

경기도 고시 제2024-404호

화성 마도 일반산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시

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

2024. 12. 27.

경 기 도 지 사

1. 주요변경내용

가. 산업단지 내 태양력발전업 관련 업종, 입주자격 및 건축물 허용

2. 산업단지 개요

가. 관리기관 : 화성시(위탁기관 : 화성도시공사)

나. 조성목적

- 수도권내 산재된 공장을 계획적으로 집단지 유치
- 지역고용촉진 및 생활환경 개선과 소득증대에 따른 지역경제 활성화 도모
- 습지와 녹지를 연계한 친환경적 생태산업단지 조성

다. 추진경위(변경)

- 1992. 09. 22 : 수도권 정비 시행계획 (건설부 고시 제 1992-521호)
- 1994. 04. 28 : 마도지방산업단지 지정승인 (건설부)
- 1994. 05. 23 : 마도지방산업단지 지정 및 고시 (경기도 고시 제 123호)
- 1995. 05. 02 : 마도지방산업단지 (변경)지정 및 고시 (경기도 고시 제 140호)
- 1997. 12. 31 : 마도지방산업단지 개발계획 및 실시계획 승인고시(경기도 고시 제 491호)
- 2000. 12. 07 : 마도지방산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인고시(개발기간 연장) (경기도 고시 제 2000-277호)
- 2003. 09. 16 : 사업시행자 변경 승인고시 (경기도 고시 제 2003-227호)
- 2000. 12. 23 : 마도지방산업단지 개발계획 변경 승인고시 (사업기간 연장) (경기도 고시 제 2003-328호)
- 2004. 04. 08 : 마도지방산업단지 개발계획 변경 승인고시 (유치업종 변경) (경기도 고시 제 2004-107호)
- 2004. 06. 22 : 마도지방산업단지 개발계획 변경 승인고시 (경기도 고시 제 2004-190호)
- 2004. 06. 25 : 마도지방산업단지 관리기본계획 승인 (경기도 고시 제 2004-196호)
- 2005. 07. 22 : 마도지방산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인고시 (경기도 고시 제 2005-244호)
- 2005. 11. 28 : 마도지방산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인고시 (경기도 고시 제 2005-403호)
- 2005. 11. 28 : 마도지방산업단지 조성사업 준공인가 (경기도공고 제 2005-663호)
- 2006. 04. 03 : 마도지방산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인고시 (경기도 고시 제 2006-97호)
- 2006. 05. 08 : 마도지방산업단지 조성사업 준공인가 (경기도공고 제 2006-327호)
- 2012. 12. 21 : 마도 일반산업단지계획 변경 승인고시 (경기도 고시 제 2012-428호) (경기화성바이오밸리 준용사업(도로신설 2개노선) 시행으로 구역변경)
- 2014. 02. 05 : 마도 일반산업단지계획 변경 승인고시 (경기도 고시 제 2014-29호) (소각장 및 폐기물 매립장 폐지에 따른 폐수수탁처리업시설 용도변경)
- 2014. 09. 30 : 도시관리계획 [시설:도로,주차장] 결정(변경) 고시 (경기도 고시 제 2014-306호)
- 2014. 12. 26 : 도시관리계획 [시설:도로,주차장] 결정(변경) 및 사업시행자지정·실시계획인가 고시 (경기도 고시 제 2014-403호)
- 2015. 07. 20 : 마도지방산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시 (경기도 고시 제 2015-5123호)
- 2015. 09. 25 : 마도 일반산업단지계획 변경 승인 고시 (경기도 고시 제 2015-5164호) (기반시설(도로, 완충녹지) 계획 변경)

- 2017. 02. 24. : 화성 마도 일반산업단지 관리기본계획 변경승인 고시(경기도 고시 제2017-5042호)
- 2021. 02. 04. : 마도일반산업단지계획 변경승인 고시(경기도 고시 제2021-5031호)  
(개발기간, 개발방법, 사업시행자, 토지이용계획 및 기반시설(도로, 인충녹지) 계획 변경)
- 2021. 08. 16. : 마도일반산업단지계획 변경승인 고시(경기도 고시 제2021-5141호)  
(개발기간 변경)
- 2024. 02. 08. : 마도일반산업단지개발사업 준공인가 고시(경기도 고시 제2024-273호)  
(교통광장 개설공사)

