공장설립



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[공장설립]

공장설립은 크게 개별입지(산업단지 외)에서의 공장설립과 계획입지(산업단지 내)에서의 공장설립으로 구분할 수 있으며, ① 공장입지선정, ② 공장설립승인, ③ 공장건축, ④ 공장등록의 순서로 공장설립이 진행됩니다. 전국 14개 지역에 있는 공장설립지원센터를 통해 무료로 공장설립 대행업무를 맡길 수 있고, 해당 공장이 창업중소기업 · 산업단지 입주기업 · 지방이전기업 등의 경우라면 재정자금 지원이나 세액 감면의 혜택을 받을 수 있습니다.

공장설립 1
1. 공장설립 개관 4
1.1. 공장설립 개요 4
1.1.1. 공장설립의 개념 4
1.1.2. 공장설립의 유형 7
1.1.3. 공장설립 절차 개요 10
1.2. 공장설립 관련 법제 11
1.2.1. 공장설립 관련 법제 11
2. 공장입지선정 13
2.1. 공장입지의 결정 등 13
2.1.1. 공장입지의 결정 13
2.1.2. 공장의 업종 및 규모 결정 15
2.1.3. 입지여건 및 규제사항 검토 19
2.2. 공장입지기준확인 22
2.2.1. 공장입지기준 확인하기 22
3. 공장설립승인 24
3.1. 개별입지(산업단지 외)에서의 공장설립 24
3.1.1. 공장설립등의 승인 24
3.1.2. 중소기업 공장 설립계획의 승인 29
3.2. 계획입지(산업단지 내)에서의 공장설립 32
3.2.1. 입주계약 등 32
4. 공장건축 37
4.1. 공장의 건축허가 및 신고 37
4.1.1. 건축허가 및 신고 등 37
4.2. 공장건축물의 사용승인 44
4.2.1. 공장건축물의 사용승인 등 44
4.3. 제조시설설치승인 48
4.3.1. 제조시설설치승인 등 48
5. 공장등록 51
5.1. 공장설립 완료신고 51
5.1.1. 공장설립 완료신고 등 51
5.2. 공장등록 53
5.2.1. 공장등록 등 53
6. 공장설립에 대한 지원 60
6.2. 세제지원 등 60
6.2.1. 공장설립 관련 세액 감면 등 60
6.3. 지방이전기업 지원제도 65
6.3.1. 지방이전기업 지원 등 65

1. 공장설립 개관

1.1. 공장설립 개요

1.1.1. 공장설립의 개념

공장의 개념

공장이란?

▪ “공장”이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설(이하 “제조시설등”이라 함)을 갖추고 「한국표준산업분류」에 따른 제조업을 하기 위한 사업장을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제2조제1항).

▹ “제조업”이란 원재료(물질 또는 구성요소)에 물리적, 화학적 작용을 가하여 투입된원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환시키는 산업 활동을 말합니다(「한국표준산업분류」 III. 분류항목 명칭 및 내용 설명, C 제조업 참조).

> ※ 제조업에 관한 자세한 내용은 <통계분류포털 홈페이지(https://kssc.mods.go.kr:8443)> 또는 「한국표준산업분류」에서 확인할 수 있습니다.

다른 법률상 공장의 개념

▪ 「수도권정비계획법」

▹ 공장으로서 건축물의 연면적(제조시설로 사용되는 기계 또는 장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장의 각 층 바닥면적의 합계)이 500㎡ 이상인 것을 말합니다(「수도권정비계획법 시행령」 제3조제2호).

▪ 「건축법 시행령」

▹ 물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 않는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1 제17호).

▪ 「조세특례제한법」

▹ “공장”이란 제조장 또는 자동차정비공장(자동차종합정비업 또는 소형자동차종합정비업의 사업장)으로서 제조 또는 사업단위로 독립된 것을 말합니다(「조세특례제한법 시행령」 제54조제1항 및 「조세특례제한법 시행규칙」 제22조).

▪ 「지방세특례제한법」

▹ 공장의 범위는 「통계법」 제22조에 따라 국가데이터처장이 고시하는 산업에 관한 표준분류에 따른 제조업과 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업을 하기 위한 공장으로서 생산설비를 갖춘 건축물의 연면적(옥외에 기계장치 또는 저장시설이 있는 경우에는 그 시설물의 수평투영면적 포함)이 200㎡ 이상인 것을 말합니다. 이 경우 건축물의 연면적에는 그 제조시설을 지원하기 위하여 공장 경계구역 안에 설치되는 종업원의 후생복지시설 등 각종 부대시설(수익사업용으로 사용되는 부분은 제외함)을 포함합니다(「지방세특례제한법 시행규칙」 제8조제1항).

※ 이 콘텐츠에서는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 “공장”의 설립에 대해 다룹니다.

공장의 범위

▪ 공장의 범위에 포함되는 것은 다음과 같습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제2조제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제2조).

1. 제조업을 하기 위해 필요한 제조시설(물품의 가공·조립·수리시설을 포함) 및 시험생산시설
2. 제조업을 하는 경우 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위해 해당 공장부지 안에 설치하는 부대시설로서 다음에 해당하는 경우

- 사무실·창고·경비실·전망대·주차장·화장실 및 자전거보관시설
- 수조·저유조·사일로 및 저장조 등 저장용 옥외구축물(지하 저장용 시설을 포함)
- 송유관, 옥외주유시설, 급·배수시설, 변전실, 기계실 및 펌프실
- 다음에 해당하는 시설
  - √ 폐기물처리시설(둘 이상의 사업장폐기물배출자가 공동으로 설치·운영하는 것 포함)
  - √ 수질오염방지시설(둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것 포함)
  - √ 대기오염방지시설(둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것 포함)
  - √ 소음·진동방지시설(둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것 포함)
- 시험연구시설 및 에너지이용효율 증대를 위한 시설
- 공동산업안전시설 및 보건관리시설
- 보육시설 및 기숙사(둘 이상의 입주기업체가 공동으로 이용하는 보육시설 및 기숙사를 포함)
- 공장의 종업원이 이용하는 다음의 시설
  - √ 식당(「식품위생법」 제2조제12호에 따른 집단급식소로서 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 필요하다고 인정하는 경우에는 둘 이상의 사업장에서 공동으로 설치·운영하는 것을 포함)
  - √ 문화시설·체육시설(종업원의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 인근 공장의 종업원 등이 무료로 이용하는 것을 포함)
  - √ 편의점·휴게음식점·제과점·휴게실·목욕실·세탁장 및 의료실 등 종업원의 복지후생증진에 필요한 시설
- 제품전시장(해당 공장의 생산제품 또는 해당 공장의 생산제품을 부품으로 하는 반제품 또는 완제품을 전시하는 시설만 해당)
- 다음 어느 하나의 시설에 해당하는 제품판매장(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매를 하기 위한 시설을 포함)
  - √ 해당 공장의 생산제품이나 이와 결합된 「산업융합 촉진법」에 따른 산업융합 신제품을 판매하는 시설
  - √ 해당 공장에서 연구·개발하고 위탁하여 생산한 제품을 판매하는 시설

- 원자재 및 완제품 등을 싣고 내리기 위한 호이스트
- 해당 공장에서 생산된 제품을 직접 설치·조립·축조 등 시공하기 위해 「산업안전보건법」 제2조 제11호에 따른 건설공사(「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사는 「건설산업기본법」 제2조제6호에 따른 전문공사로 한정함)를 업(業)으로 등록하려는 경우 관계 법률에 따라 갖춰야 하는 사무실
- 「곤충산업의 육성 및 지원에 관한 법률」에 따른 곤충가공업을 하기 위한 공장에서 곤충가공의 제조공정에 원료 또는 재료로 전량 사용되는 곤충을 생산하는 시설
- 중앙행정기관의 장이 관리권한을 위탁받은 국가산업단지의 경우 해당 중앙행정기관의 장이 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 산업통상부장관 등 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 인정하는 시설
- 그 밖에 해당 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 필요하다고 산업통상부장관이 인정하는 시설

3. 제조업을 하는 경우 관계 법령에 따라 설치가 의무화된 시설

4. 위 1.부터 3.까지의 시설이 설치된 공장부지(다만, 건축물의 일부만 소유하거나 임차하여 위의 1.부터 3.까지의 시설을 설치하는 경우로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 등록되는 공장의 경우에는 그 소유 또는 임차한 부분의 바닥면적을 공장부지로 봄)

공장설립의 개념

공장설립이란?

- “공장의 설립”이란 공장을 신설 또는 증설하는 것을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제20호).
- 공장의 신설
  - “공장의 신설”이란 건축물을 신축(공작물 축조하는 것 포함)하거나 기존 건축물의 용도를 공장 용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 것을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제21호).
- 공장의 증설
  - “공장의 증설”이란 공장등록대장에 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면적을 넓히는 것을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제22호).

> ※ “공장건축면적”이란 제조시설로 사용되는 기계 또는 장치를 설치하기 위한 건축물 각 층의 바닥면적과 제조시설로 사용되는 옥외공작물의 수평투영면적을 합산한 면적을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제18조의2).
>
> ※ “공장부지면적”이란 공장이 설치된 부지의 수평투영면적을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제12조제2항).

공장설립의 범위

- 공장의 이전
  - “공장의 이전”이란 공장등록대장에 등록된 공장을 폐쇄하고 다른 위치로 이동하여 동종 업종의 공장을 신설 또는 증설하는 것을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제25조제3항).

▪ 제조시설설치

▹ 미리 업종을 정하지 않고 공장설립 등의 승인을 받아 건축된 공장건축물 또는 폐업·제조시설 멸실로 공장등록이 취소된 공장건축물로서, 공장건축면적이 500㎡ 이상인 공장건축물의 전부 또는 일부에 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 행정시장 포함)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장)의 승인을 받아 제조시설 등을 설치하고 제조업을 할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제1항 참조).

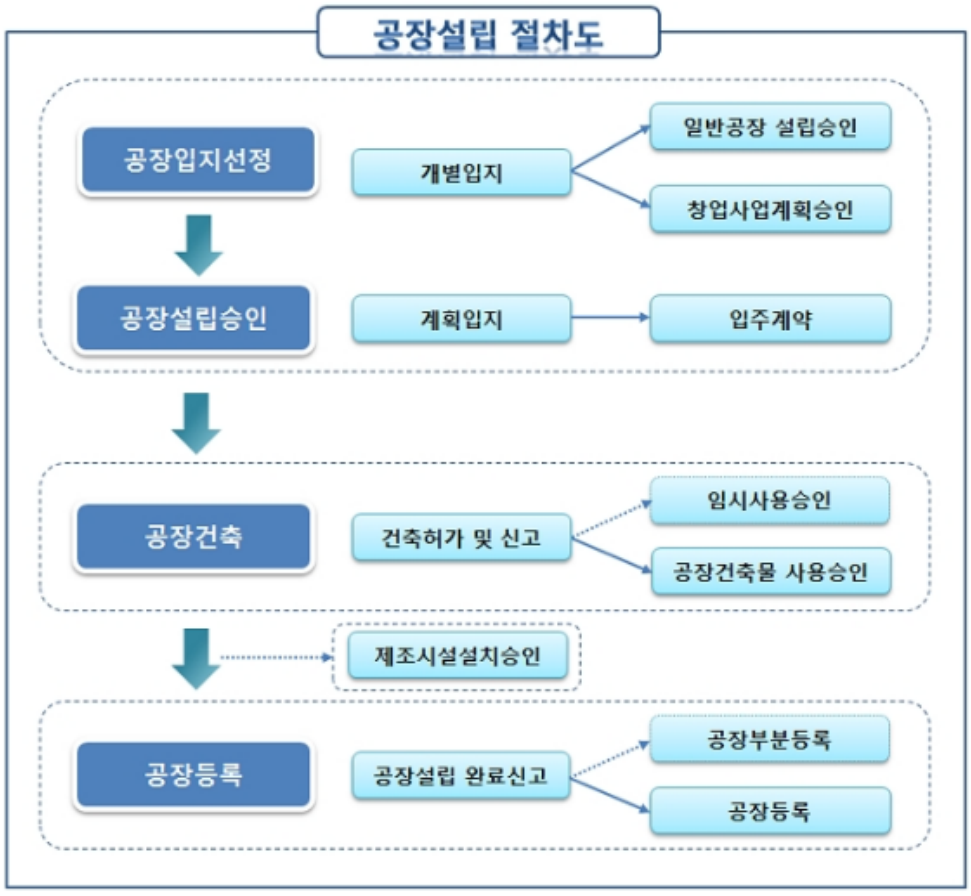
▪ 공장등록

▹ 다음 공장의 소유자 또는 점유자는 공장등록을 신청할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제2항).

√ 공장건축면적이 500㎡ 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인 대상 공장

√ 공장 신설·증설 또는 이전하거나 업종 변경의 승인 대상 외의 공장

공장설립 절차도



1.1.2. 공장설립의 유형

공장설립의 유형

공장입지 유형에 따른 구분

▪ 공장설립은 공장입지에 따라 크게 개별입지(산업단지 외)에서 공장을 설립하는 경우와 계획입지(산업단지 내)에서 공장을 설립하는 경우로 구분할 수 있습니다.

구분	설립승인의 유형	대상
개별입지	공장설립승인	공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장설립자 (공장건축면적이 500제곱미터 미만인 경우도 가능)
	공장 설립계획의 승인	중소기업 창업기업
계획입지	입주계약 체결로 대신함	국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지에 입주하여 제조업을 하려는 자

※ “산업단지”란 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조·제7조·제7조의2 및 제8조에 따라 지정·개발된 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지를 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호).

개별입지(산업단지 외)에서의 공장설립

▪ 공장설립 승인

▹ 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 “공장설립 등”이라 함)을 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 시장·군수·구청장의 승인을 받아 공장을 설립할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항 전단).

▹ 공장건축면적이 500제곱미터 미만인 경우에도 허가·신고·면허·승인·해제 또는 용도폐지 등의 의제(擬制)를 받으려는 자는 공장설립 등의 승인을 받을 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제3항).

※ “공장건축면적”이란 제조시설로 사용되는 기계 또는 장치를 설치하기 위한 건축물 각 층의 바닥면적과 제조시설로 사용되는 옥외공작물의 수평투영면적을 합산한 면적을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제18조의2).

▪ 공장 설립계획의 승인에 의한 공장설립

▹ 제조업(「통계법」 제22조제1항에 따라 국가데이터처장이 작성·고시하는 한국표준산업분류상의 제조업을 말함)을 영위하려는 창업기업은 공장 설립계획을 작성하고, 이에 대해 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아 사업을 할 수 있습니다(「중소기업창업 지원법」 제45조 참조).

계획입지(산업단지 내)에서의 공장설립

▪ 산업단지 입주에 의한 공장설립

▹ 산업단지에서 제조업을 하거나 하려는 자는 산업단지의 관리기관과 그 입주에 관한 계약(이하 “입주계약”이라 함)을 체결하여 공장을 설립할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제1항).

특수한 형태의 공장설립

지식산업센터(구 아파트형 공장)

▪ 지식산업센터는 공장설립 등의 승인과 마찬가지로 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아 설립할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2제1항 및 제13조제1항).

▪ "지식산업센터"란 동일건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제4조의6).

- 지상 3층 이상의 집합건축물일 것
- 공장, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제2항에 따른 지식산업의 사업장 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제3항에 따른 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것
- 바닥면적(지상층만 해당)의 합계가 건축면적의 300퍼센트 이상일 것(다만, 다음의 어느 하나에 해당하여 바닥면적의 합계가 건축면적의 300퍼센트 이상이 되기 어려운 경우에는 해당 법령이 허용하는 최대 비율로 함)
  - √ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 용적률을 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한 경우
  - √ 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제8조에 따른 면적을 준수하기 위한 경우

▪ 제조업을 운영하기 위하여 지식산업센터에 입주할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5제1항제1호).

도시형공장

▪ "도시형공장"이란 첨단산업의 공장, 공해발생정도가 낮은 공장 및 도시민생활과 밀접한 관계가 있는 공장 등으로 산업통상부장관이 지정한 공장을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조).

▪ 도시형공장은 다음의 어느 하나에 해당하는 공장으로 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제34조).

1. 다음의 어느 하나에 해당하는 공장 외의 공장
   - 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장
   - 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 「대기환경보전법 시행령」 별표 10의 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 공장(다만, 연료를 직접 사용하지 않는 공장은 제외)
   - 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설을 설치하는 공장(다만, 「물환경보전법 시행령」 제33조제1호에 따라 수질오염물질이 항상 배출허용기준 이하로 배출되는 공장 및 같은 조 제2호에 따라 폐수를 전량 위탁처리하는 공장은 제외)
   - 「물환경보전법 시행령」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설을 설치하는 공장으로서 「물환경보전법 시행령」 별표 13의 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 공장
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 4에 해당하는 업종을 경영하는 공장으로서 위의 1.에 따른 공장에 해당하지 않는 공장(「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가대상사업의 범위에 해당하는 공장만 해당함)

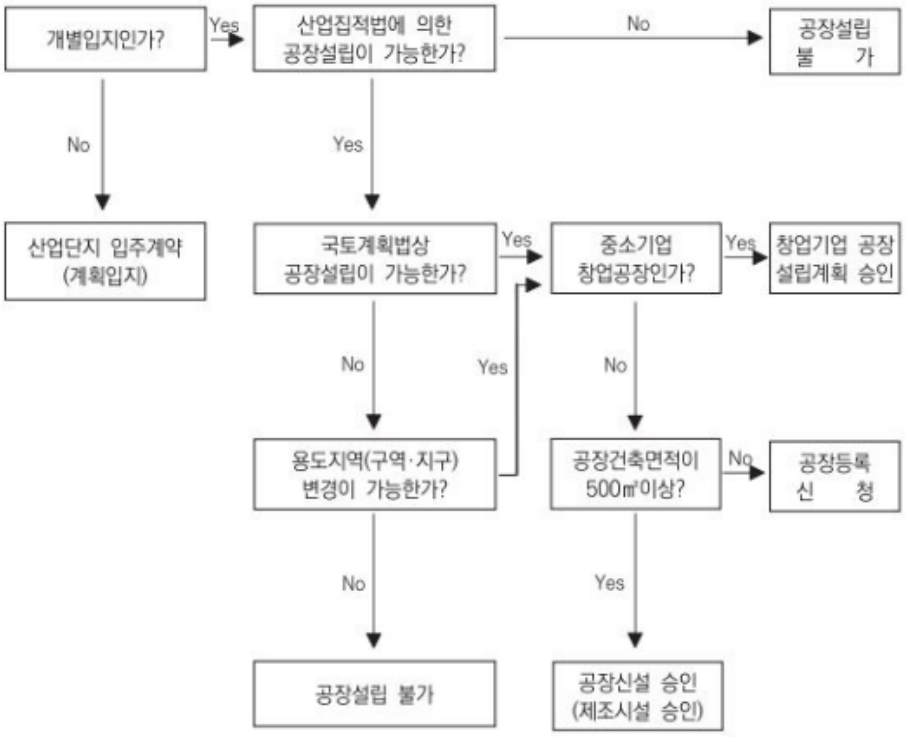
▪ 산업기술단지에 입주한 중소기업창업자 및 벤처기업은 해당 산업기술단지 안에 도시형공장을 설립할 수 있습니다(「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제8조제2항).

1.1.3. 공장설립 절차 개요

공장설립의 유형

공장설립의 가능여부 및 유형

▪ 공장을 설립하려는 사람은 다음의 흐름에 따라 공장설립 가능 여부 및 공장설립의 유형을 확인할 수 있습니다.

