

경 기 도 보

제6091호

2018. 11. 14 (수)

연번	구분	동	본번	부번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	소유자		관계인			비고
								성명(지분)	주소	성명	주소	소유권 이외의 권리	
336	기정	삼정동	41	2	도	79	28	한국농어촌공사	경기도 의왕시 포일동 487				
	변경	삼정동	41	2	도	50	0	한국농어촌공사	경기도 의왕시 포일동 487				토지 분할
	변경	삼정동	41	5	도	29	29	한국농어촌공사	경기도 의왕시 포일동 487				
337	기정	삼정동	43	5	장	119	119	대한항공	서울 중구 서소문동 41-3				소유자 변경
	변경	삼정동	43	5	장	119	119	한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19				
338	기정	삼정동	352	1	천	1,239	1	국(국토교통부)					
	변경	삼정동	352	1	천	1,238	0	국(국토교통부)					토지 분할
	변경	삼정동	352	27	천	1	1	국(국토교통부)					
339	기정	삼정동	353	28	장	172	18	한일시멘트 주식회사	서울특별시 강남구 역삼동 832-2				
	변경	삼정동	353	28	장	156	0	한일시멘트 주식회사	서울특별시 강남구 역삼동 832-2				토지 분할
	변경	삼정동	353	55	도	16	16	한일시멘트 주식회사	서울특별시 강남구 역삼동 832-2				
340	기정	삼정동	354	1	장	63	61	한일시멘트 주식회사	서울특별시 강남구 역삼동 832-2				
	변경	삼정동	354	1	장	2	0	한일시멘트 주식회사	서울특별시 강남구 역삼동 832-2				토지 분할
	변경	삼정동	354	7	도	61	61	한일시멘트 주식회사	서울특별시 강남구 역삼동 832-2				
341	기정	삼정동	354	5	도	182	157	국(기획재정부)					
	변경	삼정동	354	5	도	33	0	국(기획재정부)					토지 분할
	변경	삼정동	354	8	도	16	16	국(기획재정부)					
	변경	삼정동	354	9	도	133	133	국(기획재정부)					

경기도 고시 제2018-5213호

경기화성바이오밸리 일반산업단지 관리기본계획 변경승인 고시

경기화성바이오밸리 일반산업단지 관리기본계획에 대하여, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제33조에 따라 다음과 같이 변경 승인 고시합니다.

2018. 11. 14.
경 기 도 지 사

1. 변경 사유
 - 가. 경기화성바이오밸리 일반산업단지 관리기본계획 변경 사항(산집법 시행령 제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 발전업 추가) 반영
2. 산업단지 개요
 - 가. 관리기관 및 산업단지 위치
 - 관리기관 : 화성도시공사(변경)
 - 위치/면적 : 화성시 마도면 청원리 일원 / 1,739,821.6㎡
 - 나. 조 성 목 적
 - 바이오 및 제약산업의 타 지역 유출방지 및 재정착을 위한 산업입지 마련
 - 계획적 입지공간 제고를 통한 기업경쟁력 제고 및 지역경제 활성화 도모
 - 습지와 녹지를 연계한 친환경적 생태산업단지 조성
 - 다. 추진 경위
 - '09.11.10 : 바이오밸리 조성협약(MOU) 체결 (경기도·화성시)
 - '10.01.28 : 산업단지계획 승인 신청

경 기 도 보

제6091호

2018. 11. 14 (수)

- '12.05.26 : 수도권정비위원회 심의
- '12.07.04 : 산업단지계획 승인 (경기도 고시 제2012-194호)
- '13.10.28 : 산업단지관리기본계획 승인 (경기도 고시 제2013-299호)
- '14.04.09 : 산업단지계획 변경(1차) 승인 (경기도 고시 제2014-90호)
- '14.09.29 : 산업단지계획 변경(2차) 승인 (경기도 고시 제2014-264호)
- '14.11.06 : 산업단지관리기본계획 변경(1차) 승인 (경기도 고시 제2014-5153호)
- '15.04.03 : 산업단지계획 변경(3차) 승인 (경기도 고시 제2015-5055호)
- '15.05.01 : 산업단지관리기본계획 변경(2차) 승인 (경기도 고시 제2015-5077호)
- '15.11.24 : 산업단지계획 변경(4차) 승인 (경기도 고시 제2015-5201호)
- '15.12.11 : 산업단지관리기본계획 변경(3차) 승인 (경기도 고시 제2015-5222호)
- '16.01.05 : 산업단지계획 변경(5차) 승인 (경기도 고시 제2015-5241호)
- '16.08.18 : 산업단지계획 변경(6차) 승인 (경기도 고시 제2016-5186호)
- '16.09.05 : 산업단지계획 변경(7차) 승인 (경기도 고시 제2016-5194호)
- '17.03.03 : 산업단지계획 변경(8차) 승인 (경기도 고시 제2017-5053호)
- '17.03.16 : 산업단지관리기본계획 변경(4차) 승인 (경기도 고시 제2017-5065호)
- '17.04.28 : 산업단지개발사업 준공인가 (경기도 공고 제2017-5370호)

