

의안번호	제563호
의결 연월일	년 월 일 (제 회)

청주 에어로폴리스3지구 조성사업  
추진계획(안)

제출자	충청북도지사
제출연월일	2024년 4월 12일

# 청주 에어로폴리스3지구 조성사업 추진계획(안)

의안 번호	563
----------	-----

제출연월일 : 2024년 4월 12일  
제출자 : 충청북도지사

## 1. 제안사유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 「청주 에어로폴리스3지구 조성사업」의 사업추진 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

## 2. 주요내용

- 사업개요
  - 위치: 충청북도 청주시 청원구 북이면 내둔리 일원
  - 사업규모: 1,289,718m<sup>2</sup>(약 39만평) ※ 지방행정연구원 타당성 조사 기준
  - 사업기간: 2018년 ~ 2029년
  - 총사업비: 275,448백만원
  - 시행방식: 공동사업시행(충북도60%, 청주시20%, 공사20%)
- 사업타당성조사

(단위: 백만원)

구분	지방행정연구원	공사(보완)	판정기준
순 현금현가(FNPV)	-8,797	9,330	FNPV > 0
수익성지수(PI)	0.95	1.051	PI > 1
내부수익률(FIRR)	3.17%	6.62%	FIRR > 4.5%

※ 참고자료: 청주 에어로폴리스3지구 조성사업 추진계획(안)

청주 에어로폴리스3지구 조성사업  
추진계획(안)

2024. 04.



# 청주 에어로폴리스3지구 조성사업 추진계획(안)

## 사업 개요

- ◆ 사업명: 청주 에어로폴리스3지구 조성사업
- ◆ 위치: 충청북도 청주시 청원구 북이면 내둔리 일원
- ◆ 사업기간: 2018년 ~ 2029년
- ◆ 사업면적: 1,289,718㎡ (약 39만평)
- ◆ 총사업비: 약 2,755억원 (조성비 1,384억, 보상비 1,038억, 기타 333억)
- ◆ 시행방식: 공동사업시행(충북도60%, 청주시20%, 공사20%)

## 1 추진배경 및 목적

- 항공산업·경제적 기능이 융합될 수 있는 공항 경제권 조성 필요
- 국토의 중앙에 위치하는 지리적 강점을 활용한 지역 성장동력 창출
- 에어로폴리스 1·2지구와 연계한 글로벌 첨단산업 클러스터 조성

## 2 추진경위

- 경제자유구역 제2차 기본계획 수립(3지구 반영) : '18. 11.
- 추진방안 수립(산업단지 개발) : '19. 12.
- 타당성조사 최종 보고회(지방행정연구원) : '21. 06.
- 산업단지계획 승인신청 : '22. 05.
- 사업시행자 참여를 위한 실무협의 : '22. 08.~
- 공동사업시행자 참여 검토보고 : '23. 09.
- 재무적 타당성 재검토 및 현안업무심의회 개최 : '24. 01.
- 투자타당성심의위원회 개최 : '24. 03.
- 이사회 의결 : '24. 03.
- 산업단지계획 승인 고시(청주시 고시 제2024-130호) : '24. 03.



