

공장총량 운영지침

2015. 3.

국 토 교 통 부

- 차 례 -

1. 지침의 목적
2. 공장총량제도의 의의
3. 공장총량제 적용대상
4. 공장총량의 연도별 · 지역별 · 입지유형별 배정
5. 공장총량의 집행
6. 행정사항

※ 공장총량제도 업무절차도

공장총량 운영지침

1. 지침의 목적

이 지침은 수도권정비계획법 제18조에 따른 공장건축 총허용량(이하 “공장총량”이라 한다) 설정, 배정, 집행 등 운영에 관한 세부사항을 정하여 공장총량을 합리적으로 운영하는 것을 목적으로 한다.

2. 공장총량제도의 의의

2-1. 공장총량은 수도권의 과도한 제조업 집중을 억제하기 위하여 수도권(서울·인천·경기)에 허용되는 공장총량을 설정하고 이를 초과하는 공장의 신축·증축·용도변경을 제한하는 제도(1994년 도입)

※ 법적근거(법 제18조)

공장·학교 그 밖에 대통령령으로 정하는 인구집중유발시설이 수도권에 지나치게 집중되지 아니하도록 하기 위하여 그 신설·증설의 총 허용량을 정하여 이를 초과하는 신설·증설을 제한할 수 있다.

2-2. 공장총량은 3년마다 시·도별로 3년간의 총량을 설정하여 운영한다.

3. 공장총량 적용대상

3-1. 공장총량 적용대상과 방법

3-1-1. 공장총량 적용대상은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산집법”이라 한다)」 제2조제1호에 따른 공장으로서 건축물의 연면적(제조시설로 사용되는 기계·장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장 각층의 바닥면적 합계를 말한다)이 500㎡ 이상인 공장을 말한다.

3-1-2. 공장총량은 공장건축물을 「건축법」에 따라 신축·증축 또는 용도변경하는 면적으로서 같은 법에 따라 건축허가, 건축신고, 용도변경허가 및 신고 또는 용도변경을 하기 위하여 건축물대장 기재 내용의 변경 신청을 한 면적을 기준으로 적용한다

3-2. 공장건축에 따른 신축, 증축, 용도변경 및 적용범위

1) 공장건축에 따른 “신축”이라 함은 건축물이 없는 대지에 새로이 건축물을 축조(개축 및 재축의 경우는 제외한다)하는 행위를 말한다. 다만, 기존 공장을 철거하거나 철거를 예정하고 건축물을 축조하는 경우에는 기존 공장면적을 초과하는 면적에 대하여 공장총량을 적용하고 철거되는 기존 공장이 공장총량을 적용받지 않았을 경우에는 전체면적에 대하여 공장총량을 적용한다.

* 기존 공장을 철거하기 전에 건축을 허가하는 경우에는 기존 건축물 철거에 관한 조건(부관)을 부여하여야 한다.

2) 공장건축에 따른 “증축”이라 함은 건축물 연면적을 증가시키는 것으로서 공장총량 적용대상이 아닌 건축물이 증축으로 인하여 공장총량 적용대상이 되는 경우 당해 공장 전체면적에 대하여 공장 총량을 적용한다.

3) “용도변경”이라 함은 공장총량 적용대상이 아닌 건축물(일부분을 포함)을 공장총량 적용대상인 건축물(일부분을 포함)로 용도를 변경하는 경우를 말한다. 다만, 종전에 공장총량을 적용받은 경우에는 공장총량을 적용하지 않는다.

* 건축법상 용도변경과 다르므로 유의하여야 한다.

3-3. 다음에 해당하는 경우에는 공장총량 적용대상에서 제외한다.

1) 지식산업센터

2) 가설건축물 및 건축법상 허가나 사전신고대상이 아닌 건축

3) 공공사업시행에 따라 공장을 이전하는 경우에는 종전의 건축물 연면적 이내의 공장 건축. 다만, 기존 공장 면적을 초과하는 면적은 공장총량을 적용한다.

