

행복한 도민  
신뢰받는 의회

제342회 임시회  
2015. 9. 11.(금)

# 심 사 보 고 서

○ 밀레니엄타운(옛 종축장부지) 사업계획안



충청북도의회  
건설소방위원회

# 심사보고서

밀레니엄타운(옛 종축장부지) 사업계획안

밀레니엄타운(옛 종축장부지) 사업계획안

# 심 사 보 고 서

의안 번호	211
----------	-----

2015. 9. 11.(금)  
건설소방위원회

## 1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2015년 8월 24일

다. 회부일자 : 2015년 8월 25일

라. 상정일자 : 2015년 9월 7일

(제342회 충청북도의회 임시회 제1차 건설소방위원회)

## 2. 제안 설명 요지

(제안 설명자 : 충북개발공사 사장 계용준)

가. 제안이유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 밀레니엄타운(옛 종축장부지) 사업계획에 대한 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

나. 주요내용

○ 사업개요

- 위치·규모 : 충북 청주시 청원구 주중동 일원 / 575,604m<sup>2</sup>
- 사업기간 : 2015년 ~ 2018년
- 사업방식 : 도시개발법에 의한 수용 및 사용방식
- 총사업비 : 2,438억원 (용지비 1,120억원, 조성비 925억원, 기타비 393억원)

○ 수익분석

구 분	경제성지수	비 고
NPV	75억원	(NPV > 0) → 경제적타당성 확보
B/C Ratio	1.036	(B/C ratio > 1) → 경제적타당성 확보
IRR	6.33%	(IRR > 할인율 5.5%) → 경제적타당성확보

3. 검토보고 요지

(건설소방수석전문위원 : 김학두)

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

나. 이와 관련하여 공사가 제출한 “밀레니엄타운 사업계획”을 검토한 결과, 본 사업을 위해 총 2,438억 원이 투자되며, 비용편익 분석결과는 1.036으로 경제적 타당성이 있는 것으로 나타났음.

- 다. 또한, 개발지내 입주업체 및 인구 유입으로 지방세 수입 증대, 지역경제 활성화 등 긍정적 효과가 예상되므로 그 필요성이 인정되며,
- 라. 아울러, 지난 18년간 개발방향에 대한 사회적 합의 도출 실패 및 구체적인 사업계획 미비 등으로 개발이 지연되어 왔고, 도시계획시설 결정 고시된 도시계획시설에 대하여 20년이 경과될 때까지 도시계획사업이 시행되지 않으면 그 효력이 자동 상실되어 난개발이 예상되고, 청주공항과 연계한 충청북도의 관광거점을 위한 복합단지 개발의 필요성이 대두되는 등 조속한 사업 추진이 필요할 것으로 검토되었으나,
- 마. 단기간 내 2,438억 원의 사업비가 소요되는데 다른 소요예산 확보 계획과 공공성 확보 및 사회적 합의를 위한 노력이 필요할 것으로 판단되는 바, 이에 대한 상세한 설명이 요구됨.

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

○ 「밀레니엄타운(옛 중축장부지) 사업계획안」

# 밀레니엄타운(옛 종축장부지) 사업계획

---

2015. 08.



# - 목 차 -

## I. 사업개요

- ① 사업목적
- ② 사업개요
- ③ 추진경위

## II. 여건분석

- ① 입지여건
- ② 개발여건

## III. 개발기본구상

- ① 기본방향
- ② 도입시설 구상
- ③ 토지이용 구상

## IV. 경제적 타당성 분석

- ① 비용분석(조성원가)
- ② 분양수입
- ③ 수지분석
- ④ 경제성분석

## V. 종합의견

- ① 기대효과
- ② 종합의견
- ③ 향후계획

# I

## 사업개요

### 1 사업목적

#### □ 장기간 미개발된 부지의 계획적 개발 추진으로 사회적 갈등 해소 및 도정 신뢰회복

- 2002년 유원지 시설결정하고, 2007년까지 약 363억원 투입하여 토지매입 하였으나, 현재까지 사업추진 부진

(면적대비 7%조성 : 학생교육문화원, 장애인스포츠센터)

- 유원지 조성의 한계를 수렴하고, 개발여건 및 시대적 요구에 부합하는 새로운 계획적 개발을 유도하여 도정신뢰 회복 필요

#### □ 「중북경제 4% 실현」 청주공항과 연계한 외국인 관광 거점 육성

- 활주로 폭 확장, 국제노선 증설 등 공항인프라 개선에 따른 이용객이 급증('14년 170만명, 중국인 37만명)함에 따라,

- 지역내 체류형 관광거점단지를 육성하여 서울, 대전 등 외부 지역으로의 관광경제 유출 차단 필요

※ 공항이용객을 위한 볼거리, 먹거리, 쇼핑, 숙박 등 청주권 관광인프라 절대부족

#### □ 「도민행복시대」 문화체험·휴식·교육을 위한 복합 가족문화공원 조성

- 가족단위 여가활동을 즐길 수 있는 캠핑장, 잔디광장 조성

- 도민 헌수, 기업참여광장, 세계정원 등 사회적 참여공간 마련

- 실내빙상장, 국립청주해양과학관, 식품안전문화지원정착센터, 학생교육문화원, 장애인스포츠센터 등 국가지원 공익시설과 어우러진 휴식공간 마련

#### □ 광역 청주권 균형발전을 위한 성장 발전 축 전환

- 세종시 빨대효과 차단 및 도시경쟁력 확보, 균형발전 도모를 위해 서측 지향형 도시개발을 지양하고, 남북 발전형 성장축 제고

- 오창산업단지, 청주테크노폴리스와 연계한 청주 북부권의 경제기반 구축



## 2 사업개요

- 위 치 : 충청북도 청주시 청원구 주중동 일원
- 사업규모 : 약 575,604㎡
- 사업기간 : 2015년 ~ 2018년
- 근 거 법 : 도시개발법(제3조 도시개발구역의 지정)
- 총사업비 : 2,438억원 (용지비 1,120억원, 조성비 925억원, 기타비 393억원)

