

40. 안심뉴타운 행복주택 건립사업 신규투자사업 타당성 검토안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

- 제출일자 : 2019년 10월 2일
- 제 출 자 : 대구광역시시장(도시재창조국장)
- 회부일자 : 2019년 10월 8일
- 상정일자
 - 대구광역시의회 제270회 임시회

제1차 건설교통위원회(2019년 10월 16일) : 원안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 권오환 도시재창조국장)

☐ 제안이유

- 「지방공기업법」 제65조의3의 규정에 따라 공사에서 시행하는 신규사업의 투자타당성 검토에 대하여 의회의 의결을 받고자 함.
- 안심뉴타운 도시개발사업 시행시 의무 건립조건에 따라 확보한 공동주택(1BL)용지에 행복주택 건립을 통해 청년층 주거안정과 공공복리증진에 기여코자 함.

☐ 사업개요

- 위 치 : 안심뉴타운 도시개발사업 지구내 공동주택용지(1BL)
- 면 적 : 1만 5천4백㎡ (4,658*3.3㎡)

○ 사업규모 : 행복주택 366세대

계	13평형(29㎡)	15평형(36㎡)	20평형(50㎡)
366호 (100%)	118호 (32%)	116호 (32%)	132호 (36%)

○ 사업비 : 813억원

○ 사업기간 : 2019년 ~ 2022년

○ 사업시행자 : 대구도시공사

□ 그간 추진경위

- 2016. 2월 : 도시개발사업계획 의결(대구시의회)
- 2017. 8월 : 도시개발사업 개발계획 변경 및 실시계획인가 고시
- 2017. 10월 : 안심뉴타운 도시개발 단지조성 공사 착공
- 2019. 5~7월 : 투자타당성 검토(지방공기업평가원)
- 2019. 9월 : 이사회 의결(도시공사)

□ 타당성 결과

종합검토의견	재무적 타당성	경제적 타당성	정책적 타당성
보 통	매우 미흡	매우 미흡	양 호

※ 지방공기업평가원 2019. 7월. (「안심뉴타운 공공임대주택 건립사업 타당성 검토」 인용)

□ 향후 추진계획

- 2020. 6월 : 사업계획 승인
- 2020. 9월 : 공사발주
- 2020. 11월 : 공사착공
- 2022. 12월 : 공사준공

3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김학수)

□ 법적근거 및 취지

- 본 건은 대구도시공사가 안심뉴타운 도시개발사업 지구내 공동주택을 건설하기 위하여 지방공기업법에 따라 의회의 의결을 받고자 하는 것임.

□ 개발 필요성 및 입지현황

- 본 사업은 청년층의 주거안정을 위해 거주공간을 마련하는 사업으로, 도시개발사업 지구내 다양한 평형대의 행복주택을 건설하여 시민들에게 양질의 주택을 공급하고 아울러 주거환경의 질적향상을 도모하고자 조성하려는 것임.
- 주택건설계획을 살펴보면, 행복주택 366세대를 평균층수 17층이하의 전용 29㎡형 118세대, 전용 36㎡형 116세대, 전용 50㎡형 132세대와 기타 부대복리시설을 건립하는 사업임.
- 사업대상지는 혁신도시생활권 중 안심부도심생활권에 속하며 혁신도시와 기존시가지를 연결하는 배후주거지역의 역할을 수행하도록 개발방향을 설정하고 있음.
- 안심뉴타운 도시개발사업 지구내 공동주택용지 입지현황을 살펴보면,
 - 인근 신서혁신도시, 율하2지구 등 대규모 택지 조성에 따른 대형할인점, 쇼핑센터 영화관 등 각종 생활인프라가 갖춰져 있고,
 - 반경 2km이내에 동대구IC가 위치해 광역교통권 이용이 편리하며,

지하철1호선 신기역 및 반야월역이 반경 1.5km이내에 위치하고 있고, 4차 순환선과 반야월로가 대상지 서측 및 남측 경계를 관통하여 신서혁신도시, 수성구 및 대구도심으로의 접근성이 양호함.

