

『공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안)에 대한 의견제시』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구 미 시 장

2. 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. 도시재생혁신지구 국가시범지구(국토교통부 고시 제2019-834호)로 지정된 「공단 도시재생 혁신지구」의 사업대상 부지 및 면적변경에 따라, 국토교통부 고시 제2021-975호로 구미 공단동 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정(변경) 고시 하였으나, 계획 현실화 및 구체화 따른 변경 및 도입 기능의 신설, 규모 조정 등 사업계획 변경에 따라 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인) 제3항 규정에 의거 수정된 사업계획(안)을 국토교통부에 변경승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 본 의안을 제출함.

3. 주요내용

가. 공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안) 요약

1) 계획 개요

도시재생
혁신지구
계획
개요

- 위치 : 구미시 공단동 249번지 일원
- 면 적 : 18,280㎡
- 사업기간 : 2021~2025
- 사 업 비 : 1,998억원 (뉴딜사업비417, 부처연계137, LH327, 기타1,117)
 - 뉴딜사업비 : 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 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

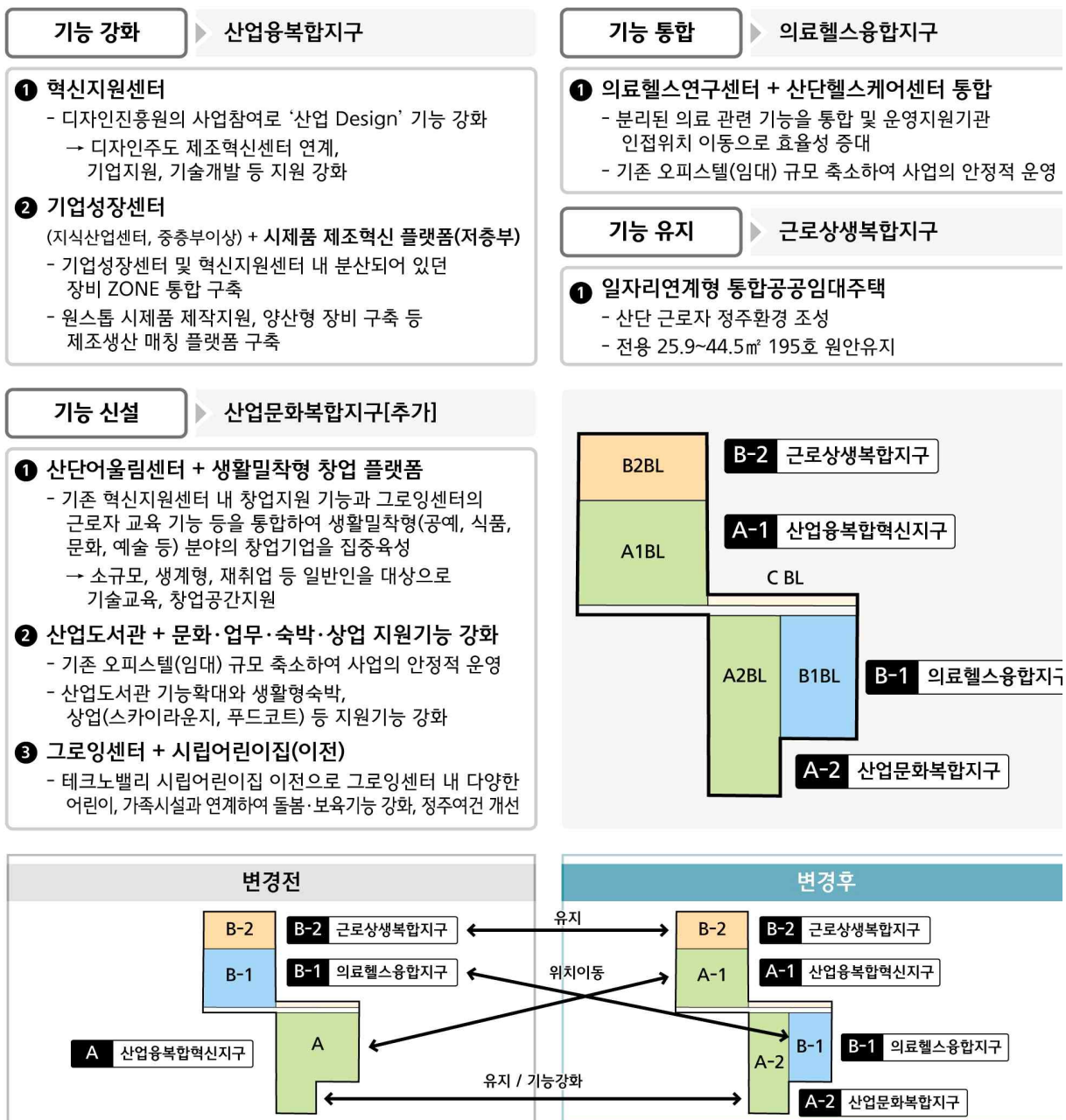
- 도시계획/지목 : 일반공업지역 / 공장용지
- 소유자 : 구미시(2021년 3월31일 소유권 이전 완료)

