

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



1.2 재생사업의 필요성

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

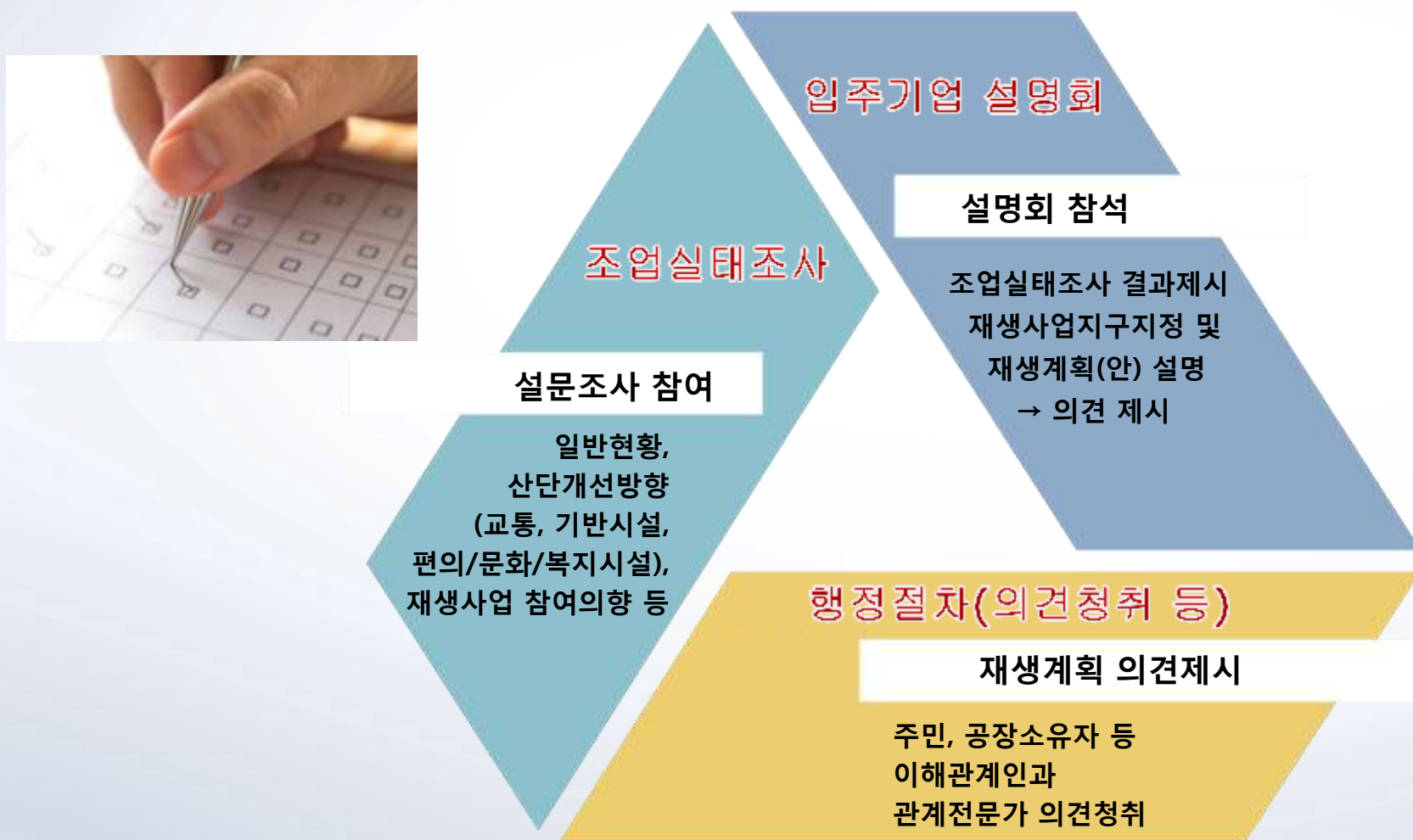


3 연간 매출액 증가

- ✓ 부가가치율 및 종사자수 상승에
따른 연간 매출액 증가

1.5 재생사업 참여방법

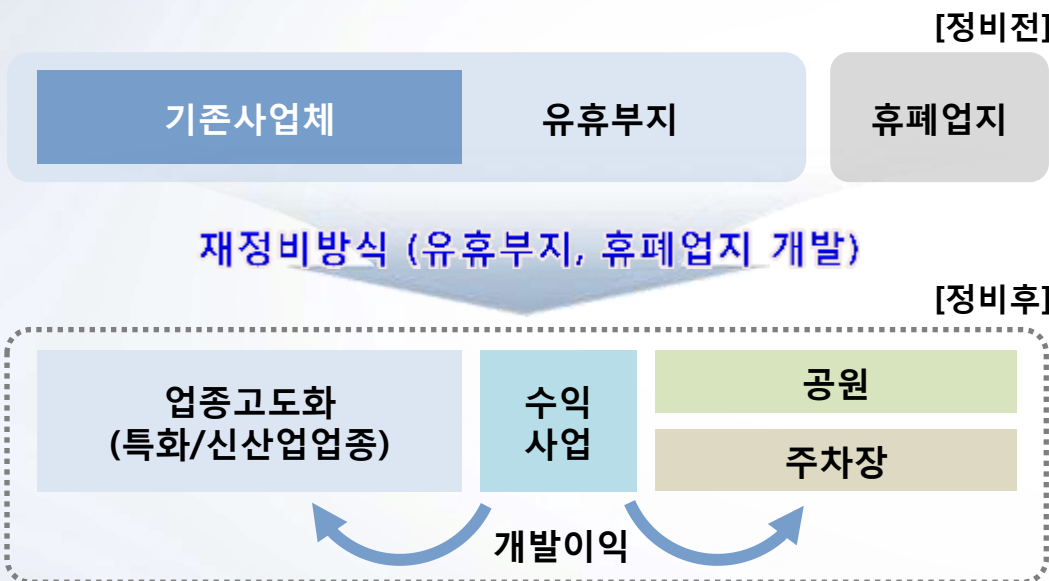
산업단지 재생사업 추진시 입주업체, 근로자의 의견수렴은
조업실태조사(설문참여), 입주기업 설명회 참석 등 계획 수립 단계에서 참여가 가능하며,
