

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

1. 제 출 자: 구 미 시 장

2. 제안이유

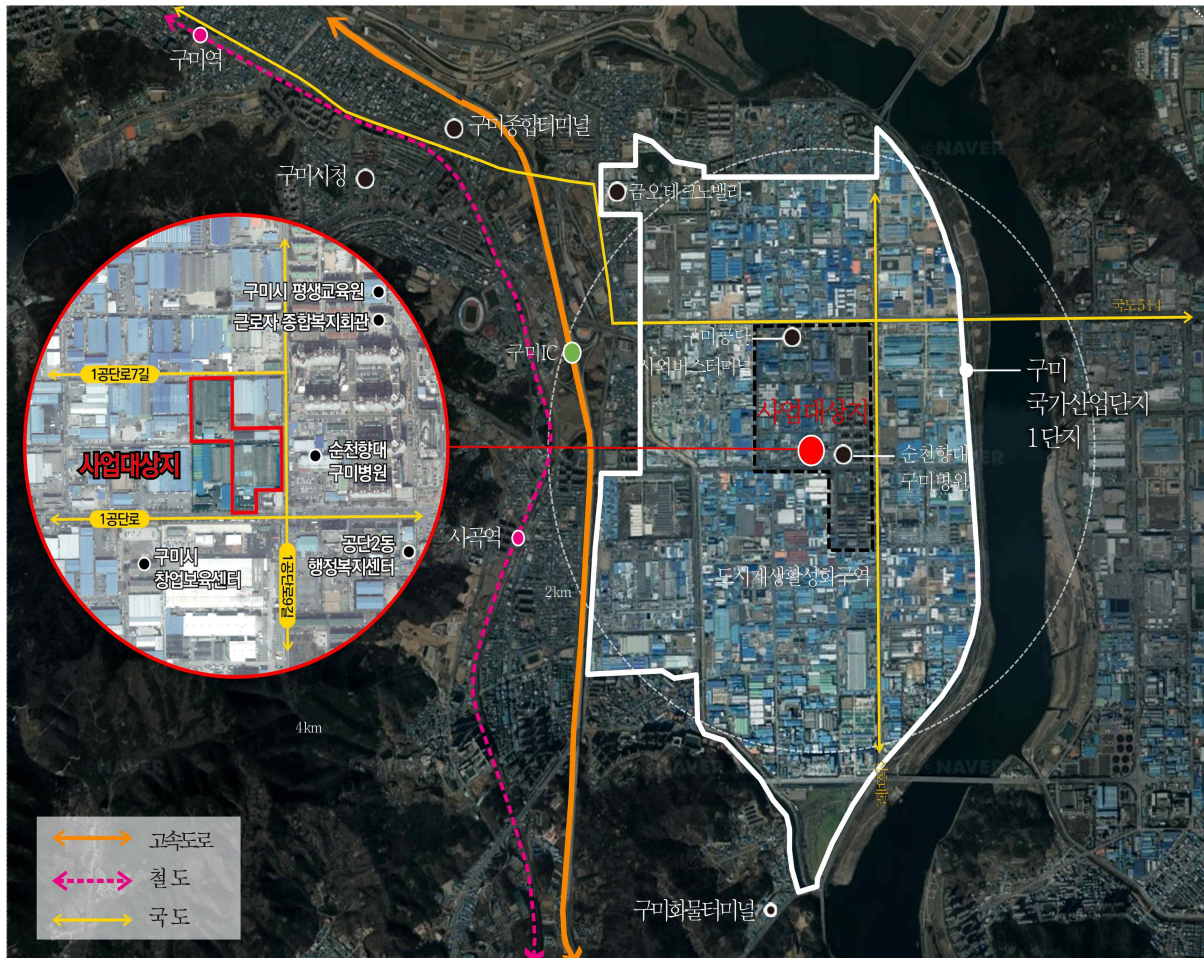
- 국토교통부는 도시재생사업을 한층 가속하고 사업지연 문제 해소를 위해 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요 기능이 집적된 거점을 조성하여 지역별 성장 잠재력을 극대화하고 도시재생을 촉진할 수 있는 혁신지구 제도 도입 ('19. 11. 28 시행).
- 국토교통부 고시 제2019-834호로 지정 및 국토교통부 고시 제2022-858호로 지구지정 변경고시 된 「공단 도시재생 혁신지구 국가시범지구」의 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항, 제46조 및 제56조 규정에 따라 국토교통부 지구지정변경 및 시행계획인가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