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

○ 변경계획 방향

- 시설조성 완료 후 운영단계에 대한 계획 현실화, 구체화에 중점
- 공공기능 유지 : 정책사업의 본래 목적 이행 필수(국비지원의 당위성 유지)
- 기능 강화 : 민선8기 시정방향에 맞춘 신규 도입기능(시제품제작 플랫폼, 생활밀착형창업플랫폼 등)은 기존 혁신지구 사업계획과 관련성이 높아 혁신지구 기능강화와 향후 운영에 시너지 효과 기대

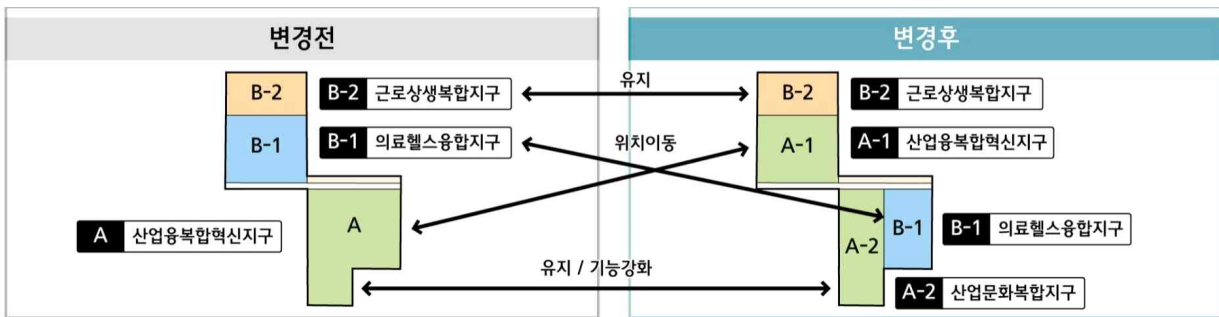
○ 변경계획 내용



2) 도시재생 혁신지구 변경 내역

○ 변경총괄표

변경 계획(안) 1차 / 2021.07		계획 변경(안) / 2022.10			변경내역
총사업면적 : 18,280		총사업면적 : 18,280			변경 없음
산업융복합 혁신지구	8,344(45.7%)	산업문화 복합지구(A-2)	8,344 (45.7%)	4,834	획지 분할 획지면적 변동 없음
의료·헬스융합및 근로상생복합지구	8,324(45.5%)	의료·헬스융합 지구(B-1)		3,510	
기반시설(도로)	1,612(8.8%)	산업융복합혁신지구(A-1)	8,324 (45.5%)	5,100	
		근로상생복합지구(B-2)		3,224	
		기반시설(도로)	1,612(8.8%)		-
총사업비 : 173,800		총사업비 : 199,843			사업비 증가
재정지원	25,000(국비)	재정지원	25,000(국비)		유지
지방비	16,667	지방비	16,667		유지
지자체	54,716	지자체	24,153		일부시설 분양
도시재생기금(융자)	77,441	도시재생기금(융자)	87,629		사업비증가
기타	-	기타	13,687(국비)		공공사업 재정 추가 확보

