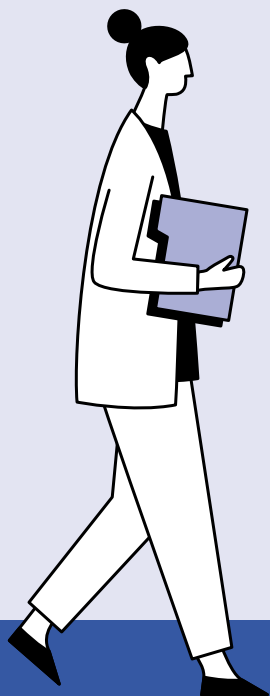


알아두면 쓸데있는 배후단지 업무상식



PART. 1

비관리청 항만개발사업



01.비관리청 항만개발사업 안내	05
-------------------	----

02.비관리청 항만개발사업 대상시설	06
---------------------	----

03.세부내용	08
---------	----

① 시행허가 신청	08
-----------	----

② 시행허가 변경 신청	09
--------------	----

③ 실시계획 승인 신청 또는 신고	10
--------------------	----

[서식] 항만개발사업 시행(변경) 허가신청서	13
--------------------------	----

[서식] 항만개발사업실시계획 승인(변경)신청서	14
---------------------------	----

[서식] 항만개발사업실시계획 변경 신고서	15
------------------------	----

[서식] 항만개발사업실시계획 신고서	16
---------------------	----

04. Q&A	17
---------	----

PART. 2

임대재산 등의 제3자 사용·수익



01. 개요	21
02. 기본원칙	22
03. 세부내용	22
① 임대재산 등의 제3자 사용·수익 승인	22
② 전용목적으로 조성한 국가비귀속 항만시설 제3자 임대허가	23
04. 업무처리 절차	24
[서식] 전용 목적 토지·항만시설의 임대허가 신청서	25
05. 사례로 보는 배후단지 제3자 사용·수익	26
06. 관련 법령	28
07. Q&A	30

알아두면
쓸데있는

배후단지
업무상식

PART.1

비관리청 항만개발사업



01

비관리청 항만개발사업 안내



필요성 및 주요 사례

항만시설의 비관리청 항만개발사업의 업무처리절차 등을 명확히 함으로써 배후단지 입주기업을 포함한 항만개발사업 시행자가 관련 법률의무를 이행할 수 있도록 지원함

주요 사례

입주기업이 배후단지 내 물류창고시설(입주자시설) 내부 일부를 증축하였으나, 항만개발사업 시행자가 등 관련 절차를 이행하지 않아 시설물 자진 철거하고 형사처분을 받음



개요

정의 - 해양수산부장관이 아닌 자(비관리청)가 항만법령에 따라 해양수산부장관의 허가를 받아 시행하는 항만개발사업

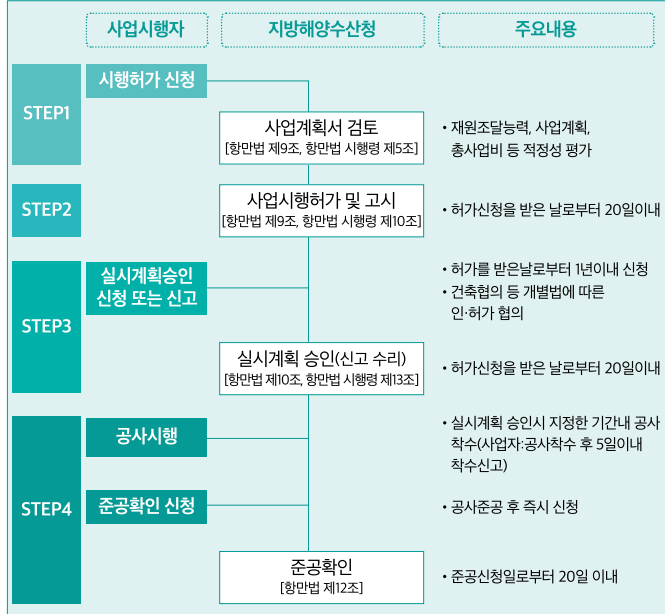
* 「항만법」 제9조(항만개발사업의 시행자 등) 제2항 및 제6항

대상 - 육상항만구역*(항만배후단지 등)에서 항만시설(6~7p)의 신축·개축·유지·보수·보강·준설 등에 관한 공사(항만법 제2조제4호 및 5호)

* 토지이음(www.eum.go.kr) 누리집에서 토지이용계획 열람 가능



비관리청 항만개발사업 업무처리 절차



※ [유의사항] 비관리청 항만개발사업 시행허가 및 실시계획 승인(신고)받지 아니하고 준공한 후에는 추인 불가

02

비관리청 항만개발사업 대상시설 [항만법 제2조 제5호]



항만시설

항만시설이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 항만구역 안의 시설과 다음 각 목의 어느하나에 해당하는 항만구역 밖의 시설로서 해양수산부 장관이 지정·고시하는 시설을 말한다.



기본시설

- ① **수역시설** : 항로, 정박지, 선유장, 선회장 등
- ② **외곽시설** : 방파제, 방사제, 파제제, 방조제, 도류제, 갑문, 호안 등
- ③ **임항교통시설** : 도로, 교량, 철도, 궤도, 운하 등
- ④ **계류시설** : 안벽, 소형선부두, 잔교, 부잔교, 돌핀, 선착장, 램프 등



기능시설

- ① **항행보조시설** : 선박의 입·출항을 위한 항로표지, 신호, 조명, 항무통신 관련 시설
- ② **하역시설** : 고정식 또는 이동식 하역장비, 화물 이송시설, 배관시설 등
- ③ **여객이용시설** : 대합실, 여객승강용 시설, 소화물 취급소 등
- ④ **화물 유통과 판매시설** : 창고, 야적장, 컨테이너 장치장 및 조작장, 사일로, 유류 및 가스 저장시설, 화물터미널 등
- ⑤ **선박보급시설** : 선박을 위한 연료공급시설과 급수시설, 얼음 생산 및 공급시설 등
- ⑥ 항만의 관제, 정보통신, 홍보 보안에 관련된 시설
- ⑦ 항만시설용 부지
- ⑧ 어촌어항법 제2조제5호나목의 기능시설(어항구 내 시설로 한정)
- ⑨ 어촌어항법 제2조제5호다목의 어항편의시설(어항구 내 시설로 한정)
- ⑩ **공해방지시설** : 방음벽, 방진망, 수림대 등