라. 분양현황

| 구 분    | 총 면 적<br>(㎡) | 분 양 가 능 면 적 (㎡) |           |     | 조 성<br>기 간      | 사 업<br>시 행 자 |
|--------|--------------|-----------------|-----------|-----|-----------------|--------------|
|        |              | 합 계             | 분 양       | 미분양 |                 |              |
| 계      | 634,846.3    | 634,846.3       | 634,846.3 |     | '97<br>~<br>'05 | 주식회사<br>새 날  |
| 산업시설구역 | 586,558.1    | 586,558.1       | 586,558.1 | -   |                 |              |
| 지원시설구역 | 48,288.2     | 48,288.2        | 48,288.2  | -   |                 |              |

마. 입주현황

| 구 분         | 입 주 업 체 수 |     |     | 면 적 (㎡)   |          |           |
|-------------|-----------|-----|-----|-----------|----------|-----------|
|             | 제조업       | 기 타 | 계   | 제조업       | 기 타      | 계         |
| 2017년 1월 현재 | 168       | -   | 168 | 586,558.1 | 48,288.2 | 634,846.3 |
| 향후계획        | -         | -   | -   | -         | -        | -         |

바. 입주여건

| 시 설 명       |      | 총 계 획                                 | 개발기간                 | 비 고 |
|-------------|------|---------------------------------------|----------------------|-----|
| 도 로(㎡)      | 변경없음 | 155,326.4                             | '00 ~'05<br>'14 ~'15 |     |
| 용 수(㎡/일)    | 변경없음 | 5,570                                 | "                    |     |
| 전 력(MWh/년)  | 변경없음 | 183,109                               | "                    |     |
| 통 신(회선)     | 변경없음 | 1,200                                 | "                    |     |
| 오·폐수처리(㎡/일) | 변경없음 | 2,500<br>(생활오수 878㎡/일<br>공장폐수 654㎡/일) | "                    |     |
| 폐수수탁처리(㎡)   | 변경없음 | 9,716.9                               | "                    |     |

3. 산업단지 관리기본계획

가. 관리기본방향

1) 목 표

- 가) 기업유치를 위한 산업단지 활성화 대책 강구
- 나) 입주 기업체에 대한 적극적인 지원활동 전개
- 다) 비공해업종 유치를 통한 산업단지 관리의 효율성 제고

2) 추진방향

- 가) 경기지역의 중추거점 산업단지로 육성발전 도모
- 나) 첨단업종 및 저공해 발생 제조업등의 원활한 입지 제공
- 다) 수출중대 및 생산성 향상을 이룩하는 고부가가치 기업유치
- 라) 공공사업시행에 따른 이전업체 유치

나. 산업단지 용도별 구분계획

1) 용도별 구획면적

| 총면적(㎡)              | 산업시설구역(㎡)            | 지원시설구역(㎡)          | 공공시설구역(㎡)            | 녹지구역(㎡)              |
|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 928,899.2<br>(100%) | 586,558.1<br>(63.1%) | 48,288.2<br>(5.2%) | 180,864.5<br>(19.5%) | 113,188.4<br>(12.2%) |

2) 구역별 건축할 건축물의 범위(변경)

○ 기정

가) 산업시설구역

- ① 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산집법”이하 한다) 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설
- ② 산집법 시행령 제21조제2항제2호가목2)의 산업을 경영하기 위한 시설
- ③ 폐기물 처리시설 용지 : 폐기물 수집·처리업을 영위하기 위한 건축물

나) 지원시설구역

- ① 산집법 제2조 제12호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 같은법 제2조 제8호 및 제44조의 제1항의 규정에 의거 관리기관이 산업단지의 관리 및 입주기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물, 공작물과 그 관련시설(이하“건축물”이하 한다), 기타 공용의 청사 등
- ② 관리기관이 입주업체 사업지원을 위하여 필요하다고 인정하는 시설 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 화성시 도시계획조례로 준공업 지역내에서 허용되는 건축가능한 건축물(단 단독주택, 공동주택, 공장 등 제외)
- ③ 준공업지역내에서 허용되는 건축물 중 위험물저장 및 처리시설은 19-21블록에 한한다.

