

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 지구지정변경 및 시행계획인가(안) 의견청취



구 미 시

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구
지구지정변경 및 시행계획인가(안) 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2025. 10. 00.

제출자 : 구미시장

1. 제안이유

- 가. 국토교통부는 도시재생사업을 한층 가속하고 사업지연 문제 해소를 위해 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요 기능이 집적된 거점을 조성하여 지역별 성장 잠재력을 극대화하고 도시재생을 촉진할 수 있는 혁신지구 제도 도입 ('19. 11. 28 시행).
- 나. 국토교통부 고시 제2019-834호로 지정 및 국토교통부 고시 제2022-858호로 지구지정 변경고시 된 「공단 도시재생 혁신지구 국가시범지구」의 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항, 제46조 및 제56조 규정에 따라 국토교통부 지구지정변경 및 시행계획인가 전 시의회 의견을 청취하고자 함.

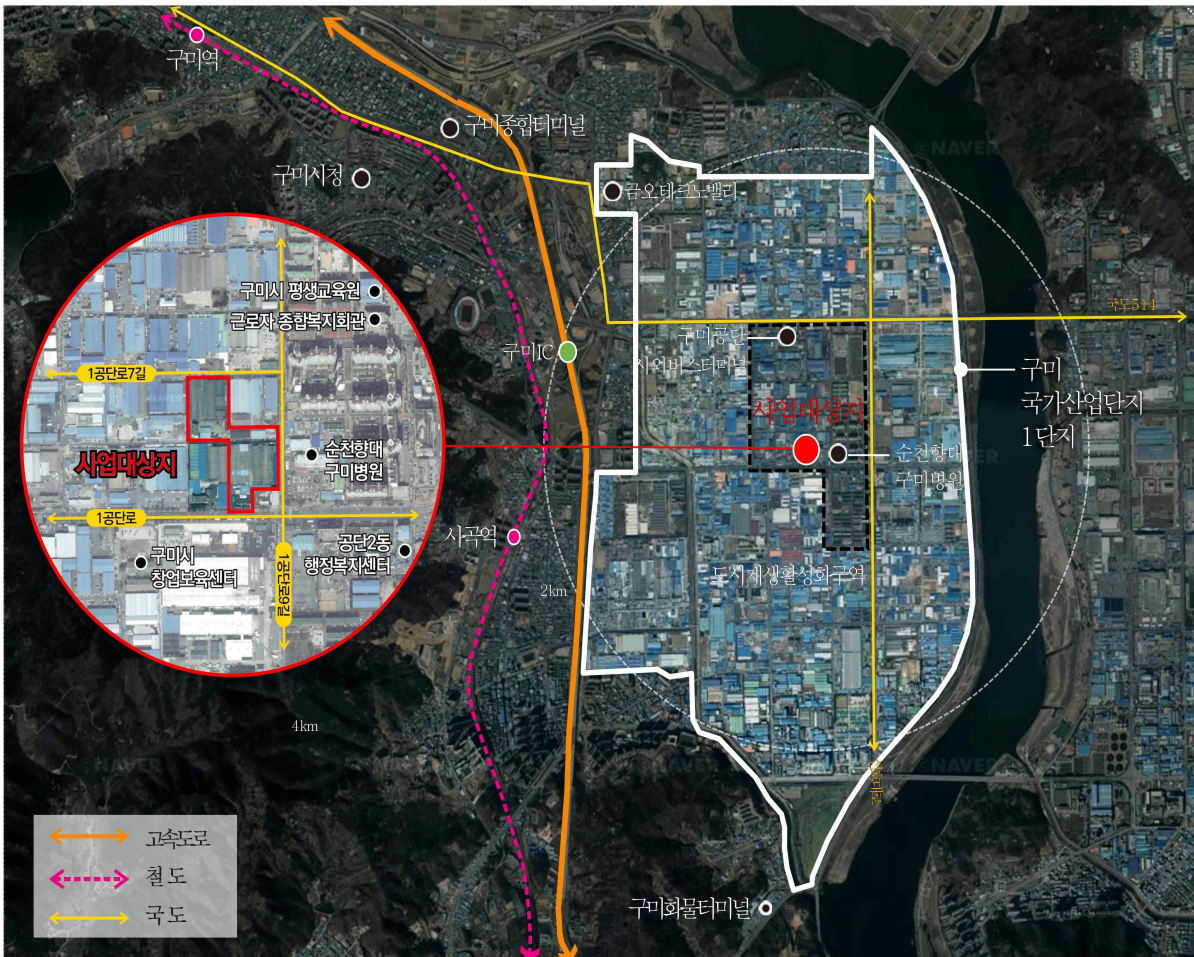
2. 주요내용

- 가. 공단 도시재생 혁신지구 지구지정변경 및 시행계획인가(안) 요약
- 나. 공단 도시재생 혁신지구 주요현황
- 다. 도시재생 혁신지구 대상지 위치도

3. 사업의 개요

구분	내용	비고
명칭	공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 지구지정변경 · 시행계획인가(안)	
위치	구미시 공단동 249번지 일원	
면적	18,280m ²	
수립권자	구미시장	
사업기간	2020년 ~ 2030년 (총 10년간)	

○사업위치



4. 추진경위

- 구미공단 도시재생혁신지구 지정고시 ('19. 12. 27)
 - 서울용산, 경기고양, 충남천안, 경북구미 국가시범지구 선정
- 구미공단 도시재생혁신지구 변경(1차) 승인 고시 ('21. 07. 30)
 - 지구지정 변경(1차)을 위한 행정절차 이행 ('20. 11 ~ '21. 07)
 - 주요변경 : 사업부지 면적 감소 (변경전 26,660m² 변경후 18,280m²)
- 구미공단 도시재생혁신지구 변경(2차) 승인 고시 ('22. 12. 30)
 - 공공건축 심의 및 설계공모 추진, 설계사 선정 ('21. 09 ~ '22. 05)
 - 지구지정 변경(2차)을 위한 행정절차 이행 ('22. 07 ~ '22. 12)
 - 주요변경 : 도입시설 재배치(위치변경), 기능조정(다양한 시책사업 반영), 사업규모 조정 (시설면적 : 당초 72,279m² → 변경 90,951m²)

- 혁신지구 국가시범지구 시행계획 인가 ('23. 12. 27)
 - 구미 공단 혁신지구 국가시범지구 시행계획안 통합심의실무위원회 심의 결과 알림, 「국토교통부 도시정비정책과-3185」, 2023. 11. 30.
 - 구미 공단 도시재생혁신지구(국가시범지구) 시행계획인가 신청에 대한 승인 통보 (2023. 12. 20.)
 - 구미 공단 도시재생혁신지구(국가시범지구) 시행계획인가 및 지형도면 고시 (2023. 12. 27.)
- 시공책임형 CM 입찰 및 발주
 - 입찰 공고 : 2024. 09. 12.
 - 현장설명회 : 2024. 10. 14.
 - 개찰 : 2024. 12. 12.
 - 사업관리용역 계약 : 2024. 12. 21.

