

**서진산업(주) 도시관리계획(용도지역변경, 지구단위계획구역,  
지구단위계획) 결정(변경)(안)  
및 전략환경영향평가서(초안) 주민 열람·공고**

화성시 만세구 장안면 사랑리 137번지 일원의 서진산업(주) 도시관리계획(용도지역변경, 지구단위계획구역, 지구단위계획)결정(변경)(안) 및 전략환경영향평가(초안)과 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조의 규정과 「환경영향평가법」 제13조, 제14조, 같은법 시행령 제13조 및 제14조 규정에 의하여 주민 및 이해관계인 등의 의견을 청취하고자 하오니 의견이 있으신 분은 공고 기간 내 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026. 7. 1.

화 성 시 장

**1. 사업의 개요**

- 사업명 : 서진산업(주) 도시관리계획(용도지역변경, 지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(변경)(안)
- 위 치 : 경기도 화성시 만세구 장안면 사랑리 137번지 일원
- 면 적 : 87,295㎡
- 입안제안자 : 서진산업 주식회사

**2. 의견청취 사항의 주요내용**

- 서진산업(주) 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(변경)(안)
  - ※ 게재생략 (생략된 조서 및 관계도면은 열람장소에 비치)
- 전략환경영향평가(초안)의 내용
  - ※ 게재생략 (생략된 조서 및 관계도면은 열람장소에 비치)

**3. 공람기간 및 의견제출 방법**

**1) 열람기간 및 장소**

- 열람기간 : 공고일로부터 17일간
- 열람장소 : 화성시청 도시정책과, 만세구청 안전건설과, 장안면 행정복지센터

**2) 의견 제출기간 및 방법**

- 제출기간 : 열람기간 내
- 제출방법 : 열람 장소에 비치된 주민의견 제출서에 의한 서면 제출

**4. 기타사항**

- 당해 공람(안)은 확정되지 않은 사항으로 행정절차(관계기관 협의 등) 이행과정 중 변경될 수 있으며, 공람장소에서 복사 및 사진촬영 등은 금지합니다.
- 자세한 사항은 화성시청 도시정책과(☎031-5189-3384)로 문의하시기 바랍니다.

# 서진산업(주) 도시관리계획(용도지역변경, 지구단위계획구역, 지구단위계획결정(변경)(안) 조서

## I. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

### 1. 용도지역 결정(변경)조서

#### 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분  |        | 면 적(m <sup>2</sup> ) |           |        | 구성비(%) | 비 고            |
|------|--------|----------------------|-----------|--------|--------|----------------|
|      |        | 기 정                  | 변 경       | 변 경 후  |        |                |
| 합 계  |        | 87,260               | 증) 35     | 87,295 | 100.0  |                |
| 공업지역 | 소 계    | 63,329               | 증) 21,456 | 84,785 | 97.1   |                |
|      | 일반공업지역 | 63,329               | 증) 21,456 | 84,785 | 97.1   | 토지이동<br>증)35포함 |
| 녹지지역 | 소 계    | 23,931               | 감) 21,421 | 2,510  | 2.9    |                |
|      | 자연녹지지역 | 21,421               | 감) 21,421 | —      | —      |                |
|      | 보전녹지지역 | 2,510                | —         | 2,510  | 2.9    |                |

#### 나. 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                               | 용도지역       |            | 면 적<br>(m <sup>2</sup> ) | 용적률<br>(%) | 변경사유                                                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------|------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                  | 기정         | 변경         |                          |            |                                                                                                                                                                                   |
| —          | 만세구<br>장안면<br>사랑리<br>137번지<br>일원 | 일반공업<br>지역 | 일반공업<br>지역 | 63,364                   | 350        | ○ 기존 서진산업(주)와 접한<br>성장관리계획구역(산업관리)<br>내 운영중인 공장을 매입함에<br>따라 ‘서진산업(주) 지구단위<br>계획구역’으로 편입하여 효율적<br>토지이용 및 체계적인 관리를<br>도모하고자 함.<br>○ 도시계획선(지구단위계획구역)<br>분할 및 등록전환으로 인한<br>용도지역 면적변경. |
|            |                                  | 자연녹지<br>지역 | 일반공업<br>지역 | 21,421                   | 350        |                                                                                                                                                                                   |
|            |                                  | 보전녹지<br>지역 | 보전녹지<br>지역 | 2,510                    | 70         |                                                                                                                                                                                   |

