

심사보고서

청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안

청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안

심 사 보 고 서

의안 번호	424
----------	-----

2020. 6. 24.(수)
건설환경소방위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2020년 5월 29일

다. 회부일자 : 2020년 6월 1일

라. 상정일자 : 2020년 6월 9일

- 제382회 충청북도의회 정례회 제1차 건설환경소방위원회

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지

(제안 설명자 : 충북개발공사장 이상철)

가. 제안이유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 「청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업」의 사업추진의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 ‘도의회’에 동의를 받고자 함.

나. 주요내용

○ 사업개요

- 위치 : 청주시 청원구 정상동 일원(밀레니엄타운 인근)
- 사업규모 : 1,891,574m²(약 57만평)
- 사업기간 : 2020년 ~ 2028년
- 총사업비 : 약 8,540억원(보상비 5,359억, 조성비 1,339억, 기타 1,842억)
- 사업목적 : 밀레니엄타운 확장 개발을 통한 청주 북부권 활성화 도모 및
산업단지 조성을 통한 일자리 창출과 지역경제 활성화 촉진

○ 수익 분석(지방공기업평가원 자료)

구 분	재무성지수	경제성지수	비 고
NPV	8,385백만원	200,637백만원	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
B/C Ratio	1.0127	1.0750	(B/C Ratio > 1) → 경제적 타당성 확보
IRR	5.04%	4.98%	(IRR > 할인율 4.5%) → 경제적 타당성 확보

3. 검토보고 요지

(건설환경소방수석전문위원 서완석)

- 본 계획안은 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라
충북개발공사가 신규 투자하는 총사업비 500억원 이상의 경우에는 사업의
필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 의결을 받도록 되어 있어
절차상 요건은 충족된다고 보여짐.

- 이와 관련하여 공사가 제출한 「청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업」을 검토한 결과, 사업을 추진하기 위하여 본 사업을 위해 총 8,540억 원이 투자되며, 비용편익 분석결과는 1.0127(경제성) 사업타당성이 있는 것으로 나타났음.
- 입지적으로 대상지는 청주시 청원구 정상동 일원으로 약 5km지점내 청주 공항, 오창IC가 입지하고 있으며, 사업대상지 인근에 17번 국도와 제 2~3 외곽순환도로가 있고, 대상지 북측으로는 충북선철도가 있어 산업 단지의 교통 접근성은 양호하다고 보여짐.
- 또한, 대상지 주변 청주테크노폴리스, 청주일반산단지의 집적화, 산업단지 개발에 따른 일자리 창출과 인구유입으로 지역경제활성화에 기여한다고 보여짐.
- 다만, 지방공기업평가원에서 분석한 사업타당성 분석에 근거하여 신규 투자사업에 대한 경제적 타당도는 양호하나, 재무성과 정책성은 보통수준으로 사업의 타당성에 대한 충분한 설명이 필요하며,
- 충북권 다수의 신규 사업단지로 인한 공급과잉 우려 및 부동산 시장의 불확실성 등으로 리스크를 최소화 할 수 있는 사업시행방법에 대한 자세한 검토가 요구되며, 충북개발공사가 추진하는 다른 산업단지 (동충주 산업단지 용지비 27.3%, 음성 맹동 인곡 산업단지 용지비 29.2%, 제천 제3산업단지 보상비 19%)에 비해 넥스트폴리스의 용지비는 총사업비의 62.7%를 차지하고 있어 사업지구 내 토지보상 등이 지연될 경우에 대한 대책 마련이 필요할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : 청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안을
원안가결하지만, 조건부로 부채비율 200% 수준을
유지하고, 철저히 관리해 나갈 것.

6. 심 사 결 과 : 원안가결

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

○ 「청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안」 등

청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안

청주 넥스트폴리스산업단지 조성사업에 대한 지방공기업평가원의 타당성 검토 및 투자타당성심의 통과에 따른 사업추진을 위한 검토 보고임

사업개요

- ◆ 사업명 : 청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업
- ◆ 위치 : 청주시 청원구 정상동 일원
- ◆ 사업기간 : 2020년 ~ 2028년
- ◆ 사업면적 : 1,891,574m² (약 57만평)
- ◆ 총사업비 : 약 8,540억원 (용지비 5,359억, 조성비 1,339억, 기타 1,842억)

