

심 사 보 고 서

- 제천 제3산업단지 조성사업 사업계획안



충청북도의회
건설소방위원회

심사보고서

제천 제3산업단지 조성사업 사업계획안

제천 제3산업단지 조성사업 사업계획안

심 사 보 고 서

의안 번호	361
----------	-----

2016. 4. 27.(수)
건설소방위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2016년 4월 18일

다. 회부일자 : 2016년 4월 19일

라. 상정일자 : 2016년 4월 27일

(제347회 충청북도의회 임시회 제2차 건설소방위원회)

2. 제안 설명 요지

(제안 설명자 : 충북개발공사 사장 계용준)

가. 제안이유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 제천 제3산업단지 사업계획에 대한 타당성 등을 도의회에 승인 받고자 함.

나. 주요내용

○ 사업개요

- 위치·규모 : 제천시 봉양읍 봉양리 일원 / 1,122,285m²
- 사업 기간 : 2015년 ~ 2019년
- 사업 방식 : 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 수용 및 사용방식
- 총 사업비 : 약 942억원 (용지비 202억, 조성비 603억, 기타비용 137억)

○ 수익분석

구 분	경제성지수	비 고
NPV	17억원	(NPV > 0) → 경제적타당성 확보
B/C Ratio	1.0227	(B/C ratio > 1) → 경제적타당성 확보
IRR	6.36%	(IRR > 할인율 5.5%) → 경제적타당성확보

3. 검토보고 요지

(건설소방수석전문위원 : 김학두)

가. 본 신규투자사업 승인안은 「지방공기업법」 제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2에 따라 충북개발공사가 신규투자하는 총사업비 200억 이상의 경우에는 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회 의결을 받도록 되어 있어 절차상 적절하다고 보여짐.

나. 이와 관련하여 공사가 제출한 “제천 제3산업단지 사업계획”을 검토한 결과, 본 사업을 위해 총 942억원이 투자되며, 비용편익 분석결과는 1.0227으로 경제적 타당성이 있는 것으로 나타났음.

- 다. 또한, 개발지내 입주업체 및 인구 유입으로 지방세 수입 증대, 지역경제 활성화 등 긍정적 효과가 예상되므로 그 필요성이 인정되며,
- 라. 아울러, 제천 바이오 밸리 및 제2산업단지와 연계한 산업클러스터를 구축을 통한 충북 북부 지역균형발전 실현 및 충북경제 4% 달성에 기여가 기대되나,
- 마. 대내외 경제 여건 등을 고려할 때, 기업유치에 많은 노력이 필요할 것으로 판단되는 바, 이에 대한 투자유치전략 등 대책이 요구됨.

4. 질의 및 답변요지 : “없 음”

5. 토 론 요 지 : “없 음”

6. 심 사 결 과 : 원안가결

7. 소 수 의 견 요 지 : “없 음”

8. 기타 필요한 사항 : “없 음”

9. 심사보고서 첨부서류

- 「제천 제3산업단지 조성사업 사업계획안」

제천 제3산업단지 조성사업 사업계획안

2016. 04.



목 차

I 사업계획

- ① 사업목적
- ② 사업개요
- ③ 추진경위
- ④ 위 치 도
- ⑤ 기대효과

II 지역여건

- ① 충북지역 부동산 시장동향
- ② 충북지역 산업단지 현황
- ③ 제천시 현황
- ④ 상위계획 검토

III 개발여건

- ① 토지이용 및 지장물 현황
- ② 간선시설 현황
- ③ 지형 현황
- ④ 현황종합분석
- ⑤ 토지이용계획

IV 분양성 전망

- ① 입주수요조사
- ② 분양가격 및 분양성

V 사업성 분석

- ① 사업화를 위한 제천시 지원내용
- ② 총 투자비 추정
- ③ 사업성분석 결과
- ④ 종합의견

VI 향후 계획

1] 사업목적

- 국가 정책에 부합하고, 경쟁력 있는 산업단지로의 발전을 유도하여 국토이용의 효율성 제고와 한정된 토지공간의 이용률을 높여 제천시 지역의 지역산업 발전에 기여
- 평택-제천간 고속도로 개통에 따른 입지여건 개선에 따라, 제천 제3산업단지를 조성하여 기존 제천 바이오밸리 및 제2산업단지와 연계한 산업클러스터를 구축함으로써, 지역균형발전 실현 및 충북경제 4% 달성에 기여함과 동시에 신규 산업수요 흡수를 통한 지역경제 활성화 도모

2] 사업개요

- 위 치 : 충청북도 제천시 봉양읍 봉양리 일원
- 사업규모 : 약 1,122,285㎡ (약 34만평)
- 사업기간 : 2015년 ~ 2019년
- 유치업종 : 식료품 제조업, 의료, 정밀, 광학기기, 비금속 광물제품 제조업 등
- 근 거 법 : 산업입지 및 개발에 관한 법률
- 추정사업비 : 약 942억원 (용지비 202억, 조성비 603억, 기타비용 137억)

3] 추진경위

- 타당성조사 및 기본계획 수립용역 준공 (제천시) : 2012. 02월
- 도시계획 변경결정 및 지구지정 용역 착수 (제천시) : 2012. 06월
- 충북개발공사 사업시행자 참여 검토요청 (제천시 ⇄ 공사) : 2015. 03월
- 기본협약 체결 (제천시 · 공사) : 2015. 04월
- 2020 제천도시기본계획 일부변경 승인 (제천시) : 2015. 06월
- 투자타당성조사(지방공기업평가원) : 2015. 09월
- 지구지정 및 개발계획 승인 (제천시) : 2015. 12월
- 투자타당성 심의 : 2016. 04월
- 이사회 의결 : 2016. 04월

○ 균형적 지역개발 및 충북 내륙첨단산업벨트 구축

- 내륙첨단산업벨트의 한 축으로 신성장동력 발전을 견인
- 기존 제천바이오벨리 및 제2산업단지와 연계한 산업클러스터 구축으로 미래 신성장 동력사업인 지식·고부가가치 형 바이오산업 유치
- 지역 내 간선시설 확충, 생활환경시설 확충으로 삶의 질 향상

