김해시 고시 제2019-291호

서김해일반산업단지
관리기본계획 변경 승인 고시

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제33조 규정에 따라 서김해일반산업단지 관리기본계획을 변경 승인고시합니다.

2019년 11월 15일

김 해 시 장

※ 열람 장소 : 김해시 도시개발과 (☎ 055-330-6853)
경남개발공사 서김해사업소(☎ 055-329-0596)

붙임 : 서김해일반산업단지 관리기본계획(변경) 1부.

서김해일반산업단지 관리기본계획(변경)

1. 산업단지 개요

가. 관리기관 : 김해시(사업시행자 : 경남개발공사)

나. 조성목적

○ 안정적인 산업용지의 공급을 통해 지역전략산업을 체계적으로 육성

○ 경쟁력 있는 산업 환경을 조성하여 고용창출 및 지역경제 활성화에 기여

○ 메카트로닉스, 의료·정밀기기 등 첨단산업의 유치를 통해 지속적인 지역경제성장의 기반 마련

다. 추진경위

○ 2008. 11. : 사업시행협약(김해시 ↔ 경남개발공사)

○ 2009. 02. : 입지타당성 및 투자의향서 검토 통보(경상남도 → 경남개발공사)

○ 2012. 03. : 산업단지계획 승인 신청(경남개발공사 → 김해시)

○ 2012. 12. : 경상남도 지방산업단지계획심의위원회 심의완료

○ 2013. 01. : 서김해일반산업단지계획 승인 및 지정고시(김해시고시 제2013-11호)

○ 2014. 04. : 보상계획 공고

○ 2014. 12. : 서김해일반산업단지계획(변경) 승인 및 지형도면 고시(김해시고시 제2014-221호)

○ 2015. 05. : 조성공사 착공

○ 2015. 06. : 서김해일반산업단지계획(변경) 승인 및 지형도면 고시(김해시고시 제2015-100호)

○ 2017. 04. : 서김해일반산업단지 관리기본계획 승인 및 지형도면 고시(김해시고시 제2017-104호)

○ 2017. 10. : 서김해일반산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시(김해시고시 제2017-265호)

○ 2017. 11. : 서김해일반산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시(김해시고시 제2017-299호)

○ 2018. 07. : 서김해일반산업단지계획(변경) 승인 고시(김해시고시 제2018-169호)

○ 2019. 11. : 서김해일반산업단지계획(변경) 승인 고시(김해시고시 제2019-000호)

라. 용도별 현황(변경)

구 분		총면적 (㎡)	조 성 면 적(㎡)					조성 기간	사 업 시행자
			분 양	미 분 양			계		
				조성	조성 중	소계			
계		449,145	127,493	-	321,652	321,652	449,145	2013 ~ 2020.06	경남 개발공사
산업시설용지		272,714	115,570	-	157,144	157,144	272,714		
지원시설용지		34,002	6,598	-	27,404	27,404	34,002		
공공 시설 용지	공공 시설	86,588	-	-	86,588	86,588	86,588		
	녹지	46,478	-	-	46,478	46,478	46,478		
	주차장	5,325	5,325	-	-	-	5,325		

마. 입주계획(변경)

구분	입 주 업 체 수				면 적(㎡)			
	계	산업시설	지원 시설	기타	계	산업 시설	지원 시설	기타
	89	63	24	2	316,079	276,752	34,002	5,325

※ 기타는 공공시설구역 내 주차장이며, 입주업체 수는 분양결과에 따라 달라질 수 있음

바. 입지여건

시설명	현재	확충계획		
		일정	규모	시행기관
도 로	·국도14호선, 국도58호선 연접 ·남해고속도로(서김해IC) 연접	-	-	-
철 도	·구포역(20㎞ 내외) 이용 ·장유역(부전-마산 복선전철, 신항배후철도)	-	-	-
항 공	·김해국제공항(10㎞ 내외)	-	-	-
항 만	·부산신항만 - 안벽 : 2㎞(선석 6개소) - 면적 : 1.2백만㎡ - 최대장치능력 : 112,319TEU	-	-	-
용 수	-	-	·공업용수 : 1,963㎥/일 ·생활용수 : 306㎥/일	김해시
전 력	-	-	·산업시설 : 59,895MWh/년 ·기타시설 : 21,858MWh/년	한국전력공사
연 료	-	-	·산업시설 : 8,004천 N㎥/년 ·기타시설 : 797천 N㎥/년	(주)경남에너지
통 신	-	-	·산업시설 : 27,652회선 ·기타시설 : 3,400회선	(주)KT
환 경	·장유하수종말처리장 - 총 시설용량 : 145,000㎥/일	-	·폐수시설 : 826㎥/일 ·오수시설 : 237㎥/일	

