

의안번호	2208696
의 퇴 인	서삼석의원
회 답 일	2025.05.29.
추 계 번호	25B1301

기업도시개발 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 부칙 제2조 (유효기간)	제33조제9항 ¹⁾ 의 개정규정은 이 법 시행일부터 3년간 효력을 가짐	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 부칙 제2조(유효기간)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 2024년 4월 13일을 기하여 효력을 상실한 법 제33조제6항에 따른 특례(공유수면 매립권 양도·양수 가액 및 매립지 가액 산정 시 개발사업으로 인한 지가변동요인을 고려하지 않도록 함)를 다시 도입하면서 유효기간을 개정안 시행일로부터 3년으로 정하려는 것임
- 개정안에 따라 사업시행자의 매립권 양도·양수 또는 매립지 소유권 취득비용은 감소하는 반면, 매립지 소유권을 보유한 국가 또는 지방자치

1) 안 제33조(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 관한 특례)

⑨ 시행자가 제5항에 따라 매립에 관한 권리를 양도받는 경우 매립에 관한 권리의 양도·양수 가액과 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제46조에 따라 매립지의 소유권 취득을 위한 매립지 가액은 기업도시 지정 당시 현실이용상황으로 평가하여 산정하고, 개발구역의 지정 등 개발사업으로 인한 지가변동요인을 고려하지 아니한다.

단체의 세외수입은 감소될 것으로 예상됨

- 매립지 소유권은 현행 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」²⁾에 따라 국가 또는 지방자치단체 등에 귀속되고 있음

□ 그런데 향후 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체로부터 매입해야 하는 매립지 규모, 개발사업으로 인한 지가 변동요인을 고려한 매립지 가격 현황 정보 등이 불확정적이어서, 개정안에 따른 재정수입 감소분을 합리적으로 추계하는데 한계가 있음

- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 국가에 귀속된 잔여매립지를 사업시행자가 양도받는 경우 적용되는 매각 가격은 토지이용계획과 준공 후 주변 토지가격 등에 따라 달라질 수 있어, 현시점에서 매립지 가격을 추정하기 곤란함
- 다만, 현시점에서 동법에 따른 특례적용 대상 매립지와 해당 매립지에 대한 개정안에 따른 가격 산정 평가 차액을 시뮬레이션한 결과는 [참고자료 1]에서 확인할 수 있으나, 현재 유일한 참고용 사례일 뿐, 이를 다른 사업지에 일반화시키는 데 한계가 있음

□ 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

2) 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」

제46조(매립지의 소유권 취득 등)

① 매립면허취득자가 제45조제2항에 따른 준공검사확인증을 받은 경우 국가, 지방자치단체 또는 매립면허취득자는 다음 각 호의 구분에 따라 매립지의 소유권을 취득한다.

1. 대통령령으로 정하는 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요한 매립지: 국가 또는 지방자치단체
2. 매립된 바닷가에 상당하는 면적(매립된 바닷가 중 매립공사로 새로 설치된 공용시설 또는 공공시설 용지에 포함된 바닷가의 면적은 제외한다)의 매립지: 국가. 이 경우 국가가 소유권을 취득하는 매립지의 위치는 매립면허취득자가 정한 매립지가 아닌 곳으로 한다.
3. 제1호와 제2호에 따라 국가나 지방자치단체가 소유권을 취득한 매립지를 제외한 매립지 중 해당 매립공사에 든 총사업비(조사비, 설계비, 준공사비, 보상비 등 대통령령으로 정하는 비용을 합산한 금액으로 한다)에 상당하는 매립지: 매립면허취득자
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따라 국가, 지방자치단체 또는 매립면허취득자가 소유권을 취득한 매립지를 제외한 매립지(이하 "잔여매립지"라 한다): 국가

IV. 부대의견

☐ 해당사항 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 관한 특례 적용 대상 매립지 및 개정안에 따른 가격 산정 시뮬레이션 결과³⁾

국토교통부 제출자료⁴⁾

□ 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 관한 특례 적용 대상 매립지인 전라남도 삼포지구 2단계 사업 지구 현황

- 2단계 사업 면적: 2,478,226.5㎡
 (=매립지 2,084,703㎡ + 사·국공유지 등 393,523.5㎡)
- [참고자료 2] 삼포지구 2단계 취득대상 부지 현황 참고

□ 개정안에 따른 특례만으로 따른 사업자의 취득가액

- 특례 만료 시 취득가액(①) - 특례연장시 취득가액(②) = 25,575백만원
- 특례 만료 시 취득가액(①) = 2,084,703㎡(매립지) × 32,118/㎡ = 66,956백만원
 - (취득단가) 2011년 매립지 취득단가 15,500원/㎡ × (1 + 1.0721*) = 32,118원/㎡

- 특례 만료시 취득단가·물가상승률 근거(삼포지구 1단계 사례, 매립권 양수: '11.09)
 - 평가방법 : 개발이익포함 평가(특례조항 미적용)

