

**한양대 에리카 캠퍼스 혁신파크
도시첨단산업단지
산업단지계획(변경안)
승인 신청(요약)**

2024. 04



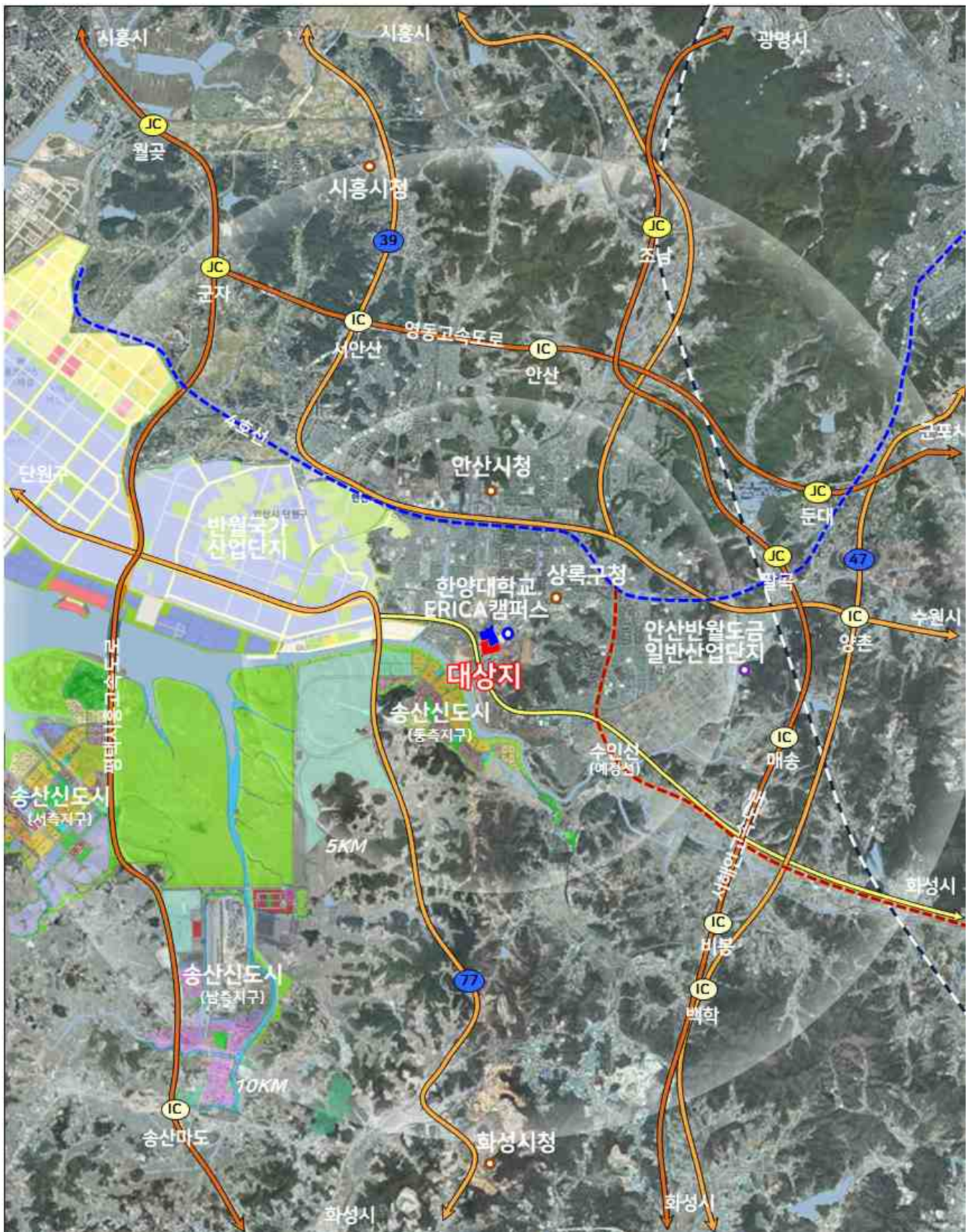
□ 사업개요

- 사업명 : 한양대 에리카 캠퍼스 혁신파크 도시첨단산업단지
- 위치 : 경기도 안산시 상록구 한양대학로 55, 한양대학교
- 사업유형 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호다목에 의한 도시첨단산업단지
- 시행자 : 한국토지주택공사, 한양대학교
- 면적 : (기정) 78,605m²
(변경) 184,130m² (1단계 : 78,605m², 2단계 : 105,525m²)
- 산업시설용지, 복합용지 추가 확보 및 지원시설용지 신설 등을 위한 산업단지계획 변경(확장)
- 사업비 : (기정) 89.3억원 (변경) 197.4억원
- 사업기간 : (기정) 2020년 10월 ~ 2024년 12월
(변경) 2020년 10월 ~ 2025년 12월
- 1단계 : 2020년 10월 ~ 2025년 6월(한국토지주택공사, 한양대학교)
- 2단계 : 2025년 1월 ~ 2025년 12월(한양대학교)
- 시행방식 : 민관합동개발방식
- 토지용도 : 산업시설, 복합시설, 지원시설, 공공시설
- 유치업종 : 첨단제조산업 및 첨단연구산업

