



# 아파트형 공장 부속시설의 화재보험요율에 관한 소고



## 1. 아파트형 공장의 정의

공장이라 함은 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추고 제조업을 영위하는 사업장을 말하며 공장 가운데에서도 특히 “아파트형 공장”이라 함은 동일 건축물 안에 6개 이상의 공장이 동시에 입주할 수 있는 3층 이상의 집합건축물을 말한다.

“제조업”의 범위는 표준산업분류(통계청 고시 2000-1호, 2000. 1. 7)에 의한 대분류 “D 제조업”으로서 중분류 15~36에 해당하는 제조업을 말하며 석탄산업법에 의한 석탄가공업도 이에 포함된다.

## 2. 아파트형 공장의 유형과 연혁

### 가. 협동화사업장

우리나라에서 중소기업을 체계적으로 육성·발전시키기 위한 노



글 | 정의수 협회 위원 조사부장

최근 수도권에서는 지방공단 등으로 이전한 노후 공장 건축물을 철거한 자리에 ‘테크노타운’, ‘벤처타운’, ‘IT타워’, ‘디지털밸리’, ‘테크노밸리’ 등의 이름으로 아파트형 공장을 설립하고 있다. 아파트형 공장은 서울을 중심으로 수도권역에서 토지이용을 극대화하기 위한 집합 공장 건물로서 중소기업체의 입지 해결 및 쾌적한 작업환경을 제공하고 도시근로자의 풍부한 노동력을 적극적으로 활용하고 있다. 또한 공동 부대시설을 확보하여 공간효율의 극대화 및 종업원의 복리후생이 개선되는 등의 중소기업 지원효과를 거두고 있다. 고층화, 집단지화, 공동화를 주요 특징으로 하는 아파트형 공장에서는 부속시설의 화재보험료를 적용에 관하여 생각해 보고자 한다.

력은 1978년에 제정된 중소기업진흥법(1994년 폐지)에 표현되어 있다. 중소기업진흥계획에서는 중소기업근대화계획과 중소기업협동화계획을 수립하여 추진하였다. 중소기업근대화계획에서는 시설의 근대화, 경영합리화 및 기술향상을 목표로 하고 아울러 종업원의 복지 향상, 소비자의 이익 증진, 건전한 유통질서의 확립, 환경 보전 등 근대화에 있어서 고려되어야 할 사항을 포함하였으며, 중소기업협동화계획에서는 중소기업진흥법 제6조와 같이 중소기업의 집단지화, 시설공동화, 기업합병, 시설전환 등의 추진을 목표로 추진하였다. 상공부고시(제84-11, 1984. 3)에서는 집단지화사업, 시설공동화사업, 공장공동화사업, 아파트형 공

장사업, 기업합병, 경영협업화 등으로 협동화사업의 유형을 정한 바 있다.

우리나라의 아파트형 공장 초기모델인 ‘협동화사업장’은 1979년 중소기업진흥공단에서 노동집약적이며 영세 소규모 봉제공장을 조합으로 구성하여 동종업군에서의 ‘협동화’를 추진한 서울의 3개소 및 부산 동래의 1개소 협동화사업장이었다. 현재 수도권과 부산권에서 운영 중인 ‘협동’ 명칭을 가진 특수건물은 20여 개 사업장이 있으며 이 중의 일부는 공동 부대시설 용도로 사용하고 있다.

#### 나. 표준공장

본격적으로 아파트형 공장이 출현한 것은 1984년 상공부에서 ‘아파트형 공장사업’을 “동종 또는 연관업종이 영위하는 중소기업자들이 생산활동을 보다 효율적으로 영위할 수 있도록 아파트형 또는 연립형 공장을 건설하는 것”으로 추진하였다. 이 무렵 상공부에서 추진하는 아파트형 공장은 이미 1970년대 전반에 대만에서 설립한 “표준공장(Standard Factory Building)”이라고 하는 명칭을 그대로 사용

하여 아래의 사례와 같이 전라북도 익산시와 경상남도 마산시의 수출자유지역 내에 상공부가 주도하여 “표준공장”을 건설하였으며, 최근에는 산업단지관리공단에서 사업을 추진하여 대불 외국인 전용단지 내 임대형 표준형 공장을 설립하였다.

#### 다. 아파트형 공장

법률과 제도상으로 아파트형 공장이 체계적인 지원을 받으며 설립되기 시작한 것은 1988년 ‘공업배치법(1990. 1. 13 동법 폐지 및 공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제정) 상에 그 근거가 마련된 이후이다. 1988년 2월 24일에 신설된 공업배치법시행령 제7조의2에서 아파트형 공장을 ‘공장에 제공할 목적으로 설치하는 집합건축물’로 정의하였으며 아파트형 공장을 설치할 수 있는 자는 중소기업진흥법에 의한 중소기업진흥공단, 공업단지관리법에 의한 공업단지관리공단, 도지사·시장·군수 및 구청장, 기타 상공부령으로 정하는 자이며 대지가 3,000㎡(증축 포함)이상이거나 연면적이 1,000㎡(증축 포함)이상일 경우에는 상공부장관에게 신고하도록 되어 있었다.

이 법에 의해 중소기업진흥공단에서는 당시의 중소기업기본법 제15조의 ‘정부는 중소기업의 집단지화 또는 공동화 등 중소기업구조의 개선에 필요한 시책을 강구하여야 한다’는 조항에 따른 ‘협동화사업 추진요령’과 ‘아파트형 공장 설

치 및 관리요령’에 의해 인천광역시 남구의 주안시범공단 등 6개소의 ‘시범공단’을 설립하였다.

