

G-8 : 부동산 구입시 유의사항

1. 부동산 조사시 필요사항

각종 부동산의 거래나 분석, 평가를 위해서는 해당 부동산과 관련된 각종 자료를 수집하는 절차가 선행되어야 한다. 부동산 거래 시 필수적으로 확인해야 할 자료들, 즉 확인 자료란 부동산 권리관계와 물건현황을 확인하는 데 필요한 자료이다. 이러한 자료로는 등기부등본, 지적공부, 지도, 계약서, 영수증 등이며 현장조사시(임장활동) 필요한 것으로는 토지조사와 건물 조사이다.

1) 자료 조사

(1) 부동산 등기부

부동산 등기부는 부동산에 관한 권리관계가 수록된 것으로 관할지역의 등기소에서 관리한다. 부동산등기부는 등기소에서 등본으로 발급하고 있으며 열람할 수 있다.

▶ 부동산등기부에서 확인되는 내용은 다음과 같다.

- ① 소유자의 인적사항
- ② 공유의 부동산인 경우 공유지분
- ③ 소유권변동의 원인과 처분을 제한하는 사항 : 압류 · 가압류 · 가처분 등
- ④ 소유권이외의 권리: 가등기 사항
- ⑤ 부동산의 이용을 제한하는 사항 : 지상권, 지역권, 전세권, 임차권, 저당권

(2) 지적공부

지적공부란 토지에 대한 각종 현황을 파악할 수 있는 토지대장, 지적도, 임야대장, 임야도 등을 말한다. 지적공부는 구·시·군청의 지적과에서 관리하고 있으며 등본으로 발급받거나 열람할 수 있다.

① 토지대장 · 임야대장

- 토지의 면적
- 토지등급(양도소득세 계산시 필수사항)
- 지 목
- 소재지

② 지적도 · 임야도

- 토지의 경계 · 위치 · 형상
- 축척
- 인근토지와의 관계
- 현재 도로의 개설 여부

③ 건축물관리대장

건축물관리대장이란 과거에는 가옥대장이라 칭하던 것으로 건물에 대한 각종현황을 수록하고 있다. 건축물관리대장은 구·시·군청의 건축과에서 관리하고 있으며 등본으로 발급받을 수 있다.

▶ 건축물관리대장을 통하여 확인되는 내용은 다음과 같다.

- 건물의 연면적
- 건물의 건축시점
- 건물의 증·개축여부와 증개축면적, 시점
- 건물의 구조·지붕·용도
- 특수설비(보일러, 엘리베이터 등)
- 건물의 소재지
- 건물번호(동일 대지상에 여러개의 건물이 있을 경우)
- 부속건물에 관한 사항(미등기 건물의 경우)

④ 토지이용계획확인원

토지이용계획확인원에는 도시계획외지역에 해당하는 국토이용계획과 도시계획지역 내에 해당되는 도시계획확인을 할 수 있는 사항이 있다.

이 확인원은 구·시·군청에서 발급하는 것으로, 도시계획구역내의 토지에 관련된 도시계획사항들이 수록되어 있다.

▶ 여기에서 확인할 수 있는 사항은 다음과 같다.

- 해당 토지상 접면도로(건축가능여부 판정기준임)
- 도시계획법상 지역, 지구, 구역에 관한 사항
- 각종 건축제한 사항

국토이용계획확인원은 해당토지의 국토이용계획 사항을 수록하고 있으며 이를 통하여 확인할 수 있는 사항은 해당토지의 국토이용 관리법 상 지역·지구에 관한 사항이다.

⑤ 기타 관청발급 서류

- 무허가 건물확인원 : 건축물관리대장이 없는 주택의 소재, 면적, 소유자 등이 수록되어 있다. 이는 재개발지역의 권리관계에 대한 확인을 위한 필수적인 서류 등이다.
- 환지증명 : 구획정리지구내에서 환지된 내용을 증명하는 서류로서 토지대장과 유사한 내용을 확인할 수 있다.