5. 향후계획

- 2025. 하반기 : 지구지정변경 및 시행계획 변경
- 2026. 3월 ~ : 공사추진

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 지구지정변경 및 시행계획인가(안) 주요내용

가. 공단 도시재생 혁신지구 지구지정변경 및 시행계획인가(안) 요약

1) 계획 개요

도시재생 혁신지구 계획 개요	■ 위 치 : 구미시 공단동 249번지 일원
	■ 면 적 : 18,280㎡
	■ 사업기간 : 2020 ~ 2030
	■ 사 업 비 : 2,719억원 (도시재생사업비417, 부처연계137, LH460, 기타1,265) - 도시재생사업비 : 417억원 (국250, 도42, 시125)
	■ 배경 및 목적 - 2018 구미시 도시재생전략계획 수립에 따른 도시재생활성화지역 지정 - 대기업의 타지역 이전에 따라 산단 경제기반 쇠퇴 발생으로 지역경제 거점 상실 우려 (공장가동률 56.5%, 공실률 44%, 1990년대비 청년인구 89% 감소) - 구미산업단지의 주요 전기·전자산업의 공동화 현상 심화, 대기업 의존형 산업구조의 한계, 기업지원서비스 등 정주환경 인프라 부족에 따라 구미산업단지의 자립력 상실 우려 - 1,000여개 뿌리산업기반의 부품소재 제조기업의 생태계 회복을 위해 스마트산업단지 및 구조고도화 사업 등 산업단지 활성화를 위한 다양한 사업이 진행되고 있으며 이와 연계한 신산업 육성 및 창업생태계 활성화, 근로자 정주여건 회복으로 산단 내 시너지 효과 가능
	■ 부지현황 - 도시계획/지목 : 준공업지역 / 공장용지 - 소유자 : 구미시(2021년 3월31일 소유권 확보 완료)

위치	지목	면적(㎡)
① 공단동 237	공장용지	8,324
② 공단동 249	공장용지	8,344
③ 공단동 236-8	공장용지	630
④ 인접도로	도로(대)	982

2) 도시재생 혁신지구 변경 내역

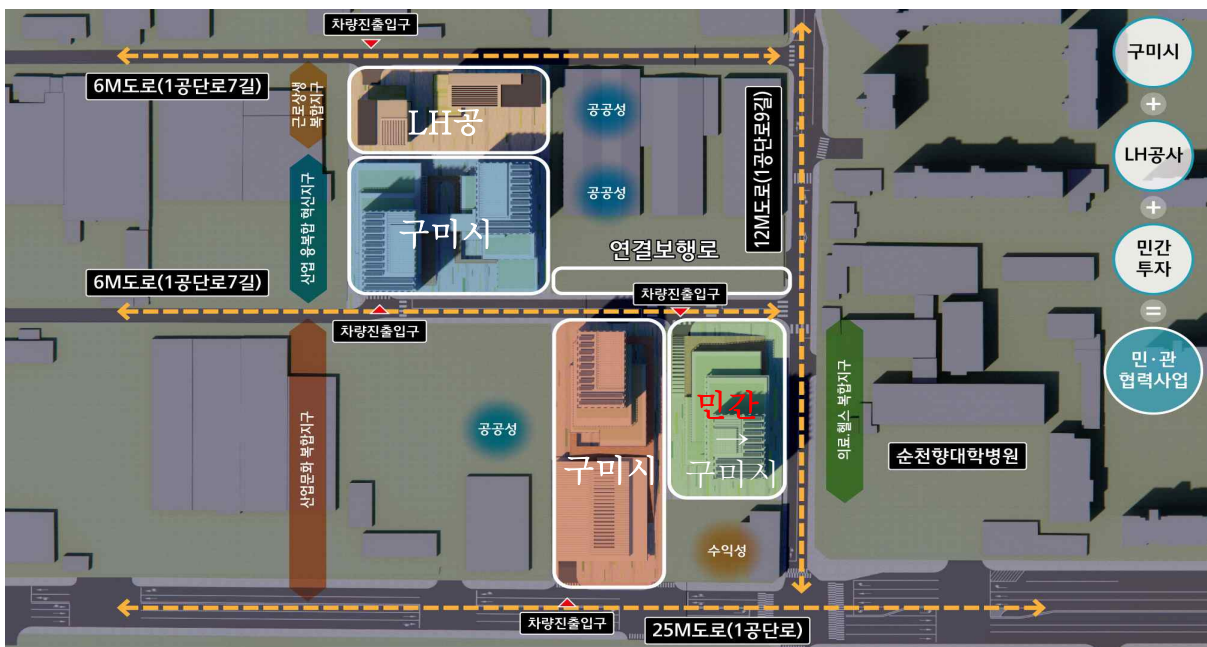
○ 변경계획 방향

- ▶ 사업자연으로 인한 시장 및 사업여건의 변화로 사업비 증가 및 민간투자
여력 감소

“민간투자 포기”→“공공 부담 가중”→ “사업 조정”
→ “민간 수익시설 조정” → **공공성 강화**

“산업융합 혁신지구(공공) + 산업문화복합지구(공공) + **의료·헬스 복합지구(민간)** + 근로상생 복합지구(LH)”
→ 산업융합 혁신지구(공공) + **산업문화복합지구 강화** (공공) + 근로상생 복합지구(LH)”

구미시+LH+민간(공공성+수익성 조화) → 구미시+LH(공공성 강화)



▶ 민간참여 수익시설 의료·헬스 복합지구 조정

- 공공기능 유지 및 강화 : 정책사업의 본래 목적 이행 필수
 - 국가시범지구지정 및 국비지원의 당위성 유지
- 민간 수익기능 → 공공기능
 - 산업문화복합지구(공공) + 의료·헬스 복합지구(민간)
 - ➔ 산업문화복합지구로 편입 및 공공기능 강화
 - 산업문화복합지구의 시립갤러리(유치 예정)과 연계하여 산단문화공원 (기존 B1블록) 조성
 - 혁신지구내 OPEN-SPACE 확충 및 구미산단 공원 확충 마중물 사업

