

심 사 보 고 서

- 충주 북부산업단지 조성사업 사업계획안



충청북도의회
건설소방위원회

심사보고서

충주 북부산업단지 조성사업 사업계획안

충주 북부산업단지 조성사업 사업계획안

심 사 보 고 서

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 362 |
|----------|-----|

2016. 4. 27.(수)
건설소방위원회

1. 심사경과

가. 제출자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2016년 4월 18일

다. 회부일자 : 2016년 4월 19일

라. 상정일자 : 2016년 4월 27일

(제347회 충청북도의회 임시회 제2차 건설소방위원회)

2. 제안 설명 요지

(제안 설명자 : 충북개발공사 사장 계용준)

가. 제안이유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 충주 북부산업단지 사업계획에 대한 타당성 등을 도의회에 승인 받고자 함.

나. 주요내용

○ 사업개요

- 위치·규모 : 충주시 엄정면 신만리, 산척면 영덕리 일원 / 2,010,456㎡
- 사업 기간 : 2014년 ~ 2021년 상반기
- 사업 방식 : 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 수용 및 사용방식
- 총 사업비 : 약 2,505억원(용지비 627억, 조성비 1,549, 기타비용 329억)

○ 수익분석

| 구 분 | 경제성지수 | 비 고 |
|-----------|--------|-----------------------------|
| NPV | 41억원 | (NPV > 0) → 경제적타당성 확보 |
| B/C Ratio | 1.0203 | (B/C ratio > 1) → 경제적타당성 확보 |
| IRR | 6.25% | (IRR > 할인율 5.5%) → 경제적타당성확보 |

3. 검토보고 요지

(건설소방수석전문위원 : 김학두)

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

나. 이와 관련하여 공사가 제출한 “충주 북부산업단지 사업계획” 을 검토한 결과, 본 사업을 위해 충주시와 공동으로 총 2,505억원이 투자되며, 비용편익 분석결과는 1.0203으로 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, 충주기업도시 및 메가폴리스와 연계한 충주 지역산업을 견인하여 지역경제 및 고용창출에 이바지할 것으로 기대되나,
마. 경제자유구역청에서 추진 중인 충주 에코폴리스와 사업시기가 비슷하여 충주 북부산업단지의 차별화 전략이 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

○ 「충주 북부산업단지 조성사업 사업계획안」

충주 북부산업단지 조성사업 사업계획안

(공동시행)

2016. 04.



충북개발공사

목 차

I 사업계획

- ① 사업목적
- ② 사업개요
- ③ 추진경위
- ④ 위 치 도
- ⑤ 기대효과

II 지역여건

- ① 충북지역 부동산 시장동향
- ② 충북지역 산업단지 현황
- ③ 충주시 현황
- ④ 상위계획 검토

III 개발여건

- ① 토지이용 현황
- ② 지형 현황
- ③ 현황종합분석
- ④ 토지이용계획

IV 분양성 전망

- ① 입주수요조사
- ② 분양가격 및 분양성

V 사업성 분석

- ① 사업화를 위한 총주시 지원 조건
- ② 총 투자비 추정
- ③ 수익분석
- ④ 종합의견

VI 향후 계획

① 사업목적

- 국가 정책에 부합하고, 경쟁력 있는 산업단지로의 발전을 유도하여 국토이용의 효율성 제고와 한정된 토지공간의 이용률을 높여 충주지역의 지역산업 발전에 기여
- 충주기업도시 및 메가폴리스와 연계한 충주 지역산업을 견인하여 지역 경제 및 고용창출에 이바지함.

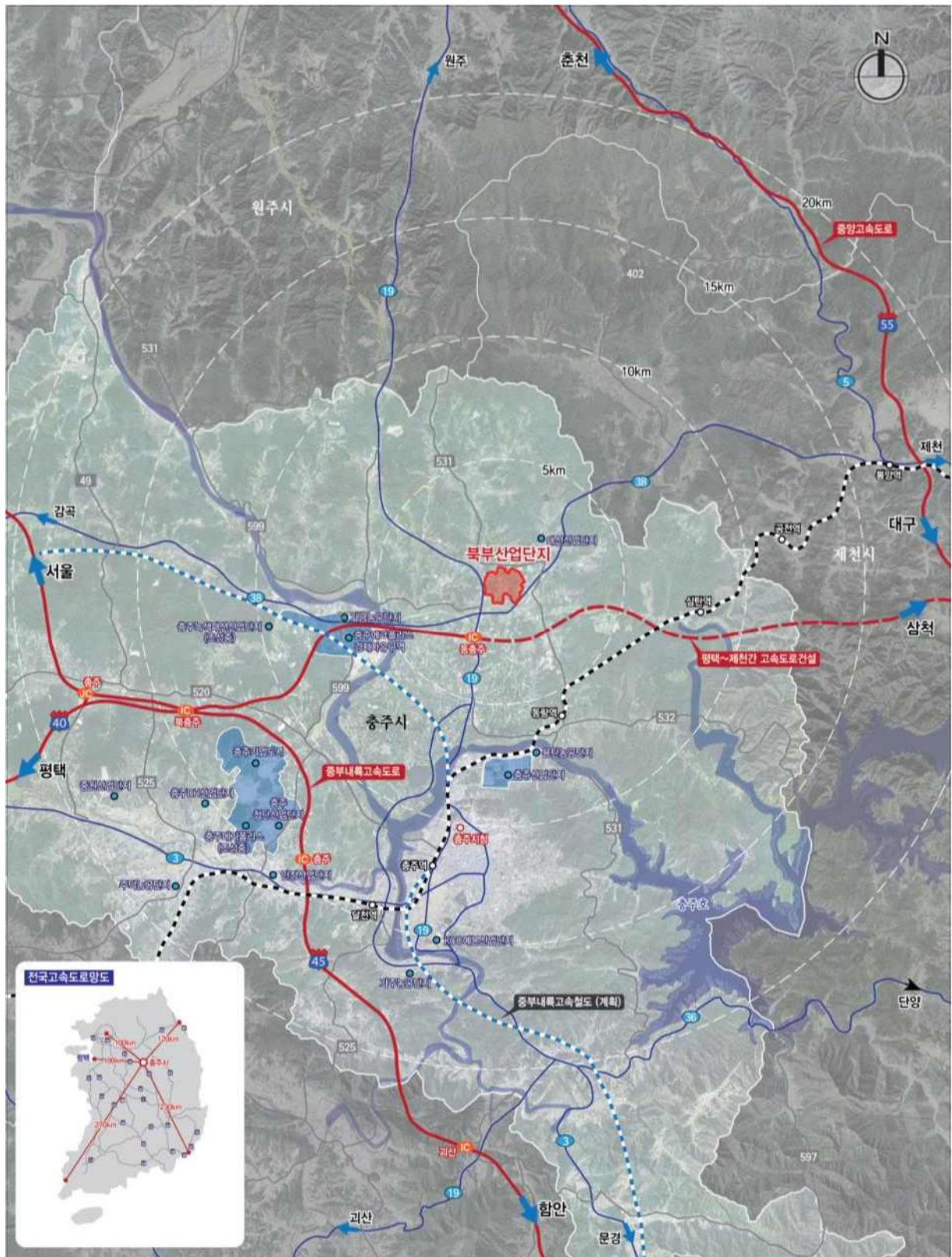
② 사업개요

- 위 치 : 충주시 엄정면 신만리, 산척면 영덕리 일원
- 사업규모 : 약 2,010,456㎡ (약 61만평)
- 사업기간 : 2014년 ~ 2021년
- 유치업종 : 식료품 제조업, 화학물질 및 화학제품, 비금속 광물제품 제조 등
- 근 거 법 : 산업입지 및 개발에 관한 법률
- 추정사업비 : 2,505억원(용지비 627억, 조성비 1,549, 기타비용 329억)