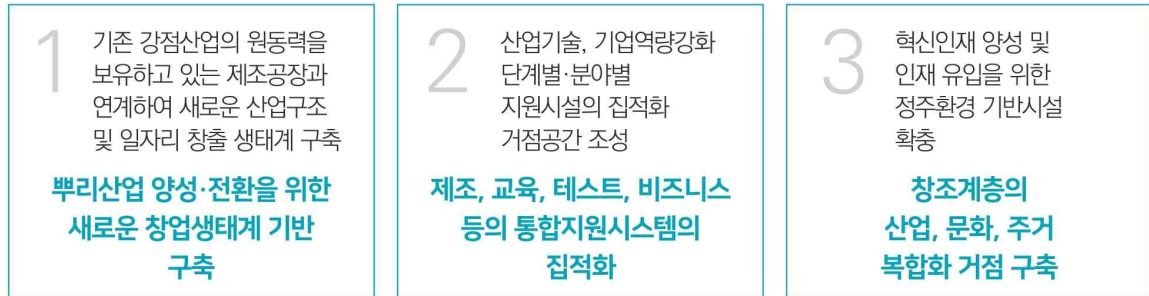


○ 주요 도입기능별 규모 조정

지정변경			변경(안)		증감 (㎡)	비고	
시설	면적(㎡)	시설	면적(㎡)				
산업 생태계 회복	혁신지원센터 (구미전자 정보기술원)	5,040	혁신지원센터	8,704	3,664	지원기능 강화 및 통합	구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터 입주 공간 디자인 진흥원 추가입주
	기업성장센터 (경북창조경제 혁신센터)	9,925	기업성장센터	17,619	7,694	기능 추가	구미시 통합관제센터(2,389㎡) 구미시 안전재단과 입주
	의료·헬스연구 센터	5,400	의료·헬스연구 센터	7,117	1,717	기능 강화	(지식산업센터, 중층부이상) + 시제품 제조혁신 플랫폼(저층부) 5축가공 / 목공제작 / 3D 프린트 실 / 로봇장비 등
							순천향 구미병원 연계 운영 생명 BIO 연구시설 / 임상의학연구센터
공공 지원	산단헬스케어 센터	1,800	산단헬스케어 센터	2,466	666	기능 강화	순천향 구미병원 연계 운영 산단 근로자건강 지원센터 환경보건독성센터
	산업도서관	3,040	산업도서관	4,756	1,716	공공 지원 강화	전시 공간 강화
	산단어울림센터	1,440	산단어울림센터	3,760	2,320		산단어울림센터 + 생활밀착형 창업 플랫폼 소규모, 생계형, 재취업 등 일반인을 대상으로 기술교육, 창업공간지원
	그로잉센터	1,520	그로잉센터	2,931	1,411		다양한 어린이, 가족시설과 연계하여 돌봄·보육기능 강화
			시립어린이집	1,044	1,044		테크노밸리 內 시립어린이집 이전
	공공주차장	7,000	공공주차장	6,087	(913)		이용성 향상 - A, B블록 분리계획
			공공업무시설	2,949	2,949	기능 추가	기업지원 공공기관 입주 공간
			숙박시설	2,124	2,124		게스트 하우스, 장단기 숙박기능
기업· 근로자 상생 지원	공유오피스텔	15,845	공유오피스텔	8,866	(6,979)	기존 오피스텔(임대) 규모 축소하여 사업의 안정적 운영	
	행복주택	15,569	통합공공 임대주택	17,394	1,825	공공임대주택 기능 강화	
	혁신 스트리트 몰	3,800	혁신 스트리트 몰	3,370	(430)	공공성 강화	로컬 푸드 직매장 유치 등 지역 상권과 상생 규모 축소
	스타트업 라이프 몰	1,900	스타트업 라이프 몰	1,764	(136)		
	72,279		90,951		증) 18,672		

3) 사업 추진계획(안)

