

울산 도심융합특구 지정 및 지형도면 고시

「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제9조에 따라 울산 도심융합특구 지정 및 도심융합특구기본계획을 승인하고, 같은 법 제9조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 다음과 같이 고시합니다.

2024년 11월 7일

국토교통부장관

1. 도심융합특구의 명칭·위치 및 면적

가. 명 칭 : 울산 도심융합특구

나. 위 치 : 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1113번지, 중구 다운동 산101번지 일원

다. 면 적 : 1,915,820㎡

○ KTX역세권융합지구 : 1,617,958㎡, 다운혁신융합지구 : 297,862㎡

2. 도심융합특구 지정의 목적

- 지방화시대 구현을 위한 지방 혁신 성장거점을 조성함
- 부울경 제조산업의 혁신과 고도화 전진기지를 구축하고, MZ·여성·로컬크리에이티브의 교육·문화 인프라를 구축하여 매력적인 도심 공간을 조성함
- 제조산업을 기반으로 ICT·서비스 산업 및 기후테크산업의 혁신 공간을 마련하고, 산·학·연 혁신 클러스터를 구축하여 고부가가치 청년 일자리 기반 구축 및 특화된 정주여건을 조성함

3. 특구개발사업과 특구연계사업에 관한 계획

가. 사업별 위치 및 면적

연번	특구개발사업			특구연계사업			
	사업의명칭	위치	면적(㎡)	사업의명칭	위치	면적(㎡)	비고
합계	-	-	986,862	-	-	928,958	-
①	KTX역세권 융합지구	울주군 삼남읍 신화리 1113번지 일원	797,835	울산KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업	울주군 삼남읍 신화리 51-3번지 일원	820,123	도시개발 사업구역
②				울산KTX역세권 일반산업단지	울주군 삼남읍 신화리 51-3번지 일원	(421,035)	도시개발 사업구역 중복결정
③	다운혁신 융합지구	중구 다운동 산101번지 일원	189,027	울산 테크노파크	중구 다운동 421번지 일원	108,835	도시계획 시설사업

나. 특구개발사업 시행자의 명칭 및 소재지

○ 사업시행자 : 울산광역시장*

○ 소 재 지 : 울산광역시 남구 중앙로 201 (신정동)

* 추후 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제8조 제3항, 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따라 사업시행자로 지정받으려는 자로부터 사업시행자 지정신청서를 제출받은 후 사업시행자 승인·지정 예정

다. 사업별 시행방법·시기

구분		사업명	시행방법	사업시행자	사업기간	비고
KTX역세권 융합지구	특구개발 사업	KTX역세권융합지구	특구개발사업	울산광역시장	2024.~2034.	-
	특구연계 사업	울산KTX역세권 복합특화단지 도시개발사업	도시개발사업	(주)울산복합도시개발	2020.~2026.	-
		울산KTX역세권 일반산업단지	산업단지 개발사업	(주)울산복합도시개발	2020.~2026.	-
다운핵신 융합지구	특구개발 사업	다운핵신융합지구	특구개발사업	울산광역시장	2024.~2034.	-
	특구연계 사업	울산테크노파크	도시계획 시설사업	(재)울산테크노파크	2005.~2013.	-

라. 토지이용계획

구분		합계 (㎡)	토지이용계획(㎡)				
			산업 시설	상업· 업무	주거· 지원	공공 시설	기타 시설
울산 도심융합특구		1,915,820 (100.0%)	524,295 (27.4%)	116,292 (6.1%)	199,284 (10.4%)	1,002,767 (52.3%)	73,182 (3.8%)
	KTX역세권 융합지구	1,617,958 (100.0%)	356,518 (22.0%)	116,292 (7.2%)	162,730 (10.1%)	909,236 (56.2%)	73,182 (4.5%)
	특구개발사업	797,835	203,675	36,430	108,851	448,879	-
	특구연계사업	820,123	152,843	79,862	53,879	460,357	73,182
	다운핵신융합지구	297,862 (100.0%)	167,777 (56.3)	-	36,554 (12.3%)	93,531 (31.4%)	-
	특구개발사업	189,027	94,198	-	36,554	58,275	-
	특구연계사업	108,835	73,579	-	-	35,256	-

마. 재원조달방법

1) 사업비

☐ 토지조성비

(단위 : 억원, %)

