

- 충주신산업단지 조성사업 -

출자변경 및 의무부담 동의안

의안 번호	1333
----------	------

제출년월일 : 2011. 11.

제 출 자 : 충 주 시 장

I. 제안이유

- 최근 국토중심의 사통팔달의 뛰어난 접근성과 첨단산업의 최적 인프라 구축으로 전국 최고의 산업입지로 부상
- 기업도시 등 산업용지의 잔여부지도 분양 호조에 따라 조기 소진이 예상되어 산업용지의 안정적 공급과 인구 30만 자족도시 건설을 앞당기기 위하여 충주신산업단지 조성사업 추진
- 본 사업은 막대한 사업비 부담을 완화를 위하여 민·관 합동개발 (제3섹터 방식) 방식으로 추진하고자 지방재정법 제18조의 규정에 따라 충주시 의회의 출자 동의를 받은 바 있으나,
- 사업추진 전담 법인(특수목적법인)의 근거 법령인 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제19조의 규정에 따른 지방자치단체 출자비율 요건을 충족하기 위한 출자 변경과 사업재원의 원활한 조달을 위한 의무부담에 대하여 충주시 의회의 동의를 받고자 함

II. 주요내용

1. 출자변경

○ 변경(안)

구 분	자본금 (억원)	출자비율 (%)	출자액 (억원)	비 고
당 초	200	5	10	2010. 5. 6 (제146회 임시회)
변 경	50	20	10	

○ 변경사유 : 특수목적법인 설립 출자비율 요건 구비

○ 출자자 구성(계획)

- 공 공 : 20% (충주시)

- 민 간 : 80% (건설사, 금융기관, 전략적투자자)

※ 주관사 : SK건설(건설시공능력 9위)

○ 출자시기 : 2012. 4월

○ 관련법령

- 지방재정법 제18조

- 산업입지 및 개발에 관한 법률 제16조 및 동법시행령 제19조

2. 의무부담

○ 내 용 : 준공 3년 후 미분양 산업용지 충주시 인수

※ 의원간담회(2011.10.11) 의견 SK건설과 협의 관철

○ 의무부담 사유 : 사업의 성공적 추진을 위한 PF자금의 원활한 조달

※ PF : Project Financing ⇒ 프로젝트의 사업성을 담보로 자금을 지원하는 금융 기법

○ 관련법령 : 지방자치법 제39조 제1항 제8호

붙 임 1. 충주신산업단지 조성사업

2. 보충자료 (채무보증 및 미분양용지 인수 사례)

- 「내륙첨단산업벨트」의 중심 -

충주신산업단지 조성사업

I 추진배경 및 필요성

- 국토중심의 사통팔달의 뛰어난 접근성과 첨단산업의 최적 인프라 구축 및 풍부한 휴양레저 관광자원으로 전국 최고의 산업입지로 부상
- 특히 평창동계올림픽 개최에 따른 인접 도시로써 광역교통 인프라 확충 등의 특수가 기대되고 있음
- 기 조성중인 기업도시 등 산업용지의 잔여부지도 최근 분양 호조에 따라 조기 분양 예상되어 산업용지 부족으로 기업유치 애로
- 따라서 산업용지의 안정적 공급을 바탕으로 대기업 및 우량기업 유치를 통한 인구 30만 자족도시 건설을 앞당기기 위하여 조속한 산업단지 조성이 필요한 실정임

※ 산업용지 수요 동향 (2011. 10월말 현재)

연번	단 지 명		산업용지 (천㎡)	분양면적 (천㎡)	잔여면적 (천㎡)	분양율 (%)	분양가격 (천원/3.3㎡)	비 고
1	충주기업		718	370	348	51.5	478	
2	첨단	분양	771	771	-	100	395	
		임대	216	82	134	38.0	-	
3	제3		103	91	12	88.3	550	
4	제4		155	116	39	74.9	558	
5	충원		204	188	16	92.2	450	
계			2,167	1,618	549	-	-	

<붙임 4> 『산업단지 조성현황』 참조

Ⅱ 기 발 여 건

① 입지여건

○ 우수한 접근성(광역교통망 체계 확립)

- 중부내륙고속도로 관통 : 여주~충주~마산
- 사통팔달 국도망 : 서울, 청주, 원주, 제천
- 청주국제공항 : 청주공항~충주 (약 42km)
- 동서고속도로 건설 : 평택~충주~삼척
- 중부내륙철도 건설 : 여주~충주~문경
- 충청내륙고속화도로 건설 : 청주~충주~제천, 원주

