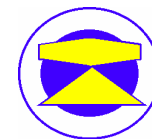




연료 및 물류단지 조성 PROJECT



OOOO협동조합

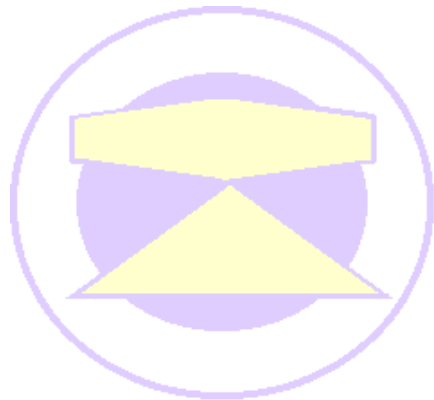
목 차



1. 사업의 개요
2. 사업의 현황
3. 산업동향 및 전망
4. 사업계획의 수립

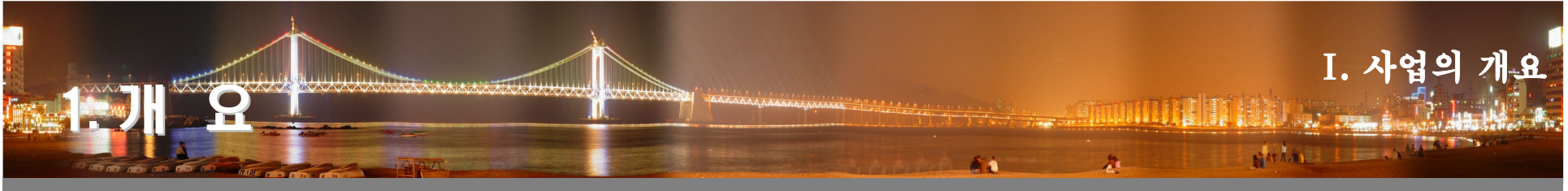


1. 사업의 개요



1. 개 요
2. 사업의 추진배경
3. 사업의 추진목표
4. 사업의 추진현황
5. 향후추진계획
6. 관련기사





I. 사업의 개요

1. 개요

부산광역시는 도심지에 산재하여 위치한 연탄공장을 시외곽지역으로 이전하기 위하여 현 사업부지(둔치도 일대)를 1993년 2월경 연료단지 이전지로 지정하여 기본계획을 수립하여 추진하여 왔으나 최근 연탄수요의 급감으로 인하여 당초의 연료단지조성계획의 수정이 불가피하게 되었음.

현재 부산시 서부산 개발계획(1999~2020)에 따르면 녹산공단, 신호공단, 명지공단이 조성되어 가동중에 있으며, 경제특구로 지정된 부산신항, 지사동 부산과학단지, 외국인 전용공단이 조성 중에 있으며, 인근 경마장의 개장과 더불어 서부산권은 부가가치성이 우수한 국제물류·유통을 위한 단지의 조성개발이 요구되어짐.

따라서 교통의 접근(고속도로, 공항)이 우수하고, 현 둔치도 인근의 공단 및 국제물류의 중심축으로서 천혜의 자연적 지리조건을 갖추고 있어 미래에는 둔치도 전체(63만평)를 외국인 주거단지, 국제무역 유통단지, 문화단지, 국제적인 공원시설로 개발토록 추진

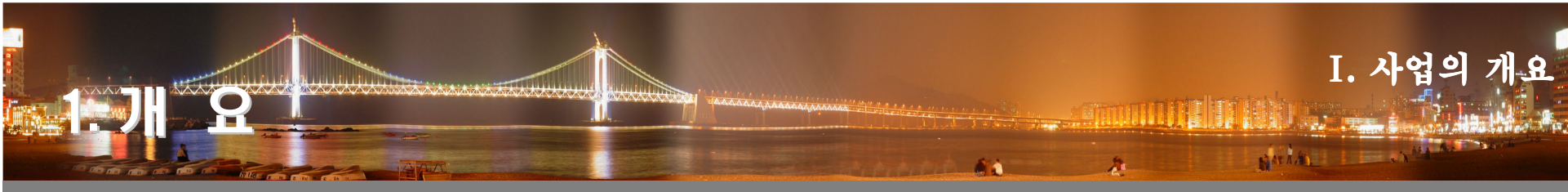
수송구조의 불균형 해소를 통한 도로 체증 완화

대도시의 물류혼잡 완화

녹산공단, 신호공단 등 산업물동량의 원활한 수송

인근공단의 물류비용의 절감으로 국가 경쟁력 강화





“ 정부의 물류기반확충 정책에 부응한 첨단물류산업단지의 조성 “

사업명 : 부산광역시 연료 및 물류단지조성 사업

연료 및 물류단지 조감도



위 치	00 00구 00동 000-0번지
면 적	183,110㎡ (55,390.78평)
사업기간	2003년 1월 1일 ~ 2005년 12월 30일
총사업비	3,894,101만원
용 도	연료, 물류, 상업, 업무용지
기 능	21C 부산거점 물류지원시설



2. 사업의 추진배경

“ 풍부한 관광자원 활용을 통한 국제적인 문화관광 거점으로 육성 ”

- 위 치 : 00시 00구 00동 000-0
- 부지면적 : 376,886평(부산 188,443평, 경남 188,443평)
- 주요시설 : 건물(관람대외 98개동), 경주로 3면, 주차장 등

서부산권의 경마장, 신항만, 국제공항, 물류단지, 지사과학단지, 국가공단 등과 연계한 해양생태공원, 전시관 등 산업형 연계관광지 기능을 활성화.

장유 지역과 부산 강서 범방지역의 경마장이 준공되어 본격적인 경기가 열릴 때 쯤이면 장유지역과 부산 범방동, 그리고 인근 서부산 지역은 김해공항과 연계 남도 최고의 관광 위락단지가 될 것이며 여기를 경유하는 전철과 대중 교통체계의 획기적인 발전을 가져와 장유지역과 부산 범방지역이 최고의 투자 유망지역으로 급부상하게 될 것이다.

2005년 서부산권의 경마장의 개장으로 인근지역의 상권이 형성되고, 3Km이내 그린벨트지역에 APT가 개발예정인 있음. 따라서 현재조성중인 물류단지와 매우 근접한 위치에 있으며, 일대 그린벨트가 풀릴 것으로 예상함.



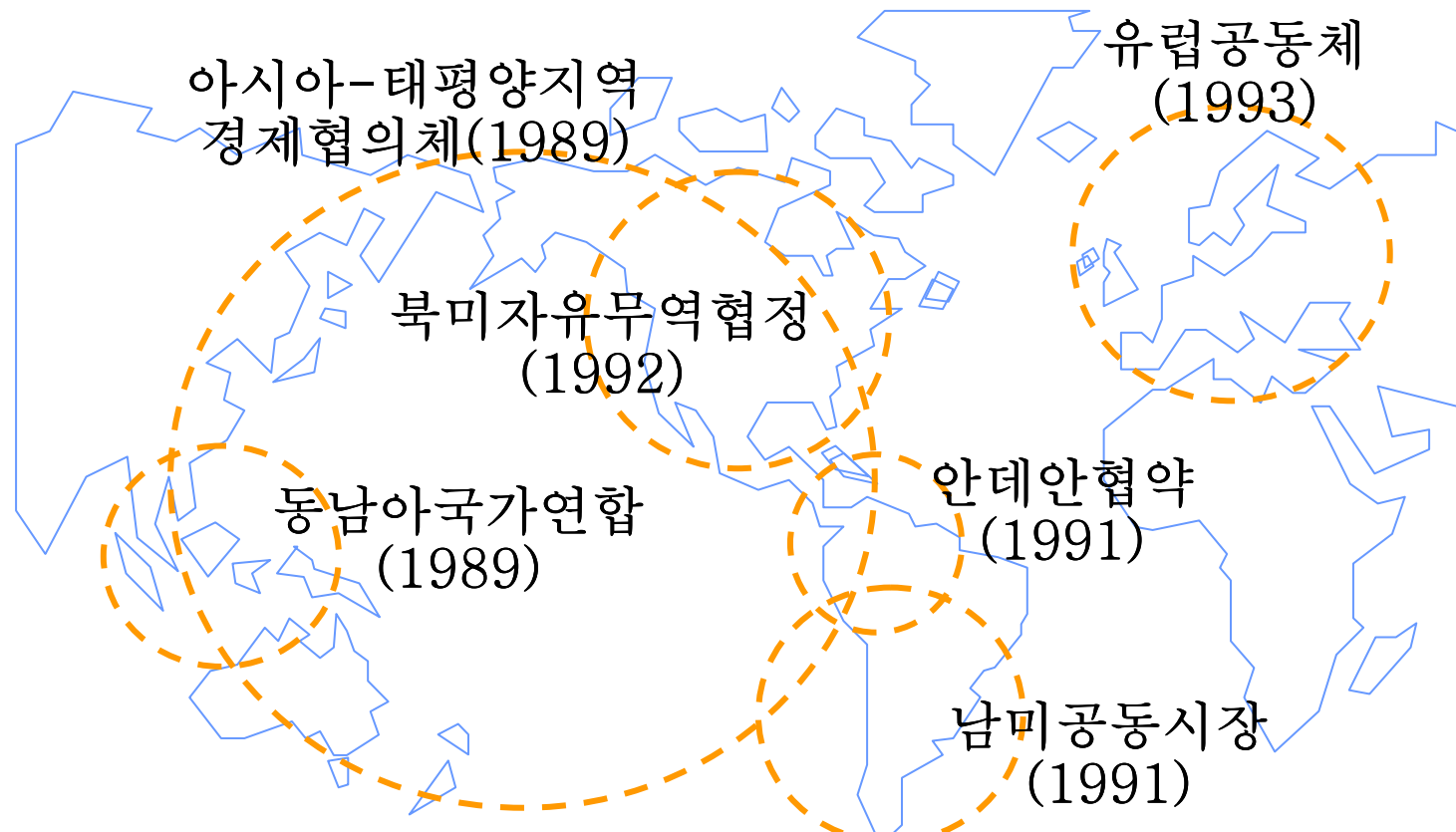
2. 사업의 추진배경

“ 문화관광개발 활성화 관광사업간 시너지 효과 기대 ”

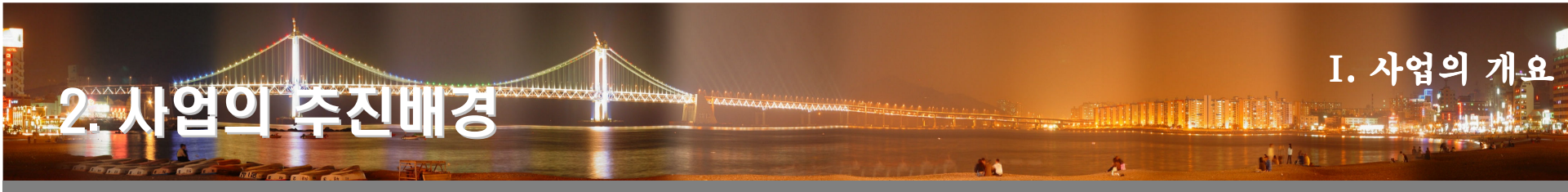
- ❖ 연간 1,000억원 내외의 마권세 수입으로 자주재원을 확보하게 되어 재정이 열악한 시·군에 집중 지원할 것으로 예상하여 지역균형 발전을 도모하는 한편, 복지사업확대와 연계된 본 조성사업의 시너지 효과 창출
- ❖ 경마장~장유 유통단지~부산·거제 연육교~거제장목관광단지를 잇는 발전 축을 형성하게 되어 서부산지역이 새로운 관광·유통·레포츠 지대로 부상하여 지역발전에 지대한 영향을 미치게 될 것으로 기대
- ❖ 국내 유일의 국제규모 공원형 경마장 조성으로 레포츠 공간 제공 및 외국인 관광객 유치 등 둔치도 인근지역의 경기활성화 및 상권확대
- ❖ 공사 기간 중 연인원 60만명의 일시고용 및 개장 후 1,500명 상시 고용창출을 통한 지역경제 활성화 와 부가가치 창출에 기여
- ❖ 기존 서울·제주 경마장과 함께 마필생산, 유통기반 확립으로 지역 축산농가 소득증대에 기여

2. 사업의 추진배경

“ 세계경제 블록화에 따른 현지 생산으로 국제물류의 필요성 대두 “



세계경제의 지역주의화는 국가간 정체성, 문화, 산업적 특성, WTO의 폐단을 방지하면서 시장접근 기회의 확대와 효율성 제고를 통한 경제발전, 지리적, 역사적 유대관계, 정치적 안보적 등 다양한 요인에 의해 국가간 실리를 추구 하려는 의도에서 계속 확산되고 있음.



2. 사업의 추진배경

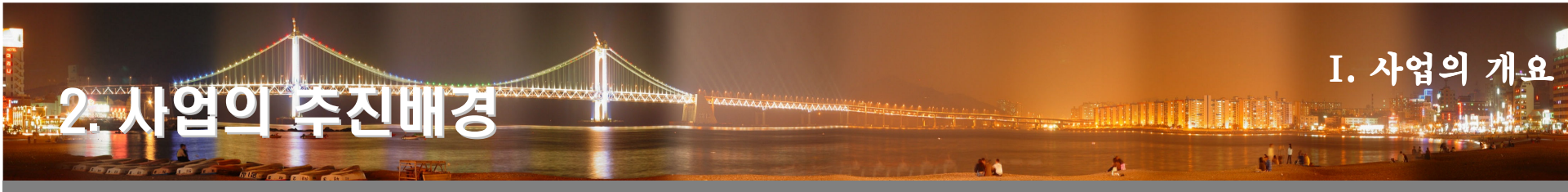
“ 부산광역시(서부산 지역) 경제자유구역(경제특구) 지정 ”

부산시의 물류중심지 계획은 서부산, 광양항과 인천 국제공항이 주된 대상이며, 부산항이 컨테이너 화물처리 실적 이 세계 3위이고 인천공항도 동아시아 4대 공항 중의 하나라는 측면과 이곳을 경유하는 화물의 수요가 증가 및 화물처리 뿐 아니라 포장, 조립, 가공 등 기능과 무역, 금융, 보험 등 서비스 기능을 결합하는 '고부가가치 물류서비스'를 추진한다는 계획으로 경제자유구역법에 의해 서부산권을 경제특구로 지정함.