구분		합계	용지비	조성비 ¹⁾	기타비 ²⁾	비고
합계		6,916	4,071	1,795	1,062	-
KTX역세권 융합지구	금액	6,297	3,806	1,525	966	-
	비율	100.0	60.5	24.2	15.3	-
다운핵신융합지 구	금액	619	258	267	94	-
	비율	100.0	42.7	43.1	15.2	-

주1) 조성비 : 조성비 및 기반시설설치비 등 (조사설계비, 조성예비비, 조성부대비)

주2) 기타비 : 직접인건비, 일반관리비(판매비), 예비비

☐ 도입시설 설치비

(단위 : 억원, %)

구분		합 계	건축공사비	교통시설공사비	비고
합 계		28,788	28,205	583	-
KTX역세권 융합지구	금 액	23,087	22,711	376	특구개발사업+ 특구연계사업
	비 율	100.0	98.4	1.6	
다운핵신융합 지구	금 액	5,701	5,494	207	특구개발사업
	비 율	100.0	96.4	3.6	

※ KTX역세권융합지구 : 특구개발사업 및 특구연계사업을 구분하여 산정함

2) 연차별 투자계획

(단위 : 억원)

구 분		합 계	1차 년도 (‘24)	2차 년도 (‘25)	3차 년도 (‘26)	4차 년도 (‘27)	5차 년도 (‘28)	6차 년도 (‘29)	7차 년도 (‘30)	8차 년도 (‘31)	9차 년도 (‘32)	10차 년도 (‘33)	11차 년도 (‘34)
합 계		35,704	-	2,887	3,113	1,666	1,587	4,051	6,574	6,229	5,546	2,953	1,098
KTX 역세권 융합 지구	소 계	29,384	-	2,650	2,829	1,480	1,389	3,195	5,676	4,962	4,211	2,115	877
	토지조성	6,297	-	2,650	2,768	879	-	-	-	-	-	-	-
	도입시설	23,087	-	-	61	601	1,389	3,195	5,676	4,962	4,211	2,115	877
다운 핵신 융합 지구	소 계	6,320	-	237	284	186	198	856	898	1,267	1,335	838	221
	토지조성	619	-	237	284	98	-	-	-	-	-	-	-
	도입시설	5,701	-	-	-	88	198	856	898	1,267	1,335	838	221

3) 재원조달계획

☐ 토지조성비 재원조달계획

○ 사업시행자 자체 자금으로 조달함

☐ 도입시설 재원조달계획

○ 국비지원 방식

- 기반시설의 경우 국가·지자체가 직접 시설에 투자하고, 지원시설의 경우 국비-지방비 매칭으로
직·간접 투자를 진행함

○ 금융 및 재원 다각화

- 도심융합특구의 투자환경 조성 및 재원 다각화를 위해서 母-子펀드(FoFs방식)의 금융개발
플랫폼 시드머니 재정(정부, 각 지자체), 유관 공공기관, 정책금융기관의 출자자금을 통해
조성·운영을 모색함

- 산업은행 등 정책금융기관, 주택도시기금 등 정부기금과 국민연금 등 연기금, 기관전용
사모펀드 등 민간투자자의 출자를 유도함

바. 주요기반시설 지원계획

구 분		사업내용	사업비(억원)	비 고
KTX역세권 융합지구	보차도교	- 도로제원 : B=28m, L=350m - 건설유형 : 아치교량	338	국가 지원사업
	보행교	- 도로제원 : B=6m, L=400m - 건설유형 : 테크교량	38	
다운혁신 융합지구	진입도로	- 도로제원 : B=15m, L=292m - 건설유형 : 일반도로	207	국가 지원사업

4. 도심융합특구에서 집중 육성하려는 산업에 관한 계획

가. 산업육성 계획

- 울산의 미래 주력 신산업 및 고부가가치 산업군 육성을 견인하고 산업간 융복합·고도화의 거점을 마련함
 - KTX역세권융합지구 : 인근 경제자유구역(R&D비즈니스밸리), 이차전지 특화단지, 유니스트 등의 현황을 고려하여 미래모빌리티, 이차전지, 첨단제조지식서비스 산업 등을 육성함
 - 다운혁신융합지구 : 디지털·친환경 중심 산업 유치 및 기 계획 중인 탄소중립 연구특화 산업과의 연계를 위해 미래화학신소재, 저탄소에너지, 신재생에너지 산업 등을 육성함

