

2026.02.

용인 반도체클러스터 일반산업단지 (E2-1, 2)

신축 오피스텔 · 근린생활시설

사업 계획서



프로젝트 개요

용인 반도체클러스터 일반산업단지 E2-1 · 지하 7층 ~ 지상 15층 · 신축 오피스텔 1,160실 / 근린생활시설 1,781평



구 분	E2-1 BL
대 지 위 치	경기도 용인시 처인구 원삼면 반도체클러스터 일반산업단지 E2-1
지 역 / 지 구	일반상업지역, 지구단위계획구역 반도체클러스터 일반산업단지
대 지 면 적	6,961.00 m ² (2,105.70 평)
건축규모	지하 7층 ~ 지상 15층
건축면적	4,573.31 m ² (1,383.43 평)
연 면 적	88,358.50 m ² (26,728.45 평)
건 폐 율	65.70 % 법정 80 % 이하
용 적 륜	649.63 % 법정 650 % 이하
공 급 규 모 오피스텔	1,160 실 전용 6~7평형 주택 (A / E 타입)
상 업 시 설 근린생활시설	전용 5,351.74 m ² (1,781.25 평) B1~3F · 점포수 162
주 차 대 수	1,374 대 법정 1,246대 / 110.27 %

※ 설계 개요는 주후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

프로젝트 개요

용인 반도체클러스터 일반산업단지 E2-2 · 지하 7층 ~ 지상 15층 | 신축 오피스텔 1,160실 / 근린생활시설 2,552평



구 분	E2-2 BL
대 지 위 치	경기도 용인시 처인구 원삼면 (반도체클러스터 일반산업단지 E2-2)
지 역 / 지 구	용인 반도체클러스터 일반산업단지 상업시설용지
대 지 면 적	7,062.00 m ² (2,136.26 평)
건 축 규 모	지하 7층 ~ 지상 15층
건 축 면 적	4,573.31 m ² (1,383.43 평)
연 면 적	88,482.40 m ² (26,765.93 평)
건 폐 율	64.76 % (법정 80% 이하)
용 적 륜	642.09 % (법정 650% 이하)
공 급 규 모 (오피스텔)	1,160 실 전용 24,179.97m ² (7,314.44평) / 계약 70,606.84m ² (21,358.57평)
상 업 시 설 (근린생활시설)	전용 8,439.26 m ² (2,552.88 평) 계약면적 17,875.56m ² (5,407.36평)
주 차 대 수	1,374 대 (법정 1,247대 / 110.18%)

※ 설계개요는 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

사업지 개요 | 용인일반산업단지

용인일반산업단지 전망

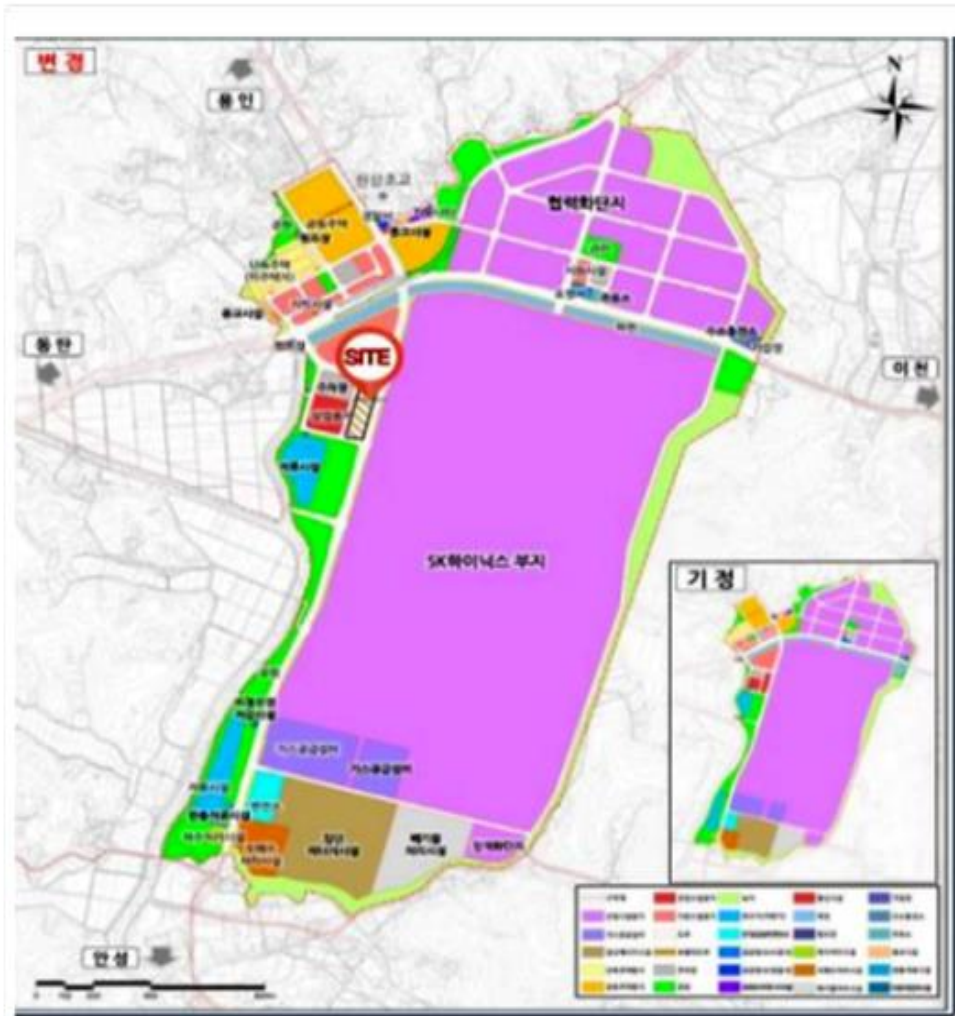
용인 반도체클러스터 일반산업단지 반도체산업과 주거기능이 조화 된 자족 거점 도시

