

대구대공원 민간공원조성 특례사업 신규투자사업 타당성 검토안

의안 번호	5351
----------	------

제출년월일 : 2019. 3.

제 출 자 : 대구광역시장

□ 제출근거 : 지방공기업법 제65조의3

□ 제출사유 : 신규투자사업 타당성 검토

□ 제안사유

- 장기 미집행 도시계획시설 실효에 대비하고 도심내 달성공원 동물원 이전으로 문화레포츠 랜드마크 시설로 조성하기 위해 추진 중인 대구대공원 민간공원조성 특례사업의 지방공기업평가원 타당성검토 결과 재무성과 정책성이 타당성 기준 충족하고 종합검토의견에 따라 신규사업 추진이 타당하다고 판단되어
- 우리시 산하 공기업인 대구도시공사가 사업을 시행하기 위하여 「지방공기업법」에 의한 신규투자사업으로 의결받고자 제안함

□ 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 수성구 삼덕동 일원(대구대공원)
- 면 적 : 1,879천 m² (568천*3.3m²)
- 도시계획 : 개발제한구역, 자연녹지지역, 근린공원
- 사업비/사업기간 : 1조 2,500억원 / 2020년 ~ 2024년
- 개발방법 : 민간공원조성 특례사업
- 사업시행예정자 : 대구도시공사

□ 타당성 검토결과

종합검토의견	재무적 타당성	경제적 타당성	정책적 타당성
보통	보통	미흡	다소 양호

※ 별첨 : 대구대공원 민간공원조성 특례사업 투자타당성 검토안

대구대공원 민간공원조성 특례사업 신규투자사업 타당성 검토안

2019. 3. .



대구광역시



대구도시공사

Daegu Urban Development Corporation

대구대공원 민간공원조성 특례사업 - 신규투자사업 타당성 검토안 -

- ▷ 장기 미집행 도시계획시설 실효에 대비하고 도심내 달성공원 동물원 이전으로 문화레포츠 랜드마크 시설로 조성하기 위해 추진 중인 대구대공원 민간공원조성 특례사업의 지방공기업평가원 타당성검토 결과에 따라 대구도시공사의 신규사업으로 추진하고자 함

I. 사업개요

- 위 치 : 대구시 수성구 삼덕동 일원 (대구대공원)
- 면 적 : 1,879천 m^2 (568천*3.3 m^2)
- 도시계획 : 개발제한구역, 자연녹지지역, 근린공원
 - 공원시설 결정 : '93.12.29 (결정실효일 : 2020. 7. 1)
- 사 업 비 : 1조 2,500억원
- 사업기간 : 2020년 ~ 2024년
- 개발방식 : 민간공원조성 특례사업



II. 그간 추진상황

- 2017. 5월 : 대구대공원 조성사업 추진 요청 (대구시→도시공사)
- 2017. 9월 : 제안서 작성 용역착수
- 2018. 2월 : 특례사업 제안(안) 이사회 보고
- 2018. 4월 : 특례사업 제안 (도시공사→대구시)
- 2018. 5월 : 수정 보완서 제출 (도시공사→대구시)
- 2018. 6월 : 신규사업 타당성 검토의뢰 (도시공사→평가원)
제3자 공모 추진 (대구시)
- 2018. 7월 : 협상대상자 선정 (대구시→도시공사)
- 2018. 8월 : 도시공원위원회 자문 (대구시)
- 2018. 9월 : 도시계획위원회 자문 (대구시)
- 2018. 11월 : 제안서 수용 통보 (대구시→도시공사)
- 2018. 12월 : 신규사업 타당성 검토 완료 (평가원→도시공사)
- 2019. 2월 : 재정사업추진심의위원회 및 이사회 심의 (도시공사)