I 추진목적

- 오창과학산단, 청주TP, 청주산단과 연계한 첨단 산업벨트 구축
- 밀레니엄타운 확장 개발을 통한 청주 북부권 활성화 도모
- 산업단지 조성을 통한 일자리 창출 및 지역경제 활성화 촉진

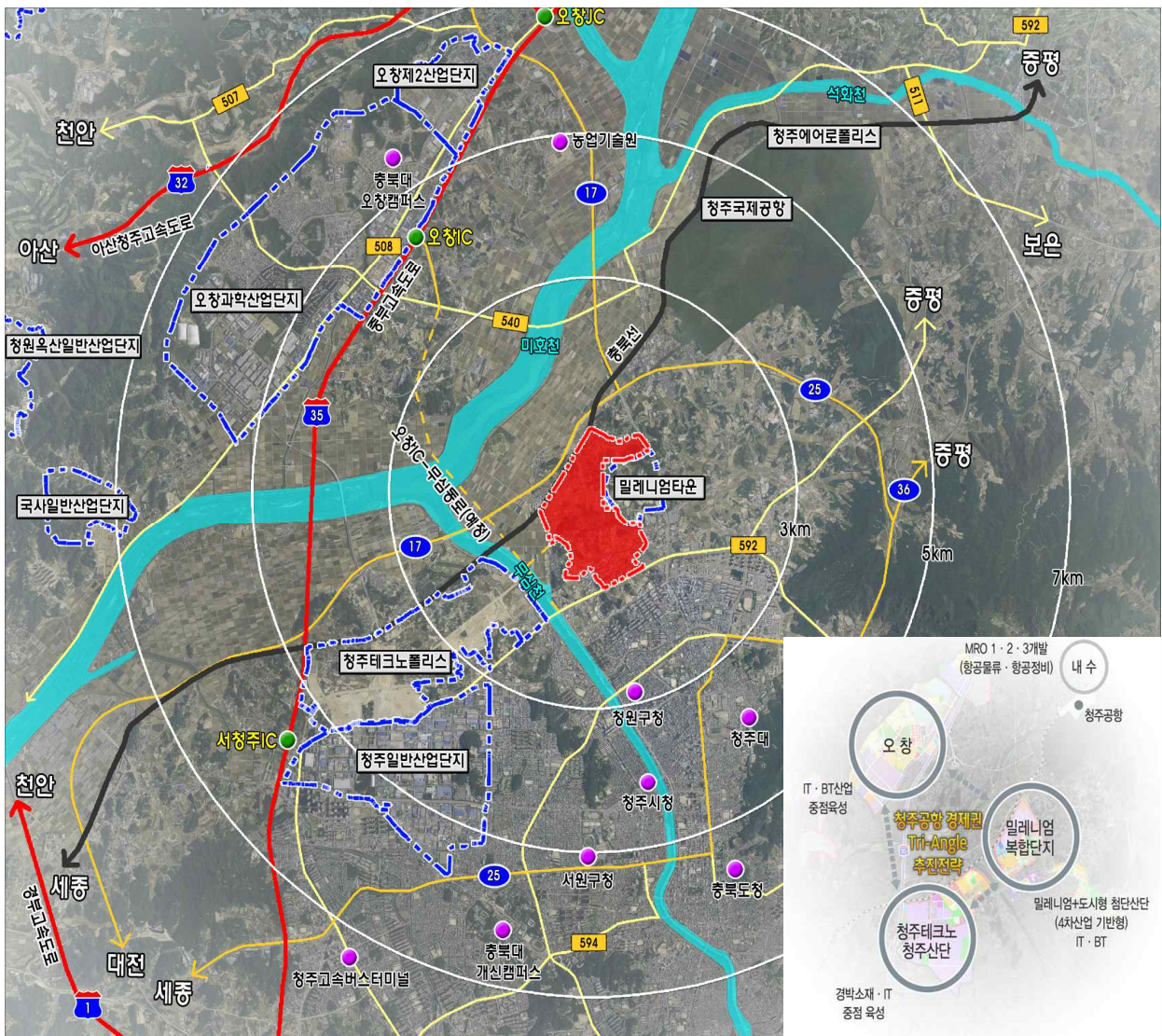
II 추진경위

- 신규사업 기본구상 및 사업화수립방안 용역 착수 : '18. 02.
- 사업대상지 부동산컨설팅 실시 : '18. 05.
- 입주수요조사 및 주택수요분석 실시 : '18. 06.
- 도지사 및 청주시장 추진계획 보고 : '18. 10.
- 사업타당성조사 착수(지방공기업평가원) : '19. 01.
- 사업타당성조사 완료(지방공기업평가원) : '19. 10.
- 사업투자타당성 심의 : '19. 12.

