

의안번호	제 123 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업
추진계획안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2022년 10월 31일

음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업 추진계획안

의안 번호	123
----------	-----

제출연월일 : 2022년 10월 31일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 「음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업」의 사업추진 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

2. 주요내용

- 사업개요
 - 위치 : 충청북도 음성군 감곡면 왕장리 일원
 - 사업규모 : 239,534㎡(약 7만평)
 - 사업기간 : 2020년 ~ 2027년
 - 총사업비 : 약 926억원(용지비 501억, 조성비 249억, 기타 176억)
- 사업타당성분석
 - 재무성 분석결과(당초, 지방행정연구원) : $PI\ 0.92 < 1$
 - 순현재가치(FNPV) -5,799백만원 < 0 , 내부수익률(FIRR) 2.96% $< 4.5\%$
 - 재무성 분석결과(변경) : $PI\ 1.002 > 1$
 - 순현재가치(FNPV) 160백만원 > 0 , 내부수익률(FIRR) 4.54% $> 4.5\%$ 로 재무적 타당성 확보

※ 참고자료 : 음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업 추진계획안

음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업 추진계획안

사업 개요

- ◆ 사업명 : 음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업
- ◆ 위치 : 충청북도 음성군 감곡면 왕장리 일원
- ◆ 사업기간 : 2020년 ~ 2027년
- ◆ 사업면적 : 239,534㎡ (약 7만평)
- ◆ 총사업비 : 약 926억원 (용지비 501억, 조성비 249억, 기타 176억)

1 추진배경 및 목적

- 중부내륙철도(이천~충주~문경) 추진으로 '21.12. 음성군 감곡장호원역 개통
- 역사주변의 난개발 방지 및 도시공간구조 변화에 대응하기 위하여 체계적, 효율적 도시개발사업 추진으로 정주기반 확충 및 음성군 북부지역의 성장 거점 마련

2 추진경위

- 역세권 개발사업 추진방안 연구용역(음성군) : '18. 02.~06.
- 공동시행방안 논의(음성군 · 충북개발공사) : '18. 11.
- 사업화 방안 도출 및 타당성 검토 용역 착수 : '20. 05.
- 도시개발사업 공동시행 기본협약 체결(음성군) : '20. 07.
- 사업타당성 검토 협의 및 의뢰(지방행정연구원) : '20. 10.
- 사업타당성 검토 완료(지방행정연구원) : '21. 04.
- 중앙투자심사위원회 심사 완료(행정안전부) : '21. 05.
- 구역지정 및 개발계획 수립 용역 착수 : '21. 12.
- 현안업무심의위원회 개최(충북개발공사 내부) : '22. 07.
- 투자타당성 심의위원회 의결 : '22. 08.
- 제130차 이사회 의결 : '22. 09.

3 사업계획(안)

가. 입지여건

□ 위치

- 충청북도 북쪽에 위치한 음성군의 최북단지역으로 경기도 이천시, 여주시, 충청북도 충주시와 인접

□ 입지특성

- 사업대상지는 2021년 12월에 개통된 감곡장호원역과 접하여 있으며, 충청북도 음성군 최북단의 감곡시가지와 경기도 이천시 장호원시가지, 극동대학교 중심 부에 위치하여 있음
 - 동측 : 주거지, 도지정문화재(감곡매괴성당), 매산(근린공원), 극동대학교
 - 서측 : 청미천(국가하천), 경기도 이천시 장호원시가지
 - 남측 : 음성군 감곡시가지
 - 북측 : 감곡장호원역

□ 교통환경

- 동측 약 3km 지점의 중부내륙고속도로 감곡IC와 인접 시·군을 연결하는 국도 37호선, 국도 3호선, 국도 38호선을 통해 접근 가능함
- 감곡면 시가지의 감곡공용정류장, 장호원 시가지의 장호원 시외버스터미널에서 고속버스 및 시외버스 이용이 가능함
- 2021년 12월 중부내륙철도 1단계 구간인 이천~충주 간 열차의 정식 운행으로 감곡장호원역이 개통되어 수도권으로의 접근성이 크게 향상됨

