

안성원곡물류단지 관리계획(변경)

2017. 6.

차 례

1. 변경사유	-----	1
2. 관리기관에 관한 사항	-----	1
3. 물류·상류·복합·지원·공공시설 등 관리할 물류단지의 면적 및 범위	-	5
4. 입주대상업종과 입주기업체의 자격 및 입주절차	-----	8
5. 업종별 입주우선 순위	-----	9
6. 업종별 물류단지의 배치	-----	10
7. 물류단지시설과 지원시설의 설치 및 운영	-----	13
8. 환경, 안전, 폐기물처리 등 사후관리업무에 관한 사항	-----	15
9. 하수처리장, 하수구, 배수구, 전기, 통신 등 공용시설 유지·관리	-	17
10. 각종 부담금, 관리비 등에 관한 사항	-----	17
11. 그 밖의 물류단지 관리 업무	-----	17

1. 변경사유

- 안성시 도시관리계획(지구단위계획) 변경결정 사항을 반영한 안성원곡물류단지 관리계획 변경 ※ 안성시 고시 제2017-120(2017.6.21)호 참조

2. 관리기관에 관한 사항

□ 관리기관

- 본 물류단지는 입주기업체 협의회가 구성되지 않아 『물류시설의개발및운영에관한법률』 제53조의 1항에 따라 시행자인 경기도시공사에서 물류단지를 관리 중임

- 관리기관 : 경기도시공사
- 대 표 자 : 김용학
- 기관유형 : 경기도 산하 지방공기업
- 소 재 지 : 경기도 수원시 권선구 권중로 46
- 관리부서 : 산업단지처

○ 근거법

[물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률]

- 제53조(물류단지의 관리기관) ① 물류단지는 입주기업체가 자율적으로 구성한 협의회가 관리한다. 다만, 입주기업체협의회가 구성되기 전에는 시행자가 물류단지를 관리할 수 있다.

□ 시설별 관리책임기관

- 공 공 시 설 물 : 안성시가 시행자로부터 인계받아 관리 중
- 비점오염원 관리시설 : 입주기업에서 공동 관리 중
- 총 괄 관 리 : 경기도시공사가 『물류시설의개발및운영에관한법률』에 따라 총괄 관리 중

관리 책임	관리 대상	비 고
경기도시공사	총괄 관리	『물류시설의개발및운영에관한법률』에 따른 관리기관
안 성 시	공공 시설물	안성시에서 관리 중 (2015.12.01~)
입주기업	비점오염원 관리시설	3개 입주기업에서 공동 관리 중

□ 용지 현황

구 분	물류시설용지		상류시설용지		지원시설용지	
	면적(㎡)	필지수(개)	면적(㎡)	필지수(개)	면적(㎡)	필지수(개)
전 체	396,226.2	7	-	-	12,615.5	21
분 양	295,214.3	4	-	-	2,267.8	7
입 주	281,488.1	3	-	-	-	-

□ 사업추진 경위

- 2008. 05 : 삼성TESCO社 MOU 체결
(지식경제부+경기도+안성시+경기도시공사+삼성TESCO社)
- 2009. 01 : 안성 원곡물류단지 지정승인 (경기도 고시 제2009-37호)
- 2010. 05 : 안성 원곡물류단지 지정(변경) 및 실시계획 승인 (경기도 고시 제2010-167호)
- 2010. 07 : 부지 조성공사 착공
- 2012. 12. 13 : 안성 원곡물류단지 지정변경(4차) 및 실시계획변경(3차) 승인 및 지형도면고시
(경기도 고시 제2012-401호)
- 2013. 12. 16 : 안성 원곡물류단지 지정변경(5차) 및 실시계획변경(4차) 승인 및 지형도면고시
(경기도 고시 제2013-389호)
- 2014. 05. 28 : 안성 원곡물류단지 지정변경(6차) 및 실시계획변경(5차) 승인 및 지형도면고시
(경기도 고시 제2014-147호)
- 2014. 06. 20 : 부지 조성공사 준공
- 2014. 12. 15 : 안성 원곡물류단지 개발사업 사업준공 고시
- 2017. 03. 08 : 안성 원곡물류단지 도시관리계획(지구단위계획) 변경 및 지형도면 고시
(안성시 고시 제2017-54호)
- 2017. 06. 21 : 안성 원곡물류단지 도시관리계획(지구단위계획) 변경
(안성시 고시 제2017-120호)

