

경기도 고시 제2021-5129호

화성발안일반산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시공고

『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제33조 규정에 따라 「화성 발안 일반산업단지 관리기본계획」을 변경 승인하고 이를 고시합니다.

2021. 07. 19.
경기도지사

1. 변경내용(변경)

- 관리기관 변경(화성시→화성도시공사)
- 산업시설용지 기타 직물제품 제조업(13229)추가 반영
- 신재생에너지발전업(태양력발전업에 한함)

2. 산업단지 개요(변경)

- 지정

가. 관리기관 : 화성시

- 변경

가. 관리기관 : 화성도시공사

나. 조성목적(변경없음)

- 서해안 시대를 대비한 경기 지역 발전의 거점 역할 수행
- 수도권 내 성장 관리와 지역경제 활성화 도모
- 경제적이고 효율적인 산업단지 개발 공급 도모

다. 추진경위(변경)

- 1992. 9. 22. : 수도권정비계획 개발유도권 개발계획 고시
- 1995. 8. 12. : 발안 지방산업단지 개발사업 착수
- 1997. 7. 22. : 산업정책심의회 개최(건설교통부)
- 1997. 9. 1. : 지구 지정 및 개발계획 승인, 사업시행자 지정(경기도)
- 1999. 12. 23. : 에너지사용계획 심의(에너지관리공단)
- 2000. 2. 3. : 에너지사용계획 협의 완료(한국토지공사, 산업자원부)
- 2001. 10. 24. : 환경영향평가 협의 완료(한국토지공사, 환경부)
- 2001. 12. 13. : 개발계획 변경 및 실시계획 승인(경기도)
- 2001. 12. 14. : 용지보상 착수
- 2002. 9. 4. : 공사 착공
- 2003. 5. 29. : 산업시설용지 1차 공급
- 2003. 6. 2. : 산업단지 관리기본계획 승인(경기도)
- 2004. 6. 7. : 산업단지 관리기본계획 변경 승인(경기도)
- 2004. 6. 21. : 산업시설용지 2차 공급
- 2004. 6. 30. : 지구 지정(개발계획) 변경 및 실시계획 변경 승인(경기도)
- 2004. 9. 15. : 지원시설용지 등 공급
- 2005. 4. 13. : 임대산업시설용지 공급
- 2005. 5. 2. : 산업단지 관리기본계획 변경 승인(경기도)
- 2005. 5. 17. : 폐기물처리장 공급
- 2006. 1. 4. : 지구 지정(개발계획) 및 실시계획 변경 승인(경기도)
- 2006. 5. 18. : 지원시설용지 등 공급
- 2007. 1. 8. : 지구 지정(개발계획) 및 실시계획 변경 승인, 조성사업 준공인가(경기도)
- 2007. 4. 16. : 산업시설용지 3차 공급

경 기 도 보

제6791호

2021. 7. 19. (월)

- 2012. 7. 30. : 발안 일반산업단지계획 변경 승인(경기도)
- 2012. 8. 30. : 발안 일반산업단지 관리기본계획 변경승인고시(경기도)
- 2015. 5. 21. : 발안 일반산업단지 관리기본계획 변경승인고시(경기도)
- 2015. 11. 9. : 발안 일반산업단지계획 변경 승인(경기도)
- 2016. 3. 8. : 발안 일반산업단지 관리기본계획 변경 승인고시(경기도고시2016-5052호)
- 2019. 4. 4. : 발안 일반산업단지 개발사업 1단계 준공인가 공고(경기도공고제2019-5334호)
- 2020. 1. 17. : 발안 일반산업단지 개발사업 2단계(최종) 준공인가 공고(경기도공고제2020-5054호)

라. 분양현황(변경없음)

구분	분양대상(㎡)	분양현황(㎡)			조성기간	조성기관
		계	분양	미분양		
계	1,340,578.3	1,340,578.3	1,339,563.4	1,014.9	'97~'06	한국토지 주택공사
산업시설구역	1,292,138.1	1,292,138.1	1,292,138.1	-		
지원시설구역	48,440.2	48,440.2	47,425.3	1,014.9		

