

## 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%)

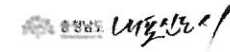
	구분	면적(㎡)	구성비(%)
산업 설치 용지	산 학 협 력 시 설	237,974	36.2
	산 업 시 설	418,847	63.8
	소 계	656,821	100.0
상업 용지	근 린 상 업	18,859	1.6
	주 상 복 합	25,233	2.1
	소 계	44,092	3.7
도시 기반 설치 용지	도 로	207,214	17.1
	공 원 · 녹 지	226,853	18.8
	주 차 장	22,311	1.8
	주 유 소	4,559	0.4
	기 타	47,279	3.9
	소 계	508,216	4.2
	합 계	1,209,129	100

### ■ 토지이용계획도



- 1 -

## 2 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

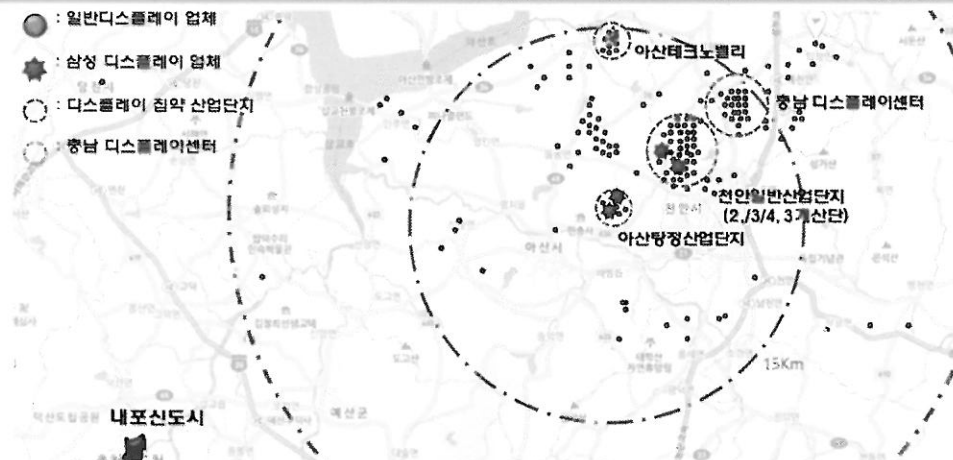
- 4 -

## 2 디스플레이 산업 현황

### 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)을 거점으로 하여 집적화 현상을 보임(천안, 아산 187개 업체로 93%)



- 첨단업종에 경우 핵심협력업체의 경우 기술유출등의 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 특성상 내포신도시의 입주시기까지는 다른 국내 대기업 및 중소기업의 신규진입이 어려울 것으로 예상.

## 2 신재생에너지 산업 현황

### 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

- 피브라텍,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, 핵스파워시스템,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 (네델란드 하라코산사 인수)

- 6 -

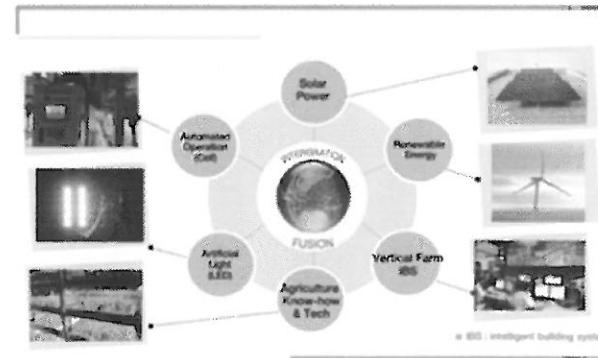


## 2 스마트 농업 산업 현황

### 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

## 2 스마트 농업 산업 현황

### 창조 마을



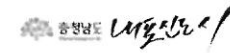
정부는 세종시 연동면을 중심으로 농산물 생산부터 유통·판매까지 전 과정에서 SK의 ICT·에너지 역량을 결합해 창조마을을 조성한다는 방침이다.