⑥ 기타확인 자료

- 각종 계약서와 영수증 : 부동산에 관한 권리의 설정, 제한 등에 관한 각종 계약서는 부동산 조사시 중요한 자료가 되나 반드시 해당계약서의 진위 여부를 확인하여야 한다. 금전의 거래 시 수반되는 계약에 대하여는 반드시 영수증이 첨부 되어야 한다.
- 지형도 : 해당토지에 대한 지리적 위치 등을 파악할 수 있으며, 1/5,000 등 대축척 지형도에는 해당 토지의 경사도나 지세 등이 상세히 나타난다.
- 사진 등 : 해당토지를 촬영한 사진이나 비디오테이프 등은 해당토지의 현황을 한눈에 볼 수 있는 좋은 자료이나 촬영의 시점이나 각도에 따라 실제 현황과 다른 분석이 이루어질 수 있음을 유의하여야 한다.
- 토지등급확인원 : 토지의 취득 후 상당한 시점이 경과한 경우 토지대장

상에 나타나지 않은 토지등급을 확인하기 위해서는 해당 구,시,군청에서 발급하는 토지등급확인원을 발급받아야 한다(양도소득세 계산 시 필수) 과세시가표준액

⑦ 공시지가 확인원

- 공시지가의 개념

공시지가는 표준지 가격이다.

공시지가란 ‘지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률’에 의한 절차에 따라 건설교통부 장관이 매년 1월1일 현재의 가격을 조사, 평가하여 공시하는 표준지의 단위면적(m^2)당 가격을 말한다.

- 표준지의 의의

표준지란 토지이용상황이나 주변환경 기타 자연적, 사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 해당 일단의 토지를 대표할 수 있는 토지를 말한다.

- 개별(공시)지가와의 차이

개별공시지가는 시장,군수,구청장이 ‘개별토지가격합동조지침’에 의거 개별토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 둘 이상의 공시지가 표준지를 선정, 건설교통부 장관이 제공하는 ‘지가형성요인에 관한 표준적인 기준표를 활용하여 산정하는 개별토지의 가격으로 산정절차 및 주체, 효력 등에 있어 표준지 공시지가와 명백하게 구별된다.

- 공시지가의 조사, 평가의 기준

표준지의 가격은 인근 유사토지의 거래가격,임료, 해당토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용 추정액을 종합적으로 참작하여 평가한다.

- 공시지가의 조사, 평가의 절차

건설교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사, 평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가사에게 이를 의뢰하여야 하며, 표준지 가격의 조사, 평가를 의뢰 받은 감정평가업자는 표준지에 대한 적정가격을 조사, 평가하고 그 가격에 대해 시장, 군수, 구청장의 의견청취를 거쳐 그 보고서를 건설교통부장관이 토지평가위원회의 심의를 거쳐 공시하게 되는 것이다.

- 토지평가위원회 심의

감정평가사에 의해 조사 평가된 표준지 가격은 토지평가위원회에 부의하여 심의하게 된다. 공시지가 표준지의 선정 및 조사 평가된 표준지 가격 등을 심의하기 위하여 건설교통부 장관 소속 하에 학자, 법률가, 공무원 등 15인으로 구성된 토지평가위원회가 있고, 감정평가업자의 공시지가 표준지 조사, 평가에 관한 사항, 공시지가의 적용방법에 관한 사항 등에 관하여 시장·군수·구청장의 자문에 응하기 위해 시,군,구청장을 위원장으로 하는 지방토지평가위원회가 있다.

- 공시지가의 활용 및 효력

“감정평가사”가 다음의 목적을 위해 토지를 감정 평가하는 경우

- ㉠ 공공용지의 매수 및 토지의 수용, 사용에 대한 보상
- ㉡ 국,공유지토지의 취득 또는 처분
- ㉢ 징발법에 의한 토지의 징발에 대한 보상
- ㉣ 과세시가표준액의 조정
- ㉤ 국토이용관리법 기타 법령에 의한 개발이익금 또는 개발부담금의 부과
- ㉥ 국토도시계획법 기타 법령에 의하여 조성된 공업용지, 주거용지, 관광용지 등의 공급 또는 분양
- ㉦ 토지구획정리사업, 도시재개발 또는 경지정리를 위한 환지, 체비지의 매각 또는 환지신청
- ㉧ 토지의 관리, 매입, 매각, 경매, 재평가

2) 현장조사

현장조사는 확정된 기본적 사항과 사전 조사된 평가대상 물건의 공부상 내역과 실제 내역의 차이를 규명함과 아울러 평가대상물건의 상태를 파악하는 과정이다. 부동산의 특성인 부동산성으로 인하여 부동산의 감정평가는 임장활동이므로 감정평가의 정도는 현장조사에 달려있다고 해도 과언이 아니다.

