

「기업도시개발」

시범사업 추진계획 및 개발제도

2004. 12. 28

건 설 교 통 부

시범사업 추진계획

기업도시 시범사업 추진계획

2004.12.28

1. 추진배경

- 기업도시 개발사업을 조기에 가시화하여 지자체의 관심을 제고하고 기업의 적극적인 투자를 유도
 - 하위법령 제정과정에 사업시행 예정자 등이 적극 참여하여 기업의 수요를 반영하는 등 실효성 있는 하위법령 마련
 - 기업도시 선도모델을 제시하고 정부차원에서 이를 적극 지원
- ※ 시범사업 선정 이후 2006년부터는 매년 1-2개로 한정하여, 기업도시의 난립을 방지하고 경쟁력을 제고

2. 추진근거

- 기업도시사업의 효율적 추진을 위하여 「기업도시개발특별법」 부칙 제2조에서 시범사업을 미리 선정할 수 있도록 규정

3. 신청개요

가. 신청서 제출처

- 건설교통부 신도시기획단 기업도시과(☎02-2110-8452)
- 다만, 관광레저형은 문화관광부 복합관광레저도시추진단 (☎02-3704-9761)

나. 제출기한 : 2005.2.15까지

다. 제출요령

- 민간기업이 관할 시장·군수와 공동으로 신청서 제출
 - * 민간기업이 공공기관과 공동으로 사업을 시행하고자 하는 경우에는 공공기관과 공동으로 제출
- 신청서는 직접 방문하거나 우편으로 제출('05.2.15 도착분 한함)할 수 있고, 제출서류는 반환하지 않음

라. 구비서류

- ① 신청서 (붙임 양식)
- ② 민간기업과 사업시행에 관한 기본합의서(MOA)
- ③ 개발기본구상안 (2만 5천분의 1 위치도 포함)
- ④ 사업체 설치 및 이전계획안
- ⑤ 개략적인 사업성 분석자료
- ⑥ 사업시행자의 재무상태 등에 관한 사항
- ⑦ 자본금 또는 투자자금 확보계획
- ⑧ 개발여건 (토지이용현황, 공법상 제한, 도시계획 사항, 교통여건 등)
- ⑨ 환경보전 대책
- ⑩ 개략적인 광역교통 처리계획

3. 선정절차

- ① 국토연구원, 한국개발연구원 등 전문기관의 적정성 검토
- ② 전문기관의 검토결과를 토대로 기업도시지원실무위원회 심의
- ③ 국무회의 등 정부내 심의를 거쳐 시범사업 선정 발표

4. 추진일정

- 시범사업 추진계획 발표 : '04.12.28
- 신청서 접수 : '05.2.15까지
- 전문기관 및 위원회 등 심의결과 확정 : '05.2.16~3.20

※ 참고 : 시범사업 선정기준 (개요)

- ① 개발이 집중되지 않은 낙후지역에 입지하여 지역경제의 활성화, 고용증대 등 국민경제 발전에 파급효과가 큰 사업
 - * 국가균형발전과 지역클러스터 형성의 거점이 되는 사업 감안
 - * 낙후지역을 최우선하여 지정
- ② 기업도시 유형별로 균형있게 선정 (총 2~3개)
- ③ 기업도시 표준모델이 될 수 있고, 조기 가시화가 가능한 사업
- ④ 지역특성에 부합하고 실현가능성이 높은 사업
- ⑤ 환경적으로 지속가능한 발전이 가능한 사업

기업도시 시범사업 지정신청서					
제 안 자	주 소				
	법인명칭 및 대표자 성명				
	법인등록번호			전화번호	
공동제안자					
신 청 내 용					
사 업 목 적					
사 업 위 치					
사 업 면 적		m ²			
계 획 인 구					
사 업 유 형		☐ 산업교역형 ☐ 지식기반형 ☐ 관광레저형 ☐ 혁신거점형			
토지이용현황	지 목 별				
	면 적 (m ²)				
토지이용계획	용 도 별				
	면 적(m ²)				
기반시설계획	시 설 별				
	개 요				
신청자 (서명 또는 인) 관할 시장·군수 (인)					
건설교통부장관 귀하					

기업도시 개발제도

목 차

I. 민간주도 도시개발

- 1. 기업주도 도시개발의 필요성 5
- 2. 기업도시의 개념과 사례 7
- 3. 추진경과 및 개발전망 9

II. 특별법의 주요내용 10

III. 특별법령의 세부내용

- 1. 법명칭 및 제정목적 13
- 2. 개발구역 지정 14
- 3. 사업시행 21
- 4. 사업시행 지원 및 투자유치 27
- 5. 자족성 강화 및 생활여건 개선 34
- 6. 관광레저형 기업도시에 대한 개발지원 37
- 7. 위원회 및 추진조직 구성운영 39
- 8. 보칙 및 벌칙 40
- 9. 조세·부담금 감면 41

IV. 질의·응답 43

I

민간주도 도시개발

1. 기업주도 도시개발 필요성

1-1) 기업의 투자촉진과 국가경쟁력 강화

- 기업이 필요한 곳에 민간의 창의와 활력을 이용하여 기업주도로 도시를 개발함으로써 기업의 투자의욕을 고취

※ 기업도시 500만평 개발시 투자 18조원, 일자리 29만개 창출

- 정부입장에서는 선진국 수준의 기업환경 조성을 위한 규제완화와 정부지원 확대를 위한 종합제도화의 계기로 활용하고,

- 기업입장에서는 복합개발을 통해 투자비를 절감하고, 기업이 원하는 위치에 도시를 개발하여, 경쟁력을 강화

1-2) 지역혁신역량 강화를 통한 국가균형발전 도모

- 기업도시에 특정산업과 연구·교육기능을 집적시키는 혁신클러스터를 구축하여 지역혁신의 주체가 되도록 하고, 지역발전을 통한 국가균형발전의 견인차로 활용

- 첨단산업육성 뿐만 아니라, 21세기 전략산업인 관광레저산업육성차원에서도 민간주도의 도시개발에 대한 지원이 절실

※ 첨단산업 육성을 위해서는 고급인력 유치가 절대적이며, 이를 위해 교육·문화·레저를 갖춘 복합기능의 기업도시개발이 긴요

※ 대규모 문화·관광·레저 복합단지를 민간주도로 개발하기 위한 지원법제가 시급 ⇒ 기업도시 체제로 흡수하여 지원

기업도시 건설의 경제적 효과

□ 투자활성화, 일자리 창출, 균형발전의 3가지 효과를 동시 달성

- 기업들의 생산시설 설립으로 투자와 고용효과 발생
 - 기업 1개 증가시 취업자 73명, 생산액 77억원 증가(大韓商議)
- 상대적인 낙후지역에 기업도시를 건설하여 국가균형발전 도모
 - 도시기반시설 확충 및 교육·문화 등 생활여건 개선

□ '07년경 부지조성·건축 등 공사에 착수, 2015년경 완료 추정

- 산업형 기업도시 : 300만평 1개소에 약 10.4조원, 500만평 1개소에 약 17.4조원 등 총 27.9조원의 건설투자 발생(추정)

(단위 : 억원)

구 분	계	'07~'09	'10~'12	'13~'15
총 계	294,047	21,623	169,965	102,459
건설투자비	279,047	12,923	163,665	102,459
보상비	15,000	8,700	6,300	

- 관광레저형 기업도시 : 300만평 1개소에 약 7.3조원, 1,000만평 1개소에 약 22.2조원 등 총 29.5조원의 건설투자 발생(추정)

(단위 : 억원)

구 분	계	'07~'09	'10~'12	'13~'15
총 계	305,000	29,800	145,000	130,200
건설투자비	294,600	19,400	145,000	130,200
보 상 비	10,400	10,400		

* 건설투자비 : 부지조성비(기반시설비 포함), 공공·민간 건축비

2. 기업도시의 개념과 사례

2-1) 기업도시의 개념

□ 제조업·관광업 등 산업입지와 경제활동을 위해 민간기업 주도로 개발된 도시로서, 산업시설은 물론 종사원의 정주에 필요한 주택·교육·의료·문화 등 자족적 복합기능을 가진 도시

- 주체별 : 개별기업, 기업컨소시엄, 기업·공공 합동
- 기능별 : 산업형, Science-Park형, 관광레저형, 물류형 등
- 형태별 : 완전한 신도시, 기존도시 재개발

참고 2

기업도시와 기존 산업단지의 비교

	기업도시	기존 산업단지
입지선정	· 민간기업	· 공공
개발주체	· 민간 원칙 · 민간 + 공공도 가능	· 공공원칙 · 민간은 자기 직접사용분에 한하여 개발 가능
소요기간	· 기업이 원하는 곳에 직접개발 → 단기간 개발가능	· 장기간 소요
산업입지, 기업투자	· 도시개발 + 기업투자계획 · 도시개발로 산업입지 및 기업투자가 동시에 발생	· 先산업단지 개발 · 後입주기업 모집 (산업단지 미분양 빈발)
생활여건	· 교육·의료·문화 등 복합도시로 정주여건 마련	· 생산기능 위주 개발로 정주여건 부족

