

## 부천대장 제1 도시첨단산업단지 관리기본계획

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산업집적법"이라 한다.) 제33조 규정에 따라 부천대장 제1 도시첨단산업단지 관리기본계획을 고시합니다.

2025. 4. 7.

부천시장

부 칙

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

### 1. 산업단지 개요

#### 가. 관리기관 및 산업단지 위치

- 관리기관 : 부천시
- 단지위치 : 경기도 부천시 오정구 대장동 623-11 일원
- 구역면적 : 334,387㎡
- 시행자 : 경기도(행정지원), LH(90%), 부천도시공사(10%)

#### 나. 조성목적

- 미래 첨단산업 육성과 기업 유치를 통해 수도권 경제 중심지로 성장하고, 젊은 인구 유입에 따른 인구 구조 변화를 통해 활력 있는 도시로 전환하기 위함

#### 다. 추진경위

- 2019.05. 수도권 3기 신도시, 부천 대장지구 선정
- 2020.05. 부천대장 공공주택지구 지정(국토교통부고시 제2020-400호)
- 2021.11. 부천대장 공공주택지구 지구계획 승인(국토교통부고시 제2021-1284호)
- 2023.01. 2023년 경기도 산업단지 지정계획 고시(경기도고시 제2023-2호)
- 2023.07. 산업단지계획 승인신청(LH → 부천시)
- 2023.11. 경기도 지방산업단지계획 심의위원회 심의
- 2023.12. 수도권정비실무위원회 심의
- 2024.01. 산업단지계획 고시(부천시고시 제2024-15호)
- 2024.08. 부천대장 제1 도시첨단산업단지 착공

라. 분양현황

구분	총면적(㎡)	분양가능면적(㎡)					조성 기간	조성 기관
		분양	미분양			계		
			조성	조성중	소계			
계	334,387	-	-	334,387	334,387	334,387	2024 ~ 2029	LH, 부천 도시 공사
산업시설구역	204,890	-	-	204,890	204,890	204,890		
복합구역	18,174	-	-	18,174	18,174	18,174		
지원시설구역 <sup>1)</sup>	11,527	-	-	11,527	11,527	11,527		

1) 지원시설, 주차장

마. 획지계획

획지 수				면적(㎡)			
산업시설	복합구역	지원시설		산업시설	복합구역	지원시설	
		지원시설	주차장			지원시설	주차장
14	1	1	2	204,890	18,174	3,239	8,288

바. 입지여건

1) 교통여건

- 인천국제공항(20km), 김포국제공항(2km), 인천항(10km), 수도권 광역교통망과 직결
- 부천시 내 지하철 및 고속도로 현황

구분	운영 중	공사 중	계획 중
철도	1호선, 7호선, 서해선	대장홍대선, GTX-B	서부권광역급행철도, GTX-D, GTX-E
도로	수도권 제1순환고속도로, 경인고속도로	광명서울고속도로	

2) 기반시설 및 공급계획

시설명	총계획	사업기간	시행기관
	규모		
도로	연장 3,628m 면적 72,562㎡	-	LH, 부천시공사
용수(㎡/일)	생활용수(㎡/일) : 462 공업용수(㎡/일) : 523	-	부천시, 한국수자원공사
전력(kW)	최대전력수요는 38,381kW	-	한국전력공사
통신(회선)	24,342회선	-	(주)케이티
에너지	열 수요량은 45,290Gcal/년	-	(주)삼천리
환경	오수발생량(㎡/일) : 428 폐수발생량(㎡/일) : 171 폐기물(ton/일) : 49.13	-	부천시

※ 부천대장 공공주택 지구지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(2차) 승인 고시를 반영한 내용으로 환경영향평가 및 추후 개발계획 변경에 따라 변동될 수 있음

2. 관리기본방향

가. 관리목표

- 입주기업의 활발한 생산 활동을 통해 신기술 창출 및 그 결과의 확산과 사업화를 촉진할 수 있는 물리적 환경 조성
- 산업단지 내 토지를 효율적으로 이용·관리하고, 기업의 생산 활동 환경을 유지·보전함으로써 부천시 및 국가의 기술 발전을 도모하고 세계적인 첨단기술의 연구개발 클러스터로 성장할 수 있도록 지원

나. 관리 기본방향

- 대기업과 중소기업이 상생하는 신경제 거점이자 국제교류의 중심지로 육성
- 차세대 융합산업의 전초기지이자 지식산업생태계로써 생산에서 소비, 기술개발까지 상품화의 전 과정이 이루어지는 창조거점으로 육성
- 친환경, 신재생에너지 기술이 구현되는 녹색도시의 모델로 기술과 감성, 그리고 자연과 산업이 어우러진 산업단지
- 연구기능, 교육 및 훈련기능, 지원 서비스 및 시범적인 생산기능, 주거 및 생활공간 기능을 연계

3. 관리기본계획

가. 용도별 구역에 관한 사항

1) 용도별 구역면적

(단위 : m<sup>2</sup>)

총면적	산업시설구역	복합구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
334,387	204,890	18,174	11,527	99,796	-

2) 구역별 건축할 건축물의 범위

가) 산업시설구역

US1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「산업집적법」에 의한 도시형공장 및 공장부지안에 설치하는 부대시설</li> <li>· 「산업집적법」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설</li> <li>· 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>· 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제10호 교육연구시설(나목 교육원, 다목 직업훈련소, 마목 연구소에 한함) 및 부속용도</li> <li>- 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>- 제18호 창고시설 (산업 1-6블록에 한함)</li> </ul> </li> <li>※ 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류는 「산업집적법 시행령」 제36조의 4에 한하며, 동 시설의 규모는 건축물 지상층 연면적의 10% 이하로 설치할 수 있음.</li> <li>※ 「산업집적법」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설은 산업1-7 블록에 한하여 허용함.</li> <li>※ 업무시설 중 일반업무시설, 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 바닥면적 합계는 지상층 연면적에 30% 미만으로 함.</li> </ul>
US2	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「산업집적법」에 의한 도시형공장 및 공장부지안에 설치하는 부대시설</li> <li>· 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>· 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2호 공동주택 중 라목 기숙사</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 중 나목 집회장 중 회의장, 라목 전시장</li> <li>- 제10호 교육연구시설(나목 교육원, 다목 직업훈련소, 마목 연구소에 한함) 및 부속용도</li> <li>- 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul> </li> <li>※ 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공동주택 중 기숙사는 입주기업체 소속 근로자 사용분에 한하여 설치하여야 함.(기숙사 분양은 불허함)</li> <li>※ 업무시설 중 일반업무시설, 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 바닥면적 합계는 지상층 연면적에 30% 미만으로 함.</li> </ul>