※ 산업시설구역: 산업용지(1,268,052.1㎡), 폐기물처리용지(24,086㎡)
 지원시설구역: 지원용지(37,704.9㎡), 주차장용지(10,735.3㎡)

마. 입주현황(변경)

- 기정

구분	입주업체 수			면적(㎡)		
	계	제조업	기타	계	제조업	기타
2015년 4월 현재	418	331	87	1,292,138.1	1,237,095.4	55,042.7
향후계획	-	-	-	-	-	-

- 변경

구분	입주업체 수			면적(㎡)		
	계	제조업	기타	계	제조업	기타
2021년 5월 현재	489	392	97	1,292,138.1	1,237,095.4	55,042.7
향후계획	-	-	-	-	-	-

※ 업체 수는 향후 여건에 따라 달라질 수 있음.

바. 입지여건(변경없음)

시설명	총계획	사업기간	시행기관
도로(㎡)	270,034.4	'02 ~ '05	한국토지공사
용수(㎡/일)	12,000	"	한국토지공사
전력(KVA)	149,534	"	한국전력공사
통신(회선)	2,715	"	한국통신공사
오폐수처리장(㎡/일)	5,187	"	한국토지공사
폐기물처리장(㎡)	24,086	'05 ~ '08	(주)진흥중공업

※ 발안 일반산업단지계획 변경사항 반영(경기도 고시 제2015-5194호)

3. 산업단지 관리기본계획(변경)

경 기 도 보

제6791호

2021. 7. 19. (월)

가. 기본방향(변경없음)

- 합리적인 업종배치를 통한 산업단지 관리의 효율성 제고 및 입주기업체에 대한 적극적인 지원활동을 전개함으로써 산업단지 활성화 도모
- 전기·전자 등의 조립 가공업종, 첨단업종, 의약산업 관련 업종의 원활한 입지 제공과 고부가가치 생산 기업 유치 및 공공사업 시행에 따른 이전 업체 등을 유치하여 경기 지역의 중추거점 산업단지로 육성

나. 산업단지 용도별 구역계획(변경없음)

1) 용도별 구역면적

총면적(㎡)	산업시설구역(㎡)	지원시설구역(㎡)	공공시설구역(㎡)	녹지구역(㎡)
1,825,431.2 (100%)	1,292,138.1 (70.8%)	48,440.2 (2.7%)	305,662.8 (16.7%)	179,190.1 (9.8%)

※ 용도별 구역 면적표 : [붙임 1-1]

※ 발안산업단지 산업단지계획(경기도 고시 제2015-5194호)에 의한 토지이용계획상의 총면적(1,839,046.2㎡)중 상업시설용지(13,615.0㎡)는 관리구역에서 제외한다.(단, 건축물 용도 및 기타 사항에 관한 계획만 적용)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위

가) 산업시설구역

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산집법”이라 한다.) 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설
- 산집법 시행령 제6조 제5항 제8호 규정에 의한 전기업을 영위하기 위한 건축물 및 관련 시설
- 산집법 시행령 제21조제2항제2호가목2)의 산업을 경영하기 위한 시설

나) 지원시설구역

- 산집법 제2조 제19호 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 같은 법 제2조 제8호, 제44조 제1항 및 같은 법 시행령 제57조의 규정에 의거 관리기관이 산업단지의 관리 및 입주기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물
- 관리기관이 입주업체 사업 지원을 위하여 필요하다고 인정하는 시설과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 화성시 도시계획조례로 일반상업지역 내에서 불허하는 건축물 외 건축물(단, 단독주택, 공동주택, 제2종근린생활시설 중 제조업소, 공장 등은 제외하며, 위험물 저장 및 처리시설<주유소>는 27-4블럭에 한한다.)

※ 「화성시 도시계획조례」 [별표8] : [붙임 1-2]

※ 지원시설구역 획지 구분도 : [붙임 1-3]

다) 공공시설구역: 공공기관이 설치하는 공공시설

라) 녹지구역: 녹지구역 유지·관리에 필요한 건축물 및 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따라 공원 내 설치 가능한 보육시설(시립어린이집 1개소)

마) 상업시설용지

- 화성시 도시계획조례로 일반상업지역 내에서 불허하는 건축물 외 건축물(단, 단독주택, 제2종근린생활시설 중 제조업소, 공장, 위험물 저장 및 처리시설 등은 제외하며, 공동주택*은 22-1블럭에 한 한다.)

