

제334회 정례회
2014. 9.30(화)

심 사 보 고 서

충주 에코폴리스 지구 개발 출자 및 의무부담 동의안



충청북도의회
산업경제위원회

「충주 에코폴리스 지구 개발 출자 및 의무부담 동의안」

심 사 보 고 서

2014. 9.30(화)

산업경제위원회

1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 충청북도지사
- 나. 제출일자 : 2014년 9월 5일
- 다. 회부일자 : 2014년 9월 11일
- 라. 상정일자 : 2014년 9월 18일

(제334회 충청북도의회 정례회 제3차 산업경제위원회)

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 전상헌 경제자유구역청장)

가. 제안이유

- 충주 에코폴리스지구 개발은 지역경제 활성화를 도모하고 도민들의 소득 증대를 위해 충북경제자유구역청이 추진 중인 중점 사업으로
- 국내·외 기업유치를 위해 SOC(사회간접자본) 사업을 공영

개발로 추진하여야 하나, 단지조성 2.2km²의 사업비가 2,234억원(출자 30억원 포함)으로 도의 재정여건상 막대한 사업재원 조달에는 한계가 있어 사업비 부담 완화를 위해 민간자본 유치를 통해 단지를 조성코자 민·관 합동개발방식(제3섹터방식)으로 추진 중임(현대산업개발 및 교보증권 등 금융권과의 사업 참여 조건인 출자 및 채무보증 동의에 대하여 검토하게 됨)

- 조속한 사업시행을 위해 특수목적법인(SPC) 설립 후 2016년부터 토지보상 및 개발 사업을 착수하여 계획대로 2020년까지 단지조성을 준공할 예정으로 있음
- 이에 충청북도가 토지매수, 보상 및 사업비 지출을 위한 대출자금 335억원의 상환을 위해 본 사업의 분양수입금 및 사업부지 신탁에 따른 대출기관의 본 사업 대출채권에 대한 매입확약 의무부담에 대하여 충청북도 의회 동의를 받고자 함.

나. 주요내용

㉠. SPC설립(안)

(단위 : 억원)

구 분		출자 금액	출자 지분율(%)	비 고
부담근거	부담기관			
자기자본 (출자금)	충청북도	4.5	15.0	
	충주시	3.0	10.0	
	민간개발	22.5	75.0	현대산업개발 등
	계	30.0	100.0	

* 현대산업개발 : '14년 건설 시공능력 순위 13위

- 공공(충청북도, 충주시) 25%, 민간(건설사, 금융기관) 75%
- 특수목적법인(SPC) 설립시기 : 2014. 12월
- 법적근거
 - 지방재정법 제18조(출자의 제한)
 - 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 제8조의3(개발사업시행자의 지정)

㉔ 의무부담

- 채권자 : 특수목적법인(SPC)
- 채무자 : 사업시행 SPC(가칭 충주 에코폴리스(주))
- 채무보증
 - ① 부지매입 : 사업 준공 2년 후 미분양 용지에 대하여 출자비율(도 15%)에 따라 매입확약
 - ② 대출채권 : 투자비 2,234억원에 대하여 출자비율(도 15%)에 따라 SPC 명의로 대출받은 335억원 상환책임 확약
- 현대산업개발의 책임준공 조건부 확약
- 의무부담 사유 : 사업의 성공적 추진을 위한 PF 자금의 원활한 조달
- 자금조달 : 프로젝트 파이낸싱(Project Financing) ⇒ 사업담보로 자금 지원
- 법적근거 : 지방자치법 제39조(지방의회의결사항) 제1항 제8호

3. 검토보고 요지

(산업경제수석전문위원 : 나기성)

