

의안번호	제 807 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

진천 복합산업단지 조성사업  
추진계획안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2021년 8월 25일

# 진천 복합산업단지 조성사업 추진계획안

2021. 08.



# 진천 복합 산업단지 조성사업 추진계획안

## 사업 개요

- ◆ 사업명 : 진천 복합산업단지 조성사업
- ◆ 위치 : 진천군 덕산면 기전리 457번지 일원
- ◆ 사업기간 : 2020년 ~ 2026년
- ◆ 사업면적 : 1,235,404㎡(약 37만평)
- ◆ 총사업비 : 약 3,242억원 (용지비 1,302억, 조성비 1,299억, 기타 641억)

## 1 추진배경 및 목적

- 충북혁신도시 인근지역의 지속적인 개발압력 증대 및 수도권 내륙선 제4차 국가철도망 구축계획 반영으로 인한 교통여건 개선 및 그에 따른 산업시설용지 수요 증대 기대
- IT, BT, NT등 첨단산업시설 유치로 충북혁신도시의 자족기능 확충과 더불어 진천 신척산업단지, 산수산업단지 등과의 첨단산업육성의 시너지효과 유도 및 경쟁력 강화를 위한 첨단산업벨트 구축

## 2 추진경위

- 복합산업단지 조성 검토요청(진천군 → 공사) : '18. 07.
- 기본구상 및 타당성 검토용역 착수 : '18. 12.
- 사업구상 및 사업화 방안 협의 : '18. 12. ~ '19. 12.
- 사업추진 기본협약 체결 : '20. 01.
- 개발행위 허가제한지역 지정고시(진천군 고시 제2020-61호) : '20. 01.
- 사업타당성 검토용역 착수(지방공기업평가원) : '20. 06.
- 사업타당성 검토용역 준공(지방공기업평가원) : '20. 12.
- 사업성 미확보에 따른 재정지원방안 협의 : '21. 01. ~ '21. 03.
- 분양가 상향조정을 위한 입주수요조사 착수(진천군) : '21. 04.
- 입주수요조사 재시행 결과 도출 : '21. 06.

### 3 사업계획(안)

#### 가. 입지여건

##### □ 위치

- 사업대상지는 충청북도 진천군 덕산읍 소재 충북혁신도시의 남동측에 연접하며, 북동측으로는 음성군 맹동면과 맞닿아 있음

##### □ 입지특성

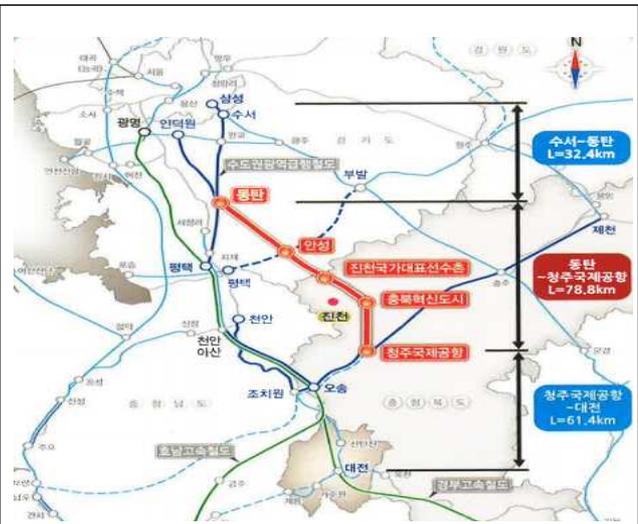
- 서울 등 수도권과 약80km로 1시간 내 접근이 가능하며, 평택항(60km) 및 세종시(50km)와 약 40분 거리에 위치하여 있어 원활한 산업인력 수급 가능
- 사업 대상지 주변으로 개별공장 뿐만 아니라 반경 5km 이내 진천 산수산업단지, 신척산업단지, 송두산업단지 등 다수의 산업단지와 연접하여 하고 있어 대상지를 포함한 계획적 입지의 산업지대를 형성하고 있음

