

의안번호	제 424 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업
추진계획안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2020년 5월 29일

청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안

의안
번호

424

제출연월일 : 2020년 5월 29일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 「청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업」의 사업추진의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

2. 주요내용

- 사업개요
 - 위치 : 청주시 청원구 정상동 일원
 - 사업규모 : 1,891,574㎡(약 57만평)
 - 사업기간 : 2020년 ~ 2028년
 - 총사업비 : 약 8,540억원(보상비 5,359억, 조성비 1,339억, 기타 1,842억)
- 사업타당성분석(지방공기업평가원)
 - 경제성 분석 결과 : B/C 1.0750 > 1
 - 순현재가치(NPV) 200,637백만원 > 0, 내부수익률(IRR) 4.98 > 4.5%(할인율)로 분석되어 당해 사업은 경제적 타당성 확보
 - 재무성 분석 결과 : PI 1.0127 > 1
 - 순현재가치(FNPV) 8,385백만원 > 0, 내부수익률(FIRR) 5.04% > 4.5%(할인율)로 나타나 당해 사업은 재무적 타당성 확보

※ 참고자료 : 청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안

창주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안

2020. 05.



청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업 추진계획안

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

사업 개요

- ◆ 사업명 : 청주 넥스트폴리스 산업단지 조성사업
- ◆ 위치 : 청주시 청원구 정상동 일원
- ◆ 사업기간 : 2020년 ~ 2028년
- ◆ 사업면적 : 1,891,574㎡ (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

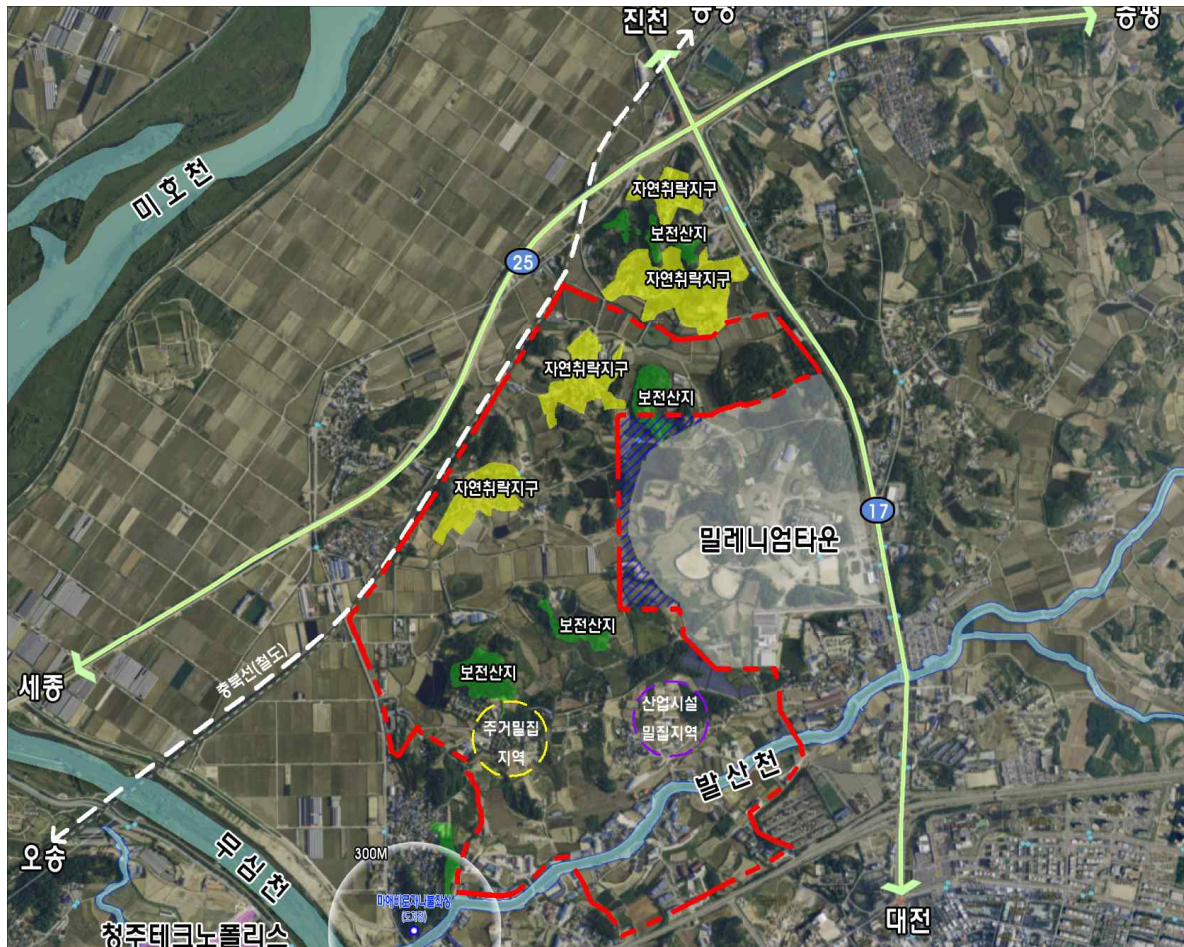
II 추진경위

- 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.

