

001

지구단위계획구역과 연접한 토지에 동일건물 연계건축 가능

공장 증설이 쉬워져 일자리가 8,000개나 늘어나요!

S전자는 화성시에 동탄 산업단지와 인근 택지개발지구에 걸쳐진 땅에 공장을 지을 계획이었지만 구역 안에서만 건축을 해야 한다는 규제에 가로막혀 있었습니다. 하지만 규제 완화로 두 구역에 걸쳐 공장을 지을 수 있게 되면서 대규모 투자와 고용 창출 효과가 기대됩니다.

토지는 지방자치단체에서 이용 목적과 기능에 따라서 구역(지구단위계획구역)별로 나눠서 관리를 하고 있습니다. 기존에는 구역을 넘어서는 건축을 허용하지 않았습니다. 하지만 관련 법령을 탄력적으로 운용해서 기존의 건축물과 용도가 같다면 구역을 넘더라도 건축을 허용하게 됐습니다.



• 시설 투자와 일자리 창출 효과

화성시 S전자 시설 투자 시 7조원 규모,
8,000여명 일자리 창출 예상



개선 전

지구단위계획구역 내 건축물이 구역 밖에 맞닿은 토지까지
걸쳐 있어선 안 됨

개선 후

지구단위계획구역과 구역 밖에 맞닿은 토지의 소유권이 같고,
건축 용도가 같으면 구역을 넘어서는 동일 건축물을 허용
'국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 유권해석 (국토부, '14.4월)

문의 : 국토교통부 도시정책과 (044-201-3709)

002

항만배후단지 내 제조업 공장 입주 자격 완화

낮은 임대료에 물류 혜택까지, 제조업 날개를 달다!

“임대료도 낮고, 항구까지 가는데 드는 운송비용도 줄일 수 있고,
더욱이 원자재와 제품을 출하하는 시간까지 빨라지니 더할
나위 없이 좋은 위치인데요…….”

— 풍력타워 제조업체 C사

편리한 물류 혜택을 누리기 위해 항만배후단지에 입주하고
싶어도 화물 물류 창출 효과가 부족하다는 이유로 문전박대를
당했던 제조업체들의 설움이 풀리게 됐습니다. 항만배후단지에
제조공장도 물류기업과 차별 없이 입주할 수 있도록 관련 규제
(1종 항만배후단지 관리지침)를 개선했기 때문입니다.
그간 항만배후단지에 입주 기준은 물류기업이 유리했습니다.
이를 합리화해서 제조업도 보다 쉽게 들어올 수 있도록 했습니다.



• 시설 투자와 일자리 창출 효과

광양시 C사 시설 투자 시 260억원 규모,
260여명 일자리 창출 예상



개선 전

항만 배후단지에 제조기업 입주가 가능하나 입주기업 선정 기준이
물류업을 우대하고 있어 제조기업 입주 실적이 미흡
매출액 대비 수출액이 100분의 50 이상의 기업으로 제조업 입주
자격 제한

개선 후

매출액 대비 수출액이 중소기업의 경우 100분의 30, 중견기업의
경우 100분의 40이어도 제조업 입주 가능
'1종 항만배후관리 관리지침' 개정 (해수부, '14.7월)

003

학교정화구역 내 유해시설 없는 관광숙박시설 설치 가능

학교 주변 관광호텔 규제, 가시 빼고 관광숙박산업 활성화!

외국인이 자주 왕래하는 대도시 부도심에 토지를 소유한 A씨는 중국인 관광객이 증가함에 따라서 이 부지에 유해시설 없이 일반 모텔과는 차별화된 중저가 비즈니스 호텔을 지으려고 했습니다. 하지만 해당 부지가 학교환경위생정화구역에 해당되어 호텔 건축에 어려움을 겪고 있습니다. 호텔 자체를 유해업소로 지정한 관련 규제(학교보건법)가 발목을 잡는 상황이었습니다.

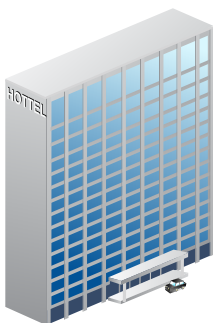


앞으론 유흥장이나 카지노와 같이 학생의 학습 환경을 저해하는 시설이 없는 호텔은 학교환경위생정화구역내(학교 경계 50m~200m) 설치가 허용될 예정입니다. 이에 호텔 개발에 따른 신규 투자와 일자리 창출 효과가 기대됩니다.



