

화성 송산테크노파크 일반산업단지 관리기본계획(변경) 고시

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조 규정에 따라 화성 송산테크노파크 일반산업단지 관리기본계획을 다음과 같이 변경 고시합니다.

2022. 3. 15.

화성시장

1. 변경사유

가. 화성 송산테크노파크 일반산업단지 환경영향평가 협의내용 및 지구단위지침 일부 반영

2. 산업단지 개요(변경)

가. 관리기관(변경없음) : 화성도시공사

나. 시 행 자(변경없음) : 주식회사 하나자산신탁

다. 조성목적(변경없음)

- 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 집산화하여 난개발을 방지하고 지역특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화

라. 추진경위(변경)

- 2015. 07. 17 : 일반산업단지 물량공급(529천㎡)
- 2015. 07. 22 : 산업단지계획 승인신청서 제출
- 2015. 08. 03 : 합동설명회 개최
- 2016. 03. 28 : 환경영향평가 협의완료
- 2016. 06. 16 : 경기도 지방 산업단지계획 심의 완료
- 2016. 12. 26 : 산업단지계획 승인고시[화성시고시제2016-595(2016.12.26.)호]
- 2016. 12. 28 : 산업단지계획 승인·정정고시[화성시고시제2016-598(2016.12.28.)호]
- 2017. 06. 05 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2017-243(2017.06.05.)호]
- 2017. 06. 05 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2017-244(2017.06.05.)호]
- 2017. 08. 03 : 산업단지 관리기본계획 고시[화성시고시제2017-363(2017.08.03.)호]
- 2017. 12. 28 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2017-583(2017.12.28.)호]
- 2018. 12. 28 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2018-644(2018.12.28.)호]
- 2019. 07. 30 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2019-375(2019.07.30.)호]
- 2020. 12. 18 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2020-794(2020.12.18.)호]
- 2021. 02. 03 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2021-92(2021.02.03.)호]
- 2021. 02. 18 : 산업단지 관리기본계획(변경) 고시[화성시고시제2021-133(2021.02.18.)호]
- 2021. 04. 30 : 산업단지계획(변경) 승인고시[화성시고시제2021-325(2021.04.30.)호]
- 2021. 07. 01 : 산업단지 관리기본계획(변경) 고시[화성시고시제2021-461(2021.07.01.)호]
- 2021. 07. 15 : 송산테크노파크 일반산업단지 준공인가 공고[화성시고시제2021-2639(2021.07.15.)호]

마. 분양계획(변경없음)

(단위 : m²)

구분	총면적	분양가능면적				조성기간	사업시행자
		합계	분양	미분양			
				조성	조성중		
계	528,608.8	379,742.9	361,008	18,734.9	-	2015 ~ 2021	주식회사 하나자산 신탁
산업시설	364,551.9	364,551.9	354,441	10,110.9	-		
지원시설	15,191	15,191	6,567	8,624	-		
공공시설	105,079.1	-	-	-	-		
녹지시설	43,786.8	-	-	-	-		

※ 상기 분양대상 용지는 현재 조성완료 상태임.

바. 입지여건(변경없음)

1) 단지 내(변경없음)

시설명	총계획	개발기간	시행기관
도로(m ²)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반도로 - 중로(8개노선) : 70,406m²(3,912m) - 소로(4개노선) : 7,426m²(649m) - 기타(1개노선) : 493m²(123m) 	2016.12.26. ~ 2021.12.31.	주식회사 하나자산신탁
용수(m ³ /일)	<ul style="list-style-type: none"> ◦공업용수 : 1,554m³/일 ◦생활용수 : 182m³/일 	〃	〃
전력(MWH/년)	◦172,356MWH/년	〃	한국전력공사
통신(회선)	◦247회선	〃	KT
오수처리(m ³ /일)	<ul style="list-style-type: none"> ◦생활오수 : 44.0m³/일 ◦산업폐수 : 212.5m³/일 	-	주식회사 하나자산신탁
폐기물처리(ton/일)	<ul style="list-style-type: none"> ◦생활폐기물 : 1.77ton/일 ◦사업장폐기물 : 111.02ton/일 ◦지정폐기물 : 110.86ton/일 	-	각 개별공장 위탁처리

2) 단지 외(변경없음)

시설명	총계획	개발기간	시행기관
진입도로(m ²)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반도로 - 중로(1개노선) : 14,566m²(698m) 	2016.12.26. ~ 2021.12.31.	주식회사 하나자산신탁

