

# 「공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획(안) 의견제시」

## 심 사 보 고 서

### 1. 심사경과

가. 제출일자: 2023년 5월 25일

나. 제 출 자: 구미시장

다. 회부일자: 2023년 5월 26일

라. 상정일자: 2023년 6월 5일

제268회 구미시의회 제1차 정례회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

### 2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자: 경제산업국장 지 영 목

나. 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 제 2022-858호로 지구지정 변경고시된 「공단 도시재생 혁신지구

국가시범지구」의 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제 20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인) 제3항 및 제46조(시행 계획인가 등) 규정에 따라 국토교통부 시행계획인가 전 시의회 의견을 청취하고자 본 의안을 제출함

## 다. 주요내용

### 1) 계획 개요

도시재생 혁신지구 계획 개요	■ 위      치 : 구미시 공단동 249번지 일원
	■ 면      적 : 18,280㎡
	■ 사업기간 : 2021~2025
	■ 사    업    비 : 2,172억원 (뉴딜사업비417, 부처연계137, LH353, 기타1,265) - 뉴딜사업비 : 417억원 (국250, 도42, 시125)
	<b>■ 배경 및 목적</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018 구미시 도시재생전략계획 수립에 따른 도시재생활성화지역 지정</li> <li>- 대기업의 타지역 이전에 따라 산단 경제기반 쇠퇴 발생으로 지역경제 거점 상실 우려 (공장가동률 56.5%, 공실률 44%, 1990년대비 청년인구 89% 감소)</li> <li>- 구미산업단지의 주요 전기·전자산업의 공동화 현상 심화, 대기업 의존형 산업구조의 한계, 기업지원서비스 등 정주환경 인프라 부족에 따라 구미 산업단지의 자립력 상실 우려</li> <li>- 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</li> </ul>

도시재생  
혁신지구  
계획  
개요

■ 부지현황

- 도시계획/지목 : 일반공업지역 / 공장용지
- 소유자 : 구미시(2021년 3월31일 소유권 이전 완료)

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



## 2) 공단 도시재생 혁신지구 시행계획(안) 주요내용

### ○ 시행계획(안) 추진방향

- 시설조성 완료 후 운영단계에 대한 계획 현실화, 구체화에 중점
- 기능 강화, 축조 : 산업, 공공시설의 세부계획 강화 및 숙박시설 기능 삭제
- 시설면적의 조정 : 시행계획 인가 접수에 따른 세부시설 면적의 확정

### ○ 시행계획(안) 내용

#### 기능강화

#### 산업, 공공시설

- ① 혁신지원 센터
  - 컨벤션 센터(935㎡) 추가 계획
- ② 기업성장센터
  - 근로자 지원, 휴게공간 강화
- ③ 산업도서관, 산단어울림센터
  - 세부시설 기능 강화
- ④ 혁신 스트리트몰
  - 스카이라운설치등 주민 친화시설 강화

#### 기능 축소

#### 지원시설

- ① 숙박시설
  - 수요, 운영, 관리 문제로 기능 삭제
  - 숙박시설 면적을 공공업무시설로 전환 공공 지원기능 강화

#### 기능 유지

#### 통합공공임대주택, 기타시설

- ① 통합공공임대, 기타시설
  - 기능유지, 면적 세부조정

# ○지구지정 변경(2차) 및 시행계획(안) 비교총괄표

지구지정 변경 2차/ 2022.12		계획변경(안)/ 2023.05		변경내역
총사업면적 : 18,280 (㎡)		총사업면적 : 18,280 (㎡)		변경 없음
산업융복합 혁신지구(A-1)	5,100	산업융복합 혁신지구(A-1)	5,415	(증) 315
산업문화 복합지구(A-2)	4,834	산업문화 복합지구(A-2)	4,834	
의료·헬스융합 지구(B-1)	3,510	의료·헬스융합 지구(B-1)	3,510	일부 획지 합필 (236-8 일부 A-1합필) 획지면적 변동 없음
근로상생복합지구(B-2)	3,224	근로상생복합지구(B-2)	3,224	
기반시설(도로)	1,612	기반시설(도로)	1,612	(감) 315
총 연면적 : 90,951 (㎡)		총 연면적 : 99,155 (㎡)		증가 8,204(㎡)
산업융복합 혁신지구(A-1)	30,492	산업융복합 혁신지구(A-1)	32,767	(증) 2,275
산업문화 복합지구(A-2)	22,853	산업문화 복합지구(A-2)	24,744	(증) 1,891
의료·헬스융합 지구(B-1)	20,212	의료·헬스융합 지구(B-1)	22,969	(증) 2,757
근로상생복합지구(B-2)	17,394	근로상생복합지구(B-2)	18,675	(증) 1,281
총사업비 : 199,843 (백만원)		총사업비 : 217,156 (백만원)		9.02%증가
재정지원	25,000(국비)	재정지원	25,000(국비)	증가 17,313(백만원)
지방비	16,667	지방비	16,667	유지
지자체	24,153	지자체	24,153	유지
도시재생기금(용자)등	120,326	도시재생기금(용자)등	137,649	사업비 증가
기타	13,687(국비)	기타	13,687(국비)	유지(공모사업재정 확보)
				8.66%증가

