

부록

충청남도 개별공장 입지에 관한
검토·심의 통합지침(안)

(가칭) 충청남도 개별공장 입지에 관한 검토 · 심의 통합지침(초안)

충 청 남 도
충남발전연구원

- 목 차 -

제1편 총칙

제2편 도시계획 및 산업입지 공급에 관한 사항

제1장 산업입지 공급에 관한 사항

제2장 지구단위계획에 관한 사항

제3장 구역의 설정

제3편 입지기준에 관한 사항

제4편 단지조성 및 기반시설에 관한 사항

제5편 환경기준에 관한 사항

제6편 경관기준에 관한 사항

NO.	구 분	주요내용	비 고
제1조	지침의 의의	<p>제1편 총칙</p> <p>이 지침은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제51조, 제56조의 제2종지구단위계획구역 지정 및 개발행위허가 등에 의한 개별공장의 입지 및 개발에 관한 세부적인 기준을 규정하여 충청남도 내 산업입지를 계획적으로 공급하고 난개발을 방지하며 지역경제 활성화를 도모하는 데 목적이 있다.</p>	
제2조	법적근거 및 적용범위	<p>① 이 지침은 충청남도 내에서 개발하는 개별공장 설립을 위한 개발 행위허가, 산업형 제2종지구단위계획의 허가·승인등의 내부 검토기준 및 도시계획위원회 심의기준, 개별공장입지의 검토기준으로 사용한다.</p> <p>② 이 지침에서 규정한 사항 중 국토해양부·지식경제부 관련 지침 및 기준, 시장·군수가 별도의 기준이 상이한 경우에는 강화된 기준을 따른다.</p> <p>③ 이 지침에서 규정하고 있지 않은 사항은 국토해양부·지식경제부 관련 지침 및 기준에 따르고, 시장·군수가 별도의 기준을 정한 경우는 시·군 지침을 따른다.</p>	
제3조	용어의 정의	<p>이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>1. “제2종지구단위계획”이란 계획관리지역이나 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발하거나 관리하기 위하여 용도지역의 건축물, 그</p>	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획을 말한다.</p> <p>2. “제2종지구단위계획구역”이란 1호에의 의한 제2종지구단위계획을 수립할 구역을 말한다.</p> <p>3. “공장”이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계, 장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추고 표준산업분류에 따른 제조업을 하기 위한 사업장을 말한다.</p> <p>4. “개발행위허가구역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 56조에 의한 개발행위허가를 받는 일단의 토지구역을 말한다.</p> <p>5. “계획구역”이란 제2종지구단위계획구역과 개발행위허가구역을 말한다.</p> <p>6. “검토구역”이란 개별 공장의 부정적인 외부효과가 영향을 미칠 수 있는 일정반경 이내의 범위를 말한다.</p>	
제4조	업무의 소관	<p>① 30만㎡ 이상의 산업형 제2종지구단위계획구역은 충청남도지사 결정사항으로 한다.</p> <p>② 그 외 30만㎡ 미만의 산업형 제2종지구단위계획구역 및 개발행위허가는 시장·군수 결정사항으로 한다.</p>	<p><충청남도 사무위임조례 [별표1](2008.5.13개정)></p>
제5조	상위계획 및 정책과의 정합성	<p>① 개발행위허가는 용도지역의 특성에 따라 그 허가기준을 달리 적용하되, 기반시설의 접근성이 양호하고 개발유도 성격이 강한 용도지역의 개발행위가 우선 허가되도록 한다.</p>	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>② 계획관리지역, 생산관리지역, 자연녹지지역, 생산녹지지역은 그 지역의 개발수요 정도에 따라 탄력적으로 개발행위가 허가되어야 할 지역으로서, 개발행위 허가시 기반시설의 적정성과 개발에 따른 환경영향과 경관조화 등을 중점적으로 검토하여야 한다. 특히, 지역경제 활성화와 고용창출에 기여하는 용도로의 개발행위허가와 신재생 에너지, 녹색성장산업 등 미래지향적 지역발전을 촉진하는 개발행위 허가는 적극적으로 허용되도록 한다.</p> <p>③ 보전관리지역, 보전녹지지역, 농림지역, 자연환경보전지역은 개발보다 보전이 우선되어야 할 지역이다. 따라서 개발행위 허가시 보다 강화된 입지기준과 계획기준을 적용하고, 개발행위의 허가 타당성이 충분한지 면밀히 검토하여 선별적으로 허가하여야 한다. 또한 개발행위가 허가될 경우에도 친환경적 개발이 전제되어야 한다.</p>	
		<p>제2편 도시계획 및 산업입지 공급에 관한 사항</p> <p>제1장 산업입지 공급에 관한 사항</p>	
제6조	지역별 허가기준	<p>① 지역별 개발수요의 정도에 따라 개발행위 허가기준, 특히 입지기준, 계획기준, 환경 및 경관기준으로 세분화하여 적용한다.</p> <p>② 개발행위에 따른 환경훼손과 경관파괴를 최소화하기 위해 환경 및 경관기준은 대폭 강화 적용한다. 즉 수요자의 개발요구를 계획적으로 수용하되, 국토 난개발을 방지하면서 정당한 재산권 행사가 가</p>	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		능하도록 허용한다. 특히, 건축물 또는 공작물이 설치되는 개발행위 허가 시에는 환경기준과 경관기준을 강화 적용하여 환경훼손이 최소화되고 자연경관 및 주변경관과 조화되는 개발이 이루어지도록 한다.	
제7조	산업형 지구단위계획 구역 허용면적	① 도시(군)기본계획에서 제시한 산업형 제2종지구단위계획구역의 목표연도 총량 및 단계별 토지 수요량 범위 안에서 지정하여야 한다. 다만, 목표연도의 총량을 유지하면서 단계별 토지수요량의 30% 내에서 조정할 수 있다.	
제8조	개별입지공장의 시군별 허용면적	① 도지사는 산업입지공급계획 수립 시 시·군별 개별공장 입지의 수요 등을 조사하여 산업입지 공급계획에 반영하여야 한다. ② 시장·군수는 제1항에 따라 수립된 산업입지공급계획의 개별입지 공급계획 범위 안에서 개별공장입지의 지정 승인을 하여야 한다.	
제9조	지정가능지역	제2장 지구단위계획에 관한 사항 산업형 제2종지구단위계획구역의 지정은 아래 각호의 지역에서만 가능하다. 1. 계획관리지역 2. 계획관리지역안에 지정된 개발진흥지구 3. 계획관리지역·생산관리지역 및 농림지역안에 지정된 산업개발진흥지구	<제2종지구단위계획수립지 침 2-2-4>

