

## 울하도시첨단산업단지 개발사업 투자타당성 검토안 심사보고서

### 1. 심사경과

- 제출일자: 2016년 7월 1일
- 제출자: 대구광역시장(창조경제본부장)
- 회부일자: 2016년 7월 5일
- 상정일자
  - 대구광역시의회 제243회 임시회
- 제2차 건설교통위원회(2016년 7월 20일) : **원안가결**

### 2. 제안설명 요지(제안설명자 : 최삼룡 창조경제본부장)

#### □ 제출이유

- 「지방공기업법」 제65조의3의 규정에 따라 공사에서 시행하는 신규사업의 투자타당성 검토에 대하여 의회의 의결을 받고자 함.
- 도심 인근 개발제한구역 내 도시첨단산업단지 조성으로 저렴한 산업용지 공급과 지역전략산업 유치를 위하여 동 지역의 개발방안을 검토한 결과 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 도시첨단산업단지 개발사업으로 시행하고,
- 대구도시공사에서 시행하는 공영개발을 통한 전면수용방식의 토지보상 추진으로 사업의 효율성 확보와 공공성 유지를 도모하고자 함.

#### □ 사업개요

- 위 치 : 대구광역시 동구 을하동 일원
- 면 적 : 175천㎡ (53천\*3.3㎡)
- 사업비 : 857억원
- 사업기간 : 2015년 ~ 2020년
- 사업시행자 : 대구도시공사, LH공사
- 개발방향 : 도시첨단산업단지 개발

#### □ 추진경위

- 2014. 3. 12. : 정부의 제5차 투자활성화 대책 발표
  - 인천, 대구, 광주 2015년 상반기 도시첨단산업단지 지구지정 추진
- 2014. 12월 : 산업단지계획 수립용역 착수(LH공사)
- 2016. 2월 : 도시공사 사업참여 관련 협의(국토부, 대구시, LH공사, 도시공사)
- 2016. 2. 25 : 사업추진 관련 협조요청(대구시→LH공사)
  - 사업 조기시행을 위한 도시공사 공동시행 참여
- 2016. 3. 24 : 을하도시첨단산업단지 사업참여 요청(대구시→도시공사)
- 2016. 5. 12 : 사업추진 관련 제안내용 송부(LH공사→도시공사)

#### □ 타당성 결과

- 순현재가치(NPV) : 45억원 > 0
- 편익비용비(B/C ratio) : 1.07 > 1
- 내부수익률(IRR) : 9.42% > 5.5%

## 3. 검토보고 요지(보고자 : 전문위원 전배운)

## □ 법적근거 및 법개정 취지

○ 본 건은 동구 율하동 일원을 도시첨단산업단지로 개발하기 위하여 대구도시공사에서 공영개발방식으로 시행하기로 함에 따라 지방공기업법에 따른 의회의 의결을 받고자 하는 것으로,

이와 관련한 법적근거를 살펴보면, 2013년 6월에 개정된 「지방공기업법」 제63조의3(조항 신설)에서는 “공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면, 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토하여 의회의 의결을 받도록 규정”하고 있고,

2013년 12월에 개정된 시행령에서는 “신규투자사업의 타당성 검토 대상을 200억원 이상의 사업”으로 정하고 있으며, 타당성 검토 사항을 구체적으로 명시하고 있음.

## ☞ 관련법령 발췌

## [지방공기업법]

## 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)

공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

[본조신설 2013.6.4.]

## [지방공기업법 시행령]

## 제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토)

① 법 제65조의3에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업”이란 다음 각 호의 구분에 따른 투자사업을 말한다.

1. 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도가 설립한 공사 : 총사업비

200억원 이상의 신규 투자사업

2. 시·군·구(자치구를 말한다)가 설립한 공사: 총사업비 100억원 이상의 신규 투자사업

② 공사의 사장은 법 제65조의3에 따라 제1항 각 호의 신규 투자사업의 필요성 및 타당성을 검토할 때에는 다음 각 호의 사항에 대하여 제47조제2항 및 제3항의 요건을 갖춘 전문기관의 사전검토를 거쳐야 한다.