※ 공동주택* : 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것

3) 용도별 구역계획 평면도 : [붙임 1-4]

다. 입주 관리계획(변경)

1) 입주대상 업종 (변경)

- 지정
 - 가) 의료용 물질 및 의약품제조업(21), 금속가공제품(25), 전자부품,컴퓨터,영상,음향 및 통신장비제조업(26), 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업(27), 전기장비제조업(28), 기타기계 및 장비제조업(29), 기타 운송장비제조업(31), 기타제품제조업(33), 전기, 가스,증기 및 공기조절 공급업(35), 컴퓨터프로그래밍, 시스템통합 및 관리업(62), 정보서비스업(63), 부동산업(68), 연구 개발업(70), 전문서비스업(71), 건축기술, 엔지니어링 및 기타과학기술서비스업(72), 기타 전문, 과학 및 기술서비스업(73)
 - ※ 관리계획 변경고시전 제8차 한국표준산업분류에 따라 입주가 허용된 업종에 대하여는 산업단지 관리운영에 지장이 없는 범위내에서 입주토록 허용
 - ※ 입주업체가 업종배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 발안일반산업단지내 용도별 구역에 입주할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축 연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종 추가 허용
 - 나) 보관·창고·운송업 등을 영위하기 위한 업종
 - 보관·창고업: 일반 창고업(52101), 냉장 및 냉동 창고업(52102), 기타 보관 및 창고업(52109)
 - 운송업: 일반 화물자동차 운송업(49311), 용달 및 개별 화물자동차 운송업(49312)
 - 다) 폐기물관리법 제25조에 의한 폐기물 수집·운반·처리 업종
- 변경
 - 가) 의료용 물질 및 의약품제조업(21), 금속가공제품(25), 전자부품,컴퓨터,영상,음향 및 통신장비제조업(26), 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업(27), 전기장비제조업(28), 기타기계 및 장비제조업(29), 기타제품제조업(33), 전기, 가스,증기 및 공기조절 공급업(35), 컴퓨터프로그래밍, 시스템통합 및 관리업(62), 정보서비스업(63), 부동산업(68), 연구 개발업(70), 전문서비스업(71), 건축기술, 엔지니어링 및 기타과학기술서비스업(72), 기타 전문, 과학 및 기술서비스업(73), 기타 직물제품 제조업(13229)
 - ※ 관리계획 변경고시전 제8차 한국표준산업분류에 따라 입주가 허용된 업종에 대하여는 산업단지 관리운영에 지장이 없는 범위내에서 입주토록 허용
 - ※ 입주업체가 업종배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 발안일반산업단지내 용도별 구역에 입주할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축 연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종 추가 허용
 - 나) 보관·창고·운송업 등을 영위하기 위한 업종
 - 보관·창고업: 일반 창고업(52101), 냉장 및 냉동 창고업(52102), 기타 보관 및 창고업(52109)
 - 운송업: 일반 화물자동차 운송업(49311), 용달 및 개별 화물자동차 운송업(49312)
 - 다) 폐기물관리법 제25조에 의한 폐기물 수집·운반·처리 업종
 - 라) 「산업집적법 시행령」제43조제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
 - 2) 입주제한업종: 도금업(25922), 도장 및 기타 피막처리업(25923)(변경없음)
 - 단, 입주제한 고시전 분양받아 입주계약 체결 및 공장등록하여 운영중인 업체에 대하여는 기 입주계약 체결된 제조시설면적 범위내에서만 처분 또는 임대할 수 있음.(폐수종말처리장의 수질관리에 지장이 없는 된 범위내에서 협의처리)
 - 3) 입주자격(변경)
- 지정
 - 가) 산업시설구역
 - 산집법 시행령 제6조 규정에 의거 입주자격을 갖추고 같은 법 시행령 제27조에 해당하는 행위를 하려는 자로서 관리기관으로부터 입주승인을 득한 자.
 - 기타 발전업(35119)을 경영하고자 하는 자.(단, 연료전지발전소에 한함.)
- 변경
 - 가) 산업시설구역
 - 산집법 시행령 제6조 규정에 의거 입주자격을 갖추고 같은 법 시행령 제27조에 해당하는 행위를 하려는 자로서 관리기관으로부터 입주승인을 득한 자.