## 4 사업계획(안)

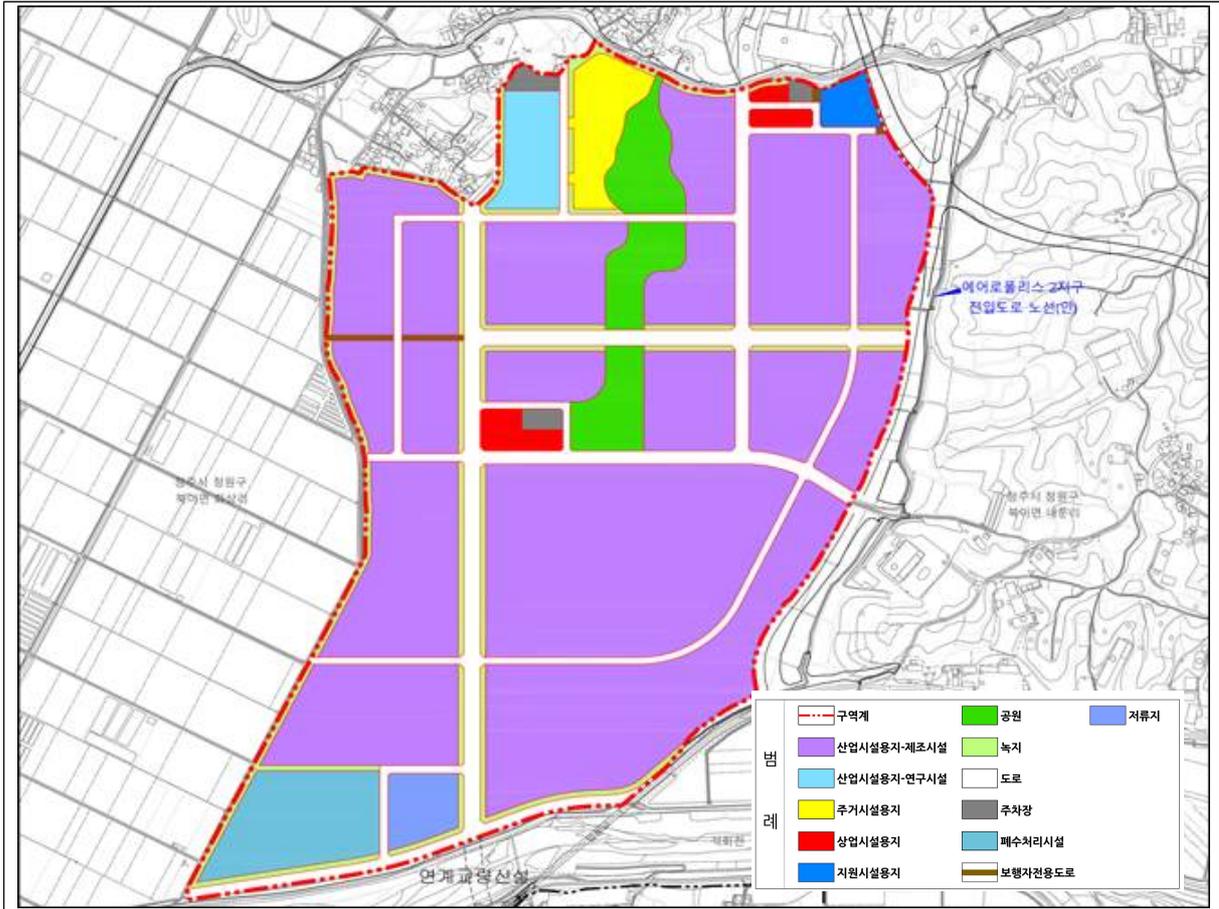
### 가. 입지여건

- 경부고속도로와 중부고속도로가 남북측의 교통망을 형성하며 대상지 주변으로 국도 17호선, 36호선과 지방도 540호선과 511호선이 연결되어 있음
- 청주국제공항은 국제공항의 기능을 갖춘 중부권 거점공항으로, 2023년 369만명이 이용하였으며 2024년에는 이용객 450만명이 이용할 것으로 전망하고 있음
- 2000년에 충북선에 청주공항역이 신설 되었으며 2010년 고속철도 오송역이 개통되어 사업대상지구와의 접근성이 높아짐
- 항공산업을 주축으로 하는 청주 에어로폴리스 1·2단지와 신약, 뷰티 등의 바이오산업단지, 국가산업단지인 2차전지의 메카 오송생명과학단지, 그리고 전자·전기 및 항공기·수송 등 첨단 산업기기를 생산하는 오창과학산업단지가 주변에 입지하여 산업단지 조성여건을 갖추고 있음



## 나. 개발기본구성(안)\_지방행정연구원 타당성 조사 기준

- 토지이용계획은 39만평 중 산업용지가 약 26만평, 주거용지 및 지원시설 용지가 약 2만평, 공공시설용지가 약 11만평으로 구성됨



구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
<b>합계</b>	<b>1,289,718</b>	<b>100.0</b>	
산업용지	소계	865,133	67.0
	<b>산업시설용지</b>	<b>841,515</b>	<b>65.25</b>
	R&D	23,618	1.8
	상업시설용지	14,996	1.2
	지원시설용지	9,047	0.7
주거용지	26,734	2.1	
공공용지	소계	373,808	29.0
	폐수처리시설	50,260	3.9
	저류지	16,187	1.3
	보행자도로	2,918	0.2
	주차장	8,362	0.6
	일반도로	160,590	12.5
	공원	62,755	4.9
녹지	72,736	5.6	

