

# 사업 계획서

1

- ① 사업의 목적
- ② 규모 및 배치계획
- ③ 소요자금 및 조달계획
- ④ 운영계획
- ⑤ 착공일 및 준공예정일

# 1 사업의 목적

## 1. 공동집배송센터의 명칭

- 용인 양지 공동집배송센터

## 2. 공동집배송센터의 지정목적 및 필요성

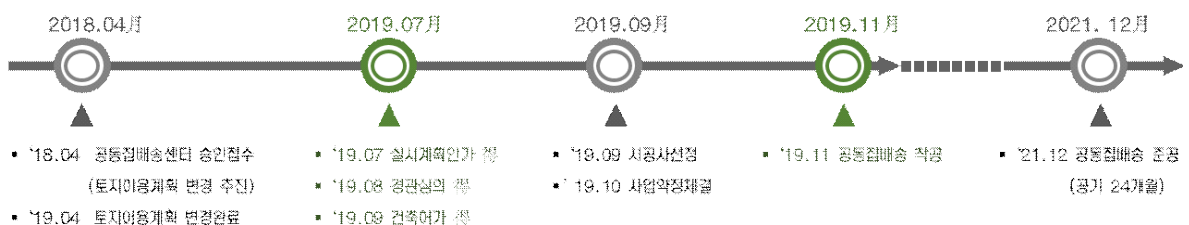
- 용인시를 포함한 수도권지역은 디지털 시대의 도래 및 지역교통망의 발전에 따라 도로화물 물동량 및 물류활동이 급격히 증가하는 추세이나, 효율적이고 체계적인 물류시스템의 유통물류시설 부지의 확보가 어려워 지역 물류산업의 운송효율성이 제고되고 불필요한 교통량 증가와 물류비부담을 유발하고 산업경쟁력을 약화시키는 결과를 초래하고 있는 상황임.
- 특히 용인시는 경부고속도로와 영동고속도로의 분기지역이면서, 향후 제2경부고속도로 등 국가 주요 간선 교통축의 중심에 위치하고 있어 지역 물류체계에 있어서 지리적 여건이 우월한 여건을 갖추고 있으나, 지역 물류수요를 처리할 만한 시설이 부족하여 물류시설 설치가 필요함
- 이에, 용인을 비롯한 수도권 일대에 고품질의 물류서비스를 제공함으로써 지역 물류의 원활한 유통흐름을 도모하고자, 용인도시계획시설(양지유통업무설비)내 “용인 양지 공동집배송센터”의 건립이 필요함.
- 또한, “용인 양지 공동집배송센터” 건립을 통하여 용인시 및 주변지역의 일자리 창출, 지역경제 활성화 등 지역의 물류산업 발전을 에 기여하고자 함.

## 3. 공동집배송센터의 위치 및 면적

- 공동집배송센터의 위치 : 경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 산89-7번지 일원
- 공동집배송센터의 면적 : 58,871.00㎡

## 4. 공동집배송센터의 사업시행기간 및 개발방법

- 사업시행기간 : 2019년 11월 ~ 2021년 12월
- 개발방법 : 민간개발방식(도시계획시설사업, 공동집배송센터 지정)



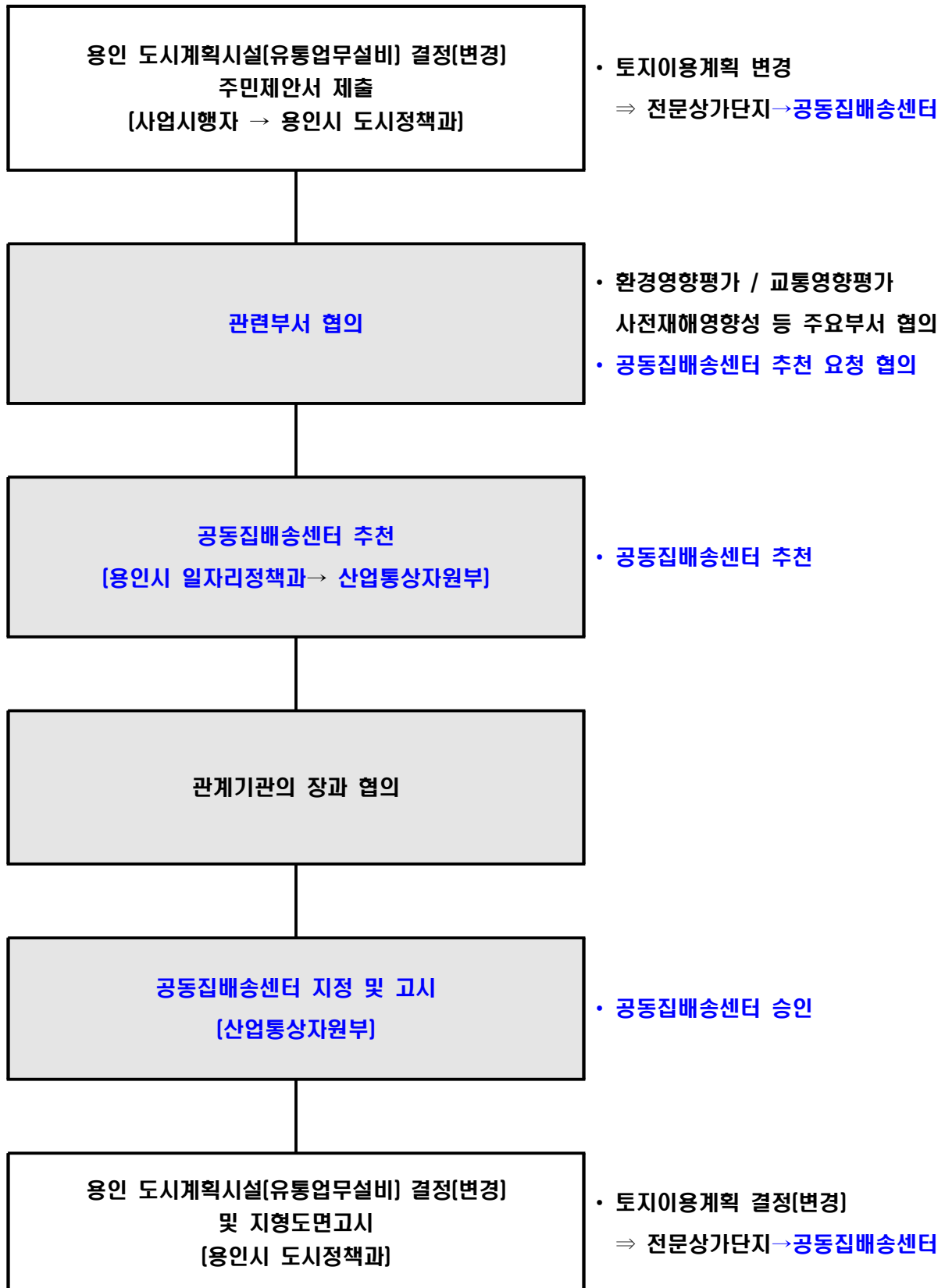
※ 상기 일정은 인허가 일정에 따라 변경될 수 있습니다.







