

갈산공원 개발사업 신규투자사업 타당성 검토안

의안 번호	6576
----------	------

제출년월일 : 2023. 2.

제 출 자 : 대구광역시장

- ☐ 제출근거 : 지방공기업법 제65조의3
- ☐ 제출사유 : 신규투자사업 타당성 검토
- ☐ 제안사유

- 성서산업단지내 갈산공원은 민간공원조성 특례사업으로 추진하였으나 산업단지 지가상승분 부담 등 사업성 부족으로 민간사업자가 사업을 포기(‘20.6.8.)하고 도시계획시설(공원)결정이 실효(‘20.7.1.)되어 산업단지내 녹지보전 및 근로자 휴식공간을 조성하고자 공공개발사업으로 추진 중이며, 갈산공원 개발사업의 지방공기업평가원 타당성검토 결과 정책성은 타당성 기준 충족하고, 경제성, 재무성은 미흡하지만 산업단지 난개발 방지 및 산업단지 활성화를 위해 신규사업 추진이 타당하다고 판단되어
- 우리시 산하 공기업인 대구도시개발공사가 사업을 시행하기 위하여 「지방공기업법」에 의한 신규투자사업으로 의결받고자 제안함.

☐ 주요내용

- 위 치 : 대구광역시 달서구 갈산동 산51-2번지 일원
- 면 적 : 167,528㎡(국공유지12.4%, 사유지87.6%)
- 도 시 계 획 : 자연녹지, 일반산업단지, 재생사업지구(지구단위계획구역)
- 사업비/사업기간 : 540억원 / 2023년 ~ 2027년
- 개 발 방 법 : 「산업입지법」에 의한 일반산업단지 개발사업
- 사업시행예정자 : 대구도시개발공사

☐ 타당성 검토결과

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

※ 별첨 : 갈산공원 개발사업 신규투자사업 타당성 검토안

갈산공원 개발사업 신규투자사업 타당성 검토안

2023. 2. .



갈산공원 개발사업 신규투자사업 타당성 검토안

- 성서산업단지내 갈산공원에 대해 공원실효 대비 민간공원조성 특례 사업으로 추진하였으나 산업단지 지가상승분 부담 등 사업성 부족으로 민간사업자 사업포기('20.6.8.) 및 공원실효('20.7.1.)
- '준공된 산업단지 개발사업' 형태로 공공개발하여 근로자 휴식 공간 제공 및 토지보상 추진

I 사업개요

- 위 치 : 달서구 갈산동 산51-2번지 일원
- 면 적 : 167,528㎡(50천*3.3㎡)
- 사업기간 : 2023년 ~ 2027년
- 사 업 비 : 540억원 (용지비324, 공사비126, 기타90)
- 관리계획 : 자연녹지지역, 근린공원(20천㎡), 주차장(16천㎡, 3개소)
 - ※ 재생계획 : 근린공원(167천㎡), 주차장(16천㎡, 3개소)
- 개발방식 : 「산업입지법」에 의한 일반산업단지 개발사업
- 그간 추진현황
 - 2020년 6월 : 민간공원조성 특례사업 추진 포기(민간사업자)
 - ➡ 지가상승분 재투자에 따른 사업성 부족
 - 2020년 7월 : 장기미집행 도시계획시설(갈산공원) 실효
 - 사업추진 협조 요청 (대구시→도시개발공사)
 - 2020년 8월 ~ 2021년 2월 : 기본구상, 입주수요조사용역 추진
 - 2021년 6월 : 사업타당성 확보방안 협의완료 (대구시, 도시개발공사)
 - ➡ 필요시 市 재정투입 등 적자보전대책 강구
 - 2021년 8월 ~ 22년 2월 : 신규투자사업 타당성 검토 추진 (지방공기업평가원)
 - 2022년 11월 : 사업추진심의위원회 심의(도시개발공사)
 - 2022년 12월 : 이사회 의결(도시개발공사)

○ 위 치 도



II 계획의 배경 및 입지여건

■ 계획의 배경

- 성서산업단지 내 위치하고 있는 장기미집행 도시공원(舊 갈산공원)이 「국토계획법」 제48조 및 같은 법 제42조에 따라 실효(일몰제, 2020. 7. 1.)
- 도시계획시설(공원) 결정 실효에 따라 성서산업단지 및 재생사업지구의 난개발 방지 및 녹지공간 확보가 필요

