

오산시 고시 제2022-122호

오산가장제3일반산업단지 관리기본계획 수립 고시

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조에 의거 오산가장제3일반산업단지 관리기본계획을 수립하고 다음과 같이 고시합니다.

2022. 6. 3.
오 산 시 장

1. 관리할 산업단지의 면적에 관한 사항

가. 단 지 명 : 오산가장제3일반산업단지

나. 관리기관 : 오산시

다. 조성목적

- 계획적이고 체계적인 산업용지 공급으로 실수요기업을 위한 산업용지의 안정적 공급
- 경기남부 산업벨트 활성화로 인한 산업수요 증가 및 공장부족에 대한 산업용지 제공 및 산재된 노후공장의 집적화를 통한 토지의 효율적 이용 및 고용창출

라. 단지개요

- 위 치 : 경기도 오산시 지곶동 산10번지 일원
- 면 적 : 163,275㎡
- 사업 시행자 : 오산가장제3일반산업단지 주식회사
- 사 업 기 간 : 2018년 ~ 2022년

마. 추진경위

- 2015. 12. 03 : 산업단지 공급물량 배정(158,040㎡)
- 2017. 04. 19 : 산업단지 공급물량 재배정(166,426㎡)
- 2018. 12. 13 : 산업단지계획 승인신청(오산가장제3일반산업단지 주식회사→오산시)
- 2020. 04. 29 : 경기도 지방 산업단지계획 심의 완료
- 2020. 07. 17 : 산업단지계획 승인·고시(오산시 고시 제2020-124호)
- 2021. 02. 25 : 산업단지계획 변경 승인·고시(오산시 고시 제2021-33호)
- 2021. 12. 20 : 산업단지계획 변경 승인·고시(오산시 고시 제2021-236호)
- 2021. 12. 29 : 산업단지계획 변경 승인·정정고시(오산시 고시 제2021-243호)

2. 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항

가. 입주대상업종

- 유치업종 【제10차 개정 한국표준산업분류에 의한 중분류 업종(2017.7.1부터시행)】

구 분				비고
구역	대분류	중분류	업종명	
산업 시설 구역	제조업	C20	화학물질 및 화학제품 제조업:의약품제외 (20423:화장품제조업에 한함)	
		C26	전자부품, 컴퓨터, 영상 및 통신장비 제조업	
		C27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업	
		C28	전기장비 제조업	
		C29	기타기계 및 장비제조업	
산업 시설 전구역	전기,가스, 증기 및 공기 조절 공급업	D35	전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업 (35114:태양력 발전업에 한함)	

나. 입주제한업종

○ 제한업종

- 지구단위계획수립지침 상 허용용도 외 시설
- 공업용수 다소비 및 입주 부적격 업종
- 「대기환경보전법」상 특정대기유해물질(35종)을 배출하는 업종[대기환경보전법 시행규칙 별표2](다만, 대기환경보전법 시행규칙 [별표8의2]상 특정대기유해물질 배출시설 적용기준 농도 이하 배출시설을 설치하는 업체는 제외)
- 「물환경보전법」상 특정수질유해물질(33종)을 배출하는 업종[물환경보전법 시행규칙 별표3] (다만, 특정수질유해물질이 함유된 폐수를 전량 위탁처리하는 업체는 제외)
- 「악취방지법」상 지정악취물질(22종)을 배출하는 업종[악취방지법 시행규칙 별표1] (다만, 악취방지시설 설치 등 악취방지계획 업체는 제외)
- 「환경부 휘발성유기화합물 지정 고시」상 휘발성유기화합물 배출하는 업종[휘발성유기화합물 지정 고시 환경부고시 제2015-181호]

다. 입주제한 업종 세부목록 : [붙임3]

라. 입주자격

○ 산업시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 같은 법 제2조의 규정에 의한 제조업을 영위하고자 하는 자
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」제6조 제1항에 의거 사업을 영위하고자 하는 자
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」제21조제2항제2호가목2)의 태양에너지 발전업을 경영하고자 하는 자(단, 태양력 발전업의 태양에너지 설비의 설치에 공장내부 내 옥상 및 지붕에 한함)
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 발전업을 경영하고자 하는 자(단, 태양력 발전업의 태양에너지 설비의 설치에 공장내부 내 옥상 및 지붕에 한함)

