

용인시 고시 제2023-21호

제2용인테크노밸리 일반산업단지 관리기본계획 고시

「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조 규정에 의거 제2용인테크노밸리 일반 산업단지 관리기본계획을 다음과 같이 고시합니다.

2023. 1. 17.

용 인 시 장

1. 관리할 산업단지의 면적에 관한 사항

가. 단 지 명: 제2용인테크노밸리 일반산업단지

나. 관리기관: 용인시

다. 조성목적

- 미래신산업 육성과 차세대 성장산업 유치에 따른 지속가능한 산업환경 조성으로 일자리 창출 및 지역경제 활성화 도모
- 계획적 입지 공급 확대로 지역 내 증가하는 산업용지 수요에 대응하고 난개발 방지 및 계획적 개발 유도

라. 단지개요

- 면 적: 272,959㎡
- 위 치: 용인시 처인구 이동읍 덕성리·묵리 일원
- 사업시행자: (주)제이용인테크노밸리
- 개 발 방 법: 민간개발
- 사 업 기 간: 2022년 ~ 2025년

마. 추진경위

- 2020. 06. 15.: 산업단지계획 승인 신청
- 2022. 02. 22.: 경기도 지방산업단지계획심의위원회
- 2022. 06. 23.: 국토교통부 수도권정비위원회 심의
- 2022. 07. 29.: 산업단지계획 승인 고시(용인시 고시 제2022-365호)
- 2023. 01. 06.: 산업단지계획(변경) 승인 고시(용인시 고시 제2023-12호)

바. 관리대상 구역별 면적

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
관리대상지 역	합 계		271,896	99.6	
	산업시설구역	산업시설용지	145,801	53.4	실수요자 분양
	복합구역	복합용지	31,644	11.6	실수요자 분양
	지원시설구역	소 계	14,447	5.3	실수요자 분양
		지원시설	11,927	4.4	
		주차장	2,520	0.9	
	공공시설구역	소 계	50,261	18.4	관리청 무상귀속
		저류시설	7,886	2.9	
		도 로	37,375	13.7	
		공공기여부지	5,000	1.8	기부채납
	녹지구역	소 계	29,743	10.9	관리청 무상귀속
		공 원	7,368	2.7	
		완충녹지	20,877	7.6	
		공공공지	1,498	0.6	
비대상지역			1,063	0.4	구거(농업용수로)

사. 분양계획

(단위: ㎡)

구분	총면적	분양가능면적				조성 기간	사업 시행자
		합계	분양	미분양			
				조성	조성중		
계	191,892	191,892	-	-	191,892	‘22~‘25	(주) 제이용안테크노밸리
산업시설구역	145,801	145,801	-	-	145,801		
복합구역	31,644	31,644	-	-	31,644		
지원시설구역	14,447	14,447	-	-	14,447		

2. 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항

가. 입주대상업종

입주대상업종		
배치구역	분류코드	업종명
지역기반산업 ZONE	C25	금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외
	C28	전기장비 제조업
	C29	기타 기계 및 장비 제조업
지역전략산업 ZONE	C20	화학 물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외
	C21	의료용 물질 및 의약품 제조업
	C22	고무 및 플라스틱제품 제조업
	C26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
기타업종	J63	정보서비스업
	-	제조업 중 입주제한업종을 제외한 업종

※ 「산업집적법」제38조의2에 의하여 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」제26조 제1항 제2호 라목에 따라 한국자산관리공사가 입주기업체의 재무구조 개선을 지원하기 위하여 취득한 산업시설용지 및 복합용지(이하 산업용지라 한다.) 또는 공장 등을 임대하는 경우에는 부동산 임대업(L68112, L68119)을 허용함

나. 입주 제한업종 및 제한사항

1) 입주 제한업종

입주제한업종	
분류코드	업종명
-	한국표준산업분류 코드상 C와 J를 제외한 대분류 업종
C10	식료품 제조업 (C10797제외)
C11	음료 제조업
C12	담배 제조업
C13	섬유제품 제조업; 의복 제외
C14	의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업
C15	가죽, 가방 및 신발 제조업
C16	목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외
C17	펄프, 종이 및 종이제품 제조업
C18	인쇄 및 기록매체 복제업
C19	코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업
C23	비금속 광물제품 제조업
C32	가구 제조업
C34	산업용 기계 및 장비 수리업

2) 입주 제한사항

가) 수질

- 「물환경보전법」제2조에 따른 특정수질유해물질 배출업체 입주 불가

나) 대기질

- 배출제한 특정대기유해물질 배출업체 입주 불가
 - 대상물질: 포름알데히드, 6가크롬
- 관리대상 특정대기유해물질 배출업체의 임계배출대상물질 총량규제에 따른 입주 제한

<대상물질 및 임계배출량>

구분		시안화수소	니켈	염화비닐	카드뮴
임계배출량 (kg/년)	협의 결과	2,591	176	10,381	26
	규제 총량	2,332	158	9,343	23

- ※ 임계배출량 관리항목(시안화수소, 니켈, 염화비닐, 카드뮴) 배출업체는 환경영향평가 협의결과의 90%인 규제 총량 범위 내에서 입주 가능
- ※ 입주기업체는 시안화수소, 니켈, 염화비닐, 카드뮴에 대하여 입주계약 신청 시 연간배출계획을 제출하고 입주 후 관리기관의 요구가 있을 시 실제 연간 배출량을 제출하여야 함
- ※ 실제 연간 배출량이 입주계약 시 제출된 연간배출계획보다 10%를 초과하는 것으로 확인될 경우 관리기관은 입주기업체에 특정대기유해물질 배출량 저감을 위한 추가시설 설치 등을 요구할 수 있으며 입주기업체는 이에 응하여야 함
- 물질별 배출량 초과 시 최적대기오염방지시설(BAT)설치
 - 본 산업단지는「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」시행령 ‘별표1 대기관리권역’ 및 ‘별표2 사업장설치의 허가를 받아야 하는 배출량 기준’에 따른 최적방지시설 설치 대상이므로 입주기업체는 물질별 배출량 초과 시 최적방지시설을 설치하여야 함
 - ※ 사업장설치의 허가를 받아야 하는 자의 배출 물질: 질소산화물, 황산화물, 먼지
- 유해화학물질을 취급할 시 한강유역환경청에 「화학물질관리법」또는 「화학물질 등록 및 평가법」에 따라 등록 등의 절차를 이행하여야 함
 - ※ 유해화학물질 취급 사업장은 타법의 입지 제한에 따라 입지가 불가할 수 있음

다) 에너지

- 산업시설용지 LNG 사용량 총량 규제에 따른 입주 제한

<LNG 사용량 총량> (*지원시설 465천㎥/년 제외)