## 3 추진경위

- 1998년~2001년 : 대중골프장 추진 (시민단체 반대로 중단)
- 2002년 : 유원지 조성계획 결정 및 실시계획 승인고시
- 2006년 : 충북개발공사 현물출자 (1차, 148.43억원, 101,016㎡)
- 2008년 : 학생교육문화원 준공 (23,141㎡, 토지무상임대)
- 2009년 : 충북개발공사 현물출자 (2차, 772.10억원, 334,394㎡)
- 2011년 : 사업시행자 변경 (충청북도⇒충북개발공사)
- 2012년~2013년 : 장애인스포츠센터 유치 및 부지매각
  - ※ 실시계획 변경승인, 2014년 착공, 2015년 10월 준공
- 2014년 8월~2015년 1월 : 사업추진 TF팀 운영 (도,시,공사)
  - ※ 가족도시공원 조성방안
- 2015년 2월 : 개발방향 도지사보고
  - ※ 공익시설 투자재원 확보를 위해 수익시설 도입필요
- 2015년 3월 : 청주시장 면담, 도의회·시의회 간담회
  - ※ 개발방향 긍정적, 행정지원 약속, 조기추진 당부
- 2015년 3월~5월 : 조성사업협의회 구성·운영 (5회 개최)
  - ※운영목적 : 개발방향에 대한 공감대 형성 및 사회적 갈등 미연방지
  - ※참여인원 : 총 25명 (시민단체 7, 전문가 7, 지자체 3, 의회 4, 공사 2, 주민 2)
- 2015년 5월 : 도지사 보고 (협의회 운영성과) 및 기자회견
- 2015년 6월~8월 : 타당성 검토 및 재원조달 연구용역 (지방공기업평가원)