③ 추진경위

- 타당성 조사용역 착수 (충주시) : 2014. 06월
- 타당성 조사용역 준공 (충주시) : 2015. 04월
- 충북개발공사 사업시행자 참여 검토요청 (충주시 ⇄ 공사) : 2015. 04월
- 사업참여 요청 (충주시) : 2015. 06월
- 충주시장·도지사 면담 및 합동개발 건의 : 2015. 06월
- 사업 참여(합동개발) 가능 통보(공사 ⇄ 충주시) : 2015. 07월
- 기본협약 체결 (충주시·공사) : 2015. 08월
- 투자타당성조사(지방공기업평가원) : 2015. 12월
- 투자타당성 심의 : 2016. 04월
- 이사회 의결 : 2016. 04월

4 위치도



5 기대효과

○ 생산 및 고용유발효과

| 구 분 | 생산유발효과 | 고용유발효과 |
|-----|---------|--------|
| 내 용 | 3,428억원 | 1,545명 |

○ 지역경제 활성화 및 지역 이미지 제고

- 투자이익 등의 관내 환류를 통한 역내 재투자
- 지역 내 물류시설 확충으로 관련산업의 생산원가 절감으로 산업 활성화 기대
- 기타 건설 유관산업 발전

○ 지방재정 파급효과

- 투자이익으로 인한 지방재정 증대 효과
- 지역경제 활성화로 지방세수 증대

○ 건설과정상의 파급효과

- 건설시장 및 자재시장 생산활동 촉진으로 고용 창출 및 소득 증대
- 광역교통 축 및 지역내 간선시설 확충, 생활환경시설 확충
- 주변 지역의 경제 활성화

II

지역여건

1] 충북지역 부동산 시장동향

가. 지가동향

○ 충청북도 지가현황

- 도내 지역별로 보면 8월 기준 전월대비 증평군을 제외하고 소폭 상승하여 전체적으로 안정세를 보임.



| 구분 | 충북 | 청주 | 충주 | 제천 | 보은 | 옥천 | 영동 | 증평 | 진천 | 괴산 | 음성 | 단양 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 전월 대비 | 0.14 | 0.15 | 0.12 | 0.15 | 0.14 | 0.13 | 0.13 | 0.03 | 0.15 | 0.16 | 0.16 | 0.18 |
| 누계 | 1.86 | 1.72 | 2.12 | 1.64 | 1.86 | 2.29 | 1.69 | 1.26 | 1.66 | 2.18 | 2.35 | 2.06 |

(자료 : 국토교통부 부동산통계(온나라), 2015. 12월 기준)

○ 충주시 연도별 지가현황

- 충주시 지역의 지가변동률은 '05~'07년을 제외하고 1.0%내외로 소폭 상승세를 보이고 있음.

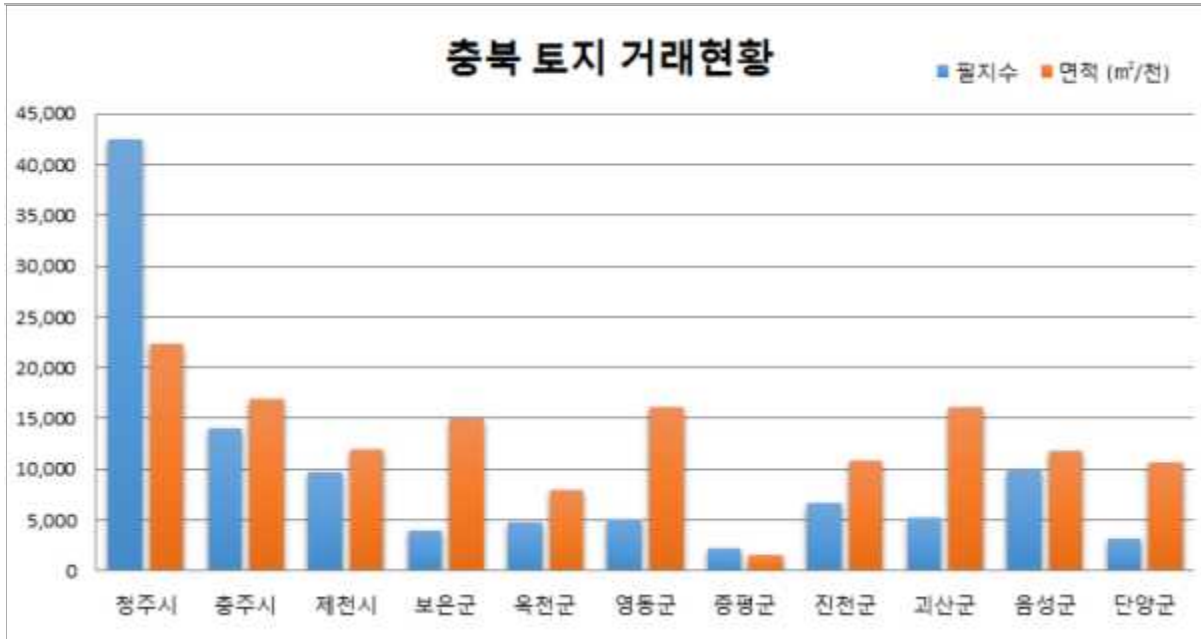
(단위 : %)

| 연도 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 변동률 | 6.26 | 2.46 | 1.09 | -0.54 | 0.19 | 0.80 | 0.72 | 1.04 | 0.94 | 2.19 | 1.74 |

(자료 : 국토교통부 부동산통계(온나라))

나. 토지거래 현황

○ 충청북도



| 구분 | 충북 | 청주 | 충주 | 제천 | 보은 | 옥천 | 영동 | 증평 | 진천 | 괴산 | 음성 | 단양 |
|----------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 필지수 | 107,058 | 42,516 | 13,966 | 9,756 | 4,002 | 4,814 | 5,073 | 2,143 | 6,621 | 5,176 | 9,886 | 3,105 |
| 면적 (㎡/천) | 141,217 | 22,407 | 16,855 | 11,997 | 15,055 | 7,993 | 16,034 | 1,537 | 10,796 | 16,074 | 11,801 | 10,668 |

○ 충주시 연도별 토지거래 현황

- 충주시는 지난 10년간 연평균 약 14천 필지 내외로 거래되고 있음.

