본 계획은 확정된 내용이 아니며, 주민의견청취, 관계기관 협의, 산업단지계획 심의 등 향후 행정절차 이행과정에서 수정 또는 변경될 수 있습니다.

Busan is good
부산이라 좋다

# 서부산스마트밸리(舊신평·장림산단) 재생사업지구계획수립

## -사업 요약자료-

2026. 10.

부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

# 서부산스마트밸리 재생사업지구계획수립 용역

Chapter Ⅰ 과업의 개요

## 01 Ⅰ 과업의 범위

### 01 과업의 목적

- 복합 및 고밀화 등 토지이용 촉진을 위한 **재생사업 연계 및 활용방안 제시**
- 도로, 주차장, 공원 등 **기반시설 및 지원시설 확충**을 통한 산업입지 경쟁력 강화

### 02 과업의 개요

- 위 치 : 사하구 신평동·장림동·다대동 일원
- 면 적 : 2,815천㎡(기존 885천㎡ / 협업 1,930천㎡)
- 내용적 범위
  - **재생사업지구 계획 수립**(설계, 경관, 자구단위계획 등)

### 03 추진경위

- 1981.01. : 신평장림공업단지(기존단지) 지정고시
- 1984.06. : 기존단지 준공(한국토지공사)
- 1990.06. : 산업단지 준공(한국수자원공사)
- **2024.03. : 노후 거점산단 경쟁력강화사업 지구 지정**
- 2024.05. : 산단 명칭변경(신평·장림산단 → 서부산스마트밸리)
  * 변경사유 : 노후산단 이미지 개선 및 첨단 산업단지 도약 등
- **2024.12. : 재생사업지구계획수립 용역 착수**
- **2025.4~6. : 제영향평가(교통,환경,재해) 용역 착수**
- **2025.12. : 사전컨설팅 1차 진행(국토연구원)**
- **2026.05. : 사전컨설팅 2차 진행(국토연구원)**
- **2026.07. : 관련부서(기관)협의 진행**(국토교통부 외 35개소)

## 02 Ⅰ 배경 및 목적

REASON 01

### 산업단지 노후화

1984년 기존단지 준공 41년 경과

1990년 협업단지 준공 35년 경과

+

REASON 02

### 기반시설 및 지원시설 부족

도로, 주차장, 공원 등 기반시설 열악

지원시설 부재로 경쟁력 약화

+

REASON 03

### 산업변화에 능동적 대처 요구

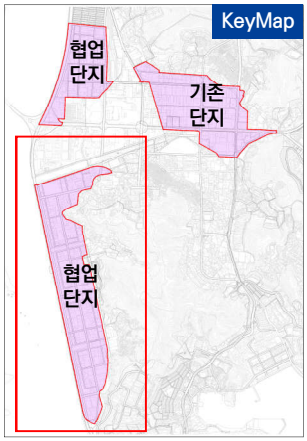
전통적 노동집약적 제조산업 기반

제조혁신을 위한 사업재편 필요

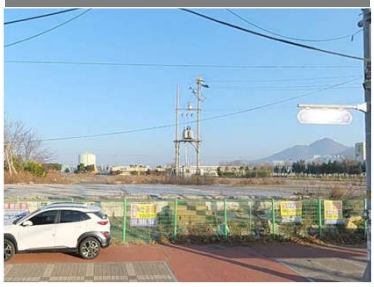
산업단지 재생계획 및 재생시행계획 수립을 통한 『**서부산스마트밸리**』 경쟁력 강화

- **전통 제조업종의 집적화 및 성장유망 산업의 유치**를 위한 구체적 방안 제시
- 용도복합·고밀화 등의 효율적 토지이용 촉진을 위한 **복합용도(총량) 활용방안 제시**
- 기반시설(도로, 공원 등)과 지원시설 확충을 통한 **근로여건 향상 및 산업입지 경쟁력 강화**
- 혁신산단, 노후거점산단, 경쟁력강화사업지구, 스마트그린산단 등 **재생계획 연계 및 활용**

# 03 Ⅰ 현황사진



## Ⅰ. 유휴부지

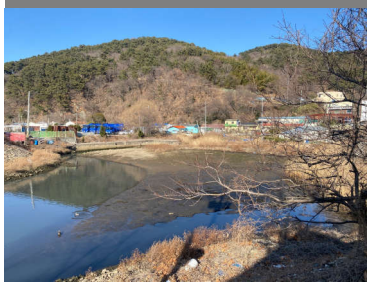


• 유휴부지를 활용한 **산업고도화 및 용도 복합화** 등을 위한 재생계획수립

## Ⅱ. 미개설 진입도로

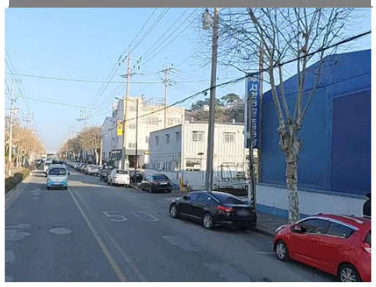
• 협업단지 내 주 진입도로 부재로 **산업단지 접근성 및 입지여건 저하**

## Ⅲ. 보덕포

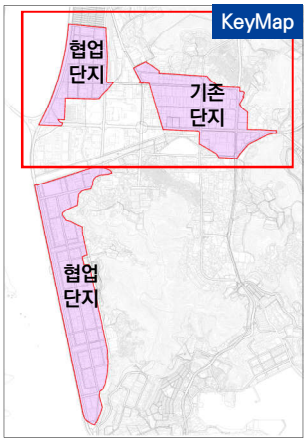


• 무허가 건축물 혼재 및 어항기능 상실
• 공유수면 매립지로 **기반시설 확충**

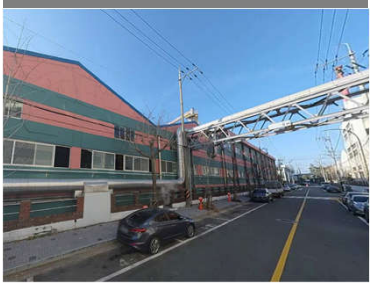
## Ⅳ. 다산로



• 도로 내 **불법 주정차**로 인한 차량 및 보행자의 **통행 불편**



## Ⅰ. 신산로 일원



• 섬유업 등 밀집지로 **기존 산업 특성화 및 고부가치화**를 위한 재생계획 수립

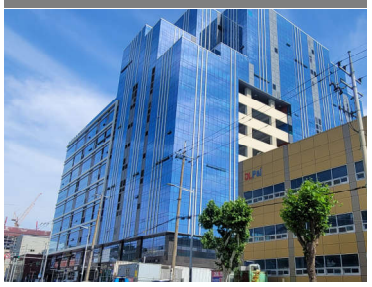
## Ⅱ. 신평역 일원

• 역세권(신평역) 주변 활성화 부족
• **토지이용 고도화 및 복합화 필요**

## Ⅲ. 휴·폐업공장(신평동 489)

• 단순 제조업 + 30년이상의 공장 밀집
• **업종고도화 전략 필요**

## Ⅳ. 지식산업센터(펜타플렉스 부산)

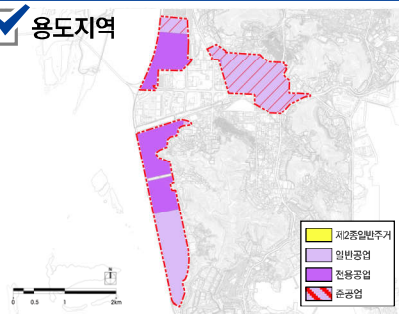


• 기존단지 내 지산센터 4개소 조성중
• 지식산업센터와 연계한 **첨단업종 반영**

Chapter II 대상지 현황분석

# 01 | 대상지 현황

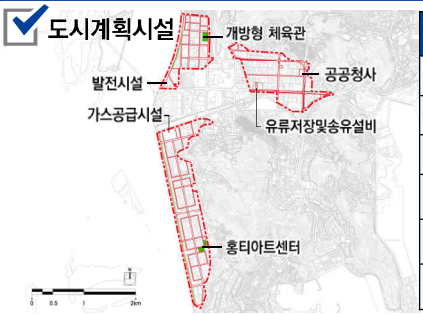
## 용도지역




| 구 분 | 면적(㎡) | 비율(%) |
|---|---|---|
| 합 계 | 2,623,309 | 100.0 |
| 제2종 일반주거 | 5,614 | 0.2 |
| 일반공업 | 573,479 | 21.9 |
| 전용공업 | 1,021,149 | 38.9 |
| 준공업 | 1,004,200 | 38.3 |
| 미부여 | 18,867 | 0.7 |

· 기존단지 준공업 100%, 협업단지는 전용·일반·준공업지역으로 구성

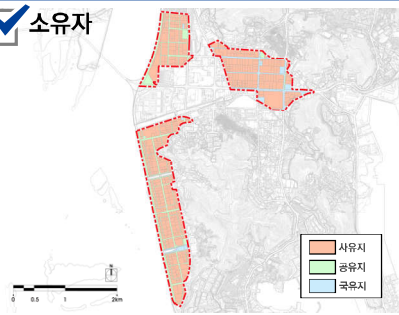
## 도시계획시설




| 구 분 | 개소 | 면적(㎡) |
|---|---|---|
| 합 계 | 92 | 926,098 |
| 교통시설 | 70 | 695,811 |
| 공간시설 | 12 | 153,634 |
| 유통공급시설 | 5 | 34,239 |
| 환경기초시설 | 3 | 33,982 |
| 공공문화체육시설 | 2 | 8,432 |

· 산업단지 내 종사자 등을 위한 공원 등 **휴식·지원기능 부족**

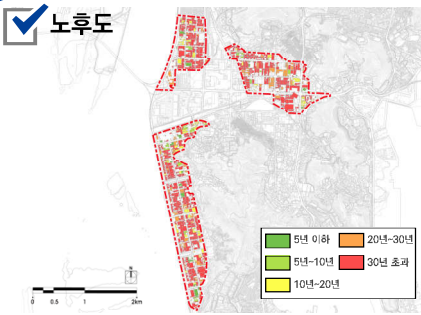
## 소유자




| 구 분 | 면적(㎡) | 비율(%) |
|---|---|---|
| 합계 | 2,623,309 | 100.0 |
| 국유지 | 221,820 | 8.5 |
| 공유지 | 487,857 | 18.6 |
| 사유지 | 1,913,632 | 72.9 |

· 국·공유지를 활용한 재생사업, 지원 및 복합기능 도입 등 아이템 발굴 필요

## 노후도

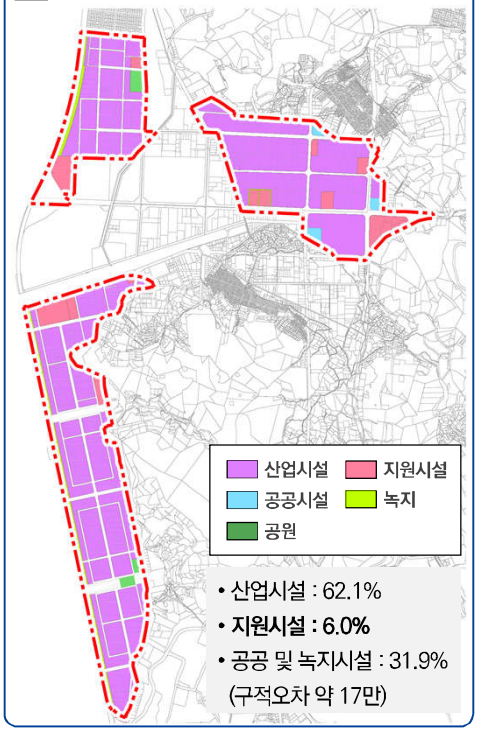



| 구 분 | 건물수 | 비율(%) |
|---|---|---|
| 합계 | 2,831 | 100.0 |
| 5년 이하 | 88 | 3.1 |
| 5년~10년 | 122 | 4.3 |
| 10년~20년 | 268 | 9.5 |
| 20년~30년 | 414 | 14.6 |
| 30년 초과 | 1,939 | 68.5 |

· 30년 이상 경과된 **노후 건축물(공장) 68.5%**로 산업시설 정비 필요

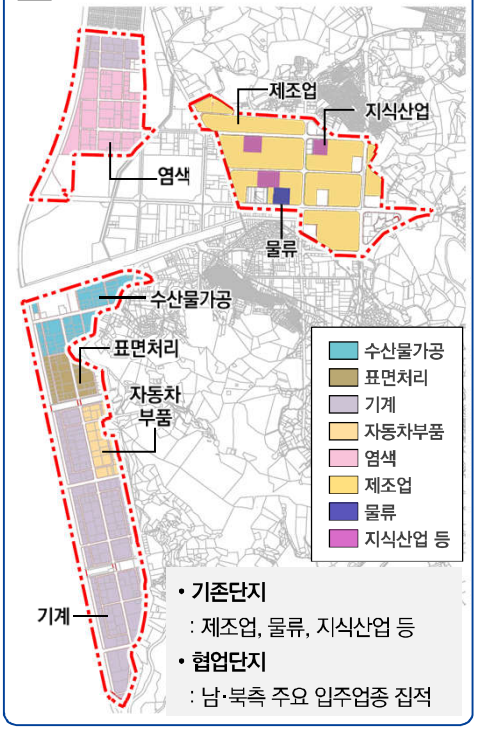
**국·공유지 및 유휴부지를 활용한 복합기능 도입 및 노후 건축물·기반시설 재생, 지원시설 확충 필요**

