

경기도 고시 제2021 -5243호

화성 장안첨단(2)일반산업단지 관리기본계획 변경 고시

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제33조 규정에 따라 화성 장안첨단(2) 일반산업단지 관리기본계획 변경 승인하고 다음과 같이 고시합니다.

2022. 1. 3.
경기도지사

1. 산업단지 개요

가. 산업단지 위치 및 관리기관

- 위치 : 화성시 장안면 수촌리 일원
- 관리기관 : 화성시
- ※ 산업시설구역은 외국인투자지역 관리기본계획에 따라 별도 관리

나. 조성목적

- 경기남부지역에 첨단 산업체 유치 및 지식기반산업 집적화 촉진
- 수원, 화성, 평택으로 연계되는 산업클러스터 추진 도모
- 지역경제의 지속적인 성장 유지
- 첨단산업 유치를 통한 산업구조 고도화
- 지역 내 중소기업 육성 및 화성시 지역발전 도모

다. 추진경위(변경)

- '04. 4. 8. : 산업단지 조성사업 협약체결(경기도시공사↔화성시)
- '04.12. 10. : 산업단지 지정 승인 신청(화성시→경기도)
- '05. 3. 29. : 산업단지 지정 및 개발계획 승인(경기도고시 제2005-81호)
- '06. 6. 19. : 산업단지 개발계획 변경 및 실시계획 승인(경기도 고시 제2006-196호)
- '06. 8. 3. : 부지조성공사 착공 ※외국인투자지역 지정('06.12.21)
- '10. 4. 19. : 산업단지 준공인가(경기도 고시 제2010-424호)
※ 외국인투자지역 관리기본계획 변경 고시('11.5.2)
- '11. 08. 04. : 산업단지 실시계획 변경 승인(경기도 고시 제2011-205호)
- '11. 11. 29. : 관리기본계획 승인(경기도고시 제2011-343호)
※ 외국인투자지역 관리기본계획 변경 고시('11.12.16, '12.09.27)
- '13. 10. 17. : 산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인(경기도 고시 제2013-282호)
※ 외국인투자지역 관리기본계획 변경 고시('13.10.22, '14.10.13)
- '17. 01. 16. : 산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인(경기도고시 제2017-5013호)
- '17. 01. 18. : 관리기본계획 변경 고시(경기도고시 제2017-5016호)
※ 외국인투자지역 관리기본계획 변경 고시('17.01.23, '17.04.04)
- '18. 05. 04. : 산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인(경기도 고시 제2018-5078호)
- '19. 02. 20. : 관리기본계획 변경 고시(경기도고시 제2019-5030호)
※ 외국인투자지역 관리기본계획 변경 고시('19.04.12)
- '21. 06. 04. : 관리기본계획 변경 고시(경기도고시 제2021-5096호)
※ 외국인투자지역 관리기본계획 변경 고시('21.06.21.)

라. 분양현황

(단위 : m²)

구 분	분양대상	분 양 현 황			조성기간	사업시행자
		계	분 양	미분양		
계	402,691.0	402,691.0	387,741.3	14,949.7	'04 ~'09	화성시장 경기주택도시공사
산업시설구역	330,085.8	330,085.8	330,085.8	-		

복합구역	38,891.6	38,891.6	38,891.6	-	사장
지원시설구역	10,359.0	10,359.0	10,359.0	-	
공공시설구역	23,354.6	23,354.6	8,404.9	14,949.7	

※ 산업시설구역 및 복합구역은 외국인투자지역으로 경기도와 산업통상자원부에 100%분양됨

마. 입주현황

구분	입주업체(수)			면적(m ²)		
	계	제조업	기타	계	제조업	기타
21. 3월 기준	10	10	-	246,630.7	246,630.7	-

※ 상기 사항은 입주수요 등에 따라 변경될 수 있으며, 입주업체수는 필지수 기준으로 작성함

바. 입지여건

시설 명	총 계획	개발기간	시행기관
도로	•대로 : L=1,175m B=25m(진입도로) •중로 : L=3,391m B=12~23m(단지 내) •소로 : L=204m B=5~10m(단지 내)	2004~ 2009	화성시, 경기주택도시공사
용수	•공업용수 수요량 : 2,471.9m ³ /일 •생활용수 수요량 : 332.7m ³ /일	"	"
폐기물 처리	•재활용폐기물 : 재활용전문업체 위탁처리 •지정폐기물 : 전문업체에 위탁처리 •기타폐기물 : 중간처리후 매립처리	"	"
오·폐수 처리	•오·폐수 발생량 : 1,362.5m ³ /일 - 1단지 오·폐수처리장(2,000m ³ /일)에서 통합처리	"	"
전력	•전력 수요량 : 103,730MWh/년 (최초협의 감 54,417MWh/년)	"	한국전력공사 (발안지점)
열공급 (LNG)	•열 수요량 : 384,970Gcal/년 (최초협의 증 40,583Gcal/년)	"	(주)삼천리
통신	•통신 수요량 : 828회선	"	한국통신공사 (발안지점)