## II. 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(변경) 조서

### 1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

#### 가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 구역명                           | 구역의<br>세 분 | 위 치                 | 면 적(㎡) |          |        | 비 고              |
|----|----------------|-------------------------------|------------|---------------------|--------|----------|--------|------------------|
|    |                |                               |            |                     | 기 정    | 변 경      | 변 경 후  |                  |
| 변경 | ①              | 장안 사랑리<br>서진산업(주)<br>지구단위계획구역 | 산업유통형      | 장안면 사랑리<br>137번지 일원 | 65,839 | 증)21,456 | 87,295 | 일반공업지역<br>보전녹지지역 |

#### 나. 지구단위계획구역 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 구역명                               | 위치                         | 변경내용                                                                                                                              | 변경사유                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①          | 장안 사랑리<br>서진산업(주)<br>지구단위<br>계획구역 | 만세구 장안면<br>사랑리 137번지<br>일원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지구단위계획구역<br/>증설<br/>-기정:65,839㎡<br/>-변경:87,295㎡<br/>증설) 21,421㎡<br/>토지이동) 35㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기존 서진산업(주)와 접한<br/>성장관리계획구역(산업관리)<br/>내 운영중인 공장을 매입함에<br/>따라 ‘서진산업(주) 지구단위<br/>계획구역’으로 편입하여 효율적<br/>토지이용 및 체계적인 관리를<br/>도모하고자 함.</li> <li>○ 도시계획선(지구단위계획구역)<br/>분할 및 등록전환으로 인한<br/>용도지역 면적변경.</li> </ul> |

### 2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서

: 해당없음

### 3. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

#### 가. 공업용지

| 구분 | 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 면적(㎡)  | 획 지                         |        | 비 고 |
|----|----------|----------|--------|-----------------------------|--------|-----|
|    |          |          |        | 위 치                         | 면적(㎡)  |     |
| 기정 | ①        | 1-1      | 63,329 | 화성시 만세구 장안면<br>사랑리 137번지 일원 | 63,329 |     |
| 변경 | ①        | 1-1      | 84,785 | 화성시 만세구 장안면<br>사랑리 137번지 일원 | 84,785 |     |

나. 녹지용지(변경없음)

| 구분 | 도면<br>번호 | 가구<br>번호 | 면적(㎡) | 획 지                            |       | 비 고  |
|----|----------|----------|-------|--------------------------------|-------|------|
|    |          |          |       | 위 치                            | 면적(㎡) |      |
| 기정 | ①        | 1-2      | 2,510 | 화성시 만세구 장안면<br>사랑리 137-16번지 일원 | 2,510 | 원형보전 |

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 공업용지(기정)

| 도면<br>번호 | 위 치<br>(가구번호) | 구 분  | 계 획 내 용  |                                                                                                                                                                       |
|----------|---------------|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①        | 1 - 1         | 허용용도 | R        | <ul style="list-style-type: none"> <li>화성 도시계획조례에 의한 일반공업지역 내 허용 가능한 용도</li> <li>※ 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령』 제2조 제2항제2호 공장 포함.</li> </ul>                           |
|          |               | 불허용도 | 1        | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                         |
|          |               | 건폐율  |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>70% 이하</li> </ul>                                                                                                              |
|          |               | 용적률  |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>350% 이하</li> </ul>                                                                                                             |
|          |               | 높이   | 최고<br>층수 | <ul style="list-style-type: none"> <li>5층 이하</li> </ul>                                                                                                               |
|          |               |      | 최저<br>층수 | —                                                                                                                                                                     |
|          |               | 배치   |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축규모가 주변경관과 통일성 있도록 배치, 시각회랑에 의한 위압감을 배제토록 배치</li> <li>주변 시설의 프라이버시 침해나 경관상 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 변화있는 건축물의 경관을 유도토록 배치</li> </ul> |
|          |               | 형태   |          | —                                                                                                                                                                     |
|          |               | 색채   |          | —                                                                                                                                                                     |
|          |               | 건축선  |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>공업용지에 면하는 도로 및 인접대지 경계부에서 폭 3m 건축한계선 지정</li> <li>단, 녹지용지 경계부 제외</li> </ul>                                                     |

