

삼 성 과  
나 란 히  
기 업 을  
찬 란 히

## 평택 브레인시티

산업시설용지

**NEXT!** 대한민국 4차 산업의 중심지

**START!** 기업의 꿈과 비전을 현실로



삼성전자 평택캠퍼스 바로 옆  
경기도 최대규모의 산업단지가 펼쳐집니다

대학, 연구소, 병원에  
주거시설까지 복합된 최첨단 산업단지

경부고속도로, SRT 평택지제역 등  
서울로의 빠른 접근성과 편리한 광역 교통망

기업의 꿈과 비전이 실현되는 곳  
성공 비즈니스의 앞날을 확인할 수 있는 곳

기업하기 좋은 첨단산업단지  
**평택 브레인시티**



**CONTENTS**

인트로	02	지역조감도·교통망도	04	지구조감도	06
토지이용계획도·토지이용계획표	08	업종배치계획도·업종배치계획표	10	공급대상 필지	12
평택 브레인시티 사업특징	18				

\* 상기 이미지는 입점자의 이해를 돕기 위한 개략도이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.





# EXCELLENT LOCATION

삼성전자의 바로 옆자리!  
대한민국 4차 산업의 차세대 중심지!

## 평택을 넘어선 글로벌 수준의 무대 평택 브레인시티 일반산업단지

\* 상기 지역조감도 및 교통망도는 입점자의 이해를 돕기 위한 개략도이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.  
\* 상기 지역조감도는 향후 개발 후의 이미지이며 해당기관의 개발계획·실시계획 변경 등으로 사업추진과정에서 조정될 수 있습니다.



### 교통 네트워크

- 평택제천고속도로, 서해안고속도로 등 평택항 및 인근 산업단지로 이어지는 촘촘한 도로망
- 경부고속도로, 국도1호선, SRT 평택지제역 등 서울로 빠르게 이어주는 우수한 교통 편의성

### 기업 네트워크

- 대규모 반도체 생산기지인 삼성전자 평택캠퍼스와 인접한 위치로 첨단산업 클러스터 형성
- 협력업체 및 연관기업 간 긴밀한 교류와 협력이 용이한 환경으로 시너지 효과 창출 가능

### 복합 네트워크

- 지구 내 연구시설, 명문대학 및 종합병원 유치 예정으로 긴밀한 산·학·연·병 네트워크 구축
- 현장 맞춤형 교육으로 전문인력 양성, 연구시설과의 연계를 통한 기업 기술경쟁력 향상 기대

\* 상기 교통망도는 관계기관의 인·허가 변경 등에 따라 조정될 수 있습니다.



- 01 고속교통망으로의 진출입이 용이한 평택제천고속도로 송탄IC
- 02 서울까지 빠르게 이어주는 경부고속도로·수서평택고속선(SRT)
- 03 평택항으로의 접근성을 높여주는 평택제천고속도로·서해안고속도로
- 04 용인서울고속도로와 직결되는 평택동부고속화도로 신설 예정
- 05 인근 산업단지와의 긴밀한 연계를 돕는 국도 1호선·38호선·45호선
- 06 사업지를 관통하는 지방도 302호선·317호선





# BRILLIANT VISION

미래 성장동력사업의 생산거점을 확보!  
혁신적인 미래가치로 성장!

## 기업들의 꿈이 펼쳐지는 한국형 실리콘밸리

### 사업개요

- **사업명칭** 평택 브레인시티 일반산업단지
- **사업기간** 2010년 ~ 2025년 예정
- **대지위치** 경기도 평택시 도일동, 장안동, 모곡동, 칠괴동, 가재동 일원
- **사업규모** 4,821,430㎡(약 146만평) / 1단계 44만평, 2단계 102만평
- **사업시행** 1단계 평택도시공사