○ 지역경제 활성화

- 산업단지 조성으로 건설시장 및 기타 건설 유관산업(자재, 금융, 서비스업 등)의 생산활동 촉진
- 산업단지 조성 후 인구유입으로 인한 지역경제 활성화, 신규 상권형성으로 지역주민의 소득증대 및 재정기반 확충
- 의료기기클러스터 구축으로 지역경제 활성화 및 고용창출

○ 지방재정 파급효과

- 인구증가 및 지역경제 활성화로 세수입 증대
- 지방재정 기여와 지역 재투자 가능

II

지역여건

① 충북지역 부동산 시장동향

가. 지가동향

○ 충청북도 지가현황

- 도내 지역별로 보면 8월 기준 전월대비 증평군을 제외하고 소폭 상승하여 전체적으로 안정세를 보임.



구분	충북	청주	충주	제천	보은	옥천	영동	증평	진천	괴산	음성	단양
전월 대비	0.14	0.15	0.12	0.15	0.14	0.13	0.13	0.03	0.15	0.16	0.16	0.18
연누계	1.86	1.72	2.12	1.64	1.86	2.29	1.69	1.26	1.66	2.18	2.35	2.06

(자료 : 국토교통부 부동산통계(온나라), 2015. 12월 기준)

○ 제천시 연도별 지가현황

- 제천시 지역의 지가변동률은 '08~'09년을 제외하고 1.0%내외로 소폭 상승세를 보이고 있음.

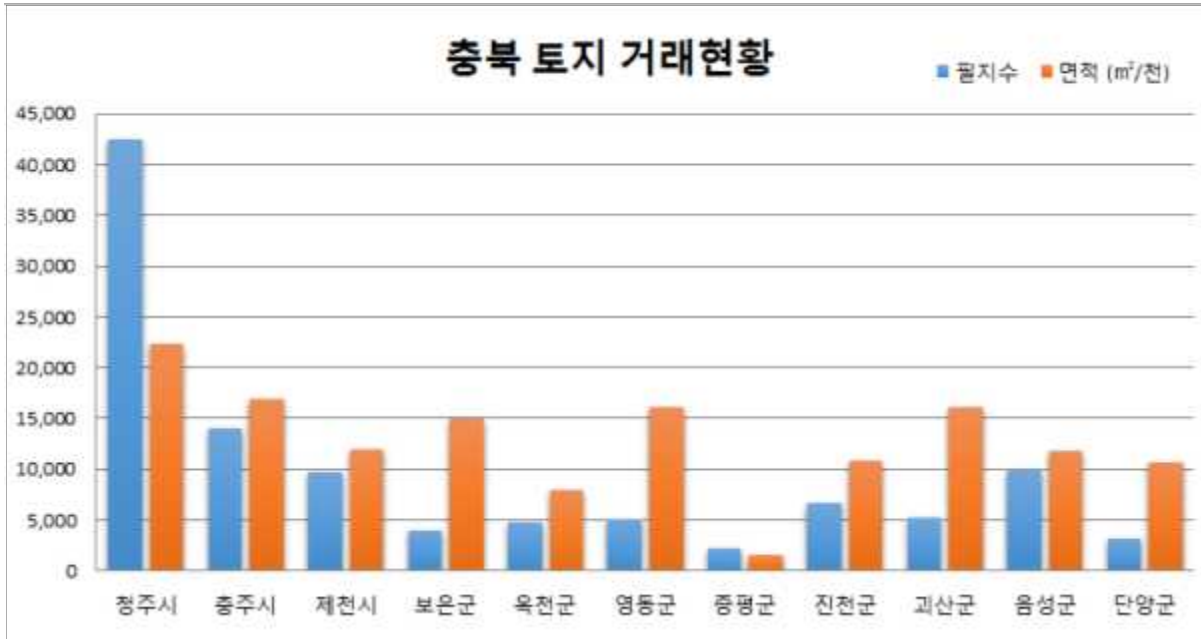
(단위 : %)

연도	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
변동률	1.96	3.3	0.86	-0.85	-0.92	0.17	0.36	0.60	0.81	1.50	1.80

(자료 : 국토교통부 부동산통계(온나라))

나. 토지거래량

○ 충청북도 현황



구분	충북	청주	충주	제천	보은	옥천	영동	증평	진천	괴산	음성	단양
필지수	107,058	42,516	13,966	9,756	4,002	4,814	5,073	2,143	6,621	5,176	9,886	3,105
면적 (m ² /천)	141,217	22,407	16,855	11,997	15,055	7,993	16,034	1,537	10,796	16,074	11,801	10,668

○ 제천시 연도별 현황

- 제천시는 지난 10년간 연평균 약9천 필지 내외로 거래되고 있음.

(단위 : 필지, %)

연도	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
거래량	12,261	10,363	9,139	7,934	9,085	9,076	8,369	8,392	9,216	9,756
증감률	-	-15.5	-11.8	-13.2	14.5	-0.1	-7.8	0.3	9.8	5.8

(자료 : 국토교통부 부동산통계(온나라))

② 충북지역 산업단지 현황

○ 충북지역 시·군별 현황

(단위 : 천 m², %)