## 토지이용계획



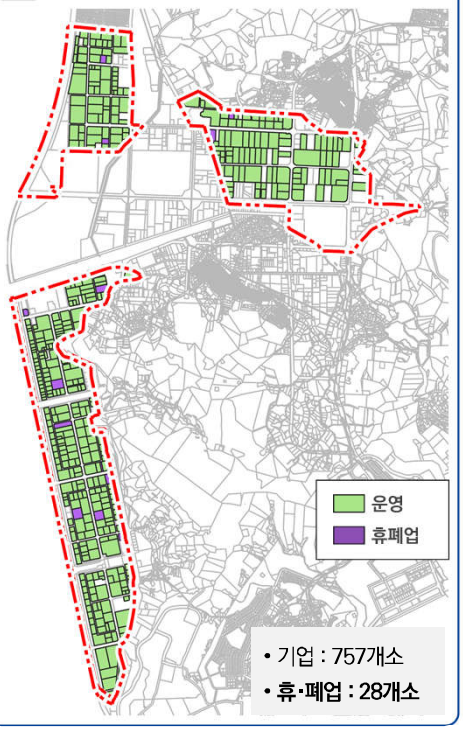

- 산업시설 : 62.1%
- **지원시설 : 6.0%**
- 공공 및 녹지시설 : 31.9% (구적오차 약 17만)

## 입주업종




- **기존단지**
  : 제조업, 물류, 지식산업 등
- **협업단지**
  : 남·북측 주요 입주업종 집적

## 휴폐업




- 기업 : 757개소
- **휴·폐업 : 28개소**

**부족한 지원시설 용지 확보(필요시 용도지역 변경), 휴·폐업 공장을 활용한 특화방안 검토**

# 02 | 상위 및 관련계획

## 부산광역시

### 2040 부산도시기본계획_23.03

**10-Core** (기장,해운대,동래,서면,중앙,덕천,사상,하단,강서,신공항)

↘ 서부산 발전의 핵심으로 **복합개발** 중심지

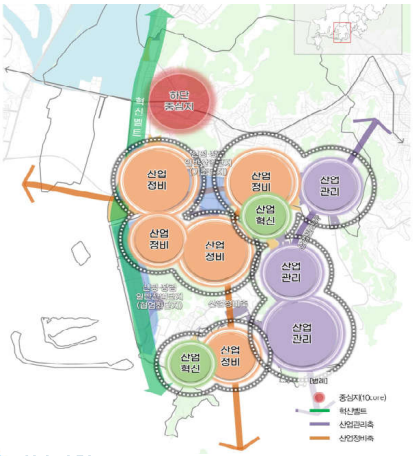
**5대 연계거점** (장안, 노포, 대저, 다대, 동삼)

↘ 신공항연계거점 : 동삼 + 다대 → 신공항방향

**서부산 대생활권 내 중생활권 (강동권)**

↘ 낙동강유역 친환경 개발과 스마트 산업벨트 광역 연계

### 2030 부산광역시 도시공업지역 기본계획_24.10




**기본방향** (산업정비형)

↘ **산업기반 정비·지원**으로 산업구조 고도화

**신평·장림 일원(산업정비형) 관리방향**

↘ 신평·장림산업단지 기능재편과 연계한 **산업구조고도화 및 업종전환 유도**

### 제5차 산업집적활성화 기본계획(25~29)_25.01

| | | | |
|---|---|---|---|
| 전략과제 | 1. 산업의 집적 및 연계 활성화 | | |
| | 입지 | 1 첨단산업 맞춤형 산업입지 확보 | ❶ 기존 산업입지의 업종고도화 및 공간 재편<br>❷ 산업 발전전략을 고려한 신규 산업입지 관리<br>❸ 도심 산업입지의 첨단화 및 고밀도 개발 |
| | 클러스터 | 1 초광역 협력형 혁신생태계로 전환 | ❶ 초광역형 산업집적지 혁신생태계 조성<br>❷ 산업단지 기업투자 및 창업 촉진<br>❸ 산업단지 맞춤형 인력공급 시스템 구축 |
| | 2. 산업집적지 경쟁력 강화 | | |
| | 산업단지 | 1 산업단지 인프라 대개조 | ❶ 노후 산업단지 인프라의 대대적 확충<br>❷ 산업단지와 문화의 융합 활성화 |
| | | 2 인공지능 및 탄소중립 기반 미래형 산업단지 전환 | ❶ 인공지능·데이터 기반 디지털 산업단지 조성<br>❷ 탄소중립형 친환경 산업단지 조성 |
| | | 3 산업단지 안전관리 및 기후대응능력 강화 | ❶ 산업단지 안전관리 체계 고도화<br>❷ 산업단지 기후재난 대응력 제고 |
| | | 4 지방 및 낙후지역 산업집적 활성화 지원 | ❶ 농공단지 환경개선 및 인프라 확충<br>❷ 산업위기지역 경제활력 복원 |

**성장유망산업 육성 추진현황** (부산)

↘ 서부산권 **기계 소부장 생태계 조성** (신평장림산단)

**전략과제**

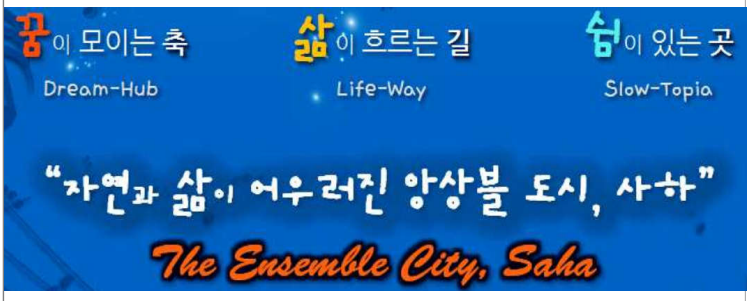
↘ 산업단지 **인프라 대개조**

↘ 산업단지 **문화·편의 정주시설 확충**을 위한 제도 정비

**서부산의 복합개발, 소부장 특화산업 반영, 산업고도화 등을 위한 서부산 스마트밸리의 업종전환, 인프라 대개조**

## 사하구

### 사하구 2030 장기발전계획_2020




### 경제산업계획

**계획목표 01 : 활기찬 사하, 제4차 산업혁명 디지털 전환 지대 구축**

↘ **신평·장림 혁신산업단지 조성**

- 제조업의 고부가가치를 위한 기업, 기술, 인재 유입구조 필요

**계획목표 02 : 제4차 산업혁명 거점 플랫폼 화**

↘ **AI 기반의 산업육성**

- 소프트웨어 기술개발 등 제4차 산업혁명의 거점형성 유도

### 서부산스마트밸리 경쟁력 강화 전략수립_2024

**기본방향 : 근로자 편의성 확보로 청년층 유입 및 산단 활성화 도모**

기반시설 및 교통 인프라 부족 / 근로자 편의시설, 서비스 시설 부족 / 일자리 미스매치 및 산단환경 노후화

| 인프라 정비 | 내 외국인 근로환경 개선 | 첨단 업종 유치 활성화 |
|---|---|---|
| 기반시설 입지 검토 및 대중교통 연계 인프라 구축 | 편의 및 서비스 시설 확대 | IT, 데이터베이스 등 첨단업종 입지 환경 개선 |

**서부산스마트밸리 발전방향**

↘ **기존단지**

- 기업수요가 있는 업종 및 첨단지식산업 관련시설

↘ **협업단지**

- 기술혁신 대변혁기로 산업 업종의 규제 최소화 필요

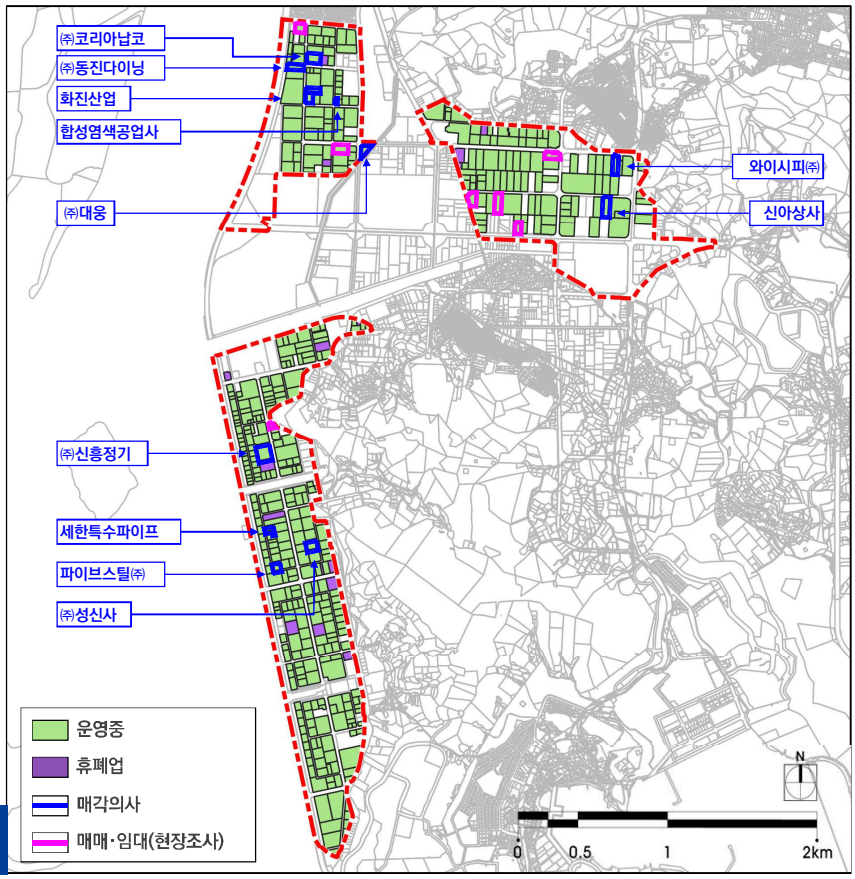
**사하구의 서부산 스마트밸리 혁신산업단지 조성 및 경쟁력 강화 수립 전략 반영**

Chapter II 대상지 현황분석

# 03 | 조업실태조사

## 조업실태조사 개요

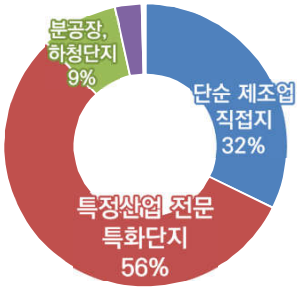
| 구분 | 주요내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 조사기간 | • 2025. 04. 07 ~ 2025. 05. 30 | |
| 조사방법 | • 직접 방문조사 및 우편조사 병행 | |
| 조사대상 | • 총 757개 기업 중 **729개 기업**<br>**– 휴·폐업기업(28개소),**<br>※ 지식산업센터 입주기업(255개소)은 예정 기업체로 조사대상에서 제외 | |
| 조사내용 | • 일반현황<br>• 서부산스마트밸리 입지평가<br>• 재상사업지구계획<br>• 공장(사업장) 이전 계획<br>• 입주 및 재입주 관련 사항 | |
| 회수기업 | • 631개 기업 | |