2-2) 각국의 기업도시 사례

- ☐ 미개발지에 대규모공장 등이 입지하여 도시가 개발된 사례
 - * 미국 보이쳐(Ideal시멘트), 리치필드(굳이어), 루버어(듀폰)
- ☐ 기존도시에 대규모기업이 입지하여 특정 기업도시화한 사례
 - * 일본 토요타시(토요타자동차), 핀란드 올루(노키아), 한국 포항(포항제철)
- ☐ 다수의 학교·연구소·벤처기업 등이 집적화된 도시
 - * 미국 실리콘밸리, 영국 캠브리지, 프랑스 소피아앙티폴리스, 스웨덴 시스타
- ☐ 경관양호지 등에 관광레저산업 위주의 도시가 형성된 사례
 - * 미국 헐리우드·디즈니 월드, 프랑스 니스, 영국 블랙폴

2-3) 다양한 신도시개념 비교

- ☐ 기업도시 : 개발이 활성화되지 않은 지역에 기업이 투자이전 계획을 가지고 직접 개발하는 기업주도의 복합자족도시
 - 주체 : 개별기업, 기업컨소시엄, 기업·공공 합동
 - 기능 : 산업형, Science-Park형, 관광레저형, 물류형 등
 - 형태 : 완전한 신도시, 기존도시 재개발
- ☐ 수도권신도시 : 수도권의 주택난해결을 위해 공공부문 주도로 건설하는 신도시로서, 장기적으로는 자족도시를 지향
 - 주체 : 공공기관 (국가, 지자체, 토공, 주공, 지방공기업)
 - 기능 : 수도권 주택공급 (총면적 약 10%를 자족기능용지로 배분)
 - * 분당(40만명) : 총 599만평, 주거 192만평(32%), 상업업무 49만평(8.3%)
 - * 일산(29만명) : 총 476만평, 주거 159만평(33%), 상업업무 37만평(7.8%)

□ 미래혁신도시 : 지방이전 공공기관을 수용하고 지역혁신을 주도하기 위하여 지방도시 인근에 조성하는 미니신도시

- 주체 : 공공기관 또는 공공·민간 합동
 - 기능 : 공공기관 지방이전을 통한 지역균형개발
 - 개발방식 : 택촉법에 의한 공영개발 또는 기업도시로 개발
- * 공공기관이 기능별로 집단이전할 경우, 상당수 민간기업의 동반이전 예상 (오송생명과학단지: 4개 공공기관 이전, 150여개 기업 동반이전)

□ 혁신클러스터 : 산업·연구·교육 등 지역혁신단위를 집적화·네트워크화하여 혁신을 촉진시키는 사업으로, 기존산업단지, 혁신도시 및 기업도시 등에 포괄적으로 적용가능한 개념

3. 추진경과 및 개발전망

□ '03.10월 全經聯이 기업도시개발 제안 ⇒ '04.6월 특별법 건의

- 정부는 투자활성화와 국가균형개발을 위한 계기로 활용
- 기업은 주도적인 복합도시 개발로 투자비 절감 및 경쟁력 강화

□ 정부는 특별법을 제정하여 지원키로 하고, '04.6월 법안을 마련하여 관계기관·전문가·시민단체 등 협의 ⇒ 12.9 국회 통과

- 실무협의회(2회), 전문가회의(3회), 시민단체 토론회(2회), 복합관광레저단지 공청회(9.7), 법안공청회(9.22, 11.3)등
- 국무조정실 주관으로 異見사항 조정 등 관계부처 협의
- 건교위 심의·공청회(11.24), 법체제 심사(12.7), 본회의 의결(12.9)

□ '05.1월중 시범사업 신청을 받아, '05.하반기 개발구역 지정 계획

II

특별법의 주요내용

1 법명칭 : 기업도시개발특별법

◆ 기업도시 개발 추진절차

- 사전준비(신청전 개발계획안 작성, 시·군과 협약체결 등)
- 구역지정 제안 + 개발계획 승인신청 (시행자 + 시장·군수) → 승인
- 각종 영향평가 및 실시계획 승인신청 → 승인 → 착공

◆ 기업도시의 유형

- 산업교역형 : 제조업과 교역중심의 도시
- 지식기반형 : 연구·개발·초기상품화 등 Science-Park형
- 관광레저형 : 관광레저·문화위주의 도시
- 혁신거점형 : 공공기관 지방이전 중심의 지역혁신 도시

2 구역지정 및 개발계획 승인 (동시시행)

- 지정승인 : 관계부처 협의 → 중도위·위원회 심의 → 지정
- 대상지역 : 낙후지역 등 국가균형발전에 기여하는 지역
- 시행자 : 민간기업 또는 “민간 + 공공” 공동시행

3 실시계획 승인 : 41개법 88개의 각종 인허가 의제

- 개발구역 지정시 의제사항
 - 국토계획법에 의한 도시기본계획 수립 (소규모 도시 제외)
 - 국토계획법에 의한 수산자원보호구역 해제 (관광레저형)
- 실시계획 승인시 의제사항
 - 국토계획법에 의한 도시관리계획 수립
 - 체육시설법에 의한 체육시설 사업계획의 승인
 - 관광진흥법에 의한 관광지·관광단지 조성계획의 승인
 - 산업입지법에 의한 산업단지 실시계획의 승인 등

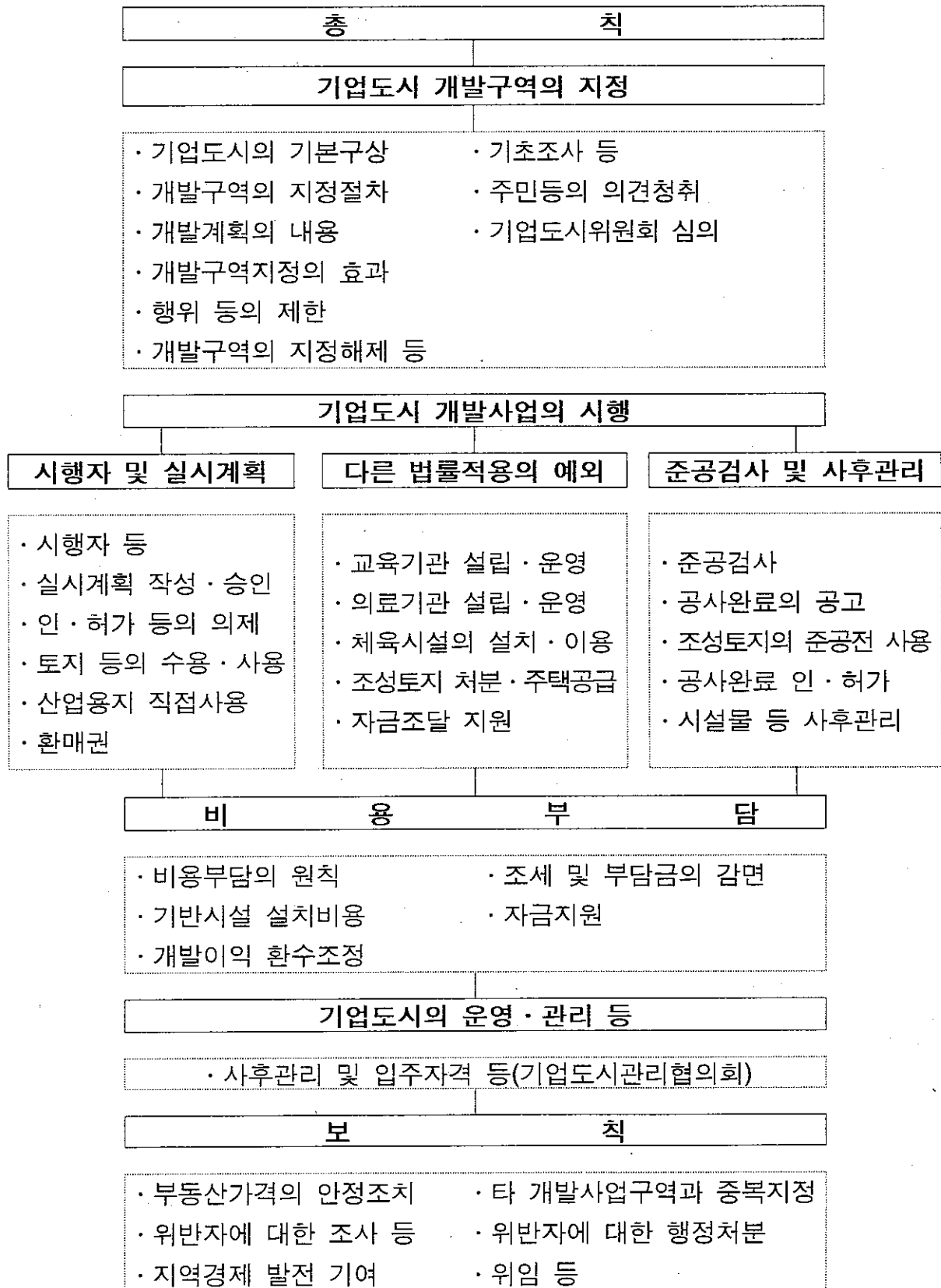
④ 사업촉진을 위한 지원사항

- 토지수용권 부여 (지자체 대행원칙, 50%이상 확보 후 수용재결)
- 자금조달 지원 (기반시설 투자비용은 출자총액제한 예외인정 등)
- 간선시설 국고지원, 국·공유지의 사용상 혜택
- 학교·병원·체육시설 설치상의 특례 인정
- 투기지역 외에서 조성토지와 주택공급상의 예외 인정
- 각종 조세·부담금 감면, 인·허가 의제처리
- 건교부 및 문광부(관광레저형 전담)에 기획단 설치
- 「기업도시위원회」 및 「기업도시관리협의회」 설치

