

내포신도시 자족성 강화를 위한
투자유치 전략 워크숍

2015. 04. 09(목) 14:00~16:30



내포신도시 자족성 강화를 위한 투자유치 전략 워크숍

📌 내포신도시 도시첨단산업단지 활성화를 위한 투자유치 및 마케팅 전략에 대한 워크숍을 개최하여
➔ 내포신도시 투자유치 활성화 방안 모색

I. 개 요

- 때 . 곳 : '15. 4. 9(목) 14:00 ~ 16:30
도청 소회의실(본관 602호)
- 주 관 : 충청남도, 충남발전연구원 공동주관
- 주요내용 : 내포신도시 도시첨단산업단지
(대학 . 산학 . 산업) 투자유치 전략 모색

II. 진행계획 (2시간 30분)

시 간 (분)		내 용	비 고
14:00~14:03	(3)	☉ 개회 및 참석자 소개	개발총괄팀장
14:03~14:05	(2)	☉ 인 사 말 씀	총괄기획가
14:05~14:20	(15)	☉ 발제 ① : 대학 및 산 학협력 투자유치 전략	심교언 교수 (건국대)
14:20~14:35	(15)	☉ 발제 ② : 도시첨단산업 단지 사업추진 전략	이창수 실장 (쥬디안)
14:35~16:25	(110)	☉ 전 문 가 토 론	좌장 : 총괄기획가
16:25~16:30	(5)	☉ 마 무 리 말 씀	총괄기획가
16:30~		☉ 폐 회	개발총괄팀장

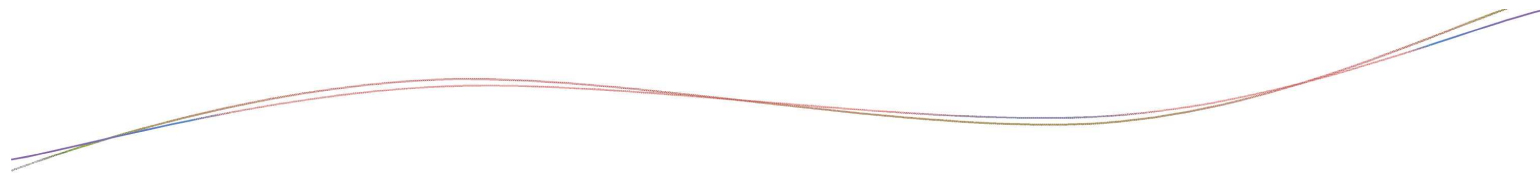
Contents

○ 발제 ① 내포신도시 대학 및 산학협력 투자유치 전략	03
- 발제자 : 심교언 교수 (건국대학교)	
○ 발제 ② 내포신도시 도시첨단산업단지 사업추진 전략	39
- 발제자 : 이창수 실장 ((주)디안)	
○ 전문가 토론 (좌장 : 온영태 교수)	
심교언 교수(건국대)	이창수 실장 ((주)디안)
강현수 원장(충남발전연구원)	이덕하 부장 (삼성디스플레이)
이택영 부단장(한밭대 산학협력단)	전영노 팀장(충남테크노파크)
조경연 본부장(내포신도시건설본부)	허재권 과장(투자입지과)
박용권 과장(전략산업과)	한용태 이사(충남개발공사)
김필규 내포사업단장(LH)	

발제 ①

내포신도시 대학 및 산학협력 투자유치 전략

발제자 : 심교언 교수(건국대)



내포신도시 대학 및 산학협력 투자유치 전략

2015. 04. 09

건국대학교 심교언

차 례

I. 서론

II. 주요개발사업 현황 분석

III. 투자유치 사례 분석

IV. 투자유치를 위한 대응전략

V. 결론



I. 서론



2

I. 서론

내포 신도시 개발 개요

□ 공간적 범위

- 위치 : 충청남도 홍성군 홍북면, 예산군 삽교읍 일원
- 면적 : 9,951,729.1 m²
 - 홍성군 : 6,282,602.1 m², - 예산군 : 3,669,127 m²

□ 시간적 범위

- 계획 기준년도 : 2006년
- 계획 목표년도 : 2020년

□ 수용인구 및 가구수

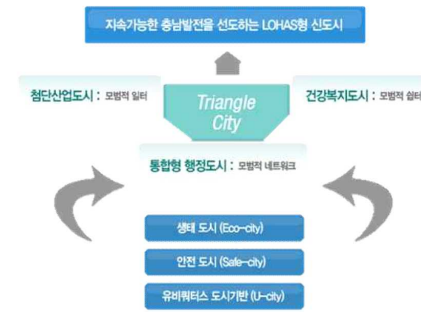
- 수용인구 : 99,803인(가구당 2.4인 적용)
- 수용가구수 : 41,586호

□ 개발 방향 및 특성화 계획

- 충청남도의 상생발전과 지역통합에 의한 공동번영을 실현하기 위한 지속 가능한 충남발전을 선도하는 LOHAS형 신도시 건설



<광역위치도>

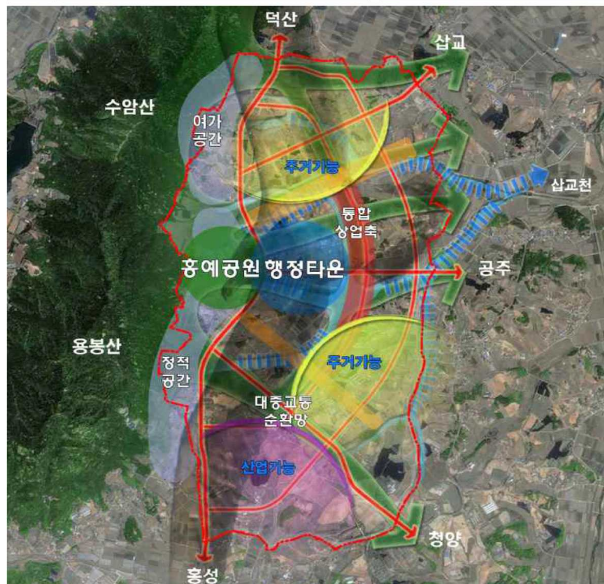
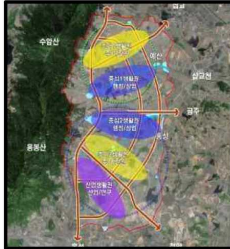


<개발방향 구상도>

I. 서론

공간구조 계획 - 대학

지역	기초생활권	특화기능
예산	주거1생활권 (주거/전원)	· 커뮤니티회랑 · 골프장/특화주거단지 등
	중심1생활권 (행정/상업)	· 행정타운/복합상업 · 특화단지/아트빌리지 · 야외생활체육시설
홍성	주거1생활권 (주거/전원)	· 커뮤니티회랑 · 특화주거단지 등
	중심2생활권 (행정/상업)	· 행정타운/복합상업 · 특화단지/의료시설
	산업생활권 (산업/연구)	· 연합대학 · 산업 및 산·학 협력시설



<공간구조 계획도>

□ 대학유치 계획

- 대학은 신도시내 입지를 희망하는 학교가 수용될 수 있도록 계획하며 산학협력시설 및 산업시설과 연계하여 산·학·연 클러스터 형성이 이루어 질 수 있도록 계획

[대학별 이전 희망 면적]

대학명	희망면적(m ²)	대학명	희망면적(m ²)
계(4개교)	394,000		
충남대학교	198,000	청운대학교	97,000
공주대학교	33,000	우송대학교	66,000

□ 대학유치 선정기준

- 수도권 및 충청권 연구개발 기능간 연계성, 산업시설용지 내 기술혁신 활동 지원, 생산 및 전문인력의 공급이 가능하고, 산업시설용지 내 기업과 긴밀한 협력을 이끌어갈 산·학 협력 기능을 갖춘 대학
- 연구능력을 갖춘 4년제 고등교육기관 중 단과대학 및 특성화 대학원, 산학협력중심대학, 특성화된 기존 및 신규 전문대 우선적 유치
- 향후 산업수요와 직결되는 특성화 인력양성체계의 구축과 산·학 협력이 가능한 대학

I. 서론

공간구조 계획 - 산업

□ 기본 방향

- 내포신도시의 경제 선순환 구조 창출이 가능한 산업 유치
- 내포신도시가 충남지역에서 차지하는 위상과 기능을 고려하여, 주변지역과 균형적 발전을 담보할 수 있는 상호보완적 유치업종 산업배치 및 기업유치전략 수립

□ 유치산업 선정기준

- 충청도청(내포) 신도시의 **자족성을 확보**할 수 있는 산업
- 주변지역(홍성·예산을 포함한 충남전역)과의 **균형적 발전**을 도모할 수 있는 산업
- 충남 지역경제의 **지속적 성장**을 담보할 수 있는 첨단산업 및 고부가가치 산업
- 주변지역의 성장산업과 **상호보완적인 연관산업**
- 충남 서북부 지역에 형성된 산업 발전축을 충남 내부로 파급시킬 수 있는 **축매산업**
- 도시 이미지와 지역환경에 맞는 **IT, BT 등의 지식기반산업 및 기술집약적 산업**

□ 유치업종 선정 및 배치

- 산업시설용지는 신도시 남측에 산·학·연클러스터가 형성될 수 있도록 대학을 중심으로 산학협력시설, 산업시설용지를 배치

[유치업종 계획]

유치업종	중분류상 유치업종
IT 산업 BT 산업	전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26), 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(27), 전기장비 제조업(28), 기타기계 및 장비제조업(29), 자동차 및 트레일러(30)



<산·학·연 첨단 산업 클러스터>



<Complex Campus>



<산학협력시설>



II. 주요개발사업 현황 분석



II. 주요개발사업 현황 분석

경제자유구역


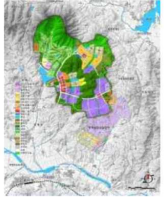


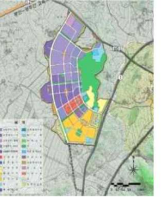
(내포신도시 조성원가 : 189만원/3.3㎡당)

구역	인천	부산·진해	광양·만권	새만금·군산	황해	대구·경북
계획도						
위치	인천광역시 연수구 송도동, 중구 영종동·용유동, 서구 경서동·연희동 일원	부산광역시 강서구, 경상남도 창원시 진해구 일원	전남 여수, 순천, 광양, 경남 하동 일원	전북 군산시 옥도면, 오시도동 일원, 고군산군도 일원	충남 아산시·서산시, 경기도 평택시, 화성시	대구, 포항, 구미, 경산, 영천 일원 10개 사업지구
면적	169.5 ㎢	83.1 ㎢	85.2 ㎢	50.4 ㎢	15.8 ㎢	30.4 ㎢
사업비	36조 3,693억	15조 2,314억	15조 7,000억	4조 9,479억	5조 727억	8조 482억
조성 원가 (만원/ 3.3㎡당)	영종: 365 송도: 150 청라: 400	150	46	새만금산단: 63 군산2국가산단: 38	현덕산단: 140 포승산단: 193 고덕산단: 180 포승국가산단: 185	국제패션디자인지구: 231 대구테크노: 114 영천: 43
분양률	산업단지: 62%(2010년) 공동주택: 영종 37.4%, 송도 66%, 청라 70% (2012년)					
사업 기간	2003~2020년	2003~2020년	2004~2020년	2008~2020년	2008~2020년	2008~2020년
개발 방향	송도(비즈니스, IT, BT), 영종(물류, 관광), 청라(금융, 레저)	국제비즈니스 도시	인간, 자연, 문화가 공존하는 복합도시	친환경적 복합도시	국제수준의 첨단기술 산업 클러스터, 바이오산업	IT산업, 지식서비스

II. 주요개발사업 현황 분석

기업도시







(내포신도시 조성원가 : 189만원/3.3㎡당)

구역	충남 태안	충북 충주	강원 원주	전남 영암·해남	전남 무안
계획도					
위치	태안군 태안읍·남면 천수만 B지구 일원	충주시 주덕읍, 이류면, 가금면 일원	원주시 지정면 가곡·신평리, 포저면 무장리 일원	영암군 삼호읍, 해남 군산이면 일원	무안군 무안읍, 청계면, 현경면, 망운면
면적	14.6 ㎢	7.0 ㎢	5.2 ㎢	34.8 ㎢	5.0 ㎢
사업비	1조 1,462억	4,265억	6,555억	1조 7,824억	4,275억
조성원가 (만원/3.3㎡당)	40	46	64	56	59
분양률		전체: 69.9% 지식산업용지 100% 주거: 70%, 상업: 63%	전체: 6% 지식산업용지: 17.6% 주거, 상업: 0%		
사업 기간	2007~2014년	2007~2012년	2007~2013년	2006~2025년	2009~2015년
개발 방향	테마파크, 생태공원, 골프장, 웰빙병원, 첨단복합산업단지 등	R&D와 연계한 IT, BT, NT 부품소재 산업용지, 컨벤션, 기업지원센터 등	첨단의료·건강 바이오 산업 단지, 연구시설, 물류센터, 의료사이언스파크 등	테마휴양지, 에너지단지, 골프장, 바이오단지, 자동차 연구시설	한중국제산업단지, 수출전략산업단지, 항공물류단지
비고			수도권 중소기업 이전하게 되면 입지투자금액의 45%, 설비투자비 20%를 지원		2012년 중국투자사의 사업 포기 무산

II. 주요개발사업 현황 분석

 혁신도시

(내포신도시 조성원가 : 189만원/3.3㎡당)