○ 지원시설구역

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 제19호 규정의 지원기관으로서 같은 법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자
- 오산가장제3일반산업단지 지구단위계획(오산시 고시 제2021-243호(2021.12.29.))의 지원시설용지 내 허용되는 용도에 적합하게 사용할 일반 실수요자

○ 공공시설구역

- 오산가장제3일반산업단지 지구단위계획(오산시 고시 제2021-243호(2021.12.29.))의 기타시설용지 내 허용되는 용도에 적합하게 사용할 일반 실수요자

마. 입주절차

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제38조의 규정에 의거 입주하고자 하는 기업은 공장취득(분양,매매,경매,기타) 전에 산업단지 입주계약 신청서를 관리기관에 제출하고 관리기관과 입주계약 등의 절차를 거친 후 가능하다(이를 지키지 않아 발생하는 불이익은 당사자의 귀책사유로 한다)
- 입주대상 업종은 「악취방지대책」과 특정대기, 특정수질 유해물질 배출과 관련하여 절차를 거친 후 관리기관 사전검토 결과에 따라 입주가 제한될 수 있음

3. 산업단지안의 용지의 용도별구역에 관한 사항

가. 산업단지 용지의 용도별 구역계획

구분	총면적(㎡)	산업시설구역(㎡)	지원시설구역(㎡)	공공시설구역(㎡)	녹지구역(㎡)
면적 (비율)	163,275 (100%)	104,374 (63.9%)	9,441 (5.8%)	29,955 (18.4%)	19,505 (11.9%)

경 기 도 보

제7012호

2022. 6. 3. (금)

※ 공공시설구역 : 도로(24,349㎡), 주차장(1,435㎡), 저류지(4,171㎡)

※ 녹지구역 : 공원(2,552㎡), 완충녹지(16,953㎡)

4. 업종별 공장의 배치에 관한 사항

가. 배치기준

- 유치업종간 연관성 및 주변 환경에 미치는 영향 등을 고려하여 다수의 업종 통합 배치
- 지원시설용지는 이용성·접근성 등을 고려하여 단지 진입부에 계획하고 주차장용지는 이용에 대한 효율성을 높이기 위해 진입부 중앙에 배치
- 저류시설은 배수구역의 지형, 계획고, 주변여건 등을 고려하여 부지 남서측 저지대에 배치
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」제43조제3항 규정에 의거 업종별 배치계획에 따라 배치

나. 업종별 배치계획

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	업체수(개)	비고
구역	대분류	중분류	항 목 명				
합 계				104,374.0	100.0	25	-
산업 시설 구역	제조업	C20	화학물질 및 화학제품 제조업	11,132.0	10.7	3	-
		C29	기타기계 및 장비 제조업				
		C28	전기장비 제조업	7,438.0	7.1	2	-
		C29	기타기계 및 장비 제조업				
		C26	전자부품 컴퓨터, 영상 및 통신기기 제조업	27,679.4	26.5	5	-
		C29	기타기계 및 장비 제조업				
		C20	화학물질 및 화학제품 제조업	19,383.6	18.6	8	-
		C26	전자부품 컴퓨터, 영상 및 통신기기 제조업				
		C27	의료, 정밀, 광학기기 및 사계제조업				
		C29	기타기계 및 장비 제조업				
		C20	화학물질 및 화학제품 제조업	19,236.0	18.4	6	-
		C27	의료, 정밀, 광학기기 및 사계제조업				
		C28	전기장비 제조업				
		C29	기타기계 및 장비 제조업				
		C29	기타기계 및 장비 제조업	19,505.0	18.7	1	-
산업 시설 전구역	전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업	D35	전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업 [태양력 발전업(351114)]	-	-	-	-

※ 태양력 발전업(351114)의 태양에너지 설비의 설치는 공장부지 내 옥상 및 지붕에 한함

5. 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항

가. 도로시설 관리계획

류별	합 계			1 류			2 류			3 류			관리계획
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	
합계	8	1,658	24,349	-	-	-	4	1,156	18,035	4	502	6,314	오산시 관리
중로	6	1,585	23,910	-	-	-	4	1,156	18,035	2	429	5,875	
소로	2	73	439	-	-	-	-	-	-	2	73	439	