○ 변경

가) 산업시설구역

- ① 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산집법”이하 한다) 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설
- ② 산집법 시행령 제21조제2항제2호가목2)의 산업을 경영하기 위한 시설
- ③ 폐기물 처리시설 용지 : 폐기물 수집·처리업을 영위하기 위한 건축물

나) 지원시설구역

- ① 산집법 제2조 제12호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 같은법 제2조 제8호 및 제44조의 제1항의 규정에 의거 관리기관이 산업단지의 관리 및 입주기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물, 공작물과 그 관련시설(이하“건축물”이하 한다), 기타 공용의 청사 등
- ② 관리기관이 입주업체 사업지원을 위하여 필요하다고 인정하는 시설 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 화성시 도시계획조례로 준공업 지역내에서 허용되는 건축가능한 건축물(단 단독주택, 공동주택, 공장 등 제외)
- ③ 준공업지역내에서 허용되는 건축물 중 위험물저장 및 처리시설은 19-21블록에 한한다.

※ 산업단지 내 모든 구역 상 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제43조 제6항에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비 설치 가능(단, 녹지구역은 건물 및 주차장 옥외 부분에 한함.)

3) 용도별 구획 평면도를 붙임1과 같이 한다.

다. 업종별 배치계획

1) 업종별 배치계획

| 유치업종<br>(업종코드)                    | 면적(㎡)     |    |    | 구성비<br>(%) | 비고 |
|-----------------------------------|-----------|----|----|------------|----|
|                                   | 기정        | 증감 | 변경 |            |    |
| 계                                 | 586,558.1 | -  | -  | 100.0      |    |
| (25) 금속가공제품 제조업 : 기계 및 가구제외       | 195,224.9 | -  | -  | 33.3       |    |
| (28) 전기장비 제조업                     | 12,200.3  | -  | -  | 2.1        |    |
| (29) 기타 기계 및 장비 제조업               | 201,061.7 | -  | -  | 34.3       |    |
| (26) 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 | 38,753.5  | -  | -  | 6.6        |    |
| (24) 1차 금속 제조업                    | 69,208.0  | -  | -  | 11.8       |    |
| (30) 자동차 및 트레일러 제조업               | 70,109.7  | -  | -  | 11.9       |    |

2) 배치기준

- 가) 타 업종에 비해 공해가 적어 깨끗한 산업단지 이미지를 부각할 수 있는 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업은 진입도로쪽에 배치
  - 나) 환경영향요인을 감안하여 동종 업종인 금속가공제품 제조업과 기타 기계 및 장비 제조업은 집산화하여 단지 안쪽에 배치
  - 다) 단위면적당 상주인구가 많은 노동집약적 업종인 자동차 및 트레일러 제조업은 단지 진입부쪽에 배치
  - 라) 지원시설용지는 이용성·접근성 등을 고려하여 단지 진입부에 계획하고 주차장용지는 이용에 대한 효율성을 높이기 위해 단지 중앙에 배치
  - 마) 폐기물처리장, 오·폐수처리장, 변전소 및 열공급시설은 민원사전에방 및 미관차원에서 부지 남주 저지대에 배치
- 3) 업종별 배치 계획도(변경)를 붙임2와 같이 한다

라. 입주관리계획

1) 입주대상업종(변경)

