

# 구미산업단지 구조고도화 사업에 대한 검토

2014.12

I. 『구미 제1국가산업단지 혁신방안』에 대한 의견서

II. 『구미 KEC 민간대행 사업계획』에 대한 타당성 검토

# 구미 제1국가산업단지 혁신방안에 대한 의견서

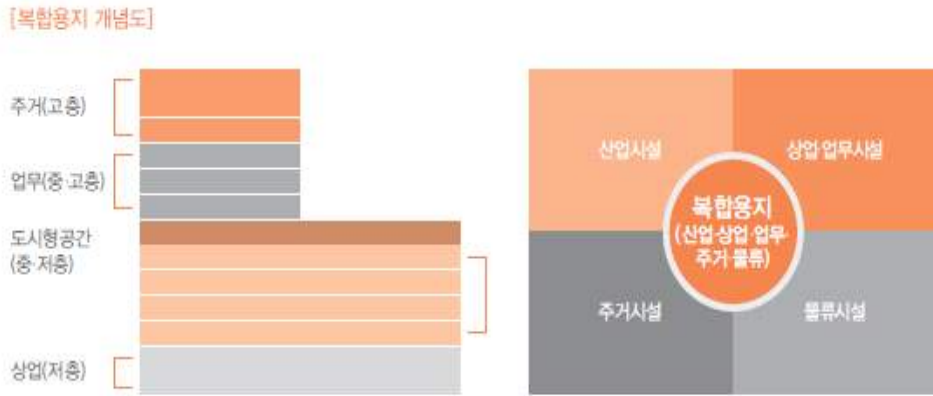
## 1. 공단구조고도화

- 구미단지는 2009년부터 공단구조고도화 사업의 시범단지로 선정되면서 6개 지역에 대해 구조고도화 사업을 진행했고, 2014년에는 혁신산단으로도 선정됨. 이로써 구미단지는 노후산단 구조고도화 사업의 가장 대표적인 사례로 부상함.
- 2013년에 발표된 「구미 제1국가산업단지 혁신대상단지 공모 사업계획서」(이하 「사업계획서」)에 따르면, 구미시는 융복합 집적지를 개발하고, 뿌리산업을 특화시킬 수 있는 단지를 한편으로 조성하는 한편, 구미시의 혁신자원 간 연계를 강화하기 위해 산학연관 네트워크를 도모함으로써 혁신의 삼각지대를 구축해, 구조고도화 사업을 성공시키겠다는 구상을 밝힘.

## 2. 융복합 집적지 조성이 공단에 미칠 영향

- 「사업계획서」에서도 밝힌 바 있듯 융복합 집적지를 조성하려면 산업시설용지, 지원시설용지, 공공시설용지의 구획 제한이 풀려야 함. 이를 위해서는 ‘복합용지’로의 용도변경이 필요한데, 문제는 ‘복합용지’로의 용도변경이 공단에 어떤 결과를 가져올 지에 대해 「사업계획서」가 충분히 검토하고 있지 못하다는 점.

