

국토교통부 고시 제 2014 - 420호

환경부 고시 제 2014 - 114호

「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 개정내용을 다음과 같이 고시합니다.

2014년 7월 9일

국토교통부장관

환 경 부 장 관

1. 개정이유

2013.9.25. 무역투자진흥회의에서 결정된 「산업단지 경쟁력 강화방안」을 반영하여 복합용지 도입에 따른 복합용지 내 산업시설 면적 비율, 시설별 면적산정 기준, 공급가격 산정방식, 공급방법, 용도지역 설정방법 등을 규정하고, 산업시설용지 최소계획 면적을 정하며, 수요조사를 통해 어린이집 용지를 확보하도록 하고, 유치업종 배치계획을 생략할 수 있는 면적 등을 규정하며, 녹지율을 조정할 수 있는 경우를 확대하고, 공공 사업시행자에 대한 적정이윤율을 규정하는 한편, 운영 과정에서 제기된 일부 보완사항을 개선하기 위함

2. 주요내용

- 가. 복합용지 내 산업시설용지 면적을 50% 이상으로 하고, 시설별 면적은 건축물 연면적을 기준으로 하며, 복합용지의 용도지역을 「국토계획법」에 따른 준공업 또는 준주거지역으로 설정할 수 있도록 함 (제13조제1항제1호다목)
- 나. 첨단업종, 영세업종 등을 위한 소규모 용지가 공급될 수 있도록 최소 계획 필지 규모를 900㎡로 하고, 용지규모 수요조사를 실시하도록 하며, 필요한 경우에는 기준 이하로 계획할 수 있도록 허용 (제13조제1항제1호마목)
- 다. 근로자의 정주환경 개선을 위해 입주기업을 대상으로 의견을 수렴하여 정주여건을 분석하고, 산업단지 내 주거시설용지 공급 필요성 등을 검토하도록 함 (제13조제1항제1호 사목)
- 라. 준공예정일 3개월 전에 국가, 지자체, 입주예정기업에 어린이집 수요조사를 실시하여, 수요가 있는 경우 개발계획 변경으로 어린이집 용지를 확보하도록 함 (제13조제1항제1호 아목)
- 마. 유치업종 배치계획을 생략할 수 있는 면적을 산업시설용지 면적의 30% 이하로 하고, 기반시설 규모는 제한업종을 제외한 제조업의 평균 원단위를 적용하여 산정하도록 함 (제13조1항제2호나목)
- 바. 주거지 인접지역에 완충녹지를 조성하는 경우 녹지율을 0.5% 하향 조정할 수 있도록 하고, 산업단지 내 녹지에 사면녹지의 비율이 60% 이상인 경우 녹지율을 2% 상향 조정할 수 있도록 하며, 입지 여건상 사면녹지가 많은 지역으로서 사업시행자가

요청하는 경우에 대해서는 산업입지정책심의회 등을 거쳐 5% 범위 내에서 녹지율을 상향 조정할 수 있도록 함 (제14조)

사. 도시첨단산업단지를 중복 지정하는 경우로서 용지 분양가격 인하를 위한 경우에는 각 사업지역·지구에 적용되는 기준에 따라 산정한 조성원가를 적용할 수 있도록 함 (제26조제3항)

아. 민간 사업시행자에 대한 적정이윤율 6%를 삭제하고, 공공 사업시행자에게 「민법」에 따른 이자율 범위 내에서 사업시행자가 정하는 이윤율 수준의 적정이윤을 보장 (제26조제6항)

자. 복합용지의 공급가격을 조성원가로 산정한 산업시설용지 금액과 감정평가금액으로 산정한 그 외 시설 용지 금액을 면적별 비율을 고려하여 합산한 금액으로 하고, 공급에 경쟁이 있는 경우 추첨으로 공급하도록 함 (제27조)

차. 산업용지 분양가격 인하에 사용하도록 하는 건축사업 분양수의 산정방식을 명확하게 규정 (제27조의2)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업입지 및
개발에 관한 법률 시행령」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 기 타 : 신.구 조문 대비표, 별첨

산업입지의 개발에 관한 통합지침 개정

산업입지의 개발에 관한 통합지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제13조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 「산업입지법」 제6조·제7조 및 제7조의2에 따른 산업단지개발계획의 주요내용과 작성요령은 다음 각 호와 같다.

1. 토지이용계획

가. 산업단지의 토지이용계획에는 다음의 표에서 정하고 있는 용지분류에 따른 배치구상과 「국토계획법」 제36조에 따른 용도지역계획을 포함하되, 제4조제4항에 따른 친환경적인 단지가 될 수 있도록 수립하여야 한다.

