

경기도 고시 제2020-5120호

오성 외국인투자지역 관리기본계획 고시

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제33조 및 「외국인투자지역운영지침」제10조의 규정에 따라 오성 외국인투자지역 관리기본계획(경기도고시 제2020-5064호)을 다음과 같이 변경 고시합니다.

2020. 5. 28.  
경 기 도 지 사

오성 외국인투자지역 관리기본계획

1. 외국인투자지역의 개요

가. 관리기관 : 경기도지사(수원시 팔달구 효원로 1)

- 수탁 관리기관 : 경기도시공사(수원시 권선구 권중로 46)

나. 조성목적

- 외국인기업 전용 첨단 산업체를 유지 및 낙후된 산업기반의 정비로 지방산업 활성화
- 산업의 합리적 배치를 통해 지역균형개발 촉진
- 고용증대를 도모하여 지역경제의 지속적인 성장유지

다. 변경사유(변경)

- 2009.09.03. 평택오성외국인투자지역 지정고시(경기도 고시 제2009-362호)
- 2010.03.26. 평택오성외국인투자지역 지정고시에 따른 관리기본계획 수립 (경기도 고시 제2010-97호)
- 2010.10.05. 외국인투자촉진법시행령 제2조 제2항 개정에 따른 변경 등 (경기도 고시 제2011-112호)
- 2011.07.25. 외국인투자지역운영지침 개정에 따른 관리기본계획 변경 (경기도 고시 제2011-377호)
- 2012.09.27. 외투기업 입주 수요에 의한 업종별 배치계획 변경에 따른 관리기본계획 변경 (경기도 고시 제2012-306호)
- 2014.10.13. 외국인투자지역운영지침 개정에 따른 관리기본계획 변경 (경기도 고시 제2014-5138호)
- 2016.04.01. 외투기업 입주 수요에 따른 입주가능업종 추가로 업종별 배치계획 반영에 따른 관리기본계획 변경(경기도 고시 제2016-5074호)
- 2017.04.04. 업종별 배치계획 변경에 따른 관리기본계획 변경(경기도 고시 제2017-5091호)

- 2019.01.28. 외국인투자지역운영지침 개정에 따른 관리기본계획 변경  
(경기도 고시 제2019-5012호)
- 2019.11.07. 업종별 배치계획 변경에 따른 관리기본계획 변경  
(경기도 고시 제2019- 5167호)
- 2020.03.12. 오성 외국인투자지역 관리기본계획 고시(경기도 고시 제2020-5064호)

라. 조성현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

조성면적	조성기간	조성기관
600,978	'05.11.07 ~ '11.04.06	평택시장, 경기도시공사 사장

마. 조성위치

- 경기도 평택시 오성면 양교리 1090 일원(오성 일반산업단지)

바. 관련근거

- 외국인투자촉진법
- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률
- 외국인투자지역운영지침
- 국유재산법
- 공유재산 및 물품관리법

2. 관리기본계획(변경)

가. 산업단지 용도별 구분계획

(1) 용도별 구획면적

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	총면적	산업시설 구역	지원시설 구역	공공시설 구역	녹지구역
계	600,978 (100%)	353,929 (58.8%)	22,540 (3.8%)	128,648 (21.4%)	95,861 (16.0%)
외국인투자지역	353,929	353,929	-	-	
기 타	247,049	-	22,540	128,648	95,861

(2) 용도별 구획 평면도 : 별첨 #1

나. 공장 배치계획(변경)

(1) 배치기준 : 업종별·기업규모별로 블록화하고 시설투자의 경제성 및 환경적 측면을 고려하여 배치(변경)

구 분	입주가능업종	업체수	면적(㎡)	비고
외국인 투자지역	계	21	353,929	업체수는 입주수요 등에 따라 달라질 수 있음
	화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외(20)		39,632.4	
	비금속 광물제품 제조업(23)		24,520	
	금속가공제품 제조업 ; 기계 및 가구 제외(25)		13,624	
	전기장비 제조업(28)		18,273	
	기타기계 및 장비제조업(29)		96,362	
	자동차 및 트레일러 제조업(30)		69,365.6	
	창고 및 운송관련 서비스업(52), 전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업(35), 식료품제조업(10)		92,152	

※ 입주가능업종 중 식료품제조업(10)은 단독으로 업종배치 하는 것은 허용하지 않으며, 첨단기술 및 첨단제품을 적용 또는 제조하는 업종과 연계하여 함께 배치하는 경우에 한해서 허용

(2) 공장 배치계획도 : 별첨 #2(변경)