4) 다음에 해당되는 지역에서 공장 건축

가) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지

나) 그 밖의 관계 법률에서 「수도권정비계획법」 제18조에 따른 공장건축 총량규제를 배제하도록 규정한 지역

4. 공장총량의 연도별·지역별·입지유형별 배정

4-1. 연도별 배정계획 수립

4-1-1. 서울특별시·인천광역시·경기도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 국토교통부장관이 설정한 시·도별 총량 범위안에서 연도별 배정계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.(시행령 제22조제4항)

4-1-2. 시·도지사가 연도별 배정계획을 수립하는 경우, 3년간의 공장 신·증설 수요 등을 종합적으로 고려하여 특정연도에 공장건축이 집중되지 않도록 수립한다.

4-1-3. 시·도지사는 시·군·구별 배정계획 수립시 시·군·구간 물량 과부족 발생시 조정이 용이하도록 입지유형별로 각각 20%의 범위 내에서 배정을 유보할 수 있다.

4-2. 지역별 배정계획 수립

4-2-1. 시·도지사는 관할 시·군·구(자치구를 말한다)의 지역별 여건을 감안하여 공장건축을 계획적으로 관리할 필요성이 있다고 인정하는 경우에는 연도별 배정계획의 범위안에서 지역별로 공장총량을 할당할 수 있다.(시행령 제22조제5항)

4-2-2. 시·도지사가 지역별로 공장총량을 할당하는 경우에는 과거의 집행실적·공장건축허가 유보량 기타 향후 공장수요 등을 감안하여 지역별로 적정하게 배정하여야 한다.

4-3. 입지유형별 배정계획 수립

4-3-1. 시·도지사는 시·군별로 “공업지역”과 “개별입지”로 구분하여 공장총량을 배정하되, 개별입지의 총량을 감하여 “공업지역”의 총량을 증가시킬 수 있다.

4-3-2. “개별입지총량”을 초과하여 건축허가가 불가피한 경우, 시·도지사는 “공업지역총량”의 20% 범위내에서 이를 “개별입지총량”으로 전용하여 집행할 수 있다

5. 공장총량의 집행

5-1. 공장총량의 집행시점 및 건축제한

공장총량은 건축허가 또는 신고 등의 시점에서 집행하되, 배정된 공장총량 범위내에서 공장건축 허가 등을 하여야 하며, 총량규제 내용과 다르게 허가 등을 하여서는 아니된다.(법 제18조제4항)

5-2. 공장총량 집행시 고려사항

공장총량은 가급적 월별·분기별 등으로 적절히 배분하여 조기에 소진되는 사례가 없도록 하고, 다음에 해당하는 경우에는 공장총량을 우선적으로 집행할 수 있다

- 1) 과밀억제권역에서 이전하는 공장 등 수도권의 정비방향에 부합하는 경우
- 2) 기존 공장을 증축하는 경우
- 3) 외국인투자기업, 첨단업종, 벤처기업 등 지역전략산업 육성 등을 위하여 필요한 경우
- 4) 실수요자
 - 가) 토지소유자가 공장건축을 하는 경우
 - 나) 공장설립승인과 동시에 건축허가가 의제되는 경우
 - 다) 최초 공장설립승인 신청인과 건축주가 동일한 경우
 - 라) 기타 실수요자라고 판단되는 경우 등
- 5) 유사한 업종인 경우에는 규모가 작은 공장
- 6) 건축허가 신청 후 장기간 대기한 경우(허가 대기기간이 가급적 1년을 경과하지 않도록 한다)
- 7) 기타 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 특히 필요하다고 인정하는 경우

5-3. 건축허가 취소

5-3-1. 시장·군수·구청장은 공장건축허가후 1년이상 미착공한 경우와 미착공기간이 1년이내라도 사실상 건축이 곤란할 것으로 판단되는 경우(부도, 사업계획 변경 등)에는 동 공장건축허가를 취소하여 배정된 공장총량이 사장되지 아니하도록 노력하여야 한다.