라. 분양 현황

(단위 : m²)

구 분	총면적	분양가능면적				조성 기간	사업 시행자
		합 계	분양	미분양			
				조성	조성중		
계	1,739,821.6	1,160,278.0	1,160,278.0	-	-	'10 ~ '17 (주)경기 화성바이오 밸리	
산업시설	1,132,817.6	1,132,817.6	1,132,817.6	-	-		
지원시설	34,343.6	23,515.9	23,515.9	-	-		
공공시설	263,177.9	3,944.5	3,944.5	-	-		
녹지시설	309,482.5	-	-	-	-		

마. 입지여건

1) 단지 내

시 설 명	총 계 획	개발기간	시행기관
도로(m)	<ul style="list-style-type: none"> ◆대로: 1,193(폭원 31~37) ◆중로: 11,157(폭원 15~30) ◆소로: 722(폭원 4~10) 	2010~2017	(주)경기화성 바이오밸리
용수(m ³ /일)	<ul style="list-style-type: none"> ◆공업용수 : 3,154 ◆생활용수 : 413 	”	(주)경기화성 바이오밸리
전력(kVA/년)	104,831	”	한국전력공사
통신(회선)	6,718	”	한국통신
열수요량(Gcal/년)	1,810,787	”	(주)삼천리
오·폐수처리(m ³ /일)	<ul style="list-style-type: none"> ◆생활오수 : 332 ◆산업폐수 : 1,910 	”	(주)경기화성 바이오밸리
폐기물처리(톤/일)	<ul style="list-style-type: none"> ◆생활폐기물: 2,095.8 ◆사업장폐기물: 9,903.3 ◆기타폐기물: 1,077.6 	-	각 개별공장 위탁처리

2) 단지 외

시 설 명	총 계 획	개발기간	시행기관
진입도로(m)	<ul style="list-style-type: none"> ◆대로: 1,060(폭원 25~31) ◆중로: 922(폭원 15) ◆소로: 136(폭원 8) 	2010~2017	(주)경기화성 바이오밸리

3. 산업단지 관리기본계획

가. 기본방향

- 합리적인 업종배치를 통한 산업단지 관리의 효율성 제고 및 입주기업체에 대한 적극적인 지원활동을 전개함으로써 산업단지 활성화 도모
- 개별공장 분포가 높은 화성 서남부지역에 난개발방지를 위해 합리적 업종배치를 통한 일반 산업단지 운영효율성을 제고하고 체계적·계획적 개발을 유도하여 화성 서남부 지역 환경개선 및 지역경제 활성화에 기여

나. 입주관리계획

1) 입주대상업종 : 제10차 한국표준분류상 아래 표에 명시한 업종(변경)

구분	업종코드 (중분류)	업 종 명	비 고
BT	10	식품 제조업	
	11	음료 제조업	
	20	화학물질 및 화학제품 제조업	의약품 제외
	21	의료용 물질 및 의약품 제조업	
MT	25	금속가공제품 제조업	기계 및 가구 제외
	26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	
	27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	
	28	전기장비 제조업	
	29	기타기계 및 장비제조업	
	30	자동차 및 트레일러 제조업	
	31	기타 운송장비 제조업	
	52	창고 및 운송관련 서비스업	
NT	17	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	
	22	고무 및 플라스틱 제조업	
	24	제1차 금속 제조업	

※ 상기 주요유치업종들을 바이오산업 관련업종(BT), 첨단산업 관련업종(MT), 신소재산업 관련업종(NT) 세 군으로 재분류함

2) 입주제한업종

- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 규정에 의한 특정수질유해물질 및 중금속(크롬, 철, 아연, 망간, 불소, 니켈) 배출 업종, 다만 배출자가 해당 특정수질유해물질 및 중금속을 전량 위탁처리할 경우 입주 허용
- 「대기환경보전법」 규정에 의한 특정대기유해물질 중 1개 물질 배출량이 연간 10톤 이상 또는 2개 이상의 물질이 연간 25톤 이상 배출되는 업종

