

## 동두천 국가산업단지 사업시행 협약 및 의무부담 동의(안)

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2020. 7. .

제 출 자 : 동 두 천 시 장

### □ 제안이유

- 동두천 국가산업단지 조성사업의 원활한 추진과 LH 및 시의 역할 배분, 우리시 지원사항에 대한 내용 확약을 위해 사업시행 협약을 체결하고자 함.
- “사업준공 후 3년 경과 후 미분양 산업시설용지 매입 확약” 등 예산 외 의무부담 사항에 대하여 「지방자치법」 제39조 및 「동두천시 의무부담이나 권리의 포기에 관한 의결사항 운용 기본 조례」에 따라 협약 체결 전 의회 동의 필요.

### □ 주요내용(협약 체결 사항)

우리시 지원사항에 대해 다음과 같이 협약을 체결하고자 함.

가. 사업 준공 3년 경과 후 산업시설용지 100% 매입 확약

나. 상수도 및 하수도 원인자부담금 면제

다. 조성원가 인하를 위한 사업비(도비 50억, 시비 50억) 지원

라. 사업지 내 사유지 무상귀속 및 수질오염총량관리 시행계획 변경 협조

# 동두천 국가산업단지 사업시행 협약 및 의무부담 동의안

◆ 동두천 국가산업단지 조성 추진에 따라 시 지원사항에 대한 LH와의 사업시행 협약 체결을 위해 다음과 같이 주요 내용을 보고합니다.

## □ 추진배경

○ 동두천 국가산업단지 조성사업 추진 절차에 따라 LH 경영투자심사위\*의 사업 수익성 심사 의결을 위해 동두천시의 LH 지원사항 등 필요사항에 대한 LH ↔시 협약체결 필요

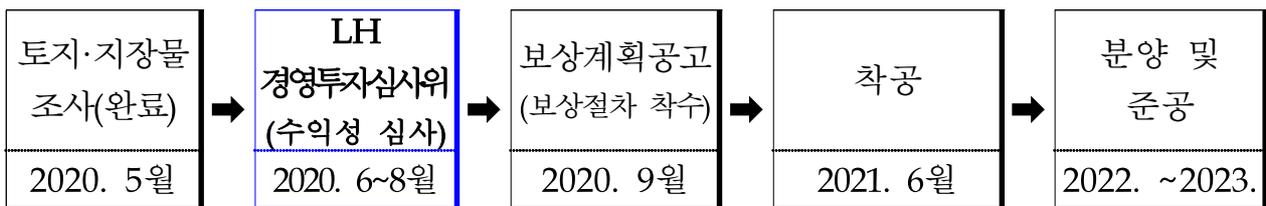
\* LH 경영투자심사위 : 사업비(용지비, 조성비 등) 투입 대비 수익성 심사

○ 이에 따라 “사업준공 후 3년 경과 후 미분양 산업시설용지 매입 협약” 등 예산 외의 의무부담 사항에 대하여 법령\*에 따라 협약 체결에 대한 의회 동의안을 제출하고자 함

\* 근거법령 : 「지방자치법」 제39조(지방의회의 의결사항) 및 「동두천시 의무부담이나 권리의 포기에 관한 의결사항 운용 기본 조례」

- 의회 의결 후 정식 협약체결 추진

<향후 추진 절차>



## □ 협약서 주요내용 (참고 1: 협약서(안) 전문)

○ 사업준공 3년 경과 후 미분양 산업용지 100% 매입 (의회 의결사항)

- 준공(2023. 12월 예정) 후 3년 이내 미분양 산업용지 발생 시 동두천시에서 매입 후 분양

- (타 국가산업단지 사례) 진주·사천 항공국가산업단지(3년), 밀양 나노국가산업단지(3년)

- (동두천2일반산업단지 사례) 2004년 경기도시공사와 준공 후 1년 6개월 경과 시까지 미분양 공장용지 매입 협약 체결

(참고 2: 타 국가·일반산업단지 미분양용지 매입협약 사례)

