서운일반산업단지 조성사업 SPC 출자 동의안 심사보고서

2014. 4. 22.(화)
기획행정위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2014. 4. 9

나. 제 안 자 : 인천광역시장

다. 회부일자 : 2014. 4. 16

라. 상정일자 : 2014. 4. 22 (제215회 임시회 제2차 기획행정위원회)

- ❍ 제안설명 : 조인권 정책기획관
- ❍ 검토보고 : 왕동항 기획행정수석전문위원
- ❍ 질의 및 토론
- ❍ 원안가결

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

❍ 인천의 산업발전과 고용창출 및 지역경제 활성화를 추진하기 위한 서운일반산업단지 조성사업과 관련하여

❍ 서운일반산업단지 조성사업 SPC에 대한 인천도시공사의 출자계획 사항을 지방공기업법 제54조에 의거 市 의회에 동의받고자 함

나. 주요내용

❍ 안　　건 : 서운일반산업단지 조성사업 SPC 출자 동의안

❍ **출자금액 : 서운산단 SPC 납입자본금(25억원) 대비 19%(4.75억원)**

❍ 출자시기 : 2014년 7월 이후

▶ 지방재정 중앙 투·융자사업 심사 승인('14. 7월경) 이후 출자하는 조건

3. 전문위원 검토보고 요지

○ 본 안건은 인천도시공사에서 제출한 「서운일반산업단지 조성사업 SPC 출자 동의안」으로 계양구 서운동 일원의 개발제한구역(GB)을 해제하고 산업단지로 조성하여 관련 업체를 집적화함으로써 지역주민의 일자리 창출과 지역경제 활성화를 위해 계양구청과 도시공사가 주축이 되어 추진하는 사업으로

○ 지난달 계양구에서 안전행정부에 제출한 지방재정 중앙투융자 심사결과 「SPC 출자자로 공공기관의 추가 참여 및 민간자본에 대한 자치단체의 보증 또는 책임분양(미분양 용지 매입확약) 배제 등의 계약명시」를 사유로 '재검토' 보류되었고, 市에서는 도시공사의 출자안을 「지방재정 중앙투융자사업 심사승인 이후 출자」를 전제로 조건부 승인한 상태로, 계양구청의 중앙 투융자심사결과 '재검토'보완을 위해서는 이번 출자 동의안에 대한 市의회 의결이 필요한 상황임

○ 한편, 서운산업단지의 입지조건이 서울·경기 등의 대도시와 인접하고 교통 접근성도 우수하여 기업 입주전망을 긍정적으로 보고 있으나, 산업 경기나 부동산 경기 침체로 사업성 저하가 예상되고 있어 최근에 조성된 인근 산업단지의 분양가, 입주조건, 분양률 등을 토대로한 철저한 시장조사와 사업 수익성 분석이 전제되어야 할 것임

또한, 총사업비 3,381억원 중 자기자본(출자금) 25억원 이외 조달재원의 약 40%인 2,321억을 차입금으로 초기 공사비에 충당하고, 이후 분양대금으로 상환하는 구조임에 따라 미분양 리스크 발생시 도시공사의 출자금 회수에 문제가 발생될 수 있음

❍ 아울러, 지방공기업법 제71조[1]에 의거 지방자치단체는 당해 업무를 지방공사에 대행시킬 수 있는 바, 계양구에 조성단지가 귀속되는 서운산업단지 조성사업을 기존의 '대행사업'으로 진행하지 않고 지방공기업법 제54조[2]의'출자'형태로 추진하는 사유와 주안·부평산업단지와 같이 기 조성된 관내 산업단지에 미칠 수 있는 영향에 대하여도 설명이 있어야 할 것임

4. 질의 및 답변요지

< 최용덕 위원 >

❍ 낡은 공장용지가 몰려 있는 기존 공업지역에서 이번에 새로 조성되는 서운산단으로 이탈현상이 있지 않을까? 원도심 공업지역의 기반시설 개선 이후 이번 신규 산업단지 조성이 진행되어야 그 여파가 최소화 되지 않을까?

⇒ 서운산단은 기 설치된 공장들이 주거지역에 밀접해 있어 자주 민원이 발생되었고, 준주거용지 용도가 실효성이 없어짐에 따라 여러차례 주민들의 요구가 있었던 사항임

⇒ 입주 희망업체를 조사했더니 인천시 관내는 51%, 부천지역 37%, 나머지는 그 외 지역이었고 관내도 주로 계양, 부평지역의 영세업체들로서 의원님이 우려하신 바는 사실상 없을 것으로 기존 산업단지의 시설개선 및 고도화 산업이 병행되어야 할 것임

⇒ 원도심 기 조성공단과 신규 공단의 공존에 대해서 고민하겠음

< 홍성욱 위원>

❍ 도시공사가 관련한 시점은? 왜 늦게 동의안이 제출되었나?

⇒ 2012년부터 관여. GB해제는 공공기관이 51%로 참여해야 하는 법적

---

1) 지방공기업법 제71조(대행사업의 비용 부담) : 공사는 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다.

2) 지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자) : 公社는 公社의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다.

조건이 있음. 계양구 의회 동의받는데 상당한 시간 소요됨

⇒ 계양구에서 미분양 매입 확약부분을 당초 명시했다가 지방자치단체의 재정을 위협하는 문구 삭제를 이유로 “재검토”됨에 따라 순차적으로 동의안 제출 시기가 지연되었음

❍ 향후 절차는?

⇒ 도시공사 출자 의회승인 후 금년 5월중 지방재정 중앙투융자심사에 상정하고 7월중 최종 승인될 예정임

< 이용범 위원>

❍ 최근 새로 조성되는 산업단지는 어디?

⇒ 강화, 검단 산업단지가 새로 조성되었음

❍ 계양구는 관내에 기업이 없어 재정자립도가 어려운 지역임. 이번 산단 조성이 지역발전에 도움이 될 거라 생각됨

5. 토론요지

가. 찬 성 : 4명 (이용범, 차준택, 최용덕, 홍성욱 의원)

나. 반 대 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수의견 요지 : 없 음

8. 기타 사항 : 특이사항 없음

붙임 : 서운일반산업단지 조성사업 SPC 출자 동의안 1부. 끝.

서운일반산업단지 조성사업 SPC 출자 동의안

의안 번호	1155

제출연월일 : 2014. 4. .
제 출 자 : 인천광역시장

☐ 제안이유

○ 인천의 산업발전과 고용창출 및 지역경제 활성화를 추진하기 위한 서운일반산업단지 조성사업과 관련하여

○ 서운일반산업단지 조성사업 SPC에 대한 인천도시공사의 출자계획에 대하여 지방공기업법 제54조에 의거 市의회의 동의를 받고자 함

☐ 주요내용

○ 사 업 명 : 서운일반산업단지 조성사업 SPC 출자

○ 출자금액 : SPC 납입자본금(25억 원) 대비 19.0%(4.75억 원)

○ 출자시기 : 2014년 7월 이후

(지방재정 중앙 투·융자사업 심사 승인 이후에 출자하는 조건)

☐ 참고 사항

○ 서운일반산업단지 조성사업 SPC 출자계획 1부

○ 관계법령 1부

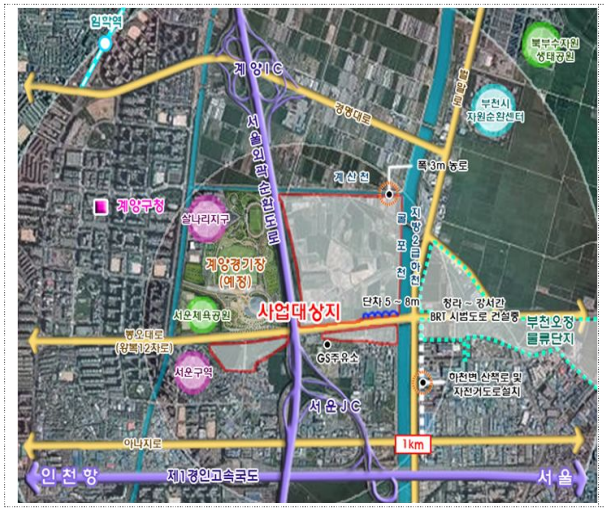
○ 사업 출자타당성 검토 1부

서운일반산업단지 조성사업
SPC 출자계획(案)