■ 공업용지(변경)

| 도면<br>번호 | 위 치<br>(가구번호) | 구 분                | 계 획 내 용  |                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|---------------|--------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①        | 1 - 1         | 허용용도               | R        | <ul style="list-style-type: none"> <li>『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령』 제2조제2항 제2호 공장 및 부대시설.</li> <li>『건축법 시행령』 제15조제5항에 따른 임시창고, 물품저장용 등 가설건축물 포함.</li> </ul>                                                                   |
|          |               | 불허용도               | 1        | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                |
|          |               | 건폐율                |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>70% 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
|          |               | 용적률                |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>200% 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                    |
|          |               | 높이                 | 최고<br>층수 | <ul style="list-style-type: none"> <li>5층 이하(높이 30m 이하 - 공작물 높이 제외)</li> <li>가설건축물 높이 15m 이하</li> <li>건축물 옥상(지붕) 공작물(태양광 등) 높이 3m 이하</li> </ul>                                                                              |
|          |               |                    | 최저<br>층수 | —                                                                                                                                                                                                                            |
|          |               | 배치                 |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축규모가 주변경관과 통일성 있도록 배치, 시각회랑에 의한 위압감을 배제토록 배치</li> <li>주변 시설의 프라이버시 침해나 경관상 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 변화있는 건축물의 경관을 유도토록 배치</li> </ul>                                                        |
|          |               | 형태                 |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>대규모 건축물은 분절하여 계획하고, 장변 입면의 단조로움 완화</li> <li>가로변에 면한 저층부는 보행 친화적 형태로 계획하며, 설비 노출 최소화</li> <li>스카이라인을 고려하여 단계적 높이 변화 유도</li> </ul>                                                      |
|          |               | 색채                 |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 자연색과 조화되며 첨단 이미지 형성을 위한 배색 적용</li> <li>단지 내 건축물은 유사 색채 적용으로 일체감 부여</li> <li>대규모 건축물은 위압감을 해소시킬 수 있는 색채 사용 권장</li> <li>강조색은 외벽 일부 및 건축 상단 등 20% 이내의 작은 면적에 3가지 이하의 색채 적용</li> </ul> |
|          |               | 건축선<br>(건축<br>한계선) |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>공업용지에 면하는 도로 및 인접대지 경계부에서 폭 3m 건축한계선 지정</li> <li>단, 녹지용지 경계부 제외</li> </ul>                                                                                                            |
|          |               | 기타                 |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>옥상공간을 활용한 태양광 집열판 등 『신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정』에서 제시된 설치기준에 맞게 활용 권장</li> <li>화재 확산 및 연쇄방지를 위해 건축물의 내외부는 준불연재료 사용</li> <li>단, 증설부지의 신축건축물에 한함.(기존 건축물 제외)</li> </ul>                     |