사업명	용인 반도체클러스터 일반산업단지 조성사업
사업위치	경기도 용인시 처인구 원삼면 독성리, 고당리, 죽능리 일원
사업면적	4,156,135㎡ (126만평)
사업기간	2021년 ~ 2027년
사업시행자	용인일반산업단지(주) (SK에코플랜트 및 용인도시공사 등 출자)
사업비	약 3조 4,894억원 (단지 외 기반시설 제외) · SK하이닉스반도체 투자비 약 120조원 이상
사업목적	국가 버팀목 산업인 반도체 산업의 글로벌 경쟁력 강화 - 수출 20% 이상을 차지하는 국가경제적 중요성 - 4차 산업혁명 본격화에 따른 반도체산업 성장 전망 - 경쟁국 추격에 대응하는 적기 투자 필요 대·중소기업 상생협력을 통한 반도체 산업 경쟁력 강화 - 소재/부품/장비 중소기업 육성을 통한 국산화를 제고 - 기반기술 역량 강화를 통한 글로벌 밸류체인 다변화 전략 실행



용인 반도체 클러스터 일반산업단지 개요

YONGIN SEMICONDUCTOR CLUSTER · GENERAL INDUSTRIAL COMPLEX



용인 반도체 클러스터 일반산업단지

위 치	용인시 처인구 원삼면 고당리, 독성리, 죽능리 일원
면 적	4,155,996㎡ (약 126만 평)
사업기간	2019 ~ 2027 (25년 Fab 1개소 착공)
사업비	3조 8,045억 원 (민간개발) SK하이닉스 약 600조 원
고용창출	직·간접 고용효과 약 3만 명

주요시설 계획

- 차세대 FAB 4기
- 소부장 협력단지
- R&D 연구센터
- 상업 / 주거 지원시설



사업지 위치

광역위치

용인 반도체 클러스터



반도체 메가클러스터 핵심지로 급부상

반도체 클러스터 조성계획 발표로 인한 지가 상승과 더불어 대규모 주택공급계획 등 인구수 증가와 세대수 증가 구별 1위 개발 초기 단계로 주택시장에서의 가격 평가는 다소 낮은 수준 포천~세종 고속도로(제2경부) 개통으로 교통의 메카

SK Hynix 반도체클러스터 조성 최대 이슈

SAMSUNG 첨단 시스템 반도체클러스터 조성까지

플랫폼도시와 함께 L자형 반도체클러스터 조성



고용유발효과
192만명

생산유발 효과
513조원

투자금액
122조원

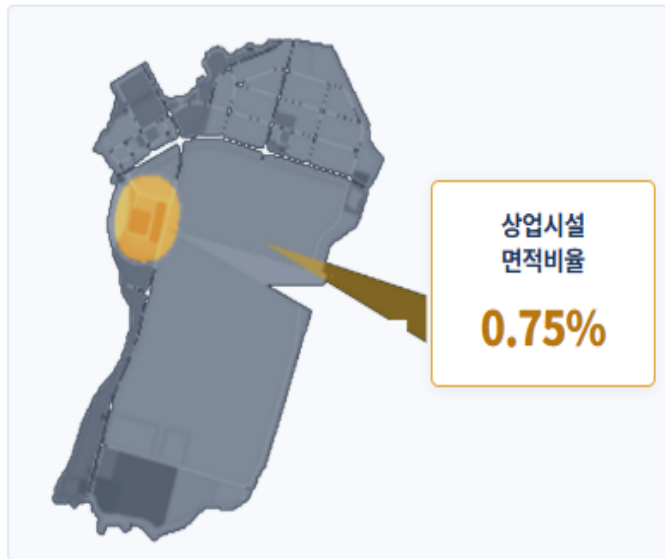
고용유발효과
160만명

생산유발 효과
700조원

투자금액
300조원

용인 PJT산업단지 내 상업용지비율 **0.75%**
1인당 상업용지면적 **0.24평**으로 매우 낮은 비율

상업용지비율



반도체 클러스터	면적(평)	비율
산업단지 전체	1,257,231	100%
상업용지 전체	9,487	0.75%
당 사업지(E2-1, E2-2)	4,242	0.34%

타 산업단지 상업용지비율

산업단지명	전체면적(평)	상업용지면적(평)	상업용지비율
김포 한강시네폴리스 일반산업단지	337,019	29,713	8.82%
충주드림파크산업단지	503,846	6,015	1.19%
평택브레인시티	1,458,483	40,692	2.79%
아산테크노밸리	902,630	15,340	1.70%
오송바이오폴리스	993,363	21,860	2.20%
당 사업지	1,257,231	9,487	0.75%

타 택지지구 상업용지비율

지구명	전체면적(평)	상업용지면적(평)	상업용지비율
성남분당	5,940,798	276,485	4.65%
군포산본	1,271,408	74,718	5.88%
부천중동	1,650,440	171,820	10.41%
성남판교	2,692,250	66,938	2.49%
화성동탄	9,997,323	348,263	3.48%
김포한강	3,548,930	96,855	2.73%
수원광교	3,419,460	137,795	4.03%
평택고덕	4,041,293	100,598	2.49%
당 사업지	1,257,231	9,487	0.75%

용인 반도체 클러스터 : 주요 반도체 클러스터 현황

용인의 반도체 클러스터 사업은 지금 시작입니다.



