

※ **지번도란** : 상업용으로 민간지도업체에서 발간하는 지번도라는 것이 있다. 지번도란 한 지역의 지번을 밝혀 그린 도면으로서, 지목, 도로현황, 지적의 경계, 행정구역별 경계에다가 국토계획법상 용도지역, 도시계획(예정)시설 등 표시한 총괄도로서, 지역분석은 물론 현장확인에도 유용하게 이용할 수 있다. 지번도는 보통 1/5,000 축척의 중판(국배판-218×303mm의 2배 크기 : 가로 320mm, 세로 420mm크기)책자가 주로 출판된다.

※ **지형도란** : 지형도(地形圖)는 “지표면의 형태·수계·토지의 이용·취락 및 도로·철도 그밖의 각종 공작물 등의 배치상황을 자세하고도 정확하게 나타낸 지도”를 말한다. 즉 지형도는 등고선(等高線)을 통하여 평면적인 면을 입체화 시킨 것으로 산골짜기의 고저(高低), 지표면의 기복(起伏), 여러가지 모양으로 변형된 지형의 형태, 수목의 분포 상태까지 자세히 표현되어 있어 사업부지의 현황을 자세히 파악하는데 유용하다. 지형도는 현재 축척 1/5,000, 1/25,000, 1/50,000, 1/250,000 등 4종류가 제작되고 있다

마. 현장확인시 체크포인트

- ① 부동산공부 및 관련 법률을 분석한 결과를 토대로 사업대상 부지의 현장을 직접 답사하여 비교분석하는 것이 무엇보다도 중요

- ② 공문서와 함께 확인사항 : 지적도, 임야도, 지형도, 토지대장, 임야대장, 건축물대장 등과 대조

체크사항	체크
사업부지의 형상(원하는 용도로 활용가능성)	
경계현황(경계침범 유무)	
진입로(맹지여부, 차량진입의 용이성)	
지상물 내지 지장물의 존재(법정지상권, 분묘기지권 유무 등)	
건축현황(무허가건물, 유치권 유무 등)	

- 공문서 외 확인사항

체크사항	체크
지질(연약지반, 암반, 오염여부 등)	
경사도(절토, 성토, 배수로, 옹벽설치 등 토목공사 필요성)	
지하지장물(문화재, 폐기물, 송유관, 터널 등 유무)	
점유자 현황(명도의 용이성)	
건설민원을 야기하는 인접지의 일조권 및 조망권 침해가능성	
인접지의 혐오시설 내지 위험시설 유무(쓰레기매립장, 장례식장, 공동묘지, 분뇨처리장, 축사, 사격장, 공해공장, 위험물 저장소(가스충전소, 주유소)과, 고압선선로, 변전소, 도로(고속도로), 철도(고속철도), 광산, 석산, 급경사지(산사태 등 위험), 하천(범람 위험))	
교통의 편리성 및 주변 교통정비상황	
지하수 개발가능성	
상수도나 도시가스 인입의 용이성	
기타 인문 풍수사항	

- 행정부서 방문 등 기타확인 : 각종 공법적 규제 등 토지이용계획, 인허가의 용이성, 각종 부담금 및 세금, 주변지역의 개발계획 등에 대하여는 해당 관청의 담당과에 문의하여 규제의 실무를 확인 필요. 현장에서 확인한 제반 사항을 종합하여 사업가능성 내지 수익성을 면밀히 따져 보고 부지매수에 나서야 함

8. 개별입지 공장설립 인허가 제도 및 공장설립지원센터

1) 설립절차

- **공장설립진행도** : 공장입지를 선정하였다면 사업계획서 및 인허가 명세서, 토지 및 건축물에 대한 사용권을 증명할 수 있는 서류 등을 첨부하여 관련기관에 승인신청을 해야 합니다. 보통 승인이 나기까지 20일 정도가 걸리며 승인 후에는 건축법에 따라 건축허가와 신고를 거쳐서 공장설립에 들어갑니다.

〈 공장설립 진행도 〉



○ 공장설립 승인신청 구비서류

- 공장설립(신설·증설·승인·업종변경·제조시설설치)승인신청서
 - 창업사업계획승인신청서·산업단지입주계약신청서
- 공장설립사업계획서(창업사업계획서)
- 토지이용계획확인서, 지적도(임야도)
- 토지(임야)대장, 건축물대장(현황도면 첨부)
- 토지·건물 등기부등본
- 토지매매계약서, 토지(건물)사용승낙서
- 의제처리 신청서류 (예: 농지전용허가신청서, 산지전용허가 신청서 등)
- 토목측량 설계도면 : 지적도 또는 현황실측도(임야 실측도), 건물배치도·피해방지계획도 등

○ 소요기간

공장설립승인	공장등록
일반공장설립: 20일 – 승인권자의 권한에 속하는 경우 :14일 – 의제처리 없을 시 : 7일 – 창업사업 계획: 20일	공장설립완료신고 기계·장치설치 완료 후 2개월 이내 (부분등록 및 건축물 등록도 가능) * 공장등록 사실 통보 (3일 이내)

2) 공장설립 지원센터

- **설립취지** : 한국산업단지공단에서는 공장 설립을 준비하는 중소기업들의 시간과 비용을 줄이고 시행착오를 줄이기 위해 공장설립지원센터를 운영하며 민원인들에게 **각종 서류작성을 무료로 대행**해드리고 있습니다. 공장설립과 관련된 법령 및 제도의 복잡한 행정절차 뿐 아니라 업무수행에 필요한 장비를 구축하여 토목에서 공장설립, 인·허가, 환경업무까지 대행하는 공장설립 일괄 지원서비스를 펼치고 있습니다.

○ 주요 서비스

- 공장설립업무 대행
- 공장설립 관련 정보 및 자료제공
- 공장설립 관련 제도개선 및 입지관련 애로사항 건의 등
- 공장설립지원 장·단기 계획 및 공장설립 담당자 교육계획 수립 및 시행

〈 공장설립 대행절차 〉



3) 공장설립 온라인 지원시스템 <http://www.femis.go.kr>

○ **사업취지** : 공장설립 및 등록에 관련된 업무를 전산화하여 전국 단일공장 정보망을 구축한 사이트입니다. 공장설립업무 표준화 및 민원처리를 신속하게 처리하여 공장설립 입지검색과 비용 및 설립절차를 간편하게 알아볼 수 있습니다.

○ **사업대상**

- FEMIS 사용기관 : 전국지자체 및 국가·지방산업단지(289개 기관), 시. 군. 구 253개 지방자치단체, 자유무역지역, 경제자유지역
- 대상사업장 : 전국의 모든 설립. 등록공장, 「산업집적활성화및공장설립에관한법률」에 의한 개별 및 국가. 지방, 농공, 외국인 기업전용산업단지 및 자유무역지역의 등록공장

○ **FEMIS의 사업내용**

- 전국적인 정보망 구축 및 표준시스템 개발
- 전국 공장자료 구축 : 전수조사에 의한 각 지자체의 공장등록을 실시간 DB 운영함으로써 신뢰성 및 대민서비스의 질적 향상
- 공장설립 승인신청부터 등록, 증명서 발급 및 사후 공장관리와 관련된 업무의 전산화
- 공장설립 온라인 교육 실시

○ 공장설립지원센터 연락처

센터	관할권역	연락처
본사(공장설립 지원팀)	공장설립지원센터 총괄 공장정보(공장설립승인 및 공장등록통계) 안내	070-8895-7273, 7275
서울센터	서울, 경기(광명, 과천, 안양, 성남, 광주, 하남, 남양주, 구리, 파주, 양주, 의정부, 가평, 포천, 동두천, 연천, 의정부), 강원(철원)	070-8895-7335~6
원주센터	경기(양평, 여주), 충북(제천, 단양), 강원(영월, 평창, 인제, 양구, 화천, 황성, 홍천, 춘천, 원주, 고성, 양양, 정선, 속초, 태백, 삼척, 동해, 강릉)	070-8895-7653
인천센터	인천, 경기(김포, 부천, 고양)	070-8895-7440
서부센터	경기(시흥, 군포, 의왕, 안산, 수원, 이천, 용인, 오산, 화성, 평택, 안성)	070-8895-7590, 7534
천안센터	대전, 충남	070-8895-7615~9
구미센터	경북(영주, 문경, 상주, 김천, 구미, 안동, 울진, 영양, 봉화, 예천, 의성, 청송, 고령, 영덕, 칠곡, 군위)	070-8895-7733
청주센터	충북(청주, 충주, 괴산, 보은, 옥천, 영동, 증평, 음성, 진천, 청원)	070-8895-7633
대구센터	대구, 경북(포항, 영천, 경주, 청도)	070-8895-7761
창원센터	경남(거제, 통영, 사천, 마산, 김해, 진해, 진주, 창원, 거창, 함양, 합천, 창녕, 합안, 고성, 남해, 산천, 의령, 하동)	070-8895-7829
울산센터	울산	070-8895-7886
부산센터	부산, 경남(밀양, 양산)	070-8895-7854
광주센터	광주, 전남(나주, 목포, 영광, 장성, 담양, 곡성, 구례, 함평, 화순, 장흥, 강진, 완도, 해남, 무안, 진도, 신안, 영암)	070-8895-7935
전북센터	전북	070-8895-7977
여수센터	전남(여수, 광양, 순천, 보성, 고흥), 제주	070-8895-7994

9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

1) 목적 및 제정이유

- 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상하게 함
- 도시지역에는 도시계획법, 비도시지역에는 국토이용관리법으로 이원화 운영하다가 2003. 01. 01부터는 도시계획법과 국토이용관리법을 통합, 비도시지역에도 도시계획기법을 도입할 수 있도록 법률의 제정
- 국토의 계획적·체계적인 이용을 통한 난개발의 방지와 환경 친화적인 국토 이용체계 구축

2) 공장설립과 관계

- 토지별 공장설립 가능여부를 알기 위해서는 “토지이용계획확인서”에 나타난 토지별 용도지역/지구/구역 접촉여부를 파악한 후 이에 따른 행위제한 내용을 알아야 하는데 이때 대부분의 행위제한 내용이 “국토의계획및이용에관한법률”에서 제시되고 있음

3) 주요 계획

- **광역도시계획** : 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획
- **도시계획** : 특별시·광역시·시·군(이하 “시·군”이라 함)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서, 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분 (비도시지역에도 적용)
- **도시기본계획** : 시·군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서, 도시관리계획 수립의 지침이 되는 계획
- **도시관리계획** : 시·군의 개발·정비·보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관한 계획으로서, 다음의 계획을 말함

