

공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안)
의견청취



구 미 시

공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안) 의견청취

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2020. 11. 16.

제출자 : 구미시장

1. 제안이유

- 가. 국토교통부는 사업지원 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).
- 나. 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.

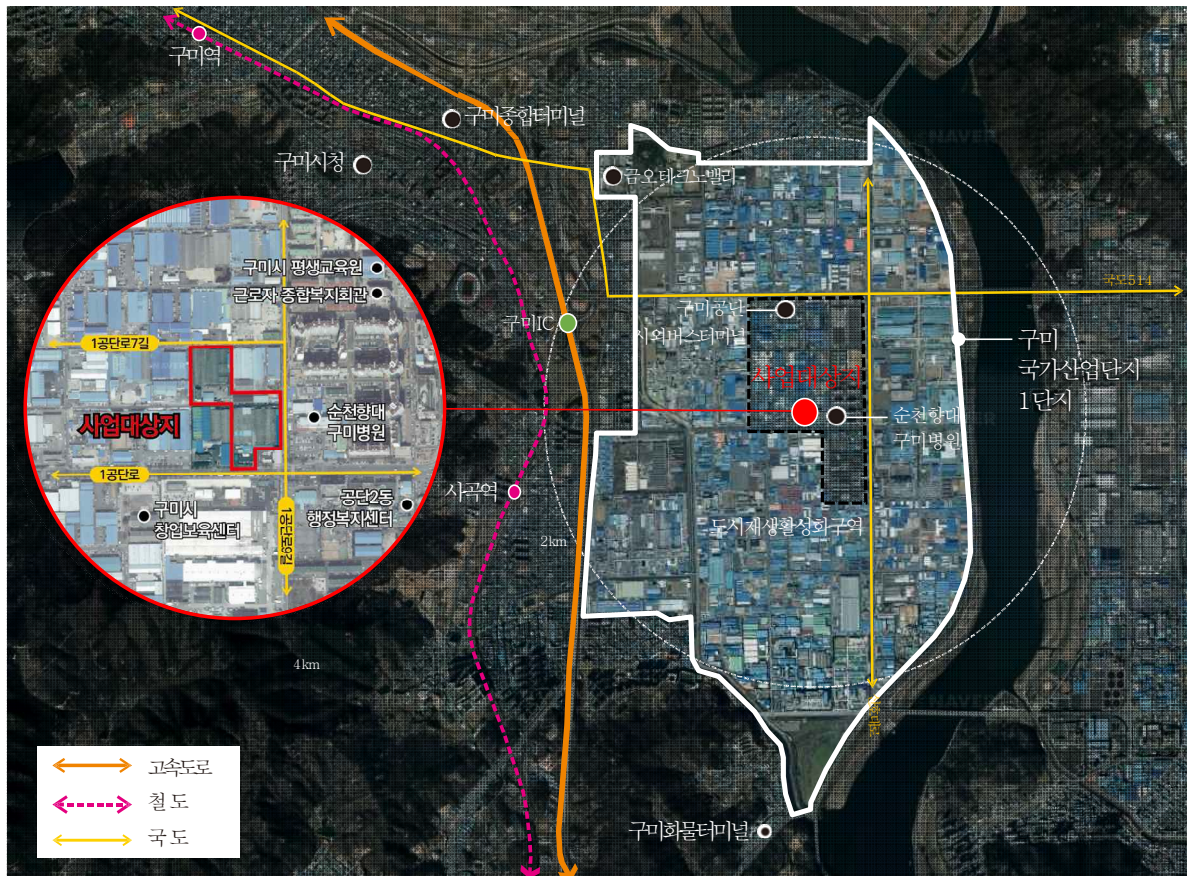
2. 주요내용

- 가. 공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안) 요약
- 나. 공단 도시재생 혁신지구 주요 변경 현황
- 다. 도시재생 혁신지구 대상지(변경) 위치도