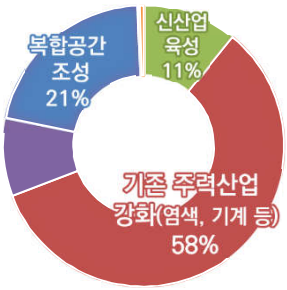

**입주기업 의견조회를 통한 재생사업 방향 검토**

## 조사결과

### 산업단지 이미지

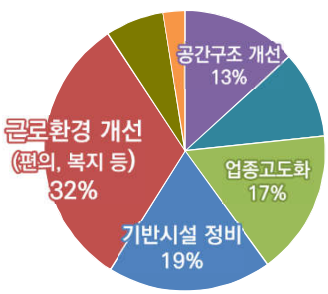



### 재생사업 방향

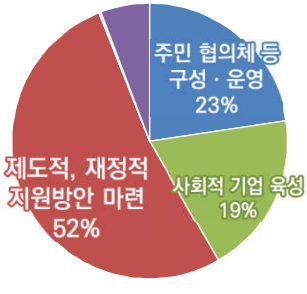



**주력산업 고도화를 통한 산단 이미지 개선 방안 모색**

### 중점개선 방안

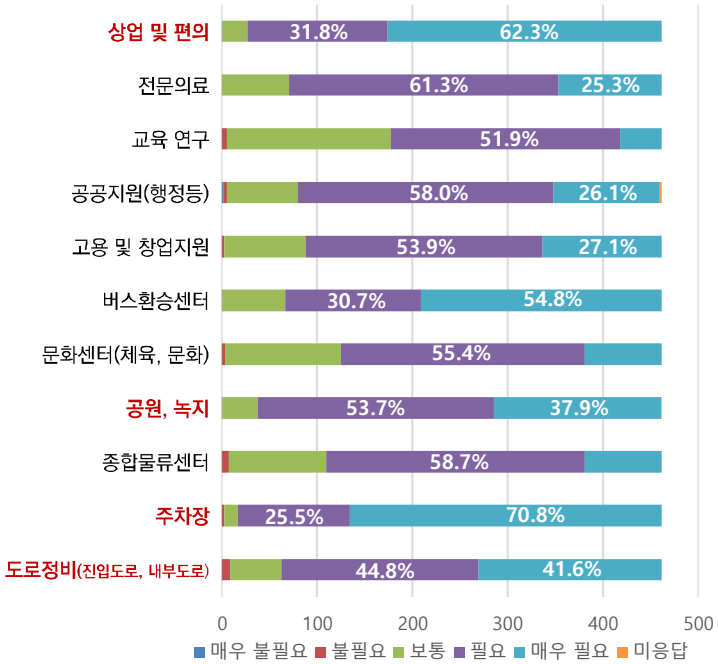



### 성공적 실현방안




**재생사업 ⇒ 행정 지원을 통한 노후환경 개선**

### 기반시설 정비 및 확충 필요성




**지원시설, 주차장, 도로, 공원녹지 등 기반시설 확충 및 개선 필요**

Chapter II 대상지 현황분석

## 04 | 현황종합분석

### 대상지 현황

**❶ 기반시설 개선 필요**
- 1-1 협업단지 주진입로 부재
- 1-2 보도 및 가로수 등 정비
- 1-3 주차장 공간 부족

**❷ 편의시설 및 지원시설 부족**
- 2-1 편의점, 식당 등 지원시설 부족
- 2-2 공원 등 휴게시설 부족

**❸ 경쟁력 강화 및 산업활성화**
- 3-1 노후산단(공장) 이미지 개선
- 3-2 기존 특성화 산업 고도화
- 3-3 업종 혼재 → 첨단산업 반영

### 현황분석

**입주기업 노후화 및 Needs**
- ✓ 종사자수 50명 미만 공장 ⇒ 91.0%
- ✓ 소규모 공장(2천㎡ 미만) ⇒ 59.5% 이상
- ✓ **지원시설 및 기반시설 정비 요구 증대**

**① 기반시설 개선 필요**
- ✓ 간선도로(진입로) ⇒ **보도 불량, 불법주차**
- ✓ 내부도로 ⇒ **도로폭 협소, 불법주차**
- ✓ 주차장 추가확보 ⇒ **간선도로변**

**② 편의시설 및 지원시설 부족**
- ✓ 지원시설용지 부족 ⇒ **편의시설 설치 어려움**
- ✓ 휴게공간 부족 ⇒ **산업여건 악화**

**③ 경쟁력 강화 및 산업 활성화 필요**
- ✓ 전통 제조업 중심 ⇒ **저부가가치 산업 집적**
- ✓ 노후산단 이미지 ⇒ **양질의 인력수급 문제**

## 05 | 이슈사항 도출

| 상위 및 관련계획 | 부산시 정책 | 입주기업의견 청취 | 산업단지 현황 |
|---|---|---|---|
| • 제5차 국토종합계획<br>• 제5차 산업직접활성화 기본계획<br>• 제1차 지방시대 종합계획 등 … | • 2050 부산 장기발전계획<br>• 2040 부사도시기본계획<br>• 사하구 2030 장기발전계획 등 | • 조업실태조사<br>• 입주조합 간담회<br>• 관리공단 협의의견 | • 입주업종 및 휴 · 폐업 현황<br>• 도시계획시설, 토지이용계획<br>• 산업단지 노후도 등 |
| **첨단 · 지식산업의 육성** | **주력산업 고부가가치화** | **사업 추진력 확보** | **산업단지 인프라 정비** |

**서부산스마트밸리 비전과 실천전략 도출**

**첨단 · 지식산업의 육성**
- (복합) : 거점공간 설치(활성화구역 등)
- (업종) : 첨단산업 및 지식산업 업종전환 유도

**주력산업 고부가가치화**
- (융합) : 기존산업 + 신산업 융합
- (특화) : 주력산업(뿌리산업) 고부가가치화

**사업 추진력 확보**
- (지원) : Needs 파악, 기업지원, 기반시설 확보
- (수요) : 입주수요 및 사업 타당성 확보

**산업단지 인프라 정비**
- (시설) : 주차장, 도로 등기반시설 정비 및 확충
- (지원) : 지원시설 확충 등 행정적 지원방안 마련

Chapter Ⅲ 기본구상

## 01 | 비전 및 세부전략

"산업·사람·환경이 공존하는 미래형 융복합 산업 혁신"

# 서부산 스마트밸리 재생사업

### 첨단 Hi-Tech

- ✓ 산단 내 첨단·지식산업 등 新산업 육성
- ✓ 新산업 육성에 따른 신규 일자리 창출

### 특화 Specialization

- ✓ 기존 염색, 수산물 등 산업 고도화 정책 마련
- ✓ 지역특화 산업 및 뿌리산업으로 발전

### 상생 co-exist

- ✓ 근로자의 Needs 파악을 통한 맞춤형 재생
- ✓ 주변 공업지역 및 산업단지와 연계 발전

### 정비 Repair

- ✓ 노후산단 정비 (기반시설 등) 를 통한 경쟁력 확보
- ✓ 지원시설(근생, 편의) 확충을 통한 근로환경 개선

## 02 | 기본구상

**❶ 재생사업지구 지정**

- **효율적인 재생사업 시행**을 위한 진입로, 주차장 조성, 보덕포 정비사업 등을 반영한 재생사업지구 지정

기정 : 산업단지 구역계

변경 : 재생사업지구 구역계

**❷ 토지이용계획(안)**

- 거점공간, 기반시설 정비, 용도현실화 등 재생사업지구계획 반영

| 거점공간 | 기반시설 | 용도 현실화 |
|---|---|---|
| 활성화구역(후보지) 복합용지 총량 | 진입도로 신설 보덕포 정비 | 공유수면, 지원시설 등 미지정 부지 |

**❸ 업종배치구상**

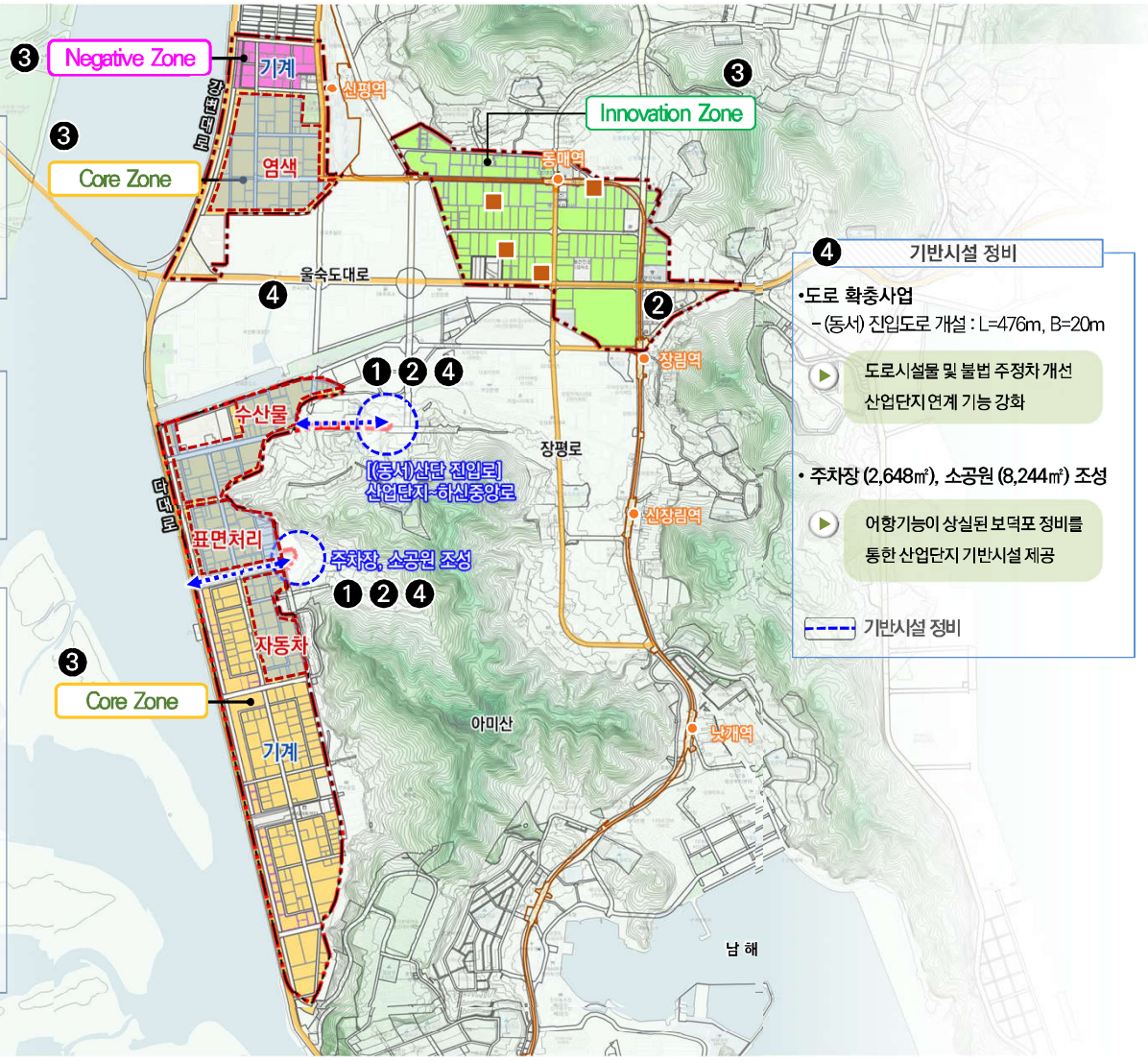
- 등을 위한 **업종배치계획 재검토**

| | |
|---|---|
| 특성화 | ✓ 수산물 가공, 염색, 표면처리, 자동차 등 뿌리산업 육성 |
| 첨단화 | ✓ 첨단산업 유치를 위한 구역 설정 및 업종허용 범위 재검토 |
| 구역화 | ✓ 산업 특성화 + 첨단화를 위한 구역별 Zone 설정 |

Innovation Zone ⇒ 첨단산업 육성

Core Zone ⇒ 특화산업 육성

Negative Zone ⇒ 업종특례지구



# 01 | 토지이용계획

## 기본방향

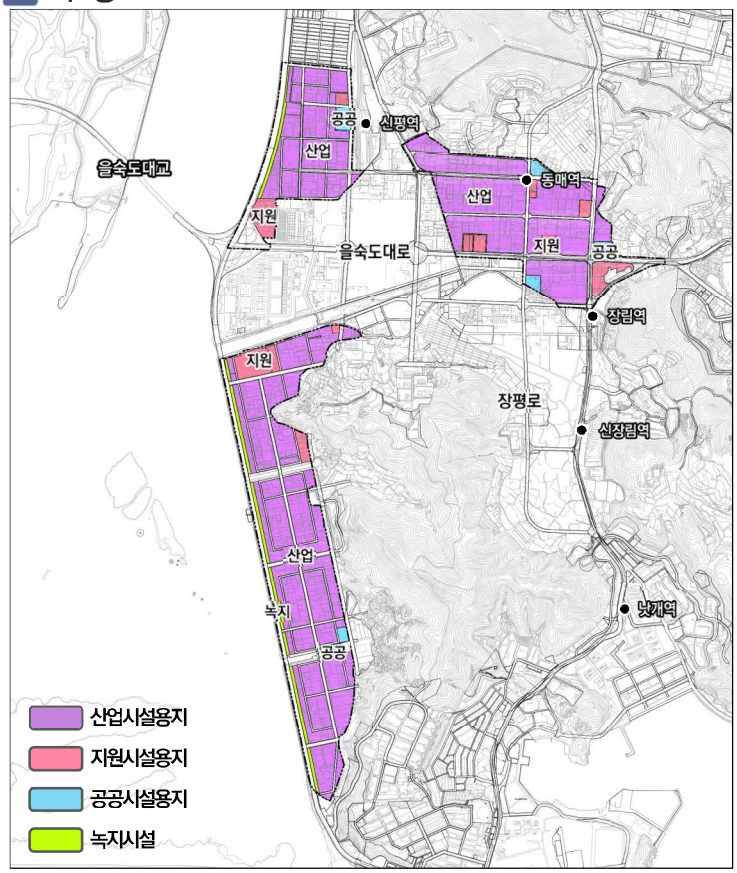
- **민간주도 산업단지 재생 활성화 및 첨단산업단지 조성**을 위한 복합용지(총량관리) 도입
- **기반시설 확보, 용도 현실화**(주차장, 공원, 공유수면, 공공청사, 자원순환) 등을 반영하여 **체계적인 관리**