구분		LNG
사용량(천㎥/년)	협의 결과	8,700
	규제 총량	7,830

- ※ LNG 사용 입주기업체는 환경영향평가 협의결과의 90%인 규제 총량 범위 내에서 입주 가능함
- ※ 입주기업체는 입주계약 신청 시 LNG 사용량에 대하여 연간사용계획을 제출하고 입주 후 관리기관의 요구가 있을 시 실제 연간 사용량을 제출하여야 함
- ※ 실제 연간 사용량이 입주계약 시 제출된 연간사용계획보다 10%를 초과하는 것으로 확인될 경우 관리기관은 입주기업체에 대기오염물질 배출량 저감을 위한 추가시설 설치 등을 요구할 수 있으며 입주기업체는 이에 응하여야 함

라) 소음

- 야간 소음저감을 위한 의무사항 준수

<소음저감시설 의무설치대상 블록>

의무설치블록	야간목표기준	소음저감시설
산업1-2	40dB 초과시	-기계 및 장비는 건축물 중심부 및 정온시설(주거지 등) 반대편에 배치하고 내벽 흡음제 설치 -환기구 설치할 경우 정온시설(주거지 등) 반대편에 설치
산업4-1·2·3	45dB 초과시	

마) 악취

- 「악취방지법」에 따른 시설설치 및 배출허용기준 준수

바) 기반시설

- 기반시설(용수, 오·폐수, 전기 등)을 과다하게 사용할 것으로 판단되는 경우 입주 제한

시설명		총 계획	비고
용수	공업용수	1,075m ³ /일	총 1,366m ³ /일
	생활용수	291m ³ /일	
오·폐수	산업폐수	732m ³ /일	총 1,012m ³ /일
	생활오수	280m ³ /일	
전력		76,040Mwh/년	
열수요		128,704Gcal/년	
폐기물	생활폐기물	0.97ton/일	총 181.57ton/일
	배출시설계 폐기물	154.157ton/일	
	지정폐기물	26.443ton/일	
도로	단지 외	- 국도 45호선(덕성IC) 일부 확장 - 백옥대로 확장(B=10→20m, L=940m) - 진입도로 1개 신설(B=22m, L=282m)	
	단지 내	- 중로: 8개 노선 / L=2,284m - 소로: 4개 노선 / L=78m	

다. 입주자격

1) 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 「산업집적법」이라 한다.) 시행령 제6조에 의한 입주자격을 갖추고 제2용인테크노밸리 지구단위계획에서 규정한 허용 용도에 부합하는 자

2) 복합구역

- 「산업집적법」시행령 제6조에 의한 입주자격을 갖추고 제2용인테크노밸리 지구단위계획에서 규정한 허용 용도에 부합하는 자

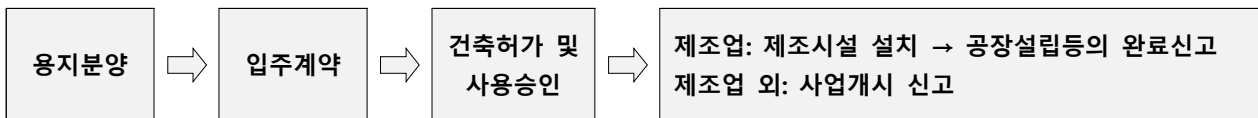
※ J63 업종을 영위하려는 자는 한국전력공사의 전력공급절차에 따라 한국전력공사와 별도의 전력수전 예정통지 및 전기사용신청에 따른 전기사용계약을 체결하여야 하며, 운영방식에 따라 기반 시설(용수 등) 공급이 필요한 경우 별도 협의하여 공급받아야 함

3) 지원시설구역

- 「산업집적법」시행령 제6조에 의한 입주자격을 갖추고 제2용인테크노밸리 지구단위계획에서 규정한 허용 용도에 부합하는 자
- 관리기관이 입주기업체의 사업지원에 필요하다고 인정하여 입주를 허가하는 자

라. 입주절차

- 「산업집적법」제38조 및 「산업집적법」시행규칙 제34조 규정에 따라 입주계약신청서를 관리기관에 제출한 후 관리기관과 입주계약을 체결하여야 함
- 「산업집적법」시행령 제48조의2 제3항 각 호에 해당하는 경우 입주계약을 체결하지 않을 수 있음



- ※ 입주하고자 하는 기업체는 입주계약 신청 시(입주계약을 체결하지 않을 경우 건축허가 신청 시) 환경영향평가에 따른 입주제한사항(특정수질 및 특정대기유해물질 배출여부, 임계배출량 관리항목 배출계획, LNG 사용계획 등) 및 기반 시설(전기, 용수, 오폐수 등) 사용계획을 의무 제출하여야 함
- ※ 입주계약을 체결한 이후에도 입주제한사항 등을 위반하는 경우 계약이 해지될 수 있음
- ※ 수도권정비위원회 승인조건에 따라 비수도권 지역에서 이전 또는 증설하는 업체는 입주계약 신청서 제출 시 용인시 거주민 우선 고용계획을 제출하여야 함

3. 산업단지의 용지의 용도별 구역에 관한 사항

가. 관리대상지역의 용도별 구역 면적 (※ 용도별 구역평면도: 붙임2)

(단위: m², %)

관리대상지역						관리 제외지역
합계	산업시설구역	복합구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역	
271,896 (99.6)	145,801 (53.4)	31,644 (11.6)	14,447 (5.3)	50,261 (18.4)	29,743 (10.9)	1,063 (0.4)

주) 관리제외지역은 관리대상에 포함되지 않는 지역임(구거 1,063m²)

나. 구역별 건축할 건축물의 범위 (※ 지구단위계획: 붙임3)

1) 산업시설구역

- 「산업집적법」제2조 제1호 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설, 제2용인테크노밸리 지구단위계획에서 허용하는 건축물

2) 복합구역

- 「산업집적법」제2조 제1호 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설, 제2용인테크노밸리 지구단위계획에서 허용하는 건축물

3) 지원시설구역

- 제2용인테크노밸리 지구단위계획에서 허용하는 건축물

4) 공공시설구역

- 제2용인테크노밸리 지구단위계획에서 허용하는 건축물

5) 녹지구역

- 공원, 녹지 및 시설 유지관리에 필요한 시설물

4. 업종별 공장의 배치에 관한 사항

가. 배치기준

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 「산업입지법」이라 한다.) 시행령 제7조 제2항 제3호에 따라 계획한 유치업종별 공급면적 내에서 배치하되, 업종 및 시설 간의 연관성과 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 배치
- 「산업집적법」시행령 제43조 제5항 제3호에 따라 산업시설구역의 입주기업체가 제2용인테크노밸리 업종배치계획에 부합하는 업종을 경영하면서 부수적으로 제2용인테크노밸리 일반산업단지 내 산업시설구역에 입주 가능한 업종을 경영하려는 경우 총 건축연면적의 3분의 1 범위 내에서 업종을 추가 허용할 수 있음