지원시설

- ① **배후유통시설** : 보관창고, 집배송장, 복합화물터미널, 정비고 등
- ② 선박기자재, 선용품(船用品) 등을 보관·판매·전수 등을 하기 위한 시설
- ③ 화물의 조립·가공·포장·제조 등을 위한 시설
- ④ 공공서비스의 제공, 시설관리 등을 위한 항만 관련 업무용시설
- ⑤ 항만시설을 사용하는 사람, 여객 등 항만을 이용하는 사람 및 항만에서 일하는 사람을 위한 휴게소·숙박시설·진료소·위탁시설·연수장·주차장·차량통관장 등 후생복지시설과 편의제공시설

- ⑥ 항만 관련 산업의 기술개발이나 벤처산업 지원 등을 위한 연구시설
- ⑦ 신·재생에너지 관련 시설, 자원순환시설 및 기후변화 대응 방재시설 등 저탄소 항만의 건설을 위한 시설
- ⑧ 그 밖에 항만기능을 지원하기 위한 시설로서 해양수산부령으로 정하는 것
 - 항만운송사업 등 항만 관련 사업을 경영하는 자의 업무용 시설
 - 항만 관련 회의 및 장비 전시 등을 위한 시설
 - 여객운송사업자의 업무용 시설 및 여객의 편의제공시설 등을 수용하기 위한 종합여객시설
 - 항만에서 일하는 사람 및 여객 등을 위한 상업용 시설, 체육시설
 - 항만에 입항·출항하는 선박의 수리를 위한 수리조선 시설 및 장비
 - 항만개발사업에서 발생하는 준설토의 투기를 위한 시설
 - 항만 운영 및 관리 등을 위한 해양관측시설
 - 선박 등에 전기를 공급하기 위한 시설



항만친수 시설

- ① 낚시터, 유람선, 낚시어선, 모터보트, 요트, 윈드서핑용 선박 등을 수용할 수 있는 해양레저용 시설
- ② **해양 문화·교육 시설** : 해양박물관, 어촌민속관, 해양유적지, 공연장, 학습장, 갯벌체험장 등
- ③ **해양공원시설** : 해양전망대, 산책로, 해안 녹지, 조경시설 등
- ④ 인공해변·인공습지 등 준설토를 재활용하여 조성한 인공시설



항만배후 단지

- ① 지원시설, 항만친수시설, 일반업무시설, 판매시설, 주거시설 및 숙박시설, 정보처리시설, 근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 문화시설, 복지시설, 운동시설, 관광 휴게시설 및 위탁시설 등이 모여있는 토지
- **1종 항만배후단지** : 무역항의 항만구역 또는 항만시설 설치 예정지역에 지원시설과 항만친수시설을 집단적으로 설치·육성함으로써 항만의 부가가치와 항만 관련 산업의 활성화를 도모하기 위한 항만배후단지
- **2종 항만배후단지** : 항만구역 또는 항만시설 설치 예정지역(1종 항만배후단지로 지정한 지역은 제외한다)에 일반업무시설·판매시설·주거시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치함으로써 항만 및 1종 항만배후단지의 기능을 제고하고 항만을 이용하는 사람의 편익을 꾀하기 위한 항만배후단지

용어 정의

① 법 → **항만법**③ 시행규칙, 규칙
→ **항만법 시행규칙**② 영 → **항만법 시행령**④ 요령 → **비관리청 항만개발사업 시행허가 등에
관한 업무처리 요령**

① 비관리청 항만개발사업 시행허가 신청

1) 추진 주체

비관리청

2) 적용 법령

법 제9조제2항, 영 제13조, 시행규칙 제5조제2항 및 제3항

3) 대상

귀속/비귀속시설

4) 서식

규칙 별지 제1호서식

시행허가 신청

시행규칙 제5조제1항에 따라 별지 제1호 서식의 항만개발사업 시행 허가신청서에
시행령 제13조제2항, 시행규칙 제5조제2항 및 제3항의 관계서류를 첨부하여
항만관리청에 제출

제출서류

항만개발사업 시행 허가신청서(규칙 별지 제1호 서식)

항만개발사업의 시행에 관한 사업계획 및 해양수산부령으로 정하는 설계도서

- 축척 5천분의 1 이상의 위치도
- 사용 또는 점용 면적의 산출을 위한 구적도
- 단면도(토목공사인 경우만 해당)
- 평면도, 정면도 및 측면도(건축 또는 기계 설비인 경우만 해당)

항만개발사업에 필요한 총사업비 및 그 산출명세

항만개발사업에 사용되는 자금의 조달계획(법인의 경우에는 재무제표 첨부)

축척 5천분의 1 이상의 지형도나 이에 준하는 일반평면도 또는
지적평면도와 인접지를 포함하는 계획평면도

투자비 보전계획서

② 비관리청 항만개발사업 시행허가 변경 신청



- 1) 추진 주체 비관리청
- 2) 적용 법령 법 제9조제6항, 영 제13조제2항 및 제15조
- 3) 대상 귀속시설 / 비귀속시설
- 4) 서식 시행규칙 별지 제1호서식

시행허가의 변경 신청

영 제13조제2항에 따라 시행허가를 변경하고자 하는 경우에는 시행규칙 별지 제1호 서식에 다음의 서류를 첨부하여 항만관리청에 신청

제출서류 : 영 제13조제2항

항만개발사업 시행(변경)허가신청서(규칙 별지 제1호서식)

변경된 사항에 해당하는 서류와 도면

시행허가 신청 요건(영 제15조, 요령 제17조제3항)

신청인의 성명 또는 명칭 및 주소

항만개발사업의 종류

항만개발사업의 목적

항만개발사업의 장소·규모·기간 및 방법

- * 실시계획변경 내용이 항만기본계획 등 상위계획과 부합하지 않거나, 항만 운영상 지장이 발생하는 경우
- * 항만시설의 귀속 및 비귀속 범위의 변경이 발생하는 경우

③ 비관리청 항만개발사업 실시계획 승인 신청 또는 신고

1) 추진 주체

비관리청

2) 적용 법령

법 제10조제2항 및 제5항 제6항, 영 제18조 및 제19조, 규칙 제8조, 요령 제12조

실시계획의 승인 신청 또는 신고

시행허가를 받은 후 1년 이내에 승인 신청 또는 신고(법 제10조제6항)

다음의 사유가 있으면 1년의 범위에서 1회에 한하여 연장 가능

(법 제10조제6항, 영 제20조)

