사업 주체에 인센티브, 지역 경제 기여도 제고 방안 모색을

- 기업도시 착수 원년, 성공사례 창출에 역점둘 필요도 -

지난해 정부는 산업 교역형 도시로 무안, 지식기반형도시로충주와원주, 그리고관광레저형도시로무주, 태안및영암 · 해남 등6개 지역을 기업도시시범사업 지역으로 선정하였다. 기업도시 아이디어가 제안된 지 불과 2년여 만에 시범 도시를 선정한 것이다. 2003년10월에전경련이기업도시건설의필요성을처음으로제기한이후정부는 2004년도에 특별법제정을추진해그해12월 말에「기업도시특별법」을 제정 · 공포하였고, 2005년도 8월에는 시범사업 지역을 선정하였다.

이처럼 신속하게 법을 제정하고 사업을 추진한것은그만큼기업도시건설의필요성에대한사회적공감대가빠르게형성되었기 때문일 것이다. 기업도시는 신규 투자처를 찾기어려워해외로빠져나가는기업들에게 새로운 투자의 기회를 제공하고, 일자리 창출과지역균형발전에기여하는사업이다.

이러한 기업도시의 가장 큰 특징은 과거 정부 주도로 추진된 신도시와 달리 기업이 주도하여도시를계획하고개발하는사업이라는 데 있다. 따라서 기업도시에는 핵심적인기능을갖춘기업의생산또는사업시설이 중심적인 역할을 하게 된다. 기업도시는 이러한 기업의 핵심 시설을 중심으로 각종 연관 산업 시설과 정주 시설을 입지시키는 복합적인 기능을 갖춘 자족 도시를 의미한다. 이런 측면에서 기업도시의 성공 열쇠는 입지하는 기업의 핵심 시설 또는 기능이 얼마나 지역을 쇄신하고 성장을 유도하는 데 적극적인역할을하는가에달려있다.

기업도시 추진 절차

올해는기업도시사업이실질적으로착수되는원년으로볼수있다. 금년중6개시범사업지역에대한개발계획의수립및승인작업이 이루어지는 한편, 진행이 빠른 일부 지역은 금년 말까지 실시계획 수립 및 승인이 이루어져 내년 초에는 착공에 들어갈 것으로 예상된다. 정부는 기업도시 건설이 2007년부터 착공에 들어가 2011년에서 2015년사이준공및기업입주가완료될것으로 발표하고 있다. 정부는 시범사업 지역 이외에매년새로운기업도시를선정해나갈 계획도밝히고있다.

따라서, 기업도시 건설이 착수되는 2007년이후부터본격적인투자가이루어질것으로예상된다. 당장6개시범사업 지역의투자액만도 17조원대에 이른다. 특히, 건설사업이 본격 추진되는 2007년부터 2011년까지는 건설산업 분야의 물량 창출 효과가 클 것으로 기대된다. 2012년 이후부터는 기업도시의운영에따른다양한산업및지역파급효과가일어날것으로예상된다.

그러나, 정부및투자기업의계획대로기업도시건설이원활하게추진되기를기대하기는쉽지않을것이다. 선진국의사례로보아 알 수 있듯이 기업도시는 장기간에 걸쳐 여러 가지 복합적인 요소가 시너지 효과를 발휘할때비로소성공가능한사업이다. 양적으로기업도시에대한지나친의욕은자칫 기대에 비하여 실망을 안겨줄 가능성도 있다. 기업도시 건설을 처음으로 추진하는 현 시점에서는 단 한개 지역이라도 제대로 된 성공적인기업도시사례를만들어가는것이 보다중요할것이다.

민간 사업 시행자에게 토지 수용권 부여

기업도시의성공적인추진을위해서는원활한 사업 추진을 위한 제도적 환경을 조성해 나가는 것이 무엇보다 중요하다. 정부가 서둘러서시범도시를선정하여추진하는것도이러한과정을통해문제점들을해결하고 성공사례를빨리만들기위해서일것이다.

「기업도시특별법」은 현 단계에서 기업도시의성공적인추진을위한제도의집합으로 볼수있다. 핵심적인내용을살펴보면, 기업

‘ 도시 ’프로젝트의 성공 요인

이 사업의 주체가 되는 만큼 기업 단독, 기업컨소시엄또는기업과공공, 즉지자체와공동등세가지방식으로사업추진이가능하다.

기업도시는 민간에게 사업 개발권을 주어 추진하는 사업인 만큼 법적으로 허용하는지원제도역시 다양하다. 우선, 사업시행자가50% 이상토지 확보시 토지수용권행사가가능하다. 그리고기반시설투자비용에 대해출자총액제한의예외가인정된다. 또한, 산업용지처분및주택공급에시행자의 자율성이 인정되며, 실시계획 승인시 41개 법 88개의 각종 인 · 허가를 의제처리할 수 있도록 하고 있다. 이 밖에 시행자에게소득세및법인세를3년간50%, 이후 2년 간 25% 감면하고 입주 기업에게는시행자의2배를감면하도록하고있다. 취 · 등록세, 재산세, 종합토지세등지방세는15년 범위 내에서감면 기간 · 비율 등을 지자체가자율적으로결정하도록하고있다.

