

# 심사보고서

제천 제4산업단지 조성사업 추진계획안

제천 제4산업단지 조성사업 추진계획안

# 심 사 보 고 서

의안 번호	374
----------	-----

2023. 9. 19.(화)  
건설환경소방위원회

## 1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2023년 8월 29일

다. 회부일자 : 2023년 8월 30일

라. 상정일자 : 2023년 9월 7일

- 제411회 충청북도의회 임시회 제1차 건설환경소방위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

## 2. 제안 설명 요지 (제안설명자 : 진상화 충북개발공사사장)

가. 제안이유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 「제천 제4산업단지 조성사업 사업계획」에 대한 타당성 등을 도의회에 승인 받고자 함.

나. 주요내용

- 사업개요

- 위치·규모 : 제천시 봉양읍 장평리 일원 / 817,864m<sup>2</sup>(약25만평)
- 사업기간 : 2023년 ~ 2029년
- 사업 방식 : 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 수용 및 사용방식
- 총사업비 : 약 1,379억원(조성비 722, 보상비 412, 기타 245)

○ 타당성 분석(한국지방재정공제회 자료)

구분	주요내용				
재무성	(할인율)	PI>1.0	NPV(백만원)>0	IRR(>)>4.5	순현금흐름(억원)
	(4.50%)	1.03	2,483백만원	5.80%	150억
정책성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업추진의 필요성 / 지역낙후도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 사업지인 제천시 봉양읍의 지방소멸위험지수는 0.18로 수산면과 덕산면 등에 이어 여덟 번 위험도를 나타내고 있으며, 위험판단결과 ‘고위험’ 으로 평가됨</li> <li>- 제천시 지방소멸위험지수가 ‘고위험’ 지역으로 낙후된 지역으로 볼 수 있음</li> </ul> </li> <li>• 파급효과(억원, 명)</li> </ul>				
	지역별	생산유발 (백만원)	부가가치유발 (백만원)	고용유발 (명)	
총 북	120,093	58,235	1,005		

3. 검토의견(김홍식 수석전문위원)

- 본 신규투자사업 승인안은「지방공기업법」제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2에 따라 충북개발공사가 신규투자하는 총사업비 500억 이상의 경우에는 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회 의결을 받도록 되어 있어 절차상 적절하다고 보여짐.
- 이와 관련하여 공사가 제출한 “제천 제4산업단지 사업계획”을 검토한 결과, 본 사업을 위해 총 1,379억원이 투자되며, 재무 타당

성은 수익성지수 1.03( $PI>1.0$ ) · 순현재가치 2,483백만원( $NPV>0$ )  
· 내부수익률 5.80% ( $IRR>4.5\%$ )로 타당성이 확보된 것으로 확인됨.

- 또한, 개발지내 입주업체 및 인구 유입으로 지방세 수입 증대, 지역경제 활성화 등 긍정적 효과가 예상되므로 그 필요성이 인정되며,
- 제천 제1산업단지, 제천 제2산업단지, 제천 제3산업단지와 인접해있어 산업시설 연계기능 강화가 기대됨
- 다만, 분양가 산정 · 보상비 및 공사비 인상 · 차입금이자율의 증가 등 사업 환경과 지역여건의 변동성으로 경제적 타당성 확보가 어려울 수 있으므로 이러한 여건변화에 따른 불안정성을 사전에 차단하고 안정적인 사업추진을 위해 철저한 계획 수립과 대응체계 구축이 필요할 것임.
- 아울러 대내외 경제 여건 등을 고려할 때, 기업유치에 많은 노력이 필요할 것으로 판단되는 바, 산업단지내 적합한 업종선정, 인근 산업단지와의 차별화 등 지역경제에 상승효과를 낼수 있도록 세밀한 투자유치전략이 요구됨.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 기타 필요한 사항 : 없음

8. 심사보고서 첨부서류

- 「제천 제4산업단지 조성사업 추진계획안」

# 제천 제4산업단지 조성사업 추진계획안

의안  
번호

374

제출연월일 : 2023년 8월 29일

제출자 : 충청북도지사

## 1. 제안사유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 「제천 제4산업단지 조성사업」의 사업추진 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