5-3-2. 공장총량 설정기간 중에 건축허가를 취소한 경우에는 동 공장총량을 집행하지 아니한 것으로 본다.

5-4. 공장총량 집행잔량의 처리

연도별로 배정된 공장총량중 당해연도에 집행 못한 잔량은 공장총량 설정기간중에 한해 다음년도로 이월(단, 설정기간 마지막 년도에는 이월 불가)된다.

5-5. 공장총량 운영계획이 수립되지 아니한 경우의 건축허가

5-5-1. 공장총량 운영계획기간(매 3년)의 초년도 1월 1일 이후부터 공장총량운영계획이 확정·고시될 때까지 공장건축허가는 전년도 공장총량 집행실적의 50% 범위내에서 집행할 수 있다.

5-5-2. 이 경우 집행된 공장건축허가 물량은 공장총량운영계획에 따라 고시된 공장총량물량에서 집행된 것으로 간주한다.

5-6. 시장·군수·구청장은 일반인이 당해지역에 배정된 공장총량 및 집행실적을 알 수 있도록 공보·게시판·홈페이지 등에 그 내용을 공지하고, 건축허가에 장기간이 소요될 것으로 예상되는 경우에는 공장설립승인신청시 공장총량제도의 취지, 개략적인 건축허가소요기간 등을 신청인에게 안내하여야 한다.

6. 행정사항

- 6-1. 이 지침은 2015년부터 2017년까지의 「공장총량 운영계획」에 대해 적용한다. 수도권정책과-184(2012.03.08)호로 통보한 종전의 「공장총량제도의 운영지침」은 폐지한다.
- 6-2. 시장·군수·구청장은 공장총량관리대장을 작성(서식 1·2 참조)관리하고, 월별 공장총량집행실적을 다음 달 5일까지 시·도지사에게 보고하여야 한다.
- 6-3. 시·도지사는 시·군·구별 공장총량집행실적을 정리하여 다음 달 10일까지 국토교통부장관에게 보고한다(서식 3·4·5 참조).
- 6-4. 시·도지사는 3년간의 공장총량 운영이 완료된 경우에는 다음 연도의 15일까지 3년간의 운영실적을 총괄 정리하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

【서식 2】

총량적용 제외지역 공장건축 허가 실적

(행정기관명)

(단위 : m²)

연번	허가번호	회사명	부지면적	건축허가 연면적				건축유형별 (신축, 증축, 용도변경)	업종별	공장설립 승인일
	건축 허가일	공장 소재지	공 단 명	소계	제조시설	창고, 사무실	기 타			

※ 산업단지 공장건축 허가실적

【서식 3】

공장총량 집행실적 (월)

○ 총 괄

총허용량	m ²	기 간		집행실적	m ²
------	----------------	-----	--	------	----------------

○ 공장총량 집행내역

(단위 : m²)

구 분	당 월		전 월 까 지		누 계		비 고
	건수	연면적	건수	연면적	건수	연면적	
합 계 - 신 축 - 증 축 - 용도변경							
개별입지 계 - 신 축 - 증 축 - 용도변경							
산업단지이외 공업지역 계 - 신 축 - 증 축 - 용도변경							

○ 총량적용 제외지역 공장건축실적

구 분	당 월		전 월 까 지		누 계		비 고
	건수	연면적	건수	연면적	건수	연면적	
산업단지 계 - 신 축 - 증 축 - 용도변경							

【서식 4】

지식산업센터 건축허가 실적 (월)

(단위 : m²)