2. 산업단지 관리기본계획

가. 관리기본방향

○ 동남권 기존 산업(정밀기기, 메카트로닉스, 선박용기자재/부품 등)과의 협력적 벨트 및 산학연관 협력적 네트워크 기반 구축

○ 지역경제 기반을 육성하고 산업구조변화의 선도적 역할 수행

○ 합리적 업종배치, 입주업체에 적극적인 경영활동 지원 전개

○ 환경 친화적 산업시설 유치로 쾌적한 산업단지 조성·운영

나. 산업단지 용도별 구분계획(변경)

1) 용도별 구획면적(변경)

구 분	총면적	산업시설구역	지원시설구역	공공시설구역	녹지구역
면 적(㎡)	449,145	276,752	34,002	91,913	46,478
구성비(%)	100.0	61.6	7.6	20.4	10.4

※ 세부시설내역

○ 산업시설구역 : 276,752㎡

○ 지원시설구역 : 34,002㎡

○ 공공시설구역 : 91,913㎡ (저류지 15,900㎡, 주차장 5,325㎡, 보행자전용도로 1,375㎡, 도로 69,313㎡)

○ 녹 지 구 역 : 46,478㎡ (공원 7,301㎡, 녹지 36,210㎡, 공공공지 2,967㎡)

2) 구역별 건축할 건축물의 범위(변경)

가) 산업시설구역(변경)

○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 "산집법"이라 한다.)제2조제1호에 의한 공장 및 제2조제13호에 따른 지식산업센터

○ 산집법 제2조제18호 및 제38조에 의하여 입주계약을 체결한 기업체가 건축하는 건축물과 관련시설

○ 산집법 제44조제1항에 따라 관리기관이 산업단지 관리 및 입주 기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물

○ 「건축법」 시행령 별표1제18호의 창고시설 ※산업4-3부지에 한함

나) 지원시설구역(변경)

○ 산집법 제2조제19호에 따른 지원기관이 입주기업체 지원을 위하여 본 관리기본계획의 입주자격에 적합하게 설치하는 건축물

○ 산집법 제44조제1항에 따라 관리기관이 산업단지 관리 및 입주 기업체의 사업지원을 위하여 설치하는 건축물

○ 「건축법」 시행령 별표(용도별 건축물의 종류)에 의한 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설, 방송통신시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 등의 시설로서 관리기관이 필요하다고 인정하는 건축물. 다만 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 서김해일반산업단지 지구단위계획에서 불허하는 업종 및 건축물은 제외

다) 공공시설구역

○ 공공기관이 설치하는 공공용 건축물과 관련시설 및 주차장법에 따른 허용 가능한 시설 등

라) 녹지구역

○ 녹지구역 유지관리에 필요한 시설

3) 토지이용계획도 : 별첨 1

다. 업종별 배치계획(변경)

1) 용도별 배치계획(변경)

가) 업종군 단위의 업종배치계획을 통해 유사업종의 집단화 유도

구 분	한국표준산업분류 중분류	면적(㎡)	위치	업체수
계	-	276,752	-	63
메카트로닉스 ·정밀기계	C25. 금속가공제품 제조업 C29. 기타 기계 및 장비 제조업 H52. 창고 및 운송관련 서비스업(산업4-3에 한함)주3)	157,016	산업 3,4주2),5,6	36
전기·전자 및 통신기기	C26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 C28. 전기장비 제조업	21,754	산업 1	7
자동차·운송장비	C30. 자동차 및 트레일러 제조업 C31. 기타 운송장비 제조업	80,230	산업2주2),7	13
의료·정밀·광학기기	C27. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업	17,752	산업 1주2)	7
전 지 역	D35. 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업주1) M70. 연구개발업주4)	-	-	-

주1) 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업(35)은「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 도입을 위해 단지 내 전 지역에 설치되는 업종임

