

「구미일반산업단지 개발사업 동의안」

검 토 보 고 서

1. 제 출 자: 구 미 시 장

2. 제안이유

- 기업체 투자유치, 일자리 창출 및 지역경기를 활성화하고 신공항 배후도시의 개발수요(전략산업, 물류 등)에 적극 대응하며
- 구미국가산업단지의 분양토지보다 소규모 산업시설용지를 필요로 하는 중소기업들의 수요에 맞는 일반산업단지 개발사업에 대하여
- 「지방공기업법」 제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토)에 따라 전문기관의 타당성 검토를 완료하고 시의회 의결(사업동의)을 받고자 함.

3. 주요내용

가. 사업개요

- (1) 사 업 명 : 구미일반산업단지 개발사업
- (2) 사업위치 : 구미시 장천면 묵어리 산170-2번지 일원
- (3) 사 업 량 : 98만 m^2 (30만평) ※ 산업시설용지 60만 m^2 (18만평)
- (4) 사업기간 : 2026 ~ 2030년(준공)
- (5) 사 업 비 : 3,096억원
- (6) 추진방법 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 공영개발
- (7) 사업시행자 : 구미도시공사
- (8) 사업타당성 검토 : 지방공기업평가원

나. 업종배치계획 및 입주수요조사 결과

(1) 입주수요조사 결과

- (전체) 입주의향 기업 135개사 (면적 : 1,431,290㎡, 245%)
- (업종배치기준) 입주의향 기업 77개사 (면적 : 852,140㎡, 146%)

(2) 업종배치계획 *수요조사결과 반영

- C26 전자, 컴퓨터, 영상, 통신장비 제조업(28%), H 항공·창고운송(16%)
- C29 기타기계 및 장비 제조업(13%), C25 금속가공제품 제조업(13%)
- C22 고무, 플라스틱 제조업(11%), 기타 전기장비, 자동차, 화학 등(19%)

다. 타당성 검토결과

(1) 경제적 타당성¹⁾

구 분	순현재가치(NPV)	편익비용비율(B/C)	내부수익률(IRR)
기 준	NPV > 0	B/C > 1	IRR > 4.5%
결 과	475,471백만원	1.514	7.78%

(2) 재무적 타당성²⁾

구 분	재무적 순현재가치(FNPV)	수익성지수(PI)	재무적 내부수익률(FIRR)
기 준	FNPV > 0	PI > 1	FIRR > 4.5%
결 과	471백만원	1.002	4.62%

(3) 정책적 타당성³⁾

- 본 사업은 대구경북 신공항 건설에 따른 산업생태계 변화에 대응하여 맞춤형 산업단지를 조성하고 지역경제 활성화 및 균형발전 도모

구 분	생산유발효과	부가가치유발효과	소득유발효과	고용유발효과
경 북	2,263억원	1,022억원	631억원	1,471명
전 국	3,371억원	1,461억원	824억원	2,093명

- 1) 경제적 분석 : 국민경제 관점에서 구미 일반산업단지 개발사업이 추진됨에 따라 발생하는 비용과 편익 분석
 2) 재무성 분석 : 구미 일반산업단지 개발사업을 추진하는 사업시행자(구미도시공사)의 수익성 분석
 3) 정책적 분석 : 지역 내·외에 미치는 기여도, 지역사회 및 경제 전반에 미치는 영향 분석

4. 참고사항

○ 관계법령

- 「지방공기업법」 제65조의3

5. 검토의견

○ 본 동의안은

- 구미시 장천면 묵어리 산170-2번지 일원(약 98만 m^2)을 일반산업단지로 개발하기 위해 「지방공기업법」 제65조의3에 따라 시의회의 의결을 받고자 제출된 안으로,

○ 검토 결과,

- 「구미 일반산업단지 개발사업 타당성검토 용역 보고서」⁴⁾(이하 ‘보고서’) 159쪽에 따르면, 경제적 타당성을 평가한 결과, 현재 가치 기준으로 총편익은 1,400,919백만원, 총비용은 925,448백만원이며, 순현재가치(NPV)는 475,471백만원으로 산출되었음. 또한, 편익비용비율(B/C)은 1.51, 내부수익률(IRR)은 7.78%로 나타나, 모두 해당 사업이 경제적으로 타당하다는 결론을 도출함.
- 다음으로, 재무적 타당성 분석 결과(보고서 182쪽)에 따르면, 분양가가 0.34% 이내로 인하되고, 투자비가 0.26% 이내로 증가할 경우, 계획기간 내 분양률이 99.28% 이상이면 재무적 타당성을 확보할 수 있으나, 분양률이 99.28% 이하일 경우 재무적 타당성을 확보하기 어려운 것으로 보임. 따라서 사업 추진 시 공사의 전체 재무 실적을 고려하고, 효율적인 재정 지원을 위해 구미시와의 긴밀한 협력 체계를 구축하는 것이 필요하다고 판단됨.

4) 지방공기업평가원, 2024. 11.

- 또한, 정책적 타당성 분석 결과(보고서 215쪽)에 따르면, 본 사업은 대구경북 신공항 건설에 따른 산업 생태계 변화에 대응하여 맞춤형 산업단지를 조성하고 지역 경제 활성화 및 균형 발전을 목표로 하고 있으나 사업대상지 입주자와 관련하여 개발계획 기준에 맞지 않는 사항들이 다수 존재하므로, 관계 기관의 추가적인 협의와 보완이 필요하다고 판단됨.
- 게다가, 보고서 164, 167, 168쪽에 따르면, 구미도시공사는 산업단지 조성을 위한 주거시설용지(이주자택지)의 분양가격을 조성원가(453,442원/㎡)의 70%인 317,409원/㎡로, 주차장용지는 90%인 408,098원/㎡로, 산업시설 용지의 분양가격은 조성원가의 73.39%인 332,880원/㎡로 산정할 계획임.
- 이에 따른 구미시의 손실 보전액은 70,677백만원(분양수입의 약 27%)으로 예상되나 이에 대한 구미시의 재정 지원을 요구하고 있으므로 이에 대한 대책이 필요하며 자본금 출자가 이루어지지 않으면 사업 추진에 필요한 재원을 공사채 발행한도 내에서 조달할 수 없으므로 심도 있는 논의가 필요하다고 판단됨.

※ 별표 - 참고자료

○ 산업단지 지정 관련 비교

구분	일반산업단지	국가산업단지
지정권자	도지사 또는 시장 - 면적 30만㎡이상 → 도지사 - 면적 30만㎡미만 → 시장	국토교통부 장관
관련법률	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조
조성절차	현 정부 출범 당시 신규 후보지 공모 신청을 통해 지정 ※ 출범 정부 당 신규 국가산단 1회 선정	지자체에서 산업단지개발계획 수립하여 조성가능

* 출처: 구미시청 투자유치과