경 기 도 보

제6791호

2021. 7. 19. (월)

- 기타 발전업(35119)을 경영하고자 하는 자.(단, 연료전지발전소에 한함.)
- 「산업집적법 시행령」 제43조제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
- 나) 지원시설구역
 - 입주업체의 생산 활동 지원에 필요한 사업자로서 산집법 제2조 제19호에 규정에 의한 지원 기관으로 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
 - 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 시설중 관리기관이 산업단지의 관리 및 입주기업체의 지원사업에 필요하다고 인정하는 지원업무를 영위하고자 하는 자
- 4) 입주절차(변경없음)
 - 산집법 제38조의 규정에 의거 산업단지 입주계약 신청서를 관리기관에 제출하고 관리기관 과 입주계약 체결
- 라. 업종별 배치계획(변경)
 - 4) 세부 배치계획(변경)
 - 기정

구분		면적	구성비	비고
계		1,292,138.1	100%	
산업시설 용 도	소계	1,268,052.1	98.1%	
	금속가공제품(25), 기타기계 및 장비제조업(29)	386,190.6	29.9%	
	전자부품,컴퓨터,영상,음향 및 통신장비제조업(26), 의료,정밀, 광학기기 및 시계제조업(27),전기장비제조업(28)	300,840.4	23.3%	
	기타제품제조업(33)	123,294.8	9.5%	
	의료용물질 및 의약품제조업(21), 연구개발업(70)	426,769.6	33.0%	
	시스템통합 및 관리업(62), 정보서비스업(63), 부동산업(68),전문서비스업(71), 건축기술,엔지니어링 및 기타과학기술서비스업(72), 기타 전문과학 및 기술서비스업(73)	10,551.5	0.8%	
	전기/가스/증기 및 공기조절공급업(35)	20,405.2	1.6%	
특정용도	폐기물처리시설	24,086	1.9%	

- 변경

구분		면적	구성비	비고
계		1,292,138.1	100%	
산업시설 용 도	소계	1,268,052.1	98.1%	
	금속가공제품(25), 기타기계 및 장비제조업(29), 기타 직물제품 제조업(13229)	386,190.6	29.9%	
	전자부품,컴퓨터,영상,음향 및 통신장비제조업(26), 의료,정밀, 광학기기 및 시계제조업(27),전기장비제조업(28), 기타 직물제품 제조업(13229)	300,840.4	23.3%	
	기타제품제조업(33), 기타 직물제품 제조업(13229)	123,294.8	9.5%	
	의료용물질 및 의약품제조업(21), 연구개발업(70), 기	426,769.6	33.0%	

경 기 도 보

제6791호

2021. 7. 19. (월)

	타 직물제품 제조업(13229)			
	시스템통합 및 관리업(62), 정보서비스업(63), 부동산업(68), 전문서비스업(71), 건축기술, 엔지니어링 및 기타과학기술서비스업(72), 기타 전문과학 및 기술서비스업(73), 기타 직물제품 제조업(13229)	10,551.5	0.8%	
	전기/가스/증기 및 공기조절공급업(35),	20,405.2	1.6%	
특정용도	폐기물처리시설	24,086	1.9%	

