성남일반산업단지(성남하이테크밸리)
재생사업지구
현황 설명서

2020. 11.

성남시
Seongnam City

1 상위 및 관련계획

1. 제5차 국토종합계획(2020~2040)

가. 계획의 비전 : 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터

○ 모두를 위한 국토

– 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성

○ 함께 누리는 삶터

– 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격 있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

나. 계획의 목표 및 추진전략

목표	추진전략
어디서나 살기 좋은 균형국토	• 지역의 다양성과 자율성을 기반으로 하는 균형 국토를 조성 • 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저 성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기좋은 균형국토를 조성
안전하고 지속가능한 스마트국토	• 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성 • 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현
건강하고 활력있는 혁신국토	• 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고 • 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성과 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화

다. 경기도 발전방향

■ 공정사회·포용사회를 실현하는 토지이용과 균형발전

- 토지의 난개발 방지
- 입지·상수원·군사 규제의 합리적 개선
- 미래세대까지 고려한 개발제한구역의 보전과 이용
- 북부·동부지역, 구사가지 등 저발전지역 균형발전정책 추진
- 압축적인 토지이용을 위한 광역거점도시와 농촌지역거점 조성

■ 주거·문화·의료·교육 서비스시설의 시민접근성 개선

- 지역주도형 택지개발 공공임대주택 건설과 취약계층 주거서비스 개선
- 생활SOC 확충과 균형 배치
- 도시재생·지역재생 활성화를 위한 지역특성화 재생사업 추진

■ 기후변화에 대응한 환경·에너지 혁신

- 기후변화에 대응한 도시계획-환경계획의 연동화 체계 구축
- 신재생에너지 확대와 분산형 에너지 격차 완화
- 경기도 지속발전목표(SDGs) 이행체계 구축

■ 대중교통 확충으로 수도권 내 30분 통행권 구축

- 광역급행철도망과 순환철도망의 구축
- 공공성 강화를 위한 버스준공영제 추진과 BRT 및 트램 노선 확대
- 수도권 고속도로체계 완성과 혼잡구간 개선
- 자율주행자동차, 전기·수소자동차 등 신교통수단 인프라 구축

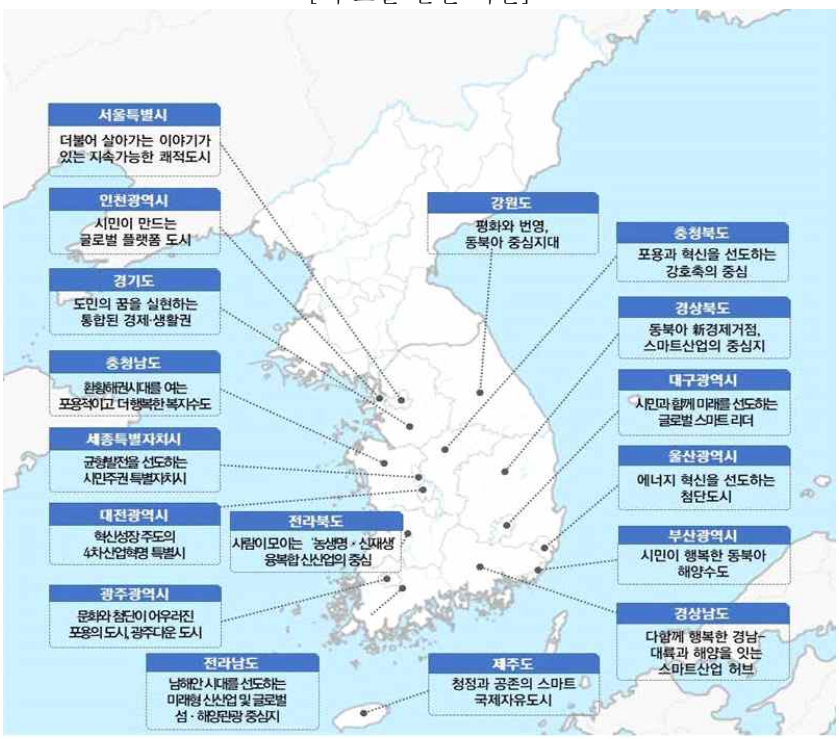
■ 4차 산업혁명 대비 산업 혁신과 좋은 일자리 공급

- 신산업 육성을 위한 권역별 혁신클러스터 구축 및 해양레저산업벨트 조성
- 테크노밸리 조성 확대 및 거점형 창업허브 조성
- 산업단지 혁신을 위한 스마트산업단지, 스마트팩토리, 스마트시티 추진
- ICT·신교통수단을 활용한 물류·유통체계 혁신

■ 한반도 평화·경제공동체의 거점 조성

- DMZ 생태·역사문화·평화관광 벨트 구축
- 한반도 유라시아 연결 교통인프라 확충

[시·도별 발전 비전]



2. 제3차 수도권정비계획(2006~2020)

가. 기본방향

- 인구 안정화를 전제로 수도권의 「질적 발전」 추구
- 높은 국제 경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향

나. 정비목표

- 선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권으로 정비
- 지속가능한 수도권 성장관리기반 구축
- 지방과 더불어 발전하는 수도권 구현
- 동북아 경제중심지로서의 경쟁력 있는 수도권 형성

다. 추진전략

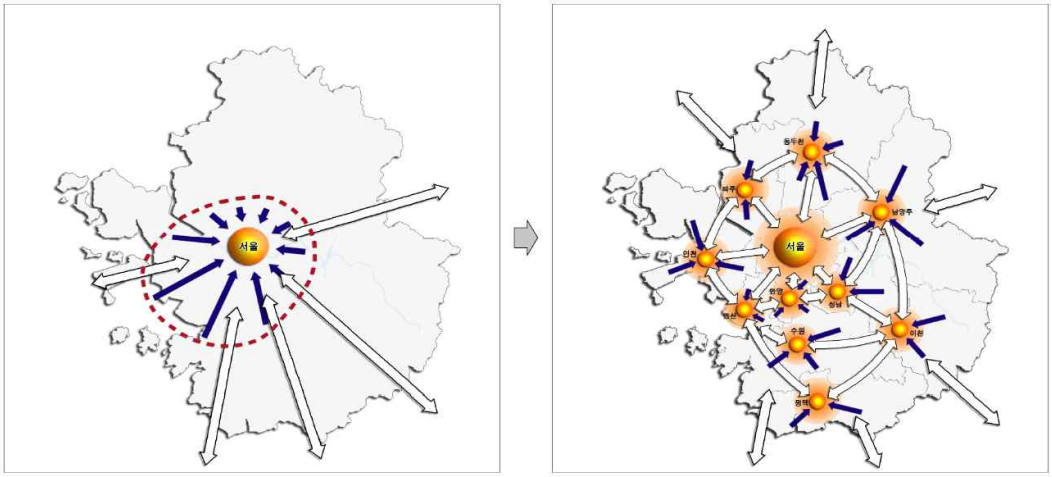
- 수도권 인구 안정화
- 수도권 주민의 삶의 질 개선
- 수도권의 경쟁력 강화
- 수도권 규제의 합리적 개선

라. 수도권 공간구조 개편구상

1) 서울 중심적 공간구조를 「다핵연계형 공간구조」로 전환

- 통근권과 생활권, 역사성 등을 고려하여 인천·경기지역에 10개 내외의 자립적 도시권을 형성
  - 인천-부천-김포권, 수원-화성권, 성남-용인권, 안양-군포-의왕권, 남양주-구리권, 평택-안성권, 의정부-양주-동두천권, 안산-시흥권, 파주-고양권, 이천-광주-여주권 등
- 중심도시의 집중적 육성·정비로 업무, 상업, 교육, 문화, 오락 등 다양한 분야에서 도시권별 자족성을 제고
- 지역 중심도시와 지역 중심도시간 연계를 강화하여 서울의 부담을 경감시키고 수도권의 균형 있는 발전 유도

[서울 중심적 공간구조를 다핵연계형 공간구조로 전환(예시)]



2) 지역별 특성을 고려한 클러스터형 산업벨트 구축

- 서울 및 주변지역 : 업무 및 도시형 산업벨트
- 수원·인천지역 : 국제물류 및 첨단산업벨트
- 경기 북부지역 : 남북교류 및 첨단산업벨트
- 경기 동부지역 : 전원휴양벨트
- 경기 남부지역 : 해상물류 및 복합산업벨트

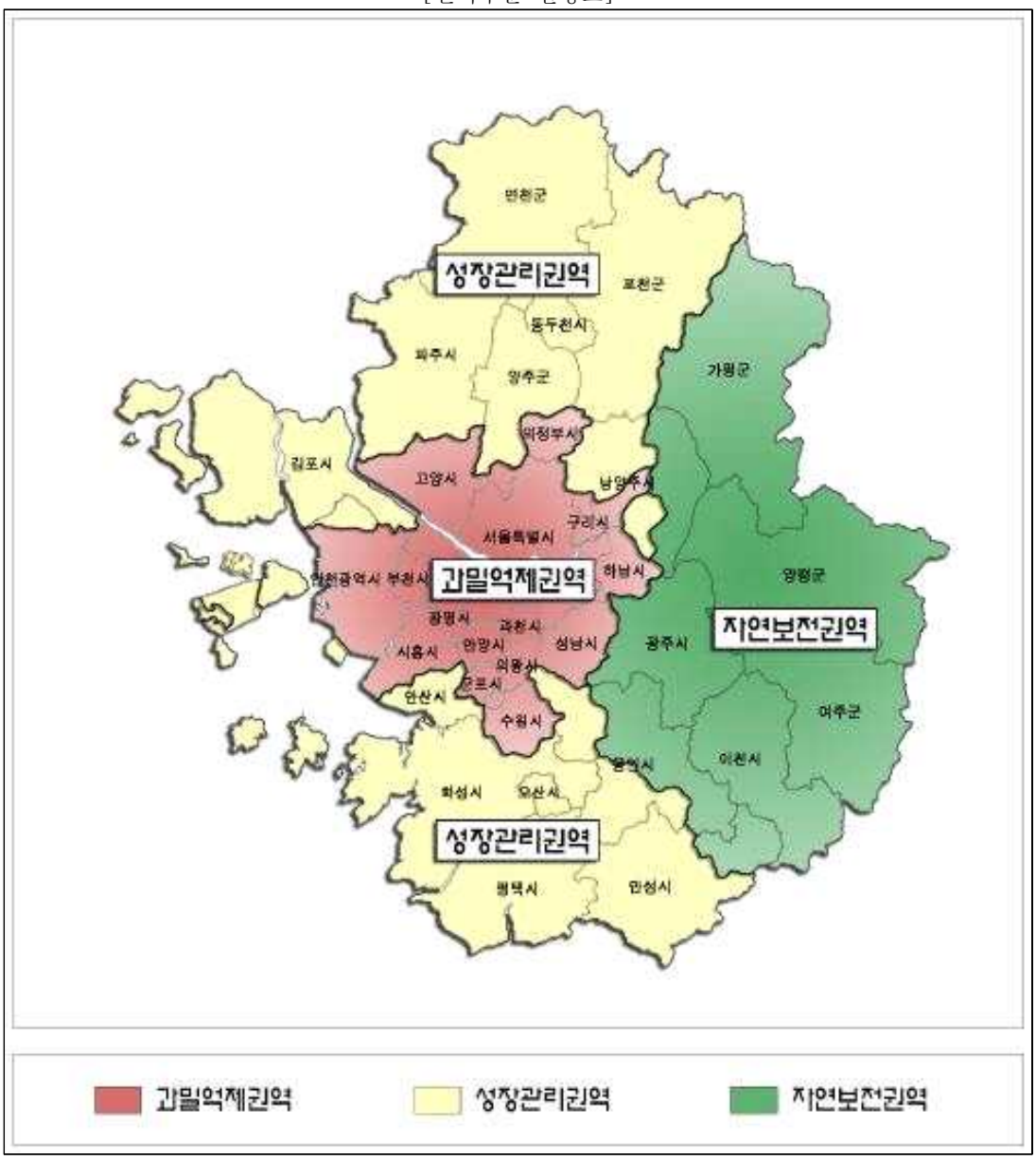
[수도권의 산업 특성화 벨트 및 산업배치 전략]

마. 권역 정비방안

• 수도권을 과밀억제권역과 성장관리권역, 자연보전권역 등 3개 권역으로 구분하고 권역 특성별로 인구집중유발시설과 대규모 개발사업의 입지에 대한 차등규제를 실시

– 성남시 : 과밀억제권역

[권역구분 현황도]



바. 철도시설의 정비

1) 철도망

- 도로 의존형 교통체계를 저비용·고효율의 철도수송체계로 개선
- 지자체가 추진하는 도시철도 및 경전철은 도시철도법에 따라 도시철도기본계획을 수립하여 시행

[수도권 광역전철망 확충계획]

노선명		구 간	연장(km)	비 고
공사 진행 사업	분당선 연장	오리~수원	18.2	개통
	신분당선	분당~강남	20.5	개통
계획 확정사업	신분당선 연장	정자~수원	18.0	개통
	성남~여주 복선	판교~여주	53.8	개통
장기구상사업	수도권 남부순환선	광명역~분당	20.5	미정
	-	오리~오산	14.5	미정

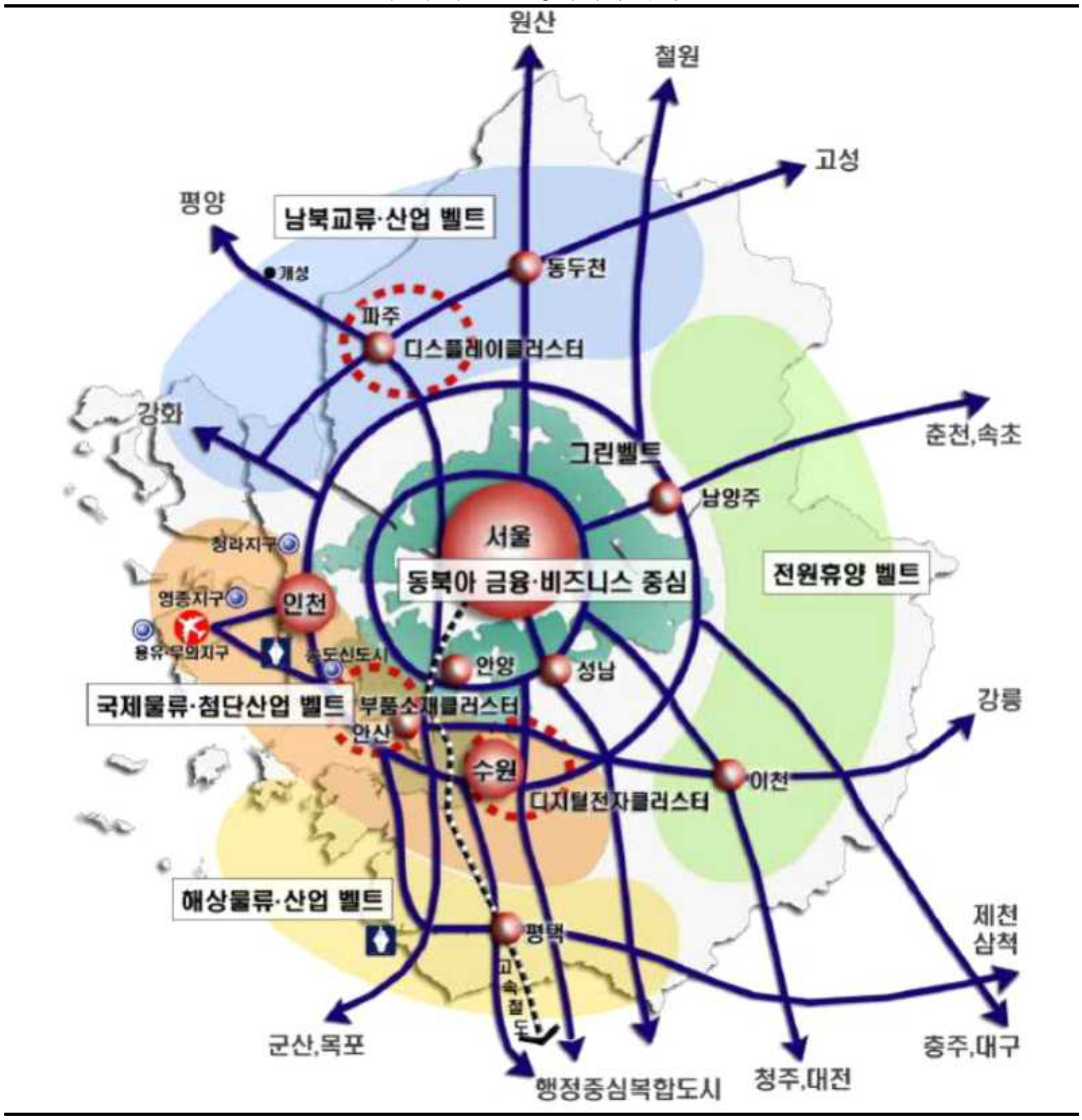
2) 도로망

- 교통밀집지역의 교통난을 완화하고 수도권의 다핵연계형 공간구조를 촉진하기 위하여 장기적으로 남북7축 · 동서4축 · 3개 순환망(7×4+3R)의 간선도로망 구축

[수도권 간선도로망 정비구상]

구분		주요경유지
남북방향	남북1축	서평택-시흥-서안산
	남북2축	평택-화성-서울
	남북3축	평택-수원-서울-문산
	남북4축	평택-오산-용인-서울
	남북5축	용인-하남-서울-연천
	남북6축	안성-이천-광주-하남
	남북7축	여주-양평-화도-포천
동서 방향	동서1축	인천국제공항-김포-서울외곽순환고속도로(북부)-구리-화도
	동서2축	인천-안양-성남-이천-원주
	동서3축	인천-의왕-수원-용인-여주
	동서4축	평택-안성
내부순환	내부순환(1R)	서울시 도심 주변 순환
	제1순환(2R)	판교-안산-부천-일산-의정부-퇴계원-하남-송파-성남
	제2순환(3R)	봉담-인천-일산-파주-동두천-양평-곤지암-오산

[제3차 수도권 정비계획 구상도]



3. 2020년 수도권 광역도시계획

가. 계획의 목표와 전략

1) 목표

- 수도권 주민의 삶의 질을 제고
- 수도권의 지속가능한 도시발전을 도모
- 수도권의 국제경쟁력을 강화

2) 전략

- 선진국형 지식경제체제를 구축하여 동북아의 중심도시로 육성
- 수도권 공간구조를 다핵공간구조로 하고, 지역별로 자족도시권을 형성
- 공간구조구상과 도시성장관리를 고려하여 개발제한구역 해제대상지역을 설정
- 광역 생태녹지를 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가·관광벨트를 구축
- 효율적이며 친환경적인 대중교통중심의 광역교통체계를 구축
- 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템을 구축
- 광역적 차원에서의 대기질·수질·생태계를 보전하는 체계를 구축

나. 공간구조 개편구상

1) 주요 정책과제

- 서울 의존형 단핵공간구조의 개편과 자족도시권 형성
- 환경보전과 친환경적 도시개발
- 개발제한구역 등 토지이용의 효율성 제고를 통한 경쟁력 강화
- 남북통일과 세계화시대에 대응하는 공간구조 개편

