

심사보고서

오창 나노테크산업단지 조성사업 추진계획안

오창 나노테크산업단지 조성사업 추진계획안

심 사 보 고 서

의안 번호	962
----------	-----

2022. 3. 25.(금)
건설환경소방위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2022년 1월 10일

다. 회부일자 : 2022년 1월 11일

라. 상정일자 : 2021년 3월 16일

- 제398회 충청북도의회 임시회 제1차 건설환경소방위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지 (제안설명자 : 충북개발공사장 이상철)

가. 제안이유

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

나. 주요내용

○ 사업개요

- 위치 : 충청북도 청주시 청원구 오창읍 백현리 일원
- 사업규모 : 1,504,043m²(약 45만평)
- 사업기간 : 2020년 ~ 2027년
- 총사업비 : 약 2,870억원(용지비 878억, 조성비 1,468억, 기타 524억)
- 사업목적 : 방사광 가속기 청주 유치에 따른 연관 산업단지 조성으로 관련 기업유치를 유도하여 방사광가속기 연관 산업생태계 기반을 구축하고, K반도체 벨트 조성 및 소재·부품·장비 특화단지 지정 등 미래 충북, 더 나아가 대한민국 산업발전을 위한 핵심지역으로서의 산업기반을 마련하고자 함.

○ 타당성 분석(지방공기업평가원 자료)

구 분	주요내용		비 고(타당성 확보)
경제성	B/C ratio	1.25	(B/C ratio > 1)
	NPV(백만원)	231,279	(NPV > 0)
	IRR	6.47%	(IRR > 4.5%)
재무성	PI	1.01	(PI > 1.0)
	FNPV	1,768	(FNPV > 0)
	FIRR	4.94%	(FIRR > 4.5%)
정책성	미흡		

3. 검토보고 요지(노형우 전문위원)

가. 절차적 요건

- 본 계획안은 「지방공기업법」 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의 2에 따라 충북개발공사가 투자하는 총사업비 500억원 이상의 신규 사업에 대해서 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 의결을 받도록 되어 있어 절차상 요건은 충족됨.

나. 사업계획안 검토

○ 입지여건

- 「오창 나노테크산업단지 조성사업 추진계획안」을 검토한 결과, 사업대상지는 반경 10km 이내 오창 제3산업단지, 오창 테크노폴리스, 서오창테크노밸리, 오송생명과학단지, 천안동부바이오 일반산업단지 등 다수의 산업단지와 연접하여 입지하고 있어 방사광 가속기 관련 기업 유치로 시너지 효과가 예상되며,
- 대상지역 북측으로는 수도권, 남측으로는 세종특별자치시가 인접하고 지방도 507호와 696호선 등 직접적인 접근과 경부·중부고속도로를 통한 광역적 접근체계를 이루어 주변 지역간 접근성이 양호함.

○ 사업타당성 분석(지방공기업평가원)

- 신규사업에 대한 경제성 타당성은 B/C ratio(편익/비용비율) 1.25, NPV(순현재가치) 231,273백만원, IRR(내부수익율) 6.47%로 경제성 타당성 확보 조건인 $B/C \text{ ratio} > 1$, $NPV > 0$, $IRR > 4.5\%$ 를 상회하여 경제성 타당성은 확보되며,
- 재무성 타당성도 PI(수익성지수) 1.01($PI > 1.0$), FNPV(순현재가치)

1,768백만원(FNPV > 0), FIRR(내부수익률) 4.94%(FIRR >4.5%)로 재무적 타당성이 확보되는 것으로 확인됨.

- 다만, 정책적 타당성은 미흡으로 오창 나노테크 산업단지 조성 사업에 대한 전반적인 타당성은 다소 미흡으로 판단되어 이에 대한 자세한 설명이 필요함.

○ 분양수입 추정 및 공사채발행

- 산업용지 분양가 기준으로 인근 산업시설용지 평균 분양가격이 조성원가 대비 109% ~ 120% 수준으로 산정된 분양가격은 경쟁력이 있을 것으로 판단되며 공사가 필요한 차입금 규모는 총 186,381백만원으로 공사부채 예상비율이 '23년 221%, '24년 252.5%, '25년 218.1%로 다소 높아지기는 하나 행정안전부 적정 부채 관리비율 300% 이내로 공사채 발행은 가능함.

