

# 「구미일반산업단지 개발사업 동의안」

## 심 사 보 고 서

### 1. 심사경과

가. 제출일자: 2024년 11월 18일

나. 제 출 자: 구 미 시 장

다. 회부일자: 2024년 11월 18일

라. 상정일자: 2024년 11월 26일

제282회 구미시의회 제2차 정례회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

### 2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자: 경제국장 김 영 철

#### 나. 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.

#### 다. 주요내용

## (가) 사업개요

- (1) 사 업 명 : 구미일반산업단지 개발사업
- (2) 사업위치 : 구미시 장천면 묵어리 산170-2번지 일원
- (3) 사 업 량 : 98만㎡(30만평) ※ 산업시설용지 60만㎡(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 타당성<sup>1)</sup>

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 타당성<sup>2)</sup>

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 타당성<sup>3)</sup>

- 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

## 라. 참고사항

### ○ 관계법령

- 「지방공기업법」 제65조의3

## 3. 검토보고의 요지 - 전문위원 임 기 동

### ○ 본 동의안은

- 구미시 장천면 묵어리 산170-2번지 일원(약 98만㎡)을 일반 산업단지로 개발하기 위해 「지방공기업법」 제65조의3에 따라 시의회의 의결을 받고자 제출된 안으로,

### ○ 검토 결과,

- 
- 1) 경제성 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

- 「구미 일반산업단지 개발사업 타당성검토 용역 보고서」<sup>4)</sup> (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, 계획 기간 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.
- 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 산업 단지 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

4) 지방공기업평가원, 2024. 11.

약 27%)으로 예상되나 이에 대한 구미시의 재정 지원을  
요구하고 있으므로 이에 대한 대책이 필요하며 자본금 출자가  
이루어지지 않으면 사업 추진에 필요한 재원을 공사채 발행  
한도 내에서 조달할 수 없으므로 심도 있는 논의가 필요하다고  
판단됨.

#### 4. 질의 및 답변요지: 생 략

#### 5. 토 론 요 지

- 제281회 구미시의회 임시회에 안건으로 제출 예정이었던 '구미일반  
산업단지 개발사업 사전동의안'과 본 동의안의 경제적 타당성 지표  
(순현재가치, 편익비용비율, 내부수익률)의 내용이 상이하다는 점에서  
검증되지 않은 자료를 근거로 의회의 동의를 받고자 했던 것은 관련  
부서와 구미도시공사의 성급한 판단이며, 이로 인해 본 동의안의 자료  
조차 신뢰성에 대해 의문이 들 수 밖에 없는 상황을 초래하였음.
- 또한, 조기 분양을 위해 조성원가인 1,496,360원(평당)이 아닌 110만원  
으로 설정하여 분양가 인하에 따른 손실보전액인 70,677백만원을  
구미시가 부담하게 하는 것은 분양가 인하에 대한 지속적인 기대  
심리를 조장하고 수익성을 보장할 수 없다는 점에서 과도한 부담을  
지우는 것이라고 볼 수 있음.
- 관련부서와 구미도시공사에서는 시의 재정 부담을 수반함에도

불구하고 해당 사업의 내용에 대한 충분한 검토와 논의가 이루어지지 않음. 추후에는 「지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 지침」(2024. 3. 12., 행정안전부 지방공공기관관리과)을 충분히 숙지하여 사업을 시행하기 바람.

- 또한, 신규사업 타당성 검증용역 완료 시점부터('24. 11월 중순) 단기간에 투자심의위원회 의결('24. 11. 15.(금)), 구미도시공사 이사회 의결('24. 11. 19.(화)) 및 구미시장 보고('24. 11. 19.(화))까지 이루어진 점은 사업 추진에 있어 지나치게 급박한 의사결정이 행해진 것으로 판단되므로 관련부서와 구미도시공사는 모든 절차와 논의가 충분히 이루어질 수 있도록 보다 신중하고 체계적인 자세로 접근하기 바람.

6. 소수의견의 요지: 없 음

7. 심 사 결 과: 본회의에 부의하지 않기로 의결함.