- ① 용도지역·용도지구·용도구역의 지정·변경에 관한 계획
- ② 기반시설(도시계획시설)의 설치·정비·개량에 관한 계획
- ③ 도시개발사업·정비사업에 관한 계획
- ④ 지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 계획과 지구단위계획

※ 도시계획사업 : 도시관리계획을 시행하기 위한 사업으로서, 도시계획시설사업, 도시개발사업(도시개발법), 정비사업(도시및주거환경정비법)을 말함

- **지구단위계획** : 도시계획수립대상 지역안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 입체적으로 수립하는 도시관리계획

※ 종전의 지구단위계획을 제1종지구단위계획으로 명칭변경하고, 인센티브를 확대

※ 관리지역의 체계적 개발을 위하여 준도시지역 개발계획제도를 폐지하고, 제2종 지구단위계획제도를 새로 도입, 계획관리지역과 개발진흥지구를 대상으로 지정

4) 기반시설

- **기반시설** : 공간의 형성이나 주민의 생활에 있어서 필수적인 시설로서, 당해 지역뿐 아니라 시·군 전체의 기능과 발전방향에 큰 영향을 주는 시설 (총 53개)

※ 의무·임의시설

- 의무시설 : 반드시 도시관리계획으로 결정하여야 설치할 수 있는 기반시설
(예: 도로, 철도, 공원, 수도, 하천 등)
- 임의시설 : 도시관리계획으로 결정하지 않아도 설치할 수 있는 기반시설
(예: 체육시설, 도서관, 장례식장, 종합의료시설 등)

○ **도시계획시설** : 기반시설중 도시관리계획으로 결정된 시설

시설군	세부시설명 (54개)
교통시설(11개)	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 석도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
공간시설(5개)	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지
유통·공급시설 (9개)	유통업무설비, 수도공급설비, 전기공급설비, 가스공급설비, 열공급설비, 방송·통신 시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
공공·문화체육 시설(10개)	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 공공직업훈련시설, 도서관, 사회복지시설, 청소년수련시설
방재시설(8개)	하천, 우수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 시방설비, 방조설비
보건위생시설(7개)	화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 도축장, 장례식장, 종합의료시설
환경기초시설(4개)	하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장

○ **광역시설** : 기반시설중 광역적인 정비체계가 필요한 시설로서, 2 이상의 시·군의 관할구역에 걸치는 시설(예: 도로·수도 등) 또는 2 이상의 시·군이 공동으로 이용하는 시설(예: 공항, 운동장 등)

○ **공공시설** : 공공적인 성격이 강하여 행정청이 소유·관리하여야 할 필요성이 있는 시설로서, 공공시설은 설치주체에 관계없이 설치하는 즉시 이를 관리할 행정청에 무상으로 귀속

－ 도로, 철도, 항만, 공항, 하천, 공원, 수도, 하수도, 구거 등

5) 용도지역, 지구, 구역

○ **용도지역** : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시관리계획으로 결정하는 지역으로 크게 4개 지역으로 나뉜

도시지역	인구와 산업이 밀집되어 있거나 예상되어 당해 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
관리지역	도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역
농림지역	도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산림법에 의한 보전임지 등으로 농림업 진흥과 산림보전을 위하여 필요한 지역
자연환경보전지역	자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

대분류 (4개)	중분류 (9개)	소분류 (21개)
도시지역	주거지역	제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거
	상업지역	중심, 일반, 근린, 유통
	공업지역	전용, 일반, 준
	녹지지역	보전, 생산, 자연
관리지역	보전관리지역	보전관리
	생산관리지역	생산관리
	계획관리지역	계획관리
농림지역	농림지역	농림
자연환경보전지역	자연환경보전지역	자연환경보전

- **용도지구** : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역
 - 경관, 미관, 고도, 방화, 방재, 보존, 시설, 취락, 개발진흥, 특정용도제한, 위락, 리모델링지구 (10개)
 - 도시계획조례로 세분하거나 신설 가능
- **용도구역** : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리를 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역 (국토부장관이 직접 관리)
 - 개발제한구역, 시가지조정구역, 수산자원보호구역, 도시자연공원구역

6) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역별 공장설립 가능지역

○ 도시지역<국토의계획및이용에관한법률, 건축법시행령 별표 1>

용도지역	제한행위	허용행위
1,2종 전용 주거지역	공장설립 불가	
제1종 및 제2종 일반 주거지역	허용행위 외 공장설립 불가	도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 공장 "건축법시행령 별표 1 제13호의 공장중 인쇄업, 기록매체복제, 봉제업 (의류편조업 포함), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터관련 전자제품조립 업, 두부 제조업의 공장 및 아파트형 공장으로 다음의 1에 해당하지 아 니하는 것 (1) 대기환경보전법에 의한 특정대기물질을 배출하는 것 (2) 대기환경보전법에 의한 대기오염물질 배출시설에 해당하는 시설로서 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (3) 수질환경보전법에 의한 지정폐기물을 배출하는 것 (4) 수질환경보전법에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 1종사업 장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (5) 폐기물관리법에 의한 지정폐기물을 배출하는 것 (6) 소음·진동규제법 제8조의 규정에 의한 배출허용기준의 2배 이상인 것
제3종일반 주거지역	공장설립 불가	
준주거지역	허용행위 외 공장설립 불가	· 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 공장 · 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장으로서 상기(1)호 내지 (6)호의 공 해 공장에 해당하지 아니하는 것

※ 건축법시행령 별표 1 제13호 공장 : 물품의 제조, 가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종 근린 생활 시설로 분류
되지 아니한 것

○ 관리지역<국토의계획및이용에관한법률>

용도지역		제한행위	허용행위
관리 지역	보전관리지역	공장설립불가	
	생산 관리지역	허용행위 외 공장설립 불가	도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 공장 · 건축법시행령 별표 1 제13호 공장중 도정공장·식품공장과 건축하는 제재업의 공장으로서 다음에 해당되지 아니하는 것 (1) 대기환경보전법 제2조제8호 규정에 의한 특정대기 유해물질을 배출하는 것 (2) 대기환경보전법 제2조제9호 규정에 의한 대기오염물질 배출 시에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 8의 규정에 의한 1종 사업장 내지 3종 사업장에 해당하는 것 (3) 수질환경보전법 제2조제3호 규정에 의한 특정수질 유해물질을 배출하는 것 (4) 수질환경보전법 제2조제5호 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 1의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
	계획관리지역	허용행위 외 공장설립 불가	건축법시행령 별표 1 제13호의 공장중 도시계획조례 별표 19 제2호차 목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것(다음의 어느 하나에 해당하는 공장을 기존 공장부지 안에서 증축 또는 개축하거나 부지를 확장하여 증축 또는 개축하는 경우에 한한다. 이 경우 확장하고자 하는 부지가 기존 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접하는 경우를 포함한다) (1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장 (2) 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조의 규정에 의하여 종전의 [국토이용관리법], [도시계획법], [건축법]의 규정을 적용받는 공장 · 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 공장 · 건축법시행령 별표 1 제13호 공장중 부지면적(2 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 20이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 것과 시장이 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 것으로서 다음의 1에 해당하지 아니하는 것 (1) 생산관리지역 상기 (1)호 내지 (4)호의 공해공장에 해당하지 아

용도지역	제한행위	허용행위
		니 하는 것으로서 (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출 되지 아니하는 고체성화학제품 제조시설을 제외한다. (3) 제1차 금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 및 폐기물관리법 시행령 별표 1 제4호 규정에 의한 폐유기용제류를 발생시키는 것 (4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것 (5) 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설 · 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호 규정에 의한 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조의 규정에 의한 특별대책지역외의 지역에서 설치되는 「건축법시행령」 별표1제13호의 공장중 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것 (1) 계획관리지역 상기 (1)호 내지 (5)호에 해당하는 것 (2) 1일 폐수배출량이 2,000세제곱미터 이상인 사업장 (3) 「폐기물관리법」 제26조의 규정에 의한 폐기물처리업종 허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제26조의 규정에 의한 폐기물처리업종 폐기물중간처리업(재활용만을 하는 경우에 한한다)으로서 1일 폐수 배출량이 2,000세제곱미터 미만 이고 특정수질 유해물질이 배출되지 아니하는 경우를 제외한다. (4) 아래의 표의업종을 영위하는 공장

○ 농림, 자연환경보전지역<국토의계획및이용에관한법률>

용도지역	제한행위	허용행위
농림지역	공장설립불가	다만, 농림지역중 농업진흥지역, 보전임지 또는 초지인 경우에는 각각 농지법, 산지관리법, 초지법이 정하는 바에 의한다.
자연환경보전지역	공장설립불가	

7) 개별입지 공장설립 검토보고서 샘플 : 고양시 일산동구 공장 부지물건

가. 물건의 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 문봉동				
물건종별	공장부지	현이용상태	야산	건폐율	40%
면적	1200평	매매가	12억 (평당100)	용적율	100%
용도지역	계획관리	기타제한	보전산지(산지관리법)		

나. 광역도시계획 분석

- 서울의 서북권은 상암 DMC(Digital Media City), 서울월드컵경기장, 고양 국제전시장 및 국제 숙박단지 등의 건설을 계기로 인천국제공항과의 연계를 강화하고 국제업무기능 및 첨단신산업을 유치하여, 남북통일에 대비한 상업, 업무, 문화기능 중심지로 육성한다.
- 다핵화전략으로 서울특별시내의 균형발전 및 다심체계를 유도할 뿐만 아니라, 고양시와 파주시의 자족여건을 보완하여 서울로의 과도한 통근량을 완화할 수 있는 방향으로 성장을 유도한다.