NO.	구 분	주요내용	비 고
제10조	입안 기준	<p>① 산업형 제2종지구단위계획구역은 토지면적이 3만㎡ 이상이어야 한다.</p> <p>② 당해 지역에 도로, 상·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있어야 한다.</p> <p>③ 자연환경, 미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없어야 한다.</p> <p>④ 생산관리지역·농림지역 안에서 입안하는 산업형 지구단위계획은 농업·임업·축산업 또는 수산업을 위한 것이어야 한다.</p>	<제2종지구단위계획수립지침 2-2-6>
제11조	토지이용계획	<p>① 계획구역내의 토지는 공업용지·녹지용지·공공시설용지로 구획하되, 필요한 경우 사택·기숙사의 설치를 위한 주거용지를 구획할 수 있다.</p> <p>② 공장 등에서 배출되는 오염물질의 종류 및 정도에 따라 주요 유치업종을 결정하며, 공업용지 면적의 30% 이상은 주요 유치업종의 부지면적으로 계획한다.</p> <p>③ 공업용지는 주요 유치업종용 공업용지와 그 밖의 공업용지로 구획하여야 하며, 필요한 경우 주차장 및 창고 등 물류시설용지를 구획할 수 있다.</p> <p>④ 녹지용지는 원칙적으로 구역면적이 30만㎡ 미만인 경우에는 15% 이상, 구역면적이 30만㎡ 이상인 경우에는 20% 이상(공업용지에 조성된 녹지공간은 제외한다)으로 한다.</p>	<제2종지구단위계획수립지침 제5장제1절>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>⑤ 공공시설용지는 도로·환경오염방지시설, 기타 공공시설 부지로 구획한다.</p> <p>⑥ 공업용지와 그 밖의 용지 사이에는 구역내 주변여건을 감안하여 완충용 녹지용지를 구획하여야 한다.</p>	
제12조	구역계 설정시 고려사항	<p>제3장 구역설정에 관한 사항</p> <p>① 구역계 경계선은 도로, 하천, 개발제한구역 등으로 가능한 한 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정하여야 한다.</p>	
		<p>② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·지구·구역 및 다른 토지이용 관련 법령에 따른 지역, 지구 및 구역 등의 경계를 고려하여야 한다.</p> <p>③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설사업의 구역 경계를 고려하여야 한다.</p> <p>④ 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.</p>	<도시개발업무처리지침 1-3-2-1~3>
		<p>⑤ 구역의 규모는 지역 특성, 입지여건·경사도·표고 등의 지형요건 등을 감안하고 주요유치업종을 고려하여 필요한 기반시설이 설치될 수 있는 규모로 설정한다.</p>	<제2종지구단위계획수립지침 5-1-1>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		⑥ 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해 위험요인을 고려하여야 한다. ⑦ 기타 지구 경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하여야 한다.	<도시개발업무처리지침 1-3-2-4~5>
제13조	입지기준	제3편 입지기준에 관한 사항 ① 시장·군수는 다음에 1에 해당되는 지역에 대하여는 개별공장 입지의 지정승인을 하여서는 아니 된다.	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제36조제1항>
		1. 「국토계획법」에 의한 자연환경보전지역 2. 「자연환경보전법」에 의한 생태·경관보전지역	
		3. 생태자연도 I 등급 지역 또는 녹지자연도 8등급 이상 지역(환경정책기본법 사전환경성검토서 작성 등에 관한 규정)	<사전환경성검토 업무편람 제3장,Ⅲ, 3-1.(2)>
		4. 도시생태계 보전가치 1등급(비오톱(생물소공간) 현장조사에 의하여 대상지 전체에 대하여 절대보전이 필요한 지역을 말한다) 지역	
		5. 산지내 개발로 산림축 및 자연생태계의 연속성을 과도하게 단절시키는 산림지역 5부 능선 이상지역. 다만, 해당산지 표고가 100미터 미만이거나, 해당 시,군의 산림률이 전국 평균 이상인 지역중 해발고 300미터 미만인 경우는 제외. 6. 산림공간정보공간 포털에서 제공하는 임상도 5영급 이상의 지역	<사전환경성검토 업무편람 제3장,Ⅲ, 3-1.(2)> <산지관리법 시행령 별표2> - 2010년 12월7일 삭제 <산지전용허가기준> <사전환경성검토 업무편람 제3장,Ⅲ, 3-1.(2)>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>7. 철도와 고속도로 30m, 지방도 5m 이내인 지역</p> <p>8. 「문화재보호법」에 의한 문화재 및 문화재보호구역</p> <p>9. 「도로법」에 의한 접도구역</p> <p>10. 「수도법」에 의한 상수원보호구역</p> <p>11. 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」에 의한 수변구역. 다만, 해당 수변구역 안에서 입지하는 시설이 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 의한 폐수배출시설인 경우에 한한다.</p> <p>12. 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」에 의한 요존국유림, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 의한 보안림·산림유전자원보호림·채종림·시험림, 「산지관리법」에 따른 산지전용 제한지역, 「임업및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」에 의한 임업진흥권역. 다만, 임업진흥권역인 경우에는 임업진흥권역에 상응하는 면적을 대체지정하는 조건으로 하는 경우에는 그러하지 아니하며, 편입면적이 1헥타르 미만인 경우에는 대체지정을 하지 않고도 개별공장 입지가 가능하다.</p> <p>13. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의한 군사기지 및 군사시설보호구역</p> <p>14. 「농어촌정비법」 제22조에 따른 저수지 상류지역에서의 공장설립 제한 지역</p>	<p><산업입지의 개발에 관한 통합지침 제36조제1항></p>