※ 외국인투자기업의 입주촉진, 경쟁력 강화를 위하여 필요하다고 인정되는 경우, 여건에 따라 달리 배치가능

※ 변경사유 : 외투기업 입주 수요에 따라 업종별 면적 증감을 공장 배치계획에 반영

다. 입주관리계획

(1) 입주대상업종

- (가) 조세특례제한법 제121조의2제1항제1호에 의한 신성장동력산업 기술수반사업
- (나) 산업발전법 제5조의 규정에 의하여 산업통상자원부장관이 고시한 첨단기술 및 첨단제품을 적용 또는 제조하는 업종
- (다) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 첨단업종
- (라) 국가과학기술 경쟁력강화를 위한 이공계지원 특별법 제2조제3호다목에 의한 기업부설 연구소 및 동법 제2조제4호 가목에 의한 연구개발업
- (마) 일반제조업 중 고용 및 지역경제 활성화에 기여할 것으로 예측되며, 외국인투자촉진법 시행령 제21조의2의 규정에 따른 프로젝트매니저의 추천이 있고 입주자선정심의위원회(외국인투자지역운영지침 제8조제3항의 평가위원회를 대신하는 위원회를 말하며, 이하 같음)에서 입주가 필요하다고 인정하는 업체
- (바) 2. 나. 공장의 배치계획내 입주가능업종 중 외국인투자촉진법 시행령 제21조의2의 규정에 따른 프로젝트매니저의 추천이 있고 입주자선정심의위원회에서 입주가 필요하다고 인정하는 업체

- (2) 입주자격
- (가) 외국인 단독투자기업 및 외국인투자기업 지분이 의결권 있는 주식총수또는 출자총액 30%이상인 합작기업으로서 외국인투자금액이 1억원 이상이어야 하며, 입주계약시점까지 외국인투자촉진법 제21조의 규정에 의거 외국인투자기업으로 등록한 업체. 다만, 기업체가 외국인투자지역 입주 후 외국인투자자의 지분철수 등 불가피한 사유로 입주 자격 요건을 갖추지 못한 경우에는 산업통상자원부장관과 협의하여 2년 이내의 기간을 정하여 입주자격을 갖추도록 할 수 있음
    - ※ 입주자격을 갖추지 못한 시점부터 미이행 임대료(5%)를 부과하고 임대료 감면은 적용하지 않음
  - (나) 입주기업이 외국인투자지역운영지침 제20조의 사업계획을 이행완료 후 외국인투자금액의 감소가 없이 공장시설 또는 기계·시설·장치를 설치하기 위하여 국내자본만 증자함에 따른 외국인투자기업 지분이 30%미만으로 하락되었지만 10%이상을 유지하는 경우 외국인투자지역운영지침 제21조에 의거 기존 임대료 조건으로 입주자격을 유지
  - (다) 외국인투자금액 산정시, 대한민국 국민(영 제3조에 해당하는 자는 제외)이나 대한민국 법인이 주식이나 출자지분을 직접 또는 간접으로 소유한 외국법인의 경우에는 조세특례제한법 시행령 제116조의2제11항 및 제12항의 계산방법에 따라 산정한 소유비율에 해당하는 부분은 외국인투자금액에 포함하여 계산하지 아니함.(국내기업의 해외자회사를 통한 우회투자 불인정)
- (3) 입주 우선순위
- (가) 조세특례제한법 제121조의2제1항제1호에 의한 신성장동력산업 기술수반사업
  - (나) 산업발전법 제5조의 규정에 의하여 산업통상자원부장관이 고시한 첨단기술 및 첨단제품을 적용 또는 제조하는 업종
  - (다) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 첨단업종
  - (라) 국가과학기술 경쟁력 강화를 위한 이공계지원특별법 제2조 제3호 다목에 의한 기업부설연구소 및 동법 제2조 제4호 가목에 의한 연구개발업
  - (마) 동종업종 평균에 비하여 고용인원이 많은 기업
  - (바) 동일업종일 경우에는 외국인투자금액이 높은 기업
  - (사) 위 각호의 내용이 동일한 경우에는 외국인투자비율이 높은 기업
- (4) 입주한도, 이행해야 할 사업계획 및 이행기간
- (가) 사업계획은 외국인투자지역운영지침 제2조제5호 및 제15조에 의한 외국인투자금액 및 공장건축면적으로 함
  - (나) 사업계획 이행기간은 외국인투자지역운영지침 제20조제2항에 의한 입주계약일로부터 하며, 이행여부는 5년 시점이후 외국인투자 잔존금액 및 건축면적으로 함
  - (다) 임대면적 한도는 외국인 투자금액 미화 150만불 당 3,000㎡ 이하로 한다. 다만 필지 분할시 잔여지 발생 또는 신성장동력산업 기술수반사업, 고용창출이 많은 기업유치 등 관리기관이 특별히 인정하는 경우에는 외국인 투자금액의 100분의 100에 상당하는 금액의 면적 이하로 조정 할 수 있다
  - (라) 최소임대 기준면적 3,000㎡이상(단, 입주자선정심의위원회에서 필요하다고 인정할 시 50%범위내에서 완화가능) 일 것
  - (마) 입주기업체가 이행해야 할 공장건축면적은 산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률 제8조의 규정에 의거 고시한 제조업종별 기준공장면적률을 적용하여 산출한 면적으로 함. 다만, 기준공장면적률이 12% 미만인 업종에 대하여는 12%의 기준공장면적률을 적용함[기준공장건축면적 = 공장부지면적×업종별 기준공장 면적률]