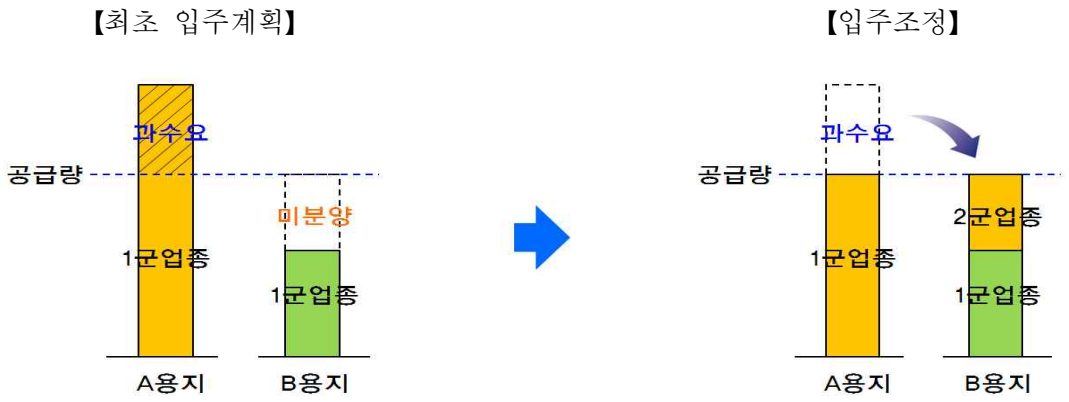
주2) 산업1-1~7, 산업4-1,2는 지식산업센터(지원시설 포함) 허용

주3) 김해시 중소기업 물류산업 활성화 지원사업 관련업종의 배치계획 수립

주4) 김해강소연구개발특구에 적합한 의생명, 의료기기 분야 연구개발업 유치를 위해 배치계획 수립

나) 1차 분양 후 미분양 용지 2차 모집시 용지별 1, 2군 업종 지정으로 업종 배치의 탄력성 부여

○ 특정 업종 과수요 / 미분양시 업종간 입주조정 가능



【업종배치 기준】

유치 업종	구 분		2군 업종
	1군 업종	위 치	
메카트로닉스 · 정밀기계	C25, C29	산업 3,4[주1),5,6	C26,C27,C28, C30, C31
전기 · 전자 및 통신기기	C26, C28	산업 1	C25, C27, C29, C30, C31
자동차 · 운송장비	C30, C31	산업 2,7	C25, C26, C27, C28, C29
의료 · 정밀 · 광학기기	C27	산업 1	C25, C26, C28, C29, C30, C31
전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업 연구개발업	전 지 역		

주1) 김해시 중소기업 물류산업 활성화 지원사업을 위하여 관련업종(52. 창고 및 운송관련 서비스업)이 산업4-3에 한하여 입주가능토록 계획 수립

2) 업종별 배치계획도 : 별첨 2

구 분	필지수	면적(㎡)	공급가격	공급방법	비 고
계	89	316,079	-	-	
산업 시설용지	63	276,752	조성원가	분양(실수요)	
지원시설용지	24	34,002	감 정 가	경쟁입찰	
주차장용지	2	5,325	감 정 가	경쟁입찰	

라. 용도별 공급방법(변경)

마. 입주관리계획(변경)

1) 입주대상업종

가) 산업시설구역

○ 한국표준산업분류 중분류 상 25~31 및 35 업종

- C25 : 금속가공제품 제조업
- C26 : 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업
- C27 : 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업
- C28 : 전기장비 제조업
- C29 : 기타 기계 및 장비 제조업
- C30 : 자동차 및 트레일러 제조업
- C31 : 기타 운송장비 제조업
- D35 : 전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업 (「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 도입 및 친환경 산업단지 조성을 위해 단지 내 전 지역에 설치되는 업종임)
- H52 : 창고 및 운송관련 서비스업(산업4-3에 한함)
- M70 : 연구개발업 (김해강소연구개발특구 지정에 따라 의생명・의료기기 분야 입주를 위해 단지 내 전 지역에 설치되는 업종임)

