

살고 싶은 집과 도시로
국민의 희망을 가꾸는 기업

용인 첨단시스템반도체클러스터
국가산업단지 산업단지계획
승인신청서 [요약]

2024. 4



한국토지주택공사

I 사업개요

□ 사업추진 배경

- 미래경쟁력과 국가경제 및 안보상 중요한 국가첨단전략기술 및 이에 기반한 국가첨단전략산업을 체계적으로 육성하기 위해 ‘국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별 조치법’을 제정
- 시스템반도체의 글로벌 경쟁이 치열해 짐에 따라 정부는 세계최대 규모의 첨단시스템 반도체 클러스터 조성을 위해 제14차 비상경제 민생회의에서 용인에 신규 국가산업단지 후보지를 선정·발표 (‘23.03. 국토부)
- 시스템반도체, 메모리반도체 등 종합반도체 생산 팹 및 협력화단지 (소재·부품·장비) 조성으로 기존 반도체 생산단지*와 기능연계를 통한 반도체 메가 클러스터 조성 가능
 - * 용인(기흥, 원삼), 화성, 평택, 이천 등
- 정부 정책실현과 사업의 적기 시행을 위해 국가산업단지로 추진

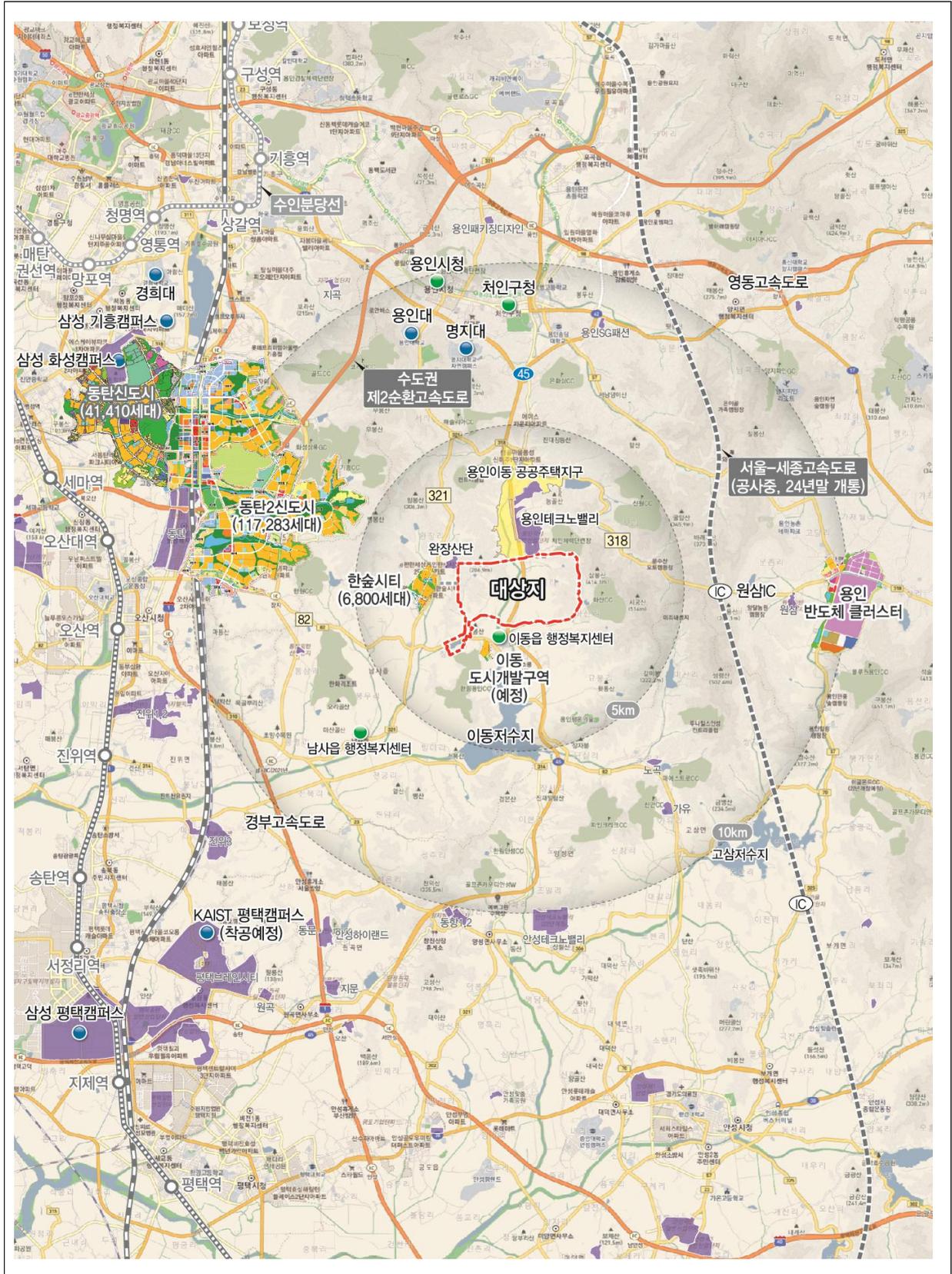
□ 사업개요

- (사업명) 용인 첨단시스템반도체클러스터 국가산업단지 개발사업
- (위치/면적) 경기도 용인시 처인구 이동읍, 남사읍 일원 / 7,281천㎡(약220만평)
- (상위계획) 관리지역(37.1%), 도시지역(22.9%), 농림지역(40.0%)
- (시행자) 한국토지주택공사
- (사업비) 90,637억원(간접비 제외)
- (사업기간) 2024년 ~ 2031년
- (유치업종) 전자부품 및 통신장비, 화학제품 등

