

경기도 고시 제2024-20호

화성 동탄일반산업단지 관리기본계획 변경 고시

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

2024. 1. 23.

경 기 도 지 사

1. 변경사유(변경)

- 관리기관 및 위탁기관 병행 표기
- 산업단지 행정구역 현행 명칭 반영
- 추진경위 위치 이동[붙임 4]
- 태양에너지 관련 문구 수정 및 산업시설구역 외 추가 허용

2. 산업단지 개요(변경)

가. 관리기관 : (기정) 화성도시공사(경기도 화성시 향남읍 향남로 470)

변경) 화성시 (경기도 화성시 남양읍 시청로 159)

[위탁관리기관 : 화성도시공사 (경기도 화성시 향남읍 토성로 14)]

나. 사업시행자(변경없음) : 한국토지주택공사 (경상남도 진주시 충의로 19번지)

다. 조성목적(변경없음)

- 화성동탄2 택지개발지구내 기업이전대책 일환으로 일반산업단지 조성
- 무질서하게 입지한 공장을 집산화하여 토지이용효율성 증대
- 지역특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화 및 자족도시기반 구축
- 산업단지 조성으로 고용창출 및 도시경쟁력 확보

라. 위치 및 면적(변경)

- 위치 : (기정) 경기도 화성시 방교리, 송리, 금곡리, 오산리 일원

변경) 경기도 화성시 방교동, 송동, 금곡동, 오산동 일원

- 면적 : 1,974,127.9㎡

마. 추진경위(변경) : [붙임 4]

바. 분양현황(변경없음)

구 분	분양대상 (㎡)	분양가능면적(㎡)						
		1단계			2단계			
		소계	분양(존치)	미분양	소계	분양	미분양	
계	1,127,025.4	1,069,806.5	1,069,806.5	-	57,218.9	57,218.9	-	
산업시설구역	소 계	946,394.2	889,175.3	889,175.3	-	57,218.9	57,218.9	-
	지식기반제조업	786,495.8	743,442	743,442	-	43,053.8	43,053.8	-
	지식기반서비스	44,676.2	30,511.1	30,511.1	-	14,165.1	14,165.1	-
	물류시설용지	115,222.2	115,222.2	115,222.2	-	-	-	-
지원시설구역	소 계	100,914.9	100,914.9	100,914.9	-	-	-	-
	지원시설용지	31,406.8	31,406.8	31,406.8	-	-	-	-
	단독주택용지	46,729.2	46,729.2	46,729.2	-	-	-	-
	자동차시설용지	1,990.0	1,990.0	1,990.0	-	-	-	-
	종교시설용지	3,300.0	3,300.0	3,300.0	-	-	-	-
	주차장용지	14,443.7	14,443.7	14,443.7	-	-	-	-
	주유소용지	3,045.2	3,045.2	3,045.2	-	-	-	-
공공시설구역	집단에너지 공급시설	79,716.3	79,716.3	79,716.3	-	-	-	-

※ 개발기간 : 1단계(2009.7.31.~2013.9.30.), 2단계(2009.7.31.~2014.12.31)

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

사. 임대현황(1단계)(변경없음)

구 분	임대대상 (㎡)	임대현황(㎡)			개발기간	시행기관
		계	임대	미임대		
지식기반 제조업	40,551.3	40,551.3	40,551.3	-	2009.7.31~ 2013.9.30	한국토지 주택공사

아. 입주현황(변경없음)

○ 총괄

구 분	계		분양		임대	
	업체수(개사)	면적(㎡)	업체수(개사)	면적(㎡)	업체수(개사)	면적(㎡)
계	247	946,394.2	232	905,842.9	15	40,551.3
‘21년09월 현재	247	946,394.2	232	905,842.9	15	40,551.3
향후계획	-	-	-	-	-	-

- 세부현황

구 분			입주업체수(개사), 면적(㎡)			
			계	지식기반제조업	지식기반서비스업	물류유통시설
분양	계	업체	247	222	11	14
		면적	946,394.2	786,495.8	44,676.2	115,222.2
	‘21년09월 현재	업체	232	207	11	14
		면적	905,842.9	745,944.5	44,676.2	115,222.2
	향후계획	업체	-	-	-	-
		면적	-	-	-	-
	임대	업체	15	15	-	-
		면적	40,551.3	40,551.3	-	-
임대	‘21년09월 현재	업체	15	15	-	-
		면적	40,551.3	40,551.3	-	-
	향후계획	업체	-	-	-	-
		면적	-	-	-	-

자. 입지여건(변경없음)

시 설 명	계 획	개발기간	시행기관
도 로	일반도로 - 대로(3개 노선) : 144,627㎡ (4,074m) - 중로(36개 노선) : 210,971㎡ (12,159m) - 소로(27개 노선) : 28,840㎡ (2,884m) 특수도로(보행자 전용도로) - 소로(1개 노선) : 134.7㎡ (17m) 가각 및 기타 : 21,305.9㎡	1단계 : 2009.7.31 ~ 2013.9.30 2단계 : 2009.7.31 ~ 2014.12.31	한국토지 주택공사
용 수	공업용수 : 2,975㎡/일 생활용수 : 1,939㎡/일	2009.7.31 ~ 2013.9.30	
전 력	219,328MWH/년	"	한국전력공사
통 신	58,291회선	"	한국통신공사
오 폐수 처리	공정폐수 : 3,071㎡/일 생활오수 : 1,635㎡/일	-	오산2하수 처리장처리
폐기물 처리	생활 및 음식물 폐기물 : 11.8톤/일 배출시설계폐기물 : 44.1톤/일 지정폐기물 : 13.0톤/일	-	각 개별공장 위탁처리

3. 산업단지 관리기본계획(변경)

가. 기본방향(변경없음)

- 지식기반산업 및 공공사업시행에 따른 이전업체 등을 유치하여 경기남부지역의 중추 거점 산업단지로 육성 발전
- 동탄2 택지지구 이전기업 수요에 부합하는 업종을 세분하여 배치 및 관리
- 소규모 영세중소기업에 대한 이전 수요를 감안 임대용지 계획 및 관리
- 입주기업체에 대한 적극적인 지원활동을 전개함으로써 산업단지 활성화 도모

나. 산업단지 용도별 구역계획(변경)

1) 용도별 구역면적(변경없음)

(단위: ㎡)

총면적	산업시설구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
1,974,127.9 (100%)	946,394.2 (47.94%)	100,914.9 (5.11%)	571,040.2 (28.93%)	355,778.6 (18.02%)

※ 세부항목은 (붙임1-2) 동탄 일반산업단지 용도별 구역계획표 참고

2) 구역별 건축할 수 있는 건축물의 범위(변경)

가) 산업시설구역(변경)

- 지정 :

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”이라 한다) 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설
- 「건축법 시행령」별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 교육연구시설 중 교육원 및 연구소
- 「산집법 시행령」제6조 제2항의 규정에 의한 지식산업, 「산업법 시행령」제6조 제3항의 규정에 의한 정보통신산업을 영위하기 위한 건축물과 그 관련시설 (이하 “건축물”이라 한다.)
- 「중소기업창업지원법」제2조 제7호의 규정에 의한 창업보육센터
- 물류시설구역에서 보관 및 창고업, 하역 및 운송업 등을 영위하기 위한 물류시설 관련 건축물(단, 판매시설 제외)
- 「산집법 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 산업을 경영하기 위한 시설