○ 사업계획 변경의 필요성

- 사업장기화로 인한 시장·사업여건의 변화로 사업비 증가 해소 및 공공성 강화 필요

사업 지연 • 최초지정('19.12)→시행계획인가('23.12)→시공사선정('24.12) • '25년 상반기 착공예정	부동산 시장 여건변화 • 건설 투자 감소, 지방 부동산 시장 악화→ 민간투자 여력 감소 • 오피스텔 및 상업시설 임대가격지수 하락→ 수익성 악화로 재검토 필요
의료시장 여건변화 • 의료대란으로 대형병원 경영 악화→ 대형병원 손실액 증가 • 순천향대학교 구미병원 적자 증가→ 경영악화로 인한 신규 투자 여력 악화	건축비 상승 • 혁신지구 계획변경에 따른 사업지연→ 공사비 등 사업비 증가 • 사업비약 800억 증가 → 구미시 재정 부담 가중

시장 및 사업 여건 변화와 공공성 강화를 위한 사업계획 변경 필요

○ 변경계획 내용

▶ 공공성 강화 [문화시설, 공원]

① 시립갤러리(유치 예정)

- 산업도서관 → 시립갤러리(유치 예정) 변경
- 산단 문화 향유 및 정주환경 개선

② 산단문화공원

- 오픈스페이스 확충 및 구미산단 공원 확충
- 야외 전시장, 야외공연장, 이벤트공간 제공

▶ 기능삭제 [민간투자시설]

① 산단헬스케어센터, 의료헬스연구

- 순천향대학교 구미병원 경영악화로 사업 철회

② 숙박시설, 공유오피스텔, 스타트업라이프몰

- 부동산시장 악화로 민간투자 유치 불투명
- 기능삭제 및 해당 부지 문화공원 조성

○ 주요 변경내용

▶ 지구 용지별 면적(총 사업부지 면적 변경 없음)

기존 계획(안)			
구 분	면적(m²)		비율(%)
합 계	18,344		100.0
산업문화 복합지구(A-2)	8,348	4,834	26.4
의료·헬스융합 지구(B-1)		3,504	19.1
산업융복합 혁신지구(A-1)	8,324	5,100	27.9
근로상생복합지구(B-2)		3,224	17.6
기반시설(도로)	1,612		8.8



계획 변경(안)				
구 분		면적(m²)		비율(%)
합 계		18,344		100.0
산업문화 복합지구 (A-2)	시립갤러리 등	8,348	4,834	26.4
	산단문화 공원		3,504	19.1
산업융복합 혁신지구 (A-1)		8,324	5,100	27.9
근로상생복합지구 (B)			3,224	17.6
기반시설(도로)		1,612		8.8

▶ 건축물 연면적

기존 계획(안)	
총 연면적 : 97,792 (m²)	
산업융복합혁신지구(A-1)	31,736
산업문화 복합지구(A-2)	24,744
의료·헬스융합 지구(B-1)	22,636
근로상생복합지구(B-2)	18,675



계획 변경(안)			
총 연면적 : 75,249 (m²)			
산업융복합혁신지구(A-1)	32,028	(증 : 292)	
산업문화 복합지구(A-2)	시립갤러리 등 산단문화공원	24,493	(감 : 251) (감 : 22,636)
근로상생복합지구(B)	18,728	(증 : 53)	

▶ 공간계획

기존 계획(안)					
구분	공간 계획				
A1 산업융복합 혁신지구	스타트업 육성시설	산업기술 업무지원	판매시설	공공주차장	
	기업성장 센터	혁신지원 센터	혁신 스트리트몰	공용 주차장	
A2 산업문화 복합지구	산업문화 특화시설	근로생활시설	근로생활시설	근로자 상생SOC시설	
	라키비움	어린이시설	그로잉센터	산단어울림 센터	
	업무지원 시설	판매시설	공공주차장		
	업무시설	혁신 스트리트몰	공용 주차장		
B1 의료·헬스 융합지구	업무 시설	숙박 시설	건강·의료 검진시설	의료·헬스 마스터플랜	판매 시설
	오피스텔	숙박 시설	산단헬스 케어센터	의료·헬스 연구센터	스타트업 라이프
B2 근로상생 복합지구	일자리연계형 공공주거				
	통합공공임대주택(192실)				



계획 변경(안)				
구분	공간 계획			
A1 산업융복합 혁신지구	스타트업 육성시설	산업기술 업무지원	판매시설	공공주차장
	기업성장 센터	혁신지원 센터	혁신 스트리트몰	공용 주차장
A2 산업문화 복합지구	산업문화 특화시설	근린생활시설	근린생활시설	근로자 상생SOC시설
	시립갤러리	근생시설 (갤러리연계)	근생시설 (갤러리연계)	산단어울림 센터
	업무지원 시설	판매시설	공공주차장	
	업무시설	상업시설 (갤러리연계)	공용 주차장	
	산단문화공원			
B 근로상생 복합지구	일자리연계형 공공주거			
	통합공공임대주택(192실)			

○ 주요 도입기능별 규모 조정

2차 변경			3차 변경(안)		증감(m²)	비고	
시설	면적(m²)		시설	면적(m²)			
산업 생태계 회복	혁신지원센터	8,703	혁신지원센터	9,728	1,025	지원기능 강화 및 통합	구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터 등 혁신기관 입주 공간
	기업성장센터	17,619	기업성장센터	18,379	760	기능 추가	구미시 통합관제센터 등 구미시 안전재난과, 정보통신과 입주
	의료·헬스연구 센터	7,117	-	-	(7,117)	기능 강화	(중충부이상)지식산업센터 (저충부)시제품 제조혁신 플랫폼 /3D프린트실/로봇장비 등
공공 지원	산단헬스케어 센터	2,466	-	-	(2,466)	-	-
	산업도서관	4,809	시립갤러리	5,386	577	공공 지원 강화	시립갤러리 유치 예정
	산단어울림 센터	3,747	산단어울림 센터	2,717	(1,030)		산단어울림센터 및 생활밀착형 창업 플랫폼 (소규모, 생계형, 재취업 등 일반인을 대상으로 기술교육, 창업공간지원)
	그로잉센터	2,921	그로잉센터	2,994	73		시립갤러리 연계 근린생활시설
	근린생활시설	1,041	근린생활시설	1,013	(28)		시립갤러리 연계 근린생활시설
	공공주차장	6,087	공공주차장	5,030	(1,057)	이용성	향상 - A, B블록 분리계획
	공공업무시설	2,939	공공업무시설	8,160	5,221	기능강화	기업지원 공공기관 입주 공간
	숙박시설	2,117	-	-	(2,17)	-	-
기업· 근로자 상생 지원	공유오피스텔	8,866	-	-	(8,866)	-	-
	통합공공 임대주택	17,394	통합공공 임대주택	18,728	1,334	공공임대주택 기능 강화	
	혁신 스트리트 몰	3,361	혁신 스트리트 몰	3,114	(247)	공공성 강화	일부 시립갤러리 연계 상업시설 지역 상권과 상생위한 규모조정
	스타트업 라이프 몰	1,764	-	-	(1,764)	-	-
		90,951			75,249	감) 15,702	