○ 사업의 목표



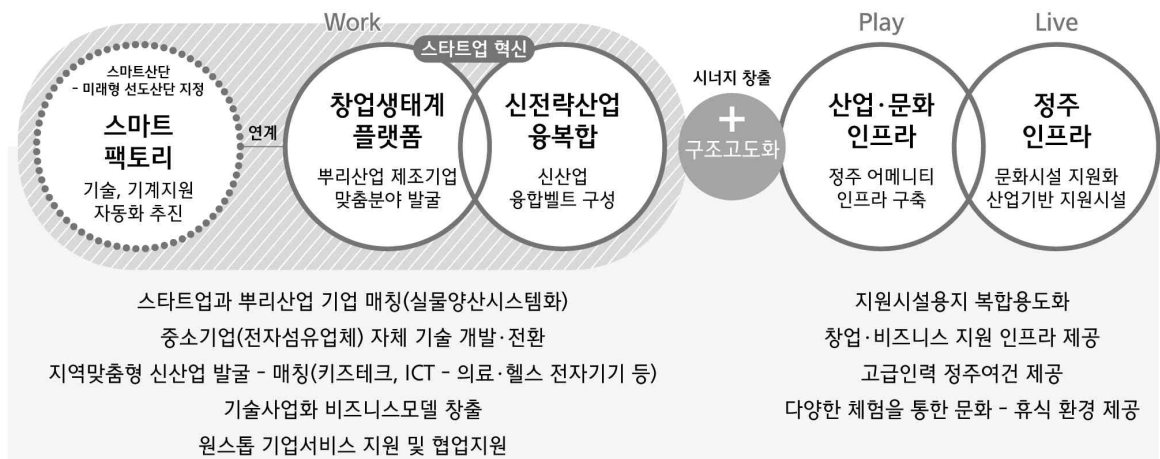
[제조산업생태계의 혁신을 위한 새로운 창업환경 마련 및 문화·주거등의 복합거점 구축]

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

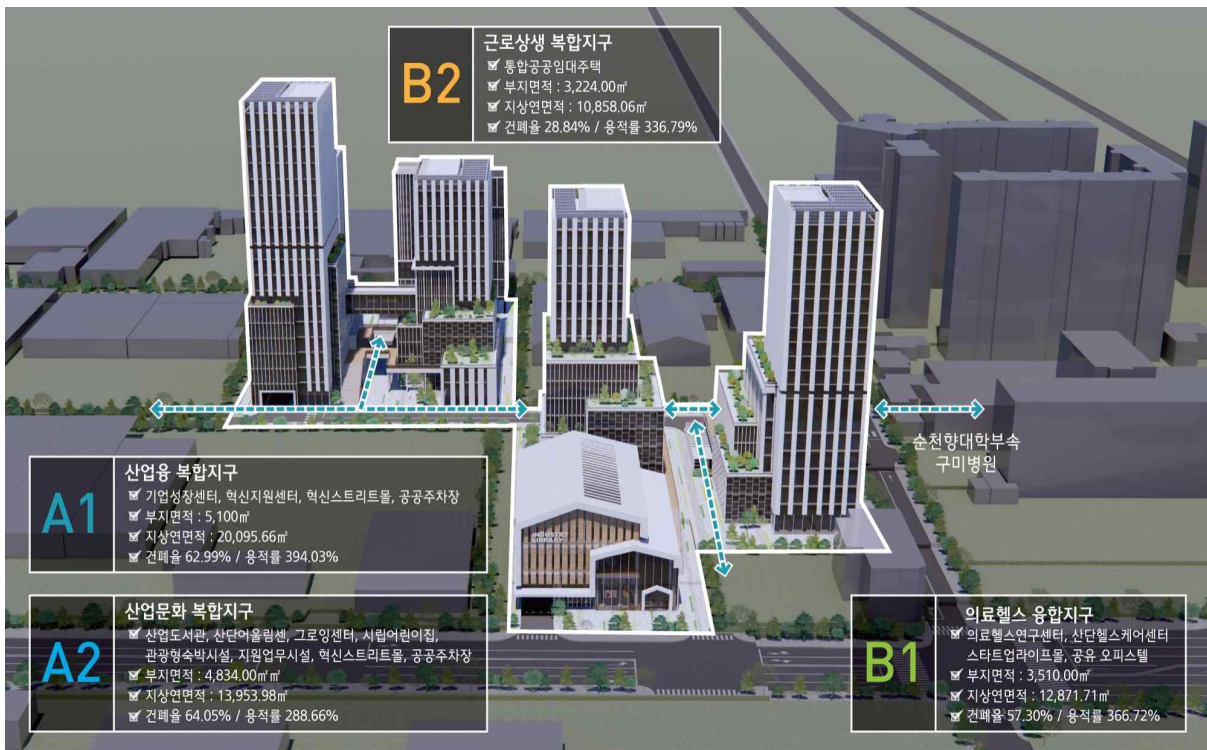
위치 경상북도 구미시 공단동 249번지 일원(237, 249, 236일부)

