

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



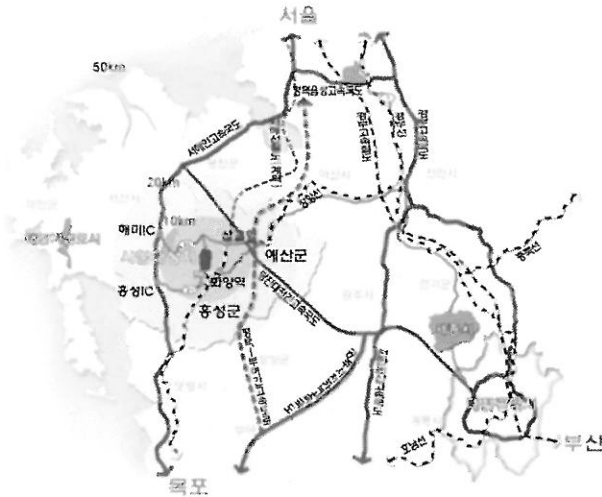
2

1. 서론

내포 신도시 개발 개요

□ 공간적 범위

- 위 치 : 충청남도 홍성군 홍북면, 예산군 삽교읍 일원
- 면 적 : 9,951,729.1 m²
 - 홍성군 : 6,282,602.1 m², - 예산군 : 3,669,127 m²



<광역위치도>

□ 시간적 범위

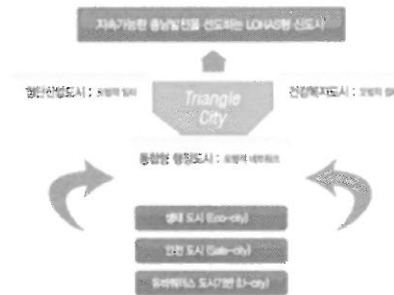
- 계획 기준년도 : 2006년
- 계획 목표년도 : 2020년

□ 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

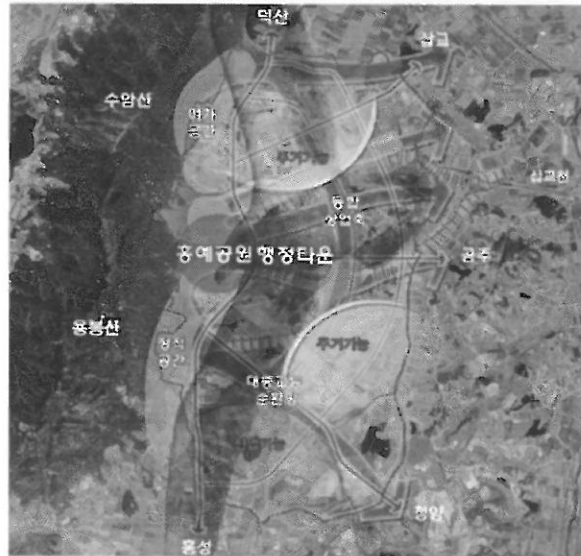
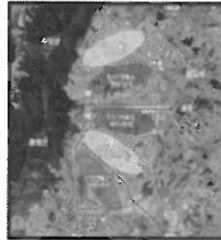


<개발방향 구상도>

1. 서론

공간구조 계획 - 대학

지역	기초생활권	특화기능
예산	주거1생활권 (주거/전원)	커뮤니티회랑 골프장/특화주거단지 등
	중심1생활권 (행정/상업)	행정타운/복합상업 특화단지/아트빌리지 아외생활체육시설
홍성	주거1생활권 (주거/전원)	커뮤니티회랑 특화주거단지 등
	중심2생활권 (행정/상업)	행정타운/복합상업 특화단지/의료시설
	산업생활권 (산업/연구)	연립대학 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

- 충남도청(내포) 신도시의 **자족성을 확보**할 수 있는 산업
- 주변지역(홍성·예산)을 포함한 충남전역과의 **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	충분류상 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>



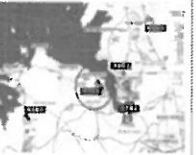
II. 주요개발사업 현황 분석



II. 주요개발사업 현황 분석

경제자유구역


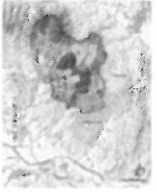
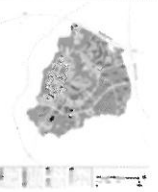