□ 분양 현황

○ 물류시설용지

토지이용계획 (유치시설)	면적(㎡)	분양현황 (분양계약일)	시설물 설치 현황	운영현황		토지 공급방법
				입주일	업체(사업자)명	
물류시설	101,271.0	분양완료 (‘11.03.02.)	‘12.10. 건축완료	‘12.10. 입주	홈플러스	수익계약
물류시설	26,448.0	분양완료 (‘11.12.16.)	‘13.04. 건축완료	‘13.06. 입주	대상트코리아	수익계약
물류시설	153,769.1	분양완료 (‘12.12.18.)	‘14.03. 건축완료	‘14.04. 입주	홈플러스	수익계약
물류시설	13,726.2	분양완료 (‘15. 7. 8)	미건축	미정	대상트코리아	수익계약
물류시설	10,428.9	미분양	-	-	-	수익계약
물류시설	37,808.0	미분양	-	-	-	수익계약
물류시설	52,775.0	미분양	-	-	-	수익계약
계	396,226.2					

○ 지원시설용지

토지이용계획 (유치시설)		면적(㎡)	분양현황 (분양계약일)	시설물 설치 현황	운영현황		토지 공급방법
					입주일	업체(사업자)명	
주거 시설 용지	926-1	325.0	분 양 (‘15. 5. 7)	미건축	미정	최양희 외 1명	수익계약
	926-2	325.0	미분양	-	-	-	
	926-3	325.0	분 양 (‘15. 5. 8)	미건축	미정	임영학	수익계약
	926-4	325.0	미분양	-	-	-	
	926-5	325.0	분 양 (‘15. 5. 7)	미건축	미정	이성정	수익계약
	926-6	325.0	분 양 (‘15. 5. 7)	원룸 건축 (16/9)	2016/9	주영수	수익계약
	926-7	325.0	분 양 (‘15. 5. 6)	미건축	미정	김현숙	수익계약
	926-8	346.0	분 양 (‘15. 5. 7)	미건축	미정	장석표	수익계약
	927-1	296.9	미분양	-	-	-	
	927-2	297.0	미분양	-	-	-	
	927-3	297.2	미분양	-	-	-	
	927-7	297.1	미분양	-	-	-	
	927-6	296.9	미분양	-	-	-	
	927-5	296.8	분 양 (‘15. 5. 6)	미건축	미정	이규광	수익계약
	소계	4,402.9					

근린생활 이용지	928-3	1,715.0	분 양 (‘17. 4. 18)	미건축	미정	경기도 (안성소방서)	수의계약
	928-5	570	미분양	-	-	-	
	928-6	763.1	미분양	-	-	-	
	928-7	509.1	미분양	-	-	-	
	928-8	504	미분양	-	-	-	
	소계	4,061.2					
주차장 이용지	929	2,717.0	미분양	-	-	-	
	927-4	1,434.4	미분양	-	-	-	
	소계	4,151.4					
계		12,615.5					

3. 물류·상류·복합·지원·공공시설 등 관리할 물류단지의 면적 및 범위

가. 물류단지 관리 면적

1) 토지이용계획

○ 총면적 682,398㎡는 물류단지 시설용지(396,226㎡), 지원시설용지(12,615.5㎡), 공공시설용지(273,556㎡)로 구성됨.

구 분			면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계			682,398.1	100.0	-
계			396,226.2	58.1	창고, 집배송시설, 공동집배송센터, 농수산물종합유통센터, 부속용도
물류단지 시설용지	물류시설	1 (D1-1)	101,271.0		홈플러스
		2 (D2-1)	10,428.9		-
		3 (D3-1)	37,808.0		-
		4 (D3-2)	52,775.0		-
		5 (D4-1)	26,448.0		대상트코리아
		6 (D4-2)	13,726.2		대상트코리아
		7 (D4-3)	153,769.1		홈플러스
계			12,615.5	1.8	
지원시설 용 지	근린생활시설	소계	4,061.2	0.6	
		1 (SR1-1)	1,715.0		119센터(2017년 입주 예정)
		2 (SR1-4)	570.0		분양중
		3 (SR1-5)	763.1		분양중
		4 (SR1-6)	509.1		분양중
		5 (SR1-7)	504.0		분양중
	주거용지		4,402.9	0.6	분양중
	주차장		4,151.4	0.6	
계			273,556.4	40.1	
공공시설 용 지	공 원		87,246.9	12.8	
	녹 지		109,154.5	16.0	
	광 장		5,038.4	0.7	
	하 천		2,074.0	0.3	
	유수지		9,332.9	1.4	
	도 로		60,709.7	8.9	