- 미분양 산업용지 매입(조성원가) 시 소요예산
  - 동두천 국가산업단지 분양대상 산업용지 : 184,636㎡ (약 55,950평)
  - 동두천 국가산업단지 산업용지 예상 조성원가 : 393,939원/㎡ (평당 130만 원)

3년 경과 후 미분양용지	소요예산 (억 원)
50%	364
40%	291
30%	218
20%	146
10%	73
0%	0

### ○ 상수도 및 하수도원인자부담금 면제

- (상수도원인자부담금) 「동두천시 상수도원인자부담금 산정징수 등에 관한 조례」 제4조에 의거 “국가 및 지방자치단체가 시행하는 산업단지” 는 부과 제외 대상
  - 면제금액 : 2,559㎡/일 \* 750,000원 = 19억 19백만 원
- (하수도원인자부담금) 면제에 대해 2016. 9월 기 협의(시↔LH)된 사안으로 향후 (2021.~2022.) 관계법규 정비를 통해 면제 근거 마련
  - 면제금액 : 603㎡/일 \* 2,030,790원 = 12억 25백만 원

### ○ 조성원가 인하를 위한 산업단지 사업비 지원(도·시비 1:1)

- 산업단지 내부 기반시설(간선도로, 녹지시설 등) 조성비용 지방비 보조를 통해 분양가 인하로 산업단지 경쟁력 확보
- 도비 50억 원 확보 및 시비 50억 원을 통한 산업단지 기반시설 사업비 지원(시)

### ○ 사업지 내 사유지 무상귀속 (2필지)

- 사업지 내 사유지(상패동 624-1, 973-7) 무상 제공(시→LH)
- ※ (근거) 「산업입지법」 제26조 “기존의 공공시설은 사업시행자에 무상으로 귀속” 규정에 따라 무상귀속 가능

### ○ 산업단지 조성을 위한 수질오염총량관리 시행계획 변경

- 필요 시 오염 부하량 할당에 따른 수질오염총량관리 시행계획 변경 추진

## □ 향후계획

- 2020. 8. : 사업시행협약 체결 및 LH 경영투자심사위 의결
- 2020. 9. : 동두천 국가산업단지 보상계획공고

**제1조(목적)** 이 협약은 동두천 국가산업단지 조성사업(이하 “본 사업”이라 한다)을 시행함에 있어 동두천시(이하 “시”라 한다)와 한국토지주택공사(이하“LH”라 한다)가 본 사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(용어의 정의)** 이 협약에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 항과 같다.

- ① “본 사업”이라 함은 경기도 동두천시 상패동 일원의 동두천 국가산업단지 조성사업을 말한다.
- ② “조성공사”라 함은 “본 사업”의 부지조성공사 및 기타 지구 내 부대시설 공사를 말한다.
- ③ “기반시설”이라 함은 도로, 용수공급시설 및 하수도·폐수종말처리시설 등 『산업입지 및 개발에 관한 법률』(이하 “산업법”이라 한다) 등 관련법령에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 우선적으로 지원하여 설치하는 시설을 말한다.
- ④ “조성원가”라 함은 “산업법 시행령” 제40조 및 “통합지침” 제26조의3(단위면적당 조성원가 등의 산정)에서 규정하는 조성원가를 말한다.
- ⑤ “공사준공”이라 함은 "LH"가 시행한 공사의 준공검사 완료일(공사를 구역을 나누어 시행하거나 조성이 완료된 일부구역에 한하여 준공인가를 신청한 경우에는 부분준공검사 완료일을 말한다. 이하 같다)을 말한다.
- ⑥ “사업준공”이라 함은 “산업법” 제37조 및 “통합지침” 제30조 규정에 의한 준공인가일을 말한다.

**제3조(사업내용)** 동두천 국가산업단지 조성사업의 사업개요는 다음과 같다. 다만, 산업단지계획의 변경 승인이 있을 경우에는 그에 따른다.

1. 위 치 : 경기도 동두천시 상패동 일원
2. 면 적 : 267,309m<sup>2</sup>
3. 유치업종 : 제조업(섬유관련 산업, 기타산업 등)

**제4조(사업비 부담 및 지원)** ① "LH"는 사업지구 내 토지취득비, 지장물보상비 및 제2조제3항에 따른 조성공사비 등 본 사업수행과 관련하여 필요한 제비용을 부담한다.

② 제1항에도 불구하고 "시"는 "산업법" 제28조(비용의 부담)에 따라 "본 사업" 사업비 지원을 위해 지방비 100억원(도·시 각 50억원)을 확보하여 "LH"에게 전액 지원하며, "LH"는 "산업법" 등 관계법령에 따라 해당 금액을 사용한다.