- (바) 기준공장면적률을 곱한 공장건축면적 미만으로 입주를 희망할 경우 (다)에 따라 산정한 부지면적에 의해 입주를 허용할 수 있음. 이 경우 사업계획서상 공장건축면적 비율 대비 입주허용 면적률이 초과하는 비율에 상당하는 토지에 대해서는 외국인투자지역 운영지침 제17조제3항의 임대료를 입주시점부터 부과 함
  - (사) 입주기업은 사업계획서(외국인투자지역운영지침 상 입주한도 이상의 추가 투자계획 등을 포함한다)에 의한 외국인투자 및 공장건축을 성실히 이행하여야 하며, 갱신계약시점에 입주기업의 사업계획서 미이행 부분이 있을 경우에는 입주계약 체결된 임대용지의 면적을 적정하게 조정할 수 있음
- (5) 입주절차
- (가) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제38조의 규정에 의하여 입주계약신청서에 외국인투자지역운영지침 제15조에 의한 연도별(입주계약일로부터 5년 이내) 이행해야 할 외국인투자금액이 제시된 사업계획서를 첨부하여 관리기관과 입주계약을 체결하여야 함
  - (나) 투자금액이 미화 300만 달러 이상인 경우에는 관리기관은 외국인투자촉진법 시행령 제21조의2의 규정에 의한 프로젝트매니저의 검토의견을 듣고 입주계약 여부를 결정하여야 함
  - (다) 사업계획서 검토를 위해 관리기관이 프로젝트매니저의 검토의견 또는 외부자문가의 자문을 받아 입주계약 여부를 결정하여 입주계약을 체결할 경우에는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제34조제2항의 처리기간을 적용하지 않음
  - (라) 입주계약시 제출한 사업계획서 내용을 변경한 경우에는 변경된 투자금액과 공장건축면적 등은 당초 입주계약서에 규정된 이행기간 내에 완료
  - (마) 10년 단위로 갱신계약 체결시 갱신할 입주계약서의 외국인투자금액 및 공장건축면적 등은 이전 입주계약서의 금액 및 면적으로 갱신계약을 체결하며, 갱신계약 시점의 법 및 영, 지침 등에서 규정된 내용을 적용하여 관리기관과 입주계약을 체결하여야 함
- (6) 입주계약 해지
- (가) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제42조제1항의 각 호에 해당하는 때, 다만 동 법률 제42조제1항제1호를 적용함에 있어서는 그 기간을 1년으로 하며, 동 법률 제15조에 따른 공장설립 완료는 입주계약 후 5년으로 함
  - (나) 다. 입주관리계획 (2)입주자격을 상실하거나 (4)입주한도를 충족하지 못하는 경우
  - (다) 입주기업이 폐업하거나 계속하여 1년 이상 사업 활동을 영위하지 않는 경우
  - (라) 입주기업이 계약상 명시된 의무를 이행하지 않거나 임대료 납부를 1년 이상 체납하여 개선의 전망이 없다고 판단되는 경우
  - (마) 임대부지의 전대 및 양도 등 일체의 권리변동 행위, 임대부지 형질변경 행위, 건축물의 매각, 대여, 교환 등 일체의 처분행위를 하는 경우
  - (바) 입주기업이 임의로 임대한 부지 또는 건물을 처분하거나, 경매나 그 밖의 법률에 따라 사실상 사업을 영위할 수 없을 때
  - (사) 입주기업에 대하여 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회사정리절차 개시신청 또는 파산 신청이 있는 경우
  - (아) 기타 입주기업이 입주계약 사항을 불이행하거나 법령, 조례 등을 위반한 경우

(7) 입주계약 해지 절차

- (가) 입주계약을 해지할 때에는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제54조의 기준에 따라 6월의 기간 내에 시정을 명하고 이를 이행하지 않을 경우 입주계약을 해지할 수 있으며, 위 (6) (마) 내지 (아)에 해당하는 경우에는 시정명령 없이 즉시 입주계약을 해지할 수 있음
- (나) 입주계약을 해지하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 함

라. 임대단지 운영

(1) 면 적 : 353,929㎡(단지형)