시 설	용 도	비 고
산업시설용지	제조시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지 등	산업입지법 제2조제7조의2에 따른 산업시설
복합용지	복합용지	산업입지법 제2조제7조의3에 따른 복합용지
주거시설용지	단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지	산업단지 내 근로자의 정주여건 확보를 위한 주거시설
상업시설용지	상업시설용지	
공공시설용지	도로, 공원, 주차장, 학교 등 도시계획시설용지	「국토계획법」 제2조제7호에 열거한 시설
지원시설용지	행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설, 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설, 문화·관광·체육·생활편의·복지회관 등 후생복지시설	산업시설의 생산활동을 지원하기 위한 시설
기타시설용지	산업단지 지정권자가 결정한 시설	

나. 산업단지의 개발을 위한 공공시설용지에는 다음 각 목의 기반시설

계획을 포함한다.

- 1) 도로·철도 등 교통시설계획
- 2) 공업용수·생활용수 등 용수공급계획
- 3) 공원녹지·자연녹지·완충녹지 등 공원녹지계획
- 4) 폐·하수처리계획 및 산업폐기물의 매립·소각·분해 등 규모·용량을 포함한 폐기물처리시설계획
- 5) 에너지공급 및 통신시설계획 등 그 밖의 기반시설계획

다. 산업단지의 개발을 위한 복합용지를 계획하는 경우 다음 각 목의 사항을 따른다.

- 1) 산업단지 개발계획 수립시 복합용지내 산업시설, 상업시설, 주거시설, 지원시설 등의 세부용도별 비율을 제시하여야 한다.
- 2) 복합용지내 산업시설면적은 100분의 50 이상으로 한다.
- 3) 복합용지내 시설별 면적은 건축물 연면적을 기준으로 한다.
- 4) 복합용지의 용도지역은 「국토계획법」 제36조 및 같은 법 시행령 제30조에 따른 준공업지역 또는 준주거지역으로 할 수 있다.
- 5) 지정권자는 개발계획 승인 시 복합용지 반영에 따른 전체 산업단지의 토지이용계획 용도 간 균형 및 제 영향평가 협의가능 여부 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

라. 산업단지의 지원시설용지는 산업시설용지와 연계하여 시설규모를 결정하여야 한다.

마. 산업단지 개발계획 수립 시 산업시설용지의 최소 필지규모는 900제곱미터로 하며, 적정한 용지규모 설정을 위해 입주예정기업을 대상으로 용지규모에 대한 수요조사를 실시하여야 한다. 다만, 입주기업의 수요 및 기반시설 설치용량 등을 고려하여 필요한 경우에는 최

소 필지규모를 900 제곱미터 미만으로 계획할 수 있다.

바. 산업단지 실시계획 수립 시 「국토계획법」 제51조에 따라 지구단위계획을 수립하여야 한다.

사. 입주기업 등을 대상으로 주택 유형, 규모 등에 대한 의견 등을 수렴하여 정주여건에 대한 분석을 실시하고, 정주여건 분석 결과와 주변 지역 주거시설 공급 상황 등을 고려하여 산업단지 내 주거시설용지 계획 여부 등을 검토하여야 한다.

아. 후생복지시설계획 수립 시에는 여성근로자의 편의 증진을 위한 어린이집 계획을 반드시 검토하여 공급할 수 있도록 하여야 하며, 산업단지 준공 예정일로부터 3개월 전에 지자체, 입주예정기업에 어린이집 수요조사를 하여 수요가 있는 경우 개발계획 변경을 통해 어린이집 용지를 확보하여야 한다.

2. 업종계획

가. 산업단지에 유치하고자 하는 주요업종은 한국표준산업분류에 의한 중분류항목에 따라 분류하여야 한다.

나. 「산업입지법」 제6조제5항제5호에 따라 산업단지개발계획에 유치업종 배치계획을 생략하고자 하는 경우 다음 각 호에 따라야 한다.

1) 유치업종 배치계획을 생략할 수 있는 면적은 산업시설용지면적의 100분의 30이하로 한다. 다만, 해당 산업단지의 산업시설용지 면적이 10만 제곱미터 이하인 경우에는 전체 유치업종 배치계획을 생략할 수 있다.

2) 주변 환경 등에 미치는 부정적 영향이 크거나 과도한 기반시설 설치를 요하는 경우 유치 제한업종으로 정할 수 있다.

3) 유치업종 배치계획을 생략한 구역에 대한 기반시설 규모는 한국표

준산업분류상 제조업의 평균 원단위(제한업종 제외)를 적용하여 산정한다.

- 4) 기반시설 과·부족이 우려되는 경우 산업시설용지의 일부를 유보지(기반시설 용량 산정시는 제조업 평균 원단위로 적용한다)로 정하고 향후 기업 입주현황에 따른 기반시설 용량을 고려하여 유치업종을 정하는 등 개발계획을 변경 할 수 있다.