1. 신규 투자사업의 적정성 여부
2. 신규 투자사업별 수지분석
3. 재원 조달방법
4. 신규 투자사업이 지역경제에 미치는 영향

[본조신설 2013.12.4.]

○ 지방공사에서 시행하는 신규 투자사업의 타당성 검토를 의회에 의결토록 한 공기업법 개정 취지는, 지방공사의 신규 투자 절차를 강화하여 신중한 투자를 담보하고, 공사의 자의적인 투자를 사전에 방지하여 재정건전성을 확보코자 하는 것으로 볼 수 있음.

## □ 입지현황 및 개발 필요성

○ 사업대상지인 율하동 일원의 입지현황을 살펴보면,

- 대상지 주변 신서혁신도시, 율하지구, 동호지구, 안심뉴타운이 인근에 위치하고 있으며, 경부고속국도 동대구IC와 도시철도 1호선이 통과하며, 대구4차순환선과 인접하여 접근성이 양호함.

- 대상지는 금호강변 저지대 농경지로 전(田) 68%(119천㎡), 잡종지 15%(26천㎡)로 구성되어 있으며, 지구내 가옥 5동, 축사1동, 창고 5동 등으로 특이 지장물이 없어 개발이 용이함.

- 도심 인근이 개발제한구역으로서 개발시 낮은 원가의 산업용지 공급이 가능하고, 전문인력 확보가 용이한 입지임.

○ 최근 3차 정부 투자활성화 대책에 따라 지역내 도시첨단산업단지 확대 조성이 발표되어, 중앙정부에서 직접 도시첨단산업단지 지정을 추진하고 있으나, 규제프리존 지정 등 지역전략산업을 지역에서 주도적이고 조속하게 유치하기 위해 대구시와 도시공사의 사업참여가 필요한 상황임.

## □ 개발방향 및 타당성 검토내용

○ 본 사업은 동대구 IC 인근 개발제한구역을 해제하여 첨단산업과 지역전략산업을 유치하기 위한 산업시설용지와 단지내 종사자 및 이용객들의 편의를 위한 지원시설용지, 산업·상업·업무 등 다양한 기능을 위한 복합시설용지를 적절하게 배치하여 첨단업종이 집적된 혁신클러스터 조성과 인근 주거단지와 연계한 직주근접의 첨단산업단지를 구현하여 지역의 청년 일자리 창출에 기여하고자 함.

- 전체면적 175천㎡ 중 산업시설용지 110천㎡(62.9%), 복합시설용지 17천㎡(9.9%), 지원시설용지 8천㎡(4.7%), 공공시설용지 40천㎡(22.5%)로 계획하고 있음.

○ 도시공사에서 2016년 4월 완료한 타당성조사 결과를 요약하면 다음과 같음

- **사업적정성 부문**에서 정부의 투자활성화 대책의 일환으로 지역의 경제활성화, 산업구조 고도화 등 지역균형 발전을 촉진하기 위한 사업으로서, 수익성 확보 측면에서 사업추진의 적정성을 확보하고 있는 것으로 조사됨.

- **사업수지 분석**에서 수입 952억원, 지출 857억원으로 추정되어 95억원 정도의 이익이 예상되는 것으로 분석되었으며, 경제성분석 결과 순현재가치(NPV)<sup>3)</sup>, 편익비용비(B/C ratio)<sup>4)</sup>, 내부수익률(IRR)<sup>5)</sup>에서 경제성을 확보하고 있음.

▪ 순현재가치(NPV)	:	45억원	> 0	(경제성기준 > 0)
▪ 편익비용(B/C ratio)	:	1.07	> 1	(경제성기준 > 1)
▪ 내부수익률(IRR)	:	9.42%	> 5.5%	(경제성기준 > 기준할인율)

- **파급효과 측면**에서는 생산유발효과 1,193억원, 부가가치유발효과 680억원, 고용유발효과 2,743명으로 지역경제 활성화 및 고용확대에 긍정적인 효과가 있는 것으로 나타나고 있음.