지역	대구	강원	충북	경남	제주	전북
계획도						
위치	대구광역시 동구	강원도 원주시 반곡동	충북 진천군 덕산면·음성군 맹동면	경남 진주시 문산읍 소문리	서귀포시 서호동 일원	전주시 만성동, 중동, 완주군 이서면 갈산리, 반교리
면적	4.2 ㎢	3.6 ㎢	6.9 ㎢	4.1 ㎢	1.1 ㎢	9.9 ㎢
사업비	1조 5,016억	8,910억	9,969억	1조 577억	2,939억	1조 5,229억
조성원가 (만원/3.3㎡당)	284 (일반클러스터:197)	192	96	171	152	156
분양률	이전기관: 93.8% 공동주택: 71.2% 업무용지: 49.4%	이전기관: 103% 공동주택: 65.3% 업무용지: 29.0%	이전기관: 100% 공동주택: 83.5% 업무용지: 60.0%	이전기관: 94.3% 공동주택: 67.1% 업무용지: 30.5%	이전기관: 100% 공동주택: 100% 업무용지: 108%	이전기관: 93.4% 공동주택: 81.2% 업무용지: 73.8%
사업 기간	2007~2012년	2007~2012년	2006~2012년	2006~2012년	2009~2012년	2007~2012년
이전 기관	산업지원 관련기관, 교육·학술 관련기관	관광 관련기관, 건강·생명 관련기관, 공공서비스 관련기관	정보통신 관련기관, 인력개발 관련기관	주택건설 관련기관, 산업지원 관련기관	국제교류, 교육연수, 기술연수, 공공업무 관련기관	국토개발 관련기관, 농업생명 관련기관

II. 주요개발사업 현황 분석

주요 개발사업 종합

➤ 내포신도시 조성원가는 189만원이며 혁신도시 평균수준과 유사함

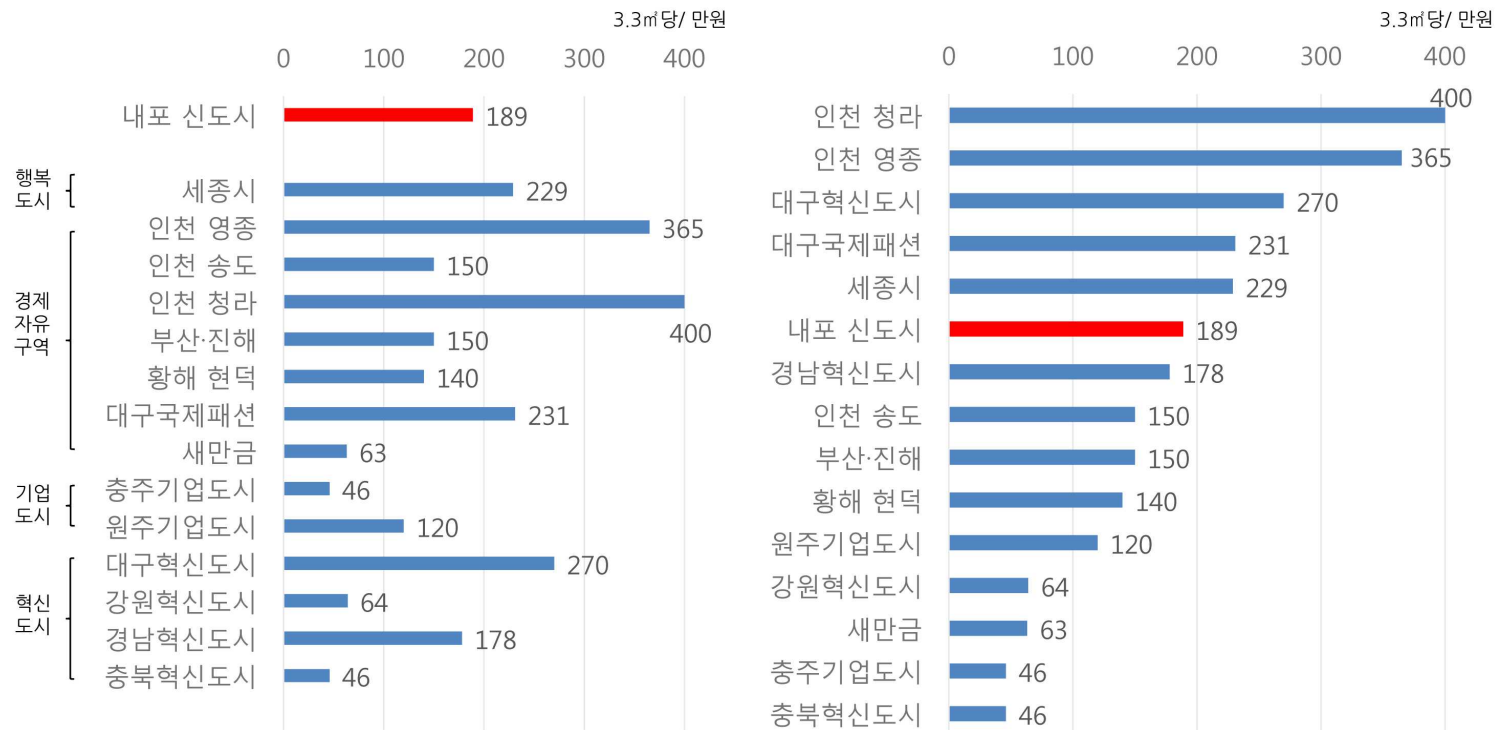
구 분	경제자유구역	기업도시	혁신도시	세종시	내포신도시
총면적	434.4 km ²	66.6 km ²	44.7 km ²	465.2 km ² (예정지역: 72.9km ²)	9.951km ²
사업기간	2003 ~ 2020년	2007 ~ 2020년	2006 ~ 2012년	2011 ~ 2030년	2006 ~ 2020년
총사업비	85조 3,695억원	4조 4,424억원	8조 2,064억원	22.5조 (예정지역 조성비)	2조 5,692억원
사업대상지	6개소	5개소	10개소		1개소
평균 조성원가 (만원/3.3㎡)	인천: 305 부산·진해: 150 대구·경북: 130	태안: 40 충주: 46 원주: 120	대구: 284 강원: 192 충북: 96	229 (예정지역)	189
분양률		충주: 69.9% 원주: 6.0%	전체: 70.2% 이전기관: 95.1% 산업용지: 21.8% 공동주택: 77.4% 업무용지: 49.8%		
주요 유치업종	• 송도: 비즈니스, IT, BT • 영종: 물류, 관광 • 청라: 금융, 레저	• 원주: 첨단의료·건강 바이오 • 충주: R&D와 IT, BT, NT	• 강원: 관광, 생명, 자원개발 • 충북: 정보통신 • 대구: 산업지원, 교육·학술	국제교류, 연구개발 관광, 레저, CT, IT, 교육, 의료, 복지	디스플레이, 승용차 및 기타 여객용 제조업 등 첨단전자부품

10

II. 주요개발사업 현황 분석

토지 조성원가 비교

➤ 예정지역 조성원가는 인천 청라, 대구혁신도시 등의 조성원가에 이어 6번째로 높은 수준





Ⅲ. 투자유치 사례 분석



12

Ⅲ. 투자유치 사례 분석

지방대학 수도권 이전 현황

▶ 미군 공여구역 특별법으로 지방대학도 수도권에 대학설립 가능

▶ 경기북부권 대학교 이전계획

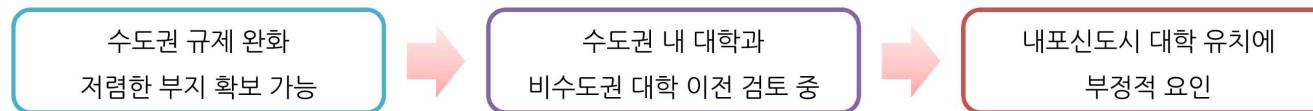
항목	위치	면적(천㎡)	지가(3.3㎡)
경동대	양주시	196	20만원
예원예술대	양주시	115	30만원
웅지세무대	파주시	36	65만원
서강정보대	파주시	54	65만원
신흥대	파주시	204	4만원
침례신학대	동두천시	13	100만원
평균			47만원

▶ 비수도권에서 수도권으로 이전 및 이전추진 중인 대학은 7곳

연도 및 계획단계		대학명	본교 지역	캠퍼스 확장·이전	
				지역	비고
2009	교과부 위치변경계획 승인	예원예술대	전북	경기 양주	14년 개교
2011	지자체 양해각서 체결	을지대	대전	경기 의정부	17년 개교예정
2011	교과부 위치변경계획 승인	경동대	강원	경기 양주	15년 개교예정
2011	교과부 위치변경계획 승인	중부대	충남	경기 고양	14년 개교
2011	교과부 위치변경계획 승인	침례신학대	대전	경기 동두천	이전 협의중
2012	교과부 위치변경계획 승인	한려대	전남	경기 파주	이전 협의중
2012	교과부 위치변경계획 승인	청운대	충남	인천 남구	13년 개교

■ 주한미군 공역구역 주변지역 등 지원 특별법 주요 특례

(제17조) 대학교 이전 및 증설 가능(수도권정비계획법 적용 배제), (제18조) 외국교육기관의 설립 가능(경제자유구역 특별법 준용)



※ 자료 : 교육과학기술부(2012.12.12), 경기도(2012.12.5) 정보공개자료 및 2010년 국정감사 자료

Ⅲ. 투자유치 사례 분석

세종시 행복도시 대학유치 사례

➤ '수정안' 파기 이후 대학 유치를 위한 재협상 진행 중,
대부분 정부지원 (토지비 인하) 요구

- 외국교육기관 설립이 예정지역 내 가능
부지매입비, 건축비, 운영비 등을 지원할 수 있게 됨
- 국제과학비즈니스벨트와 3km 거리에 위치하여 과학기술 인력 양성과
국제적 정주환경이 조성될 수 있을 것으로 전망



<예정지역 대학부지>

[대학유치 현황]

구분	부지면적 (권역)	사업비 (토지비)	주요 유치기능	추진현황	비고
KAIST	33만㎡ (4-1) (162만㎡에서 축소)	3,200억 (500억)	과학기술미래전략대학원, 생명과학기술대학, 녹색교통대학원 등	LH, 행복청과 4차 MOU('11.02), 사업계획 수정안 제출('12.02)	
한밭대	16만㎡ (4)	486억 (200억)	산학융합 국제R&D센터, R&BD 사업화 지원센터, 글로벌 융합기술대학원	사업계획 제출 및 MOU체결 ('13.01)	한밭대, 마틴루터대(독일), 울런공대(호주), 큐슈공대(일본), 교토공대(일본), ※ 존스홉킨스대(미국)와는 협의중
충남대	3.3만㎡ (4)	210억 (132억)	국가정책대학원, 국제언어교육센터, 평생교육원, 의학전문대학원 등	사업계획 제출('12.11), MOU 체결 ('13.02)	종합병원 부지(6.6만㎡)와 연계하여 대학부지 확보 요구
고려대	99만㎡ (4)	3,900억 (1,100억)	국가경영대학, 약학대학, 바이오사이언스대학원, 녹색융합기술대학원, 미래기초기술연구원 등	사업계획 제출 및 MOU 체결('13.01)	
공주대	16.5만㎡ (4)	1,230억 (250억)	스마트교육센터, 글로벌 교원양성대학, 국제정책전략대학원 등	사업계획 제출('13.01), MOU 체결('13.02)	
외국대학				캐나다 사학재단 (에미나타 그룹)과 MOU 체결('10.10)	유치추진대학 등 구체적 사업계획 수립 (에미나타 그룹)

Ⅲ. 투자유치 사례 분석

인천 송도 국제화복합단지(연세대)

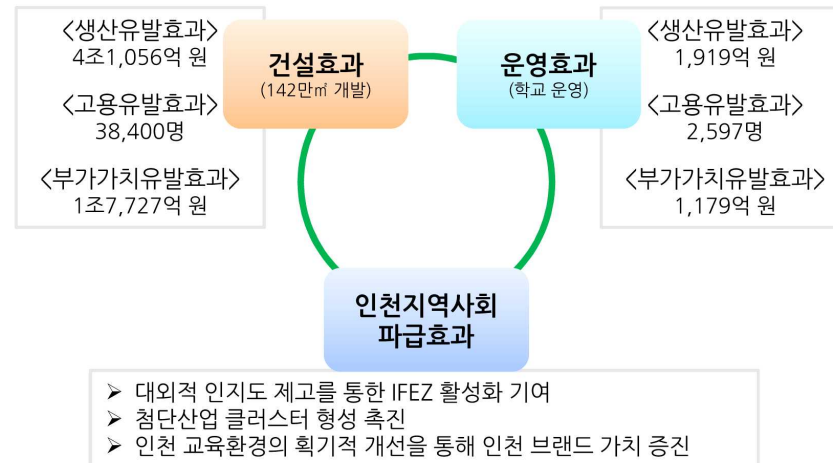
- 주거, 상업용지의 개발수익을 재원으로 대학시설 건축비용과 해외교육 연구기관 유치비용으로 활용



투자규모	2조 7,500억 원
시행자	인천광역시, 송도국제화복합단지개발(주)
사업기간	2006~2012년
공사기간	2008~2013년
사업규모	부지면적 : 916,881㎡, 연면적 : 614,670㎡

부지 공급가격은 3.3㎡당 50만원 효과

송도지구 조성원가(150만원)



자료: 연세대학교, 인천경제자유구역(IFEZ), 송도국제화복합단지개발(주) 홈페이지

15

Ⅲ. 투자유치 사례 분석

시흥 서울대 국제캠퍼스

- 수익용지를 통한 개발이익금으로 높은 토지가 부담 경감, 산학 클러스터 자족도시 목표



“연구센터를 중심으로 메디컬 시티를 조성”

기숙사(4,000실), 교직원 아파트(600가구)
500병상 이상의 병원 및 치과병원으로 구성된 메디컬센터 예정

2010년 2월 : 서울대와 시흥시 양해각서(MOU) 체결
2011년 11월 : 국제캠퍼스 조성종합계획(Master Plan) 수립
실행을 위한 공동협의체 운영

- 외환은행과 한국정책금융공사에서 투자의향서 제출
서울대 국제캠퍼스 조성에 관한 논의 진행 중

부지매입비는 3.3㎡당 45만원

군자신도시 조성원가(320만원) 기반조성비(275만원)

총면적	약 88만 8천㎡ (약 26만평)
수익용지	약 20만㎡ (약 6만평)
주요시설	미래형 교육기본시설, 의료관련시설 글로벌 고급인재의 정주시설 바이오 클러스터 연구시설, 산학협력시설
사업기간	미정 ~ 2025년 완공 목표

서울대 시흥국제캠퍼스 및 교육·의료·산학클러스터 유치
지역과 동반 성장하는 자족도시로 조성할 계획

[2025년 완공 기준 경제적 효과*]