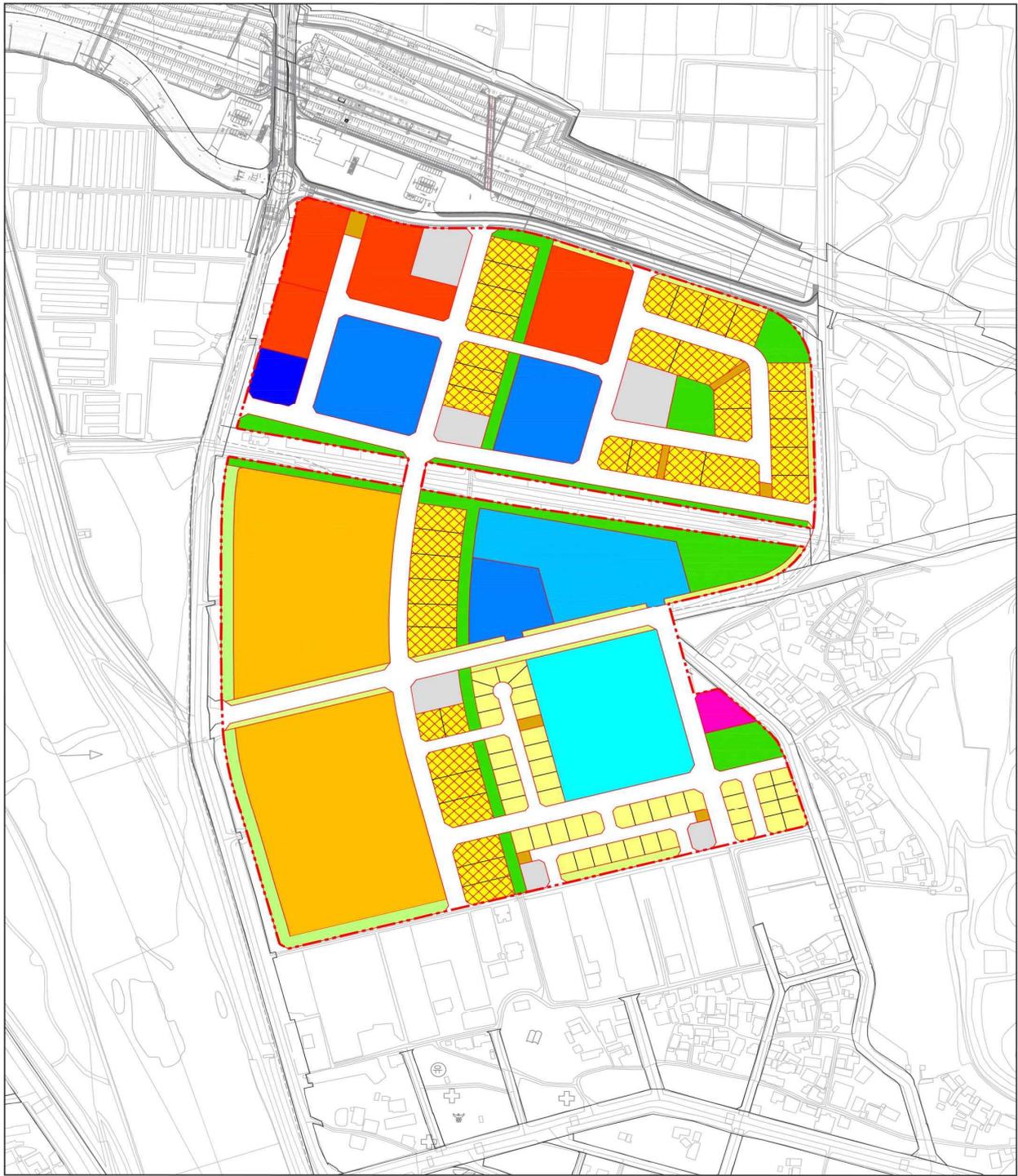
- 노 선 명 : 중부내륙철도
- 운행구간 : 이천~문경
- 총 연 장 : 94.8km
- 운행차량 : EMU-230
- 기타사항
 - 경기도 이천시 부발역까지 약 20분 정도 소요됨
 - 1단계 구간은 상·하행 4차례씩 하루 8차례 운행되며, 2단계인 충주~문경 구간은 오는 2023년 조성됨



□ 위치도



나. 기본구상[안]



범	구역계	상업용지	학교	공공공지
	단독주택용지	업무용지	공원	주차장
례	공동주택용지	공공업무용지	녹지	도로
	근린생활시설	마을회관	저류지	보행자도로

**음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업
토지이용계획도**

*상기 토지이용계획은 단지계획수립 시 변경 될 수 있습니다.