3. 사업의 개요

구분	내용	비고
명칭	공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안)	
위치	구미시 공단동 249번지 일원	
면적	17,298m ²	
수립권자	구미시장	
사업기간	2020년 ~ 2023년 (4년)	

○사업위치



4. 추진경위

- 2019. 03. 07 : 도시재생활성화계획 수립 용역 착수
- 2019. 03. 13 : 도시재생 뉴딜사업을 위한 주민설명회
- 2019. 03. 25 : 도시재생활성화계획(안) 착수보고
- 2019. 04. 04 : 도시재생활성화계획(안) 구미시 도시재생위원회 자문
- 2019. 04. 08.~04. 29 : 도시재생대학 통합워크숍 (3주차 과정)
- 2019. 04. 09. : 도시재생활성화계획(안) 관련부서 설명회 1차
- 2019. 04. 11. : 도시재생활성화계획(안) 주민공청회
- 2019. 05. 07. : 도시재생활성화계획(안) 의회의견청취
- 2019. 05. 15. : 도시재생활성화계획(안) 기업체설명회
- 2019. 05. ~10. : 국토부, 한국산업단지공단, LH 등 관계기관 협의 (20회)

- 2019. 09. 26. : 도시재생혁신포럼 1차워크숍
- 2019. 10. 08. : 도시재생활성화계획(안) 중소기업설명회 (기업동향보고)
- 2019. 10. 23. : 도시재생혁신포럼 2차워크숍
- 2019. 10. 28. : 도시재생활성화계획(안) 관련부서 설명회 2차
- 2019. 11. 13. : 도시재생 TF회의 (관련부서 회의)
- 2019. 11. 13. : 도시재생 신규제도 사업신청 설명회
- 2019. 12. 02. : 도시재생 혁신지구 국가시범지구 지정 신청서 제출
- 2019. 12. 03. : 도시재생혁신지구 계획 수립을 위한 주민공청회
- 2019. 12. 27. : 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정(국토교통부고시 제2019-834호)
- 2020. 01. 08. : 도시재생 혁신지구 사업선정 보고회 개최
- 2020. 07. ~11. : 국토부, 한국산업단지공단, LH 등 관계기관 협의 (15회)
- 2020. 07. 23. : 기본구상계획 및 사업화 전략 수립 용역 시행
- 2020. 08. 04. : 기본구상계획 및 사업화 전략 MP(총괄계획가) 위촉
- 2020. 08. 14. : 사업대상부지 토지 매매 계약 체결
- 2020. 10. 29. : 순천향 부속 구미병원과 M.O.U. 체결
- 2020. 11. 06. : 도시재생 혁신지구 변경 계획(안) 중간보고회
- 2020. 11. 10. : 도시재생 혁신지구 변경 계획(안) 주민공청회

5. 향후계획

- 2020. 11. 30. : 산업단지 도시재생 혁신포럼
- 2020. 12월 중 : 국토부 도시재생 실무위원회 타당성 평가
- 2021. 02월 중 : 혁신지구 지구지정 변경계획 승인 신청
- 2021년 중 : 국토부 도시재생혁신지구 시행계획 인가
- 2021년 중 : 실시설계 및 착공

※ 향후계획은 국토부 2021년 도시재생 특위 일정에 따라 변경가능

6. 관련법령

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

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 지방위원회의 의견을 들어야 한다.

제41조(혁신지구의 지정 등) ① 전략계획수립권자는 제13조 제4항 각호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역의 전부 또는 일부에 대한 도시재생사업의 계획을 확정하거나 승인을 받아 혁신지구를 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

② 혁신지구계획의 확정 및 승인에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “혁신지구계획”으로, 제2조제4항 후단 중 “관계 중앙행정기관의 장”은 “국가지원 사항이 포함된 혁신지구계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장”으로 본다.