- 2) 배치기준(변경없음)
 가) 업종별 블록화 배치
 나) 관련 업종 인접 배치
 ※ 한국표준산업분류상 동일 또는 유사 업종별로 배치하되 산집법 시행령 제43조 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치
 3) 업종별 배치계획도 : [붙임 2]
 마. 입주기업체 지원사업 추진계획(변경없음)
 1) 공장설립 지원
 - 공장설립 업무 인·허가 절차대행 및 현지출장으로 신속한 업무 처리
 2) 생산활동 지원
 - 생산활동 기반구축을 위해 입주업체의 원·부자재 및 생산제품의 운송·보관이 편리하도록 물류업체 유치
 3) 고용증대 및 근로자복지사업
 - 산업인력공단, 산업안전공단 등을 통한 근로자의 기술능력향상 교육 실시
 4) 지원시설 설치계획
 - 근로자 복지 향상을 위한 어린이 관련 시설 및 은행 등
 바. 사후관리계획: 산집법 및 산업단지관리지침과 산업단지 관리기본계획에 따라 관리

[붙임 1-1] 용도별 구역 면적표(변경없음)

구	분	토지이용계획		관리기본계획			비 고
				관리구역		제외구역	
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	
합 계		1,839,046.2	100.0	1,825,431.2	100.0	13,615.0	
산업시설 구	소 계	1,292,138.1	70.3	1,292,138.1	70.8		
	산업시설용지	1,268,052.1	69.0	1,268,052.1	69.5		
	폐기물처리장	24,086.0	1.3	24,086.0	1.3		
지원시설 구	소 계	62,055.2	3.3	48,440.2	2.7	13,615.0	
	상업시설용지	13,615.0	0.7			13,615.0	
	지원시설용지	37,704.9	2.0	37,704.9	2.1		
	주 차 장	10,735.3	0.6	10,735.3	0.6		
공공시설 구	소 계	305,662.8	16.6	305,662.8	16.7		
	도 로	270,034.4	14.7	270,034.4	14.8		
	폐수종말처리장	14,720.1	0.8	14,720.1	0.8		
	유 수 지	20,908.3	1.1	20,908.3	1.1		
녹지구역	소 계	179,190.1	9.8	179,190.1	9.8		
	공 원	57,995.8	3.2	57,995.8	3.2		
	녹 지	121,194.3	6.6	121,194.3	6.6		

[붙임 1-2] 화성시 도시계획조례 [별표 8] (개정 2014. 12. 5)(변경없음)

일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제28조제8호 관련)

1. 영에 따라 건축할 수 없는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
- 나. 「건축법 시행령」별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
- 다. 「건축법 시행령」별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호 차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것
- 라. 「건축법 시행령」별표 1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 시내버스 차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
- 마. 「건축법 시행령」별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 폐차장
- 바. 「건축법 시행령」별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목부터 라목까지에 해당하는 것
- 사. 「건축법 시행령」별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
- 아. 「건축법 시행령」별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

2. 영 제71조제1항제8호 별표 9 제2호에 따라 지역 여건 등을 고려하여 도시계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외한다]
- 나. 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설 중 가목(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 전용주거지역으로부터 100미터, 일반주거지역으로부터 35미터, 준주거지역으로부터 30미터 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
- 다. 「건축법 시행령」별표 1 제16호의 위락시설(지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 전용주거지역으로부터 100미터, 일반주거지역으로부터 35미터, 준주거지역으로부터 30미터 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)

