

산업기술단지 관리지침



산업기술단지 관리지침

[제정	2011. 07. 25.]
[개정	2012. 05. 16.]
[개정	2013. 03. 12.]
[개정	2013. 05. 07.]
[개정	2016. 07. 22.]
[개정	2016. 12. 29.]
[개정	2017. 07. 25.]
[개정	2017. 08. 23.]
[개정	2018. 01. 23.]
[개정	2018. 08. 21.]
[개정	2020. 04. 29.]
[개정	2020. 10. 21.]
[개정	2022. 11. 25.]

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「산업기술단지지원에관한특례법(이하 “법”이라 한다)», 동법 시행령(이하 “령”이라 한다) 및 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다), 산업기술단지조성운영요령(이하“요령”이라한다)에 따라 산업기술단지의 운영·관리를 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “산업기술단지”라 함은 법 제2조의 규정에 의한 산업기술단지를 말한다.
2. “관리기관”이라 함은 법 제4조의 규정에 의해 산업기술단지 조성·운영하는 자를 말한다.
3. “단지운영위원회”라 함은 인천테크노파크정관 제24조의 2에 의한 단지운영위원회를 말한다. (개정 2012. 5. 16., 2020. 4. 29.)
4. “실무위원회”라 함은 인천테크노파크 실무위원회 운영규정에 따른 실무위원회를 말한다. (신설 2020. 4. 29.)

제3조(적용대상) ① 이 지침은 법 제2조의 규정에 의한 산업기술단지에 적용한다.

② 산업기술단지의 운영·관리에 대하여는 관계 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 지침에 따른다.

제2장 산업기술단지 용도별 구분 및 배치

제4조(용도별 구역) ① 확대 산업기술단지를 R&D구역 및 공공시설구역으로 나누어 R&D구역을 관리한다. (개정 2016. 7. 22.)

1. 산업기술단지 용도별 구분구역 (개정 2016. 7. 22.)

구 분	계	확대 산업기술단지	
		R&D구역	공공시설
면적(㎡)	229,082.0	183,267.5	45,814.5
구성비(%)	100	80	20

2. 용도별구역 평면도 : <별표 1> (개정 2013. 3. 12., 2016.07.22.)

제5조(구역별 건축할 건축물의 범위) 건축물의 범위, 내용 등 기본적인 건축사항 및 관리는 관련법규, 인천경제자유구역청 송도지구 인천테크노파크 확대조성단지 지구단위계획 등에 따른다. (개정 2012. 5. 16., 2013. 3. 12.)

제5조의1(R&D구역(Sr1~Sr14) 건축용도) ① <별표 1> 도면 표시 구역 중 Sr1~Sr14(R&D)의 건축물 용도는 다음 각 호의 건물 및 시설로 한다.

1. 법 제2조 각 호의 사업을 수행하기 위하여 필요한 기업의 건물 및 시설
2. 법 제9조 및 영 제6조제1항에 해당하지 않는 건물 및 시설 (개정 2016. 7. 22.)
3. 법 제8조제2항의 도시형공장 또는 지식산업센터 (단, 건축연면적의 40% 미만이며, 도시계획조례에서 당해 용도지역에 허용하는 공장의 범위 이내) (개정 2016. 7. 22.)

제5조의2(R&D구역(Sr15) 건축용도) ① <별표 1> 도면 표시 구역 중 Sr15(R&D)의 건축물 용도는 다음 각 호의 건물 및 시설로 한다.

1. 법 제9조 및 영 제6조제1항에 해당하지 않는 건물 및 시설 (개정 2016. 7. 22.)
2. 기숙사
3. 문화 및 집회시설(나목에 한함, 마권장외발매소, 마권전화투표소 제외)

제6조(업종별 배치기준) 관리기관은 필지별 고밀도화 개발을 고려하여 연구개발기관, 벤처지원기관 등이 호혜적이고 유연한 기술혁신 환경이 제공될 수 있도록 배치하여야 한다.