##### □ 교통환경

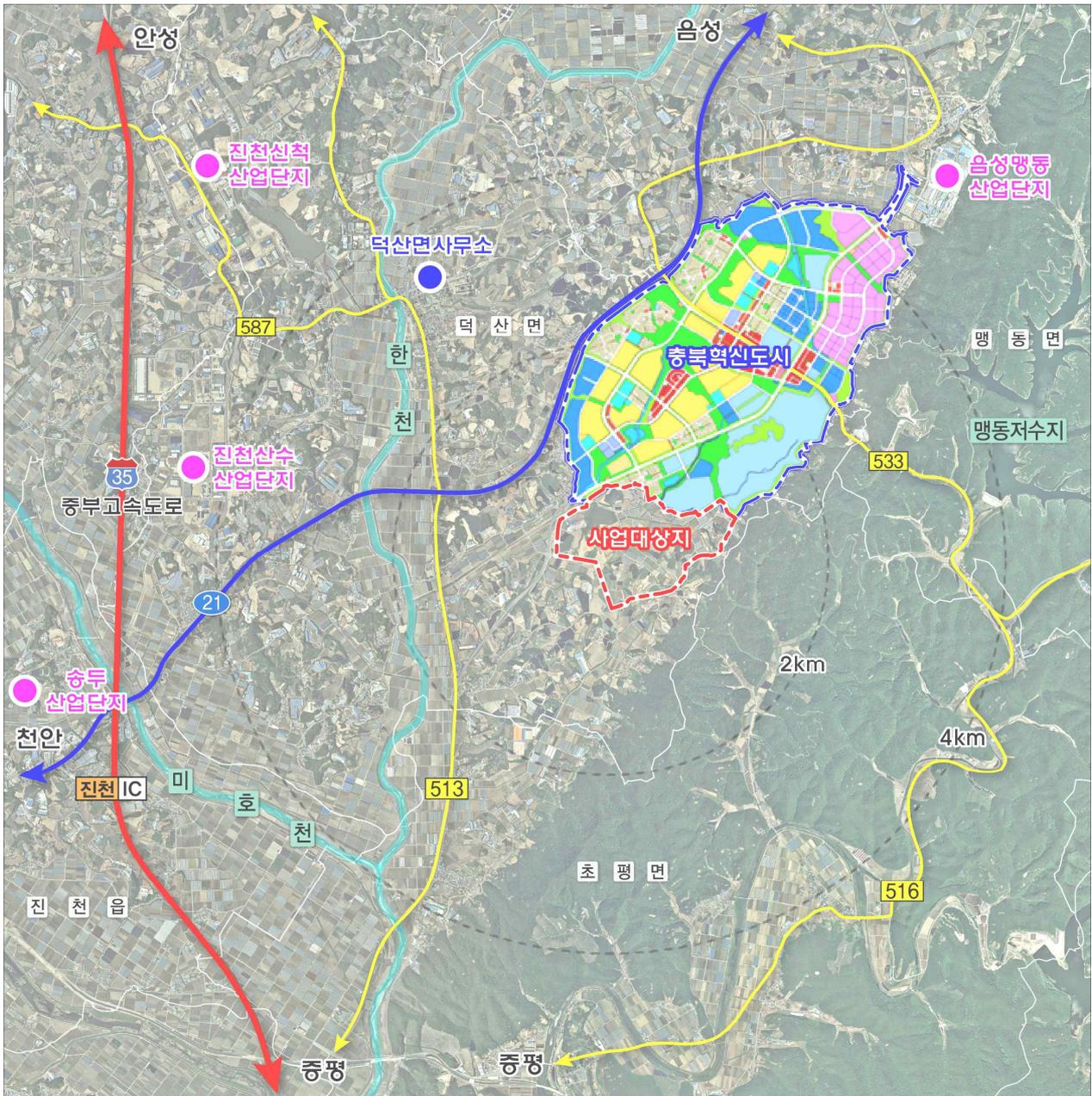
- 사업대상지 서측 5km에 중부고속도로(진천나들목), 북측 7.5km에 평택-제천고속도로(금왕꽃동네나들목)가 소재하며, 다수의 국도 및 지방도에 연결되어 있어 교통환경이 양호함
- 최근 발표된 제4차 국가철도망 구축계획 상 수도권 내륙선이 충북혁신도시를 경유하여 수도권과 사업대상지 간 교통접근성 개선이 기대됨

