
Cheong-ju Urban Regeneration Project

청주 경제기반형 도시재생사업 사업설명 자료

2016. 12.

CONTENTS

- 1 . 개발여건 분석
- 2 . 사업 공모내용
- 3 . 사전 민간협의회 구성

통합 청주시는 충청북도의 행정·경제의 중심

1. 광역적 입지여건

- 청주시 인구 : 84만명 (2015년 기준)
- 세대수 : 34만 세대 (2015년 기준)
- 청주시는 충북내 행정 및 경제기능의 거점도시
 - 사업체 49.0%, 종사자 51.0%, GRDP 47.5% 점유
- 청주, 오창1, 2, 오송1, 2, 옥산 등 14개 산업단지로 산업체 러시(청주테크노폴리스 등 추가 조성중)
 - LG, SK이노베이션, CJ 등 국내 대기업 입지
- 경부고속도로, 중부고속도로, 청주국제공항, KTX 등 우수한 교통망(수도권 1시간, 전국 2시간 권역)
 - 청주 국제공항 직선거리 7km
 - KTX 오송역 직선거리 15km



청주시 문화업무 부도심, Culture Business Park

2. 상위계획 검토 (도시재생 활성화계획)

Vision 청주시 문화업무 부도심, Culture Business Park 형성

Vision

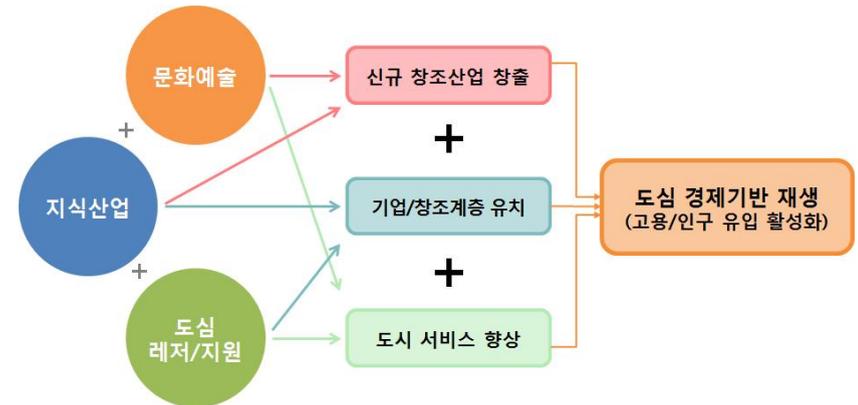
- [선도지역] 문화, 업무, 레저
- [원 도심] 행정, 상업
- [청주일반산업단지] 첨단 제조



< 청주시 주요 기능분담 체계 >

추진 전략

- 문화창작 및 시민 활동의 중심지 조성
 - 공예 등 문화산업 육성 및 문화기반 확충
 - 시민 대상의 문화체험 및 교류기능
- 지식산업 육성을 통한 업무지구 형성
 - 공예 등 문화산업 육성 및 문화기반 확충
 - 시민 대상의 문화체험 및 교류기능
- 창조계층 및 인구 유입을 위한 도심형 레저 확충
 - 공예 등 문화산업 육성 및 문화기반 확충
 - 시민 대상의 문화체험 및 교류기능



< 도입기능 및 상호연계 체계 >

역사유산을 활용한 Business Complex 조성

3. 대상지 주변여건

- 상당로(폭 35m)를 통해 북측 청주공항, 중부고속도로 연결, 울랑천, 무심천 등이 인접하여 수려한 자연환경 보유
- 내덕초, 대성초, 대성고, 청주대학교 등을 연접하여 양호한 교육여건 형성, 주변은 저층주거지(원룸촌 등) 밀집

- ▶ 구 연초제조창(핵심시설) : 본관동 일대 등 3개 시설군으로 구성
 - 본관동 일대 : 연초제조창 본관동, 사무동, 변전실 및 창고동 등
 - 청주문화산단 : 기업입주시설
 - 동부창고 일대 : 창고 7개동 (시민예술촌)