# ○ 주요 도입기능별 규모 조정

지정변경			변경(안)		증감 (㎡)	비고	
시설		면적(㎡)	시설	면적(㎡)			
산업 생태계 회복	혁신지원센터	8,704	혁신지원센터	9,347	643	기능추가	컨벤션 센터(935㎡) 추가 계획
	기업성장센터	17,619	기업성장센터	19,358	1,739	기능강화	근로자 지원,휴게공간 강화
	의료·헬스연구 센터	7,117	의료·헬스연구 센터	8,168	1,051	기능강화	연구센터 확충, 부설주차장 현실화
공공 지원	산단헬스케어 센터	2,466	산단헬스케어 센터	2,275	-192	규모조정	기능 조정으로 규모축소
	산업도서관	4,756	산업도서관	5,593	837	공공지원 강화	기능,공간 강화
	산단어울림센터	3,760	산단어울림센터	4,257	497		기능,공간 강화
	그로잉센터	2,931	그로잉센터	2,803	-128	공간 재배치	공간재구성
	어린이시설	1,044	어린이시설	969	-75		기능 변경
	공공주차장	6,087	공공주차장	4,418	-1,669	주차면적 기능조정	현실화 (기존 100대- 변경 100대)
	공공업무시설	2,949	공공업무시설	6,205	3,256		기업지원 공공기관 입주 공간 강화
기업· 근로자 상생 지원	숙박시설	2,124	-	-	-2,124		수요,운영,관리 문제로 기능 삭제
	공유오피스텔	8,866	공유오피스텔	11,377	2,511		부설주차장 강화 및 현실화
	통합공공 임대주택	17,394	통합공공 임대주택	18,675	1,281	부설주차장 강화 및 현실화	
	혁신 스트리트 몰	3,370	혁신 스트리트 몰	4,561	1,191	규모조정	스카이라운지 설치 등 주민 친화시설 강화
	스타트업 라이프 몰	1,764	스타트업 라이프 몰	1,150	-614		지역 상권과 상생규모 축소
90,951			99,155		증) 8,204		

