

「공단 도시재생혁신지구 국가시범지구
지구지정변경 및 시행계획인가(안) 의견제시」
검 토 보 고 서

1. 제 출 자: 구 미 시 장

2. 제안이유

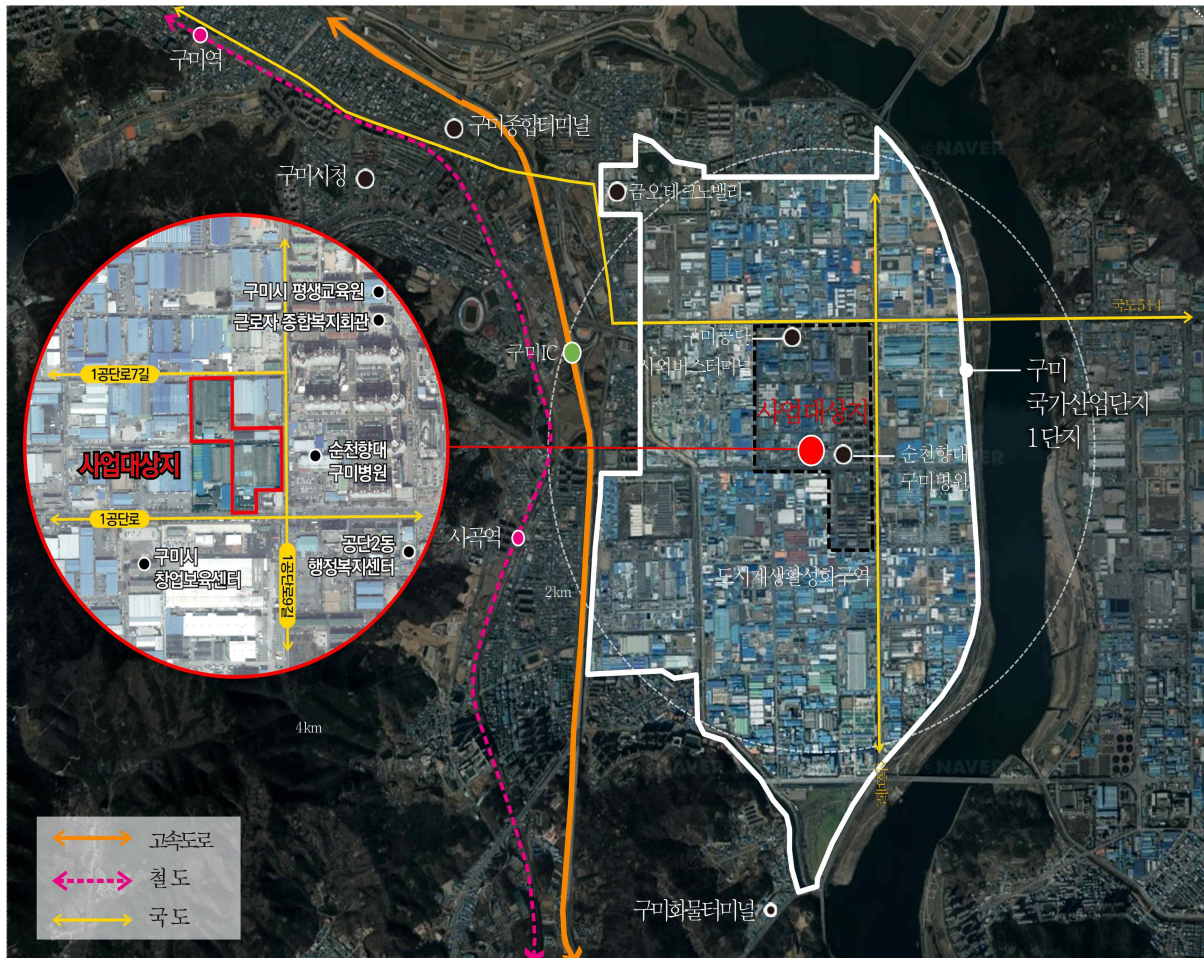
- 국토교통부는 도시재생사업을 한층 가속하고 사업지연 문제 해소를 위해 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요 기능이 집적된 거점을 조성하여 지역별 성장 잠재력을 극대화하고 도시재생을 촉진할 수 있는 혁신지구 제도 도입 ('19. 11. 28 시행).
- 국토교통부 고시 제2019-834호로 지정 및 국토교통부 고시 제2022-858호로 지구지정 변경고시 된 「공단 도시재생 혁신지구 국가시범지구」의 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항, 제46조 및 제56조 규정에 따라 국토교통부 지구지정 변경 및 시행계획인가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