- ▶ 교통체계 : 국도 17호선 등 내덕철거리 형성
 - 현황 : 국도17호선(공항로/상당로), 충청대로, 내덕로, 안덕벌로 등
 - 계획 : 내덕철거리 지하차도(공항로/상당로 방면), 문화산업단지 진입도로

- ▶ 주변현황 : 다세대 주택 및 근린생활시설 분포
 - [동측] 대학생 대상의 다세대(원룸)주택
 - [서측] 근린생활시설
 - [북측] 골프연습장, 근린생활시설
 - [남측] 다세대 주택 및 학교

- ▶ 주요시설 현황
 - 1.5km 내 충북도청, 청주시청, 청원구청 및 구도심 상업밀집
 - 청주대학교, 대성고, 청주농고 등 교육시설 인접



1. 청주 도시재생사업 민간사업 개요

■ 사업개요

- 위치 : 충북 청주시 청원구 내덕동 201-1 외 2필지
- 사업기간 : 2014년 ~ 2018년(예정)
- 사업대상지 기본현황

구분	위치	부지면적 (㎡)	연면적 (㎡)
공공사업	내덕동 201-31 (첨단문화산업단지)	34,752	30,468
	내덕동 201-32 (동부창고)	34,522	7,507
민간사업	내덕동 201-1 (연초제조창)	24,770	54,645

➤ 민간사업 세부 사업규모

- ✓ 신축 부지면적 : 11,920㎡
- ✓ 본관동 리모델링 : 12,850㎡(토지), 54,645㎡(건물연면적)



2. 민간투자사업 사업계획 변경(안)

구분	당초 공모안	변경 사업계획(안)																																		
사업명	청주시 경제기반형 도시재생 선도지역 민간투자사업																																			
위치	충청북도 청주시 청원구 내덕동 201-1 일원 (구) 연초제조창																																			
사업 내용																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">위치</th> <th rowspan="2">대상지</th> <th colspan="2">면적(㎡), 주차장</th> <th rowspan="2">토지처분 (사용)방식</th> </tr> <tr> <th>토지</th> <th>연면적 (건축)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>내덕동 201-1 외</td> <td>신축 구역 (민간사업부지A)</td> <td>11,920</td> <td>-</td> <td>현물출자</td> </tr> <tr> <td>내덕동 201-1</td> <td>리모델링 구역 (민간사업부지B)</td> <td>9,100</td> <td>28,790</td> <td>임대</td> </tr> </tbody> </table>	위치	대상지	면적(㎡), 주차장		토지처분 (사용)방식	토지	연면적 (건축)	내덕동 201-1 외	신축 구역 (민간사업부지A)	11,920	-	현물출자	내덕동 201-1	리모델링 구역 (민간사업부지B)	9,100	28,790	임대	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">위치</th> <th rowspan="2">대상지</th> <th colspan="2">면적(㎡), 주차장</th> <th rowspan="2">토지처분 (사용)방식</th> </tr> <tr> <th>토지</th> <th>연면적 (건축)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>내덕동 201-1 외</td> <td>신축 구역 (민간사업부지A)</td> <td>11,920</td> <td>-</td> <td>현물출자</td> </tr> <tr> <td>내덕동 201-1 외</td> <td>본관동 전체 리모델링 구역 (민간사업부지B)</td> <td>12,850</td> <td>54,645</td> <td>임대 또는 현물출자</td> </tr> </tbody> </table>	위치	대상지	면적(㎡), 주차장		토지처분 (사용)방식	토지	연면적 (건축)	내덕동 201-1 외	신축 구역 (민간사업부지A)	11,920	-	현물출자	내덕동 201-1 외	본관동 전체 리모델링 구역 (민간사업부지B)	12,850	54,645	임대 또는 현물출자
	위치			대상지	면적(㎡), 주차장		토지처분 (사용)방식																													
		토지	연면적 (건축)																																	
내덕동 201-1 외	신축 구역 (민간사업부지A)	11,920	-	현물출자																																
내덕동 201-1	리모델링 구역 (민간사업부지B)	9,100	28,790	임대																																
위치	대상지	면적(㎡), 주차장		토지처분 (사용)방식																																
		토지	연면적 (건축)																																	
내덕동 201-1 외	신축 구역 (민간사업부지A)	11,920	-	현물출자																																
내덕동 201-1 외	본관동 전체 리모델링 구역 (민간사업부지B)	12,850	54,645	임대 또는 현물출자																																