2) 공간구조개편 구상

- 수도권 거점도시 육성
- 교통축 중심의 개발축 설정
- 녹지축 설정

3) 다핵화 추진전략

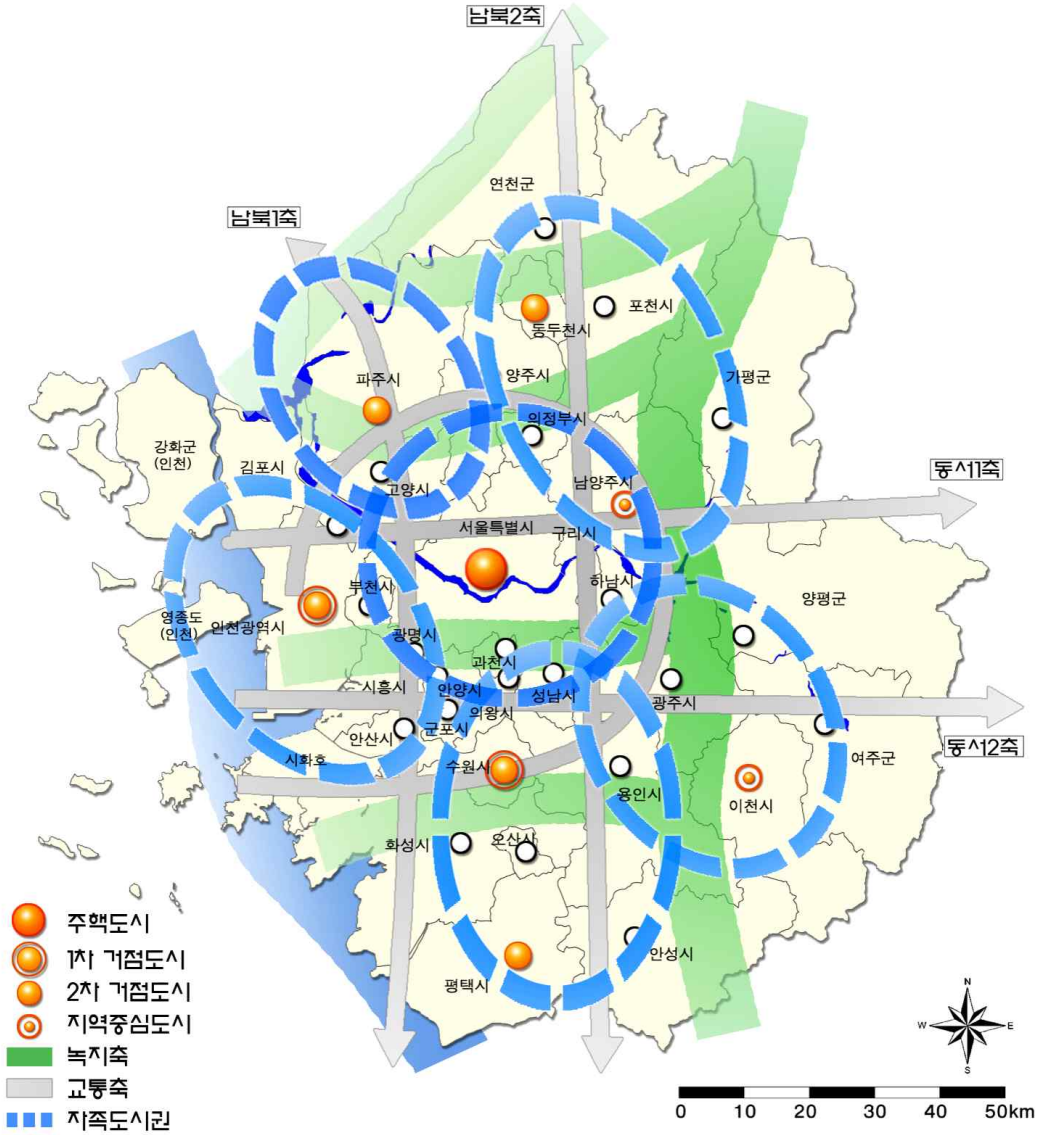
■ 수도권 동남권역

- 서울과 연접한 도시인 과천시, 성남시, 하남시는 필요시 개발사업은 추진하되 서울로의 연담화를 제어할 수 있는 쐐기형 녹지축을 구축하고 도시기반시설과 연동하여 단계별로 추진
- 성남 분당과 용인 서북부를 따라 남진하고 있는 도시연담화를 차단하고, 이 지역에 대한 광역교통체계를 구축하기 위하여 예견되는 추가적인 도시개발에 대하여 계획적으로 대처
- 서울의 동남권은 부도심으로서 기능을 강화하며, 첨단업무지역 및 벤처산업집적지역으로서 특성을 유지, 강화하고, 성남 판교 등과 연계하여 국제경쟁력을 갖도록 육성

■ 수도권 남부권역

- 1차 거점도시 수원과 2차 거점도시 평택을 중심으로 인근의 용인시, 화성시, 오산시, 안성시, 성남시, 의왕시와 도시기능을 상호분담·보완하여 수도권 남부지역의 자족도시권 형성을 유도

[수도권 공간구조 골격구상도]



4) 광역교통 부분

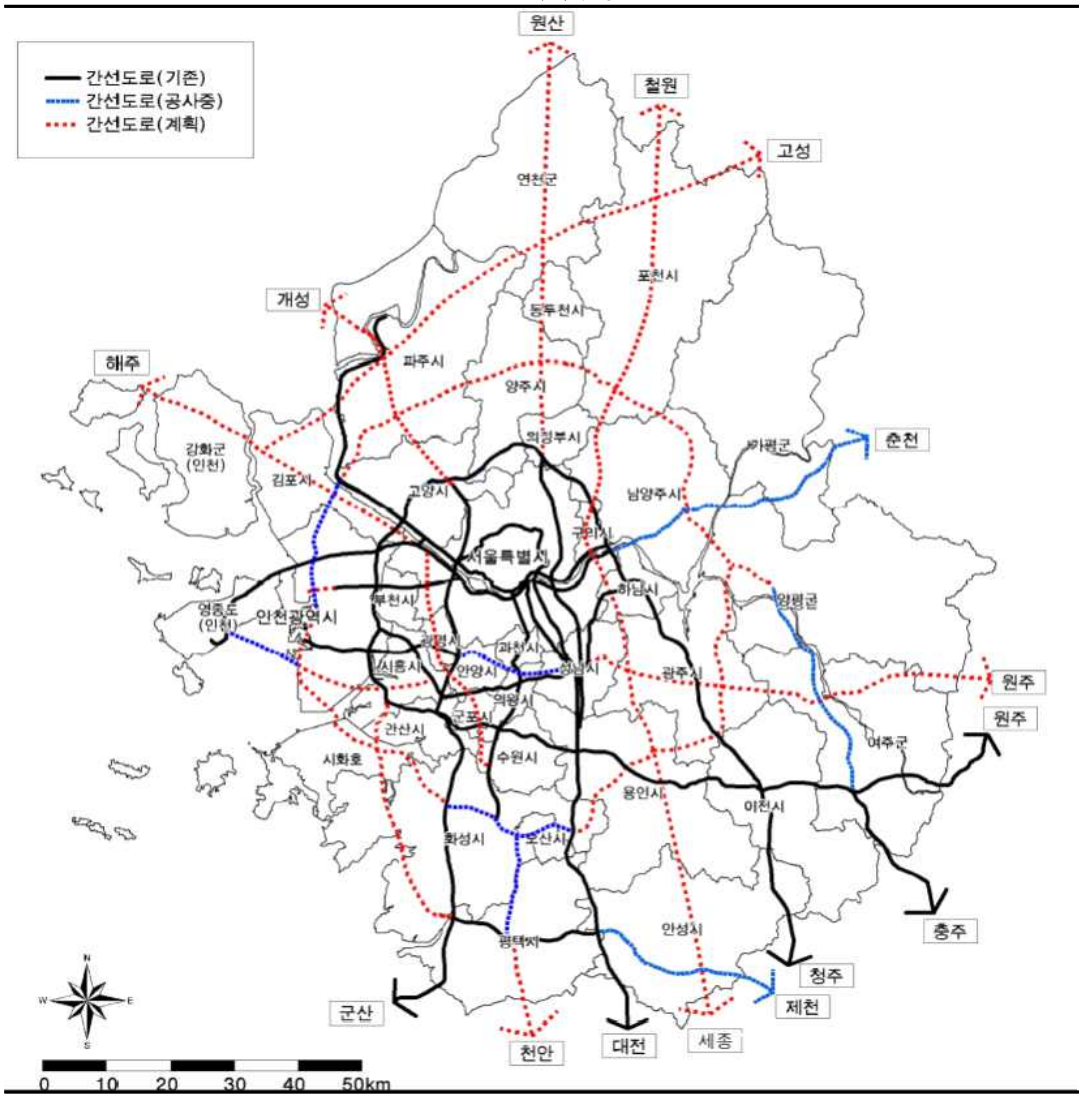
■ 다핵분산형 공간체계에 부합하는 광역교통망 체계 구축

- 5개의 남북축 및 동서축과 2개의 순환축으로 이루어지는 광역도로망 구축
- 수도권 광역교통체계는 도시철도 중심으로 하되, 도시간 기능은 전철이, 도시 내 집산기능은 지하철이 근간이 되는 대중교통체계 중심의 광역교통체계를 구축

[수도권 간선도로망 계획노선 및 특징]

구분	노선명	주요 경유지	노 선 특 성	비고
남북축	③ 연천-대전	연천-의정부-성남-오산 (경부고속도로)	• 전국 간선망 남북 3축 • 경부고속도로	-
동서축	㉮ 인천-원주	안산-신길-이천 (영동고속도로)	• 전국 간선망 동서 3축 • 인천국제공항-송도지구-시화지구간을 직결 • 제2경인고속도로(인천-광명-안양-성남-광주-원주)와 제2영동선 연결	-
순환축	제2순환	서울외곽순환도로	• 서울외곽순환고속도로	-
	제3순환	인천-김포-파주-남양주-광주-용인-시화	• 서울 제2외곽순환고속도로 • 경기북부, 남부지역 고속도로 계획 노선을 동서축 남북축으로 연계 보완하며, 생활권간 연결 강화	-

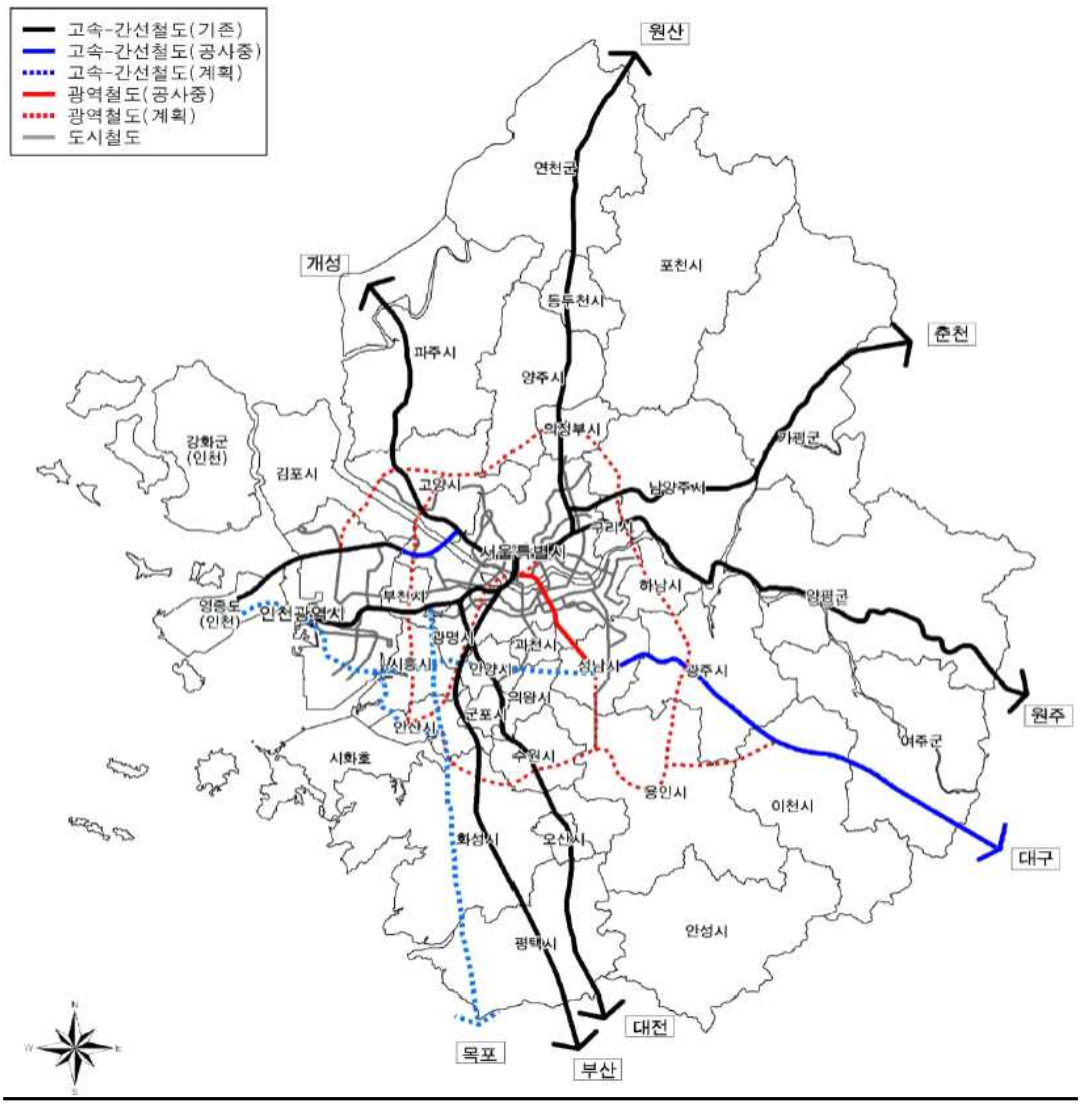
[간선도로망 계획구상(변경)]



[수도권 간선철도망 계획노선 및 특징]

구분	노선명	주요 경유지	비고
고속·간선철도	④ 중부내륙선	• 성남(분당)-광주-이천-여주-문경	-
	⑥ 방사형 노선	• 경인선, 경부선, 경의선, 중앙선, 경춘선, 경원선, 수인선 등 복선전철화 사업	
광역철도망	⑦ 수도권순환선	• 지역간 철도와 도시철도 노선 연계 강화 • 수도권 내 주요 생활권 중심도시를 직결 • 도로교통수요 전환을 위한 대중교통체계 구축	지역간 철도보완
	⑧ 신분당선	• 용산-강남-정자-광교-호매실(수도권순환선) • 중부내륙선과 수도권 남부지역 연계	지역간 철도보완

[간선철도망 계획구상]



4. 경기도종합계획(2012~2020)

가. 계획의 비전과 목표

1) 비전

- 환황해권의 중심, 더불어 사는 사회

2) 목표

- 대한민국 성장의 선도 지역으로 역할
- 참살이가 보장되는 복지공동체 실현
- 건강한 녹색사회의 실현
- 살고 싶은 문화생활 공간 조성

나. 공간구조 형성

1) 기본방향

- 글로벌 초광역경제권 형성을 위해 메가경제권 공간구조를 형성, 경기도가 핵심지역 담당
- 고속도로 중심의 공간구조를 GTX와 광역철도 중심의 역세권 공간구조로 전환
- “다중심 거점화와 연계형 광역생활권 형성”전략 추진

2) 공간구조 형성전략 구상

- 중심지 체계

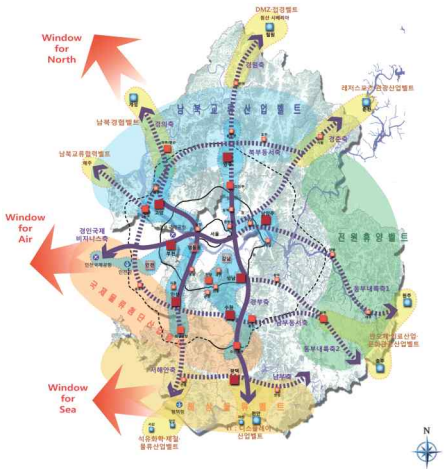
: 8광역거점 – 8전략거점 – 17지역거점

– 8광역거점 : 수원, 안산, 부천, 고양, 양주, 남양주, 성남, 평택

– 8전략거점 : 용인, 안양, 오산·동탄, 화성남양, 김포, 파주문산, 의정부, 이천

– 17지역거점 : 안성, 과천, 광명, 의왕, 군포, 시흥, 하남, 파주 등

[수도권과 경기도의 공간구조 형성전략 구상도]



3) 공간구조 형성을 위한 핵심 추진전략

- 핵심 추진전략 구상 1 : 글로벌 교육·과학·연구벨트 조성

– 경부축상의 과천·안양, 성남, 수원에 조성중인 거점 R&D시설과 네트워크를 활용하여 서울 테헤란 밸리, 양재 밸리를 연계한 삼각 R&D 클러스터 조성

– 수원, 성남, 과천 등 공공청사 이전에 따른 이전적지에 대한 활용을 지식기반 R&D단지로 유도하여 광역 R&D벨트 조성

– 주요 거점별 특화전략(성남 판교거점 : 민간 R&D기능, 게임과 콘텐츠 및 주문형 반도체 클러스터)

- 핵심 추진전략 구상 2 : 서해안권 신성장산업 전략특구 조성
- 핵심 추진전략 구상 3 : 경기북부지역 신성장밸리 조성
- 핵심 추진전략 구상 4 : 동아시아 문화 허브 창조도시 건설
- 핵심 추진전략 구상 5 : 수도권 광역철도망 확충과 역세권 개발(GTX 광역환승체제 구축)
- 핵심 추진전략 구상 6 : 저탄소 녹색사회 실현을 위한 스마트 공간기반 구축
- 핵심 추진전략 구상 7 : 남북한 경제교류협력 및 통일 대비 기반 조성(한강, 임진강, 예성강 3하구 벨트 구상)

다. 경부권(성남) 발전전략

1) 발전방향

- 권역 내 지식산업거점을 특화기능별로 집적화하고 거점 간 상호연계하여 클러스터화 함으로 광역경제권으로 발전할 수 있는 기반 강화
- 기존 역사·문화·관광·자원을 활용하여 지역관광산업을 발전시키고, 주민 소득수준 향상에 따른 여가·문화생활·소비거점 개발
- 기존의 택지개발지구중심의 도시개발에서 벗어나 기존시가지와 연계한 통합적인 정주생활권 형성으로 지역정체성 확립 및 대중교통중심의 정비를 통해 녹색도시 구축

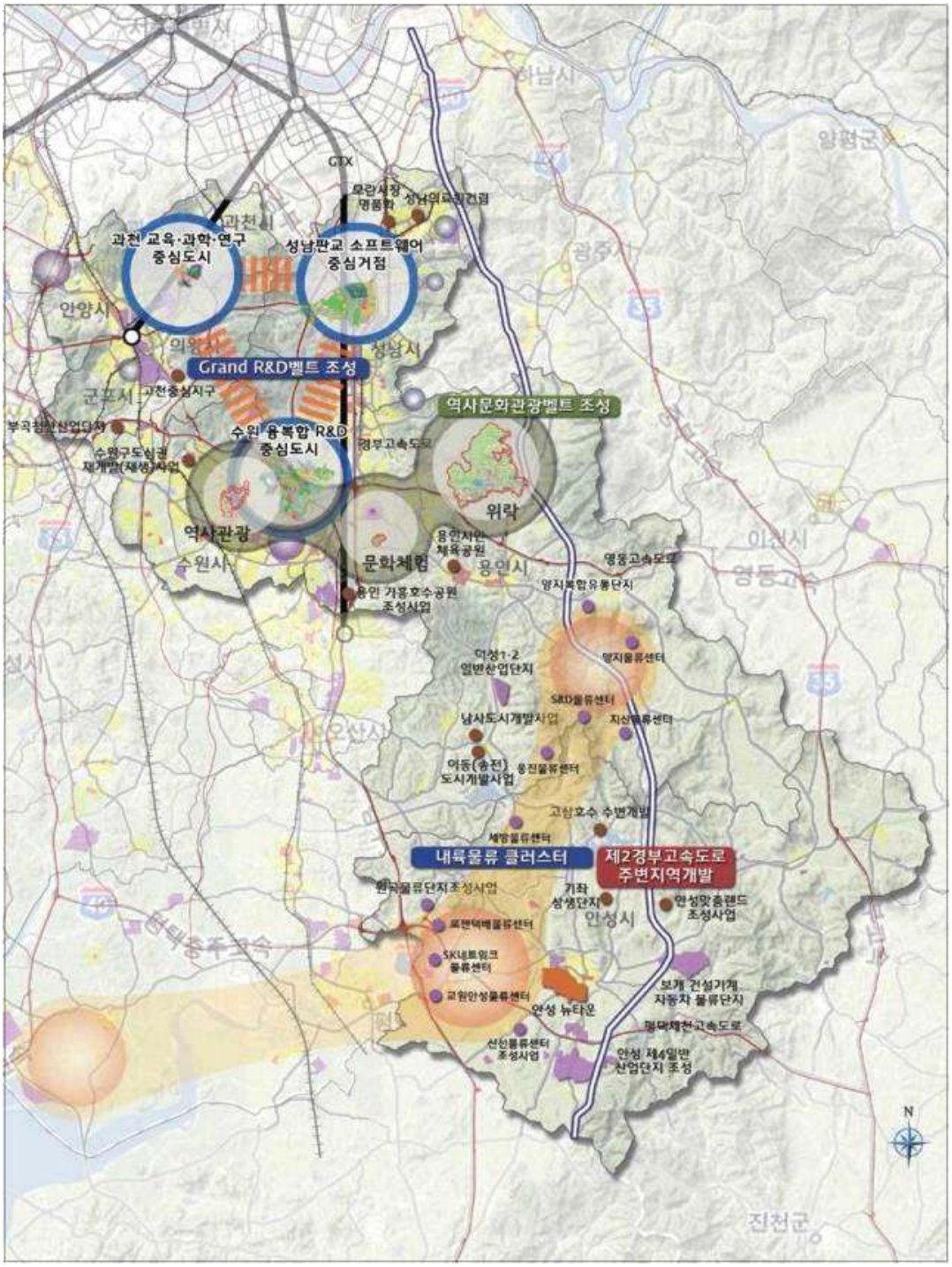
2) 경부권 핵심 전략 구상

- 수도권 Grand R&D 벨트
- 수원화성 – 용인민속촌 – 에버랜드 역사문화관광 벨트
- 제2경부고속도로 (성남 – 용인 – 안성) 주변지역 개발
- 경기 남부지역 내륙 산업·물류 클러스터
- 향유와 체험의 녹지인프라 구축