○ 조감도

▶ 기존 계획(안)

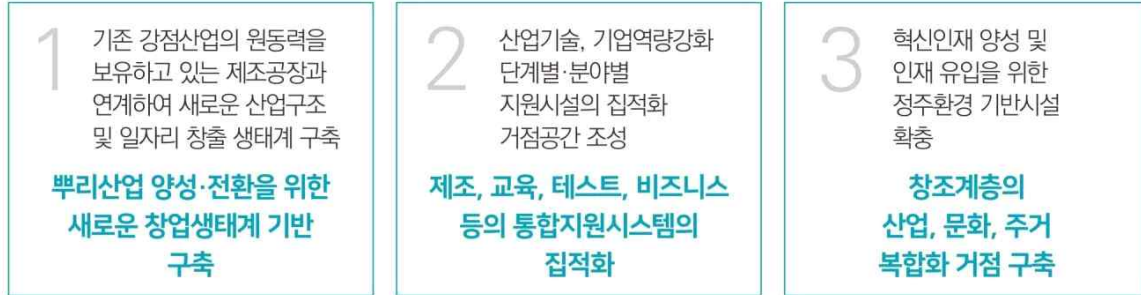


▶ 변경 계획(안)



3) 사업 추진계획(안)

○ 사업의 목표

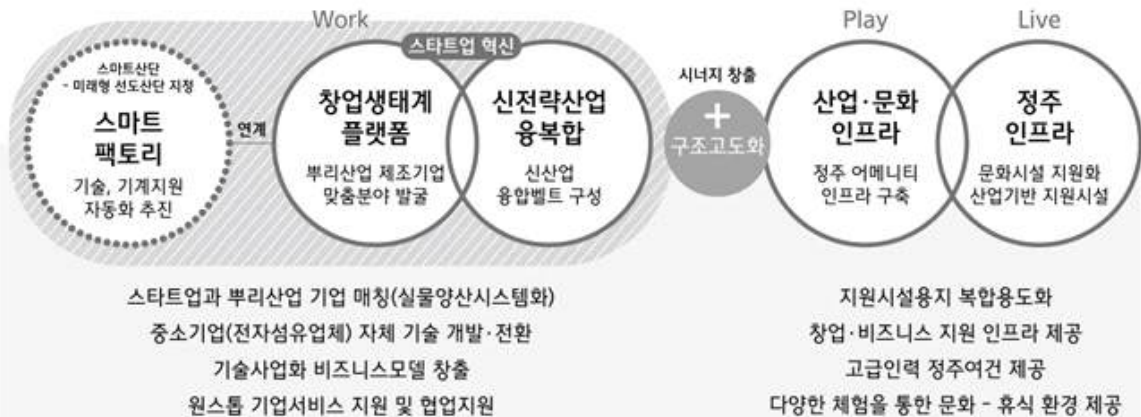


[제조산업생태계의 혁신을 위한 새로운 창업환경 마련 및 문화·주거등의 복합거점 구축]

중소기업이 스스로 자생하고 서로 상생할 수 있는 **新산업생태계**의 조성
일하고, 살고 즐길 수 있는 새로운 성장터의 기반모델 제시



[구미형 신산업 육성 및 창업성장을 통한 자립형 순환 생태계 구축 + 산업단지 구조고도화 실현]
구미 국가산업단지 내 혁신을 주도하는 Post-Gumi형 도시재생 자립 모델 완성



Work·Play·Live가 융합된 산업단지 구조고도화 성공 브랜드 창출



[구미 전자제조산단을 제조산업의 혁신융합기지로 전환하다]

구미 “혁신융합밸리 1969” GUMI Inno - Valley 1969

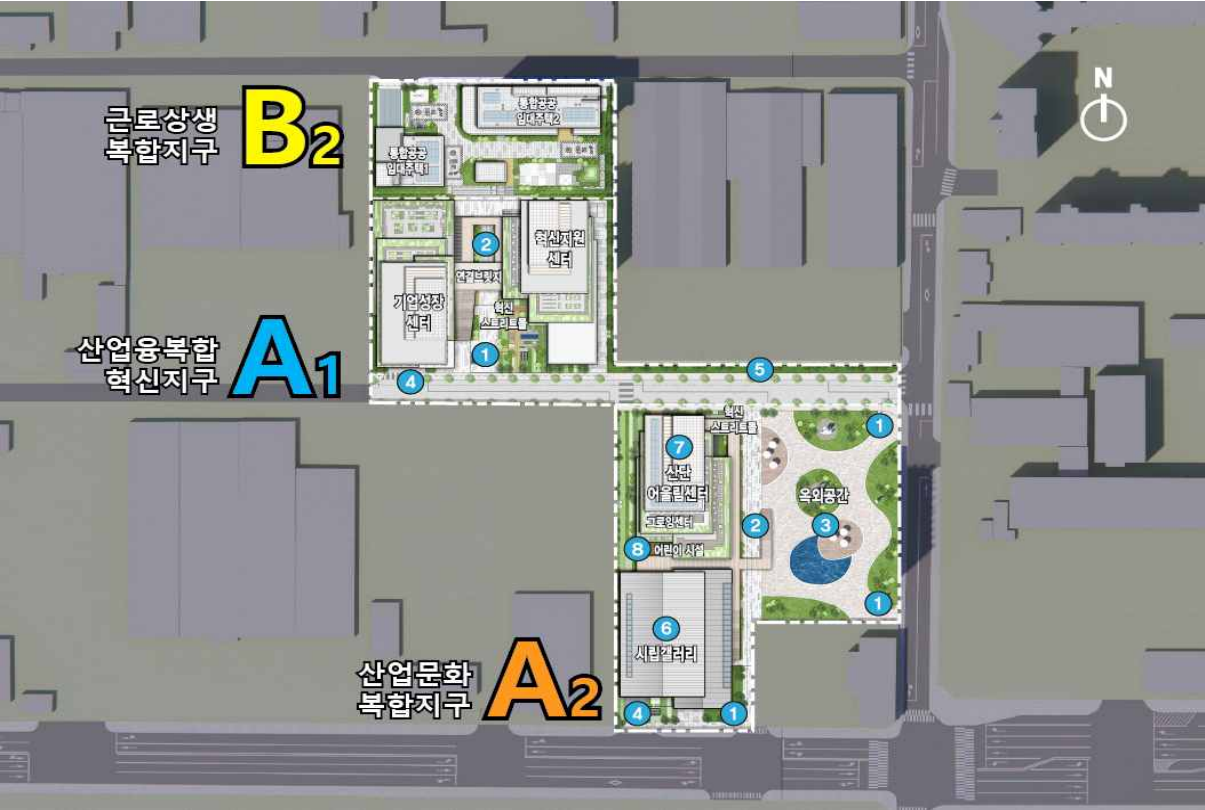
산업 상생 - 자립형 복합플랫폼 Work + Play + Live 융합밸리 구축

