

제335회 임시회  
2014.10.24.(금)

# 심 사 보 고 서

○ 청주 ○○지구 도시개발사업 추진계획 승인안



충청북도의회  
건설소방위원회

# 심사보고서

청주 ○○지구 도시개발사업 추진계획 승인안

청주 ○○지구 도시개발사업 추진계획 승인안

# 심 사 보 고 서

2014.10.24.(금)

건설소방위원회

## 1. 심사경과

가. 제 출 자: 충청북도지사

나. 제출일자: 2014년 10월 02일

다. 회부일자: 2014년 10월 06일

라. 상정일자: 2014년 10월 17일

(제335회 충청북도의회 임시회 제1차 건설소방위원회)

마. 주요내용

○ 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

## 2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 충북개발공사 계용준)

가. 제안이유

- 1) 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 청주○○지구 도시개발사업 추진계획의 타당성 등을 도의회에 승인 받고자 함.

## 나. 주요내용

### 1) 사업개요

- 위        치 : 충청북도 청주시 청원구 사천동 일원
- 사업 규모 : 약 234,906m<sup>2</sup>
- 사업 기간 : 2014년 11월 ~ 2018년 12월
- 공급 세대 : 2,395세대(약 6,467명 수용)
- 근 거 법 : 도시개발법(제3조 도시개발구역의 지정)
- 추정사업비 : 약 1,565억원(용지비 943억원 조성비 350억원 기타비용 272억원)

### 2) 사업목적

- 통합 청주시의 인구증가에 능동적으로 대처하고, 도시팽창에 따른 난개발 방지 및 구도심 내 택지개발을 통한 지역간 격차 해소
- 경제적이고 합리적인 개발계획을 수립하고 저렴한 택지공급에 따른 주거시장 안정 및 인구유입을 통한 지역경제 활성화 기여

### 3) 추진경위

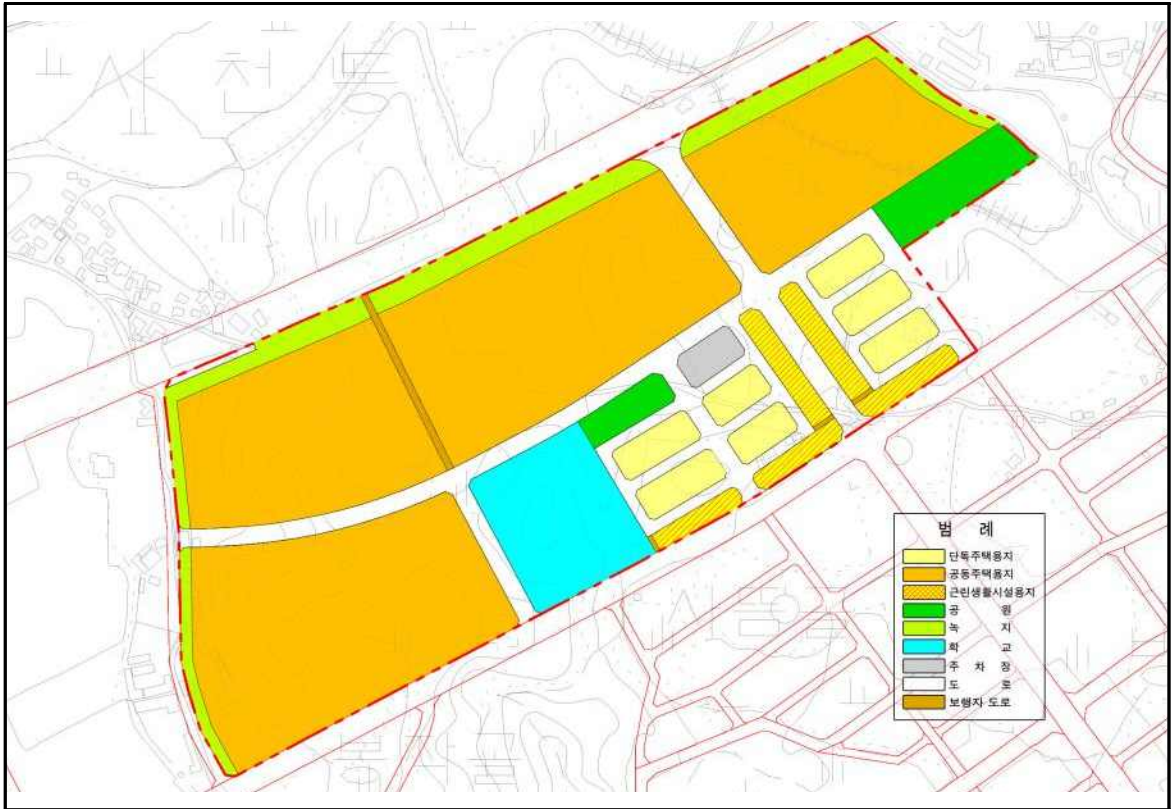
- 신규사업 후보지 검토 : 2014. 01.
- 신규사업 추진계획 방침 결정 : 2014. 02.
- 청주OO지구 도시개발사업 사전협의(공사→청주시) : 2014. 03.
- 사업 투자타당성 용역 착수(지방공기업평가원) : 2014. 05.
- 사업구역 부동산 가격 컨설팅(감정평가법인) : 2014. 06.
- 사업 투자타당성 용역 완료(지방공기업평가원) : 2014. 08.
- 내부 투자타당성 심의 및 이사회 의결 : 2014. 09.