- 항만건설 여건의 변경 등 비관리청의 귀책사유 없이 항만개발사업실시 계획의 수립이 곤란한 경우
- 승인 신청 또는 신고의 기한을 연장해야 할 부득이한 사유가 있다고 해양수산부장관이 인정하는 경우

실시계획 승인 신청시 제출 서류 (영 제18조 제1항)

비관리청 항만개발사업 실시계획의 승인을 받으려는 경우에는 승인신청서 (규칙 별지 제3호서식)에 다음의 서류를 첨부하여 항만관리청에 제출

- 축척 5천분의 1 이상의 위치도 및 허가구역을 표시한 실측지적평면도
- 항만개발사업실시설계도서
- 자금계획서(연도별 자금투자계획 및 재원조달계획을 포함)
- 「경영향평가법」 제27조에 따른 경영향평가서, 같은 법 제29조에 따라 통보된 협의 내용 및 이에 따른 조치 계획(같은 법 시행령 제31조제2항 및 별표 3에 따른 영향평가대상사업의 범위에 포함되는 경우)
- 「도시교통정비 촉진법」 제16조에 따른 교통영향평가서, 같은 법 제17조에 따른 교통영향평가서의 심의 결과 및 이행 계획서(같은 법 시행령 제13조의2제3항 및 별표 1에 따른 교통영향평가 대상사업의 범위에 포함되는 경우)
- 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등의 협의에 필요한 서류 (같은 법 시행령 제6조에 따른 재해영향 평가 대상사업에 한정)
- 「장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제7조제2항에 따른 매장문화재 지표 조사 등 공사와 관련된 사항을 적은 서류
- 항만개발사업으로 조성되는 토지(법 제45조에 따라 항만배후단지로 지정된 토지에 한정)의 사용·수익·관리 및 처분에 관한 계획서



실시계획 신고시 제출 서류

(영 제19조제2항, 규칙 제8조제3항)

비관리청 항만개발사업 실시계획의 신고를 하려는 경우에는 실시계획 신고서 (규칙 별지 제5호서식)에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 항만관리청에 제출

- 축척 5천분의 1 이상의 위치도 및 허가구역을 표시한 실측지적평면도
- 항만개발사업실시설계도서

※ 실시계획 신고 대상시설

(법 제10조제5항, 영 제19조제1항 및 제24조제1항)

영 제19조제1항에 의하여 '국가에 귀속되지 아니하는 다음의 항만시설 (계류시설 및 화물의 유통·판매·제조시설은 제외)'

- 하역시설 및 무게 측정시설
- 사일로, 저유시설 및 가스저장시설
- 비관리청이 전용할 목적으로 설치한 계류시설 및 항행보조시설, 유통·판매 및 위판장시설(어항구 제외), 선박보급시설 및 항만의 관제·정보통신·홍보·보안시설
- 어항구에 설치된 어항시설(어촌어항법 시행령 제26조의 각호 시설)
- 공해방지시설
- 지원시설(항만관리청이 조성한 공공서비스 업무용시설은 제외)
- 항만친수시설 중 해양레저용시설 및 해양문화·교육 시설
- 전용목적이 강하여 귀속시킬 필요가 없는 시설

실시계획 승인의 변경

(법 제10조제2항, 영 제17조제3항, 요령 제17조제3항, 제4항)

처리기간 : 변경승인 신청일로부터 10일

승인된 실시계획의 변경이 있는 모든 사업. 다만 다음에 해당하는 경우에는 변경 신고로 가능

- 항만개발사업 시행자의 성명 및 주소(항만개발사업 시행자가 법인인 경우에는 법인의 명칭, 주된 사무소의 소재지 및 대표자의 성명)의 변경
- 총사업비의 100분의 5 범위에서의 변경
- 사업면적의 100분의 5 범위에서의 변경
- 지형 또는 지질 사정으로 인한 항만시설 등의 위치 및 구조의 변경
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획에서 결정된 내용을 반영하는 변경
- 1년의 범위에서의 사업시행기간의 변경(사업시행기간을 여러 차례 변경한 경우에는 사업시행기간의 변경기간을 합산한 기간이 1년 이하인 경우를 말한다)
- 단순한 착오·누락의 정정 또는 측량 착오 등에 따른 사업면적 등의 변경

이와 같이 경미한 실시계획의 변경시 제출서류(규칙 제8조제2항)

- 규칙 별지 제4호 서식에 의한 항만개발사업실시계획 변경 신고서
- 축척 5천분의 1 이상의 위치도 및 허가구역을 표시한 실측지적평면도(변경 포함)
- 사업시행자의 성명 또는 주소의 변경을 확인할 수 있는 서류
- 변경된 항만개발사업실시시설계도서상의 총사업비 명세, 예정공정표

※ 다음의 경우에는 실시계획의 변경전 허가내용을 먼저 변경하여야 함

- 실시계획변경 내용이 항만기본계획 등 상위계획과 부합하지 않거나, 항만 운영상 지장이 발생하는 경우
- 항만시설의 귀속 및 비귀속 범위의 변경이 발생하는 경우

※ 실시계획 변경시 다음의 하나에 해당하는 경우 공사비 증액 가능

- 정부 요청에 따른 설계변경의 경우
- 관련 법령의 제정·개정으로 인하여 설계변경이 요구되는 경우
- 지질, 용수 등 공사현장의 상태와 설계서의 상이로 인한 설계 변경인 경우
- 새로운 기술·공법 사용으로 시공기간의 단축 등의 현저한 효과가 있어 설계 변경하는 경우
- 그 밖에 항만관리청이 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정하는 경우

항만개발사업 시행(변경) 허가신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않아도 됩니다. (왼쪽)

접수번호	접수일	처리기간 20일
신청인	성명(법인의 경우는 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)
	주소(법인의 경우는 그 주된 사무소의 소재지) (전화번호:)	
신청사항	항 만 명	
	사업 종류	
	사업 목적	
	사업 장소	
	사업 규모	
	시설이용계획	
	사업 기간	~ (일간)
	사업 방법	
	변경 사유 (변경허가 신청 시에만 작성)	
	그 밖의 사항	

「항만법」 제9조제2항·제6항, 같은 법 시행령 제13조제1항, 같은 법 시행규칙 제5조제1항에 따라 위와 같이 항만개발사업 시행의 허가 또는 변경허가를 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

지방해양수산청장
시·도지사 귀하

항만개발사업실시계획 승인(변경)신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 기재하지 않습니다. (양쪽)

접수번호	접수일자	처리기간 20일
------	------	----------

신청인	성명(법인의 경우는 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)
	주소(법인의 경우는 그 주된 사무소의 소재지)	(전화번호:)

