

경기도 고시 제2020-5011호

동탄도시첨단산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시

경기도 고시 제2018-5023(2018. 2. 5.)호로 승인 고시된 동탄도시첨단산업단지 관리기본계획을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조 제1항 및 제4항에 따라 변경 승인하고 다음과 같이 고시합니다.

2020. 1. 10.  
경 기 도 지 사

1. 관리기본계획 변경사유

- 가. 동탄(2)택지개발사업지구 개발계획 변경(15차) 및 실시계획변경(15차)에 따른 동탄도시첨단산업단지 개발계획 변경내용 반영
- 나. 산업시설용지 내 임대사업과 관련하여 변경사항 반영

2. 산업단지 개요

- 가. 관리기관, 산업단지 위치 및 사업기간
  - o 관리기관 : 화성도시공사(화성시 향남읍 향남로 470)
  - o 위 치 : 경기도 화성시 영천동 일원
  - o 면 적 : 149,483㎡
  - o 사업기간 : 2013. 7. 11 ~ 2021. 12. 31
  - o 사업시행자 : 한국토지주택공사[경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)]

나. 조성목적

- o 동탄(2) 테크노밸리내 첨단산업 융복합 산업입지 증대
- o 신도시내 일자리창출 증대로 조기활성화 구현
- o 지역특화산업 육성을 통한 창조경제 활성화 지원

다. 추진경위

- o '07. 12. 20 : 동탄2 택지개발사업 예정지구 지정(건교부 고시 제2007-601호)
- o '08. 7. 11 : 동탄2지구 개발계획 승인(국토해양부 고시 제2008-308호)
- o '10. 7. 7 : 동탄2지구 실시계획 승인(국토해양부 고시 제2010-430호)
- o '13. 7. 11 : 정부 2단계 투자활성화 대책 발표
- o '13. 12. 11 : 동탄도시첨단산업단지계획 승인신청(LH→경기도)
- o '14. 2. 28 : 동탄도시첨단산업단지계획 승인(경기도고시 제2014-47호)
- o '14. 5. 21 : 동탄도시첨단산업단지 관리기본계획계획 승인(경기도고시 제2014-134호)
- o '15. 10. 5 : 화성동탄(2) 택지개발사업지구 개발계획변경(8차) 및 실시계획변경(8차) 승인 고시(국토교통부 고시 제2015-715호)
- o '15. 12. 21 : 동탄도시첨단산업단지 관리기본계획계획 1차 변경 승인(경기도고시 제2015-5378호)
- o '16. 12. 29 : 화성동탄(2) 택지개발사업지구 개발계획변경(11차) 및 실시계획변경(11차) 승인 고시(국토교통부 고시 제2016-1003호)
- o '17. 3. 30 : 동탄도시첨단산업단지 계획(변경) 승인신청(LH ⇒ 경기도)
- o '17. 10. 13 : 화성동탄(2) 택지개발사업지구 개발계획변경(12차) 및 실시계획변경(12차) 승인 고시(국토교통부 고시 제2017-663호)
- o '17. 11. 28 : 동탄도시첨단산업단지 계획변경 : 경기도고시 제2017-5266(2017.11.28)
- o '19. 6. 26 : 화성동탄(2) 택지개발사업지구 개발계획변경(15차) 및 실시계획변경(15차) 승인 고시(국토교통부 고시 제2019-316호)

라. 공급대상토지

구 분	분양대상(㎡)	분 양 현 황(㎡)		
		분 양	미 분 양	분양률(%)
계	120,810	120,810	0	100
산업시설용지	95,063	95,063	0	100
복합용지	10,753	10,753	0	100
주상복합용지	11,812	11,812	0	100
주차장용지	3,182	3,182	0	100

마. 산업시설용지 및 복합용지 내역

합 계		산업시설용지		복합용지
		첨단산업	지식문화산업	
필지수	18	10	7	1
면적(㎡)	105,816	74,302	20,761	10,753

- ※ 동탄도시첨단산업단지내에는 임대용 산업용지는 없음
- ※ 산업시설용지는 분할할 수 없으며, 동일 블록내 연접토지와 합병가능
- ※ 복합용지는 분할 및 연접토지와 합병이 불가함

바. 입지여건 및 기반시설 공급계획

시 설 명	총 계 획	개발기간	시행기관
도 로 (㎡)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반도로</li> <li>- 중로(5개노선) : 19,060㎡(1,120m)</li> <li>- 소로(1개노선) : 537㎡(52m)</li> </ul>	2013.7.11 ~2021.12.31	한국토지주택공사
용 수 (㎡/일)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공업용수 : 910㎡/일</li> <li>• 생활용수 : 1,277㎡/일</li> </ul>	"	한국토지주택공사, 화성동탄2지구내 통합배수지
전 력 (천KWH/년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 29,184MWh/년</li> <li>• 전력수요 : 23,082kVA</li> <li>• 최대부하 : 15,980kW</li> </ul>	"	한국전력공사, 화성동탄2지구내 변전소에서 공급
통 신(회선)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 21,394회선</li> </ul>	"	KT, 화성동탄2지구내 전화국에서 공급
오·폐수처리 (㎡/일)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업폐수 : 678㎡/일</li> <li>• 생활오수 : 1,099㎡/일</li> </ul>	-	화성동탄산업단지내 하수처리장에서 처리
폐기물처리 (톤/일)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활폐기물 : 7.15톤/일</li> <li>• 사업장폐기물 : 5.26톤/일</li> </ul>	-	화성시에 위탁처리, 화성동탄2지구내 설치되는 폐기물 처리시설에서 처리

