

의안번호	제 910 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

충북형 더클래식(청년주택) 사업계획안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2025년 4월 11일

충북형 더클래식(청년주택) 사업계획안

의안 번호	910
----------	-----

제출연월일 : 2025년 4월 11일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 충청북도 청년주거정책 추진 발표('24.1.4.)에 부응하고 고금리·고물가 시대에 충청북도내 청년·신혼부부들의 주거부담 경감과 정주여건 개선을 목적으로 충북형 청년주택사업 추진을 위하여 도의회에 승인받고자 함

2. 주요내용

- 사업개요
 - 위치 : 충청북도 청주시 청원구 주중동 155-7번지 외 2필지
 - 면적 : 대지 8,907㎡(약 2,694평)
 - 용도 : 공동주택 270호(분양전환형 공공임대주택)
 - 총사업비 : 126,199백만 원(투자비+사업준공시점까지 금융비용)
 - 사업기간 : 2026년 ~ 2035년(임대운영기간 6년포함)
 - 근거법령 : 공공주택특별법, 건축법, 주택법 등
- 신규 투자사업 타당성검토 결과(지방공기업평가원, '25.1)

구분	단순손익	재무성			정책성
평가결과	12,140백만원	PI=0.92	NPV=-70억	IRR=2.77%	보통

3. 사업추진계획(안)

- 사업비 절감을 통한 재무성확보
 - 민간건축단가 적용(민간참여형), 지하건축연면적 조정(BF2→BF1) 등

구분	단순손익	재무성			정책성
평가결과	29,596백만원	PI=1.0022	NPV=1.77억	IRR=4.42%	보통

- 지역주민 반대민원 해소 대책 마련
 - 지역주민이 공동으로 이용가능한 특화시설(육아·문화·청년) 건립
 - ※ 시설규모 : 연면적 약 500~600평, 사업비 약 35~50억

붙임. 충북형 청년주택사업 추진계획안

「충북형 더클래식(청년주택)사업」
신규 투자사업 타당성검토결과 및 추진계획보고

2025 04

신규 투자사업[충북형 더클래식(청년주택)] 타당성검토결과 및 추진계획보고

신규 투자사업 타당성검토결과(지방공기업평가원) 및 추진계획보고입니다.

I 사업개요

1. 사업개요

- 위 치 : 충청북도 청주시 청원구 주중동 155-7번지 외 2필지
- 사업규모 : 공공임대주택 270호(6년임대후 분양형) 및 부대복리시설
- 사업기간 : 2026~2029년(임대운영기간 6년 포함시 '26~'35)
- 총사업비 : 106,569백만원(임대운영비 미포함)
- 위 치 도



2. 추진상황

- 청년주택 시범추진 발표(충청북도지사) : '24.01.
- 청주 OO지구 공공임대주택사업 기본구상 용역 착수 : '24.01.
- 신규투자사업 타당성 검토 의뢰(공사→지방공기업평가원) : '24.06.
- 사업대상지 출자 및 소유권 이전 : '24.08.
- 신규투자사업 타당성 검토 완료(지방공기업평가원→공사) : '25.01.

II 기본 구상

1. 수요추정

구 분	내 용 ('24.~'28. 수요분석)		순수요	사업대상지
❶ 주택	주택수요량 55,627호	주택공급량 35,351~51,648호	3,618~19,916호	270호
❷ 상업시설	연간잠재구매력 665백만원	단위면적당 매출액 2,201천원/m ²	298m ²	270m ²

※ 지방공기업평가원, 시설수요 추정 자료 발취

2. 건축개요

구 분	내 용
지역/지구	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(울량2지구)
용 도	공동주택, 부대복리시설
규모/주차대수	지하2층 ~ 지상23층 / 298대
대지면적	8,907m ² (2,964평)
건축면적/연면적	1,208.16m ² (365평) / 36,123.6m ² (10,927평)
용적률/건폐율	249.79% (법정 250%) / 13.56% (법정 60%)