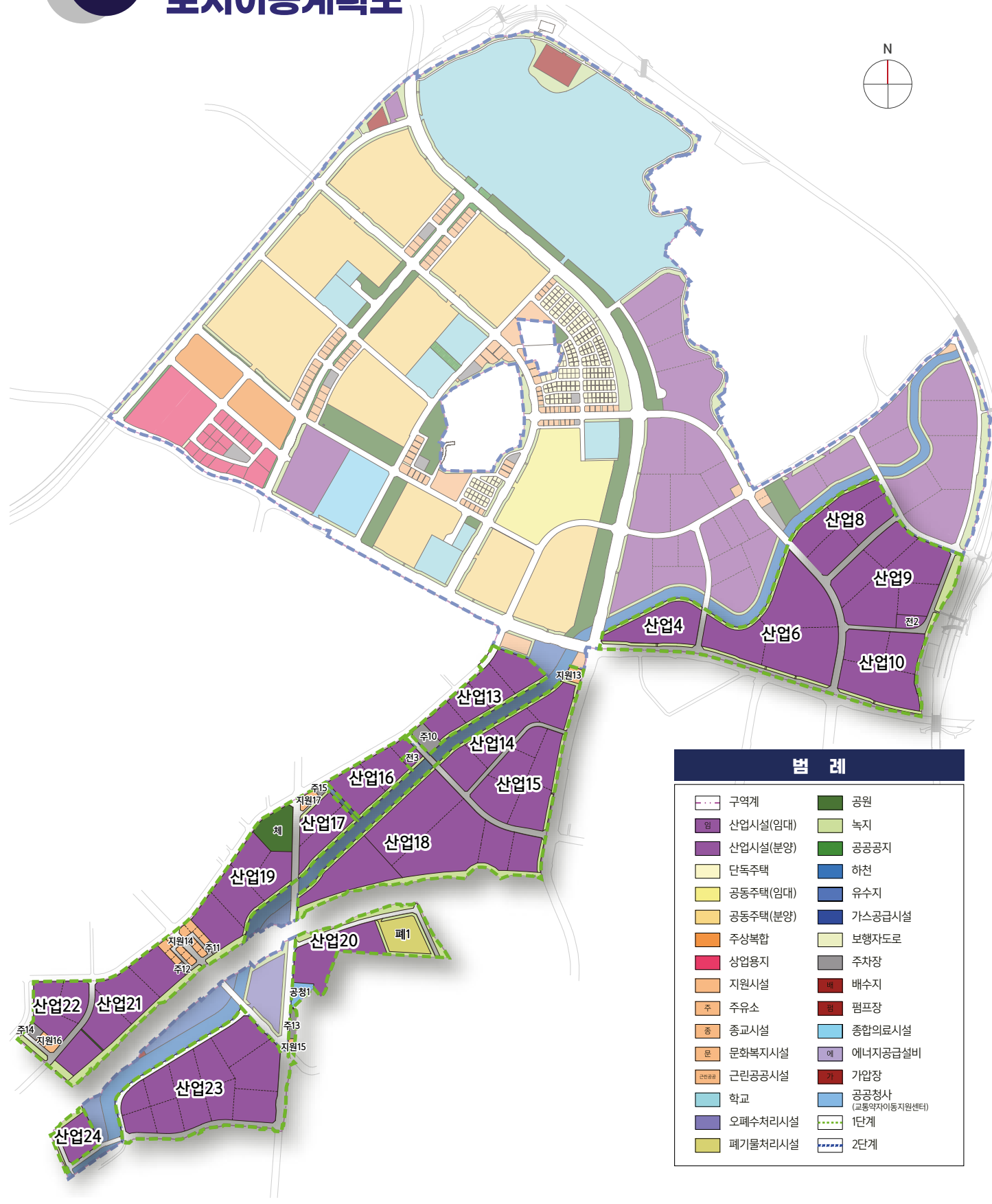
지구조감도

\* 상기 지구조감도는 입점자의 이해를 돕기 위한 개략도로 실제와 차이가 있으며, 지구계획 변경 및 관계기관 협의 등으로 인해 변경될 수 있습니다.

\* 상기 이미지는 입점자의 이해를 돕기 위한 개략도이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