- 인천의 산업발전과 고용창출 및 지역경제 활성화를 추진하기 위한 서운일반산업단지 조성사업과 관련하여,
- 서운일반산업단지 조성사업 SPC에 대한 인천도시공사의 출자계획임

Ⅰ 사업개요

○ SPC 명 : 서운일반산업단지개발(주)
○ 위 치 : 인천 계양구 서운동 96-19번지 일원
○ 사업기간 : 2013 ~ 2016
○ 면 적 : 524,233㎡ (산업시설 320,043㎡, 지원시설 15,333㎡, 공공시설 188,857㎡)
○ 사 업 비 : 3,533억 원
○ 납입자본금 : 금이십오억원정(₩2,500,000,000)
○ 출자금액 : SPC 납입자본금(25억 원) 대비 19.0%(4.75억 원)
○ 출자시기 : 2014년 7월 이후
(지방재정 중앙 투·융자사업 심사 승인 이후에 출자하는 조건)
○ 출자지분
- 공공 : 인천도시공사(19%), 계양구청(24%), 한국산업은행(8%)
- 민간 : 트윈플러스(44%), 태영건설(5%)



Ⅲ 추진경과

○ 2011. 05. 11 : 2020 수도권 광역도시계획 확정(인천시 GB 추가해제 총량 : 2.099㎢)

○ 2012. 09. 12 : 사업참여의향서 통보(公社 → 트윈플러스(주))

○ 2012. 09. 24 : 민간사업자 공모 (계양구청)

○ 2012. 10. 31 : 우선협상대상자[트윈플러스(주)] 선정 (계양구청)

○ 2012. 11. 22 : 실시협약 체결 [계양구청↔트윈플러스(주)]

○ 2012. 12. 24 : 인천광역시 산업입지공급계획 반영 고시(市)

○ 2013. 05. 30 : GB해제 관련 중앙도시계획위원회 심의(국토해양부)

- 해제지 개발을 위해 설립된 특수목적법인(SPC) 공공기관 지분 51% 확보 조건

○ 2013. 06. 28 : 투자의향서 제출 (區 → 市)

○ 2013. 07. 04 : SPC 설립 [서운일반산업단지개발(주)]

○ 2013. 07. 06 : 계양구청 SPC 출자 타당성 검토 용역 완료

○ 2013. 07. 24 : 공업용지 이전 관련 수도권정비위원회 심의 완료

○ 2013. 07. 24 : 환경영향평가준비서 심의

○ 2013. 07. 30 : 환경영향평가협의회 결정내용 공고

○ 2013. 08. 30 : 산업단지(기본계획) 지정 요청

○ 2013. 10. 28 : 지방재정 중앙 투·융자사업 심사(안전행정부)

- 재정부담 조건(미분양 매입확약) 배재 후 재상정

○ 2014. 02. 28 : 제175회 계양구의회 SPC 출자 동의안 의결

○ 2014. 03. 14 : 公社 SPC 출자 타당성 검토 용역 완료

○ 2014. 03. 25 : 지방재정 중앙 투·융자사업 재심사(안전행정부)

- SPC 출자자로 공공기관 참여 미확정, 추가적인 재정 부담이 없도록 계약조건에 명시하여 재상정

○ 2014. 03. 26 : 公社 SPC 출자(안) 이사회 의결

○ 2014. 03. 31 : 公社 SPC 출자(안) 市 검토 결과 통보 (市→公社)

- (불승인) 중앙투융자 심사결과'재검토'로 SPC 출자의 전제조건 미충족

○ 2014. 04. 07 : 公社 SPC 출자(안) 재검토 요청 (公社→市)

- 지방재정 중앙 투·융자사업 심사 승인 이후에 출자를 하는 조건으로 재검토 요청

○ 2014. 04. 08 : 公社 SPC 출자(안) 市 재검토 결과 통보 (市→公社)

- (조건부 승인) 지방재정 중앙 투·융자사업 심사 승인 이후에 출자를 하는 조건

Ⅲ 투자타당성 검토 (외부 투자타당성 용역결과)

□ 경제성 분석

○ 사업추진 일정

구분	운영기간	비고
SPC운영기간	2013년 9월 ~ 2016년 12월	40개월
토지보상	2014년 7월 ~ 2015년 3월	9개월
산업단지 조성공사	2014년 7월 ~ 2016년 9월	27개월
토지분양(분양대금 입금 기준)	2014년 7월 ~ 2016년 12월	33개월

○ 사업수지 분석 결과

- 향후 사업기간(40개월)동안 총 13,917,522,195원 수익 기대
  - · 총 투자비 : 338,101,621,703원
  - · 총 매출액 : 352,019,143,898원
  - · 총 수익 : 13,917,522,195원

☞ 조성원가 : 981,474원/㎡ (324만원/평)
☞ 분양수입(352,019백만 원) : 1,039,398원/㎡ (343만원/평)

※ 분양단가 : 국토해양부『산업입지의 개발에 관한 통합지침』적용
- 조성원가에 적정 이윤(6%) 적용 산출

○ 재무적 타당성 분석 결과

- 본 사업의 현금흐름을 기초로 경제성 분석 결과 NPV 11,410백만 원, B/C ratio(PI: 수익성지수) 1.038, IRR 20.73%로 경제적 타당성이 확보될 수 있는 것으로 분석됨

[재무적 타당성 분석 결과]

분석지표	판단기준	지표값	비고
PI(B/C ratio)	PI > 1	1.038	타당
IRR	IRR > k	20.73%	타당
NPV	NPV > 0	11,410백 만원	타당

※ k : 할인율(7.00%)

○ 민감도 분석 결과

- 분석결과 사업의 재무성은 분양률에 가장 큰 영향을 받는 것으로 분석되었으며, 차입이자율의 영향이 가장 작은 것으로 분석되었음
- 분양률의 경우 공사비 비율, 차입이자율, 토지보상비 비율이 각각 100%, 7%, 100%로 고정되어 있을 경우 2016년까지 최소 96.2%이상 분양률이 유지되어야 사업의 재무적 타당성이 확보되는 것으로 분석되었음

[민감도 분석 시나리오]

구분(S-)		공사비 비율 (A)	차입이자율 (B)	분양률 (C)	토지보상비 비율(D)	비고
변경비율	1	100%	7%	100%	100%	기본 적용
	2	110%	8%	95%	110%	
	3	120%	9%	90%	120%	

※ 각 요소별 한계 비율

구분	한계비율
공사비 비율	113.2%이하
차입이자율	20.7%이하
분양률	96.2%이상
토지보상비 비율	107.3%이하

○ 회수 및 투자계획

[서운일반산업단지 연차별 현금흐름표]

(단위 : 천원)

연도	2013년	2014년	2015년	2016년	합계
총현금유입		73,183,449	254,270,158	24,565,537	**352,019,144**
분양수입		73,183,449	254,270,158	24,565,537	352,019,144
총현금유출	1,060,261	191,290,343	90,479,932	55,271,085	**338,101,622**
용지·보상관련		144,859,010	25,563,355		170,422,364
공사비		6,068,669	36,813,775	28,810,597	71,693,041
각종용역	653,252	4,478,365	907,509	426,774	6,465,899
각종부담금		24,711,381		11,921,734	36,633,115
기타비용	407,010	9,200,809	20,138,668	10,659,860	40,406,347
금융비용		1,641,181	3,801,737		5,442,918
물가변동		330,929	3,254,888	3,452,121	7,037,938
총 현금흐름	-1,060,261	-118,106,894	163,790,226	-30,705,548	**13,917,522**