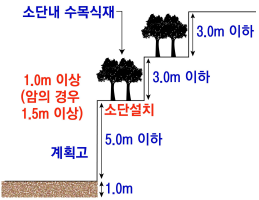
NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>② 시장·군수는 다음 각 호에 해당하는 지역에 대하여는 개별공장 입지의 지정승인을 하지 아니할 수 있다. 다만, 다음 4호 내지 9호의 경우 지역실정 등으로 인하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우 시장·군수는 환경상 안전한 대책을 수립하여 관할 환경관리청장과 협의한 경우에는 개별공장입지의 지정승인을 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기존의 집단취락과 인접한 지역 2. 광역상수도 관로매설지역 및 농업용 배수시설이 설치된 지역으로서 당해 시설의 이설이 필요한 지역 3. 농업용담수호의 수질오염이 우려되는 지역 	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제36조 제2항>
		<ol style="list-style-type: none"> 4. 야생동식물보호구역으로부터 1km이내인 지역 5. 녹지자연도 7등급 이상으로서 급경사지역(경사도 20°~30°이상)이 사업면적의 50% 이상 되는 지역 6. 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 20km 이내인 하천의 양안 중 당해 하천의 경계로부터 500m 이내인 집수구역 7. 상수원보호구역 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 10km이내인 하천의 양안 중 당해 하천의 경계로부터 500m 이내인 집수구역. 8. 유효저수량이 30만㎥ 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200m 이내인 집수구역 	<사전환경성검토 업무편람 제3장,Ⅲ, 3-1.(2)>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		9. 하천법에 의한 국가하천·지방1급 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 50~100m 이내인 집수구역	
		③ 개별공장입지를 위하여 산지에서 개발행위허가(국토의 계획 및 이용에 관한 법률·산지관리법에 따른 개발행위)를 신청하는 경우 훼손하는 구역의 경계가 산정상부에서 50% 이하가 되도록 구역을 설정하여야 하며, 산지복구설계시에는 훼손되기 전의 식생과 유사하도록 복구계획을 수립하여야 한다.	
제14조	검토구역	<p>① 검토구역의 설정은 계획구역과 함께 하나의 동질 영향권으로 형성 가능한 범위로 하며, 검토구역 설정기준은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 검토구역은 직·간접적인 영향의 범위를 고려하여 1·2차 검토구역으로 구분한다. 2. 1차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 200m이내 지역 3. 2차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 500m이내 지역 4. 계획구역에 진입도로 등이 포함되어 검토구역이 정형화되지 아니한 경우에는 계획구역 내 대지경계선을 기준으로 검토구역을 설정할 수 있다. 5. 검토구역은 도시계획위원회에서 개발사업에 따른 영향이 미친다고 판단되는 범위까지 검토구역을 확대 적용할 수 있다. <p>② 검토구역 안에서 검토할 기초조사 내용은 별표 1과 같다.</p>	