※ 유상공급면적: 924,272m<sup>2</sup>(총 면적 대비 약 71.7%)

5

조성원가 추정

(단위: 백만원, %)

구분	금액	구성비	비고
총사업비	275,448	100.00	낙찰율 적용 전 총사업비
용지비	103,755	37.67	
보상비	77,849	28.26	공시지가 기준 KDI 배율 적용
지장물보상비	3,650	1.33	토지보상비의 15%
간접보상비	3,476	1.26	농업손실보상비, 주거이전비, 영업보상비 등
제부담금	18,780	6.82	용지부대비용, 보상관련 용역비, 농지보전부담금 등
조성비	138,410	50.25	2020년 LH 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료
조사설계비	9,832	3.57	
공사비	89,241	32.40	토공사비, 기본시설공사비, 기타시설공사비, 부대공사비
건설사업관리	8,602	3.12	
기반시설부담금	30,735	11.16	폐수처리시설설치 부담금, 생태계보전협력금 등
부대비	8,246	2.99	직접인건비, 판매비, 일반관리비(부가가치세 포함)
직접인건비	4,592	1.67	2020년 LH 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료
판매비	422	0.15	2020년 LH 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료
일반관리비	3,185	1.15	2020년 LH 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료
기타비용	47	0.02	2020년 LH 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료
예비비	25,041	9.09	(용지비+조성비+부대비 현재가격)의 10%
조성원가	원/㎡	245,776	법정 이익률(5%) 미반영
	원/3.3㎡	811,675	

## 6

## 분양수입 추정

- 계약금 10%, 이후 2년에 걸쳐 30%(6개월마다 15%씩 연 2회 회수) 회수하는 것으로 가정함.
- 단, 본 사업의 분양개시 시점이 공사준공(2026년 6월) 이후부터 계획되어 있으므로, 분양대금 회수 가정은 계약시점에 일시 회수하는 것으로 검토

구 분	분양연도	분양 1년차	분양 2년차	분양 3년차
산업시설용지	10%	30%	30%	30%
지원시설용지_지원	10%	30%	30%	30%
지원시설용지_주거	10%	30%	30%	30%
주차장	10%	30%	30%	30%

## ▶ 분양가격 및 분양수입

- 분양가격은 별도의 사례분석 과정 없이, 아래와 같은 의뢰기관(경자청)의 제시 금액 적용

구 분	분양가 (원/㎡)	원가대비	총 공급가 (백만원)	분양단가 적용방법
합 계	-	-	254,333	
산업시설용지	245,776	100.0%	212,629	조성원가
지원시설용지	766,546	311.9%	18,430	조성원가 대비율 적용
주거용지	648,471	263.8%	17,336	
주차장	710,020	288.9%	5,937	

## ▶ 유사사례 산업시설용지 분양단가

구 분	사업기간	분양공고	산업용지 분양가(원/㎡)
오송 제2생명과학단지	2007~2021	2016	295,640
오창 제3산업단지	2012~2019	2014	218,018
에어로폴리스 2지구	2013~2023	분양전	317,148
평 균			276,935

## 7 타당성조사 결과(지방행정연구원)

### ▶ 전제 조건

○ 분석기간 : 2021년~2031년

○ 재무적 할인율 : 4.5% (2017년 예비타당성조사 수행 총괄 지침(2017. 9. 11.))

### ▶ 재무적 타당성 분석결과

구 분	재무지표	비 고
재무적 순현재가치(FNPV)	△8,797백만원	FNPV < 0 → 재무적 타당성 미확보
수익성지수(PI)	0.95	PI < 1 → 재무적 타당성 미확보
재무적 내부수익률(FIRR)	3.17%	FIRR < 할인율 → 재무적 타당성 미확보

### ▶ 민감도 분석

○ 분양가가 110% 이상일 때 재무적 타당성이 확보됨.

