부산·진해경제자유구역청 고시 제2022-35호

부산신항배후 국제산업물류지구 일반산업단지 실시계획 변경승인 및 지형도면 고시

재정경제부 고시 제2003-20호(2003. 10. 30.)로 지정되고, 산업통상자원부 고시 제2017-187호(2017. 12. 26.)로 개발계획 승인, 부산광역시 고시 제2019-225호(2019. 08. 16.)로 개발계획 변경승인, 부산광역시 고시 제2019-396호(2019. 12. 26.)로 개발계획 변경승인, 부산·진해경제자유구역청 고시 제2019-76호(2020. 1. 1.)로 실시계획 승인, 부산광역시 고시 제2020-281호(2020. 7. 31.)로 개발계획 변경승인, 부산·진해경제자유구역청 고시 제2020-49호(2020. 9. 23.)로 실시계획 변경승인, 부산·진해경제자유구역청 고시 제2021-50호(2021. 11. 24.)로 실시계획 변경승인, 부산광역시 고시 제2022-180호(2022. 5. 20.)로 개발계획 변경승인된 부산·진해경제자유구역 국제산업물류지구에 대하여 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조, 제10조 및 같은 법 시행령 제12조의 규정에 따라 실시계획 변경을 승인하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면 고시합니다.

2022년 7월 27일

부산·진해경제자유구역청장

◈ 변경사유

1. 자원순환(post-플라스틱) 클러스터 조성사업을 위한 획지계획 변경

- 자원순환(post-플라스틱) 클러스터 조성사업에 따른 획지 계획 변경
  (i53-1,2,3,4,5,6,7 → i53-1,2,3,4,5,6,7,8)

2. 전기차 e-파워트레인 부품기술 허브센터 조성을 위한 획지계획 변경

- 전기차 e-파워트레인 부품기술 허브센터 조성사업에 따른 획지 계획 변경
  (i45-1,2,3 → i45-1,2,3,4)

◈ 「경제자유구역의지정 및 운영에 관한 특별법」 시행령 제12조 각 호의 사항

1. 개발사업의 명칭 및 개발사업 시행자의 성명 (변경없음)

가. 개발사업의 명칭

○ 부산신항배후 국제산업물류지구 일반산업단지 조성사업

나. 개발사업시행자의 성명

명 칭	주 소	대 표 자
부산도시공사	부산광역시 부산진구 신천대로 156	김 용 학

2. 개발사업의 목적 및 개요 (변경)

가. 목적 (변경없음)

○ 국제산업물류도시 조성으로 국가경쟁력 강화

○ 부산의 토지공간 한계 해소 및 산업물류용지 확보로 지역경제 활성화

○ 동남권 첨단산업벨트의 중심축 형성

나. 소요토지 확보계획 (변경없음)

○ 사업준공 : 1-1단계 ⇒ 2017.02.15.(유·무상 토지 소유권 확보 완료)

1-2단계 ⇒ 2019.10.16.(유·무상 토지 소유권 확보 완료)

다. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면적(㎡)						구성비 (%)	비고
		전체		I-1 단계	I-2단계				
		기정	변경		기정	증감	변경		
합 계		5,707,590.6	5,707,590.6	2,236,113.1	3,471,477.5	-	3,471,477.5	100.00	
산업시설용지	소계	3,185,757.1	3,185,757.1	1,255,747.6	1,930,009.5	-	1,930,009.5	55.82	
	산업시설	2,440,636.9	2,440,636.9	1,106,788.3	1,333,848.6	-	1,333,848.6	42.76	
	물류시설	661,078.9	634,678.9	64,918.0	596,160.9	감)26,400	569,760.9	11.12	
	연구시설	84,041.3	110,441.3	84,041.3	-	증)26,400	26,400	1.94	
주거시설용지	소계	169,033.7	169,033.7	69,227.0	99,806.7	-	99,806.7	2.96	
	공동	72,139.3	72,139.3	-	72,139.3	-	72,139.3	1.26	
	단독	96,894.4	96,894.4	69,227.0	27,667.4	-	27,667.4	1.70	
지원시설용지		67,928.5	67,928.5	41,048.3	26,880.2	-	26,880.2	1.19	
상업시설용지		22,318.9	22,318.9	22,318.9	-	-	-	0.39	
공공시설용지	소계	2,248,014.4	2,248,014.4	838,769.0	1,409,245.4	-	1,409,245.4	39.39	
	도로	865,035.0	865,035.0	373,425.8	491,609.2	-	491,609.2	15.16	
	광장	10,015.0	10,015.0	-	10,015.0	-	10,015.0	0.18	
	주차장	40,347.2	40,347.2	16,775.5	23,571.7	-	23,571.7	0.71	
	자동차정류장	49,871.6	49,871.6	-	49,871.6	-	49,871.6	0.87	
	공원	250,614.3	250,614.3	69,324.1	181,290.2	-	181,290.2	4.39	
	녹지	534,013.7	534,013.7	161,019.3	372,994.4	-	372,994.4	9.35	
	하천	230,571.7	230,571.7	138,522.2	92,049.5	-	92,049.5	4.04	
	방수설비	102,879.5	102,879.5	30,947.8	71,931.7	-	71,931.7	1.80	
	유수지	95,039.8	95,039.8	27,793.2	67,246.6	-	67,246.6	1.67	
	배수지	5,526.5	5,526.5	5,526.5	-	-	-	0.10	
	가압펌프장	1,317.4	1,317.4	1,317.4	-	-	-	0.02	
	학교	12,684.7	12,684.7	12,684.7	-	-	-	0.22	
	폐기물처리시설	40,945.6	40,945.6	-	40,945.6	-	40,945.6	0.72	
	오수중계펌프장	2,576.4	2,576.4	1,412.5	1,163.9	-	1,163.9	0.05	
	변전소	2,925.0	2,925.0	-	2,925.0	-	2,925.0	0.05	
	정압실	20.0	20.0	20.0	-	-	-	0.00	
	전기공급시설	771.0	771.0	-	771.0	-	771.0	0.01	
	공공청사	2,860.0	2,860.0	-	2,860.0	-	2,860.0	0.05	
기타용지	소계	14,538.0	14,538.0	9,002.3	5,535.7	-	5,535.7	0.25	
	종교시설	1,652.8	1,652.8	1,652.8	-	-	-	0.03	
	주유소	12,885.2	12,885.2	7,349.5	5,535.7	-	5,535.7	0.22	

라. 개발사업으로 조성되는 토지의 처분에 관한 계획 (변경없음)

1) 처분하고자 하는 토지 및 시설 (변경없음)

○ 처분면적 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)						비 고
		전 체	구성비(%)	I-1단계	구성비(%)	I-2단계	구성비(%)	
합 계		5,707,590.6	100.00	2,236,113.1	39.18	3,471,477.5	60.82	
처분대상 용 지 (유상공급)	소 계	3,597,078.8	63.02	1,413,901.8	63.23	2,183,177.0	62.89	
	산업시설용지	3,185,757.1	55.82	1,255,747.6	56.16	1,930,009.5	55.60	
	공동주택용지	72,139.3	1.26	-	-	72,139.3	2.08	
	단독주택용지	96,656.6	1.69	68,989.2	3.09	27,667.4	0.80	a10-4 제외
	지원시설용지	67,928.5	1.19	41,048.3	1.84	26,880.2	0.77	
	상업시설용지	22,318.9	0.39	22,318.9	1.00	-	-	
	주차장용지	40,347.2	0.71	16,775.5	0.75	23,571.7	0.68	
	자동차정류장	49,871.6	0.87	-	-	49,871.6	1.44	국가·지자체에게는 조성원가에 의한 수의계약 공급
	공공청사 (소방서)	2,860.0	0.05	-	-	2,860.0	0.08	
	폐기물처리시설	40,945.6	0.72	-	-	40,945.6	1.18	
	변 전 소	2,925.0	0.05	-	-	2,925.0	0.08	
	송 전 탑	771.0	0.01	-	-	771.0	0.02	
	정 압 실	20.0	0.00	20.0	0.00	-	-	
	종교시설	1,652.8	0.03	1,652.8	0.07	-	-	
	주 유 소	12,885.2	0.23	7,349.5	0.33	5,535.7	0.16	
국가/지자체 무상귀속 시설용지 (무상공급)	소 계	2,110.511.8	36.98	822,211.3	36.77	1,288,300.5	37.11	
	도 로	865,035.0	15.16	373,425.8	16.70	491,609.2	14.16	
	광 장	10,015.0	0.18	-	-	10,015.0	0.29	
	공 원	250,614.3	4.39	69,324.1	3.10	181,290.2	5.22	
	녹 지	534,013.7	9.36	161,019.3	7.20	372,994.4	10.75	
	하 천	230,571.7	4.04	138,522.2	6.19	92,049.5	2.65	
	방수설비	102,879.5	1.80	30,947.8	1.38	71,931.7	2.07	
	유 수 지	95,039.8	1.67	27,793.2	1.24	67,246.6	1.94	
	배 수 지	5,526.5	0.10	5,526.5	0.25	-	-	
	가압펌프장	1,317.4	0.02	1,317.4	0.06	-	-	
	학 교	12,684.7	0.22	12,684.7	0.57	-	-	
	오수중계펌프장	2,576.4	0.05	1,412.5	0.06	1,163.9	0.03	
	단독주택용지 (a10-4)	237.8	0.00	237.8	0.01	-	-	a10-4 부지 무상공급