[수도권 Grand R&D 벨트]

구분	해당 R&D 특화거점	이전부지 연계와 부지의 예시적 활용방안
교육·과학·연구 (과천/안양/군포)	과학지식정보타운 안양벤처밸리	• 과천종합청사 : 교육·과학·연구 중심
콘텐츠, SW (성남 판교)	판교테크노밸리 분당IT밸리	• LH공사, 한국가스공사 이전부지 : 분당IT밸리 확대 • 한국도로공사, 한국식품연구원 : 판교테크노밸리 확대
융복합 R&D (수원 광교)	광교테크노밸리	• 국립농업과학원, 국립원예특작과학원 등 : 대규모 R&D 복합

[경부권 전략계획 구상도]


GTX
과천 교육·과학·연구
중심도시
성남판교 소프트웨어
중심거점
Grand R&D벨트 조성
역사문화관광벨트 조성
수원 융복합 R&D
중심도시
역사관광
문화체험
위락
내륙물류 클러스터
제2경부고속도로
주변지역개발
안양시
성남시
수원시
용인시
안성시
N

5. 2035년 성남도시기본계획

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

• 기존 도시기본계획의 목표연도 도래

– 2020년 성남도시기본계획의 목표연도(2020년)가 도래됨에 따라 기존 도시기본계획의 달성률 및 전반적 재검토를 통한 20년 후 성남시의 미래상과 발전방향 재수립의 필요성 대두

• 도시정책의 패러다임 변화

– 양적인 성장에서 앞으로는 정비·재생·균형 등 질적 수준 향상으로 전환

– 청년실업, 저성장시대, 고령화, 기후변화, 공유경제, 지방분권 및 주민참여 강화 등 새로운 계획 패러다임 반영

– 시민 체감형 도시계획 수립에서 모니터링까지 주민과 직접 함께하는 계획 수립 필요

• 내·외부적 여건변화

– 글로벌 네트워크화, 제4차 산업혁명, 주거복지 로드맵등 새로운 정책 기조 및 이슈의 변화

– 원도심 및 분당신도시 노후화, 판교 활성화, GTX등 여건 변화에 대한 기존 도시기본계획 대응 한계

– 원도심과 신도시 간의 불균형 도시구조 격차를 완화하는 도시공간 구조 및 정체성 정립 필요

– 판교테크노밸리를 중심으로 한 미래산업 중심의 신성장동력 광역거점 조성 필요

2) 계획의 목적

• 성남시의 바람직한 미래비전 및 중장기 전략계획

• 여건변화에 선제적·탄력적 대응방안 마련

• 지속가능한 종합적 도시관리방안 제시

• 모두가 잘사는 상생도시 강화

• 자연재해 및 사고·범죄로부터 안전한 도시 조성

나. 공간구조 구상

• 성남시의 통합 도심을 통한 하나의 성남 미래상을 반영하기 위한 성남도심 및 2개의 지역중심 설정

구분	내용
성남도심	• 여수, 야탑, 판교 3개의 지역을 아우르는 공간 • 남북·동서 녹지축이 순환 교차하는 잠재력 풍부 지역
2개 지역중심	• 기존 생활권 고려하여 북부, 남부 중심 설정 • 위례, 고등, 대장 신개발지와 기존 생활권 연계

[공간구조 구상도]

다. 토지이용계획

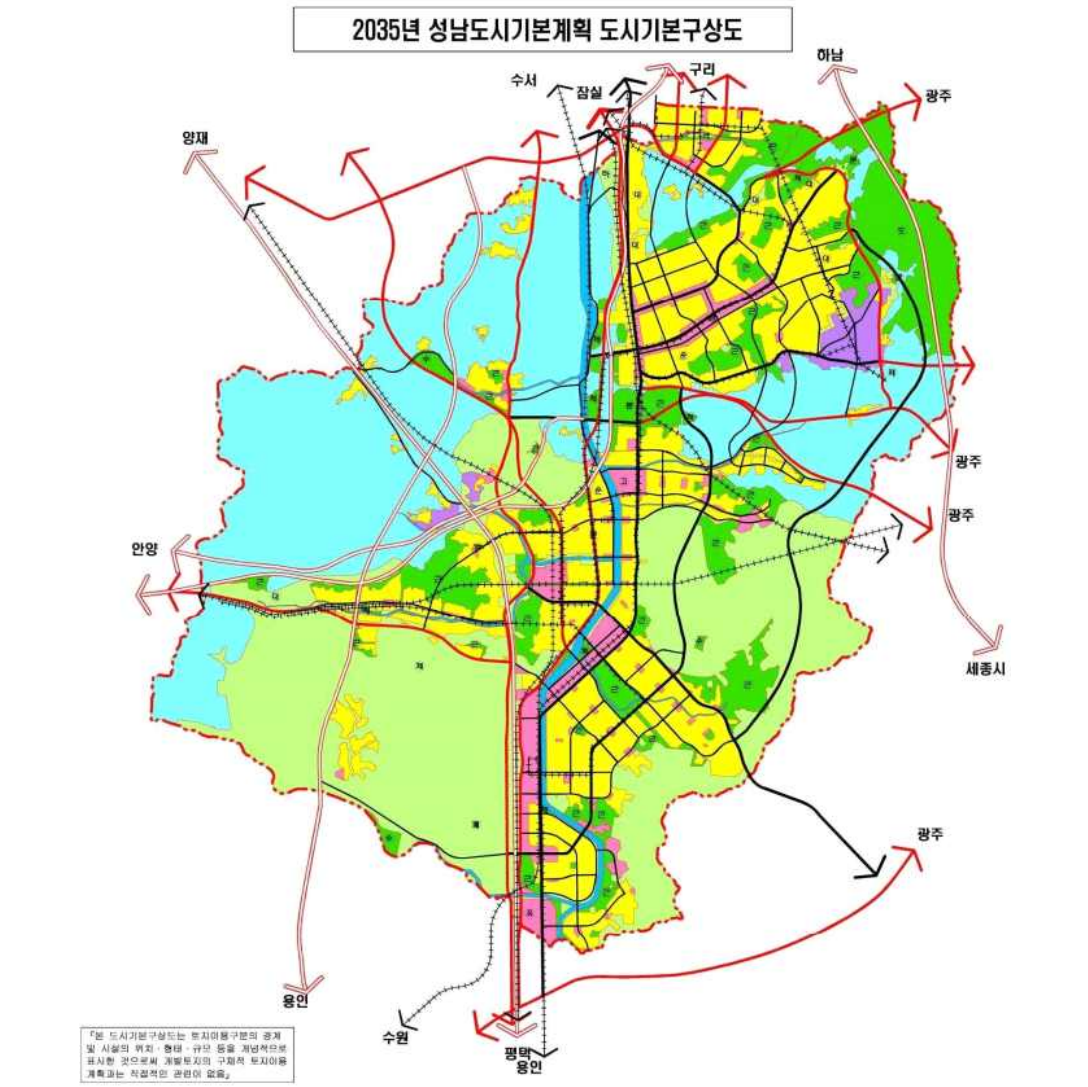
1) 시가화용지

- 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지이며 주거용지, 상업용지, 공업용지로 구분하여 계획

2) 시가화예정용지

- 도시의 발전에 대비하여 발전축과 개발가능지를 중심으로 시가화에 필요한 개발 공간을 확보하기 위한 용지로서, 향후 계획적으로 정비 또는 개발이 가능할 수 있도록 계획
- 시가화예정용지는 포괄적으로 단계별 총량을 계획하고, 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 사유가 있는 경우 목표연도의 총량을 유지하면서 단계별 수요량의 30% 내에서 조정

[도시기본구상도]



[생활권별·단계별 토지이용계획]

※ 단위 : ㎢

구분	주용도	계	1단계 (2020년)	2단계 (2025년)	3단계 (2030년)	4단계 (2035년)
총계	소계	3.027	1.870	0.644	0.513	-
	주거용지	1.989	1.870	0.057	0.062	-
	상업용지	-	-	-	-	-
	공업용지	-	-	-	-	-
	복합용지	1.038	-	0.587	0.451	-
북부생활권	소계	1.055	0.565	0.191	0.299	-
	주거용지	0.594	0.565	-	0.029	-
	상업용지	-	-	-	-	-
	공업용지	-	-	-	-	-
	복합용지	0.461	-	0.191	0.270	-
중부생활권	소계	0.812	0.480	0.118	0.214	-
	주거용지	0.570	0.480	0.057	0.033	-
	상업용지	-	-	-	-	-
	공업용지	-	-	-	-	-
	복합용지	0.242	-	0.061	0.181	-
남부생활권	소계	1.160	0.825	0.335	-	-
	주거용지	0.825	0.825	-	-	-
	상업용지	-	-	-	-	-
	공업용지	-	-	-	-	-
	복합용지	0.335	-	0.335	-	-

2 관련 법규 검토

1. 산업입지 및 개발에 관한 법률

구 분	계 획 내 용
법 제2조 (정의)	7의2. "산업시설용지"란 공장, 지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설, 교육·연구시설 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설의 용지를 말함 7의3. "복합용지"란 제7호의2와 제9호 나목부터 자목까지의 시설을 하나의 용지에 일부 또는 전부를 설치하기 위한 용지를 말함 10. "산업단지 재생사업지구"란 제39조의2 및 제39조의3에 따라 산업기능의 활성화를 위하여 산업단지 또는 공업지역 및 산업단지 또는 공업지역의 주변 지역에 지정·고시되는 지구를 말함 11. "산업단지 재생사업"이란 재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위한 사업을 말함
법 제39조의2 (재생사업지구의 지정)	• 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 산업단지 또는 공업지역의 재생이 필요한 경우에는 해당 산업단지 또는 공업지역을 재생사업지구로 지정할 수 있다. 이 경우 준공된 후 20년 이상 지난 산업단지 또는 공업지역을 우선하여 지정하여야 함 • 재생사업은 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지 또는 공업지역의 일부에 대하여 시행할 수 있다. • 재생계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 재생사업의 효율적인 추진을 위하여 제3호, 제6호의2, 제7호, 제9호부터 제14호까지의 사항은 제39조의 7에 따른 재생시행계획에 포함시킬 수 있다. 1. 재생사업지구의 명칭·위치·면적 2. 재생사업의 기본방향과 목적 3. 재생사업의 시행자 4. 재생사업 시행방법(존치지역에 관한 사항을 포함) 5. 재생사업지구 기초조사와 현황조사 6. 산업재배치 또는 업종첨단화 계획 및 이에 대한 수요조사 6의2. 재생사업지구 지정으로 의제하려는 산업단지의 종류 7. 토지이용계획, 교통·물류·환경 등 기반시설계획 등 8. 재생사업지구의 입주기업, 토지소유자, 관련 이해당사자의 의견 9. 기반시설의 비용분담계획 10. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다) 11. 단계적 사업추진에 관한 사항 12. 수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록 13. 재원 조달계획 14. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 – 재생사업의 시행기간 – 재생사업지구의 개발을 위한 주요시설의 지원계획 – 대체산업단지 조성계획(필요한 경우로 한정) – 입주수요에 관한 분석 자료 ※ 3, 6.2, 7, 9~14 항목은 재생시행계획에 포함 가능

구 분	계 획 내 용
제 39조의3 (재생사업지구의 고시)	• 재생사업지구지정권자는 제39조의2제1항 및 제2항에 따라 재생사업지구를 지정하는 경우 대통령령으로 정하는 사항을 공보에 고시하여야 하며, 시·도지사(특별자치도지사 제외)가 재생사업지구를 지정·고시할 때에는 관계 서류의 사본을 관할 시장·군수·구청장에게 보내야한다.
법 제39조의4 (공장소유자 등의 의견청취)	• 재생사업지구를 지정하거나 중요 사항을 변경하려는 경우에는 해당 재생사업지구에 속한 주민, 공장소유자 등 이해관계인과 관계 전문가 등의 의견을 들어야 하고, 그 의견이 타당하다고 인정할 때에는 이를 반영하여야 한다.
법 제39조의6 (재생사업의 시행방식)	• 재정비방식: 재생사업지구지정권자가 재생사업지구의 기반시설 정비와 연계하여 토지이용계획 변경 등의 재생계획 및 재생시행계획을 수립하고 이에 따라 토지소유자, 입주기업 등이 정비하는 방식 • 수용방식: 사업시행자가 재생사업지구 내 토지 등을 전부 또는 일부 수용하거나 사용하여 사업을 시행하는 방식 • 환지방식: 사업시행자가 재생사업지구 내 토지소유자 등에게 환지를 통하여 사업을 시행하는 방식
법 제39조의7 (재생시행계획의 승인)	• 재생사업을 시행하려는 자는 재생사업지구 전부 또는 일부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 재생시행계획을 수립하여 재생사업지구지정권자의 승인을 받아야 한다.
법 제39조의8 (토지소유자 등의 동의)	• 수용, 사용 또는 환지방식으로 재생사업을 시행하고자 하는 경우에는 해당 방식으로 시행되는 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수 및 건축물 소유자 총수 각 2분의 1 이상의 동의를 받은 후 재생시행계획을 승인·고시하여야 한다.
법 제39조의10 (재생사업에의 준용)	• 재생사업에 관하여는 제5조, 제12조, 제13조, 제16조, 제16조의2, 제20조, 제20조의2, 제21조, 제22조(제2항은 제외한다), 제23조부터 제34조까지, 제36조부터 제38조까지, 제45조, 제46조 및 제46조의2를 준용한다. "산업단지"는 "재생사업지구"로, "산업단지개발계획"은 "재생계획"으로 보고, "산업단지지정권자" 및 "실시계획승인권자"는 각각 "재생사업지구지정권자"로 보며, "산업단지개발실시계획"은 "재생시행계획"으로 봄 • 재생계획 및 제39조의7에 따른 재생시행계획을 통합한 재생사업지구계획을 수립 및 승인·고시할 수 있다. 이 경우 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」 제7조부터 제16조까지 및 제21조부터 제27조까지의 규정을 준용할 수 있다.
법 제39조의12 (재생사업 활성화구역의 지정)	• 재생사업의 효율적인 추진·복합적인 토지이용 촉진을 위해 재생사업 활성화구역을 지정 가능 • 활성화구역은 해당 재생사업지구 전체면적의 100분의 30을 초과할 수 없음
제39조의13 (활성화구역에 대한 특례)	• 재생사업지구지정권자는 활성화계획 수립 시 필요한 경우 시·도의 조례에도 불구하고, 용도지역별 최대한도 범위에서 건폐율 및 용적률을 완화가능 • 활성화구역 사업시행자에 대해서는 제39조의15에 따른 개발이익 재투자를 적용하지 않음 • 국가 또는 지방자치단체는 활성화구역에 대하여 기반시설 설치비용 등을 우선 지원할 수 있음 • 활성화구역에 대하여는 다음 각 호의 법률 규정을 적용하지 아니할 수 있음 1. 「주택법」 제35조에 따른 주택의 배치, 부대시설·복리시설의 설치기준 및 대지조성기준 2. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 3. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 및 녹지의 확보 4. 「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치
법 제39조의16 (토지거래 계약에 관한 허가구역의 지정)	• 재생사업지구로 지정·고시된 때에는 해당 재생사업지구에 대하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 것으로 본다.
법 제39조의17 (재생사업 지원을 위한 특례)	• 재생사업지구에 적용되는 녹지율 및 도로율 등에 대한 기준은 재생사업지구에 포함되는 산업단지 및 공업지역의 준공 연도 및 주변 여건 등을 고려하여 산업입지개발지침으로 정하는 녹지율 및 도로율 등의 100분의 50을 초과하는 범위에서 해당 시·도의 조례로 따로 정할 수 있다. • 위항에도 불구하고 제39조의6제1호에 따른 재정비방식으로 시행되는 재생사업지구에는 산업입지개발지침으로 정하는 녹지율 및 도로율을 적용하지 아니할 수 있다.
령 제44조의13 (개발이익의 재투자)	• 산업시설 용지 외의 용도로 공급하는 용지의 매각수익 중 100분의 25 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율을 해당 재생사업지구의 산업시설용지 분양가격 인하 및 기반시설 재투자 등에 사용하여야 한다. • 다만 각호에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다. 1. 재생사업 시행자가 산업시설용지 면적의 100분의 20 이상을 임대하는 경우 2. 조성원가보다 높은 가격으로 공급하는 용지의 면적이 재생사업지구 총 면적의 100분의 10 미만인 경우

2. 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률

구 분	계 획 내 용
법 제2조 (정의)	11. "산업단지구조고도화사업"이란 산업단지 입주업종의 고부가가치화, 기업지원서비스의 강화, 산업집적기반시설·산업기반시설 및 산업단지의 공공시설 등의 유지·보수·개량 및 확충 등을 통하여 기업체 등의 유치를 촉진하고, 입주기업체의 경쟁력을 높이기 위한 사업을 말한다.
법 제45조의2 (산업단지구조고도화 사업계획의 수립)	• 산업단지구조고도화사업 예정지구의 위치 및 면적은 다음 각 호의 기준을 모두 충족 하여야 한다. 1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의2제5항에 따라 수립·고시된 산업단지 재생계획상의 지역(대통령령으로 정하는 산업단지 재생계획의 수립절차가 진행 중인 지역을 포함한다)과 중복되는 경우에는 사업시행자가 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의2제1항에 따른 재생사업지구지정권자와 협의를 거쳐 정한 위치와 면적일 것 2. 이미 추진되었거나 추진 중인 산업단지구조고도화사업지구를 포함하여 전체 산업 단지 면적의 100분의 10을 초과하지 아니할 것
령 제36조의4 (지식산업센터에의 입주)	• 법 제28조의5제1항제3호에 따른 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설은 다음 각 호의 시설로 한다. 1. 금융·보험·교육·의료·무역·판매업(해당 지식산업센터에 입주한 자가 생산한 제품을 판매하는 경우만 해당한다)을 하기 위한 시설 2. 물류시설, 그 밖에 입주기업의 사업을 지원하거나 어린이집·기숙사 등 종업원의 복지증진을 위하여 필요한 시설 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 및 제4호에 따른 근린생활시설(면적제한이 있는 경우에는 그 제한면적범위 이내의 시설만 해당한다) 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설 또는 같은 표 제13호에 따른 운동시설로서 산업통상자원부령으로 정하는 시설 5. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호다목에 따른 상점(음·식료품을 제외한 일용품을 취급하는 상점만 해당한다)으로서 다음의 기준에 적합한 시설 6. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔(산업단지 안의 지식산업센터에 설치하는 경우로서 해당 산업단지의 관리기본계획에 따라 허용되는 경우만 해당한다) • 제2항 각 호에 따른 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 총 면적은 다음 각 호의 범위 이내로 하여야 한다. 다만, 제2항제3호 및 제5호에 해당하는 시설의 총 면적은 산업단지 안의 지식산업센터 건축연면적의 100분의 20을 초과해서는 안 된다. 1. 산업단지 안의 지식산업센터로서 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그 해당 범위 가. 법 제33조제6항 본문에 따른 산업시설구역 안의 지식산업센터: 건축연면적의 100분의 30. 나. 법 제33조제6항 단서에 따른 복합구역 안의 지식산업센터: 건축연면적의 100분의 50

3. 산업입지의 개발에 관한 통합지침

구 분	계 획 내 용
제13조 (산업단지개발계획의 작성)	• 산업단지의 토지이용계획에는 산업시설용지, 복합용지, 주거시설용지, 상업시설용지, 공공시설용지, 지원시설용지, 기타시설용지의 배치구상과 「국토계획법」 제36조에 따른 용도지역계획을 포함 • 산업단지의 개발을 위한 공공시설용지에는 교통시설계획, 용수공급계획, 공원녹지계획, 폐기물처리시설계획, 에너지공급 및 통신시설계획 등을 포함한다. • 산업단지의 개발을 위한 복합용지를 계획하는 경우 복합용지 내 산업시설면적은 100분의 50 이상으로 하며, 용도지역은 준공업지역 또는 준주거지역으로 할 수 있다. • 산업단지 실시계획 수립 시 「국토계획법」 제51조에 따라 지구단위계획을 수립하여야 한다. • 주요업종은 한국표준산업분류에 의한 중분류항목에 따라 분류하여야 한다. • 국토교통부장관은 제1항에 따른 개발계획의 수립에 활용할 수 있도록 세부적인 개발지표와 기준 등에 관한 산업단지개발편람을 작성하여 배포한다

구 분	계 획 내 용
제14조 (공공녹지·도로·철도 및 환경기초시설)	1. 산업단지의 녹지확보기준 – 산업단지의 규모가 3㎢이상 : 산업단지 면적의 10%이상 ~ 13%미만 – 산업단지의 규모가 1㎢이상~3㎢미만 : 산업단지 면적의 7.5%이상 ~ 10%미만 – 산업단지의 규모가 1㎢미만 : 산업단지 면적의 5%이상 7.5%미만 2. 산업단지의 도로확보기준 – 산업단지의 규모가 1㎢이상 : 산업단지 면적의 10%이상 – 산업단지의 규모가 1㎢미만 : 산업단지 면적의 8%이상 – 단지내 간선도로의 폭은 원칙적으로 화물자동차의 통행에 불편이 없도록 15미터 이상 확보. 다만, 3만제곱미터 미만의 산업단지에 대하여는 그러하지 아니한다.

