



청정하고 풍요로운
10만 인구 거창

일 시	'08. 12. 04.(목)
장 소	특별위원회 회의실

행정사무감사 추가 보고자료

일련 번호	제 목	부 서	페이지
계	1건		
1	『거창일반산업단지 조성사업』 추진 행정사무감사 추가 보고	경제과	1
2	농공단지 입주업체 생산제품현황	“	13



居昌郡
Geochang County

『거창일반산업단지조성사업』

행정사무감사 추가 보고

2008년도 행정사무 감사 시 거창일반산업단지조성사업 추진사항에 대하여 시행자 선정 및 실시설계 추진사항을 재 보고사항입니다.

□ 사업개요

- 사업명 : 거창일반산업단지 조성사업
- 위치 : 거창군 남상면 월평리·대산리 일원
- 면적 : 726,190m²
- 사업기간 : '07. 7. ~ '11. 12.
- 추정사업비 : 863억원
- 유치업종 : 조립금속·기계·장비분야, 전기·전자·통신분야·광학기기분야, 음·식료품 및 기타·화학·고무·비금속·플라스틱 분야

※ 그간추진 상황

- | | |
|----------------|----------------|
| - 2005. 2. 19 | 타당성조사 및 기본구상완료 |
| - 2006. 7. 1 | 지구지정 신청서 작성완료 |
| - 2006. 11. 30 | 지구지정 신청(군→도) |
| - 2007. 7. 5 | 산업단지 지구지정 승인고시 |
| - 2007. 10. 23 | 실시계획 수립용역 착수 |
| - 2007. 11. 1 | 환경영향평가용역 착수 |

- 2007. 12. 10 재해·교통영향평가용역 착수
- 2008. 1. 31 사업시행자 공모(안) 군정조정위원회 심의
- 2008. 2. 5 사업시행자 공모(안) 군의회 보고
- 2008. 2. 18~3.5(18일간) 사업시행자공모공고
- 2008. 3. 6~3. 7(2일간) 참가 신청서 접수
- 2008. 3. 10 사업시행자 선정 심의위원회 개최
- 2008. 3. 11 거창군정조정위원회 심의의결
- 2008. 3. 11 사업시행자 평가결과 군의회 보고
- 2008. 3. 20 우선협상대상자선정 통보
- 2008. 3. 24 사업추진협약 체결(MOA)
(거창군+동원시스템즈(주)+경남도)
- 2008. 5. 15 사업추진 세부협약체결
- 2008. 6. 19 사업시행자 변경(거창군→거창산업단지(주))
- 2008. 6. 11 토지 및 보상상물건 보상개시
- 2008. 10. 1 기본설계 작성완료
- 2008. 10. 17 환경영향평가 협의완료
- 2008. 10. 20 교통영향평가 협의완료
- 2008. 10. 27 재해영향평가 협의완료

※ 향후추진계획

- 2008. 12월 실시계획 승인
- 2008. 12~2009. 6월 문화재 시·발굴조사 실시
* 문화재 시굴조사 결과에 따라 발굴여부 결정
- 2009. 2월 착공
- 2009. 9월 관리계획수립 및 분양
- 2011. 12월 준공

I. 사업시행자 공모(2008. 2. 5(화) 거창군의회 주례회보고)

1. 사업시행자 선정

- 개발방식 : 분양 및 기업유치가 용이한 실수요자 개발방식으로 추진
- 선정방법 : 사업시행자의 선정에 있어 공정성을 기하고 견실하고 사업시행 능력이 있는 개발자를 선정하기 위하여 공모를 통하여 선정
- 선정기준 : 거창일반산업단지 조성을 위한 사업시행자 공모에 필요한 사항을 정하므로 사업비 확보와 분양 및 기업유치에 유리한 사업시행자를 발굴하고 발굴과정의 기준과 공정성을 기하기 위하여 공모지침에 의거 심의 선정코자함