□ 추진경위

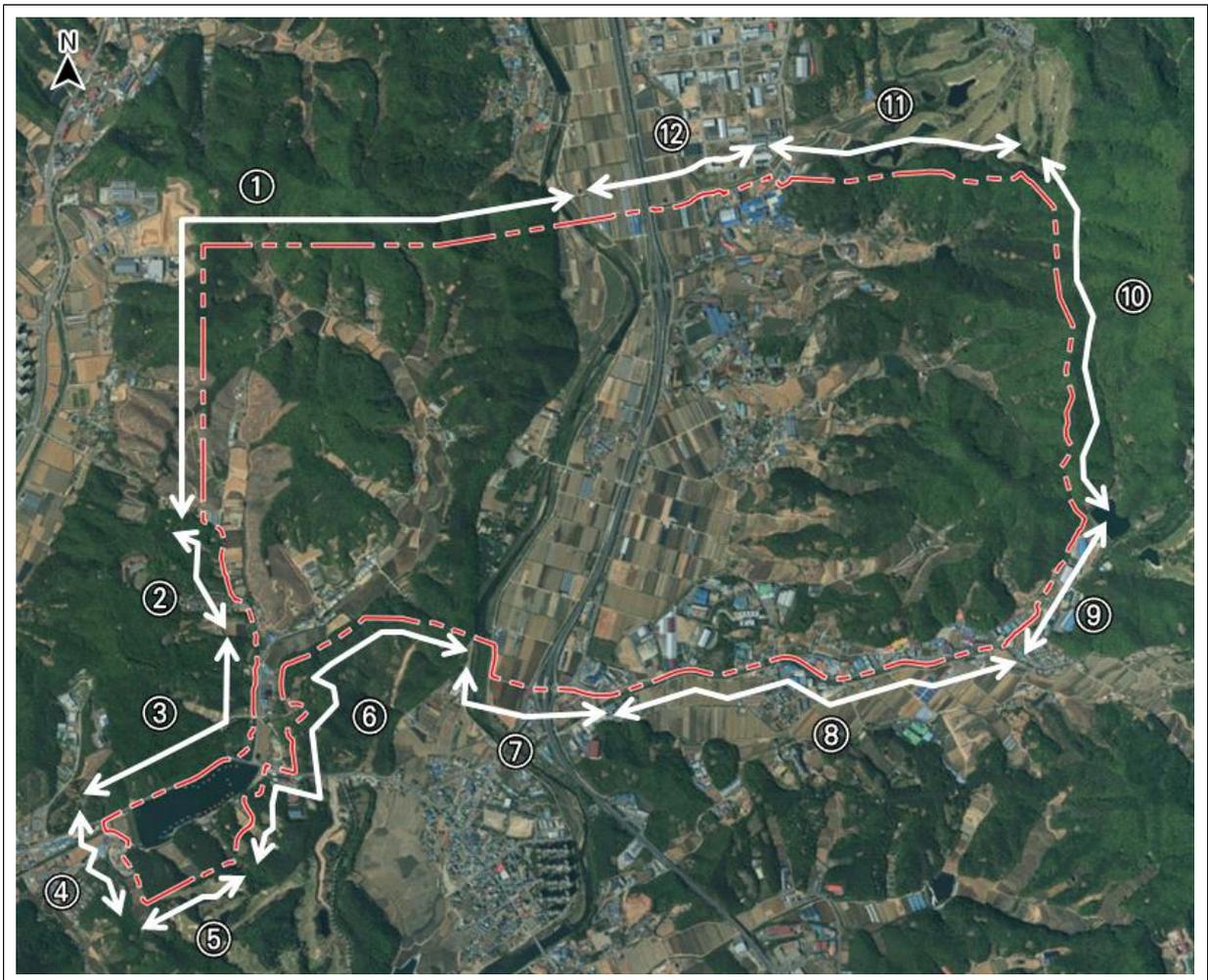
- ‘23.03.15 : 국가산업단지 후보지 선정 및 발표 (국토교통부)
- ‘23.03.15 : 토지거래허가구역 지정 공고 (국토교통부)
- ‘23.04.13 : 개발행위허가제한지역 지정 및 지형도면고시 (용인시)
- ‘23.06.27 : 기본 및 입주협약 체결 (국토부, 경기도, 용인시, 삼성전자, LH)
- ‘23.07.20 : 국가첨단전략산업 특화단지 지정 (산업통상자원부)
- ‘24.01.10 : 개발행위허가제한지역 추가 지정 및 지형도면고시 (용인시)
- ‘24.04. : 산업단지계획 승인신청

□ 위치도



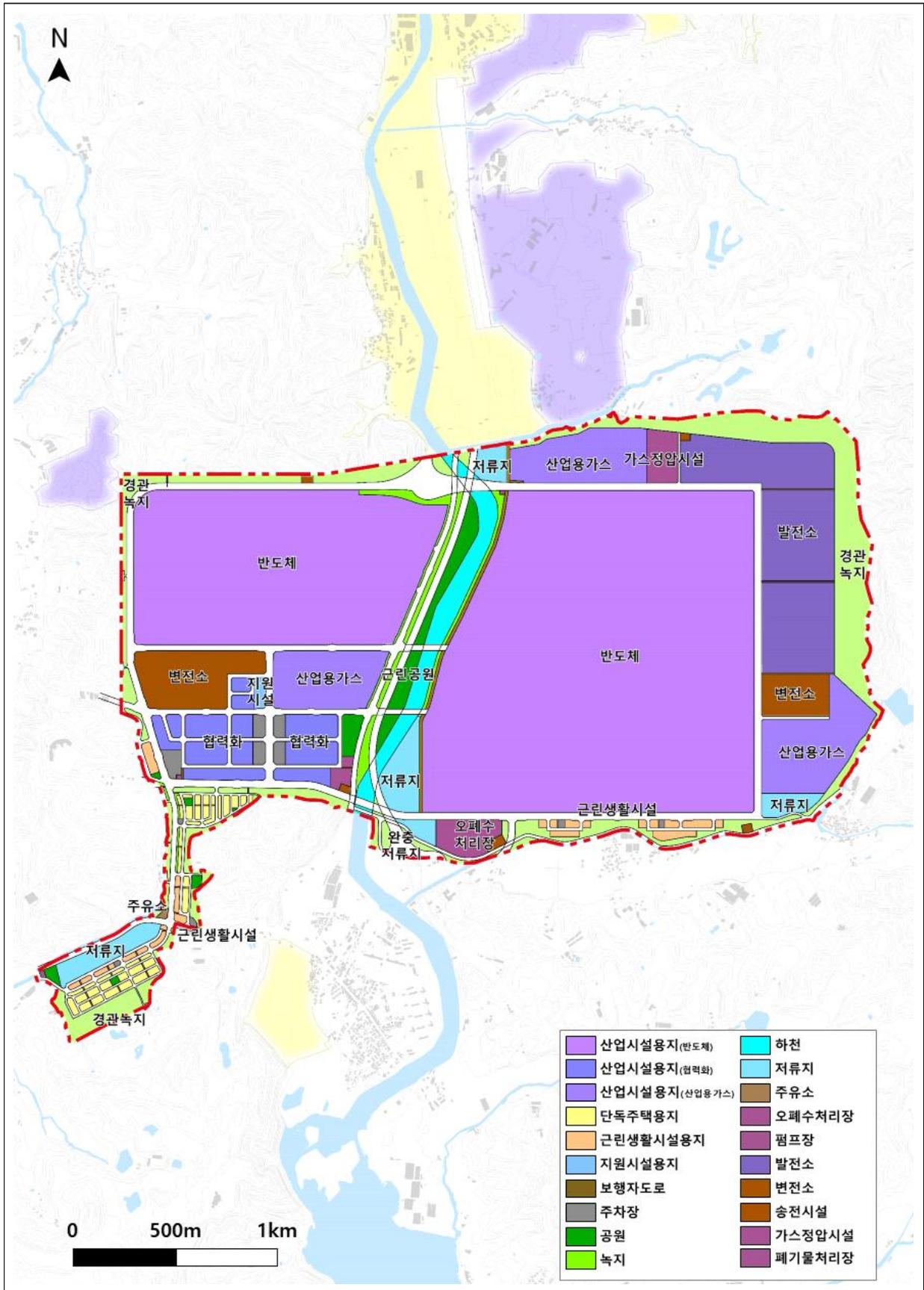
구분	설 정 사 유	비 고
①	완장 일반산업단지(미포함) 및 지형, 지적 현황(지구계 정형화)	
②	지형 및 지적 현황	
③	소하천 구역(화곡천 포함)	군부대 인접
④	지형 및 지적 현황	
⑤	체육시설(한림용인CC 미포함)	
⑥	지형 및 지적 현황	
⑦	현황도로	
⑧	하천 구역(화산천 미포함)	
⑨	소하천 구역(요산천 미포함)	
⑩	지형 및 지적 현황	
⑪	체육시설(처인CC 미포함)	
⑫	소하천 구역(금현천 미포함)	