부지면적 A1부지(237번지):5,100.00㎡, A2부지(249번지):4,834.00㎡
B1부지(249번지) : 3,510.00㎡, B2부지(237번지):3,224.00㎡
236번지 일부 : 630㎡ / 총 18,280㎡(도로 2,228㎡ 중 일부 982㎡ 포함)

용도지역 현일반공업지역(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, 시립어린이집 관광형 숙박시설, 판매시설 등	오피스텔, 산단헬스케어센터, 의료·헬스연구센터	통합공공임대주택
대지면적	5,100㎡ (1,542.75평)	4,834㎡ (1,462.29평)	3,510㎡ (1,061.78평)	3,224㎡ (975.26평)
건축면적	3,212.69㎡	3,096.54㎡	2,011.19㎡	929.92㎡
건폐율	62.99%	64.05%	57.30%	28.84%
연면적	지상 : 20,095.66㎡ 지하 : 10,395.95㎡	지상 : 13,953.98㎡ 지하 : 8,899.10㎡	지상 : 12,871.71㎡ 지하 : 7,340.67㎡	지상 : 10,858.06㎡ 지하 : 6,535.60㎡
용적률	394.03%	288.66%	366.72%	336.79%
건축규모	지하 3층 ~ 지상 18층			

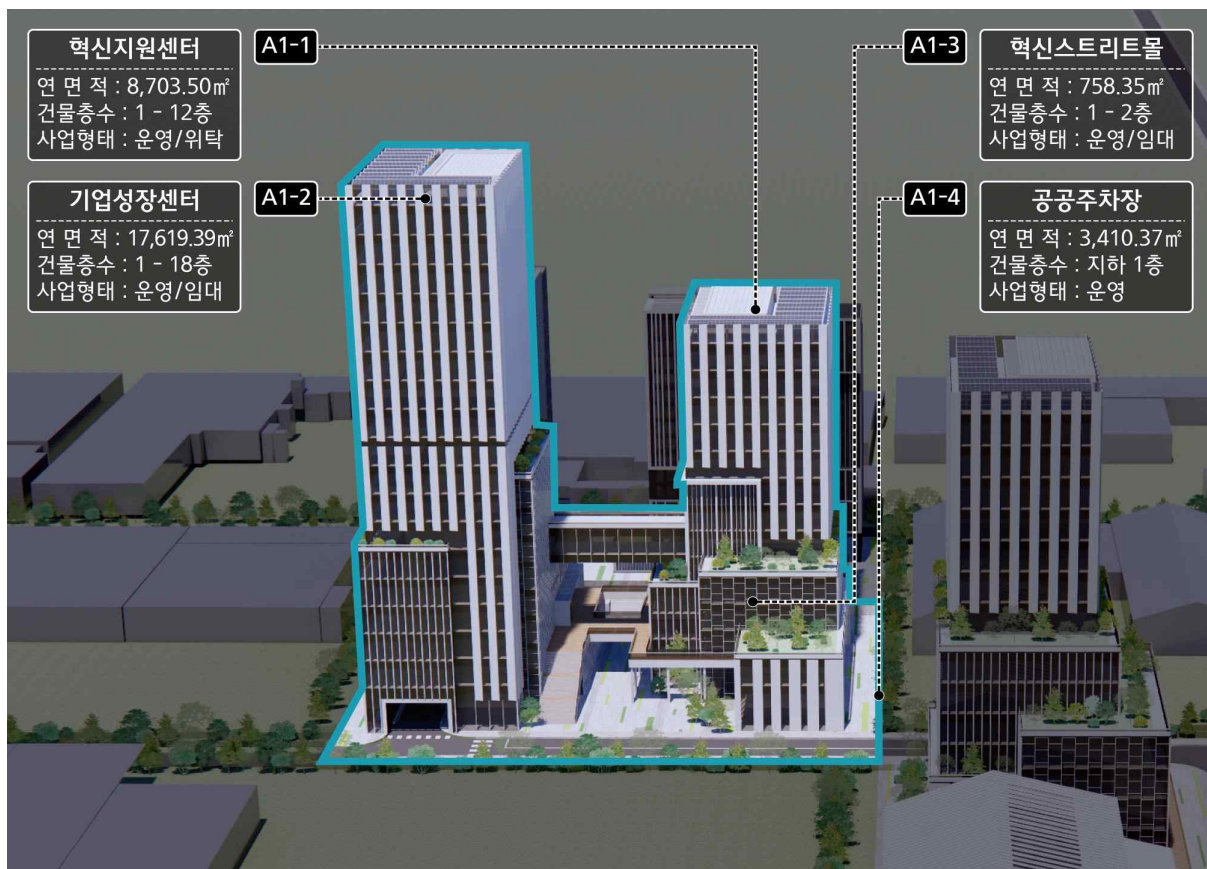


○ 주요사업 세부방안

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

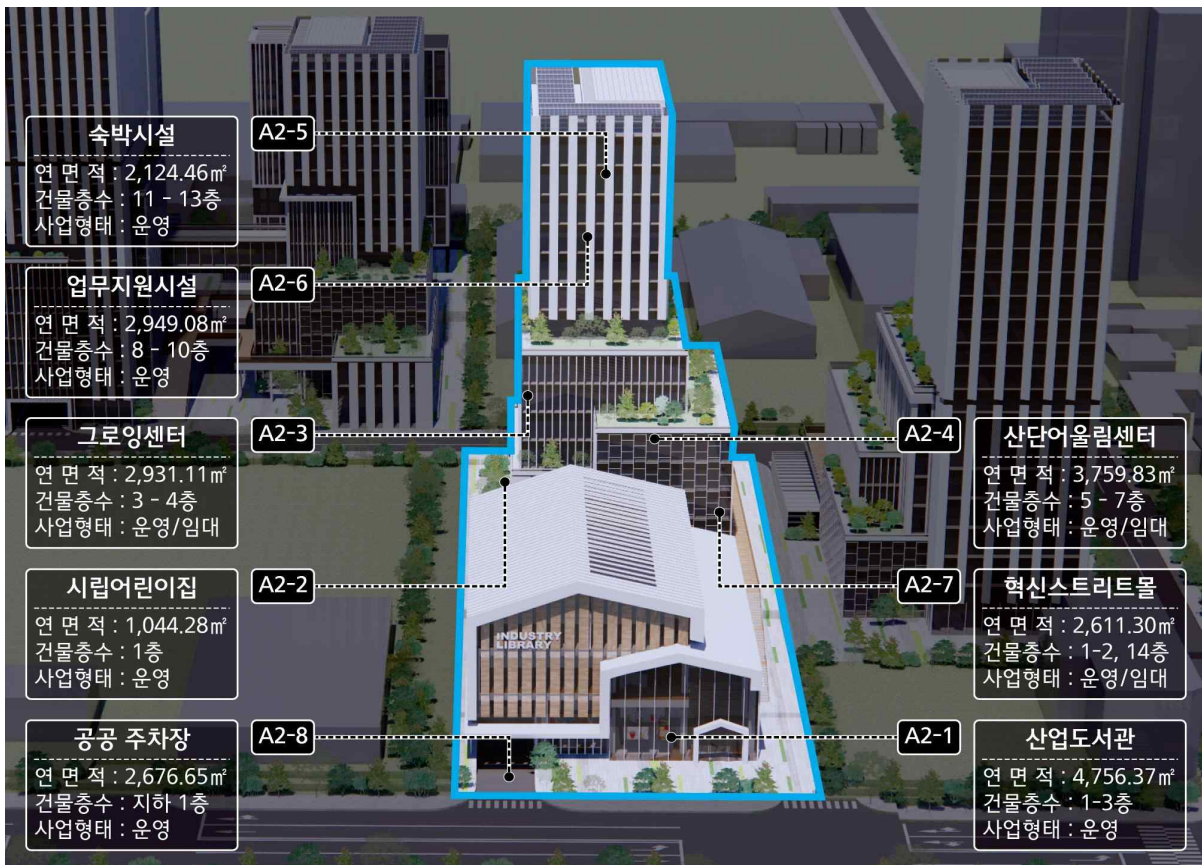
용 도	지식산업센터, 업무시설, 판매시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 5,100㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위 변경예정)
도입기능	기업성장센터, 혁신지원센터, 혁신스트리트 몰, 공공주차장
건축규모	지상 연면적 20,095.66㎡ / 지하 연면적 10,395.95㎡ / 지하3층, 지상18층 (건폐율 62.99%, 용적률 394.03%)
사 업 비	64,516백만 원
사업기간	2022~2025