## 토지이용계획 변경(안)

| 구 분 | | 면 적(㎡) 기 정 | 증 감 | 면 적(㎡) 변 경 | 구성비 (%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | | 2,815,005.8 | 감) 146,350.8 | 2,668,655.0 | 100.0 | |
| 산업시설용지 | | 1,749,069.2 | 감) 11,142.4 | 1,737,926.8 | 65.1 | 복합용지 93,044㎡ 포함 |
| 지원시설용지 | | 168,630.5 | 증) 14,609.7 | 183,240.2 | 6.9 | - |
| 공공시설용지 | 소계 | 830,225.0 | 감) 179,638.6 | 650,586.4 | 24.4 | - |
| | 도로 | - | 증) 583,400.0 | 583,400.0 | 21.9 | 10%이상 |
| | 철도 | - | 증) 1,348.5 | 1,348.5 | 0.1 | |
| | 주차장 | - | 증) 12,876.8 | 12,876.8 | 0.5 | 0.6%이상 |
| | 공원 | - | 증) 22,658.2 | 22,658.2 | 0.8 | 7.5%이상 |
| | 공공청사 | - | 증) 25,752.4 | 25,752.4 | 1.0 | - |
| | 기타청사 | - | 증) 1,457.3 | 1,457.3 | 0.1 | |
| | 자원순환 | - | 증) 3,093.2 | 3,093.2 | 0.1 | - |
| 녹지시설 | | 67,081.1 | 증) 4,612.1 | 71,693.2 | 2.7 | 7.5%이상 |
| 기타(공유수면) | | - | 증) 25,208.4 | 25,208.4 | 0.9 | - |

※「산업입지법」제39조의17제3항에 따라 산업입지개발지침 내 도로율 및 녹지율 미적용
※ 관리기본계획상 공공시설용지의 각 시설별 세분에 따른 면적증가 그 외 구적오차 정정 반영

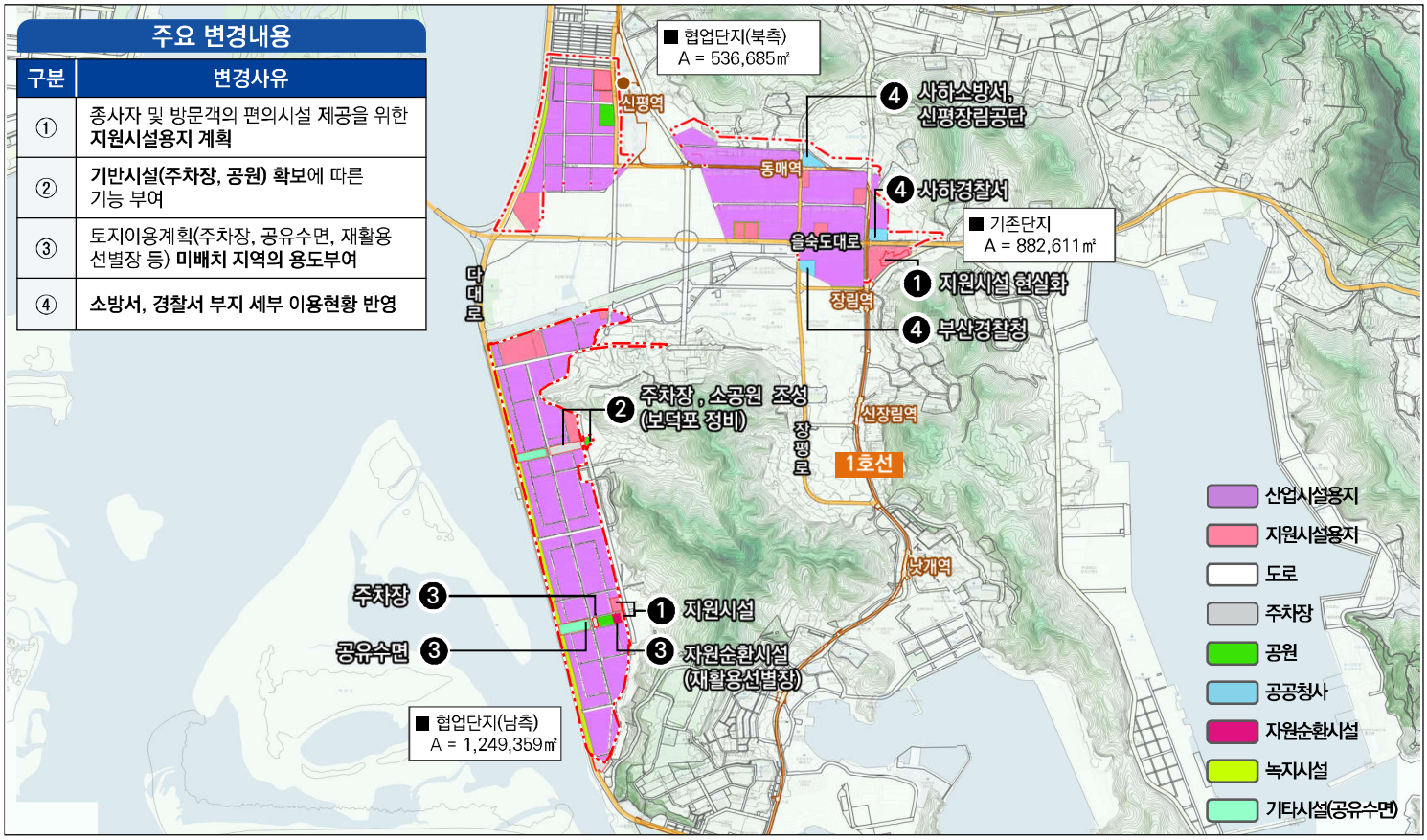
## 기 정




## 변 경

**주요 변경내용**

| 구분 | 변경사유 |
|---|---|
| ① | 종사자 및 방문객의 편의시설 제공을 위한 **지원시설용지 계획** |
| ② | **기반시설(주차장, 공원) 확보**에 따른 기능 부여 |
| ③ | 토지이용계획(주차장, 공유수면, 재활용선별장 등) **미배치 지역의 용도부여** |
| ④ | **소방서, 경찰서 부지 세부 이용현황 반영** |



# 02 | 복합용지 검토

## 목적 및 기준

### 복합용지 총량도입 검토

**도입사유** **토지이용계획 상 총량 개념 준용**(산업시설용지 내 별도 표기)

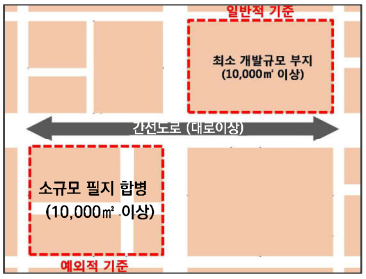
- 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」제13조에 따라 **복합용지는 준공업 또는 준주거지역으로 지정 가능**
- **1차 시범지구**(대구 제3, 서대구, 부산사상 등) **사례검토 결과,** 복합용지 위치 표시에 따른 **지가 상승 및 부동산 투기 발생**으로 **사업추진 제약요소로 작용**
- 따라서 「국토계획법」에 따른 도시본계획, 광역도시계획 수립 시 적용되는 **토지이용계획 총량 개념 준용**

**지정기준(안)** **복합용지 변경 시 지정기준**

| 구분 | 지 정 기 준 | 비 고 |
|---|---|---|
| 개발규모 | **부지면적 1만㎡ 이상**<br>⇒ **산업집적화 및 파급효과 등을 고려, 최소단위인 "1만㎡ 이상"** 설정 | 첨부1 |
| 변경 가능지역 | **간선도로 변**(대로 이상)의 100m 이내 산업시설용지<br>- 간선도로와 완충녹지가 접한 경우 완충녹지 변에서 100m | 첨부2 |
| | **2개면**(간선도로 포함) **이상 도로에 접한 필지** | |
| | **역세권 인근 500m** 이내 지역 | 첨부3 |
| 예외 규정 | **사업추진 타당**하다고 인정하는 지역(**살수요, 사급성, 공익성 등**)<br>⇒ **개발규모 1만㎡ 이하, 변경가능 지역 외 지정 가능** | - |
| 사업 미시행 시 | 민간사업 진행시 토지이용계획 및 용도지역 변경 후 **기간 내 사업 미추진시 변경 지역 환원 조치**<br>⇒ 기간 : 승인 후 **3년 까지 공사 미착공**, 공장착공 후 **1년 이상 공사중단**<br>(산업집적법 제13조의 5 공장설립등의 승인의 취소 준용) | - |

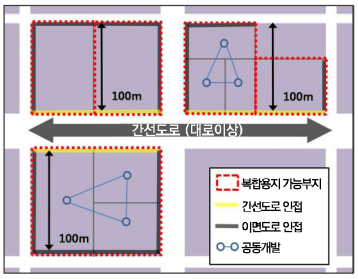
### 첨부 1 : 개발면적 예외기준

- 최소 개발규모 미만이라도 **인접지와 합병 시 허용**

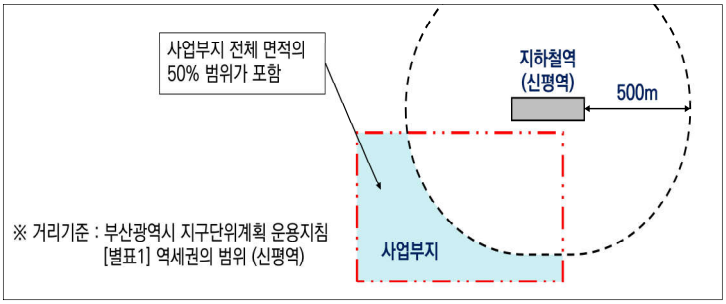



### 첨부 2 : 도로 개념도

- **간선도로 및 2개소 이상 이면도로 인접** → 복합용도 변경 가능




### 첨부 3 : 역세권 개념도




※ 거리기준 : 부산광역시 지구단위계획 운용지침 [별표1] 역세권의 범위 (신평역)

## 복합용지 총량 검토

### 도입 대상지

- 기존단지 내 지식산업센터(4개소) 및 대규모 지원시설 기 입지로 **협업단지에 복합용지 총량 도입 (기존단지 추가시 총량 물량 배정 불가)**
  ⇒ 지원시설 비율 : **기존단지 5.2% / 협업단지 1.7%**

※ 신재생에너지, 부산도시가스 지원시설 제외 : **근로자의 직접적 지원 어려움**

### 도입물량 산출

- 복합용지 총량의 효율적 지정 및 관리를 위하여 **산업단지개발 업무편람**('2018, 국토부)을 활용한 **복합용지(지원시설) 총량 검토**

| 적용기준 | 지 정 기 준 | 지원시설 규모(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 산 업 단 지 규 모 | 1,786,044㎡ | 83,946 | 협업단지 |
| 지 원 시 설 구 성 비 | 4.6% | 82,158 | |
| 생 산 액 | 235백억원('24년 기준) | 77,569 | |
| 종 업 원 수 | 8.4천명('24년 기준) | 61,283 | |
| ① 필 요 면 적 | 76,239㎡ | | 평균값 적용 |
| ② 지 원 시 설 규 모 | 29,717㎡ | | 에너지, 도시가스, 제외 |
| **복 합 용 지 총 량** | **93,044㎡ [(①-②)X2]** | | |

### 복합용지(총량) 반영 방안

- 사업시행자의 복합용지 변경 **사업신청 시 지자체에서 사업 가능성을 검토**하여 복합용지 변경 추진여부 결정
  - 사업시행자는 **세부 사업계획 및 재원조달계획, 사업 타당성 등 제시 필요**

# 03 | 업종배치계획

## 업종배치계획

### 기 존 단 지

**변경사유**

1. 첨단지식 산업육성
2. 소부장 산업 성장 유도

**기정**

- 식료품, 섬유, 목재, 화학, 금속, 전기전자, 기타/비제조 등

**변경**

- Innovation Zone
  - 정보통신(J58~63)
  - 전문, 과학 기술 (M70~73)
  - 산집법에 따른 첨단 업종 (C20~31)
  - 소재 부품 소부장 산업 육성

### 협 업 단 지

**변경사유**

1. 특화산업 육성
2. 업종규제 최소화

**기정**

- 기계, 염색, 표면처리 수산물 가공, 자동차 부품 등

**변경**

- Core Zone
  - 염색, 표면처리, 수산물, 자동차 등 집적화 도모
  - 초정밀 소재 부품 산업육성
- Negative Zone
  - 제한업종 외(환경 저해및기존특성화 업종 제한)