○ 환경영향평가서 및 환경영향평가 협의내용(환경평가과-7011)에서 제한한 업종은 입주를 제한함

- 특정대기유해물질 배출시설, 특정수질유해물질 배출시설, 악취배출시설, 도금시설, 유해화학물질을 제조·보관·저장·사용하는 업체
- 주변 주거시설과 인접한 공해업종 입주제한지역에는 대기 1~3종의 입주를 제한하고, 대기오염물질, 소음·진동, 위험물 등의 배출 및 사용이 적은 친환경·저공해 업종(업체)을 배치하여야 함

※ 해당구역표시 : “별첨2” 참조

○ 그 외 사항에 대해 입주 시 환경영향평가서 및 환경영향평가 협의내용(환경평가과-7011)에 따라야 함

나) 지원시설구역

○ 일반 실 수요자

○ 입주기업체의 사업을 지원하는 지구단위 용도의 시설을 입주대상으로 함

○ 단, 구역 내 허용 건축물은 입주할 수 있음

2) 입주자격(변경)

가) 산업시설구역

○ 산집법 제2조제1호, 제13호 및 제18호에 따른 입주기업체로서 같은 법 시행령 제6조제1항에 의한 입주자격을 갖춘 자

○ 서김해일반산업단지계획(변경)과 관리기본계획(변경)에 따라 적합한 업종을 영위하려는 자

○ 산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 "산입법"이라 한다.) 제2조 제2호에 따른 입주자격을 갖춘 자

나) 지원시설구역(변경)

○ 일반 실수요자 및 산집법 제2조제19호에 따른 지원기관으로서 서김해일반산업단지 지구단위계획에서 허용하는 업종을 영위하려는 자

○ 구역별 허용 건축물을 건축하여 입주하고자 하는 자

○ 허용 건축물에 입주하는 자

3) 입주우선 순위(변경)

가) 산업시설구역(변경)

○ 1순위

- 국가 또는 관할 지방자치단체(경상남도, 김해시)등 공고일 이전 관계기관의 요청을 받은 업체(구역변경 가능)

나) 지원시설구역 : 일반 실 수요자

4) 입주제한

○ 관리기관은 공해다발, 용수다소비 등 산업단지 입주가 부적격하다고 판단되는 업종에 대하여는 미리 그 업종을 공고한 후 입주를 제외할 수 있음

5) 토지(분할, 분양)최소 한도

○ 입주기업체의 산업용지 최소 분할면적은 1,650㎡로 하며, 기타용지는 산업단지개발계획(변경)에 따름

6) 입주절차

○ 산업단지에 입주하고자 하는 자는 산집법 제38조에 따라 관리기관에 산업단지 입주계약신청서를 제출하고 입주계약 체결

○ 관리기관의 입주심사결과로 입주계약 체결자에 한하여 공고에 정한 기일 내에 사업시행자와 용지매매계약 체결

○ **입주계약체결 대상은 산업시설용지에 입주하는자**에 한하며, 이외 용지에 입주하는 자는 제외한다.

○ 동일순위 경합시 입주자 선정 방법

입주우선순위별 결정하되 동 순위일 경우 **1차 산집법 시행규정한 첨단업종, 2차 무공해업체, 3차 김해지역 소재업체, 4차 완제품생산업체 순**으로 결정하되, 또다시 동 순위일 경우 공개추첨으로 입주자 선정

바. 지원시설 설치 및 운영계획

1) 설치계획

구 분	필지수	면 적(㎡)	공급방법	비 고
지원시설	24	34,002	실수요자 분양 (경쟁입찰)	

2) 관리운영계획

○ 입주기업체의 사업을 지원하는 용도의 시설과 산집법 시행령 제6조 제6항에 따른 입주기업체 사업지원을 위하여 지원기관이 설치하는 시설을 설치하되 본 산업단지관리기본계획 2.나.2).나)에 규정된 건축물의 범위내에서 설치 가능함

○ 최초 입주계약용도로 사용 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에 따라 관리기관의 동의를 얻어 본 산업단지관리기본계획 2.나.2).나)에 규정된 건축물의 범위내에서 사업내용을 변경할 수 있음

○ 지원시설을 설치시「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 서김해일반산업단지 지구단위계획을 준수하여야 함

