

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구
시행계획(안) 의견청취



구 미 시

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획(안) 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2023. 05. 25.

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 변경고시된 「공단 도시재생 혁신지구 국가시범지구」의 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생 활성화계획의 확정 및 승인) 제3항 및 제46조(시행계획인가 등) 규정에 따라 국토교통부 시행계획인가 전 시의회 의견을 청취하고자 본 의안을 제출함.

2. 주요내용

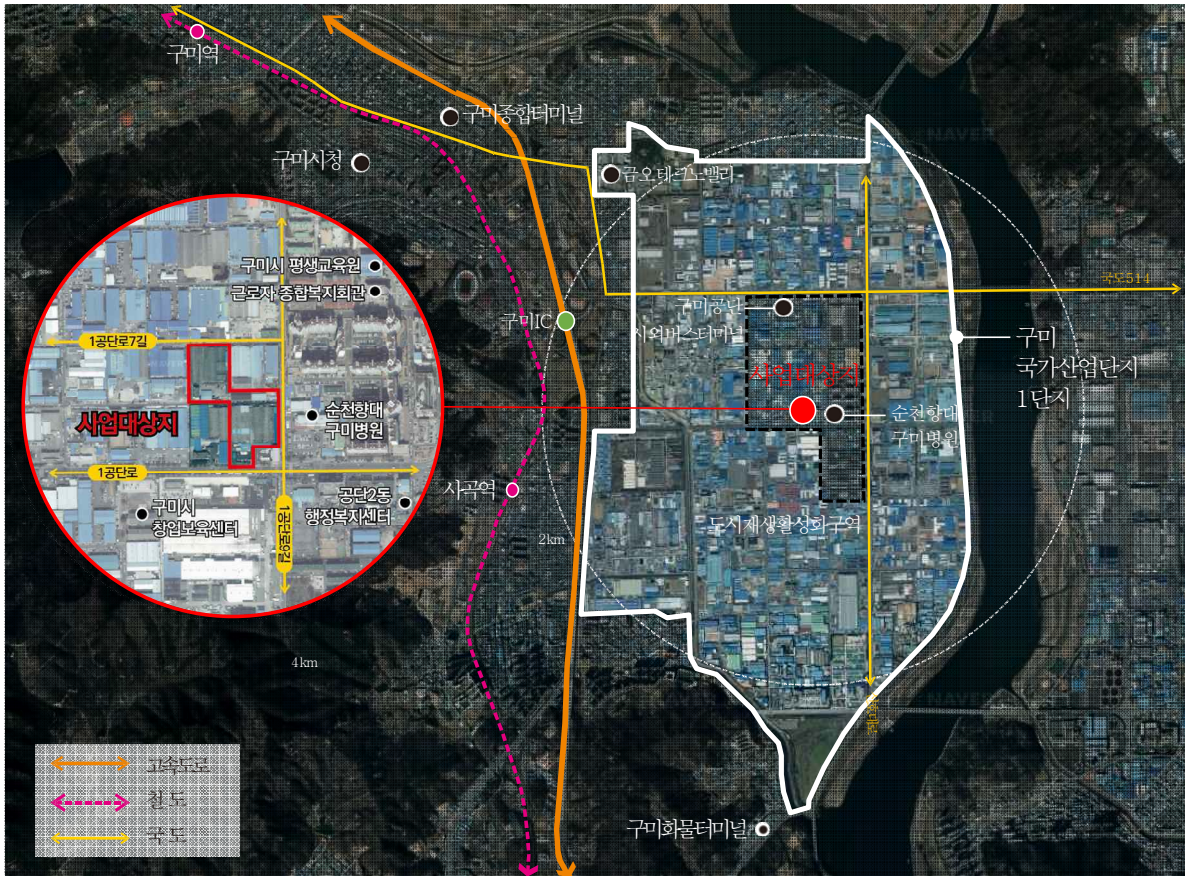
가. 공단 도시재생 혁신지구 시행계획(안) 요약

나. 공단 도시재생 혁신지구 시행계획(안)

3. 사업의 개요

구분	내용	비고
명칭	공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획(안)	
위치	구미시 공단동 249번지 일원	
면적	18,280m ²	
수립권자	구미시장	
사업기간	2021년 ~ 2025년 (총 5년간)	

○ 사업위치도



4. 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

5. 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)

