

서부산스마트밸리(기존단지) 관리기본계획 변경 고시

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조의 규정에 따라 다음과 같이 서부산스마트밸리(기존단지) 관리기본계획 변경을 고시합니다.

관계서류는 부산광역시(산업입지과)와 서부산스마트밸리관리공단에 비치하고, 일반인 등 이해관계인에게 보입니다.

2026년 9월 9일
부 산 광 역 시 장

I. 기존단지 개요(변경)

1. 소재지(변경없음) : 부산광역시 사하구 신평·장림동 일원

2. 관리기관(변경없음) : 서부산스마트밸리관리공단

3. 추진경위(변경)

- '81.05.16. 신평·장림지구 토지개발(공업용지조성)사업 실시계획 고시
(건설부 고시 제167호)
- '84.06.27. 신평·장림지구 토지개발(공업용지조성)사업 준공 (한국토지개발공사)
- '87.01.26. 공업단지 면적 및 용도별 구획 고시(신평장림공업단지(기존)지정)
(상공부 고시 제87-1호)
- '87.05.04. 공업단지 면적 및 용도별 구획 고시(신평장림공업단지(기존)지정)
(상공부 고시 제87-13호)
- '89.01.07. 신평장림공업단지 면적 및 용도별 구획 고시 (상공부 부시 제88-60호)
- '91.08.22. 신평장림공업단지 면적 및 용도별 구획 고시 (부고 제281호)
- '92.03.10. 신평장림공업단지 용도별 구획 변경 고시 (부고 제1992-44호)
- '92.08.17. 신평장림공업단지 관리기본계획 고시 (부고 제1992-281호)
- '03.12.04. 신평장림지방산업단지 일부 해제고시 (부고 제2003-313호)
* 대상지역: 부산광역시 사하구 하단동 1157번지 일원(A=30,738㎡)
- '04.01.29. 관리기본계획 변경 고시(부고 제2004-23호)
- '07.01.02. 관리기본계획 변경 고시(부고 제2007-3호)
- '08.07.02. 관리기본계획 변경 고시(부고 제2008-226호)

- '10.12.08. 산업단지계획 변경 및 지형도면 고시(부고 제2010-458호)
 - * 지원시설용지(유류저장 및 송유설비) 용도변경 등
- '11.08.03. 관리기본계획 변경 및 지형도면 고시(부고 제2011-289호)
- '12.03.21. 산업단지계획 변경 및 지형도면 고시(부고 제2012-84호)
 - * 지원시설계획 변경 등
- '12.03.21. 관리기본계획 변경 고시(부고 제2012-107호)
 - * 산업단지계획 변경사항 반영
- '12.06.13. 산업단지계획 변경 및 지형도면 고시(부고 제2012-229호)
 - * 용도별 구획면적 변경(우체국) 등
- '12.06.13. 관리기본계획 변경 고시(부고 제2012-230호)
 - * 산업단지계획 변경사항 반영
- '24.05.15. 산업단지계획 변경 고시(부고 제2024-144호)
 - * 명칭변경 : (기정)신평 · 장림일반산업단지 → (변경)서부산스마트밸리
- '25.05.07. 관리기본계획 변경 고시(부고 제2025-175호)
 - * 산업단지계획 변경사항 반영
- '26.05.06. 관리기본계획 변경 고시(부고 제2026-164호)
 - * 업종별 공장배치 계획 변경 : 물류시설 추가 및 업종배치 현행화 등

4. 분양현황(변경없음)

구 분	총면적 (㎡)	분양가능면적(㎡)					조성기간	조성기관
		분양	미분양			계		
			조성중	조성완료	소계			
계	885,247.0	-	-	-	-	-	'81~'84	한국토지 개발공사
산업시설구역	604,331.1	-	-	-	-	-		
지원시설구역	67,765.9	-	-	-	-	-		
공공시설구역	213,150.0	-	-	-	-	-		

5. 입주현황(변경)

(단위 : 개사, 개소, ㎡)

구분	입주업체수				면 적			
	산업시설	지원시설	공공시설	계	산업시설	지원시설	공공시설	계
기정	159	25	4	188	604,331.1	67,765.9	213,150	885,247
변경	162	25	4	191	604,331.1	67,765.9	213,150	885,247