2) 가구 및 획지이용계획

○ 분양용지는 총408,841㎡로서, 물류시설(396,226㎡), 주거시설(4,402.9㎡), 근린생활시설(4,061.2), 주차장 용지(4,151.5㎡)로 구성되었음.

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비고
			번 호	위 치	면적(㎡)	
합계		408,841.7	-	-	-	
계		396,226.2	-	-	-	
물류 시설	D1	101,271.0	D1-1	원곡면 칠곡리 941창	101,271.0	
	D2	10,428.9	D2-1	원곡면 칠곡리 943창	10,428.9	
	D3	90,583.0	D3-1	원곡면 칠곡리 915창	37,808.0	
			D3-2	원곡면 칠곡리 916창	52,775.0	
	D4	193,943.3	D4-1	원곡면 칠곡리 919창	26,448.0	
			D4-2	원곡면 칠곡리 920창	13,726.2	
			D4-3	원곡면 칠곡리 924창	153,769.1	
계		4,402.9	-	-	-	
주거 시설	R1	2,621.0	R1-1	원곡면 칠곡리 926-1대	325.0	-
			R1-2	원곡면 칠곡리 926-2대	325.0	-
			R1-3	원곡면 칠곡리 926-3대	325.0	-
			R1-4	원곡면 칠곡리 926-4대	325.0	-
			R1-5	원곡면 칠곡리 926-5대	325.0	-
			R1-6	원곡면 칠곡리 926-6대	325.0	-
			R1-7	원곡면 칠곡리 926-7대	325.0	-
			R1-8	원곡면 칠곡리 926-8대	346.0	-
	R2	1,781.9	R2-1	원곡면 칠곡리 927-1대	296.9	-
			R2-2	원곡면 칠곡리 927-2대	297.0	-
			R2-3	원곡면 칠곡리 927-3대	297.2	-
			R2-4	원곡면 칠곡리 927-7대	297.1	-
			R2-5	원곡면 칠곡리 927-6대	296.9	-
			R2-6	원곡면 칠곡리 927-5대	296.8	-
계		4,061.2	-	-	-	
근린 생활 시설	SR1	4,061.2	SR1-1	원곡면 칠곡리 928-2대	1,715.0	-
			SR1-4	원곡면 칠곡리 928-5대	570.0	-
			SR1-5	원곡면 칠곡리 928-6대	763.1	-
			SR1-6	원곡면 칠곡리 928-7대	509.1	-
			SR1-7	원곡면 칠곡리 928-8대	504.0	-
계		4,151.4	-	-	-	-
주차장 용 지	P1	2,717.0	P1-1	원곡면 칠곡리 929차	2,717.0	
	P2	1,434.4	P2-1	원곡면 칠곡리 927-4차	1,434.4	

나. 물류단지 관리 범위

- 『물류시설의개발및운영에관한법률』 및 국토부 『물류단지 관리지침』에 따른 안성원곡물류단지의 관리범위는 다음과 같음.

