

의안번호	제 962 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

오창 나노테크산업단지 조성사업
추진계획안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2022년 1월 10일

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

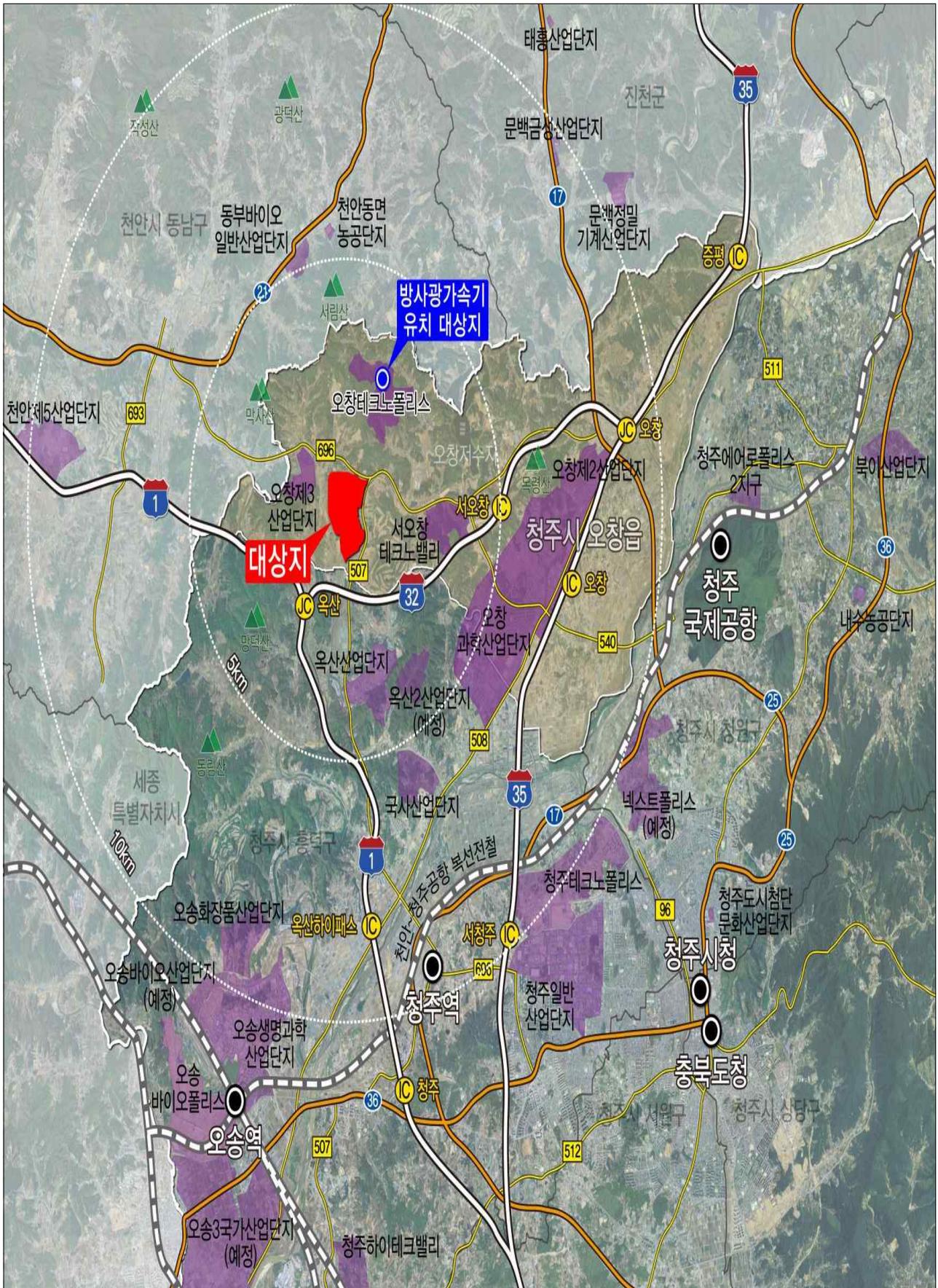
- 대상지 반경 10km이내 오창제3산업단지, 오창테크노폴리스, 서오창테크노밸리와 연결하여 입지하고 있고, 대상지를 포함한 산업지대를 형성하고 있어, 산업단지의 계획적 입지가 이루어져 있는 지역임
 - 5km 이내 : 오창테크노폴리스, 오창3산업단지, 서오창테크노밸리, 옥산산업단지, 옥산2 산업단지(예정)
 - 10km 이내 : 오창과학산업단지, 오창제2산업단지, 국사산업단지, 오송화장품산업단지(예정), 오송생명과학단지, 청주테크노폴리스, 천안동부바이오일반산업단지, 천안동면 농공단지, 진천문백금성산업단지
- 대상지역 북측으로는 수도권과 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

