

식품산업클러스터 개발사업 신규투자사업 타당성 검토(안)

의안 번호	5485
----------	------

제출년월일 : 2019. 9.

제 출 자 : 대구광역시장

☐ 제출근거 : 지방공기업법 제65조의3

☐ 제출사유 : 신규투자사업 타당성 검토

☐ 제안사유

- 지역내 산재한 식품 관련 기업의 집적과 R&D 역량강화를 통해 경쟁력 있는 식품기업을 육성하고, 식음료 체험과 관광을 위한 테마공간을 조성하여 지역경제 활성화를 위해 추진 중인 식품산업클러스터 개발사업의 지방공기업평가원 타당성 검토결과 다소 미흡한 것으로 분석되었지만, 재무성과 정책성을 확보하고 있고 지역내 식품 관련 산업단지 조성이 시급함에 따라
- 우리시 산하 공기업인 대구도시공사가 사업을 시행하기 위하여 「지방공기업법」에 의한 신규투자사업으로 의결받고자 제안함

☐ 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 동구 용계동 일원
- 면 적 : 318천 m^2 (96천*3.3 m^2)
- 도시계획 : 자연녹지지역(돈지봉공원), 생산녹지지역, 주거지역
- 사업비/사업기간 : 1,817억 원 / 2019년 ~ 2023년
- 개발방법 : 일반산업단지 개발사업
- 사업시행예정자 : 대구도시공사

□ 타당성 검토결과

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

※ 별첨 : 식품산업클러스터 개발사업 신규투자타당성 검토안

※ 별첨

식품산업클러스터 개발사업 신규투자사업 타당성 검토(안)

2019. 9. .



대구광역시



대구도시공사

Daegu Urban Development Corporation

식품산업클러스터 개발사업 - 신규투자사업 타당성 검토(안) -

- ▷ 지역내 식품산업 경쟁력 제고와 식품 관련 체험 및 관광자원 개발을 위해 추진 중인 식품산업클러스터 개발사업의 지방공기업평가원 타당성검토 결과에 따라 우리공사의 신규사업으로 추진하고자 함

I. 사업개요

- 위 치 : 대구시 동구 용계동 일원
- 면 적 : 318천㎡ (96천*3.3㎡)
- 도시계획 : 자연녹지지역(둔지봉공원), 생산녹지지역, 주거지역
※ 둔지봉공원은 장기미집행 도시공원으로 2020. 7. 1 실효예정
- 사 업 비 : 1,817억원
- 사업기간 : 2019년 ~ 2023년
- 개발방식 : 일반산업단지 개발사업



II. 그간 추진상황

- 2015. 12월 : 식품산업클러스터 조성 타당성조사 완료(대구시)
- 2017. 3월 : 식품산업클러스터 조성방안 시장보고(대구시)
- 2017. 6월 : 식품산업클러스터 조성 협조(대구시→도시공사)
- 2017. 7월 : 기본구상 및 입주수요조사용역 착수(도시공사)
- 2017. 12월 : 입주수요조사용역 완료(도시공사)
- 2018. 5월 : 기본구상용역 완료(도시공사)
- 2018. 10월 : 신규투자사업 타당성검토용역 착수(지방공기업평가원)
- 2019. 3월 : 타당성검토용역 완료 및 결과보고(도시공사)

※ 종합검토결과 다소미흡으로 도출되어 대규모 용지인 푸드테마용지 활용방안에 대한 대구시와 사전 논의 등 추가 검토 필요

- 2019. 5월 : 타당성 검토결과 알림(도시공사→대구시)
타당성 검토결과에 대한 조치계획 제출(대구시→도시공사)

※ 식품산업클러스터 지원시설용지(푸드테마시설, 일반지원시설) 활용방안 제시

- 2019. 7월 : 재정사업추진위원회 심의(도시공사)

※ 원안대로 사업을 추진하되, 푸드테마용지에 대한 대구시의 구체적인 계획 보완 필요

- 2019. 9월 : 이사회 의결(도시공사)

Ⅲ. 사업의 필요성 및 입지여건

1. 사업의 필요성

- 식품산업은 국민생활과 가장 밀접하고 경기에 큰 영향을 받지 않은 산업이지만, 지역 식품산업은 규모가 영세하고 입지가 분산되어 있고, R&D 역량도 부족하여 경쟁력 제고에 한계
- 식품산업클러스터는 식품 관련 기업의 집적으로 유기적인 협력체계 구축과 R&D 역량 강화를 통해 경쟁력있는 식품업체를 육성하며, 식음료 체험과 관광을 위한 테마공간 조성으로 지역경제 활성화를 위해 추진하는 사업임

2. 입지여건 및 대상지 현황

- 중앙고속도로 동대구 IC, 4차순환선, 동촌로, 화랑로, 도시철도 1호선(용계역 500m 이내) 등이 인접하여 지역 내외로 교통 접근성이 양호함
- 대상지 주변으로 기 조성된 율하택지지구와 신서혁신도시가 위치하고 안심뉴타운이 조성중에 있어 점차 안심부도심의 면모를 갖추고 있음
- 대상지는 2020. 7월 실효예정인 돈지봉 공원과 중앙고속도로, 대구선 공원으로 둘러싸여 있으며, 공원인 북측은 임야로 표고가 높고, 남측은 대부분 전,답으로 평탄한 지형을 이루고 있음
- 전술항공작전기지(K-2)와 인접하여 대상지 전체가 비행안전구