○ 사업내용

위치	경상북도 구미시 공단동 249번지 일원(237, 249, 236일부)		
부지면적	A1부지(공단동 237번지) : 5,100.00㎡, A2부지(공단동 249번지) : 4,834.00㎡ A2부지(공단동 249번지) : 3,510.00㎡ (문화공원 부지) B2부지(공단동 237번지) : 3,224.00㎡ 236번지 일부 : 630㎡ / 총 18,280㎡(도로 2,228㎡ 중 일부 982㎡ 포함)		
용도지역	준공업지역 (건폐율 70%, 용적률 400%)		

지구별 계획

구 분	A1 산업융복합 혁신지구	A2 산업문화 혁신지구	A2 산업문화 혁신지구	B 근로상생 복합지구
용도	지식산업센터, 업무시설 판매시설	업무시설, 생활SOC, 시립갤러리, 근린생활시설, 판매시설 등	산단문화공원	통합공공임대주택
대지면적	5,100㎡ (1,542.75 평)	4,834㎡ (1,462.29 평)	3,510㎡ (1,061.77평)	3,224㎡ (975.26 평)
건축면적	3,116.89㎡	3,158.44㎡		1,110.96㎡
건폐율	57.56%	37.88%		34.46%
연면적	지상 : 23,469.73㎡ 지하 : 8,558.80㎡	지상 : 18,083.11㎡ 지하 : 6,401.17㎡		지상 : 13,296.39㎡ 지하 : 5,431.45㎡
용적률	395.07%	182.44%		379.68%
건축규모	지하 3층 ~ 지상 19층			



○ 주요사업 세부방안

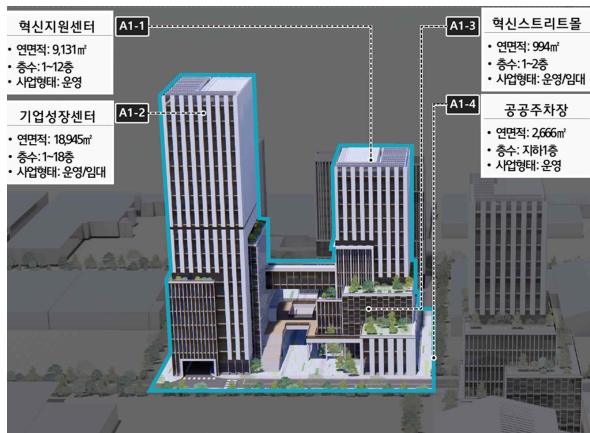
A1 산업융복합 혁신지구

- 제조혁신 스마트 산단 인프라, 산업서비스 및 창업기업 제작 장비 지원 인프라 구축
- 초기 스타트업 기업들의 스케일 업을 통한 기업 양성
- 디자인 주도 제조혁신센터 연계를 통한 혁신적인 창업기업 육성

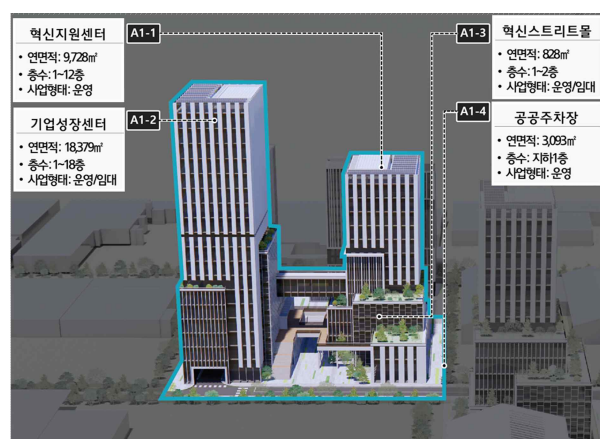
구분	변경전	변경후
용도	지식산업센터, 업무시설, 판매시설	지식산업센터, 업무시설, 판매시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 5,100m ²	구미시 공단동 237번지 / 5,100m ²
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	기업성장센터, 혁신지원센터, 혁신스트리트 몰, 공공주차장	기업성장센터, 혁신지원센터, 혁신스트리트 몰, 공공주차장
건축규모	지상 연면적 20,095.66m ² 지하 연면적 10,395.95m ² 지하3층, 지상18층 (건폐율 62.99%, 용적률 394.03%)	지상 연면적 23,469.73m ² 지하 연면적 8,558.80m ² 지하3층, 지상18층 (건폐율 57.56%, 용적률 395.07%)
사업비	68,178백만 원	120,200백만 원
사업기간	2022~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전