NO.	구 분	주요내용	비 고
제15조	개별입지 지정업무의 처리	<p>① 입지하고자 하는 공장의 업종이 해당 시군에 산업단지 등 계획입지로 입지가능여부를 검토하여야 한다.</p> <p>② 개별입지 공장으로 인하여 기존 취락의 정주여건이 파괴될 우려가 있는 경우에는 개별공장입지구역으로부터 일정한 영향권 범위를 정하여 정주여건에 미치는 영향을 조사하여 대책을 수립하여야 한다.</p>	
		<p>③ 시장·군수는 개별공장입지에 대하여 지정신청을 받은 경우 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제35조 규정에 의거 다음 각호의 사항을 종합적으로 검토하여 승인여부를 결정하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국토계획법에 의한 용도지역의 적정여부 2. 사업계획의 내용 및 입지규모의 적정여부 3. 환경보전 및 문화재보존에 미치는 영향 4. 군사시설보호 및 군작전에 미치는 영향 5. 발생폐기물의 처리계획 및 교통수요 유발에 대한 대책 6. 공장방류수의 공공수역방류로 인하여 농업용 등 용수사용에 지장이 있는지 여부 7. 국토종합계획, 산업집적활성화기본계획, 지역개발계획, 광역도시계획·도시관리계획 등 관련계획 및 다른 산업단지개발계획과의 관계 8. 지하수를 공업용수로 이용하는 경우 지하수 부존량 및 수질오 	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제35조 제1항>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>염에 미치는 영향</p> <p>9. 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」에서 정하는 오염총량관리기본계획 및 시행계획과의 부합성 여부</p> <p>10. 「환경정책기본법」에 의한 사전환경성검토 대상여부 및 대상인 경우 협의결과</p> <p>11. 입지하고자 하는 공장의 업종이 해당 시군에 산업단지 등 계획 입지로 입지가능여부</p>	
		<p>12. 개별입지공장으로 인하여 기존 취락의 정주여건이 파괴될 우려가 있는 경우에는 개별공장입지구역으로부터 일정한 영향권 범위를 정하여 정주여건에 미치는 영향을 조사하여 대책을 수립하여야 한다.</p> <p>13. 제12호에 따라 영향을 조사한 결과 정주여건의 파괴가 우려되는 지역 및 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제36조제2항에 해당하는 지역에 대하여는 개별공장입지의 지정승인을 아니할 수 있다.</p>	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제35조 제1항>
		<p>② 시·도지사 또는 시장·군수는 개별공장입지의 지정승인을 위하여 용도지역을 변경하여야 하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 처리하여야 한다.</p> <p>1. 관할구역내의 기 개발된 산업단지나 계획중인 산업단지 또는 공장설립이 가능한 용도지역으로 입지할 수 있도록 유도</p>	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제35조 제2항>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		2. 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제36조 내지 제38조의 규정에 의한 개별공장입지 허용기준에 적합한 경우에는 국토계획법 등 개별법에서 정해진 공장설립 기준에 적합하도록 용도지역을 변경한 후에 개별공장입지를 지정	
제16조	개발행위허가 기준	<p>제4편 단지조성 및 기반시설에 관한사항</p> <p>1) ① 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가를 할 수 있다.</p> <p>가) 1. 개발행위허가 규모에 적합할 것</p> <p>나) 2. 도시관리계획의 내용에 배치되지 않을 것</p> <p>2. 3. 도시계획사업의 시행에 지장이 없을 것</p> <p>3. 4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것</p> <p>4. 5. 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적정할 것</p>	<개발행위허가운영지침 2-1-3,(1)>
		② 개별공장 입지를 위한 개발행위시에는 이 지침에서 규정하고 있지 않은 내용은 국토해양부 개발행위허가운영지침에 따른다. 다만 시군에서 개발행위허가운영지침1-2-2에 따라 별도의 기준을 정한 경우에는 그 기준에 따른다.	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		③ 개별공장 입지를 위한 개발행위허가 신청시에는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따라 공장설립 등의 신청서를 제출하여야 한다.	
제17조	단지구배	단지의 횡단경사는 2% 이하로 계획하되, 지형여건상 대절토 사면이 발생할 경우와 소규모 획지등은 도시계획위원회에의 의견을 들어 이를 완화할 수 있다.	<단지조성공사 설계 및 적산기준(LH공사)> - 산업 및 유통단지 부지경사를 1% 이하로 규정함. 또한, 토사단 포함하여 규정되어 있음.
제18조	절토 및 성토 처리기준 	<p>① 과도한 절·성토를 유발하는 등 자연지형을 무시한 획일적인 개발은 지양되어야 하며, 토지형질변경으로 인한 녹지의 연속성이 단절되지 않도록 한다.</p> <p>② 급격한 절·성토지의 경우에는 옹벽설치는 되도록 지양하고 자연사면 유지 및 자연석 설치를 원칙으로 한다.</p> <p>③ 비탈면의 수직높이는 15m이하로 하되, 현장여건상 옹벽설치가 불가피한 경우에는 현장여건을 감안하여 최대높이 6미터 이하로 설치하여야 하며, 높이 3미터 마다 토사의 경우 폭 1.0~1.5m이상, 암의 경우 폭 1.5미터 이상의 소단을 두도록 하며, 소단에는 주변지형과 조화되도록 수목을 식재 하여야 한다. 또한, 사면 및 옹벽은 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 경관적 처리를 한다.</p> <p>④ 옹벽 설치 시에는 문양거푸집을 사용하고 도로에 접하는 옹벽 등</p>	<p><산지관리법 시행규칙 42조, (복구설계 승인 기준)></p> <p>- 비탈면의 수직높이는 15미터 이하</p> <p>- 비탈면의 수직높이가 5미터 이상인 경우에는 5미터 이하의 간격(옹벽을 포함한 다)으로 너비 1미터 이상의 소단을 설치</p> <p>- 비탈면의 기울기 토질에 따라 다음의 요건 (계단식 산지전용인 경우에는 토질에 관계없이 1 : 1.4 이하)을 충족하여야 한다..</p>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		구조물의 전면에는 녹지대를 설치하거나 가로수를 식재하여 녹지의 연속성을 확보하여야 한다.	1. 경암인 경우의 기울기는 1 : 0.5 이하 일 것 2. 풍화암인 경우의 기울기는 1 : 0.8 이하 일 것 3. 토사인 경우의 기울기는 1 : 1.0 이하 일 것 4. 성토지의 석력·토층인 경우의 기울기는 1 : 1.0 이하 일 것
제19조	기반시설계획의 기본원칙 (산업형 제2종지구단위계획구역)	① 국토종합계획·산업집적활성화기본계획·산업입지공급계획·지역개발계획·광역도시계획·도시계획·국가물류기본계획 등 관련계획·도로·광역상수도·하수도 등 기반시설 건설계획과의 연계되도록 계획한다.	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제7조 제5항 제5호>
		② 기반시설은 도시의 삶의 질을 결정하는 중요한 시설이므로 개발목적과 규모에 따라 설치하여야 하는 시설의 종류, 규모, 질적수준 등이 개발의 목표에 부합되도록 계획을 수립하고 다음의 기본원칙을 준수하여야 한다.	<도시개발업무지침 2-8-11-1,2>
		1. 해당 개발구역의 수요에 따라 양적·질적 기준을 충족시켜야 하며 필요시 인접지역의 수요를 고려하도록 한다. 2. 장래에 예상되는 여건의 변화를 고려하여 지속가능성 및 환경적합성을 확보하도록 한다 3. 개발의 목표, 인구수용계획, 토지이용계획 및 교통처리계획 등	<도시개발업무지침 2-8-11-1,2>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>관련계획과 유기적으로 연계되어야 한다.</p> <p>③ 도시계획시설로 결정될 기반시설은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 계획하며, 규모의 적정성을 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설관리상의 지장이나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 규모를 조정하여야 한다.</p>	<p><도시관리계획수립지침 4-1-2></p>
제20조	교통처리시설 계획	<p>① 계획구역(이하 “구역”이라 한다.)내 도로율은 10% 이상 20% 미만으로 하고 주간선도로의 비율은 5% 이상 10% 미만으로 한다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모로 한다. 다만, 단일공장을 설립하기 위해 지구단위계획을 수립하는 경우에는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제11조제1항제3호에 따른 도로율의 50% 이상, 개발행위허가의 경우 20% 이상으로서 토지이용 및 생활권 계획에 따른 교통량 예측·교통량 배분·도로별 서비스수준 분석내용을 포함한 교통영향 검토결과 및 도시계획위원회 심의결과에 따른다.</p>	<p><제2종지구단위계획수립지침 5-2-1> - 개발행위허가의 경우 삽입</p>
		<p>② 구역의 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로를 다음 기준에 따라 계획하여야 한다.</p> <p>1. 구역면적이 3만㎡ 미만인 경우에는 폭 8m 이상</p> <p>2. 구역면적이 3만㎡ 이상 9만㎡ 미만인 경우에는 폭 10m 이상</p>	<p><제2종지구단위계획수립지침 5-2-2> - 구역면적이 3만㎡ 미만인 경우 별도규정 삽입</p>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		<p>3. 구역면적이 9만㎡ 이상 15만㎡ 미만인 경우에는 폭 12m 이상</p> <p>4. 구역면적이 15만㎡ 이상인 경우에는 폭 15m 이상</p>	
		<p>③ 구역내 도로폭은 최소 8m 이상으로 하되, 도로 차로폭원 계획시 대형차의 통행을 고려하여 바깥 차로의 폭원은 최소 3.5m로 계획하여야 하며, 양방 2차로 도로인 경우 차로의 폭원은 3.5m 이상으로 계획하고, 도로모퉁이 길이는 최소회전반경을 12m 이상으로 하여야 한다.</p>	<p><제2종지구단위계획수립지침 5-2-2,(2)></p> <p><도로의 구조·시설기준에 관한규칙 제5조></p>
		<p>④ 보도는 보행자, 자전거, 자동차 교통량, 기존 보도 및 자전거도로 네트워크 조사 등의 종합적으로 고려하여 설치계획을 수립한다.</p>	<p><보도 설치 및 관리지침 2-3></p>
		<p>⑤ 자전거도로는 보행자와 자전거이용자를 시각적으로 분리하기 위해 포장면의 색상을 달리한다.</p>	<p><보도 설치 및 관리지침 3-1></p>
		<p>④ 보도는 중로(12m이상)이상에 설치하는 것이 원칙이나 중로미만 도로중 단지외곽 이면도로 등은 여건을 고려하여 도로편측에 보도설치를 검토하고 유효보도폭원은 주·보조간선도로는 3m, 집산도로는 2.25m 이상이 되도록 설치한다.</p>	<p><도로의 구조·시설기준에 관한 규칙 제16조제3호></p> <p>- 도시지역 보도폭 적용</p>
		<p>⑤ 비상시를 고려해 가급적 단일노선의 막다른 도로계획을 지양하고 차량의 소통이 원활한 격자형 및 Loop형 등의 도로망이 형성되도록 계획한다.</p>	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		⑥ 단지내 도로 및 보도·자전거도로는 차량 및 보행자·자전거의 통행량, 통행형태 등과 산업단지 토지이용의 특성을 고려하여 도로 횡단구조의 조정 또는 일방향으로 통행계획을 수립하여 설치할 수 있다.	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제14조 제2호>
		⑦ 단지개발로 인해 기존 농로 및 마을진입도로 등의 단절이 불가피할 경우 이에 대한 대책을 마련하여 민원이 발생하지 않도록 하여야 한다.	<보도 설치 및 관리지침(건설교통부,2007)>
		⑧ 공장 근로자 및 이용자들의 주차편의를 위한 공영주차장의 설치를 위해 당해 행정기관의 장과 협의하여 설치여부를 검토하여야 한다. 단, 그 규모는 주차장법 및 각 지자체의 주차장 조례에 의하며 관련법에 의거 자전거 주차장 및 장애인 전용주차구획을 확보하여야 한다.	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제14조 제2호>
제21조	공원 및 녹지시설 계획	① 공원 및 녹지는 도시공원법에 따른 공원 및 녹지의 설치기준에 따라 설치하여야 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-5>
		② 공원은 공원조성계획을 수립하여야 하고, 근로자의 휴식 및 여가활동·건강증진을 할 수 있는 시설을 도입하여야 한다.	
		③ 완충녹지는 최소폭 10m이상, 녹화 면적율은 완충녹지의 기능(차폐, 재난, 보안, 차단, 완화 등)에 따라 50~80% 이상으로 계획한다. ④ 연결녹지는 최소폭 10m이상, 녹화 면적율은 70% 이상으로 한다.	<공원녹지법 시행규칙 제18조>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		⑤ 경관녹지는 자연환경보전에 필요한 면적 이내로 한다.	
		⑥ 녹지는 필요시 마운딩 처리로 지형에 변화를 주고 군식은 10~50m 단위로 처리하여 보행자 및 차량에서 바라본 경관에 적절하게 조성한다.	
		⑦ 생물서식공간이 있는 경우에는 이를 보호하고 조성하며 가급적이들이 서로 연결되도록 하는 한편 구역 내의 물과 공기가 순환되는 경로 등을 고려하여 자연친화적인 공원·녹지가 조성되도록 한다.	
		⑧ 계획구역 안에서는 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류, 크기 등이 서로 조화를 이루도록 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-6>
		⑨ 공원 또는 녹지는 단지 내에서 발생하는 비점오염 물질의 외부유출을 저감할 수 있는 시설이 되도록 위치 및 규모를 고려하여 계획한다.	
제22조	용수공급시설 계획	① 계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획구역 및 개발행위허가구역까지의 수도를 포함한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-3,(1)>
		② 용수시설은 계획에서 정한 유치업종 및 공업용지의 면적을 감안하여 산정한 수요량의 1.3배 이상을 확보하도록 계획하되, 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-3,(2)>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		③ 상수도는 수도법에 따른 일반상수도를 설치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는물관리법에 따른 음용수의 수질기준에 적합하게 지하수 등을 이용하여 사용할 수 있다. 또한, 지하수 영향조사를 실시하여 인근 가옥 및 농경지의 생활용수 및 농업용수 공급에 지장이 없도록 하여야 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-3,(3)>
		④ 당해 지구단위계획구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본계획에 반영하여야 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-3,(4)>
제23조	폐수처리시설 계획	① 계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 지구단위계획구역 및 개발행위허가구역까지의 하수도를 포함한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-4,(1)>
		② 계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 하수도정비기본계획과 하수처리장 확충계획 등을 고려한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-4,(2)>
		③ 하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리를 할 수 있다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-4,(3)>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		④ 개별입지공장에서 발생하는 오·폐수를 자체 처리하는 경우 오·폐수처리시설이 발생하는 오폐수를 관련 법령에서 정하는 환경기준(수질기준)에 부합되도록 처리되는지 유사사례를 검토하여 계획하여야 한다.	
		⑤ 개별입지공장에서 발생하는 생활오수는 공공하수처리구역에 연결이 가능한 경우 공공하수처리구역으로 유입되도록 계획하여야 한다.	
		⑥ 당해 지구단위계획구역이 하수처리 구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영하여야 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-4,(4)>
		⑦ 처리된 오·폐수는 하수관로를 관습상 처리되는 곳까지 연결하여 방류하여야 한다.	
		⑧ 주요유치업종이 수질환경보전법상 1종부터 4종까지 사업장인 경우 또는 특정수질유해물질 배출하는 사업장인 경우에는 폐수종말처리장을 계획하여야 한다. 다만, 폐수를 인근지역의 하수종말처리장 또는 폐수종말처리장으로 유입하여 처리할 수 있는 경우 또는 폐수배출량이 극히 적어 폐수종말처리장에서 처리하기에는 경제성이 없다고 환경관서에서 판단하여 당해 폐수배출 사업장에서 자체적으로 폐수처리시설을 설치하거나 인근 시설과 공동으로 시설을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-4,(5)>