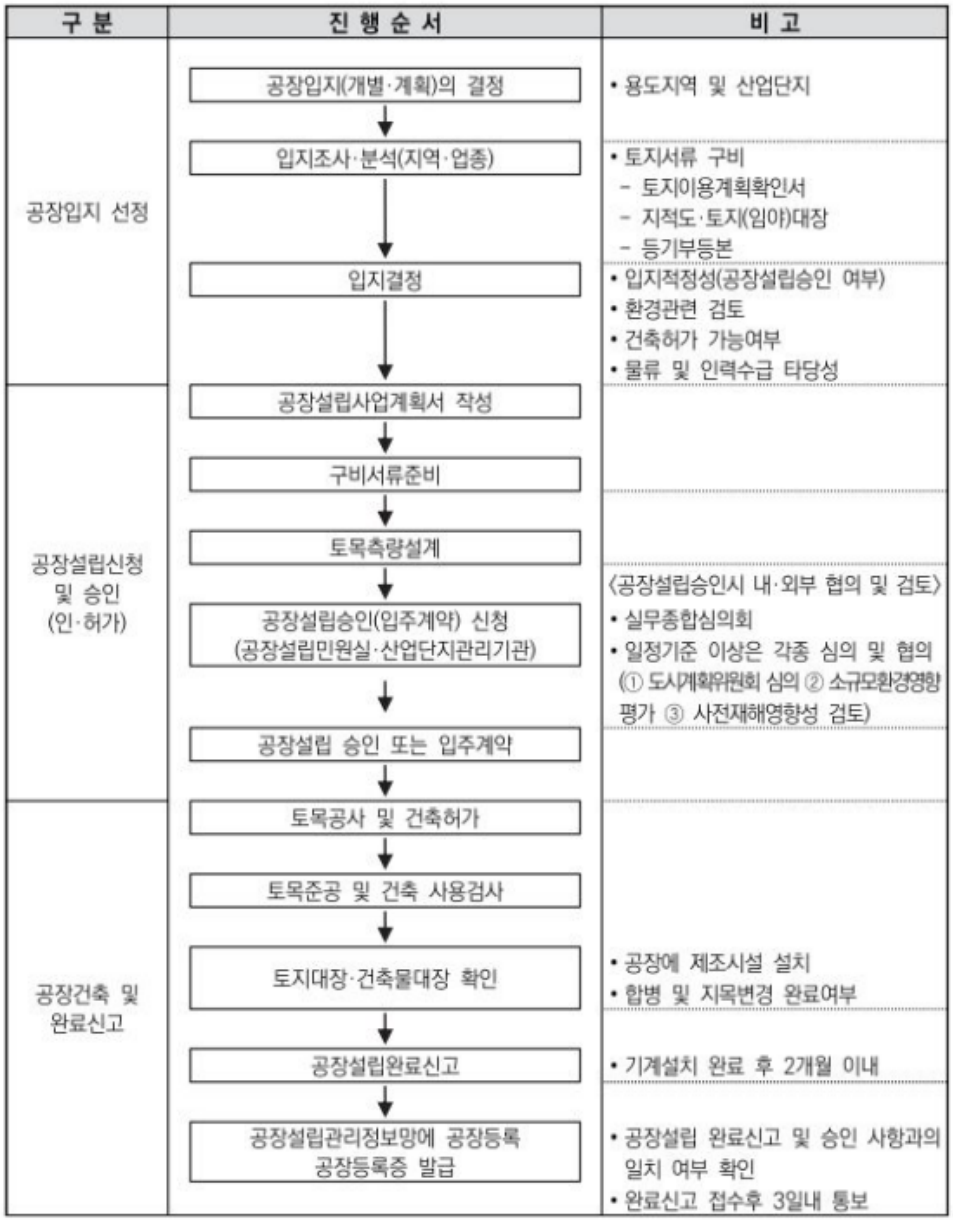


<출처: 「2025년 산업입지요람」 한국산업단지공단 산업정책연구소, 434면 참조>

공장설립의 진행절차

공장설립의 순서

▪ 공장설립은 크게 ① 공장입지 선정, ② 공장설립신청 및 승인, ③ 공장건축 및 완료신고의 순서로 진행되며, 자세한 내용은 다음과 같습니다.



구 분	진 행 순 서	비 고
공장입지 선정	공장입지(개별·계획)의 결정	• 용도지역 및 산업단지
	입지조사·분석(지역·업종)	• 토지서류 구비 – 토지이용계획확인서 – 지적도·토지(임야)대장 – 등기부등본
	입지결정	• 입지적정성(공장설립승인 여부) • 환경관련 검토 • 건축허가 가능여부 • 물류 및 인력수급 타당성
공장설립신청 및 승인 (인·허가)	공장설립사업계획서 작성	
	구비서류준비	
	토목측량설계	
	공장설립승인(입주계약) 신청 (공장설립민원실·산업단지관리기관)	〈공장설립승인시 내·외부 협의 및 검토〉 • 실무종합심의회 • 일정기준 이상은 각종 심의 및 협의 (① 도시계획위원회 심의 ② 소규모환경영향평가 ③ 사전재해영향성 검토)
	공장설립 승인 또는 입주계약	
공장건축 및 완료신고	토목공사 및 건축허가	
	토목준공 및 건축 사용검사	
	토지대장·건축물대장 확인	• 공장에 제조시설 설치 • 합병 및 지목변경 완료여부
	공장설립완료신고	• 기계설치 완료 후 2개월 이내
	공장설립관리정보망에 공장등록 공장등록증 발급	• 공장설립 완료신고 및 승인 사항과의 일치 여부 확인 • 완료신고 접수후 3일내 통보

<출처: 「2025년 산업입지요람」 한국산업단지공단 산업정책연구소, 433면 참조>

※ 그 밖에 공장설립의 절차 및 순서에 관한 더 자세한 정보는 「2025년 산업입지요람」에서 확인할 수 있습니다.

1.2. 공장설립 관련 법제

1.2.1. 공장설립 관련 법제

공장설립에 관한 법률

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

▪ 공장을 설립하려는 자는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 공장설립승인을 받거나 산업단지에 입주함으로써 공장을 설립할 수 있습니다.

「중소기업창업 지원법」

▪ 제조업을 영위하려는 창업기업은 「중소기업창업 지원법」에 따라 공장 설립계획 승인을 받아 공장을 설립할 수 있습니다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 국토는 용도지역·지구 별로 공장의 설립을 규제하고 있습니다.

「수도권정비계획법」

▪ 공장과 같이 인구집중유발시설이 수도권에 지나치게 집중되지 않도록 하기 위해 그 신설 또는 증설의 총허용량(總許容量)을 정하여 제한하고 있습니다.

「건축법」

▪ 공장 용도의 건축물을 건축하기 위해서는 「건축법」에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 해야 하고, 해당 건축을 사용하기 위해 공장건축물 사용승인을 받아야 합니다.

공장설립 관련 지원에 관한 법률

「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」

▪ 제조업을 하는 중소기업 또는 지방으로 이전하는 공장에 대해 국세 및 지방세를 감면해주고 있습니다.

「중소기업창업 지원법」

▪ 제조업을 하는 중소기업 창업자에 대해 각종 부담금을 면제해주고 있습니다.

「지방자치분권 및 균형성장에 관한 특별법」

▪ 수도권의 질적인 발전과 지방의 성장기반 확충을 위해 「지방자치분권 및 균형성장에 관한 특별법」에 따라 지방이전기업에 대해 재정자금을 지원하고 있습니다.

2. 공장입지선정

2.1. 공장입지의 결정 등

2.1.1. 공장입지의 결정

계획입지 : 산업단지 내 입지

산업단지의 의미

▪ “산업단지”란 공장, 지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위해 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위해 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 다음의 것을 말합니다(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호).

※ "국가산업단지"란 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후지역이나 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위해 지정된 산업단지를 말합니다.

· 예) 한국수출산업국가산업단지(서울디지털), 구미국가산업단지, 여수국가산업단지, 광주첨단과학산업단지, 울산·미포국가산업단지, 대덕연구개발특구 등

※ "일반산업단지"란 산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조에 따라 지정된 산업단지를 말합니다.

· 예) 김해 일반산업단지, 논산 일반산업단지, 나주 일반산업단지, 부산과학일반산업단지, 울주 신일반산업단지, 제주용암해수일반산업단지 등

※ "도시첨단산업단지"란 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조의2에 따라 지정된 산업단지를 말합니다.

· 예) 회동석대도시첨단산업단지, 태안 도시첨단산업단지, 춘천 도시첨단문화산업단지 등

※ "농공단지(農工團地)"란 농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위해 지정된 산업단지를 말합니다.

· 예) 거창 남산농공단지, 광산 소촌농공단지, 김천 대광농공단지, 문경 마성농공단지, 당진 송악농공단지 등

계획입지란

▪ “계획입지”란 국가나 공공단체, 민간기업이 공장을 집단적으로 설립·육성하기 위해 일정지역을 선정하여 계획에 따라 개발한 공장용지로서, 산업단지(국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지)를 말합니다.

입주계약 체결

▪ 산업단지에서 제조업을 하거나 하려는 자는 관리기관과 그 입주에 관한 계약을 체결해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제1항).

※ 전국산업단지 현황통계은 <한국산업단지공단 홈페이지(https://www.kicox.or.kr), 공지·뉴스-연구통계-전국산업단지 현황통계>에서 확인하실 수 있습니다.

개별입지: 산업단지 외 입지

개별입지란

▪ “개별입지”란 계획입지(국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지) 외의 지역에서 공장설립에 관한 인·허가 사항을 개별적으로 처리하여 공장을 설립하려는 공장용지를 말합니다.

공장설립승인절차

▪ 산업단지 외의 지역에서 공장을 설립하는 경우에는 일반적인 공장설립승인절차를 따라야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항 참조).

개별입지와 계획입지의 비교

각 입지별 강점과 약점은 무엇인가요?

▪ 입지유형에 따라 다음과 같은 강점과 약점 등이 있습니다(한국산업단지공단 산업정책연구소, 「2025년 산업입지요람」, 5~6면 참조).

구 분	계 획 입 지	개 별 입 지
목 적	국가, 지방의 계획적인 국가경제 발전과 지역경제 활성화로 지역균형 발전 도모	기업입지 수요의 탄력적 대응과 유휴토지의 적기 개발로 토지이용의 효율성과 자율성 도모
Strength (강점)	- 각종 조세 감면·금융지원 등 인센티브 제공 - 산업기반시설 등 SOC 여건 양호 - 공장설립 관련 허가절차 용이 - 건폐율, 용적률 등 완화 적용 - 건축법에 의한 조경의무 면제 - 공동방지시설 설치로 공해배출업종 입주 용이 - 집적화로 기업상호간 정보·기술교환 용이 - 연관기업의 계열화를 통한 물류비 절감	- 저렴한 토지확보 가능 - 적기·적소에 입지선정 가능 - 제품판매시장과 가까운 곳에 위치 가능 - 계획입지에 비해 업종 제약 약함 - 소규모 입지 선택 가능(탄력적인 입지확보) - 공장용지의 처분, 확장(증축) 용이 - 첨단기술업종의 경우, 쾌적한 환경을 갖춘 입지 선택이 용이
Weakness (약점)	- 장기간 단지개발로 적기·적소에 확보 곤란 - 개별입지에 비해 높은 분양가격	- 공장설립 관련 인허가 절차 복잡 - 공장부지의 용도 전용이 어려움

구 분	계 획 입 지	개 별 입 지
Weakness (약점)	- 입주 후 공장 등 시설확장 한계 - 입주업종 제한 - 공장부지의 매각 등 처분 제한	- 기업간 정보교환에 제약 - 계획입지에 비해 각종 조세 감면·금융지원 등 인센티브 부족 - 산업기반시설(도로, 용수 등) 및 교육·문화 등 지원시설 미비 - 입지 주변의 환경요소 통제 곤란
Opportunity (기회)	- 클러스터 활성화 시 기업의 대내외 경쟁력 강화, 네트워킹으로 시너지 효과 기대 - 산업집적으로 인한 상권 형성, 경제적·문화적 혜택 - 신개념 산업단지(융복합산단, 스마트그린산단 등) 활성화 시 분양률 및 고용증가 기대 - 기업경쟁력 강화를 위한 정부의 규제완화 - 공장시설 집단적 배치로 사회적 비용·환경문제의 최소화	- 기업규제 완화 등 공장설립 규제의 완화 - 지자체별 지원정책 강화 - 지역균형발전계획 수립에 따른 지원책 강화 - 입지 관련 규제법령의 완화 추세 - 취업난에 따른 구직인력의 증가
Threat (위협)	- 주변 공장과의 임금수준 및 후생시설 등의 차이로 근로자 만족도 저하 우려 - 기업의 생산기지 해외이전 등으로 국내 산업단지 분양률 저하 우려 - 분양률 저하 장기화 시 금융비용 증대 - 산업단지 증가로 입주업무의 일관성 저해	- 부동산 경기 불안정에 따른 지가변동 - 공장설립 반대 민원의 소지 (마찰시 장기간 소요) - 해외이전 등에 따른 제조업의 공동화 등 사기 저하 - 환경관련 법규의 강화와 오염원의 개별처리비용 증가

2.1.2. 공장의 업종 및 규모 결정

공장의 업종 결정

공장의 업종

▪ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장설립승인 대상이 되는 공장의 업종은 제조업에 한정됩니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제2조제1항).

제조업이란?

▪ "제조업"이란 원재료에 물리, 화학적 작용을 가하여 투입된 원재료를 성질이 다른 새로운 제품으로 전환시키는 산업활동을 말하는 것으로, 「한국표준산업분류」에 따른 제조업(대분류:C)의 분류를 따릅니다(「한국표준산업분류」 III. 분류항목 명칭 및 내용 설명, C 제조업 참조).

▪ 제조업의 분류

분류코드	업종
C10	식료품 제조업
C11	음료 제조업
C12	담배 제조업
C13	섬유제품 제조업(의복 제외)

C14	의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업
C15	가죽, 가방 및 신발 제조업
C16	목재 및 나무제품 제조업(가구 제외)
C17	펄프, 종이 및 종이제품 제조업
C18	인쇄 및 기록매체 복제업
C19	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업
C20	화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외)
C21	의료용 물질 및 의약품 제조업
C22	고무제품 및 플라스틱제품 제조업
C23	비금속 광물제품 제조업
C24	1차금속 제조업
C25	금속 가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)
C26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
C27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업
C28	전기장비 제조업
C29	기타 기계 및 장비 제조업
C30	자동차 및 트레일러 제조업
C31	기타 운송장비 제조업
C32	가구 제조업
C33	기타 제품 제조업
C34	산업용 기계 및 장비 수리업

제조업과 다른 산업과의 관계

▪ 구입한 기계부품의 조립은 제조업으로 분류합니다. 단, 건물조직 및 구조물의 규격제품이나 구성부품을 건설현장에서 조립·설치하는 산업활동은 건설업으로 분류됩니다.

▪ 사업체에 산업용 기계 및 장비의 조립 및 설치를 전문적으로 수행하는 산업활동은 해당 기계 및 장비를 제조하는 산업과 같은 항목에 분류합니다.

▪ 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·소매업으로 분류합니다.

▪ 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 분류합니다. 그러나 이들의 구성부분품 및 부속품이 금속의 주조·단조·압형 및 분말야금의 방법이나 고무, 플라스틱의 사출 및 압출성형 등에 의하여 제조되는 경우는 그 재료 및 가공·성형 방법 등에 따라 각각 분류합니다.

▪ 기계장비의 일반(범용성) 구성부분품 및 부품을 제조할 경우에는 그 제품들이 결합되어 사용되는 기계나 장비에 관계없이 이들 구성부분품 및 부품의 종류에 따라 해당 산업영역에 분류합니다.

▪ 재생원료 생산 관련 산업은 현행 제11차 한국표준산업분류상 대분류 E의 「폐기물 수집, 운반, 처리 및 원료 재생업(38)」 등으로 분류됩니다.

▪ 출판업 및 신문 발행업은 정보통신업으로 분류되며, 인쇄 및 기록매체 복제업은 제조업(C18)으로 분류됩니다.

▪ 자기가 특정제품을 직접 제조하지 않고, 다른 제조업체에 의뢰하여 그 제품을 제조하여, 이를 인수하여 판매하는 경우라도 다음의 4가지 조건이 모두 충족된다면 제조업으로 분류합니다.

- 생산할 제품을 직접 기획(고안 및 디자인, 견본제작)
- 자기계정으로 구입한 원재료를 계약사업체에 제공
- 그 제품을 자기명의로 제조
- 이를 인수하여 자기책임하에 직접 시장에 판매하는 경우

> ※ 그 밖에 제조업에 대한 자세한 내용은 「한국표준산업분류」에서 확인할 수 있습니다.

공장의 규모 결정

공장건축물 면적의 규모

▪ 공장건축물 등의 면적은 기준공장면적률(제조업종별 공장부지면적에 대한 공장건축면적의 비율)을 적용하여 산정한 면적(이하 “기준공장건축면적”이라 함)에 적합해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제8조제2호 및 제11조제1항 본문).

▪ “공장건축물 등의 면적”이란 다음을 합한 면적을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제12조제3항).

- 공장부지 안의 건축물 각 층의 바닥면적
- 공장부지 안에 설치된 기계·장치, 그 밖에 공작물로서 건축물의 외부에 설치된 것(이하 ´옥외공작물´이라 함)의 수평투영면적

기준공장면적률의 산출

▪ 제조업종별 공장부지면적에 대한 공장건축면적의 비율(이하 "기준공장면적률"이라 함)은 「공장입지 기준고시」 별표 1과 같습니다(「공장입지 기준고시」 제3조제1항 각 호 외 부분).

- “공장부지면적”이란 공장이 설치된 부지의 수평투영면적을 말합니다(「공장입지 기준고시」 제3조제1항제1호).

"공장건축면적"이란 공장부지내의 모든 건축물 각층의 바닥면적 합계와 건축물의 외부에 설치된 기계·장치 기타 공작물의 수평투영면적을 합산한 면적을 말합니다(「공장입지 기준고시」 제3조제1항제2호).

기준공장건축면적의 계산

▪ 기준공장건축면적의 산출방법은 다음과 같습니다(「공장입지 기준고시」 제3조제2항).

구분	기준공장건축면적 계산방법
1개의 단위공장이 1개의 업종을 영위하는 공장인 경우	공장부지면적 × 기준공장면적률
1개의 단위공장이 2개 이상의 업종을 영위하는 공장인 경우	공장부지면적×1/(A업종의 가중치/A업종의 기준공장면적률 + B업종의 가중치/B업종의 기준공장면적률 + …) ※ 업종별가중치 = 해당 업종에 사용될 건축면적/전체건축면적 ※ 업종간의 명확한 구분이 곤란하다고 인정되는 때에는 전체공장부지면적에 매출액이 가장 높은 업종의 기준공장면적률을 곱하여 기준공장건축면적을 산출합니다.

기준공장면적률 적용 제외 대상

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 부지의 경우에는 이를 공장부지면적에서 제외하고 기준공장건축면적을 산출합니다. 다만, 아래 1. 및 4.의 경우에는 기준공장면적률이 용적률을 초과하는 등 관련 법령상 기준공장건축면적에 적합하도록 건축할 수 없는 경우로서 해당 초과부분에 해당하는 부지에 한하여 이를 공장부지면적에서 제외합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제11조제1항 단서 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제15조).