(2) 운영계획

- (가) 임대방법 : 국가가 용지를 확보하여 외국인투자기업에 저가임대
- (나) 임대기간 : 총 50년 범위 내(10년 단위로 갱신 계약할 수 있음)
- (3) 임대료 : 산업통상자원부장관이 기획재정부장관 및 시·도지사와의 협의하여 결정
  - (가) 취득가액의 1% 내외/년
  - (나) 취득가액의 5% 내외/년 : 입주자격 미달자, 공장건축면적 및 외국인투자금액 미이행자, 입주계약 해지사유 해당기업 등에 적용
  - (다) 임대료는 계약일로부터 월할(사용일수가 월에 미달될 경우 일할)계산
  - (라) 취득가액은「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 개별공시지가가 취득가액보다 높은 경우에는 개별공시지가로 함. 단 산업통상자원부장관이 달리 고시한 금액이 있는 경우는 그에 따름
  - (마) 취득가액은「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 개별공시지가가 취득가액보다 높은 경우에는 개별공시지가로 함. 단 산업통상자원부장관이 달리 고시한 금액이 있는 경우는 그에 따름

(4) 임대보증금

- (가) 입주계약 체결시 임대보증금을 관리기관에 납부
- (나) 임대보증금은 취득가액(개별공시지가가 높은 경우에는 개별공시지가)의 1천분의 50 이상을 곱한 금액으로 하며, 갱신 계약시에는 임대보증금을 갱신계약시점의 취득가액에 1천분의 50 이상을 곱한 금액을 적용하여 기 납부된 임대보증금과 정산함.  
보증금의 납부방법은 입주기업의 요구가 있을 경우 보증보험증권으로 대체 가능
  - ※ 임대료를 감면받은(는) 입주업체도 임대보증금을 납부하여야 함
- (다) 임대보증금은 계약종료 후 임대료 납부여부 및 임대부지의 원상회복 여부를 확인한 후 반환

(5) 임대료의 납부 등

- (가) 납부시기 : 1년 단위로 선납. 다만, 분할 납부하고자 하는 때에는 4회 이내로 하며 분납시 잔액의 이자율은 분기별 변동 이자율의 형태로 하며, 분기별로 새로 적용하는 고시이자율은 ①(국유)각각 직전 분기 중 전국은행연합회에서 가장 마지막으로 공시하는 '신규취급액기준 COFIX'을 적용②(공유) 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정자치부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자
  - ※ 이자율 기준 : ①「국유재산 사용료 등의 분할납부 등에 적용할 이자율」(기획재정부 고시)②「경기도공유재산관리조례 제33조제2항」
- (나) 연체료 : 입주업체가 납입 기일까지 납부하지 아니한 때에는 납입금액에 국유재산법 제73조 및 공유재산 및 물품관리법 제80조 규정에 따라 연체료를 부과

- (다) 체납자에 대한 조치
  - 1) 관리기관은 임대료를 체납한 자에 대하여 그 납입기일이 경과한 날로부터 10일 이내에 독촉장을 발급하여야 하며, 이 경우 독촉장 발급일로부터 20일 이내에 납부할 것을 명확하게 적어야 함
  - 2) 위 1)에서 정한 기일이 경과하여도 납입하지 아니하는 때에는 10일 이내에, 납부기한을 20일 이내로 한 납부 최고서를 발급하여야 하며, 이 경우 체납자의 재산압류 및 입주계약을 해지 할 수 있다는 뜻을 명확하게 적어야 함
  - 3) 위 2)에서 정한 기일까지 체납액을 납입하지 아니하는 때에는 입주계약을 해지하고 민사소송법 및 지방세 체납처분에 따라 징수 또는 체납자의 재산을 압류함
- (라) 경매, 공매 등으로 외투지역의 지상물건을 취득할 경우 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제40조 제1항에 의한 입주계약 체결기간(취득한 날부터 1년이내) 및 제2항에 의한 양도기간(입주계약체결 기간이 경과한 날부터 1년) 동안 지상물권을 취득한 자에게 임대료를 부과하지 않음. 단, 지상물권을 점유하여 사용 등의 행위시에는 외국인투자지역 운영지침 제17조 제3항의 임대료 부과
- (마) 입주기업의 임대료 및 임대보증금은 입주자선정심의위원회 심의를 거쳐 부과한다
- (6) 임대료 감면
  - (가) 임대료 감면사항
    - 1) 임대료 감면 시기는 외국인투자금액의 납입이 완료된 때에 적용함
    - 2) 입주한도 대비 외국인투자금액 및 공장건축면적 미달성, 입주자격 미달, 입주계약 해지사유에 해당되어 외국인투자지역운영지침 제17조 제3항의 임대료 적용대상 기업은 임대료 감면대상에서 제외
  - (나) 국유재산 임대료 감면대상 및 감면을

임대료 감면 비율	감면 대상
100% 감면	제조업 & 미화 100만 달러 이상 투자 & 신성장동력산업기술수반사업
75% 감면	제조업 & 미화 500만 달러 이상 투자