(단위 : 필지, %)

| 연도 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 거래량 | 14,790 | 16,790 | 18,415 | 15,117 | 14,742 | 14,633 | 14,048 | 12,485 | 13,771 | 13,966 |
| 증감률 | - | 13.5 | 9.7 | -17.9 | -2.5 | -0.7 | -4.0 | -11.1 | 10.3 | 1.4 |

(자료 : 국토교통부 부동산통계)

② 충북지역 산업단지 현황

○ 충북지역 시·군별 지정현황

(단위 : 천 m², %)

| 구분 | 단지수 | 지정면적 | 개발면적* | 분양면적 | 미분양면적 | 미분양률 | 비고 |
|-----|-----|--------|--------|--------|-------|------|--|
| 충북 | 107 | 64,823 | 34,982 | 32,400 | 2,582 | 7.4 | 국가산단 : 2 일반산단 : 60 도시첨단 : 2 농공단지 : 43 |
| 청주시 | 15 | 28,051 | 15,106 | 14,671 | 435 | 2.9 | 국가산단 : 1 일반산단 : 11 도시첨단 : 1 농공단지 : 2 |
| 충주시 | 16 | 7,235 | 4,378 | 3,820 | 558 | 12.7 | 국가산단 : - 일반산단 : 12 도시첨단 : - 농공단지 : 4 |
| 제천시 | 8 | 3,270 | 2,362 | 2,232 | 130 | 5.5 | 국가산단 : - 일반산단 : 2 도시첨단 : - 농공단지 : 6 |
| 보은군 | 6 | 6,647 | 2,916 | 2,609 | 308 | 10.6 | 국가산단 : 1 일반산단 : 2 도시첨단 : - 농공단지 : 3 |
| 옥천군 | 7 | 1,281 | 1,058 | 977 | 81 | 7.7 | 국가산단 : - 일반산단 : 1 도시첨단 : - 농공단지 : 6 |
| 영동군 | 5 | 1,603 | 401 | 401 | 0 | 0 | 국가산단 : - 일반산단 : 2 도시첨단 : - 농공단지 : 3 |
| 증평군 | 5 | 1,629 | 818 | 818 | 0 | 0 | 국가산단 : - 일반산단 : 3 도시첨단 : - 농공단지 : 2 |
| 진천군 | 16 | 5,720 | 3,280 | 3,280 | 0 | 0 | 국가산단 : - 일반산단 : 8 도시첨단 : - 농공단지 : 8 |
| 괴산군 | 6 | 2,430 | 1,132 | 419 | 713 | 63.0 | 국가산단 : - 일반산단 : 3 도시첨단 : - 농공단지 : 3 |
| 음성군 | 19 | 6,249 | 3,082 | 2,843 | 238 | 7.7 | 국가산단 : - 일반산단 : 15 도시첨단 : 1 농공단지 : 3 |
| 단양군 | 4 | 707 | 448 | 330 | 118 | 26.4 | 국가산단 : - 일반산단 : 1 도시첨단 : - 농공단지 : 3 |

* 개발면적 : 현재 단지가 조성이 되고 분양공고를 한 면적

(자료 : 산업입지정보시스템, 2015. 12월 기준)

③ 충주시 현황

가. 인구 및 세대

○ 충주시 인구는 '15년 기준 211,976인으로 연평균 미세한 변동률을 보이고 있는 반면 세대수는 평균 1.5%씩 증가하는 추세임.

| 구 분 | 세 대 (호수) | 인구(인) | | | 인구밀도 (인/km ²) | 면 적 (km ²) | 세대당 인구 |
|------|-------------|---------|---------|---------|------------------------------|---------------------------|-----------|
| | | 계 | 남 | 여 | | | |
| 2008 | 78,655 | 208,808 | 105,395 | 103,413 | 212.3 | 983.8 | 2.6 |
| 2009 | 80,251 | 209,074 | 105,518 | 103,556 | 212.5 | 983.7 | 2.6 |
| 2010 | 82,295 | 211,295 | 106,500 | 104,795 | 215.0 | 983.7 | 2.5 |
| 2011 | 82,946 | 211,348 | 106,588 | 104,760 | 214.9 | 983.7 | 2.5 |
| 2012 | 83,848 | 211,395 | 106,649 | 104,746 | 214.9 | 983.7 | 2.5 |
| 2013 | 84,902 | 211,383 | 106,720 | 104,663 | 214.9 | 983.7 | 2.5 |
| 2014 | 86,591 | 212,200 | 107,179 | 105,021 | 215.7 | 983.7 | 2.5 |
| 2015 | 87,463 | 211,976 | 107,163 | 104,813 | 215.4 | 983.7 | 2.4 |

(자료 : 2014년 충주시 통계연보)

나. 산업구조 및 산업(농공)단지 현황

○ 산업구조

- 산업구조는 종사자 구성비를 기준으로 볼 때 제조업분야가 21.1%로 가장 많은 분포를 보이고 있으며, 농업 및 임업의 종사자수가 가장 적은 분포를 보이고 있음.

(단위 : 개소, 인, %)

| 구 분 | 사업체수 | 종사자수 | 종사자구성비 |
|----------------|--------|--------|--------|
| 총 계 | 16,413 | 70,711 | 100% |
| 농업, 임업, 어업, 광업 | 59 | 735 | 1.0% |
| 제조업 | 1,205 | 14,909 | 21.1% |
| 건설업 | 663 | 3,978 | 5.6% |
| 도매 및 소매업 | 4,181 | 9,967 | 14.1% |
| 숙박 및 음식점업 | 3,722 | 8,861 | 12.5% |
| 운수업 | 1,558 | 3,236 | 4.6% |
| 교육서비스업 | 813 | 6,938 | 9.8% |
| 기타업종 | 4,212 | 22,087 | 31.2% |

(자료 : 2014년 충주시 통계연보)

- 현재 충주시의 읍·면·동별 종사자수 분포현황을 살펴보면 39개 읍·면·동 가운데 칠금·금릉동이 전체사업체의 12.1%(8,543명)로 가장 높은 점유 비중을 보이고 있는 것으로 나타남.

(단위 : 개소)

| 구분 | 사업체수 | 종사수 | 종사자 구성비 | 구분 | 사업체수 | 종사수 | 종사자 구성비 |
|------|--------|--------|------------|--------|-------|-------|------------|
| 총계 | 16,413 | 70,711 | 100% | 소태면 | 66 | 313 | 0.4% |
| 주덕읍 | 565 | 3,303 | 4.7% | 성내·충인동 | 1,667 | 4,245 | 6.0% |
| 살미면 | 151 | 459 | 0.6% | 교현·안림동 | 1,310 | 4,218 | 6.0% |
| 수안보면 | 403 | 1,678 | 2.4% | 교현2동 | 755 | 3,378 | 4.8% |
| 대소원면 | 507 | 4,080 | 5.8% | 용산동 | 753 | 2,085 | 2.9% |
| 신니면 | 227 | 1,163 | 1.6% | 지현동 | 354 | 680 | 1.0% |
| 노은면 | 165 | 1,029 | 1.5% | 문화동 | 1,106 | 3,414 | 4.8% |
| 양성면 | 355 | 1,607 | 2.3% | 호암·직동 | 365 | 2,140 | 3.0% |
| 중앙탑면 | 270 | 1,267 | 1.8% | 달천동 | 452 | 3,332 | 4.7% |
| 금가면 | 154 | 789 | 1.1% | 봉방동 | 1,152 | 4,268 | 6.0% |
| 동량면 | 274 | 1,410 | 2.0% | 칠금·금릉동 | 1,987 | 8,543 | 12.1% |
| 산척면 | 227 | 1,435 | 2.0% | 연수동 | 2,124 | 7,078 | 10.0% |
| 엄정면 | 266 | 789 | 1.1% | 목행·용탄동 | 758 | 8,008 | 11.3% |

(자료 : 2014년 충주시 통계연보)

○ 관내 산업(농공)단지 현황

- 충주지역은 산업단지 17개소, 농공단지 4개소 등이 조성 및 운영중에 있음.