라. 검토의견

- 오창 나노테크산업단지 조성사업은 우수한 입지와 교통접근성이 양호하여 수도권 기업의 유치·투자가 확대되고, 소부장단지 지정 및 K반도체밸리 등 제반여건과 함께 첨단산업벨트를 구축하여 생산, 고용유발 효과 및 지역 경제 활성화에 기여할 것으로 예상됨.
- 다만, 코로나19 팬데믹에 따라 기업의 투자심리가 위축되고 인근 지역에 다수의 신규 산업단지로 인한 공급과잉이 우려되는 만큼, 주변 산업단지와의 연계성, 인근지역 입주수요 등을 고려한 철저한 계획이 필요하며, 사업 관련 민원에 대해 적극적으로 대응하여 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 노력 필요.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

○ 「오창 나노테크산업단지 조성사업 추진계획안」

오창 나노테크산업단지 조성사업 추진계획안

의안 번호	962
----------	-----

제출연월일 : 2022년 1월 10일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

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

2. 주요내용

○ 사업개요

- 위치 : 충청북도 청주시 청원구 오창읍 백현리 일원
- 사업규모 : 1,504,043㎡(약 45만평)
- 사업기간 : 2020년 ~ 2027년
- 총사업비 : 약 2,870억원(용지비 878억, 조성비 1,468억, 기타 524억)

○ 사업타당성분석(지방공기업평가원)

- 재무성 분석결과 : PI 1.0085 > 1
- 순현재가치(FNPV) 1,768백만원 > 0, 내부수익률(FIRR) 4.94% > 4.5%
(할인율)로 나타나 재무적 타당성 확보

※ 참고자료 : 오창 나노테크산업단지 조성사업 추진계획안

오창 나노테크산업단지 조성사업
추진계획안

2022. 01.



오창 나노테크산업단지 조성사업 추진계획안

사업 개요

- ◆ 사업명 : 오창 나노테크산업단지 조성사업
- ◆ 위치 : 충청북도 청주시 청원구 오창읍 백현리 일원
- ◆ 사업기간 : 2020년 ~ 2027년
- ◆ 사업면적 : 1,504,043㎡ (약 45만평)
- ◆ 총사업비 : 약 2,870억원 (용지비 878억, 조성비 1,468억, 기타 524억)

1 추진배경 및 목적

- 방사광 가속기 청주 유치에 따른 연관 산업단지 조성으로, 관련 기업유치를 유도하여 방사광가속기 연관 산업생태계 기반 구축 도모
- K반도체 벨트 조성 및 소재·부품·장비 특화단지 지정 등 미래 충북, 더 나아가 대한민국 산업발전을 위한 핵심지역으로서의 산업기반 구축

2 추진경위

- 신규사업 후보지 발굴 : '20. 04.
- 사업여건 검토 및 기본구상 시행 : '20. 04. ~ '20. 06.
- 방사광가속기 청주유치 선정(과기부) : '20. 05.
- 투자의향서 제출(공사 → 청주시) : '20. 07. 03.
- 민간기업 투자의향서 중복제출 : '20. 07. 10.
- 기본구상 및 타당성검토용역 착수 : '20. 08.
- 민간기업 투자의향서 취하 : '20. 12.
- 타당성 예비검토 의뢰(공사 → 지방공기업평가원) : '21. 03.
- 타당성 검토용역 본검토 착수(지방공기업평가원) : '21. 05.
- 타당성검토 심의위원회 심의(지방공기업평가원) : '21. 11.
- 제125차 이사회 의결 : '21. 12.

3 사업계획(안)

