

『공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안)에 대한 의견제시』의 건 심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2020년 11월 17일

나. 제 출 자 : 구미시장

다. 회부일자 : 2020년 11월 18일

라. 상정일자 : 2020년 11월 26일

제245회 구미시의회 제2차 정례회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자 : 도시환경국장 박 수 원

나. 제안이유

- 국토교통부는 사업지연 문제 해소와 도시재생사업을 한층 가속하기 위해 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요기능이 집적된 거점을 조성하여 지역별 성장 잠재력을 극대화하고 도시재생을 촉진할 수 있는 혁신지구 제도도입 ('19. 11. 28. 시행).
- 국토교통부 고시 제2019-834호로 도시재생혁신지구 국가시범지구로 지정된 「공단 도시재생 혁신지구」의 사업대상 부지 및 면적변경에 따라, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화 계획의 확정 및 승인) 제3항 규정에 의거 수정된 사업계획(안)을 국토교통부에 변경승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 본 의안을 제출함.

다. 주요내용

1) 사업개요

도시재생 혁신지구 계획 개요	■ 위 치 : 구미시 공단동 249번지 일원					
	■ 면 적 : 17,298㎡					
	■ 사업기간 : 2020~2023					
	■ 사 업 비 : 2,003억원 (뉴딜사업비417, 기타628, 도시재생기금958) ※ 총사업비 조정 예정(2,003억→1,700억 정도) - 뉴딜사업비 : 416억원 (국비250 도비42 시비125)					
	■ 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 : 일반공업지역 / 공장용지 - 매입추진 현황					

(단위 : 백만원)

구 분		계	공단동 249	공단동 237	공단동 236	비 고
계		11,042	5,723	4,877	442	총매입금 110.42억원중 15.19억원 계약금으로 지급('20.8.19)
감정가	토지	8,798	4,861	3,634	303	
	건물	2,244	862	1,243	139	
소유자			성원직물(주)	동광화섬(주)	(주)성광	
면적		17,298㎡	8,344㎡	8,324㎡	630㎡	
매매계약일			'20.8.12	'20.8.12	'20.8.14	

※ 2021년 지방채 발행으로 잔금(95.67억원) 지급예정

2) 사업부지 변경 내용

▷ 사업부지 축소 : 공단동 248번지 소유자의 매도의사 철회



위치	지목	소유자	대지면적
① 공단동 237	공장용지 (주)동광화섬		8,324㎡
② 공단동 249	공장용지 (주)성원직물		8,344㎡
③ 공단동 248	공장용지 (주)유에이치		8,826㎡
총 25,494㎡			



