

## 안심뉴타운 행복주택 건립사업신규투자사업 타당성 검토(안)

의안 번호	5543
----------	------

제출년월일 : 2019. 10.

제 출 자 : 대구광역시장

□ 제출근거 : 지방공기업법 제65조의3

□ 제출사유 : 신규 투자사업(안심뉴타운 행복주택 건립사업)의 타당성 검토

□ 제안사유

- 안심뉴타운 도시개발사업 지구내 행복주택 건립을 통하여 청년층 주거비 완화 및 중산층 진입을 위한 주거사다리를 구축하고,
- 낙후된 지역의 공공임대주택단지 건설을 통하여 지역활성화 및 도시재생효과가 기대되는 사업에 우리시 산하 공기업인 대구도시공사가 시행하기 위하여 「지방공기업법」에 의한 신규 투자사업의 타당성을 의결 받고자 제안함.

□ 주요내용

- 위 치 : 동구 안심뉴타운 도시개발사업 지구내 1BL
- 면 적 : 15,400㎡ (4,658 \* 3.3㎡)
- 사업규모 : 행복주택 366세대
- 사 업 비 : 813억원 (용지비 281, 건축비 456, 부대비 28, 예비비 48)
- 사업기간 : 2019 ~ 2022년
- 사업시행자 : 대구도시공사

□ 타당성 검토 결과 (경제성 분석)

- 순현재가치(NPV) : -48,894백만원 < 0
- 편익비용비(B/C) : 0.3072 < 1
- 내부수익률(IRR) : -1.43% < 4.5%(사회적 할인율)

□ 사업시행 의견

- 도시개발사업에 따라 반드시 건설하여야 하는 의무규정 사항 (15%)에 의해 조성된 공공주택용지에 건립되는 공공임대주택단지  
지로,
- 지방공기업평가원의 타당성 검토 결과 경제성 및 재무성 분석은 매우 미흡으로 평가 되었으나 정책성 검토에서는 양호로 평가 되었으며,
- 전세대 행복주택 공급을 통해 청년주거 안정과 공공복리 증진에 기여하는 점을 감안하여 안심뉴타운 행복주택 건립사업을 추진하는 것이 타당함.

※ 별첨 : 안심뉴타운 행복주택 건립사업 신규투자사업 타당성 검토안

# 안심뉴타운 행복주택 건립사업 신규투자사업 타당성 검토(안)

2019. 10.



# 안심뉴타운 행복주택 건립사업 - 신규투자사업 타당성 검토(안) -

☞ 안심뉴타운 도시개발사업 지구내 청년층의 주거비 부담을 완화하고 젊은층의 역외유출현상을 막아 도시활력 증진을 위한 안심뉴타운 행복주택 건립사업을 추진하고자 함

## 1 사업 개요

- 사업명 : 안심뉴타운 행복주택 건립사업
- 위치 : 동구 안심뉴타운 도시개발사업 지구내 1BL
- 대지면적 : 15,400㎡ (4,658 \* 3.3㎡)
- 사업비 : 813억원 (용지비 281, 건축비 456, 부대비 28, 예비비 48)
- 사업기간 : 2019 ~ 2022년
- 건립규모 : 행복주택 366세대
- 추진경과
  - 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