- 변경 :

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”이라 한다) 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설
- 「건축법 시행령」별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 교육연구시설 중 교육원 및 연구소
- 「산집법 시행령」제6조 제2항의 규정에 의한 지식산업, 「산업법 시행령」제6조 제3항의 규정에 의한 정보통신산업을 영위하기 위한 건축물과 그 관련시설 (이하 “건축물”이라 한다.)
- 「중소기업창업지원법」제2조 제7호의 규정에 의한 창업보육센터
- 물류시설구역에서 보관 및 창고업, 하역 및 운송업 등을 영위하기 위한 물류시설 관련 건축물(단, 판매시설 제외)
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

나) 지원시설구역(변경)

- 지정 :

- 「산집법」제2조 제19호 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 동법 제44조 제1항의 규정에 의거하여, 관리기관이 입주기업체의 지원사업을 위하여 설

치하는 건축물

- 「건축법 시행령」별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 의료시설 중 병원, 제1,2종 근린생활시설, 업무시설, 판매시설, 교육연구시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설
- 제1종 일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 허용용도([붙임 1-3] 용도별 허용용도 등에 의한 허용용도)
 - ※ 지원시설구역 용도별 허용용도는 [붙임 1-3] 용도별 허용용도 등을 준수하여야 하며, 건축 승인에 관한 사항은 화성시 조례 등 관련규정에 따름. 단, 단란주점 및 안마미술소, 안마원, 옥외 철타이 설치되는 골프연습장, 고시원, 제조업소 제외

- 변경 :

- 「산집법」제2조 제19호 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 동법 제44조 제1항의 규정에 의거하여, 관리기관이 입주기업체의 지원사업을 위하여 설치하는 건축물
- 「건축법 시행령」별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 의료시설 중 병원, 제1,2종 근린생활시설, 업무시설, 판매시설, 교육연구시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설
- 제1종 일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 허용용도([붙임 1-3] 용도별 허용용도 등에 의한 허용용도)
 - ※ 지원시설구역 용도별 허용용도는 [붙임 1-3] 용도별 허용용도 등을 준수하여야 하며, 건축 승인에 관한 사항은 화성시 조례 등 관련규정에 따름. 단, 단란주점 및 안마미술소, 안마원, 옥외 철타이 설치되는 골프연습장, 고시원, 제조업소 제외
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

다) 공공시설구역(변경)

- 지정 :

- 도로, 하수처리시설 등 공공기관이 설치 또는 관리하는 공공시설
- 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 열공급설비

- 변경 :

- 도로, 하수처리시설 등 공공기관이 설치 또는 관리하는 공공시설
- 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 열공급설비
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

라) 녹지구역(변경)

- 지정 :

- 공원, 녹지 및 동 시설 유지관리에 필요한 시설물

- 변경 :

- 공원, 녹지 및 동 시설 유지관리에 필요한 시설물
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

3) 용도별 구역계획 평면도(변경없음) : [붙임 1-1]

4) 용도별 구역계획표(변경없음) : [붙임 1-2]

5) 용도별 허용용도·건폐율·용적률·높이(변경) : [붙임 1-3]

다. 업종별 배치계획(변경)

1) 세부 배치 현황(변경)

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

- 기 정 :

업 종	배치계획		2021년 9월말 현재		향후계획	
	업체수	면적(㎡)	업체수	면적(㎡)	업체수	면적(㎡)
합 계	247	946,394.2	247	946,394.2	-	-
지식기반서비스업(연구)	11	44,676.2	11	44,676.2	-	-
지식기반제조업(제조업)	222	786,495.8	222	786,495.8	-	-
- 식료품 제조업(10)	1	9,764.4	1	9,764.4	-	-
- 인쇄 및 기록매체 복제업(18)	4	19,942.1	4	19,942.1	-	-
- 금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)(25)	17	60,858.7	17	60,858.7	-	-
- 전자부품, 컴퓨터, 영상·음향 및 통신장비 제조업(26)	43	163,920.3	43	163,920.3	-	-
- 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(27)	2	19,742.1	2	19,742.1	-	-
- 전기장비 제조업(28)	14	54,043.9	14	54,043.9	-	-
- 기타기계 및 장비 제조업(29)	114	370,123.7	114	370,123.7	-	-
- 자동차 및 트레일러 제조업(30)	3	13,573.0	3	13,573.0	-	-
- 통합배치(허용업종)②	9	33,976.3	9	33,976.3	-	-
- 임대용지	15	40,551.3	15	40,551.3	-	-
물류시설용지	14	115,222.2	14	115,222.2	-	-

주) 통합배치(허용업종)②, 임대용지

- 식료품제조업(10), 기타 식물제품 제조업(13229), 목재 및 나무제품 제조업;가구제외(16), 인쇄 및 기록매체 복제업(18), 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외(20), 의약품 물질 및 의약품 제조업(21), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(22), 금속가공제품 제조업;기계 및 가구제외(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), 기타 제품 제조업(33)

* 화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외, 20)에 대한 세부사항은 [붙임 1-3]의 건축물의 용도(산업시설용지 I2) 참조

- 변경 :

업 종	배치계획		2021년 9월말 현재		향후계획	
	업체수	면적(㎡)	업체수	면적(㎡)	업체수	면적(㎡)
합 계	247	946,394.2	247	946,394.2	-	-
지식기반서비스업(연구)	11	44,676.2	11	44,676.2	-	-
지식기반제조업(제조업)	222	786,495.8	222	786,495.8	-	-
- 식료품 제조업(10)	-	-	1	9,764.4	감) 1	감) 9,764.4
- 인쇄 및 기록매체 복제업(18)	4	19,942.1	4	19,942.1	-	-
- 금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)(25)	17	60,858.7	17	60,858.7	-	-
- 전자부품, 컴퓨터, 영상·음향 및 통신장비 제조업(26)	43	163,920.3	43	163,920.3	-	-

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

- 의료, 정밀, 광학기기 및 사계 제조업(27)	2	19,742.1	2	19,742.1	-	-
- 전기장비 제조업(28)	14	54,043.9	14	54,043.9	-	-
- 기타기계 및 장비 제조업(29)	115	379,888.10	114	370,123.7	증) 1	증) 9,764.4
- 자동차 및 트레일러 제조업(30)	3	13,573.0	3	13,573.0	-	-
- 통합배치(허용업종)②	9	33,976.3	9	33,976.3	-	-
- 임대용지	15	40,551.3	15	40,551.3	-	-
물류시설용지	14	115,222.2	14	115,222.2	-	-

주1) 통합배치(허용업종)②, 임대용지

- 식료품제조업(10), 기타 직물제품 제조업(13229), 목재 및 나무제품 제조업;가구제외(16), 인쇄 및 기록매체 복제업(18), 화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외(20), 의약품 제조업(21), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(22), 금속가공제품 제조업;기계 및 가구제외(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), 기타 제품 제조업(33)

* 화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외, 20)에 대한 세부사항은 [붙임 1-3]의 건축물의 용도(산업시설용지 I2) 참조

주2) 태양력발전업(35114) 허용(단, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

2) 배치기준

- 기정 :

