

심사보고서

충북개발공사 현물출자 계획안

충북개발공사 현물출자 계획안

심 사 보 고 서

의안 번호	639
----------	-----

2024. 7. 22.(월)
건설환경소방위원회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2024년 7월 3일

다. 회부일자 : 2024년 7월 3일

라. 상정일자 : 2024년 7월 12일

- 제419회 충청북도의회 임시회 제1차 건설환경소방위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지 (제안설명자 : 기획관리실장)

가. 제안이유

- 충북개발공사는 도민의 복리 증진과 지역경제 활성화 촉진을 목적으로 2006. 1. 16. 설립 자본금 530억원 규모로 설립되었고, 2009. 3월 밀레니엄타운 부지를 자본금으로 출자(772억원)하고, 2023. 5월 추가 현금출자(300억원) 하여 운영해 오고 있음.
- “아이낳고 기르기 좋은 대한민국 1등도 충북 실현” 을 위한 「충북형

청년주택 조성사업」의 원활한 추진을 위해 우리도는 사업시행자인 충북개발공사에 도유지인 도로관리사업소 이전 적지를 현물 출자하여 이를 활용한 공공임대주택 및 육아 친화공간 등을 조성하는 사업을 추진하고자 함.

- 또한, 공사의 부채비율 상승이 예상('26년 292%)됨에 따라 적정 부채비율 관리(200% 이내)를 위해 지방공기업법 제53조 및 지방재정법 제18조의 규정에 따라 도의회의 의결을 얻어 도유지를 충북개발공사 자본금으로 추가 출자하고자 함.

나. 주요내용

- 충북도 소유재산 중 도로관리사업소 이전적지를 충북개발공사의 자본금으로 추가 출자
 - 출자액 : 13,565,752천원(감정평가액)
 - (토지) 12,879,522천원(3필지 8,907㎡), (건물) 686,230천원(건물 10개동)
 - ※ 출자 총액 : 173,741,652천원 (기출자 : 160,175,900천원)

<현물출자 대상>

- 대 상 : 도로관리사업소 이전적지 건물 및 토지(도유재산)
- 위 치 : 청주시 청원구 주중동 155-7 등 3필지
- 규 모 : 부지면적 8,907㎡(약 2,700평) 연면적 2,029㎡
- 용 도 : 제2종일반주거지역
- 감정금액 : 13,565,752,190원 * 2개 평가액 평균

출자재산	수 량	면 적(㎡)	평가금액(원)
계	토지 3필지, 건물 10개동	10,936.85	1.1.1. 13,565,752,190
토지	주중동 155-7 등 3필지	8,907	12,879,522,000
건물	10개동	2,029.85	686,230,190

3. 검토보고 요지 (정법주 수석전문위원)

□ 절차적 검토

- 충북개발공사에 적정 부채규모 유지 및 도로관리사업소 이전 부지(도유지)를 활용한 충북형 청년주택 사업을 추진하기 위해 현물출자를 하는 것으로 지방공기업법 제53조 및 지방재정법 제18조에 따라 도의회의 의결을 받기 위해 제출되었음.

지방공기업법 제53조(출자)

- ① 공사의 자본금은 지방자치단체가 전액을 현금 또는 현물로 출자한다.
- ② 공사의 운영을 위하여 필요한 경우에는 자본금의 2분의 1을 초과하지 아니하는 범위 안에서 지방자치단체외의 자(외국인 및 외국법인을 포함한다)로 하여금 출자하게 할 수 있다. 증자의 경우에도 또한 같다.
- ③ 제2항의 경우에는 공사의 자본금은 주식으로 분할·발행한다. 이 경우에 발행하는 주식의 종류, 1주의 금액, 주식발행의 시기, 발행주식의 총수, 주금의 납입시기 및 납입방법은 조례로 정한다

지방재정법 제18조

- 제18조(출자 또는 출연의 제한)① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조 제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
- ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다

