

## 「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 타당성<sup>1)</sup>

구분	순현재가치(NPV)	편익비용비율(B/C)	내부수익률(IRR)
기준	NPV > 0	B/C > 1	IRR > 4.5%
결과	475,471백만원	1.514	7.78%

### (2) 재무적 타당성<sup>2)</sup>

구분	재무적 순현재가치(FNPV)	수익성지수(PI)	재무적 내부수익률(FIRR)
기준	FNPV > 0	PI > 1	FIRR > 4.5%
결과	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

구분	생산유발효과	부가가치유발효과	소득유발효과	고용유발효과
경북	2,263억원	1,022억원	631억원	1,471명
전국	3,371억원	1,461억원	824억원	2,093명



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

**1 추진배경**

- 기업체 투자유치, 일자리창출(인구유입) 및 지역경기를 활성화하고  
신공항 배후도시의 개발수요(전략산업, 항공물류 등)에 적극 대응
- 기존 구미국가산업단지, 농공단지과 연계해 내륙 최대 산업단지와  
다양한 인프라를 통해 공항과 연결, 시너지 효과 창출
- 구미국가산단에 입주가 제한적인 중·소기업에 소규모 산업시설용지를  
공급하여 경북 최고의 산업도시로 도약

**2 사업개요**

- 사 업 명 : 구미 일반산업단지 개발사업
- 위 치 : 구미시 장천면 묵어리 산170-2번지 일원
- 사 업 량 : 98만㎡(30만평) ※산업시설용지 60만㎡(18만평)
- 사업기간 : 2026 ~ 2030년(준공)
- 사 업 비 : 3,096억원
- 추진방법 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 공영개발
- 사업시행자 : 구미도시공사

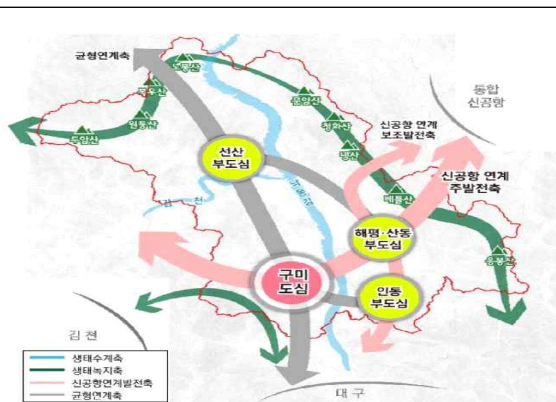
	
<p>사업 위치</p>	<p>사업구역</p>

### 3 추진경과

- 일반산업단지 개발사업 추진 요청(구미시→공사) '24. 1월
- 기본계획수립 및 사전타당성조사 용역 완료(구미시) '24. 3월
- 일반산업단지 개발사업 자료 이관(구미시→공사) '24. 3월
- 신규사업 타당성 검증용역(지방공기업평가원) 착수 '24. 6월
- 신규사업 타당성 검증용역(지방공기업평가원) 완료 '24. 11월
- 투자심의위원회 의결(공사) '24. 11. 15.
- 이사회 의결(공사) 및 구미시장 보고 '24. 11. 19.

### 4 개발환경

- (입지여건) 국도67호선과 가산IC(중앙고속도로)를 이용한 교통 및 물류가 용이하고 통합신공항과 약20km, 대상지 주변 10km 이내에 구미4산업단지 등 구미 주요산업단지 인접
- (법제도적 적합성) 「산업입지법」 및 관련 지침 등 일반산업단지 시행요건(시행, 개발계획, 지정제한, 사업계획 등)에 부합
- (상위계획 연계) 5산단(하이테크밸리)에 따른 장래 발전가능성을 고려하여 주변지역을 신산업과 신항주거중심으로 위상을 강화하고 강동생활권의 핵심기능인 신공항 배후도시 조성, 산업단지 조성 및 배후기능 부여