- 가) 동탄2 택지지구 내 이전기업 및 화성시 장기발전방향과 지역특성에 부합되는 업종
- 나) 유치업종 및 시설 간의 연관성과 주변환경에 미치는 영향 등을 고려하여 업종별 블록화 배치
- 다) 「산집법 시행령」제43조 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치
- 라) 교통 등의 여건을 감안하여 간선도로변에는 가급적 큰 획지의 공장 입지
- 마) 지식산업센터 제외
- 바) 「산업집적법 시행령」제43조제6항에 따른 신·재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)

- 변경 :

- 가) 동탄2 택지지구 내 이전기업 및 화성시 장기발전방향과 지역특성에 부합되는 업종
- 나) 유치업종 및 시설 간의 연관성과 주변환경에 미치는 영향 등을 고려하여 업종별 블록화 배치
- 다) 「산집법 시행령」제43조 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치
- 라) 교통 등의 여건을 감안하여 간선도로변에는 가급적 큰 획지의 공장 입지
- 마) 지식산업센터 제외

3) 업종별 배치계획 평면도(변경) : [붙임 2]

라. 입주관리계획(변경)

1) 입주대상 업종(변경)

- 기정:

- 가) 「산집법」제2조 규정에 의한 제조업을 영위하기 위한 공장
- 나) 「산집법」제28조 규정에 의한 도시형 공장
- 다) 「산집법 시행령」제6조 제2항의 규정에 의한 지식산업
- 라) 「산집법 시행령」제6조 제3항의 규정에 의한 정보통신산업

- 마) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」제2조 제4항에 의한 벤처기업 집적시설을 설치 운영하는 사업
- 바) 산업시설구역 내 물류시설용지에서 보관 및 창고업(52101, 52102), 운송업(여객운송업 제외)을 영위하기 위한 산업
- 사) 비 주거용 건물임대업(68112)
- 아) 입주업체 사업을 지원하기 위하여 필요한 금융, 보험, 의료, 교육 및 「산집법 시행령」제6조 제6항에서 정하는 사업
- 자) 「중소기업 창업지원법」제2조 제7호의 규정에 의한 창업보육센터를 설치·운영하는 사업
- 차) 「산집법 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업
- 카) 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
 - ※ 화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외, 20)에 대한 세부사항은 [붙임 1-3]의 건축물의 용도(산업시설용지 I2) 참조
 - ※ 직접 제조한 건설기계, 자동차(특수화물자동차) 수리·유지에 한정되는 경우 [붙임1-3]의 건축물의 용도(산업시설용지 I2) 참조
 - ※ 입주업체가 업종배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 동탄일반산업단지 내 용도별 구역에 입주 할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축 연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종 추가 허용

- 변경 :

- 가) 「산집법」제2조 규정에 의한 제조업을 영위하기 위한 공장
- 나) 「산집법」제28조 규정에 의한 도시형 공장
- 다) 「산집법 시행령」제6조 제2항의 규정에 의한 지식산업
- 라) 「산집법 시행령」제6조 제3항의 규정에 의한 정보통신산업
- 마) 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」제2조 제4항에 의한 벤처기업 집적시설을 설치 운영하는 사업
- 바) 산업시설구역 내 물류시설용지에서 보관 및 창고업(52101, 52102), 운송업(여객운송업 제외)을 영위하기 위한 산업
- 사) 비 주거용 건물임대업(68112)
- 아) 입주업체 사업을 지원하기 위하여 필요한 금융, 보험, 의료, 교육 및 「산집법 시행령」제6조 제6항에서 정하는 사업
- 자) 「중소기업 창업지원법」제2조 제7호의 규정에 의한 창업보육센터를 설치·운영하는 사업
- 차) 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 설비(태양에너지 설비에 한함)를 운영하기 위한 태양력 발전업(35114)(단, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
 - ※ 화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외, 20)에 대한 세부사항은 [붙임 1-3]의 건축물의 용도(산업시설용지 I2) 참조
 - ※ 직접 제조한 건설기계, 자동차(특수화물자동차) 수리·유지에 한정되는 경우 [붙임1-3]의 건축물의 용도(산업시설용지 I2) 참조
 - ※ 입주업체가 업종배치계획에 적합한 업종을 경영하면서 부수적으로 동탄일반산업단지 내 용도별 구역에 입주 할 수 있는 업종을 경영하려는 경우 총 건축 연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종 추가 허용

2) 입주제한업종(변경없음)

구 분	입주제한업종
용수 다소비 및 입주 부적격업종	- 시멘트·석회 및 플라스틱, 콘크리트, 시멘트 및 플라스틱, 석제품, 아스팔트, 그 외 기타 분류 안된 비금속광물제품, 곡물가공품, 전분 및 당류, 사료제조업 - 도축·고기 가공 및 저장처리, 수산물 가공 및 저장처리, 과실채소가공 및 저장처리, 동식물성 유지, 무기 및 총포탄 제조업
화학물질 및 화학제품 제조업 중 악취다량 배출업종	- 기초유·무기화학물질, 무기안료·염료·유연제 및 기타 착색제, 비료 및 질소화학물질, 합성고무 및 플라스틱 물질, 살충제 및 기타농약, 도로 인쇄잉크 및 유사제품, 화학섬유 제조업
기타업종 중 악취물질 및 특정유해물질 배출가능업종	- 기타 다량의 악취물질과 난분해성 물질, 특정대기·수질 유해물질의 배출이 예상되는 업종으로서 관련부서와 협의하여 지정한 업종

※ 악취방지법 제2조 및 동법 시행규칙 제3조 별표1에 의한 “지정악취물질 발생시설”과 별표2에 의한 “악취배출시설 설치사업장”은 입주 제한됨. 단, 제조시설과 부대시설을 밀폐형 설비로 하고 환경오염방지시설 등을 갖춘 도시형공장은 제외

※ 입주제한업종 세부목록 : [붙임 3]

3) 입주자격(변경)

가) 산업시설구역(변경)

- 지정 :

- 「산집법 시행령」제6조 제1항 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 같은 법 시행령 제26조에 적합한 공장을 설치·운영하고자 하는 자
- 「산집법 시행령」제6조에 따른 지식산업 및 정보통신산업을 영위하고자 하는 자
- 비 주거용 건물 임대업(68112) 중 「산집법」제38조의2 및 제39조에 적합하게 사업을 영위하고자 하는 자
- 산업시설구역 내 물류시설용지에서 물류업, 보관 및 창고업(52101, 52102), 운송업(여객운송업 제외)을 영위하고자 하는 자
- 「산집법 시행령」제28조에 따른 도시형공장을 영위하고자 하는 자
- 「중소기업창업지원법」제2조 제7호에 따른 창업보육센터를 설치·운영하고자 하는 자
- 「산집법 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업을 경영하고자 하는 자
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 발전업을 경영하고자 하는 자(태양력발전업에 한함)
- 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설에 입주 적합한 자

- 변경 :

