서대구산업단지 재생사업 활성화구역 지식산업센터 건립 현금출자안

의 안 번 호	4968

제출일자 : 2017. 11.
제 출 자 : 대구광역시장

1. 제안사유
   - ○ 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 현금출자 하기 위하여 지방재정법 제18조 규정에 의거 대구광역시의회의 의결을 얻고자 함.

2. 관련규정
   - ○ 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. 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 유치기반 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 민간자력개발 촉진

4. 참고사항(붙임)
   - ○ 서대구산업단지 지식산업센터 건립계획
   - ○ 서대구산업단지 활성화구역 개발계획
   - ○ 출자관련 규정

(붙임 1)

서대구산업센터 지식산업센터 건립 계획

[redacted]

❖ 기반시설 정비 시행으로 이전이 불가피한 업체에 대한 순환거점 공간마련
❖ 창업 및 중소기업, 소상공인에게 안정적인 생산활동 공간 제공으로 도시형 첨단산업 유치기반 마련

❑ 사업개요

○ 위　　치 : 서구 이현동 48-109 번지 일원(서대구산단 재생사업 활성화 구역)
○ 규　　모 : 대지 5,433㎡(2,643평) /연면적 37,100㎡(11,223평) /지하2층, 지상10층
○ 사업기간 : 2016 ~ 2019년
○ 사업방식 : 리츠(REITs)
○ 사 업 비 : 480억원
- 출자 121억원 : 주택도시기금 50, 대구시 24, LH 24, 시공사 22, 금융주간사 1
- 융자 359억원 : 주택도시기금 96, 민간 263
○ 사업주관 : 한국토지주택공사

❑ 사업구조

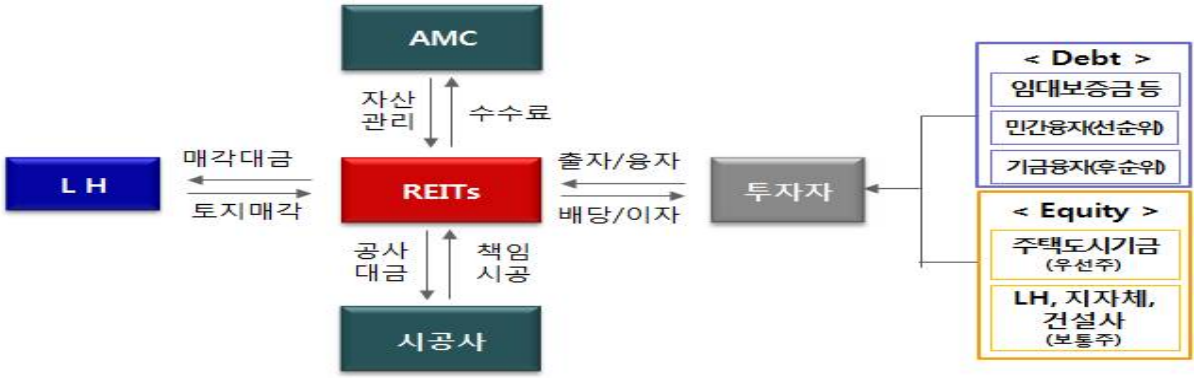
○ 개발 방향
- 제조형(전통산업)과 업무형(첨단산업)을 가미한 지식산업센터 건립
- 서대구산단 재생사업 현실화를 견인하는 상징시설물로 조성

○ 도입기능
- 임대형 지식산업센터 : (제조형) 전통산업 업종 수용, (업무형) 첨단산업 유치
- 지원시설 : 근린생활시설 및 편의시설 등

○ 사업방식 : 리츠(REITs) * 정부, 대구시, 공공기관(LH) 협업모델 구축
- 부동산투자회사법에 의한 부동산 간접투자 상품의 하나로 공모를 통해 투자자들로부터 자금을 모은 후 부동산 관련 프로젝트 등에 투자하여 운용수익을 투자자에게 배당하는 형식
- 주택도시기금법(종전 국민주택기금 개편/2015.7.1. 시행)에 따라 도시재생법에 근거한 경제기반형 도시재생활성화 계획(2017.4.10. 고시)에 포함되어 기금활용가능

○ 사업구조
- 활성화 구역 용지 매입(LH → 리츠) → 지식산업센터 건립(복합건축) → 10년 임대운영 → 분양 → 청산

○ 금융구조
- 기금을 우선주로 출자하고 대구시, LH, 시공사 및 금융주간사가 보통주로 출자, 차입금은 기금 및 민간융자로 조달



❑ 추진상황 및 향후계획

- ○ 금융주간사 선정 : 2017. 6월
- ○ 민간사업자 공모 : 2017. 7월
- ○ 민간사업자 선정 : 2017. 10월
- ○ 리츠(REITs) 설립 : 2017. 11월
- ○ 예산 확보 및 출자 : 2017. 12월
- ○ 공사 착공 : 2017. 12월
- ○ 공사 준공 : 2019. 12월

(붙임 2)

서대구산업단지 활성화구역 개발계획

❖ 재생사업의 효율적인 추진과 복합적인 토지이용 촉진을 위해 일정구역을 지정하고 앵커시설 도입을 통한 선도적인 개발
❖ 민간에 개발모델을 제시함으로써 재생사업 현실화 견인