구분	관리 범위	비고
1.물류단지 관리계획 수립 및 변경, 이행	• 물류단지 관리(변경)계획 수립 • 물류법 제61조에 따라 물류단지 지정권자에게 물류단지 관리 및 운영방법 보고하거나 자료 제출 • 이를 위해 필요시 입주기업체 또는 지원기관에게 물류단지 관리에 대한 보고나 자료제출	
2.입주대상 업종과 입주기업체의 자격 및 입주절차 관리	• 입주대상 업종과 입주기업체의 자격 규정 • 입주절차 관리	
3.업종별 입주우선순위에 관한 사항	• 입주대상 업종별 입주우선순위 규정	
4.업종별 물류단지시설의 배치에 관한 사항	• 업종별 물류단지시설배치 관리	
5.물류단지시설과 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항	• 물류단지 시설과 지원시설 설치 및 운영	• 도로, 가로등, 공원·녹지는 안성시에서 관리
6.환경, 안전, 폐기물처리 등 사후관리 업무에 관한 사항	• 환경, 안전, 폐기물처리 등의 사후 관리	• 비점오염원 관리 시설은 입주기업이 공동 관리
7.공용시설 유지·관리에 관한 사항	• 필요시 공동시설의 설치·유지 및 보수를 위한 공동부담금을 입주기업체에 부과 • 대상 시설 : 도로, 가로등, 폐기물처리장, 수질오염방지시설 등	• 안성시 관할 시설물 제외
8.각종 부담금, 관리비 등에 관한 사항	• 부과 시기 : 공동부담금은 물류단지 운영상황에 따라 매월 또는 매 분기별로 징수 • 부과 비율 : 공동시설의 공동부담금은 입주기업체의 용지면적·건축연면적·종업원 수에 따라 산출한 부담비율에 따라 징수	
9.기타 사항	• 기타 단지 내 필요한 업무	

4. 입주대상업종과 입주기업체의 자격 및 입주절차

가. 입주대상 업종

- 『물류시설의개발및운영에관한법률』에서 규정된 기준과 『국토의개발및이용에관한법률 (제1종지구단위계획)』, 건축법, 유통산업발전법, 등의 관련법령에 따라 물류단지의 해당 필지에 허용된 업종

구분	관리 범위	비고
1.물류시설	• 창고시설 (『건축법 시행령』 별표1제18호) • 부속용도 (『건축법 시행령』 제2조제13호) • 집배송시설 (『유통산업발전법』 제2조제14호) • 공동집배송시설(『유통산업발전법』 제2조제15호) • 농수산물종합유통센터 (『농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률』 제2조제12호)	
2.지원 시설	주거	• 단독주택(다중주택, 공관 제외) • 제1종 근린생활시설* • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 기원, 휴게음식점, 제과점, 서점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장, 공연장, 종교집회장, 바목 금융업소, 사무소, 부동산 중개업소, 출판사, 자목 사진관, 표구점, 학원 등* *건축물 전체 연면적의 40% 이내
	근린생활	• 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설(장 의사, 단란주점, 안마시설소 외) • 문화 및 집회시설(관람장 제외) • 종교시설 중 가목의 종교집회장(납골당 제외) • 의료시설(격리병원 제외) • 운동시설(옥외철타 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설 중 업무시설 및 오피스텔, 금융업소, 사무소 • 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장 • 방송통신시설 중 전신전화국, 통신용 시설 건축법 시행령 기준
	주차장	• 주차전용건축물 • 제1종 근린생활시설* • 제2종 근린생활시설(장 의사, 단란주점, 안마시설소 외)* • 문화 및 집회시설(관람장 제외)* • 판매시설 중 소매시장, 상점* *주차장법시행령의 주차전용 건축물 설치 시 전체 건축연면적 30% 안에서 가능

나. 입주대상 기업체의 자격

- 토지의 각 용도에 따라 개별시설 설치법, 도시계획법, 건축법, 지자체 조례 등 관계법에 따른 허가, 인가, 면허 등 등록을 받거나 받을 수 있는 자로서 각 용도에 적합한 시설 설치가 가능한 자
- 위 자격을 갖춘 해당 용지의 용도에 맞는 경제활동을 하는 사업자(법인)로서 계약 후 비용을 완납한 자

다. 입주 절차

- 토지매매계약 체결
 - 사업시행자의 분양계획 공고 뒤 추첨 또는 경쟁입찰의 방법으로 입주자를 선정하여 토지 매매계약을 체결
 - 실시계획에서 정한 처분계획상 입주자가 지정되어 있을 때에는 수의계약으로 사업시행자와 토지매매 계약을 체결
- 입주 절차
 - 분양계약자 : 대금완납 및 건축물 준공 후 입주
 - 임대세입자 : 물류단지 입주대상 업종으로 소유자와 임대 계약을 체결한 뒤 입주

5. 업종별 입주우선순위 : 해당 없음

6. 업종별 물류단지시설의 배치

가. 물류단지시설 현황

- 법적 유치가능시설검토, 수도권 물류단지 배치계획 및 물류특성분석, MOU체결 입주예정 기업(ProLogis社, 삼성TESCO)의 의견을 반영, 아래와 같이 유치시설 선정
- 물류단지시설로는 ‘물류시설’만 있으며, 그 외 지원시설과 공공시설이 있음.