행정절차 이행과정에서 또한 의견제시가 가능합니다.



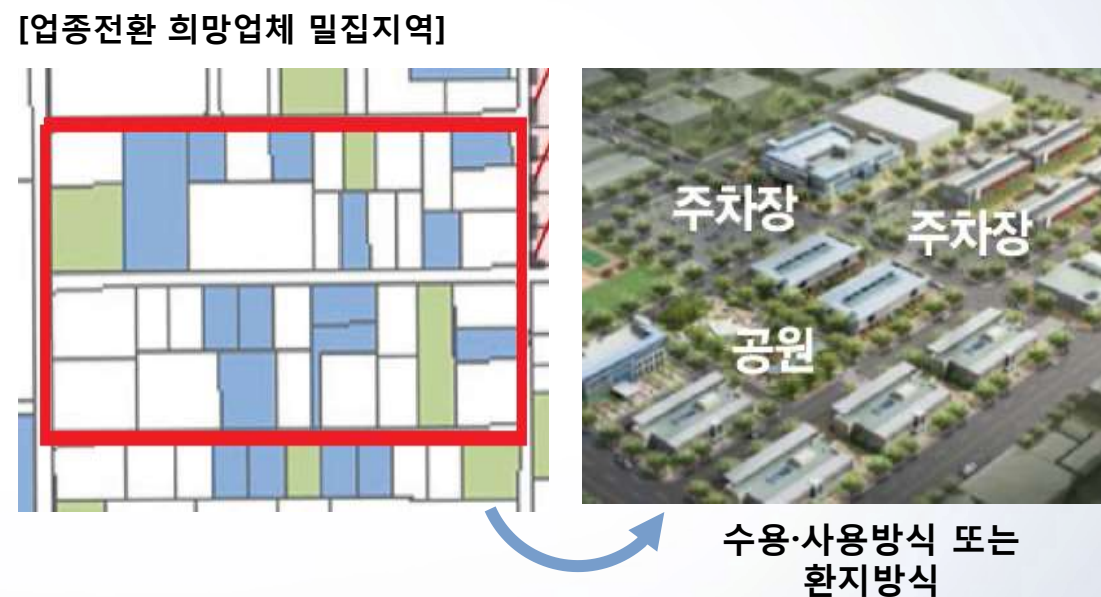
1.6 민간개발 사업추진

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

특정시설 리모델링(민간주도)



블록단위 리모델링 (민간, 공공주도)



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

1.6 민간개발 사업추진

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.