□ 추진경위

- 2019. 04. : 캠퍼스 혁신파크 추진 업무협약(국토부, 중기부, 교육부 MOU 체결)
- 2019. 08. : 캠퍼스 혁신파크 선도사업 대학 선정(강원대, 한남대, 한양대 에리카)
- 2020. 10. : 산업단지계획 승인(국토교통부고시 제2020-748호, 2020.10.27.)
- 2020. 11. : 단지조성공사 착공
- 2022. 03. : 2단계 사업부지 산업단지 물량공급 승인
(경기도 산업정책과-2588호, 2022.03.14.)
- 2022. 12. : 산업단지 변경(1차) 승인(기간연장)(국토교통부고시 제2022-816호, 2022.12.27.)
- 2023. 11. : 산업단지 변경(2차) 승인(기간연장)(국토교통부고시 제2023-697호, 2023.11.30.)
- 2024. 04. : 산업단지 변경(3차) 승인 신청(2단계 사업 추가 및 단계구분)(예정)
- 2025. 06. : 1단계 사업준공(예정)
- 2025. 12. : 2단계 사업준공(예정)

□ 위치도



Ⅱ

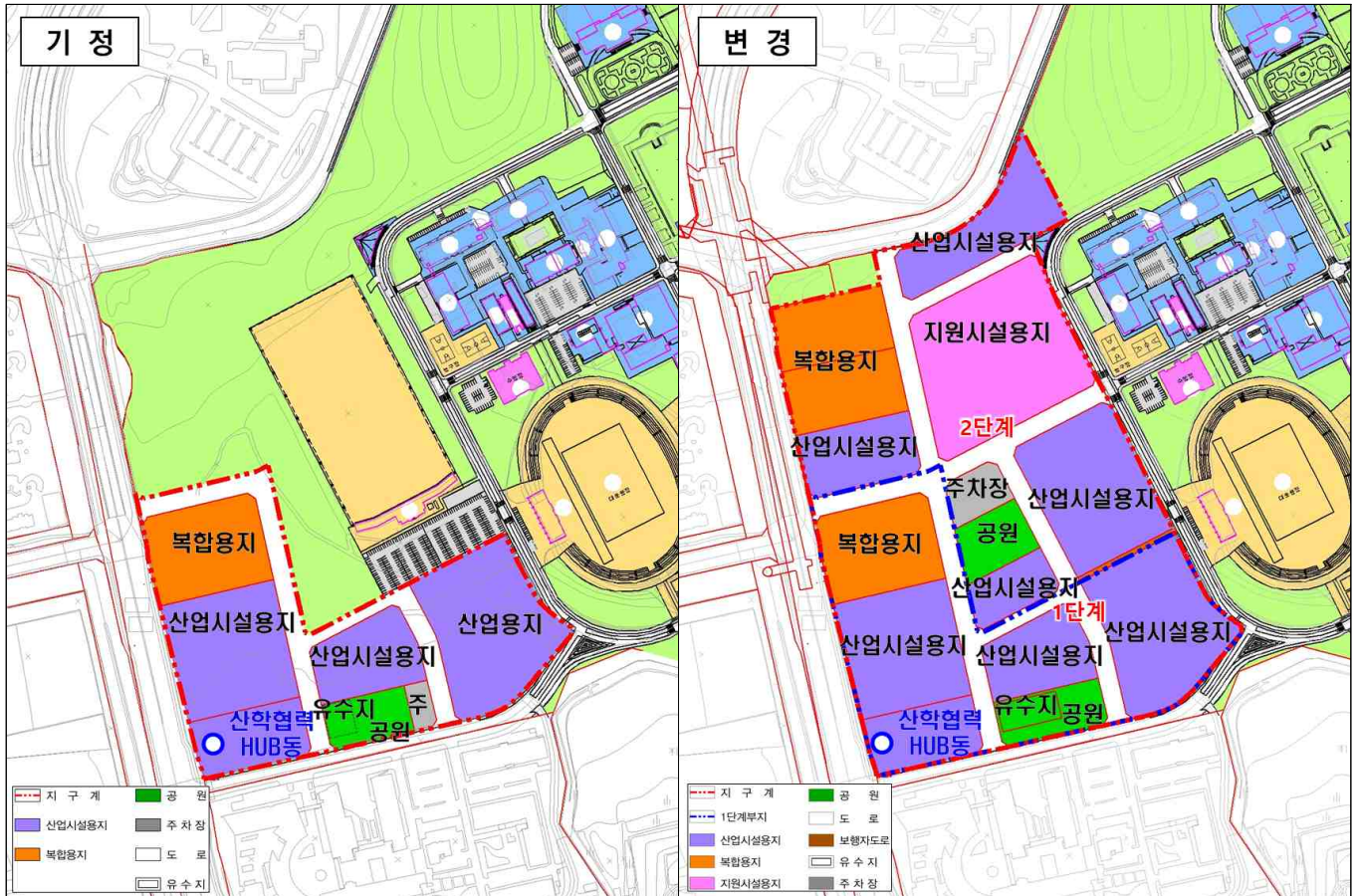
산업단지계획 수립(안)