● 물류단지시설 현황

구 분		유 치 시 설	비 고
물류단지 시설	물류 시설	창고, 집배송시설, 공동집배송센터, 농수산물종합유통센터, 부속용도	-
지원시설		근린생활시설, 주거용지, 주차장	-
공공시설		도로, 녹지, 공원, 광장, 유수지 등	-

- 물류단지 개발지침, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 산업입지개발지침을 감안하여 시설규모의 지표 설정

● 물류단지시설 주요시설의 지표

구 분		설정지표	적용근거
총 합 계		· 682,398.1㎡ (100.0%)	· 2020년 안성 도시기본계획 일부 변경 시가화예정용지 변경 결정(10ha → 90ha)
물류시설 용 지		· 58.1% (공공시설 제외 시 96.9%)	· 물류단지개발지침(제8조) - 공공시설을 제외한 면적의 60% 이상
지원시 설용지	소계	· 1.8%	· 물류단지 종사자 및 방문객을 위한 다양한 시설배치 · 이주자들을 위한 택지 조성
	주차장	· 0.6%	· 타지역 사례 검토
소계		40.1%	
공공시 설용지	도로	· 도로율 - 8.9%	· 산업입지의 개발에 관한 통합지침(제14조) - 산업단지면적이 1㎢ 미만인 경우 8% 이상 확보
		· 폭원 - 20m(단지내 간선도로)	· 산업입지의 개발에 관한 통합지침(제14조) - 단지내 간선도로 폭원 15m 이상 확보
	공원· 녹지율	· 28.8%	· 산업입지의 개발에 관한 통합지침(제14조) - 단지규모 1㎢미만 시: 5~7.5%
	주차장	· 0.6%	· 타지역 사례 검토

나. 시설배치 기준

- 기능연관성 고려
 - 물류단지 내 각 시설 상호간의 연관성을 고려한 기능배분 및 동일 기능간 상충 배제
- 완충공간 및 커뮤니티공간 조성
 - 주변 취락지역과 물류시설 사이에 지원시설을 배치하여 완충공간으로서의 기능부여 및 기존취락주민과 물류시설종사자의 커뮤니티 활성화 공간으로 활용
- 사용자 중심적 시설배치
 - MOU 체결 입주예정기업의 의사를 적극 반영한 맞춤형 물류단지 계획