평택 브레인시티 일반산업단지  
토지이용계획도

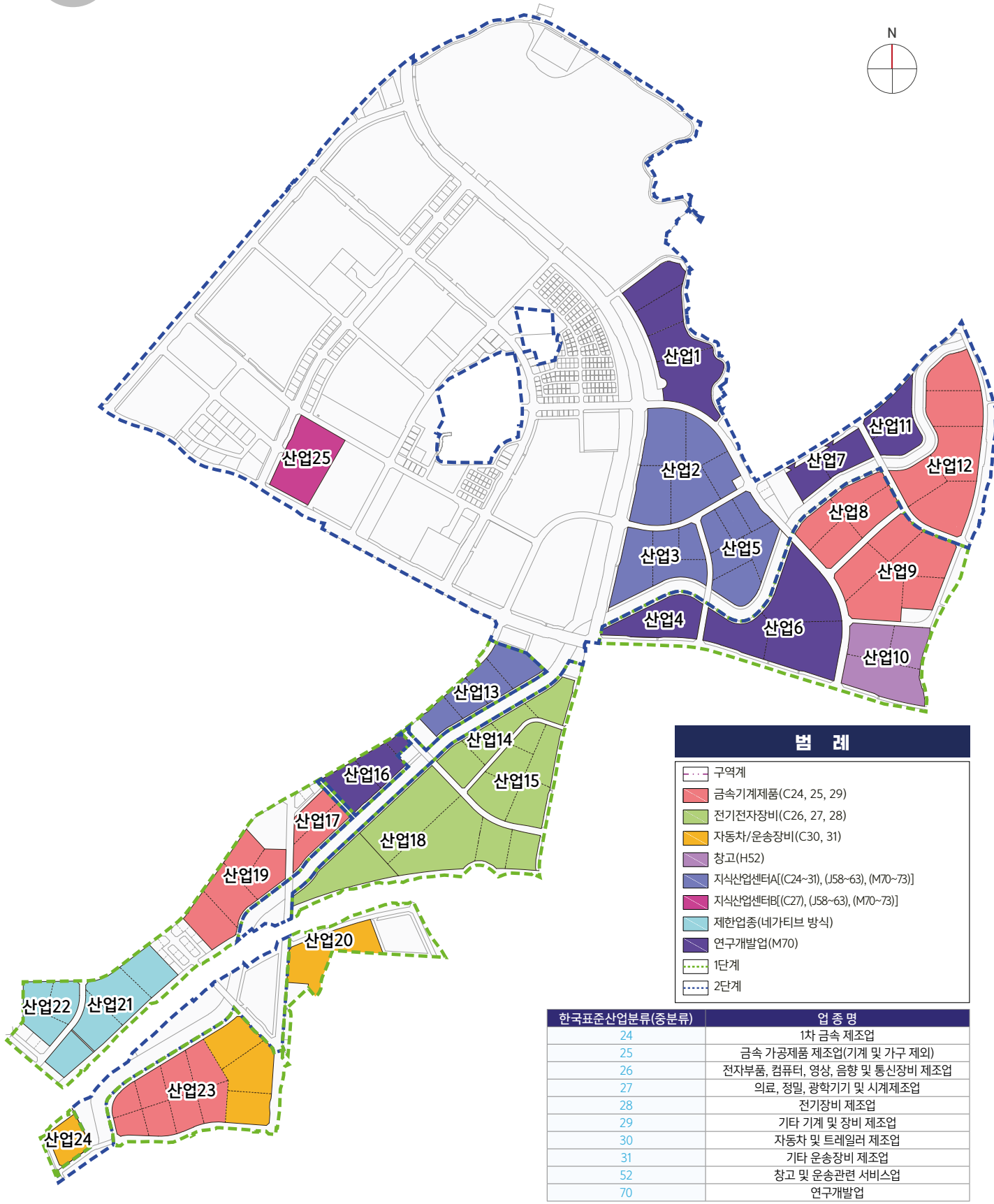


평택 브레인시티 일반산업단지  
토지이용계획표

구분	계	면적(m <sup>2</sup> )	
		1단계	2단계
<b>계</b>	4,823,268	1,447,629	3,375,639
산업 시설 용지	소계	1,653,518	537,664
	산업시설(분양)	1,556,718	530,784
	산업시설(임대)	85,686	-
	변전소(에너지공급설비)	11,114	6,880
주거 용지	소계	840,071	840,071
	공동주택(분양)	635,008	635,008
	공동주택(임대)	96,516	96,516
	단독주택	55,136	55,136
	주상복합	53,411	53,411
<b>상업용지</b>		81,109	81,109
지원 시설 용지	소계	112,091	92,061
	지원시설	91,389	72,248
	문화복지시설	8,889	8,889
	주유소	4,119	3,230
	종교시설	882	882
	근린공공시설	6,812	6,812
	소계	2,136,479	1,824,734
공공 시설 용지	학교(초·중·고)	79,165	79,165
	도로	721,991	573,102
	소계	171,388	155,815
	근린공원	124,907	124,907
	어린이공원	10,356	10,356
	소공원	10,442	10,442
	체육공원	25,683	10,110
	소계	329,215	215,573
	완충녹지	236,125	133,737
	경관녹지	93,090	81,836
공공공지	18,534	18,108	
하천	172,272	172,272	
유수지	41,764	41,764	
종합의료시설	39,670	39,670	
주차장	30,043	16,963	
폐기물처리시설	16,168	-	
공공청사	3,967	-	
전기공급설비	-	-	
가스공급설비	48	48	
대학교	465,656	465,656	
유치원	8,300	8,300	
오폐수처리장	21,910	21,910	
배수지	12,663	12,663	
펌프장	433	433	
가압장	3,292	3,292	

\* 상기 토지이용계획도는 입점자의 이해를 돕기 위한 개략도이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.  
\* 상기 토지이용계획도는 관계기관의 인·허가 변경 등에 따라 조정될 수 있습니다.

평택 브레인시티 일반산업단지  
**업종배치계획도**



\* 상기 토지이용계획도는 입점자의 이해를 돕기 위한 개략도이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.  
\* 상기 토지이용계획도는 관계기관의 인·허가 변경 등에 따라 조정될 수 있습니다.

평택 브레인시티 일반산업단지  
**업종배치계획표**

■ 업종배치계획

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)
	계	1단계	2단계	
계	1,642,404	1,111,620	530,784	100.0
연구개발업(R&D)	320,768	176,107	144,661	19.6
금속기계제품(C24, 25, 29)	449,339	334,647	114,692	27.3
전기전자장비(C26, 27, 28)	275,433	275,433	-	16.8
자동차/운송장비(C30, 31)	108,993	108,993	-	6.6
제한업종(네가티브 방식)	103,161	103,161	-	6.3
창고(H52)	64,281	64,281	-	3.9
융합산업A <sup>1)</sup> [(C24~31), (J58~63), (M70~73)]	277,521	48,998	228,523	16.9
융합산업B <sup>2)</sup> [(C27), (J58~63), (M70~73)]	42,908	-	42,908	2.6