신청사항	항 만 명	
	사업 종류	
	사업 명칭	
	사업 장소	
	사업 목적	
	사업 규모	시설
		규모
	시설이용계획	
	사업 기간	~ (일간)
	사업 방법	
	그 밖의 사항	

항만시설 사용	사용 시설	명칭
		수량
		위치
	사용 목적	
	사업 기간	

「항만법」 제9조제2항·제6항, 같은 법 시행령 제13조제1항, 같은 법 시행규칙 제5조제1항에 따라 위와 같이 항만개발사업 시행의 허가 또는 변경허가를 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

지방해양수산청장
시·도지사 귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음
------	-------	--------

항만개발사업실시계획 변경 신고서

※ 색상이 어두운 란은 신고인이 적지 않습니다. (앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간	10일
------	------	------	-----

신고인	성명(법인의 경우는 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)
	주소(법인의 경우는 그 주된 사무소의 소재지)	전화번호

항만개발 사업 실시계획	항 만 명						
	사업 종류						
	사업 명칭						
	사업 장소						
	사업 목적						
	사업 규모	시설					
		규모					
	시설이용계획						
	사업 기간	~ (일간)					
	사업 방법						
	그 밖의 사항						

변경되는 내용	항만개발사업 시행자의 성명 또는 주소	성명(법인의 경우는 그 명칭 및 대표자 성명)					
		주소(법인의 경우는 그 주된 사무소의 소재지)					
	총사업비	당초		변경			
	사업 면적	당초		변경			
	위치 및 구조	당초		변경			
	사업 기간	당초		변경			
	기 타						

「항만법」 제10조제2항, 같은 법 시행령 제17조제3항 및 같은 법 시행규칙 제8조제2항에 따라 위와 같이 항만개발 사업실시계획의 변경을 신고합니다.

년 월 일

신고인 (서명 또는 인)

지방해양수산청장
시·도지사 귀하

첨부서류 (변경되는 사항에 해당하는 서류만 첨부합니다)	1. 축척 5천분의 1 이상의 위치도 및 허가구역을 표시한 실측지적평면도(변경 전·후의 것을 말합니다) 2. 사업시행자의 성명 또는 주소의 변경을 확인할 수 있는 서류 3. 변경된 항만개발사업실시계획도서상의 총사업비 명세 및 예정공정표	수수료 없음
--------------------------------------	---	-----------

210mm×297mm[백상지 80g/m²(재활용품)]

항만개발사업실시계획 신고서

※ 색상이 어두운 란은 신고인이 적지 않습니다. (앞쪽)

접수번호	접수일자	처리기간 10일
------	------	----------

신고인	성명(법인의 경우는 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)
	주소(법인의 경우는 그 주된 사무소의 소재지)	(전화번호:)

항만개발 사업 실시계획	항 만 명						
	사업 종류						
	사업 명칭						
	사업 장소						
	사업 목적						
	사업 규모	시설					
		규모					
	시설이용계획						
	사업 기간	~ (일간)					
	사업 방법						
그 밖의 사항							

항만시설 사용	사용 시설	명칭	
		수량	
		위치	
	사용 목적		
	사업 기간	~	(일간)

「항만법」 제10조제5항, 같은 법 시행령 제19조제2항 및 같은 법 시행규칙 제8조제3항에 따라 위와 같이 항만 개발사업실시계획을 신고합니다.

년 월 일

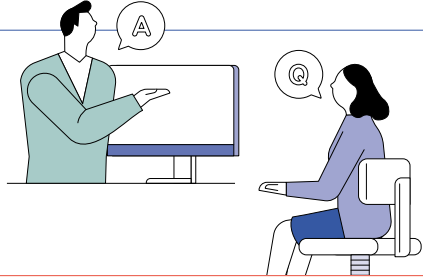
신고인 (서명 또는 인)

지방해양수산청장
시·도지사 귀하

첨부서류	1. 축척 5천분의 1 이상의 위치도 및 허가구역을 표시한 실측지적평면도 2. 항만개발사업실시계획도서	수수료 없음
------	---	--------

04

비관리청 항만개발사업 관련 Q&A



Q.1

비관리청 항만개발사업 시행허가와 실시계획 승인(신고)을 모두 거쳐야 하는지?

- ▶ 비관리청 항만개발사업 시행허가와 비관리청 항만개발사업 실시계획 승인(신고)을 모두 거쳐야 합니다.

Q.2

**비관리청 항만개발사업 시행허가와 실시계획 승인(신고)을 모두 거치지 않을 경우 어떻게 되나요?
또 둘 중 한가지만 거쳤을 경우는 어떻게 되나요?**

- ▶ 두 경우 모두 「항만법」 제109조(벌칙)에 따라 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금(양벌규정)에 처하게 되며,
- ▶ 또한 행정처분은 「항만법」*에 따라 허가·지정 또는 승인 취소, 공사의 중지·변경, 시설물 또는 물건의 개축·변경·이전 제거 또는 원상 회복이나 시설장비 사용중지, 그 밖에 필요한 처분을 받게 됩니다.

* 「항만법」 제83조(법령위반 등에 대한 처분 등) 및 같은법 시행령 제80조(행정처분)

Q.3

**「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받지 아니하고,
비관리청 항만개발사업 실시계획 승인(신고)을 받을 경우에 건축허가도 가능한가요?**

- ▶ 비관리청 항만개발사업 승인(신고) 신청시 건축법에 따라 건축허가 대상인 경우 별도 관할 지자체의 건축허가를 득하여야 하며,
- ▶ 다만 「항만법」 제98조에 따라 건축허가에 필요한 서류 등을 구비하여 실시계획 승인(신고) 신청시 의제* 협의를 통해 건축허가를 득할 수 있습니다.

* 동일한 것으로 처리하여 동일한 효과를 주는 일

Q.4

건축법 제11조에 따라 건축허가를 받았는데 비관리청 항만개발사업 실시계획 승인(신고)을 받지 않아도 되나요?

- ▶ 「건축법」 제11조제5항에 따른 의제 법령에 「항만법」이 포함되어 있지 않으므로, 건축허가(추인허가 포함)가 비관리청 실시계획 승인(신고)으로 인정될 수는 없습니다.

Q.5

비관리청 항만개발사업 시행허가 및 실시계획 승인(신고)을 받지 않아도 되는 사업이 있는지?

- ▶ 유지·보수일 경우에는 받지 않습니다. 다만, 국가가 소유한 시설(귀속시설)일 경우에는 동일한 절차를 거쳐야 합니다.