III 사업계획(안)

가. 입지여건

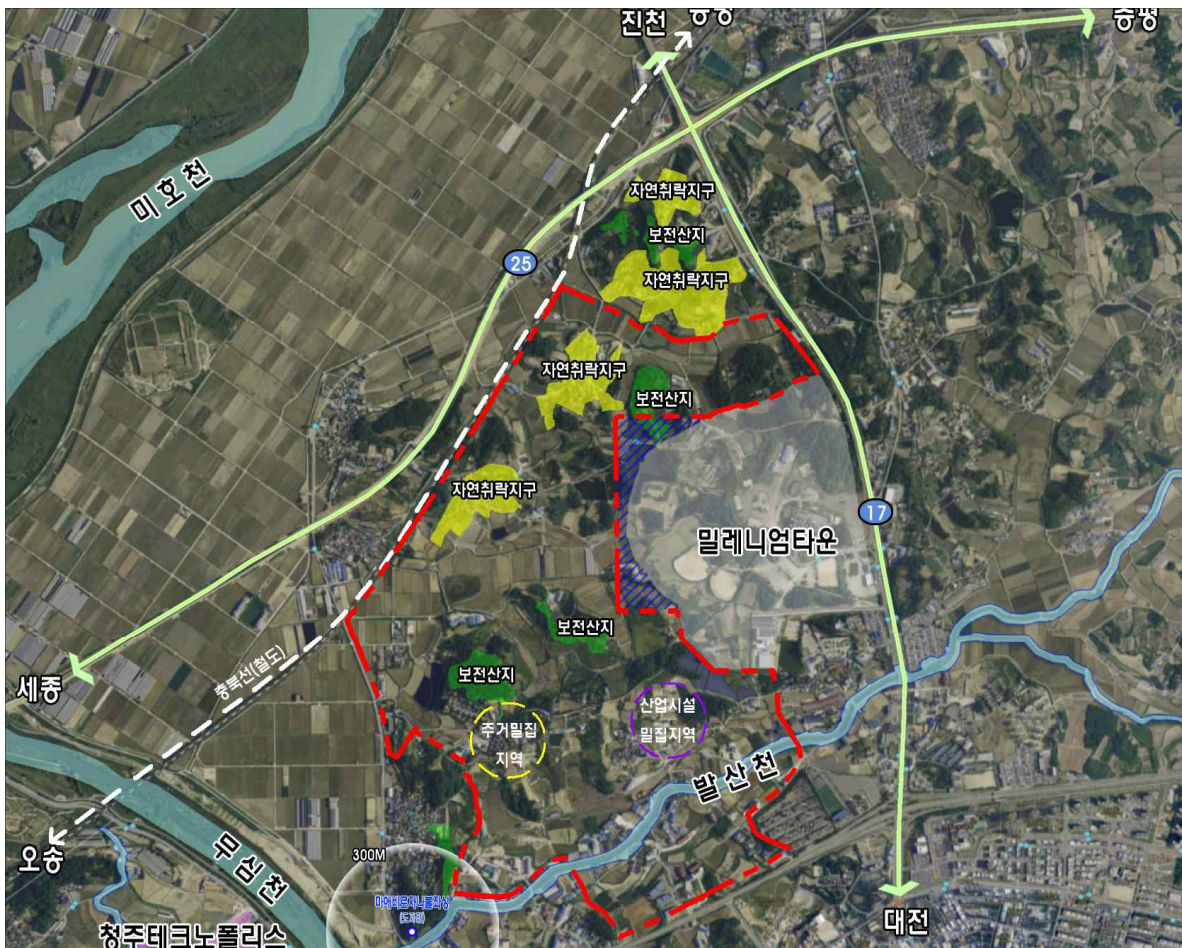
- 청주시 청원구 정상동 일원으로 약 5km지점내 청주공항 및 오창IC가 입지하고 있음(무심동로~오창IC 국지도 2020년 공사발주 예정)
- 사업대상지 인근 도로는 17번 국도와 제2외곽순환도로, 제3외곽순환 도로가 있으며, 대상지 북측으로는 충북선 철도가 있음