□ 지구계 결정사유(안)

구 분	결정 사유
①	· 대학시설(도시계획시설) 및 도로(도시계획시설, 해안로) 경계
②	· 대학 단지내 도로(세부조성계획, 후문 출입도로) 경계
③	· 대학 단지내 도로(세부조성계획) 경계(정형화)
④	· 대학시설(도시계획시설) 및 한양대역 출구 경계

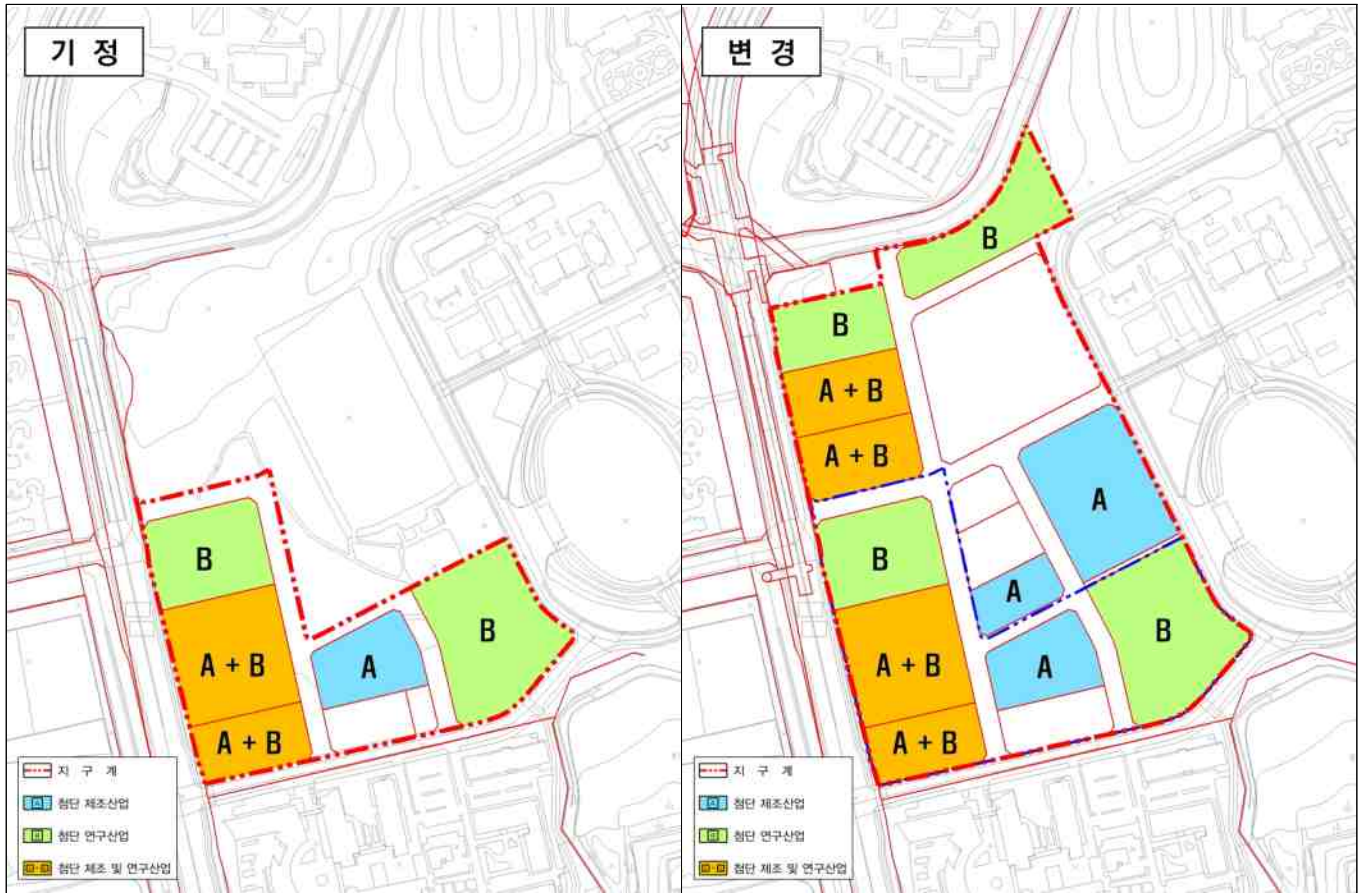


□ 토지이용계획(안)