* 신축, 증축, 개축, 유지·보수(국가귀속 포함), 보강, 준설 등 :
비관리청 항만개발사업 시행허가 및 실시계획 승인(신고) 필요

** 유지·보수사업(국가귀속 제외) : 비관리청 항만개발사업 시행 허가 및 실시계획 승인(신고) 필요없음

Q.6

비관리청 항만개발사업으로 조성한 시설은 다른 용도로 활용할 수 있는지?

- ▶ 비관리청 항만개발사업은 항만기본계획 및 항만배후단지 기본계획에 저촉되지 않아야 하며, 시행허가 시 제출한 허가내용 이외의 목적으로 항만시설을 사용할 수 없습니다.

Q.7

비관리청 항만개발사업 실시계획 변경 승인(신고) 대상은 ?

- ▶ 아래의 어느 하나에 해당하는 경우 변경허가를 받아야 합니다.
 - ① 시행허가를 받은 자의 성명 또는 명칭
 - ② 항만개발사업의 종류
 - ③ 항만개발사업의 목적
 - ④ 항만개발사업의 장소·규모·기간 및 방법
 - ⑤ 10% 이상 총사업비 증가

Q.8

비관리청 항만개발사업 실시계획 변경 신고 및 변경 승인 대상은?

▶ 변경신고 대상

1. 항만개발사업 시행자의 성명(법인의 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명) 및 주소
2. 총사업비의 100분의 5 범위에서의 변경
3. 사업면적의 100분의 5 범위에서의 변경
4. 지형 또는 지질 사정으로 인한 항만시설 등의 위치 및 구조의 변경
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획에서 결정된 내용을 반영하는 변경
6. 1년의 범위에서의 사업시행기간의 변경(사업시행기간을 여러 차례 변경한 경우에는 사업시행기간의 변경기간을 합산한 기간이 1년 이하인 경우를 말한다)
7. 단순한 착오·누락의 정정 또는 측량 착오 등에 따른 사업면적 등의 정정

▶ 변경승인 대상 : 위 사항 이외의 사업내용 변경 시

※ 자세한 사항은 인천지방해양수산청 홈페이지/알림마당/공지사항/「비관리청 항만개발사업 업무 길라잡이」 참고
비관리청 항만개발사업 담당자 안내 (비관리청 항만개발사업 시행허가) 항만물류과 ☎ 032-880-6225
(비관리청 항만개발사업 실시계획) 계획조사와 ☎ 032-880-6282

알아두면
쓸데있는

배후단지
업무상식

PART.2

임대재산 등의 제3자 사용·수익



01

개요



필요성

항만배후단지 내 임대재산 및 입주자시설의 제3자 사용·수익 행위에 대한 사항을 명확히 함으로써 입주기업이 관련 규정과 법을 준수할 수 있도록 지원하기 위함



주요 이슈

사례 1_ 임대재산의 제3자 사용·수익

배후단지 입주기업 A가 인천항만공사로부터 임대받은 토지의 일부를 항만공사의 승인 없이 기업 B에게 사용하게 하였음 → **관련 규정 위반**

사례 2_ 입주자시설의 제3자 사용·수익

배후단지 입주기업 A가 직접 사업비를 투입하여 설치한 창고시설의 일부를 제3자인 기업 B에게 임대하는 경우, 관리기관의 승인 및 관리청의 허가를 모두 득해야 하나, 입주기업 A는 관련 절차를 누락하였음

→ **관련 법 및 규정 위반**

※ 해당 창고시설은 관리청으로부터 비관리청 개발사업 시행허가를 받아 설치한 국가비귀속 항만시설에 해당



용어의 정의

- ① **임대재산** : 인천항만공사(임대인)와 입주기업(임차인)이 체결한 계약 목적물 (일반적으로 토지가 해당됨)
- ② **입주자시설** : 입주기업이 직접 설치한 건축물과 그와 관련된 각종 부대시설 (주요 사례 : 사무실, 창고, 공장)
- ③ **관리기관** : 인천항만공사
- ④ **관리청** : 인천지방해양수산청
- ⑤ **비관리청** : 해양수산부가 아닌 자
- ⑥ **임대재산 등의 제3자 사용·수익** : 임대받은 재산이나 입주자시설을 임대차계약을 체결한 당사자(입주기업)가 아닌 제3자에게 사용하게 하는 것으로, 토지의 전대 및 입주자시설의 임대 행위 일체
- ⑦ **전용목적 국가비귀속 항만시설** : 전용목적이 강하여 국가에 귀속되지 않는 경우로, 통상 입주자시설이 이에 해당



02

기본원칙

원칙적으로 항만배후단지 입주기업이 임대받은 토지를 전대하거나 직접 설치한 입주자시설을 제3자에게 임대하는 행위는 금지사항임

단, 관리기관(인천항만공사)의 승인을 얻거나 관리기관(인천항만공사)의 승인 및 관리청(인천지방해양수산청)허가를 득한경우 예외적으로 허용 가능

03

세부내용

① 임대재산 등의 제3자 사용·수익 승인

1) 근거법령

- 1종 항만배후단지관리지침(해수부 고시) 제14조
- 인천항 1종 항만배후단지 관리규정 제24조

2) 승인대상

- 항만배후단지 임대재산 및 입주자시설

3) 승인주체

- 관리기관(인천항만공사)