- 노선명 : 수도권내륙선
- 운행구간 : 동탄역~안성시~진천선수촌~충북혁신도시~청주국제공항
- 총 연장 : 78.8km(단선전철)
- 총 사업비 : 약 2조 2,825억원
- 운행차량 : EMU-250(준고속열차)
- 기대효과
  - 수도권, 중부 내륙간 교통접근성 개선
  - 이용자의 통행비용 대폭 감소
  - 정착도시 경제권 형성
  - 청주국제공항 및 충북혁신도시 활성화

※ 제4차 국가철도망 구축계획 초안 반영

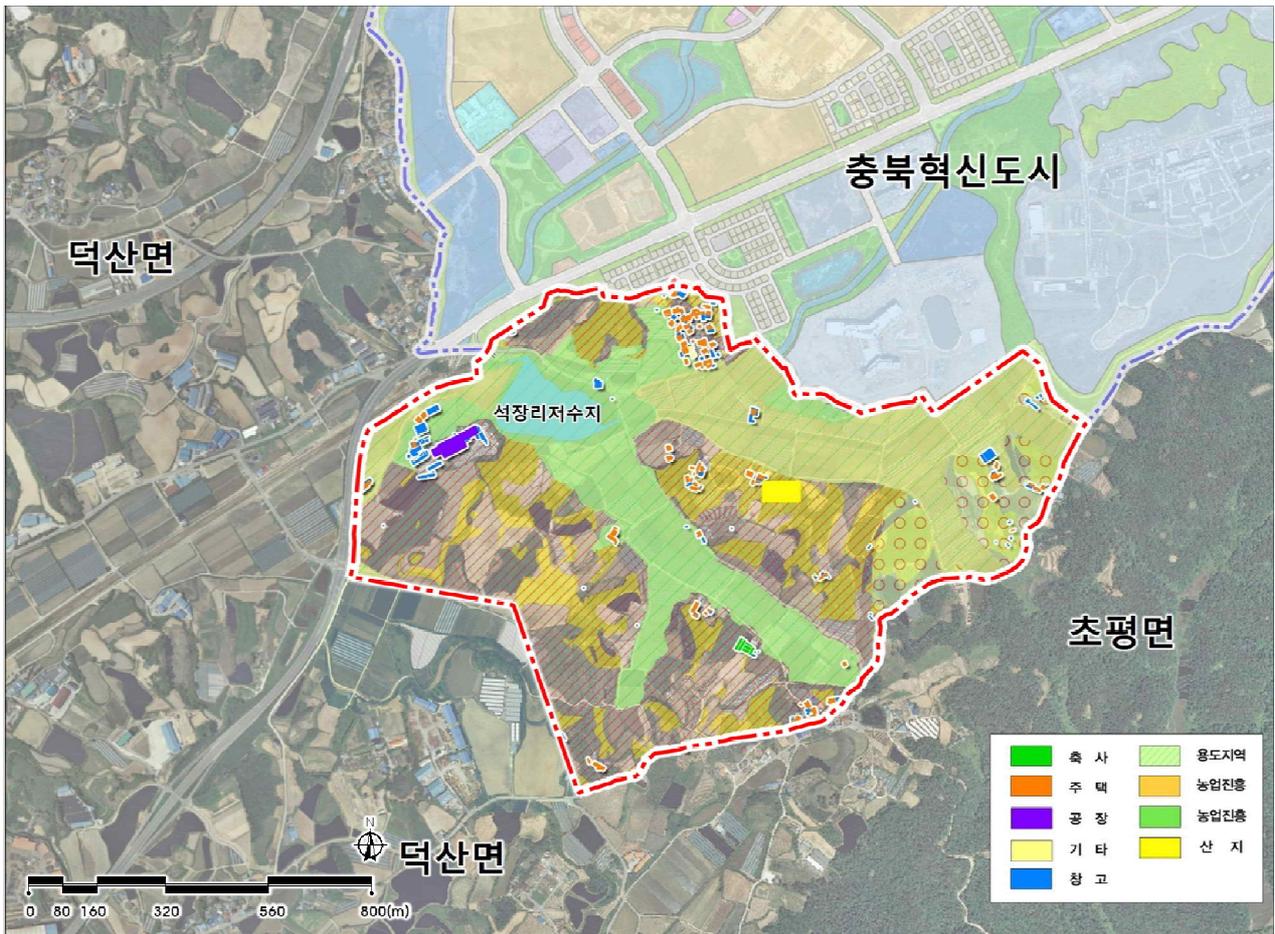


# □ 위치도



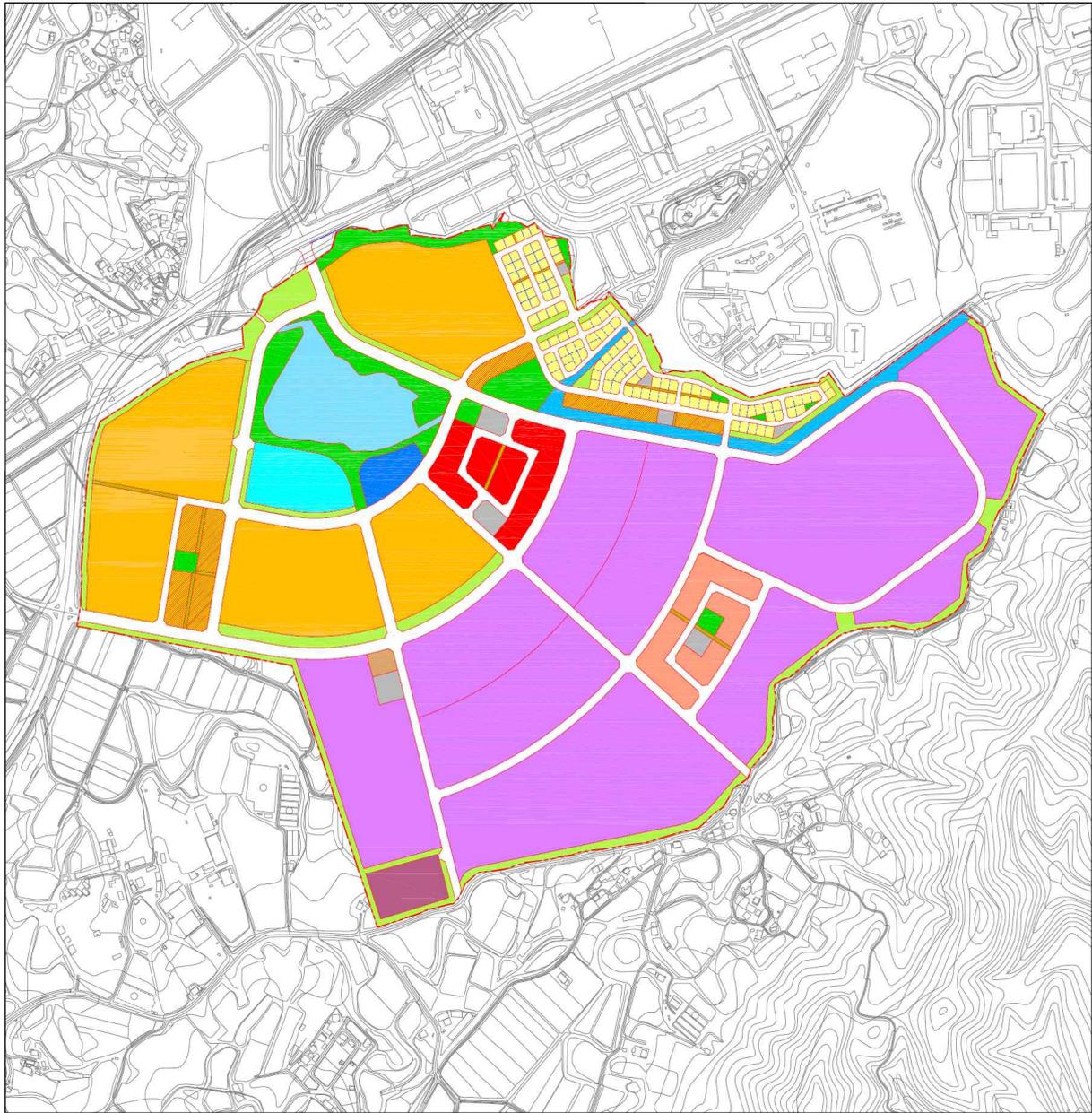
○ SWOT분석

<p style="text-align: center;"><b>강점 (Strength)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 충북 혁신도시와 인접하여 시너지 효과 기대</li> <li>○ 중부고속도로, 국도 21호선, 지방도 513호선과 연결지역으로 교통의 접근성 양호</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>S</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>약점 (Weakness)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업지구 