NO.	구 분	주요내용	비 고
제24조	폐기물처리시설 계획	① 폐기물처리시설은 폐기물처리시설설치촉진및주변지역지원등에관한법률 제5조의 산업단지에 대한 규정을 준용하며, 당해 지방자치단체에 폐기물처리계획이 수립된 경우 이와 연계하여 폐기물처리대책을 마련하고, 필요시 폐기물소각시설의 설치를 계획하여야 한다. 다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-2-6>
제25조	건축계획	① 산지(산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 제2조에 따른 산림을 말한다. 이하 같다)에 건축물을 배치하는 경우에는 경사도는 20도 미만이고, 입안지역 안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 100m 미만인 지역에 배치한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-3-2>
		② 건축물의 길이는 경사도가 10도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내로 한다. 다만, 지구단위계획결정권자가 입지시설의 특성상 불가피하다고 판단하는 경우에는 도시계획위원회에의 의견을 들어 이를 완화할 수 있다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-3-3>
		③ 경사도가 10도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5 이상을 이격하도록 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-3-4>
		④ 지방하천 인접지는 하천으로부터 건축물을 20m 이상 이격(도로 포함)하여 배치하여야 한다.	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		⑤ 구역내 건축물의 층고는 원칙적으로 4층 이하로 하고, 시설물 그 밖의 공작물의 높이는 20m(구역 외부의 국도·지방도 기타 12m 이상의 도로에서 보이지 않는 경우에는 30m) 이하로 한다. 다만, 해당 시군 또는 시도에 속한 도시계획위원회의 심의(자문)를 거쳐 입지시설의 특성상 불가피하다고 판단되는 경우에는 이를 완화할 수 있다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-3-5> - 층고 5층이하
		⑥ 건축물의 바닥높이는 계획 홍수위 이상으로 배치하여야 한다. 단, 방재시설 설치로 침수우려가 없는 지역은 제외한다. ⑦ 건축선 지정 등을 통하여 대지내 공지를 확보하는 경우에는 가구 및 획지간 동선체계 확립에 도움이 되도록 공공통로로 활용하거나 인근 근린공원에 이어지는 녹지축을 형성할 수 있도록 조경을 실시하는 방안 등을 적극 검토한다.	
		⑧ 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 3미터 이상 6미터 이하 ⑨ 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 1.5미터 이상 6미터 이하	<건축법 시행령 제80조의 2>
제26조	개별입지공장의 환경기준	제5편 환경기준에 관한사항 ① 시장·군수는 다음 각 호의 1에 해당하는 시설에 대하여는 개별공장입지의 지정승인을 하여서는 아니된다.	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제37조 제1항>