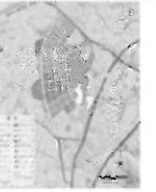
(내포신도시 조성원가 : 189만원/3.3㎡당)

구역	인천	부산·진해	광양·만권	새만금·군산	황해	대구·경북
계획도						
위치	인천광역시 연수구 송도동, 중구 명종동·용우동, 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 km ²	83.1 km ²	85.2 km ²	50.4 km ²	15.8 km ²	30.4km ²
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

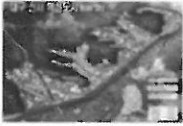
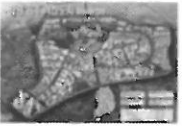
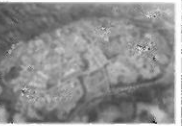


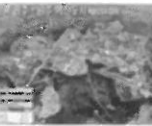
(내포신도시 조성원가 : 189만원/3.3㎡당)

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 명동면	경남 진주시 문산읍 소문리	서귀포시 서호동 일원	전주시 만성동, 중동, 완주군 이서면 갈산리, 반교리
면적	4.2 km ²	3.6 km ²	6.9 km ²	4.1 km ²	1.1 km ²	9.9 km ²
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

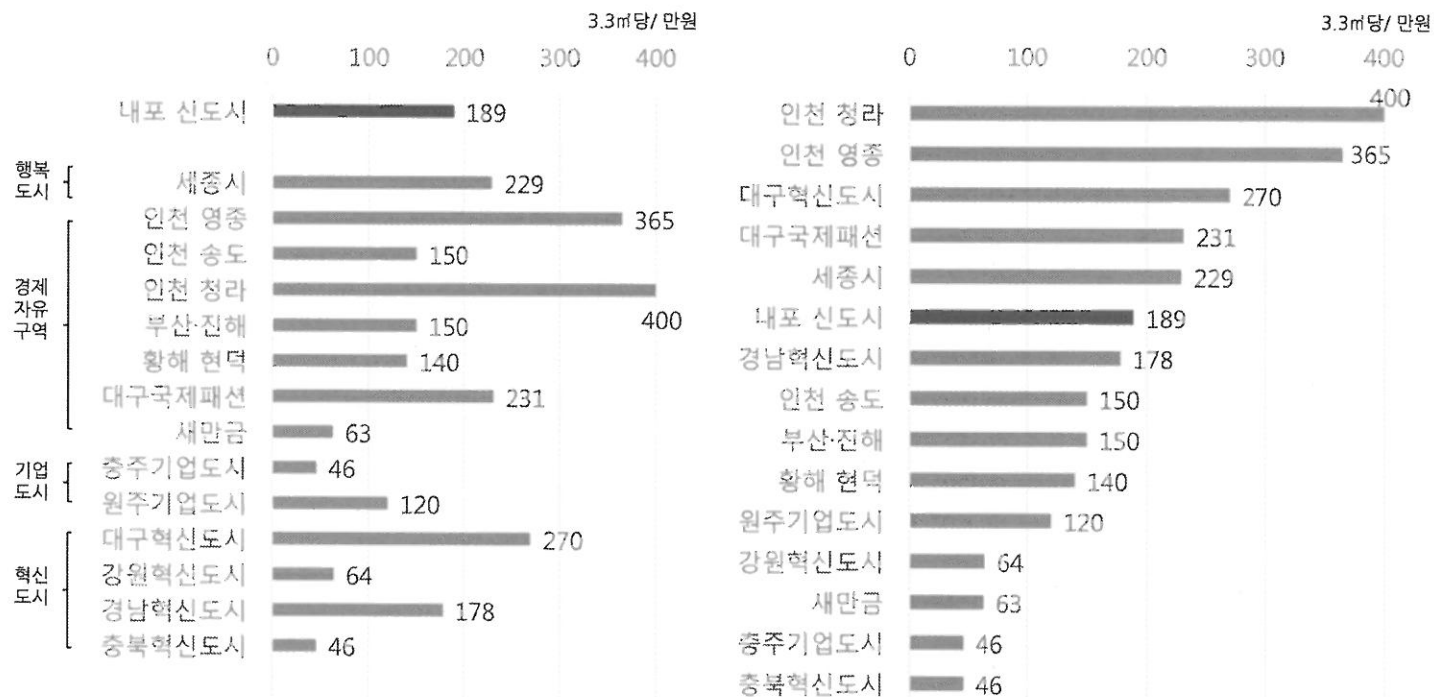
➤ 내포신도시 조성원가는 189만원이며 혁신도시 평균수준과 유사함

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

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 공역구역 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)