## II

# 여건분석

### 1 입지여건

구분	입지여건																																																																																																																																																																																
입지	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울 130km, 청주도심(충북도청, 청주시청) 4km, 대전 47km</li> <li>오창과학 산업단지 7km</li> </ul>																																																																																																																																																																																
도로접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>고속도로                             <ul style="list-style-type: none"> <li>경부고속도로 청주IC 12km</li> <li>중부고속도로 오창IC 7km, 서청주IC 7km</li> </ul> </li> <li>국도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>현황 : 국도 17호선 연접, 제2차 순환도로 1km</li> <li>조성 : 3차 순환도로, 테크노폴리스 진입도로(오창~청주)</li> <li>계획 : 오창IC ~ 무심동로 연결도로</li> </ul> </li> </ul>																																																																																																																																																																																
공항접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>청주국제공항 5km</li> <li>공항 이용객 : 2015년 250만명 추정 (국내 160, 국제 90)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2011년 : 1.3만명, 2012년 6만명, 2013년 13만명</li> <li>- 2014년 : 170만명 (국내 124만명, 국제 46만명) &lt;중국인 37만명&gt;</li> <li>- 2015년 : 82만명 (국내 57만명, 국제 25만명) &lt;중국인 20만명&gt; (1월~5월 기준, 전년 동기간 대비 33.6%↑)</li> </ul> </li> </ul>																																																																																																																																																																																
철도접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>KTX 오송역 18km</li> <li>충북선 청주역 10km, 오근장역 3km</li> </ul>																																																																																																																																																																																
배후도시	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요상권형성 : 청주시, 오창과학산업단지, 오송생명과학단지</li> <li>주요교통기반 : 국도 17호선</li> </ul>																																																																																																																																																																																
주변지역개발현황	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">도시개발사업 추진현황</th> <th colspan="5">산업단지 조성사업 추진현황</th> </tr> <tr> <th>구분</th> <th>지구명</th> <th>면적(㎡)</th> <th>시행자</th> <th>비고</th> <th>구분</th> <th>지구명</th> <th>면적(㎡)</th> <th>시행자</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">조성완료지구</td> <td>율령2지구</td> <td>1,632,781</td> <td>LH공사</td> <td>완료</td> <td rowspan="5">조성완료지구</td> <td>오송생명과학단지</td> <td>4,627,602</td> <td>LH공사</td> <td>완료</td> </tr> <tr> <td>산남3지구</td> <td>1,099,104</td> <td>LH공사</td> <td>완료</td> <td>오창과학산업단지</td> <td>9,450,411</td> <td>LH공사</td> <td>완료</td> </tr> <tr> <td>성화지구</td> <td>464,006</td> <td>LH공사</td> <td>완료</td> <td>오창제2산업단지</td> <td>1,389,202</td> <td>충북개발공사</td> <td>완료</td> </tr> <tr> <td>강서지구</td> <td>673,800</td> <td>LH공사</td> <td>완료</td> <td>옥산산업단지</td> <td>1,363,820</td> <td>리드산업개발</td> <td>완료</td> </tr> <tr> <td>가마지구</td> <td>84,159</td> <td>충북개발공사</td> <td>완료</td> <td rowspan="8">추진지구</td> <td>오송제2생명과학단지</td> <td>3,283,844</td> <td>충북개발공사</td> <td>조성중</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">추진지구</td> <td>방서지구</td> <td>464,225</td> <td>조합</td> <td>원지계획인가</td> <td>청주테크노폴리스</td> <td>1,527,575</td> <td>청주테크노폴리스</td> <td>조성중</td> </tr> <tr> <td>호미지구</td> <td>126,598</td> <td>조합</td> <td>사업계획승인</td> <td>오창3산업단지</td> <td>548,666</td> <td>재인산업개발명문건설</td> <td>조성중</td> </tr> <tr> <td>비하지구</td> <td>137,982</td> <td>조합</td> <td>시공사 선정</td> <td>KGB복합산업단지</td> <td>306,357</td> <td>KGB택배고려골든박스</td> <td>조성중</td> </tr> <tr> <td>사천지구</td> <td>52,341</td> <td>조합</td> <td>부서협의</td> <td>강내산업단지</td> <td>185,457</td> <td>동부특수강동부익스프레스</td> <td>조성중</td> </tr> <tr> <td>오송역세권</td> <td>713,020</td> <td>조합</td> <td>부서협의</td> <td>현도보급자리주택산업단지</td> <td>1,012,954</td> <td>LH공사</td> <td>조성중</td> </tr> <tr> <td>새터지구</td> <td>248,159</td> <td>충북개발공사</td> <td>부서협의</td> <td rowspan="3">예정지구</td> <td>오창테크노폴리스</td> <td>2,914,862</td> <td>리드산업개발</td> <td>투자의향서</td> </tr> <tr> <td>동남지구</td> <td>2,073,007</td> <td>LH공사</td> <td>조성공사 중</td> <td>국사산업단지</td> <td>972,450</td> <td>국사일반산업단지</td> <td>투자의향서</td> </tr> <tr> <td>개신지구</td> <td>339,028</td> <td>조합</td> <td>미정</td> <td>옥산2산업단지</td> <td>824,000</td> <td>서한모방</td> <td>투자의향서</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">예정지구</td> <td>가경지구</td> <td>70,576</td> <td>현대</td> <td>2015년</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>가경2지구</td> <td>90,000</td> <td>추진위</td> <td>2015년</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>장성지구</td> <td>265,000</td> <td>충북개발공사</td> <td>미정</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>미평지구</td> <td>500,000</td> <td>충북개발공사</td> <td>미정</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>미평2지구</td> <td>70,000</td> <td>(주)원성</td> <td>2015년</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	도시개발사업 추진현황					산업단지 조성사업 추진현황					구분	지구명	면적(㎡)	시행자	비고	구분	지구명	면적(㎡)	시행자	비고	조성완료지구	율령2지구	1,632,781	LH공사	완료	조성완료지구	오송생명과학단지	4,627,602	LH공사	완료	산남3지구	1,099,104	LH공사	완료	오창과학산업단지	9,450,411	LH공사	완료	성화지구	464,006	LH공사	완료	오창제2산업단지	1,389,202	충북개발공사	완료	강서지구	673,800	LH공사	완료	옥산산업단지	1,363,820	리드산업개발	완료	가마지구	84,159	충북개발공사	완료	추진지구	오송제2생명과학단지	3,283,844	충북개발공사	조성중	추진지구	방서지구	464,225	조합	원지계획인가	청주테크노폴리스	1,527,575	청주테크노폴리스	조성중	호미지구	126,598	조합	사업계획승인	오창3산업단지	548,666	재인산업개발명문건설	조성중	비하지구	137,982	조합	시공사 선정	KGB복합산업단지	306,357	KGB택배고려골든박스	조성중	사천지구	52,341	조합	부서협의	강내산업단지	185,457	동부특수강동부익스프레스	조성중	오송역세권	713,020	조합	부서협의	현도보급자리주택산업단지	1,012,954	LH공사	조성중	새터지구	248,159	충북개발공사	부서협의	예정지구	오창테크노폴리스	2,914,862	리드산업개발	투자의향서	동남지구	2,073,007	LH공사	조성공사 중	국사산업단지	972,450	국사일반산업단지	투자의향서	개신지구	339,028	조합	미정	옥산2산업단지	824,000	서한모방	투자의향서	예정지구	가경지구	70,576	현대	2015년						가경2지구	90,000	추진위	2015년						장성지구	265,000	충북개발공사	미정						미평지구	500,000	충북개발공사	미정							미평2지구	70,000	(주)원성	2015년					
도시개발사업 추진현황					산업단지 조성사업 추진현황																																																																																																																																																																												
구분	지구명	면적(㎡)	시행자	비고	구분	지구명	면적(㎡)	시행자	비고																																																																																																																																																																								
조성완료지구	율령2지구	1,632,781	LH공사	완료	조성완료지구	오송생명과학단지	4,627,602	LH공사	완료																																																																																																																																																																								
	산남3지구	1,099,104	LH공사	완료		오창과학산업단지	9,450,411	LH공사	완료																																																																																																																																																																								
	성화지구	464,006	LH공사	완료		오창제2산업단지	1,389,202	충북개발공사	완료																																																																																																																																																																								
	강서지구	673,800	LH공사	완료		옥산산업단지	1,363,820	리드산업개발	완료																																																																																																																																																																								
	가마지구	84,159	충북개발공사	완료		추진지구	오송제2생명과학단지	3,283,844	충북개발공사	조성중																																																																																																																																																																							
추진지구	방서지구	464,225	조합	원지계획인가	청주테크노폴리스		1,527,575	청주테크노폴리스	조성중																																																																																																																																																																								
	호미지구	126,598	조합	사업계획승인	오창3산업단지		548,666	재인산업개발명문건설	조성중																																																																																																																																																																								
	비하지구	137,982	조합	시공사 선정	KGB복합산업단지		306,357	KGB택배고려골든박스	조성중																																																																																																																																																																								
	사천지구	52,341	조합	부서협의	강내산업단지		185,457	동부특수강동부익스프레스	조성중																																																																																																																																																																								
	오송역세권	713,020	조합	부서협의	현도보급자리주택산업단지		1,012,954	LH공사	조성중																																																																																																																																																																								
	새터지구	248,159	충북개발공사	부서협의	예정지구		오창테크노폴리스	2,914,862	리드산업개발	투자의향서																																																																																																																																																																							
	동남지구	2,073,007	LH공사	조성공사 중			국사산업단지	972,450	국사일반산업단지	투자의향서																																																																																																																																																																							
개신지구	339,028	조합	미정	옥산2산업단지		824,000	서한모방	투자의향서																																																																																																																																																																									
예정지구	가경지구	70,576	현대	2015년																																																																																																																																																																													
	가경2지구	90,000	추진위	2015년																																																																																																																																																																													
	장성지구	265,000	충북개발공사	미정																																																																																																																																																																													
	미평지구	500,000	충북개발공사	미정																																																																																																																																																																													
	미평2지구	70,000	(주)원성	2015년																																																																																																																																																																													