NO.	구 분	주요내용	비 고
		1. 대기오염이 우려되는 경우 가. 연간 대기오염물질 발생량의 합이 10톤 이상인 사업장 나. 특정 대기유해물질 배출업종 다. 금속의 용융·제련 또는 열처리시설 및 금속의 표면처리시설 라. 화학제품의 제조 및 정제시설 마. 석유정제 및 석유화학제품의 제조시설	- 2009.7.1 폐지 <대기환경보전법 제25조, 시행규칙 별표3> <수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령 제44조제2항, 시행규칙 별표4>
		2. 수질오염이 우려되는 경우 가. 1일평균 폐수배출량이 500세제곱미터 이상인 사업장 나. 특정 수질유해물질 배출업종 다. 산업용 화학물질제조시설 라. 기타 화학제품제조시설 마. 염색시설 바. 제1차 금속제조시설 사. 석유정제시설 아. 종이제조시설 자. 가죽 및 모피제조시설(가죽 및 모피를 이용하는 가공시설은 제외)	<산업입지의 개발에 관한 통합지침 제37조 제1항> - 2009.7.1 폐지 <대기환경보전법 제25조, 시행규칙 별표3> <수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령 제44조제2항, 시행규칙 별표4>
제27조	환경관리계획	① 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화시키고 절토면이 드러나지 않게 대지를 조성하여 전체적으로 양호한 경관을 유지시킨다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-1,(1)>
		② 구릉지에는 가급적 자연지형을 살릴 수 있도록 계획한다.	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		③ 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등은 개발행위로 인하여 환경에 큰 영향이 가해질 수 있는 생태민감지역이므로 이를 보존하여 시·군내 오픈스페이스 체계에 연결시킨다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-3, 5-5-4, 5-5-5, 5-5-6>
		④ 하천과 하수로를 분리하여 하천이 오염되는 것을 방지한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-1,(2)>
		⑤ 지구단위계획구역내 이산화탄소 및 각종 대기오염원의 총 발생량을 추정하고 폐기물처리방안을 강구하여 이에 대한 처리계획을 제출한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-3>
		⑥ 개구부는 여름철 바람이 불어오는 쪽을 향하게 하며 자연환기가 잘 되도록 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-4,(1)>
		⑦ 열기가 발산되는 공장시설의 경우 충분한 냉각장치를 마련한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-4,(2)>
		⑧ 간헐적인 홍수지역으로서 홍수주기가 10년 이내인 지역은 시설물을 설치하지 않고 홍수방재구역으로 이용한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-4,(3)>
		⑨ 주변에 주거지역이 있는 경우에는 굴뚝의 높이를 높게 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-5,(2)>
		⑩ 사업부지내 조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용하여야 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-5-6,(3)>

NO.	구 분	주요내용	비 고
제28조	경 관 계 획	제6편 경관기준에 관한 사항 ① 공장건물은 그 크기로 인하여 위압감이 크므로 건물과 설비를 분산 배치하도록 하며, 지붕이나 벽면의 분절화를 통하여 위압감을 줄인다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-4-1,(1)>
		② 옥상부분은 옥외창고로 사용하는 것을 지양하고, 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로변과 인근 건물에서 가급적 보이지 않도록 하거나 시각차폐물을 설치하여야 한다.	
		③ 건축부지와 도로경계부가 접할 경우 그 사이에 반드시 오픈스페이스 공간을 확보하며 일체감 있는 식재 등으로 부드럽게 구획한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-4-1,(2)>
		④ 건물의 주조색은 주변경관과 조화되도록 그 범위를 결정하고 건물의 부차색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택하도록 한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-4-2,(1)>
		⑤ 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나 전체면적의 20%를 넘지 않도록 하며, 특히 굴뚝과 같이 랜드마크적인 요소에 강조색을 적용하되 검정색 등 산업시설의 특성을 나타내는 저채도의 무채색은 지양한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-4-2,(2)>
		⑥ 각종 인공구조물의 색채는 도시의 질서와 조화미를 연출하고 당해 구역의 인상에 중요한 영향을 미치는 요소이므로, 주민들의 정서적 심미적 가치를 부여해 줄 수 있도록 지구단위계획 수립시 색채기	

NO.	구 분	주요내용	비 고
		준을 제시한다.	
		⑥ 전통적인 공업시설은 그 외관이 노출되지 않도록 담장을 의무화하고, 가시철조망이나 유리조각보다는 친환경적 재료나 수목을 이용한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-4-3,(1),(2)>
		⑦ 담의 색채나 재료의 유형화를 통하여 구역 전체적으로 통일감을 부여하도록 하며, 지구단위계획 수립시 대문·담 또는 울타리의 재료, 형태, 색채 등에 대한 지침을 제시한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-4-3,(3)>
		⑧ 스카이라인을 위해 고지대에는 위압감을 주는 시설물 입지를 억제하고, 공장의 굴뚝은 상징성 있는 디자인으로 유도하고, 계획구역 내 통일감을 줄 수 있도록 배치한다.	<제2종지구단위계획수립지침 5-4-4>
		⑨ 문화재·산·수변 및 특정 건축물의 조망권을 확보하기 위하여 주요지점에서 개략적인 3D시뮬레이션 또는 합성사진 또는 매스모델 등의 기법을 통하여 개발 후 주변 경관을 분석하여 제출토록 한다. ⑩ 조망점을 설정하는 경우에는 근경과 원경 모두에서 주변과 조화될 수 있도록 한다.	