변경 후



A2 산업문화 복합지구

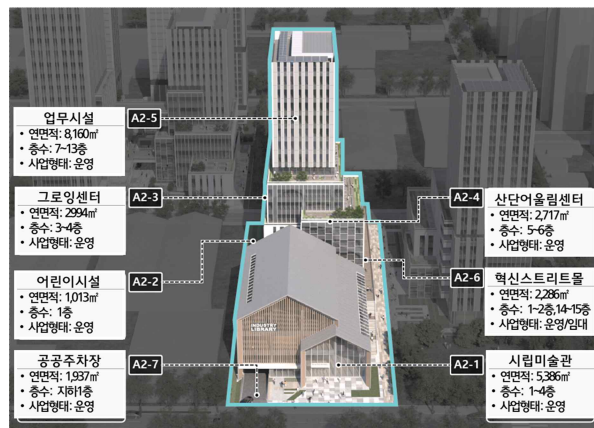
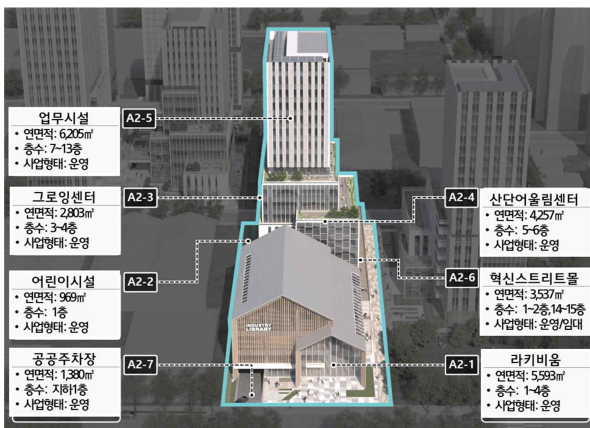
- 산업특화문화 양성과 더불어 다양한 생활SOC시설 거점 기능 강화)
- 기술교육, 문화, 보육 등의 지원기능 강화로 산업단지 정주여건 개선

구분	변경전	변경후
용도	업무시설, 생활 SOC(도서관, 산단지원시설), 근린생활시설, 판매시설	업무시설, 생활 SOC(도서관, 산단지원시설), 근린생활시설, 판매시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 249번지 / 4,834㎡	구미시 공단동 249번지 / 4,834㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	산업도서관(라키비움), 산단어울림센터, 그로잉센터, 업무지원시설, 혁신스트리트몰, 공공주차장 등	시립갤러리(유치 예정), 산단어울림센터, 갤러리연계(근생시설) 업무지원시설, 혁신스트리트몰, 공공주차장 등
건축규모	지상 연면적 13,953.98㎡ 지하 연면적 8,899.10㎡ 지하3층, 지상14층 (건폐율 64.05%, 용적률 288.66%)	지상 연면적 18,083.11㎡ 지하 연면적 6,401.17㎡ 지하3층, 지상14층 (건폐율 37.88%, 용적률 182.44%)
사업비	58,801백만 원	102,721백만 원
사업기간	2022~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전

변경 후



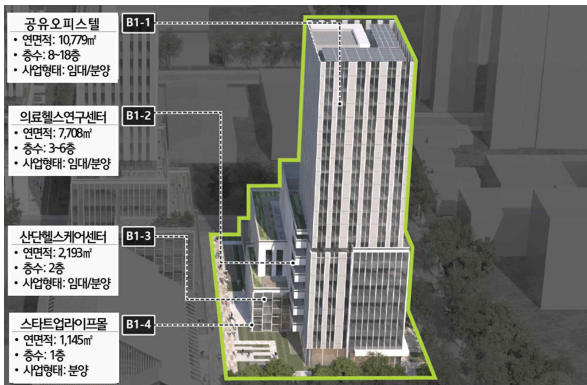
A2 (산단문화공원) ⇐ B1 (기존 의료·헬스 융합지구)

- 시립갤러리와 연계하여 문화체험 및 문화향유 프로그램 제공
- 산업단지 정주환경 개선, 문화 생활 향상의 장

구분	변경전(의료·헬스 융합지구)	변경후(산단문화공원)
용도	업무시설(연구실, 오피스텔), SOC(산단헬스케어센터), 상업시설	산단문화공원
운영주체	구미시	구미시
위치/면적	구미시 공단동 249번지 / 3,504㎡	구미시 공단동 249번지 / 3,510㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위계획 변경예정)	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위계획 변경예정)
도입기능	공유오피스텔, 스타트업라이프 몰, 산단헬스케어센터, 의료·헬스연구센터	야외 공연장, 야외 전시장, 다목적 이벤트 공간
건축규모	지상 연면적 12,871.71㎡ 지하 연면적 7,340.67㎡ 지하3층, 지상18층 (건폐율 57.30%, 용적률 366.72%)	공원 조성
사업비	54,792백만 원	2,961백만 원
사업기간	2022~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전



변경 후



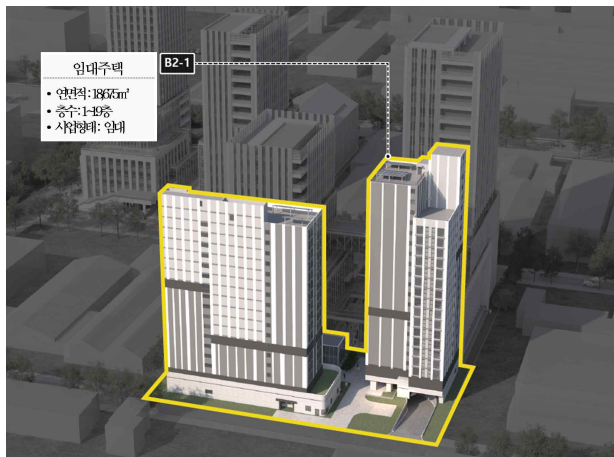
B2 근로상생 복합지구

— 근로정주환경 향상을 위해 창업기업인, 청년세대 층의 일자리 연계형 공공주택 제공

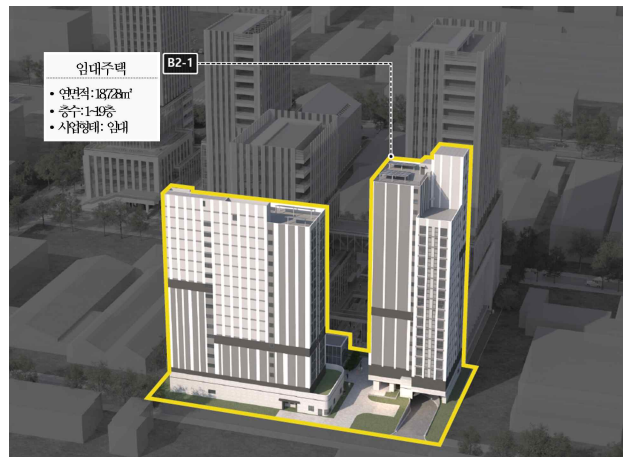
구분	변경전	변경후
용도	임대주택	임대주택
운영주체	구미시, LH	구미시, LH
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 3,224㎡	구미시 공단동 237번지 / 3,224㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	통합공공임대주택 195세대	통합공공임대주택 192세대
건축규모	지상 연면적 10,858.06㎡ 지하 연면적 6,535.60㎡ 지하3층, 지상19층 (건폐율 28.84%, 용적률 336.79%)	지상 연면적 13,296.39㎡ 지하 연면적 5,341.45㎡ 지하3층, 지상19층 (건폐율 34.46%, 용적률 379.68%)
사업비	35,386백만 원	46,002백만 원
사업기간	2022~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전



