



시화국가산업단지 재생사업지구 지정 및 시행계획 수립

산업단지재생 조업실태조사

- 시화산단 재생사업 설명자료 -

2018.5.

Contents

시화국가산업단지 재생사업지구
지정 및 시행계획 수립

- I 산업단지 재생이란?
- II 사업의 개요
- III 재생사업 추진방향



I 산업단지 재생이란?

1.1 산업단지 재생사업이란?

산업단지 재생사업이란 기반시설, 지원시설 및 편의시설의 확충 · 개량을 통해 경쟁력 있는 산업공간으로 재창출 하는 것입니다.

산업단지 재생사업은

도로, 주차장, 공원 등 기반시설 공급·정비를 통한
산업기능 활성화 하고,
산업단지 특성 유지 및 도시형·특화산업 육성을
통해 기업의 고부가가치화를 도모하며,
다양한 기능 도입, 산업단지 환경개선을 통한
도심형 산업단지 조성하는 것입니다.



※ 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따라
시화국가산업단지는 제4차 노후산단 재생사업 지구로
선정되어 추진 중임

시화국가산업단지는 전국 최대 중소 제조업 집적지 및 수도권 기계·전기전자 부품소재 최대 공급기지임에도 불구하고, 부족하고 노후한 기반시설·지원시설 부족 등으로 산업환경이 열악한 실정입니다.



따라서 기반시설 확충, 산업지원기능 확대, 신산업 유치 등 산업단지 재생이 꼭 필요합니다.

정부에서는 재생사업지구 지정 시 기반시설 확충비용의 50%를 지원합니다.



1.3 입주기업 기대효과

- 체계적 업종관리를 통한 집적화로 시너지 효과

- 도심 부적합 업종, 이전희망 업종
→ 대체 산업공간 제공

- 녹지·주차장·내부도로 확장에 따른 산단환경 개선

- 편의·문화·복지시설 등 정비 및 확충으로
근로자의 편의성 증대

- 기업지원시설 유치로 근로 여건 개선

시화국가산업단지를
산업단지 재생사업을 통해
산단활성화를 도모할 계획입니다.



1.4 재생사업 기대효과



기반시설 열악(도로폭원 협소, 불법주차 등)

선도기업 부재로 인한 부가가치 하락

공장위주의 제조업 및 단순업종

위해물질배출, 소음 등의 환경문제

기반시설 확충으로 인한 산단환경 개선
(도로확장 및 신설, 공원·녹지 확보)