다. 도시기본계획 분석

- 고양시는 수도권 정비계획법상 과밀억제권역이며 공업용지의 신규지정은 어려운 실정임. 따라서 신규공업용지 지정은 억제
- 고양시의 제조업체수는 2003년 기준 광업체수는 없으며, 제조업체 수는 1,581개, 월평균 종사자수는 18,657인이며 생산액은 제조업 2조4백억에 달함
- 5년간 변화를 보면 제조업은 업체수 및 종사자수는 각각 매년 5%, 7%이상 증가하였고, 생산액 및 부가가치도 매년 약 17%, 13% 이상 증가하여 제조업 부문이 꾸준히 발달되고 있는 것을 알 수 있음

라. 도시관리계획 분석

○ 용도지역 : 계획관리지역 동 지역내 설립가능한 공장은

〈국토계획법 시행령 별표20 참조〉

－ 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소

제조업소란 바닥면적 합계가 500제곱미터 미만으로 산업집적활성화법에 의한 공장등록은 가능한 소규모 공장을 말함

－ (환경규제) 건축법 시행령 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

1. 대기환경보전법 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
2. 동법 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것
3. 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률에 따른 특정수질 유해물질을 배출
4. 동법에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것

－ (업종규제)

- ① 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다).
- ② 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
- ③ 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
- ④ 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설
- ⑤ 폐기물관리법 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 폐기물 중간처리업

마. 최종 개발, 투자 의견

○ 수도권총량제 등에 의한 수도권 내 공장부지의 부족현상이 심화되고 있으며 파주시의 공장부지에 대한 수요는 충분할 것으로 보임

○ 또한 산지관리법 제12조의 보전산지에서 공해공장을 제외하고는 산지전용이 가능하므로 산업집적활성화법 제13조에 의한 공장설립승인 의제처리를 통해 공장부지로 개발이 가능할 것임

○ 다만 토지전용에 따른 대체산립조성비(09년 기준 제곱미터당 2,769원을 부담하더라도 인근 지역의 공장부지 가격과 비교해 경쟁력이 있을 것으로 보임

10. 농지와 산지전용

1) 농지의 정의

- 전, 답, 과수원 그밖에 법적 지목을 불문하고 실제의 토지현장이 농작물의 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 다음 각 호의 토지는 제외
 - 가. 지적법에 의한 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지로서 농작물의 경작이나, 다년생 식물의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
 - 나. 지적법에 의한 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 다년생식물 재배에 이용되는 토지
 - 다. 초지법에 의하여 조성된 초지

※ 다년생식물재배지

- 목초 · 종묘 · 인삼 · 약초 · 잔디 및 조림용 묘목
- 파수 · 뽕나무 · 유실수 기타 생육기간이 2년 이상인 식용 또는 약용으로 이용되는 식물
- 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(판매를 목적으로 하는 경우에 한한다)

- 토지의 개량시설(溜池, 양·배수시설, 수로, 농로, 제방 기타 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설)의 부지와 고정식온실, 버섯재배사 및 비닐하우스와 그 부속시설, 농막 또는 간이퇴비장 등 농업생산에 필요한 시설의 부지

2) 농지의 전용에 관한 협의 등

- 농지전용에 관하여 협의하고자 하는 경우에는 농지전용협의요청서에 농림부령이 정하는 서류를 첨부하여 농림부장관에게 제출하여야 한다.
- 농지전용에 관한 협의요청이 있는 때에는 농지관리위원회의 확인을 거쳐 심사를 한 후 그 동의 여부를 결정하여야 한다. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 농지관리위원회의 확인을 생략할 수 있다.
 - － 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지안의 농지를 전용

- 산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의한 공장을 설립하기 위하여 농지를 전용하고자 하는 경우

3) 농지전용허가의 취소 등

- 농림부장관, 시장·군수 또는 구청장은 농지전용허가 또는 타용도일시사용 허가를 받았거나 농지전용신고를 한 자가 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 농림부령이 정하는 바에 의하여 허가를 취소하거나 관계공사의 중지, 조업의 정지, 사업규모의 축소 또는 사업계획의 변경 기타 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 제6호에 해당하는 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다.
 - 거짓이나 기타 부정한 방법으로 허가를 받거나 신고를 한 것이 판명된 경우
 - 허가목적 또는 조건을 위반하거나 허가·신고 없이 사업계획 또는 규모를 변경하는 경우
 - 허가를 받거나 신고를 한 후 농지전용 목적사업과 관련된 사업계획의 변경 등 대통령령이 정하는 **정당한 사유없이 2년 이상** 대지의 조성, 시설물의 설치 등 농지전용목적사업에 착수하지 아니하거나 농지전용목적사업에 착수한 후 1년 이상 공사를 중단한 경우
 - 농지보전부담금을 내지 아니한 경우
 - 허가를 받은 자 또는 신고를 한 자가 허가의 취소를 신청하거나 신고를 철회하는 경우
 - 허가를 받은 자가 관계공사의 중지 등 이 조 본문의 규정에 의한 조치명령을 위반한 경우

4) 농지용도변경의 승인

- 농지전용허가(협의)를 받거나 농지전용신고를 하고 농지전용목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 당해 시설물의 준공검사필증을 교부한 날 또는 건축물대장에 등재된 날, 기타 농지의 전용목적이 완료된 날부터 **5년 이내에 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우에는** 시장·군수 또는 자치구구청장의 승인을 얻어야 한다.
- 농지조성비가 감면되는 시설의 부지로 전용된 토지를 농지조성비의 감면비율이 다른 시설의 부지로 사용하고자 하는 자는 그에 상응하는 농지조성비를 납입하여야 한다.

5) 농지보전부담금

- 농지보전부담금이란 농지전용허가를 받는 사람이 농지의 보전·관리 및 조성을 위해 농지관리 기금을 운용·관리하는 사람에게 내는 부담금
- 농지보전부담금 산정방식
 - 개별공시지가(원/㎡)의 30%×전용대상농지의 면적(㎡)×감면율
 - (단, 개별공시지가의 30% 금액이 50,000원 이상의 것은 50,000으로 부과)

6) 산지의 정의

- “산지”라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 토지를 말한다. 다만, 농지(초지를 포함한다)·주택지·도로 그밖에 대통령령이 정하는 토지는 제외한다.
 - (가) 입목·죽이 집단적으로 생육하고 있는 토지
 - (나) 집단적으로 생육한 입목·죽이 일시 상실된 토지
 - (다) 입목·죽의 집단적 생육에 사용하게 된 토지
 - (라) 가 목 내지 다 목의 토지 안에 있는 암석지·소택지 및 임도

※ 산지에서 제외되는 토지 : 시행령(안) 제2조

- 과수원·차밭·삼수(插穗) 또는 접수(接穗)채취원
- 입목·죽이 생육하고 있는 건물 담장안의 토지
- 입목·죽이 생육하고 있는 논·밭두렁과 가로수가 생육하고 있는 도로
- 입목·죽이 생육하고 있는 지적공부상의 하천·제방·구거·유지 및 하천법에 의한 하천구역

7) 산지전용허가

- 산지전용허가 또는 변경허가를 받고자 하는 자는 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 산림청장에게 제출하여야 한다.
 - 사업계획서(산지전용의 목적, 사업기간, 산지전용을 하고자 하는 산지의 이용계획, 토사처리 계획 및 피해방지계획 등이 포함되어야 한다) 1부
 - 산지전용을 하고자 하는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류 1부

- 산지전용예정지가 표시된 축척 2만5천분의 1 이상의 지형도 1부(10만㎡ 이상의 산지전용인 경우에는 국토지리정보원이 작성한 수치지형도이어야 한다)
- 「지적법」 제41조의2의 규정에 의하여 지적측량업의 등록을 한 지적측량업자나 동법 제41조의9의 규정에 의하여 설립된 대한지적공사 또는 「측량법」 제2조제10호의 규정에 의한 측량업자가 측량한 축척 6천분의 1 내지 1천200분의 1의 산지전용예정지실측도 1부
- 「산림법시행령」 제15조제1항의 규정에 의한 영림기술자가 조사·작성한 입목축적조사서(허가신청일 전 1년 이내에 작성된 것에 한함) 1부
- 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 견취도가 포함된 복구계획서 1부(복구하여야 할 산지가 있는 경우에 한한다)
- 「산림법 시행령」 제15조의2의 규정에 의한 산림토목기술자, 「국가기술자격법 시행령」 제2조의 규정에 의한 산림공학기사·토목기사·측량및지형공간정보기사 이상의 자격증 소지자가 조사·작성한 평균경사도조사서 1부
- 「농지법」 제51조의 규정에 의한 농지원부 사본 1부(「산지관리법 시행규칙」 제7조제1호의 규정에 의한 농업인임을 증명하여야 하는 경우에 한하며, 축산업에 종사하는 농업인의 경우에는 「축산업」 제20조의 규정에 의한 축산업등록증명 또는 읍·면·동장이 발급하는 가축자가사육사실확인원으로 농지원부를 대신할 수 있음)

8) 전용된 산지의 허가 취소 및 시정 조치 명령 요건

- 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나 신고를 한 경우
- 허가의 목적 또는 조건을 위반하거나 허가 또는 신고 없이 사업계획 또는 사업규모를 변경하는 경우
- 제19조의 규정에 의한 대체산림자원조성비를 납부하지 아니하였거나 제38조의 규정에 의한 복구비를 예치하지 아니한 경우(제37조제3항의 규정에 의한 감소된 복구비를 다시 예치하지 아니한 경우를 포함한다)
- 제37조제1항의 규정에 의한 재해방지 또는 복구를 위한 명령을 이행하지 아니한 경우
- 허가를 받은 자가 이 조 본문의 규정에 의한 목적사업의 중지 등의 조치명령을 위반한 경우
- 그밖에 허가조건을 위반한 경우

9) 대체산림조림비, 산지전용부담금

- 산림법 제 20조 3항의 규정에 의거해 대체산림조림비를 납부하여야 하는 자는 산림전용부담금도 납부하여야 한다.

- 산지전용부담금 산정방식

$$\text{대체산림조성비} = \text{산지전용 면적(m}^2\text{)} \times \text{단위면적당 복구비산정기준 금액}$$

대체산림자원 조성비(산림청에서 매년 단가 고시)

구분	부지면적
보전산지	2,769원/m ²
준보전산지	2,130원/m ²
산지전용제한지역	4,260원/m ²

복구비 : 1만m²당 산지복구비 산정 기준액(2008년)

경사도	산지전용허가(신고)지	광산개발 및 토석채취(매각)지
경사도 10도미만	30,237 천원	91,356 천원
경사도 10도이상 20도미만	88,865 천원	169,970 천원
경사도 20도이상 30도미만	116,898 천원	223,002 천원
경사도 30도이상	152,182 천원	270,055 천원

10) 소기업에 대한 부담금 감면

- 소기업이 500제곱미터 미만의 사업장에 대해서 제조업소를 신축, 증축, 이전하고자 하는 경우 소기업 및 소상공인을 위한 특별조치법 제4조에 의하여 농지보전부담금 및 산지와 개발부담금을 면제 받을 수 있습니다.

- 다만, 수도권이외의 지역인 경우로 사업장 면적이 1천제곱미터 미만인 경우로 정하고 있습니다.