## 2. 주요내용

- 사업개요
  - 위치 : 충청북도 제천시 봉양읍 장평리 일원
  - 사업규모 : 817,864㎡(약 25만평)
  - 사업기간 : 2023년 ~ 2029년
  - 총사업비 : 약 1,379억원
- 사업타당성조사(한국지방재정공제회)
  - 재무성 분석결과 :  $PI\ 1.03 > 1$ 
    - 순현재가치(NPV) 2,483백만원  $> 0$ , 내부수익률(IRR) 5.80%  $> 4.5\%$ 로 사업타당성 확보

※ 참고자료 : 제천 제4산업단지 조성사업 추진계획안

# 제천 제4산업단지 조성사업 추진계획안

2023. 09.



# 제천 제4산업단지 조성사업 추진계획안

## 사업 개요

- ◆ 사업명 : 제천 제4산업단지 조성사업
- ◆ 위치 : 충청북도 제천시 봉양읍 장평리 일원
- ◆ 사업기간 : 2023년 ~ 2029년
- ◆ 사업면적 : 817,864㎡ (약 25만평)  
\*주요 유치업종 : 신소재, 천연물 산업, 전자부품 등 미래전략산업
- ◆ 총사업비 : 약 1,379억원 (조성비 722억, 보상비 412억, 기타 245억)

## 1 추진배경 및 목적

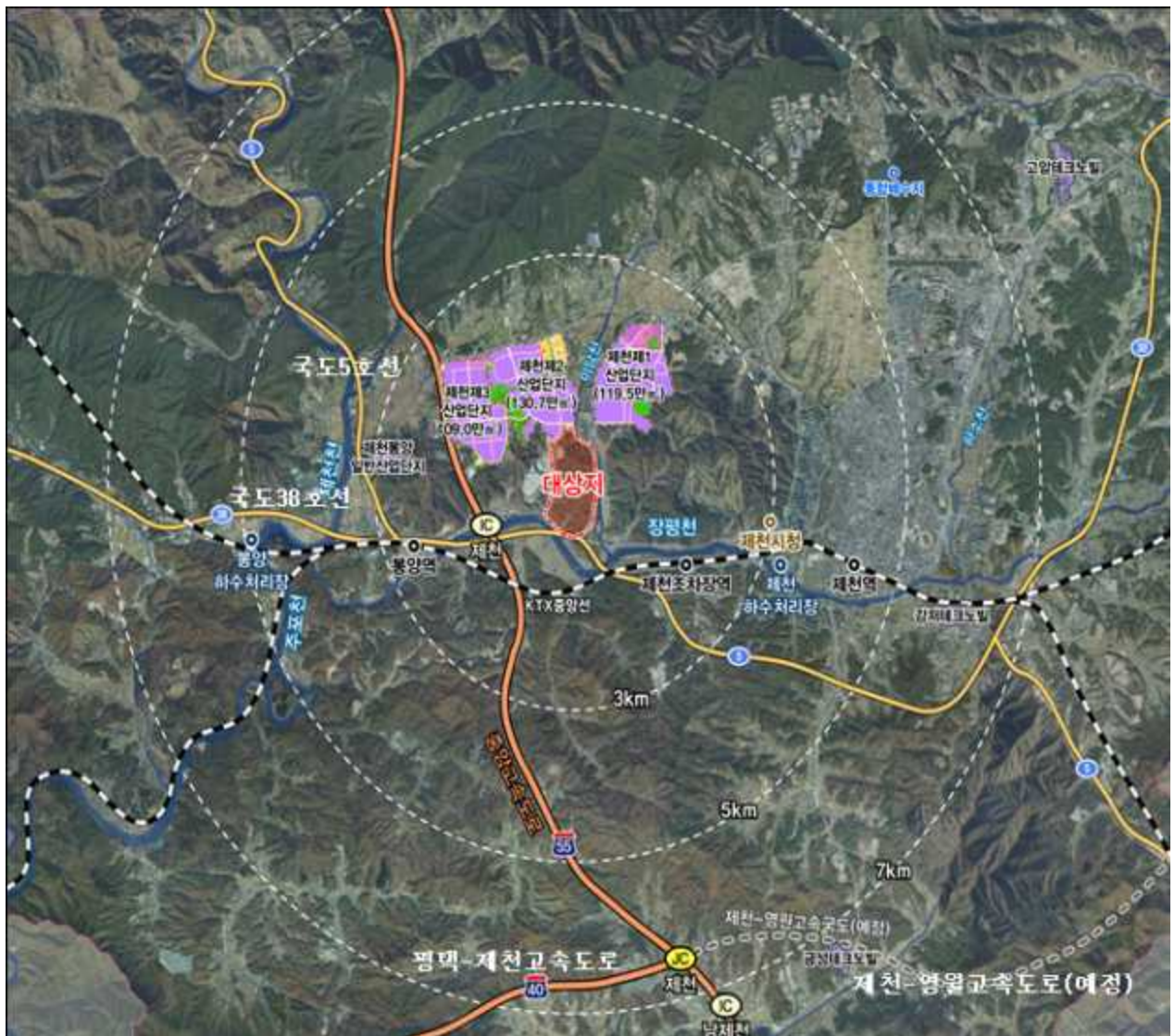
- 충청권의 산업구조 변화를 선도할 수 있는 미래지향적인 전략산업 유치
- 제천 제1산업단지, 제2산업단지 분양 완료 및 제3산업단지 90% 분양 등 수요증가에 따른 부족한 산업용지 확보
- 지역 균형발전을 위한 신성장·유망기업 유치로 지역경제 활성화, 고부가가치 및 일자리 창출