제13조제4항제1호가목부터 다목을 각각 나목부터 라목으로 하고, 다목(종전의 나목) 중 “각 용도별”을 “세부 용도별”로 하고, 같은 호에 가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 다음 각 호에 따른 용도별 면적 변경

- 1) 국가산업단지 및 일반산업단지 : 3만 제곱미터 이하
- 2) 도시첨단산업단지 및 농공단지 : 1만 제곱미터 이하

제13조의2제1항제2호 중 “따라”를 “대응하거나 특정산업의 집적화를 위해”로 하고, 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 「산업입지법」 제13조의3제1항제6호에서 “국토교통부장관이 정하는 시설”이란 같은 법 시행령 제27조제1항제1호부터 제5호까지의 시설을 말한다.

제14조제1호 가목을 다음과 같이 한다.

가. 산업단지규모별 녹지비율

구분	산업단지 규모	계획기준
녹지율	300만㎡ 이상	10% 이상 ~ 13% 미만
	100만㎡ 이상 ~ 300만㎡ 미만	7.5% 이상 ~ 10% 미만
	100만㎡ 미만	5% 이상 ~ 7.5% 미만

제14조제1호마목을 삭제하고, 같은 호 다목 및 라목을 각각 라목 및 마목으로 하며, 같은 호에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 주거지와 인접한 모든 방향에 완충녹지를 조성하는 경우에는 녹지 비율을 100분의 0.5 범위에서 하향 조정할 수 있다. 이 경우 완충녹지는 식피율(녹지면적에 대한 교목 등의 가지 및 잎의 수평투영면적의 비율)이 50% 이상이고 폭이 20m 이상 되어야 한다.

제14조제1호바목부터 아목까지를 각각 아목부터 차목까지로 하고, 같은 호에 바목과 사목을 다음과 같이 신설한다.

바. 산업단지지정권자는 다음 각 경우에는 산업단지의 지형적 여건을 고려하여 기준 녹지비율에서 100분의 2 까지 상향 조정할 수 있다.

1) 산업단지 내 공원 또는 녹지로 지정된 부지 내 토지이용계획상 녹지 기능이 아닌 시설(저수지 및 공공공지 등)이 포함 또는 설치될 경우

2) 산업단지 녹지 중 사면녹지의 비율이 100분의 60을 초과하는 경우

사. 산업단지 입지의 지형적 특성상 사면녹지가 발생하여 산업단지 내 녹지가 부득이하게 기준 녹지비율을 초과하는 경우로서 사업시행자의 요청이 있는 경우에는 가목의 규정에도 불구하고 「산업입지법」 제3조에 따른 산업입지심의회 또는 「산업단지 인.허가 절차 간소화를 위한 특례법」 제6조에 따른 산업단지계획심의위원회의 심의를 거쳐 기준 녹지비율에서 100분의 5 까지 상향 조정할 수 있다.

제14조제2호 가목을 다음과 같이 한다.

가. 산업단지규모별 도로면적비율

구분	산업단지 규모	계획기준
도로율	100만㎡ 이상	10% 이상
	100만㎡ 미만	8% 이상

제25조제1항 각 호 외의 부분 중 “제16조제3항 및 제4항”을 “제16조제3항”으로 한다.

제26조제3항을 제4항으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 「산업입지법」 제7조의3제1항에 따라 도시첨단산업단지를 지정하는 경우에는 기업 유치를 활성화할 수 있도록 산업시설용지의 공급가격 인하를 위해 각 사업지역·지구에 적용되는 기준에 따라 산정한 조성원가를 적용할 수 있다.

제26조제5항 중 “조성원가(「산업입지법」 제16조제1항제3호 부터 제6호까지에 해당하는 자인 경우에는 적정이윤 포함)이하”를 “조성원가이하”로 하고, 같은 조 제6항 각 호 외의 부분 중 “제40조제2항 및 제40조의3제2항”을 “제40조제2항제1호”로, “금액의 100분의6으로”를 “금액에 「민법」 제379조에 따른 이자율 범위 내에서 사업시행자가 정하는 이윤율을 곱한 금액으로”로 한다.

제26조의12 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 항에 제1호부터 제5호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 자본비용 = 순투입액의 누적액 × 자본비용율
2. 순투입액의 누적액은 자본비용 산정기간 동안 매기간별(매월 또는 매분기별) 해당 산업단지에 대한 투입(예상)액에서 회수(예상)액을 차감한 순투입금액을 자본비용 산정기간 동안 누적한 금액임
3. 자본비용율 = 자기자본비용율 + 타인자본비용율
4. 자기자본비용율 = 5년만기 국고채이자율 × 최근 5년간 총자본분의 자기자본비율 평균

5. 타인자본비용율 = (최근 5년간 차입이자의 연평균액/최근 5년간
타인자본금액의 연평균액) × 최근 5년간 총자본분의 타인자본 비율
평균 ※ 총자본(금액) = 자기자본(금액) + 타인자본(금액)

제26조의15제5항을 다음과 같이 신설한다.