- '충주 에코폴리스 지구 개발 출자 및 의무부담 동의안' 은 지역

경제 활성화를 도모하고 도민들의 소득 증대를 위해 충청경제자유구역청이 추진 중인 중점 사업으로

- 국내·외 기업유치를 위해 SOC(사회간접자본) 사업을 공영개발로 추진하여야 하나, 단지조성 2.2km²의 사업비가 2,234억원(출자 30억원 포함)으로 도의 재정여건상 막대한 사업재원 조달에는 한계가 있어 사업비 부담 완화를 위해 민간자본 유치를 통해 단지를 조성코자 민·관 합동개발방식(제3섹터방식)으로 추진 중임
- 또한 조속한 사업시행을 위해 특수목적법인(SPC) 설립 후 2016년부터 토지보상 및 개발 사업을 착수하여 계획대로 2020년까지 단지조성을 준공할 예정으로 있음
- 이에 충청북도가 토지매수, 보상 및 사업비 지출을 위한 대출자금 335억원의 상환을 위해 본 사업의 분양수입금 및 사업부지 신탁에 따른 대출기관의 본 사업 대출채권에 대한 매입확약 의무부담 및 출자(15%)에 대하여 충청북도의회 동의를 받고자 하는 것으로써 동 사업추진은 타당하다고 판단됨
- 다만, 본 사업을 추진함에 있어 10%를 출자하여야 하는 충주시의 방향은 무엇인지에 대한 설명이 필요함

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : 원안가결

7. 소 수 의 견 요 지 : “없 음”

8. 기타 필요한 사항 : “없 음”

9. 심사보고서 첨부서류

- 충주 에코폴리스 지구 개발 출자 및 의무부담 동의안

충주 에코폴리스 지구 개발

< 2014 하반기 목표 및 추진계획 >

- ◇ 중앙 투융자 심사를 거쳐 ‘특수목적법인(SPC) 개발방식’ 으로 추진하는 사업으로
 - 기업유치를 위한 SOC(사회간접자본) 사업을 공영개발방식으로 추진하여야 하나, 도 재정여건상 사업추진이 곤란한 실정
 - 지자체 출자(SPC) 및 준공 후 미분양 매입확약 조건 없이는 개발사업자 선정 불투명(민간개발 → 제3섹터 방식)
- ◇ 현대산업개발에서 사업추진 의향서 제출 ('14. 8. 7)
 - SPC설립 등 제반사항은 추후 협의 진행
- ◇ SPC 관련 도 의회 의결, 투융자심사 등 사전절차 이행 후 사업시행자 지정

I 사업의 필요성

- 내륙첨단산업권(전북~대전(세종)~충북~강원)의 중부내륙권 거점도시
- 최근 충주기업도시, 첨단산업단지의 성공적인 조성을 통해 첨단산업도시로 급부상
- 수도권 내 기업들의 이전계획으로 인한 충주시와 협약체결 등 산업용지 수요가 증가하고 있어 추가 산업용지 공급이 필요
- 사통팔달의 광역교통여건이 양호하고 수도권과 접근성이 높아 산업클러스터 형성의 최적지로서 편리한 교통망을 활용 물류 유통산업 발전의 잠재력이 우수
- 안정적인 산업용지 공급을 통한 지역 선도산업을 유치하여 지역경제 활성화 도모

II 개발여건

□ 주변 인프라 구축(계획)

- 접근성이 편리한 최상의 교통망 구축 등 최적의 입지여건 확보
 - 청주국제공항 : 충주(약 60km) - 평택항 : 충주(약 100km)
 - 중부내륙철도 : 이천~충주~문경간 전철공사(94.8km)
 - * 1단계(이천~충주 53.3km, 실시설계 중('14. 2. 완료)) : 2016년 완공
 - 고속도로 : 안중~삼척(음성~충주) 신설(45.6km, '13년 준공)
 안중~삼척(충주~제천) 신설(23.9km, '15년 완공)
 - 국 도 : 충청내륙고속화도로(61.3km, 충주구간 '15년 착수)
 - 국지도 : 가금~칠금(6.6km, '14년), 북충주IC~가금(4.9km, '14년)
 - 중부내륙고속도로, 국도 38호선, 국도 19호선, 지방도 599호선 연결