③ 제2항에 따라 "본 사업"을 위한 지방비 100억(도·시 각 50억원)의 지급시기는 "LH"에서 지급요청 시 기집행 및 연내 계획된 사업량에 소요되는 비용을 고려하여 2개월 이내 전용계좌로 지급하며, "시"는 "사업준공" 후 사업비 투입에 관한 관계서류를 "LH"에게 요청하여 확인할 수 있다.

④ "시"는 "조성원가" 인하를 위해 다음 각 호의 사항들을 "LH"에게 지원하며, 기반시설 설치 및 그 비용분담은 '별첨1'의 '단지조성 사업비 지원·기반시설 설치 분담내역' 및 '별첨2'의 '기반시설 설치계획 및 위치도'에 따른다.

1. 산업단지 내 용수공급 및 상수도 원인자 부담금 면제
2. 산업단지 내 발생오수 처리 및 하수도 원인자 부담금 면제
3. 시유지 무상 제공
4. 사업준공 후 3년이 경과된 시점에 미분양 산업시설용지 매입 확약
5. 산업단지 조성 및 기업유치를 위한 수질오염총량관리 시행계획 변경

**제5조(업무의 분담)** ① "시"는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제2조 제3항의 "기반시설" 중 '별첨1'의 '단지조성 사업비 지원·기반시설 설치 분담내역'에 따라 국비나 지방비로 부담하는 기반시설공사비의 확보, 유지관리 및 이에 따르는 제반업무
2. 제4조 제2항 산업단지 사업비 지원을 위한 지방비 100억원(도·시 각 50억원) 확보 및 이와 관련한 제반업무
3. 별첨1 "용수공급시설" 사업시행자 지정 협의에 관한 업무
4. 『산업입지 및 개발에 관한 법률』(이하 "산업법"이라 한다)에 따른 산업단지계획(변경) 승인을 위한 행정지원 및 협조
5. 사업준공 및 본 협약 제9조에 의한 공공시설물 인계·인수 이후의 공공시설 관리 업무
6. 사업시행과정에서 발생하는 행정업무 및 민원사항 해결을 위한 지원

② "LH"는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. "산입법"에 따른 산업단지계획(변경) 승인을 위한 인·허가관련 업무
2. 기본설계 및 실시설계 등 용역수행, 감독 및 조성공사발주 업무
3. 사업지구 내에서의 토지취득, 보상 및 조성공사 업무
4. 개발한 토지의 분양에 따른 제반업무
5. 사업시행과정에서 발생하는 행정업무 및 민원사항 해결
6. 기타 사업시행에 필요한 사항

③ "시"와 "LH"는 다음 각 호의 업무를 상호 긴밀히 협조하여 공동으로 수행한다.

1. 입주기업 및 입주기관의 유치를 위한 사항
2. 입주업체선정에 관한 기본적인 사항
3. 기타 "본 사업"의 원활한 추진에 필요한 사항

④ "시"는 "본 사업"의 원활한 수행을 위해 "산입법" 제12조 및 동법 시행령 제14조에 대한 행위제한 등의 조치를 하여야 한다.

**제6조(기반시설의 설치 및 운영)** ① "시"와 "LH"는 본 협약 제5조(업무의 분담)에 의거 '별첨1'의 '단지조성 사업비 지원·기반시설 설치 분담내역' 및 '별첨2'의 '기반시설 설치계획 및 위치도'에 준하여 기반시설 설치를 추진하며, 해당시설은 산업단지 토지사용시기 전까지 설치·운영토록 상호 적극 노력하여야 한다.

② "시"는 본 산업단지 내 발생오수 및 폐기물이 인근 공공하수처리시설 및 폐기물처리시설에서 처리될 수 있도록 적극 협조한다.