- 대상지 주변으로는 신서혁신도시, 율하택지지구 및 동호지구가 반경 2km이내에 위치하여 주거지간 접근성이 양호하고, 동대구복합환승센터 건립 등으로 부도심으로서 위상이 높아질 수 있음.
- 그러나, 대상지 북쪽의 개별공장 입지와 비행안전구역 제2구역 및 제6구역에 따른 전투기 소음은 주거지로서 제약이 따를 수 있고, 인근 안일초, 신기중, 반야월초, 안심중, 동부고 제외한 사업지구 내 초등학교의 계획 부재로 도보통학환경은 다소 미흡함.

□ 타당성 검토내용

- 지방공기업평가원에서 2019. 7월 완료한 타당성조사 결과를 요약하면 다음과 같음.

① 경제적 타당성 부문

- 총편익 21,686백만원, 총비용 70,580백만원으로 추정되어 순 편익이 △48,894백만원정도 부족한 것으로 분석되었으며, 순현재가치(NPV)³⁹⁾, 편익비용비(B/C ratio)⁴⁰⁾, 내부수익률(IRR)⁴¹⁾에서 경제적 타당성은 매우 미흡한 것으로 보임.

39) NPV (Net Present Value) : 사업추진으로 발생하는 총편익의 현재가치에서 사업에 투입되는 총비용의 현재가치를 차감한 값으로 나타내며, “0” 보다 클 경우 경제적타당성이 있는 것으로 평가함

40) B/C ratio : 현재가치로 할인된 편익을 현재가치로 할인된 비용으로 나누어 평가하며, “1” 보다 클 경우 경제적타당성이 있는 것으로 평가함

41) IRR (Inter Rate of Return) : 총비용의 현재가치와 총편익의 현재가치가 일치하는 할인율을 의미하며, 내부수익율이 높을수록 경제적타당성이 있는 것으로 평가함 (내부수익율 > 할인율)

경제적 타당성	NPV	-489억원	NPV < 0 → 미확보
	B/C ratio	0.3072	B/C ratio < 1 → 미확보
	IRR	-1.43%	IRR < 할인율(4.5%) → 미확보

② 재무적 타당성 부문

- 임대완료 시점인 2052년을 기준으로 총현금유입 177,446백만원, 총현금유출 142,809백만원으로 추정되어 34,637백만원 정도의 이익이 예상되는 것으로 분석되었으며, 순현재가치(FNPV)⁴²⁾, 수익성지수(PI)⁴³⁾, 내부수익률(FIRR)⁴⁴⁾에서 재무적 타당성을 미확보하고 있음.

재무적 타당성	FNPV	-25,464	FNPV < 0 → 미확보
	PI	0.6738	PI < 1 → 미확보
	FIRR	0.52%	FIRR < 할인율(4.5%) → 미확보

42) FNPV (Financial Net Present Value) : 현금의 유입과 유출을 자본의 기회비용으로 할인하여 현재가치화한 값이며, “0” 보다 클 경우 재무적타당성이 있는 것으로 평가함

43) PI (Profitability Index) : 사업을 통해 유입된 현금의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 비율을 나타내며, “1” 보다 클 경우 재무적타당성이 있는 것으로 평가함

44) FIRR (Financial internal rate of return) : 사업을 통한 현금의 유입과 유출의 현재가치가 일치하도록 하는 할인율을 의미하며, 내부수익율이 높을수록 재무적타당성이 있는 것으로 평가함 (내부수익율 > 할인율)

③ 정책적 타당성 부문

- 본 사업은 정부의 주거복지방향과 부합하고 도시개발사업 지구내 거주민 및 대구시내 저소득층에게 입지가 양호한 신규 공동주택을 저렴한 비용으로 공급할 필요에 따른 것으로 정책성은 보통으로 판단됨,
- ▶ 지방공기업평가원의 안심뉴타운 행복주택 건립사업 검토의견은 경제성 및 재무적 타당성은 확보하지 못하였으나, 도시개발사업에 따라 반드시 건설하여야 하는 법정사항임과 동시에 사업지구내 청년계층의 주거안정에 기여한다는 측면에서 공공성을 확보하고 있어 정책적 타당성은 양호로 분석되었으며, 종합검토결과는 타당성이 보통으로 평가되었음.

④ 파급효과 측면

- 생산 및 부가가치 유발효과 735억원, 고용유발효과 499명, 소득유발효과 139억원으로 대구지역경제 활성화 및 고용확대에 긍정적인 효과가 있는 것으로 나타남.