| 구분 | 조성여부 | 단지명 | 지정면적 (㎡) | 산업용지 (㎡) | 분양가격 (원/㎡) | 분양율 (%) | 사업기간 | 입주업체 | 종업원수 | 비고 |
|-----------|-----------|-------------------|------------|-----------|--------------|---------|------------------|-------|-------|----|
| 산업단지 (17) | 조성완료 (9개) | 충주제1산업단지 | 1,286,056 | 847,422 | 51,000 | 100 | 1979-1993 | 43 | 1,678 | 공영 |
| | | 충주제3산업단지 | 129,373 | 102,915 | 166,602 | 100 | 2007-2012 | 4 | 89 | 공영 |
| | | 충주제4산업단지 | 175,970 | 155,523 | 168,740 | 100 | 2008-2012 | 3 | 178 | 공영 |
| | | 중원일반산업단지 | 374,504 | 204,087 | 136,126 | 99 | 1997-2009 | 26 | 420 | 민간 |
| | | 첨단일반산업단지 | 1,992,339 | 988,534 | 119,000 | 100 | 2003-2010 | 57 | 1,439 | 공영 |
| | | 대신일반산업단지 | 47,137 | 28,466 | - | 실수요 | 2011-2012 | 1 | 145 | 민간 |
| | | KGC예분산업단지 | 87,263 | 59,579 | - | 실수요 | 2012-2012 | 1 | 48 | 민간 |
| | | 만정산업단지 | 50,401 | 45,503 | - | 실수요 | 2009-2012 | 1 | 130 | 민간 |
| | | DH산업단지 | 77,395 | 73,289 | - | 실수요 | 2009-2014 | | | 민간 |
| | 조성중 (4개) | 메가폴리스 | 1,811,192 | 1,232,000 | 191,180 | 45 | 2011-2016 | | | 민간 |
| | | 충주제5산업단지 | 295,478 | 218,489 | 201,210 (추정) | - | 2013-2017 | | | 공영 |
| | | 녹색패션산업단지 | 201,616 | 67,951 | | | 2009-2017 | | | 민간 |
| | | 충주 인프라시티 산업단지 | 149,000 | 59,634 | | | 2014-2017 | | | 민간 |
| | 조성계획 (4개) | 충주 북부산업단지 | 2,010,546 | 1,261,156 | | | 2014-2020 | | | 공영 |
| | | 북충주 IC일원 산업단지 | 3,393,000 | | | | 2016-2022 | | | |
| | | 양성일원 산업단지 | 809,000 | | | | 2016-2022 | | | |
| | | 한흥건설 화석산업단지 | 81,982 | 64,080 | | | 2015-2017 | | | 민간 |
| 소계 | | 12,972,252 | 5,408,6288 | | | | 136 | 4,127 | | |
| 농공단지 (4) | 조성완료 (4개) | 주덕농공단지 | 158,857 | 139,050 | 10,000 | 100 | 1986-1987 | 17 | 326 | 공영 |
| | | 가금농공단지 | 154,003 | 136,049 | 18,000 | 100 | 1988-1989 | 15 | 455 | 공영 |
| | | 가주농공단지 | 131,208 | 100,003 | 19,000 | 100 | 1987-1988 | 13 | 244 | 공영 |
| | | 용탄농공단지 | 191,799 | 157,079 | 19,000 | 100 | 1989-1990 | 17 | 448 | 공영 |
| | 확장 | 가금농공단지 확장 | 70,721 | 65,316 | | | 2008-2016 | | | 공영 |
| 소계 | | 706,588 | 597,497 | | | | 62 | 1,473 | | |
| 기타단지 (3) | 조성완료 | 충주기업도시 | 7,009,740 | 819,958 | 144,595 | 95.5 | 2007-2012 | 26 | 1,254 | 합동 |
| | 조성완료 | 일반공업지역 (충주제2산업단지) | 1,049,363 | 804,586 | 69,570 | 100 | 1990-2012 | 58 | 2,732 | 공영 |
| | 조성중 | 에코폴리스 경제자유구역 | 2,197,144 | 1,235,544 | 191,090 (추정) | | 2013-2020 | | | 합동 |
| | 지정취소 | 테크원시티산업단지 | (250,940) | (150,914) | - | - | 2013.10.25 지정 취소 | - | - | 민간 |
| | 소계 | | 10,256,247 | 2,860,088 | | | | 84 | 3,986 | |
| 계 | | 23,935,087 | 57,543,873 | | | | 282 | 9,586 | | |

4 상위계획 검토

가. 제4차 국토종합계획

- 광역경제권 전략 : 특성화 발전을 통한 지역경쟁력 제고
 - 5+2 광역경제권 중심으로 거점도시권 육성, 광역경제권간 연계·협력을 통해 지역의 자립적 발전을 유도
 - ※ 5+2 : 수도권, 충청권, 대경권, 호남권, 동남권 + 강원권, 제주권
 - 연계효과가 크고 지역여건에 맞는 권역별 선도산업 집중 육성
 - 지역인력 양성 및 과학기술 진흥
- 충청북도 기본목표 및 발전방향
 - 첨단바이오산업의 핵심지역으로 미래형 고부가가치 첨단신산업의 육성을 통한 동북아 BT산업의 메카 조성
 - 충청북도 전략사업 : 바이오, 반도체, 이동통신, 차세대전지

나. 제3차 충청북도종합계획

- 충청북도 발전방향
 - 혁신형 산업발전기반 구축 : 지역단위 클러스터와 광역단위 클러스터를 네트워크화 하는 충청권 초광역 클러스터 구축
- 충주시 기본목표 및 발전방향
 - 첨단산업과 창의적 인재양성, 친환경 명품농업도시, 수려한 자연환경으로 매력있는 문화관광 도시 조성
 - 내륙첨단산업벨트가 중심도시 건설[원주 ~ 제천 ~ 충주 ~ 오송 ~ 세종 ~ 대덕 ~ 전주] : IT·BT 기반의 신성장 산업 육성

다. 2020년 충주도시기본계획

- 중원문화 중심도시 충주
 - 중부내륙권의 경제중심지로 기능을 수행하기 위한 역내의 각종 자원 활용
 - 생산활동을 지방에 유도, 고용기회의 증대, 소득창출 및 관련사업 육성
 - 지속적인 지역혁신 시스템의 구축
- 첨단산업단지 개발
 - 지식형 첨단산업을 중심으로 산업단지 구축[충주첨단산단, 충주기업도시, 에코폴리스]