- 1) 외국인투자촉진법 시행령 제19조 제7항 제1호 가목 및 조세특례제한법 제121조의2 제1항 제1호의 규정에 의한 신성장동력산업기술수반사업(조세감면 결정을 받은 당해 사업장에 한함)으로서 납입이 완료된 외국인투자금액이 미화 100만달러 이상인 기업은 당해 토지 임대료의 100분의 100 감면  
 단, 2016.7.19 이후 입주계약을 체결한 기업부터는 감면기간을 10년으로 하며, 이 후부터 감면을 적용은 외국인투자금액 및 상시근로자수에 따라 외국인투자촉진법 제13조제7항 및 제9항의 규정을 적용함
  - ※ 조세특례제한법 제121조의2 제1항제2의5호 및 동법시행령 제116조의2 제16항에 의거 미화 1천만불 이상 제조업으로 조세감면 결정을 받은 경우는 동 조항에 의한 감면대상으로 적용 불가
- 2) 조세감면 대상사업(기술)과 그러하지 않은 사업에 대한 임대료 부과시 기존업체는 2017.1.1부터 적용하며, 이 경우 조세감면 대상사업(기술)과 그러하지 않은 사업의 비율은 각 사업별 투자금액 등을 감안하여 입주자선정심의위원회에서 산정함

- ※ 입주기업은 증빙 자료를 관리(수탁)기관에 제출하여야 하며, 관리(수탁)기관은 외국인투자지역운영지침 제8조에 의한 입주자선정심의위원회를 개최
- 3) 납입이 완료된 외국인투자금액이 미화 500만 달러 이상인 한국표준산업분류상 제조업을 영위하는 기업은 당해 토지 임대료의 100분의 75 감면
- 4) 상시근로자수에 따른 임대료 감면

임대료 감면 비율	감면 대상
100% 감면	제조업 & 미화 250만 달러 이상 & 상시근로자수 200명 이상
90% 감면	제조업 & 미화 250만 달러 이상 & 상시근로자수 150명 이상
75% 감면	제조업 & 미화 250만 달러 이상 & 상시근로자수 70명 이상

- 가) 적용대상 : 외국인투자촉진법 시행령 부칙 제2조(임대료 감면율에 관한 적용례)에 의거 시행(2014.10.15)이후 임대계약을 체결하거나 갱신계약을 체결하는 경우부터 적용
- 나) 상시근로자의 산정은 「근로기준법 시행령」을 적용하되, 근로기준법 시행령 제7조의2의 법적 사유발생일은 임대료 납부 고지 전 1개월 시점(전년 11월부터 금년 10월 기준)을 적용하고, 평균 상시근로자수 미달시에는 임대료 감면 취소 및 감면된 임대료를 환수함
- 다) 제출서류 : 당해 사업장별 상시고용현황보고서(지침 별지 제5호 서식), 월별 총 지급인원수(일용근로자 제외) 등 상시근로자수를 확인할 수 있는 서류
- (다) 공유재산 임대료 감면대상 및 감면율
  - 경기도 외국인투자 촉진 등에 관한 조례에 의한 감면대상 및 감면율을 적용한다
  - (나) 국유재산 임대료 감면대상 및 감면율 1)의 단서 및 2)는 외국인투자지역운영지침 제18조 제1항 전단, 제6항 및 제7항에 따라 공유재산 임대료 감면 시에도 동일하게 적용함
- (라) 감면절차
  - 1) 감면신청 : 외국인투자촉진법 시행규칙 제9조의 규정에 의한 국유재산사용료 감면신청서(별지 제11호 서식)및 경기도 공유재산관리조례 시행규칙 제31조 규정에 의한 사용료감면신청서에 감면 대상임을 증명하는 서류를 첨부하여 관리기관에 신청하여야 함
  - 2) 감면처리 절차
    - 가) 감면결정통보 : 감면을 받고자하는 기업의 신청(입증서류 첨부)이 있는 경우 관리기관은 입주자선정심의위원회 심의를 거쳐 감면여부를 결정하고, 그 결과를 서면으로 통보. 이 경우 입주기업은 공장건설을 준공할 때까지 감면 전 임대료를 납부하여야 함
    - 나) 적용시기 : 감면결정을 한달이 속한 달부터 적용함
    - 다) 임대료 환불 : 임대료 선납부 방식에 따라 기납부된 임대료중 감면결정을 한달이 속한 달 이전의 임대료는 제외하고 환불. 이 경우 관리기관은 입주기업의 공장건설 준공 이후에 이를 확인한 후 감면임대료를 입주기업에 반환
    - 라) 효력범위 : 조세특례제한법 시행령 제121조의2 제1항 제1호의 규정에 따라 조세감면 결정을 받은 당해 사업장으로 한정하고 제2공장 설립부지, 인접토지 추가 임대 등은 감면 배제