사. 사후관리 계획

1) 목 표

○ 산집법, 산업단지 관리지침 및 관리기본계획에 따라 산업단지의 합리적, 효율적 관리도모

2) 세부관리계획

가) 분양용지 관리

○ 산업단지내 분양용지는 산집법, 산업단지 관리지침 및 관리기본계획에 따라 사후관리

○ 관리기관은 입주기업체가 다음 각 호에 해당하는 경우 입주계약을 해지할 수 있으며, 입주계약 해지 시 분양계약은 자동 해지됨

- 입주 계약을 체결하고 토지사용이 가능한 날 또는 소유권 이전일로부터 2년 이내에 공장 건설을 착수하지 아니한 때
- 분양 받은 용지를 불법 양도하거나 법인인 입주기업체가 건물의 준공(공장은 공장등록)을 필하기 전에 그 출자 총액 또는 발행 주식의 50% 이상 소유자를 변경한 때
- 산집법 제42조의 제1항의 각 호에 해당하는 때

○ 공장 등의 설립을 완료하기 전(나대지 등)에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관이 매수함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 산집법 제39조 제2항에 따라 매수신청을 받아 양도할 수 있음

○ 산업단지내 산업용지는 공장설립등의 완료신고 전 또는 신고 후 5년 이내는 제3자에게 양도할 수 없으며, 부득이한 사유로 양도코자 할 경우에는 분양 당시의 가격으로 관리기관에 양도하여야 함

○ 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하고자 하는 자는 관리기관과 입주계약 또는 변경계약을 체결하여야 함

○ 경매, 기타 법률에 의하여 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주 계약을 체결하여야 하며, 법정기간 내 미계약시는 입주자격이 있는 제3자에게 양도하여야 함

○ 관리기관은 입주기업체가 용지의 용도를 위반하여 사용하는 때에는 당해용지를 환수할 수 있으며, 산집법이 정하는 바에 따라 입주계약을 해제함

○ 분양받은 용지의 지적확정 후 필지를 분할코자 할 경우 개별공장 부지의 최소한도는 관리기본계획에 명시된 최소한도를 유지하여야 함.
단, 관리기관이 불가피한 사유가 있다고 인정하는 경우 조정할 수 있음

나) 환경관리

○ 입주업체에서 배출되는 오염물질은 환경관련 법률이 정하는 바에 따라 폐수, 대기오염, 소음·진동 등의 배출허용기준에 적합하게 배출하여야 하며, 관리기관은 환경오염의 사전예방을 위해 낙동강유역환경청과 긴밀한 협조체제 구축

○ 산업단지에서 배출되는 오·폐수, 대기오염물질, 폐기물 등의 적정처리를 위하여 산업단지내 적정 처리시설을 설치하여 운영할 수 있도록 관리하여야 함

○ 산업단지 입주기업체 근로자 및 주변 주민들에게 쾌적한 휴식공간이 제공될 수 있도록 단지내에 휴식, 운동공간 등 충분한 녹지공간 확보

다) 안전관리

○ 관리기관은 풍수해 등 재해와 치안유지를 위해 산업 단지 인근에 파출소, 소방파출소 등을 유치하고, 관계기관과 재해복구 협조체제 구축

○ 입주기업체는 위험물을 저장하거나 사용하고자 할 때와 토양오염관리대상시설 설치 시에는 관계법령 및 기준을 준수하여야 함

라) 기반시설지원

○ 관리기관은 산업단지 내 도로, 전력, 용수 등 기반시설의 원활한 공급을 위하여 공급기관과 긴밀한 협조체제 구축

마) 본 관리기본계획에서 규정하지 않은 사항은 「산업집적법」및「산업단지관리지침」에 따라 관리함.