11. 사전환경성 검토

1) 사전환경성검토협의

- 각종 개발계획이나 개발사업을 수립·시행함에 있어 타당성 조사 등 계획 초기단계에서 입지의 타당성, 주변환경과의 조화 등 환경에 미치는 영향을 고려토록 함으로써 「개발과 보전의 조화」 즉 「환경친화적인 개발」을 도모코자 도입된 제도임
- 이에 따라 계획을 수립·확정하거나 사업을 인가·허가·승인·지정하는 관계행정기관의 장은 환경부장관 또는 지방환경관서의 장과 미리 협의하여야 함

2) 적용 대상 (공장의 경우)

- 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 공장 설립사업으로 지방환경청 관할지역 내에서 개발규모가 3만㎡ 미만이며 「환경정책기본법 시행령」 제7조 별표2 규정에 의한 사전환경성검토 협의대상인 경우에 한하여 적용.
- 계획관리지역내 5천㎡ 미만 공장설립 시, 사전환경성검토 제외
- 공장건축가능지역의 사전환경성검토 후, 개별공장은 검토 제외

3) 부지 선정 등 사업계획 수립 초기단계에서 입지 적정성 여부 선검토

- 아래의 구비서류를 갖추어 직접 환경관서에 사전입지상담을 신청할 수 있음.
 - 1) 별지 1의 서식에 따른 입지상담신청서 1부.
 - 2) 사업개요(사업목적, 규모, 위치, 토지이용계획, 추진경위 등을 기술하되, 동 내용을 포함한 사업계획서로 갈음할 수 있음).
 - 3) 지방자치단체가 발급하는 토지이용계획확인서(최근 1월 이내에 발급받은 것에 한함).
 - 4) 대상지역을 중심으로 표시된 축척 1:25,000의 위치도.
 - 5) 사업지역의 식생, 개발현황 등을 파악할 수 있는 사진(대상지역이 광범위하여 구비할 수 없는 경우는 제외함).
 - 6) 기타 환경청장이 사전입지상담을 위해 추가적으로 필요하다고 인정하는 서류.

12. 대기인허가

1) 대기환경보전법 주요내용

- 국민의 쾌적하고 건강한 생활을 위하여 대기환경개선 계획수립, 대기오염물질 배출시설의 설치·운영, 생활환경 상의 대기오염물질 배출 규제, 자동차·선박 등의 배출가스 규제 등을 규정하고 있습니다.

2) 오염물질의 정의와 대상

- 대기오염물질 : 대기오염의 원인이 되는 가스, 입자상 물질

1. 입자상물질	22. 사염화탄소	43. 다이옥신
2. 브롬 및 그 화합물	23. 이황화탄소	44. 페놀 및 그 화합물
3. 알루미늄 및 그 화합물	24. 탄화수소	45. 베릴륨 및 그 화합물
4. 바나듐 및 그 화합물	25. 인 및 그 화합물	46. 프로필렌 옥사이드
5. 망간화합물	26. 붕소화합물	47. 폴리크로리네이티드 비페닐
6. 철 및 그 화합물	27. 아닐린	48. 클로로포름
7. 아연 및 그 화합물	28. 벤젠	49. 포름 알데히드
8. 셀렌 및 그 화합물	29. 스틸렌	50. 아세트알데히드
9. 안티몬 및 그 화합물	30. 아크롤레인	51. 벤지딘
10. 주석 및 그 화합물	31. 카드뮴 및 그 화합물	52. 1-3 부타디엔
11. 텔루륨 및 그 화합물	32. 시안화물	53. 다환방향족탄화수소류
12. 바륨 및 그 화합물	33. 납 및 그 화합물	54. 에틸렌 옥사이드
13. 일산화탄소	34. 크롬 및 그 화합물	55. 디클로로메탄
14. 암모니아	35. 비소 및 그 화합물	56. 테트라클로로에틸렌
15. 질소산화물	36. 수은 및 그 화합물	57. 1,2-디클로로에탄
16. 황산화물	37. 구리 및 그 화합물	58. 에틸벤젠
17. 황화수소	38. 염소 및 그 화합물	59. 트리클로로에틸렌
18. 황화메틸	39. 불소화물	60. 아크릴로니트릴
19. 이황화메틸	40. 석면	61. 히드라진
20. 메르캅탄류	41. 니켈 및 그 화합물	
21. 아민류	42. 염화비닐	

- 특정대기유해물질 : 사람의 건강, 재산이나 동·식물의 생육에 직접 또는 간접적으로 위해를 끼칠 우려가 있는 대기오염 물질

1. 카드뮴 및 그 화합물	13. 염화비닐	25. 1-3 부타디엔
2. 시안화수소	14. 디옥신	26. 다환방향족탄화수소류
3. 납 및 그 화합물	15. 페놀 및 그 화합물	27. 에틸렌 옥사이드
4. 폴리크로리네이티드 비페닐	16. 베릴륨 및 그 화합물	28. 디클로로메탄
5. 크롬화합물	17. 벤젠	29. 스티렌
6. 비소 및 그 화합물	18. 사염화탄소	30. 테트라클로로에틸렌
7. 수은 및 그 화합물	19. 이황화메틸	31. 1,2-디클로로에탄
8. 프로필렌 옥사이드	20. 아닐린	32. 에틸벤젠
9. 염소 및 염화수소	21. 클로로포름	33. 트리클로로에틸렌
10. 불소화물	22. 포름알데히드	34. 아크릴로니트릴
11. 석면	23. 아세트알데히드	35. 히드라진
12. 니켈 및 그 화합물	24. 벤지딘	

- 대기오염물질배출시설- 오염물질을 배출하는 시설물·기계·기구 등 그 밖의 물체

※ 시설이 배출시설에 해당되는지 여부는 우선 그 시설을 설치한 사업장의 업종구분(한국표준산업분류)이 확인되어야 한다.

- 대기오염방지시설 : 대기오염물질배출시설로부터 나오는 대기오염물질을 없애거나 줄이는 시설로서 시행규칙 별표4에 규정 되어 있는 시설

3) 허가대상 및 신고대상 사업장

- 배출시설을 설치하고자 하는 자는 허가를 받거나, 신고하여야 하며, 대통령이 정하는 사항을 변경하고자 하는 때에는 변경허가·신고를 하여야 한다.

- 허가대상 사업장

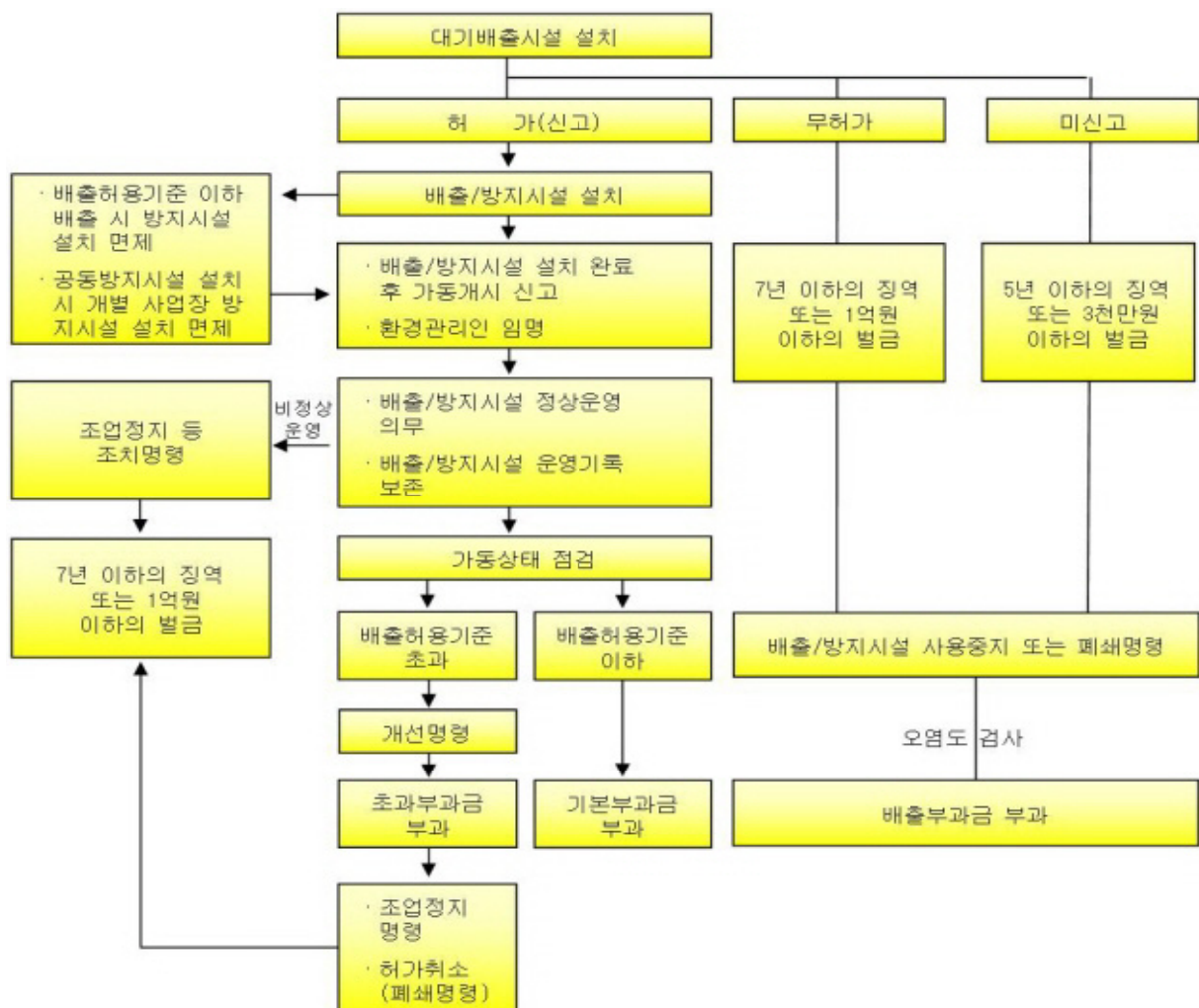
- 특정대기유해물질을 배출하는 시설을 설치한 사업장
- 환경정책기본법에 의한 특별대책지역 안에 설치하는 배출시설. 다만 특정 대기유해물질을 배출하지 아니하는 배출시설로서 5종사업장에 설치하는 배출시설을 제외

- 신고대상 사업장 : 허가대상외의 사업장에 배출시설을 설치한 사업장

4) 배출시설 설치의 제한

- 배출시설 설치지점으로부터 반경 1km안의 상주인구가 2만 명 이상 지역으로서 특정대기유해 물질 중 단일종류의 물질을 연간 10톤 이상 배출하거나 2가지 이상의 물질을 연간 25톤 이상 배출하는 시설을 설치하는 경우
- 대기오염물질(먼지, 황산화물 및 질소산화물에 한함)의 발생량의 합계가 연간 10톤 이상 배출 시설을 특별대책지역 안에 설치하는 경우

