



: 2020-03-06

창 원 지 방 법 원

제 1 행 정 부

판 결

사 건 2019구합52391 지식산업센터설립불승인처분취소
원 고 주식회사 A
피 고 B시장
변 론 종 결 2019. 12. 19.
판 결 선 고 2020. 2. 20.

주 문

1. 피고가 2018. 11. 8. 원고에게 한 지식산업센터 신설 불승인 처분을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분 경위

가. 건설교통부 장관은 「구 공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관



한 특별법」(2017. 1. 17. 법률 제14536호로 개정되기 전의 것¹⁾, 이하 '구 혁신도시법')에 따라 2007. 3. 19. C 일원을 B 혁신도시 개발예정지구로 지정하고, 2007. 10. 26. 혁신도시 개발계획 및 사업시행자를 D공사 등으로 한 B 혁신도시 개발사업(이하 '이 사건 사업')에 관한 실시계획을 승인·고시하였다.

나. D공사는 2015. 6. 4. 이 사건 사업 지구 내 산·학·연 클러스터용지 공급에 관한 공고를 하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다(D공사 공고 E, 이하 '이 사건 분양공고').

원고는 그 중 클러스터용지5(약칭 클5, 종전 G4)에 속하는 4,000㎡(클5-15, 이후 F 대 3,998.8㎡)이 되었다. 이하 '이 사건 부지')를 매수하고자 하였다. 이에 따라 원고는 D공사에 이 사건 분양공고의 매입신청자격 중 1순위에 해당하는 연구소를 설치·운영하겠다는 사업계획서를 첨부하여 매입신청을 하였고, 2015. 7. 24. D공사와 이 사건 부지를 대금 2,128,868,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'). 원고는 2017. 2. 8. 이 사건 부지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

1) 이후 2017. 12. 26. 법률 제15309호로 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」(이하 '혁신도시법')으로 법명이 변경되었다.



B 혁신도시개발사업
산·학·연 클러스터용지 공급공고

1. 공급대상토지

도면 번호	면적(㎡)	필지수	건폐율/ 용적률	용도지역	공급단가	공급금액 (천원)	공급 방법
글5	1,585~ 11,764	25	60%/300%	준 주거지역	532,217원/㎡ (조성원가)	843,563 ~ 6,261,000	추첨

- ※ 필지별 세부 상세내역은 붙임 “토지조서”를 참고하시기 바랍니다.
- ※ 1인(업체)의 동일 사업계획서에 의한 1개 이상 필지 신청은 제한합니다.
- ※ 클러스터 5-2 부지는 “이전기관용지” 지정 예정에 따라 공급 제외 합니다.
- ※ 클러스터 5-4, 5-5, 5-6, 5-14, 5-15 부지는 급의 공급 시 “저작산업센터” 용도로는 접수가 불가 합니다.
- ※ 클러스터 5-18, 19 부지는 토지이용계획상 효율적 개발을 위하여 2필지 동시 신청자를 우선적 심사대상자로 선정합니다.(동시 신청자 없음시 개별필지 신청 가능)

2. 매입신청자격(경합 시 공급결정은 우선순위에 의함)

구 분	문 5	비고
1순위	▶ 지역 선도 및 전략산업 연관업종 - 연구소	
2순위	▶ 아견관련산업 연관업종 시제품 생산기업 지역 선도 및 전략산업 연관업종 시제품 생산기업 지역기반산업 연관업종 시제품 생산기업 (항공우주산업, 첨단나노융합산업, 바이오산업)	
3순위	▶ 유치대상 업종으로 해당시설의 사업을 영위하고 있는 자	
4순위	▶ 기타업종 및 시설로서 지구단위계획 허용용도에 적합한 시설을 하려는 자	

- ※ 구축계획서 상 1순위인 「IT 정보시설(제3정부통합전산센터)」은 타 지역 유치로 제외합니다.
- ※ 순위별 입주허용용도는 B 혁신도시 산학연클러스터 구축계획을 발제한 내용으로 기타 상세내역은 구축계획을 참고하시기 바랍니다.

다. (1) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 사업에 관한 개발계획(국토교통부고시 G)은 이 사건 부지를 '혁신클러스터용지 중 산·학·연 클러스터'로 정하였을 뿐, 별도의 용도 제한 규정을 두지는 않았다(이하 '이 사건 개발계획').

(2) 당시 이 사건 사업에 관한 실시계획(혁신도시법 제12조 제3항에 따라 작성된 지구단위계획 포함, 이하 '이 사건 실시계획')은 이 사건 부지를 포함한 사업지구 내 혁신클러스터용지의 용도에 관하여 별지 2 기재와 같이 정하고 있고, 그 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.



구분	허용 용도	불허 용도
산.학.연 클러스터	<ul style="list-style-type: none"> ▶건축법 시행령 [별표 1] 제 10호 교육연구시설 ▶지식산업센터(산업집적법 제 2조의 시설) 	건축법 시행령 [별표 1] 제1호 단독주택 및 제2호 공동주택 등

(3) 경상남도지사가 2013. 12.경 구 혁신도시법 제5조의2 제1항에 따라 작성한 B 혁신도시 산학연 클러스터 구축계획은 이 사건 부지 용도에 관하여 아래와 같이 정하고 있다(이하 '이 사건 구축계획').