아. 입주기업체 지원사업 추진계획

1) 공장설립 지원계획

○ 공장설립 업무 인.허가 업무 지원

2) 생산활동 지원계획

○ 수출증진 및 각종 애로사항 타개를 위한 간담회 및 설명회 개최

○ 융자자금(산업기반기금, 산업기술개발자금)지원 및 알선

○ 인력수급을 위한 인력지원센터 운영추진

○ 산.학.연 연계 시스템 구축을 통한 현장기술지도, 공동기술개발 등으로 기업생산성 제고

○ 기업지원 유관기관과의 Net-work구축을 통한 신속한 경영정보 제공

3) 근로자복지사업 계획

○ 단지내 근로자 복지시설을 설치 또는 유치하여 근로자의 건전한 여가활동 지원

○ 단지내 근로자 체육시설과 녹지공간을 확보하여 근로자의 체력증진 도모와 기업 행사에 활용토록 제공

4) 경영 및 기술개발 지원

○ 생산성 향상 및 품질관리활동 지원

○ 공장자동화를 위한 기술 및 정보제공

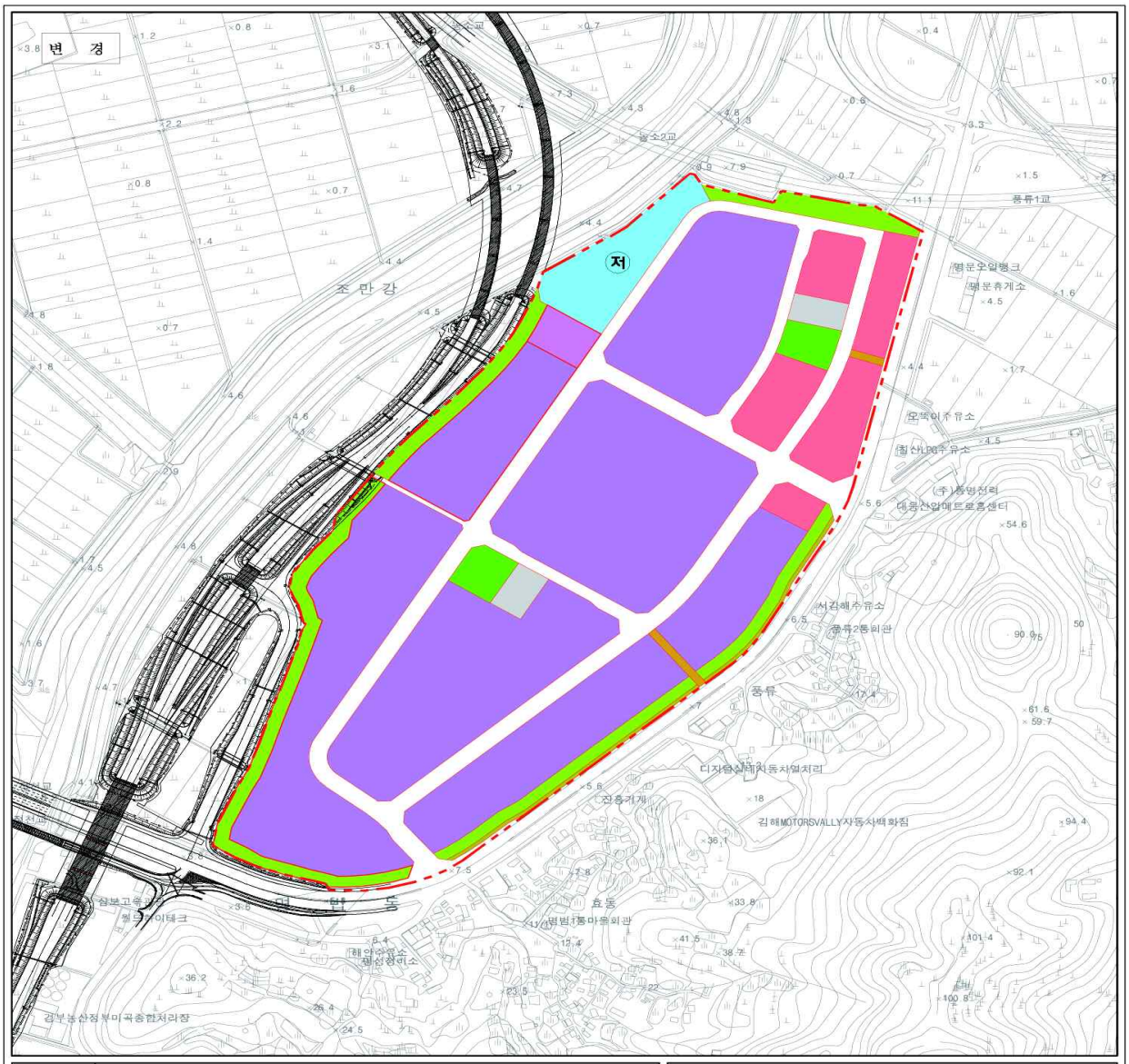
○ 입주기업체 산업구조 고도화를 위한 지원활동 강화

별 첨(변경)