3. 산업단지 관리기본계획

가. 기본방향

- 화성동탄(2) 신도시 테크노밸리내 첨단산업 입주기업의 지원 확대를 위한 도시첨단산업단지 지정
- 신도시내 복합입지 활성화를 통해 일자리 창출 및 조기활성화 도모
- 화성시 지역특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화
- 소득기반 조성으로 고용창출 및 도시경쟁력 확보
- 스마트시티 산업생태계 구축을 위한 스타트업 인큐베이팅 Zone 조성

나. 산업단지 용도별 구역계획

※ 주상복합용지는 지구단위계획 및 화성시 건축조례에 따름.

1) 용도별 구역면적

총면적	산업시설구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
149,483㎡ (100%)	105,816㎡ (70.8%)	14,994㎡ (10.0%)	20,927㎡ (14.0%)	7,746㎡ (5.2%)

※ 산업시설구역 : 지식문화산업(20,761㎡), 첨단산업(74,302㎡), 복합용지(10,753㎡)

※ 지원시설구역 : 주상복합용지(11,812㎡), 주차장(3,182㎡)

※ 공공시설구역 : 도로(19,597㎡), 공공공지(1,330㎡)

※ 녹 지구 역 : 근린공원(7,746㎡)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위[붙임1 : 지구단위계획]

가) 산업시설구역

○ 「지구단위계획」에서 당해 용지에 허용하는 건축물

○ 화성동탄(2) 택지지구 테크노밸리내에서 중복지정되었으나 도시첨단산업단지 산업시설용지 입주가능

업종이 아닌 경우 건축물의 사용을 관리기관에서 제한할 수 있음

나) 지원시설구역

○ 지원시설구역 용도별 허용용도는 「지구단위계획」에서 정한 용도별 허용용도를 준수하여야 하며, 건축승인에 관한 사항은 화성시 건축조례 등 관련규정에 따름.

다) 공공시설구역

○ 도로 등 공공기관이 설치 또는 관리하는 공공시설

라) 녹지구역

○ 공원 및 동 시설 유지관리에 필요한 시설물

3) 용도별 구역계획 평면도 : [붙임 2]

다. 업종별 배치계획

1) 배치기준

○ 동탄도시첨단산업단지 산업시설용지에는 첨단산업과 지식문화산업 관련 업종 유치

○ 첨단산업은 제조업 중심 입주가 예상되고, 주거지 쾌적성 확보를 위한 이격거리 확보를 위해 대형필지 중심으로 유도

○ 지식문화산업은 방송, 통신, 서비스산업 등이 주를 이루므로 주거 및 상업시설용지 인근의 소필지를 중심으로 유도

○ 산집법 시행령 제43조 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치하되 입주업체가 업종 배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 동탄도시첨단산업단지 관리기본계획에서 정한 업종별 배치계획에 따라 입주할 수 있는 업종을 관리기관과의 협의를 거쳐 총건축 연면적의 3분의 1의 범위내에서 복합적으로 경영할 수 있음

- 입주 가능한 지식문화산업을 첨단산업 구역내에서, 입주가능한 첨단산업 업종을 지식문화산업 구역내에서 총건축 연면적의 3분의 1 범위내에서 경영할 수 있음

○ 복합용지는 산업시설용지 첨단산업구역에 입주가능한 업종 및 지구단위계획에서 허용한 용도로 사용 하여야 함

2) 세부배치계획

유치업종	면적(㎡)	비율(%)
합 계	105,816	100.0
지식문화산업	20,761	19.6
첨 단 산 업	74,302	70.2
융복합형(복합용지)	10,753	10.2

