

세종시 발전방안 Q&A

- 보도 참고용 -

2010. 1.

국무총리실

< 목 차 >

1. 현재 진행중인 사업은 어떻게 하나	1
2. 정부청사가 안오면 그 사업비는 어디에 쓰나 ..	1
3. 거점고용과 유발고용은 어떻게 다른가	2
4. 인구목표가 40만으로 축소된 것 아닌가	3
5. 주변지역 10만 수용을 위해 택지개발사업 하나 ..	4
6. 원형지는 무엇이며, 어떻게 개발하나	4
7. 원형지 공급가격 책정기준은	6
8. 원형지 공급가격은 확정하고 기타는 미정이유	6
9. 토지저가공급시 LH공사 적자는 어떻게 메우나 ..	7
10. 최종적인 기업유치 상황은	8
11. 기업과는 언제부터 어떻게 접촉했나	10
12. 기업, 대학 투자계획 이행담보수단은	10
13. 현재까지 확정된 총 투자비는 얼마인가	11
14. 서울대는 결국 안 오는 것인지	11
15. 추가기업, 어떤 것을 유치하고 언제 발표하나 ..	12
16. 타 지역에서는 특혜, 블랙홀 논란 제기	13
17. 글로벌 투자단지에는 무엇이 들어가나	14
18. 국공립대학 지원 등 재원조달계획은	14
19. 임기내 준공·가동될 시설도 있나	15
20. 법,계획 개정전인데 MOU체결이 가능한지 ..	15
21. 후속 법률개정계획은	16

1. 현재 진행중인 사업은 어떻게 하나?

- 현재 진행중인 사업 대부분이 부지조성, 광역교통시설, 주택건설사업 등으로 계획이 변경됨에 따른 영향은 크지 않으므로 중단시키거나 제검토할 필요가 없음.

* 첫마을 · 시범단지 부지조성 및 광역도로 공사 등

- 또한 이미 착공하여 공사가 진행 중인 정부청사 1단계 1구역도 타 사무실 용도(과학벨트본부 등) 등으로 활용이 가능하므로 공사 중단없이 계속 추진할 계획임

※ '09.12월말 현재 예산집행액

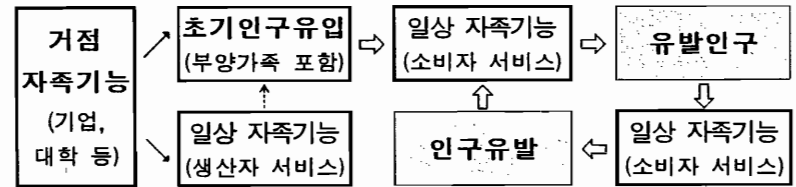
주체	구분	집행액	계획변경 영향
정부 (8.5조원)	광역교통시설	0.36	없음
	공공 건축	중양행정시설 (부지매입 0.26)	타 용도로 사용가능
	지방행정/복지/문화/교육	0.18 (부지매입 0.14)	없음
LH공사 (14조원)	기반	용지보상	없음
	조성	부지조성 및 기반시설	이미
총계		5.73	

2. 정부청사가 안오면 그 사업비는 어디에 쓰나?

- 정부예산 8.5조원 중 정부청사 이전관련 사업비는 1.6조원이며, 이 금액은 세종시의 첨단과학기반 조성, 국공립대학 및 글로벌 투자유치 등을 위하여 활용할 계획

3. 거점고용과 유발고용은 어떻게 다른가?

- 「거점고용」은 기업, 대학 등 초기에 인구를 유입시키는 기폭제 역할을 수행하는 거점 자족기능 유치로 유입되는 인구이며, 「유발고용」은 교육, 문화, 구매, 의료서비스 등 거점 자족기능을 지원하기 위해 유입되는 인구임



- 원안의 거점고용은 약 2.9만명(중양행정기관, 정부출연연구기관, 월산산업단지, 대학 고용인구), 그에 따른 '유발고용'은 5.5만명으로, 고용자 1인당 가구원수를 감안하면 총인구 약 17만명이 가능하나,

- 이마저도 인센티브가 없어 중양부처와 16개 연구기관, 市 공무원 등 확정된 거점고용 1.7만명으로는 유발고용을 포함한 실제 유입인구는 10만에도 미치지 못하며, 목표인구 50만명 달성은 불가능한 상태임.

$$\frac{(2.9\text{만명} + 5.5\text{만명})}{\text{거점고용} + \text{유발고용}} \times \frac{2.04}{\text{가구원수}} \approx 17\text{만명}$$