제3장 입주(분양) 관리

제7조(입주대상 업종) 필지별 입주대상 업종(IT, BT, MT, AT, NT, 정밀기기, 디자인, 융복합, 국가전략산업, 신성장동력산업, 분야별 첨단산업 등)은 특성화 분야의 연구실적 및 기술을 보유한 국·내외 기업 및 연구소, 기관 및 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설 (개정 2013. 3. 12., 2018. 8. 21.)

제8조(입주자격) ① 관리지침 제7조에 의한 입주대상 업종으로 입주자격은 다음 각 호에 해당하는 자에 한한다.

1. 법 제2조 제1호 각목의 사업을 수행하는 자 (개정 2022. 11. 25.)
2. 영 제6조제1항 각 호에 해당하지 않는 건물 및 시설을 운영하거나 이용하는 자 (개정 2016. 7. 22.)
3. 임대사업자(관리기관과 입주계약을 체결한자에 한함)

제9조(입주계약 시기 등) ① 산업기술단지에 입주하려는 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 입주계약을 체결하지 아니할 수 있다.(개정 2018. 8. 21.)

1. 지원시설
2. 오피스텔

② 분양호실 분양자는 입주 전에 관리 기관과 입주계약을 체결하여야 한다. (개정 2013. 3. 12., 2022. 11. 25.)

③ 분양용지를 매매계약한 자는 입주 전에 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다.(개정 2022. 11. 25.)

④ 입주계약을 체결하려는 자는 미리 <별지 제1호>의 산업단지입주계약신청서에 <별지 제2호>의 사업계획서를 첨부하여 관리기관에 제출하여야 한다. (개정 2012. 5. 16., 2013. 3. 12.)

제10조(입주기업 승인절차 및 방식) ① 토지분양 입주승인에 대해 관리기관은 공정하고 객관적인 입주기업 선정을 위해 학계, 업계, 정부 등 기술 및 재무 등의 각 분야별 전문가가 참여하는 전문가평가를 다음 각 호에 따라 실시하며, 단지운영위원회의 심의를 거쳐 최종 입주승인 여부를 결정한다. (개정 2013. 3. 12., 2018. 1. 23., 2022. 11. 25.)

1. 입주신청기업이 제출한 서류 심사와 사업계획에 대한 청취 및 현장실사를 통해 평가한다.

구 분	평가점수	평가내용
입주승인	90점이상	입주최적격
	80~90점미만	입주적격
조건부입주승인	70~80점미만	조건부입주(미비사항개선)
입주불허	70점미만	입주부적격

② 분양용지 및 분양호실 입주계약, 임대신고, 처분신고는 위임전결규칙에 따라 결정한다. 단, 담당부서에 별도의 의결이 필요하다고 판단하는 경우는 실무위원회의 심의를 거쳐 입주승인 여부를 결정한다. (신설 2018. 1. 23.)(개정 2020. 10. 21., 2022. 11. 25.)

③ 신규 분양 토지는 단지운영위원회 심의를 거쳐 별도의 기준과 절차 등을 정하여 실시할 수 있다. (개정 2013. 3. 12., 2016. 12. 29., 2018. 1. 23., 2020. 4. 29.)

④ 「중소기업창업 지원법」에 따른 대학교의 창업보육센터(이하 “보육센터”라 한다) 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 인천산학융합원(이하 “융합원”이라 한다) 기업연구관의 운영계획은 실무위원회에서 승인받아야 한다. (신설 2020. 4. 29.)

⑤ 운영계획에 따라 보육센터 및 융합원에서 입주기업에 대한 입주심의를 할 때에는 산업기술단지 관리기관의 담당부서로부터 산업기술단지 입주적합 여부에 대하여 사전 승인을 받아야 한다. (신설 2020. 4. 29.)

⑥ 보육센터 및 융합원은 운영현황을 관리기관에 분기별로 제출하여야 한다. (신설 2020. 4. 29.)

⑦ 본 관리지침에서 규정하지 않은 사항은 별도 협약으로 정할 수 있다. (신설 2020. 4. 29.)

⑧ 건축물의 양수인 및 임차인 등은 입주기업 승인 신청을 할 때, 입주요청 기업은 선정절차 진행에 따른 심사(평가) 등의 필요비용을 관리기관에 납부하여야 한다. (개정 2018. 1. 23., 2020. 4. 29.)