**제7조(입주업체 유치 및 지원 등)** ① "시"와 "LH"는 사업지구의 산업용지 분양촉진을 위하여 분양선도업체 및 지역특화산업 관련기업 발굴·유치에 공동으로 노력하여 본 지구가 조기에 활성화될 수 있도록 상호 노력한다.

② "시"와 "LH"가 분양촉진을 위하여 노력하였음에도 분양이 저조할 경우 "시"는 단지성격을 해하지 않는 범위 내에서 유치업종 및 토지이용계획의 변경, 등을 통해 다양한 업종과 업체가 입지할 수 있도록 협조하고, 입주업체 입주 심의시 입주조건 등을 탄력적으로 운영한다.

③ "시"는 입주업체들의 관계법령에 따른 세제혜택과 기업지원정책이 우선 지원될 수 있도록 적극 노력한다.

④ "시"는 "사업준공"시 지적공부정리, 등기, 입주업체들의 공장 건축허가 등이 원활히 진행될 수 있도록 적극 협조한다.

**제8조(개발한 토지·시설 등의 분양)** ① 개발한 토지·시설 등의 분양시기, 분양방법, 분양조건, 분양가격의 결정 등은 “산입법”, 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률』 및 "LH"의 관련 규정에서 정하는 바에 따른다.

② 사업준공 이후 산업시설용지가 미분양될 경우, 산업단지의 활성화 및 원활한 추진을 위하여 “시”는 사업준공 후 3년이 경과 된 시점에 발생하는 미분양 산업시설용지를 100%매입하여야 한다. 단 매입에 따른 세부사항은 제1항에 따르며 매입금액은 조성원가로 한다.

③ “시”는 산업용지의 분양가격이 높아 공급에 차질이 예상될 경우, 분양가격 인하를 위한 비용지원 등 분양가격 인하방안을 “LH”와 협의하여 시행할 수 있다.

**제9조(공공시설의 인계·인수)** ① “LH”가 조성한 공공시설물에 대한 인계·인수를 위하여 “LH”는 “공사준공” 후 “시”에게 합동점검을 요청하여야 한다.

② “시”는 제1항의 점검요청일로 부터 30일 이내에 “LH”와 합동으로 점검을 완료하고 그 결과를 “LH”에게 통보하여야 한다. 이 경우 “LH”는 합동점검 결과 통보된 지적사항을 조치 후 “시”에게 조치결과 및 관련 준공도서를 통보함으로써 시설물 인계·인수가 완료된 것으로 본다. 만약 공공시설물(도로 등 “기반시설”)을 “공사준공” 전 공용개시하고자 하는 경우에는 해당 시설의 인계·인수를 완료한 후 하여야 한다.

③ 제1항의 공공시설물의 소유권 이전에 대하여는 “산입법” 제26조에서 정하는 바에 따르며, “시”는 공공시설물 인계·인수가 원활히 진행될 수 있도록 적극 협조한다.

**제10조(하자보수 및 관리비용)** ① “LH”는 공공시설물 인계·인수시 당해 시설물의 하자보수보증금을 “시”에게 이관하여 “시”가 하자담보책임추급권(하자담보 책임기간 동안의 하자검사권, 하자보수요구권, 하자보수보증금의 직접사용권을 말한다.)을 승계·행사할 수 있도록 하고, 이후 하자담보책임기간 동안의 하자관리는 “시”가 담당한다. 단, 시설물 시험가동·합동점검시 지적된 하자사항에 대하여는 “LH”의 책임하에 보수를 완료하고, “시”는 이를 확인한다.

② 공용개시 또는 인계·인수된 시설물의 관리상 하자에 대하여는 “시”의 책임하에 보수한다.

③ 물과 전기를 필요로 하는 공공시설물은 “시”의 명의로 수수·수전 신청하고, 수수·수전에 따른 비용과 시설물 인계·인수일 또는 공용개시일 전일까지의 수도료, 전기료는 “LH”가 부담하고, 그 이후는 “시”가 부담한다.