구 분	기정 면적(m²)	증 감	변경 면적(m²)			구성비(%)			비 고
			소 계	1단계	2단계	소 계	1단계	2단계	
합 계	78,605	증)105,525	184,130	78,605	105,525	100.0	42.7	57.3	
산업시설용지	48,776	증)40,732	89,508	48,776	40,732	48.7	26.5	22.2	
복합용지	11,335	증)16,443	27,778	11,335	16,443	15.0	6.2	8.8	
산업시설 지원 시설	산업 시설	5,667.5	증)8,221.5	13,889	5,667.5	7.5	3.1	4.4	
	지원 시설	5,667.5	증)8,221.5	13,889	5,667.5	7.5	3.1	4.4	
지원시설 용지	-	증)25,564	25,564	-	25,564	13.9	-	13.9	
공공시설 용지	18,494	증)22,786	41,280	18,494	22,786	22.4	10.0	12.4	
공 원 보행자 도로 유수지 주차장 도 로	공 원	4,345	증)5,780	10,125	5,545	5.5	3.0	2.5	
	보행자 도로	-	증)562	562	-	0.3	-	0.3	
	유수지	(1,015)	증)821	(1,836)	(1,836)	(1.0)	(1.0)	-	
	주차장	1,200	증)1,789	2,989	-	1.6	-	1.6	
	도 로	12,949	증)14,655	27,604	12,949	15.0	7.0	8.0	

□ 유치업종 및 배치계획(안)



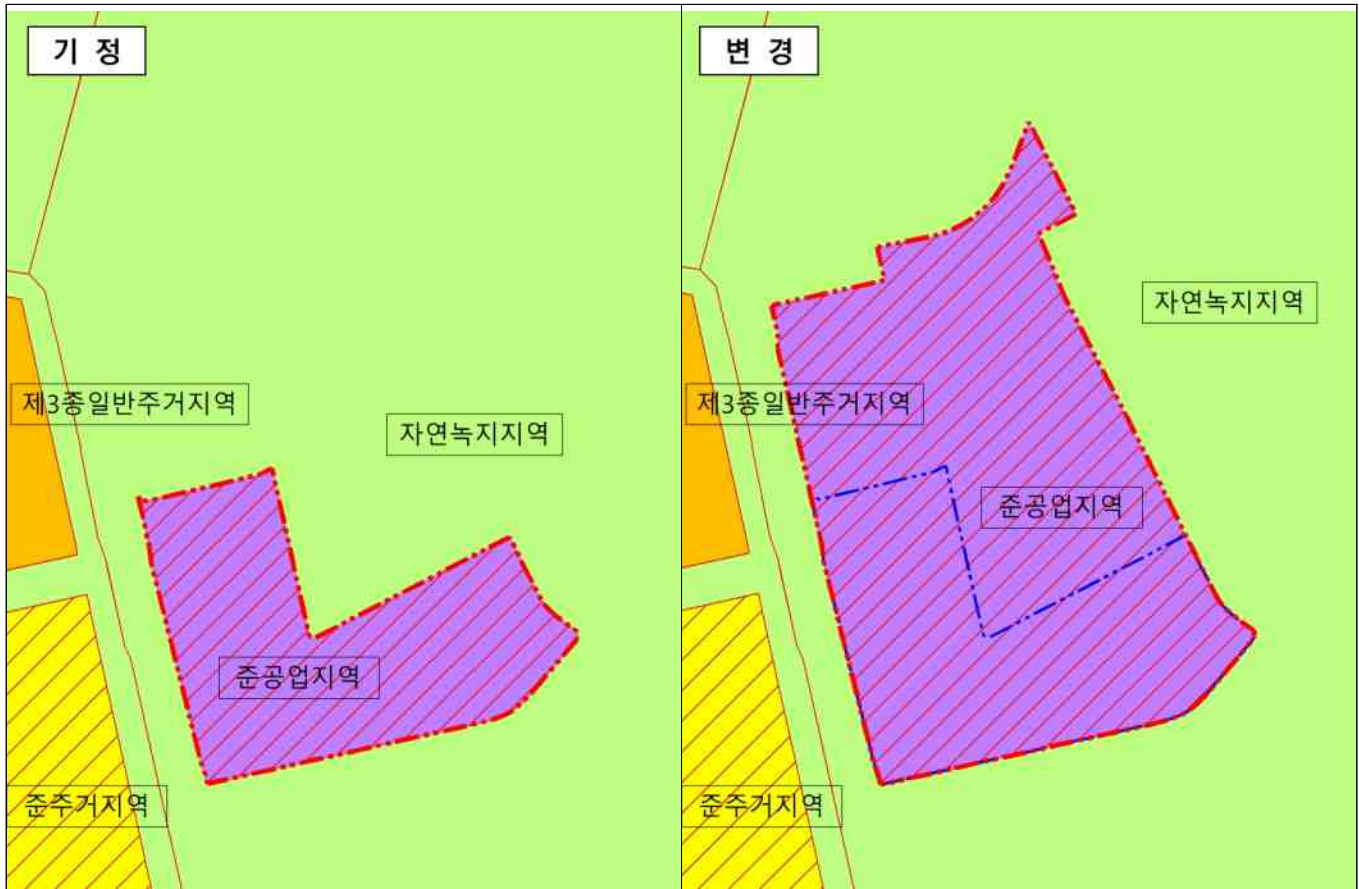
구 분			유치업종
기 정	A	첨단 제조 산업	·화학 물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외(C20) ·의료용 물질 및 의약품 제조업(C21) ·전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26) ·의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업(C27) ·전기장비 제조업(C28) ·기타 기계 및 장비 제조업(C29) ·자동차 및 트레일러 제조업(C30) ·기타 운송장비 제조업(C31)
	B	첨단 연구 산업	·출판업(J58) ·컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(J62) ·정보서비스업(J63) ·연구개발업(M70) ·전문 서비스업(M71) ·건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(M72) ·기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(M73) ·사업 지원 서비스업(N75) ·교육 서비스업(P85)
변 경	A	첨단 제조 산업	·화학 물질 및 화학제품 제조업 ; 의약품 제외(C20) ·의료용 물질 및 의약품 제조업(C21) ·전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26) ·의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업(C27) ·전기장비 제조업(C28) ·기타 기계 및 장비 제조업(C29) ·자동차 및 트레일러 제조업(C30) ·기타 운송장비 제조업(C31)
	B	첨단 연구 산업	·출판업(J58) ·영상·오디오 기록물 제작 및 배급업(추가)(J59) ·컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(J62) ·정보서비스업(J63) ·연구개발업(M70) ·전문 서비스업(M71) ·건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(M72) ·기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(M73) ·사업 지원 서비스업(N75) ·교육 서비스업(P85)