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		239,534	100.0	
주거 시설 용지	소계	91,722	38.3	
	공동주택용지	48,214	20.1	공동주택 1,061세대
	단독주택용지	12,115	5.1	단독주택 47세대
	근린생활시설용지	31,393	13.1	
상업 용지	소계	44,735	18.7	
	상업시설용지	16,466	6.9	
	업무시설용지	17,808	7.4	
	공공업무시설용지	10,461	4.4	
도시 기반 시설 용지	소계	103,077	43.0	
	공원	19,646	8.2	소공원
	녹지	5,380	2.2	
	주차장	7,544	3.1	6개소
	학교	14,284	6.0	초등학교 1개소
	복지시설(마을회관)	1,153	0.5	
	저류지	1,775	0.7	1개소
	공공공지	5,869	2.5	
	도로	46,165	19.3	
	보행자도로	1,261	0.5	

※ 유상공급면적 : 144,001 m²(총 사업면적 대비 60%)

4

조성원가 추정

○ 총사업비 산출 및 추정 조성원가

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	구성비	비고
총사업비	92,609	100%	경상금액 기준
용지비	50,073	54.1%	
보상비	35,922	38.8%	2020년 공시지가 기준 KDI 배율 적용
지장물보상비	3,721	4.0%	토지보상비의 10% * 건설물가상승율 반영
간접보상비	1,218	1.3%	농업손실보상비, 주거이전비, 영업보상비 등(건설물가상승율 반영)
제부담금	9,212	10.0%	용지부대비용, 보상관련 용역비(건설물가상승율 반영)
조성비	24,944	26.9%	(LH 2020 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료)
설계·용역비	3,297	3.6%	측량 및 조사비, 설계비, 제영향평가 등(건설물가상승율 반영)
공사비(기반시설)	21,647	23.4%	토공사비, 기본시설공사비, 기타시설공사비, 부대공사비 (건설물가상승율 반영)
부대비	5,923	6.4%	직접인건비, 판매비, 일반관리비(부가가치세 포함)
직접인건비	1,493	1.6%	(용지비+조성비 현재가격)의 2.00%
판매비	198	0.2%	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 0.26%
일반관리비	4,231	4.6%	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 5.52%
예비비	8,094	8.7%	(용지비+조성비+부대비 현재가격)의 10% * 건설물가상승율 반영
자본비용	3,575	3.9%	상환완료시까지 순투입액에 연 1.60% 적용
조성원가	원/m ²	643,112	유상공급 면적 : 144,001 m ²
	원/3.3m ²	2,125,990	

* 지가상승율 및 건설물가상승율은 연차별 차등 적용

5

분양수입 추정

- 용지별 기준 분양가격은 인근지역 분양사례(용도별 분양가격 및 조성원가 대비 비율), 분양시기, 실거래가 사례, 입주수요조사 결과 등을 종합적으로 감안하여 적정한 금액으로 산정함
- 분양이 100% 이루어질 경우의 분양수입 총액은 105,335백만 원으로 분석됨

구분	가치분면적 (㎡)	기준분양가		분양수입	
		원/㎡	조성원가대비	금액(백만 원)	구성비
총 합 계	144,001	731,488	114%	105,335	100%
주거시설용지	91,722	717,952	112%	65,852	62.5%
단독주택용지	7,915	643,112	100%	5,090	4.8%
이주주택지	4,200	450,178	70%	1,891	1.8%
공동주택용지	48,214	643,112	100%	31,007	29.4%
근린생활시설용지	31,393	887,597	138%	27,864	26.5%
상업시설용지	44,735	833,799	130%	37,300	35.4%
상업시설용지	16,466	1,091,612	170%	17,974	17.1%
업무시설용지	17,808	707,423	110%	12,598	11.9%
공공업무시설용지	10,461	643,112	100%	6,728	6.4%
주차장 용지	7,544	289,400	45%	2,183	2.1%

주: 조성원가 : 643,112원/㎡, 2,125,990원/3.3㎡

6 재무적 타당성 분석 결과(지방행정연구원)

□ 전제조건

- 분석기간 : 2022 ~ 2032년
- 재무적 할인율 : 4.5% (2017년 예비타당성조사 수행 총괄 지침(2017.09.11.))