나. 유치업종계획

☐ KTX역세권융합지구

산업군	업종명	비 고
미래 모빌리티	레이더, 항행용 무선기기 및 측량기구 제조업, 산업처리공정 제어장비 제조업, 그 외 기타 전기장비 제조업, 승용차 및 기타 여객용 자동차 제조업, 자동차 엔진용 신품 부품 제조업, 자동차용 신품 동력전달장치 제조업, 자동차용 신품 전기장치 제조업, 자동차용 신품 조향 장치, 현가장치 제조업, 자동차용 신품 제동장치 제조업, 그 외 자동차용 신품 부품 제조업, 선박 구성 부분품 제조업, 기타 선박 건조업, 자동차용 신품 의자 제조업, 자동차 차체용 신품 부품 제조업, 강선 건조업, 트레일러 및 세미 트레일러 제조업, 운송장비 조립용 플라스틱제품 제조업, 차체 및 특장차 제조업	-
이차전지	전동기 및 발전기 제조업, 산업용 가스 제조업, 기타 기초 무기 화학물질 제조업, 무기 안료용 금속 산화물 및 관련 제품 제조업, 알루미늄 제련, 정련 및 합금 제조업, 연 및 아연 제련, 정련 및 합금 제조업, 금속탱크 및 저장용기 제조업, 압축 및 액화 가스 용기 제조업, 기타 절연선 및 케이블 제조업, 전기용 탄소제품 및 절연제품 제조업	-
미래화학 신소재	석탄화학계 화합물 및 기타 기초 유기 화학 물질 제조업, 염료, 조제 무기안료, 유연제 및 기타 착색제 제조업, 합성수지 및 기타 플라스틱 물질 제조업, 계면활성제 제조업, 접착제 및 젤라틴 제조업, 바이오 연료 및 혼합물 제조업, 그 외 기타 분류 안된 화학제품 제조업, 생물학적 체제 제조업, 의료용품 및 기타 의약 관련제품 제조업, 석유화학계 기초 화학 물질 제조업, 혼성 및 재생 플라스틱 소재 물질 제조업, 일반용 도료 및 관련제품 제조업, 플라스틱 필름 제조업, 기타 플라스틱 발포 성형제품 제조업	-
제조혁신	에너지 저장장치 제조업, 축전지 제조업, 분말 야금제품 제조업, 비메모리용 및 기타 전자집적회로 제조업, 전자감지장치 제조업, 방송장비 제조업, 기타 무선 통신장비 제조업, 비디오 및 기타 영상기기 제조업, 기타 광학기기 제조업, 기타 전기 변환장치 제조업, 디지털 적층 성형기계 제조업, 산업용 로봇 제조업, 그 외 기타 특수목적용 기계 제조업, 무인 항공기 및 무인 비행장치 제조업, 항공기용 부품 제조업, 시스템 소프트웨어 개발 및 공급업, 응용 소프트웨어 개발 및 공급업, 프로그램 공급업, 컴퓨터 프로그래밍 서비스업, 컴퓨터 제조업, 기타 가정용 전기 기기 제조업, 금속 성형기계 제조업, 속도계 및 적산계기 제조업, 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업, 안경 및 안경렌즈 제조업, 영상게임기 제조업, 기타 게임 소프트웨어 개발 및 공급업, 항공기용 엔진 제조업, 무선 및 위성 통신업, 그 외 기타 전자 부품 제조업, 컴퓨터 시스템 통합 자문 및 구축 서비스업, 컴퓨터시설 관리업, 기타 정보 기술 및 컴퓨터 운영 관련 서비스업, 자료 처리업, 호스팅 및 관련 서비스업, 데이터베이스 및 온라인 정보 제공업, 그 외 기타 정보 서비스업	-
첨단제조 지식서비스	물리, 화학 및 생물학 연구개발업, 기타 자연과학 연구개발업, 전기·전자공학 연구개발업, 기타 공학 연구개발업, 자연과학 및 공학 융합 연구개발업, 변리사업, 경영 컨설팅업, 기타 전문 서비스업, 환경 관련 엔지니어링 서비스업, 기타 엔지니어링 서비스업, 물질 성분 검사 및 분석업, 기타 기술 시험, 검사 및 분석업	-