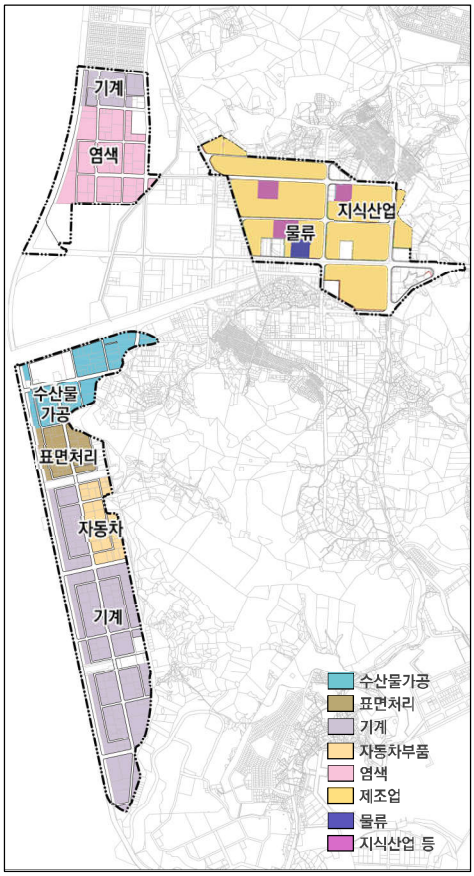
| 기정 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 구분 | | | | 면적(㎡) |
| 합계 | | | | 1,749,069.2 |
| 소계 | | | | 604,331.1 |
| 기존단지 | C10 | 식료품 | 제조업 | 551,446.3 |
| | C13~C15 | 섬유 | | |
| | C16, C17 | 목재 | | |
| | C20~C22 | 화학 | | |
| | C23 | 비금속 | | |
| | C24 | 1차금속 | | |
| | C25 | 조립금속 | | |
| | C26~C28 | 전기전자 | | |
| | C30, C31 | 운수장비 | | |
| | C29, C33, C34 | 기타/비제조 | | |
| | L68 | 부동산업 | | |
| | H52 | 물류시설 | | 12,889.4 |
| | C10, C13~18, C20~34, H52, J58, J59, J62, J63, K64, L68, M70~73, N74~76 | 지식산업센터 | | 39,995.4 |
| 소계 | | | | 1,144,738.1 |
| 협업단지 | C24~25, C27~29, C31, C33 | 기계 | | 573,521.2 |
| | C13 | 염색 | | 251,278.0 |
| | C25 | 표면처리 | | 90,209.0 |
| | C10, C15 | 수산물 가공 | | 153,776.9 |
| | C25, C27~C31, C33 | 자동차 부품 | | 75,953.0 |

| 변경 | |
|---|---|
| 구분 | 면적(㎡) |
| 합계 | 1,737,926.8 |
| 소계 | 608,506.3 |
| · Innovation Zone(첨단지식산업)<br>– 정보통신(J58~J63)<br>– 전문, 과학 기술(M70~M73)<br>– 산집법에 따른 첨단업종(C20~C31)<br>– 소재(C20, C23, C24),<br>– 부품(C25, C26, C27, C28, C29, C30, C33)<br>– 기존 업종[C10, C13~C18, C20~C24, C31, C33, C34, L68, H52(기존 등록지역에 한함), N74~76] | 606,506.3 |
| 소계 | 1,131,420.5 |
| · Core Zone(초정밀 소재)<br>– 초정밀(C27)<br>– 소재(C20, C23, C24)<br>– 부품(C25, C26, C27, C28, C29, C30) | 482,364.1 |
| · Core Zone(특화산업) | 578,988.6 |
| – 염색(C13) | 238,265.9 |
| – 표면처리 (C25) | 89,151.0 |
| – 수산물 가공(C10, C15) | 160,662.3 |
| – 자동차 부품 (C25, C27~C31, C33) | 90,909.4 |
| · Negative Zone(업종규제 최소화)<br>– 제한업종 외 허용 | 70,067.8 |

※ H52는 기존 물류업종 등록 지역에 한함 단, 세부 사업계획을 포함하여 추가 요청시 별도검토

※ 제시된 입주업종에 불부합하여도 서부산스마트밸리 내 기 입주하여 운영중인 공장은 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 등 개별법에 따른 배출 허용기준에 부합하는 경우 이전, 신·증축 가능

## 기 정




## 변 경

**기존 업종의 집단화 및 계열화**

**기 존**

기초산업주류(염색, 기계 등) → 부가가치 저하

낮은 부가가치율

**변 경**

기존 산업 집적화 및 특성화 → Core Zone

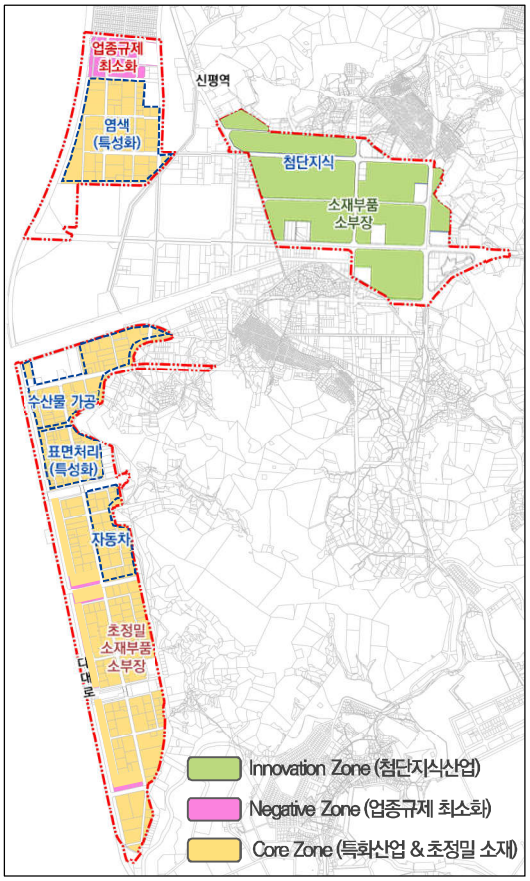
업종재배치 구조고도화

**첨단지식 산업 등 신산업 육성**

Step1 상위 및 관련계획, 시정책 등 성장유망 산업 도출

Step2 첨단지식산업활성을 위한 구역 설정 ⇒ Innovation Zone, Negative Zone

Step3 구역 내 첨단산업 육성을 위한 업종선정 ⇒ 과학기술, 연구개발 등



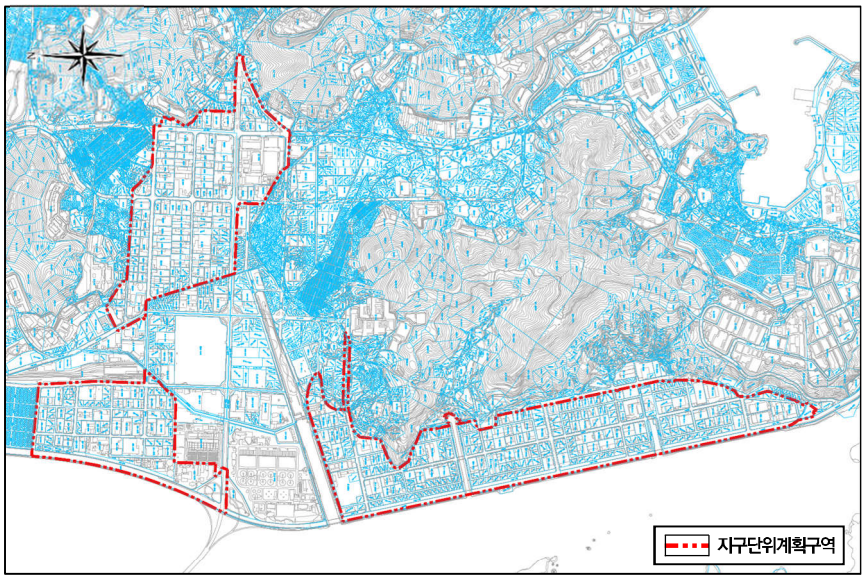
# 04 | 지구단위계획

## 기본방향

산업단지 재생사업의 목표와 기본구상에 부합 + 토지이용 합리화 및 기능증진을 위한 계획적 관리 도모 + 도시경관개선 및 쾌적한 환경 조성

## 지구단위계획구역 설정

• 산업단지의 체계적 관리를 위해 **재생사업지구 전체를 지구단위계획구역으로 설정**




## 지구단위계획구역 조서

| 도면표시번호 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 1 | 서부산 스마트밸리 지구단위 계획구역 | 신평동, 장림동, 다대동 일원 | - | 증) 2,668,655 | 2,668,655 | |

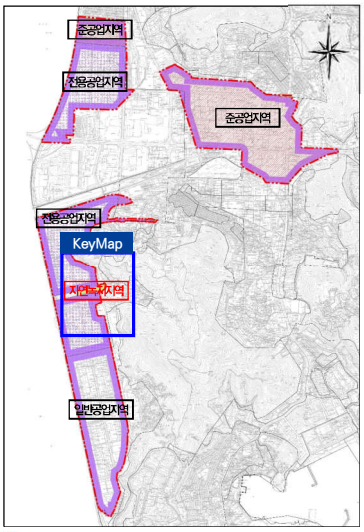
## 용도지역 계획

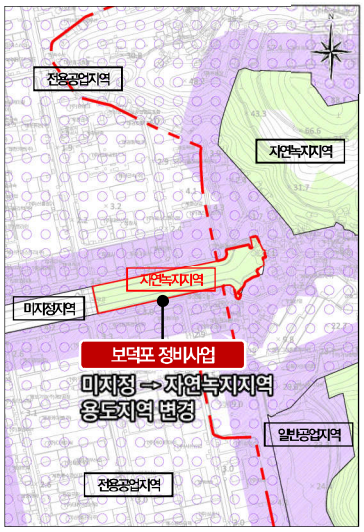
### 산업시설용지 및 지원시설용지

• 기존 용도지역(일반공업지역, 전용공업지역 및 준공업지역) 유지

### 보덕포 정비사업

• 공유수면 매립지 미지정지역 → 자연녹지지역 용도지역 변경




## 건축물에 관한 계획

• 재생토지이용계획에 부합하는 건축물 계획 수립

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 산업시설용지 | 용도 | 『산업입지 및 개발에 관한 법률』 제2조 산업시설용지에서 정한 시설 | |
| | 건폐율 | 80% 이하 | |
| | 용적률 | 300%(전용공업지역)<br>350%(일반공업지역)<br>400%(준공업지역) | |
| | 높이 | - | |
| 지원시설용지 | 용도 | 『산업입지의 개발에 관한 통합지침』 제13조 제1항의 지원시설용지에 해당하는 시설로서 서부산스마트밸리 관리기본계획의 지원시설구역 건축할 건축물의 범위에 해당하는 업종 및 시설 | |
| | 건폐율 | 80% 이하 | |
| | 용적률 | 300%(전용공업지역)<br>350%(일반공업지역)<br>400%(준공업지역) | |
| | 높이 | - | |

# 05 | 기반시설계획

## 기본방향

- 산업단지 **준공 41년 경과**로 기반시설 열악
- 관련계획, 조업실태 조사 등의 검토를 통한 개선이 시급한 재생사업지구 계획 내 **기반시설을 우선 선정·정비**
- 금회 재생사업지구계획 내 기반시설 계획은 **도로 확충사업 및 주차장 조성 1개소, 소공원 조성 1개소로 계획**

### 조업실태조사 결과(도입 시급시설)

| 구분 | 주차장 | 도로 | 공동이용시설 |
|---|---|---|---|
| | 1순위 | 2순위 | 3순위 |
| 개 수(개) | 215 | 110 | 132 |
| 구성비(%) | 66.2 | 53.9 | 49.3 |

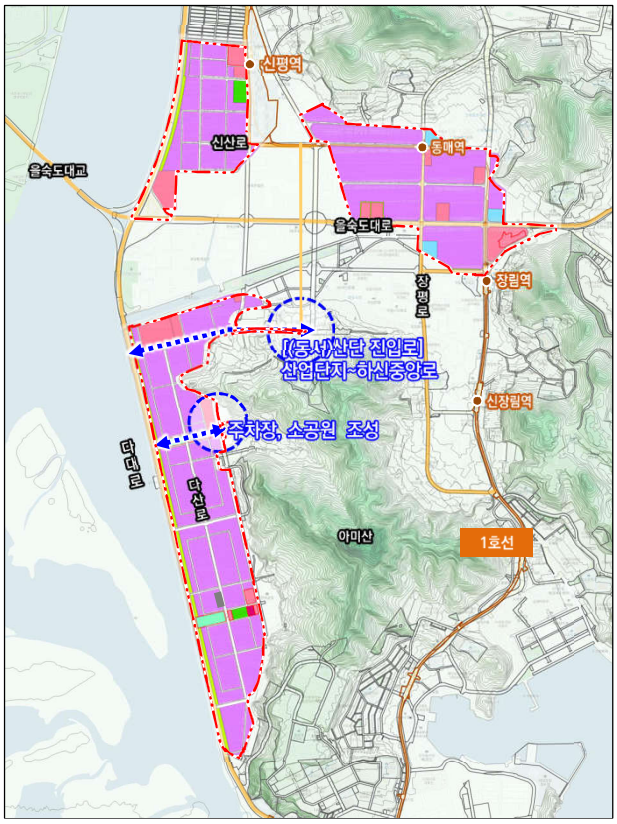
### 관련계획 내 재생사업 반영내용

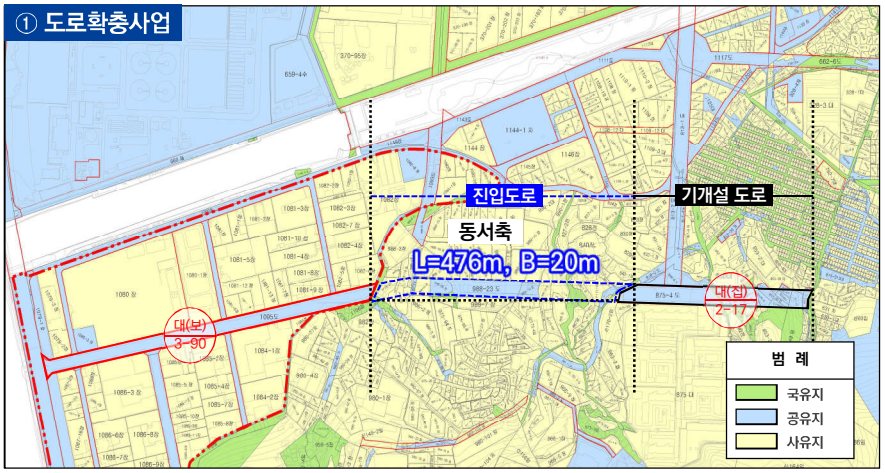
| 구분 | 주요내용 | 반영내용 |
|---|---|---|
| 사하구2030 장기발전계획 | • 산업단지 공간재편 **– 교통 및 보행여건 개선** | • 주진입도로 개설<br>• 주차장 소공원 조성 |
| 서부산스마트밸리 경쟁력 강화 전략수립 | • 근로자 편의성 확보 **– 교통 인프라 부족** | |