첨단산업 유치, 유사업종집적 등으로 인한
산단경쟁력 강화

문화, 업무, 지원 등 복합단지 조성

업종의 첨단화로 친환경산업단지 조성



1.4 재생사업 기대효과

- 1단계 부가가치율 상승
- 2단계 종사자수 증가
- 3단계 연간 매출액 증가



1 부가가치율 상승

- ✓ 업종 고도화에 따른
기업 경쟁력 강화로
평균 부가가치율 상승



2 종사자수 증가

- ✓ 첨단산업 위주의 도시형
산업육성으로 젊은층의
취업기회 확대



3 연간 매출액 증가

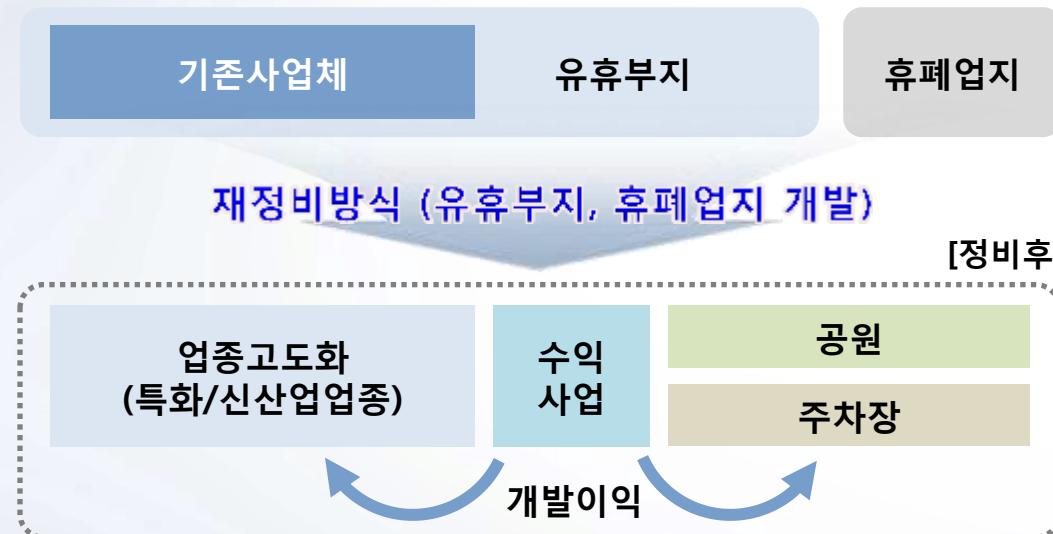
- ✓ 부가가치율 및 종사자수 상승에
따른 연간 매출액 증가

산업단지 재생사업 추진시 입주업체, 근로자의 의견수렴은 조업실태조사(설문참여), 입주기업 설명회 참석 등 계획 수립 단계에서 참여가 가능하며, 행정절차 이행과정에서 또한 의견제시가 가능합니다.



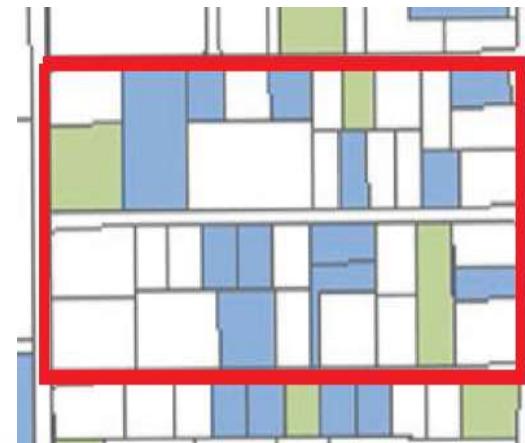
공공과 민간이 역할을 분담하면 재생사업 추진효과가 극대화 되며,
특히 민간개발 파급효과가 커지면 국비지원의 규모와 가능성이 커집니다.

특정시설 리모델링(민간주도)



블록단위 리모델링 (민간, 공공주도)

[정비전] [업종전환 희망업체 밀집지역]



제안자격

「산업입지법」 제39조의7에 따라 토지소유자만 시행계획 제안이 가능합니다.

- 1개필지 (+민간개발사업자) : 토지소유자가 사업제안
- 다수필지 (+민간개발사업자) : 토지소유자가 조합을 구성하여 대표자 1인이 사업제안

※ 민간개발사업자 참여는 가능하지만 시행계획 제안은 토지소유자만 가능

토지소유자는 공장용지를 민간개발사업으로 활용하거나 시흥시에서 추진하는 근로자 편의시설로 개발할 수 있도록 토지를 매각하여 사업에 참여할 수 있습니다.