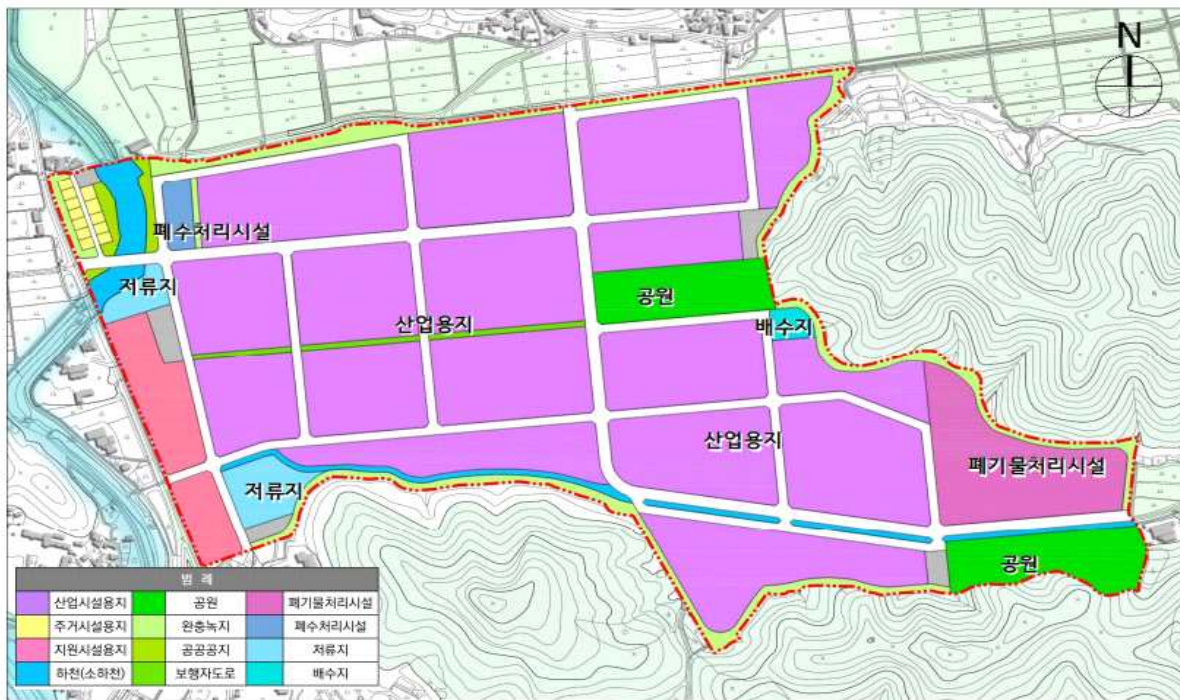


2040 구미도시기본계획



대구경북통합신공항 특별법

## 5 토지이용계획(안)



구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	비 고
총 계	981,700	100	
산업시설용지	582,495	59.3	
주거시설용지	5,086	0.5	
지원시설용지	33,552	3.4	
공공시설용지	360,567	36.8	
공원	53,628	5.5	근린공원 2개소
녹지	53,784	5.5	완충녹지
공공공지	6,117	0.6	
하천	12,112	1.2	금산천
소하천	14,707	1.5	묵어, 웅곡소하천
도로	125,335	12.8	
보행자도로	6,062	0.6	
주차장	11,727	1.2	
저류지	18,024	1.8	
배수지	3,494	0.4	
폐수처리시설	5,564	0.6	
폐기물처리시설	50,013	5.1	

## 6 업종배치계획 및 입주희망기업 수요조사 결과

### ○ 입주수요조사 결과

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

### ○ 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%)

## 7 총사업비

[단위:백만원]

구분	사업비	비고
합계	309,643	
투자비	286,462	
용지비	90,020	토지·지장물 등 보상비, 부담금, 취득세 등
조성비	156,119	조성공사비, 조사설계비, 제영향평가비 등
직접인건비	4,764	(용지비+조성비)의 1.86%
판매비	836	(용지비+조성비+직접인건비)의 0.32%
일반관리비	7,881	(용지비+조성비+직접인건비)의 3.02%
예비비	26,842	용지비~일반관리비의 10%
자본비용	22,489	준공시점까지의 순투입액에 연 3.25% 적용
이주대책손실	692	이주대책시행에 따른 비용 및 손실액