가. 입지여건

□ 위치





- 사업대상지는 충청북도 청주시 청원구 오창읍 백현리 일원에 위치하며, 서울에서 약 120km, 시청으로부터 약 20km 거리에 입지하고 있음

□ 입지특성

- 대상지 반경 10km이내 오창제3산업단지, 오창테크노폴리스, 서오창테크노밸리와 연접하여 입지하고 있고, 대상지를 포함한 산업지대를 형성하고 있어, 산업단지의 계획적 입지가 이루어져 있는 지역임
 - 5km 이내 : 오창테크노폴리스, 오창3산업단지, 서오창테크노밸리, 옥산산업단지, 옥산2산업단지(예정)
 - 10km 이내 : 오창과학산업단지, 오창제2산업단지, 국사산업단지, 오송화장품산업단지(예정), 오송생명과학단지, 청주테크노폴리스, 천안동부바이오일반산업단지, 천안동면농공단지, 진천문백금성산업단지
- 대상지역 북측으로는 수도권과 인접하고, 남측으로는 수도권 집중의 완화를 위해 중앙행정기관등의 이전을 계기로 국가균형발전 및 국가경쟁력 강화를 위한 거점으로서의 역할을 하게 될 세종특별자치시가 입지하고 있음.

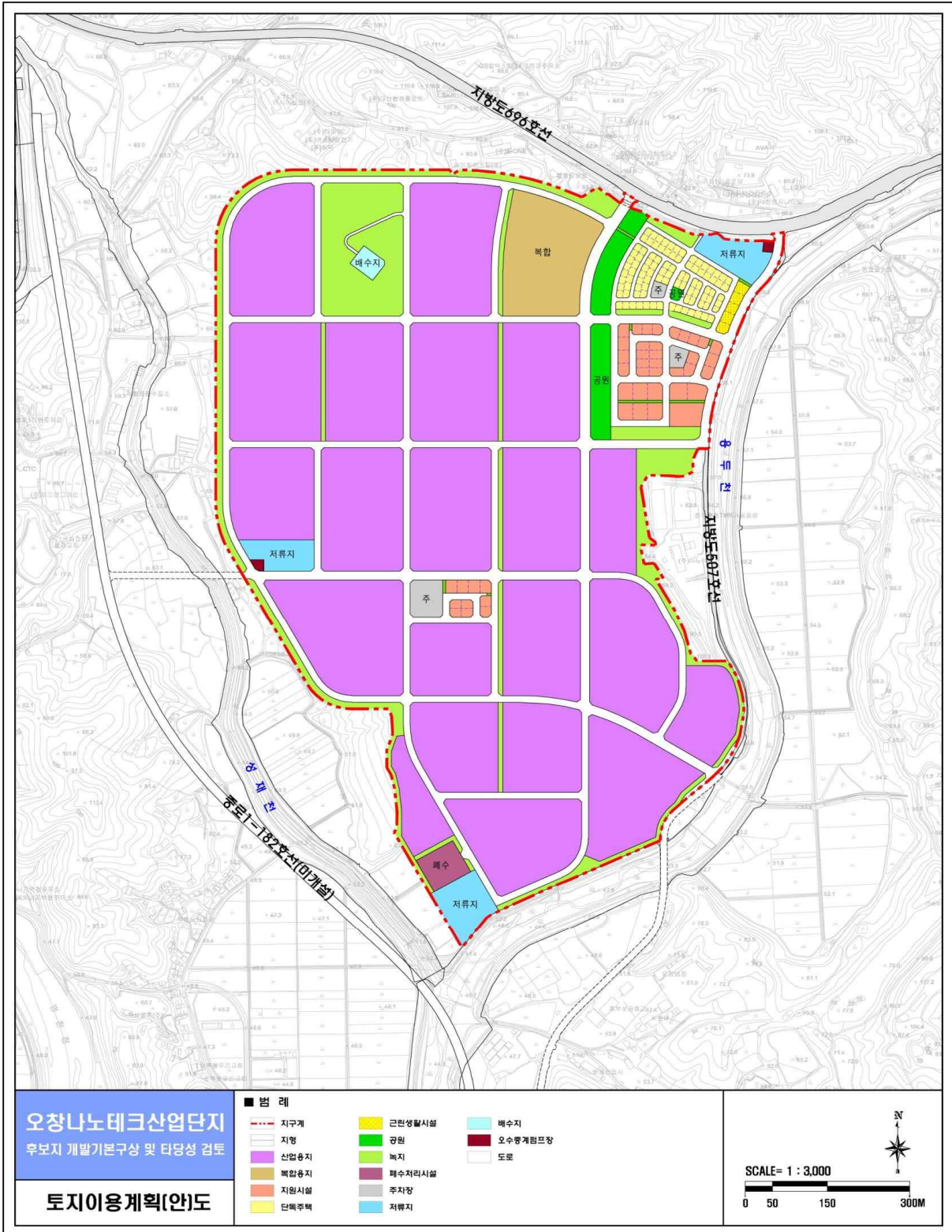
□ 교통환경

- 대상지역은 경부고속도로, 중부고속도로를 통해 광역적 접근체계를 이루며, 지방도 507호선 및 696호선 등을 통해 직접적인 접근이 이루어지고 있어 주변 지역 간 접근체계가 양호함