- 「산집법 시행령」제6조 제1항 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 같은 법 시행령 제26조에 적합한 공장을 설치·운영하고자 하는 자
- 「산집법 시행령」제6조에 따른 지식산업 및 정보통신산업을 영위하고자 하는 자
- 비 주거용 건물 임대업(68112) 중 「산집법」제38조의2 및 제39조에 적합하게 사업을 영위하고자 하는 자
- 산업시설구역 내 물류시설용지에서 물류업, 보관 및 창고업(52101, 52102), 운송업(여객운송업 제외)을 영위하고자 하는 자
- 「산집법 시행령」제28조에 따른 도시형공장을 영위하고자 하는 자
- 「중소기업창업지원법」제2조 제7호에 따른 창업보육센터를 설치·운영하고자 하는 자
- 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설에 입주 적합한 자
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 설비(태양에너지 설비에 한함)를 운영하기 위한 태양력 발전업(35114)을 영위하고자 하는 자
(단, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

나) 지원시설구역(변경)

- 기정 :

- 「산집법」제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관으로서 「산집법 시행령」제6조 제1항의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 「산집법」제44조 제1항의 규정에 따른 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 건축한 건축물에 입주하는 자
- 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 제1,2종 근린생활시설, 의료시설 중 병원, 업무시설, 판매시설, 교육연구시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설을 영위하고자 하는 자 중 관리기본계획의 지원시설구역내에 건축할 건축물의 범위에 해당되는 사업
단, 단란주점 및 안마시술소, 안마원, 옥외 철타이 설치되는 골프연습장, 고시원, 제조업소 제외

- 변경 :

- 「산집법」제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관으로서 「산집법 시행령」제6조 제1항의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 「산집법」제44조 제1항의 규정에 따른 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 건축한 건축물에 입주하는 자
- 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 제1,2종 근린생활시설, 의료시설 중 병원, 업무시설, 판매시설, 교육연구시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설을 영위하고자 하는 자 중 관리기본계획의 지원시설구역내에 건축할 건축물의 범위에 해당되는 사업
단, 단란주점 및 안마시술소, 안마원, 옥외 철타이 설치되는 골프연습장, 고시원, 제조업소 제외
- 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 설비(태양에너지 설비에 한함)를 운영하기 위한 태양력 발전업(35114)을 영위하고자 하는 자
(단, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

4) 입주우선 순위(변경없음)

- 가) 1순위 : 공급공고일 현재 경기도 관내에서 공장, 교육·연구시설 또는 물류시설을 운영 하는 자로서 공공사업의 시행으로 인하여 이전이 불가피한 자
- 나) 2순위 : 공급공고일 현재 경기도 관내에서 공장, 교육·연구시설 또는 물류시설을 운영 하는 자로서 동탄 일반산업단지에 입주하고자 하는 자
- 다) 3순위 : 기타 입주자격을 갖추고 입주하고자 하는 자

5) 입주절차(변경없음)

가) 산업시설구역

- 공장을 영위하는 제조업
 - 산업단지 입주계약신청 → 입주계약 통보 → 공장설립완료신고 → 공장 등록
- 공장을 영위하지 않는 지식산업, 정보통신산업, 벤처기업
 - 산업단지 입주계약신청 → 입주계약 통보 → 사업개시신고 → 사업개시확인
- 비 주거용 건물임대업
 - 산업단지 입주계약(변경)신청 → 입주계약(변경) 통보

나) 지원시설구역

- 산업단지 입주계약(변경)신청 → 입주계약(변경) 통보

마. 사후관리계획(변경없음)

1) 산업시설용지 관리

가) 공통사항

- 산업단지 내 분양용지는「산집법」,「산업단지 관리지침」,「동탄 일반산업단지 관리기본계획 및 지구단위계획」에 의거 관리
- 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.
※ 단, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조의2에 따라 공급되는 산업용지의 경우 최소분할면적을 900㎡ 이상으로 한다.
- 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·전기·가스·고속통신망)을 설치하여야 한다.
- 관리기관은 입주기업체가 분양받은 산업용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 따른 용도로 사용되지 아니하고 있을 때에는 당해 산업용지를 환수할 수 있으며,「산집법」이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지함.
- 입주기업은 선량한 관리자로서 대상 토지를 보존·관리하여야 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)
- 산업시설 구역에서 부동산 임대업을 영위하고자 하는 자는 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고 후에만 가능하며 동탄일반산업단지의 업종배치계획상 명시된 입주가능업종에 대하여 임대할 수 있음.
(임대업 : 제10차 한국표준산업분류상 68112 업종)
- 분양계약 및 임대차계약 해지시 입주계약을 해지함.
- 입주하는 기업체가 공장 등의 설립을 완료하기 전 또는 신고 후 5년 이내에 분양용지 또는 공장 등을 처분하려는 경우 관리기관에 양도함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우「산집법」제39조의 규정에 따른 매수신청을 받아 양도할 수 있음.

나) 분양 산업용지

- 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하고자 하는 자는 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.

다) 임대 산업용지

- 임대기간 : 5년간 임대하되 계약기간 만료 후 5년 단위 재계약 가능
- 임대보증금 : 공급가격의 10%
- 임대료 : 입주가능일(입주가능일 이전 토지사용 시에는 토지사용승낙일)부터 분양가격에 처분계획의 공고일 현재 특별시에 분점을 둔 시중은행 1년 만기 정기예금 평균이자율에 해당하는 금액을 6개월마다 선취(부가가치세 별도)
- 철거이행보증금 : 공급가격의 10%를 토지사용승낙시 예치하거나 이행 보증보험증권으로 대체 입보 가능
- 분양전환 : 임대계약체결 60개월 후부터 임차인에게 우선 분양전환 가능하고, 분양전환시는 화성 동탄지역 지가변동률을 적용하여 산출한 토지대금을 분양가격으로 하여 분양전환. 단, 2014년 12월 이후 임대차계약(연장계약 포함)의 경우 다음 각 호의 범위에서 분양전환가격 결정
 - ① 분양전환시기가 사업준공 후 10년 미만일 경우 조성원가(분양가격이 조성원가보다 낮은 경우에는 분양가격)와 감정평가금액의 산술평균금액 이하
 - ② 분양전환시기가 사업준공후 10년 이상인 경우 감정평가금액 이하

2) 환경관리

- 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 오.폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 환경부서와 긴밀한 협조체계 구축
- 산업단지의 오.폐수는 개별공장에서 1차 처리하여 배출토록 하고 배출수질은 오산 제2하수종말처리장 및 동탄 하수처리장의 유입수질기준에 적합하도록 관리
- 산업단지 내 공원과 완충녹지를 설치하여 입주기업체 근로자 및 인근 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지 내에 휴식 및 운동을 위한 녹지공간 확보

3) 안전관리

- 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 산업단지 내 파출소, 소방서 등을 관계기관과 협의하여 여건이 허용되는 범위 내에서 유치하고, 관련기관과 재해복구 협조체계 구축
- 「산집법」제45조 및 동법시행령 제58조 제1항에 의거 안전관리계획을 수립하여 시행하고 재해발생시 관련기관과 긴밀히 협조하여 복구 실시
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 함.