Ⅲ. 사업의 필요성 및 입지여건

1. 사업의 필요성

- 대구대공원의 장기 미집행 도시계획시설 실효(2020.7.1.)에 따른 난개발 우려와 도심 녹화공간 축소 방지를 위해 추진하는 사업으로
- 도심에 위치한 달성공원 동물원 이전으로 달성토성의 역사적 가치를 복원하여 쇠퇴한 도심을 재생하는 데 기여하고,
- 대상지 인근 대구스타디움, 대구삼성라이온즈파크, 대구미술관 등 대구의 주요 문화, 체육시설과 연계하여 지역의 문화레포츠 랜드마크로 조성하고자 함
- 또한, 본 사업이 도시철도 3호선 연장사업과 범안로 무료화 등 대구시의 정책사업 추진에도 긍정적 역할 기대

2. 입지여건

- 대상지 동·서측으로 시지택지지구, 지산택지지구, 범물택지지구가 입지하여 주거지가 밀집되어있고, 인근에 수성알파시티 개발이 진행 중
- 수성IC가 인접하여 광역교통 이용이 용이하고, 4차순환로(범안로)로 도심 및 타지역 접근이 양호함
- 대구스타디움, 대구삼성라이온즈파크, 대구육상진흥센터, 대구미술관, 간송미술관(예정) 등 다수의 문화·체육시설이 입지
- 대부분 임야지역으로 경사가 가파르고, 생태자연도 2등급 이상, 환경평가등급 2등급지 이상의 개발이 제한적인 지역 다수 분포

IV. 관련법령 및 개발방향

1. 관련법령

○ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

- (도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례) 민간공원추진자가 설치하는 도시공원을 공원관리청에 공원면적의 70% 이상 기부채납하는 경우 남은 부지에 주거·상업·녹지지역에서 설치가 허용되는 시설(비공원시설) 설치 가능

○ 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침

- (개발제한구역 해제대상지) 기존 시가지와 인접한 지역으로 환경평가등급 1~2등급지를 제외하고 20만㎡ 이상의 규모로서 개발이 가능한 지역
- (개발제한구역 해제대상지역 내 가능한 사업) 임대주택·분양주택 건설 등 서민용 공공주택사업

2. 개발방향

○ 개발컨셉

- 자연, 문화, 삶이 어우러진 친환경 복합문화 공간과 양질의 공공주택을 공급하여 지역주민의 주거여건 개선 도모
- 개발제한구역 1,2등급지 훼손 최소화로 자연과 조화로운 계획 수립

○ 개발방향

구 분	공원시설	비공원시설
규 모	전체 면적의 86.2%	공원시설 외 면적
개발방향	체험형 동물원, 반려동물테마파크(부지조성), 산림레포츠시설, 수중정원, 피크닉가든, 숲트래킹코스, 숲속갤러리	공공분양주택, 공공임대주택(10년임대, 행복주택), 초등학교, 유치원, 단지내 상가

V. 기본구상

○ 토지이용계획

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	1,878,637	100.0	
공 원 시 설	1,618,587	86.2	
도로 및 광장	34,205	1.8	
조 경 시 설	19,130	1.0	완충녹지
휴 양 시 설	22,098	1.2	산림레포츠시설
교 양 시 설	244,520	13.0	동물원, 반려동물테마파크 등
편 익 시 설	33,730	1.8	주차장, 푸드코트
녹 지	1,040,005	55.4	
기 집 행 시 설	224,899	12.0	대구미술관, 범안로
비 공 원 시 설	260,050	13.8	
공공분양주택	122,080	6.5	
공공임대주택	49,980	2.7	10년임대, 행복주택
초 등 학 교	13,000	0.7	1개소
유 치 원	3,990	0.2	1개소
도 로	22,350	1.2	
녹 지	48,650	2.6	완충녹지, 경관녹지

○ 주택 및 인구수용계획

구 분	면 적(m ²)	수용세대(호)	수용인구(인)	비 고
계	172,060	3,000	7,590	
공공분양	122,080	1,950	4,934	
공공임대	49,980	800	2,024	전체 호수의 35%
행복주택		250	632	