- 국제캠퍼스 입주 시 연간 총 584억 원
- 교육·의료 산학 클러스터 입주 시 2,876억 원 소득 창출
- 고용창출효과 : 2,854명

* 알투코리아부동산투자자문 용역 의뢰 결과, 2012, 「시흥국제캠퍼스타운 조성으로 인한 경제적 효과」

III. 투자유치 사례 분석

판교 테크노밸리

- 사업단계별 리스크 관리, 전문기관을 통한 사업전개, 앵커 기업 유치를 통한 자족기능 확보



투자규모	5조 2,705억 원
총면적	약 66.2만㎡
주요유치업종	IT, BT, NT, CT등 차세대 성장동력 산업을 중심으로 한 첨단업종
사업기간	2005~2010년

“국가 경쟁력 및 판교 신도시 자족 기능 강화”

부지 공급 방식

- 사업단계별 리스크 관리를 위해 각 분야별 전문 참여업체들을 선정하여 리스크 관리계획 수립
- 용지공급기관, 금융기관, 자문단, 시공사의 상위업체를 선정하여 전문적인 노하우의 자문 및 참여로 사업 전개

■ 최초 공급대상사용용지 가격

- 용지가격은 3.3㎡당 700~1,500만원
- 평균가 약 970만원
- 연구지원용지가 타 용지 비해 약 500만원 높음

■ 2차 공급대상사용용지 가격

- 용지가격은 3.3㎡당 730~1,500만원
- 평균가 약 980만원

■ 3차 공급대상사용용지 가격

- 용지가격은 3.3㎡당 평균가격은 약 1,100만원

⇒ 용지가격은 3.3㎡당 **700~1,500만원**으로 공급

■ 판교 테크노밸리의 유치 결과

- ① 안철수 연구소 등 기업 본사, R&D시설을 이전한 기업 다수
 - ② 집적효과를 노린 중소기업들의 적극적인 오피스 임대 양상
- 첨단기업 등의 이전 러시로 자족성 확보에 성공

Ⅲ. 투자유치 사례 분석

🌸 해외사례 - 프랑스 세르지-퐁트와즈(Cergy-Pontoise)

➤ 기업, 교육기관 유치를 위해 파격적인 인센티브 제공, 자족도시로 발전

“자족기능을 유치해 고용인구를 창출하고 주택의 입주보다 기업 유치에 역점”



총면적	약 8,000만㎡
주요시설	행정기관, 교육시설, 여가시설, 기업 등
사업기간	1969~2002년

- ✓ 개발초기부터 기업유치 위해 **지방정부와 개발공사**가 물리적 환경 조성, 행·재정적 지원에 앞장
- ✓ 대기업은 규모가 클수록 고용 파급효과와 선도효과가 큰 점을 감안해 개발 초기 파격 조건으로 토지공급
- ✓ 1977년 3M의 프랑스 본사 유치, 지방정부가 7ha의 토지를 무상으로 양여



도청 유치

도시가 속해 있는, 인구 110만명의 광역행정단체인 발드와즈 도의 청사를 유치

기업 유치

푸조, 소니, 톰슨 등 다국적 약 3,500개 기업에서 8만명 고용, 8개 비즈니스파크 (business park)가 있음

교육기관 유치

젊은 인구의 도시 정착을 위해 상경계열 그랑제콜ESSEC, 국립전자공학대학, 고등 농업 학교 등 다양한 교육 기관을 유치
1991년 **세르지 - 퐁트와즈 대학**을 설립

18



Ⅳ. 투자유치를 위한 대응전략

IV. 투자유치를 위한 대응전략

 실효성 있는 인센티브 제공 필요

➤ 일반적인 수준의 인센티브 보다 고용 연계 시 보완투자 수준의 파격적 인센티브 제공 필요

토지비 지원

- 개발사업권 부여
- 토지비 납부방식 다양화
- 주요 입주기관에 토지 무상공급
- 지자체 참여를 통한 토지비 지원

기반시설 지원

- 교통망 확충
- 진·출입로 건설 지원
- 용수·하수처리 시설 지원
- 교육장 등 건축비 지원

세제 지원

- 향후 발생할 세금을 활용한 자금지원방안(TIF) 모색
- 관련법 상 세제 지원방안 검토
- 기타 지방세 관련 인센티브 부여

기타 지원

- 용도변경
- 입주자금 지원
- 신속한 업무지원, 인·허가 지원
- 원스탑 서비스 제공(교육, 거주 등)

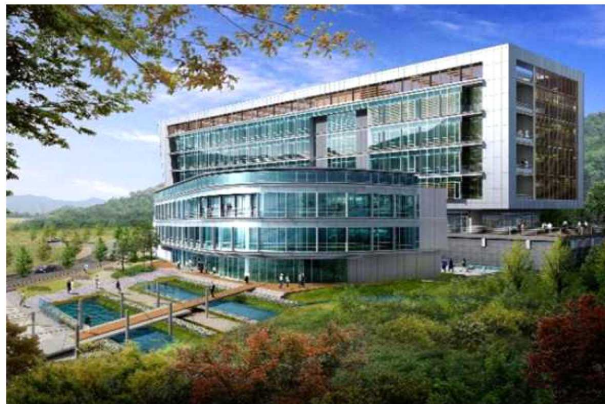
➤ 인센티브를 특혜가 아닌 지속적인 지역경제 발전을 위한 '보완 투자' 개념으로 인식할 수 있는 방안 수립 필요

IV. 투자유치를 위한 대응전략

 실효성 있는 인센티브 제공 필요

➤ 연구비 지원, 부지 무상제공, 건축비 제공 등 다양한 인센티브 제공 검토

<판교 테크노밸리 內 한국파스퇴르 연구소>



투자규모	400억 원
총면적	약 1.43만㎡
주요유치업종	동물실험실, 화학계실실험실, 첨단기술실험실 등
사업기간	2007~2009년

“파격적인 인센티브를 통한 유치 성공 사례”
(판교 테크노밸리)

[핵심 연구기능 유치를 위해 다양한 인센티브 제공]

경기도 1/5
교육부 4/5



경기도
토지비 부담



경기도 1/2
교육부 1/2

연구비

부지

건축비

파스퇴르 연구소 유치에 총 3,053억원 지원

▪ 일반연구용지 분양단가: 1,020~1,520만원/3.3㎡
(3차 공급용지의 경우 57,758㎡, 평균 1,197만원/3.3㎡)

▪ 입주 자체로 상징성을 띄거나 관련업종의 유치를 촉진
하기 위한 초청용지로의 유치한 사례

➤ 용지가격은 3.3㎡당 216만원으로 공급 (경기도 부담)

핵심시설 유치를 위한 실효성 있는 인센티브 방안 모색

*건설비는 총 400억으로 경기도와 교육부가 50% 비율로 나누며, 연구비는 2004년부터 10년 간 매년 평균 교육부 120억, 경기도 30억 원 지원
건물 준공 후 토지는 경기도, 건물은 경기도와 교육부 공동소유(기부채납) _ 前 교육과학기술부, 現 명칭 '교육부'

21

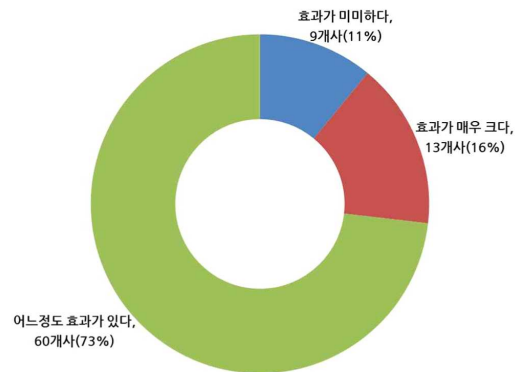
IV. 투자유치를 위한 대응전략

민간투자자가 요구하는 인센티브와 분양가격수준

➤ 자족기능 보완(민간투자유치)을 위해서는 인센티브 제공이 필수적 - 세제혜택, 분양가 인하 순

- 효과적인 투자유치를 위한 산업용지와 업무용지의 분양가격 수준은 70~80만원 이하의 응답이 다수

< 인센티브가 기업유치에 미치는 효과 >



법인세 감면 등 세제 혜택	토지분양가 인하	각종 규제완화 및 적용 배제	원형지 개발 등 토지의 자유개발권 부여	기타
43	38	27	20	36



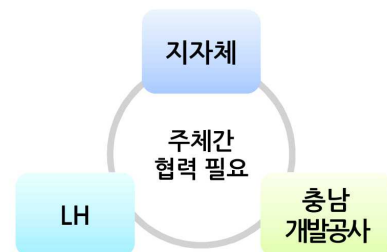
자료: 전국경제인연합회, 2009, 『세종시 개발대안의 평가와 자족기능 보완과제』, 82개 주요기업 설문 내용 요약

22

IV. 투자유치를 위한 대응전략

주체간 협업 필요

- ▶ 전국 개발사업지가 투자 유치 경쟁 상대, 주체간 협업을 통해 예정지역 투자유치 노력 필요



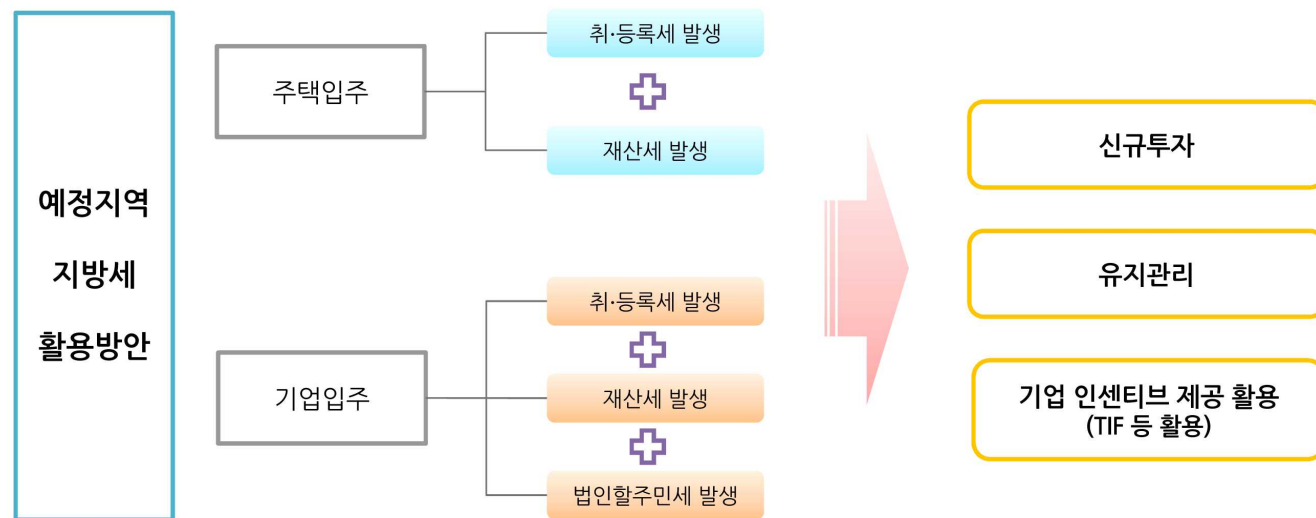
내포신도시 발전을 위해서는 **사업예정지역 활성화**가 중요함
지자체간, 주체간 협업을 통한 투자 유치활동 전개로도 현실은 어려운 상황

⇒ **주체간 협력과 지원이 필수적**

Ⅳ. 투자유치를 위한 대응전략

 지속적 관리방안 필요

➤ 지속적 관리를 위한 지방세 활용방안 마련 필요

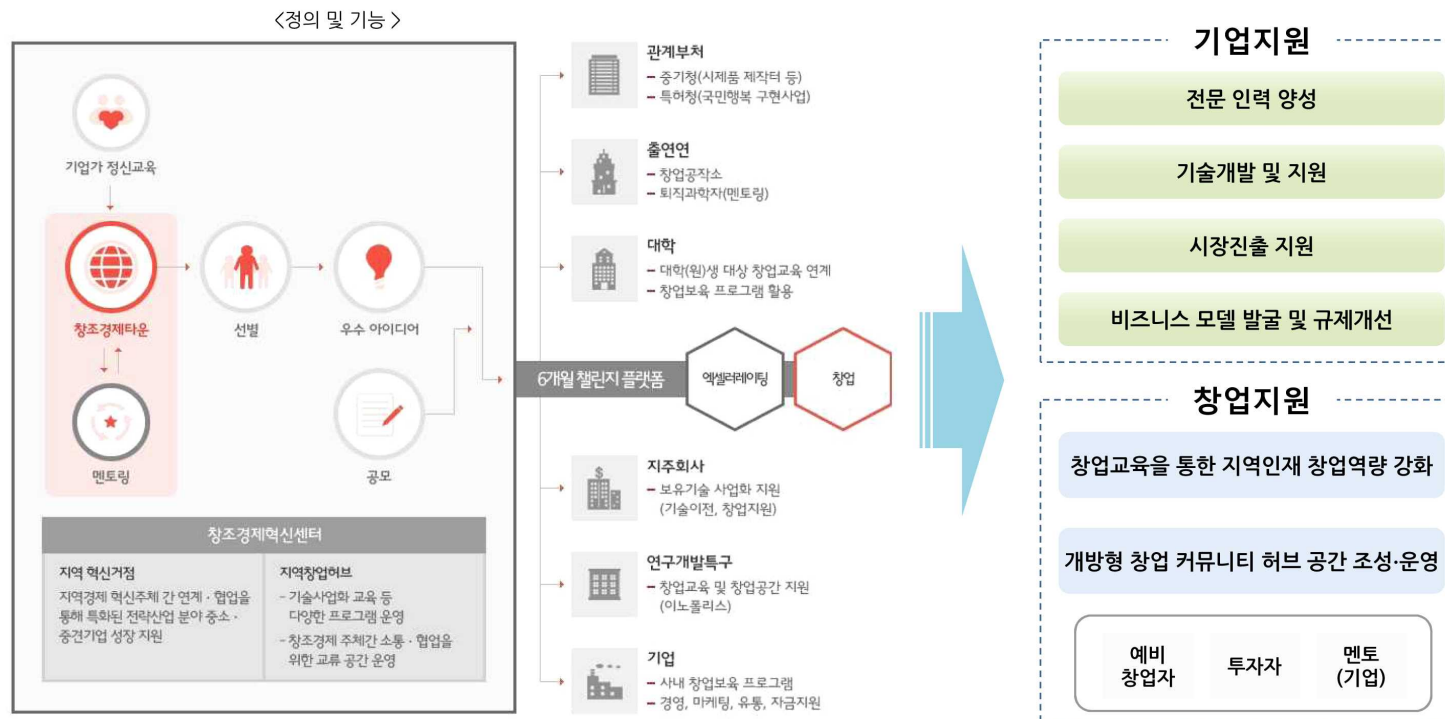


분당신도시의 경우 조성 15년 경과 이후
재원 부족으로 신도시 기반시설 유지관리가 어려워짐

Ⅳ. 투자유치를 위한 대응전략

창조 경제혁신센터 운영사업 적용

➤ 공공의 지원을 바탕으로 대학 및 산학협력시설간의 협업 및 네트워크 형성 필요



※ 자료 : 창조경제혁신센터 공식사이트

25

IV. 투자유치를 위한 대응전략

사업모델검토 _ 1. 외국자본 유치를 통한 공모형 PF 사업

공모형 PF 사업 진행 상 표출된 갈등으로 외국자본 이탈

<인천 청라국제업무지구>



소재지	인천시 서구 경서동 일대 127만3,773㎡
사업주체	청라국제업무타운(PFV)
사업내용	국제업무시설, 상업시설, 주거시설, 등을 복합 개발하는 프로젝트
투자비	6조 2,000억원
사업자	(주)청라국제업무타운(팬지아, 포스코건설), 롯데건설 두산건설 등 16개 업체