Ⅳ 재원조달방안

□ 조성사업비 연차별 계획

(단위 : 백만 원)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	합계
총 조달금액	1,060	266,643	294,360	24,566	586,629
자기자본금		2,500			2,500
차입금	1,060	190,959	40,090		232,109
토지분양대금		73,183	254,270	24,566	352,019

□ 기관별 지분율에 따른 자본금

(단위 : 원)

구분		지분율	출자금액
공공	계양구	24%	600,000,000
	인천도시공사	19%	475,000,000
	기타	8%	200,000,000
	소계	51%	1,275,000,000
민간	트윈플러스	44%	1,100,000,000
	태영	5%	125,000,000
	소계	49%	1,225,000,000
합계		100%	2,500,000,000

□ 재원조달 계획

(단위 : 백만 원)

구분		총금액	구성비
재무활동에 의한 조달	자기자본 (출자금)	2,500	0.43%
	타인자본 (차입금)	232,109	39.57%
영업활동에 의한 조달 (토지분양대금)		352,019	60.01%
합계 (총 조달금액)		586,629	100.00%

○ 타인자본(PF대출) 2,321억 원 조달을 통해 초기사업비, 보상비 및 공사비에 충당할 계획이며, 이후 토지 분양으로 발생하는 분양대금으로 사업비 및 대출금을 상환하는 계획임

○ PF대출은 본 사업의 시공참여 건설 출자사(태영건설)의 책임준공 확약 및 자금보충약정을 통해 SPC에 출자 참여 재무적 출자자인 산업은행을 중심으로 한 대주 단 대출(Syndicate Loan)을 통해 조달할 계획임

○ PF차입금에 대한 담보는 건설사의 일부 자금보충약정, 조성되는 산업단지에 대한 담보신탁 수익권 제공 등을 통해 조달할 수 있을 것으로 예상함

○ 향후 실시협약 및 주주 간 협약 체결 시 재무적 출자자의 금융제공의무, 건설출자자의 금융조달 협력 의무 등을 규정하고, 분양수입금 PF차입금 우선 상환 등을 통해 PF대출이 가능하도록 반영할 계획임

Ⅴ 종합 검토

□ 경제성 분석

○ 총 사업비는 338,101백만 원, 총 수익금은 352,019백만 원으로 산출되며, 회수가 완료되는 2016년 기준 총 13,917백만 원의 사업이익이 예상

○ 또한, 투자가치 분석결과 현재가치(NPV) 기준 약 11,410백만 원, 수익성지수(PI) 결과 1.038, 내부수익률(IRR) 20.73%로 투자 사업성이 있는 것으로 나타남

□ 검토 의견

○ 최근 산업경기 및 부동산 시장 침체 등으로 인해 전체적인 사업성 저하가 예상되나, 철저한 공사 관리 등으로 사업비 절감을 도모하여 사업성이 확보될 수 있도록 철저한 사업관리 필요

○ 아울러, 분양률이 사업에 가장 큰 영향을 받을 것으로 분석되고 입주수요면적이 분양면적(126필지/500평)의 230%로 충분한 수요를 보이고 있으나,

○ 사업초기 입주 확약서, 양해 각서 등의 절차를 사전에 진행하여 실제 입주수요를 유지 못 할 경우 미분양 리스크 등 사업 리스크가 예상됨

○ 따라서 토지분양에 따른 분양대금이 계획대로 진행되지 않을 경우 추가 타인자본 도입에 따른 금융비용 증가로 사업성이 악화될 수 있어 체계적인 분양계획이 필요함

○ 이에 따라, 철저한 시장조사 및 마케팅 전략 수립 등을 통한 리스크 관리 노력이 필수적임. 이를 위해 시공사의 책임준공 및 분양률과 연계한 기성금 지급조건 협의, 분양률 제고를 위한 전 방위적이고 지속적인 노력이 필요

○ 향후 감사원의 감사결과 및 안전행정부의 지방공기업 경영개선 명령 조치사항에 따라 출자사업의 성과가 公社에 귀속될 수 있도록 보상위탁, 사업관리 등 公社가 주도적으로 참여할 수 있도록 사업추진 구도 협의 필요

○ SPC에서 주도적 역할 및 공공성, 공익성 강화시킬 필요성이 있으므로 사업의 안정적 추진을 도모하기 위해 公社 지분 19%(4.75억 원)이내 참여

Ⅵ 사업 기대효과

□ 경제적 파급효과

○ 생산유발효과

생산유발계수	생산유발효과 (단위 : 백만 원)		
	조성시(토목)	조성후(건축)	합계
2.128262	198,107	1,198,676	1,396,783

※ 생산유발계수 : 한국은행 산업연관표 전자조사 시스템(https://ecos.bok.or.kr/iosurvey.html)

○ 취업 및 고용유발효과

구분	유발계수	유발효과 (단위 : 명)		
		조성시(토목)	조성후(건축)	합계
취업유발효과	13.5	1,257	7,605	8,862
고용유발효과	12.0	1,117	6,760	7,877

※ 취업·고용유발계수 : 한국은행 산업연관표 전자조사 시스템

□ 지역경제 활성화 및 지역산업 환경 개선

○ 서운일반산업단지 조성으로 고용증대 효과와 인구 유입에 따른 서운동 일대 근린상업 활성화와 세수 증가로 도시자족 기능 확보 등의 효과 및 기존 계양구 산업 집적지 문제를 해결 시너지 효과가 기대됨

□ 도시브랜드 가치 향상

○ 지식기반산업이 지역산업으로 성장하여 도시브랜드 가치 상승에 기여할 것으로 판단됨

□ 도시기능 활성화

○ 효성동과 작전동 공업용지의 용도를 현실화하여 기존 공업용지의 체계적이고 계획적인 개발을 통해 도시 기능 활성화될 것으로 기대됨

□ 공공성 확보를 통한 사업의 성공적 추진

○ 公社의 주도적 역할 참여로 공공성 확보 및 수입 창출

- 公社가 보상 일부(50%)를 시행할 경우 약 7억 원의 수입가능(수수료 1%적용)
- 사업관리 등 주도적 역할 및 공공성 확보를 통한 사업의 성공적 추진

※ 도시개발법, 공익사업을위한토지보상법 등의 보상 수수료율 약 1~2%

Ⅷ 향후 추진계획 (시의회 의결 시)

○ 2014. 07. : "실시협약 및 주주간 계약 협의 및 체결" 및 SPC 출자

※ SPC 출자는 계양구의 지방재정 중앙 투·융자 심사 승인 이후 진행하는 조건

○ 2014. 08. : 개발제한구역해제고시(국토부) 및 산업단지계획 승인(市)

붙 임 1. 인근유사지역 공장용지 시세 1부

2. 서운산단 토지보상비 1부

3. 서운산단 사업투자비 총괄 1부

4. 서운산단 분양단가 산정 1부

5. 분양기간에 따른 민감도 분석 1부. 끝.