## 5. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

### 가. 대지내 토지이용에 관한 사항

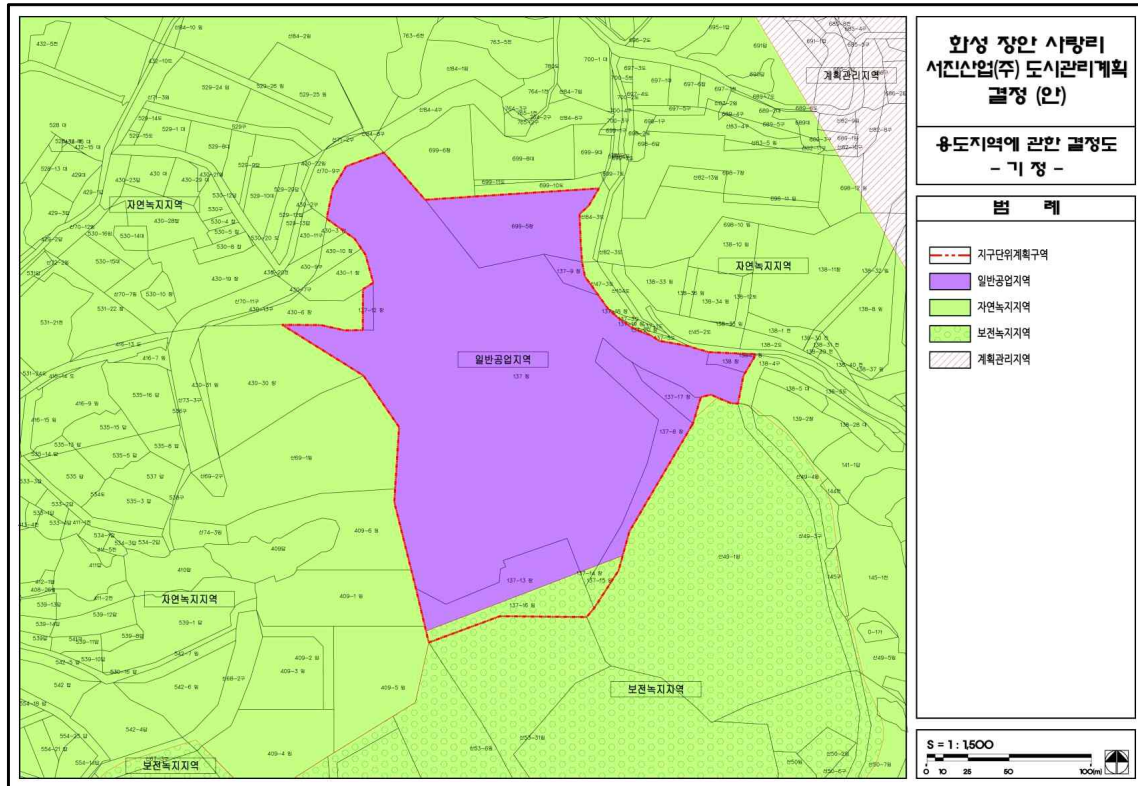
| 도면<br>번호 | 위치    | 계획내용                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ①        | 1 - 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공업용지 내 상세 토지이용계획 수립(의무)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 내 도로 비율 8% 이상 확보</li> <li>- 단지 내 녹지 비율 10% 이상 확보</li> </ul> </li> </ul> |    |

