

의안번호	제 765 호
의 결 연 월 일	2018년 월 일 (제 회)

청주 북이 산업단지 조성사업
추진계획안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2018년 1월 9일

청주 북이 산업단지 조성사업 추진계획안

의안
번호

765

제출연월일 : 2018년 1월 9일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2에 따라 「청주 북이 산업단지 조성사업」의 사업추진의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

2. 주요내용

- 사업개요
 - 위 치 : 충청북도 청주시 북이면 대길리 일원
 - 사업규모 : 1,084,260㎡ (약 33만평)
 - 사업기간 : 2017년 ~ 2022년
 - 총사업비 : 약 1,705억원(보상비 731억, 조성비 661억, 기타 313억)
- 사업타당성분석
 - 경제성 분석 결과 : B/Cratio 1.1177 > 1
 - 순현재가치(NPV) 114,011백만 원 > 0, 내부수익률(IRR) 5.69 > 4.5%(할인율)로 분석되어 당해 사업은 경제적 타당성 확보
 - 재무성 분석 결과 : PI 1.0140 > 1
 - 순현재가치(FNPV) 1,985백만 원 > 0, 내부수익률(FIRR) 5.03% > 4.5%(할인율)로 나타나 당해 사업은 재무적 타당성 확보

※ 참고자료 : 청주 북이 산업단지 조성사업 추진계획안

청주 북이 산업단지 조성사업 추진계획안

2018. 01.



청주 북이 산업단지 조성사업 추진계획안

청주 북이 산업단지 조성사업에 대한 지방공기업평가원의 타당성 검토 및 투자타당성심의 통과에 따른 사업 추진을 위한 검토 보고임

사업 개요

- ◆ 사업명 : 청주 북이 산업단지 조성사업
- ◆ 위치 : 청주시 청원구 북이면 대길리 일원
- ◆ 사업기간 : 2017년 ~ 2022년
- ◆ 사업면적 : 1,084,260㎡ (약 33만평)
- ◆ 총사업비 : 약 1,705억원(보상비 731억, 조성비 661억, 기타 313억)

I 추진 목적

- 산업단지 조성을 통한 일자리 창출 및 지역주민의 소득 증대 등 지역경제 활성화 촉진을 위한 기반구축
- 청주 북부권 균형발전을 위해 오송, 오창지역으로 편중된 산업단지의 균형배치

II 추진 경위

- 기본계획구상 및 사업타당성 검토 : '16. 08. 29.
- 현안업무심의위원회 개최 : '17. 01. 04.
- 기본협약 체결(청주시·충북개발공사) : '17. 01. 09.
- 사업타당성 검토(지방공기업평가원) : '17. 11. 10.
- 개발행위허가 제한지역 고시 : '17. 12. 01.
- 투자타당성심의 : '17. 12. 13.

III 사업계획(안)