(1) 토지조사

① 대상토지의 확인

부동산의 부동산성으로 인하여 대상부동산, 즉 대상토지의 위치는 자연적으로 고정적일 수밖에 없으나 행정구역의 개편 등으로 인하여 행정적 위치는 가변적 일 수있다. 그러므로 인근지역의 주요지형, 지물(예: 시청, 경찰관서, 학교 등의 공공기관 등의 공고시설)을 중심으로 대상토지의 정확한 위치를 확인하여야 한다. 특히 인근 지역의 주요 지형, 지물과의 연계가 곤란한 전,답,임야의 경우에는 대상토지의 위치 확인은 전문성과 숙련된 경험이 필요하다.

② 지목조사

㉠ 지목의 종류

토지의 주된 사용목적에 따라 지적법 제5조 및 동시행령 제5조에서는 다음과 같이 24개 항목으로 구분한다.

- ㉡ 토지대장상의 지목(이하‘공부상 지목’이라함)과 실제지목은 일치하지 아니한 경우가 많으므로 현장조사시 이의 확인은 필수적이며 대상토지의 평가는 공부상 지목에 불구하고 실제지목 즉 실제이용상황을 기준하여야 하나 이때 일시적 이용상황은 고려치 아니한다.

☞ 건축법 등에 의하여 일시적으로(기간을 정하여) 건축이 제한된 지역에서는 공부상 지목이 ‘대(垓)’인 토지를 “전”으로 이용중인 경우라도 “대”로 평가한다.

지목별종류와정의

연 번	지 목	내 용
1	전	물을 대지 않고 곡물, 원예작물(과수류를 제외한다), 약초, 뽕나무, 닥나무, 료목, 관상수등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “전”으로 한다.
2	답	물을 직접 이용하하여 미곡, 연, 미나리, 택사, 왕골등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “답”으로 한다.
3	과 수 원	일정한 구역을 정하여 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고등 부속시설의 부지는 “과수원”으로 한다. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다.
4	목장용지	일정한 구역을 정하여 축산업 및 낙농업을 목적으로 가축을 사육하는 초지와 이에 접속된 축사등 부속시설물의 부지는 “목장용지”로 한다.
5	임 야	산림 닛 원야를 이루고 있는 수림지, 죽림지, 암석지, 자갈땅, 모래땅, 습지 황무지와 산석지등은 “임야”로 한다.
6	광 천 지	지하에서 온수, 약수, 석유류등이 용출되는 용출구 및 그 유지를 위한 부지는 “광천지”로 한다.
7	염 전	조수를 끌어들여 소금을 채취하는 토지와 이에 접속되는 제염장등 부속시설의 부지는 “염전”으로 한다.
8	대	영구적 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지 및 정원과 도시계획사업 기타 법령에 의한 택지조성사업으로 공사가 완료된 건축예정지는 “대”로 한다.
9	공장용지	도시계획구역의 공업지역안에서 제조업을 목적으로 하는 공업시설 또는 도시계획 구역밖에서 일정규모 이상의 제조업을 목적으로 하는 공장시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설의 부지는 “공장용지”로 한다.
10	학교용지	일정한 구역내의 학교의 교사와 이에 접속된 부속시설물의 부지 및 체육장 등은 “학교용지”로 한다.
11	도 로	일반공중의 교통운수를 목적으로 보행 또는 차량운행에 필요한 일정한 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지를 “도로”로 한다.
12	철도용지	교통운수를 목적으로 하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사, 차고, 발전시설 및 공작착등 부속물의 부지는 “철도용지”로 한다.
13	하 천	자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지는 “하천”으로 한다. 다만, 그 규모가 특히 작은 것은 “구거”로 한다.
14	제 방	방수제, 방조제, 방파제, 방사제 등으로 조수, 자연유수, 모래, 바람등을 막기 위하여 설치된 독의 부지는 “제방”으로 한다
15	구 거	용수·배수를 목적으로 하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있을 것으로 예상되는 소규모 수로의 부지는 “구거”로 한다.
16	유 지	일정한 구역내의 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐, 저수지, 소류지, 호수, 양어장, 연못등의 토지는 “유지”로 한다.
17	수도용지	물을 정수하여 공급하기 위한 착수, 저수, 도수, 송수 및 배수시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지와 수도관의 매설부지는 “수도용지”로 한다.
18	체육용지	옥외에서의 체육활동에 이용할 목적으로 일정한 구역내의 체육경기에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합 경기장과 기타 전용 경기장용의 토지는 “체육용지”로 한다.