□ 연차별 투자계획 (금융비용 제외)

(단위: 백만 원)

구분		합계	2022	2023	2024	2025	2026
합 계	금액	89,034	782	25,878	43,711	10,719	7,944
	비율	100%	1%	29%	49%	12%	9%
용지비	금액	40,861	-	16,344	24,517	-	-
	비율	100%	-	40%	60%	-	-
조성비	금액	24,944	659	1,813	6,824	8,989	6,659
	비율	100%	3%	7%	27%	36%	27%
기타비용	금액	23,229	123	7,721	12,370	1,730	1,285
	비율	100%	0.53%	33.24%	53.25%	7.45%	5.53%

□ 연차별 회수계획

- 분양이 100% 이루어질 경우 분양수입 총액은 105,335백만원으로 분석됨

(단위: 백만 원)

연도	분양수입	분양대금 회수액
2025	6,518	652
2026	18,127	3,768
2027	13,285	8,722
2028	33,697	14,749
2029	33,709	22,903
2030	-	24,207
2031	-	20,222
2032	-	10,113
합 계	105,335	105,335

주 : 분양수입은 연도별 계약금액, 분양대금 회수액은 분양대금 회수스케줄에 따른 현금흐름

□ 현금흐름

(단위 : 백만원)

구분	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
투자 현재가치	75,419	716	22,677	36,654	8,657	6,278	10	206	221			
회수 현재가치	69,620				523	2,894	6,409	10,371	15,412	15,588	12,461	5,963
순현재가 치	(5,799)	(716)	(22,677)	(36,654)	(8,134)	(3,384)	6,399	10,165	15,191	15,588	12,461	5,963
누 계	-	(716)	(23,339)	(60,047)	(68,181)	(71,555)	(65,166)	(55,001)	(39,810)	(24,222)	(11,761)	(5,799)

※ 금융비용 제외, 법인세 포함

□ 재무적 타당성 분석결과

구분	재무지표	비고
재무적 순현재가치(FNPV)	△ 5,799백 만원	FNPV < 0 → 재무적 타당성 미확보
수익성지수(PI)	0.92	PI < 1 → 재무적 타당성 미확보
재무적 내부수익률(FIRR)	2.96%	FIRR < 할인율 → 재무적 타당성 미확보

□ 민감도 분석

- 분양가가 10%씩 변동할 경우, PI가 0.08~0.09정도 변동하여 사업성이 확보되며, 분양가가 110%수준일 때 재무적 타당성이 확보됨

(단위 : 백만원)

구분	분양가 변화율				
	80%	90%	100%	110%	120%
FNPV	△ 19,053	△ 12,124	△ 5,799	340	6,742
PI	0.75	0.84	0.92	1.00	1.08
FIRR	-	1.15%	2.96%	4.59%	6.11%

7 재무성 확보 방안(지방행정연구원(당초)-자체검토(변경))

- 지방행정연구원 검토 결과, 재무성이 확보되지 않는 결과가 도출되어, 이를 치유하여 재무적 타당성을 확보하고자 하였음
- 음성 교육지원청 및 충청북도교육청 협의 결과, 사업계획에 따른 인구주택 규모가 초등학교 설립기준에 부합되지 않으며, 인근 초등학교에서 수용이 가능한 것으로 협의 회신
- 이에 따라 기존의 학교용지를 공동주택 용지로 변경하여 사업타당성 재검토 시행

국민의 나라 정의로운 대한민국



충청북도교육청



수신 수신자 참조
(경유)

제목 음성 감곡역세권 도시개발사업 추진에 따른 학교용지 관련 검토 의견 회신

1. 관련: 음성군 도시과-14092(2022.4.26.), 음성교육지원청 행정과-9822(2022.5.10.)
2. 감곡역세권 도시개발사업 추진에 따른 학교용지에 대한 검토 의견을 아래와 같이 회신합니다.