<불허용도>

- 허용용도 이외의 용도
- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도
- 도시형공장, 지식산업센터, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설은 다음 어느 하나에 해당하는 경우
  - 「대기환경보전법 시행령」 [별표1의3]에 따른 1~4종에 해당하는 사업장
  - 「대기환경보전법 시행규칙」 [별표2]에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 사업장
  - 「악취방지법 시행규칙」 [별표1]에 지정악취물질을 배출하는 사업장
  - 「물환경보전법 시행령」 [별표13]에 따른 1~4종에 해당하는 사업장
  - 「물환경보전법 시행규칙」 [별표3]에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 사업장

나) 복합구역

산업 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「산업집적법」에 의한 도시형공장 및 공장부지안에 설치하는 부대시설</li> <li>· 「산업집적법」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설</li> <li>· 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>· 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 나목 교육원, 다목 직업훈련소, 다목 연구소</li> <li>※ 산업시설은 지상층 건축물 연면적의 70% 이상</li> </ul>
지원 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설(마목 총포판매소, 차목 중 장의사, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설(나목 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권전화투표소, 다목 관람장 제외)</li> <li>- 제11호 노유자시설 중 가목 아동 관련시설 중 어린이집, 다목 중 근로복지시설</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> </ul> </li> <li>※ 지원시설은 지상층 건축물 연면적의 30% 미만</li> <li>※ 제1·2종 근린생활시설은 건축물 지상층 연면적의 10% 미만으로 설치할 수 있으며, 건축물 2층 이하에 설치할 수 있다.</li> </ul>

<불허용도>

- 허용용도 이외의 용도
- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도
- 도시형공장, 지식산업센터, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설은 다음 어느 하나에 해당하는 경우
  - 「대기환경보전법 시행령」 [별표1의3]에 따른 1~4종에 해당하는 사업장

- 「대기환경보전법 시행규칙」 [별표2]에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 사업장
- 「악취방지법 시행규칙」 [별표1]에 지정악취물질을 배출하는 사업장
- 「물환경보전법 시행령」 [별표13]에 따른 1~4중에 해당하는 사업장
- 「물환경보전법 시행규칙」 [별표3]에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 사업장

다) 지원시설구역

지원 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설(마목 총포판매소, 차목 중 장의사, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 라목 전시장</li> <li>- 제7호 판매시설(부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제9호 의료시설 가목 병원(정신병원, 부수시설의 장례식장 제외)</li> <li>- 제10호 교육연구시설 중 나목 교육원, 다목 직업훈련소, 마목 연구소</li> <li>- 제11호 노유자시설 중 가목 아동 관련시설 중 어린이집, 다목 중 근로복지시설</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> </ul> </li> </ul>				
주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장</li> <li>· 「주차장법」 제2조 제11호 규정에 의한 주차전용건축물 및 부대시설</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">해당블록</th> <th style="text-align: center;">주차장 외 허용용도(30%미만)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">주1, 주4</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 (나목 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권전화투표소, 다목 관람장 제외)</li> <li>- 제7호 판매시설 (부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> <li>- 제20호 자동차 관련시설 중 가목 주차장, 나목 세차장, 아목 차고 및 주기장, 자목 전기자동차 충전소</li> </ul> </li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 주차전용건축물은 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축물 연면적의 70% 이상</p> <p>※ 주차전용건축물 건축시 주차장 외 허용용도 설치로 인해 필요한 주차면적은 주차장 외 허용용도 설치가능면적 30%이내에서 구획하여 설치한다.</p> <p>※ 주차전용건축물 건축시 주차장 외 허용용도 설치는 지상 2층까지 한하여 설치한다.</p>	해당블록	주차장 외 허용용도(30%미만)	주1, 주4	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 (나목 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권전화투표소, 다목 관람장 제외)</li> <li>- 제7호 판매시설 (부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> <li>- 제20호 자동차 관련시설 중 가목 주차장, 나목 세차장, 아목 차고 및 주기장, 자목 전기자동차 충전소</li> </ul> </li> </ul>
해당블록	주차장 외 허용용도(30%미만)				
주1, 주4	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 (나목 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권전화투표소, 다목 관람장 제외)</li> <li>- 제7호 판매시설 (부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> <li>- 제20호 자동차 관련시설 중 가목 주차장, 나목 세차장, 아목 차고 및 주기장, 자목 전기자동차 충전소</li> </ul> </li> </ul>				

<불허용도>

- 허용용도 이외의 용도
- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

라) 공공시설구역

○ 국가, 지자체, 「공공기관 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 설치하는 공공시설

**나. 입주업종 및 입주기업체 자격**

1) 입주업종

○ 산업여건 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 국토교통부 지침을 기반으로 상위계획, 비교 우위산업, 입주수요조사 결과를 비교·검토하여 유치업종 선정  
<첨단제조업>

한국표준산업분류			
C18	인쇄 및 기록매체 복제업	C23	비금속 광물제품 제조업
C20	화학 물질 및 화학제품제조업 : 의약품 제외	C24	1차 금속 제조업
C2011	기초 유기화학 물질 제조업	C2412	철강 압연, 압출 및 연신제품 제조업
C2012	기초 무기화학 물질 제조업	C2422	비철금속 압연, 압출 및 연신제품 제조업
C2013	무기 안료, 염료, 유연제 및 기타 착색제 제조업	C2429	기타 1차 비철금속 제조업
C2020	합성고무 및 플라스틱 물질 제조업	C25	금속가공제품 제조업 : 기계 및 가구 제외
C2042	세제, 화장품 및 광택제 제조업	C26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
C2049	그 외 기타 화학제품 제조업	C27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업
C21	의료용 물질 및 의약품 제조업	C28	전기장비 제조업
C2110	기초 의약품 제조업	C29	기타 기계 및 장비 제조업
C2121	완제 의약품 제조업	C30	자동차 및 트레일러 제조업
C2130	의료용품 및 기타 의약 관련제품 제조업	C31	기타 운송장비 제조업
C22	고무 및 플라스틱제품 제조업	C33	기타 제품 제조업
C2229	기타 플라스틱제품 제조업		