1) 융합산업A[(C24~31),(J58~63),(M70~73)]은 지식산업센터 건축시 적용, 연구소 및 부속용도는 연구개발업(M70)에 한함

2) 융합산업B[(C27),(J58~63),(M70~73)] 중 C27은 C2711, C2719에 한함

\* 산업시설용지 내 변전소(에너지공급설비)(11,113m<sup>2</sup>)는 해당 기능 유치를 위해 업종배치계획에서 제외

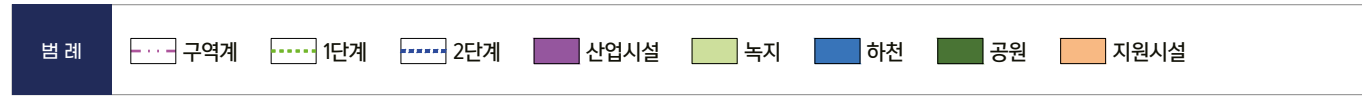
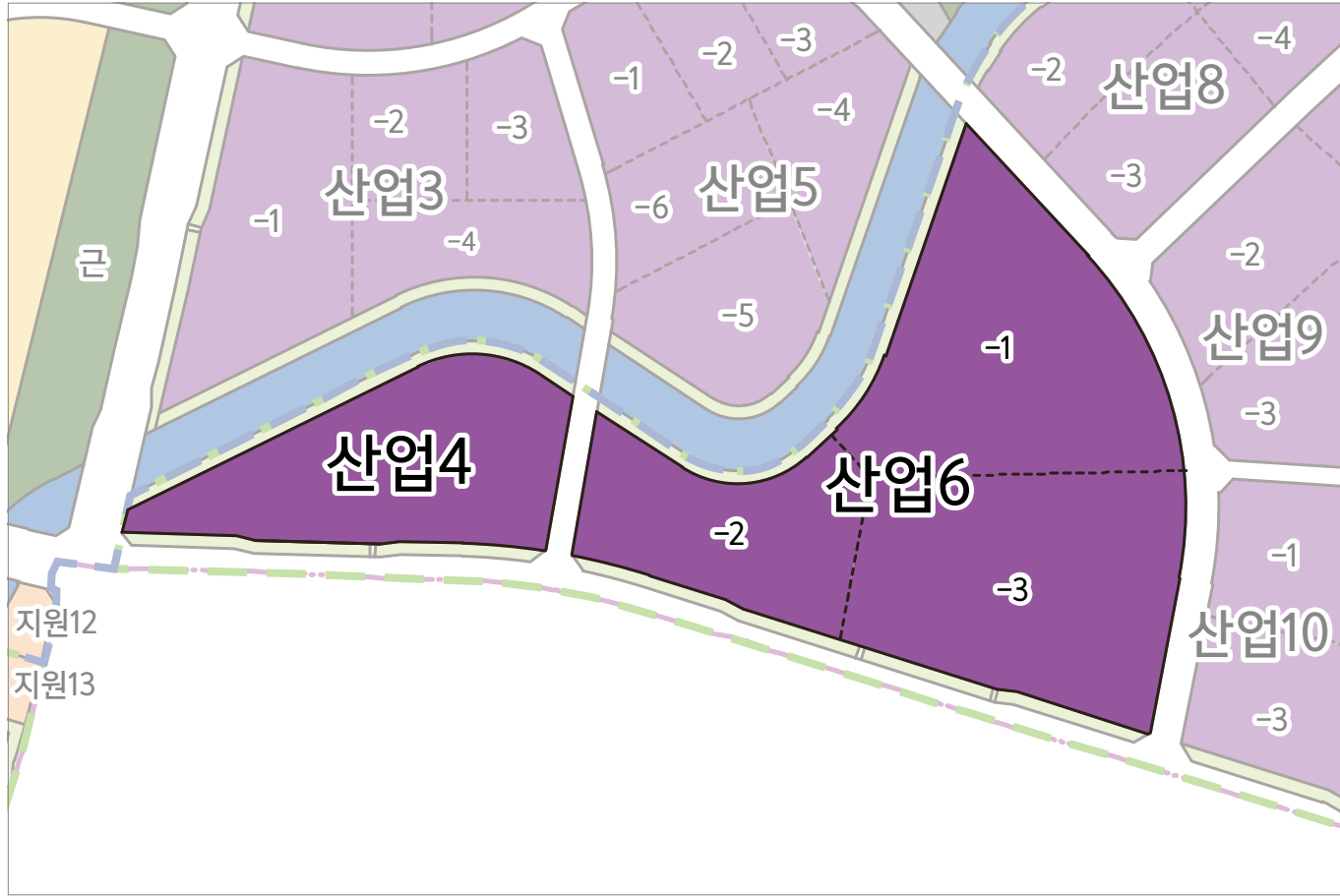
\* 제한업종 : 식품 제조업(C10), 음료 제조업(C11), 목재 및 나무제품제조업 : 가구제외(C16), 펄프, 종이 및 종이제품 제조업(의약품 제외)(C17), 인쇄 및 기록매체 복제업(C18), 코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업(C19), 화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외)(C20), 고무제품 및 플라스틱제품 제조업(C22), 비금속 광물제품 제조업(C23), 금속가공제품 제조업(기계 및 가구 제외)(C25), 전기장비 제조업(C28), 기타 제품 제조업(C33)

■ 업종별 입주제한

구분	비고	
C24, 25, 29	금속기계제품 제조업	
C26, 27, 28	전기전자장비 제조업	• 특정대기유해물질인 포름알데히드, 6가크롬, 카드뮴, 비소(4개항목) 배출시설 입주 제한
C30, 31	자동차·운송장비 제조업	• 임계배출량 산정·관리 항목 : 니켈, 벤젠, 황화수소(3개 항목)
-	제한업종(네가티브 방식)	
H52	창고 및 운송관련 서비스업	• 세세분류 코드 52104(위험물품보관업) 등 특정대기유해물질 벤젠 배출시설 입주 제한
M70	연구개발업	• 입주제한
C24~31, J58~63, M70~73	융합산업A	- 특정대기유해물질 배출시설 - 대기오염물질 다량배출시설 중 1종~5종 사업장(다만, 연료를 직접 사용하지 아니하는 공장은 제외)
C27, J58~63, M70~73	융합산업B	- 특정수질유해물질 배출시설 - 폐수배출시설 설치공장으로 1~5종사업장

## 산업4·산업6

- 위치도
- 상세도면
- 공급대상 세부내역



### 공급계획 세부내역

도면번호	가구면적(㎡)	위치	면적(㎡)	평(3.3㎡)	공급가격(원)	업종	건폐율(%)	용적률(%)
산업4	33,199	-	33,199.0	10,043	34,647,300,000	연구개발업 (M70)	70%	350%
산업6	107,615	-1	42,516.0	12,861	44,370,760,000			
		-2	23,335.0	7,059	24,352,980,000			
		-3	41,764.0	12,634	43,585,950,000			

※ M70(연구개발업)

\* 상기도면은 이해를 돕기위한 개략도이므로 반드시 지구단위계획 결정도를 확인하시기 바라며, 공급대상토지 및 토지내역은 향후 사업추진 과정상 변경될 수 있습니다.