팬지아*
2,600억 원 투자

- 청라 국제업무지구 최대주주 : **52.3%**
- 사업이 지지부진할 경우 풋옵션 행사가 가능하도록 계약 체결
- 건설 출자사들이 풋옵션 대금 나눠 부담

부동산경기침체

&

법령개정 요구

<갈등요소>

높은 토지비

참여사간 갈등

규제강화

[투자 유치 된 외국 자본의 이탈]

- 팬지아 '13.3월 1,996억 규모 매도청구권(풋옵션) 행사 후 이탈
- 대체할 수 있는 외국자본 유치 실패 시 사업자 지위 박탈

*팬지아(Pangaea)는 2004년 카리브해에 있는 케이맨 제도에 설립된 사모펀드

26

IV. 투자유치를 위한 대응전략

사업모델검토 _ 2. 재무적투자자 주도의 PFV 개발사업

- 재무적투자자 중심의 민간사업자 공모 방식을 통한 공공성 확보 및 사업이익 극대화

〈하남 풍산지구 아파트형 공장〉

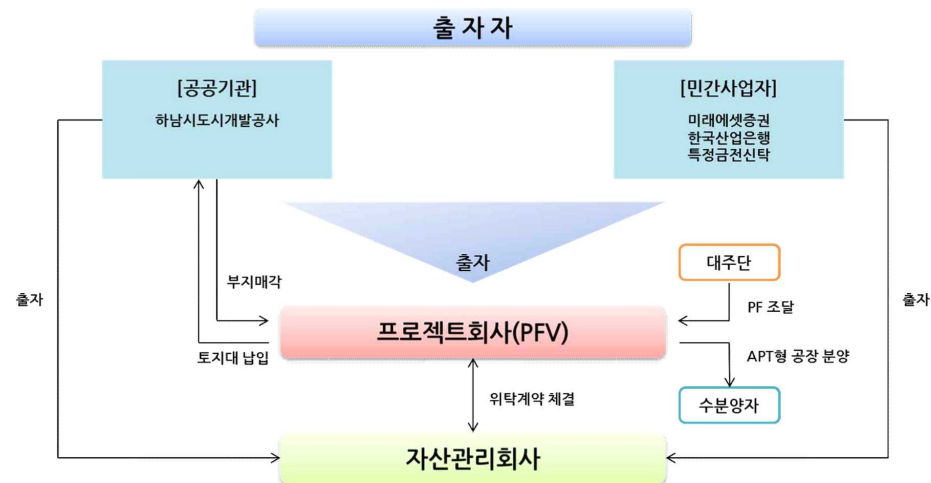


구 분	내 용
위치	경기 하남시 풍산동 73-0
대지면적	27,701㎡
연면적	약 196,910㎡ (±3%)
용도	제1종지구단위계획, 준주거지역, 공공시설용지(아파트형공장용지)

- 국내최초로 순수 재무적투자자로 한정된 PF 공모(사업 안정성, 비용관리 유리)

2008년 금융 경제위기, 2009년 부동산 시장 불안정 시기에도
⇒ 분양 1년 반 만에 100% 분양 달성

〈사업구조〉



〈해당 사업방식의 장점〉

공사이익 극대화	공사리스크 최소화
낮은 분양가 책정가능	명확한 역할분담

IV. 투자유치를 위한 대응전략

新 사업모델 도입 _ 1. 민관합동개발

➤ 고용창출 기업에 대해 수익사업의 사업권을 부여하는 패키지 개발방식에 대한 도입

- 공모방식으로 민간사업자를 선정하여 핵심 산업을 유치하고, 선정된 민간사업자에게 인근지역 주택 공급이나 상업지역 개발 사업권 등을 주는 방식으로 유치기업들의 사업성을 보장해주는 방식
- 고용창출 효과가 큰 고용창출기업을 유치하기 위해서는 토지비 인하, 수익성 부동산 개발 사업권 제공 등의 정부차원의 적극적인 지원이 요구됨
- 고용유발계수가 큰 산업(의료, 교육기관, 벤처기업 등)과 대기업을 함께 유치하여 저가에 토지를 공급하고, 일정수준 이상의 고용 창출 시 해당 토지에서 발생하는 분양수익 또는 토지비 인하 등의 인센티브를 제공하는 것도 가능함

[근거법령]

원형지 선수공급 개발사업과
민관 공동주택건설사업 관련법

산업용지

고용창출
투자기업 유치

인근토지

주택, 상업 등
개발사업
참여기회 제공



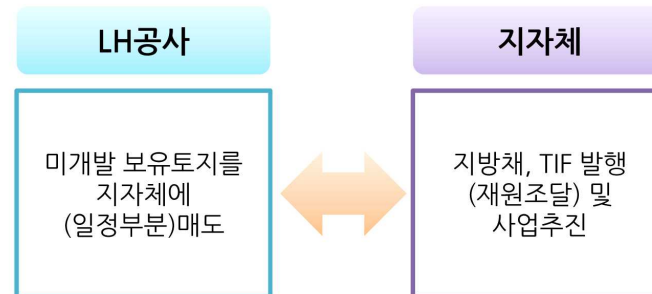
Ⅳ. 투자유치를 위한 대응전략

新 사업모델 도입 _ 2. 공공합동개발

➤ LH 공사와 지자체가 합동개발사업을 진행하여 사업성을 향상시키는 대안

- 공공합동개발사업은 지자체의 사업 참여 기회를 확대할 수 있고, 향후 필요로 할 시설 용지를 조기 확보할 수 있는 장점
- LH공사는 미개발보유 토지를 개발이 필요한 지역의 지자체에 (일정부분) 매도하고, 향후 증가될 세수를 기반으로 지방채, TIF 등을 활용하여 사업에 참여하게 됨
- 지자체는 향후 증세액을 기반으로 장기적으로 필요한 토지를 확보할 수 있는 장점이 있으며, 저렴하게 확보한 유보지를 통해 사업자부담을 경감시켜 핵심시설 유치에 긍정적인 측면으로 작용할 것

- ✓ 시공사 선정 시 최저가 입찰 방식을 적용가능
 - ✓ 공공기관이 사업주체가 되어 토지가 인하 가능
- ⇒ 사업성 측면에서 긍정적인 효과를 기대할 수 있게 됨

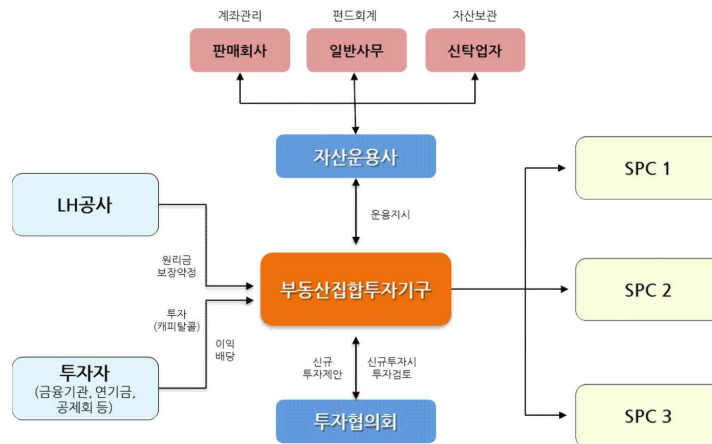


IV. 투자유치를 위한 대응전략

新 사업모델 도입 _ 3. 투자유치펀드(블라인드) 조성

➤ 기관투자자(연기금, 공제회 등)의 참여가 용이하고, 자산운용사의 투자자 네트워크를 이용한 원활한 자금조달 기대

- 공사와 민간투자자로 구성된 특수목적회사(SPC)에 사업자금을 대여하는 부동산펀드를 설정, 기관 및 개인투자자들로부터 투자를 유치하고, 사업시행자인 SPC가 펀드로부터 초기 사업비 및 개발비용을 조달
- 사업성 측면의 긍정적인 효과로 사업성 측면에서 각종 부동산 개발사업에 참여 경험이 있는 부동산펀드 운용사가 사업성 검토를 함에 따라 사업성 개선이 가능함



✓ 핵심시설 유치를 위한 펀드조성과 SPC를 설립해 사업시행

✓ 사업 단계별로 Capital Call형태로 대여금 증액 (개발펀드 형태)

✓ 일정수익률 보장 및 수선배당, 책임분양 등 투자자에게 일정 수준 이상의 개런티 제공

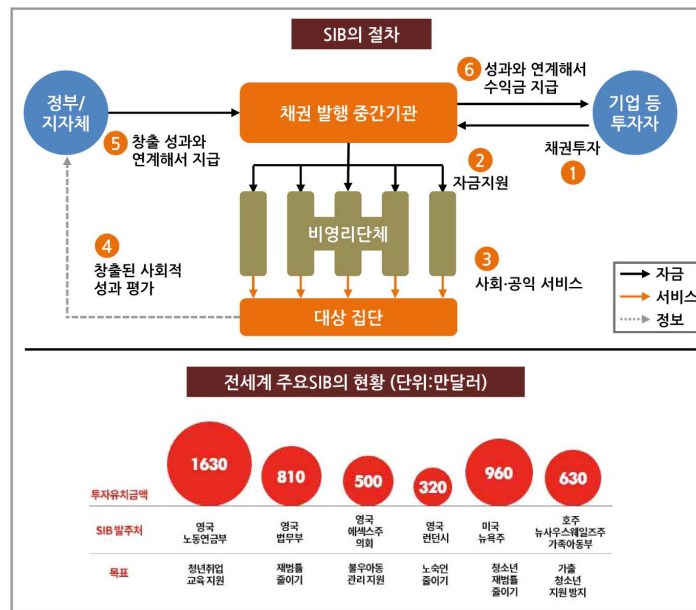
➤ 초기 사업비 및 공사비 리스크 경감효과 기대

Ⅳ. 투자유치를 위한 대응전략

新 사업모델 도입 _ 4. 사회성과연계채권(SIB)

➤ 계획사업 성과에 연계한 수익금 지급을 통해 적극적인 목표달성과 자금지원 가능

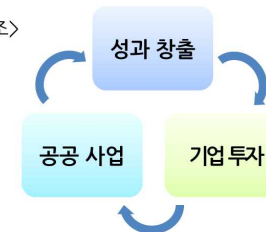
- 사회적 기업 또는 민간단체 등이 투자자로부터 자금을 유치하여 공공사업 수행
- 정부는 사업성과에 따라 수행기관에 보상을 하는 '선 사업추진, 후 예산반영' 사업모델



- ✓ 공공사업 수행을 위한 채권발행기관, 민간기관과의 네트워크 형성 필요
- ✓ 정확한 성과 평가를 위한 지표설정 및 목표제시
- ✓ 비영리 단체의 공공사업 수행
- ✓ 창출성과와 연계하여 기업 및 투자자에게 수익금 지급

➤ 공공사업 수행, 성과창출, 기업 투자의 선순환 효과 기대

<선순환 구조>



※ 자료 : 한겨레경제연구소, 기획재정부 공식블로그



V. 결론



V. 결론

유치 원칙 및 기준

발전구상 부합

산·학 협력 기능

전문인력 공급 가능성

기반 산업과의 연계성

기대효과

고용창출 및 창업지원

지역경제 활성화

기술·생산 혁신을 통한
산·학 협력 유치

지역 이미지 상승효과

현황

- 대학 및 산학협력시설 유치실적 부족
- 정부의 대학구조조정으로 인한 대학의 운영부담 증가
- 지방대학 수도권지역 이전 지향
- 이전 및 개발비용 부담 (사례분석결과 희망 토지비용은 3.3㎡당 100만원 이하, 건축비 포함 시 부담 증가)