⑨ 기존산업기술단지에도 적용한다. (신설 2016. 12. 29.) (개정 2018. 1. 23., 2020. 4. 29.)

제11조(입주우선순위) ① 인천지역 산업구조 고도화를 선도할 수 있는 기업, 대학교, 국·공립 연구기관 및 벤처기업, R&D형 기업을 우선으로 하되, 기준으로 입주우선순위는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 입주우선순위

가. Inno-BIZ, 우량기술기업, 유망중소기업, IR 52 장영실상 수상 및 KT 마크 획득 중소·벤처기업

- 나. 전담연구원 5인 이상의 국내외 유망 기업 부설 연구소
- 다. 연구개발 투자비 5%이상의 R&D형 중소·벤처기업
- 라. 기타 지역기술혁신에 필요하다고 인정되는 기업 및 기관

제12조(입주승인) 관리지침 제10조 제1항에 따라 단지운영위원회를 개최하여 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고, 출석위원의 과반수 찬성으로 입주를 승인 한다. (개정 2013. 3. 12.)

제13조(입주관리요령 수립) ① 관리기관은 관리지침 제7조에 의한 필지별 개발시, 분양을 통한 업체 선정을 진행할 경우 효율적인 운영·관리를 위하여 입주관리에 관한 사항에 대하여 분양 전 별도 입주관리요령을 수립할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 입주관리요령에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주기업 선정절차, 입주기준, 입주승인 등 입주에 관한 사항
2. 관리기관이 필지별 건축물 입주기업 관리에 필요하다고 인정하는 사항

제4장 기타 사항

제14조(분양용지 및 분양호실의 처분제한) ① 분양용지 및 분양호실을 처분하고자 하는 경우 관리지침 제7조에 해당하는 업종을 영위하는 자에게 처분하여야 한다. (개정 2013. 3. 12.)

② 경매, 기타법률에 의하여 용지, 건축물 등을 취득한 자는 관리기관에 취득신고 및 입주계약을 체결하고, 입주계약을 체결하지 못한 경우 6개월이 경과한 날로부터 1년 내에 입주자격이 있는 제3자에게 양도하여야 한다.

③ 분양용지 및 분양호실을 양도시 관리기관에 처분신고를 하여야 하며, 양수인은 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다.

④ 관리기관은 입주업체가 R&D용지의 필지별 용도를 위반하여 사용하거나 관련 법령에서 정한 절차를 이행하지 않을 때에는 입주업체의 계약호실을 환수할 수 있고 입주계약을 해지할 수 있다.

⑤ 관리기관은 경매, 기타법률에 의하여 용지, 건축물 등을 취득한 자가 제2항에 의한 기간 내 입주계약을 체결하지 못하고, 법정 양도기간 내 입주자격이 있는 제3자에게 양도하지 못할 경우 당해 토지 및 건축시설을 환수할 수 있다.

제15조(임대의 기준 등) ① 산업기술단지 내 공장 및 R&D 부지 등을 분양받은 입주기업은 관리지침 제8조에 해당하는 자에게 임대 할 수 있다. 단, 전대 행위는 금지한다. (개정 2016. 7. 22., 2016. 12. 29.)

② 제1항의 임차기업의 입주는 관리지침 제10조 및 제12조에 의해 관리기관으로부터 입주승인을 득한 기업에 한한다.

③ 임대가능면적은 대상별(분양필지, 집합건물, 창업보육센터 및 융합원)로 구분한다. (개정 2016. 12. 29., 2020. 4.29.)

1. 분양필지 내 건축연면적은 30%이하로 하며, 임차업체는 다음과 같이 한다. (개정 2017. 7. 25.)

기존산업 기술단지	임차업체 2개사 이하
확대산업 기술단지	임차업체 4개사 이하이며, 각 임차업체의 계약면적은 180㎡ 이상시 허용 (단, 지원시설은 임차업체 수에 산입하지 않는다.)

2. 집합건물 내 분양호실 적용기준 (개정 2016. 12. 29.)