## 산업13

- 위치도
- 상세도면
- 공급대상 세부내역



### 공급계획 세부내역

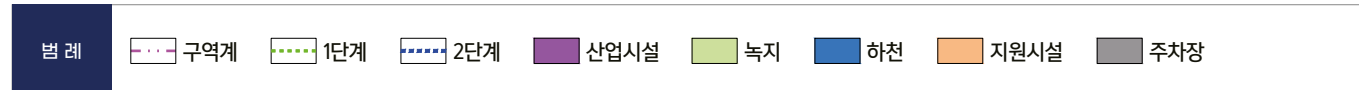
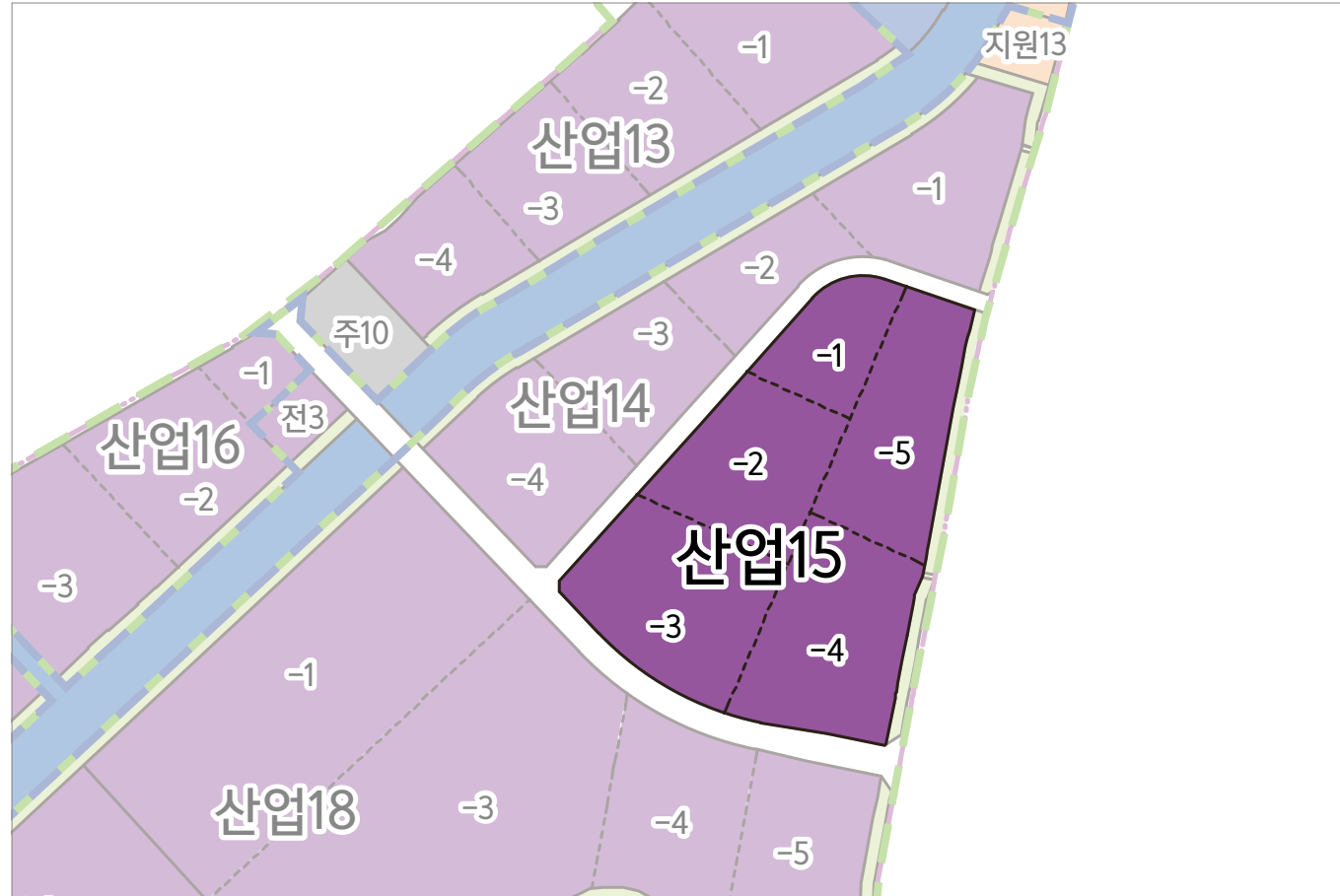
도면번호	가구면적(㎡)	위치	면적(㎡)	평(3.3㎡)	공급가격(원)	업종	건폐율(%)	용적률(%)
산업13	48,998	-1	16,279.0	4,924	16,989,170,000	지식산업센터	70%	350%
		-2	12,412.0	3,755	12,953,470,000			
		-3	10,572.0	3,198	11,033,200,000			
		-4	9,735.0	2,945	10,159,680,000			

\* 상기도면은 이해를 돕기위한 개략도이므로 반드시 지구단위계획 결정도를 확인하시기 바라며, 공급대상토지 및 토지내역은 향후 사업추진 과정상 변경될 수 있습니다.