⑤ 도시개발의 공공성 확보를 위한 보완장치

- 구역지정시, 시장·군수와 공동제안을 유도하여 공공성 확보
- 시행자의 자기자본비율 규정, 개발이익은 인프라투자로 환수
* 예 : 도시조성비의 20%이상 자기자본을 보유한 자에 한해 시행자 지정
- 시행자의 개발용지 직접사용 투자의무비율 규정
* 예 : 산업교역형 30%, 지식기반형 20%, 관광레저형 50% (산업용지 기준)
- 구역지정후 사업착수 또는 직접투자를 지연할 경우 사업진척도 등에 따라 구역지정 취소 또는 시행자 변경 등
- 도시의 공공성 확보를 위한 도시계획기준 제정·운용

특별법 구성체계



III

특별법령의 세부내용

1. 법명칭 및 제정목적

□ 法명칭 : 『기업도시개발특별법』

- 기업이 산업·주거·문화·교육 등 다양한 기능이 복합된 자족도시를 주도적으로 개발한다는 의미에서 『기업도시』로 명명하고, 도시의 유형을 구분하여 지원을 차등화

□ 제정목적

- 기업의 투자촉진과 국가경쟁력 강화
- 지역혁신역량 강화를 통한 국가균형발전 도모

□ 기업도시의 정의와 유형

- 정의 : 민간기업 주도로 개발하는 복합기능을 가진 자족도시
 - 기업주도 : 주사업자가 민간기업으로 민간주도로 추진
 - 복합도시 : 산업, 주거, 교육, 문화 등 복합기능 도시
 - 자족도시 : 규모나(일정규모이상) 기능면에서 자족적인 도시
- 유형 : 유형에 따라 규제완화, 지원내용 차등화 등
 - 산업교역형 : 제조업과 교역중심의 도시
 - 지식기반형 : 연구·개발·초기상품화 등 Science-Park형
 - 관광레저형 : 관광레저·문화위주의 도시
 - 혁신거점형 : 공공기관 지방이전 중심의 지역혁신 도시

2. 기업도시 개발구역의 지정

2-1) 지정제안자 : 시장·군수와 공동제안 원칙

- 지정제안자(민간기업 등)가 단독제안할 경우, 공공성 훼손, 주민분쟁 등 우려가 있어 지자체와 공동제안이 바람직하며,
 - 주민의견수렴, 사업시행을 위한 협약체결 등을 원활히 추진 하기 위하여 시장·군수와 공동제안토록 함
- 다만, 기업도시가 반드시 필요한 지역이지만, 시장·군수와 공동제안이 어려울 경우, 도지사와 공동제안 (민간단독 배제)
 - * 타법사례 : 경제자유구역(시도지사), 지역특구(시장군수), 택지개발(시행사)

* 도지사와 공동제안하는 경우 (시행령초안)

- 시·군과 공동제안 협의에 착수한 후 6개월 이상 경과한 경우
- 2개 이상의 시·군에 걸치는 경우로서 시·군과 협의가 어려운 경우
- 기타 시·군과 공동제안이 어려운 경우로서 도지사가 요청한 경우

참고 4

공동제안시 대안 비교

	시·도지사	시장·군수
동일 시·도내 입지경쟁	· 입지경쟁에 장기간 소요 · 정치적인 결정 가능성	· 기업선호에 따라 선정 · 시·도내 조정 불필요
광역인프라 조성	· 용이	· 곤란
주민의견 수렴	· 곤란 (절차반복, 장기간 소요)	· 사전적인 주민의견 수렴시, 주민공람 등 생략 가능
개발이익 환수 등 각종 협약체결	· 이중적	· 단일화
절차중복 문제	· 공동제안과 협약체결에 대한 이중 절차	· 시장·군수로 일원화하여 절차 간소화 가능

2-2) 최소면적 및 시행자의 직접사용 의무비율

□ 개발구역의 최소면적

개발면적은 도시유형별로 330만 m^2 이상으로서 일정규모 이상일 것.
다만, 혁신거점형은 165만 m^2 이상이어야 함 (법률)

- 산업교역형 : 660만 m^2 , 지식기반형 : 330만 m^2 (시행령초안)
- 관광레저형 : 660만 m^2 , 혁신거점형 : 330만 m^2

* 혁신거점형은 국가균형위원회에서 요청하여 기업도시위원회 심의를 거친 경우에는 165만 m^2 ~ 330만 m^2 도 가능하도록 예외 인정

☞ 기존 신도시 사례

- 창원 5,768만 m^2 , 안산 3,940
- 분당 1,960만 m^2 , 일산 1,570, 평촌 510, 산본 420, 판교 914만, 화성 904

☞ 전문가 설문결과

- 산업교역형 : 200~400만평(52.1%), 지식기반형 : 50~150만평(67.6%)
- 관광레저형 : 200~400만평(61.9%)

□ 시행자의 직접사용 의무비율

시행자는 산업용지의 20 ~ 50%에서 일정비율 이상의 토지를 직접 사용하되, 공공 대체시행자와 혁신거점형은 완화 가능(법률)

① 구역내 가용지중 산업용지 조성 의무비율 (시행령초안)

* 도시개발시 가용지는 통상 50%수준 (나머지는 도로·공원 등 공공용지)

- 산업교역형 : 40%, 지식기반형 : 30%
- 관광레저형 : 50%, 혁신거점형 : 30%

② 1항의 산업용지중 시행자의 개발용지 직접사용비율 (시행령초안)

- 산업교역형 : 산업용지의 30%
- 지식기반형 : 산업·업무용지의 20%
- 관광레저형 : 관광레저용 개발 가용지의 50%
- 혁신거점형 : 업무용지의 30%

③ 2항의 개발용지 직접사용 의무비율 완화 (시행령초안)

- 토공·지자체 등 공공주체가 대체시행자로 지정된 경우: 면제
- 혁신거점형: 위원회 심의를 거쳐 30 → 20%까지 완화 가능

☞ 도시유형별 의무비율 설정 근거

- 통상의 도시개발시 가용지는 50% 수준, 나머지 50%는 도로·공원 등 공공용지이며, 가용지중 산업용지(산업도시의 경우)는 40%내외임
- * 기존 산업도시의 산업용지 사례 : 창원 39.3%, 안산 37.9%
- 산업용지중 기업도시 유형별로 시행자의 직접사용 의무비율 차등화
- 지식기반형은 직접사용 토지면적이 상대적으로 적고, 관광레저형은 대부분 도시개발자가 사용하도록 하는 것이 바람직. 또한, 산업형과 혁신거점형은 30%수준이 적정 (전문가 설문결과)

※ 주요 산업도시의 용도별 개발현황

단위 : 천㎡

도시명	도시계획구역 (A)	가용토지 (주·상·공) (B)	공단지역 (C)	비율(%)	
				개발면적 (B/A)	공단면적 (C/B)
구미	195,428	51,320	21,810	26.3	42.5
포항	284,189	103,460	43,870	36.4	42.4
창원	233,025	57,684	22,683	24.8	39.3
안산	144,773	39,400	14,940	27.2	37.9

주. 도시계획구역 면적 : 해면부 제외

2-3) 개발구역 지정

□ 지정제안시 제출서류

- 도시의 기본성격 및 개발의 기본방향
- 개발계획, 사전환경성 검토, 광역교통개선대책
- 지정 제안자에 관한 사항 (재무구조, 대출확약 등)
- 사업성 분석자료 (총사업비, 연차별 투자계획 등)
- 사업장의 설치·이전 및 혁신클러스터 구축에 관한 사항
- 조성토지·공동주택의 공급, 처분에 관한 사항
- 기반시설의 설치 및 비용부담에 관한 사항
- 국고·지방비 등 지원요청사항 및 지자체와 협의한 협약안

□ 지정신청시 지자체와 협의·제출할 협약안 주요내용 (시행령초안)

- 사업비 및 재원조달에 관한 사항
- 개발이익의 환수·조정에 관한 사항
- 조성토지의 직접사용 및 처분에 관한 사항
- 시행자의 기업이전 및 사업장 설치에 관한 사항
- 지자체 지원사항(토지수용, 국고지원, 지방세감면 등)
- 토지취득 및 보상(이주대책, 생활대책)에 관한 사항
- 기업도시관리협회의 구성에 관한 사항
- 지역주민 고용 등 지역경제·지역사회와의 협력에 관한 사항
- 시·군이 공동사업자로 참여한 경우 공동사업에 관한 사항 등

