

제335회 임시회

2014. 10. 17(금)

검 토 보 고 서

2. 청주 ○○지구 도시개발사업 추진계획 승인안

건 설 소 방 위 원 회

수석전문위원 문 홍 열

청주 ○○지구 도시개발사업 추진계획 승인안
검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 충청북도지사

2. 제출일자 및 회부일자

○ 제출일자 : 2014년 10월 2일

○ 회부일자 : 2014년 10월 6일

3. 제안이유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 청주 ○○지구 도시개발사업 추진계획의 타당성 등을 도의회에 승인 받고자 함.

4. 주요내용

1) 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)
- 근 거 법 : 도시개발법(제3조 도시개발구역의 지정)
- 추정사업비 : 약 1,565억원(용지비 943억원 조성비 350억원 기타비용 272억원)

2) 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

3) 추진경위

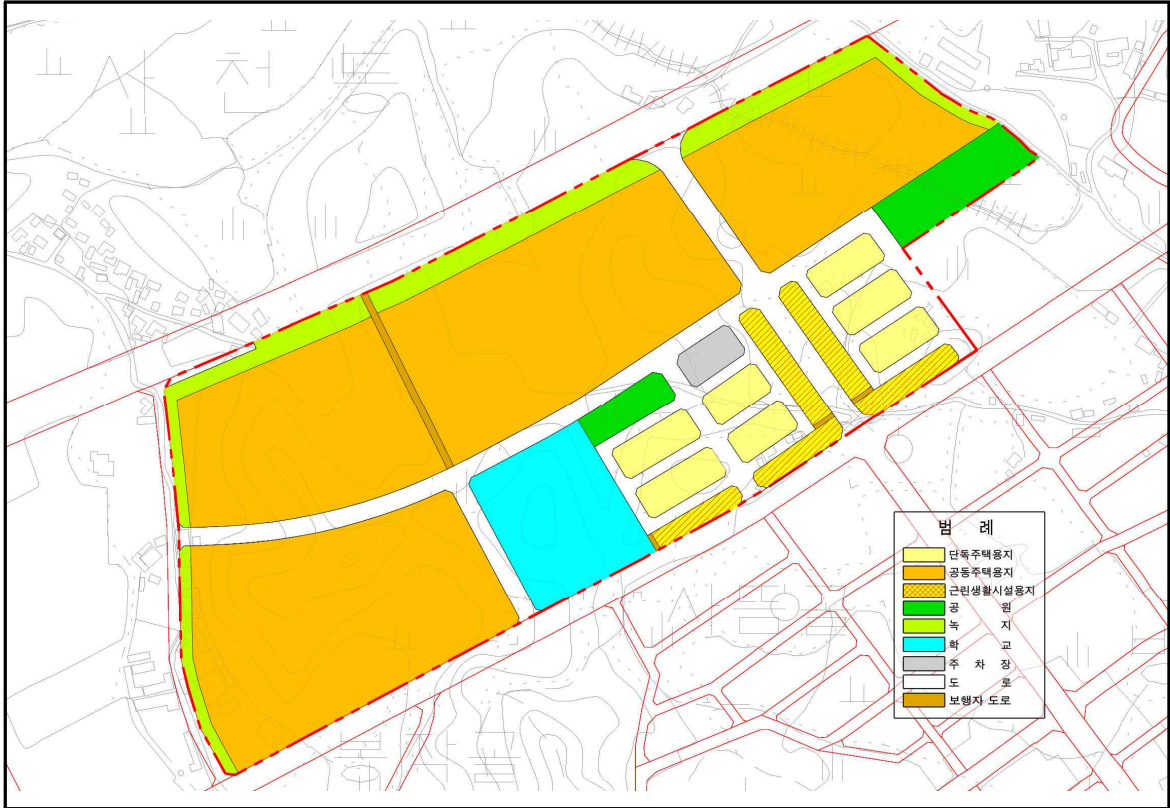
- 신규사업 후보지 검토 : 2014. 01.
- 신규사업 추진계획 방침 결정 : 2014. 02.
- 청주OO지구 도시개발사업 사전협의(공사→청주시) : 2014. 03.
- 사업 투자타당성 용역 착수(지방공기업평가원) : 2014. 05.
- 사업구역 부동산 가격 컨설팅(감정평가법인) : 2014. 06.
- 사업 투자타당성 용역 완료(지방공기업평가원) : 2014. 08.
- 내부 투자타당성 심의 및 이사회 의결 : 2014. 09.

3) 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	

4) 토지이용계획 및 인구·주택배분(안)

○ 토지이용계획도



○ 토지이용계획표

(단위 : m², %)

구분	면적 (m ²)	구성비 (%)	비고
계	234,906	100.0	◦ 유상공급면적 - 154,861 m ² (65.9%)
주거시설용지	143,621	61.1	
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(m ²)	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	
60m ² ~85m ²	92,524	1,747	4,717	1·2·3BL
85m ² 초 과	41,882	607	1,639	4BL

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

5. 검토의견

- 본 청주○○지구 도시개발사업은 통합 청주시의 인구증가에 능동적으로 대처하고, 도시팽창에 따른 난개발 방지 및 구도심 내 택지개발을 통한 지역간 격차를 해소하며, 저렴한 택지공급으로 주거시장 안정 및 인구유입을 통한 지역경제 활성화를 위한 것으로,
- 청주시 청원구 사천동 일원에 2018년까지 추정사업비 약1,565억원을 투자하여 약234,906m² 규모로 조성하여 약2,395세대, 6,467명을 수용할 예정임.
- 추정사업비는 용지비 94,279백만원, 조성비 35,030백만원 기타비용 27,195백만원으로 총156,504백만원이며, 필요 차입 규모는 약 109,000백만원으로 지방공사채 발행을 통해 조달할 계획임.
- 금번 도시개발사업을 통하여 공동주택용지 4필지를 공급함으로써 대

규모 세대 공급으로 지역경제 활성화 및 주거복지에 크게 기여할 것으로 분석되고, NPV는 135억원이며, B/C 및 IRR 모두 경제적 타당성을 확보하였기에 청주○○지구 도시개발사업은 타당하다고 사료됨.