※ 1. 산업시설 입주기업체수 : (기정) 업종별 공장배치 계획 상 제조업용지 내 주업체수(158개사)
+ 물류시설(1개소)

(변경) 업종별 공장배치 계획 상 제조업용지 내 주업체수(158개사)
+ 물류시설(1개소) + 지식산업센터(3개소)

2. 지원시설 입주기업체수 : 지원기관(25개소)

3. 공공시설 입주기업체수 : 공단운영시설(4개소)

※ 변경사유 : 업종별 공장배치 제조업용지 내 지식산업센터 3개소 추가

6. 조성목적 (변경없음)

- 가. 도심지내 비공업지역 공장이전
- 나. 신규공장 용지공급
- 다. 변두리지역 개발 촉진

7. 입지여건 (변경없음)

시 설 명		총 계 획	'03. 12말 현재
도	로	7.7km	39km
용	수	10,000T/일	10,000T/일
전	력	13,000kW	13,000kW
통	신	1,500회선	1,500회선
하	수 도	10km	10km

II. 기존단지 관리기본계획

1. 관리기본 방향 (변경없음)

- 도심지내 이전대상 공장의 우선 수용 및 이전공장의 조기안정 지원
- 생산성 향상을 위한 공장자동화 및 근로자 복지증진사업 지원
- 산업단지 입주의 효율성을 극대화할 수 있는 합리적인 공장배치
- 입주기업체의 경쟁력 강화를 위한 시설 자동화, 자금, 인력, 산업정보제공 등의 입주기업 지원 강화
- 산업시설구역, 공공시설구역, 지원시설구역, 녹지구역으로 구획 관리하고 기존 입주업체의 기업활동에 지장이 없는 범위내에서 중·장기적으로 고도 기술집적 및 벤처기업 등 고부가가치 산업으로 점진적인 전환 유도
- 부동산 투기억제 및 유희지상태로 방치되고 있는 저유시설에 대한 용도를 산업 시설 구역으로 변경 추진하고 벤처기업 등을 유치, 토지 이용의 효율성 제고
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산집법” 이라고 한다)」 제28조의2 규정에 의한 지식산업센터 유치

2. 입주 및 사후관리 (변경)

- 가. 입주대상업종 : (기정)한국표준산업분류표상 전 제조업 및 물류시설(H52)
(변경)한국표준산업분류표상 전 제조업 및 물류시설(H52),
지식산업센터 내 입주가능 업종

- (1) 다만, 관리기관이 공해, 용수, 소음, 진동, 분진 등 기타의 사정으로 산업단지 입주 부적격 업종에 대하여는 입주를 제한할 수 있다.(염색, 피혁, 도금업종 등 용수 다소비업종 입주 불가)

(2) 기존 공장을 양수, 또는 임대하여 입주하고자 하는 공장도 상기 단서를 적용한다.

(3) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제13호의 규정에 따른 지식산업센터 내 입주가능 업종(지식산업센터에 한하여 적용)(신설)

나. 입주자격(변경)

(1) 산업시설 구역(변경)

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제18호 규정에 의한 사업을 영위하고자 하는 자
- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제13호 규정에 따른 지식산업센터에 같은 법 제28조의5 규정의 입주자격을 갖추고 사업을 영위하고자 하는 자(신설)
- 부동산임대업을 영위하고자 하는 자(입주업종을 유치하는 경우에 한하며 제조업은 공장등록, 비제조업은 사업개시 이후 가능)(신설)

(2) 지원시설구역

- 「산집법」 제2조제19호 규정에 지원기관으로서 시행령 제6조의 규정에 따라 입주자격을 갖춘 자
- 관리기관이 입주기업체의 지원을 위하여 건축한 건축물에 입주하는 자
- 관리권자가 지역경제의 활성화를 위해 필요하다고 지정하는 사업을 영위하고자 하는 자

다. 사후 관리계획

- 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 및 산업단지 관리지침에 의거 관리
 - ① 분양용지의 불법전매, 장기 유희화 등의 방지를 위한 사후관리 철저
 - ② 공해 배출업체의 공해방지시설의 설치로 공해저감 유도
 - ③ 산업재해 예방을 위한 안전관리 활동 강화

라. 분할기준 면적

- 산업집적활성화 및 공장설립에관한 법률 시행규칙제39조의3제2항에 의한 산업용지 분할기준면적은 1,650㎡(500평)이상으로 한다.