구분	단지수	지정면적	개발면적*	분양면적	미분양면적	미분양율	비고
충북	107	64,823	34,982	32,400	2,582	7.4	국가산단 : 2 일반산단 : 60 도시첨단 : 2 농공단지 : 43
청주시	15	28,051	15,106	14,671	435	2.9	국가산단 : 1 일반산단 : 11 도시첨단 : 1 농공단지 : 2
충주시	16	7,235	4,378	3,820	558	12.7	국가산단 : - 일반산단 : 12 도시첨단 : - 농공단지 : 4
제천시	8	3,270	2,362	2,232	130	5.5	국가산단 : - 일반산단 : 2 도시첨단 : - 농공단지 : 6
보은군	6	6,647	2,916	2,609	308	10.6	국가산단 : 1 일반산단 : 2 도시첨단 : - 농공단지 : 3
옥천군	7	1,281	1,058	977	81	7.7	국가산단 : - 일반산단 : 1 도시첨단 : - 농공단지 : 6
영동군	5	1,603	401	401	0	0	국가산단 : - 일반산단 : 2 도시첨단 : - 농공단지 : 3
증평군	5	1,629	818	818	0	0	국가산단 : - 일반산단 : 3 도시첨단 : - 농공단지 : 2
진천군	16	5,720	3,280	3,280	0	0	국가산단 : - 일반산단 : 8 도시첨단 : - 농공단지 : 8
괴산군	6	2,430	1,132	419	713	63.0	국가산단 : - 일반산단 : 3 도시첨단 : - 농공단지 : 3
음성군	19	6,249	3,082	2,843	238	7.7	국가산단 : - 일반산단 : 15 도시첨단 : 1 농공단지 : 3
단양군	4	707	448	330	118	26.4	국가산단 : - 일반산단 : 1 도시첨단 : - 농공단지 : 3

* 개발면적 : 현재 단지가 조성이 되고 분양공고를 한 면적

(자료 : 산업입지정보시스템, 2015. 07월 기준)

③ 제천시 현황

가. 인구 및 세대

- 제천시 인구는 '15년 기준 136,138인으로 연평균 0.2%의 감소율을 보이고 있는 반면 세대수는 연평균 1.9%씩 증가하는 추세임.

구 분	세 대 (호수)	인구(인)			인구밀도 (인/km ²)	면 적 (km ²)	세대당 인구
		계	남	여			
2008	53,291	137,229	69,065	68,164	155.4	883	2.5
2009	54,485	136,966	69,004	67,962	155.1	883	2.5
2010	56,504	138,779	69,853	68,926	157.1	883	2.4
2011	57,393	139,215	69,986	69,229	157.6	883	2.4
2012	57,975	138,968	69,728	69,240	157.3	883	2.4
2013	58,662	138,629	69,568	69,061	156.9	883	2.3
2014	59,233	136,805	68,639	68,166	154.9	883	2.3
2015	59,856	136,138	68,145	67,993	154.1	883	2.3

(자료 : 2015년 제천시 통계연보)

나. 산업구조 및 산업(농공)단지 현황

○ 산업구조

- 산업구조는 종사자 구성비를 기준으로 볼 때 도소매업분야가 26.5%로 가장 많은 분포를 보이고 있으며, 농업 및 임업의 종사자수가 가장 적은 분포를 보이고 있음.

(단위 : 개소, 인, %)

구 분	사업체수	종사자수	종사자구성비
총 계	11,790	48,977	100%
농업, 임업, 어업, 광업	45	296	0.4%
제조업	740	5,964	6.3%
건설업	531	4,348	4.5%
도매 및 소매업	3,120	7,952	26.5%
숙박 및 음식점업	1,088	3,813	9.2%
운수업	2,822	6,853	23.9%
교육서비스업	497	4,681	4.2%
기타업종	2,947	15,070	25.0%

(자료 : 2015년 제천시 통계연보)

- 현재 제천시의 읍·면·동별 사업체수 분포현황을 살펴보면 17개 읍·면·동 가운데 인성동이 전체사업체의 18.1%(2,743개)로 가장 높은 점유비중을 보이고 있는 것으로 나타남.

(단위 : 개소)

구분	사업체수	종사수	종사자 구성비	구분	사업체수	종사수	종사자 구성비
총계	11,790	48,977					
봉양읍	474	2,592	5.3%	교동	987	2,937	6.0%
금성면	152	677	1.4%	의암동	590	2,425	5.0%
청풍면	129	504	1.9%	인성동	2,743	8,879	18.1%
수산면	163	413	0.8%	남현동	569	1,782	3.6%
덕산면	203	484	1.0%	영서동	771	5,528	11.3%
한수면	112	273	0.6%	용두동	982	6,614	13.5%
백운면	253	808	1.6%	신백동	643	2,839	5.8%
송학면	308	1,695	3.5%	청진동	1,516	5,511	11.3%
				화산동	1,195	5,016	10.2%

(자료 : 2015년 제천시 통계연보)

○ 관내 산업(농공)단지 현황

- 제천지역은 일반산업단지 2개소, 농공단지 6개소가 조성 및 운영중에 있음.
- 양화농공단지의 경우 '15년 10월 현재 조성중이고 42%정도 선분양 하였음.

<제천시 농공단지 현황>

구분	총면적 (천㎡)	분양가 (원/㎡)	입주업체 (개소)	가동률 (%)	종업원수 (인)	분양률
제천일반산업단지	1,195	79,783	53	100	1,314	100.0
제천제2산업단지	1,307	105,138	51	48	2,401	87.0
강저농공단지	142	15,370	27	100	216	100.0
고암농공단지	168	22,400	13	100	258	100.0
금성농공단지	86	12,259	12	100	137	100.0
봉양농공단지	133	22,082	4	100	220	100.0
송학농공단지	90	25,250	8	100	81	100.0
양화농공단지	149	78,350	-	-	-	42.1

(자료 : 산업입지정보시스템, 2015년 제천시 통계연보)

4 상위계획 검토

가. 제4차 국토종합계획

- 광역경제권 전략 : 특성화 발전을 통한 지역경쟁력 제고
 - 5+2 광역경제권 중심으로 거점도시권 육성, 광역경제권간 연계·협력을 통해 지역의 자립적 발전을 유도
 - ※ 5+2 : 수도권, 충청권, 대경권, 호남권, 동남권 + 강원권, 제주권
 - 연계효과가 크고 지역여건에 맞는 권역별 선도산업 집중 육성

- 충청북도 기본목표 및 발전방향
 - 첨단바이오산업의 핵심지역으로 미래형 고부가가치 첨단신산업의 육성을 통한 동북아 BT산업의 메카 조성
 - 충청북도 전략사업 : 바이오, 반도체, 이동통신, 차세대전지