「산업입지법 시행령」 제40조의3제3항에 따라 건축사업으로 발생한
분양수익을 분양가 인하에 사용하는 경우 제1항 및 제2항에 따른 가
격정산시 이를 반영하여야 한다.

제27조를 다음과 같이 신설한다.

제27조(복합용지의 공급가격 및 공급방법) 「산업입지법」 제2조 제7호
의3의 복합용지의 공급가격 및 공급방법은 다음 각 호를 따른다.

1. 복합용지 내 산업시설 : 조성원가
2. 복합용지 내 산업시설 외 시설 : 「부동산가격공시 및 감정평가에
관한 법률」 제2조제9호의 규정에 의한 감정평가업자가 수행한 감정
평가액
3. 산업시설 및 산업시설 외 시설의 공급가격을 더한 가격으로 「산업
입지법 시행령」 제42조의3제2항에 따른 신청자 중에서 처분계획에
서 정한 자격요건에 따라 분양 또는 임대받을 자를 선정하되 그 대상
자 간에 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 선정한다.

제27조의2를 제27조의3으로 하고 제27조의2를 다음과 같이 신설한다.

제27조의2(건축사업으로 발생한 분양수익의 산정 등) 「산업입지법 시
행령」 제40조의3제1항에 따른 분양수익은 다음 각 호에 따라 산정하
다.

1. 추정이익은 총수익에서 총비용을 차감한 금액으로 한다.
2. 총수익은 건축물(「산업입지법」 제2조제9호가목, 다목, 라목에 따

라 사업시행자가 건축사업을 하는 경우에 한한다. 이하 같다)의 분양 금액을 말하며, 임대 사용의 경우에도 동일하게 적용한다.

3. 총비용은 해당용지비와 제5호에 따른 건축원가를 합산하여 산정한다.

4. 건축물의 분양금액은 감정평가금액으로 한다. 다만, 판매시설 등 영리를 목적으로 사용되는 시설을 공급하는 경우에는 감정평가금액을 예정금액으로 한 낙찰금액으로 한다.

5. 건축원가는 제26조의2 부터 제26조의16을 준용한다.

국토해양부고시 제2011-120호 및 환경부고시 제2011-40호 부칙 제2조 중 “안 제13조제1항제2호의”를 “제13조제1항제2호의”로 하고, 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 개정 이전 규정에 따라 개발계획에 반영된 국민임대주택용지에 대해 매입의사를 가진 자가 없는 것이 확인된 경우에는 개발계획 변경을 통해 다른 용도로 전환할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 2014년 7월 15일부터 시행한다.

제2조(산업단지개발계획 작성 및 녹지율 완화에 대한 적용례) 제13조 및 제14조의 개정규정은 이 지침 시행 후 최초로 산업단지를 지정하거나 개발계획을 변경하는 경우부터 적용한다.

제3조(도시첨단산업단지 조성원가 적용에 대한 적용례) 제26조제3항의 개정규정은 이 지침 시행 후 「산업입지법」 제7조의3제1항에 따라 최초로 도시첨단산업단지를 지정하는 경우부터 적용한다.

제4조(적정이윤 반영에 대한 적용례) 제26조제6항의 개정규정은 이 지침 시행 후 「산업입지법 시행령」 제42조의3제1항에 따라 분양계획

에서 정하는 가격기준 등을 최초로 공고하는 경우부터 적용한다.