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획(안) 주요내용

가. 공단 도시재생 혁신지구 시행계획(안) 요약

1) 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 청년 인구 89% 감소)
 - 구미산업단지의 주요 전기·전자산업의 공동화 현상 심화, 대기업의 존형 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 : 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

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	기능 축소	지원시설
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		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
산업융합 혁신지구(A-1)	5,100	산업융합 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(㎡)
산업융합 혁신지구(A-1)	30,492	산업융합 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
				9.02%증가
총사업비 : 199,843 (백만원)		총사업비 : 217,156 (백만원)		증가 17,313(백만원)
재정지원	25,000(국비)	재정지원	25,000(국비)	유지
지방비	16,667	지방비	16,667	유지
지자체	24,153	지자체	24,153	유지
도시재생기금(융자)등	120,326	도시재생기금(융자)등	137,649	사업비 증가
기타	13,687(국비)	기타	13,687(국비)	유지(공모사업재정확보)
				8.66%증가

○ 주요 도입기능별 규모 조정

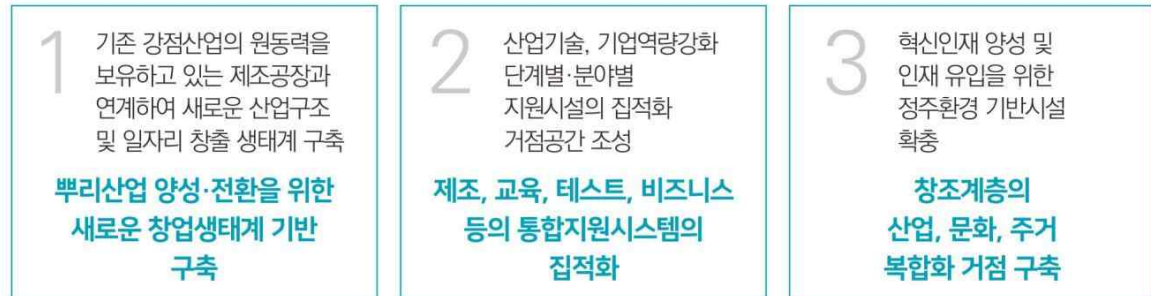
지정변경			변경(안)		증감 (㎡)	비고	
시설		면적(㎡)	시설	면적(㎡)			
산업 생태계 회복	혁신지원센터	8,704	혁신지원센터	9,347	643	기능추가	컨벤션 센터(935㎡) 추가 계획
	기업성장센터	17,619	기업성장센터	19,358	1,739	기능강화	근로자 지원, 휴게공간 강화
	의료·헬스연구센터	7,117	의료·헬스연구센터	8,168	1,051	기능강화	연구센터 확충, 부설주차장 현실화
공공 지원	산단헬스케어센터	2,466	산단헬스케어센터	2,275	-192	규모조정	기능 조정으로 규모축소
	산업도서관	4,756	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 채배치	공간재구성
	어린이시설	1,044	어린이시설	969	-75		기능 변경
	공공주차장	6,087	공공주차장	4,418	-1,669	주차면적	현실화 (기존 100대 - 변경 100대)
	공공업무시설	2,949	공공업무시설	6,205	3,256	기능조정	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	스카이라운설치등주민 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



나. 공단 도시재생 혁신지구 시행계획(안)

○ 사업의 목표



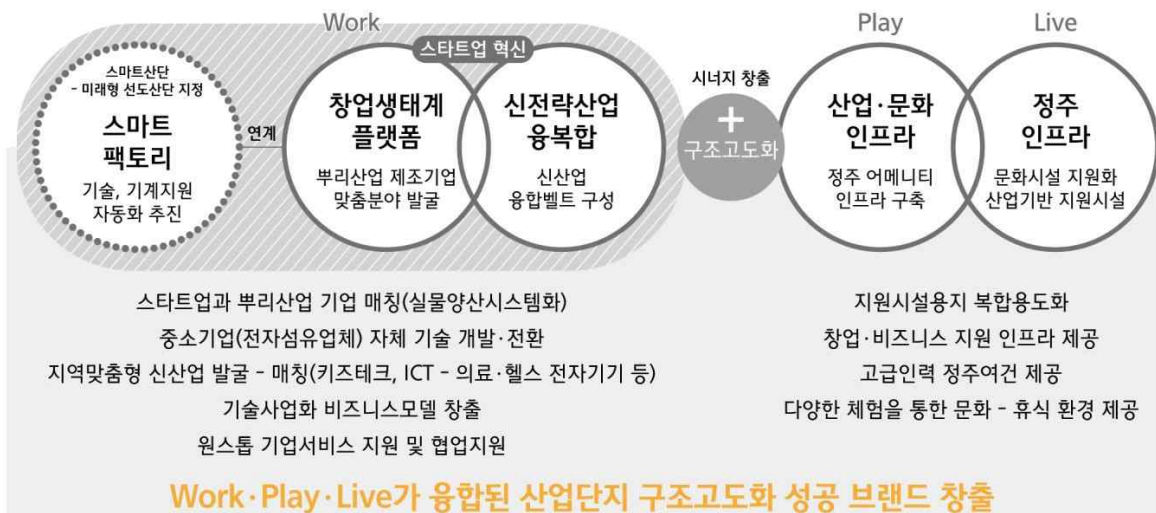
[제조산업생태계의 혁신을 위한 새로운 창업환경 마련 및 문화·주거등의 복합거점 구축]