※ 이주택지 수의계약 대상자에는 부산·진해경제자유구역내 도로공사(의곡-과학산단, 신항배후-용원) 시행에 따른 이주 대상자를 포함하고 조성원가로 공급함.

○ 처분방법 및 조건 (변경없음)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">처분대상토지</th><th>처분대상자
자격요건</th><th>처분방법
및 조건</th><th>처분가격
결정방법</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="19">유상
공급
용지</td><td colspan="2">산업시설용지</td><td>실수요자</td><td>추첨
수의계약</td><td>조성원가</td><td>관련법에 의한
수의계약 대상자는
수의계약</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주거
시설
용지</td><td>단독,공동</td><td>일 반</td><td>추첨</td><td>감정가격</td><td rowspan="2">이주택지 미분양용지
는 단독주택용지
기준을 적용하여
실수요자를 대상으로
추첨에 의한 일반분양
(단독주택용지 중 a-10 제외)</td></tr>
<tr><td>이주택지</td><td>이주대책
대상자</td><td>수의계약</td><td>조성원가
이하</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">상업 및
지원시설용지</td><td>일 반</td><td>경쟁입찰</td><td>낙찰가격</td><td rowspan="3">관련법에 의한
생활대책대상자 및
수의계약대상자에게는 감정가격에
의한
수의계약 공급</td></tr>
<tr><td>협의양도자</td><td>수의계약</td><td>기존면적 : 조성원가
추가면적 : 감정가격</td></tr>
<tr><td>실수요자</td><td>추첨</td><td>감정가격</td></tr>
<tr><td colspan="2">주유소</td><td>협의양도자</td><td>제한경쟁</td><td>낙찰가격</td><td>우선협의 양도 후
미분양시 실수요자 공급</td></tr>
<tr><td colspan="2">자동차정류장</td><td>일 반</td><td>추첨</td><td>감정가격</td><td>국가·지자체에게는 조성원가에 의한
수의계약 공급</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공청사(소방서)</td><td>국가, 지자체</td><td>수의계약</td><td>조성원가</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">폐기물처리시설</td><td>일 반</td><td>추첨</td><td>감정가격</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">주 차 장</td><td>일 반</td><td>경쟁입찰</td><td>낙찰가격</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">종교시설</td><td>협의양도자
(종교법인
소유토지)</td><td>수의계약</td><td>조성원가
감정가격</td><td>기존면적의 120%
추가면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">변 전 소</td><td>전기사업법
에 의한
실수요자</td><td>수의계약</td><td>조성원가</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">정 압 실</td><td>도시가스
사업법에
의한 실수요자</td><td>수의계약</td><td>감정가격</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="12">무상
공급
용지</td><td colspan="2">도 로</td><td colspan="3" rowspan="12">산업입지 및 개발에 관한 법률
제26조에 의거 당해시설물을
관리할 국가 또는 지방자치단
체에 무상 귀속함</td><td rowspan="12">공원부지 제1호 문화공원
(녹산고향동산)내
기념관(건물만 해당) 은
강서구청으로
무상공급(※건축물 지상권 설정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">광 장</td></tr>
<tr><td colspan="2">공 원</td></tr>
<tr><td colspan="2">녹 지</td></tr>
<tr><td colspan="2">하 천</td></tr>
<tr><td colspan="2">방수설비</td></tr>
<tr><td colspan="2">유 수 지</td></tr>
<tr><td colspan="2">배 수 지</td></tr>
<tr><td colspan="2">가압펌프장</td></tr>
<tr><td colspan="2">학 교</td></tr>
<tr><td colspan="2">오수중계펌프장</td></tr>
<tr><td colspan="2">단독주택용지(a10-4)</td></tr>
</table>