○ 첨단산업 최적 인프라 구축

- 저렴한 산업용지 : 3.3m²(평)당 40만원대
- 안정적 인력기반 : 대학 2, 기능대 1, 부설연구소 등
- 충주기업도시 : 7,013천m², 미원SC 등 8개 업체 분양
- 첨단산업단지 : 1,992천m², 유한킴벌리 등 38개 업체 분양
- 인프라 구축 : 풍부한 용수, LNG 등

○ 풍부한 녹색자원

- 관광휴양 자원 : 산악, 온천, 호반 등 충분한 휴식공간
- 하천 정비사업 : 생태하천, 습지조성

② 개발목표

- 중부내륙권 중심거점 산업단지
- 지식형, 첨단산업형 미래지향적 산업단지
- 지역경제를 선도하는 지속가능한 사업단지
- 녹색성장을 지향하는 환경친화적 산업단지

Ⅲ 사 업 개 요

- 위 치 : 주덕읍 화곡리, 이류면 영평리 · 본리 일원
- 부지규모 : 2,204천㎡ (산업용지 1,563천㎡)
- 사업기간 : 2008 ~ 2015년
- 사 업 비 : 2,174억원 (기반시설 제외)
- 사업시행자 : 특수목적법인(SPC)
- 유치업종 : IT·BT·GT산업(전자 · 정보 생명공학, 친환경녹색)

< 토지이용계획(안) >

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고	구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
총 계	2,204,770	100.0		공공시설용지	356,116	16.1	
산업시설용지	1,563,072	70.9		도 로	256,676	11.6	보행자도로포함
지원시설용지	16,539	0.7		주 차 장	8,541	0.4	3개소
공원 및 녹지	269,043	12.3		배 수 지	7,000	0.3	1개소
공 원	156,401	7.1		저 류 지	31,764 (6,033)	1.4 (0.3)	3개소, 공원과 중복 (25,731㎡)
녹 지	111,892	5.1		폐수처리장	22,000	1.0	1개소
광 장	750	0.1	1개소	폐기물처리 시설	53,491	2.4	1개소
				주유소용지	2,375	0.1	1개소

Ⅳ 추 진 방 향

- 개발방식 : 민 · 관합동개발(제3섹터) ⇒ 특수목적법인(SPC) 설립 추진
- 자금조달 : 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)
 - ※ 주간사 : SK건설 ⇒ 2011년 건설시공능력 순위 9위
- SPC 설립(안)
 - 자 본 금 : 50억원
 - 주주구성 : 공공(충주시) 20% · 민간(건설사, 금융기관, 전략적투자자) 80%

⇒ 중주신산업단지 SPC 출자타당성 검토보고서
(지방공기업평가원, 2011. 9월)

○ 생산유발효과

(금액 : 백만 원)

약 2조 1,021억 원	건설소요비용 (백만 원)	생산유발계수	생산유발효과 (백만 원)
합 계	990,198		2,102,091
토목부문(산업단지 조성)	142,200	2.245675	319,336
건축부문(산업단지 조성 후)	847,998	2.102310	1,782,755

※ 한국은행에서 2010년 8월 발표한 「2008년 산업연관표」의 건설부문 생산유발계수를 적용

○ 고용유발효과

(단위 : 백만 원, 명)

약 13,557명	건설소요비용 (백만 원)	고용유발계수	고용유발효과 (명)
합 계	990,198		13,557
토목부문(산업단지 조성)	142,200	11.8818/십억원	1,690
건축부문(산업단지 조성 후)	847,998	13.9943/십억원	11,867

※ 한국은행에서 2010년 8월 발표한 「2008년 산업연관표」의 건설부문 고용유발계수를 적용

○ 지방재정 증대

- 개발이익이 지방재정에 전입
- 개발지내 산업시설, 상가 및 인구 유입으로 지방세수 증대

○ 지역경제 활성화

- 건설시장, 자재시장 및 유관산업의 생산활동 촉진
- 개발이익 등의 관내 환류를 통한 역내 재투자

○ 균형적 지역개발

- 충주시 지역의 균형발전 도모 및 토지이용 효율성 제고
- 산발적·개별적으로 설치되는 생산시설의 난립 문제 예방
- 친환경적 첨단산업단지 조성으로 고용창출과 경제활성화