## 6. 사업추진계획



## ② 공동집배송센터의 규모 및 배치계획

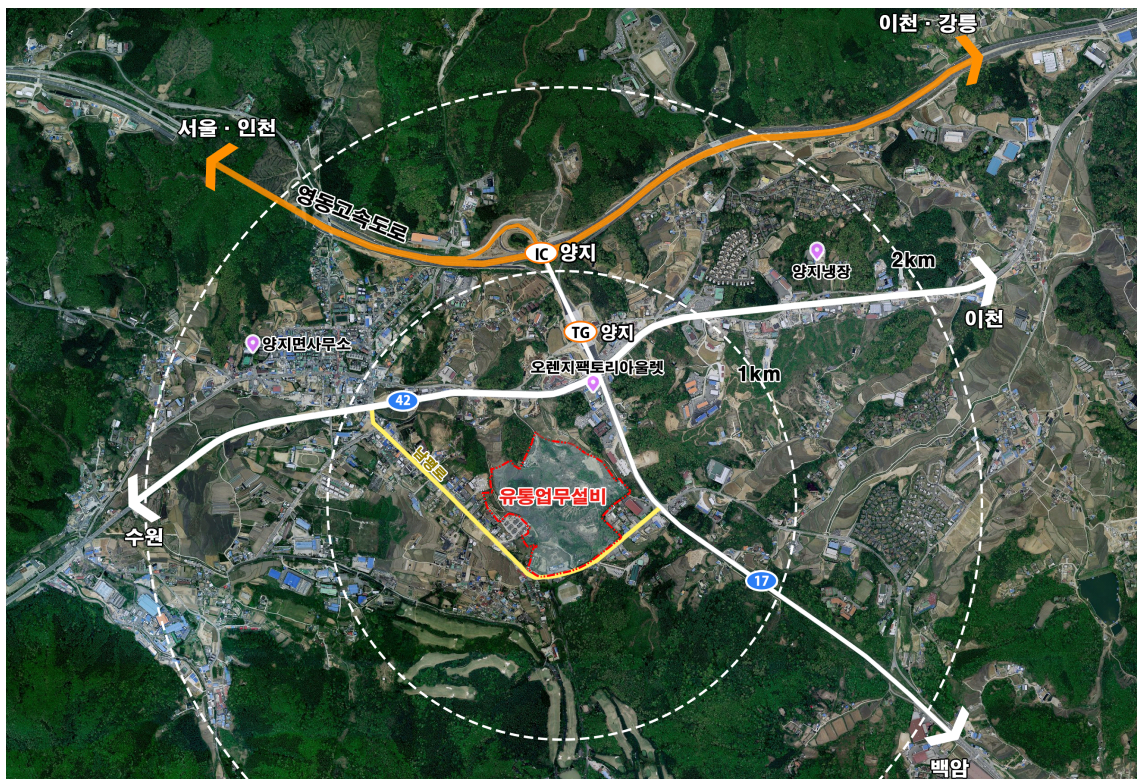
### 1. 개발여건분석

#### 1) 용인 유통업무설비내 “공동집배송센터” 계획

##### (1) 사업개요

- ☐ 위치 : 처인구 양지면 양지리 산89-7번지
- ☐ 사업의 종류 및 명칭
  - 사업의 종류 : 용인도시계획시설(유통업무설비) 사업
  - 사업의 명칭 : 양지 유통업무설비 조성사업
- ☐ 사업시행자
  - 주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)
  - 성 명 : 아시아신탁(주) 대표이사 배 일 규
- ☐ 사업시행기간
  - 착수예정일 : 실시계획인가일로부터
  - 준공예정일 : 2021. 12
- ☐ 사업규모
  - 235,339m<sup>2</sup>

< 위 치 도 >



☐ 양지 유통업무설비 토지이용계획(안)

| 구 분      | 면 적 (㎡)           |             |           | 구성비 (%) | 비 고 |
|----------|-------------------|-------------|-----------|---------|-----|
|          | 기 정 <sup>1)</sup> | 변 경         | 변경후       |         |     |
| 총 계      | 235,339.0         | -           | 235,339.0 | 100.0   |     |
| 물류유통 시설  | 165,094.2         | 증) 2,284.0  | 167,378.2 | 71.1    |     |
| 창고       | 104,661.2         | -           | 104,661.2 | 44.5    |     |
| 창고A      | 93,748.2          | -           | 93,748.2  | 39.8    |     |
| 창고C      | 10,913.0          | -           | 10,913.0  | 4.7     |     |
| 전문상가단지   | 47,901.0          | 감) 47,901.0 | -         | -       |     |
| 공동집배송센터  | -                 | 증) 58,871.0 | 58,871.0  | 25.0    |     |
| 농산물유통센터  | 8,686.0           | 감) 8,686.0  | -         | -       |     |
| 공영차고지    | 3,846.0           | 감) 3,846.0  | -         | -       |     |
| 물류터미널    | -                 | 증) 3,846.0  | 3,846.0   | 1.6     |     |
| 부대·편익 시설 | 9,196.0           | -           | 9,196.0   | 3.9     |     |
| 관리업무시설   | 2,547.0           | -           | 2,547.0   | 1.1     |     |
| 편익시설     | 3,323.0           | 증) 3,326.0  | 6,649.0   | 2.8     |     |
| 주 유 소    | 3,326.0           | 감) 3,326.0  | -         | -       |     |
| 공공시설     | 61,048.8          | 감) 2,284.0  | 58,764.8  | 25.0    |     |
| 공 원      | 5,210.0           | 감) 878.0    | 4,332.0   | 1.8     |     |
| 녹 지      | 33,112.0          | 감) 1,406.0  | 31,706.0  | 13.5    |     |
| 도 로      | 19,026.8          | -           | 19,026.8  | 8.1     |     |
| 저 류 지    | 1,300.1           | -           | 1,300.1   | 0.6     |     |
| 오수처리시설   | 2,399.9           | -           | 2,399.9   | 1.0     |     |

주<sup>1)</sup> 용인시 고시 제2019-55호(2019.02.01.)

☐ 양지 유통업무설비 건축물의 범위 (건폐율·용적률 및 높이의 결정)

| 구 분        | 건폐율(%) | 용적률(%)  | 높 이    | 비고 |
|------------|--------|---------|--------|----|
| 제2호 유통업무설비 | 60% 이하 | 400% 이하 | 70m 이하 |    |
| 공동집배송센터    | 60% 이하 | 400% 이하 | 70m 이하 |    |



**용인시 처인구 양지면 일원  
용인도시관리계획  
(유통업무설비)결정(변경)**

**토지이용계획도(기정)**

**범례**

--- 사 입 구 역

**물류유통시설**

- 창고
- 전문상가단지
- 농산물유통센터
- 공영차고지

**부대 및 편의시설**

- 관리업무시설
- 편의시설
- 주유소

**공공시설**

- 공원
- 녹지
- 도로
- 저류지
- 오수처리시설

**용인시 저민구 양지면 일원  
용인도시관리계획  
(유통업무설비) 결정(변경)**

**토지이용계획도(변경)**

**범례**

--- 사업구역

**물류유통시설**

- 창고
- 공동집배송센터
- 물류터미널

**부대 및 편의시설**

- 관리업무시설
- 편의시설

**공공시설**

- 공원
- 녹지
- 도로
- 저류지
- 오수처리시설

**• 1단계 준공 반영**  
▶ 창고A, 도로, 오수처리시설, 저류지

**• 공원 위치변경**

**• 토지이용계획 변경**  
▶ 경영자고지 = 물류터미널

**• 공원 위치변경에 따른 녹지 추가**

**• 주유소 용도변경**  
▶ 편의시설

**• 전문상가단지/농수산물유통센터 용도변경**  
▶ 공동집배송센터 (일자리창조과 협의)

**• 녹지면적 축소**  
▶ 전문상가단지 용도변경에 따른 축소  
▶ 북 20m 확보 및 생태면적 40% 확보

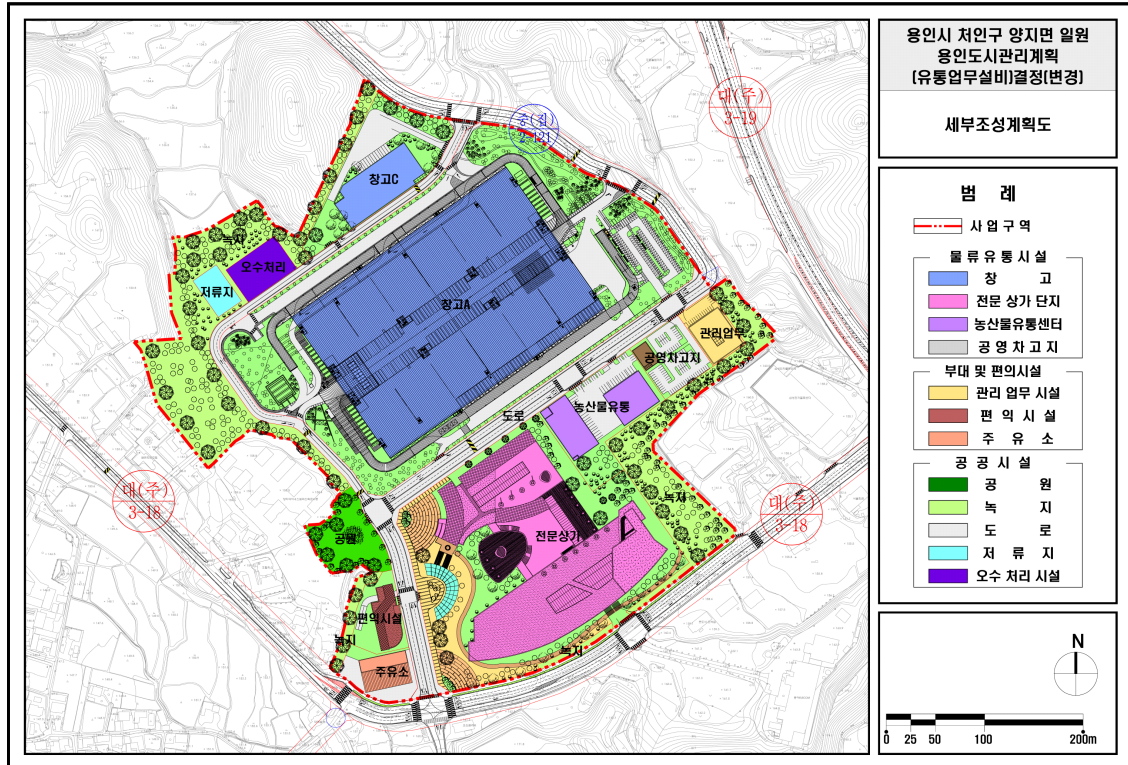
대(주) 3-19  
대(주) 3-18  
대(주) 3-17

창고C  
창고A [1단계 준공]  
도로 [1단계 준공]  
관리업무  
물류터미널  
공동집배송센터  
편의시설  
녹지  
공원  
저류지  
오수처리시설