경 기 도 보

제7012호

2022. 6. 3. (금)

나. 주차장시설 관리계획

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)	관 리 계 획
계			2개소	1,435	-
노외 주차장	87	주차장	오산시 지곶동 513번지 일원	974	일반분양 실수요자관리
	88	주차장	오산시 지곶동 산10번지 일원	461	오산시 관리

다. 공원시설 관리계획

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	관 리 계 획
계			-	2개소	2,552	-
소공원	158	공원	소공원	오산시 지곶동 산50번지 일원	1,892	오산시 관리
	159	공원	소공원	오산시 지곶동 500번지 일원	660	오산시 관리

라. 녹지시설 관리계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	관 리 계 획
계			-	-	16,953	-
완충 녹지	418	녹지	완충녹지	오산시 지곶동 산46-6번지 일원	16,953	오산시 관리

마. 유수지시설 관리계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	관 리 계 획
계			-	1개소	4,171	-
유수지	18	유수지	저류시설	오산시 지곶동 491-9번지	4,171	오산시 관리

6. 그 밖에 산업단지의 관리를 위하여 필요한 사항

가. 분양계획

구 분	총 면 적 (㎡)	분 양 가 능 면 적 (㎡)			조 성 기 간	사 업 시행자
		합 계	분 양	미분양		
계	163,275	114,789	104,374	10,415	‘2018.01.01 ~‘2022.12.31	오산카장제3일반 산업단지 주식회사
산업시설구역	104,374	104,374	104,374	-		
지원시설구역	9,441	9,441	-	9,441		
공공시설구역	29,955	974	-	974		
녹지구역	19,505	-	-	-		

※ 공공시설구역 분양 : 주차장P1(974㎡)

경 기 도 보

제7012호

2022. 6. 3. (금)

나. 입주계획

구 분	입 주 업 체 수			면 적 (㎡)		
	제조업	기 타	계	제조업	기 타	계
2022년 01월 현재	-	-	-	-	-	-
향후계획	25	10	35	104,374	10,415	114,789

※ 기타 면적(10,415㎡) : 지원시설(9,441㎡), 주차장P1(974㎡)

다. 입지여건

시 설 명	총 계 획	개발기간	시행기관
도 로 (㎡)	○ 일반도로 - 중로(6개노선) : 23,910㎡ (1,585m) - 소로(2개노선) : 439㎡(73m)	‘2018.01.01 ~‘2022.12.31	오산가장 제3일반산업단지 주식회사
용 수 (㎡/일)	○ 생활용수 : 138.8㎡/일 ○ 공업용수 : 661.2㎡/일	“	
오·폐수처리(㎡/일)	○ 생활오수 : 132.0㎡/일 ○ 공장오폐수 : 493.0㎡/일	“	오산시환경사업소 처리대행업체
전 력 (MWh/년)	○ 36,162MWh/년	“	한국전력공사
통 신 (회선)	○ 5,959회선	“	(주)KT 등
폐기물처리(ton/일)	○ 사업장폐기물 : 8.490ton/일	“	처리대행업체

라. 구역별 건축할 건축물의 범위

- 산업시설구역
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조제1호 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설로서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획(오산시 고시 제2021-243호(2021.12.29.)), 「건축법」 및 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」등 관련 법률에서 정한 규정사항을 반영한 건축물

위 치	구분	계 획 내 용
I1 ~ I5	허용 용도	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 공장 및 부대시설로서 산업단지유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 20. 화학물질 및 화학제품제조업;의약품제외(20423:화학제품제조업에 한함) 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업 27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계제조업 28. 전기장비 제조업 29. 기타 기계 및 장비 제조업 D35. 전기,가스,증기 및 공기 조절 공급(351114:태양력 발전업에 한함)
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율	· 80% 이하
	용적률	· 250% 이하
	높이	· 5층 이하

- 「산업집적법 시행령」제21조제2항제2호가목2)의 태양에너지 발전업을 경영하고자 하는 자(단, 태양력 발전업의 태양에너지 설비의 설치는 공장내부 내 옥상 및 지붕에 한함)
- 「산업집적법 시행령」제43조 제6항에 따른 신·재생에너지 발전업을 경영하고자 하는 자(단, 태양력 발전업의 태양에너지 설비의 설치는 공장내부 내 옥상 및 지붕에 한함)
- 지원시설구역
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획구역으로 수립된 지구단위계획의 지원시설용지내 허용용도에 의함.(오산시 고시 제2021-243호(2021.12.29.))