나. 제3차 충청북도종합계획

- 충청북도 발전방향
 - 혁신형 산업발전기반 구축 : 지역단위 클러스터와 광역단위 클러스터를 네트워크화 하는 충청권 초광역 클러스터 구축

- 제천시 기본목표 및 발전방향
 - 고부가가치형 지역선도산업 기반 구축 및 육성
 - 한방특화도시 기반구축 및 글로벌 한방·바이오산업 육성
 - 제3산업단지 조성
 - 제1, 제2 산업단지와 농공단지의 차별화로 집적기능 강화

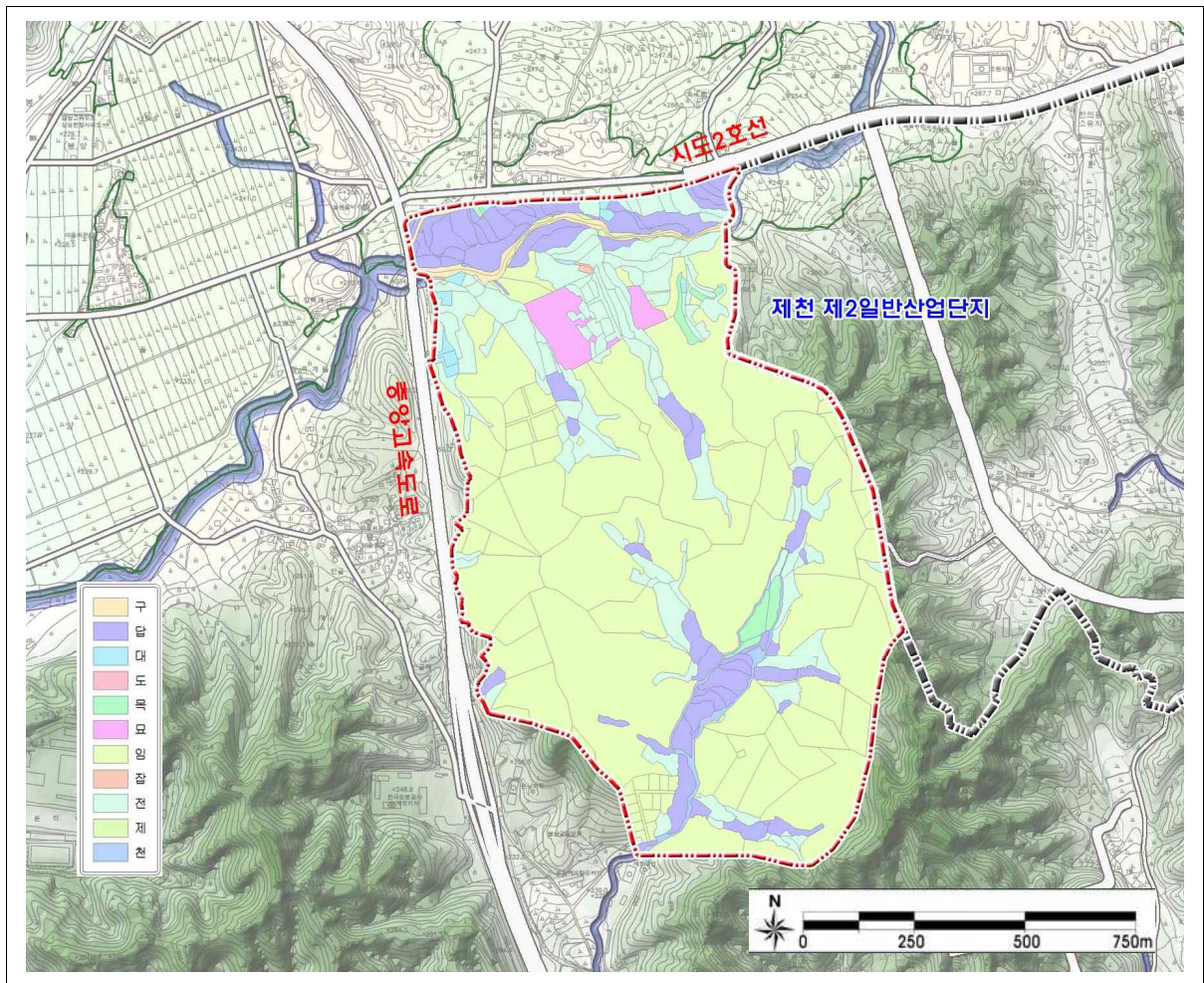
Ⅲ

개발여건

① 토지이용 및 지장물 현황

가. 토지이용현황

- 지목별 현황을 보면 임야가 67.5%, 전·답이 26.5%를 차지하며, 기타용지로는 목장, 유지, 구거 등이 분포



구분	총계	전	답	임야	대지	하천	묘지	기타
면적(천㎡)	1,122	178	119	757	7	12	21	27
구성비(%)	100.0	15.9	10.6	67.5	0.6	1.1	1.9	2.4

나. 지장물 현황

- 사업지구 내 주요 지장물로 송전탑, 공장, 노인복지시설, 축사 등이 입지해 있어 사업시행시 이전 및 합리적 보상대책 수립이 필요
- 제2산업단지와의 연속성을 감안한 송전탑 15기의 대상지 내 관통방안과 효율적인 토지이용을 위한 우회방안 검토가 필요