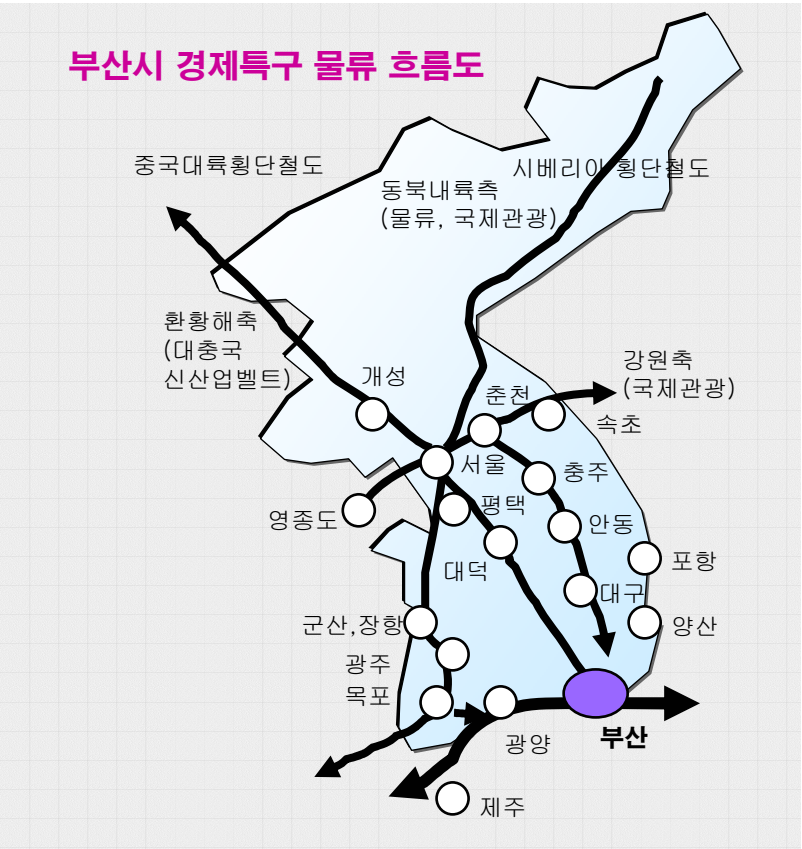
이러한 경제자유구역법은 '경제자유구역의 지정 및 운영을 통하여 외국인투자기업의 경영환경과 외국인의 생활 여건을 개선함으로써 외국인투자를 촉진하고 나아가 국가경쟁력을 강화하고 지역간 균형발전을 도모함을 목적으로 하는 법으로서 경제자유구역은 시/도지사의 요청에 의해, 재정경제부장관을 위원장으로 하는 경제자유구역위원회에서 지정할 수 있으며, 경제자유구역 개발사업 시행자는 실시계획을 작성하여 재정경제부장관의 승인을 얻어야 한다. 이때 국가 및 지자체는 법인세 등 각종 조세를 감면할 수 있고 환경개선부담금 등 각종 부담금을 감면할 수 있음. 또한 외국인투자기업에 대해 장애인고용촉진법, 고령자고용촉진법의 의무고용 조항을 적용하지 않고 근로기준법에도 불구하고 무급휴일 또는 무급생리휴가를 줄 수 있으며 파견근로자보호등에관한법률에도 불구하고 전문업종에 한하여 근로자파견대상업무를 확대하거나 파견기간을 연장할 수 있으며, 산업평화 유지 의무를 규정한다.

제28조(연료단지조성사업에 대한 감면) ①부산광역시 연료단지조성 추진계획에 의하여 연료단지조성사업시행자(중소기업협동조합법에 의하여 설립된 ○○○○협동조합을 말한다)가 연료단지를 조성하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다.이하 생략

부산광역시세감면조례(소관 세정담당관실)



2. 사업의 추진배경



The Digital Times
디지털 타임스

부산-광양항 인근도 경제특구 지정

수도권 서부지역 외에 부산과 광양항 인근이 동북아 비즈니스 중심국가 실현을 위한 경제특구로 지정된다.

또 특구외 지역에 국제고교와 내국인 설립 외국인학교가 허용되고 사립대 평가지표에 외국인 유학생 비율이 반영되며, 특구관련 정부기구에 외국인 공무원 채용이 추진된다.

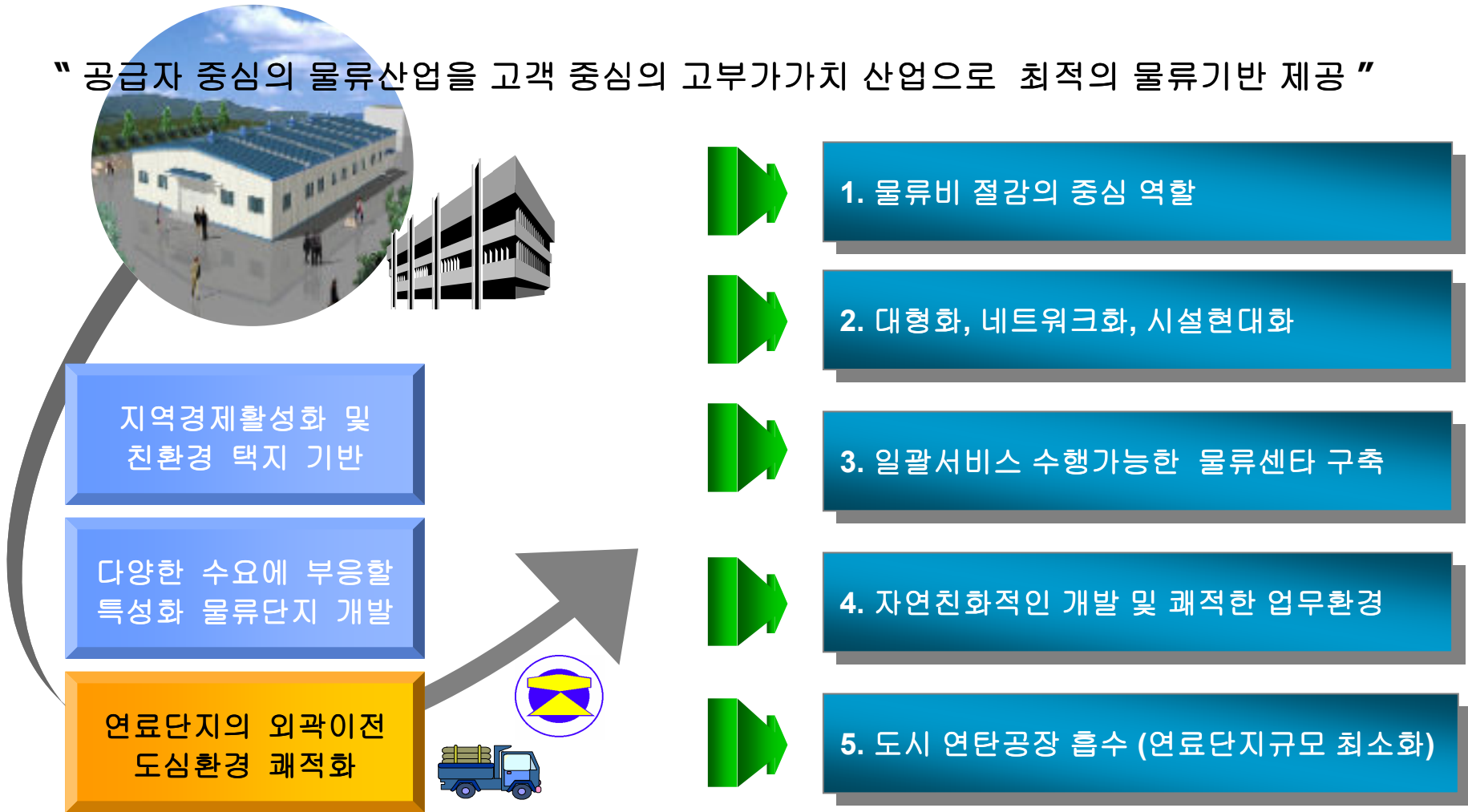
정부는 29일 재정경제부·교육인적자원부 등 21개 부처 공동으로 이러한 내용의 '동북아 비즈니스 중심국가 실현방안'을 확정했다.

이 시안에 따르면 지역별 핵심국가와 항공자유화협정 체결을 통해 인천공항이 동북아 허브공항으로, 영종도가 항공물류와 게임 등 첨단산업기지로, 인근 용유·무의·월미도가 국제수준의 레저단지로 개발된다.

경제특구란? 대외경제활동을 통하여 경제발전을 도모하기 위해 국내의 일정한 지역을 선택하여 일반 지역에 비해 보다 개방적이고, 외국 투자기업의 경영상에 유리한 세제 및 행정상의 특혜를 주고 있는 지역으로서, 그 지역 경제활동 전체가 시장 조절 기능에 의해 자율적으로 운영되고 있고 기업의 생산제품은 국내와 국제 시장을 동시에 겨냥할 수 있는 유리한 지역으로서 세금, 외화결제, 토지사용, 외국인의 국내 거류와 출입국 등에 특혜와 편리를 제공하는 곳임.

3. 사업의 추진 목표

“ 공급자 중심의 물류산업을 고객 중심의 고부가가치 산업으로 최적의 물류기반 제공 ”



4. 사업의 추진현황

- 1990. 03 단지조성사업추진을 위해 부산시 지역경제국장을 위원장으로 하는
연료단지조성 추진위 구성
- 1990. 04 추진위원(업계대표 6명)명의 토지매입 (64,638평)
- 1992. 09 공업배치 및 공장설립에 관한 법률시행령 개정 (가락동 제한정비지역에서 제외)
- 1992. 12 도시계획법 시행규칙 개정 (둔치도내 연탄공장 및 그 부대시설 설치 가능)
- 1993. 02 연탄공장 이전시 지정 및 연료단지 조성계획 (부산시)
- 1993. 09 연료단지 조성사업 조사설계 용역
- 1993. 10 둔치도 후보지 매입재개
- 1994. 01 연료단지 조성관련 세제감면 조례 제정
- 1994. 03 90년도 추진위원 명의매입토지 명의변경 (부산제주연료공업협동조합)
- 1994. 06 부산시 연료단지 조성사업 기본계획(55,390평) 확정
- 1994. 12 연료단지 토지형질변경 및 연탄공장 건축행위 허가 신청
- 1995. 08 개발제한구역내 행위허가승인 (건설교통부장관)
- 1995. 10 연료단지 진입도로 도시계획 확정
- 1996. 04 연료단지조성지 토지형질변경 허가
- 1996. 09 연료단지 조성공사 도급계약 (자유건설 주식회사)
- 1996. 11 연료단지 조성공사 문화재 현상변경 허가
- 1996. 11 토지형질변경 허가조건 이행철도채권 매입 (1,664,640천원)
- 1996. 11 조경복구 이행보증보험증권 제출 (778,503천원)
- 1996. 11 연료단지 조성공사 착공계 제출



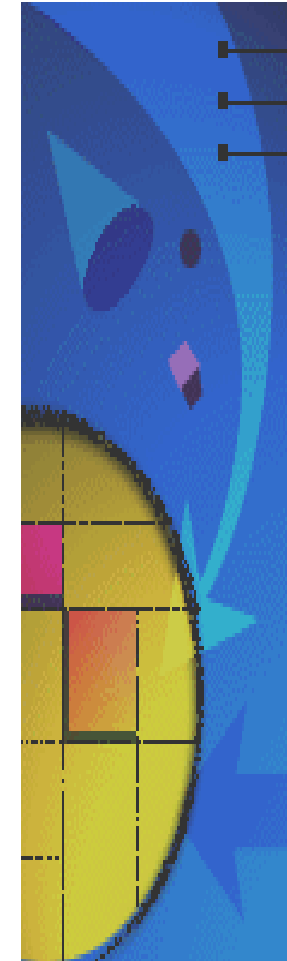
4. 사업의 추진현황

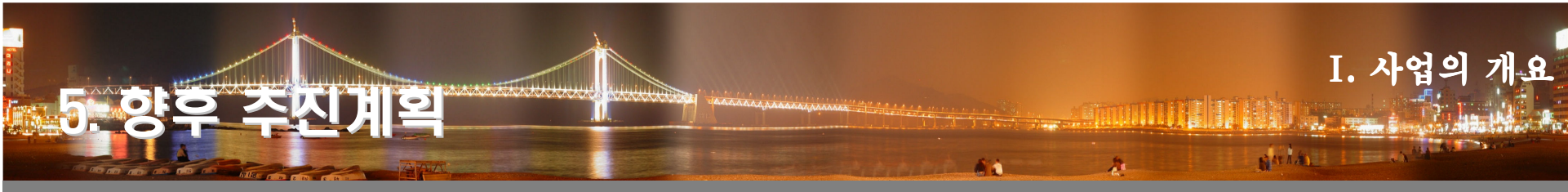
- 1997. 01 토지형질변경조건이행 농지조성비 및 전용부담금 납부 (1,013,674천원)
- 1997. 07 둔치도 종합개발조건 연료단지조성 합의서 최종 서명날인
- 1997. 08 민원해결 대책회의시 주민 민원 보상액 30억원 요구
- 1997. 10 둔치도 주민대표와 민원보상 합의 서명
- 1997. 10 연료단지 조성부지현장 본공사 착수
- 1997. 11 개발제한구역내 연료단지 행위허가 변경신청 (기간연장)
- 1997. 12 연료단지조성지 문화재 허가사항 변경허가 신청
- 1997. 12 개발제한구역내 연료단지 행위기간 연장 허가 (1999. 12. 31)
- 1997. 01 연료단지조성관련 세제감면조례 2차 개정 시행
- 1998. 01 문화재 현상변경허가 연장지연으로 공사 일시중지
- 1998. 02 연료단지조성지 문화재 현상변경 연장허가 (1999. 12. 31)
- 1998. 02 연료단지조성 시공사(자유건설 주식회사 부도)
- 1998. 03 건축설계용역 계약체결
- 1998. 04 연약지반 처리공정 완료
- 1998. 11 연료단지조성 건설공사 승계계약 체결
- 1998. 12 연료단지조성 건축 설계용역 완료
- 1998. 12 '98정부융자금 13,884백만원 '99예산 이월
- 1999. 01 책임감리용역 포기서 제출, (주)해강
- 1999. 01 책임감리용역 재계약, (주)평화기술감리단