## 산업15

위치도  
상세도면  
공급대상 세부내역



### 공급계획 세부내역

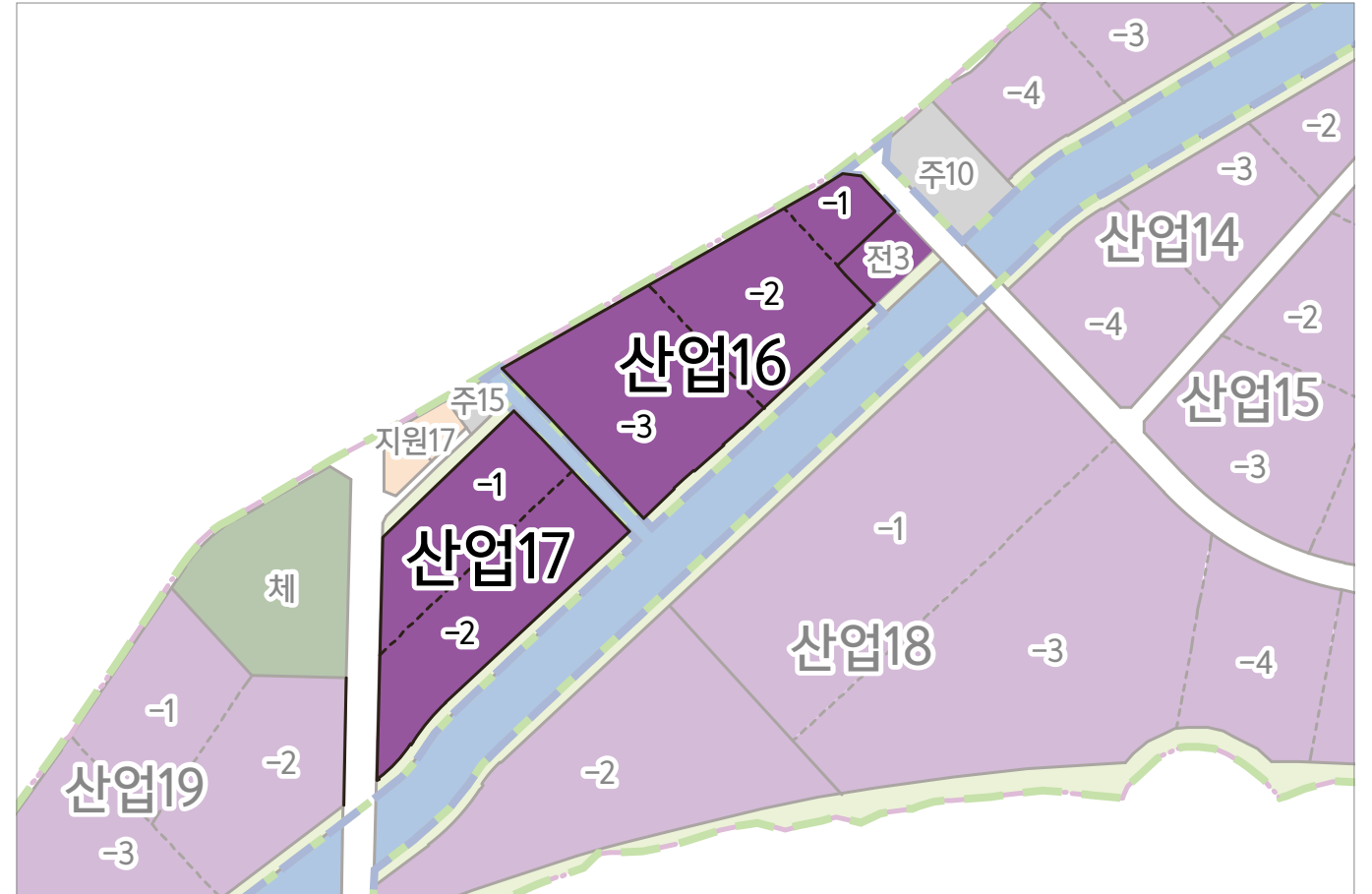
도면번호	가구면적(㎡)	위치	면적(㎡)	평(3.3㎡)	공급가격(원)	업종	건폐율(%)	용적률(%)
산업15	69,444	-1	7,282.0	2,203	7,599,670,000	전기전자장비 (C26,27,28)	70%	350%
		-2	13,136.0	3,974	13,709,050,000			
		-3	17,061.0	5,161	17,805,280,000			
		-4	17,271.0	5,224	18,024,440,000			
		-5	14,694.0	4,445	15,335,020,000			

※ C26(전자부품), C26(의료, 정밀, 광학기기), C28(전기장비)

\* 상기도면은 이해를 돕기위한 개략도이므로 반드시 지구단위계획 결정도를 확인하시기 바라며, 공급대상토지 및 토지내역은 향후 사업추진 과정상 변경될 수 있습니다.

## 산업16· 산업17

위치도  
상세도면  
공급대상 세부내역



### 공급계획 세부내역

도면번호	가구면적(㎡)	위치	면적(㎡)	평(3.3㎡)	공급가격(원)	업종	건폐율(%)	용적률(%)
산업16	35,293	-1	3,242.0	981	3,383,430,000	연구개발업 (M70)	70%	350%
		-2	13,759.0	4,162	14,359,230,000			
		-3	18,292.0	5,533	19,089,980,000			
산업17	26,540	-1	11,220.0	3,394	11,709,470,000	금속기계장비 (C24,25,29)		
		-2	15,320.0	4,634	15,988,330,000			

※ M70(연구개발업), C24(1차금속), C25(금속가공), C29(기타기계장비)