반면, 도시개발의공익성을확보하기위한제도적장치도있다. 사업시행자는사업비의 20% 이상을 자기 자본으로 확보해야 한다. 그리고낙후도에따라개발이익의25 85%를 기반시설로 재투자하도록 요구하고있다. 또한, 기업도시의자족성을확보하기위하여유형별로최소 면적기준을설정하고 있다. 산업 교역형은 최소 500만㎡이고, 지식기반형은330만㎡, 관광레저형은660만㎡ 이상이되어야한다.

기업도시의 선정은 이러한 기본적 요건을충족한신청후보지중에서국가균형발전기여도, 지속발전가능성, 지역특성및 여건 부합성, 사업 실현 가능성 및 안정적 지가관리등의다섯가지요소를종합평가하여추진된다.

수익 증대를 위한 인센티브 확대 필요

기업도시 건설에서 가장 논란이 되고 또 해결하기 어려운 과제는 바로 기업에게 얼마나 많은 인센티브를 주는가에 있을 것이다. 기업에게과도한특혜를주어서는안되지만사업참여의도를꺾을정도로무의미한 제도를 만들어서도 안 될 것이다. 이런 측면에서막연한특혜또는개발이익 논란을불식시키고기업의사업참여의욕을불러일으키는적절한인센티브를제공하는것이무엇보다중요하다.

「기업도시개발특별법」에서는 수도권과 광역시, 그리고대규모개발집중지역을제외한이른바낙후 지역을기업도시입지가능지역으로 설정하고있다. 기업들이자발적으로 가기를 기피하는 낙후 지역들을 대상으로 기업도시를 건설하라는 주문이다. 따라서, 사업의성공가능성이낮은낙후지역에기업도시를유치하자면기업들에게그에 상응하는 인센티브를 제공하는 것은 필수적이다.

기업도시의사업주체가얻을수있는이익에는두가지가있다. 하나는사업시행자가 해당 지역에서 사업을 직접 운영함으로써 얻는 이익이고, 다른 하나는 도시 개발과정에서 지가 상승과 연계하여 부동산의 매각등을통해얻는이익이다. 전자의이익은바람직하고당연한것이나, 후자의 지나친이익은 부정적인측면이강하다. 정부는 사업 시행자로 하여금 전자의 이익을 많이 확보할 수 있도록 도와야 할 것이다. 반면 후자의 이익에 대해서는 적절한 환수 장치를마련해기업으로하여금쓸데없는 데관심을갖지못하도록유도해야할것이다.

올해는기업도시사업이 실질적으로착수되는 원년으로 볼 수 있다. 내년 이후부터는 본격적인 투자가 이루어질 것으로 보이는데, 당장6개시범 사업 지역의 투자액만도 17조원규모에이른다.

개발 이익과 관련하여 기업도시를 추진하려는 기업의 의지와 계획은 대단히 중요하다. 정상적인사업 시행자라면당연히 기업도시 내에 설치하려는 산업 시설의 운영을통하여수익을확보하는데보다많은관심을가질것이기때문이다. 따라서, 정부는 기업도시 선정에 있어서 사업 시행자의 이러한사업추진계획을가장우선적인요소로평가해야할것이다. 그리고정부는능력있는기업이사업시행자로보다많이참여할 수 있도록 낙후된 지역일수록 차등적으로지원의범위를확대하는등 관련제도를 적극적으로개선해나가야할것이다.

지역경제 효과 제고 방안 모색해야

기업도시 건설은 기업의 적극적인 참여만으로사업성공을보장할수없다. 구체적으로 기업도시의 건설과 운영이 지역경제 성장에 기여하고 낙후 지역을 개발하는 데 실질적인효력을발휘해야한다. 이런측면

에서기업도시가지역경제에대한기여도를 높일 수 있는 방안을 적극적으로 모색하지 않으면 안 된다. 기업도시의 지역경제 파급 효과는 크게 두 가지 측면에서 발생하는데 건설에 따른 파급 효과와 운영에 따른 파급 효과가그것이다.

먼저, 도시개발과정의건설활동이주목을받는이유는생산및고용파급효과를통하여지역경기를활성화시키고지역경제성장에 기여하기 때문이다. 건설 과정에서 나타나는 지역 경제에 대한 파급 효과는 크게 지역 내 건설업체에 대한 수주 물량 확대를 통한 효과, 건설 관련 자재 및 서비스 부문 등연관생산및서비스업체에대한수요효과, 그리고 지역 내 주민에 대한 고용 효과 등을들수있다. 하지만이러한효과는지역경제가 충분한 여건을 갖추고 있을 때 실현 가능한데현실적으로낙후지역에입지하는 기업도시가 이러한 건설 수요를 지역 내로 흡수할 여력은 거의 없다고 해도 과언이 아닐것이다.