수도권 규제 완화
저렴한 부지 확보 가능

수도권 내 대학과
비수도권 대학 이전 검토 중

내포신도시 대학 유치에
부정적 요인

※ 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), 울산공대(호주), 큐슈공대(일본), 고토공대(일본), ● 존스홉킨스대(미국)와는 협의중
충남대	3.3만㎡ (4)	210억 (132억)	국가정책대학원, 국제언어교육센터, 평생교육원, 의학전문대학원 등	사업계획 제출('12.11), MOU 체결 ('13.02)	종합병원의 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)

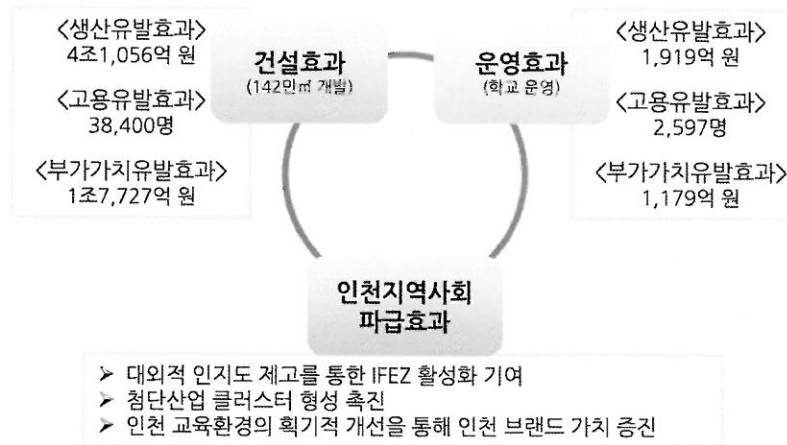
- 주거, 상업용지의 개발수익을 재원으로 대학시설 건축비용과 해외교육 연구기관 유치비용으로 활용



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 투자방향서 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 700~1,500만원으로 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 대학을 설립



Ⅳ. 투자유치를 위한 대응전략

19

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 내 한국파스퇴르 연구소〉



투자규모	400억 원
총면적	약 1.43만㎡
주요유치업종	동물실험실, 화학계실험실, 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 촉진하기 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

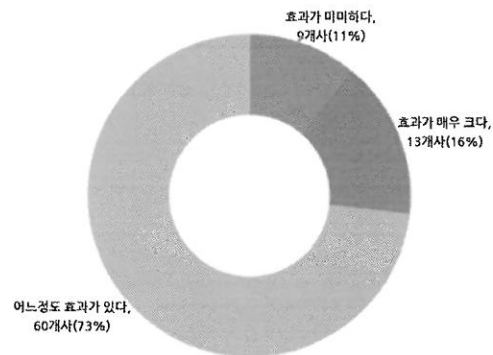
IV. 투자유치를 위한 대응전략

❁ 민간투자자가 요구하는 인센티브와 분양가격수준

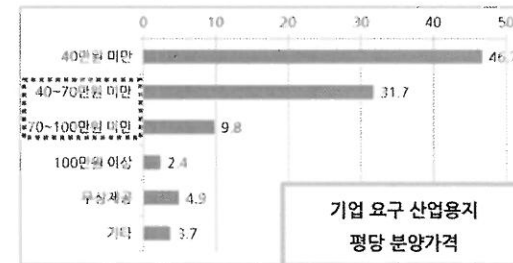
➢ 자족기능 보완(민간투자유치)을 위해서는 인센티브 제공이 필수적 - 세제혜택, 분양가 인하 순

