

# 충청남도개발공사 신규투자사업 시행 동의안

의안번호	제1220호
------	--------

제출연월일 : 2025. 1. 23.

제 출 자 : 충청남도지사

## 1. 제안 이유

- 「지방공기업법」 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 ‘내포역세권 도시개발사업’ 추진계획(안)에 대하여 道의회 의결을 받고자 함

## 2. 주요내용

### 가. 당초 사업개요(예산군 요청)

- 위 치 : 충청남도 예산군 삼교읍 삼교리 86-1번지 일원
- 면 적 : 905,475㎡(273,906평)
- 기 간 / 사업비 : 2023년 ~ 2030년 / 4,548억원
- 수 용 계 획 : 계획인구 11,982명, 세대수 5,232호
- 사 업 방 식 : 수용 또는 사용방식
- 타당성 검토결과 : 「다소 미흡」(B/C: 0.54, PI: 0.98) → 타당성 부족  
⇒ 사업성 확보를 위해 **사업규모 축소**(905천㎡ → 160천㎡)

### 나. 최종 사업개요

- 면 적 : 160,393㎡(48,518평)
- 기 간 / 사업비 : 2024년 ~ 2029년 / 927억원
- 수 용 계 획 : 계획인구 2,840명, 세대수 1,240호

## 3. 참고자료

가. 내포역세권 도시개발사업 추진(안)

나. 관련법규

# 충청남도개발공사 신규투자사업 시행 동의안

충청남도지사가 제출한 「충청남도개발공사 신규투자사업 시행 동의안(내포역세권 도시개발사업)」에 대하여 「지방공기업법」제65조의3 규정에 의거 아래와 같이 동의한다.

1. 사업기간 : 2024년 ~ 2029년(6년)

2. 신규사업명 : 내포역세권 도시개발사업

- 위 치 : 충청남도 예산군 삼교읍 삼교리 86-1번지 일원

- 규 모 : 160,393㎡(48,518평)

3. 소요예산 : 약 927억원(충청남도개발공사)

# 내포역세권 도시개발사업 추진(안)

- ◆ 서해선 복선전철 개통 및 내포역 신설 등 내포신도시권 성장 여건 변화에 대응하는 「新 관문도시 조성」을 제안(郡 → 公社)
- ◆ 지방공기업평가원 사업타당성 검토 결과(“다소 미흡”)에 따라 사업계획을 변경(905천㎡→160천㎡)하여 추진코자 함.

## 1 [당초] 사업개요

- 위 치 : 충청남도 예산군 삼교읍 삼교리 86-1번지 일원
- 규 모 : 905,475㎡ / 계획인구 : 11,982명(세대수 5,232호)
- 사업기간 : 2023년 ~ 2030년(8년)
- 사 업 비 : 약 4,548억원

### [참고 : 서해선 복선전철 내포역(가칭) 신설사업]

- 위 치 : 예산군 삼교읍 삼교리 86-2번지 일원
- 사업기간 : 2023. 01. ~ 2025. 12.(3년)
- 사 업 비 : 약 400억원
- 주요시설 : 철도역사(선하역사 2,095㎡, 연결통로 796㎡), 고상승강장 2홈

## □ 그간 추진현황

- '23. 03. 27. : 내포역(가칭) 도시개발사업 시행 제안(郡→公社)
- '23. 07. 12. : 사업추진 업무협약 체결(道+郡+公社)
- '24. 03. 22. : 지방공기업평가원 타당성 심의결과 → ‘다소 미흡’
- '24. 04. 17. : 타당성 확보를 위한 사업규모 축소(안) 협의(道·郡·公社)
  - 내포역세권 도시개발사업 추진(안) 도지사 보고('24. 5. 10.)
- '24. 06. 04. : 사업계획 변경 관련 타당성 재검토 여부 협의(지평원)
  - 타당성 재검토 대상에 해당되지 않으며, 도의회 의결 후 시행
- '24. 09. 03. : 公社 투자사업평가위원회 ⇨ 심의결과 ‘적정’
- '24. 09. 24. : 公社 이사회 ⇨ 의결결과 ‘원안가결’