4. 산업단지 지원에 관한 운영지침

구 분	계 획 내 용
제3조 (적용범위)	• 국가가 전액 보조하는 비용 – 하수도·폐수종말처리시설의 건설비용 및 문화재조사비(준공된 산업단지는 제외한다) ※ 수도권외의 지역에 한하여 적용 • 국가가 100분의 50 범위 내에서 보조하는 비용 – 재생사업지구의 용지비 등, 재생사업지구 조성을 위한 부지조성비 – 재생사업지구의 간선도로, 녹지시설, 공원, 주차장 및 공동구의 건설비 – 용수공급시설·하수도 및 폐수종말처리시설의 건설비 – 재생사업지구의 진입도로·전력·통신시설 등 기반시설비 – 이주대책사업비, 문화재조사비 및 오염실태조사비 • 국가가 지원하는 기반시설 – 도로 및 용수공급시설
별표5 (노후산단 재생사업 국고보조금 지원기준)	• 노후산단 재생사업지구 규모 – 1㎢미만 : 100억원 이하 – 1㎢이상~2㎢미만 : 200억원 이하 – 2㎢이상~3.3㎢미만 : 350억원 이하 ※ 지원기준을 초과하는 사업비에 대하여는 지자체가 부담하여야 한다.

5. 주차장법

구 분	계 획 내 용
법 제12조의2 (다른 법률과의 관계)	• 노외주차장인 주차전용건축물의 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도 – 건폐율 : 90%이하, 용적률 : 1,500%이하 – 대지면적의 최소한도 : 45제곱미터 이상

6. 성남시 주차장 설치 및 관리조례

구 분	계 획 내 용
제16조 (단지조성사업등의 종류와 노외주차장의 규모 등)	• 법 제12조의3의 규정에 따른 단지조성사업 등의 종류는 다음 각 호와 같다 1. 택지개발사업 2. 주택지조성사업 3. 아파트지구개발사업 4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경 정비사업, 주거환경 개선사업 및 주택 재개발사업은 부지면적 15만제곱미터 이상, 주택 재건축사업은 부지면적 5만제곱미터 이상 정비사업 5. 산업단지개발사업 6. 도시철도건설사업 7. 도시개발사업 • 단지조성사업 등에 관하여 「도시교통정비 촉진법」 제15조에 따라 교통영향분석·개선대책을 수립하지 아니할 경우의 노외주차장의 규모는 당해 사업부지면적의 0.6퍼센트 이상의 면적으로 한다.

3 성남시 여건분석

1. 입지여건

가. 위치

- 서울의 중심에서 동남쪽으로 약 26㎞, 서울의 접경선과는 약 3.5㎞ 거리에 위치
- 지역공간상으로는 경기도의 중심부에 위치하고 있으며, 동쪽으로는 하남시, 광주시와 접하고, 남쪽으로는 용인시, 서쪽으로는 과천시와 의왕시, 북쪽으로는 서울과 접하고 있음

나. 행정권

- 성남시의 행정권은 수정구 17개 동과 중원구 11개 동, 분당구 22개 동으로서 총 3개 구 50개 행정동이 해당되며, 도시관리계획상 면적은 141.82㎢ 임

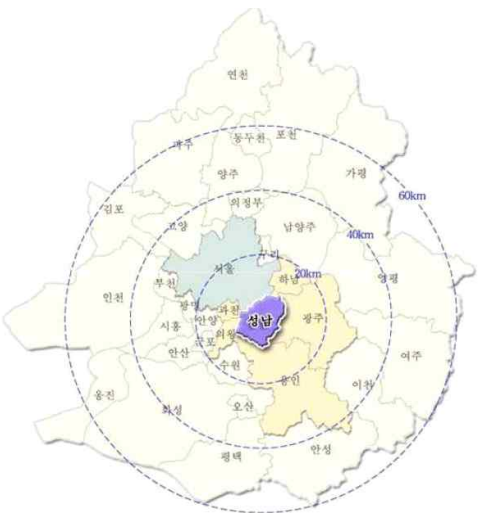
다. 경제권

- 성남시계를 중심으로 반경 20km 내외의 서울시, 하남시, 광주시, 용인시, 수원시, 의왕시, 군포시, 안양시, 과천시 등의 지역에 대해 출퇴근 고용인구, 상품소비, 시장이용권 등의 지역경제권이 미침
- 4차산업혁명 기술을 주도하는 국가적 산업 중심도시이자 경기남부권 미래산업의 중심지임

라. 사회・문화권

- 경제권과 비슷한 영역을 나타내고 있으며, 특히 상품소비권과 문화활동권에서 서울에 의존적인 성향이 강함
- 지형적 여건에 의해 광주시와 용인시에 미치는 사회・문화권이 강함

[위치도]



[도시 세력권]

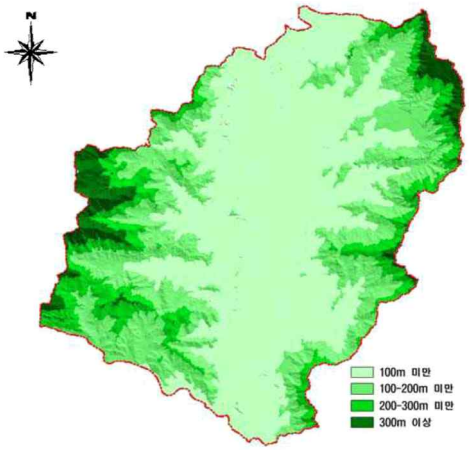
2. 자연환경

가. 지형지세

- 검단산, 불곡산, 문형산을 잇는 동부의 광주산맥 지맥과 인능산, 청계산을 잇는 낙맥의 구릉지에 의해 타도시와 지형적으로 분리
- 평야지대인 표고 100m 미만의 토지는 74.60㎢로서 전체의 52.6%를 차지하고 있으며, 구릉지인 표고 100m~200m 미만의 토지가 29.9%, 산지인 표고 200m~300m 미만의 토지가 11.9%로 나타남

[성남시 표고분석]

구 분	면 적 (㎢)	구성비(%)
계	141.82	100.0
100m 미만	74.60	52.6
100 ~ 200m	42.44	29.9
200 ~ 300m	16.89	11.9
300m 이상	7.89	5.6

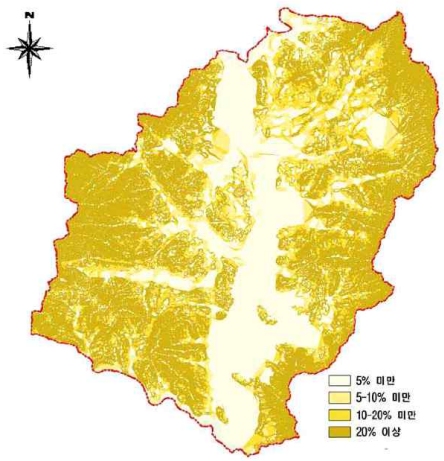


자료 : 국토지리정보원에서 발행한 1/5,000 수치지형도를 이용하여 분석

- 개발이 매우 양호한 경사도 5% 미만의 토지가 46.81㎢로서 전체의 33.0%를 차지하고 있으며, 경사도 5%~10% 미만의 완경사지가 9.81㎢로서 전체의 6.9%를 나타냄

[성남시 경사도 분석]

구 분	면 적(㎢)	구성비(%)
계	141.82	100.0
5%미만	46.81	33.0
5~10%	9.81	6.9
10~20%	17.82	12.6
20%이상	67.39	47.5



자료 : 국토지리정보원에서 발행한 1/5,000 수치지형도를 이용하여 분석

나. 수계분석

- 용인시 기흥구 장덕동에서 발원한 탄천이 수지구 풍덕천을 경유, 시의 중앙부를 관류하여 한강으로 유입
- 성남시 지방하천은 복개하천이 제외되어 8개소로 유로연장이 46.72km이며 개수를 요하는 제방 연장은 87.50km이고 이중 83.43%인 73.00km가 기개수 되어 있음
- 본시가지에서 탄천으로 유입되는 지천의 대부분이 도로개설을 목적으로 90년대 중반에 복개됨

[지방하천현황]

하천명	구간		연장 (km)	제방(km)			개수율 (%)
	시점	종점		총연장	개수	미개수	
계	8개소	-	46.72	87.5	73	14.5	76.6
탄천	용인시계	서울 시계	15.7	31.4	31.4	-	100
동막천	분당구 대장동	탄천	7.12	8.3	2.35	5.95	28.3
분당천	율동공원 분당저수지 직하	탄천	3.62	7.24	7.24	-	100
윤중천	운중저수지 직하	탄천	7.98	15.96	13.83	2.13	86.7
금토천	안골교 지점	운중천	3.07	6.14	2.28	3.86	37.1
야탑천	야탑동버스종점	탄천	2.68	5.36	5.36	-	100
여수천	도촌동 세천 합류점 직상	탄천	4.03	8.06	6.5	1.56	80.6
상적천	대왕저수지 직하	탄천	2.52	5.04	4.04	1	80.2

자료 : 공공데이터포털, 성남시 하천현황, 2018

- 탄천수계에 속하는 저수지는 동막천 상류부에 위치하는 낙생저수지, 금토천 및 운중천 수계내 운중저수지, 상적천 수계의 대왕저수지, 분당천 수계의 분당저수지(율동공원), 서현저수지 등 5개의 저수지가 위치

[저수지 현황]

저수지명	위치	수면적 (ha)	유역면적 (ha)	저수량 (천톤)	관할기관
낙생 저수지	분당구 동원동	36.65	1,950	856	한국농어촌공사
대왕 저수지	수정구 상적동	14.5	750	596	한국농어촌공사
운중 저수지	분당구 운중동	3	120	114	성남시
서현 저수지	분당구 서현동	1	2	21.1	성남시
분당 저수지	분당구 율동	17.06	540	776	성남시

자료 : 성남시, 성남시 풍수해저감종합계획(재수립), 2018

[성남시 하천 현황도]

– 이 하 여 백 –

3. 인문환경

가. 인구

1) 인구 및 가구

- 인구현황 : 941,783 (2020년 09월 기준)
- 세 대 수 : 406,802세대 (2.31인/세대)

2) 인구변화 추이

- 성남시의 과거 12년간 인구변화 추이를 보면, 연평균 증가율은 −0.14%로 대규모 택지개발사업 등으로 2009년 이후 점차 증가추세를 보였으나, 2014년 이후 다시 감소 추세를 보이고 있으며 최근 원도심의 노후불량과 분당·판교신도시의 주택가격 상승으로 인근 지역으로 인구 유출이 심화되고 있음.

[인구 및 가구현황]

구분	인 구 (인)			세 대 수	가구당 인구 (인)	비 고
	계	남자	여자			
2008년	958,349	478,578	479,771	367,675	2.56	
2009년	979,035	487,889	491,146	375,386	2.56	
2010년	996,524	496,801	499,723	385,050	2.55	
2011년	996,449	496,547	499,902	384,230	2.55	
2012년	994,271	495,526	498,745	384,316	2.55	
2013년	995,349	495,853	499,496	387,053	2.53	
2014년	992,215	493,876	498,339	388,340	2.51	
2015년	989,662	491,890	497,772	390,968	2.48	
2016년	974,580	483,374	491,206	394,087	2.47	
2017년	967,510	479,225	488,285	396,403	2.44	
2018년	972,280	481,647	490,633	398,412	2.44	
2019년	960,342	475,522	484,820	400,460	2.40	
2020년 09월	941,783	466,232	475,551	406,802	2.32	

자료 : 성남시, 성남시 통계, 각년도 주민등록 인구 현황

나. 교통

1) 도로현황

- 경부고속도로가 남북으로 관통하고 있으며 본시가지 서북측으로 서울외곽순환고속도로가 통과하고 분당~수서 및 분당~내곡간 도시고속화도로가 유기적으로 연결하고 있음
- 국도 3호선 및 국가지원지방도가 성남시와 주변지역과의 연계 기능을 담당
- 성남시 도로 총 연장은 2020년 06월 기준 771.27km로 고속도로가 45.9km(6.0%), 일반국도 10.7km(1.4%), 지방도 45.2km(5.9%) 시도 669.5km(86.8%)로 구성되며 포장율은 100.0%임

2) 철도현황

- 성남시 철도현황은 지하철8호선, 분당선, 신분당선, 경강선이 지나고 있음
- 지하철 8호선 및 분당선의 승차인원 및 여객수입은 줄어드는 반면 강차인원은 점점 증가하는 추세임

다. 토지이용

- 2020년 09월말 기준 지목별 토지이용현황은 임야가 44.0%로 가장 많이 분포하고, 대 17.1%, 전·답 6.7%, 학교 2.0%의 순으로 토지이용 분포를 보임

[지목별 토지이용현황]

(단위 : ㎡)

구 분		합 계	대 지	공장용지	학교용지	농경지			임 야	기 타
						전	답	과수원		
2015	면적	141,664,691	22,678,551	1,158,234	2,636,226	5,972,894	5,260,361	110,100	64,663,514	39,184,811
	구성비	100%	16.0%	0.8%	1.9%	4.2%	3.7%	0.1%	45.6%	27.7%
2016	면적	141,664,542	22,660,528	1,159,086	2,725,889	5,793,393	5,131,481	109,033	63,936,607	40,148,525
	구성비	100%	16.0%	0.8%	1.9%	4.1%	3.6%	0.1%	45.1%	28.3%
2017	면적	141,659,155	22,808,506	1,160,788	2,739,904	5,741,706	5,042,264	109,033	63,781,321	40,275,633
	구성비	100%	16.1%	0.8%	1.9%	4.1%	3.6%	0.1%	45.0%	28.4%
2018	면적	141,638,215	23,952,962	1,160,789	2,833,869	5,273,092	4,578,878	109,937	62,454,922	41,273,766
	구성비	100%	16.9%	0.8%	2.0%	3.7%	3.2%	0.1%	44.1%	29.1%
2019	면적	141,633,069	23,981,040	1,169,923	2,833,869	5,232,576	4,557,343	109,937	62,429,645	41,318,736
	구성비	100%	16.9%	0.8%	2.0	3.7%	3.2%	0.1%	44.1%	29.2%
2020	면적	141,633,771	24,207,577	1,169,924	2,845,981	5,041,711	4,449,715	107,706	62,327,973	41,483,184
	구성비	100%	17.1%	0.8%	2.0%	3.6%	3.1%	0.1%	44.0%	29.3%

자료 : 성남시, 성남시 통계포털, 각년도 지목별 토지현황

• 성남시의 용도지역은 주거지역이 전체의 21.56%인 30.58㎢를 차지하며, 상업지역 5.21㎢(3.67%), 공업지역 1.74㎢(1.23%), 녹지지역 104.19㎢(73.47%)로 지정되어 있음

[용도지역 현황]

구 분		면 적(㎢)	구성비(%)	비 고
총 계		141.82	100.00%	-
주거지역	소 계	30.58	21.56%	-
	제1종 전용주거지역	0.78	0.55%	-
	제2종 전용주거지역	0.31	0.22%	-
	제1종 일반주거지역	6.05	4.26%	-
	제2종 일반주거지역	7.98	5.63%	-
	제3종 일반주거지역	12.18	8.59%	-
	준주거지역	3.28	2.32%	-
상업지역	소 계	5.21	3.67%	-
	중심상업지역	1.96	1.38%	-
	일반상업지역	2.24	1.58%	-
	근린상업지역	1.01	0.71%	-
공업지역	소 계	1.74	1.23%	-
	일반공업지역	1.41	1.00%	-
	준공업지역	0.33	0.23%	-
녹지지역	소 계	104.19	73.47%	-
	자연녹지지역	69.98	49.34%	-
	보전녹지지역	34.22	24.13%	-
미지정		0.10	0.07%	-

자료 : 성남시, 성남시 용도지역현황, 2020

라. 생활환경

1) 주택

• 2018년 기준 성남시 가구수는 369,346가구이고 주택수는 344,591호로 주택보급률은 93.3%이며, 이중 단독주택이 36.0%인 124,200호이며, 아파트는 50.8%인 175,174호, 연립주택이 3.0%인 10,469호, 다세대주택이 9.6%인 33,089호로 구성

[주택유형별 보유현황]

(단위 : 호)

구분	가구수	합계	주택 보급률 (%)	종류별 주택수				
				단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택
2008	311,070	294,366	94.6	124,305	114,680	127,048	9,587	31,668
2009	311,388	308,968	99.2	122,766	113,740	143,404	9,491	31,549
2010	335,614	320,681	95.6	122,924	113,002	154,483	9,613	32,257
2011	342,880	323,050	94.2	125,115	113,794	155,630	9,652	32,653
2012	348,934	326,103	93.5	125,778	114,344	158,522	9,829	31,974
2013	355,095	325,142	91.6	125,853	114,515	159,037	9,783	30,469
2014	361,365	325,799	90.2	126,149	114,774	159,108	9,798	30,744
2015	360,226	327,400	90.9	126,140	113,481	159,708	9,851	31,701
2016	362,738	340,728	93.9	126,642	144,031	172,023	9,484	32,579
2017	359,515	343,940	95.7	127,198	114,380	173,687	10,138	32,917
2018	369,346	344,591	93.3	124,200	114,550	175,174	10,469	33,089

자료 : 성남시, 성남시 통계연보, 각년도

주1 : 가구수=총가구-(단독가구+비혈연가구+집단가구+외국인가구), 2008년 이후 보통가구수→일반가구수, 다가구 단독주택 산정방식 변경 동→호

일반가구수 : 비혈연가구 및 1인가구 포함. 단, 집단가구(6인이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설) 및 외국인가구 제외

주2 : 비거주용 건물 내 주택, 빈집 포함

2) 공원

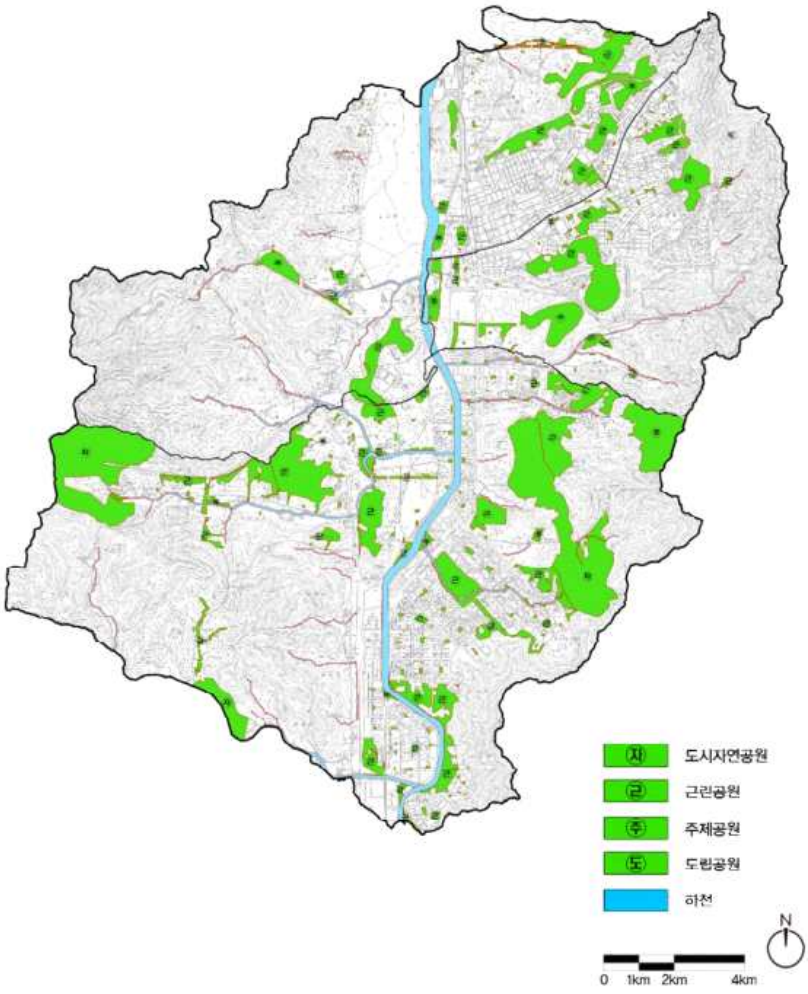
- 성남시 공원조성현황은 도시자연공원 3개소, 근린공원 58개소, 어린이공원 130개소, 주제공원 14개소, 소공원 65개소 임
- 근린공원이 10.662㎢로 55.5%를 차지하고, 도시자연공원이 5.023㎢로 30.0%를 차지하고 있음

