

화성 정남 일반산업단지계획 관리기본계획 승인 고시

화성시 고시 제2015-570(2015.12.15.)호로 승인·고시된 화성 정남일반산업단지 관리기본계획을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조 규정에 따라 다음과 같이 승인하고 이를 고시합니다.

2016년 02월 18일

화 성 시 장

1. 산업단지 개요

가. 관리기관 : 화성시

나. 시 행 자 : 화성정남일반산업단지 주식회사

다. 조성목적

- 산업단지 조성으로 고용창출 및 경제 활성화를 도모하고 산업의 집약화를 중심으로 중소기업 육성 및 관련업종의 클러스터화를 유도하여 집적효과 극대화 및 자족도시로서의 발전을 도모
- 산재되어 있는 개별공장을 집단화하여 난개발을 방지하고 지역특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화

라. 추진경위

- 2015. 07. 17 : 일반산업단지 물량공급(570천㎡)
- 2015. 07. 20 : 산업단지계획 승인신청서 제출
- 2015. 08. 05 : 합동설명회 개최
- 2015. 09. 30 : 환경영향평가 협의완료
- 2015. 10. 27 : 경기도 지방 산업단지계획 심의 완료
- 2015. 12. 15 : 산업단지계획 승인고시[화성시고시제2015-570(2015.12.15.)호]

마. 분양계획

(단위 : ㎡)

구분	총면적	분양가능면적				조성기간	사업시행자
		합계	분양	미분양			
				조성	조성중		
계	569,791	396,521	-	-	396,521	2015 ~ 2019	화성정남 일반산업 단지 주식회사
산업시설	384,245	384,245	-	-	384,245		
지원시설	12,276	12,276	-	-	12,276		
공공시설	101,777	-	-	-	-		
녹지시설	71,493	-	-	-	-		

※ 상기 분양대상 용지는 현재 미 조성임.

바. 입지여건

1) 단지 내

시설명	총계획	개발기간	시행기관
도로(m ²)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반도로 - 중로(10개 노선) : 92,252m²(4,480m) - 소로(1개 노선) : 222m²(37m) - 기타(5개 노선) : 3,380m²(427m) 	2015.12.15. ~ 2019.12.31	화성정남일반산업단지 주식회사
용수(m ³ /일)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공업용수 : 3,752.1m³/일 ◦ 생활용수 : 389.2m³/일 	"	"
전력(MWH/년)	◦ 114,957MWH/년	"	한국전력공사
통신(회선)	◦ 19,753회선	"	한국통신공사
오수처리(m ³ /일)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 생활오수 : 347.0m³/일 ◦ 산업폐수 : 2,731.0m³/일 	-	화성정남일반산업단지 주식회사
폐기물처리(ton/일)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 생활폐기물 : 1,393ton/일 ◦ 사업장폐기물 : 72,493ton/일 ◦ 지정폐기물 : 14,993ton/일 	-	각 개별공장 위탁처리

2) 단지 외

시설명	총계획	개발기간	시행기관
진입도로(m ²)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반도로 - 중로(1개 노선) : 19,688m²(685m) 	2015.12.15. ~ 2019.12.31	화성정남일반산업단지 주식회사

2. 산업단지 관리기본계획

가. 기본방향

- 합리적인 업종배치를 통한 산업단지 관리의 효율성 제고 및 입주기업체에 대한 적극적인 지원활동을 전개함으로써 산업단지 활성화 도모
- 개별공장 분포가 높은 화성 동남부지역에 난개발 방지를 위해 합리적 업종배치를 통한 일반산업단지 운영 효율성을 제고하고 체계적·계획적 개발을 유도하여 화성 동남부지역 환경개선 및 지역경제 활성화에 기여

나. 산업단지 용도별 구역계획

1) 용도별 구역면적

총면적	산업시설구역(m ²)	지원시설구역(m ²)	공공시설구역(m ²)	녹지구역(m ²)
569,791	384,245	12,276	101,777	71,493
(100%)	(67.4%)	(2.3%)	(17.8%)	(12.5%)

※ 지원시설구역 : 지원시설(8,721m²), 주차장(3,555m²)