### 나. 가설건축물에 관한 사항

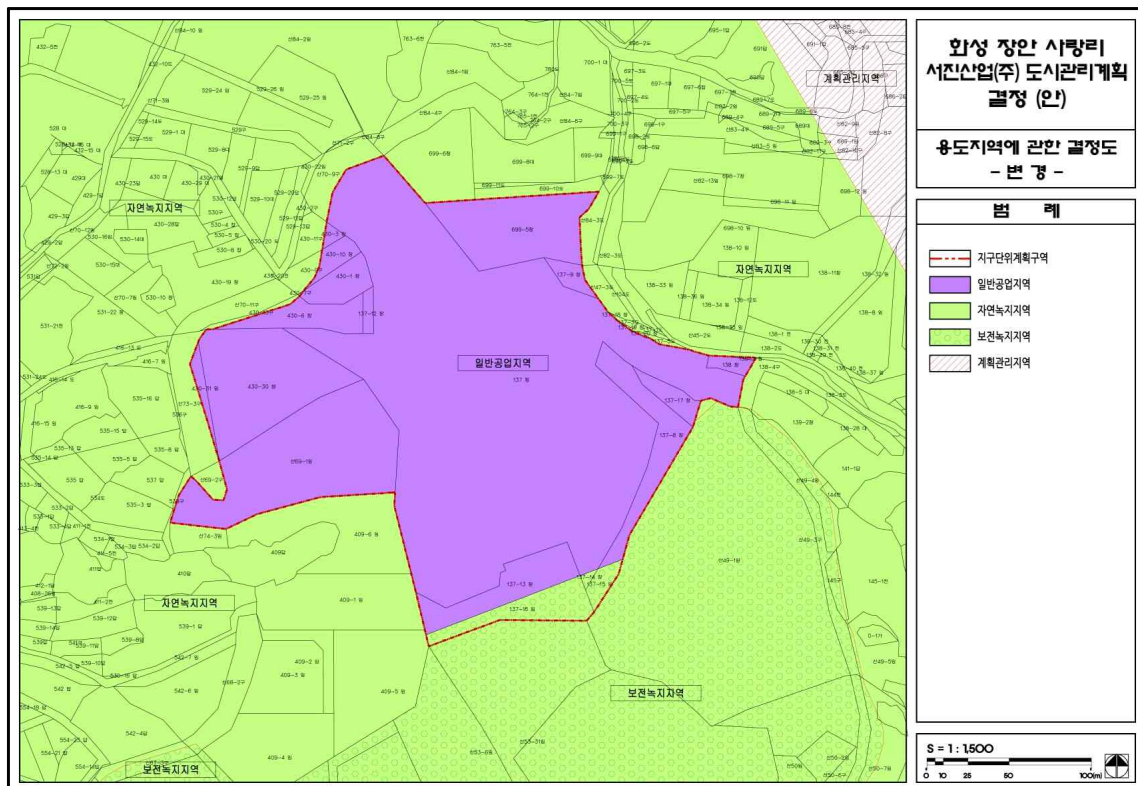
| 구 분          | 계획내용                                                                                                                                                                                                          | 비고 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 관리원칙         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 가설건축물의 설치는 지구단위계획에 맞게 하거나, 공장 운영에 필요한 건축물에 한하여 설치</li> <li>• 『건축법』에 따른 허가 또는 신고 후 축조</li> </ul>                                                                      |    |
| 허용용도         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장 운영에 필요한 규모의 가설건축물 및 공작물(부속용도 포함)</li> <li>• 『건축법』 시행령 제15조제5항의 제1호, 제3호, 제6호, 제8호, 제12호</li> </ul>                                                                |    |
| 안전 등 관리방안    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 『소방시설의 설치 및 관리에 관한 법률』에 따라 화재의 예방과 진압을 위한 소방시설 설치</li> <li>• 단독 경보형 감지기 및 자동 확산 소화기의 설치 권장</li> <li>• 화재 예방 및 이용자 안전 확보를 위해 외피 및 차양에 쓰이는 천막은 방염 처리된 소재 사용</li> </ul> |    |
| 건축물의 배치와 건축선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 용도 등에 관한 도시관리계획 내용 중 건축물의 배치와 건축선에 관한 계획 준용</li> </ul>                                                                                                          |    |
| 기타사항         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 가설건축물에 관한 계획은 지구단위계획 수립 이후 설치하는 가설건축물부터 적용</li> </ul>                                                                                                              |    |