## 2 개발여건

구 분	주 요 내 용																					
공법상 제약사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시관리계획 : 자연녹지지역, 도시계획시설- 유원지</li> <li>군사시설 관련 : 비행안전6구역 [높이제한]               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5구역(높이45m 제한) 경계로부터 20m마다 1m씩 완화</li> </ul> </li> </ul>																					
토지이용현황	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>합 계</th> <th>전.답.과</th> <th>임</th> <th>목</th> <th>대.잡</th> <th>기타</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>면 적(m<sup>2</sup>)</td> <td>575,604</td> <td>276,099</td> <td>146,252</td> <td>132,134</td> <td>8,583</td> <td>12,536</td> </tr> <tr> <td>구성비(%)</td> <td>100.0%</td> <td>48.0%</td> <td>25.4%</td> <td>22.9%</td> <td>1.5%</td> <td>2.2%</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	합 계	전.답.과	임	목	대.잡	기타	면 적(m <sup>2</sup> )	575,604	276,099	146,252	132,134	8,583	12,536	구성비(%)	100.0%	48.0%	25.4%	22.9%	1.5%	2.2%
구 분	합 계	전.답.과	임	목	대.잡	기타																
면 적(m <sup>2</sup> )	575,604	276,099	146,252	132,134	8,583	12,536																
구성비(%)	100.0%	48.0%	25.4%	22.9%	1.5%	2.2%																
토지소유현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사(420천m<sup>2</sup>,73%), 사유지(102천m<sup>2</sup>,17.8%), 국·공유지(53천m<sup>2</sup>,9.2%)</li> </ul>																					
주요지장물	<ul style="list-style-type: none"> <li>가옥 1동, 수목 6,819주, 분묘 104기 등</li> <li>공공시설 - 충북학생교육문화원('08 개원) 밀레니엄 야구장('10 조성, '14 보수) 장애인스포츠센터('15.10. 준공)</li> </ul>																					
표 고	<ul style="list-style-type: none"> <li>표고차이는 26m 이하, 표고는 약50 ~ 70m 정도임</li> </ul>																					
경 사	<ul style="list-style-type: none"> <li>대부분 8~20%의 완만한 경사지</li> </ul>																					



## II 개발기본구상

### 1 기본방향

- 개발방향에 관한 이해관계기관 의견수렴 결과 반영
  - 도민의 여가·휴식을 즐길 수 있는 대규모 오픈스페이스 확보(가족공원)
  - 청주공항 활성화 지원을 위한 외국인 관광객 유치시설 도입
  - 공익시설(55%)과 수익시설(45%) 확보 등

### 2 도입시설 구상(안)

#### □ 공익시설 【총 사업면적의 55%】

##### (1) 가족도시공원

- 벤치마킹 : 부산도시공원, 서울숲공원, 분당 중앙공원 등
- 세부시설(안) : 잔디광장, 오토캠핑장, 물놀이마당, 소공연장, 미로정원, 생활체육시설, 전망대, 어린이 놀이시설, 둘레길, 세계정원 등

캠핑장



잔디광장



소공연장



물놀이마당



미로정원



어린이놀이시설



아트정원



야생화정원



둘레길



## (2) 국비지원시설

### ① 실내빙상경기장

- 부지면적 : 17,014㎡
- 사업내용 : 빙상장, 부대시설
- 총사업비 : 200억원
- 사업기간 : '15.7~'17.12
- 추진주체 : 청주시



⇒ 2015년도 7월 8일, 청주시 유치 확정 (밀레니엄타운부지내 입지)

### ② 국립청주해양과학관

- 부지면적 : 15,409㎡
- 사업내용 : 해양생태, 전시관
- 총사업비 : 968억원
- 사업기간 : '16~'19
- 추진주체 : 충청북도



⇒ 2015년도 하반기 예비타당성조사 대상사업 신청 (7월)

### ③ 식품안전문화정착지원센터

- 부지면적 : 3,300㎡
- 사업내용 : 식품안전 교육, 체험시설
- 사업비 : 80억원(국비 35, 지방비 35, 기타 10)
- 사업기간 : 2016년~2017년
- 추진주체 : 충청북도

⇒ 기획재정부에서 설계비(4억) 심사중 (9월중 확정)

④ 장애인스포츠센터(청주시) : 20,000㎡, 2015년 10월 준공예정

⑤ 학생교육문화원 (교육청) : 23,141㎡, 2008년 준공, 운영중

## (3) 기타시설

- 공용주차장 : 공익시설 이용객 편의를 위한 대규모 공용주차장 확보
- 기타 : 단지내 도로 및 녹지

## □ 수익시설 【총 사업면적의 45%】

### (1) 기본방향

- 외국인 관광객 유인시설 확보 및 미래 잠재적 수요를 감안한 유보지 비축

### 외국인(요우커) 관광객 체류형 관광시설 조성 필요성

#### ① 청주공항 이용객 (한국공항공사 연도별 통계자료)

- 2011년 : 1.3만명, 2012년 6만명, 2013년 13만명
- 2014년 : 170만명 (국내 124만명, 국제 46만명) <중국인 37만명>
- 2015년 : 82만명 (국내 57만명, 국제 25만명) <중국인 20만명>  
(1월~5월 기준, 전년 동기간 대비 33.6%↑)

- ▶ 요인분석 : 환승관광 120시간 무비자 공항지정(14.9월, 5개 공항)  
국내 저비용항공사 중국노선 확대(국내LCC 5개사)

#### ② 청주공항으로 입국하는 중국인 관광실태 (국토교통부 조사, 2014년 7월)

- 방문목적 : 쇼핑 (57%), 제주관광(25%)
- 이용사유 : 여행상품 포함(57%), 운항시간대 편리 (29%)
- 모객 전담여행사의 충북도 여행패키지 상품개발계획이 없는 이유  
: 관광/휴양시설부족(50%), 쇼핑시설 및 차별화 부족(20%), 노선부족(20%)

#### ③ 중국인 관광객 소비패턴 (외래관광객 소비실태조사, 문화체육관광부, 2014년 2월)

- 관광객 방문 활동 : 쇼핑관광 > 관광지 방문 > 식도락 > 테마파크
- 목적지 선택요인 : 쇼핑환경 > 자연풍경 > 음식/미식탐방 > 유적 > 패션 유행
- 소비실태 : 제품쇼핑(58.4%) > 여행사 비용(15.2%) > 식비 > 항공료 > 숙박비  
(4.4%)

※“싼 데서 자더라도 쇼핑은 많이”(경향신문, 2015.2.22.)