[별표 1호]

검토구역 안에서 검토할 기초조사내용

구 분	항 목	내 용
1차 검토 구역	도시계획	<ul style="list-style-type: none"> - 용도지역·지구·구역의 분포·면적 - 도로, 공원 등 도시계획시설 현황 및 위치 - 미집행된 도시계획시설
	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> - 도로율, 공원율 - 평균 가구규모 - 개략적 토지이용(건축물) 현황 - 주요개발상황 - 문화재 입지 여부
	기타	- 개별입지 관련 지구단위계획 수립이나 개발행위허가시 필요하다고 판단되는 사항
2차 검토 구역	공공시설	- 도로, 공원, 하천·녹지, 공공공지 등 산업활동에 밀접한 공공시설의 위치 및 규모
	환경·경관	- 배후산지, 하천, 녹지분포도, 스카이라인, 주요 조망대상 유무 등 경관요소를 조사하여 적정 축척의 환경·경관분석도
	기타	- 개별입지 관련 지구단위계획 수립이나 개발행위허가시 필요하다고 판단되는 사항

[별지 2호 서식]

개별공장 입지에 관한 통합지침 검토 매뉴얼

1. 설계 개요

구 분		내 용			
사업명					
사업주					
위치					
사업기간					
공장 인허가 유형					
유치업종					
지구단위계획구역(개발행위) 면적					
공장부지면적					
건축관련	건축면적				
	건축연면적				
	건폐율 및 용적률	건 폐 율		용 적 률	
		법 정	신 청	법 정	신 청
도로시설면적					
공원녹지시설 면적					
기타시설 면적					

2. 통합지침 기준 세부검토 체크리스트

구 분		통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
도시계획 및 산업입지 공급에 관한 사항				
산업형 지구단위계획구역 허용면적		<ul style="list-style-type: none"> • 시(군)기본계획과의 부합여부 - 산업형 2종지구단위계획구역의 단계별 토지수요 		
개별입지공장의 시군별 허용면적		<ul style="list-style-type: none"> • 산업입지공급계획의 개별입지 공급계획 범위여부 		
지 구 단 위 계 획	입안기준	<ul style="list-style-type: none"> • 산업형 제2종지구단위계획구역 입안기준 해당여부 - 면적 3만㎡이상 여부 - 도로, 상하수도 등 기반시설 공급여부 - 자연환경, 미관, 문화재 훼손여부 - 생산관리지역·농림지역 안에서 입안하는 경우 농업·임업·축산업·또는 수산업을 위한 것인 지 여부 		
	토지이용계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공업용지·녹지용지·공공시설용지로 구획 • 공장 등에서 배출되는 오염물질의 종류 및 정도에 따라 주요 유치업종을 결정하였는지 여부 • 공업용지 면적의 30% 이상은 주요 유치업종의 부지면적으로 계획하였는지 여부 • 녹지용지는 확보여부 - 구역면적이 30만㎡ 미만인 경우에는 15% 이상 		