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

### 3 도시첨단산업단지 지원



#### ■ 지자체 지원 검토

<p><b>전주시청</b></p>	<p>(1) 탄소섬유기업 투자유치금액 80%까지 지원 (2) 전주시 중소기업육성자금지원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지원대상 : 제조업체, 벤처기업 직접시설, 중소기업수출업체, 바이전주 우수상품 선정업체</li> <li>• 지원조건 : 운전자금, 창업자금 3억원(이자보전: 일반3.5%, 여성기업4%, 벤처, 바이전주5%)</li> </ul>
<p><b>부산시청</b></p>	<p>(1) 중소기업 육성자금</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지원규모 : 1,900억원</li> <li>• 지원조건 : 시설자금(15억원한도), 지식산업센터 입주자금(5억원한도)▷ 연3.9%변동금리</li> </ul> <p>(2) 중소기업 운전자금</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지원규모 : 1,600억원</li> <li>• 지원조건 : 3억원 이내▷ 융자취급은행 적용금리에서 시 이차보전액을 공제한 금리</li> </ul>
<p><b>대구시청</b></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 시물레이션 제작지원, 특허 기술력평가 지원)</p> <p>(3) 자금지원 : 1,000억원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 경영안정자금 융자 : 업체당 3~5억원(연간 매출액 1/4 범위 내), 이차보전(2~3%) 공제한 금리</li> <li>• 창업 및 경쟁력 강화자금 융자 : 1~40억원, 정부고시금리(우대기업은 우대금리 적용)</li> <li>• 성장기업 시설운전자금 융자 : 업체당 5억원 이내, 대구시 이차보전을 2.5%</li> </ul>

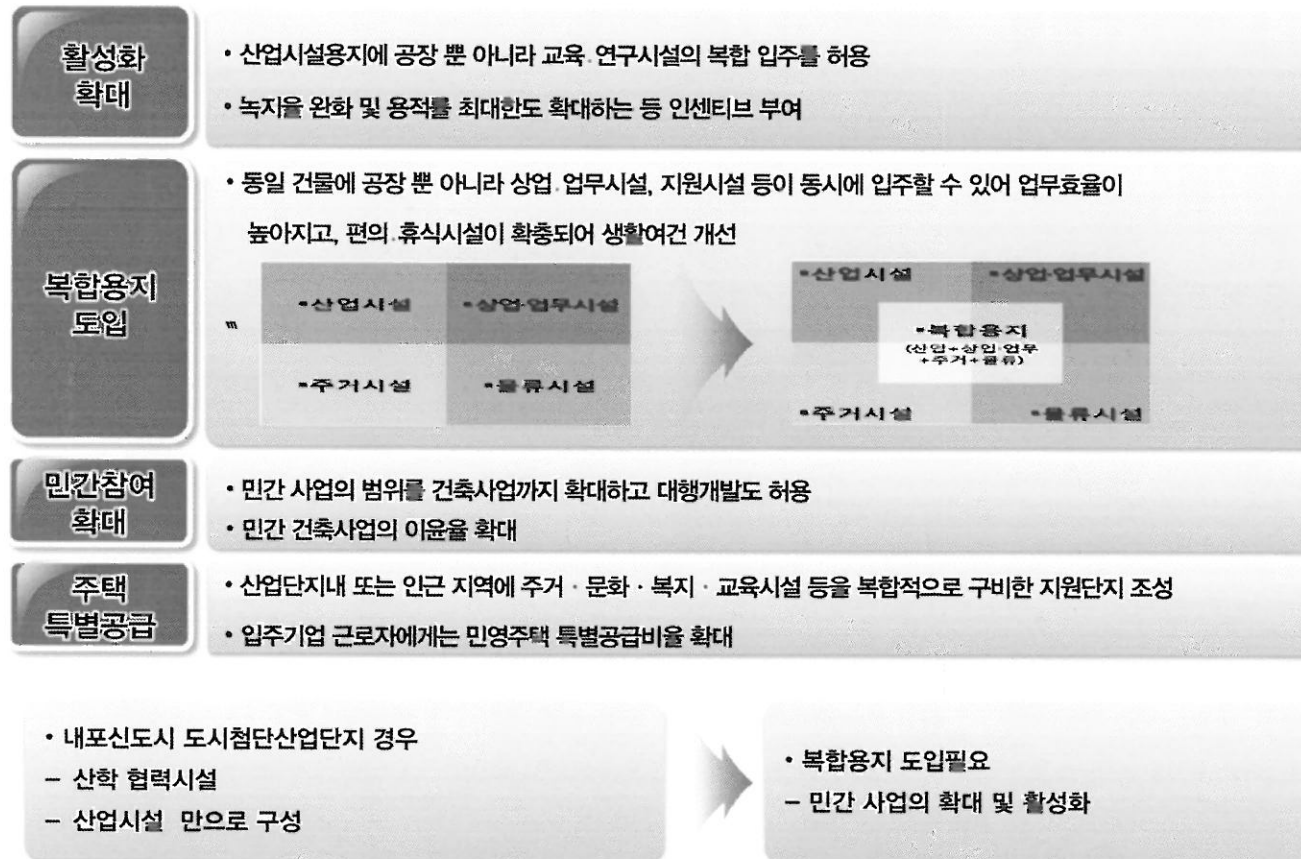
- 내포신도시 도시첨단산업단지 경우(충남도): 5000억원
- 창업자금: 23억원 한도 연리(4.0%)
- 경쟁력강화자금: 23억원 한도 (4.0%)
- 경영안전자금: 3~5억원 한도(1.75~2%이자보전)