**제11조(주민편의 및 행정민원처리 지원)** "시"는 사업시행과정에서 발생하는 모든 행정 및 민원 사항을 해결하기 위하여 적극적으로 지원한다.

**제12조(기타사항)** ① "시"는 "본 사업"지구 내 사유지 중 행정재산을 "LH"에 100% 무상제공하여 사업계획에 차질이 없도록 협조한다.

- ② "시"는 본 협약에서 정한 사항 이외의 시설물의 설치나 상·하수도원인자부담금 등 비용의 추가 부담, 폐기물처리시설 설치 또는 비용 부담을 "LH"에게 요구하지 아니한다.
- ③ 산업단지 활성화, 지역특화산업 및 중소기업 경쟁력 강화를 위하여 "시"와 "LH"는 "조성원가"가 최대한 인하될 수 있도록 서로 협조한다.
- ④ "LH"는 협약체결 후 "본 사업"이 원활히 진행 될 수 있도록 노력하며, "시"는 이에 적극 협조한다.
- ⑤ "시"와 "LH"는 사업비 상승으로 사업성이 악화되지 않도록 지가관리에 상호 협조한다.
- ⑥ "LH"는 사업 시행중 문화재의 발견 등으로 인하여 문화재보호구역으로 지정이 불가피한 때에는 동 구역의 토지이용계획을 녹지 또는 공원 등으로 변경할 수 있으며, 이 경우 "시"는 문화재보호구역에 상당하는 면적을 동 산업단지내에 계획된 녹지 및 공원용지에서 타 용도(공장용지 등)로 조정·변경하는데 적극 협조한다.

**제13조(협약의 수정)** 본 협약은 "시", "LH"가 기명 날인한 서면에 의하지 아니하는 한 수정되거나 변경 될 수 없다.

**제14조(협약해제 및 해지)** ① "시"와 "LH"는 다음의 경우 본 협약을 해제 및 해지할 수 있다.

- 1. 천재지변, 기타 불가항력의 사유로 인하여 "본 사업"의 계속 수행이 불가능할 경우
  - 2. 사업비 지원, "기반시설"설치에 대한 국고지원 또는 "시"의 예산확보가 어려워 사업추진이 불가능 할 경우
  - 3. 기타 사정으로 인하여 "시"와 "LH"가 본 협약을 해제 또는 해지하기로 합의한 경우
- ② "시" 또는 "LH"가 이 협약을 위반할 경우 다른 일방은 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- ③ 본 협약 위반과 관련하여, 상호 간 소송이 진행될 경우 "의정부지방법원"을 합의관할로 한다.

**제15조(해석 등)** 본 협약에 정하지 아니한 사항이나 해석상의 이의가 있는 경우 등 기타 필요한 사항은 "시"와 "LH"가 협의하여 결정한다. 단, 협의가 이루어지지 아니하는 경우에는 법원에 소를 제기하기 전에 국토교통부장관에게 중재를 요청할 수 있다

본 협약을 명확히 하기 위하여 협약서 2통에 "시"와 "LH"가 기명날인하여 각각 1통씩 보관하기로 하며, 본 협약의 효력은 "시"와 "LH"가 날인한 날로부터 발생된다.