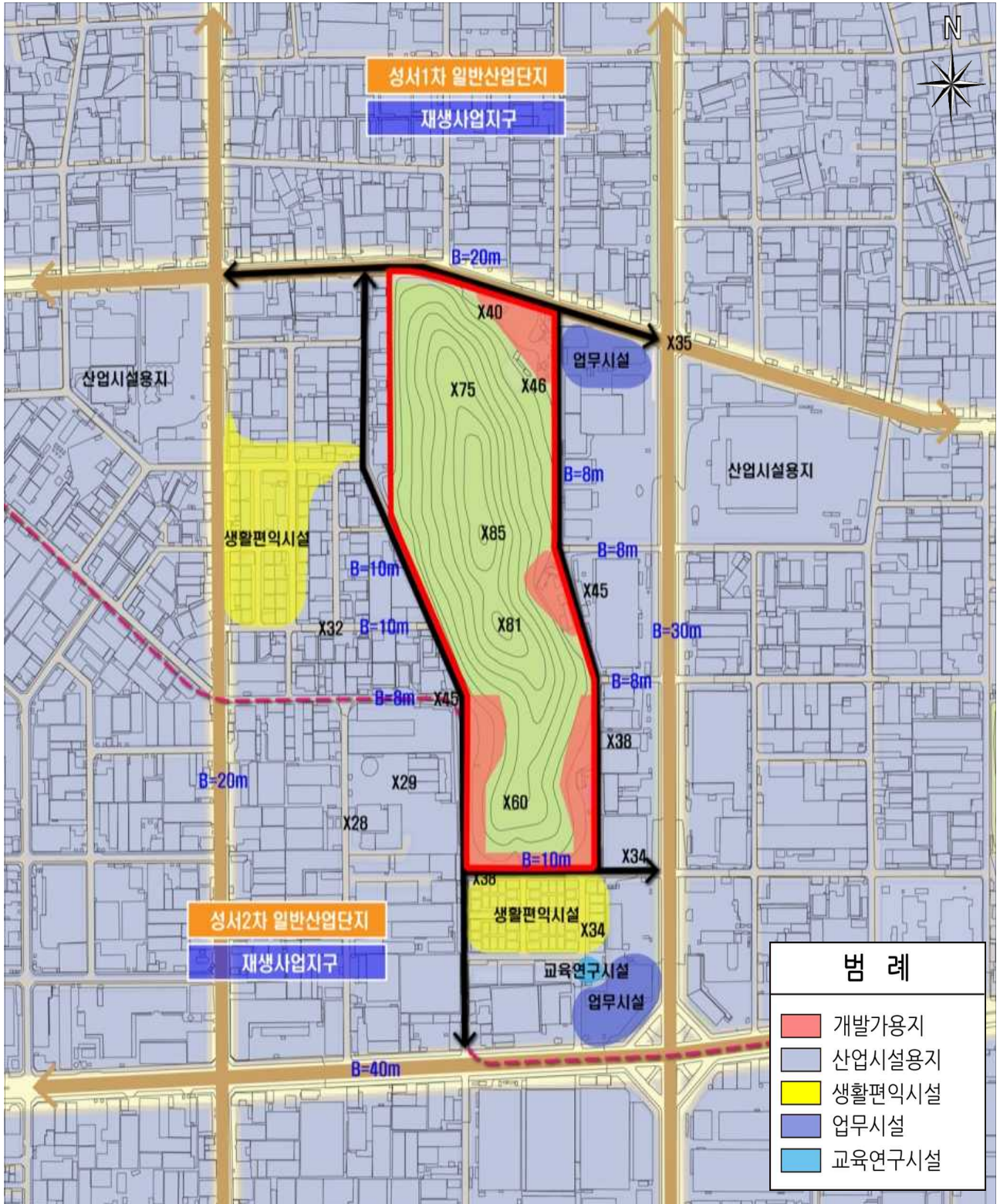
■ 입지여건

- 대상지는 달서구 갈산동 일원으로 성서1차산업단지 및 재생사업지구 내 위치
- 인근 성서산업단지, 출판산업단지과 성서택지, 용산택지, 장기택지 등이 입지하고, 서측으로 낙동강이 흐르고 있어 전체적으로 개발여건 양호
- 대상지 북측에 국도30호선과 도시철도 2호선이 통과하고 있어 지역 내 교통 접근성 양호

< 대상지 입지여건 >



< 대상지 현황종합분석 >



※ 개발가용지 선정기준

- 경사도 17°이하(대구광역시 도시계획조례 제20조 개발행위허가의 기준)
- 생태자연도 3등급지(자연환경보전법 제34조 생태·자연도의 작성·활용)
- 비탈면의 수직높이 15m이하(산지관리법 시행규칙 별표1의3 산지전용허가기준의 세부사항)