연 번	지 목	내 용
19	유 원 지	일정한 구역내에 일반 공중을 위하여 위락, 휴양등의 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장, 유선장, 낚시터, 어린이놀이터, 동물원, 식물원, 민속촌, 경마장등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “유원지”로 한다. 다만, 이들 시설과의 거리등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙박시설 및 유기장의 부지와 하천, 구거 또는 유지(공유인것에 한한다)로 분류되는 것은 제외한다.
20	공 원	일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활을 향상시키기 위하여 일정한 구역내에 필요한 시설을 갖춘 토지로서 도시계획상 공원으로 결정·고시된 토지는 “공원”으로 한다.
21	종교용지	일반 공중의 종교의식을 목적으로 예배, 법교, 설교, 제사등을 하기 위한 교회, 사찰, 향교등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “종교용지”로 한다.
22	사 적 지	문화재로 지정된 역사적인 유적, 고적, 기념물등을 보존할 목적으로 구획된 토지는 “사적지”로 한다.
23	묘 지	사람의 시체나 유골이 매장된 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “묘지”로 한다. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 “대”로 한다.
24	잡 종 지	갈대밭, 물치장, 채석당, 토취장, 노천시장, 비행장, 공동우물등과 기타 다른 지목에 속하지 아니하는 토지는 “잡종지”로 한다.

③ 지적조사

공부상의 지적(토지대장상의 면적과 지적도상의 지적경계선)과 실제 이용상의 지적이 일치하는가를 확인하는 과정으로서 다음과 같은 사항을 유의하여야 한다.

㉡ 타인소유건물(제시 외 건물 포함) 및 입목 등이 소재

대상 토지의 활용상의 제약이 있음은 물론 향후 담보권 실행을 통하여 채권을 회수코자 할 때 타인 소유물건 등이 소재한 토지부분에 대하여 법정 지상권분쟁이 발생할 소지가 있으므로 이를 사전에 예방하기 위하여 대상 토지의 현장조사 시 필히 점검되어야 한다.

㉢ 도로(사도 및 공도) 개설 여부

대상토지의 일부분인 소유자이외의 타인이 통행이 자유로운 공용사도 및 공동도로로 이용되고 있을 시에는 대상토지의 가격에 미치는 영향이 지대하므로 이에 대한 사전조치가 필요하다.

㉣ 분묘등 토지가격에 영향을 미치는 혐오시설의 존부 여부

대상토지에 분묘 등 혐오시설이 소재하고 있는 경우에는 향후 발생할 분묘 이장비 등을 감안하여 평가하여야 하므로 혐오시설의 존재에 대한 조사가 필요하다.

㉤ 고압선 또는 지하철통과 등 이용 상 장애요인의 존부 여부

토지소유권의 범위는 지표는 물론 지하, 지상에까지 미치므로 대상토지에 고압선이 통과하거나 지하철이 통과하는 경우 대상토지의 토지유효

이용에 대한 제한이 있으므로 가격형성 상 감가 요인이 된다.

㉞ 지적도상 확인이 불가능한 인접지 및 인접도로와의 고저차

지적도는 평면도(수평투영)이므로 고저,경사에 대한 파악이 어려우므로 가격 형성상 중요한 인접지와의 고저차, 경사도 등에 대한 파악이 중요하다.