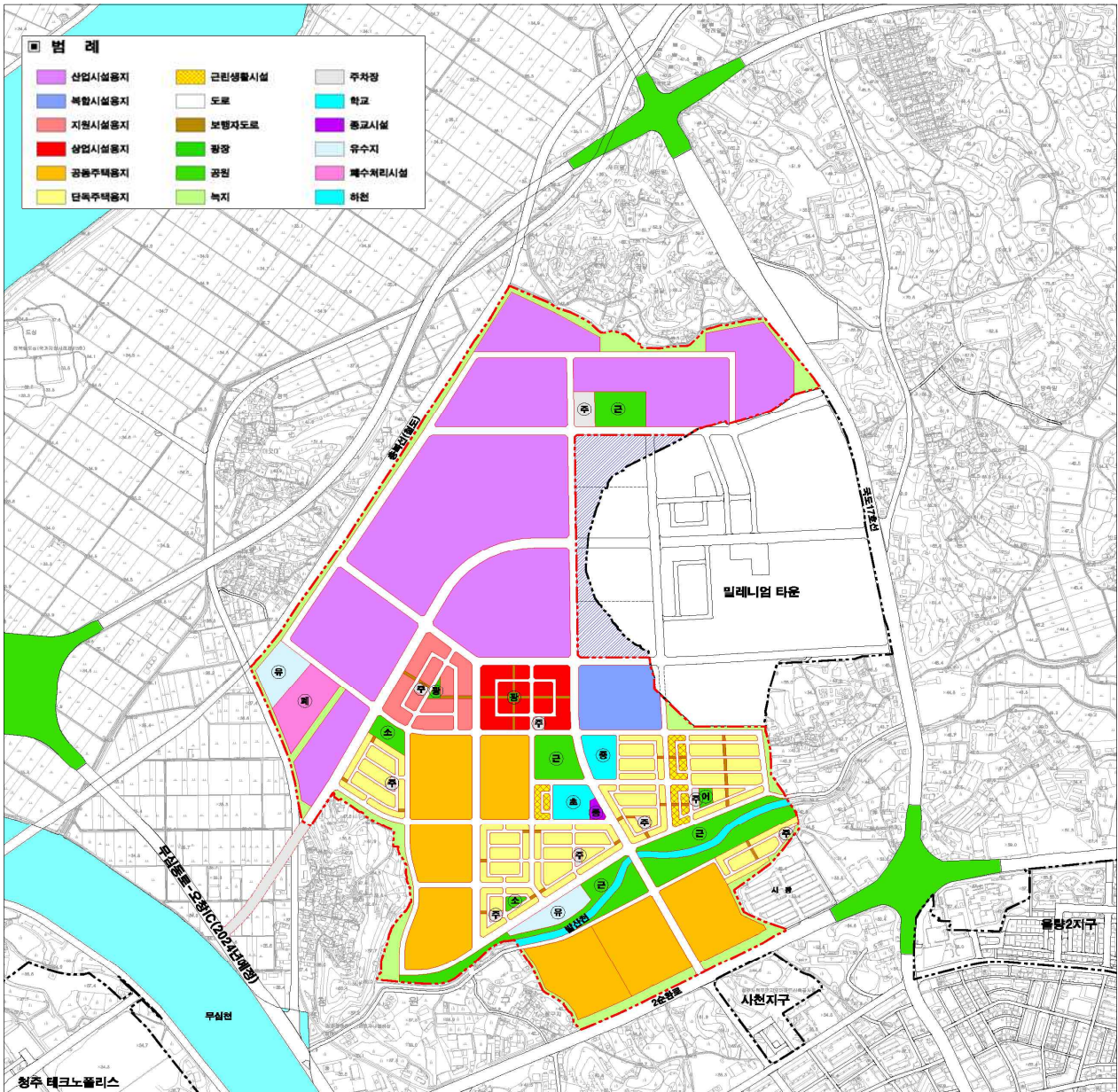
○ SWOT분석

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>



나. 기본구상(안)



*상기 토지이용계획은 단지계획수립 시 변경 될 수 있습니다.

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
총 계	1,891,574	100.00	유상 64.62%, 무상 35.38%
산업시설용지	679,031	35.90	
산업시설용지	635,331	33.59	
복합시설용지	43,700	2.31	
주거시설용지	449,890	23.78	
단독주택용지	150,431	7.95	
공동주택용지	286,089	15.13	
근린생활시설용지	13,370	0.71	
상업시설용지	37,241	1.97	
지원시설용지	39,196	2.07	
공공시설용지(유상, 무상)	686,216	36.28	

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 200% * 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㎡)

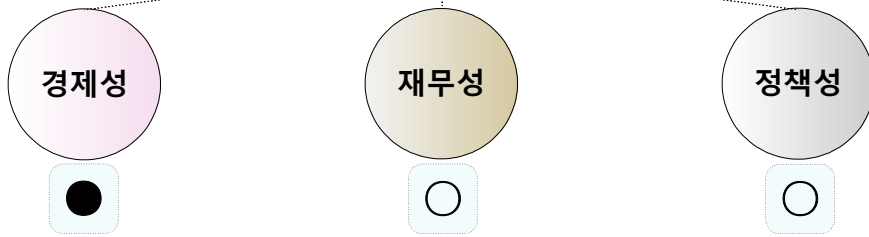
*원가산정을 위한 투자비는 준공시까지 자본비용 및 이주대책손실비를 반영함

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

IV 투자타당성 검토결과(지방공기업평가원)

충북개발공사가 추진하고자 하는 청주 넥스트폴리스 산업단지 조성 사업에 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	순현재가치(백만 원)
		4.50%	1.0127	8,385	5.04%	29,334
				재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건		비고
		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 지역 특화산업과 연계된 지역 신성장 산업의 육성을 도모할 수 있으며, 사업대상지가 속한 지역 및 인근 지역 산업단지내 산업 시설용지의 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)

구 분	합계	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년이후
투 자	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
누 계	29,334	-5,499	-5,613	-289,311	-225,941	-71,026	50,124	315,215	261,385
차 입 금	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 전망.

※ 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

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

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