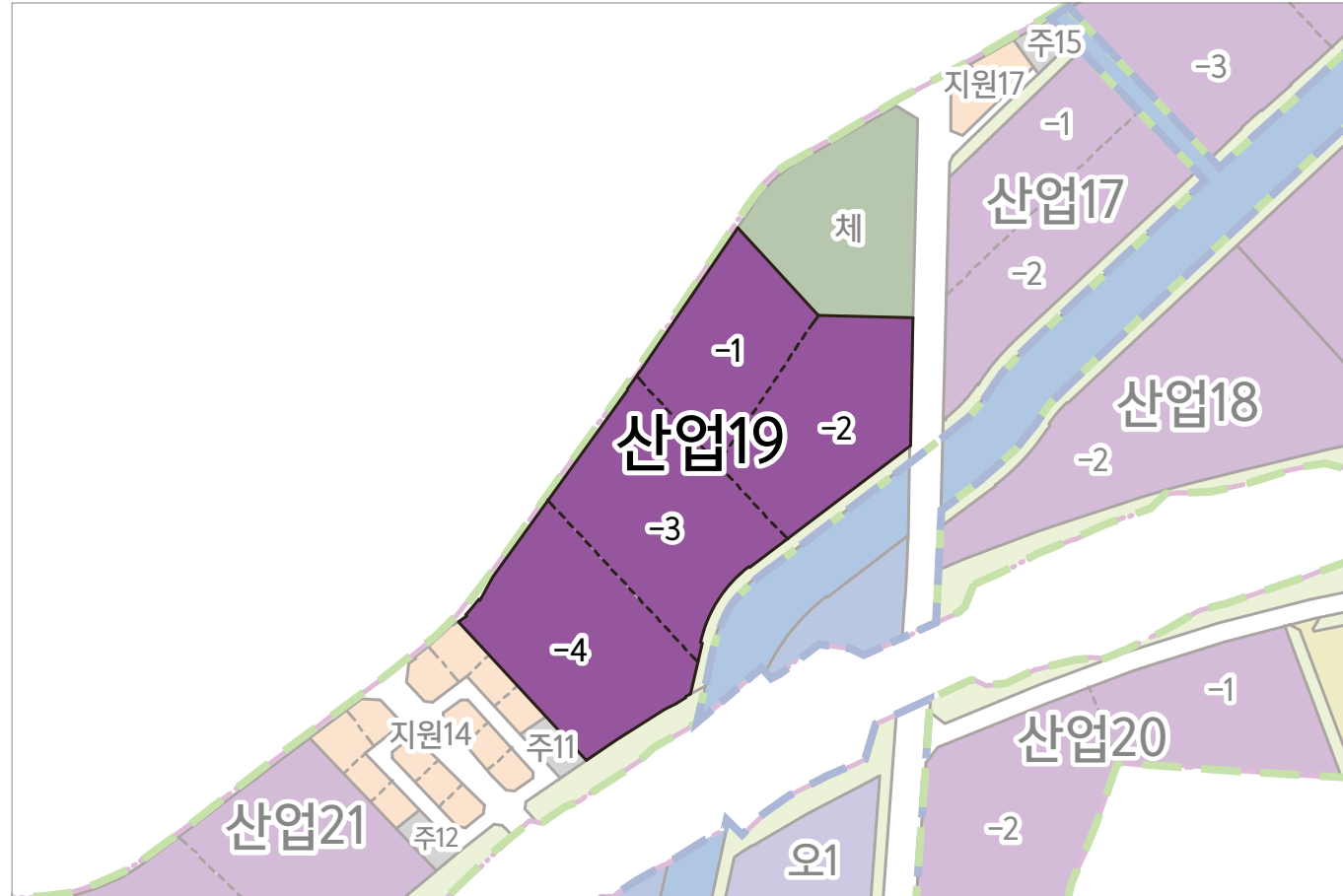
\* 상기도면은 이해를 돕기위한 개략도이므로 반드시 지구단위계획 결정도를 확인하시기 바라며, 공급대상토지 및 토지내역은 향후 사업추진 과정상 변경될 수 있습니다.



## 산업19

- 위치도
- 상세도면
- 공급대상 세부내역

대상위치



범례	구역계	1단계	2단계	산업시설	녹지	하천	지원시설	오폐수처리시설
	공원	유수지	주차장	폐기물처리시설				

### 공급계획 세부내역

도면번호	가구면적(㎡)	위치	면적(㎡)	평(3.3㎡)	공급가격(원)	업종	건폐율(%)	용적률(%)
산업19	66,348	-1	12,450.0	3,766	12,993,130,000	금속기계장비 (C24,25,29)	70%	350%
		-2	16,443.0	4,974	17,160,320,000			
		-3	18,654.0	5,643	19,467,780,000			
		-4	18,801.0	5,687	19,621,190,000			