주변으로 다수의 취락이 있어 민원우려</li> <li>○ 사업지구내 저수지가 위치하여 토지이용구상 제약</li> <li>○ 진천지역 용수 과부족에 따른 공업용수 확보 난해</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>W</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>기회 (Opportunity)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수도권기업의 지방투자 확대</li> <li>○ 제4차국가철도망 구축계획에 따른 수도권내륙선 통과</li> <li>○ 대상지 내 주택 및 창고 등 지장물이 적어 사업비 절감 및 보상기간 단축</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>O</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>T</b> <b>위협 (Threat)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ COVID-19 팬데믹에 따른 기업의 투자심리 위축</li> <li>○ 충북권 다수의 신규산업단지로 인한 공급과잉 우려</li> <li>○ 농업진흥지역 협의 난항예상</li> <li>○ 재이용수 공급계획에 따른 일부 업종 유치 제한 및 기업 기피현상 발생 우려</li> </ul>



# 나. 기본구상(안)

## < 토지이용계획도(안) >



**진천 복합산업단지 조성사업**

토지이용계획(안)도

**<범례>**

구역계	공 원	주 차 장
단독주택용지	녹 지	주 유 소
공동주택용지	하 천	도 로
근린생활시설용지	학 교	보행자전용도로
상업시설용지	공공청사	
산업시설용지	저류시설	
지원시설용지	폐수처리시설	

\*상기 토지이용계획은 단지계획수립 시 변경 될 수 있습니다.

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
총 계	1,235,404	100.0	유상공급면적 847,122m <sup>2</sup> (68.57%)
산업시설용지	513,924	41.6	유상공급면적의 60.7%
지원시설용지	24,430	2.0	
상업시설용지	26,395	2.1	
주거용지	275,134	22.3	
단독주택	33,301	2.7	115세대
공동주택	217,161	17.6	3,171세대
근린생활시설용지	24,672	2.0	
공원	46,529	3.8	
녹지	78,377	6.3	
학교	18,312	1.5	
공공청사	7,239	0.6	
폐수처리시설	10,216	0.8	
하천	18,958	1.5	
저류지	38,571	3.1	
도로	160,036	13.0	
보행자전용도로	4,539	0.4	