3. 주택공급개요

구분	세대수 (호)	주거면적(m ²)			기타 공용(m ²)	지하 주차장(m)	계약 면적(m ²)
		전용면적	공용면적	소 계			
59A	180	59.57	21.09	80.66	2.94	49.16	132.76
59B	90	59.59	21.13	80.72	2.95	49.18	132.84
합계	270	16,085.7	5,697.9	21,783.6	795	13,275	35,853.6

4. 배치도(조감도)



※ 상기 이미지(조감도)는 이해를 돕기 위한 예시도이며 향후 건축 설계시 변경될 수 있음

III

신규 투자사업 타당성 검토결과수행기관 : 지방공기업평가원

1. 사업비 추정

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 고
투 자 (A)	건설기간	106,569	
	용지비	19,162	용지보상비 및 용지부대비용
	건축비	74,587	분양가 상한제 건축비용 및 유사 건축공사비 사례 적용
	기타부대비	4,874	직접인건비, 판매비, 일반관리비 등
	예비비	7,946	(용지비+공사비+기타부대비)의 10%
	운영기간	45,330	
	운영비	1,909	수선유지비, 재산세 등
	법인세	1,911	법정세율 적용
	금융비용	19,720	주택도시보증금 연 3.1%, 차입이자율 연 4% 적용 가정
	임대보증금반환	21,789	
총 계		151,899	
회 수 (B)	임대보증금	21,789	호당 약 77백만원(매2년후 2.405%인상)
	임대료수입	14,256	호당 717천원/월(매2년후 2.405%인상)
	근생분양수입	1,890	270m ² × 7백만원/m ² (공급단가)
	분양전환수입	126,104	호당 약 467백만원
	총 계	164,039	
단순손익(B-A)		12,140	

2. 현금흐름분석

- 현금흐름상 분양전환시점에 약 121억원의 수익이 발생할 것으로 예상됨

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	착공(하반기)	공사	공사	준공 및 임대개시	임대운영(6년)	분양전환
			`26	`27	`28	`29	`30~`34	`35
현금 유출 (A)	건설기간	106,569	20,358	22,399	41,525	22,287	-	-
	운영기간	45,330	-	134	883	2,504	14,946	26,863
	총 계	151,899	20,358	22,533	42,408	24,791	14,946	26,863
현금유입(B)		164,039	-	-	662	22,006	12,836	101,672
단순손익(B-A)		12,140	-20,358	-22,533	-41,746	-2,785	-2,110	101,672
누 계			-20,358	-42,891	-84,637	-87,422	-89,532	12,140

3. 사업타당성 검토결과

◦ 지방공기업평가원의 종합평가의견은 「다소 미흡」으로 판단함

주요내용

경제성

사회적할인율

4.50%

B/C ratio

0.64

NPV(백만 원)

△31,881

IRR

1.79%

타당성(NPV>0) 확보 조건

비용 증감

36.27% 이상 감소

편익 증감

56.91% 이상 증가

재무성

재무적할인율

4.50%

PI

0.92

FNPV(백만원)

△6,992

FIRR

2.77%

순현금흐름(백만원)

12,140

투자비 변화율

10.24% 이상 감소

분양전환가 변화율

13.88% 이상 증가

정책성

· 보통

- 사업추진 여건 : 충청북도 및 청주시의 사회적 현황 및 상위정책과 부합되는 활용계획을 수립하여 양질의 부담 가능한 주택공급을 위해 충북형 청년주택 시범사업을 수행하고자 함. ‘충청북도 주택종합계획’의 맞춤형 주택 공급·주거복지 향상 및 ‘2021~2030 청주시 주택정책 기본계획’ 상 양질의 부담 가능한 주택 공급에 부합하는 사업임.