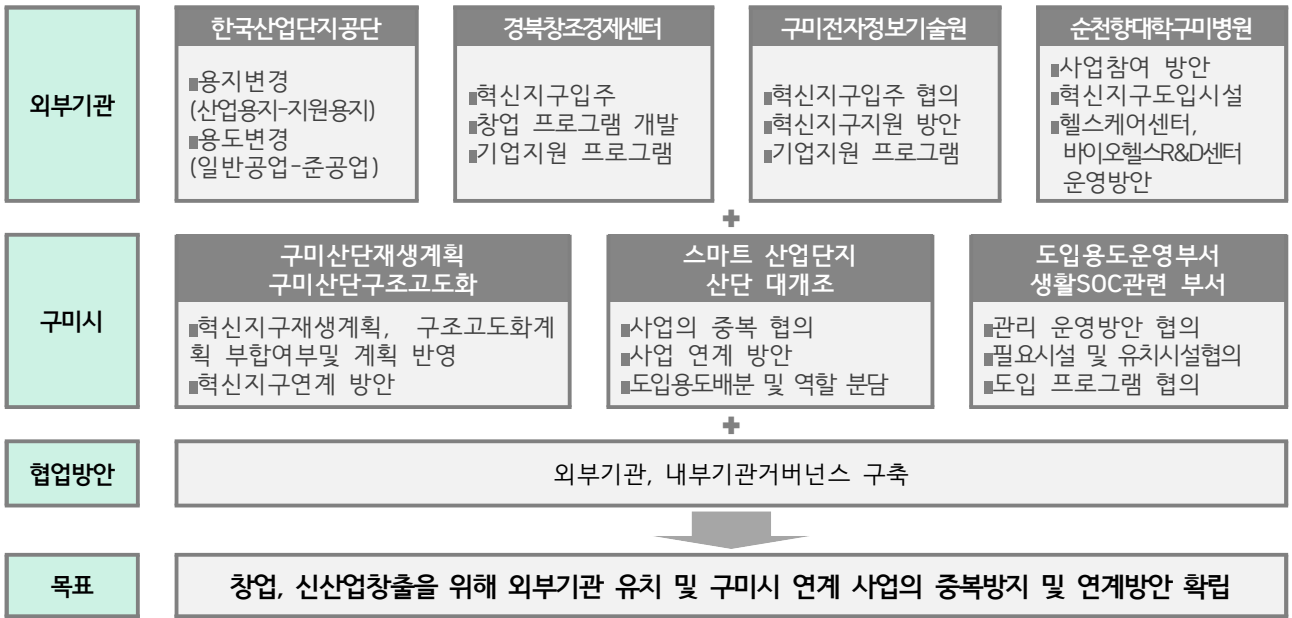
위치	지목	소유자	대지면적
① 공단동 237	공장용지 (주)동광화섬		8,324㎡
② 공단동 249	공장용지 (주)성원직물		8,344㎡
③ 공단동 236	공장용지 (주)성광		630㎡ / 9,864㎡
총 17,298㎡			

3) 혁신지구 구상도(안)

특화 전략	창업 생태계 + 스마트업 테스트베드 구축 [경북창조경제혁신센터 참여]	의료,바이오·헬스 신산업 성장거점 조성 [순천향 병원 참여]	정주환경 조성 및 생활SOC시설 확충 [LH공사 + 순천향 병원]
	지역혁신창업허브로서 혁신 주체들간 연계·협업을 통하여 구미지역의 혁신성장 견인 다양한 입주프로그램 구성	구미시 신산업 창출을 위한 신약개발 의료기기개발 R&D센터 및 순천향병원 연구센터 유치	창업지원주택 및 산단 헬스케어 센터 유치로 직주근접 및 산단,지역주민의 의료 인프라 확충

