2026 정책연구 요약

군부대이전사업 사업성 제고 방안 연구

배덕상

SINCE 1996
인천연구원

연구책임

배덕상 인천공공투자관리센터 연구위원
032-260-2683
dsbae@ii.re.kr

열람방법

인천광역시 행정자료실
인천연구원 자료실, 홈페이지(www.ii.re.kr)

연구요약

EXECUTIVE SUMMARY

인천 계양구 귤현동 군부대 이전 및 종전부지 개발, '기부대양여 결합 도시개발사업' 사업성 제고 방안

군부대이전 사업: 재산권 침해 최소화 및 지역 성장 마중물 역할

인천 계양구 귤현동 일대에 위치한 대규모 군사시설은 지속적인 도시 팽창으로 인해 도심 한가운데 위치하게 되어, 대형 안전사고 발생 가능성과 군사시설 보호구역 지정에 따른 재산권 침해 등 원도심 발전을 저해하는 핵심 요인으로 작용해왔다. 군부대를 이전한 후 해당 부지에 도시개발을 추진하여 인근 계양신도시 및 검단신도시와 연계함으로써 지역발전의 새로운 성장동력을 마련하고자 한다.

최적의 사업 시행 구조: 민관공동개발 및 PFV(프로젝트금융투자회사) 도입

「국유재산법」의 기부대양여와 「도시개발법」의 도시개발사업이 결합된 사업이다. 장기간 수조 원이 투입되므로 인천시 단독 추진이나 민간 일임 방식 모두 재무 리스크와 공공성 훼손의 우려가 크다. 따라서 공공의 통제력과 민간의 자본 및 시공 능력을 융합한 '민관공동개발'이 최적의 대안이다. 법인 형태는 자금 조달의 유연성과 90% 이상 배당 시 법인세 감면 혜택이 주어지는 PFV(프로젝트금융투자회사)가 가장 합리적이다.

재무적 사업성 분석 결과: 흑자 도출되나 시장/비용 변동성 리스크에 극히 취약

객관적 검증을 위해 2025년 말 불변가 기준 자기자본 현금흐름(Cash-on-Cash)을 분석한 결과, 기본 시나리오에서는 사업성이 확보되는 것으로 확인된다. 하지만 민감도 분석 결과, 분양 매출이 하락하거나 총공사비가 상승하는 경우 사업성 확보가 극히 어려운 것으로 보인다. 또한, 개발제한구역 해제 및 합의각서 체결 등의 행정적 리스크가 상존하고 있어 사업 추진에 여러 어려움이 발생할 수 있다.

안정적 사업 추진 및 민간 참여 유인을 위한 4대 핵심 정책 제언

(첫째) 공모 조건에 개발제한구역 해제 및 합의각서 체결 등 관련 절차를 민간이 지원하도록 반영하여 사업 초기 단계부터 민간의 창의성이 발휘될 수 있도록 할 필요가 있다. 공공은 행정 업무를 추진하고 민간이 그 업무를 지원하는 구조는 사업성을 개선하고 사업 진척도를 높일 수 있다.

(둘째) 불리한 기부대양여 산식을 현실화해야 한다. 원가 산출 시 막대한 조달 금융비용(이자)을 명시적으로 반영하고, 평가 시점의 차이를 상쇄할 제도적 장치가 필수적이다.

(셋째) 정밀 엔지니어링 선행이 필요하다. 그리고, 확대안에서는 수익 중심의 토지이용계획 재설계가 요구된다. 사전에 구릉지 토목비용을 투명화하여 사업비를 통제하여 민간 관점에서 시행 리스크를 줄여야 한다. 확대안 추진 시 기본안 대비 토지 매입 단가가 증가해 매출 증가분을 원가 증가분이 상쇄하여 기본안 대비 사업성이 떨어진다. 확대안의 사업 적용 가능성 증대를 위해서는 매출 단가가 높은 용지를 적극적으로 배치할 필요가 있다.

(넷째) 미분양과 유동성 위기를 방지하기 위해 '공구별 분할 개발'을 도입해야 한다. 전체 구역을 복수로 나누어 순차 개발 시 초기 분양 대금을 후속 사업비로 환류시킬 수 있으며 현금흐름 불일치를 해소하여 사업 현금 유동성을 높일 수 있다.

주제어

#기부대양여 #군부대이전 #도시개발사업 #사업성 분석