[성남시 공원 결정현황]

구분	총 계		도시자연공원		근린공원		어린이공원		주제공원		소공원	
	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)	개소	면적(㎢)
총계	270	16.716	3	5.023	58	9.274	130	0.462	14	1.905	65	0.051
북부	81	3.612	-	-	16	3.035	21	0.68	4	0.477	40	0.032
중부	117	10.405	2	4.679	24	4.157	61	0.212	7	1.341	23	0.016
남부	72	2.699	1	0.344	18	2	48	0.182	2	0.56	2	0.003

자료 : 성남서, 2035 성남도시기본계획

[성남시 도시공원 현황도]



3) 녹지

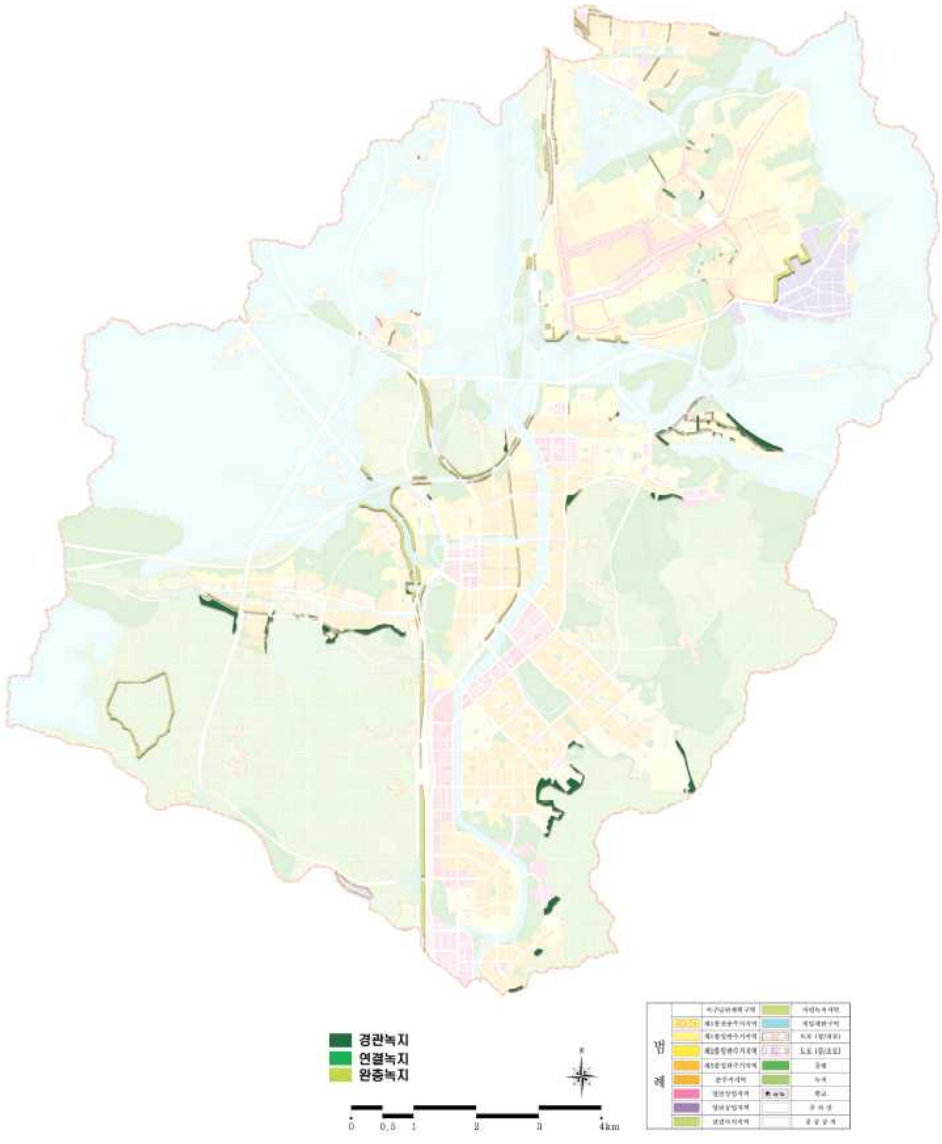
• 성남시의 녹지는 총 140개소로 면적은 개소로 면적은 2,141천㎡이며, 완충녹지 84개소, 경관녹지 49개소, 연결녹지 7개소가 결정되어 있음.

[녹지 현황]

구 분	개 소	면 적(㎡)	비 고
계	140	2,140,945.7	
완충녹지	84	1,597,850.3	
경관녹지	49	525,837.1	
경관녹지	7	17,258.3	

자료 : 성남시, 성남시 통계연보, 2018

[녹지 현황도]



4) 상수도

• 2018년 기준 성남시 행정구역내 급수도시내 총인구 983,745명(외국인포함) 중 급수인구는 983,506명으로 99.9%의 상수도 보급률을 나타내고 있음

• 상수도 시설용량은 527,000㎥/일이며, 1일1인 급수량은 325L임

[상수도 현황]

구분	급수도시내 총인구(A)	급수인구 (B)	보급률 (B/A×100)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(L)
2014	992,215	991,139	99.9	635,000	332,589	336
2015	989,662	988,618	99.9	593,000	323,109	327
2016	992,159	991,074	99.9	569,000	325,801	329
2017	984,446	983,991	99.9	527,000	319,692	325
2018	983,745	983,506	99.9	527,000	324,039	329

자료 : 성남시, 성남시 통계연보, 각년도

5) 하수도

• 2018년 기준 성남시의 하수도보급률은 99.6%로 전국 및 경기도 하수도보급률보다 높게 나타남

[하수도 현황]

보급률		인구	총면적	하수처리구역내				하수처리구역외
경기도	성남시			계	하수처리인구			인구
					1차	2차	3차	
94.9	99.7	968,986	141.72	952,650	-	-	964,148	3,294

자료 : 성남시, 성남시 통계연보, 각년도 / 경기도, 경기도 각시군 하수도보급현황, 2018

• 성남시 하수처리장은 총 2개소이며, 성남수질 복원센터의 시설용량은 총 460,000톤/일이며, 판교수질 복원센터의 하수처리용량은 47,000톤/일, 오수중계펌프장은 35,000톤/일임

[하수처리장 현황]

명 칭	부지면적	건축물	시설용량	처리방법	처리량
성남수질 복원센터	269,534㎡	27개동 (20,560㎡)	460,000톤/일	• 제1처리장 NPR공법(고도처리) : 245,000톤/일 • 제2처리장 A2O공법(고도처리) : 215,000톤/일	• 하수처리: 373,465톤/일 (100%처리) • 분뇨,정화조처리:430톤/일 (전처리후 하수처리연계)
판교수질 복원센터	38,398㎡ (처리시설:35,998㎡ 오수중계펌프장:2,400㎡)	2개동 (2,606㎡)	• 하수처리용량 : 47,000톤/일 • 오수중계펌프장 : 35,000톤/일	• Bio-SAC공법 : 47,000톤/일	• 하수처리 : 25,952톤/일

자료 : 성남시, 성남시 홈페이지

6) 의료기관

- 2018년 기준 성남시의 의료기관은 종합병원 6개소, 병원 17개소, 의원 776개소, 치과병(의)원 463개소, 한방병원 3개소 등 총 1637개소임
- 병상수는 병상으로 병원의 증가에 따라 매년 증가하는 추세임
- 의사 및 간호사, 간호조무사 인력이 각종 개발사업에 따른 인구증가에 따라 지속적으로 증가하고 있음

[의료기관 현황]

(단위 :개소)

구분	합계		종합병원		병원		의원		요양병원		치과병원(의원)		한방병원		한의원		부설의원		보건소	보건지소
	병원	병상	병원	병상	병원	병상	병원	병상	병원	병상	병원	병상	병원	병상	병원	병상	병원	병상		
2008	1,234	7,050	4	2,590	13	1,955	620	1,687	4	713	348	-	2	105	243	-	-	-	3	-
2009	1,243	7,170	4	2,561	13	2,009	617	1,573	5	922	356	-	2	105	246	-	-	-	3	1
2010	1,284	6,919	5	2,704	15	2,248	634	1,485	4	405	370	-	1	77	253	-	-	-	3	1
2011	1,339	7,584	5	2,776	12	2,067	654	1,471	7	1,116	392	3	2	133	265	18	2	-	3	1
2012	1,391	8,152	5	2,753	15	2,303	669	1,492	8	1,437	410	3	2	133	279	31	3	-	3	1
2013	1,412	8,466	5	2,998	20	3,089	667	1,296	7	934	420	3	2	133	287	13	4	-	3	-
2014	1,441	9,662	5	3,230	21	3,337	672	1,329	11	1,586	422	3	2	133	304	44	4	-	3	1
2015	1,463	9,259	6	3,859	16	1,566	690	1,302	13	2,338	420	3	2	141	312	50	4	-	3	1
2016	1,540	8,478	5	3,268	16	1,318	7,23	1,243	12	2,206	441	3	3	171	333	78	6	3	3	1
2017	1,561	9,626	6	3,952	17	1,732	729	1,079	13	2,412	445	3	3	179	341	78	6	3	3	1
2018	1,637	9,848	6	3,914	17	1,722	776	1,158	15	2,599	463	3	3	183	350	78	6	3	3	1

자료 : 성남시, 성남시 통계연보, 각년도

4. 경제산업현황

가. 산업구조

• 2018년 12월 기준 성남시의 사업체수는 65,511개소로, 전체 사업체중 3차 산업이 94.8%로 가장 높게 나타 났으며, 전체 종사자중 95.4%가 3차 산업에 종사하고 있어 산업별 종사자수가 가장 높은 것으로 나타남

[산업분류별 사업체 및 종사자 수]

구 분		업체 수 (개)	종사자수 (명)	업체당 종업원 수 (인/업체)
1차 산업	농업, 임업 및 어업	10	116	11.6
2차 산업	광업	–	–	–
	제조업	4,164	39,497	9.5
	전기, 가스, 증기 및 수도사업	33	1,090	33.0
	건설업	2,113	1,525	0.7
3차 산업	하수, 폐기물처리, 원료재생 및 환경 복원업	74	30,597	413.5
	도매 및 소매업	16,348	73,763	4.5
	운수 및 창고업	5,950	15,141	2.5
	숙박 및 음식점업	1,122	42,581	38.0
	정보통신업 (출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업)	1,639	60,352	36.8
	금융 및 보험업	714	12,130	17.0
	부동산업 및 임대업	3,545	14,779	4.2
	전문 과학 및 기술 서비스업	2,618	39,248	15.0
	사업시설관리 및 사업지원 서비스업	1,143	23,190	20.3
	공공행정 국방 및 사회보장 행정	128	10,156	79.3
	교육 서비스업	4,149	35,882	8.6
	보건업 및 사회복지 서비스업	2,875	36,852	12.8
	예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	2,208	7,920	3.6
	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	6,508	17,294	2.7
계		65,511	462,083	7.1

자료 : 성남시, 2018년 산업대분류, 종사자규모 및 행정구역별 사업체수, 종사자수, 2018

나. 제조업

• 2018년 기준 성남시의 제조업 사업체수는 4,164개소로 나타났으며, 이 중 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업이 12.4%, 의복, 의복 악세서리 및 모피제품 제조업이 10.8%를 차지하며 높은 점유율을 보임

[업종별 현황]

산업중분류	사업체	%	종사자수	%
총계	4,164	100.0%	39,467	100.0%
식료품 제조업	713	17.1%	6,780	17.2%
음료 제조업	11	0.3%	38	0.1%
담배 제조업	–	–	–	–
섬유제품 제조업; 의복제외	180	4.3%	704	1.8%
의복, 의복 액세서리 및 모피제품 제조업	451	10.8%	2,705	6.9%
가죽, 가방 및 신발 제조업	261	6.3%	1,097	2.8%
목재 및 나무제품 제조업; 가구 제외	18	0.4%	67	0.2%
펄프, 종이 및 종이제품 제조업	25	0.6%	282	0.7%
인쇄 및 기록매체 복제업	134	3.2%	524	1.3%
코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	2	0.0%	3	0.0%
화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	144	3.5%	1,065	2.7%
의료용 물질 및 의약품 제조업	50	1.2%	876	2.2%
고무 및 플라스틱제품 제조업	63	1.5%	663	1.7%
비금속 광물제품 제조업	66	1.6%	421	1.1%
1차 금속 제조업	10	0.2%	64	0.2%
금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	139	3.3%	685	1.7%
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	517	12.4%	11,092	28.1%
의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	387	9.3%	4,682	11.9%
전기장비 제조업	348	8.4%	3,642	9.2%
기타 기계 및 장비 제조업	235	5.6%	2,452	6.2%
자동차 및 트레일러 제조업	23	0.6%	188	0.5%
기타 운송장비 제조업	6	0.1%	59	0.1%
가구 제조업	51	1.2%	161	0.4%
기타 제품 제조업	270	6.5%	1,044	2.6%
산업용 기계 및 장비 수리업	60	1.4%	173	0.4%

자료 : 성남시, 성남시 사업체보고서, 2018
주1 : 종사자 10인이상인 광업 및 제조업체(2007년부터 한국표준산업분류 10차개정 적용) 자료임.
주2 : 사업체가 2개이하인 경우 사업체비밀보호를 위해 "X"로 표시

다. 산업단지

- 위 치 : 성남시 중원구 상대원동, 수정구 금토동 일원
- 면 적 : 1.943㎢ (성남일반산업단지 : 1.512㎢, 판교제2테크노밸리 : 0.431㎢)
- 연 혁 :

– 1968. 05 : 일단의 주택지 조성사업 실시계획 인가[1,2공단] (건설부 고시 제286호)

– 1973. 12 : 일단의 공업용지 조성사업 실시계획 인가[3공단] (경기도 고시 제450호)

– 1975. 09 : 사단법인 성남공업단지 협회 인가

– 1976. 11 : 성남공업단지[3공단] 준공

– 1980. 08 : 사단법인 성남공업단지 관리공단 인가

– 1996. 07 : 명칭변경(성남공업단지 → 성남일반산업단지)

– 2015. 11 : 성남일반산업단지계획 변경승인

– 2015. 11 : 판교제2테크노밸리 실시계획 인가(국토부 고시 제2015-860호)

– 2019. 01 : 성남일반산업단지 재생사업지구 지정(재생계획) 및 지형도면 고시

- 성남시에는 일반산업단지 1개소, 도시첨단산업단지 1개소가 입지

[업종별 현황]

구분		면적 (천㎡)	유치업종	조성기간	비고
일반 산업 단지	성남 일반	1,512	음식료, 섬유의복, 목재종이, 석유화학, 비금속, 철강, 기계, 전기전자, 운송장비, 기타, 비제조	1968.5 ~ 1976.11	
도시 첨단	판교창조 경제밸리	431	첨단제조업(첨단업종), 지식산업, 문화산업, 정보통신산업	2015 ~ 조성중	

[산업단지 현황도]

④ 사업대상지 여건분석

1. 입지여건

- 서울 강남으로부터 남동측 15km, 성남시가지와 인접한 도심형 산업단지로서 풍부한 배후도시 인프라를 보유한 도심형 산업단지로서의 특성 보유
- 서울 강남-성남-용인-화성으로 이어지는 수도권 내 경부 지식산업벨트를 구성하며, 서울 근교권 중 유일하게 제조업 입주가 가능한 핵심 산업집적지 형성
- 지하철 분당선, 8호선(모란역, 단대오거리역)이 인접해 도시생활교통 수준이 양호한 편이며, 경부선, 서울외곽순환도로 등이 인접하여 타 지역으로 이동성 우수
- 현재는 노후화로 인해 기존 제조업체들의 이탈이 가속화 되고 있으며, 도시 이미지의 저해 요소로 지적되고 있음

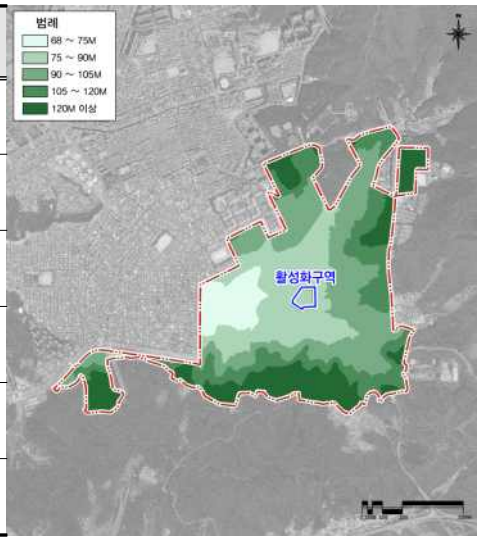
[입지여건]

2. 자연환경

가. 표고분석

- 북동쪽 검단산, 남쪽 고불산 부근에 표고가 높은 부지가 형성되어 있고, 북서쪽 주거지 근처로 낮은 표고를 형성하고 있음
- 평야지대인 표고 105m 미만의 토지는 878,609.8㎡ 로서 전체의 58.1%를 차지하고 있으며, 표고 105m~120m 미만의 토지가 20.9%, 표고 120m 이상인 토지가 21.0%로 나타남

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
계	1,512,886.0 **(13,563.0)**	100.0 **(100.0)**
75m미만	102,473.0	6.8
75 ~ 90m	336,712.5 **(13,454.0)**	22.3 **(99.2)**
90 ~ 105m	439,424.0 **(109.0)**	29.0 **(0.8)**
105 ~ 120m 이상	316,822.4	20.9
120m 이상	317,454.1	21.0

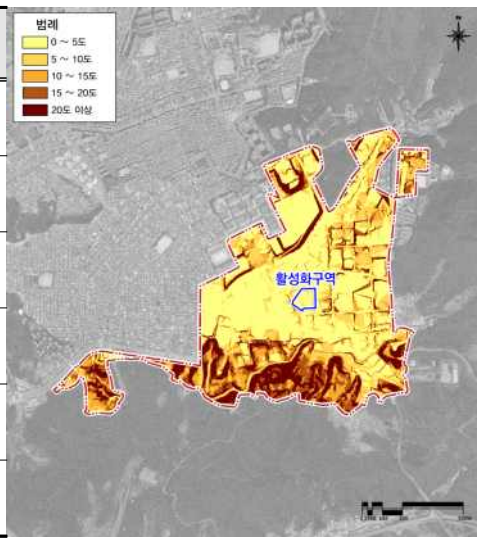


※ 자료 : 국토지리정보원에서 발행한 1/5,000 수치지형도를 이용하여 분석
※ ( ) : 활성화구역에 해당

나. 경사분석

- 개발이 매우 양호한 경사도 5° 미만의 토지가 658,236.6㎡ 로서 전체의 43.5%를 차지하고 있으며, 경사도 5°~10° 미만의 완경사지가 287,397.1㎡로서 전체의 19.0%를 나타냄

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
계	1,512,886.0 **(13,563.0)**	100.0 **(100.0)**
5°미만	658,236.6 **(12,003.0)**	43.5 **(88.5)**
5~10°	287,397.1 **(1,546.0)**	19.0 **(11.4)**
10~15°	175,040.7 **(14.0)**	11.6 **(0.1)**
15~20°	149,135.0	9.8
20° 이상	243,076.6	16.1