2. 조성비용 지원

- 거창일반산업단지의 입지는 인근대도시인 대구, 진주가 약50Km내에 위치하여 연계성이 가장 높고 대전, 창원, 김해, 부산 순으로 지역간 교류가 이루어지지만 비교적 김해, 양산, 울산, 함안, 진주, 함양 등에 비해 입지가 불리한 입장이며,
- 타 지역에 비해 입지여건이 비교적 불리한 거창일반산업단지 입주업체 유치를 위하여 저렴한 분양원가, 입주업체 인센티브 제공이 필요함으로 법의 허용범위 내에서 최대한의 지원이 있어야 함. 따라서 산업입지 및 개발에 관한 법률 제28조, 제29조 및 같은 법 시행령 제26조, 제27조의 규정에 의거 지원가능 금액의 100%지원

※ 지원규모(산업단지 지정시 추정공사비 기준임)

- 총사업비 : 86,340백만원
- 비용지원 가능액 : 지방비 22,171백만원(거창군) 11P참고
- 기반시설 지원액 : 국 비 27,800백만원(건교부, 환경부)
- 산업단지조성비용 : 민간자본 36,369백만원

※ 분양원가

- 비용 미 지원 시 : 569,530원/3.3m²
- 비용 전액 지원시 : 239,901원/3.3m²
- 국비만 지원시 : 386,147원/3.3m²

별첨

1. 사업시행자 선정 관련 참고 자료 8~10p
2. 조성비용 지원 관련 참고 자료 11~12p

II. 사업시행자 선정(2008. 3. 11(화) 10:00 거창군의회 주례회보고)

- 공모 참가신청서 접수 : 2개업체(인바이오피믹스 주식회사, 동원시스템즈(주))
- 공모신청내역

구분	접수번호 1번 업체	접수번호 2번 업체
신청자(주관사)	인바이오피믹스 주식회사 (승강기 클러스트) 충북 제천시 송학면 도하리 333-1 대표 이명재	동원시스템즈(주) 경기도 안양시 만안구 박달동 621-3 대표 박건동
투자참여업체 (컨소시엄 구성)	<ul style="list-style-type: none"> • 주관사 : 인바이오피믹스(주) - 유치업종:승강기 제조 165,000㎡ • 참여사 : 고려개발(건설) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주관사 : 동원시스템즈(주) - 유치업종:포장용플라스틱제조업 109,098㎡ • 참여사 - 동원P&R:기타건축용목제품 16,500㎡ - 오우앤하이(주):비금속광물제조업 99,000㎡
실수요 면적 산업시설용지	165,000㎡ / 449,170㎡ (36.7%)	224,598㎡ / 449,170㎡ (50%)
사업단지조성참여 자기자본비율	1.67%(30,000백만원 중 500백만원) ※ 총사업비 87,641백만원 중 30,000백만원 부담 조건부 참여	100%(89,840백만원)
총 자산	6,648백만원	231,258백만원
주관사자기자본비율	3.5%	45.78%
부채비율	2,740%	118.45%
건설시공능력	토목건축 1,010,157백만원	토목건축 156,136백만원

- 선정방법 : 거창일반산업단지 조성사업 시행자 선정 심의위원회
구성 심의 후 선정
- 평가기준 : 거창일반산업단지조성사업 시행자 공모지침의 배점기준
 - * 사업수행계획의 적정성(사업의 이해도, 사업수행계획, 분양계획, 실수요계획), 투자계획
(자금조달계획, 년도별 투자계획), 시공실적, 신용도(부채비율, 유동비율)등
 - * 사업시행자 공모 선정 시 산업단지 조성비는 결정하지 않고 지원범위만 제시하였음.

○ 거창일반산업단지조성사업 시행자 선정 심의위원회 개최 결과

- 심의일자 : 2008. 3. 10. 16:00 ~ 18:00
- 심의위원 : 9명
- 심의평가 내용
 - 인바이오믹스 주식회사 : 74.39점 득점
 - 동원시스템즈(주) : 90.11점 득점
- 심의 결과 : 최고 득점자인 동원시스템즈(주)를 선정 심의 의결.