▶ 근로자 편의시설 분산 확충 사업

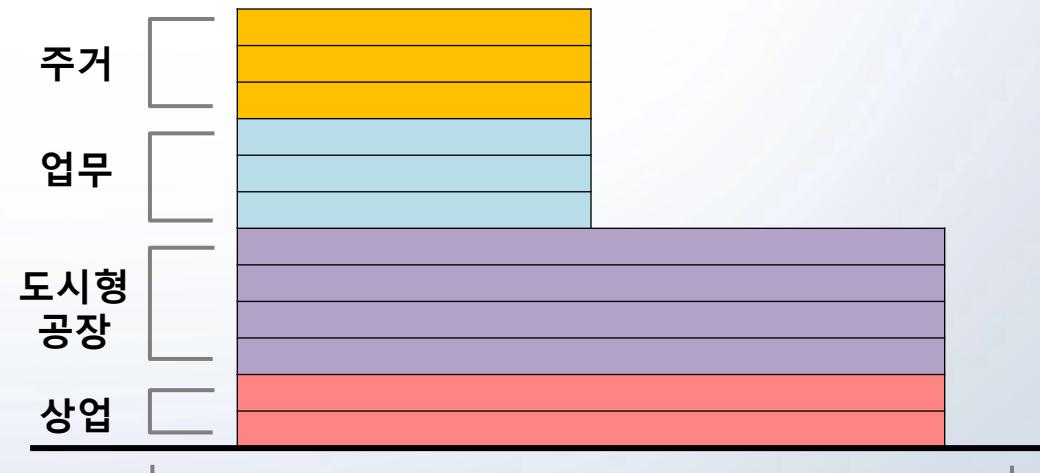
공장소유자는 시화국가산업단지 내 근로자 편의시설 분산 확충을 위한 사업에 활용할 수 있도록 매각 또는 환지 등의 방법으로 재생사업에 참여할 수 있습니다.



▶ 복합용지 개발

복합용지란 산업시설과 지원시설, 공공시설이 복합적으로 입지할 수 있는 용지를 말합니다. 동일 건물에 공장뿐 아니라 상업·업무시설, 지원시설 등이 동시에 입주할 수 있어 업무효율 개선, 편의·휴식시설 확충이 가능합니다.

※ 재생사업지구 내 토지주가 민간개발사업 추진



1.7 재생사업과 혁신사업의 비교

재생사업과 혁신사업 비교검토

구분	재생사업	혁신사업
정의	<ul style="list-style-type: none">산업단지의 물리적 재생을 통한 산업단지의 기능발전 및 기반시설을 확충하는 개량사업 (물리적 환경 개선 중심) → 도시전반의 기능 향상	<ul style="list-style-type: none">업종의 고부가가치화, 지원서비스의 강화, 공공시설 등의 유지·보수·개량 등을 통해 기업경쟁력 향상 도모 (프로그램 중심) → 개별필지단위 공장 현대화
근거법	<ul style="list-style-type: none">산업입지 및 개발에 관한 법률(산업입지법)	<ul style="list-style-type: none">산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(산업집적법)
주요 사업	<ul style="list-style-type: none">국비확보를 통한 기반시설(도로, 주차장 등) 개선재생사업시행(용도지역 상향, 도시환경의 물리적 개선) ※ 지식산업센터, 지원(편의)시설, 복합용지 변경을 통한 주거복합시설 도입 및 용적률 상향과 기능복합화 가능	<ul style="list-style-type: none">산업집적지 경쟁력 강화사업 추진 ※ 산업단지 내 연구장비 공동활용, 해외 마케팅 지원한국산업단지공단 주관 지식산업센터, 종합비즈니스센터 건립산단환경개선펀드 지원
개념도		

II 사업의 개요

2.1 추진 배경

시화산단의 시작

1987년



수도권의 인구분산과 산업재배치 및
서해안 공업벨트의 형성 촉진을
위하여 시화국가산단 조성

시화산단의 현재

2016년



전국 최대 중소 제조업 집적지 및
수도권 기계·전기전자 부품소재
최대 공급기지로 성장

시화산단의 미래

2025년



부족하고 노후한 기반시설을
정비 및 확충하고 균로환경을
개선하여 산업단지 경쟁력 강화

**노후한 시화국가산업단지를 '글로벌 강소기업 클러스터'로 재창조하기 위한
기반시설 재생 및 혁신역량 제고**

2.2 사업의 개요



사업의 개요

공간적 범위

- 위치 : 경기도 시흥시 정왕동 시화국가산업단지 일원
- 면적 : 16,121천m² (재생계획 수립면적 : 3,460천m²)
- ※ 재생계획 수립면적은 재생사업 공모계획상 면적임