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 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



○ 주요사업 세부방안

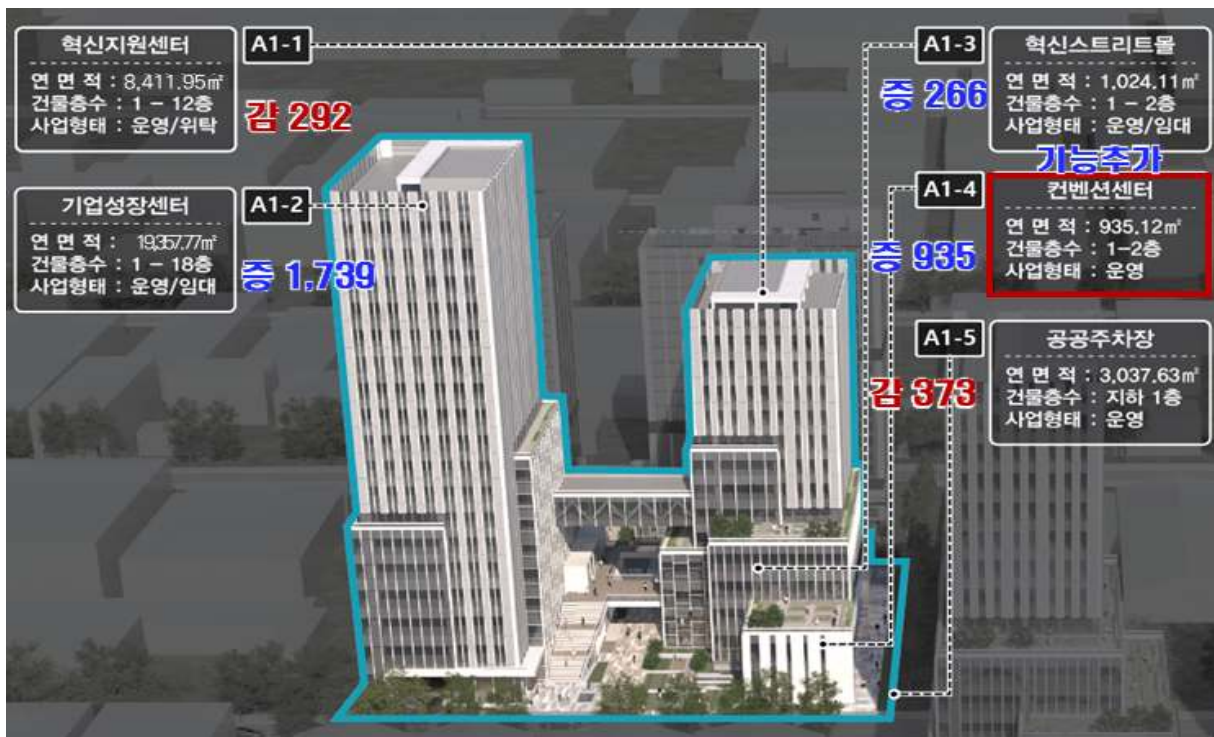
A1 산업융복합 혁신지구

- 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



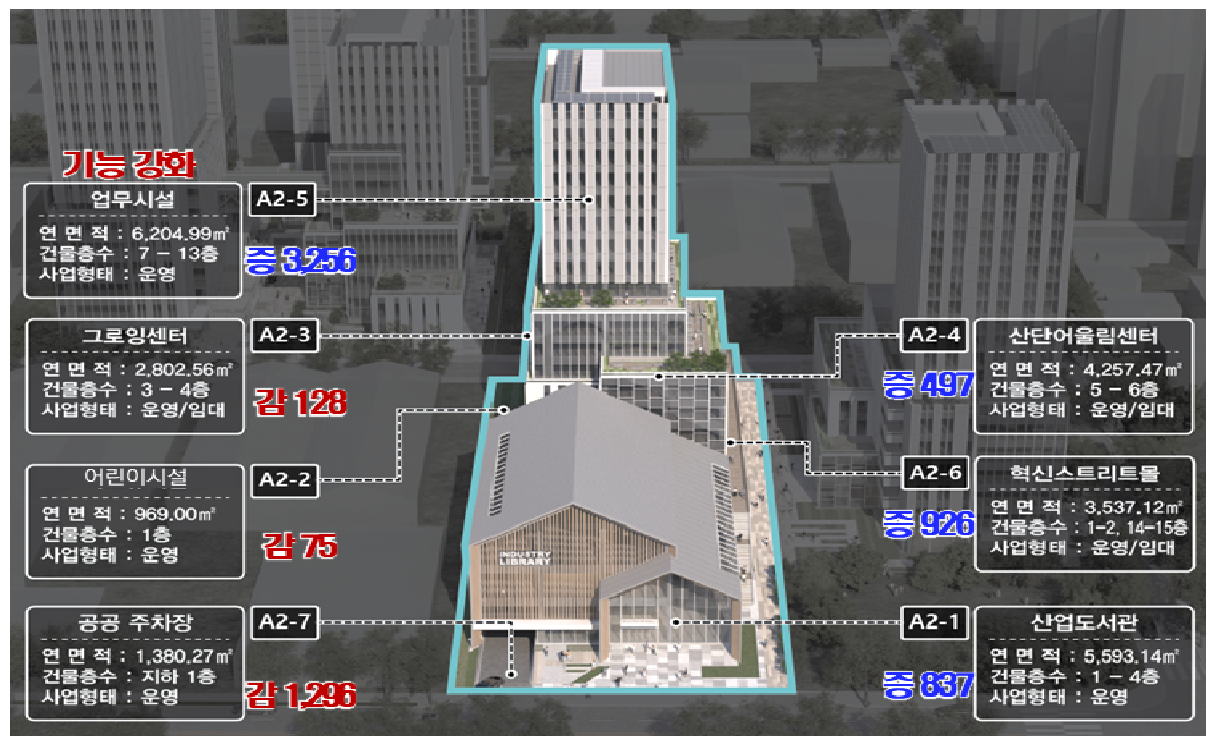
A2 산업문화 복합지구

- 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



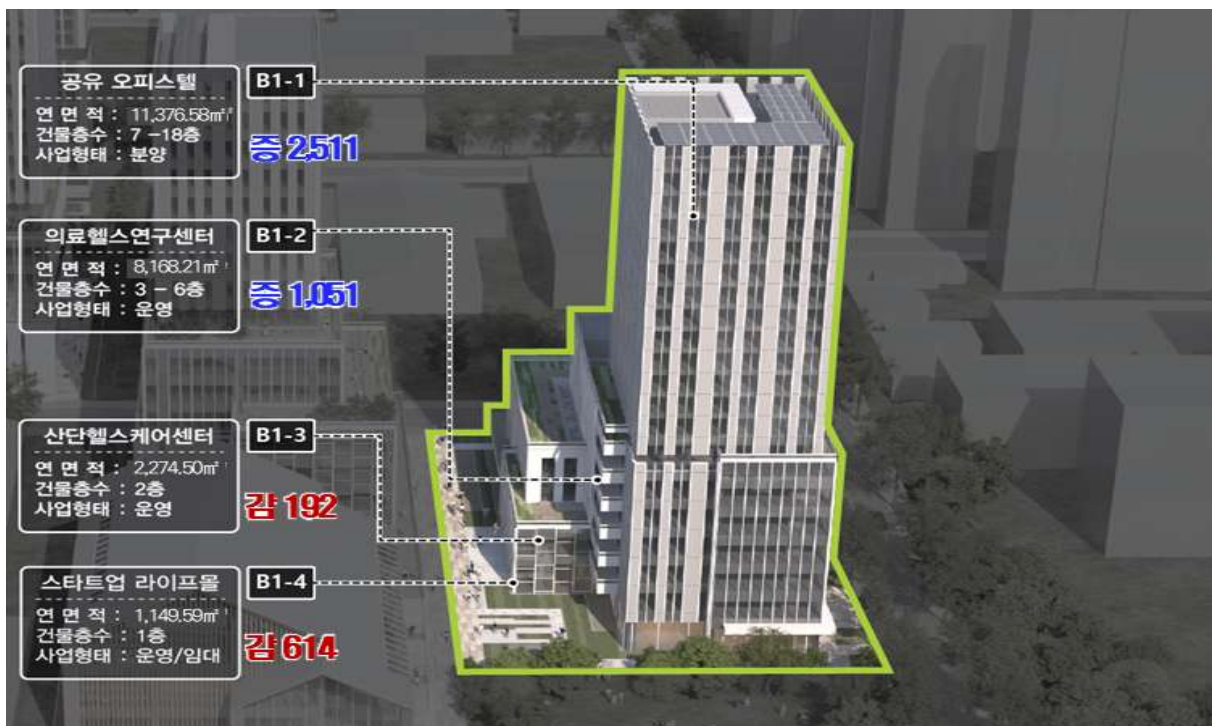
B1 의료·헬스 융합지구

- 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 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 • 구미첨단의료기술타워, IT의료융합기술센터의 기업 연구개발 협력지원
	한국디자인 진흥원	• 지역특화 전략산업(키즈산업) 육성에 대한 정책연구 • 기업 비즈니스 교육, 컨설팅 프로그램 지원 협력 • 산업단지 혁신 및 안전 환경을 위한 사업 협력
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 노후 정주환경 지원	LH공사 (한국토지주택공사)	• 공공임대주택 운영 • 산업단지 활성화 및 근로자 정주여건 향상을 위한 다양한 사업 발굴 및 지원 협력