3) 입주자격

가) 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하“산집법”이라 한다) 시행령 제6조의 규정에 의거 입주자격을 갖추고 관리기관으로부터 입주선정을 받은 자

나) 지원시설구역

- 산집법 제2조제19호에 따른 지원기관으로서 동법 시행령 제6조에 따른 입주자격을 갖춘 자로서 지구단위계획에서 규정한 허용용도에 부합되면서, 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 입주를 허가하는 자

4) 입주 우선 순위

- 1순위 : 경기화성바이오밸리 입주자격을 갖추고 분양신청면적이 16,500m² 이상 이전을 희망하는 업체

경 기 도 보

제6091호

2018. 11. 14 (수)

- 2순위 : 화성시 관내에서 이전 또는 확장하고자 하는 업체
 - 3순위 : 수도권(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역) 내에서 이전 또는 확장하고자 하는 업체
 - 4순위 : 기타 입주자격을 갖추고 입주하고자 하는 업체
 - ※ 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 제42조의3 제4항에 따라 사업시행자는 산업단지 지정권자와 입주협약을 체결한 기업에 대하여는 그 기업이 직접 사용할 산업시설용지를 수의계약으로 공급할 수 있음
- 5) 입주절차
- 산집법 제38조의 규정에 의거 산업단지 입주계약신청서를 관리기관에 제출하고 관리기관과 입주계약 체결
- 6) 분양(분할) 한도
- 최소분양면적 : 1,650㎡ 이상
 - ※ 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말함)를 분할하고자 하는 경우 입주기업체는 미리 관리기관과 협의하여야 함
 - ※ 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·전기·가스·고속통신망 등)을 설치하여야 함

다. 업종별 배치계획

1) 배치기준(변경)

- 유치업종 및 시설간의 연관성과 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 업종별 블록화 배치
- 산집법 시행령 제43조 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치하되,
- 대규모 공장입지와 관련업종 입주에 대비한 탄력적인 배치를 운영하고 부지내 시설물 규모의 변동 및 대체에 대하여도 융통성 있게 배치
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 발전업(토지가 아닌 건물 옥상에 배치)

2) 세부 배치계획

			구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
			합 계	1,132,817.6	100.0
BT	소 계			426,602.4	37.7
	유형	①	식품(C10), 음료(C11), 화학물질 및 화학제품;의약품제외(C20), 의약품(C21)	23,913.8	2.1
		②	식품(C10), 화학물질 및 화학제품;의약품제외(C20), 의약품(C21)	42,944.7	3.8
		③	화학물질 및 화학제품;의약품제외(C20)	71,080.4	6.3
		④	화학물질 및 화학제품;의약품제외(C20), 의약품(C21)	288,663.5	25.5
MT	소 계			586,692.4	51.8
	유형	⑤	금속가공제품(C25)	11,028.9	1.0
		⑥	금속가공제품(C25), 의료·정밀·광학기기 및 시계(C27)	20,474.6	1.8
		⑦	금속가공제품(C25), 전자부품, 컴퓨터, 영상·음향 및 통신장비(C26), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30)	70,456.6	6.2
		⑧	금속가공제품(C25), 전기장비(C28), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30)	28,708.6	2.5
		⑨	금속가공제품(C25), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30), 기타운송장비(C31)	360,305.4	31.8
		⑩	자동차 및 트레일러(C30)	58,364.5	5.2
⑪	금속가공제품(C25), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30), 기타운송장비(C31), 창고 및 운송관련 서비스업(H52)	37,353.8	3.3		
NT	소 계			119,522.8	10.5
	유형	⑫	펠프, 종이 및 종이제품(C17), 고무제품 및 플라스틱(C22), 1차 금속(C24)	99,039.3	8.7
		⑬	고무제품 및 플라스틱(C22), 1차 금속(C24)	20,483.5	1.8

경 기 도 보

제6091호

2018. 11. 14 (수)

※ 주요유치업종들을 바이오산업 관련업종(BT), 첨단산업 관련업종(MT), 신소재산업 관련 업종(NT) 세 군으로 재분류하여 각 군에 해당하는 업종끼리 1개 이상 번기하여 통합배치가 가능하도록 함.