3. 주요내용

가. 사업의 개요

구분	내용	비고
명칭	공단 도시재생 혁신지구 국가시범지구 지구지정변경 · 시행계획인가(안)	
위치	구미시 공단동 249번지 일원	
면적	18,334m ²	
수립권자	구미시장	
사업기간	2020년 ~ 2030년 (총 10년간)	

○ 사업위치



나. 추진경위

- 구미공단 도시재생혁신지구 지정고시 (2019. 12. 27)
 - 서울용산, 경기고양, 충남천안, 경북구미 국가시범지구 선정
- 구미공단 도시재생혁신지구 변경(1차) 승인 고시 (2021. 07. 30)
 - 지구지정 변경(1차)을 위한 행정절차 이행 (2020. 11 ~ 2021. 07)
 - 주요변경 : 사업부지 면적 감소 (변경전 26,660㎡ 변경후 18,280㎡)
- 구미공단 도시재생혁신지구 변경(2차) 승인 고시 (2022. 12. 30)
 - 공공건축 심의 및 설계공모 추진, 설계사 선정 (2021. 09 ~ 2022. 05)
 - 지구지정 변경(2차)을 위한 행정절차 이행 (2022. 07 ~ 2022. 12)
 - 주요변경 : 사업규모 조정 (시설면적 : 변경전 72,279㎡ → 변경후 90,951㎡), 도입시설 재배치(위치변경), 기능조정(다양한 시책사업 반영)

- 구미공단 도시재생혁신지구 변경(경미) 승인 고시 (2023.12.29.)
 - 주요변경 : 사업부지 면적 증가(변경전 18,280㎡ 변경후 18,334㎡), 사업규모 조정 (시설면적 : 변경전 90,951㎡ → 변경후 97,791㎡), 기능조정(시설재배치 및 기능강화)
- 구미공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획 인가 (2023. 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 : 18,334㎡
	▪ 사업기간 : 2020 ~ 2030
	▪ 사업비 : 2,719억원(국 387, 도 46, 시 1,826, 공기업 460) - 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, 기업지원 서비스 등 정주환경 인프라 부족에 따라 구미산업단지의 자립력 상실 우려
- 1,000여개 뿌리산업기반의 부품소재 제조기업의 생태계 회복을 위해 노후산업단지재생사업 및 구조고도화사업 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)	
계		18,334	
① 공단동 237	공장용지	8,324	
② 공단동 249	공장용지	8,344	
③ 공단동 236-8	공장용지	630	
④ 공단동 340-54	도로(대)	1,034	
⑤ 공단동 236-3	공장용지	2	

2) 도시재생 혁신지구 변경 내역

○ 변경계획 방향

- ▶ 사업장기화로 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)



▶ 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 구미1산단 내 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 약화	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 구미1산단 공원 확충
- 야외 전시장, 야외 공연장, 이벤트 공간 제공

▶ 기능삭제 [민간투자시설]

① 산단헬스케어센터, 의료헬스연구센터

- 민간기관(순천향대학교 구미병원) 경영악화로 사업참여 철회

② 숙박시설, 공유오피스텔, 스타트업라이프몰

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

○ 주요 변경내용

▶ 지구 용지별 면적(총 사업부지 면적 변경 없음)

기존 계획(안)		
----------	--	--

구 분	면적(m ²)	비율(%)
합 계	18,334	100.0
산업융복합 혁신지구(A-1)	5,415	29.5
산업문화 복합지구(A-2)	4,834	26.4
의료·헬스융합 지구(B-1)	3,504	19.1
근로상생복합지구(B-2)	3,224	17.6
기반시설(도로)	1,357	7.4



조정

계획 변경(안)			
----------	--	--	--

구 분		면적(m ²)	비율(%)
합 계		18,334	100.0
산업융복합 혁신지구(A-1)		5,415	29.5
산업문화 복합지구(A-2)	시립갤러리 등	4,834	26.4
	산단문화공원	3,504	19.1
근로상생복합지구(B)		3,224	17.6
기반시설(도로)		1,357	7.4