• 시설 투자와 일자리 창출 효과

23개 호텔 4,300여실 증가로 7,000억원
투자 및 1만7,000여명 일자리 창출 예상



개선 전

학교환경위생정화구역(학교 경계 200m)내 호텔 설치를 원칙적으로 금지

개선 후

학교환경위생정화구역(학교경계 50m~200m)내 일정 요건*을
갖춘 경우 허용

* ① 유해시설 없을 것 ② 객실 100실 이상 ③ 유해시설 설치 적발시 등록취소
'관광진흥법 개정안' 국회 계류 중 (문체부, '12.10월 제출)

문의 : 문화체육관광부 관광산업과 (044-203-2834)

004

산업단지 녹지 내 공장증설 시 지가상승분 부담금 50% 이내 감면

공장 넓히는데 부담이 확~ 줄었어요!

“기업이 투자를 하고 싶어도 공장을 넓힐 땅이 없습니다.”
지역 산업단지에 자리한 한기업 대표의 고충입니다.
여수국가산업단지 내에 입주해 있는 G기업 등 6개 석유화학
회사는 공장 인근에 있는 녹지를 공장용지로 변경해 공장을
넓히려 했었지만 기업이 부담해야 할 비용이 너무 커서
어려움을 겪고 있었습니다.

녹지가 공장용지로 전환되면서 오른 땅값 상승분의 50%와
없어지는 녹지를 대체할 녹지의 조성비용을 기업이 이중으로
부담해야 했습니다. 이 같은 기업의 고충을 해소하기 위해 관련
규제를 완화했습니다. 기업이 내야 할 땅값 상승분 50% 내에서
대체녹지 조성비용을 부담하고, 그 나머지만 국가가 환수함으로써
기업들이 보다 쉽게 공장 증축과 같은 설비 투자를 할 수 있게 한
것입니다.



• 기업 부담 완화와 설비 투자 유도

여수산업단지 내 기업들의 572억원 부담 완화,
기업 설비투자 2조6,600억원 유도 예상



개선 전

산업단지 내 녹지를 공장용지로 변경할 경우, 용도 변경에 따른
땅값 상승분 50%와 대체 녹지 조성비를 이중으로 부담

개선 후

**대체녹지 조성비를 지가차액의 50% 범위 내에서 부담하고,
대체녹지 조성비를 지가차액 환수 시 공제**
'산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령' 개정 (산업부, '14.8월)

005

먹는샘물 공장에서 탄산수 제조 가능

규제개혁, 탄산수 시장을 톡~ 쏜다!

“왜 국산 먹는샘물은 맹물만 있고, 탄산수는 없는 거죠?
마트에 가면 외국산들이 대부분이고, 가격도 비쌉니다.”
평소 프랑스산 P 탄산수를 즐겨 마시는 L씨는 의아했습니다.
탄산수의 인기만큼이나 시장도 커지는데 국산 제품을 찾기가
어려우니 말입니다.

먹는샘물 제조공장에는 먹는샘물을 만드는 시설 외에 다른
시설은 설치할 수가 없었습니다. 이 규제가 제조업체들의 탄산수
시장 진입을 제한하고 있었습니다. 하지만 먹는샘물 제조공장에
탄산수를 만들기 위한 시설을 설치할 수 있도록 규제를 풀면서 탄산수
시장이 확대될 뿐만 아니라 국민들의 상품 선택의 폭도 넓게 됐습니다.



- 탄산수 생산의지가 있는 먹는샘물
기업(21개)의 연계투자 기회 제공으로
420억원의 신규 투자 유도



개선 전

먹는샘물 제조공장에는 먹는샘물 외에 다른 제조시설을 설치할 수 없어
탄산수 생산이 불가능

개선 후

먹는샘물 제조공장에 탄산수 생산 시설을 허용해 탄산수 생산이 가능

'먹는물관리법 시행규칙' 개정 (환경부, '14.11월)

006

도시계획위원회 심의 가이드라인 제정으로 인허가 비용·기간 단축

빠르고 간소하게! 도시계획위원회 심의 합리화

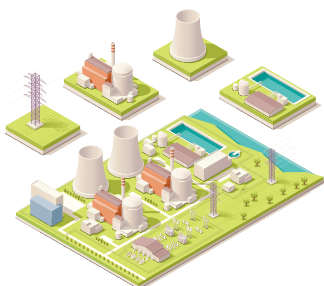
지방에 전자부품 공장을 짓기 위해서 1만4천㎡ 규모의 토지를 매입한 A씨는 매달 쌓여가는 수백만원의 이자 비용에 밤잠을 설치고 있습니다. 현행 법 상으로 개발이 가능한 계획관리지역임에도 불구하고 반년이 넘게 도시계획위원회의 개발 허가가 나지 않고 있어 사업을 진행시키지 못하고 있기 때문입니다.