2. 민간투자사업 사업계획 변경(안)

구분	당초 공모안	변경 사업계획(안)
도 입 시 설	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 비즈니스센터 및 호텔 ❖ 복합문화레저시설 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 도입시설의 포괄적 명시를 통한 민간투자 유치 촉진 (주거, 숙박, 업무, 판매시설 등) ※ 민간협업체 의견수렴을 통한 본관동 리모델링, 서북측 신축시설 도입기능(시설) 선정 및 연초제조창 본관동과 통합계획 수립 예정
제 안 불허시설	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 대형마트 및 아울렛, 대형백화점 불허 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 좌 동
사 업 시행방식	<ol style="list-style-type: none"> 1. 민·관 합동개발방식 중 지방자치단체(청주시)와 민간사업자간 합동으로 프로젝트회사를 설립하는 방식 2. 청주시와 주택도시기금, 민간사업자 등이 공동 출자자로 참여하여 설립하는 도시재생사업 리츠가 사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 청주시, 주택도시기금이 공동 출자자로 참여하는 도시재생사업 리츠(REITs) 설립방식을 전제로 검토중 ※ 필요시 LH 출자 검토 ※ 민간협업체 협의결과에 따라 시행방식 변경 가능
기 타 참 고 사 항	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 토지가격 및 임대조건 1. 현물출자 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 부지면적 : 약 11,920㎡ (준주거, 건폐율 70%, 용적률 500%) - 예정가격 : 약 180억원 (감정가 기준, 1,500천원/㎡) - 가격확정 : 우선협상대상자 선정 후 감정평가(2개사) 실시 2. 임대 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 부지면적 : 약 9,100㎡ (건물 연면적 약 28,790㎡) - 예정 임대료 : 연 3.7억원 <ul style="list-style-type: none"> · 토지 : 연 224,770천원 (개별공시지가의 5%) · 건물 : 연 142,510천원 (시가표준액의 5%) - 임대기간 : 20년(1회 계약 갱신) 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 토지가격 및 임대조건 1. 현물출자 기준 : 좌동 (건물 별도 산정필요) 2. 연초제조창 본관동은 임대형식으로 계획시 임대가격 등을 별도 협의·조정 필요

02 사업 공모내용

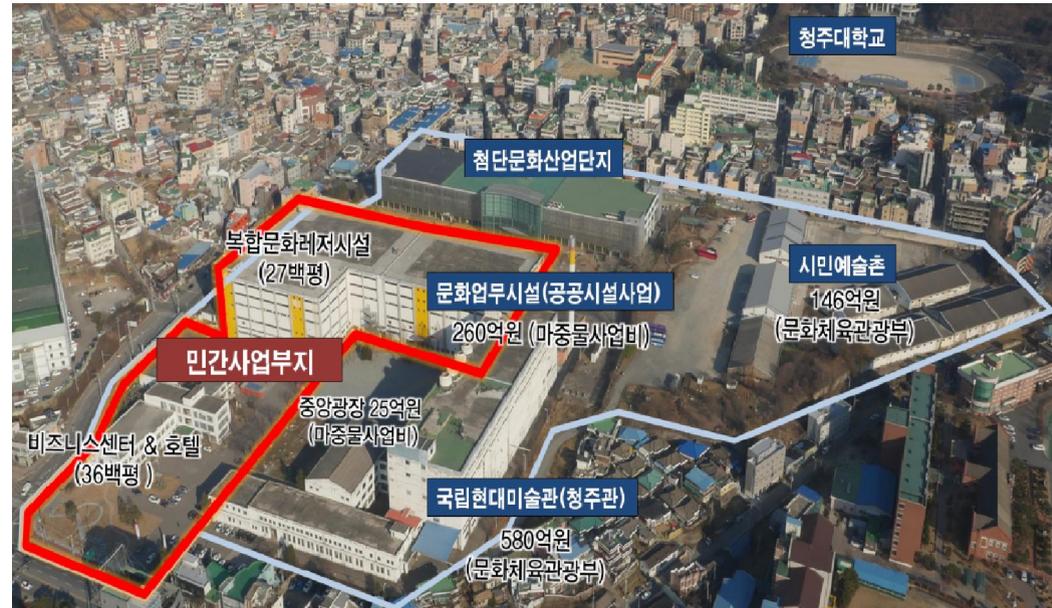
3. 공공부문(LH) 참여로 안정성 향상 및 지속적 공공투자로 민간 사업여건 개선