A2 산업문화 복합지구

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

용 도	업무시설, 생활 SOC(도서관, 보육시설, 산단지원시설), 시립어린이집, 관광형 숙박시설, 판매시설
운영주체	구미시, 구미전자정보기술원, 경북창조경제혁신센터
위치/면적	구미시 공단동 249번지 / 4,834㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위 변경예정)
도입기능	산업도서관, 산단어울림센터, 그로잉센터, 시립어린이집, 관광형 숙박시설, 업무지원시설, 혁신스트리트 몰, 공공주차장
건축규모	지상 연면적 13,953.98㎡ / 지하 연면적 8,899.10㎡ / 지하3층, 지상14층 (건폐율 64.05%, 용적률 288.66%)
사 업 비	52,530백만 원
사업기간	2022~2025



B1 의료·헬스 융합지구

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

용 도	업무시설(연구실, 오피스텔), SOC(산단헬스케어센터), 상업시설
운영주체	구미시
위치/면적	구미시 공단동 249번지 / 3,510㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위 변경예정)
도입기능	공유오피스텔, 스타트업 라이프 몰, 산단헬스케어센터, 의료·헬스연구센터
건축규모	지상 연면적 12,871.71㎡ / 지하 연면적 7,340.67㎡ / 지하3층, 지상18층 (건폐율 57.30%, 용적률 366.72%)
사 업 비	50,090백만 원
사업기간	2022~2025



B2 근로상생 복합지구

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

용 도	임대주택
운영주체	구미시, LH
위치/면적	구미시 공단동 237번지 / 3,224㎡
용도지역	준공업지역 / 용적률 400%, 건폐율 70% (지구단위 변경예정)
도입기능	통합공공임대주택
건축규모	지상 연면적 10,858.06㎡ / 지하 연면적 6,535.60㎡ / 지하3층, 지상17층 (건폐율 28.84%, 용적률 336.79%)
사 업 비	32,707백만 원
사업기간	2022~2025