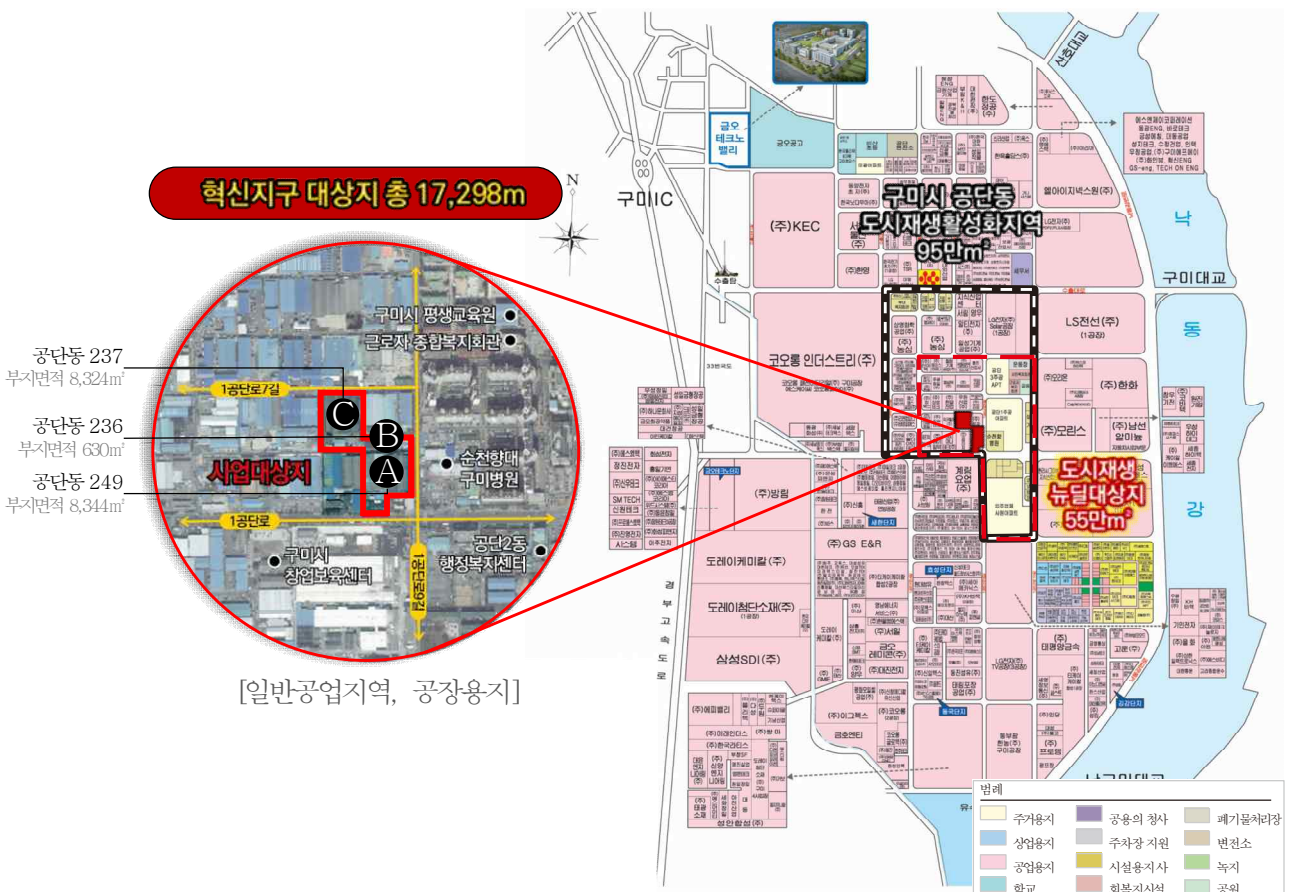


4) 협력 추진체계 구축



외부기관 및 구미시 관련부서의 긴밀한 협조체계 구축 및
구미시, 용역수행업체, 외부전문가와 협력적 네트워크 활성화

5) 도시재생활성화지역 내 도시재생 혁신지구 대상지 위치도



6) 도시재생 혁신지구 변경 내역

- 부지 변경

(당초)-혁신지구 지정	
총 계	25,494㎡

(변경)		증감
총 계	17,298㎡	감) 8,196㎡

- 시설 변경

(당초)-혁신지구 지정		
구분	시설	연면적(㎡)
산업융복합 클러스터 (248번지)	기업오피스	7,000
	컨벤션	12,000
	기업혁신 비즈니스센터	4,000
	상업시설	3,000
	부설주차장	9,900
제조창업 매칭플랫폼 (237번지)	공공오피스텔 (120실)	7,500
	상업시설	3,000
	기업오피스	7,000
	공공형 웰린지 공장	3,500
	부설주차장	4,950
근로상생 산업문화·주거복합화 (249번지)	호텔	6,000
	상업시설	4,000
	보육시설	1,500
	산단 어울림센터	1,500
	산업도서관	3,000
	행복주택	9,000
	지하주차장	9,900
	총 계	95,505

(변경)			증감 (㎡)
구분	시설	연면적(㎡)	
바이오헬스 융합지구 (237번지)	공공오피스텔 (130실)	6,000	감) 1,500
	상업시설	3,300	감) 2,700
	산단헬스케어센터	3,200	신설
	바이오헬스 연구센터	4,000	신설
	부설주차장	11,913	
근로상생 복합지구 (237번지)	행복주택	10,010	증) 1,010
	보육시설	1,200	감) 300
	부설주차장	7,120	
산업융복합 비즈니스 지구 (249번지/236번지)	호텔/컨벤션	6,000	감) 12,000
	기업혁신 비즈니스센터	5,000	증) 1,000
	기업 오피스	11,200	감) 2,800
	상업시설	3,300	감) 700
	산단 어울림센터	1,200	감) 300
	산업도서관	2,400	감) 600
	공용주차장 (200대)	7,000	
	부설주차장	7,247	
총 계		90,090	감) 5,415