제6장 공간배치 구상

제1절 현황분석

3. 지구단위계획 건축계획 기준 검토

2) 산학연 클러스터 지구단위계획 검토(용도 및 필지 규모 등)

- 클러스터 용지의 탄력적인 운영을 위해 지구단위계획에서 허용되는 건축물 용도에 한정하여 유치할 수 있는 방안을 제시함
- 클러스터 용지 중 클4와 클5의 공급면적이 대규모로 계획되고, 분할 제한 및 합병이 불허되어 분양의 어려움이 있으므로 당초 용지공급의 목적 내에서 다양한 방식의 검토가 필요함

제2절 시설 및 공간배치 구상

1. 시설 및 용도 배분의 기본방향

- B 혁신도시 개발사업 지구단위계획(2011. 3.) 혁신클러스터 용지 계획 내용을 기본으로 시설 및 공간배치구상을 수립함
- 산학연 클러스터 4, 5 블록은 특별계획구역으로 지정하여 이전공공기관 연관 산업과 지역 전략산업을 수용할 수 있는 계획 수립

3. 공간배치 구상

1) 공간배치 구상

- 기존의 산학연 클러스터 용지에 유치시설을 수용하기 위한 세부적인 토지이용방안에 대한 지침이 개괄적으로 제시되어 실무적 차원에서 활용하기에는 한계가 있으므로 구체화된 공간계획이 필요함



■ 혁신도시 산학연 클러스터 공간배치 구상(안)

연구용 산업용지, 준연구용 산업용지, 지역특화산업용지로 구분된 연구형 산업공간 (인접지와 기능적 충돌을 최소화하고 시너지효과를 제고시킬 수 있는 기반 제공)	클5 ^{후2} (115,827㎡)	1순위	핵심 유치업종, 연관업종 - 연구소 · IT 정부시설
		2순위	전략산업 연관업종 - 연구소
		3순위	이전관련산업 연관업종 시제품 생산기업 지역 선도 및 전략산업 연관업종 시제품 생산기업 지역기반산업 연관업종 시제품 생산기업 (항공우주산업, 첨단나노융합산업, 주택건설산업)
		4순위	성공사례가 될 수 있는 이전기업 (연구, 생산 통합시설)
		5순위	기타업종(지구단위계획 허용용도)

라. 원고는 2018. 10. 24. 피고에게 이 사건 부지에 지식산업센터를 설립하기 위하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 '산업집적법') 제28조의2, 제13조 제1항에 따라 지식산업센터 설립(신설) 승인신청을 하였다(그 승인에 따라 의제되는 건축허가나 개발행위허가 등은 신청하지 않았고 관련 서류도 제출하지 않았다. 이하 '이 사건 신청').

마. 피고는 2018. 11. 8. 원고에게 '이 사건 부지는 이 사건 분양공고에 지식산업센터 용도로는 접수가 불가능한 용지로 매입신청자격에 따라 1순위로 우선 공급받았으며, 본래 용도대로 사용할 것을 전제로 조성원가로 분양하였기에 당초 제출된 사업계획서상 용도인 연구소가 아닌 지식산업센터 용도로는 사용이 불가하다'는 이유로 위 승인 신청을 불허가하였다(이하 '이 사건 처분').

바. 원고는 이 사건 처분에 불복하여 경상남도행정심판위원회에 행정심판을 청구하였으나, 2019. 4. 30. 기각되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~7, 9, 13, 을 1~7, 9, 10, 변론 전체 취지

2. 당사자들 주장



가. 원고 주장

1) 처분사유 부존재

피고가 삼은 처분사유는 아래와 같은 이유로 적법한 거부사유로 볼 수 없다.

① 이 사건 부지를 지식산업센터 용도로 사용할 수 없다는 것은 산업직접법과 혁신도시법 등 관련 법령에서 거부사유로 정하고 있지 않다.

② 이 사건 분양공고에서 이 사건 부지를 지식산업센터 용도로 사용할 수 없다고 하였더라도, 이는 이 사건 매매계약에 관한 청약의 유인에 불과하고, 그에 따라 체결된 매매계약은 위와 같은 용도 제한에 관한 규정을 두고 있지 않으므로 이를 거부사유로 삼을 수 없다.

③ 이 사건 처분사유 중 이 사건 부지를 연구소 용도로 사용할 것을 전제로 조성원가로 분양하였기 때문에 지식산업센터 용도로 할 수 없다는 부분은, D공사가 연구소 용도 부지와 지식산업센터 용도 부지 모두 조성원가로 분양하여 양자 사이에 아무런 차이가 없으므로, 이 역시 적법한 거부사유가 될 수 없다.

2) 재량권 일탈·남용

이 사건 처분으로 달성하고자 하는 공익에 비하여 원고가 입게 되는 불이익이 훨씬 크므로 이 사건 처분은 재량권을 일탈·남용한 것이다.

나. 피고 주장

① 이 사건 분양공고는 관련 법령과 이 사건 개발계획 또는 구축계획에 따른 것이므로, 이 사건 부지 분양 및 입주절차는 그에 따라 이루어져야 한다. 따라서 위 각 계획 자체가 변경되지 않는 한 피고가 임의로 이 사건 신청을 승인할 수 없다.

② 원고는 이 사건 매매계약 체결을 위한 분양신청을 하면서 이 사건 부지에 연구



소를 설치·운영하겠다는 사업계획서를 제출하였고, 경상남도지사는 이를 전제로 혁신도시법 제5조의3에 따라 입주승인을 해주었다. 따라서 원고가 그와 같은 사업계획을 변경하기 위해서는 위 법률 조항에 따라 경상남도지사로부터 입주변경승인을 받아야 한다. 원고가 변경승인을 받지 못한 이상, 피고는 혁신도시법 제5조의8에 따라 이 사건 신청을 승인할 수 없다.

③ 이 사건 신청을 승인할 경우, 산·학·연 클러스터를 구축하고자 하는 혁신도시법의 입법취지가 무색해진다. 또 원고가 연구소 용도로 사용하겠다고 하여 이 사건 부지를 1순위로 원고에게 조성원가로 공급하였는데, 이 사건 부지에 지식산업센터 설립을 승인할 경우 높은 분양가격으로 인근 상업용지 등을 분양받은 다른 입주자들과 형평성 차원에서도 문제가 있다.

3. 관계 법령

별지 1 기재와 같고, 그 주요 내용은 다음과 같다.