- 구매비중 : 화장품/향수>음료/식품>의류/신발/모자>가죽가방>기념품
- 구매경로 : 면세점>쇼핑몰>유행빌딩>백화점>명품아웃렛

#### ④ 청주국제공항 지역경제 파급효과 확대방안 (한국은행 충북본부, 2015.5)

- 문제점 : 중국인 관광객 급증하고 있으나, 도내 관광 및 소비지출 미약
  - 도내관광 : 청주공항 입국 18.8만명 대비 청주 관광객 5만명 (26.6%)
  - 소비지출 : 도내 신용카드 지출액 : 전국대비 0.4%, 문화체육관광부
- 대책 : <관광자원 역점개발 필요>
  - 기존 관광자원 창조적 활용 (육거리시장, 성안길, 수암골, 상당산성 등)
  - 신규 관광자원 개발  
(중국인 수요대응 쇼핑 인프라 확충, 음식컨텐츠 개발, 숙박 확충, 마케팅)

## (2) 도입시설 구상(안)

- 의료시설 : 성형, 미용, 헬스케어 등 의료복합시설
- 숙박시설 : 외국인 관광객 유치를 위한 저가형 호텔, 유스호스텔
- 민간투자구역
  - 한류공연·문화체험과 바이오상품, 화장품, 뷰티상품, 건강상품 등 프리미엄 전문매장, 푸드코트(외국인 맞춤형 식도락, 한류 맛집) 등이 어우러진 복합시설
- 업무시설 : 입지여건을 고려한 상업업무시설
- 유 보 지 : 미래 잠재적 수요를 고려한 비축토지

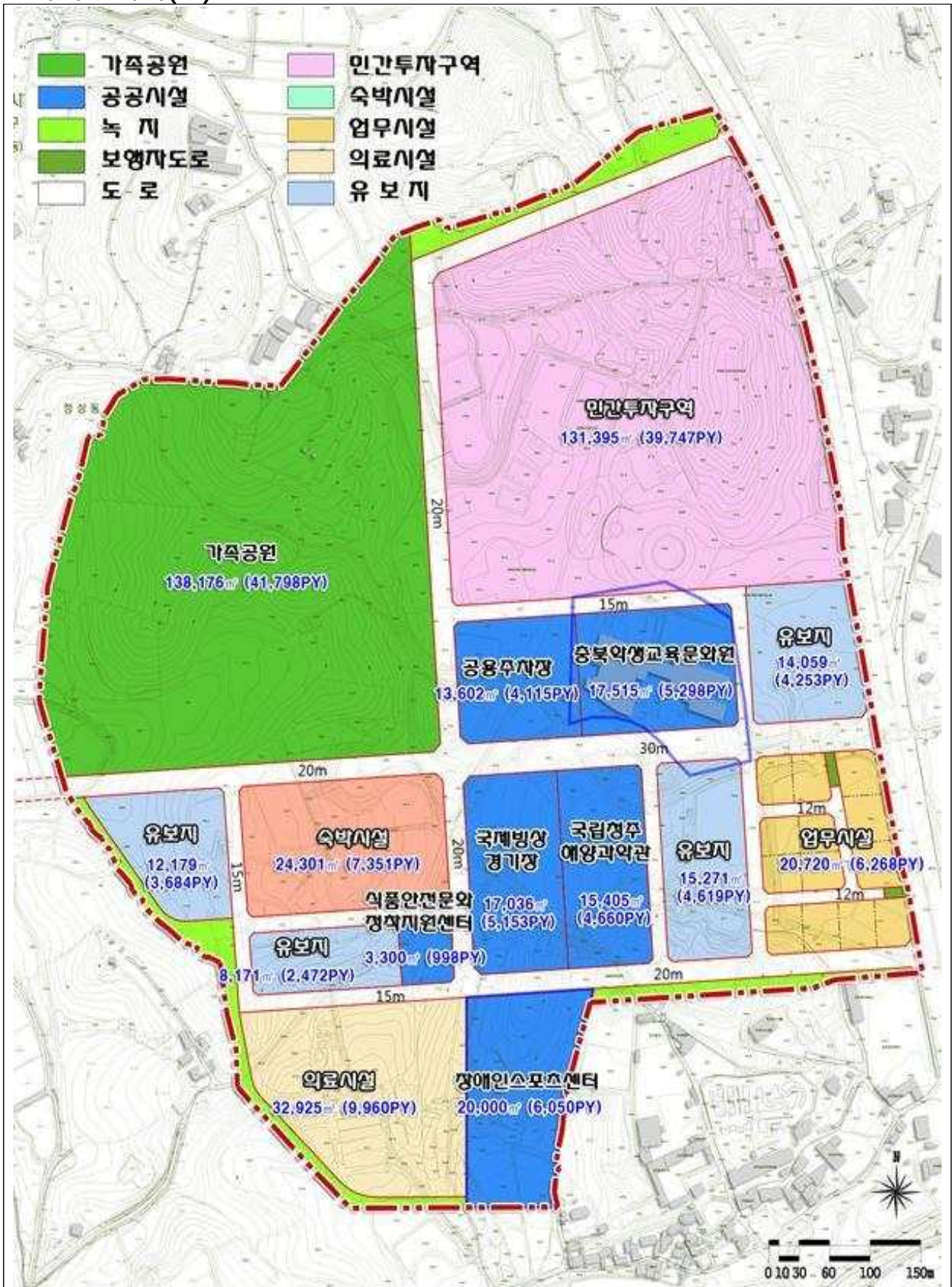
## 3 토지이용 구상(안)

- 면적배분 : 공익시설 55% (317천㎡), 수익시설 45% (259천㎡)
- 도로변 교통소음 및 미세먼지 배제를 위해 이면부 가족공원 배치
- 격자형 가로패턴 (토지이용 효율성, 미래 성장발전 가능성)

구분	면적		구성비 (%)	비고
	㎡	3.3㎡		
합계	575,604	174,120	100	
<b>공익시설</b>	<b>316,583</b>	<b>95,766</b>	<b>55.0</b>	
(1) 가족공원	138,176	41,798	24.0	잔디광장, 캠핑장, 놀이시설
(2) 문화교육시설	36,220	10,957	6.3	
국립청주해양과학관	15,405	4,660	2.7	7월중 해양수산부 신청
식품안전문화지원센터	3,300	998	0.6	기재부 예비타당성 심사중
학생교육문화원	17,515	5,298	3.0	조성완료
(3) 체육시설	37,036	11,203	6.4	
실내빙상장	17,036	5,153	3.0	7월 8일 유치 확정
장애인스포츠센터	20,000	6,050	3.5	15.10월 준공
(4) 공공주차장	13,602	4,115	2.4	
(5) 도로 및 녹지	91,549	27,694	15.9	
<b>수익시설</b>	<b>259,021</b>	<b>78,354</b>	<b>45.0</b>	
(1) 의료시설	32,925	9,960	5.7	건강검진, 헬스케어, 병원 등
(2) 숙박시설	24,301	7,351	4.2	저가형 호텔
(3) 민간투자구역	131,395	39,747	22.8	복합시설용지
(4) 업무시설	20,720	6,268	3.6	일반업무시설
(5) 유 보 지	49,680	15,028	8.6	미래 잠재수요 비축