○ SWOT분석

강 점	약 점
<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 주변 배후도시 및 산업단지(오창과학산단, 청주테크노 폴리스, 청주일반산단) 입지로 충분한 배후 수요 확보 • 중부고속도로(오창C 연결도로) 및 주간선도로(국도 17호선, 국도25호선) 등 교통접근성 우수 • KTX(오송역) 및 충북선(청주역) 등 도시교통여건 양호 • 대부분 구릉평야지대로 개발하기 용이한 자연환경 	<ul style="list-style-type: none"> • 경계부 및 대상지 내 다수의 취락지역이 있어 민원우려 • 지장물 보상에 따른 사업비 상승 우려 • 대상지 내 보전산지(공익용산지)가 입지하여 공적 규제가 적용됨
기 회	위 험
<ul style="list-style-type: none"> • 충청권 중 특성화된 지역발전(청주권) 거점으로 미래형 첨단산업 중심지라는 강점 • 밀레니엄타운 사업과의 연계를 통한 시너지 효과 기대 • 산업단지개발에 따른 일자리 창출 및 젊은 층 유입으로 인한 지역경제 활성화 및 도시이미지 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 충북권 다수의 신규 산업단지로 인한 공급과잉 우려 • 부동산 시장의 불확실성에 따른 부정적 영향 • 청주국제공항 이착륙 진행방향에 따른 항공소음발생

<현황종합분석도>



Ⅲ 사업비 추정

○ 총사업비 산출

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	구성비	비고
총사업비	854,062	100.0%	경상금액 기준
용지비	535,921	62.7%	
보상비	401,778	47.0%	부동산컨설팅(현재가격)에 지가상승을 반영
지장물보상비	59,521	7.0%	부동산컨설팅(현재가격) * 토지보상비의 15% * 건설물가상승을 반영
간접보상비	10,204	1.2%	영농손실보상금, 주거이전비 등(건설물가상승을 반영)
제부담금	64,418	7.5%	용지부대비용, 보상관련 용역비(건설물가상승을 반영)
조성비	133,875	15.7%	(LH 2019 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료)
설계·용역비	19,026	2.2%	측량 및 조사비, 설계비, 제영향평가 등(건설물가상승을 반영)
공사비(기반시설)	114,849	13.4%	토공사비, 기본시설공사비, 기타시설공사비, 부대공사비 (건설물가상승을 반영)
부대비	55,274	6.5%	
직접인건비	13,683	1.6%	(용지비+조성비 현재가격)의 2.00% * 건설물가상승을 반영
판매비	3,001	0.4%	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 0.43% * 건설물가상승을 반영
일반관리비	38,590	4.5%	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 5.53% * 건설물가상승을 반영
예비비	72,037	8.4%	(용지비+조성비+부대비 현재가격)의 10% * 건설물가상승을 반영
자본비용	48,463	5.7%	상환완료시까지 순투입액에 연 2.50% 적용
법인세	8,492	1.0%	

○ 추정 조성원가

투자비	유상 공급면적	조성원가	산업용지 목표 공급원가
863,144백만원	1,222,302㎡	739,514원/㎡ (244만원/3.3㎡)	453,750원/㎡ (150만원/3.3㎡)

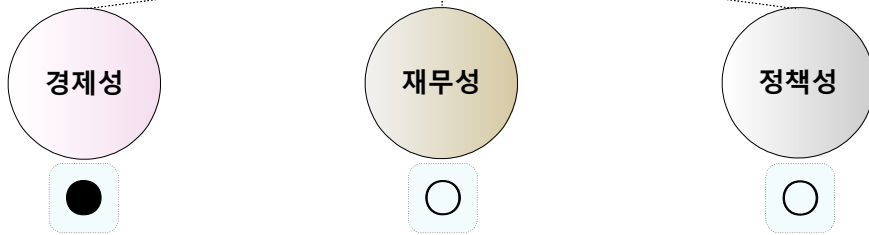
*원가산정을 위한 투자비는 준공시까지 자본비용 및 이주대책손실비를 반영함

* 산업용지 목표 공급원가는 산업용지의 수익금액 중 약 70%를 재투자하여 조성원가 이하로 산정함.