가. 입지여건

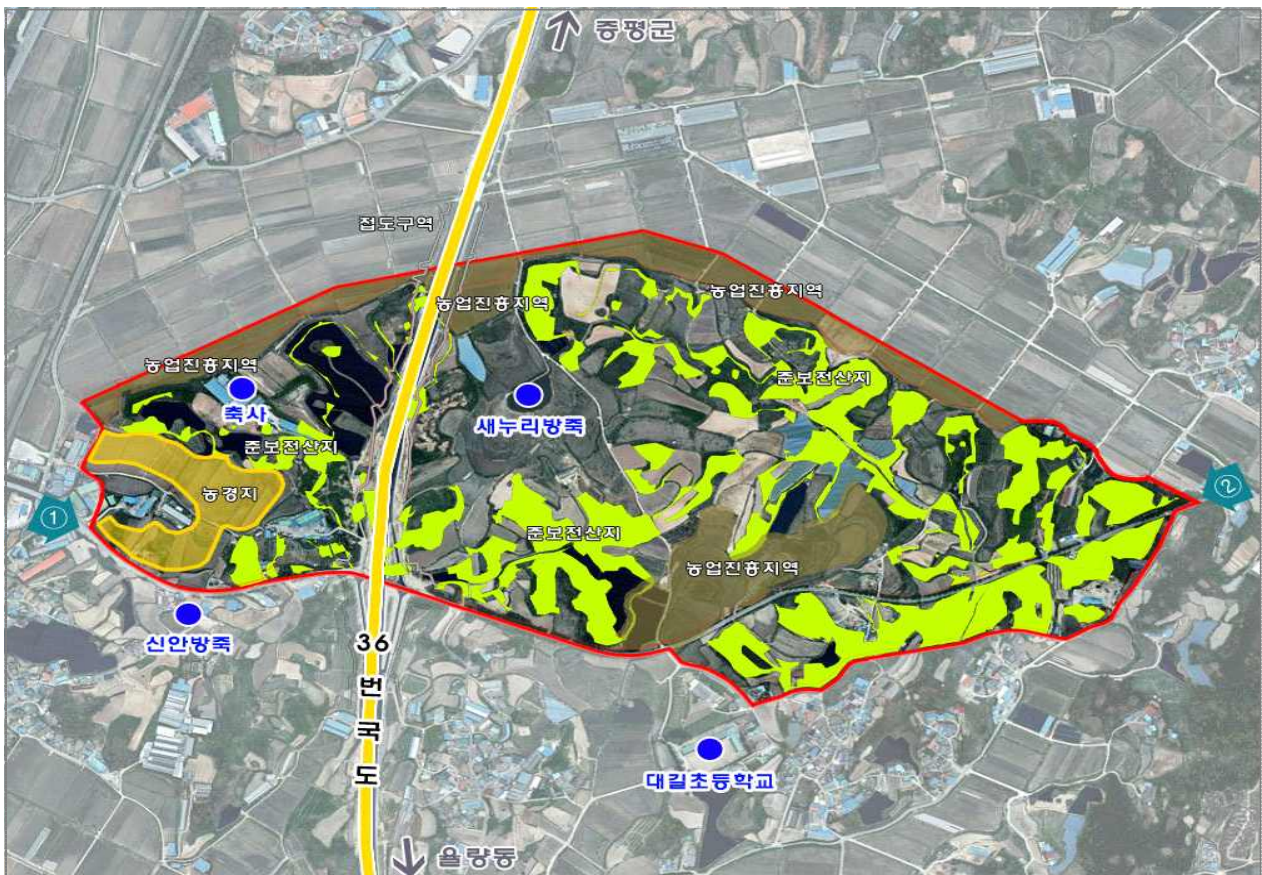
- 청주시 청원구 북이면 대길리, 장재리, 부연리 일원으로 청주국제공항으로부터 약 5km지점에 입지하고 있음
- 사업대상지 인접도로는 36번 국도(고속화도로)와 592번 지방도가 있으며, 대상지 서측으로는 중부고속도로가 지나고 있으며 증평역과 내수역을 지나는 충북선 철도가 있음