3. 주요내용

가. 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



나. 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 26,660㎡ 변경후 18,280㎡)
- 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 72,279㎡ → 변경 90,951㎡)

○ 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.

다. 향후계획

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

라. 공단 도시재생 혁신지구 지구지정변경 및 시행계획인가(안) 요약

1) 계획 개요

도시재생 혁신지구 계획 개요	▪ 위치 : 구미시 공단동 249번지 일원
	▪ 면적 : 18,280㎡
	▪ 사업기간 : 2020 ~ 2030
	▪ 사업비 : 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(m ²)
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

- ▶ 사업지연으로 인한 시장 및 사업여건의 변화로 사업비 증가 및 민간투자여력 감소

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

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

→ 산업융복합 혁신지구(공공) + **산업문화복합지구 강화** (공공) + 근로상생 복합지구(LH)”

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

구미시

+

내공사

+

민간 투자

=

민·관 협력사업

차량진출입구

6M도로(1공단로7길)

6M도로(1공단로7길)

신입 업무임 박신지구

신입문화·복합지구

차량진출입구

차량진출입구

공공성

구미시

구미시

수익성

이표 웰스 복합지구

연결보행로

12M도로(1공단로9길)

25M도로(1공단로)

차량진출입구

순천향대학병원

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



조정

▶ 건축물 연면적

기존 계획(안)	
총 연면적 : 97,792 (㎡)	
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 (㎡)	
산업융복합혁신지구(A-1)	32,028 (증 : 292)
산업문화 복합지구(A-2)	24,493 (감 : 251)
산업문화 복합지구(A-2)	산단문화공원 - (감 : 22,636)
근로상생복합지구(B)	18,728 (증 : 53)

▶ 공간 계획

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	근린생활시설	근린생활시설	근로자 상생 SOC 시설
	라키비움	어린이시설	그로잉센터	산단어울림 센터
	업무지원 시설	판매시설	공공주차장	
	업무시설	혁신 스트리트몰	공용 주차장	
B1 의료헬스 융합지구	업무 시설	숙박 시설	건강·의료 검진시설	의료·헬스 서비스시설
	오피스텔	숙박 시설	산단헬스 케어센터	의료·헬스 연구센터
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	(중층부이상)지식산업센터 (저층부)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	향상 - A, B블록 분리계획
	공공업무시설	2,939	공공업무시설	8,160	5,221	기능강화	기업지원 공공기관 입주 공간
	숙박시설	2,117	-	-	(2,117)	-	-
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)

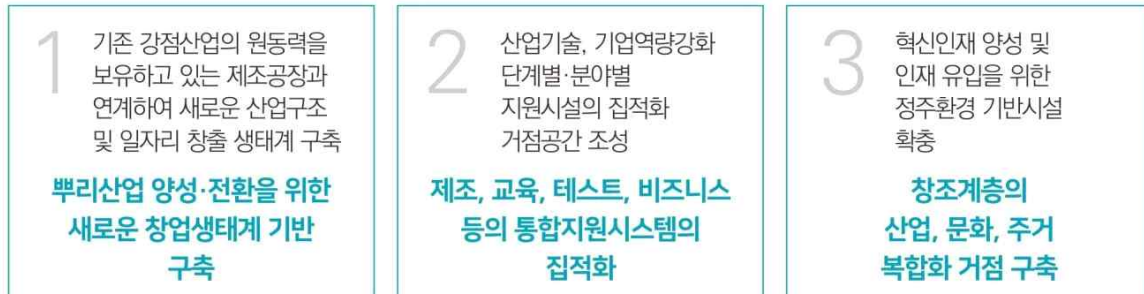


▶ 변경 계획(안)