※ 입주업체가 업종배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 경기화성바이오밸리 일반산업단지 내 용도별 구역에 입주 할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축 연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종 추가 허용

3) 업종별 배치계획 : 붙임# 1

라. 산업단지 용도별 구분계획

1) 용도별 구획면적

총면적(㎡)	산업시설구역(㎡)	지원시설구역(㎡)	공공시설구역(㎡)	녹지시설구역(㎡)
1,739,821.6 (100%)	1,132,817.6 (65.1%)	34,343.6 (2.0%)	263,177.9 (15.1%)	309,482.5 (17.8%)

※ 지원시설구역 : 산업지원시설(20,516.4㎡), 주차장(13,827.2㎡)

※ 공공시설구역 : 도로(252,903.9㎡), 수질복원센터(5,623.9㎡), 폐수중계펌프장(705.6㎡), 전기공급설비(3,944.5㎡)

※ 녹지시설구역 : 공원(241,980.0㎡), 녹지(67,502.5㎡)

2) 구역별 건축할 수 있는 건축물의 범위

가) 산업시설구역

- 산집법 제2조 제1호 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설, 지구단위계획에서 당해 용지에 허용하는 건축물

나) 지원시설구역

- 산집법 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 동법 제44조 제1항 및 동법 시행령 제57조의 규정에 의거 관리기관이 산업단지의 관리 및 입주기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물

※ 지원시설구역 용도별 허용용도는 지구단위계획에서 정한 용도별 허용용도를 준수하여야 하며 건축 승인에 관한 사항은 화성시 조례 등 관련 규정에 따름

다) 공공시설구역

- 도로, 수질복원센터(폐수종말처리시설), 폐수중계펌프장 등 공공기관이 설치 또는 관리하는 공공시설

라) 녹지시설구역

- 공원, 녹지 및 시설 유지관리에 필요한 시설물

3) 용도별 구역계획 평면도 : 붙임# 2-1

4) 용도별 구역계획표 : 붙임# 2-2

5) 용도별 건축물 밀도계획 : 붙임# 3

6) 지구단위계획(용도별) : 붙임# 4

마. 사후관리계획

1) 분양용지 관리

- 산업단지 내 분양용지는 산집법, 산업단지관리지침, 관리기본계획 및 지구단위계획에 의거 관리
- 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 있음

- 산업단지 내 용지를 분양받은 자가 제3자와 임차계약을 하는 경우 그 비율은 50%(건축연면적 기준)를 넘을 수 없으며 임대신고서를 제출하여야 함
- ※ 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하고자 하는 자의 경우 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하고, 입주계약 만료 전에 양도하고자 하는 경우에는 관리기관에 양도하여야 함
- 경매 또는 기타 법률에 따라 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하고 법정기간 내 미계약시는 입주자격이 있는 제3자에게 양도하여야 함
- 관리기관은 입주기업체가 산업용지의 용도를 위반하여 사용하는 때에는 당해 산업용지를 환수할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지함

2) 환경관리

- 입주기업체는 환경관련 법률 및 지자체의 조례 등에서 정하는 바에 따라 오·폐수, 대기오염, 소음, 진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 환경부서와 긴밀한 협조체계 구축
- 산업단지에서 배출되는 오·폐수의 적정처리를 위하여 산업단지내 적정처리시설 등을 설치하여 운영할 수 있도록 관리하며, 폐수종말처리시설의 유지관리비는 오염물질 부하량을 기준하여 원인자가 부담하여야 함
- ※ 폐수종말처리시설 유입수질 기준의 경우 아래 허용기준에 맞추어 배출하여야 함

구 분	BOD(mg/L)	COD(mg/L)	SS(mg/L)	T-N(mg/L)	T-P(mg/L)
산업시설용지 폐수배출시설	600	500	500	60	8

- 산업단지 내 공원과 생태습지, 완충녹지를 설치하여 입주기업체 근로자 및 인근 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지 내에 휴식 및 운동을 위한 녹지공간 확보

3) 안전관리

- 입주기업은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 파출소, 소방서 등 관계기관과 협조해야 함
- 산집법 제45조 및 동법시행령 제58조 제1항에 의거 관리기관은 안전관리계획을 수립하여 시행하고 재해발생시 입주기업은 긴밀히 협조해야 함

4) 기반시설지원

- 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 관계기관에 적극 협조해야 함

바. 입주기업체 지원사업 추진계획

1) 공장설립 지원

- 공장설립에 필요한 각종 인·허가 최대한 지원
- 입주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립 등의 완료 신고 등(사업개시신고)을 하는 경우 완료 신고서(사업개시신고서)를 받은 날로부터 7일 이내에 공장등록대장에 기재하고, 등록사실을 입주업체(신고인)에 통보