# 토지이용계획(안)



### III 경제적 타당성 분석

#### 1 비용분석(조성원가)

투자항목	금액 (백만원)	구성비 (%)	조성원가 산정																																												
합계	209,987	100.0	개발부담금, 법인세, 준공후 금융비용제외																																												
가.용지비	111,971	53.3	※ 유상공급 면적 : 294,762㎡ <table border="1"> <thead> <tr> <th>항목</th> <th>면적</th> <th>비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>사업면적</td> <td>575,604</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>유상합계</td> <td>294,762</td> <td>51.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">수익시설</td> <td>소 계</td> <td>259,021</td> <td>45.0</td> </tr> <tr> <td>민간투자구역</td> <td>131,395</td> <td>22.8</td> </tr> <tr> <td>업무시설용지</td> <td>20,720</td> <td>3.6</td> </tr> <tr> <td>의료시설용지</td> <td>32,925</td> <td>5.7</td> </tr> <tr> <td>숙박시설용지</td> <td>24,301</td> <td>4.2</td> </tr> <tr> <td>유보지</td> <td>49,680</td> <td>8.6</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">공익시설</td> <td>소 계</td> <td>35,741</td> <td>6.2</td> </tr> <tr> <td>국제빙상경기장</td> <td>17,036</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>국립청주해양과학관</td> <td>15,405</td> <td>2.7</td> </tr> <tr> <td>식품안전문화정착센터</td> <td>3,300</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>무상합계</td> <td>280,842</td> <td>48.8</td> </tr> </tbody> </table>	항목	면적	비율	사업면적	575,604	100.0	유상합계	294,762	51.2	수익시설	소 계	259,021	45.0	민간투자구역	131,395	22.8	업무시설용지	20,720	3.6	의료시설용지	32,925	5.7	숙박시설용지	24,301	4.2	유보지	49,680	8.6	공익시설	소 계	35,741	6.2	국제빙상경기장	17,036	3.0	국립청주해양과학관	15,405	2.7	식품안전문화정착센터	3,300	0.6	무상합계	280,842	48.8
항목	면적	비율																																													
사업면적	575,604	100.0																																													
유상합계	294,762	51.2																																													
수익시설	소 계	259,021		45.0																																											
	민간투자구역	131,395		22.8																																											
	업무시설용지	20,720		3.6																																											
	의료시설용지	32,925		5.7																																											
	숙박시설용지	24,301		4.2																																											
	유보지	49,680		8.6																																											
공익시설	소 계	35,741		6.2																																											
	국제빙상경기장	17,036		3.0																																											
	국립청주해양과학관	15,405		2.7																																											
	식품안전문화정착센터	3,300		0.6																																											
무상합계	280,842	48.8																																													
토지보상(공사)	91,791	43.7																																													
토지보상(사유)	18,722	8.9																																													
지장물보상	648	0.3																																													
간접보상	253	0.1																																													
부대비	557	0.3																																													
나.설계용역비	5,110	2.4																																													
조사설계용역	2,296	1.1																																													
제영향평가용역	952	0.5																																													
공사단계용역	1,862	0.9																																													
다.공사비	53,431	25.4																																													
토공	5,308	2.5																																													
상수,우수,오수공	5,167	2.5																																													
포장공	4,885	2.3																																													
조경공	7,875	3.8																																													
전기공	3,152	1.5																																													
가로등공	1,818	0.9																																													
부대공	8,042	3.8																																													
가족공원조성	13,752	6.5																																													
농수로이설비	3,432	1.6																																													
라.제 부담금	24,160	11.5																																													
광역교통시설부담금	4,091	1.9																																													
생태계보존협력금	313	0.1																																													
농지보전부담금	3,647	1.7																																													
대체산림자원조성비	132	0.1																																													
상수도원인자부담금	5,997	2.9																																													
하수도원인자부담금	9,980	4.8																																													
마.기타비	15,315	7.3																																													
직접인건비 (1.73%)	3,368	1.6																																													
판매비 (0.12%)	238	0.1																																													
일반관리비 (1.86%)	3,684	1.8																																													
자본비용 (준공시점까지, 5.5%)	8,025	3.8																																													

※ 조성원가 (총투자비/유상면적)  
**2,355,025원/3.3㎡**  
**(712,395원/㎡)**

## 2 분양수입

### 1. 예상 분양가 산정방법

- 최근 택지개발지구 개발 후 분양된 공급가격 사례 등을 선정하여 대상사업지구와 지역분석 및 개별요인 등의 비교분석을 통하여 예상분양가수준을 추정함.

### 2. 주변지역 실거래가 사례분석

- 청주테크노폴리스 (상업지역) 분양가격 : 5,000,000원/3.3㎡
- 율량 2지구 (상업지역) 분양가격 : 5,000,000~5,600,000원/3.3㎡
- 실거래가
  - 국도 17호선변 상업용도 (자연녹지지역) : 2,000,000원/3.3㎡
  - 율량2지구 일반상업지역(대로변) : 8,000,000원/3.3㎡
  - 율량2지구 일반상업지역(중로변) : 5,200,000원/3.3㎡
  - 강서지구 일반상업지역 : 9,200,000원/3.3㎡