2020년 월 일



동두천시장  
최 용 덕



한국토지주택공사  
양주사업본부장  
남 기 호

별첨 1

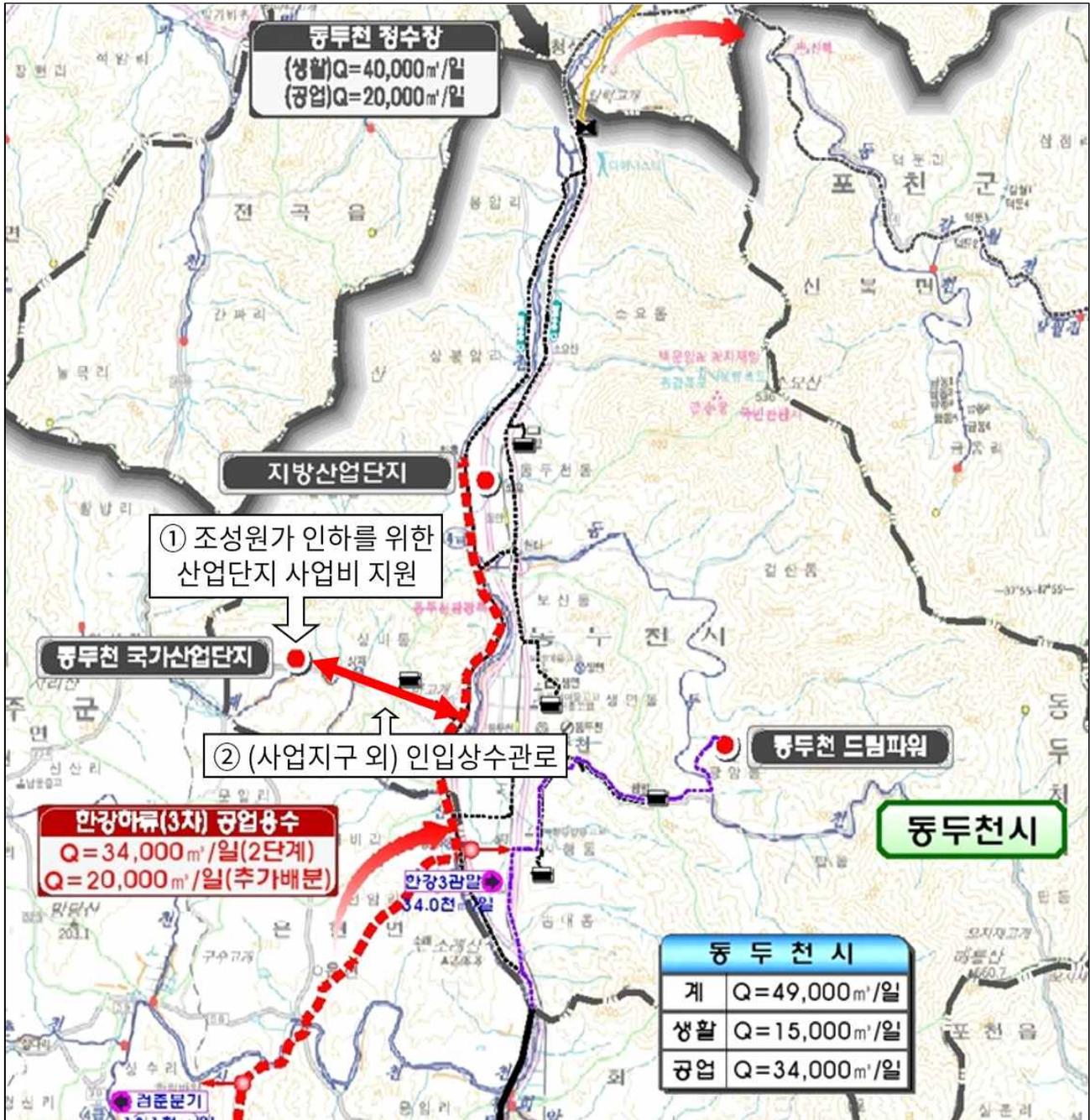
단지조성 사업비 지원 · 기반시설 설치 분담내역

구분	위치	사업량		시행주체 (재원부담)	추정 사업비 (억원)	비고
계		-			1,216	용수공급시설 및 기타 비용 제외
단지조성	①	국가산업단지 사업비지원	단지면적 267,309m <sup>2</sup>	LH (자체자금)	698	간접비 미포함
				LH (지방비)	100	경기도 : 50억 동두천시 : 50억
도로시설	②	지방도 364호선 확장	L=1,400m B=33~40.5m (4차로→6차로)	국토관리청 (국비)	418	국토교통부고시 제2019-466호 (산업단지승인 기준)
		지하차도 설치	U-Type : 183m. Box-Type : 249m, B=18~19m			
용수 공급시설	③	사업지구 외 인입송수관로 설치		(미정)	(미정)	사업규모 등 세부계획 수립 후 국비 지원 요청 예정(시→환경부)
기타	④	상수도 원인자 부담금 면제		-	-	지역경제과-42226 (2016.09.20.)
	⑤	산업단지 내 발생오수 처리 및 하수도 원인자 부담금 면제		-	-	
	⑥	미분양 산업시설 매입 확약 (시행협약서 제8조 제3항에 따름)		-	-	