## 2 주택건설계획(안)

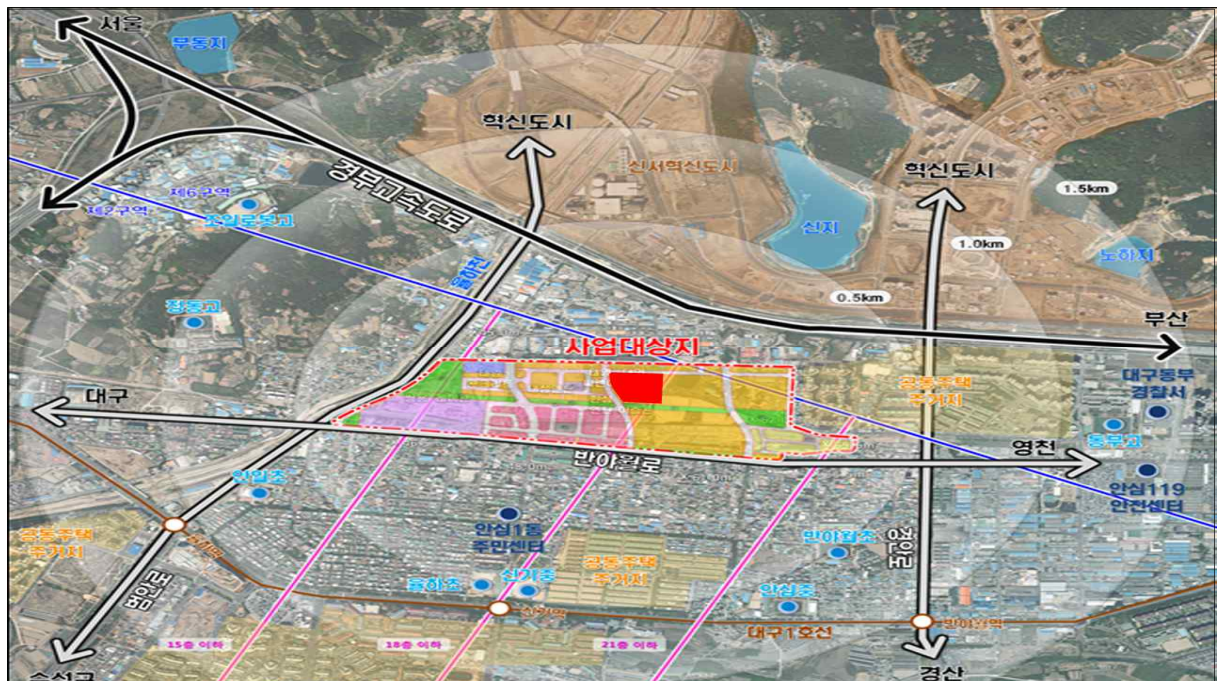
### ○ 입지여건

- 위 치 : 대구시청에서 9km, 안심뉴타운 지구내 위치
- 교통환경 : 남측 1.4km 지점 지하철 1호선 신기역, 반야월역 위치, 서측 2km 지점 동대구 I.C 위치, 반야월로 인접
- 주변환경 : 사업대상지 북측으로 신서혁신도시가 위치하고, 남측으로 율하택지지구 등의 대규모 주거지역이 위치

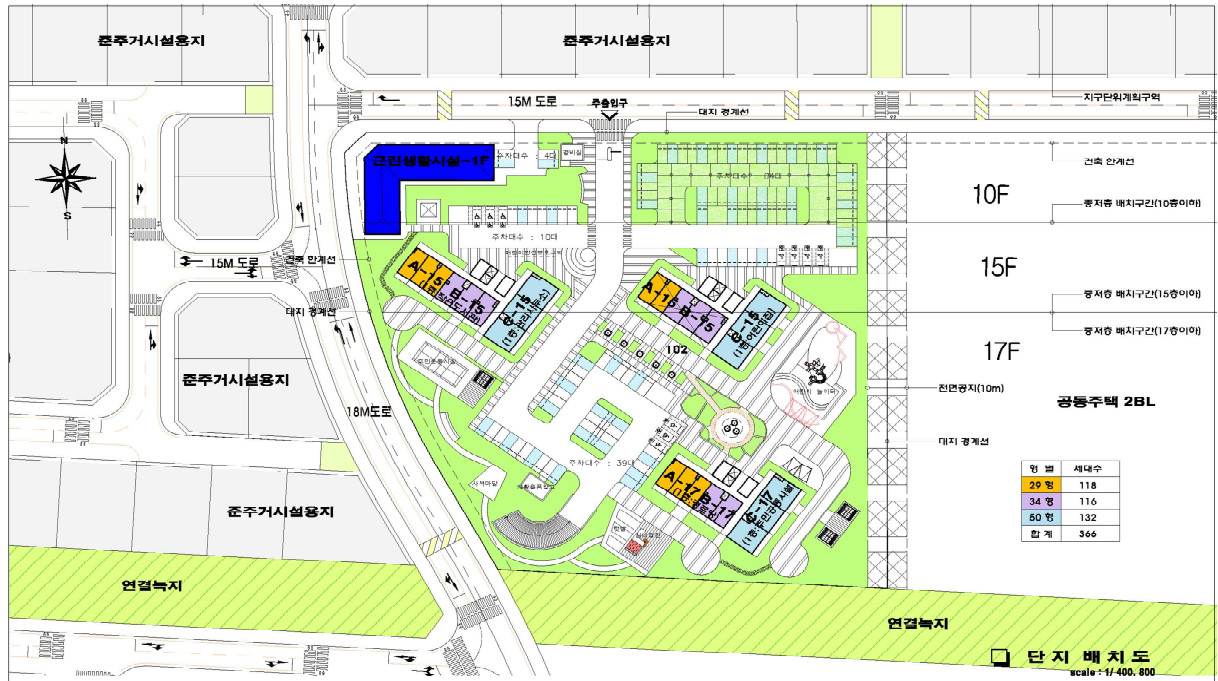
### ○ 주택건설계획(안)