5) 대기 배출시설 설치 운영 절차 개요



13. 폐수인허가

1) 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 주요내용

- 국민건강 및 환경의 위해를 예방하는 목적으로 수질오염물질의 총량관리, 국가 및 특별시·광역시·도·특별자치도의 상시측정망 운영 및 오염방지를 위한 책무, 산업폐수의 배출규제, 폐수종말처리시설, 비점오염원의 관리 및 폐수처리업 등을 규정하는 법률

2) 오염물질의 정의와 대상

- 폐수 : 액체성 또는 고체성의 수질오염물질이 혼입되어 그대로 사용할 수 없는 물
- 수질오염물질 : 수질오염의 요인이 있는 47개 물질

1. 구리와 그 화합물	25. 카드뮴 과 그 화합물
2. 납과 그 화합물	26. 크롬 과 그 화합물
3. 니켈과 그 화합물	27. 불소화합물
4. 총 대장균군	28. 페놀류
5. 망간과 그 화합물	29. 황과 그 화합물
6. 바륨화합물	30. 유기인화합물
7. 부유물질	31. 6가크롬화합물
8. 브롬화합물	32. 테트라클로로에틸렌
9. 비소와 그 화합물	33. 트리클로로에틸렌
10. 산과 알칼리류	34. 폴리클로리네이티드바이페닐
11. 색 소	35. 벤젠
12. 세제류	36. 사염화탄소
13. 셀레늄과 그 화합물	37. 디클로로메탄
14. 수은과 그 화합물	38. 1,1-디클로로에틸렌
15. 시안화물	39. 1,2-디클로로에탄
16. 아연과 그 화합물	40. 클로로폼
17. 염소화합물	41. 생태독성물질(물벼룩에대한 독성을 나타내는 물질만 해당한다)
18. 유기물질	42. 1,4 - 다이옥산
19. 유기용제류	43. 비스(2-에틸헥실)프탈레이트
20. 유류(동물·식물성 포함)	44. 염화비닐
21. 인화합물	45. 아크릴로니트릴
22. 주석과 그 화합물	46. 브로모포름
23. 질소화합물	47. 퍼클로레이트
24. 철과 그 화합물	

- 특정수질유해물질 : 사람의 건강, 재산이나 동·식물의 생육에 직간접적으로 영향을 줄 우려가 있는 24개의 오염물질

1. 구리와 그 화합물	13. 셀레늄과 그 화합물
2. 납과 그 화합물	14. 벤젠
3. 비소와 그 화합물	15. 사염화탄소
4. 수은과 그 화합물	16. 디클로로메탄
5. 시안화물	17. 1,1-디클로로에틸렌
6. 유기인화합물	18. 1,2-디클로로에탄
7. 6가크롬화합물	19. 클로로폼
8. 카드뮴과 그 화합물	20. 1,4 - 다이옥산
9. 테트라클로로에틸렌	21. 비스(2-에틸헥실)프탈레이트
10. 트리클로로에틸렌	22. 염화비닐
11. 페놀류	23. 아크릴로니트릴
12. 폴리크로리네이티드비페닐	24. 브로모폼

- 폐수배출시설- 오염물질을 배출하는 시설물·기계·기구 그 밖의 물체

3) 허가대상 및 신고대상 사업장

- 허가대상 사업장

- 특정수질유해물질이 발생하는 배출시설
- 배출시설설치제한지역에 설치하거나 특별대책지역 안에 설치
- 상수원보호구역 및 그 경계구역으로부터 유하거리 10km 이내
- 상수원보호구역으로 지정되지 않은 취수지역으로부터 유하거리 15km 이내 원료나 제조 공법 등의 변경으로 특정수질유해물질이 새로 발생하는 경우

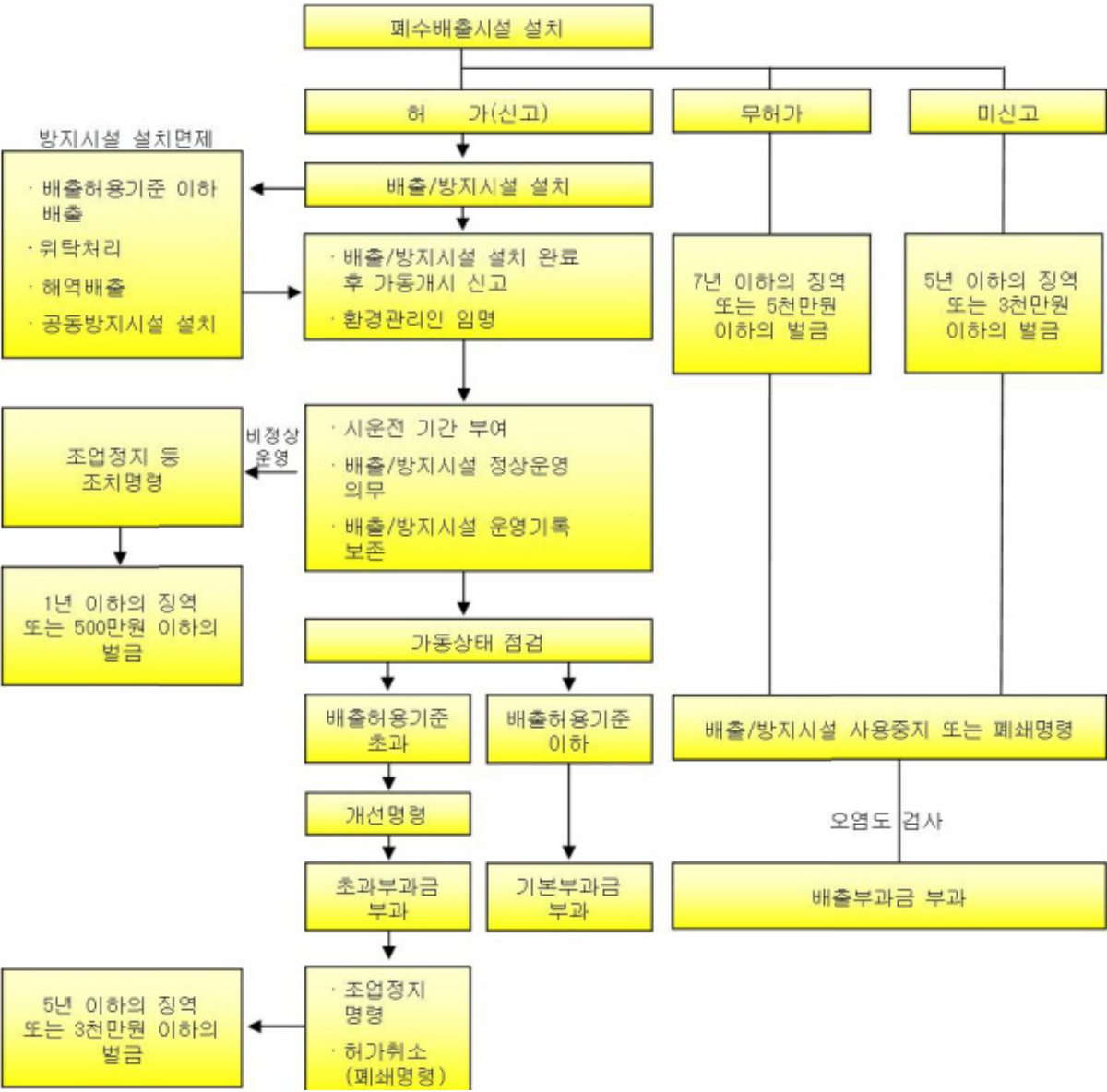
- 신고대상

- 설치허가대상 외의 배출시설을 설치하는 경우
- 설치허가를 받아야함에도 폐수를 전량 위탁 처리하는 경우 ⇒ 단 위탁처리업체는 상수원이나 특별대책지역 안에 있지 않아야 함.
- 상수원 10km 이내, 특별대책지역 안에 특정수질유해물질을 발생하지 않는 배출시설 ⇒ 단 배출폐수를 전량 폐수종말처리시설 또는 공공하수처리시설에 유입해야 함.

4) 배출시설 설치의 제한

- 상수원보호구역의 상류, 수질보전특별대책지역 및 그 상류, 취수시설이 있는 지역 및 그 상류지역 등의 지역에서는 폐수배출시설의 설치가 제한

5) 폐수 배출시설 설치 운영 절차 개요



14. 폐기물, 소음관련 인허가

1) 폐기물관리법 주요내용

- 폐기물의 발생을 최대한 억제하고 발생한 폐기물을 적정하게 처리하는 것을 규정하는 법률

2) 폐기물 오염물질의 정의와 대상

- 폐기물 : 쓰레기, 연소재, 오니, 폐유, 폐산, 폐알카리 및 동물의 사체 등으로서 사람의 생활이나 사업 활동에 필요하지 아니하게 된 물질
- 사업장폐기물 : 「대기환경보전법」, 「수질및수생태계보전에관한법률」, 「소음진동규제법」에 따라 배출설치를 설치, 운영하는 사업장이나 발생하는 폐기물
- 생활폐기물 : 사업장폐기물 외의 폐기물
- 지정폐기물 : 폐유, 폐산, 폐석면 등 인체에 위해를 끼칠 수 있는 해로운 물질로서 대통령령이 정하는 폐기물
- 의료폐기물 : 보건, 의료기관, 동물병원, 시립 검사기관에서 배출되는 폐기물, 인체조직 적출물, 실험동물의 사체 등 보건, 환경보호 상 특별관리가 필요한 폐기물
- 처리 : 폐기물의 소각·중화·파쇄·고형화 등에 의한 중간처리(재활용 포함)와 매립하거나 해양으로 배출하는 등의 최종처리를 말함
- 재활용 : 폐기물을 재사용·재생이용하거나 재사용·재생 이용할 수 있는 상태로 만드는 활동 또는 환경부령으로 정하는 기준에 따라 폐기물로부터 「에너지기본법」 제2조제1호에 따른 에너지를 회수하는 활동
- 폐기물처리시설 : 폐기물의 중간처리시설과 최종처리시설로서 대통령령으로 정하는 시설

1. 중간처리시설

가. 소각시설

- (1) 일반소각시설
- (2) 고온소각시설
- (3) 열분해시설(가스화시설을 포함한다)
- (4) 고온용융시설
- (5) 열처리조합시설[(1)~(4) 중 둘 이상의 시설이 조합된 시설을 말한다]

- (6) 시멘트 소성로 및 용광로(폐기물을 처리하기 위한 투입설비 등을 갖춘 시설로서 법30조에 따른 검사기관으로부터 해당 폐기물처리시설과 동등하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정을 받은 경우로 한정한다)