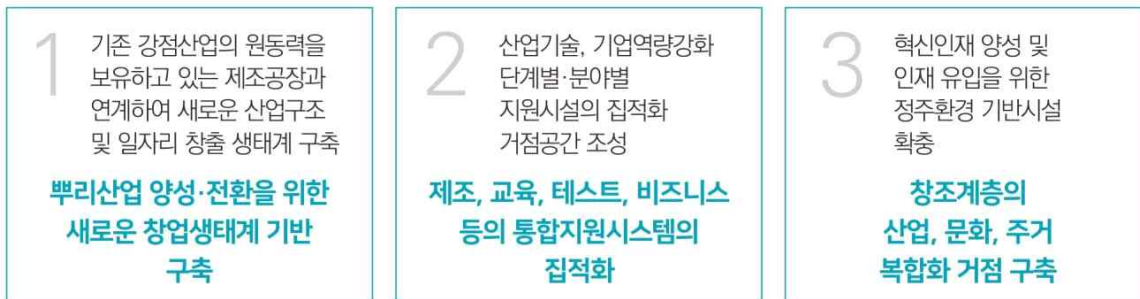
## ○ 조감도





### 3) 공단 도시재생 혁신지구 시행계획(안)

#### ○ 사업의 목표



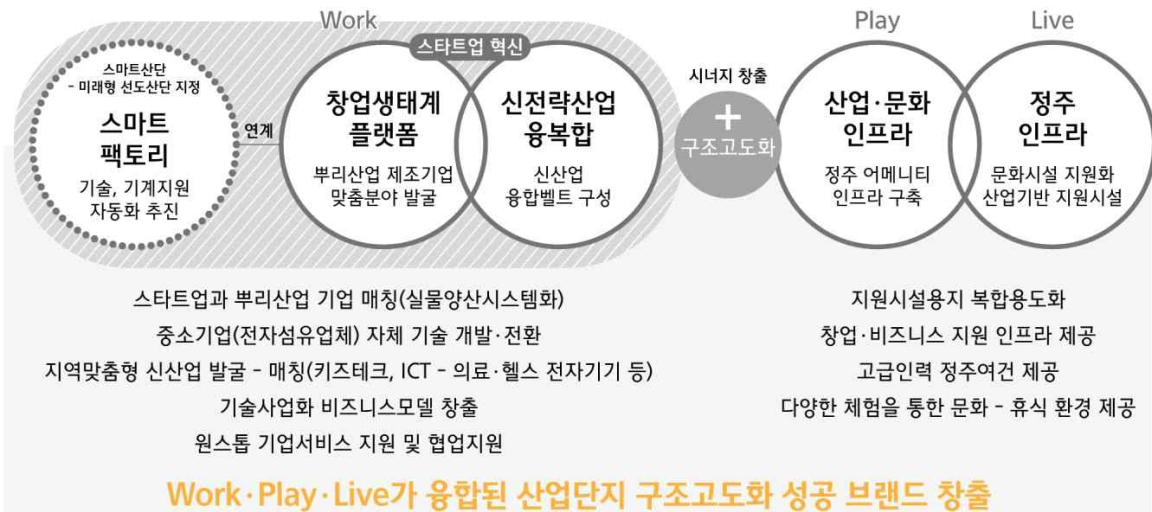
[ 제조산업생태계의 혁신을 위한 새로운 창업환경 마련 및 문화·주거등의 복합거점 구축]

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**



[ 구미 전자제조산단을 제조산업의 혁신융합기지로 전환하다 ]

**구미 “혁신융합밸리 1969”**, GUMI Inno - Vally 1969

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

## ○ 사업내용

위치	경상북도 구미시 공단동 249번지 일원(237, 249, 236일부)
부지면적	총 부지면적 : 18,280㎡ A1부지(237번지):5,415.00㎡, A2부지(249번지):4,834.00㎡ B1부지(249번지) : 3,510.00㎡, B2부지(237번지):3,224.00㎡ 기반시설(도로): 1,297.00㎡
용도지역	現일반공업지역(건폐율 70%, 용적률 350%) → 준공업지역(건폐율 70%, 용적률 400%) 상향 예정

### 지구별 계획

구 분	A1 산업융합 혁신지구	A2 산업문화 복합지구	B1 의료·헬스 융합지구	B2 근로상생 복합지구
용도	지식산업센터, 업무시설 판매시설	업무, 생활SOC, 어린이시설, 판매시설 등	오피스텔, 산단헬스케어센터, 의료·헬스연구센터	통합공공임대주택
대지면적	5,415㎡ (1,638.04평)	4,834㎡ (1,462.29평)	3,510㎡ (1,061.78평)	3,224㎡ (975.26평)
건축면적	3,179.85㎡	3,296.48㎡	2,028.33㎡	1,104.08㎡
건폐율	58.72%	68.19%	57.89%	34.25%
연면적	지상 : 21,560.96㎡ 지하 : 11,205.62㎡	지상 : 15,048.89㎡ 지하 : 9,695.67㎡	지상 : 13,385.33㎡ 지하 : 9,583.55㎡	지상 : 12,196.46㎡ 지하 : 6,478.67㎡
용적률	398.17%	311.31%	382.00%	378.30%
건축규모	지하 3층 ~ 지상 18층	지하 3층 ~ 지상 18층	지하 4층 ~ 지상 18층	지하 3층 ~ 지상 19층