구분	첨단시스템반도체 국가산업단지 ※ 약칭 : 국가산단(삼성전자)	용인반도체클러스터 일반산업단지 ※ 약칭 : 일반산단(SK하이닉스)	삼성 미래연구단지
위치	처인구 이동읍·남사읍 일원	처인구 원삼면 일원	삼성전자 기흥캠퍼스 부지
규모	약 777만㎡(235만평)	약 415만㎡(126만평)	약 123만㎡(37만평)
사업비	360조원	600조원	20조원
주요 시설	시스템반도체 팹(Fab) 6기 건설	차세대 메모리반도체 팹(Fab) 4기 건설	R&D FAB 3개동 반도체·디스플레이 연구동 3개동

▲ 추진 경과

○ 삼성전자 국가산단(이동·남사)

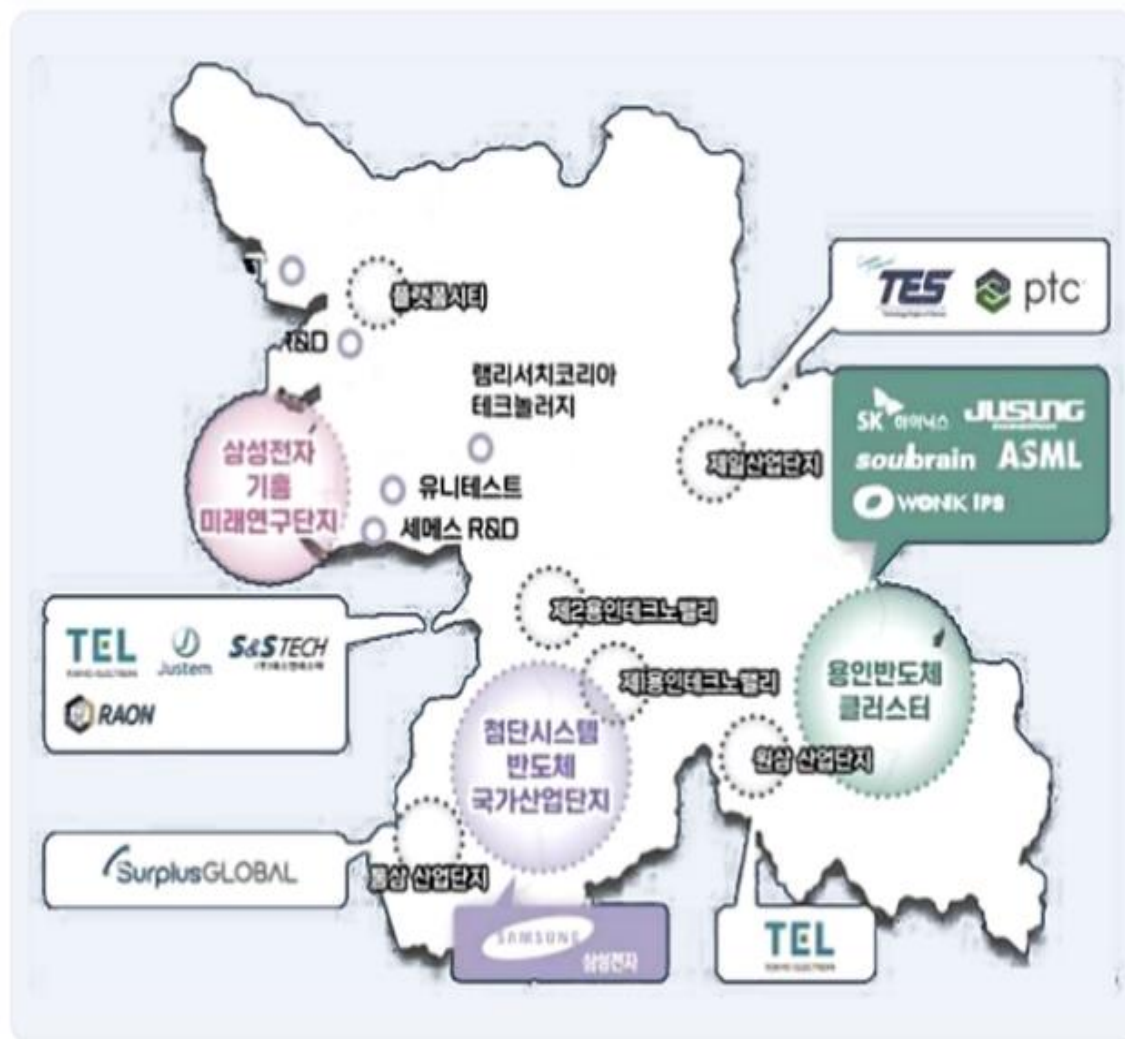
- 2023년 3월 후보지 발표
- 2023년 10월 예비타당성 조사 면제
- 2024년 12월 산업단지계획 승인 획득
- 2025년 12월 삼성전자와 LH 간 분양 계약을 체결하고 토지 보상에 착수하여 실질적인 투자 확정

○ SK하이닉스 일반산단(원삼)

- 2019년 수도권정비위원회 심의 통과로 사업 물량 배정
- 2021년 3월 환경영향평가 등 인허가 과정을 거쳐 용인시로부터 산업단지계획 승인
- 2022년 4월 부지 조성 공사에 착수 후, 용수 및 전력 공급 인프라 구축을 병행하며 공사 추진
- 2026년 1월 현재 전체 공정률은 70%를 상회
- 2027년 초 핵심 시설인 제1공장(Fab) 가동을 목표로 공사 진행 중

용인 반도체 클러스터 : 주요 반도체 클러스터 현황

“제2의 판교”로 가는 용인 반도체 클러스터는 아직 진행중입니다.