## 기반시설계획

| 구분 | | 사 업 량 | 정비사유 |
|---|---|---|---|
| 도로 확충 사업 | 진입도로 개설(동서측) | • **진입도로 개설 : L=476m, B=20m**<br>– 신설 : L=269m<br>– 교량 : L=45m<br>– 정비 : L=162m | • 산단 진입도로 연계를 광역도로망 직결, 물류 이동 등 **원활한 교통 소통 제고**<br>• 보도 및 차로 노후화 등에 따른 도로 정비를 통하여 **산단 종사자의 차량 통행 및 보행여건 개선** |
| **주차장, 소공원 조성 (공유수면 매립 인허가 완료 지역)** | | • 소공원 조성 : A=2,648㎡<br>• 주차장 조성 : A=8,244㎡<br>– 총 184면(일반 99면, 확장 64면, 장애인 9면, 전기차 12면) | • 어항기능을 상실한 보덕포의 **공공기능전환 및 환경여건 개선**<br>• 산업단지 내 부족한 공원 및 주차장 조성을 통하여 **근로환경 개선**<br>• 공유수면 매립을 통한 보상비 미발생으로 **예산절감** |

## 기반시설계획 총괄도



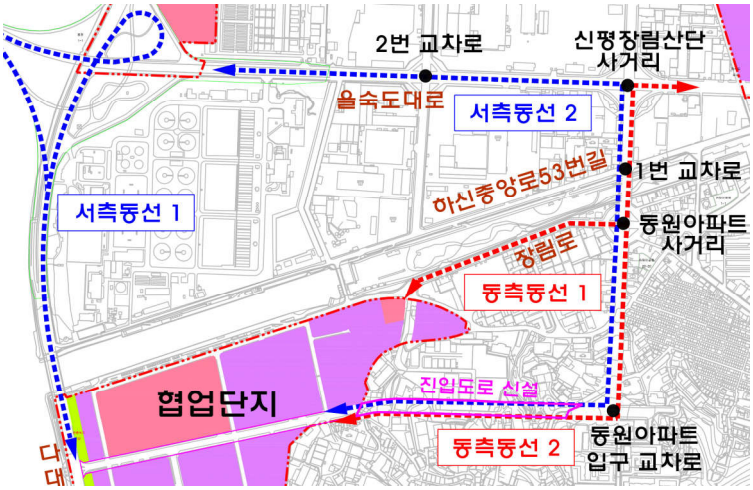
# 05 | 기반시설계획

## 도로개설에 따른 교통영향분석

### 교통처리계획

- 도로개설에 따라 발생하는 교통량을 합리적으로 수용할 수 있도록 **주변 교통여건 및 도로체계를 분석**
- 교차로·진출입체계·내부도로계획의 적정성을 확인함으로써 진입도로 개설에 따른 교통처리계획 적정성 검토

| | | |
|---|---|---|
| 동선 검토 | 동측 | • 동선 1 : 신평장림산단 사거리↔동원아파트 사거리↔장림로↔산단<br>• 동선 2 : 신평장림산단 사거리↔동원아파트 입구↔신설도로↔산단 |
| | 서측 | • 동선 1 : 산단↔다대로↔을숙도대교 교차로<br>• 동선 2 : 산단↔신평장림산업단지 사거리↔을숙도대로 |




**검토결과**

- 동서측의 연계를 통해 단지 내부 접근성을 높이고, 광역도로망과 직결되어 물류 이동 및 산단 진입 등 원활한 교통소통 제고
- 장기적인 교통처리계획을 고려할 시 동·서축 도로 개설을 통한 연속적인 가로망 체계 구축이 필요

### 진입도로 개설에 따른 가로구간 소통상태 변화

- **미개설**시 평균 통행속도는 11.6 ~ 47.3km/h로 **서비스수준 "B ~ F"**,
  **개설시** 평균 통행속도는 12.6 ~ 50.6km/h로 **서비스 수준 "B ~ E" 로 분석**

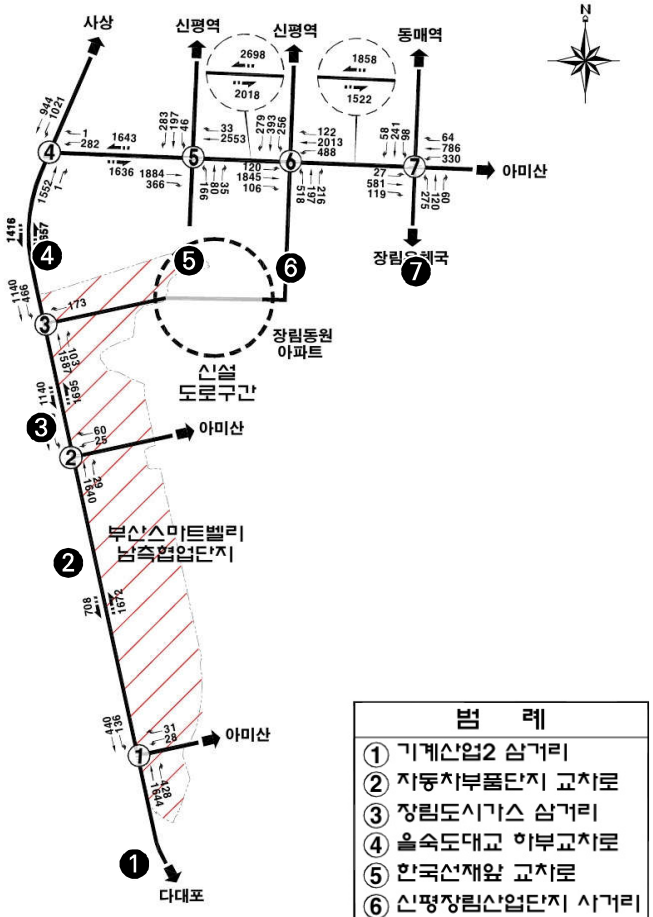
| 구 간 | | | 통행속도(km/h) 미시행 | 통행속도(km/h) 시행 | 서비스 수준 | 증감 (km/h) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 다대로 | 1. 기계산업2 삼거리 | → 2. 자동차부품단지교차로 | 34.2 | 45.6 | C → B | ▲ 11.4 |
| | 2. 자동차부품단지교차로 | → 1. 기계산업2 삼거리 | 47.3 | 50.6 | B → A | ▲ 3.3 |
| | 2. 자동차부품단지교차로 | → 3. 장림도시가스삼거리 | 37.3 | 46.9 | C → B | ▲ 9.6 |
| | **3. 장림도시가스삼거리** | **→ 2. 자동차부품단지교차로** | **34.2** | **45.6** | **C → B** | **▲ 11.4** |
| | **3. 장림도시가스삼거리** | **→ 4. 을숙도대교하부교차로** | **23.7** | **34.2** | **D → C** | **▲ 10.5** |
| | 4. 을숙도대교하부교차로 | → 3. 장림도시가스삼거리 | 29.4 | 39.5 | C → B | ▲ 10.1 |
| 을숙도대로 | 4. 을숙도대교하부교차로 | → 5. 한국선재앞교차로 | 33.5 | 34.3 | C → C | ▲ 0.8 |
| | **5. 한국선재앞교차로** | **→ 4. 을숙도대교하부교차로** | **24.1** | **34.5** | **D → C** | **▲ 10.4** |
| | 5. 한국선재앞교차로 | → 6. 신평장림산단사거리 | 11.6 | 12.6 | F → E | ▲ 1.0 |
| | 6. 신평장림산단사거리 | → 5. 한국선재앞교차로 | 24.9 | 25.7 | D → D | ▲ 0.8 |
| | 6. 신평장림산단사거리 | → 7. 기동대입구사거리 | 24.1 | 22.7 | D → D | ▼ 1.4 |
| | 7. 기동대입구사거리 | → 6. 한국선재앞교차로 | 17.3 | 18.6 | E → E | ▲ 1.3 |

### 진입도로 개설에 따른 교차로 소통상태 변화

- **미개설시** 평균제어지체는 21.7~110.7초/대로 **서비스수준 "B ~ F"**,
  **개설시** 평균제어지체는 15.8~99.7초/대로 **서비스수준 "B ~ E"로 분석**

| 구 분 | 지체도(초/대) 미시행시 | 지체도(초/대) 시행시 | 서비스 수준 | 증감 (초/대) |
|---|---|---|---|---|
| 1. 기계산업2 삼거리 | 21.7 | 15.8 | B → B | ▼ 5.9 |
| 2. 자동차부품단지 교차로 | 56.8 | 25.2 | D → C | ▼ 31.6 |
| 3. 장림도시가스 삼거리 | 46.1 | 22.6 | C → B | ▼ 23.5 |
| **4. 을숙도대교 하부교차로** | **68.2** | **33.3** | **D → C** | **▼ 34.9** |
| 5. 한국선재앞 교차로 | 35.9 | 33.8 | C → C | ▼ 2.1 |
| **6. 신평장림산단 사거리** | **110.7** | **99.7** | **F → E** | **▼ 11.0** |
| **7. 기동대입구 사거리** | **66.3** | **73.2** | **D → E** | **▲ 6.9** |

**진입도로 개설시 교통량('35년, 07~08시)**



# 05 | 기반시설계획

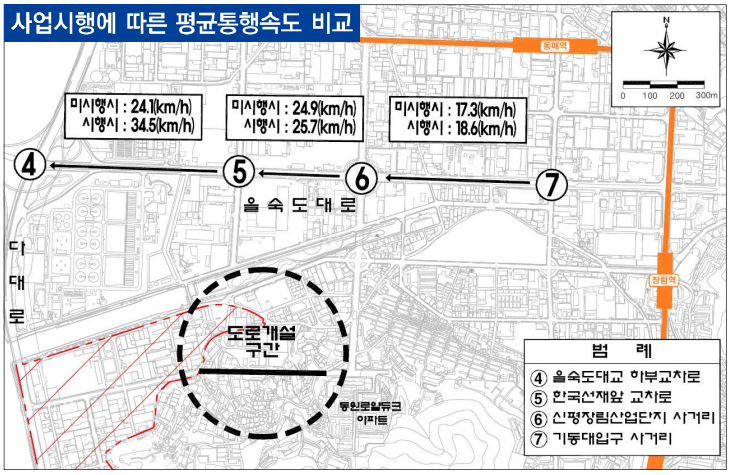
## 도로 확충 사업에 따른 교통영향분석

### 사업시행에 따른 평균통행속도 변화 분석

- 인접 간선도로인 을숙도대로(을숙도대교 하부교차로 ~기동대입구사거리)의 평균통행속도는 미시행시 대비 **시행시 0.8km/h ~ 10.4km/h 로 개선**

| 구 간 | 통 행 속 도(km/h) | | 서비스 수준 | 증감 (km/h) (②-①) |
|---|---|---|---|---|
| | 미시행 ① | 시행 ② | | |
| 5. 한국선재앞 교차로 → 4. 을숙도대교 하부교차로 | 24.1 | 34.5 | D → C | ▲ 10.4 |
| 6. 신평장림산단사거리 → 5. 한국선재앞 교차로 | 24.9 | 25.7 | D → D | ▲ 0.8 |
| 7. 기동대입구사거리 → 6. 신평장림산단사거리 | 17.3 | 18.6 | E → E | ▲ 1.3 |