* 실제 유입가능인구 (16,770명 + 30,745명) × 2.04 = 9.7만명

- 발전방안은 자족용지 확대와 인센티브부여를 통한 기업, 대학 등 유치로 (거점고용 8.8만 + 유발고용 15.8만 ≒ 총 고용 24.6만)으로, 인구 50만의 자족도시 달성이 가능함

$$\frac{(8.8\text{만명} + 15.8\text{만명}) \times 2.04}{\text{거점고용} \quad \text{유발고용} \quad \text{가구원수}} \approx 50\text{만명}$$

4. 세종시 인구목표 40만으로 축소되는 것 아닌가?

- 세종시 목표인구가 40만명으로 축소된 것은 전혀 아님
- 세종시 인구 50만명(주택 20만호)에 필요한 일자리 25만개는 개발예정지 내에 모두 확보하되,
 - 자족용지 확대를 위해 줄어든 주거용지를 감안하여 예정 지역내 40만명(주택 16만호), 세종시 관내 주변지역의 개발 가능지를 활용하여 나머지 10만명(주택 4만호)을 배치하는 것으로, 전체적인 인구목표는 50만명을 유지하고 있음

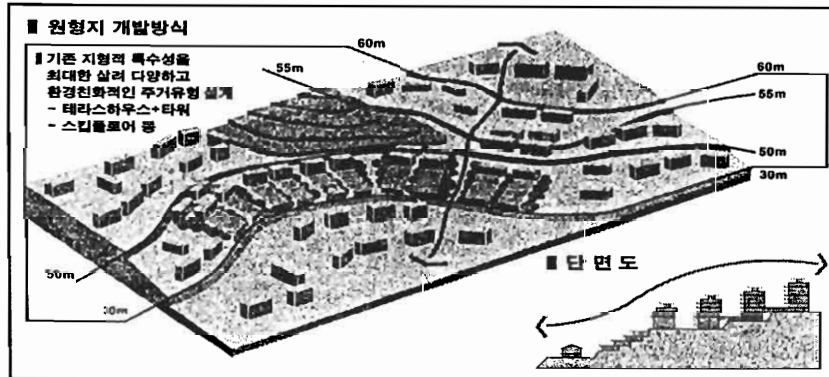
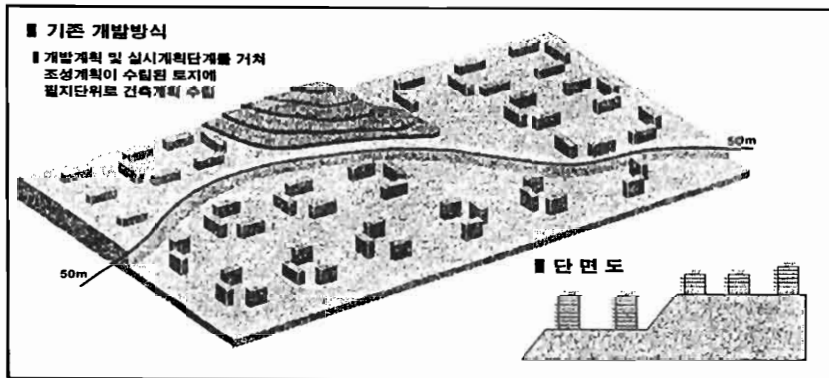
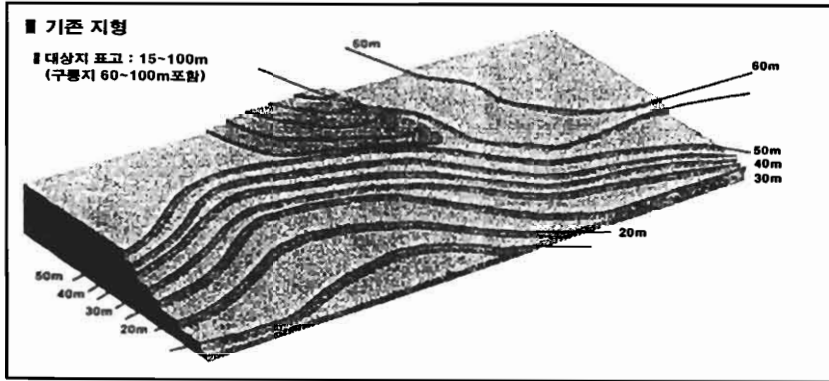
5. 주변지역 인구 10만 수용을 위해 택지개발사업하나?