## ○ 주요사업 세부방안

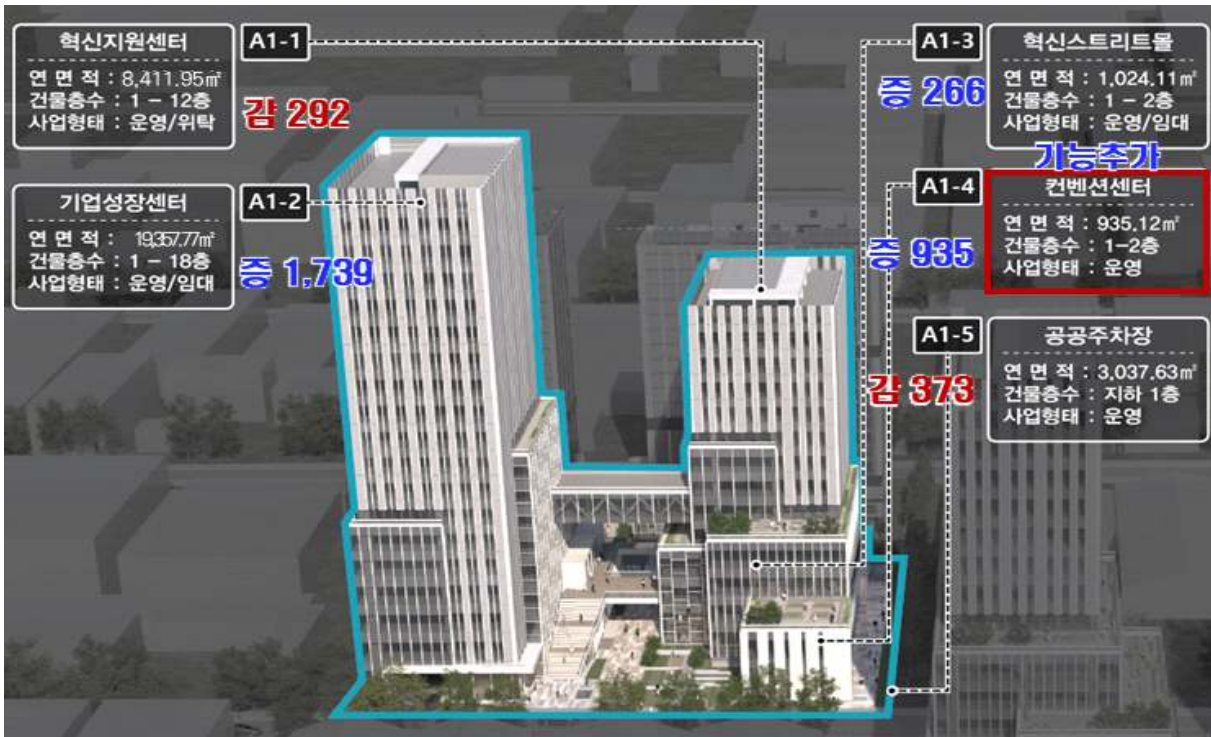
### A1 산업융복합 혁신지구

- 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

지구지정 변경 2차/ 2022.12



시행계획(안)/ 2023.05

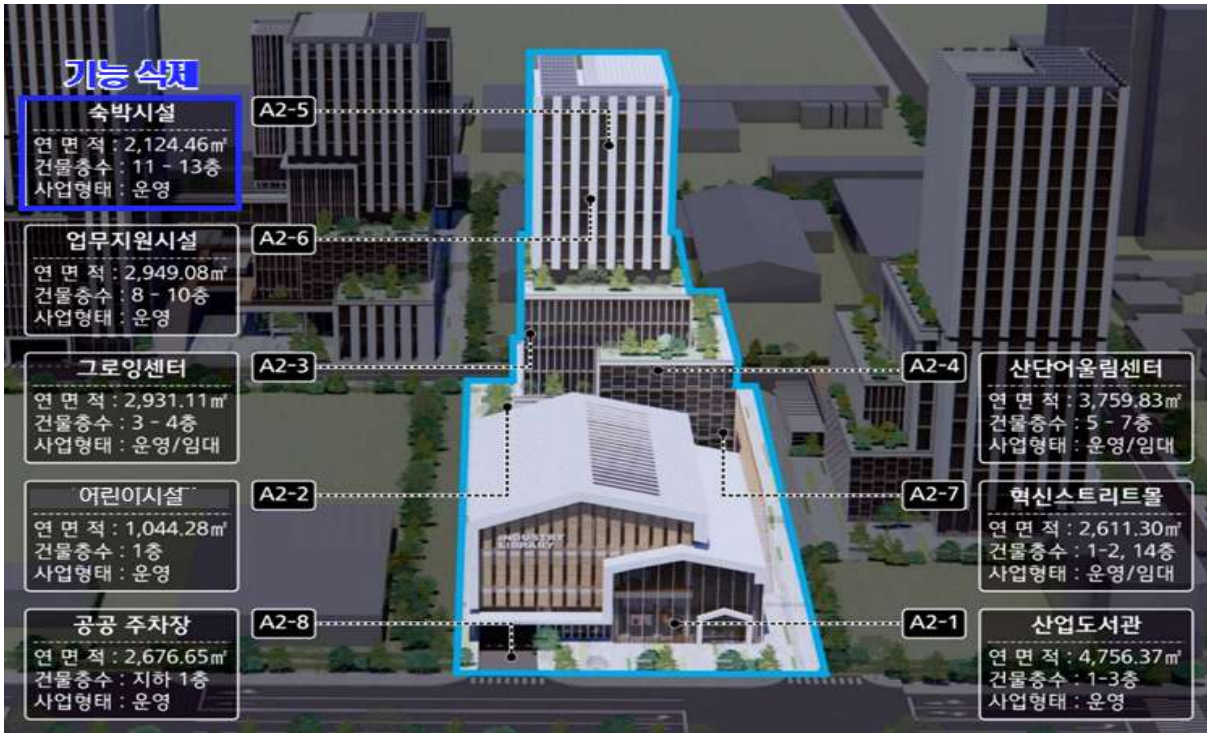




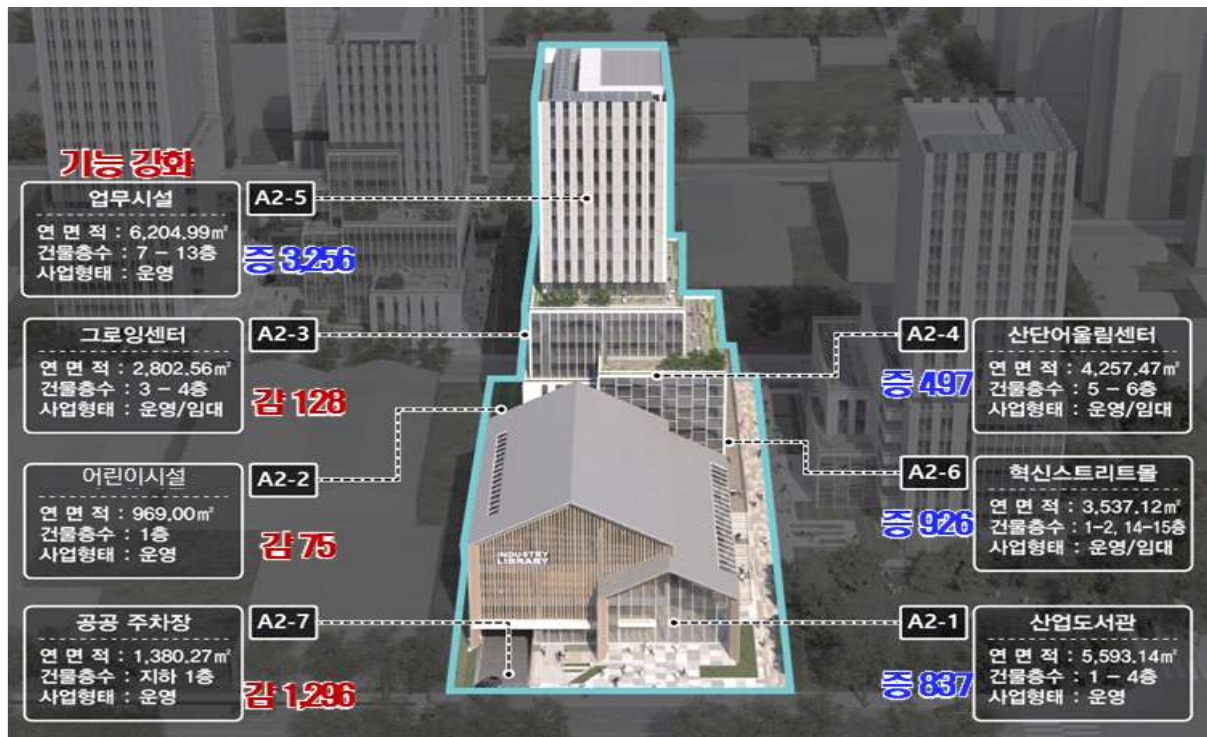
## A2 산업문화 복합지구

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

지구지정 변경 2차/ 2022.12



시행계획(안)/ 2023.05



## B1 의료·헬스 융합지구

- 의료산업을 접목하여 근로자를 대상으로 건강의료 공공서비스 제공
- 의료·헬스산업과 융복합한 R&D연구를 기반으로 신사업 육성, 첨단의료기기 등 의료실증 연계