IV 투자타당성 검토결과(지방공기업평가원)

충북개발공사가 추진하고자 하는 청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업에 대한 타당성은 「보통」으로 판단함

전반적으로 볼 때 타당성 보통



타당도		주요 내용				
경제성	다소 양호	사회적 할인율	B/C ratio	NPV(백만 원)	IRR	
		4.50%	1.0750	200,637	4.98%	
		타당성(NPV > 0) 확보 조건	비용 증감 7.5% 이내 증가	편익 증감 7.0% 이내 감소		
재무성	보통	재무적 할인율	PI	FNPV(백만 원)	FIRR	순현금흐름(백만 원)
		4.50%	1.0127	8,385	5.04%	29,334
			재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건		비 고	
		분양가 변화율	1.37% 이내 인하			
		투자비 변화율	1.39% 이내 증가			
		계획기간 내 분양률	96.71% 이상			
정책성	보통	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업은 산업단지조성사업으로, 해당 산업단지를 통해 지역특화산업과 연계된 지역 신성장 산업의 육성을 도모할 수 있으며, 사업대상지가 속한 지역 및 인근 지역 산업단지내 산업시설용지의 미분양률이 낮고 입주수요조사 결과가 양호한 점은 향후 수요확보가 원활할 것으로 예상되어 당해 사업의 강점으로 판단됨 지역낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 사업대상지는 낙후지역 및 쇠퇴도시가 아닌 것으로 나타남 건설과정 상의 파급효과(억 원, 명) 				
		지역별	생산유발	부가가치유발	소득유발	고용유발
	충북	1,802	746	522	1,407	
	전국	3,181	1,126	694	1,986	
※ 지역간 산업연관분석은 본 사업 투자에 따른 기회비용은 고려하지 않음						

V 공사채 발행계획

가. 재원조달방법 및 공사채 발행계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년이후
투자	854,062	5,499	5,613	289,311	225,941	82,780	74,877	99,043	70,998
회수(분양)	883,396	-	-	-	-	11,754	125,001	414,258	332,383
누계	29,334	-5,499	-5,613	-289,311	-225,941	-71,026	50,124	315,215	261,385
차입금	597,390	5,499	5,613	289,311	225,941	71,026			
공사부채 예상비율		111.6%	148.0%	236.1%	232.7%	190.9%	162.9%	82.1%	31.8%

※ 필요자금(차입금) 규모는 5,973억원 정도로 자체 자금 및 보상채권 발행, 자금회수 등을 고려하여 5,900억원으로 차입하여 사업추진 예정이나, 예비비와 부대비 등 절감을 통하여 실제 차입금은 감소할 전망이다.

※ 행정안전부 부채관리비율 300%이내 가능(기 추진사업 포함)

- 필요자금 규모는 약 5,900억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정
- 공사채 발행시기 : 2022년 이후(행정안전부 공사채 발행승인 후)

나. 공사채 발행절차

구분	내용
신규사업 추진에 대한 도지사보고 및 지방의회 의결	<ul style="list-style-type: none"> • 사업타당성 검토 및 내부 투자타당성 심의 • 이사회 의결 • 도지사보고 및 지방의회 의결 <ul style="list-style-type: none"> - 근거 : 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2 - 내용 : 500억이상 규모의 신규 사업에 대해 지방의회 의결 필요
사채발행 승인신청	<ul style="list-style-type: none"> • 충북개발공사 → 충청북도 → 행정안전부 • 신청시기 : 3월말/9월말
행정안전부 심의 및 현지실사	<ul style="list-style-type: none"> • 심의위원회 구성 및 발행승인 심사 • 심사시기 : 매년 4월중/9월중
승인·불승인 확정 및 시달	<ul style="list-style-type: none"> • 확정시기 : 매년 5월말/11월말

VI 추진방안

□ 1안 : 단독시행

- 행정안전부 부채관리 기준 범위(300%) 내에서 단독시행 가능
- 토지보상채권 발행, 대토보상, 공사비 대물 지급 등 현금지출 소요 최소화 방안 강구 등 재무지출 최소화 하여 단독 시행에 따른 리스크 최소화

□ 2안 : 공동시행

- 현재 추진중인 사업의 분양상황, 공사재무상황, 부동산시장 경기 등을 종합적으로 고려하여 민간 또는 공공 합작 SPC추진방안 검토

VII 향후계획

- 산업단지계획 수립 용역착수 : 2020년 하반기
- 산업단지계획 승인 신청 : 2021년 상반기
- 산업단지계획 승인 고시 : 2021년 하반기
- 보상 착수 : 2022년 하반기
- 공사 착공 : 2023년 하반기
- 사업 준공 : 2028년 상반기