## 2 추진경위

- 타당성조사 의뢰(제천시→한국지방재정공제회) : '22.07.
- 사업시행협약(제천시,공사) : '22.08.
- 타당성조사 통과(한국지방재정공제회) : '23.03.
- 제천시(319억지원) 지방재정투자심사 통과(행안부) : '23.06.
- 산업단지 지정계획 반영(국토부) : '23.06.
- 투자타당성 심의위원회 의결 : '23.08.
- 이사회 의결 : '23.08.

### 3 위치도

- 사업대상지 동측으로 약 3.0km 이내에 제천시청 위치함.
- 사업대상지 서측으로 약 1.0km 이내 중앙고속도로(제천IC)가 지나가며, 남서측으로 국도5호선, 국도38호선이 인접함.
- 사업대상지 북측으로 제천1산단, 제천2산단, 제천3산단이 운영중에 있음.
  - 제천3산단 분양률 : 계약기준 70%, 협약기준 90%





## 4 사업계획(안)

### 가. 입지여건

#### □ 위치

- 사업대상지는 중부내륙의 중심지역에 위치한 충청북도의 북부에 위치한 내륙 도시이며, 서울, 인천, 대전, 대구 등과 150km 이내에 위치하고 있어 대도시권과의 접근성이 편리하며, 충주, 원주, 영월, 단양, 문경 등이 인접해 있음

#### □ 입지특성

- 사업대상지 동측으로 약 3km 이내에 제천시청이 위치하며, 서측으로 약 1.0km 이내 중앙고속도로(제천IC)가 지나가고, 남서측으로 국도5호선, 국도38호선 등 광역접근성이 양호함.
- 대상지 동측으로 하천구역 미당천, 남측으로 장평천이 흐르고 있으며, 사업지내 지목은 임야가 약 78.5%, 농지 등이 약 21.5%임(총299필지)
- 대상지 북측으로 제천 제1일반산업단지, 제천 제2일반산업단지, 제천 제3일반산업단지와 인접해 있어 산업시설 연계기능 강화가 기대됨

#### □ 교통환경

- 제천시는 중부내륙 북부지역의 중심부에 위치하였고, 중앙고속도로, 평택제천고속도로, 국도5호선, 38호선과 중앙선, 충북선, 태백선이 위치한 교통 요충지로서 주변지역과의 광역교통 접근성이 양호함



- ▶ 중앙고속도로(대상지 서측으로, 약 1km)
- ▶ 평택제천고속도로
- ▶ 중부고속도로
- ▶ 고속도로와 대상지를 잇는 간선도로
  - 국도 5호선