㉞ 기 타

대상토지가 전,답 또는 임야인 경우에는 토성, 토양 및 지세는 가격형성 상 중요한 요인이며, 타 용도로 전환이 가능한 이행지 또는 후보지인 경우에는 전환에 소요되는 비용 즉, 토목공사비 등이 토지가격에 영향을 미칠 수 있으므로 지반(암반 등)에 대한 조사가 간과되어서는 안될 것이다.

(2) 건물조사

담보평가의 궁극적 목표는 담보권 실행으로 회수할 수 있는 담보부동산의 경제적가치를 판단하는 것인 바, 대상부동산에 대한 담보권실행 시 법적 절차의 진행상 하자가 없어야 하므로 공부와 실제의 동일성, 즉 물적 동일성이 특히 강조되는 부분이 건물부분이다.

건물의 물적 동일성을 인정받지 못하여 담보권실행에 제약을 받는 경우가 종종 발생하므로 단독주택 등 독립부동산을 중심으로 건물담보평가 시에는 다음과 같은 것에 유의하여야 한다.

① 대상건물의 존부 및 위치확인

대상건물이 대상토지 상에 소재하는 가를 파악하여 멸실, 증축 및 재축 등을 구별하고 또한 건물의 배치 상황을 파악하여 공법상 제한받는 건물(공원, 광장, 유원지, 공항, 녹지지구, 개발제한구역, 점도구역 등에 저축한 건물)인지의 여부를 구별하기위하여 현장조사시 첫 번째로 행하는 작업과정이다.

② 건축구조의 확인

건물의 물적 동일성을 판단하는데 가장 근간이 되는 부분이 바로 건축구조의 동일성 여부이다.

그러나 건축공법이 발전으로 인하여 건축구조에 대하여 정확한 판단은 고도의 전문성과 풍부한 경험이 필요하므로 전문적인 부분은 건축전문가의 자문에 의해 판단하여야 하는데 일반적으로 건축구조의 동일성을 판단하는 방법은 다음과 같다.

㉡ 건물의 골조부분 즉 기둥구조의 동일성 여부

예: 목조, 벽돌조, 철근콘크리트조

㉢ 건물지붕 구조의 동일성 여부

예: 기와지붕, 슬라브지붕

㉣ 대수선한 건물일 경우 불법여부 (대수선도 건축행위이므로 허가사항임)

③ 건물면적의 확인

공부상 건물면적과 실제면적과의 차이를 소명하여 무단 증, 개축 여부를 판단함으로써 물적 동일성을 확인한다.

④ 건물용도의 확인

건물용도에 따라 건물의 가격은 물론 토지의 가격형성에도 영향을 미치는 것이 통상의 관례이므로 공부상의 용도와 실제 용도와의 차이를 규명하여야 한다. 또한, 무단용도변경으로 인한 행정제재를 사전에 파악하여 담보부동산의 안전성을 확보하는데 그 목적이 있다.

⑤ 건물의 관리상태 확인

동일한 시기에 동일구조로 건축한 건물의 경우에도 사용자(관리자)의 관리 상태에 따라 건물의 상태는 크게 차이가 날 수 있으므로 외부 및 내부관리 상태를 세밀히 점검하여야 한다. 감가수정 시 관찰감가를 병용하는 것은 관리상태의 양부에 따른 건물가격의 격차에서 연유된다.

⑥ 창호, 벽체, 바닥, 천정 등의 용재 및 마감의 정도 확인

사용자재의 질에 따라 건축비의 차이가 크게 나므로 사용자재의 질 및 마감 공법을 점검하여야 한다.

⑦ 부대시설의 존재 여부 확인

건물의 효용성을 증진시키기 위하여 설치된 부대시설(예 : 전기시설, 위생 시설 난방설비, 소화설비, 승강기시설 등)의 질, 성능 및 관리상태를 점검한다.

⑧ 인근 건물과의 조화여부 등 확인

인근지역에 소재하는 건물의 표준적 용도와의 적합성을 판단하고 건물구조의 시대 상황과의 부합을 판단하여 기능적 감가에 대비한다.