라. 참고사항

- 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시 재생활성화계획의 확정 및 승인), 제41조(혁신지구의 지정 등)

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 강 창 조

- 본 「공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안)에 대한 의견제시」의 견은,
 - 「공단 도시재생 혁신지구」의 사업대상 부지 및 면적이 변경됨에 따라, 수정된 사업계획(안)을 국토교통부에 변경승인 신청 전 의회 의견을 청취하고자 제출된 것으로,
 - 부지형상 및 사업비 대비 도시재생 효과 등 우려되는 부분이 있으나 사업비는 향후 LH, 순천향구미병원 등 민간의 사업 참여에 따라 변경될 수 있고 따라 경제기반이 약화된 공단동의 산업구조 개편 및 주거생활 향상을 위한 것이므로 사업추진의 필요성이 있다고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 :

질 의	답 변
부지가 줄어들었는데 행복주택 면적이 증이 된 이유가 무엇인가? 그 부분에 대해 공청회 했는가?	행복주택 규모는 수요분석을 통해 수용가능한 최적의 공급량으로 조정된 규모로써 사업부지 면적감소와 사업비 조정에 따른 수정된 변경계획(안)에 대해 주민공청회를 개최(‘20.11.10.) 하였음.
기존 아파트도 입주율이 낮고 주변 상가도 공실이 많고 상권들도 어려운 시기에 도시재생사업으로 주택, 오피스텔, 상업시설을 조성하는 것은 오히려 기존 상권을 위협하는 것이 아닌가?	기존 주택들은 준공후 20년이 경과한 저층형 노후 건축물이 다수로 열악한 정주환경과 기반시설 부족으로 선호도가 낮으며 혁신지구 내 상업시설은 인근 상권의 현황을 고려하여 주민들과 상생하는 방법을 강구하여 조성하도록 하겠음.

5. 토 론 요 지 :

질 의	답 변
전반적인 계획에 대해서는 동의하나 사업부지 및 면적변경에 따른 세부 계획(행복주택, 보육시설, 오피스텔, 상업시설 주차장 등)은 재수립할 것을 요청함.	각 기능별 용도, 면적 등 세부적인 계획은 변경 가능하므로 추후 세부적인 내용은 수정하여 의회에 보고 하겠음.

6. 소수의견의 요지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 찬성의견 채택

※ 붙임 : 의견서 1부

『공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안)에 대한 의견제시』

의견서

□ 주요내용

▷ 사업부지 축소 : 공단동 248번지 소유자의 매도의사 철회



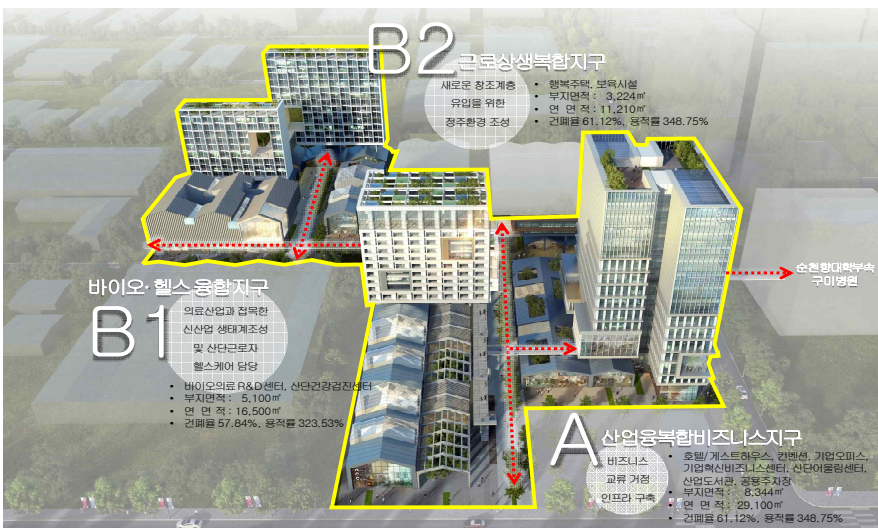
위치	지목	소유자	대지면적
① 공단동 237	공장용지	(주)동광화섬	8,324㎡
② 공단동 249	공장용지	(주)성원직물	8,344㎡
③ 공단동 248	공장용지	(주)유에이지	8,826㎡
총 25,494㎡			