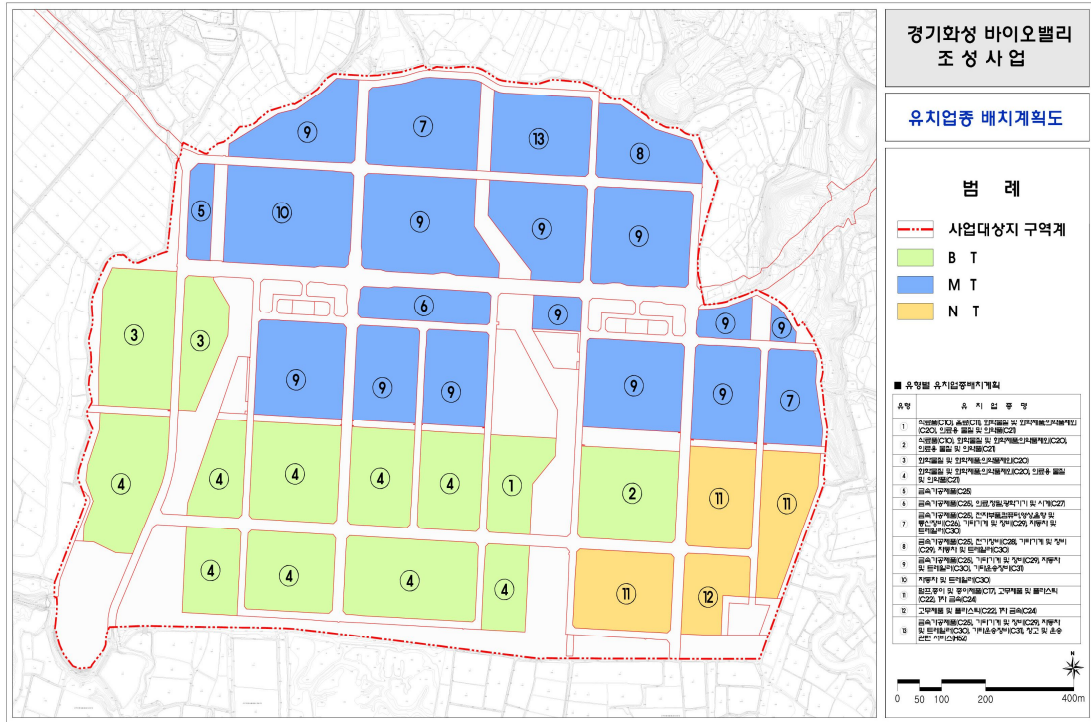
2) 지원시설 설치계획

- 우선입주 및 배치기준
 - 기업체 유치 및 산업집적활성화를 위하여 유치가능업체 및 지원기관을 우선적으로 입주 유치
 - 입주를 희망하는 공공기관을 우선 배치하되, 기관 업무특성 및 부지소요 면적을 고려 하여 배치
 - 입주기업체 생산판매 활동지원을 위해 근로자복지향상을 위한 시설 우선 유치

사. 기타 산업단지를 위하여 필요한 사항

- 본 관리기본계획에 규정하지 않은 사항은 산집법 및 산업단지관리지침, 지구단위계획 등 관련 법률에 따라 관리한다.

