

울하 도시첨단산업단지 개발사업 투자타당성 검토안

의안 번호	4597
----------	------

제출년월일 : 2016. 7.

제 출 자 : 대구광역시장

□ **제출근거** : 지방공기업법 제65조의3□ **제출사유** : 신규사업(울하 도시첨단산업단지 개발사업) 투자타당성 검토□ **제안사유**

○ 정부 투자활성화 대책에 부응하고 단지의 조기개발을 위해 대구도시공사와 LH공사의 공동사업으로 검토 중인 울하 도시첨단산업단지 개발사업의 타당성을 검토한 결과 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」에 의한 도시첨단산업단지 개발 사업을 추진함이 타당하고,

○ 사업추진방식은 전면수용방식의 공영개발 사업으로 추진하는 것이 사업의 효율성 확보와 공익성 유지에 유리하다고 판단되므로

○ 우리시 산하 공기업인 대구도시공사가 사업을 시행하기 위하여 「지방공기업법」에 의한 신규 투자사업으로 의결 받고자 제안함.

□ **주요내용**

○ 위 치 : 대구광역시 동구 율하동 일원

○ 면 적 : 175천㎡

○ 도시계획 : 개발제한구역, 자연녹지지역

○ 사업비/사업기간 : 857억원 / 2015년 ~ 2020년

○ 개발방법 : 공영개발 (수용·사용방식)

○ 사업시행자 : 대구도시공사, LH공사

□ **타당성결과**

○ 순현재가치(NPV) : 45억원 > 0

○ 편익비용비(B/C) : 1.07 > 1

○ 내부수익률(IRR) : 9.42% > 5.5% (기준할인율)

※ 별첨 : 울하도시첨단산업단지 개발사업 투자타당성 검토안

울하 도시첨단산업단지 개발사업 투자타당성 검토(안)

2016. 7. .



대구광역시



대구도시공사

Daegu Urban Development Corporation

울하 도시첨단산업단지 개발사업 투자타당성 검토(안)

- ▷ 도시지역 내 개발제한구역을 활용한 첨단산업단지 개발로 양호한 접근성, 전문 인력 확보용이, 원가절감 등 저렴한 신산업용지 공급
- ▷ 기능 복합화에 따른 인센티브 부여, 입지 및 가격 경쟁력을 갖춘 차별화된 직주 근접형 첨단 지식기반 산업단지 조성을 통해 투자촉진, 고용창출로 지역경제 활성화 도모

I. 사업개요

- 위 치 : 대구광역시 동구 율하동 일원
- 면 적 : 175천㎡
- 도시계획 : 개발제한구역, 자연녹지지역
- 사업비/사업기간 : 857억원 / 2015년 ~ 2020년
- 사업시행자 : 대구도시공사, LH공사
- 개발방향 : 도시첨단산업단지 개발사업
- 그간 추진실적
 - 2014. 3. 12 : 정부 3단계 투자활성화 대책 발표
 - 도시첨단산업단지 확대 조성 : 인천, 대구, 광주 시범사업 지구지정 추진
 - 2014. 12월 : 예비타당성조사 및 산업단지계획 수립용역 착수 (LH공사)
 - 2016. 2월 : 도시공사 사업 참여 관련 협의 (국토부, 대구시, LH공사, 도시공사)
 - 2016. 2. 25 : 사업추진 관련 협조요청 (대구시→LH공사)
 - 사업 조기시행을 위한 도시공사 공동시행 참여
 - 2016. 3. 24 : **율하 도시첨단산업단지 사업 참여 요청 (대구시→도시공사)**
 - 2016. 5. 12 : 사업추진 관련 제안내용 송부 (LH공사→도시공사)