소부장 기업 투자 진행 현황

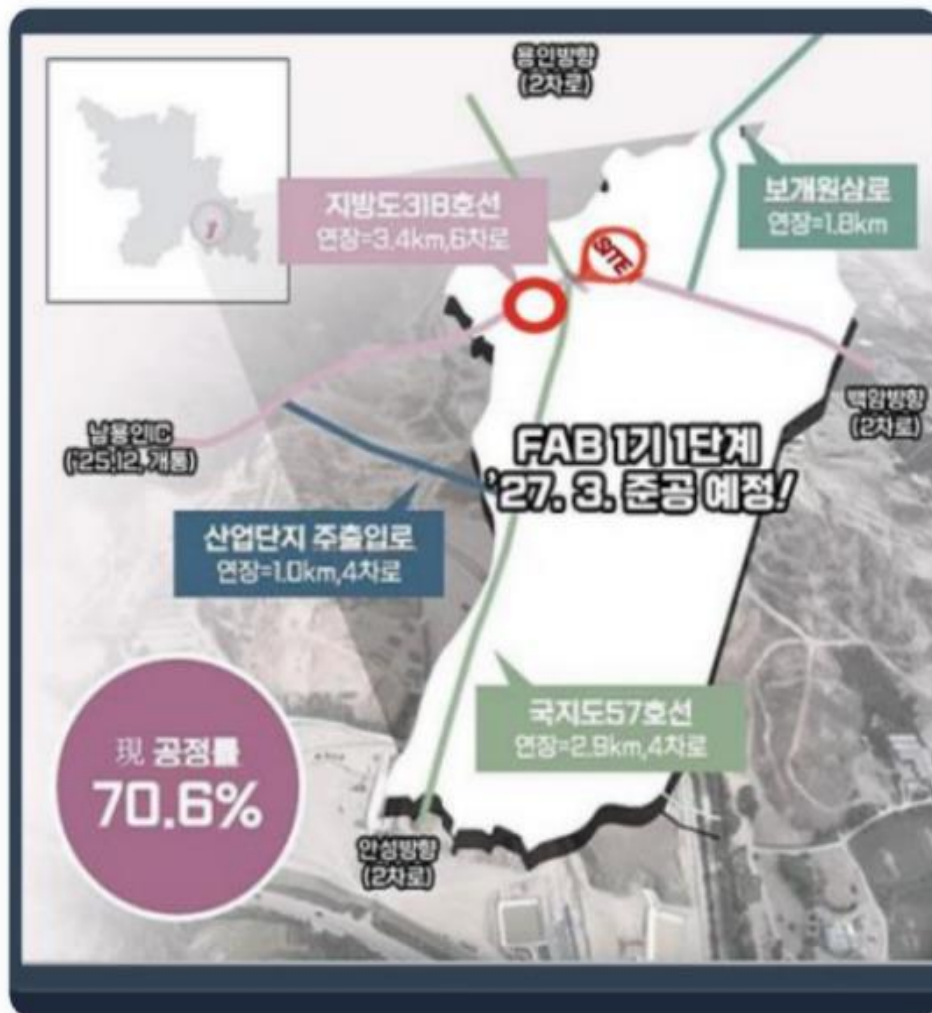


Sales Insight

소부장 기업투자는 현재 진행형.
앞으로의 미래가 가치를 위한 투자 POINT!

용인 반도체 클러스터 : 용인반도체 클러스터 일반산단 현황

성공적 조성 순항 중 (Fab 가동 차질 Zero) / 도로망 조기 개통은 L자형 반도체 벨트의 완성을 의미합니다.



총 투자 규모 (대폭 상향)

600조원

기존 122조원 대비 5배 확대

확정 용적률 (생산능력 ↑)

490%

기존 350% 대비 상향 / 클린룸 1.5배 확대

도로망 조기 개통 (접근성 ↑)

남용인IC('25.12) 개통

지방도 318호선 · 국지도 57호선 2차로 → 4차로 확장('26.04)

용수 · 전력 공급시설 완비

2026년 7~8월 준공 (Fab 가동 준비 완료)

지역 상생 인프라 구축

406억원 투입 주민 편의 · 문화여가 인프라 구축

(원삼 복합문화공간, 커뮤니티 센터, 체육공원 등)

사업체 현황 | 인접 산업단지 현황

원삼 일반산업단지

용인 일반산업단지 인근 **1.3km** 반경 원삼 일반산업단지 위치

원삼 일반산업단지 도쿄일렉트론코리아 입주



원삼 일반산업단지 사업개요

위치	용인시 처인구 원삼면 죽능리 582-7번지 일원
면적	108,919㎡
사업기간 사업비	'13.07. ~ '24.12. / 800억원
유치업종	화학물질·화학제품 제조업(의약품 제외, C20)·전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신 장비 제조업(C26)·전기장비 제조업(C28)·기타 기계·장비 제조업(C29)·자동차·트레일러 제조업(C30)·연구개발업(M70)
사업시행	도쿄일렉트론코리아, ㈜에스오엔지, ㈜나노엑스코리아, 정우중공업㈜, ㈜에스티아이 (존치공장: ㈜삼성파워텍)
사업방식	민간개발방식 (실수요 30%, 단 산업시설용지 100% 실수요)