## □ (당초) 토지이용계획



## 2 [당초] 타당성 검토결과

### □ 경제성 · 재무성 및 정책성 : “다소 미흡”

경제성	- 편익비용비율, 순현재가치, 내부수익률 지표 모두 “경제적 타당성 미확보”		
	B/C ratio 0.54 < 1	NPV(백만원) △1,402,061 < 0	IRR 산정 불가 < 4.5%
재무성	- 편익비용비율, 순현재가치, 내부수익률 지표 모두 “재무적 타당성 미확보”		
	PI 0.98 < 1	FNPV(백만원) △5,540 < 0	FIRR 3.81% < 4.5%

내포역세권 도시개발사업에 대한 타당성은 전반적으로 「다소 미흡」으로 판단됨

### □ 사업규모 조정의 필요성

- 주택공급계획 과다 → 주택순수요 추정결과 4,467호 과잉 공급
- 사업대상지의 약 83%인 농업진흥지역 해제 관련 농림부 협의 난항예상
- 삼교천 홍수위 고려한 계획고 확보를 위해 427만㎡ 순성토 필요

### 3 [변경] 사업시행 계획(안)

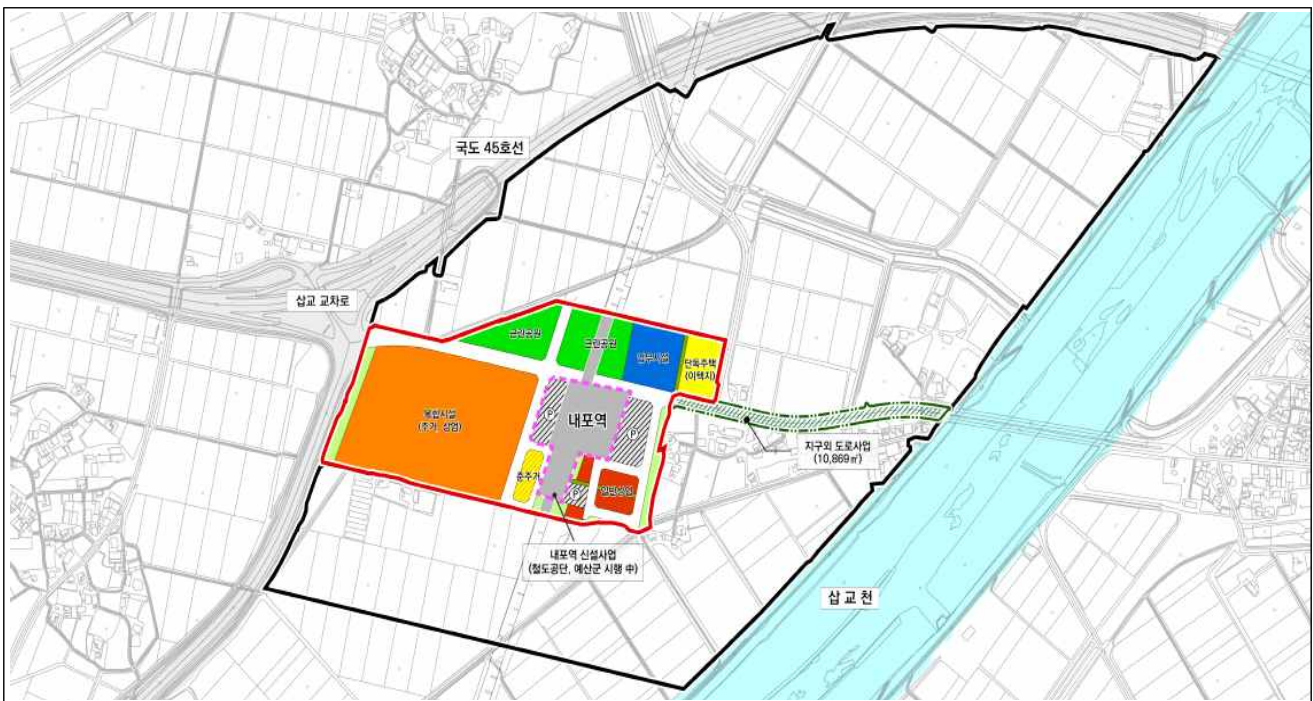
#### 〈추진 전략〉

- 내포역을 중심으로 주차장 및 **상업·업무시설용지 조성**에 주력
  - 내포역 이용객 및 주변 산단 근로자를 위한 편의시설 조성 병행
- ※ 내포역 개통('25. 12.) 대비 주변 기반시설(도로, 주차장) 우선 설치 추진 중(예산군)

