

심 사 보 고 서

○ 청주 북이 산업단지 조성사업 추진계획안



충청북도의회
건설소방위원회

심사보고서

청주 북이 산업단지 조성사업 추진계획안

청주 북이산업단지 조성사업 추진계획안

심 사 보 고 서

의안 번호	765
----------	-----

2018. 1. 25.(목)
건설소방위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2018년 1월 9일

다. 회부일자 : 2018년 1월 12일

라. 상정일자 : 2018년 1월 25일

(제361회 충청북도의회 임시회 제1차 건설소방위원회)

2. 제안 설명 요지

(제안 설명자 : 충북개발공사 사장 계용준)

가. 제안이유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 청주 북이산업단지 사업계획 타당성 등을 도의회에 승인 받고자 함.

나. 주요내용

○ 사업개요

- 위치·규모 : 청주시 북이면 대길리 일원 / 1,084,260m²(약 33만평)
- 사업기간 : 2017년 ~ 2022년
- 근거법 : 산업입지 및 개발에 관한 법률
- 총사업비 : 1,705억 원 (보상비 731, 조성비 661, 기타 313)

○ 수익분석

구 분	재무성지수	경제성지수	비 고
NPV	1,985백만원	114,011백만원	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
B/C Ratio	1.0140	1.1177	(B/C ratio > 1) → 경제적 타당성 확보
IRR	5.03%	5.69%	(IRR > 할인율 4.5%) → 경제적 타당성 확보

3. 검토보고 요지

(건설소방수석전문위원 정일하)

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

나. 이와 관련하여 공사가 제출한 “청주 북이 산업단지 조성사업 추진계획”을 검토한 결과, 본 사업을 위해 총 1,705억 원이 투자되며, 비용편익 분석 결과는 1.014로(재무성) 사업타당성이 있는 것으로 나타났음.

다. 입지적으로 대상지는 청주 국제공항, 증평IC와 근접하고, 충북 내륙 고속화도로가 지나고 있으며, 청주권 산업시설용지의 수요가 지속적으로 증가하는 추세로 판단했을 때 산업단지의 수요 경쟁력은 있다고 보여짐. 라. 또한, 인근 오송, 오창 산업단지와의 연계하여 대상지를 포함한 산업클러스터 형성이 기대되고, 개발지내 입주업체 및 인구 유입으로 지방세 수입 증대, 지역경제 활성화 등 긍정적 효과가 예상되는 등 조속한 사업 추진이 필요할 것으로 사료됨.

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

○ 「청주 북이산업단지 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 지역 경제 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