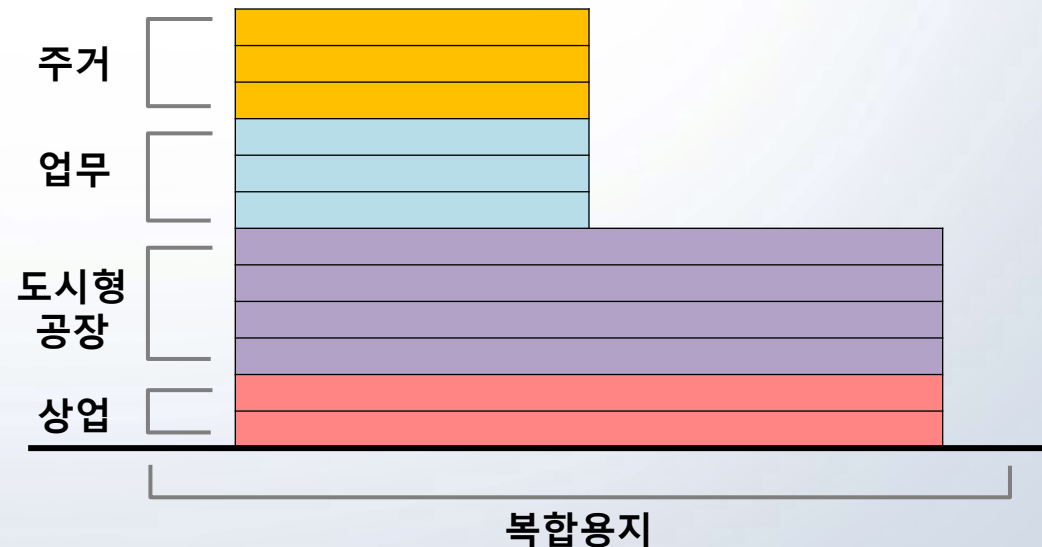


↘ 복합용지 개발

복합용지란 산업시설과 지원시설, 공공시설이 복합적으로 입지할 수 있는 용지를 말합니다.

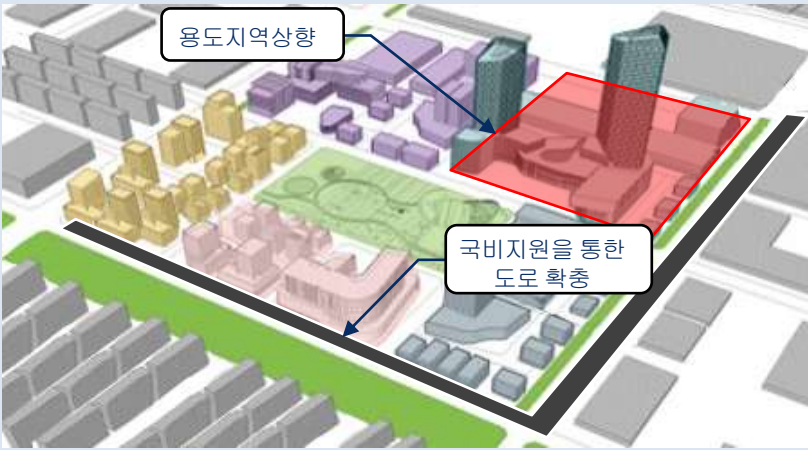
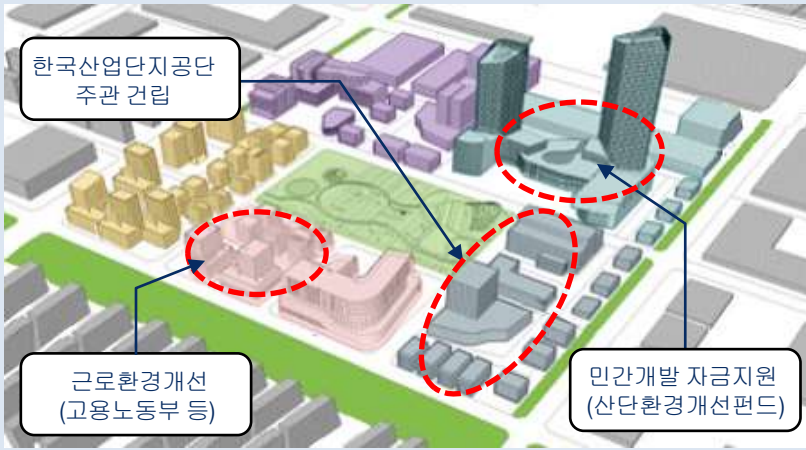
동일 건물에 공장뿐만 아니라 상업·업무시설, 지원시설 등이 동시에 입주할 수 있어 업무효율 개선, 편의·휴식시설 확충이 가능합니다.