○ 규모 및 계획인구 : 160,393㎡(약 48,518평) / 2,840명(세대수 1,240호)

○ 사업기간 및 사업비 : 2024년 ~ 2029년 / 약 927억원

구 합	분 계	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
		160,393	100.0	
주 거 용 지		8,518	5.3	
단 독 주 택		6,186	3.8	
준 주 거 시 설		2,332	1.5	
상 업 시 설 용 지		63,555	39.6	
일 반 상 업 시 설		5,184	3.2	
주 상 복 합 시 설		58,371	36.4	
업 무 시 설 용 지		8,616	5.4	
도 시 기 반 시 설 용 지		79,704	49.7	
공 원 및 녹 지		25,540	15.9	
도 로		27,110	16.9	
철 도		17,612	11.0	
주 차 장		9,442	5.9	



## 4 대상지 개발여건 분석

### □ 자연환경

- 표고 분석 : 평균 표고 10.2m, 최고 표고 10.4m, 최저 표고 9.5m
- 경사 분석 : 5°미만(100%), 평균 경사(0.3°)로 완경사지로 분석됨
- 생태자연도 : 3등급(100%)
- 국토환경성평가 : 2등급(1.7%), 3등급(80.7%), 5등급(17.6%)

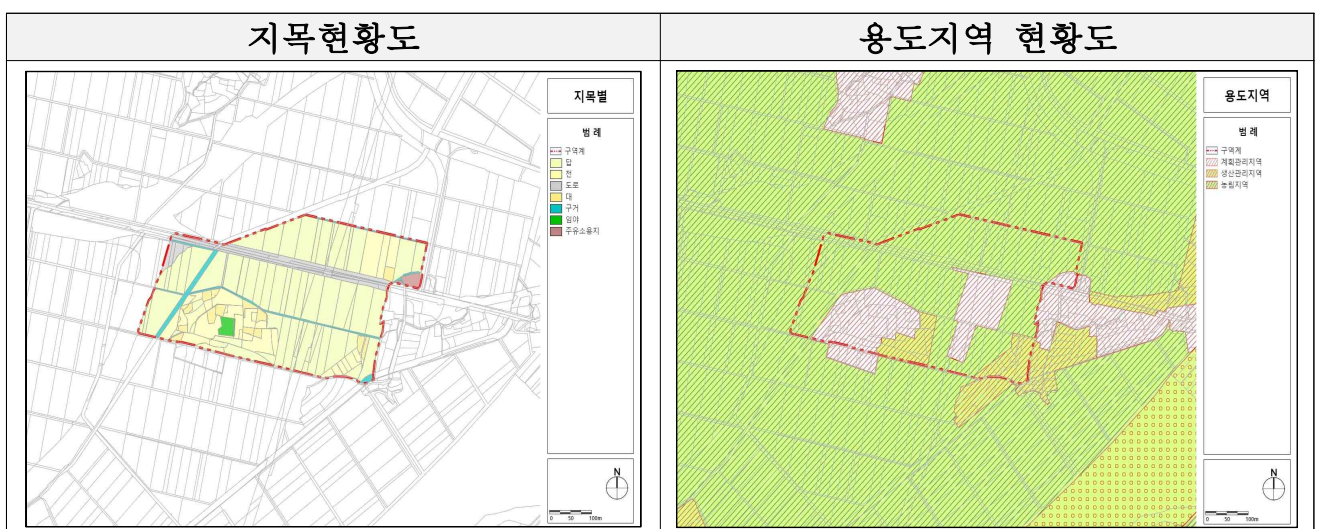
### □ 사회·인문 환경

- 지목별 현황 : 답(66.2%), 전(17.0%), 대지(3.9%), 기타(12.9%)

구분	합계	답	전	대지	기타
면적(㎡)	160,393	106,262	27,147	6,272	20,712
비율(%)	100.0	66.2	17.0	3.9	12.9

- 토지 소유자별 현황 : 사유지(80.8%), 공유지(2%), 국유지(17.2%)
- 지장물 현황 : 주택 14개소, 근생 2개소, 주유소 1개소 등
- 용도지역 현황 : 농림(66.5%), 계획관리(24%), 생산관리(9.5%)
- 농지현황 : 농업진흥구역(75.4%)