3. 기존단지 용도별 구획 계획(변경)

가. 용도별 구획 면적

(단위 : ㎡)

총면적	산업시설구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지시설
885,247	604,331.1	67,765.9	213,150	-

나. 구역별 건축할 건축물의 범위(변경)

(1) 산업시설구역

가) 제조업을 영위하기 위한 공장 및 부대시설

나) 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 창고시설 등의 건축물과 관리기관이 필요하다고 인정하는 시설로서 관리권자의 승인을 얻어 설치하는 건축물

다) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제13호에 따른 지식산업센터(신설)

(2) 지원시설구역

가) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물과 동법 제44조 제1항의 규정에 의거 관리기관이 입주기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물

나) 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의한 근린생활시설, 근로자 복지시설, 업무시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 공단공영주차장 등의 건축물과 관리기관이 필요하다고 인정하는 시설로서 관리권자의 승인을 얻어 설치하는 건축물

(3) 공공시설구역

○ 지원시설구역 건축물 범위 이외의 공공업무를 수행하기 위한 건축물

4. 업종별 공장배치 계획(변경)

가. 업종별 공장배치(변경)

(기정)

업종별		한국표준산업분류	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계			604,331.1	100.0	
제조업	식품	C10	591,441.7	97.9	
	섬유	C13, C14, C15			
	목재	C16, C17			
	화학	C20, C21, C22			
	비금속	C23			
	1차 금속	C24			
	조립 금속	C25			
	전기전자	C26, C27, C28			
	운수장비	C30, C31			
	기타/비제조	C29, C33, C34			
물류	물류시설	H52	12,889.4	2.1	

※ L68(부동산업) : 비주거용 건물임대업(68112)에 한하여 산업단지 전체구역 내 입주 허용
(부산광역시고시 제2021-374호)

(변경)

업종별		한국표준산업분류	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
계			604,331.1	100.0	
제조업	식 품	C10	551,446.3	91.3	
	섬 유	C13, C14, C15			
	목 재	C16, C17			
	화 학	C20, C21, C22			
	비 금 속	C23			
	1 차 금 속	C24			
	조 립 금 속	C25			
	전 기 전 자	C26, C27, C28			
	운 수 장 비	C30, C31			
	기타/비제조	C29, C33, C34			
물류	물 류 시 설	H52	12,889.4	2.1	
지식산업 등	지식산업센터	C10, C13~18, C20~34, H52, J58, J59, J62, J63, K64, L68, M70~73, N74~76, P85, R90	39,995.4	6.6	

※ L68(부동산업) : 비주거용 건물임대업(68112)에 한하여 산업단지 전체구역 내 입주 허용
(부산광역시고시 제2021-374호)

※ K64(금융업) : 지식산업센터를 설립하기 위하여 산업용지의 소유권을 취득하는 경우만 해당하며, 신탁업 및 집합 투자업(64201)에 한하여 지식산업센터 내 입주 허용

※ H52(창고 및 운송관련 서비스업) : 기타 운송관련 서비스업(529)에 한하여 지식산업센터 내 입주 허용

※ R90(창작, 예술 및 여가관련 서비스업) : 공연시설 운영업(90110), 공연 기획업(90191), 그 외 기타 창작 및 예술관련 서비스업(90199)에 한하여 지식산업센터 내 입주 허용

나. 배치기준

배 치 목 표	배 치 기 준
환경오염의 최소화	단지성격과 연관되는 자연 및 환경 등의 위치 문제를 고려한 배치 (지형, 지질, 공해방지 등)- 단지내 중심 지원시설구역 및 주거환경의 보호를 위한 배치
시설투자의 경제성 제고	제품 생산전의 원료수송 및 구입과 관련되는 주요도로와의 근접성과 타 산업과의 연계성 및 인접성 등을 고려한 배치
생산활동의 효율성 제고	블록내부 도로에 공장 진입로를 설치하고 간선도로에는 출입구 설치를 억제하여 체계적인 소통 유도

다. 계획 일부 변경

- 관리기관은 입주수요에 따라 배치계획의 일부 변경이 필요한 경우에는 산업단지 관리지침 제6조에 의한 시행계획에 이를 반영, 변경할 수 있음.