공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안) 주요내용

가. 공단 도시재생 혁신지구 변경계획(안) 요약

1) 계획 개요

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 청년 인구 89% 감소) - 구미산업단지의 주요 전기·전자산업의 공동화 현상 심화, 대기업 의 존형 산업구조의 한계, 기업지원서비스 등 정주환경 인프라 부족에 따 라 구미산업단지의 자립력 상실 우려 - 1,000여개 뿌리산업기반의 부품소재 제조기업의 생태계 회복을 위해 스마트산업단지 및 구조고도화 사업 등 산업단지 활성화를 위한 다양 한 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)																																									
<table> <tr> <th>구 분</th><th>계</th><th>공단동 249</th><th>공단동 237</th><th>공단동 236</th><th>비 고</th></tr> <tr> <td>계</td><td>11,042</td><td>5,723</td><td>4,877</td><td>442</td><td rowspan="5">총매입금 110.42억원중 15.19억원 계약금으로 지급('20.8.19)</td></tr> <tr> <td rowspan="2">감정가</td><td>토지</td><td>8,798</td><td>4,861</td><td>3,634</td><td>303</td></tr> <tr> <td>건물</td><td>2,244</td><td>862</td><td>1,243</td><td>139</td></tr> <tr> <td>소유자</td><td></td><td>성원직물(주)</td><td>동광화섬(주)</td><td>(주)성광</td><td></td></tr> <tr> <td>면적</td><td>17,298㎡</td><td>8,344㎡</td><td>8,324㎡</td><td>630㎡</td><td></td></tr> <tr> <td>매매계약일</td><td></td><td>'20.8.12</td><td>'20.8.12</td><td>'20.8.14</td><td></td></tr> </table>	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		
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) 사업 추진계획(안)