A씨와 같은 고충은 풀리게 됐습니다. 각종 개발행위 인·허가 시 도시계획위원회의 심의 기간은 빨라지고 절차는 간소화됐기 때문입니다. 도시계획위원회의 자의적 심의는 막으면서 많은 기간과 비용이 소요되는 절차가 신속히 이루어지도록 운영 가이드라인이 만들어져 배포됐습니다. 또한 도시계획위원회 운영 가이드라인에는 위원회에서 부결을 한 때에는 부결사유를 구체적으로 제시하도록 의무화했고, 회의록도 요청 시에 공개하도록 해서 신청인이 부결사유를 정확히 알고 이를 보완해서 다시 허가를 받을 수 있도록 했습니다.



• 각종 개발행위 인·허가 처리 과정에서 기간 단축·비용 감소에 기여

공장, 창고 등 건축 시 도시계획위원회 심의가 합리적으로 이루어져 투자활성화에 기여



개선 전

도시계획위원회 심의에 대한 별도 가이드라인 없음

개선 후

**도시계획위원회 심의 가이드라인 제정으로 자의적 심의를 방지하고
비용·기간의 부담을 줄이면서 절차를 간소화**

‘지방도시계획위원회 운영 가이드라인’ 제정 (국토부, '14.9월)

규제 완화로 대기업의 지방 투자 살아납니다!

“기업이 빌딩에 식당이나 은행을 입점시켜 부수적으로 임대업을 운영하는 건 흔한 일 아닙니까? 하지만 보조금 지원 규제 때문에 공장 이전에 차질이 생기니 기가 막힙니다.” T기업 직원의 말입니다. T기업은 생산설비 확충을 위해 지방의 부지로 공장을 옮기려 했습니다. 부족한 설비투자자금의 일부는 지방투자촉진보조금으로 충당할 계획이었습니다. 하지만 회사가 서울에서 부동산 임대업을 겸하고 있다는 이유로 보조금 지급을 거절당했습니다.



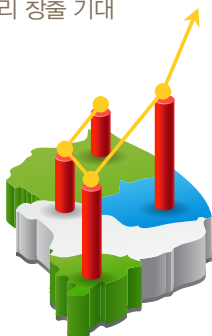
그동안 T사처럼 건설업, 부동산업 등을 겸하는 기업은 지방투자촉진보조금 대상에서 제외됐습니다. 하지만 이젠 기업이 투자하는 지방 외의 곳에서 이런 제한업종을 영위할 경우에는 보조금 지급이 가능하게끔 규제가 완화됐습니다. 지방투자를 막던 걸림돌이 치워진 것입니다.



• 보조금 지원대상 확대를 통해

지역경제 활성화 도모

연간 1,000억원의 투자 유발 및 1,500개의
신규 일자리 창출 기대



개선 전

제한업종(부동산업, 건설업, 소비성 서비스업)을 영위하는 기업은
지방투자촉진보조금 지원 대상에서 제외

개선 후

**지방투자 사업장이 아닌 곳에서 제한업종을 영위하는 경우 보조금
지원 가능**

‘지방자치단체의 지방투자기업 유치에 대한 국가의 재정자금 지원기준’ 개정
(산업부, '14.4월)

008

외국인투자지역 입주기업의 외국인투자금액 유치 의무 완화

중소기업, 임대료 부담은 줄고! 외국인 투자는 늘고!

지방의 한 산업단지에 입주한 제조업체 A기업은 외국인 투자 비율이 36%인 외국인 투자기업입니다. 자본금 162억원인 A기업은 3000㎡ 용지에 1500㎡ 규모 공장을 갖췄지만 임대료 혜택을 받는 외국인 최소 투자액과 공장건축 면적 기준을 맞추지 못해 연간 1억1,000만원을 임대료로 내고 있습니다.

이제 A기업의 이 같은 부담이 대폭 줄게 됐습니다. 단지형 외국인투자지역에 입주하는 기업이 임대료를 싸게 내기 위해 갖춰야 할 최소 투자액과 공장건축 면적 기준을 기존 대비 절반 수준으로 낮췄기 때문입니다. 새 기준을 적용하면 기존에 임대료 1억1,000만원을 내던 A기업은 2,000만원 정도만 내면 됩니다.