□ 입지 타당성 검토 ※ 수도권 1시간대, 전국 어디서나 2시간대 접근용이

- 차세대 성장산업인 최첨단 자동차 전장부품 시장을 선도할 국내·외 지역의 전략적 요충지
 - ▶ 국내 유일의 특성화대학인 한국교통대학교 및 자동차부품연구원 친환경 교통기술연구센터 등 자동차 전장부품산업을 위한 인프라 구축
 - ▶ 개발여건 대비 저렴한 조성원가로 분양전망 양호
 - ▶ 중부내륙선철도 및 중부내륙안중~삼척 고속도로, 청주공항, 평택항 인접에 따른 물류비용 최소화, 최상의 교통망 구축 등 최적의 입지여건 확보
 - 북충주IC는 서울, 경기 등 국토 중서부지역 고속도로망(남북 제1~4축)을 이용하여 접근 가능
 - 안중~삼척 고속도로 북충주IC, 국지도 82호선 북충주IC~가금, 가금~칠금 도로구간 개통으로 접근성이 좋아져 기업유치와 물류비용 절감효과를 낳아 산업단지 분양에도 큰 수혜를 기대
- 충주호의 풍부한 공업용수를 직접 공급 받아 생산원가 절감을 통한 기업 경쟁력 강화
- 향후 충북경제자유구역 개발사업지구간의 연계 개발에 따른 과급효과 등 발전가능성 풍부

III 사업 개요

- 사업위치 : 충주시 중앙탑면 가흥·장천리 일원
- 사업규모 : 2.2km² / 2,234억원 ※ 사업기간 : 2013 ~ 2020(8년간)
- 유치업종 : 자동차 전장부품, 물류·유통, 신재생에너지 등

▶ 토지이용계획

구 분	합 계	주택건설용지			산업유통 시설용지	공공시설용지	
		단독	공동	준주거		유상공급	무상공급
면 적 (m ²)	2,197,144	13,434	96,951	28,818	1,235,544	18,802	803,595
구성비 (%)	100.0	0.6	4.4	1.3	56.2	0.9	36.6

▶ 경제성, 수익성 및 타당성 분석 결과

단지조성비	2,234억원	NPV(순현재가치)	10,576백만원
가처분용지	1,394천 m ² (63.4%)	IRR(내부수익률)	19.02%
조성원가	16만원/m ² (53만원/평)	B/C(비용편익)	1.05

IV 그간 추진상황

- 2012. 08. : 충북경제자유구역 개발계획 및 타당성 조사 연구 용역
- 충북발전연구원 수행
- 2012. 12. : 국토해양부 중앙도시계획위원회 재심의(2차) 의결
- 2013. 02. : 경제자유구역위원회 심의·의결(제56차)
- 2013. 02. : 충북경제자유구역 지정고시(지경부 고시 2013-36호)
- 에코폴리스 지구 개발계획 수립 : 4,196천 m²
- 2013. 06. : 연계교통체계 구축 대책수립 완료
- 2014. 04. : 에코폴리스 지구 개발방안 용역 완료(4.2km² → 2.2km²)
※ 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 제4조 규정에 의거 단계적 개발 허용
- 2014. 08. : 현대산업개발 투자의향서 접수
- 2014. 08. : 출자 타당성 검토용역 완료

V 기대 효과

- 충주지역은 첨단지식산업벨트(오송~증평~충주~제천)의 한 축으로 과학기술 혁신을 통한 IT 산업의 전진기지 육성의 충북산업 육성정책 역할수행
- 충청북도의 차세대 성장 동력의 첨단산업, 자동차 전장부품, 친환경에너지 전문 특화단지 조성 및 산업지원기능 확보
- 충주기업도시, 충주첨단산업단지 등 주변 단지와 클러스터를 구축하여 중부내륙권의 산업경쟁력 강화와 지역경제 활성화 도모
- 경제적 파급효과

(단위 : 백만원/인)

구 분	생산유발효과	부가가치 유발효과	수입유발효과	고용유발효과
유발계수	2.223	0.696	0.285	10.6명/10억원
유발효과	3,769,120	1,180,075	483,221	17,972

VI 향후 추진 계획

- 2014. 09. : 충청북도 및 충주시 의회 의결(SPC출자 및 매입확약 등)
- 2014. 09. : 기본 협약 체결(충북도, 충주시, 현대산업개발 등)
- 2014. 12. : SPC 설립 추진
- 2014. 12. : 실시계획 및 개발계획(변경) 용역 착수(환경영향평가 등)
- 2015. 07. : 실시계획 및 개발계획(변경) 승인 신청
- 2015. 12. : 실시계획 및 개발계획 승인(충청북도, 산업부)
- 2016. 03. : 편입토지 등 보상 및 개발사업 착수
- 2020. 12. : 공사완료 및 사업 준공인가