VI

지금까지 추진상황

- 2009. 11월 사전타당성검토 용역 완료
- 2010. 5월 충주시의회 출자 동의
- 2010. 12월 기본계획수립 용역 완료, 실무추진위원회 구성
- 2011. 3월 경제자유구역 지정 신청
- 2011. 1~7월 실무추진위원회 운영 및 관련부서 회의
- 2011. 7월 SK건설 사업제안서 작성 및 회계자문 용역 착수
- 2011. 8월 SPC설립(출자) 타당성 검토용역 착수
- 2011. 9월 SK건설 사업제안서 제출
- 2011. 10월 SPC설립(출자) 타당성 검토용역 완료
충주시 의회 추진상황 보고(의원 간담회)
출자심의위원회 출자변경 심의(5%→20%)

VII

향후 추진 계획

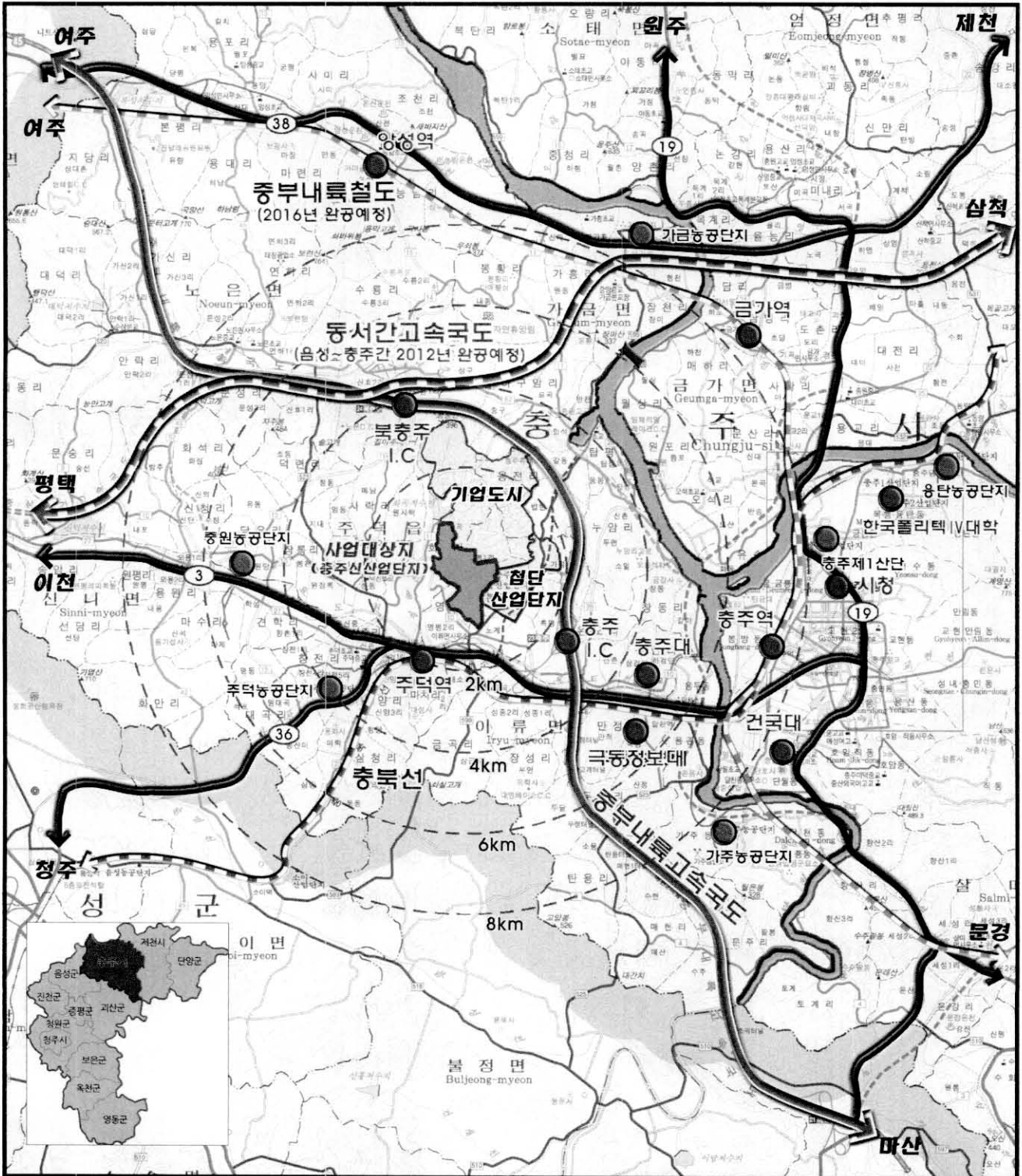
- 2011. 11 사업참여 기본협약 체결 (SK↔충주시)
- 2011. 12 산업단지계획 승인 신청관련 용역 및 행정절차 등 착수
 - 개발 및 실시계획, 각종 제 영향평가 등
- 2012. 4 SPC 설립
- 2012. 9 산업단지계획 승인 신청
- 2012. 12 산업단지계획 승인(충청북도)

- 붙임 1. 위치도 1부
2. 토지이용계획도(안) 1부
3. 분양계획(안)
4. 산업단지 조성 및 분양현황 1부. 끝.

