

산업단지 개발지원방안 검토

2010. 4

선 임 연구위원 임 성 복

목 차

Contents

1. 검토 목적 및 여건	3
2. TIF 제도에 대한 검토	4
3. 대상지구에 대한 적용 검토	5
4. 정책 제안	9

산업단지 개발지원방안 검토

1. 검토 목적 및 여건

- 대전은 대덕특구의 미래형 녹색기술 잠재력이 풍부하고 많은 고급인력을 배출하고 있으나 기술사업화가 어려운 실정으로 산업단지 비율이 낮은 실정임
- 대전은 대도시 지역으로 산업단지 토지 분양가격이 상대적으로 높은 점을 제외하면 다른 입지조건은 매우 우수한 상황임
- 지역경제 활성화 및 일자리 창출을 위하여 미래형 녹색산업단지 건설을 촉진하고 선도형 대기업 유치에 절실한 상황으로 이를 위한 획기적인 방안 모색이 절실함
- 현재 대덕특구의 산업단지 가용부지는 대부분 그린벨트로 구성되어 있어 그린벨트 해제 등 행정적 제약이 있으나 해제절차 등 조건이 크게 완화되고 있는 상황임
- 다만 세종시의 기업유치 조건이 상대적으로 우수하여 대전은 물론 전국의 기업도시, 국가산업단지가 위축되거나 지연되는 분위기임
- 따라서 전략적이고 획기적인 지원방안을 마련한다면 세종시는 물론 타지역의 산업단지 개발을 능가하는 조기 개발을 유도 할 수 있을 것임
- 최근 대통령 대전방문시 대전시가 제안한 대덕특구내 녹색산업단지 조성을 위한 국비 5000억 지원을 요청하였고 정부가 긍정적으로 검토하고 있는 좋은 여건임
- 따라서 산업단지 개발을 위한 기반시설의 인프라 지원, 행. 재정적 지원 등은 물론 TIF(개발 이후 수입이 예견되는 지방세를 조기에 개발에 지방채 등을 발행하여 선 투입시키는 재정지원 제도) 등 촉진 지원을 위한 중장기적 제도를 마련할 필요가 있음

2. TIF 제도에 대한 검토

2-1 TIF(Tax Increment Financing)의 개념 및 도입 목적

- TIF는 지방자치단체가 경제재건과 지역 경제성장을 위해 개발이 필요한 지역을 지정하고 개발에 필요한 공적개발비용을 해당지역으로부터 발생될 미래의 부동산 관련 보유세 수입으로 충당할 수 있도록 한 재원조달 방법임
- 현행 택지개발촉진법에 따르면 사업시행자의 재원 확보를 선수금과 토지상환채권을 발행할 수 있도록 하고 있으나, 택지개발사업의 재원 확보를 위해 보다 다양한 재원확충 방안이 필요함

2-2 TIF의 재원조달 방식

- TIF의 사업실시 이전의 부동산 세수입은 해당 지방자치단체의 세수입으로 인정, 나머지 부동산 가치의 상승분에서 발생하는 미래의 부동산 세수가 유동화의 대상
- 국내사례 : 서울 성동구 재개발아파트 적용 사례
- 국외사례 : 1951년 미국 캘리포니아주가 처음 도입한 이래 대부분의 주정부들이 입법화. 1979년에는 40%의 주정부가 이 제도를 도입, 지방정부 주도로 도시환경의 정비, 인프라시설의 구축 등을 추진
< 사례 : 미국 시카고 > : 침체지역 활성화 정책의 일환, 임파워먼트지구(Empowerment Zone), 엔터프라이즈지구(Enterprise Zone) 프로그램
<엔터프라이즈지구> 기업활동의 유지 및 성장을 위한 것으로 시정부가 지정하고 주정부가 승인을 받아 확정. 시카고에는 모두 6개의 엔터프라이즈 지구

가 지정. 판매세 면제, 재산세 감면, 금융지원, 부동산세 면제, 투자세액 공제, 일자리 창출세액 공제, 기계 및 장비 판매세 면제, 전기·수도세 면제 등이 포함

3. 대상지구에 대한 적용 검토

3-1 단지 개요

8,301천㎡ ≒ 250만평 규모

-신동지구 : 1,699,252㎡, 대동지구 : 2,877,000㎡

-둔곡지구 : 2,000,107㎡, 금탄지구 : 1,725,000㎡

□ DTV 사례 검토

- 면적 : 4,270천㎡(1,291천평, 유성구 용산동, 관평동, 탑립동)