호실	1개호실	2개호실	3개호실	4개호실 이상
임대기준	1개호실	2개호실	2개호실	3개호실
임차업체	호실당 분양면적 기준 180㎡ 이상 기준으로 분할임대 허용			

3. 보육센터 및 융합원의 면적 및 입주업체 임대기준은 제10조 제4항의 운영계획에 따른다. (신설 2016. 12. 29., 개정 2020. 4. 29.)

④ 임대기간은 5년 이상으로 한다. 다만, 임차인의 요청이 있는 경우에는 1년 이상으로 하고, 임대계약기간이 만료되기 6개월 전부터 2개월 전까지 사이에 임차인이 계약 갱신을 요구할 경우 전 임대계약과 동일한 조건으로 5년까지 갱신할 수 있다. (신설 2016. 12. 29.)

⑤ 민간사업자의 임대호실에 대한 분양전환의 경우 상기 임대기간에 한하여 임대를 승인할 수 있다. (신설 2016. 7. 22.)

⑥ 기존산업기술단지에도 적용한다. (신설 2016. 7. 22.)

제16조(임대사업자의 임대사업 등) ① 임대사업을 하려는 자는 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고를 한 후에 관리기관에 입주변경계약을 체결하여야 한다. 다만 산업기술단지 개발사업의 시행자가 임대사업을 하려는 경우에는 그러하지 아니한다.

② 입주변경계약을 체결하려는 자(이하“임대사업자”라 한다)는 다음 각 호의 사항이 기재된 임대사업계획서를 관리기관에 제출하여야 한다.

1. 임대사업자 현황

2. 임대하고자 하는 토지 및 시설의 명세
 3. 임대사유서
 4. 임대차의 존속기간 및 그 연장에 관한 사항
 5. 유치업종 및 규모
 6. 관리기관이 필요하다고 인정하는 사항 등을 포함하여야 한다.
- ③ 임대사업자가 시설을 임대하는 경우에는 관리지침 제15조의 임대기준에 따른다.
- ④ 임대사업자가 임대하는 시설에 입주하는 임차인은 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다.
- ⑤ 임대사업자가 파산하거나 그 밖에 경제적 사정으로 임대시설 등을 양도하려는 경우 해당 임차인이나 관리기관 또는 관리기관이 지정하는 자에게 우선적으로 양도하여야 한다.
- ⑥ 관리기관은 임대차계약서에 관하여 표준이 되는 서식을 정하여 임대사업자에게 그 사용을 권장 할 수 있다.

제17조(건축물 분양시 명의변경) 건축물을 분양 받은 자는 입주(계약) 전 명의변경을 할 수 있다.

제18조(산업기술단지 관리에 관한 보고) ① 관리기관은 산업기술단지 지정권자인 중소벤처기업부장관에게 산업기술단지관리에 관한 보고를 하거나 자료를 제출하기 위하여 필요한 경우 입주기업체 또는 지원기관에게 자료를 요청할 수 있다. (개정 2013. 5. 7., 2017. 8. 23.)

② 제1항의 요청사항을 받은 입주기업체 및 지원기관은 관리기관에게 요청자료를 제출 하여야 한다.

제19조(산업기술단지 관리점검) (신설 2018. 1. 23.) ① 관리기관은 산업기술단지 관리점검을 위하여 현장실태조사를 매년 1회 실시하되, 부득이한 경우 격년에 1회 실시할 수 있다.

② 제1항과 관련하여, 관리기관이 현장실태조사를 실시하는 경우, 관리기관은 입주기업체 또는 지원기관에게 방문조사, 자료 제출 등을 요청할 수 있다.

③ 제2항의 요청사항을 받은 입주기업체 및 지원기관은 관리기관에게 협조하여야 한다.

※ 본 산업기술단지 관리지침에서 규정하지 않는 사항은 「산업기술단지지원에관한특례법」 및 「산업기술단지조성운영요령」에 따라 운영·관리함.

부칙 (2011. 7. 25.)

이 지침은 원장의 승인을 받은 날부터 시행한다.

부칙 (2012. 5. 16.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2013. 3. 12.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2013. 5. 7.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2016. 7. 22.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2016. 12. 29.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2017. 7. 25.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2017. 8. 23.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2018. 1. 23.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2018. 8. 21.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2020. 4. 29.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2020. 10. 21.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2022. 11. 25.)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.