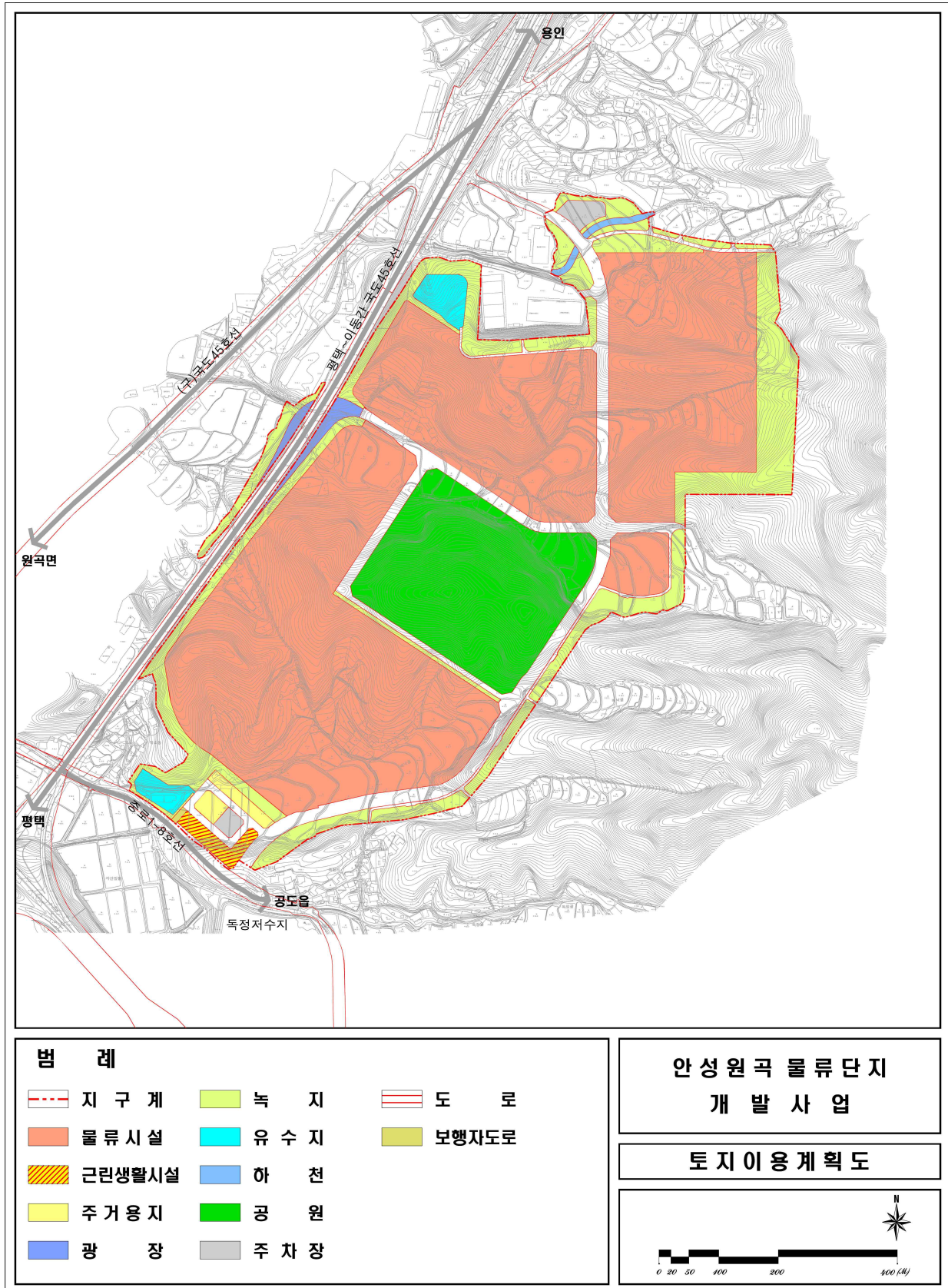
다. 물류단지시설 배치

- 창고, 집배송시설, 공동집배송센터, 농수산물종합유통센터, 부속용도
 - 지역의 물동량 처리를 위한 창고, 집배송시설, 공동집배송센터 등 배치 고려
 - 외자유치에 의한 입주업체의 수요면적 및 향후 지역 내 물류사업의 수요면적을 고려하여 사업지구 내에 5개 블록으로 나누어 적정 배치
 - 입주예정기업의 특성을 고려하여 독립 및 협업화 체계가 가능토록 배치하고 물류 운송의 효율적 처리가 가능한 교통체계 고려

● 토지이용계획표

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계	소계	682,398.1	100.0	-
	물류단지 시설	396,226.2	58.1	-
물류단지 시설	물류시설	396,226.2	58.1	창고, 집배송시설, 공동집배송센터, 농수산물종합유통센터, 부속용도
	소계	12,615.5	1.8	-
	근린생활시설	4,061.2	0.6	-
	주거용지	4,402.9	0.6	-
	주차장	4,151.4	0.6	-
지원시설	소계	273,556.4	40.1	-
	공원	87,246.9	12.8	-
	녹지	109,154.5	16.0	-
	광장	5,038.4	0.7	-
	하천	2,074.0	0.3	-
	유수지	9,332.9	1.4	-
	도로	60,709.7	8.9	-

● 토지이용계획도



7. 물류단지시설과 지원시설의 설치 및 운영

가. 물류단지시설 및 지원시설 설치

○ 설치 기준

- 화물의 출입동선과 보행동선을 분리하여 안전에 유의할 것
- 설치시 구조적 내구력을 갖추고 자동차의 출입구, 구내차도 및 주차장은 관련규정에 따름
- 위험물 창고와 같은 특수창고에 대해서는 법적인 설치허가기준을 적용