다만, 본 사업의 경우 현 용도지역 상 ‘제2종일반주거지역’에서 ‘준주거지역’으로 용도지역 상향이 필요한 사업으로 중소규모 주택지구 지정을 통해 용도지역 변경과 도시계획시설 변경이 선행이 우선되어야 하며, 도시계획시설 변경(공공청사 폐지, 교통광장 면적조정, 완충녹지 변경)을 추진해야 함

- 지역낙후도 및 도시쇠퇴현황 : 충청북도 청주시의 지역낙후도 종합지수는 0.671점으로 지역낙후도 지수가 산정된 전체 167개 시·군 중 31위에 해당하며 사업대상지가 속한 청주시 청원구 오근장동(주중동)은 도시재생활성화지역 쇠퇴요건 3개부문 중 2개 이상 부합하는 것으로 나타나 사업수행으로 인한 도시재생 효과를 기대할 수 있음

※ 건설과정 상의 파급효과(억 원 명)

생산유발효과

충북

886

부가가치유발효과

충북

398

소득유발효과

충북

254

고용유발효과

충북

642

생산유발효과

전국

1,401

부가가치유발효과

전국

594

소득유발효과

전국

340

고용유발효과

전국

907

<출처 : 청주00지구 임대주택사업 타당성검토보고서(지방공기업평가원 타당성검토, 2024-19)>

IV 사업추진방안 검토

1. 시나리오별 사업추진방안

- 재무성을 확보할 수 있고, 청년주거안정을 위한 정책적 목표달성을 고려할 때 **실행가능한 사업추진방안은 ALT 1로 판단됨.**

구 분	주 요 내 용				
ALT 1 (사업비 절감)	☞ 상대적으로 저렴한 민간건축비 적용(민간참여형 공공임대주택) (단위 : 백만 원)				
	구 분		공공시행	민간참여형	비교
	건설기간	용지비	19,162	19,162	-
		건축비	74,857	66,874	7,983
		기타부대비	12,550	5,427	7,123
	운영기간	운영비·금융비 등	45,330	42,415	2,915
	총 합계		151,899	133,878	18,021
	- 지역내 민간건설업체 단가적용을 통한 사업비 적용시 최대 180억 절감 가능				
	- 단, 민간업체 참여를 위한 최소한의 이익보장, 주택품질 상생을 위한 비용 등을 고려하여 민간 참여형으로 추진시 적절한 사업비 책정을 위한 면밀한 검토 필요				
	ALT 2 (지원금 규모)	☞ 재무적 타당성을 확보하기 위한 최소 지원금 규모 : 약 98억원			
재무적 할인율		PI	FNPV(백만 원)	FIRR	순현금흐름(백만 원)
4.50%		1.00	0	4.38%	25,769
재무적 타당성(FNPV = 0) 확보 조건			비 고		
지원금 규모		9,820백만 원			
※ 지원금의 경우 2027년, 2028년 2개년동안 50%씩 지원되는 것을 가정					
ALT 3 (분양가 변동)	☞ 회수금액 극대화 : 소비자물가지수 2.4% → 매매가 상승률 5.2%				
	재무적 할인율	PI	FNPV(백만 원)	FIRR	순현금흐름(백만 원)
	4.50%	1.02	1,853	4.87%	32,487
	- 매매가 상승률 적용시 분양전환단가는 지평원 기준 대비 18.67% 상승 (579만원/㎡→687만원/㎡)				
- 상승된 분양전환가를 적용시 호당 5.5억 원으로 지평원 대비 호당 4.7억원보다 약 0.8억원 높은 분양가 형성으로 정책적 판단이 필요					
ALT 4 (공급면적 조정)	☞ 주택공급면적 조정 : 60㎡(26평형, 270호) → 85㎡(32평형, 195호)				
	재무적 할인율	PI	FNPV(백만 원)	FIRR	순현금흐름(백만 원)
	4.50%	0.93	△5,862	3.01%	14,600
	- 임대수입은 (59형) 호당 7.7천, 71.6만/월 → (84형) 호당 1.1억, 99.2만/월				
	- 분양전환가는 (59형) 호당 4.67억 → (84형) 호당 6.45억				
- 공급면적 상향 조정시 현금흐름은 개선되었으나, 재무적타당성을 확보하지 못한 것으로 분석					

2. 자원투자계획

- 건설기간 지출비 1,066억원 중 기금융자 216억원, 토지비 186억원, 임대보증금 218억원 등을 반영하여 초기투자비는 약 500억원이 필요한 것으로 분석됨.