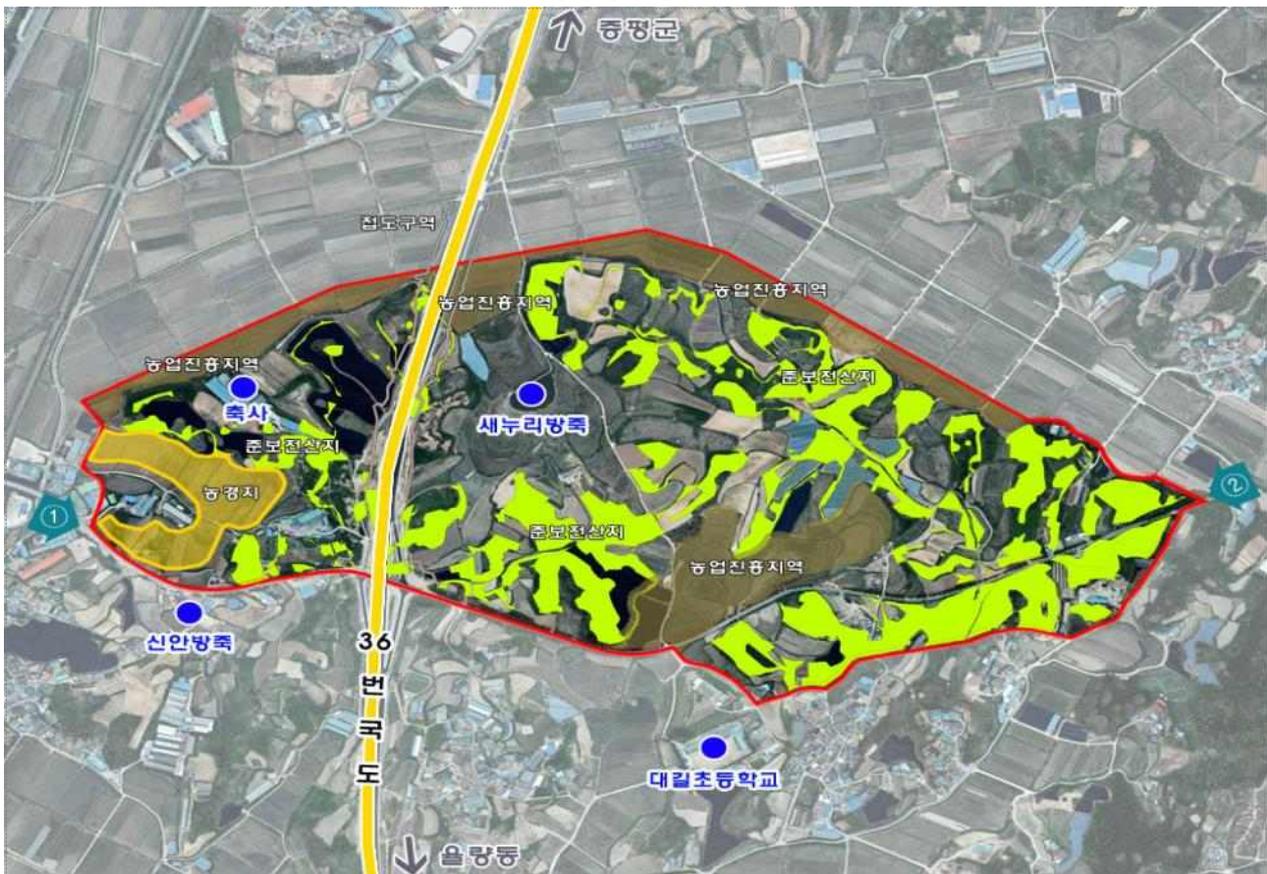
- 청주시 청원구 북이면 대길리, 장재리, 부연리 일원으로 청주국제공항으로부터 약 5km지점에 입지하고 있음
- 사업대상지 인접도로는 36번 국도(고속화도로)와 592번 지방도가 있으며, 대상지 서측으로는 중부고속도로가 지나고 있으며 증평역과 내수역을 지나는 충북선 철도가 있음