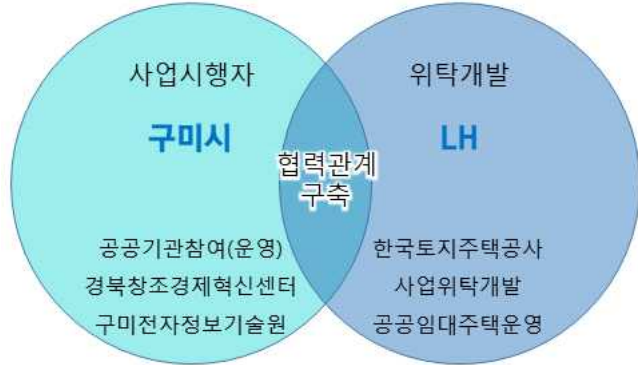
변경 후



4) 협력 추진체계 구축

○ 공공기관, 민간 사업참여기관 업무협약 체결

- 구미시-LH공사 기본협약체결
* '21.7.30 행복주택 건립 및 사업 위수탁 기본협약체결
- 경북창조경제혁신센터, 구미전자정보기술원 등 공공기관 참여
- 구미시 30년 운영 매입 협약 및 민간 분양 등을 통한 재원조달 및 운영 예정

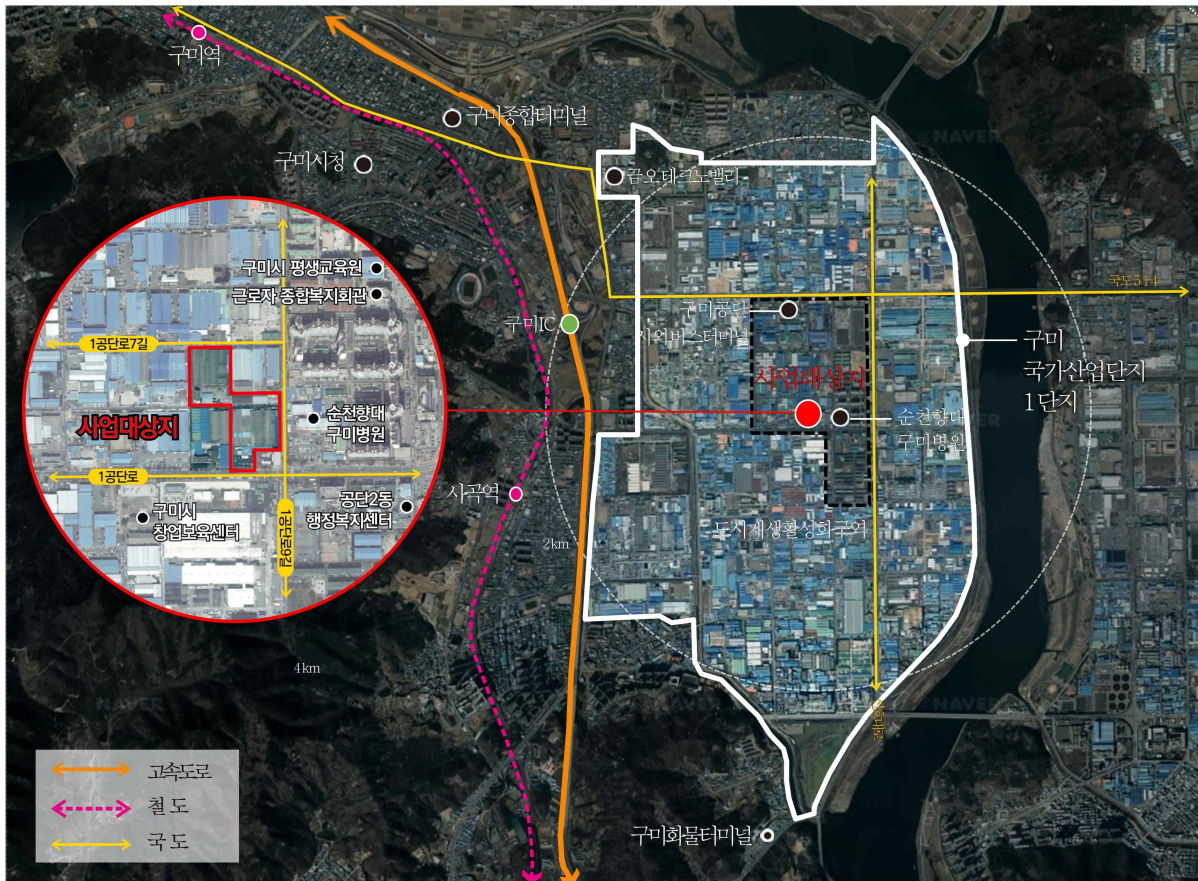


○ 사업시행 협력기반 구축

- '19년 3월부터 산업단지 재생을 위한 이해관계자들의 의견수렴 및 사업추진 협의과정을 진행함
- 참여외부기관 9개 조직과 거버넌스 협력체계를 구축함
- 사업시행에 있어 공공기관의 운영관리에 대한 구체적인 협의를 통해 참여 예정

미래 신산업 육성 운영 지원 및 비즈니스 지원	구미전자 정보기술원	• 신산업 R&D 및 기술 지원, 정보구축 및 공유, 기업 연계 등 비즈니스 지원 • 제품 제조·인허가 등 컨설팅 지원 • 제조 창업 기업 연구개발 협력지원
혁신 창업거점 시설 운영	경북창조경제 혁신센터	• 창업생태계 조성을 위한 인프라 공유, 지역산업문화 혁신 협력 • 창업 인큐베이팅 등 창업지원 관련 사업 위탁운영 • 제조창업기업에 대한 하드웨어 액셀러레이터로서 사업지원
통합공공임대주택 조성 등 산단 노후정주환경 지원	LH공사 (한국토지주택공사)	• 공공임대주택 운영 • 산업단지 활성화 및 근로자 정주여건 향상을 위한 다양한 사업 발굴 및 지원 협력

