

창의적인 경영기법 도입을 활용한 택지개발 사업 -전북 익산시-

I. 사업추진배경

1. 지역적 여건

익산시는 전주시와 군산시의 중간에 위치한 유서깊은 백제문화의 전통과 예술의 향기가 숨쉬는 백제의 고도(古都)로써 찬란한 농경문화의 바탕아래 풍요로운 번영을 이루어온 역사적인 고장이다. 동으로 백제무왕이 세웠다는 미륵산성과 함께 국보 제11호인 미륵사지 석탑을 비롯한 문화유적물이 산재해 있고, 서쪽으로는 도도히 흐르는 백마강(금강)이 자리하여 풍요로운 농산물을 생산하기도 할 뿐만 아니라 관광지로서의 역할을 톡톡히 해내고 있으며, 남으로는 만경강이 굽이쳐 흐르고 북으로는 끝없는 평야가 익산을 중심으로 펼쳐지고 있어 넓고 기름진 이 땅은 예로부터 인심 좋고 넉넉한 고장으로 소문이 나 있다.

또한 교통의 요충지로서 호남선, 전라선 및 군산선이 교차하고 동에는호남고속도로, 서쪽에는 서해안 고속도로가 통과하여 사통팔달의 도시이며, 3개대학과 110만평의 산업단지가 조성되어 공업이 잘 발달되어 있을 뿐 아니라 인근에 군산항, 군장국가공단 및 새만금조성 단지가 새로이 추진되고 있어 배후도시로서의 역할도 기대되어 앞으로의 발전전망이 매우 밝은 도시이기도 하다.

그 동안 익산시에서는 공영개발사업으로 산업단지조성 1개지구 및 택지조성사업 4개지구를 완료하고, 향후 도시와 농촌의 조화된 미래지향적인 지역개발과 도시기반시설을 확충함과 함께 백제문화권 종합개발사업을 연계하여 자연친화적인 옹포관광지를 개발하여 관광산업화 함으로써 지역경제 활성화에 기여할 수 있도록 준비하고 있다.

2. 추진배경

1) 지역의 균형개발 시도

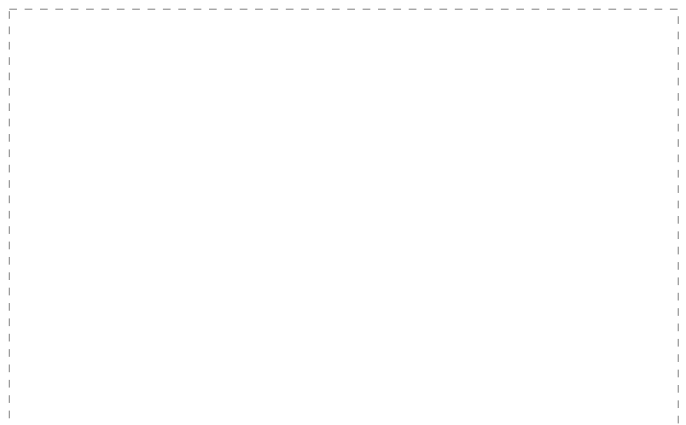
‘91년 공영개발사업을 착수하기 전의 익산시의 도시개발은 시내권을 중심으로 한 발전 계획만 제시되었을 뿐 북부권개발계획은 상상조차 하지 못하는 상태였다. 때문에 익산역을 중심으로한 도시발전은 자연히 북부권을 제외한 채 모든상권과 소비가 시내에 집중되고 이러한 결과로 시내는 교통체증이 증가하고 환경문제를 비롯해서 부동산 값이 폭등하는 등 지역적 문제가 서서히 대두되어 일부시민 및 지역상공인들은 지역의 균형발전을 위하여는 북부권을 개발하고 주민의 소득증대와 지역개발을 위하여 택지개발 및 산업단지를 조성하여야 한다는 여론이 형성되어 ’91 일반회계로부터 4억원을 차입하여 공영개발사업소를 한시지구로 설립하고 제2산업단지 628천평의 산업단지 조성(영등2지구 288천평 등 4개지구 553천평의 택지를 개발하는 등 총 5개지구 1,181천평의 산업단지와 택지개발을 시행하게 되었다.

2) 공영개발사업을 통한 시 재정확충

사업초기인 ‘91년 익산시 예산은 총 463억(일반회계 360, 특별회계 103)원으로 경상경비를 제외한 사업예산은 불과 304억원 안팎으로 제2산업단지 628천평의 산업단지 및 부송1지구 90천평의 택지개발사업비 1,414억원을 조달하기에는 역부족이었다.

이와 같은 여건에도 불구하고 ’91. 1.16 공영개발사업소를 설치(1소 4계 25명)일반회계로부터 4억원 및 용지선수분양금 40억원 등 총 44억원을 출자하여 사업을 추진하였다.