□ 공공시설 및 기타시설 계획(안)



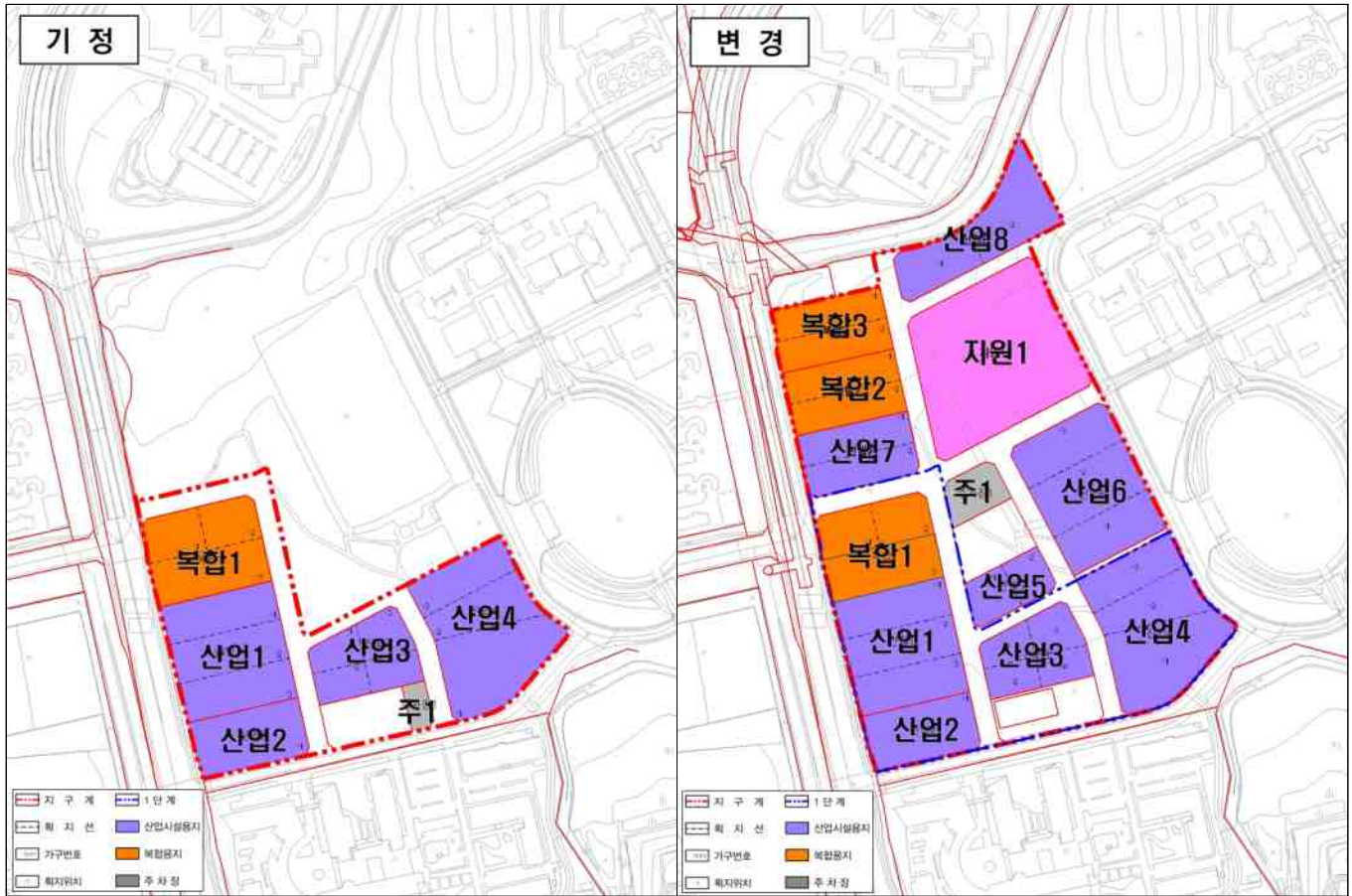
구 분	개소수			면 적(m²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
계	5개소	증)6	11개소	18,494	증)22,786	41,280	
교통시설	4개소	증)5	9개소	14,149	증)17,006	31,155	
도 로	3개소	증)4	7개소	12,949	증)14,655	27,604	중로 7노선
보행자도로	-	증)1	1개소	-	증)562	562	소로 1노선
주차장	1개소	-	1개소	1,200	증)1,789	2,989	
공간시설	1개소	증)1	2개소	4,345	증)5,780	10,125	
공 원	1개소	증)1	2개소	4,345	증)5,780	10,125	소공원
방재시설	(1개소)	-	(1개소)	(1,015)	증)821	(1,836)	
유수지	(1개소)	-	(1개소)	(1,015)	증)821	(1,836)	소공원내 중복결정