○ 거창일반산업단지조성사업 시행자 선정 거창군정조정위원회
개최 결과

- 심의일자 : 2008. 3. 11. 8:30 ~ 9:00
- 심의위원 : 9명
- 심의결과 : 거창일반산업단지조성사업 심의위원회에서 선정된 동원시스템즈(주)와 사업시행자 우선협상대상자로 선정 가결

구 분	공모시 추정사업비 (A)	기본설계 추정사업비(B) (사무감사자료)	(B)-(A)	실시설계 사업비 (C)	(C)-(A)	시행주체	비 고	
총 사업비	106,518	129,087	22,569	119,443	12,925			
지구지정 용역비	178	178	-	178	-	거창군		
진입도로 건설비	20,000	28,400	8,400	28,400	8,400	거창군	미확정(설계중)	
산업단지 조성 사업비	86,340	100,509	14,169	90,865	4,525			
조사설계비	소 계	5,204	5,730	526	5,434	230		
	실시계획수립용역비	2,450	2,230	- 220	2,434	- 16	시행자	확정
	감 리 비	1,954	1,500	- 454	1,500	- 454	"	시행후정산
	문 화 재 발 굴 비	800	2,000	1,200	1,500	700	"	시행후정산
기타부대비	소 계	466	8,166	7,700	8,166	7,700		
	생태보존협력금 등	466	166	- 300	166	- 300	시행자	확정
	자본 및 간접비용		6,000	6,000	6,000	6,000	"	시행후정산
	예 비 비		2,000	2,000	2,000	2,000	"	"
보 상 비	소 계	10,715	15,060	4,345	15,060	4,345		
	토 지 매 입 비	6,775	9,587	2,812	9,587	2,812	시행자	시행후정산
	지장물 보상비	1,440	2,795	1,355	2,795	1,355	"	"
	분 묘		1,851	1,851	1,851	1,851	"	"
	영 농 보 상 비	2,500	827	- 1,673	827	- 1,673	"	"
단지조성비	소 계	40,955	43,253	2,298	33,905	- 7,050		
	토공	15,770	20,297	4,527	14,480	- 1,290	시행자	확정(협상중)
	구조물공	6,227	4,030	- 2,197	2,407	- 3,820	"	"
	우수공	2,231	5,309	3,078	4,457	2,226	"	"
	오수공	1,887	1,501	- 386	1,263	- 624	"	"
	상수공	5,540	920	- 4,620	890	- 4,650	"	"
	도로공	3,252	5,079	1,827	4,483	1,231	"	"
	조경공	1,760	4,453	2,693	3,773	2,013	"	"
	부대공	1,760	1,248	- 512	1,094	- 666	"	"
	폐기물처리비			-	431	431	"	"
	전기 및 가로등공	2,528	416	- 2,112	628	- 1,900	"	"
기반반시설	소 계	29,000	28,300	- 700	28,300	- 700		
	폐기물처리시설	4,000	4,000	-	4,000	-	민간개발자	
	용수공급시설		6,600	6,600	6,600	6,600	거창군	미확정(설계중)
	폐수종말처리시설	25,000	17,700	- 7,300	17,700	- 7,300	시행자	미확정(설계중)
재원별 투자계획	계	86,340	100,509	14,169	90,865	4,525		
	소 계	49,971	40,853	-9,118	40,851	-9,120		
	국 비	27,800	24,300	-3,500	24,300	-3,500		오.폐수, 용수공급시설
	도 비	10,000	10,000	0	10,000	0		
	군 비	12,171	6,553	-5,618	6,551	-5,620		
	시행자(민간자본)	36,369	59,656	23,287	50,014	13,645		폐기물처리시설포함

<별첨 1>

사업시행자 선정 관련 자료

(2008. 2. 5일 거창군의회주례회보고)

I. 참가자격

- 사업시행자 선정 기준 : 산업입지 및 개발에 관한 법률 제16조 제1항 및 시행령 제19조 제2항 1호에 규정에 의거
 - ⇒ 산업시설용지를 적합하게 직접개발 사용하고자하는 자와
 - ⇒ 산업시설용지의 100분의 30이상을 개발자가 산업시설용지로 사용하고, 잔여면적을 입주를 희망하는 자에게 공급하고자 하는 자

II. 선정방법

부족한 공업용지난을 해결하기 위한 『거창일반산업단지조성사업』의 재원확보 등 어려움을 해소 하고 사업을 보다 효율적, 체계적으로 개발하기 위하여 사업시행자를 공모를 통하여 결정코자 함.