<지식기반 서비스업>

한국표준산업분류			
E39	환경 정화 및 복원업	M71	전문 서비스업
J58	출판업	M72	건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업
J59	영상·오디오 기록물 제작 및 배급업	M73	기타 전문, 과학 및 기술 서비스업
J61	우편 및 통신업	N74	사업시설 관리 및 조경 서비스업
J62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	N75	사업 지원 서비스업
J63	정보서비스업	N76	임대업(부동산업 제외)
M70	연구개발업	P85	교육 서비스업

2) 업종별 배분 비율

- 공공주택지구에 중복지정 되는 산업단지의 특성을 고려, 첨단제조업이 포함된 A블록과 첨단제조업이 제외된 B블록으로 구분하여 허용업종 배분

구분		면적(㎡)	구성비(%)	허용업종
A블록	산업시설용지	189,546	87.0	첨단제조업, 지식기반서비스산업
	복합용지	12,722	5.9	
B블록	산업시설용지	15,344	7.1	지식기반서비스산업

3) 입주기업체 자격

가) 산업시설구역

- 「산업집적법」 제2조제18호에 의한 입주기업체 및 「산업집적법 시행령」 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하고 관리기관과 입주계약을 체결한 자

나) 복합구역

- 산업시설은 가), 지원시설은 다)의 입주자격을 따름

다) 지원시설구역

- 「산업집적법」 제2조제19호 규정에 의한 지원기관 및 지원시설·주차장 용지에 허용되는 시설을 설치·운영하고자 하는 자 또는 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 관리기관과 입주계약을 체결한 자

※ 「산업집적법 시행령」 제48조의2제3항에 해당하는 경우 입주계약을 체결하지 아니할 수 있음

4) 입주업종별 배치계획 : 별첨2 참고

- 공공주택지구에 중복지정 되는 산업단지로 주거지역의 영향 최소화

**다. 입주절차**

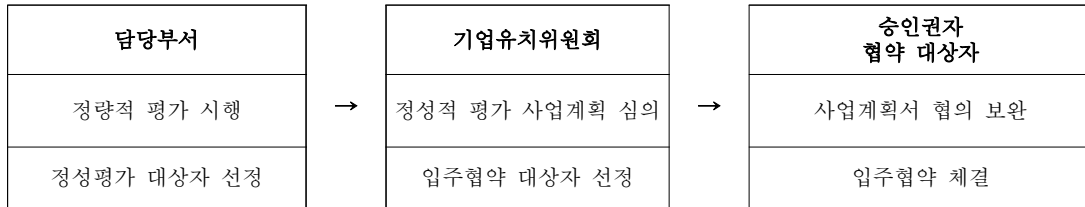
1) 산업시설구역 및 복합구역

가) 투자제안서 제출

- 당해 산업단지에 입주하고자 하려는 자는 「산업집적법 시행령」 제48조의2 규정에 따라 공고된 입주대상산업·입주자격·입주우선순위 등의 입주기준에 따라 관리기관에 사업계획서를 제출

나) 평가 및 심의

○ 심의절차



○ 평가 및 심의 방법

- 신청자가 제출한 사업계획서를 담당 부서에서 정량적 평가
- 정량적 평가 통과 기업에 대해 기업유치위원회에서 사업계획서를 평가하여 위원별로 평가표에 의거 채점한 점수를 합산하여 입주협약 대상자 선정
- 심사과정에서 필요하다고 인정될 경우에는 전문가로부터 '사전검토' 및 '의견첨부 및 자문' 가능

다) 입주계약 및 토지매매계약체결

○ 입주계약

- 선정된 입주대상자와 사업계획서 및 입주조건에 대한 협의 및 보완을 거쳐 입주협약을 체결하고 산업단지계획에 반영 완료 후 「산업집적법」 제38조 규정에 따라 관리기관과 입주계약 체결

○ 입주계약해제(또는 해지)

- 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성을 할 수 없는 경우
- 기타 계약당사자의 귀책사유 없이 계약해제(또는 해지)가 불가피한 정당한 사유가 있는 경우

○ 토지매매계약체결

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 "산업입지법"이라 한다) 시행령」 제42조의4 제4항에 따른 절차 이행 후 사업시행자와 토지매매계약 체결

2) 지원시설구역

- 지원시설구역에 입주하고자 하는 자는 「산업집적법」 제38조 및 같은 법 시행령 제48조의2와 관련 규정에 의거 관리기관과 입주계약 체결 후 사업시행자와 토지매매계약을 체결하여야 함

※ 해당 법령에서 입주계약을 체결하지 아니할 수 있는 자는 토지매매계약만 체결

## 라. 사후관리계획

### 1) 일반사항

- 산업시설구역 내 산업용지 등의 처분제한, 분할제한, 환수, 입주계약의 해지 후의 재산처분 및 이행강제금 등에 대하여는 「산업집적법」 및 산업단지 관리지침을 따름

### 2) 입주계약의 해지

가) 관리기관은 입주기업체 또는 지원기관이 다음의 경우에는 6개월 기간을 두고 시정을 명하고 이를 이행하지 아니하는 경우 그 입주계약을 해지할 수 있음

- 입주계약을 체결한 후 정당한 사유없이 3년 내에 그 공장 등의 건설에 착수하지 아니하거나, 입주계약 체결 후 5년 내에 준공하지 아니한 경우

※ 건설착수는 착공신고 시점을, 준공은 사용승인 받은 시점을 말함

※ 정당한 사유란 「산업입지법 시행령」 제37조에 따른 준공인가 전 사용허가를 받을 수 없는 경우 등 공장용지의 사용이 불가능하여 공장착공이 지연된 경우, 그 밖에 입주계약자의 귀책사유가 아닌 사유로 불가피하게 공장착공이 지연된 경우로서 관리권자가 인정하는 경우에 해당 함

- 공장 등의 준공이 사실상 불가능하다고 인정될 경우
- 공장 등의 준공 후 1년 이내에 정당한 사유 없이 그 사업을 시작하지 아니하거나 계속하여 1년 이상 그 사업을 휴업한 경우 등
- 변경계약을 체결하지 아니하고 부천시에서 정하는 사항을 변경한 경우와 입주계약을 위반한 경우와 관련 법령에서 정하는 사항을 위반하여 산업용지 및 공장 등을 임대하거나 처분한 경우
- 분할 기준을 위반하여 분할된 산업용지 또는 산업용지의 공유지분을 처분한 경우