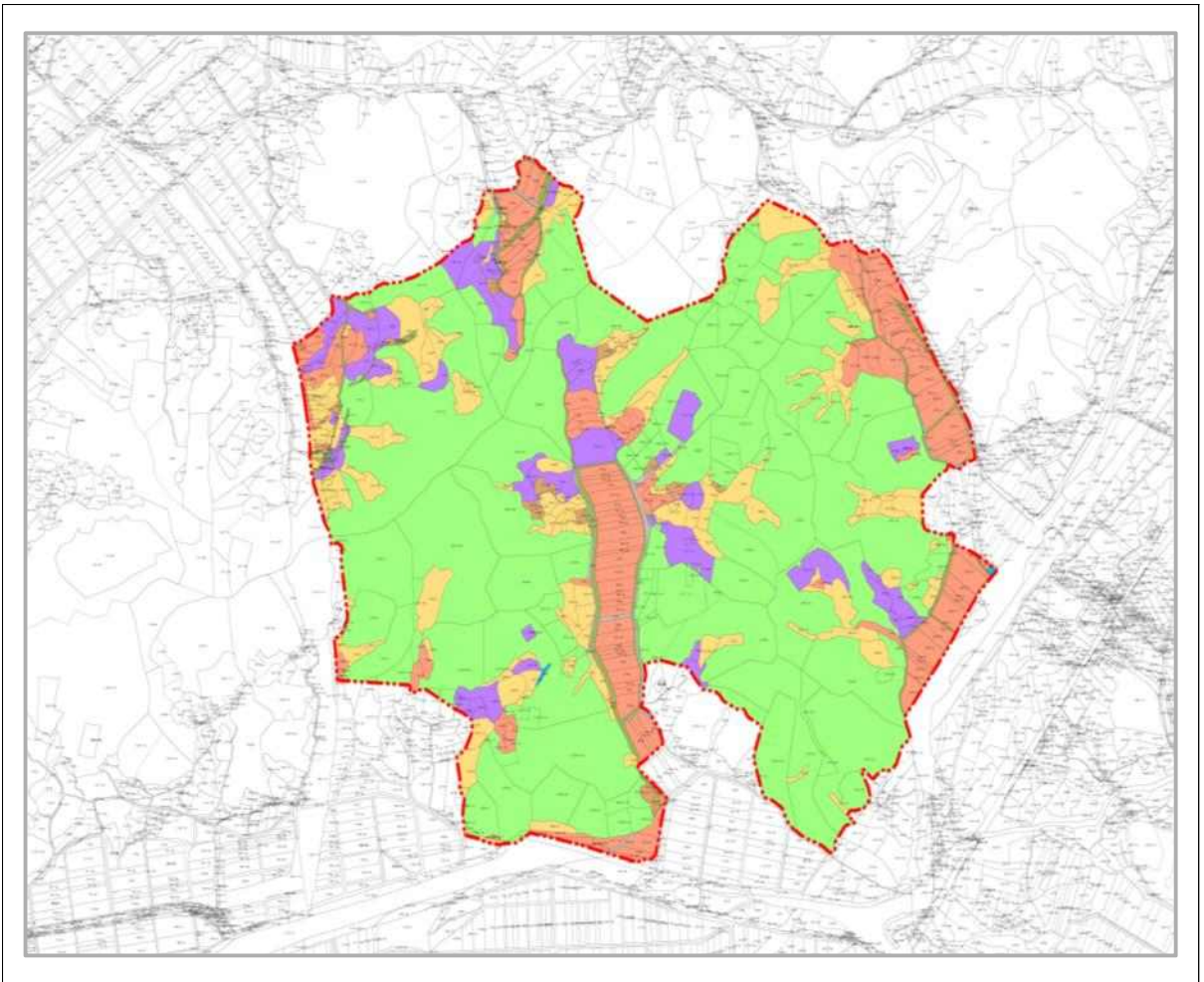
Ⅲ

개발여건

① 토지이용 현황

가. 토지이용현황

- 전체토지의 65%이상 임야, 전, 답 등 농경지는 24.9%, 대지 0.7% 점유
- 기타 도로, 구거 등 2.7% 점유 기타 목장용지, 우수지 및 잡종지 등 형성



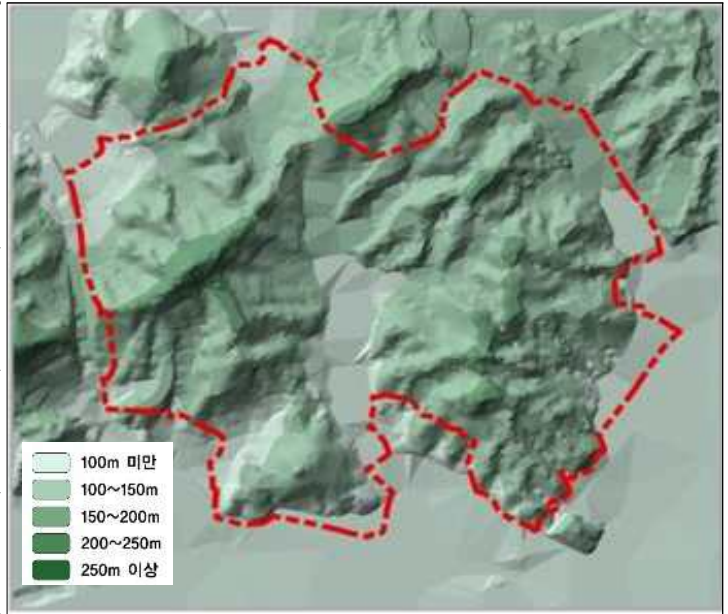
| 구분 | 총계 | 전 | 답 | 대지 | 임야 | 도로 | 구거 | 기타 |
|-----------------------|-------|-----|-----|----|-------|----|----|-----|
| 면적(천 m ²) | 2,010 | 247 | 252 | 13 | 1,310 | 16 | 39 | 133 |
| 구성비(%) | 100.0 | 12 | 13 | 1 | 65 | 1 | 2 | 7 |

② 지형 현황

가. 표 고

- 최고표고 : 190m, 최저표고 : 79m
- 구릉성산지를 보이고 있으며, 중앙부 농경지로 인하여 분지형의 지형

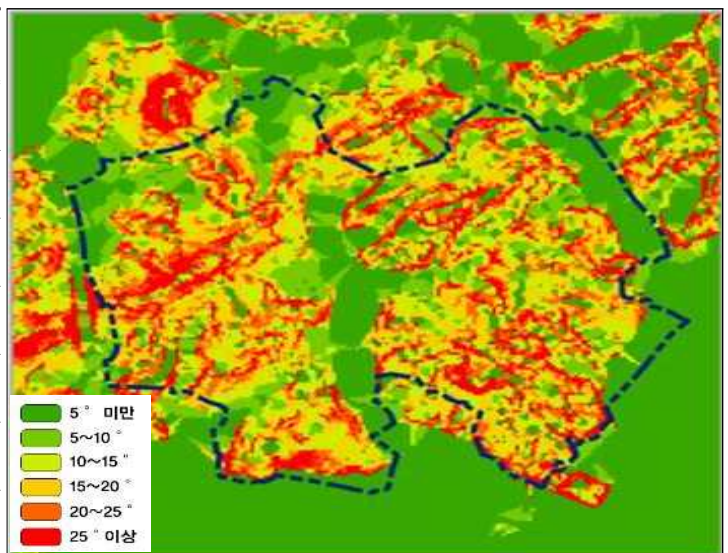
| 구 분 | 면적(천㎡) | 구성비(%) |
|----------|--------|--------|
| 계 | 2,010 | 100.0 |
| 100m미만 | 406 | 20.0 |
| 100~150m | 1,484 | 74.0 |
| 150m이상 | 120 | 6.0 |