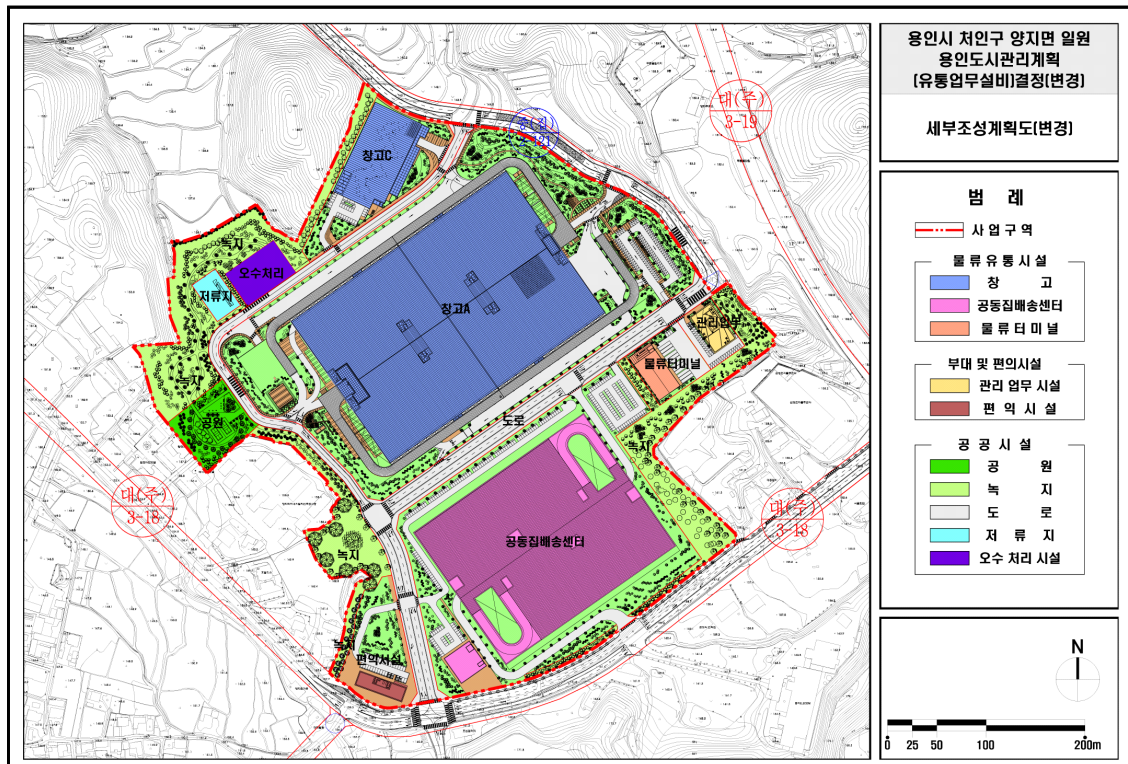
0 25 50 100 200m

N

< 세부조성계획 : 기정 >



< 세부조성계획 : 변경 >





## 2. 관련법규 검토

### 1) 공동집배송센터 시설기준 검토

#### (1) 유통산업발전법

| 구 분                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 법적 기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 계 획                                                                       | 비고            |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|------------|-------------------|----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|--|-----------|--------|-----------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|----------|--------|----------|------------|------|------------|---------------|-----------|---------------|--------------|----------|--------------|----------|-----------|-----|-----------|------------|-------|------------|-------|----|
| 부지면적                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <시행규칙 제19조(공동집배송센터의 지정요건)><br>• 부지면적이 3만제곱미터 이상(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 상업 지역 또는 공업지역의 경우에는 2만제곱미터 이상)이고, 집배송시설면적이 1만제곱미터 이상일 것                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | • 용도지역 : 유통상업지역<br>• 부지면적 : 58,871㎡                                       | 적합            |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 접근성                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | • 도시내 유통시설로의 접근성이 우수하여 집배송기능이 효율적으로 이루어질 수 있는 지역 및 시설물                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | • 영동고속도로 양지IC 2km이내 위치<br>• 국도42호선, 국도17호선 인접<br>• 대로3-18호선, 중로2-121호선 진입 | 적합            |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 시설 기준                | 집배송 시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | • 주요시설 : 다음 각 목에 해당하는 집배송시설을 갖추어야 하며, 그 연면적이 공동집배송센터 전체 연면적의 100분의 50 이상이 되도록 하여야 한다.<br><table><tr><td rowspan="3">가. 보관·하역시설</td><td>(1) 창고, 하역장 등</td></tr><tr><td>(2) 화물적치용 건조물 등</td></tr><tr><td>(3) 보관·하역 관련 물류자동화설비</td></tr><tr><td rowspan="2">나. 분류·포장 및 가공시설</td><td>(1) 공장(제조시설 제외)</td></tr><tr><td>(2) 분류·포장 관련 물류자동화설비</td></tr><tr><td>다. 수송·배송시설</td><td>(1) 상품의 입하·출하시설 등</td></tr><tr><td></td><td>(2) 수송·배송 관련 물류자동화설비</td></tr><tr><td>라. 정보 및 주문 처리시설</td><td>집배송시설 정보화 시설</td></tr></table> | 가. 보관·하역시설                                                                | (1) 창고, 하역장 등 | (2) 화물적치용 건조물 등 | (3) 보관·하역 관련 물류자동화설비 | 나. 분류·포장 및 가공시설 | (1) 공장(제조시설 제외) | (2) 분류·포장 관련 물류자동화설비 | 다. 수송·배송시설 | (1) 상품의 입하·출하시설 등 |                | (2) 수송·배송 관련 물류자동화설비 | 라. 정보 및 주문 처리시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 집배송시설 정보화 시설 | • 집배송시설 : 92.7%<br><table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">건축면적</td><td>33,253.76</td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">집배송 시설</td><td>보관, 하역</td><td>33,184.38</td><td>16.1</td></tr><tr><td>분류, 포장</td><td>58,336.13</td><td>28.4</td></tr><tr><td>수송, 배송</td><td>97,109.29</td><td>47.3</td></tr><tr><td>정보화 시설</td><td>1,762.33</td><td>0.9</td></tr><tr><td>소 계</td><td>190,392.13</td><td>92.7</td></tr><tr><td rowspan="3">부대 시설</td><td>업무시설 (일반업무시설)</td><td>10,558.44</td><td>5.1</td></tr><tr><td>제1,2종 근린생활시설</td><td>4,513.91</td><td>2.2</td></tr><tr><td>소 계</td><td>15,072.35</td><td>7.3</td></tr><tr><td>합 계</td><td>205,464.48</td><td>100.0</td></tr></table> | 구 분   |       | 면적(㎡) | 비율(%) | 건축면적      |  | 33,253.76 |        | 집배송 시설    | 보관, 하역 | 33,184.38 | 16.1      | 분류, 포장 | 58,336.13 | 28.4      | 수송, 배송 | 97,109.29 | 47.3     | 정보화 시설 | 1,762.33 | 0.9        | 소 계  | 190,392.13 | 92.7          | 부대 시설     | 업무시설 (일반업무시설) | 10,558.44    | 5.1      | 제1,2종 근린생활시설 | 4,513.91 | 2.2       | 소 계 | 15,072.35 | 7.3        | 합 계   | 205,464.48 | 100.0 | 적합 |
|                      | 가. 보관·하역시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (1) 창고, 하역장 등                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| (2) 화물적치용 건조물 등      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| (3) 보관·하역 관련 물류자동화설비 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 나. 분류·포장 및 가공시설      | (1) 공장(제조시설 제외)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | (2) 분류·포장 관련 물류자동화설비                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 다. 수송·배송시설           | (1) 상품의 입하·출하시설 등                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | (2) 수송·배송 관련 물류자동화설비                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 라. 정보 및 주문 처리시설      | 집배송시설 정보화 시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 구 분                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비율(%)                                                                     |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 건축면적                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 33,253.76                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 집배송 시설               | 보관, 하역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 33,184.38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16.1                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 분류, 포장                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 58,336.13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28.4                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 수송, 배송                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 97,109.29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 47.3                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 정보화 시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,762.33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.9                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 소 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 190,392.13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 92.7                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 부대 시설                | 업무시설 (일반업무시설)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10,558.44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5.1                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 제1,2종 근린생활시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4,513.91                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.2                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 소 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 15,072.35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7.3                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 합 계                  | 205,464.48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 100.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 부대 시설                | • 부대시설 : 집배송시설의 기능을 원활히 하기 위한 다음 각 목에 해당하는 시설이 우선적으로 설치·운영되도록 노력하여야 한다.<br><table><tr><td>가. 제1종 근린생활시설</td><td>소매점 및 휴게음식점</td></tr><tr><td>나. 제2종 근린생활시설</td><td>일반음식점, 휴게음식점 등</td></tr><tr><td>다. 문화 및 집회시설</td><td>전시장</td></tr><tr><td>라. 판매시설</td><td>도매시장, 소매시장, 상점</td></tr><tr><td>마. 업무시설</td><td>일반업무시설</td></tr><tr><td colspan="2">바. 그 밖의 후생복지시설</td></tr></table> | 가. 제1종 근린생활시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 소매점 및 휴게음식점                                                               | 나. 제2종 근린생활시설 | 일반음식점, 휴게음식점 등  | 다. 문화 및 집회시설         | 전시장             | 라. 판매시설         | 도매시장, 소매시장, 상점       | 마. 업무시설    | 일반업무시설            | 바. 그 밖의 후생복지시설 |                      | • 부대시설 : 7.3%<br><table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">건축면적</td><td>33,253.76</td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">집배송 시설</td><td>보관, 하역</td><td>33,184.38</td><td>16.1</td></tr><tr><td>분류, 포장</td><td>58,336.13</td><td>28.4</td></tr><tr><td>수송, 배송</td><td>97,109.29</td><td>47.3</td></tr><tr><td>정보화 시설</td><td>1,762.33</td><td>0.9</td></tr><tr><td>소 계</td><td>190,392.13</td><td>92.7</td></tr><tr><td rowspan="3">부대 시설</td><td>업무시설 (일반업무시설)</td><td>10,558.44</td><td>5.1</td></tr><tr><td>제1,2종 근린생활시설</td><td>4,513.91</td><td>2.2</td></tr><tr><td>소 계</td><td>15,072.35</td><td>7.3</td></tr><tr><td>합 계</td><td>205,464.48</td><td>100.0</td></tr></table> | 구 분          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 면적(㎡) | 비율(%) | 건축면적  |       | 33,253.76 |  | 집배송 시설    | 보관, 하역 | 33,184.38 | 16.1   | 분류, 포장    | 58,336.13 | 28.4   | 수송, 배송    | 97,109.29 | 47.3   | 정보화 시설    | 1,762.33 | 0.9    | 소 계      | 190,392.13 | 92.7 | 부대 시설      | 업무시설 (일반업무시설) | 10,558.44 | 5.1           | 제1,2종 근린생활시설 | 4,513.91 | 2.2          | 소 계      | 15,072.35 | 7.3 | 합 계       | 205,464.48 | 100.0 | 적합         |       |    |
| 가. 제1종 근린생활시설        | 소매점 및 휴게음식점                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 나. 제2종 근린생활시설        | 일반음식점, 휴게음식점 등                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 다. 문화 및 집회시설         | 전시장                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 라. 판매시설              | 도매시장, 소매시장, 상점                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 마. 업무시설              | 일반업무시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 바. 그 밖의 후생복지시설       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 구 분                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비율(%)                                                                     |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 건축면적                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 33,253.76                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 집배송 시설               | 보관, 하역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 33,184.38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16.1                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 분류, 포장                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 58,336.13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28.4                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 수송, 배송                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 97,109.29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 47.3                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 정보화 시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,762.33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.9                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 소 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 190,392.13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 92.7                                                                      |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 부대 시설                | 업무시설 (일반업무시설)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10,558.44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5.1                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 제1,2종 근린생활시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4,513.91                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.2                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
|                      | 소 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 15,072.35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7.3                                                                       |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |
| 합 계                  | 205,464.48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 100.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                           |               |                 |                      |                 |                 |                      |            |                   |                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |       |       |       |           |  |           |        |           |        |           |           |        |           |           |        |           |          |        |          |            |      |            |               |           |               |              |          |              |          |           |     |           |            |       |            |       |    |