II. 사업의 필요성 및 입지여건

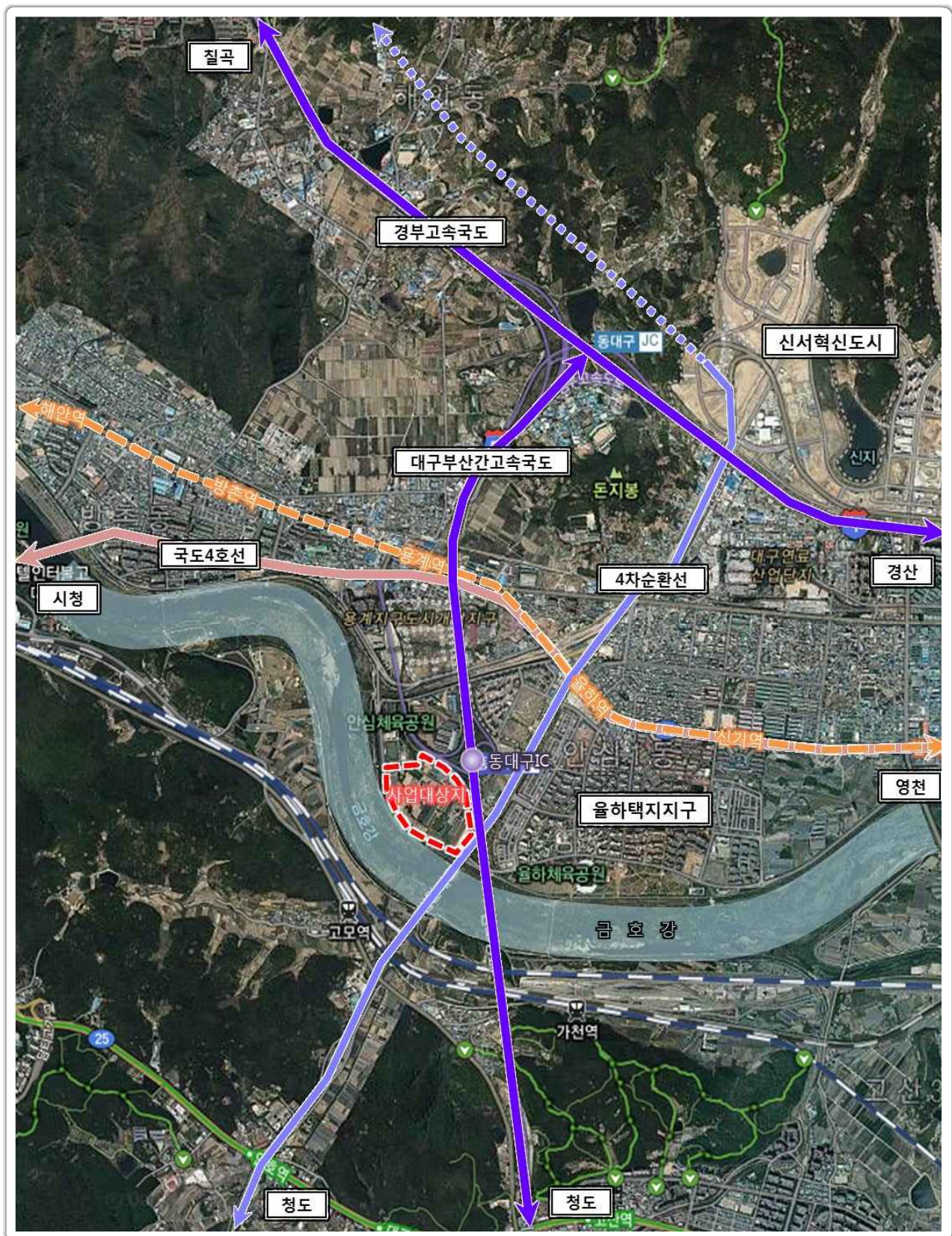
1. 필요성

- 청년 일자리 창출 및 도심 소규모 산업입지 수요 충족을 위해 정부 3단계 투자활성화 대책의 일환으로 중앙정부가 직접 “도시첨단산업단지”를 지정 개발
- 규제프리존 지정 등을 통한 지역전략산업 육성, 국토교통부 지정 도시첨단산업단지 개발에 대구시와 도시공사의 참여로 우리시의 주도적인 역할 수행 필요
- 국토부와 LH공사가 GB해제 및 산업단지계획 수립중인 현 시점에서 대구도시공사가 율하 도시첨단 산업단지 개발사업에 참여하여 사업추진 가속화

2. 입지여건

- 대구시청 7km, 동구청 5km 정도 거리에 입지하여 도심 접근성 양호
- 지하철 1호선, 동대구IC 및 4차 순환도로가 근접하여 교통편리
- 인근 율하 택지지구, 동호택지지구, 안심뉴타운 등으로 양호한 배후 주거지 확보
- 도심 인근의 개발제한구역으로서 낮은 원가의 산업용지 공급이 가능하고, 전문 인력 확보가 용이한 입지임
- 대상지는 금호강변 저지대 농경지로 전(田) 68%(119천㎡), 잡종지 15%(26천㎡)로 구성
- 지구내 지장물은 가옥 5동, 축사 1동, 창고 5동, 비닐하우스 26동 소재, 기타 특이 지장물이 없어 개발이 용이함

〈 위 치 도 〉



Ⅲ.