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역에 해당하는 용지
2. 공장에 활주로·철로 또는 6미터 이상의 도로가 있는 용지
3. 접도구역이 설정되어 공장건축이 곤란한 용지
4. 생산공정의 특성상 대규모의 저수지 또는 침전지로 사용되는 용지
5. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제8항 본문에 따른 녹지구역 안에 있는 용지
6. 경사도가 30도 이상인 사면용지로서 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 공장건축이 곤란하다고 인정하는 용지
7. 위 1.부터 6.까지에서 규정한 용지 외의 용지로서 기준공장건축면적에 적합하게 건축할 경우 공장운영에 현저한 지장을 줄 우려가 있다고 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 인정하는 용지
8. 공장부지를 임차한 자가 공장을 건축하는 용지

기준공장면적률의 미달

▪ 공장건축이 완료된 후 공장건축완료신고를 할 때에 공장건축물등의 면적이 기준공장건축면적에 미달할 때에는 완료신고가 반려되고 요건을 갖추어 다시 완료신고를 해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제11조제2항).

2.1.3. 입지여건 및 규제사항 검토

용도지역별 공장설립의 제한

토지 이용 규제에 따른 공장설립의 제한

▪ 국토를 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같이 용도지역을 구분하고, 용도지역별로 허용되는 행위를 사전에 규제하고 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조).

- 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 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 관리할 필요가 있는 지역
- 농림지역: 도시지역에 속하지 않는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
- 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 국가유산의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위해 필요한 지역

그 밖의 법률에 따른 공장설립의 제한

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 외에도 「건축법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 「농지법」, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」, 「초지법」, 「낙농진흥법」, 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「수도법」, 「자연공원법」, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「전원개발촉진법」, 그 밖에 공장의 설립과 관련되는 토지의 이용 및 환경에 관한 법령에서 용도지역별로 허용 또는 제한되는 공장의 업종·규모 및 범위 등에 관한 사항을 규정하고 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제8조제1호 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제12조제1항).

> ※ 용도지역별로 허용 또는 제한되는 공장의 업종·규모·범위 및 환경기준에 관한 자세한 내용은 「공장입지 기준고시」 별표 2에서 확인할 수 있습니다.

수도권 공장건축 총 허용량 규제

공장 신설 등의 제한 및 공장건축 총 허용량

▪ 국토교통부장관은 공장과 같이 인구집중유발시설이 수도권에 지나치게 집중되지 않도록 하기 위해 그 신설 또는 증설의 총 허용량(總許容量)을 정하여 이를 초과하는 신설 또는 증설을 제한할 수 있습니다(「수도권정비계획법」 제18조제1항).

- “수도권”이란 서울특별시와 인천광역시 및 경기도를 말합니다(「수도권정비계획법」 제2조제1호 및 「수도권정비계획법 시행령」 제2조).

> ※ 2024년부터 2026년까지의 시·도별 공장건축 총허용량 및 산출근거는 「2024년~2026년 수도권 공장건축 총허용량 고시」에서 확인할 수 있습니다.

수도권에서의 공장설립 제한 등

수도권에서의 공장설립 제한

▪ 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역에서 공장건축면적 500제곱미터 이상의 공장(지식산업센터를 포함)을 신설(제조시설설치를 포함, 이하 같음)·증설 또는 이전하거나 업종을 변경하는 행위를 해서는 안 됩니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제20조제1항 본문).

※ 수도권의 인구와 산업을 적정하게 배치하기 위해 수도권을 다음과 같이 구분합니다(「수도권정비계획법」 제6조).

- 과밀억제권역: 인구와 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 이전하거나 정비할 필요가 있는 지역
- 성장관리권역: 과밀억제권역으로부터 이전하는 인구와 산업을 계획적으로 유치하고 산업의 입지와 도시의 개발을 적정하게 관리할 필요가 있는 지역
- 자연보전권역: 한강 수계의 수질과 녹지 등 자연환경을 보전할 필요가 있는 지역

> ※ 과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위에 관한 자세한 내용은 「수도권정비계획법 시행령」 별표 1에서 확인할 수 있습니다.

수도권에서의 공장설립 제한의 예외

▪ 수도권에서의 공장설립 제한에도 불구하고 국민경제의 발전과 지역주민의 생활환경 조성 등을 위해 부득이하다고 인정되는 경우에는 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아 공장을 신설·증설 또는 이전하거나 업종을 변경할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제20조제1항 단서 및 제20조제2항).

▪ 각 권역에서 허용될 수 있는 행위는 다음과 같습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제26조, 제27조 및 제27조의2).

구분	허용되는 행위
과밀억제권역	1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1의2에 해당하는 공장의 신설·증설 또는 이전 2. 다음의 어느 하나에 해당하는 지식산업센터의 신설·증설 √ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제22조에 따라 지정된 지식기반산업집적지구 안의 지식산업센터 √ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제34조제1호에 따른 도시형공장을 유치하기 위한 지식산업센터 √ 「중소기업진흥에 관한 법률」 제29조에 따른 협동화실천계획의 승인을 받은 지식산업센터 √ 산업단지 안의 지식산업센터 3. 공장의 부대시설의 증설 및 공장부지면적의 증가(기준공장면적률에 적합한 범위내의 증가만 해당) 4. 다른 법령에 따라 의무화된 설치기준에 따른 공장의 증설 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설로 결정된 공항 안에서의 곡물조리식품제조업 또는 항공기제조업(부품제조업은 제외)을 위한 공장의 신설 또는 증설 6. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조에 따른 개발제한구역 안에 있는 공장으로서 같은 법에 따라 허용이 되는 공장의 신설·증설 또는 이전 7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설에 해당하는 공장의 신설 또는 증설 8. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역 안에서 같은 법 제2조제4호에 따른 외국인투자기업 및 같은 조 제6호에 따른 국내복귀기업 공장의 신설 또는 증설
성장관리권역	1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 2에 해당하는 공장의 신설·증설 또는 이전 2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제26조제2호부터 제8호까지에 규정된 행위
자연보전권역	1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 3에 해당하는 공장의 신설·증설 또는 이전 2. 다음의 어느 하나에 해당하는 지식산업센터의 신설·증설 √ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제34조제1호에 따른 도시형공장 중 수질에 미치는 영향이 자연보전권역의 지정목적에 적합하다고 인정되는 공장으로서 「수도법」에 따른 상수원보호구역 안의 경우에는 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설의 설치를 필요로 하지 않는 공장 또는 「수도법」에 따른 상수원보호구역 외의 경우에는 공공수역으로 배출하는 폐수의 배출량이 1일 30세제곱미터 이하인 공장을 유치하기 위한 지식산업센터 √ 산업단지 및 공업지역 안의 지식산업센터 3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제26조제3호부터 제6호까지에 규정된 행위

▪ 과밀억제권역·성장관리권역 또는 자연보전권역에서 업종변경을 할 수 있는 경우는 다음과 같습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제27조의3).

▸ 공장의 설립 승인을 받은 공장 또는 공장등록대장에 등록한 공장으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

√ 기존의 업종보다 공해의 정도가 낮은 업종으로 변경하거나 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호마목에 따른 첨단업종으로 변경하는 경우

√ 해당 지역에서 신설이 허용되는 공장으로 변경하는 경우(신설이 허용되는 규모로 한정함)

▸ 기존공장의 최종 제품 생산에 필요한 공정의 업종을 추가하는 경우로서 해당 공정이 차지하는 건축면적이 공장건축면적의 50퍼센트 이하인 경우

※ 이를 위반하여 공장을 신설·증설·이전 또는 업종변경을 하거나 변경승인을 받지 않고 승인받은 사항을 변경한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제52조제2항제3호).

2.2. 공장입지기준확인

2.2.1. 공장입지기준 확인하기

공장입지기준을 확인하세요.

입지기준 확인 신청하기

▪ 공장설립이 가능한지 여부를 확인받으려는 자는 입지기준확인신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호서식, 전자문서로 된 신청서를 포함)를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제3조의2제1항).

▪ 입지기준확인을 신청하는 자는 해당 토지의 지번별로 공장설립이 가능한지 여부를 시장·군수 또는 구청장으로부터 10일 이내에 입지기준확인서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제3호서식)로 통지받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제3조의2제2항).

▪ 신청자는 시·군·구의 조례에 따라 수수료를 납부해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제3조의2제3항).

토지이용규제정보서비스 이용하기

※ 공장을 설립하려는 입지의 토지이용계획, 행위제한내용, 규제안내서, 고시도면 등의 내용은 <국토교통부 토지이음 홈페이지(http://www.eum.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

<국토교통부 토지이음>



<출처: 국토교통부 토지이음 홈페이지(http://www.eum.go.kr)>

공장설립 온라인지원 시스템 이용하기

※ 공장을 설립하려는 부지에 대해 공장설립이 가능한지 여부는 <공장설립 온라인지원시스템 홈페이지(www.factoryon.go.kr), 공장설립분석-입지 기본정보 분석>을 통해 사전에 확인할 수 있습니다.

<공장설립 온라인지원시스템>



<출처: 공장설립온라인지원시스템 홈페이지(www.factoryon.go.kr)>

3. 공장설립승인

3.1. 개별입지(산업단지 외)에서의 공장설립

3.1.1. 공장설립등의 승인

공장설립등의 승인

승인의 대상

▪ 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 “공장설립등”이라 함)을 하려는 자는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항 본문).

▸ 공장건축면적 500제곱미터 미만인 공장의 경우에도 허가·신고·면허·승인·해제 또는 용도폐지 등의 의제(擬制)를 받으려는 자는 공장설립의 승인을 받을 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제3항).

> ※ “공장건축면적”이란 제조시설로 사용되는 기계 또는 장치를 설치하기 위한 건축물 각층의 바닥면적과 제조시설로 사용되는 옥외공작물의 수평투영면적을 합산한 면적을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제18조의2).

신청방법

▪ 공장설립등에 대한 승인을 받으려는 자는 다음의 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조제1항 전단 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제6조제1항).

▸ 공장설립등의 승인신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호 서식)

▸ 사업계획서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2 서식)

▸ 인·허가 명세서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호의3 서식) 및 의제를 받으려는 인·허가등의 해당 법률이 정하는 관련 서류[인·허가 등의 의제를 받으려는 경우만 해당]

▸ 타인소유의 토지 및 건축물(기존 건축물이 있는 경우만 해당)을 사용하는 경우에는 그 사용권을 증명할 수 있는 서류

▪ 둘 이상의 시·군·구(자치구인 구를 말함)에 걸치는 부지에 공장설립을 하려는 때에는 공장건축면적이 가장 많이 포함된 구역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조제1항 후단).

공장설립승인서 발급

▪ 설립승인 신청자는 시장·군수 또는 구청장이 신청을 받은 날부터 20일(공장설립등의 승인신청내용의 전부가 시장·군수 또는 구청장의 권한에 속하는 경우에는 14일, 의제처리가 필요하지 않은 경우에는 7일) 이내에 승인 여부를 결정하면 공장설립등의 승인서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호서식)를 발급받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제6조제3항).

위반 시 제재

▪ 공장설립등의 승인을 받지 않고 공장을 신설·증설 또는 업종변경을 한 자는 3년 이하의 징역 또는

3천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제52조제2항제1호).

공장설립등 승인의 의제

공장설립승인을 받은 것으로 보는 경우

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공장설립등의 승인을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조제4항).

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제20조제2항에 따른 승인을 받은 경우
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제1항 본문 및 제2항에 따른 입주계약 및 변경계약을 체결한 경우
- 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 입주계약
- 「중소기업창업 지원법」 제45조에 따른 공장 설립계획의 승인
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제17조, 제17조의2, 제18조, 제18조의2 및 제19조에 따른 실시계획의 승인(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제3호에 따라 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하려는 자가 산업단지개발사업을 시행하는 경우만 해당함)

인가·허가 등의 의제

공장 및 진입로부지에 대한 인가·허가

▪ 공장설립등의 승인을 할 때, 해당 공장 및 진입로부지에 대한 다음의 허가·신고·면허·승인·해제 또는 용도폐지 등(이하 “인·허가등”이라 함)에 대해 해당 시장·군수 또는 구청장이 관계행정기관의 장과 미리 협의한 경우 그 협의한 사항(협의가 생략되는 경우를 포함)에 대해서는 해당 인·허가 등을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2제1항 및 제5항).

- 농지전용의 허가, 농지전용의 신고 및 용도변경의 승인(「농지법」 제34조제1항, 제35조제1항, 제40조제1항 및 제43조)
- 산지전용허가 및 산지전용신고, 산지일시사용허가·신고, 산지전용된 토지의 용도변경 승인 및 입목벌채 등의 허가·신고(「산지관리법」 제14조·제15조, 제21조, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항)
- 초지전용의 허가(「초지법」 제23조제1항)
- 사방지 안의 죽목의 벌채 등의 허가 및 사방지 지정의 해제(「사방사업법」 제14조제1항 본문, 제20조제1항)
- 토지의 형질변경 또는 토지분할에 한하는 개발행위의 허가, 도시계획시설사업의 시행자의 지정, 실시계획의 작성·인가(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항, 제86조 및 제88조)
- 토지거래계약에 관한 허가(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조)
- 하천공사시행의 허가 및 하천점용의 허가(「하천법」 제30조제1항 본문 및 제33조제1항)
- 공유수면의 점용·사용허가, 실시계획의 승인 또는 신고, 공유수면의 매립면허(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조, 제17조, 제28조)
- 분묘 개장의 허가(「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항)
- 사도(私道)개설 등의 허가 (「사도법」 제4조)

- 도로와 다른 시설의 연결허가 및 도로점용의 허가(「도로법」 제52조제1항 및 제61조제1항)
- 농업생산 기반시설의 사용허가(「농어촌정비법」 제23조제1항 본문)
- 국유재산의 사용허가 및 도로·하천·도랑 및 제방의 용도폐지(「국유재산법」 제30조 및 제40조제1항)
- 행정재산의 용도의 변경 또는 폐지 및 행정재산의 사용·수익허가(「공유재산 및 물품 관리법」 제11조 및 제20조제1항)
- 건축허가, 건축신고, 건축물의 용도변경의 허가나 신고, 기재내용의 변경, 가설건축물 건축의 허가 또는 신고 및 공작물 축조의 신고(「건축법」 제11조제1항, 제14조제1항, 제19조제2항·제3항, 제20조제1항·제3항 및 제83조제1항)
- 소규모 환경영향평가에 대한 협의 (「환경영향평가법」 제44조)
- 재해영향평가등의 협의(「자연재해대책법」 제4조)

▪ 공장설립등의 승인을 받은 자에게 사도개설 등의 허가를 할 때, 해당 공장진입로부지에 대한 위의 인·허가등에 대해 해당 시장·군수 또는 구청장이 관계행정기관의 장과 미리 협의한 경우 그 협의한 사항에 대해서는 해당 인·허가등을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2제2항 및 제5항).

▹ 다만, 공장설립등의 승인을 받음으로써 해당 공장진입로부지에 대한 사도개설 등의 허가가 의제된 경우는 제외됩니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2제2항).

공장에서 운영하려는 사업에 대한 허가·신고

▪ 공장설립등의 승인을 할 때 그 공장에서 운영하려는 사업에 대한 다음의 허가 또는 신고에 관하여 시장·군수 또는 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대해서는 해당 허가를 받거나 신고를 한 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2제3항).

▹ 가스용품 제조사업의 허가(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조)

▹ 고압가스 제조허가, 용기·냉동기 또는 특정설비의 제조등록 및 특정고압가스 사용의 신고(「고압가스 안전관리법」 제4조, 제5조 및 제20조)

▹ 먹는샘물등의 제조업의 조건부허가(「먹는물관리법」 제23조제1항)

의제 신청

▪ 인·허가등 또는 허가·신고의 의제를 받으려는 자(건축허가 또는 건축신고의 의제와 함께 공장의 건축허가 등의 의제를 받으려는 자를 포함)는 공장설립 등의 승인신청 시에 인·허가 명세서 및 관련 서류를 함께 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2제4항 본문 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제6조제1항).

공장설립등의 승인에 따른 특례

사도(私道)개설의 허가

▪ "사도(私道)"란 「도로법」 제2조제1호에 따른 도로나 「도로법」의 준용을 받는 도로가 아닌 것으로서 그 도로에 연결되는 길을 말하며, 사도를 개설하려는 자는 미리 관할시장 또는 군수의 허가를 받아야 합니다(「사도법」 제2조 및 제4조 전단).

▪ 공장진입로를 조성하기 위해 부득이하게 도로(「도로법」 제2조제1호에 따른 도로 및 「도로법」 제108조

에 따른 준용도로를 말함)가 아닌 길과 공장진입로를 연결할 필요가 있는 경우로서 다음의 기준에 해당하는 때에는 시장·군수 또는 구청장은 사도개설을 허가해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의3제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조의2).

- 공장부지에서 도로를 연결하는 경우의 연결로의 거리가 도로가 아닌 길과 연결하는 경우의 연결로의 거리보다 긴 경우
- 공장부지와 도로의 사이에 하천·도랑·제방 그 밖에 장애물이 있는 경우
- 공장부지와 도로의 사이에 있는 토지 중 공장진입로 조성에 필요한 토지의 소유자가 그 토지의 매도를 거부하는 경우로서 시장·군수·구청장이 그 사실을 확인한 경우

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구 등에서의 특례

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구 등의 지정·변경에 관한 도시관리계획 등의 결정·고시 당시에 해당 용도지역·지구 등의 안에서 공장설립의 승인을 받은 자는 승인을 받은 후에 용도지역·지구의 지정 또는 변경이 있더라도 해당 행위를 제한받지 않고 그 공사 또는 사업을 계속할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의3제2항 전단).

- 이 경우 각 해당 법령에 따른 인·허가권자는 공장설립등에 필요한 인·허가를 할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의3제2항 후단).

공장설립 변경승인

변경승인의 대상

▪ 공장설립등의 승인을 받은 사항 중 다음의 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항 본문 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제7조제1항).

- 공장부지면적의 변경(승인을 받은 공장부지면적보다 감소하거나 기준공장면적률에 적합한 범위 안에서 같은 공장부지면적이 20퍼센트 이내로 증가하는 경우는 제외함)
- 공장건축면적의 변경(승인을 받은 공장건축면적의 20퍼센트의 범위 안에서 증가하거나 기준공장면적률에 적합한 범위안에서 감소하는 경우는 제외함)
- 부대시설면적의 변경(기준공장면적률의 범위 안에서의 변경은 제외함)

신청방법

▪ 변경승인을 신청하는 자는 다음의 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제7조제2항).

- 공장설립등의 변경승인 신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호서식)
- 인·허가 명세서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호의3 서식) 및 의제를 받으려는 인·허가등의 해당 법률이 정하는 관련 서류(인·허가 등의 의제를 받으려는 경우만 해당)
- 타인소유의 토지 및 건축물(기존 건축물이 있는 경우만 해당)을 사용하는 경우에는 그 사용권을 증명할 수 있는 서류

변경신고 절차

▪ 승인을 받은 사항 중 다음과 같은 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하면 됩니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항 단서 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제7조의2제1항).

- 회사명 또는 대표자 성명의 변경(대표자성명의 경우에는 법인이 요청하는 경우만 해당)
- 「공장입지 기준고시」에 따른 업종분류 내에서의 업종(한국표준산업분류표상의 업종을 말함)의 변경

▪ 변경신고를 하려는 자는 변경신고에 해당하는 사항이 변경된 날부터 2개월 이내에 다음의 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제7조의2제2항).