(단위: 백만원)

구분	총할인수입	총할인비용	FNPV	PI
-20%	142,273	183,129	-40,857	0.78
-10%	160,057	183,339	-23,282	0.87
기준(245,776원/㎡)	177,841	186,638	-8,797	0.95
10%	195,625	190,179	5,446	1.03
20%	213,409	194,002	19,407	1.10

## 8 재무성 확보 방안(공사 보완검토)

### 1 [대안 1] 투자 및 회수계획 조정

- 경자청에서 추진한 지방행정연구원의 타당성 조사 결과, **재무적 타당성 미확보**
  - 향후 **공사채 발행 사전승인의 검토 기준을 충족하지 못하는 결과 도출**
- 지방행정연구원의 타당성 조사 내용을 바탕으로 재검토(보완) 함.

#### ▶ 타당성 조사(지방행정연구원) 보완 검토 조건

구분	당초(지방행정연구원)	보완(자체 재검토)
분양 스케줄	- 2026년 공사 준공 - <b>2026년 분양 착수(공정률 100%)</b> ※ 공사 준공 이후 분양 착수 가정	- <b>2024년 분양 착수(공정률 43%)</b> - 2026년 공사 준공 ※ 공사 준공 2년 전 분양 착수 가정
산업용지 분양가	- 조성원가(245,776원/㎡)	- 5% 이윤 가산(258,065원/㎡)
분양대금 회수	- 분양 시점에서 모두 회수 ※ 준공 후 분양분에 대해서는 분양시점에 모두 회수되는 것으로 가정	- 계약금(10%), 중도금 2회(각 30%), 잔금(30%) - 6개월 간격으로 2년간 회수

※ 추진일정 지연 시 자금투입계획 및 회수계획도 같이 변동되어 재무성 변동없음.

#### ▶ 분양 일정(보완)

(단위: %)

구분		합계	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
당초	산업용지	100.0	-	-	48.4	7.6	26.6	2.5	7.4	7.5
	지원시설	100.0	-	-	48.4	7.6	26.6	2.5	7.4	7.5
	단독주택	100.0	-	-	48.4	7.6	26.6	2.5	7.4	7.5
	주차장	100.0	-	-	48.4	7.6	26.6	2.5	7.4	7.5
보완	산업용지	100.0	10.0	30.0	40.0	20.0	-	-	-	-
	지원시설	100.0	-	20.0	50.0	30.0	-	-	-	-
	단독주택	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	주차장	100.0	-	30.0	30.0	40.0	-	-	-	-

▶ 분양가격 및 분양수입(보완)

구 분	당초			보완		
	분양가 (원/㎡)	원가대비	총 공급가 (백만원)	분양가 (원/㎡)	원가대비	총 공급가 (백만원)
합 계			254,333			264,964
산업시설용지	245,776	100.0%	212,629	258,065	105.0%	223,260
지원시설용지	766,546	311.9%	18,430	766,546	311.9%	18,430
주거용지	648,471	263.8%	17,336	648,471	263.8%	17,336
주차장	710,020	288.9%	5,937	710,020	288.9%	5,937

▶ 연차별 회수 일정(보완)

(단위: 백만원)

구 분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029~
회수비율(%)	100.0	-	-	-	-	-	48.4	7.6	26.6	17.4
당초										
산업용지	212,629	-	-	-	-	-	102,939	16,161	56,526	37,004
지원시설	18,430	-	-	-	-	-	8,922	1,401	4,900	3,207
단독주택	17,336	-	-	-	-	-	8,393	1,318	4,609	3,017
주차장	5,937	-	-	-	-	-	2,874	451	1,578	1,033
합 계	254,333	-	-	-	-	-	123,128	19,330	67,613	44,261
보완										
회수비율(%)	100.0	-	-	-	5.99	19.92	31.55	30.64	11.90	-
산업용지	223,260	-	-	-	8,931	40,187	75,909	71,443	26,792	-
지원시설	18,430	-	-	-	-	1,475	5,897	7,740	3,318	-
단독주택	17,336	-	-	-	6,935	10,402	-	-	-	-
주차장	5,937	-	-	-	-	712	1,781	2,019	1,424	-
합 계	264,964	-	-	-	15,865	52,775	83,587	81,203	31,534	-