○ 사업시행지는 음성을 감곡면 왕장리 일원의 감곡역세권 도시개발사업으로 주택개발 규모가 2,334세대(공동주택 2,272세대, 단독주택 62세대)로 「도시군계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제89조에 따른 초등학교 설립기준 4,000~6,000세대에 해당하지 않고, 학교용지(12,000㎡) 내 학교설립수요 부족으로 학교신설을 통한 학생배치는 불가한 상황이며, 감곡역세권 공동주택 2,334세대 개발에 따라 외부유입 될 것으로 예상되는 초등학생수는 2030학년도 최대 217명으로 추정되며, 현재 인근학교 증축 또는 기존교실 리모델링을 통해 7개 학급을 확보하여 분산배치가 가능할 것으로 예상되어, 현 감곡역세권 사업계획상 설정된 학교용지는 필요하지 않을 것으로 판단됨.



충청북도교육감

수신자 음성군수(도시과장), 충청북도음성교육지원청교육장(행정과장)

주무관	강준규	학생배치팀장	민선영	행정과장	전결 2022. 5. 20.
협조자	주무관	윤희철			
시행	행정과-3792	(2022. 5. 20.)	접수	도시과-17406	(2022. 5. 20.)
우	28635	충청북도 청주시 서원구 청남로 1929(산남동, 충청북도교육청) / http://			
전화번호	043-290-2543	팩스번호	043-290-2743	/ impjoon@korea.kr	/ 비공개(5)
불편공문서 개선 요청 주소 (https://baro.cbe.go.kr/pain)					

□ 토지이용계획도 - 당초 : 1,108세대(2,549인)



변 례	구역계	상업용지	학 교	공공공지
	단독주택용지	업무용지	광 원	주차장
	공동주택용지	공공업무용지	복 지	도 로
	근린생활시설	마을회관	저 류 지	보행자도로

**음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업
토지이용계획도**

□ 토지이용계획도 - 변경 : 1,444세대(3,322인)



범 례	구역계	상업용지	공 원	주 차 장
	단독주택용지	업무용지	녹 지	도 로
	공동주택용지	공공업무용지	저 류 지	보행자도로
	근린생활시설	마을회관	공공공지	

**음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업
토지이용계획도**

□ 토지이용계획표(당초-변경)

구 분	당 초		변 경		비 고
	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	
합계	239,534	100.0	239,534	100.0	
주거용지	91,722	38.3	106,006	44.3	
공동주택용지	48,214	20.1	62,498	26.1	증)14,284
단독주택용지	12,115	5.1	12,115	5.1	
근린생활시설용지	31,393	13.1	31,393	13.1	
상업용지	44,735	18.7	44,735	18.7	
상업시설용지	16,466	6.9	16,466	6.9	
업무시설용지	17,808	7.4	17,808	7.4	
공공업무시설용지	10,461	4.4	10,461	4.4	
도시기반시설용지	103,077	43.0	88,793	37.1	
공원	19,646	8.2	19,646	8.2	
녹지	5,380	2.2	5,380	2.2	
주차장	7,544	3.1	7,544	3.1	
학교	14,284	6.0	-	0.0	감)14,284
복지시설(마을회관)	1,153	0.5	1,153	0.5	
저류지	1,775	0.7	1,775	0.7	
공공공지	5,869	2.5	5,869	2.5	
도로	46,165	19.3	46,165	19.3	
보행자도로	1,261	0.5	1,261	0.5	

□ 변경(안) 재무적 타당성 검토 결과

- 가치분면적 증가에 따라 분양수입 증가(105,335백만원 → 114,521백만원)
- 이를 바탕으로 재무적 타당성을 검토한 결과, PI가 1.002로 재무적 타당성이 확보되는 것으로 검토됨

구분	당초		변경	
	가치분면적(㎡)	분양수입(백만원)	가치분면적(㎡)	분양수입(백만원)
총합계	144,001	105,335	158,285	114,521
주거시설용지	91,722	65,852	91,722	65,852
- 단독주택용지	7,915	5,090	7,915	5,090
- 이주주택지	4,200	1,891	4,200	1,891
- 공동주택용지	48,214	31,007	62,498	40,193
- 근린생활시설용지	31,393	27,864	31,393	27,864
상업시설용지	44,735	37,300	44,735	37,300
- 상업시설용지	16,466	17,974	16,466	17,974
- 업무시설용지	17,808	12,598	17,808	12,598
- 공공업무시설용지	10,461	6,728	10,461	6,728
주차장 용지	7,544	2,183	7,544	2,183

주: 조성원가 : 643,112원/㎡, 2,125,990원/3.3㎡

□ 현금흐름

(단위 : 백만원)