3) 사업 추진계획(안)

○ 사업의 목표



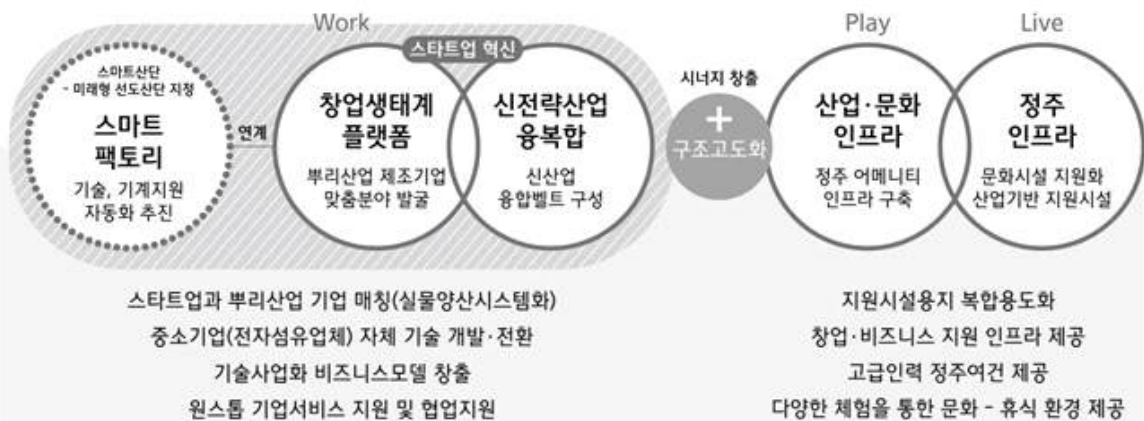
[제조산업생태계의 혁신을 위한 새로운 창업환경 마련 및 문화·주거등의 복합거점 구축]

