

경상북도개발공사 공사채 발행계획 보고안

경상북도개발공사 공사채 발행계획 보고안

의안 번호	000
----------	-----

제출일자 : 2024. 00. 00.

제출자 : 경상북도지사

1. 보고이유

영천 화룡지구 도시개발사업, 경산 상림 재활산업특화단지 조성사업 및 칠곡 중리지구 도시개발사업 등 3개 사업의 원활한 추진과 사업비 조달을 위한 공사채를 발행하고자 함.

[경상북도개발공사 설치 조례 제33조(사채발행 및 차관)]

- 공사는 도지사 및 행정안전부장관의 승인을 얻어 사채를 발행하거나 외국 차관을 도입할 수 있다. 다만, 발행되는 사채가 영 제62조제4항에 해당하는 경우에는 미리 도의회에 보고하여야 한다.

[행정안전부 지방공사채 발행·운영 기준]

- 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10% 이상 증가하거나, 추정사업이익률이 (+) → (-)로 변경되는 경우, 의결 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인을 신청하는 경우에는 지방의회(해당 상임위)에 재보고

2. 주요내용

가. 발행사유 : 신규사업의 원활한 추진을 위하여 공사채 발행으로 사업비를 조달하고자 함.

나. 발행금액 : 2,800억원

다. 발행방법 : 채권발행(공모, 사모), 지역개발기금, 금융기관 차입 등

라. 이 자 율 : 발행 만기별 회사채 기준 금리(AA-) 이내에서 발행 당시
유리한 조건으로 결정

마. 발행기간 : 행정안전부 승인일로부터 3년

바. 상환조건 : 분할 또는 만기상환

사. 발행절차 : 이사회 심의·의결 ⇒ 도의회 상임위(기획경제위원회) 보고
⇒ 행정안전부 승인신청(공사→경상북도→행정안전부) ⇒
승인통보 ⇒ 사채발행

아. 발행한도

○ '24년 상반기 행정안전부 사전승인 신청 시 '23년 3분기 결산기준으로 신청

{순자산7,488억원(자본총액8,648억원 - 무수익자산1,160억원) × 300%} -
(부채3,981억원 + 기승인 발행 예정액 300억원) = 1조 8,183억원

(단위:억원)

자 산	부 채	자 본
12,629	3,981 (대행사업 교부금 2,261억원 포함)	8,648

※ 부채비율 : 46.03% ('22년말 전국도시개발공사 평균 172.4%)

※ 대행사업 교부금 제외 시 실 부채비율 : 19.9%

3. 사업내용

가. 신규사업 개요

사 업 명	영천 화룡지구 도시개발사업	경산 상림재활산업 특화단지 조성사업	칠곡 중리지구 도시개발사업
사업기간	2022. 2. ~ 2027. 12.	2019. 1. ~ 2028. 12.	2022.3. ~ 2028.12.
사업위치	영천시 화룡동 일원	경산시 진량읍 상림리, 내리리 일원	칠곡군 석적읍 중리 일원
사업규모	161천㎡(49천평)	541천㎡(164천평)	162천㎡(49천평)
사 업 비	877억원	2,637억원	735억원
근거법령	도시개발법	연구개발특구의 육성에 관한 특별법	도시개발법

나. 추진실적 : 불임 참조

4. 사업타당성 검토

가. 경제적 타당성 분석

구 분	영천 화룡지구	경산 상림 재활산업특화단지	칠곡 중리지구	비 고
순현재가치 (N P V)	△151,543백만원	△5,740백만원	△232,462백만원	〈타당성 확보 기준〉 · NPV > 0 · B/C > 1 · IRR > 할인율(45%)
비용편익비 (B / C)	0.57	0.97	0.5689	
내부수익률 (I R R)	1.08%	1.01%	1.22%	

나. 재무적 타당성 분석

구 분	영천 화룡지구	경산 상림 재활산업특화단지	칠곡 중리지구	비 고
순현재가치 (FNPV)	2,516백만원	109백만원	1,607백만원	<타당성 확보 기준> · FNPV > 0 · PI > 1 · FIRR > 할인율(45%)
수익성지수 (P I)	1.0426	1.0005	1.0278	
내부수익률 (FIRR)	6.91%	0.02%	6.06%	
단순손익	2,871백만원	17,015백만원	3,553백만원	