붙임 1 인근유사지역 공장용지 시세

□ 산업단지 현 시세

구 분	시 세	비 고
인천 서부산업단지	평당 450 ~ 500만원	건물 포함가격
인천 서구지역	평당 200 ~ 350만원	일부가격은 건물 포함
김포 양촌 산업단지	평당 230 ~ 250만원	-
김포 학운 산업단지	평당 200 ~ 230만원	-
김포지역	평당 150 ~ 250만원	일부가격은 건물 포함
인천 남동공단	평당 500 ~ 550만원	건물 포함가격
부천 오정산업단지	평당 750만원	건물 포함가격
부평구 산업용지	평당 600만원	건물 포함가격
검단 산업용지	평당 260만원	-
강화 산업단지	평당 95만원	-

※ 상기 평당 가격은 해당지역 관리공단, 공인중개사 등에 유선상담 조사한 결과임

□ 최근 분양 산업단지 분양현황

구분	공고일	분양구분	면적(㎡)	분양가(원/㎡)	분양주체	현재 분양률
안성 방초일반산업단지	2013.12.19	재분양	36,735	281,194	안성시청	25%
서울 마곡일반산업단지	2013.03.26	신규분양	119,922	3,174,638	SH공사	54%
파주 선유일반산업단지	2012.12.03	신규분양	34,894	379,469	경기도시공사	82%
평택 포승(2)일반산업단지	2012.08.30	신규분양	427,709	582,310	포승산단주식회사	70%
남양주 진관일반산업단지	2012.03.20	신규분양	1,650	769,273	LH공사	100%
남양주 팔야일반산업단지	2012.03.30	재분양	73,628	643,569	LH공사	10%

※ 자료 : 국토교통부 산업입지정보시스템(http://www.industryland.or.kr/)

붙임 2 서운산단 토지보상비

☐ 감정평가 토지보상비 평가액 기준

구 분	추정면적	보상비 추정 합계	단가(㎡)	단가(평)
토지보상비 추정액	524,233㎡	1,607억원	306,583원	101만원

※ 서운산단예정지 추정면적 : 515,361㎡(2012년 9월 감정평가시)

(토지이용계획 변경에 따른 면적 변경 : 524,233㎡)

☐ 토지보상비(감정평가 금액 적용)

구 분	금 액		비 고
	사유지(488,596㎡)	국유지(9,678㎡)	
토지보상비	306,583원/㎡	140,999원/㎡	

☐ 2013년 개별공시지가

구 분	금 액		비 고
	전	답	
개별공시지가	158,000 ~ 247,000원/㎡	51,000 ~ 162,000원/㎡	

붙임 3 서운산단 사업투자비 총괄

(단위:원)

대분류	소분류	금액	비고
용지 및 보상관련	시설보상비	168,853,404,686	감정평가액 적용(2012년 9월 평가) - 정일감정평가법인 수행
	손실부담금	1,519,318,526	
	제세공과금	49,641,024	재산세, 지방교육세 등
	소계	170,422,364,236	
공사비	기본조성공사비	47,007,503,774	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 (한국토지주택공사) 적용
	기타조성공사비	24,685,536,769	
	소계	71,693,040,543	
각종 용역비	지구지정 및 개발계획수립 조사설계비	2,177,505,908	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 (한국토지주택공사) 적용
	영향평가 비용	1,301,116,500	
	문화재조사	889,108,000	문화재청 매장문화재 조사대가 산정기준
	감정평가수수료	68,203,532	감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토교통부) 제3조 적용
	감리비	937,965,038	엔지니어링 사업대가의 기준 적용
	기타 용역비	1,092,000,000	설계VE, 토지 및 물건조사 등
	소계	6,465,898,978	
각종 부담금	생태계보전협력금	253,521,000	자연환경보전법 적용
	개발제한구역 보전부담금	8,442,353,079	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 적용
	농지보전부담금	24,457,860,000	농지법 적용
	개발부담금	3,479,380,549	개발이익 환수에 관한 법률 적용
	소계	36,633,114,628	
기타비용	조성부대비	4,278,216,276	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 (한국토지주택공사) 적용
	조성예비비	17,112,865,104	
	사업관리비	19,015,265,479	SPC 운영비, 판매비 등
	소계	40,406,346,859	
금융비용		5,442,918,480	
물가변동비		7,037,937,980	
합계		338,101,621,703	

붙임 4 서운산단 분양단가 산정

☐ 가처분 면적

구분			사업면적(㎡)	가처분면적(㎡)
총계			524,233	338,676
산업시설용지			320,043	320,043
지원시설용지			15,333	15,333
공공시설용지			188,857	3,300
	공원 및 녹지		98,119	
		공원	66,071	
		녹지	32,048	
	공공공지		100	
	저류지		9,500	
	폐수처리시설		2,000	
	주차장		3,300	3,300
	빗물펌프장		(600)	
	도로		75,838	

☐ 분양단가

(단위 : 원, ㎡, 원/㎡)

구분	금액	비고
총사업비	338,101,621,703	
자기자본비용	-	일정기간 자본을 이용하는 대가(요구수익률=할인율)
재정지원금	5,700,000,000	폐수처리시설 지원금
조성원가	332,401,621,703	총사업비 + 자기가본비용 - 재정지원금
타인자본비용	5,442,918,480	할인율 7% 적용
적정이윤	19,617,522,193	조성원가 - (자기자본비용 + 타인자본비용) × 6.0%
분양가	352,019,143,896	
가처분면적	338,676	
분양단가	1,039,398	분양가 ÷ 가처분면적

※ 분양단가는 국토교통부의 『산업입지의 개발에 관한 통합지침(제 26조 6항)』을 적용하여 산정하였고, 본 지침에 의한 분양가의 산정식은 다음과 같음

조성원가 = 총사업비 + 자기자본비용 - 재정지원금
적정이윤 = [조성원가 - (자기자본비용 + 타인자본비용)] × 6.0%

붙임 5 분양기간에 따른 민감도 분석

□ 분양기간에 따른 시나리오

- S-1 : 2016년까지 80% 분양, 2018년까지 분양 완료
- S-2 : 2016년까지 70% 분양, 2019년까지 분양 완료
- S-3 : 2016년까지 60% 분양, 2020년까지 분양 완료

[분양기간에 따른 시나리오]

구분	분양률					
	~2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	합계
기본	100%					100%
S-1	80%	12%	8%			100%
S-2	70%	12%	12%	16%		100%
S-3	60%	12%	12%	10%	6%	100%

□ 분석결과

[재무적 타당성 판단]

구분(분양완료)	PI	IRR	NPV	비고
기본	1.038	20.73%	11,410 백만원	타당
S-1(2018년)	1.021	10.03%	6,100 백만원	타당
S-2(2019년)	1.017	8.76%	5,093 백만원	타당
S-3(2020년)	1.013	8.00%	3,977 백만원	타당

[시나리오별 총 사업비 및 분양단가]

(단위 : 원, 원/㎡)

구분(분양완료)	총 사업비	타인자본비용	총 분양가	분양단가
기본	338,101,621,703	5,442,918,480	352,019,143,896	1,039,398(343만원/평)
S-1(2018년)	341,029,048,409	10,770,386,399	354,802,568,129	1,047,617(346만원/평)
S-2(2019년)	347,017,607,140	17,951,634,500	360,719,565,498	1,065,087(352만원/평)
S-3(2020년)	355,186,873,907	27,312,253,545	368,817,351,129	1,088,998(360만원/평)

【첨부1】

[관계법령]

지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자) 공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다. 이 경우 출자의 한도는 대통령령으로 정한다. ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

【첨부2】

[외부 사업타당성 검토자료]

서운일반산업단지 조성사업 SPC출자 타당성 검토

(요 약 보 고 서)

2014. 3

한국산업관계연구원
Korea Institute for Industrial Research

1 사업지구 검토

□ 입지의 적정성 검토

○ 대상 입지 현황

[입지의 적정성 검토 결과]

항 목	내 용	적정성 여부
입지수요	• 지방산업 육성 및 고용증대를 통한 지역경제 활성화와 지속적인 성장을 도모 • 서울·경기의 대도시 시장이 인접한 지역으로 생산과 소비간의 접근성 양호	적정
공급가격 수준	• 대상지는 공사비, 조사설계비, 보상비, 기타비용 등을 반영하여 인천내 산업단지 평균분양가 수준 이하로 공급 가능할 것으로 추정	적정
기반시설 확보의 용이성	• 대상지 남측으로 경인고속도로가 있고 서측으로 서울외곽순환고속도로가 개설되어 교통인프라 양호	적정
근로자주택 건설 및 배후도시의 여건	• 대상지 주변은 기 개발지 주변이며, 좌측으로 계산지구와 남측으로 삼산3택지지구 등이 예정이 되어, 유발인구에 대한 충분한 주택공급은 가능할 것으로 예상됨	적정
지역환경에 미치는 영향	• 지역내 부족한 산업단지 확보 및 고용창출 효과를 기대	적정
자연생태계에 미치는 영향	• 대상지는 전, 답이 전체 90.7%를 이루고 있으며 생태자연도가 3등급지역임 • 산업단지 조성에 따른 자연훼손은 적을 것으로 예상되나 자연생태계 및 주변농지 등에 미치는 부정적 영향이 최소화 되도록 개발계획을 수립할 것임	적정
부존 문화재에 대한 피해여부	• 계양구에는 국가지정문화재는 없는 것으로 나타났으며, 시지정문화재는 유형문화재 2점, 기념물 5점, 문화재자료 2점을 포함한 총 9점이 있으며, 대상지와는 무관한 것으로 조사됨	적정
기반시설 건설계획과의 연계성 여부	• 주변도로 계획과 연계한 개발계획 수립	적정