- ▶ 중앙선(제천역 10분, 약 5km)



## 〈토지이용계획표〉

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고	
합 계	817,864	100.0		
산업시설용지	593,365	72.6	유상공급 면적의 50% 이상	
지원시설용지	20,438	2.4		
공공 시설 용지	소계	204,061	25.0	
	도로	98,073	12.0	8% 이상 (100만m <sup>2</sup> 미만 산업단지)
	보행자도로	1,177	0.1	
	주차장	5,199	0.6	2개소
	공원	9,170	1.1	5% 이상 ~ 7.5% 미만 (100만m <sup>2</sup> 미만 산업단지)
	녹지	57,004	7.0	
	유수지	13,027	1.6	1개소
	폐수처리시설	6,650	0.8	1개소
	폐기물처리 및 재활용시설	13,824	1.7	1개소

※ 유상공급면적 : 632,826m<sup>2</sup>(총 사업면적 대비 77.4%)

## 5 조성원가 추정

### ○ 총사업비 산출 및 추정 조성원가

(단위 : 백만원, %)

구 분	금 액	비 고
<b>총 사업비용</b>	<b>137,991</b>	
<b>1. 공사비</b>	<b>65,078</b>	낙찰율 76%적용(제천3산단)
토공사비	21,714	
기본시설공사비	29,753	우수공,오수공,포장공,조경공 등
부대공사비	7,695	
부가가치세	5,916	
<b>2. 설계용역비</b>	<b>7,230</b>	용역 낙찰상한율 87%적용
측량 및 조사비	1,110	확정측량 등
설계비	3,470	조사설계용역 등
제영향평가비	1,994	환경, 교통, 재해
부가가치세	657	
<b>3. 부담금</b>	<b>7,265</b>	
생태계보전협력금	280	
상수도원인자부담금	1,878	<제천시 시비 투입>
오·폐수처리시설부담금	5,083	<제천시 시비 투입>
감정평가수수료	22	
부가가치세	2	
<b>4. 기타부대경비</b>	<b>6,784</b>	21년 공사 제경비율 적용
직접인건비	1,961	1.77%
판매비	169	0.15%
일반관리비	4,216	3.74%
부가가치세	439	
<b>5. 제세공과금</b>	<b>2,288</b>	토지취득세, 재산세, 종합부동산세
<b>6. 보상비</b>	<b>33,940</b>	가감정 상한가 적용
토지보상비	30,193	
지장물보상비	2,985	
영농손실보상비	463	
부가가치세	299	
<b>7. 예비비</b>	<b>12,259</b>	사업비의 10%
<b>8. 금융비용</b>	<b>3,147</b>	2.22%적용

추정 조성원가	원/m <sup>2</sup>	173,577원	- 유상공급면적 632천m <sup>2</sup> 기준 - 제천시 지원금 319억 제외 (보조금250억,상수·오폐수부담금69억)
	원/3.3m <sup>2</sup>	573,809원	

## 6 분양수입 추정

- 용지별 기준 분양가격은 인근지역 분양사례(용도별 분양가격 및 조성원가 대비 비율), 분양시기, 실거래가 사례, 입주수요조사 결과 등을 종합적으로 감안하여 적정한 금액으로 산정함
- 산업용지 분양가 기준으로 살펴볼 때, 인근 산업시설용지 평균 분양가격이 조성원가 대비 90% ~ 120% 수준인 것을 고려할 때, 산정된 산업용지 분양가격은 경쟁력이 있을 것으로 예상됨

구분	면적(㎡)	기준분양가(만원/3.3㎡)	분양수입(백만원)
총 합 계	632,826		117,370
산업시설용지	607,189	57만원	105,390
지원시설용지	20,438	165만원	10,210
주차장용지	5,199	112만원	1,770