- 외국인투자기업의 부담이 낮아지고
외국인투자가 늘어날 것으로 기대



개선 전

단지형 외국인투자지역 입주기업은 5년내 부지가액의 200% 외국인 투자유치 의무
달성하지 못했을 시에는 통상임대료의 5배 부담

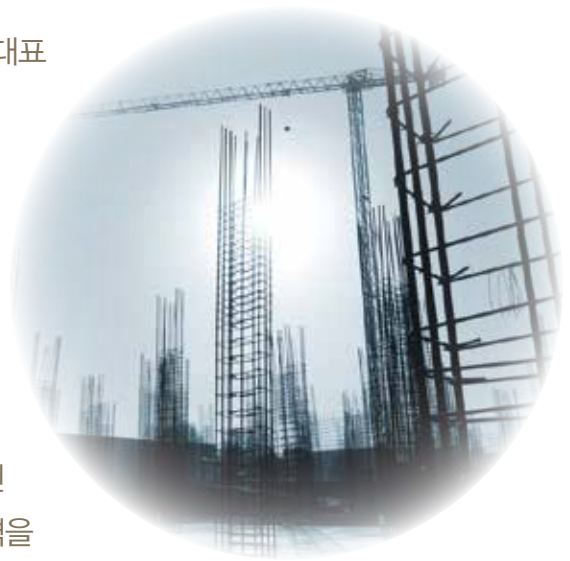
개선 후

외국인투자유치 의무를 부지가액의 100% 범위로 완화
'외국인투자지역운영지침' 개정 (산업부, '14.8월)

경제자유구역 개발, 진입장벽 낮아집니다!

“이거, 중소기업은 참여할 수 없는 요건 아닌가요?” 중소기업 대표 L씨는 경제자유구역 개발사업시행사 자격요건을 보고는 개발사업에 참여하려던 마음을 접었습니다. 기업신용등급·매출총액·자기자본 등의 요건을 작은 기업으로선 도저히 맞출 수 없었기 때문입니다.

그동안 경제자유구역 개발사업시행사는 출자비율을 100% 부담해야 했습니다. 이런 엄격한 자격조건은 중소기업의 참여를 어렵게 했습니다. 이에 경제자유구역 개발사업시행자인 특수목적법인에 대한 출자비율을 70%로 완화해 사업 진입장벽을 낮췄습니다. 이로써 더 많은 중소기업들이 경제자유구역 개발사업에 참여하는 동시에, 사업자를 찾지 못해 어려움을 겪던 일부 경제자유구역들은 사업자 확보에 탄력을 받을 것입니다.



- 경제자유구역 중 개발사업시행자가 지정되지 않은 14개 사업지구에 중소기업의 투자로 개발 활성화 기대



개선 전

개발사업시행자의 출자비율이 100%이기 때문에 사실상 기존 국가, 지자체, 경제자유구역청, 공공기관, 지방공사, 대기업 등만 개발사업시행자로 참여 가능

개선 후

출자비율을 70%까지 완화해 자금력이 부족한 중소기업까지 개발사업 시행자로 참여 가능해짐

‘경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법’ 개정 (산업부, '14.12월)

010

원형지 공급방식을 통한 국제테마파크 사업 지원

여의도 1.4배 땅이 국제테마파크로 살아난다!

한국수자원공사는 '07년 민간사업자인 USKR[유니버셜스튜디오 코리아리조트개발(주)]과 MOU를 체결하고 화성시 송산면에 4.2km² 규모의 국제테마파크 조성사업을 추진했습니다. 하지만 부동산경기 침체 등으로 민간사업자가 당초 투자계획을 철회해 사업추진이 막혀 있었습니다.