❑ 사업개요

- ○ 위 치 : 서구 이현동 49-109 번지 일원(aT공사 이현비축기지)
- ○ 규 모 : 14,813㎡(4,481평)
- ○ 사업내용 : 산업·복합용지 개발(부지정비 및 기반시설 조성), 지식산업센터 건립
- ○ 사 업 비 : 687억원(구역 개발 207억원, 지식산업센터 건립 480억)
- ○ 사업기간 : 2016 ~ 2019년
- ○ 시 행 자 : 한국토지주택공사

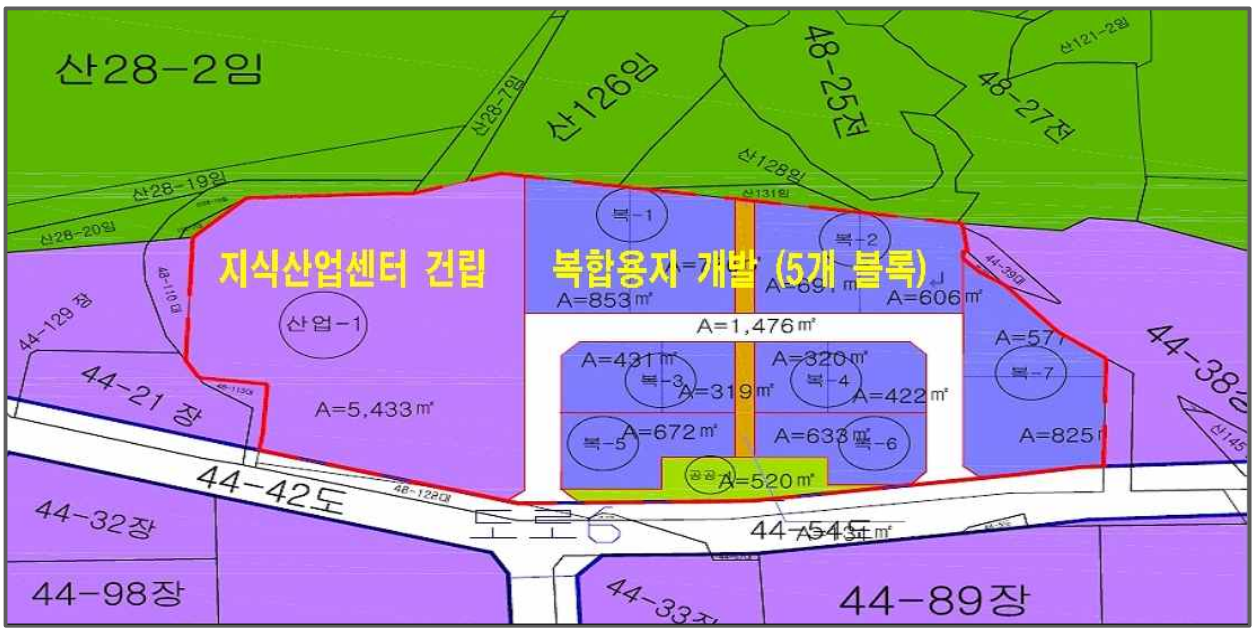
지식산업센터 건립

- 규　　모 : 대지 5,433㎡, 연면적 37,100㎡ / 지상10층・지하2층
- 사 업 비 : 480억원(출자 121억원, 융자 359억원)
  - 출자 121억원(기금 50, 대구시 24, LH 24, 시공사 22, 금융주간사 1)
  - 융자 359억원(기금 96, 민간 263)
- 사업기간 : 2016 ~ 2019년
- 사업방식 : 리츠(REITs) 사업　　* 사업주관 : 한국토지주택공사

추진상황 및 향후계획

- ○ 대상부지 및 사업계획 관련 협의 : 2016. 4월
- ○ 구역지정 및 지식산업센터 건립지원 계획수립 : 2016. 6월
- ○ 활성화구역 지정 승인(국토교통부) : 2016. 10월
- ○ 활성화구역 지정 고시(대구광역시) : 2016. 12월
- ○ 활성화구역 개발 착공 : 2017. 11월
- ○ 지식산업센터 착공 : 2017. 12월
- ○ 활성화구역 및 지식산업센터 건립 완료 : 2019. 12월

토지이용계획



구 분	면 적(㎡)	비율(%)	용 도	비 고
계	14,813	100.0		
산업시설용지	5,433	36.7	지식산업센터	
복합시설용지	7,134	48.2	업무, 근린생활시설	
도로, 공원	2,246	15.1		

❑ 사업조감도

(붙임 3)

지방자치단체 출자 관련 규정

[redacted]

○「지방재정법」

제18조(출자 또는 출연의 제한) ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.

② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.

③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

○「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제46조(자금지원) 국가 또는 지방자치단체는 산업단지의 원활한 조성, 단지 내 입주업체의 유치 및 중소기업용 산업용지 임대사업의 육성과 중소기업을 위한 지식산업센터의 건축을 위하여 자금 지원에 대한 필요한 조치를 할 수 있다.

○「대구광역시 지식산업센터 건립 및 지원에 관한 조례」

제8조(지식산업센터 임대료 등 지원) ① 시장은 지식산업센터 건립 활성화를 위하여 필요한 경우 예산의 범위 안에서 다음 각 호의 사항을 지원 또는 보조할 수 있다