### 3. 공동집배송센터의 배치계획 및 주요시설의 설치계획

#### 1) 공동집배송센터의 배치계획

##### (1) 총괄

| 구분    |        |        | 면적(㎡)      | 구성비(%) | 비고                                                        |
|-------|--------|--------|------------|--------|-----------------------------------------------------------|
| 대지면적  |        |        | 58,871.00  | 100.0  |                                                           |
| 건축면적  |        |        | 33,253.76  | 100.0  | • 건폐율 : 56.49%(법정 60.00%)                                 |
| 건축연면적 |        |        | 205,464.48 | 100.0  | • 용적률 : 290.36%(법정 400.00%)<br>- 용적률 산정면적 : 170,939.02㎡   |
| 총괄    | 집배송 시설 | 보관, 하역 | 33,184.38  | 16.1   |                                                           |
|       |        | 분류, 포장 | 58,336.13  | 28.4   |                                                           |
|       |        | 수송, 배송 | 97,109.29  | 47.3   | • 화물주차:22,837.01㎡<br>• 화물통로:22,153.70㎡<br>• 램프:14,027.19㎡ |
|       |        | 정보화 시설 | 1,762.33   | 0.9    |                                                           |
|       |        | 소계     | 190,392.13 | 92.7   |                                                           |
|       | 부대 시설  | 업무시설   | 10,558.44  | 5.1    | • 사무실 / 임대 및 운영 관리사무실 등                                   |
|       |        | 근린생활시설 | 4,513.91   | 2.2    | • 편의점, 카페, 직원식당, 직원 휴게시설 등                                |
|       |        | 소계     | 15,072.35  | 7.3    |                                                           |

##### (2) A동(집배송시설+업무시설)

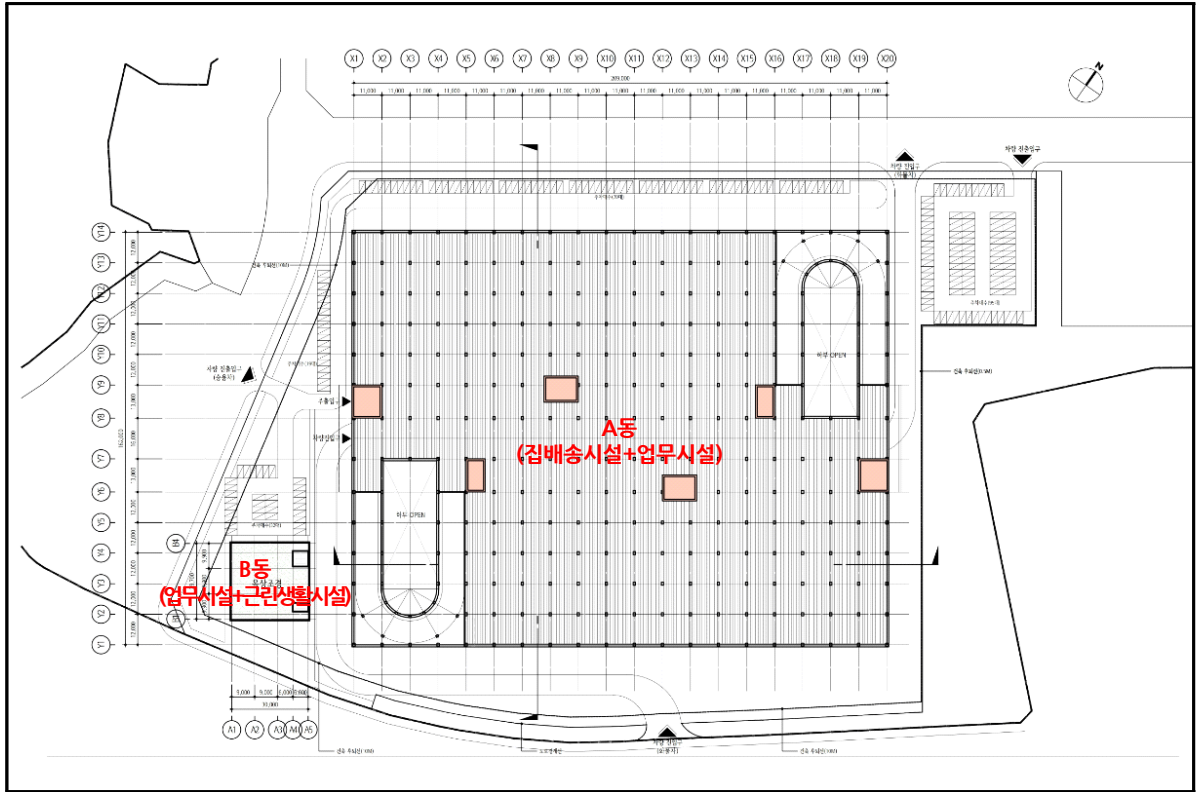
| 구분    |        |        | 면적(㎡)      | 구성비(%) | 비고                                                        |
|-------|--------|--------|------------|--------|-----------------------------------------------------------|
| 건축연면적 |        |        | 198,802.17 | 100.0  |                                                           |
| A동    | 집배송 시설 | 보관, 하역 | 33,184.38  | 16.1   |                                                           |
|       |        | 분류, 포장 | 58,336.13  | 28.4   |                                                           |
|       |        | 수송, 배송 | 97,109.29  | 47.3   | • 화물주차:22,837.01㎡<br>• 화물통로:22,153.70㎡<br>• 램프:14,027.19㎡ |
|       |        | 정보화 시설 | 1,762.33   | 0.9    |                                                           |
|       |        | 소계     | 190,392.13 | 95.8   |                                                           |
|       | 부대 시설  | 업무시설   | 8,410.04   | 4.2    | • 사무실 등                                                   |
|       |        | 소계     | 8,410.04   | 4.2    |                                                           |