이러한측면에서사업시행자와지자체는 건설에 따른 지역 내 파급 효과를 제고시키기위한사려깊은정책적배려를할필요가 있다. 가능한한지역내우수중소건설업체의 시공 참여를 확대하는 방안을 찾아야 할 것이고, 지역내실업계고등학교및대학등과 연계해 취업 기회를 확대하는 방안도 적극모색할필요가있다. 동시에구체적인건설 프로젝트와 연계하여 가능한 한 지역 내에서생산되는자재를우선적으로조달하도록하는방안도적극추진해야할것이다.

기업도시의 지역 경제에 대한 두 번째 기대효과는운영에따른효과이다. 이효과는 기업도시를추진하는궁극적목적으로기업도시의운영과정에서지역경제성장과주민소득의 증대에 기여하는 효과를 의미한다. 그러나, 이효과역시건설파급효과에서언급한 바와 같이 기업도시 지역이 낙후 지역이므로 세심한 정책적 노력을 가하지 않을 경우당초기대효과를달성하지못할가능성이높다.

기업도시가 자생력을 갖추어 나가더라도 주변지역과유리된채독자적으로발전해나간다면 여전히 낙후 지역 개발 및 지역경제 활성화를 위한 기대 효과는 달성할 수 없을 것이다. 이렇게될경우지역경제에대한기여도는낮으면서오히려지역주민과의위화감만 조성하여더 큰문제를 일으킬 수도 있다. 기업도시는첨단형도시인반면, 기존주변지역은낙후지역이라는이중적구조가발생한다면이는심각한문제가아닐수없다.

이러한 문제를 해결하기 위하여 주변 지역의산업활동과연계성을높일수있는관련 시설 또는 연계 프로그램을 기업도시 내에 설치하는 방안을 적극 고려해야 할 것이다. 예컨대, 주변지역의특화된산업과연계된 생산 활동을 기업도시 내에 유치하여 파급 효과를 높이는 방안을 고려해볼 수 있을 것이다. 그리고지역내대학또는연구기관들과 연계된 산업 활동을 기업도시 내에 유치함으로써시너지효과를높이는방안도추진해야할것이다.

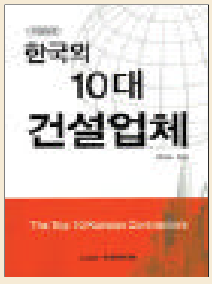
민간 기업의 적극적 참여로 자생력을 갖추면서 주변 지역의 발전을 선도해 나가는 기업도시야말로정부와국민이기대하는 성공적인 기업도시가 될 것이다. 이런 측면에서 정부는 지금부터 더 많은 정책적 노력을 기울여야 한다. 정부는 기업도시의 성공적인 추진을 위해 시범 사업의 추진 과정에서 발생하는문제점을적극정책에반영하고개선해야할것이다. 특히, 많은지역의기업도시를선정해추진하기보다는기업의참여와 추진 의지가 강한 지역을 선별해 적극 지원함으로써 최소한 한두 개 지역이라도 성공 사례를 만드는 데 역점을 두어야할것이다.

윤영선
한국건설산업연구원선임연구위원
ysyoon@cerik.re.kr

도서 안내

한국의 10대 건설업체

류철호지음/자유미디어펴냄/308쪽



아시아 금융 위기 이후한국의 건설산업을 이끌어 온 선두 집단인 10대 건설업체의 국내 매출과 각종 건설정책 등을 통하여 한국의건설산업을 분석했다. 필자는 이 책을 통해 지난 1970년 대두차례의오일쇼크를극복하고국가경제발전을견인한주역인해외건설에대한분석과함께기업을 이끄는 원동력인 조직과 인력에 대해서도 함께고찰하고있다.

모스크바 건축이야기

김용덕지음/텍스트북스펴냄/672쪽

러시아의 건축물을 알기 쉽게 설명한 생생 가이드북. 저자가 발로 뛰며 얻어낸 수집 자료를 기초로 하여 직접 찾아다니며 확인, 감상하고 난 뒤 이것을 모아 누구나 쉽게 읽을 수 있도록 묶었다. 모스크바 도시 건축의 역사와크레물린궁등의내용이사진과함께수록되어있다.

부동산 대해부(2006)

중앙일보조인스랜드펴냄/388쪽

2006년 국내외 경기와 맞물린 부동산시장 전망은 물론 시장을 움직이는 변수, 내 집 마련 및 주택 토지 상가 투자 전략, 각광받을 틈새 상품, 주택 대출 및 간접 투자 상품 등 2006년에벌어질 부동산시장을 망라했다. 따라서 이 책은 다락 같이 오르고 있는 부동산 값을 잡기 위해 하루가 멀다하고 발표되고 있는 각종 부동산대책에따라투자향방을찾지못하는수요자들에게큰도움이될것이다.