□ 지정권자 : 건교부장관 (관광레저형은 문광부장관과 공동)

- 지정절차 : 관계행정기관 협의 → 공청회 → 중앙도시계획위원회 심의 → 기업도시위원회 심의 → 지정 · 고시

- * 중앙도시계획위원회와 기업도시위원회 공동심의 (시행령초안)
- 위원장 : 기업도시위원회의 위원장
 - 심의대상 : 시행자 또는 시장 · 군수가 요청, 시급성이 인정되는 경우
 - 의결 : 재적위원 과반수 출석 + 출석위원 과반수 찬성
 - 도시계획결정 : 중도위원 과반수 출석 + 출석위원 과반수 찬성 별도확보

□ 지정요건 (개발입지) : 전문기관의 조사 · 분석

- 낙후지역 개발, 지역경제 활성화 등 국가균형개발에 기여
- 환경적으로 지속가능한 개발추진 가능성
- 각종 기반시설과 산업 · 관광레저 입지계획의 적정성
- 투자계획의 실현가능성 등

국가균형개발에 기여할 수 있는 지역을 아래의 가 · 나 · 다
요건을 고려하여 판단 : 시행령 규정 (초안)



① 국가균형발전을 위해 우선배려해야 하는 지역

- i) “낙후지역” : 낙후도가 심한 상위 1 · 2등급 지역을 우선배려,
낙후도 6 · 7등급 지역은 지정대상에서 제외

1등급(심함)	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급(낮음)
상위 34개	34개	34개	33개	33개	33	하위 33개

→ 우선배려 ←

→ 지정대상 제외 ←

* 낙후도 구분

- 시군구 단위로 인구, 산업·경제, 재정적 측면을 고려하여 7등급으로 구분, 시군구별 등급은 건교부장관이 별도고시
- 인구적 측면(A) : 인구증가율, 인구밀도
- 산업·경제적 측면(B) : 소득세할주민세
- 재정적 측면(C) : 재정력 지수

* 시군구별 등급 : 234개를 등급별로 33~34개씩 균등분포

- 인구, 산업·경제, 재정적 측면을 가중치 없이 균등고려
 $A:B:C = 1:1:1$ (인구증가율:인구밀도 = 0.5:0.5)
- 종합지수 계산 : $\{Z(\text{인구변화}) + Z(\text{인구밀도})\} / 2$
 $+ Z(\text{소득세할주민세}) + Z(\text{재정력지수})$
- * 각 지표를 정규분포화(Z-score)하여 오차를 최소화
- 시군구별 등급 : 각 등급별로 33~34개 시·군씩 분포

ii) 3·4·5등급 지역중 “지역경제활성화, 고용증대 등 국민경제적 효과가 큰 지역”을 우선배려

② 다음 지역은 지정대상에서 제외

- 수도권·광역시(광역시중 군(郡)지역은 지정대상에 포함)
- 낙후도 6·7등급에 해당하는 지역(혁신거점형 등 예외인정)
- 대규모사업이 집중된 지역중 위원회 의결을 거친 지역

* 국가균형발전특별법상 낙후지역(제2조제5호)

- 「오지개발촉진법」상 오지, 「도서개발촉진법」상 개발대상도서,
- 「접경지역지원법」상 접경지역, 「지역균형개발법」상 개발촉진지구,
- 신활력지역(동법에 의해 행자부에서 3년마다 고시)

□ 구역지정 후속조치 및 효력

- 각종 개발행위 제한, 국공유지의 목적외 이용·처분금지
- 난개발 및 부동산투기방지 등에 필요한 사항 조치
- 국토계획법상 도시기본계획 수립(변경) 간주
 - 일정기준(330만㎡)미만인 도시는 동 간주규정 적용 제외

- * 독립도시가 새로 개발되므로 기본계획 수립의제 가능
- * 구역지정시 기초조사, 주민공람, 공청회 등 기본계획 수립절차 이행

□ 구역지정의 취소 및 지정내용의 변경 등

○ 구역지정 취소

- 시행자도산 등 사업시행이 불가능하게 된 상당한 사유발생
- 개발계획 승인후 3년내 실시계획 승인을 신청하지 않거나, 실시계획 승인후 2년내 일정규모 토지를 매수하지 않은 경우

- * 실시계획 승인후 2년내 반드시 매수하여야 하는 토지규모(시행령초안)
 - 시행자 또는 시행자의 기업에 출자한 모기업이 구역지정 고시일 2년 전부터 취득하고 있는 토지를 제외하고, 그 나머지 면적의 30%이상
- * 다른 개발제도 현황
 - ① 택지개발: 지구지정후 2년내 개발계획 승인을 신청하지 않거나 개발계획 승인후 3년내 실시계획 승인을 신청하지 않은 경우
 - ② 도시개발: 지구지정후 3년내 실시계획 승인을 신청하지 않은 경우

○ 지정내용의 변경

- 시행자 신청에 의한 변경가능(경미한 변경은 심의생략 가능)
- 국가 등 공공필요시 시행자와 협의하여 변경가능

3. 사업시행

3-1) 시행자

□ 시행자의 유형

- 단일 민간기업 또는 다수 민간기업 컨소시엄
- 민간기업 + 공공 (국가, 지자체, 정부투자기관, 지방공사 등)

* 민간·공공의 공동시행은 민간지분 우위 원칙
⇒ 혁신거점형 등 특히 필요한 경우 70%(시행령초안)까지 완화 가능

□ 시행자 적정성 평가기준

① 재무건전성 기준에 적합한 기업만을 시행자 지정 (시행령초안)

- 기존기업 직접시행 : 자기자본비율 + 다음요건 충족
 - 최근연도 자기자본 1,000억원 이상, 매출총액 5,000억원 이상
 - 최근연도 부채비율이 동종업종 평균의 1.5배 미만일 것
 - 최근 3년간 영업이익, 경상이익, 당기순이익이 발생했을 것
 - 최근 3년간 자기자본순이익율 5%이상, 현금흐름이 positif
- 개발회사(Project Company) 구성 : 자기자본비율만 충족

② 최소자기자본

- 도시조성비(토지매입비+부지조성비)의 20% 이상(시행령초안)을 자기자본 및 투자자금으로 확보한 경우만 시행자로 지정하되,
- 투자자금의 50%(시행령초안)는 금융기관 대출확약 대체 가능

3-2) 개발계획 수립

□ 개발계획수립을 위한 사전준비

- 타인토지 출입 등 사전조사 시행가능, 토지소유주는 조사협조
- 도시기본계획 수립을 의제하므로 구역지정 및 개발계획(안)에 대해서는 주민공람과 공청회를 거치도록 함
 - * 시장·군수와 공동제안시에는 제안전 의견수렴절차 이행

□ 개발계획의 주요내용

- 개략적인 토지이용계획 (도시기본계획과 관리계획의 중간수준)
- 인구·산업 등 수용계획, 인프라 설치계획
- 토지 등의 매수 및 보상계획서
- 단계적 개발에 관한 사항 등
- 환경보전 및 친환경 도시개발에 관한 사항
 - ※ 건교부장관은 공공성 확보를 위한 도시계획 가이드라인 제정·운용

□ 개발계획승인시 타법상의 각종 계획의제 등

- 광역교통개선대책은 시행자가 수립토록 예외규정
- 관광레저형은 국토계획법상 수산자원보호구역 해제 의제

□ 개발계획의 변경절차

- 경미한 사항 변경시 : 지자체경유 ⇒ 건교부장관에 통보
- 중요한 사항 변경시 : 계획승인절차를 모두 따름

* 경미한 사항 변경(시행령초안): 개발면적의 10%범위 내의 축소·확대

3-3) 실시계획 수립

□ 실시계획 작성신청 및 승인

- 작 성 자 : 시행자
- 승인신청 : 시행자 (구체적인 지구단위계획에 해당, 시장·군수 경우)
- 승인권자 : 건교부장관 (관광레저형의 경우, 문광부장관과 공동)

□ 실시계획의 주요내용

- 토지이용계획도 및 개략설계도서
- 자금계획서(연차별 자금투입계획 및 재원조달계획)
- 개발토지 등의 처분계획서
- 공공시설의 설치계획 및 관리·이관계획서
- 관할 시장·군수와 체결한 사업추진 등에 관한 협약서

□ 실시계획승인시 관련 각종 인·허가 등 의제 (별표)

- 총 41개 법, 88개 인·허가사항 의제처리
 - 국토계획부문 16개 법, 35개 인허가 의제
 - 산업·유통·에너지부문 9개 법, 14개 인허가 의제
 - 농림·산림부문 등 6개 법, 17개 인허가 의제
 - 관광레저부문 2개 법, 7개 인허가 의제
 - 환경·보건부문 6개 법, 12개 인허가 의제
 - 재정부문 2개 법, 3개 인허가 의제

□ 실시계획의 변경절차

- 경미한 사항 변경시 : 지자체경유 ⇒ 건교부장관에 통보
- 중요한 사항 변경시 : 계획승인절차를 모두 따름

< 별표 > 실시계획 인·허가 의제사항

산업 (산업입지및개발에관한법률)
 경제 (경제자유구역지정및운영에관한법률)
 택지 (택지개발촉진법)