다. 정책적 타당성 분석

구 분	영천 화룡지구	경산 상림 재활산업특화단지	칠곡 중리지구	비고
생산유발효과 (억원)	269	500	357	
부가가치유발효과 (억원)	115	221	144	
소득유발효과 (억원)	73	167	94	
고용유발효과 (명)	221	272	281	

5. 공사채 발행 계획

가. 투입재원

(단위:억원)

구 분	합 계	자체재원	공사채	비고
합 계	4,249	1,449	2,800	
영천 화룡지구 도시개발사업	877	377	500	
경산 상림 재활산업특화단지	2,637	737	1,900	
칠곡 중리지구 도시개발사업	735	335	400	

나. 발행절차

① 도의회(상임위) 보고 ⇒ ② 공사채 승인신청(공사→경상북도→행안부)
⇒ ③ 행정안전부 사전 승인 ⇒ ④ 경상북도 승인 ⇒ ⑤ 공사채 발행

다. 발행조건

구 분	내 용	비 고
발행방법	채권발행, 지역개발기금 및 금융기관 차입	
이 자 율	발행만기별 회사채 기준 금리(AA-) 이내에서 발행당시 유리한 조건으로 결정	公社 신용도 (AA+)
발행기간	행정안전부 승인일로부터 3년	
상환조건	분할 또는 만기 상환	

라. 부채비율 검토 : 적정

(단위:억원)

구 분	금 액	비 고
자본총계(A)	8,648	' 23년 3분기 결산기준
승인 후 부채총계(B)	7,081	
부채총계	3,981	' 23년 3분기 결산기준
당해사업 외 기승인 발행 예정액	300	' 24년(도청신도시 건설사업)
당해사업 승인신청 예정액	2,800	사업여건에 따라 변동가능
부채비율(B/A)×100%	81.9%	행정안전부 부채비율 관리한도(300%) 이내

※ 공사채 발행 시기는 2024년으로 가정

※ '23년 3분기 결산 기준 부채비율 46.03%('22년 전국 도시개발공사 평균 172.4%)

6. 관련법령

가. 「지방공기업법」 제68조 제1항

나. 「지방공기업법」 제68조 제3항

다. 「지방공기업법 시행령」 제62조 제2항

라. 「지방공기업법 시행령」 제62조 제4항

마. 「경상북도개발공사 설치조례」 제33조 제1항

붙임 1. 영천 화룡지구 보조자료 1부

2. 경산 상림 재활산업특화단지 보조자료 1부

3. 칠곡 중리지구 보조자료 1부

4. 사업별 추진경위 및 계획 1부

5. 사업별 토지이용계획도 각 1부. 끝.

관계법령 발췌

□ 지방공기업법

제68조(사채 발행 및 차관) 제1항

공사는 지방자치단체의 장의 승인을 받아 사채를 발행하거나 외국차관을 할 수 있다. 이 경우 사채 발행의 한도는 대통령령으로 정한다.

제68조(사채 발행 및 차관) 제3항

지방자치단체의 장은 제1항에 따라 발행되는 사채가 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우에는 제1항에 따른 승인을 하기 전에 미리 행정안전부장관의 승인을 받아야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 기준은 공사의 부채비율, 경영성과 등을 고려하여야 한다.

□ 지방공기업법 시행령

제62조(사채발행) 제2항

공사가 법 제68조제1항에 따라 발행할 수 있는 사채발행의 한도는 다음과 같다.