□ 출자의 필요성

- 충북개발공사의 출자자본금 규모는 ‘23년 결산 기준 1,602억원으로 16개 시도 개발공사중 12번째임
 - * 도 평균 : 4,109억원
 - * 2006년 설립이후 추가 출자 2회(’09년 772억원, ’23년 300억)
 - * 행안부 지방공기업 투자활성화 방안(’24. 2. 8) : 지방공기업 자본금 확충·출자 권고

- 행정안전부는 지방공사 재정운영의 자율책임성과 채무건전성 강화를 위해 지방공사의 차입한도를 순자산의 200% 이하로 제한하고 있음
- ‘23년 기준 충북개발공사의 부채비율은 자본규모 3,577억원 대비 171%인 6,117억원으로 행정안전부의 부채비율 200% 이내로 유지하고 있으나,
- 앞으로 추진 예정인 청주 넥스트폴리스 산단, 진천 혁신 산단, 오창 나노 산단, 음성 감곡역세권사업이 본격 추진 될 경우 부채비율은 ‘26년도에 최대 292.%까지 증가할 것으로 예상됨
- 적정한 부채 관리와 향후, 충북개발공사가 오송 제3국가산단 등 대규모 국책사업 참여 및 도 정책사업 추진 등을 위해 재무적 여력 확보 필요
- 또한 현물출자 대상인 도로관리사업소 이전 적지에 청년주택(반값아파트)을 조성할 계획으로 향후 사업이 차질없이 추진된다면 저출생 및 인구 감소에 대응하고 청년들의 안정적인 삶터 조성에 기여할 것으로 보임

< 충북형 청년주택 조성사업 개요 >

- 시 행 자 : 충북개발공사 + 민간 공동시행
- 사업기간 : 2025년~2034년
- 위 치 : 청주시 청원구 주중동 155-7 등 3필지
- 사업규모 : (부지면적) 8,907㎡ (건축면적) 1,208.16㎡ (건축연면적) 36,124㎡ 4~6개동, 지하 2층, 지상 25층
- 사업내용 : 공공임대주택 270호(임대 6년 후 분양 전환), 육아친화공간 등
- 사업대상 : 청년(사회초년생, 신혼부부), 다자녀, 3세대 동거형
- 사 업 비 : 1,068억원(용지비 135, 공사비 756, 기타 177) *임대운영비 312억원 별도
- 향후계획
 - 타당성 검토 완료(지방공기업평가원) : ‘24. 12.
 - 도의회 의결 및 사업 착수 : ‘25. 上
 - 공사 착공 및 준공/입주 : ‘26.~ ‘28

4. 검토의견

- 충북개발공사 재무현황은 2023년 기준 출자금 1,602억원으로 16개 시도개발공사 중 12번째이며 그에 비해 부채비율은 171%로 16개 시도개발공사중 6번째로 높아 자본금 대비 부채비율이 상대적으로 높다고 볼수 있음.
- 아울러 제천4산단, 청주넥스트산단 등 사업초기단계인 사업들이 본궤도에 올라 사업이 추진된다면 공사의 부채는 급격이 상승할 수도 있음.
- 이에따라 안정적인 사업운영과 부채비율 감소, 지역경제활성화 측면에서 공사에 대한 출자는 긍정적으로 검토되어야 할 것으로 보임.
- 다만 신규사업에 대해서는 사업타당성 여부, 부채비율의 적정한 관리 등을 종합적으로 검토한 후에 추진 여부를 결정하고, 우선은 기존 추진중인 사업에 대해 보다 집중할 필요가 있다고 판단됨.
- 게다가 금번 출자의 목적이 대규모 국책사업 참여 및 부채비율 감소가 아닌 충북청년주택 조성을 위한 출자라고 한다면 좀더 종합적이고 세밀한 검토가 선행되어야 할 것으로 보임
- 국가차원에서 국토교통부는 청주지북지구를 포함 전국 5개 지구에 청년, 신혼부부, 고령자를 대상으로 한 공공지원 민간임대주택 4,084호를 공급할 계획이며 이중 청주 지북지구에는 1,200세대가 공급할 계획에 있어 청년주택 사업의 중복성과 필요성, 시급성에 대한 보다 정확하고 타당성 있는 근거자료가 필요하고,
- 또한 출자 대상인 도로관리사업소 이전 적지의 활용방안에 대해서도 공신력 있는 용역사의 과업을 통해 면밀한 검토 후 추진해야 할 것으로 사료됨