☞ 자원조달방안은 공사채 발행 또는 자체자금조달 방안중 공사 중장기 재무여건을 면밀히 고려하여 사업 추진 예정

3. 개발이익 재투자(분양가 인하) 검토

- 순현금흐름을 재투자하여 분양전환가 인하 가능범위를 분석한 결과,
 - 분양전환단가는 평가결과대비 23.43%인하 가능 (579만원/㎡→511만원/㎡)
 - 세대당 4.7억원에서 4.1억원으로 인하효과 발생 (약 0.6억원/호)

재무적 할인율	PI	FNVPV(백만 원)	FIRR	순현금흐름(백만 원)
4.50%	0.86	△12,370	0.95%	0

☞ 개발이익의 재투자는 분양전환시 사업성 재검토후 정책적으로 판단 필요

4. 검토 의견

- 본 사업의 총지출액은 1,519억원, 총회수액은 1,640억원으로 단순손익은 121억원이 예상되나, 경제적타당성(B/C=0.64)과 재무적타당성(PI=0.92, △70억)은 확보하지 못한 것으로 평가되었으며, 정책적타당성은 보통으로 평가됨

※ 최근 3년간 타 사·도공사 임대주택사업 타당성 검토조사 결과, B/C=0.45~0.77, PI=0.71~0.97로 조사되어 본 사업이 다소 높은 수준인 것으로 조사됨

- 실현가능한 사업추진방안은 투자비 절감을 위하여 상대적으로 저렴한 민간 건축단가 적용이 가능한 “민간참여형 공공임대주택”으로 추진하는 것이 타당하다고 사료됨(최대 180억 절감가능)

※ 재무성 확보 조건 : 투자비 10%절감(약 150억) 또는 회수비 14%증가(230억)

- 단, 본 사업의 민간참여 불발시 재무적타당성 확보방안 마련 후 사업 추진가능함

① 충청북도 지역개발기금 융자(금리 3%) : 금융비용 인하효과 약 45억원

② 청년주택사업 최소 지원금 : 약 98억원

※ 충청남도 출자지원금 약 1,600억원 : 충남개발공사 청년주택(리브투게더) 추진

V

향후 계획

이사회 의결 및 도지사보고	'25.4월초	◦ 「지방공기업법」 제62조
↓		
도의회 승인 및 사업착수	'25.4월중	◦ 「지방공기업법」 제65조의3
↓		
건축기획 및 민간사업자 공모지침서 작성용역 착수	'25.6월중	◦ 특화설계 가이드라인 수립
↓		
민간사업자 공모 공고	'25.08.	-
↓		
민간사업자 선정 및 협약체결	'25.12.	-
↓		
건축설계 및 인허가 착수	'25.하반기	-
↓		
건축공사 착공	'26.하반기	-
↓		
건축공사준공 및 임대개시	'29.하반기	-
↓		
분양전환 및 사업준공	'35.하반기	-

- 붙임 1. 최근 3년간 타 시·도공사 타당성 검토결과 현황 1부.
2. 사업비 절감 방안 1부.
3. 지역주민 반대민원 해소 대책 1부. 끝.

☐ 금회 타당성 검토 결과

경제성			재무성			정책성	종합평가
B/C	NPV	IRR	PI	FNPV	FIRR		
0.64	△31,881	1.79%	0.92	△6,992	2.77%	보통	다소미흡

☐ 타 공사 임대주택사업 타당성 검토 사례

관리 번호	사업명	총사업비 (백만원)	B/C	PI	정책성	종합평가	비고 (추진현황)
2021-16	익산 부송4 (10년)	94,167	0.77	0.92	다소양호	다소미흡	공사중
2022-03	인천 검단 (30년)	238,286	0.53	0.77	다소양호	다소미흡	시의회 의결
2022-06	도화 (30년)	121,844	0.60	0.71	다소양호	다소미흡	시의회 의결
2022-19	전주 에코 (10년)	298,125	0.75	0.97	보통	다소미흡	착공 준비중
2023-01	경북도청 신도시 (10년)	286,647	0.45	0.95	다소양호	다소미흡	도의회 의결