나. 도시재생활성화지역 내 도시재생 혁신지구 대상지 위치도



* 도시재생 혁신지구 국가시범지구사업 신청기준 1만 m^2 ~ 20만 m^2 권장

관계법령

□ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인) ① 특별시장·광역시장·

특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장·군수 또는 구청장 등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 변경사항에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 전략계획 수립권자 또는 구청장 등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

제46조(시행계획인가 등) ① 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획이 고시된 날부터 3년 이내에 시행계획을 작성하여 전략계획수립권자의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 시행계획의 인가에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “시행계획”으로, “수립”은 “인가”로, 제20조제4항 단서 중

“관계 중앙행정기관의 장”은 “국가지원 사항이 포함된 시행계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장”으로 본다.

제56조(국가지원지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제41조제1항에도 불구하고 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖춘 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역(도시재생활성화지역을 포함한다)을 전략계획수립권자의 요청에 따라 국가지원지구로 지정할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획에 따라 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역
2. 「지역 산업위기 대응 및 지역경제 회복을 위한 특별법」에 따른 산업위기 대응특별지역 또는 「고용정책 기본법」에 따른 고용재난지역
3. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 연구개발특구
4. 그 밖에 지역의 거점 조성을 통해 도시재생을 촉진할 수 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 만족하는 지역

② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 국가지원지구 지정을 요청하려면 해당 국가지원지구에 대한 혁신지구계획(이하 “국가지원지구계획”이라고 한다)을 수립하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 국가지원지구계획을 승인하여 국가지원지구를 지정할 수 있다. 이 경우 국가지원지구계획의 승인에 대하여는 제33조제2항부터 제5항까지를 준용하며, 이 경우 “도시재생선도지역”은 “국가지원지구계획”으로 보고, “지정”은 “승인”으로 본다.

④ 그 밖에 국가지원지구계획의 승인 및 효력 등에 대하여는 제41조제3항

부터 제7항까지, 제42조 및 제43조를 준용하며, 국가시범지구에서의 사업 시행 등에 필요한 사항은 제44조부터 제55조까지 및 제55조의2부터 제55조의5까지의 규정을 준용한다.

⑤ 국토교통부장관은 제4항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제8항에도 불구하고 국가시범지구에 대하여는 대통령령으로 입지규제최소구역의 계획 수립기준 및 면적 등을 달리 정할 수 있다.

⑥ 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 국가시범지구계획의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제33조제2항 및 제4항에 따른 주민 및 관계 전문가의 의견수렴, 지방의회의 의견청취, 관계 중앙행정기관의 의견수렴, 특별위원회의 심의 등의 절차를 거치지 아니할 수 있다.

⑦ 제4항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 국가시범지구 시행계획의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제20조에 따른 주민 및 관계 전문가의 의견수렴, 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관의 장과의 협의, 지방위원회의 심의 및 특별위원회의 심의 등의 절차를 거치지 아니할 수 있다.

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 지구지정변경 및 시행계획인가(안) 의견청취 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

- 2019년 국토부 공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정에 따라 혁신지구를 조성하는 데 수반되는 건축공사비용 발생

2. 비용추계의 전제

- 2025년도 건축공사비 기준에 준하여 공단 도시재생혁신지구 준공에 필요한 비용만 산정함(운영기간 운영비등 관리비 제외).

3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

연도 구분	기 집 행	1차년도 (2026)	2차년도 (2027)	3차년도 (2028)	4차년도 (2029)	합계
세출	104,396	9,200	47,388	60,200	57,701	271,885

4. 재원조달 방안

(단위:백만원)

연도 구분	기 조 달	1차년도 (2026)	2차년도 (2027)	3차년도 (2028)	4차년도 (2029)	합계
국 비	25,000	-	-	-	-	25,000
도 비	4,170	-	-	-	-	4,170
시 비	12,500	-	-	-	-	12,500
부 처 연 계	13,666	-	-	-	-	13,666
공 기 업	-	9,200	11,501	13,800	11,501	46,002
민 간	-	-	-	-	-	-
기 타 (기금, 시비)	49,060	-	44000	44000	33487	170,547
합 계	104,396	9,200	47,388	60,200	57,701	271,885

5. 부대의견 : 없음

6. 작 성 자 : 문화산단추진단 산단재생팀 남재형(☎480-6177)

II. 비용추계의 상세내역

구 분		금액(백만원)	산출내역
총 계		271,885	
토 지 비	합 계	15,261	
	토지매입비	11,042	○ 17,298m ² × 638,370원/m ² (평균매입단가)
	용지조성비	2,769	○ 등기수수료 : 7,118,000원 ○ 분할측량수수료 : 1,503,700원 ○ 부동산수수료 : 19,800,000원 ○ 철거관련비용 : 2,735,378,320원 ○ 경계복원측량 : 5,552,800원
	분담금	1,450	○ 상수도분담금 : 690백만원 ○ 하수도분담금 : 760백만원
용 역 비	합 계	13,556	
	설계비	5,988	○ 현상설계공모(LH공사 발주)
	기타용역비	700	○ 공단 도시재생혁신지구 기본구상계획 및 사업화전략 수립 용역
	감리비	6,868	○ 218,733백만원(공사비) × 3.14%
공사비	직접공사비	219,284	○ 혁신지원센터 : 2,083천원/m ² , ○ 기업성장센터 : 2,593천원/m ² ○ 시립갤러리 : 3,941천원/m ² ○ 산단어울림센터, 혁신스트리트몰, 그로잉센터 : 2,747천원/m ² ○ 기타 : 2,910백만원 ※ BIPV시스템 ○ 산단문화공원 : 553백만원
기타 사업비	위탁수수료	10,939	○ 사업비(토지비제외)의 5%
예비비		7,340	○ 사업비(토지비제외)의 3%
금융비용	기금이자	5,505	○ 2%/년

소 관 부 서		문화산단추진단
입 안 자	단 장	조 영 열
	팀 장	서 미 진
	담 당 자	남 재 형 (480-6177)