## 8 사업수입

[단위:백만원]

합계	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년
326,814	0	0	29,642	34,131	87,963	146,080	28,998

## 9 개발이익

[단위:백만원]

사업수입(A)	총사업비(B)	법인세 등(C)	개발이익(D=A-B-C)
326,814	309,643	6,620	10,551

## 10 타당성 검토 결과

### ○ 경제적 타당성

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%

### ○ 재무적 타당성

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%

### ○ 정책적 타당성

- 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

## 11 재무관리 계획

### ○ 필요재원: 316,263백만원

[단위:백만원]

구 분	금 액	구성비	비 고
필 요 재 원	316,263	100%	
총 사 업 비	309,643	97.9%	용지비, 조성비, 관관비, 예비비 등
법 인 세 등	6,620	2.1%	법정세율, 차입금의 실질 이자비용 가산

## ○ 재원조달 계획

- 사업자본금: 35,000백만원 출자 ('25년 상반기, 구미시⇒구미도시공사)
- 공사채 발행: 129,943백만원 (구미도시공사)

[단위:백만원]

구분	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
기초자본(A)	2,501	27,501	62,501	62,501	62,501
자본금 출자(B)	25,000	35,000	-	-	-
기말자본(C=A+B)	27,501	62,501	62,501	62,501	62,501
기초 총부채(D)	4,692	4,692	-	-	-
공사채 발행(E)	-	44,761	72,094	4,120	8,968
기말 총부채(F=D+E)	4,692	49,453	121,547	125,667	134,635
부채비율(F/C)	17.06%	79.12%	194.47%	201.06%	215.41%
공사채 발행 한도(C x 23)	63,252	143,752	143,752	143,752	143,752

※ 최대 공사채 발행 가능액 143,752백만원(부채비율 230% 이내)

## 12 향후 계획

- 개발행위허가의 제한지역 및 지형도면 고시 '25. 2월
  - \* 시 도시계획위원회 심의
- 산업단지계획(안)수립 용역 계약 '25. 4월
- 산업단지계획 승인 신청(공사 ⇒ 경상북도) '25. 11월
- 용지보상(협의) 및 공사 발주 준비 '26. 5월
- 산업단지계획 승인 · 고시 '26. 6월



## 참고 1 경제적 타당성 분석결과 세부내역

### ○ 경제적 비용

[단위:백만원]

구분	불변가격 기준	현재가치 기준
총비용 ( I + II + III )	1,448,865	925,447
I. 총사업비	1,087,832	780,585
1. 용지비	102,186	91,157
2. 조성비	172,038	134,241
3. 부대비	14,431	11,861
4. 예비비	28,866	23,726
5. 상부건축비	770,311	519,600
II. 운영비	449,312	157,842
III. 토지잔존가치	△88,279	△12,980

### ○ 편익항목 선정

- 산업시설 부가가치창출 편익: 유치업종의 신규 부가가치 창출분
- 지원시설 이용 편익: 상업시설의 임대수입
- 주거공간제공 편익: 단독주택의 사용가치

### ○ 총편익 추정

[단위:백만원]

구분	불변가격 기준	현재가치 기준
총편익	4,178,470	1,400,919
단독주택	59,078	17,501
상업시설	125,180	37,082
산업시설	3,994,211	1,346,336

### ○ 경제적 타당성 「확보」

[단위:백만원]

구분	금 액	비 고
편익 비용 분 (현재가치)	총 편 익	1,400,919
	총 비 용	925,448
	순 편 익	475,471
경제적 타당성	NPV	475,471
	B/C ratio	1.514
	IRR	7.78%