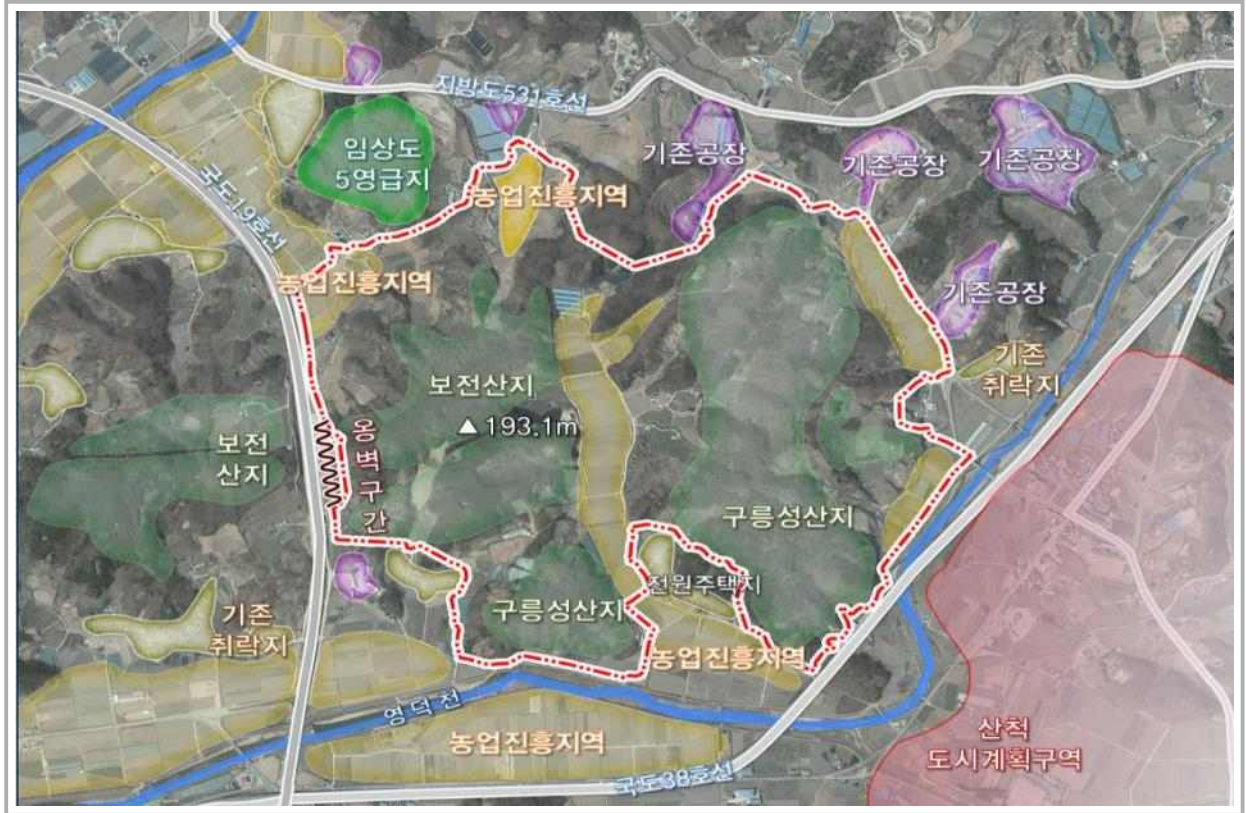
나. 경 사

- 대상지의 70%이상이 경사도 20°이하의 지형을 보이고 있으며 평균 경사도 13.9°를 보임 (30° 이상의 경사가 급한 지형은 나타나지 않음)
- 중앙부는 농경지로 인하여 완경사의 지형을 나타냄

| 구 분 | 면적(천㎡) | 구성비(%) |
|--------|--------|--------|
| 계 | 2,010 | 100.0 |
| 5° 미만 | 470 | 23.0 |
| 5~10° | 256 | 13.0 |
| 10~15° | 357 | 18.0 |
| 15~20° | 400 | 20.0 |
| 20~25° | 266 | 13.0 |
| 25° 이상 | 261 | 13.0 |



③ 현황종합분석



| 구 분 | 현 황 | 비 고 |
|------------|---|-----|
| 강 점 (S) | <ul style="list-style-type: none"> - 수도권과의 접근성 양호 - 지장물(주택, 축사 등) 분포 적음 - 저렴한 토지공급 가능(낮은 지가) - 기업도시 등의 이미지 상승 | |
| 약 점 (W) | <ul style="list-style-type: none"> - 주변 취락지역 민원발생 우려 - 종종 소유지 다수 분포 - 높은 표고차이에 따른 토공사 우려 | |
| 기 회 (O) | <ul style="list-style-type: none"> - 동서고속도로 개통으로 광역접근체계 개선 - 북부지역의 개발, 도시 균형발전 | |
| 위 험 (T) | <ul style="list-style-type: none"> - 인근산업단지 개발시기의 중복가능성(에코 폴리스 등) - 경기침체 및 수도권규제완화에 따른 기업의 지방이전 불안 | |

4 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획도



나. 토지이용계획표

(단위 : m², %)

| 구분 | 면적 | 구성비 | 비고 |
|------------|------------------|--------------|----|
| 총합계 | 2,010,546 | 100.0 | |
| 산업시설용지 | 1,261,156 | 62.7 | |
| 지원시설용지 | 42,352 | 2.1 | |
| 복합시설용지 | 72,486 | 3.6 | |
| 폐기물처리시설 | 21,283 | 1.1 | |
| 공공시설용지 | 613,469 | 30.0 | |
| 공원 | 49,248 | 2.4 | |
| 녹지 | 243,510 | 12.1 | |
| 도로 | 266,096 | 13.2 | |
| 저류지 | 18,051 | 0.9 | |
| 폐수처리장 | 18,215 | 0.9 | |
| 주차장 | 18,149 | 0.9 | |

IV

분양성 전망

1 입주수요조사

가. 조사개요

| 구분 | 내 용 | |
|------|--------------------------------------|--------------------------------|
| | 1차 조사 | 2차 조사 |
| 조사대상 | 1차 유치업종으로 선정된 업종 중 2,000개 업체 | |
| 조사기간 | 2014.09.17. ~ 2014.10.15. | 2014.09.19. ~ 2014.10.30. |
| 조사지역 | 충주, 대전, 세종 포함 충북권 및 수도권 입주업체(10인 이상) | |
| 조사규모 | 1,700개 업체 | 300개 업체 (1차 조사의 입주의망 업체 대상) |
| 조사방법 | 전화 | 면접 |

나. 조사결과 요약

○ 입지여건 선호도

- 입지여건에 대하여 18.1%가 좋은 편으로 응답
- 선호도 우선순위 : 낮은지가, 통신 등 기반시설, 시장접근성 순으로 조사

| 구 분 | 전 체 | 선호 | 보통 | 비선호 |
|---------------|-------|------|-------|-------|
| (Base) | (300) | (56) | (130) | (114) |
| 지가/임대료(높음/낮음) | 26.1 | 35.8 | 43.0 | 2.2 |
| 교통, 통신 등 기반시설 | 19.4 | 24.4 | 17.5 | 19.1 |
| 판매/납품 시장 접근성 | 14.6 | 12.2 | 7.2 | 24.2 |
| 직원 생활여건 | 9.6 | 10.8 | 6.3 | 12.7 |
| 인력확보 | 8.3 | 1.0 | 3.6 | 17.0 |
| 관련업종 집적 | 8.2 | 6.8 | 8.1 | 9.1 |
| 부품, 원자재 조달 | 4.2 | 0.0 | 5.3 | 5.1 |
| 지원시설 이용 | 2.0 | 5.9 | 0.9 | 1.5 |

○ 이전 및 증설 여부

- 이전 또는 증설계획 업체 26.4%, 5년 이내 이전의향 23.7%로 조사
- 이전 희망지역 : 수도권 → 수도권, 충북 → 충북으로 나타남

| 구 분 | 전 체 | 지역 | | |
|--------|-------|------|-------|--------|
| | | 충주시 | 충북(T) | 수도권(T) |
| (Base) | (300) | (7)* | (33) | (260) |
| 충주 | 0.3 | 15.3 | 0.0 | 0.0 |
| 충북(T) | 14.9 | 84.7 | 95.9 | 2.7 |
| 수도권(T) | 78.2 | 0.0 | 1.5 | 90.0 |
| 기타 | 5.7 | 0.0 | 2.7 | 6.2 |
| 모름 | 0.9 | 0.0 | 0.0 | 1.1 |