1. 법 제2조제1항제7호 및 제8호의 사업을 경영하는 공사는 제14조에서 정하고 있는 순자산액의 4배 이내
2. 제1호 외의 사업을 경영하는 공사는 제14조에서 정하고 있는 순자산액의 2배 이내

제62조(사채발행) 제4항

법 제68조 제3항 전단에서 “대통령령이 정하는 기준을 초과하는 경우”라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 사채발행 승인 신청 당시 사채발행예정액을 합산한 부채비율이 100분의 200 이상인 경우
2. 최근 3년 이상 계속하여 당기순손실이 발생한 경우
3. 사채발행예정액이 300억원 이상인 경우

□ 경상북도개발공사 설치조례

제33조(사채발행 및 차관) 제1항

공사는 도지사 및 행정안전부장관의 승인을 얻어 사채를 발행하거나 외국차관을 도입할 수 있다. 다만, 발행되는 사채가 영 제62조제4항에 해당하는 경우에는 미리 도의회에 보고하여야 한다.

붙임 1 영천 화룡지구 보조자료(사업타당성 재검토 결과)

I. 검토개요

- 검토기관 : 이촌회계법인('21.11월 검토완료)
- 재검토 사유 : 평가원 재타당성 협의결과 재타당성 사유에 해당없음
※ 공문회신의견('21.7.14) : 재타당성사유(3년 이상 지연, 사업비 20% 증가) 해당없음

II. 사업 변동내역(지방공기업평가원 대비)

- 사업면적 : 162천㎡(변동없음)
- 사 업 비 : 당초 793억원 → 변경 877억원(증 84억원)
 - 평 가 원 : 793억원(보상비 358, 조성비 등 280, 기타 155)
 - 회계법인 : 877억원(보상비 399, 조성비 등 308, 기타 170)
- ※ 사업구역 및 토지이용계획 등 변경없음
- 변동내역으로 인한 경제적·재무적 타당성 결과 및 단순손익
 - 경제적 타당성 분석

구 분	분석결과		비 고
	평가원(2019년)	회계법인(2021년)	
순현재가치(NPV)	△224,423백만원	△151,543백만원	<타당성 확보 기준> • NPV > 0 • B/C > 1 • IRR > 할인율(4.5%)
비용편익비(B/C)	0.4472	0.57	
내부수익률(IRR)	-1.85%	1.08%	

- 재무적 타당성 분석

구 분	분석결과		비 고
	평가원(2019년)	회계법인(2021년)	
순현재가치(FNPV)	1,675백만원	2,516백만원	<타당성 확보 기준> • FNPV > 0 • PI > 1 • FIRR > 할인율(4.5%)
수익성지수(PI)	1.0310	1.0426	
내부수익률(FIRR)	5.87%	6.91%	
단순손익	1,813백만원	2,871백만원	

Ⅲ. 단순손익(회계법인 '21.11월)

(단위 : 백만원)

총 수입 (A)	총 비용 (B)	단순 손익 (A-B)
91,295	88,424 (법인세 753포함)	2,871

Ⅳ. 재원 조달방안

○ 추정 현금흐름표

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	2021년	2022년	2023년	2024년
연도별 투자계획(A)	88,424	31	2,204	2,565	34,392
연도별 회수계획(B)	91,295	—	—	—	—
계(B-A)	2,871	-31	-2,204	-2,565	-34,392

구 분	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
연도별 투자계획(A)	28,810	6,619	12,661	903	239
연도별 회수계획(B)	14,727	35,198	17,604	14,947	8,819
계(B-A)	-14,083	28,579	4,943	14,044	8,580

○ 연차별 투입, 회수를 고려한 공사채 발행규모 500억원이고 행정안전부 부채비율 기준(300%) 적용시 우리공사 공사채 발행 가능

Ⅴ. 평가원 대비 사업비 증가 및 수익률 향상된 사유

구분		당초(2019년)	변경(2021년)	증·감
사업비 증가	토지보상비 지가상승을 반영	32,067백만원	35,799백만원	증)11.6%
	조성비(공사비, 조사설계비 등) 물가변동(E/S)	27,974백만원	30,814백만원	증)10.2%
수익률 향상	주변거래시세 상승분 반영한 분양수입 증가	81,659백만원	91,295백만원	증)11.8%