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

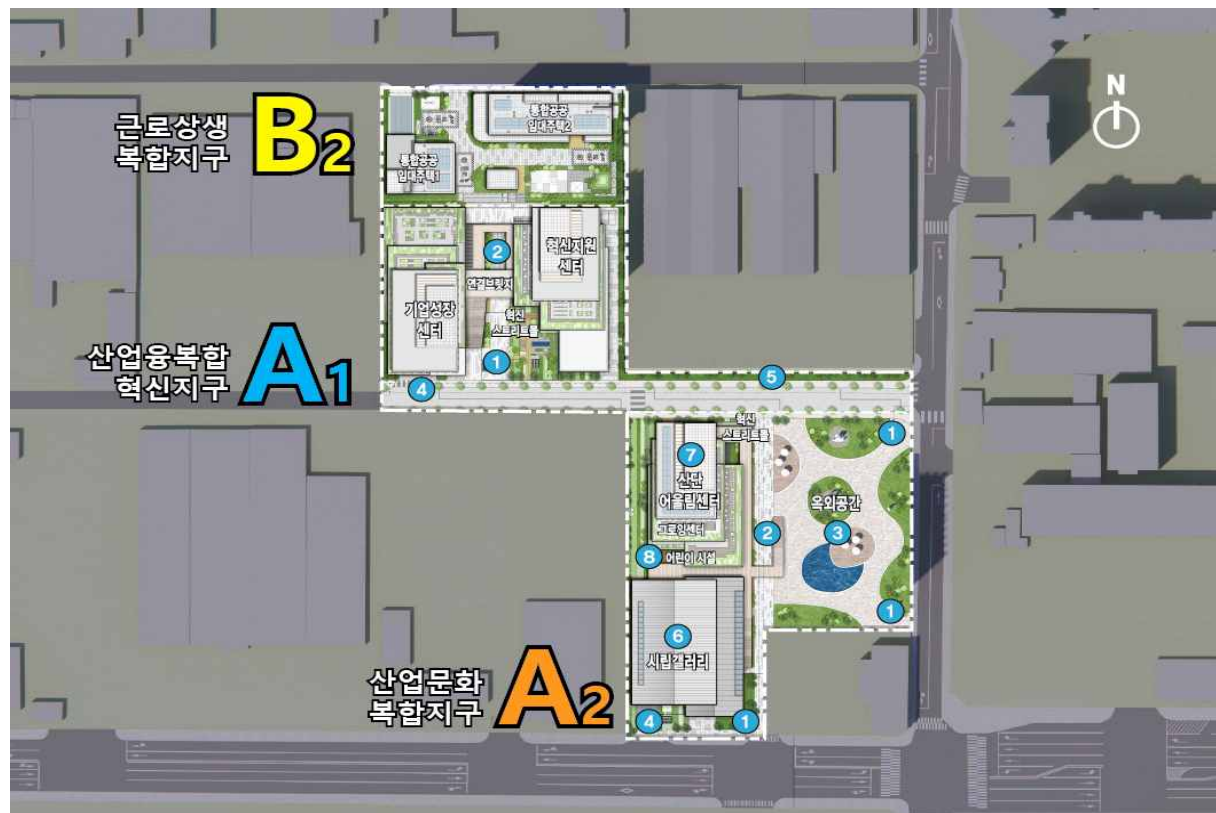
○ 사업내용

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

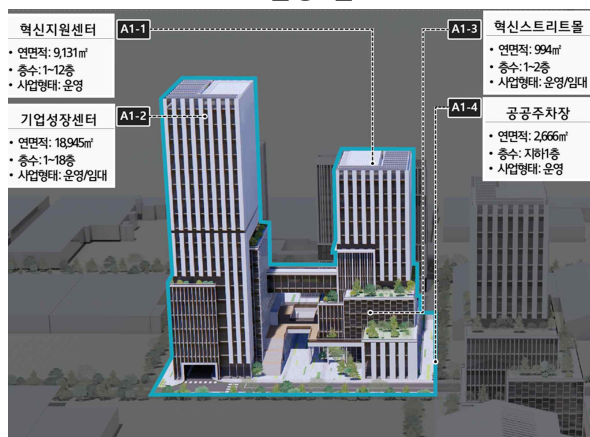
A1 산업융복합 혁신지구

- 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

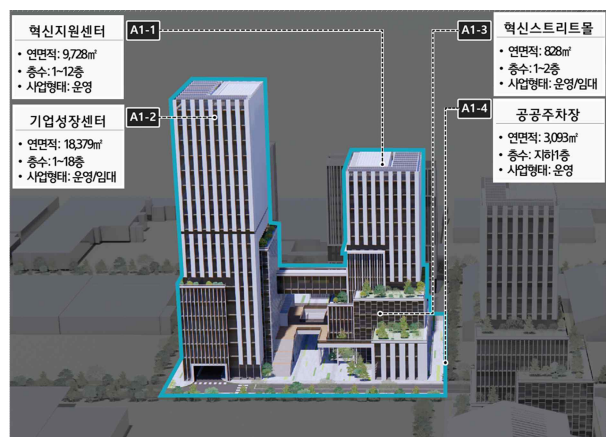
구분	변경전	변경후
용도	지식산업센터, 업무시설, 판매시설	지식산업센터, 업무시설, 판매시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 5,100㎡	구미시 공단동 237번지 / 5,100㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	기업성장센터, 혁신지원센터, 혁신스트리트 몰, 공공주차장	기업성장센터, 혁신지원센터, 혁신스트리트 몰, 공공주차장
건축규모	지상 연면적 20,095.66㎡ 지하 연면적 10,395.95㎡ 지하3층, 지상18층 (건폐율 62.99%, 용적률 394.03%)	지상 연면적 23,469.73㎡ 지하 연면적 8,558.80㎡ 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