##### (3) B동(업무시설+근린생활시설)

| 구분    |       |        | 면적(㎡)    | 구성비(%) | 비고                         |
|-------|-------|--------|----------|--------|----------------------------|
| 건축연면적 |       |        | 6,662.31 | 100.0  |                            |
| B동    | 부대 시설 | 업무시설   | 2,148.40 | 32.2   | • 임대 및 운영 관리사무실 등          |
|       |       | 근린생활시설 | 4,513.91 | 67.8   | • 편의점, 카페, 직원식당, 직원 휴게시설 등 |
|       |       | 소계     | 6,662.31 | 100.0  |                            |
|       |       |        |          |        |                            |



< 배 치 도 >



< 조 감 도 >



## 2) 공동집배송센터의 주요시설의 설치계획

### (1) 건축개요

| 구 분      |    | 내 용                                                                                                                                                         | 비 고              |
|----------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 대지위치     |    | 용인시 처인구 양지면 양지리 산89-7번지 일원                                                                                                                                  |                  |
| 지역지구     |    | 유통상업지역                                                                                                                                                      |                  |
| 대지면적     |    | 58,871.00㎡                                                                                                                                                  |                  |
| 도로현황     |    | 남측:30m, 서측:21m, 북측:21m                                                                                                                                      |                  |
| 건축면적     |    | 33,253.76㎡                                                                                                                                                  |                  |
| 연면적      | 지하 | 34,525.46㎡                                                                                                                                                  |                  |
|          | 지상 | 170,939.02㎡                                                                                                                                                 |                  |
|          | 합계 | 205,464.48㎡                                                                                                                                                 |                  |
| 용적률산정연면적 |    | 170,939.02㎡                                                                                                                                                 |                  |
| 건폐율(%)   |    | 56.49%                                                                                                                                                      | 60.00%           |
| 용적률(%)   |    | 290.36%                                                                                                                                                     | 400.00%          |
| 주용도      |    | A동(집배송시설+업무시설), B동(업무시설+근린생활시설)                                                                                                                             |                  |
| 구 조      |    | PC구조, 철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조, 철골조                                                                                                                               |                  |
| 건축규모     |    | A동(집배송시설+업무시설) : 지하1층, 지상10층,<br>B동(업무시설+근린생활시설) : 지하1층, 지상6층                                                                                               |                  |
| 건축물의 높이  |    | 54.00m                                                                                                                                                      | 70.00m이하         |
| 조경면적     | 법정 | 2,944㎡                                                                                                                                                      | 5.00%            |
|          | 계획 | 6,642㎡ (11.28%)                                                                                                                                             |                  |
| 공개공지     | 법정 | 2,944㎡                                                                                                                                                      | 5.00%            |
|          | 계획 | 2,972.98㎡ (5.05%)                                                                                                                                           |                  |
| 부설주차     | 법정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>집배송시설 : 349.46대 (시설면적400㎡당1대)</li> <li>업무시설 : 21.48대 (시설면적100㎡당1대)</li> <li>근린생활시설 : 34.20대 (시설면적132㎡당1대)</li> </ul> | 405.14대          |
|          | 계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>화물주차 : 420대</li> <li>일반주차 : 216대</li> </ul>                                                                          | 636대<br>(138.8%) |
| 자전거주차    | 법정 | 40.51대 (법정 자동차주차대수10%이상)                                                                                                                                    |                  |
|          | 계획 | 75대                                                                                                                                                         |                  |

< 세부시설 계획 >

(단위 : m<sup>2</sup>)

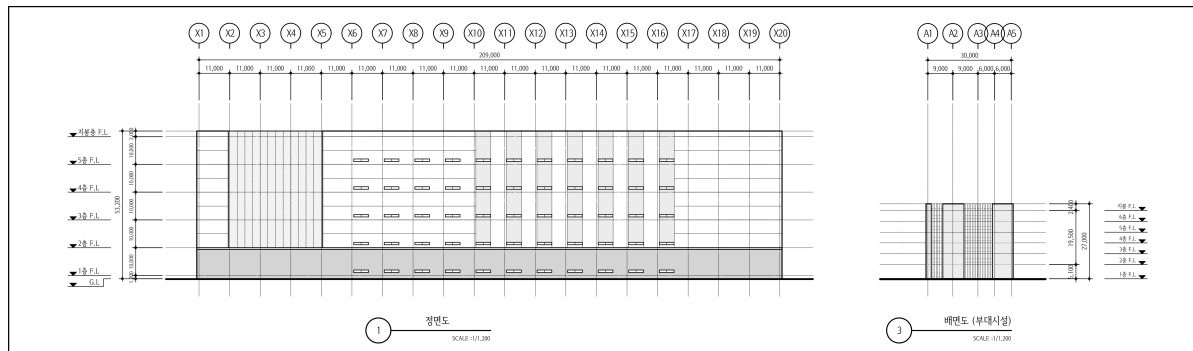
| 구 분 |        | 총 계        | 세부시설 계획 : 연면적 |            |           |           |           |          |          |          |          |            |
|-----|--------|------------|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|
|     |        |            | A동            |            |           |           |           |          |          | B동       |          |            |
|     |        |            | 합 계           | 집배송시설      |           |           |           |          | 업무시설     | 합 계      | 업무시설     | 근린<br>생활시설 |
|     |        |            |               | 소 계        | 보관, 하역    | 분류, 포장    | 수송, 배송    | 주문처리     |          |          |          |            |
| 합 계 |        | 205,464.48 | 198,802.17    | 190,392.13 | 33,184.38 | 58,336.13 | 97,109.29 | 1,762.33 | 8,410.04 | 6,662.31 | 2,148.40 | 4,513.91   |
| 지하층 | 소계     | 34,361.77  | 33,446.74     | 33,446.74  | 5,974.47  | 10,544.37 | 16,607.70 | 320.20   | -        | 915.03   | 295.07   | 619.96     |
|     | 지하 1층  | 34,361.77  | 33,446.74     | 33,446.74  | 5,974.47  | 10,544.37 | 16,607.70 | 320.20   | -        | 915.03   | 295.07   | 619.96     |
| 지상층 | 소계     | 171,102.71 | 165,355.43    | 156,945.39 | 27,209.90 | 47,791.77 | 80,501.60 | 1,442.12 | 8,410.04 | 5,747.28 | 1,853.33 | 3,893.95   |
|     | 지상 1층  | 32,003.80  | 31,045.92     | 31,045.92  | 5,355.31  | 9,406.09  | 16,000.68 | 283.83   | -        | 957.88   | 121.17   | 836.71     |
|     | 지상 2층  | 3,079.12   | 2,121.24      | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 1,540.02 | 957.88   | 79.86    | 878.02     |
|     | 지상 3층  | 31,706.22  | 30,748.34     | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | -        | 957.88   | 79.86    | 878.02     |
|     | 지상 4층  | 3,222.12   | 2,264.24      | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 1,683.02 | 957.88   | 79.86    | 878.02     |
|     | 지상 5층  | 31,706.22  | 30,748.34     | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | -        | 957.88   | 746.29   | 211.59     |
|     | 지상 6층  | 3,222.12   | 2,264.24      | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 1,683.02 | 957.88   | 746.29   | 211.59     |
|     | 지상 7층  | 30,748.34  | 30,748.34     | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | -        | -        | -        | -          |
|     | 지상 8층  | 2,264.24   | 2,264.24      | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 1,683.02 | -        | -        | -          |
|     | 지상 9층  | 30,748.34  | 30,748.34     | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | -        | -        | -        | -          |
|     | 지상 10층 | 2,402.18   | 2,402.18      | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 1,820.96 | -        | -        | -          |



