

경기경제자유구역청 고시 제2026-5호

경기경제자유구역 시흥배곧지구 실시계획(8차) 변경 승인 및 지형도면 고시

경기경제자유구역청 고시 제2020-03호(2020.12.07.), 제2022-01호(2022.03.10.), 제2024-02호(2024.03.29.), 제2024-03호(2024.07.10.), 제2024-04호(2024.11.22.), 제2025-2호(2025.2.25.), 제2026-2호(2026.4.22.)호로 변경된 경기경제자유구역 시흥 배곧지구에 대하여 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조에 따라 실시계획을(변경)승인하고, 같은 법 제10조 및 같은법 시행령 제12조의 규정에 따라 고시하며, 도시관리계획에 관한 지형도면 등에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조와 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2026. 8. 14.
경기경제자유구역청장

◆ 변경사유

- 산업시설용지 내 연구용지2의 매매계약 해제 사유 발생에 따른 민사소송 사건(2025가합 6521, 2026가경891)이 종결됨에 따라 법원 판결에 의해 토지분할 절차를 이행하여 연구용지2를 연구용지 2-1과 2-2로 획지번호를 부여하고 기정 연구2부지를 준용 동일한 기능을 가진 용지로 활용

◆ 변경내용

1. 개발사업의 명칭과 개발사업시행자의 성명【변경 없음】

- 개발사업의 명칭 : 경기경제자유구역 시흥배곧지구
- 개발사업시행자의 성명

성명	주소	대표자	비고
시흥시	경기도 시흥시 시청로 20	임병택	연구 R&D 용지 사업시행
국립대학법인 서울대학교	서울특별시 관악구 관악로 1	유홍림	교육·의료복합용지 사업시행

2. 개발사업의 목적과 개요【변경 없음】

3. 개발사업의 위치와 면적【변경 없음】

4. 개발사업 시행기간【변경 없음】

- 2020년 ~ 2027년

5. 수용이나 사용할 토지 등의 세목【변경 없음】

6. 도시관리계획 결정에 관한 사항【변경 없음】

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획 관한 사항【변경】: <붙임>

8. 관련도서의 열람 방법

- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 시행령 제5조 제2항 및 법 제10조 제2항에 의한 관계도면 및 본 고시에 생략된 사항 등은 경기경제자유구역청 개발과(031-8008-8620)와 시흥시 경제자유구역과(031-310-6972)에서 열람 가능

<붙임> 경제자유구역 시흥 배곧지구 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서【변경없음】

도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비 고
-	경기경제자유구역 (시흥 배곧지구)	시흥시 배곧동 242 일원	878,063.2	-

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서【변경없음】

가. 용도지역 결정조서

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	878,063.2	100.0	
주 거 지 역	627,546.2	71.5	
준 주 거 지 역	627,546.2	71.5	M1, 연구1, 연구2, 연구3, 공공기반시설용지, 전력
상 업 지 역	250,517.0	28.5	
일 반 상 업 지 역	250,517.0	28.5	M2

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서【변경없음】

가. 유통 및 공급설비

1) 전기공급설비 결정조서

도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
계		1개소	4,109.9		
전②	전기공급설비 (변전소)	시흥시 배곧동 242	4,109.9	경기경제자유구역청 고시 제2026-2호 (2026.4.22.)	

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서【변경】

가. 교육 및 의료복합용지(변경없음)

도면 번호	가 구		획 지			비고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
계	-	657,899.1	-	-	657,899.1	
M1	M1	407,382.1	-	시흥시 배곧동 242학	407,382.1	
M2	M2	250,517.0	-	-	250,517.0	특별 계획 구역
			-1	시흥시 배곧동 248대	48,478.3	
			-2	시흥시 배곧동 250대	49,620.0	
			-3	시흥시 배곧동 249대	66,965.3	
			-4	시흥시 배곧동 251대	28,458.9	
			-5	시흥시 배곧동 247대	19,029.0	
			-6	시흥시 배곧동 251-1대	18,940.0	
			-7	시흥시 배곧동 247대	7,442.9	
			-8	시흥시 배곧동 247대	11,582.6	

나. 연구용지(기정)

도면 번호	가 구			획 지			비 고
	가구 번호	면적(㎡)		획지 번호	위 치	면적(㎡)	
		기정	변경				
계	-	183,246.2	189,607.2	-	-	189,607.2	
연구1	연구1	63,737.0	63,740.8	-1	시흥시 배곧동 270대	47,820.3	획지 분할 불허
				-2	시흥시 배곧동 270대	8,760.5	"
				-3	시흥시 배곧동 270대	7,160.0	"
연구2	연구2	11,711.0	11,709.7	2	시흥시 배곧동 271대	11,709.7	"
연구3	연구3	107,795.7	114,156.7	-1	시흥시 배곧동 302대	79,790.8	"
				-2	시흥시 배곧동 304대	28,004.9	"
				-4	시흥시 배곧동 303잡	6,361.0	"

다. 연구용지(변경)