가. 관련 산업집적법령 규정

산업집적법 제28조의2 제1항은 지식산업센터 설립 승인 등에 관하여는 제13조(공장 설립 등의 승인)를 준용하도록 정하고 있다. 같은 법 제13조는 공장건축면적이 500㎡ 이상인 공장을 설립하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장 등의 승인을 받도록 정하고 있다. 그 위임을 받은 같은 법 시행령 제19조 제2항에 따르면 시장 등은 공장설립 등 승인신청을 받은 경우 그 신청이 산업집적법, 같은 법 시행령, 그 밖에 관계 법령에 적합한지를 검토하여 승인 여부를 결정하여야 한다.

나. 관련 혁신도시법령 규정



혁신도시가 있는 지역의 시·도지사는 혁신도시가 기업·대학·연구소·공공기관 등 기관이 서로 긴밀하게 협력할 수 있는 여건을 갖추도록 혁신도시 내 클러스터 개발을 효율적으로 추진하기 위한 계획(산·학·연 클러스터 구축계획)을 수립하여야 한다(구 혁신도시법 제5조의2²⁾).

혁신사업시행자가 혁신도시개발사업을 시행하려는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 혁신도시 개발계획과 혁신도시개발사업에 관한 실시계획을 작성하여 국토교통부장관 승인을 얻어야 하고, 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다(혁신도시법 제11조, 제12조).

사업시행자는 혁신도시개발사업으로 조성한 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 '조성토지 등')을 공급하려는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 국토교통부장관 승인을 얻어야 하고(혁신도시법 제19조 제1항), 그 승인을 얻기 위해서는 공급대상 조성토지 등의 공급용도, 공급대상자 자격요건 및 선정방법, 공급 조건 등을 기재한 공급신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다(혁신도시법 시행령 제16조).

조성토지 등의 공급용도, 공급절차·방법 및 대상자 그 밖에 공급조건 등에 관하여는 대통령령으로 정한다(혁신도시법 제19조 제2항). 이에 따라 혁신도시법 시행령 제17조 제1항은 '사업시행자는 조성토지 등을 개발계획에서 정한 용도에 따라 공급하여야 한다.'라고 규정하고, 같은 조 제7항은 구체적인 조성토지 등의 용지 종류, 공급방법·절차·가격기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하도록 규정하고 있다. 그 위임을 받은 「혁신도시 토지공급지침」(국토교통부훈령 제1250호) 제5조 제1항은 '사업시행자가 조성토지를 공급하는 경우에는 혁신도시법 제12조에 따라 승인을

2) 이 조항과 아래에서 볼 입주승인에 관한 조항을 제외하면 혁신도시법이나 이 사건 매매계약 체결 당시 시행 중이던 구 혁신도시법이나 이 사건에 적용되는 조항의 내용에는 별다른 차이가 없다.



받은 실시계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.'라고 규정하고, 제2항 본문은 '조성토지의 공급가격 및 공급방법은 이 지침 본문에 규정되지 아니한 경우에는 별표에서 정하는 기준에 의한다.'라고 규정하며, 제3항은 '제1항 및 제2항에서 정하지 않은 조성토지의 공급가격 및 공급방법은 사업시행자가 별도로 정할 수 있다.'라고 규정한다. 위 지침 별표 각주 2)는 '산학연클러스터용지는 법 제5조 제2항 및 규칙 제2조 제7호에 따라 지자체가 수립하는 산학연클러스터 구축계획에 적합하게 공급하여야 한다.'라고 규정한다.

4. 이 사건 처분이 위법한지

가. 피고가 제시한 처분사유에 관하여

앞서 본 사실관계와 증거에 변론 전체 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고가 제시한 처분사유는 지식산업센터 설립 승인신청을 거부할 사유가 되지 못한다.

1) 이 사건 분양공고 외에는 관련 법령과 이 사건 개발계획, 실시계획, 구축계획 어디에서도 이 사건 부지를 지식산업센터 부지로 사용할 수 없다는 제한을 찾아볼 수 없다. 즉, 이 사건 분양공고 중 지식산업센터 관련 내용은 관련 법령과 위 각 계획에서 그 근거를 찾을 수 없는 것이다. 따라서 이 사건 구축계획 등이 변경되지 않는 한 이 사건 신청을 승인할 수 없다는 피고 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 앞서 본 것처럼 사업시행자는 혁신도시개발사업으로 조성한 토지 등을 공급하려는 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 국토교통부장관 승인을 얻어야 하고(혁신도시법 제19조 제1항), 조성토지 등을 개발계획, 실시계획, 산·학·연 클러스터 구축계획에



따라 공급하여야 한다(같은 조 제2항, 혁신도시법 시행령 제17조 제1항, 제9항, 혁신도시 토지공급지침 제5조 제1항, 제2항 본문, 별표).

그런데 이 사건 개발계획은 이 사건 부지를 '혁신클러스터용지 중 산·학·연 클러스터'로 정하였을 뿐이고, 이 사건 실시계획은 이 사건 부지를 지식산업센터 부지로 사용할 수 있도록 정하고 있었으며, 이는 이 사건 처분 당시에도 마찬가지였다. 이 사건 구축계획에서도 이 사건 부지 용도에서 지식산업센터를 제외하는 내용을 찾아볼 수 없고(유치업종 및 도입시설 순위를 정하고 있을 뿐이다), 달리 D공사가 그와 같은 내용이 포함된 공급계획에 관하여 국토교통부 장관 승인을 받았다고 볼 증거도 없다.

이에 더하여 앞서 본 혁신도시법 제19조 제1항, 같은 법 시행령 제16조, 혁신도시 토지공급지침 제5조 제3항의 규정 내용과 취지 등을 종합하여 보면, 사업시행자에 불과한 D공사가 조성토지 등을 분양하면서, 국토교통부장관 승인을 받은 이 사건 사업시행계획과 정면 배치되는 내용으로 이 사건 부지 용도를 임의로 제한할 수는 없다고 보아야 한다.

3) D공사가 그와 같은 제한을 할 수 있다고 하더라도, 이 사건 부지를 지식산업센터 부지로 사용할 수 없다는 제한은 청약의 유인에 불과한 이 사건 분양공고에 기재되어 있을 뿐이고, 이 사건 매매계약 내용이 된 것도 아니다. 관련 법령상 피고가 청약의 유인에 불과한 공고 위반을 이유로 지식산업센터 설립 승인을 거부할 근거를 찾을 수 없다.