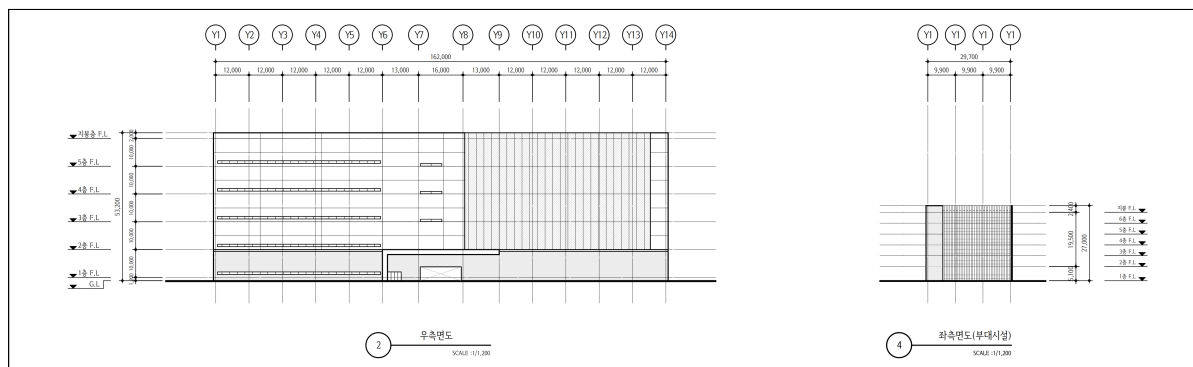




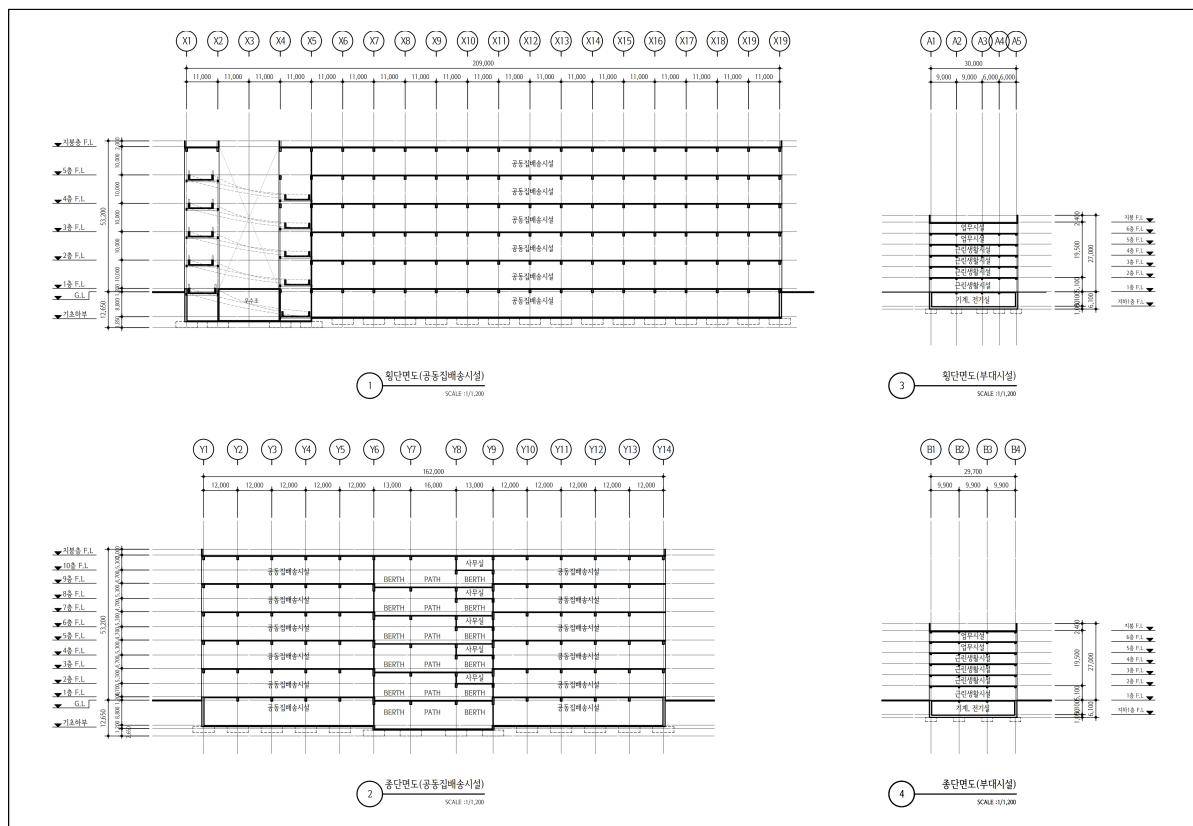
< 정면도(집배송시설) / 배면도(부대시설) >



< 우측면도(집배송시설) / 좌측면도(부대시설) >



< 종/횡단면도 >



### 3 공동집배송센터의 건설에 필요한 소요자금 및 조달계획

#### 1. 소요자금

##### 1) 총 사업비

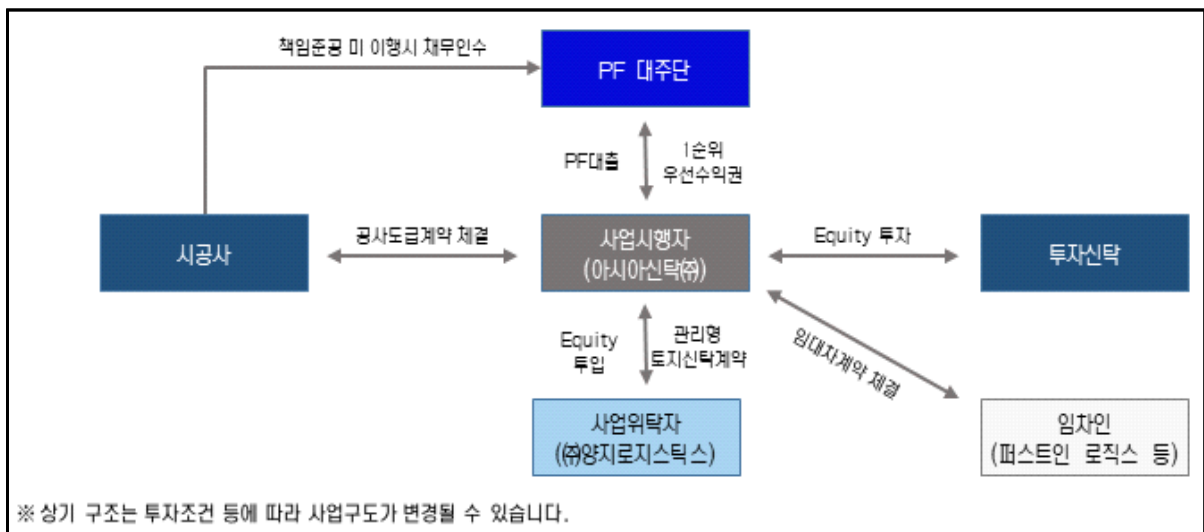
| 구 분    |                |            | 사업비(백만원) | 구성비(%) | 비고  |
|--------|----------------|------------|----------|--------|-----|
| 토지비    | 토지비            |            | 49,400   | 21.0   |     |
|        | 취등록세외          |            | 2,400    | 1.0    |     |
|        | 재산세            |            | 200      | 0.1    |     |
|        | 소계             |            | 52,000   | 22.1   |     |
| 건축비    | 직접 공사비         | 도급 공사비     | 152,000  | 64.7   |     |
|        | 간접 공사비         | 인입공사비      | 1,100    | 0.5    |     |
|        | 설계,감리비         | 건축설계비      | 2,500    | 1.1    |     |
|        |                | 감리비        | 2,800    | 1.2    |     |
|        | 기타 비용          |            | 100      | 0.0    |     |
|        | 소계             |            | 158,500  | 67.4   |     |
| 부대비    | 일반<br>부대<br>비용 | 임대주선수수료    | 1,650    | 0.7    |     |
|        |                | 건물취득부대비    | 100      | 0.0    |     |
|        |                | 신탁수수료      | 300      | 0.1    |     |
|        |                | 법률/회계/PM등  | 550      | 0.2    |     |
|        |                | 시장조사(자산평가) | 100      | 0.0    |     |
|        |                | 시행사운영비     | 1,100    | 0.5    |     |
|        |                | 예비비        | 1,380    | 0.6    |     |
|        | 소계             |            | 5,180    | 2.2    |     |
|        | 제세<br>공과금      | 건물취등록세외    | 4,700    | 2.0    |     |
|        |                | 법무비용       | 220      | 0.1    |     |
|        |                | 기타 제세공과금   | 300      | 0.1    |     |
|        | 소계             |            | 5,220    | 2.2    |     |
|        | 금융비            | 선순위 이자     |          | 8,700  | 3.7 |
| 후순위 이자 |                | 5,400      | 2.3      |        |     |
| 소계     |                | 14,100     | 6.0      |        |     |
| 지 출 계  |                |            | 235,000  | 100.0  |     |