Ⅲ 수요조사 결과

■ 조사개요

- 조사방법 : 비대면 전화조사 및 이메일, FAX 등 정보통신을 이용한 조사
- 조사기간 : 2020년 11월 23일 ~ 2021년 2월 20일
- 조사대상기업
 - 산업시설용지 : 대구, 경북(경산, 구미, 칠곡 등 대구 인근지역) 소재 기업
 - ➔ 성서산단재생계획에 따른 특화업종 위주로 조사
 - 지원시설용지 : 대구, 경북(경산, 구미, 경주, 포항 등) 소재 기업

구 분	조사대상업체수	회수기업수	회수율 (회수기업/조사대상)
지원시설용지	5,012	309	6.2%
산업시설용지	4,122	312	7.6%

■ 조사결과

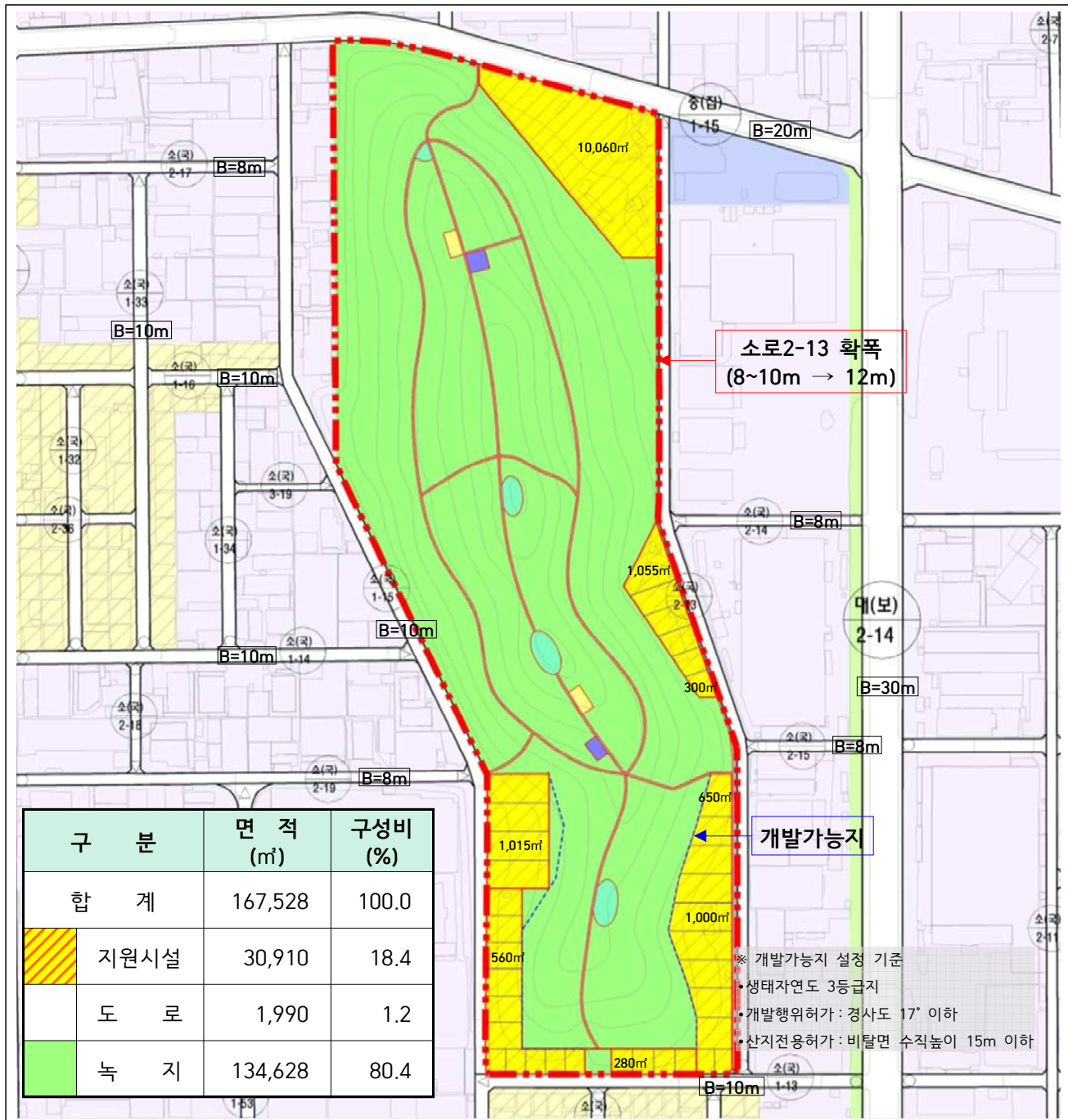
- 산업시설용지 및 지원시설용지에 대한 수요조사결과 개발가능면적(30,910m²) 이상으로 수요가 있는 것으로 조사됨