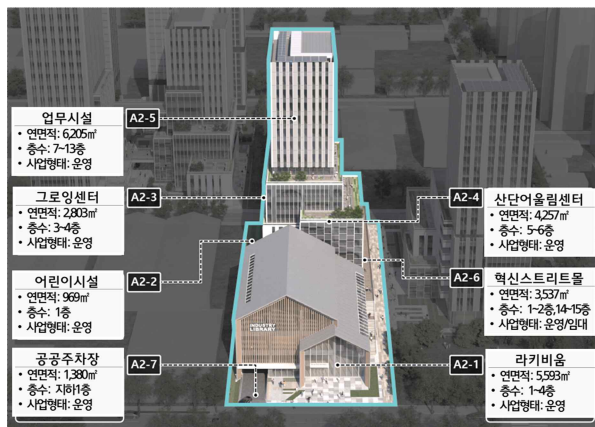
A2 산업문화 복합지구

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

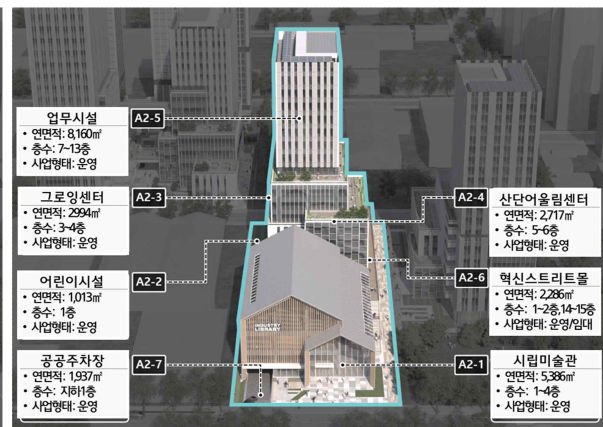
구분	변경전	변경후
용도	업무시설, 생활 SOC(도서관, 산단지원시설), 근린생활시설, 판매시설	업무시설, 생활 SOC(도서관, 산단지원시설), 근린생활시설, 판매시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 249번지 / 4,834㎡	구미시 공단동 249번지 / 4,834㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	산업도서관(라키비움), 산단어울림센터, 그로잉센터, 업무지원시설, 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



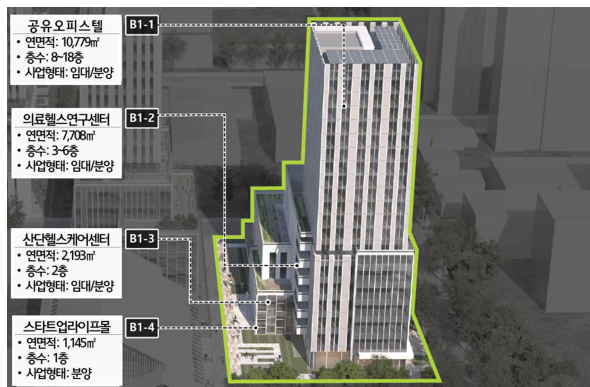
A2 (산단문화공원) ⇐ B1 (기존 의료·헬스 융합지구)

- 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 물, 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