- 3) 업종별 배치계획 평면도 : [붙임 3]
- 라. 입주관리계획
- 1) 입주대상업종
- 가) 지식문화산업구역 : 14개 업종
- 출판업(58) 영상·오디오 기록물 제작 및 배급업(59) 방송업(60) 통신업(61) 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62) 정보서비스업(63) 부동산업(68)
  - 연구개발업(70) 전문서비스업(71) 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업(72)
  - 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(73) 사업지원 서비스업(75) 교육 서비스업(85)
  - 창작, 예술 및 여가관련 서비스업(90, 단 식물원, 동물원 및 자연공원 운영업(9023) 제외)
- 나) 첨단산업구역 및 복합용지 : 10개 업종
- 인쇄 및 기록매체복제업(18) 의료용 물질 및 의약품 제조업(21) 금속가공제품 제조업(25)
  - 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26) 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(27)
  - 전기장비 제조업(28) 기타 기계 및 장비 제조업(29)
  - 자동차 및 트레일러 제조업(30) 기타 운송장비 제조업(31) 부동산업(68)
- ※ ( )는 한국표준산업분류에 의한 중분류 번호임
- 2) 입주자격
- 가) 산업시설구역
- 산집법 시행령 제6조의 규정에 의거 입주자격을 갖추고 관리기관으로부터 입주 선정을 받은 자
  - 나) 지원시설구역(주차장용지)
    - 산집법 시행령 제6조의 규정에 의거 입주자격을 갖추고 관리기관이 입주기업체의 사업지원에 필요한 사업으로 입주를 선정 받은 자
- 3) 산업시설구역 입주가능업종 : [붙임 6]
- 붙임 6에 열거된 한국표준산업분류 코드와 일치하는 업종을 영위하고자 하는 기업
- ※ 이에 해당되지 않는 업종은 입주할 수 없음
- 4) 산업시설용지 입주우선순위
- 1순위 : 「외국인투자촉진법」 제2조에 의한 외국인 투자기업
  - 2순위 : 화성시 관내에서 이전 또는 확장하고자 하는 업체
  - 3순위 : 기타 입주자격을 갖추고 입주하고자 하는 자
- 5) 입주절차
- 산집법 제38조에 따라 산업단지 입주계약신청서를 관리기관에 제출하고 관리기관과 입주계약 체결
- 마. 사후관리계획
- 1) 산업시설구역 및 지원시설구역
- 가) 공통사항
- [기본 관리규정 등] 산업단지 내 공급용지는 산집법, 산업입지 및 개발에 관한 법률, 산업단지 관리지침, 동탄도시첨단산업단지 관리기본계획 및 화성 동탄(2)지구 택지개발사업 지구단위계획 등에 의거 관리한다.
  - [선관의무] 입주자는 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.
  - ※ 관련법 저촉 행위를 한 경우 별도 행정처분으로 불이익을 받을 수 있음.
  - [토지의 이동] 토지합병은 필지별 지구단위계획에 따라 운용하여야 하며, 이 경우 입주자는 관리기관의 사전승인을 받아야 한다.
- 나) 산업시설구역
- 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.
  - 입주기업체가 관리기관과 입주계약을 체결한 날 또는 해당토지의 사용이 가능한 날로부터 2년이 지날 때까지 공장을 착공하지 아니한 경우에는 관련규정에 따라 입주계약을 해지할 수 있다.

- 동탄도시첨단산업단지 토지사용 가능일 : 2015. 11. 1
- 산업시설용지 입주자는 건축물을 직접 사용하는 것을 원칙으로 하되 불가피한 사유로 임대 사업을 하려는 자(이하 “임대사업자”라 한다)는 산집법 시행령 제48조의3에 따라 임대사업 계획서 등 관련 서류를 관리기관에 제출하고 입주계약을 체결하여야 한다
  - ※ 산집법 제38조의2에 따라 같은 법 제15조제1항에 따른 공장설립등의 완료 신고 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시 신고 후에 임대사업자로 입주계약체결 가능.
- 입주자가 임대사업을 할 경우 관리기관의 사전승인을 득하여야 하며, 동탄도시첨단산업단지의 업종배치 계획상 명시된 입주가능업종에 대하여 임대 할 수 있다.
- 임대사업자가 임대하는 산업시설용지 및 건축물에 입주하려는 임차인은 산집법 제38조에 따라 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며, 전대할 수 없다.
- 임대사업자는 건축물과 부속토지를 임대할 수 있으며, 건축물이 없는 토지만의 임대는 할 수 없다.
  - 토지분양계약 입주 및 임대차계약 해지시 관리기관은 입주계약을 해지할 수 있다.
  - 입주하는 기업체가 공장 등의 설립을 완료하기 전 또는 신고 후 5년 이내에 분양용지 또는 공장 등을 처분하려는 경우 관리기관에 양도하여야 한다. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 산집법 제39조의 규정에 따른 매수신청을 받아 양도할 수 있다.
  - 입주자는 분양계약 및 입주계약 체결시 제출한 사업계획서의 목적대로 대상토지를 사용하여야 하며, 당초 계획된 사업목적으로 사용할 수 없는 경우에는 분양계약해제 또는 관리기관에 양도하여야 한다. 다만, 동탄도시첨단산업단지에 허용된 입주가능 업종으로의 변경(예, C28에서 C29로의 업종변경 등)은 관리기관과 협의후 가능함
  - 복합용지
    - 해당토지는 동탄도시첨단산업단지 사업시행자가 직접 사용하는 것을 기본으로 한다.
    - 관리기관과의 사전협의를 거쳐 지구단위계획에서 정한 용도대로 사용하여야 하며, 전체시설 연면적의 50%이상은 산업시설로 사용하여야 한다.
    - 창업공간, 창업지원주택, 근린생활, 사회적기업, 문화시설 등이 포함된 인큐베이팅 시설물을 건립하여 창업지원 및 주거공간 등으로 제공하여 복합용지 지정에 부합되도록 사용하여야 한다.
  - 다) 지원시설구역(주차장용지)
    - 지원시설용지를 공급받은 자는 소유권 이전등기를 하기전까지 해당 토지를 용도대로 사용하지 아니한채 전매할 수 없다. 다만, 시행자로부터 공급받은 자가 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우에는 예외로 하며, 전득자는 관리기관으로부터 입주계약을 체결하여야 한다.
- 2) 환경관리
  - 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 오폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 환경부서와 긴밀한 협조체계를 구축한다.
  - 산업단지의 오폐수는 개별공장에서 1차 처리하여 배출토록 하고, 배출수질은 동탄일반산업단지내 하수처리장의 유입수질기준에 적합하도록 관리해야 하며, 하수처리장의 유지관리비는 오염물질 부하량을 기준으로 원인자가 부담해야 한다.
- 3) 안전관리
  - 관리기관은 풍수해등 재해와 치안유지를 위해 동탄(2) 지구 및 인근지역 파출소, 소방소 등 관련기관과 재해 복구 협조체제를 구축한다.
  - 입주자는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 한다.
- 4) 기반시설 관리
  - 동탄도시첨단산업단지내 도로, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 관계기관에 적극 협조하여야 한다.
- 바. 입주기업체 지원사업 추진계획