□ 다운핵신융합지구

산업군	업종명	비 고
신재생에너지	발광 다이오드 제조업, 기타 반도체소자 제조업, 그 외 기타 전기장비 제조업, 유압기기 제조업, 액체 펌프 제조업, 탭, 밸브 및 유사장치 제조업, 공기 조화장치 제조업, 주형 및 금형 제조업, 환경 관련 엔지니어링 서비스업, 기타 엔지니어링 서비스업, 기타 기초 무기 화학물질 제조업, 기타 선박 건조업, 원유 및 천연가스 채굴업, 표면가공 목재 및 특정 목적용 제재목 제조업, 원유 정제처리업, 산업용 난방보일러 및 방열기 제조업, 피복 및 충전 용접봉 제조업, 그 외 기타 분류 안된 금속 가공제품 제조업, 기체 펌프 및 압축기 제조업, 증류기, 열교환기 및 가스발생기 제조업, 기타 발전업, 송전 및 배전업, 전기 판매업, 연료용 가스 제조 및 배관공급업, 폐수 처리업, 지정 외 폐기물 처리업, 기타 환경 정화 및 복원업, 항만, 수로, 댐 및 유사 구조물 건설업, 환경설비 건설업, 산업생산시설 종합건설업, 배관 및 냉·난방 공사업, 일반전기 공사업, 내부 전기배선 공사업, 시설물 유지관리 공사업, 건물 및 토목엔지니어링 서비스업, 지질조사 및 탐사업	-
저탄소에너지	기타 1차 비철금속 제조업, 전동기 및 발전기 제조업, 변압기 제조업, 배전반 및 전기 자동제어반 제조업, 산업용 가스 제조업, 금속탱크 및 저장용기 제조업, 압축 및 액화 가스 용기 제조업, 기타 절연선 및 케이블 제조업, 수상 금속 골조 구조재 제조업, 기타 기관 및 터빈 제조업, 건물 및 건축물 해체 공사업, 육상 금속 골조 구조재 제조업	-
미래화학신소재	석탄화학계 화합물 및 기타 기초 유기 화학 물질 제조업, 염료, 조제 무기안료, 유연제 및 기타 착색제 제조업, 합성수지 및 기타 플라스틱 물질 제조업, 계면활성제 제조업, 접착제 및 젤라틴 제조업, 바이오 연료 및 혼합물 제조업, 그 외 기타 분류 안된 화학제품 제조업, 생물학적 제제 제조업, 의료용품 및 기타 의약 관련제품 제조업, 석유화학계 기초 화학 물질 제조업, 혼성 및 재생 플라스틱 소재 물질 제조업, 일반용 도료 및 관련제품 제조업, 플라스틱 필름 제조업, 기타 플라스틱 발포 성형제품 제조업	-
제조업 POST-BI	분말 야금제품 제조업, 비메모리용 및 기타 전자집적회로 제조업, 전자감지장치 제조업, 방송장비 제조업, 기타 무선 통신장비 제조업, 비디오 및 기타 영상기기 제조업, 기타 광학기기 제조업, 에너지 저장장치 제조업, 기타 전기 변환장치 제조업, 축전지 제조업, 디지털 적층 성형기계 제조업, 산업용 로봇 제조업, 그 외 기타 특수목적용 기계 제조업, 무인 항공기 및 무인 비행장치 제조업, 항공기용 부품 제조업, 시스템 소프트웨어 개발 및 공급업, 응용 소프트웨어 개발 및 공급업, 프로그램 공급업, 컴퓨터 프로그래밍 서비스업, 컴퓨터 제조업, 기타 가정용 전기 기기 제조업, 금속 성형기계 제조업, 속도계 및 적산계기 제조업, 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업, 안경 및 안경렌즈 제조업, 영상게임기 제조업, 기타 게임 소프트웨어 개발 및 공급업, 항공기용 엔진 제조업, 무선 및 위성 통신업, 그 외 기타 전자 부품 제조업	-
첨단제조 지식서비스	물리, 화학 및 생물학 연구개발업, 기타 자연과학 연구개발업, 전기·전자공학 연구개발업, 기타 공학 연구개발업, 자연과학 및 공학 융합 연구개발업, 변리사업, 경영 컨설팅업, 기타 전문 서비스업, 물질 성분 검사 및 분석업, 기타 기술 시험, 검사 및 분석업, 컴퓨터 시스템 통합 자문 및 구축 서비스업, 컴퓨터시설 관리업, 기타 정보 기술 및 컴퓨터 운영 관련 서비스업, 자료 처리업, 호스팅 및 관련 서비스업, 데이터베이스 및 온라인 정보 제공업, 그 외 기타 정보 서비스업	-

