

1992年度

# 主要業務計劃

忠清北道公營開發事業團

# 目 次

1. 任務 및 機構, 定員 .....	2
2. 豫 算 .....	3
3. 事業計劃 總括 .....	5
4. 細部事業計劃 .....	6
가. 佳景(3) 宅地開發 .....	6
나. 曾坪地區宅地開發 .....	8
다. 芙蓉工業團地造成 .....	10
라. 金旺工業團地造成 .....	11
마. 佳景(2) 宅地分讓 .....	13

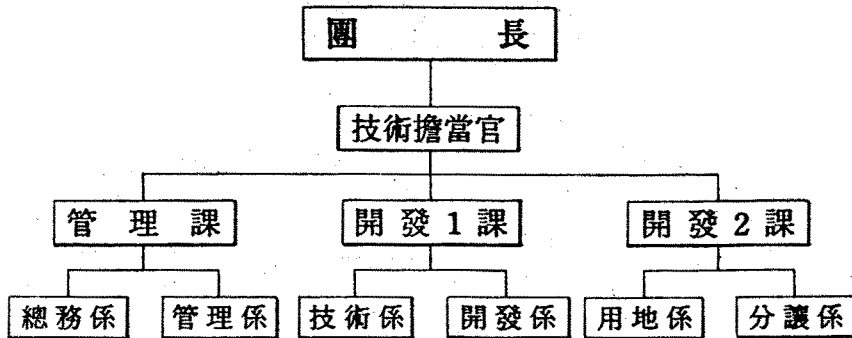
# 1. 任務 및 機構, 定員

## 任 務

- 宅地造成 및 住宅建設
- 工業團地造成
- 經營收益事業
- 地方自治團體가 依賴한 開發事業

## 機 構

1 擔當官 3課 6係



## 定 員

25 名

職級 職種	計	3級	4	5	6			7				8		技能職	
		行政	施設	行政	土木	行政	土木	地籍	行政	土木	農業	建築	行政		土木
定員	25	1	1	1	2	3	2	1	3	3	1	2	1	1	3

## 2. 豫 算

收 入	'91年度	'92年度
	27,997百萬圓	93,196百萬圓
○ 宅地賣出收益	14,788 〃	48,549 〃
○ 先 受 金	4,114 〃	23,820 〃
○ 國民住宅基金	— 〃	15,000 〃
○ 地域開發基金	3,000 〃	5,000 〃
○ 一般會計支援金	483 〃	264 〃
○ 利子收入	730 〃	300 〃
○ 精算返還金	30 〃	— 〃
○ 移 越 金	4,852 〃	263 〃
支 出	27,997百萬圓	93,196百萬圓
○ 補 償 費	5,603 〃	46,025 〃
○ 用地造成工事費	5,332 〃	12,356 〃
○ 國民住宅基金償還	— 〃	22,600 〃
○ 施設附帶費	1,715 〃	3,990 〃
○ 支 給 利 子	3,588 〃	3,738 〃
○ 一般管理費	603 〃	659 〃
○ 資產取得費	21 〃	10 〃
○ 豫 備 費	11,135 〃	3,818 〃

□ 資金 運 營

○ '91年度까지 借入金 運營狀況

(單位：億圓)

區 分	借 入		償 還		殘 額	借入期間	備 考
	年度	金 額	年度	金 額			
計		728		307	421		
	'89	204	'89	3	201		
	'90	484	'90	294	190		
	'91	40	'91	10	30		
地域開發基金	小計	195			195		
	'89	65	'89		65	'89-'97	3年据置
	'90	100	'90		100	'90-'98	5年分割
	'91	30	'91		30	'91-'99	償還
銀行 起 債	小計	292		292	-		
	'90	282	'90	282	-		
	'91	10	'91	10	-	-	
國民住宅基金	小計	241		15	226		
	'89	3	'89	3	-	'89-'90	1年据置
	'90	238	'90	12	226	'90-'92	一時償還

○ '92年度 資金運營計劃

(單位：億圓)

區 分	收入財源	債務償還	資金運營	備 考
計	923	226	697	
宅地分讓	485	226	259	國民住宅基金償還
地域開發基金	50		50	
先受金	工 團	75	75	
	宅 地	163	163	
國民住宅基金	150		150	

### 3. 事業計劃 總括

#### □ 目 標

- 低廉한 宅地의 安定的 供給 — 住宅難 解消 寄與
- 公營開發事業의 擴大施行 — 財政自立 基盤提高
- 均衡인는 地域開發 促進 — 住民福祉 增進

#### □ 內 容

(單位：億圓)