- 공장설립등 승인사항 변경신고서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호의2서식)
- 변경사항을 증명할 수 있는 서류

▪ 변경신고를 한 자는 시장·군수 또는 구청장이 변경신고를 받은 날부터 7일 이내에 공장등록대장에 기재된 사항이 변경되었음을 통보받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제7조의2제3항).

위반 시 제재

▪ 변경승인을 받지 않고 승인받은 사항을 변경한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제52조제2항제1호).

공장설립승인의 취소 및 원상회복

승인의 취소 및 원상회복의 사유

▪ 시장·군수 또는 구청장은 공장설립등의 승인을 받은 자가 다음의 사유로 사업시행이 곤란하다고 인정되면 그 공장설립 등의 승인 취소 및 해당 토지의 원상회복을 명할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의5 본문).

- 공장설립등의 승인을 받은 날부터 3년(농지전용허가 또는 신고가 의제된 경우에는 2년)이 지날 때까지 공장을 착공하지 않는 경우
- 토지의 형질변경 허가 등이 취소되어 공장설립등이 불가능하게 된 경우
- 공장설립등의 승인 및 제조시설의 설치승인을 얻은 후 4년이 경과한 날까지 공장설립완료신고를 하지 않거나 공장착공 후 1년 이상 공사를 중단한 경우
- 공장설립등의 승인을 받은 부지 또는 건축물을 정당한 사유 없이 승인을 받은 내용과 다른 용도로 활용하는 경우
- 공장설립등의 승인기준에 미달하게 된 경우

▪ 이 경우 원상회복에 관해서는 「농지법」 제42조 및 「산지관리법」 제39조를 준용합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의5 본문).

승인 취소의 예외

▪ 다만, 공장설립등의 승인 및 제조시설의 설치승인을 얻은 후 4년이 경과한 날까지 공장설립완료신고를 하지 않거나 공장착공 후 1년 이상 공사를 중단한 때, 이 기간을 초과하는 것이 부득이하다고 인정되는 경우로서 다음에 해당하는 사유가 있을 때에는 승인취소를 하지 않을 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의5 단서 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조의4).

- 화재, 자연재해 등 천재지변으로 인하여 공장건설공사를 중단한 경우
- 제조시설 등에 필요한 자재·기계·장치 등의 공급지연 또는 멸실 등 자기 책임이 아닌 사유로 인하여 제조시설 등의 설치를 중단한 경우
- 재무구조 개선 또는 경영정상화의 추진 등을 위하여 공장건설공사를 중단하거나 제조시설 등의 설치를 중단한 경우

- 시장·군수 또는 구청장이 「민원 처리에 관한 법률 시행령」 제36조에 따른 민원실무심의회의 심의를 거쳐 위에 준하는 사유가 있다고 인정하는 경우

3.1.2. 중소기업 공장 설립계획의 승인

공장 설립계획의 승인

공장 설립계획승인(변경승인)의 대상

▪ 중소기업 창업기업은 공장 설립계획을 작성하고, 이에 대한 시장·군수·구청장의 승인(변경승인)을 받아 사업을 할 수 있습니다. 사업자 또는 공장용지의 면적 등 다음에 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 같습니다(「중소기업창업 지원법」 제45조제1항·제4항 및 「중소기업창업 지원법 시행령」 제20조제2항).

- 사업자(「중소기업창업 지원법」 제49조제1항제2호 단서에 따라 양수한 창업기업으로 변경하는 경우)
- 업종(한국표준산업분류상의 세분류를 기준)
- 공장용지면적
- 공장건축면적(기준공장면적률의 범위에서 면적을 변경하는 경우는 제외)
- 부대시설면적(기준공장면적률의 범위에서 면적을 변경하는 경우는 제외)

> ※ “창업”이란 중소기업을 새로 설립하는 것을 말하며, “창업기업”이란 중소기업을 창업하여 사업을 개시한 날부터 7년이 지나지 않은 기업을 말합니다(「중소기업창업 지원법」 제2조제2호·제3호).

> ※ 중소기업의 개념 및 범위에 대한 자세한 사항은 이 사이트 『중소·벤처기업 창업』의 <중소·벤처기업의 범위-중소기업의 범위-중소기업 범위 기준>을 참고하시기 바랍니다.

신청방법

▪ 중소기업 공장 설립계획의 승인을 받으려는 창업기업은 공장설립 예정지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「중소기업창업 지원법 시행령」 제20조제1항, 「중소기업창업 지원법 시행규칙」 제6조 및 「창업기업 공장설립계획 승인에 관한 통합업무처리지침」 제6조제2항).

- 공장 설립계획 승인신청서(「중소기업창업 지원법 시행규칙」 별지 제6호서식)
- 공장 설립계획서(승인신청의 경우만 해당)
- 변경계획서 및 변경사유서(변경승인신청의 경우만 해당)
- 변경내용의 신·구 대비표(변경승인신청의 경우만 해당)
- 부동산권리자의 사용동의서(임대차계약서 등의 서류)
- 공장설립사업계획신청서
- 공동 공장 설립계획신청서

승인 여부의 통보

▪ 창업기업은 시장·군수 또는 구청장이 승인 신청을 받은 날부터 20일 이내에 승인 여부를 통보 받으며, 20일 이내에 승인 여부를 통보 받지 못한 때에는 20일이 지난 날의 다음날에 승인한 것으로 봅니다(「중소기업창업 지원법」 제45조제3항).

공장 설립계획승인에 대한 사전 협의

사전 협의의 신청

▪ 창업기업은 공장 설립계획 승인을 신청하기 전에 시장·군수 또는 구청장에게 공장 설립계획의 승인 가능성 등에 관하여 사전협의를 요청할 수 있습니다(「중소기업창업 지원법」 제46조제1항).

신청방법

▪ 사전협의를 신청하려는 창업기업은 다음의 서류를 공장설립 예정지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「중소기업창업 지원법 시행령」 제23조제1항 및 「중소기업창업 지원법 시행규칙」 제9조).

- 공장 설립계획 사전협의 요청서(「중소기업창업 지원법 시행규칙」 별지 제7호서식)
- 공장설립 계획서
- 환경 관련 법령에 따른 검토가 필요한 경우에는 기계·기구류, 규모, 마력 수 등을 적은 서류
- 「중소기업창업 지원법」 제47조제1항에 관한 서류(필요한 경우만 해당)

승인 가능성 통보

신청인은 시장·군수·구청장이 사전협의 신청을 받은 날부터 7일 이내에 공장설립계획의 승인 가능성 등에 대해 통보받습니다(「중소기업창업 지원법 시행령」 제23조제2항).

다른 법률과의 관계

공장 설립계획의 승인에 따른 공장설립승인 의제

▪ 중소기업 창업기업이 공장 설립계획의 승인 등을 받은 경우에는 공장설립의 승인을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제2항, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조제4항 및 「중소기업창업 지원법」 제47조제1항제1호).

허가 등의 의제

▪ 공장 설립계획을 승인할 때, 다음 중 어느 하나의 허가, 인가, 면허, 승인, 지정, 결정, 신고, 해제 또는 용도폐지(이하 “허가등”이라 함)에 관하여 시장·군수 또는 구청장이 다른 행정기관의 장과 협의를 한 사항에 대해서는 그 허가등을 받은 것으로 봅니다(「중소기업창업 지원법」 제47조제1항제2호부터 제18호).

- 벌채 등의 허가와 사방지(砂防地) 지정의 해제(「사방사업법」 제14조 및 제20조)
- 공유수면의 점용·사용허가, 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고 및 공유수면의 매립면허(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조, 제17조 및 제28조)
- 하천공사의 허가와 하천의 점용허가(「하천법」 제30조 및 제33조)
- 산지전용허가, 산지전용신고, 산지일시사용허가·신고 및 산지전용된 토지의 용도변경 승인(「산지관리법」 제14조, 제15조, 제15조의2 및 제21조)과 입목벌채 등의 허가와 신고(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항

및 제5항)

- 사도(私道)의 개설허가(「사도법」 제4조)
- 개발행위의 허가, 도시·군계획시설사업의 시행자 지정, 실시계획의 작성·인가(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항, 제86조 및 제88조)
- 토지거래계약에 관한 허가(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조)
- 농지의 전용허가, 농지의 전용신고 및 용도변경의 승인(「농지법」 제34조제1항, 제35조제1항 및 제40조제1항)
- 초지의 전용허가 또는 전용 신고(「초지법」 제23조)
- 국유재산의 사용허가 및 도로, 하천, 도랑 및 제방의 용도폐지(「국유재산법」 제30조 및 제40조)
- 도로의 점용허가(「도로법」 제61조제1항)
- 소규모 환경영향평가 협의(「환경영향평가법」 제44조)
- 농업생산기반시설의 사용허가(「농어촌정비법」 제23조제1항 본문)
- 타인의 토지 등에 설치된 분묘 개장(改葬)의 허가(「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항)
- 행정재산의 사용허가·수익허가 및 행정재산의 용도폐지(「공유재산 및 물품 관리법」 제20조제1항 및 제11조)
- 소하천 점용허가(「소하천정비법」 제14조)
- 재해영향평가등의 협의(「자연재해대책법」 제4조)

공장 설립계획 승인의 취소 및 원상회복

승인·건축허가의 취소 및 원상회복의 명령

▪ 시장·군수·구청장은 공장 설립계획의 승인을 받은 자가 다음의 어느 하나에 해당하면 공장 설립계획의 승인과 공장 건축허가를 취소하거나 해당 토지의 원상회복을 명령할 수 있습니다(「중소기업창업 지원법」 제49조제1항 및 「중소기업창업 지원법 시행령」 제25조).

▹ 공장 설립계획의 승인을 받은 날부터 3년(농지의 전용허가, 농지의 전용신고 또는 용도변경의 승인이 의제된 경우에는 공장설립계획의 승인을 받은 날부터 2년)이 지난 날까지 「건축법」 제21조제1항에 따른 착공신고서를 제출하지 않거나, 공장착공 후 1년 이상 공사를 중단한 경우

▹ 공장 설립계획의 승인을 받은 공장부지 또는 해당 공장부지 내 건축물을 공장설립 등의 완료신고를 하기 전에 다른 사람에게 양도한 경우(경매로 인한 경우를 포함). 다만, 창업기업에게 양도한 경우에는 그렇지 않음.

▹ 공장 설립계획의 승인을 받은 공장부지 또는 해당 공장부지 내 건축물을 다른 사람에게 임대하거나 공장이 아닌 용도로 활용하는 경우

▹ 공장 설립계획의 승인을 받은 후 4년이 지난 날까지 공장설립등의 완료신고를 하지 아니한 경우

▪ 시장·군수·구청장은 원상회복명령을 위반하여 원상회복을 하지 않으면 대집행(代執行)에 따라 원상회복을 할 수 있으며, 이에 따른 대집행의 절차에 관해서는 「행정대집행법」을 적용합니다(「중소기업창업 지원법」 제49조제2항 및 제3항).

※ “대집행”이란 법률(법률의 위임에 따른 명령, 지방자치단체의 조례를 포함)에 따라 직접명령되었거나 또는 법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위로서 타인이 대신하여 행할 수 있는 행위를 의무자가

이행하지 않는 경우 다른 수단으로써 그 이행을 확보하기 곤란하고 또한 그 불이행을 방치함이 심히 공익을 해할 것으로 인정될 때에는 해당 행정청이 스스로 의무자가 하여야 할 행위를 하거나 또는 제3자로 하여금 이를 하게 하여 그 비용을 의무자로부터 징수하는 절차를 말합니다(「행정대집행법」 제2조 참조).

공장설립계획승인·공장건축 허가가 취소된 토지에 대한 공장설립승인의 특례

▪ 시장·군수·구청장이 중소기업창업 공장 설립계획의 승인을 받은 자에 대해 그 공장 설립계획의 승인 또는 공장건축허가를 취소하는 경우에는 공장 설립계획의 승인 취소 및 원상회복에 관한 규정에도 불구하고 그 토지의 원상회복을 명하지 않고 해당 창업기업 또는 제3자에게 그 토지에의 공장설립의 승인을 할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의3제3항).

▪ 공장 설립계획의 승인 또는 공장건축의 허가가 취소된 부지 또는 공장을 이용하여 공장설립을 하기 위하여 그 승인을 받으려는 자는 다음의 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조의3제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제8조의2).

- 공장설립등의 승인신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호 서식)
- 사업계획서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2 서식)
- 인·허가 명세서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호의3 서식) 및 의제를 받으려는 인·허가등의 해당 법률이 정하는 관련 서류[인·허가 등의 의제를 받으려는 경우만 해당]

3.2. 계획입지(산업단지 내)에서의 공장설립

3.2.1. 입주계약 등

입주계약

입주계약의 체결

▪ 산업단지에서 제조업을 하거나 하려는 자는 관리기관과 그 입주에 관한 계약(이하 “입주계약”이라 함)을 체결해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제1항 본문).

※ “관리기관”이란 다음 중 하나로 산업단지의 관리업무를 수행하는 자를 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제16호·제17호, 제30조제1항·제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의7제1항).

- 관리권자
  - √ 국가산업단지는 산업통상부장관
  - √ 일반산업단지 및 도시첨단산업단지는 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장을 말함)
  - √ 농공단지는 시장·군수 또는 구청장
- 관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장
- 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 산업단지관리공단
- 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 입주기업체협의회
- 관리권자로부터 관리업무(일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지의 관리업무만 해당함)를 위탁받은

기관으로서 다음에 해당하는 기관

√ 「지방공기업법」 제49조에 따른 지방공사

√ 「농업협동조합법」 제15조에 따른 지역농업협동조합

√ 「중소기업협동조합법」 제3조제1항에 따른 중소기업협동조합(해당 산업단지 전체 입주기업체의 90퍼센트 이상이 조합의 회원으로 구성되어 있는 경우만 해당함)

√ 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제166조에 따른 제주국제자유도시 개발센터

√ 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자

√ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제5조제1항의 업무를 수행할 능력이 있다고 인정되는 기관으로서 관리권자가 장으로 있는 지방자치단체의 조례로 정하는 기관

▪ 다만, 다음의 경우에는 입주계약을 체결하지 않을 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제1항 단서 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제48조의2제3항).

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제3호에 따라 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하려는 자가 산업단지개발사업을 시행하여 관리기본계획이 수립되지 않은 지역에 입주하는 경우
- 입주기업체에 공공서비스를 제공하기 위하여 공공기관이 입주하는 경우
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제8항에 따른 산업시설구역에 설립된 지식산업센터에 제36조의4제2항에 따른 시설로 입주하는 경우
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제8항에 따른 산업시설구역에 설립된 공장 내의 부대시설로서 종업원의 편의시설을 운영하는 경우
- 관리기관과 입주계약을 체결한 자의 부지 또는 건물(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제8항에 따른 지원시설구역내의 것만 해당)을 임대 또는 분양받아 그 입주계약에 따라 입주하는 경우
- 관리기관과 임대차계약에 따라 입주하는 경우
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조제8항에 따른 지원시설구역에 근린생활시설로 입주하는 경우
- 공공기관 또는 하나의 기업이 산업단지 전부를 사용하기 위하여 입주하는 경우

입주기준의 공고

▪ 관리기관이 입주계약을 체결하려면 미리 입주대상산업·입주자격 및 입주우선순위 등의 입주기준을 정하여 공장설립온라인지원시스템에 15일 이상 공고해야 하며, 필요한 경우에는 일간신문 등에 공고하는 방법을 병행할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제48조의2제1항 본문).

- “공장설립온라인지원시스템”은 산업통상부장관이 공장설립에 관한 업무를 효율적으로 처리하기 위하여 설치·운영하는 전자정보처리시스템을 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제6조의2제1항).

※ 공장설립온라인지원시스템에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <공장설립에 대한 지원 – 공장설립무료 대행 – 공장설립무료 대행 등>에서 확인할 수 있습니다.

신청방법

▪ 입주계약을 체결하려는 자는 산업용지 또는 공장 및 건축물과 그 밖의 시설(이하 “공장 등”이라 함)을 취득(분양으로 취득하는 경우를 포함)하거나 임대받기 전에 다음의 서류를 관리기관에 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제34조제1항).

- 산업단지입주계약 신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제25호서식)
- 사업계획서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2서식)

입주계약 확인서 발급

▪ 입주계약 신청자는 그 신청일부터 5일 이내에 관리기관이 계약체결 여부를 결정하면 입주계약을 체결하고 입주계약 확인서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제25호서식)를 발급받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제34조제2항 본문 및 제34조제3항).

▪ 다만, 관련 법규의 인가·허가 등을 받았는지를 확인하거나 받을 수 있을지를 관계기관과 협의하는 경우에는 그 기간을 5일 이내에서 연장할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제34조제2항 단서).

입주계약체결에 따른 공장설립 승인의 의제

▪ 산업단지에서 제조업을 하거나 하려는 자가 입주계약 및 변경계약을 체결한 경우에는 공장설립 등의 승인을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제2항제2호).

위반 시 제재

▪ 입주계약을 체결하지 않고 제조업의 사업을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제52조제2항제5호).

입주변경계약

입주변경계약의 체결

▪ 입주기업체가 입주계약사항 중 다음의 사항을 변경하려는 경우에는 새로 변경계약을 체결해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제35조제1항).

- 회사명 또는 대표자 성명(대표자 성명의 경우에는 법인이 요청하는 경우만 해당함)
- 업종(공장의 경우에는 세부업종변경사항에 해당하지 않는 경우를 말함) 또는 사업내용
- 부지면적(다만, 공장부지의 경우에는 다음의 요건을 갖춘 부지면적의 변경은 제외함)
  - √ 변경하려는 자가 설립 중인 공장일 것
  - √ 변경면적이 당초 입주계약체결 시의 공장부지면적의 100분의 20 이내일 것
  - √ 변경 후의 기준공장면적률이 기준공장면적률에 적합할 것
- 건축면적(공장의 경우에는 공장건축면적의 변경만 해당하며, 위의 부지면적 변경의 제외 요건을 갖춘 공장건축면적의 변경은 제외함)
- 공장(사업장) 소재지(산업용지 및 건축물을 임차한 입주기업체가 동일 산업단지 내 다른 산업용지 및 건축물을 임차하여 이전하고자 하는 경우에 한함)

신청방법

▪ 입주계약을 변경하려는 자는 다음의 서류를 관리기관에 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제35조제2항).

- 입주계약 변경신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제25호서식)
- 변경사항을 증명하는 서류
- 변경사항에 대한 사업계획서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2서식)

입주계약 변경확인서 발급

▪ 입주계약 변경 신청자는 그 신청일부터 5일 이내에 관리기관이 변경계약체결 여부를 결정하면 변경계약을 체결하고 입주계약 변경확인서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제25호서식)를 발급받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제35조제4항)

위반 시 제재

▪ 이를 위반하여 변경계약을 체결하지 않고 제조업의 사업을 하는 자는 1,500만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제53조제4호).

입주계약의 해지

해지 사유

▪ 관리기관은 입주기업체가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월 이내에 그 시정(是正)을 명하고 이를 이행하지 않는 경우 그 입주계약을 해지할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제42조제1항, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제54조 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제42조).