### Ⅲ. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도면

#### 1-1. 용도지역에 관한 결정도(기정)

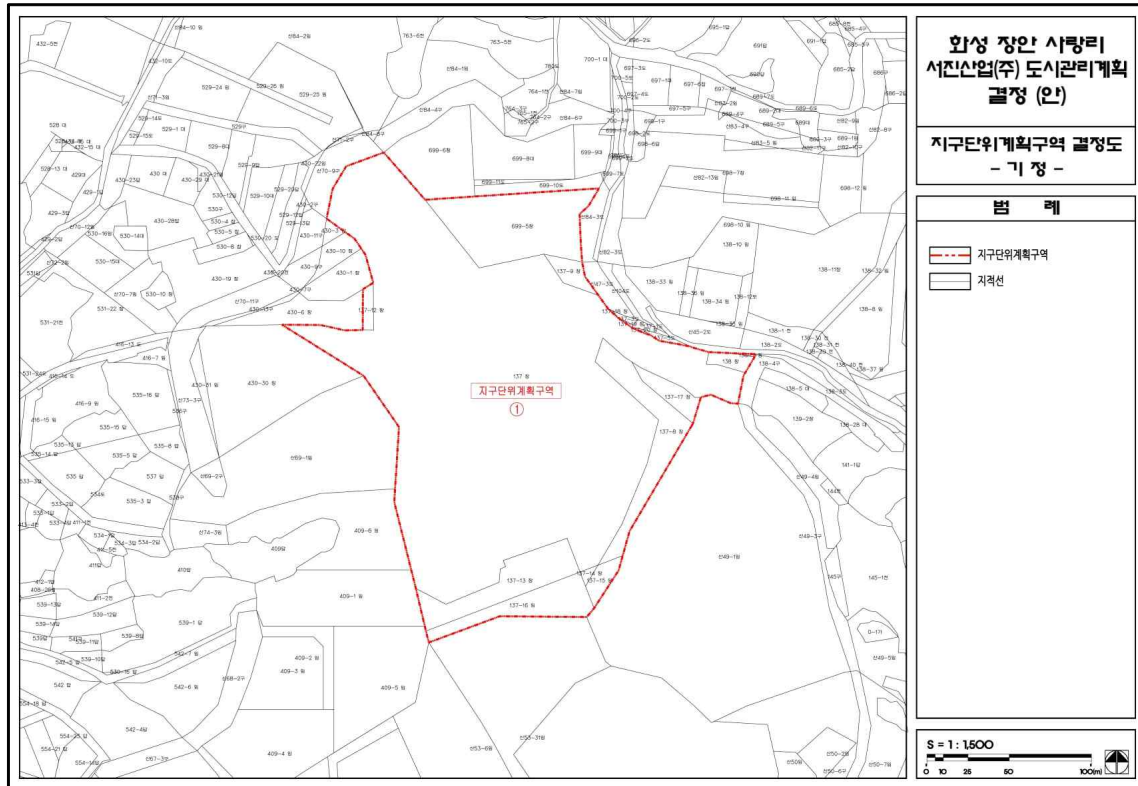


#### 1-2. 용도지역에 관한 결정도(변경)