事業名	位 置	事業量	事業費	事 業 期 間	財 源 內 譯			
					地域 開發	先受 金	銀行 起債	國民 住宅
計	5 地區	千坪 847	3,076		150	1,655	771	500
佳景(3)地區 宅地開發	清 州 佳 景	213	1,540	'92~'95	100	570	520	350
曾坪地區 宅地開發	槐 山 曾 坪	141	701	'91~'95	50	250	251	150
芙蓉工業 團地造成	清 原 芙 蓉	171	372	'91~'93	—	372	—	—
金旺工業 團地造成	陰 城 金 旺	164	463	'92~'95	—	463	—	—
佳景(2)地區 宅地分讓	清 州 佳 景	158 (663筆地)	—	'91. 7~ '92. 4.	—	—	—	—

## 4. 細部事業計劃

### 가. 佳景(3)地區宅地開發事業

#### □ 事業概要

- 位置：清州市 佳景, 福臺洞 一圓
  - 面積：213 千坪
  - 事業費：1,540 億圓  
(補償費 1,170 工事費 120 其他 250)
  - 事業期間：'92 ~ '95 (4個年)
  - 受容人口：4,440 戶 17,760 名
    - 單獨 575 2,300
    - 共同 3,865 15,460
- ※ 宅地開發豫定地區指定(建設部) '91. 12. 14.

#### □ 推進計劃

- 基本計劃 및 實施設計 用役 '92. 3. ~ 12.
  - 基本計劃：'92. 3. ~ 9.
  - 實施設計：'92. 10. ~ 12.
  - 用役 事業費 544 百萬圓 確保
- 開發計劃 承認(建設部) '92. 8. ~ 10.
- 土地買入 및 支障物 補償 '92. 11. ~ '93. 2.
- 宅地 造成 工事 '93. 3. ~ '95. 6.
- 宅地 分讓 '95. 7. ~ '95. 12.

## □ 重點檢討事項

### ○ 土地利用의 效率性 提高

- 隣接 自動車 停留場敷地를 勘案한 團地開發  
—— 6 千坪 追加確保 計劃
- 住宅建設 用地外 業務施設 用地等 擴充

### ○ 收益性 比較檢討

- 投資財源 確保를 爲한 對策 講究
- 共同住宅地의 先受分讓 時期 等 分析
- 土地의 補償方法(土地債券 發行) 檢討
- ※ 農地 및 山林轉用負擔金 賦課對象地區  
—— 公示地價의 6%

### ○ 地區內 除斥地의 民願事項 解消

#### 〈除斥地 現況〉

- 面積 30 千坪
- 居住 280 世帶 1,020 名
- ※ 忠大師大附屬中高 및 密集聚落地域(93戶)
- 除斥地 孤立化 防止를 爲한 隣接道路網 構築
- 都市再整備時 住居地域으로 用途變更 推進協議



## 4. 曾坪地區宅地開發事業

### □ 事業概要

- 位 置：槐山郡 曾坪邑 楚中里 一圓
- 面 積：141 千坪
- 事業費：701 億圓  
(補償費 436 工事費 148 其他 117)
- 事業期間：'91 ~ '95 (5個年)
- 受容人口：3,020 戶 12,080 名
  - 〔 單 獨      640      2,560
  - 〔 共 同      2,380      9,520

### □ 推 進 實 績

- 宅地開發豫定地區指定(建設部) '91. 4. 30.
- 基本計劃 及 實施設計 用役 '91. 5. ~ 92. 9.
  - 〔 用役事業費：241 百萬圓
  - 〔 現 進 度：61 % (用役中止 '91. 10.)
- ※ 曾坪邑下水道整備基本計劃 變更中(出張所)

### □ 推 進 計 劃

- 開發計劃 承認(建設部) '92. 6. ~ 9.
- 土地買入 及 支障物 補償 '92. 10. ~ '93. 3.
- 宅地造成 工事 '93. 4. ~ '94. 12.
- 宅地分讓 '95. 1. ~ 6.

## □ 重點檢討事項

### ○ 收益性 比較檢討

- 投資財源 確保를 爲한 對策講究
- 不動產 景氣動向等を 考慮하여 補償時期 決定
- 土地의 補償方法(土地債券發行) 檢討

### ※ 農地轉用 負擔金 賦課對象 地區

—— 公示地價의 6 %

### ○ 工事費 節減 對策講究

- 盛土量(約 80 萬m<sup>3</sup>)最小化를 爲한 團地設計  
—— 寶崗川 洪水位 考慮
- 最近距離의 土取場 確保

## ㉔. 芙蓉工業團地造成事業

### □ 事業概要

- 位置：清原郡 芙蓉面 黔湖里 一圓
- 面積：171 千坪
- 事業費：372 億원  
(補償費 158 工事費 157 其他 57)
- 事業期間：'91 ~ '93 (3個年)