기본방향

- 건전한 민간투자자 선정 ⇒ 사업추진 이행여건, 자본금 등
- 사업시행자 선정에 있어 공정성 확보
- 협약 전 우선 협상대상자로 선정
- 공모참가신청서 평가결과 최고 득점자 순으로 선정
- 우선협상대상자 선정 통보일로부터 30일 이내 협약 체결

투자자 선정 심의위원 구성(안)

- 위 원 수 : 10명
- 위원구성 : 군의원 2, 공무원 4, 변호사 1, 회계사 1, 경남발전연구원 1, 거창전문대학 교수 1

□ 사업시행자 선정 배점(안)

- 선정심의회위원회 구성(10인이내)하여 「사업수행계획의 적정성」 「투자계획분야」 「시공실적분야」 「신용도」로 구분평가
- 총점은 100점으로 하며 평가분야 및 주요평가항목 배점 부여

평가분야	주요평가항목	배점	비고
1. 사업수행계획의 적정성 (50)	사업의 이해도	5	
	사업수행계획	5	
	분양계획	20	
	실수요계획	20	
2. 투자계획분야 (25)	재원조달계획	15	
	연차별투자계획	10	
3. 시공실적분야 (5)	시공능력평가액기준	5	
4. 신용도 (20)	최근년도부채비율	10	
	최근년도유동비율	10	
총계		100	

※ 심사평가결과 동점자 발생시 자금조달계획의 자기자본비율이 높은 참가신청자를 우선 협상대상자로 선정함

□ 사업시행자 평가방법 및 기준(안)

- 평가 결과는 신청서 평가 후 적격업체 선정결과를 해당업체에 통보한다.
- 평가는 제출된 자료에 한하여 평가 하는 것을 원칙으로 한다.
- 사업시행자 공모 참가 신청서 평가에서 선정된 업체와 관련하여 평가 점수에 영향을 미치는 상이한 부분이 발견되어 해당 업체를 선정에서 제외하였을 경우 차순위자를 우선 협상대상자로 한다.
- 평가 시 기간계산 및 평가 기준일은 공모 공고일을 기준으로 하며, 평가 점수 계산 등은 소수점 3째 자리에서 반올림하여 2째 자리까지로 한다.

- 평가방법은 절대평가를 원칙으로 하며, 합리적 통계 등에 의하여 점수 산정이 곤란한 경우에는 상대평가로 한다.
- 사업수행계획 평가의 방법
 - 1) 평가항목별 가장 우수한 신청자부터 수, 우, 미, 양, 가 등급으로 하되 참가신청자가 15개 이하인 경우, 아래 등급별 배분 분포에 의하여 15개를 초과 할 경우 수 10%, 우 20%, 미 40%, 양 20%, 가 10%로 배분한다.

《 등급별 배분 분포 》

등급	사 업 신 청 자 수														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15개초과
수	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	(생략) ※위의평가방법 에의거배분
우	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
미		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	
양			1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	
가				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

2) 평가항목의 등급별 배점은 각 평가항목별 배점을 기준으로 한다.

- 컨소시엄으로 공모 참가 시는 주관사만 평가한다.

우선협상대상자 선정

- 산업입지 및 개발에 관한 법률 제16조에 의한 산업단지를 개발할 수 있는 자 중 공모에 선정된 자
- 참가신청서 제출 : 공모 지침서 참조
- 참가신청서 평가 : 심의위원회에서 평가
- 평가 기준 : 별첨 평가계획의 기준에 의함

<별첨 2>

조성비용 지원 관련 자료

(2008. 2. 5일 거창군의회주례회보고)

I. 지원근거

- 산업입지 및 개발에 관한 법률 제28조 제1항 및 같은 법 시행령 제26조의 규정에 의한 비용의 50퍼센트 범위 안에서 보조(비용의 보조)
 - 산업단지안의 간선도로의 건설비용
 - 산업단지안의 녹지시설의 건설비용
 - 용수공급시설·하수도 및 폐수종말처리시설의 건설비
 - 문화재조사비
- 산업입지 및 개발에 관한 법률 제29조 제1항 및 같은 법 시행령 제27조(기반시설의 지원)
 - 진입도로
 - 용수공급시설
 - 하수도·폐수종말처리시설 및 폐기물처리시설