### 3. 아파트형 공장의 부속용도에 관한 적용요율

#### 가. 아파트형 공장 내 근린생활시설 용도 설치 사례

아파트형 공장에서 근린생활시설용도로 사용하는 부분은 지상 1~3층 또는 지하 1층 부분에 주로 설치되며 식당용도를 포함하여 점포군을 형성하고 있다. 일부 아파트형 공장에서 근린생활시설의 면적현황은 다음 <표 1>과 같다.

■ 표 1. 아파트형 공장 내 근린생활시설 등의 면적현황

공장명	소재지	연면적(㎡)	근린면적(㎡)	구성비(%)
A테크노타운	경기 시흥시	9,838.98	1,119.83	11.4
B타워	서울 구로구	19,966.49	3,262.64	17.3
C피아	경기 안양시	72,373.90	9,855.63	13.6
D아파트형공장	경기 군포시	25,007.93	4,625.52	18.5
E타워	서울 금천구	27,917.24	5,250.22	18.8
F타운	서울 금천구	13,910.16	3,198.11	23.0
G밸리	서울 강서구	16,851.30	1,108.85	6.6
H공장	서울 양천구	27,417.68	2,155.89	8.8

#### 나. 아파트형 공장의 부속용도에 관한 적용요율 검토

반드시 화재보험요율이 위험도에 상응한다고 단언할 수 없으나 화재보험업계에서 (아파트형)공장의 화재위험을 평가하여 보험요율에 반영하는 방법은 ‘위험을 보험요율로서 계량화하였다’고 볼 수 있다. ISO(Insurance Service Office)의 Commercial Fire Rating Schedule과 같은 화재보험요율표가 화재위험도를 계량화한 대표적인 사례이다. 이 CFRS에서는 기본점수, 건축물의 소재지, 구조 및 용도, 연소위험, 공공소방대와의 거리, 자체 소방시설의 신뢰도를 계수화, 수식화하여 화재보험요율표를 작성하였다.

아파트형 공장에서는 입주자별, 방화구획 단위별로 영위하는 업종에 따라 화재보험요율을 산출할 수도 있고, 전체적으로는 입주업종이 전문화되어 있어 인쇄업종, 봉제업종, 전자기기업종 등으로 각각 분류된다면 아파트형 공장 전체를 하나의 요율로 적용할 수도 있으며

재산종합보험으로서 단일요율을 사용할 수도 있다.

최근의 아파트형 공장의 입주업종 중에서 부대시설에서 최대 30%의 면적을 점유하는 개별분양용도에 주목할 필요가 있다. 이 부분은 화재보험요율서에서 일반부속시설(Code P300)에 해당하는 시설이다. 이 요율은 사무실, 기숙사, 사택, 강당, 식당, 취사장, 휴식실, 의무실, 경비실, 목욕탕, 화장실, 매점, 세탁실, 세면실, 탈의실, 이·미용실, 차고, 구내 영화관 등에 적용(주작업실과 방화구획이 되지 아니한 경우에는 공장종별요율을 적용)한다고 되어 있으며, 일반부속시설 요율 적용대상 이외의 용도로 사용하면 일반물건요율을 적용한다.

일반부속시설요율은 1970년대 표준 공장 설립 무렵의 화재보험요율서(1977. 5. 10)와 현재의 화재보험요율서(2005. 5. 1)를 비교하면 적용대상은 동일하며,

요율의 취지는 업무지원과 비영리 후생복지시설을 염두에 두고 있다. 아파트형 공장이 대형화함에 따라 일반분양된 이들 시설은 비영리 후생복지시설이라기보다는 구외의 일반인까지도 상권에 포함시켜 영리를 목적으로 하는 음식점, 일용품판매점 등 일반근린시설로 변화되어 이에 대한 개념정립이 필요하다. 특히 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 등의 집합이 1,000㎡ 또는 3,000㎡가 넘는 경우, 대형목욕장, 별동의 부속동 또는 상가동을 설치한 경우 등은 사실상 공장의 일반부속용도 취지로 보기는 어렵다.

아파트형 공장의 부속시설로 화재보험기본요율(1급 건물의 경우)을 일반부속용도로 적용할 때와 일반건축물에서 화재보험요율을 적용할 경우를 비교하면 다음 <표 2>와 같은 차이가 있으므로 요율적용을 재고할 필요가 있다.

■ 표 2. 일반부속시설의 화재보험기본요율 비교

사례용도	일반건축물요율	공장 일반부속시설요율
일반음식점	0.160	구내식당 - 0.058
의원, 침술원	0.079	의무실 - 0.058
이·미용원	0.079	이·미용원 - 0.058
아동시설	0.076	교사 - 0.058
당구장, 탁구장, 체력단련장	0.096	휴게실 - 0.058
업무시설(금융업소, 사무소)	0.068	사무실 - 0.058
1,000㎡만 일용품소매점	0.098	매점 - 0.058
목욕장	0.118	목욕탕 - 0.058
기숙사	0.062	기숙사 - 0.058

#### 4. 맺음말

아파트형 공장에서의 일반부속시설이 최대 30%까지 점유할 수 있고, 공장의 부속시설이라기보다는 상업시설의 측면이 있으므로 부속용도의 화재보험요율 적용은 관점에 따라서 달리할 수도 있다. 위험에 상응하는 화재보험요율은 건축문화의 변화에 따라 변경될 수 있으므로 아파트형 공장의 일반부속시설도 일반영업(상업)/후생복지를 판별한 후에, 일반영업이라면 일반건축물요율을 적용하는 것이 바람직하다. 이는 주상복합건물(아파트)의 사례에서와 같이 공장 일반영업사이의 방화구획 여부에 관계없이 공장부분은 공장물건요율로, 일반영업부분은 일반물건요율로 적용하는 방법이라고 할 수 있다. (㉮)