3. 산업단지 관리기본계획(변경)

가. 기본방향(변경없음)

- 1) 합리적인 업종배치를 통한 산업단지 관리의 효율성 제고 및 입주기업체에 대한 적극적인 지원활동을 전개함으로써 산업단지 활성화 도모
- 2) 개별공장 분포가 높은 화성 서부지역에 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(변경없음)

1) 용도별 구역면적(변경없음)

총면적	산업시설구역(㎡)	지원시설구역(㎡)	공공시설구역(㎡)	녹지구역(㎡)
528,608.8	364,551.9	15,191	105,079.1	43,786.8
(100%)	(69.0%)	(2.8%)	(19.9%)	(8.3%)

※ 지원시설구역 : 지원시설(9,762.4㎡), 주차장(5,428.6㎡)

※ 공공시설구역 : 도로(82,501.2㎡), 보행자전용도로(493.3㎡), 수질오염방지시설(447㎡), 배수로(11,114.6㎡), 저류지(10,523㎡)

※ 녹 지구 역 : 공원(33,464.6㎡, 완충녹지(10,322.2㎡)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위(변경없음)

가) 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”이라 한다) 제2조의 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설 및 지구단위계획에서 허용하는 건축물[붙임3참조]

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
- 「주차장법」 및 「화성시 주차장 조례」에 의한 노외주차장 및 부대시설
- 지구단위계획에서 허용하는 건축물[붙임3참조]

다) 공공시설구역

- 도로, 공공폐수처리시설, 공공공지등 공공목적의 시설

라) 녹지시설구역

- 공원, 녹지 및 동 시설 유지관리에 필요한 건축물

3) 용도별 구역계획 평면도 : [붙임 1]

다. 업종별 배치계획(변경없음)

1) 세부 배치계획(변경없음)

구 분	표준산업 분류코드	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		364,551.9	100.0	
소재산업		37,358.4	10.2	
펄프, 종이 및 종이제품 제조업	C17	37,358.4	10.2	
고무 및 플라스틱제품 제조업	C22			
부품산업①		135,185.5	37.1	
1차금속 제조업	C24	135,185.5	37.1	
금속 가공제품 제조업	C25			
전기장비 제조업	C28			
기타 기계 및 장비 제조업	C29			
가구 제조업	C32			
부품산업②		192,008	52.7	
금속 가공제품 제조업	C25	192,008	52.7	
전기장비 제조업	C28			
기타 기계 및 장비 제조업	C29			
가구 제조업	C32			

2) 배치기준(변경없음)

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

마) 「산집법 시행령」 제 43조 제6항에 따른 신·재생에너지 발전업(토지가 아닌 건물 옥상에 배치)

※ 업종 배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 송산테크노파크 일반산업단지 산업시설 구역 내 입주할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종 추가 허용

3) 업종별 배치계획 평면도 : [붙임 2]

라. 입주관리계획(변경)

1) 입주대상 업종 : 한국표준산업분류상 아래 표에 명시한 업종(변경없음)

업종코드(중분류)	업종명	비 고
17	종이 및 종이제품 제조업	
22	고무제품 및 플라스틱제품 제조업	
24	1차금속제조업	
25	금속가공제품 제조업	
28	전기장비 제조업	
29	기타 기계 및 장비 제조업	
32	가구 제조업	

2) 입주제한(변경)

- 화성 송산테크노파크 지구단위계획수립지침 상 허용용도의 시설
 - 「물환경보전법」 규정에 의한 특정수질유해물질 배출 업종은 입주를 제한한다. 다만, 기 입주업체에서 발생하는 특정수질유해물질의 경우에는 특정수질유해물질 폐수배출시설 기준농도의 30% 이하로 발생하고, 전량 위탁 처리하여야 한다.
 - 「대기환경보전법」 제2조 제9호 및 같은 법 시행규칙 별표2에 따른 특정대기유해물질 배출하는 시설을 설치하는 공장은 입주를 제한한다.
- ※ 단, 상기사항은 고시일부터 적용한다.

