

의안번호	제 53 호
의 결 연 월 일	2014년 10월 일 (제 335 회)

청주○○지구 도시개발사업
추진계획 승인의 건

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2014년 10월 2일

청주○○지구 도시개발사업 추진계획 승인의 건

의안 번호	53
----------	----

제출연월일 : 2014년 10월 2일
제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2에 따라 청주○○지구 도시개발사업의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

2. 주요내용

○ 사업개요

- 위치 : 충청북도 청주시 청원구 사천동 일원
- 사업규모 : 약 234,906㎡
- 사업기간 : 2014년 11월 ~ 2018년 12월
- 공급세대 : 2,395세대(약 6,467명 수용)
- 근거법 : 도시개발법(제3조 도시개발구역의 지정)
- 추정사업비 : 약 1,565억원
(용지비 943억원, 조성비 350억원, 기타비용 272억원)

○ 수익분석

구분	경제성지수	비고
NPV	135억원	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
B/C	1.113	(B/C > 1) → 경제적 타당성 확보
IRR	8.06%	(IRR > 5.5%) → 경제적 타당성 확보

3. 참고자료 : 청주○○지구 도시개발사업 추진계획

붙임 1

청주○○지구 도시개발사업 추진계획

2014. 10.

 충북개발공사

I. 사업개요

- 위 치 : 충청북도 청주시 청원구 사천동 일원
- 사업 규모 : 약 234,906m²
- 사업 기간 : 2014년 11월 ~ 2018년 12월
- 공급 세대 : 2,395세대(약 6,467명 수용)
- 근거 법 : 도시개발법(제3조 도시개발구역의 지정)
- 추정사업비 : 약 1,565억원(용지비 943억원, 조성비 350억원, 기타비용 272억원)

II. 사업목적

- 통합 청주시의 인구증가에 능동적으로 대처하고, 도시팽창에 따른 난개발 방지 및 구도심 내 택지개발을 통한 지역간 격차 해소
- 경제적이고 합리적인 개발계획을 수립하고 저렴한 택지공급에 따른 주거시장 안정 및 인구유입을 통한 지역경제 활성화 기여

III. 추진경위

- 신규사업 후보지 검토 : 2014. 01.
- 신규사업 추진계획 방침 결정 : 2014. 02.
- 청주OO지구 도시개발사업 사전협의(공사→청주시) : 2014. 03.
- 사업 투자타당성 용역 착수(지방공기업평가원) : 2014. 05.
- 사업구역 부동산 가격 컨설팅(감정평가법인) : 2014. 06.
- 사업 투자타당성 용역 완료(지방공기업평가원) : 2014. 08.
- 내부 투자타당성 심의 및 이사회 의결 : 2014. 09.