▶ 건축물 연면적

기존 계획(안)	
총 연면적 : 97,791 (㎡)	
산업융복합혁신지구(A-1)	31,736
산업문화 복합지구(A-2)	24,744
의료·헬스융합지구(B-1)	22,636
근로상생복합지구(B-2)	18,675



조정

계획 변경(안)	
총 연면적 : 75,249 (㎡)	
산업융복합혁신지구(A-1)	32,029 (증 : 293)
산업문화 복합지구(A-2)	24,493 (감 : 251)
산업문화 복합지구(A-2)	산단문화공원 - (감 : 22,636)
근로상생복합지구(B)	18,727 (증 : 52)

▶ 공간계획

기존 계획(안)	
구분	공간 계획
A1 산업융복합 혁신지구	스타트업 육성시설
	산업기술 업무지원
A2 산업문화 복합지구	기업성장 센터
	혁신지원 센터
B1 의료·헬스 융합지구	판매시설
	혁신 스트리트몰
B2 근로상생 복합지구	공공주차장
	공용 주차장



조정

계획 변경(안)	
구분	공간 계획
A1 산업융복합 혁신지구	스타트업 육성시설
	산업기술 업무지원
A2 산업문화 복합지구	기업성장 센터
	혁신지원 센터
B1 의료·헬스 융합지구	판매시설
	혁신 스트리트몰
B2 근로상생 복합지구	공공주차장
	공용 주차장

▶ 사업비

기존 계획(안)				
계	국	도	시	공기업
2,172	386	46	1,387	353



조정

계획 변경(안)				
계	국	도	시	공기업
2,719 (증 547)	386	46	1,827 (증 440)	460 (증 107)

○ 주요 도입기능별 규모 조정

경미변경			3차 변경(안)		증감(m²)	비고	
시설		면적(m²)	시설	면적(m²)			
산업 생태계 회복	혁신지원센터	9,131	혁신지원센터	9,728	597	지원기 능 강화 및 통합	구미전자정보기술원, 경북창 조경제혁신센터 등 혁신기관 입주 공간
	기업성장센터	18,945	기업성장센터	18,379	(566)	기능 추가	구미시 통합관제센터 등 구미시 안전재난과, 정보통신 과 입주
	의료·헬스연구 센터	7,708	-	-	(7,708)	기능 강화	(중층부이상)지식산업센터 (저층부)시제품 제조혁신 플랫폼/3D프린트실 /로봇장비 등
공공 지원	산단헬스케어 센터	2,193	-	-	(2,193)	-	-
	산업도서관	5,593	시립갤러리	5,386	(207)	공공 지원 강화	시립갤러리 유치 예정
	산단어울림 센터	4,257	산단어울림 센터	2,717	(1,540)		산단어울림센터 및 생활밀착형 창업 플랫폼 (소규모, 생계형, 재취업 등 일 반인을 대상으로 기술교육, 창업공간지원)
	그로잉센터	2,803	그로잉센터	2,994	191		시립갤러리 연계 근린생활시설
	근린생활시설	969	근린생활시설	1,013	44	-	시립갤러리 연계 근린생활시설
	공공주차장	4,046	공공주차장	5,030	984	이용성 향상 - A, B블록 통합시공 등	
	공공업무시설	6,205	공공업무시설	8,160	1,955	기능강 화	기업지원 공공기관 입주 공간
기업· 근로자 상생 지원	숙박시설	791	-	-	(791)	-	
	공유오피스텔	10,799	-	-	(10,799)	-	
	통합공공 임대주택	18,675	통합공공 임대주택	18,728	53	공공임대주택 기능 강화	
	혁신 스트리트 몰	4,531	혁신 스트리트 몰	3,114	(1,417)	공공성 강화	일부 시립갤러리 연계 상업 시설 지역 상권과 상생위한 규모 조정
	스타트업 라이프 몰	1,145	-	-	(1,145)		
		97,791			75,249	감) 22,542	

○ 조감도

▶ 기존 계획(안)