신구조문 대비표

현행	개정안																					
제13조(산업단지개발계획의 작성) ① 「산업입지법」 제6조·제7조 및 제7조의2에 따른 산업단지개발계획의 주요내용과 작성요령은 다음 각 호와 같다. 1. 산업단지의 토지이용계획에는 산업시설용지·지원시설용지·공공시설용지·주거 및 상업시설용지 등의 배치구상과 「국토계획법」 제36조에 따른 용도지역계획을 포함하되, 제4조제4항에 따른 친환경적인 단지가 될 수 있도록 수립하여야 한다. 2. <삭제> 3. 산업단지의 개발을 위한 공공시설용지에는 다음 각 호의 기반시설계획을 포함한다. 가. 도로·철도 등 교통시설계획 나. 공업용수·생활용수 등 용수공급계획 다. 공원녹지·자연녹지·완충녹지 등 공원녹지계획 라. 폐·하수처리계획 및 산업폐기물의 매립·소각·분해 등 규모·용량을 포함한 폐기물처리시설계획 마. 에너지공급 및 통신시설계획 등 그 밖의 기반시설계획 4. 산업단지에 필요한 지원시설용지에는 다음 각 호의 사항을 포함한다. 가. 행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설 나. 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설 다. 문화·관광·체육·생활편의·복지회관 등 후생복지시설계획, 후생복지시설계획 수립 시에는 여성근로자의 편의증진을 위한 어린이집 계획을 반드시 검토하여 공급될 수 있도록 하여야 한다.	제13조(산업단지개발계획의 작성) ① _____ _____ _____ 1. 토지이용계획 가. 산업단지의 토지이용계획에는 다음의 표에서 정하고 있는 용지분류에 따른 배치구상과 「국토계획법」 제36조에 따른 용도지역계획을 포함하되, 제4조제4항에 따른 친환경적인 단지가 될 수 있도록 수립하여야 한다. <table><tr><th>시설</th><th>용도</th><th>비고</th></tr><tr><td>산업시설용지</td><td>제조시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지 등</td><td>산업입지법 제2조제7조의2에 따른 산업시설</td></tr><tr><td>복합용지</td><td>복합용지</td><td>산업입지법 제2조제7조의3에 따른 복합용지</td></tr><tr><td>주거시설용지</td><td>단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지</td><td>산업단지 내 근로자의 정주여건 확보를 위한 주거시설</td></tr><tr><td>상업시설용지</td><td>상업시설용지</td><td></td></tr><tr><td>공공시설용지</td><td>도로, 공원, 주차장, 학교 등 도시계획시설용지</td><td>「국토계획법」 제2조제7호에 열거한 시설</td></tr><tr><td>지원시설용지</td><td>행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설, 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설, 문화·관광·체</td><td>산업시설의 생활활동을 지원하기 위한 시설</td></tr></table>	시설	용도	비고	산업시설용지	제조시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지 등	산업입지법 제2조제7조의2에 따른 산업시설	복합용지	복합용지	산업입지법 제2조제7조의3에 따른 복합용지	주거시설용지	단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지	산업단지 내 근로자의 정주여건 확보를 위한 주거시설	상업시설용지	상업시설용지		공공시설용지	도로, 공원, 주차장, 학교 등 도시계획시설용지	「국토계획법」 제2조제7호에 열거한 시설	지원시설용지	행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설, 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설, 문화·관광·체	산업시설의 생활활동을 지원하기 위한 시설
시설	용도	비고																				
산업시설용지	제조시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지 등	산업입지법 제2조제7조의2에 따른 산업시설																				
복합용지	복합용지	산업입지법 제2조제7조의3에 따른 복합용지																				
주거시설용지	단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지	산업단지 내 근로자의 정주여건 확보를 위한 주거시설																				
상업시설용지	상업시설용지																					
공공시설용지	도로, 공원, 주차장, 학교 등 도시계획시설용지	「국토계획법」 제2조제7호에 열거한 시설																				
지원시설용지	행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설, 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설, 문화·관광·체	산업시설의 생활활동을 지원하기 위한 시설																				

라. 산업단지에 입주한 자의 생활활동의 지원에 필요한 공용화물터미널·집배송단지 등 물류시설설치계획

5. 산업단지 입주기업 종사자 등을 위한 주거시설용지에는 주택·생활편의·근린생활시설 등을 포함한다.

6. 산업단지에 유치하고자 하는 주요업종은 한국표준산업분류에 의한 중분류항목에 따라 분류하여야 한다.

7. 산업단지의 지원시설용지는 산업시설용지와 연계하여 시설규모를 결정하여야 한다.

8. < 삭제 >

9. 산업단지 실시계획 수립 시 「국토계획법」 제51조에 따라 지구단위계획을 수립하여 개발할 수 있다.

	육·생활편의·복지회관 등 후생복지시설	
기타 시설 용지	산업단지 지정권자가 결정한 시설	

나. 산업단지의 개발을 위한 공공시설용지에는 다음 각 목의 기반시설계획을 포함한다.

- 1) 도로·철도 등 교통시설계획
- 2) 공업용수·생활용수 등 용수공급계획
- 3) 공원녹지·자연녹지·완충녹지 등 공원녹지계획
- 4) 폐·하수처리계획 및 산업폐기물의 매립·소각·분해 등 규모·용량을 포함한 폐기물처리시설계획
- 5) 에너지공급 및 통신시설계획 등 그 밖의 기반시설계획

다. 산업단지의 개발을 위한 복합용지를 계획하는 경우 다음 각 목의 사항을 따른다.

- 1) 산업단지 개발계획 수립시 복합용지내 산업시설, 상업시설, 주거시설, 지원시설 등의 세부 용도별 비율을 제시하여야 한다.
- 2) 복합용지내 산업시설면적은 100분의 50 이상으로 한다.
- 3) 복합용지내 시설별 면적은 건축물 연면적을 기준으로 한다.
- 4) 복합용지의 용도지역은 「국토계획법」 제36조 및 같은 법 시행령 제30조에 따른 준공업지역 또는 준주거지역으로 할 수 있다.
- 5) 지정권자는 개발계획 승인 시 복합용지 반영에 따른 전체 산업단지의 토지이용계획 용도간 균형 및 제 영향평가 협의 가능 여부 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

라. 산업단지의 지원시설용지는 산업시설용지와 연계하여 시설규모를 결정하여야 한다.