구분	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
투자 현재가치	75,419	716	22,677	36,654	8,657	6,278	10	206	221			
회수 현재가치	75,579				523	3,105	7,017	10,953	16,401	16,830	13,649	7,101
순 현재가치	160	(716)	(22,677)	(36,654)	(8,134)	(3,173)	7,007	10,747	16,180	16,830	13,649	7,101
누 계	-	(716)	(23,393)	(60,047)	(68,181)	(71,354)	(64,347)	(53,600)	(37,420)	(20,590)	(6,941)	160

※ 금융비용 제외, 법인세 포함

□ 재무적 타당성 검토 결과

구분	가치분용지(㎡)	PI	FNPV(백만 원)	FIRR	비고
당초	144,001㎡	0.92	-5.799	2.96%	재무적 타당성 미확보
변경	158,285㎡	1.002	160	4.54%	재무적 타당성 확보

8 공사채 발행계획

가. 자원조달방법 및 공사채 발행계획

(공사지분 50% 반영, 단위 : 백만원)

구 분	합계	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년 이후
투 자	46,305	407	13,459	22,733	5,575	4,132			
회수(분양)	52,668				326	1,884	4,361	7,374	38,722
누 계	6,361	(407)	(13,459)	(22,733)	(5,249)	(2,248)	4,361	7,374	38,722
차 입 금	20,000		10,000	10,000					
공사부채 예상비율		132.8%	220.2%	265.0%	258.1%	205.3%	103.2%	18.9%	7.2%

※ 음성군과 우리공사 참여비율 50%를 고려할 때, 실 필요자금 규모는 440억원 정도이나 자체 자금 및 보상채권 발행, 자금회수 등을 고려하여 200억원 차입하여 사업추진 예정

○ 공사채 규모는 약 200억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정

○ 공사채 발행시기 : 2023년 이후(행정안전부 사전승인 후)

○ 공사 재무여건 및 공사채 발행승인 결과(충청북도)에 따라, 자체 보유 자금으로 사업추진 가능

나. 공사채 발행절차

구 분	내 용
신규사업 추진에 대한 도지사보고 및 지방의회 의결	<ul style="list-style-type: none"> • 사업타당성 검토 및 내부 투자타당성 심의 • 이사회 의결 • 도지사보고 및 지방의회 의결 <ul style="list-style-type: none"> - 근거 : 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2 - 내용 : 총사업비 500억이상 규모의 신규사업에 대해 지방의회 의결 필요
사채발행 승인신청	<ul style="list-style-type: none"> • 충북개발공사 → 충청북도 → 행정안전부 • 신청시기 : 3월말/9월말(반기 1회)
현장검증 및 실무검토	<ul style="list-style-type: none"> • 심사기준에 따라 사업별 현장검증, 실무검토서 작성 • 시기 : 매년 4월/10월
승인심사위원회 심의 승인/불승인 확정·통보	<ul style="list-style-type: none"> • 심의위원회 구성 및 발행승인 심사 : 매년 5월/11월 • 확정·통보 시기 : 매년 5월말/11월말

9**재무 및 부채 관리방안**

- 지자체 요구 정책사업(낙후지역 개발) 추진시 공동사업 추진 및 보조금 지원, 필요시 공동사업시행자 자금 선투입 등을 통한 재무위험 최소화
- 공사채 금리 지속적 상승에 따른 지역개발기금 우선차입 검토
- 유관기관 협업 강화 및 전략적 투지유치를 통한 투자-회수기간 단축
- 중장기 재무관리계획 수립, 리스크관리 TF회의를 재무적 리스크 요인 주기적 점검
- 부채 중점관리를 위한 부채현황 상시 분석 및 대행사업 예수금 현황 수시 점검
- 유동성 최적화 및 적정 보유자금 관리를 위한 월별 자금결산 및 자금 운용계획 수립

10**향후 추진계획**

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ○ 도의회 의결(제405회 정례회 안전심의) | : 2022년 11월 |
| ○ 구역지정 및 개발계획 승인고시 | : 2023년 상반기 |
| ○ 보상 착수 | : 2023년 하반기 |
| ○ 실시계획 승인고시 | : 2024년 하반기 |
| ○ 공사 착공 | : 2024년 하반기 |
| ○ 공사 준공 | : 2026년 하반기 |