### 3. 용도별 분양가 추정

구 분	가처분면적 (㎡)	기준분양가		분양수입	
		원/㎡	원가대비	금액(백만원)	구성비
총 합 계	294,762			308,951	100.00%
수익시설	259,021			296,221	95.88%
민간투자구역	131,395	1,200,000	168.45%	157,674	51.04%
업무시설용지	20,720	1,200,000	168.45%	24,864	8.05%
의료시설용지	32,925	1,020,000	143.18%	33,584	10.87%
숙박시설용지	24,301	1,050,000	147.39%	25,516	8.26%
유보지	49,680			54,583	17.66%
유보지 1	14,059	1,200,000	168.45%	16,871	5.46%
유보지 2	15,271	1,150,000	161.43%	17,562	5.68%
유보지 3	8,171	1,050,000	147.39%	8,580	2.78%
유보지 4	12,179	950,000	133.35%	11,570	3.74%
공익시설	35,741			12,730	4.12%
국제빙상경기장	17,036	356,198	50.00%	6,068	1.96%
국립청주해양과학관	15,405	356,198	50.00%	5,487	1.78%
식품안전문화정착센터	3,300	356,198	50.00%	1,175	0.38%

※ 조성원가 : 712,395원/㎡

### 3 수지분석

#### 1. 분석조건

##### □ 총괄일정계획

※ 사업추진 여건에 따라 변경될 수 있음.

구분	15년	16년	17년	18년	19년	20년	21년	22년	23년	24~27년
인허가	■									
토지보상		■								
조성공사			■							
용지 분양		■								
공급 회수		■								

##### □ 연차별 투자율

- 공사 자본금은 용지비로 기 투입된 것으로 가정(2014년)
- 설계용역비는 인허가 및 공사진행 단계로 구분하여 배분
- 조성비는 2016년 하반기에서 2018년까지 추진공정에 따라 배분
- 각종 부담금은 인허가 완료(2016년) 차기년도 전액 납부, 개발부담금은 준공후 납부
- 판매비 등 기타비는 보상단계부터 배분하고, 금융비용과 법인세는 별도 산정

구분	계	14년	15년	16년	17년	18년	19년
용지비	100%	82%		9%	9%		
설계용역비	100%		8%	67%	19%	6%	
조성비	100%			9%	53%	38%	
각종부담금	100%				71%		29%
기타비	100%			30%	40%	30%	

##### □ 연차별 분양율

- 민간투자구역은 2016년 개발계획 승인 후, 민간사업자 공모하여 2017년 공급
- 잔여 수익시설용지는 공사 준공 후, 2023년까지 순차적 공급
- 국비지원시설은 2018년부터 순차적 공급

구분	합계	17년	18년	19년	20년	21년	22년	23년	24년
민간투자구역	100.0 %	100%	-	-	-	-	-	-	-
업무시설	100.0 %	-	-	-	30%	30%	40%	-	-
의료시설	100.0 %	-	-	50%	50%	-	-	-	-
숙박시설	100.0 %	-	-	-	50%	50%	-	-	-
유보지	100.0 %	-	-	-	-	-	32%	50%	18%
공공시설	100.0 %	-	48%	-	43%	9%	-	-	-

## 2. 연차별 투자 및 회수계획

### □ 연차별 투자계획

구분 (백만원)	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년 이후
합 계	243,824	91,791	415	21,290	68,887	37,373	13,892
용 지 비	111,971	91,791	-	10,091	10,089	-	-
설계용역비	5,110	-	404	3,404	976	326	-
조 성 비	53,431	-	-	5,001	28,089	20,341	-
각종부담금	24,160	-	-	-	24,160	-	-
기 타 비	7,290	-	-	2,186	2,918	2,186	-
개발부담금	9,835	-	-	-	-	-	9,835
금융비용	10,374	-	11	608	2,655	3,826	2,521
법 인 세	21,653	-	-	-	-	10,694	1,536

※ 2014년 투자금액(91,790,497천원)은 충북개발공사 출자자산(자본금)으로 금융비용산정시 미반영.

※ 기타비 : 직접인건비, 판매비, 일반관리비

## □ 연차별 회수계획

구분 (백만원)		15년	16년	17년	18년	19년	20년이후
합계	308,951	-	-	15,767	47,910	50,801	194,473
구성비(%)	100%	-	-	5%	16%	16%	63%
민간투자구역	15,767,400	-	-	15,767	47,303	47,302	47,302
구성비(%)	100%	-	-	10%	30%	30%	30%
업무시설	24,864	-	-	-	-	-	24,864
구성비(%)	100%	-	-	-	-	-	100%
의료시설	33,584	-	-	-	-	1,679	31,905
구성비(%)	100%	-	-	-	-	5%	95%
숙박시설	25,516	-	-	-	-	-	25,516
구성비(%)	100%	-	-	-	-	-	100%
유보지	54,583	-	-	-	-	-	54,583
구성비(%)	100%	-	-	-	-	-	100%
공공시설	12,730	-	-	-	607	1,820	10,303
구성비(%)	100%	-	-	-	5%	14%	81%

※ 분양년도 10% 계약금 회수, 중도금 및 잔금은 3년 균등분할상환 기준

## 3. 수지분석결과

년차별	수지분석 (명목현금흐름)			현재가치 (할인율 5.5%)		
	총수익	총비용	순이익	현금유입	현금유출	순현금흐름
2014년		91,791	△91,791		91,791	△91,791
2015년		415	△415		383	△383
2016년		21,290	△21,290		18,582	△18,582
2017년	15,767	68,887	△53,120	13,427	56,404	△42,977
2018년	47,910	37,373	10,537	38,674	27,080	11,594
2019년	50,801	13,892	36,909	38,870	8,700	30,169
2020년	58,411	1,435	56,976	42,362	495	41,868
2021년	21,746	1,685	20,061	14,949	1,158	13,791
2022년	26,920	1,475	25,445	17,541	961	16,580
2023년	30,046	2,576	27,470	18,557	1,591	16,966
2024년	23,759	2,317	21,442	13,909	1,356	12,553
2025년	19,359	688	18,671	10,743	382	10,361
2026년	11,210		11,210	5,896		5,896
2027년	3,022		3,022	1,507		1,507
합계	308,951	243,824	<b>65,127</b>	216,435	208,883	<b>7,552</b>

#### 4 경제성 분석

○ 분석기법(NPV, B/C ratio, IRR)에 관계없이 경제적 타당성을 확보

(금액 : 백만원)