(붙임# 1)업종별 배치계획

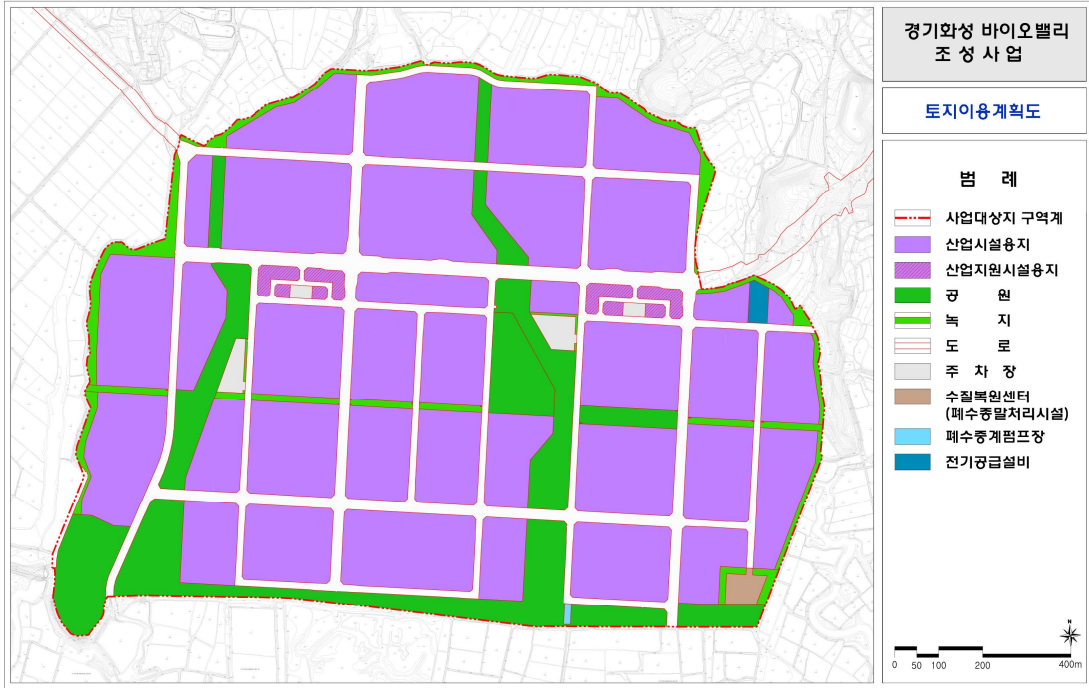


세부 배치계획

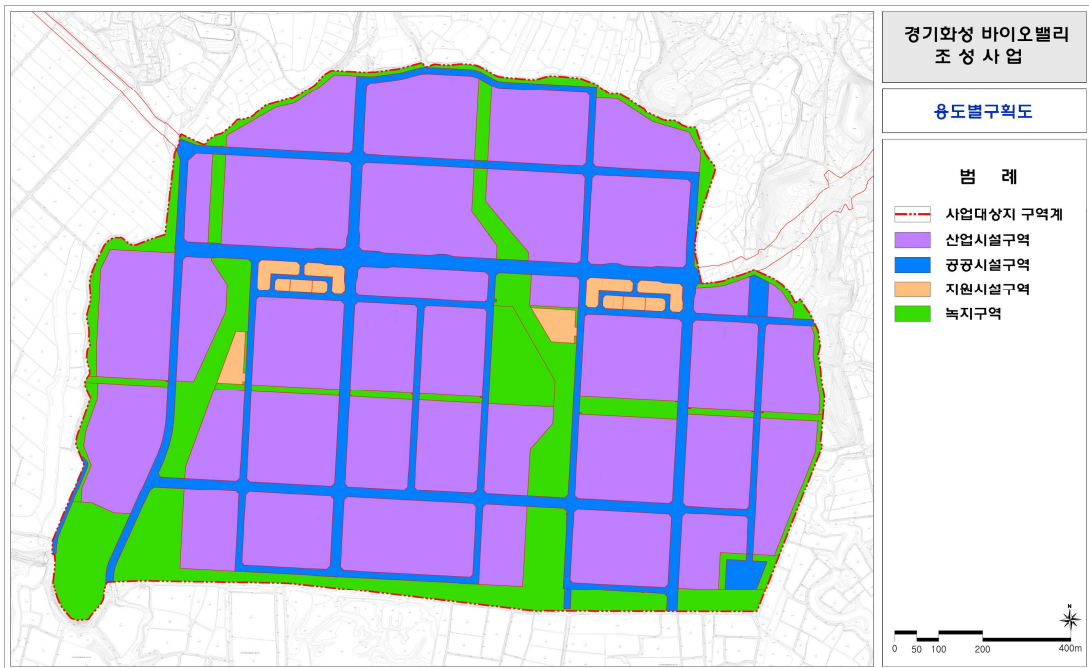
세부 배치계획	
BT	① 식료품(C10), 음료(C11), 화학물질 및 화학제품:의약품제외(C20), 의료용 물질 및 의약품(C21)
	② 식료품(C10), 화학물질 및 화학제품:의약품제외(C20), 의료용 물질 및 의약품(C21)
	③ 화학물질 및 화학제품:의약품제외(C20)
	④ 화학물질 및 화학제품:의약품제외(C20), 의료용 물질 및 의약품(C21)
MT	⑤ 금속가공제품(C25)
	⑥ 금속가공제품(C25), 의료,정밀,광학기기 및 시계(C27)
	⑦ 금속가공제품(C25), 전자부품,컴퓨터,영상,음향 및 통신장비(C26), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30)
	⑧ 금속가공제품(C25), 전기장비(C28), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30)
	⑨ 금속가공제품(C25), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30), 기타운송장비(C31)
	⑩ 자동차 및 트레일러(C30)
	⑬ 금속가공제품(C25), 기타 기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러(C30), 기타운송장비(C31), 창고 및 운송관련 서비스업(H52)
NT	⑪ 펄프, 종이 및 종이제품(C17), 고무제품 및 플라스틱(C22), 1차 금속(C24)
	⑫ 고무제품 및 플라스틱(C22), 1차 금속(C24)