- 입주계약을 체결한 후 다음의 정당한 사유 없이 3년 이내에 그 공장 등의 건설에 착수하지 않은 경우

> ※ “정당한 사유”란 다음의 어느 하나에 해당하는 사유를 말합니다.
>
> √ 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제37조에 따른 준공인가전 사용허가를 받을 수 없는 경우 등 공장용지의 사용이 불가능하여 공장착공이 지연된 경우
>
> √ 그 밖에 입주계약자의 귀책사유가 아닌 사유로 불가피하게 공장착공이 지연된 경우로서 관리권자가 인정하는 경우

- 공장 및 건축물과 그 밖의 시설의 준공이 사실상 불가능하다고 인정될 경우
- 공장 및 건축물과 그 밖의 시설의 준공 후 1년 이내에 정당한 사유 없이 그 사업을 시작하지 않거나 계속하여 1년 이상 그 사업을 휴업한 경우
- 입주변경계약을 체결하지 않고 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제35조제1항의 사항을 변경한 경우
- 입주계약을 위반한 경우
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조의2 또는 제39조제1항 및 제2항을 위반하여 산업용지 및 공장등을

임대하거나 처분한 경우

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조의2제4항을 위반하여 분할된 산업용지 또는 산업용지의 공유지분을 처분한 경우

입주기업체 사업의 중지

- 입주계약이 해지된 입주기업체는 입주계약 해지 당시에 이미 계약이 체결된 물품의 제조·가공·하역·수송·보관 및 수출입 업무와 이에 관련되는 부대 업무를 제외하고는 그 사업을 즉시 중지해야 하고, 남은 업무는 3개월 이내에 처리해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제42조제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제56조).

위반 시 제재

- 이를 위반하여 계속 그 사업을 하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제52조제2항제6호).

4. 공장건축

4.1. 공장의 건축허가 및 신고

4.1.1. 건축허가 및 신고 등

건축허가 사전결정제도

사전결정 신청

▪ 건축허가 대상인 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 함)에게 그 건축물의 건축에 대해서 다음의 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있습니다(「건축법」 제10조제1항).

- 해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」이나 관계 법령에서 허용되는지 여부
- 「건축법」 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한, 그 완화에 관한 사항 등을 고려하여 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모
- 건축허가를 받기 위해 신청자가 고려해야 할 사항

신청방법

▪ 사전결정을 신청하는 자는 사전결정신청서에 다음의 도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제4조).

- 지방건축위원회에 제출되어야 하는 간략설계도서(사전결정신청과 동시에 건축위원회의 심의를 신청하는 경우만 해당)
- 교통영향평가의 검토를 위해 「도시교통정비 촉진법」에서 제출하도록 한 서류(사전결정신청과 동시에 교통영향평가의 검토를 신청하는 경우에 한함)
- 사전환경성검토를 위하여 「환경정책기본법」에서 제출하도록 한 서류(사전결정이 신청된 건축물의 대지면적 등이 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 협의대상인 경우만 해당)
- 의제되는 허가를 받거나 신고 또는 협의를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 한 서류(해당 사항이 있는 것만 해당)
- 건축계획서 및 배치도

사전결정서의 송부

▪ 사전결정 신청자는 사전결정일부터 7일 이내에 사전결정서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의3서식)를 송부받습니다(「건축법 시행규칙」 제5조제1항).

- 사전결정서에는 법령 등에의 적합 여부와 의제되는 허가·신고 또는 그 협의 여부가 표시됩니다(「건축법 시행규칙」 제5조제2항).

사전결정을 통한 인·허가 의제

▪ 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 봅니다(「건축법」 제10조제6항).

- 개발행위허가
- 산지전용허가와 산지전용신고 및 산지일시사용허가·신고(다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당)
- 농지전용허가·신고 및 협의

- 하천점용허가

사전결정의 효력

▪ 사전결정 신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청해야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 않으면 사전결정의 효력이 상실됩니다(「건축법」 제10조제9항).

건축허가

허가의 대상

▪ 공장용도의 건축물을 건축 또는 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 「건축법 시행령」 제8조에서 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항).

※ "건축"이란, 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제8호).

※ "대수선"이란, 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 다음 중 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2).

- 내력벽을 증설·해체하거나 내력벽의 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
- 기둥을 증설·해체하거나 기둥을 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 보를 증설·해체하거나 보를 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 지붕틀을 증설·해체하거나 지붕틀을 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
- 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 경계벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
- 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(「건축법」 제52조제2항에 따른 마감재료를 말함)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

신청방법

▪ 건축허가를 받으려는 자는 다음의 서류를 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축법」 제11조제3항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제6조제1항).

- 건축·대수선·용도변경 (변경) 허가신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식)
- 건축할 대지의 범위에 관한 서류
- 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류

√ 다만, 다음의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있습니다.

① 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의해 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류

② 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 이에 대한 결의가 있었음을 증명하는 서류

③ 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류(다만, 「건축법」 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제21조를 준용)

√ 건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 중 토지 등기사항증명서는 제출하지 않을 수 있으며, 이 경우 허가권자는 행정정보의 공동이용을 통해 해당 토지 등기사항증명서를 확인해야 합니다.

▹ 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류

▹ 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등으로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위해 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우에는 다음에 해당하는 서류

√ 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서 : 공유자가 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본 첨부(다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 공유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법 가능)

√ 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류

√ 다음 중 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류

1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·벽 등의 노후화나 손상으로 그 기능 유지가 곤란할 것으로 우려되는 경우
2. 건축물의 노후화로 내구성에 영향을 주는 기능적 결함이나 구조적 결함이 있는 경우
3. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 등 그 밖의 안전사고가 우려되는 경우
4. 천재지변이나 그 밖의 재해로 붕괴되어 다시 신축하거나 재축하려는 경우

√ 해당 건축물의 개요

▹ 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서(건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당)

▹ 설계도서(실내마감도는 제외하고, 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외함)

√ 다만, 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당합니다.

▹ 건축허가 등을 통해 의제되는 개별법상의 인·허가나 신고를 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류(해당 사항이 있는 경우만 해당)

건축허가서 발급

▪ 건축허가를 받은 신청자는 허가권자로부터 건축허가서(「건축법 시행규칙」 별지 제2호서식)를 발급받습니다(「건축법」 제11조 및 「건축법 시행규칙」 제8조제1항).

위반 시 제재

▪ 건축허가를 받지 않고 도시지역에서 건축물을 건축하거나 대수선을 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금을 부과받습니다(「건축법」 제108조제1항).

▪ 건축허가를 받지 않고 도시지역 밖에 건축물을 건축하거나 대수선을 한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금을 부과받습니다(「건축법」 제110조제1호).

건축신고

건축신고를 통한 건축허가의 의제

▪ 건축허가 대상 건축물이라고 하더라도 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 봅니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행령」 제11조제3항).

- 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축(다만, 지구단위계획구역, 방재지구(防災地區) 또는 붕괴위험지역에서의 건축은 제외함)
- 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
- 주요 구조부의 해체가 없는 등 다음의 어느 하나에 해당하는 대수선
  - √ 내력벽의 면적을 30 제곱미터 이상 수선하는 것
  - √ 기둥을 세 개 이상 수선하는 것
  - √ 보를 세 개 이상 수선하는 것
  - √ 지붕틀을 세 개 이상 수선하는 것
  - √ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것
  - √ 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것
- 그 밖에 소규모 건축물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축
  - √ 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물
  - √ 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위 안에서 증축하는 건축물
  - √ 표준설계도서에 따라서 건축하는 건축물로서 그 용도·규모가 주위환경·미관상 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물
  - √ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호다목에 따른 공업지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(같은 법 시행령 제48조제10호에 따른 산업·유통형만 해당함) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500제곱미터 이하인 공장(「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목에 따른 제조업소 등 물품의 제조·가공을 위한 시설을 포함함)
  - √ 농업이나 수산업을 경영하기 위하여 읍·면지역(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 지역계획 또는 도시·군계획에 지장이 있다고 인정하여 지정·공고한 구역은 제외함)에서 건축하는 연면적 200제곱미터 이하의 창고 및 연면적 400제곱미터 이하의 축사, 작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실

신고방법

▪ 건축물의 건축·대수선 또는 설계변경의 신고를 하려는 자는 다음의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는

시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조제1항).

▹ 건축·대수선·용도변경 (변경) 신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식)

▹ 배치도·평면도(층별로 작성된 것만 해당)·입면도 및 단면도

√ 다만, 다음의 경우에는 그 구분에 따른 도서를 말합니다.

① 연면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 단독주택을 건축하는 경우: 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서 중 건축계획서·배치도·평면도·입면도·단면도 및 구조도(구조내력상 주요 부분의 평면, 단면 표시)

② 표준설계도서에 따라 건축하는 경우: 건축계획서 및 배치도

③ 건축에 관한 입지 및 규모에 대해 사전결정을 받은 경우 : 평면도

▹ 건축신고를 통해 의제되는 개별법상의 인·허가를 위해 해당법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당사항이 있는 경우만 해당)

▹ 건축할 대지의 범위에 관한 서류

▹ 건축할 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류(다만, 건축할 대지에 포함된 국유지·공유지에 대해서는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류로 그 토지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 갈음할 수 있으며, 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류로 함)

√ 건축할 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 중 토지 등기사항증명서는 제출하지 않을 수 있으며, 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 토지 등기사항증명서를 확인해야 합니다.

신고필증 발급

▪ 신고자는 그 신고 내용에 따라 건축·대수선·용도변경 신고필증(「건축법 시행규칙」 별지 제7호서식)을 발급받습니다(「건축법 시행규칙」 제12조제3항).

신고의 효력

▪ 건축신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어집니다(「건축법」 제14조제5항 본문).

▪ 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제14조제5항 단서).

위반 시 제재

▪ 건축신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 사람은 5천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「건축법」 제111조제1호).

건축허가·신고에 따른 인·허가 등의 의제

공장설립 등의 승인에 따른 공장설립의 경우

▪ 공장설립 등의 승인을 받은 자에게 건축허가를 하거나 건축신고를 수리할 때, 해당 시장·군수 또는 구청장이 다음의 허가·인가·승인·동의·심사 또는 신고(이하 “허가등”이라 함)에 관하여 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 대해서는 해당 허가등을 받은 것으로 봅니다(「건축법」 제11조제5항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조제1항).

- 도로점용의 허가(「도로법」 제61조제1항)
- 시설 또는 공작물 설치의 허가, 배수설비 설치의 신고 및 개인하수처리시설의 설치 신고(「하수도법」 제24조, 제27조제3항 및 제34조제2항)
- 전용상수도 설치의 인가(「수도법」 제52조제1항)
- 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고(「전기안전관리법」 제8조제1항 및 제2항)
- 건축허가등의 동의, 소방시설공사의 신고 및 제조소등의 설치허가(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항, 「소방시설공사업법」 제13조제1항 및 「위험물안전관리법」 제6조제1항)
- 개발행위(건축물의 건축 또는 공작물의 설치만 해당함)의 허가, 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정 및 실시계획의 인가(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항, 제86조 및 제88조)
- 가설건축물 건축의 허가 또는 신고, 공작물축조의 신고(「건축법」 제20조제1항, 제3항 및 제83조)
- 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고(「폐기물관리법」 제29조제2항)
- 배출시설의 설치 허가 또는 신고(「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조)
- 배출시설설치의 허가 또는 신고(「대기환경보전법」 제23조제1항, 「물환경보전법」 제33조제1항 및 「소음·진동관리법」 제8조제1항)
- 특정토양오염관리대상시설 설치의 신고(「토양환경보전법」 제12조)
- 화약류간이저장소 설치의 허가(「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제25조제1항)
- 액화석유가스저장소 설치의 허가(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제8조제1항)
- 고압가스저장소 설치의 허가(「고압가스 안전관리법」 제4조제3항)
- 유해·위험방지계획서의 심사, 공정안전보고서의 심사(「산업안전보건법」 제42조제4항 및 제45조제1항)
- 「환경오염시설의 통합관리에 관한 법률」 제6조에 따른 허가

공장 설립계획의 승인에 따른 공장설립의 경우

▪ 공장 설립계획의 승인을 받은 공장에 대해 건축허가를 할 때, 해당 시장·군수 또는 구청장이 다음의 허가, 인가, 승인, 동의, 심사 또는 신고(이하 “승인등”이라 함)에 관해 다른 행정기관의 장과 협의를 한 사항에 대하여는 그 승인등을 받은 것으로 봅니다(「중소기업창업 지원법」 제47조제2항).

- 도로의 점용 허가(「도로법」 제61조제1항)
- 점용허가와 배수설비의 설치신고(「하수도법」 제24조, 제27조제3항 및 제4항)
- 개인하수처리시설의 설치신고(「하수도법」 제34조제2항)
- 건축허가등의 동의, 소방시설공사의 신고 및 제조소등의 설치허가(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항, 「소방시설공사업법」 제13조제1항 및 「위험물안전관리법」 제6조제1항)
- 배출시설의 설치 허가 또는 신고(「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」

제8조 및 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조)

- 폐기물처리시설의 설치승인 또는 설치신고(「폐기물관리법」 제29조제2항)
- 전용수도설치의 인가(「수도법」 제52조와 제54조)
- 자가용전기설비의 공사계획 인가 또는 신고(「전기안전관리법」 제8조)
- 화약류저장소 설치허가(「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제25조제1항)
- 건축허가, 건축신고, 가설건축물의 건축허가 또는 건축신고 및 공작물 축조의 신고(「건축법」 제11조제1항, 제14조제1항, 제20조제1항·제3항 및 제83조제1항)
- 특정토양오염관리대상시설의 설치신고(「토양환경보전법」 제12조)
- 가스용품 제조사업의 허가와 액화석유가스 저장소의 설치 허가(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조 및 제8조)
- 고압가스의 제조허가와 고압가스저장소 설치의 허가, 용기·냉동기 및 특정설비의 제조등록, 특정고압가스 사용신고(「고압가스 안전관리법」 제4조, 제5조제1항 및 제20조제1항)
- 유해·위험방지계획서의 심사, 공정안전보고서의 심사(「산업안전보건법」 제42조제4항 및 제45조제1항)

건축허가 등의 수수료 납부

수수료 납부

▪ 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 허가권자나 신고 수리자에게 「건축법 시행규칙」 별표 4에 따른 금액의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 내야 합니다(「건축법」 제17조 및 「건축법 시행규칙」 제10조제1항 본문).

건축허가 등의 변경

건축허가 및 신고사항의 변경

▪ 건축허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 허가권자에게 신고해야 합니다(「건축법」 제16조제1항 본문 및 「건축법 시행령」 제12조제1항).

▹ 다만, 신축·증축·개축·재축·이전 또는 대수선에 해당하지 않는 변경은 허가를 받거나 신고를 하지 않아도 됩니다(「건축법」 제16조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제12조제2항).

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
2. 건축신고로써 허가를 갈음하는 건축물(「건축법」 제14조제1항제2호 또는 제5호에 해당하는 건축물)에 대해서는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 위 1.에도 불구하고 신고할 것
3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자를 변경하는 경우에는 신고할 것

위반 시 제재

▪ 이(변경허가 사항만 해당)를 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금을 부과받습니다(「건축법」 제110조제2호).

건축허가의 취소

허가 취소의 사유

▪ 허가권자는 허가를 받은 자가 다음 중 어느 하나에 해당하면 허가를 취소해야 합니다(「건축법」 제11조제7항).

▹ 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 않은 경우

※ 다만, 이에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다.

▹ 위의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

▹ 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

4.2. 공장건축물의 사용승인

4.2.1. 공장건축물의 사용승인 등

건축물의 사용승인

신청방법

▪ 건축주가 건축허가를 받았거나 건축신고를 한 건축물의 건축공사를 완료(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함함)한 후 그 건축물을 사용하려면 사용승인신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식)에 다음의 구분에 따른 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사용승인을 신청해야 합니다(「건축법」 제22조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제16조제1항).

▹ 공사감리자를 지정한 경우: 공사감리완료보고서

▹ 건축허가·변경허가를 받았거나 신고·변경신고를 한 도서에 변경이 있는 경우: 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서

▹ 건축신고를 하여 건축한 건축물: 배치 및 평면이 표시된 현황도면

▹ 건축물의 사용승인을 받기 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류(해당 사항이 있는 경우만 해당)

▹ 감리비용이 명시된 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우만 해당)

▹ 내진능력을 공개해야 하는 건축물인 경우: 구조안전 및 내진설계 확인서(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2제2항 전단에 해당하는 경우만 해당)

▪ 위반 시 제재

▹ 건축물 사용승인 신청을 하지 않거나 거짓으로 신청한 자는 5천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「건축법」 제111조제1호).

사용승인서 발급

▪ 신청자는 시장·군수·구청장이 사용승인신청을 받은 7일 이내에 다음의 사항에 대한 검사를 받고, 검사에 합격된 건축물에 대해 사용승인서(「건축법 시행규칙」 별지 제18호서식)를 발급받습니다(「건축법」 제22조제2항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제16조제3항).

- 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
- 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

사용승인 전 사용금지

- 건축주는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없습니다(「건축법」 제22조제3항 본문).
- 위반 시 제재
  - 이를 위반한 건축주는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금을 부과받습니다(「건축법」 제110조제2호).

임시사용승인

임시사용승인 신청

- 건축주는 사용승인서를 받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등의 기준에 적합한 경우에는 임시사용승인을 받아 2년 이내(다만, 대형 건축물 또는 암반공사 등으로 공사기간이 긴 건축물에 대해서는 연장할 수 있음)의 기간 동안 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 있습니다(「건축법」 제22조제3항 단서·제2호 및 「건축법 시행령」 제17조제4항).

신청방법

- 임시사용의 승인을 받으려는 건축주는 허가권자에게 임시승인신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식)를 제출(전자문서에 의한 제출을 포함함)해야 합니다(「건축법 시행령」 제17조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제17조제2항).

임시사용승인서 발급

- 신청인은 허가권자가 임시사용승인신청서를 받은 날부터 7일 이내에 임시사용승인서(「건축법 시행규칙」 별지 제19호서식)를 발급받습니다(「건축법 시행규칙」 제17조제4항).

임시사용의 기간

- 임시사용의 기간은 2년 이내로 합니다(「건축법 시행령」 제17조제4항 본문).
- 다만, 허가권자는 대형 건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 긴 건축물에 대하여는 그 기간을 연장할 수 있습니다.(「건축법 시행령」 제17조제4항 단서).

공장건축물 사용승인에 따른 검사 등의 의제

공장설립 등의 승인에 따른 공장설립의 경우

- 시장·군수 또는 구청장이 공장설립등의 승인 시에 건축허가 또는 건축신고를 의제 받은 자 및 건축허가를 받거나 신고를 한 자에 대해 건축물의 사용승인을 할 때, 다음의 검사·신고·동의 및 신청(이하 “검사등”이라 함)에 관하여 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 대해서는 해당 검사등을 한 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의2제1항).