	<ul style="list-style-type: none">▶ 경부고속도로(목천IC 7분, 약 7km)▶ 아산청주고속도로(서오창IC 6분, 약 5.2km)▶ 중부고속도로(오창IC, 13분, 약 11km)▶ 고속도로와 대상지를 잇는 간선도로<ul style="list-style-type: none">- 지방도 507호선, 지방도 696호선
	<ul style="list-style-type: none">▶ 고속철도(오송역 20분, 약 17km)▶ 충북선(청주역 18분, 약 11km)
	<ul style="list-style-type: none">▶ 평택항(1시간, 약 62km)
	<ul style="list-style-type: none">▶ 청주국제공항(20분, 약 15km)

나. 기본구상(안)

< 토지이용계획도(안) >



*상기 토지이용계획은 단지계획수립 시 변경 될 수 있습니다.

<토지이용계획(안)>

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합 계		1,504,043	100.0		
산업시설용지		926,365	61.6		
복합용지		48,554	3.2	산업시설 70%, 지원시설 30%	
지원시설용지		36,380	2.4		
주거 시설 용지	소계	26,855	1.8		
	단독주택용지	23,664	1.6		
	근린생활시설용지	3,191	0.2		
공공 시설 용지	소계	465,889	31.0		
	공원 · 녹지	소 계	170,385	11.3	
		공 원	23,815	1.6	근린공원 2개소, 소공원 1개소
		녹 지	146,570	9.7	
	폐수처리시설	7,557	0.5		
	주차장	8,859	0.6	3개소	
	저류지	34,588	2.3	3개소	
	배수지	3,173	0.2	1개소	
	오수중계펌프장	1,200	0.1	2개소	
	도 로	240,127	16.0	보행자도로 포함	

4

조성원가 추정

○ 총사업비 산출 및 추정 조성원가

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	구성비	비고
총사업비	287,009	100.00%	경상금액 기준
용지비	87,798	30.59%	
보상비	74,995	26.13%	2021년 공시지가 기준 KDI 배율 적용
지장물보상비	2,925	1.02%	토지보상비의 15%
간접보상비	3,363	1.17%	영농손실보상금, 주거이전비 등
제부담금	6,515	2.27%	용지부대비용, 보상관련 용역비
조성비	146,812	51.15%	내 2021 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료
설계·용역비	18,569	6.47%	측량 및 조사비, 설계비, 제영향평가 등
공사비 (기반시설)	128,243	44.68%	토공사비, 기본시설공사비, 기타시설공사비, 부대공사비
부대비	16,384	5.71%	
직접인건비	4,689	1.63%	(용지비+조성비 현재가격)의 2.00%
판매비	478	0.17%	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 0.43%
일반관리비	11,217	3.91%	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 5.53%
예비비	24,947	8.69%	(용지비+조성비+부대비 현재가격)의 10%
자본비용	10,217	3.56%	상환완료시까지 순투입액에 연 2.16% 적용
이주대책손실	851	0.30%	
조성 원가	m ² /원	274,346	-
	3.3m ² /원	906,028	-

* 지가상승률 및 건설물가상승률은 연차별 차등 적용

5 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 109% ~ 120% 수준인 것을 고려할 때, 산정된 분양가격은 경쟁력이 있을 것으로 예상됨

	가처분면적 (㎡)	기준분양가		분양수입	
		원/㎡	조성원가대비	금액(백만 원)	구성비
총 합 계	1,046,157			310,965	100.00%
산업시설용지	915,435	287,575	104.82%	263,256	84.66%
산업시설용지	915,435	287,575	104.82%	263,256	84.66%
주거시설용지	26,855			7,583	2.44%
이주주택지	10,335	192,042	70.00%	1,985	0.64%
단독주택용지	13,329	301,781	110.00%	4,022	1.29%
근린생활시설용지	3,191	493,823	180.00%	1,576	0.51%
복합시설용지	48,554			16,967	5.46%
산업용지	33,988	287,575	104.82%	9,774	3.14%
지원용지	14,566	493,823	180.00%	7,193	2.31%
지원시설용지	36,380	493,823	180.00%	17,965	5.78%
공공시설용지(유상)	18,933			5,194	1.67%
주차장 등	18,933	274,346	100.00%	5,194	1.67%