※ 공공시설구역 : 도로(95,854m²), 폐수종말처리시설(4,313m²), 공공공지(520m²), 배수지(990m²), 농수로(100m²)

※ 녹지구역 : 공원[27,213m²(저류지 8,931m² 포함)], 완충녹지(41,598m²), 연결녹지(2,682m²)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위

가) 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”이라 한다) 제2조의 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설로서 「건축법」 및 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 등 관련 법률에서 정한 규정사항을 반영한 건축물

나) 지원시설구역

- 「산집법」 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 같은법 제44조 제1항의 규정에 따라 관리기관이 입주업체의 지원사업을 위해 설치 및 허가하는 건축물
- 「주택법」 제2조 제4호의 도시형 생활주택(도시형 생활주택은 타 용도와 복합하여 설치하며, 주차장을 제외한 건축연면적의 80% 이하의 범위에서 2층 이상에 설치)
- 「건축법시행령」 별표1의 건축물 중 「화성시 도시계획조례」 별표13에서 제한하고 있는 건축물 이외의 건축물 중 아래의 용도
 - ※ 제1,2종 근린생활시설(종교집회장, 옥외철탑이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외), 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 회의장, 판매시설(단지내 산업시설 용지에 소재하는 공장에서 생산하는 제품을 판매하는 시설에 한함), 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외), 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장 제외), 업무시설, 창고시설, 자동차관련시설(폐차장 제외)(건폐율 70%이하, 용적률 250%이하, 최고층수 4층 이하)
- 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물과 부대시설(주차장외의 용도)

다) 공공시설구역

- 도로, 폐수종말처리시설, 공공공지등 공공목적의 시설

라) 녹지시설구역

- 공원, 녹지 및 동 시설 유지관리에 필요한 건축물

3) 용도별 구역계획 평면도 : [붙임 1]

다. 업종별 배치계획

1) 세부 배치계획

구 분	분류코드	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계		384,245	100.0	
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비	26	54,480	14.2	
의료, 정밀, 광학기기 및 시계	27	91,430	23.8	
전 기 장 비	28	63,826	16.6	
기 타 기 계 및 장 비	29	118,811	30.9	
자 동 차 및 트 레 일 러	30	55,698	14.5	

※ 입주업체가 업종 배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 정남일반산업단지 산업시설구역 내 입주할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종추가 허용

2) 배치기준

- 가) 화성시 장기발전방향과 지역특성에 부합되는 업종
- 나) 주변 신도시 및 산업단지와의 접근성을 고려하여 집적화
- 다) 유치업종 및 시설 간의 연관성과 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 배치
- 라) 산집법 시행령 제43조 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치

3) 업종별 배치계획 평면도 : [붙임 2]

라. 입주관리계획

1) 입주대상 업종 : 한국표준산업분류상 아래 표에 명시한 업종

업종코드(중분류)	업종명	비 고
26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비	
27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계	
28	전기장비	
29	기타기계 및 장비	
30	자동차 및 트레일러	

2) 입주제한

- 화성 정남 제1종 지구단위계획수립지침 상 허용용도의 시설
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 규정에 의한 특정수질유해물질 배출 업종, 다만 배출자가 전량 위탁 처리 할 경우 입주 허용
- 「대기환경보전법」 규정에 의한 특정대기유해물질 중 1개 물질 배출량이 연간 10톤 이상 또는 2개 이상의 물질이 연간 25톤 이상 배출되는 업종. 다만, 6가크롬 및 카드뮴 배출업종은 발암위해도 평가기준을 만족할 수 있는 저감시설 설치시 입주허용

3) 입주자격

가) 산업시설구역

- 「산집법」 시행령 제6조에 의한 입주자격을 갖춘 기업체로 제조업을 영위하고자 하는 자
- 「산집법」 제38조의 2에 따라 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하려는 자
- 해당 사업의 시행을 위하여 관련 법규에 따른 인·허가 등을 받았거나 받을 수 있는 자

나) 지원시설구역

- 입주기업체의 사업지원에 필요한 사업자로서 「산집법」 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관으로서 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 화성 정남일반산업단지 제1종 지구단위계획에서 규정한 허용용도에 적합하게 사용 또는 운영 하려는 자

4) 입주우선순위

- 1순위 : 수도권(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역) 내에서 이전 또는 확장하고자 하는 기업
- 2순위 : 화성 정남일반산업단지 입주자격을 갖춘 업체

5) 입주절차

- 「산집법」 제38조 규정에 의거 산업단지 입주계약 신청서를 관리기관에 제출하고 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다.