※ 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) 개선 재생사업시행(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 지원 한국산업단지공단 주관 지식산업센터, 종합비즈니스센터 건립 산단환경개선펀드 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 근로환경을
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

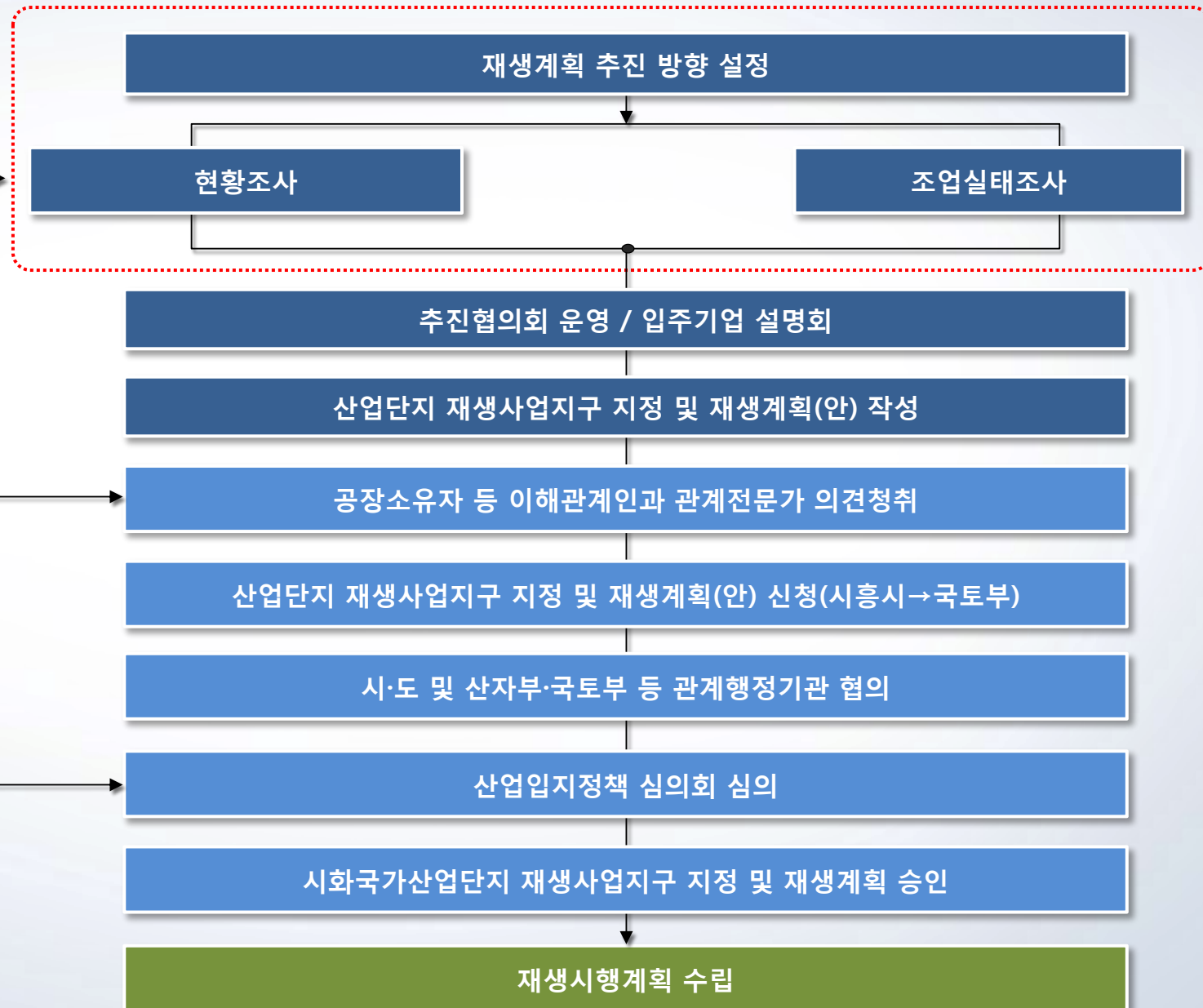
- 현재 현황조사 및 조업실태조사 중으로 재생사업에 대한 공감대 형성 및 참여율 제고
- 제시된 의견을 우선적으로 검토 예정