시간적 범위

- 기준연도 : 2017년

법적 근거

- 산업입지 및 개발에 관한 법률 제39조의2~22

내용적 범위

- 기반시설 확충 : 도로, 주차장 등 부족한 기반시설 설치
- 업종 고도화 : 첨단산업과 기존산업의 결합
- 지원시설 공급 : 복합휴게시설, 거점공간 조성 등

기반시설 확충



업종 고도화



지원시설 공급



2.3 재생사업의 추진절차

재생사업의 추진절차

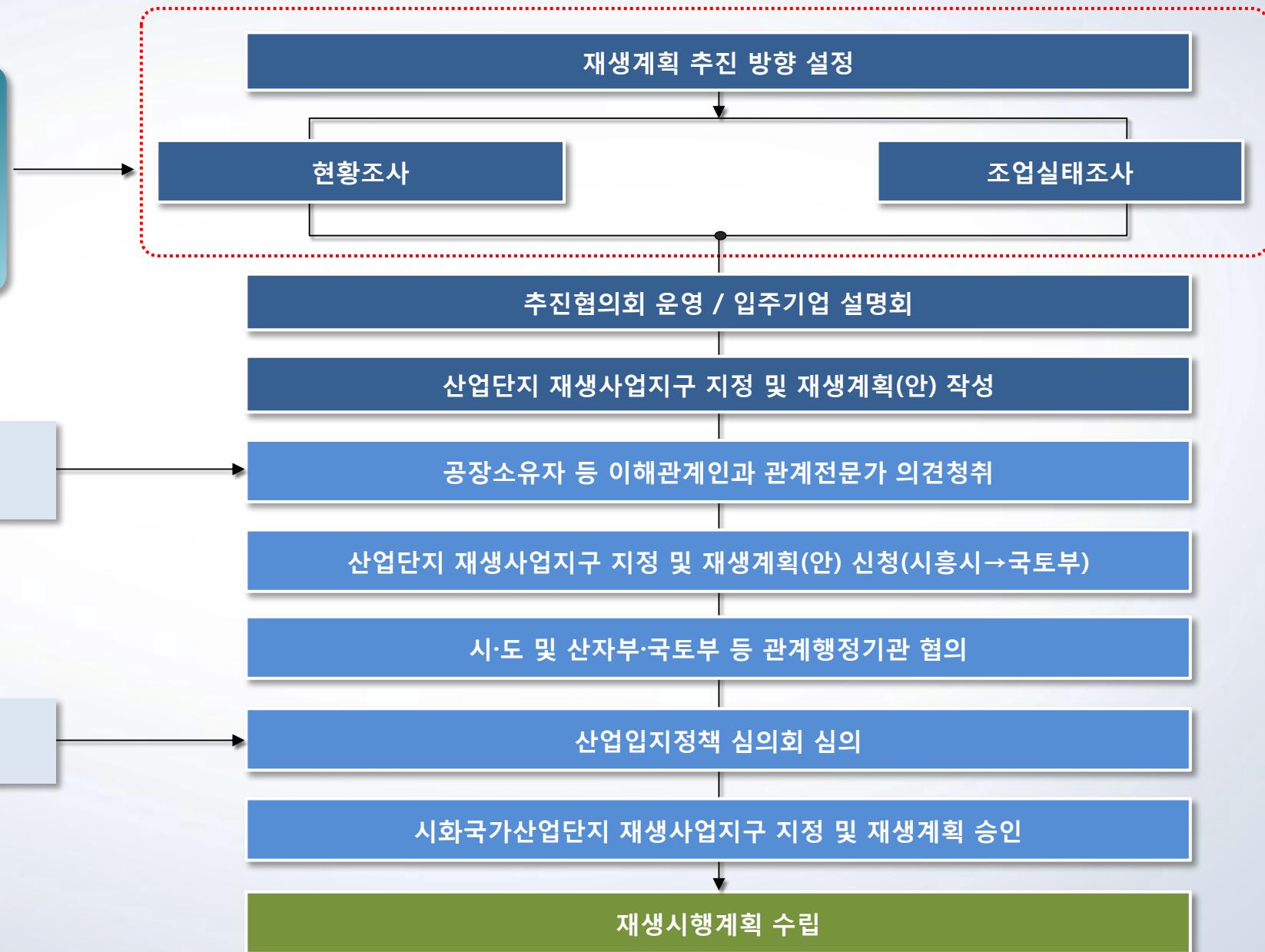
- 현재 현황조사 및 조업실태조사 중으로 재생사업에 대한 공감대 형성 및 참여율 제고
- 제시된 의견을 우선적으로 검토 예정