- (마) 기존에 감면이 결정된 기업체에 대하여는 차년도 임대료 납부시 감면대상 입증서류를 첨부하여 관리기관에 제출하면 임대료 납부기한 내에 감면 결정
- (바) 입주기업에 대한 임대료의 감면율을 적용함에 있어서 외국인투자금액은 당해 공장 등에 투자하기 위하여 납입이 완료된 투자금액을 적용하며, 외국인투자지역운영지침 제17조제3항의 규정에 의한 임대료 적용대상 기업은 임대료 감면대상에서 제외
- (사) 임대료 감면 중단 및 환수
  - 1) 임대료 감면결정 이후에 정당한 사유 없이 1년 이내에 공장건설에 착수하지 아니하거나, 5년 이내에 공장설립 등의 완료 신고를 하지 않는 경우에는 임대료 감면을 중단하고, 기 감면한 임대료를 추징함
  - 2) 허위로 감면결정을 받은 경우 감면된 임대료를 적용받은 날로부터 소급하여 환수
  - 3) 감면결정 이후 임대료 감면기준에 미달하게 되거나, 외국인투자지역운영지침 제17조 제3항의 규정에 의한 임대료 적용대상이 된 경우 사유발생일로부터 소급하여 감면받은 임대료를 환수함
- (아) 임대료 감면절차 및 환수절차를 명문화하여 입주계약서에 기재
- (7) 미이행 임대료(취득가액의 5%) 부과
  - (가) 외투단지 입주기업이 입주계약일로부터 5년 이내에 입주한도 대비 공장건축면적 및 외국인투자금액 등 투자계획을 이행하지 못한 경우에는 미달된 사유발생일로부터 소급하여 외국인투자지역운영지침 제17조제3항의 미이행 임대료 부과. 단, 불가피한 사유로 산업통상자원부장관과 협의된 경우는 이행기간 만료일로부터 1년 이내의 유예기간을 정하여 투자계획을 이행하도록 할 수 있음
  - (나) 유예기간 동안 투자계획 미이행에 따른 임대료를 부과하되, 입주한도 대비 공장건축면적 및 외국인투자금액 모두 미이행한 경우에는 초과된 면적분이 많은 부분을 적용하여 미이행 임대료를 사유발생일로부터 소급하여 부과
    - 1) 공장건축면적 미이행 임대료는 기준공장면적률을 곱한 면적대비 초과된 면적분
    - 2) 외국인투자금액 미이행 임대료는 외국인투자금액 대비 초과된 면적분
  - (다) 유예기간 이후에도 외국인투자금액이 유치되지 않은 경우 임대면적 전체에 대해서 미이행 임대료 부과
  - (라) 외국인투자금액 중 장기차관으로 입주한도를 산정하여 부지를 임대한 경우에는 장기차관을 상환함에 따라 입주한도에 투자금액이 미달될 때에는 미이행 현실임대료를 부과
- 마. 사후관리계획
  - (1) 외국인투자지역의 사후관리는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률, 산업단지관리지침, 외국인투자지역운영지침 등 해당 외국인투자지역을 포함한 당해 국가 및 일반산업단지관리기본계획 등 관련 규정에 의거 합리적이고 효율적인 관리 도모
  - (2) 협력업체 입주제도
    - (가) 입주기업이 공정단축, 원가절감 등을 위하여 외국인투자지분이 없는 협력업체의 입주를 요청시 입주자선정심의위원회 심의를 거쳐 산업통상자원부장관 동의하에 입주 허용
    - (나) 임대료 등