2 개발계획 적정성 검토

□ 서운일반산업단지 개발 여건에 대한 SWOT 분석

○ 개발 여건에 대한 SWOT 분석

- 서운일반산업단지 개발여건에 대한 SWOT 분석내용은 다음과 같음

[서운일반산업단지 개발여건 SWOT 분석]

구분	내용
강점 (Strengths)	• 산업기능의 집적하여 산업클러스터 입지 잠재력이 높고 지리적 이점을 통해 물류유통의 중심지로서의 발전 가능성이 높음 • 상위 공간계획인 "수도권 광역도시계획(첨단산업벨트)"에 해당하여 개발 당위성을 확보 할 수 있음 • 경인고속도로, 서울외곽순환고속도로 및 계양 IC 등 교통 접근성이 높고 양호한 광역 교통망 구축
약점 (Weakness)	• 대상지는 개발제한구역으로 지정되어 있어 도시관리계획 변경 필요 • 전국 대비 높은 수도권지가는 조성원가 상승요인임 • 산업단지 개발로 인한 자연환경 훼손과 주변지역 환경오염이 우려되며 사업추진 시 환경단체와 지역주민과의 마찰로 인한 계획 지연이 우려됨
기회 (Opportunity)	• 입주업체들의 기존 거래처와의 접근성을 지속적으로 유지가능하며 인근 지역 업체들의 유입효과를 기대 • 도심지내 공업지역의 용도 순화 및 고도화를 통해 도시형 공업 또는 첨단산업 유치를 활성화 • 계양구 지역특화산업으로서 메카트로닉스 및 전자정보기기 등 계획적인 집적육성 가능 • 도시 내 균형적인 발전을 도모 할 수 있고 계양구 최초의 산업단지로서 첨단산업 업종에 대한 집적도를 향상시키고 주변지역에 대한 선도적 역할 담당 기대
위협 (Threat)	• 수도권 과밀억제권역에 대한 규제지속 및 완화조치가 미흡 • 인접도시와의 산업육성방향이 메카트로닉스, IT등 계양구 지역특화 산업과 중복되어 첨단산업 업종에 상호 보완이 가능하지만, 향후 경쟁 예상

○ **SWOT 분석을 통한 발전 전략 모색**

- 위 SWOT 분석을 통한 SO, ST, WO, WT 전략은 다음과 같음

[SWOT 분석을 통한 발전 전략]

구분	내용
SO 강점-기회 전략	• 우수한 교통 접근성 및 양호한 광역교통망을 통해 인접도시와의 산업기능 집적 • 산업클러스터 입지 잠재력 부각을 통해 물류 유통 중심지로 발전전략 모색
ST 강점-위협 전략	• 수도권광역도시계획의 개발 당위성을 통해 과밀억제권역에 대한 규제완화 조치 모색 • 인접도시와의 향후 경쟁이 예상되므로 주변 자연환경을 토대로 차별화된 친환경 산업단지 이미지 제고 전략 모색
WO 약점-기회 전략	• 계양구의 재정능력 향상과 경제효과를 기대할 수 있도록 조성원가 절감 방안모색 • 유치기업 및 업종이 제한적이지만 지역을 연계하는 기능을 수행 할 수 있는 산업단지 조성
WT 약점-위협 전략	• 접도시와 첨단산업에 따른 경쟁 위협에 대비하고 산업단지 개발로 인한 자연환경 훼손을 최소화 할 수 있는 전략방안 모색

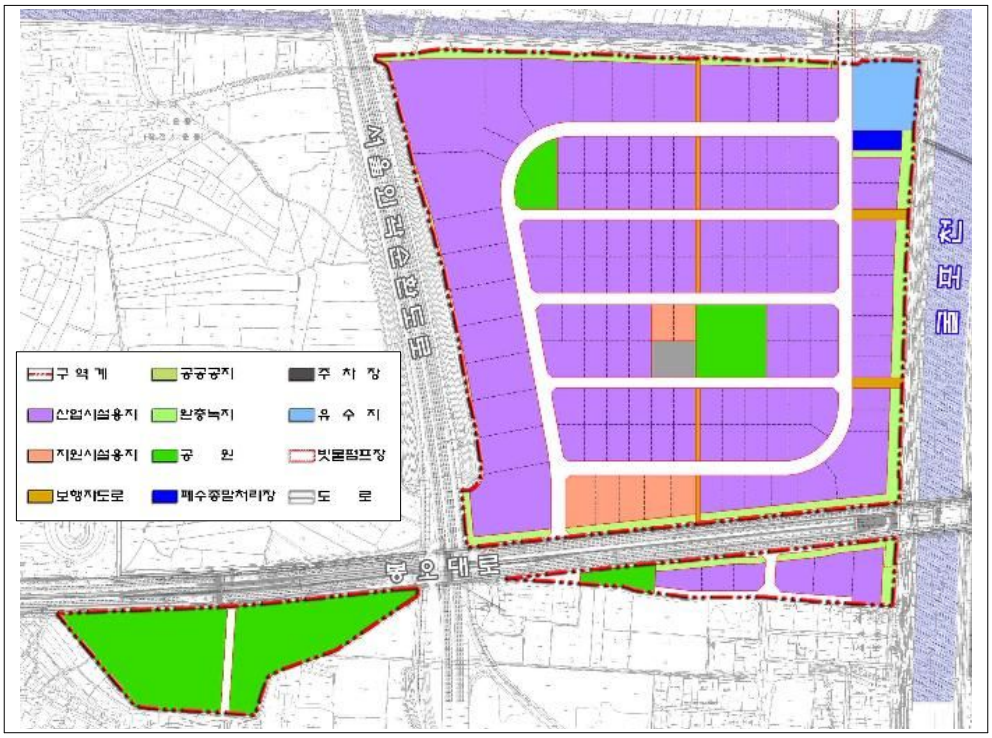
□ 사업개발계획 검토

○ 토지이용, 교통동선, 공원 · 녹지 구상

[토지이용, 교통동선, 공원·녹지 구상]

구 분	내 용
토지이용	• 유치업종 규모 및 지리적 여건 등 제반환경을 고려한 합리적 배치로 생산효율성 도모 • 유치업종의 특성에 따른 업종별 입지조건, 업종간 상충성, 수요특성 등을 고려한 가구 구상 • 단지 내 중심에 지원시설용지를 배치하여 단지내부 접근성 확보 및 서비스 강화 • 주변 환경을 고려하여 굴포천 하류부근에 유수지를 배치
교통동선	• 산업물동량의 효율적 처리를 위한 광역교통과의 연계를 고려한 교통체계 수립 • 화물차 및 트레일러의 원활한 소통을 위하여 폭원 15m이상의 내부순환도로를 구상 • 부천, 계양I.C로의 원활한 진출입을 위하여 경명대로를 연계한 단지내부진입도로 신설
공원 · 녹지	• 공원배치는 단지 내 종사자·방문자의 이용편의 도모를 위해 단지 중심부에 배치 • 주변 환경과 어울릴 수 있는 친환경산업단지가 될 수 있도록 공원을 중심으로 녹지축 형성 • 굴포천 및 계산천의 환경적 저감현상을 고려하여 대상지 주변에 완충녹지를 계획 • 계산천 및 굴포천과 단지내부 공원 연계를 위하여 보행자도로를 구상