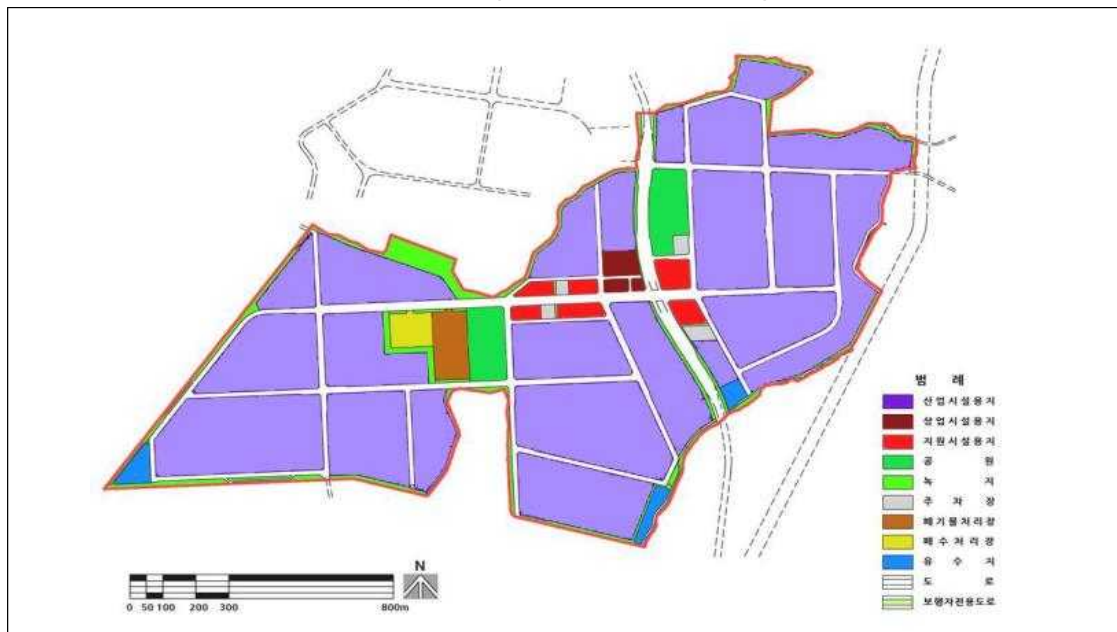
[붙임 1-3](변경없음)

화성 발안 일반산업단지 지원시설구역 획지구분도



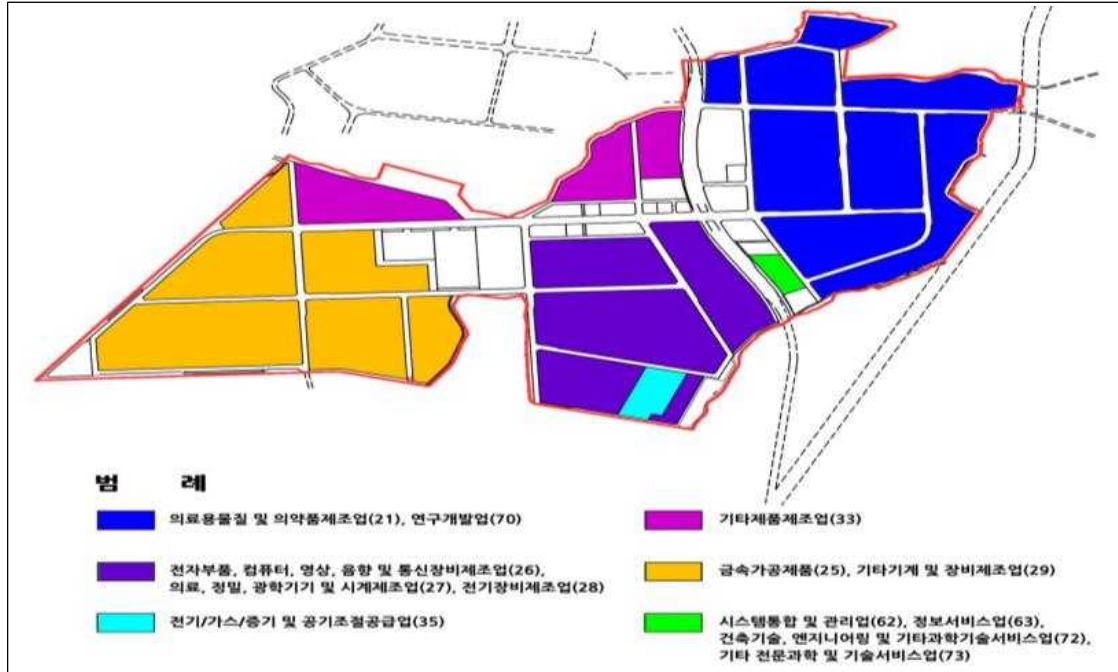
[붙임 1-4](변경없음)

화성 발안 일반산업단지 용도별 구역계획(토지이용계획) 평면도



[붙임 2](변경)
- 지정

화성 발안 일반산업단지 업종별 배치계획도



- 변경

화성 발안 일반산업단지 업종별 배치계획도