4. 사업의 추진현황

- 1999. 03 (주)한진중공업 공사포기서 제출
- 1999. 03 연료단지조성 토목공사 승계계약, 한서건설(주)
- 1999. 03 지방세 과세전 적부심사 청구 (부산광역시)
- 1999. 03 연료단지 조성공사 착공계 접수, 한서건설(주)
- 1994. 04 건설공사변경 도급계약, 한서건설 → 화물자동차포항터미널(상호변경)
- 1999. 08 건설공사 변경계약 (설계변경에 따른 금액 증액)
- 1999. 09 토목공사 제3차 기성검사필
- 1999. 12 국가지정문화재 현상변경허가 연장 (2001. 12. 31)
- 1999. 12 토목공사 제4차 기성검사필
- 1999. 12 개발제한구역내 행위(변경)허가 (2001. 12. 31)
- 1999. 12 토목공사 일시 중지
- 2003. 05 정부융자금 이월 불가능
- 2003. 05 책임감리용역 재계약, (주)평화티씨엠건축사사무소
- 2003. 05 연료단지 조성공사중 토목공사 도급계약, 에이앤에이건설(주), 착공계 제출
- 2003. 06 강서구청 공사중지 해제통보
- 2003. 08 연료단지 조성공사중 토목공사 도급변경계약, 에이앤에이건설(주), 금액조정
- 2003. 09 책임감리용역포기 및 계약해지, (주)평화티씨엠건축사사무소
- 2003. 10 책임감리용역계약, (합)한진개발공사





2001. 3. 7 건설교통부 (문서번호 : 관리 58430-443)

1. 부산제주연료공업협동조합에서 연료 및 물류유통센터 설립에 따른 개발제한구역 해제요망
2. 건설교통부에서는 광역도시계획안이 마련되는 즉시 조정가능지역을 설정, 개발제한구역을 해제조정할 계획임.

1 단계 관계기관과 기존승인사업에 대한 변경 필요성 인식, 협의

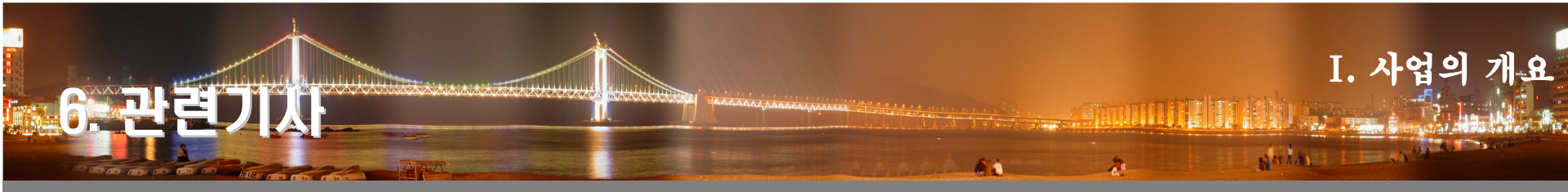
최근 연탄수요의 급감으로 인하여 연료단지부지의 활용성 등 사업성이 저조함에 따라 기본계획을 수정 → 물류 및 유통단지의 조성을 통한 동북아 물류허브육성에 일익. 다만, 연탄공장 1개동은 잔존시켜 영세민과 화훼농가의 수요에 충당.

2 단계 건설교통부에 도시계획입안 변경추진

연료 및 물류단지의 원활한 조성을 위하여 경제특구(경제자유구역)경계에 입지한 본 사업에 대하여 건설교통부의 도시계획입안 변경을 통한 추가적인 개발계획지구에 포함토록 추진

3 단계 사업승인 변경 및 분양

도심지 환경오염방지를 목적으로 연탄공장의 외곽이전을 위하여 정책적으로 추진/승인된 연료단지 조성사업의 활용성이 저조함에 따라 지리적 여건과 토지의 효율성을 극대화 할 수 있는 연료 및 물류단지 조성에 대한 용도지구변경 및 사업승인 변경 후 분양 추진



“ 부산 연료단지 조성사업 난항, 신규사업활용방안 모색 “

부산 강서구 둔치도에 대규모로 조성되고 있는 연료단지 조성사업이 사업성 상실로 표류하고 있다.

부산시와 강서구청은 지난 89년 도심에 위치한 6개 연탄공장을 시외곽으로 옮기기로 하고 95년부터 강서구 가락동 둔치도일대 18만여㎡에 연료단지 조성공사에 들어갔으나 사업성이 없어 99년 이후 사실상 공사를 중단한 채 공사 허가기간만 3차례 연장하는 등 난항을 겪고 있다고 11일 밝혔다.

연료단지 조성사업은 입안 당시 2000년 부산지역 연탄소비량을 전체 에너지소비량의 5%로 예측했으나 2000년대 이후 실제 연탄소비량이 전체 에너지소비량의 1%수준에 불과해 연료사업만으로는 사업성을 보장할 수 없는 실정이다.

이에 따라 사업주체인 부산제주연료공업협동조합은 연료단지 가운데 10만여㎡ 부지를 물류단지로 용도를 변경해 쇼핑센터 등으로 활용할 수 있도록 건설교통부와 부산시와 협의중에 있다.

연료조합측은 이미 부지매입비와 기초공사비 등으로 200여억원이 투입된 상태로 수익성을 보장할 수 있는 부지활용 방안이 수립돼야 한다는 입장이다.

강서구청 관계자는 "부산지역의 연탄소비량이 당초 예측과 달리 크게 줄어들면서 사업성에 차질이 생겼다"며 "진입교량 설치를 위해 233억원의 시비도 투입된 만큼 물류단지 등과 같은 활용방안을 찾아야 할 것"이라고 말했다.

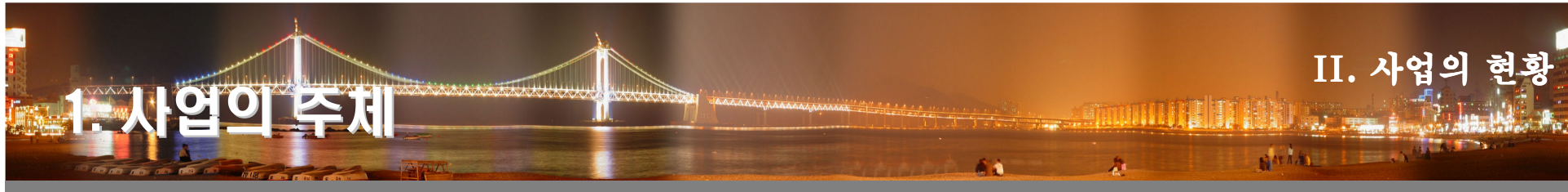
연합뉴스 2002-05-11 08:20:10

2. 사업의 현황



1. 사업의 주체
2. 사업의 목적
3. 사업의 이념
4. 사업대상입지
5. 사업수행방식
6. 수행업무분담





1. 사업의 주체

II. 사업의 현황

조합명	○○○○협동조합
설립일	1962년 6월 8일
출자금	100천원/2,467좌
사업자등록번호	123-45-67890
법인등록번호	123456-1234567

대표자	○○○
본사	○○○○구 ○○동 000-0
출자총액	246,700천원
업태	금융업
종목	조합

조합원	직위	비고
○○○	이사장	
○○○	상무이사	
○○○	관리이사	
○○○	이사	
○○○	이사	
○○○	이사	

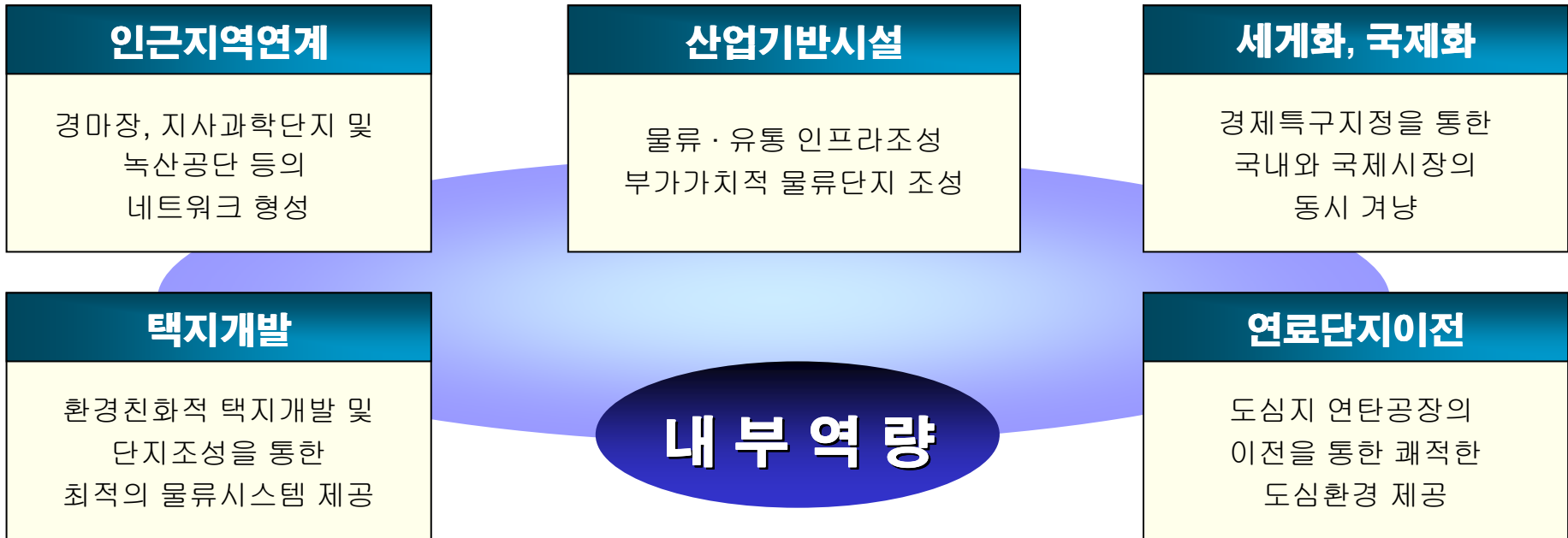
사업의 목적

1. 생산,가동,수주,기타서비스 등 공동사업과 단지 및 공동시설의 조성/관리
2. 중소기업계열화촉진법에 의한 모기업체와 조합원인 수급기업체간의 계열화 알선 등
3. 조합원에 대한 사업자금의 대부, 알선, 차입
4. 조합원의 사업에 관한 경영/기술지도조사
5. 조합의 경제적 이익을 도모하기 위한 단체적 계약의 체결
6. 국가 및 지방단체, 중앙회 위탁사업수행

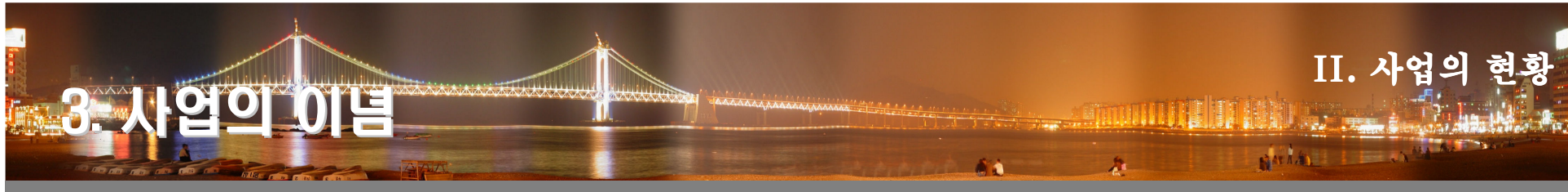


2. 사업의 목적

“ 생산 · 물류 · R&D가 결합된 최첨단 부가가치 물류단지 건설

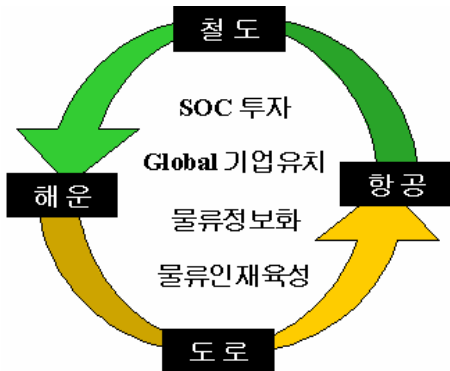


- ➡ 동북아물류의 중심역할을 수행하는 **물류 강대국**
- ➡ 첨단물류의 구현으로 지식기반경제를 선도하는 **물류지식국**
- ➡ 부가가치물류를 통해 부를 창출하는 **물류산업국**