2. 산업단지관리기본계획

가. 기본방향

- 첨단고도기술을 수반한 외국인 투자기업 입주를 통해 지식기반산업 집적화 촉진 및 수원, 화성, 평택으로 연계되는 산업클러스터 추진도모
- 경기남부지역에 첨단외국인 투자기업의 투자유치를 위하여 저가의 임대단지를 조성·운영• 지방화시대에 부응한 소득증대, 지역주민의 고용창출 및 외국의 고도기술이전 등의 효과가 있는 외국인 업체를 적극 유치하여 지역경제의 지속적인 성장유지
- 산업시설구역의 관리에 관한 사항은 외국인투자지역 관리기본계획에서 별도로 규정

나. 산업단지 용도별 구역계획

1) 용도별 구역면적

(단위: m²)

구분	총면적	산업시설구역	복합구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지시설구역
면적 (구성비)	614,016.7 (100.0%)	330,085.8 (60.0%)	38,891.6 (6.3%)	10,359.0 (1.7%)	114,217.3 (18.6%)	120,463.0 (19.6%)

※ 산업시설구역 : 외국인투자지역(330,085.8m²)

※ 복합구역 : 외국인투자지역(38,891.6m²)

※ 공공시설구역 : 도로(79,775.4m²), 주차장(4,404.9m²), 변전소(4,005.5m²), 철탑(2,411.0m²), 폐기물 처리시설(14,944.2m²), 저류지(8,175.9m²), 우수펌프장(500.4m²)

※ 녹지시설구역 : 공원(23,430.0m²), 녹지(97,033.0m²)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위

가) 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 '산집법') 제2조 제1호 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설로서 건축법 및 건축물 등의 설비기준 등 관련 법률에서 정한 규정 사항을 반영한 건축물

나) 복합구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 '산집법') 제33조6항, 및 「외국인투자지역 운영지침」 제22조의 6에 의한 복합구역심의회에 결정된 건축물 (복합구역의 설치허용 면적은 해당 입주업체의 총 공장연면적의 10% 미만)

다) 지원시설구역

- 「산집법」 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 같은 법 제44조 제1항의 규정에 의거 관리기관이 입주기업체의 지원사업을 위해 설치 및 허가하는 건축물

- 지원시설구역 안에서 가능한 건축행위 : [별표 #1]

라) 공공시설구역

- 주차장 및 공공기관이 설치하는 공공시설

마) 녹지시설구역

- 녹지구역의 유지관리에 필요한 건축물

3) 용도별 구획 평면도 : [별표 #2]

다. 업종별 배치계획

1) 업종별 배치현황

업종별	구분	배치계획		유치업체	
		업체(수)	면적(m ²)	업체(수)	면적(m ²)
	합계	15~20	368,977.4	10	246,630.7
20. 화학물질 및 화학제품 제조업 (의약품 제외)	15~20		25,596.1	1	18,966.1
21. 의료용 물질 및 의약품 제조업			48,061.9	1	48,061.9
22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업			22,180.5	-	-
25. 금속가공제조업(기계및가구제외)			-	-	-
28. 전기장비 제조업			-	-	-
29. 기타 기계 및 장비 제조업			70,792.6	1	21,240.6
30. 자동차 및 트레일러 제조업			163,454.7	5	119,440.5
20. 화학물질 및 화학제품 제조업 (의약품 제외)			12,999.9	1	12,999.9
46. 도매 및 상품중개업(화학물질 및 화학제품 도매업/복합구역)			25,891.7	1	25,891.7
22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업					
46. 도매 및 상품중개업(화학물질 및 화학제품 도매업/복합구역)					

※ 상기 사항은 입주수요 등에 따라 변경될 수 있으며, 입주업체수는 필지수 기준으로 작성함

2) 업종별 배치기준

- 정부정책과 미래산업비전에 부합하고 상위 및 관련계획상 업종검토
- 수도권 남부 산업클러스터 형성과 과급효과가 큰 전자전기 및 정보분야 및 정밀기계·신공정 분야 등 첨단업종과 자동차부품관련 등 7개 업종 선정
- 외국인투자지역에 신산업수요에 맞는 업종을 도입함으로써 지역경제 활성화 도모
- 준공된 유희토지에 외국인 실수요자에게 맞는 업종을 도입하여 지역경제 활성화

3) 업종별 배치계획: [별표 #3]