▶ 재무적 타당성(보완)

- 회수일정은 공정률을 고려하여 6개월 간격으로 회수 및 산업시설용지 법정 이익률(5%) 반영 시 재무적 타당성 확보 가능
- 단, 공인기관의 검토결과가 아닌 자체 검토결과로, 향후 행정안전부 협의에 따라 공사채 발행 가능여부의 변동성 존재

(단위: 백만원)

구 분	당초	보완	판정기준
순 현금현가(FNPV)	-8,797	9,330	FNPV > 0
수익성지수(PI)	0.95	1.051	PI > 1
내부수익률(FIRR)	3.17%	6.62%	FIRR > 4.5%

## 2 [대안 2] 토지이용계획 변경을 통한 재무성 확보

- 용지별 분양가를 고려하여 산업시설 용지 면적을 **상업시설 용지와 지원시설 용지로 변경**  
 ⇒ **산업시설 용지를 줄이고 상업과 지원시설 용지를 증가시켜 타당성 재검토**

### ▶ 분양가 검토

구분	분양면적(㎡)	분양가(원/㎡)	총공급가격(백만원)
합 계	924,272	-	254,333
산업시설	865,133	245,776	212,629
상업/지원	24,043	766,546	18,430
주거	26,764	648,471	17,336
주차장	8,362	710,020	5,937

### ▶ 토지이용계획(보완) ※ 면적 변경 외 다른 조건 미적용

(단위: ㎡, %)

구분	당초		보완		증감면적
	면적	구성비	면적	구성비	
합 계	1,289,718	100.0	1,289,718	100.0	
산업 용지	865,133	67.1	840,133	65.1	감 25,000
소 계	865,133	67.1	840,133	65.1	
산업시설용지	841,515	65.2	816,515	63.3	
R&D	23,618	1.8	23,618	1.8	
상업시설용지	14,996	1.2	30,589	2.4	증 15,593
지원시설용지	9,047	0.7	18,454	1.4	증 9,407
주거용지(단독주택)	26,734	2.1	26,734	2.1	
소 계	373,808	29.0	373,808	29.0	
공공 용지	238,317	18.5	238,317	18.5	
소 계	238,317	18.5	238,317	18.5	
폐수처리시설	50,260	3.9	50,260	3.9	
저류지	16,187	1.3	16,187	1.3	
보행자전용도로	2,918	0.2	2,918	0.2	
주차장	8,362	0.6	8,362	0.6	
일반도로	160,590	12.5	160,590	12.5	
소 계	135,491	10.5	135,491	10.5	
공원	62,755	4.9	62,755	4.9	
녹지	72,736	5.6	72,736	5.6	

### ▶ 재무적 타당성(보완)

○ 분양가를 고려하여 산업시설 용지 면적을 상업시설 및 지원시설 용지로 변경할 경우 재무적 타당성 확보 가능

(단위: 백만원)

구분	당초	보완	판정기준
순 현금현가(FNPV)	-8,797	307	FNPV > 0
수익성지수(PI)	0.95	1.002	PI > 1
내부수익률(FIRR)	3.17%	4.80%	FIRR > 4.5%

### ③ [추가 대안] 업무수행수수료를 통한 손실 만회

- 대안 1, 2로 추진 불가에 따른 재무적 타당성 미확보 시, 공동시행 세부합의서(안)에 따라 업무수행수수료(총사업비의 5.5%, 자본비용 제외)로 손실 만회
- 업무수행수수료 수입을 통한 우리 공사 분담 손실액 만회(상쇄)

#### ▶ 수수료 검토

##### ○ 업무 분담(안)

- (도·시) 인허가 업무 등 행정절차 지원, 투자 유치
- (공사) 설계·조성공사·보상·분양, 투자 유치

##### ○ 충청도-청주시-공사 간 협의한 공동시행 세부합의서(안)에 따라 우리 공사 업무수행수수료는 자본비용을 제외한 총사업비(충청북도 지출 비용 제외)의 5.5%로 산정함.

##### ○ 업무수행수수료는 충청북도와 청주시가 사업비 분담비율에 따라 부담하며, 연차별로 정산하여 우리 공사 지급(우리 공사 분담비율 제외)

(단위: 백만원)