- 작년말 행복청이 수립, 고시한 주변지역 도시관리계획으로 지정된 주변지역의 「계획관리지역」을 활용하여 인구 10만(주택 4만호)을 수용할 계획이며,
 - 난개발 되지 않도록 소규모 개발단위로 묶어서 미리 개발 계획을 수립하되, 실제 개발은 소규모 공공택지개발과 민간개발을 병행하여 추진할 것임

6. 원형지는 무엇이며 어떻게 개발하나?

- 원형지는 주간선도로, 상하수도 등 기초인프라 외에 부지조성 공사는 하지 않고 미개발지 상태로 공급하는 토지를 말함
 - 따라서 토지의 공급가격도 조성용지에 비해 개발비용을 뺀 만큼 싸게 공급하는 것이 타당함.
- 기존 토지개발방식의 경우 사업시행자가 절토·성토와 세부도로 등 부지조성공사를 실시한 후 공급함에 따라, 개발자의 토지수요를 반영하는데 한계가 있었음
 - 그러나 원형지 개발방식은 개발자가 사업 특성에 맞게 부지를 직접 조성하므로 개발목적에 부합하는 최적의 맞춤형 방식으로 개발 가능함.
- 그러나 소규모 용지를 원형지로 공급하기는 어려우므로 50만㎡ 이상의 대형용지만 원형지로 공급하기로 한 것임.

■ 개발방식 개념도



7. 원형지 공급가격 책정기준은 ?

- 원형지 공급가격은 인근산업단지의 용지공급가격을 기준으로 책정하였음. 인근산단의 평균공급가격에서 개발비용을 제하고 책정한 가격이며, 개발비를 포함할 경우 인근 산단과 유사한 수준으로 책정하였음

※ 세종시 및 인근 산단 토지공급가격

토지	공급가격	공급기준
원형지	36~40만원/3.3㎡	◦ 인근 산단 평균공급가격(78만원/3.3㎡)에서 조성비(38만원/3.3㎡)를 제외한 수준과 비교
조성지	산업용지 50~100만원/3.3㎡	◦ 오송·오창·대덕 산단 공급가격을 감안 * 3.3㎡당 오송(50만원), 오창(45만원), 대덕테크노(98만원)
	연구소 100~230만원/3.3㎡	◦ 인근 지역과 혁신도시의 연구소 공급가격을 감안하여 결정

8. 원형지 공급가격은 확정하고 나머지는 미확정인 이유 ?

- 핵심 거점기능은 이번에 투자유치가 필요하므로 가격을 단일가격으로 확정하였으며,
- 중소기업과 연구소는 앞으로 투자유치가 이뤄지기 전까지 혁신도시 등 주변지역의 공급가격과 토지위치·형상·업종·공급시기 등을 세밀하게 검토하여 확정할 계획임.

9. 토지 저가공급시 LH공사 적자는 어떻게 메우나 ?

□ 세종시의 매각대상용지 조성원가는 227만원/3.3㎡으로 여타 혁신도시 평균조성원가 213만원/3.3㎡에 비해 더 비싸지만, 다음과 같은 4가지 방법을 통해 LH공사에 적자가 발생하지 않도록 하였음

① 분양방식 변경

- 세종시 토지매각은 종래의 택지개발 사업지구와 달리 i) 기업을 가장 먼저 유치하여 땅을 팔고, ii) 다음으로 주택용지를 매각한 후에 iii) 마지막으로 상업용지를 매각하는 방식으로 상업용지의 가치가 가장 높아진 상태에서 매각하도록 조정

② 원형지 공급을 통한 LH공사의 토지조성비 절감

- 투자자가 원형지를 공급받을 경우 자기 부담으로 토지를 개발하므로 LH공사의 개발비는 그만큼 축소 가능

③ 원가 절감

- 지나친 성절토량을 줄이고 공사입찰은 모두 최저가 낙찰제를 적용하는 등 사업원가를 절감

④ 분양부지 확대

- 자족용지 확대를 위해 공원·녹지를 소폭 축소 조정하였으며, 그만큼 LH공사가 매각 가능한 용지가 증가하므로 LH공사의 수입도 증가 가능

10. 최종적인 기업유치 상황은 ?

