

“PF사업 정상화 지원한다” 10년만에 PF조정위원회 가동, 7건 조정안 마련

-100차례 실무협의를 통해 전체 14조원 규모 30개 사업에 대한 조정안 도출

- 국토교통부(장관 박상우)는 12월 22일(금) 정부·공공기관·협회·학계 등이 참여하는 ‘민관합동 건설투자사업(PF) 조정위원회’*(이하 조정위원회)에서 14조원 규모, 7건에 대한 PF사업 조정안을 의결했다고 밝혔다.

* 국토교통부 1차관을 위원장으로 하고 기재부·국토부·서울·경기·인천시 국장급 공무원, KDI·국토연구원·한국부동산원, 부동산 관련 대학교수 협회 및 법률·회계 전문가 등 참여

- 최근 공사비 상승, 고금리 등으로 PF사업 추진여건이 악화된 상황에서 공공이 토지를 제공하거나 발주한 민관합동 PF사업도 합리적인 계획 변경·자금조달 방안 등이 신속히 마련될 필요가 있어 국토교통부는 10월부터 조정위원회를 가동하고 11건(34개 사업)*의 조정 신청을 받았다.

* 도시개발사업, 산업단지 조성사업 등 10건 + 민간참여 공공주택사업 (24개 개별사업)

- 이후, 2개월 동안 국토교통부(부동산원)는 100여회 실무협의, 3차례 실무위원회 및 본위원회를 통해 7건(30개 사업)에 대한 사업계획 변경(안), 유동성 확보·행정지원 방안 등 구체적인 조정안을 마련했다.

- 조정위원회에서 이번에 의결한 7개 사업의 주요 조정 내용은 다음과 같다.

- ① 고양시 K-컬처밸리사업(아레나 공연장 등, 약 3.2조원)의 경우 중단된 공사를 조속히 재개하기 위해 경기도에는 민간사업자의 비용 절감 및 유동성 확보 방안 지원*, 전력공급 등 사업여건을 고려한 완공기한 연장·지체상금 감면 등을, 민간사업자에게는 신속하게 사업을 재재하고 지체상금 감면규모 등을 고려하여 지역발전을 위한 공공기여 방안을 마련할 것을 권고했다.

* 미착공부지를 공공용으로 활용 → 재산세 감면, 토지매매대금 반환채권(토지계약 해제 사유 발생 시 반환받는 매매대금을 기반으로 한 채권) 발행 협조 등

- ② **마곡 명소화부지 건설사업**(업무·상업시설, 약 6천억원)은 업무·상업시설의 10년 의무임대 기간을 단축(상업시설 5년, 업무시설 개발 즉시 매각)하여 공사자금을 조달하고, 민간사업자는 상권 활성화를 위한 임대료 인하, 공공시설* 면적 확대 등 공공기여방안을 마련할 것을 권고했다.

* 홍보전망대, 문화집회시설, 스마트팜, 사회적 기업 지원센터, 키즈 카페 등

- ③ **인천검암 플라시아 복합환승센터**(공동주택·복합환승센터, 약 1.5조원)은 유동성 확보를 위해 PFV 설립 시기를 약 1년 순연하고 분양시설 우선 착공 등 착공 순서를 조정하면서, 복합환승센터 인허가 등이 지체되지 않도록 지체상금 등 강제조항 추가를 권고했다.

- ④ **김포 한강시네폴리스 일반산단**(약 1.3조원)의 경우 데이터센터 설치에 대해 김포시와 민간사업자 간 이견이 있는 상황으로, 김포시에는 민원 등 데이터 설립 반대 이유를 구체적으로 제시하고 기존에 체결한 데이터센터 협력 MOU('22.3월) 등 그간 협의 과정에서의 신뢰를 바탕으로 민간사업자와 협의에 착수할 것을, 민간사업자에게는 민원해결 및 지역을 위한 공공기여 방안을 마련할 것을 권고했다.

- ⑤ **고양관광문화단지 숙박시설사업**(호텔 등, 약 7천억원)은 기존 판례('22.11월) 등을 감안하여 착공지연위약금 70% 감면을 권고하였다. 다만, 호텔 건설 목적으로 토지를 조성원가로 받은 점을 고려하여 생활형숙박시설의 오피스텔로의 전환은 허용하지 않았다.

- ⑥ **덕산 일반산단**(약 1천억)은 현재 계획된 훼손지 복구사업의 적절성 및 보전부담금으로의 전환에 대해 지방도시계획위원회 심의를 통해 논의할 것을 권고했다.