나. 업종별 공장배치계획 (※ 업종배치계획도: 붙임1)

입주대상업종				면적(㎡)	구성비(%)
합 계				177,445	100.0
산업 시설 구역	지역 기반 산업 ZONE	C25	금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외	75,969	42.8
		C28	전기장비 제조업		
		C29	기타 기계 및 장비 제조업		
	지역 전략 산업 ZONE	C20	화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외	69,832	39.4
		C21	의료용 물질 및 의약품 제조업		
		C22	고무 및 플라스틱제품 제조업		
		C26	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업		
복합 구역	기타 업종	J63	정보서비스업	31,644	17.8
		-	제조업 중 입주제한업종을 제외한 업종		

5. 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항

- 입주업체의 생산활동 및 근로자 후생복지 향상 도모
- 입주기업체 지원을 위한 시설: 지원시설용지 11,972㎡ / 주차장용지 2,520㎡

6. 그 밖에 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항

가. 사후관리계획

1) 분양용지 관리

- 산업단지 내 분양용지는 「산업집적법」, 산업단지관리지침, 제2용인테크노밸리 관리기본계획 및 지구단위계획에 의거 관리
- 입주기업체가 공장설립등의 완료신고(사업개시 신고) 전 또는 신고 후 5년 이내에 분양용지 또는 공장 등을 처분하려는 경우 관리기관에 양도. 다만, 관리기관이 매수할 수 없는 경우 「산업집적법」 제39조 규정에 따른 매수신청을 받아 양도할 수 있음
- 입주기업체가 입주계약에 따른 사업을 영위하면서 해당 산업용지 및 공장 등의 일부(동일업종의 경우 건축연면적의 2분의 1 이내 범위, 제2용인테크노밸리 업종별 공장배치계획에 따라 입주 가능한 타 업종의 경우 건축연면적의 3분의 1 이내 범위)를 임대하려는 경우에는 「산업집적법」 제38조의2 규정에 따라 공장설립등의 완료신고(또는 사업개시의 신고) 이후 임대할 수 있음. 다만, 「산업집적법」 제38조의2 제1항 제2호에 의하여 한국자산관리공사가 입주기업체의 재무구조 개선을 지원하기 위하여 취득한 산업용지 또는 공장 등을 임대하는 경우 해당 산업용지 및 공장 등을 전체 임대할 수 있음
 - 임대인은 「산업집적법」 시행규칙 제36조의2에 따라 임대신고서를 관리기관에 제출하여야 하며, 「산업집적법」 시행령 제48조의3 제3항에 따라 임대사업자가 임대하는 산업용지 및 건축물에 입주하는 임차인은 관리기관과 입주계약을 체결하여야 함
 - 임대, 임차하여 제조업 등을 영위하는 경우 입주제한사항을 준수하여야 하며, 오·폐수배출량 과다 등으로 공공폐수처리시설 운영에 지장을 초래하거나, 다른 입주기업체 조업에 지장을 주는 경우 입주가 제한될 수 있음
- 입주기업체는 입주계약(건축허가) 또는 입주 후 기존 기반시설 사용량이 증가되는 사업계획 변경으로 공공폐수처리시설 운영 및 다른 입주기업체 조업 등에 지장을 주는 경우, 별도 처리계획 등을 수립하여 미리 관리기관과 협의하여야 하며, 관리기관은 해당 사업계획이 부적정한 경우 변경을 제한하거나 추가 방안 마련 등을 요구할 수 있음
- 경매 또는 기타 법률에 따라 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며 「산업집적법」 제40조의 규정에 따라 법정기간 내 입주계약 미체결 시 입주자격이 있는 제3자에게 기간 내에 양도하여야 함
- 관리기관은 입주기업체가 산업용지의 용도를 위반하여 사용하는 때에는 당해 산업용지를 환수할 수 있고, 「산업집적법」 제42조의 규정에 따라 입주계약을 해지할 수 있음
- 입주기업체가 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지의 공유지분을 처분하려는 때에는 「산업집적법」 제39조의2 규정에 따라야 하며, 미리 관리기관과 협의하여야 함

2) 산업용지의 분양(분할) 기준

- 「산업집적법」제39조의2 규정에 따라 입주기업체가 공장설립 등의 완료신고 또는 사업 개시 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 것을 말함)를 분할하고자 하는 경우, 산업단지 관리지침 제11조의2에 따른 산업용지의 분할 기준에 적합하여야 하며, 미리 관리기관과 협의하여야 함. 다만, 제2용인테크노밸리 획지 규모와 다르게 분양(분할)하고자 하는 경우, 「산업입지법」에 따른 산업단지계획 변경 대상 여부 등에 대해 미리 지정권자와 협의하여야 함
 - ※ 산업입지의 개발에 관한 통합지침 제13조에 따라 산업용지의 최소 분양(분할) 면적은 900㎡ 이상이어야 함
 - ※ 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할 전 획지의 기반시설용량을 초과할 수 없으며, 생태면적률 등 제2용인테크노밸리 획지별 계획사항을 준수하여야 함
 - ※ 입주기업체 등이 입주 후 산업용지를 분할하고자 할 때는 분할 후 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·전기·가스·고속통신망 등)을 설치하여야 함

3) 환경관리

- 입주기업체는 환경 관련 법률, 지자체의 조례 및 제2용인테크노밸리 환경영향평가서 협의내용에서 정하는 바에 따라 오·폐수, 대기오염, 소음, 진동 등의 배출허용기준에 적합하게 오염물질을 배출하여야 하며, 환경오염의 사전 예방을 위해 환경 관련 부서와 긴밀한 협조체계를 구축하여야 함
- 산업시설구역 및 복합구역에서 배출되는 오·폐수는 ‘용인테크노밸리 공공폐수처리시설(3단계)’로 연계처리하며, 공공폐수처리시설의 유지관리비는 「물환경보전법」제48조의3에 의거 오염물질 부하량을 기준으로 하여 원인자가 부담하여야 함
- 지원시설 및 공공기여부지에서 배출되는 오수는 ‘천리레스피아 공공하수처리시설’로 연계 처리하며, 처리비용은 용인시 하수도 사용 조례에 의거 원인자가 부담하여야 함