원삼 일반산업단지 지구단위계획 결정도

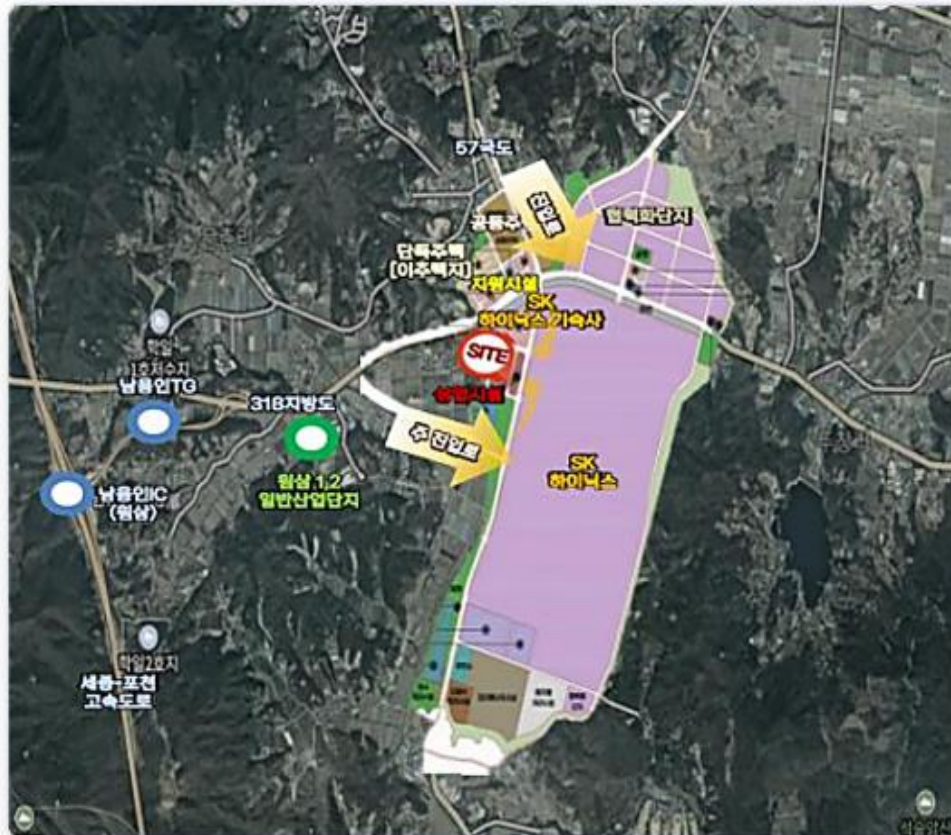


용인 반도세클러스터 일반산업단지 위성 위치도

용인 일반산업단지 [소부장 협력 단지] 현황
SK하이닉스 반도체클러스터 착공, 소부장 분양 **90%**



프로젝트 개요 : 접도 조건 및 접근성



Main Gateway

SK하이닉스 및 협력산업단지의 관문

- ▶ 기존 주출입구 동선상에 위치하여 모든 근로자 및 방문객이 거쳐가는 필수 동선
- ▶ 3면이 도로에 접한 개방형 코너 입지로 가시성 최상
- ▶ 일반상업지역 핵심 입지

방향	도로 폭	기대 효과
북측	33M 대로	메인 가시성 확보, 랜드마크 효과
동측/서측	29M 도로	주요 차량 동선, 진출입 용이
남측/서측	19M 도로	이면 도로, 보행자 접근성 우수

입지환경 : 반도체 벨트 연계 도로망 구축 계획(안)

물류혁신 : 경부/중부/세종-포천 고속도로 횡단연결 / **직주 근접** : 기흥-남사-원삼 반도체 인력의 출퇴근 시간 단축
가치상승 : 교통망 확충에 따른 배후 주거 부동산 가치 상승 극대화



국도 45호선 확장 (대동맥)

예타 연계 확정

구간 : 용인 이동-남사 첨단시스템반도체 국가산단 관동 (4차로 → 8차로)
 현황 : '24년 6월 예비타당성조사 면제 확정 (사업기간 3년 단축)
 목표 : 2026년 착공, 2030년 개통 (삼성전자 제1팩 가동 전)

반도체 고속도로 (동서축)

인자 적격성 통과

구간 : 화성(양감) ~ 용인(남사/원삼) ~ 안성(일죽) 45.3km
 효과 : 삼성전자(평택/용인)와 SK하이닉스(용인) 3대 거점 최단거리 직결
 목표 : 2030년 착공, 2035년 개통 (KDI 적격성 통과 완료)