개발방향

1. 개발컨셉

○ 지식기반 도시형 첨단산업 기업들을 집적시킴으로써 첨단업종간 연계·협업의 장으로 조성 (규제프리존 지정)

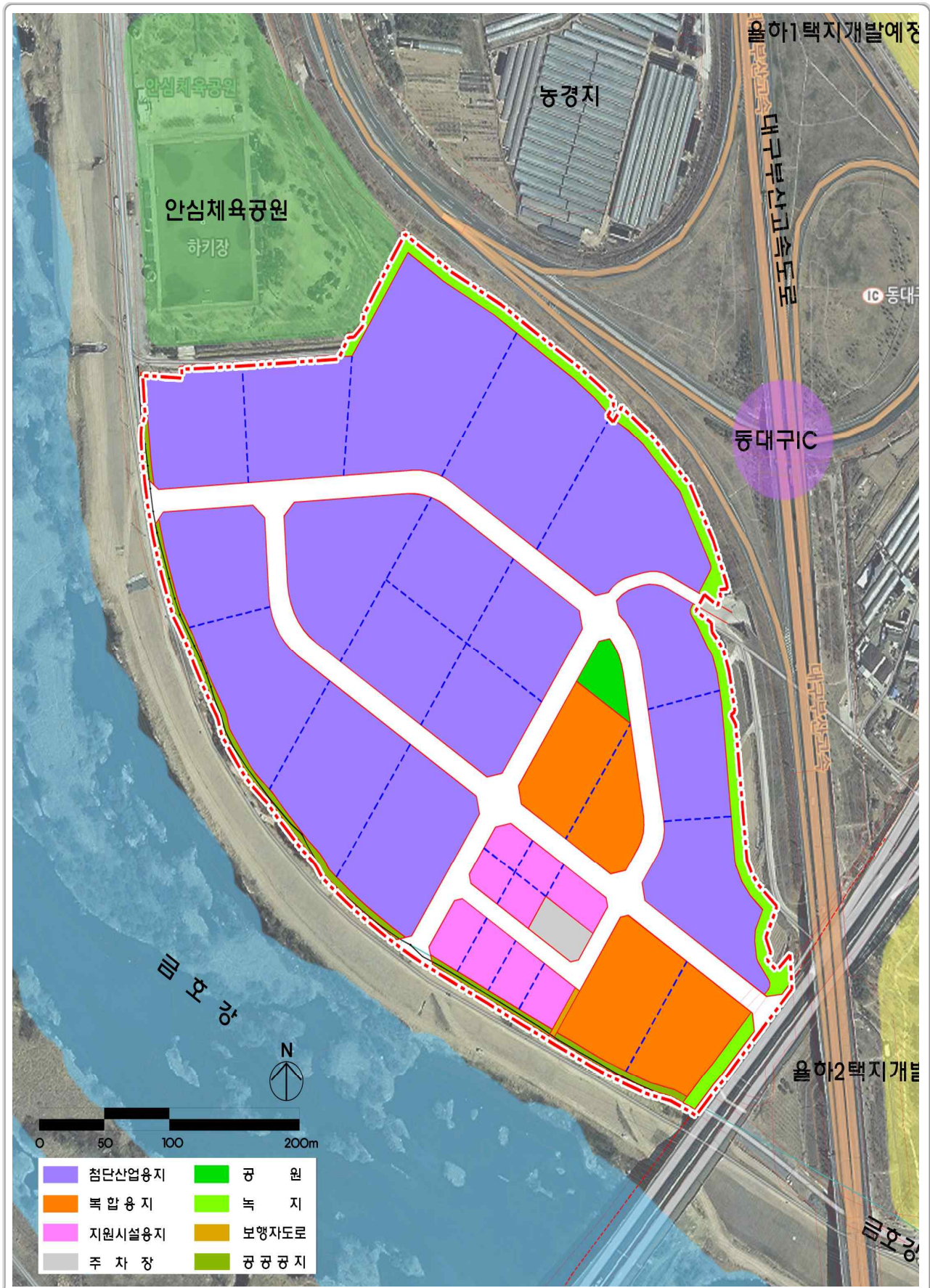
○ 인근 주거단지와 연계하여 친환경 첨단산업단지 구현

⇒ 도입기능 : 산업시설, 복합시설, 지원시설 등

2. 토지이용계획표 (가처분용지 136,556㎡, 78.1%)