- 입주 현황

· 입주업체 463개(근로자 7,977명), 주택수(아파트 7,690, 단독 487)

- 지방세액(2005-2009년간) 총 167,245백만원

※ 취득등록세 156,274백만원, 재산세10,971백만원

- 원단위 기준 지방세 수입 : 39.17백만원/천㎡

- 개발주체 : 대전광역시+KDB+한화(주) SPC 설립 자본금 500억원
대전시 100억원 현물출자, KDB 75억원, 한화 325억원

- DTV의 사례에 기초하여 대상지구 예상 지방세액 : 325,150백만원
(8,301천㎡×39.17백만원, DTV 사례 동일 수준으로 적용)

3-2 개발방식

○ 명품단지 조성을 위한 공공, 민간기업, 금융권의 기능과 장점을 최대한 활용, 명확한 사업 추진을 위한 개발 주체 결정

○ 3자 협약 모델을 통해 상당 수준 성공을 거둔 대덕테크노밸리의 개발 경험에 기초하면서, 보다 전문화된 명품단지로서의 특성을 살릴 수 있도록 전문화 기획기능을 보장하고, 녹색산업 발전의 국내의 선도 대기업의 중심적인 참여를 유도

○ 이와 관련한 개발주체의 구성에 관한 기본 Concept은 “SPC + PF + TIF”임
- 대상지구를 TID(Tax Increment Financing Districts) 지역으로 설정하고 TIF 전담기구인 SPC(특수목적법인 : Special Purpose Company)에서 채권(자산유동화 제도 : ABS)을 발행하는 방식을 활용함으로써 분양가를 경쟁지역 수준 이하로 낮추는 획기적인 방법을 도입 추진

- TIF는 지자체의 재정에 부담을 주지 않고 추가적인 재원을 확보할 수 있으며, 고용창출 효과 등 지역경제를 활성화시키는 효과가 있음

- 위의 세가지 개념과 제도의 통합 적용을 통한 혁신적인 개발 방식 적용

□ SPC방식이란?

- 민관공동사업자 방식 : 프로젝트에 소요되는 자금의 원활한 확보를 위하여 프로젝트 회사를 설립하여 진행하는 방식. 즉, 공공부문과 민간부문이 공동으로 출자하여 공공-민간 합동법인(SPC)을 설립하고 프로젝트 회사(SPC) 책임으로 자금을 조달하여 사업을 시행하는 개발 형태

⇒ 세계 철감차원에서 최근 SPC를 PFV(Project Financing Vehicle) + AMC 법인(자산관리회사 : Asset Management Company)으로 운영 추진

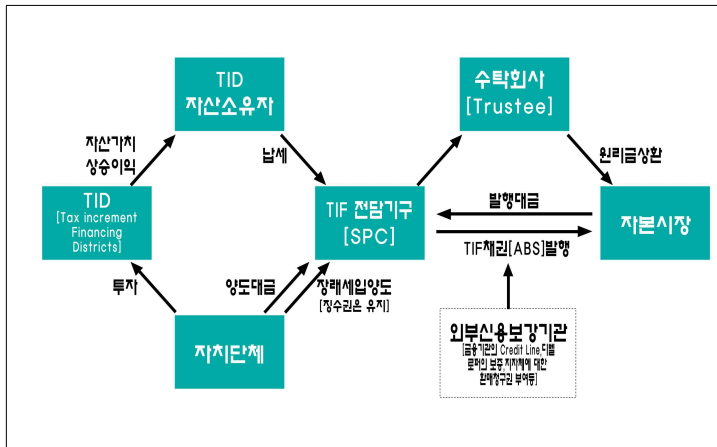
⇒ 추후 SPC 정산시 지분별로 사업이익 배당(회수)

⇒ 공공부문의 공익성과 사업안정성, 민간부문의 기술 노하우 활용 가능

□ SPC 참여에 관한 검토사항

- 재무적 투자자, 건설투자자 참여, 투자자 구성의 문제 검토
- 재무적 투자자의 과도한 요구 문제, 리스크 분산 효과 검토
- SPC 단계에서 사업이익에 대한 법인세 부과 여부 검토
- 개별 사업주체(SPC의 주주)가 받은 (배당)이익에 대해 법인세를 부담해야 하는 이중과세 문제가 발생하는지에 대한 부분 검토
- PFV(프로젝트금융투자회사)의 성격 : 본사업에 있어서 [SPC + PF]의 성격인지 확인
- PFV제도가 특정의 공동사업만을 위한 특수목적법인으로 운영