마. 사후관리계획

1) 분양용지 관리

- 산업단지 내 분양용지는 산집법, 산업단지 관리지침, 화성 정남일반산업단지 관리기본계획 및 제1종 지구단위계획에 의거 관리하여야 한다.

- 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말한다)를 분할하고자 하는 경우 최소 1,650㎡ 이상으로 분할할 수 있으며, 이 경우 입주기업체는 미리 관리기관과 협의하여야 한다.
- 입주기업체 공장 등의 설립을 완료하기 전 또는 신고 후 5년 이내에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관이 매수함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 산집법 제39조의 규정에 따른 매수신청을 받아 양도할 수 있다.
- 경매 또는 기타 법률에 따라 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하고 산집법 제40조 규정에서 정한 기간내에 계약을 체결하지 못한 경우에는 입주자격이 있는 제3자에게 양도하여야 한다.
- 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·전기·가스)을 설치하여야 한다.
- 관리기관은 입주기업체가 분양받은 산업용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 의한 용도에 사용되지 아니하고 있을 때에는 당해 산업용지를 환수할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지할 수 있다.
- 입주기업은 선량한 관리자로서 대상토지를 보존·관리하여야 하며, 인접 도로·상하수도 시설·보도·경계석·가로등·가로수 등 공공시설을 파손·훼손하지 않아야 하며, 파손·훼손하는 경우 즉시 원상회복하여야 한다.(관련법에 저촉되는 행위를 한 경우, 별도 행정처분으로 불이익을 받을 수 있음)
- 산업단지 내 용지를 분양받은 자가 제3자와 임차계약을 하는 경우 그 비율은 50%를 넘을 수 없으며 임대신고서를 제출하여야 한다.
- 분양계약 해지 시 입주계약을 해지한다.

2) 환경관리

- 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 내용과 환경영향평가 협의내용에 따라 오·폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 환경부서와 긴밀한 협조체계를 구축하여야 한다.
- 산업단지의 오·폐수는 개별공장에서 1차 처리하여 배출토록 하고 단지내 폐수종말처리장에서 2차 처리하여 수질기준에 적합하도록 관리하여야 한다.
- 산업단지 내 공원과 완충녹지를 설치하여 입주기업체 근로자 및 인근 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지 내에 휴식 및 운동을 위한 녹지공간을 확보하여야 한다.

3) 안전관리

- 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 파출소, 소방파출소와의 긴밀한 협조체계를 유지하고 지방자치단체 등 관련기관과 재해복구 협조 체제를 구축하여야 한다.
- 산집법 제45조 및 동법 시행령 제58조 제1항에 의거 안전관리계획을 수립하여 시행하고 재해발생시 관련기관과 긴밀히 협조하여야 한다.
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 한다.