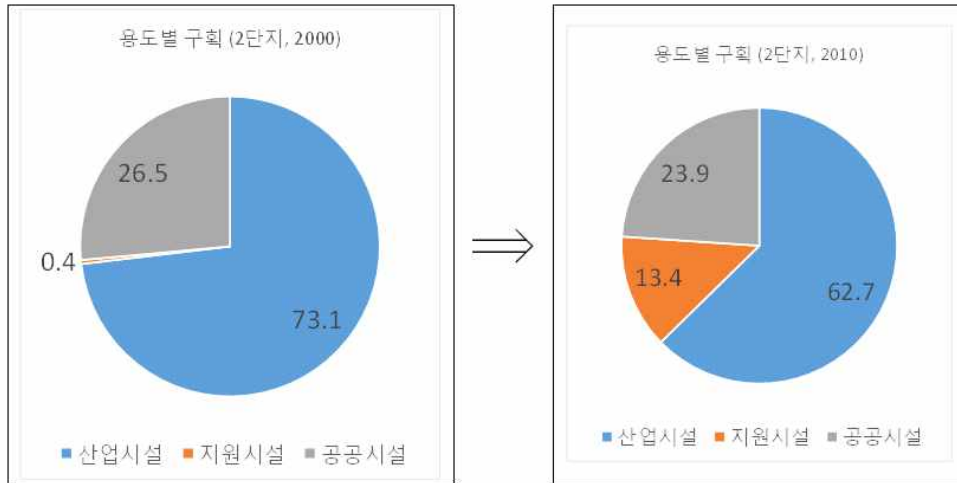
<그림 1> 복합용지 개념도



- ‘복합용지’로 용도 변경이 이뤄지면, 산업시설 비율이 줄게 되고, 반대로 주거·상업·업무 시설이 늘어나게 됨. 복합용지에는 산업시설의 50%까지를 기타시설로 활용할 수 있기 때문.
- 또 ‘복합용지’는 ‘준공업 지역’, ‘준주거 지역’으로 간주되어 다양한 용도의 건축과 용적률이 350%에서 500%(준공업 400%, 준주거 500%)로 상향 조정됨. 이와 같은 용적률 확대는 부동산 분양 수익을 꾀하는 건설부동산 투기 자본을 유인하는 하는 주요 요인 중 하나.
- 이런 요인들은 제조업의 급격한 위축과 함께, 판매서비스업을 전면으로 내세운 상업자본의 확대를 야기하고 말 것임. 또 임대업의 확대와 함께 부동산 지대의 상승으로 이어지고 말 것임.

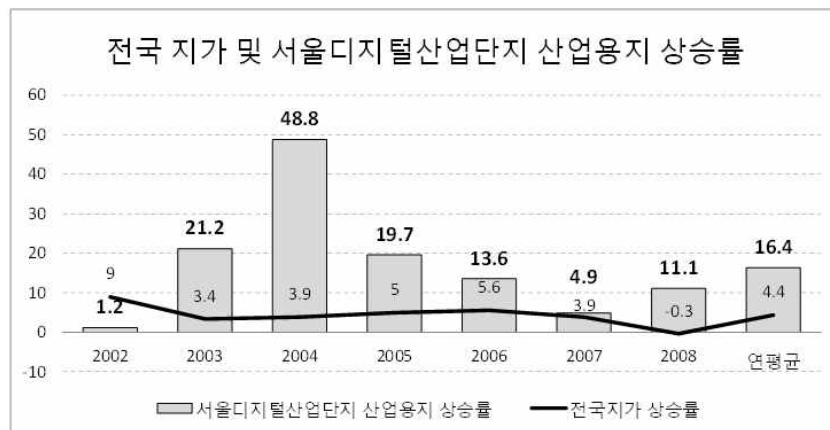
### 3. 국가산업단지로서 기능이 훼손된 서울디지털산업단지

<그림 2> 2000 - 2010 서울디지털산업단지 2단지의 용도 변경 변화 추이



· 공단지역에서 무분별한 용도변경이 어떤 결과를 야기하는지 가장 잘 보여주는 사례가 바로 서울디지털산업단지(이하 서울단지) 2단지. 서울단지 2단지는 ‘첨단화’를 구실로 산업시설을 줄이고 지원시설을 늘려 옴. 공단지라 할지라도 ‘지원시설’로 용도 변경이 되면 백화점, 아울렛 등 다양한 근린생활시설이 들어설 수 있는데, 그에 따라 오늘날 2단지가 상당부분 상업지구화 된 것임.

<그림 3> 전국의 지가 및 서울디지털산업단지 산업용지 상승률(산업입지연구소, 2009)



· 아울러 지대 역시 크게 올랐는데, 2002~2008년간 서울단지의 연평균 분양가 증가율은

무려 9.4%. 산업용지의 땅값 역시 크게 올랐는데, <그림 3>에서 보듯 어마어마한 지가 상승률을 기록한 것. 전국의 지가 상승률보다 무려 12%포인트 이상 높았고, 2004년에는 48.8%나 상승.

- 지식산업센터 건설업주들은 분양 수익률을 높이기 위해 분양면적을 소형화했고, 소규모 기업 유치를 선호했음. 부동산 시세차익을 노린 임대사업자들이 몰려들기 시작했고, 전부 임대사업자는 공장보유 기간이 3년도 안 되는 경우가 태반이었음. 2008년까지 전부임대사업자의 82%가 3년도 안 되어 시세차익을 남기고 떠난 것. 그리하여 서울단지 첨단화의 상징인 지식산업센터가 임대수익을 위한 재테크 수단으로 변질된 것.