### 3) 총 사업비 추정

	구 분	금액(백만원)	비 고
용지비	소 계	94,279	
	토지보상비	75,181	지목별 감정평가금액 이용
	지장물보상비	5,280	감정평가금액 이용
	조세및부담금	5,772	농지보전부담, 생태계보전협력금 대체산림조성비
	부대비용	8,046	(토지보상비+지장물보상비) × 10%
조성비	소 계	35,030	
	설계용역비	1,781	2014년 LH공사 추정자료
	부지공사비	19,000	
	각종부담금	11,859	수도시설·하수시설원인자부담금 개발부담금, 광역교통시설부담금
	부대비용	312	(설계용역비+부지공사비+감리비) × 1.5%
	예비비	2,078	(설계용역비+부지공사비+감리비) × 10%
기타 비용	소 계	27,195	
	직접인건비	1,254	(용지비+부담금+조성비)의 0.97%
	판매비	235	(용지비+부담금+조성비+직접인건비) × 0.18%
	일반관리비	1,776	(용지비+부담금+조성비+직접인건비) × 1.36%
	법인세	6,328	
	금융비용(*)	17,602	기채조달금리(연 3.212%)
<b>총 투자비</b>		<b>156,504</b>	

#### 4) 토지이용계획 및 인구·주택배분(안)

##### ○ 토지이용계획도



##### ○ 토지이용계획표

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
계	234,906	100.0	
주거시설용지	143,621	61.1	유상공급면적 - 154,861 m <sup>2</sup> (65.9%)
단독주택	9,215	3.6	
공동주택	134,406	57.2	
근린생활시설용지	9,532	4.1	
공공시설용지	81,753	34.8	
공원	8,566	3.6	
녹지	17,004	7.2	
주차장	1,708	0.7	
학교	14,944	6.4	
보행자도로	1,245	0.5	
도로	38,286	16.4	

○ 인구 및 주택배분(안)

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	건설호수(호)	인 구(인)	비 고
계	143,621	2,395	6,467	
단 독 주 택	9,215	41	111	
공 동 주 택	134,406	2,354	6,356	
60m <sup>2</sup> ~85m <sup>2</sup>	92,524	1,747	4,717	1·2·3BL
85m <sup>2</sup> 초과	41,882	607	1,639	4BL

※ 향후 관련기관 협의 및 주민의견청취 등을 거쳐 개발계획이 변경될 수 있음.