<지구계설정도>



III 산업단지계획(안)

□ 토지이용계획(안)



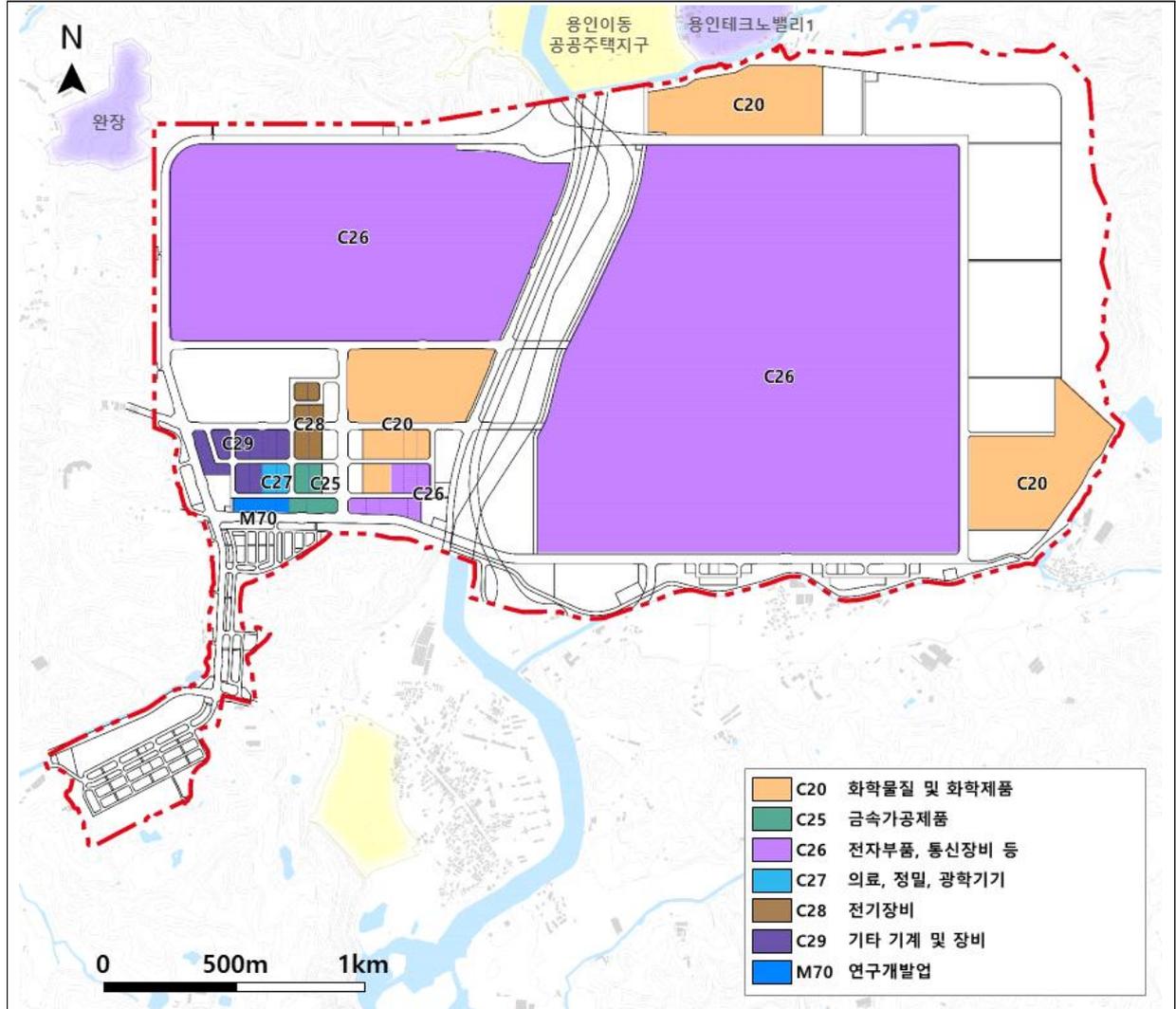
<토지이용계획(안)표>

구 분		면적(m ²)	구성비(%)	비고	
전 체		7,280,863	100.0		
소 계		5,161,084	70.9		
유상공급면적	산업시설용지		4,202,165	57.7	
	주거 시설 용지	소 계	132,369	1.8	
		단독주택	71,936	1.0	
		근린생활시설	60,433	0.8	
	지원 시설 용지	소 계	10,844	0.1	
		지원시설	9,046	0.1	
		주유소	1,798	0.0	
	공공 시설 용지	소 계	815,706	11.3	
		주차장	43,796	0.6	
		발전소	502,328	6.9	
		변전소	219,405	3.0	
		가스정압시설	40,668	0.6	
		폐기물처리장	9,509	0.1	
	소 계		2,119,779	29.1	
	무상공급면적	공공 시설 용지	소 계	2,119,779	29.1
도로			816,269	11.2	
보행자전용도로			39,050	0.5	
공원			103,860	1.4	
녹지			737,265	10.1	
하천			168,831	2.3	
저류지			170,990	2.4	
완충저류지			15,235	0.2	
오·폐수처리장			50,356	0.7	
펌프장			4,831	0.1	우수2,오수2
송전시설			13,092	0.2	케이블헤드

□ 업종배치계획(안)