(붙임# 2-1)용도별 구역계획 평면도

○ 토지이용계획도



○ 용도별구획도



(붙임# 2-2)

경기화성바이오밸리 용도별 구역계획표

구 분	면적(m2)	구성비(%)	비고	
총 계	1,739,821.6	100.0		
산업시설구역	소 계	1,132,817.6	65.1	
	산업시설용지	1,132,817.6	65.1	
지원시설구역	소 계	34,343.6	2.0	
	산업지원시설용지	20,516.4	1.2	
	주차장용지	13,827.2	0.8	4개소
공공시설구역	소 계	263,177.9	15.1	
	도 로	252,903.9	14.5	
	수질복원센터	5,623.9	0.3	폐수종말처리시설
	폐수중계펌프장	705.6	0.1	
	전기공급설비	3,944.5	0.2	변전소
녹지구역	소 계	309,482.5	17.8	
	공 원	241,980.0	13.9	근린공원, 체육공원, 수변공원 각 1개소
	녹 지	67,502.5	3.9	완충, 경관, 연결녹지 포함

(붙임# 3)

경기화성바이오밸리 용도별 건축물 밀도계획

용도구역	건폐율	용적률	최고층수	비고
산업시설용지	70% 이하	250% 이하	-	산업시설구역
산업지원시설용지	70% 이하	250% 이하	5층 이하	지원시설구역
주차장용지	70% 이하	250% 이하	5층 이하	
폐수종말처리시설	60% 이하	250% 이하	-	공공시설구역
폐수중계펌프장	20% 이하	80% 이하	-	
전기공급설비	70% 이하	250% 이하	-	

※ 기타 세부사항은 경기화성바이오밸리 일반산업단지계획 고시문(경기도 고시 제2017-5053호) 확인

(붙임# 4) 경기화성바이밸리 지구단위계획

1. 산업시설용지

위치	구분	계획내용
산업 시설 용지	용 도	허용용도 <ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」별표 1 제17호 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 제1호의 공장 및 부대시설 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 제13호의 지식산업센터 및 제28조의5 제3호의 지원시설(종교 집회장, 옥외 철탑이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마사술소, 안마원 제외) • 「건축법 시행령」별표 1 제18호의 창고시설(판매시설 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제33조에 의한 산업단지관리기본계획에서 정하는 입주대상산업 또는 시설의 비제조업 건축물
		불허용도 <ul style="list-style-type: none"> • 허용 용도 외 시설
	담 장	• 담장설치시 1.2m 이하의 생울타리 또는 투시형으로 설치
	주 차	• 주차장법 및 화성시 주차장조례 등에 따라 설치

위치	구분	계획내용
	색 체	<ul style="list-style-type: none"> •건축물 외관은 일률적인 경관형성을 지양할 수 있도록 특생 있는 외관 디자인을 권장 •건축물 외벽의 색채는 다음의 기준을 따름 <ul style="list-style-type: none"> - 주조색 : 따뜻한 색 또는 무채색계통의 밝은색 계통 - 보조색 : 주조색과 같은 계통의 색으로 할 것 - 강조색 : 제한 없음
	건축 선	<ul style="list-style-type: none"> •도로변 : 건축한계선 3m •수변공원 3호(생태습지)변 : 건축한계선 2m •기타녹지변, 인접대지경계선(획지분할시) : 건축한계선 1m