5. 질의 및 답변요지 : “생략”
6. 토 론 요 지 : “생략”
7. 심 사 결 과 : “원안가결”
8. 소 수 의 견 요 지 : “없음”
9. 기타 필요한 사항 : “없음”
10. 심사보고서 첨부서류

○ 충북개발공사 현물출자 계획안 등

충북개발공사 현물출자 계획안

의안 번호	639
----------	-----

제출연월일 : 2024년 7월 3일

제 출 자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 충북개발공사는 도민의 복리 증진과 지역경제 활성화 촉진을 목적으로 2006. 1. 16. 설립 자본금 530억원 규모로 설립되었고, 2009. 3월 밀레니엄타운 부지를 자본금으로 출자(772억원)하고, 2023. 5월 추가 현금출자(300억원) 하여 운영해 오고 있음.
- “아이낳고 기르기 좋은 대한민국 1등도 충북 실현”을 위한「충북형 청년주택 조성사업」의 원활한 추진을 위해 우리도는 사업시행자인 충북개발공사에 도유지인 도로관리사업소 이전 적지를 현물 출자하여 이를 활용한 공공임대주택 및 육아 친화공간 등을 조성하는 사업을 추진하고자 함.
- 또한, 공사의 부채비율 상승이 예상(‘26년 292%)됨에 따라 적정 부채비율 관리(200% 이내)를 위해 지방공기업법 제53조 및 지방재정법 제18조의 규정에 따라 도의회의 의결을 얻어 도유지를 충북개발공사 자본금으로 추가 출자하고자 함.

2. 주요내용

- 우리도 소유재산 중 도로관리사업소 이전적지를 충북개발공사의 자본금으로 추가 출자
 - 출자액 : 13,565,752천원(감정평가액)
 - (토지) 12,879,522천원(3필지 8,907㎡), (건물) 686,230천원(건물 10개동)
 - ※ 출자 총액 : 173,741,652천원 (기출자 : 160,175,900천원)

3. 의안전문 : 붙임

4. 현물출자 재산목록 : 붙임

5. 관계법령 발췌 : 붙임

충북개발공사 자본금 출자계획(안)

I 추진 근거

- 지방공기업법 제53조(출자)
- 지방재정법 제18조(출자 또는 출연의 제한)
- 「충북만의 청년주택 조성 방안」 방침결재(2024.1.26.)

II 현물출자 대상

(도유재산) 도로관리사업소 이전적지 건물 및 토지

- 위 치 : 청주시 청원구 주중동 155-7 등 3필지
- 규 모 : 부지면적 8,907㎡(약 2,700평) 연면적 2,029㎡
- 용 도 : 제2종일반주거지역
- 감평금액 : 13,565,752,190원 * 2개 평가액 평균

출자재산	수 량	면 적(㎡)	평가금액(원)	비고
계	토지 3필지, 건물 10개동	10,936.85	1.1.2. 13,565,752,190	
토지	주중동 155-7 등 3필지	8,907	12,879,522,000	
건물	10개동	2,029.85	686,230,190	

III

추진 배경

- 低주거비·高품격·親육아를 위한 충북형 청년주택 조성방안 방침 결정 ('24.1)
- '충북형 청년주택 조성사업'으로 도유지인 도로관리사업소 이전 부지를 활용한 원년사업을 추진 후, 도내 일원 단계적 확산 검토