마. 산업단지 개발계획 수립 시 산업시설용지의 최소 필지규모는 900 제곱미터로 하며, 적

정한 용지규모 설정을 위해 입주예정기업을 대상으로 용지 규모에 대한 수요조사를 실시하여야 한다. 다만, 입주기업의 수요 및 기반시설 설치용량 등을 고려하여 필요한 경우에는 최소 필지규모를 900 제곱미터 미만으로 계획할 수 있다.

바. 산업단지 실시계획 수립 시 「국토계획법」 제51조에 따라 지구단위계획을 수립하여야 한다.

사. 입주기업 등을 대상으로 주택 유형, 규모 등에 대한 의견 등을 수렴하여 정주여건에 대한 분석을 실시하고, 정주여건 분석 결과와 주변지역 주거 시설 공급 상황 등을 고려하여 산업단지 내 주거시설용지 계획 여부 등을 검토하여야 한다.

아. 후생복지시설계획 수립 시에는 여성근로자의 편의 증진을 위한 어린이집 계획을 반드시 검토하여 공급할 수 있도록 하여야 하며, 산업단지 준공 예정일로부터 3개월 전에 지자체, 입주예정기업에 어린이집 수요조사를 하여 수요가 있는 경우 개발계획 변경을 통해 어린이집 용지를 확보하여야 한다.

2. 업종계획

가. 산업단지에 유치하고자 하는 주요업종은 한국표준산업분류에 의한 중분류항목에 따라 분류하여야 한다.

나. 「산업입지법」 제6조제5항 제5호에 따라 산업단지개발계획에 유치업종 배치계획을 생략하고자 하는 경우 다음 각 호에 따라야 한다.

1) 유치업종 배치계획을 생략할 수 있는 면적은 산업시설용지 면적의 100분의 30이하로 한다. 다만, 해당 산업단지의 산업시설용지 면적이 10만 제곱미터 이하인 경우에는 전체 유치업종 배치계획을 생략할 수 있다.

② ~ ③ (생략)

④ 「산업입지법 시행령」 제7조제1항제3호에 따른 "국토교통부장관이 정하는 토지이용계획 및 주요기반시설"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 산업단지 토지이용계획 중 각 용도별 전체면적 대비 100분의 100이상의 면적 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제외한다.

<신 설>

가. 용도지역의 증가에 따라 상대적으로 감소되는 부분

나. 공공시설용지에서 각 용도별 면적 변경

다. 공공시설용지 전체면적 대비 100분의 10미만의 면적 변경

2. (생략)

2) 주변 환경 등에 미치는 부정적 영향이 크거나 과도한 기반시설 설치를 요하는 경우 유치제한업종으로 정할 수 있다.

3) 유치업종 배치계획을 생략한 구역에 대한 기반시설 규모는 한국표준산업분류상 제조업의 평균 원단위(제한업종 제외)를 적용하여 산정한다.

4) 기반시설 과·부족이 우려되는 경우 산업시설용지의 일부를 유보지(기반시설 용량 산정시 제조업 평균 원단위로 적용한다)로 정하고 향후 기업 입주현황에 따른 기반시설 용량을 고려하여 유치업종을 정하는 등 개발계획을 변경 할 수 있다.

② ~ ③ (현행과 같음)

④ _____

1. _____

가. 다음 각 호에 따른 용도별 면적 변경

1) 국가산업단지 및 일반산업단지 : 3만 제곱미터 이하

2) 도시첨단산업단지 및 농공단지 : 1만 제곱미터 이하

나. (현행 가 목과 같음)

다. _____ 세부 용도별 -

라. (현행 다 목과 같음)

2. (현행과 같음)

제13조의2(준공된 산업단지의 개발행위 절차 등) ① 「산업입지법」 제13조의3에 따라 사업시행자가 개발계획변경을 요청할 경우 산업단지 지정권자는 다음 각 호에 해당하는 경우에 변경 승인할 수 있다.

1. (생략)

2. 신산업 등 산업수요 변화에 따라 유치업종 변경 등이 필요한 경우

3. ~ 5. (생략)

② ~ ③ (생략)

<신 설>

제14조(공공녹지·도로·철도 및 환경기초시설) 산업단지에는 다음 각 호의 기준에 의한 공공녹지(「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」 제2조제1호 및 제5호에 따른 녹지 단, 유원지는 제외한다)·도로·철도 및 환경기초시설 등을 확보하여야 한다.

1. 산업단지의 녹지확보 및 설치기준

가. 산업단지규모별 녹지비율은 다음과 같다.

