

캠프콜번 도시개발사업 사업계획(안) 의결의 건

의안 번호	2751
----------	------

제출연월일 : 2023. 8. .

제출자 : 하남시장

1. 사업 개요

- 사업명 : 캠프콜번 도시개발사업
 - 위치 : 경기도 하남시 하산곡동 209-9번지 일원
 - 면적 : 251,332m²
 - 사업비 : 271,009백만원(경상기준)
 - 사업기간 : 2024년~2028년
 - 사업방식 : 자체사업(하남도시공사)
 - 근거법령 : 도시개발법
- ※ 위 사항은 향후 상위기관 협의 등 인허가 절차 진행 시 변경될 수 있음

2. 추진 경위

- 2007.04. : 주한미군 반환공여구역 국방부 반환
- 2009.02. : 주한미군 공여구역 주변지역 등 발전종합계획(행정안전부)
 - 캠프콜번 : 교육연구단지 조성사업
- 2019.04. : 발전종합계획 변경 신청(하남시)
 - 교육연구단지 조성사업 → 도시개발사업
- 2019.05. : 캠프콜번 개발구상 연구용역 완료(하남시)
- 2019.06.26. : 예비사업시행자 지정(하남시→하남도시공사)
- 2019.10.08. : 발전종합계획 변경(교육연구단지 조성사업→도시개발사업)
- 2021.01.29. : 개발기본계획 수립용역 완료
- 2021.10.25. : 사업방식 변경(민관합동사업→자체사업)
- 2022.12.02. : 사업성 검토 용역 완료
- 2023.08.28. : 지방공기업평가원 타당성 검토 완료

〈 위치 도 〉



3. 토지이용계획(안)

○ 토지이용계획표

구분		면적(m²)	구성비(%)	비고
총계		251,332	100.0	
업무시설용지		98,307	39.1	
근린생활시설		4,153	1.7	
교육연구시설		22,351	8.9	
공공시설용지(유상)		4,367	1.7	
	주차장	1,667	0.7	
	공공업무시설	2,700	1.0	
공공시설용지(무상)		122,154	48.6	
	도로	34,862	13.9	
	공원	75,034	29.8	저류지 4,500m² 포함
	녹지	12,042	4.8	
	보행자도로	216	0.1	

○ 토지이용계획도



4. 타당성 검토

○ 투자비

(단위: 백만 원)

구분		불변금액	경상금액	비 고
투자비 합계		*****	*****	*****
투자비	투자비	*****	*****	*****
	용지비	*****	*****	*****
	조성비	*****	*****	*****
	직접인건비	*****	*****	*****
	판매비	*****	*****	*****
	일반관리비	*****	*****	*****
	예비비	*****	*****	*****
금융비용		*****	*****	*****
개발부담금		*****	*****	*****
법인세		*****	*****	*****

주: *****

○ 회수비

(단위: 백만 원)

구분	합 계	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년
총 합 계	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
업무시설용지	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
교육연구시설	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
근린생활시설	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
공공시설용지(유상)	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

주: *****

○ 재무적 타당성 검토결과(지방공기업평가원)

(단위:백만원)

구분	분석결과	비고
NPV	*****	*****
PI	*****	*****
IRR	*****	*****

5. 향후 계획

- 2023.09. : 하남시 보고 및 시의회 의결
- 2023.11. : 개발제한구역 해제 입안
- 2023.12. : 도시개발사업 조사설계용역 발주
- 2024.04. : 개발제한구역 해제 고시
- 2025.02. : 구역지정 및 개발계획 승인
- 2025.10. : 실시계획 인가 고시

관련 법령 및 조례

1 지방공기업법

[지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)]

①공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계획의 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.>

[지방공기업법 시행령 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