역²⁴⁾ 제2구역으로 되어있고, 대상지 인근 고등학교로 인해 동측 일부가 상대보호구역²⁵⁾이 결정되어 있어 토지이용계획 수립에 제약

24) 비행안전구역 : 각 구역별 표면높이 이상인 건축물의 건축, 공작물·식물이나 그 밖의 장애물의 설치·재배 또는 방치 제한

25) 상대보호구역 : 대기, 수질, 악취, 소음진동 유발시설, 청소년 유해시설 등 입지 제한

IV. 입주수요조사 결과

1. 조사개요

- 조사방법 : 설문지를 이용한 방문 또는 정보통신(이메일, 팩스) 조사
- 조사기간 : 2017. 11. 7 ~ 2017. 12. 3
- 대상업종 : 식료품 제조업(C10), 음료 제조업(C11)
- 조사대상 : 대구, 경북, 경남에 위치한 1,110개 기업
- 응답결과 : 337개 기업 (응답률 30.4%)

2. 조사결과

구 분	기 업 수	수요면적
입주희망 기업	50개	171,008m ²

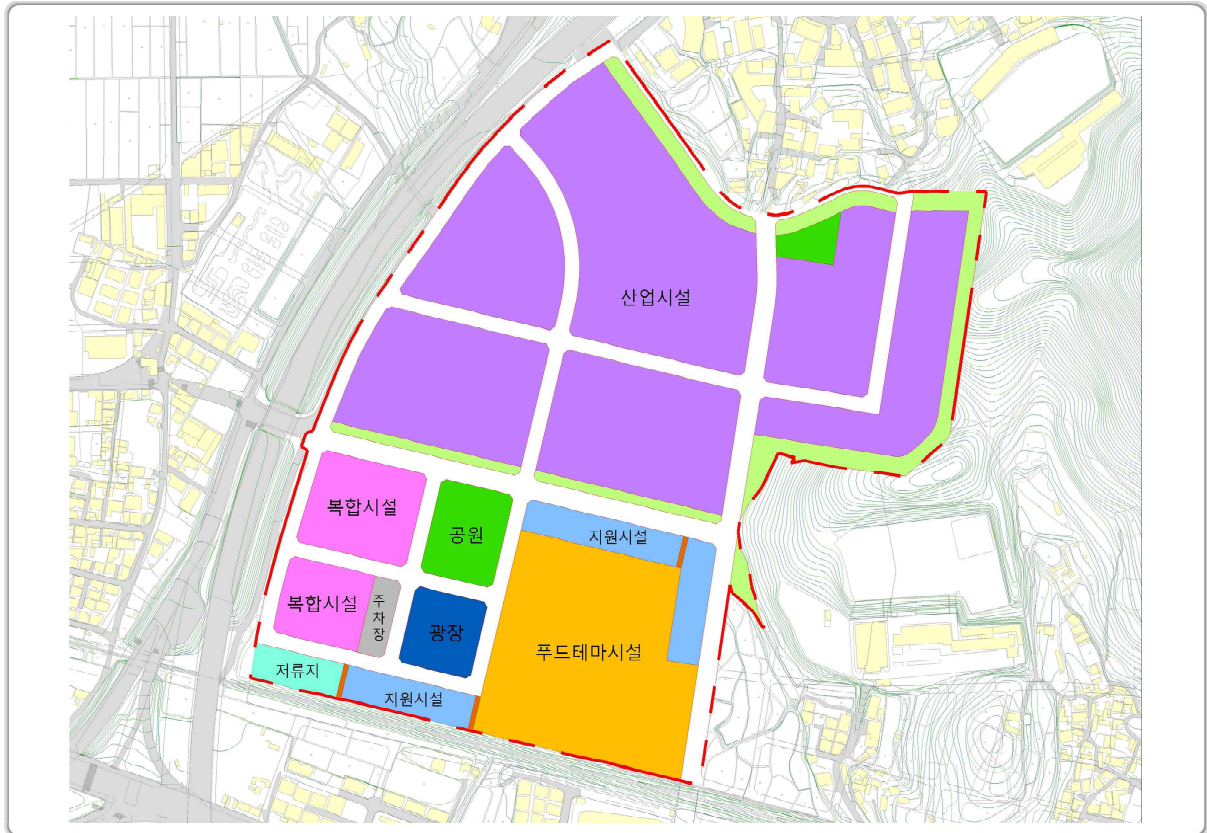
→ 입주수요조사 결과 산업시설용지 계획면적(164천m²)보다 입주 수요면적이 약 7천m² 정도 많은 것으로 나타남