나. 기계적 처리시설

- (1) 압축시설(동력 10마력 이상인 시설)
- (2) 파쇄·분쇄시설(동력 20마력 이상인 시설)
- (3) 절단시설(동력 10마력 이상인 시설)
- (4) 용융시설(동력 10마력 이상인 시설)
- (5) 연료화시설 (6)증발·농축시설
- (7) 정제시설(분리·증류·추출·여과 등의 처리시설을 이용하여 폐기물을 처리하는 단위시설을 포함)
- (8) 유수분리시설
- (9) 탈수·건조시설
- (10) 멸균·분쇄시설

다. 화학적 처리시설

- (1) 고형화·안정화시설
- (2) 반응시설(중화·산화·환원·중합·축합·치환 등의 화학반응을 이용하여 폐기물을 처리하는 단위시설을 포함)
- (3) 응집·침전시설

라. 생물학적 처리시설

- (1) 사료화·퇴비화·소멸화시설(1일 처리능력 100kg 이상인 시설로 한정하며, 건조에 의한 사료화·퇴비화 시설을 포함)
- (2) 호기성·혐기성 분해시설

마. 그 밖의 환경부장관이 폐기물을 안전하게 중간처리할 수 있다고 인정하여 고시하는 시설

2. 최종처리시설

가. 매립시설

- (1) 차단형 매립시설
- (2) 관리형 매립시설(침출수처리시설, 가스소각·발전·연료화처리시설 등 부대시설 포함)

나. 그 밖의 환경부장관이 폐기물을 안전하게 최종처리할 수 있다고 인정하여 고시하는 시설

- 폐기물감량화시설 : 생산공정에서 발생하는 폐기물의 양을 줄이고, 사업장내 재활용을 통하여 폐기물 배출을 최소화하는 시설

1. 공정개선시설

물질정제, 물질대체에 의한 원료변경과 당해 제조공정 일부 또는 전체공정의 변경, 설비변경 등의 방법으로 해당 공정에서 배출되는 폐기물의 총량을 줄이는 효과가 있는 시설

2. 폐기물재이용시설

제조공정에서 발생하는 폐기물을 당해 공정의 원료 또는 부원료로 재사용하거나 다른 공정의 원료로 사용하기 위하여 사업자가 같은 사업장에 설치하는 시설

3. 폐기물재활용시설

제조공정에서 발생하는 폐기물을 재활용하기 위하여 같은 사업장에서 제조시설과 연속선상에 설치하는 「자원의절약과재활용촉진에관한법률」 제2조제6호의 재활용시설 중 환경부령으로 정하는 시설

4. 그 밖의 폐기물감량화시설

사업장폐기물의 발생과 배출을 줄이는 효과가 있다고 환경부장관이 정하여 고시하는 시설

3) 소음, 진동규제법 주요내용

- 공장, 건설공사장, 도로, 철도 등으로부터 발생하는 소음, 진동으로 인한 피해를 방지하고 소음 진동을 적정하게 관리 규제하는 법률

4) 소음의 정의와 대상

- 소음 : 기계, 기구, 시설 그 밖의 물체의 사용으로 인하여 발생하는 소리
- 진동 : 기계, 기구, 시설 그 밖의 물체의 사용으로 인하여 발생하는 강한 흔들림
- 소음, 진동배출시설 : 소음, 진동을 발생하는 공장의 기계, 기구, 시설, 그 밖의 물체로서 환경 부령으로 정하는 것

1. 소음배출시설(시행규칙 제2조관련 별표1) <개정 2010.6.30>

가. 마력기준시설 및 기계·기구

- (1) 10마력 이상의 압축기(나사식 압축기의 경우에는 50마력 이상으로 한다)
- (2) 10마력 이상의 송풍기
- (3) 10마력 이상의 단조기(기압식을 제외한다)
- (4) 10마력 이상의 금속절단기
- (5) 10마력 이상의 유압식외의 프레스 및 30마력 이상의 유압식 프레스(유압식 절곡기 제외)
- (6) 10마력 이상의 탈사기
- (7) 10마력 이상의 분쇄기(파쇄기 및 마쇄기를 포함한다)
- (8) 30마력 이상의 변속기
- (9) 10마력 이상의 기계체
- (10) 20마력 이상의 원심분리기

- (11) 50마력 이상의 혼합기(콘크리트프랜트 및 아스팔트프랜트의 혼합기는 20마력 이상)
- (12) 50마력 이상의 공작기계
- (13) 30마력 이상의 제분기
- (14) 20마력 이상의 제재기
- (15) 20마력 이상의 목재가공기계
- (16) 50마력 이상의 인쇄기계(활판인쇄기계는 20마력 이상)
- (17) 50마력 이상의 압연기
- (18) 30마력 이상의 도정시설(「국토의계획및이용에관한법률」에 따른 주거지역·상업지역 및 녹지지역에 있는 시설로 한정한다)
- (19) 50마력 이상의 성형기(압출·사출을 포함한다)
- (20) 30마력 이상의 주조기계(다이캐스팅기를 포함한다)
- (21) 20마력 이상의 콘크리트관 및 파이프의 제조기계
- (22) 20마력 이상의 펌프(「국토의계획및이용에관한법률」에 따른 주거지역·상업지역 및 녹지지역에 있는 시설로 한정하며, 「소방법」 제42조에 따른 소화전은 제외한다)
- (23) 30마력 이상의 금속가공용 인발기(습식선전기 및 합사·연사기를 포함)
- (24) 30마력 이상의 초지기
- (25) 10마력 이상의 연탄제조용 윤전기
- (26) 위의 (1)부터 (25)까지의 규정에 해당되는 배출시설을 설치하지 아니한 사업장으로서 위 각 항목의 동력규모미만인 것들의 동력합계가 50마력 이상인 경우(「국토의계획및이용에관한법률」에 따른 주거지역·상업지역 및 녹지지역의 사업장으로 한정한다)

참고 : 위 (26)에서 동력합계 50마력 이상인 경우란 마력기준이 10마력인 시설등은 1, 20마력인 시설등은 0.9, 30마력인 시설등은 0.8, 50마력인 시설등은 0.7을 각각 곱하여 산정한 동력의 합계가 50마력 이상인 경우를 말한다.

나. 대수기준시설 및 기계·기구

- (1) 100대 이상의 공업용 재봉기
- (2) 4대 이상의 시멘트벽돌 및 블록의 제조기계
- (3) 자동제병기
- (4) 제관기계
- (5) 2대 이상의 자동포장기
- (6) 40대 이상의 직기(편기는 제외한다)
- (7) 방적기계(합연사공정만 있는 사업장의 경우에는 5대 이상으로 한다)

다. 그 밖의 시설 및 기계·기구

- (1) 낙하해머의 무게가 0.5톤 이상의 단조기
- (2) 120kW 이상의 발전기(수력발전기는 제외한다)
- (3) 5마력 이상의 연삭기 2대 이상
- (4) 석재절단기(동력을 사용하는 것은 10마력 이상으로 한정한다)

2. 진동배출시설(동력을 사용하는 시설 및 기계·기구로 한정한다)

- 가. 20마력 이상의 프레스(유압식은 제외한다)
- 나. 30마력 이상의 분쇄기(파쇄기와 마쇄기를 포함한다)
- 다. 30마력 이상의 단조기
- 라. 30마력 이상의 도정시설(「국토의계획및이용에관한법률」에 따른 주거지역·상업지역 및 녹지지역에 있는 시설로 한정한다)
- 마. 30마력 이상의 목재가공기계
- 바. 50마력 이상의 성형기(압출·사출을 포함한다)
- 사. 50마력 이상의 연탄제조용 윤전기
- 아. 4대 이상 시멘트벽돌 및 블록의 제조기계

참고 1. kW를 마력으로 환산할 때에는 $kW \times (3분의 4)$ 으로 하며, 소수점아하는 버린다.

- 2. 소음배출시설 및 진동배출시설의 시설 및 기계·기구의 마력은 1개 또는 1대를 기준으로 하여 산정한다.

- 소음방지시설 : 소음기, 방음덮개시설, 방음창 및 방음시설, 방음외피시설, 방음벽시설, 방음터널시설, 방음림 및 방음언덕, 흡음장치 및 시설
- 진동방지시설 : 탄성지지시설 및 제진시설, 방진구시설, 배관진동 절연장치 및 시설
- 방음시설 : 소음진동배출시설이 아닌 물체로부터 발생하는 소음을 없애거나 줄이는 시설
- 방진시설 : 소음, 진동배출시설이 아닌 물체로부터 발생하는 진동을 없애거나 줄이는 시설로서 환경부령으로 정하는 것.

1. 소음·진동방지시설

가. 소음방지시설

- (1) 소음기
- (2) 방음덮개시설
- (3) 방음창 및 방음실 시설
- (4) 방음외피시설
- (5) 방음벽시설
- (6) 방음터널시설
- (7) 방음림 및 방음언덕
- (8) 흡음장치 및 시설
- (9) (1)부터 (8)까지의 규정과 동등하거나 그 이상의 방지효율을 가진 시설

나. 진동방지시설

- (1) 탄성지지시설 및 제진시설

- (2) 방진구시설
- (3) 배관진동 절연장치 및 시설
- (4) (1)부터 (3)까지의 규정과 동등하거나 그 이상의 방지효율을 가진 시설

2. 방음시설

- 가. 소음기
- 나. 방음덮개시설
- 다. 방음창 및 방음실시설
- 라. 방음외피시설
- 마. 방음벽시설
- 바. 방음터널시설
- 사. 방음림 및 방음언덕
- 아. 흡음장치 및 시설
- 자. 가.부터 아.까지의 규정과 동등하거나 그 이상의 방지효율을 가진 시설

3. 방진시설

- 가. 탄성지지시설 및 제진시설
- 나. 방진구시설
- 다. 배관진동 절연장치 및 시설
- 라. 가.부터 다.까지의 규정과 동등하거나 그 이상의 방지효율을 가진 시설

5) 소음 허가대상 및 신고대상 사업장

○ 시·도지사의 허가를 받아야 하는 지역

- 의료법에 따른 종합병원의 부지경계선으로부터 직선거리 50m 이내의 지역
- 도서관법에 따른 공공도서관의 부지경계선으로부터 직선거리 50m 이내의 지역
- 초·중등교육법 및 고등교육법에 따른 학교의 부지경계선으로부터 직선거리 50m 이내의 지역
- 주택법에 따른 공동주택의 부지경계선으로부터 직선거리 50m 이내의 지역
- 국토의계획및이용에관한법률에 따른 주거지역 또는 제2종지구단위계획구역(주거형만을 말한다)

○ 배출시설의 설치 신고·허가 대상에서 제외되는 지역

- 산업입지및개발에관한법률에 따른 산업단지
- 국토의계획및이용에관한법률에 따라 지정된 전용공업지역

- 자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률에 따라 지정된 자유무역지역
- 가~다호까지의 규정에 따라 지정된 지역과 유사한 지역으로 특별시장·광역시장 또는 도지사가 환경부장관의 승인을 받아 지정·고시한 지역

15. 연습문제

- 1) 미국계 기업 N사로부터 한국에 1억불 이상의 투자의향서(LOI)를 받은 로스엔젤리스 무역관의 김과장은 업체로부터 아래와 같은 사업계획을 입수했다. 검토 내용 중 잘못된 설명한 항목은?