- **재원조달 측면**에서는 총사업비 857억원 중 토지분양 선수금으로 209억원을 조달하고 자체재원으로 648억원을 조달할 예정이며 도시공사 재정전망 분석시 수정의료지구 개발사업 및 대구국가산업단지 개발사업의 분양대금으로 사업비 전액을 공사채 발행없이 공사 자체재원으로 충당 가능한 것으로 설명

3) NPV (Net Present Value) : 미래 현금흐름을 시간적 가치로 평가한 개념으로 현재가치로 할인한 수입에서 현재가치로 할인한 지출을 차감하여 평가하며, “0” 보다 클 경우 경제적 타당성이 있는 것으로 평가함

4) B/C ratio : 현재가치로 할인된 편익을 현재가치로 할인된 비용으로 나누어 평가하며, “1” 보다 클 경우 경제적타당성이 있는 것으로 평가함

5) IRR (Inter Rate of Return) : 현금유출의 현재가치와 현금유입의 현재가치를 동일하게 하는 할인율의 산출방식으로, 내부수익률이 높을수록 경제적타당성이 있는 것으로 평가함 (내부수익률 > 필요수익률 : 채택)

하고 있음.

- **부채영향 측면**에서는 재원조달을 전액 자체재원으로 충당 시 금융부채에 미치는 영향은 없으며 분양선수금에 의해 영업부채가 다소 증가될 수 있으나 도시공사 「중장기 재무관리계획」 상 부채비율이 2018년까지 120%대로 예상됨에 따라 정부의 부채비율 관리 목표인 2017년말 이후 230% 이내 달성에 문제가 없으며 재무구조 안정화가 가능한 것으로 예상하고 있음.

#### □ 종합의견

○ 율하도시첨단산업단지는 도시지역 산업입지 수요를 충족시키고 청년 일자리 창출 등을 위해 정부 정책으로 추진하고 있는 사업이며, 산업단지 내 IOT(사물인터넷), 자율주행자동차 등 지역전략산업의 규제완화와 재정지원을 위해 규제프리존 지정을 추진하고 있어 본 지역의 개발 필요성은 높다 할 것임.

○ 금번 도시공사에서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 도시첨단산업단지 개발사업에 LH와 공동으로 참여하는 것은 우리시의 주도적인 역할 수행과 산업용지 조기 공급으로 글로벌 기업 유치에 유리한 점이 있다고 판단되며, 현재 도시공사에서 시행하고 있는 사업은 국가산업단지 조성, 금호위터폴리스 조성, 수성의료지구 개발사업, 안심지구 도시개발사업, 공공주택 건설사업 등이 있으나 도시공사의 지금까지 축적된 경험과 현재의 조직과 인원을 감안하면 공사에서 본 사업을 추진하는데 크게 무리한 점은 없을 것으로 사료됨.

○ 다만, 부동산 경기변화에 탄력적으로 대처하고 사업수지에 건전성을 유지하여, 공사 전반의 부채관리에 면밀한 검토와 시행으로 재무구조 안정화에 지속적으로 노력하여야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

질 의	답 변
○ 사업부지에 위락시설도 입주할 수 있는지?	○ 들어올 수 없음.
○ 국토부에서 지정하는 도시첨단 산업단지의 인센티브는 무엇인지?	○ 기업지원센터건립 등에 국비지원을 받을 수 있음.
○ 축사 등 일부 포함되어 있는데, 영농보상 등 주민피해가 발생하지 않도록 노력해 주시기 바랍니다.	○ 관련 법령안에서 주민피해가 발생하지 않도록 노력하겠습니다.

#### 5. 토론요지

○ 없음

#### 6. 수정안 요지

○ 없음

#### 7. 심사결과

○ 원안가결(재석위원 전원 찬성)

#### 8. 소수의견 요지

○ 없음

#### 9. 기타 필요한 사항

○ 없음