붙임 2 경산 상림 재활산업특화단지 보조자료사업타당성 검토 결과

I. 검토개요

- 검토기관 : 삼덕회계법인('24.2월 검토완료)
- 재검토 사유 : 사업추진을 위한 재타당성 검토

II. 사업내역(지방공기업평가원 대비)

- 사업면적 : 당초 652천㎡ → 변경 541천㎡(감 111천㎡)
- 사 업 비 : 당초 2,498억원 → 변경 2,637억원(증 139억원)
 - 평 가 원 : 2,498억원(보상비 1,237, 조성비 등 762, 기타 499)
 - 회계법인 : 2,637억원(보상비 1,436, 조성비 등 977, 기타 224)
- 변동내역으로 인한 경제적·재무적 타당성 결과 및 단순손익
 - 경제적 타당성 분석

구 분	분석결과		비 고
	평가원(2018년)	회계법인(2024년)	
순현재가치(NPV)	△181,924백만원	△5,740백만원	<타당성 확보 기준> • NPV > 0 • B/C > 1 • IRR > 할인율(4.5%)
비용편익비(B/C)	0.8236	0.97	
내부수익률(IRR)	2.69%	1.01%	

- 재무적 타당성 분석

구 분	분석결과		비 고
	평가원(2018년)	회계법인(2024년)	
순현재가치(FNPV)	2,190백만원	109백만원	<타당성 확보 기준> • FNPV > 0 • PI > 1 • FIRR > 할인율(4.5%)
수익성지수(PI)	1.0116	1.0005	
내부수익률(FIRR)	4.98%	0.02%	
단순손익	24,166백만원	17,015백만원	

Ⅲ. 단순손익

(단위 : 백만원)

총수입 (A)	총비용 (B)	단순손익 (A-B)
280,706	263,691	17,015

Ⅳ. 재원 조달방안

○ 추정 현금흐름표

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	2023년	2024년	2025년	2026년
연도별 투자계획(A)	263,691	2,131	92,017	109,152	14,828
연도별 회수계획(B)	280,706	-	-	-	22,005
계(B-A)	17,015	-2,131	-92,017	-109,152	7,177

구 분	2027년	2028년	2029년	2030년
연도별 투자계획(A)	23,699	19,914	1,950	-
연도별 회수계획(B)	8,194	148,907	84,743	16,857
계(B-A)	-15,505	128,993	82,793	16,857

○ 연차별 투입, 회수를 고려한 공사채 발행규모 1,900억원이고 행정안전부
부채비율 기준(300%) 적용시 우리공사 공사채 발행 가능

Ⅴ. 평가원 대비 사업비 증감 사유

구분		당초(2018년)	변경(2024년)	증·감
사업비 증감	토지보상비 지가상승을 반영	1,237억원	1,436억원	증)11.6%
	사업구역 조정에 따른 공사비 등 감소	1,261억원	1,201억원	감)9.5%

붙임 3**철곡 종리지구 보조자료(사업타당성 재검토 결과)****I. 검토개요**

- 검토기관 : 이촌회계법인('21.12월 검토완료)
- 재검토 사유 : 평가원 재타당성 협의결과 재타당성 사유에 해당없음
- ※ 공문회신의견('21.11.8) : 재타당성사유(3년 이상 지연, 사업비 20% 증가) 해당없음

II. 사업 변동내역(지방공기업평가원 대비)

- 사업면적 : 당초 216천㎡ → 변경 162천㎡(감 54천㎡)
- 사업비 : 당초 996억원 → 변경 735억원(감 261억원)
 - 평가원 : 996억원(보상비 330, 조성비 등 446, 기타 220)
 - 회계법인 : 735억원(보상비 269, 조성비 등 327, 기타 139)
- 변동내역으로 인한 경제적·재무적 타당성 결과 및 단순손익
 - 경제적 타당성 분석

구 분	분석결과		비 고
	평가원(2020년)	회계법인(2021년)	
순현재가치(NPV)	△232,462백만원	△232,462백만원	<타당성 확보 기준> • NPV > 0 • B/C > 1 • IRR > 할인율(4.5%)
비용편익비(B/C)	0.5689	0.5689	
내부수익률(IRR)	1.22%	1.22%	