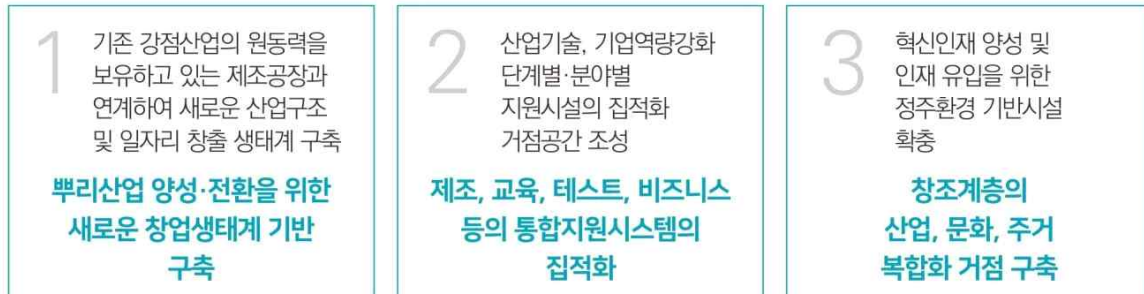


▶ 변경 계획(안)



3) 사업 추진계획(안)

○ 사업의 목표



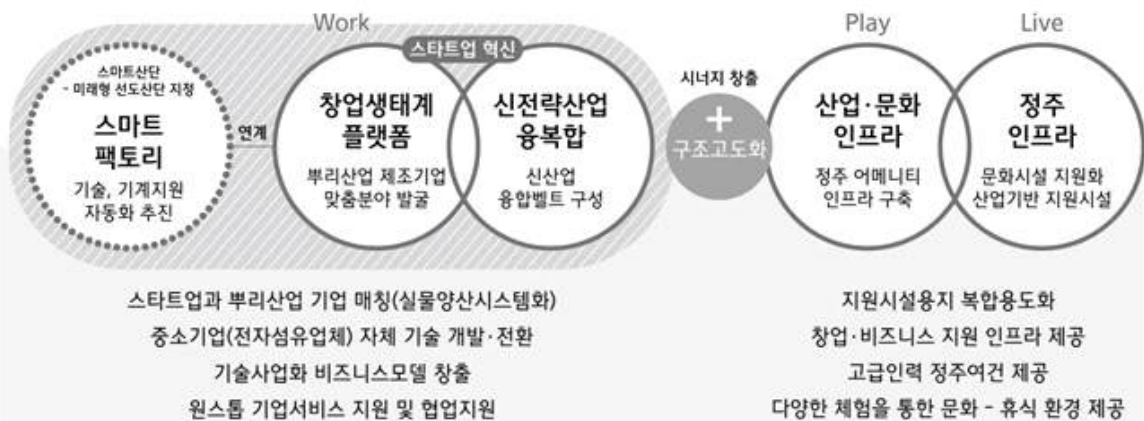
[제조산업생태계의 혁신을 위한 새로운 창업환경 마련 및 문화·주거등의 복합거점 구축]

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 - Vally 1969

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

○ 사업내용

위 치	경상북도 구미시 공단동 249번지 일원(237, 249, 236-8(일부), 340-54(일부), 236-3(일부))			
부지면적	총 18,334㎡ ○ A1부지 : 5,415㎡ (공단동 237번지) ○ A2부지 : 4,834㎡ (공단동 249번지) ○ A2부지 : 3,504㎡ (공단동 249번지, 문화공원 부지, 前 B1) ○ B2부지 : 3,224㎡ (공단동 237번지) ○ 도로 : 1,357㎡(공단동 237, 249, 236-8, 340-54, 263-3 일부)			
용도지역	준공업지역 (건폐율 70%, 용적률 400%)			
지구별 계획				
구 분	A1 산업융복합 혁신지구	A2 산업문화복합지구	A2 산업문화복합지구	B 근로상생 복합지구
용 도	지식산업센터 업무시설 판매시설	업무시설, 생활SOC, 시립갤러리, 근린생활시설 판매시설 등	산단문화공원	통합공공임대주택
대 지 면 적	5,415㎡	4,834㎡	3,504㎡	3,224㎡
건 축 면 적	3,012.60㎡	3,094.01㎡		1,110.96㎡
건 폐 율	55.63%	37.88%		34.46%
연 면 적	32,029㎡	24,493㎡		18,727㎡
용 적 륜	395.07%	182.44%		379.68%
건 축 규 모	지하 3층 ~ 지상 19층			