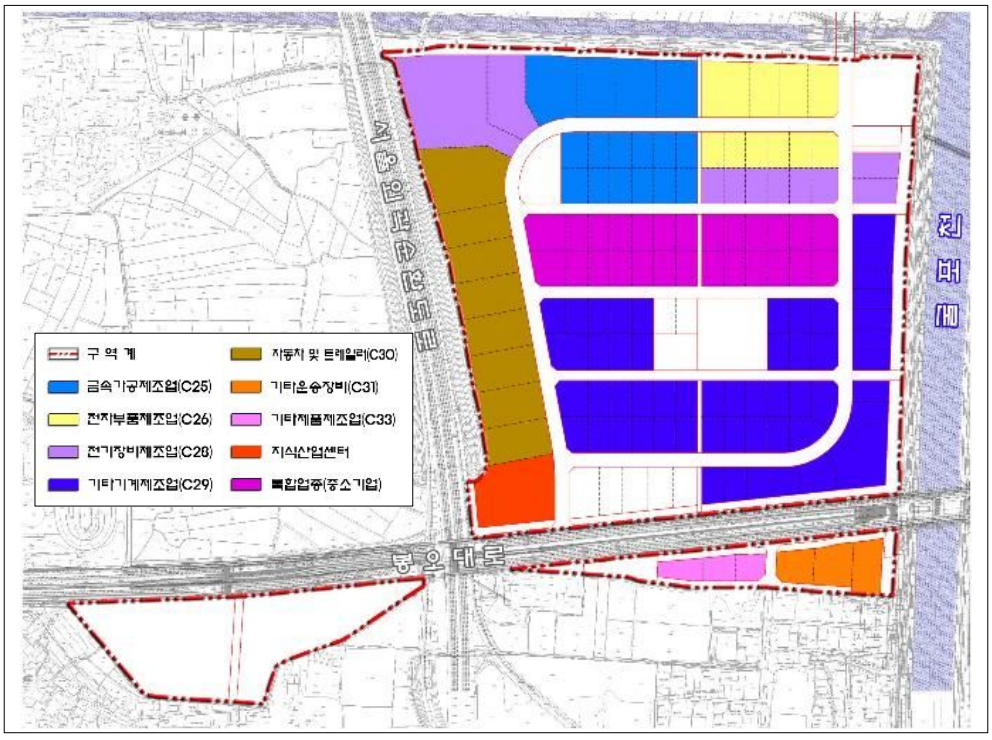
○ 토지이용계획



[토지이용계획표]

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
총계			524,233	100.0	
산업시설용지			320,043	61.0	
지원시설용지			15,333	2.9	
공공시설용지			188,857	36.1	
	공원 및 녹지		98,119	18.7	
		공원	66,071	12.6	5개소
		녹지	32,048	6.1	10개소
	공공공지		100	0.1	
	저류지		9,500	1.8	1개소
	폐수처리시설		2,000	0.4	1개소
	주차장		3,300	0.6	1개소
	빗물펌프장		(600)	-	녹지중복결정
	도로		75,838	14.5	17개노선

○ 업종배치계획



[주요 유치업종]

구분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		320,043	100.0	
일반제조업	소 계	264,269	82.6	
	C25. 금속가공제조업	41,955	13.1	
	C26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비제조업	25,796	8.1	
	C28. 전기 장비 제조업	38,835	12.1	
	C29. 기타기계 및 장비 제조업	98,827	30.9	
	C30. 자동차 및 트레일러 제조업	44,550	13.9	
	C31. 기타 운송장비 제조업	9,149	2.9	
	C33. 기타제품제조업	5,157	1.6	
지식산업센터[1]		10,050	3.1	
복합 업종(중소기업전용단지)[2]		45,724	14.3	

주1) 제시된 7개 업종, 복합 업종의 제조업과 관련법(벤처기업육성에 관한 특별조치법, 소프트웨어산업 진흥법)에 의한 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 업종

주2) 제시된 7개 업종, (C10)식료품 제조업, (C16)목재 및 나무제품 제조업; 가구제외, (C17)펄프, 종이 및 종이제품 제조업, (C18)인쇄 및 기록매체 복제업, (C23)비금속 광물제품 제조업, (C24)1차금속 제조업 (E38)폐기물 수집 운반, 처리 및 원료 재생업)

3 사업 타당성 분석

□ 물가상승률의 산정

○ 물가상승률은 사업의 특성을 고려하여 최근 5년간 건설공사비 지수(토목 및 특수건설 분야, 연도별 11월 기준)를 기준으로 산출한 건설공사비상승률 4.41%를 적용함

※ 건설공사비 지수 자료 : 한국건설기술연구원

□ 사업 투자비의 산출

○ 용지 및 보상관련 비용

- 시설보상비

· 시설보상비는 총 168,853,404,686원으로 산정내역은 다음과 같음

[시설보상비 산정]

(단위 : 원)

구분	금액	비고
토지보상비	160,720,925,839	• 정일감정평가법인 감정평가액 기준(2012년 9월) • 면적당 306,583원/㎡
지장물보상비	4,821,627,775	• 정일감정평가법인 감정평가액 기준(2012년 9월) • 토지보상비의 3%
기타매수비용	3,310,851,072	• 시설보상비, 예비비, 기타실비 • 토지 및 지장물 보상비의 2.0%
합계	168,853,404,686	

- 손실부담금

· 산정된 영농손실액을 기준으로 한 손실부담금은 총 1,519,318,526원으로 산정됨

[손실부담금 산정]

(단위 : 원)

구분	금액	비고
이사비	-	사업지내 주거민이 없으므로 제외
주거이전비	-	사업지내 주거민이 없으므로 제외
영농손실액	1,519,318,526	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 적용
영업보상비	-	사업지내 영업자가 없으므로 제외
합계	1,519,318,526	

- 제세공과금

· 재산세와 지방교육세를 합산하여 산정된 제세공과금은 총 49,641,024원으로 산정 내역은 다음과 같음

· 취득세는 지방세특례제한법 제 78조에 의거하여 면제

[제세공과금 산정]

(단위 : 원)

구분	금액	비고
취득세	0	지방세특례제한법 제 78조
재산세	41,367,520	지방세법 111조
지방교육세	8,273,504	지방세법 150조, 지방세법 151조
합계	49,641,024	

- 공사비

· 공사비는 한국토지주택공사의 2013년 단지개발사업 조성비 추정자료를 적용하여 산정하였음

공사비 = 사업면적 × 단위공사비 × 부가세 × 물가변동율 × 기간(년)

(부가세율 : 10% 적용, 물가변동율 : 4.41% 적용, 기간 : 1년 적용)

- 기타조성공사비 산정

· 기타조성공사비의 산정결과는 다음과 같음

[기타조성공사비 산정]

(단위 : 원)

구분	조성공사비	비고
건설폐기물 처리비용	787,320,024	가건물, 비닐하우스, 컨테이너 등
폐수종말처리시설	12,723,000,000	1700㎥/일 기준
개발제한구역 훼손지 복구비	8,119,729,000	2012년 기반시설별 단위당 표준조성비 기준
부대공	3,055,487,745	요율 6.5% 적용
합계	24,685,536,769	

※ 건설폐기물 처리비용 산정 시 건축물동수 116개동 적용

- 기본조성공사비 산정

· 위 단위공사비 적용기준에 따라 산정된 기본조성공사비는 47,007,503,774 원으로 산정내역은 다음과 같음

[기본조성공사비 산정]

(단위 : 원)