## 7 타당성조사 결과(한국지방재정공제회)

		주요 내용				
재무성	(할인율)	PI>0	NPV(백만원)>0	IRR(>4.5	순현금흐름(억원)	
	(4.50%)	1.03	2,483백만원	5.80%	150억	
정책성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업추진의 필요성 / 지역낙후도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 사업지인 제천시 봉양읍의 지방소멸위험지수는 0.18로 수산면과 덕산면 등에 이어 여덟 번 위험도를 나타내고 있으며, 위험판단결과 ‘고위험’ 으로 평가됨</li> <li>- 제천시 지방소멸위험지수가 ‘고위험’ 지역으로 낙후된 지역으로 볼 수 있음</li> </ul> </li> <li>*저발전지역 투자유치를 위한 산단조성 협약체결(충북도,시·군,공사)(2023.5.11.)</li> <li>• 파급효과(억원, 명)</li> </ul>					
	지역별	생산유발(백만원)	부가가치유발(백만원)	고용유발(명)		
충 북	120,093	58,235	1,005			

## 8 투자타당성심의위원회 심의내용

- 일 시: 2023. 8. 18.(금)
- 심의결과: 수정 의결
- 의결사항

제천 제4산업단지 조성사업 투자타당성 심의 결과, 사업 타당성이 있는 것으로 인정되나, 사업리스크 절감을 위하여 목표공급가격 57만원/3.3㎡ 이상으로 증가하는 사업비는 제천시에서 지원하는 방안을 협의 확정 후, 실시계획 등 사업을 착수하기로 수정의결 함.

## 9 공사채 발행계획

- 공사채 규모는 약 420억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정
- 공사채 발행시기 : 2024년 이후(행정안전부 사전승인 후)
- 공사 재무여건 및 공사채 발행승인 결과(충청북도)에 따라, 자체 보유 자금으로 사업추진 가능

(공사지분 100%, 단위 : 백만원)

구 분	합계	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	'31년 이후
투 자	105,334	-	3,838	20,100	34,585	27,197	19,614				
회수(분양)	117,370				16,404	26,140	23,216	22,700	14,959	7,102	6,850
누 계	12,036		-3,838	-23,938	-42,119	-43,176	-39,574	-16,875	-1,916	5,186	12,036
차 입 금	42,000			24,000	18,000						
공사부채 예상비율		154.3%	172.1%	223.0%	209.8%	183.7%	89.9%	37.9%	15.8%	-	

\*상기 부채비율은 '22년 재무부채관리계획 제출(행안부) 기준임

\*상기 투자·회수에 따른 필요자금 규모는 432억원 정도로 추정되며, 다수 사업 추진에 따른 여유 자금 선투입 불가 및 사업 초기 보상비 집행 등을 고려할 때, 420억원을 차입하여 사업추진 예정

## ○ 공사채 발행절차

구 분	내 용
신규사업 추진에 대한 도지사보고 및 지방의회 의결	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업타당성 검토 및 내부 투자타당성 심의</li> <li>• 이사회 의결</li> <li>• 도지사보고 및 지방의회 의결               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근거 : 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2</li> <li>- 내용 : 총사업비 500억이상 규모의 신규사업에 대해 지방의회 의결 필요</li> </ul> </li> </ul>
사채발행 승인신청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 충북개발공사 → 충청북도 → 행정안전부</li> <li>• 신청시기 : 3월말/9월말(반기 1회)</li> </ul>
현장검증 및 실무검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심사기준에 따라 사업별 현장검증, 실무검토서 작성</li> <li>• 시기 : 매년 4월/10월</li> </ul>
승인심사위원회 심의 승인/불승인 확정·통보	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심의위원회 구성 및 발행승인 심사 : 매년 5월/11월</li> <li>• 확정·통보 시기 : 매년 5월말/11월말</li> </ul>

## 10 향후 추진계획

○ 도의회 의결	: 2023년 09월
○ 산업단지계획 수립용역 착수	: 2023년 12월
○ 산업단지계획 승인 신청	: 2024년 상반기
○ 산업단지계획 승인 고시	: 2025년 상반기
○ 보상 착수	: 2025년 하반기
○ 공사 착공	: 2026년 상반기
○ 사업 준공	: 2029년 하반기

※ 제천시의 재정지원(319억)에 따른 조성원가 인하로 가격경쟁력 확보  
 ※ 향후 사업추진 시 철저한 조성원가 관리 및 선분양 등 조기 분양 노력