
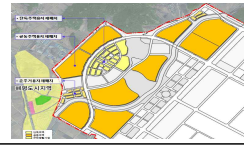




적극행정

과 제 명	침체된 구미 국가산업단지에 활력을 불어넣다
제출부서	그린인프라부문 에코그린시티처
팀 원	(리 더) 이상구 부장 (팀 원) 유규상 과장

추진 배경 ³⁾	<p>◇ '15년부터 구미지역 대기업(LG, 삼성)의 수도권 이전에 따라 지역 산업 경기 지속 하강 및 장기 미분양으로 산업용지 분양가 인하 등 K-water에서 구미 하이테크밸리 사업활성화 방안 선제적 시행 필요</p> <p>□ 구미 하이테크밸리(제5단지)는 구미 국가산업단지 제4단지가 마무리 되고 고도화된 신규 산업수요에 탄력적 대응을 하기 위해 기존 국가 산업단지와 연계한 첨단복합산업단지로 지정(09.9) 개발 중</p> <p>□ 그 간 구미 국가산업단지를 이끌었던 대기업(LG, 삼성 등)의 수도권 이전으로 '15년을 기점으로 구미지역 산업경기는 지속 하강 상태 * 구미 산단 고용인구 '15년 10.2만명 이후 감소세('17년 9.5만명)</p> <p>□ 이에따라 '14년부터 시작된 구미 하이테크 분양이 장기 미분양 ('18년 분양율 27%) 되어 산업용지 분양가 인하 등 K-water에서 사업 활성화 방안을 선제적으로 시행할 필요성이 대두됨</p>
추진 내용 ⁴⁾	<p>◇ 수익용지 확대를 통한 재원(매각수익)을 마련하여 산업용지 분양 가격을 인하하는 방안을 전국 국가산업단지 최초로 수립하여 정부와 지자체의 지속적 공감대를 통해 산업단지계획 변경 추진</p> <p>□ 사업활성화 방안 필요성을 국토부·구미시와 지속적으로 공감대 형성</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> • '18. 7월 구미 하이테크밸리 사업활성화 검토회의(국토부, 구미시, K-water) * 지역간담회(국토부, 구미시, 7.5), 활성화 추진계획 국토부장관 보고(7.19) • '18. 8월 구미 하이테크밸리 분양활성화 방안 용역 착수(K-water) • '19. 3월 구미 하이테크밸리 분양활성화 방안 용역 최종보고(K-water→국토부) • '19. 6월 구미 하이테크밸리 산업단지계획 변경 승인 신청(K-water→국토부) • '20.12월 구미 하이테크밸리 산업단지계획 변경 승인(국토부) </div> <p>○ (매각수익 재투자) 산업단지 내 수익용지(주거, 업무) 확대를 통한 재원 (매각수익)을 마련하여 관련법에 따른 산업용지 분양가격 인하 추진 * 산업법 시행령 제40조에 따라 수익용지비율 10% 이상시 매각수익 25% 이상 분양가격 인하에 재투자 ('18년 당시 구미하이테크는 수익용지 7%로 미해당)</p>

- 수요 재검토 결과*를 반영하여 주거·업무용지 확대(증 13만평) 및 산업·상업용지 축소(감 17만평) ☞ 구미 하이테크 수익용지비율 7% → 12%
- * 산업·상업은 수요부족(73~97%), 주거·업무는 공급대비 수요초과(161~180%)

(당초) 주거	(변경) 주거	(당초) 상업·업무	(변경) 상업·업무
			

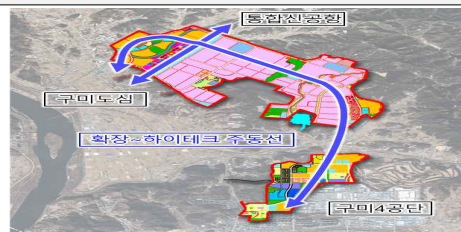
- (그외 노력) 분양가격 동결, 맞춤형 산업용지 공급, 분양대금 납부 조건 완화, 업종 다각화 등 사업 활성화를 위한 다각적 지원 시행
- (분양가격 동결) K-water는 '14년 최초 산정한 조성원가를 7년간 동결하여 입주기업에게 실질적인 인하효과 제공 중
- (맞춤형 산업용지 공급) 산업용지 입주규모 조사를 통해 중소기업입주를 고려한 산업용지 필지규모 세분화(평균 1만평 → 3~5천평)
- (분양대금 납부조건 완화) 거치기간 1년 및 할부이자 미부리
 - * 조성원가를 최대 12% 완화하는 효과 有
- (업종 다각화) 4차산업 관련 입주업종* 확대(7→16개)를 통해 경쟁력 강화
 - * 가볍고 강도가 높아 연비가 개선되는 탄소섬유를 항공기, 자동차에 적용하는 산업 추가
- (임대용지 공급) 법정 공급면적(산업용지 2%, 약 3만평) 수준의 임대용지 조기 공급(19)으로 중·소기업 투자부담 경감을 통한 입주 유인
 - * 임대료는 조성원가 × 1년 정기에금 이자율(0.72%) 수준으로 입주기업 투자부담 경감 가능