- 제조업 기업들이 정상적으로 영위할 수 없을 만큼 공단의 땅값은 많이 올랐고, 이에 따라 국가산업단지로서 본연의 기능이 크게 훼손되기 시작함.

#### 4. 구미공단 혁신방안 전면 재검토되어야

- 서울단지의 사례 남 이야기만은 아님. 새로운 노동시장이 형성되었다고는 하지만 그렇게 조성된 일자리는 전형적인 저임금 일자리. 첨단화되었다고 하지만 2011~2013년, 최저임금도 못 받는 노동자가 18.6~15.7%에 이르며, 두 명 중 한 명은 비정규직이고 (51.9~45.6%), 일주일 평균 47.2~46.5시간 일하고 있음.

- 더 놀라운 것은 새로운 노동시장을 주도했을 정보통신산업, 사업지원서비스산업 등 생산자서비스업에서조차 저임금과 장시간 노동이 일반적으로 발견된다는 사실. 서울단지에서 새로운 노동시장을 대변하는 20~30대 노동자의 생산자서비스업에서의 비정규직 비율은 52.9%로 제조업에서의 비정규직 비율인 48.6%보다 오히려 높은 것.

- 상업지구로 변모하면 새로운 일자리가 늘어날 수 있다는 희망을 가질 수도 있으나, 지대가 높아지면 거기서의 일자리는 저임금비정규직 일자리일 뿐임. 지대 부담이 높아지면 사

업주들은 그 손실분을 만회하고자 임금을 매우 낮게 억제시키려 하기 때문.

· 상업자본의 고용인구 창출효과는 제한적. 상업자본은 부를 생산하는 자본이 아니라 부를 분배하는 자본이기 때문. 더구나 중소기업 상인들의 몰락에 따른 경제활동인구 감소 효과를 감안하면 고용창출효과는 대단히 부정적. 이를 엄밀히 진단하지 않고 장밋빛 전망만을 내세우며 새로운 일자리를 강조하는 것은 전형적인 아랫돌 빼서 윗돌 메우는 격.

· 구미단지 혁신 방안의 핵심인 복합용지로의 용도변경(혹은 지원시설용지 확대)과 여기에 기반을 둔 구조고도화 사업은 임대수익을 노린 부동산 투기자본과 구미단지의 상업지구화를 노린 상업자본의 진출문을 열어주고 말 것임. 이는 공단에서 살아가고 있는 노동자나 중소기업상인들에게겐 재앙이 되고 말 것임. 전면 재검토 되어야 함.

# 『구미 KEC 민간대행 사업계획』에 대한 타당성 검토

## 1. 사업내용

지원시설 연면적 83,004m<sup>2</sup>의 64%는 도소매업(롯데쇼핑), 23%는 부동산임대업(웰타운). 사업자 KEC는 연면적 87%에 이르는 이 부분을 모두 매각할 계획이고, 나머지 13%는 복지센터 및 행사장으로 KEC가 직접 운영 계획.

그런데, KEC는 혁신 클러스터, 복합 UEC, 교육메디컬센터, 복합컨벤션 등의 말로 사업을 표현하고 있으나, 사업계획의 대부분(지원시설 면적의 87%)은 재벌대기업의 도소매업과 부동산임대업에 불과함.

산업단지 구조고도화 사업의 기본 취지는 노후산업단지를 재개발해 “첨단산업의 융복합 창조공간”으로 만드는 것임. 지역 자영업자들의 밥그릇을 뺏는 것에 불과한 재벌대기업의 도소매업과 한국 경제의 고질적 병폐인 부동산투기는 사업 취지에서 많이 벗어나 있음.

## 2. 재무적 타당성

총사업비 1,723억 중 KEC의 자기자본은 16%에 불과. 61%(1,047억)는 산업시설용지 (33,979m<sup>2</sup>)분할 매각을 비롯해 도소매업 시설, 오피스텔 매각(분양)대금으로 충당하고, 23%(391억)는 차입.