구분	의제사항	비고		
		산업	경제	택지
계획	· 공유수면관리법 : 실시계획의 인가	●	●	
	· 공유수면매립법 : 실시계획의 인가	●	●	●
	· 관광진흥법 : 관광지 · 관광단지 조성계획 승인, 사업계획의 승인		●	
	· 국토계획법 : 도시관리계획 결정, 실시계획 인가	●	●	●
	· 도시개발법 : 실시계획 승인		●	
	· 산업입지및개발에관한법률 : 실시계획 승인		●	●
	· 유통단지개발촉진법 : 유통단지개발실시계획 승인		●	
	· 주택법 : 사업계획의 승인			●
	· 체육시설의설치이용에관한법률 : 사업계획 승인		●	
	· 택지개발촉진법 : 개발계획, 실시계획 승인		●	
	· 항만법 : 실시계획의 승인	●	●	
	· 자연공원법 : 도립 · 군립공원계획의 결정			
	· 제주국제자유도시법 : 제주투자진흥지구의 지정, 개발사업시행 승인			
	· 경제자유구역법 : 실시계획의 승인			
인·허가	· 건축법 : 건축물의 허가 · 신고			
	· 가설건축물의 허가 · 신고			●
	· 골재채취법 : 골재채취의 허가		●	
	· 공유수면관리법 : 공유수면의 점 · 사용허가	●	●	●
	· 공유수면매립법 : 공유수면의 매립면허	●	●	●
	· 국가등이 시행하는 매립 협의 및 승인			

구분	의제사항	비고		
		산업	경제	택지
인·허가	· 관광진흥법 : 관광지 · 관광단지의 지정			
	· 조성계획의 승인, 사업시행의 허가		●	
	· 광업법 : 불허가처분, 광구감소처분 또는 광업권 취소처분	●		●
	· 국유재산법 : 국유재산의 사용 · 수익허가	●	●	●
	· 국토계획법 : 토지의 분할 · 형질변경 허가, 도시 계획시설사업시행자의 지정	●	●	●
	· 농어촌정비법 : 농업기반시설의 목적외 사용 승인	●	●	
	· 농어촌휴양지개발사업계획의 승인		●	
	· 농지법 : 농지의 전용허가 또는 협의	●	●	●
	· 도로법 : 도로관리청과의 협의 또는 승인		●	
	· 도로공사 시행의 허가, 도로점용의 허가	●	●	●
	· 사도법 : 사도개설의 허가	●	●	
	· 사망사업법 : 벌채 등의 허가, 사망지지정의 해제	●	●	●
	· 산업입지및개발에관한법률 : 사업시행자의 지정		●	●
	· 산업집적활성화및공장설립에관한법률 : 공장설립 등의 승인		●	
	· 산지관리법 : 보전산지의 변경 · 해제, 산지전용 제한지역 지정의 해제, 토사채취 허가, 채석허가			
	· 산지전용허가, 산지전용신고	●		●
	· 산림법 : 보안림의 지정해제, 보안림구역안에서의 행위의 허가, 국유림안에서의 벌채 승인 또는 동의		●	
	· 임목벌채 등의 허가	●	●	●
	· 소하천정비법 : 소하천공사의 시행허가		●	
	· 소하천점용의 허가			
	· 수도법 : 일반수도사업및공업용수도사업의 인가, 전용상수도 및 전용공업용수도 설치인가	●	●	●
	· 에너지이용합리화법 : 에너지사용계획의 협의		●	

구분	의제사항	비고		
		산업	경제	택지
인 · 허가	· 오수분뇨및축산폐수의처리에관한법률 : 분뇨처리시설의 설치 승인		●	
	· 유통단지개발촉진법 : 유통단지의 지정			
	· 유통산업발전법 : 대규모점포의 개설 등록			
	· 자연공원법 : 비공원관리청의 공원사업의 시행, 공원관리시설 관리허가(도립·군립)			
	· 장사등에관한법률 : 분묘의 개장 허가	●	●	
	· 전기사업법 : 발전·송전·배전사업 또는 전기 판매사업의 허가, 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고		●	
	· 지방재정법 : 사용·수익허가	●	●	●
	· 지적법 : 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고			
	· 집단에너지사업법 : 집단에너지의 공급타당성에 관한 협의		●	
	· 초지법 : 토지의 형질변경 등의 허가		●	
	초지전용의 허가	●	●	●
	· 측량법 : 측량성과사용의 심사	●		
	· 폐기물관리법 : 폐기물처리시설 설치승인 또는 신고		●	
	· 하수도법 : 공공하수도공사의 시행허가	●	●	●
	공공하수도의 점용 허가		●	
	· 하천법 : 관리청과의 협의 또는 승인,		●	
	하천공사시행의 허가, 하천점용등의 허가	●	●	●
	· 항만법 : 항만공사 시행의 허가	●	●	
	· 건축법 : 건축협의			

4. 사업시행 지원 및 투자유치

4-1) 제한적인 토지수용권 부여

- ☐ 민간단독시행의 경우, 대상토지의 50%이상 확보후 수용재결
(지자체 대행원칙, 다만 공공과 공동시행하면 수용권 제한 없음)
- ☐ 수용재결기간은 개발계획 승인일로부터 2년 이내로 제한하고,
부득이한 경우에 한하여 1년 연장할 수 있도록 함

* 1년 연장이 가능한 부득이한 경우 (시행령초안)

- 유형별 최소면적의 2배 이상으로서 협의매수가 지연되는 경우
- 기타 부득이한 사유로 관할 시장·군수가 요청하는 경우

《 수용권을 부여하는 근거 》

① 기업도시는 산업, 택지, 기반시설 등 토지보상법상 공익사업에 해당

* 토지보상법상 공익사업

- 도로, 철도, 공항, 항만, 상하수도, 전기통신 등
- 국가·지자체가 설치하는 청사, 공장, 공원, 광장, 시장 등
- 국가·지자체 또는 국가 등이 지정한 자의 주택·택지조성 등
- 기타 개별법에 의하여 토지수용 등을 할 수 있는 사업

② 기업도시 구역지정시 낙후지역 개발 등 국가균형발전과 지역경제의 성장을 우선시하고, 시장·군수와 구역지정 공동제안, 사업시행자의 조성토지 직접사용 의무 등 공익성 인정을 위한 다양한 장치 마련

③ 현재 시행되고 있는 유사법제에서도 민간에 수용권 인정

* 유사법제 사례

- 경제자유구역 : 민간시행자가 제한없이 토지수용 가능
- 산업단지 : 실수요 산업시설용지는 민간기업도 제한없이 토지수용 가능
- 도시개발구역 : 사업지 면적 2/3매입, 소유자 2/3동의 후 가능
- 관광단지 : 사유지 면적의 2/3이상 매입 후 가능

④ 토지공법학회 등 공법·헌법학자 자문결과, 위헌소지가 없다는 의견

4-2) 간선시설 설치 및 개발이익의 환수조정

- 구역내 기반시설 설치비용은 시행자가 부담하는 것이 원칙
 - 협약에서 정한 범위에서는 지자체(도로·상하수도)나 공급자(전기·통신·가스·난방)가 부담
 - 낙후지역 등에 기업도시를 개발함으로써 도시개발에 따른 사업시행자의 손실이 예상되는 경우에는 국고지원 가능
- 구역외 간선시설은 원칙적으로 시설관리주체인 국가·지자체가 설치하되, 개발이익을 감안하여 시행자가 설치토록 협약체결 가능
- 구역내·외의 간선시설의 설치비용과 개발이익의 상쇄

① 전문기관의 조사·분석에 의하여 개발이익을 추정

☞ **개발이익 추정기준** : 총사업비와 총수입을 비교하여 산정(시행령초안)

- 총사업비 : 토지취득비용, 도시조성비용, 자본비용 등
- 총수입 : 조성토지의 매각, 임대료·사용료 등

* 토지취득비용 : 토지매입비, 지장물 보상비, 권리 보상비, 이주대책비

* 도시조성비용 : 조사비, 설계비, 공사비, 일반관리비, 기타경비

i) 조사비 : 측량비 기타 조사비용의 합계액

ii) 설계비 : 설계를 위하여 지출한 비용의 합계액

iii) 공사비 : 재료비·노무비·경비·일반관리비·이윤의 합계액

iv) 일반관리비 : 관리활동부문에서 발생한 제비용의 합계액

v) 기타경비 : 세금·공과금·부담금, 천재지변 피해액, 산재보험료 등

* 자본비용 : 실시계획에서 정한 사업기간중 사업비조달에 소요되는 비용

* 조성토지 매각수입 : 조성토지의 예상감정가격

☞ **조사·분석 의뢰대상 전문기관** (시행령초안)

- 국토연구원, 한국개발연구원, 기타 건교부령으로 정하는 기관

- ② 지역별 낙후도를 감안하여 적정개발이익을 산정하되, 적정개발이익 초과분은 구역밖의 간선시설과 구역안의 공공편익시설 설치에 재투자하여 환수 (개발계획 승인시 산정)

