

# '95 주 요 업 무 추 진 상 황

충 청 북 도 공 영 개 발 사 업 단

# 목 차

I. 일반 현황 .....	553
○ 공영개발사업단 설치 .....	553
○ 기구 및 정원 .....	554
○ 예산 규모 .....	555
II. 주요업무추진상황 .....	556
○ 가경(2) 지구 택지개발사업 마무리 .....	556
○ 부용공업단지 조성사업 .....	57
○ 가경(3) 지구 택지개발사업 .....	558
III. 현안업무 .....	559
○ 공영개발사업단 청사신축 .....	559
○ 증평지구 택지개발사업추진 재검토 .....	560
○ 가경(3) 지구택지개발 제외지역내 발산부락개발사업 일부추진 .....	561
IV. 사업단 장기발전 방향 .....	563

# I. 일 반 현 황

## 개발사업단 설치

### □ 설 치 근 거

- 1989. 5. 13 충청북도 공영개발사업단 설치조례  
(충북조례 제1712호)

· 설치시한 [ 당초 : '92. 12. 31  
                  현재 : '95. 12. 31

- 사업단 사무실 개소

· 1989. 6. 27 개소  
· 청주시 상당구 북문로 1가 90-1  
(충북은행 중앙지점 건물 2,3층)

### □ 설 치 목 적

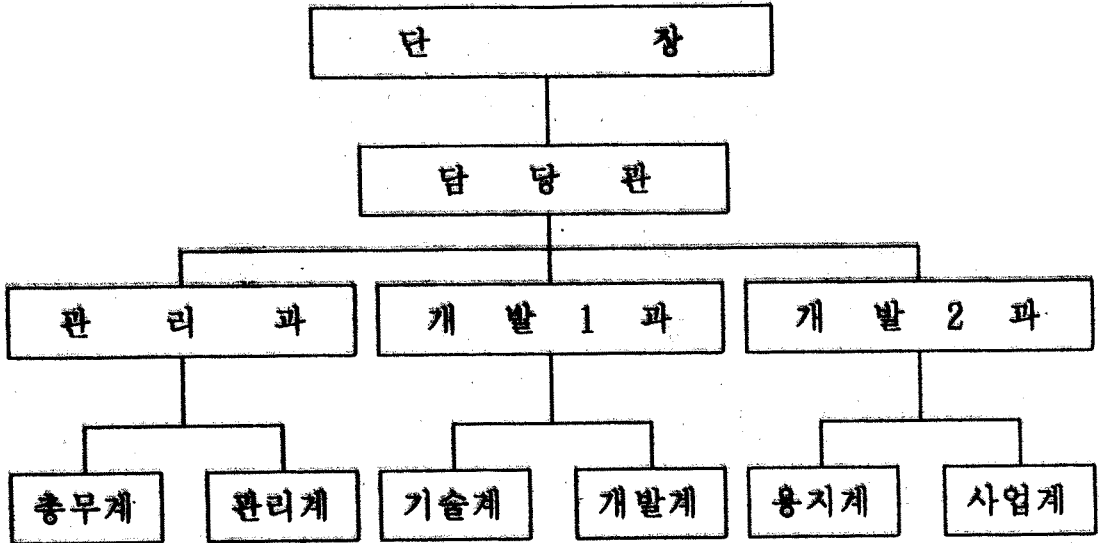
- 공영개발사업으로 지방재정 확충
- 택지의 효율적 개발 및 저렴한 택지 공급
- 각종 공업단지의 저렴한 조성으로 지역개발 도모
- 기타 지방자치단체가 의뢰한 경영소득사업 추진

※ 타시도 공영개발사업단 설치

- 법인으로 설립 운영 (6개시도)
- 자치단체의 사업소로 설치 운영 (9개시도)

# 기구 및 정원

## □ 기 구



## □ 정 원 ————— 25명

3급		4급		5급		6급				7급			8급		기능직
행시 정설	시설	행정	토목	행정	행토 정목	토목	지적	행정	토목	건축	행정	토목			
1	1	1	2	2	1	2	1	3	5	1	1	1	3		

**'95 예산규모**

**□ 총 규모 ————— 52,736 백만원**

○ 수입예산		
· 영업수익	11,854,648	천원
· 영업외수익	1,589,133	"
· 부채수입	39,000,000	"
· 전년도미수금	292,134	"
○ 지출예산		
· 영업비용	781,435	천원
· 영업외비용	4,461,500	"
· 재고자산	29,567,173	"
· 가동설비자산	9,930	"
· 고정부채상환	11,000,000	"
· 기타자본적지출	4,903,480	"
· 예비비	2,012,397	"