※ 수용인구 : 수용세대 × 2.53인/호

〈공 원 조 성 계 획〉



VI. 총 사업비

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	구성비(%)	비 고
계	1,249,960	100.0	
용지비	255,589	20.4	토지 및 지장물 등 보상비 및 취득세, 부담금 등
조성비	143,776	11.5	조성공사비, 조사설계비, 제영향평가비, 감리비 등
건축공사비	676,755	54.1	공동주택 공사비
직접인건비	11,332	0.9	순 투자비(용지비+조성비+건축공사비)의 1.07%
판매비	1,712	0.1	(순 투자비+직접인건비)의 0.25%
일반관리비	48,382	3.9	(순 투자비+직접인건비)의 4.52%
예비비	112,414	9.1	용지비~일반관리비 합계액의 10%

※ 총 사업비는 재무적 타당성을 기준으로 하여 사업준공시까지 투입되는 비용(물가상승률 반영)

VII. 사업타당성 검토

○ 재무적 타당성 - 보통

(단위 : 백만원)

구 분	구 분	금 액	비 고
수지분석 (경상금액)	총현금유입	1,549,572	분양수입·임대보증금·임대료 등
	총현금유출	1,510,544	총 사업비, 보증금반환, 운영비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	39,028	총현금유입 - 총현금유출
재무적 타당성	순현재가치(FNPV)	4,443	<타당성 확보기준> · FNPV > 0 · PI > 1 · FIRR > 할인율 (4.5%)
	수익성지수(PI)	1.0048	
	내부수익률(FIRR)	4.70%	

○ 경제적 타당성 - 미흡

(단위 : 백만원)

구 분	구 분	금 액	비 고
편익비용 분석 (현재가치)	총 편 익	700,638	주거공간제공 편익, 상업시설이용 편익, 공원편익
	총 비 용	973,294	투자비 + 운영비 - 토지잔존가치
	순 편 익	-272,656	총편익 - 순편익
경제적 타당성	순현재가치(NPV)	-272,656	<타당성 확보기준> · NPV > 0 · B/C > 1 · IRR > 할인율 (4.5%)
	비용편익비(B/C)	0.7199	
	내부수익률(IRR)	2.13%	

○ 정책적 타당성 - 다소 양호

- (공익적 역할 수행) 장기 미집행 도시계획시설(공원)의 실효에 따른 난개발 방지 및 도심녹화 축소 방지와 달성토성 복원을 위한 달성공원 동물원의 이전 등 상위계획과 부합하고 공익적 역할 수행
- (정부정책 부합) 개발제한구역 해제에 따른 저소득층을 위한 공공임대주택 공급은 중앙정부의 주거복지 정책방향에 부합

<지역경제 파급효과 분석 결과>

구 분	생산유발효과	부가가치유발효과	소득유발효과	고용유발효과
대 구	9,131억원	3,200억원	2,317억원	7,997명
전 국	16,981억원	5,490억원	3,350억원	11,585명

○ 종합검토의견 - 보통

종합검토의견	재무적 타당성	경제적 타당성	정책적 타당성
보 통	보 통	미 흡	다소 양호

VIII. 사업 시행 의견

- 대구대공원은 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서함양에 이바지하는 시설임에도 불구하고 장기미집행 도시계획시설 결정 실효(2020년 7월)가 임박하여 조속한 사업추진 필요
- 본 사업으로 인하여 시민 휴식공간을 제공하고, 달성토성 복원으로 쇠퇴된 도심재생 효과를 기대할 수 있고, 공공임대주택 공급으로 시민의 주거안정에 기여하며, 도시철도 3호선 연장 및 범안로 무료화에도 긍정적인 역할을 할 것으로 판단됨
- 지방공기업평가원 타당성 검토결과 경제성이 다소 미흡하나, 재무성과 정책성이 타당성 기준에 부합하고, 종합적으로 보통으로 판단하고 있어 본 사업을 대구도시공사의 신규사업으로 추진하는 것이 적절하다고 사료됨

IX. 향후추진계획

- 2019. 3월 : 시의회 의결
- 2019. 9월 : 사업시행자 지정
- 2020. 3월 : 실시계획 인가
- 2020. 7월 : 보상착수
- 2021. 6월 : 공원 공사착공
- 2022. 1월 : 공동주택 공사착공
- 2023. 12월 : 공사준공 및 공원시설 기부채납
- 2024. 12월 : 공동주택 공사준공