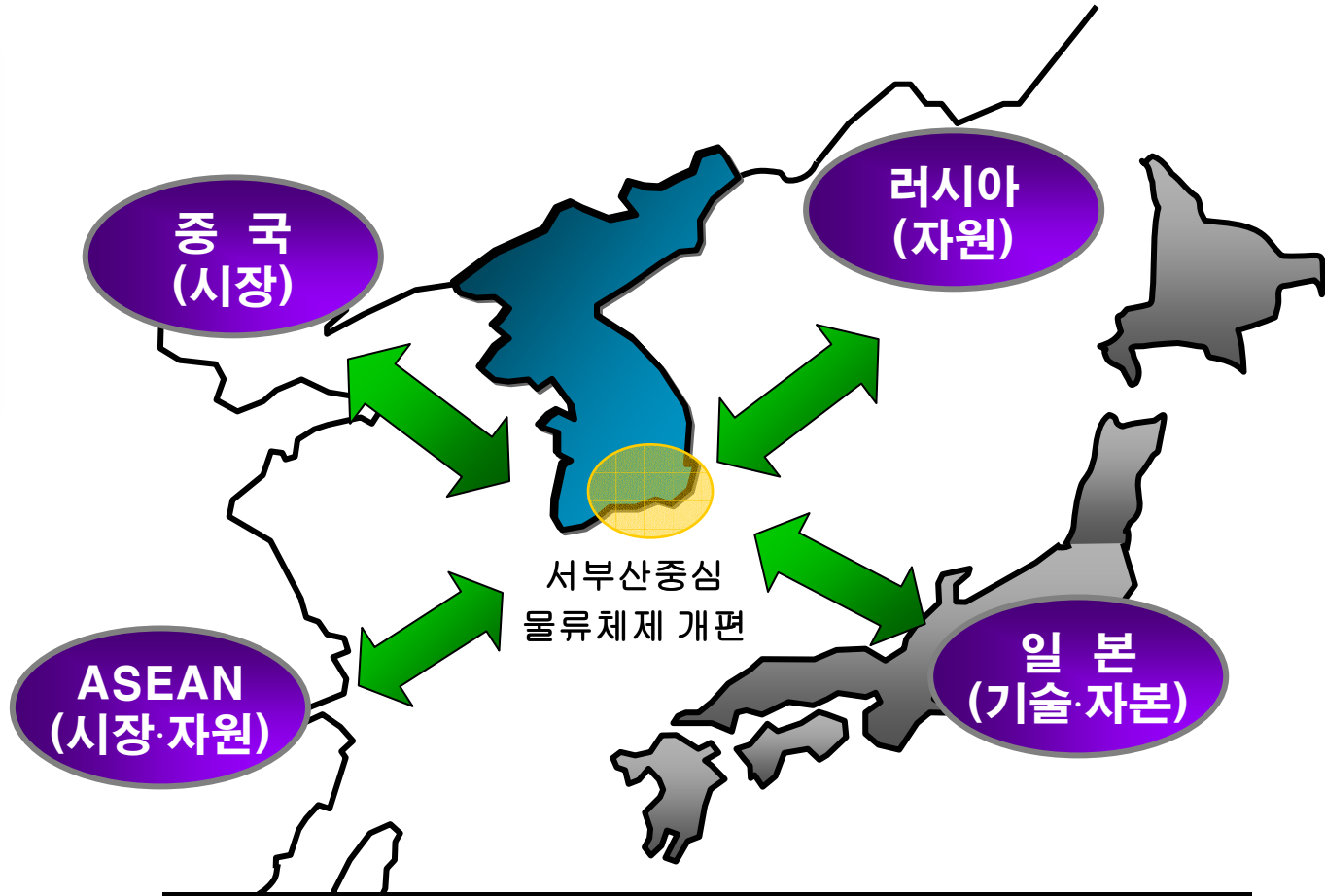


3. 사업의 이념

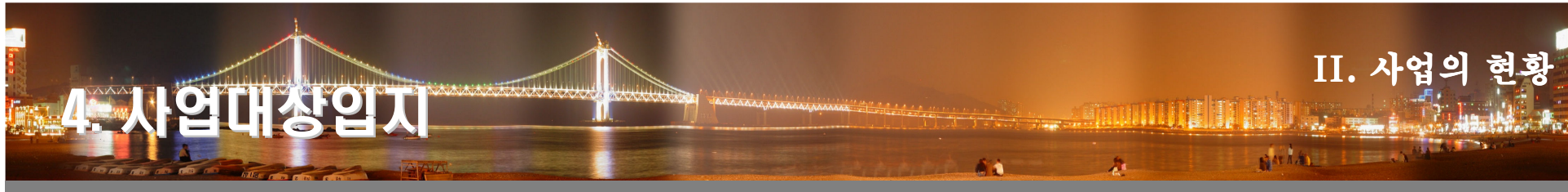
“ 대형화, 정책화, 국제화를 통한 동북아의 물류거점 실현 “



- 대형화
- 정책화
- 국제화
- 고부가가치화
- 친환경화

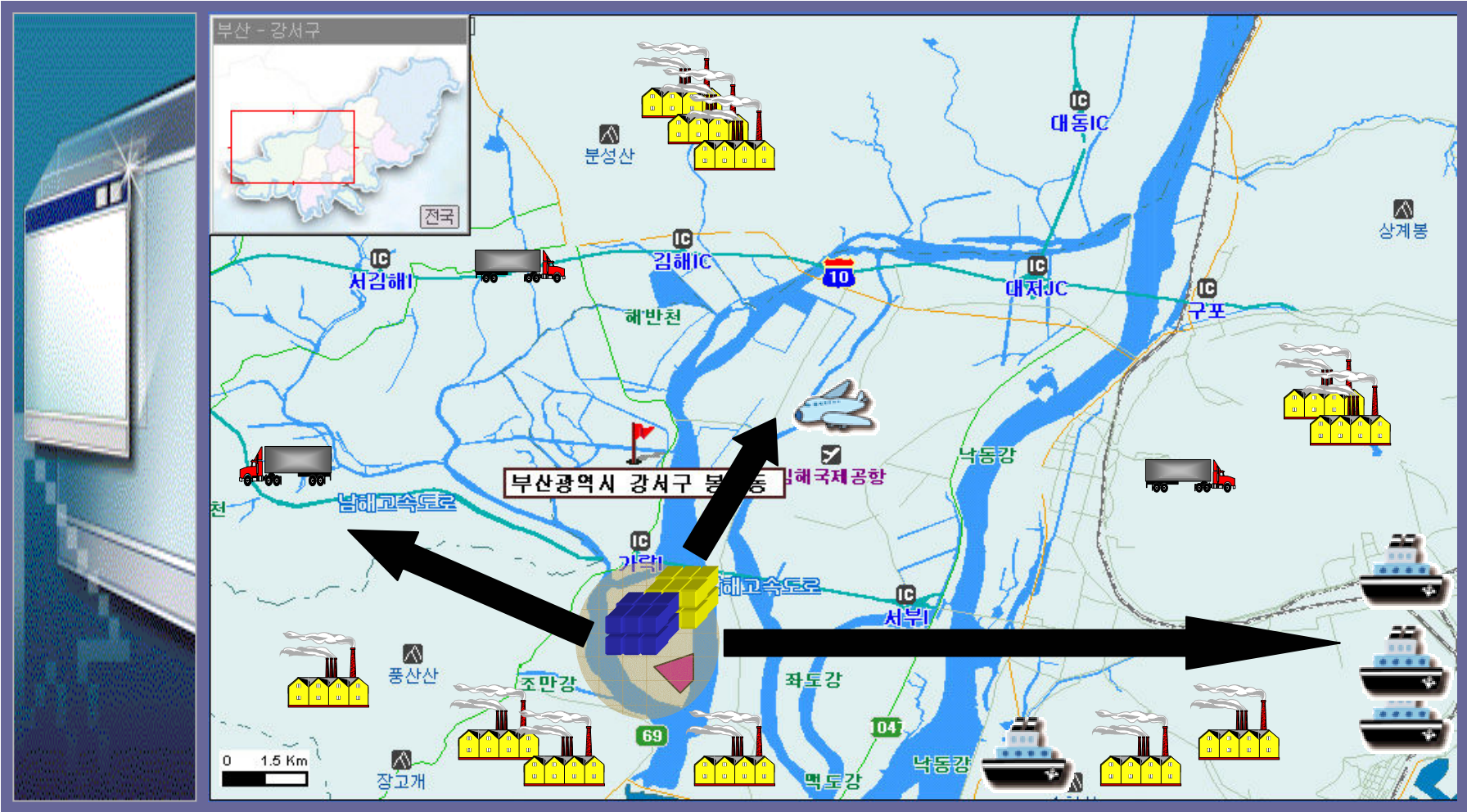


각 국가의 상호보완적 자원활용으로 “WIN-WIN” 전략 추구



4. 사업대상입지

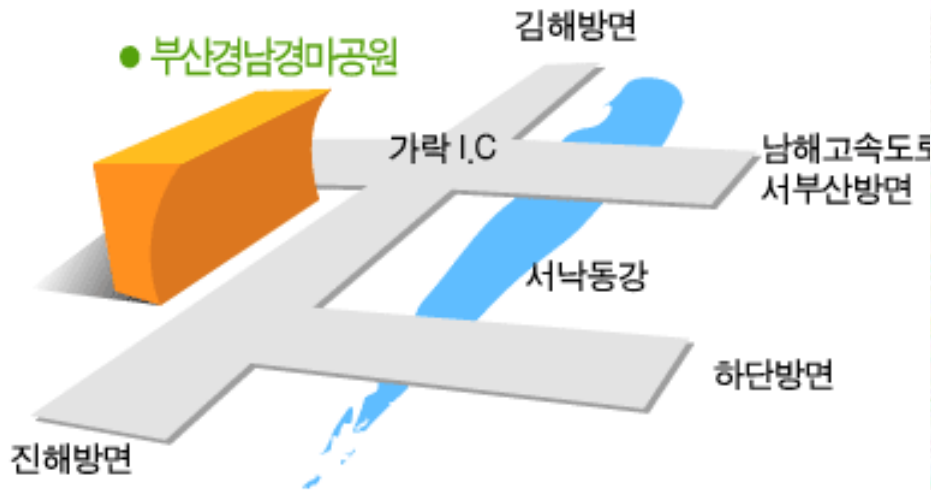
“ 물류유통산업의 핵심거점, 최적지 “





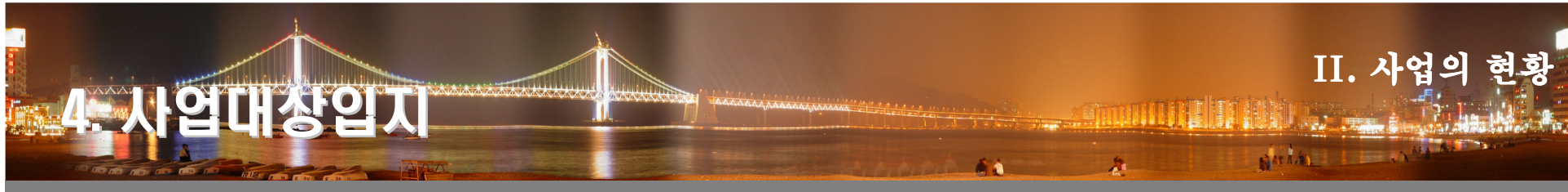
4. 사업대상입지

남해고속도로(마산, 창원 ↔ 서부산) 가락 I.C 인근



둔치도 일대는 용적률이 낮고 자연공원과 녹지가 많다.공원용지가 전체의 14%에 달한다. 또한, 김해, 마산 창원의 주요산업 도시와 20분 이내에 연결되는 교통요지이며, 부산신항만과 김해국제공항을 끼고 있어 육.해.공 교통망의 중심거점에 자리잡고 있어서 물류교통요지로서의 역할을 충분히 할 수 있는 지역임. 또한 인근 경마장이 개장하면, 그 일대 지역은 상권이 형성되어 오락, 관광, 문화시설이 들어서게 되며, 유동인구 확보와 함께 일대의 엄청난 경제적 파급효과가 예상.





4. 사업대상입지

“ 공항, 항만, 도로 등의 입지적 경쟁력 확보 ”

부산은 대한민국 5대광역시의 하나로서 제1의 항구도시이자, 제1의 물류 및 금융중심지로 도약하는 미래지향적 도시. 문화, 관광, 물류유통산업의 핵심거점임.