◇ 산업용지 가격 인하(△26만원/평)에 따른 입주 예정기업의 투자부담 경감으로 '21년부터 산업용지 분양이 급상승('14~'20년 3만평/년 → '21년 8만평)되어 구미지역 경제 및 하이테크밸리 사업 활성화에 크게 기여

- 하이테크밸리 매각수익 1,214억원을 활용하여 산업용지 분양가격을 당초 99만원/평에서 73만원/평으로 26만원/평 인하
- K-water의 사업활성화 선제적 추진에 따른 언론보도를 통해 '21년부터 하이테크밸리 분양 급상승('14~'20년 3만평/년 → '21년 8만평)
- 선제적 업종확대(7→16개)로 대구경북신공항의 구미시 인근 이전확정('20.8월, 국방부)과 연계한 항공산업, 물류 허브 및 배후주거 구현 가능
 - 향후 하이테크밸리 연계도로(21km) 및 철도역(구미산단역) 개설시 구미역~하이테크밸리~통합 신공항간 연계성 확보로 배후주거기능 선점

공항주변지 개발사업 현황

구미 하이테크밸리 교통연계동선



주요 성과
(기대성과)

주요 성과 (기대성과)	<input type="checkbox"/> 주거용지 및 공공·지원용지 확대에 따라 산업단지 내 근로자의 직주근접과 주거편의성 향상 및 지역 균형뉴딜 기반마련 <input type="checkbox"/> 공공시설(공원, 교육 등) 36천평, 지원시설(운동시설, 주차장 등) 8천평 확대			
	(당초) 공공용지	(변경) 공공용지	(당초) 지원용지	(변경) 지원용지
				

실무상 어려움 ⁶⁾	<input type="checkbox"/> 주거용지 확대 등 활성화 방안 이행을 위한 산업단지계획 변경 진행과정에서 주거용지 확대 반대를 환경부에서 환경보전방안 의견으로 제시 <input type="checkbox"/> 환경보전방안 협의 시 유해대기오염물질의 노출 인구증가(증12천명)에 따른 악영향 우려로 주거용지 확대계획 재검토 요구('19.7월) <input type="checkbox"/> 산업시설이 축소되었으나 대기환경 측면의 영향을 고려하여 주거시설 증설계획 재검토 및 저감계획 재보완 요구('20.1월)
	<input type="checkbox"/> 환경영향 최소화를 위해 환경보전방안 전면 재검토와 주거계획 조정 검토를 조속히 수행하여 실질적·실리적 대책을 제시함에 따라 수익 용지를 최대한 확보한 환경보전방안 협의완료('20.1월, 환경부)

해결 노력 ⁷⁾	<input type="checkbox"/> (환경보전방안 재검토) 대기·악취 모델링, 배출량 재산정, 현장조사 결과를 토대로 환경보전방안 전면 보완* 및 환경부 재협의('19.12월) * 수질오염총량 협의('19.8~11), 건강영향평가 현황조사('19.9), 대기오염, 악취 모델링, 배출량 재산정('19.10), 검토기관(KEI) 사전설명('19.12)
	<input type="checkbox"/> (주거계획 조정검토) 분양가 인하 재원확보를 위해 주거면적 축소를 최소화하고 완충녹지 추가배치 등 실질적·실리적 대책 협의완료('20.1월) <input type="checkbox"/> 재원확보를 위한 정주인구 확보*(9천세대→12천세대), 환경영향 최소화를 위한 인접토지 용도변경(물류→연구) 및 완충녹지 확대(10~20m→50m) * 정주인구 : (당초) 22천명(9천세대) → (변경) 32천명(12천세대)