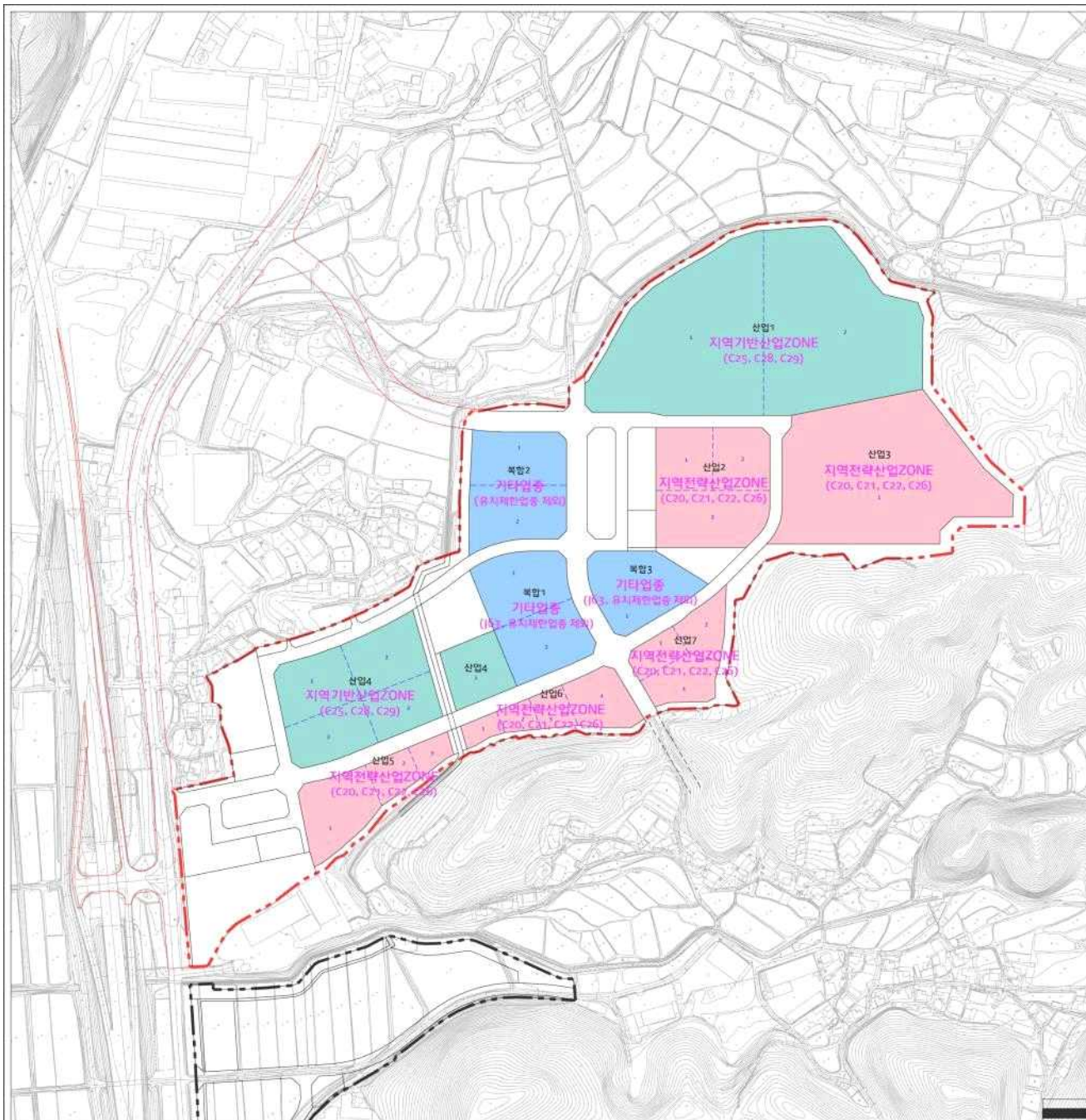
4) 안전관리

- 입주기업체는 풍수해, 안전사고 등 재해·사고 예방과 치안유지를 위해 파출소, 소방서 등 관계기관과 재해복구 및 사고 대응 협조체계를 구축하여야 함
- 입주기업체는 「산업집적법」 제15조에 따른 공장설립 등의 완료신고 시 산업단지 관리지침 제16조에 따라 안전관리 계획서를 제출하여야 함

나. 기타 산업단지를 위하여 필요한 사항

- 본 관리기본계획에서 규정하지 않은 사항은 「산업집적법」 및 산업단지 관리지침과 제2용인테크노밸리 환경영향평가, 개발계획 및 실시계획 등 관련 법률 및 규정에 따라 관리함

[붙임1] 업종배치계획도



범 례

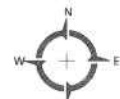
- 지구계
- 지역기반산업ZONE
- 지역전략산업ZONE
- 기타업종

업종	
지역 기반산업 ZONE	C25 금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외
	C28 전기장비 제조업
	C29 기타 기계 및 장비 제조업
지역 전략산업 ZONE	C20 화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외
	C21 의약품 물질 및 의약품 제조업
	C22 고무 및 플라스틱제품 제조업
	C26 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
기타업종	I63 정보서비스업(복합1,3에 한함)
	유치제한업종을 제외한 업종 (유치제한업종: 한국표준산업분류 코드상 C와 I를 제외한 '제조업' 업종, C10(C10797제외), C11-C19, C23, C32, C34)