- 반도체 FAB(C26)과 산업용가스(C20)는 해당 업종을 반영하고, 협력화단지는 반도체 연관 소재·부품·장비 업종을 반영

<업종배치계획(안)도>



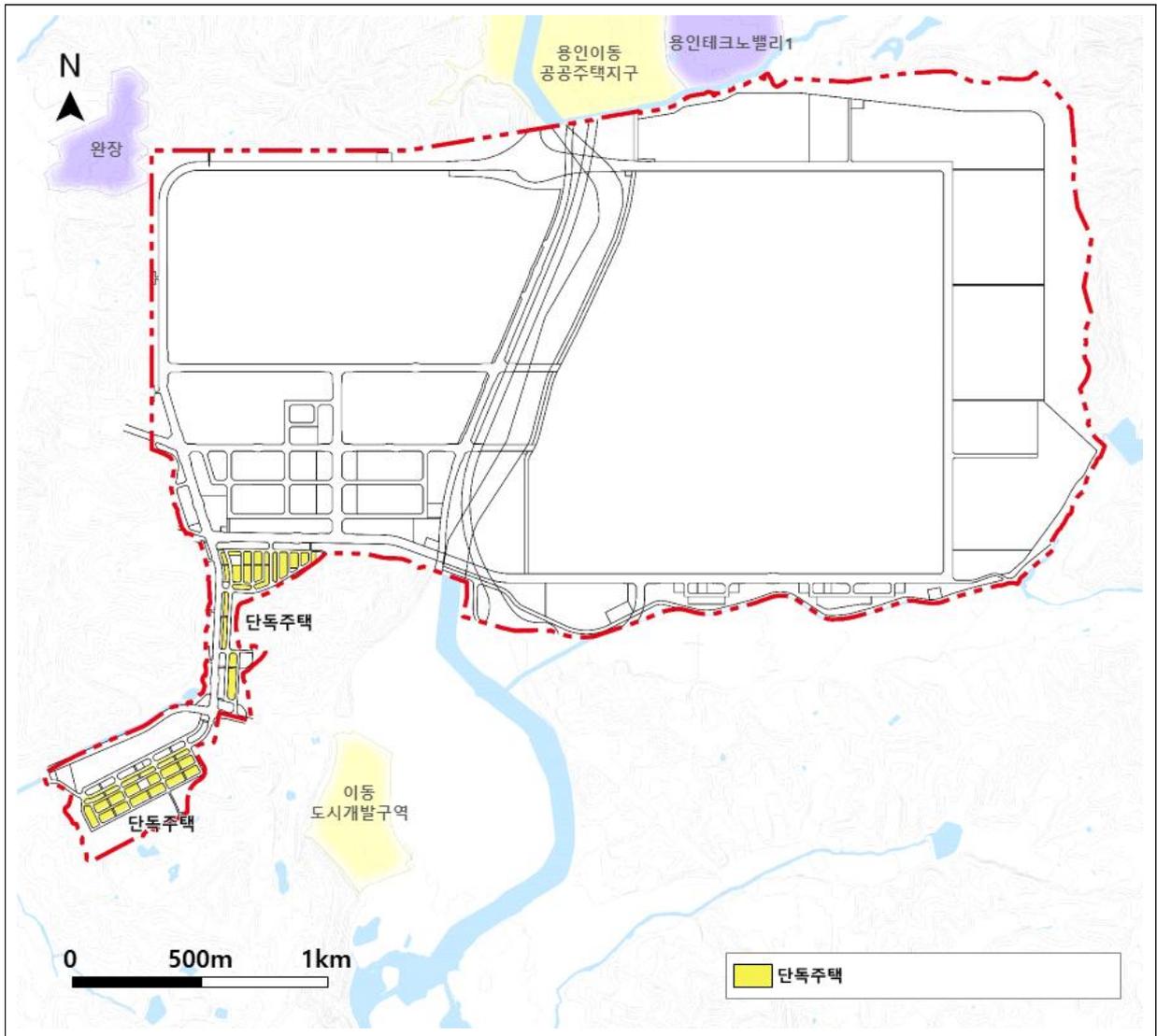
<업종배치계획(안)표>

구분	업종	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	
계		4,202,165	100.0	4,202,165	100.0	
산업시설용지	반도체	C26 전자부품, 통신장비 등	3,482,033	82.9	3,482,033	82.9
	협력화	C20 화학물질 및 화학제품	42,394	1.0	211,344	5.0
		C25 금속가공제품	23,566	0.5		
		C26 전자부품, 통신장비 등	37,627	0.9		
		C27 의료, 정밀, 광학기기	12,210	0.3		
		C28 전기장비	27,476	0.7		
		C29 기타기계 및 장비	55,486	1.3		
		M70 연구개발업	12,585	0.3		
	산업용가스	C20 화학물질 및 화학제품	508,788	12.1	508,788	12.1

□ 주택건설계획(안)

- 기존 주민 이주를 위한 이주자택지(270호)를 계획하였으며, 산업시설 용지와 기능 분리를 위해 완충녹지 확보 및 기존 취락과의 연계 등을 고려하여 사업지구 남측에 단독주택용지 배치

<주택건설계획(안)도>



<주택건설계획(안)표>

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	용적률(%)	평균면적(m ²)	세대수(호)	인구(인)
단독주택	71,936	100.0	-	-	270	648
이주자택지	71,936	100.0	180%	266	270	648

□ 교통시설계획(안)

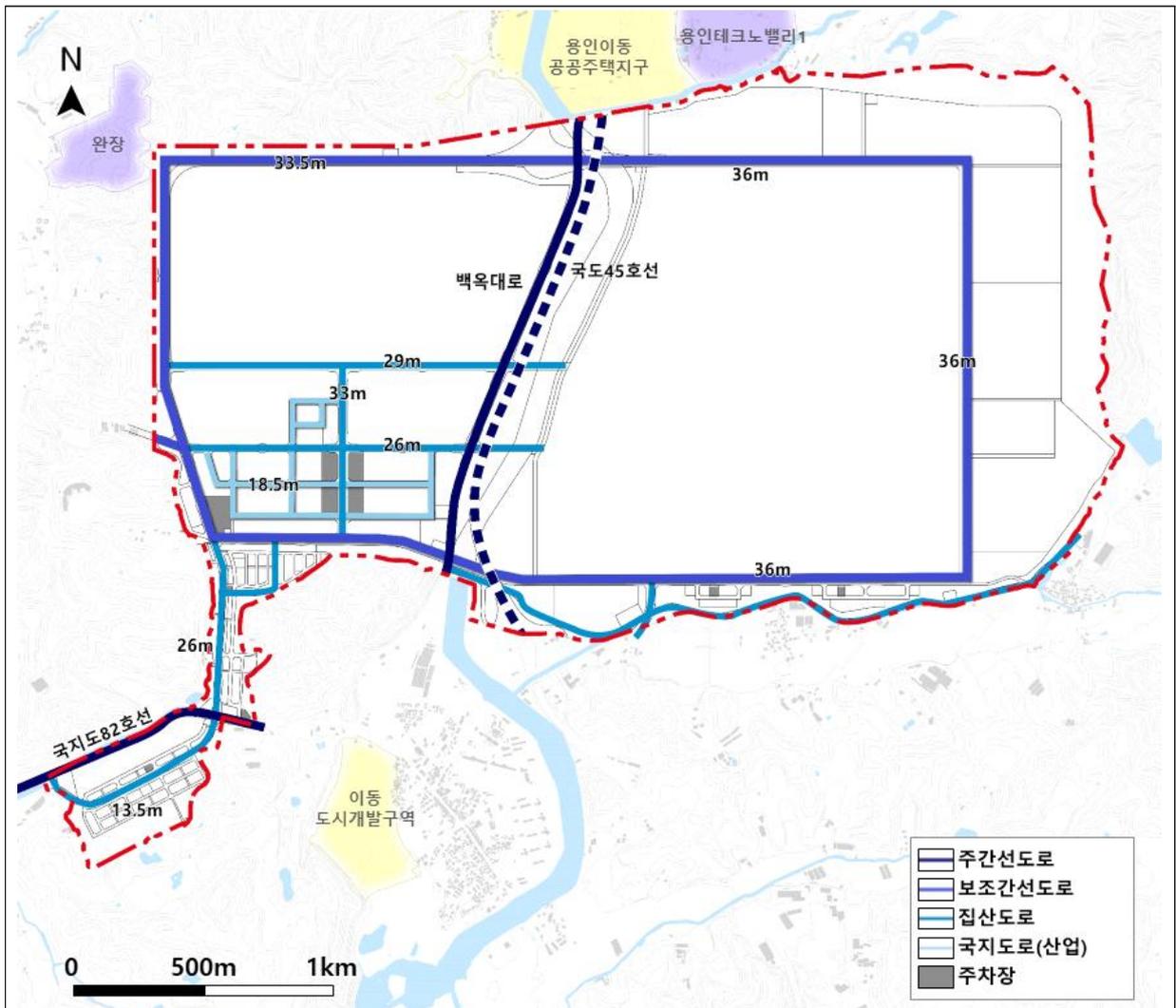
- 상위 및 관련계획, 광역교통체계와의 연계성 확보
- 사업지구 내 원활한 통행과 토지이용 효율성 증진을 위하여 순환형 및 격자형으로 내부 교통체계 구성
- 도로별 성격과 기능에 맞는 도로계획 수립