라. 입주관리계획(변경)

1) 입주대상업종(변경)

분류	업종
20	화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외)
21	의료용 물질 및 의약품 제조업
22	고무제품 및 플라스틱제품 제조업
29	기타기계 및 장비 제조업
30	자동차 및 트레일러 제조업
20,46	화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외), 도매 및 상품중개업(화학물질 및 화학제품 도매업/복합구역)
22,46	고무제품 및 플라스틱 제품 제조업, 도매 및 상품중개업(화학물질 및 화학제품 도매업/복합구역)

【 입주제한 업종 】

(기정)

- 「대기환경보전법」 제2조 7호에 및 동법시행규칙 별표 2에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 시설을 설치하는 공장으로 대기환경보전법 시행령 별표 1의 3 사업장 분류기준에 따른 1·2종 사업장에 해당하는 공장
- 「물환경 보전법」 제2조 8호 및 동법 시행규칙 제4조, 별표3호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설을 설치하는 공장(다만, 특정수질유해물질이 함유된 폐수를 전량 위탁처리하는 공장 제외)
- 「물환경 보전법」 제2조 10호 및 동법시행규칙 제6조 별표4에 의한 폐수배출시설을 설치하는 공장으로서 물환경 보전법 시행령 별표 13호에 따른 사업장의 규모별 구분에서 1종 및 2종사업장에 해당하는 공장공업용수 다소비업종 및 입주부적격 업종

(변경)

- 「대기환경보전법」 제2조 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표 2에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 시설을 설치하는 공장
- 「대기환경보전법」 제2조 제11호 및 같은 법 시행규칙 별표 3에 따른 대기오염물질을 배출하는 시설을 설치하는 공장 중 같은 법 시행령 별표 1의3 사업장의 세부 분류기준에 따라 1·2종 사업장에 해당하는 공장
- 「물환경 보전법」 제2조 8호 및 동법 시행규칙 제4조, 별표3호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설을 설치하는 공장(다만, 특정수질유해물질이 함유된 폐수를 전량 위탁처리하는 공장 제외)
- 「물환경 보전법」 제2조 10호 및 동법시행규칙 제6조 별표4에 의한 폐수배출시설을 설치하는 공장으로서 물환경 보전법 시행령 별표 13호에 따른 사업장의 규모별 구분에서 1종 및 2종사업장에 해당하는 공장공업용수 다소비업종 및 입주부적격 업종

2) 입주자격

- 산업시설구역
 - 외국인투자지역 관리기본계획에 세부사항 규정
- 복합구역
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에관한법률」(이하'산집법') 제33조6항, 및 「외국인투자 지역 운영지침」 제22조의 6에 의한 복합구역심의를 받은 자 (복합구역의 설치허용 면적은 해당 입주업체의 총 공장연면적의 10% 미만)
- 지원시설구역
 - 「산집법」 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관으로서 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
 - 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 입주를 허가하는 자

- 주차장
 - 관련 법령 및 화성시 관련 조례에 따라 주차장 사업을 영위코자 하는 실수요자

마. 사후관리계획

- 1) 산업용지 관리
 - 「산집법」 과 「장안2 외국인투자지역 관리기본계획」 에 따라 사후관리
- 2) 환경관리
 - 입주업체는 환경관련 법률 및 지자체에서 정하는 기준에 따라 폐수, 대기, 소음, 진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출
 - 산업단지에서 배출되는 오폐수, 폐기물의 적정처리를 위하여 산업단지 내 적정처리시설을 설치하여 운영할 수 있도록 관리하며, 폐수종말처리시설의 유지관리비는 오염물질부하량을 기준하여 원인자 부담
 - 폐기물의 적정처리를 위하여 산업단지 내 적정처리시설 등을 설치하여 운영할 수 있도록 관리
- 3) 안전관리
 - 관리기관은 풍수해 등 재해방지와 치안유지를 위해 산업단지 인근의 파출소, 소방파출소 등의 관련기관과 협조체제를 구축
 - 「산집법」 제45조 및 같은 법 시행령 제 58조에 의거 안전관리계획을 수립시행하고 재해발생시 유관기관과 긴밀히 협조하여 복구 실시
- 4) 기반시설지원
 - 관리기관은 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 수급에 차질이 없도록 공급기관과 긴밀한 협조체제 구축