허가일	회사명	위 치	연면적	입주대상 업 체 수	비 고
계		건			

※ 비고 : 신축·증축등 유형별 기재

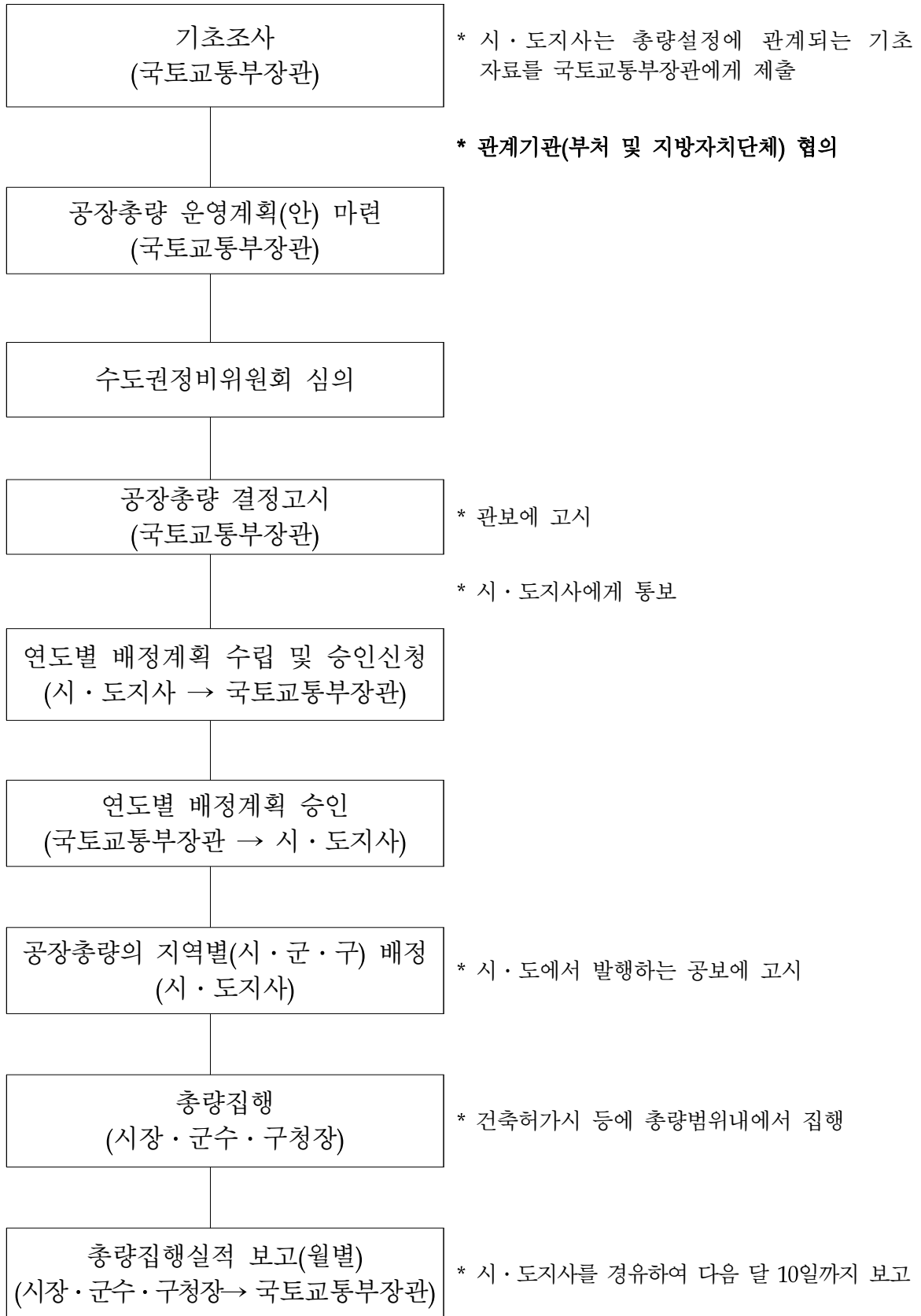
【서식 5】

공장 명의변경 현황 (월)