# 4

## 조성원가 추정

### ○ 총사업비 산출

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	구성비	비고
<b>총사업비</b>	<b>324,168</b>	<b>100.0</b>	경상금액 기준
<b>용지비</b>	<b>130,207</b>	<b>40.17</b>	
보상비	111,009	34.24	부동산컨설팅(현재가격)에 지가상승을 반영
지장물보상비	5,839	1.80	부동산컨설팅(현재가격) * 토지보상비의 15% * 건설물가상승을 반영
간접보상비	5,547	1.71	영농손실보상금, 주거이전비 등(건설물가상승을 반영)
제부담금	7,812	2.41	용지부대비용, 보상관련 용역비(건설물가상승을 반영)
<b>조성비</b>	<b>129,940</b>	<b>40.08</b>	(내 2020 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료)
설계·용역비	14,647	4.52	측량 및 조사비, 설계비, 제영향평가 등(건설물가상승을 반영)
공사비(기반시설)	115,292	35.57	토공사비, 기본시설공사비, 기타시설공사비, 부대공사비 (건설물가상승을 반영)
<b>부대비</b>	<b>20,070</b>	<b>6.19</b>	
직접인건비	5,084	1.57	(용지비+조성비 현재가격)의 2.00% * 건설물가상승을 반영
판매비	675	0.21	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 0.43% * 건설물가상승을 반영
일반관리비	14,311	4.41	(용지비+조성비+직접인건비 현재가격)의 5.53% * 건설물가상승을 반영
<b>예비비</b>	<b>27,670</b>	<b>8.54</b>	(용지비+조성비+부대비 현재가격)의 10% * 건설물가상승을 반영
<b>자본비용</b>	<b>15,521</b>	<b>4.79</b>	상환완료시까지 순투입액에 연 2.11% 적용
<b>이주대책손실</b>	<b>760</b>	<b>0.23</b>	

### ○ 추정 조성원가

(단위:백만원)	금액	비고
조성원가 합계	<b>324,168</b>	
투자비	307,887	
용지비	130,207	토지·지장물 등 보상비 및 취득세, 부담금 등
조성비	129,940	조성공사비, 조사설계비, 제영향평가비, 감리비 등
직접인건비	5,084	(용지비+조성비)의 2.00%
판매비	675	(용지비+조성비+직접인건비)의 0.26%
일반관리비	14,311	(용지비+조성비+직접인건비)의 5.52%
예비비	27,670	용지비~일반관리비의 10%
자본비용	<b>15,521</b>	준공시점까지의 순투입액에 연 2.11% 적용
이주대책손실	<b>760</b>	<b>이주대책 시행에 따른 비용 및 손실액</b>
㎡당 조성원가(원)	380,496	유상공급면적 851,961㎡ 기준
산업용지 공급가격	262,379원/㎡	입주수요조사 결과, 수용 가능한 최대 금액 기준
	<b>870,000원/3.3㎡</b>	

5

분양수입 추정

○ 인근지역 용도별 사례

	구 분	분양가(원/㎡)	공급시기	2025년 기준(원/㎡)
산업시설용지	충북진천·음성혁신도시	194,494	2012	264,999
	성본산업단지	237,674	2018	283,271
	케이푸드밸리[구:송두]	219,700	2019	255,690
지원시설/근린생활시설	충북진천·음성혁신도시	690,000	2018	822,376
	성본산업단지	713,347	2018	850,202
	케이푸드밸리[구:송두]	705,647	2019	821,240
상업시설용지	충북진천·음성혁신도시	852,423	2012	1,161,433
	성본산업단지	1,001,875	2018	1,194,083
공동주택용지	충북진천·음성혁신도시	457,038	2018	544,720
	성본산업단지	484,143	2018	577,026
단독주택용지	충북진천·음성혁신도시	257,675	2012	351,084
주유소	충북진천·음성혁신도시	732,626	2018	873,179
	성본산업단지	546,000	2018	650,749
주차장	충북진천·음성혁신도시	408,190	2018	486,500
	성본산업단지	448,516	2018	534,563

자료: 산업입지정보시스템

주: 2025년 기준 가격은 해당 산업단지 분양가격에 진천군 지가변동률(해당 산업단지 공급시기 이후 2019년까지 진천군 실제 지가변동률, 2020년 이후 2025년은 과거 5년(2015-2019년) 평균 지가변동률)을 적용하여 산정