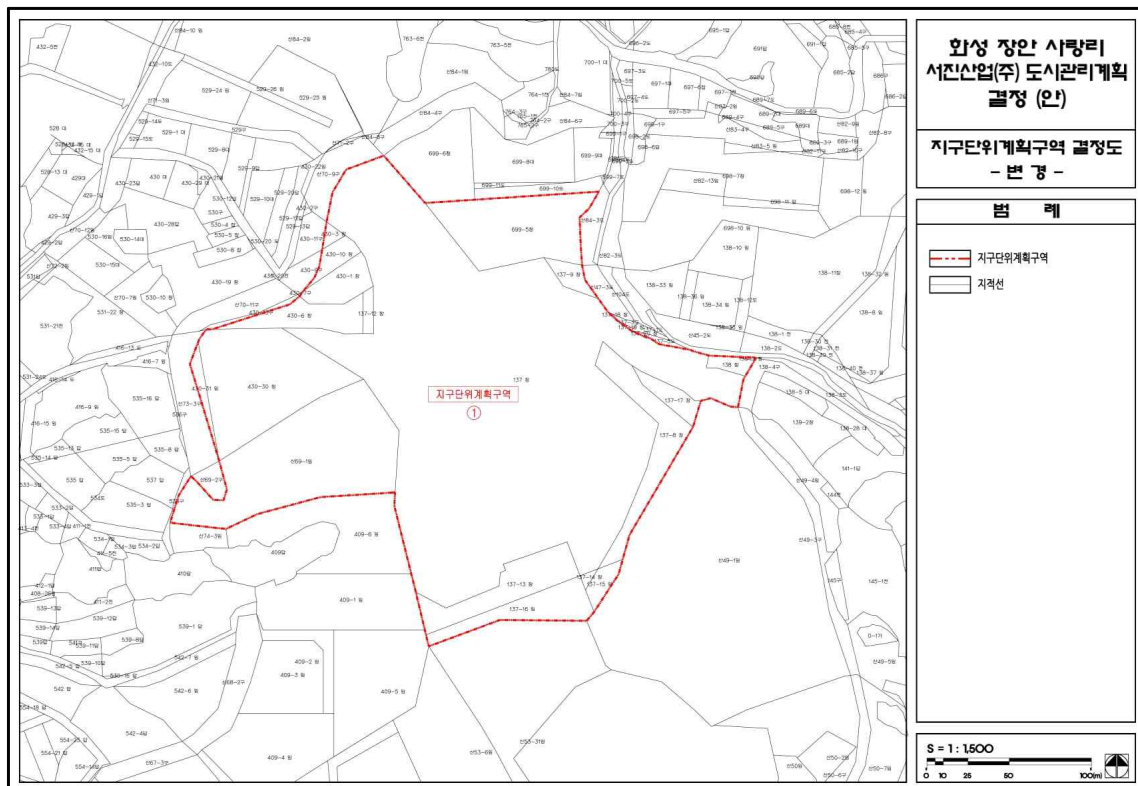


## IV. 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정(변경)도면

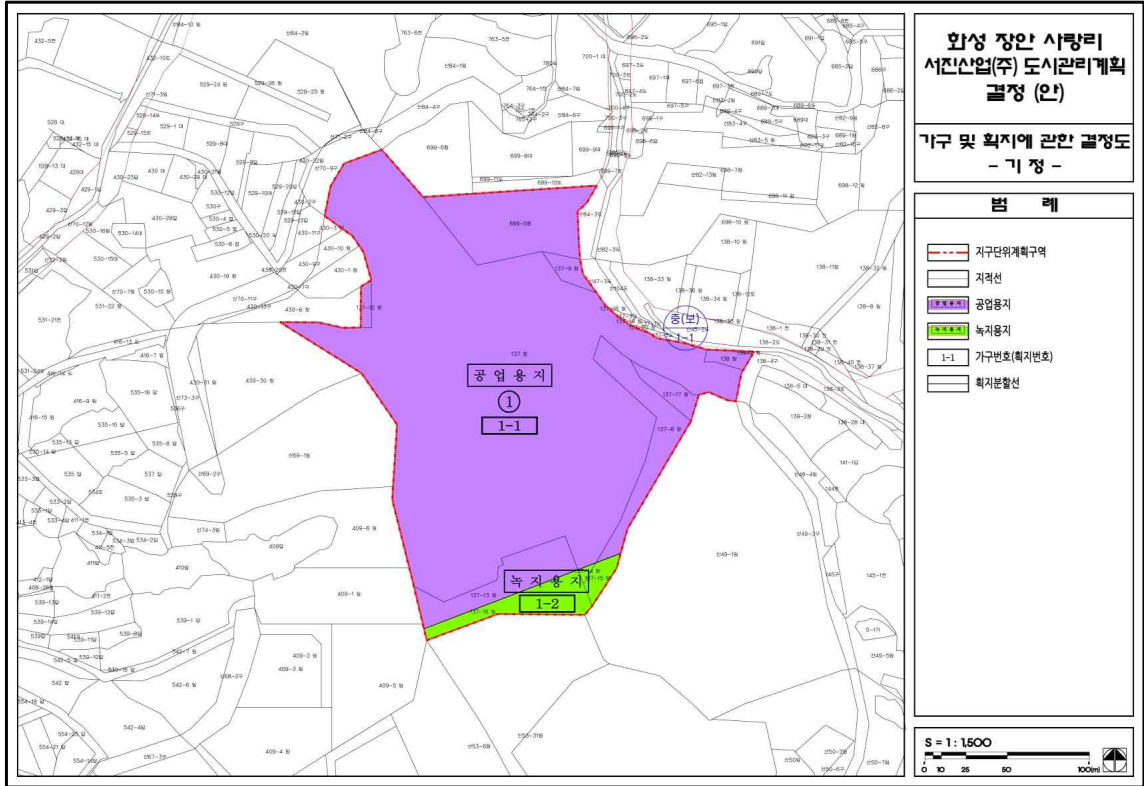
### 1-1. 지구단위계획구역에 관한 결정도(기정)