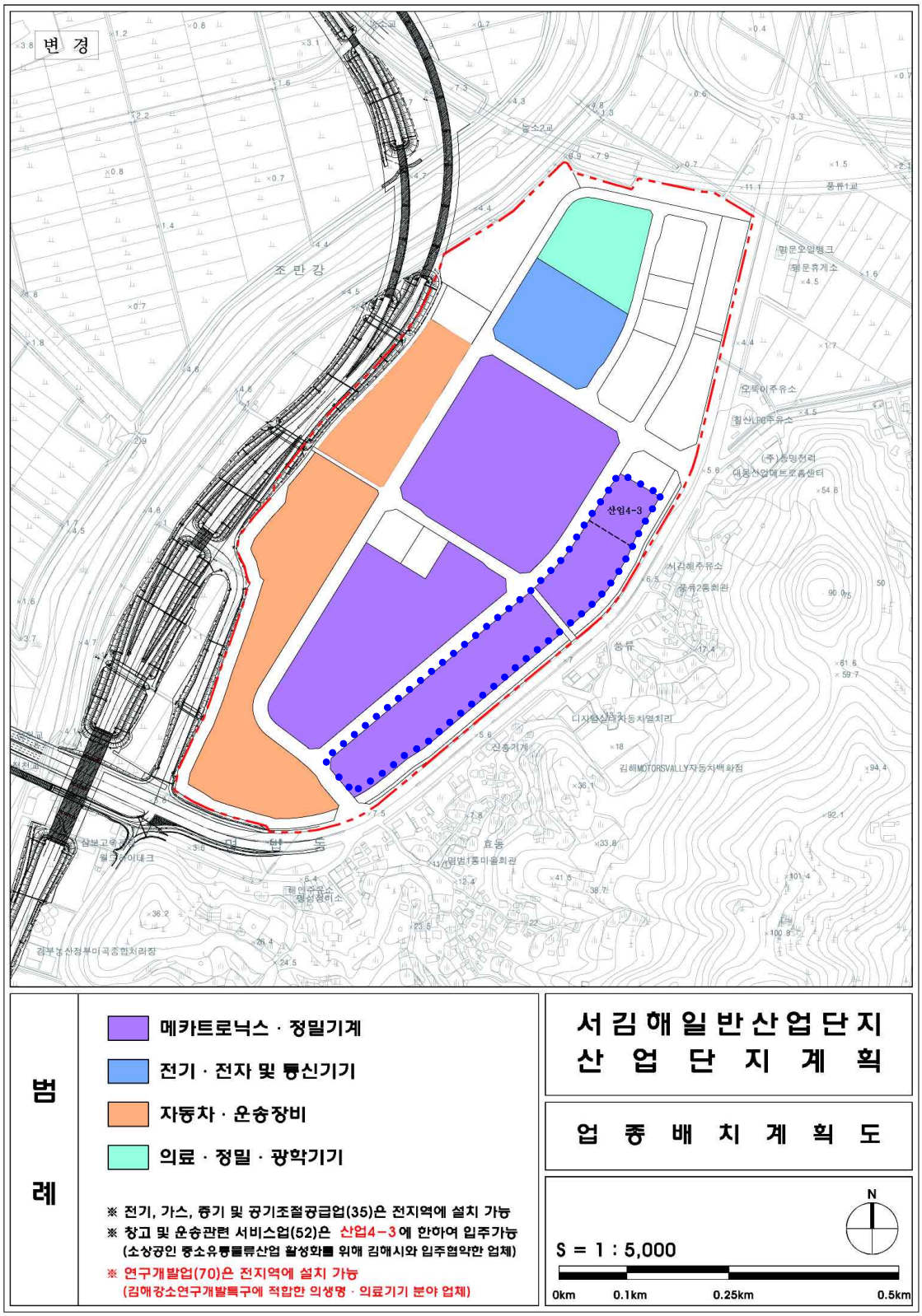
1. 토지이용계획도(변경)

2. 업종별 배치계획도(변경)

[별첨 1] 토지이용계획도(변경)



[별첨 2] 업종별 배치계획도(변경)



※ 「 ▪▪▪ 」는 공해업종 입주제한 관련 환경영향평가 협의내용 시행 대상지역임.