구 분 (삼포지구)	'11년 총 거래면적(㎡)	'11년 총 거래가격(만원)	평균단가
매립지 실거래가	1,853,323	2,872,650	15,500원/㎡

- 토지 평균단가 증감률 산정(영암군 농림지역 “답” 토지 연평균 실거래가)

구 분	총 거래면적(㎡)	총 거래가격(만원)	평균단가
'10년도 실거래가	447,652	1,082,046	24,172원/㎡
'24년도 실거래가	29,477	147,640	50,087원/㎡
'10년 대비 증감액			25,915원/㎡
* '10년 대비 증감율			107.21%

3) 본 자료는 목포도시가스(주)가 국토교통부에 제출한 자료를 국회예산정책처에 재제출한 사항임

4) ※ 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 관한 특례 적용 대상 사업지는 영암해남 및 태안 기업도시로 해당 사업 소관 부처인 문화체육관광부에서 제출한 자료임

- 특례 연장 시 취득가액(②) = 2,084,703m²(매립지)×19,850원/m²= 41,381백만원
 - (취득단가) 2011년 매립지 취득단가 15,500원/m² +(5,799원/m²-3,236원/m²)=18,063원/m²

< 취득단가 산정 근거('24.4월 삼포지구 매립권 가치 평가, 농어촌공사) >

면 적(m ²)	○○감정평가법인		○○감정평가법인		결과(평균)	
	결정단가	평가액	결정단가	평가액	결정단가	평가액
2,084,703	19,200	40,026,297,600	20,500	42,736,411,500	19,850	41,381,354,550

* 현행 기업도시법 제33조 제6항에 따라 지구지정 당시 현실이용현황 평가 및 물가상승, 지가변동 요인 등 미반영 평가

[참고자료 2] 영암·해남 기업도시 개요

국토교통부 제출자료

구 분	계	구성지구	삼호지구	삼포지구
위 치	3개 지구	해남군 산이면 구성	영암군 삼호읍	영암군 삼호읍
면 적	33,776천㎡ (1,021만평) 매립지 28,560천㎡ 84.5%	20,899천㎡ (632만평) 매립지 15,893천㎡ 76.0%	8,648천㎡ (261만평) 매립지 8,438천㎡ 97.4%	4,229천㎡ (128만평) · 1단계 1,751천㎡ · 2단계 2,478천㎡ 2단계 매립지 2,084천㎡ (2단계 매립지 84.1%)
사 업 시 행 자	5개사	서남해안 기업도시개발(주)	서남해안레저(주)	KAVO(주) 전남개발공사 목포도시가스(주)
사업기간 (준공시기)	2006~2030	2006~2030	2009~2025	2006~2028 ※1단계 준공(국계법) : '11.9.
총사업비 (도시조성비)	3조2,611억원 (2조7,208억원)	2조 1,387억원 (1조 8,276억원)	5,534억원 (4,372억원)	5,690억원 (4,560억원)
계획인구 (가구)	51,731명 (20,692가구)	36,600인 (14,640가구)	10,000명 (4,000가구)	5,131명 (2,052가구)
목표 관광수요	743만명	389만명	285만명	69만명
주거용지	4,470,359.7㎡ (13.2%)	2,926,051㎡ (14.1%)	1,388,771㎡ (16.1%)	155,537.7㎡ (3.7%)
상업업무 시설용지	508,586.1㎡ (1.5%)	219,925㎡ (1.0%)	145,760㎡ (1.7%)	142,901.1㎡ (3.4%)
산 업 시설용지	4,571,353.3㎡ (13.5%)	3,538,891㎡ (16.9%)	298,848㎡ (3.5%)	733,614.3㎡ (17.4%)
관광·숙박 시설용지	10,044,481.6㎡ (24.7%)	5,223,925㎡ (25.0%) 복합관광, 리조트 등	3,108,883㎡ (35.9%) 리조트, 허브, 마리나 등	1,711,673.6㎡ (40.5%) F1경주장 등
지원시설 및 유보지	2,388,027㎡ (7.0%)	1,631,919㎡ (8.0%)	756,108㎡ (8.7%)	지원시설은 공공시설용지에 포함
공 공 시설용지	11,793,436.4㎡ (34.8%) 유1, 초4, 중1, 고1, 대1	7,358,619㎡(35.0 %) 유1, 초3, 중1, 고1, 대1	2,949,346㎡(34.1 %) 초1	1,485,471.4㎡ (35.1%)

구 분	계	구성지구	삼호지구	삼포지구
개발계획 실시 계획	—	최초 개발계획승인 '10.1.13. 최초 실시계획승인 '12.12.27. 개발(12차)실시(9차) 변경(최종) '25.01.22.	최초 개발계획승인 '09.10.8 최초 실시계획승인 '14.5.14 개발(5차)실시(4차) 변경(최종) '21.12	최초 개발계획승인 '10.10.21. 개발계획변경(1차) 승인 '21.12. 실시계획(최초)승인 '25.1.21.

자료: 국토교통부 제출자료