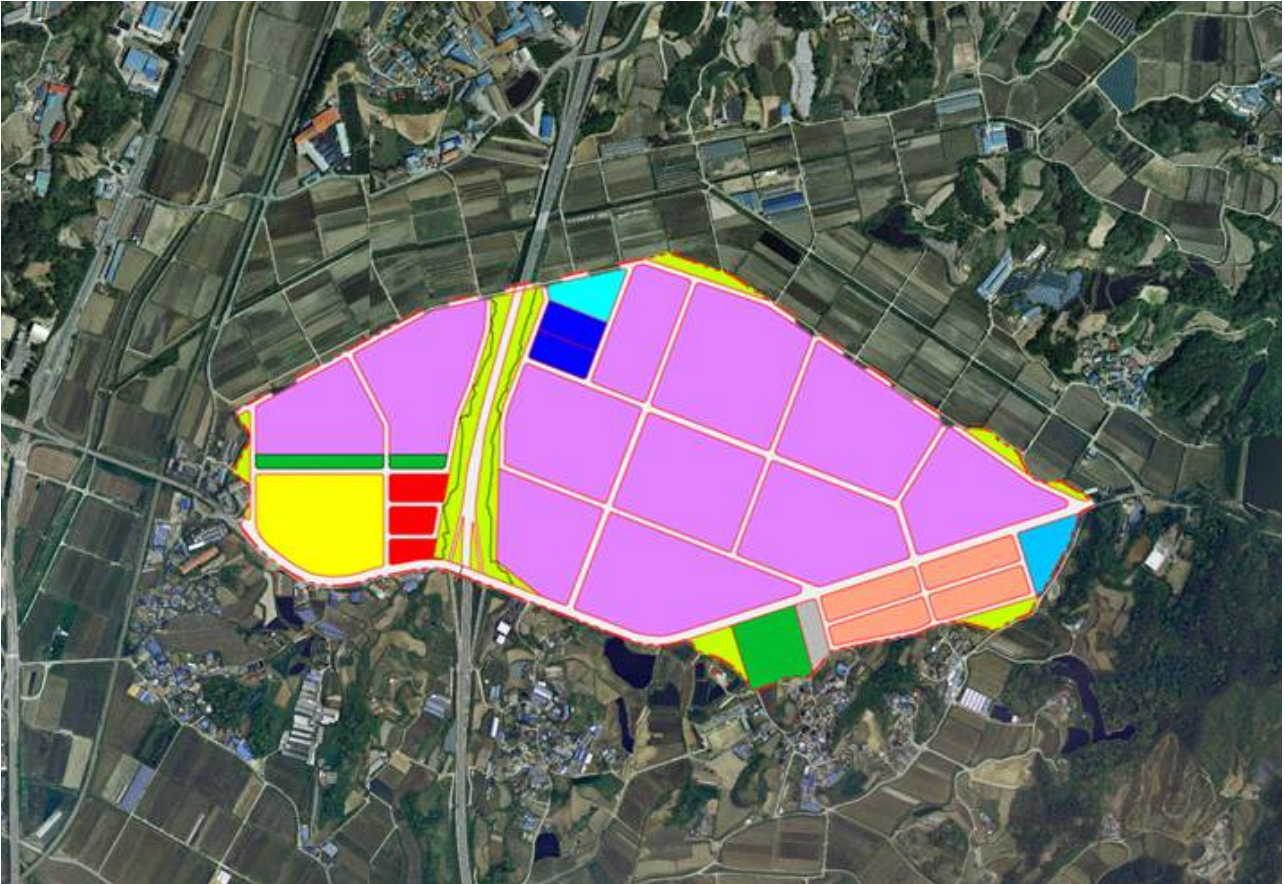
○ SWOT분석

강 점	약 점
<ul style="list-style-type: none"> • 오송 및 오창산업단지 집적화에 따른 시너지효과 기대 • 경부고속도로, 국도 36호선, 지방도 592호선과 연결 지역으로 교통의 접근성 양호 	<ul style="list-style-type: none"> • 인근 주변에 다수의 취락이 있어 민원우려
기 회	위 험
<ul style="list-style-type: none"> • 수도권기업의 지방투자 확대 • 청주시 장기종합발전계획에 지역교류 확대를 위한 교통물류 정보망 확충계획 • 대상지 내 농경지와 주택지가 적어 사업비 절감 	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 경기침체 심리적 불안요소 존재 • 충북권 다수의 신규산업단지로 인한 공급과잉 우려

<현황종합분석도>



나. 기본구상(안)



*상기 토지이용계획은 단지계획수립 시 변경 될 수 있습니다.

	㎡	3.3㎡	구성비(%)	비 고
총 합 계	1,084,260	327,989	100.00%	유상 71.99%, 무상 28.01%
산업시설용지	641,436	194,034	59.16%	유상공급
주거시설용지	55,208	16,700	5.09%	유상공급
지원시설용지	50,203	15,186	4.63%	유상공급
상업시설용지	18,465	5,586	1.70%	유상공급
공공시설용지	318,948	96,482	29.42%	
주차장	6,507	1,968	0.60%	유상공급
도로	163,343	49,411	15.06%	
공원	33,564	10,153	3.10%	
녹지	74,176	22,438	6.84%	
배수지	11,886	3,596	1.10%	
저류지	11,570	3,500	1.07%	
폐기물처리시설	8,751	2,647	0.81%	유상공급
폐수처리시설	9,151	2,768	0.84%	

IV 사업비 추정

○ 총사업비 산출

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	구성비	비고
총 사업비	170,517	100.0%	
용 지 비	73,148	42.9%	
토지보상비	57,233	33.6%	
지장물보상비	8,395	4.9%	주택 및 농가창고, 분묘, 비닐하우스 등
간접보상비	3,468	2.0%	영농손실보상금 등
제부담금	4,052	2.4%	생태계협력금, 취득등록세 등
조 성 비	66,175	38.8%	
설계·용역비	8,435	4.9%	2017 단지개발사업 조성비 추정자료(내)
공사비(기반시설)	57,740	33.9%	2017 단지개발사업 조성비 추정자료(내), 표준시장단가 등
부 대 비	7,114	4.2%	2017 공사 제 비용을 적용
직접인건비	2,762	1.6%	(용지비+조성비+이주대책손실)의 2.0%
판매비	549	0.3%	(용지비+조성비+직접인건비+이주대책손실)의 0.39%
일반관리비	3,803	2.2%	(용지비+조성비+직접인건비+이주대책손실)의 3.23%
예 비 비	14,518	8.5%	(용지비+조성비+부대비)의 10%
금 용 비 용	9,562	5.6%	준공시점까지의 순투입액의 연2.40% 적용