### □ 土地利用 — 171 千坪

工場用地	117 (68 %)
支援施設用地	3 (2 %)
公共施設用地	51 (30 %)

### □ 推進實績

- 基本計劃 承認等 行政行爲 完了
- 入住業體 募集 — 6個業體 41千坪(計劃面積 35 %)  
※ 한양化學 60千坪 入住希望
- 業種變更  
情報通信・精密機械→組立金屬・프라스틱製造 追加

### □ 推進計劃

- 入住業體 追加募集 및 協約締結 '92. 3.
- 土地買入 및 支障物 補償 '92. 4. ~ 5.
- 團地造成 工事 '92. 6. ~ '93. 12.
- 廢水處理場 用役 및 建設 '92. 7. ~ '93. 12.

## 2. 金旺工業團地造成事業

### □ 事業概要

- 位置：陰城郡 金旺邑 內松・五仙里 一圓
- 面積：164 千坪
- 事業費：463 億圓  
(補償費 247 工事費 156 其他 60)
- 事業期間：'92 ~ '95 (4個年)
- 誘致業種：機械・電子・製藥

### □ 土地利用 ————— 164 千坪

┌	工場用地	114 (70 %)
	支援施設用地	3 (2 %)
	公共施設用地	47 (28 %)

※ 事業對象土地中 國公有地 99 千坪(60 %)

### □ 推進實績

- 國土利用計劃變更決定(建設部) '90. 11.
- 地方都市計劃委員會審議 '92. 2.

### □ 推進計劃

- 都市計劃 再整備 決定(建設部) '92. 6.
- 基本計劃 吳 實施設計用役 '92. 7. ~ 12.
- 基本計劃等 行政行爲 承認 '93. 1. ~ '93. 9.

□ 重點檢討事項

〈工業用水 確保對策樹立〉

- 團地內 地下水 探查 —— 5個孔

'92 第1回 追更豫算에 用役事業費 反影

—— 20百萬원

- 忠州댐 廣域上水道 取水 可能 時期와 連繫하여  
事業時期 調整

## 4. 佳景(2)地區宅地分讓

### □ 事業概要

- 造成面積 —— 158 千坪 (524 千m<sup>2</sup>)
- 分讓計劃 —— 95,830 坪
  - '91 實績 49,218 (51%)
  - '92 計劃 46,612 (49%)

### □ '91 分讓實績

宅地別	筆地數	面積 (坪)	供給 金額	供給 方法	契約	備考
計	239	49,218	36,972			
○ 單獨住宅地	229	12,672	8,613	隨意契約	'91. 10.	
• 移住者	83	4,583	1,710			造成原價 (49%)
• 協議讓渡人	146	8,089	6,903			造成原價 (110%)
○ 共同住宅地	7	34,644	26,419	抽籤	'91. 7.	
• 分讓	2	10,456	11,407			鑑定價格
• 國民	5	24,188	15,012			造成原價 (80%)
○ 公共設施用地	3	1,902	1,940	隨意契約	'91. 7.	
• 公共廳舍	2	429	333			造成原價
• 通信設施	1	1,473	1,607			鑑定價格

□ '92 分讓日程

- 分割測量 : '91. 12. 6. ~ '92. 6. 30.
- 土地鑑定 : '92. 2. 21. ~ 3. 5.
- 分讓公告 : '92. 3. 20.(地方 3, 中央 2)
- 申請接受 : '92. 3. 31. ~ 4. 6.
- 抽籤·入札 : '92. 4. 10. ~ 4. 16.

□ 分讓計劃

宅地別	筆地數	面積(坪)	供給方法	分讓時期	備考
計	424	46,612			
○ 單獨住宅地	311	19,443	抽籤	'92. 4.	
• 實需要者	311	19,443	競爭		鑑定價格
○ 近隣生活施設	8	690	競爭	〃	競爭入札
○ 複合用地	60	3,642	〃	〃	〃
○ 商業用地	34	6,285	〃	〃	〃
○ 公共施設用地	11	16,552			
• 國民學校	1	3,760	隨意	'92. 1.	造成原價 (70%)
• 公共廳舍	1	100	〃	〃	造成原價
• 自動車停留場	2	11,909	〃	'92. 4.	鑑定價格
• 駐車場	1	381	抽籤	〃	〃
• 宗教施設	1	251	隨意	〃	〃
• 電氣供給施設	5	151	〃	〃	〃

□ 豫想收益 — 139 億圓

139億圓(分讓代金 860億圓 - 投資事業費 721億圓)의 利益金이 發生될 것으로 推定되며 金額은 變數가 될수 있음.