- 재무적 타당성 분석

구 분	분석결과		비 고
	평가원(2020년)	회계법인(2021년)	
순현재가치(FNPV)	2,164백만원	1,607백만원	<타당성 확보 기준> • FNPV > 0 • PI > 1 • FIRR > 할인율(4.5%)
수익성지수(PI)	1.0310	1.0278	
내부수익률(FIRR)	5.57%	6.06%	
단순손익	6,164백만원	3,553백만원	

Ⅲ. 단순손익(회계법인 '21.12월)

(단위 : 백만원)

총 수입 (A)	총 비용 (B)	단순 손익 (A-B)
77,954	74,401 (법인세 945포함)	3,553

Ⅳ. 재원 조달방안

○ 추정 현금흐름표

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	2020년	2021년	2022년
연도별 투자계획(A)	74,401	95	144	14,029
연도별 회수계획(B)	77,954	-	-	-
계(B-A)	3,553	-95	-144	-14,029

구 분	2023년	2024년	2025년	2026년
연도별 투자계획(A)	32,166	10,385	16,354	1,228
연도별 회수계획(B)	-	11,177	39,321	27,456
계(B-A)	-32,166	792	22,967	26,228

○ 연차별 투입, 회수를 고려한 공사채 발행규모 400억원이고 행정안전부 부채비율 기준(300%) 적용시 우리공사 공사채 발행 가능

Ⅴ. 평가원 대비 사업비 감소 및 수익률 변동된 사유

구분		당초(2020년)	변경(2021년)	증·감
사업 면적 감소	토지보상 대상 면적 감소	27,020백만원	21,406백만원	감)20.8%
	공사비 등 감소	44,623백만원	32,681백만원	감)26.7%
수익률 감소	가처분 면적 감소분 반영한 분양수입 감소	107,476백만원	77,954백만원	감)27.4%

붙임 4

사업별 추진경위 및 계획

● 영천 화룡지구 도시개발사업

- '19. 03. ~ 08. : 지방공기업평가원 타당성 검토
 - ※ 검토결과 : 종합의견(다소미흡), PI 1.0310 FNPV 1,675백만원 FIRR 5.87%
- '19. 09. ~ '21. 06. : 신규사업 후보지 지속 관리
- '21. 05. : 타당성 재검토 추진(내부 검토)
- '21. 11. : 이촌회계법인 타당성 재검토 용역
 - ※ 검토결과 : PI 1.0426 FNPV 2,516백만원 FIRR 6.91%
- '22. 02. 14 : 道の회 본회의(원안가결)
- '22. 12. 28 : 구역지정 및 개발계획 제안(공사→영천시)
- '23. 07. 21 : 구역지정 및 개발계획 승인 신청(영천시→도)
- '23. 10. 25 ~ : 관련부처 협의 진행(경상북도, 중토위 등)
- '24. 05. : 구역지정 및 개발계획 승인(사업시행자 지정)
- '24. 05. ~ : 보상업무 착수
- '24. 12. ~ : 보상액 산정 및 보상금 지급
- '24. 12. : 실시계획 신청
- '27. 12. : 영천 화룡지구 도시개발사업 사업준공

● 경산 상림 재활산업특화단지 조성사업

- '18. 06. 22 : 지방공기업평가원 타당성 검토
 - ※ 검토결과 : 종합의견(보통), PI 1.0116 FNPV 2,190백만원 FIRR 4.98%
- '18. 07. 26 : 공사 이사회 의결
- '18. 12. 14 : 道の회 의결
- '19. 04. ~ 08. : 기본 및 실시설계, 전략 및 환경영향평가, 교통영향평가용역 착수
- '19. 08. ~ : 관련부처 협의 진행(중앙부처, 경북도, 경산시)