제2용인테크노밸리 일반산업단지

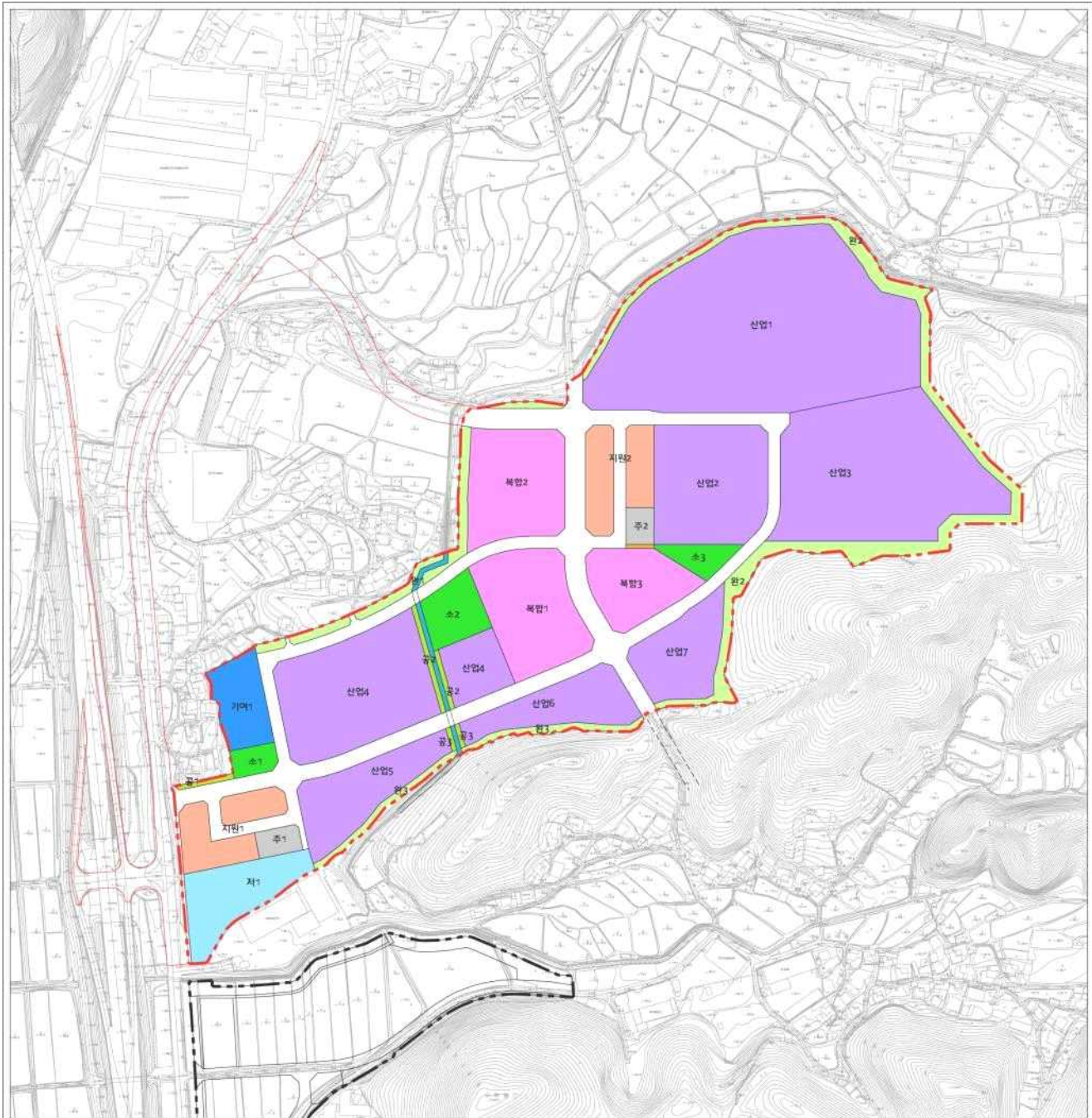
업종배치계획도

SCALE = NONE



[붙임2] 용도별 구역평면도

○ 토지이용계획도



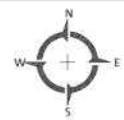
범 례

- | | |
|--------|---------|
| 지구계 | 완충녹지 |
| 산업시설용지 | 공공공지 |
| 복합용지 | 주차장 |
| 지원시설용지 | 저류시설 |
| 공공기여부지 | 도로 |
| 구거 | 보행자전용도로 |
| 공원 | |