산업시설 + 상업시설+ 단독주택 편익

총사업비 + 운영비 - 토지잔존가치

순편익 > 0 → 경제적 타당성 확보

NPV > 0 → 경제적 타당성 확보

B/C ratio > 1 → 경제적 타당성 확보

IRR > 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 확보

## 참고 2 재무적 타당성 분석결과 세부내역

### ○ 재무적 타당성 「확보」

- 현재가치는 기획재정부 「예비타당성조사 수행 총괄 지침(2023.12.27.)」에서 규정한 재무적 할인율인 연 4.5%(실질기준)의 할인율 적용
- 현금흐름에는 물가 등이 제외된 불변 금액을 기준으로 산정
- 분석의 편의를 위하여 모든 현금흐름은 연도 말에 발생하는 것으로 가정

[단위:백 만 원]

구분	수지분석 (경상금액)			현재가치 (2023년 12월 31일 기준)		
	총현금 유입	총현금 유출	순현금 흐름	유입 현가	유출 현가	순현재 가치
2025년		44,761	△44,761		38,636	△38,636
2026년		72,094	△72,094		57,341	△57,341
2027년	29,642	33,762	△4,120	22,602	19,912	2,690
2028년	34,131	43,099	△8,968	24,319	25,151	△832
2029년	87,963	58,419	29,544	58,569	34,195	24,374
2030년	146,080	63,385	82,695	90,891	37,332	53,558
2031년	28,998	743	28,255	16,860	201	16,659
합 계	326,814	316,263	10,551	213,241	212,770	471
재무적 타당성 분석결과	(FNPV > 0) → 재무적 타당성 확보			재무적 순현재가치(FNPV)		471
	(PI > 1) → 재무적 타당성 확보			수익성지수(PI)		1.0022
	(FIRR > 할인율) → 재무적 타당성 확보			재무적 내부수익률(FIRR)		4.62%

\* 총현금유입 = 분양수입 + 재정지원금,

\* 유입현가 = 불변금액기준 현금유입의 현재가치

\* 총현금유출 = 투자비 + 금융비용 + 법인세,

\* 유출현가 = 불변금액기준 현금유출(금융비용 제외)의 현재가치

## 4. 참고사항

### ○ 관계법령

- 「지방공기업법」 제65조의3

## 5. 검토의견

### ○ 본 동의안은

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

### ○ 검토 결과,

- 「구미 일반산업단지 개발사업 타당성검토 용역 보고서」<sup>4)</sup>(이하 ‘보고서’)에 따르면, 경제적 타당성을 평가한 결과(보고서 159쪽), 순현재가치(NPV), 편익비용비율(B/C), 내부수익률(IRR)을 토대로 해당 사업이 경제적으로 타당하다는 결론을 도출하였고,
- 재무적 타당성 분석 결과(보고서 182쪽)에 따르면 재무적 순현재가치(FNPV), 수익성지수(PI), 재무적 내부수익률(FIRR)을 근거로 재무적 타당성을 확보한 것으로 나타났다.
- 정책적 타당성 분석 결과(보고서 215~216쪽)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 입지와 관련하여 상위계획에 부합하지 않고 개발 계획 기준에 맞지 않는 사항들이 있으므로 관계 기관의 추가적인 협의와 보완이 필요하다고 분석하였음.

4) 지방공기업평가원, 2024. 11.

- 또한, 본 사업의 원활한 추진을 위해서는 70,677백만원의 구미시 재정 지원을 필요로 하므로 관련 부서와 구미도시공사에서는 공사 수익 등 개발이익을 환원하는 등 재정 부담 최소화 대책을 마련해야 할 것으로 판단됨.
- 구미일반산업단지 개발사업은 소규모 산업시설용지를 필요로 하는 중소기업들의 수요에 적극 대응하고 2030년 신공항 개항시기에 맞춰 국가산업단지와 연계한 항공, 물류, 방산, 반도체, 첨단산업 등을 견인할 배후 산업단지를 선제적으로 개발해야 한다는 점에서 필요성은 있으나, 본래 사업취지에 부합하기 위해서는 관련부서와 구미도시공사의 철저한 준비와 심도있는 고민이 필요할 것으로 사료됨.