- 1) 공장설립 지원
    - 공장설립에 필요한 각종 인·허가 지원
    - 입주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립 완료신고시 공장등록대장에 기록하고 등록사실을 신고인에게 통보
  - 2) 생산활동 지원
    - 수출증진 및 각종 애로사항 타개를 위한 간담회 및 설명회 수행
    - 산업기반기금, 산업기술개발자금 등의 융자자금 지원 및 알선
- 사. 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항
- 본 관리기본계획에 규정하지 않은 사항은 산집법 및 산업단지관리지침과 환경영향평가, 동탄도시첨단산업단지 개발계획 및 실시계획, 동탄(2)택지개발사업 지구단위계획지침 (<http://dongtan.lh.or.kr> ☞ 공지사항 조회 가능) 및 동탄도시첨단산업단지 분양공고문 등에 따라야 한다.

[붙임 1] 동탄도시첨단산업단지 지구단위계획

- 산업시설구역
- 첨단산업 및 지식문화산업용지

구 분		산업시설용지
건축물 용도	도면표시	I4(지식산업형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치 하는 부대시설</li> <li>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설*</li> <li>• 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설</li> <li>• 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장*</li> <li>• 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외)</li> <li>• 노유자시설(노인복지시설 제외)</li> <li>• 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 자동차관련시설(폐차장 제외)</li> <li>• 방송통신시설</li> </ul>
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
허용용적률(%)		360% 이하
최고층수		20층 / 제한 없음 (지침도에 따름)
해당 블록		산업1~6 (지원5, 6-1, 6-3, 6-4, 7, 9, 10, 11)

- 주1) 지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능. 단, 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설은 불허
- 주2) 문화 및 집회시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

\* ( )내 도면표시번호는 화성 동탄(2) 택지개발사업 개발계획변경(12차) 및 실시계획변경(12차) 국토교통부고시 제2017-663호(2017.10.13)에 의한 내용임. (붙임4 가분할도 참조)

※ 지식산업형(I4)에 허용된 지식산업센터, 도시형공장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에 한하여 허용한다.

1. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조 제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것

2. 「대기환경보전법」제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표1의3에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
3. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
4. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
5. 「폐기물관리법」제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
6. 「소음·진동관리법」제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

※ 지식산업센터에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 의한 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설을 건축물 연면적의 20% 이하로 설치할 수 있다. 단, 지원시설 중 근린생활시설은 건축물 1층 및 지하층에 한하여 설치할 수 있으며 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설은 불허한다.

○ 복합용지

구 분		복합용지
건축물 용도	도면표시	I7(융복합형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장</li> <li>• 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>• 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>• 공동주택 중 기숙사</li> <li>• 제1종 근린생활시설</li> <li>• 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외 철타이 있는 골프연습장 및 다중생활시설 제외)</li> <li>• 판매시설 중 상점</li> <li>• 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외)</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장</li> <li>• 노유자시설(노인복지시설 제외)</li> <li>• 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 업무시설</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> </ul>
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
허용용적률(%)		-
최고층수		제한 없음
해당 블록		복합1 (지원6-2)

주1) 공동주택(기숙사), 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 교육연구시설, 문화 및 집회시설, 노유자시설, 운동시설, 업무시설은 전체시설 연면적의 50%미만이어야 한다.