## 2. 조달계획

### 1) 자원조달방안

| 구 분    | 사 업 비 (백만원) | 비 고 |
|--------|-------------|-----|
| 총 사업비  | 235,000     |     |
| PF대출   | 185,000     |     |
| 투자신탁   |             |     |
| Equity | 50,000      |     |



### 2) 연차별 자원조달계획

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 사 업 비   | 연차별 투자계획 |         |        | 비 고 |
|-----|---------|----------|---------|--------|-----|
|     |         | 2019년    | 2020년   | 2021년  |     |
| 총 계 | 235,000 | 115,665  | 100,515 | 18,820 |     |
| 토지비 | 52,000  | 50,440   | 520     | 1,040  |     |
| 건축비 | 158,500 | 52,305   | 90,345  | 15,850 |     |
| 부대비 | 10,400  | 7,280    | 2,600   | 520    |     |
| 금융비 | 14,100  | 5,640    | 7,050   | 1,410  |     |

## 4 공동집배송센터의 운영계획

### 1. 공동집배송센터 관리

- 상기 지역의 여건과 사업지의 위치를 감안하여 공동물류센터의 관리 운영의 목표인 공동집배송센터를 설치·운영하여 집배송시설(집배송시설 및 업무시설 등) 및 부대시설(업무시설 및 근린생활시설) 등 유통 업무설비의 최적화된 공동집배송센터를 설정함
- 여러 유통사업자 또는 제조업자가 공동으로 사용할 수 있도록 집배송시설 및 부대시설을 공급하여 운송업자의 집배송 효율과 작업효율 향상 도모
  - 물류를 공동화하여 상품주문, 수송, 보관, 하역, 포장 등 집하 및 배송에 관한 활동과 이를 유기적으로 조정 또는 지원하는 정보처리활동에 사용 할 수 있는 물류설비(상품관리시스템, 배차시스템, 주문관리시스템, 계획관리, 기타)를 도입
- 도심지내 작업환경 개선 및 물류 공동화를 통해 운송업자의 집배송 효율과 작업효율 향상을 도모하고, 화물 수송비용절감으로 기업경쟁력 및 사회적 비용 절감
- 물류 운송수단의 적재효율의 증대로 화물교통량 간소, 수송비용의 절약을 비롯하여 교통 혼잡 감소, 대기오염, 소음, 진동 등의 도시교통 문제 완화 도모

### 2. 입주업체 및 지원업체의 자격과 입주 우선순위

| 구 분       | 입 주 자 격                                                                                             | 비 고                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 집배송/업무시설  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물류 유통업 관련업체 중 <b>입주의향기업체</b></li> <li>- 지역 관련업체</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주의향기업체 3개사</li> </ul>                                       |
| 업무/근린생활시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청자격 제한 없음(유통업 관련업체 제외)</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사무실</li> <li>• 편의점, 카페, 직원식당</li> <li>• 직원 휴게시설 등</li> </ul> |

### 3. 세부시설별 운영계획

#### 1) 기본방향

##### (1) 공동집배송센터 운영 기본방향

- 공동집배송센터의 경우 물류공동화를 통하여 유통비용의 감축, 유통체계 구축 등을 유도하고 이를 통한 산업경쟁력 강화를 목표로 하는 사항으로, 유통시스템의 주요 거점인 집배송시설을 하나 이상의 업체가 공동으로 연계하여 이용하는 시설임
- 금회 지정하고자 하는 양지 공동집배송센터에는 집배송시설(보관·하역·분류·포장·수송·배송·정보화 시설 등 포함)과 부대시설을 조성하여 다수의 업체가 공동으로 이용하고자 함
- 집배송시설의 경우 사업시행자가 직접 사용 또는 임대하여 협업체계를 구축토록 함
- 공동집배송센터 내 집배송시설을 두고 원자재 또는 완제품을 보관하며, 수도권 및 경기도 배송 체계 구축
- 화물운송업의 특성상 배송업 종사자 및 이용자의 편의를 위한 부대시설을 별도로 운영토록 계획함
- 공동집배송센터의 운영 및 관리에 관한 세부적인 사항은 공동집배송센터 지정 후 관리시행계획 수립시 명시토록 하겠으며, 각 시설에 대한 분양 또는 임대의 경우 관련규정에서 정하는 바에 따라 분양 또는 임대에 관한 사업계획서를 작성하여 적절한 절차를 거쳐 이행할 계획임

##### (2) A동(집배송시설+업무시설)

- A동 내 집배송시설의 경우 기본적으로 물품의 보관·저장기능의 첨단 물류설비시설로써, 물품의 관리·유통관련 정보 및 주문처리시설, 분류·포장 및 가공시설을 갖추도록 조성할 계획임
- 집배송시설은 사업시행자가 조성하고, 일반 창고서비스업체 또는 제조업체 등에 임대하여 집배송시설과 연계된 물류시스템을 확립
- 임대하고자 하는 대상은 유통업 등을 영위하는 업체로 집배송시설의 연계구축할 수 있는 여건 마련
- A동 내 업무시설(사무공간)을 별도로 조성하여 물품의 보관 및 입·출고 등에 관한 각종 정보를 데이터화하고 내부 네트워크를 통한 정보시스템 운영
- 또한, 분류·포장 및 가공이 가능한 공간을 별도로 확보하여 임대 수요자와 자사 물류사업과의 사업 연계
- 집배송시설의 물류차량에 의한 상·하차, 지역별 물품분류 및 임시보관 기능의 시설로 하역장을 조성하여 직접 운영
- 사업시행자가 직접 관리·운영하며, 창고시설과 연계하여 물류권역의 집중 및 지역별 물류 운송 거점 역할
- 집배송시설 내 보관된 화물의 분류·포장·입하·출하 등의 집배송 활동이 원활히 이루어질 수 있도록 시설조성 및 관리·운영

### (3) B동(업무시설+근린생활시설)

- B동 내 부대시설의 경우 임대 및 운영관리사무소, 입주업체(집배송시설 임대) 종사자·이용자들의 생활 서비스를 제공할 수 있는 일반업무시설, 종사자들을 위한 근린생활시설(편의점/카페, 직원식당, 직원 휴게 시설 등)을 입지토록 계획
- 근린생활시설 및 업무시설(임대 및 운영관리 사무실 등)은 직접사용 또는 임대의 형태로 운영할 계획임

## 2) 세부시설별 관리운영계획

- 양지 공동집배송센터 내 조성하고자 하는 시설은 총 2개동으로, A동(집배송시설+업무시설), B동(업무시설+근린생활시설)로 구분하며, 전체시설은 공동집배송센터 관리단이 담당토록 함

### ▷ A동(집배송시설+업무시설)

- A동의 경우 집배송시설((보관·하역·분류·포장·수송·배송·정보화시설 등 포함)190,392.13m<sup>2</sup>, 95.8%), 업무시설(사무실, 8,410.04m<sup>2</sup>, 4.2%)을 설치하고, 지하1층 ~ 지상 10층의 총 연면적 198,802.17m<sup>2</sup> 규모로 조성함
- A동 내 집배송시설은 물류시스템을 구축하여 제조업체 또는 유통업체 등에 임대하여 물품을 보관·저장하고자 함
- A동 내 업무시설(사무실)은 사업시행자가 직접 사용·운영할 계획임

### ▷ B동(업무시설+근린생활시설)

- B동의 경우 건축법 상 근린생활시설, 일반업무시설 용도로 조성할 계획이며, 공동집배송센터 내 종사자들의 생활편의서비스를 제공하는 공간으로 활용
- B동(부대시설) 내 근린생활시설에는 편의점/카페, 직원식당, 직원 휴게시설(당구장, 탁구장, 분식점 등) 등을 유치할 계획이며, 직접사용 또는 임대 형태로 운영할 계획임
- B동(부대시설) 내 업무시설(임대 및 운영 관리사무실 등)은 사업시행자가 직접사용 및 임대형태로 운영할 계획임



