

의안번호	제 560 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

음성 맹동 인곡산업단지 조성사업
추진계획안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2017년 2월 13일

음성 맹동 인곡산업단지 조성사업 추진계획안

의안
번호

560

제출연월일 : 2017년 2월 13일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 지방공기업법 제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2에 따라 「음성 맹동 인곡산업단지 조성사업」의 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

2. 주요내용

- 사업개요
 - 위치 : 충청북도 음성군 금왕읍 유촌리, 맹동면 인곡리 일원
 - 사업규모 : 약 2,153,280㎡
 - 사업기간 : 2016년 ~ 2021년
 - 근거법 : 산업입지 및 개발에 관한 법률
 - 총사업비 : 약 2,690억원(용지비 878억원, 조성비 1,309억원, 기타 503억원)
- 사업타당성분석
 - 경제성 분석 결과 : B/C 1.3658 (> 1)
 - 순현재가치(NPV) 395,943백만 원(>0), 내부수익률(IRR) 9.08%(>5.5%)로 분석되어 당해 사업은 경제적 타당성 확보
 - 재무성 분석 결과 : PI 1.001 (> 1)
 - 순현재가치(FNPV) 208백만 원(>0), 내부수익률(FIRR) 5.54%(>5.5%)로 나타나 당해 사업은 재무적 타당성 확보

※ 참고자료 : 음성 맹동 인곡산업단지 조성사업 추진계획안

음성 맹동 인곡산업단지 조성사업 추진계획안

2017. 02.



『음성 맹동 인곡산업단지 조성사업』 추진계획(안)

사업 개요

- ◆ 위치 : 충청북도 음성군 금왕읍 유촌리, 맹동면 인곡리 일원
- ◆ 사업규모 : 2,153,280㎡ (약 651천평)
- ◆ 사업방식 : 일반산업단지 조성사업
- ◆ 사업기간 : 2016년 ~ 2021년
- ◆ 총사업비 : 2,690억원 (용지비 878억원, 조성비 1,309억원 기타 503억원)

I 그동안 추진경위

- 음성지역 신규사업 추진 상호협력 협약체결(음성군·공사) : '16. 03. 10
- 신규사업 후보지 타당성검토 관련용역 착수 : '16. 04. 12
 - 기본구상용역, 부동산평가컨설팅용역, 수요조사용역
- 투자타당성 예비검토 완료(지방공기업평가원) : '16. 07. 28
- 투자타당성 검토용역 완료(지방공기업평가원) : '16. 12. 14
- 투자타당성심의위원회 심의 : '17. 01. 18

< 심의결과 >

- ◆ 개최일시 : '17. 01. 18(수), 11:00 (충북개발공사 소회의실)
- ◆ 심의결과 : 사업 타당성은 있는 것으로 인정되나, 사업리스크 절감을 위하여 준공 후 음성군이 금융비용 등을 지원하는 방안을 협약하는 것으로 『수정의결』

- 투타심결과 알림 및 사업화방안 검토요청(공사→음성군) : '17. 01. 23
- 사업화방안 검토회신(음성군→공사) : '17. 01. 24

< 회신의견 >

- ◆ 준공 후 금융비용 지원 등을 포함한 행·재정적 지원 적극 협조
- ◆ 위 사항을 포함한 실무협약 체결의견 피력

II 사업계획(안)