		금 액	비 고
수 지 분 석	총 수 익	<b>308,951</b>	분양수입
	총 비 용	<b>243,824</b>	투자비+금융비용+법인세
	순 이 익	<b>65,127</b>	순이익 > 0 → 경제적 타당성 확보가능성 시사
경제적 타당성	NPV	<b>7,552</b>	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
	B/C Ratio	<b>1.0362</b>	(B/C ratio > 1) → 경제적 타당성 확보
	IRR	<b>6.33%</b>	(IRR > 할인율 5.5%) → 경제적 타당성 확보

○ 다음과 같은 환경변화 범위 내에서는 경제적 타당성을 확보할 수 있음

민감도 분석	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건	비 고
차입이자율(할인율)	6.33% 이하	분양가, 투자비 동일조건
분양가 변화	5.11% 이내 인하	이자율, 투자비 동일조건
투자비 변화	10.92% 이내 증가	이자율, 분양가 동일조건

## IV 종합의견

### 1 기대효과

#### ○ 생산유발효과 및 고용유발효과

구 분	투자비(억 원)	유발계수	유발효과
생산유발효과	16,487	2.243898	36,995억 원
고용유발효과	16,487	10.1121명/십억 원	16,672명

※ 한국은행에서 2015년 5월 발표한 「2013년 산업연관표」의 건설부문 생산유발계수 및 고용유발계수를 적용

#### ○ 지방재정 증대

- 개발지내 입주업체 및 인구 유입으로 주민세·자동차세·담배소비세 등의 지방세 수입 증대
- 부동산 관련 지방세(취등록세·재산세·도시계획세·종합토지세 등) 수입 증대

#### ○ 지역경제 활성화

- 대규모로 지출되는 토지 및 지장물 등 보상비(약 187억 원)로 3차산업 부문의 재화와 서비스시장의 경기 활성화를 기대
- 주변 토지시장의 자금유동화
- 건설시장, 자재시장 및 유관산업의 생산활동 촉진
- 개발이익 등의 관내 환류를 통한 역내 재투자

#### ○ 상대적으로 낙후된 청주 북부권 신성장 거점지역으로 육성

- 문화·휴양 기능 강화 : 시·도민을 위한 대규모 가족공원 조성을 통한 휴양문화체험공간 조성
- 청주공항 활성화 지원 및 융합관광기능(숙박·의료·MICE·쇼핑) 강화



## ② 종합의견

구 분	현안사항	대 책
사 업 추 진 적 시 성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업유효기간 임박 (~2020년)</li> <li>- 법적 유효기간은 2022년, 사업기간이 종료되는 2020년 유원지 해제 불가피</li> <li>- 사업유효기간 종료 후, 자원대책 없는 시설 재결정은 불가하며, 투기성 토지거래 및 무분별한 개발행위를 제한방법 부재 (난개발)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 통상적인 부동산 개발공정(5년)을 고려할 때, 현시점(잔여기간 6년)에서 자원대책을 수반하는 사업계획을 조속히 수립하여 사업추진 필요</li> </ul>
개 발 여 건 적 합 성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 비행안전구역 6구역에 해당되어 고도제한(5구역 경계로부터 45m기준, 20m마다 1m 완화)과 소음등으로 도입시설 제한</li> <li>· 도시기본계획상의 유원지 해제선행 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소음과 고도제한에 대한 한계를 전제로 도입시설 검토 (공동주택 배제)</li> <li>· 인허가시, 도시기본계획 변경 (유원지 해제) 및 도시개발계획 수립 병행 추진</li> </ul>
지 구 계 적 정 성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현 지구계(575,604㎡)는 2002년 결정된 유원지 경계이나, 그동안 여건 변화를 고려하여 지구계 조정필요성 있음.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인허가시, 관계기관 및 주민의견을 수렴하는 과정에서 지구계 변경 검토</li> </ul>
토 지 이 용 적 정 성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공익시설 및 수익시설의 기능간 연계성을 고려한 시설배치</li> <li>· 장래 확장가능성 배려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현재의 계획안으로 토대로, 자문위원회, 관계기관 의견수렴을 통해 지속적으로 토지이용계획 보완</li> </ul>

## ③ 향후계획

### □ 2015년

- 도입시설 제안요청 공모 (9월~수시공모) - 도입시설 컨셉제안 요청공모
- 도시기본계획 변경 및 개발계획 승인신청 (11월, 공사→청주시)

### □ 2016년

- 민간사업자 공모(6월) → 우선협상대상자 선정(10월)
- 토지보상 착수(6월) : 토지 및 권리조사, 감정평가, 협의보상 등
- 인허가 완료 (10월, 도시기본계획 변경/개발 및 실시계획 승인)
- 가족공원 및 단지조성공사 착공 (11월)

### □ 2017년

- 실내빙상장 준공 및 가족공원 일부개장(잔디광장 등, 하반기)

### □ 2018년

- 가족공원 조성완료 (5월) 및 단지조성공사 완료 (12월)

**붙임****공사채 발행계획****1** **재원조달방법 및 공사채 발행계획**

구 분 (백만원)	14년	15년	16년	17년	18년	19년	20년 이후
투 자 합 계	243,824	91,791	415	21,290	68,887	37,373	13,892
회 수 합 계	308,951	-	-	-	15,767	47,910	50,801
분양수입	308,951	-	-	-	15,767	47,910	50,801
차 입 금	74,825	-	415	21,290	53,120	-	-

※ '14년 투자금액 91,791백만원은 공사가 보유하고 있는 밀레니엄타운 출자자산  
이므로 자금조달 불필요

※ 필요자금 규모는 약 748억원으로 지방공사채 등 발행하여 조달 예정

※ 공사채 발행시기 : 2016년 6월예정(행정자치부 공사채 발행승인 후)

**2** **공사채 발행절차**

구분	내용
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 같은법 시행령 제58조의2</li> <li>- 내용 : 200억 이상규모의 신규사업에 대해 지방의회 의결 필요</li> </ul> </li> </ul>
사채발행 승인신청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 충북개발공사⇒충청북도⇒행정자치부</li> <li>• 신청시기 : 3월말/9월말</li> </ul>
행정자치부 심의 및 현지실사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심의위원회 구성 및 발행승인 심사</li> <li>• 심사시기 : 매년 4월중/9월중</li> </ul>
승인·불승인 확정 및 시달	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 확정시기 : 매년 5월말/11월말</li> </ul>