> 1. 「전기안전관리법」 제9조에 따른 자가용전기설비의 사용 전 검사
> 2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 사용승인의 동의, 「소방시설공사업법」 제14조제1항에 따른 소방시설공사의 완공검사 및 「위험물안전관리법」 제9조제1항에 따른 제조소등의 완공검사
> 3. 「폐기물관리법」 제29조제4항에 따른 폐기물처리시설의 사용개시신고
> 4. 「하수도법」 제37조제1항에 따른 개인하수처리시설의 준공검사

5. 「대기환경보전법」 제30조제1항, 「물환경보전법」 제37조제1항에 따른 가동개시신고
6. 「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제43조에 따른 완성검사
7. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제36조제2항에 따른 저장소설치, 가스용품제조시설의 완성검사
8. 「고압가스 안전관리법」 제16조제3항에 따른 고압가스의 제조·저장소 설치, 용기 등의 제조시설 설치공사의 완성검사 및 제20조에 따른 특정고압가스시설의 완성검사
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조제1항 및 같은 법 제98조제2항에 따른 준공검사
10. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제2항에 따른 토지이동 등의 등록신청
11. 「환경오염시설의 통합관리에 관한 법률」 제12조에 따른 가동개시 신고

공장 설립계획의 승인에 따른 공장설립의 경우

▪ 공장 설립계획의 승인을 받은 공장에 대하여 건축물의 사용승인을 할 때 해당 시장·군수 또는 구청장이 다음의 검사, 신고, 동의 또는 신청(이하 “검사등”이라 함)에 관하여 다른 행정기관의 장과 협의를 한 사항에 대하여는 그 검사 등을 받은 것으로 봅니다(「중소기업창업 지원법」 제47조제3항).

1. 「하수도법」 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사
2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 사용승인의 동의, 「소방시설공사업법」 제14조제1항에 따른 소방시설공사의 완공검사 및 「위험물안전관리법」 제9조제1항에 따른 제조소등의 완공검사
3. 「폐기물관리법」 제29조제4항에 따른 폐기물처리시설의 사용개시 신고
4. 「대기환경보전법」 제30조제1항 및 「물환경보전법」 제37조에 따른 배출시설 등의 가동개시 또는 가동시작 신고
5. 「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제43조에 따른 완성검사
6. 「먹는물관리법」 제23조제1항에 따른 먹는샘물등의 제조업 조건부 영업허가
7. 「전기안전관리법」 제9조에 따른 자가용전기설비의 사용전검사
8. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제36조제2항에 따른 저장시설 및 가스용품 제조시설의 완성검사
9. 「고압가스 안전관리법」 제16조제3항에 따른 고압가스의 제조, 저장소 설치, 용기등의 제조시설 설치공사의 완성검사 및 같은 법 제20조제4항에 따른 특정고압가스의 사용시설 완성검사
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조제1항과 같은 법 제98조제2항에 따른 준공검사
11. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제2항에 따른 토지 이동 등의 등록 신청

공장건축물의 등록

공장건축물 등록 신청

▪ 공장건축물의 사용승인을 받은 자는 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설을 설치하기 전에 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 그 공장건축물의 등록을 신청할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조의2제1항).

※ “관리기관”이란 다음 중 하나로 산업단지의 관리업무를 수행하는 자를 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제16호·제17호, 제30조제1항·제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의7제1항).

· 관리권자

√ 국가산업단지는 산업통상부장관

√ 일반산업단지 및 도시첨단산업단지는 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장을 말함)

√ 농공단지는 시장·군수 또는 구청장

· 관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장

· 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 산업단지관리공단

· 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 입주기업체협의회

· 관리권자로부터 관리업무(일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지의 관리업무만 해당함)를 위탁받은 기관으로서 다음에 해당하는 기관

√ 「지방공기업법」 제49조에 따른 지방공사

√ 「농업협동조합법」 제15조에 따른 지역농업협동조합

√ 「중소기업협동조합법」 제3조제1항에 따른 중소기업협동조합(해당 산업단지 전체 입주기업체의 90퍼센트 이상이 조합의 회원으로 구성되어 있는 경우만 해당함)

√ 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제166조에 따른 제주국제자유도시 개발센터

√ 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자

√ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제5조제1항의 업무를 수행할 능력이 있다고 인정되는 기관으로서 관리권자가 장으로 있는 지방자치단체의 조례로 정하는 기관

신청방법

▪ 공장건축물의 등록을 하려는 자는 공장등록신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제9호서식)를 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의4제1항 전단).

등록사실의 통보

▪ 신청인은 공장등록대장에 해당 공장건축물이 등록되면 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 공장등록신청서를 받은 날부터 7일 이내에 등록사실을 통보받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조의2제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의4제2항).

※ 공장등록에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <공장등록 – 공장등록 완료신고 – 공장설립 완료신고 등>에서 확인할 수 있습니다.

4.3. 제조시설설치승인

4.3.1. 제조시설설치승인 등

제조시설설치승인

승인 신청의 대상

▪ 다음에 해당하는 공장건축물로서 공장건축면적 500제곱미터 이상인 공장건축물의 전부 또는 일부에 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설(이하 "제조시설 등"이라 함)을 설치하여 제조업을 하려는 자는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제1항 전단).

- 미리 업종을 특별히 정하지 않고 공장설립 등의 승인을 받아 건축된 공장건축물
- 공장등록대장에 등록된 공장으로서 공장이 폐업되거나 제조시설이 멸실되어 공장등록이 취소된 공장건축물

신청방법

▪ 제조시설설치승인을 받으려는 자는 다음의 서류를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조의6제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제8조의3).

- 제조시설설치승인신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제5호서식)
- 사업계획서
- 인·허가명세서 및 첨부서류(인·허가 등의 의제를 받으려는 경우만 해당함)
- 타인 소유의 토지 및 건축물(기존 건축물이 있는 경우만 해당함)을 사용하는 경우 그 사용권을 증명할 수 있는 서류

제조시설설치승인서 발급

▪ 제조시설설치승인을 받은 자는 제조시설설치승인서를 발급받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조의6제3항).

제조시설설치승인을 받은 것으로 보는 경우

▪ 산업단지에서 제조업을 하거나 하려는 자가 관리기관과 입주계약을 체결한 경우에는 제조시설설치승인을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제2항).

위반 시 제재

▪ 이를 위반하여 승인을 받지 않고 제조시설 등을 설치한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금을 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제52조제2항제2호).

제조시설설치승인을 통한 의제

공장에서 운영하려는 사업에 대한 허가·신고 등의 의제

▪ 제조시설 등을 설치하여 제조업을 하려는 자에게 제조시설설치 승인을 할 때, 해당 시장·군수·구청장이 공장에서 운영하려는 사업에 대한 다음의 허가 또는 신고에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대해서는 해당 허가 또는 신고를 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제3항 및 제13조의2제3항).

- 가스용품 제조사업의 허가(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조)

- 고압가스 제조허가, 용기·냉동기 또는 특정설비의 제조등록 및 특정고압가스 사용의 신고(「고압가스 안전관리법」 제4조, 제5조 및 제20조)
- 먹는 샘물 또는 먹는 염지하수의 제조업의 조건부허가(「먹는물관리법」 제23조제1항)

공장의 건축 허가·신고에 따른 허가 등의 의제

제조시설 등을 설치하여 제조업을 하려는 자에게 제조시설설치 승인을 할 때, 해당 시장·군수·구청장이 다음의 허가·인가·승인·동의·심사 또는 신고(이하 "허가 등"이라 함)에 관하여 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 대해서는 해당 허가 등을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제3항 및 제14조제1항).

- 도로점용의 허가(「도로법」 제61조제1항)
- 시설 또는 공작물 설치의 허가, 배수설비 설치의 신고 및 개인하수처리시설의 설치 신고(「하수도법」 제24조, 제27조제3항 및 제34조제2항)
- 전용상수도 설치의 인가(「수도법」 제52조제1항)
- 자가용전기설비 공사계획의 인가 및 신고(「전기안전관리법」 제8조제1항 및 제2항)
- 건축허가등의 동의, 소방시설공사의 신고 및 제조소등의 설치허가(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항, 「소방시설공사업법」 제13조제1항 및 「위험물안전관리법」 제6조제1항)
- 개발행위(건축물의 건축 또는 공작물의 설치만 해당)의 허가, 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정 및 실시계획의 인가(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항, 제86조 및 제88조)
- 가설건축물 건축의 허가 또는 신고, 공작물축조의 신고(「건축법」 제20조제1항, 제3항 및 제83조)
- 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고(「폐기물관리법」 제29조제2항)
- 배출시설의 설치 허가 또는 신고(「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조)
- 배출시설설치의 허가 또는 신고(「대기환경보전법」 제23조제1항, 「물환경보전법」 제33조제1항 및 「소음·진동관리법」 제8조제1항)
- 특정토양오염관리대상시설 설치의 신고(「토양환경보전법」 제12조)
- 화약류간이저장소 설치의 허가(「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제25조제1항)
- 액화석유가스저장소 설치의 허가(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제8조제1항)
- 고압가스저장소 설치의 허가(「고압가스 안전관리법」 제4조제3항)
- 유해·위험방지계획서의 심사, 공정안전보고서의 심사(「산업안전보건법」 제42조제4항 및 제45조제1항)
- 배출시설 등의 설치 운영 허가(「환경오염시설의 통합관리에 관한 법률」 제6조)

제조시설설치승인의 변경

변경승인

제조시설면적의 20퍼센트 이상을 변경하려는 경우에는 제조시설설치승인 절차를 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제1항 후단 및

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제8조의4제1항).

▪ 다만, 다음의 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제1항 단서, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제8조의5 및 제7조의2제1항).

- 회사명 또는 대표자 성명의 변경(대표자 성명의 경우에는 법인이 요청하는 경우만 해당)
- 「공장입지 기준고시」에 따른 업종분류 내에서의 업종(한국표준산업분류표상의 업종을 말함)의 변경

▪ 위반 시 제재

- 이를 위반하여 변경신고를 하지 않고 승인된 사항을 변경한 자는 200만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제55조제2항제2호).

제조시설설치승인의 취소

승인의 취소

▪ 시장·군수·구청장은 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제조시설설치승인을 받거나 다음의 사유로 사업시행이 곤란하다고 인정하는 경우에는 제조시설설치승인을 취소할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의4 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제19조의7).

1. 제조시설설치승인을 받은 날부터 1년 이내에 정당한 사유 없이 제조시설의 설치를 개시하지 아니한 경우
2. 공장건축물이 멸실되거나 용도변경, 그 밖의 사유로 해당 제조시설의 설치가 불가능하게 된 경우

5. 공장등록

5.1. 공장설립 완료신고

5.1.1. 공장설립 완료신고 등

공장설립 완료신고

완료신고

▪ 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 “공장설립 등”이라 함)의 승인을 얻은 후에 공장건설을 완료하거나, 제조시설설치승인을 얻은 자(제조시설설치승인을 얻은 것으로 의제되는 자를 포함함)가 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설(이하 “제조시설 등”이라 함)의 설치를 완료한 때에는 시장·군수·구청장에게 공장설립 등의 완료신고를 해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조제1항 본문).

▪ 산업단지 내에서 입주계약을 체결한 입주기업체는 관리기관에 완료신고를 해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조제1항 단서).

※ “관리기관”이란 다음 중 하나로 산업단지의 관리업무를 수행하는 자를 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제16호·제17호, 제30조제1항·제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의7제1항).

- 관리권자
  - √ 국가산업단지는 산업통상부장관
  - √ 일반산업단지 및 도시첨단산업단지는 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장을 말함)
  - √ 농공단지는 시장·군수 또는 구청장
- 관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장
- 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 산업단지관리공단
- 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 입주기업체협의회
- 관리권자로부터 관리업무(일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지의 관리업무만 해당함)를 위탁받은 기관으로서 다음에 해당하는 기관
  - √ 「지방공기업법」 제49조에 따른 지방공사
  - √ 「농업협동조합법」 제15조에 따른 지역농업협동조합
  - √ 「중소기업협동조합법」 제3조제1항에 따른 중소기업협동조합(해당 산업단지 전체 입주기업체의 90퍼센트 이상이 조합의 회원으로 구성되어 있는 경우만 해당함)
  - √ 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제166조에 따른 제주국제자유도시 개발센터
  - √ 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제4조에 따른 사업시행자
  - √ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제5조제1항의 업무를 수행할 능력이 있다고 인정되는 기관으로서 관리권자가 장으로 있는 지방자치단체의 조례로 정하는 기관

신고의 기한

▪ 공장설립등의 완료신고는 다음에 해당하는 날부터 2개월 이내에 해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제20조제2항).

- 공장설립등의 경우에는 최종 건축물의 사용승인을 받고 기계·장치의 설치를 완료한 날
- 제조시설설치의 경우에는 기계·장치의 설치를 완료한 날

신고방법

▪ 공장설립 등의 완료신고를 하려는 자는 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 공장설립 등의 완료신고서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제7호서식)를 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제20조제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제9조제1항).

▪ 공장설립의 승인을 얻은 자(공장설립의 승인을 얻은 것으로 의제되는 자를 포함함)는 승인을 얻은 사항에 변경이 있는 때에는 공장설립의 완료신고서에 그 변경된 내용을 기재해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항).

- 공장설립 및 제조시설설치의 변경승인의 대상이 되는 사항 또는 산업단지 안에서의 입주계약에 있어서의 변경계약체결 대상인 사항은 기재하지 않아도 됩니다.

검사·신고·동의 및 신청의 의제

검사등의 의제

▪ 제조시설설치승인을 받아 제조시설 등을 설치한 자에게 공장설립 등의 완료신고를 수리할 때 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 시장·군수·구청장이 다음의 검사·신고·동의 및 신청(이하 “검사등”이라 함)에 대해 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 대해서는 해당 검사등을 한 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제5항 및 제14조의2제1항).

- 자가용전기설비의 사용 전 검사(「전기안전관리법」 제9조)
- 건축물 등 사용승인의 동의, 소방시설공사의 완공검사 및 제조소 등의 완공검사(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항, 「소방시설공사업법」 제14조제1항, 「위험물안전관리법」 제9조제1항)
- 폐기물처리시설의 사용개시신고(「폐기물관리법」 제29조제4항)
- 개인하수처리시설의 준공검사(「하수도법」 제37조제1항)
- 배출시설 또는 방지시설의 가동개시신고(「대기환경보전법」 제30조제1항, 「물환경보전법」 제37조제1항)
- 총포·도검·화약류 등 관련 시설 또는 설비에 대한 완성검사(「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제43조)
- 저장소설치, 가스용품제조시설의 완성검사(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제36조제2항)
- 고압가스의 제조·저장소설치, 용기등의 제조시설 설치공사의 완성검사 및 특정고압가스시설의 완성검사(「고압가스 안전관리법」 제16조제3항 및 제20조)
- 개발행위 및 도시·군계획시설사업의 준공검사(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조제1항 및 제98조제2항)
- 토지이동 등의 등록신청(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제2항)
- 배출시설등 및 방지시설의 가동개시 신고(「환경오염시설의 통합관리에 관한 법률」 제12조)

의제의 신청

▪ 검사등의 의제를 받으려는 자는 해당 공장건축물의 사용승인 신청 시에 해당 법령에서 정하는 관련 서류를 함께 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의3제6항 및 제14조의2제2항).

완료신고의 반려

반려의 사유

▪ 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 공장설립 등의 완료신고를 받은 경우 공장건축물 등의 면적이 기준공장건축면적에 미달할 때에는 이를 반려하고 요건을 갖추어 다시 완료신고를 하도록 해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제11조제2항).

5.2. 공장등록

5.2.1. 공장등록 등

공장의 등록

공장 등록대장의 등록

▪ 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 “공장설립등”이라 함)의 완료신고를 받은 때에는 이를 공장등록대장(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제8호서식)에 등록해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제10조제3항).

※ “관리기관”이란 다음 중 하나로 산업단지의 관리업무를 수행하는 자를 말합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제16호·제17호, 제30조제1항·제2항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의7제1항).

- 관리권자
  - √ 국가산업단지는 산업통상부장관
  - √ 일반산업단지 및 도시첨단산업단지는 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장을 말함)
  - √ 농공단지는 시장·군수 또는 구청장
- 관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장
- 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 산업단지관리공단
- 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 입주기업체협의회
- 관리권자로부터 관리업무(일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지의 관리업무만 해당함)를 위탁받은 기관으로서 다음에 해당하는 기관
  - √ 「지방공기업법」에 따른 지방공사
  - √ 지역농업협동조합
  - √ 중소기업협동조합[이 경우 해당 산업단지 전체 입주기업체의 90퍼센트 이상이 조합원(협동조합연합회 또는 중소기업중앙회의 경우에는 그 회원인 협동조합 또는 사업협동조합의 조합원)으로 구성되어 있는 경우에 한함]
  - √ 제주국제자유도시 개발센터

√ 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따른 사업시행자

√ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제5조제1항의 업무를 수행할 능력이 있다고 인정되는 기관으로서 관리권자가 장으로 있는 지방자치단체의 조례로 정하는 기관

등록사실의 통보

▪ 공장설립 완료신고가 승인 또는 변경승인의 내용과 부합하면 공장등록대장에 등록되고, 신고인은 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 공장설립등의 완료신고서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제7호서식)를 받은 날부터 3일(등록·신고 및 허가 사항을 의제처리하는 경우에는 20일) 이내에 등록사실을 통보받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제10조제1항).

공장등록 신청

공장등록 신청대상

▪ 공장설립의 승인 대상 및 공장신설 제한의 예외로 인한 승인 대상이 아닌 공장의 소유자 또는 점유자는 공장등록을 신청할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제2항).

신청방법

▪ 공장등록을 신청하려는 자는 시장·군수·구청장 또는 관리기관에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조제1항 전단).

- 공장등록신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제9호서식)
- 사업계획서 또는 승인대상 외 공장 사업계획서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2서식 및 제2호의3서식)

등록사실의 통보

▪ 등록신청이 관련 기준에 적합한 경우에는 공장등록대장에 공장이 등록되고, 신청인은 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 공장등록신청서를 받은 날부터 7일 이내(등록·신고 및 허가에 대해 의제처리하는 경우에는 20일 이내)에 등록사실을 통보받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조제2항).

부분가동을 위한 공장등록

공장부분등록 신청

▪ 공장건설을 완료하기 전에 공장을 부분가동(部分稼動)하려는 자는 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 공장부분등록신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제9호서식)를 제출하여 공장등록을 신청해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제3항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의2제2항).

부분등록의 통보

▪ 부분등록 신청이 관계 기준에 적합한 경우에는 공장등록대장에 공장이 부분등록되고, 신청인은 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 부분등록신청서를 받은 날부터 7일(등록·신고 및 허가 사항을 의제처리하는 경우에는 20일) 이내에 유효기간 및 완료신고에 관해 필요한 사항을 적은 등록사실통보서를 통보받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의2제3항).

완료신고의 기한

▪ 부분가동을 위해 공장등록을 한 자가 공장의 최종건축물의 사용승인을 받고 기계·장치의 설치를 완료한 경우에는 2개월 이내에 시장·군수·구청장 또는 관리기관에게 공장설립등의 완료신고를 해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의2제5항).

위반 시 제재

▪ 부분가동을 위한 등록을 하지 않고 공장을 부분가동하는 자는 200만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제55조제2항제5호).

공장등록의 증명

공장등록증명서 발급

▪ 등록된 공장에서 제조업을 하는 자는 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 신청하여 해당 공장의 공장등록증명서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제8호의2서식)를 발급받을 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의3제1항 및 제3항).

공장등록대장 등본 발급

▪ 등록된 공장의 소유자·점유자, 그 밖의 이해관계인은 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 신청하여 공장등록대장 등본(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제8호의2서식)을 발급받을 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의3제2항 및 제3항).

수수료의 납부

▪ 공장등록증명서 또는 공장등록대장 등본을 발급받으려는 자는 시·군·구의 조례가 정하거나 관리기관이 정하는 수수료를 납부해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의3제5항).

등록사항의 변경

변경등록 신청

▪ 공장등록대장에 등록한 사항 중 다음의 사항을 변경한 자는 2개월 이내에 시장·군수·구청장에게 변경등록을 신청해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제4항 본문 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제11조제1항).