⑨ 내부구조의 확인

주택임대차보호법의 시행으로 인하여 주거용 부분에 대한 소액보증금(직할시 이상 700만원, 기타 500만원)을 타 채권에 비해 최우선 보호하고 있으므로, 우발 채무의 가능성을 파악하기 위하여 건물의 현장조사시 필히 주거용에 공하고 있는 방수를 검토하여야 한다.

⑩ 기 타

- 2인 이상 공유인 건물의 경우 위치에 따라 경제적 가치를 달리 할 수 있으므로 위치확인 동의서를 징구함은 물론 실제 사용하고 있는 부분을 확인하여야 한다.
- 현장 조사시 누락 또는 착오 등의 예방 및 점검을 위하여 건물조사 및 가격평가의견서 기재와 사진 촬영을 행한다.

2) 부동산(공장)입지 선정 분석자료

소유권 분석

(1) 취득가능성 파악

공용수용, 징발예정지, 환지 예정지, 경매개시 결정지 등 확인

→검토방법 : 건설관리과, 법원 경매계에서 확인

(2) 소유권 제한

가. 공부와 실제 소유자의 일치 여부

나. 등기상 하자는 없는 가 -이중등기, 미등기, 상속등기 미필 등

다. 제한물권 설정 여부 - 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 임차권, 점유권, 법정지상권, 지장물, 채납, 가등기, 가압류 등

→**검토방법** : 지적공부, 등기부등본, 지방세(국세)완납증명서 발급확인 현장, 분묘 확인

(3) 면적 확인

공부상 실제면적 일치 및 지적도와의 경계 일치확인

→**검토방법** : 지적공부 및 지적도, 대한지적공사 의뢰한 측량성과도 확인

(4) 지목

지적공부와 실제 이용상황의 일치여부

(5) 거래가격

가. 인근지역 시세 -거래 실제가, 매물호가, 공단분양가

→**검토방법** : 지적공부, 중개업소, 현장 주민 공단관리사무소

나. 공시지가 비교 - 현재상태, 개발후 공시지가

→**검토방법** : 공시지가표, 인근 공장용지

다. 감정평가액 - 개발단계별 평가액, 지목변경후 평가액

→**검토방법** :→ 감정평가기관에서 확인

(6) 계약시 검토사항

계약당사자 자격, 지주협조사항

→**검토방법** : 주민등록증, 위임장, 계약서 확인

개별 입지지정 승인시 검토사항

(1) 국토이용관리법에 의한 자연환경보전지역, 준도시지역중 취락지구, 운동·휴양지구, 집단묘지지구

(2) 도시계획법에 의한 주거지역, 상업지역, 녹지지역

(3) 문화재보호법에 의한 문화재 및 문화재보호구역

(4) 자연환경보전법에 의한 자연생태계 보전지역

(5) 도로법에 의한 접도구역, 연도구역, 고속교통구역

(6) 수도법에 의한 상수도보호구역

(7) 광역상수도는 상수원보호구역으로 부터 수계상 상류 20km이내인 지역

(8) 지방상수도는 상수원보호구역으로 부터 수계상 상류 10km이내인 지역

(9) 취수장으로 부터 수계상 상류 15km, 하류 1km

(10) 농업용 저수지로 부터 수계상 상류 5km

(11) 산림법에 의한 보존국유림, 보안림, 천연보호림, 채종림, 시험림, 임업진흥촉진지역, 산임훼손허가제한지역

(12) 조수보호 및 수렵에 관한 법률에 의한 조수보호지역

- (13) 군사시설 보호법에 의한 군사시설보호구역
- (14) 해군기지법 및 공군기지법에 의한 기지역내 구역
- (15) 입지제한 가능지역
 - 기존의 집단취락과 인접하여 주거생활에 지장을 초래하는 지역
 - 광역상수도 관로 및 농업용 배수시설의 이설이 필요한 지역
- (16) 환경기준(대기오염)
 - 연간고체연료사용량 1,000톤 이상인 사업장 특정 대기유해물질 배출업종
 - 금속의 용융, 제련 또는 열처리시설 및 금속의 표면 처리시설, 화학제품의 제조 및 정제시설 석유정제 및 석유화학제품의 제조시설
- (17) 환경기준 (수질오염)
 - 1일 평균 폐수배출량이 500m³ 이상인 사업장
 - 특정수질 유해물질 배출업종
 - 산업용 화학물질 배출업종
 - 기타 화학제품 제조시설, 석유정제시설
 - 종이제조시설, 가죽 및 모피제조시설(가죽 및 모피를 이용하는 가공시설은 제외)