당시의 지방재정자립도는 36.1%였으나 지방세 수입 47억 46백만원(10.2%), 세외수입 120억(25.9%), 지방교부세 및 양여금 170억35백만원(36.7%), 보조금이 125억 80백만원 (27.2%)으로 이와같이 열악한 재정속에서 공영개발사업의 시행은 상당한 진통이 예상되기도 했으나 주민의 복리증진 및 지역의 균형개발을 위하여는 시 재정확충이 우선되어야 한다는 명제아래 개발과 동시에 용지선수분양을 통하여 용지보상금 및 공사비를 충당하는 한편 잉여금은 부채를 상환하는



①부송1지구 ②제2산업단지 ③영등3지구 ④영등2지구
⑤부송3지구(익산시 택지개발사업지구 위치)

데 노력한 결과 2002. 5.31현재 부채는 전무하고 600억 23백만원의 현금으로 연 42억원의 이자수입증대를 꾀하고 있다.

3) 상습 수해지 및 구릉지를 이용한 사업추진

공영개발사업소 설치시기인 '91년초까지만 해도 원광대학교 동측인 영등동 및 부송동 일대는 높은 구릉지 형태인 밭과 구릉지 아래의 논으로 형성되어 있었으나 수로 및 오수처리 시설이 전무하여 약간의 비만 내려도 20여만평의 논이 침수되어 해마다 민원이 발생하는 상습 수해지 였다.

그러나 당시의 재정으로는 수해시설은 물론 오수처리 시설에 투자하는 데는 역부족이었으므로 원광대학교와 인접한 이 지역의 구릉지를 이용하여 택지개발사업을 추진하기로 하고 토지매입에 착수한 결과 상습 수해지구 토지주들의 호응이 상당히 협조적이었으며 영등2지구 288천평 및 영등3지구 100천평등 총 288천평의 토지를 매수하는 데에는 그리 많은 시간이 소요되지 않았을 뿐만아니라 보상받은 주민들이 다시 조성택지에 투자하는 데 힘입어 초기의 용지분양수입에도 큰 보탬이 되었다.

이와같은 택지개발사업지구 선정은 해마다 되풀이되는 상습 수해지구 민원을 해소하는 한편 지역주민들이 토지보상금을 조성된 용지에 재 투자하여 주민의 주택난 해소에 기여함은 물론 자금의 역외 유출방지 및 용지분양에도 큰 보탬이 되어 일석이조의 효과를 거양 하였다.

3. 공영개발사업 연혁

■ 조직 및 직제

- '91. 1. 16 : 공영개발사업소 설치 (1소 4계 25명)
- '92. 12. 4 : 1소 2과 5계 27명 (관리과, 개발과 신설)
- '95. 5. 10 : 이리시와 익산군 통합에 의한 익산시공영개발사업소 신설(1소 2과 6계 27명)
- '97. 2. 7 : 1소 2과 5계 27명 (시한연장)
- '98. 10. 8 : 공영개발사업소 폐지
- '98. 10. 9 : 기획정보국 산하에 경영개발과 신설(1과 3담당 14명)
- 1998. 10. 9 ~ 2002. 6 현재 : 경영개발과 (공영개발사업소를 폐지하고 시 본청 기획정보국 산하에 경영개발과 신설)

(택지개발사업 으로 변화된 신시가지 전경)

II. 사업추진상황

1. 추진사업현황

■ 산업단지조성사업 ————— 1개지구 628천평

1) 제2산업단지 조성사업

- ▶ 사업량 : 628천평
- ▶ 사업비 : 973억원 (용지매입비 598, 공사비 231, 기타 144)
- ▶ 사업기간 : '91. 4 ~ '96. 8
- ▶ 공장용지분양 : 506,881평중 506,881평(100%) (120개업체)
※ 가동업체 96개업체, 5,900명 고용효과
- ▶ 평당분양가 : 195천원
- ▶ 고용예상인원 : 5,300명

■ 택지조성사업 ————— 4개지구 553천평

1) 부송1지구 택지조성사업

- ▶ 사업량 : 90천평
- ▶ 사업비 : 274억원(용지매입비 209, 공사비 51, 기타 14)
- ▶ 사업기간 : '91. 4 ~ '93. 12
- ▶ 수용계획인원 : 2,328세대
- ▶ 용지분양 : 58,900평중 58,800평(99.8%)
- ▶ 평당조성원가 : 585천원