설령 그와 같은 용도 제한이 계약 내용이 되었거나, 연구소 부지로 사용한다는 사업계획에 따라 원고가 1순위로 이 사건 부지를 분양받게 되었다고 하더라도, 앞서 본 것처럼 그와 같은 제한은 관련 법령 또는 개발계획 등에서 근거를 찾을 수 없는 것이



다. 따라서 위와 같은 용도 제한을 위반한 행위가 이 사건 매매계약 해지 사유가 됨은 별론으로 하고, 이를 산업집적법 또는 혁신도시법을 위반한 행위라고 보기는 어렵다.

4) 피고가 형평에 반한다는 주장을 하면서 비교 대상으로 삼은 인근 입주자는 혁신클러스터용지가 아닌 상업용지 등을 분양받은 사람들이고, 분양받은 토지 용도도 원고와는 다르다. 한편 D공사는 이 사건 개발사업으로 조성한 혁신클러스터용지를 분양하면서, 그 용도가 연구소에 한정되는지 지식산업센터 등 부지로도 사용할 수 있는지를 가리지 않고 조성원가를 공급가격으로 정하였다. 이러한 사정 등에 비추어 볼 때, 피고 주장과 같은 사정만으로는 이 사건 신청을 승인하는 것이 형평에 반한다고 단정하기 어렵다.

5) 그 밖에 구체적인 법령상 근거 없이, 혁신도시법의 입법취지에 반한다는 추상적인 이유만으로 지식산업센터 설립 승인 신청을 거부할 수는 없다.

나. 입주변경승인을 받지 않았다는 주장에 관하여

이 부분 주장 역시 다음과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

1) 이 부분 주장은 피고가 당초 이 사건 처분사유로 삼은 것이 아니고, 당초 처분 사유와 기본적 사실관계가 동일하다고 볼 수도 없다. 따라서 피고는 이를 처분사유로 추가할 수 없다.

2) 또한 혁신도시법 제5조의3에 제1항 제2문에 정한 입주변경승인은 같은 항 제1문에 정한 입주승인을 전제로 한 것이다. 그런데 원고가 이 사건 매매계약과 관련하여 입주승인을 받았다고 볼 아무런 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이러한 점에서도 이유 없다.

3) 혁신도시법 개정 경과나 관련 부칙 규정에 비추어 볼 때, 입주승인에 관한 혁신



도시법 제5조의3 등은 이 사건에 적용될 수도 없다.

가) 입주승인 제도에 관한 혁신도시법 제5조의3(① 산·학·연 클러스터에 입주하려는 자는 입주목적의 적합성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 입주승인기준에 따라 시·도지사의 입주승인을 받아야 한다. 승인을 받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. ② 그 밖에 입주승인 방법, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다) 내지 제5조의8은 2015. 12. 29. 법률 제13674호로 신설되어 2016. 6. 28.부터 시행되었다. 위 법률의 개정 이유는 아래와 같다. 한편 혁신도시법 부칙(2015. 12. 29.) 제2조는 '제5조의3부터 제5조의8까지의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 산·학·연 클러스터에 입주하려는 경우부터 적용한다.'라고 규정한다.

혁신도시를 지역성장 거점으로 육성하기 위하여 이미 산·학·연 클러스터 용지의 41.6퍼센트(2015년 9월말 기준)를 분양 완료하였으나, 클러스터 용지 관리 등에 대한 체계적인 규정 미비로 소극적 관리에 그치는 실정이므로 산·학·연 클러스터용지 분양 및 분양 이후 관리체계에 대한 규정을 마련하고자 함.

나) 그런데 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 위 부칙 규정의 '입주'는 현실적으로 조성토지 등을 인도받아 계획한 건축공사나 사업 등을 개시하는 것을 뜻하는 것이 아니라, 분양계약 체결 등으로 조성토지 등을 공급받는 것을 뜻한다고 봄이 타당하다. 따라서 혁신도시법 제5조의3 내지 제5조의8은 위 개정 법률 시행 전에 체결된 조성토지 등에 관한 분양계약에는 적용될 수 없다.

① 앞서 본 것처럼 2015. 12. 29. 법률 제13674호의 개정이유는 '산·학·연 클러스터용지 분양 및 분양 이후 관리체계에 대한 규정을 마련'하는 것이다. 그런데 위 개정법률 중 '분양 이후 관리체계'에 대응하는 것으로는 입주변경승인, 입주승인 취소 등에 관한 규정이 있으나, '분양'에 대응하는 규정은 '입주승인' 외에는 찾아볼 수 없다.



② 입주승인을 받으려는 자가 시·도지사에게 제출하여야 하는 사업계획서에는 입주 목적, 연도별 설치·건축 계획 등 외에 부지 취득에 대한 자금투자 및 자금조달 계획이 포함되어야 한다(혁신도시법 시행령 제3조의4 제1항 참조). 입주기관이 입주승인을 받은 후 정당한 사유 없이 1년 이내에 시설의 설치 또는 건축물의 건축공사를 시작하지 아니한 경우 시·도지사는 6개월 이내에 그 시정을 명하고, 이를 이행하지 아니하는 경우에는 그 입주승인을 취소할 수 있다(혁신도시법 제5조의6 제1항 제1호).

③ 혁신도시법 제5조의4 제2항은, 산·학·연 클러스터의 부지·시설 또는 건축물에 관하여 양수·임차 등을 하려는 자는 미리 입주승인을 받도록 하고 있다. 이에 비추어 보면 사업시행자로부터 조성토지 등을 분양받은 경우에도 분양계약 체결 전에 입주승인을 받아야 하는 것으로 봄이 타당하다.