< 그림 > 자산유동화제도(ABS)를 활용한 TIF 기본구조



- 대전시는 대상지역에 대하여 TID(Tax Increment Financing Districts) 지역을 설정하고 TIF 전담기구인 SPC(특수목적법인 : Special Purpose Company)에서 채권(자산유동화제도 : ABS)을 발행하는 방식을 활용
 - ⇒ 이는 지자체의 재정에 부담을 주지 않고 추가적인 재원을 확보

3-3 조직구성 및 개발주체 설정

□ SPC 조직

- 공적조직 : LH공사(대동), K-water(잠정 : 금탄, 둔곡), 대전도시공사(신동)를 중심으로 공적조직의 지분을 51% 확보
- 주관 대기업 및 금융기관(예 : KDB) 참여
- 대전시는 TIF를 적용, 지방채 발행. 세종시 기업부담분과 대비하여 적정수준의 규모로 진행
- 국가정책자금 확보 : 단지 구성에 필요한 각종 인프라 구축사업비 적용, 개발비용(사업비) 절감 및 그에 따른 분양가 인하 기대 : 이 부분에 있어서 산업용지에 대하여 제한적인 분양가 인하 조치 진행

□ 민간사업자 파트너십

- 녹색산업 관련 국내 선도 대기업(그룹) 사업참여 유도
- 금융기관(한국산업은행 우선 협상 대상) 참여
- 산업단지 조성주체인 SPC는 단지를 개발하고 관리·운영하는 주체로서 단지의 조성 및 성공의 핵심엔지니어 역할을 담당해야 할 것임
- 개발된 토지의 기반시설 공사, 정보통신 기반시설 정비 등을 수행하는 한편, 토지의 분양, 마케팅, 기업유치 등의 활동을 수행
- 단지조성 이외에 벤처빌딩 건축 및 임대사업, 통신서비스 사업, 벤처캐피탈 및 창업지원사업, 각종 기관 및 기업 지원사업 등을 수행할 수 있음

3-4 TIF 발행 가능 규모

- 대상지구 예상 지방세액은 앞서 산정한 것처럼 3,251억원 규모임. 대전광역시에서는 예상 지방세액 범위 내에서 TIF를 적용 지방채를 발행할 수 있을 것임
- 참여 대기업에 대한 협의과정에서 탄력적으로 규모를 설정

□ 국가정책자금 확보

: 정부로부터 5,000억원 규모의 정책적 지원 적극 고려

- 단지 조성에 필요한 각종 인프라 구축사업비 적용, 개발비용(사업비) 절감 및 그에 따른 분양가 인하 기대
 - 이 부분에 있어서 산업용지에 대하여 제한적인 분양가 인하 조치 진행

- 이는 행정의 패러다임을 변화시켜 지금까지의 관리중심의 행정에서 벗어나 경영중심의 행정문화로 전환하는 중요한 시도로 이해하면서, 제시된 TIF 제도 보다도 오히려 그 이상의 진전된 방식까지도 적용코자하는 적극적인 문제해결 방식이 필요할 것임

4. 정책제안

- 이상의 분석결과 개발주체의 구성에 관한 기본 Concept은 “SPC + PF + TIF”가 타당할 것으로 판단되며, TIF의 규모는 2,000억원 수준이 적정 수준임. 대전광역시 재정 여건 등을 감안하여 민간 파트너와의 협상을 통해 TIF의 규모를 최대한 낮추는 성과를 기대
- 본 검토 내용은 국내 산업단지 개발전략에 있어서 매우 획기적인 것으로 이를 도입할 경우 인접 세종시는 물론이고 국내 타 경쟁지역의 산업단지 예정지구에 비해 유리한 여건을 갖추게 됨으로써 조기 개발을 유도할 수 있을 것임
- 이미 대전광역시는 대덕테크노밸리의 개발과정에 있어서 3자 협약 모델을 통해 상당수준 성공을 거둔 바 있어, 이러한 경험에 기초하면서, 보다 전문화된 명품단지로서의 특성을 살릴 수 있도록 전문화 기획기능을 보강하도록 함
- 본 사업지구를 중심으로 국가 녹색산업을 선도해 나가기 위해 국내의 우수 대기업의 중심적인 참여를 유도함으로써 국내외에 산업단지 개발 조성에 관한 우수 성공사례로 남을 수 있도록 총력을 기울여 나갈 필요성이 있음