공장 입지여건 분석시 지역요인

- (1) 인구(노동력) : 총인구(노동인구), 인구증가율, 유입 예상인구, 노동의 질 인건비
→검토방법 : 통계자료 활용, 현지확인, 노동시장조사
- (2) 교 통 (수송, 통근조건)
도로(고속도로 · 국도 · 지방도), 항만(현황 · 계획), 철도(일반철도 · 고속전철)
→검토방법 : 도로망도, 지형도, 개발계획자료, 지역간행물, 현장확인
- (3) 입지조성
계획입지 (현황, 조성계획중), 자유입지(현황, 추세)
→검토방법 : 시 · 군청(지역경제과), 공단관리사무소, 현장확인
- (4) 생 활
주택, 도시기반시설, 문화시설, 교육시설, 근린생활시설
→검토방법 : 현지확인, 통계자료(지역연감)
- (5) 지역발전동향
지역개발안, 교통시설확충안, 지역자원 활용안, 신도시개발안, 행정상지원책
→검토방법 : 지역개발계획자료(시 · 군청 공보실)

공장 입지여건 분석시 개별요인

- (1) 진입도로
진입로 유 · 무, 길이, 폭, 포장상태, 사도개설 가능여부, 진입도로개설 비용
→검토방법 : 지적도, 현장조사, 지주, 견적서

(2) 용 수

취수가용량, 수질기준 적부, 수급 개발비용

→검토방법 : 지질도, 인근지역 수질조사, 현장지형세

(3) 배 수

배수기준, 배수로설치(형태,비용), 농업용수관계(농업용수로, 농업용저수지) 취수원관계

→검토방법 : 환계관계법령, 시·군청(환경보호과), 지형도, 토목설계도, 견적서

(4) 전 력

수전시설 설치(현시설거리, 설치비용)

→검토방법 : 현장확인, 한전에서 확인

(5) 조 성

조성난이도, 개발후사용률(%), 개발비용

→검토방법 : 현장확인, 측량,설계사무소, 견적서

(6) 민원발생여부

폐수배출, 대기오염, 소음, 진동발생, 농업용수 고갈, 인근농지 토사유출, 농로 통작 방해, 주민 위화감 조성, 기피시설 설치

→검토방법 : 환경관련법령, 방재계획, 대주민 사업설명

공장신설승인 신청을 하고자 할 경우에는 해당지역과 관계된 법령에서 정한 허용행위에 부합되어야 하므로 시·군청에서 토지이용계획확인서를 발부받아 당해지역의 용도지역을 확인, 아래의 적용법률에 따라 그 인·허가사항을 검토 하여야 한다.

용도지역구분		지 역 별 세 분		적 용 법 률
국 토 이 용 관 리 법	도 시 지 역	도시계획구역		도시계획법, 촉진법
		공업단지		산업입지 및 개발에관한법률
		택지개발예정지구		택지개발촉진법
		전원개발사업구역		전원개발에 관한특례법
	준도시 지 역	취락지구		국토이용관리법
		운동·휴양지구		개발계획
		집단묘지지구		국토이용관리법
		시설용지 지 구	농공단지 이외지역	산업입지 및 개발에관한법률 개발계획
	농 립 지 역	농업진흥지역		농어촌발전특별조치법
		보전임지		산림법
		낙농지대		낙농진흥법
		초지조성기구		초지법
	준농림 지역	준농림지역		국토이용관리법
	자연환경보전지역	공원(보호)구역		자연공원법
상수원보호구역		수도법		
문화재보호구역		문화재보호법		
이외의 지역		국토이용관리법		
(수자원보전지구)		농지의보전 및 이용에관한법률		
농지전용의 허용 및 제한되는 범위				농지의보전 및 이용에관한법률