- 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

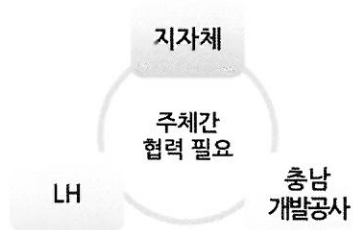
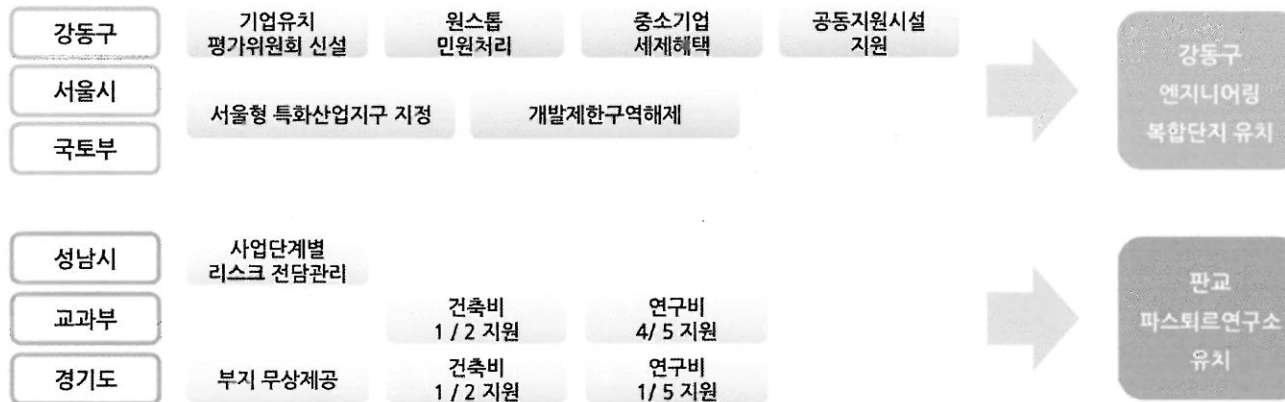