[산업입지법 제39조의4]

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

[산업입지법 제3조]

- 산업입지정책 심의회 (재생사업지구 및 계획)



2.4 산단재생 공모신청 주요내용

노후도로 포장 정비사업

- 사업규모: 의왕광원로 3.05km 구간
- 사업내용: 차로 포장 및 도색, 인도 정비 등
- 사업비: 20억원(국비: 10억, 지방비: 10억)

노후교량 보수 보강 정비사업

- 사업규모: 채성사업구역 내 13개 교량
- 사업내용: 교면포장 및 신축이음 교체 등
- 사업비: 16억원(국비: 8억, 지방비: 8억)

차로 확충 사업

- 사업규모: 마유로 3.0km 구간
- 사업내용: 중앙분리대 설치 및 보도조정으로 2개 차로 확충

가변차로 운영 시범사업(출·퇴근)

- 사업규모: 옥구천로 3km 구간
- 사업내용: 중앙분리대 설치 및 가변차로 도색, 신호등 설치
- 사업비: 147억원(국비: 73.5억, 지방비: 73.5억) - 차로확충사업 포함

주차개선사업

- 사업규모: 군자천로, 옥구천로, 내부 이연도로 (2,540면 확보)
- 사업내용: 차전거도로 이전설치 후 노상주차면 설치
- 사업비: 90억원(국비: 45억, 지방비: 45억)

의왕광원 활용 - 거점지역 개발

영복주력 건물	신·canter 건물
• 부지면적: 18,200㎡	• 부지면적: 13,892㎡
• 조성규모: 300세대 내외	• 조성규모: 연면적 34,730㎡, 6층규모
• 주요시설: 영복주력 주민편의시설 등	• 주요시설: 근로자복지 및 문화시설, 기업지원기관 입주 등

의왕광원 활용 - 근로자 편의시설 분산 확충

근로자 편의시설 및 소규모 분산 확충

- 근로자 편의를 위해 의왕광원 부지를 시화공단 전역으로 분산하여 고용환경 개선, 좋은 일자리 창출로 높은 인재 유치 유도

1

편의시설 10개소 분산
유용시설 10개소 분산

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

매칭방식
(공공투자+기업참여)

기반시설 확보방식 전환

- 도로 및 주차장 확보
- 공원 조성

재생사업의 효과 논란

기능회복,이용성 증진

혁신/재생거점 마련

- 대규모 공공개발
- 용도지역 변경 병행

부지매입비 과다

이전/폐업부지 先매입
(산단재생기금 비축 및 활용)