4) 기반시설지원

- 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 관계기관과 긴밀한 협조체제를 구축

바. 입주기업체 지원사업 추진계획(변경없음)

1) 공장설립 지원

- 공장설립에 필요한 각종 인.허가 최대한 지원
- 입주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립 완료신고시 완료신고를 받은 날로부터 7일 이내에 공장등록대장에 기록하고 등록사실을 신고인에게 통보

2) 생산활동 지원

- 수출증진 및 각종 애로사항 타개를 위한 간담회 및 설명회 개최
- 산업기반자금, 산업기술개발자금 등의 융자자금 지원 및 알선

3) 근로자복지사업 지원

- 산업인력공단, 산업안전공단 등을 통한 근로자의 기술능력 향상 교육 실시
- 공원 내 운동시설을 이용하여 근로자의 체력증진을 도모하고 공원을 입주기업의 각종 행사에 활용토록 지원

4) 지원시설 설치계획

- 기타 공용의 청사, 근로자를 위한 어린이 관련시설, 근로복지시설 등을 우선 설치하여 입주업체의 생산활동 지원 및 근로자의 후생복지 향상 도모

사. 기타 산업단지 운영에 관한 사항(변경없음)

- 중소기업 관련 기술개발 및 산업정보 제공
- 인력수급이 원활하게 이루어질 수 있도록 행정지원 강화
- 분양용지 불법전매, 장기유희화 방지를 위해 사후관리 철저

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시관리계획에 관한 사항(변경)

- [붙임 1-3] 동탄 일반산업단지 용도별 허용용도·건폐율·용적률·높이

범례

구역계	단독주택용지	지식기반제조업	지식기반서비스연구	지원시설용지	물류시설용지	자동차시설용지	종교시설용지	주차장용지	주유소용지	집단에너지공급시설	하수처리시설	공공청사	도로	보행자도로	공원	녹지	하천
-----	--------	---------	-----------	--------	--------	---------	--------	-------	-------	-----------	--------	------	----	-------	----	----	----

0 100 300 500m

2단계

제2외곽순환고속도로

동탄JC

동탄2택지개발지구

2단계

오산

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

[붙임 1-2] 동탄 일반산업단지 용도별 구역계획표(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
	계	1단계	2단계		
총 계	1,974,127.9	1,786,577.1	187,550.8	100.00	
산업 시설 구역	소 계	946,394.2	889,175.3	57,218.9	47.94
	지식기반제조업	786,495.8	743,442.0	43,053.8	39.84
	지식기반서비스(연구)	44,676.2	30,511.1	14,165.1	2.26 연구시설
	물류시설용지	115,222.2	115,222.2	-	5.84
지원 시설 구역	소 계	100,914.9	100,914.9	-	5.11
	지원시설용지	31,406.8	31,406.8	-	1.59
	단독주택용지	46,729.2	46,729.2	-	2.37 이주주택지 110필 실수요택지 72필
	자동차시설용지	1,990.0	1,990.0	-	0.10 1개소
	종교시설용지	3,300.0	3,300.0	-	0.17 1개소(존치)
	주차장용지	14,443.7	14,443.7	-	0.73 7개소
	주유소용지	3,045.2	3,045.2	-	0.15 2개소
공공 시설 구역	소 계	571,040.2	548,679.9	22,360.3	28.93
	하수처리시설	88,039.4	88,039.4	-	4.46 1개소
	공공청사	(12,000)	-	(12,000)	(0.61) 1개소 (하수처리시설내 중복)
	도로	403,149.9	380,789.6	22,360.3	20.42 66개 노선
	보행자도로	134.7	134.7	-	0.01 1개 노선
	집단에너지공급시설	79,716.2	79,716.2	-	4.04 1개소
녹지 구역	소 계	355,778.6	247,807.0	107,971.6	18.02
	공원	146,794.3	96,686.1	50,108.2	7.43 6개소
	녹지	105,063.4	95,169.1	9,894.3	5.32 6개소
	하천	103,920.9	55,951.8	47,969.1	5.27 3개소
	저류지	(26,916.5)*	(20,999.2)*	(5,917.3)	(1.36)* 3개소(공원내 중복)

* 오기정정: 경기도고시 제2020-5075(2020.3.27.)호 화성동탄일반산업단지 실시계획변경승인 고시 내용 반영

[붙임 1~3] 동탄 일반산업단지 용도별 허용용도·건폐율·용적률·높이(변경)

1) 산업시설용지(변경)

- 지정 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
산업1~ 산업32, 연구1~2	산업1~ 산업32, 연구1~2	허용 용도	I1 통합 배치 (허용 업종) ① · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 13229. 기타 직물제품 제조업 25. 금속가공제품 ; 기계 및 가구 제외 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 28. 전가장비 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 · 「산집법 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
			I2 통합 배치 (허용 업종) ②, · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 다음 용도에 해당하는 업종 10. 식품 제조업 13229. 기타 직물제품 제조업 16. 목재 및 나무제품 제조업 ; 가구 제외 18. 인쇄 및 기록매체 복제업 20. 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외 21. 의료용 물질 및 의약품 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업 25. 금속가공제품 ; 기계 및 가구 제외 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 28. 전가장비 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 31. 기타 운송장비 제조업 33. 기타 제품 제조업 * 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외 - 기존에 사무 및 회화용품 제조업(업종코드 : 33920)으로 생산하여 수출하던 제품이 수입국의 기준변경에 따라 화장품군으로 분류기준 변경이 필요한 경우에 한해 한국표준산업분류의 세세분류인 화장품제조업(20433)을 한정적으로 허용 * 자동차 및 트레일러 제조업 - 직접 제조한 건설기계, 자동차(특수화물자동차) 수리·유지에 한정적으로 허용 · 「산집법 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
			I3 통합 배치 (허용 업종) ③ · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 13229. 기타 직물제품 제조업 18. 인쇄 및 기록매체 복제업 21. 의료용 물질 및 의약품 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업 · 「산집법 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
			I4 통합 배치 (허용 업종) ④ · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 13229. 기타 직물제품 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 · 「산집법 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
			I5	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 10. 식료품 제조업 13229. 기타 직물제품 제조업 · 「산업집적 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업 · 「산업집적 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
			E	· 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 - 교육 및 연구시설 중 교육원 및 연구소 - 해당업종 61. 통신업 62. 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 63. 정보서비스업 70. 연구개발업 72. 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업 · 「산업집적 시행령」제21조 제2항 제2호 가목 2)의 태양에너지 발전업 · 「산업집적 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 발전업(태양력발전업에 한함)
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 250% 이하	
		최고 층수	I1 ~I5	-
			E	· 10층

- 변경 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
산업1~ 산업32, 연구1~2	산업1~ 산업32, 연구1~2	하용 용도	I1 통합 배치 (하용 업종) ①	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 다음 업종을 영위하기 위한 건축물 13229. 기타 직물제품 제조업 25. 금속가공제품 ; 기계 및 가구 제외 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 28. 전기장비 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 · 「산업집적 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
			I2 통합 배치 (하용 업종) ②, 임대 용지	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 다음 업종을 영위하기 위한 건축물 10. 식료품 제조업 13229. 기타 직물제품 제조업 16. 목재 및 나무제품 제조업 ; 가구 제외 18. 인쇄 및 기록매체 복제업 20. 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외 21. 의약품 물질 및 의약품 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업 25. 금속가공제품 ; 기계 및 가구 제외 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업 28. 전기장비 제조업