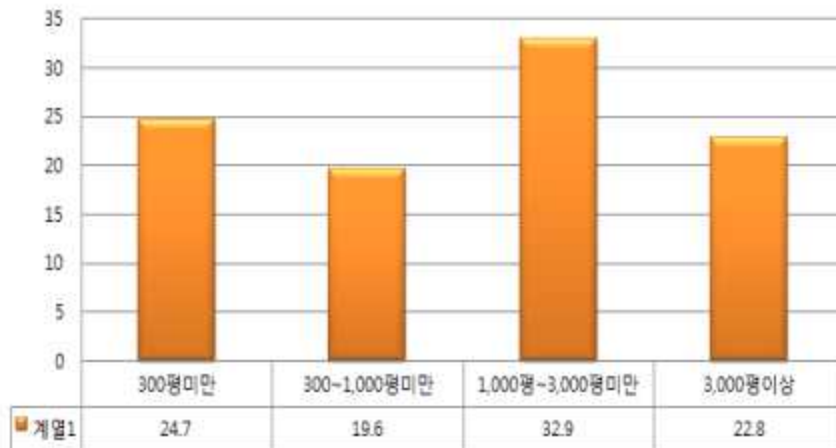
< 북부 산업단지 이전 및 여부 >



○ 분양 희망면적

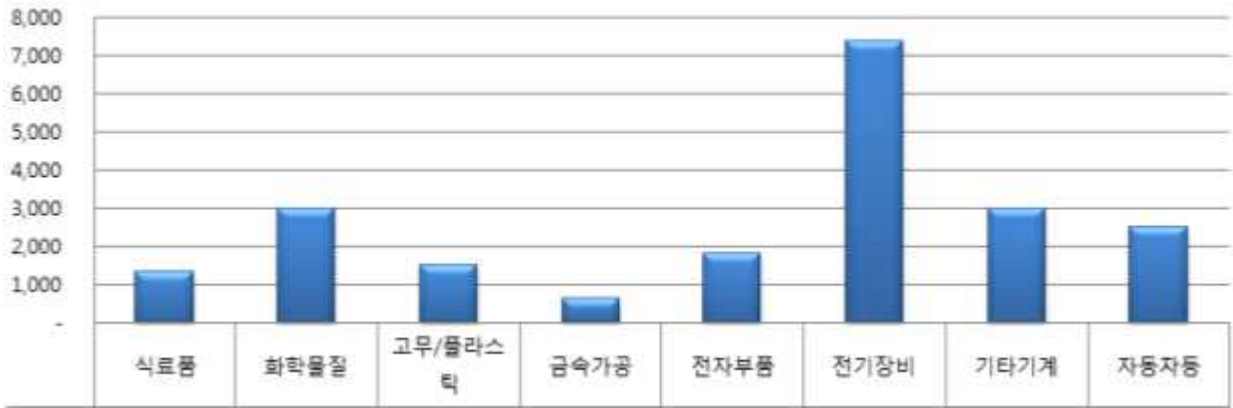
- 평균 희망면적 : 약 2,300평
- 1,000~3,000평 : 32.9%, 300평 미만 24.7%, 3,000평 이상 22.8%로 나타남

< 희망 면 적 >



- 업종별 희망면적 조사 : 전기장비 > 기계기타, 화학물질 > 자동차 등

<업종별 희망면적>



| 구분 | 식품 | 화학물질 | 고무/플라스틱 | 금속가공 | 전자부품 | 전기장비 | 기타기계 | 자동차등 |
|----------|-------|-------|---------|------|-------|-------|-------|-------|
| 희망면적 (평) | 1,345 | 3,000 | 1,508 | 652 | 1,815 | 7,367 | 3,000 | 2,523 |

○ 분양 희망가격

- 입주 시 희망가격 : 96만원/3.3㎡
- 30만원 ~ 150만원/3.3㎡ 로 편차가 심하며 나타남

| 희망가격 (만원/3.3㎡) | 30만원 미만 | 30~50만원 | 50~100만원 | 100~150만원 | 150만원 이상 |
|----------------|---------|---------|----------|-----------|----------|
| 비율(%) | 9.0 | 23.7 | 22.5 | 23.1 | 21.6 |

② 분양가격 및 분양성

○ 충주시 주요 산업(농공)단지 조성현황

| 구분 | 단지명 | 위 치 | 총면적 (㎡) | 조성율 | 분양률 | 사업 기간 | 교 통 |
|----------|------------|------|------------|-----------------|-------|----------|--|
| 산업 단지 | 충주제1 | 용탄동 | 1,286 | 100.0 | 100.0 | 79~93 | - 중부내륙고속도로 충주IC 9km |
| | 충주제2 | 용탄동 | 1,049 | 100.0 | 100.0 | 90~12 | |
| | 충주제3 | 용탄동 | 129 | 100.0 | 100.0 | 07~12 | |
| | 충주제4 | 용탄동 | 175 | 100.0 | 100.0 | 08~12 | |
| | 충주제5 | 용탄동 | 295 | 조성중 | - | 13~17 | |
| 농공 단지 | 중원일반 | 주덕읍 | 374 | 100.0 | 99.0 | 97~09 | - 중부내륙고속도로 - 동서고속도로 - 청구공항 - 평택항 인접 |
| | 첨단일반 | 도소원면 | 1,992 | 100.0 | 100. | 03~10 | |
| | 메가 폴리스 | 주덕읍 | 1,811 | 2016.6월 준공예정 | 45.0 | 11~16 | |
| 기타 | 충주 기업도시 | 주덕읍 | 7,009 | 100 | 95.5 | 07~12 | |
| | 에코 폴리스 | 중앙탑면 | 2,197 | 조성중 | - | 13~20 | |

○ 인근지역 조성원가 비교

(단위 : 천원/3.3㎡)

| 구분 | 제천 | 충주 | | | | | 원주 | 단양 |
|-----|--------------|-----------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|
| | 제2일반 산업단지 | 메가 폴리스 | 제 3 산업단지 | 제 4 산업단지 | 제 5 산업단지 | 첨단일반 산업단지 | 문막반계 산업단지 | 일반 산업단지 |
| 분양가 | 348 | 632 | 551 | 558 | 664 | 394 | 900 | 394 |

○ 분양성 검토

- 충주시 기존 산업단지 및 농공단지 분양이 완료되고, 충주 메가폴리스가 2016년 6월 준공예정으로 분양률이 60%를 상회할 것으로 예상되는 등 최근 충주 산업용지 분양이 활발히 진행되고 있음
- 충주 북부산업단지 분양가격을 최근 인근 산단 분양가(메가폴리스(63만원 /3.3㎡) 보다 낮은 50~60만원/3.3㎡으로 공급할 경우 분양이 원활히 진행 될 것으로 예상됨

V

사업성 분석

① 사업화를 위한 충주시 지원 조건

1. 공사와 충주시의 공동시행(50:50) 추진
 - 충주시에서 2017년도까지 선투자하며, 공사는 2018년도부터 재정투입
2. 사업준공 후 3년이 경과한 시점까지 발생한 금융비용은 충주시에서 부담
3. 사업준공후 3년이 경과한 시점에서 발생하는 미분양용지(공사분)에 대하여 충주시가 60%, 충북개발공사가 40%를 분담하여 인수