- 1) 임대료
    - 가) 부과 기준 : 공장건축면적 대비 협력업체 사용면적 비율에 해당하는 부지면적의 범위 내에서 부과
    - 나) 임대료는 외국인투자지역운영지침 제17조 제3항의 임대료를 부과
  - 2) 입주자격 : 외투지역에서 생산한 제품 전부(100%)를 모 외투기업에게 납품하는 협력업체
  - 3) 입주장소 : 외투기업 공장건물 시설 내에 입주
  - 4) 임대면적
    - 가) 공장건물만 임대 가능하며, 부지는 불가
    - 나) 입주업체의 공장건축면적의 30%내
  - 5) 임대기간 : 해당 입주업체의 잔여 임대기간 내에서 입주계약 체결할 수 있으며, 매 5년마다 입주자격 재심사 후 갱신계약 가능
  - 6) 임대료 징수 : 관리기관이 협력업체에게 직접 징수
  - 7) 임대보증금 : 1년분 임대료
- (다) 관리기관과 모외투기업의 계약해지시 협력업체와의 계약도 당연 해지 된 것으로 봄
- (라) 관리기관은 모외투기업의 요청으로 협력업체와의 계약을 해지할 수 있음
- (3) 신·재생에너지발전사업자 입주제도
- (가) 입주기업이 원가절감 등을 위하여 「신에너지 및 재생에너지개발·이용·보급촉진법」 제2조에 따른 신에너지 및 재생에너지를 이용하여 「전기사업법」 제2조제3호에 따른 발전 사업을 하는 발전사업자(입주기업을 포함한다)에 대해 입주기업의 부지 및 공장 등의 일부를 사용토록 요청시 입주자선정심의위원회 심의 및 산업통상자원부장관 동의하에 입주를 허용할 수 있음. 이 경우 입주기업은 관리기관과 입주변경계약을 체결하여야 하며, 전기사업허가의 양수도, 사업장소 및 구역변경 등의 행위를 할 수 없음
  - (나) 임대기간 : 해당 입주업체의 잔여 임대기간 내에서 입주계약 체결
  - (다) 입주허용면적 : 입주업체의 공장건축면적의 30%내
  - (라) 임대료 : 사용코자하는 공장건축면적의 비율에 해당하는 부지면적의 범위내에서 외국인투자지역운영지침 제17조제3항의 임대료를 부과
- (다만, 기존 공장 외벽 등을 활용하는 태양광 발전업은 입주허용면적 및 임대료를 적용하지 아니함)
- (마) 평가위원회 구성은 “2.마.사후관리계획 (2)협력업체입주제도”와 동일하게 구성·운영함
  - (바) 관리기관과 모 외투기업의 계약해지 시 발전사업자와의 계약도 당연 해지된 것으로 봄
  - (사) 입주기업은 발전사업자로부터 철거이행보증금을 받아야 하며, 임대차계약서와 같이 관리기관에 사본을 제출하여야 함(단, 입주기업이 아닌 발전사업자에 대해 입주기업의 부지 및 공장 등의 일부를 사용토록 관리기관에 요청할 경우, 관리기관은 효율적인 부지관리(입주기업 또는 발전사업자의 입주계약 기간 만료, 해지·해제시 토지 원상회복 등)를 위하여 철거이행보증증권(피보험자 : 관리기관)을 관리기관에 제출하도록 할 수 있음)
  - (아) 입주기업이 당해 공장 등 건축물(토지 제외)에 태양광발전설비를 자가 목적으로 설치하고자 할 경우에는 위 (가)의 평가절차 및 산업통상자원부장관의 동의없이 당해 사업장에 한하여 설치할 수 있다

(자) 입주기업이 위 (가)의 발전 사업을 영위할 경우에는「외국인투자지역운영지침」제23조 제3항에서 규정한 기존 입주업종(사업)과 구분되어야 하고 회계상 별도로 계리하여야 한다

(4) 사업계획변경 제한

○ 외국인투자지역운영지침 제14조제1항제5호 내지 제7호에 해당하는 입주업체에 대해서는 건물의 신·증축 등 사업계획변경을 제한할 수 있음

(5) 사업계획 미이행에 대한 조치

○ 입주기업이 외국인투자지역운영지침 제20조제2항에 따른 입주한도 대비 외국인투자금액 및 공장건축면적을 이행하지 아니하고 5년 이내에 산업용지를 반환할 경우, 미이행 부분에 대해서 입주계약일로부터 해지일까지 일할 계산하여 외국인투자지역운영지침 제17조제3항의 임대료를 소급하여 납부하여야 하며, 제18조의 규정에 따라 감면받은 임대료는 사유발생일로부터 소급하여 환수함

바. 입주기업체 지원사업 추진계획

입주기업체 지원 사업 관련사항은 외국인투자촉진법, 산업집적법, 산업단지관리지침, 외국인투자지역운영지침, 해당 외국인투자지역을 포함한 당해 일반산업단지관리 기본계획 등 관련 규정에 따름

사. 기타 외국인투자지역 관리를 위하여 필요한 사항

(1) 환경관리

(가) 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하여야 함

(나) 환경오염의 사전예방을 위해 지방환경관리청 및 지방자치단체와 긴밀한 협조체제 구축

(2) 안전관리

(가) 입주기업은 공장설립 등의 완료신고를 할 때 안전관련 법령 준수여부, 안전관리방안 및 응급상황 조치계획 등을 기재한 입주기업 사업장 안전관리계획서를 제출하여야 함

(나) 풍수해, 안전사고 등 재해·사고 예방과 치안 유지를 위해 산업단지내 소방서, 파출소 등 유치를 위해 노력하고, 지방자치단체, 안전관련 전문기관 등과 재해·사고 대응 협조체제구축

(다) 입주업체가 위험물, 유해화학물질 등을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 안전관리 관계법령 및 기준을 준수하도록 안내

(라) 예비군 편성과 단지방호는 지자체 및 군부대와 협의하여 산업단지 특성을 감안한 방호계획이 수립되도록 협조체제 구축

아. 다른 규정과의 관계

본 관리기본계획서에 명시되지 아니한 사항은 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률, 외국인투자촉진법, 외국인투자지역운영지침, 국유재산법, 공유재산 및 물품관리법, 산업단지관리지침, 공장입지기준고시, 해당 지방자치단체 조례(공유재산), 외국인투자지역을 포함한 당해 일반산업단지 관리기본계획 등 관련 규정에 따름