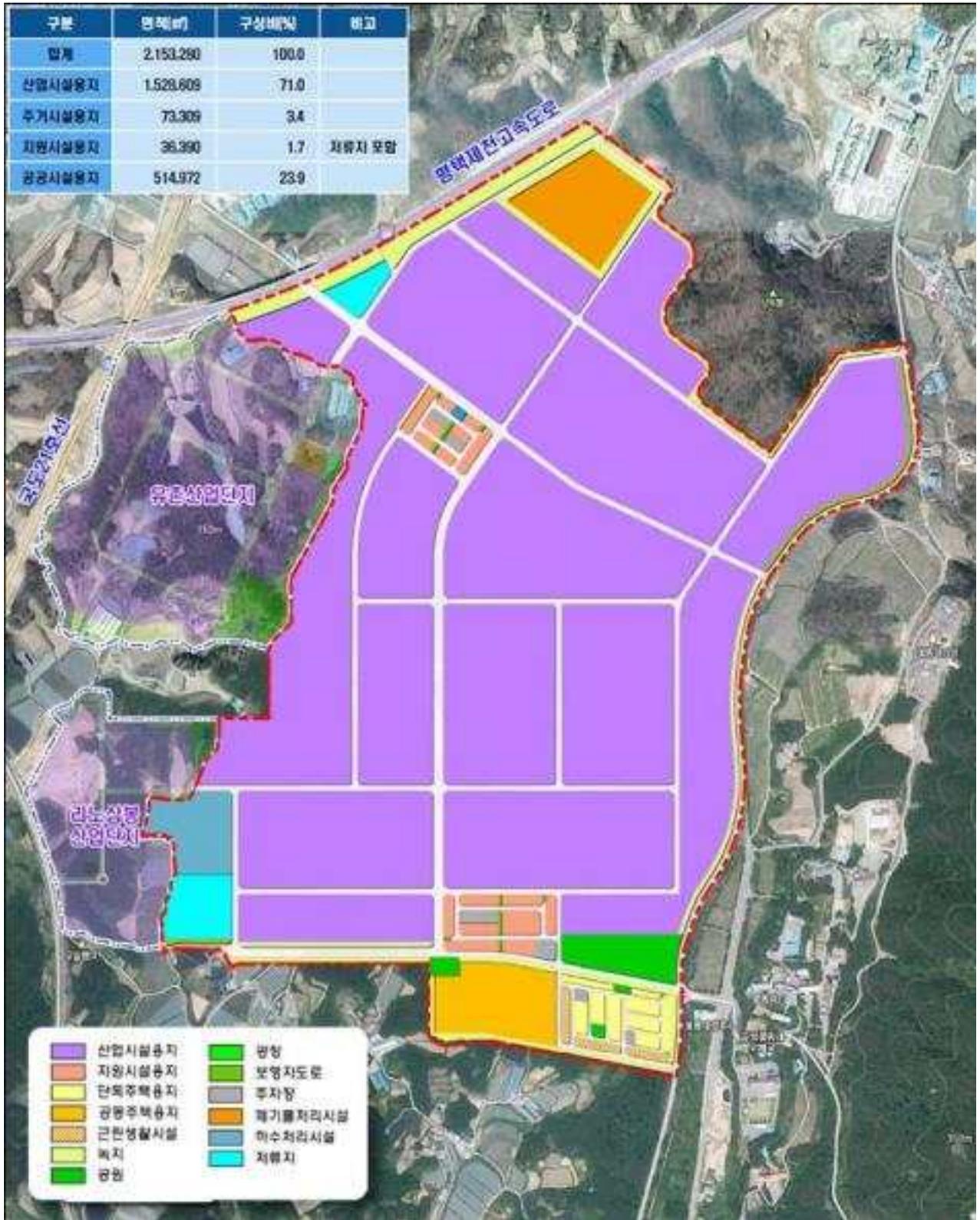
가. 입지여건

- 대상지역 북측으로는 수도권과 인접하고, 남측으로는 충북혁신 도시가 입지하고 있음
- 인근 유촌산단, 리노삼봉산단 등 산업단지의 계획적 입지가 이루어져 대상지를 포함한 산업 클러스터 형성
- 평택~제천 간 고속도로 및 국도 21호선, 지방도 515호선을 통한 직접적 접근이 이루어지고 있어 지역간 접근체계가 양호함



< 위치도 >

나. 토지이용계획(안)



※ 유상공급면적 : 1,696,281㎡(총 사업면적 대비 78.8%)
 산업시설용지 : 1,528,609㎡(유상공급면적 대비 90.1%)

다. 총 사업비 추정

○ 총 사업비

(단위 : 백만원, %)

구분	금액	구성비	비고
총 사업비	269,015	100.0	
용 지 비	87,800	32.6	
토지보상비	66,786	24.8	
지장물보상비	9,116	3.4	주택 및 농가창고, 분묘, 비닐하우스 등
간접보상비	2,410	0.9	영농손실보상금 등
제부담금	9,488	3.5	토지 등의 취득과 관련하여 부담하는 각종 부담금
조 성 비	130,884	48.7	
설계용역비	7,829	2.9	산업단지개발업무편람, 국토계획표준품셈, LH단가 적용
부지조성비	123,055	45.7	표준시장단가, 표준품셈, LH추정자료 적용
부 대 비	10,727	4.0	
직접인건비	3,915	1.5	(용지비+조성비+이주대책손실)의 1.79%
판매비	801	0.3	(용지비+조성비+직접인건비+이주대책손실)의 0.36%
일반관리비	6,011	2.2	(용지비+조성비+직접인건비+이주대책손실)의 2.70%
예 비 비	22,941	8.5	(용지비+조성비+부대비)의 10%
이 주 대 책 비	630	0.2	이주대책의 시행에 따른 비용 및 손실액
금 용 비 용	16,033	6.0	준공시점까지의 순투입액의 연2.86% 적용