경부고속도로, 남해지선고속도로, 구마고속도로 등의 도로교통망과, 김해공항 및 부산항, 명지항, 부산신항, 감만부두, 신선대 부두 등의 해운항만시설과 인접, 효율적인 물류네트워크 구축

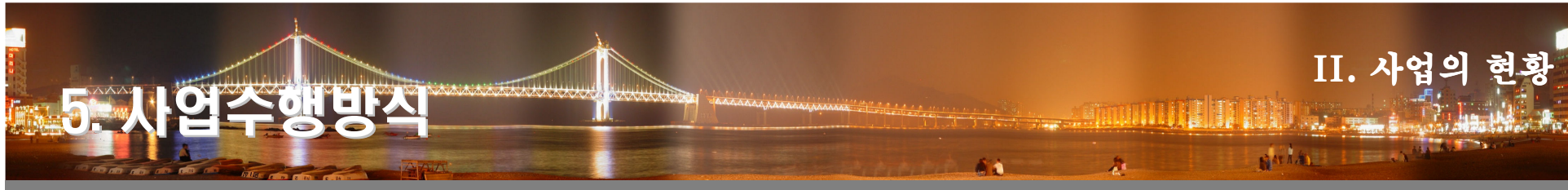
부산시(서부산) 경제특구지정 및 부산경마장 개장 등 물류,유통,관광중심으로 지속적인 육성이 계획된 지역이며, 동북아 비즈니스 거점역할

인구 366만명, 기업체수 263,117개의 부산지역에서 서부산을 중심으로 한 물류단지의 부재 (녹산공단, 명지공단, 신호공단, 무지개공단 등의 물동량 흡수 가능)

연료 및 물류단지 원활화를 위해 6차선 진입도로 및 교량 건설(부산시) 및 지방도1017호선과 연결된 교량 / 도로건설계획

천혜의 자연경관을 자랑하는 낙동강이 인접하여 공업용수의 공급이 원활하며, 주요거래처가 산재해 있는 부산은 물론, 창원, 마산, 김해지역의 물류업무 담당가능





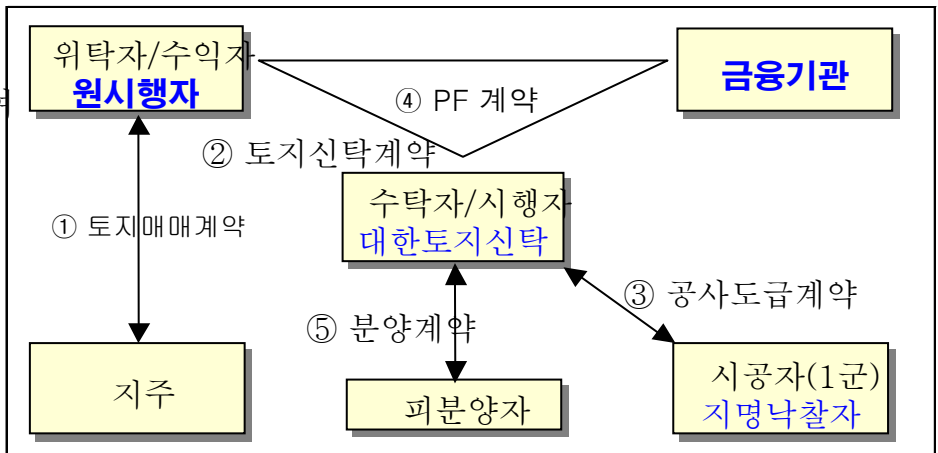
5. 사업수행방식

사업수행 방식 결정

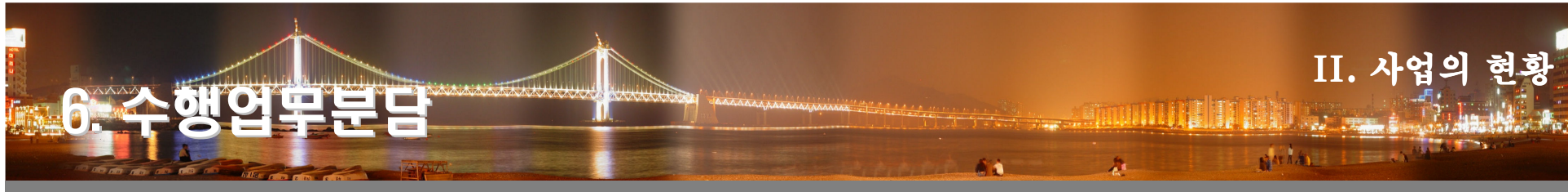
사업 안정성 확 보	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시공사 ROYALTY 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 안정적 기성수급에 의한 MAJOR 시공사 참여 ○ 우수 시공사의 기술력 확보
사업수행 가 속 화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업 초기자금 집행의 안정성 확보 ○ 근저당권 해소 → 안정적 PF (파이낸싱)
사업손익 극 대 화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입찰에 의한 시공사 선정, 공사비 인하 <ul style="list-style-type: none"> - 최근 기성보장에 의한 단순시공 선호 ○ 시공사 이미지 제고, 초기분양율 제고
분양율 제 고	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시행사 신뢰도 제고 → 대한토지신탁 시행 ○ 종합기획시스템 구축 : 부문별 취합 및 동세수

☞ 자금집행순서 (신탁계정)
 - 토지대 > 사업추진비 > 신탁보수 > 기성 > 수익

사업모형 (개발신탁 + PF)



구 분	업 무 분 장	비 고
수탁자	○ 기성지급 / 자금관리 대리사무 ○ 추진비 집행, 분양계약, 소유권이전	
위탁자	○ 사업 MASTER 관리, 차주 ○ 인허가, 대관, 명도, 분양, 광고, 설계	- 최초수익자
시공사	○ 공사시공, 준공건물 양도 / 단순도급책임준공	
금융기관	○ 토지대 대여 - 실시계획승인시	- 책임준공

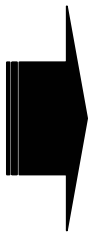


6. 수행업무분담

사업 목표

최적의 물류단지구축
정부시책부응사업

- 시행착오 원천봉쇄
- 부문별 전문가 구성
- 부문별 동시 수행

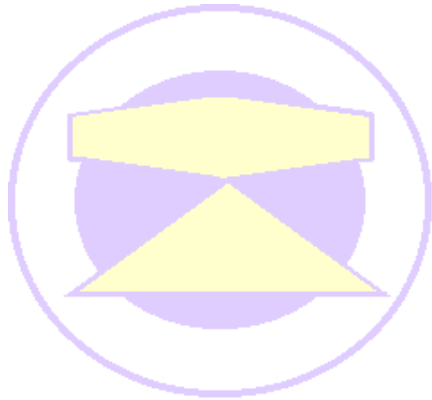


- 원활한 사업 수행
- 2006년 1월 분양
- 분양율 100% 달성

업무 분장

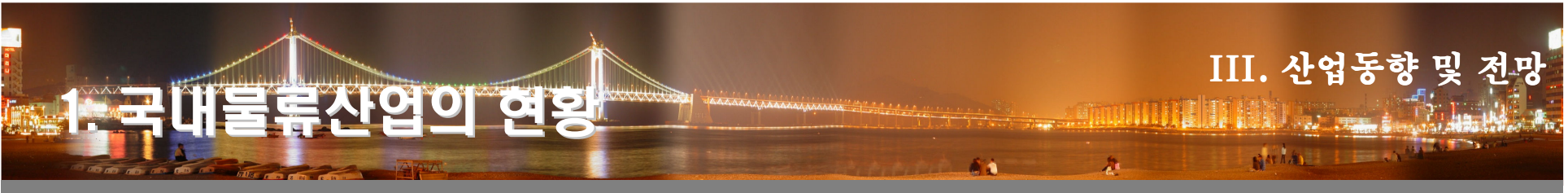
구 분	내 용	비 고
공 통	<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양관련 업무 일체 ○ 마감 및 단지환경 수준 결정 	- 상가 사전분양 관련업무 일체
사업시행자	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지계약 및 명도 관련 ○ 사업 전반적 관리 ○ 전반적 업무 지원 ○ 각종 용역계약 및 자금집행 ○ 기타 시행자 업무 	<ul style="list-style-type: none"> - 각종 용역계약 업무 일체 - 자금조달 및 집행
신탁회사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대한토지신탁 ○ Financing 사 선정관련 업무 ○ 시공사 선정 관련 업무 ○ 사업설계·감리 / 분양 / 광고 	<ul style="list-style-type: none"> - 개발신탁 관련 업무 협의 - Project Financing 관련업무 일체 - 시공사 공사조건 협의 및 검토 - 관련 용역계약 협의 및 업체 선정

3. 산업동향 및 전망



1. 국내물류산업의 현황
2. 동북아 물류산업의 동향
3. 물류산업 변화전망
4. 부산지역동향
5. 부산광역시 정책방향
6. 부산광역시 정책전망
7. 사업의 전망





• **기업물류 경쟁력 저하**

- 2002년 매출액 대비 물류비 : 한국14.5%, 일본6.1%, 미국 7.3%
- 재화, 용역의 물류기반 : 싱가포르(1위), 일본(16위), 대만(17위)에 비해 한국은 31위

• **물류거점/시설의 부족**

- 개별직송체계에 의한 수송(복합운송비중 8%)
- 일본 : 화물물동량 3배, 화물터미널수/창고면적 35~37배
- 기존 화물터미널의 기능 : 화물자동차 알선대기를 위한 주차장 기능

• **편중된 화물수송구조**

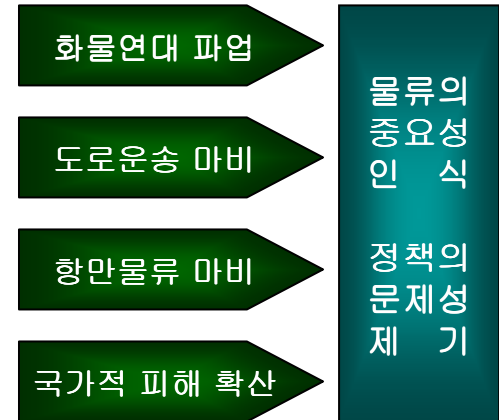
- 국내화물수송 중 도로수송이 92%이상 차지
- 도로수송 : 수송효율이 낮은 자가용화물자동차 수송이 70% 차지
- 지역적으로는 수도권에 40%, 경부선을 축으로 이동수요가 집중

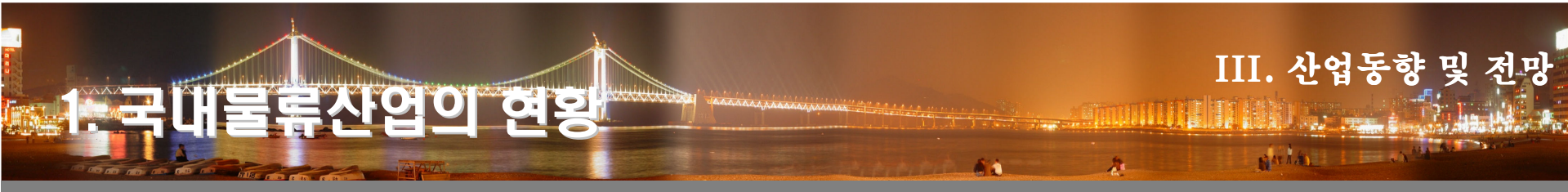
• **기업간 전략적 제휴에 소극적 반응**

- 전문물류기업 육성 미흡 및 물류기업의 영세성, 전문성결여, 물류전문가 부족 등으로 3PL활용 저조
- 기업간 정보공유를 기피, 전략적 제휴의 실패요인으로 작용

• **국가차원의 물류정책 추진 미흡**

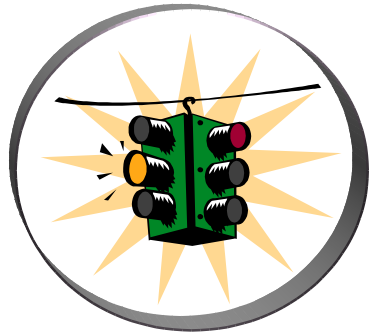
- 국가정책 추진기관의 중복으로 정책의 일관성 부재 : 관련 부처(건설교통부, 산업자원부, 농림부 등)
- 물류유통관련 전문단지의 조성이 시급





1. 국내물류산업의 현황

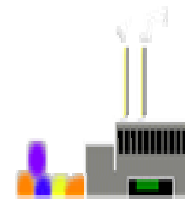
“ 부문별 확대와 개편을 통한 동북아 물류허브의 중심지로 자리매김 ”



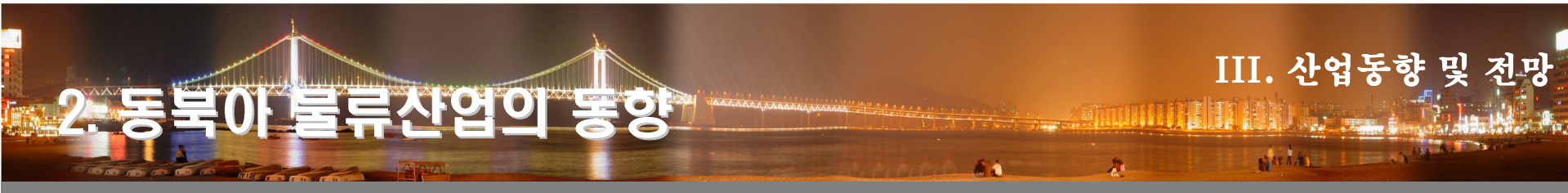
정보통신 및 교통 등
사회 간접 자본 부족



부산은 동남아시아의 물류 기지로 많은 수출입물량이 소화될 것이며, 환태평양 시대에 교통의 중심으로 발돋움하며, 경의선이 개통 될 경우 경부선과 연결되어 한국은 물론, 일본과 대만 등 수출물의 집결지로서 동북아 물류허브의 시작점으로 확대될 것이다.