사업비의 61%가 매각 대금이나, 이중 매각이 정해진 것은 도소매업 부분의 롯데쇼핑 밖에 없음. 매각 대금의 대부분을 차지하는 산업용지 분할 매각이나 오피스텔 분양은 막연한 계획 뿐.

국토교통부 통계(부동산정보 종합포털)에 따르면 구미의 건축물 거래는 2011년 2,430천 m<sup>2</sup>에서 2013년 1981천m<sup>2</sup>로 18% 줄었고, 토지거래 역시 같은 기간 20,338m<sup>2</sup>에서 11,630

m<sup>2</sup>으로 43% 줄었음. 이 기간 전국평균은 건축물 거래 2% 감소, 토지거래 29% 감소임. 전국적으로 부동산시장이 위축된 가운데 구미는 더 심각하게 부동산 시장이 침체되어 있는 상황.

즉 현재 부동산시장을 감안하면 KEC가 토지 및 건물의 매각(분양)으로 사업비를 마련하겠다고 하는 것은 리스크가 매우 클 수밖에 없다는 것. 참고로 현재 법정관리나 워크아웃 상태인 건설사는 100대 건설사 중 18개에 이룸. 이들 대부분은 KEC와 비슷하게 적절한 자금 확보 없이 미래의 분양 및 매각 대금을 전제로 무리하게 사업을 벌이다 미분양 사태가 발생해 부도.

### 3. 기대효과

KEC가 밝힌 기대효과는 입주기업 편의성 향상과 경제적 가치로 부가가치 1,572억 원에 3,078명의 고용창출.

하지만 입주기업 편의성은 KEC가 만들겠다는 지원시설 대부분이 인근에 위치해 있다는 점에서 설득력이 부족. KEC 반경 2Km 내에 롯데마트, 문화예술회관, 시민운동장, 순천향대병원 등이 이미 존재. KEC가 조성하겠다는 복합판매시설, 문화공간, 복지센터 등은 편의성 향상보다는 오히려 중복 시설 성격.

부가가치 창출 역시 크게 과장. 사업비 1,723억 중 토지비와 부대비(각종 거래비용)는 부가가치와 상관없고, 실제 부가가치 창출에 기여하는 것은 1,263억 원의 공사비가 전부. 법인사업자의 부가가치율은 30%(국세청 통계연보)로 KEC 지원시설 건설 사업의 경우 부가가치는 380억 원 정도. 광의의 부가가치 창출 개념인 부가가치유발계수로 살펴봐도 건설업 계수가 0.8(한국은행)이니 1,010억에 불과. KEC가 주장하는 1,572억은 근거가 희박.

고용창출 역시 과장. 건설업의 취업유발계수는 10명/10억원으로 KEC의 지원시설사업에서 창출되는 고용은 많아야 1천2백여 명 수준. KEC가 밝힌 3천여 명과는 크게 차이. 물



론 이 또한 건설업 특성 상 안정적 일자리와는 거리가 먼 나쁜 일자리가 대부분.

## 5. 결론

KEC의 사업계획서는 아래와 같은 문제점을 가지고 있음.

① **사업내용을 부풀리기** : 부동산매각과 도소매업과 부동산임대업에 불과한 사업을 Inno Cluster, MICE, UEC 등의 낯선 용어로 치장한 것에 불과.

② **재무타당성 왜곡** : 부동산 침체 조건을 무시하고 매각과 분양이 계획대로 이뤄진다는 전제 하에 자금조달 방안을 작성.

③ **기대효과 과장** : 이미 존재하는 주변 시설들을 감안하면 편의성이 크게 높아지지 않고, 부가가치 창출과 고용창출 역시 근거 없이 크게 추정.

따라서, 『구미 KEC 민간대행 사업계획』의 타당성을 확인할 수 없으며, 사업은 전면 재검토되거나 보류되어야 함.



노동자운동연구소는 노동자의 단결과 대안세계 건설을 위해 실천적 정책생산, 밀착된 연구조사, 맞춤형 교육기획사업을 합니다.

**전화** 02-3142-4001 (사회진보연대 02-778-4002)

**팩스** 02-778-4006

**메일** psspawm@gmail.com

**주소** [121-865] 서울시 마포구 연남동 259-12번지 거산빌딩 3층

**도로명** [121-865] 서울시 마포구 동교로 29길 14-1 거산빌딩 3층