④ 위와 같은 관련 규정들을 법률 개정 이유에 비추어 체계적으로 해석하여 보면, 혁신도시법 제5조의2는 시·도지사로 하여금 입주승인을 통해 조성토지 등에 관한 분양계약 체결시 사업계획 내용이나 자금조달 능력 등을 심사하게 하고, 그 사업계획 등이 변경될 경우 변경승인을 통해 다시 한 번 그에 관해 심사하도록 함으로써, 산·학·연 클러스터용지 분양 및 분양 이후 관리를 체계적으로 하기 위하여 마련된 규정으로 보인다.

⑤ 국토교통부 역시 민원 질의회신을 통해, 입주승인에 관한 혁신도시법 제5조의3 등 시행 전에 부지를 매입한 경우 입주승인을 받지 않아도 된다는 견해를 밝혔다.

다) 그런데 이 사건 매매계약은 위 개정법률 조항 시행 전에 체결되었다. 따라서 원고는 이 사건 매매계약과 관련하여 입주승인 또는 입주변경승인을 받을 필요가 없다.



4) 설령 입주승인을 받아야 한다고 하더라도, 혁신도시법 제5조의3 제1항의 위임에 따라 입주승인 기준에 관하여 정하고 있는 같은 법 시행령 제3조의3의 규정 내용에 비추어 볼 때, 이 사건 부지를 지식산업센터 부지로 사용하려고 한다는 사정은 입주승인을 거부할 사정이 되지 못할 것으로 보인다.

5. 결론

이 사건 처분 당시 피고가 제시한 사유는 이 사건 신청을 거부할 사유가 되지 못하고, 입주변경승인을 받지 않았다는 것을 처분사유로 추가하는 피고 주장은 당초 처분 사유와 기본적인 사실관계 동일성을 인정할 수 없는 등의 이유로 받아들일 수 없다. 결국 이 사건 처분은 위법하여 취소되어야 한다.

원고 청구는 이유 있으므로 인용한다.

재판장 판사 서아람

판사 조현욱

판사 강희구



별지

관계 법령

■ 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법

제5조의2(혁신도시 종합발전계획의 수립·시행 등)

③ 시·도지사는 혁신도시의 발전을 촉진하기 위하여 관할구역의 시장·군수·구청장 및 이전공공기관 등의 의견을 듣고, 제31조에 따른 혁신도시발전위원회의 심의를 거쳐 5년마다 혁신도시별 발전계획을 수립하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 혁신도시별 발전계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 혁신도시를 지역발전을 위한 거점으로 육성·발전시키기 위한 전략
2. 관할구역에 관한 제2항제2호부터 제5호까지의 사항
3. 소요비용, 재원조달 방안 등 사업관리에 관한 사항
4. 그 밖에 혁신도시의 발전에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제5조의3(입주승인)

① 산·학·연 클러스터에 입주하려는 자는 입주목적의 적합성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 입주승인기준에 따라 시·도지사의 입주승인을 받아야 한다. 승인을 받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 그 밖에 입주승인의 방법, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2015. 12. 29]

제5조의4(부지의 양도제한 등)

① 산·학·연 클러스터 입주기관(이하 이 장에서 "입주기관"이라 한다)이 산·학·연 클러스터의 부지·시설 또는 건축물(이하 "건축물등"이라 한다)을 양도하려는 경우에는 양도신고서 등 대통령령으로 정하는 서류를 갖추어 시·도지사에게 신고하여야 한다.

② 산·학·연 클러스터의 건축물등을 양수·임차·사용대차 또는 전차(전차)하거나 건축물등에 대하여 전세권을 설정 받으려는 자는 미리 제5조의3에 따른 입주승인을 받아야 한다.

제5조의6(입주승인의 취소 등)

① 시·도지사는 입주기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 6개월 이내에 그 시정을 명하고, 이를 이행하지 아니하는 경우에는 그 입주승인을 취소할 수 있다.

1. 입주승인을 받은 후 정당한 사유 없이 1년 이내에 시설의 설치 또는 건축물의 건축공사를 시작하지 아니한 경우



2. 시설의 설치 또는 건축물의 건축이 사실상 불가능하다고 인정되는 경우
3. 시설 또는 건축물의 준공 후 정당한 사유 없이 6개월 이내에 해당 사업을 시작하지 아니하거나 6개월 이상 해당 사업을 수행하지 아니한 경우
4. 제5조의3을 위반하여 입주승인 사항의 변경을 승인받지 아니한 경우

제5조의8(건축 허가 등의 제한)

관할 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 산·학·연 클러스터에서의 시설의 설치 또는 건축물의 건축 허가 등이나 관계 법령에 따른 영업의 허가 등을 하여서는 아니 된다.

1. 제5조의3에 따른 입주승인(제5조의 제2항 및 제5조의5에 따라 입주승인을 받아야 하는 경우를 포함한다)을 받지 아니한 자 또는 입주승인 사항의 변경을 승인받지 아니한 자
2. 제5조의6 제1항에 따라 입주승인이 취소된 입주기관

제11조(개발계획의 승인 등)

① 사업시행자가 혁신도시개발사업을 시행하려는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 혁신도시 개발계획(이하 "개발계획"이라 한다)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 승인된 개발계획을 변경(대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경을 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.

③ 개발계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개발계획의 명칭, 혁신도시개발예정지구의 위치 및 면적
2. 사업시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명
3. 혁신도시개발사업의 시행기간
4. 인구수용·토지이용·교통처리 및 환경보전에 관한 계획
5. 자원조달계획 및 연차별 투자계획
6. 교육·문화·체육·보건의료·복지 및 가족친화 시설의 설치계획
7. 혁신도시개발예정지구 밖의 지역에 기반시설을 설치하여야 하는 경우에는 그 시설의 설치에 필요한 비용의 부담계획
8. 도로, 상·하수도 등 주요 기반시설의 설치계획(비용부담계획을 포함한다)
9. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

제12조(실시계획의 승인 등)

① 사업시행자는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부한 혁신도시개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인된 실시계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.