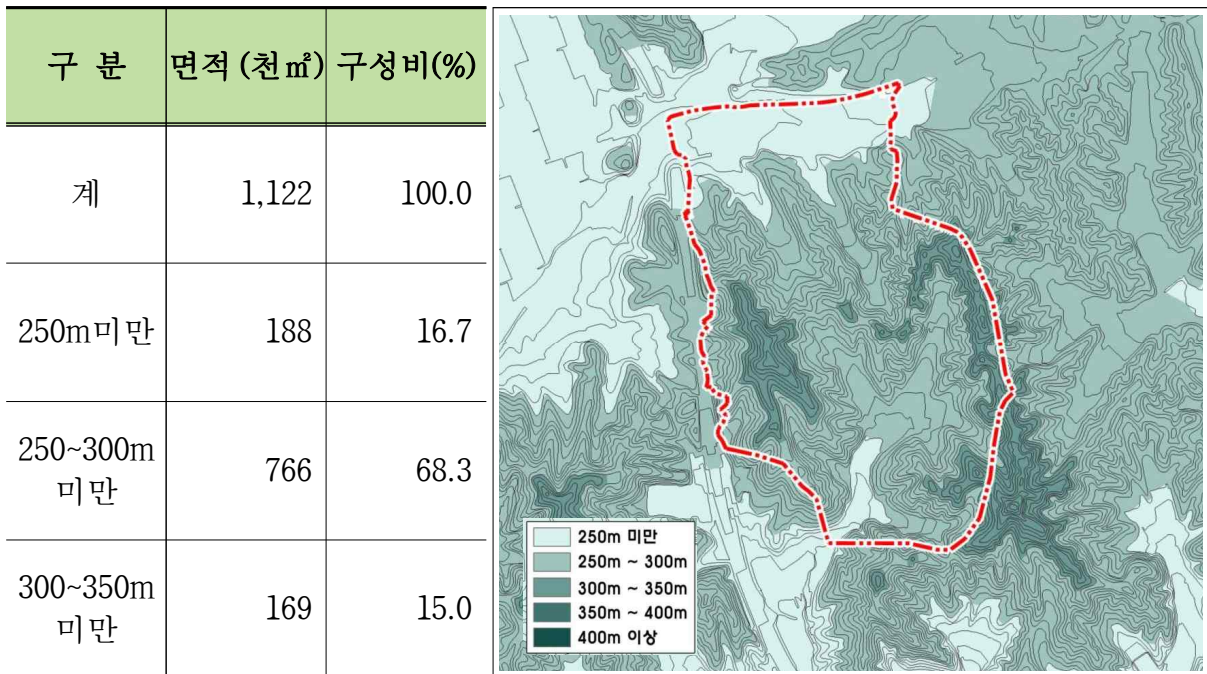
② 간선시설 현황

구 분	간 선 시 설
도 로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고속도로 <ul style="list-style-type: none"> - 중앙고속도로 제천 IC 700m - 평택·제천고속도로 제천분기점 7km ○ 시도 <ul style="list-style-type: none"> - 제천외곽순환도로와 연결된 시도2호선이 북측으로 연결 ○ 철도 <ul style="list-style-type: none"> - 중앙선, 충북선, 태백선 교차 봉양역 2km - 제천역 6km

③ 지형 현황

가. 표 고

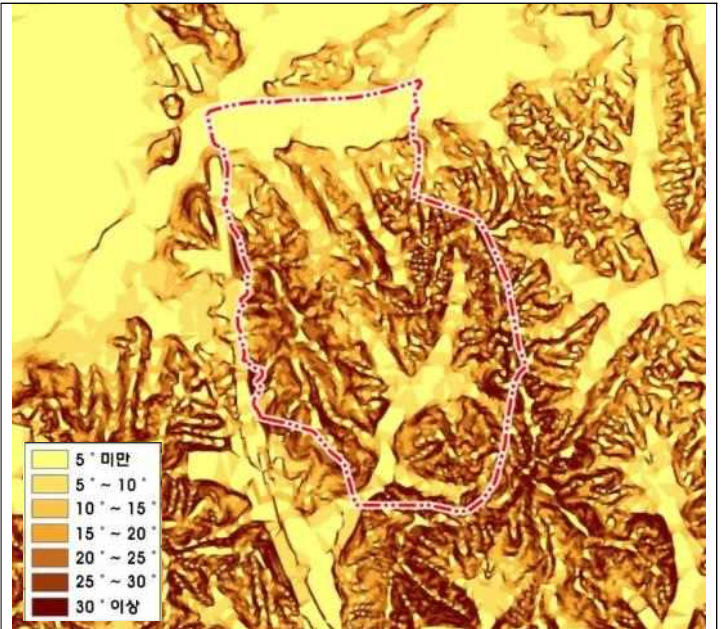
- 남동쪽 중심에 구릉지가 위치하며, 남쪽과 북쪽을 향해 골짜기 형성
- 표고 250~300m 미만이 약 68%를 차지



나. 경 사

- 경사도 5° 미만의 완경사지는 전체면적의 약 25.6%를 차지하며, 20° 미만의 경사지는 전체 약 55.3%를 차지
- 경사도 20°가 넘는 면적이 전체 면적의 44.7%로, 해당 부지의 효율적 활용방안에 대한 대책 강구 필요

구 분	면적(천㎡)	구성비(%)
계	1,122	100.0
5° 미만	287	25.6
5~10°	78	6.9
10~15°	99	8.9
15~20°	156	13.9
20~25°	193	17.2
25~30°	153	13.6
30° 이상	156	13.9