5. 지원시설 설치계획(변경없음)

(단위 : 개사, m²)

구분	시설명	계	
		업체수	면적
공단 운영	공단사무실	1	1,106.0
	공단회관	3	1,489.1
지원 기관	우리은행	1	1,674.6
	공단공영주차장	1	1,674.2
	부산사하우체국	1	8,359.9
	근린생활시설	1	1,674.3
	자동차정비공장	3	9,938.8
	사원복지시설	4	5,673.1
	저유단지	1	2,585.0
	사하자동차검사소	1	10,126.6
	공구판매	2	3,456.2
	운송업	4	7,091.9
	가스충전소, 주유소 및 차량관련시설	3	7,755.7
	주유소, 창고시설	2	5,170.1
	화학제품 저장 및 판매업	1	2,585.5
	계	29	70,361.0

주) 본 관리기본계획상 지원시설 설치계획 총면적 70,361.0m²은 지원시설부지 면적 67,765.9m²와 공단운영면적 2,595.1m²을 합산한 면적임.

- 배치기준 : 입주업체의 생산 판매 활동과 경영합리화를 위한 각종 지원 및 연구시설과 근로자 복지향상을 도모할 수 있는 시설을 우선 배치
- 계획 일부변경 : 관리기관은 여건의 변화 등으로 계획의 일부 변경이 필요한 경우에는 산업단지 관리지침에 의한 시행 계획에 이를 반영, 변경할 수 있음.

6. 입주기업체 지원사업 계획 (변경없음)

가. 공장설립 지원

- 관리기관은 입주기업체의 공장설립을 지원하기 위하여 관계 법률상의 인·허가 업무를 대행
- 입주기업체는 공장건설을 완료한 경우 관리기관에 공장설립완료 신고를 하고, 관리기관은 완료 신고서를 받은 날로부터 7일 이내 등록사실을 신고인에게 통보

나. 생산활동 지원

- 관리기관은 입주기업체의 인력수급 원활화를 위해 무료취업 알선과 산업기능 요원의 효율적 배정 관리
- 관리기관은 산업 기반자금, 각종 금융 자금 알선 등 입주기업체의 산업자금 융자 안내
- 입주기업체의 생산성 향상을 위한 시설자동화, 판로 지원, 산업정보의 제공 등의 경쟁력 향상 지원사업 전개

다. 산업평화 정착을 위한 노사관계 지원

- 노사화합과 노동관계법 준수를 유도하기 위하여 노사간담회, 설명회 등을 수시로 개최
- 품질향상과 생산성 제고를 위한 노사화합 분위기 조성 지원

라. 근로자 복지후생 지원

- 근로자 교양강좌 및 취미교실 운영 등 근로자 복지증진과 함께 근로자의 여가 활용을 지원
- 모범근로자 표창 및 산업시찰 등 근로자 사기진작을 위한 사업 시행