자료: 전국경제인연합회, 2009, 『세종시 개발대안의 평가와 자족기능 보완과제』, 82개 주요기업 설문 내용 요약

IV. 투자유치를 위한 대응전략

주체간 협업 필요

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



내포신도시 발전을 위해서는 사업예정지역 활성화가 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

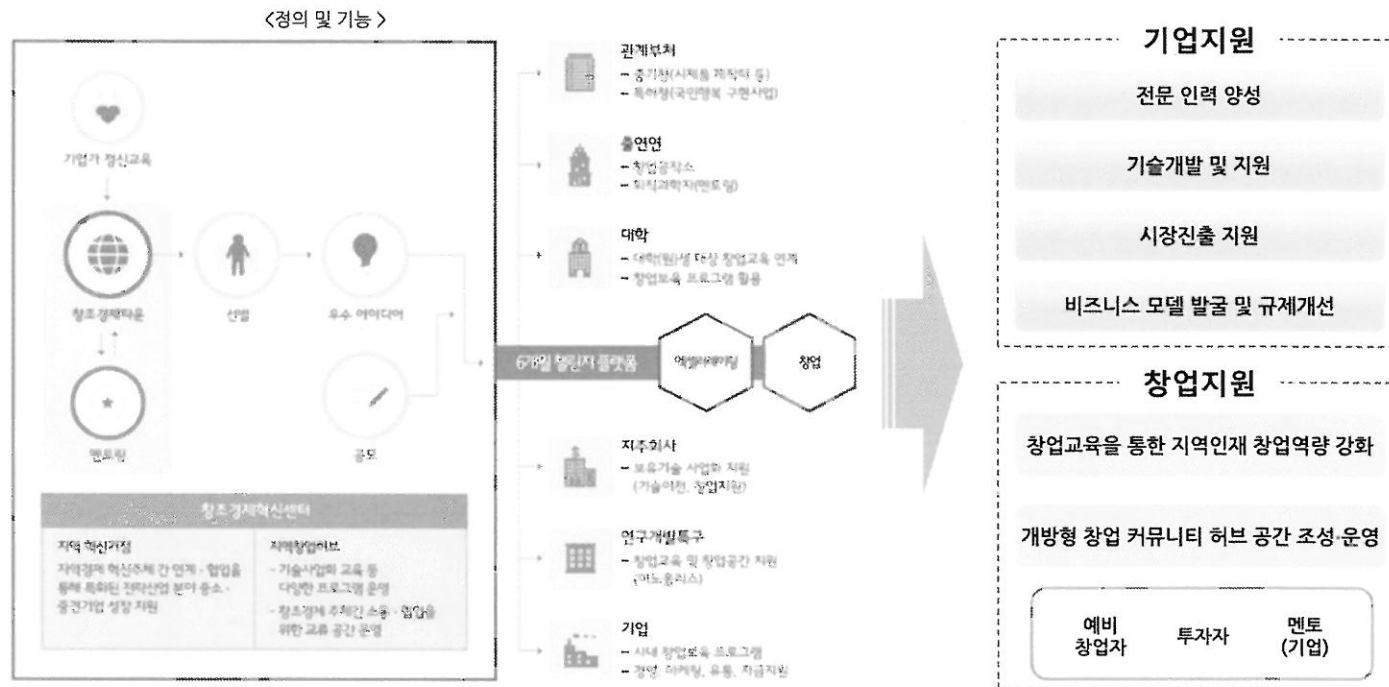


분당신도시의 경우 조성 15년 경과 이후
재원 부족으로 신도시 기반시설 유지관리가 어려워짐

IV. 투자유치를 위한 대응전략

창조 경제혁신센터 운영사업 적용

공공의 지원을 바탕으로 대학 및 산학협력시설간의 협업 및 네트워크 형성 필요



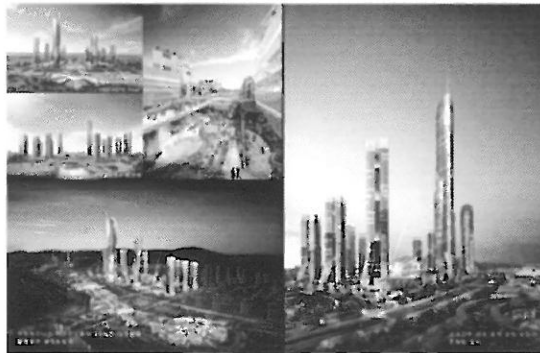
※ 자료 : 창조경제혁신센터 공식사이트

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

참여시간 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

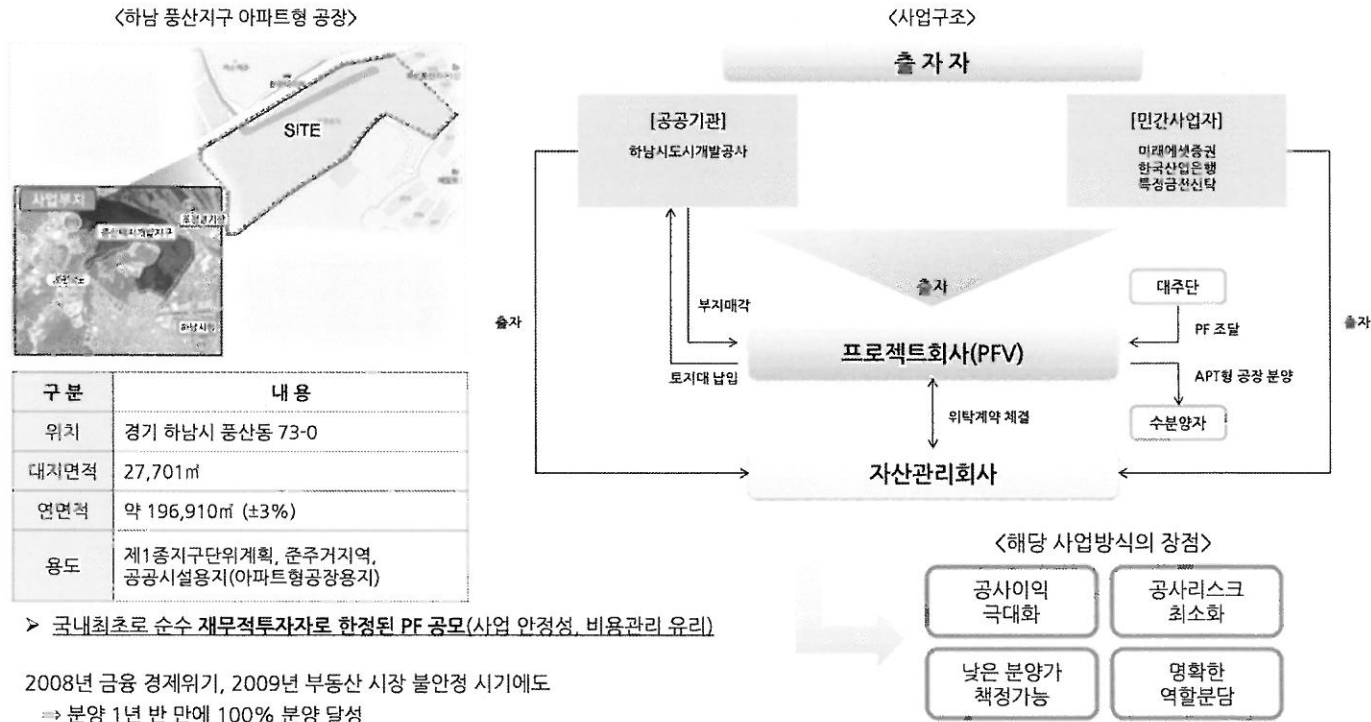
*팬지아(Pangaea)는 2004년 카리브해에 있는 케이맨 제도에 설립된 사모펀드