**사업시행에 따른 평균통행속도 비교**




### 사업시행에 따른 통행시간 변화 분석

- 기존 경로 [1] 의 통행시간은 3.53분으로 분석
- 기존 경로 [2] 의 통행시간은 2.54분으로 분석

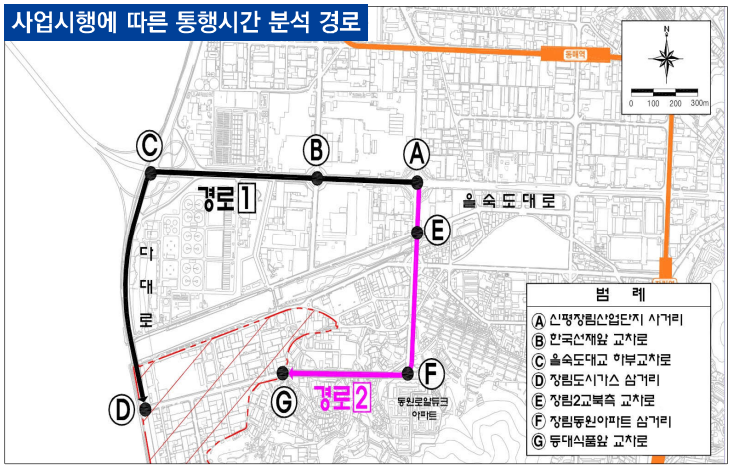
[1] 기존경로 : Ⓐ → Ⓑ → Ⓒ → Ⓓ

| 구분 | 시점 | 경유 | 종점 | 거리(km) | 통행시간(분) |
|---|---|---|---|---|---|
| 현황 | Ⓐ | ⒷⒸ | Ⓓ | 1.97 | 3.79 |
| 미시행시 | Ⓐ | ⒷⒸ | Ⓓ | 1.97 | 4.54 |
| 시행시 | Ⓐ | ⒷⒸ | Ⓓ | 1.97 | 3.53 |

[2] 신설경로 : Ⓐ → Ⓔ → Ⓕ → Ⓖ

| 구분 | 시점 | 경유 | 종점 | 거리(km) | 통행시간(분) |
|---|---|---|---|---|---|
| 사업시행시 | Ⓐ | ⒺⒻ | Ⓖ | 1.30 | 2.54 |

**사업시행에 따른 통행시간 분석 경로**




### 사업시행에 따른 통행시간 절감편익 분석

- 도로개설에 따른 통행시간비용을 산출한 결과, 연간 통행시간비용 **절감편익은 약 17.7억원/년으로 추정**
- 도로개설에 따른 **직접편익에는 차량운행비 감소, 교통사고비용 감소, 대기오염 발생량 감소** 등의 추가편익 항목이 있으며,
- 이러한 편익들을 모두 반영할 경우, **편익은 더욱 클 것으로 판단**

**통행시간비용(사업미시행시)**

| 구 분 | 통행시간 (시) | 차량당 시간가치 (원/대.시) | 교통량 | | 통행시간비용 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (대/시) | (대/일) | (원/일) | (억원/년) | |
| 경로 1 | 0.0756 | 19,611 | 610 | 8,714 | 12,919,727 | 47.2 | 경로 1 |

**통행시간비용(사업시행시)**

| 구 분 | 통행시간 (시) | 차량당 시간가치 (원/대.시) | 교통량 | | 통행시간비용 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (대/시) | (대/일) | (원/일) | (억원/년) |
| 경로1 | 0.0588 | 19,611 | 182 | 2,600 | 2,997,988 | 10.9 |
| 경로2 | 0.0424 | 19,611 | 428 | 6,114 | 5,082,735 | 18.6 |
| **합계** | - | - | - | - | **8,080,723** | **29.5** |

**연간절감편익**

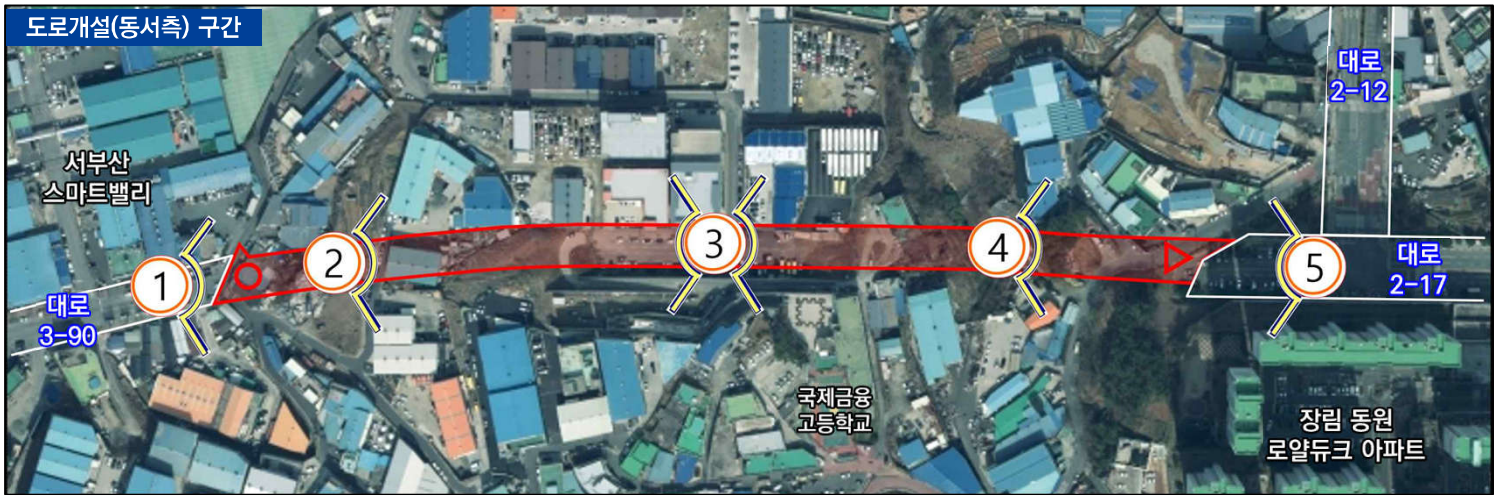
| 구 분 | 통행시간비용(억원/년) | | 연간 절감편익 (억원/년) |
|---|---|---|---|
| | 사업 미시행시 | 사업 시행시 | |
| 합계 | 47.2 | 29.5 | 17.7 |

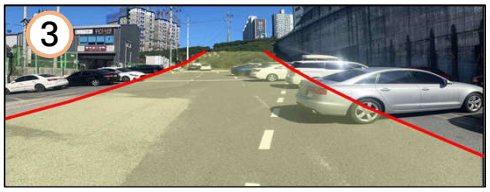
# 05 | 기반시설계획

## 도로 개설(동서측)

### 대상지 현황

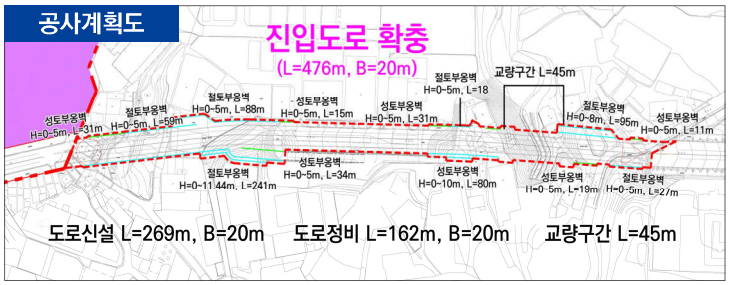
- 산업단지 우회 진입도로 일부가 현재 단절되어 있어 산업단지로 원활한 진출입 및 교통소통을 위하여 재생사업지구계획을 통한 도로 확보가 필요





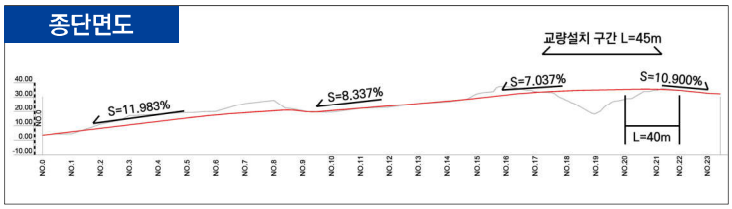
### 추진계획

- **단절된 장림공단 ~ 동원로얄듀크 아파트간 도로를 연결**하여 교통편의를 제공함으로써 산업단지의 원활한 교통흐름을 유도
- 산업단지 **내·외부의 접근성을 개선**하여 교통 편의성 제고




### 계획범위

- **진입도로 확충(동서측) : B=20m, L=476m**
  - 도로신설 L=269m, 교량신설 L=45m, 도로정비 L=162m




### 기대효과

- 지역과 **연계성 강화 및 이용자의 교통 편의성 및 안정성을 높임**으로서 주민 불편 사항을 해소하고 지역 간 균형발전을 도모

# 05 | 기반시설계획

## 주차장, 소공원 조성 (보덕포 공유수면 매립지)

### 대상지 현황

- 보덕포 일원은 **어항기능이 상실된 공간**이 무방비로 방치되어 **경관 저해 및 안전 문제가 발생**하고 있어 기능 회복을 위한 정비 필요
- 산업단지 내 주차공간이 절대적으로 부족하여 **불법주차와 도로 혼잡**이 발생하고 있어 **차량 교행 시 안전사고 우려**가 높은 실정
- 산업단지 방문객과 근로자의 휴게 및 주차 편의성 항상, 안전한 교통환경 조성을 위한 개선이 필요한 실정

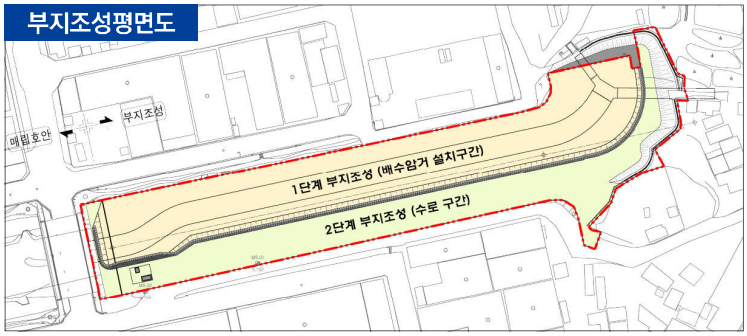
대상지 현황

### 추진계획

- 주차장 부족문제를 해결하기 위한 **협업단지 중심 최적의 주차공간 확보**
- 주차장 : A = **8,244㎡, 총 184면**(일반 99면, 확장 87면, 장애인 9면, 전기차 12면)
- 대상지 주변 여건 및 특성을 고려하여 **보덕포의 옛 이미지를 반영한 소공원 디자인 차용**
- 소공원(보덕포레스트) : A = **2,648㎡**

시설계획 평면도

부지조성평면도




### 기대효과

- 개선된 주차 환경 및 공간 제공으로 **불법 주·정차 해소, 근로 여건 개선과 산업단지 종사자 만족도 향상**
- 공원 이용 여건 개선을 통한 휴게공간 제공으로 **근로자 만족도 및 근로환경 개선 등 산업단지 경쟁력 강화**
- 유휴부지를 **활용한 산업단지 내 도입이 시급한 기반시설(공원, 주차장)의 신속한 제공**으로 산업단지 현안사항 해소 및 효율적 생산 활동 지원

# 06 | 재해영향평가

## 재해영향평가

### 관계법령 및 실시근거

| 관 계 법 령 | 조 항 | 비 고 |
|---|---|---|
| 자연재해대책법 | 제4조(재해영향평가등의 협의)<br>제5조(재해영향평가등의 협의 대상) | |
| 자연재해대책법 시행령 | 제6조(재해영향평가등의 협의 대상 및 협의방법 등) | |
| 산업입지 및 개발에 관한 법률 | 제39조의7(재생시행계획의 승인) | |

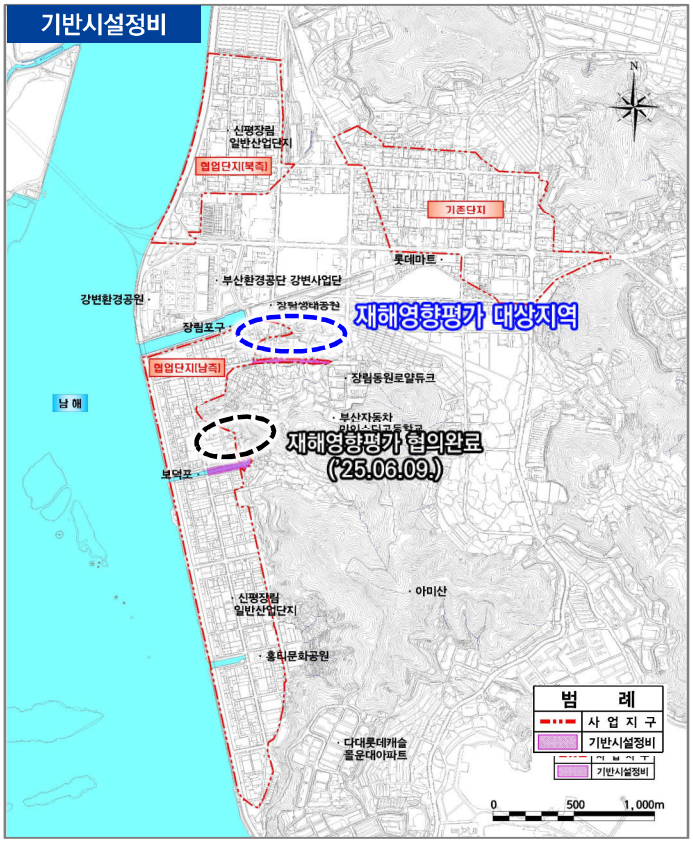
| 협 의 대 상 | 개발사업의 범위 | 협의시기 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 나.사업 및 유통단지 조성 | 2) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제18조에 따른 일반산업단지개발실시계획 | 관계 행정기관의 장과 협의 시 | 주1) |
| | 8) 「산업단지 인·허가 간소화를 위한 특례법」 제8조에 따른 산업단지계획 | 산업단지계획의 수립 또는 승인 전 | 주2) |