다. 생태자연도

- 대상지 내에 개발이 불가능한 생태자연도 1등급지역은 분포하지 않으며, 대부분 2·3등급으로 개발여건이 양호

구 분	면적(천㎡)	구성비(%)
계	1,122	100.0
1등급	-	-
2등급	455	40.6
3등급	667	59.4

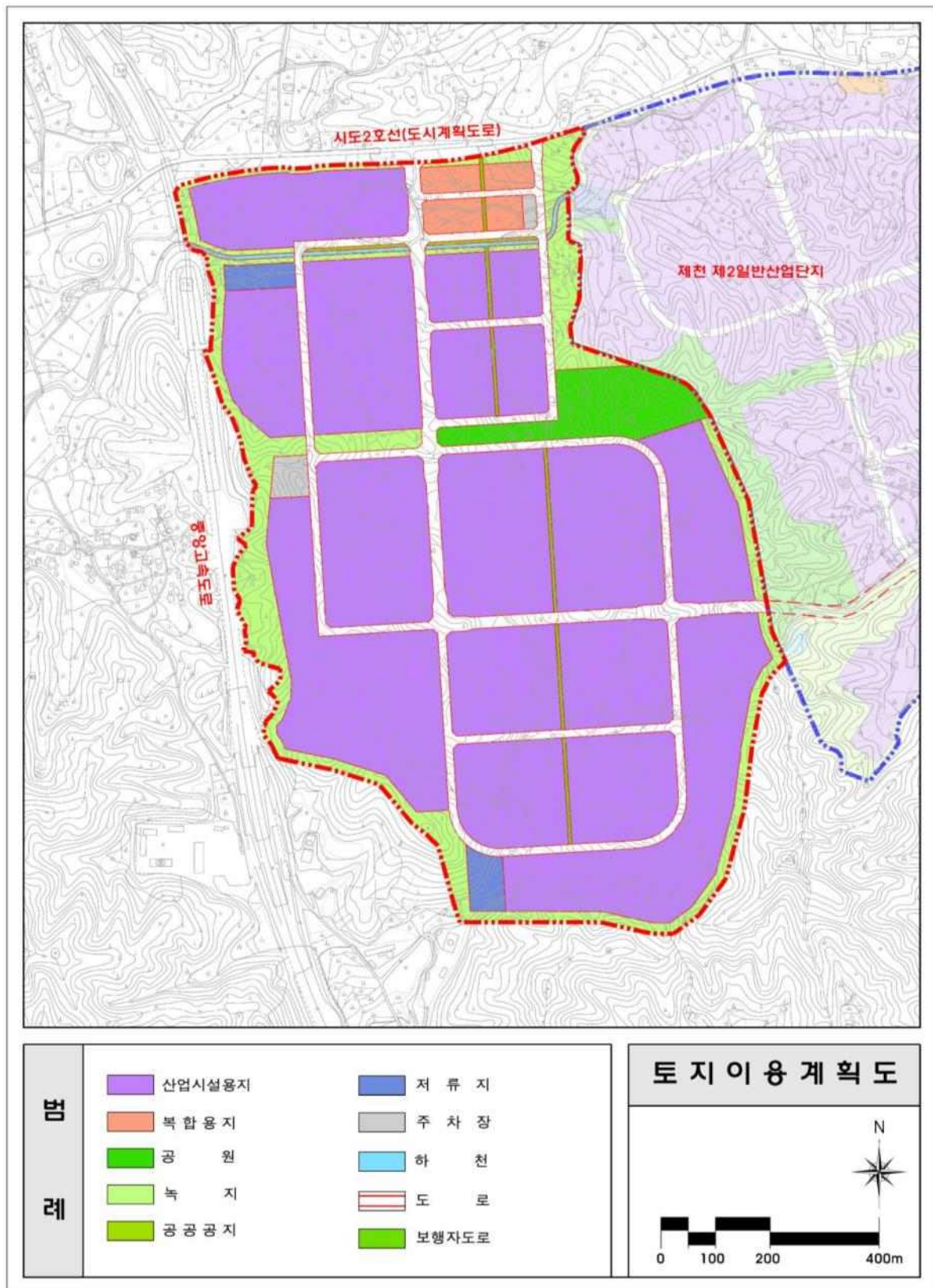


4 현황종합분석

구분	현황	향후 계획
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지 우측에 인접하여 제2산업단지 와 제천 바이오밸리가 조성되어 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제1,2산업단지와의 산업기능 및 기반시설 활용을 고려한 연계클러스터 구축
지형지세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 남동측을 중심으로 골짜기를 형성하여 표고가 점점 낮아지는 산악지형 ○ 경사도 5° 미만이 25.6%로 저지대 농경지에 분포하며, 20° 이상이 44.7%로 대부분 250m 이상의 산악 지형에 분포함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수림이 양호한 지역은 공원 및 녹지로 활용방안 강구 ○ 지형을 고려한 친환경적 단지계획 수립이 필요
수 계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 북측으로 봉양천이 관통하며 대상지내 시점부로 새터천이 남측으로 유하하여 장평천으로 합류함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 효율적인 토지이용을 고려한 유로 변경 및 하천변 활용방안 강구
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획관리지역이 전체의 50.0%, 생산관리지역이 42.0%이며 농림지역이 6.2% 포함되어 있음 ○ 농림지역은 전체 농업진흥지역으로 68,918㎡를 차지함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 합리적인 토지이용을 위한 농업진흥지역(68,918㎡) 편입 검토
지 장 물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지구내 창고, 축사, 묘지, 송전탑 등이 분포함 ○ 우진케미칼이 사업지구내에 인접하여 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제2산업단지와의 연속성을 감안하여 대상지내 송전탑을 관통시키는 방안과 대상지를 우회하는 방안을 검토 ○ 구역계 검토를 통한 원활한 사업 추진
도 로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지 서측 경계로 중앙고속도로가 접해있으며 시도2호선을 통해 제천외곽순환도로로 연결됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시도2호선의 진입도로 활용 및 향후 교통발생량을 고려한 확폭 검토 ○ 중앙고속도로변의 경관 및 소음저감대책을 수립하여 쾌적한 단지 조성

5 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획도



나. 토지이용계획표

(단위 : m², %)

구분	면적	구성비	비고
총합계	1,122,285	100.0%	
산업시설용지	787,834	70.2	
복합용지	21,379	1.9	
공공시설용지	313,072	27.9	
공원	38,990	3.5	
녹지	127,789	11.4	
도로	111,678	10.0	
보행자도로	6,845	0.6	
주차장	6,763	0.6	
공공공지	2,121	0.2	
하천	5,627	0.5	
저류지	13,259	1.2	

IV

분양성 전망

① 입주수요조사

가. 조사개요

구분	내 용		
	1차 조사	2차 조사	3차 조사
조사기간	2011.07.25. ~ 2011.09.16.	2011.10.04. ~ 2011.11.14.	2013.03.27. ~ 2014.11.30.
조사지역	전국		
조사규모	총 5,000개	총 58개 업체 (1차 조사의 입주의망 업체 대상)	총 857개
조사방법	우편·방문·이메일·FAX 조사 병행		
응답률	754개 기업이 응답 (응답률 : 15.1%)	1차 조사 응답 58개 업체 중 31개 기업이 응답 (응답률 : 55.2%)	857개 업체 중 85개 기업이 응답 (재 응답률 : 9.9%)