⇒ 지방재정 중앙투자심사 의결 및 충주시 시의회 동의 절차 필요

② 총 투자비 추정

| 구분 | 금액(백만원) | 비고 |
|--------|-----------|------------------------------------|
| 사업비(A) | 250,567 | |
| 소 계 | 59,255 | |
| 용지비 | 토지매입비 | 41,800 약 69,000원/평 |
| | 지장물보상비 | 5,585 가옥, 상가, 공장, 기타(교회) 등 |
| | 간접보상비 | 7,690 영농보상, 영업권보상, 기타간접보상 |
| | 부대비용 | 4,180 토지보상비의 10% |
| 소 계 | 3,496 | |
| 부담금 | 생태계보전협력금 | 1,072 대상면적 × 300원/㎡ × 지역계수 |
| | 농지보전부담금 | 1,269 81,778㎡ × 개별공시지가 × 30% |
| | 대체산림자원조성비 | 1,155 준보전산지 100% 감면 |
| 소 계 | 154,923 | |
| 조성비 | 설계용역비 | 10,946 기본계획, 실시설계, 제영향평가, 확정측량 등 |
| | 부지공사비 | 110,229 토공, 포장공, 조경공, 가로등공 등 |
| | 시공감리비 | 1,575 (조사설계비+부지공사비)의 1.3% |
| | 부대비 | 6,138 (설계용역비+부지공사비+감리비)×5% |
| | 예비비 | 12,275 (설계용역비+부지공사비+감리비)×10% |
| | 각종 부담금 | 13,760 폐수원인자부담금 |
| 소 계 | 32,893 | |
| 기타 비용 | 직접인건비 | 4,027 (용지비+제부담금+조성비) × 0.97% |
| | 판매비 | 510 (용지비+제부담금+조성비+직접인건비) × 0.18% |
| | 일반관리비 | 4,811 (용지비+제부담금+조성비+직접인건비) × 1.36% |
| | 금융비용 등 | 23,545 금융비용, 법인세 |

③ 수익분석

○ 전제조건

- '17년 보상착수, '18년 공사착공 및 분양을 착수하여 '22년까지 분양완료

○ 투자계획(금융비용 포함)

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 합계 | '16년 | '17년 | '18년 | '19년 | '20년 | '21년 | '22년 이후 |
|-------|---------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|
| 합 계 | 250,567 | 3,371 | 20,946 | 86,354 | 84,725 | 45,864 | 3,647 | 5,660 |
| 비 율 | 100% | 1.35% | 8.36% | 34.46% | 33.81% | 18.30% | 1.46% | 2.26% |
| 용 지 비 | 62,751 | - | 5,926 | 50,064 | 6,762 | - | - | - |
| 비 율 | 100% | - | 9.44% | 79.78% | 10.78% | - | - | - |
| 조 성 비 | 154,923 | 3,284 | 12,324 | 30,499 | 70,395 | 37,873 | 547 | - |
| 비 율 | 100% | 2.12% | 7.96% | 19.69% | 45.44% | 24.45% | 0.35% | - |
| 기타비용 | 32,893 | 87 | 2,696 | 5,790 | 7,569 | 7,991 | 3,100 | 5,660 |
| 비 율 | 100% | 0.26% | 8.20% | 17.60% | 23.01% | 24.29% | 9.42% | 17.21% |

주) 기타비용 : 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 금융비용, 법인세

○ 수지분석(현금흐름)

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 합 계 | '16년 | '17년 | '18년 | '19년 | '20년 | '21년 | '22년 | '23년 |
|---------|---------|--------|---------|----------|----------|----------|---------|---------|--------|
| 투 자 가 치 | 250,567 | 3,371 | 20,946 | 86,354 | 84,725 | 45,864 | 3,647 | 472 | 5,187 |
| 회 수 가 치 | 268,721 | - | - | - | 13,697 | 52,437 | 87,123 | 81,542 | 33,923 |
| 순 현금흐름 | 18,154 | -3,371 | -20,946 | -86,354 | -71,029 | 6,573 | 83,476 | 81,070 | 28,736 |
| 누 계 | | -3,371 | -24,317 | -110,671 | -181,700 | -175,127 | -91,651 | -10,581 | 18,154 |
| 회수 현재가치 | 203,913 | 3,284 | 19,524 | 75,761 | 67,999 | 33,345 | 435 | - | 3,565 |
| 투자 현재가치 | 208,059 | - | - | - | 11,901 | 43,303 | 68,268 | 60,634 | 23,953 |
| 순 현재가치 | 4,146 | -3,284 | -19,524 | -75,761 | -56,098 | 9,958 | 67,833 | 60,634 | 20,388 |
| 누 계 | | -3,284 | -22,808 | -98,569 | -154,667 | -144,709 | -76,876 | -16,242 | 4,146 |

* 준공시 회수율 약 37%, 분양률 약 50%가정

(충주 기업도시 준공시 분양률 약 62%, 메가폴리스 분양률 68%)

* 손익분기점 준공 후 2년

○ 사업성분석 결과

| 구 분 | | 내 용 | 비 고 |
|------------|-----------|------------|------------------------------|
| 총 사업면적 | | 2,010,546㎡ | - 유상공급면적 1,415,426㎡ (70%) |
| 총 사업비 | | 254,259백만원 | - 법정이윤 5%포함 |
| 구성원가 | 천원/㎡ | 180 | |
| | 천원/3.3㎡ | 594 | |
| 경제적 타당성 | NPV | 41억원 | (NPV > 0) → 경제적 타당성 확보 |
| | B/C Ratio | 1.0203 | (B/C > 1) → 경제적 타당성 확보 |
| | IRR | 6.25% | (IRR > 5.5%) → 경제적 타당성 확보 |

④ 종합의견

- 충주시의 사업참여 검토 요청에 따라 사업성 분석결과, **분양가 594천원/3.3㎡**으로 공급하는 경우 충주 북부 산업단지의 용지 분양이 순조롭게 진행 될 것으로 예상되며,
- 사업화 방안으로 향후 장기 미분양 용지 발생시 사업준공 후 3년이 경과한 시점까지 발생한 금융비용에 대한 충주시 지원 및 사업준공후 3년이 경과한 시점에서 발생하는 미분양용지(공사분)에 대하여 충주시가 60%, 충북개발공사가 40%를 분담하는 방안을 조건으로 추진함.
- 조속한 사업준공을 통해 금융비용 최소화 및 선입주기업의 원활한 재산권 행사가 이루어 질 수 있도록 인수인계 TFT 구성 및 인수인계 진행

VI**향후 계획**

- 2016년 05월 : 본 협약 체결
- 2016년 05월 : 단지계획수립 용역 착수(충주시)
- 2017년 상반기 : 단지계획 승인고시
- 2017년 하반기 : 보상착수
- 2018년 상반기 : 공사 착공
- 2021년 상반기 : 사업 준공

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

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 합 계 | ' 16년 | ' 17년 | ' 18년 | ' 19년 | ' 20년 | ' 21년 | ' 22년 | ' 23년 이후 | 비고 |
|--------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|-------------|----|
| 투 자 | 250,567 | 3,371 | 20,946 | 86,354 | 84,725 | 45,864 | 3,647 | 472 | 5,187 | |
| 회수(분양) | 268,721 | - | - | - | 13,697 | 52,437 | 87,123 | 81,542 | 33,923 | |
| 누 계 | 18,154 | -3,371 | -20,946 | -86,354 | -71,029 | 6,573 | 83,476 | 81,070 | 28,736 | |
| 차 입 금 | 181,700 | 3,371 | 20,946 | 86,354 | 71,029 | - | - | - | | |

※ 필요자금의 전체규모는 약 1,817억원이나 충주시와 공동시행으로 인하여 공사 자체의 필요자금은 908억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정

※ 공사채 발행시기 : 2018년 예정(' 16년, ' 17년은 충주시에서 선투자)

2 **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 같은법 시행령 제58조의2 - 내용 : 200억 이상규모의 신규사업에 대해 지방의회 의결 필요 |
| 사채발행 승인신청 | <ul style="list-style-type: none"> • 충북개발공사⇒충청북도⇒행정자치부 • 신청시기 : 3월말/9월말 |
| 행정자치부 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 |