○ 주요사업 세부방안

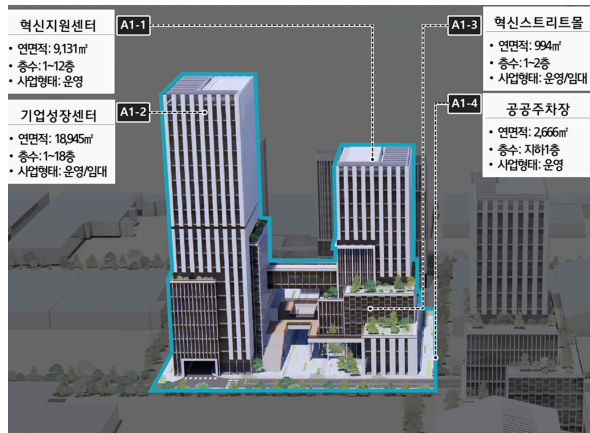
A1 산업융복합 혁신지구

- 제조혁신 스마트 산단 인프라, 산업서비스 및 창업기업 제작 장비 지원 인프라 구축
- 초기 스타트업 기업들의 스케일업을 통한 기업 양성
- 제조혁신기관의 연계를 통한 혁신적인 창업기업 육성

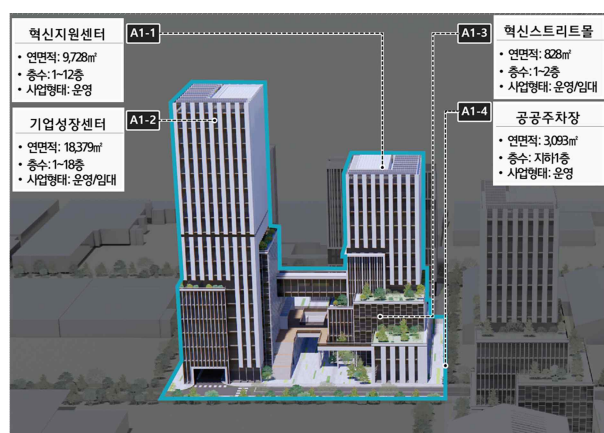
구분	변경전	변경후
용도	지식산업센터, 업무시설, 판매시설	지식산업센터, 업무시설, 판매시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 5,415㎡	구미시 공단동 237번지 / 5,415㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	기업성장센터, 혁신지원센터, 혁신스트리트 몰, 공공주차장	기업성장센터, 혁신지원센터, 혁신스트리트 몰, 공공주차장
건축규모	연면적 31,736㎡ 지하3층, 지상18층 (건폐율 58.72%, 용적률 397.93%)	연면적 32,029㎡ 지하3층, 지상18층 (건폐율 55.63%, 용적률 395.07%)
사업기간	2020~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전