IV. 총 사업비 추정

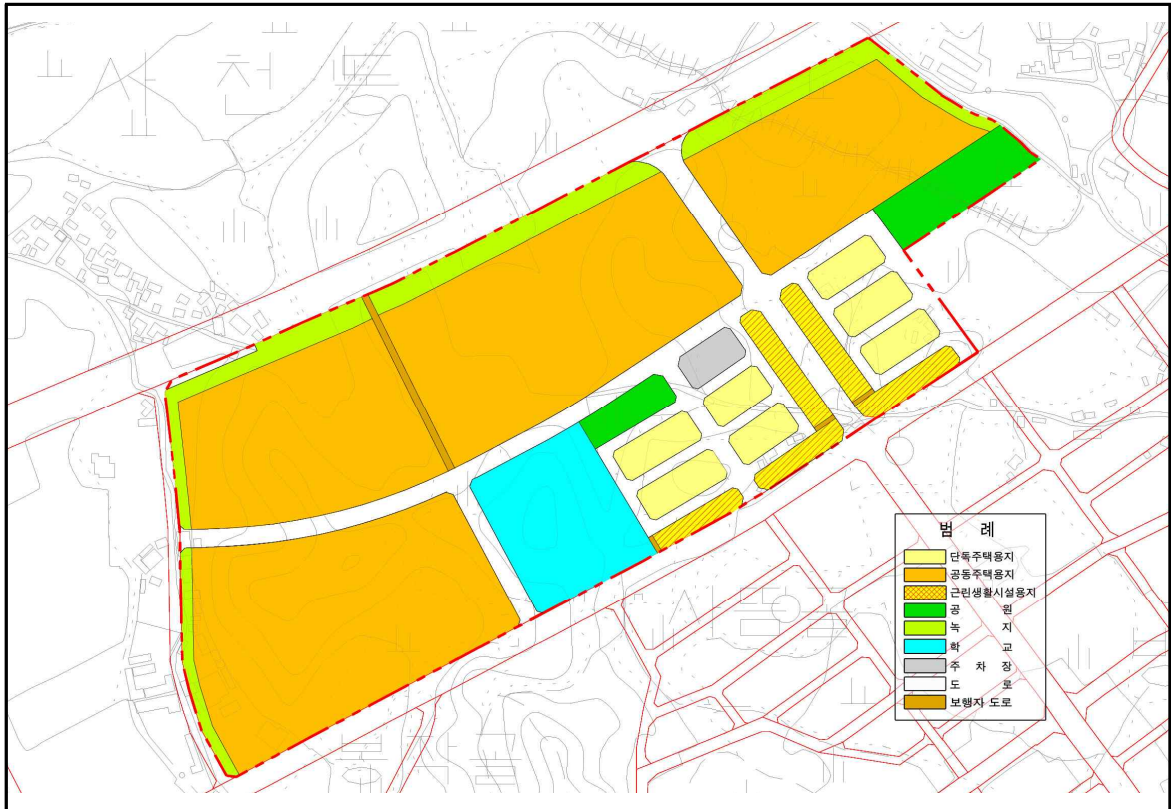
	구 분	금액(백만원)	비 고
용지비	소 계	94,279	
	토지보상비	75,181	지목별 감정평가금액 이용
	지장물보상비	5,280	감정평가금액 이용
	조세및부담금	5,772	농지보전부담, 생태계보전협력금 대체산림조성비
	부대비용	8,046	(토지보상비+지장물보상비) × 10%
조성비	소 계	35,030	
	설계용역비	1,781	2014년 LH공사 추정자료
	부지공사비	19,000	
	각종부담금	11,859	수도시설·하수시설원인자부담금 개발부담금, 광역교통시설부담금
	부대비용	312	(설계용역비+부지공사비+감리비) × 1.5%
	예비비	2,078	(설계용역비+부지공사비+감리비) × 10%
기타 비용	소 계	27,195	
	직접인건비	1,254	(용지비+부담금+조성비)의 0.97%
	판매비	235	(용지비+부담금+조성비+직접인건비) × 0.18%
	일반관리비	1,776	(용지비+부담금+조성비+직접인건비) × 1.36%
	법인세	6,328	
	금융비용(*)	17,602	기채조달금리(연 3.212%)
	총 투자비	156,504	

V. 위치도



VI. 토지이용계획 및 인구·주택배분(안)

○ 토지이용계획도



○ 토지이용계획표

(단위 : m², %)

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
계	234,906	100.0	
주거시설용지	143,621	61.1	유상공급면적 - 154,861 m ² (65.9%)
단독주택	9,215	3.6	
공동주택	134,406	57.2	
근린생활시설용지	9,532	4.1	
공공시설용지	81,753	34.8	
공원	8,566	3.6	
녹지	17,004	7.2	
주차장	1,708	0.7	
학교	14,944	6.4	
보행자도로	1,245	0.5	
도로	38,286	16.4	

○ 인구 및 주택배분(안)

구 분	면 적(㎡)	건설호수(호)	인 구(인)	비 고
계	143,621	2,395	6,467	
단 독 주 택	9,215	41	111	
공 동 주 택	134,406	2,354	6,356	
60㎡~85㎡	92,524	1,747	4,717	1·2·3BL
85㎡ 초과	41,882	607	1,639	4BL

※ 향후 관련기관 협의 및 주민의견청취 등을 거쳐 개발계획이 변경될 수 있음.