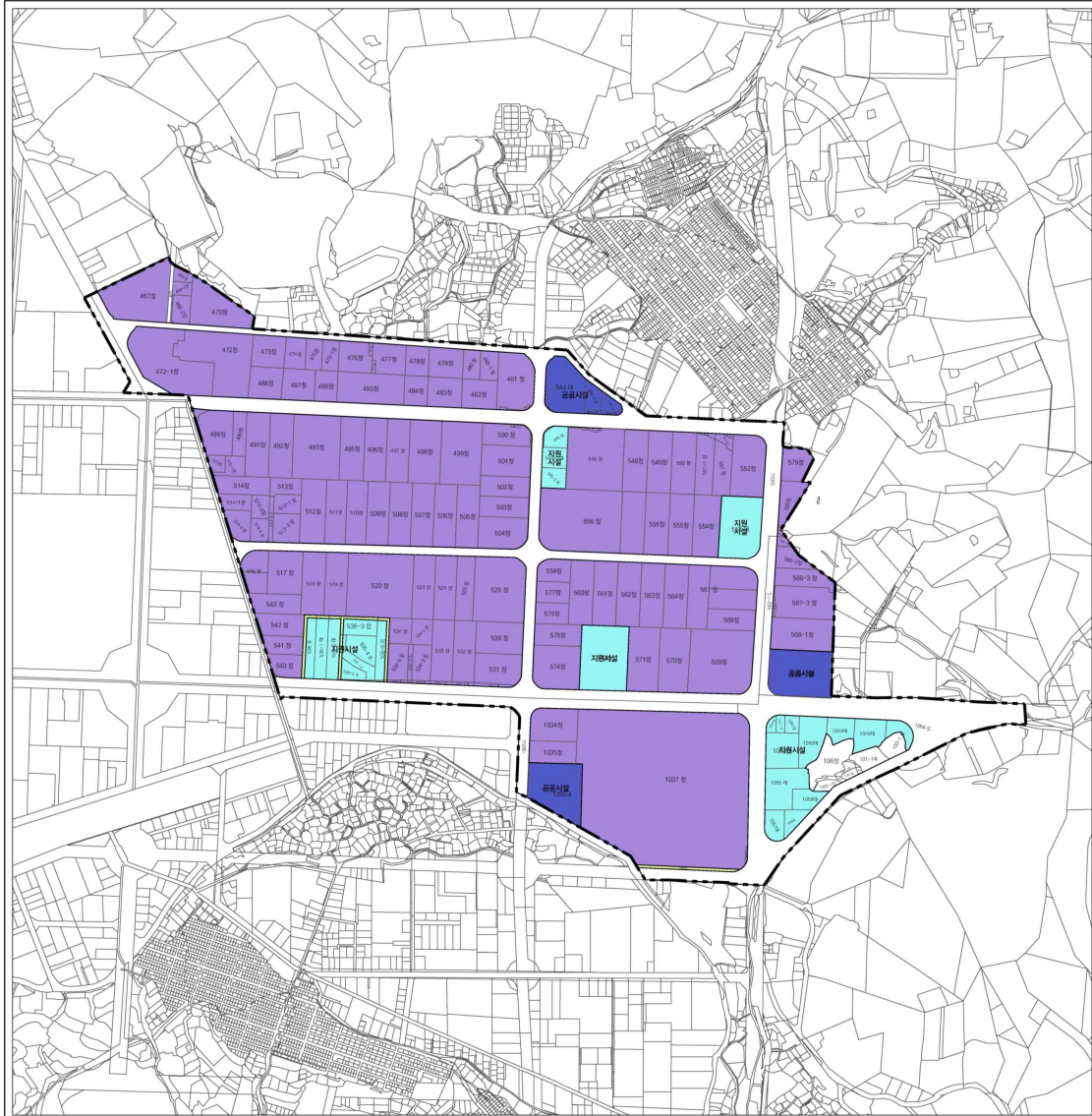
7. 기타 산업단지 관리를 위하여 필요한 사항(신설)

가. 관리기본계획 시행에 대한 경과조치

- 서부산스마트밸리(기존단지) 관리기본계획 변경고시(부산광역시 고시 제2026-164호, 2026.05.06.) 이전에 산업단지 내에서 입주계약을 체결하고 사업을 영위하고 있는 자는 이 고시 II. 2. 가(입주대상업종)와 4. 가(업종별 공장배치)에도 불구하고 당해 사업을 영위할 수 있다.

- 【붙임】 1. 용도별 구역도(변경없음)
2. 유치업종 배치계획도(기정)
3. 유치업종 배치계획도(변경)

【붙임1】 용도별 구역도(변경없음)



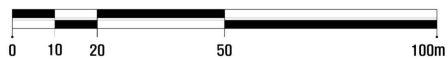
서부산스마트밸리(기존단지) 산업단지관리기본계획(변경)

범례

- 서부산스마트밸리(기존단지)
- 산업시설구역
 공공시설구역
 지원시설구역
 녹지구역

용도별 구역도(변경없음)