구분	총사업비 (A)	지분율 (B)	수수료율 (C)	산출금액 (A*B*C)
업무수행수수료	220,722	80% (도+시)	5.5%	9,711

※ 낙찰률 고려 및 자본비용 제외한 총사업비로 산정(지방행정연구원 검토 기준)

#### ▶ 손실 만회 방안

○ 업무수행수수료 수입 = 약 9,711백만원

○ 우리 공사 분담 손실액 = △8,797백만원(FNPV) × 20% = 약 △1,760백만원

⇒ 수수료(9,711백만원) - 손실액(1,760백만원) = 총 수입(7,951백만원)

## 8 투자타당성심의위원회 심의내용

○ 일 시: 2024. 3. 13.(수) 14:00

○ 심의결과: 조건부 의결

- 1차 투자타당성 심의에서 검토되었던 총사업비 및 조성원가가 상승한 경우, 충북경제자유구역청·청주시·충북개발공사 간 협약 체결 전에 대처방안을 협약서에 명시하고 향후 공동이행하며,
- 2차 투자타당성 심의 전, 총사업비 및 조성원가의 향후 분양성·사업성을 고려한 대비방안을 충북경제자유구역청·청주시·충북개발공사 간 사전에 협의하는 것으로 조건부의결함

## 9 재원조달 방안 및 공사채 발행계획

(공사지분 20% 반영, 단위: 백만원)

구분	합계	'18년 ~'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년 이후
총투자 (공사)	220,722 (44,144)	3,204 (641)	35,588 (7,118)	86,487 (17,297)	30,727 (6,145)	38,370 (7,674)	26,346 (5,269)	-
분양회수 (공사)	264,964 (52,992)	-	-	15,865 (3,173)	52,775 (10,555)	83,587 (16,717)	81,203 (16,240)	31,534 (6,307)
자금수지 (공사)	44,242 (8,848)	(△3,204) (△641)	(△35,588) (△7,118)	(△70,622) (△14,124)	22,048 (4,410)	45,217 (9,043)	54,857 (10,971)	31,534 (6,307)
차입금	20,000	-	-	20,000	-	-	-	-
공사부채 예상비율	-	171.0%	174.0%	249.6%	299.8%	271.7%	206.0%	137.2%

○ 공사채 발행 규모는 약 200억원으로, 지방공사채 발행 등을 통해 조달 예정(발행시기 : 2025년 이후)

○ 공사채 발행승인 결과에 따라, 부족금액에 있어 공사 재무여건을 감안 하여 자체보유자금 투입을 통해 사업을 추진토록 하며, 초기 사업비에 있어 충청북도 및 청주시 자금을 선 투입하여 사업참여에 따른 공사의 리스크를 최소화 실시

○ 더불어, 지방행정연구원의 타당성 조사 결과는 재무적 타당성 미확보(PK1) 되었으나, 자체 보완계획(분양스케줄 및 회수일정 조정, 산업용지 법정이윤 가산 등)으로 재무적 타당성을 확보할 계획임

○ 자금조달 방안

구분	내용	비고
제1안	- 200억원 : 공사채 발행 (충청북도 승인, 행안부 사전승인 비대상)	공사채 사전승인 가능시
제2안*	- 200억원 : 자체자금 투입 (업무대행수수료 97억으로 일부 충당 가능)	공사채 사전승인 불가시

\* 지방행정연구원의 재무적타당성 미확보로 인해 행안부의 공사채 사전승인이 불가할 경우

※ (공사채 발행) 행안부장관 사전승인대상

- 사채발행 승인신청 당시 사채발행예정액을 합산한 부채비율이 100분의 200이상인 경우
- 최근 3년 이상 계속하여 당기순손실이 발생한 경우
- 사채발행예정액이 300억원 이상인 경우

## 10 향후 추진계획

- 도의회 의결(제416회 임시회 안전심의) : '24. 04.
- 위수탁 협약 : '24. 05.
- 보상 착수 : '24. 상반기
- 공사 착공 : '25. 하반기
- 사업 준공 : '29. 하반기