< 세부시설 계획 >

(단위 : m)

| 구 분 |     | 총 계        | 집배송시설      |            |           |           |           |          | 부대시설      |           |           |              |
|-----|-----|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|     |     |            | 합 계        | 집배송시설 (A동) |           |           |           |          | 합 계       | 업무시설 (A동) | 업무시설 (B동) | 근린 생활시설 (B동) |
|     |     |            |            | 소 계        | 보관,하역     | 분류,포장     | 수송,배송     | 주문처리     |           |           |           |              |
| 합 계 |     | 205,464.48 | 198,802.17 | 190,392.13 | 33,184.38 | 58,336.13 | 97,109.29 | 1,762.33 | 15,072.35 | 8,410.04  | 2,148.40  | 4,513.91     |
| 지하층 | 소 계 | 34,361.77  | 33,446.74  | 33,446.74  | 5,974.47  | 10,544.37 | 16,607.70 | 320.20   | 915.03    | -         | 295.07    | 619.96       |
|     | 1층  | 34,361.77  | 33,446.74  | 33,446.74  | 5,974.47  | 10,544.37 | 16,607.70 | 320.20   | 915.03    | -         | 295.07    | 619.96       |
| 지상층 | 소 계 | 171,102.71 | 165,355.43 | 156,945.39 | 27,209.90 | 47,791.77 | 80,501.60 | 1,442.12 | 14,157.32 | 8,410.04  | 1,853.33  | 3,893.95     |
|     | 1층  | 32,003.80  | 31,045.92  | 31,045.92  | 5,355.31  | 9,406.09  | 16,000.68 | 283.83   | 957.88    | -         | 121.17    | 836.71       |
|     | 2층  | 3,079.12   | 2,121.24   | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 2,497.90  | 1,540.02  | 79.86     | 878.02       |
|     | 3층  | 31,706.22  | 30,748.34  | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | 957.88    | 0.00      | 79.86     | 878.02       |
|     | 4층  | 3,222.12   | 2,264.24   | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 2,640.90  | 1,683.02  | 79.86     | 878.02       |
|     | 5층  | 31,706.22  | 30,748.34  | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | 957.88    | 0.00      | 746.29    | 211.59       |
|     | 6층  | 3,222.12   | 2,264.24   | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 2,640.90  | 1,683.02  | 746.29    | 211.59       |
|     | 7층  | 30,748.34  | 30,748.34  | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | -         | -         | -         | -            |
|     | 8층  | 2,264.24   | 2,264.24   | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 1,683.02  | 1,683.02  | -         | -            |
|     | 9층  | 30,748.34  | 30,748.34  | 30,748.34  | 5,280.13  | 9,273.81  | 15,914.58 | 279.83   | -         | -         | -         | -            |
|     | 10층 | 2,402.18   | 2,402.18   | 581.22     | 146.81    | 258.09    | 168.52    | 7.80     | 1,820.96  | 1,820.96  | -         | -            |

#### 4. 용지 및 시설의 매각·분양 또는 임대계획

- 본 공동집배송센터의 용지 및 시설에 대하여 분양(분양공고를 통한 개별분양을 의미함)을 계획하지 않으며, 전체 또는 부분에 대하여 매각 또는 임대계획은 공동집배송센터 관리 기본계획 및 시행계획을 수립하여 시행할 계획
- 관리시행계획(임주업체 및 지원업체의 자격과 입주 우선순위)에 알맞은 관리계획을 채용하여 이미지 개선과 관리를 실시함으로써 공동집배송시설 관리효과 극대화 도모
- 최신의 하역설비를 갖춘 고기능 대형물류시설(창고 및 하역장)을 복수기업이 구분하여 보유하는 방안을 제안할 예정으로, 이러한 구분 소유를 행하는 이유는 1社(사)당 투자금액을 줄이는 효과는 물론 대형 우량물류센터를 개발·발전시킬 수 있기 때문임

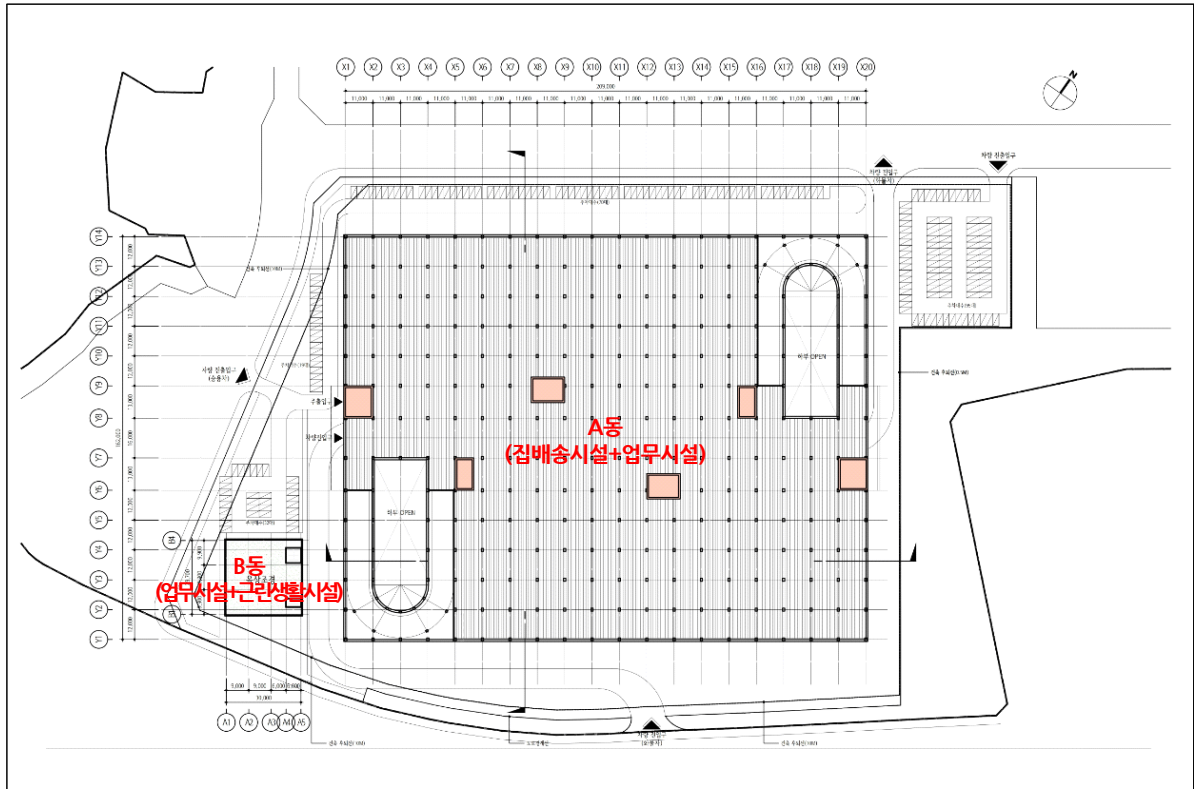
#### 5. 시설 및 이용계획

| 구 분              | 합 계              |            | 사업시행자      |            | 임대(임주의향)  |            |             | 비 고        |  |
|------------------|------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-------------|------------|--|
|                  | 면적<br>(㎡)        | 구성비<br>(%) | 면적<br>(㎡)  | 구성비<br>(%) | 면적<br>(㎡) | 구성비<br>(%) | 업체명         |            |  |
| 총 계              | 205,464.48       | 100.0      | 205,464.48 | 100.0      | -         | -          | -           |            |  |
| 집배송시설            | 190,392.13       | 92.7       | 190,392.13 | 92.7       | 198,500   | 104.3      | -           | ※ 임주의향서 참조 |  |
|                  |                  |            |            |            | 66,000    | 34.7       | (주)제때       |            |  |
|                  |                  |            |            |            | 50,000    | 26.3       | (주)퍼스트인 로직스 |            |  |
|                  |                  |            |            |            | 82,500    | 43.3       | 한익스프레스      |            |  |
| 부<br>대<br>시<br>설 | 소 계              | 15,072.35  | 7.3        | 15,072.35  | 7.3       | -          | -           | -          |  |
|                  | 업무시설<br>(일반업무시설) | 10,558.44  | 5.1        | 10,558.44  | 5.1       | -          | -           | -          |  |
|                  | 제1,2종<br>근린생활시설  | 4,513.91   | 2.2        | 4,513.91   | 2.2       | -          | -           | -          |  |

#### 6. 관리비 징수에 관한 규정

- 본 해당 시설물의 공용부분 및 건물부지 등의 관리에 요구되는 경비(비용)를 충당하기 위해 매월 구분소유자들로부터 징수하여 운영할 계획
- 해당 시설물의 관리주체의 시설관리운영(FM)을 위한 비용 산출시 입주한 사업체에 대하여 월 1,500원 ~ 2,000원/3.3㎡ 징수 검토(공용부분 사용료는 산정에서 제외됨)

## 7. 시설의 설치 및 배치



## 5 공동집배송센터의 조성공사의 착공일 및 준공예정일

### 1. 공동집배송센터의 사업기간

- 공동집배송센터의 착공일 : 용인도시계획시설사업 실시계획(변경)인가 후 6개월 내
- 공동집배송센터의 준공예정일 : 착공 후 24개월 이내(2021.12.)