나) 입주계약이 해지된 자는 남은 업무의 처리 등 관계 법령에서 정하는 업무를 제외하고는 그 사업을 즉시 중지하여야 하며 관리기관은 입주계약을 해지한 경우에는 그 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 보고하여야 함. 또한 관리기관이 입주계약을 해지하려는 경우에는 사전에 계약당사자의 의견을 들어야 함

### 3) 환경의 보전

#### 가) 환경관리

- 입주기업체에서 배출되는 오염물질은 환경 관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기 오염, 소음, 진동 등의 배출허용기준에 적합하고, 환경오염의 사전 예방을 위해 한강유역환경청 및 부천시와의 긴밀한 협조체계 구축
- 산업단지 입주기업체 근로자, 주변 주민들에게 쾌적한 휴식 공간이 제공될 수 있도록 산업단지 내에 휴식, 운동 공간 등 충분한 공원 및 녹지공간 확보

나) 안전관리

- 풍수해 등 재해예방과 치안유지를 위해 관계기관 및 재해복구기관과 협조체계를 구축
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계 법령 및 기준을 준수 하여야 하며, 필요시 관리기관은 시정명령을 할 수 있음

다) 기반시설관리

- 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 공급 및 관리기관과 긴밀한 협조체계를 구축

4) 건축물 관리계획

가) 목적

- 정해진 기한 내에 건축을 유도하고 개발기한 내에 준공하여 사업을 영위할 수 있도록 함으로써 산업단지 조기 활성화 도모

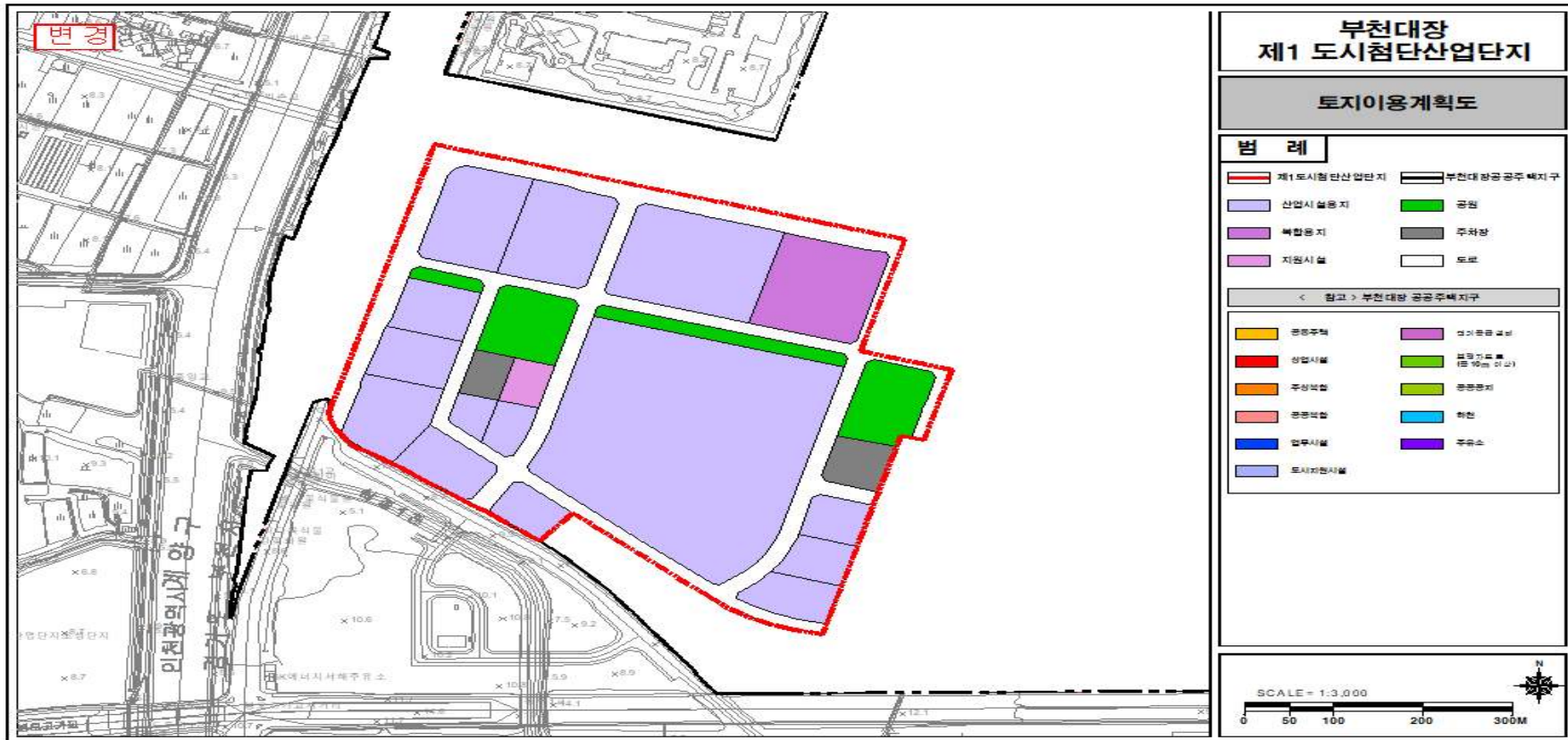
나) 원칙

- 사업계획 및 지구단위계획 시행지침에 따라 건축물을 조성하는 것을 원칙으로 함
- 산업단지의 상징성을 확보하여야 하며 산업단지가 첨단산업단지로의 위상을 제고할 수 있도록 건축물 자체에서 이의 상징성을 확보하여야 하며 계약단계 및 인허가 단계, 준공단계에서 관리를 수행함
- 사업계획서 평가 및 심의과정과 인허가단계, 준공단계에서 사업계획에 준한 건축물 건축 여부를 점검하고, 다만 사업계획의 변동이 있는 경우 심의위원회의 심의를 거쳐 건축물 건축의 조정 및 변경이 가능
- 건축물의 첨단성과 친환경성을 확보하여야 함. 산업단지의 위상에 걸맞도록 건축물의 외관적 디자인이나 에너지, 환경 등 친환경성의 이미지를 확보할 수 있어야 함

5) 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항

- 본 관리기본계획에 규정하지 않은 사항은 「산업집적법」, 「산업입지법」, 「산업단지 관리지침」, 부천대장 제1 도시첨단산업단지 산업단지계획, 지구단위계획 등에 따라야 함

# [붙임1] 토지이용계획



## [붙임2] 업종배치계획



## 부천대장 제2 도시첨단산업단지 관리기본계획

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산업집적법"이라 한다.) 제33조 규정에 따라 부천대장 제2 도시첨단산업단지 관리기본계획을 고시합니다.