주: 조성원가 : 274,074원/㎡, 906,030원/3.3㎡(경상금액 기준)

충북개발공사가 추진하고자 하는 오창 나노테크 산업단지 조성사업에 대한 타당성은 전반적으로 「다소 미흡」으로 판단함

		주요내용				
경제성	사회적 할인율	B/C ratio	NPV(백만원)	IRR		
	4.50%	1.25	231,273	6.47%		
	타당성(NPV > 0) 확보 조건	비용 증감		편익 증감		
		24.6% 이하 증가		19.7% 이하 감소		
재무성	재무적 할인율	PI	FNPV (백만원)	FIRR	순현금흐름 (백만원)	
	4.50%	1.01	1,768	4.94%	18,419	
		재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건			비고	
		분양가 변화율			0.98% 이내 인하	
		투자비 변화율			0.98% 이내 증가	
	계획기간 내 분양률			97.78% 이상		
정책성	<ul style="list-style-type: none"> • 정책성 : 미흡 • 사업추진의 필요성 : 오창 나노테크산업단지 조성사업의 사업대상지는 반경 10km내에 천안시, 진천군, 세종특별자치시가 위치하고 있으나, 계획의 기본 구상이 「산지관리법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 상위계획 및 법제도의 전반적인 방향과 불일치하여, 계획의 조정이 필요함. 또한 당해 산업단지는 지정권자(청주시)의 승인이 아직 완료되지 않은 상황이며, 토지보상 및 이주와 관련된 주민과의 협의가 원활하지 않을 경우 사업진행이 어려울 수 있음 • 지역낙후도 및 도시쇠퇴현황 : 지역낙후도 검토 결과 청주시는 낙후지역이 아닌 것으로 나타나 당해 사업의 시급성을 판단하기는 어려우며, 쇠퇴지수 검토결과 청주시 및 오창읍은 쇠퇴도시가 아닌 것으로 나타나 당해 사업이 수행될 경우 도시재생활효과를 기대하기는 어려움 • 건설과정 상의 파급효과(억 원, 명) 					
		지역별	생산유발	부가가치유발	소득유발	고용유발
		충북	2,303	937	658	1,750
		전국	4,100	1,430	881	2,498

7 공사채 발행계획

가. 재원조달방법 및 공사채 발행계획

(단위 : 백만원)

구 분	합계	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년
투 자	292,546	5,693	38,022	95,408	97,389	48,585	3,286	1,642	2,521
회수(분양)	310,965	-	-	5,460	44,671	126,094	68,457	33,948	32,335
누 계	18,419	-5,693	-38,022	-89,948	-52,718	77,509	65,171	32,306	29,814
차 입 금	186,381	5,693	38,022	89,948	52,718				
공사부채 예상비율		106.7%	221.0%	252.5%	218.1%	131.1%	74.3%	39.7%	22.5%

※ 필요자금 규모는 1,864억원 정도이나 자체 자금 및 보상채권 발행, 자금회수 등을 고려하여 1,500억원 차입하여 사업추진 예정

※ 행정안전부 적정부채 관리비율 300%이내 가능(기 추진사업 및 신규 구상사업 1건* 포함)

* 음성 감곡역세권 도시개발사업

○ 공사채 규모는 약 1,500억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정

○ 공사채 발행시기 : 2023년 이후(행정안전부 공사채 발행승인 후)

나. 공사채 발행절차

구 분	내 용
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

- 도의회 의결(제396회 임시회 안전심의) : 2022년 01월
- 산업단지계획 수립용역 착수 : 2022년 02월
- 산업단지계획 승인 신청 : 2022년 하반기
- 산업단지계획 승인 고시 : 2023년 상반기
- 보상 착수 : 2023년 상반기
- 공사 착공 : 2023년 하반기
- 공사 준공 : 2026년 하반기