- '19. 12. 26 : 특구개발계획(안) 제안신청서 제출(公社 → 경산시)
- '20. 09. 28 : 개발계획 승인신청(공사→경산→道→과기부)
- '20. 12. 11 : 2021년도 산업단지 지정계획 조정회의 결과 통보
 - ※ 조건부 반영(산업용지 대비 주거용지비율이 과다하므로 산단 규모에 맞게 조정)
- '21. 02. 04 : 농지협의 중간검토 결과 알림(농림부 → 과기부)
 - ※ 대구연구개발특구 지정 당시 농림부와 미협의, 최초 구역경계 검토
- '22. 01. 19 : 농림부 의견회신
 - ※ 실시계획 수립시 수익 일부를 농업분야에 재투자하는 방안 반영
- '22. 04. 04 : 산업단지 지정계획 고시(道 고시 제2022-88호)
- '22. 07. 06 : 산업입지정책심의회 심의 요청(公社 → 경산시 → 道 → 과기부 → 국토부)
- '22. 12. 29 : 산업입지정책심의회 심의결과 통보(재심의)
 - ※ 주거시설용지 규모 및 적정성 등 재검토 및 토지이용계획 보완
- '23. 04. 11 : 산업입지정책심의회 심의결과 알림(원안의결)
- '23. 04. 21 : 특구개발계획수립 및 사업시행자 지정 고시
 - (과기부 고시 제2023-12호)
- '24. 01. ~ 03. : 감정평가 의뢰 및 평가
- '24. 02. : 삼덕회계법인 타당성 재검토 용역 시행
- '24. 06. ~ : 보상액 산정 및 보상금 지급
- '24. 12. : 실시계획 승인
- '28. 12. : 경산 상림 재활산업특화단지 사업준공

● 칠곡 중리지구 도시개발사업

- '14. 08. ~ 09. : 지방공기업평가원 타당성 검토
 - ※ 검토결과 : 종합의견(긍정), PI 1.0934 FNPV 2,498백만원 FIRR 11.76%
- '14. 07. 08 : 공사 이사회 의결
- '15. 02. 06 : 道の회 의결

- '16. 08. 12 : 구역지정 및 개발계획수립 제안(공사→칠곡군)
- '16. ~ '20. : 학생수용 가능 여부 협의
 - ※ 칠곡군 교육지원청 의견에 따른 도시개발사업 구역지정 인·허가 지연
 - ※ 162,188㎡, 1,432세대 초등10실, 중학교8실, 고등학교7실 증축 무상 귀속
- '20. 04. : 지방공기업평가원 타당성 검토
 - ※ 검토결과 : 종합의견(다소미흡), PI 1.0310 FNPV 2,164백만원 FIRR 5.57%
- '21. 09. ~ 12. : 이촌회계법인 타당성 재검토 용역
 - ※ 검토결과 : PI 1.0278 FNPV 1,607백만원 FIRR 6.06%
- '21. 12. 22 : 공사 이사회 의결
- '22. 03. 24 : 道의회 보고
- '22. 12. 28 : 구역지정 및 개발계획 재수립(안) 제출
- '23. 05. ~ 08. : 구역지정 및 개발계획 보완
- '24. 04. : 구역지정 및 개발계획 승인(사업시행자 지정)
- '24. 04. ~ : 보상업무 착수
- '24. 11. ~ : 보상액 산정 및 보상금 지급
- '24. 12. : 실시계획 신청
- '27. 03. : 칠곡 중리지구 도시개발사업 사업준공