**□ 예산운영 방향**

- 사업수입에서 관리비 사용
- 절감 절약하는 재정운영

**□ 채무현황 ————— 33,200 백만원**

- 주택은행 국민주택기금 : 7,700백만원, 연리 9.5%  
2년거치 일시상환 ('94. 12. 30차입)
- 충북은행 사모공채 : 22,000백만원, 연리 10.75%  
2년거치 일시상환 ('95. 1 ~ 5월중 6회 차입)
- 도 지역개발기금 : 3,500백만원, 연리 8%  
3년거치 2년 균분상환 ('95. 2. 17차입)

## II. 주요업무추진상황

### 1. 가경(2)지구 택지개발사업 마무리

#### 사업개요

- 위치 : 청주시 흥덕구 가경동
- 사업규모 : 158 천평 (주택, 상업, 공공용지)
- 사업비 : 721 억원
- 사업기간 : '89 ~ '92년

#### 추진실적 ————— 공사완료

- 택지개발 : 158 천평
- 분양계획 : 95,358 평
- [ 분양 — 92,486 평 (631필지)
- [ 미분양 — 2,872 평 (17필지)

#### 경영분석

- 투자액 : 721억원  
(토지등보상 532, 공사비 74, 관리기타 115억원)
- 토지매각수입예상액 : 1,351억원 (평당 1,417천원)
- 이익예상액 : 630억원 (청주시 배분 252억원 예정)

#### 미분양택지 대책

- 준주거 및 상업용지 (17필지, 10,485백만원 상당)를 부동산 중개사에 위탁 매각 촉진중임
- 매각대금 납부방법을 일시납에서 일시 또는 분할납으로 융통성 있게 개선

## 2. 부용공업단지 조성사업

### 사업개요

- 위 치 : 청원군 부용면 금호리
- 사업규모 : 171 천평 (공장, 지원시설, 공공용지)
- 사업비 : 298억원
- 사업기간 : '90 ~ '95년
- 유치업종 : 전자, 정보통신, 정밀기계, 자동차부품, 조립  
금속, 화학, 정밀화학, 비금속광물
- 사업의뢰자 : 청원군수

### 추진실적 ————— 공사완료 ('95. 6. 15준공)

- 단지조성 : 171 천평
- 상수도, 폐수처리시설, 조경, 가로등시설
- 분양계획 : 120,554 평
  - [ 분양 — 114,536 평 (6필지)
  - [ 미분양 — 6,018 평 (2필지)

### 경영분석

- 투자액 : 298억원  
(토지등 보상 94, 공사비 174, 관리기타 30억원)
- 토지매각수입 예상액 : 326억원 (평당 270천원)
- 이익 예상액 : 28억원 (청원군 배분 11억원예정)

### 미진업무 대책

- 미분양토지 6,018평중 공장용지 2,953평은 조기분양 촉진하고
- 지원시설용지 3,065평은 청원군에 개발이익 배분금에 포함하여 제외후 잔액만 배분검토
- 8월중에 공단시설 인계하여 사업 완결

### 3. 가경(3)지구 택지개발사업

#### 사업 개요

- 위치 : 청주시 흥덕구 가경·북대동
- 사업규모 : 223 천평 (주택, 상업, 공공용지)
- 사업비 : 1,770억원
- 사업기간 : '92 ~ '97년

#### □ 추진 상황

- 토지 및 지장물 보상 ——— 98% 집행  
[ 토지 - 223 천평 ] 1,260억원  
[ 지장물 - 439 건 ]
- 단지조성공사 진도 : 19.4% ('95목표 51%)
- 공동주택, 공공시설용지 선분양 : 57,827평
- 조정, 가로등공사 발주시행 ('95. 8월)
- 상업 및 잔여공공용지 분양 ('96. 10예정)

#### □ 경영 분석

- 투자액 : 1,770 억원  
(토지등 보상 1,260, 공사비 262, 관리기타 248억원)
- 토지매각 예상수입액 : 1,932억원 (평당 1,576천원)
- 이익 예상액 : 162억원 (청주시 배분 65억원 예정)

#### □ 토지보상 이의신청 대책

- 수용법에 의한 수용을 하고자 건설교통부에  
[ 7필지 재결신청 하였고  
10필지 재결신청 준비중에 있음



### Ⅲ. 현 안 업 무

#### 1. 공영개발사업단 청사신축

##### □ 추진 실태

###### ○ 청사신축 개요

- 위 치 : 청주시 흥덕구 가경동 1137번지  
(가경2지구 택지개발지역내)
- 규 모 [ 대지 : 596평  
          [ 건물 : 2,800평 (지하2층, 지상5층)
- 사 업 비 : 76억원
- 사업기간 : '96 ~ '97년

###### ○ 추진 상황

- 대지확보 : 596 평
- 건축설계 용역비 확보 : 276 백만원

##### □ 추진 방향

- 위치가 택지개발지구내 이므로 건물을 신축하여 사업단 사무실 이외 시설은 임대 (사무실, 판매장)하여 소득원 사업이 될 수 있도록 추진
- 당초계획대로 조기에 착수