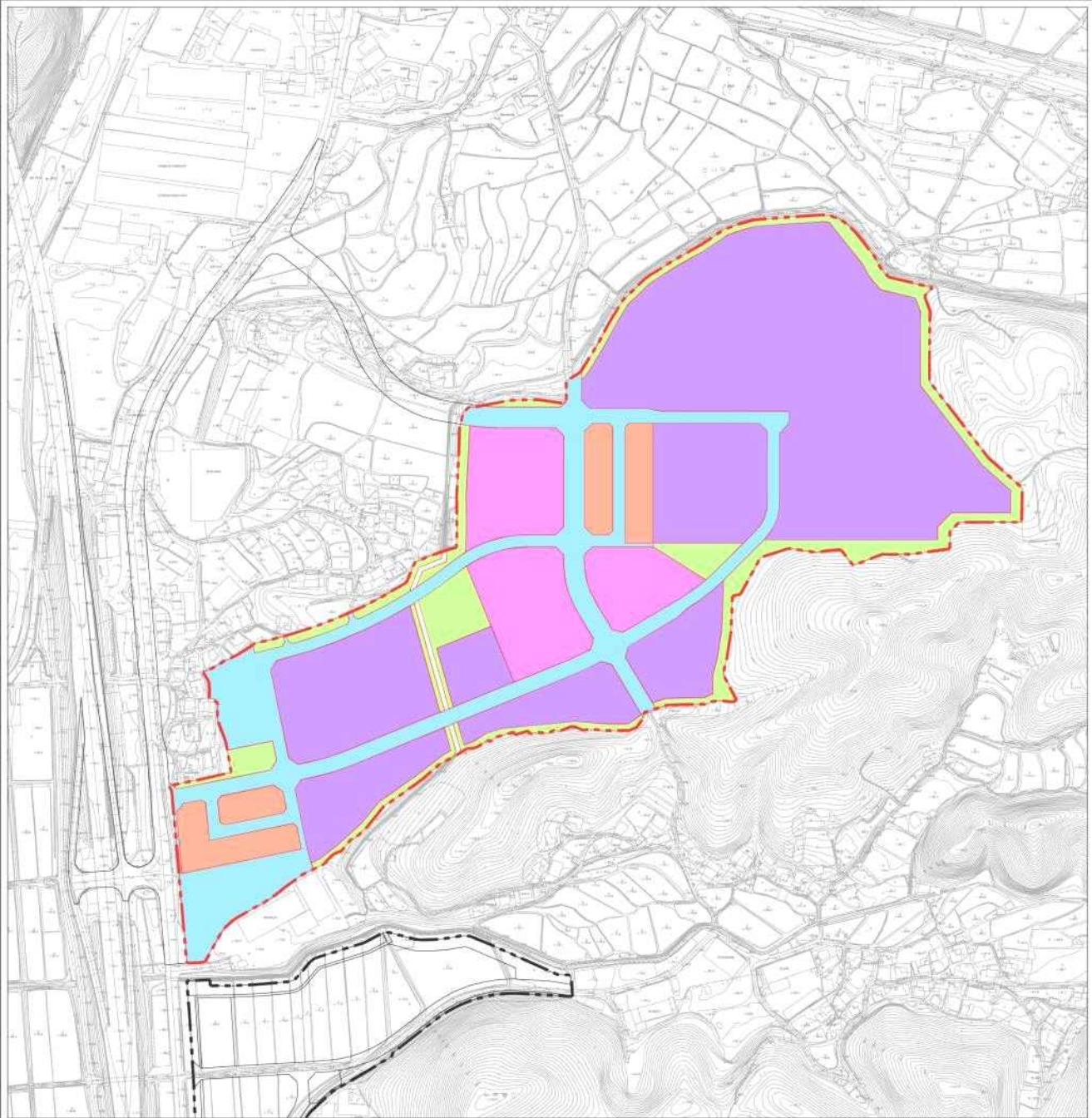
제2용인테크노밸리 일반산업단지

토지이용계획도

SCALE = NONE



○ 용도별 구역평면도



범
례

- 지구계
- 산업시설구역
- 복합구역
- 지원시설구역
- 공공시설구역
- 녹지구역
- 관리기본계획 비대상 지역

제2용인테크노밸리 일반산업단지

용도별 구역평면도

SCALE = NONE



[붙임3] 지구단위계획

※ 기타 세부사항은 제2용인테크노밸리 일반산업단지 산업단지계획 승인 고시문 확인

1. 제2용인테크노밸리 용도별 건축물 밀도계획

용도별 구역	세부용도	건폐율	용적률	최고층수	비고
산업시설구역	산업시설용지	80% 이하	300% ~ 350% 이하	40m 이하	
복합구역	복합용지	80% 이하	350% ~ 400% 이하	40m 이하	
지원시설구역	지원시설용지	80% 이하	350% 이하	40m 이하	
	주차장	80% 이하	350% 이하	-	
공공시설구역	공공기여부지	80% 이하	350% 이하		

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시군관리계획 결정(변경) 조서

가. 산업시설용지

도면 번호	위치	구분		계획내용
-	산업1~7	용도	허용 용도	「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장 및 부대시설 ※유치업종은 [별표1] 참고
			불허 용도	- 허용용도 이외의 용도 「물환경보전법」 제2조에 따른 특정수질유해물질 배출 공장 「대기환경보전법」 제2조제9항에 따른 특정대기유해물질 중 포름알데히드 및 6가크롬을 배출하는 공장
		용적률		◦ 300% 이하 (공장 350% 이하)
		건폐율		◦ 80% 이하
		높이		◦ 40m 이하
		배치 및 형태		◦ 건축한계선이 지정된 필지는 건축물의 지상부(담장 제외)가 해당 건축한계선의 수직면을 넘어서는 아니된다
		색채 및 외장재료		- 건축물 외벽의 색채는 [별표3]용도별 건축물의 색채계획 기준에 따른다. - 건축물 외장재료는 [별표4]외장재료계획에 제시된 재료 사용시 해당 기준을 따르도록 권장한다.
		건축선		- 건축한계선 -도로경계선 1m 이격 -소공원변 2m 이격

※ 별표1 산업용지 내 입주 가능한 업종

분류번호 (업종코드)	가구 및 획지번호	업종명
C20	산업2, 산업3, 산업5, 산업6, 산업7	화학물질 및 화학제품 제조업;의약품 제외
C21	산업2, 산업3, 산업5, 산업6, 산업7	의료용 물질 및 의약품 제조업
C22	산업2, 산업3, 산업5, 산업6, 산업7	고무 및 플라스틱 제조업
C25	산업1, 산업4	금속가공제품 제조업;기계 및 가구 제외
C26	산업2, 산업3, 산업5, 산업6, 산업7	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
C28	산업1, 산업4	전기장비 제조업
C29	산업1, 산업4	기타 기계 및 장비 제조업

나. 복합용지

도면 번호	위치	구분	계획내용	
			산업시설용지 (복합용지 개별 획지당 건축물 연면적의 70% 이상)	지원시설용지 (복합용지 개별 획지당 건축물 연면적의 30% 미만)
-	복합 1~3	용도	「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장 및 부대시설 ※유치업종은 [별표2] 참고 「건축법」 시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 마목 데이터센터 (복합1.3에 한함) ※유치업종은 [별표2] 참고 ※데이터센터 사업시행자는 기반시설(전력, 용수 등)에 대해 별도 계획 수립하여야 함	「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제7호 판매시설 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 「건축법」 시행령 별표1 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제18호 창고시설 「건축법」 시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 (다목 폐차장 제외)
		불허 용도	- 허용용도 이외의 용도 「물환경보전법」 제2조에 따른 특정수질유해물질 배출 공장 「대기환경보전법」 제2조제9항에 따른 특정대기유해물질 중 포름알데히드 및 6가크롬을 배출하는 공장	
		용적률	350% 이하 (공장 400% 이하)	350% 이하
		건폐율	80% 이하	
		높이	40m 이하	
		배치 및 형태	건축물의 지상부(담장 제외)가 해당 건축한계선의 수직면을 넘어서는 아니된다.	
		색채 및 외장재료	- 건축물 외벽의 색채는 [별표3]용도별 건축물의 색채계획 기준에 따른다. - 건축물 외장재료는 [별표4]외장재료계획에 제시된 재료 사용 시 해당 기준을 따르도록 권장한다.	
		건축선	- 건축한계선 -도로경계선 1m 이격 -소공원변 2m 이격 (복합3은 3m 이격)	

※ 별표2 복합용지 내 입주 가능한 업종

분류번호 (업종코드)	가구 및 획지번호	업종명
J63	복합1, 복합3	정보서비스업
C24	복합1, 복합2, 복합3	1차금속 제조업
C27	복합1, 복합2, 복합3	의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업
C30	복합1, 복합2, 복합3	자동차 및 트레일러 제조업
C31	복합1, 복합2, 복합3	기타 운송장비 제조업
C33	복합1, 복합2, 복합3	기타 제품 제조업

다. 지원시설용지

도면 번호	위치	구분		계획내용
-	지원1~2	용도	허용 용도	◦ 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외) ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제7호 판매시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제9호 의료시설(나목 격리병원 제외) ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 (다목 폐차장 제외)
			불허 용도	◦ 허용용도 이외의 용도
		용적률		◦ 350% 이하
		건폐율		◦ 80% 이하
		높이		◦ 40m 이하
		배치 및 형태		◦ 건축물의 지상부(담장 제외)가 해당 건축한계선의 수직면을 넘어서는 아니된다.
		색채 및 외장재료		◦ 건축물 외벽의 색채는 [별표3]용도별 건축물의 색채계획 기준에 따른다. ◦ 건축물 외장재료는 [별표4]외장재료계획에 제시된 재료 사용시 해당 기준을 따르도록 권장한다.
		건축선		◦ 건축한계선 : 도로경계선 1m 이격