비전

‘글로벌 강소기업 클러스터’로의 재창조

목표

고부가가치 첨단산업
구축을 위한 기반 마련

젊고 유능한 인재유치를
위한 산단 환경 조성

산단 생산력 향상을
위한 인프라 구축

전략

토지이용 개선 및
업종 재배치

기반시설
정비·확충

근로환경
개선

입주기업
주도형 계획

- 산업, 주거, 문화 등
복합용도 개발(희망공원)
- 기존산업과 첨단업종 조화

- 도로, 주차장 등
교통시설 개선
- 공원 분산배치

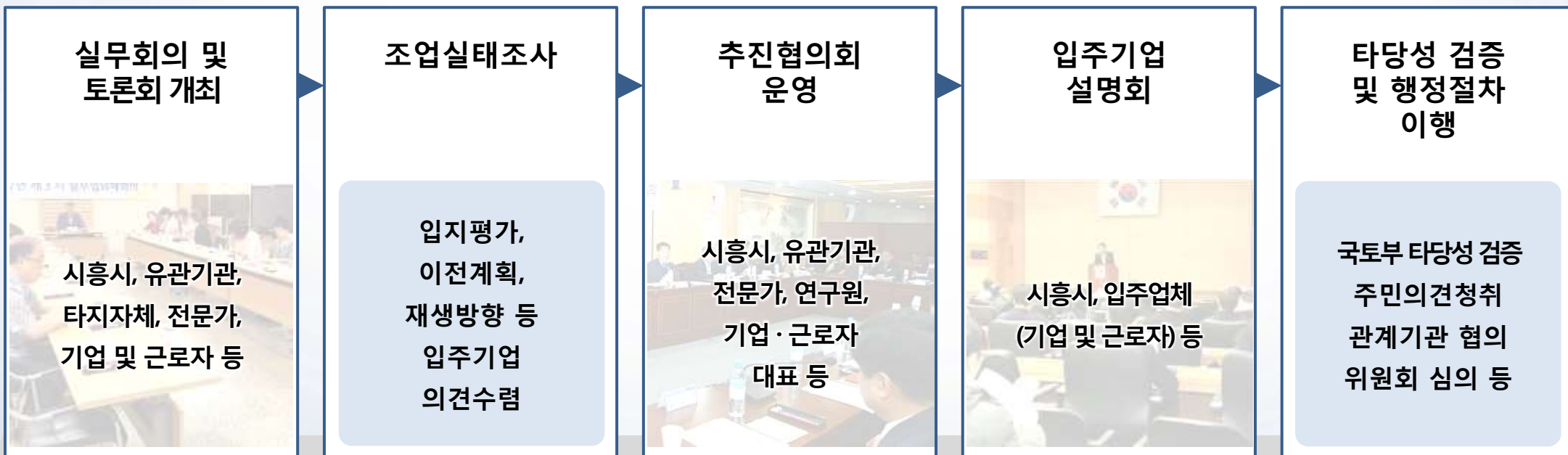
- 휴식, 휴게 및
편의시설 용지 확보
- 특화거리 조성

- 입주기업, 근로자 의견
우선 반영
- 추진협의회 운영

계획수립 및 집행과정에 입주기업 참여 및
중앙정부와 시흥시의 행정/재정지원

3.3 재생계획 추진 flow

STEP 1.	<ul style="list-style-type: none"> • 시화산단 특수성(지원기능 및 거점공간 부족)을 감안하고, 기반시설의 확충 및 정비에 중점
STEP 2.	<ul style="list-style-type: none"> • '글로벌 강소기업 클러스터' 구축을 통해 입주기업, 근로자의 조업환경 개선 및 경쟁력 강화
STEP 3.	<ul style="list-style-type: none"> • 공모사업(재생사업) 내용 재검증 및 보완 (공모사업 중 시급성, 실현가능성을 중심으로 조정)
STEP 4.	<ul style="list-style-type: none"> • 조업실태조사, 추진협의회 운영, 입주업체 설명회 개최를 통해 참여형 재생계획 수립



다양한 분야의 전문가와 이해관계자가 참여하는 **재생계획** 수립

감사합니다