4) 기반시설지원

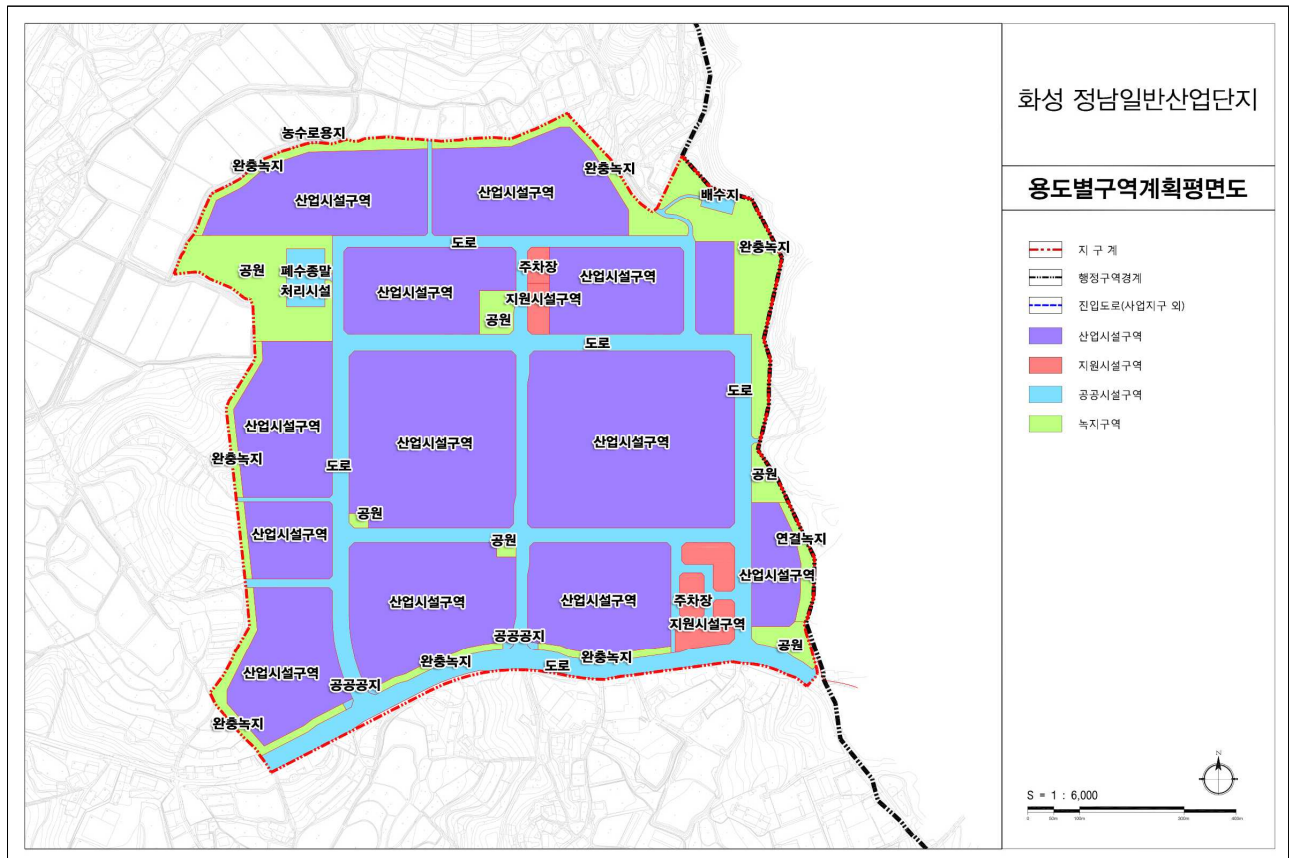
- 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설을 원활한 공급을 위하여 관계기관과 긴밀한 협조체제를 구축하여야 한다.
- ※ 관리기관은 단지내 입주기업체에 대해 공장설립, 생산활동 등 필요한 지원사업을 적극 지원

바. 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항

- 본 관리기본계획에서 규정하지 않는 사항은 산집법 및 산업단지 관련지침 등 관련법률에 의거하여 관리하여야 한다.

※ 참고자료 - 화성 정남일반산업단지 제1종 지구단위계획 : **[붙임 3]**

[붙임 1-1. 용도별 구역계획 평면도]



[붙임 1-2. 용도별 구역계획표]

구분		면적(m ²)	구성비(%)	비고
계		569,791	100.0	
산업시설구역	소계	384,245	67.3	
	산업시설용지	384,245	67.3	
지원시설구역	소계	12,276	2.1	
	지원시설용지	8,721	1.5	
	주차장	3,555	0.6	
공공시설구역	소계	101,777	18.0	
	공공공지	520	0.1	
	폐수종말처리시설	4,313	0.8	
	배수지	990	0.1	
	도로	95,854	16.9	
	농수로용지	100	0.1	· 존치
녹지구역	소계	71,493	12.6	
	공원	27,213	4.8	
	녹지	44,280	7.8	

[붙임 2. 업종별 배치계획 평면도]