위 치	구분	계 획 내 용
C1 ~ C3	허용 용도	· 「주택법」제2조 제4호의 도시형 생활주택(도시형 생활주택은 타용도와 복합하여 설치하며, 주차장을 제외한 건축연면적의 80% 이하의 범위에서 2층 이상에 설치) · 「건축법 시행령」 별표 1의 다음의 시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외철타이 있는 골프연습장, 장의사, 고시원, 제조업소, 단란주점, 안마시술소, 안마원 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 회의장 - 제7호 판매시설(단지내 산업시설용지에 소재하는 공장에서 생산하는 제품을 판매하는 시설에 한함) - 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제18호 창고시설(집배송 관련시설에 한함) - 제20호 자동차관련시설(폐차장 제외)
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율	· 70% 이하
	용적률	· 350% 이하
	높이	· 5층 이하

- 공공시설구역
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획구역으로 수립된 지구단위계획의 주차장 용지내 허용용도에 의함.(오산시 고시 제2021-243호(2021.12.29.))

위 치	구분	계 획 내 용
P1~P2	허용 용도	· 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 - 주차전용건축물 및 부속용도(제1,2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외), 자동차 관련시설 포함)등을 설치할 경우 전체 건축연면적의 30% 이하에서 1층만 허용한다. (단, 단란주점 및 안마시술소 제외)
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율	· 80% 이하
	용적률	· 500% 이하
	높이	· 5층 이하

마. 사후관리계획

1) 목 표

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 산업단지관리지침 및 관리기본계획에 의거 산업단지의 합리적, 효율적 관리 도모

2) 세부관리계획

가) 분양용지 관리

- 산업단지내 분양용지는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 산업단지관리지침, 오산가장제3일반산업단지 관리기본계획 및 지구단위계획에 따라 사후 관리함
- 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고 후에 소유하고 있는 산업용지(건축물이 있는 경우, 없는 경우 모두 포함)를 분할하고자 하는 경우 최소 1,650㎡이상으로 분할할 수 있으며, 이 경우 입주기업체는 미리 관리기관과 협의하여야 한다(단, 「산업집적법」시행규칙 제39조의3 제1항제4호의 경우 최소 900㎡이상으로 분할 가능)
- 산업용지를 분할하고자 하는 자는 분할된 산업용지의 활용에 필요한 기반시설(도로·용수·상하수도·전기·가스)을 설치하여야함
- 관리기관은 입주기업체가 분양받은 산업용지의 전부 또는 일부가 입주계약에 의한 용도에 사용되지 아니하고 있을 때에는 당해 산업용지를 환수 할 수 있으며, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지함
- 입주기업은 선량한 관리자로서 대상토지를 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)
- 입주하는 기업체가 공장 등의 설립을 완료하기 전 또는 신고 후 5년 이내에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관에 양도하여야 함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 산집법 제39조의 규정에 따른 매수신청을 받아 양도할 수 있음
- 산업단지 내 용지를 분양받은 자가 제3자와 임차계약을 하는 경우 그 비율은 50%를 넘을 수 없으며 임대신고서를 제출하여야함

나) 환경관리

- 입주업체(분양, 업종변경, 매매, 경매, 기타 등)에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 대기환경보전법, 물환경보전법, 소음·진동관리법 등에 따라 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 환경오염의 사전예방을 위해 관련부서 및 경기도 광역환경관리사업소와 협의 후 신고(허가)를 득하시기 바람
- 산업단지의 발생오수는 전량 공공하수처리시설로 유입처리, 발생폐수는 전량 위탁처리 하도록 관리
- 산업단지 입주기업체 근로자 및 주변 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지내에 휴식을 위한 충분한 녹지공간 확보

다) 안전관리

- 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 지방자치단체 등 관계기관과 재해복구 협

조체제 구축

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제45조 및 동법시행령 제58조 제1항에 의거 안전관리계획을 수립하여 시행하고 재해발생 시 관련기관과 긴밀히 협조하여 복구 실시
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때는 관계법령 및 기준을 준수해야 함