지구지정 변경 2차/ 2022.12



시행계획(안)/ 2023.05





## B2 근로상생 복합지구

— 근로정주환경 향상을 위해 창업기업인, 청년 세대 층의 일자리 연계형 공공주거 제공

지구지정 변경 2차/ 2022.12



시행계획(안)/ 2023.05



#### 4) 협력 추진체계 구축

##### ○ 공공기관, 민간 사업참여기관 업무협약 체결

- 구미시-LH공사 기본협약체결
- \* 임대주택 건립 및 사업 위수탁 협약체결
  - 기본협약 체결 (2021.07)
  - 사업시행 협약체결(2021.11)
- 경북창조경제혁신센터 업무협약(2019.11)
- 구미전자정보기술원 업무협약(2019.11)
- 디자인 진흥원 업무협약(2019.11)
- 순천향대학교 구미병원 업무협약(2020.10)
- N15 업무협약(2019.11)



##### ○ 사업시행 협력기반 구축

- '19년 3월부터 산업단지 재생을 위한 이해관계자들의 의견수렴 및 사업추진 협의 과정을 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신산업 R&amp;D 및 기술 지원, 정보구축 및 공유, 기업 연계 등 비즈니스 지원</li> <li>• 제품 제조·인허가 등 컨설팅 지원</li> <li>• 구미첨단의료기술타워, IT의료융합기술센터의 기업 연구개발 협력지원</li> </ul>
	한국디자인 진흥원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역특화 전략산업(키즈산업) 육성에 대한 정책연구</li> <li>• 기업 비즈니스 교육, 컨설팅 프로그램 지원 협력</li> <li>• 산업단지 혁신 및 안전 환경을 위한 사업 협력</li> </ul>
혁신 창업거점 시설 운영	경북창조경제 혁신센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 창업생태계 조성을 위한 인프라 공유, 지역산업문화 혁신 협력</li> <li>• 창업 인큐베이팅 등 창업지원 관련 사업 위탁운영</li> <li>• 제조창업기업에 대한 하드웨어 액셀러레이터로서 사업지원</li> </ul>
통합공공임대주택 조성 등 산단 노후 정주환경 지원	LH공사 (한국토지주택공사)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택 운영</li> <li>• 산업단지 활성화 및 근로자 정주여건 향상을 위한 다양한 사업 발굴 및 지원 협력</li> </ul>



## 5) 추진경위

- 2019. 12. 27. : 구미공단 도시재생혁신지구 지정고시
- 2019. 04. ~ 2021. 04. : 공기관 및 민간참여를 위한 협의(26회차)
- 2020. 03. ~ 2021. 07. : 토지매입 완료
- 2021. 07. 30. : 국토부 지구지정 변경승인(1차)
- 2021. 11. 24. : 구미시-LH공사 사업 시행협약 체결
- 2021. 08. ~ 2022. 06. : 사업공모 선정
  - 휴폐업공장 리모델링사업 공모선정 (2021. 08. 04.)
  - 산업단지 복합문화센터 건립사업 공모선정 (2021. 09. 29.)
  - 산업단지 혁신지원센터 구축사업 공모선정 (2022. 06. 09.)
- 2021. 09. ~ 2022. 05. : 공공건축 심의 및 설계공모 추진
  - 공공 건축 사전심의 및 통과 (2021. 09. 07. ~ 12.)
  - 구미 혁신지구 설계공모 (2022. 03. 22.)
  - 당선작 선정 (2022. 05. 13.) 및 선정보고회 (2022. 05. 26.)
- 2022. 11. 14. : 도시재생 혁신지구 변경 계획(안) 주민공청회
- 2022. 12. 30. : 국토부 지구지정 변경승인(2차)
- 2023. 06. : 국토부 통합심의 및 시행계획 인가 신청