<도로 총괄표(안)>

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	114	36,696	891,964	26	11,341	343,107	25	13,950	328,585	63	11,405	220,272
대로	14	18,515	650,597	2	7,325	301,662	5	5,689	193,132	7	5,501	155,803
중로	31	11,466	182,491	-	-	-	16	7,870	131,874	15	3,596	50,617
소로	69	6,715	58,876	24	4,016	41,445	4	391	3,579	41	2,308	13,852

※ 도로 총면적은 도로 간 중복면적(11,660㎡), 하천 중복면적(24,985㎡)

<교통시설계획(안)도>



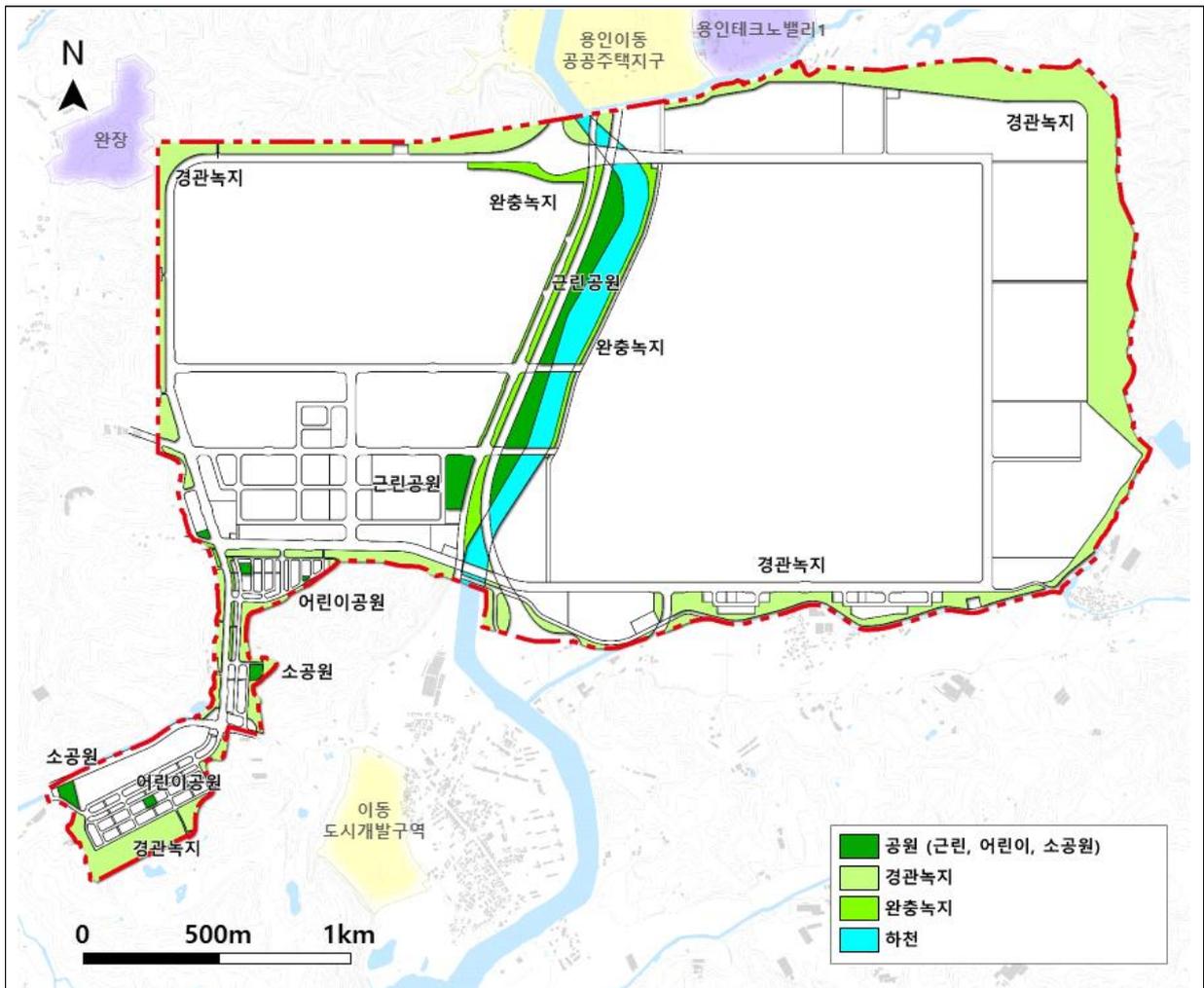
□ 공원 · 녹지계획(안)

- 사업지구 내 · 외의 주거 및 환경보호를 위한 공원 · 녹지 계획 수립
- 송전천을 중심으로 근린공원 연계배치 및 단독주택용지 내 어린이공원, 소공원 등을 분산 배치
- 산업단지 종사자 및 이용객의 휴식 및 휴게공간 확보

<공원 · 녹지계획(안)표>

구 분		개 소	면 적(㎡)	비 고
합 계		57	841,125	-
공 원	소 계	8	103,860	-
	근린공원	2	91,506	-
	어린이공원	3	6,102	-
	소공원	3	6,252	-
녹 지	소 계	49	737,265	-
	완충녹지	17	87,256	-
	경관녹지	32	650,009	-