구분	합계	농지				농지 외
		소계	농업진흥	농업보호	진흥지역 외	
면적(㎡)	160,393	120,978	120,978	-	-	39,415
비율(%)	100.0	75.4	75.4	-	-	24.6



## 5 연도별 투자 및 회수계획

<단위 : 백만원>

구분	합계	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	'32년
투자	92,703	1,171	23,971	33,082	13,916	17,889	2,487	187	
회수	106,086	-	-	-	1,949	9,436	49,733	42,716	2,252
수지 (당해)	13,383	-1,171	-23,971	-33,082	-11,967	-8,453	47,246	42,529	2,252
수지 (누계)	-	-1,171	-25,142	-58,224	-70,191	-78,644	-31,398	11,131	13,383

※ 총사업비 92,703백만원 중 78,644백만원(84.8%)의 재원 확보 필요

## 6 사업규모 조정(안)에 대한 타당성 검토결과

구분	판단근거	분석결과	비고
FNPV	$FNPV \geq 0$	4,336백만원	재무적 타당성 확보
FIRR	$FIRR \geq 4.50\%$	6.31%	
PI	$PI \geq 1$	1.054	

## 7 향후 추진계획

- '25. 08. : 도시개발구역지정 및 개발계획(안) 제출
- '26. 12. : 도시개발구역지정 및 개발계획 승인 고시
- '27. 02. : 보상계획 공고, 협의보상, 수용절차 이행
- '27. 12. : 실시계획 인가 고시
- '28. 02. : 단지조성공사 착공
- '29. 12. : 준공

지방공기업법 제65조의 3에 의거 내포역세권 도시개발사업 추진(안)을 의결 받고자 함.

# 참 고 연도별 비용 추계서

<단위 : 백만원>

구 분	계	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	'32년
현금흐름	13,383	-1,171	-23,971	-33,082	-11,967	-8,453	47,246	42,529	2,252
세입 (회수비)	106,086	-	-	-	1,949	9,436	49,733	42,716	2,252
주거시설용지	7,649	-	-	-	477	2,147	3,586	1,439	-
상업시설용지	78,977	-	-	-	208	1,213	38,414	38,206	936
기타시설용지	19,460	-	-	-	1,264	6,076	7,733	3,071	1,316
세출 (투자비)	92,703	1,171	23,971	33,082	13,916	17,889	2,487	187	-
조성비	87,926	1,160	23,729	32,314	12,733	16,517	1,473	-	-
- 용지비	28,780	-	17,929	10,851	-	-	-	-	-
- 조성비	45,838	-	1,772	19,143	10,413	14,197	313	-	-
- 기타	13,308	1,160	4,028	2,320	2,320	2,320	1,160	-	-
금융비용	4,777	11	242	768	1,183	1,372	1,014	187	-
재원조달	92,703	1,171	23,971	33,082	13,916	17,889	2,487	187	-
의존재원									
소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
보조금	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지방교부세	-	-	-	-	-	-	-	-	-
자체수입									
소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지방세	-	-	-	-	-	-	-	-	-
세외수입	-	-	-	-	-	-	-	-	-
분양수입	14,059	-	-	-	1,949	9,436	2,487	187	-
지방채 (공사채)	78,644	1,171	23,971	33,082	11,967	8,453	-	-	-
기금	-	-	-	-	-	-	-	-	-
공기업특별회계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기타 (자체자금)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
공사채상환	78,644	-	-	-	-	-	47,246	31,398	-



# [ 관련 법규 ]

## 지방공기업법

[시행 2025. 1. 7.] [법률 제20655호, 2025. 1. 7., 일부개정]

**제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)** ①공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업 계획의 타당성 등을 검토(이하 “신규 투자사업 타당성 검토”라 한다)하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다. <개정 2015. 12. 29., 2019. 12. 3.>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외한다. 이 경우 공사의 사장은 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다. <신설 2019. 12. 3.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사 등을 거쳤거나 제외된 사업  
가. 「국가재정법」 제38조제1항에 따른 예비타당성조사  
나. 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사(해당 공사를 설립한 지방자치단체의 장이 실시한 투자심사에 한정한다)  
다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조제3항에 따른 예비타당성조사
  2. 설립 지방자치단체가 각각 다른 2개 이상의 공사가 공동으로 신규 투자사업을 추진하는 경우로서 그 중 하나 이상의 공사의 사장이 제1항에 따른 절차를 모두 거치고, 다른 공사를 설립한 지방자치단체의 의회가 별도의 신규 투자사업 타당성 검토를 거치지 아니하기로 동의한 사업
  3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 예방 및 복구 지원을 위하여 시급한 추진이 필요한 사업
  4. 법령에 따라 추진하여야 하는 사업
  5. 지역 균형발전, 긴급한 경제적·사회적 상황 대응 등을 위하여 국가 정책적으로 추진이 필요한 사업으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업  
가. 사업목적 및 규모, 추진방안 등 구체적인 사업계획이 수립된 사업  
나. 국가 정책적으로 추진이 필요하여 국무회의를 거쳐 확정된 사업
- ③신규 투자사업 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다. <신설 2015. 12. 29., 2017. 7. 26., 2019. 12. 3.>