※ 자료 : 국토지리정보원에서 발행한 1/5,000 수치지형도를 이용하여 분석
※ ( ) : 활성화구역에 해당

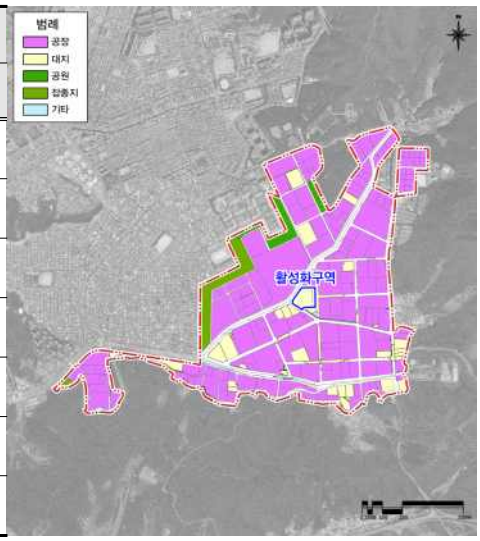
3. 인문환경

가. 토지이용 현황

1) 지목별 현황

• 공장용지가 1,013,718.0㎡ 전체면적의 67.0%로 가장 많은 면적을 차지하며, 도로용지가 247,837.8㎡로 16.4%를 차지하며 공장용지 외 많은 비율을 차지함

구분	필지수		면적	
	개수(필지)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
합계	471 (1)	100.0 (100.0)	1,512,886.0 (13,563.0)	100.0 (100.0)
공장	195	41.4	1,013,718.0	67.0
도로	115	24.4	247,837.8	16.4
대지	87 (1)	18.5 (100.0)	145,765.4 (13,563.0)	9.6 (100.0)
공원	5	1.1	39,299.3	2.6
잡종지	9	1.9	52,186.0	3.4
기타	60	12.7	14,079.5	1.0

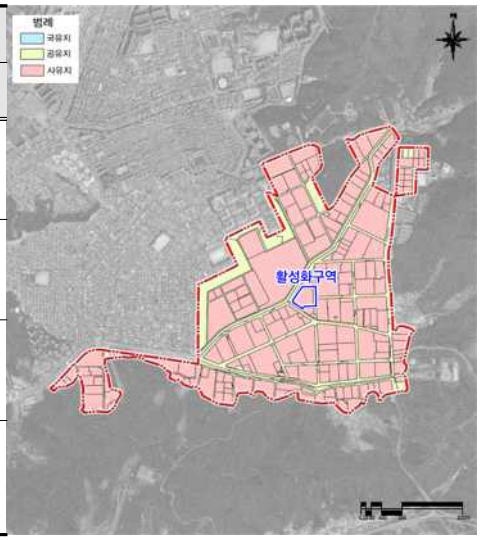


※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈, 2020
※ ( ) : 활성화구역에 해당

2) 소유자별 현황

• 전체 필지의 58.6%인 276필지가 사유지이며, 전체 면적의 75.2%를 차지함
• 국공유지는 195필지로 전체 필지의 41.4%이며, 전체 면적의 24.8%를 차지함

구분	필지수		면적	
	개수(필지)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
합계	471 (1)	100.0 (100.0)	1,512,886.0 (13,563.0)	100.0 (100.0)
국유지	33	7.0	4,222.6	0.3
공유지	162	34.4	370,026.4	24.5
사유지	276 (1)	58.6 (100.0)	1,138,638.0 (13,563.0)	75.2 (100.0)

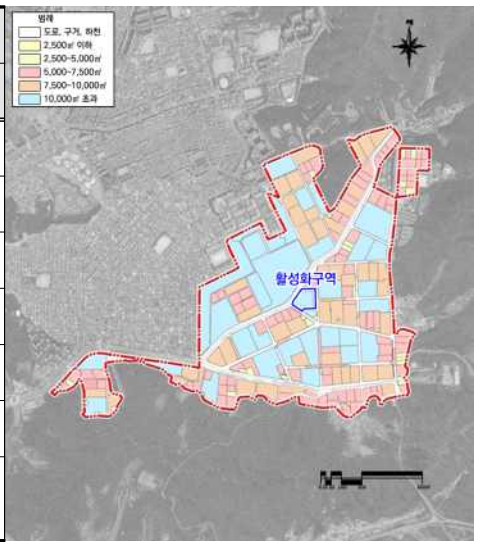


※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈, 2020
※ ( ) : 활성화구역에 해당

3) 필지규모별 현황

- 도로, 구거 및 하천를 제외한 평균 필지규모는 4,304㎡로 중규모의 필지규모를 나타냄
- 2,500㎡ 이하인 필지가 160필지, 10,000㎡ 초과인 필지가 32필지로 나타남

구분	필지수	
	개수(필지)	비율(%)
합계	442 (1)	100.0 (100.0)
도로, 구거, 하천	125	28.3
2,500㎡이하	160	36.2
2,500㎡~5,000㎡ 이하	68	15.4
5,000㎡~7,500㎡ 이하	31	7.0
7,500㎡~,10,000㎡ 이하	26	5.9
10,000㎡초과	32 (1)	7.2 (100.0)

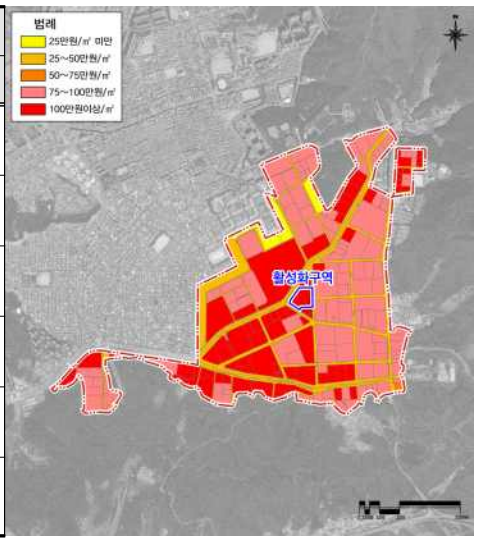


※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈2020
※ ( ) : 활성화구역에 해당

4) 공시지가 현황

- 대상지내 평균 공시지가(2020년 1월 기준)는 약 74만원/㎡ 이며, 최고 공시지가는 205만원/㎡ 임
- 주간선도로인 둔촌대로, 사기막골로 주변지역의 지가가 높은 것으로 분석됨

구분	필지수	
	개수(필지)	비율(%)
합 계	442 (1)	100.0 (100.0)
30만원/㎡ 미만	66	14.9
25~50만원/㎡ 미만	120	27.1
50~75만원/㎡ 미만	160	36.2
75~100만원/㎡ 미만	16	3.6
100만원/㎡ 이상	221 (1)	50.0 (100.0)



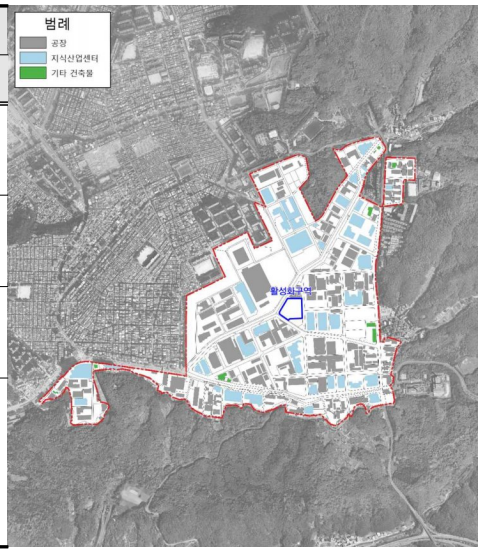
※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈, 2020
※ ( ) : 활성화구역에 해당

나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황

- 대상지내 건축물중 공장용도로 쓰이는 필지가 78.2%를 차지하고 있음
- 그 외 지식산업센터, 기타(근생, 공단 등)의 순서로 분포를 나타내고 있음

구분	필지수	
	개수	비율(%)
계	291 (-)	100.0 (-)
공장	244	83.8
지식산업센터	36	12.4
기타(근생,공단등)	11	3.8

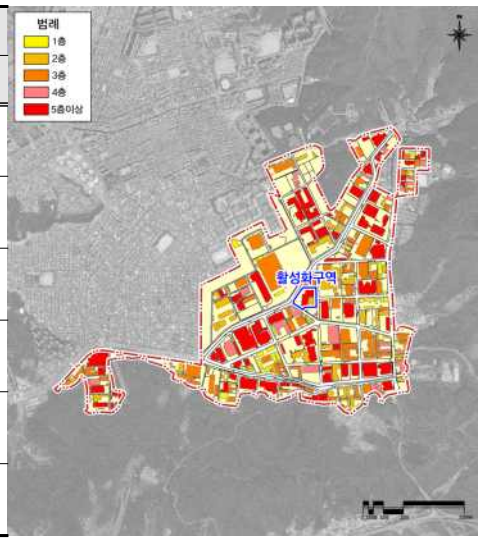


※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈, 2020
※ ( ) : 활성화구역은 나대지로서 현황 건축물 없음

2) 건축물 층수 현황

- 대상지내 전체 건축물 중 1층, 2층, 3층 건축물의 비율이 각각 27.1%, 24.1%, 19.2%를 차지하며 3층 이하의 저층 건축물이 70.4%로 주된 분포를 보임

구분	건물수	
	개수	비율(%)
합계	291 (-)	100.0 (-)
1층	79	27.1
2층	70	24.1
3층	56	19.2
4층	21	7.2
5층 이상	65	22.3

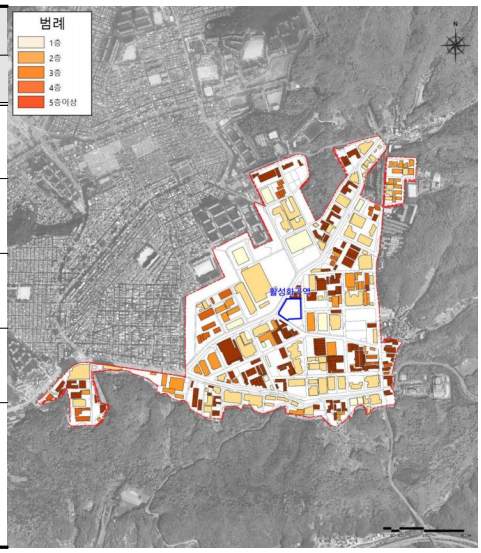


※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈, 2020
※ ( ) : 활성화구역은 나대지로서 현황 건축물 없음

3) 건축물 노후도 현황

• 「도시 및 주거환경 정비법」상 노후 건축물의 기준인 20년이 경과된 건축물(1999년 이전 사용승인)이 있는 건축물의 개수는 총 201동으로 전체의 69.1%를 차지함

구분	필지수	
	개수	비율(%)
계	291 (-)	100.0 (-)
20년 이하	90	30.9
21년~30년 이하	33	11.3
30년 초과	145	19.8
미등록	23	7.9



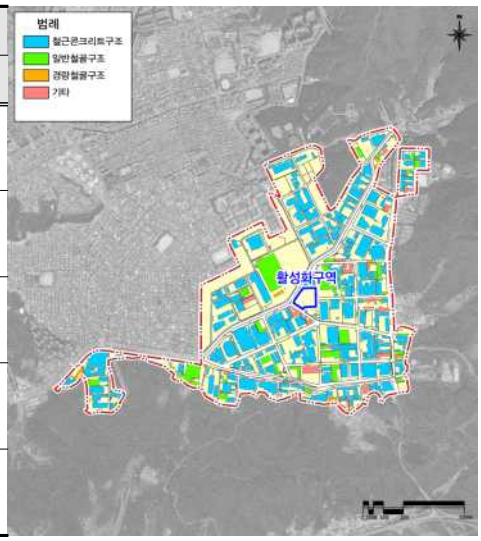
※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈, 2020
※ ( ) : 활성화구역은 나대지로서 현황 건축물 없음

4) 건축물 구조 현황

• 전체 건축물의 81.5%가 철근콘크리트 및 일반철골구조의 건축물에 속함

• 5,000㎡ 이상의 대규모 필지에서는 철근콘크리트 구조, 10년 이하 신축 건축물에서는 일반철골 구조가 주로 사용되는 것으로 분석됨

구분	건물수	
	개수	비율(%)
합계	291 (-)	100.0 (-)
철근콘크리트구조	186	63.9
일반철골구조	50	17.2
경량철골구조	22	7.6
기타	31	10.7



※ 자료 : 국토부, 국가공간정보포탈, 2020
※ ( ) : 활성화구역은 나대지로서 현황 건축물 없음

다. 도시관리계획 현황

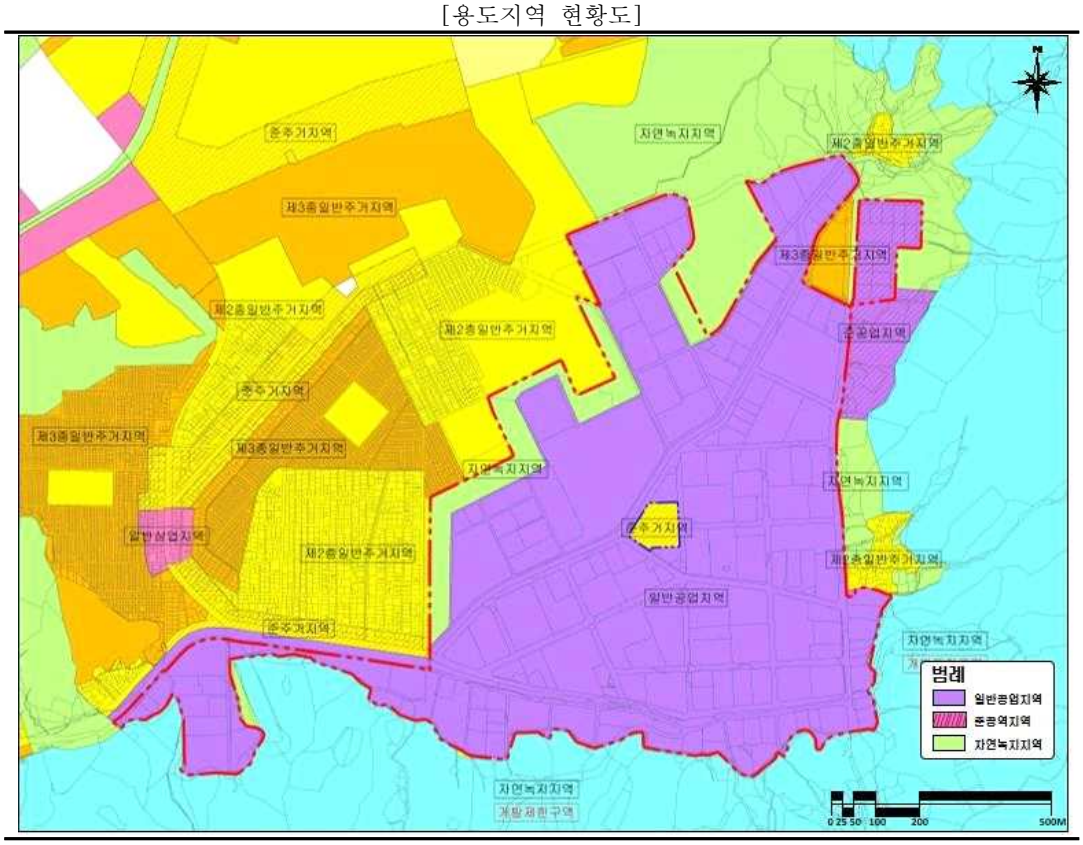
1) 용도지역 현황

• 산업단지 서측 주거지역과 완충 공간 설정을 위하여 자연녹지지역이 띠 형태로 결정되어 있으며, 대부분 일반공업지역으로 결정되어 있음

[용도지역 현황]

구분	합계	준주거지역	일반공업지역	준공업지역	자연녹지지역
면적(㎡)	1,512,886.0	13,563	1,373,775.0	38,860.0	86,688.0
비율(%)	100.0	0.9	90.8	2.6	5.7

[용도지역 현황도]



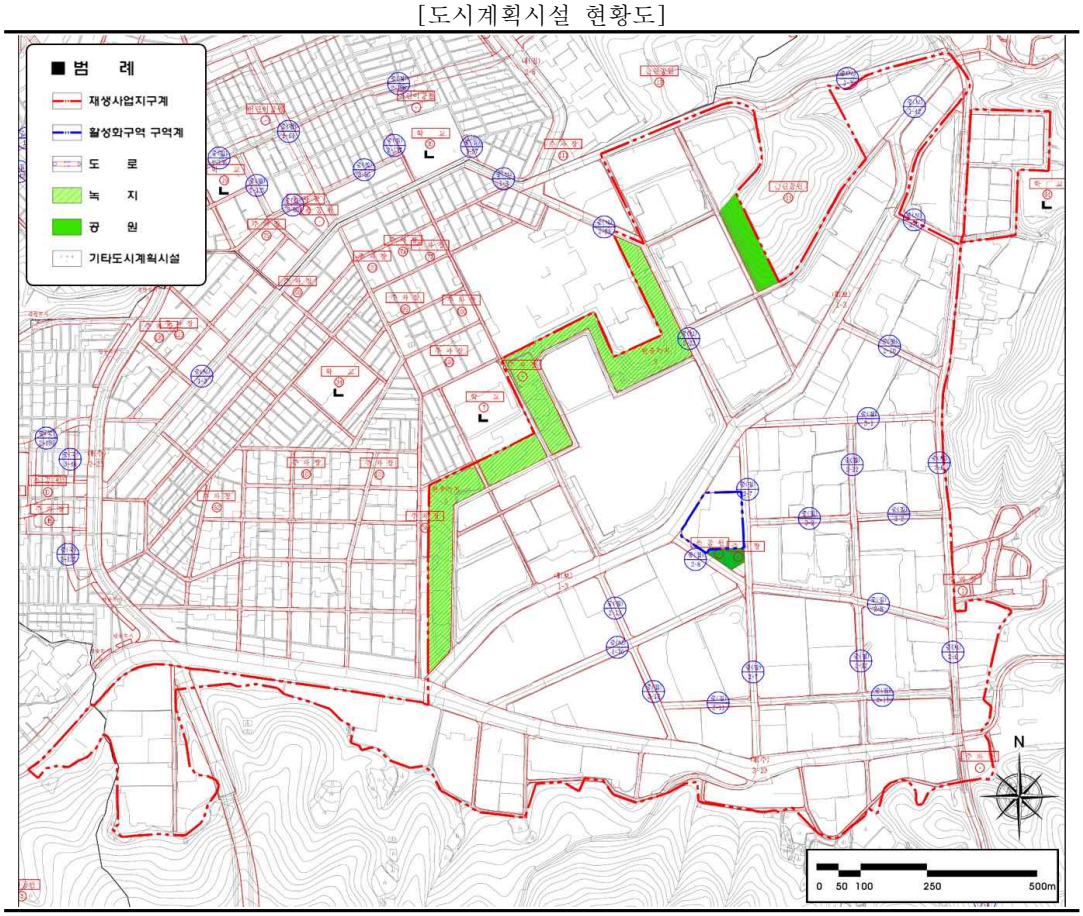
2) 도시계획시설 현황

- 간선도로인 사기막골로(대로1-3), 둔촌대로(대로3-10) 및 중앙부의 갈마치로(중로2-7)를 비롯하여 중로 14개소 및 소로 21개소가 도시계획시설로 결정되어 있음
- 자동차정류장 및 검사시설이 각각 1개소씩 결정되어 있고, 근린공원, 소공원 및 녹지가 각각 1개소씩 결정되어 있으며, 폐기물처리시설이 1개소가 일부 포함되어 있음

[도시계획시설 현황]

구분			개소	연장(m)	면적(㎡)	비고
교통시설	도로	대로	2개소	2,660	93,100	1-3, 3-10
		중로	14개소	7,392	124,363	
		소로	21개소	-	-	
	주차장		3개소	-	9,437	1개소 완충녹지와 중복결정
	자동차정류장		1개소	-	3,962	
	자동차검사시설		1개소	-	4,222	
공간시설	근린공원		1개소	-	390,731	대상지내 포함면적 : 11,233㎡
	소공원		1개소	-	2,500	
	완충녹지		1개소	-	76,658	
환경기초시설	폐기물처리시설		1개소	-	361,109(805)	대상지내 포함면적 : 805㎡

[도시계획시설 현황도]



라. 사업체 현황

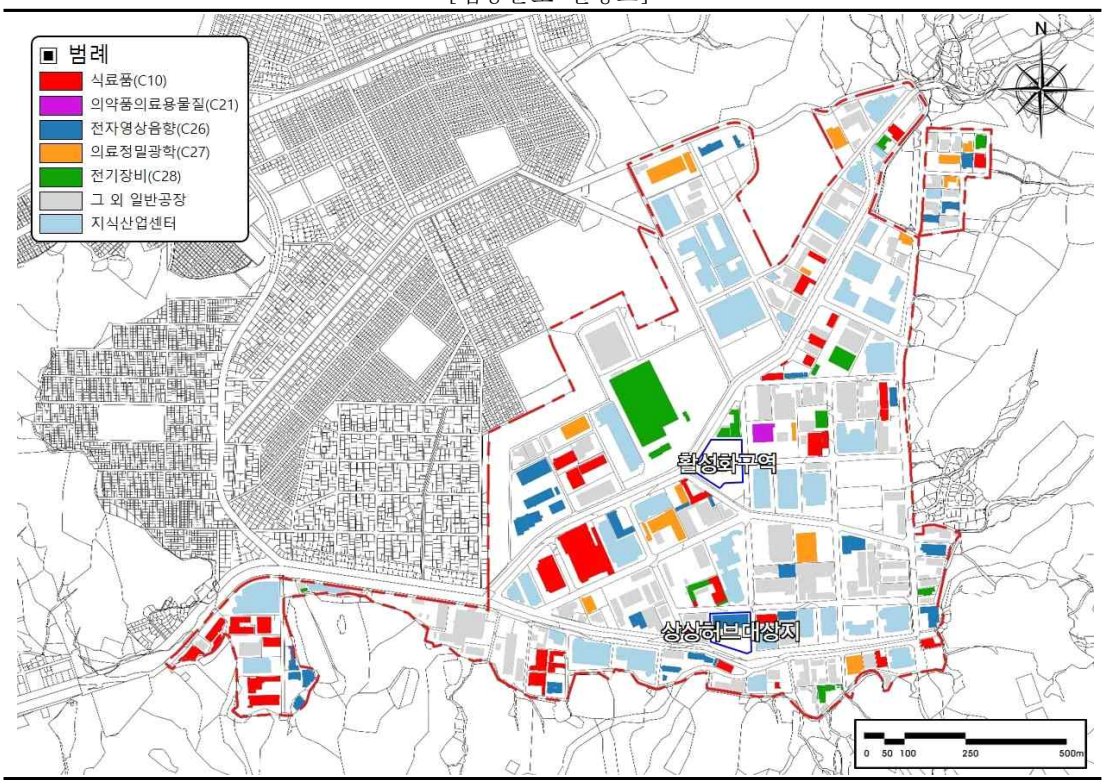
1) 업종분포현황(지식산업센터 포함)

- 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업이 15.7%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업, 전기장비 제조업, 식료품 제조업 순으로 높은 분포를 보이고 있음.