대응전략

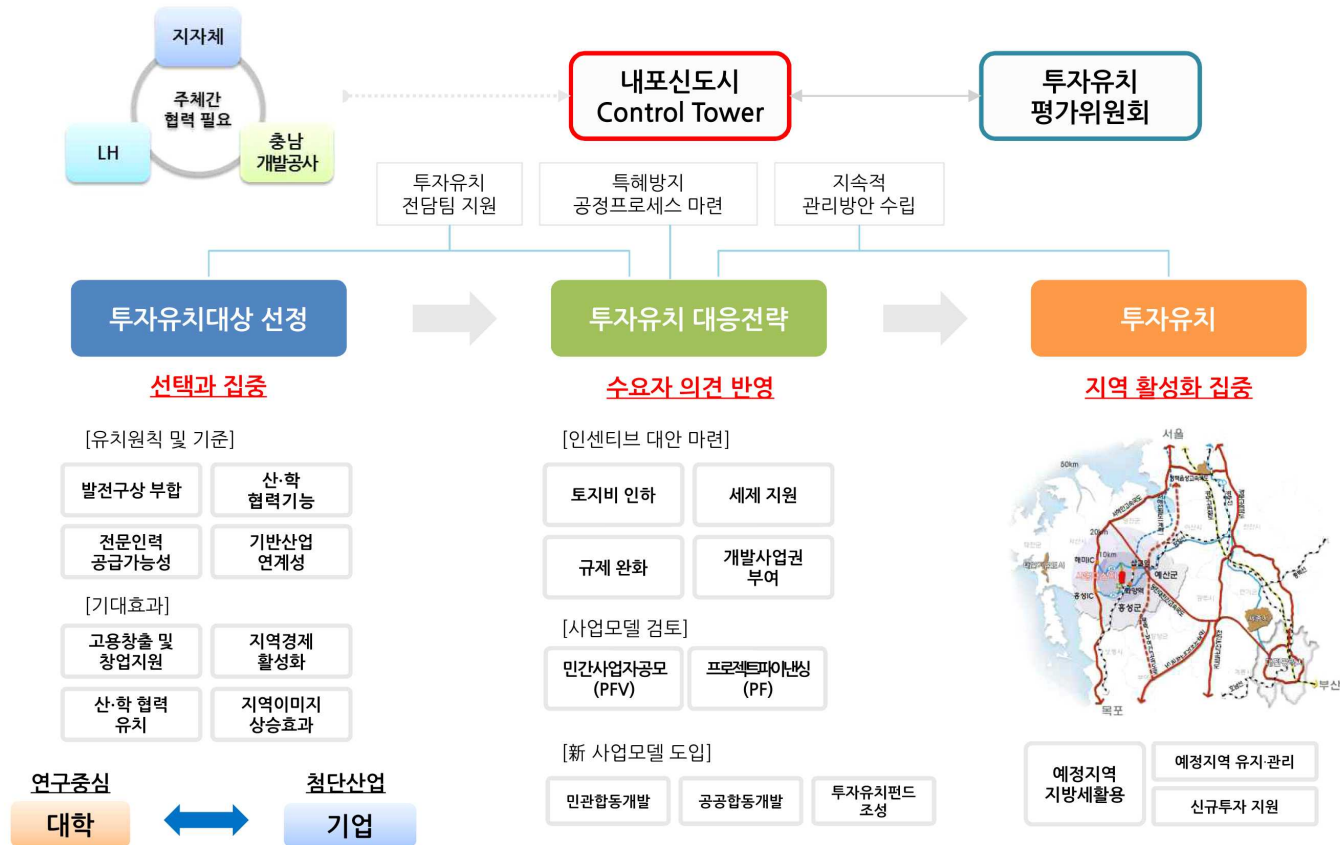
- 기존 공급기준을 탈피한 폭넓은 유치전략 고려
- 이해관계, 기대효과, 비용편익 등을 고려한 전문적 평가
- 실효성 있는 인센티브 제공
- 주체간 협업 및 산·학·연 네트워크 허브 형성
- 유치 대상에 대한 지속적 관리



투자유치 평가위원회 도입을 통해 대학 및 산학협력시설에 대한
정확한 선정 및 평가와 지속적 관리가 필요함

V. 결론

투자유치 전략 종합



발제 ②

내포신도시 도시첨단산업단지 사업추진 전략

발제자 : 이창수 실장 (주)디안

내포신도시 도시첨단산업단지 사업추진 전략



목 차

I. 사업의 개요 및 현황

- 01. 사업의 개요
- 02. 산업 현황
- 03. 산업단지 지원
- 04. 산업입지법
- 05. 상위계획 및 관련계획

II. 사업추진전략 계획

- 01. 종합분석
- 02. 유치산업방향
- 03. 유치전략 시나리오
- 04. 사업화 방안
- 05. 사업화 실행방안

I. 사업의 개요 및 현황

- 01. 사업의 개요
- 02. 투자동향
- 03. 산업 현황
- 04. 산업단지 현황
- 05. 산업단지 지원
- 06. 산업입지법
- 07. 상위계획 및 관련계획

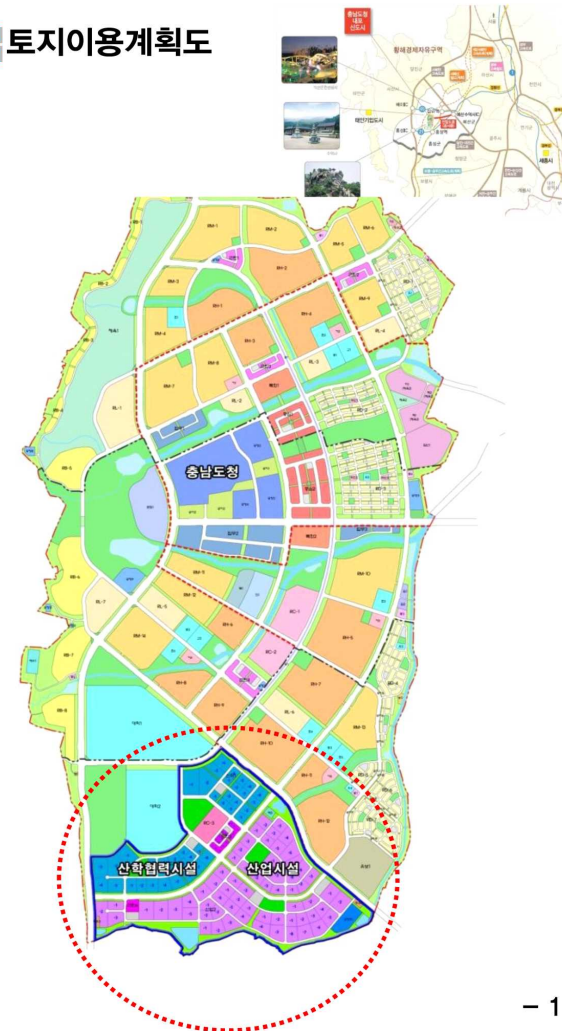
01 사업의 개요

■ 사업개요

- 사업명 : 내포신도시 도시첨단산업단지
- 위 치 : 충청남도 홍성군 홍북면 일원
- 면 적 : 1,209,129㎡(내포신도시 995만㎡의 12.1%)

구 분		면 적 (㎡)	구 성 비 (%)
산 업 용 지	산 학 협 력 시 설	237,974	36.2
	산 업 시 설	418,847	63.8
	소 계	656,821	100.0
상 업 용 지	근 린 상 업	18,859	1.6
	주 상 복 합	25,233	2.1
	소 계	44,092	3.7
도 시 기반 설 치 용 지	도 로	207,214	17.1
	공 원 · 녹 지	226,853	18.8
	주 차 장	22,311	1.8
	주 유 소	4,559	0.4
	기 타	47,279	3.9
	소 계	508,216	4.2
합 계		1,209,129	100

■ 토지이용계획도



- 1 -

02 디스플레이 산업 현황

전국 디스플레이 기업현황

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	경남	경북	전남	전북	충남	충북
2010	719	33	2	26	33	1	8	4	-	291	15	84	-	6	187	29
2011	748	26	3	25	33	1	7	5	-	318	16	82	-	5	194	33
2012	794	32	3	24	37	2	11	7	5	332	15	88	1	7	192	38
2013	803	31	3	22	38	2	11	7	5	335	16	89	1	7	197	39

- 디스플레이 기업은 삼성디스플레이가 있는 충남(아산, 천안), LG디스플레이가 있는 경기도(파주) 및 경북지역(구미)에 대기업 공장 인접 집적화
- 전체 803개 업체중 삼성, LG 산단지역에 전체 621개업체가 입지, 전체 78%로 대기업과 인접한 기술집약적 산업

충남 디스플레이 기업현황

년도별	99년	06년	08년	10년	11년	12년	13년
기업 수	66	102	172	187	194	192	197

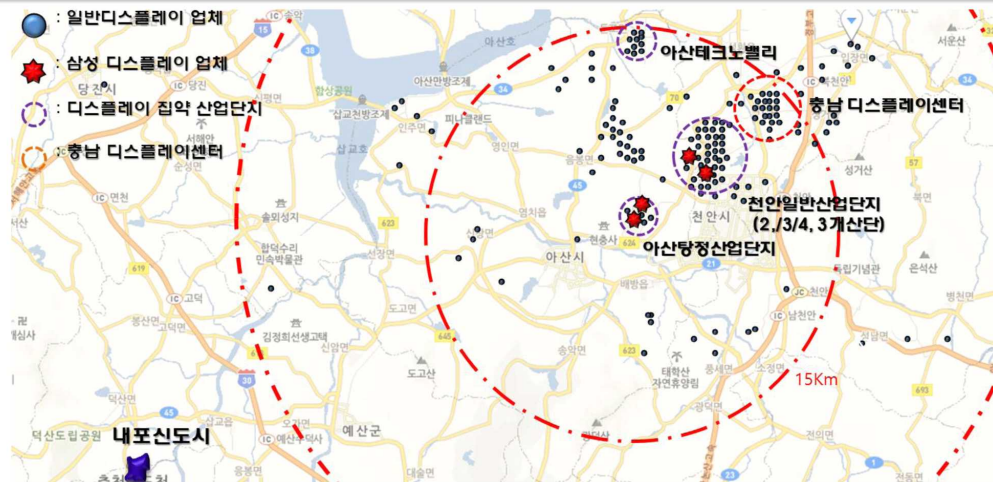
- 전국 803개 업체 중 충남197개 업체로 24.5% 차지
- 종업원 48,000여명 매출 54조
- (국내 디스플레이 생산의 54%, 국내 디스플레이 인력의 40% 차지)

국내 최대의 디스플레이 생산기지
삼성디스플레이등 과 연계한 산업단지
중심으로 산업활동

충남 디스플레이 입지현황

소재지	공주	논산	서산	세종	아산	연기	예산	천안	홍성	합계
개수	4	3	1	4	73	1	1	114	1	202

- 충청남도에 입점한 디스플레이 기업은 충청남도 서북부지역(천안, 아산)에 집중되어 있으며, 대기업(삼성디스플레이, 삼성SDI)를 거점으로 하여 집적화 현상을 보임(천안, 아산 187개 업체로 93%)



- 첨단업종에 경우 핵심협력업체의 경우 기술유흥등의 이유로 자체산업단지내에 협력업체단지를 만들어 보안과 통제 속에 생산활동 영유
- 디스플레이 핵심협력업체는 모기업의 단지이전, 신규단지개발 등이 아니면 이전 및 신규라인건설이 어려움
- 삼성디스플레이, LG디스플레이 주도하는 디스플레이 산업의 경우 비약적 성장을 예상하여도 기술집약 산업의 특징상 내포신도시의 입주시기까지는 다른 국내 대기업 및 중소기업의 신규진입이 어려울 것으로 예상.

- 5 -

태양열 에너지 산업



- LG 전자는 경북 구미에 총 120MW 규모의 태양전지 및 모듈생산라인을 가동중
- 현대중공업은 충북음성에 태양광3공장 등을 가동하여 생산규모 총 600MW로 늘어나는 추세

태양열 산업 분류

- 소재산업: 투과체, 단열재, 흡수판을 만들기 위한 코팅제 및 소재 공급
 - 피브이테크, 금강설비 등
- 제조산업: 집열기 프레임, 축열조, 배관자재를 위한 각종 제조
 - LG 태양광 솔루션, 신성솔라에너지, 심포니에너지, 동에이코스 등
- 시스템 서비스 사업: 가정용 및 대규모 태양열 시스템 설치, 시공
 - 하나솔라텍, 광명에너지, 에스에너지 등
- 시스템 제어 및 모니터링 사업: 태양열 시스템을 위한 모니터링 및 제어모듈
 - ANNTECH, 헥스파워시스템, 루트 등

풍력 에너지 산업



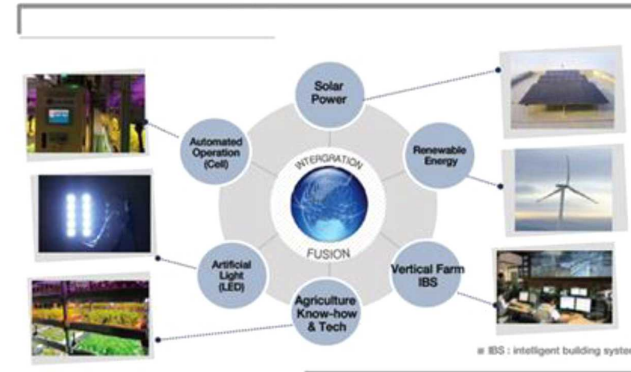
탄도항 풍력발전기
공사비: 67억 5천만
연간 전력 생산 : 3,969MW (약 1300여가구)

업 체	기술개발내용
유니슨	750KW급 상용화, 2MW급 실증 중
효 성	750KW급 상용화, 2MW급 실증 중, 5MW급 (해상풍력용) 개발 중
한진산업	1.5MW급 상용화
두산중공업	3MW급(해상풍력용) 실증 중
현대중공업	1.65MW급, 2MW급, 2.5MW급 개발 (해외기술 도입)
삼성중공업	2.5MW급 개발(해외기술 도입)
현대로템	2MW급 개발 중
대우조선해양	600KW급, 1.25MW급, 2MW급 생산 (미국 DeWind사 인수)
STX중공업	1.5MW급, 2MW급 생산 (네덜란드 하라코산사 인수)

- 6 -

02 스마트 농업 산업 현황

스마트 농업



- 경기도 농업기술원이 개발한 식물공장의 카타르 수출이 확정됐다. 경기도와 카타르 국립식량안보증진기구가 식물공장의 공동개발과 보급을 주요내용으로 하는 업무협약
- 스마트 식물공장은 경기도 농업기술원이 2010년 첨단 정보기술(IT) 융복합 기술을 접목해 세계 최초로 개발한 첨단 작물재배 유리온실

- LED 광원에 의해 생육조절 가능
- 사물인터넷을 이용한 유비쿼터스형 농장
- 농업과학 기술에 기계, 전기, 전자, 제어, 환경 등의 첨단 기술을 접목

스마트 농업에 필요한 첨단소재산업 및 사물인터넷을 기반으로 한 소프트웨어의
생산기지 및 연구개발 단지 필요

- 7 -

02 스마트 농업 산업 현황

창조 마을



정부는 세종시 연동면을 중심으로 농산물 생산부터 유통·판매까지 전 과정에서 SK의 ICT·에너지 역량을 결합해 창조마을을 조성한다는 방침이다.