<공원 · 녹지계획(안)도>



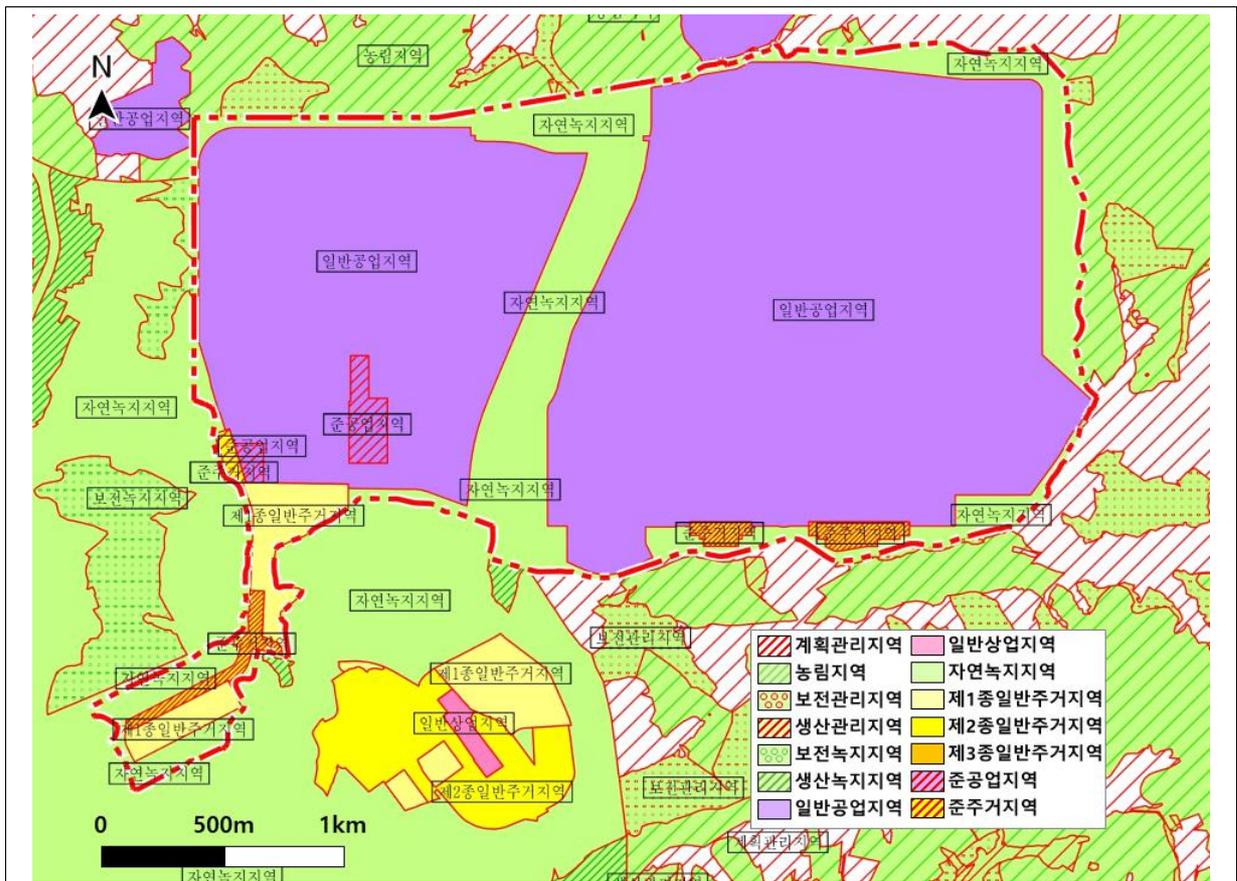
□ 도시관리계획(안)

○ 용도지역 결정(변경)(안)

<용도지역계획(안)도>

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합계	7,280,863	-	7,280,863	100.0	-
주거지역	-	증) 318,154	318,154	4.4	
제1종일반주거지역	-	증) 193,045	193,045	2.7	
준주거지역	-	증) 125,109	125,109	1.7	
공업지역	-	증) 5,594,885	5,594,885	76.8	
일반공업지역	-	증) 5,521,469	5,521,469	75.8	
준공업지역	-	증) 73,416	73,416	1.0	
녹지지역	1,664,553	감) 296,729	1,367,824	18.8	
보전녹지지역	315,055	감) 315,055	-	-	
생산녹지지역	106,596	감) 106,596	-	-	
자연녹지지역	1,242,902	증) 124,922	1,367,824	18.8	
관리지역	2,705,661	감) 2,705,661	-	-	
보전관리지역	859,467	감) 859,467	-	-	
생산관리지역	17,269	감) 17,269	-	-	
계획관리지역	1,828,925	감) 1,828,925	-	-	
농림지역	2,910,649	감) 2,910,649	-	-	