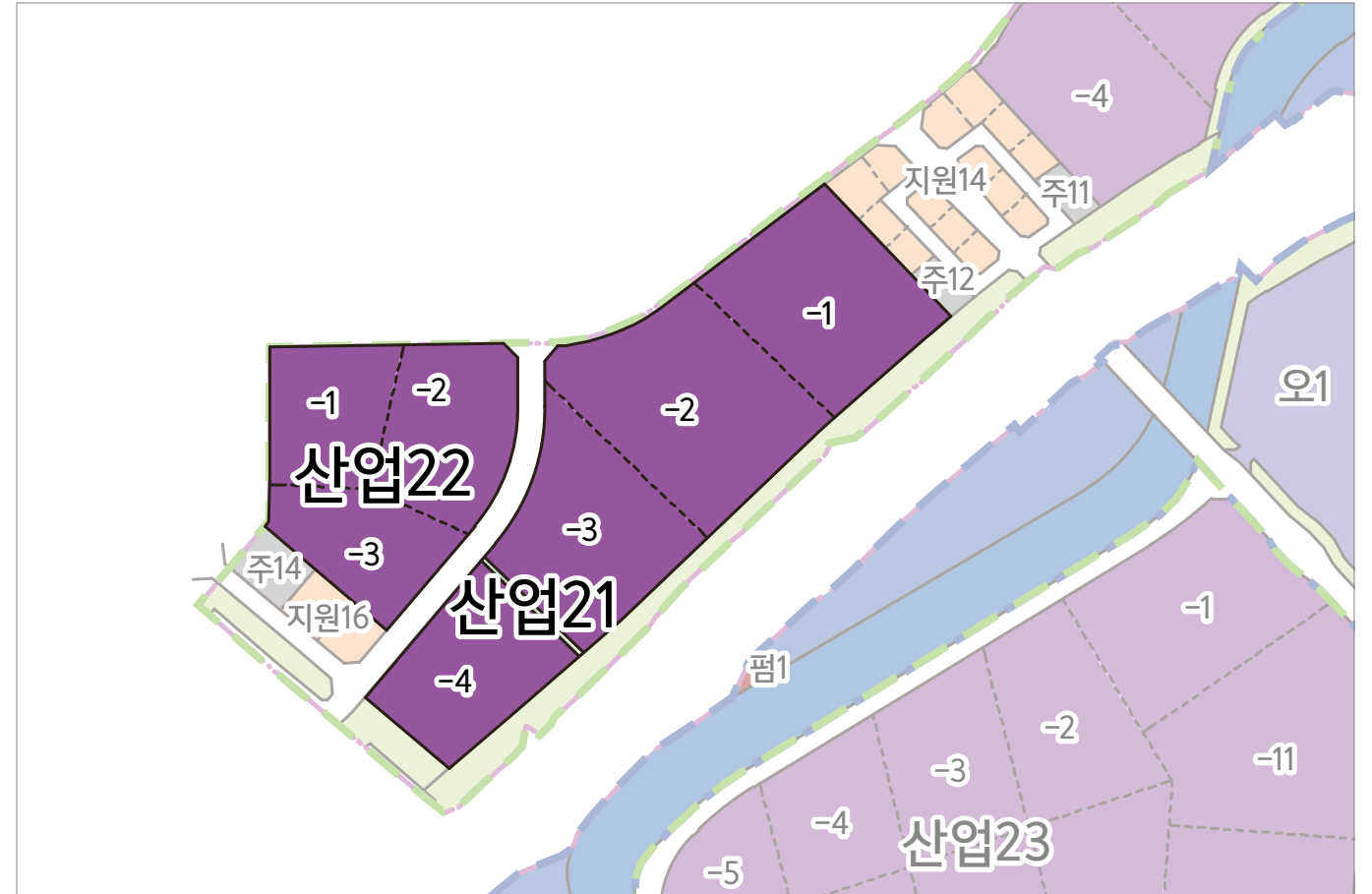
C24(1차급속), C25(금속가공), C29(기타기계장비)

\* 상기도면은 이해를 돕기위한 개략도이므로 반드시 지구단위계획 결정도를 확인하시기 바라며, 공급대상토지 및 토지내역은 향후 사업추진 과정상 변경될 수 있습니다.

## 산업21· 산업22

- 위치도
- 상세도면
- 공급대상 세부내역

대상위치



범례	구역계	1단계	2단계	산업시설	녹지	하천	지원시설	주차장
	펌프장	유수지	오폐수처리시설					

### 공급계획 세부내역

도면번호	가구면적(㎡)	위치	면적(㎡)	평(3.3㎡)	공급가격(원)	업종	건폐율(%)	용적률(%)
산업21	70,527	-1	17,990.0	5,442	18,774,810,000	네가티브 방식 (제한업종)	70%	350%
		-2	22,628.0	6,845	23,615,140,000			
		-3	16,922.0	5,119	17,660,220,000			
		-4	12,987.0	3,929	13,553,550,000			
산업22	32,634	-1	9,947.0	3,009	10,380,930,000			
		-2	12,841.0	3,884	13,401,180,000			
		-3	9,846.0	2,978	10,275,530,000			

※ 11p 업종배치계획 표 하단의 제한업종 부분 참고

\* 상기도면은 이해를 돕기위한 개략도이므로 반드시 지구단위계획 결정도를 확인하시기 바라며, 공급대상토지 및 토지내역은 향후 사업추진 과정상 변경될 수 있습니다.



한국형 실리콘밸리  
미래가 펼쳐질 자리!

# 평택 브레인시티 일반산업단지(산업시설, 연구시설)

## INTELLIGENT BUSINESS

### 주요특징

PREMIUM 01	PREMIUM 02	PREMIUM 03	PREMIUM 04
 <p>경기도 내 최대규모로 조성되는 지식기반형 첨단복합산업단지</p> 	 <p>산업·연구·의료·주거시설을 연결하는 플랫폼 시티로 계획</p> 	 <p>제조부터 연구개발까지 아우르는 미래 성장 동력사업 생산거점 확보</p> 	 <p>4차 산업혁명 시대를 선도하는 글로벌 미래도시로 육성</p> 

### 조세감면 제도 : 산업입지법

국세	법인세 소득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권과밀억제권에서 2년 이상 계속하여 공장시설을 갖추고 사업을 하는 중소기업이 수도권 과밀억제권역 밖으로 공장시설을 전부 이전할 경우</li> <li>4년간 100%, 이후 2년간 50% (조세특례제한법 제63조 제1항)</li> </ul>	
지방세	취득세	75% 감면	산업시설용지·건축물 취득세 50% (지방세특례제한법 제78조) 경기도 조세감면 조례 25%
	재산세	35% 감면	납세의무 성립일로부터 5년간 35% (지방세특례제한법 제78조)

\* 감면된 취득세 및 재산세에 대한 추정  
 · 정당한 사유 없이 취득일로부터 3년이 경과할 때까지 직접 사용하지 아니한 경우  
 · 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각, 증여, 타 용도 사용 시

※ 상기 이미지는 입점자의 이해를 돕기 위한 개략도이므로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.



## 평택도시공사



경기 평택시 도일유통길 25

분양문의 031) 611-5115 | [www.puc.or.kr](http://www.puc.or.kr)