1) 산업단지의 규모가 3제곱킬로미터 이상인 경우에는 산업단지 면적의 100분의 100 이상 100분의 13미만

제13조의2(준공된 산업단지의 개발행위 절차 등) ① _____

1. (현행과 같음)

2. _____대응하거나 특정산업의 집적화를 위해 _____

3. ~ 5. (현행과 같음)

② ~ ③ (현행과 같음)

④ 「산업입지법」 제13조의3제1항제6호에서 “국토교통부장관이 정하는 시설”이란 같은 법 시행령 제27조제1항제1호부터 제5호까지의 시설을 말한다.

제14조(공공녹지·도로·철도 및 환경기초시설) _____

1. _____

가. 산업단지규모별 녹지비율

구분	산업단지 규모	계획기준
	300만㎡ 이상	10% 이상 ~ 13% 미만

2) 산업단지의 규모가 1제곱킬로미터 이상 3제곱킬로미터 미만인 경우에는 산업단지 면적의 100분의 7.5이상 100분의 10미만

3) 산업단지의 규모가 1제곱킬로미터 미만인 경우에는 산업단지 면적의 100분의 5이상 100분의 7.5 미만

녹지율	<u>100만㎡ 이상 ~ 300만㎡ 미만</u>	<u>7.5% 이상 ~ 10% 미만</u>
	<u>100만㎡ 미만</u>	<u>5% 이상 ~ 7.5% 미만</u>

나. (생략)

<신설>

나. (현행과 같음)

다. 주거지와 인접한 모든 방향에 완충녹지를 조성하는 경우에는 녹지비율을 100분의 0.5 범위에서 하향 조정할 수 있다. 이 경우 완충녹지는 식피율(녹지면적에 대한 교목 등의 가지 및 잎의 수평투영면적의 비율)이 50% 이상이고 폭이 20m 이상 되어야 한다.

다.~라. (생략)

다.~마. (현행 다, 라목과 같음)

마. 산업단지내 공원 또는 녹지로 지정된 부지내 토지이용상 녹지기능이 아닌 (저수지 및 공공공지 등)시설이 포함 또는 설치될 경우 산업단지의 지형적 여건을 고려하여 기준 녹지비율에서 100분의 2 까지 상향조정할 수 있다.

바. 산업단지지정권자는 다음 각 경우에는 산업단지의 지형적 여건을 고려하여 기준 녹지비율에서 100분의 2 까지 상향 조정할 수 있다.

1) 산업단지 내 공원 또는 녹지로 지정된 부지 내 토지이용계획상 녹지기능이 아닌 시설(저수지 및 공공공지 등)이

<신 설>

바. ~ 아. (생략)

2. 산업단지의 도로확보기준

가. 단지규모별 적정 도로면적 비율은 산업단지의 규모가 1제곱킬로미터 이상인 경우에는 산업단지 면적의 100분의 10, 1제곱킬로미터 미만인 경우에는 산업단지 면적의 100분의 8 이상으로 한다.

나. ~ 마. (생략)

포함 또는 설치될 경우
2) 산업단지 녹지 중 사면녹지의 비율이 100분의 60을 초과하는 경우

사. 산업단지 입지의 지형적 특성상 사면녹지가 발생하여 산업단지 내 녹지가 부족하게 기준 녹지비율을 초과하는 경우로서 사업시행자의 요청이 있는 경우에는 가목의 규정에도 불구하고 「산업입지법」 제3조에 따른 산업입지심의회 또는 「산업단지 인허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제6조에 따른 산업단지계획심의위원회의 심의를 거쳐 기준 녹지비율에서 100분의 5까지 상향 조정할 수 있다.

아. ~ 차. (현행 바 ~ 자목과 같음)

2. 산업단지의 도로확보기준

가. 산업단지규모별 도로면적비율

구분	산업단지 규모	계획기준
도로율	100만㎡ 이상	10% 이상
	100만㎡ 미만	8% 이상

나. ~ 마. (현행과 같음)

3. ~ 7. (생략)

제25조(개발사업대행시의 업무범위 등) ① 「산업입지법」 제16조제3항 및 제4항에 따라 산업단지개발사업의 일부를 입주예정자가 대행하는 경우에는 사업시행자와 개발대행자의 업무범위는 다음 각 호와 같다.

1. ~ 2. (생략)
~ (생략)

제26조(조성원가의 산정 등)

- ① ~ ② (생략)

<신설>

(생략)

사업시행자는 조성원가(「산업입지법」 제16조제1항제3호부터 제6호까지에 해당하는 자인 경우에는 적정이윤 포함)이하로 공급하게 되어 있는 산업시설용지의 분양촉진 등을 위해 필지나 구역별 위치,형상 및 특성에 따라 조성원가이하 범위에서 차등 적용하여 분양할 수 있다.