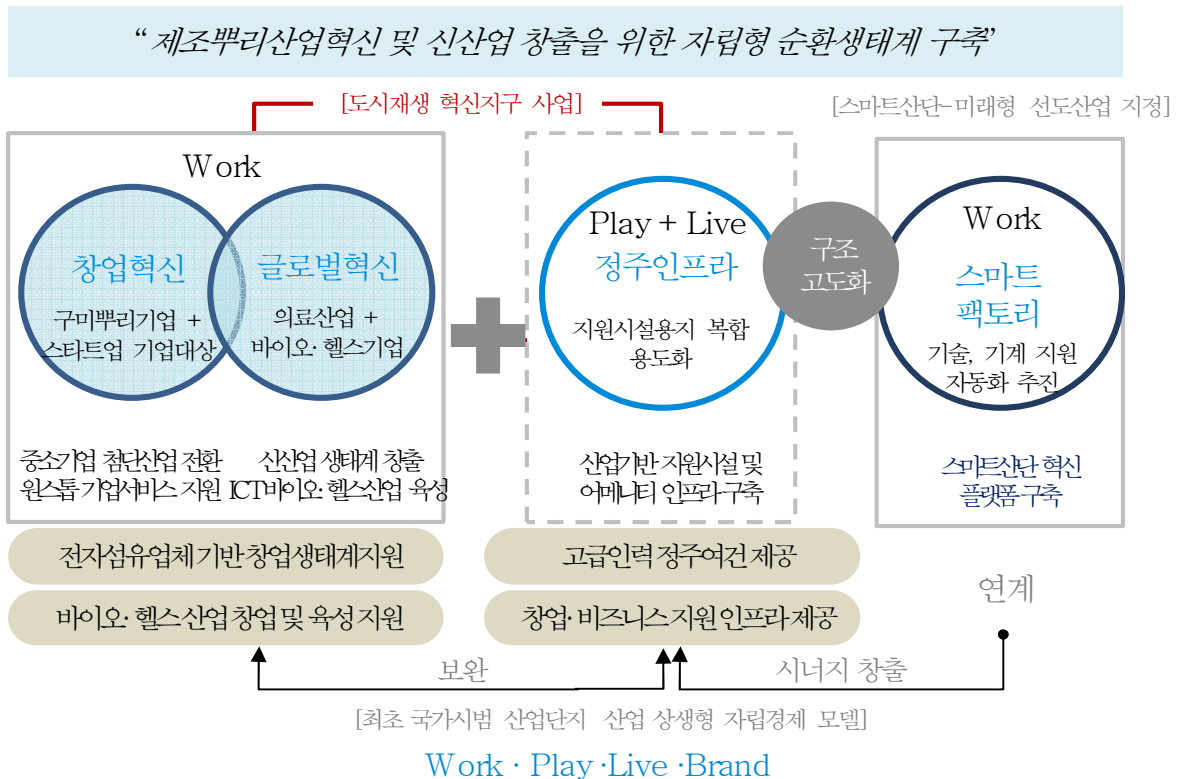
○ 사업의 목표

대한민국 최초 산업단지의 “최초 국가시범 산업단지재생모델” 제안

Work · Play · Live · Brand

WE Brand 구미 전자제조산단을
제조산업의 혁신융합기지로 전환하다





구미 전자제조산단을 제조산업의 혁신융합기지로 전환하다.

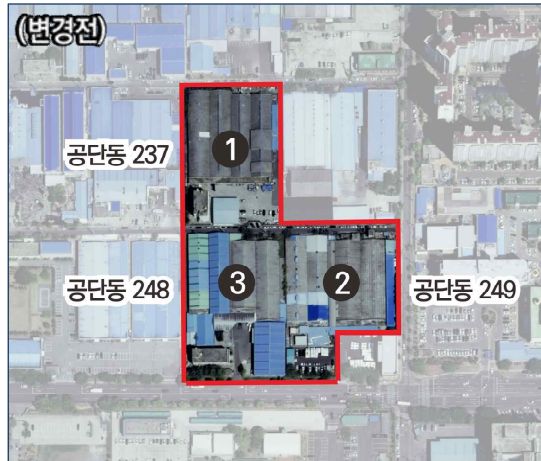
구미 ‘혁신융합밸리 1969’

GUMI Inno-Vally 1969

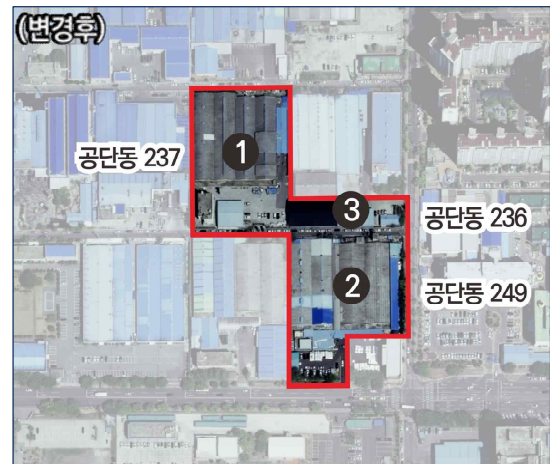
01 창업 생태계 구축 전자, 섬유, 의료, 바이오·헬스 중소기업 독자생존 창업 생태계 구축 기술개발, 디자인, 홍보, 마케팅, 유통 전반의 서비스 지원 산업지원 플랫폼 구축	02 스타트업 테스트베드 경북창조경제센터, 순천향 R&D 센터 스타트업 캠퍼스 및 테스트베드 구축 스타트업 기업 기술·디자인 컨설팅, 인큐베이팅 상품 실현공간 마련 (전시, 홍보, 판매, 문화공간 등) 바이오·헬스 ICT융합 구축	03 생활, 기업 SOC 산단 웰스케어센터 등 생활, 기업비즈니스 SOC 구축 - 근로자 정주여건, 기업 비즈니스 호텔, 전시 등의 기업지원 서비스 인프라 구축 - 산단, 지역주민의 의료 인프라 확충 생활 정주환경 조성
--	---	--

○ 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)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㎡			