※ 사업비는 산업단지계획 수립 및 관계기관 협의결과에 따라 변동 가능

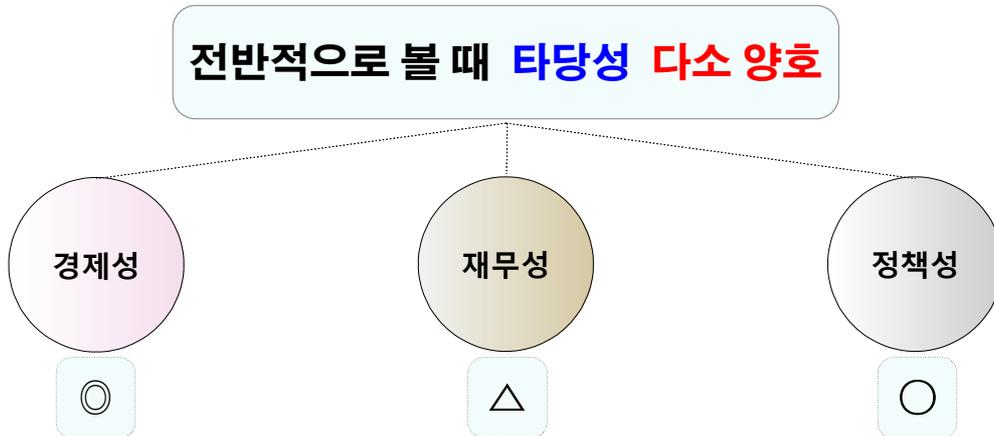
○ 추정 조성원가

구분	금액	비고
총사업비	269,015백만원	
총사업면적	2,153,280㎡	
유상공급면적	1,696,281㎡	▪ 총사업면적의 78.8%
무상공급면적	4,56,999㎡	▪ 총사업면적의 21.2%
조성원가	㎡	159천원
	3.3㎡	524천원

※ 인근지역 사례 : 성본산단 79만원, 유촌산단 66만원, 금왕테크노 65만원

Ⅲ 투자타당성분석 결과 : 지방공기업평가원 검토결과

충북개발공사가 추진하고자 하는 음성맹동인곡산업단지조성사업은 전반적으로 「다소 양호」로 판단함



- 경제성 분석 결과 : B/C 1.3658 (>1)
 - 순현재가치(NPV) 395,943백만 원(> 0), 내부수익률(IRR) 9.08%(> 5.5%)로 분석되어 당해 사업은 경제적 타당성 확보
- 재무성 분석 결과 : PI 1.001 (>1)
 - 순현재가치(FNPV) 208백만 원(> 0), 내부수익률(FIRR) 5.54%(> 5.5%)로 나타나 당해 사업이 재무적 타당성을 확보
- 정책성 검토 결과 「다소 양호」 수준의 타당도 인정
 - 당해 사업은 관련법 및 상위계획, 정책방향 등과 부합함
 - 음성군이 이미 제조업이 산업의 중심이라는 측면에서 성공가능성이 높음
- 개발환경·시장성·기술성 변수의 타당도가 경제성·재무성을 뒷받침
 - 개발환경·시장성·기술성이 경제적·재무적 타당성 분석 결과에 대해 신뢰성을 줄 수 있을 정도의 타당성을 확보

IV 공사채 발행계획

가. 재원조달방법 및 공사채 발행계획

(단위 : 백만원)

구분	합계	' 17년	' 18년	' 19년	' 20년	' 21년 이후	비고
투자	278,500	6,992	50,575	100,536	76,501	43,896	
회수(분양)	295,735	-	-	-	34,809	260,926	
누계	17,235	-6,992	-50,575	-100,536	-41,692	217,030	
필요자금	199,795	6,992	50,575	100,536	41,692	-	

※ 총 투자금액(법인세 등 포함)은 향후 사업여건 변화에 따라 변동 가능(지방공기업평가원 검토결과)

- 필요자금 규모는 약 1,997억원으로, 지방공사채 등 발행하여 조달 예정
- 공사채 발행시기 : 2018년 상반기 예정(행정자치부 공사채 발행승인 후)

나. 공사채 발행절차

구분	내용
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

V**향후계획**

- 사업시행협약 체결 (음성군·공사) : '17. 03
 - 사업준공 후 금융비용 지원 등 음성군의 행·재정적 지원방안 포함
- 산업단지계획 수립용역 착수 : '17. 04