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
				29. 기타 기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 31. 기타 운송장비 제조업 33. 기타 제품 제조업 * 화학물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외 - 기존에 사무 및 회화용품 제조업(업종코드 : 33920)으로 생산하여 수출하던 제품이 수입국의 기준변경에 따라 화장품군으로 분류기준 변경이 필요한 경우에 한해 한국표준산업분류의 세세분류인 화장품제조업(20433)을 한정적으로 허용 * 자동차 및 트레일러 제조업 - 직접 제조한 건설기계, 자동차(특수화물자동차) 수리유지에 한정적으로 허용 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
			I3 통합 배치 (허용 업종) ③	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 다음 업종을 영위하기 위한 건축물 13229. 기타 직물제품 제조업 18. 인쇄 및 기록매체 복제업 21. 의료용 물질 및 의약품 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱제품 제조업 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
			I4 통합 배치 (허용 업종) ④	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조에 따른 공장으로서 다음 업종을 영위하기 위한 건축물 13229. 기타 직물제품 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
			E	· 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 - 교육 및 연구시설 중 교육원 및 연구소 - 다음 업종을 영위하기 위한 건축물 61. 통신업 62. 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 63. 정보서비스업 70. 연구개발업 72. 건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술서비스업 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 250% 이하	
		최고 층수	I1 ~I4	-
E	· 10층			

2) 물류시설용지(변경)

- 기 정 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
물류1~ 물류6	물류1~ 물류6	허용 용도	M	·물류정책기본법 제2조에 의한 물류시설(단, 판매시설 제외) ·공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 - 창고시설
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 250% 이하	

- 변경 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
물류1~ 물류6	물류1~ 물류6	허용 용도	M	·물류정책기본법 제2조에 의한 물류시설(단, 판매시설 제외) ·공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 - 창고시설 ·「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 산재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 250% 이하	

3) 주택용지(변경)

- 기 정 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
단독1~ 단독6	단독1~ 단독6	허용 용도	R	·제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 (지하층은 주거 또는 교육용으로 사용할 수 없음) - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택 ※ 점포주택내 설치되는 근생시설 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 종교집회장, 수리점, 옥외철타이 설치되는 골프연습장, 게임제공업소 중 일반게임장업, 복합유통제공업소 제외) ·근린생활시설의 설치가 허용된 점포주택의 경우 1층과 지하1층에 근린생활시설의 설치가 가능하며, 지하 1층의 근린생활시설 면적은 건축면적 이내로 한다. 또한, 근린생활시설 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함) 40%를 초과하여 설치할 수 없으며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차용도에 한한다.
		불허 용도	· 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	· 60% 이하	
		용적률	· 180% 이하	
		최고 층수	· 4층 이하(1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당층을 주택의 층수에서 제외)	
		1필지당 가구수	· 7가구 이하(점포주택은 점포외 5가구 이하)	

- 변경 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
단독1~ 단독6	단독1~ 단독6	허용 용도	R · 제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 (지하층은 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없음) - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택 ※ 점포주택내 설치되는 근생시설 용도 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장, 종교집회장, 수리점, 옥외철타이 설치되는 골프연습장, 게임제공업소 중 일반게임장업, 복합유통제공업소 제외) · 근린생활시설의 설치가 허용된 점포주택의 경우 1층과 지하1층에 근린생활시설의 설치가 가능하며, 지하 1층의 근린생활시설 면적은 건축면적 이내로 한다. 또한, 근린생활시설 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함) 40%를 초과하여 설치할 수 없으며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차용도에 한한다. · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율	· 60% 이하
		용적률	· 180% 이하
		최고 층수	· 4층 이하(1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당층을 주택의 층수에서 제외)
		1필지당 가구수	· 7가구 이하(점포주택은 점포의 5가구 이하)

4) 지원시설용지(변경)

- 기 정 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
지1~ 지6	지1~ 지6	관장 용도	C · 의료시설 중 병원 · 제1, 2종 근린생활시설(단, 단란주점 및 안마시술소, 안마원, 옥외 철타이 설치되는 골프연습장, 고시원, 제조업소 제외)
		허용 용도	
		건폐율	· 70% 이하
		용적률	· 250% 이하

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

- 변경 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
지1~ 지6	지1~ 지6	권장 용도	· 의료시설 중 병원 · 제1, 2종 근린생활시설(단, 단란주점 및 안마시술소, 안마원, 옥외 철타이 설치되는 골프연습장, 고시원, 제조업소 제외)
		허용 용도	C · 업무시설 · 판매시설 · 교육연구시설 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 70% 이하
		용적률	· 250% 이하

5) 기타시설용지(변경)

- 기 정 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
종교	종교	허용용도	RF · 종교집회장 및 부속용도(목회자 숙소 등)
		건폐율	· 70% 이하
		용적률	· 200% 이하
자동차	자동차	허용용도	CF · 건축법 시행령 별표1의 20 자동차 관련 시설중 세차장, 검사장, 정비공장에 한함(주차장, 폐차장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주차장은 불허)
		건폐율	· 70% 이하
		용적률	· 250% 이하
폐1	폐1	허용용도	Z1 · 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 폐기물처리시설
		건폐율	· 20% 이하
		용적률	· 80% 이하
집단1	집단1	허용용도	Z2 · 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 열공급설비
		건폐율	· 70% 이하
		용적률	· 150% 이하
하수1	하수1	허용용도	Z3 · 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 하수종말처리시설
		건폐율	· 20% 이하
		용적률	· 80% 이하
공공1	공공1	허용용도	Z4 · 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 공공청사
		건폐율	· 20% 이하
		용적률	· 80% 이하

경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

위1~위2	위1, 위2	허용용도	G1	· 위험물안전관리법에 따른 주유취급소
		건폐율	· 50% 이하	
		용적률	· 100% 이하	
주1~주6	주1~주6	허용용도	P1	· 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 250% 이하	

- 변경 :

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
종교	종교	허용용도	RF	· 종교집회장 및 부속용도(목회자 숙소 등) · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 200% 이하	
자동차	자동차	허용용도	CF	· 건축법 시행령 별표1의 20 자동차 관련 시설중 세차장, 검사장, 정비공장에 한함(주차장, 폐차장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주차장은 불허) · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 250% 이하	
폐1	폐1	허용용도	Z1	· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 폐기물처리시설 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 20% 이하	
		용적률	· 80% 이하	
집단1	집단1	허용용도	Z2	· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 열공급설비 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 150% 이하	
하수1	하수1	허용용도	Z3	· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 하수종말처리시설 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 20% 이하	
		용적률	· 80% 이하	
공공1	공공1	허용용도	Z4	· 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 공공청사 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)