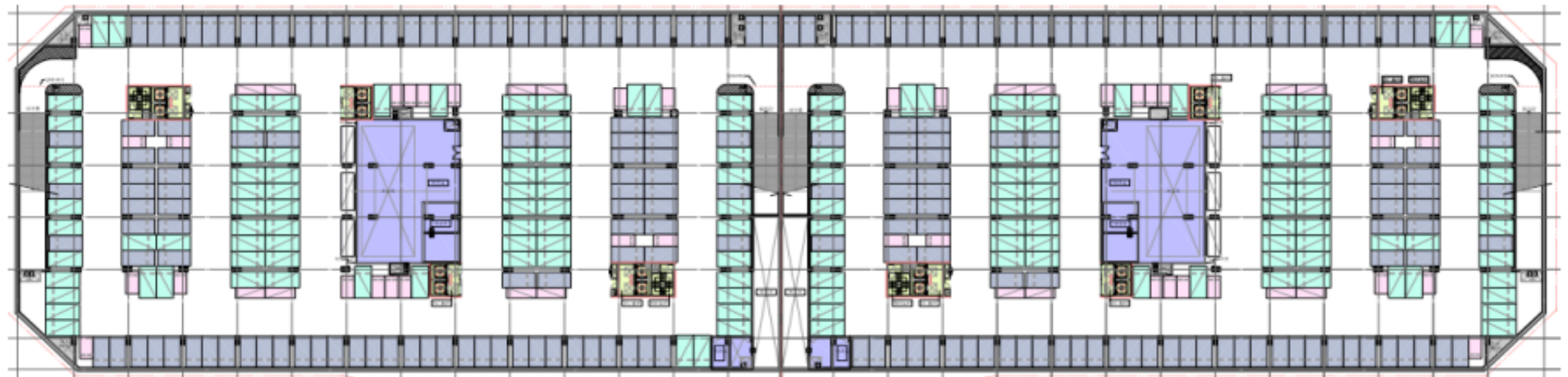
지역 연계망 강화

국지도 57호선 : SK하이닉스(원삼) 접근성 확장
 지방도 315호선 : 기흥 보라동 지하차도 ('25년 완공)
 세종-포천 고속도로 : 남용인IC 개통 ('24년 말)
 경부고속도로 : 남사전위IC 진입로 신설 추진

Sales Insight

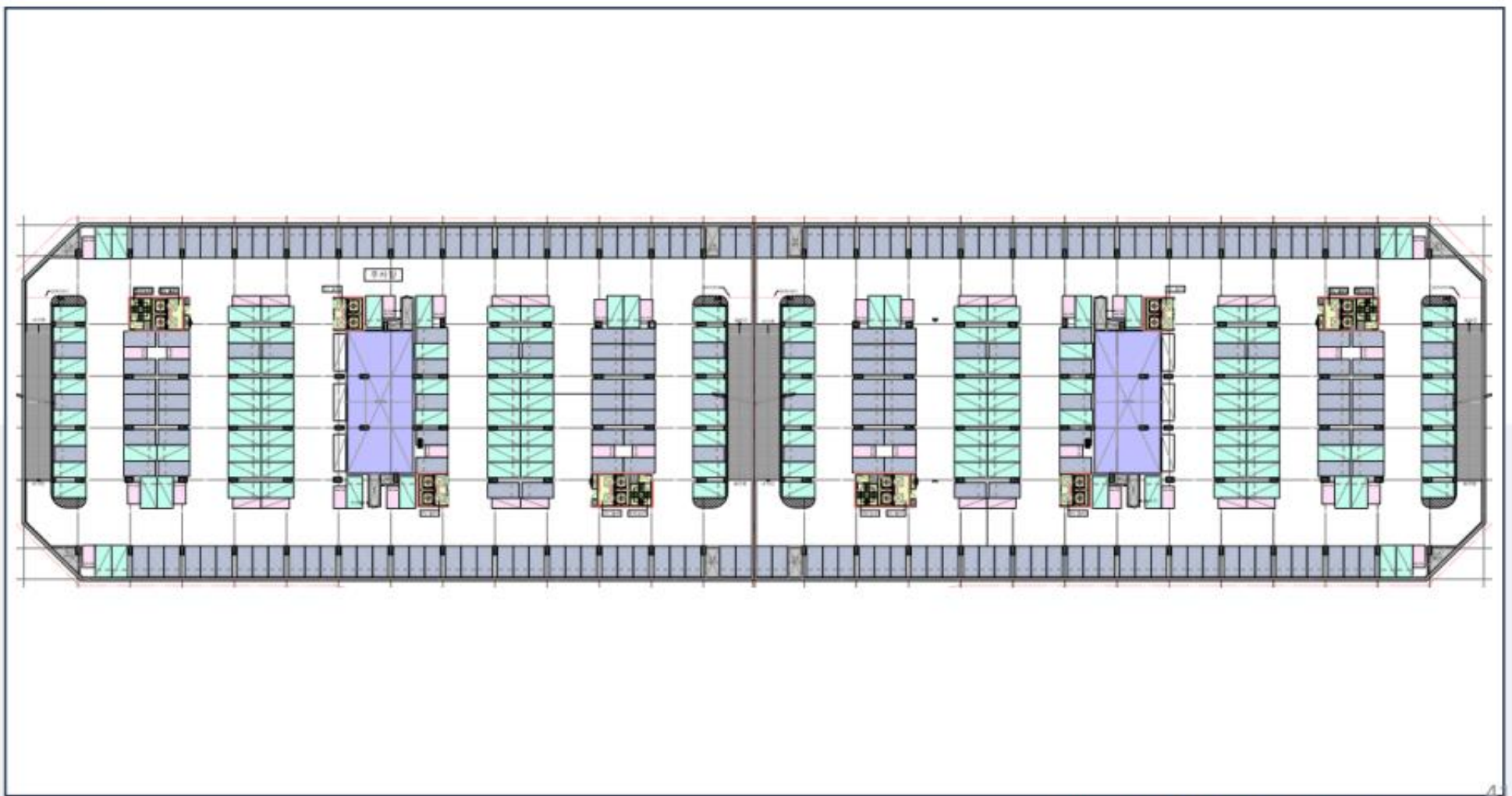
SK하이닉스 · 삼성 가동시점에 맞춘 반도체 메가 클러스터
 대동맥 완성 [물류혁신, 직주근접, 가치상승]