<용도지역계획(안)도>

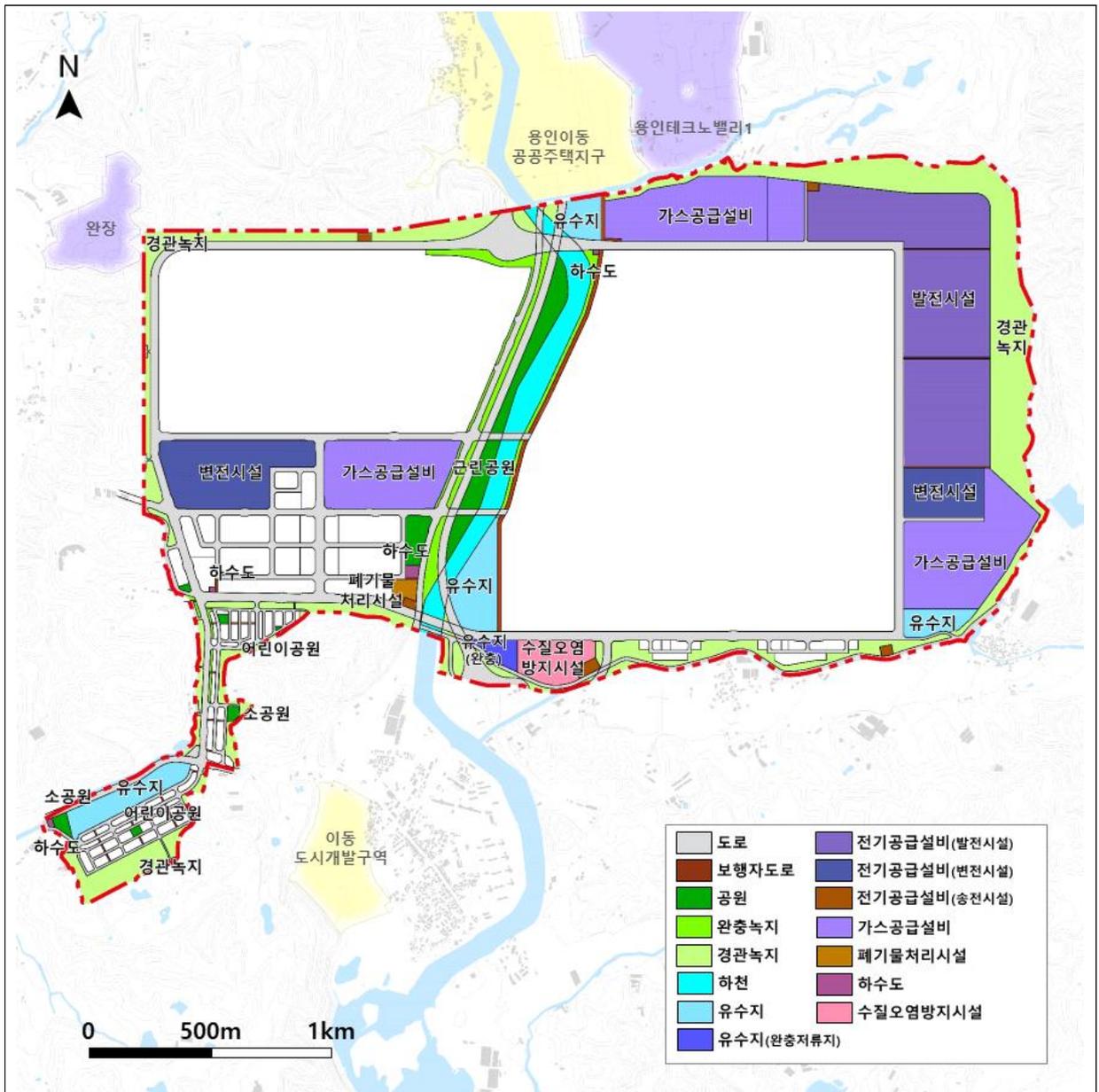


○ 도시계획시설결정(변경)(안)

□ 국가산업단지 조성에 따른 도시계획시설 변경 및 신설

- 교통시설 : 117개소 (일반도로 81개소 및 보행자도로 33개소 신설, 도로 3개소 존치, 도로 2개소 폐지)
- 공간시설 : 58개소 (공원 8개소 및 녹지 49개소 신설, 광장 1개소 존치)
- 유통 및 공급시설 : 19개소 (전기공급설비 14개소 및 가스공급설비 4개소 신설, 송유설비 1개소 존치)
 - ※ 가스공급설비 (산업용가스 3개소) 포함
- 방재시설 : 7개소 (하천(송전천) 2개소 변경, 우수지 5개소 신설)
- 환경기초시설 : 6개소 (하수도 4개소, 폐기물처리시설 1개소, 수질오염방지시설 1개소)

<도시계획시설결정(변경)(안)도>



○ 지구단위계획(안)

1) 지구단위계획구역 결정(변경)(안)

구분	구역명	위치	면적(m ²)		
			기정	변경	변경 후
신설	용인 첨단시스템반도체 클러스터 국가산업단지 지구단위계획구역	처인구 이동읍, 남사읍 일원	-	증) 7,280,863	7,280,863
폐지	성모수녀원 제2종(특정형) 지구단위계획구역	처인구 이동면 시미리 581-2 일원	30,987	감) 30,987	-
폐지	화산지구	처인구 이동면 화산리 635-3 일원	35,712	감) 35,712	-

2) 가구 및 획지계획(안)

□ 산업시설용지 (산업1~17)

구분	업종구분				비고
	합계	반도체	산업용가스	협력화	
획지 수(개)	71	2	3	66	
면적(m ²)	4,202,165	3,482,033	508,788	211,344	
평균면적(m ²)	59,185	1,741,017	169,596	3,202	

□ 단독주택용지 (단독1~2)

획지 수(개)	최소면적(m ²)	최대면적(m ²)	평균면적(m ²)	비고
270	245	300	266.4	

□ 근린생활시설용지 (근생1~15)

획지 수(개)	최소면적(m ²)	최대면적(m ²)	평균면적(m ²)	비고
53	602	1,880	1,140	

□ 지원시설용지 (지원1)

획지 수(개)	최소면적(m ²)	최대면적(m ²)	평균면적(m ²)	비고
2	4,454	4,592	4,523	

□ 주유소용지 (주유1)

획지 수(개)	최소면적(m ²)	최대면적(m ²)	평균면적(m ²)	비고
1	1,798	1,798	1,798	

□ 주차장용지 (주차1~10)

획지 수(개)	최소면적(m ²)	최대면적(m ²)	평균면적(m ²)	비고
10	668	11,082	4,380	

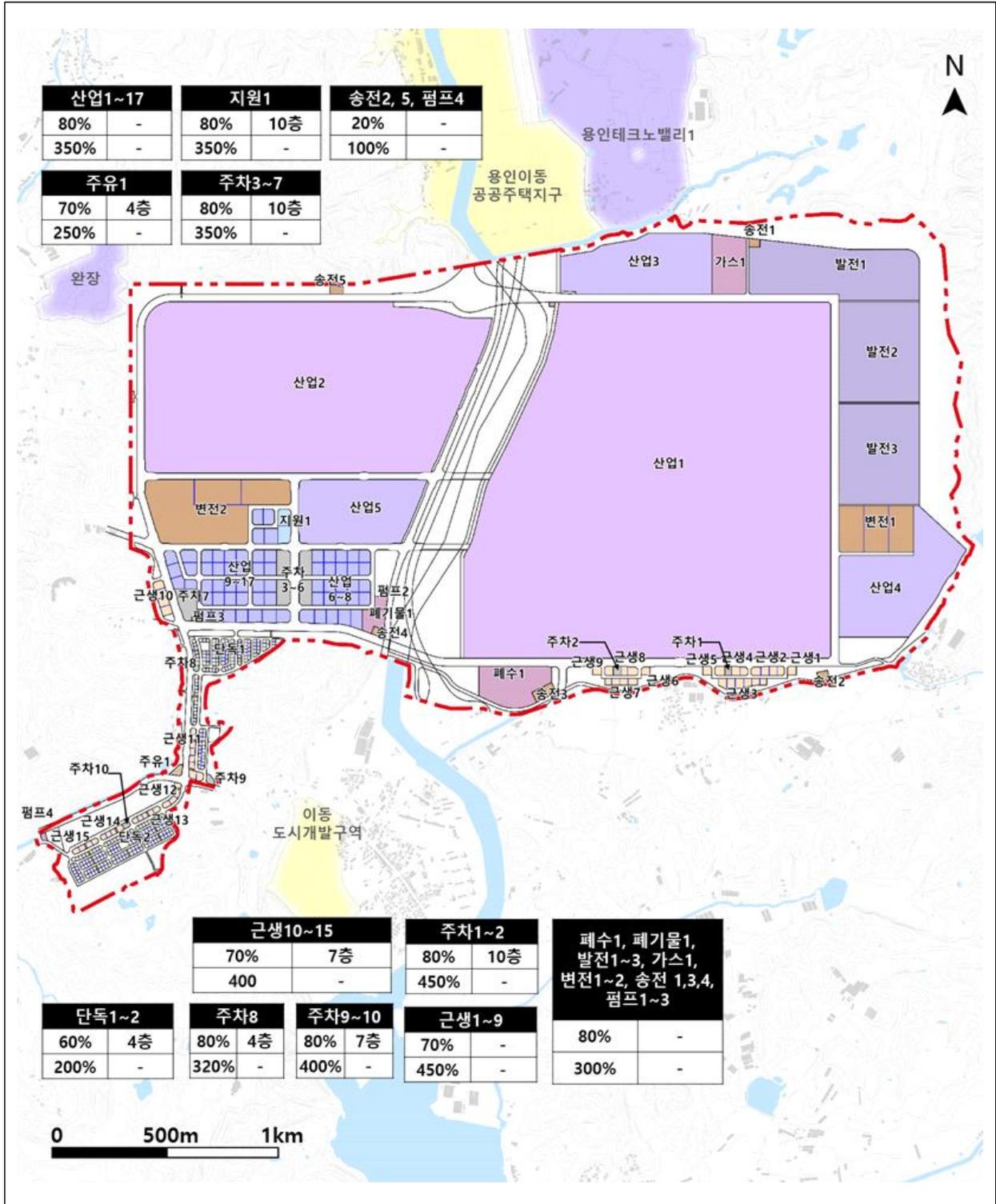
□ 전기공급설비용지 (발전1~3, 변전1~2, 송전1~5)