사업내용 : 한국 내 폐기물 플라스틱을 수집 가공해 제지공장 등에 납품하는 고휘연료(RPF)를 제조한다. 필요한 부지는 약 6천평 규모로 임대가 아닌 매입을 원하며 교통이 편리한 지역이었으면 좋겠다. 한국내 대규모 투자와 200명 이상의 신규고용을 하는 만큼 조세 및 입지, 현금지원 인센티브 등을 검토해 주었으면 좋겠다.

- a. 2008년 한국표준산업분류 9차 개정에 의해 폐기물 처리 관련 업종은 제조업이 아닌 서비스업으로 분류되었다.
 - b. 원료가 폐기물을 수집해 가공하는 공장이므로 제조업으로 볼 여지는 없다.
 - c. 서비스업으로 분류된다면 산업시설용지가 아닌 지원시설구역 중 폐기물 관련 용지를 매입해야 하므로 조성원가로 매입은 어렵고 다소 비싸더라도 감정평가액으로 사야 할 것이다.
 - d. 제조업종이 아니라면 외국인투자지역 내 공장부지에 입주추천도 어렵고, 개별형 외투자지역 지정 등 인센티브 제공도 불가능하다.
- 2) 스톡홀름KBC 이대리는 스웨덴 기업 S사로부터 한국에 판매한 트랙터 및 대형 화물차 수리하는 공장을 운영하고 싶다는 투자의향서를 받았다. 외투단지 내 산업입지(공장부지)를 추천이 가능한가? (가능, 불가능)

- 3) 파리무역관 이대리는 프랑 E사로부터 아래와 같은 질의를 받았다 가능여부는? (가능, 불가능)

질의내용 : 기존 한국 파트너 공장과 연접하여 공장의 운영과 관계없이 물류업을 영위하기 위하여 화물유통촉진법 등 타 법령에 의하여 물류창고를 설치 할 때 공장의 부대시설로 인정받을 수 있는가?

- 4) 베이징무역관 김과장은 중국A사로부터 압축가스운반용기제조업으로 등록된 한국 파트너 회사 공장 일부를 임차해 고압가스제조허가를 얻어 가스 도 · 소매업을 하고 싶다는 질의를 받았다. 가능여부는? (가능, 불가능)

- 5) 나고야무역관 강대리는 Z사로부터 한국기업과 합작법인을 설립해 고령토 일부와 도석 등의 원료를 분쇄 또는 혼합하여 신소재인 황토방 바이오몰탈 및 적조방제용 황토파우더를 연구 개발하고, 제조하는 공장을 하고 싶다는 질의를 받았다. 외투지역 내 산업입지(공장부지)를 추천이 가능한가? (가능, 불가능)
- 6) KOTRA 주력산업유치팀의 최대리는 싱가포르계 기업 N사로부터 외국인투자지역 내 경매로 나온 공장 건물을 매수해 외투지역 입주가 가능하냐는 질의를 받았다. 다음 설명 중 잘못된 항목을 고르시오.
- 해당 산업단지의 관리기본계획 상 입주대상 업종의 적합여부 판단하기 위해서 생산품, 원료, 생산공정도, 설비목록에 대한 자료가 필요하다.
 - 낙찰부지가 관리기본계획상 외국인투자금액의 100분의 50에 해당하는 가액의 면적 이하의 부지면적이 될 수 있는지는 필수적으로 검토해야 한다.
 - 산업용지 또는 공장 등을 취득하기 전에 미리 입주계약 신청서를 제출하여야 한다.
 - 입주계약 신청일로부터 5일내, 관계기관 인허가 의제의 경우라도 10일 이내에 입주계약 가능여부를 알 수 있다.
- 7) 외국기업고충처리팀의 이대리는 반월단지 입주기업인 일본계 C사로부터 제2공장 설립을 위한 증액 투자 문의를 받았다. 다음 중 잘못 설명한 항목은?
- 공장건설을 완료하기 전에 공장을 부분 가동하고자 하는 경우에도 공장등록은 가능하다.
 - 신규단지 분양입주시는 첨단기술산업의 육성 및 외국인투자의 촉진 사업임을 근거로 분양공고 대상에서 제외 요청도 검토 가능하다.
 - 관리기관과 임대차계약에 따라 입주하는 경우에는 입주계약 의무가 없다.
 - 공장등록 후 부지면적의 20% 이내로 늘어나고 부지면적 변경후 기준공장면적율에 적합하며, 소유주 변경이 없다면 관리기관과 변경계약을 체결할 필요는 없다.
- 8) 외국인투자기업 A사는 농공단지내의 공장을 경락을 받아 사업을 영위하고자 하였으나, 사업규모가 축소되어 공장부지의 일부(건물제외)를 한국기업 B에게 임대하고자 합니다. 이때 B가 임대부지위에 B의 명의(소유)로 건물을 건축하여 입주계약을 체결하는 것이 가능한지요? (가능, 불가능)
- 9) 국내 공장부지 전체 임대사업자인 A사로부터 5년간의 임대차계약서를 작성한 후 임대해서 공장을 운영중인 노르웨이계 외투기업인 C사는 건물주가 파산하였다는 것을 뒤늦게 알게 되었다. 보증금을 떼이게 된 상황이 된 C사는 A사로부터 건물을 양도 받으려고 한다. 이 경우 당해 양도가격은 시가

에 준해서 자유롭게 정할 수 있는지 아니면 산집법 제38조의2제3항에 따라 관리기관에서 정한 금액에 의해서만 거래가 가능한지? (시가, 산집법 가격 준용)

- 10) 인천 FEZ 내 아파트형공장을 건설중인 일본계 D사는 국내 한 다단계판매회사 대표자가 개인자격으로 지원시설 약15개 호실 2,800제곱미터를 분양 받겠다는 의사를 표명했다. 다단계판매회사를 입주시킬 수 있을까? (가능, 불가능)
- 11) 구미국가산단에 입주를 희망하는 프랑스계 사는 공장신설 신청시 등기부등본을 열람해보니 지상권이 설정되어 있었다. 인허가를 위해서는 동의서가 필수적으로 첨부되어야 하는지? (필수첨부, 필요없음)
- 12) 평택의 개별입지를 개발해 공장부지를 사용하고자 하는 미국 C사는 인접한 공장에서 사용하는 현황도로의 사용승낙을 받아 맹지인 공장부지에 진입이 가능한 경우 도로로 인정받아 공장설립 인허가가 가능한지? (가능, 불가능)
- 13) 일본 D사는 공장건물을 낙찰 받아 낙찰증명원으로 지방산단 입주계약을 득하려 하였을 때 승인이 가능한지? (가능, 불가능)
- 14) 코트라 김대리는 공장 설립을 희망하는 외국인 투자자의 질문에 대답하고 있다. 다음중 잘못된 설명한 것은?
 - a. 공장설립 등의 승인을 얻어 건축된 공장건축물 또는 등록된 공장으로서 등록이 취소된 공장건축물의 전부 또는 일부에 제조시설 등을 설치하여 제조업을 영위하고자 하는 경우에는 산집법에 의한 제조시설 설치승인을 받아야 한다.
 - b. 대장과 등기부의 기재가 다를 경우, 불일치를 해소하는 방법으로 현황표시는 현황중심의 대장의 기재에 따르고, 권리사항은 권리중심의 등기부의 기재에 따라 각 기재사항을 변경하여야 한다.
 - c. 누구든지 해당부동산 소재지 관할등기소나 인터넷등기소를 통해 일정 수수료를 내고 등기부나 폐쇄등기부의 등본(말소사항포함등본, 현재유효사항등본) 또는 초본(특정인지분초본, 지분취득이력초본, 현재소유현황초본)을 청구할 수 있다.
 - d. 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위해 건물의 대지에 대해 가지는 권리를 대지권이라고 한다.

- 15) 수산자원 보호구역안에서 중국계 투자가 A사는 태양광 발전소(신재생 에너지)를 건립 가능성이 가능한지? (가능, 불가능)
- 16) 토지형질변경 면적이 자연녹지지역 8천㎡, 공업지역 2만 6천㎡인 경우 일본 D사는 개발행위허가를 받을 수 있는지? (가능, 불가능)
- 17) KOTRA 유치팀의 박과장은 외국인투자자에게 한국의 토지공법에 설명하고 있다. 다음 중 틀린 내용은?
- a. 대체산림자원조성비를 납부하지 아니하였거나 제38조의 규정에 의한 복구비를 예치하지 아니한 경우 산지전용 허가가 취소될 수 있다.
 - b. 허가를 받거나 신고를 한 후 농지전용 목적사업과 관련된 사업계획의 변경 등 대통령령이 정하는 정당한 사유없이 3년 이상 대지의 조성, 시설물의 설치 등 농지전용목적사업에 착수하지 아니한 경우 농지전용 허가가 취소될 수 있다.
 - c. 골프장은 도시계획시설로 토지 수용 등의 절차를 활용할 수 있다.
 - d. 토지별 공장설립 가능여부를 알기 위해서는 "토지이용계획확인서"에 나타난 토지별 용도지역/지구/구역 접촉여부를 파악해야 한다.
- 18) 지정폐기물(폐산 및 폐알칼리) 자체처리시설을 운영하는 외투기업 기업 P기업. 폐산탱크(50㎥용량 2기)를 보유하고 있는 P기업은 이 시설이 대기배출시설에 해당되는지, 만약 배출시설에 해당된다면 365일 계속 방지시설을 가동해야 할까요? (해야 됨, 안 해도 됨)
- 19) 공장부지면적 14,700㎡, 제조시설면적 1,877㎡에 아스콘제조업을 하고 있는 외투기업 A사는 동일 부지 일부분에 서비스업이 건설폐기물 중간처리업을 할 수 있을까요? (있다, 없다)
- 20) 지목이 공장용지이고 공장승인시 재생용가공원료 생산업으로 승인을 얻은 외투업체 B사가 공장내에서 폐기물관리법 제25조1항 규정에 의한 폐기물 처리업(수집, 운반업)을 하고자 하는데 가능한지요? (가능, 불가능)
- 21) 공장 환경인허가에 대한 외투기업은 질의에 대한 대답 중 사실과 다른 것은?
- a. 자유무역지역의지정및운영에관한법률에 따라 지정된 자유무역지역에서는 소음배출시설 허가나 신고가 필요하지 않다.