1. 자금계획서(연차별 자금투입계획 및 자원조달계획을 포함한다)



2. 사업시행지의 위치도
 3. 계획평면도 및 개략설계도서
 4. 단계별 조성계획서(사업여건상 단계적으로 혁신도시개발사업의 시행이 필요한 경우에 한한다)
 5. 관할 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장과 체결한 혁신도시개발사업의 추진 등에 관한 협약서
 6. 혁신도시개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등의 처분계획서
 7. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항
- ③ 실시계획에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 따라 작성된 지구단위 계획이 포함되어야 한다.

제19조(조성토지 등의 공급)

- ① 사업시행자는 혁신도시개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 "조성토지등"이라 한다)을 공급하려는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ② 제1항의 규정에 따라 공급하는 조성토지 등의 용도, 공급절차·방법 및 대상자 그 밖에 공급 조건 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

■ 구 공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법(2017. 1. 17. 법률 제 14536호로 개정되기 전의 것)

제5조의2(산·학·연 클러스터 구축계획의 수립 등)

- ① 혁신도시가 있는 지역의 시·도지사는 관할구역 안의 시장·군수·구청장의 의견을 들어 혁신도시가 기업·대학·연구소·공공기관 등의 기관이 서로 긴밀하게 협력할 수 있는 여건을 갖추도록 혁신도시 내 클러스터(이하 "산·학·연 클러스터"라 한다)의 개발을 효율적으로 추진하기 위한 계획(이하 "산·학·연 클러스터 구축계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.
- ② 산·학·연클러스터 구축계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 산·학·연 클러스터의 기본방향에 관한 사항
 2. 대학·연구소 및 기업의 유치촉진에 관한 사항
 3. 대학·연구소 및 기업 간 교류와 협력 활성화에 관한 사항
 4. 대학·연구소 및 기업에 대한 통합적 지원체계 구축 방안에 관한 사항
 5. 혁신도시 및 다른 지역과의 연계 발전방안에 관한 사항
 6. 그 밖에 산·학·연 클러스터 활성화를 위하여 필요한 사항
- ③ 시·도지사가 산·학·연 클러스터 구축계획을 수립하고자 하는 때에는 혁신도시 개발계획



및 실시계획과 부합되도록 사업시행자와 협의를 거친 후 제31조에 따른 혁신도시관리위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 혁신도시 여건에 따라 산·학·연 클러스터 구축계획을 변경하는 경우에도 같다.

④ 국토교통부장관은 산·학·연 클러스터 구축계획의 수립에 필요한 사항에 관한 지침을 제시할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 혁신도시별로 행정적·재정적 지원근거로 활용하기 위하여 혁신도시별로 산·학·연 클러스터 구축성과에 대한 평가를 실시할 수 있고, 평가결과에 따라 혁신도시별로 행정적·재정적인 지원을 달리 할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 제5항에 따른 평가를 하는 경우에는 산·학·연 클러스터의 구축 실적 및 구축 수행과정의 적정성, 관할 지방자치단체의 산·학·연 클러스터 구축에 관한 기여도 등을 고려하여야 한다.

[본조신설 2014. 5. 28]

■ 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법 시행령

제3조의3(입주승인기준)

법 제5조의3 제1항 전단에서 "대통령령으로 정하는 입주승인기준"이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 사업계획의 내용이 종합발전계획에 적합할 것
2. 사업계획의 내용이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합할 것
3. 부지의 취득, 시설의 설치 및 건축물의 건축 등에 필요한 자금을 조달할 능력이 있을 것
4. 그 밖에 산·학·연 클러스터의 입주 우선순위 등 광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 정하여 고시한 내용에 적합할 것

[본조신설 2016. 6. 28]

제3조의4(입주승인의 절차)

① 법 제5조의3 제1항 전단에 따라 입주승인을 받으려는 자는 입주승인신청서에 다음 각 호의 사항이 포함된 사업계획서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야 한다.

1. 산·학·연 클러스터 입주 목적
2. 부지·시설 또는 건축물(이하 "건축물등"이라 한다)의 위치, 면적 및 연도별 설치·건축 계획
3. 건축물등의 용도 및 활용 계획
4. 부지의 취득, 시설의 설치 및 건축물의 건축 등에 대한 자금투자 및 자금조달계획

② 법 제5조의3 제1항 후단에 따라 승인받은 사항을 변경하려는 자는 입주변경승인신청서를



시·도지사에게 제출하여야 한다.

③ 시·도지사는 제1항 및 제2항에 따른 신청서를 제출받은 경우에는 제3조의3에 따른 입주승인기준에 적합한지를 검토하여 승인 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 필요하다고 인정되는 때에는 법 제31조에 따른 혁신도시발전위원회(이하 "혁신도시발전위원회"라 한다)의 심의를 거칠 수 있다.

[본조신설 2016. 6. 28]

제16조(조성토지등의 공급 승인)

사업시행자는 법 제19조 제1항에 따라 조성토지 등(이하 "조성토지등"이라 한다)의 공급을 위한 승인을 얻으려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 공급신청서에 공급대상 조성토지별 분할도면을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 공급대상 조성토지등의 위치·면적 및 공급용도
2. 공급대상자의 자격요건 및 선정방법
3. 공급의 시기·방법 및 조건
4. 공급가격의 결정방법
5. 공급공고의 방법 및 공고사항

제17조(조성토지등의 공급방법 등)

① 사업시행자는 법 제19조 제2항에 따라 조성토지등을 개발계획에서 정한 용도에 따라 공급하여야 한다.

⑨ 제1항 내지 제6항에서 정한 사항 외에 조성토지등의 용지종류, 공급방법·절차·가격기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다. 이 경우 국토교통부장관은 그 내용을 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 일반인에게 알려야 한다.

■ 혁신도시 토지공급지침

제1조(목적)

이 지침은 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」제19조 및 동법 시행령 제17조에 따른 혁신도시 조성토지 등의 공급방법, 공급가격기준 및 그 밖에 공급에 관해 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제4조(조성토지 등의 공급 기본원칙)

① 사업시행자는 조성토지 등을 개발계획에서 정한 용도에 따라 공급하여야 한다.