○ 분양수입 추정

- 용지별 기준분양가격은 인근지역 분양사례 및 분양시기, 지가상승률, 입주수요조사 결과 등을 감안하여 산정

	가처분면적 (㎡)	기준분양가		분양수입		
		원/㎡	조성원가대비	금액(백만 원)	구성비	
총 합 계	851,961	395,490	103.9%	336,942	100.0%	
산업시설용지	513,924	262,379	69.0%	134,843	40.0%	
지원시설용지	24,430	740,138	194.5%	18,082	5.4%	
상업시설용지	26,395	1,045,289	274.7%	27,590	8.2%	
주거용지	275,134	546,972	143.8%	150,491	44.7%	
	단독주택(이주자)	33,301	266,347	70.0%	1,774	0.5%
	단독주택(일반)	6,660	456,595	120.0%	12,164	3.6%
	공동주택	26,641	544,720	143.2%	118,292	35.1%
	근린생활시설	217,161	740,138	194.5%	18,261	5.4%
주유소	24,672	785,861	206.5%	1,463	0.4%	
주차장	1,862	437,850	115.1%	4,473	1.3%	

충북개발공사가 추진하고자 하는 진천 복합산업단지 조성사업에 대한 타당성은 전반적으로 「다소 미흡」으로 판단함

		주요 내용				
재무성	재무적 할인율	PI	FNPV (백만 원)	FIRR	순현금흐름 (백만 원)	
	4.50%	0.98	△5,030	3.66%	8,342	
		재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건			비 고	
	분양가 변화율	291% 이상 증가				
	투자비 변화율	283% 이상 감소				
정책성	<ul style="list-style-type: none"> <li>정책성 타당도 : 보통</li> <li>진천 복합산업단지 조성사업은 충북혁신도시 조성에 따라 증가하는 개발압력을 수용하고, 진천 동부지역의 성장을 유도할 수 있는 사업이 될 수 있음. 당해 사업의 개발계획은 「일자리 창출을 위한 기업유치 및 육성정책 추진과 산업경쟁력 제고를 위한 산업인프라 구축」 한다는 국가 및 충청북도 중장기 계획에 적합한 사업으로 판단됨</li> <li>지역낙후도 검토결과 진천군은 낙후지역이 아닌 것으로 나타나 당해 사업의 시급성을 판단하기는 어려우며, 쇠퇴지수 검토결과 사업대상지가 속한 진천군과 덕산면(덕산읍)은 쇠퇴도시가 아닌 것으로 나타나 당해 사업으로 인해 도시재생효과를 기대할 수 없음</li> <li>건설과정 상의 파급효과(억 원, 명)</li> </ul>					
	지역별	생산유발	부가가치유발	소득유발	고용유발	
	충 북	1,539	631	442	1,184	
	전 국	2,729	958	590	1,682	

## 6 사업성 미확보에 따른 조치결과

### 1 공기업평가원 타당성 검토 결과, 재무적 타당성 부족

- 약 78억원 규모의 재정지원, 또는 분양가 2.9% 인상시 PI>1 확보 가능

#### ■ 타당성보고서 발체 (210P)

- 자족기능을 갖춘 복합 산업단지를 조성하고자 하는 당 사업을 추진하기 위해 사업대상지 관할 자치단체인 **진천군 등과의 긴밀한 협력 체계를 구축**하여 산업단지 조성에 따른 **비용보조 항목에 대한 구체적인 협의**를 통해 **사업시행자의 비용 부담을 완화하는 것이 필수적인 요소임**
- 민감도 분석 결과, **투자비가 2.83% 이상 감소**할 경우 **재무적 타당성을 확보**할 가능성이 있는 것으로 분석되었으며, **불변금액 기준 7,810백만원임**

### 2 사업성 확보방안 논의

- 진천군은 도 지원시 사업비(약 78억 규모) 보조의사 있음  
⇒ 3(도) : 7(군)으로 도의 일부지원 건의(진천군 → 충청도)
- 충청도 검토결과, 특정사업 재정지원 불가 입장  
⇒ 분양가 상향 조정후 입주수요 재조사 통한 사업추진 권고(충북도 투자유치과-2694, 2021. 03. 17)