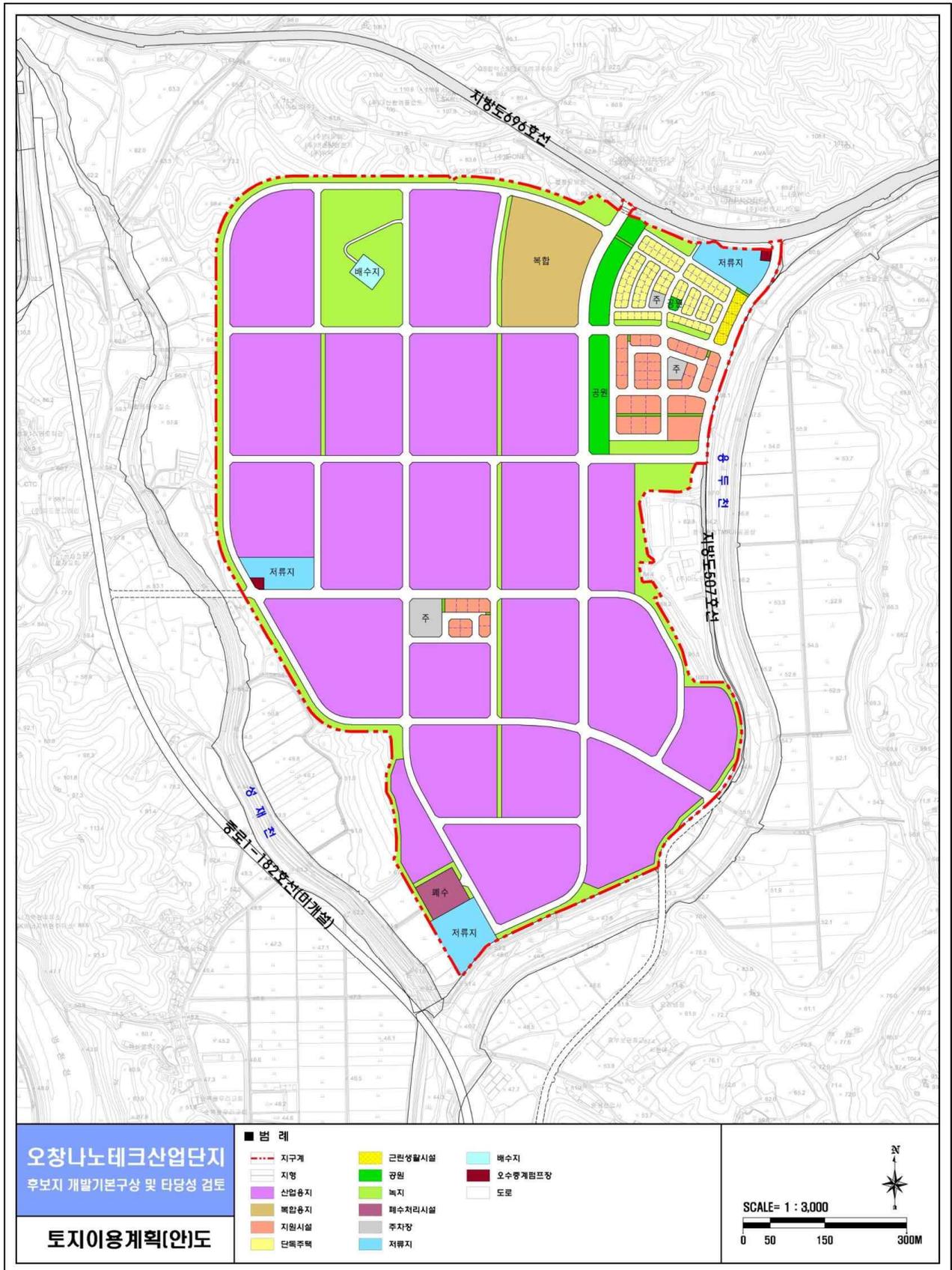
	<ul style="list-style-type: none">▶ 경부고속도로(목천IC 7분, 약 7km)▶ 아산청주고속도로(서오창IC 6분, 약 5.2km)▶ 중부고속도로(오창IC, 13분, 약 11km)▶ 고속도로와 대상지를 잇는 간선도로<ul style="list-style-type: none">- 지방도 507호선, 지방도 696호선
	<ul style="list-style-type: none">▶ 고속철도(오송역 20분, 약 17km)▶ 충북선(청주역 18분, 약 11km)
	<ul style="list-style-type: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

□ 위치도



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 200%
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	-
유상공급면적 1,046,157m ² 기준			

* 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

		주요 내용			
경제성	사회적 할인율	B/C ratio	NPV(백만 원)	IRR	
	4.50%	1.25	231,273	6.47%	
	타당성(NPV > 0) 확보 조건	비용 증감 24.6% 이하 증가		편익 증감 19.7% 이하 감소	
재무성	재무적 할인율	PI	FNPV(백만 원)	FIRR	순현재가치(백만 원)
	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

8**향후 추진계획**

- 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