□ 고용 및 경제적 파급효과가 큰 선도기업인 삼성·한화·웅진·롯데 및 SSF(오스트리아의 태양광 관련 제품 생산업체)를 세종시에 유치하였으며,

○ 기초과학연구원, 종이온가속기 등 과학비즈니스벨트 핵심 시설 및 고려대, KAIST 등 우수대학을 유치 확정하였음

* 이외 KDI, 국토연 등 16개 국책연구기관, 정부전산백업센터, 국립측지관측국, 국립수목원, 美 스미소니언박물관, 獨 태양광인포센터 동북아지역관 등도 유치

□ 현재까지 유치확정된 투자만으로도 2020년까지 총 16.5조원(대학 포함시 17.9조원)으로 지역의 일자리 창출 및 경제 발전에 크게 기여할 것으로 예상되며,

○ 신재생·LED 등 첨단·녹색산업 중심의 유치로 세종시가 우리 경제의 새로운 성장거점의 역할을 수행할 것으로 기대

□ 현재 많은 국내외 기업들이 투자하고 싶다는 문의를 해 오고 있으나 세종시에 남은 용지가 많지 않음

< 확정된 자족기능 투자유치 현황 >

구분	면적(만㎡)	고용(명)	투자(억원)
총계	901	36,244	103,674
과학벨트	330	3,800	35,487
· 기초과학연구원 융복합연구센터		2,300	6,495
· 중이온 가속기		500	4,600
· 국제과학대학원		1,000	2,465
· R&D 투자		-	21,927
기업	314	22,994	45,150
· 삼성	165	15,800	20,500
· 한화	60	3,044	13,270
· 웅진	66	2,650	9,000
· 롯데	6.6	1,000	1,000
· SSF	16.5	500	1,380
대학	200	3,650	13,712
· 고대	100	2,350	6,012
· KAIST	100	1,300	7,700
기타	56.7	5,800	9,325
· 공공업무	45	3,000	4,899
· 정부전산백업센터	1.7	500	1,972
· 국책연구기관(16개)	10	2,300	2,454

* 대학은 교직원 등 고용인원이며, 학생 7,100명은 별도임

< 기타 투자유치 현황 >

대상	주요내용
측지관측국	· 우주측지기술 분야 국제적 위상 제고 가능 · 부지면적 7,700㎡, 총공사비 160억
국립수목원	· 중앙공원 내 개방형수목원(산림청), 연구교육시설 포함 100만㎡
미국 스미소니언	· 천연약재 등 소주제 박물관 설립
독일 태양광 인포센터	· 獨 프라이부르크 소재, 공공+민간운영 · 신재생에너지 분야 연구개발·컨설팅·교육 등

11. 기업과는 언제부터 어떻게 접촉했나 ?

- 행복청에서 재작년부터 산발적으로 접촉해 왔으나 인센티브 미미 등으로 구체적인 투자협의 진전에는 한계가 있었음
- 지난 11월 17일 총리께서 전경련 방문시에 적극적인 투자검토 의뢰를 받고 개별적으로 보다 적극적으로 의사를 표명해온 기업 중심으로 투자의향을 확인해왔음
- 지난 1월 5일 세종시 민관합동위원회에서 인센티브를 확정하여 발표함에 따라 각 기업별 사업계획을 확정하여 제출한 것임

12. 기업, 대학이 발표한 투자계획대로 하지 않을 경우 어떻게 이행을 담보할 것인가 ?

- 이번 발표 내용은 기업, 대학이 모두 연차별 계획을 확정 발표한 것이며, 우선 2012년까지 착공할 시설은 철저히 확인해 나갈 것임
- 아울러 특별한 사유없이 투자협약대로 이행하지 않을 경우 토지환수 등 법적 이행담보장치도 마련할 계획임

13. 현재까지 확정된 총 투자비는 얼마인가 ?

- 정부 재정 8.5조원 외에 과학비즈니스벨트 조성비 3.5조원, 기업 등 민간투자 4.5조원 등 총 **16.5조원**(대학 포함시 17.9조원)의 투자가 확정되었음
- 이는 원안의 정부재정 8.5조원(대학 포함시 9.5조원)에 비해 **2배 수준** 증가한 것임

14. 서울대는 결국 안 오는 것인가 ?

- 세종시를 교육과학 중심의 경제도시로 만든다는 측면에서 볼 때, 서울대 등 우수 대학이 세종시에 입주하는 것은 **매우 바람직함**
- 현재 서울대 내부에서 세종시 입주와 관련한 논의가 진행 중인 것으로 알고 있음
- 서울대에서 좋은 계획안을 제출하면 검토 후 추가로 반영이 가능함

15. 추가기업은 어떤 것을 유치하고 언제 발표하나 ?