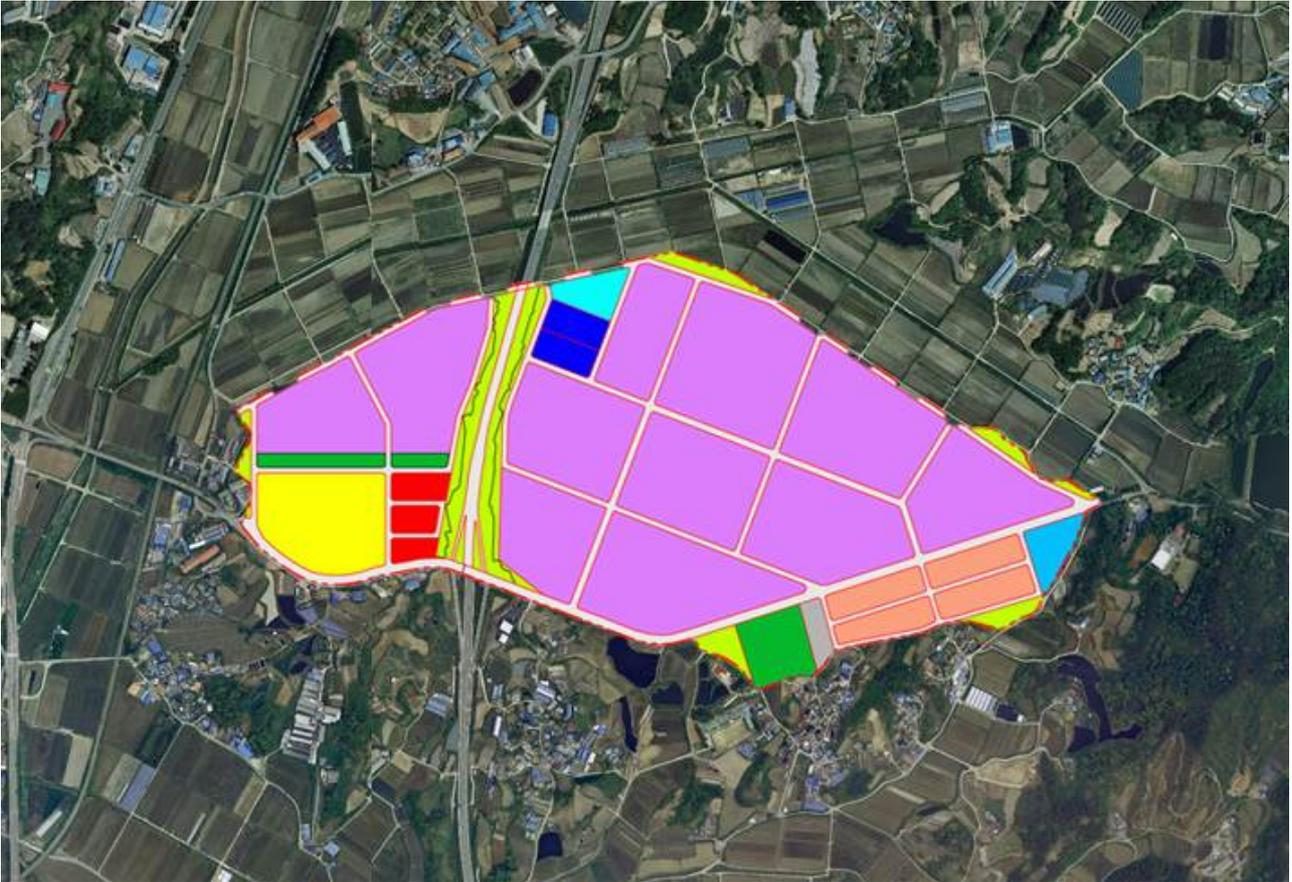
○ SWOT분석

강 점	약 점
<ul style="list-style-type: none"> • 오송 및 오창산업단지 집적화에 따른 시너지효과 기대 • 경부고속도로, 국도 36호선, 지방도 592호선과 연접 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.

	m ²	3.3m ²	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

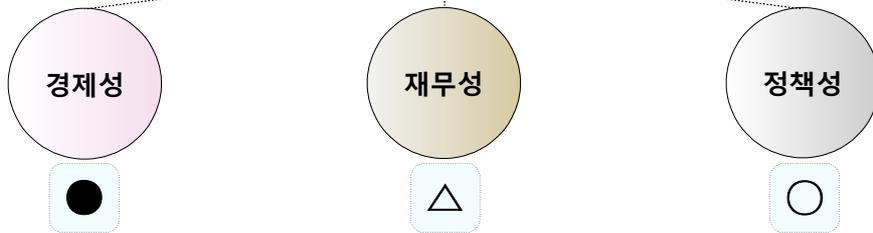
○ 추정 조성원가

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

전반적으로 볼 때 타당성 다소 양호



구 분	타당도	주 요 내 용
경제성	양호	<ul style="list-style-type: none"> • B/Cratio 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