< 충북형 청년주택 조성사업 >

- 시 행 자 : 충북개발공사 + 민간 공동시행
- 사업기간 : 2025년~2034년
- 위 치 : 청주시 청원구 주중동 155-7 등 3필지
- 사업규모 : (부지면적) 8,907㎡ (건축면적) 1,208.16㎡ (건축연면적) 36,124㎡
4~6개동, 지하 2층, 지상 25층
- 사업내용 : 공공임대주택 270호(임대 6년 후 분양 전환), 육아친화공간 등
- 사업대상 : 청년(사회초년생, 신혼부부), 다자녀, 3세대 동거형 도지사 공약사항
- 사 업 비 : 1,068억원(용지비 135, 공사비 756, 기타 177) *임대운영비 312억원 별도
- 향후계획
 - 타당성 검토 완료(지방공기업평가원) : '24. 12.
 - 도의회 의결 및 사업 착수 : '25. 上
 - 공사 착공 및 준공/입주 : '26.~ '28.

< 사업 타당성 검토 결과(충북개발공사) >

- 용역명 : 청주 00지구 임대주택사업 기본구상 및 타당성 검토 용역
 - 과업기간 : 2024. 1. 29.~2024. 6. 26.
 - 용역사 : 주식회사 리현경영경제연구소
 - **타당성 검토 결과 : 수지분석 순이익 1,872백만원(수입 139,939, 지출 138,067)**
- ※ 구체적인 사업 타당성은 '24년 말 지방공기업평가원 검토 완료 예정

- 충북개발공사 '23년 결산 기준 부채비율은 171%이나, '26년 292%까지 상승 예상됨에 따라 **적정한 부채 관리*필요**
 - * 부채규모 1천억원 또는 부채비율 200% 이상 부채중점관리기관으로 선정
 - ** '23년 기준 개발공사 자산 9,694억원, 자본 3,577억원, 부채 6,117억원
- 향후, 충북개발공사가 오송 제3국가산단 등 대규모 국책사업 참여 및 도 정책사업 추진 등을 위한 **재무적 여력 확보 필요**

붙임 1 현물출자 재산목록

□ 토 지

(단위: m², 원)

관리 번호	재산 구분	재산의 표시				출자 면적	출자금액 (감정평가)	비고
		소재지	지번	지목	공부 면적			
		3필지			8,907	8,907	12,879,522,000	
1	토지	주중동	155-7	대	8,855	8,855	12,804,330,000	
2	토지	주중동	161-15	대	8	8	11,568,000	
3	토지	주중동	161-18	대	44	44	63,624,000	

□ 건 물

(단위: m², 원)

관리 번호	재산 구분	재산의 표시		출자 연면적	출자금액 (감정평가)	비고
		소재지	지번			
		10동		2,029.85	686,230,190	
1	건물	주중동	155-7외 2필지	2,029.85	686,230,190	

붙임 2 시도 개발공사(16개) 재무현황 및 경영성과 (2023년 결산 기준)

자본금(출자금)순, (단위 : 명, 억원)

기관명	설립	정원 (현원)	자본금 (출자금)	자산	자본	부채	부채 비율	당기 순이익
서울주택 도시공사	1989	1,323 (1,307)	74,007	276,397	99,328	177,069	178.3%	1,068
인천도시 공사	2003	391 (394)	28,527	90,536	30,730	59,805	194.6%	1,156
경기주택 도시공사	1997	721 (716)	17,545	184,458	51,591	132,866	257.5%	2,481
부산도시 공사	1991	358 (334)	6,205	31,614	20,241	11,373	56.2%	711
전남개발 공사	2004	154 (132)	3,907	11,547	7,841	3,706	47.3%	579
강원개발 공사	1997	128 (124)	3,855	7,607	943	6,664	706.7%	89
충남개발 공사	2007	114 (105)	3,625	9,589	5,951	3,638	61.1%	141
대구도시 공사	1988	175 (161)	2,723	17,214	7,480	9,734	130.1%	577
경북개발 공사	1997	145 (135)	2,721	12,463	8,678	3,785	43.6%	230
대전도시 공사	1993	344 (327)	2,369	9,669	4,920	4,749	96.5%	245
광주도시 공사	1993	292 (260)	2,081	17,087	5,009	12,078	241.1%	295
충북개발 공사	2006	93 (89)	1,602	9,694	3,577	6,117	171.0%	131
울산도시 공사	2007	58 (58)	1,400	6,346	2,904	3,442	118.5%	61
경남개발 공사	1997	100 (85)	1,379	12,280	4,729	7,551	159.7%	73
전북개발 공사	1998	76 (72)	1,374	8,188	3,383	4,805	142.0%	-20
제주개발 공사	1995	1,041 (942)	972	8,641	6,492	2,149	33.1%	732