※ 녹산고향동산 내 기념관의 효율적인 유지관리를 위해 해당 부지는 부산광역시, 기념관(건축물)은 강서구청으로 무상귀속 시행 (※ 건축물은 강서구청으로 지상권 설정)

3. 개발사업을 시행하고자 하는 위치 및 면적 (변경없음)

가. 위치 : 부산광역시 강서구 미음동, 녹산동, 송정동 일원

나. 면적 : 5,707,590.6㎡

4. 개발사업 시행기간 (변경없음)

○ 개발기간 : 2010 ~ 2019년(1-1단계 : 2010년~2017년, 1-2단계 : 2010년~2019년)

5. 수용 또는 사용할 토지 등의 세목 (변경없음)

가. 1-1단계 용도별 토지조서 (변경없음)

나. 1-2단계 용도별 토지조서 (변경없음)

6. 도시관리계획 결정에 관한 사항(변경없음)

(관계도면 게재 생략)

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 의한 지구단위계획에 관한 사항(변경) : 붙임1

(관계도면 게재 생략)

8. 관련 도서의 열람방법

○ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 시행령 제5조 제2항에 의한 관계도면 및 기타 자세한 사항에 대해서는 부산·진해 경제자유구역청 개발본부 개발부 개발1과(051-979-5145) 및 토지이음 “http://eum.go.kr”에서 열람 가능

〈붙임.1〉 지구단위계획에 관한 사항(변경)

1. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

2. 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

3. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

4. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 산업시설용지 (변경)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	위치	획지(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
물류시설 ⑫	i45	51,460.4	1	10,271.0	감)2,809.9	7,461.1	
			2	22,806.2	-	22,806.2	
			3	18,383.2	-	18,383.2	
			4	-	증)2,809.9	2,809.9	
산업시설 ⑪	i53	223,960.3	1	64,094.3	-	64,094.3	
			2	23,055.5	-	23,055.5	
			3	27,370.3	-	27,370.3	
			4	20,862.4	-	20,862.4	
			5	24,756.9	-	24,756.9	
			6	18,526.3	-	18,526.3	
연구시설 ⑬			7	45,294.6	감) 18,894.6	26,400.0	
물류시설 ⑫			8	-	증) 18,894.6	18,894.6	

※ 산업시설용지 중 금회변경되는 획지 외에는 변경사항 없음.

2) 단독주택용지 (변경없음)

3) 공동주택용지 (변경없음)

4) 지원시설용지 (변경없음)

5) 상업시설용지 (변경없음)

6) 주차장용지 (변경없음)

7) 자동차정류장용지 (변경없음)

8) 주유소용지 (변경없음)

9) 배수지용지 (변경없음)

10) 가압펌프장용지 (변경없음)
11) 교육시설용지 (변경없음)
12) 유수지용지 (변경없음)
13) 오수중계펌프장용지 (변경없음)
14) 폐기물처리시설용지 (변경없음)
15) 종교시설용지 (변경없음)
16) 전기공급설비시설용지 (변경없음)
17) 가스공급설비시설용지 (변경없음)
18) 공공청사용지 (변경없음)

나. 건축물의 용도·건폐율·높이 등에 관한 결정(변경)조서

1) 산업시설용지 (변경)