2025. 4. 7.  
부천시장

부 칙

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

### 1. 산업단지 개요

#### 가. 관리기관 및 산업단지 위치

- 관리기관 : 부천시
- 단지위치 : 경기도 부천시 오정구 원종동 21-1 일원
- 구역면적 : 226,167㎡
- 시 행 자 : 경기도(행정지원), LH(90%), 부천도시공사(10%)

#### 나. 조성목적

- 미래 첨단산업 육성과 기업 유치를 통해 수도권 경제 중심지로 성장하고, 젊은 인구 유입에 따른 인구 구조 변화를 통해 활력 있는 도시로 전환하기 위함

#### 다. 추진경위

- 2019.05. 수도권 3기 신도시, 부천 대장지구 선정
- 2020.05. 부천대장 공공주택지구 지정(국토교통부고시 제2020-400호)
- 2021.11. 부천대장 공공주택지구 지구계획 승인(국토교통부고시 제2021-1284호)
- 2023.04. 2023년 경기도 산업단지 지정계획 변경 고시(경기도고시 제2023-117호)
- 2023.05. 부천대장 제2 도시첨단산업단지 착공
- 2023.07. 산업단지계획 승인신청(LH → 부천시)
- 2023.11. 경기도 지방산업단지계획 심의위원회 심의
- 2024.01. 산업단지계획 고시(부천시고시 제2024-16호)

라. 분양현황

구분	총면적(㎡)	분양가능면적(㎡)					조성 기간	조성 기관
		분양	미분양			계		
			조성	조성중	소계			
계	226,167	-	-	226,167	226,167	226,167	2024 ~ 2029	LH, 부천시 도시 공사
산업시설구역	131,267	-	-	131,267	131,267	131,267		
지원시설구역 <sup>1)</sup>	18,558	-	-	18,558	18,558	18,558		

1) 지원시설, 공공업무시설, 주차장, 주유소, 양수장

※ 지원시설구역 중 공공업무시설(6,501㎡)은 기획재정부 비축토지 매입대상 선정에 따라 '24.12.18. 조건부 계약 완료

마. 획지계획

획지 수						면적(㎡)					
산업 시설	지원시설					산업 시설	지원시설				
	지원 시설	공공 업무	주차장	주유소	양수장		지원 시설	공공 업무	주차장	주유소	양수장
23	4	1	2	1	1	131,267	5,583	6,501	5,482	850	142

바. 입지여건

1) 교통여건

- 인천국제공항(20km), 김포국제공항(2km), 인천항(10km), 수도권 광역교통망과 직결
- 부천시 내 지하철 및 고속도로 현황

구분	운영 중	공사 중	계획 중
철도	1호선, 7호선, 서해선	대장흥대선, GTX-B	서부권광역급행철도, GTX-D, GTX-E
도로	수도권 제1순환고속도로, 경인고속도로	광명서울고속도로	

2) 기반시설 및 공급계획

시설명	총계획	사업기간	시행기관
	규모		
도로	연장 3,141m 면적 53,753m <sup>2</sup> (보행자도로포함)	-	LH, 부천시공사
용수(m <sup>3</sup> /일)	생활용수(m <sup>3</sup> /일) : 348 공업용수(m <sup>3</sup> /일) : 201	-	부천시, 한국수자원공사
전력(kW)	최대전력수요는 27,178kW	-	한국전력공사
통신(회선)	17,323회선	-	(주)케이티
에너지	열 수요량은 32,689Gcal/년	-	(주)삼천리
환경	오수발생량(m <sup>3</sup> /일) : 322 폐수발생량(m <sup>3</sup> /일) : 66 폐기물(ton/일) : 28.90	-	부천시

※ 부천대장 공공주택 지구지정 변경(2차) 및 지구계획 변경(2차) 승인 고시를 반영한 내용으로 환경영향평가 및 추후 개발계획 변경에 따라 변동될 수 있음

2. 관리기본방향

가. 관리목표

- 입주기업의 활발한 생산 활동을 통해 신기술 창출 및 그 결과의 확산과 사업화를 촉진할 수 있는 물리적 환경 조성
- 산업단지 내 토지를 효율적으로 이용·관리하고, 기업의 생산 활동 환경을 유지·보전함으로써 부천시 및 국가의 기술 발전을 도모하고 세계적인 첨단기술의 연구개발 클러스터로 성장할 수 있도록 지원

나. 관리 기본방향

- 대기업과 중소기업이 상생하는 신경제 거점이자 국제교류의 중심지로 육성
- 차세대 융합산업의 전초지이자 지식산업생태계로써 생산에서 소비, 기술개발까지 상품화의 전 과정이 이루어지는 창조거점으로 육성
- 친환경, 신재생에너지 기술이 구현되는 녹색도시의 모델로 기술과 감성, 그리고 자연과 산업이 어우러진 산업단지
- 연구기능, 교육 및 훈련기능, 지원 서비스 및 시범적인 생산기능, 주거 및 생활공간 기능을 연계

3. 관리기본계획

가. 용도별 구역에 관한 사항

1) 용도별 구역면적

(단위 : m<sup>2</sup>)

총면적	산업시설구역	복합구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
226,167	131,267	-	18,558	56,786	19,556

2) 구역별 건축할 건축물의 범위

가) 산업시설구역

US1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「산업집적법」에 의한 도시형공장 및 공장부지안에 설치하는 부대시설</li> <li>· 「산업집적법」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설</li> <li>· 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>· 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제10호 교육연구시설(나목 교육원, 다목 직업훈련소, 마목 연구소에 한함) 및 부속용도</li> <li>- 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul> </li> <li>※ 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류는 「산업집적법 시행령」 제36조의 4에 한하며, 동 시설의 규모는 건축물 지상층 연면적의 10% 이하로 설치할 수 있음.</li> <li>※ 「산업집적법」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설은 산업2-4, 산업2-5, 산업2-8 블록에 한하여 허용함.</li> <li>※ 업무시설 중 일반업무시설, 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 바닥면적 합계는 지상층 연면적에 30% 미만으로 함.</li> </ul>
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<불허용도>