라. 공공기여부지

도면 번호	위치	구분		계획내용
-	기여1	용도	허용 용도	「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설(거목 다중생활시설·터목 단란주점·러목 중 안마시술소 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설(마목 동·식물원 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설 (나목 노인복지주택 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설(가목 공공업무시설에 한함)
			불허 용도	허용용도 이외의 용도
		용적률		350% 이하
		건폐율		80% 이하
		높이		-
		배치 및 형태		건축물의 지상부(담장 제외)가 해당 건축한계선의 수직면을 넘어서는 아니된다.
		색채 및 외장재료		- 건축물 외벽의 색채는 [별표3]용도별 건축물의 색채계획 기준에 따른다. - 건축물 외장재료는 [별표4]외장재료계획에 제시된 재료 사용시 해당 기준을 따르도록 권장한다.
		건축선		건축한계선 : 도로경계선 1m 이격

마. 주차장

도면 번호	위치	구분		계획내용
-	주1~2	용도	허용 용도	◦ 「주차장법」 및 「용인시 주차장 설치 및 관리조례」에 의한 주차장, 노외주차장(주차전용건축물 포함) 및 그 부속용도
			불허 용도	◦ 허용용도 이외의 용도 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제1호 단독주택 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택
		용적률		◦ 350% 이하
		건폐율		◦ 80% 이하
		높이		◦ 최저 2층(6m) 이상, 최고 10층(40m) 이하
		배치 및 형태		◦ 건축물의 지상부(담장 제외)가 해당 건축한계선의 수직면을 넘어서는 아니된다.
		색채 및 외장재료		◦ 건축물 외벽의 색채는 [별표3]용도별 건축물의 색채계획 기준에 따른다. ◦ 건축물 외장재료는 [별표4]외장재료계획에 제시된 재료 사용시 해당 기준을 따르도록 권장한다.
		건축선		◦ 건축한계선 : 도로경계선 1m 이격

※ 별표3 용도별 건축물의 색채계획

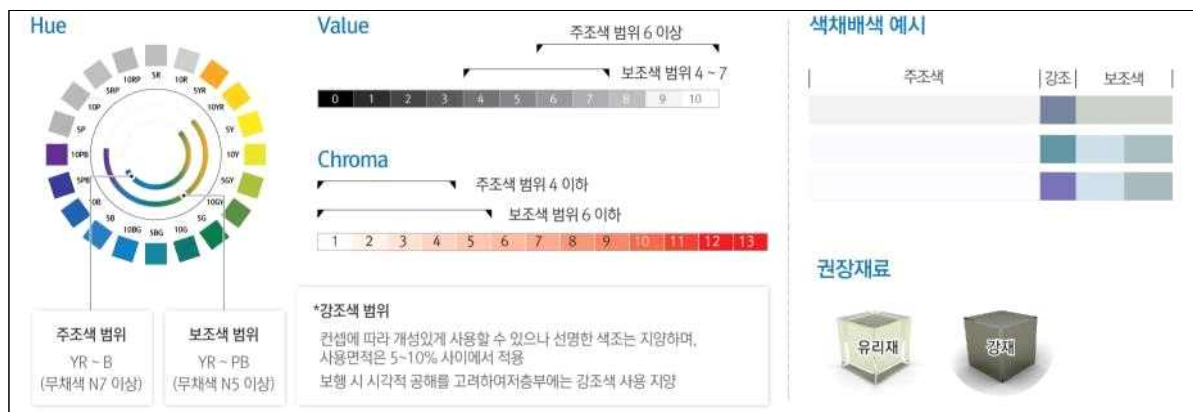
1) 기본방향

- 「2030 용인시 경관색채계획」의 건축물 유형별 가이드라인 중 ‘색채 가이드라인’ 내용을 준수하여야 한다.
- 능골산, 용인테크노밸리 등 주변 환경과 조화롭고 용지별 특성을 감안한 색채계획을 수립한다.

2) 용지별 색채계획

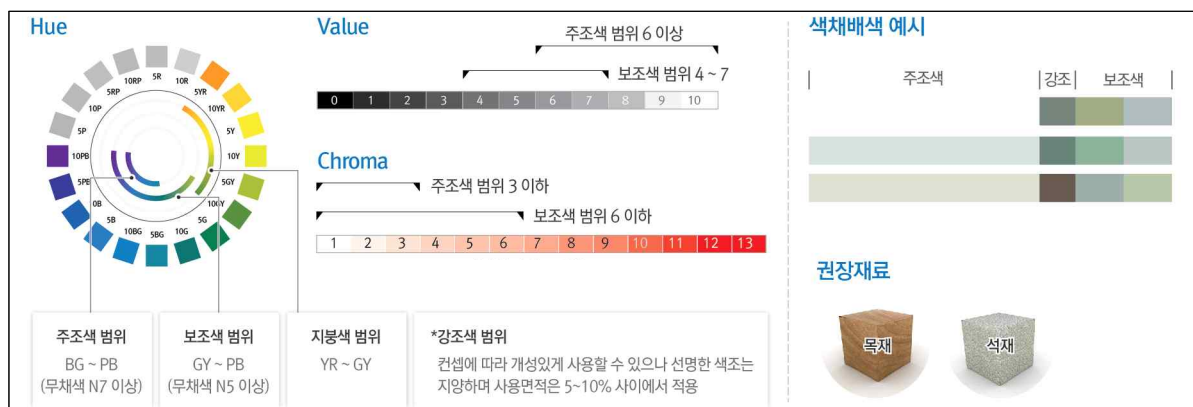
■ 복합 및 지원시설

- 복합 및 지원시설은 활기찬 이미지 연출과 입주업체의 정체성 확보를 위하여 고유한 심볼, 로고 등에 대하여 건축허가권자의 승인을 받아 완화할 수 있다. 단, 채도와 적용 면적의 비례를 고려(고채도일수록 작은 면적에 사용)한다.
- 복합 및 지원시설의 구체적인 색채 가이드라인은 다음과 같다.



■ 산업시설

- 산업시설은 건축물로 인한 위압감을 저감하고 주변 자연환경과 조화로운 저채도의 색채로 계획한다.
- 규모가 큰 산업시설의 경우 위압감이 생기지 않도록 배색과 색채 패턴 적용을 권장하며 구체적인 색채 가이드라인은 다음과 같다.



■ 공통사항

- 지붕색은 입면과 동일색상, 동일계열 순색량5 이하로 사용한다.