4) 승인요건

- ▶ ①~④ 중 해당사항이 있을 것

① 입주기업이 인천항 배후단지에서 부가가치 창출 물류활동을 영위하는데 필요한 경우

부가가치 창출 물류활동 유형

유형	용어의 뜻
조립	여러 가지 부품과 구성 재료들을 일정한 규격과 기술수준에 짜 맞추어 하나의 제품을 완성하는 작업 활동
가공	원재료를 본질적인 변환 없이 형태만 변형(단순가공)시키는 활동
분류	선적 또는 배송할 화물을 포장용기, 화물의 도착지, 외관상의 형태 및 기준 등에 따라 구분하여 정리하는 작업 활동
라벨링	입고 또는 생산된 상품의 출고 전에 상표(어떤 기업이 자사의 상품을 소유하게 표시하고 다른 회사의 상품과 구별하기 위해 사용하는 시각적 기호 또는 도안), 사용설명서 등을 붙이거나 포장지 안에 넣는 작업 활동
분해	여러 부분이 결합되어 이루어진 기계·장비류, 가구 등의 운송을 용이하게 하거나 비용을 절감하기 위해 출고전에 일정 부분으로 나누는 작업 활동
수리	입고 전단계(운송 과정 등)에서 손상되었거나 일정기준에 미달한 신제품의 고장 또는 기준미달 부분이나, 중고품의 허름한 데를 손보아 고치는 작업 활동
세척	제품에 부착된 먼지, 이물질, 기타 오염물질 등을 세정제 또는 물을 이용하여 깨끗하게 씻는 작업 활동
검사	입고된 화물의 출고 전에 수량, 품질, 상태 등을 조사·확인하고, 품질 규격, 기술수준 등에 적합한지 여부를 파악하는 활동
포장	상품을 전시, 판매, 운송, 보관함에 있어 그 상품의 가치와 상태를 보여주거나 보호하기 위하여 적합한 재료를 사용하여 적당한 크기로 꾸리거나 적절한 용기에 담는 작업 활동
전시 판매	특정 상품을 홍보·판매할 목적으로 고객이 보기 좋게 상품의 종류, 규격 등으로 구분하여 벌여놓고, 수요자에게 파는 활동

▲ 출처 : 인천항 1종 항만배후단지 관리규정 [별표 1] 1종 항만배후단지에서의 부가가치 창출 물류활동 유형

- ② 화물처리를 위탁한 화주가 해당 화물의 현장 확인을 위해 필요한 경우
- ③ 해당 시설의 관리·운영에 필요한 경우
- ④ 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제4호에 따른 신·재생에너지 발전(發電)에 이용하려는 경우

5) 기타조건

- 타인의 사용·수익이 배후단지 운영에 장애가 되거나 원상회복이 어렵지 않을 것
- 사용·수익의 대가로 받은 금액은 입주기업체가 항만공사에 납부하는 동일면적 대비 임대료를 초과하지 않을 것

6) 제재사항

- 항만공사의 승인없이 임대부지를 타인에게 전대하거나 입주자시설을 양도·임대하는 경우 임대차계약의 해지 사유가 될 수 있음

② 전용 목적으로 조성한 국가비귀속 항만시설 제3자 임대허가

1) 근거법령

- 「항만법」 제18조 및 「항만법 시행규칙」 제18조

2) 허가대상

- 비관리청 항만개발사업으로 조성한 전용목적 국가비귀속 항만시설

3) 허가주체

- 관리청(인천지방해양수산청)

4) 허가요건

- ▶ ①~③을 모두 충족해야 함

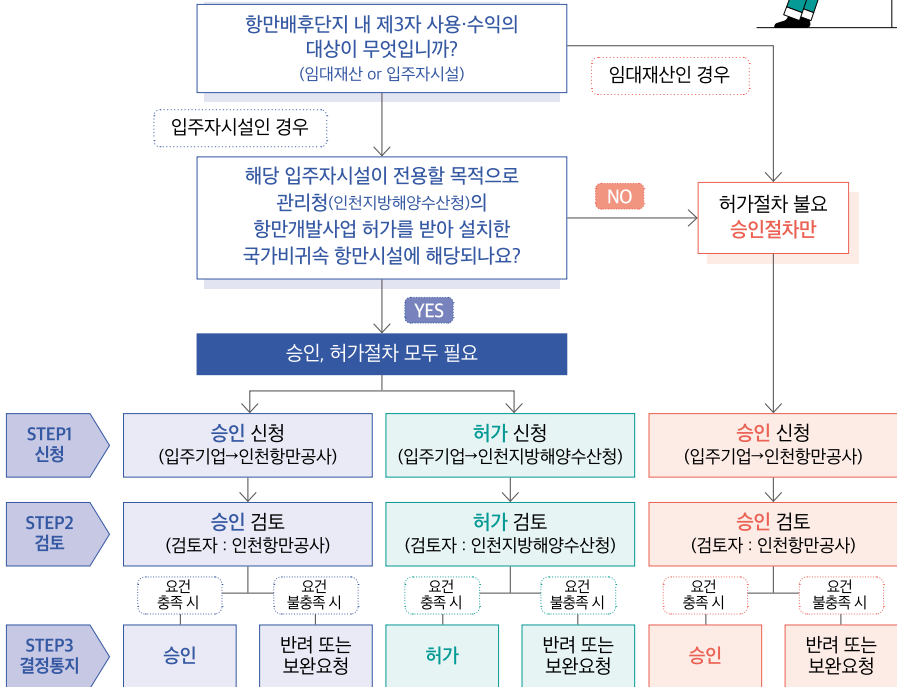
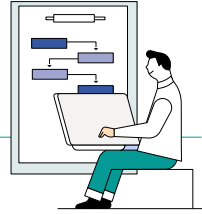
- ① 전용 목적의 토지·항만시설의 전부에 대한 임대가 아닐 것
- ② 토지·항만시설의 임대가 항만기본계획 상 항만시설의 용도 및 비관리청 항만개발사업 시행허가의 목적에 변경을 초래하지 않을 것
- ③ 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 - 가. 토지·항만시설의 임대가 항만에서 일하는 사람 및 항만이용자의 편의증진을 위한 경우
 - 나. 비관리청이 국가 또는 지자체인 경우
 - 다. 액체화물의 하역·이송을 위한 시설(계류시설 포함)의 설치가 필요한 경우로 지방해양수산청장이 인정하는 경우

5) 제재사항

- 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

04

업무처리절차



<신청서류 및 검토사항>

구분		승인 (신청처 : 인천항만공사)	허가 (신청처 : 인천지방해양수산청)
STEP1 신청	신청서류	① 사용·수익 승인 신청서 ② '입주기업-사용·수익자' 간 체결 예정인 임대차계약서 ③ 사용·수익의 목적 및 타당성을 확인할 수 있는 사업계획서 ④ 사용·수익자의 확인서 ⑤ 기타 인천항만공사에서 요청하는 서류(개별문의) ※ ①, ④, ⑤ 서류는 신청 시 별도 안내 예정	① 임대허가 신청서* * 항만법 시행규칙 별지 제11호 ② 임대계약서 사본 ③ 기타 인천지방해양수산청에서 요청하는 서류(개별 문의)
STEP2 검토	검토사항	• 인천항 1종 항만배후단지 관리규정상 승인요건 부합 여부(제24조 제2항) • 사용·수익의 대가가 동일면적 대비 임대료 (입주기업→항만공사) 초과 여부 • 사용·수익 행위가 배후단지 운영에 지장을 주지 않는지 여부 및 원상회복 가능 여부 • 사용·수익이 임대부지 사용목적 및 사업계획서에 위배되지 않는지 여부	항만법 시행규칙 상 허가요건 부합 여부 (제18조)

※ 사용·수익 대상의 원상회복 및 기타 제반사항을 고려하여 별도 승인조건을 부여할 수 있음.