※ ( )내 도면표시번호는 화성 동탄(2) 택지개발사업 개발계획변경(12차) 및 실시계획변경(12차) 국토교통부고시 제2017-663호(2017.10.13)에 의한 내용임. (붙임4 가분할도 참조)

- 지원시설구역  
 ○ 주상복합용지

구 분		주상복합용지
건축물 용 도	1층권장용도	• 노유자시설(노인복지시설 제외)
	허용용도	• 공동주택 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철담이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) • 판매시설(1층 지정) • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설 • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철담이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설* • 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
해당 블록		C 1

주1) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 25% 이하에 한하여 설치 가능

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모* (㎡)	최고 층수	건폐율 (%)	기준용적률(%)	비 고
C1	60㎡이하	11,812	444	79	-	60% 이하	425% 이하 (주거 297% 이하)	특별계획구역4 동탄도시첨단 산업단지

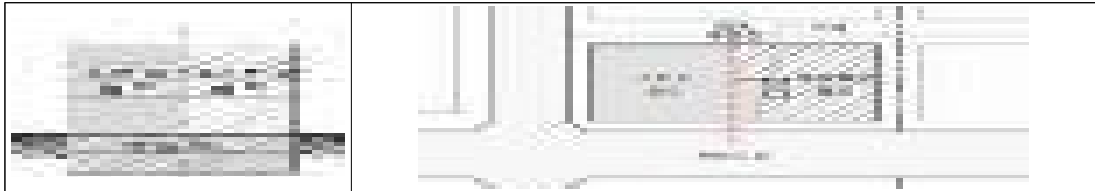
주1) 평균규모는 세대수 산정을 위한 기준임

- 주차장용지

구 분		주차장
건축물 용 도	허용용도	• 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물에 한한다. • 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장인 주차전용건축물은 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철담이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차관련시설(이하 '비주차장용도'라 한다)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 비주차장용도는 건축물 연면적의 20% 미만으로 설치할 수 있다.
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설 • 자동차 관련 시설 중 정비공장
건폐율(%)		80% 이하
기준용적률(%)		640% 이하
최고층수		8층
해당블록		주 4

- 주1) P6(상업/도시지원) 주차장용지의 비주차장용도는 주차전용건축물의 인지성을 높이고, 이용자의 편의성을 증진시키기 위하여 다음의 기준을 준수하여야 한다.
- 접도 길이가 가장 긴 도로에 수평투영 된 건축물의 입면구성이 아래의 그림에 의한 예시처럼 비주차장용도의 수직적 비율이 50%를 넘지 않도록 배치하여야 한다.
  - 지하층은 용도에 구분 없이 배치할 수 있다.
  - 주차장용도로 배치된 입면부에는 비주차장용도의 옥외광고물을 설치할 수 없다.
  - 주차장용도는 교차로에 면한 부분에 우선적으로 배치하여야 한다.

※ P6 용도의 주차장용지 수직적 용도 분할 예시



[붙임 2] 용도별 구역계획 평면도



구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		149,483	100.0	
산업시설용지	소 계	105,816	70.8	
	산업시설용지	95,063	63.6	
	복 합 용 지	10,753	7.2	1개소
주거 및 상업시설용지	소 계	11,812	7.9	
	주상복합용지	11,812	7.9	444세대
지원시설용지	소 계	3,182	2.1	
	주 차 장	3,182	2.1	1개소
공공시설용지	소 계	28,673	19.2	
	근린공원	7,746	5.2	1개소
	공공공지	1,330	0.9	1개소
	도 로	19,597	13.1	

[붙임 3] 업종별 배치계획 평면도



구		분(중분류)	면적(㎡)	구성비(%)
합		계	105,816	100.0
지식문화산업		출판업(J58), 영상·오디오 기록물 제작 및 배급업(J59), 방송업(J60), 통신업(J61), 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(J62), 정보서비스업(J63), 연구개발업(M70), 전문서비스업(M71), 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업(M72), 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(M73), 사업지원 서비스업(N75), 교육 서비스업(P85), 창작, 예술 및 여가관련 서비스업(R90, 단 9023제외)	20,761	19.6
첨단산업	산업시설용지	인쇄 및 기록매체복제업(C18), 의료용 물질 및 의약품 제조업(C21), 금속가공제품 제조업전자부품(C25), 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26), 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(C27), 전기장비 제조업(C28), 기타 기계 및 장비 제조업(C29), 자동차 및 트레일러 제조업(C30), 기타 운송장비 제조업(C31)	74,302	70.2
	복합용지		10,753	10.2

[붙임 4] 가분할도



**경 기 도 보**

제6378호

2020. 1. 10 (금)

[붙임 5] 지구단위계획 결정 조서

산업시설구역

도면번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지		비 고
		획 지	면적(m <sup>2</sup> )	
<b>합 계</b>		<b>18획지</b>	<b>95,063</b>	
산업1 (지원5)	34,384	-1	5,374	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
		-2	10,595	
		-3	10,415	
		-4	8,000	
산업2 (지원6-1.3.4)	20,946	-1	7,405	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
		-3	7,201	
		-4	6,340	
복합1 (지원6-2)	10,753	-2	10,753	분할 및 합병 불허
산업3 (지원7)	18,972	-1	5,668	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
		-2	5,248	
		-3	8,056	
산업4 (지원9)	7,098	-1	2,227	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
		-2	1,470	
		-3	3,401	
산업5 (지원10)	7,004	-1	4,332	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
		-2	2,672	
산업6 (지원11)	6,659	-1	3,604	분할 불허, 연접한 획지 합병 허용
		-2	3,055	