나. 조사결과 요약

○ 입주 수요

- 설문에 응답한 기업 중 산업단지 입주 시 ‘금융 및 세제지원’, ‘저렴한 분양가’ 순으로 인센티브 요구
- 추정한 수요면적은 약 123만㎡로 조성예정인 산업시설용지 약 79만㎡보다 1.5배 이상의 수요가 발생할 것으로 분석됨

구분	1차 조사	2차 조사	3차 조사
조사기업	754개	58개	85
희망업체	53개(7.0%)	17개(54.8%)	7개(8.2%)
희망면적	977,087㎡	359,253㎡	1,230,580㎡

다. 산업시설용지 적정 분양가격

- 1차 조사와 비슷하게 산업용지 3.3㎡당 시세에 대해 ‘30~40만원’ (50.0%) 이라고 응답한 기업이 가장 높게 조사되었음

(단위 : 업체수, %)

구분		1차	2차	3차
계	업체수	53	31	7
	구성비	100.0	100.0	100.0
30만원 미만	업체수	14	6	-
	구성비	26.4	19.4	-
30 ~ 40만원	업체수	27	15	7
	구성비	50.9	48.4	100.0
40 ~ 50만원	업체수	3	2	-
	구성비	5.7	6.5	-
50만원 이상	업체수	1	-	-
	구성비	1.9	-	-
미정	업체수	8	8	-
	구성비	15.1	25.8	-

라. 수요면적 분포

- 3차 수요조사 결과 1,2차 희망면적 보다 25천㎡ 증가하였음

업체별	업체수(개)			희망면적(㎡)		
	1차	2차	3차	1차	2차	3차
전체	53	31	7	977,087	359,253	1,230,580
식료품	16	9	2	294,690	62,936	480,580
음료	2	2	-	108,900	106,500	-
화학물질/화학제품	6	1	2	77,732	100	300,000
의료용 물질/의약품	4	3	-	63,100	28,500	-
고무제품/플라스틱제품	2	1	-	16,500	10,000	-
비금속 광물제품	5	3	-	102,500	16,917	-
금속가공제품	2	4	-	82,500	42,100	-
전자부품,컴퓨터,영상,음향/ 통신장비	1	1	-	1,650	3,300	-
의료,정밀,광학기기/시계	4	2	-	13,200	3,000	-
전기장비	7	3	-	199,650	75,900	-
기타 기계/장비	4	-	3	16,665	-	450,000
자동차/트레일러	-	1	-	-	10,000	-

② 분양가격 및 분양성

○ 제천시역 산업(농공)단지 조성현황

- 최근에 분양중인 제천 제2산업단지는 '12년 10월에 준공하여 95.6%의 분양률을 보이고 있고, 양화농공단지의 경우 '14년 7월에 준공하여 42.1% 분양 됨.

구분	단지명	위 치	총면적 (m ²)	조성을	분양율	사업 기간	교 통
산업 단지	제천제1	왕암동	1,195	100	100.0	94~05	중앙고속도로 제천.C에서 5km (국도 38호선 인접)
	제천제2	왕암동	1,307	100	87	07~12	중앙고속도로 제천.C에서 5km (국도 38호선 인접)
농공 단지	강저	강제동	142	100	100.0	87~88	중앙고속도로 제천.C에서 10km (국도 38호선 인접)
	고암	고암동	168	100	100.0	89~91	중앙고속도로 제천.C에서 12km (국도 38호선 인접)
	금성	금성면	86	100	100.0	88~89	중앙고속도로 남제천.C에서 4km (지방도 82호선 인접)
	봉양	봉양읍	133	100	100.0	90~91	중앙고속도로 제천.C에서 3km (국도 38호선 인접)
	송학	송학면	90	100	100.0	89~91	중앙고속도로 제천.C에서 17km (국도 38호선 인접)
	양화	양화리	149	100	42.1	09~14	중앙고속도로 남제천.C에서 2km (지방도 82호선 인접)

○ 인근지역 조성원가 비교

- 주변 산업단지와 비교하여 가격경쟁력 확보가능

(단위 : 만원/3.3m²)

구분	제천			충주			원주	단양
	제1일반 산업단지	제2일반 산업단지	양화 농공단지	메가 플리스	제5 산업단지	중원일반 산업단지	문막반계 산업단지	일반 산업단지
분양가	26	35	26	63	66	45	90	40

○ 분양성 검토

최근 제2산업단지 분양가격 348천원/3.3m² 수준으로 제천시 지가상승률, 물가상승률 및 2018년 분양시기 등을 고려하면 제천시 보조금 지원 및 각종 부담금 등을 면제받아 분양가 400천원/3.3m² 이하로 공급(제천 제2산단 분양가의 110%)하는 경우 제3산업단지의 분양이 순조롭게 진행될 것으로 예상됨

V

사업성 분석

① 사업화를 위한 제천시 지원 내용

○ 제천시 지원내용

- 지방재정 중앙 투자심사 의결(2016.03.08.)
- 제천시 시의회 동의(2016.3.15.)