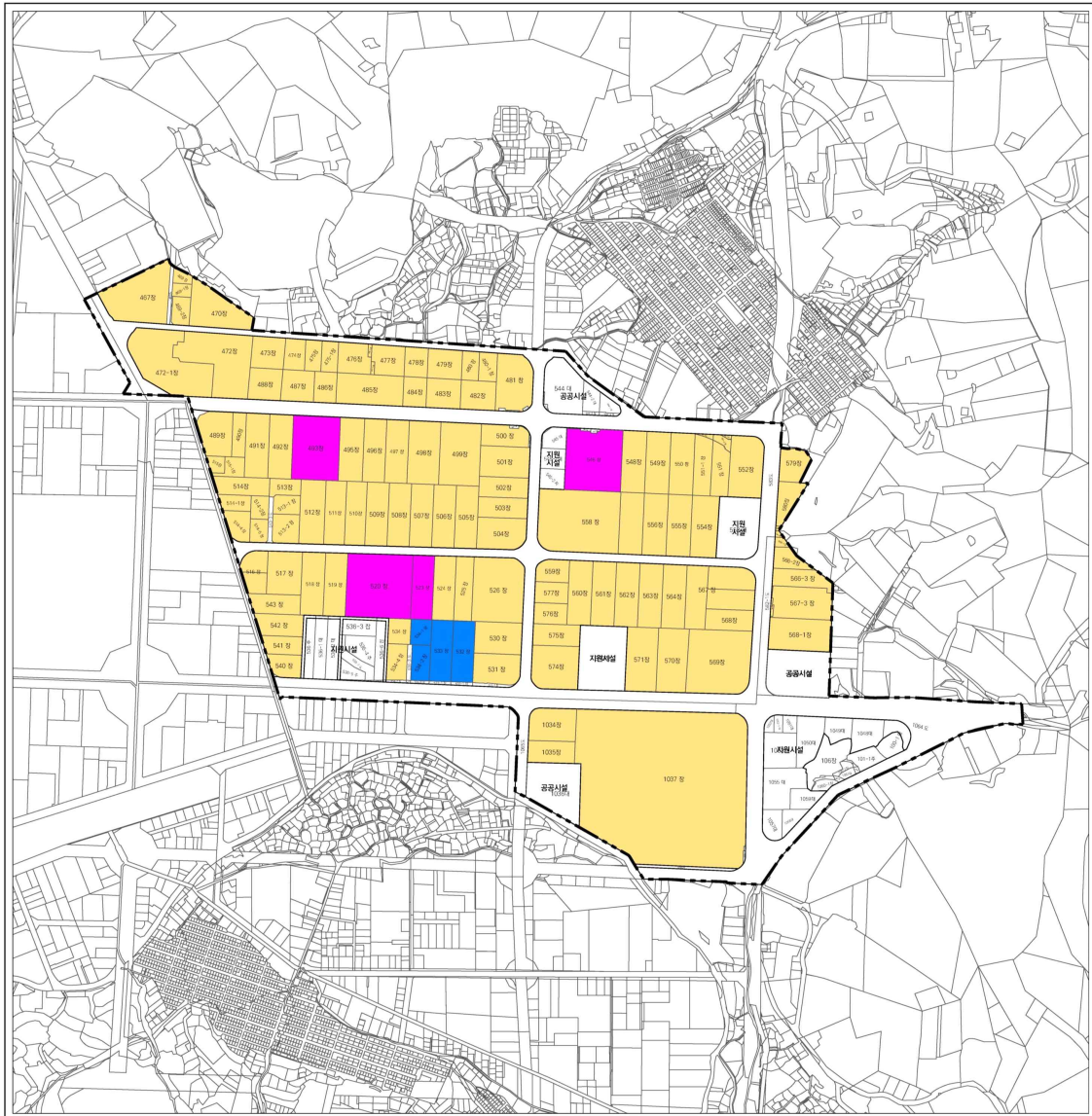
Scale=1:none



【붙임2】 유치업종 배치계획도(기정)



【붙임3】 유치업종 배치계획도(변경)



서부산스마트밸리(기존단지) 산업단지관리기본계획(변경)

범례

- 서부산스마트밸리(기존단지)
- 제조업
- 물류
- 지식산업 등

유치업종 배치계획도(변경)

Scale=1:none

0 10 20 50 100m