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비고
물류단지 시설	물류시설	용 도 (허용용도 외 불허)	• 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 창고시설 • 「건축법 시행령」 제2조제13호의 부속용도 • 「유통산업발전법」 제2조제14호 집배송시설 • 「유통산업발전법」 제2조제15호 공동집배송센터 • 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제12호에 의한 농수산물종합유통센터	396,226. 2㎡ (7필지)
		용적률	• 250% 이하	
		건폐율	• 60% 이하	
		층수/높이	• 최고층수 : 5층 이하	
		건축물 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 5m, 녹지변 : 3m - 국도45호선 녹지변 : 15m	
		기타사항 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	
지원 시설	주거시설	용 도 (허용용도 외 불허)	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택, 공관 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설* • 제2종 근린생활시설 중 가목 일반음식점, 기원, 나목 휴게음식점, 제과점, 다목 서점, 라목 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장 등, 마목 공연장, 종교집회장, 바목 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 출판사 등, 자목 사진관, 표구점, 학원 등* ※ 주거지 외 용도(제1,2종 근린생활시설)는 건축물 전체 연면적의 40%를 초과할 수 없다.	4,402.9㎡ (14필지)
		용적률	• 150% 이하	
		건폐율	• 60% 이하	
		층수/높이	• 최고층수 : 3층 이하	
		건축물 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 1m, 녹지변 : 2m	
		색 채	• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 함	
		기타사항 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	

지원 시설	근린생활 시설 (기정)	용도 (허용용도 외 불허)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (자목 중 장의사, 차목의 단란주점, 타목의 안마시술소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설(다목 관람장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장(납골당 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설(격리병원 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제13호 운동시설(옥외철타 설치된 골프연습장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설 및 오피스텔, 금융업소, 사무소 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장 • 「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 나목 전신전화국, 라목 통신용시설	4,061.2㎡ (7필지)
		용적률	• 200% 이하	
		건폐율	• 60% 이하	
		층수/높이	• 최고층수 : 4층 이하	
		건축물 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 3m, 남측도로변 : 2m	
		색채	• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 함	
		기타사항 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	
	근린생활 시설 (변경)	용도 (허용용도 외 불허)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (자목 중 장의사, 차목의 단란주점, 타목의 안마시술소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설(다목 관람장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장(납골당 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설(격리병원 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제13호 운동시설(옥외철타 설치된 골프연습장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설 및 오피스텔, 금융업소, 사무소 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장 • 「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 나목 전신전화국, 라목 통신용시설	4,061.2㎡ (5필지)
		용적률	• 200% 이하	
		건폐율	• 60% 이하	
		층수/높이	• 최고층수 : 4층 이하	
		건축물 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 2m, 남측도로변 : 2m	
		색채	• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 함	

지원 시설	주차장 시설	기타사항 계획	•지구단위계획 시행지침 참조	5,151.5㎡ (2필지)
		용적률	•200% 이하	
		건폐율	•60% 이하	
		층수/높이	•최고층수 : 4층 이하	
		건축물 사항	•건축한계선 - 전면도로변 : 3m, 녹지변 : 2m	
		기타사항 계획	•지구단위계획 시행지침 참조	

나. 시설운영 기준

□ 근거법

- 『물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률』 과 『국토부 물류단지관리지침』

□ 시설운영 주체

- 입주자협의회 구성 전
 - 지자체(안성시) 인계에서 제외된 공공시설에 한해 사업시행자인 경기도시공사에서 종합 관리함
- 입주자협의회 구성 후
 - 물류시설의개발및운영에관한법률 제53조와 물류단지관리지침에 따라 『입주자협의회』를 구성하여 이를 중심으로 자체적으로 관리·운영함
- 지자체에 인계된 공공시설물
 - 도로, 공원·녹지 등의, 가로등 등의 공공시설은 소유권자(지자체) 책임 하에 별도 관리·운영되어야 함.