대 시범 사업 추진을 원활하게 하기 위해 세종시와 SK, 지역농민대표, 미래부, 농식품부, 산업부, 국토부 7자간 MOU도 체결

사업	주요내용
스마트 팜	-사물인터넷(IoT)기술 활용해 스마트폰으로 원격 제어 -농업의 생산성 향상 및 고령화 문제 해결
지능형 영상 보안	-각종 센서를 연동한 스마트 CCTV 설치
스마트 러닝	-고품질 학습 솔루션 및 콘텐츠 제공 -도농 교육격차 해소 및 귀농인 자녀 교육 우려 해소
농업기술 Test-bed	-영농기술을 가진 벤처의 사업화 지원 및 시범적용 환경 제공 -현지 농가의 소득 안정화 및 사회적 기업화

인접 세종시의 스마트농업 시범단지연계한 부품소재산업의 산업시설 유치 필요

03 도시첨단산업단지 지원



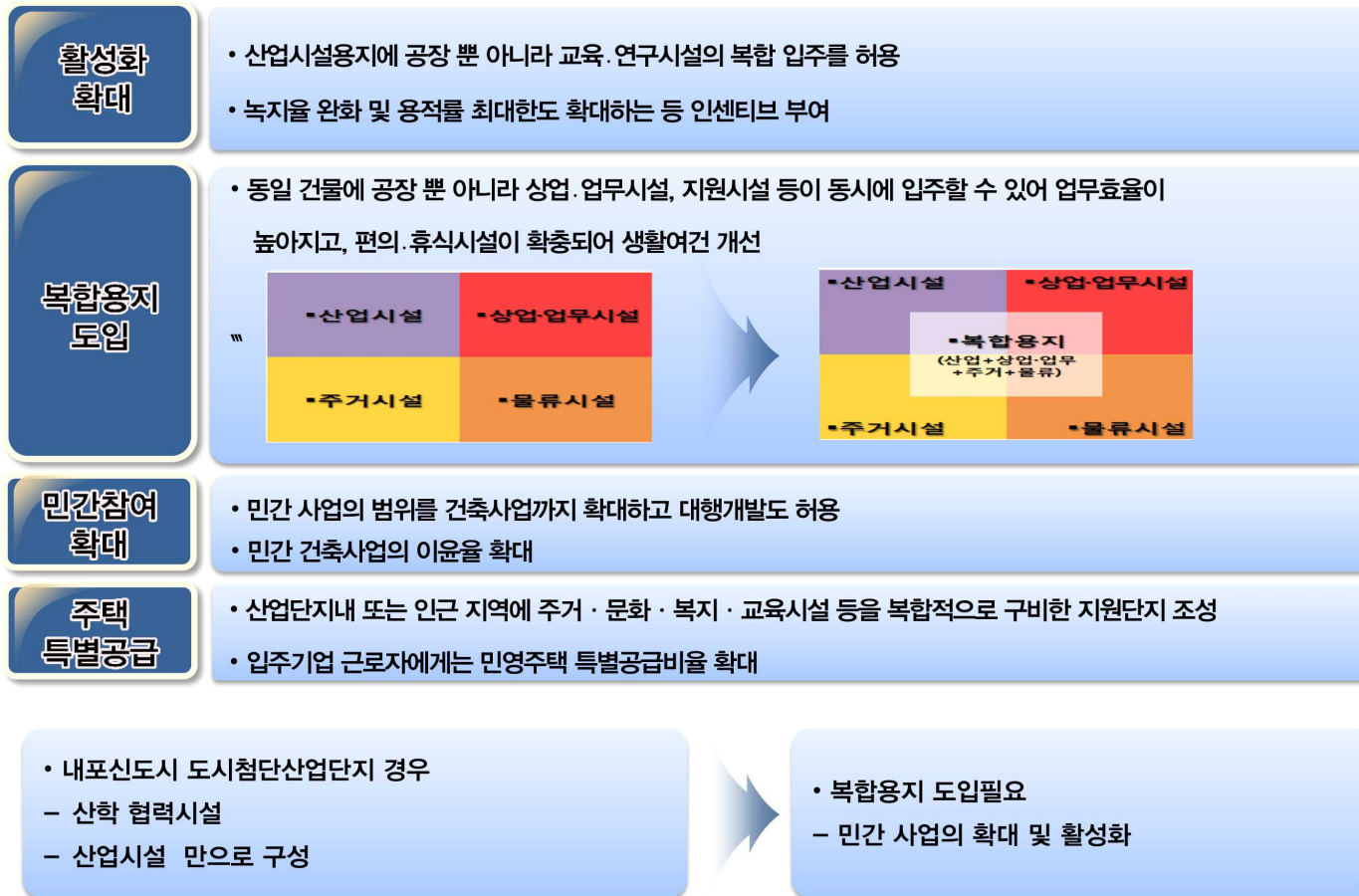
지자체 지원 검토

<p>전주시청</p>	<p>(1) 탄소섬유기업 투자유치금액 80%까지 지원 (2) 전주시 중소육성자금지원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지원대상 : 제조업체, 벤처기업 직접시설, 중소수출업체, 바이전주 우수상품 선정업체 • 지원조건 : 운전자금. 창업자금 3억원(이자보전: 일반3.5%.여성기업4%.벤처.바이전주5%)
<p>부산시청</p>	<p>(1) 중소기업 육성자금</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지원규모 : 1,900억원 • 지원조건 : 시설자금(15억원한도), 지식산업센터 입주자금(5억원한도) > 연3.9%변동금리 <p>(2) 중소기업 운전자금</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지원규모 : 1,600억원 • 지원조건 : 3억원 이내 > 융자취급은행 적용금리에서 시 이차보전액을 공제한 금리
<p>대구시청</p>	<p>(1) 수출지원(무역사절단 파견, 해외 전시 상담회 개최, 해외전시회 참가 지원, 해외지사화 사업 지원)</p> <p>(2) 기술지원(국내 · 외 특허출원비용 지원, 시제품 시뮬레이션 제작지원, 특허 기술력평가 지원)</p> <p>(3) 자금지원 : 1,000억원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 경영안정자금 융자 : 업체당 3~5억원(연간 매출액 1/4 범위 내), 이차보전(2~3%) 공제한 금리 • 창업 및 경쟁력 강화자금 융자 : 1~40억원, 정부고시금리(우대기업은 우대금리 적용) • 성장기업 시설운전자금 융자 : 업체당 5억원 이내, 대구시 이차보전을 2.5%
<div> <div> <p>• 내포신도시 도시첨단산업단지 경우(충남도):5000억원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 창업자금:23억원 한도 연리(4.0%) - 경쟁력강화자금:23억원 한도 (4.0%) - 경영안정자금:3~5억원 한도(1.75~2%이자보전) </div> <div> <p>• 전략적 시설 입주 및 활성화를 위해서는 다양한 인센티브 개발 필요</p> <p>Ex) 경기도 LG필립스 유치시 무상임대 제공</p> </div> </div>	

- 11 -

04 산업입지개발법 개정

도시첨단 산업단지 투자활성화 대책



■ 상위계획

제4차 국토종합계획 재수정계획

- 기본방향 : 다핵 연계형 국토구조 구축 실현
- R&D 및 바이오산업, 행정중심복합도시와 연계한 교육, 연구, 물류 및 지식기반산업의 특화육성

제3차 충청남도 종합계획 수정계획

- 충남도청(내포신도시)과 행정중심복합도시간 긴밀한 연계 도로로 관련산업의 발전 촉진 및 국가, 지방 중추행정 연계축 구축
- 역사문화, 농축산 바이오도시
- 축산바이오, 첨단농업

2020 홍성군기본계획 예산군 기본계획

- 광역행정의 중심도시, 역사/문화/교육 중심도시, 신산업도시
- 첨단산업 지원도시, 미래형 환경복합도시, 친환경 관광휴양도시

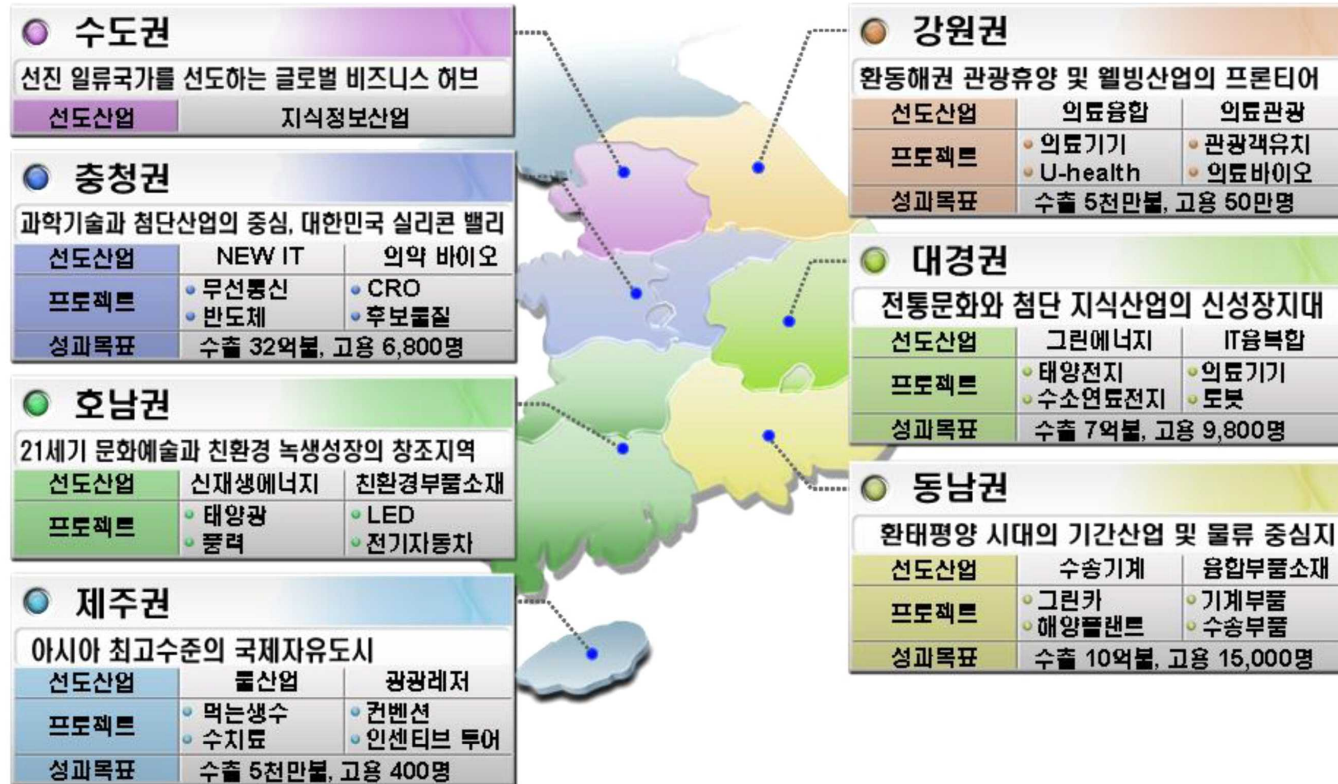
■ 충청남도, 2030 미래를 선도해 나갈 충남 장기발전전략

- 북부권(아산, 천안, 서산, 당진)은 반도체, 디스플레이, 석유화학, 자동차 산업
- 서해안권(태안, 홍성, 예산 등)은 해양바이오산업과 신재생에너지 산업 그리고 물류, 관광 산업
- 남부권(금산, 논산, 부여)은 농업과 바이오, 백제, 금강 문화자원을 활용한 문화산업
- **내포 신도시를 포함한 내포권은 농축산물을 활용한 바이오산업과 첨단농업**

주변지역의 경우

- 세종시는 국제교류, 국가행정, 과학기술 기반의 지식기반산업
- 아산 신도시의 반도체, 디스플레이 산업의 중심지
- 태안 기업도시의 서해안권의 국제비즈니스(관광, 문화, 비즈니스) 거점 도시
- 황해경제자유구역은 물류, 자동차 산업의 중심지