다. 타당성 검토

1) 신규 투자사업의 적정성 여부

- 2025년 청주도시기본계획 상 2단계(2011년~2015년) 시가화 예정 용지로서 도시개발사업 추진 가능
- 통합청주시 도시팽창에 따른 외곽지역의 무분별한 난개발을 방지하고 합리적 개발계획 수립을 통한 구도심 활성화 추진

2) 신규 투자사업의 수지분석

○ 사업의 전제조건

- 사업기간 : 2014 ~ 2018년 ( '21년까지 분양대금 회수)

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
용지비							
조성비							
기타비용							
용지분양							

- 투자계획

구분	합계	2014	2015	2016	2017	2018
용지비	100.0%		62.5%	37.5%		
			보상금지급	보상완료		
조성비	100.0%	1.2%	4.8%	21.5%	54.2%	18.3%
		개발계획 및 실시계획 수립고시	공사착공			사업완료

- 분양계획

구분	합계	2016	2017	2018	2019	2020
분양율	100.0%	3.8%	17.5%	25.0%	33.7%	20.0%
공동주택	100%	5.0%	10.0%	20.0%	25.0%	40.0%
단독주택	100%	5.0%	10.0%	20.0%	25.0%	40.0%
주차장	100%	0%	30.0%	30.0%	40.0%	0%
근생용지	100%	5.0%	20.0%	30.0%	45.0%	0.0%

○ 경제성 검토

		분석결과	비고
경제적 타당성	NPV	135억원	(NPV > 0) → 경제적 타당성 확보
	B/C	1.113	(B/C ratio > 1) → 경제적 타당성 확보
	IRR	8.06%	(IRR > 5.5%) → 경제적 타당성 확보

2) 재원 조달방법

(단위 : 백만원)

구분	합계	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년 이후
투자	156,506	521	62,062	48,085	23,149	12,891	7,532	2,266	-	-
회수	178,938	-	-	889	9,240	23,293	47,374	59,518	37,015	1,609
분수 양입	178,938	-	-	889	9,240	23,293	47,374	59,518	37,015	1,609
차입금	109,000	521	62,062	46,417	-	-	-	-	-	-

※ 필요 차입금 규모는 약 109,000백만 원으로 지방공사채 발행



○ 수익성 검토

(단위 : 백만원)

구 분	총수익(A)	총비용(B)	단순손익(A-B)
기 준	178,938	156,504	22,434 (14.33%)

- 총비용(156,504백만원) 대비 총수익(178,938백만원)에 따라 22,434백만원의 단순손익 발생
- 단순손익율은 14.33%로, 안전행정부 지침(5%이상)을 상회하여 사업성은 양호한 것으로 판단

4) 신규 투자사업이 지역경제에 미치는 영향

구분	조성후의 파급효과
지역경제 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대규모 세대(2,395세대)의 입주에 따라 신 상권 형성</li> <li>○ 소득증대 및 지방재정 기반 확충</li> </ul>
주거복지 기여	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택시장 안정과 활성화</li> <li>○ 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상 도모</li> </ul>
지방재정 파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 부동산 관련 세수입(취등록세·재산세·도시계획세·종합토지세 등) 증대</li> <li>○ 지방재정 기여와 지역 재투자 : 추정 투자이익 약 224억원</li> </ul>

### 3. 검토보고 요지

(검토보고 : 수석전문위원 문홍열)

- 본 청주○○지구 도시개발사업은 통합 청주시의 인구증가에 능동적으로 대처하고, 도시팽창에 따른 난개발 방지 및 구도심 내 택지개발을 통한 지역간 격차를 해소하며, 저렴한 택지공급으로 주거시장 안정 및 인구유입을 통한 지역경제 활성화를 위한 건으로,
- 청주시 청원구 사천동 일원에 2018년까지 추정사업비 약1,565억원을 투자하여 약234,906m<sup>2</sup> 규모로 조성하여 약2,395세대, 6,467명을 수용할 예정임.
- 추정사업비는 용지비 94,279백만원, 조성비 35,030백만원 기타비용 27,195백만원으로 총156,504백만원이며, 필요 차입 규모는 약 109,000백만원으로 지방공사채 발행을 통해 조달할 계획임.
- 금번 도시개발사업을 통하여 공동주택용지 4필지를 공급함으로써 대규모 세대 공급으로 지역경제 활성화 및 주거복지에 크게 기여할 것으로 분석되고, NPV는 135억원이며, B/C 및 IRR 모두 경제적 타당성을 확보하였기에 청주○○지구 도시개발사업은 타당하다고 사료됨.

4. 질의 및 답변요지: “생략”

5. 토 론 요 지: “생략”

6. 심 사 결 과: “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지: “없음”

8. 기타 필요한 사항: “없음”

9. 첨부서류: “없음”