도면 번호	가 구			획 지			비 고
	가구 번호	면적(㎡)		획지 번호	위 치	면적(㎡)	
		기정	변경				
계	-	183,246.2	189,607.2	-	-	189,607.2	
연구1	연구1	63,737.0	63,740.8	-1	시흥시 배곧동 270대	47,820.3	획지 분할 불허
				-2	시흥시 배곧동 270대	8,760.5	"
				-3	시흥시 배곧동 270대	7,160.0	"
연구2	연구2	11,711.0	11,709.7	-1	시흥시 배곧동 271대	8,063.7	"
				-2	시흥시 배곧동 271-1대	3,646.0	"
연구3	연구3	107,795.7	114,156.7	-1	시흥시 배곧동 302대	79,790.8	"
				-2	시흥시 배곧동 304대	28,004.9	"
				-4	시흥시 배곧동 303잡	6,361.0	"

라. 공공기반시설용지(변경없음)

1) 공공청사

도면 번호	가 구		획 지			비 고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
계	-	26,447	-	-	26,447	특별 계획 구역
청7	청7	26,447	-	시흥시 배곧동 302-1대	26,447	

2) 전기공급시설

도면 번호	가 구		획 지			비 고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위 치	면적(㎡)	
계	-	4,109.9	-	-	4,109.9	특별 계획 구역
전②	전②	4,109.9	-	시흥시 배곧동 242	4,109.9	

5. 건축물의 용도 및 규모·배치·형태·색채 등에 관한 도시관리계획 결정조서【변경없음】

가. 교육 및 의료복합용지 : 변경없음

나. 연구용지 : 변경없음

용지	구분		계 획 내 용
연구 용지	도면표시		Ra, Rb
	용도	허용 용도 (주용도)	• 「건축법시행령」[별표1]의 - 제17호 공장 중 지식산업센터·컴퓨터 및 주변 기기제조업·컴퓨터관련 전자제품조립업의 공장으로서 다음에 해당하지 아니하는 것 (1) 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 것 (2) 대기환경보전법 제2조제11호의 규정에 의한 대기오염물질 배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표1의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (3) 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조제8호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출하는 것 (4) 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조제10호의 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표 13의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (5) 폐기물관리법 제2조제4호의 규정에 의한 지정폐기물을 배출하는 것 (6) 소음·진동규제법 제7조의 규정에 의한 배출허용기준의 2배 이상인 것 - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 중 나.교육원, 마.연구소 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)
			• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 부대시설 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산 활동을 지원하기 위한 시설 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업 진흥법」에 의한 소프트웨어 진흥시설
		허용 용도 (부용도)	• 「건축법시행령」[별표1]의 - 제2호 공동주택 중 기숙사 - 제3호 제1종 근린생활시설 (‘라’목 중 안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설 (‘나’목, ‘마’목, ‘차’목 중 장의사, ‘파’목 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, ‘거’목, ‘더’목, ‘러’목 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 라.전시장 - 제11호 노유자시설 (‘나’목 제외) - 제18호 창고시설 (농업·임업·축산업·수산업용은 제외한다.) - 제20호 자동차관련시설 (‘다’목, ‘라’목, ‘바’목 제외) - 제24호 방송통신시설 (‘가’목, ‘나’목, ‘다’목 제외)
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
	기타		• 주용도가 지정된 경우 건축연면적의 80% 이상 주용도로 확보하며, 이때 건축 연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다. • 지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따라 설치 가능하다. • 수도권정비계획법 제2조, 제7조 및 같은법 시행령 제3조 규정에 따른 ‘과밀억제권역 행위제한’에 관하여 각종 인·허가 시 관련법령을 준수하여야 함.
	규모	건폐율	• 70% 이하
		용적률	• 500% 이하
		최고 층수	• 10층 이하
	해당블록		• 연구1, 연구3

용지	구분	계 획 내 용
연구 용지	도면표시	Ra
	허용 용도 (주용도)	•「건축법시행령」[별표1]의 - 제17호 공장 중 지식산업센터·컴퓨터 및 주변 기기제조업·컴퓨터관련 전자제품조립업의 공장으로서 다음에 해당하지 아니하는 것 (1) 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 것 (2) 대기환경보전법 제2조제11호의 규정에 의한 대기오염물질 배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표1의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (3) 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조제8호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출하는 것 (4) 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」제2조제10호의 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표 13의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 (5) 폐기물관리법 제2조제4호의 규정에 의한 지정폐기물을 배출하는 것 (6) 소음·진동규제법 제7조의 규정에 의한 배출허용기준의 2배 이상인 것 - 제9호 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 (자동차학원 및 무도학원제외) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) •「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」에 의한 도시형공장 및 부대시설 •「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산 활동을 지원하기 위한 시설 •「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 •「소프트웨어산업 진흥법」에 의한 소프트웨어 진흥시설
	용도	
	허용 용도 (부용도)	•「건축법시행령」[별표1]의 - 제2호 공동주택 중 기숙사 - 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 안마시술소, 단란주점 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 - 제7호 판매시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제18호 창고시설 (농업·임업·축산업·수산업용은 제외한다.) - 제20호 자동차관련시설 - 제24호 방송통신시설
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도
	기타	•주용도가 지정된 경우 건축연면적의 70% 이상 주용도로 확보하며, 이때 건축 연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다. •지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따라 설치 가능하다.
	규모	건폐율 •70% 이하
		용적률 •500% 이하
		최고층수 •10층 이하
	해당블록	•연구2

다. 공공기반시설용지 : 변경없음

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서【변경 없음】

<붙임> 경기경제자유구역 시흥 배곧지구 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도【생략】

1. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도
2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정도
3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도
4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정도
5. 건축물의 용도 및 규모·배치·형태·색채 등에 관한 도시관리계획 결정도