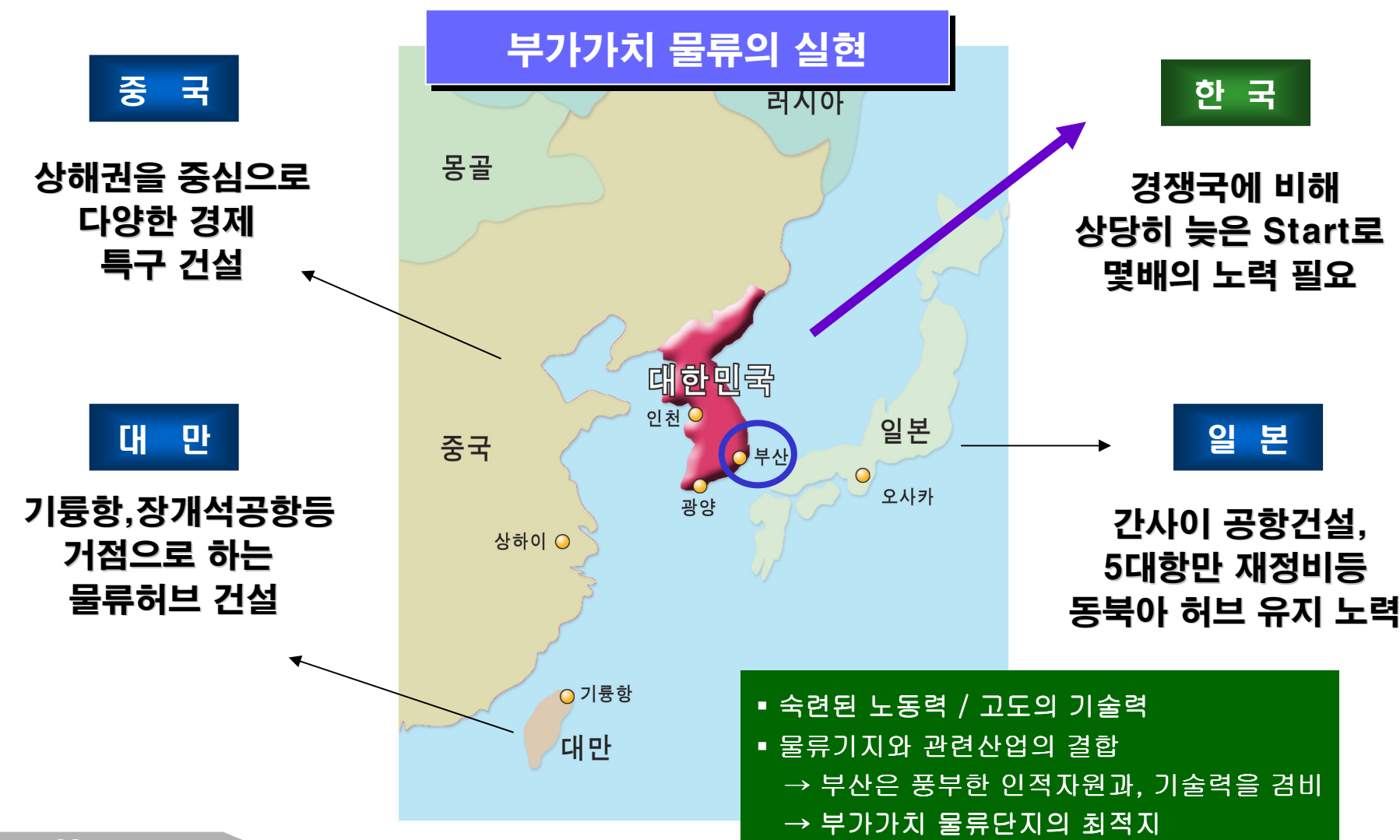


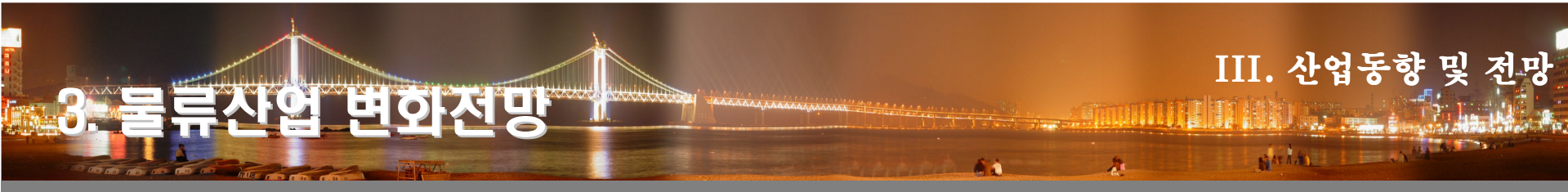
1,2차 산업 위주의
지역 경제 구조



2. 동북아 물류산업의 동향

III. 산업동향 및 전망



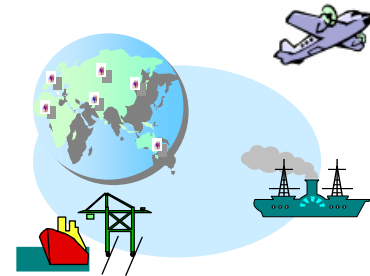


3. 물류산업 변화전망

III. 산업동향 및 전망

□ 물류의 범위 확대

- 1980년대 이전 : 물류부문별 기계화, 자동화 (수송, 보관, 하역, 포장)
- 1990년대 : 기업내 물류효율화 (생산, 물류, 판매)
- 2000년대 이후 : 종합업무 효율화 (공급자, 메이커, 도소매, 고객)

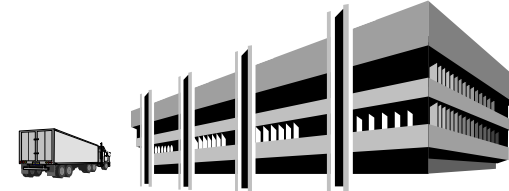


□ 디지털혁명으로 가상물류네트워크 형성

- 세계의 경제활동이 동시에 전개되는 가상물류네트워크시대 도래
- 전자상거래에 의한 무한 가상세계와 물류에 의한 유한 현실 세계의 조화를 통한 경제활동의 재편

□ 기업활동의 국제화, 다국적화

- 생산, 유통, 판매의 글로벌화 / 조직과 인력의 전문화, 국제화



□ 동북아 경제권의 역동성

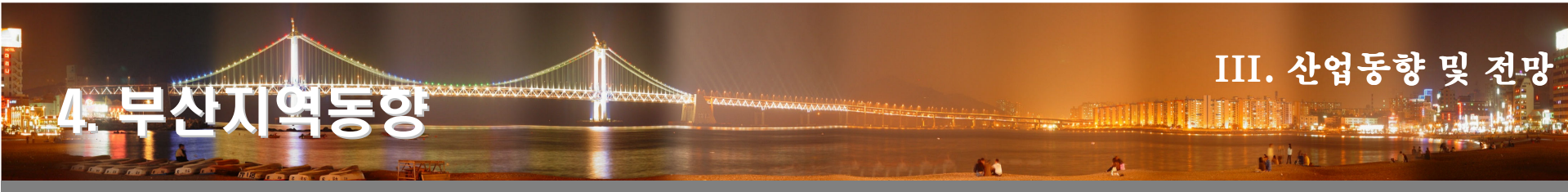
- 동북아국가의 상호보완적 관계를 통한 역내교역의 활성화
- 우리나라는 지형학상 주요 국제운송 노선상에 위치
- 국제 철도망과 도로망의 연결을 통한 육상복합운송체계의 구축으로 한반도의 물류중심으로 부상

□ 첨단지식 물류체계의 구축

- 종합물류정보망 중심의 물류정보화 유도, 전자상거래의 물류기반 조성, 물류표준화의 확대.보급

□ 물동량 전망

- 국제화물중 해송화물 2.5배, 항공화물 4배 증가
- 국내화물은 총물동량이 2.5배 증가, 소량 다빈도화물 운송수요의 증가



4. 부산지역동향

III. 산업동향 및 전망

■ 국제 및 국내 교통인프라 부족

국제항만 시설 부족과 국제경쟁력 저하
지역간 및 교통 혼잡으로 인한 물류비 과다
도로중심 수송체계로 철도망 역할 저하

■ 수도권 집중과 지방의 침체 지속

인구·산업, 중앙정부·민간부문 중추기능의 수도권 집중(국가공공기관 84%, 100대기업 본사 91%)
수도권과 지방의 경제력, 재정력 등 격차 확대

■ 전략산업의 집중 육성

- 비교우위 산업 특화로 지방산업의 경쟁력 제고

■ 부산시의 産業別 首都 육성

- 특정산업 본사, 공공기관 및 지원서비스 기능을 확충
- 산·학·중앙정부간 금융 및 물류거점 프로젝트 추진

■ 부산시의 주력산업 산업클러스터 육성

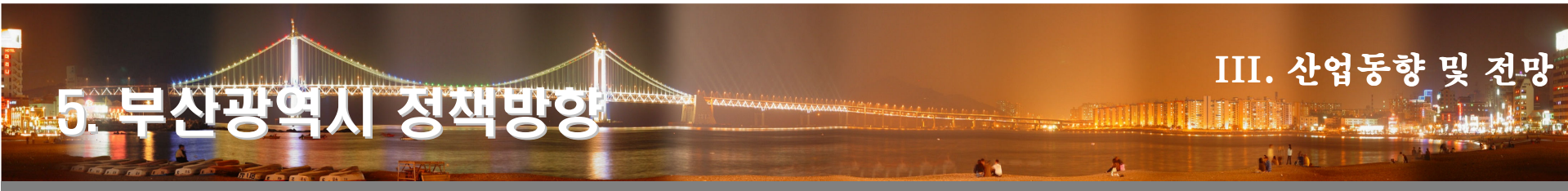
- 전문기능별 주력산업 군집 육성을 위한 기업특구 개발
- 지역혁신 네트워크 형성을 위한 산·학·연·관 협력체제 구축

• 물류 및 금융산업의 육성
• 전통산업구조의 고도화
• 부산신항만 건설
• 경제특구의 확대 지정

• 동·서부산권 개발
• 주거환경의 개선
• 해양항만개발
• 지자체 재정난 가중

- 국토의 계획적 관리와 주거수요의 다양화 추세 확대
- 국내외 교통수요의 증대 및 질적 변화의 가속화 예상
- 남북한 및 동북아 지역과의 교류 확대 전망

- 신행정수도 건설과 자립형 지방화의 활성화 예상
- 동북아 차원의 국가발전 전략의 강조 전망
- 쾌적한 국토환경에 대한 국민요구 증대 예상



5. 부산광역시 정책방향

III. 산업동향 및 전망

“세계첨단물류도시 건설을 도시개발 목표로 설정하여 추진”



부산시는 21세기 세계첨단물류도시 건설을 도시개발 목표로 설정하여 명실공히 세계 1류 수준의 비약적 도시를 지향하기 위하여 1996년 12월에 2011년을 목표연도로 하는 『제3차 부산도시기본계획』을 책정하여 환태평양·동북아관문도시, 수도권에 대응하는 거점도시, 동남경제권의 중추도시, 동북아물류거점도시 건설을 목표로 도시체계를 2도심 6부도심 2지구 중심 도시구조로 계획하고 있다. .

국제교류거점 해양도시 건설

- ▶ **도심권** : 무역·금융거점지역으로 개발, -금융단지, 항만물류기능확충, 감천항 「국제수산물류·무역기지」 조성
- ▶ **동부산권** : 정보·관광거점지역으로 개발 -센텀시티개발, 동부산관광단지조성, 남해안관광벨트 조성
- ▶ **서부산권** : 생산·물류거점지역으로 개발 -부산신항건설, **서부산유통단지** 조성, 부산과학산업단지 조성

☞ **3대 권역별 해양수도 기반구축과 선진교통망 확충**

5. 부산광역시 정책방향

III. 산업동향 및 전망



부산시는 현재 추진중인 물류단지의 원활한 조성을 위하여 6차선의 진입로를 건설한 상태이며, 추후 둔치도 일대와 인근 지방도를 직통으로 연결하는 도로망을 시공중에 있으며, 향후 태평양과 유라시아대륙을 연결하는 중계지로서의 위상과 대륙철도인 중국횡단철도(TCR) 및 시베리아횡단철도(TSR)와 연계되는 거점으로 국제간 연계 수행을 위해 고속철도, 광역철도, 지하철, 경전철 등 총 17개노선 435.17 km를 계획하고 있음.

중앙정부 주요 추진내용

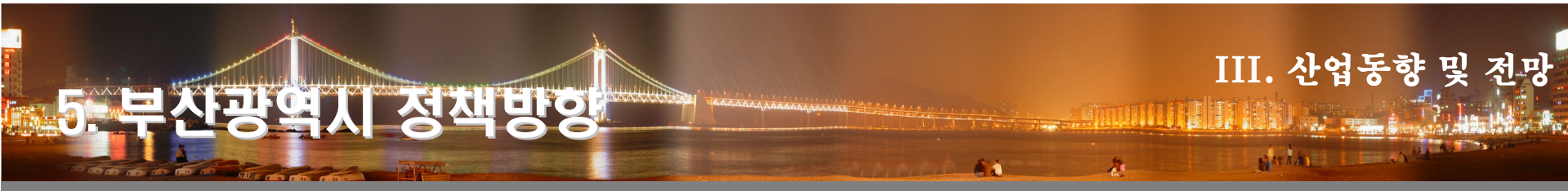
- 동북아 물류중심
 - 부산항 및 광양항 확충
 - 유라시아 실크로드 구축
- 동북아 비즈니스 거점
 - 인천·부산·광양의 경제자유구역 지정
 - 외국기업의 경영·생활 환경 개선
- 종합적 장기발전계획추진
- 물류개념의 확대 도입
- 수요자 중심의 계획 도입



경부고속철도

1단계:서울~대구 281.6km (2004완공)

2단계:대구~부산 130.4km (2004-2010)



5. 부산광역시 정책방향

III. 산업동향 및 전망

부산·진해 경제자유구역 개발 윤곽

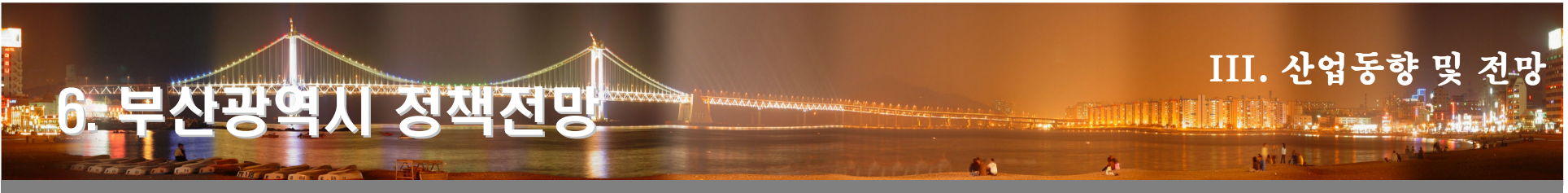


2020년까지 3단계 7조 6천억 투입 동북아 비즈니스·물류 중심 지구의 발판

지난달 말 지정된 부산·진해 경제자유구역에 대한 개발계획 윤곽이 잡혀가고 있다. 부산시는 17일 오후 부산 연제구 연산동 부산시청 1층 대회의실에서 「부산·진해 경제자유구역 개발계획 보고 및 토론회」를 개최했다. 발제를 한 국토연구원측은 『부산 강서구 송정·명지동, 경남 진해시 웅천·웅동 일대 31만1540평에 2020년을 목표년도로 계획을 수립했다』고 밝혔다.