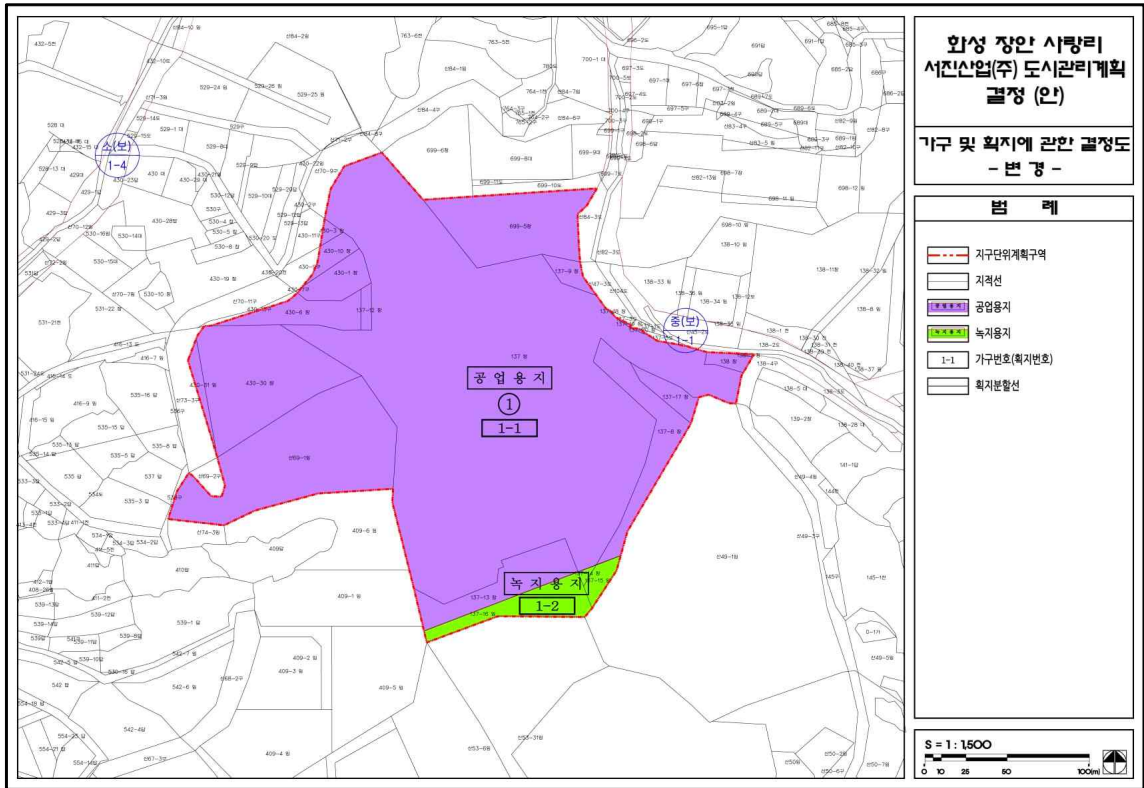
### 1-2. 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경)



## 2-1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정도(기정)



## 2-2. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정도(변경)



### 3-2. 건축물의 용도 등에 관한 결정도(변경)