<table>
<tr><th>도면번호</th><th>위치(가구번호)</th><th colspan="2">구 분</th><th colspan="4">계 획 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="11">산업시설 I1 ~ 물류시설 I2</td><td rowspan="11">i1 ~i48, i52~ i53-6, i53-8 ~i56</td><td rowspan="3">용도</td><td>허용 용도</td><td colspan="4">• 공장 및 창고시설(도금업, 도장 및 기타 피막처리업, 위험물품 보관업 제외)
• 문화 및 집회시설 중 전시장(산업전시장, 박람회장에 한함)
• 판매시설(동종업종 공장에서 생산된 제품에 한함)
• 교육연구시설(i1-5,6에 한함)
• 방송통신시설(i53-1~6에 한함)
• 한국표준산업분류에 따른 35114(태양력발전업) : 태양광발전시설
- 건축법시행령[별표1] 규정에 의한 발전시설
(태양광발전사업과 관련된 시설 및 설비에 한함)
- 단, i22-7은 상기산업분류에 따른 태양광발전사업과 연료전지발전사업에 관련된 시설 및 설비에 한함</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="4">• 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td rowspan="3">규모</td><td>건폐율</td><td colspan="4">• 80% 이하</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="4">• 350% 이하</td></tr>
<tr><td>높 이</td><td colspan="4">• 5층이하
• 6층이하(i56-1에 한함)
• 8층이하(i53-1~6에 한함)</td></tr>
<tr><td colspan="2">형 태</td><td colspan="4">• 지붕은 경사지붕(2/10 이상) 또는 곡면지붕으로 조성하되, 평지붕으로 할 경우 옥상면적의 70%이상 녹화를 권장
• 동서연결녹지변 녹지축에 접한 블록내의 건축물은 녹지색이 부각될 수 있도록 녹색계열의 지붕으로 조성</td></tr>
<tr><td colspan="2">배 치</td><td colspan="4">• 건축한계선(※지구단위계획도참조)
- 일부 국지도로변 : 2~3m 이격 - 주요 간선도로변 : 3m 이격
- 동서연결녹지변 : 5m 이격
※ 건축한계선 내 시설물 설치는 가로미관을 저해하는 공작물, 가설건축물, 광고판 등 시설물 설치 제한, 단 주차장, 조경, 투시형 펜스담장, 생울타리는 허용
※ 동서연결녹지변 5m 건축한계선 내에 적재를 금하며 연결녹지에 준하는 녹지를 설치하여야 한다.</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">색 채</td><td colspan="4"><table><tr><td>구 분</td><td>주조색</td><td>보조색</td><td>강조색</td></tr><tr><td>I1
I2</td><td>YR계열(1~10),
Y계열(1~10),
GY계열(1~10),
G계열(1~10),
BG계열(1~10),
B계열(1~10), N계열,
명도 5~9, 채도 8이하 권장</td><td>-</td><td>-</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="4">• 외국인투자지역 산업시설용지는 제외한다.
• 부산시 도시디자인위원회 자문을 받아 허가권자가 승인하는 경우는 제외한다.</td></tr>
<tr><td rowspan="9">연구시설 I3</td><td rowspan="9">i49 ~i51, i53-7</td><td rowspan="3">용도</td><td>허용 용도</td><td colspan="4">• 문화 및 집회시설 중 전시장(산업전시장, 박람회장에 한함)
• 교육원 • 직업훈련소 • 연구소 • 수련시설
• 한국표준산업분류에 따른 35114(태양력발전업) : 태양광발전시설
- 건축법시행령[별표1] 규정에 의한 발전시설
(태양광발전사업과 관련된 시설 및 설비에 한함)</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="4">• 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td colspan="4">• 연구개발업</td></tr>
<tr><td rowspan="3">규모</td><td>건폐율</td><td colspan="4">• 80% 이하</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="4">• 400% 이하</td></tr>
<tr><td>높 이</td><td colspan="4">• 5층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">형 태</td><td colspan="4">• 지붕은 경사지붕(2/10 이상)으로 조성하되, 평지붕으로 할 경우 옥상면적의 70%이상 녹화를 권장</td></tr>
<tr><td colspan="2">배 치</td><td colspan="4">• 건축한계선(※지구단위계획도참조)
- 주요 간선도로 : 3m 이격</td></tr>
<tr><td colspan="2">색 채</td><td colspan="4"><table><tr><td>주조색</td><td>보조색</td><td>강조색</td></tr><tr><td>7.5GY 0563</td><td>7.5GY 0563</td><td>2.5G 0638</td></tr></table></td></tr>
</table>

※ 산업시설용지 중 금회변경되는 획지 외에는 변경사항 없음.

2) 단독주택용지 (변경없음)
3) 공동주택용지 (변경없음)
4) 지원시설용지 (변경없음)
5) 상업시설용지 (변경없음)
6) 주차장용지 (변경없음)
7) 자동차정류장용지 (변경없음)
8) 주유소용지 (변경없음)
9) 배수지용지 (변경없음)
10) 가압펌프장용지 (변경없음)
11) 학교시설용지 (변경없음)
12) 유수지용지 (변경없음)
13) 오수중계펌프장용지 (변경없음)
14) 폐기물처리시설용지 (변경없음)
15) 종교시설용지 (변경없음)
16) 전기공급설비시설용지 (변경없음)
17) 가스공급설비시설용지 (변경없음)
18) 공공청사용지 (변경없음)

5. 지구단위계획 시행지침(변경없음)

(게재 생략)