3) 입주자격(변경없음)

가) 산업시설구역

- 「산집법」 시행령 제6조에 의한 입주자격을 갖춘 기업체로 제조업을 영위하고자 하는 자
- 「산집법」 제38조의 2에 따라 산업용지 및 공장 등의 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 송산테크노파크 일반산업단지 지구단위계획에서 규정한 허용용도에 적합하게 사용 또는 운영하려는 자

4) 입주우선순위(변경없음)

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

5) 입주절차(변경없음)

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

마. 사후관리계획(변경없음)

1) 분양용지 관리

- 산업단지 내 분양용지는 산집법, 산업단지 관리지침, 화성 송산테크노파크 일반산업단지 관리기본계획 및 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 환수 할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지할 수 있다.
- 입주기업은 선량한 관리자로서 대상토지를 보존관리하여야 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.
- 본 산업단지의 지반은 연약한 지반으로 구성되어 있어 단지내 처리시 입주자의 건축물 및 기타 구조물의 하중조건 및 기초조건(직접기초 또는 말뚝기초)에 따라 검토방법 및 허용기준이 상이하므로 입주시 입주사별 구조물 계획에 따라 별도의 상세검토가 수행되어야 함(설계시 연약지반 처리 기준 : 잔류침하량 30cm 기준으로 검토하였음)

2) 환경관리

- 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 내용과 화성 송산테크노파크 일반산업단지 조성사업 환경영향평가서(보완 포함) 및 환경영향평가 협의내용을 준수하여야 한다.
- 산업단지내 개별공장들의 가동에 따른 오폐수, 대기오염, 소음·진동, 폐기물 등은 배출허용기준 또는 관리기준에 적합하게 배출하거나 관리하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 관할 행정기관의 환경부서와 긴밀한 협조체계를 구축하여야 한다.
- 산업단지의 개별공장에서 발생하는 오폐수는 관거를 통해 단지내 폐수종말처리장에 유입하여 환경영향평가 협의시 제시된 방류수 수질기준 이하로 처리 후 방류되도록 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 체계를 구축하여야 한다.
- 산집법 제45조 및 동법 시행령 제58조 제1항에 의거 안전관리계획을 수립하여 시행하고 재해 발생시 관련기관과 긴밀히 협조하여야 한다.
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 한다.

4) 기반시설지원

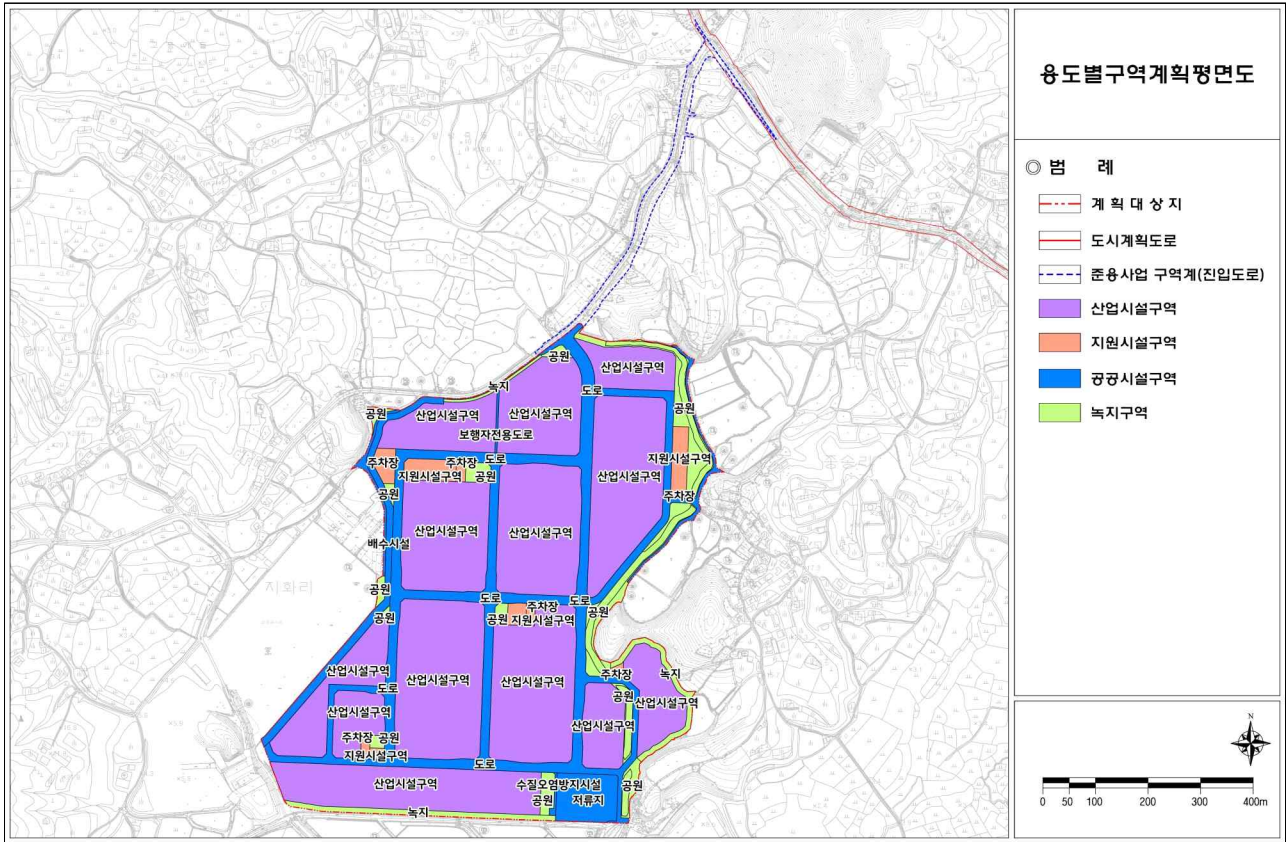
- 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설을 원활한 공급을 위하여 관계기관과 긴밀한 협조체계를 구축하여야 한다.
- ※ 관리기관은 단지내 입주기업체에 대해 공장설립, 생산활동 등 필요한 지원사업을 적극 지원