### 3 입주수요 재조사 시행

- 충청도의 권고에 따라, 진천군 주관으로 분양가 상향시킨 입주수요조사 재시행
- 수요조사 결과(진천군 투자전략실-4474(2021.06.16.))
  - 2021년 6월 16일 진천군으로부터 입주수요 재조사 결과 수령
  - 87개 업체 약 646,190㎡의 입주의향으로, 산업용지 계획면적(513,924㎡) 대비 125.7%의 입주수요가 확보되었으며,
  - 이들 기업의 최대 지불가능 분양가는 평균 94.5만원/3.3㎡

#### 4] 사업성 재검토

- 수요조사 결과를 반영하여 분양가 상향 적용 후 사업성 재검토 결과, 재무적 타당성이 확보되는 것으로 검토되어 정상적인 후속절차 진행 가능

구 분	산업용지 분양가	FNPV	PI	FIRR
당 초	86.7만원/3.3㎡	-5,030백만원	0.98	3.66%
변 경	94.5만원/3.3㎡	1,246백만원	1.006	4.71%
타당성 확보기준		FNPV > 0	PI>1.0	FIRR>4.5%

주) 인근 산업단지 분양가 현황

- 공공 : 음성맹동인곡 93만원/3.3㎡(공사중) / 청주넥스트폴리스 150만원/3.3㎡(인허가중)
- 민간 : 음성성분 78만원/3.3㎡(분양완료) / 진천테크노 92만원/3.3㎡(인허가중)

#### 5] 지방공기업평가원 타당성검토 보완보고서 작성

- 수요조사 재시행에 따라, 분양가 상향시킨 사업성 검토 결과 반영한 보완보고서 작성 협의 완료
- 9월중 지방공기업평가원 보완보고서 작성 및 수령 예정

## 7 공사채 발행계획

### 가. 재원조달방법 및 공사채 발행계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년이후
투자	325,449	-	9,197	89,268	116,748	59,502	46,006	2,470	2,258
회수(분양)	349,078	-	-	-	-	11,297	57,235	103,197	177,349
누계	23,629	-	-9,197	-89,268	-116,748	-48,205	11,229	100,727	175,091
차입금	263,418	-	9,197	89,268	116,748	48,205			
공사부채 예상비율		130.7%	195.3%	253.0%	264.2%	222.1%	130.0%	74.2%	40.0%

※ 필요자금(차입금) 규모는 2,634억원 정도이나 자체 자금 및 보상채권 발행, 자금회수 등을 고려하여 1,500억원으로 차입하여 사업추진 예정

※ 행정안전부 부채관리비율 300%이내 가능(기 추진사업 및 신규 구상사업 2건\* 포함)

\* 신규 구상사업인 음성 감곡역세권 도시개발사업, 오창 나노테크 산업단지 조성사업  
미반영시 2024년말 부채비율은 약 25%p 하락 예상(차입금 940억 감소)

- 필요자금 규모는 약 1,500억원으로, 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"> <li>• 사업타당성 검토 및 내부 투자타당성 심의</li> <li>• 이사회 의결</li> <li>• 도지사보고 및 지방의회 의결                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근거 : 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2</li> <li>- 내용 : 500억이상 규모의 신규 사업에 대해 지방의회 의결 필요</li> </ul> </li> </ul>
사채발행 승인신청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 충북개발공사 → 충청북도 → 행정안전부</li> <li>• 신청시기 : 3월말/9월말</li> </ul>
행정안전부 심의 및 현지실사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심의위원회 구성 및 발행승인 심사</li> <li>• 심사시기 : 매년 4월중/9월중</li> </ul>
승인·불승인 확정 및 시달	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 확정시기 : 매년 5월말/11월말</li> </ul>

- 도의회 의결(제393회 임시회, 안전심의) : 2021년 09월
- 산업단지계획 수립용역 발주 : 2021년 10월
- 산업단지계획 수립용역 착수 : 2021년 11월
- 산업단지계획 승인 신청 : 2022년 상반기
- 산업단지계획 승인 고시 : 2022년 하반기
- 보상 착수 : 2023년 상반기
- 공사 착공 : 2024년 상반기
- 사업 준공 : 2027년 하반기