1. 조성원가 인허를 위한 비용보조 172억 지원

(기반시설 지원 138억, 오폐수원인자부담금 전액감면 34억)

2. 사업준공 후 3년이 경과한 시점까지 발생한 금융비용은 제천시에서 전액부담

3. 사업준공후 3년이 경과한 시점에서 발생하는 미분양용지에 대하여

제천시가 60%, 충북개발공사가 40%를 분담하여 인수

② 총 투자비 추정

구분	금액(백만원)	비고	
사업비(A)	94,234	기반시설 138억 지원 비용 제외, 오폐수원인자부담금 전액감면(약 34억)	
소 계	19,638		
용지비	토지보상비	9,445	대표지번 감정을 통한 지목별 보상가 산정
	지장물보상비	7,659	가옥, 축사, 비닐하우스, 묘지, 철타이전
	간접보상비	1,589	주거이전, 이사비, 영농보상, 기타보상
	부대비용	945	토지보상비의 10%
소 계	601		
부담금	생태계보전협력금	319	대상면적 × 300원/㎡ × 지역계수
	농지보전부담금	282	81,778㎡ × 개별공시지가 × 30%
	오폐수원인자부담금	-	전액감면
소 계	60,273	기반시설 138억 비용지원 제외	
조성비	설계용역비	7,668	기본계획, 실시설계, 제영향평가, 확정측량 등
	부지공사비	44,420	토공, 포장공, 조경공, 가로등공 등
	시공감리비	857	(조사설계비+부지공사비)의 1.3%
	부대비용	654	(설계용역비+부지공사비+감리비)×0.98%
	예비비	6,674	(설계용역비+부지공사비+감리비)×10%
소 계	13,722		
기타 비용	직접인건비	1,489	(용지비+제부담금+조성비) × 1.85%
	판매비	189	(용지비+제부담금+조성비+직접인건비) × 0.23%
	일반관리비	1,779	(용지비+제부담금+조성비+직접인건비) × 2.17%
	금융비용 등	10,265	금융비용, 법인세

③ 사업성분석 결과

○ 전제조건

- '16년 보상착수, '17년 공사착공 및 분양을 착수하여 '21년까지 분양완료

○ 투자계획(금융비용 포함)

(단위 : 백만원, %)

구분	합계	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	22년 이후
합 계	94,234	4,906	24,949	42,138	18,883	1,659	602	1,097
비 율	100.0%	5.2%	26.5%	44.7%	20.0%	1.8%	0.6%	1.2%
용 지 비	20,239		10,609	9,630				
비 율	100.0%		52.4%	47.6%				
조 성 비	60,273	4,044	11,400	28,993	15,836			
비 율	100.0%	6.7%	18.9%	48.1%	26.3%			
기타비용	13,722	862	2,940	3,515	3,047	1,659	602	1,097
비 율	100.0%	6.3%	21.4%	25.6%	22.2%	12.1%	4.4%	8.0%

주) 기타비용 : 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 금융비용, 법인세

○ 수지분석(현금흐름)

(단위 : 백만원)

구분	합계	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021	2022	2023년 이후
투 자 가 치	94,234	4,906	24,949	42,138	18,884	1,659	602	-	1,097
회 수 가 치	98,226	-	-	5,768	17,012	28,257	33,020	14,169	-
순 현금흐름	3,992	-4,906	-24,949	-36,370	-1,871	26,598	32,418	14,169	-1,097
누 계		-4,906	-29,855	-66,225	-68,096	-41,498	-9,080	5,089	3,992
투자현재가치	78,141	4,780	22,147	36,028	14,401	-	-	-	785
회수현재가치	79,918	-	-	5,287	14,832	23,342	25,902	10,555	-
순 현재가치	1,777	-4,780	-22,147	-30,741	431	23,342	25,902	10,555	-785
누 계		-4,780	-26,927	-57,668	-57,237	-33,895	-7,993	2,562	1,777

* 준공시 회수율 약 24%가정(제천 제2산업단지 준공시 분양율 40%)

* 손익분기점 : 준공 후 3년

○ 사업성분석 결과

구 분		내 용	비 고
총 사업면적		1,122,285㎡	- 유상공급면적 815,976㎡ (72.7%)
총 사업비		95,075백만원	- 법정이윤 5%포함
구성원가	천원/㎡	117	
	천원/3.3㎡	386	
경제적 타당성	NPV	17억원	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
	B/C Ratio	1.0227	(B/C > 1) → 경제적 타당성 확보
	IRR	6.36%	(IRR > 5.5%) → 경제적 타당성 확보

4] 종합의견

- 제천시의 사업참여 검토 요청에 따라 사업성 분석결과 높은 조성원가로 사업참여 당위성이 결여되나, 조성원가 인하를 위한 제천시의 지원이 전제되어질 경우 사업 추진의 명분 확보
- 조성원가 인하를 위한 비용보조 172억(기반시설 지원 138억, 오폐수원인 자부담금 전액감면(34억 추정))을 지원받아 분양가 386천원/3.3㎡로 공급하는 경우 제3산업단지의 분양이 제고될 것으로 예상됨
- 또한, 사업준공 후 3년이 경과한 시점까지 발생한 금융비용에 대한 제천시 전액부담 및 사업준공후 3년이 경과한 시점에서 발생하는 미분양용지와 금융비용을 제천시가 60%, 충북개발공사가 40%를 부담하는 추가 사업화 방안을 제천시와 협의하였으며 본 협약시 반영 예정
- 조속한 사업준공을 통해 금융비용 최소화 및 선입주기업의 원활한 재산권 행사가 이루어 질 수 있도록 인수인계 TFT 구성 및 인수인계 진행

VI 향후 계획

- 2016년 05월 : 본 협약 체결
- 2016년 07월 : 실시계획 수립용역 및 보상착수
- 2017년 상반기 : 실시계획 승인고시
- 2017년 상반기 : 공사 착공
- 2019년 하반기 : 사업 준공

붙임**공사채 발행계획****1** **재원조달방법 및 공사채 발행계획**

(단위 : 백만원)

구 분	합계	' 16년	' 17년	' 18년	' 19년	' 20년	' 21년 이후	비고
투 자	94,234	4,906	24,949	42,138	18,883	1,659	1,699	
회 수(분 양)	98,226	-	-	5,768	17,012	28,257	47,189	
누 계	3,992	-4,906	-24,949	-36,370	-1,871	26,598	45,459	
차 입 금	68,096	4,906	24,949	36,370	1,871			

※ 필요자금 규모는 약 680억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정

※ 공사채 발행시기 : 2016년 11월 예정(행정자치부 공사채 발행승인 후)

2 **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⇒행정자치부 • 신청시기 : 3월말/9월말
행정자치부 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