설계 도면 | 지하 7층



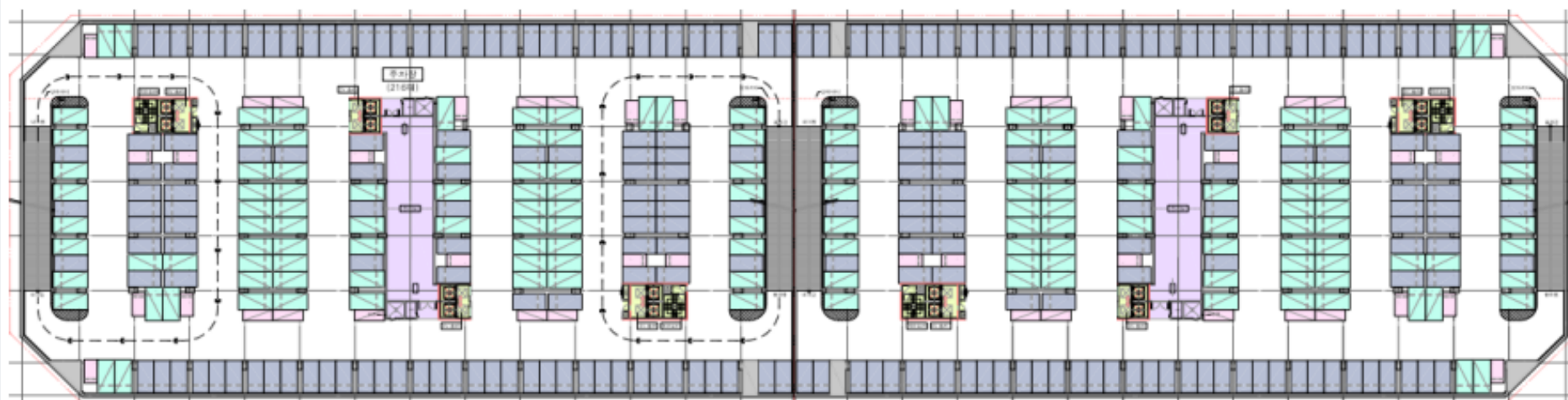
※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지하 6층



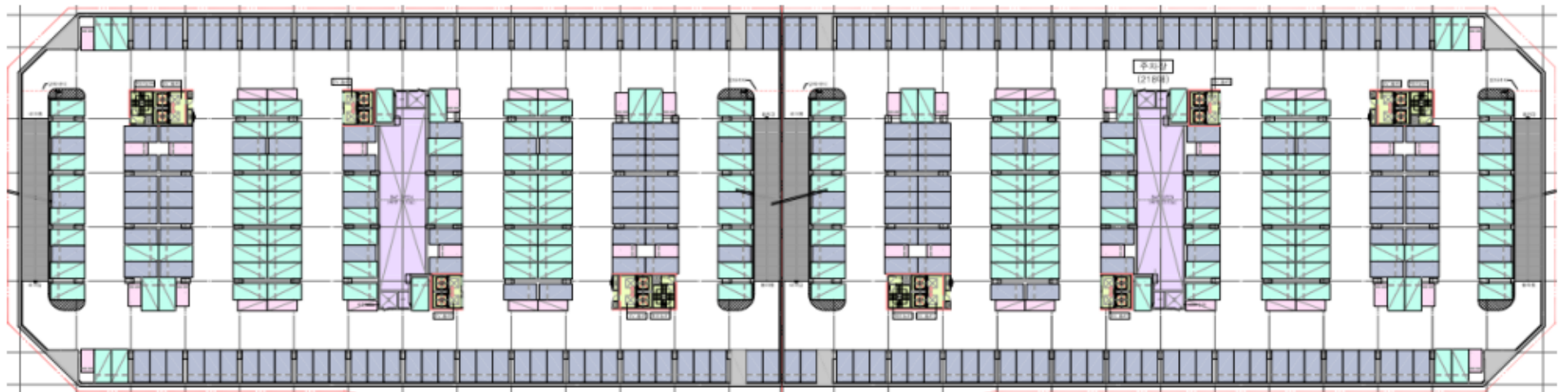
※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지하 5층



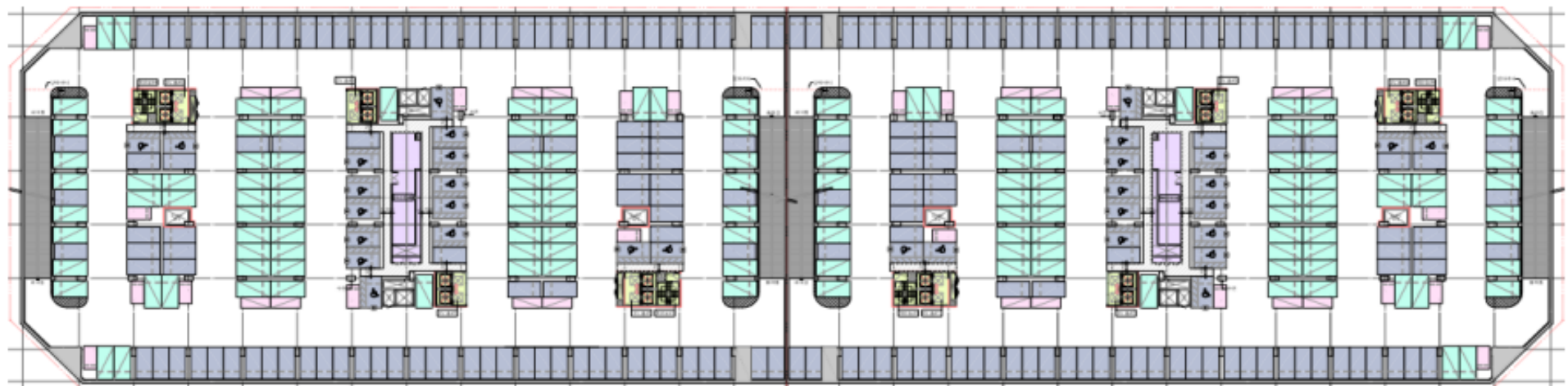
※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지하 4층