II. 지원계획

- 거창일반산업단지의 입지는 인근대도시인 대구, 진주가 약50Km내에 위치하여 연계성이 가장 높고 대전, 창원, 김해, 부산 순으로 지역간 교류가 이루어지지만 비교적 김해, 양산, 울산, 함안, 진주, 함양 등에 비해 입지가 불리한 입장이며,
- 타 지역에 비해 입지여건이 비교적 불리한 거창일반산업단지 입주업체 유치에 위하여 저렴한 분양원가, 입주업체 인센티브 제공이 필요함으로 법의 허용범위 내에서 최대한의 지원이 있어야 함. 따라서 산업입지 및 개발에 관한 법률 제28조, 제29조 및 같은 법 시행령 제26조, 제27조의 규정에 의거 지원가능 범위로 하여 최대한 지원

○ 지원규모(산업단지 지정 시 추정공사비 기준임)

- 총사업비 : 86,340백만원
- 비용지원 가능액 : 지방비 22,171백만원(거창군)
- 기반시설 지원액 : 국 비 27,800백만원(건교부, 환경부)
- 산업단지조성비용 : 민간자본 36,369백만원

※ 분양원가

- 비용 미 지원시 : 569,530원/3.3m²
- 비용 전액 지원시 : 239,901원/3.3m²
- 국비만 지원시 : 386,147원/3.3m²

※ 업무흐름도



농공단지 입주업체 생산품 현황

농공단지 입주업체 생산제품 현황

단지명	업 체 명	대표자	주 생 산 품
정장농공단지	두부자공방	이경동	유기그릇, 징, 팥과리
	세림산업	이구섭	원사(커텐, 자동차시트용)
	정석세라믹스(주)	이수환	내화갑, 패킹제
	대봉공예	이점식	징, 팥과리, 장구, 북
	(주)대봉전통공예	이점식 한상춘	유기그릇, 수저
	(주)맑은물	최석규	스텐레스물탱크, 메시웬스, 정수처리장치
	(주)에넥스트	신복순	파고라, 벤취, 어린이놀이터장비, 야외운동기구
당산농공단지	태양실업(주)	허영숙	부직포
	동아제분(주)	윤석하	식품(채소가공)
	대덕농산	정문화	농산물임가공
	두메산골주조	최봉근	식품(탁주, 가시오가피, 대나무주)
	(주)제이티더블유	김조권	경량전주
남산농공단지	학리산업	윤홍수	판재석, 경계석, 납골묘, 교명주
	제일석재	윤병기	판재석, 경계석, 볼라드
	청암석재산업	형해욱	경계석, 기타 가공석
	위천석재	최학영	판재석, 경계석, 납골묘, 교명주
	삼원석재	한경원	판재석, 경계석, 납골묘, 교명주
	원광석재	허 근	판재석, 보도판석, 소포석

단지명	업 체 명	대표자	주 생 산 품
남산농공단지	흥보석재	최일수	R-석, 경계석, 기타 가공석
	거창석재	강호식	판재석, 경계석, 납골묘, 볼라드
	(주)플렉스톤	이상후	판재석, 경계석, 납골묘, 교명주
	하나석재	이충열	판재석, 경계석, 납골묘, 교명주
	화강석재	강신곤	판재석, 경계석, 납골묘, 교명주
	삼원석물	허윤수	판재석, 납골묘, 묘비석, 도래석
	(주)서광석재산업	윤병기	판재석, 경계석, 볼라드
	중원석재	박희란	판재석, 경계석, 기타 가공석
	한강조형석재기술단	신동일	조형물
	(주)대림석재	윤태동	경계석, 기타 가공석
	(재)거창화강석연구센터	양동인	광촉매코팅석
석강농공단지	흥덕에스티시(주)	조봉도	타이어코드(철강선)
	대원농산	정수영	농산물임가공
	(주)푸른농산	배종용	농산물임가공
	진토피아	조재근	유기질비료, 4종복합비료, 하이비타
	석 강	이대영	돌망태, 용접철망
	(주)바이코시스	박기훈	병해·충해·작물생육 및 토양 관리자재, 천적제품
	대상에프앤에스(주) 거창2공장	이문희	김치
	대상에프앤에스(주) 거창공장	이문희	고춧가루
서울우유 농공단지	서울우유협동조합	조흥원	우유, 치즈, 과일쥬스, 유가공제품