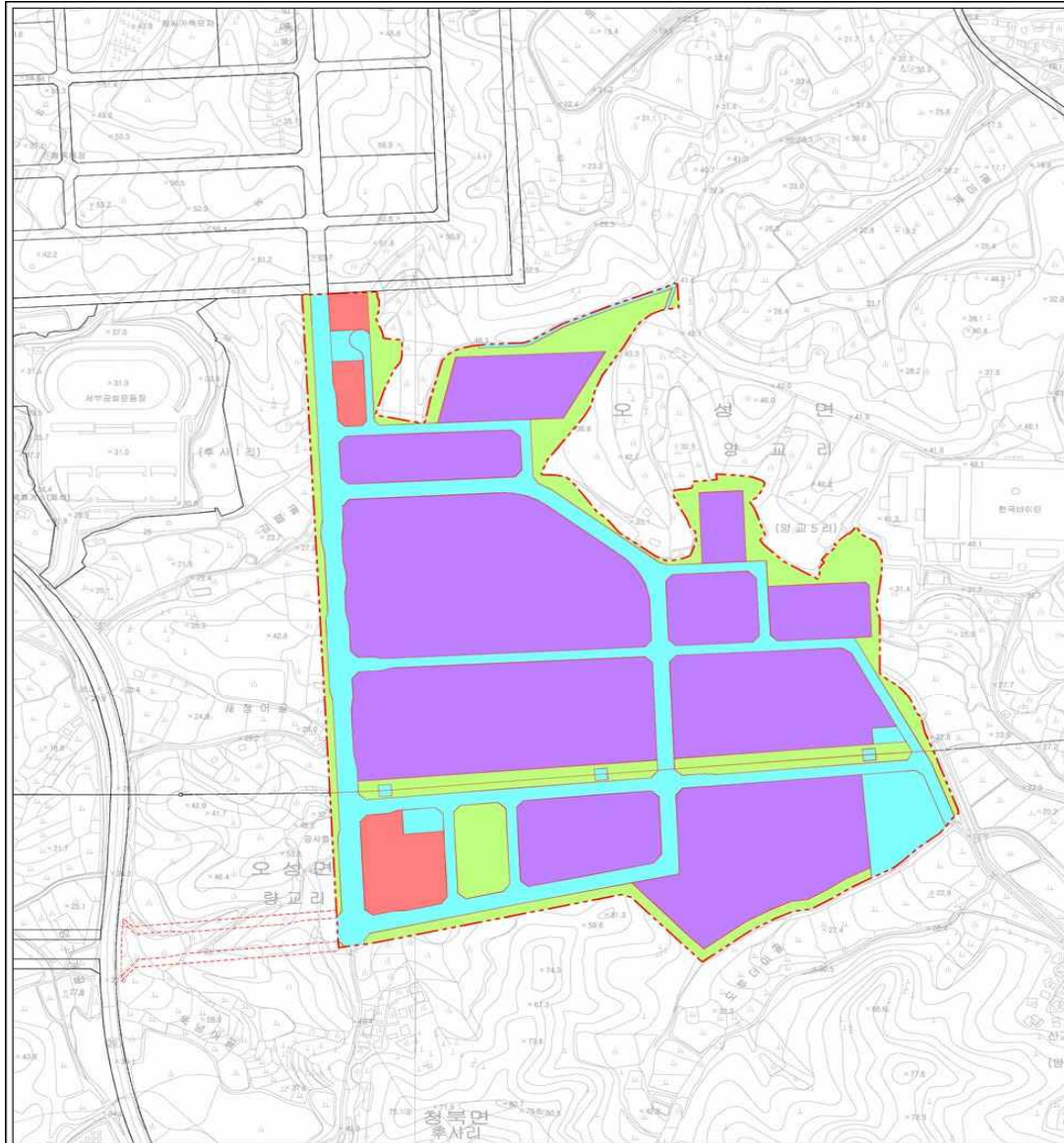
자. 기타

2014년 8월 22일 이전에 단지형 투자지역에 입주한 입주기업의 외국인투자지역운영지침 제15조 규정에 따른 입주한도는 2015년 1월 1일부터 적용하며, 2014년 8월 22일 이전에 입주한 기업은 입주한도 완화에 불구하고 추가부지 요청시 종전 계약에 따라 이미 투자된 외국인투자이행금액은 포함하지 않음

부 칙

이 관리기본계획은 고시한 날부터 시행한다.

【별첨 1 : 용도별 구획 평면도】



용도별 구역계획 평면도	산업시설구역
	지원시설구역
	공공시설구역
	녹지구역

N

0 100 200 300m

【별첨 2 : 업종별 공장 배치계획도】(변경)