□ 용도지역계획(안)



구 분		면 적(m')			구성비 (%)	
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계	소 계	184,130	-	184,130	100.0	
	1단계	78,605	-	78,605	42.7	
	2단계	105,525	-	105,525	57.3	
공업 지역	준공업 지역	소 계	78,605	증) 105,525	184,130	100.0
		1단계	78,605	-	78,605	42.7
		2단계	-	증) 105.525	105,525	57.3
녹지 지역	자연녹지 지역	소 계	105,525	감) 105,525	-	-
		1단계	-	-	-	-
		2단계	105,525	감) 105,525	-	-

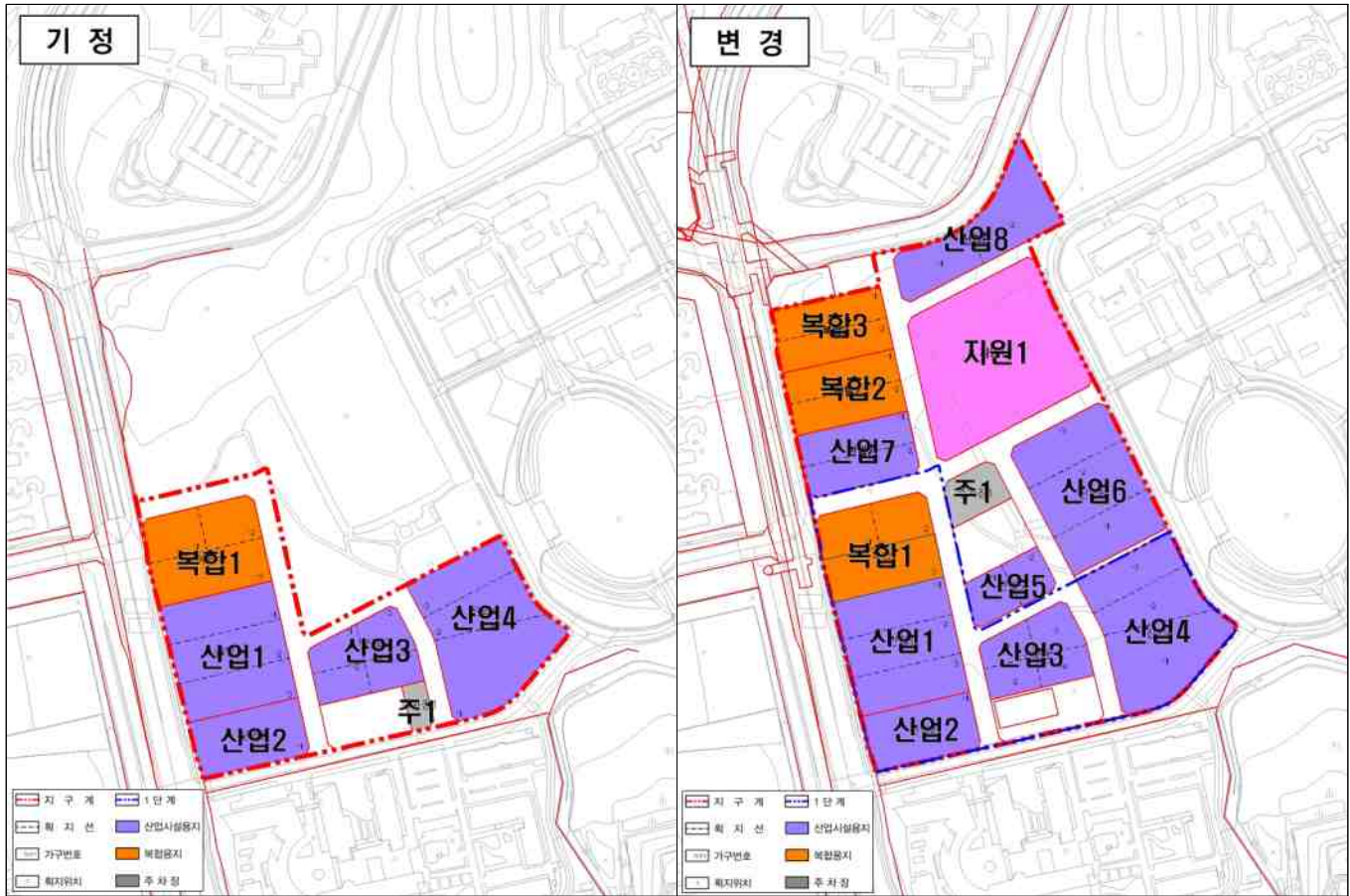
□ 가구 및 획지계획(안) - 산업시설 용지



<산업시설 용지>

구 분	면 적(m²)		획 지				비 고
			위 치		면 적(m²)		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계	48,776	89,508	-	-	48,776	89,508	
산업1	15,076	15,076	1	1	5,000	5,000	1단계
			2	2	5,064	5,064	
			3	3	5,012	5,012	
산업2	7,200	7,200	1	1	7,200	7,200	1단계
산업3	8,117	8,117	1	1	1,895	1,895	1단계
			2	2	1,898	1,898	
			3	3	2,397	2,397	
			4	4	1,927	1,927	
산업4	18,383	18,383	1	1	9,416	9,416	1단계
			2	2	4,578	4,578	
			3	3	4,389	4,389	
산업5	-	4,487	-	1	-	2,400	2단계
			-	2	-	2,087	
산업6	-	17,238	-	1	-	5,344	2단계
			-	2	-	6,629	
			-	3	-	5,265	
산업7	-	8,187	-	1	-	4,144	2단계
			-	2	-	4,043	
산업8	-	10,820	-	1	-	4,254	2단계
			-	2	-	6,566	

□ 가구 및 획지계획(안) - 복합·지원시설·주차장 용지



<복합·지원시설·주차장 용지>

구 분	면 적(m²)		획 지				비 고
			위 치		면 적(m²)		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계	12,535	56,331	-	-	12,535	56,531	
복 합1	11,335	11,335	1	1	2,854	2,854	1단계
			2	2	2,783	2,783	
			3	3	5,698	5,698	
복 합2	-	8,281	-	1	-	4,142	2단계