변경 후



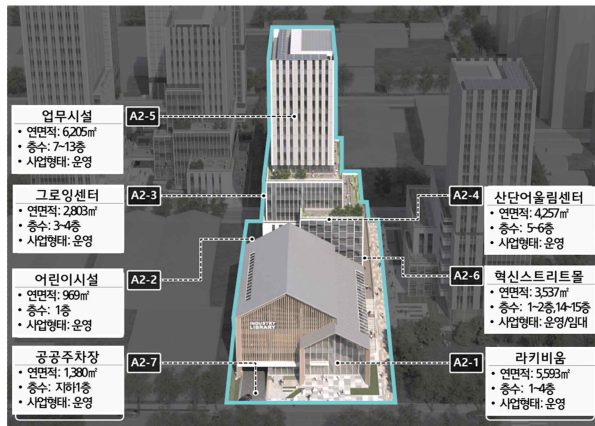
A2 산업문화 복합지구

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

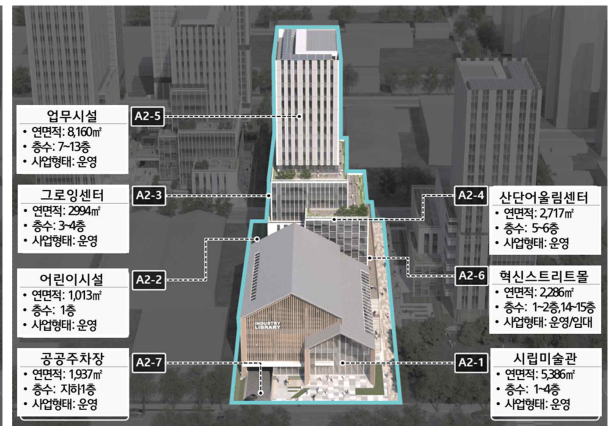
구분	변경전	변경후
용도	문화 및 집회시설, 생활 SOC(산단지원시설) 업무시설, 근린생활시설, 판매시설	업무시설, 생활 SOC(시립갤러리, 산단지원시설), 근로자가족 시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 249번지 / 4,834㎡	구미시 공단동 249번지 / 8,338㎡ (기존 A2 4,834㎡ + B1 3,504㎡)
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	산업라키비움, 산단어울림센터, 그로잉센터, 업무지원시설, 혁신스트리트몰, 공공주차장 등	시립갤러리(유치 예정), 산단어울림센터, 근생시설(갤러리 연계), 업무시설, 판매시설(갤러리 연계), 공공주차장 등
건축규모	연면적 24,744㎡ 지하3층, 지상15층 (건폐율 68.19%, 용적률 311.31%)	연면적 24,493㎡ 지하3층, 지상15층 (건폐율 37.88%, 용적률 182.44%)
사업기간	2020~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전



변경 후



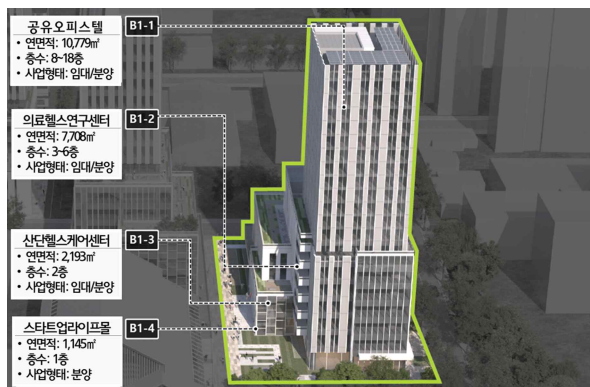
A2 (산단문화공원) ⇐ B1 (기존 의료·헬스 융합지구)

- 시립갤러리와 연계하여 문화체험 및 문화향유 프로그램 제공
- 산업단지 정주환경 개선, 문화생활 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 / 3,504㎡ (A2지구 편입)
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위계획 변경예정)	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위계획 변경예정)
도입기능	공유오피스텔, 스타트업라이프 몰, 산단헬스케어센터, 의료·헬스연구센터	산단문화공원 (야외공연장, 야외전시장, 다목적 이벤트 공간)
건축규모	연면적 22,636㎡ 지하3층, 지상18층 (건폐율 57.30%, 용적률 372.91%)	공원 조성
사업기간	2020~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전