획지 수(개)	최소면적(m ²)	최대면적(m ²)	평균면적(m ²)	비고
14	1,860	174,061	52,488	

□ 기타시설용지 (폐기물처리장, 폐수처리장, 펌프장1~4, 가스정압시설)

구 분	획지 수(개)	최소면적(m ²)	최대면적(m ²)	평균면적(m ²)	비고
폐기물처리장	1	9,509	9,509	9,509	
폐수처리장	1	50,356	50,356	50,356	
펌프장1~4	4	500	2,995	1,208	
가스정압시설	1	40,668	40,668	40,668	

3) 건축물 등에 관한 계획(안)



구 분		건폐율	용적률	최고층수	허용용도
산업 시설 용지	산업 1~2, 6~17	80% 이하	350% 이하	-	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법」 시행령 별표1 제17호 공장 · 「건축법」시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소(산업9-1~4 획지에 한함) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장
	산업 3~5				<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법」 시행령 별표1 제17호 공장 · 「건축법」 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 바목(고압가스 충전소 · 판매소 · 저장소) · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장
단독주택 용지 (단독 1~2)		60% 이하	200% 이하	-	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택(다중주택 제외) - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(종교집회장, 총포판매사, 옥외골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 노래연습장, 안마시술소 제외) ※ 다가구 주택의 가구수는 5가구 이하로 함 ※ 근린생활시설은 지상 1층 이하에 한하여 설치 가능하며, 건축물 연면적의 40% 이하(2층 이하의 건축물의 경우 건축물 연면적의 50% 미만)에 한하여 설치할 수 있음 ※ 지하층 주거용도 불허
근린 생활 시설 용지	근생 (1~9)	70% 이하	450% 이하	-	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장 - 제7호 판매시설 중 상점 - 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 중 어린이집 - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
	근생 (10~15)		400% 이하	7층 이하	

구 분	건폐율	용적률	최고층수	허용용도	
지원시설 용지 (지원1)	80% 이하	350% 이하	10층 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호의 지식산업센터 · 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택 중 기숙사 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 제조업소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장 - 제7호 판매시설 중 상점 - 제9호 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설(학교제외) - 제11호 노유자시설 중 어린이집, 근로복지시설(노인복지시설 제외) - 제13호 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 - 제20호 자동차 관련 시설(폐차장 제외) - 제24호 방송통신시설 <p>※ 제14호 업무시설 중 오피스텔을 건축할 경우 전용면적 40㎡이하로 하여야 하며, 지원시설용지 연면적의 20%이하 범위 내에서 허용한다.</p>	
주유소 용지 (주유1)	70% 이하	250% 이하	4층 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 중 전기차충전소 - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 가목(주유소 및 석유판매소), 바목(고압가스충전소, 판매소, 저장소) - 제20호 자동차관련시설 중 전기차충전소 · 위험물안전관리법 시행규칙 별표13호 부대시설 · 고압가스안전관리법시행규칙 별표5호 수소자동차 충전시설 및 부대시설 	
주차장 용지	주차 1~2	80% 이하	450% 이하	10층 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 「주차장법」 및 「용인시 주차장 설치 및 관리 조례」에 의한 노외주차장 및 부대시설 ※ 주차전용건축물일 경우 주차장 외의 용도로 사용되는 부분은 「건축법」 시행령 별표1에 따른 제1종근린생활시설(안마원 제외), 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70% 이상이어야 함
	주차 3~7		350% 이하		
	주차 8		320% 이하	4층 이하	
	주차 9~10		400% 이하	7층 이하	

구 분		건폐율	용적률	최고층수	허용용도
오·폐수 처리장용지 (폐수1)		80% 이하	300% 이하	-	· 「건축법」 시행령 별표1 제22호 자원순환 관련 시설 중 하수 등 처리시설 · 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제159조 수질오염방지시설 중 공공폐수처리시설
펌프 장 용지	펌프 1~3	80% 이하	300% 이하	-	· 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 양수장 등 주민의 생활에 필요한 급수·배수와 관련된 시설 - 제22호 자원순환관련시설 중 하수 등 처리시설
	펌프4	20% 이하	100% 이하		
폐기물 처리장용지 (폐기물1)		80% 이하	300% 이하	-	· 「건축법」 시행령 별표1 제22호 자원순환 관련시설 중 다목(폐기물재활용시설), 라목(폐기물 처분시설), 마목(폐기물감량화시설) · 「폐기물관리법」 제2조 제8호에 따른 폐기물 처리시설
발전소용지 (발전1~3)		80% 이하	300% 이하	-	· 「건축법」 시행령 별표1 제25호 발전시설 · 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조 전기공급설비 중 발전시설
변전소용지 (변전1~2)		80% 이하	300% 이하	-	· 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 변전소 · 「전기사업법」에 의한 변환소, 변전시설 및 부대시설
송전 시 설 용지	송전 1,3,4	80% 이하	300% 이하	-	· 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 에너지공급과 관련된 시설 · 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조 전기공급설비 중 송전선로
	송전 2, 5	20% 이하	100% 이하	-	
가스정압 시설용지 (가스1)		80% 이하	300% 이하	-	· 「도시가스사업법」 제2조제5호의 규정에 의한 가스공급시설