## 6) 향후계획

- 2023. 06. ~ 08. : 국토부 통합심의위원회 및 심의결과 보완
- 2023. 08. ~ 10. : 도시재생특별위원회 및 심의결과 보완
- 2023. 10월 : 시행계획인가 승인 및 시공사 선정
- 2023. 12월 : 기공식
- 2024. 1월 ~ : 공사추진(2025. 6월 완공 목표)

## 라. 참고사항

### ○ 관계법령

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조, 제46조

## 3. 검토보고의 요지 - 전문위원 김 용 덕

### ○ 본 의견제시 건은

- 상위법인 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의거하여 국토교통부에 시행계획(안) 승인 신청 전 시 의회의 의견을 청취하고자 제출된 건으로,

### ○ 검토 결과,

- 「공단 도시재생 혁신지구」 사업은 2019년 12월 국가시범지구로 지정된 이후 현재까지 2차례의 변경을 거쳤으며 공단동의 산업구조 개편 및 주거생활을 향상시키기 위해 조속히 행정절차를 이행하여 추진함이 타당하다고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지: 생      략

5. 토    론    요    지: 생      략

6. 소수의견의 요지: 없      음

7. 심    사    결    과: 찬성의견

『공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획(안) 의견제시』의 건

# 의견서

## □ 주요내용

### ○ 계획 개요

도시재생  
혁신지구  
계획  
개요

■ 위치 : 구미시 공단동 249번지 일원

■ 면적 : 18,280㎡

■ 사업기간 : 2021~2025

■ 사업비 : 2,172억원 (뉴딜사업비417, 부처연계137, LH353, 기타1,265)  
- 뉴딜사업비 : 417억원 (국250, 도42, 시125)

■ 배경 및 목적

- 2018 구미시 도시재생전략계획 수립에 따른 도시재생활성화지역 지정
- 대기업을 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 구미 산업단지의 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 : 일반공업지역 / 공장용지
- 소유자 : 구미시(2021년 3월31일 소유권 이전 완료)

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



## ○ 사업 내용

위치	경상북도 구미시 공단동 249번지 일원(237, 249, 236일부)
부지면적	총 부지면적 : 18,280㎡ A1부지(237번지):5,415.00㎡, A2부지(249번지):4,834.00㎡ B1부지(249번지) : 3,510.00㎡, B2부지(237번지):3,224.00㎡ 기반시설(도로): 1,297.00㎡
용도지역	現일반공업지역(건폐율 70%, 용적률 350%) → 준공업지역 (건폐율 70%, 용적률 400%) 상향 예정

### 지구별 계획

구 분	A1 산업융복합 혁신지구	A2 산업문화 혁신지구	B1 의료·헬스 융합지구	B2 근로상생 복합지구
용도	지식산업센터, 업무시설 판매시설	업무, 생활SOC, 어린이시설, 판매시설 등	오피스텔, 산단헬스케어센터, 의료·헬스연구센터	통합공공임대주택
대지면적	5,415㎡ (1,638.04평)	4,834㎡ (1,462.29평)	3,510㎡ (1,061.78평)	3,224㎡ (975.26평)
건축면적	3,179.85㎡	3,296.48㎡	2,028.33㎡	1,104.08㎡
건폐율	58.72%	68.19%	57.89%	34.25%
연면적	지상 : 21,560.96㎡ 지하 : 11,205.62㎡	지상 : 15,048.89㎡ 지하 : 9,695.67㎡	지상 : 13,385.33㎡ 지하 : 9,583.55㎡	지상 : 12,196.46㎡ 지하 : 6,478.67㎡
용적률	398.17%	311.31%	382.00%	378.30%
건축규모	지하 3층 ~ 지상 18층	지하 3층 ~ 지상 18층	지하 4층 ~ 지상 18층	지하 3층 ~ 지상 19층





## □ 의견사항

### ○ 찬성의견 채택으로,

- 지역주민들과의 적극적인 소통을 통해 다양한 의견을 수렴하고 교감하는 과정을 거쳐야 하며 2차례의 변경이 있었던 만큼 「공단 도시재생 혁신 지구」 사업이 더 이상 늦어지지 않도록 행정절차를 조속히 이행하여 사업 추진에 만전을 기하기 바람.