「산업입지법 시행령」 제40조제2항 및 제40조의3제2항에 따른 적정이윤은 같은 법 시행령 제40조제9항에 따른 조성원가(같은 법 시행령 제40조의3제2항의 경우에는 건축원가를 말한다)에서 다음 각 호의 비용을 제

3. ~ 7. (현행과 같음)

제25조(개발사업대행시의 업무범위 등) ① ——— 제16조제3항에 따라 ———

—

1. ~ 2. (현행과 같음)
~ (현행과 같음)

26조(조성원가의 산정 등)

- ① ~ ② (현행과 같음)

③ 「산업입지법」 제7조의3제1항에 따라 도시첨단산업단지를 지정하는 경우에는 기업 유치를 활성화할 수 있도록 산업시설용지의 공급가격 인하를 위해 각 사업지역·지구에 적용되는 기준에 따라 산정한 조성원가를 적용할 수 있다.

④ (현행 ③과 같음)

———— 조성원가 이하로 —

———— 제40조제2항제1호에 ———

— 금액에 「민법」 제379조에 따른 이자율 범위 내에서 사업시행자가 정하는 이윤율을 곱한 금액

외한 금액의 100분의6으로 한다.

1. ~ 2. (생략)

제26조의12(자본비용의 산정) 자본비용은 산업단지개발사업을 시행하는데 필요한 사업비의 조달에 소요되는 비용으로 다음 각 호의 산식에 따라 산정하며, 조성원가 내용에는 자본비용을 표시하여야 한다.

1. 자본비용 = 순투입액의 누적액 × 자본비용율

2. 순투입액의 누적액은 자본비용 산정기간 동안 매기간별(매월 또는 매분기별) 해당 산업단지에 대한 투입(예상)액에서 회수(예상)액을 차감한 순투입금액을 자본비용 산정기간 동안 누적한 금액임

3. 자본비용율 = 자기자본비용율 + 타인자본비용율

4. 자기자본비용율 = 5년만기 국고채이자율 × 최근 5년간 총자본분의 자기자본비율 평균

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

※ 총자본(금액) = 자기자본(금액) + 타인자본(금액)

~ ③ (생략)

제26조의15(가격정산)
~ (생략)

<신설>

으로 한다.

1. ~ 2. (현행과 같음)

제26조의12(자본비용의 산정)

1. 자본비용 = 순투입액의 누적액 × 자본비용율

2. 순투입액의 누적액은 자본비용 산정기간 동안 매기간별(매월 또는 매분기별) 해당 산업단지에 대한 투입(예상)액에서 회수(예상)액을 차감한 순투입금액을 자본비용 산정기간 동안 누적한 금액임

3. 자본비용율 = 자기자본비용율 + 타인자본비용율

4. 자기자본비용율 = 5년만기 국고채이자율 × 최근 5년간 총자본분의 자기자본비율 평균

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

※ 총자본(금액) = 자기자본(금액) + 타인자본(금액)

~ ③ (현행과 같음)

제26조의15(가격정산)
~ ④ (현행과 같음)

「산업입지법 시행령」 제40조

<신 설>

의3제3항에 따라 건축사업으로 발생한 분양수익을 분양가 인하에 사용하는 경우 제1항 및 제2항에 따른 가격정산시 이를 반영하여야 한다.

제27조(복합용지의 공급가격 및 공급방법) 「산업입지법」 제2조 제7호의3의 복합용지의 공급가격 및 공급방법은 다음 각 호를 따른다.

1. 복합용지 내 산업시설 : 조성원가

2. 복합용지 내 산업시설 외 시설 : 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제9호의 규정에 의한 감정평가업자가 수행한 감정평가액

3. 산업시설 및 산업시설 외 시설의 공급가격을 더한 가격으로 「산업입지법 시행령」 제42조의3제2항에 따른 신청자 중에서 처분계획에서 정한 자격요건에 따라 분양 또는 임대받을 자를 선정하되 그 대상자간에 경쟁이 있는 경우에는 추첨의 방법으로 선정한다.

<신 설>

제27조의2(건축사업으로 발생한 분양수익의 산정 등) 「산업입지법 시행령」 제40조의3제1항에 따른 분양수익은 다음 각 호에 따라 산정한다.

1. 추정이익은 총수익에서 총비용을 차감한 금액으로 한다.

2. 총수익은 건축물(「산업입지법」 제2조제9호가목, 다목, 라목에 따라 사업시행자가 건축사업을 하는 경우에 한한다.

	<u>이하 같다)의 분양금액을 말하며, 임대 사용의 경우에도 동일하게 적용한다.</u> <u>3. 총비용은 해당용지비와 제5호에 따른 건축원가를 합산하여 산정한다.</u> <u>4. 건축물의 분양금액은 감정평가금액으로 한다. 다만, 판매 시설 등 영리를 목적으로 사용되는 시설을 공급하는 경우에는 감정평가금액을 예정금액으로 한 낙찰금액으로 한다.</u> <u>5. 건축원가는 제26조의2 부터 제26조의16을 준용한다.</u>
<u>제27조의2(생략)</u>	<u>제27조의3(현행 제27조의2와 같음)</u>