※ 기타 세부사항은 경기화성바이오밸리 지구단위계획시행지침 참조

2. 산업지원시설용지

위치	구분	계획내용
산업 지원 시설 용지	용 도	<ul style="list-style-type: none"> •「주택법」 제2조 제4호의 도시형생활주택 (도시형생활주택은 타용도와 복합하여 설치하며, 주차장을 제외한 건축연면적의 80% 이하의 범위에서 2층 이상에 설치) •「건축법 시행령」별표 1 제2호 공동주택 중 리목 기숙사 •「건축법 시행령」별표 1 제3호 제1종근린생활시설 •「건축법 시행령」별표 1 제4호 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외 철타이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) •「건축법 시행령」별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 회의장 •「건축법 시행령」별표 1 제6호 종교시설 •「건축법 시행령」별표 1 제7호 판매시설(단지내 산업시설용지에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함) •「건축법 시행령」별표 1 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) •「건축법 시행령」별표 1 제10호 교육연구시설 •「건축법 시행령」별표 1 제11호 노유자시설 •「건축법 시행령」별표 1 제13호 운동시설(옥외 철타이 있는 골프연습장제외) •「건축법 시행령」별표 1 제14호 업무시설 •「건축법 시행령」별표 1 제18호 창고시설 •「건축법 시행령」별표 1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 •「건축법 시행령」별표 1 제20호 자동차관련시설(폐차장 제외) •「건축법 시행령」별표 1 제24호 방송통신시설 •「건축법 시행령」별표 1 제25호 발전시설
	불허용도	•허용 용도 외 시설
	전면공지	•도로변 전면공지의 경우 공작물, 담장, 계단, 주차장, 법면처리 등 장애물 설치를 불허
	주 차	•주차장법 및 화성시 주차장조례 등에 따라 설치
	형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> •투시형이 아닌 건축물 외벽의 주조색은 다음 기준을 권장 <ul style="list-style-type: none"> - 저층부(1,2층) : 황색계역채색을 통한 평온한 인간적 이미지 구현 - 고층부(3층) : 청, 녹색계역채색을 통한 녹색산업도시 이미지 구현 •건축물의 1층 바닥높이와 보도와의 고저차는 20cm를 초과할 수 없음(단, 지형의 부득이한 경우 완화) •측면 이격공지에는 공공보행통로로 조성하거나, 조경을 한후 투시형 담장을 설치 •담장 설치시 1.2m 이하의 생울타리 또는 투시형으로 설치
	건축 선	<ul style="list-style-type: none"> •간선도로변 : 건축한계선 3m •기타도로변 : 건축한계선 2m •인접대지경계선 : 건축한계선 1m

※ 기타 세부사항은 경기화성바이오밸리 지구단위계획시행지침 참조

3. 기타시설용지

가) 주차장용지(준공업지역)

위치	구분		계획내용
주차장 용지	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」제2조제1호나목의 규정에 의한 노외주차장 및 제5의2호 주차전용건축물과 부대시설(주차전용건축물은 건축물의 연면적중 주차장 외의 용도로 사용되는 부분의 면적을 제외하고 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상인 경우에만 허용) - 주차전용건축물의 주차장외의 허용용도 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 제2종근린생활시설 (종교집회장, 옥외철타이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 회의장 「건축법 시행령」 별표 1 제7호 판매시설 (단지 내 산업시설용지에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함) 「건축법 시행령」 별표 1 제13호 운동시설(옥외 철타이 있는 골프연습장제외) 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 「건축법 시행령」 별표 1 제20호 자동차관련시설(폐차장 제외)
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 외 시설
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> •도로변 : 건축한계선 2m(단, 주차전용건축물이 아닌 평면주차장으로 설치시 건축한계선 1m) •인접대지경계부 : 건축한계선 1m 	

나) 주차장용지(일반공업지역)

위치	구분		계획내용
주차장 용지	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •「주차장법」제2조제1호나목의 규정에 의한 노외주차장 및 부대시설
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 외 시설 •주차전용건축물 입지 불허
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> •수변공원 3호(생태습지)변 : 건축한계선 2m •도로변, 기타녹지변 : 건축한계선 1m 	

다) 수질오염방지시설

위치	구분		계획내용
폐수종말처리장	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제 159조 및 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제48조 규정에 의한 폐수종말처리시설 및 부대시설(폐수중계펌프장)
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 외 시설

※ 기타 세부사항은 경기화성바이오밸리 지구단위계획시행지침 참조

라) 전기공급설비

위치	구분		계획내용
변전소	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제 67조 및 「전기사업법」 제2조제17호 규정에 의한 전기사업용전기설비 중 변전소 및 부대시설
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 외 시설
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> •도로변 : 건축한계선 3m •인접대지 경계선 : 건축한계선 1m •기타녹지변 : 건축한계선 1m 	

※ 기타 세부사항은 경기화성바이오밸리 지구단위계획시행지침 참조