(단위 : 건)

구 분		명의변경 (계)	건축허가이전 명의변경	건축허가이후 명의변경		
				소계	건축허가~ 착공전 명의변경	착공~준공전 명의변경
시·도	연도별 누계					
	월					
시·군·구	연도별 누계					
	월					

※ 참고 : 공장총량제도 업무절차도



별첨 2 : 고시문

국토교통부 고시 제2015- 호

「수도권정비계획법」 제18조 및 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제25조의 규정에 의하여 2015년부터 2017년까지 서울특별시·인천광역시·경기도 및 평택시(별도 배정분)의 공장건축 총허용량을 다음과 같이 결정하여 고시합니다.

2015년 3월 일
국토교통부장관

1. 공장건축 총허용량(2015년부터 2017년까지)

1) 시·도별 공장건축 총허용량

(단위 : 천㎡)

구 분	수도권	서울특별시	인천광역시	경기도
총허용량	5,778	33	962	4,783
산단외 공업지역	2,085	23	866	1,196
개별입지	3,693	10	96	3,587

2) 공장건축 총허용량 산출방식

2015년부터 2017년까지의 수도권 공장건축 총허용량은 최근 3년간('12~'14) 집행실적을 바탕으로 향후 경제전망 등을 감안하여 산정

3) 적용기간 : 2015년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

※ 국토교통부 「공장총량제도의 운영지침(12.3.8)」 5-5-1.에 의거 2015.1.1부터 고시일 현재까지 기집행된 공장건축물량은 이번 고시에 의한 공장건축총량에서 집행된 것으로 간주

4) 집행조건

- (1) 공장총량은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 공장으로서 건축물의 연면적(제조시설로 사용되는 기계·장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장 각층의 바닥면적 합계를 말함)이 500m² 이상인 공장 건축물을 대상으로 하며, 공장총량의 적용은 「건축법」에 따라 신축·증축 또는 용도변경하는 면적을 기준으로 함
- (2) 시·도에 배정된 공장총량이 소진되는 경우에는 공장의 건축허가 등을 하여서는 아니됨
- (3) 다음에 해당되는 경우에는 공장총량 적용대상에서 제외함
 - 가) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식 산업센터 건축
 - 나) 가설건축물 및 건축법상 허가나 사전신고대상이 아닌 건축
 - 다) 공공사업시행에 따라 공장을 이전하는 경우에는 종전의 건축물 연면적 이내의 공장 건축. 다만, 기존 공장 면적을 초과하는 면적은 공장총량을 적용한다
 - 라) 다음에 해당하는 지역안에서의 공장건축
 - ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지
 - ② 그 밖의 관계 법률에서 「수도권정비계획법」 제18조에 따른 공장건축 총량규제를 배제하도록 규정한 지역

2. 평택시 별도배정 공장건축총량(「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제25조)

1) 공장건축 허용량

(단위 : 천㎡)

구 분	계	산업단지이외 공업지역	개별입지
평택시	130	80	50

2) 적용기간 : 2015년 1월 1일부터 2017년 12월 31일까지

3) 집행조건

- (1) 공장총량은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 공장으로서 건축물의 연면적(제조시설로 사용되는 기계·장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장의 각층의 바닥면적의 합계를 말함)이 500㎡이상인 공장 건축물을 대상으로 하며, 공장총량의 적용은 「건축법」에 따라 신축·증축 또는 용도변경하는 면적을 기준으로 하되, 「주한미군기지 이전에 따른 평택시등의 지원등에 관한 특별법」 제25조 및 동법시행령 제13조의 규정에 의거 평택시에서 특별히 신·증설이 가능한 공장건축에 한하여 집행
- (2) 평택시장은 배정된 공장총량이 소진되는 경우에는 공장의 건축허가 등을 하여서는 아니됨
- (3) 기타 집행조건은 「수도권정비계획법」 제18조의 규정에 의한 시·도별 공장총량의 집행조건과 동일

별첨 3 : 관련법령(발취)

< 수도권정비계획법 >

제18조(총량규제)

- ② 공장에 대한 제1항의 총량규제의 내용과 방법은 대통령령으로 정하는 바에 따라 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 결정하며, 국토교통부장관은 이를 고시하여야 한다.