○ 사업내용

■ 공간적 범위

- 위치: 경상북도 구미시 공단동 249번지 일원
- 면적: 17,298㎡

■ 사업내용

A 산업융복합 비즈니스지구

제조혁신 스마트 산업 인프라, 산업 서비스 및 기업 비즈니스 지원시스템 인프라 구축

B1 바이오·헬스 융합지구

바이오·헬스 신산업 연구센터 및 헬스케어센터 등을 유치, 의료산업을 접목한 창업지원, 연구공간운영 및 산단종사자의 건강케어

B2 근로상생 복합지구

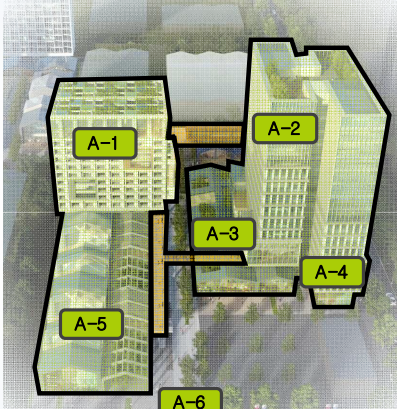
창조 기업인, 청년 세대층의 근로 정주환경 개선을 위한 보육시설 제공

○ 주요사업 세부방안

A

**산업융복합
비즈니스지구**

| 부지면적 8,344㎡
| 건물규모
연면적 29,100㎡
건폐율 61.12%
용적률 348.75%



<공간계획>

A-1	A-2	A-3
공공레지던스, 상업시설	기업비즈니스시설	스마트산단 인프라
호텔/게스트하우스, 컨벤션, 상업시설 등	기업오피스	기업혁신 비즈니스센터
호텔-지상1~12층, 연면적 6,000㎡ 상업-지상1~2층, 연면적 3,300㎡	지상5~15층, 연면적 11,200㎡	지상1~3층, 연면적 5,000㎡

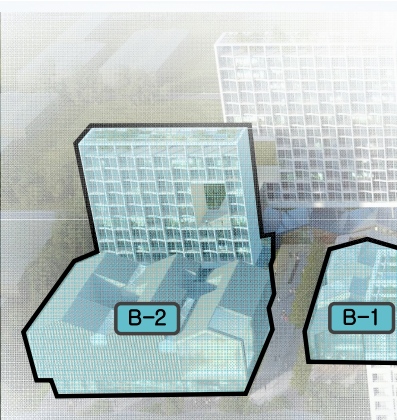
A-4	A-5	A-6
근로자상생 SOC시설	산업문화특화시설	공용주차장
산단어울림센터	산업도서관 (리커비움)	공용주차장
지상3~4층, 연면적 1,200㎡	지상1~4층, 연면적 2,400㎡	지하주차장, 연면적 7,000㎡

초기 스타트업 기업들의 스케일업을 통한 기업양성
[제조혁신 스마트산단 인프라 + 산업서비스 + 기업비즈니스 지원 시스템 인프라 구축]

B1

바이오·헬스융합지구

| 부지면적 5,100㎡
| 건물규모
연면적 16,500㎡
건폐율 57.84%
용적률 323.53%



<공간계획>

B-1
바이오헬스연구센터
바이오 의료 R&D센터, 산단건강검진센터
산단건강검진센터-지상1~3층, 연면적 3,200㎡
바이오의료R&D센터-지상3~6층, 연면적 4,000㎡

B-2
공공레지던스, 상업시설
공유오피스텔, 상업시설
공유오피스텔-지상7~12층, 연면적 6,000㎡
상업시설-지상1~2층, 연면적 3,300㎡

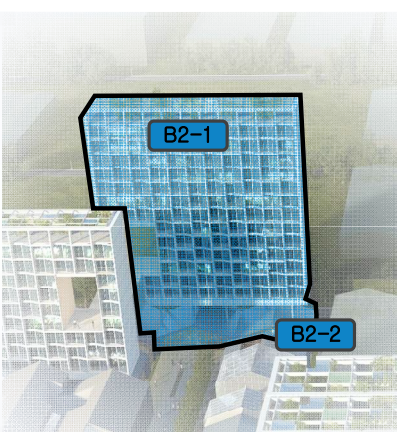
의료산업을 접목한 창업지원 및 연구공간 운영과 헬스케어센터 구축
[바이오·헬스 신산업 연구센터 + 헬스케어센터 + 공유오피스텔 구축]