구분		조성공사비	비고
대지(토공)조성		5,419,985,759	
토사		314,532,097	
상하수도공	우수공	5,292,343,348	상하수 관거의 토공 및 부대공 포함
	오수공	1,234,278,028	
	상수공	1,300,507,581	
포장공		5,665,637,191	보도포장 및 기타 부대공사 포함
저류지공		1,247,186,000	선행연구 준용
조경공		3,130,851,583	
전기공		3,805,188,847	분담율 50% 적용(LH기준)
가로등공		1,264,382,370	공원등 포함
연결도로	가로등	2,905,992,528	
	신호등	1,166,001,773	
경관조명		777,802,843	
교통신호등		439,523,395	
연약지반 처리공		7,538,127,272	
방음공		1,129,502,160	
정보화시설공		1,758,449,000	선행연구 준용
용수공급시설		2,232,576,000	선행연구 준용
중계펌프		384,635,999	
합계		47,007,503,774	

- 공사비 산정 총괄

· 이에 따라 산정된 공사비는 71,693,040,543원으로 산정내역은 다음과 같음

[공사비 산정]

(단위 : 원)

기본조성공사비	기타조성공사비	공사비
47,007,503,774	24,685,536,769	71,693,040,543

- 각종 용역비

[각종 용역비 산정]

(단위 : 원)

구분	금액	비고
개발계획 수립,설계, 측량 등 조사설계비	2,177,505,908	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료(한국토지주택공사) 적용
각종 영향평가 비용	1,301,116,500	
문화재조사	889,108,000	매장문화재 조사대가 계산 프로그램(문화재청) 적용
감정평가수수료	68,203,532	감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토교통부) 적용
감리비	937,965,039	엔지니어링 사업대가 적용
기타 용역비	1,092,000,000	설계VE, 토지 및 물건조사, 지반조사, 경관 및 조감도 등
합계	6,465,898,979	

- 각종 부담금

[각종 부담금 산정]

(단위 : 원)

구분	금액	비고
생태계보전협력금	253,521,000	자연환경보전법 적용
개발제한구역 보전부담금	8,442,353,079	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 적용
농지보전부담금	24,457,860,000	농지법 적용
개발부담금	3,479,380,548	개발이익 환수에 관한 법률 적용
합계	36,633,114,627	

- 기타비용

[기타비용 산정]

(단위 : 원)

구분	금액	비고
조성부대비	4,278,216,276	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 적용 조성비의 1.5% 적용(100만㎡ 미만)
조성예비비	17,112,865,103	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 적용 조성비의 6.0%(10%이내) 적용
사업관리비	19,015,265,478	법인설립비, SPC운영비, 판매비 및 일반관리비 등
합계	40,406,346,857	

- 물가변동비

· 물가상승분에 대한 비용으로 건설공사비 증감률 4.41%를 적용하여 산출하였으며, 산출결과 물가변동비는 7,037,937,980원으로 분석되었음

- 금융비용

· 7%의 할인율을 적용(PF 사업의 경우 일반적으로 6~7% 적용)하여 금융비용을 산출한 결과 소요되는 금융비용은 5,442,918,480원으로 분석되었음

※ 분양수익이 발생할 경우 상환 가능한 대출금을 전액 상환하는 것으로 가정하였으며, 이 경우 2015년 2/4분기까지 상환

□ 투자비 산출 결과

대분류	소분류	금액(단위: 원)	비고
용지 및 보상관련	시설보상비	168,853,404,686	감정평가액 적용(2012년 9월 평가) - 정일감정평가법인 수행
	손실부담금	1,519,318,526	
	제세공과금	49,641,024	재산세, 지방교육세 등
	소계	170,422,364,236	
공사비	기본조성공사비	47,007,503,774	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 (한국토지주택공사) 적용
	기타조성공사비	24,685,536,769	
	소계	71,693,040,543	
각종 용역비	지구지정 및 개발계획수립 조사설계비	2,177,505,908	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 (한국토지주택공사) 적용
	영향평가 비용	1,301,116,500	
	문화재조사	889,108,000	문화재청 매장문화재 조사대가 산정기준
	감정평가수수료	68,203,532	감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토교통부) 제3조 적용
	감리비	937,965,038	엔지니어링 사업대가의 기준 적용
	기타 용역비	1,092,000,000	설계VE, 토지 및 물건조사 등
	소계	6,465,898,978	
각종 부담금	생태계보전협력금	253,521,000	자연환경보전법 적용
	개발제한구역 보전부담금	8,442,353,079	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 적용
	농지보전부담금	24,457,860,000	농지법 적용
	개발부담금	3,479,380,549	개발이익 환수에 관한 법률 적용
	소계	36,633,114,628	
기타비용	조성부대비	4,278,216,276	2013년 단지개발사업 조성비 추정자료 (한국토지주택공사) 적용
	조성예비비	17,112,865,104	
	사업관리비	19,015,265,479	SPC 운영비, 판매비 등
	소계	40,406,346,859	
금융비용		5,442,918,480	
물가변동비		7,037,937,980	
합계		338,101,621,703	

□ 분양단가 산정

○ 가처분 면적의 산정

- 서운일반산업단지 조성사업의 총 대상 면적은 524,233㎡이고, 이 중 실제 개발 및 분양이 이루어지는 가처분면적은 총 338,676㎡로 산정됨

[가처분면적 산정]

구분	사업면적(㎡)	가처분면적(㎡)
총계	524,233	338,676
산업시설용지	320,043	320,043
지원시설용지	15,333	15,333
공공시설용지	188,857	3,300

○ 분양단가의 산정

- 총 분양가는 352,019,143,896원, ㎡당 분양단가는 1,039,398원으로 산정내역은 다음과 같음

[분양단가의 산정]

(단위 : 원, ㎡, 원/㎡)

구분	금액	비고
총사업비	338,101,621,703	
자기자본비용	-	일정기간 자본을 이용하는 대가(요구수익률=할인율)
재정지원금	5,700,000,000	폐수처리시설 지원금
조성원가	332,401,621,703	총사업비 + 자기가본비용 - 재정지원금
타인자본비용	5,442,918,480	할인율 7% 적용
적정이윤	19,617,522,193	조성원가 - (자기자본비용 + 타인자본비용) × 6.0%
분양가	352,019,143,896	
가처분면적	338,676	
분양단가	1,039,398	분양가 ÷ 가처분면적

※ 산업입지의 개발에 관한 통합지침(제 26조 6항)』을 적용하여 산정

☞ 타 일반산업단지 분양단가 현황

구분	공고일	분양구분	면적(㎡)	분양가(원/㎡)	분양주체
안성 방초일반산업단지	2013.12.19	재분양	36,735	281,194	안성시청
서울 마곡일반산업단지	2013.03.26	신규분양	119,922	3,174,638	서울SH공사
파주 선유일반산업단지	2012.12.03	신규분양	34,894	379,469	경기도시공사
평택 포승(2)일반산업단지	2012.08.30	신규분양	427,709	582,310	포승산단주식회사
남양주 진관일반산업단지	2012.03.20	신규분양	1,650	769,273	한국토지주택공사
남양주 팔야일반산업단지	2012.03.30	재분양	73,628	643,569	한국토지주택공사

※ 자료 : 국토교통부 산업입지정보시스템(http://www.industryland.or.kr/)

□ 재무적 타당성 분석

○ 사업기간의 설정

- 총 사업기간은 40개월(2013년 9월 ~ 2016년 12월)로 설정하였으며, 각 단계별 세부 사업기간은 다음과 같음

[사업기간의 설정]

구분	기간	소요 개월 수
사업준비	2013년 9월~2014년 3월	7
법인설립	2014년 4월	1
토지매입/보상	2014년 7월~2015년 3월	9
부지조성	2014년 7월~2016년 9월	24
분양	2014년 7월~2016년 12월	33
총 사업기간	2013년 9월~2016년 12월	40