			-	2	-	4,139	
복 합3	-	8,162	-	1	-	4,032	2단계
			-	2	-	4,130	
지 원1	-	25,564	-	1	-	25,564	2단계
주차장1	1,200	2,989	1	1	1,200	2,989	2단계

□ 건축물 등에 관한 계획(안)



① 산업시설용지

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용
-	산업1 산업2 산업3 산업5 산업6 산업7 산업8	허용 용도	「건축법 시행령」 [별표 1]의 제10호의 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 [별표 1]의 제17호의 공장 중 다음의 시설 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터(지원 시설* 포함) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 ※ 유치업종 중 아래와 같은 환경오염시설은 입주를 제한함 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 같은 법 시행령 별표 1의3의 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 공장 (다만, 같은 법 시행규칙 [별표3] (대기오염물질배출시설) 중 폐수·폐기물처리시설 및 보일러·흡수식 냉·온수기시설에 한해 허용) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설 (다만, 「물환경보전법」 시행규칙 [별표13] (수질오염물질의 배출허용기준)의 물질 중, 「하수도법」 시행규칙 [별표1] (공공하수처리시설 방류수수질기준)에서 정하는 물질(BOD, COD, SS, T-N, T-P, 총대장균군수)의 경우, 「물환경보전법」 시행규칙 [별표13] 제1호 다목 규정에 따라 ‘나’지역 기준으로 그 외 물질은 ‘가’지역 기준 이내로 1차 처리 후 연계처리하거나 전량 위탁 처리하는 업체에 한해 허용) 「악취방지법」 제3조에 따른 악취배출시설 「화학물질관리법」에 따른 유해화학물질 또는 폐기물관리법에 지정폐기물을 제조, 보관 · 저장하는 공장
		불허 용도	허용용도 외의 용도
		건폐율	80% 이하
		용적률	400% 이하
		높이	30층 이하
		기타	부지 남측에 지하매설물이 매설되어 있어 단지 조성 및 건축물 건축시 해당사항을 고려한 계획 수립 필요

주) 지원시설이란 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의 4 ②항을 포함하여, 지원시설의 비율은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의 4 ④항을 준용함.