- 이번에 유치한 기업은 초기 투자유치 분위기 조성, 사업추진 동력 확보를 위한 핵심적인 거점 자족기능 확보를 위해 전경련 등의 협조를 받아 개별 접촉하여 유치한 것임
- 현재 국내외 많은 기업과 연구소들이 투자가능성을 타진해 오고 있으며,
 - 향후 세종시기획단과 행복청 투자유치팀을 통해 개별 신청을 받은 후, 적정성 여부를 검토한 후에 선정해 나갈 계획임

16. 타 지역에서는 특혜, 블랙홀 논란 제기 ?

- 세종시 입주 기업, 대학 등에 부여될 세제지원 등은 혁신·기업도시에도 동일하게 적용됨
- 세종시의 산업용지 저가공급은 정부가 재정지원을 하여 낮은 것이 아니라,
 - 용지매각순서를 조정(산업용지→주택용지→상업용지)하고, 지나친 성질토량을 줄이며, 공사입찰은 모두 최저가낙찰제를 적용하는 등,
 - 사업비는 절감하고 회수액은 늘리는 방법 등을 통해 이룬 것으로 혁신·기업도시도 동일한 방법을 적용시 달성 가능함
- 또한 세종시 입주기업은 모두 신규 사업으로, 타 지방과 협의가 되었던 사업은 없고,
 - 세종시 산업용지 중 현재까지 유치된 부분을 제외하고 남은 용지는 별로 없으므로 더 이상 기업을 유치하기도 어려움

17. 글로벌 투자단지에는 무엇이 들어가나 ?

- 다국적 기업 본사, 연구소, 첨단생산시설 및 해외 유명 대학, 병원 등이 유치될 지역이며, 더 좋은 기관유치를 위해 남겨둔 지역임.

18. 국공립대학 지원 등 발전방안에 따른 재원조달계획은 ?

- 추가비용은 정부청사 이전비용 1.6조원 등을 활용하여 지원 가능함
 - 청사이전비용은 세종시의 첨단과학기반 조성, 국공립 대학 및 글로벌 투자유치 등을 위하여 활용할 계획임.
- 자체 법률에 의해 추진되는 과학비즈니스벨트 사업은 특별 회계 상한 8.5조원과는 별도로 지원할 계획임

19. 임기내 준공되어 가공되는 시설도 있나 ?

- 일부 기업의 연구소 및 산업시설은 '12년까지 준공, 가동할 계획으로, 금년말까지 착공토록 해달라는 건의를 해 오기도 하였으며,
- 과학비즈니스벨트의 핵심시설인 기초과학연구소도 '12년까지 준공할 계획임

20. 법, 계획이 개정되지 않았는데 MOU체결이 가능한가 ?

- 양해각서(MOU)는 법령, 제도가 미비한 상태에서도 체결이 가능하며, 통상 이러한 제도개선을 추진하겠다는 것을 각서 내용에 포함하여 체결함.
- 통상적인 양해각서는 신뢰원칙에 따라 이행을 담보하는 것으로 법적구속력까지는 부여되지 않으며, 소송대상이 될수 없다는 점을 명기하여 체결함.

21. 후속법률 개정계획은 ?

- 세종시 발전방안의 제도화를 위해서는 행복도시특별법과 조세특례제한법 개정 필요
 - (행복도시특별법) '행정중심복합도시'에서 '교육과학중심 경제도시'로 도시성격이 변경된 것을 반영
 - 도시명칭, 용어의 정의
 - 자체적으로 부지조성을 희망하는 수요자(50만㎡이상)에게는 원형지로 공급하여 수요에 맞는 개발을 허용
 - 이전기업·대학, 주민 주거지원 등 특별회계 세출 확대 등
 - (조세특례제한법) 기업투자 활성화를 위해 신설 외투기업·국내기업 모두 기업도시 수준의 세제지원
 - 혁신도시도 동일하게 적용하되, 수도권外 지역에서 이전하는 기업의 투자에 대해서는 세제 지원 배제
 - * 소득세·법인세 : 3년간 100%·2년간 50% 감면
 - 취득세·등록세, 재산세 : 15년간 감면 가능 (지자체 조례 결정)
- 정부는 발전방안 발표 후 의견수렴을 거쳐 입법절차를 진행할 계획
 - 제도화 지연시, 既투자 계획중인 기업·대학 등의 투자 의사 철회 및 사업의 장기표류 등 심각한 문제점이 우려되므로 정치권의 협조가 절실한 실정임