2) 영등3지구 택지조성사업

- ▶ 사업량 : 100천평
- ▶ 사업비 : 557억원(용지매입비 395, 공사비 89, 기타 73)
- ▶ 사업기간 : '93. 1 ~ '96. 12
- ▶ 수용계획인원 : 3,474세대
- ▶ 용지분양 : 68,813평중 66,600평(96.8%)
- ▶ 평당조성원가 : 830천원

3) 영등2지구 택지조성사업

- ▶ 사업량 : 288천평

- ▶ 사 업 비 : 1,477억원(용지매입비 956, 공사비 303, 기타 218)
- ▶ 사 업 기 간 : '94. 12 ~ 2000. 12
- ▶ 수용계획인원 : 6,850세대
- ▶ 용 지 분 양 : 164,800평중 160,500평(97.4%)
- ▶ 평당조성원가 : 900천원

4) 부송 3지구 택지조성사업

- ▶ 사 업 량 : 75천평
- ▶ 사 업 비 : 416억원(용지매입비 270, 공사비 89, 기타 57)
- ▶ 사 업 기 간 : '95. 10 ~ 2000. 12
- ▶ 수용계획인원 : 1,440세대
- ▶ 용 지 분 양 : 39,600평중 38,200평(96.7%)
- ▶ 평당조성원가 : 1,030천원

2. 용지분양실적

‘97~’98년 외환위기와 함께 IMF관리 체제하의 부동산경기 부진으로 택지의 미분양, 분양대금 연체, 분양자의 해약요구 등으로 어려움을 겪었으나 전 행정력을 미분양용지 해소에 집중 투입한 결과 99%의 용지분양 성과를 거두었다.

(분 양 실 적)

(2002. 5.31현재)

(단위 : 천평/백만원)

지 구 명	계 획			실 적			비율	미 분 양		
	필지수	면 적	금 액	필지수	면 적	금 액		필지수	면 적	금 액
계	1,427	837.5	448,303	1,388	829.6	434,993	99%	39	7.9	13,310
부송 1지구	258	58.9	37,778	257	58.8	37,739	99.8	1	0.1	39
제2산업단지	83	505.5	102,372	83	505.5	102,372	100	0	0	0
영등 3지구	237	68.8	66,912	213	66.6	64,179	96.8	24	2.2	2,733
영등 2지구	690	164.8	193,068	677	160.5	183,820	97.4	13	4.3	9,248
부송 3지구	159	39.5	48,173	158	38.2	46,883	96.7	1	1.3	1,290

Ⅲ. 경영마인드 및 경영성과

1. 창의적인 경영행정

가. 경영마인드 도입

- 지역개발시 설문조사에 의한 주민여론 수렴 최고 관리자에게 건의
 - 신동, 모현지구 택지개발사업
- 사업추진시 문제점 해결방안 및 대안을 최고책임자에게 방향 제시
 - 제3산업단지, 공설공원묘지 사업
- 공영개발사업운영및관리조례 제19조의 규정에 의한 업무상황 보고
 - : 2회 (상,하반기)
- 주요시책 및 업무추진상황보고(매분기 1회) - 관리자 주관
 - 추진성과, 대책 향후추진 계획보고 및 조정
- 직원 인사시 유능직원 발굴 및 승진 건의
- 직원 사기양양대책 수립 시행 (직원 생일 찾아주기, 분기별 단합대회)

나. 미분양용지 분양 활성화 방안

1) 택지조성공사비 대물변제

- ▶부송3지구 택지개발사업 추진시 공사비 대물변제
 - 택지조성공사비 : 40억14백만원, 대물변제 (현금 30%, 대물70%)
 - 투자재원 확보 및 이자수입 증대 및 아파트부지 분양효과 거양

2)택지개발지구의 신도시 중심상권 형성 활성화 추진

- ▶ 공공시설 조기 이주 유도 - 학교, 노동부, 우체국 등
- ▶ 대형 유통업체 조기 유치 - 영등2지구 『롯데마그넷』

3)장기 미분양용지 개발계획 변경 분양

- ▶ 영등2지구 노동부 및 학교용지(6,609평, 80억원)

4)산업단지 분양을 위한 직원 포상제 실시

- ▶ ‘93~’94년도 실시 : 7명에게 3,200천원 지급 (이후 의회예산삭감으로 지급 중단)

5)공기업 종사자의 인사 인센티브 부여

- ▶ 시장 특별지시로 근무평정시 평정점수 반영(2000년말부터)

6)택지조성사업 대체농지조성비(85억) 납부연장 이자수입 증대 : 45억원

- ▶ 영등2지구 : 70억원(‘95. 3 → 2001. 12. 30)

- ▶ 부송3지구 : 15억원('98. 5 → 2001. 12. 30)

7)분양대금 납부 완화

- ▶ 용지분양대금을 1년 4회에서 2년 8회로 납부 완화 구입자 부담 경감(부송3지구)