B2

근로상생복합지구

※ LH 참여사업

| 부지면적 3,224㎡
| 건물규모
연면적 11,210㎡
건폐율 48.08%
용적률 347.70%



<공간계획>

B2-1
일자리연계형 공공주거
행복주택
지상1~15층, 연면적 10,010㎡

B2-2
보육시설
보육시설(아동돌봄센터)
지상1~2층, 연면적 1,200㎡

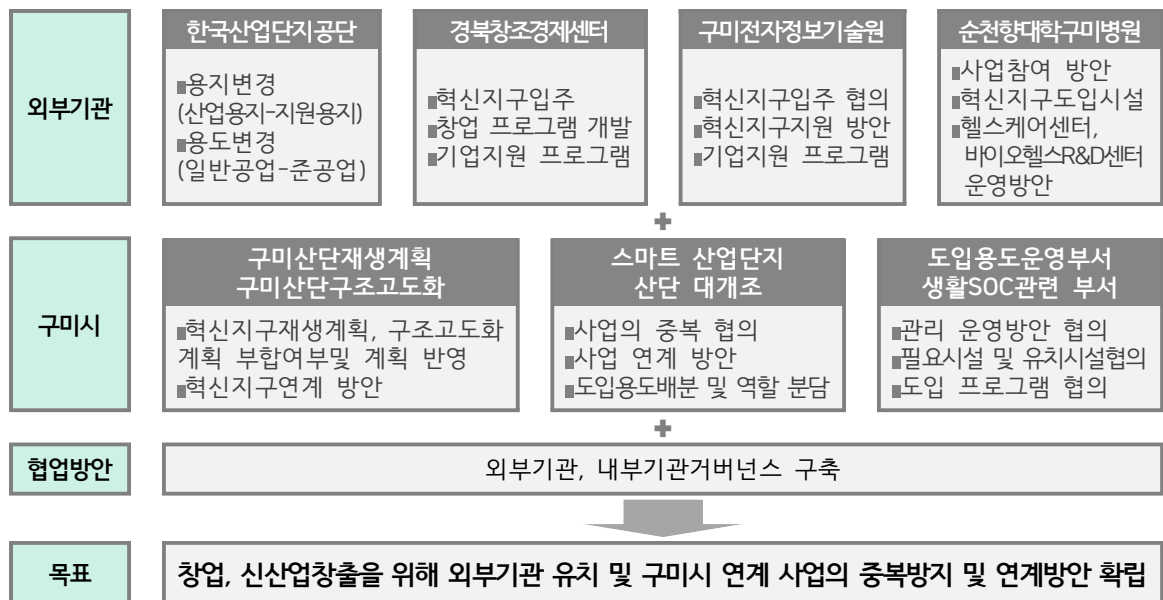
창조기업인을 위한 창업주거환경 제공
[새로운 청년세대층 유입 + 근로 정주여건 회복 + 임대주택 건설]

○ 혁신지구 구상도(안)

특화 전략	1. 창업 생태계 + 스타트업 테스트베드 구축 [경북창조경제혁신센터 참여]	1. 의료,바이오· 헬스 신산업 성장거점 조성 [순천향 병원 참여]	2. 정주환경 조성 및 생활SOC 시설 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



