

23. 서대구산업단지 재생사업 활성화구역 지식산업센터 건립 현금출자안 심사보고서

1. 심사경과

- 제안일자: 2017년 10월 26일
- 제출자: 대구광역시(도시기반혁신본부장)
- 회부일자: 2017년 11월 01일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제254회 정례회 제4차 건설교통위원회(2017년 11월 28일) : 원안가결

2. 제안설명 요지(제안설명자 : 심임섭 도시기반혁신본부장)

□ 제안이유

- 서대구산업단지 재생사업지구에 앵커시설 도입 등 선도적인 개발로 민간에 개발모델을 제시함으로써 재생사업 현실화를 견인하기 위하여 활성화구역을 지정하고 개발을 추진 중으로
- 전국 최초로 산업단지 재생사업에 도시재생리츠 사업을 접목하여 지식산업센터 건립을 계획하고 리츠 법인의 총 자본금 121억원 중 24억원을 현금출자하기 위하여 지방재정법 제18조 규정에 의거 대구광역시의회의 의결을 얻고자 하는 것임.

□ 주요내용

- 출자기관 : 가칭 '서대구산단 복합건축 리츠'
(2017년 11월 법인설립 예정)
- 출자금액 : 24억원
 - 총자본금 : 121억원(총 사업비 480억원의 25.2%)
 - 출자비율 : 주택도시기금 41.3%, 대구광역시 19.8%, 한국토지주택공사 19.8%, 시공사 및 금융주간사 19.1%
- 출자시기 : 2017년 12월
- 출자사유
 - 창업 및 스타트업 기업, 중소기업, 소상공인의 안정적이고 지속가능한 생산활동 공간 조성으로 도시형 첨단산업 유치 기반 마련
 - 사업의 안정적 자본 확충과 공익성 확보로 리츠사업의 민간투자를 활성화 및 원활한 시행을 위해 주택도시기금, 대구시, 한국토지주택공사의 출자가 필요
- 기대효과
 - 그 간의 재생사업 위주에서 탈피한 민간참여형 사업모델 개발로 도시재생 및 산단재생사업 활성화 도모
 - 앵커시설 도입을 통한 선도적인 개발로 재생사업 거점기능 수행과 민간에 개발모델 제시로 민간자력 개발 촉진

□ 참고자료

- 지방재정법 제18조(출자 또는 출연의 제한)
- 산업입지 및 개발에 관한 법률 제46조(자금 지원)
- 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례 제8조(지식산업센터 임대료 등 지원)

3. 검토보고 요지(보고자 : 전문위원 전배운)

□ 주요내용 및 검토사항

가. 제출배경

- 본 현금출자안은 서대구산업단지 재생사업지구에 내 건립예정인 “지식산업센터”의 건설과 관련하여, 대구시와 관련 기관의 재정부담을 완화시키고, 정부 · 대구시 · 공공기관(한국토지주택공사)의 협업모형을 구축함과 동시에 주택도시기금을 활용하여 민간금융 참여를 촉진하기 위해 “도시재생 리츠사업” 방식으로 추진함에 따라, 리츠법인에 자본금 24억원을 현금출자하기 위해 시 의회의 의결을 얻고자 하는 것임.

※ 리츠(REITs) : ‘Real Estate Investment Trusts’의 약자로 부동산투자신탁. 부동산투자회사법에 의한 부동산 간접투자 상품의 하나로 공모를 통해 투자자들로부터 자금을 모은 후 부동산 관련 프로젝트 등에 투자하여 운용수익을 투자자에게 배당하는 형식

나. 사업개요

- 2017년 11월 리츠법인이 설립되면, 각 출자자가 자본금을 출자하고, 리츠법인은 서구 이현동 서대구산업단지 재생사업 활성화구역 내 연면적 37,100㎡ 규모의 지식산업센터를 건립하여 10년간 임대운영하면서 운영수익을 투자자에게 배당하고, 임대 기간이 종료되면 분양 후 청산 할 계획으로 되어 있음.
- 총사업비 480억원 중 자본금이 121억원이고 나머지 359억원은 주택도시기금과 민간에서 차입할 예정임.
자본금 121억원은 주택도시기금에서 50억원, 대구시와 LH공사에서 각각 24억 등을 출자하는 것으로 되어 있음.
- 금융구조는 기금을 우선주로 출자하고 대구시, LH공사, 시공사 및 금융주간사가 보통주로 출자하고, 차입금은 기금 및 민간 용자로 조달하는 구조임

□ 종합검토 의견

- 서대구산업단지 재생사업지구 내 이전이 불가피한 업체에 순환거점 공간을 마련하고, 창업 및 스타트업 기업 등에 안정적인 생산활동 공간을 제공하기 위한 ‘지식산업센터’의 건립 및 운영은 서대구산업단지를 활성화하기 위해 필요한 사업으로 사료됨.
- 이번 지식산업센터 건립은 그간의 재생사업 형태와는 달리 리츠방식으로 추진하여 민간참여형 사업 모델 개발 제시로 산단재생사업 활성화를 도모하고 있는 바, 도시재생 리츠방식은 대구시 및 관련 기관의 재원조달 부담을 완화하고, 주택도시기금을 활용하여 민간금융 참여를 촉진 하는 등 도시재생사업 추진에 이바지 할수 있을 것으로 사료되며, 추진하고자 하는 내용의 적정여부에 대해서는 달리 이견이 없음.

- 다만, 자본금에 대한 출자 주체가 대구시 뿐 아니라 LH공사, 시공사, 금융주간사 등 다양하므로 리즈법인 설립 후 사업약정 체결 시에는 각 사업주체별 역할 및 업무의 분담에 대한 사항을 보다 구체적으로 정하고 상호 협력 방안에 대한 합의가 필요할 것이며, 또한 향후 건축물의 처분, 비용의 지급 및 정산 등에 관한 사항에 대한 방향제시도 필요할 것으로 사료됨.
- 특히 본 사업은 임대기간 종료 후 분양을 통한 청산을 전제로 하고 있어 임대자산에 대한 가치를 유지하는 것이 중요한 사안이므로 임대자산에 대한 관리전략을 신중히 검토하여 향후 효율적인 매각으로 연결될 수 있도록 하여야 할 것임.

4. 질의 및 답변 요지

질	답
<ul style="list-style-type: none"> ○ 서대구산단 재생사업 활성화구역 지식산업센터 건립 관련 리즈법인임원 상황 및 대구시 관계자 참여여부 10년 후 청산시에 대비하여 추후 매각시 어려움이 발생할 수 있으므로 구분등기 방안 검토 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 비상주 임원 형태로, 시에서 이사회 참여 등기는 구획으로 등기에정임. 향후 구분등기 검토토록 하겠음

5. 토론요지

- 없음

6. 수정안 요지

- 없음

7. 심사결과

- 원안가결(재석위원 전원 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음