8)금융기관 용자 알선 분양대금 수납

- ▶ 시 지정금고인 농협과 협의 채권양도승낙을 통한 분양대금 수납
: 31건 710백만원

9)미분양용지 매각을 위한 투자유치반 운영

- ▶ 각종협회, 단체 및 재경 거주 인사 방문 투자설명회 개최 (11회 520명)
: 19필지 3,620평 7,500백만원 분양

10)미분양 용지 중개수수료 지급

- ▶ 부동산 중개업자 효율에 의한 중개수수료 지급(25건 18,141천원)
 - ▶ 1999년 7건 3,037천원
 - ▶ 2000년 6건 3,047천원
 - ▶ 2001년 12건 12,057천원

11)투자분위기 조성을 위한 홍보 강화

- ▶ 반상회보 및 생활정보지, 현수막 이용 지속적 홍보 전개 : 6회
- ▶ 정보통신망을 통한 분양 : 우리시 홈페이지등 부동산 관련 사이트 활용 홍보
- ▶ 투자유치를 위한 대형 유통업체 방문 : 유통협회, 코렉스, 신세계, 까르푸 등

다. 지방공기업 경영평가 우수기관 선정(2회)

- 평가기간 : '96. 7. 10 ~ 7. 12, 2001. 6. 18 ~ 6. 19
- 평가내용 : 책임경영, 경영관리, 사업운영, 고객만족
- 평가기관 : 행정자치부, 한국자치경영협회
- 수상내용 : 행정자치부장관 기관표창 및 시상금 2백만원

2. 경 영 성 과

가. 시 재정수입 직접적인 확충 및 지역경제 활성화

(공영개발사업 연도별 결산현황)

(단위:백만원)

연도별	수 익	비 용	당기순이익
계	478,060	390,508	87,552
'96년 까지	265,221	223,987	41,234
'97	89,269	79,042	10,227
'98	41,913	32,605	9,308
'99	13,704	9,516	4,188
2000	39,543	25,994	13,549
2001	28,410	19,364	9,046

나. 사회간접시설에 투자 도시기반시설 확충

(단위:백만원)

구 분		총 계	부송1지구	제2산업단지	영등3지구	영등2지구	부송3지구
계		148,935	12,606	29,387	18,633	68,594	19,715
도 로 개 설		20,404	3,002	4,300	2,583	8,069	1,850
공 원 조 성		6,635	350	1,700	685	2,600	1,300
상하 수 도		18,520	980	7,460	1,300	5,980	2,800
가 로 등 (전기시설포함)		4,621	310	1,840	577	1,300	594
기 타	소 계	98,755	7,964	14,087	13,488	50,645	13,171
	토지 매입	97,202	7,714	14,012	13,243	49,395	12,838
	주 차 장	778	200		45	350	183
	신호등시설	775	50	75	200	900	150

다. 부채 조기상환

- 부채없는 공영개발공기업 운영
 - ▶ 차입액 142,300백만원, 상환액 : 142,300백만원
- 부채상환내역

(단위:백만원)

기채선	차입액	연 도 별 상 환 액						
		'96이전	'97	'98	'99	2000	2001	2002
계	142,300	40,820	61,480	3,500	8,000	10,000	11,800	6,700
지역개발기금	40,000	4,320	2,680	3,500	8,000	10,000	11,500	
토 특 자 금	3,000						300	2,700
재 특 자 금	4,000							4,000
은행 차입금	17,800		17,800					
공 채	75,000	34,000	41,000					
기 타	2,500	2,500						

※ 2002. 1. 15일 부채 조기 전액상환 - 6,700백만원

IV. 맺 음 말

익산시 공영개발사업은 어려운 여건속에서도 창의적인 경영행정기법을 도입 산업단지 1개지구 628천평 택지조성사업 4개지구 553천평의 사업을 완료하고 1,388필지 829.6천평을 분양 99%의 분양실적을 거양, 4,349억 93백만원의 수입으로 그동안 택지개발을 위하여 차입한 1,423억원의 부채를 전액상환하고 부채없는 건실한 공기업을 운영하고 있으며 앞으로도 800여억원의 개발이익금을 택지개발사업 및 사회기반시설에 재투자, 주민의 삶의 질 향상에 기여함은 물론, 웅포관광지조성사업에 2006년까지 웅포면 일대 820천평부지에 1, 2단계로 나누어 웅포문화센터 금강수변시설 국제경기를 치를 수 있는 대규모 골프장과 골프전문학교, 골프연수원, 호텔, 콘도 등을 건설하여 관광인프라를 확충하고 익산시를 백제문화권과 연계한 세계적인 관광도시로 발전 시킬 계획이다.

(웅포관광지 조성사업 조감도)