< 수도권정비계획법 시행령 >

제3조(인구집중유발시설의 종류 등)

2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장으로서 건축물의 연면적(제조시설로 사용되는 기계 또는 장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장의 각 층 바닥면적의 합계를 말한다)이 500제곱미터 이상인 것

제21조(공장 총량규제의 대상)

법 제18조제2항에 따른 공장에 대한 총량규제는 제3조제2호에 해당하는 공장 건축물을 「건축법」에 따라 신축, 증축 또는 용도변경(이하 “공장건축”이라 한다)하는 면적으로서 같은 법에 따라 건축허가, 건축신고, 용도변경신고 또는 용도변경을 하기 위하여 건축물대장 기재 내용의 변경신청을 한 면적을 기준으로 적용한다.

제22조(공장 총허용량의 산출)

- ① 법 제18조제2항에 따라 국토교통부장관은 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 공장건축의 총허용량을 산출하는 방식을 정하여 관보에 고시하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 3년마다 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 산출방식에 따라 시도별 공장건축의 총허용량(이하 “시·도별 총허용량”이라 한다)을 결정하여 관보에 고시하여야 한다. 결정된 공장건축의 총허용량을 변경하는 경우에도 또한 같다.
- ③ 시·도지사는 과거 3년간의 공장건축량, 공업용지 중 공장 설립 가능지역 및 향후 3년간의 공장건축 예상량 등 시·도별 총허용량 설정에 관계되는 기초자료를 시·도별 총허용량을 결정하는 해의 1월 31일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 시·도별 총허용량의 범위에서 연도별 배정계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받은 후 그 내용을 해당 시·도의 공보에 고시하여야 한다. 승인된 연도별 배정계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.
- ⑤ 시·도지사는 관할 시·군 또는 구(자치구를 말한다)의 지역별 여건을 고려하여 공장건축을 계획적으로 관리할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 관계 행정기관과 협의하여 제4항에 따라 승인을 받은 연도별 배정계획(이하 “연도별 배정계획”이라 한다)의 범위에서 지역별로 공장건축의 총허용량(이하 “지역별·연도별 총허용량”이라 한다)을 배정할 수 있으며, 지역별·연도별 총허용량을 배정하는 경우에는 그 내용을 시·도에서 발행하는 공보에 고시하여야 한다. 배정된 지역별·연도별 총허용량을 변경하는 경우에도 또한 같다.

<주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법>

제25조(공장의 신설 등에 관한 특례)

- ① 산업집적활성화및공장설립에관한법률 제2조제3호의 규정에 의한 성장관리지역중 평택시 안에서는 동법 제20조제1항 및 수도권정비계획법 제8조의 규정에 불구하고 공장건축면적 500제곱미터 이상의 공장(아파트형 공장을 포함한다)을 신설 또는 증설할 수 있다. 다만, 공장신설의 경우는 대통령령이 정하는 업종에 한한다.
- ② 국토교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 신설 또는 증설되는 공장에 대하여는 수도권정비계획법 제18조의 규정에 불구하고 동법 제21조의 규정에 의한 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 평택시에 공장 총허용량을 별도로 배정한다.
- ③ 평택시장은 수도권정비계획법 제19조의 규정에 불구하고 대규모개발사업중 공업용지의조성을 목적으로 하는 사업을 시행하거나 이의 허가·인가·승인 또는 협의 등을 하고자 하는 경우에는 수도권정비위원회의 심의를 받지 아니한다.

<주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법시행령>

제13조(공장신설 허용업종) 법 제25조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 업종"이라 함은 별표 1과 같다.