붙임 5 사업별 토지이용계획도

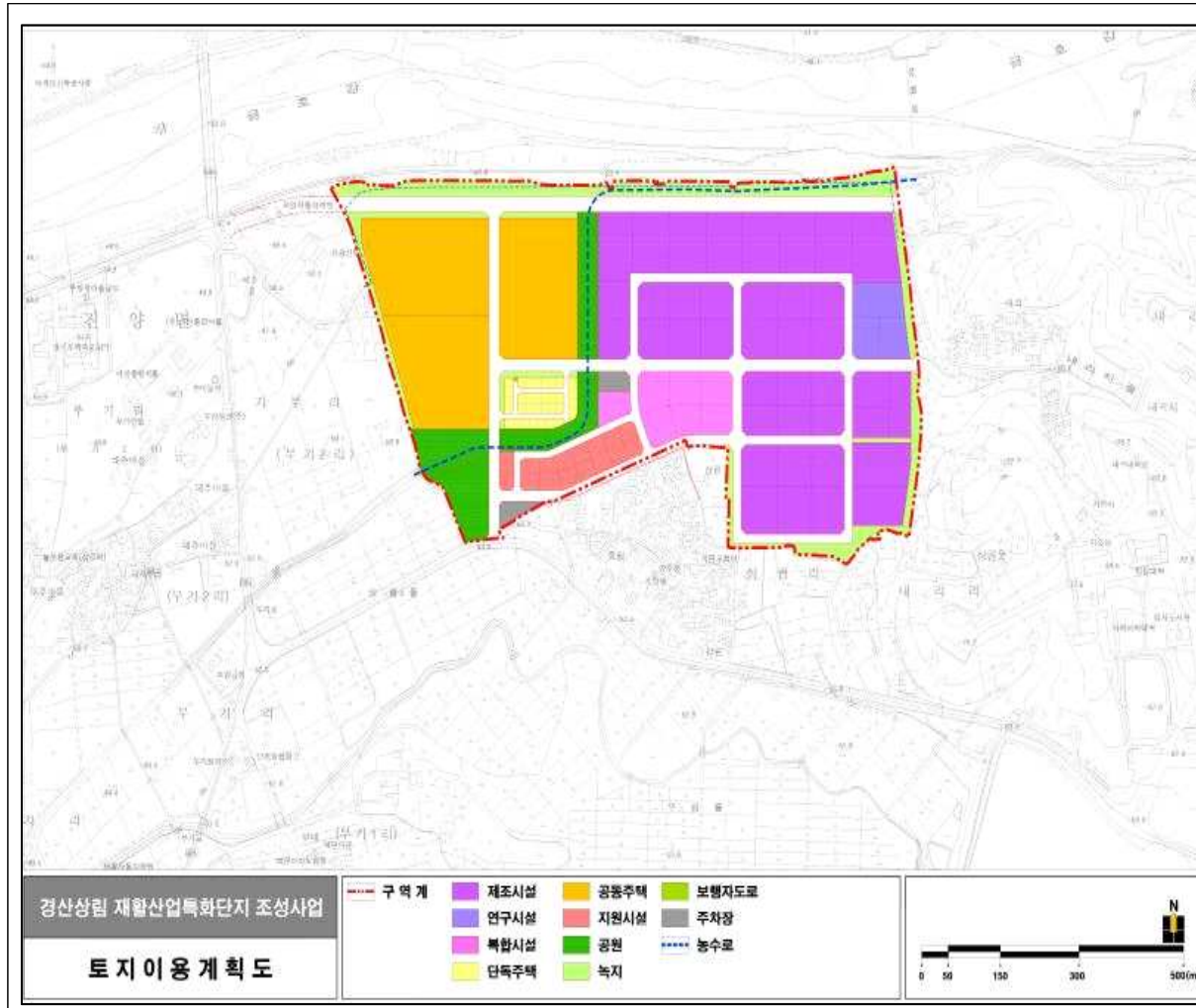
● 영천 화룡지구 도시개발사업 토지이용계획도



토지이용계획표

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
합계	161,590	100.0
주거시설용지	103,944	64.3
단독주택	18,888	11.7
공동주택	74,400	46.0
준주거시설	10,656	6.6
도시기반시설용지	57,646	35.7
도로	27,762	17.2
주차장	3,004	1.9
보행자도로	975	0.6
공원	12,229	7.6
완충녹지	13,676	8.4