5. 국내외 기업 및 연구개발기관 등의 유치 계획

- KTX역세권융합지구 : KTX역세권 이점 활용 및 경제자유구역 확장으로 전국 및 글로벌 기업 입주 수요를 확보하여, 지역 내에 국한되지 않고 전국·전세계로 뻗어나갈 수 있는 발판을 마련함
- 다운핵신융합지구 : 지원 기관 유치 및 울산 지역 대학과 연계한 기업 분원 등을 유치함
- 유사 지원사업 사례를 바탕으로 울산 도심융합특구내 기업 유치
 - 특구 간 시너지를 강화하기 위한 협력사업을 확대함
 - 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제24조에 따른 구역·특구·지구·단지·도시의 연계지정 방안을 적극 활용함

6. 특구개발사업의 기반시설의 설치계획

구 분		교통시설		공간시설		기타시설		비 고
		일반도로	주차장	공원	녹지	학교	유수지	
KTX역세권 융합지구	개소(노선)	13개 노선	2개소	5개소	7개소	2개소	-	-
	면적(㎡) 연장(m)	164,809㎡ (L= 6,943m)	5,153㎡	191,117㎡	32,770㎡	55,030㎡	-	-
다운혁신 융합지구	개소(노선)	2개 노선	1개소	1개소	2개소	-	1개소	-
	면적(㎡) 연장(m)	14,685㎡ (L= 954m)	1,900㎡	23,116㎡	14,784㎡	-	3,790㎡	-

7. 인구수용계획 및 주택공급에 관한 계획

가. 인구수용계획

구 분	인구 수			비 고
	소 계	공동주택	기 타	
합 계	4,272	3,552	720	-
KTX역세권융합지구	2,940	2,220	720	-
다운혁신융합지구	1,332	1,332	-	-

나. 주택공급계획

☐ 특구개발사업 총괄

구 분	면적(㎡)	주거용지면적 (㎡)	세대수 (세대)	인구수 (인)	인구밀도 (인/ha)	비고
합 계	986,862	138,369	1,924	4,272	44	-
KTX역세권융합지구	797,835	113,351	1,324	2,940	37	-
다운혁신융합지구	189,027	25,018	600	1,332	71	-

☐ KTX역세권융합지구

구분	KTX역세권융합지구						
	면적 (㎡)	세대수 (세대)	인구수 (인)	인구밀도 (인/ha)	평균면적 (㎡)	용적률 (%)	비고
합 계	113,351	1,324	2,940	259	-	-	-
공동주택	95,316	1,000	2,220	233	-	233	-
	1-1	51,553	500	1,110	215	85미만	233
	1-2	43,763	500	1,110	254	85미만	233
주상복합	5,620	266	591	1,052	-	600	-
	1-3	4,500	266	591	1,313	60미만	600
준주거	13,535	58	129	95	-	150	-
	1-4	13,535	58	129	95	-	150

☐ 다운혁신융합지구

구분	다운혁신융합지구						
	면적 (㎡)	세대수 (세대)	인구수 (인)	인구밀도 (인/ha)	평균면적 (㎡)	용적률 (%)	비고
합 계	25,018	600	1,332	532	-	-	-
공동주택	25,018	600	1,332	532	-	217	-
2-1	18,156	400	888	489	60미만	217	-
2-2	6,862	200	444	647	85미만	217	-

8. 수용 또는 사용할 토지·건물 또는 토지에 정착한 물건과 이에 관한 소유권 외의 권리, 광업권, 어업권, 양식업권, 물의 사용에 관한 권리의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소 : 해당없음

9. 관련도서의 열람방법

- 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 울산광역시(도시균형개발과)에 비치하고 지형도면 고시는 국토교통부 토지이음(www.eum.go.kr)에서 열람 가능합니다.