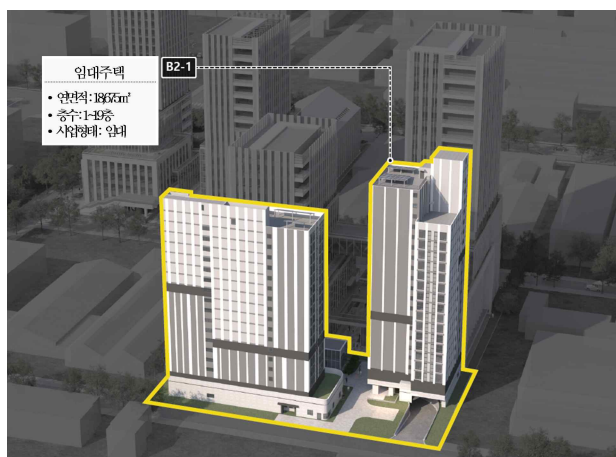
B2 근로상생 복합지구

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

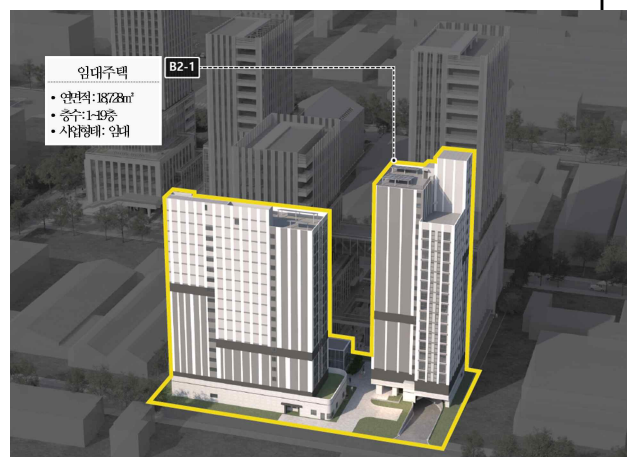
구분	변경전	변경후
용도	임대주택	임대주택
운영주체	구미시, LH	구미시, LH
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 3,224㎡	구미시 공단동 237번지 / 3,224㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	통합공공임대주택 195세대	통합공공임대주택 192세대
건축규모	지상 연면적 10,858.06㎡ 지하 연면적 6,535.60㎡ 지하3층, 지상19층 (건폐율 28.84%, 용적률 336.79%)	지상 연면적 13,296.39㎡ 지하 연면적 5,341.45㎡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

[주요 도입기능]

변경 전



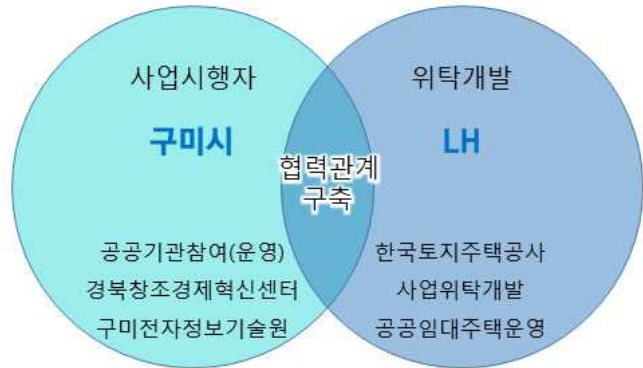
변경 후



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 확약 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

구미역

구미종합터미널

구미시청

구미IC

구미병원

구미국가산업단지 1단지

사업대상지

구미화물터미널

구미시 평생교육원

근로자 종합복지회관

순천향대 구미병원

공단2동 행정복지센터

구미시 창업보육센터

1공단로 7길

1공단로

1공단로 9길

2km

4km

고속도로

철도

국도

4. 참고사항

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조, 제46조, 제56조

5. 검토의견

○ 본 의견제시의 견은

- 국토교통부 고시 제2019-834호로 지정 및 국토교통부 고시 제 2022-858호로 지구지정 변경고시 되고 2023년 12월 27일 시행인가 된 「공단 도시재생 혁신지구 국가시범지구」에 대해 관련법에 의거 국토교통부 지구지정변경 및 시행계획인가 변경 전에 시의회 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

○ 검토 결과,

- 주요변경 내용으로는 의료·헬스 융합지구를 삭제하고 산업문화 복합지구로 편입하여 산단문화공원을 새롭게 조성하는 것으로 총 사업부지 면적(18,280㎡)은 변경이 없으나 건축물 연면적은 당초 대비 22,542㎡(23.1%)감소하였고, 사업비는 당초 대비 547억 (25.2%)증액 되었음.
- 사업지연으로 인한 민간의 사업포기로 기존의 민간참여 수익 시설 지구를 문화공원 등으로 변경하여 공공성을 강화한 것은 주민들에게 문화공간을 제공한다는 측면에서 바람직한 것으로 보임.
- 다만, 관련부서에서는 사업의 장기화로 사업비가 많이 증가하고 사업 계획이 변경되는 등 당초 시장 및 사업여건이 변화하였으므로 경제성 분석 및 투자여건을 면밀히 검토하여 해당사업이 구미시 경제에 긍정적인 영향력을 미칠 수 있도록 철저한 계획검토와 관리·감독을 하여야 할 것으로 판단됨.