VII. 타당성 검토

1. 신규 투자사업의 적정성 여부

- 2025년 청주도시기본계획 상 2단계(2011년~2015년) 시가화 예정용지로서 도시개발사업 추진 가능
- 통합청주시 도시팽창에 따른 외곽지역의 무분별한 난개발을 방지하고 합리적 개발계획 수립을 통한 구도심 활성화 추진

2. 신규 투자사업 수지분석

- 사업의 전제조건

- 사업기간 : 2014 ~ 2018년 ('21년까지 분양대금 회수)

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
용지비		[Blue bar]					
조성비	[Blue bar]						
기타비용	[Blue bar]						
용지분양			[Blue bar]				

- 투자계획

구 분	합 계	2014	2015	2016	2017	2018
용 지 비	100.0%		62.5%	37.5%		
			보상금지급	보상완료		
조 성 비	100.0%	1.2%	4.8%	21.5%	54.2%	18.3%
		개발계획 및 실시계획 수립고시	공사착공			사업완료

- 분양계획

구 분	합 계	2016	2017	2018	2019	2020
분 양 율	100.0%	3.8%	17.5%	25.0%	33.7%	20.0%
공 동 주 택	100%	5.0%	10.0%	20.0%	25.0%	40.0%
단 독 주 택	100%	5.0%	10.0%	20.0%	25.0%	40.0%
주 차 장	100%	0%	30.0%	30.0%	40.0%	0%
근 생 용 지	100%	5.0%	20.0%	30.0%	45.0%	0.0%

○ 경제성 검토

		분석결과	비고
경제적 타당성	NPV	135억원	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
	B/C	1.113	(B/C ratio > 1) → 경제적 타당성 확보
	IRR	8.06%	(IRR > 5.5%) → 경제적 타당성 확보

3. 재원 조달방법

(단위 : 백만원)

구 분	합계	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년 이후
투 자	156,506	521	62,062	48,085	23,149	12,891	7,532	2,266	-	-
회 수	178,938	-	-	889	9,240	23,293	47,374	59,518	37,015	1,609
분 수 양 입	178,938	-	-	889	9,240	23,293	47,374	59,518	37,015	1,609
차 입 금	109,000	521	62,062	46,417	-	-	-	-	-	-

※ 필요 차입금 규모는 약 109,000백만 원으로 지방공사채 발행

○ 수익성 검토

(단위 : 백만원)

구 분	총수익(A)	총비용(B)	단순손익(A-B)
기 준	178,938	156,504	22,434 (14.33%)

- 총비용(156,504백만원) 대비 총수익(178,938백만원)에 따라 22,434백만원의 단순손익 발생
- 단순손익율은 14.33%로, 안전행정부 지침(5%이상)을 상회하여 사업성은 양호한 것으로 판단

4. 신규 투자사업이 지역경제에 미치는 영향

구분	조성후의 파급효과
지역경제 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대규모 세대(2,395세대)의 입주에 따라 신 상권 형성 ○ 소득증대 및 지방재정 기반 확충
주거복지 기여	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택시장 안정과 활성화 ○ 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상 도모
지방재정 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산 관련 세수입(취등록세·재산세·도시계획세·종합토지세 등) 증대 ○ 지방재정 기여와 지역 재투자 : 추정 투자이익 약 224억원

VIII. 향후 추진계획

- 충청북도 의회 의결 : 2014. 10.
- 구역지정 및 개발계획 수립용역 공고 : 2014. 11.
- 구역지정 및 개발계획 수립용역 착수 : 2014. 11.
- 도시개발구역 지정 및 개발계획 승인 고시 : 2015. 06.
- 보상착수 : 2015. 10.
- 공사착공 : 2016. 06.
- 공사준공 : 2018. 06.
- 사업준공 : 2018. 12.