연 면 적	32,476.51 m <sup>2</sup>			
건축면적	2,225.00 m <sup>2</sup>			
건 폐 율	14.45 %			
용 적 륜	147.38 %			
세 대 수 (행복주택)	계	13평형(29m <sup>2</sup> )	15평형(36m <sup>2</sup> )	20평형(50m <sup>2</sup> )
	366호 (100%)	118호 (32%)	116호 (32%)	132호 (36%)

### ○ 위치도



## ○ 배치도



## 3 투자타당성 검토

## ○ 총사업비

(금액 : 백만 원)

구 분	총사업비	경제성	재무성	비 고
계	81,314	77,123	75,166	
용 지 비	28,076	25,593	25,765	토지보상비, 용지부대비용
건 축 비	45,554	44,092	42,271	행복주택 및 근린생활시설
부 대 비	2,844	2,753	2,639	직접인건비, 판매비, 일반관리비
예 비 비	4,840	4,685	4,491	총사업비의 10% 적용

## ○ 재원조달

(금액 : 백만 원)

총사업비	재정지원	기금융자	공사자금	입주자등
81,314	13,092	17,455	32,050	18,717
100%	16.1%	21.5%	39.4%	23%

## ○ 임대보증금 및 월임대료

(금액 : 천원)

전용면적	보증금	월임대료
29㎡ (118호)	31,796	118
36㎡ (116호)	39,347	145
50㎡ (132호)	57,942	215

## ○ 경제성검토 결과 : 매우 미흡

(단위 : 백만 원)

구 분		금 액	비 고
편익-비용 분 석 (현재가치)	총 편 익	21,686	주거공간제공 편익 + 상업시설이용 편익
	총 비 용	70,580	총사업비 + 운영비 - 토지잔존가치
	순 편 익	△48,894	순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	△48,894	NPV < 0 → 미확보
	B/C ratio	0.3072	B/C ratio < 1 → 미확보
	IRR	-1.43%	IRR < 할인율(4.5%) → 미확보

## ○ 재무성검토 결과 : 매우 미흡

(단위 : 백만 원)

구 분		금 액	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	177,446	보증금, 임대료, 국고보조금 수입
	총현금유출	142,809	투자비, 수선유지비, 보증금반환, 법인세
	순현금흐름	34,637	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	△25,464	FNPV < 0 → 미확보
	PI	0.6738	PI < 1 → 미확보
	FIRR	0.52%	FIRR < 할인율(4.5%) → 미확보

## ○ 정책성검토 결과 : 양호

- 정부의 주거복지 정책방향과 부합하며, 대구시내 청년층에게 입지가 양호한 신규 공동주택을 저렴한 비용으로 공급할 필요가 있음
- 사업대상지의 낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 쇠퇴지역으로 분석됨
- 파급효과

구 분	생산유발효과 (억 원)	부가가치유발효과 (억 원)	소득유발효과 (억 원)	고용유발효과 (명)
전 국	990	326	199	710
대 구	541	194	139	499

## ○ 종합검토결과 : 보통

- 안심뉴타운 행복주택 건립사업은 경제성과 재무성이 매우 미흡하나, 도시개발사업에 따라 의무적으로 건설하여야 하는 법정사항임과 동시에 사업지구내 청년층의 주거안정 기여측면에서 강한 공공성을 확보하고 정부의 주거복지정책에 부합함에 따라 종합의견은 보통으로 평가함

## 4 사업시행 의견

- 안심뉴타운 행복주택 건립사업은 도시개발법 제21조의3 및 도시개발업무 지침 2-8-5-3에 따라 영구임대, 국민임대, 행복주택(30년)의 공공임대주택만 건립 가능하며,
- 정부 및 대구시 청년주거정책을 이행할 행복주택 후보지가 절대적으로 부족한 상황에서 공사가 보유중인 공공임대주택 건립용지에 행복주택을 공급하여 청년층 주거비 완화 및 중산층 진입을 위한 주거사다리를 구축하고,



- 또한 공사의 설립목적인 시민생활 안정과 공공복리 증진에 기여하고 청년층의 주거안정을 도모하기 위해 안심뉴타운 행복주택 건립사업을 대구도시공사의 신규사업으로 추진하고자 함

## 5 향후 추진계획

- 2020. 6월 : 사업계획승인
- 2020. 9월 : 공사발주
- 2020. 11월 : 착공
- 2022. 12월 : 준공