- 허용용도 이외의 용도
- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도
- 도시형공장, 지식산업센터, 벤처기업집적시설, 소프트웨어진흥시설은 다음 어느 하나에 해당하는 경우
  - 「대기환경보전법 시행령」 [별표1의3]에 따른 1~4종에 해당하는 사업장
  - 「대기환경보전법 시행규칙」 [별표2]에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 사업장
  - 「악취방지법 시행규칙」 [별표1]에 지정악취물질을 배출하는 사업장
  - 「물환경보전법 시행령」 [별표13]에 따른 1~4종에 해당하는 사업장
  - 「물환경보전법 시행규칙」 [별표3]에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 사업장

나) 지원시설구역

<p>공공 업무</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설(파출소, 소방서, 보건소 등)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것</li> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설 중 사목 주민이 공동으로 이용하는 시설(마을회관, 대피소, 지역아동센터 등)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 중 파목 주민의 체육활동을 위한 시설(주민체육시설, 체력단련장, 볼링장 등)</li> <li>- 제10호 교육연구시설 중 바목 도서관</li> <li>- 제11호 노유자시설</li> <li>- 제12호 수련시설 중 가목 생활권 수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집, 청소년 특화시설 등)</li> <li>- 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설</li> </ul> </li> <li>· 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2에 의한 부대시설 및 편의시설</li> </ul>				
<p>지원 시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설(마목 총포판매소, 차목 중 장의사, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 거목 다중생활시설, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 라목 전시장</li> <li>- 제7호 판매시설(부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제9호 의료시설 가목 병원(정신병원, 부수시설의 장례식장 제외)</li> <li>- 제10호 교육연구시설 중 나목 교육원, 다목 직업훈련소, 마목 연구소</li> <li>- 제11호 노유자시설 중 가목 아동 관련시설 중 어린이집, 다목 중 근로복지시설</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> </ul> </li> </ul>				
<p>주차장</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「주차장법」 제2조 제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장</li> <li>· 「주차장법」 제2조 제11호 규정에 의한 주차전용건축물 및 부대시설</li> </ul> <table border="1" data-bbox="352 1227 1294 1603" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">해당블록</th> <th>주차장 외 허용용도(30%미만)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">주8, 주9</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 (나목 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권전환투표소, 다목 관람장 제외)</li> <li>- 제7호 판매시설 (부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> <li>- 제20호 자동차 관련시설 중 가목 주차장, 나목 세차장, 아목 차고 및 주기장, 자목 전기자동차 충전소</li> </ul> </li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 주차전용건축물은 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축물 연면적의 70% 이상</li> <li>※ 주차전용건축물 건축시 주차장 외 허용용도 설치로 인해 필요한 주차면적은 주차장 외 허용용도 설치가능면적 30%이내에서 구획하여 설치한다.</li> <li>※ 주차전용건축물 건축시 주차장 외 허용용도 설치는 지상 2층까지 한하여 설치한다.</li> </ul>	해당블록	주차장 외 허용용도(30%미만)	주8, 주9	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 (나목 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권전환투표소, 다목 관람장 제외)</li> <li>- 제7호 판매시설 (부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> <li>- 제20호 자동차 관련시설 중 가목 주차장, 나목 세차장, 아목 차고 및 주기장, 자목 전기자동차 충전소</li> </ul> </li> </ul>
해당블록	주차장 외 허용용도(30%미만)				
주8, 주9	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호 제1종 근린생활시설(라목 중 안마원 제외)</li> <li>- 제4호 제2종 근린생활시설 (마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호 문화 및 집회시설 (나목 집회장 중 마권 장외발매소 및 마권전환투표소, 다목 관람장 제외)</li> <li>- 제7호 판매시설 (부천대장 도시첨단산업단지에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함)</li> <li>- 제13호 운동시설(가목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)</li> <li>- 제20호 자동차 관련시설 중 가목 주차장, 나목 세차장, 아목 차고 및 주기장, 자목 전기자동차 충전소</li> </ul> </li> </ul>				
<p>주유소</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1] 제19호 위험물저장 및 처리 시설 중 가목 주유소 및 석유 판매소, 나목 액화석유가스 충전소·판매소·저장소</li> <li>· 「대기환경보전법」 에 의한 저공해 자동차의 연료공급시설</li> <li>· 「위험물안전관리법 시행규칙」 [별표13]의 부대시설</li> </ul>				
<p>양수장</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설 중 아목 주민의 생활에 필요한 급수·배수와 관련된 시설 중 양수장</li> </ul>				

<불허용도>

- 허용용도 이외의 용도
- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

다) 공공시설구역

- 국가, 지자체, 「공공기관 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 설치하는 공공시설

나. 입주업종 및 입주기업체 자격

1) 입주업종

- 산업여건 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 국토교통부 지침을 기반으로 상위계획, 비교 우위산업, 입주수요조사 결과를 비교·검토하여 유치업종을 선정

<첨단제조업>

한국표준산업분류			
C18	인쇄 및 기록매체 복제업	C23	비금속 광물제품 제조업
C20	화학 물질 및 화학제품제조업 : 의약품 제외	C24	1차 금속 제조업
C2011	기초 유기화학 물질 제조업	C2412	철강 압연, 압출 및 연신제품 제조업
C2012	기초 무기화학 물질 제조업	C2422	비철금속 압연, 압출 및 연신제품 제조업
C2013	무기 안료, 염료, 유연제 및 기타 착색제 제조업	C2429	기타 1차 비철금속 제조업
C2020	합성고무 및 플라스틱 물질 제조업	C25	금속가공제품 제조업 : 기계 및 가구 제외
C2042	세제, 화장품 및 광택제 제조업	C26	전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
C2049	그 외 기타 화학제품 제조업	C27	의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업
C21	의료용 물질 및 의약품 제조업	C28	전기장비 제조업
C2110	기초 의약품 제조업	C29	기타 기계 및 장비 제조업
C2121	완제 의약품 제조업	C30	자동차 및 트레일러 제조업
C2130	의료용품 및 기타 의약 관련제품 제조업	C31	기타 운송장비 제조업
C22	고무 및 플라스틱제품 제조업	C33	기타 제품 제조업
C2229	기타 플라스틱제품 제조업		