◆개발 계획=경제자유구역으로 지정된 곳은 신항만(324만평, 남·북측 배후지), 명지(388만평, 명지지구·신호공단·신호배후지구·서부산유통단지), 지사(1163만평, 부산과학산업단지·송정·미음지구), 두동(623만평, 주·마천·두동지구·동아대보배캠퍼스), 웅동(656만평, 웅동·남문·남양지구) 등 5개 지역이다. 이 중 1164만평에 대해 2020년까지 3단계로 나눠 7조6902억원을 투입, 물류·유통, 국제업무·해사, 첨단생산, 전문교육 및 연구개발(R&D), 주거 및 지원, 여가·휴양기능을 갖춘 시설들을 조성, 유치한다는 것이 사업내용이다
....(중략)

부산·경남이 동북아 비즈니스 및 물류중심 도시로 도약할 수 있는 발판이 될 것이란 점도 빼놓을 수 없는 효과다. 또 지역산업 구조가 제조업 중심에서 물류·국제·해사업무·국제금융 등 지식기반 고부가가치산업, IT, BT와 같은 미래첨단 산업으로 바뀌는 획기적 계기가 되고, 서부산권의 눈부신 발전으로 지역 공간 구조의 동서간 불균형을 일시에 해소하는 성과도 기대되고 있다.



■ 서부산 관광기반 구축

- 경마장 개장 및 문화공원 등 국제테마관광단지 개발

■ 국내외 교통망의 연계성 제고

- 국내 국제공항 및 국제항만의 해외 거점과의 연계 강화
- 국내철도망과 TSR, TCR 등 대륙철도망과의 연계 추진

■ 부산항을 동북아 물류허브로 육성

- 부산항의 통합적 관리 및 물류 공동처리체계 구축
- 항만 및 배후산업단지와 연계한 국제물류 및 비즈니스 육성

■ 서부산 일대를 동북아의 비즈니스 중심지역으로 육성

- 부산항 등의 해운물류 지원기능 정비
- 경제자유구역으로 개발하여 동북아 핵심거점으로 육성

■ 국제적인 물류·유통·환물 기능 강화

- 보험·법률·금융 등 물류 관련 비즈니스 지원기능의 강화
- 지역별로 특성화된 신개방 거점벨트 육성

2도심 6부도심 2지구중심

▷ 기존도심 : 국제무역, 업무, 유통기능

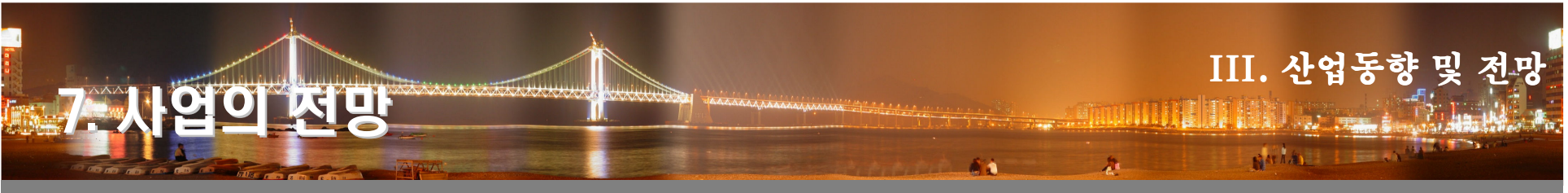
▷ 서면도심 : 행정, 금융, 상업, 문화기능

▷ 부도심

- 가덕·녹산 : 첨단산업, 연구, 물류기능
- 하 단 : 휴양, 교육기능
- 사 상 : 공업, 광역서비스기능
- 구 포 : 유통, 광역서비스기능
- 동 래 : 관광, 위락기능
- 해 운 대 : 정보, 업무, 관광기능

▷ 지구중심 : 기장 ⇒ 해안관광, 전원휴양기능
구서 ⇒ 주거, 교육기능

▣ 도시구조의 다핵화·개방화,
도시기능의 다양화



7. 사업의 전망

III. 산업동향 및 전망

경마장 등 문화관광측면

둔치도 인근의 경마장 개장에 따라 유동인구확보와 경마장의 고용증대에 따라 지역경제활성화가 예상되며, 경마장 3Km반경의 그린벨트지역에 아파트가 들어서는 것과 연계하여 둔치도 일대도 개발제한구역이 해제 될 것으로 예상

정부 및 부산시 정책측면

정부 및 부산시는 서부산권을 물류중심도시와 관광의 중점지로 육성하고자 집중적인 투자를 실행하고 있으며, 동북아 비즈니스의 거점으로서의 종합적인 장기발전계획을 추진중에 있음.
한편, 시군구는 강서구 일대 농민을 위한 창고를 허가하여 공장으로 임대분양 중에 있으며, 따라서 본 사업은 수천개의 입주공장의 물동량을 흡수하여 명실공히 지역사회에 일익을 담당.

산업경제적측면

서부산일대의 경제자유지역으로 지정하여 동북아허브로서의 물류거점을 확보하고, 국제적인 철도망과 도로망 등의 육상복합운송체계의 구축으로 한반도 물류중심으로 부상할 것으로 보임.

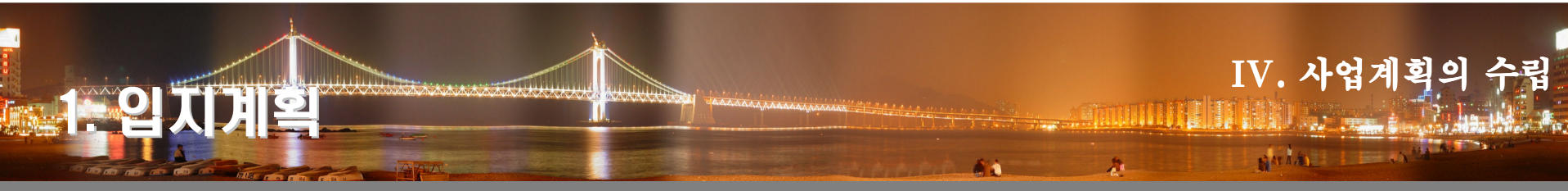
본 계획사업은 정부 및 부산시의 서부산권 개발추진의도와 연계하여 둔치도 일대의 입지효율성 증대를 위하여 기존 연료단지의 조성을 최소화하고, 물류 및 유통단지로 조성하여 인근공장의 물동량을 흡수할 수 있으며, 경마장 개장에 따른 엄청난 부가가치창출이 예상되며, 경마장과 연계한 물류단지조성으로 해당지역 경기활성화와 함께 시너지 효과가 창출될 수 있을 것임.

4. 사업계획의 수립



1. 입지계획
2. 단지조성계획
3. 사업의 강약점
4. 마케팅계획
5. 사업수지계획
6. 사업관련회사

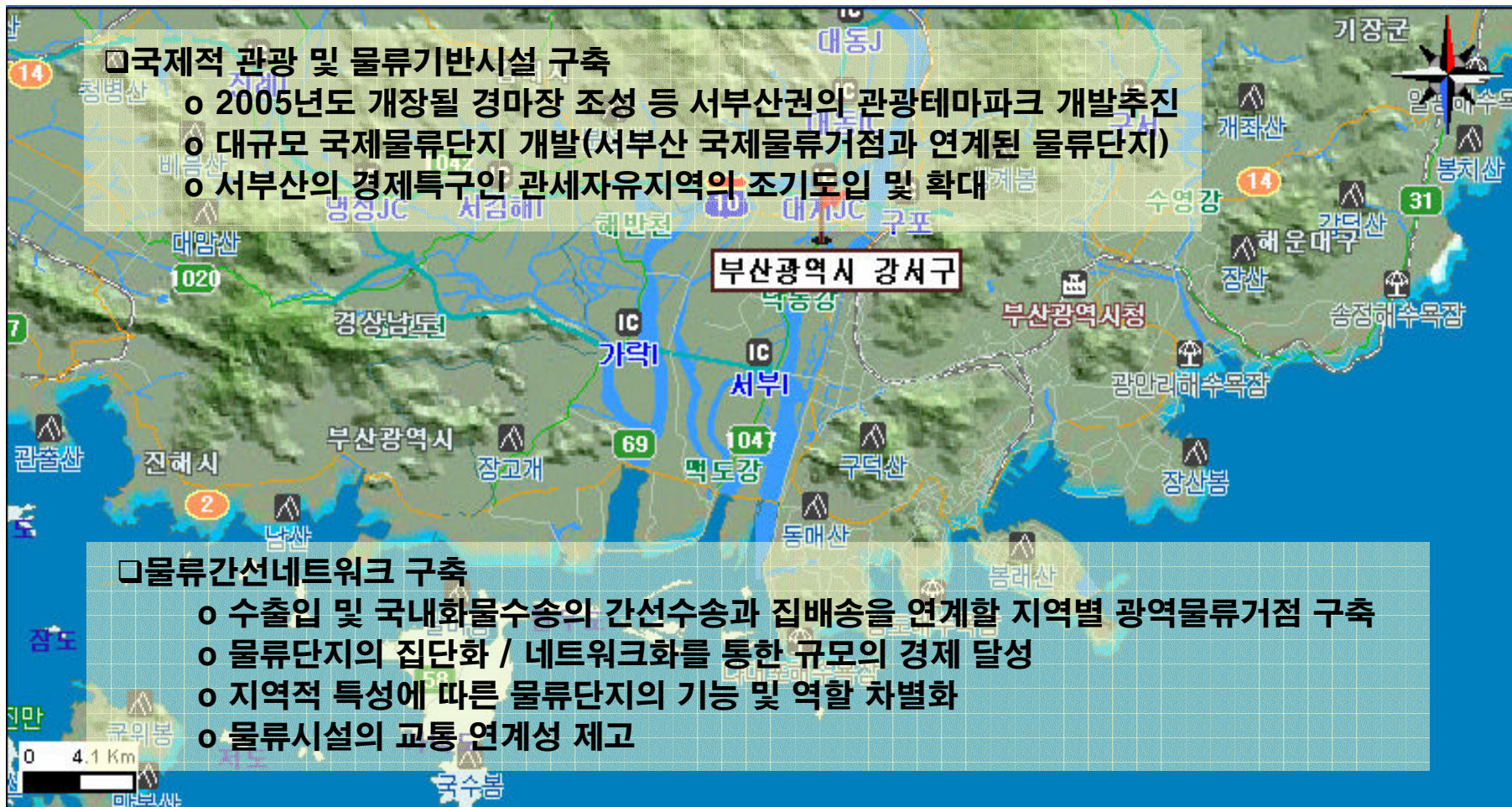




1. 입지계획

IV. 사업계획의 수립

“ 정부의 추진시책과 연계된 최적의 입지 ”





1. 입지계획

IV. 사업계획의 수립

• 주변의 자연환경과 조화

- 부산 서부쪽의 가로경관과, 경마장 및 지사과학단지 건축물의 연계계획으로 환경친화적 이미지 구현
- 전체 부지의 약 30%가 공원·녹지로 계획되어 쾌적한 연구개발 환경 제공
- 특히 단지의 물류시설을 동쪽 낙동강의 자연경관과 연결시켜 쾌적한 조망 확보

• 에너지 자원 절약

- 하천수, 해수열, 쓰레기소각열, 하수처리열 이용
- 공동이용 전기 및 에너지 절약 시스템 도입

• 수자원의 효율적 이용

- 낙동강의 효율적인 활용 및 단지내 순환 중수도 시스템 도입
- 우수, 중수의 활용으로 상하수도 이용 효율성 도모

• 폐기물 삭감

- 경관과 위생을 고려한 폐기물 수집 시스템
- 단지 공용 쓰레기 Recycle Center 설치

• 환경부하가 적은 토지조성

- 자연지형의 변화는 생태계, 수계, 기후 등에 영향
- 기존 자연지형을 최대한 살려 지반이나 지세의 특성에 부응한 토지이용
- 도로, 건물의 위치도 자연지형과 생태계 고려