⑤ 재원조달 측면

- 총사업비 813억원 중 임대보증금 160억원, 단지내 상가분양 수입 27억원, 주택도시기금차입 174억원 및 국고보조금 131억으로 조달한 후 부족한 재원 321억원은 대구도시공사 자체재원으로 조달할 예정임.
- 대구도시공사 자체재원인 321억원 중 280억원은 용지비로 안심뉴타운 도시개발사업 사업기간 중 투입이 완료됨에 따라, 동 사업에

필요한 자원 조달에는 어려움이 없을 것으로 판단됨.

⑥ 부채영향 측면

- 동 사업추진 시 주택도시기금 차입으로 금융부채 174억원, 임대보증금으로 영업부채가 160억원 증가하나, 사업기간 중 증가된 부채 금액을 반영한 공사의 부채비율이 134%이하로 유지될 것으로 전망되어 정부의 부채비율 상한 기준인 250%⁴⁵⁾ 이내 달성에 문제가 없을 것으로 예상됨.

□ 종합의견

- 본 사업은 도시개발법 및 도시개발업무지침에 의거 도시개발사업 시행시 임대주택 의무건설비율(15%)에 따라 조성된 공동주택지에 건립되는 30년 공공임대주택단지로서,
- 지방공기업평가원 타당성분석 결과, 경제성과 재무성 분석은 매우 미흡, 정책성 검토에서는 양호로 종합검토결과는 보통으로 평가되었음.
- 그러나, 대구도시공사의 설립목적인 시민생활 안정과 공공복리 증진에 기여하고 청년층의 주거디딤돌이 되어 사회출발선에 있는 2030세대에게 새로운 희망을 줄 수 있다는 취지에서 행복주택 건립의 필요성은 있음.

45) 2019년도 지방공사채 발행한도 운영기준

- ◆ (목적) 공사채발행 승인심사시 행안부 부채중점관리기관의 부채감축계획에 따른 연도별 부채목표비율과 연계하여 사채발행한도를 적용함으로써 지방공사·공단 재무건전성 강화 및 경영 정상화 도모
- ◆ (한도비율) 도시공사 : '18년부터 250%

○ 현 정부 또한, 주거복지로드맵을 통해 2022년 공적 임대주택 재고 200만 호, 재고율 9% 달성 목표를 제시하였음. 이는 무주택 서민의 주거비 부담경감을 위해 공적 임대주택 공급을 확대하여 수혜대상을 넓혀서 공공성을 강화하고자 하는 정부의 임대주택 공급계획과도 일맥상통함.

○ 대구의 임대주택 현황을 보면,

－ '18년 1분기 기준, 51,291호의 재고량이 있으며, 이는 전국 공동주택 재고량의 9.3%에 해당되며, 특히 동구는 전국 및 대구시에 비해 항상 높은 상태였으며, 또한 지속적으로 증가 추세를 나타내고 있음.

<임대주택 재고 비율 추이>

(단위 : 천호)

구 분		2014년	2015년	2016년	2017년	2018. 1분기
임대 주택 재고량	전국	837.3	897.6	967.0	1,035.9	1,052.6
	대구	36.5	39.6	46.2	50.5	51.3
	동구	7.3	7.3	8.8	9.9	10.7
비율	전국	9.4%	9.7%	10.2%	10.5%	10.5%
	대구	7.6%	8.0%	8.8%	9.2%	9.3%
	동구	11.6%	11.25%	12.9%	13.8%	14.5%

〔자료 : Reps 3.0(부동산 114)〕

－ '16년말 기준, 대구시 임대주택 36,269호(77.4%)를 LH공사에서 운영하고 있으며, 대구도시공사는 7,307호(15.6%)를 운영하고 있으며, 특히 동구 임대주택은 7,849호(90.6%)를 LH공사에서, 대구도시공사는 104호(12.0%)를 운영하고 있음.