- 전략적 시설 입주 및 활성화를 위해서는 다양한 인센티브 개발 필요
- Ex) 경기도 LG필립스 유치시 무상임대 제공

- 11 -

## 4 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

- 충청남도청(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 신도시는 반도체, 디스플레이 산업의 중심지
- 태안 기업도시는 서해안권의 국제비즈니스(관광, 문화, 비즈니스) 거점 도시
- 황해경제자유구역은 물류, 자동차 산업의 중심지

## 5 상위계획 및 관련계획

### 지역별 특화 사업

#### 수도권

선진 일류국가로 선도하는 글로벌 비즈니스 허브

선도산업	지식정보산업
------	--------

#### 충청권

과학기술과 첨단산업의 중심, 대한민국 실리콘 벨리

선도산업	NEW IT	의약 바이오
프로젝트	무선통신 반도체	CRO 후보물질
성과목표	수출 32억불, 고용 6,800명	

#### 호남권

21세기 문화예술과 친환경 녹색성장의 창조지역

선도산업	신재생에너지	친환경부품소재
프로젝트	태양광 풍력	LED 전기자동차

#### 제주권

아시아 최고수준의 국제자유도시

선도산업	물산업	관광레저
프로젝트	먹는생수 수지료	컨벤션 인센티브 투어
성과목표	수출 5천만불, 고용 400명	

#### 강원권

원동해권 관광휴양 및 웰빙산업의 프론티어

선도산업	의료융합	의료관광
프로젝트	의료기기 U-health	관광객유치 의료바이오
성과목표	수출 5천만불, 고용 50만명	

#### 대경권

전통문화와 첨단 지식산업의 신성장지대

선도산업	그린에너지	IT융복합
프로젝트	태양전지 수소연료전지	의료기기 로봇
성과목표	수출 7억불, 고용 9,800명	

#### 동남권

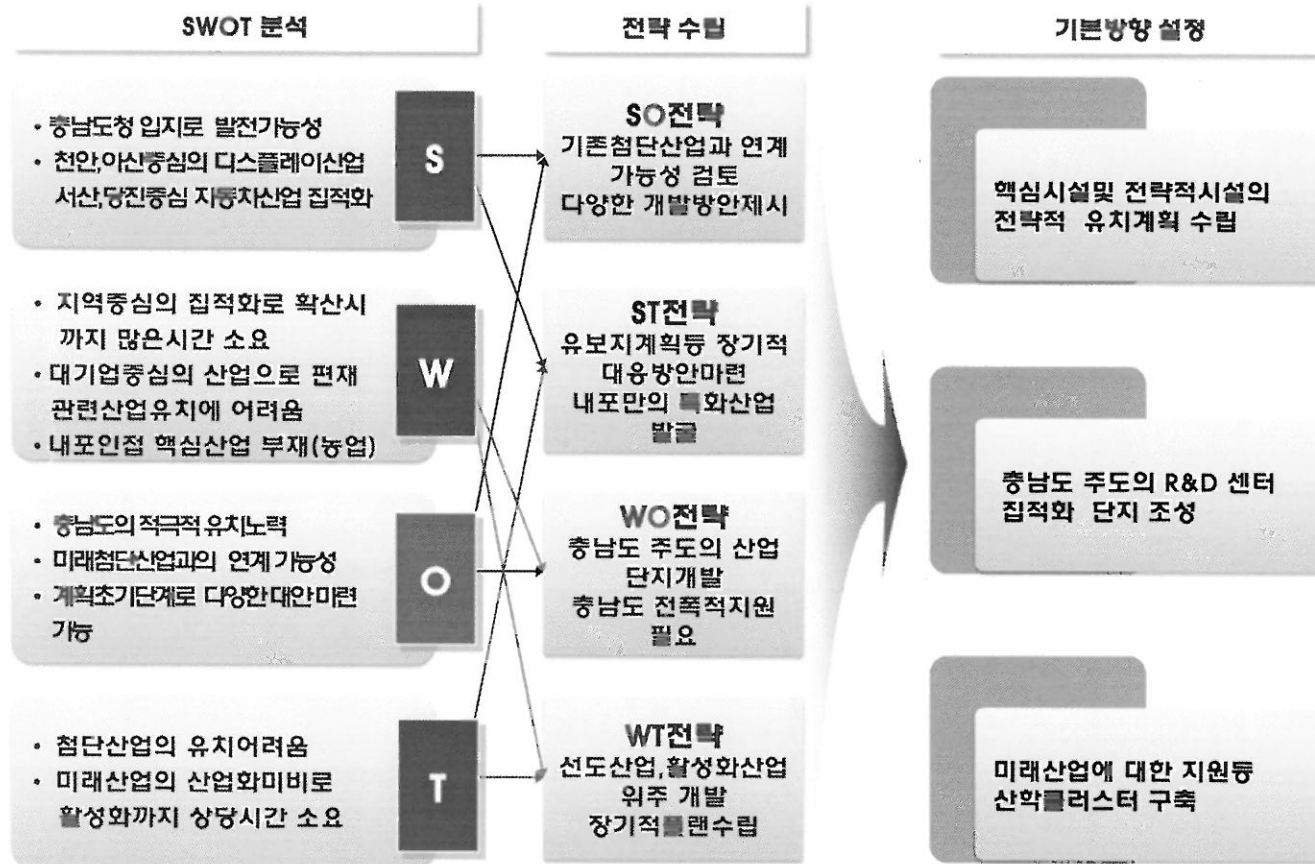
환태평양 시대의 기간산업 및 물류 중심지

선도산업	수송기계	융합부품소재
프로젝트	그린카 해양플랜트	기계부품 수송부품
성과목표	수출 10억불, 고용 15,000명	

## II. 사업추진전략 계획

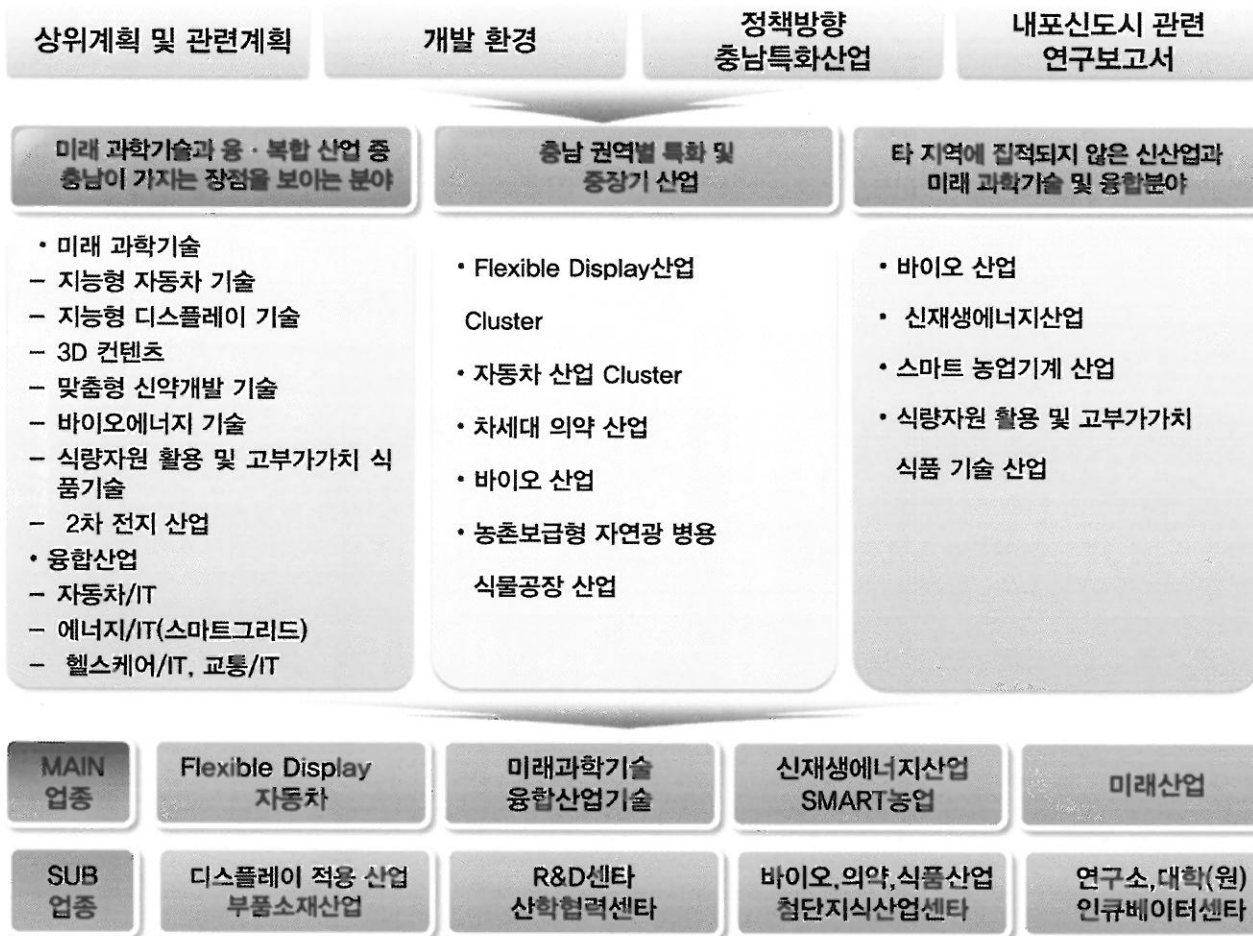
- 01. 종합분석
- 02. 유치산업방향
- 03. 유치전략 시나리오
- 04. 사업화 방안
- 05. 사업화 실행 방안

## S.W.O.T 분석



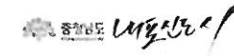


## 2 유치산업 방향



- 16 -

### 3 유치 전략 시나리오-1



#### ■ 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

- 17 -

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 합열농공단지개발 (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 충청남도, LH, 총개공이 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)
- 충청남도 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

## 4 사업화방안

### 토지매각 방식 검토

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

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)	독섬 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

