

신길일반산업단지 신규투자사업 추진계획안

의 안 번 호	8-33
------------	------

제출일자 : 2018. 9. .
제 출 자 : 안산시장

1. 제안사유

- 안산시 지역 경제를 뒷받침할 수 있는 신성장동력산업의 도입과 기존 산업의 고부가가치화를 통해 미래형 지식기반 4차산업의 거점을 형성하기 위해, 2020안산도시기본계획상 시가화예정용지에 신길일반산업단지를 조성하고자 함.
- 이에, 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 신규 투자사업의 타당성 등에 대한 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

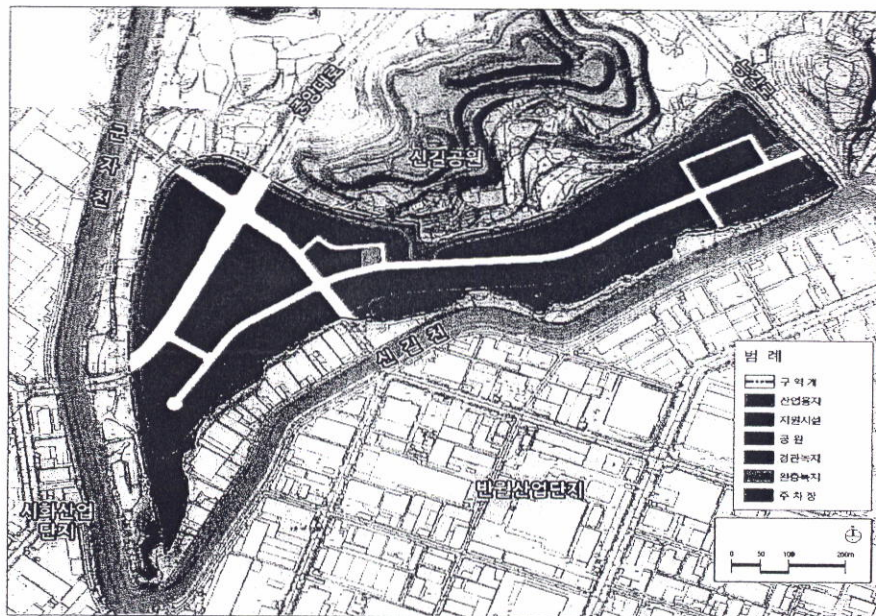
□ 사업개요

- 위 치 : 안산시 단원구 황새바위길(신길동 331-1번지) 일원
- 사 업 규 모 : 352,765㎡
- 용 도 지 역 : 자연녹지지역(개발제한구역)
- 훼손지 복구 : 35,277㎡이상(해제대상지 면적의 10.0% 이상)
- 사 업 기 간 : 2018년 ~ 2023년
- 추정 사업비 : 1,918억원(용지비 1,325억원, 조성비 293억원, 부대 등 기타 300억원)
- 사 업 방 식 : 공영개발방식
- 사업시행자 : 안산도시공사
- 근 거 법 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

위치도 : 대외주의

□ 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)	비율(%)	내 역
총 계		352,765	100.0	
1. 유상공급면적		209,413	59.4	
	산업시설	176,243	50.0	중소기업전용단지 포함
	지원시설	30,666	8.7	
	주 차 장	2,504	0.7	노외주차장2개소
2. 무상공급 면적		143,352	40.6	
	공 원	2,488	0.7	
	경관녹지	52,603	14.9	
	완충녹지	36,850	10.4	
	도 로	51,411	14.6	