<붙임 1>

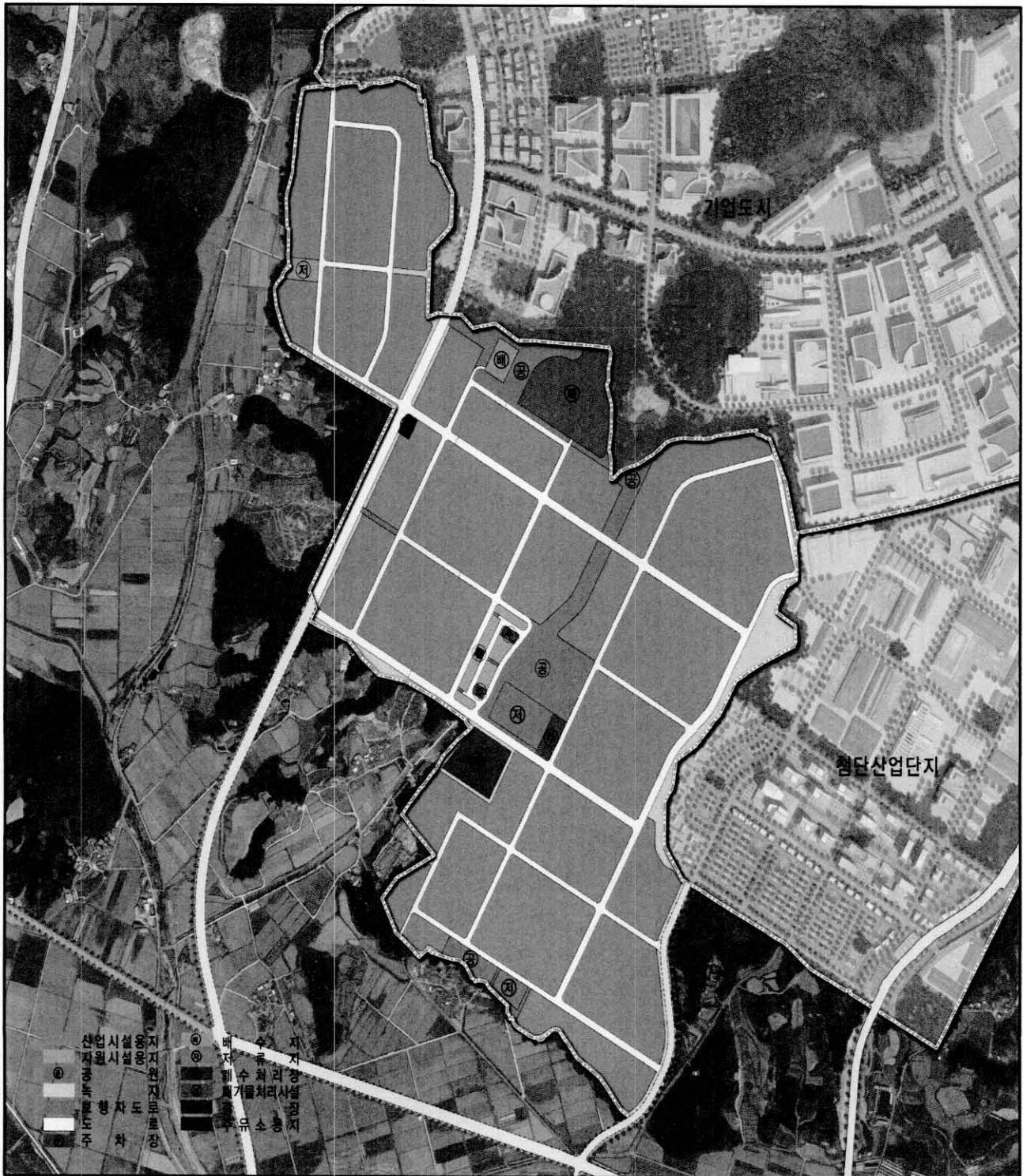
충주신산업단지 위치도

□ 충주시 주덕읍 화곡리, 이류면 본리·영평리 일원



<붙임 2>

충주신산업단지 토지이용계획(안)



<붙임 3>

충주신산업단지 분양계획(안)