바. 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항(변경없음)

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

※ 참고자료 - 화성 송산테크노파크 일반산업단지 지구단위계획 : **[붙임 3]**

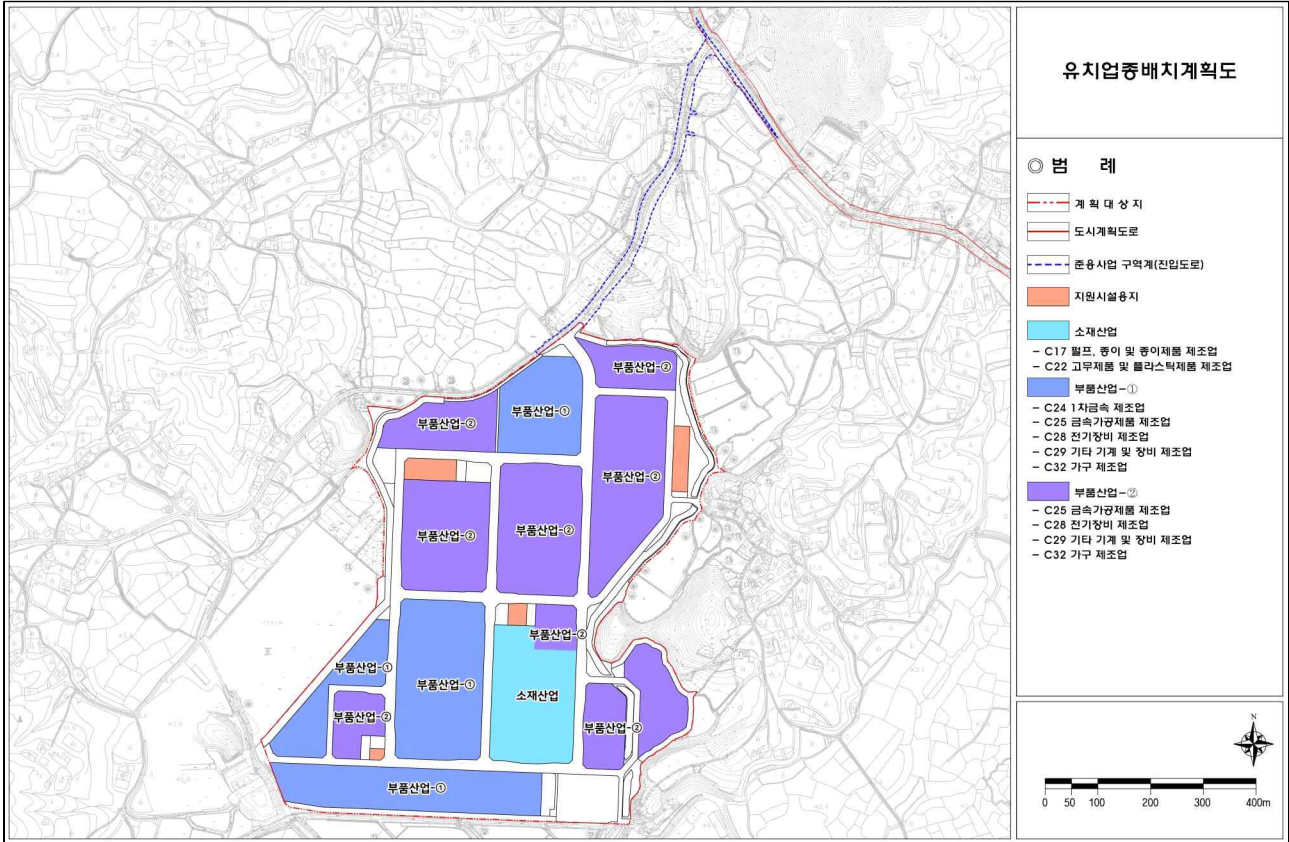
[붙임 1-1. 용도별 구역계획 평면도](변경없음)