26

IV. 투자유치를 위한 대응전략

사업모델검토 _ 2. 재무적투자자 주도의 PFV 개발사업

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



27

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

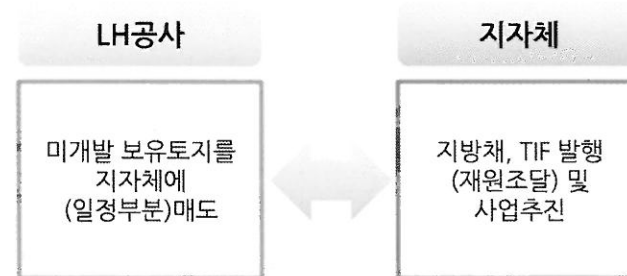
IV. 투자유치를 위한 대응전략

❁ 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

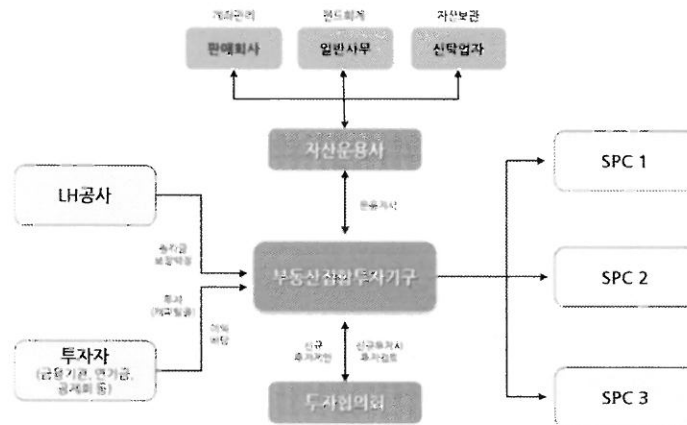


IV. 투자유치를 위한 대응전략

❁ 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

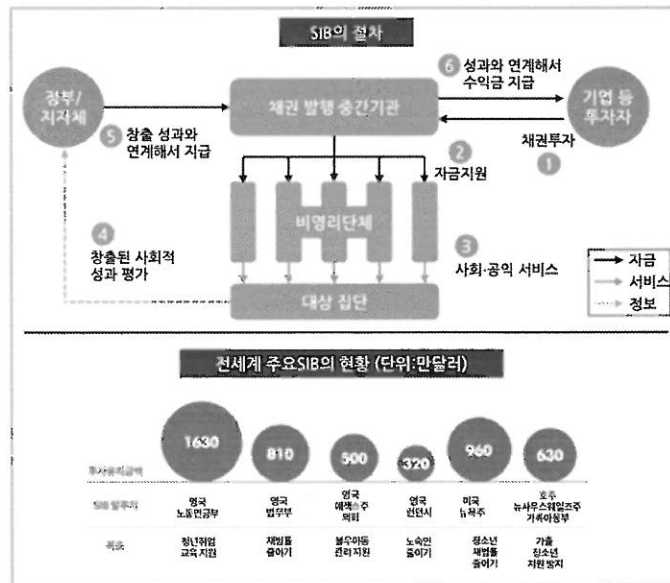
➢ 초기 사업비 및 공사비 리스크 경감효과 기대

IV. 투자유치를 위한 대응전략

新 사업모델 도입 _ 4. 사회성과연계채권(SIB)

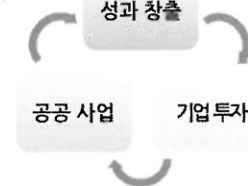
➤ 계획사업 성과에 연계한 수익금 지급을 통해 적극적인 목표달성과 자금지원 가능

- 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 : 한거래경제연구소, 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 3.3m²당 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