구 분	가처분면적		분양단가 (원) (㎡/평)	분양금액 (백만원)	구성비 (%)	비 고
	(㎡)	(평)				
계	1,644,018	497,313	-	230,653	100	
산업용지	1,563,072	472,827	139,245/ 460,316	217,650	94.36	
지원시설 용 지	16,539	5,003	263,572/ 871,313	4,359	1.89	
주 유 소	2,375	718	197,679/ 653,485	469	0.20	
주 차 장	8,541	2,584	131,786/ 435,657	1,126	0.49	
폐기물처리 시 설	53,491	16,181	131,786/ 435,657	7,049	3.06	

※ 개발계획 및 실시계획 승인시 변경될 수 있음

산업단지 조성 및 분양 현황

(2011. 10월 말 현재)

단 지 명		조성면적 (천㎡)	산업용지 면적(천㎡)	사업비 (억원)	사업 기간	분양 면적 (천㎡)	분양 율 (%)	입주 업체 수
계		12,020	3,802	9,469	-	3,268	86	173
충주산업단지	소 계	2,640	1,893	1,191	-	1,857	98	104
	제1산업단지	1,286	847	222	'79~'93	847	100	44
	제2산업단지	1,049	804	611	'90~'12	804	100	57
	제3산업단지	129	103	178	'07~'12	90	87	2
	제4산업단지	176	155	180	'08~'12	116	75	1
충원일반산업단지		375	204	305	'97~'09	188	92	23
첨단일반 산업단지	분 양	1,992	771	2,318	'02~'10	771	100	25
	임 대		216			82	38	13
충주기업도시		7,013	718	5,655	'07~'12	370	52	8

공공기관 미분양 산업용지 인수 사례

□ 포항 테크노파크2 일반산업단지

○ 사업개요

- 위치 : 포항시 남구 연일읍 달전리, 학전리 일원
- 면적 : 2,073,444m² (627천평)
- 사업비 : 6,020억원 (국비 691, 시비 60, 민자 5,269)
- 사업기간 : 2008 ~ 2018년 (단지조성 : 2015년까지)
- 개발방법 : 민관합동개발

○ 의회동의 : 2011. 5월

- 조건 : 미 분양된 산업용지 청산시 가격으로 인수

□ 삼척 방재 일반산업단지

○ 사업개요

- 위치 : 강원도 삼척시 근덕면 동막리 일원
- 면적 : 786,155m² (238천평)
- 사업비 : 1,044억원 (단지조성 818.9, 기반시설 225.8)
- 사업기간 : 2009. 6 ~ 2011.12
- 개발방법 : 공영개발(강원도개발공사)

○ 의회동의 : 2009. 12월

- 조건 : 미 분양된 산업용지 준공 후 1년 6개월 후 조성원가 인수

□ 춘천 봉명리 일반산업단지

○ 사업개요

- 위치 : 강원도 춘천시 동산면 봉명리 일원
- 면적 : 600,200m² (181천평)
- 사업비 : 600억원
- 사업기간 : 2010 ~ 2013년
- 개발방법 : 민관합동개발

○ 의무부담 : 2011. 9월

- 조건 : PF대출 만기 시점 미 분양 산업용지 조성원가 매입

공공기관 채무보증 사례

□ 천안 제3일반산업단지

- 사업개요
 - 위치 : 충남 천안시 서북구 차암동 일원
 - 면 적 : 778천㎡(약24만평)
 - 사업기간 : 2006년 4월 ~ 2011년 12월
 - 총사업비 : 약 3,400억원
 - 사업방식 : 제3섹터 개발방식
- 천안시 채무보증(2009년 12월, 2011년 6월 천안시의회 동의)
 - 채무보증액 : 1,300억원

□ 전북 김제지평선산업단지

- 사업개요
 - 위 치 : 전북 김제시 백산면 민경읍 일원
 - 면 적 : 2,928천㎡(약89만평)
 - 사업기간 : 2009년 ~ 2013년
 - 총사업비 : 약 1,946억원
 - 사업방식 : 제3섹터 개발방식
- 김제시 채무보증(2010년 3월 김제시의회 동의)
 - 채무보증액 : 1,000억원

□ 갈사만 조선산업단지 1단계 조성사업

- 사업개요
 - 위 치 : 경남 하동군 금성면 갈사리·가덕리 일원
 - 면 적 : 5,613천㎡(약169만평)
 - 사업기간 : 2008년 ~ 2015년
 - 총사업비 : 약 15,970억원
 - 사업방식 : 제3섹터 개발방식
- 하동군 채무보증(2011년 3월 하동군의회 동의)
 - 채무보증액 : 495억원