관 계 법 령

□ 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.

공단 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획(안) 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

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

2. 비용추계의 전제

- 2023년도 건축공사비 기준에 준하여 공단 도시재생혁신지구 준공에 필요한 비용만 산정함(운영기간 운영비등 관리비 제외).

3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

구분 \ 연도	기 집 행	2023	2024	2025	2026	합 계
세출	48,448	9,867	75,971	68,196	14,674	217,156

4. 재원조달 방안

(단위:백만원)

구분 \ 연도	2023	2024	2025	2026	2027	합 계
국 비	15,375	2,850	4,275	2,500		25,000
도 비	2,562	475	714	416		4,167
시 비	5,395	1,425	4,460	1,253		12,533
부처연계	9,826	2,112	1,749	0		13,687
공기업	0	0	17,673	17,673		35,346
기 금	15,290	3,005	47,121	46,354	14,653	126,423
합 계	50,471	9,867	75,971	68,196	14,674	217,156

5. 부대의견 : 없음

6. 작성자 : 산단혁신과 산단재생팀 김지현(☎480-6177)

II. 비용추계의 상세내역

구 분		금액(백만원)	산출내역
총 계		217,156	
토 지 비	합 계	13,812	
	토지매입비	11,043	○17,298㎡x 638,370원/㎡(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
용 역 비	합 계	8,397	
	설계비	5,988	○현상설계공모(LH공사 발주)
	기타용역비	700	○공단동 도시재생혁신지구 기본구상계획 및 사업화전략 수립 용역
	감리비	1,709	○179,129백만원(공사비) X 0.95%
공사비	직접공사비	179,129	○혁신지원센터,기업성장센터,업무시설등 - 지상층 1,895천원/㎡, 지하주차장1,200천원/㎡ ○산단헬스센터,의료헬스연구 -지상층 2,625천원/㎡, 지하주차장1,200천원/㎡ ○산업도서관 -지상층 2,157천원/㎡, 지하주차장1,200천원/㎡ ○산단어울림센터 -지상층 2,549천원/㎡, 지하주차장1,200천원/㎡ ○그로잉센터,어린이시설 -지상층 2,329천원/㎡, 지하주차장1,200천원/㎡
기타 사업비	합계	8,902	○그로잉센터,어린이시설
	위탁수수료	7,453	○사업비(토지비제외)의 5%
	분담금	1,450	○상수도분담금 : 690백만원 ○하수도분담금 : 760백만원
예비비		5,849	○사업비(토지비제외)의 3%
금융비용	기금이자	1,068	○1.8%/년

소 관 부 서		산단혁신과
입 안 자	과 장	이 연 희
	담 당	서 미 진
	담 당 자	김 지 현 (480-6177)