라) 기반시설지원

- 관리기관은 산업단지내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 공급기관과 긴밀한 협조 체계를 구축
- ※ 관리기관은 단지내 입주기업체에 대해 공장설립, 생산활동 등 필요한 지원사업을 적극 지원

3) 입주기업체 지원사업 추진계획

가) 공장설립지원

- 공장설립에 필요한 각종 인·허가 절차 최대한 지원
- 입주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립 완료 신고시 완료 신고를 받은 날로부터 7일 이내에 공장등록대장에 기록하고 등록사실을 신고인에게 통보

나) 생산활동지원

- 수출증진 및 각종 애로사항 타개를 위한 간담회 및 설명회 개최
- 산업기반기금, 산업기술개발자금 등의 융자 자금 지원 및 알선

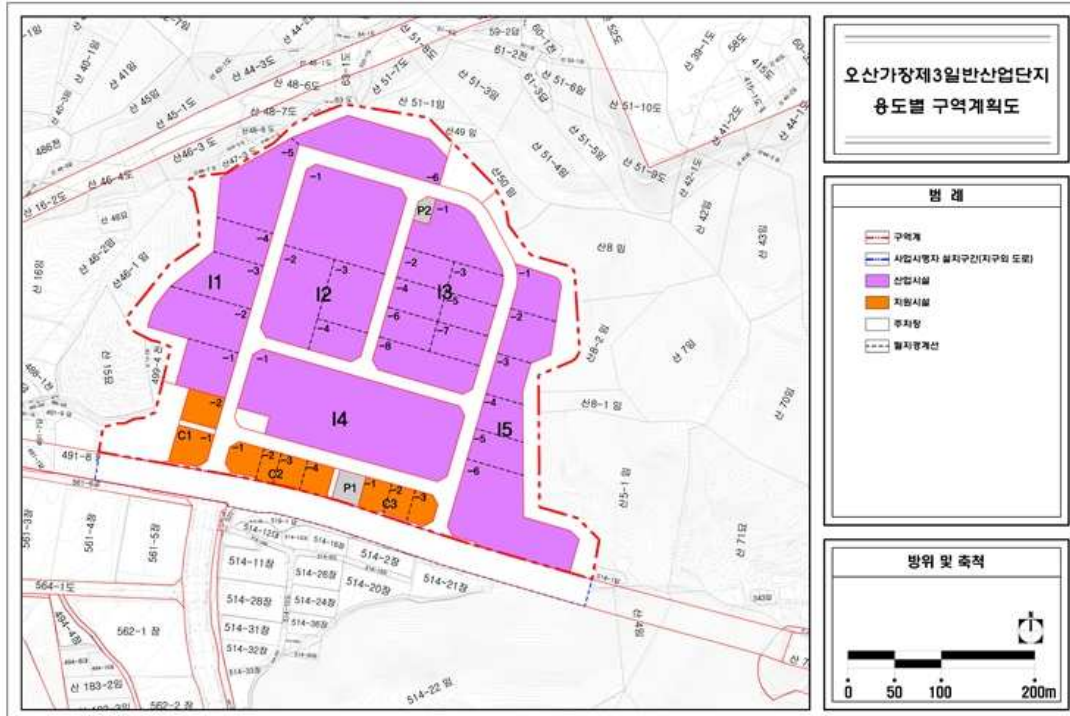
다) 고용증대 및 근로자복지사업

- 산업인력공단, 산업안전공단 등을 통한 근로자의 기술능력향상 교육 실시

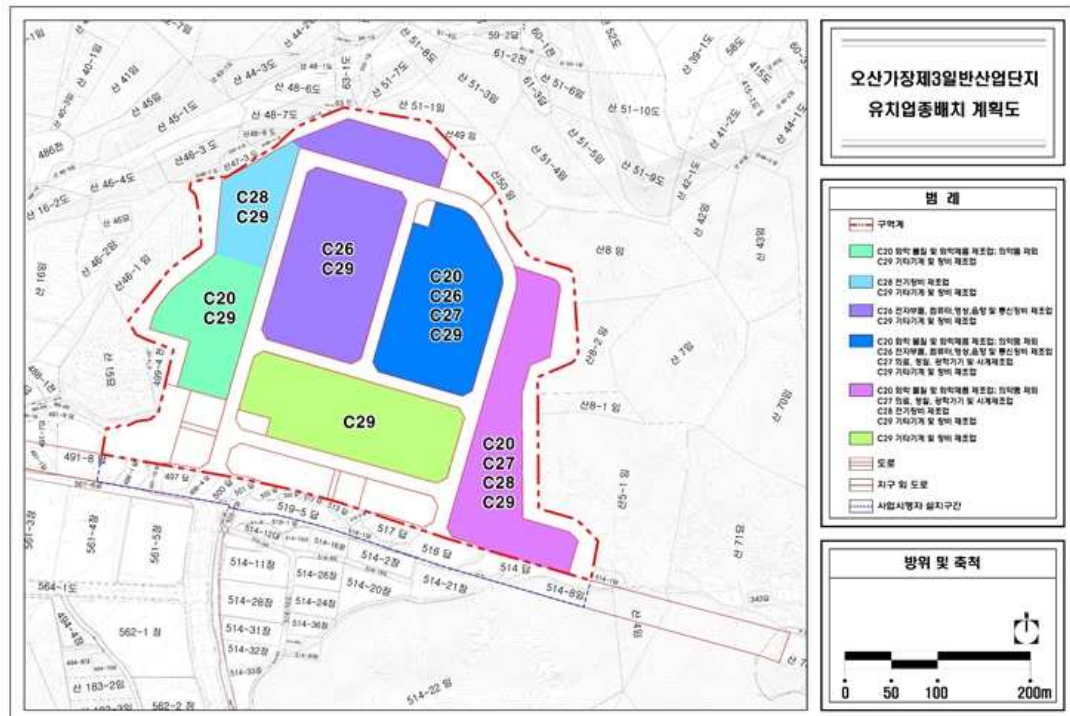
4) 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항

- 본 관리기본계획에서 규정하지 않는 사항은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 산업단지 관련지침 등 관련 법률에 의거하여 관리함.

(붙임 1) 용도별 구역계획도



(붙임 2) 업종별 배치계획도



경 기 도 보

제7012호

2022. 6. 3. (금)

(붙임 3)입주제한 업종 세부목록