○ 재무적 타당성 분석

□ 수익 분석

· 향후 사업기간(40개월)동안 총 13,917,522,195원 수익 기대

- 총 투자비 : 338,101,621,703원
- 총 매출액 : 352,019,143,898원
- 총 수익 : 13,917,522,195원

□ 추정 사업연도별 손익계산서

구분		2013년	2014년	2015년	2016년
매출액		0	73,183,449,171	254,270,157,947	24,565,536,780
매출원가		653,251,772	184,870,997,570	72,791,785,737	48,289,464,685
	용지 및 보상관련	0	144,859,009,600	25,563,354,636	0
	공사비	0	6,068,668,737	36,813,775,301	28,810,596,504
	각종 용역비	653,251,772	4,478,364,593	907,508,520	426,774,093
	각종 부담금	0	24,711,381,000	0	11,921,733,627
	기타비용	0	4,753,573,640	9,507,147,280	7,130,360,460
매출 총손익		-653,251,772	-111,687,548,399	181,478,372,210	-23,723,927,905
판매비와 관리비		407,009,572	4,447,235,307	10,631,520,755	3,529,499,844
영업손익		-1,060,261,344	-116,134,783,706	170,846,851,455	-27,253,427,749
영업외수익		0	0	0	0
영업외비용		0	1,641,181,187	3,801,737,293	0
	이자비용	0	1,641,181,187	3,801,737,293	0
법인세비용 차감전 순손익		-1,060,261,344	-117,775,964,893	167,045,114,162	-27,253,427,749

○ 재무적 타당성 분석

- 산정한 비용 및 수입과 할인율을 바탕으로 재무적 타당성 분석을 실시한 결과 수익성지수(PI)와 내부수익률(IRR), 순현재가치(NPV) 모두 타당한 것으로 분석됨

[재무적 타당성 분석 결과]

분석지표	판단기준	지표값	비고
PI	PI > 1	1.038	타당
IRR	IRR > k	20.73%	타당
NPV	NPV > 0	11,410 백만원	타당

※ k : 할인율(7.00%)

[연차별 현금흐름표]

(단위 : 천원)

연도	2013년	2014년	2015년	2016년	합계
총현금유입		73,183,449	254,270,158	24,565,537	352,019,144
분양수입		73,183,449	254,270,158	24,565,537	352,019,144
총현금유출	1,060,261	191,290,343	90,479,932	55,271,085	338,101,622
용지및보상관련		144,859,010	25,563,355		170,422,364
공사비		6,068,669	36,813,775	28,810,597	71,693,041
각종용역비	653,252	4,478,365	907,509	426,774	6,465,899
각종부담금		24,711,381		11,921,734	36,633,115
기타비용	407,010	9,200,809	20,138,668	10,659,860	40,406,347
금융비용		1,641,181	3,801,737		5,442,918
물가변동비		330,929	3,254,888	3,452,121	7,037,938
총 현금흐름	-1,060,261	-118,106,894	163,790,226	-30,705,548	13,917,522

○ 민감도 분석

- 분석결과 사업의 재무성은 분양률에 가장 큰 영향을 받는 것으로 분석되었으며, 차입이자율의 영향이 가장 작은 것으로 분석되었음
- 분양률의 경우 공사비 비율, 차입이자율, 토지보상비 비율이 각각 100%, 7%, 100%로 고정되어 있을 경우 2016년까지 최소 96.2% 이상 유지되어야 사업의 재무적 타당성이 확보되는 것으로 분석되었음

[각 요소별 한계 비율]

구분	한계비율
공사비 비율	113.2%이하
차입이자율	20.7%이하
분양율	96.2%이상
토지보상비 비율	107.3%이하

※ 시나리오에 따른 민감도 분석 결과는 본보고서 참조

4 적정자본금 및 재원조달방안

□ 적정자본금 검토

○ 본 사업의 경우 2014년 3월 현재 자본금이 25억 원으로 설정되어 있고, 각 기관별 지분율에 따른 출자금액을 산출하면 다음과 같음

- 인천도시공사의 경우 본 사업에 대하여 공공기관 51%의 지분중 19%를 차지하고 있어 이에 따른 출자금액은 475,000,000원으로 산출됨

[기관별 지분율에 따른 자본금 산출]

(단위 : 원)

구분		지분율	출자금액
공공	계양구	24%	600,000,000
	인천도시공사	19%	475,000,000
	기타	8%	200,000,000
	소계	51%	1,275,000,000
민간	트윈플러스	44%	1,100,000,000
	태영	5%	125,000,000
	소계	49%	1,225,000,000
합계		100%	2,500,000,000

□ 재원조달방안

○ 출자자 지분출자 적정성

- 본 사업의 특수목적법인 설립 시 자본금 중 계양구의 지분출자 비율은 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 수립지침, 2012, 국토해양부 훈령 제2012-426호」의 제5절 '해제를 위한 도시관리계획 변경 안에 제시할 사항'에서 규정하고 있음

- 본 지침에 따라 자기자본 중 공공부분의 지분비율을 50% 초과 확보해야 하므로 공공기관의 지분출자 금액은 자본금 25억 기준 시 최소 12.5억을 초과한 금액의 확보가 필요함

○ 재원조달 계획 검토

- 서운일반산업단지 조성사업 추진을 위한 재원조달계획은 앞서 산정된 총사업비를 기준으로 재원조달 요구액을 도출하여 차입금 조달 계획을 검토하고 특수목적법인 설립 관련 출자를 위한 중기재정계획을 검토함
- 서운일반산업단지 조성사업의 총 사업비는 338,101백만 원으로 자기 자본금 2,500백만 원, 차입금 232,109백만 원 토지분양대금 352,019백만 원 규모로 예상됨

[서운일반산업단지 조성사업비 연차별 계획]

(단위 : 백만 원)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	합계
총 조달금액	1,060	266,643	294,360	24,566	586,629
자기자본금		2,500			2,500
차입금	1,060	190,959	40,090		232,109
토지분양대금		73,183	254,270	24,566	352,019

- 본 사업 추진 시 재원조달 방안에 따른 비율을 분석하면 재무활동에 의한 조달은 38.39%, 영업활동에 의한 조달은 61.20%로 구성됨

[서운일반산업단지 조성사업비 재원별 조달 계획]

(단위 : 백만 원)

구분		총금액	구성비
재무활동에 의한 조달	자기자본 (출자금)	2,500	0.43%
	타인자본 (차입금)	232,109	39.57%
영업활동에 의한 조달 (토지분양대금)		352,019	60.01%
합계 (총 조달금액)		586,629	100.00%

5 사업 기대효과

□ 경제적 파급효과

○ 생산유발효과

생산유발계수	생산유발효과 (단위 : 백만 원)		
	조성시(토목)	조성후(건축)	합계
2.128262	198,107	1,198,676	1,396,783

※ 생산유발계수 : 한국은행 산업연관표 전자조사 시스템(https://ecos.bok.or.kr/iosurvey.html)

○ 취업 및 고용유발효과

구분	유발계수	유발효과 (단위 : 명)		
		조성시(토목)	조성후(건축)	합계
취업유발효과	13.5	1,257	7,605	8,862
고용유발효과	12.0	1,117	6,760	7,877

※ 취업·고용유발계수 : 한국은행 산업연관표 전자조사 시스템

□ 사회적 기대효과

○ 지역산업 환경을 개선

- 기존 계양구 산업집적지 문제를 해결할 수 있을 것으로 기대되며, 이와 함께 첨단산업벨트와 연계를 통한 시너지 효과가 나타날 것으로 기대됨(수도권 산업벨트 추진계획에 따른 물류・첨단산업벨트)

○ 지역경제 활성화

- 서운일반산업단지 조성으로 고용증대 효과와 인구 유입에 따른 서운동 일대 근린상업 활성화와 세수 증가로 도시자족 기능 확보 등의 효과가 나타날 것으로 기대됨

○ 도시브랜드 가치가 향상

- 지식기반산업이 지역산업으로 성장하여 도시브랜드 가치 상승에 기여할 것으로 판단됨

○ 도시기능이 활성화

- 효성동과 작전동 공업용지의 용도를 현실화하여 기존 공업용지의 체계적이고 계획적인 개발을 통해 도시 기능이 활성화될 것으로 기대됨