8. 환경, 안전, 폐기물처리 등 사후관리 업무에 관한 사항

가. 환경관리

- 입주자는 환경관련법과 본 물류단지 환경영향평가 협의내용에 따라 수질, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 관리하여야 하며, 환경오염 사전예방을 위하여 한강유역환경청 등과 긴밀한 협조체계를 유지해야 함.
- 비점저감시설 유지관리는 입주기업들이 자율적으로 관리토록 하며, 비용은 용지면적 및 건축물면적, 종업원 수 등을 고려하여 분담토록 함

나. 안전관리

- 입주자는 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 지방자치단체 등 관계기관과 재해복구 협조 체계를 구축하여야 함
- 관리기관은 물류단지 방재계획고가 관련하여 안전·공해·환경관리 등 필요한 사항을 입주자에 알리고 지속적으로 관리하여야 함
- 입주자는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때에는 관계법령과 기준을 준수하여야 함

다. 폐기물처리계획

- 단지 내에서 발생하는 폐기물은 폐기물 감량 및 재활용을 유도하기 위하여 발생원(물류단지시설, 지원시설)으로부터 직접 분리수거가 이루어지도록 하고, 폐기물의 효율적인 처리를 위해 입주자에게 적극적인 홍보를 실시토록 함
- 단지 내에서 발생하는 폐기물 중 종이, 플라스틱, 섬유, 목재 등은 분리수거를 하여 최대한 재활용토록 할 것임
- 기타 음식쓰레기의 경우 안성시 폐기물처리계획에 따라 안성시의 처리시설을 통해 처리할 것임

구분		폐기물발생량 (kg/일)	처리방법
합계		12,935.3	-
생활 폐기물		1,444.7	본 사업지구에서 발생하는 생활 폐기물중 음식물 폐기물은 음식물 처리시설에서 처리토록 하며, 음식물 폐기물을 제외한 나머지 폐기물은 안성시 청소계획에 따라 처리토록 할 계획임
사업장 폐기물		11,490.6	본 사업지구에서 발생하는 사업장 폐기물중 재활용가능 폐기물은 제3차 자원재활용기본계획에 따라 최대한 재활용 하도록 할 것이며, 재활용을 제외한 나머지 폐기물은 위탁처리 할 계획임
사업장 배출시 설 계	가연성	11,094.3	
	불연성	396.2	
지정폐기물		-	

9. 하수처리장, 하수구, 배수구, 전기, 통신 등 공용시설 유지·관리

- 하수처리는 원곡하수종말처리시설에서 처리하는 것으로 계획함
- 근린공원, 하수구, 배수구, 상수도, 가로등 등 원곡물류단지 개발사업 준공 뒤 지자체 등의 관리청에 귀속된 공용시설은 해당 관리청에서 유지관리토록 함
- 전기, 통신, 도시가스 등의 공용시설은 설치자(수익자)인 당해 사업자(한전, 한국통신 등)가 유지·관리함

구분		계획급수량 (m ³ /일)	공급계획
상수 공급		566.23	• 광역5단계(한강계통)에서 원수를 공급받아 원곡배수지(기준)를 거쳐 사업지구내에 공급할 계획임 • 안성시 상수사업본부와 협의하여 사업부지 급수량만 반영하는 것으로 계획
오수 처리		476.14	• 본 사업지 남측에 설치 예정인 신설 차집관로(D250mm)를 통하여 원곡하수종말처리시설(Q = 1,000m³)에서 처리하는 것으로 계획
통신시설 공급		7,071	• 한국통신의 관할 전화국으로부터 인입 공급하고, 추가 공급시설은 한국통신과 협의 후 설치할 계획
에너지 공급	열공급	최대열부하 : 9.24Gcal/h	• 냉난방식은 단위 건물별로 단독냉난방을 하는 것으로 계획하며, 연료가스 공급은 LPG사용
	전력 공급	변압기설비용량 : 21,623.2kVA	• 한국전력공사 주변 소사별 변전소로부터 22.9kV 배전선로 2회선 이상 공급 • 한국전력공사에서 공급

10. 각종 부담금, 관리비 등에 관한 사항

- 국토부 물류단지관리지침(제9조, 공동부담금 등)에 따라 공동시설의 관리에 소요되는 비용(공동부담금)은 입주자별로 분담하여 관리기관(경기도시공사)에 납부함
- 기타 관리비
 - 상하수도 및 전력요금 등은 입주자별로 해당 관리기관에 납부

11. 그 밖의 물류단지 관리업무

- 기타 본 관리계획서에서 밝히지 않은 사항은 물류단지 관련 법규 및 물류단지관리지침, 경기도 안성시 조례 등의 관련규정에 따름