## 2. 증평지구 택지개발사업 추진 재검토

### 사업 개요

- 위치 : 괴산군 증평읍 초중리
- 사업규모 : 145 천평 (주택, 상업, 공공용지)
- 주택규모 

[	단독주택 : 560세대
	공동주택 : 1,970세대
- 사업비 : 864억원 (보상 555, 공사 182, 관리기타127)
- 사업기간 : '91 ~ '98년

### □ 추진 상황

- '91. 4. 30 : 택지개발 예정지구지정 (건설교통부 고시 제212 호)
- '92. 12 : 기본계획 및 실시설계 완료

### □ 문제점

- 택지분양전망 불투명으로 사업추진 중지상태로서
  - 기건축 A.P.T분양 저조 (분양율 80%)
  - 기존 나대지 산재 (6,900 평)
  - 인구지표의 하강
    - '93년 33,042명 → '94년 32,790명 (감 252명)
- 택지개발촉진법에 의거 '96. 4월까지 재산권행사를 하지 못해 소유자 불만 고조

### □ 재검토 방향

- 택지개발 예정지구 지정을 해제하되
- 증평출장소에서 구획정리사업으로 추진 전환

※ 토지소유자 ½이상 동의 와 대상토지 ⅓이상 동의시 시행가능함.

### 3. 가경(3)지구 택지개발제외지역내 발산부락개발사업 일부추진

#### 도의회 건의사항 ('93.5.13)

발산부락은 도시계획사업으로 추진하는 것이 예산절감, 토지이용의 효율성, 시의성으로 타당하여 다음사항 건의

- 도시계획상 녹지지역을 주거지역으로 변경
- 상하수도 및 가로등을 가경(3)지구택지개발사업과 동시추진
- 가경(3)지구 택지개발사업과 연결되는 주간선도로와 상하수도를 공영개발사업단에서 개발하되 사업비는 가경(3)지구 개발이익금에서 우선 집행

※ 발산부락 현황

- 면 적 : 18,985 평
- 건 물 : 가옥 70동, 부속사 145동
- 인 구 : 510 명 (132세대)

#### □ 도 결정계획

- 중로(소로제외)를 가경(3)지구 개발이익금으로 공영개발사업단에서 우선 공사시행
- 사 업 내 용

(단위 : 백만원)

사 업 내 용	사 업 비			사 업 기 간
	계	'94투자	'95이후	
계	6,143	43	6,100	'94 ~ '95
· 보상 토지 4,496평 건물 30동 지장물 1식	5,190		5,190	'95.10월부터
· 공사 도로 911M 상하수도, 가로등	910		910	'95.12~ '96.12
· 설 계 용 역	43	43		'95.6월까지

## □ 추진 실적

- '94. 10. 17 : 녹지지역 → 주거지역 변경
- '94. 12. 16 : 도시계획결정 및 지적승인고시 (청주시)
- '95. 7 : 설계 완료

### ※ 추진 일정

- 도시계획 사업계획 승인 (8월까지)
- 보상물 평가 (10월까지)
- 보상 실시 (12월까지)
- 공사 발주 (12월중)

## □ 문제점 대책

- 청주시 도시계획 사업을 개발이익금중에서 우선 집행은 다소 불합리 하기는 하나 택지개발 인접지역 시설임으로 병행 실시하는 것이 예산절감 차원에서 집행해도 큰 물의는 없음
- 그러나 도의 개발이익금으로 청주시의 도시계획사업 시행은 도의 사업비지원 형태로서 지역간 균형지원 문제등이 앞으로 대두될 우려가 있음
- 따라서 개발이익금 배분액 (65억원 예상) 에서 상계하는 방안으로 변경 추진이 바람직 하다고 봄.

## IV. 사업단장기발전방향

### 사업환경 변화

#### — 본격 지방자치시대를 맞아 —

- 시군마다 자체 경영사업 추진 전망
  - 공영개발사업소 설치시군
    - 청주, 충주, 제천시, 음성군
- 개발사업 위탁의 저조와 이익배당을 인상요구 예상
  - 현재 이익금의 40% 배당
  - 토개공 등 대기업 위탁풍조 상존

### □ 장기 발전 구상

- 그간 추진실태
  - 택지개발, 공단조성등 대규모 사업위주 실시
  - 사업수익이 높은 사업만 실시
- 향후 추진방향
  - 1 ~ 2년 소요 소규모 개발사업도 적극 수주 추진
  - 시군의 중장기 개발계획을 검토하여 기업가 차원에서 사업수주
  - 토개공, 주공 등 대기업에서 실시하는 것보다 특혜 (이익금 40%배당)가 많은 것을 홍보