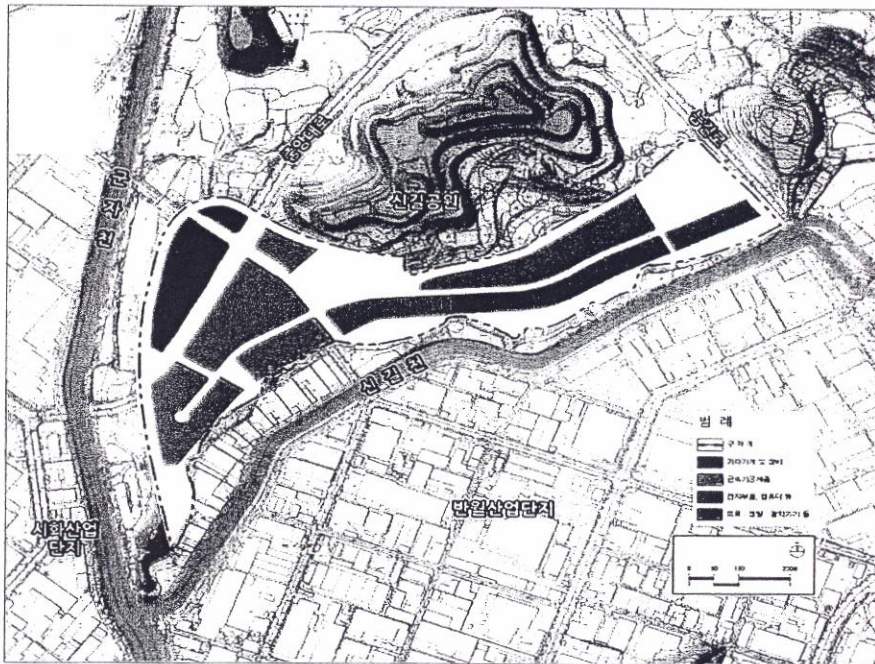


※ 사업타당성 검토를 위해 수립된 계획(안)으로 관리계획 결정을 위한 인·허가 과정에서 변경될 수 있음.

위치도 : 대외주의

□ 업종배치계획(안)

유 치 업 종	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	176,243	100.0	
금속가공(C25)	73,833	41.9	
전자부품, 컴퓨터(C26)	42,737	24.2	
의료, 정밀(C27)	31,562	17.9	
기타기계 및 장비(C29)	28,111	16.0	



※ 사업타당성 검토를 위해 수립된 계획(안)으로 관리계획 결정을 위한 인·허가 과정에서 변경될 수 있음.

□ 분양성 검토

(1) 수요여건

- 입주수요분석은 세력권별, 제조업체 수 추정, 기업체 설문 등을 통해 산업시설용지 수요를 추정하였음.

※ 2016년 3월~2016년 4월 안산시 인근지역 유치업체 201개 기업체를 대상으로 설문조사를 진행, 그 중 25개 업체가 입주 의향이 있었음.

- 산업용지 수요는 신길일반산업단지 계획 산업용지 176,243㎡보다 약 150% 이상 상회 할 것으로 분석되어, 산업용지에 대한 수요는 충분할 것으로 판단됨.

구 분	산정결과	계획 산업용지 (신길산업)
세력권별 산업용지 신규수요	340,341㎡	176,243㎡
제조업체 수 추정을 통한 산업용지 신규수요	269,669㎡	
기업체 설문을 통한 이전수요	1,573,569㎡	

(2) 공급가격의 경쟁력 수준

- 인근 산업용지 거래 사례는 350만원/3.3㎡ 내외로 거래되고 있음.
- 신길일반산업단지 분양가는 303만원/3.3㎡ ~ 318만원/3.3㎡ 으로 주변 산업단지 분양(매매)가격을 고려하였을 경우 경쟁력이 있을 것으로 판단됨.