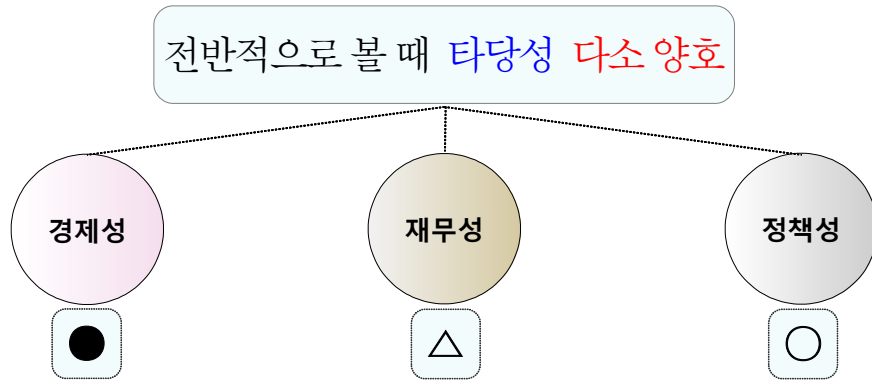
○ 추정 조성원가

구분	금액	비고
총 사업비	170,517백만원	
총 사업면적	1,084,260㎡	
유상공급면적	780,570㎡	■ 총사업면적의 71.99%
무상공급면적	303,690㎡	
추정 조성원가	㎡	22만원
	3.3㎡	72만원

V

투자타당성 검토결과(지방공기업평가원)

청주 북이 산업단지 조성사업에 대한 타당성은 전반적으로 「다소 양호」로 판단함



구 분	타당도	주 요 내 용
경제성	양호	<ul style="list-style-type: none"> • B/C ratio 1.1177 > 1 • 그 외 NPV 114,011백만 원 > 0, IRR 5.69 > 4.5%(할인율) • 경제적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 비용 증가율 11.77% 이내, 편익 감소율 10.53% 이내
재무성	보통	<ul style="list-style-type: none"> • PI 1.0140 > 1 • 그 외 FNPV 1,985백만 원 > 0, FIRR 5.03% > 4.5%(할인율) • 재무적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 분양가 감소율 1.59% 이내, 투자비 증가율 1.60% 이내, 계획기간 내 분양률 96.43% 이상
정책성	다소 양호	<ul style="list-style-type: none"> • 산업단지 집적화 효과, 연접지역으로 교통의 접근성이 양호하고 수도권 산업시설의 이전가속화에 대응 및 지역 내 중소기업육성을 통한 청주시의 지역발전 도모할 수 있음 • 파급효과 <ul style="list-style-type: none"> - 충청북도 내 생산유발 10,370억 원, 부가가치유발 3,629억 원, 소득유발효과 2,571억 원, 취업유발 8,389명 - 전국 생산유발 18,921억 원, 부가가치유발 6,113억 원, 소득유발효과 3,709억 원, 취업유발 12,310명

VI 공사채 발행계획

가. 재원조달방법 및 공사채 발행계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년이후
투 자	175,256	6,411	47,885	94,306	14,146	12,508
회 수 (분 양)	189,349	-	-	2,424	31,195	155,690
누 계	14,093	-6,411	-47,885	-91,842	17,049	143,182
차 입 금	146,138	6,411	47,885	91,842		

※ 필요자금(차입금) 규모는 1,460억원 정도이나 자체 자금 및 보상채권 발행, 자금회수 등을 고려하여 1,000억원으로 차입하여 사업추진 예정

- 필요자금 규모는 약 1,000억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정
- 공사채 발행시기 : 2019년 상반기 예정(행정안전부 공사채 발행승인 후)

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 같은법 시행령 제58조의2 - 내용 : 200억 이상규모의 신규사업에 대해 지방의회 의결 필요
사채발행 승인신청	<ul style="list-style-type: none"> • 충북개발공사 ⇒ 충청북도 ⇒ 행정안전부 • 신청시기 : 3월말/9월말
행정안전부 심의 및 현지실사	<ul style="list-style-type: none"> • 심의위원회 구성 및 발행승인 심사 • 심사시기 : 매년 4월중/9월중
승인·불승인 확정 및 시달	<ul style="list-style-type: none"> • 확정시기 : 매년 5월말/11월말

VII 향후 계획

- 추경예산 수립 및 용역 발주 : 2018년 02월
- 산업단지계획 수립용역 착수 : 2018년 03월
- 산업단지계획승인 신청 : 2018년 하반기
- 산업단지계획 승인 고시 : 2019년 상반기
- 보상 착수 : 2019년 상반기
- 공사 착공 : 2019년 하반기
- 사업 준공 : 2022년 하반기