3) 협력 추진체계 구축



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

나. 도시재생 혁신지구 변경 내역

- 부지 변경

(당초) - 혁신지구 지정	
총 계	25,494㎡

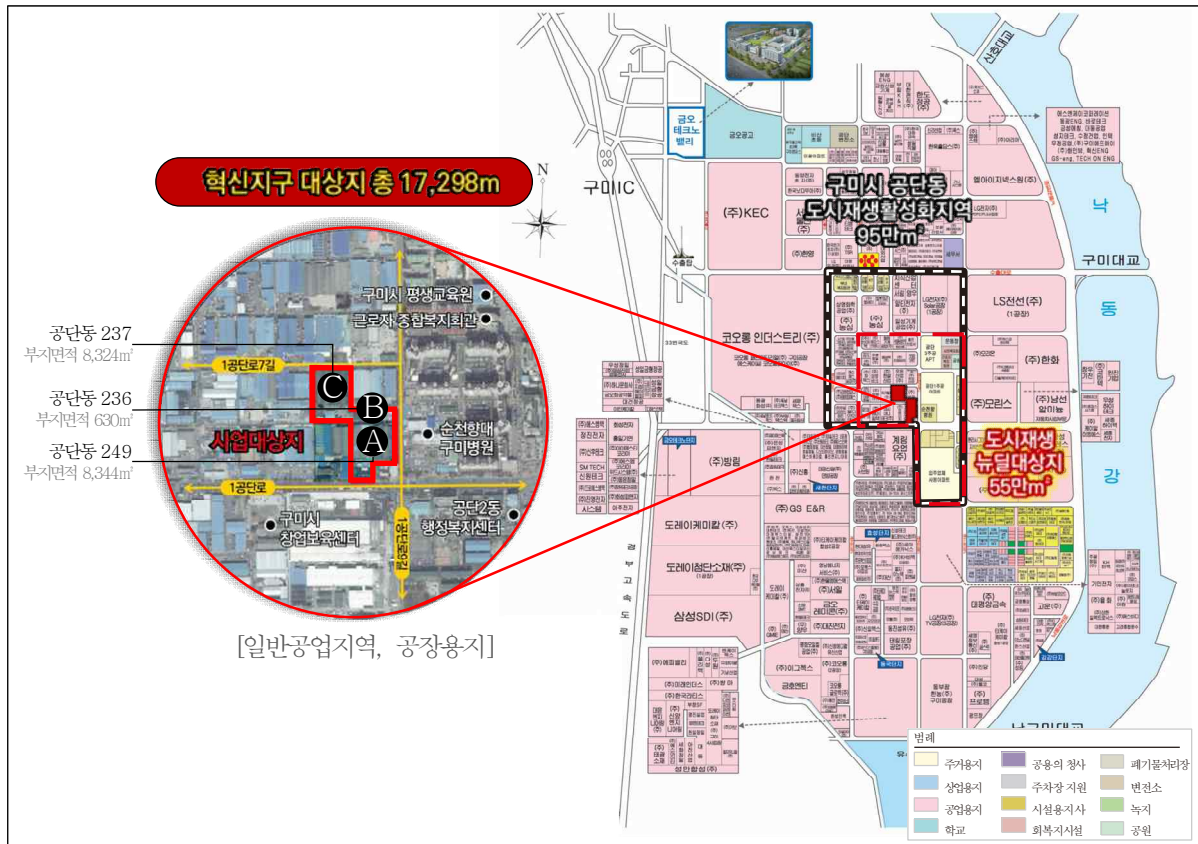
(변경)		증감
총 계	17,298㎡	감) 8,196㎡

- 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
	호텔	6,000
근로상생 산업문화·주거복합화 (249번지)	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	
	총 계		
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

다. 도시재생활성화지역 내 도시재생 혁신지구 대상지 위치도



* 도시재생 혁신지구 국가시범지구사업 신청기준 1만m² ~ 20만m² 권장

소 관 부 서		도시재생과
입 안 자	과 장	이 창 수
	담 당	서 미 진
	담 당 자	김 기 철 (480-5627)