[산업입지법 제39조의4]

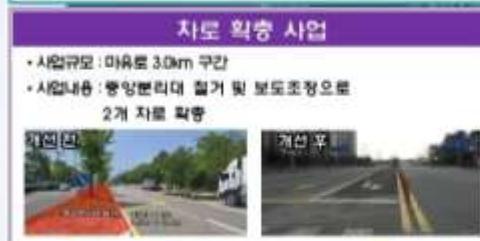
- 주민, 공장소유자 등 이해관계인과 관계전문가 의견청취 (14일이상)

[산업입지법 제3조]

- 산업입지정책 심의회 (재생사업지구 및 계획)



2.4 산단재생 공모신청 주요내용





III 재생사업 추진방향

3.1 재생계획 추진방향

미래 산업 유치 및 육성

- 첨단산업과 강소기업의 결합
 - 기존산업(기계, 전기전자 등)과 유망 유치업종(첨단업종) 조화
- 입주업체 및 근로자 의견을 반영한 업종재배치 계획 수립

편의시설 및 거점공간 마련

- 희망공원 부지내 거점공간 조성
 - 행복주택, Biz-Culture Center, 지식산업센터·연구소, 공원 등
- 복합휴게시설 및 소공원
분산배치
 - 재생사업지구 내 우선추진 대상 설정

산업단지 환경 개선

- 청년·근로자의 특화거리 조성
 - 산단 근로자 및 인근 대학 연계
- 교통시설 정비
 - 노후도로 포장 정비
 - 가변차로제 운영
 - 주차장 확충

재생사업의 실현성 제고

- 국가, 지자체, 민간 및 공공기관이 함께하는 재생계획
 - 추진협의회 운영
- 입주업체 및 근로자가 원하는 재생계획 마련
 - 입주업체 설명회 개최
 - 조업실태조사 실시

▶ 기존 노후 산업단지 재생계획의 문제점 해소방안 마련

산업단지 재생계획 인식 개선

- 대규모 재개발/재건축
- 공공개발

지가상승 및 투기 만연

기반시설 확보방식 전환

- 도로 및 주차장 확보
- 공원 조성

혁신/재생거점 마련

- 대규모 공공개발
- 용도지역 변경 병행

부지매입비 과다

매칭방식
(공공투자+기업참여)

기능회복, 이용성 증진

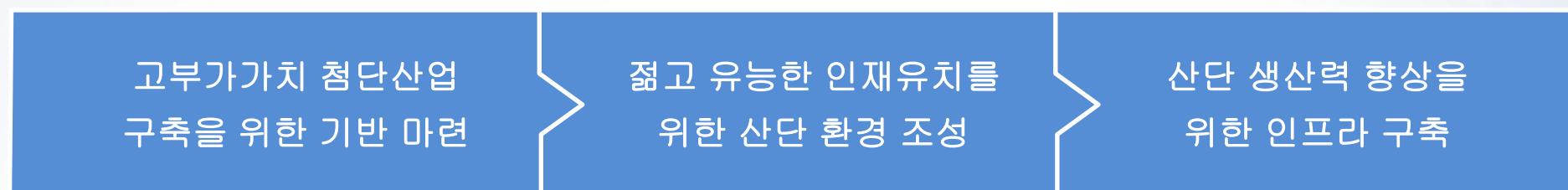
이전/폐업부지 先매입
(산단재생기금 비축 및 활용)