경 기 도 보

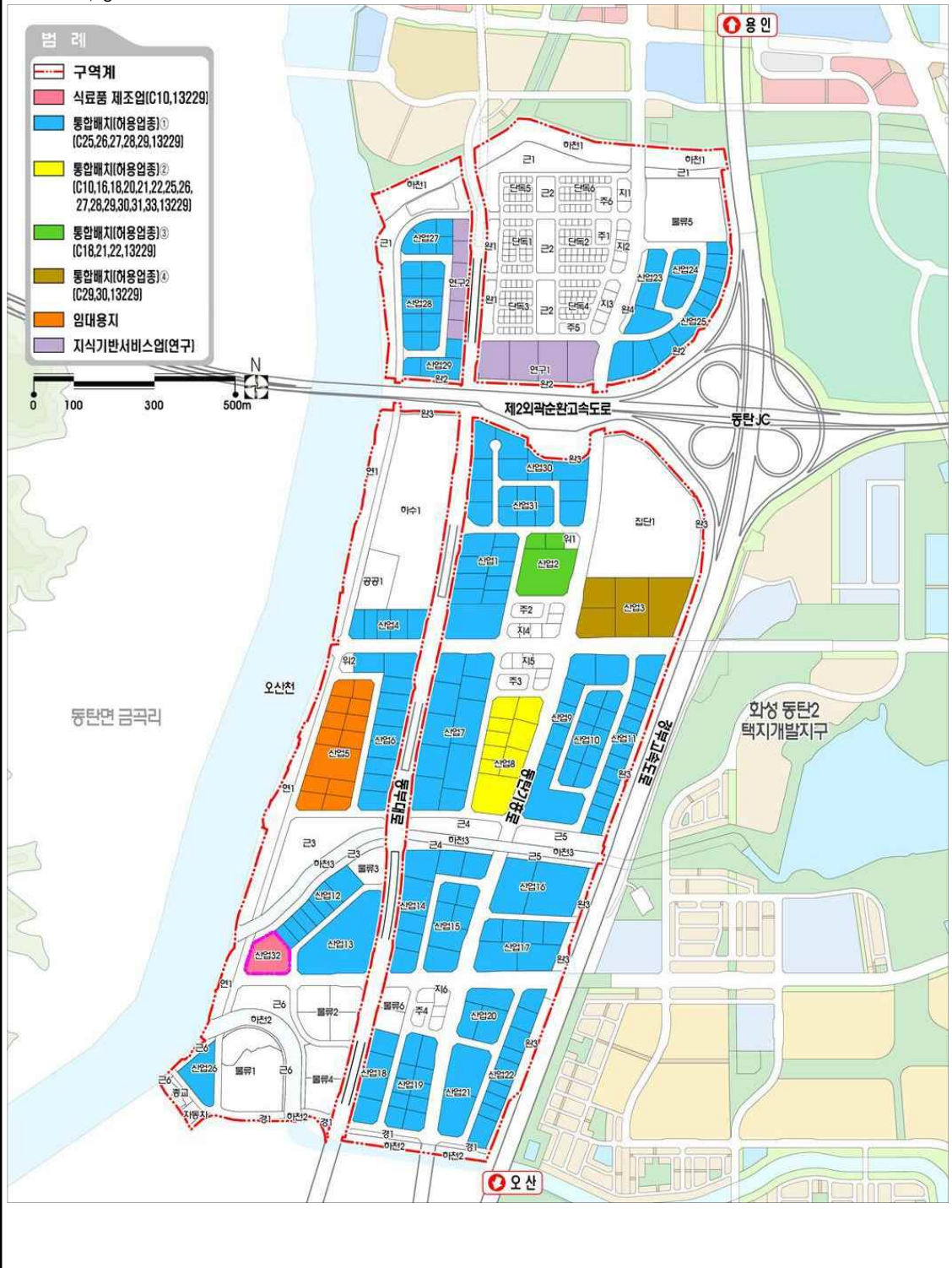
제7425호

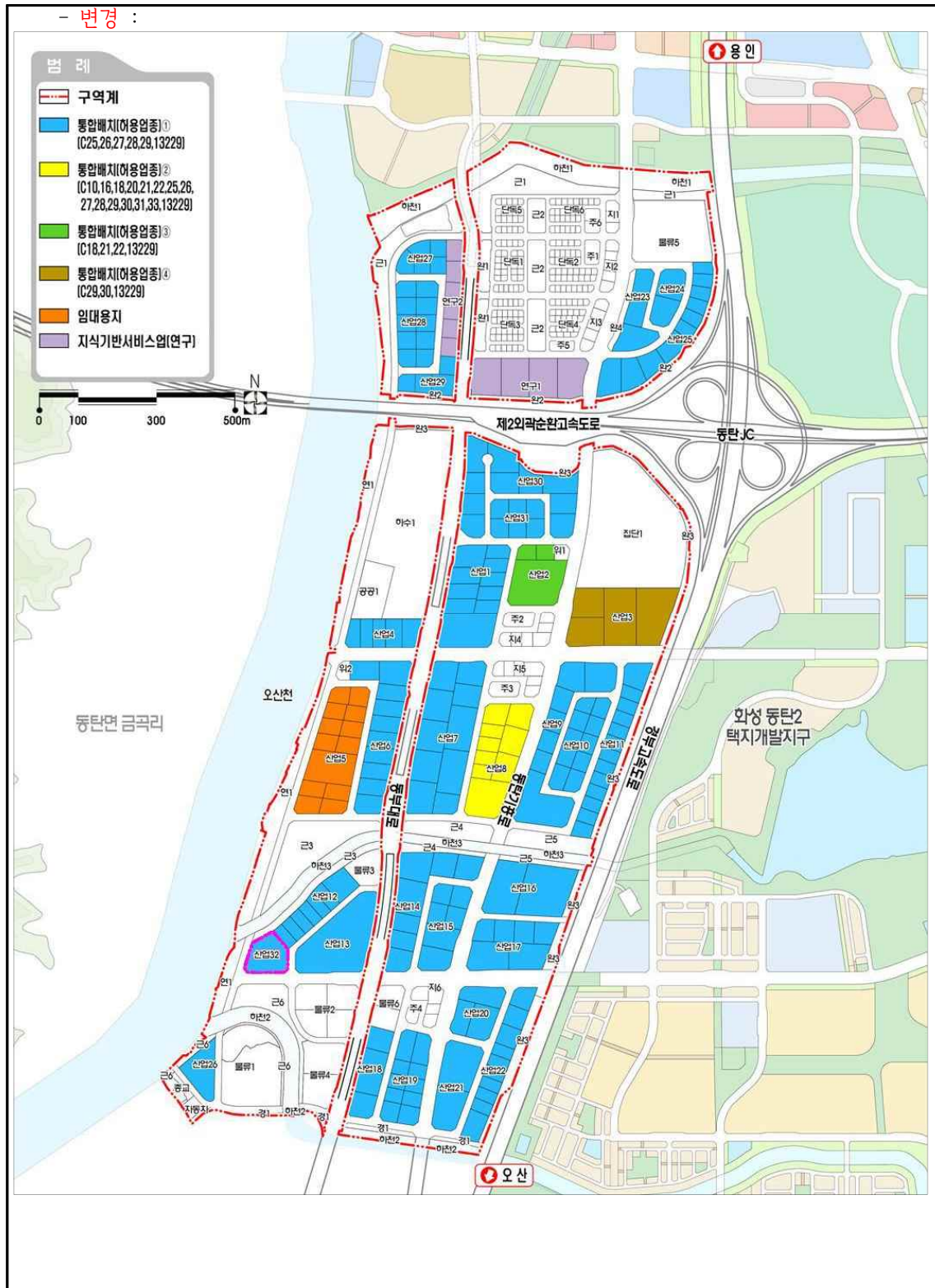
2024. 1. 23. (화)

		건폐율	· 20% 이하	
		용적률	· 80% 이하	
위1~위2	위1, 위2	허용용도	G1	· 위험물안전관리법에 따른 주유취급소 · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 50% 이하	
		용적률	· 100% 이하	
주1~주6	주1~주6	허용용도	P1	· 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다. · 「산집법 시행령」제43조 제6항에 따른 신재생에너지 설비(단, 태양에너지 설비로 한하며, 건축물 및 주차장 시설 옥외부분에 한함)
		건폐율	· 70% 이하	
		용적률	· 250% 이하	