[본조신설 2013. 6. 4.]

# 지방공기업법 시행령

[시행 2024. 6. 13.] [대통령령 제34533호, 2024. 5. 28., 타법개정]

**제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토)** ① 법 제65조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업”이란 다음 각 호의 구분에 따른 투자사업을 말한다. <개정 2016. 3. 30., 2020. 3. 3., 2020. 6. 2.>

1. 시·도가 설립한 공사: 총사업비 500억원 이상의 신규 투자사업
2. 시·군·구가 설립한 공사: 총사업비 300억원 이상의 신규 투자사업

② 법 제65조의3제1항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토(이하 “신규 투자사업 타당성 검토”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 포함해야 한다. <개정 2016. 3. 30., 2020. 6. 2.>

1. 신규 투자사업의 적정성 여부

2. 신규 투자사업별 수지분석

3. 재원 조달방법

4. 신규 투자사업이 지역경제에 미치는 영향

③ 공사의 사장이 제1항 각 호에 따른 신규 투자사업에 대해서 법 제65조의3제2항에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외하려는 경우에는 지방자치단체의 장에게 해당 사업의 명칭, 개요, 필요성 및 제외 사유 등을 명시한 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인요구서를 제출해야 한다. <신설 2020. 6. 2.>

④ 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인요구서를 제출받은 경우 법 제65조의3제2항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외되는 사업인지 여부를 확인하고 그 결과를 공사의 사장에게 통지해야 한다. <신설 2020. 6. 2.>

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 확인 절차, 방법 및 그 밖에 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인에 필요한 사항은 행정안전부장관이 정한다. <신설 2020. 6. 2.>

⑥ 행정안전부장관은 제5항에 따른 사항을 정하는 경우에는 지방자치단체의 장의 의견을 들어야 한다. <신설 2020. 6. 2.>

⑦ 법 제65조의3제3항에서 “전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관”이란 제47조제4항 각 호의 요건을 모두 갖춘 기관을 말한다. <신설 2016. 3. 30., 2020. 6. 2.>

[본조신설 2013. 12. 4.]

## 지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 전문기관

[시행 2024. 1. 1.] [행정안전부고시 제2024-2호, 2024. 1. 3., 제정.]

**제1조(전문기관의 지정)** 「지방공기업법」 제65조의3제3항에 따른 지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 전문기관을 다음 각 호와 같이 지정한다.

1. 「지방공기업법」 제78조의4에 따라 설립된 지방공기업평가원
2. 「한국지방행정연구원 육성법」에 따라 설립된 한국지방행정연구원
3. 「한국지방재정공제회법」에 따라 설립된 한국지방재정공제회

## 도시개발법

[시행 2023. 10. 19.] [법률 제19561호, 2023. 7. 18., 일부개정]

**제11조(시행자 등)** ① 도시개발사업의 시행자(이하 “시행자”라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 9. 30., 2012. 1. 17., 2016. 1. 19.>

1. 국가나 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관

### 4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사

5. 도시개발구역의 토지 소유자(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 보며, 제21조에 따른 수용 또는 사용 방식의 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 자를 말한다)
6. 도시개발구역의 토지 소유자(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 본다)가 도시개발을 위하여 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당하며, 이하 “조합”이라 한다)
7. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인 중 과밀억제권역의 사업 기간 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인
8. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 자 중 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자(「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지과 그에 수반되는 기반시설을 조성하는 경우에만 해당한다)

9. 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발 계획에 맞게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
- 9의2. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록된 부동산 개발업자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
10. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자 회사로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
11. 제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자(제6호에 따른 조합은 제외한다)가 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인