구 분	공시지가	실거래가	비 고
시화 MTV	-	200~210만원/3.3㎡	- 업종제한 - 입주 심사평가
반월도금단지	100~250만원/3.3㎡	350만원/3.3㎡ 600만원/3.3㎡ (건물포함)	거래 없음
반월국가산업단지	100~250만원/3.3㎡	350~370만원/3.3㎡ 600~700만원/3.3㎡ (건물포함)	-
시화산업단지	100~250만원/3.3㎡	350~370만원/3.3㎡ 500~650만원/3.3㎡ (건물포함)	-
테콤단지	220~380만원/3.3㎡	600만원/3.3㎡ (건물포함)	-

□ 사업성 분석

(1) 손익분석

(단위 : 백만원, %)

구 분		산업용지 조성원가 분량	산업용지 조성원가 + 적정이윤	비 고
수입 (A)	계	199,150	207,172	
	산업시설	161,407	169,429	
	지원시설	35,106	35,106	
	주차장	2,637	2,637	
지출 (사업비) (C)	계	191,785	191,785	
	용지비	132,512	132,512	보상비: 109,599 제세공과금: 9,781 예비비/부대비: 13,132
	조성비	29,273	29,273	기본시설공사비: 20,241 부대공사비: 1,417 조시설계비: 3,375 각종부담금: 980 기타: 3,260
	훼손지 복구비용	19,098	19,098	용지비용: 17,000 조경공사비: 1,000 설계비: 98 기타: 1,000
	직접인건비	2,120	2,120	
	판매비	809	809	
	일반관리비	2,427	2,427	
	자본비	5,514	5,514	
	기타비용	32	32	
	단 순 손 익(B=A-C)	7,365	15,387	
NPV(순현재가)		2,183	8,445	
IRR(내부수익률)		7.88%	15.53%	
PI(할인가격 기준)		1.01	1.05	

※물가 상승률 연 4%, 할인율 5.24%, 차입 이자율 6.24%

(2) 용지별 분양금액

구 분	산업시설 조성원가		산업시설 조성원가 + 이윤	
	적용(원/㎡)	산정기준	적용(원/㎡)	산정기준
산업 시설	915,822 (303만원/3.3㎡)	조성원가	961,337 (318만원/3.3㎡)	조성원가+(조성원가 - 자본비용)×5%
지원 시설	1,144,777 (378만원/3.3㎡)	조성원가 × 125%	1,144,777 (378만원/3.3㎡)	조성원가 × 125%
주차장	1,053,195 (348만원/3.3㎡)	조성원가 × 115%	1,053,195 (348만원/3.3㎡)	조성원가 × 115%

(3) 조성원가

총사업비(백만원)	가처분 면적(㎡)	조성원가(원/㎡)
191,785	209,413	915,822

(4) 연차별 투자 및 공급, 대금회수 총괄

(단위 : 백만원)

구 분	계	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차
투자계획 (백만원)	191,785	998	31,950	57,040	64,686	20,352	16,759
회수계획 (백만원)	199,150	-	-	48,422	92,027	47,642	11,059
	(207,172)	-	-	(50,829)	(96,037)	(49,249)	(11,059)
투자회수	7,365	-998	-31,950	-8,618	27,341	27,290	-5,700
	(15,387)	(-998)	(-31,950)	(-6,211)	(31,351)	(28,897)	(-5,700)

※ 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조 분양가격의 결정기준 적용

※ () 적정이윤((조성원가 - 자본비용) × 5%)을 고려한 산출금액. 산업시설용지만 적용.

※ 회수 : 산업용지 3년차 30%, 4년차 50%, 5년차 20%

지원시설 4년차 30%, 5년차 40%, 6년차 30%

주차장 4년차 30%, 5년차 50%, 6년차 20%

□ 사업방식 : 전면매수(토지수용) 방식의 공영개발 방식

- 개발제한구역내 개발사업 시 전면매수 방식의 공영개발 방식으로 한정.
- 개발사업 가능 주체 : 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공사 등으로 한정. 개발을 위해 설립한 특수목적법인 허용.(단, 개발제한구역 해제 결정 전 설립, 착공시 까지 민간 출자비율 50%미만이 경우 허용)