전용 목적 토지 · 항만시설의 임대허가 신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √표를 합니다.

접수번호	접수일시	발급일	처리기간	3일
임대인	성명(법인의 경우는 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)		
	주소(법인의 경우는 그 주된 사무소의 소재지)	전화번호		
임차인	성명(법인의 경우는 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)		
	주소(법인의 경우는 그 주된 사무소의 소재지)	전화번호		
신청내용	임대 목적	[] 항만에서 일하는 사람 및 항만이용자의 편의증진 [] 액체화물을 하역하거나 이송하기 위한 시설(계류시설을 포함한다)의 설치가 필요한 경우		
	임대 목적물			
	임대 금액			

그 밖의 특이사항

「항만법」 제18조 단서 및 같은 법 시행규칙 제18조제1항에 따라 위와 같이 비관리청 전용목적 토지·항만시설의 임대허가를 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

지방해양수산청장
시·도지사

귀하

첨부서류	임대계약서 사본 1부	수수료 없음		
처리절차				
신청서 작성	접 수	검 토	결 재	처리결과 통보

신청인

지방해양수산청
또는 시·도

지방해양수산청
또는 시·도

지방해양수산청
또는 시·도

210mm×297mm[백상지 80g/m²]

05

사례로 보는 배후단지 제3자 사용·수익

case1. 임대재산(=부지)의 전대



주요사례

ODCY에 컨테이너 수리 업체 또는 컨테이너 세척장이 들어오는 경우



신청사항

제3자 사용·수익 **승인**(신청처 : 인천항만공사)



신청 전 확인사항



승인 요건(22페이지 참고) 부합여부



전대차 계약기간이 임대차 계약기간을 초과하지 않는지



사용수익의 대가(전차인 → 입주기업)가
동일면적 대비 임대료(입주기업→항만공사)를 **초과하지 않는지**

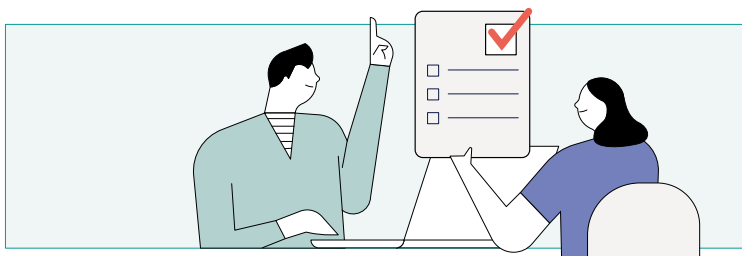


**사용·수익이 임대부지 사용목적 및
사업계획**(선정 당시 제출)에 **위배되지 않는지**



신청서류 및 신청절차

24페이지 참고



case2. 입주자시설의 임대



주요사례

- 입주기업이 입주자시설 내에 구내식당을 유치하는 경우
- 입주자시설의 옥상 위에 태양광발전시설을 설치하는 경우



신청사항

제3자 사용·수익 **승인**(신청처 : 인천항만공사) 및 **임대 허가**(신청처 : 인천지방해양수산청)

※ 주의사항 : '승인 및 허가'에 대한 신청기관, 요건 등이 상이하므로 주의 필요!



신청 전 확인사항

☑ **승인**(22페이지 참고) 및 **허가**(23페이지 참고) 요건 부합여부

☑ **계약기간**(입주기업 ↔ 입주자시설 임차인)이 '인천항만공사와 입주기업' 간 임대차계약기간을 초과하지 않는지

☑ **사용·수익의 대가**(입주자시설의 임차인 → 입주기업)가 동일면적 대비 임대료(입주기업 → 항만공사)를 초과하지 않는지

☑ 사용·수익이 임대부지 사용목적 및 사업계획(선정 당시 제출)에 위배되지 않는지



신청서류 및 신청절차

- 24페이지 참고
- 반드시 두 절차를 모두 거쳐야 하며, 절차간 선후관계는 없음(동시진행 가능)

기타사항

- 승인·허가 시 별도 조건이 부여될 수 있음
- 특히 설비 설치 등으로 원상회복 문제가 우려되는 경우, 별도 서류 및 절차를 추가적으로 요구할 수 있음

※ 본 페이지는 작성(2023년3월) 기준, 현행 규정과 여건을 바탕으로 작성한 것으로 개별 사실관계 등에 따라 절차 및 요건이 달라질 수 있음



1종 항만배후단지관리지침, 인천항 1종 항만배후단지 관리규정

1종 항만배후단지관리지침(해양수산부 고시)

기본
원칙

제14조(임대재산의 관리)

① 제26조제2항에 따라 입주계약을 체결한 입주기업체는 그 재산(입주기업이 설치한 시설물을 포함한다)을 다른 사람에게 사용·수익하게 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 관리기관의 승인을 받아 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있다.

승인
요건

1. 입주기업체가 1종 항만배후단지에서 부가가치 창출 물류활동을 영위하는데 필요한 경우
2. 화물처리를 위한 화주가 해당화물의 현장 확인을 위해 필요한 경우
3. 해당 시설의 관리·운영에 필요한 경우
4. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제4호에 따른 신·재생에너지 발전(發電)에 이용하려는 경우

② 관리기관은 제1항 단서에 따른 사용·수익이 해당 항만배후단지 운영에 장애가 되거나 원상회복이 어렵다고 인정되면 승인하여서는 아니 되며, 항만배후단지 운영에 필요한 경우 별도 조건을 부여할 수 있다.

인천항 1종 항만배후단지 관리규정(인천항만공사 자체 규정)

기본
원칙

제24조(임대재산의 관리)

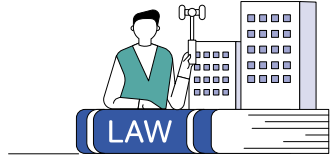
① 제23조에 따라 입주계약을 체결한 입주기업은 공사로부터 임대받은 재산과 입주기업이 설치한 시설(이하 “임대재산 등”이라 한다)을 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 없다.

② 제1항의 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 경우에는 공사의 승인을 받아 임대재산 등을 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있다. 다만, 다른 사람의 사용·수익이 해당 배후단지 운영에 장애가 되거나 원상회복이 어렵다고 인정되면 승인하여서는 아니 된다.