지역별 특화 사업

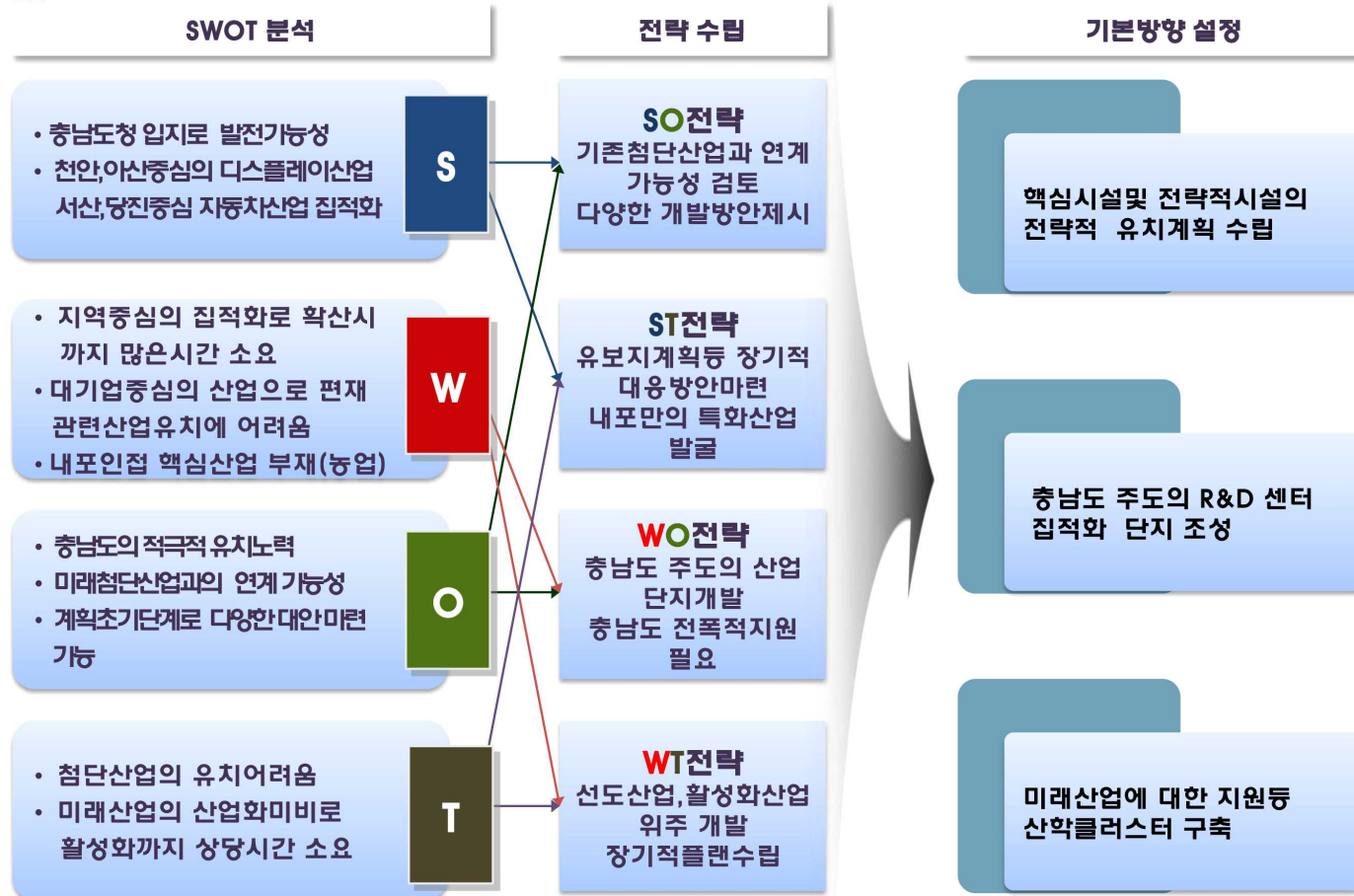


II. 사업추진전략 계획

- 01. 종합분석
- 02. 유치산업방향
- 03. 유치전략 시나리오
- 04. 사업화 방안
- 05. 사업화 실행 방안

01 종합 분석

S.W.O.T 분석



- 15 -

02 유치산업 방향



- 16 -

전략,핵심산업 (Flexible Display,자동차등) 유치 전략

Flexible Display

- 대기업 위주의 집적화단지 (협력업체,연구소등 집적)
 - 아산,천안을 중심으로 집적화,투자집중
 - 장기투자계획아래 신규투자 결정
- 신규라인 및 관련공장 증설 유치
 - 충남도,관련기업의 전략적 제휴 필요
 - 충남도 및 관련기업의 정책적 접근

자동차산업

- 대기업 위주의 집적화단지(핵심협력업체)
 - 서산당진,천안,아산을 중심으로 투자계획
- 2차,3차협력업체 유치
 - 핵심부품업체를 제외한 2차,3차협력업체중심의 유치전략수립
 - 기존 유치(MOU)한 기업의 협력업체 유치

전략적제휴 / 미래 확산을 대비한 유보지 조성

- 전략적 제휴
 - 관련기업,산업과 충남도의 전략적 제휴
 - 관련산업,협력업체,연구기능 일괄 유치
- 유보지 계획
 - 천안,아산,당진,서산중심의 집적화단지의 포화,확산시 유치할수있는 유보지 확보
 - 관련산업 활성화 (산업전반에 활용) 시 관련산업 유치

R&D Center 유치 - 첨단,미래산업 등

R&D Cluster

충청남도 관련 R&D 집적화

- 충청남도 출연 연구기관 집적
 - 충남도 출연,지원 연구기관
집적단지 (이전등)
- 충청남도 연관 연구소 집적
 - 대덕연구단지 세종 분소 개설
 - 충청남도 도청과 유관,관련
연구소

첨단/미래산업 기술보유 연구소 유치

- 미래과학기술
 - 지능형자동차,디스플레이 기술
 - 신약,바이오 에너지 기술
 - 2차전지기술
 - LED 기술등
- 융합기술
 - 자동차/IT,에너지/IT

미래산업 기업,대학 연구소 유치 / 인큐베이터센터건립

- 첨단/미래산업 관련
민간 연구소
- 첨단/미래산업 관련
기업체 연구소
- 첨단/미래산업 관련
대학 연구소
- 충남도대학과 연계한
인큐베이터 센터 건립

충남도 주도 R&D센터 / 집적화 단지 조성

- 충남도에서 R&D 집적화 단지조성/ R&D Cluster 구축(중앙정부,충남도 지원)
 - 저렴한 임대료 및 연구개발비 지원 , 연구지원센터 운영
- 연구소를 중심으로 관련 산업 활성화 , 관련산업 단지육성
- 충남도대학과 연계한 인큐베이터센터 건립

미래산업인 “Smart 농업”, “신재생에너지” “LED산업” 등 소재기반 산업 구축

Smart 농업

- 기존의 농업방식에 정보통신 기술(ICT)를 접목 시키는 기술
- Skt 의 정보통신기술을 이용하는 초보단계
- 세종시 창조마을 시범단지(14.10)운영
- 미래산업으로 관련기술보유하고 있으나 산업화는 미약
- 관련기계/장치산업과 ITC관련산업등 무한한 확장가능
- 제조업과 IT벤처,lot산업등 중점 유치

신재생에너지/LED산업

신재생에너지

- 미래 동력산업
- 전국에 산재 집적화 단지 부재
- 수많은 소재산업 연계가능

LED산업

- 각지자체별로 유치경쟁
- 전북도 함열농공단지개발 (LED집적단지)
- 전북도 익산LED산단 조성
- 경기도 한국산업기술대와 제조업체 산학연계지원
- 일본 니치아가 LED관련 특허 독점
- 우리나라 기술경쟁력 미흡 / 중소기업 위주로 편성
- 산학 클러스트 필요한 산업
- 관련대학(원),연구소등 유치필요

세종시 창조마을과 연계한 산업유치 및 신재생에너지,LED상용화를 위한 산학클러스터조성및 지원

- 충남도 주도 산학 클러스터 조성
- 기업체(산),대학(학),연구소(연),국책기관(관)이 연계 , 중소기업지원,벤처창업지원등 지원센터
- 세종시 창조마을과 연계한 산업설비,IT,IOT 단지 개발
- LED 상용화를 위한 산학클러스터조성및 연구지원

4 사업화방안

추진 전략

공모방식 민간참여 SPC(PFV)구성

- 직간접으로 충남도, LH, 충개공이 참여한 민간사업자 공모방식의 사업방식 검토
- 전략적 유치시설, 선도사업지 대상 공모
- 민간의 다양한 사업제안, 유치 계획(안) 활용
- 공공의 SPC출자 검토로 민간 투자위험 및 자금조달 분산 (민간 참여 확대)

충청남도(중앙정부) 주도, 지원확대

- 충청남도(중앙정부) 적극적 개입 및 지원확대(토지대, 건축비등 지원)
- 국책연구기관, 충청남도 출연/지원연구기관 이전 유치(공공기관의 적극적 유치노력)
- 충남도 대학과 연계한 인큐베이터센터 건립비 지원 및 건립 후 운영참여
- 첨단지식 센터, 공장설립 지원센터등 공공 기반시설 건립 및 임대 운영참여

복합용지 도입

- 수직적, 수평적 복합이 가능한 복합 용지 도입(민간의 다양한 수익모델 창출)
- 전략적 유치시설과 수익시설의 용도 규제완화등 복합시설의 개발을 지원 하여 민간 개발 참여 확대(공공성/수익성조화)
- 자유로운 업종구성으로 민간참여사의 수익을 제고 (최소한의 규제)

3가지의 사업화 방안을 모두 적용하여 산업단지의 시범화 사업 추진
성공적 사업추진의 파급효과로 산업유치 활성화 / 내포신도시 활성화 역할 수행

04 사업화방안

■ 토지매각 방식 검토

PF사업 방식	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 토지를 대상으로 공공기관(LH, 충개공단)이 사업자를 공모하는 방식 • 사업계획서(기업유치, 운영방안), 토지대(가격, 지분조건)를 대상으로 평가하여 사업대상자를 선정하고 SPC구성시 개발사업의 성격에 따라 공공기관도 일부 지분을 투자
사업계획서 공모방식	<ul style="list-style-type: none"> • 계획적 효율적 개발을 위해 대규모토지를 대상으로 사업대상자에게 사업계획서, 토지가를 공모하여 토지를 매각하는 방식
토지가 경쟁입찰방식	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지의 용도 및 건축 제한등을 결정, 고시한 토지대 이상으로 경쟁입찰시켜 토지매각자를 결정하는 단순 매각방식

구분	PF사업방식	사업계획서 공모방식	토지가 입찰방식
사업전개	공공기관 사업자공모	사업대상 토지 사업자공모	경쟁 입찰가 매각
평가방법	사업계획서+토지대	사업계획서+토지대	토지대
장점	공공참여로 공신력 증대 투자위험 자금조달 부담 분산	계획적 개발가능 창의성, 전문성 노하우활용	토지대 회수용이
단점	토지회수기간 장기적 공공기관 일부책임	개발이익 환수불가 개발계획 공공관여 제약	부동산 투기조장 우려
특징	SPC구성시 공동운영 공공성+수익성 조화	단순토지매각의 약점 보완 토지대 및 기타 인센티브제공	단순 토지매각
관련사업	판교복합단지(토공) 광주수원지구(주공)	상암동 DMC(서울시) 한류우드(경기도)	뚝섬 상업용지(서울시) 판교 테크노밸리(경기도)
적용	공공기관 일부출자로 개발시점 선도사업가능	전략시설유치등 계획적개발 필요시 민간주도의 컨소시엄(민간주도PF)	수요자가 많을시 적용

본 사업지의 경우 수요자가 매우부족하여 민간참여를 통한 산업단지 활성화 선도사업이 필요
PF사업방식(공공기관 참여)이 필요하나 공공기관의 역할과 부담을 고려 사업계획서 공모방식 병행 방법이 필요

04 사업화방안

■ PF사업 방식 검토

민관합동 개발사업

- 공공이 토지를 제공하고 민간이 건설 및 시설유치를 수행하며 그 이익금으로 토지대 납부방식
- 공공은 추가 부담없이 전략적 시설을 유치 개발하고 민간은 초기 투자비의 부담없이 수익을 창출하는 개발사업의 한형태
- 민간은 개발에 필요한 아이디어로 입주자를 유치하고 공공은 토지자본을 제공하여 민간의 사업진행을 돕고, 인허가 업무를 지원

장 점

- Risk 분산 효과(토지대등 투자비 조성 부담 완화),민간의 관심 증대
- 민간은 인허가 및 사업시행절차상 많은 협조를 얻을 수 있고 공공은 질 좋은 공공의 이익 달성,

단 점

- 개발절차가 복잡(민간,공공 참여)
- 공공의 토지출자 및 사업의 책임성등 위험요소 상존

민간 개발사업 (사업계획서 공모)

- 민간업체가 공공기관에게 일정조건(사업계획서 및 토지가)를 제안한 후에 공공기관이 이를 심사하여 적합한 업체를 선정
- 사업주체는 공공기관이 선정한 민간업체가 전반적인 사업을 진행
- 순수 민간위주로 SPC구성 (건설자,금융사,전략투자자)

장 점

- 사용자 위주의 토지공급 방법으로 민간사업자가 주도로 사업추진의 간소화를 통해 원활한 사업을 진행 (민간의 독창적 아이디어와 추진력 확보)

단 점

- 난개설우려 및 단순 토지보유로 인한 사업지연 우려(수익시설 선개발,공공시설 보류)
- 수익위주의 사업진행으로 통합적이고 일원화된 개발사업의 한계
- 수요층 부족및 수익시설 수익확보 부재시 민간의 관심 저하

민관합동 개발사업과 민간개발사업의 장,단점을 분석 시장환경(수요층,민간기업의 의견)등을 고려 PF방식결정

04 사업화방안

■ 관련 법규검토

특별계획구역지정 (지구단위계획수립지침)

- 지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역.
- 특별계획구역 지정대상
 - 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발 필요한 경우

토지분양가 (산.입.법)

- 토지 또는 시설등을 산업시설용지 (복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지를 포함)로 분양하는 경우 그 분양가격은 조성원가로 한다. 다만, 조성된 산업시설용지를 분할하여 분양하는 경우로서 분양촉진 등을 위하여 필요한 경우에는 **분양하려는 전체 산업시설용지의 총 조성원가의 범위에서 일부 산업시설용지를 조성원가보다 높거나 낮은 가격으로 분양할 수 있다**
- 기업을 보다 효율적으로 유치하기 위한 경우 분양가격을 조성원가 이하로 정할 수 있다.