바. 지원시설 설치 및 운영에 관한 사항

- 1) 기본방향
 - 입주기업체 사업을 지원하기 위하여 필요한 공공행정, 우정, 소방, 통신, 금융·보험, 복리후생, 교육연구시설, 업무시설 등과 「산집법 시행령」 제6조 제6항 규정의 사업을 위한 시설의 설치
 - ※ 입주기업체를 위한 신속한 지원시설의 설치를 도모하기 위해 지원시설을 분양받아 실제로 해당사업을 수행할 실수요자에게 공급함을 원칙으로 함
 - 입주업체의 생산활동 지원 및 근로자의 후생복지 향상을 도모
- 2) 지원(공공)시설 설치계획
 - 가) 입주기업체 지원을 위한 시설
 - 지원시설용지 : 10,359㎡
 - 지원시설 설치계획 : 「산집법」 에서 정한 지원기관으로서 금융·의료·교육·근린생활시설, 업무시설 등 입주 가능한 시설
 - 나) 용수공급 계획
 - 장안배수지를 통해 국도82호선 상에 관로를 매설하여 산업단지에 공급
 - 용수 수요량 : 2,804.6㎡/일(공업용수 : 2,471.9㎡/일, 생활용수 : 332.7㎡/일)
 - 다) 오·폐수처리 계획
 - 발생 오폐수는 장안첨단 일반산업단지(1단지) 폐수종말처리시설로 압송하여 통합처리 후 수촌2리천으로 방류
3. 산업단지 용도별 구역에 대한 지형도면 고시(토지이용규제기본법 제8조)
 - 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면은 게재를 생략하며, 국토교통부 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람 가능합니다.

- 별 표 1. 건축행위 기준 1부
 2. 용도별 구획 평면도 1부.
 3. 업종배치계획도 1부.

[별표 #1] 건축행위 기준

용도	구분	내용
복합 용지 A	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 7의3호의 규정에 의한 복합용지 도입시설 ○ 화학물질 및 화학약품 제조업(의약품 제외) ○ 화학물질 및 화학제품 도매업/복합구역(공장 총 연면적의 10% 미만) ○ 기타 산업단지 관리기본계획에서 허용하는 제조업
	밀도	건폐율 80% 이하, 용적률 350% 이하 (일반산업단지)
	높이	최고 3층 이하
	배치	○ 도로변에 접한 건축물은 출입구, 정문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖으로 돌출되지 않도록 함
	형태 및 외관	○ 건축물은 시각적·심리적 중압감을 해소 할 수 있도록 밝은 계통의 통일재료를 사용하고, 경사지붕 설치를 권장함
	색채	○ 건축물의 입면은 원색의 사용을 지양하고, 단순하고 규칙적인 패턴 사용
	건축선	○ 도시계획시설(도로)로부터 건축한계선 2m 지정
복합 용지 B	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 7의3호의 규정에 의한 복합용지 도입시설 ○ 고무제품 및 플라스틱제품 제조업 ○ 화학물질 및 화학제품 도매업/복합구역(공장 총 연면적의 10% 미만) ○ 기타 산업단지 관리기본계획에서 허용하는 제조업
	밀도	건폐율 80% 이하, 용적률 350% 이하 (일반산업단지)
	높이	최고 3층 이하
	배치	○ 도로변에 접한 건축물은 출입구, 정문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖으로 돌출되지 않도록 함
	형태 및 외관	○ 건축물은 시각적·심리적 중압감을 해소 할 수 있도록 밝은 계통의 통일재료를 사용하고, 경사지붕 설치를 권장함
	색채	○ 건축물의 입면은 원색의 사용을 지양하고, 단순하고 규칙적인 패턴 사용
	건축선	○ 도시계획시설(도로)로부터 건축한계선 2m 지정
지원 시설	허용용도	건축법시행령 별표1의 용도별 건축물의 종류 중 다음 각 호의 시설 (1) 제1·2종 근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소 및 기타 이와 유사한 시설 제외하며, 제2종근린생활시설 중 골프연습장은 실내골프연습장에 한한다) (2) 문화 및 집회시설(동·식물원 제외), (3) 판매시설, (4) 운수시설, (5) 의료시설, (6) 교육연구시설, (7) 운동시설, (8) 업무시설, (9) 자동차관련시설(폐차장 제외)
	밀도	건폐율 70%, 용적률 250%이하
	높이	「건축법」 및 「화성시 건축조례」 에서 정하는 기준에 의함
	배치	
	형태 및 외관	
	색채	
	건축선	
주차장	허용용도	전체 연면적의 70% 이상 : 주차장 전체 연면적의 30% 이하 : 건축법시행령 별표1의 제1·2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 기타 이와 유사한 시설 제외하며, 제2종근린생활시설 중 골프연습장은 실내골프연습장에 한한다), 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설(골프연습장 제외), 업무시설
	밀도	「건축법」, 주차장법 및 「화성시 건축조례」 에서 정하는 기준에 의함
	높이	
	배치	
	형태 및 외관	
	색채	
	건축선	

[별표 #2] 용도별 구획 평면도



[별표 #3] 업종배치계획도

