

검 토 보 고 서

음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업 추진계획안



건설환경소방위원회
수석전문위원 김홍식

음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업 추진계획안

검 토 보 고 서

1. 제출자 : 충청북도지사

2. 제출 및 회부일자

가. 제출일자 : 2022년 10월 31일

나. 회부일자 : 2022년 11월 2일

3. 제안이유

지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 「음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업」의 사업추진 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 승인받고자 함.

4. 추진 경위

- 역세권 개발사업 추진방안 연구용역(음성군) : '18. 02.~06.
- 공동시행방안 논의(음성군·충북개발공사) : '18. 11.
- 사업화 방안 도출 및 타당성 검토 용역 착수 : '20. 05.
- 도시개발사업 공동시행 기본협약 체결(음성군) : '20. 07.
- 사업타당성 검토 협의 및 의뢰(지방행정연구원) : '20. 10.
- 사업타당성 검토 완료(지방행정연구원) : '21. 04.
- 중앙투자심사위원회 심사 완료(행정안전부) : '21. 05.
- 구역지정 및 개발계획 수립 용역 착수 : '21. 12.
- 현안업무심의위원회 개최(충북개발공사 내부) : '22. 07.
- 투자타당성 심의위원회 의결 : '22. 08.
- 이사회 의결 : '22. 09.

5. 주요내용

○사업개요

- 위 치 : 충청북도 음성군 감곡면 왕장리 일원
- 사업규모 : 239,534m²(약 7만평)
- 사업기간 : 2020년 ~ 2027년
- 총사업비 : 약 926억원(용지비 501억, 조성비 249억, 기타 176억)

○ 사업타당성분석

- 재무성 분석결과(당초, 지방행정연구원) : PI 0.92 < 1
 - 순현재가치(FNPV) -5,799백만원 < 0, 내부수익률(FIRR) 2.96% < 4.5%
- 재무성 분석결과(변경) : PI 1.002 > 1
 - 순현재가치(FNPV) 160백만원 > 0, 내부수익률(FIRR) 4.54% > 4.5%로 재무적 타당성 확보

6. 검토의견

□ 절차적 요건

- 본 건은 충북개발공사에서 공영개발방식으로 시행하기로 함에 따라 지방공기업법에 따른 의회의 의결을 받고자 하는 것으로,
- 이와 관련한 법적근거를 살펴보면, 「지방공기업법」 제63조의3항에서는 “공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면, 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토하여 의회의 의결을 받도록 규정”하고 있고, 같은법 시행령 제58조의 2항에서는 “신규투자사업의 타당성 검토 대상을 500억원 이상의 사업”으로 정하고 있으며, 타당성 검토 사항을 구체적으로 명시하고 있음.
- 지방공사에서 시행하는 신규 투자사업의 타당성 검토를 의회에 의결토록 한 지방공기업법 개정 취지는, 지방공사의 신규 투자 절차를 강화하여 신중한 투자를 담보하고, 공사의 자의적인 투자를 사전에 방지하여 재정건전성을 확보코자 하는 것으로 볼 수 있음.

- 본 계획안은 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2항에 따라 충북개발공사가 투자하는 총사업비 500억 원 이상의 신규사업에 대해서 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 도의회에 의결을 받도록 되어 있어 절차상 요건은 충족된다고 보여짐.

□ 입지현황 및 개발 필요성

- 사업대상지는 2021년 12월에 개통된 감곡장호원역과 접하여 있으며, 충청북도 음성군 최북단의 감곡시가지와 경기도 이천시 장호원시가지, 극동대학교 중심부에 위치하고, 동측 약 3km 지점의 중부내륙고속도로 감곡IC와 인접 시·군을 연결하는 국도 37호선, 국도 3호선, 국도 38호선을 통해 접근 가능함

또한, 감곡면 시가지의 감곡공용정류장, 장호원 시가지의 장호원 시외버스터미널에서 고속버스 및 시외버스 이용이 가능하고 2021년 12월 중부내륙철도 1단계 구간인 이천~충주 간 열차의 정식 운행으로 감곡장호원역이 개통되어 수도권으로의 접근성이 크게 향상될 것으로 기대됨.

- 중부내륙철도사업(이천~충주~문경) 추진으로 '21.12. 음성군 감곡 장호원역 개통에 따른 역사주변의 난개발 방지 및 도시공간구조 변화를 통해 정주기반을 확충하고 음성군 북부지역의 성장거점 마련해 지역균형발전을 견인할 것으로 보임

□ 개발방향 및 타당성 검토내용

- 본 사업의 개발방향은 역사주변의 난개발 방지 및 도시공간구조 변화에 대응하기 위하여 체계적, 효율적 도시개발사업 추진하기 위한 것으로
 - 전체면적 239천㎡ 중 주거시설용지용지 91천㎡(38.3%), 상업시설용지 44천㎡(18.7%), 도시기반시설용지 103㎡(43%)로 계획하고 있음.

○ 지방행정연구원에서 2021년 4월 완료한 타당성조사 결과를 요약하면
가) 시장성 분석

- 시도별 평균 멸실주택 추정량은 수요권역 내 시군구로 배분하여 추정한 결과 2026년 기준 총 7,235호가 멸실할 것으로 분석되고 있으며 이를 토대로 주택수요 조사 추정 결과 면적기준 약 162만㎡, 총 19,536호의 신규주택수요가 발생되어 주택 공급안정에 따른 부동산가격 안정화와 지역경제 성장에 기여할 것으로 보여짐.

나) 사업성 분석

- 용지별 기준 분양가격은 인근지역 분양사례(용도별 분양가격 및 조성원가 대비 비율), 분양시기, 실거래가 사례, 입주수요조사 결과 등을 종합적으로 감안하여 적정한 금액으로 산정해 분양이 100% 이루어질 경우의 분양수입 총액은 105,335백만 원으로 분석됨
- 재무적 타당성 분석 결과

구분	재무지표	비고
재무적 순현재가치(FNPV)	△5,799백만원	FNPV < 0 → 재무적 타당성 미확보
수익성지수(PI)	0.92	PI < 1 → 재무적 타당성 미확보
재무적 내부수익률(FIRR)	2.96%	FIRR < 할인율 → 재무적 타당성 미확보

분양가가 10%씩 변동할 경우, PI가 0.08~0.09정도 변동하여 사업성이 확보되며, **분양가가 110%수준일 때 재무적 타당성이 확보됨**

- 공동주택의 가치분면적이 증가함에 따라 분양수입 증가로 PI가 1.002로 재무적 타당성이 확보되는 것으로 검토됨

□ 종합의견

○ 음성 감곡장호원 역세권 도시개발사업은 도시개발법에 따른 공영 개발사업으로 사업의 효율성 확보와 공공성 유지를 위해 충북개발 공사와 지자체가 공동으로 추진하는 것이 유리한 점이 있다고 보여지며,

- 현재 공사에서 시행하고 있는 사업으로 산업단지 조성, 청주 밀레니엄타운 도시개발사업과 각종 수탁사업 등이 있으나 개발공사의 지금까지 축적된 경험과 현재의 조직과 인원을 감안하면 공사에서 본 사업을 추진하는데 무리한 점은 없을 것으로 사료됨.
- 다만 본 사업 대상지는 현재 용도지역상 생산녹지지역이 대부분을 차지하고 있어 관계 기관과의 긴밀한 협의과정을 거쳐야 하며 향후 사업계획의 검토에 있어서 주민들의 충분한 의견 청취와 이에 따른 사업계획에 반영이 필요할 것으로 판단됨