이제 담보상태에 있던 사업을 원활히 추진할 수 있게 됐습니다. 국제테마파크 공급방식이 완화된 때문입니다. 이전 단순히 토지 입찰가격만 고려해 용지공급을 하던 가격경쟁입찰 방식을 적용하지 않습니다. 사업계획, 사업추진능력 등을 종합적으로 고려해 사업실행능력이 있는 적정사업자를 선정하게 된 것입니다. 또한, 개발자가 사업 특성에 맞게 미개발지를 최적의 방식으로 조성하게끔 '원형지 공급'을 해 민간사업자가 보다 창의적으로 개발할 수 있도록 했습니다



- 경기도 소재 개발부지에
여의도 면적(2.9km²)의 1.4배(4.2km²)에
상당하는 국제테마파크를 조성해
지역경제 활성화



개선 전

가격경쟁입찰방식에 의한 용지 공급

개선 후

사업자 공모 및 원형지 공급방식을 통한 용지 공급으로 사업자의
사업추진능력 등을 고려할 수 있게 됨

'산업입지 및 개발에 관한 법률 개정안' 국회 계류 중 (서청원 의원, '14.6월 발의)

이중규제 풀고, 항만의 부가가치는 빠르게 키우고!

“동일한 땅을 개발하는데 두 개의 법에 묶여있으니 계획 한 번 변경하기 참 어렵군요.” 경제자유구역 내 항만배후단지의 개발 사업을 하고 있는 A사는 개발사업기간을 당초 예상했던 것보다 6개월 연장해야 했습니다. 개발 부지가 항만배후단지와 경제자유구역으로 중복 지정된 까닭에 항만배후단지 개발계획을 변경하려면 경제자유구역 개발계획도 추가로 변경해야 했기 때문입니다.



이처럼 경제자유구역으로 지정된 항만이 개발 계획을 변경할 땐 항만공사법과 경제자유구역법의 이중규제를 받아왔습니다.

하지만 앞으로는 항만배후단지 개발계획이 변경될 경우 경제자유구역 개발계획도 함께 변경된 것으로 간주해 한 번의 승인만으로 사업을 신속히 추진할 수 있도록 규제를 일원화했습니다.



- 경제자유구역 내 항만배후단지 등의 개발계획 변경에 소요되는 기간이 3~6개월 정도 단축



개선 전

항만배후단지 개발계획을 변경하려면 경제자유구역 개발계획 변경을 추가로 변경한 뒤 사업 추진 가능

개선 후

경제자유구역 내 항만배후 개발계획 변경시 경제자유구역 개발계획도 변경되는 것으로 간주

‘경제자유구역법 개정안’ 국회 계류 중 (홍일표 의원, '14.4월 발의)
‘항만공사법 개정안’ 국회 계류 중 (신성범 의원, '14.6월 발의)

012

개발제한구역 해제지역, 상업 및 공업 지역으로 개발 가능

개발제한 풀린 지역에 8만 개 넘는 일자리가 생겨난다!

“개발제한구역에서 풀리면 동네가 많이 발전할 거라 기대했는데, 상가도 없고 여전히 불편한 점이 많아요.” H지역은 현재 개발제한구역에서 해제됐지만 자연녹지지역 또는 일반주거지역으로만 개발이 허용돼 주민들의 생활불편이 지속되고 있습니다. 하지만 규제개선으로 인해 H지역에 판매시설이나 공장 등도 들어설 수 있게 돼 주민들의 소득증대가 기대됩니다.

그동안 개발제한구역 해제사업에 민간 참여비율은 1/2 미만으로 제한했습니다. 임대주택도 35%이상 공급해야 했습니다. 하지만 민간 출자비율 제한을 2/3미만으로 완화하고 임대주택용지가 6개월 이상 매각이 안 될 경우 분양주택용지로 공급토록 규제를 풀었습니다. 개발계획을 변경할 때에도 재심의 없이 국토부와 협의만을 통해 변경할 수 있게 되어 더욱 빠른 사업의 발주·준공이 가능해졌습니다.



• 시설 투자와 일자리 창출 효과

향후 4년간 최대 8조 5,000억원의 투자효과 및 8만여명의 일자리 창출 예상



개선 전

자연녹지지역 또는 제1종 일반(전용)주거지역의 용도지역으로만 개발 허용
해제대상지역 개발을 위해 설립한 특수목적법인에 대한 민간 출자비율을 1/2미만으로 제한, 임대주택비율 35%이상 공급 의무화
개발계획 주요사항 5% 이상 변경 시 중앙도시계획위원회의 재심의 필수

개선 후

준주거지역, 상업지역, 공업지역으로 개발 가능
민간 출자비율을 3/2미만으로 완화, 임대주택용지 매매각시 분양주택용지로 전환 가능
개발계획 변경 시 중앙도시계획위원회의 재심의 없이 국토부 협의만으로 종결
'개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침' 개정 (국토부, '14.6월)
'도시관리계획 수립 지침' 개정 (국토부, '14.6월)