승인
요건

1. 입주기업이 인천항 배후단지에서 부가가치 창출 물류활동을 영위하는데 필요한 경우
2. 화물처리를 위한 화주가 해당화물의 현장 확인을 위해 필요한 경우
3. 해당 시설의 관리·운영에 필요한 경우
4. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제4호에 따른 신·재생에너지 발전(發電)에 이용하려는 경우

③ 입주기업체는 제2항에 따라 다른 사람의 사용·수익하게 하더라도 임대재산 등에 대한 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 하며, 사용·수익의 대가로 받는 금액은 입주기업체가 공사에 납부하는 동일면적 대비 임대료를 초과할 수 없다. 단, 입주기업체가 투자한 시설물을 활용하는 등 특별한 사정이 있는 경우 공사와 협의하여 대가를 달리 정할 수 있다.



허가

항만법, 항만법 시행규칙

항만법

기본 원칙

제18조(전용 목적의 토지·항만시설의 임대 금지)

제15조제1항 단서에 따라 국가 또는 시·도에 귀속되지 아니하는 토지 및 항만시설 중 비관리청이 전용(專用)할 목적으로 제9조제2항 본문에 따른 허가를 받아 조성·설치한 토지 및 항만시설을 취득한 자는 해당 토지 및 항만시설을 타인에게 임대할 수 없다. 다만, 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 관리청의 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

항만법 시행규칙

허가 요건

제18조(전용 목적의 토지·항만시설의 임대허가)

- ① 법 제18조 단서에 따라 토지·항만시설의 임대허가를 받으려는 자는 별지 제11호서식의 임대허가 신청서에 임대계약서 사본을 첨부하여 지방해양수산청장 또는 시·도지사에게 제출해야 한다.
- ② 지방해양수산청장 또는 시·도지사는 법 제18조 단서에 따라 비관리청의 토지·항만시설에 대한 임대가 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 때에는 그 임대를 허가할 수 있다. 이 경우 임대허가를 받은 토지·항만시설에 대한 재임대는 허가할 수 없다.

1. 전용 목적의 토지·항만시설의 전부에 대한 임대가 아닐 것
2. 토지·항만시설의 임대가 법 제6조제1항제6호에 따른 항만시설의 용도 및 법 제9조제2항 각호 외의 부분 본문에 따른 허가의 목적에 변경을 초래하지 않을 것
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 - 가. 토지·항만시설의 임대가 항만에서 일하는 사람 및 항만이용자의 편의증진을 위한 경우
 - 나. 비관리청이 국가 또는 지방자치단체인 경우
 - 다. 액체화물을 하역하거나 이송하기 위한 시설(계류시설을 포함한다)의 설치가 필요한 경우로서 지방해양수산청장 또는 시·도지사가 인정하는 경우

항만법

제재 조항

제110조(벌칙)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

- (중략)
2. 제18조를 위반하여 토지 및 항만시설을 타인에게 임대한 자 (후략)

07

사용·수익 승인 및 임대허가 관련 Q&A

Q.1

배후단지 입주기업이 임대재산 또는 입주자시설(입주기업이 설치한 시설물)을 제3자에게 사용·수익하게 하려는 경우, 무조건 승인과 허가 절차를 거쳐야 하나요?

아닙니다

- ▶ 임대재산 등(입주자시설 포함)을 타인에게 사용·수익하게 하려는 경우
「1종 항만배후단지관리지침」에 따라 관리기관(인천항만공사)의 승인을 받아야 합니다.
- ▶ 또한, 전용할 목적으로 비관리청 항만개발사업 시행허가를 받아 취득한 비귀속 항만시설을 임대할 경우에는 항만법 제18조 및 동법 시행규칙 제18조에 따라 지방해양수산청장의 별도 허가를 득해야 합니다.
- ▶ 그러므로, 제3자 사용·수익의 대상이
 - 1) 임대재산인 경우, 관리기관의 승인만 받으면 되고,
 - 2) 입주자시설인 경우에는
 - ① 해당시설이 전용목적 국가비귀속 항만시설이 아닌 경우, 관리기관의 승인만 받으면 되고,
 - ② 해당시설이 전용목적 국가비귀속 항만시설인 경우, 관리기관의 승인과 관리청의 허가를 모두 받아야 합니다.

Q.2

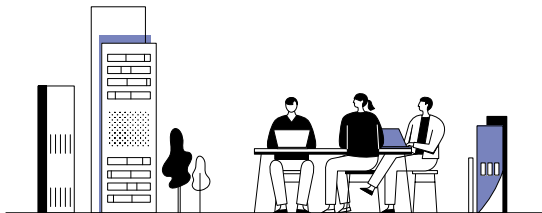
위의 승인과 허가를 모두 거쳐야 하는 경우, 두 가지 절차 간 선후관계가 존재하나요?

아닙니다

「1종 항만배후단지관리지침」에 따른 승인권자 및 승인요건과 「항만법」에 따른 허가권자 및 허가요건은 서로 구별됩니다.

이에 따라, 두 개의 절차는 각 기관별(인천항만공사, 인천지방해양수산청) 별도로 진행되는 사안으로서 **선후관계가 존재하지 않으므로** 신청순서는 중요하지 않으며, **동시진행도 가능합니다.**

다만, 두 개의 절차 중 하나의 절차라도 미이행하는 경우 항만배후단지 임대계약 및 항만법에 따라 제재를 받을 수 있으므로 이에 유의하시기 바랍니다.





청렴 신고 안내문

본 업무와 관련하여 업무담당자로부터 금품 및 향응 등을 제공해 줄 것을 요구받았거나 제공한 사실이 있는 경우에는 아래의 연락처로 신고하여 주시기 바랍니다. 신고인의 신분은 철저히 보호되며 신고로 인한 어떠한 불이익도 받지 않음을 알려드립니다.

신고처 1 인천지방해양수산청

▶ Tel. 032-880-6414 Fax. 032-882-4642

▶ 해양수산부 홈페이지(www.mof.go.kr) → 민원참여 → 신고센터 → 공직자 부조리 신고

신고처 2 인천항만공사

▶ 인천항만공사 홈페이지(www.icpa.or.kr) → 통합 신고센터



알아두면 쓸데있는 배후단지 업무상식



해양수산부
인천지방해양수산청



(우)22346 인천광역시 중구 서해대로 365-1

☎ 032. 880. 6114

🌐 incheon.mof.go.kr



인천항만공사
INCHEON PORT AUTHORITY



(우)22006 인천광역시 연수구 센트럴로 263 송도IB스타워

☎ 032. 890. 8000

🌐 www.icpa.or.kr