위치	지목	소유자	대지면적
① 공단동 237	공장용지	(주)동광화섬	8,324㎡
② 공단동 249	공장용지	(주)성원직물	8,344㎡
③ 공단동 236	공장용지	(주)성광	630㎡ / 9,864㎡
총 17,298㎡			

▷ 혁신지구 구상도(안)

특화 전략	창업 생태계 + 스마트 테스트베드 구축 [경북창조경제혁신센터 참여]	의료·바이오·헬스 신산업 성장거점 조성 [순천향 병원 참여]	정주환경 조성 및 생활SOC시설 확충 [LH공사 + 순천향 병원]
	지역혁신창업허브로서 혁신 주체들간 연계·협업을 통하여 구미지역의 혁신성장 견인 다양한 입주프로그램 구성	구미시 신산업 창출을 위한 신약개발 의료기기개발 R&D센터 및 순천향병원 연구센터 유치	창업지원주택 및 산단 헬스케어 센터 유치로 직주근접 및 산단,지역주민의 의료 인프라 확충



▷ 도시재생 혁신지구 변경 내역

- 부지 변경

(당초)-혁신지구 지정	
총 계	25,494㎡

(변경)		증감
총 계	17,298㎡	감) 8,196㎡

- 시설 변경

(당초)-혁신지구 지정		
구분	시설	연면적(㎡)
산업융복합 클러스터 (248번지)	기업오피스	7,000
	컨벤션	12,000
	기업혁신 비즈니스센터	4,000
	상업시설	3,000
	부설주차장	9,900
제조창업 매칭플랫폼 (237번지)	공공오피스텔 (120실)	7,500
	상업시설	3,000
	기업오피스	7,000
	공공형 챌린지 공장	3,500
	부설주차장	4,950
근로상생 산업문화·주거복합화 (249번지)	호텔	6,000
	상업시설	4,000
	보육시설	1,500
	산단 어울림센터	1,500
	산업도서관	3,000
	행복주택	9,000
	지하주차장	9,900
	총 계	95,505

(변경)			증감 (㎡)
구분	시설	연면적(㎡)	
바이오헬스 융합지구 (237번지)	공공오피스텔 (130실)	6,000	감) 1,500
	상업시설	3,300	감) 2,700
	산단헬스케어센터	3,200	신설
	바이오헬스 연구센터	4,000	신설
	부설주차장	11,913	
근로상생 복합지구 (237번지)	행복주택	10,010	증) 1,010
	보육시설	1,200	감) 300
	부설주차장	7,120	
산업융복합 비즈니스 지구 (249번지/236번지)	호텔/컨벤션	6,000	감) 12,000
	기업혁신 비즈니스센터	5,000	증) 1,000
	기업 오피스	11,200	감) 2,800
	상업시설	3,300	감) 700
	산단 어울림센터	1,200	감) 300
	산업도서관	2,400	감) 600
	공용주차장 (200대)	7,000	
	부설주차장	7,247	
	총 계	90,090	감) 5,415

□ 의견사항

○ 찬성의견 채택으로,

- 국가시범지구로 선정된 '공단 도시재생 혁신지구'는 역사와 상징성은 물론이며 구미발전에 중추적인 역할을 해온 곳으로 구미의 심장과도 같은 곳이나 안타깝게도 지금은 쇠퇴의 길을 걷고 있는 실정이므로 사업부지가 축소되더라도 내실있는 계획으로 행복주택, 보육시설, 오피스텔, 주차장 등 정주기반 확충을 위한 시설은 추후 수정 보완하여 산업단지 도시재생에 대한 비전을 새롭게 제시하고 인근 상권 및 주민들과 상생하는 방법을 강구하여 구미발전에 중추적인 역할을 할 수 있도록 추진하기 바람.