☞ 낙후도 구분 (시행령초안)

- 시군구 단위로 인구, 산업·경제, 재정적 측면을 고려하여 7등급으로 구분, 각 등급별로 33~34개 시군구 분포
- * 종합지수 계산 : $\{Z(\text{인구변화}) + Z(\text{인구밀도})\} / 2 + Z(\text{소득세할주민세}) + Z(\text{재정력지수})$
- * 인구, 산업·경제, 재정적 측면을 가중치 없이 균등고려

☞ 낙후도에 따른 환수대상 개발이익 (시행령초안)

1등급(심함)	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급(낮음)
25%	40%	55%	70%	85%	100%	

- * 6, 7등급은 원칙적으로 지정대상에서 제외되나, 혁신거점형 등 예외적으로 지정되는 경우에 위 환수율을 적용
- * 개발구역이 등급이 다른 2개 이상의 시·군에 걸쳐있는 경우에는 개발구역이 속한 면적비율에 따라 적용

- ③ 실시계획 승인시 산정기초가 된 중요사항의 변동이 있는 경우에는 개발이익을 재산정하되, 그 결과 개발계획 승인시 산정내용과 현저한 차이가 발생하면 환수계획을 재조정

- 준공검사시 집행결과를 검토하여 일정기준 이상의 이익발생이 인정되는 경우에는 공공편익시설 등을 추가설치

☞ 실시계획시 개발이익을 재산정해야 하는 “중요사항 변동”(시행령초안)

- 총사업비의 기초가 되는 개발규모, 직접사용비율 등의 변경
- 주요 토지이용계획의 변경 등으로 인한 공급대상토지 변경 등

☞ 재산정결과에 따라 환수계획을 재조정해야 하는 “현저한 차이”

- 개발계획시 산정한 개발이익과 10% 이상 차이가 발생

☞ 준공검사시 공공시설 등 추가설치가 필요한 “기준 이상의 이익”

- 당초 개발이익의 10% 이상. 다만, 개발계획승인일부터 준공일까지의 평균지가상승분을 제외.

4-3) 자금조달 지원 (출자총액제한, 신용공여한도 등)

□ 출자총액제한 완화

- 사업시행자의 기반시설 투자비용은 SOC 민간투자사업과 유사하게 출자총액제한의 적용대상에서 제외

*** 출자총액제한의 예외가 인정되는 기반시설의 범위**

- ① 도로·철도 등 교통시설, ② 공원·녹지 등 공간시설, ③ 수도·전기 등 유통공급시설, ④ 학교·공공청사 등 공공시설, ⑤ 우수지·방화설비 등 방재시설, ⑥ 화장장·납골시설 등 보건시설, ⑦ 하수도 등 환경기초시설

*** 출자총액제한 예외를 적용받는 절차**

- ① 기업도시 기반시설에 투자하는 금액은 출자총액제한의 예외
- ② 기반시설 설치 완료시 기반시설 투자실적이 투자계획금액보다 적은 경우에는 그 차액에서 당초 투자계획의 10%를 제외한 금액을 출자총액제한회사가 민간기업의 주식을 취득한 시점의 출자총액으로 합산
- ③ 그 합산결과가 당해연도 출자한도를 초과하는 경우, 공정거래위원회가 초과액의 10%범위 내에서 과징금 부과
- ④ 민간기업은 매년 4월 30일까지 공정위에 기반시설 투자실적을 제출

□ 신용공여한도 완화

- 기업도시 출자액에 대하여 신용공여한도 적용상 예외 검토 (사업시행시 금감위원장이 적용예외를 승인하는 방안 검토)

*** 현행 은행법 (제35조) :** 금융기관은 동일한 개인·법인 및 그와 신용위험을 공유하는 자(동일차주)에 대하여 당해 금융기관 자기 자본의 25%를 초과하는 신용공여를 할 수 없음

- 다만, 산업발전이나 국민생활안정을 위해 불가피하다고 금감위가 인정하는 경우 신용공여한도 초과 가능(시행령 §20의3)

□ 토지상환채권 발행 가능

- 토지소유자가 동의하는 경우, 금융기관의 지급보증을 받아 토지등 매수대금 일부를 지급하기 위해 토지상환채권 발행 가능

* 발행규모 (시행령초안)

- 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 당해 개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물의 50%를 초과할 수 없음

* 발행조건 : 토지소유자 동의, 금융기관 지급보증, 건교부장관 승인 필요

* 토지상환채권의 보증기관 (시행령초안)

- 은행법에 의한 금융기관, 보험업법에 의한 보험사업자

□ 선수금 수령 가능

- 일정비율 이상 토지를 매수하고 실시계획 승인을 받은 경우, 시행자는 건교부장관의 승인을 받아 선수금 수령 가능

* 선수금 수령 조건

- 총면적 50% 이상의 소유권 확보
- 공급토지의 소유권 확보 + 저당권 말소
- 공급토지의 공사진척률이 10%이상일 것
- 시행자의 사업체 설치의 정상추진여부에 대한 시장·군수의 확인서
- 공급계약 불이행시 선수금 환불담보를 위한 보증서 제출

4-4) 광역교통개선대책 수립

- 사업시행자가 직접 수립하여 승인을 신청하되, 광역교통개선 대책이 조기에 수립될 수 있도록 심의기간에 대한 제한규정

* 다른 법률 현황

- 대도시권광역교통관리에관한특별법 : 시·도지사가 수립
- 국민임대주택건설등에관한특별조치법 : 단지조성사업자가 수립 (건교부장관이 시·도에 의견을 요청한 경우, 30일내 의견송부)

4-5) 조성토지의 처분 및 주택공급

- 원칙적으로 조성토지와 입주업체 종사자 등에 대한 공동주택 등의 처분에 일정한 자율성 부여

* 조성토지의 처분 (시행규칙 초안)

- ① 유형별 주용도 토지(산업용지 등) : 개발계획 승인시 시행자가 정한 기준에 따라 공급 (자율처분)
- ② 임대주택용지(85㎡이하), 공공시설용지 : 감정가 이하. 다만, 개발이익이 예상되는 경우에는 조성원가로 함
- ③ 상업·업무용지 등 기타용지 : 감정가기준, 추첨 또는 경쟁입찰

* 주택 특별공급 (시행령초안)

- 입주기업의 종사자, 교육기관의 교원·종사자
- 국가·지자체·정부투자기관·연구기관의 종사자

- 그러나 투기지역이나 투기과열지구 등 수요경쟁이 과도한 지역에서는 건교부장관이 일정한 제한을 부과

* 토지처분방법이 제한되는 투기우려지역

- 투기지역, 투기과열지구, 토지거래허가구역 (법률)
- 건교부장관 또는 시장·군수가 투기우려가 있거나 예상된다고 판단하는 지역 (시행령초안)

* 주택공급방법이 제한되는 투기우려지역 (시행령초안)

- 투기지역, 투기과열지구

- 일정기간내 사업 미착수, 사업장 이전 등 의무를 이행하지 않을 경우, 토지처분 및 주택공급상 자율성을 제한

4-6) 국가 및 지자체의 지원사항

☐ 국세 및 지방세 감면, 각종 부담금 감면

* 조세지원 (조세특례제한법 개정)

- 외국인 입주기업 및 사업시행자 : 3년간 100%, 2년간 50%
- 입주기업 : 3년간 100%, 2년간 50%
- 사업시행자 : 3년간 50%, 2년간 25%

※ 지방세는 15년 범위내에서 감면기간·비율을 조례로 규정

* 부담금 감면

- 개발부담금, 농지조성비, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 공유수면 점·사용료 감면

☐ 국가·지방자치단체가 시행자 또는 입주기업에게 국공유재산 임대료를 감면하는 등 일정한 자금지원 시행

☐ 관광진흥기금 및 국가균형발전 특별회계에 의한 재정지원 가능

4-7) 매립지의 매립목적 변경

☐ 개발계획이 승인된 경우, 매립목적 변경 간주

- 개발계획이 승인되면, 공유수면매립법에 의하여 매립면허를 받은 매립예정지·매립지, 준공인가를 받은 매립지의 매립 목적이 개발계획상 토지용도로 변경된 것으로 간주
- 공유수면매립법 §38②에 불구하고, 준공인가 전에 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관 외의 자에게 매립에 관한 권리를 양도할 수 있음

5. 자족성 강화 및 생활여건 개선

☞ 교육·의료·문화시설 확충으로 입주민의 생활여건 개선

- ◆ 시행자에게 학교·병원을 설립할 수 있도록 허용해야 하는 이유
 - 시행자는 도시개발의 주체 (행정청의 역할)
 - 기반시설과 정주시설은 일괄개발 필요 (先시설, 後입주)
 - 도시특성상 지원기능 강화 필요 (고급전문인력 유치 등)

5-1) 교육기관의 설치·운영

□ 시행자의 학교설립 지원

- 시행자는 교육행정청과의 협의 및 기업도시위원회의 심의를 거쳐 도시개발과 동시에 학교설립 가능
- 다만, 일정기간(예 : 학교준공전) 이내 비영리법인 전환