※ ( )내 도면표시번호는 화성동탄(2) 지구단위계획 내용임

주거 및 상업시설용지(주상복합용지)

도면번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지		비고
		위치	면적(m <sup>2</sup> )	
<b>합 계</b>		<b>1획지</b>	<b>11,812</b>	
C1	11,812	C1	11,812	분할 및 합병 불허

지원시설용지(주차장)

도면번호	면적(m <sup>2</sup> )	획지		비고
		위치	면적(m <sup>2</sup> )	
<b>합 계</b>		<b>1획지</b>	<b>3,182</b>	
주4	3,182	주4	3,182	분할 및 합병 불허

경 기 도 보

제6378호

2020. 1. 10 (금)

[붙임 6] 입주가능업종 표(한국표준산업분류코드)

(1) 지식문화산업(중분류 14개 업종)

분류번호	항 목 명	분류번호	항 목 명
58111	교과서 및 학습서적 출판업	72111	건축 설계 및 관련 서비스업
58112	만화 출판업	72112	도시계획 및 조경설계 서비스업
58113	일반 서적 출판업	72121	건물 및 토목엔지니어링 서비스업
58121	신문 발행업	72122	환경관련 엔지니어링 서비스업
58122	잡지 및 정기간행물 발행업	72129	기타 엔지니어링 서비스업
58123	정기 광고간행물 발행업	72911	물질성분 검사 및 분석업
58190	기타 인쇄물 출판업	72919	기타 기술 시험, 검사 및 분석업
58211	유선 온라인 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	72921	측량업
58212	모바일 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	72922	제도업
58219	기타 게임 소프트웨어 개발 및 공급업	72923	지질조사 및 탐사업
58221	시스템 소프트웨어 개발 및 공급업	72924	지도제작업
58222	응용 소프트웨어 개발 및 공급업	73100	수의업
59111	일반 영화 및 비디오물 제작업	73201	인테리어 디자인업
59112	애니메이션 영화 및 비디오물 제작업	73202	제품 디자인업
59113	광고 영화 및 비디오물 제작업	73203	시각 디자인업
59114	방송 프로그램 제작업	73209	패션, 섬유류 및 기타 전문 디자인업
59120	영화, 비디오물 및 방송 프로그램 제작 관련 서비스업	73301	인물사진 및 행사용 영상 촬영업
59130	영화, 비디오물 및 방송 프로그램 배급업	73302	상업용 사진 촬영업
59141	영화관 운영업	73303	사진 처리업
59142	비디오물 감상실 운영업	73901	매니저업
59201	음악 및 기타 오디오물 출판업	73902	번역 및 통역서비스업
59202	녹음시설 운영업	73903	사업 및 무형 재산권 중개업
60100	라디오 방송업	73904	물품 감정, 계량 및 견본 추출업
60210	지상파 방송업	73909	그 외 기타 분류 안된 전문, 과학 및 기술 서비스업
60221	프로그램 공급업	75110	고용 알선업
60222	유선방송업	75121	임시 및 일용 인력 공급업
60229	위성 및 기타 방송업	75122	상용 인력 공급 및 인사관리 서비스업
61100	공영 우편업	75210	여행사업
61210	유선통신업	75290	기타 여행보조 및 예약 서비스업
61220	무선 및 위성통신업	75310	경비 및 경호 서비스업
61291	통신 재판매업	75320	보안시스템 서비스업
61299	그 외 기타 전기 통신업	75330	탐정 및 조사 서비스업
62010	컴퓨터 프로그래밍 서비스업	75911	문서 작성업
62021	컴퓨터시스템 통합 자문 및 구축 서비스업	75912	복사업
62022	컴퓨터 시설 관리업	75919	기타 사무지원 서비스업

# 경 기 도 보

제6378호

2020. 1. 10 (금)