# 4

## 사업화방안

### PF사업 방식 검토

민관합동 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공이 토지를 제공하고 민간이 건설 및 시설유치를 수행하며 그 이익금으로 토지대 납부방식</li> <li>• 공공은 추가 부담없이 전략적 시설을 유치 개발하고 민간은 초기 투자비의 부담없이 수익을 창출하는 개발사업의 한형태</li> <li>• 민간은 개발에 필요한 아이디어로 입주자를 유치하고 공공은 토지자본을 제공하여 민간의 사업진행을 돕고,민어가 업무를 지원</li> </ul>
장 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risk 분산 효과(토지대등 투자비 조성 부담 완화),민간의 관심 증대</li> <li>• 민간은 민어가 및 사업시행절차상 많은 협조를 얻을 수 있고 공공은 질 좋은 공공의 이익 달성,</li> </ul>
단 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발절차가 복잡(민간,공공 참여)</li> <li>• 공공의 토지출자 및 사업의 책임성등 위험요소 상존</li> </ul>
민간 개발사업 (사업계획서 공모)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간업체가 공공기관에게 일정조건(사업계획서 및 토지가)를 제안한 후에 공공기관이 이를 심사하여 적합한 업체를 선정</li> <li>• 사업주체는 공공기관이 선정한 민간업체가 전반적인 사업을 진행</li> <li>• 순수 민간위주로 SPC구성 (건설자,금융사,전략투자자)</li> </ul>
장 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용자 위주의 토지공급 방법으로 민간사업자가 주도로 사업추진의 간소화를 통해 원활한 사업을 진행 (민간의 독창적 아이디어와 추진력 확보)</li> </ul>
단 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 난개설우려 및 단순 토지보유로 인한 사업지연 우려(수익시설 선개발,공공시설 보류)</li> <li>• 수익위주의 사업진행으로 통합적이고 일원화된 개발사업의 한계</li> <li>• 수요층 부족및 수익시설 수익확보 부재시 민간의 관심 저하</li> </ul>
민관합동 개발사업과 민간개발사업의 장,단점을 분석 시장환경(수요층,민간기업의 의견)등을 고려 PF방식결정	



## 4 사업화방안

### ■ 관련 법규검토

#### 특별계획구역지정 (지구단위계획수립지침)

- 지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들이 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



## 4 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 협력이 사업 성공의 바탕(초기 분양율 85%)
- 주변보다 다소 저렴한 분양가 및 적극적인 행정처리 및 지원,민간기업의 추진력

## 4 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 중산택지개발지구에 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 지급보증율 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

## 4 사업화방안

### ■ 성공사례 분석 -3

#### 판교 테크노 밸리(경기도 주도 사업계획 제안공모방식)

- LH, 경기도, 성남시가 공동시행자로 참여한 사업(사업계획 제안공모)
- 경기도가 LH로부터 “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

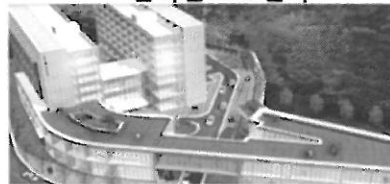


공공지원센터



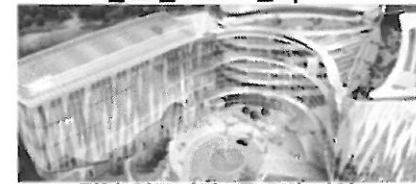
입주기업의 편의 제고를 위해  
교육시설, 도서관, 임대공간,  
국제회의 공간 등을 지원

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 입지요건

## 4 사업화방안

### ■ 결론

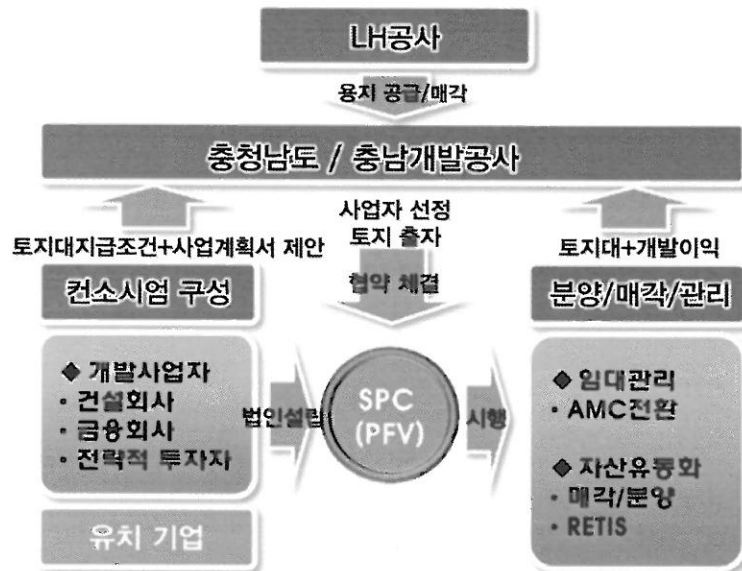
성공사례	사업화 적용 방식	
주도적 공공참여	민관 PF방식 (1案)	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지 출자 SPC(PFV) 참여로 적극적 개입 및 주도적 참여</li> <li>충남도시개발공사를 통해 SPC참여</li> </ul>
	민관 PF방식 (3案)	<ul style="list-style-type: none"> <li>명목적 SPC(PFV) 참여 (토지대는 민간 부담, SPC 자본금 지분참여)</li> <li>SPC의 사업관리, 감독 및 지원</li> </ul>
	민간 PF방식 (2案)	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