[붙임 1-2. 용도별 구역계획표](변경없음)

구분		면적(m ²)	구성비(%)	비고
계		528,608.8	100.0	
산업시설구역	소계	364,551.9	69.0	
	산업시설용지	364,551.9	69.0	
지원시설구역	소계	15,191	2.8	
	지원시설용지	9,762.4	1.8	
	주차장	5,428.6	1.0	
공공시설구역	소계	105,079.1	19.9	
	도로	82,501.2	15.6	
	수질오염방지시설	447	0.1	
	저류지	10,523	2.0	
	배수로	11,114.6	2.1	
	보행자전용도로	493.3	0.1	
녹지구역	소계	43,786.8	8.3	
	공원	33,464.6	6.3	
	녹지	10,322.2	2.0	

[붙임 2. 업종별 배치계획 평면도](변경없음)



[붙임 3. 화성 송산테크노파크 일반산업단지 지구단위계획](변경)

가. 산업시설용지(변경없음)

위 치	구 분	계 획 내 용
산업시설용지	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 공장 및 부대 시설 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호의 지식산업센터 및 제28조의5 제3호의 지원시설(종교집회장, 옥외철타이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조에 의한 산업단지관리 기본계획에서 정하는 입주대상업종
		불허 <ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외 시설
	건폐율	70% 이하
	용적률	250% 이하
	높 이	-
	담 장 색 채	- 1.2m이하의 투시형담장 또는 생울타리 설치 - 지구단위계획시행지침 참조
	건축선	- 중로2-3호선변, 중로2-4호선변 건축한계선(5m) 지정 - 그 외 도로변 건축한계선(3m) 지정 - 배수로변 건축한계선(3m) 지정

※ 기타 세부사항은 화성 송산테크노파크 일반산업단지 지구단위계획 시행지침 참조

나. 지원시설용지(변경)

위 치	구 분		계 획 내 용
지원시설용지	용도	허용	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택중 기숙사 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설, - 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외 철탑이 있는 골프연습장, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 - 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(해당 일반공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한정한다) - 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(일반업무시설로서 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한정한다) - 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 - 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(폐차장 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설
		불허	허용용도 외 시설
	건폐율	70% 이하	
	용적률	250% 이하	
	높 이	-	
	담 장	- 담장 설치에 대해서는 지구단위지침에 따라 설치 불가 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리 할 수 있다.	
	색 채	- 지구단위계획시행지침 참조	
	건축선	- 도로변 건축한계선(3m) 지정	

※ 기타 세부사항은 화성 송산테크노파크 일반산업단지 지구단위계획 시행지침 참조
다. 기타시설용지(변경없음)

위 치	구 분		계 획 내 용
공공폐수 처리시설	용도	허용	- 「물환경보전법」 제48조, 시행령 제61조에 의한 공공폐수처리시설
		불허	허용용도 외 시설
	건폐율	70% 이하	
	용적률	250% 이하	
높 이	-		
주차장용지	용도	허용	- 「주차장법」 및 「화성시 주차장 조례」에 의한 노외 주차장 및 부대시설
		불허	허용용도 외 시설
	건폐율	70% 이하	
	용적률	250% 이하	
높 이	-		

※ 기타 세부사항은 화성 송산테크노파크 일반산업단지 지구단위계획 시행지침 참조