변경 후



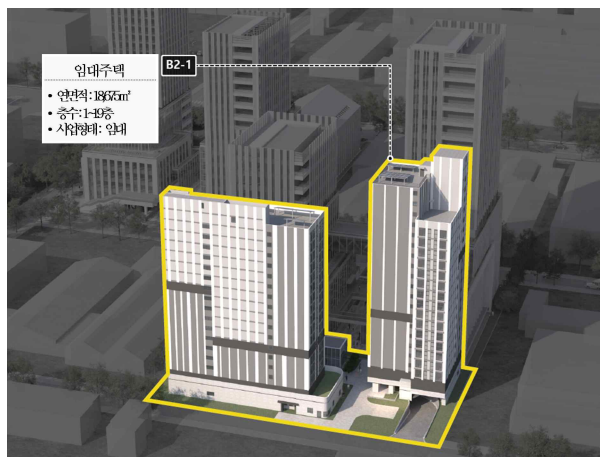
B2 근로상생 복합지구

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

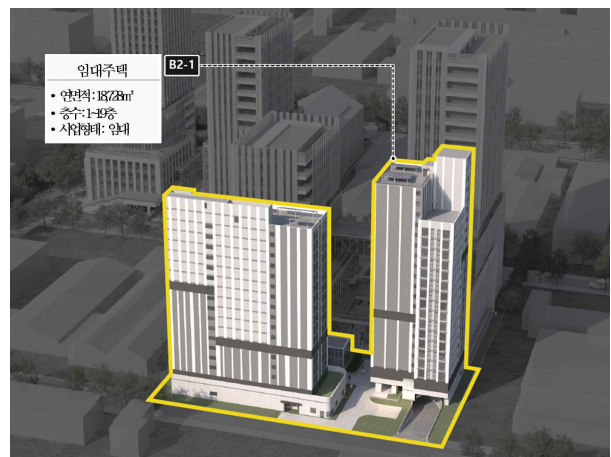
구분	변경전	변경후
용도	임대주택	임대주택
운영주체	LH	LH
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 3,224㎡	구미시 공단동 237번지 / 3,224㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70%
도입기능	통합공공임대주택 192세대	통합공공임대주택 192세대
건축규모	연면적 18,675㎡ 지하3층, 지상19층 (건폐율 34.25%, 용적률 378.3%)	연면적 18,727㎡ 지하3층, 지상19층 (건폐율 34.46%, 용적률 379.68%)
사업기간	2020~2025	2020~2030

[주요 도입기능]

변경 전



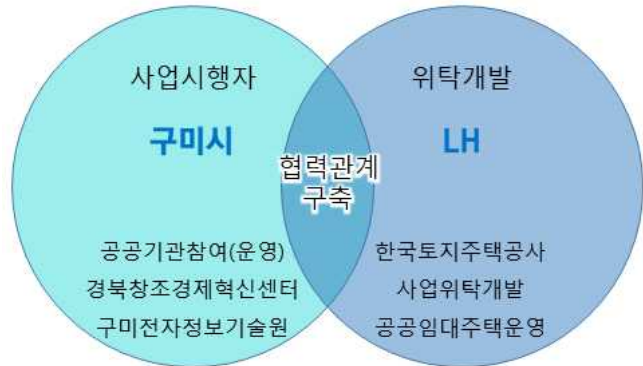
변경 후



4) 협력 추진체계 구축

○ 공공기관, 민간 사업참여기관 업무협약 체결

- 구미시-LH공사 기본협약체결
- * '21. 7.30 행복주택 건립 및 사업 위수탁 기본협약 체결
- * '21.11.24 공동사업시행 및 사업 위수탁 시행협약 체결
- 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 4개 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

구미시 평생교육원

근로자 종합복지회관

순천향대 구미병원

구미시 창업보육센터

공단2동 행정복지센터

구미IC

구미공단

시외버스터미널

사업대상지

순천향대 구미병원

도시재생활성지구

구미국가산업단지 1단지

구미화물터미널

고속도로

철도

국도

※ 도시재생 혁신지구 국가시범지구사업 신청기준 1만㎡ ~ 20만㎡ 권장

○ 관계법령

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

5. 검토의견

○ 본 의견제시의 견은

- 「공단 도시재생 혁신지구 국가시범지구」에 대해 관련법에 의거 국토교통부 지구지정변경 및 시행계획인가 전에 시의회 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

○ 검토 결과,

- 주요변경 내용으로는 의료·헬스 복합지구를 삭제하고 산업문화 복합지구로 편입하여 산단문화공원을 새롭게 조성하는 것으로 총 사업부지 면적(18,334m²)은 변경이 없으나 건축물 연면적은 기존 계획 대비 22,542m²(23.1%)감소하였고, 사업비는 당초 대비 547억(25.2%)증액 되었음.
- 관련 부서에서는 현재 사업 기간이 많이 지체되고 총사업비 2,719억 원 중 시비가 1,827억 원(증 440억 원)이 투자되는 등 시비의 투자가 증가한 점을 인지하여 경제성 등을 충분히 검토하고 구미시 경제 및 시장환경에 긍정적인 영향을 미칠 수 있도록 조치하여야 할 것임.
- 이번 변경계획(안)에서 민간투자시설을 공공성 강화를 위해 문화시설과 공원으로 변경하였음. 변경사항에 대하여 지역 시민들의 건의사항과 의견을 충분히 수렴하였는지, 사업계획은 적절하게 수립되었는지를 충분히 검토하고 신중한 논의가 필요할 것으로 사료됨.