○ 기정

- 가) 금속가공제품 제조업(25), 전기장비 제조업(28), 기타기계 및 장비제조업(29), 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26), 1차 금속 제조업(24), 자동차 및 트레일러 제조업(30)
  - ※ ( )는 한국표준산업분류에 의한 중분류 번호임
  - ※ 관리기본계획 변경고시전 제8차 한국표준산업분류에 따라 입주가 허용된 업종에 대하여는 산업단지 관리운영에 지장이 없는 범위내에서 입주토록 허용
- 나) 입주제한 업종 : 도금업(25922), 도장 및 기타 피막처리업(25923)
  - ※ 단, 입주제한 고시전 분양받아 입주계약 체결 및 공장 등록하여 운영중인 업체에 대하여는 기 입주계약 체결된 제조시설면적 범위내에서만 처분 또는 임대할 수 있음.(폐수배출수질 기준을 준수해야 하며 폐수종말처리장의 수질관리에 지장이 없는 범위내에서 협의처리)
- 다) 공용화물터미널, 집배송단지, 기계와 공구단지, 주유소, 보관·창고·운송업 및 이에 필요한 판매 및 영업시설 등을 영위하기 위한 산업
- 라) 폐기물관리법 제26조에 의한 폐기물 수집·운반·처리업종
- 마) 관리기관이 입주업체 사업지원을 위하여 필요하다고 인정하는 시설(관리사무소, 우체국, 소방파출소, 파출소, 기타 공용의 청사 등과 금융·보험·의료·교육과 관련된 시설, 기타 교회, 음식점 등 복지후생과 관련된 시설)과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 화성시 도시계획조례로 준공업지역내에서 허용되는 건축 가능한 업종(단 단독주택, 공동주택, 공장 등은 제외)

○ 변경

- 가) 금속가공제품 제조업(25), 전기장비 제조업(28), 기타기계 및 장비제조업(29), 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26), 1차 금속 제조업(24), 자동차 및 트레일러 제조업(30)
  - ※ ( )는 한국표준산업분류에 의한 중분류 번호임
  - ※ 관리기본계획 변경고시전 제8차 한국표준산업분류에 따라 입주가 허용된 업종에 대하여는 산업단지 관리운영에 지장이 없는 범위내에서 입주토록 허용
- 나) 입주제한 업종 : 도금업(25922), 도장 및 기타 피막처리업(25923)
  - ※ 단, 입주제한 고시전 분양받아 입주계약 체결 및 공장 등록하여 운영중인 업체에 대하여는 기 입주계약 체결된 제조시설면적 범위내에서만 처분 또는 임대할 수 있음.(폐수배출수질 기준을 준수해야 하며 폐수종말처리장의 수질관리에 지장이 없는 범위내에서 협의처리)
- 다) 공용화물터미널, 집배송단지, 기계와 공구단지, 주유소, 보관·창고·운송업 및 이에 필요한 판매 및 영업시설 등을 영위하기 위한 산업
- 라) 폐기물관리법 제26조에 의한 폐기물 수집·운반·처리업종
- 마) 관리기관이 입주업체 사업지원을 위하여 필요하다고 인정하는 시설(관리사무소, 우체국, 소방파출소, 파출소, 기타 공용의 청사 등과 금융·보험·의료·교육과 관련된 시설, 기타 교

회, 음식점 등 복지후생과 관련된 시설)과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 화성시 도시계획조례로 준공업지역내에서 허용되는 건축 가능한 업종(단 단독주택, 공동주택, 공장 등은 제외)

바) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조제6항에 따른 신·재생에너지 설비(태양력 발전업)를 운영하기 위한 태양력 발전업(35114)

## 2) 입주자격(변경)

### ○ 기정

#### 가) 산업시설구역

- ① 산집법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 같은 법 제2조의 규정에 의한 제조업을 영위하고자 하는 자
- ② 산집법 시행령 제6조 제3항에 의거 사업을 영위하고자 하는 자
- ③ 폐기물 수집 및 처리를 위한 사업을 영위하고자 하는 자(지정용도에 한함)

#### 나) 지원시설구역

- ① 산집법 제2조 제12호 규정의 지원기관으로서 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자 및 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 건축한 건축물에 입주하고자 하는 자
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 화성시 도시계획조례로 준공업지역내에서 허용되는 용도에 적합하게 사용할 일반 실수요자
- ③ 주차장용지  
- 관계법령 및 화성시 도시계획조례에 따라 적합하게 운영하고자 하는 자