민간 기업

· 토지대지급조건, 기업유치계획 등 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

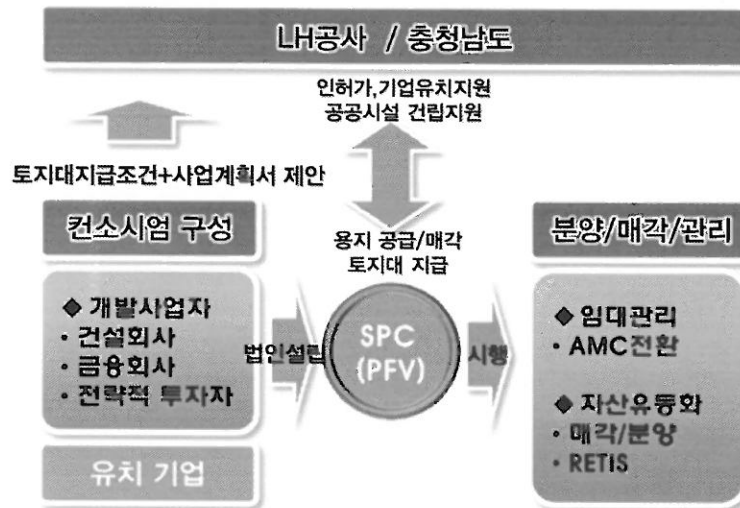
· 충청남도/충개공 토지대부담(준공시까지 미분양시)

## 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)

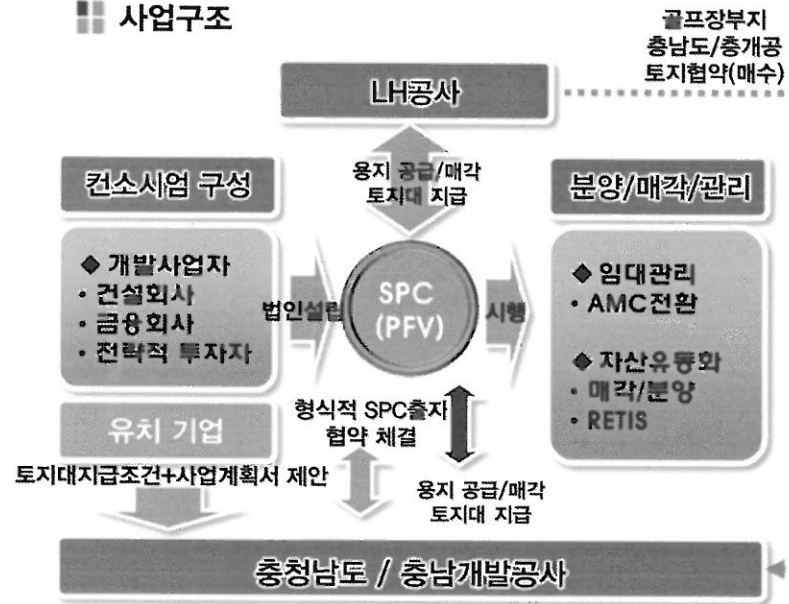


## 5 사업화 실행 방안

민관합동 PF방식 (3案)  
(1案+2案 절충방식)

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

### ■ 사업구조



### ■ 역할 분담

#### LH공사

- 토지대 조성원가 이하공급

#### 충남도/충개공

- 사업자 선정
- 형식적 출자 (SPV 최소지분 참여)
- 인허가지원, 전략유치시설 건축비지원, 제한완화
- SPC 공동운영, 사업 관리, 감독
- 지원센터, R&D센터 등 공공기반시설 건축지원

#### 민간 기업

- 기업유치계획 등 사업계획서
- 개발방향(용도), 기업유치, 테넌트구성
- 임대관리, 분양, 매각, 건축시공 책임
- 토지대, 건축비 조달

#### 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