3.2 재생목표 및 전략

비전

‘글로벌 강소기업 클러스터’로의 재창조

목표



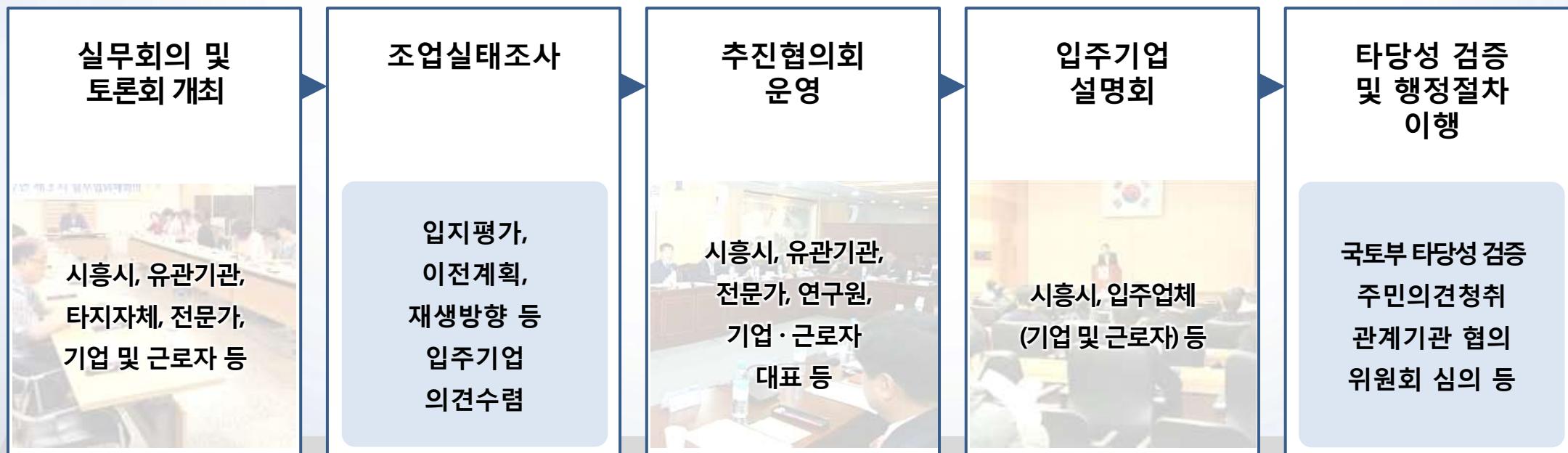
전략



계획수립 및 집행과정에 입주기업 참여 및 중앙정부와 시흥시의 행정/재정지원

3.3 재생계획 추진 flow

- | | |
|---------|---|
| STEP 1. | • 시화산단 특수성(지원기능 및 거점공간 부족)을 감안하고, 기반시설의 확충 및 정비에 중점 |
| STEP 2. | • '글로벌 강소기업 클러스터' 구축을 통해 입주기업, 근로자의 조업환경 개선 및 경쟁력 강화 |
| STEP 3. | • 공모사업(재생사업) 내용 재검증 및 보완 (공모사업 중 시급성, 실현가능성을 중심으로 조정) |
| STEP 4. | • 조업실태조사, 추진협의회 운영, 입주업체 설명회 개최를 통해 참여형 재생계획 수립 |



다양한 분야의 전문가와 이해관계자가 참여하는 **재생계획** 수립

감사합니다