※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지하 3층



※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지하 2층



※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

근린상업시설 지하 1층~지상3층

MD : 3
4F ~ 15F
3F
2F
1F
B1

설계 도면 | 지하 1층



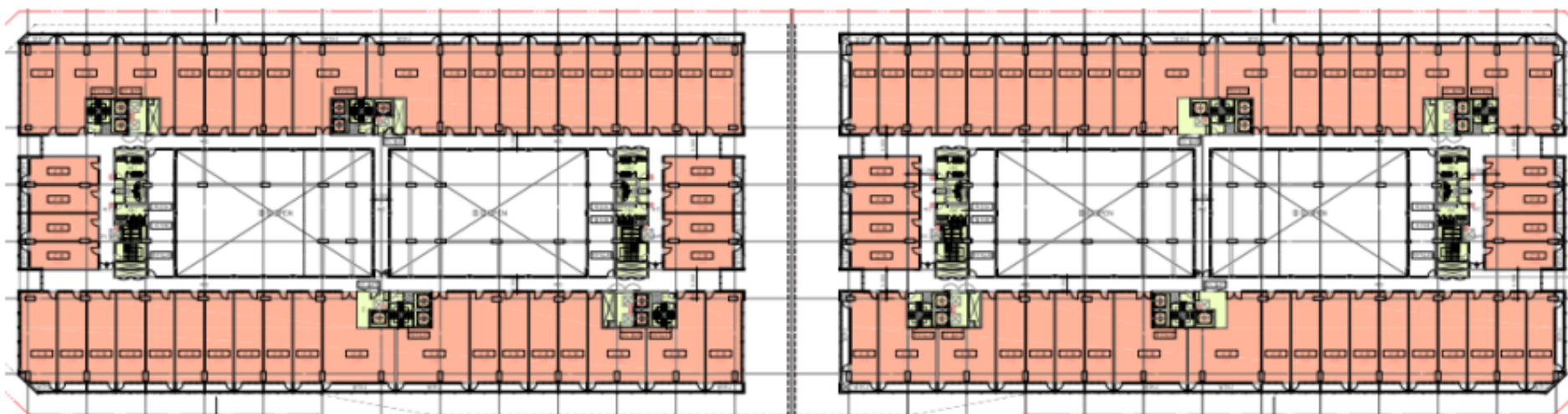
※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지상 1층



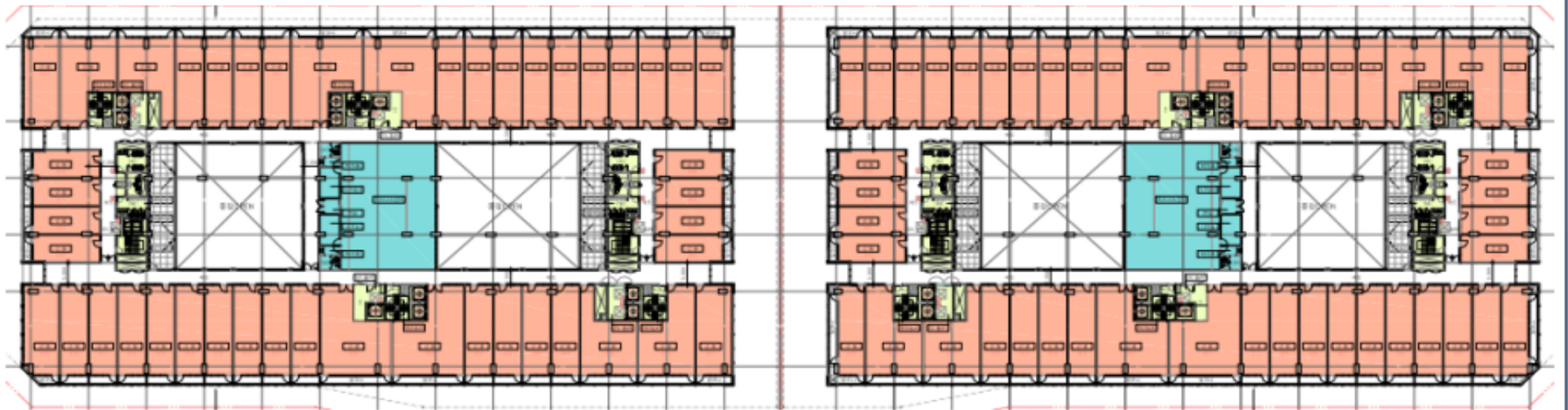
※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지상 2층



※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 지상 3층



※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

오피스텔 지상 4층~지상 15층

MD : 3
4F ~ 15F
3F
2F
1F
B1

설계 도면 | 오피스텔 기준층



※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.

설계 도면 | 세대 평면도



※ 설계도면은 추후 인허가를 통해 일부 변경될 수 있습니다.