<지식기반 서비스업>

한국표준산업분류			
E39	환경 정화 및 복원업	M71	전문 서비스업
J58	출판업	M72	건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업
J59	영상·오디오 기록물 제작 및 배급업	M73	기타 전문, 과학 및 기술 서비스업
J61	우편 및 통신업	N74	사업시설 관리 및 조경 서비스업
J62	컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	N75	사업 지원 서비스업
J63	정보서비스업	N76	임대업(부동산업 제외)
M70	연구개발업	P85	교육 서비스업

2) 업종별 배분 비율

- 공공주택지구에 중복지정 되는 산업단지의 특성을 고려, 첨단제조업이 포함된 A블록과 첨단제조업이 제외된 B블록으로 구분하여 허용업종 배분

구분		면적(㎡)	구성비(%)	허용업종
A블록	산업시설용지	77,599	59.1	첨단제조업, 지식기반서비스산업
B블록	산업시설용지	53,668	40.9	지식기반서비스산업

3) 입주기업체 자격

가) 산업시설구역

- 「산업집적법」 제2조제18호에 의한 입주기업체 및 「산업집적법 시행령」 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 관리기본계획에 적합한 업종을 영위하고 관리기관과 입주계약을 체결한 자

나) 지원시설구역

- 「산업집적법」 제2조제19호 규정에 의한 지원기관 및 지원시설·주차장 용지에 허용되는 시설을 설치·운영하고자 하는 자 또는 동법 시행령 제6조의 규정에 의한 입주자격을 갖춘 자로서 관리기관과 입주계약을 체결한 자

※ 「산업집적법 시행령」 제48조의2제3항에 해당하는 경우 입주계약을 체결하지 아니할 수 있음

4) 입주업종별 배치계획 : 별첨 2 참고

- 공공주택지구에 중복지정 되는 산업단지로 주거지역의 영향 최소화

**다. 입주절차**

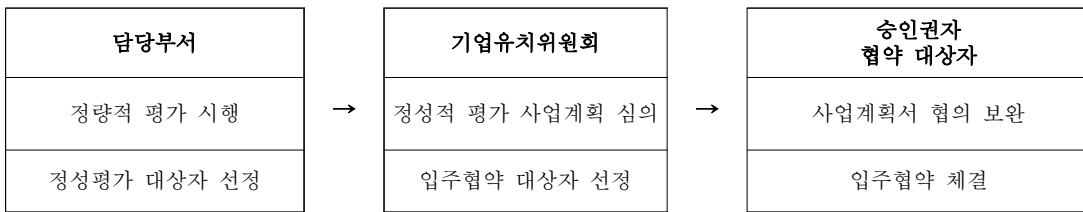
1) 산업시설구역

가) 투자제안서 제출

- 당해 산업단지에 입주하고자 하는 자는 「산업집적법 시행령」 제48조의2 규정에 따라 공고된 입주대상산업·입주자격·입주우선순위 등의 입주기준에 따라 관리기관에 사업계획서를 제출

나) 평가 및 심의

- 심의절차



- 평가 및 심의 방법

- 신청자가 제출한 사업계획서를 담당 부서에서 정량적 평가
- 정량적 평가 통과 기업에 대해 기업유치위원회에서 사업계획서를 평가하여 위원별로 평가표에 의거 채점한 점수를 합산하여 입주협약 대상자 선정
- 심사과정에서 필요하다고 인정될 경우에는 전문가로부터 '사전검토' 및 '의견첨부 및 자문' 가능

다) 입주계약 및 토지매매계약체결

- 입주계약

- 선정된 입주대상자와 사업계획서 및 입주조건에 대한 협의 및 보완을 거쳐 입주협약을 체결하고 산업단지계획에 반영 완료 후 「산업집적법」 제38조 규정에 따라 관리기관과 입주계약 체결

- 입주계약해제(또는 해지)

- 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성이 불가능한 경우
- 기타 계약당사자의 귀책사유 없이 계약해제(또는 해지)가 불가피한 정당한 사유가 있는 경우

- 토지매매계약체결

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 "산업입지법"이라 한다) 시행령」 제42조의4 제4항에 따른 절차 이행 후 사업시행자와 토지매매계약 체결

2) 지원시설구역

- 지원시설구역에 입주하고자 하는 자는 「산업집적법」 제38조 및 같은 법 시행령 제48조의2와 관련 규정에 의거 관리기관과 입주계약 체결 후 사업시행자와 토지매매계약을 체결하여야 함

※ 해당 법령에서 입주계약을 체결하지 아니할 수 있는 자는 토지매매계약만 체결

**라. 사후관리계획**

1) 일반사항

- 산업시설구역 내 산업용지 등의 처분제한, 분할제한, 환수, 입주계약의 해지 후의 재산처분 및 이행강제금 등에 대하여는 「산업집적법」 및 산업단지 관리지침을 따름

2) 입주계약의 해지

가) 관리기관은 입주기업체 또는 지원기관이 다음의 경우에는 6개월 기간을 두고 시정을 명하고 이를 이행하지 아니하는 경우 그 입주계약을 해지할 수 있음

- 입주계약을 체결한 후 정당한 사유없이 3년 내에 그 공장 등의 건설에 착수하지 아니하거나, 입주계약 체결 후 5년 내에 준공하지 아니한 경우

※ 건설착수는 착공신고 시점을, 준공은 사용승인 받은 시점을 말함

※ 정당한 사유란 「산업입지법 시행령」 제37조에 따른 준공인가 전 사용허가를 받을 수 없는 경우 등 공장용지의 사용이 불가능하여 공장착공이 지연된 경우, 그 밖에 입주계약자의 귀책사유가 아닌 사유로 불가피하게 공장착공이 지연된 경우로서 관리권자가 인정하는 경우에 해당 함

- 공장 등의 준공이 사실상 불가능하다고 인정될 경우
- 공장 등의 준공 후 1년 이내에 정당한 사유 없이 그 사업을 시작하지 아니하거나 계속하여 1년 이상 그 사업을 휴업한 경우 등
- 변경계약을 체결하지 아니하고 부천시에서 정하는 사항을 변경한 경우와 입주계약을 위반한 경우와 관련 법령에서 정하는 사항을 위반하여 산업용지 및 공장 등을 임대하거나 처분한 경우
- 분할 기준을 위반하여 분할된 산업용지 또는 산업용지의 공유지분을 처분한 경우