- 회사명 또는 대표자 성명(대표자 성명의 경우에는 법인이 요청하는 경우만 해당)
- 공장부지면적(공장부지면적이 감소하거나 임차인의 퇴거로 공장부지면적이 증가한 경우만 해당)
- 공장건축면적(공장건축면적이 감소하거나 임차인의 퇴거로 공장건축면적이 증가한 경우로서 기준공장면적률에 따라 적정하게 건축된 경우만 해당)
- 부대시설면적(기준공장면적률에 적합하게 건축된 경우만 해당)
- 세부업종변경사항
- 입주형태변경사항(산업용지 및 공장 등을 처분 후 임차하는 경우만 해당)

▪ 다만, 입주기업체가 공장설립을 완료한 후 입주계약의 변경신청을 한 경우에는 변경등록의 신청을 한 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제4항 단서).

신청방법

▪ 변경등록을 하려는 자는 시장·군수·구청장 또는 관리기관에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「산업집적활성화

및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제11조제2항).

- 공장등록변경신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제9호서식) 또는 입주계약변경신청서(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 별지 제25호서식)
- 변경사항을 증명하는 서류
- 양수 또는 임차사실을 증명하는 서류(등록된 공장을 양수 또는 임차하는 경우에 한정함)

변경등록의 통보

▪ 변경등록 신청이 관계기준에 적합한 경우에는 공장등록대장에 변경사항이 기재되고 시장·군수·구청장 또는 관리기관이 등록변경신청서 또는 입주계약변경신청서를 받은 날부터 7일(변경허가 등의 의제처리인 경우에는 20일) 이내에 등록내용을 통보받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제11조제4항).

위반 시 제재

▪ 변경등록을 하지 않고 등록된 사항을 변경한 자는 200만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제55조제2항제6호).

등록·신고 및 허가 등의 의제

공장등록의 경우

▪ 시장·군수·구청장이 공장설립을 완료한 자에 대하여 공장등록을 함에 있어서 다음의 등록·신고 및 허가(이하 “등록등”이라 함)에 대해 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 대해서는 해당 등록 등을 한 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제6항).

- 인쇄사의 신고(「인쇄문화산업 진흥법」 제12조제1항)
- 양곡가공업의 등록(「양곡관리법」 제19조제1항)
- 인삼제조업의 신고(「인삼산업법」 제12조)
- 사료제조업의 등록(「사료관리법」 제8조)
- 비료생산업의 등록(「비료관리법」 제11조제1항)
- 도축업·축산물가공업의 허가(「축산물 위생관리법」 제22조제1항)
- 계량기 제조업, 계량기 수리업 또는 계량증명업의 등록(「계량에 관한 법률」 제7조)
- 물질제조의 허가(「산업안전보건법」 제118조제1항)
- 유해화학물질 영업허가(「화학물질관리법」 제28조)
- 가축분뇨의 재활용 신고(「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제27조제1항)
- 먹는샘물등의 제조업의 허가, 수처리제 제조업의 등록 및 정수기 제조업의 신고(「먹는물관리법」 제21조)
- 식품 또는 식품첨가물의 제조업·가공업 및 기구 또는 용기·포장의 제조업의 허가 및 신고(「식품위생법」 제37조)
- 건강기능식품제조업의 허가(「건강기능식품에 관한 법률」 제5조)
- 의지·보조기 제조업의 개설 사실 통보(「장애인복지법」 제69조제1항)
- 골재채취업의 등록(「골재채취법」 제14조제1항)

· 건설기계정비업의 신고(「건설기계관리법」 제21조제1항)

· 자동차해체재활용업의 등록(「자동차관리법」 제53조제1항)

· 수산물가공업의 등록 및 신고(「수산업법」 제53조)

· 사행기구제조업의 허가(「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」 제13조제1항)

공장변경등록의 경우

▪ 시장·군수·구청장이 변경등록을 할 때 다음의 변경허가·변경신고 또는 지위승계신고(이하 "변경허가등"이라 함)에 관해 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대해서는 해당 변경허가 등을 받은 것으로 봅니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제7항).

· 자가용전기설비 공사계획의 변경인가 또는 신고(「전기안전관리법」 제8조제1항 및 제2항)

· 제조소등의 변경허가 및 지위승계신고(「위험물안전관리법」 제6조제1항 및 제10조제3항)

· 폐기물처리시설의 설치의 변경승인 또는 신고, 지위승계신고(「폐기물관리법」 제29조제3항 및 제33조제2항)

· 개인하수처리시설의 설치 또는 변경 신고(「하수도법」 제34조제2항)

· 배출시설설치의 변경허가 또는 신고(「대기환경보전법」 제23조제2항·제3항, 「물환경보전법」 제33조제2항·제3항, 「소음·진동관리법」 제8조제2항)

· 특정토양오염관리대상시설 설치의 변경신고(「토양환경보전법」 제12조제1항)

· 액화가스저장소설치의 변경허가 및 지위승계신고(「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제8조제1항 및 제12조제3항)

· 고압가스저장소설치의 변경허가(「고압가스 안전관리법」 제4조제3항)

의제의 신청

▪ 위의 의제를 받으려는 자는 해당 공장의 공장설립등의 완료신고 또는 변경등록신청 시에 해당 법령에서 정하는 관련 서류를 함께 제출해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제8항).

공장등록의 취소

취소의 사유

▪ 시장·군수·구청장은 공장등록대장에 등록된 공장이 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공장의 등록을 취소할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제17조제1항 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제21조제1항 및 제2항).

▹ 공장이 멸실되거나 건축물의 용도가 변경된 경우

▹ 공장이 폐업되거나 제조시설이 멸실된 경우(제조업을 영위하지 않을 목적으로 공장에서 제조시설을 철거하거나 그 밖의 사유로 제조시설을 없앤 경우를 말함)

▹ 입주계약이 해지된 경우(입주기업체의 경우만 해당)

▹ 해당 공장을 공장 외의 용도로 활용하는 경우(다만, 다음의 요건을 모두 갖추고 공장의 일부를 다른 용도로 활용하는 경우로 제외함)

√ 다음 중 어느 하나에 해당하는 용도로 활용할 것

1) 해당 공장과 관련된 사업의 용도나 해당 공장을 운영하는 데에 필요한 용도

2) 「재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 재생에너지와 「수소경제 육성 및 수소 안전관리에 관한 법률」 제2조제6호 및 제11호에 따른 연료전지등에 활용되는 에너지 및 수소에너지를 이용하여 「전기사업법」 제2조제3호에 따른 발전사업을 하는 데에 필요한 용도(다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우로 한정함)

가) 공장부지 안의 건축물에 발전설비를 설치하는 경우

나) 공장부지 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제2조제2항제1호부터 제3호까지의 시설이 설치되어 있지 않은 공장부지를 활용할 때에는 해당 발전설비의 수평투영면적이 해당 공장의 공장건축면적을 초과하지 않는 범위에서 발전설비를 설치하는 경우

√ 해당 공장의 제조활동에 현저하게 지장을 주지 않을 것

▹ 공장등록 시 붙인 조건을 이행하지 않은 경우

▹ 법에 따른 명령이나 처분을 위반하는 경우

▪ 시장·군수·구청장은 공장의 등록을 취소할 때에 공장의 일부가 등록취소의 사유에 해당하게 된 경우에는 해당 공장등록의 일부를 취소할 수 있습니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제21조제3항).

공장등록대장의 관리

▪ 시장·군수·구청장은 공장등록을 취소하는 경우에는 다음에 따라 등록대장을 관리해야 합니다(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제12조의5).

▹ 공장의 전부에 대하여 공장등록을 취소하는 경우에는 해당 공장에 대한 등록대장을 말소할 것

▹ 공장의 일부에 대하여 공장등록을 취소하는 경우에는 공장등록대장에 해당 사실을 적을 것

권한없는 자에 의한 공장등록취소처분에 대해 취소 소송을 할 수 있을까요?

Q. 저는 서울 지역에서 공장을 운영하고 있는데, 운영하는 공장의 일부가 국유지를 무단점유하고 있었습니다. 이에 서울지방철도청장이 제가 국유지를 무단점유하였다는 이유로 구청장에게 제가 운영하는 공장의 등록취소를 요구하였습니다. 그러자 구청장은 제가 운영하는 공장의 등록을 취소하였고, 그에 따른 행정대집행에 의해 공장이 철거되었습니다. 그런데 서울지방철도청장은 구청장에게 공장등록 취소를 요구할 법령상의 권한이 없는데 등록취소 요구를 하였고, 구청장은 그 요구에 따라 등록취소를 하고 그에 따른 철거가 완료된 상태입니다. 저는 너무 억울한 나머지 행정청에 대해 소송을 제기하려고 합니다.

이 때 공장등록취소처분의 취소 소송을 할 수 있을까요? 소송에서 이긴다 해도 공장이 철거된 상태인데, 제가 소송을 제기할 이익이 있을까요?

A. 일반적으로 공장등록이 취소된 후 그 공장 시설물이 어떠한 경위로든 철거되어 다시 복구 등을 통하여 공장을 운영할 수 없는 상태라면 이는 공장등록의 대상이 되지 않으므로 외형상 공장등록취소행위가 남아 있다고 하여도 그 처분의 취소를 구할 법률상의 이익이 없습니다.

그런데 위의 경우처럼 공장이 행정대집행에 의해 이미 철거되었더라도, 대도시 안의 공장시설을 지방으로 이전할 경우, 「조세특례제한법」 제63조에 따라 설비투자에 대한 세액공제 및 소득세 등의 감면혜택이 있을 뿐 아니라, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제25조 및 제26조에 따라 간이한 이전절차 및 우선 입주를 할 수 있는 혜택이 부여되어 있으므로, 비록 공장이 철거되었다 하더라도 공장등록취소처분의 취소를 구할 법률상의 이익이 있습니다.

<출처: 대법원 2002. 1. 11. 선고 2000두3306 판결 참조>

6. 공장설립에 대한 지원

6.2. 세제지원 등

6.2.1. 공장설립 관련 세액 감면 등

중소기업 등에 대한 세액 감면

소득세 및 법인세의 감면

▪ 창업중소기업 및 창업보육센터사업자에 대해서는 해당 사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 해당 사업에서 소득이 발생하지 않는 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)와 그 다음 과세연도의 개시일부터 4년 이내에 종료하는 과세연도까지 해당 사업에서 발생한 소득에 대한 소득세 또는 법인세에 다음의 비율을 곱한 금액의 세액이 감면됩니다(「조세특례제한법」 제6조제1항).

▸ 2025년 12월 31일 이전에 창업한 경우

√ 수도권과밀억제권역 외의 지역에서 창업한 청년창업중소기업(「조세특례제한법 시행령」 제5조제1항)의 경우: 100분의 100

√ 수도권과밀억제권역에서 창업한 청년창업중소기업과 수도권과밀억제권역 외의 지역에서 창업한 창업중소기업의 경우: 100분의 50

▸ 2026년 1월 1일 이후에 창업한 경우

√ 수도권 외의 지역 또는 수도권의 인구감소지역에서 창업한 청년창업중소기업의 경우: 100분의 100

√ 수도권(수도권과밀억제권역과 인구감소지역은 제외함)에서 창업한 청년창업중소기업의 경우: 100분의 75

√ 수도권과밀억제권역에서 창업한 청년창업중소기업과 수도권 외의 지역 또는 수도권의 인구감소지역에서 창업한 창업중소기업의 경우: 100분의 50

√ 수도권(수도권과밀억제권역과 인구감소지역은 제외함)에서 창업한 창업중소기업의 경우: 100분의 25

▸ 창업보육센터사업자의 경우: 100분의 50

▪ 창업벤처중소기업에 대해서는 벤처기업으로 확인받은 날 이후 최초로 소득이 발생한 과세연도(벤처기업으로 확인받은 날부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 해당 사업에서 소득이 발생하지 않는 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)와 그 다음 과세연도의 개시일부터 4년 이내에 끝나는 과세연도까지 해당 사업에서 발생한 소득에 대한 소득세 또는 법인세의 100분의 50에 상당하는 세액이 감면됩니다(「조세특례제한법」 제6조제2항 본문).

▪ 다만, 창업중소기업 및 창업보육센터사업자에게는 창업벤처중소기업에 대한 규정을 적용하지 않으며, 감면기간 중에 ① 벤처기업의 확인이 취소되거나, ② 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제25조제2항에 따른 벤처기업확인서의 유효기간이 만료된 경우에는 감면을 적용하지 않습니다(「조세특례제한법」 제6조제2항 단서).

※ “창업중소기업”이란 2027년 12월 31일 이전에 「조세특례제한법」 제6조제3항 각 호에 따른 업종으로 창업한 중소기업을 말합니다(「조세특례제한법」 제6조제1항 본문).

※ “창업보육센터사업자”란 「중소기업창업 지원법」 제53조제1항에 따라 창업보육센터사업자로 지정받은 내국인을 말합니다(「조세특례제한법」 제6조제1항 본문).

※ “수도권과밀억제권역”이란 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역을 말합니다(「조세특례제한법」 제2조제1항제10호).

※ “인구감소지역”이란 「지방자치분권 및 균형성장에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역을 말합니다(「조세특례제한법」 제2조제1항제10호의2).

※ “창업벤처중소기업”이란 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조제1항에 따른 벤처기업 중 ① 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조의2의 요건을 갖춘 중소기업(「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조의2제1항제2호 나목에 해당하는 중소기업 제외) 또는 ② 연구개발 및 인력개발을 위한 비용으로서 「조세특례제한법 시행령」 별표 6의 비용이 해당 과세연도의 수입금액의 100분의 5 이상인 중소기업으로서 창업 후 3년 이내에 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제25조에 따라 2027년 12월 31일까지 벤처기업으로 확인받은 기업을 말합니다(「조세특례제한법」 제6조제2항 및 「조세특례제한법 시행령」 제5조제4항).

취득세 및 재산세 감면

▪ 2026년 12월 31일까지 과밀억제권역 외의 지역에서 창업하는 중소기업(이하 “창업중소기업”이라 함)이 창업일부터 4년 이내(「지방세특례제한법 시행령」 제29조의2제2항에서 정하는 청년창업기업의 경우에는 5년 이내)에 취득하는 부동산에 대해서는 다음과 같이 세액이 감면됩니다(「지방세특례제한법」 제58조의3제1항).

1. 창업일 당시 업종의 사업을 계속 영위하기 위해 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 75이 감면됩니다.
2. 창업일 당시 업종의 사업에 과세기준일 현재 직접 사용하는 부동산(건축물 부속토지인 경우에는 「지방세법 시행령」 제102조제1항제1호에 따른 공장입지기준면적 이내 또는 「지방세법 시행령」 제101조제2항에 따른 용도지역별 적용배율 이내의 부분만 해당함)에 대해서는 창업일부터 3년간 재산세를 면제하고, 그 다음 2년간은 재산세의 100분의 50이 감면됩니다.

▪ 2026년 12월 31일까지 창업하는 벤처기업 중 「지방세특례제한법 시행령」 제29조의2제4항으로 정하는 기업으로서 창업일부터 3년 이내에 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제25조에 따라 벤처기업으로 확인받은 기업(이하 “창업벤처중소기업”이라 함)이 확인일부터 4년 이내(「지방세특례제한법 시행령」 제29조의2 제5항에서 정하는 청년창업벤처기업의 경우에는 5년 이내)에 취득하는 부동산에 대해서는 다음과 같이 세액이 감면됩니다(「지방세특례제한법」 제58조의3제2항).

1. 창업일 당시 업종의 사업을 계속 영위하기 위해 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 75이 감면됩니다.
2. 창업일 당시 업종의 사업에 과세기준일 현재 직접 사용하는 부동산(건축물 부속토지인 경우에는 「지방세법 시행령」 제102조제1항제1호에 따른 공장입지기준면적 이내 또는 「지방세법 시행령」 제101조제2항에 따른 용도지역별 적용배율 이내의 부분만 해당함)에 대해서는 확인일부터 3년간 재산세를 면제하고, 그 다음 2년간은 재산세의 100분의 50이 감면됩니다.

※ 단, 창업중소기업으로 지방세를 감면받은 경우에는 창업벤처중소기업으로 감면을 받을 수 없습니다(「지방세특례제한법」 제58조의3제5항).

※ 「지방세특례제한법」 제58조의3제1항 및 제2항의 창업중소기업 세액감면에 관한 규정은

> 2021. 1. 1. 이후 창업하는 경우부터 적용됩니다[「지방세특례제한법」 (법률 제17771호) 부칙 제4조].

- 다음에 해당하는 경우에는 위의 규정에 따라 경감된 취득세가 추징됩니다(「지방세특례제한법」 제58조의3제7항 본문).
  - 정당한 사유 없이 취득일부터 3년 이내에 그 부동산을 해당 사업에 직접 사용하지 않은 경우
  - 취득일부터 3년 이내에 다른 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우
  - 최초 사용일부터 계속하여 2년간 해당 사업에 직접 사용하지 않고 다른 용도로 사용하거나 매각·증여하는 경우
- 다만, 중소기업간 통합을 하는 경우와 법인전환을 하는 경우는 제외됩니다(「지방세특례제한법」 제58조의3제7항 단서, 「조세특례제한법」 제31조제1항 및 제32조제1항).

등록면허세 면제

- 다음 중 어느 하나에 해당하는 등기에 대해서는 등록면허세가 면제됩니다(「지방세특례제한법」 제58조의3제3항).
  - 2020년 12월 31일까지 창업하는 창업중소기업의 법인설립 등기(창업일부터 4년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우 포함)
  - 2020년 12월 31일까지 창업 중에 벤처기업으로 확인받은 중소기업이 그 확인을 받은 날부터 1년 이내에 하는 법인설립 등기

농어촌특별세 면제

- 다음의 경우에는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다(「농어촌특별세법」 제4조제3호·제4호의2 및 제4호의3).
  - 「조세특례제한법」에 따른 중소기업에 대한 세액감면·특별세액감면
  - 「지방세특례제한법」에 따른 취득세의 감면
  - 「지방세특례제한법」에 따른 등록면허세의 감면

농지보전부담금의 감면

- 「중소기업창업 지원법」 제45조에 따른 창업기업이 공장 설립계획의 승인을 받아 사업을 개시한 날부터 7년 이내의 공장에 대해서는 농지보전부담금이 감면될 수 있습니다[「농지법」 제38조제6항제3호, 「농지법 시행령」 제52조 및 별표 2 제3호쿠목11) 본문].

대체산림자원조성비 감면

- 중소기업이 그 창업일부터 7년 이내에 공장 설립계획의 승인을 받아 설립하는 공장에 대해서는 대체산림자원조성비가 감면될 수 있습니다[「산지관리법」 제19조제5항, 「산지관리법 시행령」 제23조 및 별표 5 제3호처목8)나)].

> ※ “대체산림자원조성비”란 산지전용과 산지일시사용에 따른 대체산림자원 조성에 드는 비용을 말합니다(「산지관리법」 제19조제1항).

산업단지 등의 입주기업에 대한 세액 감면

적용대상

▪ 「지방세특례제한법」 제78조제1항에 따른 사업시행자 외의 자가 다음의 지역(이하 “산업단지등”이라 함)에서 취득하는 부동산에 대해서는 지방세가 경감됩니다(「지방세특례제한법」 제78조제5항제1호).

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 유치지역
- 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」에 따라 조성된 산업기술단지

감면내용

▪ 지방세의 경감내용은 다음과 같습니다(「지방세특례제한법」 제78조제5항제2호).

