

「구미 국가산업단지 근로자 임대주택 건립사업
특수목적법인(SPC) 출자안」

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 3월 5일

나. 제 출 자: 구 미 시 장

다. 회부일자: 2025년 3월 6일

라. 상정일자: 2025년 3월 14일

제285회 구미시의회 임시회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자: 첨단산업국장 정 수 미

나. 제안이유

- 중앙정부(기획재정부)는 재정에 의존한 소규모 지역투자의 한계를 극복하고자 지방자치단체와 민간이 주도해 지역에 필요한 대형 프로젝트를 발굴하면 정부와 정책금융기관이 자금을 지원하는 「지역활성화투자펀드」를 출범시켰음.
- 프로젝트 추진을 위해서는 지방자치단체와 민간이 함께 특수목적법인(SPC)을 설립하고, 지방자치단체(광역+기초)는 특수목적법인(SPC) 자본금의 8% 이상을 의무 출자해야 함.
- 이에 지역활성화 투자펀드 1호 사업으로 승인된 「구미 국가산업단지 근로자 임대주택 건립사업」을 추진하기 위해 특수목적법인(SPC) 출자에 관한 사항에 대하여 「지방재정법」 제18조 등에 따라 구미시 의회의 의결을 받고자 함.

다. 주요내용

1) 출자규모 및 출자시기

가) 출자규모

(단위 : 천원)

대상기관	사업건수	출자액	비고
1개 기관	1개 사업	1,100,000	

나) 출자시기 : 2025. 5월

2) 사업내용

가) 사업명 : 구미 국가산업단지 근로자 임대주택 건립 사업

나) 사업개요

- 사업기간 : 2024년 ~ 2043년
- 위 치 : 경북 구미시 공단동 256-16번지 일원
- 총사업비 : 총 890억원(자본금 240, 융자 650)
- 자본금 출자액 : 240억원

(단위 : 억원)

합계	보통주			우선주	
	경상북도	구미시	환경개선펀드	지역활성화투자 자펀드	환경개선펀드
240	11(4.6%)	11(4.6%)	90(37.5%)	78(32.5%)	50(20.8%)

- PF 대출액 : 650억원(HUG융자 550, 지역활성화투자 자펀드 100)
- 사업규모 : 대지 9,105㎡, 연면적 30,738.15㎡, 지하3층~지상18층
- 사업내용 : 근로자 입주 전용 오피스텔(459실) 및 근린생활시설
- 참여기관 : 경상북도, 구미시, 한국성장금융투자운용, 한국산업단지공단, 하나대체투자자산운용, 코람코자산운용, 주택도시보증공사(HUG) 등

3) 출자의 필요성

- 가) 「지역활성화투자펀드」는 공공자금을 마중물로 제공하여 민간 투자를 촉진함으로써 중앙 또는 지자체의 재원만으로는 추진이 어려운 대규모 프로젝트를 안정적이고 효율적으로 추진할 수 있음.
- 구미시는 본 SPC 출자(11억원)를 통해 향후 20년간 890억원이 소요될 것으로 예상되는 구미 제1국가산업단 근로자 임대 오피스텔 신축 및 운영비용을 대체할 수 있음
- 나) 구미 1국가산업단지는 준공된 지 50년이 지난 노후 산업 단지로 근로자 임대 전용 오피스텔 건립을 통한 우수한 정주여건을 조성해 기업의 청년 유입을 강화하고, 전문 인력의 유입 기반을 마련하여 산업단지 경쟁력을 제고하고자 함.
- 다) 향후 근로자 임대주택 건립을 산업단지 인프라 개선 사업의 신규 모델로 발전시켜 민간 투자 및 지역개발 수요를 자극하는 등 지역 활성화에 기여할 것으로 기대됨.

라. 참고사항

1) 관계법령

- 가) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)
- 나) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법 시행령」 제44조의 2(지방자치분권 및 지방소멸대응 등을 위한 출자)
- 다) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법 시행령 제44조의2 제1항의 출자 대상 범위에 관한 고시」 제3조(대상의 범위)

2) 예산조치 : 2025년도 추경예산편성

3. 검토의견

○ 본 출자안은

- 「구미 국가산업단지 근로자 임대주택 건립사업」을 추진하기 위해 특수목적법인(SPC) 출자에 대하여 「지방재정법」 제18조 등에 따라 시의회의 동의를 구하고자 제출된 안으로,

○ 검토 결과,

- 「구미 국가산업단지 근로자 임대주택 건립사업」은 사업시행주체인 (주)구미드림타운(특수목적법인)에 11억원을 출자하여 구미 1국가 산단내(구미시 공단동 256-16 일원)에 근로자 입주전용 임대주택을 건립하는 사업으로서,
- 건립이 원활하게 추진될 경우, 산단의 노후화된 기반 시설을 개량하고 청년 근로자들을 위한 1인가구 오피스텔을 공급하는 등 정주 환경 개선 및 청년 일자리 창출에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보임.
- 다만, 임대 시장에 미칠 영향과 공실률 등을 고려해 주민들의 의견을 청취하여 사업을 추진하고, 공사 관리·감독에 만전을 기해야 할 것으로 보임. 또한, 추후 임대주택 입주자를 적극적으로 유치하고 관리 및 유지·보수에도 지속적으로 주의를 기울여야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지: 생 략

5. 토 론 요 지

- 청년 근로자 유입 등 긍정적인 효과가 예상되나 지역 주거 및 임대 시장이 큰 타격을 받지 않도록 이에 대한 방안도 고려하여 추진하기 바람.

6. 소수의견의 요지: 없 음

7. 심 사 결 과: 원안가결