• 우수의 지하침투 촉진 및 지하수 보존 / 소생태계(Biotop) 정비 / 오픈형 배수로 및 친수공간의 창출

에너지 절약과 재활용

물류단지의 환경친화적 요소

생태계 기반의 보존·재생·창출



2. 단지조성계획

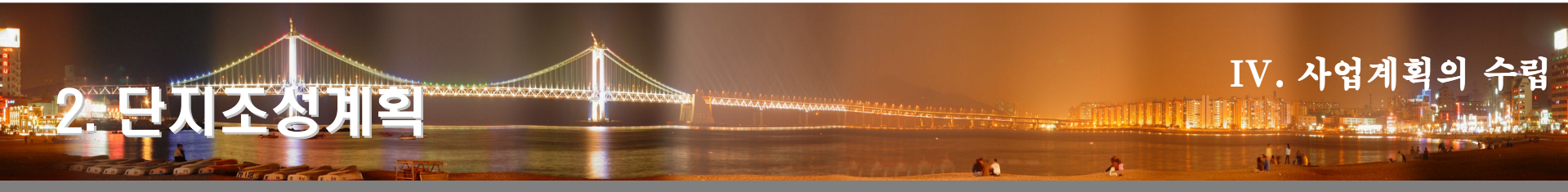
IV. 사업계획의 수립

조감도

연료 및 물류단지 조감도

구분	면적(m ²)	비율(%)	비고
공장(7개동)	75,001.70	41.0	22,688평
복지시설(4개동)	2,236.70	1.2	677평
오폐수처리시설	1,382.50	0.8	418평
주차장	5,985.00	3.3	1,810평
주유소	785.50	0.4	237평
도로	25,362.50	13.8	7,672평
유수지 및 배수로	13,737.00	7.5	4,155평
녹지	58,617.10	32.0	17,733평
계	183,110.00	100.0	55,390평

- 착공 : 1996. 12. 31
- 사업비 : 390억원
- 시공 : A&A건설(주)



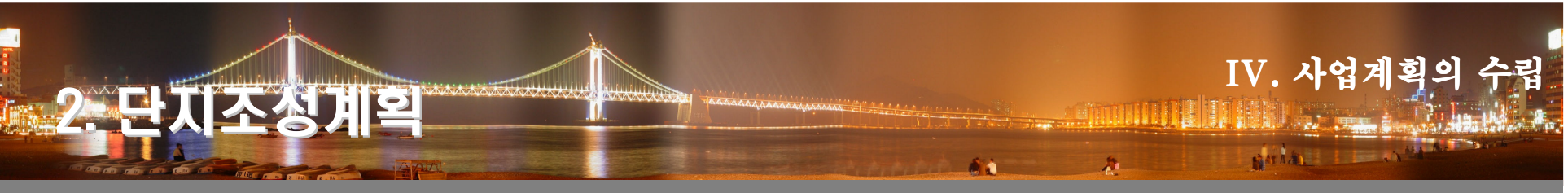
2. 단지조성계획

IV. 사업계획의 수립

1 단계



1. 사업기간 : 2003. 1 ~ 2005. 12. 30
2. 사업구간 : 3, 4, 6블록
3. 사업면적 : 42,912.9㎡ (12,981.09평)
4. 사업내용 : 토목, 건축일부, 부대시설
5. 공사금액 : 2,200,000만원



2. 단지조성계획

IV. 사업계획의 수립

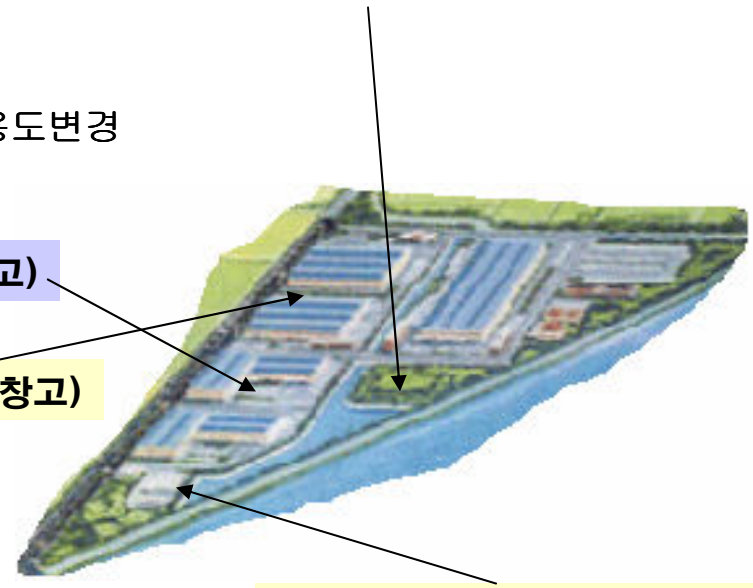
2 단계

- 1. 사업기간 : 2005. 3 ~ 2006. 6. 30
- 2. 사업구간 : 1, 5블록
- 3. 사업면적 : 42,760.70㎡ (12,935.05평)
- 4. 사업내용 : 토지용도변경, 기건물 및 신축건물 용도변경
(ex; 사무동 → 중소기업무역센터)

5블록 (운동시설, 녹지시설)

1블록(물류창고)

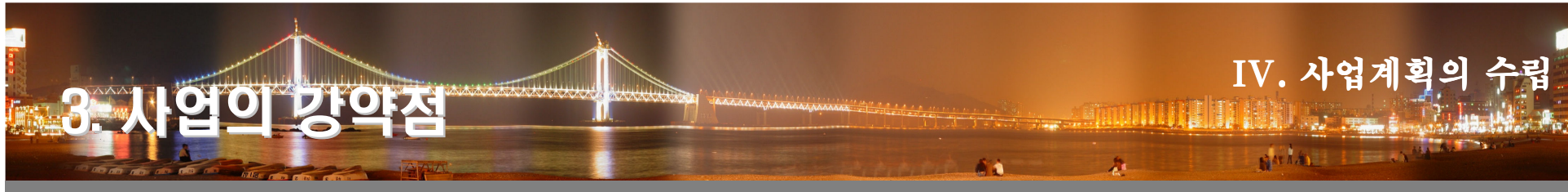
2블록 (물류창고)



7블록 (오폐수 처리시설 및 공원)

3 단계

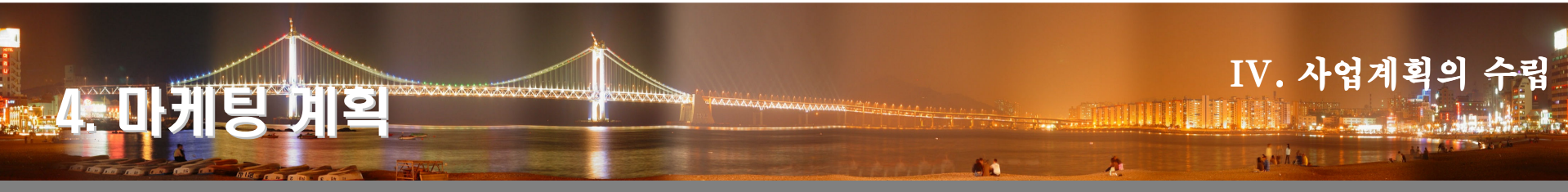
- 1. 사업기간 : 2005. 7 ~ 2006. 12. 30
- 2. 사업구간 : 2, 7블록
- 3. 사업면적 : 42,760.70㎡ (13,046.43평)
- 4. 사업내용 : 동북아 중심축 부산권 틈새 수익모델 창출 (상가신축, 관광시설)



3. 사업의 강약점

IV. 사업계획의 수립

<p>Strength (강점)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 경마장 개장에 따른 파급효과 ▪ 지리적 우위성, 교통 연결성 ▪ 지역기여도, 공익성 ▪ 고부가가치 수익성 ▪ 정부지원 (6차선도로 개통) 	<p>Opportunity (기회)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 물류시장의 잠재력 ▪ 부산신항만 건설 ▪ 동·서부산권 본격 개발 ▪ 지사과학단지의 건설 ▪ 그린벨트 해제 및 경제특구지정
<p>Weakness (약점)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개발 규제 ▪ 고투자, 고비용 구조 ▪ 투입여력의 소진 	<p>Threat (위협)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 경제성장 둔화/투자·소비 위축 ▪ 시장경제원리 강화/민간영역 확대 ▪ 환경중시·비영리단체의 활성화

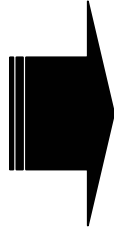


4. 마케팅 계획

IV. 사업계획의 수립

상품의 가치적 측면

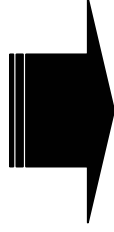
- 물류단지의 기능성 위주의 컨셉 (테마화)
- 상업용, 투자용 혼재, 투자 안정성 확보
- 현재, 향후계획 홍보 주력



상품성 강

시장 수용성 측면

- 주변 배후기능 강화 지역
- 최근 수요특성상 투자자 위주 컨셉
- 지사과학단지 및 입지적 경쟁력 강조



시장성 高

마케팅 방식

• 정부의 개발시책 및 산업동향, 최적의 물류 네트워크 형성가능 마케팅 테마설정

분양 Concept

- 목표설정 : 분양 100% 제고
- 마케팅 컨셉 : Premium 4P's 달성
최고의 입지(Place), 최적의 가격(Price), 최상의 품질(Product), 기회(Promotion)



5. 사업수지계획

IV. 사업계획의 수립

사업수지

구 분		금 액(만원)	비 고
지 출	토목공사	900,000	기초공사 등
	건 축	1,037,350	숙소, 공장, 예비비 등
	토지정리	1,100,000	조합부채, 국세 등
	사업시행수수료	496,723	
	분양수수료	397,378	
지출 합계 (A)		3,931,451	
수 입	토지분양	3,835,680	감정가 3,264,150만원
	기타분양	1,131,550	공장, 사무동 등
수입 합계 (B)		4,967,230	
사 업 손 익 (B)-(A)		1,035,779	

※ 1단계 추진사업에 대하여 약100억원 정도의 수익이 예상되며, 2단계/3단계 사업의 추진과 더불어 추가적인 수익 및 부가가치가 창출될 것임.

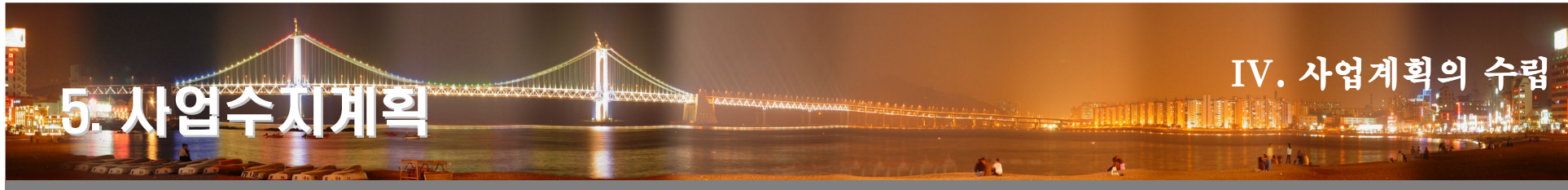


5. 사업수치계획

IV. 사업계획의 수립

공사지출

구 분		면적(평)	단가(만원)	금액(만원)	비 고
토목공사	복토, 부대공 등	12,981		900,000	
건 축	숙 소 동	1,130	200	226,000	
	사 무 동	1,175	190	223,250	
	공 장 동	1,050	140	147,000	
	경 비 실	50	170	8,500	
	조경시설	9,400	6	56,400	
	운동시설	-	-	118,900	조경시설에 포함
	변전시설	-	-	57,300	
	기타시설 등	176	-	100,000	
	예비비	-	-	100,000	이자 등
	합 계				1,937,350



5. 사업수지계획

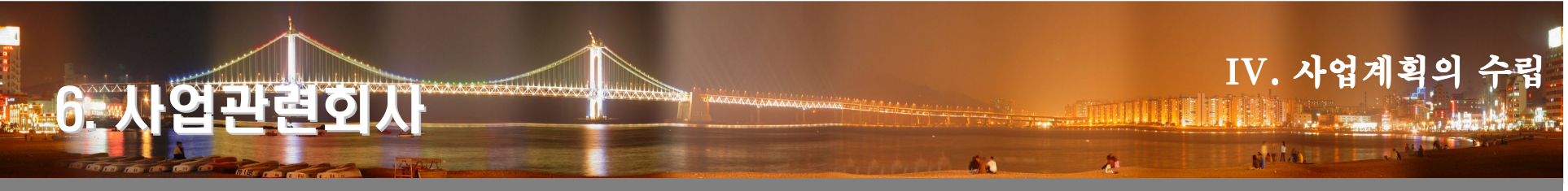
IV. 사업계획의 수립

기타지출

구 분		내 용	단가(만원)	금액(만원)	비 고
토지 정리	대한석탄공사	조합부채		540,000	
	삼일TNC 외			200,000	
	국세, 지방세			60,000	
	기 타 부 채			300,000	
사업시행 대행수수료		총매출액의 10%	-	496,723	
분 양 수 수 료		분양가 8%	-	397,378	
합 계				1,994,101	

분양수입

구 분		면적(평)	단가(만원)	금액(만원)	비 고
부문별 분양계획	토지분양	47,946	80	3,835,680	
	숙 소 동	1,130	250	282,500	근로자주택
	공 장 동	1,050	200	210,000	
	사 무 동	1,175	350	411,250	
	운동시설	2,278	100	227,800	조경시설 내
합 계				4,967,230	



6. 사업관련회사

IV. 사업계획의 수립



- **발주처 : ○○○협동조합**
- **기술감리 : ○○개발공사**
- **건축설계 : (주)○○ 종합건축사무소**
- **토목공사 : ○○건설(주)**
- **건축조경 : ○○건설(주)**
- **토지자금관리 : ○○신탁(주)**
- **사업감독 : ○○ ○○구청(도시국 건설과)**

※ 본 사업계획은 상기 조합 및 관련회사에서 제시한 자료를 근거로 작성되었음.