제5조(조성토지의 공급가격기준 및 공급방법)

① 사업시행자가 조성토지를 공급하는 경우에는 법 제12조에 따라 승인을 받은 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.



② 조성토지의 공급가격 및 공급방법은 이 지침 본문에 규정되지 아니한 경우에는 별표에서 정하는 기준에 의한다. 다만, 조성원가가 감정가격을 초과하는 경우에는 감정가격으로 공급할 수 있으며, 조성원가가 확정되기 전 공급계약을 체결하는 경우에는 계약당사자간 동의하에 사업시행자가 제시하는 추정조성원가를 기준으로 계약을 체결할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에서 정하지 않은 조성토지의 공급가격 및 공급방법은 사업시행자가 별도로 정할 수 있다.

【별표】

조성토지의 공급가격기준 및 공급방법

용도기준		공급대상자	공급가격기준	공급방법
혁신클러스터용지	이전기관부지	이전공공기관 및 동반이전기관 (영 §17 ③ 1.)	조성원가	수의회약
	산학연클러스터 용지	국가·지자체, 이전공공기관(지사포함) 및 이전공공기관이 출자(출연)한 기업·대학·연구소	조성원가	수의회약
		기타 실수요자	조성원가	추첨 (다만, 최초 공급 후 미매각된 토지에 한해 관할지자체장이 추천한 자에게는 수의회약가능)

주) 2. 산학연클러스터용지는 법 제5조제2항 및 규칙 제2조제7호에 따라 지자체가 수립하는 산학연클러스터 구축계획에 적합하게 공급하여야 한다.

■ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률

제2조(정의)

13. "지식산업센터"란 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.



제13조(공장설립등의 승인)

① 공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 "공장설립등"이라 한다)을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 하며, 승인을 받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 승인을 받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.

제13조의2(인가·허가 등의 의제)

① 제13조 제1항에 따른 공장설립등의 승인을 할 때 해당 공장 및 진입로 부지에 대한 다음 각 호의 허가·신고·면허·승인·해제 또는 용도폐지 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 해당 시장·군수 또는 구청장이 제5항 본문에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항(제5항 단서에 따라 협의가 생략되는 경우를 포함한다)에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 본다.

1. 「농지법」 제34조 제1항에 따른 농지전용의 허가, 같은 법 제35조제1항·제43조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제40조제1항에 따른 용도변경의 승인
2. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제21조에 따른 산지 전용된 토지의 용도변경 승인 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고
3. 「초지법」 제23조 제1항에 따른 초지전용의 허가
4. 「사방사업법」 제14조 제1항 본문에 따른 사방지의 축목의 벌채 등의 허가 및 같은 법 제20조제1항에 따른 사방지 지정의 해제
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항에 따른 개발행위(토지의 형질 변경 또는 토지 분할만 해당한다)의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가
6. 「하천법」 제30조제1항 본문에 따른 하천공사시행의 허가 및 같은 법 제33조 제1항 각 호에 따른 하천점용의 허가
7. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 승인 또는 신고 및 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허
8. 「장사 등에 관한 법률」 제27조 제1항에 따른 분묘 개장의 허가
9. 「사도법」 제4조에 따른 사도 개설 등의 허가
10. 「도로법」 제61조 제1항에 따른 도로점용의 허가
12. 「농어촌정비법」 제23조 제1항 본문에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
13. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가 및 같은 법 제40조 제1항에 따른 도로·하천·구거 및 제방의 용도폐지



14. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도의 변경 또는 폐지 및 같은 법 제20조제1항에 따른 행정재산의 사용·수익허가
15. 「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축허가, 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고, 같은 법 제19조제2항에 따른 건축물의 용도변경의 허가나 신고, 같은 조 제3항에 따른 기재내용의 변경, 같은 법 제20조 제1항·제3항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 신고 및 같은 법 제83조 제1항에 따른 공작물 축조의 신고
16. 「환경영향평가법」 제44조에 따른 소규모 환경영향평가에 대한 협의
17. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등의 협의
18. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
- ② 제13조 제1항에 따라 공장설립등의 승인을 받은 자(제1항 제9호에 따라 공장설립등의 승인 시에 사도개설 등의 허가의 의제를 받은 자는 제외한다)에게 「사도법」 제4조에 따른 사도개설 등의 허가를 할 때 그 공장진입로 부지에 대한 제1항 각 호(같은 항 제9호는 제외한다)의 인·허가등에 관하여 해당 시장·군수 또는 구청장이 제5항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 본다.

제28조의2(지식산업센터의 설립 등)

- ① 지식산업센터의 설립승인, 인·허가등의 의제, 설립등의 승인에 대한 특례, 처리기준의 고시 등, 설립등의 승인취소, 건축허가, 사용승인, 제조시설설치승인, 제조시설설치승인의 취소 및 협의에 관하여는 제13조, 제13조의2부터 제13조의5까지, 제14조, 제14조의2부터 제14조의4까지 및 제18조를 준용한다.

■ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령

제19조(공장설립등의 승인절차)

- ① 공장설립등의 승인 또는 그 변경승인을 받으려는 자는 공장설립승인신청서에 산업통상자원부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 둘 이상의 시·군·구(자치구인 구를 말한다)에 걸치는 부지에 공장설립등을 하려는 때에는 제18조의2 제1항에 따른 공장건축면적이 가장 많이 포함된 구역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.
- ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 공장설립등의 승인신청 또는 변경승인신청을 받은 경우에는 그 신청이 법·이 영, 그 밖에 관계 법령에 적합한지를 검토하여 승인 여부를 결정하여야 한다.
- ⑦ 제1항에 따른 공장설립등의 승인 또는 변경승인의 신청(법 제7조의2제2항 및 제3항에 따라 공장설립지원센터를 통하여 신청된 경우는 제외한다)을 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 신청



: 2020-03-06

내용 중에 다른 행정기관의 권한에 속하는 사항이 있는 경우(법 제13조의2 제5항 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 공장설립등의 신청서 또는 변경신청서 사본과 관련 서류를 첨부하여 지체 없이 관계 행정기관의 장에게 협의를 요청하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 10일(관계 행정기관의 권한에 속하는 사항을 규정한 법령에 회신기간이 10일을 초과하는 것으로 규정되어 있는 경우에는 그 법령에 규정된 기간으로 한다. 이하 이 항에서 같다) 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 동의하지 아니할 때에는 그 사유를 명시하여야 하며, 10일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

제36조(지식산업센터의 설립승인 등)

① 법 제28조의2에 따른 지식산업센터의 설립승인절차, 진입로에 대한 사도개설허가기준, 지식산업센터 설립 등의 협의, 지식산업센터 입주자의 제조시설설치승인과 그 취소사유 및 지식산업센터의 설립승인취소사유에 관하여는 제19조, 제19조의2, 제19조의5부터 제19조의7까지의 규정과 법 제13조의5를 준용한다.