※ 2022~2023년 지방공기업평가원 투자분석센터 연차보고서

붙임2

「중복형 더클래식 사업」 사업비 절감 방안

□ 타 공사 공공주택 건축공사비 단가(평당가) 현황

(단위 : 만원/평)

구 분	2022년도	2023년도	2024년도
한계 건축공사비 평균 금액	535.8	577.8	615
전년 대비 증감액	-	증 42	증 37.2

※ 2025년도 민간참여 공공주택 사업은 공모대상자 선정 前으로 인한 현황 파악 제한

※ 각 사업별 연면적은 주택건설사업계획 승인 고시(또는 변경 고시) 기준

□ 사업비 절감 방안

① 민간참여형 공공임대주택 건축공사비 단가 적용(680만원/평 → 611만원/평)

⇒ (당초) 분양가상한제 적용주택 기본형건축비 → (변경) 타 개발공사 민간참여 공공주택 평균 건축공사비

② 사업추진단계에 따른 예비비 조정(10% → 5%)

⇒ 지방공기업 신규투자사업 타당성검토 지침에 따라 기본계획 수립 이후 5% 반영 가능

③ 금융비용 절감(공사채 발행금리 4% → 3%) ※ 공사채 발행 총액인수 계약(증권사) 평균 금리

⇒ (당초) 2023년 공사채 발행금리 3.9% 고려한 4% 적용 → (변경) 2025년 공사채 발행금리 평균 2.9% 고려한 3% 적용

※ 분양전환가 = (입주시감정가 + 분양시감정가) ÷ 2 ⇒ 변동없음(4.67억원/호)

(단위:백만원)

구 분	당 초	절 감 안	증 · 감	비 고
투 자 비(A)	106,569	93,874	△12,695	경상금액
용 지 비	19,162	19,162	-	
건 축 비	74,587	66,788	△7,799	
부 대 비	4,874	4,365	△509	
예 비 비	7,946	3,559	△4,387	
금 융 비 용 (B)	19,720	12,213	△7,507	
총 사업비 (A+B)	126,289	106,087	△20,202	

□ 검토결과

○ 사업비 절감 최대 가능 금액 : 20,202백만원

○ 건축(한계)공사비 평당가 절감 금액 : 69만원

○ 사업비 절감 방안으로 인한 재무성 및 단순 손익 증가

(단위 : 백만원)

구 분	당 초	절 감 안	증 · 감	비 고
재 무 성	재무적 순현재가치 (FNPV)	- 6,992	+ 177	증 7,169
	재무적 내부수익률 (FIRR)	1.79	4.42	증 2.63
	수익성지수 (PI)	0.92	1.01	증 0.08
	단순 손익	12,140	29,596	증 17,456

붙임3

지역주민 반대민원 해소 대책(특화시설)

- ❶ (도입시설) 충북도내 청년들의 안정적 주거와 저출산 극복을 위한 육아친화정책의 마중물로서 특화시설 도입
- [1층] 쉼터공간 : 뮤직테라스 등 쉼터
 - [2층] 육아친화 : 놀이돌봄시설^{육아나눔}, 복합마더센터^{양육지원} 등
 - [3층] 문화특화 : 도서관, 미술관 등
- ❷ (건축개요) 주민들의 다양한 의견수렴과 지역주민 간담회 등을 통하여 충북도의 청년주거정책 적극 실현
- 특화시설 사업비는 약 50억원으로 추정되며 구체적인 건축규모 및 시설 도입은 향후 건축기획단계('25.상반기)에서 확정 예정



용도	제1·2종 근린생활시설
건축면적	660㎡(약 200평)
연면적	1,980㎡(약 600평)
건축규모	지상1~3층
사업비	약 50억 (약 832.57만원/평)



※ 상기 이미지는 예시도이며 향후 설계공모시 변경될 수 있음