※ 기타사항

- ① 시설별 사업량 및 사업비는 추정치로서 향후 사업시행 과정에서 변동될 수 있음
- ② 기존 용수처리시설 및 하수처리시설 활용 시 원인자부담금 및 사업지구 외 관로 확장(신설)은 동두천시에서 부담
- ③ 동두천시는 사업지구 외 인입송수관로의 경우 사업규모, 노선 등 세부계획을 수립하여 환경부 및 수자원공사 등 관계기관과의 협의를 거쳐 국비 확보 및 사업시행자 지정 추진

## 기반시설 설치계획 및 위치도



## 참고2

## 타 국가·일반산업단지 미분양용지 매입확약 사례

시군	산업단지명	내용	협약대상 (사업시행자)	협약 체결시기
사천시 진주시	경남항공 국가산업단지	사업준공 이후 3년 이내 미분양 산업용지 100% 매입	LH	2017. 9.
밀양시	밀양나노 국가산업단지	사업준공 이후 3년 이내 미분양 산업용지 50% 매입(※)	LH	2017. 5.
양주시	홍죽 일반산업단지	사업준공 이후 1년 6개월 경과 시 미분양용지 100% 매입	경기도시공사	2009. 6.
강진군	강진 일반산업단지	분양공고 이후 3년 이내 미분양용지 100% 매입	전남개발공사	2010. 8.
장흥군	장평 농공단지	사업준공 이후 2년 이내 미분양용지 100% 매입	한국농어촌공사 장흥지사	2009. 12.
	바이오 식품산업단지	분양공고 이후 3년 이내 미분양용지 100% 매입	전남개발공사	2009. 1.
영동군	황간물류단지	사업준공 이후 1년 이내 미분양용지 80% 매입	황간물류단지 주식회사	2013. 4.
영주시	장수 일반산업단지	사업준공 이후 3년 이내 미분양용지 100% 매입	영주장수 산업단지개발(주)	2013. 6.
사천시	종포 일반산업단지	사업준공 이후 3년 이내 미분양용지 100% 매입	종포산단개발(주)	2013. 10.
충주시	신산업단지	사업준공 이후 3년 이내 미분양용지 100% 매입	SK건설(주)	2012. 9.
음성군	생극 일반산업단지	사업준공 3년 후 미분양산업용지 100% 매입	생극산업단지(주)	2012. 6.
익산시	함열농공단지	사업준공 3년 후 미분양산업용지 100% 매입	익산엘이디 산업단지(주)	2013. 6.
포항시	테크노파크2 일반산업단지	사업종료 후 미분양산업용지 100% 매입	포항테크노밸리(주)	2011. 6.

※밀양 나노융합국가산단은 사천·진주에 비하여 면적이 2배에 달해 50%로 체결

(자료출처) 각 시·군의회 회의록을 통해 의결사항 확인

### 참고3

### 상수도원인자부담금 면제 근거

<동두천시 상수도원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례>

제4조(부담금 부과대상 및 범위) ④ 원인자부담금의 부과 제외대상은 다음 각 호와 같다. <개정 2010.5.17.>

1. 실제수돗물을 사용하지 않는 시설 ( 주차시설, 물류센터, 창고시설, 발전실, 통신실, 전기실, 기계실, 물탱크실, 공장시설 )의 면적. 다만, 용도를 변경하였을 경우에는 원인자부담금을 부과할 수 있으며, 공장시설의 경우에는 실제수돗물을 사용하지 않은 사실이 입증된 시설
2. 제3항 제4호의 “교육연구 및 복지시설”중 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 대학교를 포함한 시설
3. 국가 및 지방자치단체가 시행하는 산업단지 또는 시장이 공익을 목적으로 하는 공공시설물 <신설 2014.11.10>

### 참고4

### 시유지 무상귀속 근거

<산업입지법>

제26조(공공시설 및 토지등의 귀속) ① 제16조제1항제1호에 따른 사업시행자가 산업단지개발사업의 시행으로 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 기존의 공공시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.