분류번호	항 목 명	분류번호	항 목 명
62090	기타 정보 기술 및 컴퓨터운영 관련 서비스업	75991	콜센터 및 텔레마케팅 서비스업
63111	자료 처리업	75992	전시, 컨벤션 및 행사 대행업
63112	호스팅 및 관련 서비스업	75993	신용조사 및 추심 대행업
63120	포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업	75994	포장 및 충전업
63910	뉴스 제공업	75999	그 외 기타 분류 안된 사업 지원 서비스업
63991	데이터베이스 및 온라인 정보제공업	85502	방문 교육학원
63999	그 외 기타 정보 서비스업	85503	온라인 교육학원
68112	비주거용 건물 임대업	85611	태권도 및 무술 교육기관
70111	물리, 화학 및 생물학 연구개발업	85612	기타 스포츠 교육기관
70112	농림수산학 및 수의학 연구개발업	85613	레크리에이션 교육기관
70113	의학 및 약학 연구개발업	85614	청소년 수련시설 운영업
70119	기타 자연과학 연구개발업	85631	외국어학원
70121	전기·전자공학 연구 개발업	85632	기타 교습학원
70129	기타 공학 연구개발업	85640	사회교육시설
70130	자연과학 및 공학 융합 연구개발업	85650	직원훈련기관
70201	경제 및 경영학 연구 개발업	85669	기타 기술 및 직업훈련학원
70209	기타 인문 및 사회 과학 연구개발업	85691	컴퓨터 학원
71101	변호사업	85699	그 외 기타 분류 안된 교육기관
71102	변리사업	85701	교육관련 자문 및 평가업
71103	법무사업	85709	기타 교육지원 서비스업
71109	기타 법무관련 서비스업	90110	공연시설 운영업
71201	공인회계사업	90121	연극단체
71202	세무사업	90122	무용 및 음악단체
71209	기타 회계 관련 서비스업	90123	기타 공연단체
71310	광고 대행업	90131	공연 예술가
71391	옥외 및 전시 광고업	90132	비공연 예술가
71392	광고매체 판매업	90191	공연 기획업
71393	광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업	90192	공연 및 제작관련 대리업
71399	그 외 기타 광고 관련 서비스업	90199	그 외 기타 창작 및 예술관련 서비스업
71400	시장조사 및 여론조사업	90211	도서관 및 기록보존소 운영업
71511	제조업 회사본부	90212	독서실 운영업
71519	기타 산업 회사본부	90221	박물관 운영업
71531	경영컨설팅업	90222	사적지 관리 운영업
71532	공공관계 서비스업	90290	기타 유사 여가관련 서비스업
71600	기타 전문 서비스업		

경 기 도 보

제6378호

2020. 1. 10 (금)

(2) 첨단산업(중분류 10개 업종)

분류번호	항 목 명	분류번호	항 목 명
18111	경 인쇄업	28121	전기회로 개폐, 보호 장치 제조업
18112	스크린 인쇄업	28122	전기회로 접속장치 제조업
18113	오프셋 인쇄업	28123	배전반 및 전기 자동제어반 제조업
18119	기타 인쇄업	28202	축진지 제조업
18121	제판 및 조판업	28301	광섬유 케이블 제조업
18122	제책업	28303	절연 코드세트 및 기타 도체 제조업
18129	기타 인쇄 관련 산업	28410	전구 및 램프 제조업
18200	기록매체 복제업	28421	운송장비용 조명장치 제조업
21101	의약품 화합물 및 향생물질 제조업	28422	일반용 전기 조명장치 제조업
21102	생물학적 제제 제조업	28423	전시 및 광고용 조명 장치 제조업
21210	완제 의약품 제조업	28429	기타 조명장치 제조업
21220	한의학약품 제조업	28511	주방용 전기기기 제조업
21230	동물용 의약품 제조업	28512	가정용 전기 난방기기 제조업
21300	의료용품 및 기타 의약 관련제품 제조업	28519	기타 가정용 전기기기 제조업
25111	금속 문, 창, 셔터 및 관련제품 제조업	28520	가정용 비전기식 조리 및 난방 기구 제조업
25112	구조용 금속판 제품 및 공작물 제조업	28901	전기경보 및 신호장치 제조업
25113	육상 금속 골조 구조재 제조업	28902	전기용 탄소제품 및 절연제품 제조업
25114	수상 금속 골조 구조재 제조업	28903	교통 신호장치 제조업
25121	산업용 난방보일러 및 방열기 제조업	28909	그 외 기타 전기장비 제조업
25130	핵반응기 및 증기보일러 제조업	29111	내연기관 제조업
25911	분말 야금제품 제조업	29119	기타 기관 및 터빈 제조업
25924	절삭 가공 및 유사 처리업	29120	유압기기 제조업
25931	날붙이 제조업	29131	액체 펌프 제조업
25932	일반 철물 제조업	29132	기체 펌프 및 압축기 제조업
25933	비동력식 수공구 제조업	29133	탭, 밸브 및 유사장치 제조업
25934	톱 및 호환성 공구 제조업	29141	구름베어링 제조업
25941	볼트 및 너트류 제조업	29142	기어 및 동력 전달장치 제조업
25942	그 외 금속 파스너 및 나사제품 제조업	29150	산업용 오븐, 노 및 노용 버너 제조업
25991	금속캔 및 기타 포장 용기 제조업	29161	산업용 트럭 및 적재기 제조업
25992	수동식 식품 가공기기 및 금속 주방용기 제조업	29162	승강기 제조업
25993	금속 위생용품 제조업	29163	컨베이어장치 제조업
25994	금속 표시판 제조업	29169	기타 물품 취급장비 제조업
25999	그 외 기타 분류 안된 금속 가공제품 제조업	29171	산업용 냉장 및 냉동 장비 제조업
26111	메모리용 전자집적회로 제조업	29172	공기 조화장치 제조업
26112	비메모리용 및 기타 전자집적회로 제조업	29173	산업용 송풍기 및 배기장치 제조업
26121	발광 다이오드 제조업	29174	기체 여과기 제조업

# 경 기 도 보

제6378호

2020. 1. 10 (금)