나) 입주계약이 해지된 자는 남은 업무의 처리 등 관계 법령에서 정하는 업무를 제외하고는 그 사업을 즉시 중지하여야 하며 관리기관은 입주계약을 해지한 경우에는 그 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 보고하여야 함. 또한 관리기관이 입주계약을 해지하려는 경우에는 사전에 계약당사자의 의견을 들어야 함

### 3) 환경의 보전

#### 가) 환경관리

- 입주기업체에서 배출되는 오염물질은 환경 관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기 오염, 소음, 진동 등의 배출허용기준에 적합하고, 환경오염의 사전 예방을 위해 한강 유역환경청 및 부천시와의 긴밀한 협조체계 구축
- 산업단지 입주기업체 근로자, 주변 주민들에게 쾌적한 휴식 공간이 제공될 수 있도록 산업단지 내에 휴식, 운동 공간 등 충분한 공원 및 녹지공간 확보

#### 나) 안전관리

- 풍수해 등 재해예방과 치안유지를 위해 관계기관 및 재해복구기관과 협조체계를 구축
- 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계 법령 및 기준을 준수 하여야 하며, 필요시 관리기관은 시정명령을 할 수 있음

#### 다) 기반시설관리

- 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 공급 및 관리기관과 긴밀한 협조체계를 구축

### 4) 건축물 관리계획

#### 가) 목적

- 정해진 기한 내에 건축물의 건축을 유도하고 개발기한 내에 건축물을 준공하여 사업을 영위할 수 있도록 함으로써 산업단지 조기 활성화 도모

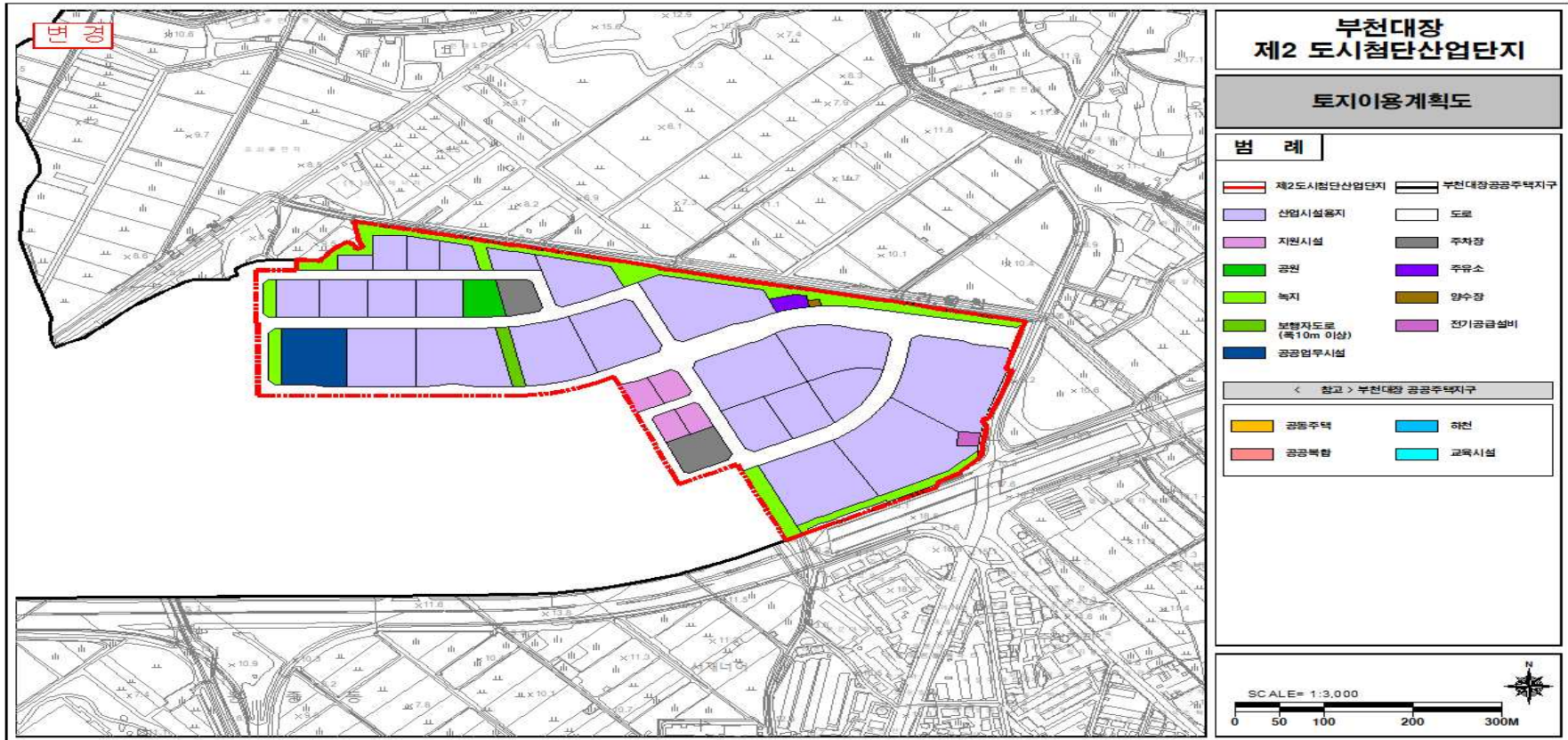
#### 나) 원칙

- 사업계획 및 지구단위계획 시행지침에 따라 건축물을 조성하는 것을 원칙으로 함
- 산업단지의 상징성을 확보하여야 하며 산업단지가 첨단산업단지로의 위상을 제고할 수 있도록 건축물 자체에서 이의 상징성을 확보하여야 하며 계약단계 및 인허가 단계, 준공단계에서 관리를 수행함
- 사업계획서 평가 및 심의과정과 인허가단계, 준공단계에서 사업계획에 준한 건축물 건축 여부를 점검하고, 다만 사업계획의 변동이 있는 경우 심의위원회의 심의를 거쳐 건축물 건축의 조정 및 변경이 가능
- 건축물의 첨단성과 친환경성을 확보하여야 함. 산업단지의 위상에 걸맞도록 건축물의 외관적 디자인이나 에너지, 환경 등 친환경성의 이미지를 확보할 수 있어야 함

### 5) 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항

- 본 관리기본계획에 규정하지 않은 사항은 「산업집적법」, 「산업입지법」, 「산업단지 관리지침」, 부천대장 제2 도시첨단산업단지 산업단지계획, 지구단위계획 등에 따라야 함

# [붙임1] 토지이용계획



## [붙임2] 업종배치계획