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용
-	산업4	허용 용도	• 「건축법 시행령」 [별표 1]의 제10호의 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 [별표 1]의 제17호의 공장 중 다음의 시설 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터(지원시설 포함) - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 - 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 - 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 • 「건축법 시행령」 [별표 1]의 제24호의 방송통신시설 ※ 유치업종 중 아래와 같은 환경오염시설은 입주를 제한함 - 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설 - 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서는 같은 법 시행령 별표 1의3의 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 공장 (다만, 같은 법 시행규칙 [별표3] (대기오염물질배출시설) 중 폐수·폐기물처리시설 및 보일러·흡수식 냉·온수기시설에 한해 허용) - 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설 (다만, 「물환경보전법」 시행규칙 [별표13] (수질오염물질의 배출허용기준)의 물질 중, 「하수도법」 시행규칙 [별표1] (공공하수처리시설 방류수수질기준)에서 정하는 물질(BOD, COD, SS, T-N, T-P, 총대장균군수)의 경우, 「물환경보전법」 시행규칙 [별표13] 제1호 다목 규정에 따라 ‘나’지역 기준으로 그 외 물질은 ‘가’지역 기준 이내로 1차 처리 후 연계처리하거나 전량 위탁 처리하는 업체에 한해 허용) - 「악취방지법」 제3조에 따른 악취배출시설 - 「화학물질관리법」에 따른 유해화학물질 또는 폐기물관리법에 지정폐기물을 제조, 보관 · 저장하는 공장
		불허용도	• 허용용도 외의 용도
		건폐율	• 80% 이하
		용적률	• 400% 이하
		높이	• 30층 이하
		기타	• 부지 남측에 지하매설물이 매설되어 있어 단지 조성 및 건축물 건축시 해당사항을 고려한 계획 수립 필요

② 복합용지

도면 번호	가구 번호	구분		계 획 내 용
-	복합1 복합2 복합3	산업 시설 (전체 연면적의 50% 이상)	허용 용도	• 「건축법 시행령」 [별표 1]의 제10호의 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 [별표 1]의 제17호의 공장 중 다음의 시설 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터(지원시설 포함) - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 - 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 - 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 ※ 유치업종 중 아래와 같은 환경오염시설은 입주를 제한함 - 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설 - 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 같은 법 시행령 별표 1의3의 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 공장 (다만, 같은 법 시행규칙 [별표3] (대기오염물질배출시설) 중 폐수·폐기물처리시설 및 보일러·흡수식 냉·온수기시설에 한해 허용) - 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설 (다만, 「물환경보전법」 시행규칙 [별표13] (수질오염물질의 배출 허용기준)의 물질 중, 「하수도법」 시행규칙 [별표1] (공공하수처리시설 방류수수질기준)에서 정하는 물질(BOD, COD, SS, T-N, T-P, 총대장균군수)의 경우, 「물환경보전법」 시행규칙 [별표13] 제1호 다목 규정에 따라 ‘나’지역 기준으로 그 외 물질은 ‘가’지역 기준 이내로 1차 처리 후 연계처리하거나 전량 위탁 처리하는 업체에 한해 허용) - 「악취방지법」 제3조에 따른 악취배출시설 - 「화학물질관리법」에 따른 유해화학물질 또는 폐기물관리법에 지정폐기물을 제조, 보관 · 저장하는 공장
			불허 용도	• 허용용도 외의 용도
		지원 시설 (전체 연면적의 50% 미만)	허용 용도	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 아래의 용도 - 공동주택 중 기숙사 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사 및 옥외에 설치하는 골프연습장은 제외) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 중 예식장 및 회의장, 전시장 - 판매시설 중 상점(바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만 및 해당 도시첨단산업단지(준공업지역)에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한함) - 교육연구시설 중 교육원, 직원훈련소, 학원, 연구소 - 노유자 시설 중 아동관련시설 - 운동시설 - 업무시설(오피스텔 제외) ※ 제1·2종 근린생활시설, 판매시설(상점)의 바닥면적 총합은 전체 연면적의 20%이하로, 2층 이하에만 입지할 수 있다.
			불허 용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 등 기타법령에서 불허하는 시설
		건폐율		• 80% 이하
		용적률		• 400% 이하
		높이		• 30층 이하

③ 지원시설용지

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용
-	지원1	허용 용도	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 아래의 용도 - 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제2종 근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외) - 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 중 교육원, 직원훈련소, 학원, 연구소 - 노유자 시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 운동시설(옥외 골프연습장 제외) * 단. 제1·2종 근린생활시설은 연면적의 10% 이내로 제한한다.
		불허 용도	• 허용용도 외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 등 기타법령에서 불허하는 시설
		건폐율	• 80% 이하
		용적률	• 400% 이하
		높이	• 30층 이하

④ 주차장용지

도면 번호	가구 번호	구분	계 획 내 용
-	주차장1	허용 용도	• 「주차장법」 제 2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도) ※ 주차전용 건축물의 부속용도는 「건축법 시행령」 별표1에 따른 제1,2종 근린 생활시설(단란주점, 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매(해당 도시첨 단산업단지(준공업지역)에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 경 우에 한함), 운동시설, 업무시설(오피스텔 제외)에 한함 ※ 주차전용건축물 연면적 중 주차장 외의 용도로 사용되는 부분의 비율은 30% 미만
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 80% 이하
		용적률	• 400% 이하
		높이	• 10층 이하