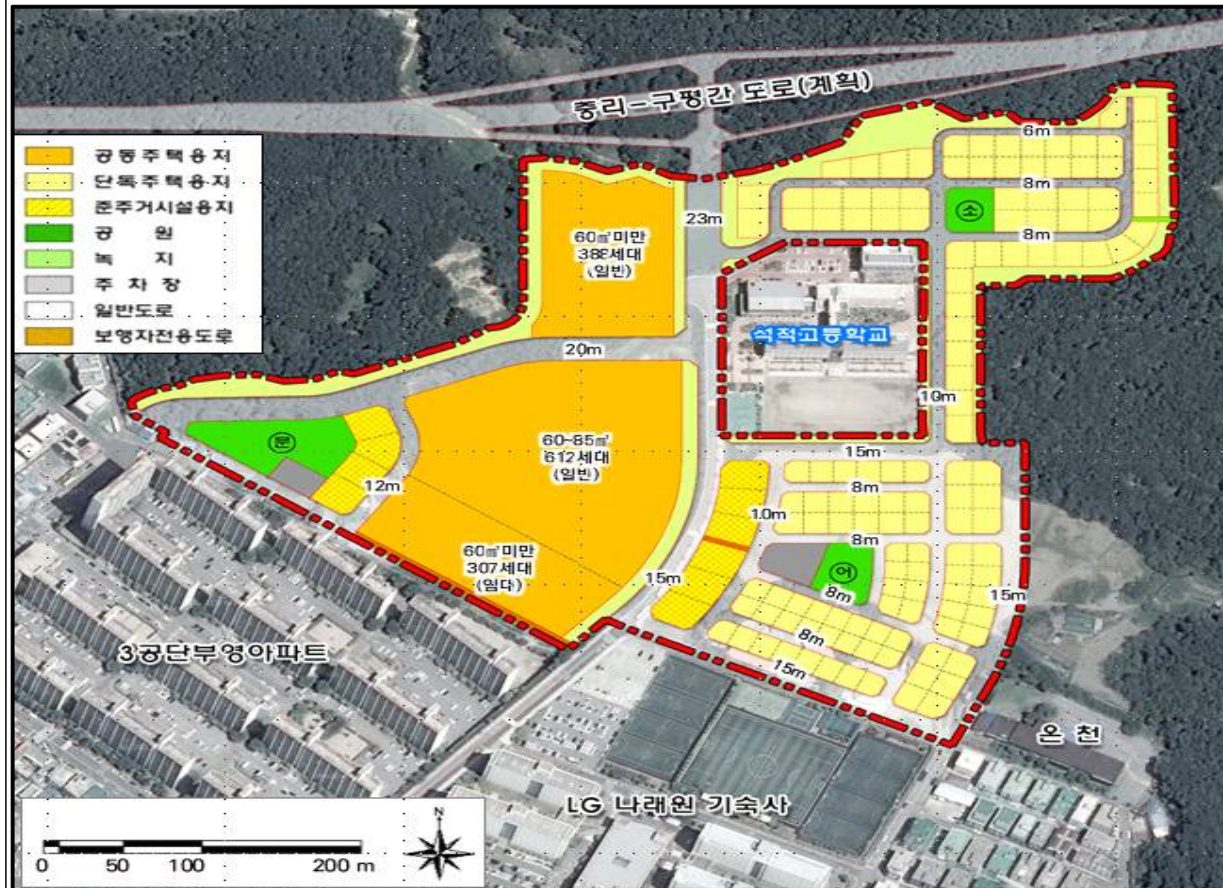
● 경산 상림 재할산업특화단지 조성사업 토지이용계획도



토지이용계획표

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
합계	541,186	100.0
산업시설용지	202,358	37.4
제조시설용지	189,687	35.1
연구시설용지	12,671	2.3
복합시설용지	22,063	4.1
주거시설용지	111,280	20.6
단독주택용지	8,519	1.6
공동주택용지	102,761	19.0
지원시설용지	15,159	2.8
공공시설용지	190,326	35.1
공원	37,269	6.9
녹지	51,835	9.6
도로	97,202	17.9
주차장	3,972	0.7
보행자전용도로	48	0.0

● 칠곡 중리지구 도시개발사업 토지이용계획도



토지이용계획표

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
합계	162,188	100.0
주거시설용지	90,112	55.6
단독주택	39,294	24.3
공동주택	43,973	27.1
준주거시설	6,845	4.2
도시기반시설용지	72,076	44.4
공원	6,205	3.8
녹지	19,507	12.0
주차장	1,751	1.1
도로	44,613	27.5