V. 개발방향

1. 개발컨셉

- 식품관련 산업의 집적으로 융·복합 활성화를 도모하고 지역 식품의 체험, 관광, 문화 등과 연계하는 복합문화 산업클러스터 조성

2. 토지이용계획



구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	318,386	100.0	
산업시설용지	163,984	51.5	유상공급면적 221,191m ² (69.5%)
제조업	145,953	45.8	
복합용지	18,031	5.7	
지원시설용지	55,001	17.3	
일반지원시설	14,037	4.4	
푸드테마시설	40,964	12.9	
공공시설용지	99,401	31.2	
도로	57,828	18.1	
보행자전용도로	524	0.2	
공원	9,531	3.0	2개소
녹지	20,008	6.3	3개소
광장	6,004	1.9	1개소
주차장	2,206	0.7	1개소
저류지	3,300	1.0	1개소

VI. 조성원가

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	구성비(%)	비 고
조성원가 합계	181,682	100.0	
용 지 비	95,904	52.8	토지 및 지장물 등 보상비, 부대비용
조 성 비	49,327	27.2	조성공사비, 조사설계비, 각종부담금 등
직접인건비	1,869	1.0	(용지비+조성비)의 1.32%
관 매 비	316	0.2	(용지비+조성비+직접인건비)의 0.22%
일반관리비	7,132	3.9	(용지비+조성비+직접인건비)의 4.97%
예 비 비	15,090	8.3	(용지비 ~ 일반관리비)의 10%
자본비용	12,044	6.6	준공시점까지 순투입액의 2.59%
단위원가	821천원/m' (2,715천원/3.3m')		유상공급면적 221,191m ²

VII. 사업타당성 검토

○ 재무성 - 보통

구 분		금 액	비 고
수지분석 (경상금액)	총현금유입	1,883억원	분양수입
	총현금유출 ²⁶⁾	1,829억원	총 사업비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	54억원	총현금유입 - 총현금유출
재무적 타당성 (현재가치)	순현재가치(FNPV)	14억원	<타당성 확보기준> · FNPV > 0 · PI > 1 · FIRR > 할인율(4.5%)
	수익성지수(PI)	1.010	
	내부수익률(FIRR)	4.88%	

○ 경제성 - 매우미흡

구 분		금 액	비 고
편익비용 분석 (현재가 치)	총 편 익	2,802억원	산업시설 ²⁷⁾ , 상업시설 편익
	총 비 용	4,146억원	총사업비+운영비-토지잔존가치
	순 편 익	-1,344억원	총편익 - 총비용
경제적 타당성	순현재가치(NPV)	-1,344억원	<타당성 확보기준>
	비용편익비(B/C)	0.6757	· NPV > 0
	내부수익률(IRR)	1.77%	· B/C > 1 · IRR > 할인율 (4.5%)

○ 정책성 - 보통

- (산업경쟁력 제고 및 도시재생 효과) 본 사업은 대구광역시 산업입지 수급계획에 의거하여 산업단지 지정이 계획되어 있고, 식품 제조업 집적으로 경쟁력 제고와 쇠퇴한 안심2동의 도시재생 효과 기대가능
- (지역경제 파급효과)

구 분	생산유발효과	부가가치유발효과	소득유발효과	고용유발효과
대 구	583억원	227억원	160억원	517명
전 국	1,076억원	365억원	221억원	721명

○ 종합검토의견 - 다소미흡

종합검토의견	재 무 성	경 제 성	정 책 성
다소미흡	보 통	매우 미흡	보 통

26) 총현금유출 = 조성원가 - 자본비용 + 금융비용 + 법인세

27) 식료품 제조업은 단위면적당 연간생산액이 전자부품 등 첨단 제조업에 비해 낮아 편익이 낮게 추정됨

→ 식료품 제조업 : 2,156.9천원/㎡, 전자부품·컴퓨터·통신장비 제조업 : 5,931.1천원/㎡

(출처 : 산업입지 수급계획 수립지침 보완 및 산업단지 수급 적정화 방안 연구, 2015. 7월, 국토연구원)

VIII. 사업 시행 의견

- 지역 식품산업 경쟁력 제고와 식품 관련 테마공간 조성을 통해 지역경제 활성화를 목적으로 추진하고 있는 식품산업클러스터 개발사업은 조성원가(272만원/3.3㎡)가 인근 공장용지 거래가격²⁸⁾보다 낮고, 기업의 높은 입주수요가 확인되어 기업유치에 적합한 입지임
- 지방공기업평가원 타당성 검토결과 다소 미흡한 것으로 도출되었지만, 재무성과 정책성이 보통으로 평가되어 대구도시공사가 신규사업으로 추진하는데 무리가 없을 것으로 판단됨
- 식품기업 적극적인 유치와 「식품산업클러스터 지원시설용지 활용방안(산단진흥과-3249)」 구체화를 통해 단지 조기활성화 노력

IX. 향후추진계획

- 2021. 6월 : 산업단지계획 승인
- 2021. 9월 : 보상착수
- 2023. 12월 : 공사준공

28) 최근 3년간 동구지역 일반공업지역 내 평균 토지거래가격 : 480만원/3.3㎡ [출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템]