구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
총 계	174,905	100.0	
산업시설용지	127,337	72.8	
첨단산업	110,095	62.9	
복합용지	17,242	9.9	산업시설, 상업시설
지원시설용지	8,134	4.7	근생시설, 업무시설
공공시설용지	39,434	22.5	
주 차 장	1,085	0.6	
공 원	1,180	0.7	
녹 지	7,916	4.5	
공공공지	3,051	1.7	
도 로	26,202	15.0	

< 토지이용계획도 >



IV. 사업의 타당성 검토

1. 수요조사

○ 조사개요

- 조사대상 : 대구, 경북, 경남지역 지식기반 관련 기업체
- 조사방법 : e-mail, fax, 개별방문 면접조사
- 조사업체 : 778개 업체(지식기반제조업 580, 지식기반서비스업 198)

○ 조사결과

- 입주 수요조사결과 계획면적 대비 수요면적 충분

구 분	수요면적	계획면적	비율(수요/계획)
산업용지	588,654㎡	110,095㎡	535%
복합용지	24,925㎡	17,242㎡	145%

2. 조성원가

○ 조성원가 산정

- 유상공급 면적 136,556㎡, 조성원가 628천원/㎡ (2,077천원/3.3㎡)

○ 주변지역 실거래가

지 구 명	준공년도	실거래가(천원/㎡)	비 고
성서산업단지	1988년	1,060 ~ 1,480	실거래가
제3산단	1968년	1,360 ~ 1,820	
서대구산단	1975년	1,270 ~ 1,600	
이시아폴리스	2015년	564	조성원가
대구신서혁신도시	2015년	594	

3. 사업수지분석

구 분	사 업 수 지	비 고
지 출	857억원	• 용지비, 조성비, 간접비
수 입	952억원	• 산업시설, 지원시설, 주차장
손 익	95억원	• 수익률 : 11.1%

4. 경제성 분석

- 할인율 5.5% 기준으로 경제적 타당성 확보

순현재가치 (NPV)	편익비용비 (B/C)	내부수익률 (IRR)
45억원	1.07	9.42%

5. 재원조달

구 분	재원별 내역	비 고
총사업비	· 857억원	· 보상비, 공사비, 판관비, 금융비용 등
조달계획	자체자금 · 648억원	· 자체재원
	분양선수금 · 209억원	· 용지 분양대금

6. 파급효과 (지역경제에 미치는 영향)

○ 산업단지 조성으로 인하여 지역 경제의 파급효과는 긍정적

생산유발효과	부가가치유발효과	고용유발효과
1,193억원	680억원	2,743명

V.

사업 시행 의견

○ **(조기공급)** 글로벌 기업 유치를 위한 산업용지 공급이 시급하고, 국토교통부 지정 산업단지에 대한 지역의 역할을 증대시키기 위하여 대구도시공사가 본 사업에 참여하여 공동사업 시행방식으로 추진함이 반드시 필요

- LH 공사 : 산단계획 수립 및 GB해제, 기반시설 공사 시행 등
- 도시공사 : 우수기업유치, 복합·지원시설용지를 통한 단지 활성화 등

〈사업비 부담〉

구 분	계	대구도시공사	LH공사
참여비율	100%	65%	35%
(분담비용)	(857억원)	(558억원)	(299억원)

○ **(규제프리존 연계)** 도시첨단산단 내 IOT기반 웰니스산업, 자율주행자동차 등 지역전략산업 관련 규제완화 및 재정지원을 통해 첨단기업을 유치하여 신성장 거점으로 육성 추진

⇒ 율하 도시첨단산업단지의 조기개발과 규제프리존 성과창출 등을 위하여 LH공사와 대구도시공사의 공동사업으로 시행코자 함.

VI.

사업추진 일정 계획

- 2016. 7월 : 시의회 의결 및 사업시행 기본협약 체결
- 2016. 12월 : 산업단지계획 승인신청
- 2017. 10월 : 보상 착수
- 2018. 1월 : 공사 착공
- 2020. 6월 : 사업 준공