[붙임 2] 동탄 일반산업단지 업종별 배치계획 평면도(변경)

- 기 정 :





경 기 도 보

제7425호

2024. 1. 23. (화)

[붙임 3] 동탄 일반산업단지 입주제한업종 세부목록(변경없음)

업종코드	입주제한업종	업종코드	입주제한업종
10110	도축업	22221	벽 및 바닥 피복용 플라스틱제품 제조업
10121	가금류 가공 및 저장 처리업	22223	플라스틱 창호 제조업
10129	기타 육류 가공 및 저장처리업	22229	기타 건축용 플라스틱 조립제품 제조업
10211	수산동물 훈제, 조리 및 유사 조제식품 제조업	25119	기타 구조용 금속제품 제조업
10212	수산동물 건조 및 염장품 제조업	25122	설치용 금속탱크 및 저장용기 제조업
10213	수산동물 냉동품 제조업	25200	무기 및 총포탄 제조업
10219	기타 수산동물 가공 및 저장처리업	25912	금속단조제품 제조업
10220	수산식품 가공 및 저장 처리업	25913	금속압형제품 제조업
10301	과실 및 채소 절입식품 제조업	25921	금속 열처리업
10309	기타 과실채소 가공 및 저장처리업	25922	도금업
10401	동물성 유지 제조업	25923	도장 및 기타 피막처리업
10402	식물성 유지 제조업	25929	그외 기타 금속가공업
10403	식용 정제유 및 가공유 제조업	25942	금속 스프링 제조업
10611	곡물 도정업	25943	금속선 가공제품 제조업
10612	곡물 제분업	25991	금속캔 및 기타 포장용기 제조업
10613	제과용 혼합분말 및 반죽 제조업	25992	금고 제조업
10619	기타 곡물가공업 제조업	25993	수동식 식품 가공기기 및 금속주방용기 제조업
10620	전분제품 및 당류 제조업	28201	일차전지 제조업
10713	코코아 제품 및 과자류 제조업	28302	기타절연선 및 케이블 제조업
10720	설탕제조업	31111	강선 건조업
10741	식초,발효 및 화학 조미료 제조업	31112	합성수지선 건조업
10742	천연 및 혼합조제 조미료 제조업	31113	비철금속 및 기타 항해용 선박 건조업
10743	장류 제조업	31114	선박 구성부분품 제조업
10791	커피 가공업	31119	기타 선박 건조업
10793	수프 및 균질화식품 제조업	31120	오락 및 스포츠용 보트 건조업
10794	두부 및 유사식품 제조업	31910	전투용 차량 제조업
10795	인삼식품 제조업	31920	모터사이클 제조업
10796	건강보조용 액화식품 제조업	31999	그 외 기타 달리 분류되지 않은 운송장비 제조업
10798	도시락 및 식사용 조리식품 제조업	33110	귀금속 및 관련제품 제조업
10800	동물용 사료 및 조제식품 제조업	33120	모조 귀금속 및 모조 장신용품 제조업
16101	일반 제재업	33201	피아노 제조업
16102	표면가공목재 및 특정목적용 제재목 제조업	33202	현악기 제조업
16103	목재보존,방부처리,도장 및 유사처리업	33203	전자악기 제조업
16211	박판,합판 및 강화목제품 제조업	33204	국악기 제조업
16212	강화 및 재생 목재 제조업	33209	기타 악기 제조업
16221	목재문 및 관련제품 제조업	33301	체조,육상 및 체력단련용 장비 제조업
16229	기타 건축용 나무제품 제조업	33302	놀이터용 장비 제조업
16231	목재 깔판류 및 기타 적재판 제조업	33303	낚시 및 수렵용구 제조업
16232	목재 포장용 상자, 드럼 및 유사용기 제조업	33309	기타 운동 및 경기용구 제조업
16291	목재 도구 및 기구 제조업	33910	간판 및 광고물 제조업
16301	코르크 제품 제조업	33931	가발 및 유사 제품 제조업
16302	돗자리 및 기타 조물제품 제조업	33932	조화 및 모조장식 제조업
22111	타이어 및 튜브 제조업	33933	표구 및 전사처리 제조업
22112	타이어 재생업	33991	우산 및 지팡이 제조업
22192	고무의류 및 기타 위생용 고무제품 제조업	33992	단추 및 유사 파스너 제조업
22199	그외 기타 고무제품 제조업	33993	라이터, 연소물, 및 흡연용품 제조업
22211	플라스틱 선,봉,관 및 호스 제조업	33994	비 및 솔 제조업
22212	플라스틱 필름, 시트 및 판 제조업	33999	그 외 기타 달리 분류되지 않은 제품 제조업
22213	플라스틱 합성피혁 제품		

[붙임4] 추진경위(변경)

- 2007. 11. 30. 동탄2신도시 기업종합대책 발표(국토해양부, 경기도)
- 2009. 7. 31. 산업단지계획 승인(경기도 고시 제2009-311호)
- 2010. 11. 12. 산업단지계획(변경) 1차 변경승인(경기도 고시 제2010-357호)
- 2010. 11. 16. 관리기본계획 승인(경기도 고시 제2010-358호)
- 2010. 11. 23. 산업단지계획 분양
- 2011. 2. 22. 산업단지계획(변경) 2차 변경승인(경기도 고시 제2011-31호)
- 2012. 3. 30. 산업단지계획(변경) 3차 변경승인(경기도 고시 제2012-83호)
- 2012. 5. 18. 관리기본계획 변경승인(경기도 고시 제2012-134호)
- 2013. 5. 27. 산업단지계획(변경) 4차 변경승인(경기도 고시 제2013-143호)
- 2013. 7. 11. 관리기본계획 변경승인(경기도 고시 제2013-180호)
- 2013. 7. 24. 산업단지계획(변경) 5차 변경승인(경기도 고시 제2013-212호)
- 2014. 6. 24. 산업단지계획(변경) 6차 변경승인(경기도 고시 제2014-176호)
- 2014. 6. 24. 산업단지 조성사업(1단계) 준공인가(경기도 공고 제2014-672호)
- 2015. 6. 30. 산업단지 조성사업(2단계 및 전체) 준공인가(경기도 공고 2015-5412호)
- 2015. 6. 30. 산업단지계획(변경) 7차 변경승인(경기도 고시 제2015-5110호)
- 2015. 11. 4. 관리기본계획 변경승인(경기도 고시 제2015-5189호)
- 2015. 12. 24. 산업단지계획(변경) 8차 변경승인(경기도 고시 제2015-5232호)
- 2017. 7. 19. 산업단지계획(변경) 9차 변경승인(경기도 고시 제2017-5187호)
- 2017. 9. 7. 관리기본계획 변경승인(경기도 고시 제2017-5221호)
- 2020. 3. 27. 산업단지 실시계획 변경승인(경기도 고시 제2020-5075호)
- 2020. 12. 01. 관리기본계획 변경승인(경기도 고시 제2020-5232호)
- 2021. 2. 8. 산업단지 실시계획 변경 승인(경기도 고시 제2021-5033호)
- 2022. 1. 4. 관리기본계획 변경승인(경기도 고시 제2021-5247호)
- 2023. 2. 28. 산업단지 실시계획 변경 승인(경기도 고시 제2023-66호)