업종		개소 수	구성비(%)
합 계		3,228	100.0
주요 업종		2,515	77.9
	C 10 식료품 제조업	284	8.8
	C 20 화학 물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	147	4.6
	C 21 의료용 물질 및 의약품 제조업	43	1.3
	C 25 금속 가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	103	3.2
	C 26 전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업	506	15.7
	C 27 의료, 정밀, 광학 기기 및 시계 제조업	364	11.3
	C 28 전기장비 제조업	321	9.9
	C 29 기타 기계 및 장비 제조업	230	7.1
	C 58 출판업	128	4.0
	C 70 연구개발업	135	4.2
	C 72 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업	158	4.9
	C 73 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	96	3.0
그 외 제조업		631	19.5
그 외 비 제조업		82	2.5

※ 자료 : 성남시, 성남시 내부자료, 2020
※ 분류기준 : 통계청 한국표준산업분류 10차 개정

[업종분포 현황도]

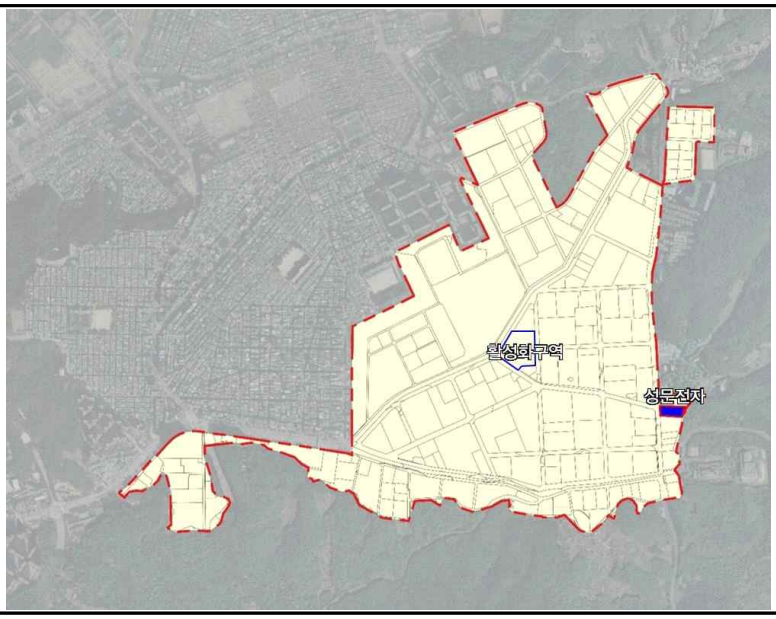


마. 휴업 및 입주제한업종 현황

1) 휴업

- 설문조사 및 성남산업단지관리공단 자료 기준으로 휴업(폐업)부지는 성문전자 1개소로 산업단지 외곽에 위치함

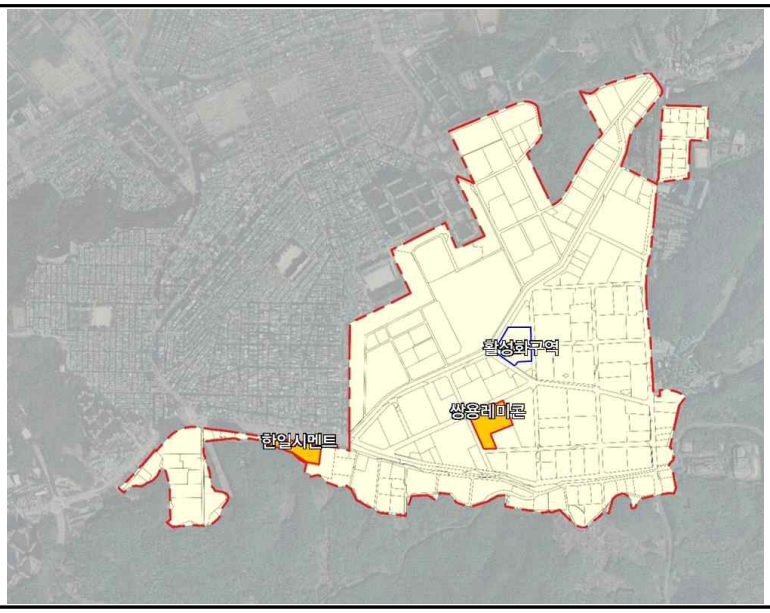
[휴업부지 현황도]



2) 입주제한업종

- 성남일반산업단지 관리기본계획상 입주제한업종인 시멘트 및 레미콘 제조업이 1개소씩 위치하며 이에 대한 이주대책이 필요

[입주제한업종 현황도]



4. 기반시설현황

가. 중원구 주차수급 현황

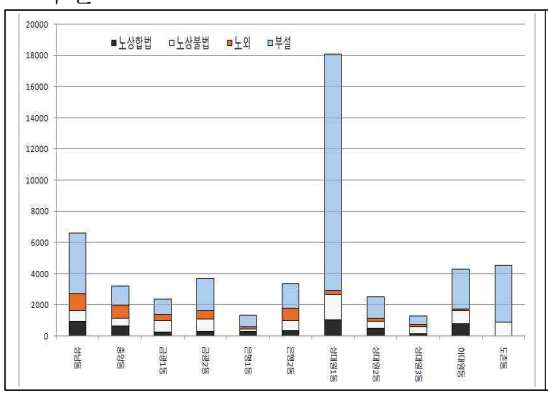
- 중원구의 동별 주차수요 현황을 살펴보면, 주간에는 상대원1동이 18,074대로 가장 높은 주차수요를 보였으며, 특히 노상 및 부설 주차수요가 높았음. 이는 아파트형공장이 밀집하여 주간에 노상 및 부설 주차장을 이용하는 차량이 많은 것으로 보임
- 야간의 주차수요도 상대원1동이 15,659대로 높은 주차수요를 보였는바, 상대원1동 주거지역 주민의 주차수요가 많은 것으로 보임

[중원구 주차수급 현황]

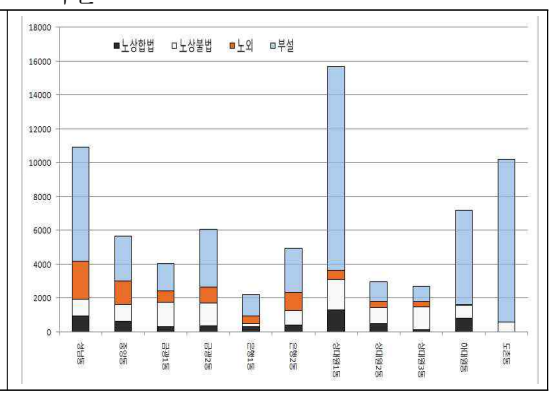
구분	동	노상주차장(대)		노외주차장 (대)	부설주차장 (대)	합계 (대)
		합 법	불 법			
주 간	성남동	940	703	1,062	3,877	6,582
	중앙동	634	492	862	1,227	3,215
	금광1동	263	717	407	998	2,385
	금광2동	288	804	552	2,034	3,678
	은행1동	300	141	142	768	1,351
	은행2동	339	624	810	1,561	3,334
	상대원1동	1,027	1,634	245	15,168	18,074
	상대원2동	496	447	188	1,394	2,525
	상대원3동	145	442	165	538	1,290
	하대원동	793	827	90	2,559	4,269
	도촌동	0	882	0	3,629	4,511
	합 계	5,225	7,713	4,523	33,753	51,214
야 간	성남동	955	980	2,259	6,700	10,894
	중앙동	634	973	1,398	2,670	5,675
	금광1동	298	1,472	671	1,579	4,020
	금광2동	371	1,345	939	3,393	6,048
	은행1동	300	200	458	1,234	2,192
	은행2동	390	849	1,105	2,598	4,942
	상대원1동	1,286	1,805	552	12,016	15,659
	상대원2동	496	962	330	1,161	2,949
	상대원3동	150	1,311	313	904	2,678
	하대원동	796	760	50	5,573	7,179
	도촌동	0	565	0	9,604	10,169
	합 계	5,676	11,222	8,075	47,432	72,405

※ 자료 : 성남시, 성남시 주차수급 실태조사 용역, 2013

■ 주간



■ 야간



나. 불법주차 현황

• 성남일반산업단지가 위치해 있는 상대원1동의 불법주차율이 주간 9.0%, 야간 11.5%로 나타남

[불법주차율]

동명	주간(대)		야간(대)		불법주차율(%)	
	총수요	불법주차	총수요	불법주차	주 간	야 간
성남동	6,582	703	10,894	980	10.7	9.0
중앙동	3,215	492	5,675	973	15.3	17.1
금광1동	2,385	717	4,020	1,472	30.1	36.6
금광2동	3,678	804	6,048	1,345	21.9	22.2
은행1동	1,351	141	2,192	200	10.4	9.1
은행2동	3,334	624	4,942	849	18.7	17.2
상대원1동	18,074	1,634	15,659	1,805	9.0	11.5
상대원2동	2,525	447	2,949	962	17.7	32.6
상대원3동	1,290	442	2,678	1,311	34.3	49.0
하대원동	4,269	827	7,179	760	19.4	10.6
도촌동	4,511	882	10,169	565	19.6	5.6
합계	51,214	7,713	72,405	11,222	15.1	15.5

※ 자료 : 성남시, 성남시 주차수급 실태조사 용역, 2013

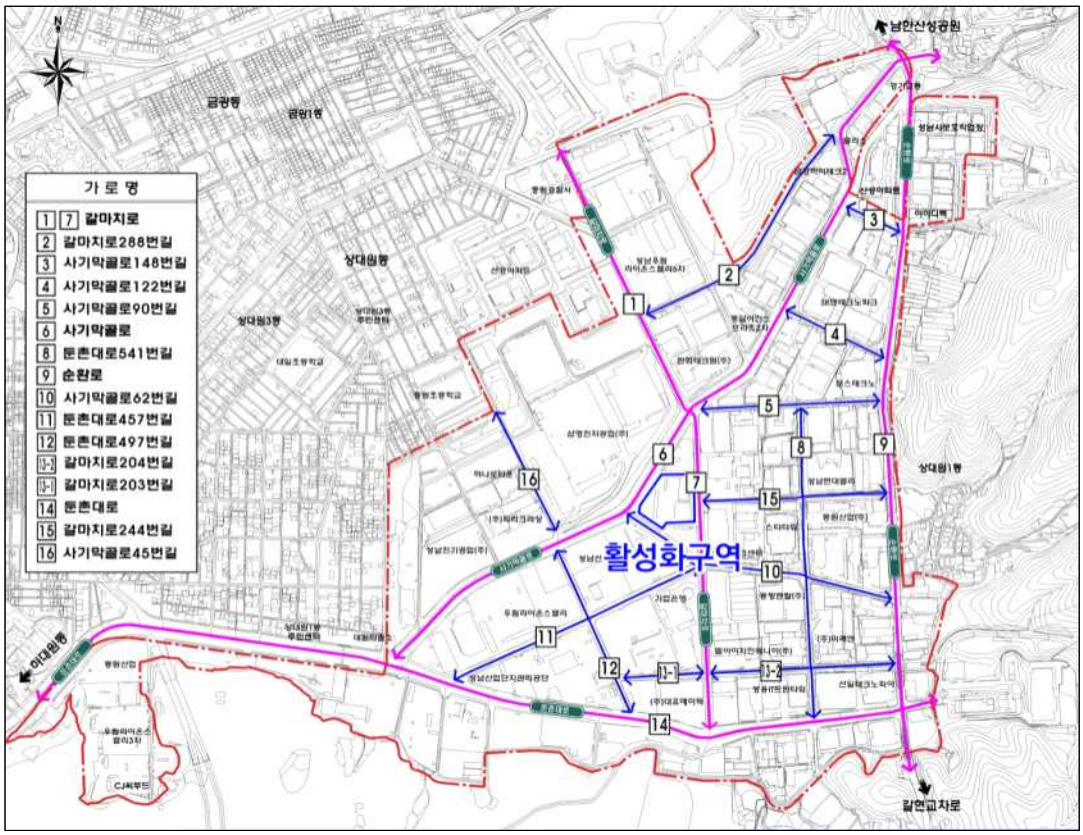
5. 교통현황

가. 가로망 현황

• 산업단지 내 가로망 현황을 검토한 결과, 간선도로는 산단 외부에 형성되어 있으며, 내부 각 필지별 접근을 위한 집분산도로가 형성되어 있음

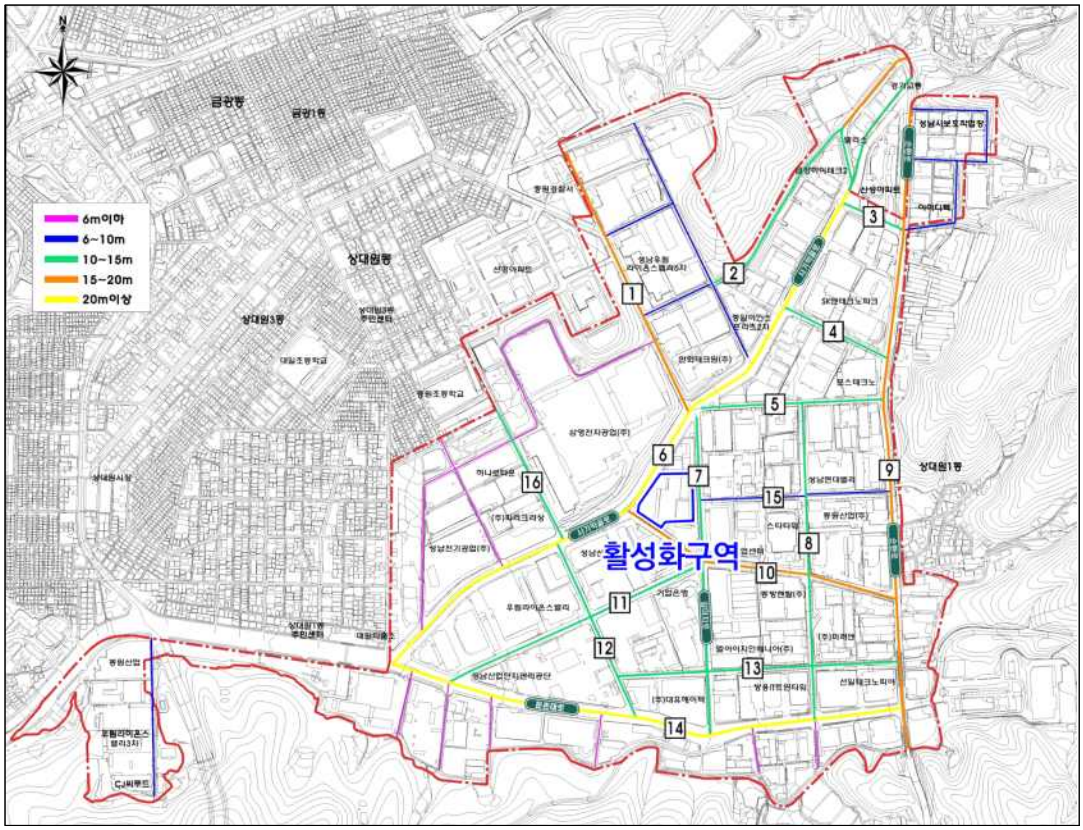
[산업단지내 주요 가로망 현황]

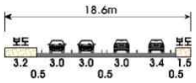
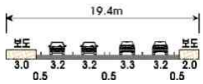
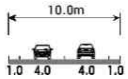
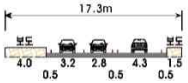
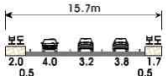
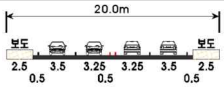
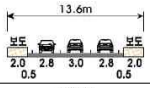
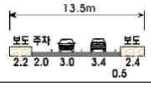
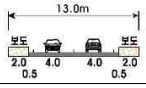
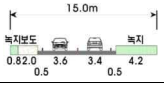
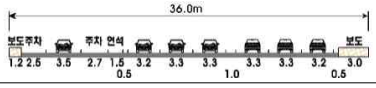
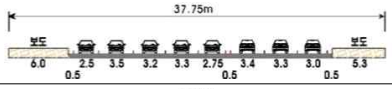
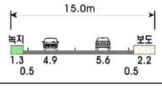
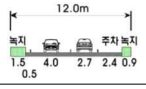
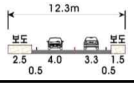
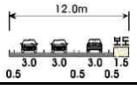
가로명			도로폭(m)	차로수
간선도로	1 7	갈마치로	15~20	2~4
	6	사기막골로	25	6~7
	9	순환로	20	4
	14	둔촌대로	35~45	8~10
집분산도로	2	갈마치로288번길	10	1~2
	3	사기막골로148번길	15	3
	4	사기막골로122번길	15	2~3
	5	사기막골로90번길	13	2
	8	둔촌대로541번길	12~15	2
	10	사기막골로62번길	18~20	2~4
	11	둔촌대로457번길	15	4
	12	둔촌대로497번길	13.5	2
	13 -1	갈마치로204번길	10	2
	13 -2	갈마치로203번길	10	2
	15	갈마치로244번길	10	2
	16	사기막골로45번길	12	3