청주시, LH “ 도시재생사업 업무협약 ” 체결



- 청주 도시재생 사업 성공적 추진을 위하여 국가 도시재생전문기관인 LH 참여결정('16. 10월)
- LH와 HUG는 청주 도시재생선도사업에 민간사업자 참여 활성화를 위한 계획수립, 금융·부동산 개발 등 사업전반에 대한 핵심역량을 지원

지속적인 공공투자로 민간사업여건 개선



- 국립현대미술관(청주관) 건립 : 580억원
- 문화예술 플랫폼(동부창고) 사업비 146억원
- 기반시설 확충
 - 연초제조창 및 주변지역 도로 확장, 개선 등 222억원
- 연초제조창 내 중앙광장 조성 : 25억원
- 문화업무 부도심 조성사업
 - 본관동 리모델링, 복합공영주차장 신설 등 600억원

사전 민간협약체 구성 및 운영을 통한 사업계획 수립

1. 사전 민간협약체 구성 및 운영

1. 배경 및 목적

- ❖ 계획수립 단계부터 민간의견을 수렴하여 사업계획(도입기능, 사업구조 등)에 반영함으로써 민간사업자 공모시 기업의 참여 제고
- ❖ 효율적 민간의견 수렴을 위해 사전 민간협약체, 실무협약체의 2단계로 구분, 시행
 - (사전 민간협약체) 향후 실무협약체 구성을 위한 사전 준비조직, 민간사업자 의견 수렴을 통한 초기 도입기능 발굴 및 참여조건 등 조율
 - (실무 협약체) 사전 민간협약체 중 참여의지가 높은 기업 선별(사전수요 확보), 세부 사업조건에 대한 합동검토, 조정 수행

2. 민간협약체 의견수렴 절차



03 사전 민간협의회 구성

사전 민간협의회 구성 및 운영을 통한 사업계획 수립

2. 사전 민간협의회 운영계획

- '16. 11. 29 : 사업 설명서 공고 (청주시, LH, 건설관련 주요협회 홈페이지 등)
 - ※ 청주도시재생사업 개요, 사전협의회 구성 및 운영방안 등 세부사항
- '16.11.30 ~ 12.09 : 사전 민간협의회 참여접수 및 구성
 - ※ 참여희망 기업은 붙임양식에 따른 참여의향서 작성, 제출 요망 (12.9, 14:00 마감)
 - FAX(055-922-4219), 이메일(imperi@lh.or.kr), 우편은 12.9(14:00) 도착분에 한하여 인정
 - FAX, 이메일, 우편발송 후 LH 담당자에게 통보 및 확인 요망
- '16. 12. 12 : 사전 민간협의회 의견수렴 간담회(1차) 개최
- '16. 12. 3째주 : 사전 민간협의회 의견수렴 간담회(2차) 개최
- '17. 01월 : 청주 도시재생사업 사업계획(안) 작성 및 실무협의회 참여신청
- '17. 상반기 : 실무협의회 구성 및 운영