주1) : 재생사업지구 지정에 따라 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제39조의11제2항에 의거 의제 됨.
주2) : 「산업단지 인·허가 간소화를 위한 특례법」제14조제3항에 근거하여
통합심의를 거친 경우 재해영향평가 협의를 득한 것으로 봄.
※ 개별법령에 따라 통합심의 대상이 되는 개발사업은 사전검토 대상에서 제외.
(재해영향평가등의 협의 보고서 작성 가이드북, 2026, 국립재난안전연구원)

### 재해영향평가 대상지역

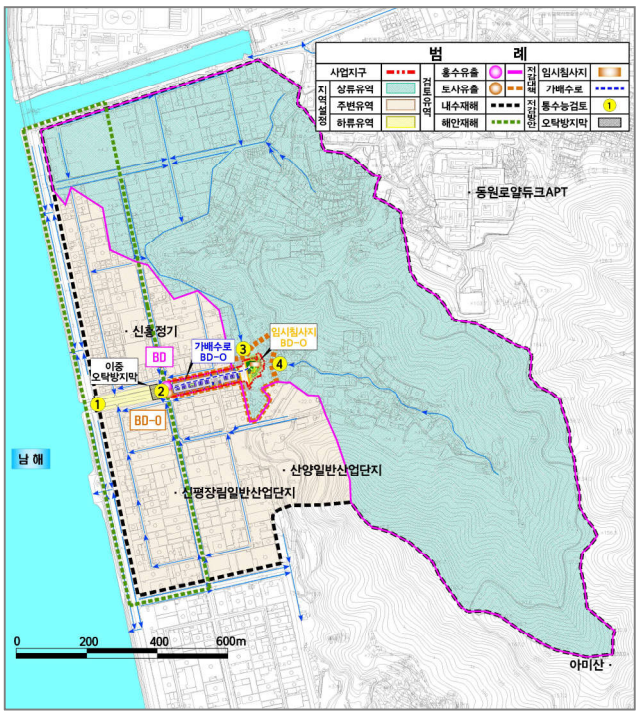
| 재해영향평가 대상지역 | 계 획 | 비 고 |
|---|---|---|
| 기반시설정비 | 보덕포 지역(주차장 A=2,648㎡, 소공원 A=8,244㎡) | 제외주3) |
| | 진입도로 개설(L=476m, B=20m, A=11,777㎡) | 설정 |

주3) : 「자연재해대책법」제4조제2항에 의거 기 완료한 협의('25.06.09.)를 금회 갈음할 수 있음.

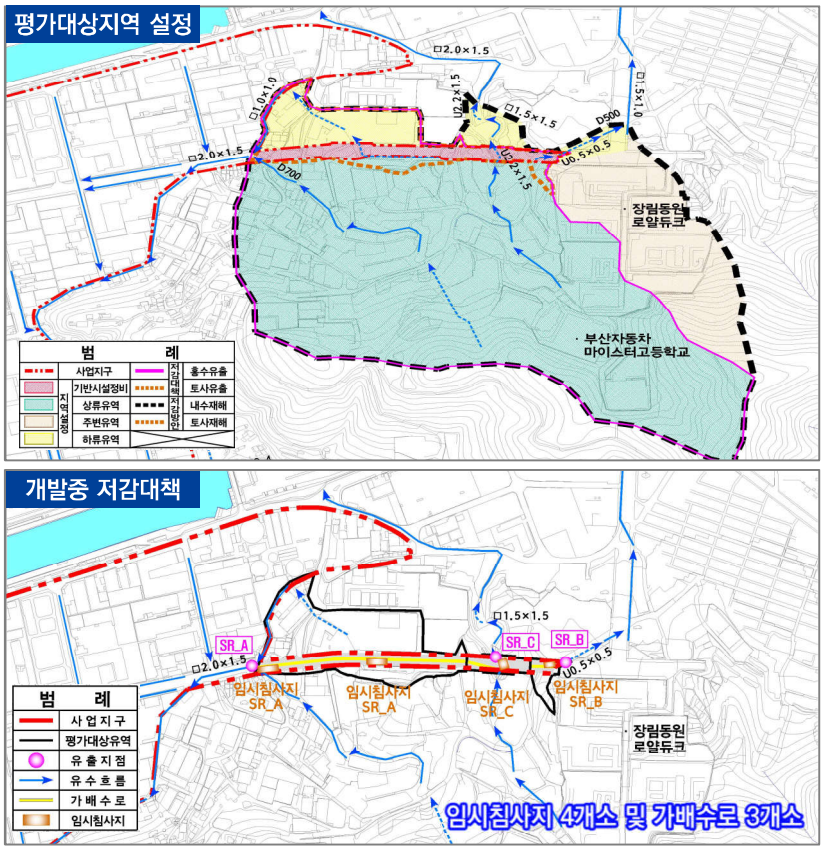



### 보덕포 공유수면매립 및 정비사업(협의완료)

| 사업시행기관 | 협의기관 | 승인기관 | 협의완료 |
|---|---|---|---|
| 사하구 도시정비과 | 부산시 자연재난과 | 부산지방해양수산청 해양수산환경과 | 2025.06.09. |




### 금회 평가 대상지역 설정 및 개발중 저감대책



# 01 | 총사업비 검토

• 사업비는 국비 및 부산시 재정여건 등을 충분히 감안하여 산정하였고, **총사업비 47,794백만원**에 대해 **국토교통부 등과 협의 후 사업 우선순위 결정 예정**

| 구 분 | | 사업내용 | 사업비(백만원) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 합계 | 공사비 | 보상비 | |
| 도로 확충 사업 | 진입도로 개설(동서측) | • 진입도로 개설 : L=476m, B=20m<br>- 도로신설 : L=269m 교량신설 : L=45m<br>도로정비 : L=162m | 27,550 | 12,200 | 15,350 | - |
| 주차장, 소공원 조성 | | • 소공원 조성 : A=2,648㎡<br>• 주차장 조성 : A=8,244㎡ | 14,927 | 14,927 | - | - |
| 소 계 | | | 42,477 | 27,127 | 15,350 | |
| 설계비 | | | 2,536 | 2,536 | - | - |
| 감리비 | | | 2,711 | 2,711 | - | - |
| 시설부대비 | | | 70 | 70 | - | - |
| 소계 | | | 5,317 | 5,317 | - | - |
| 총 계 | | | 47,794 | 32,444 | 15,350 | - |

※ 향후 행정절차 이행 및 심의 등에 과정에서 변동 될 수 있음
※ 주차장, 소공원 조성은 사하구청에서 기본 및 실시설계 용역이 별도 진행 중으로 설계비 기투자(금회 총사업비에 미반영)

## ※ 참고 : 주차장, 소공원 조성 사업비 비교 · 검토

• **주차장, 소공원**(보덕포 정비) **조성 총공사비는 14,927백만원**(공유수면 매립으로 보상비 없음) 으로 **공원·주차장** 개별조성시 **총 사업비 26,655백만원** 비해 **11,728백만원이 절감**되는 것으로 검토

→ **주차장, 소공원** 조성사업(실시설계 진행중)**은** 서부산스마트밸리 중심부에 배치 되어 **이용자의 접근 및 활용성 등이 비교적 높을 것으로 검토**

→ **개별 조성 시** 협업단지 내 국·공유지 등 가용 부지 부족에 따른 **사유지 매입 등의 협의절차 지난 예상**

| 구분 | 면적 (㎡) | 주차장, 소공원 조성 | 개별 조성시 공원·주차장 조성(안) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 공사비(백만원) | 합 계 | 공 사 비(백만원) | 토지보상비(백만원) | |
| 계 | | 14,927 | 26,655 | 1,088 | 25,567 | - |
| 부지조성 | 12,696㎡ | 14,927 | 25,567 | - | 25,567 | - |
| 공원 | 2,648 | | 630 | 630 | - | - |
| 주차장 | 8,244 | | 458 | 458 | - | - |

※ 개별 공원·주차장 조성 : 기 조성된 부지 매입에 따른 부지조성 공사비 제외, 토지보상비는 협업단지(남측) 내 사유지 평균 공시지가 X 2.5배로 계산

Chapter VI 추진일정계획

# 01 추진일정계획

**3개월**

법 제39조의10 **부산광역시장** — **재생사업지구계획(안) 수립** (재생계획 + 재생시행계획)

**컨설팅 수요조사** (지자체) ➡ **사전컨설팅(1차)** (국토연구원)

**1개월**

**승인신청 도서 작성** (환경, 교통, 경관, 재해 등)

**4개월** 총사업비, 타당성 검증 사전협의 포함

특례법 제9조 **20일 이상 열람 합동설명회** — **주민, 입주기업, 토지소유자, 전문가 등의 의견청취** (사용수용방식의 경우 토지소유자 동의서 징구, ½ 이상 )

특례법 제10조 — **산업단지 관리권자, 관계행정기관 협의**

**사전컨설팅(2차, 필요시)** (국토연구원) ➡ **의견수렴, 제도개선발굴**

**1개월**

법 제39조의 10 **통합심의** — **산업단지계획심의위원회 심의**

법 제39조의2 산업단지 지원 운영지침 제11조 — **타당성 검증 및 총사업비 협의** (국토교통부, 사업검증 국비지원 기준제시 등)

**1개월**

특례법 제15조 — **재생사업지구 지정통보** (부산광역시 → 국토교통부)

법 제39조의2·3 **부산광역시장** — **재생사업지구계획 승인 및 고시**

### 사전 컨설팅

**목 적**
- 재생계획의 지역여건을 반영한 **실효성 있는 사업발굴**로 계획 수립 지연 최소화

**시 기**
- **1차 필수** : 재생사업지구계획(안) 수립시
- 2차 선택 : 승인신청 후 지자체 요청시

### 타당성 검증

**목 적**
- 재생사업추진의 **실효성 및 합리성** 제고
- 재생사업 **국비지원** 대한 적절성, 시급성, 타당성 등 검증

**시 기**
- **필수** : 재생사업지구계획 승인 전

**평가항목**
- 계획의 필요성
- 계획의 충실성(토지이용계획, 기반시설 등 합리성)
- 사업추진가능성(투자계획, 실현성 등)
- 사업의 파급효과

| 과업내용 \ 기간 | 2026년 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 재생사업지구계획 | 토지이용계획 등 | 부문별 계획 | | 승인신청 | 행정절차 이행 | | |
| | | | | 신청도서 작성 | 주민의견청취, 합동설명회, 관련부서(기관) 협의, 심의 등 | | |
| 지구지정 및 재생계획 | 토지이용계획 | 부문별계획 수립 | | 승인신청서 작성 | 관계기관(부서) 협의 | | 산단심의 |
| | 업종배치계획 | 기반시설계획, 공원녹지계획 | | | | | |
| 재생시행계획 – 지장물 및 측량 | | | 측량 | 성과심사 | 추가 착안사항 | | |
| | | | 조사계획, 지장물 조사 | | 사전컨설팅 및 총사업비 협의 사전대응을 통한 과업기간 준수 | | |
| 재생시행계획 – 지반조사 | | | 지질 및 지반조사 | | | | |
| | | | | 조사결과 보고서 | | | |
| 재생시행계획 – 사전경관계획 | 현황조사 및 분석 | | 보고서 작성 | | 심의도서 작성 / 관련부서(기관) 협의 등 | | 산단심의 |
| | | 기본구상및계획,재생사업에대한가이드라인,기타가이드라인등 | | | | | |
| 재생시행계획 – 지구단위계획 | 용도지역 계획 | 가구 및 획지계획 | | 계획도서 작성 | 심의도서 작성 / 관련부서(기관) 협의 등 | | 산단심의 |
| | 기반시설 계획 | 건축물 등에 관한 계획 | | | | | |
| 재생시행계획 – 에너지사용계획 | 수요예측 | 절감방안 | 관련기관 사전협의 | | 심의도서 작성 / 관련부서(기관) 협의 등 | | 산단심의 |
| | 기반시설 계획 | | 에너지공단, 한전 등 | | | | |
| 재생시행계획 – 기본 및 실시설계 | | 기본설계 | | 총사업비 사전협의 | 실시설계 | | 산단심의 |
| | | 총사업비, 토공, 도로, 주차장, 공급처리 등 | | | 공정별 상세 설계 / 사업비 확정 | | |
| 재생시행계획 – 지형도면고시 | | | | | | | |
| 보고 및 자문 | | | 사전 컨설팅 (1차) | | | 사전컨설팅 2차(필요시) | |
| 주요 행정절차 | | 국토부 사전협의 | | 승인 열람 합동 신청 공고 설명회 | | | 산단 심의 |

26년 10월 : 국토부 총사업비 협의, 26년 12월 : 설계VE 및 기술심의, 27년 02월 : 재생사업지구계획 승인 및 지형도면고시(부산광역시)

※ 상기 추진일정은 행정절차 이행에 따라 변동될 수 있음

# MEMO