※ 별표4 외장재료계획(권장사항)

구분	종류	사진	내용
목재	NT판넬 (고밀도목재판넬)		·장식이 요구되는 패턴의 건물에 사용 ·디자인에 용이하고, 방부목 대체 목재로 사용
	방부목		·자연적인 느낌으로 건축물에 널리 사용 ·견고한 비중과 내구성을 지님
	합성목재		·방부 원목의 대체재 재료 ·원목대비 함수율적어 내구성 우수
금속	내후성강판		·녹슨 부분은 외부환경에 대한 보호막으로 작용 ·내구성 및 미적 아름다움 우수
	편칭메탈		·장식효과로 건축물의 가치 증대 ·이중외피 재료 중의 하나로 다양한 표현 가능
	베이스판넬		·경량의 조립식 패널로서 내구성 및 강도 우수 ·경량 콘크리트 판넬로 널리 사용
	징크판넬		·주로 건축물의 포인트 외장재로 사용 ·비용이 저렴하고 다양한 색채 도입 가능
석재	CN테라코타		·모던함, 중후함을 나타내기에 용이한, 친환경적 재료 ·금속제에서 발생하는 밴딩현상 및 변색이 없음
	CRC보드		·방수석고보드를 대체할 수 있는 고강도 무석면 시멘트 보드 ·내화성, 내수성이 우수하며 친환경적 불연 건축자재
	FC판넬		·포틀랜드시멘트와 섬유소 등을 혼합한 친환경적 외장재 ·무석면 경량의 자재로 불연성이 우수

3. 기타사항에 관한 도시·군관리계획 결정(변경) 조서

가. 산업시설용지 및 복합용지

도면 번호	위치	구분	계획내용
-	산업1~7 복합1~3	담장	담장은 원칙적으로 설치하지 않을 것을 권장하며, 설치할 경우에는 높이 1.2미터 이하의 투시형 담장에 한하여 허용한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 보안을 요하는 건축물 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(허가권자)의 승인을 거쳐 달리 설치할 수 있다.
		대지내 공지	- 가로의 미관을 해칠 수 있는 가건물이나 물건의 하역 및 적치공간은 관목과 교목 등의 식재를 함으로써 가로변에서 시각적으로 차폐될 수 있도록 한다. - 건축한계선 지정으로 조성되는 공지에는 조정시설 및 담장 외 개방감 확보를 저해하는 장애물을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

나. 지원시설용지, 공공 및 기타시설용지

도면 번호	위치	구분	계획내용
-	지원1~2 기여1 주차장1~2	담장	담장 설치의 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접 대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 보안을 요하는 건축물 등 부득이한 사유로 담장을 설치하는 경우에는 1.2미터 이하의 생울타리, 투시형 등 친환경적 재료 및 외장을 사용하여야 하며, 해당 승인권자(허가권자)의 승인을 거쳐 달리 설치할 수 있다.
		대지내 공지	- 건축한계선 지정으로 인해 조성된 공지는 다음의 요건을 충족시킬 수 있어야 한다. - 바닥 높이는 인접한 보도 또는 보행자전용도로의 높이와 같도록 한다. - 바닥재는 인접한 보도 또는 보행자전용도로의 바닥재와 같거나 유사한 재료를 사용한다. - 보행자의 통행에 지장을 주거나 개방감을 저해하는 지장물을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다. - 건축한계선 지정으로 인해 도로와의 사이에 조성된 공지에는 담장과 주차장을 설치할 수 없다.

다. 공통사항

도면 번호	위치	구분		계획내용
-	공통	교통 처리 계획	교통 처리	◦ 교통처리에 관한 사항은 교통영향평가 심의결과를 우선하여 적용한다.
			대지내 차량 진출입	◦ 다음 각 호에 해당하는 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없다. 1. 지구단위계획에 의해 결정된 차량진출입 불허구간 2. 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 경우 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로모퉁이에서 10m 이내의 구간에는 설치할 수 없다.
			주차장	◦ 건축물 부설주차장의 주차대수는 「주차장법」 및 「용인시 주차장 설치 및 관리조례」에 의한 부설주차장 기준에 따라야 한다.
		대지내 조경 및 생태면적		◦ 대지내 조경 및 생태면적을 아래 각호에 따라 조성하여야 한다. 1. 「용인시 건축조례」에 의하여 대지내 조경 설치 대상에 해당되는 경우에는 대지내 조경을 생태면적에 우선하여 조성하며, 대지내 조경 설치시 동일한 면적의 생태면적을 확보한 것으로 본다. 2. 생태면적 확보시 「생태면적을 적용지침(환경부)」에 따라 생태면적의 유형을 달리하여 설치할 수 있다. ◦ 용지별 생태면적은 아래 각호에 따른다. 1. 산업시설용지 : 획지면적의 10퍼센트 2. 복합용지 : 획지면적의 15퍼센트 3. 지원시설용지 : 획지면적의 15퍼센트 4. 공공 및 기타시설용지 : 획지면적의 15퍼센트
		옥외 광고 물	옥외 광고물 설치 기본 원칙	◦ 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 시행령 제3조에 제시된 17개 옥외광고물 중 가로형간판, 돌출간판, 지주이용간판, 창문이용광고물은 본 지침이 정하는 바에 따라 설치가능하며, 세로형간판, 공연간판, 옥상간판, 애드벌룬은 설치할 수 없다. ◦ 본 지구단위계획에 제시되지 않은 사항은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다.) 및 동법 시행령(이하 “령”이라 한다.), 「경기도 옥외광고물 표시 가이드라인」에 따르며, 별도의 경관계획에서 제시된 사항에 대해서는 이를 우선적으로 따르도록 한다.
			옥외 광고물 의 설치량	◦ 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총수를 1개 이내로 하며, 가로형간판 설치를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 예외로 한다. 1. 도로의 곡각지점과 도로를 양면에 접한 업소에 대해 가로형간판에 한해 1개를 추가 설치 가능 2. 의료기관, 약국은 가로형간판 이외에 픽토그램형 돌출간판(+)은 1개 추가로 설치가능

도면 번호	위치	구분	계획내용
-	공통	옥외 광고 물	광고물의 재질 1. 광고물의 재료 등은 양질의 자재로 마감하고 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니된다. 광고물의 색채 1. 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용하여서는 아니된다. 2. 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되, 검정색과 빨간색의 사용은 전체 표시면적 2분의 1 이내로 사용한다. 다만, 가로형간판 중 입체형의 경우에는 이를 적용하지 않을 수 있다.
			광고물 의 형태 및 규모 등 ○ 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다. ○ 모든 광고물, 게시물, 이를 지지하는 구조물은 구조적, 전기적으로 안전하도록 설치하여야 한다.
			광고물 의 문자표 기 ○ 모든 광고물의 디자인에는 광고물의 시인성과 인지성을 높이기 위한 픽토그램의 표시를 권장한다. ○ 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다. ○ 문자의 크기 등이 당해 건물·공작물 및 다른 광고물 등과 조화를 이루어야 한다.
			간판 및 광고물의 표시방법 ○ 가로형광고물, 돌출간판, 지주이용광고물, 전기를 이용하는 광고물 등의 표시방법은 지구단위계획 시행지침에 따른다.