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)
- ※ 별첨 : 관련기관 MOU협약서 참조

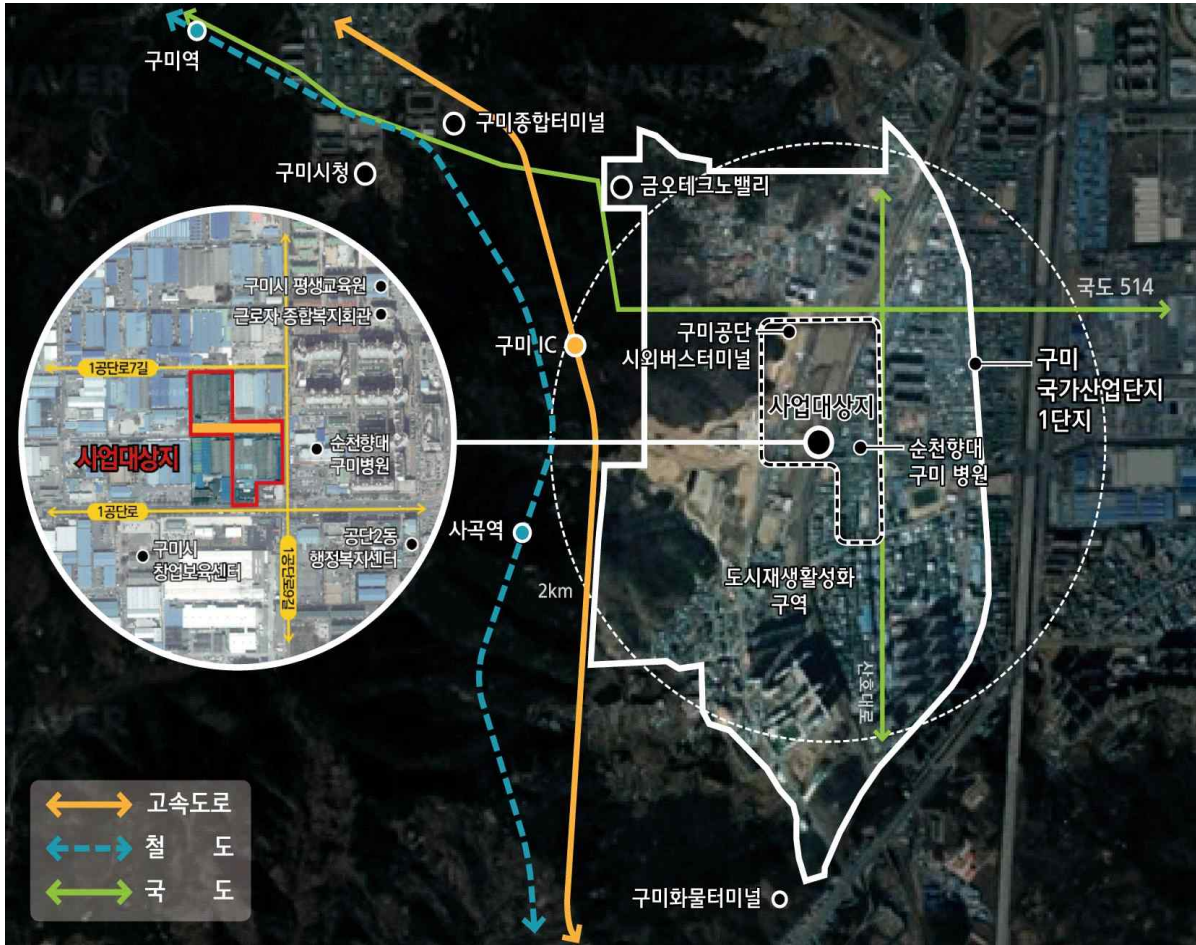


○ 사업시행 협력기반 구축

- '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	• 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

나. 도시재생활성화지역 내 도시재생 혁신지구 대상지 위치도



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

다.추진경위

- 2019. 12. 27. : 구미공단 도시재생혁신지구 지정고시
- 2019. 04. ~ 2021. 04. : 공기관 및 민간투자를 위한 협의 (26회 차)
- 2020. 03. ~ 2021. 07. : 토지매입 완료
- 2021. 03. ~ 07. : 지구지정 변경(1차) 절차 수행
- 2021. 11. : 구미시-LH공사 기본협약체결
- 2021. 08. ~ 2022. 06. : 사업공모 선정
 - 휴폐업공장 리모델링 사업공모선정 (2021. 08. 03.)
 - 산업단지 복합문화센터 조성사업 공모선정 (2021. 07. 30.)

- 산업단지 혁신지원센터 공모 선정 (2022. 06. 09.)
- 2021. 09. ~ 2022. 05. : 공공건축 심의 및 설계공모 추진
 - 공공 건축 사전심의 및 통과 (2021. 09. 07.~12.)
 - 구미혁신지구 설계공모 (2022. 03. 22.)
 - 당선작선정 (2022. 05. 16.) 및 선정보고회 (2022. 05. 26.)
- 2022. 11. 14. : 도시재생 혁신지구 변경 계획(안) 주민공청회

라. 향후계획

- 2022. 12월 말 : 혁신지구 변경승인 완료
- 2023. 01월 말 : 시공사 선정 공모제안서 용역 발주
- 2023. 04월 말 : 시행계획 인가 완료
- 2023. 06월 말 : 시공사 선정
- 2023. 06월 말 : 혁신지구 사업 착수
- 2023. 하반기 ~ 2025. 하반기 : 혁신지구 조성사업 추진

4. 참고사항

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

5. 검토의견

○ 본 「공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안)에 대한 의견제시」의 건은,

- 도시재생혁신지구 국가시범지구로 지정된 「공단 도시재생 혁신지구」의 사업비 및 시설면적이 변경됨에 따라, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의거 수정된 사업계획(안)을 국토교통부에 변경승인 신청 전 의회 의견을 청취하고자 제출된 것으로,
- 주요 변경내용으로는 사업비가 당초 1,738억원에서 1,998억원으로 260억원 증가되었고(기존대비 15% 증), 시설면적도 당초 72,279㎡에서 90,951㎡로 18,672㎡(기존대비 26% 증)로 변경되었음.
- 당초 지구 지정 시 계획되었던 건축물의 기능 신설·강화로 시설면적이 증 되었으며 이에 따른 인건비, 자재비 상승 등으로 사업비가 증이 된 계획(안)으로, 사업계획은 경제기반이 약화된 공단동의 산업구조 개편 및 주거생활 향상을 위한 것이므로 침체된 경제를 활성화시키기 위해 정비계획 변경과 조속한 사업추진이 필요하다고 판단됨.