□ 학사운영방식의 자율성 : 기업도시의 필요인력 개발·지원

- 기업도시내에 학사운영에 자율성이 부여되는 자립형사립고·특수목적고 등 자율학교를 유치

* 기업도시 내에서 자율학교를 운영하고자 하는 학교의 장은 시장·군수의 추천으로 관할 교육감의 지정을 받아야 함

* 자율학교 추천기준 (시행령초안)

- 개발구역의 특성을 살린 우수한 교육여건 조성이 필요한 경우
- 고등학교가 2개교 이상으로서 교육여건 개선이 필요한 경우

□ 외국교육기관 설립·운영

- 외국어, 호텔경영, 골프 등 특정분야를 전문적으로 교육하기 위하여 외국교육기관 설립 허용 (초·중등교육기관 제외)

5-2) 의료기관의 설치·운영

- 사업시행자가 도시계획단계부터 병원 설립계획을 수립하여 도시개발과 동시에 의료기관을 설립하되, 병원개설시에는 비영리 의료법인으로 전환 원칙
- 기업도시내 의료법인에 대한 부대사업의 범위 확대

* 부대사업의 범위 (시행령초안)

- 기존 의료법에 의하여 인정되는 사업 (의료인 및 의료관계자의 양성 또는 보수교육의 실시, 의료·의학에 관한 조사·연구)
- 건강기능식품법에 의한 건강기능식품 제조업·수입업·판매업
- 공중위생관리법에 의한 숙박업, 목욕장업, 이용업, 미용업, 세탁업
- 아동복지법에 의한 아동복지시설
- 노인복지법에 의한 노인복지주거시설 및 노인의료시설
- 온천법에 의한 보양온천
- 장사등에관한법률에 의한 사설화장장·납골시설 및 장례식장
- 주차장법에 의한 부설주차장
- 치료약품 또는 치료기구의 연구·개발
- 의료품·의료용구·병원물품 판매업
- 의료에 관한 정보서비스업

5-3) 체육시설의 설치·운영

□ 관련 인·허가 의제

- 실시계획 승인 또는 변경승인을 얻은 경우, 체육시설법에 의한 사업계획 승인(§12)을 받은 것으로 의제
- 골프장, 스키장 등 등록체육시설업이 서류미비 등으로 의제 되지 못한 경우에는 시·군·구청장이 허가 (현행은 시·도지사)

□ 체육시설 시설기준의 예외

- 개발계획·실시계획의 내용대로 체육시설물을 설치하도록 하고, 체육시설법의 부지면적 등 제한규정에 대한 예외 적용

구분	현행 제한내용	
설치금지	골프장	· 숙박시설 금지(18홀이상, 5층이하는 가능)
규모제한	골프장	· 클럽하우스의 연건축면적 최대기준 규정
부지면적 제한사항	골프장	· 홀수마다 최대면적 규정
	스키장	· 전체슬로프길이 × 50m × 4
	자동차경주장업	· (트랙면적+안전지대면적)×6 이하

6. 관광레저형 기업도시에 대한 개발지원

- ◆ 관광레저는 소득과 일자리를 동시창출하는 고부가가치 산업
 - * 부가가치는 자동차산업의 2배, 일자리창출도 제조업의 2배
- ◆ 건강·레저에 대한 욕구증대로 레저산업의 발전잠재력 증대
 - * 주 40시간 근무제의 본격화로 국민여가활동의 총량 20% 증가
- ◆ 민간주도 복합관광레저도시 개발을 위한 별도의 지원제도 필요



- ◆ 도시개발절차·인허가 의제 등 제반사항에 관하여 원칙적으로는 기업도시의 일반규정에 따르되,
 - 승인권자, 특수한 관광레저산업 허용 등은 별도의 지원시행

□ 구역 지정권자 및 계획 승인권자

- 기업도시 개발에 관한 제반절차를 건교·문광부가 공동시행
 - * 산업교역형·지식기반형 기업도시 : 건교부장관

□ 구역지정·계획승인의 인·허가 의제 등

- 개발구역 지정 (해수부와 협의를 거친 경우)
 - 국토계획법에 의한 수산자원보호구역 해제
- 실시계획 승인 (환경부 등과 협의를 거친 경우)
 - 관광진흥법에 의한 관광지·관광단지 조성계획 승인
 - 체육시설법에 의한 체육시설 사업계획의 승인

□ 외국인전용 카지노장의 설치

○ 관광레저형은, 개발구역 내에서 실시계획에 반영되어 있고 다음의 요건을 갖춘 경우, 카지노업을 허가

- 관광사업에 대한 투자금액이 5천억원 이상인 경우
- 신청내용이 실시계획에 부합
- 카지노업에 필요한 시설·인력(관광진흥법) 등을 확보

- * 현행제도 : 국제공항, 국제여객선터미널이 있는 시·도 또는 관광특구내의 호텔, 국제여객선 등에서만 카지노업을 허가
- * 관광진흥법 개정안(문광부) : 미화 5억달러 이상 투자하는 외국인에게 카지노업을 허가할 수 있도록 함 (국회계류중)

□ 관광진흥개발기금 지원

○ 관광레저형 기업도시를 개발하는 시행자 및 지자체에게 관광진흥개발기금 지원

- * 현행 : 관광시설의 건설·개수, 관광사업을 위한 기반시설의 건설·개수, 관광지·관광단지 조성사업 등에 대여 또는 보조 (관광진흥개발기금법 §5, 동법시행령 §2)

7. 위원회 및 추진조직 구성·운영

□ 기업도시위원회

- 구 성 (국무총리실에 설치, 위원장은 국무총리)
 - 위 원 수 : 20인 이상 30인 이내
 - 민간위원(관계전문가) 및 정부위원(관계부처 장관)으로 구성
- 주요심의사항
 - 기업도시에 관한 기본정책과 제도에 관한 사항
 - 기업도시의 지정 및 개발계획에 관한 사항 등

□ 기업도시 관리협의회

- 목 적
 - 기업도시에 대한 효율적 관리와 혁신클러스터의 구축을 위하여 산업지원 관련사항 등 심의·조정 필요
 - * 지자체, 시행자, 입주기업, 주민, 전문가 등 참여
- 권한 및 업무
 - 기업도시 개발과정의 도시관리에 관한 사항
 - 혁신클러스터 구축, 기업입주 및 사업지원 관련사항

□ 기업도시추진기획단 설치

- 기업도시 개발을 효율적으로 추진하기 위하여 문화관광부(관광레저형 전담) 및 건설교통부에 각각 추진기획단을 구성

8. 보칙 및 벌칙

☐ 준공검사 및 사후관리

○ 준공검사 : 건설교통부장관

○ 사후관리

- 도로, 하천, 공원 등 공공시설은 시장·군수가 관리하고,
산업집적지 등은 시행자 또는 시장·군수가 관리

* 시행자와 시장·군수가 협약을 체결한 경우는 협약에 따라 처리

- 개발구역내 시설물의 관리와 입주기업에 대한 지원 등을
위하여 기업도시마다 기업도시관리협의회를 설립

☐ 국·공유지의 처분제한 및 임대

☐ 자료의 제출명령 및 조사·검사권

☐ 사업취소 등의 경우, 청문절차

☐ 벌칙

- 사업수행에 방해가 되는 행위에 대한 처벌규정
- 최소한의 인·허가 절차를 무시할 경우 시행자에 대한 처벌규정
- 구역지정, 계획승인 등을 허위신청한 시행자에 대한 처벌규정
- 허위로 사업성 분석자료를 제출한 자에 대한 처벌규정
- 토지매도명령을 이행하지 아니하는 자에 대한 처벌규정
- 출석·조사·자료제출을 거부한 자에 대한 처벌규정
- 양벌규정 : 처벌규정에 대한 실효성 확보

9. 조세·부담금 감면 (조세특례제한법개정)

□ 각종 조세 : 경제자유구역 수준

○ 국세 (법인세·소득세)

- 수도권 → 지방이전기업 : 5년 면제, 2년 50% (현행법)
- 외국인 입주기업 및 사업시행자 : 3년간 100%, 2년간 50%
- 입주기업 : 3년간 100%, 2년간 50%
- 사업시행자 : 3년간 50%, 2년간 25%

○ 지방세 (취·등록세, 재산·종토세) : 15년 범위내에서 지방자치단체가 감면기간, 감면비율 등을 조례로 자율결정

□ 부담금 : 6개 부담금 감면

○ 개발부담금, 교통유발부담금, 농지조성비, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 공유수면 점·사용료 등

종 류	감면예
개발부담금 (개발이익환수법)	· 중소기업을 위한 공업단지조성사업 (50%) · 산업단지 (100%), 국민주택용 택지개발 (50%)
농지조성비 (농지법)	· 산업단지 (밖100%), 관광지·관광단지 (밖50%) · 제주투자진흥지구 골프장 사업용지 (안밖 50%)
대체초지조성비 (초지법)	· 중요산업시설을 위한 전용 · 제주투자진흥지구를 위한 전용 등
교통유발부담금 (도시교통정비촉진법)	· 경제자유구역, 산업집적활성화법에 의한 공장 · 특정연구기관육성법상 특정연구기관 등
공유수면점·사용료 (공유수면관리법)	· 산업법상 산업단지 (100%) · 공익목적의 비영리사업을 위한 경우 (100%) 등
대체산림자원조성비 (산림법)	· 산업법상 산업단지 (준보전 100%) · 벤처기업집적시설 (보전·준보전 100%)