※ 16개 시도 평균 출자 자본금 : 9,643억원(시 평균 1조 6,759억원 / 도 평균 4,109억원)

붙임 3 중복개발공사 세부 출자현황

(단위 : 건, 천㎡, 백만원)

구 분	출자 총액			최초 출자 (‘06년 설립자본)			추가 출자 (1차, ‘09년)			추가 출자 (2차, ‘23년)	비고	
	필 지	면 적	금액	필 지	면 적	금액	필 지	면적	금액	금액		
계	235	497	160,176	136	163	52,966	99	334	77,210	30,000		
현 금			50,359			20,359			0	30,000		
현 물	소 계	235	497	109,817	136	163	32,607	99	334	77,210	-	
	밀레니엄 타운부지	146	435	92,054	47	101	14,844	99 9종	334 건물등	76,947 263	-	일부 매각
	가경지구 (미분양 용지)	2	4	4,535	2	4	4,535	-	-	-	-	매각 완료
	부용산단 (미분양 용지)	2	10	928	2	10	928	-	-	-	-	매각 완료
	중평지구 (미분양 용지)	5	4	1,038	5	4	1,038	-	-	-	-	매각 완료
	가경지구 (연부용지)	5	19	8,896	5	19	8,896	-	-	-	-	매각 완료
	중평지구 (연부용지)	75	25	2,366	75	25	2,366	-	-	-	-	매각 완료

붙임 4 충북개발공사 주요 추진사업 현황(자체사업, '24. 6월기준)

구 분	사업 면적 (천㎡)	사업비 (억원)	미상환 공사채 (억원)	공사채 발행예정(억원)					비고		
				소계	'24	'25	'26	'27		'28	
진 행 사 업	동충주 산단	1,387	2,151	200	-						2014~2024
	음성 휴먼 스마트밸리	1,730	3,502	1,764	-						2017~2024
	청주 그린 스마트밸리	1,003	2,752	1,400	250		250				2018~2026
	청주 클래식 (넥스트) 산단	1,076	6,408	-	4,700		1,400	1,900	1,100	300	2019~2028
	진천 혁신 스마트밸리	1,344	3,615	-	1,850		500	850	500		2020~2027
	오창 나노 스마트밸리	1,612	4,032	-	2,200		850	900	450		2020~2028
	제천 제4산단	818	1,379		600		150	350	100		2023~2027
	에어로 3지구 (20%)	1,290	2,754		250		150	100			2018~2029
	청주 밀레니엄타운	637	2,952	300	-						2016~2028
	음성 감곡 역세권	242	1,243	-	200			100	100		2020~2027
소계	11,139	30,788	3,664	10,050	0	3,300	4,200	2,250	300		
검 토 사 업	오송 3산단	4,140	23,481	-	미정						참여지분 미정
	오송 철도 클러스터	993	5,260	-	미정						
	소계	5,133	28,741	-	-						
합계	16,272	59,529	3,664	10,050	0	3,300	4,200	2,250	300		

붙임 5 관련법령 발췌

지방공기업법

제53조(출자) ① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

지방재정법

제18조(출자 또는 출연의 제한) ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.

② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.

③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.