나. 차로운영 현황

• 성남일반산업단지 내 주요 가로의 차로운영 현황을 조사한 결과, 대부분의 가로에서 보도 유효 폭이 2.0m를 확보하지 못하여 보행불편이 예상됨



1		9	
2		10	
3		11	
4		12	
5		13	
6		14	
7		15	
8		16	

다. 주요 교차로 교통현황 분석

• 교차로 분석 결과 일부 교차로(3개소)를 제외한 서비스수준은 양호한 것으로 검토됨

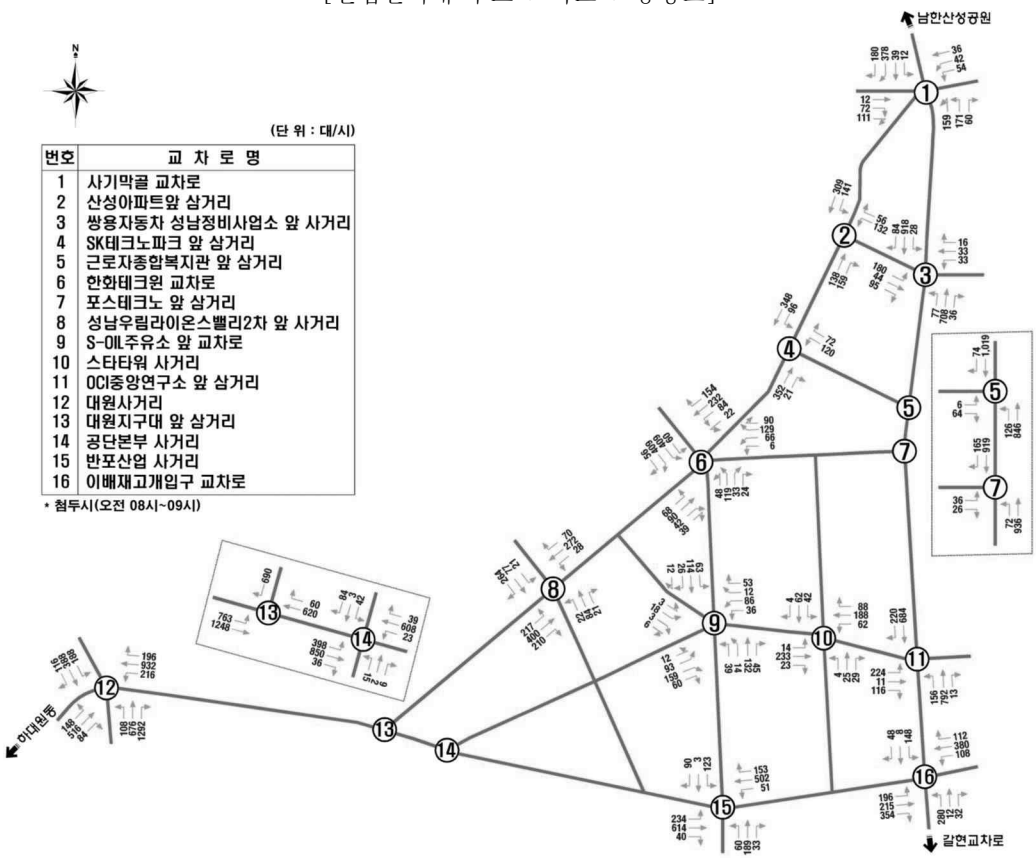
[신호교차로 분석결과]

구 분	교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
2	산성아파트 앞 삼거리	844	38.1	C
3	쌍용자동차 성남정비사업소 앞 사거리	2,251	28.2	B
5	근로자종합복지관 앞 삼거리	2,135	3.8	A
6	한화테크윈 교차로	1,646	98.5	E
7	포스테크노 앞 삼거리	2,154	4.7	A
8	성남우림라이온스밸리2차 앞 사거리	1,686	40.7	C
9	S-OIL주유소 앞 교차로	974	67.4	D
11	OCI중앙연구소 앞 삼거리	2,192	21.8	B
12	대원사거리	4,860	78.3	E
13	대원지구대 앞 삼거리	3,380	32.9	C
14	공단본부 사거리	2,021	33.6	C
15	반포산업사거리	2,092	64.3	D
16	이배재고개입구 교차로	1,893	91.8	E

[비신호교차로 분석결과]

구 분	교차로명	교통량(대/시)	운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
1	사기막골교차로	1,112	9.9	A
4	SK테크노파크 앞 삼거리	1,009	12.6	B
10	스타타워사거리	774	9.9	A

[산업단지내 주요 교차로 교통량도]



6. 공원·녹지 현황

• 대상지내 근린공원(황송공원) 1개소, 완충녹지 1개소가 입지하고 있으며, 소공원 1개소 신설 예정

• 공원·녹지는 산업단지의 약 6%를 차지하나 외곽에 위치하여 이용률이 낮고 산단 내부에 위치한 녹지는 전무하여 활성화구역 남쪽에 소공원 신설 예정

[공원・녹지 현황도]

[근린공원]

[완충녹지]

7. 산업단지 내 성남시 추진 개발계획 및 추진실적

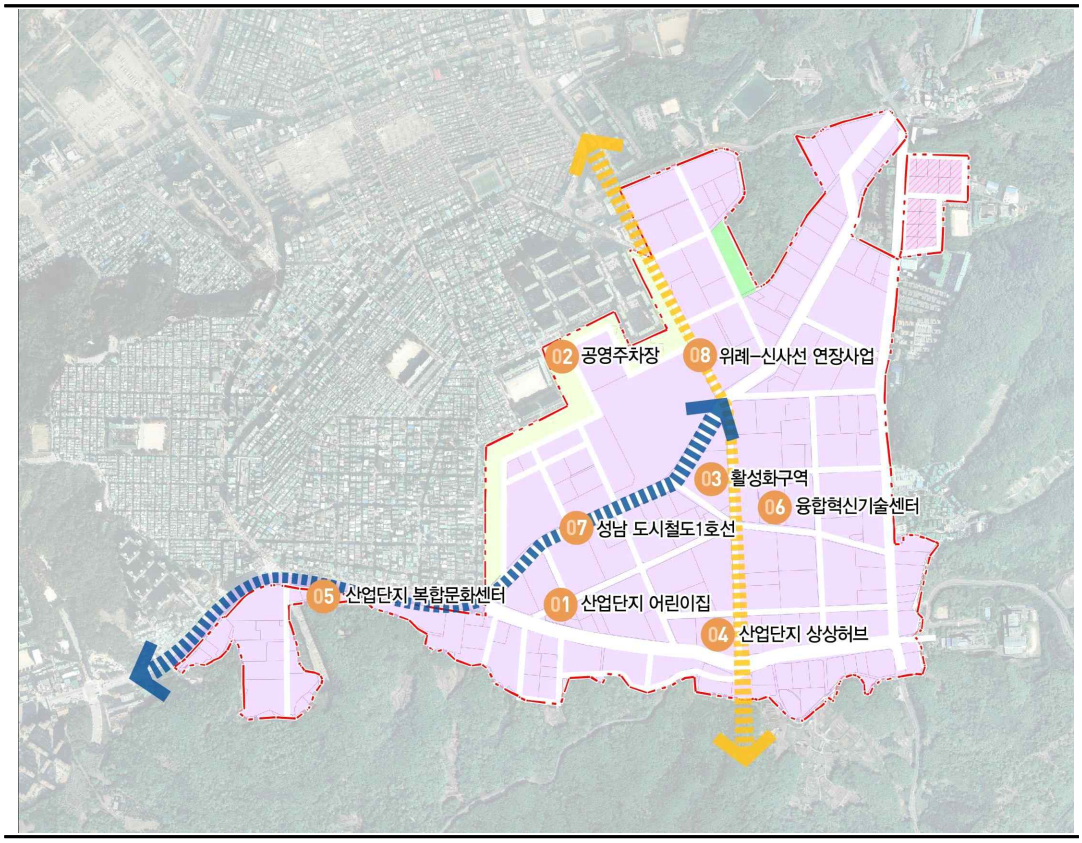
• 산업단지 경쟁력 강화를 위한 성남시의 적극적인 의지보유 및 자구노력에 있음

• 기반시설 조성 및 LH추진사업 등 산업단지 내 개발사업 추진 중

[산업단지 내 사업추진 현황]

구분	연도	내용
1. 산업단지 어린이집	2013년	• 면 적 : 165㎡ • 사업비 : 1.23억
2. 공영주차장	2015년	• 면 적 : 3,877㎡(지하4층/234면) • 사업비 : 130.8억
3. 활성화구역	추진 중	• 면 적 : 13,563㎡ • 사업 기간 : 2019~2023년
4. 산업단지 상상허브	추진 중	• 면 적 : 10,900㎡ • 사업 기간 : 2021~2030년
5. 산업단지 복합문화센터	추진 중	• 면 적 : 829㎡ • 사업 기간 : 2019~2022년
6. 융합혁신기술지원센터	추진 중	• 면 적 : 2,604㎡ • 사업 기간 : 2019~2022년
7. 성남 도시철도1호선	추진 중	• 경기도 도시철도기본계획 승인(2013.07)
8. 위례-신사 연장선	추진 중	• 사전타당성조사 착수(2014.12)

[산업단지 내 사업추진 현황도]



5 현황종합분석

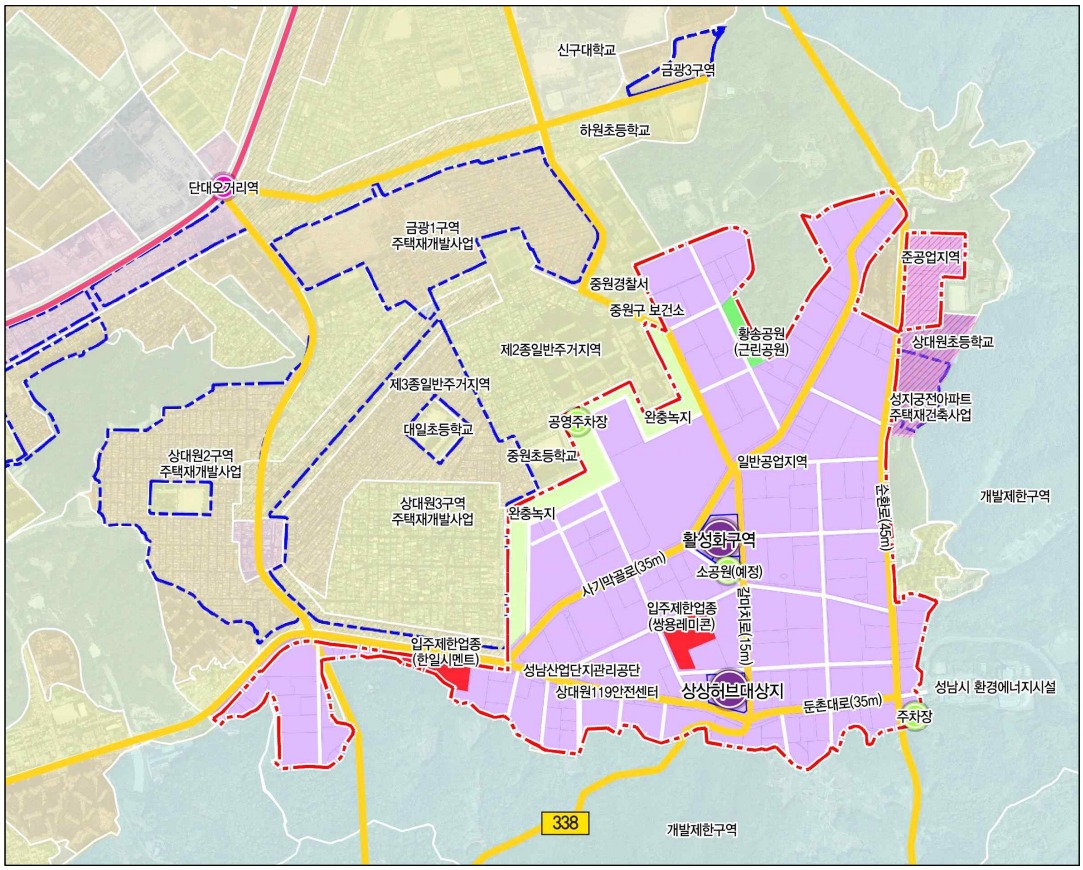
1. 입지특성

- 성남시 구시가지 동측의 도심형 산업단지로서 서울의 최근접지에 위치하며 제조업 입지가 가능한 산업집적지역으로 활용됨
- 서울, 성남, 용인, 화성, 평택을 연결하는 수도권의 지식산업벨트에 속함
- 1968.05 산업단지가 지정된 이후 섬유, 식품 등 전통제조업을 위주의 업종이 주요 업종이었으나, 최근 전기전자업종 등 IT분야 중심의 지식기반제조업으로 업종 전환 중에 있음
- 수도권 Grand R&D벨트 조성계획에서 성남일반산업단지가 제외됨에 따라 상대적 박탈감과 주변지역과의 산업네트워크 약화가 우려됨
- 분당·판교지역과 이원화로 인해 주력 기간산업이 쇠퇴하여 고용감소와 도시 활력의 저하 우려
- 성남일반산업단지 내 지식산업센터 건축 등으로 고밀화 되고 단지 내 주차장, 공원 등 기반시설의 부족이 심화되고 있어 종사자 근무여건 및 여가·휴식공간이 부재
- 성남일반산업단지 내 입주기업체(가동업체)는 2010년 2,528개 업체에서 2019년 3,090개로 증가 추세를 보이고 있으나 생산액은 2010년 9조7,016억원에서 2019년 9조1,085억원으로 감소하고 있음
- 성남일반산업단지 내 입주기업체의 영세화가 진행되고 있어 본 시가지 활성화를 통하여 성남일반산업단지 업종첨단화 등 고부가가치 산업육성이 필요함

2. 현황종합분석

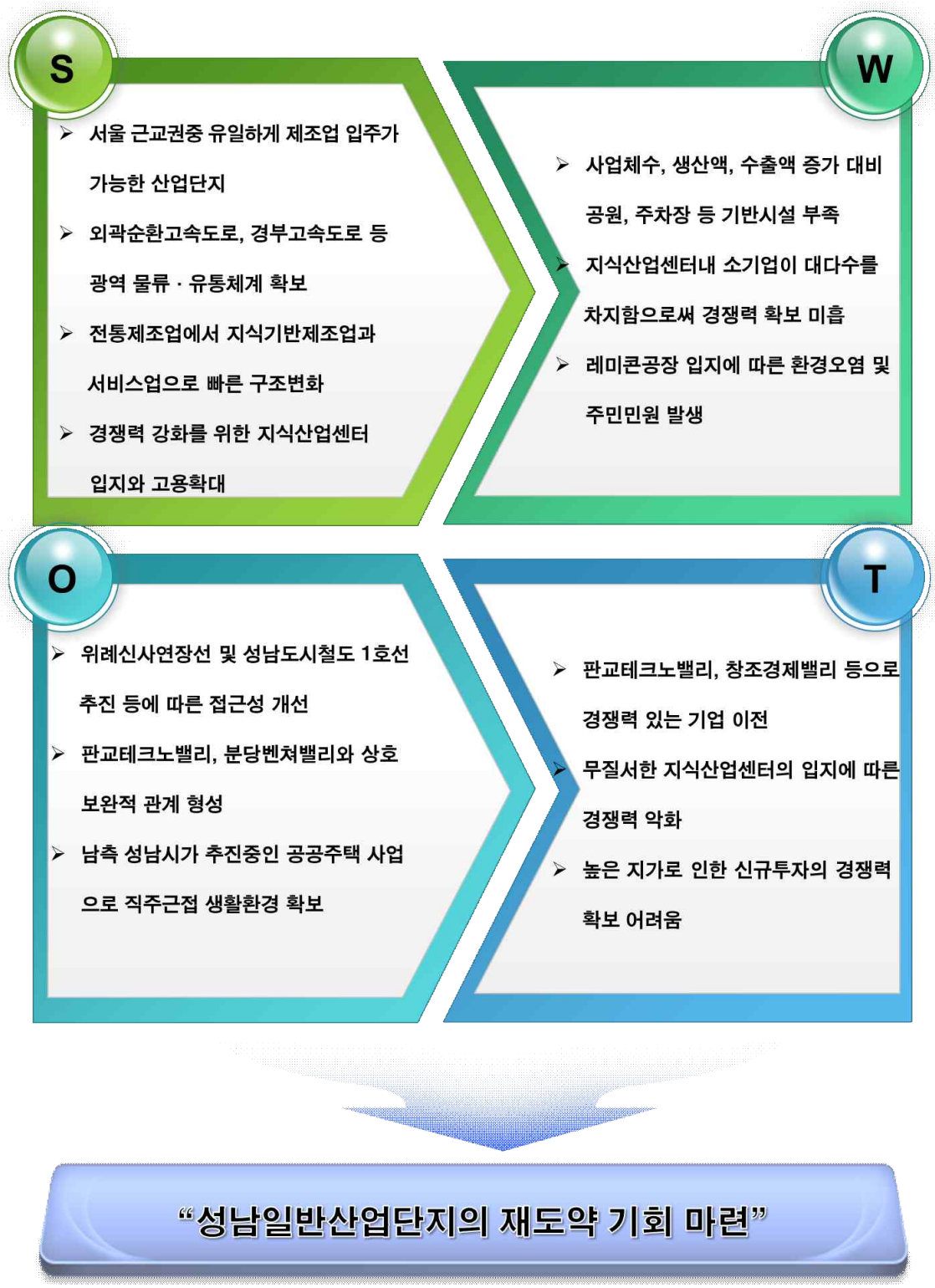
구 분	현 황 분 석
입지여건	• 지방도 338호선 및 지하철 단대오거리역, 신흥역, 수진역, 모란역과 인접하여 접근용이 • 주변 산업단지와 연계한 산업네트워크 형성에 어려움 • 산업단지 인근 대단위 주거지역이 밀집하여 있으며 정비사업 진행중 • 신구대학, 한국폴리텍대학, 가천대학교 등 우수한 인접자원 확보 용이
토지 및 건축물	• 일반공장과 지식산업센터의 혼재로 산업단지 경관상의 통일성 부재 • 노후 공장 건축물 밀집에 따른 공단환경 및 도시미관 악화 • 입주업종의 산발적 입지로 인한 시너지 효과 부족
기반시설	• 대상지내 부족한 공원시설로 인한 열악한 휴식여건 • 주차장 부족으로 인한 이면도로 불법주차문제 발생 • 황송공원(근린공원) 및 완충녹지 등의 공원·녹지체계 최대한 연계 필요
산업여건	• 제조업 전분야에 걸쳐 다양한 업종 입지 • 산업단지 인근 대단위 주거지역 밀집으로 인한 환경오염원 배출 등 환경문제 발생 • 입주 업종간 연계성 미흡 • 업종의 융·복합을 통한 업종구조 고도화 및 신성장 산업 육성 기반 마련 필요

[현황분석도]


신구대학교
금광3구역
하원초등학교
단대오거리역
금광1구역
주택재개발사업
중원경찰서
중원구 보건소
준공업지역
황송공원
(근린공원)
상대원초등학교
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
성지궁전아파트
주택재건축사업
대일초등학교
공영주차장
완충녹지
상대원2구역
주택재개발사업
중원초등학교
일반공업지역
개발제한구역
상대원3구역
주택재개발사업
완충녹지
수정로(45m)
활성화구역
소공원(예정)
사기막골로(35m)
입주제한업종
(쌍용레미콘)
갈마치로(15m)
입주제한업종
(한일시멘트)
성남산업단지관리공단
상대원119안전센터
상상허브대상지
둔촌대로(35m)
성남시 환경에너지시설
주차장
338
개발제한구역

공원 · 녹지축 단절
• 황송공원 및 시설녹지를 제외한 공원 및 녹지는 전무하며 망덕산과 녹지축 단절
공공시설 및 문화시설 부족
• 산업단지 내 종사자를 위한 여가 · 문화 공간 부족과 다양한 도시서비스 제공 필요
이면도로 협소
• 신규 입주 지식산업센터 내 업체, 종사자, 교통량 증가로 이면도로 서비스 수준 저하
다양한 업종 혼재
• 제조업 전 분야 허용으로 연관산업이 그룹화 되지 않고 개별 입지함
(노후+신규) 건축물 혼재
• 신규 입주한 지식산업센터와 기존 공장이 혼재되어 계획적 정비 필요
입주제한 업종
• 입주제한 업종에 대한 이전계획 또는 정비 방향 수립 필요

3. SWOT 분석


S
서울 근교권중 유일하게 제조업 입주가 가능한 산업단지
외곽순환고속도로, 경부고속도로 등 광역 물류 · 유통체계 확보
전통제조업에서 지식기반제조업과 서비스업으로 빠른 구조변화
경쟁력 강화를 위한 지식산업센터 입지와 고용확대
W
사업체수, 생산액, 수출액 증가 대비 공원, 주차장 등 기반시설 부족
지식산업센터내 소기업이 대다수를 차지함으로써 경쟁력 확보 미흡
레미콘공장 입지에 따른 환경오염 및 주민민원 발생
O
위례신사연장선 및 성남도시철도 1호선 추진 등에 따른 접근성 개선
판교테크노밸리, 분당벤쳐밸리와 상호 보완적 관계 형성
남측 성남시가 추진중인 공공주택 사업으로 직주근접 생활환경 확보
T
판교테크노밸리, 창조경제밸리 등으로 경쟁력 있는 기업 이전
무질서한 지식산업센터의 입지에 따른 경쟁력 악화
높은 지가로 인한 신규투자의 경쟁력 확보 어려움
“성남일반산업단지의 재도약 기회 마련”