분류번호	항 목 명	분류번호	항 목 명
26129	기타 반도체소자 제조업	29175	액체 여과기 제조업
26211	액정 표시장치 제조업	29176	증류기, 열교환기 및 가스발생기 제조업
26212	유기발광 표시장치 제조업	29180	사무용 기계 및 장비 제조업
26219	기타 표시장치 제조업	29191	일반저울 제조업
26221	인쇄회로기판용 적층판 제조업	29192	용기 세척, 포장 및 충전기 제조업
26222	경성 인쇄회로기판 제조업	29193	분사기 및 소화기 제조업
26223	연성 및 기타 인쇄회로 기판 제조업	29194	동력식 수지공구 제조업
26224	전자부품 실장기판 제조업	29199	그 외 기타 일반 목적용 기계 제조업
26291	전자축전기 제조업	29210	농업 및 임업용 기계 제조업
26292	전자저항기 제조업	29221	전자 응용 절삭기계 제조업
26293	전자카드 제조업	29222	디지털 적층 성형기계 제조업
26294	전자코일, 변성기 및 기타 전자유도자 제조업	29223	금속 절삭기계 제조업
26295	전자감지장치 제조업	29224	금속 성형기계 제조업
26299	그 외 기타 전자부품 제조업	29229	기타 가공 공작기계 제조업
26310	컴퓨터 제조업	29230	금속 주조 및 기타 야금용 기계 제조업
26321	기억장치 제조업	29241	건설 및 채업용 기계·장비 제조업
26323	컴퓨터 프린터 제조업	29242	광물처리 및 취급 장비 제조업
26329	기타 주변기기 제조업	29250	음·식료품 및 담배 가공기계 제조업
26410	유선 통신장비 제조업	29261	산업용 섬유 세척, 염색, 정리 및 가공 기계 제조업
26421	방송장비 제조업	29269	기타 섬유, 의복 및 가죽 가공 기계 제조업
26422	이동전화기 제조업	29271	반도체 제조용 기계 제조업
26429	기타 무선 통신장비 제조업	29272	디스플레이 제조용 기계 제조업
26511	텔레비전 제조업	29280	산업용 로봇 제조업
26519	비디오 및 기타 영상 기기 제조업	29291	펄프 및 종이 가공용 기계 제조업
26521	라디오, 녹음 및 재생 기기 제조업	29292	고무, 화학섬유 및 플라스틱 성형기 제조업
26529	기타 음향기기 제조업	29293	인쇄 및 제책용 기계 제조업
26600	마그네틱 및 광학 매체 제조업	29294	주형 및 금형 제조업
27111	방사선 장치 제조업	29299	그 외 기타 특수목적용 기계 제조업
27112	전기식 진단 및 요법 기기 제조업	30110	자동차용 엔진 제조업
27191	치과용 기기 제조업	30121	승용차 및 기타 여객용 자동차 제조업
27192	정형외과용 및 신체 보정용 기기 제조업	30122	화물자동차 및 특수 목적용 자동차 제조업
27193	안경 및 안경렌즈 제조업	30201	차체 및 특장차 제조업
27194	의료용 가구 제조업	30202	자동차구조및장치변경업
27199	그 외 기타 의료용 기기 제조업	30203	트레일러 및 세미트레일러 제조업
27211	레이더, 항행용 무선 기기 및 측량기구 제조업	30310	자동차 엔진용 신품 부품 제조업
27212	전자기 측정, 시험 및 분석기구 제조업	30320	자동차 차체용 신품 부품 제조업
27213	물질 검사, 측정 및 분석기구 제조업	30331	자동차용 신품 동력 전달장치 제조업
27214	속도계 및 적산계기 제조업	30332	자동차용 신품 전기 장치 제조업

# 경 기 도 보

제6378호

2020. 1. 10 (금)

분류번호	항 목 명	분류번호	항 목 명
27215	기기용 자동측정 및 제어장치 제조업	30391	자동차용 신품 조향장치 및 현가장치 제조업
27216	산업 처리공정 제어 장비 제조업	30392	자동차용 신품 제동 장치 제조업
27219	기타 측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업	30399	그 외 자동차용 신품 부품 제조업
27301	광학렌즈 및 광학요소 제조업	30400	자동차 재제조 부품 제조업
27302	사진기, 영상기 및 관련장비 제조업	31201	기관차 및 기타 철도 차량 제조업
27309	기타 광학기기 제조업	31202	철도 차량 부품 및 관련 장치물 제조업
27400	시계 및 시계부품 제조업	31311	유인 항공기, 항공 우주선 및 보조장치 제조업
28111	전동기 및 발전기 제조업	31312	무인 항공기 및 무인 비행장치 제조업
28112	변압기 제조업	31321	항공기용 엔진 제조업
28113	방전램프용 안정기 제조업	31322	항공기용 부품 제조업
28114	에너지 저장장치 제조업	31991	자전거 및 환자용 차량 제조업
28119	기타 전기 변환장치 제조업	68112	비주거용 건물 임대업

※ 입주계약 체결시 입주가능업종이었으나, 관련 산업분류코드 개정에 따라 분류번호 변경으로 입주가능업종에서 제외된 경우에는 관리기관과의 협의 등을 거쳐 입주할 수 있다(예, 비금융지주회사, 71520⇒64992)