원형지 개발 (도청이전법/ 도시개발법)

- 사업시행자는 도청이전신도시 개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등과 조성되지 아니한 토지(이하 "원형지"라 한다)를 공급할 경우 공급절차 및 공급기준 등은 「**택지개발촉진법**」, 「**도시개발법**」 등 근거 법령에 따른다.
- 시행자는 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위하여 필요한 경우에는 지정권자의 승인을 받아 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다.
- 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정

- 본사업지의 PF사업을 위한 사업계획서 공모시 민간의 창의적 아이디어를 반영할수 있는 특.계.구지정이 가능
- 시범사업지의 많은 민간 참여유도를 위한 토지공급가의 DOWN 역시 가능하며 골프장부지등 토지공급가 DOWN을 위한 원형지개발도 가능함
- 특.계.구 지정 + 선도사업지 토지공급가 조정 + 원형지 공급 적용 필요

04 사업화방안

■ 성공사례 분석 -1

대구 이시아 폴리스(봉무 일반산업단지)

- 대구시의 SPC(자본금100억)출자 참여 (대구시 20%(20억) 출자)
- 성공한 사업장으로 전국의 지방자치단체 및 부동산 개발 사업자들로부터 벤치마킹의 중심지
- 대구광역시 동구 봉무동 일대 117만6261㎡를 산업단지,복합상업단지, 주거시설까지 갖춘 미래형 복합신도시로 개발하는 프로젝트
- 대구시와 포스코건설을 주주사로 하고 하나은행, 삼성생명 등 9개 주주사로 구성되어 있는 '포스코건설 컨소시엄'의 SPC사업



공공역할 (대구시)

- 토지수용 위탁관리 협약 체결에 따른 토지 보상업무 대행
- 각종 사업계획에 따른 인·허가 승인 및 변경 지원
- 사업협약에 의한 관리·감독 업무
- 국비 지원사업으로 추진하는 단지내 기반시설 설치업무
 - 총 1200억원(국비720억원,시비427억) 대구 텍스타일 콤플렉스는 국내 섬유패션산업의 랜드마크로 건설
 - 섬유 수출입 업체와지원 기관이 입주, 컨벤션센터와 섬유박물관이 조성
- 대구 국제학교유치(미국 사립학교 법인)

민간역할

- 사업비(토지보상비 포함) 조달
- 개발계획 및 실시계획 수립·변경(각종 영향평가 포함)
- 조성공사 시공 및 분양 등에 관한 업무

성공요인

- 대구시의 전폭적인 지원, 포스코건설을 포함한 주주사들의 적극적인 사업 추진 등 발주처와 주주사 간의 협업이 사업 성공의 바탕(초기 분양율 85%)
- 주변보다 다소 저렴한 분양가 및 적극적인 행정처리 및 지원,민간기업의 추진력

04 사업화방안

■ 성공사례 분석 -2

미래KDB에코시티 (하남 아파트형 공장)

- 하남시도개공이 민간 사업자를 대상으로 공모한 공공민간합동PF사업
- 하남도개공 SPC(자본금 10억)에 출자참여(하남도개공20%)
- 국내 최초로 시공사를 배제하고 순수 재무적 투자자로 구성된 PF 사례
- 하남시 풍산택지개발지구에 입지한 아이테크 아파트형 공장은 연면적 9만8031㎡(6만평) 규모. 370여개의 중소기업 및 IT벤처기업이 입주
- 미래KDB에코시티는 미래에셋증권, 하남시도시개발공사, 한국산업은행, 한국교직원공제회가 공동 출자한 SPC사업



• 사업의 특징

- 하남시 도시개발공사의 원가수준의 토지공급(SPC참여후 이익 Share로 낮은 토지대 공급)
- 기존 공모형 PF사업과 달리 건설시공사의 지급보증을 담보로 하지 않고 재무적 투자자들이 총사업비 조달
- 공모형 PF사업의 하나의 대안으로 선진화된 PF 기법

성공요인

- 저렴한 용지가격(인근단지 분양가대비 15%저렴)
 - 하남도시개발공사가 원가수준으로 용지 제공.이익 Share
 - 재무적 투자자는 시공사 지급보증없이 위험감수,수수료등 사업이익 Share
 - 시공사는 단순도급만으로 공사원가 Down

04 사업화방안

성공사례 분석 -3

판교 테크노 밸리(경기도 주도 사업계획 제안공모방식)

- LH, 경기도, 성남시가 공동시행자로 참여한 사업(사업계획 제안공모)
- 경기도가 LH로 부터 “벤처/업무단지” 전체를 조성원가로 공급받아 입주자를 선정하고 관리.(수익계약 및 경쟁입찰방식 토지매각) 약4,000억 이익
- 공급면적은 661천㎡으로 초청연구용지,일반연구용지,연구지원 용지로 구성
- 경기도에서 공공지원센터,산학 R&D센터,글로벌 R&D센터 건립 및 운영

공공지원센터



입주기업의 편의 제고를 위해
교육시설, 도서관, 임대공간,
국제회의 공간 등을 지원

산학연R&D센터



국내 우수 대학 연구소
유치를 통한
산학 협력의 장 제공

글로벌 R&D 센터



정부 연구기관, 글로벌 기업
R&D 센터 유치를 통해 입주기업
기술경쟁력 제고를 위한협력 파트너 제공

성공요인

- 성공요소는 지자체가 전 과정을 주도하고, 수요자 맞춤형 단지 설계, 서울 강남과의 뛰어난 접근성
 - 조성원가 수준(강남 테헤란밸리의 절반 이하)으로 용지를 공급(낮은 토지대)
 - 민간주도 개발에서는 보기 어려운 수요자 중심의 맞춤형 단지설계(다양한 지원센터 건립및 운영)
 - 서울 강남과의 접근성, 양질의 배후 도시기능 등 뛰어난 입지조건

04 사업화방안

결론

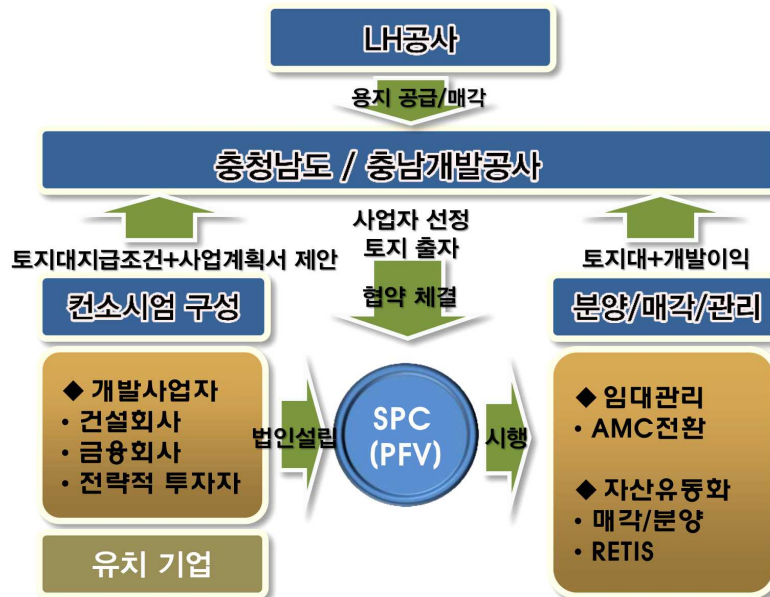
성공사례	사업화 적용 방식	
주도적 공공참여	민관 PF방식 (1案)	<ul style="list-style-type: none"> 토지 출자 SPC(PFV) 참여로 적극적 개입 및 주도적 참여 충남도시개발공사를 통해 SPC참여
	민관 PF방식 (3案)	<ul style="list-style-type: none"> 명목적 SPC(PFV) 참여 (토지대는 민간 부담, SPC 자본금 지분참여) SPC의 사업관리, 감독 및 지원
	민간 PF방식 (2案)	<ul style="list-style-type: none"> 순수 민간으로 SPC(PFV) 구성 사업계획서 제안 공모 (제안심사 및 건축심의 등 공공역할 수행)
토지대조정 및 지원	내공사	<ul style="list-style-type: none"> 토지대 납부 유예 (준공시까지 납무유예, 선납할인, 채무보증으로 착공, 분양) 토지대 조정(실질적 조성원가, 선도사업 토지대 조정)
	충청남도	<ul style="list-style-type: none"> 전략산업의 토지대 및 건축비 지원 SPC사업참여 (직, 간접 SPC참여), 인허가, 기업유치 지원 산업단지 기반시설(공공지원센터, R&D센터 건립 운영)
	원형지 공급등	<ul style="list-style-type: none"> 골프장 용지등 원형지공급으로 토지공급가 조정 산업단지 구역확대 (골프장부지 추가)로 조성원가 Down검토
본사업의 수요 및 시장현황을 고려시 1案 적용이 필요하나 참여사의 의견을 조율 사업화 적용방식 결정		

5

사업화 실행 방안

민관합동 PF방식 (1案)	• 공공기관 토지 출자로 SPC(PFV)참여. 공공성+수익성 조화
----------------	--------------------------------------

사업구조



역할 분담

LH공사 • 토지대 조성원가 이하공급
충남도/충개공 • 사업자 선정 • 토지 출자 (SPV 지분 참여) • 인허가지원,전략유치시설 건축비지원,제한완화 • SPC 운영참여,사업 관리,감독 • 지원센터,R&D센터등 공공기반시설 건축지원
민간 기업 • 토지대지급조건,기업유치계획등 사업계획서 • 개발방향(용도),기업유치,테넌트구성 • 임대관리,분양,매각,건축시공 책임 • 건축비 조달

장 점	• 공공기관의 토지출자로 민간기업의 초기 자금분담 완화(투자위험,자금조달 부담 분산) • 민관 합동 참여로 사업의 공신력 및 민간의 창의적 아이디어 및 추진력 강화 • 공공성과 수익성 조화로 계획적 개발(전략기업유치)가능
단 점	• 충청남도/충개공 토지대부담(준공시까지 미분양시)

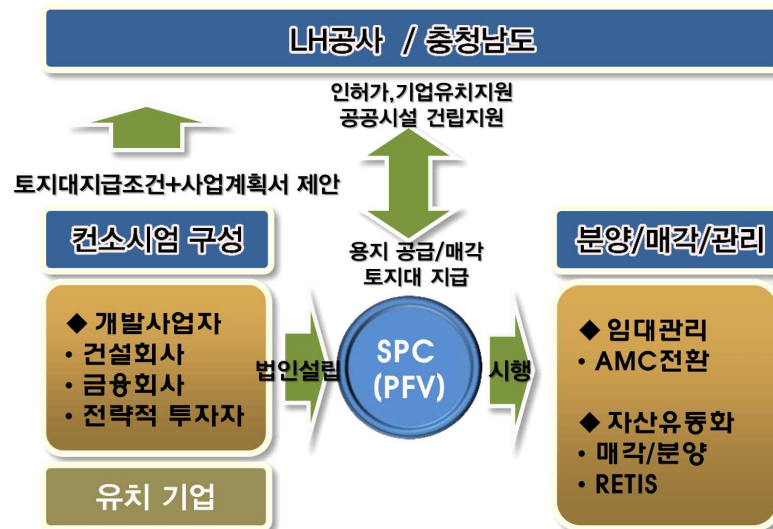
5

사업화 실행 방안

민간 PF방식 (2案)
(사업계획서 공모방식)

• 순수민간만으로 SPC(PFV)구성.

사업구조



역할 분담

LH공사/충청남도

- 토지대 조성원가 이하공급
- 토지대 선납할인등 토지대 인센티브 제공
- 사업자선정
- 인허가지원, 전략유치시설 건축비지원, 제한완화
- 지원센터, R&D센터등 공공기반시설 건축지원

민간 기업

- 자금조달계획, 기업유치계획등 사업계획서
- 토지대 및 지급조건
- 개발방향(용도), 기업유치, 테넌트구성
- 임대관리, 분양, 매각, 건축시공 책임
- 토지대, 건축비 조달

장 점

- 민간의 적극적인 기업유치 및 창의적인 수익사업 개발.
- 사업의 추진력 강화(사업일정 단축 노력)

단 점

- 건축비, 토지대 조달등 투자위험, 자금조달 민간 집중(수익성 위주의 사업계획, 민간의 관심도 저하)
- 토지매각 방식으로 공공기관의 공공성 확보 어려움(심의등 최소 관리)

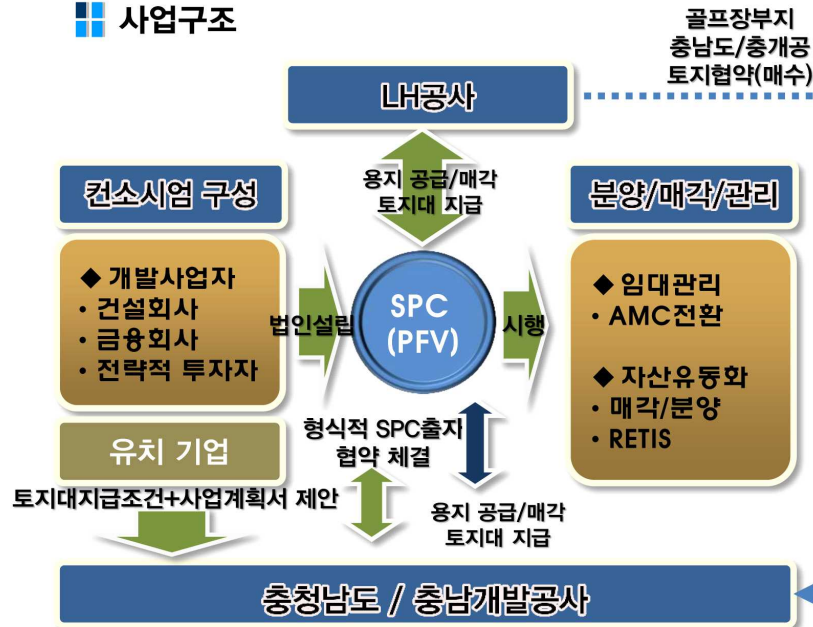
5

사업화 실행 방안

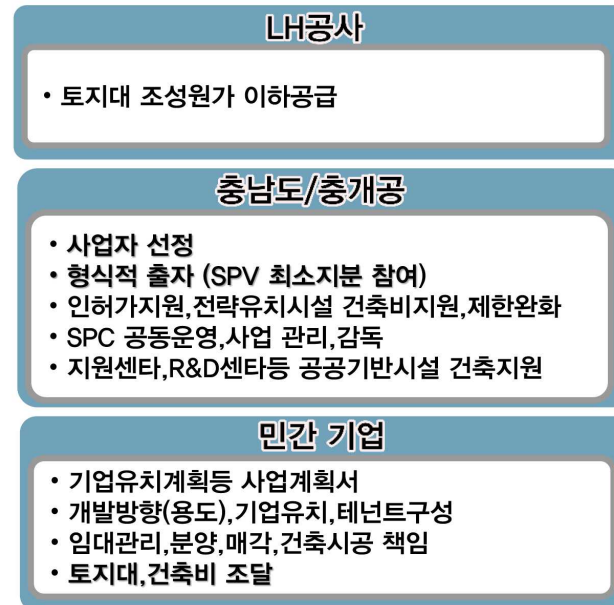
민관합동 PF방식 (3案)
(1案+2案 절충방식)

- 공공기관 최소지분SPC(PFV)참여. 일정부분(협약) 역할수행,
- 토지대 출자없음(형식적 참여)

사업구조



역할 분담



장 점

- 민관 합동 참여로 사업의 공신력 및 민간의 창의적 아이디어 및 추진력 강화
- 공공의 참여 및 공동운영으로 공공성 확보역할 가능

단 점

- 건축비, 토지대 조달 등 투자위험, 자금조달 민간 집중(PF 매력도 감소)
- 공공기관 최소지분 참여로 사업의 관리, 감독역할 축소

5 사업화 실행 방안

산업단지 실행방안