- b. 초·중등교육법 및 고등교육법에 따른 학교의 부지경계선으로부터 직선거리 60m 이내의 지역에 위치한 공장의 경우 소음진동배출시설을 설치하기 위해서는 시도지사의 허가를 받아야 한다.
 - c. 계획관리지역내 5천㎡미만 공장설립 시, 사전환경성검토를 받을 필요가 없다.
 - d. 상수원보호구역의 상류, 수질보전특별대책지역 및 그 상류, 취수시설이 있는 지역 및 그 상류지역 등의 지역에서는 폐수배출시설의 설치가 제한된다.
- 22) 평동 외투지역 입주기업 A사는 기존공장과 연접하여 공장의 운영과 관계없이 물류업을 영위하기 위하여 화물유통촉진법에 의한 물류창고를 설치를 원하고 있다. 가능한가? (가능, 불가능)
- 23) 구미외투지역 입주업체 K사는 공장부지내에 당해공장에서 제조한 제품의 판매를 위하여 상품판매장을 설치가 가능여부를 문의해 왔다 가능한가? (가능, 불가능)
- 24) 천안외투지역 입주업체 Q사는 공장용지 안에 사원주택 설치를 희망하고 있다. 가능한가? (가능, 불가능)

연습문제 정답

I. 입지파트 정답

- 1) **b** 3000만불 이상의 투자가 되더라도 개별형 외투자지역의 타 지정요건(외투 실현가능성, 지역개발 효과, 고용증대 등)을 검토한 후 외투위원회의 승인이 필요하며, 경자청 지역내의 경우에도 역시 경자위원회의 승인이 필요하다. 자유무역지역이라면 고도기술 인증이 필요함
- 2) **c** 재량행위이다
- 3) **d** 단지형 외투자지역(부품소재 공단 포함)에 입주한 외투기업의 임대보증금 책정기준을 연간 정상 임대료(부지가액의 1%) 기준에서 현실임대료(부지가액의 5%) 기준으로 전환
- 4) **b** 지방산단에 위치해도 됨
- 5) **a** 투자신고된 MOU이어야 함
- 6) **b** 서비스형에 대한 조세인센티브는 아직 조세특례제한법에 반영되지 못하였음
- 7) **b** acd는 국제공항에서 상대적으로 멀다. d는 현재 유희부지가 없다 e는 임대료만 운영중임
- 8) **d** 외투 임대지구는 3000만불 이상 투자에 따른 개별형 외투자지정이나 고도기술 인증이 되지 않는다면 조세 인센티브가 불가능함

II. 인허가 파트 정답

- 1) **b** 폐기물을 원료로 하더라도 파쇄, 건조, 혼합, 성형 등의 공정을 거쳐 특정 규격의 고품원료를 제조하는 것이 주된 산업활동(부가가치)인 경우에는 33993(라이터, 연소물 및 흡연용품 제조업)으로 분류됨(통계청 통계기준팀-1788, 2009.09.03 유권해석 참조)
- 2) **불가능함** 자동차정비업은 한국표준산업분류상 도·소매 및 소비자용품수리업에 해당하므로 산집법의 적용대상이 아님('98. 7. 29. 산업자원부 입환 55141-558 응용). 다만 건설중장비 수리업(토목공사 및 유사용 기계장비 제조업, 29241)로 인정받을 수 있는 경우에 한해 입주검토가 가능할 것임
- 3) **불가능함** 화물유통촉진법 등의 다른 법령에 의한 창고업을 영위하기 위하여 설치하는 시설은 산집법의 적용을 받은 공장의 부대시설로 볼 수 없음('98. 10. 26. 산업자원부 입환 55141-805 응용)
- 4) **△** 산집법에 의한 공장설립승인을 얻어 공장을 설치하고 공장등록을 마친 후 제조업을 영위하고 있는 공장을 공장용도외의 용도로 활용하는 경우에는 동법 제17조 및 동법 시행령 제21조의 규정에 의하여 공장등록 취소사유에 해당하게 됨. 따라서 공장의 일부를 공장용도가 아닌 용도로 활용하고자 하는 경우에는 공장등록변경을 통하여 당해 부지를 공장부분에서 제척하고, 타용도 사용부분에 대하여는 관련 개별법령에 의한 인·허가를 얻어야 함('98. 11. 6. 산업자원부 입환 55141-831 응용)
- 5) **가능함** 제조업은 물질 또는 구성요소에 물리적·화학적 작용을 가하여 새로운 제품으로 전환시키는 산업활동이므로 고령토 및 도석 등을 이용하여 원료와 다른 물질(황토방 바이오몰탈 등)을 생산하는 경우에는 제조업에 해당된다고 볼 수 있음('99. 3. 17. 산업자원부 입환 55141-187 응용)
- 6) **c** 경매입주의 경우에는 소유권 취득이후 입주계약을 체결함
- 7) **d** 부지가 줄어드는 경우만 변경계약 체결없이 가능함

- 8) ○ 사업장 구분이 가능하고 해당 토지에 대한 사용권 확보가 가능하다면 부지를 임차하여 임차자의 공장건축이 가능할 것임. 이때 임대자는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률 제38조2에 따라 임대신고를 하여야 할 것임
- 9) **산집법 가격** 양도가격은 동법제38조의2제3항에 따라 당초 취득한 가격에 대통령령이 정하는 이자 및 비용을 합산한 금액으로 하여야 할 것임
- 10) X 아파트형공장의 지원시설면적에 입주할 수 있는 시설은 산집법 시행령 제36조의4제2항에서 열거하고 있는 바와 같이 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설에 한정하고 있어 다단계 판매업체처럼 입주업체 생산품이 아닌 외부에서 생산하는 물품을 판매하는 업체는 입주가 불가함
- 11) **필수첨부** 산집법에 의한 공장설립승인 신청서에 토지 및 건물에 대한 사용권을 증명할 수 있는 서류를 첨부하도록 되어 있으므로 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우에는 지상권자가 당해 토지에 대한 사용권을 가지므로 지상권자의 동의서가 첨부되어야 함. 변경승인 신청시에는 변경 신청한 내용이 당초 지상권자가 동의한 범위를 초과하는 경우에만 지상권자의 추가 동의가 필요할 것으로 판단됨
- 12) ○ 공장의 설립승인은 산집법 및 도시계획법에 의한 도로는 도시계획법 · 도로법 · 사도법 기타 관계법령에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것과 건축허가 또는 신고시 시장 · 군수 또는 구청장이 그 위치를 지정한 도로를 말하는 것이므로 인접한 공장에서 사용하는 현황도로의 사용승낙을 받아 맹지인 공장부지에 진입이 가능한 경우에는 건축허가 또는 신고시 건축법규정에 의한 도로의 지정절차를 거쳐야 함
- 13) X 산업단지내의 공장 등을 경매로 낙찰받은 자가 소유권을 행사하기 위해서는 낙찰대금의 잔금을 납부하여야 할 것이며, 잔금납부일 이후에는 공업배치및공장설립에관한법률 제40조에서 규정하고 있는 바에 따라 입주계약을 체결할 수 있음
- 14) d 대지사용권에 대한 설명임
- 15) X 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제90조(수산자원보호구역안에서 시행할 수 있는 도시계획사업)의 규정에 의하여 수산자원보호구역안에서는 국방상 또는 공익상 사업시행이 불

가피한 것만 가능하므로 태양광 발전사업의 경우는 사적인 이익을 위한 것으로서 국방상 또는 공익상 사업으로 볼 수 없으므로 발전사업 추진은 곤란

16) × 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니 됨. 자연녹지지역 허가규모 1만㎡미만에 해당되어 통과+공업지역 허가규모 3만㎡미만에 해당되나 합산면적이 3만3천㎡로 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여 개발행위허가를 받을 수 없음

17) a : d번, 2년임

18) **가동해야 함** 대기환경보전법 시행규칙규정에 의거, 용적이 50m³ 이상인 유·무기산 저장시설은 배출시설로 적용하고 있음. 따라서 폐산 및 폐알칼리 저장시설도 유·무기산 저장시설에 포함되므로 배출시설에 해당되며, 저장시설에 유·무기산을 저장할 경우에는 가스 상 물질이 배출되지 않도록 방지시설을 가동하여야 함

19) × 산집법상 공장은 제조업을 영위하는 사업장을 그 적용대산으로 하고 있으므로, 토지의 물리적 분할(필지분할)없이 공장부지에 제조업외 다른 업종(건설폐기물 중간처리업)을 영위하는 것은 공장의 등록취소 사유에 해당함(지경부 민원답변 응용 08.03.27)

20) × 산집법 시행령 제21조제2항제2호의 규정에 따라 해당 공장을 승인받은 용도외로 활용하는 경우에는 공장등록 취소 사유에 해당하므로 공장 내에 폐기물 수집운반업 영위는 불가능할 것으로 판단됨(지경부 유권해석 참조)

21) b 50미터임

22) **불가능** 공업배치및공장설립에관한법률³⁾상 공장이라 함은 동법 시행령 제2조에서 규정한 바와 같이 한국표준산업분류상 제조업을 영위하기 위한 시설과 그 부대시설을 의미함. 따라서 화물유통촉진법 등의 다른 법령에 의한 창고업을 영위하기 위하여 설치하는 시설은 공업배치및공장설립에관한법률의 적용을 받은 공장의 부대시설로 볼 수 없음('98. 10. 26. 산업자원부 입환 55141-805)

3) 공업배치 및 공장설립에관한 법률은 현 산업집적활성화및공장설립에 관한 법률이 개명되기 이전의 법률을 말함.

- 23) **가능** 공업배치및공장설립에관한법률 시행규칙 제2조의 부대시설 범위에 상품전시장이 포함되어 있으므로 당해 공장에서 생산된 제품을 전시하면서 일부 판매하는 경우에는 부대시설로 볼 수 있음('99. 4. 27. 산업자원부 입환 55141-311)
- 24) **가능** 공업배치및공장설립에관한법령상 제조업을 영위함에 있어서 그 제조시설의 관리·지원 및 종업원의 복지후생을 위하여 당해 공장의 부지안에 설치하는 시설은 공장의 부대시설로 정하고 있으므로(동법 시행령·규칙 각 제2조) 당해 시설이 종업원의 복지후생을 위한 용도로 사용되고, 공장설립승인권자가 전체공장의 규모, 생산활동의 여건 등을 고려하여 공장의 부속적인 기능을 한다고 판단되는 경우에는 공장의 부대시설로 볼 수 있음('99. 12. 11. 산업자원부 입환 55141-557)