: 2020-03-06

별지 2

바. 혁신클러스터용지(변경)			
도면 번호	위 치	구분	재 료 내 용
이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	용도	• 건축물 용도는 <별표9>에 따라 건축하여야 한다.
이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	건폐율	• 건축물의 건폐율은 <별표10>에 따라 건축하여야 한다.
이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	용적률	• 건축물의 용적률은 <별표10>에 따라 건축하여야 한다.
이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	높이(층)	• 건축물의 높이 및 층수는 <별표10>에 따라 건축하여야 한다.
이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	배치 및 건축선	• 혁신클러스터용지의 건축물은 정남향 배치를 권장한다. 다만, 환경여건상 부족 이한 경우에는 건축물이 전면도로와 수평으로 배치될 수 있도록 한다. • 건축물은 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 풍토를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	형태	• 혁신도시 이미지를 부각시킬 수 있는 재료 사용을 권장(유리, 스틸, 알루미늄 재료 사용)하여 첨단디지털 이미지와 친환경적인 이미지가 공존할 수 있도록 하 여야 한다. • 건물의 형태는 경사지붕을 권장한다. 단, 경사지붕을 설치하지 않는 경우에는 건물 옥상에 옥상녹화를 실시하여 녹지공간으로 조성할 것을 권장한다.
이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	이전1. 이전2. 이전4~ 이전7. 이전9~ 이전11. 이전13~ 이전15 붙1~붙5 붙7,붙8	색채	• 제4편 경관 및 공공부분 시행지침 '제2장 색채경관'의 지침안을 준용한다.

< 별표 9 > 혁신클러스터용지의 건축물 용도

구 분		건축물 용도	
		허용용도	불허용도
이전공 공기관 용지	G1	<ul style="list-style-type: none"> • 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 의한 이전공공기관 및 그 부대시설 단, '이전13', '이전14', '이전15'는 사택, 보육시설 및 부대시설. • 이전공공기관과 같이 이전하는 기관 및 그 부대시설 	• 허용용도 이외의 용도
산·학 클러스 터용지	G2 (붙1,2,3, 7,8) G3 (붙4) G4 (붙5) = G2 (붙1,2,3, 7,8,9) G3 (붙4) G4 (붙5)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 <별표1> 제3호 제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 지식산업센터, 벤치기업집적시설, 소프트웨어산업진흥시설, 창업보육센터 시설의 부대(지원)시설로써 개별 법률이 정한 기준에 부합하는 시설 • 건축법 시행령 <별표1>의 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 • 건축법 시행령 <별표1> 제9호 의료시설 중 종합병원 및 한방병원(100 병상 이상 병원도 포함) • 건축법 시행령 <별표1>의 제10호 교육연구시설(학원과 유치원 및 초·중·고등학교는 제외하고 산학연클러스터 구축목적과 직접 연계된 특성화 고등학교 및 부속시설은 허용) • 건축법 시행령 <별표1>의 제11호 노유자 시설 중 근로복지시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제14호 가목의 공공업무시설(건축법 시행령 <별표1> 제3호 바목의 시설을 포함) • 일반업무시설(건축법 시행령 <별표1> 11호 나목의 일반업무시설로서, 혁신도시 이전 공공기관과 연계된 시설)과 지방공기업법에 의한 지방공공기관 중 이전공공기관을 위하여 시설의 전부 또는 일부를 임대공간으로 제공하는 청사, 지역 내 공공업무시설 중 산학연클러스터와 기능적으로 연계된 기업지원 및 산업진흥지원시설(3)로서 집적화가 필요한 시설, 공공기관의 운영에 관한 법률에 의한 공공기관과 그 지사 및 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제2항의 지식산업 및 제6조 제3항의 정보통신산업의 본사 및 사무소) • 건축법 시행령 <별표1> 제18호 창고시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제17호의 공장 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 <별표7> 제1호 마목을 제외한 공장 • 지식산업센터(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제4호 시설) • 벤치기업집적시설(벤처기업육성에 관한 특별조치법 제2조에서 정한 시설) • 소프트웨어진흥시설(소프트웨어산업진흥법 제2조에서 정한 시설) • 창업보육센터(중소기업창업지원법 제2조에서 정한 시설) • 지역전략산업 및 광역경제권 선도산업, 신성장동력산업과 관련된 시설로 산학연클러스터 구축계획에 반영된 시설 • 산·학·연 클러스터 활성화를 위해 필요하다고 혁신도시관리위원회가 합의 결정하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 <별표1> 제1호 단독주택 및 제2호 공동주택 • 건축법 시행령 <별표1> 제4호 제2종 근린생활시설 중 다목적 단란주점, 라목의 안마사술소, 안마원 및 노래연습장, 거북이 교시원 • 건축법 시행령 <별표1> 제6호 종교시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제9호 나목 격리병원 • 건축법 시행령 <별표1> 제11호 노유자 시설(근로복지시설 제외) • 건축법 시행령 <별표1> 제12호 수련시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제15호 숙박시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제16호 위락시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제23호 교정 및 군사시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제26호 묘지시설 • 건축법 시행령 <별표1> 제28호 장례식장