구 분		통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
		<ul style="list-style-type: none"> - 구역면적이 30만㎡ 이상인 경우에는 20% 이상 • 공업용지와 그 밖의 용지 사이에 완충용 녹지 구획여부 		
구역계 설정시 고려사항		<ul style="list-style-type: none"> • 구역계 설정의 적정성 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 하천, 개발제한구역 등으로 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정 - 지역, 지구 및 구역 등의 경계를 고려 - 도시계획시설사업의 구역 경계를 고려 - 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려 - 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해 위험요인을 고려 - 지형요건 등을 감안하여 구역의 규모 설정 - 산지에서 개발행위허가시 훼손하는 구역의 경계가 산정상부에서 50% 이하가 되도록 구역을 설정 		
입지기준에 관한 사항				
입지기준		<ul style="list-style-type: none"> • 아래의 개별공장 입지 불가지역에 포함되는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 자연환경보전지역 - 생태·경관보전지역 - 생태자연도 1등급 지역 또는 녹지자연도 8등급 이상 지역 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시생태계 보전가치(비오톱) 1등급 지역 - 산림축 및 자연생태계의 연속성을 단절시키는 지역 - 임상도 5영급 이상의 지역 - 철도와 고속도로 30m, 지방도 5m 이내인 지역 - 문화재 및 문화재보호구역 - 접도구역 - 상수원보호구역 - 수변구역(폐수배출시설인 경우에 한함) - 요존국유림, 보안림·산림유전자원보호림·채종림·시험림, 산지전용 제한지역, 임업진흥권역. . - 군사기지 및 군사시설보호구역 - 저수지 상류지역에서의 공장설립 제한 지역 <p>• 기타 입지불가 가능지역 검토</p>		
<p>개별입지 지정업무의 처리</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 시군에 계획입지로 입지가능여부 • 기존 취락의 정주여건이 파괴될 우려가 있는 경우에는 정주여건에 미치는 영향을 조사하여 대책을 수립 • 그 외 개별공장입지에 대하여 종합적으로 검토사항 <ul style="list-style-type: none"> - 국토계획법에 의한 용도지역의 적정여부 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<ul style="list-style-type: none"> - 사업계획의 내용 및 입지규모의 적정여부 - 환경보전 및 문화재보존에 미치는 영향 - 군사시설보호 및 군작전에 미치는 영향 - 발생폐기물의 처리계획 및 교통수요 유발에 대한 대책 - 공장방류수의 공공수역방류로 인하여 농업용 등 용수사용에 지장이 있는지 여부 - 국토종합계획, 산업집적활성화기본계획, 지역개발계획, 광역도시계획·도시관리계획 등 관련계획 및 다른 산업단지개발계획과의 관계 - 지하수를 공업용수로 이용하는 경우 지하수 부존량 및 수질오염에 미치는 영향 - 오염총량관리기본계획 및 시행계획과의 부합성 여부 - 사전환경성검토 대상여부 및 대상인 경우 협의 결과 - 입지하고자 하는 공장의 업종이 해당 시군에 산업단지 등 계획입지로 입지가능여부 - 개별입지공장으로 인하여 기존 취락의 정주여건이 파괴될 우려 여부 검토 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
단지조성 및 기반시설에 관한사항			
개발행위허가 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 개발행위허가 규모에 적합여부 가) ·도시관리계획의 내용에 부합여부 • 도시계획사업의 시행에 지장여부 • 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화여부 • 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적정여부 • 그 외 국토해양부 개발행위허가운영지침에 적합여부 		
기반시설계획의 기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설의 종류, 규모, 질적수준 등이 개발의 목표에 부합여부 		
교통처리시설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 도로율확보 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 도로율은 10%이상 20%미만(주간선도로의 비율은 5%이상 10%미만) - 단일공장을 설립하기 위해 지구단위계획을 수립하는 경우에는 위 도로율의 50% 이상확보 - 개발행위허가의 경우 위 도로율 20%이상 확보 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<ul style="list-style-type: none"> 진입도로 확보여부 <ul style="list-style-type: none"> 구역의 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결 구역면적이 3만㎡ 미만인 경우에는 폭 8m 이상 구역면적이 3만㎡ 이상 9만㎡ 미만인 경우에는 폭 10m 이상 구역면적이 9만㎡ 이상 15만㎡ 미만인 경우에는 폭 12m 이상 구역면적이 15만㎡ 이상인 경우에는 폭 15m 이상 		
	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 도로폭원 확보여부 <ul style="list-style-type: none"> 최소 8m 이상 확보 바깥 차로의 폭원은 최소 3.5m 양방 2차로 도로인 경우 차로의 폭원은 3.5m 이상 도로모퉁이 길이는 최소회전반경을 12m 이상 		
	<ul style="list-style-type: none"> 보도 및 자전거도로 설치기준 <ul style="list-style-type: none"> 자전거도로 포장면의 색상 상이여부 보도는 중로(12m이상)이상에 설치 중로미만 도로중 단지외곽 이면도로는 도로편측에 보도설치 		
	<ul style="list-style-type: none"> 유효보도폭원은 주,보조간선도로는 3m, 집산도로는 2.25m이상 설치 		
	<ul style="list-style-type: none"> 공영주차장의 설치여부 검토 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
공원 및 녹지시설 계획	• 도시공원법에 따른 공원 및 녹지의 설치기준 여부 검토		
	• 완충녹지 <ul style="list-style-type: none"> - 최소폭 10m이상, - 녹화 면적율은 50~80%이상 - 구역 진입도로와 구역의 경계도로 주변에는 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치 		
	• 연결녹지 <ul style="list-style-type: none"> - 최소폭 10m이상 - 녹화 면적율은 70%이상 		
용수공급시설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 간선수도로부터 계획구역까지의 수도를 포함하여 계획 • 유치업종 및 공업용지의 면적을 감안하여 산정한 수요량의 1.3배 이상을 확보 • 상수도는 수도법에 따른 일반상수도를 설치하는 것을 원칙 		
폐수처리시설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 간선하수도로부터 계획구역까지의 하수도를 포함하여 계획 • 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획 • 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하여 계획 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<ul style="list-style-type: none"> • 하수종말처리장을 설치 여부 검토 • 폐기물처리시설 설치여부 검토 		
건축계획	<ul style="list-style-type: none"> • 산지에 건축물을 배치하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 경사도는 20도 미만 - 표고가 가장 낮은 지역부터 높이 200m 미만인 지역에 배치 		
	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 길이 <ul style="list-style-type: none"> - 경사도가 10도 이상인 산지에서는 100m 이내 - 그 밖의 지역에서는 150m 이내 		
	<ul style="list-style-type: none"> • 기타 건축기준 <ul style="list-style-type: none"> - 경사도가 10도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5 이상 이격 - 건축물의 층고는 4층 이하 - 그 밖의 공작물의 높이는 20m(구역 외부의 국도·지방도 기타 12m 이상의 도로에서 보이지 않는 경우에는 30m) 이하 - 건축물 바닥높이는 계획 홍수위 이상으로 배치 - 도로와 건물 사이에 건축선 후퇴로 완충공간 확보 - 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 3미터 이상 6미터 이하 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<ul style="list-style-type: none"> - 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 1.5미터 이상 6미터 이하 		
단지구배	<ul style="list-style-type: none"> • 단지의 횡단경사 <ul style="list-style-type: none"> - 4%이하 계획 - 대절토 사면이 발생할 경우와 소규모 획지 등은 위원회 의견 들은 후 완화가능 		
절토 및 성토 처리기준	<ul style="list-style-type: none"> • 비탈면의 수직높이는 6미터 이하 • 높이가 5m 마다 토사의 경우 폭 1.0~1.5m 이상, 암의 경우 폭 1.5m 이상의 소단설치 • 옹벽 등 구조물의 전면에 녹지대 및 가로수 식재 여부 		
환경기준에 관한사항			
개별입지공장의 환경기준	<ul style="list-style-type: none"> • 개별공장입지의 지정승인 불가 환경기준 <ul style="list-style-type: none"> - 연간 대기오염물질 발생량의 합이 10톤 이상인 사업장 - 특정 대기유해물질 배출업종 - 금속의 용융·제련 또는 열처리시설 및 금속의 표면처리시설 - 화학제품의 제조 및 정제시설 - 석유정제 및 석유화학제품의 제조시설 - 1일평균 폐수배출량이 500세제곱미터 이상인 사 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<p>업장</p> <ul style="list-style-type: none"> - 특정 수질유해물질 배출업종 - 산업용 화학물질제조시설 - 기타 화학제품제조시설 - 염색시설 - 제1차 금속제조시설 - 석유정제시설 - 종이제조시설 - 가죽 및 모피제조시설 <p>※ 위의 시설 중 환경상 안전한 대책을 수립하여 관찰 환경관리청장과 협의한 경우에는 개별공장입지의 지정승인가능</p>		
환경관리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 절토를 최소화시키고 절토면이 드러나지 않게 대지를 조성 • 하천과 하수로를 분리 • 각종 대기오염원의 총 발생량을 추정하고 폐기물처리방안을 강구하여 이에 대한 처리계획을 제출 • 열기가 발산되는 공장시설의 경우 충분한 냉각장치 마련 • 간헐적인 홍수지역으로서 홍수주기가 10년 이내인 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<p>지역은 시설물을 설치하지 않고 홍수방재구역으로 이용</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주변에 주거지역이 있는 경우에는 굴뚝의 높이를 높게 함 • 산자락 하단을 기준으로 최소한 8부 능선 이상 지역은 원형대로 보전 • 사업부지내 조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용 		
경관기준에 관한사항			
경관계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건물과 설비를 분산 배치, 지붕이나 벽면의 분절화 • 옥상부분은 옥외창고로 사용 지양하고 옥상 건축설비는 시각차폐물 설치 • 건물의 주조색은 주변경관과 조화되도록 그 범위를 결정, 건물의 부차색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택 • 건물의 강조색은 원색도 사용가능(전체면적의 20% 미만) • 굴뚝과 같이 랜드마크적인 요소에 강조색을 적용 		

구 분	통합지침 기준	계획(설계)내용	적합여부
	<ul style="list-style-type: none"> • 산업시설의 특성을 나타내는 저채도의 무채색은 지양 • 전통적인 공업시설은 담장을 의무화(친환경적 재료나 수목을 이용) • 담의 색채나 재료의 유형화를 통하여 구역 전체적으로 통일감을 부여 • 스카이라인을 위해 고지대에는 위압감을 주는 시설물 입지를 억제 • 3D시뮬레이션 또는 합성사진 또는 매스모델등의 기법을 통한 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출 여부 		