<임대주택 운영주체별 현황>

	총 계		대구도시공사		LH공사		민간	
	호	비율	호	비율	호	비율	호	비율
대구	46,846	100%	7,307	100%	36,269	100%	3,270	100%
중구	739	1.6%	240	3.3%	499	1.4%	-	-
동구	8,664	18.5%	104	1.4%	7,849	21.6%	711	21.7%
서구	-	-	-	-	-	-	-	-
남구	150	0.3%	-	-	150	0.4%	-	-
북구	8,763	18.7%	-	-	8,663	23.9%	100	3.1%
수성구	4,700	10.0%	3,722	50.9%	978	2.7%	-	-
달서구	12,381	26.4%	2,824	38.6%	9,557	26.4%	-	-
달성군	11,449	24.4%	417	5.7%	8,573	23.6%	2,459	75.2%

〔자료 : 대구시 주택통계연감 2017(2016년 말 기준)〕

- 동구의 임대유형별 세부 현황을 보면('18년 5월 기준),
국민임대주택이 5,553호로 전체의 49.7%로 가장 높음.

<동구 임대주택 유형별 현황>

구 분	단 지		세 대		비 고
	단지수	비율	호	비율	
합 계	116	100%	11,177	100%	
국민임대	9	7.8%	5,553	49.7%	
영구임대	3	2.6%	1,952	17.5%	
행복주택	1	0.9%	1,088	9.7%	
20년임대	43	37.1%	394	3.5%	전체 LH공사, 다가구주택
10년임대	34	29.3%	1,593	14.3%	전체 LH공사
5년임대	2	1.7%	349	3.1%	대구도시공사
장기전세	24	20.7%	248	2.2%	전체 대구도시공사, 다가구주택

〔자료 : 마이홈 포털 사이트〕

- 현재까지 행복주택은 LH공사가 모두 건립하였고 대구시내 행복주택은 총 4개 단지 3,116호로 그 중 동구 혁신도시 내 1개 단지 1,088호, 북구 연경동 내 1개 단지 600호, 달서구 대곡2지구 내 1개 단지 408호, 달성군 테크노폴리스 내 1개 단지 1,020호가 있음.
- 향후 대구도시공사도 총 1,128호의 행복주택을 건립할 계획이며, 현황은 불임과 같음.

- 다만, 계획한 대로 임대시기를 완료하기 위해서는 인근 지역 원룸형 주택 등과 차별화될 수 있는 전략도 필요할 것으로 보임.

【붙임】

<대구도시공사의 임대주택 건립현황 및 계획>

구 분	사업지구	건립유형							공급 시기	입주 (예정) 일자	비 고
		계	장기 임대	국민 임대	영구 임대	행복 주택	매입 임대	전세 임대			
계		5,534	994	512	98	1,128	2,108	694			
도시 개발	소계	1,912	994	146	—	772					
	죽곡청아람 5단지	88	88	—	—	—			‘15. 5	‘17. 10	입주
	북죽곡 제일풍경채	146	—	146	—	—			’17. 4	‘17. 8	
	수성알파시티 청아람	262	106	—	—	156			’20. 6	‘21. 6	공사중
	안심뉴타운 행복주택	366	—	—	—	366			’22. 1	‘23. 1	설계중
	대구대공원 임대주택	1,050	800	—	—	250			’24. 2	’25. 2	설계 준비중
도시 재생	소계	454	—	—	98	356					
	북현	278	—	—	98	180			’22. 3	’23. 2	설계중
	원대	9	—	—	—	9			’21. 3	’21. 12	계획중
	비산	60	—	—	—	60			’22. 7	’23. 4	
	송현	27	—	—	—	27			’21. 6	’22. 1	
	미래비즈니스 발전소	80	—	—	—	80			’21. 11	’22. 10	설계중

4. 질의 및 답변 요지

질	의	답	변
○ 현재 건립된 행복주택의 입주현황 및 안심뉴타운 행복주택의 경우 임대료가 100% 가능한지? 임대료가 부실할 경우 대책은?		○ 동구 신서혁신도시의 경우 임대 물량 1,088호중 '18.9월 당시 공실은 199호(18.2%)였으나, 6개월이상 공가가 지속될 경우 임대조건을 완화하여 줄 수 있는 규정을 적용하여 '19.10월 현재 55호(5%)로 공가를 줄임. 안심뉴타운은 지하철 인접 등으로 100% 임대료가 가능하리라 예상하나, 6개월이상 공가가 지속 발생한다면 신서혁신도시처럼 임대 조건 완화 등의 계획도 검토하고 있음.	

5. 토론요지

- 없음

6. 수정안 요지

- 없음

7. 심사결과

- 원안 가결(재석위원 전원 찬성)

8. 소수의견 요지

- 없음

9. 기타 필요한 사항

- 없음