### ○ 변경

#### 가) 산업시설구역

- ① 산집법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 같은 법 제2조의 규정에 의한 제조업을 영위하고자 하는 자
- ② 산집법 시행령 제6조 제3항에 의거 사업을 영위하고자 하는 자
- ③ 폐기물 수집 및 처리를 위한 사업을 영위하고자 하는 자(지정용도에 한함)

#### 나) 지원시설구역

- ① 산집법 제2조 제12호 규정의 지원기관으로서 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자 및 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 건축한 건축물에 입주하고자 하는 자
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 화성시 도시계획조례로 준공업지역내에서 허용되는 용도에 적합하게 사용할 일반 실수요자
- ③ 주차장용지  
- 관계법령 및 화성시 도시계획조례에 따라 적합하게 운영하고자 하는 자

다) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제43조제6항에 따른 신·재생에너지 설비(태양력 발전업)를 운영하기 위한 태양력 발전업(35114)을 영위하고자 하는 자

## 마. 사후 관리계획

### 1) 목 표

- 산집법, 산업단지관리지침 및 관리기본계획에 의거 산업단지의 합리적, 효율적 관리 도모

### 2) 세부관리계획

#### 가) 분양용지 관리

- ① 산업단지내 분양용지는 산집법과 산업단지관리지침 및 관리기본계획에 따라 사후 관리함
- ② 공장등의 설립을 완료하기 전(나대지 등)에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관에 양도함. 다만 관리기관이 매수할 수 없을 경우 산집법 및 같은 법 시행령이 정하는 바에 따라 양도할 수 있음
- ③ 산업용지 및 공장 등의 임대를 하고자 하는 자는 관리기관과 입주계약 또는 변경계약을 체결하여야 함
- ④ 경매, 기타 법률에 의하여 산업용지 또는 공장 등을 취득한 자는 관리기관에 취득신고 및 입주계약을 체결하여야 하고, 법정기간내 미 계약시는 입주자격이 있는 제3자에게 양

도하여야 함

- ⑤ 관리기관은 입주기업체가 산업시설용지의 용도를 위반하여 사용하는 때에는 당해 용지를 환수할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지함

나) 환경관리

- ① 입주업체는 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기오염, 소음, 진동 등의 배출허용 기준에 적합하게 배출하여야 하며, 관리기관은 환경오염의 사전예방을 위하여 도지사와 긴밀한 협조체계 구축
- ② 관리기관은 산업단지내에 설치된 폐수처리장을 단지내에서 발생하는 환경오염물질이 적절히 처리될 수 있도록 관리
- ③ 산업단지 입주기업체 근로자 및 주변 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공 될 수 있도록 단지내에 휴식을 위한 충분한 녹지공간 확보

다) 안전관리

- ① 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 산업단지내에 파출소, 소방파출소 등을 여건이 허용되는 범위내에서 유치하고, 관계기관과 재해복구 협조체계 구축
- ② 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 함

라) 기반시설지원

- 관리기관은 산업단지내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 공급기관과 긴밀한 협조 체계를 구축하여 산업시설용지 등을 조기에 사용할 수 있도록 최대한의 조치를 강구

바. 입주기업체 지원사업 추진계획

1) 공장설립지원

- 가) 공장설립 업무 인·허가 절차 대행 및 현지출장으로 신속한 업무 처리
- 나) 입주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립 완료 신고시 완료 신고를 받은 날로부터 7일 이내에 공장등록대장에 기록하고 등록사실을 신고인에게 통보하여야 함

2) 생산활동지원

- 생산활동 기반구축을 위해 산업단지내에 입주업체의 원부자재 및 생산제품의 운송·보관이 편리하도록 물류업체 유치

3) 고용증대 및 근로자복지사업

- 산업인력공단, 산업안전공단 등을 통한 근로자의 기술능력향상 교육 실시

4) 지원시설 설치계획

- 관리사무소, 창업보육센터, 소방파출소, 우체국, 파출소, 은행, 주유소, 교회, 병원, 약국 등 입주대상시설의 수용에 의함

【붙임 1】

# 용도별구획평면도



【붙임 2】