분류코드	항목명	분류코드	항목명
20111	석유화학계 기초 화학 물질 제조업	26221	인쇄회로기판용 적층판 제조업
20112	천연수지 및 나무 화학 물질 제조업	26222	경성 인쇄회로기판 제조업
20119	석탄 화학계 화합물 및 기타 기초 유기 화학 물질 제조	26223	연성 및 기타 인쇄회로기판 제조업
20121	산업용 가스 제조업	26224	전자부품 실장기판 제조업
20129	기타 기초 무기 화학 물질 제조업	26600	마그네틱 및 광학 매체 제조업
20131	무기 안료용 금속 산화물 및 관련 제품 제조업	28201	일차전지 제조업
20132	염료, 조제 무기 안료, 유연제 및 기타 착색제 제조업	28301	광섬유 케이블 제조업
20201	합성고무 제조업	28302	기타 절연선 및 케이블 제조업
20202	합성수지 및 기타 플라스틱 물질 제조업	28303	절연 코드세트 및 기타 도체 제조업
20203	혼성 및 재생 플라스틱 소재 물질 제조업		
20311	질소화합물, 질소·인산 및 칼리질 화학비료 제조업		
20312	복합비료 및 기타 화학비료 제조업		
20313	유기질 비료 및 상토 제조업		
20321	화학 살균·살충제 및 농업용 약제 제조업		
20322	생물 살균·살충제 및 식물보호제 제조업		
20411	일반용 도료 및 관련제품 제조업		
20412	요업용 도포제 및 관련 제품 제조업		
20413	인쇄잉크 및 회화용 물감 제조업		
20491	감광재료 및 관련 화학제품 제조업		
20492	가공 및 정제염 제조업		
20493	접착제 및 젤라틴 제조업		
20494	화약 및 불꽃 제품 제조업		
20499	그 외 기타 분류 안된 화학제품 제조업		