구분	입주의향 업체수	평균요구면적 (m ²)	총 수요면적 (m ²)	비고
지원시설용지	24	2,406.3	57,750	
산업시설용지	25	2,531.8	63,294	

IV 개발구상(안)

○ 개발방향

- 개발가용지 및 사업타당성을 고려한 합리적 개발방안 구상
- 산업단지 내 난개발 방지 및 공원조성으로 주변지역 활성화
- 성서산업단지 재생계획과의 연계를 고려하여 지원시설용지로 계획



V 사업타당성 검토결과

○ 총 사업비

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
계	53,937	100.0	
용 지 비	32,409	60.1	토지보상비, 토지부대비
조 성 비	12,589	23.3	공사비, 조사설계비 등
기 타	8,939	16.6	
부 대 비	2,045	3.8	직접인건비, 판매비, 일반관리비
예 비 비	4,623	8.6	상기금액의 10%
금융비용	2,271	4.2	1.85%/연 이자율 적용

※ 경상금액 기준으로 물가상승률 2.13%/연 반영

○ 경제적 타당성 - 미흡

구 분	금액(백만원)	비고
편익	총편익 90,709	상업시설이용편익
비용	총비용 200,823	총사업비+운영비-토지잔존가치
분석	순편익 △110,114	순편익 < 0 → 경제성 미확보
경제성	NPV △110,114	NPV < 0 → 경제성 미확보
	B/C ratio 0.45	B/C ratio < 1 → 경제성 미확보
	IRR 0.35%	IRR < 할인율(4.5%) → 경제성 미확보

○ 재무적 타당성 - 미흡

구 분	금액(백만원)	비고
수지	현금유입 52,238	분양수입
분석	현금유출 53,937	투자비, 금융비용
	순현금흐름 △1,699	순이익 < 0 → 재무성 미확보
재무성	FNPV △3,493	FNPV < 0 → 재무성 미확보
	PI 0.91	PI < 1 → 재무성 미확보
	FIRR 0.37%	FIRR < 할인율(4.5%) → 재무성 미확보

○ 정책적 타당성 - 다소 양호

- 전체 사업대상지 면적 167,528m²의 18.45%에 해당하는 30,910m²의 부지에 지원시설이 도입될 예정이나, 대상지 주변의 상업시설 수급상황을 고려하면 당해 시설 도입의 필요성이 큰 것으로 보기는 어려움
- 대구시의 지역쇠퇴도 관점에서 달서구 및 이곡2동은 쇠퇴도시인 것으로 나타나 당해 사업이 수행될 경우 도시재생활과를 기대할 수 있음

○ 종합검토 결과 - 다소 미흡

- 당해 사업은 경제성과 재무성은 타당성을 확보하지 못하고 있으나, 주변 지역이 쇠퇴도시인 것을 감안하면 도시재생활과는 기대할 수 있음

V 검토의견

- 본 사업은 산업단지 내 실효된 도시공원을 재조성하고 지원시설을 확충하여 산단 내 휴식공간 확보와 산단 활성화에 그 목적 있고, 사업시행에 따라 도시재생활과 등 정책성은 다소 양호
- 사업타당성 검토결과 경제성 및 재무성이 미흡한 것으로 분석되었으나, 예상손실분은 市 재정으로 지원할 예정
- 산업단지의 난개발 방지 및 녹지 공간 조성에 따른 산업단지 활성화를 위해 공영개발 추진이 필요하다고 판단됨

Ⅵ

향후추진계획

- '23. 2월 : 시의회 의결
- '23. 4월 : 사업추진 협약 체결 (대구시, 도시개발공사)
- '23. 하반기 : 조사설계용역 착수
- '24. 상반기 : 산업단지 개발계획 및 실시계획 변경 승인
- '24. 하반기 : 보상업무 착수
- '25. 상반기 : 공사착공
- '27. 상반기 : 공사 및 사업준공. 끝.