□ 타당성 검토결과

(1) 기술적 타당성 : 타당성 있음

- 기 조성된 철도, 도로 등 기반시설과의 접근성이 용이하고, 평택-시흥고속도로를 통한 광역 접근성이 우수함.
- 반월국가산업단지, 시화국가산업단지 등 인근 산업단지와 연계가 용이함.
- 단지내 구릉지를 포함하고 있으며, 하천과 인접하고 있어 친환경 산업단지 조성을 통한 쾌적한 근로환경 조성이 용이함.
- 입주 수요 추정결과 추정면적(269,669㎡)이 계획면적(176,243㎡)을 상회하므로 사업성 실현을 위한 적정 규모로 판단되어 기술적 타당성 검토결과 사업시행이 타당함.

(2) 재무적 타당성 : 타당성 있음

- 신길일반산업단지 분양가는 303~318만원/3.3㎡으로 반월도금 산단 350만원/3.3㎡, 시화국가산단 350~370만원/3.3㎡ 등의 분양(매매)가격 고려시 경쟁력이 있는 것으로 분석됨.
- 총 사업비는 191,785백만원이고, 산업용지를 조성원가로 분양할 경우 수입은 199,150백만원(적정 이윤 적용 시 207,172백만원)으로, 손익은 7,365백만원(적정 이윤 적용 시 15,387백만원)으로 분석됨.

- 또한 NPV(순현재가치) 2,183백만원(적정 이윤 적용 시 8,445백만원), PI(수익성지수) 1.01(적정 이윤 적용 시 1.05), IRR(내부수익률) 7.88%(15.53%)로 사업타당성이 있는 것으로 분석되었음.
- 조기 분양시 사업수지는 더욱 개선될 것으로 예상되어 재무적 타당성 분석결과 사업시행이 타당함.

☞ 재무적 타당성 분석결과

구 분	경제성지수	비 고
NPV(순현재가치)	2,183백만원 (8,445백만원)	(NPV ≥ 0) → 타당성 확보
PI(수익성지수)	1.01 (1.05)	(PI ≥ 1) → 타당성 확보
IRR(내부수익률)	7.88% (15.53)	(IRR ≥ 5.24%) → 타당성 확보

※ () 적정이윤((조성원가 - 자본비용) × 5%)을 고려한 수치.

(3) 정책적 타당성 : 타당성 있음

- 금회 산업단지 조성사업에 따른 건설사업 파급효과 분석결과 생산유발효과, 부가가치유발효과는 각각 50,414백만원, 16,608백만원, 231명 고용이 창출될 것으로 검토되어 사업 시행이 타당함.

☞ 파급효과 분석결과

구 분	투자비(백만원)	유발계수	유발효과(백만원)
생산유발효과	22,658	2.225	50,414
부가가치유발효과		0.733	16,608
고용유발효과		10.2명/10억원	231명

※ 2014년 산업연관표 기준(2016. 06. 16. 한국은행.)

※ 투입비는 조성비 중 기본시설 공사비 20,241백만원, 부대공사비(1,417백만원)와 훼손지 복구비 중 조경공사비(1,000백만원) 반영

□ 종합의견

- 본 사업에 대한 투자 및 사업의 추진이 적정하며, 재무적·경제적·정책적 타당성이 있는 것으로 분석되었음.
- 충분한 입주수요, 적정한 공급가격으로 사업타당성 확보가 용이하여 공사의 자립경영 기반확립에도 기여할 수 있는 본 사업의 추진이 타당함.

□ 향후 추진계획

- 안산시의회 의결 : 2018. 11.
- 도시관리계획 결정 변경 및 조사설계 용역 : 2019. 1.
- 개발행위제한지역 고시 : 2019. 12.
- 개발제한구역(G.B)해제 고시 : 2020. 6.
- 산업단지 지정 및 실시계획 승인 : 2021. 12.
- 토지 보상 : 2021. 6.
- 공사 착공 : 2021. 12.
- 용지 공급 : 2022. 6.