1. 산업용 건축물등을 신축하기 위하여 취득하는 토지와 신축 또는 증축하여 취득 (취득하여 중소기업자에게 임대하는 경우 포함)하는 산업용 건축물 등에 대해서는 다음의 구분에 따라 2028년 12월 31일까지 경감

√ 수도권(인구감소지역은 제외함)에 소재하는 부동산: 취득세의 100분의 35

√ 수도권 외의 지역(인구감소지역은 제외함)에 소재하는 부동산: 취득세의 100분의 50

√ 인구감소지역에 소재하는 부동산: 취득세의 100분의 75

2. 위 부동산에 대해서는 해당 부동산에 대한 재산세 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 다음과 같이 재산세가 경감

√ 수도권(인구감소지역은 제외함)에 소재하는 부동산: 재산세의 100분의 35

√ 수도권 외의 지역(인구감소지역은 제외함)에 소재하는 부동산: 재산세의 100분의 60

√ 인구감소지역에 소재하는 부동산: 재산세의 100분의 75

3. 산업단지등에서 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 해당하는 경우로 한정함)하여 취득하는 산업용 건축물등에 대해서는 2028년 12월 31일까지 취득세의 100분의 25가 경감

▪ 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세 및 재산세가 추징됩니다(「지방세특례제한법」 제78조제7항).

- 정당한 사유 없이 그 취득일부터 3년(2019년 1월 1일부터 2020년 12월 31일까지의 기간 동안 취득한 경우에는 4년)이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않는 경우
- 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각(해당 산업단지관리기관 또는 산업기술단지관리기관이 환매하는 경우는 제외)·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

농공단지 입주기업에 대한 세제 감면

적용대상

▪ 2028년 12월 31일까지 농공단지 중 수도권 과밀억제권역 외의 지역으로서 농공단지지정일 현재 인구 20만 미만인 시[특별자치시(「제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시 포함)]·군·구에 소재하는 농공단지에 입주하여 농어촌소득원개발사업을 영위하는 내국인(「조세특례제한법」 제64조제1항제1호 및 「조세특례제한법 시행령」 제61조제1항)

▪ 2028년 12월 31일까지 중소기업특별지원지역으로서 수도권 과밀억제권역 외 지역의 중소기업특별지원지역의 지정일 현재 인구 20만 미만인 시·군·구에 소재하는

중소기업특별지원지역으로서 다음의 지역에 입주하여 사업을 하는 중소기업(「조세특례제한법」 제64조제1항제2호, 「조세특례제한법 시행령」 제61조제2항 및 「조세특례제한법 시행규칙」 제25조).

- 나주일반산업단지
- 김제지평선일반산업단지
- 장흥바이오식품일반산업단지
- 북평국가산업단지
- 북평일반산업단지
- 나주혁신일반산업단지
- 강진산업단지
- 정읍첨단과학산업단지
- 동함평일반산업단지
- 세풍일반산업단지(1단계)
- 장성 동화농공단지
- 장성 삼계농공단지
- 장성 동화전자종합농공단지
- 장성 황룡면 월평 준공업지역
- 남후농공단지
- 영덕 제2농공단지(영덕 신재생에너지혁신단지)

> ※ “농공단지”란 농어촌에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 지정된 산업단지를 말합니다(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제2조제1항).

감면내용

▪ 위의 감면대상사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 해당 감면대상사업에서 소득이 발생하지 않은 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 5년 이내에 끝나는 과세연도까지 소득세 또는 법인세의 100분의 50에 상당하는 세액을 감면합니다(「조세특례제한법」 제64조제2항).

자유무역지역에 입주한 외국인투자기업에 대한 세액 감면

적용대상

▪ 제조업의 사업을 영위하려는 외국인투자기업으로서 외국인투자비중 등이 외국인투자에 해당하는 입주기업체의 사업 : 외국인투자금액이 미화 1천만불 이상일 것(「조세특례제한법 시행령」 제116조의2제10항제1호).

※ “자유무역지역”이란 「관세법」, 「대외무역법」 등 관계 법률에 대한 특례와 지원을 통하여 자유로운 제조·물류·유통 및 무역활동 등을 보장하기 위한 지역을 말합니다(「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호).

감면내용

▪ 2018년 12월 31일까지 「조세특례제한법」 제121조의2제6항에 따른 조세감면신청을 한 외국인투자기업이 감면대상이 되는 사업을 함으로써 발생한 소득에 대해서는 다음의 구분에 따른 세액이 감면됩니다(「조세특례제한법」 제121조의2제2항 전단).

▸ ① 국내산업구조의 고도화와 국제경쟁력 강화에 긴요한 신성장동력산업에 속하는 사업으로서 고도의 기술을 수반하는 사업, ② 외국인투자지역에 입주하여 경영하는 사업이나 외국인투자기업이 경영하는 사업으로서 각 특별위원회의 심의·의결을 거친 사업을 함으로써 발생한 소득

√ 해당 사업을 개시한 후 그 사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 그 사업에서 소득이 발생하지 않은 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 5년 이내에 끝나는 과세연도까지 : 해당 사업소득에 대한 법인세 또는 소득세 상당 금액에 외국인투자비율을 곱한 세액(이하 “감면대상세액”이라 함) 전액

√ 그 이후 2년 이내에 끝나는 과세연도까지: 감면대상세액의 100분의 50에 상당하는 세액

▸ 그 밖의 감면대상이 되는 사업을 함으로써 발생한 소득

√ 해당 사업을 개시한 후 그 사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 그 사업에서 소득이 발생하지 아니한 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도를 말한다)의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도까지: 감면대상세액의 전액

√ 그 이후 2년 이내에 끝나는 과세연도까지: 감면대상세액의 100분의 50에 상당하는 세액

6.3. 지방이전기업 지원제도

6.3.1. 지방이전기업 지원 등

기업의 지방이전 등 지원

재정 지원

▪ 산업통상부장관은 다음에 해당하는 경우 해당 기업에 토지 매입가액의 일부, 설비투자금액의 일부 또는 신규 채용 상시고용인원 임금의 일부를 지원할 수 있습니다(「지방자치분권 및 균형성장에 관한 특별법」 제24조제1항·제2항 및 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법 시행령」 제23조).

1. 과밀억제권역에 있는 기업이 지방으로 이전(수도권이 아닌 지역으로의 이전을 말함)하는 경우
2. 사업장용 건축물의 신축·증축 등 산업통상부장관이 정하는 사업장 신설·증설 인정기준을 충족하는 기업이 지방에 사업장을 신설·증설하는 경우

▪ 산업통상부장관은 지방자치단체의 지방투자기업 유치를 촉진하기 위하여 지방자치단체에 대해 지방투자촉진보조금을 지원하고 있으며, 보조금 지원에 관한 자세한 내용은 「지방자치단체의 지방투자기업 유치에 대한 국가의 재정자금 지원기준」에서 확인할 수 있습니다.

※ 지방이전기업 지원제도에 대한 자세한 내용은 <기업투자지원시스템(www.comis.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

수도권 과밀억제권역 밖으로 이전하는 기업에 대한 세액 감면

적용대상

▪ 다음의 요건을 모두 갖춘 내국인(이하 “공장이전기업”이라 함)이 공장을 이전하여 2028년 12월 31일(공장을 신축하는 경우로서 공장의 부지를 2028년 12월 31일까지 보유하고 2028년 12월 31일이 속하는 과세연도의 과세표준 신고를 할 때 이전계획서를 제출하는 경우에는 2031년 12월 31일)까지 사업을 개시하는 경우에는 이전 후의 공장에서 발생하는 소득(공장이전기업이 이전 후 합병·분할·현물출자 또는 사업의 양수를 통하여 사업을 승계하는 경우 승계한 사업장에서 발생한 소득은 제외함)에 대하여 소득세 또는 법인세가 감면됩니다(「조세특례제한법」 제63조제1항 및 제1항제1호).

1. 수도권과밀억제권역에 3년(중소기업은 2년) 이상 계속하여 공장시설을 갖추고 사업을 한 기업일 것(다만, 공장시설을 이전하기 위하여 조업을 중단한 날이 속하는 과세연도 개시일부터 소급하여 10년 이내에 동일한 공장에 대하여 「조세특례제한법」 제63조에 따른 감면을 적용받은 기업은 제외함)
2. 공장시설의 전부를 수도권 밖(중소기업은 수도권 밖 또는 수도권의 인구감소지역)으로 「조세특례제한법 시행령」 제60조제3항의 요건을 갖추고 이전할 것
3. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 다음의 구분에 따른 요건을 갖출 것

가. 중소기업이 공장시설을 수도권의 인구감소지역으로 이전하는 경우로서 본점이나 주사무소(이하 “본사”라 함)가 수도권과밀억제권역에 있는 경우: 해당 본사도 공장시설과 함께 이전할 것

나. 중소기업이 아닌 기업이 광역시로 이전하는 경우: 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지로 이전할 것

※ “수도권 과밀억제권역”이란 수도권에서 인구와 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 이전하거나 정비할 필요가 있는 지역을 말합니다(「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호).

※ “인구감소지역”이란 「지방자치분권 및 균형성장에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 인구감소지역을 말합니다(「조세특례제한법」 제2조제1항제10호의2).

소득세 및 법인세의 감면

▪ 수도권 밖으로 공장을 이전하는 기업에 대한 세액의 감면기간 및 감면세액은 다음과 같습니다(「조세특례제한법」 제63조제1항제2호).

1. 공장 이전일 이후 해당 공장에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(공장 이전일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 소득이 발생하지 않은 경우에는 이전일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 다음의 기간 이내에 끝나는 과세연도: 소득세 또는 법인세의 100분의 100에 상당하는 세액

구분		기간
① 수도권 등 「조세특례제한법 시행령」 제60조제4항에 따른 지역으로 이전하는 경우		5년
② 수도권 밖에 소재하는 광역시로 이전하는 경우	②-가) 「지방자치분권 및 균형성장에 관한 특별법」에 따른 성장촉진지역, 인구감소지역 또는 위기지역(이하 “성장촉진지역등”이라 함)으로 이전하는 경우	7년
	②-나) 위 ②-가)에 따른 지역 외의 지역으로 이전하는 경우	5년
③ 수도권 밖에 소재하는 지역으로서 「조세특례제한법 시행령」 제60조제5항에 따른 지역으로 이전하는 경우	③-가) 성장촉진지역등으로 이전하는 경우	10년
	③-나) 위 ③-가)에 따른 지역 외의 지역으로 이전하는 경우	5년
④ 위 ①부터 ③까지에 따른 지역 외의 지역으로 이전하는 경우	④-가) 성장촉진지역등으로 이전하는 경우	10년
	④-나) 위 ④-가)에 따른 지역 외의 지역으로 이전하는 경우	7년

※ “위기지역”이란 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 말합니다(「조세특례제한법」 제2조제1항제10호의3 및 「조세특례제한법 시행령」 제1조의2제1항).

√ 「고용정책 기본법」 제32조제1항에 따라 지원할 수 있는 지역으로서 「고용정책 기본법」 제32조제4항에 따라 지정된 고용위기지역

√ 「고용정책 기본법」 제32조의2제2항에 따라 선포된 고용재난지역

√ 「지역 산업위기 대응 및 지역경제 회복을 위한 특별법」 제10조제1항에 따라 지정된 산업위기대응특별지역

2. 위의 1.에 따른 과세연도의 다음 3년[위 ②-가) 또는 ④-나)에 해당하는 경우에는 4년, ③-가) 또는 ④-가)에 해당하는 경우에는 5년] 이내에 끝나는 과세연도: 소득세 또는 법인세의 100분의 50에 상당하는 세액

※ 다만, 소득세 및 법인세를 감면받으려는 공장이전기업은 한국표준산업분류상의 세분류를 기준으로 이전 전의 공장에서 공장시설을 이전하기 위하여 조업을 중단한 날부터 소급하여 2년(중소기업은 1년) 이상 계속 영위하던 업종과 이전 후의 공장에서 영위하는 업종이 같아야 합니다(「조세특례제한법」 제63조제7항 및 「조세특례제한법 시행령」 제60조제12항).

▪ 감면을 적용받은 중소기업이 수도권 안으로 이전한 경우로서 「조세특례제한법 시행령」 제2조제2항 각 호의 사유에 따라 중소기업에 해당하지 않게 된 경우에는 해당 사유 발생일이 속하는 과세연도부터

소득세 및 법인세는 감면되지 않습니다(「조세특례제한법」 제63조제8항 및 「조세특례제한법 시행령」 제60조제13항).

▪ 감면기간 동안 감면받는 소득세 또는 법인세의 총합계액은 다음의 금액을 합한 금액을 한도로 합니다(「조세특례제한법」 제63조제9항 및 「조세특례제한법 시행령」 제60조제14항·제15항).

1. 「조세특례제한법」 제63조제1항에 따라 법인세 또는 소득세를 감면받는 해당 과세연도까지의 「조세특례제한법 시행규칙」 제24조제1항에 따른 사업용자산에 대한 투자 합계액의 70%
2. 해당 과세연도의 이전한 공장의 상시근로자 수 × 1천5백만원(청년 상시근로자와 「조세특례제한법 시행령」 제23조제4항에 따른 서비스업을 영위하는 공장이전기업 이전공장의 상시근로자의 경우에는 2천만원)

수도권 밖으로 본사를 이전하는 법인에 대한 세액감면

적용대상

▪ 다음의 요건을 모두 갖추어 본사를 이전하여 2028년 12월 31일(본사를 신축하는 경우로서 본사의 부지를 2028년 12월 31일까지 보유하고 2028년 12월 31일이 속하는 과세연도의 과세표준신고를 할 때 이전계획서를 제출하는 경우에는 2031년 12월 31일)까지 사업을 개시하는 법인(이하 "본사이전법인"이라 함)은 감면대상소득(이전 후 합병·분할·현물출자 또는 사업의 양수를 통하여 사업을 승계하는 경우 승계한 사업장에서 발생한 소득은 제외함)에 대하여 법인세를 감면합니다(「조세특례제한법」 제63조의2제1항 본문 및 제1항제1호).

1. 수도권과밀억제권역에 3년 이상 계속하여 본사를 둔 법인일 것(다만, 본사의 이전등기일이 속하는 과세연도 개시일부터 소급하여 10년 이내에 「조세특례제한법」 제63조의2에 따라 감면받은 법인은 제외함)
2. 본사를 수도권 밖으로 「조세특례제한법 시행령」 제60조의2제3항에 따른 요건을 갖추고 이전할 것

> ※ 다만, 「조세특례제한법 시행령」 제60조의2제1항에 따른 부동산업, 건설업, 소비성서비스업, 무점포판매업 및 해운중개업 등을 경영하는 법인인 경우에는 감면이 적용되지 않습니다(「조세특례제한법」 제63조의2제1항 단서).

3. 수도권 밖으로 이전한 본사(이하 "이전본사"라 함)에 대한 투자금액 및 이전본사의 근무인원이 「조세특례제한법 시행령」 제60조의2제4항에 따른 기준을 충족할 것

감면대상소득

▪ "감면대상소득"이란 다음 1.의 금액에 2.와 3.의 비율을 곱하여 산출한 금액에 상당하는 금액을 말합니다(「조세특례제한법」 제63조의2제1항제2호).

1. 해당 과세연도의 과세표준에서 토지·건물 및 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도차익 및 「조세특례제한법 시행령」 제60조의2제5항에 따른 소득을 뺀 금액
2. 해당 과세연도의 이전본사의 근무인원이 법인전체 근무인원에서 차지하는 비율
3. 해당 과세연도의 전체 매출액에서 「조세특례제한법 시행령」 제60조의2제8항에 따른 위탁가공무역에서 발생하는 매출액을 뺀 금액이 해당 과세연도의 전체 매출액에서 차지하는 비율

감면기간 및 감면세액

▪ 수도권 밖으로 본사를 이전하는 법인에 대한 세액감면기간 및 감면세액은 다음과 같습니다(

「조세특례제한법」 제63조의2제1항제3호).

1. 본사 이전일 이후 본사이전법인에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(본사 이전일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 소득이 발생하지 않은 경우에는 이전일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 다음의 기간 이내에 끝나는 과세연도: 감면대상소득에 대한 법인세의 100분의 100에 상당하는 세액

구분		기간
① 「조세특례제한법」 제63조제1항제2호가목1)에 따른 지역으로서 수도권 밖의 지역으로 이전하는 경우		5년
② 「조세특례제한법」 제63조제1항제2호가목2)에 따른 지역으로 이전하는 경우	②-가) 성장촉진지역등으로 이전하는 경우	7년
	②-나) 위 ②-가)에 따른 지역 외의 지역으로 이전하는 경우	5년
③ 「조세특례제한법」 제63조제1항제2호가목3)에 따른 지역으로 이전하는 경우	③-가) 성장촉진지역등으로 이전하는 경우	10년
	③-나) 위 ③-가)에 따른 지역 외의 지역으로 이전하는 경우	5년
④ 위 ①부터 ③까지에 따른 지역 외의 지역으로서 수도권 밖의 지역으로 이전하는 경우	④-가) 성장촉진지역등으로 이전하는 경우	10년
	④-나) 위 ④-가)에 따른 지역 외의 지역으로 이전하는 경우	7년

2. 위의 1.에 따른 과세연도의 다음 3년[위 ②-가) 또는 ④-나)에 해당하는 경우에는 4년, ③-가) 또는 ④-가)에 해당하는 경우에는 5년] 이내에 끝나는 과세연도: 법인세의 100분의 50에 상당하는 세액

▪ 감면기간 동안 감면받는 법인세의 총합계액은 다음의 금액을 합한 금액을 한도로 합니다(「조세특례제한법」 제63조의2제7항 및 「조세특례제한법 시행령」 제60조의2제18항·제19항).

1. 「조세특례제한법」 제63조의2제1항에 따라 법인세를 감면받는 해당 과세연도까지의 「조세특례제한법 시행규칙」 제24조제2항에 따른 사업용자산에 대한 투자 합계액의 70%

2. 해당 과세연도의 이전본사(공장과 본사를 함께 이전하는 경우에는 이전한 공장을 포함)의 상시근로자 수 × 1천5백만원(청년 상시근로자와 「조세특례제한법 시행령」 제23조제4항에 따른 서비스업을 영위하는 본사이전법인의 이전본사의 경우에는 2천만원)

취득세 및 재산세의 감면

▪ 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외함. 이하 “대도시”라 함)에서 공장시설을 갖추고 사업을 직접 하는 자가 그 공장을 폐쇄하고 과밀억제권역 외의 지역으로서 공장 설치가 금지되거나 제한되지 않은 지역으로 이전한 후 해당 사업을 계속하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 2027년 12월 31일까지 면제하고, 재산세의 경우 그 부동산에 대한 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 면제하고 그 다음 3년간 재산세의 100분의 50을 경감합니다(「지방세특례제한법」 제80조제1항 본문).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감면한 취득세 및 재산세를 추징당합니다(「지방세특례제한법」

제80조제1항 단서).

1. 공장을 이전하여 지방세를 감면받고 있는 기간에 대도시에서 이전 전에 생산하던 제품을 생산하는 공장을 다시 설치한 경우
2. 해당 사업에 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우

※ 위의 세액 감면의 대상이 되는 공장의 범위와 감면의 적용기준은 「지방세특례제한법 시행규칙」 제8조에서 확인하실 수 있습니다(「지방세특례제한법」 제80조제2항)

※ 그 밖에 이에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <공장설립 개관-공장설립 개요-공장설립의 개념>에서 확인할 수 있습니다.