사업별 조세지원제도 비교

사업별 분류		지원내용		
		국세	지방세	
			취등록세	재산세 종토세
수도권→ 지방이전기업	→농공단지	- 4년 50%	-	-
	→과밀억제권역 외	- 5년 면제, 2년 50%	-	-
	→수도권 외	- 5년 면제, 2년 50%	면제	면제
경제자유 구역	사업시행자, 입주기업 (외투기업)	- 3년 면제, 2년 50%	면제	3년 면제 2년 50%
제주국제 자유도시	사업시행자(외투기업)	- 3년 면제, 2년 50%	면제	5년 면제 2년 50%
	첨단과학기술단지 입주기업	- 3년 면제, 2년 50%	면제	5년 50%
	투자진흥지구·자유 무역지역 입주기업	- 3년 면제, 2년 50%	면제	3년 면제 2년 50%
산업단지 (농공단지)	입주기업	- 4년 50%	면제	50% 감면
택지개발 예정지구	사업시행자	-	면제	-
민간투자 사업	외국인이 1천만불 이상 투자한 경우	- 5년 면제, 2년 50%	면제	-

※ 경제자유구역과 제주국제자유도시의 경우, 국세면제는 최초소득발생일
기준이며, 5년간 소득이 발생하지 않을 경우에는 5년째부터 3년간 면제됨

IV

질의 · 응답 (Q & A)

1

기업도시는 주로 어느 지역에 입지하게 되는가?

□ 기업도시는 지역경제발전, 국가균형발전을 위하여 낙후지역을 우선적으로 지정한다는 것이 정부의 기본적인 입장임

- ① 수도권 · 광역시(群은 개발대상 포함), ② 상대적으로 발전되어 낙후도가 낮은 지역, ③ 대규모 사업이 집중된 지역으로서 기업도시위원회가 정하는 지역은 입지를 제한

□ 특히, 시범사업은 낙후도 1·2등급 지역에서 기업도시 신청이 있을 경우, 최우선적으로 지정할 계획임

2

구체적인 시범사업 선정기준 및 향후 계획은?

□ 시범사업의 선정기준

- 신청지역 중 낙후도가 높은 지역을 우선 선정하되, 기업과 지자체간 사업시행 기본합의서(MOA)가 체결되어 있는 것을 기본으로 하여 개발입지 및 시행기업의 적정성 등을 검토
- 개발입지의 적정성 : 균형발전효과, 지역클러스터의 거점역할, 토지확보의 용이성, 지역주민의 지지도, 환경영향정도 등
- 시행기업의 적정성 : 시행기업의 재무건전성, 자금 및 산업시설 투자계획, 개발구상 및 지자체와의 협력관계 등

☐ 시범사업 선정절차

- 2월중 시범사업 신청을 받아 3월중 시범사업 선정
- 특별법 시행 이후 6월말경 구역지정 정식제안을 받아 8월말경 정식으로 기업도시를 지정할 계획

3

향후 기업도시는 전국적으로 몇개정도 개발할 계획인가?

☐ 시범사업은 4개 유형별로 균형있게 선정하되, 총 2~4개 선정

※ 산업교역 1~2개, 지식기반 1개, 관광레저 1개, 혁신거점 1~2개 기준

☐ 시범사업 선정 이후 '06년부터는 매년 1~2개 이내로 제한하여 기업도시의 난립을 방지하고 기업도시의 경쟁력을 갖출 계획

4

구역지정 제안시 기업이 반드시 지자체와 공동제안을 한다는 것은 사업시행도 공동으로 해야 한다는 의미인가?

☐ 도시의 공공성 확보, 지역주민과의 원활한 협력을 위하여 반드시 지자체와 공동으로 제안하도록 의무화하였으나, 공동 제안이 반드시 지자체와 공동시행을 해야 한다는 의미는 아님

☐ 사업시행은 민간기업 단독(프로젝트 전담회사 포함) 또는 공공주체와의 공동시행 모두가 가능하며,

- 공동제안은 민간 단독으로 사업을 시행하는 경우에도 구역지정 제안은 지자체와 공동으로 해야 한다는 의미임

5

산업·관광기능 등 2개 이상의 기능이 혼합되어 있는 경우, 최소면적 및 직접사용비율은 어떻게 적용되는가?

□ 전체 산업용지 중 특정용도가 50% 이상인 경우에는, 그 용도를 당해 기업도시의 주된 용도로 규정함

- 즉, 산업형 공장용지가 30만평, 연구단지 용지가 10만평이 배정되어 있는 기업도시의 유형은 산업교역형이며, 이에 따라 최소면적 및 시행자의 토지 직접사용 의무비율 등을 적용

□ 그러나, 50% 이상을 차지하는 주된 용도가 없을 경우에는 산업용지의 배분비율에 따라 최소면적 등을 적용

6

지자체·정부투자기관 등 공공주체와 공동사업을 시행할 경우에도 토지수용권이 제한되는가?

□ 민간기업이 국가·지자체·정부투자기관 등 공공주체와 공동으로 사업을 시행할 경우에는 토지수용권이 전면적으로 부여

□ 다만, 민간 단독으로 시행할 경우에는 전체면적의 50%이상 확보한 경우에만 수용재결을 신청할 수 있음

- 시행자는 토지보상업무를 시장·군수에게 위탁할 수 있으며, 이 경우 시장·군수는 특별한 사유가 없는 한 응하여야 함

- 재결신청은 개발계획 고시일부터 2년내 가능 (1년연장 가능)

□ 참고로, 시행자는 실시계획 승인후 2년 이내 일정비율 이상의 토지를 매수하여야 하며, 그렇지 못할 경우 개발구역이 해제됨

7

아파트 분양 등 부지조성 이외의 사업에서 발생하는 이익도 기업도시 개발이익에 포함되는가?

- ☐ 도시개발사업으로 인한 개발이익은 부지조성으로 인한 이익
까지만 개발이익의 범주에 포함하고, 아파트·상가분양 등으로
인한 이익은 개발이익에 포함되지 않음

* 개발이익환수법, 택지개발촉진법 등 타법률에서도 마찬가지임

- ☐ 개발이익은 총수입과 총사업비를 비교하여 산정하되, 총수입은
토지분양대금, 임대료 등 토지공급으로 인한 수익을 말함

8

시행기업이 산업이전 등 당초의 투자계획을 이행하지
않을 경우, 이에 대한 제재방법은 무엇인가?

- ☐ ① 시행자가 직접 사용하도록 계획된 토지에 개발사업을 착수
하지 않거나, ② 개발사업의 진행정도가 사업추진계획에 비추어
현저히 부진한 경우, ③ 시행자가 시장·군수와 체결한 협약
내용을 이행하지 않는 경우에는 대체시행자를 지정

- 다른 민간기업, 지자체, 정부투자기관 등을 대체시행자로 지정

- ☐ 위 사유로 시행자 지정을 취소한 경우에는 시행자가 매수한
토지를 대체시행자에게 매도하여야 하며, 그 매도금액은 토지
매입비와 법정이율을 곱한 금액으로 함

- ☐ 또한, 시행자가 직접사용토지에 사업체 이전 등을 이행하지
않는 경우에는 조성토지 처분권과 주택공급권을 환수하고,

- 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금을 부과

- 혁신도시 : 공공기관·연구소 등이 집단적으로 입주하는 복합 도시로서, 면적 50만평, 인구 2만명 규모로 지방에 조성
- 주체 : 공공기관 주도원칙 (공공·민간 합동개발 가능)
 - 기능 : 공공기관 지방이전을 통한 지역균형개발
 - 개발방식 : 택지개발촉진법에 의한 공영개발 또는 기업도시
- 혁신거점형 기업도시 : 기업이 직접적인 투자계획을 가지고 주도적으로 개발하되, 공공기관 지방이전계획과 결합하여 공공주체와 공동으로 개발하는 기업도시
- 주체 : 민간기업이 주도하되, 공공주체와 합동개발
 - 기능 : 민간산업과 공공기관의 기능 결합
 - 개발방식 : 기업도시법에 의한 민·관 합동방식
- * 혁신거점형 기업도시의 경우, ① 민간기업이 투자하여 조성된 기업 도시에 공공기관이 집단이전할 수도 있으며, ② 공공기관이 특화기능 별로 집단이전할 경우 상당수의 민간기업이 동반이전할 수도 있음

- 부처간 중복, 혼선 등을 초래하지 않도록 양부처가 공동지정·공동승인 절차를 세부적으로 구분하고 있음
- 법·제도, 복합도시의 일반사항은 건설교통부 주관으로 하되, 관광레저산업에 관한 사항은 문화관광부에서 주관하여 처리
- 관광레저형의 경우, 문광부에 지정신청서를 제출하면 양부처 모두에 제출한 것과 마찬가지로 동일한 기간내에 신속하게 처리