- ⑦ **민간참여 공공주택사업**은 24개 현장에 7조원 이상 투자되어 공공주택 약 2만 4천호를 공급하는 사업으로 최근 예상치 못한 공사비 상승 등으로 대형건설사뿐만 아니라 공동 컨소시엄 구성원인 지방건설사까지 손실이 확산될 우려가 큰 만큼 LH·지방공사와 민간사업자 간 건설비 부담방안을 협의할 수 있도록 ‘공사비 조정 가이드라인’을 제안하는 한편 조속히 협의에 착수할 것을 권고했다.

* 예) 건설공사비 지수 등 국가통계를 활용하여 정상물가 인상률(10년 평균)과 최근의 실제 물가인상률 간 차이의 일정 부분을 공공이 부담

○ 나머지 4건은 규정상 용도변경 불가, 소송 종결, 감사원 감사 진행 등의 이유로 조정이 불성립 되었다.

□ 민간·공공 사업 당사자들이 이번에 마련한 조정안에 대해 양 당사자 간 협의, 법률자문, 감사원 사전컨설팅 등을 거쳐 60일 내 동의하면 조정 결과가 확정된다.

○ 아울러, 양 당사자 간 협의하는 과정에서 조금 더 구체적인 조정이 필요한 경우에는 조정위 차원에서 추가 조정도 진행할 계획이다.

□ 조정위 위원장을 맡은 김오진 국토교통부 제1차관은 “이번 조정을 통해 사업별로 많게는 1천억원 이상의 유동성을 확보하는 등 PF사업 정상화 기반을 마련할 것으로 기대하며, 민간사업시행자의 공공기여를 통해 지역발전에도 도움이 될 수 있어 민관 상생의 선도모델이 될 것”이라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사 무 관	김영범 (044-201-3414)
			주 무 관	강대식 (044-201-3419)
한국부동산원	소비자보호처 리츠심사부	책임자	부 장	장길선 (053-663-8761)
	부동산연구원 정책연구부	책임자	부 장	한준희 (053-663-8701)

- (위원회명) 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회」
- (근거) 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」 * 국토교통부훈령
- (조정대상) 민관합동 건설투자사업*의 민간 사업자-공공 발주처
 - * 대상 : PFV, 리츠 등 사업추진 형태와 관계없이, 공공기관 등이 토지를 제공하거나 사업을 발주하여 수행하는 형태의 사업
- (조직) 본위원회 및 실무위원회로 구성
 - 본위원회는 위원장은 국토부 1차관, 위원은 기재부·국토부 고위공무원, 도시계획 등의 전문성을 갖춘 민간전문가, 지자체 공무원으로 구성
- (기능) 민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 사항 심의
 - 정상화를 위한 민관합동 건설투자사업 지정 및 해제에 관한 사항
 - 정상화 대상 건설투자사업 조정계획에 관한 사항
 - 조정계획의 사후관리를 위하여 필요한 사항
 - 기타 정상화 대상 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항

1. 고양관광문화단지(한류월드) K-컬처밸리 조성 사업

- 신청기관 / 발주처 : (주)CJ라이브시티* / (별도 발주처 없음)

* 지분율 : CJ E&M(90%), Bangsawan Brothers Private(10%)

** 발주처는 없으나 경기도가 사업 당사자로서 토지를 제공하고 공모 및 사업협약 체결

- 사업목적 : 관광, 문화, 콘텐츠, IT를 접목한 복합관광문화단지 조성



- 개발시설 : 상업시설, 숙박시설, 테마파크 등

* 사업비 : 약 3조 1,900억원(토지비 1,943억, 건축비 약 3조)

2. 마곡 명소화부지(DSP1, DSP2) 건설사업

- 신청기관 / 발주처 : 우미컨소시엄* / SH서울주택도시공사

* 이시스제420호전문투자형부동산투자회사: 우미건설(87%), 한림개발(5%), 이시스자산운용(8%)

- 사업목적 : 마곡 인근 서울식물원 등 명소화(名所化) 및 상권 활성화



- 개발시설 : 상업시설 6개동(DSP1), 업무시설 1개동(DSP2)

* 사업비 : 약 6,176억원(토지비 1,822억, 건축비 4,354억)0

3. 검암 플라시아 복합환승센터 복합개발사업

- 신청기관 / 발주처 : IBK투자증권(PFV 설립 후 출자 예정) / 인천도시공사(IH)
- 사업목적 : 검암역세권 공공주택지구 활성화 및 복합환승센터 건립



- 개발시설 : 공동주택, 업무시설, 오피스텔, 복합환승센터 등

* S-1블록은 공동주택, M-1블록은 업무시설, 오피스텔, 복합환승센터 등 건립
 ** 사업비 : 약 15,183억원 (토지비 4,199억, 건축비 7,166억, 기타비(금융비 등) 3,868억)

4. 김포 한강시네폴리스 일반산업단지 조성사업

- 신청기관 / 발주처 : (주)한강시네폴리스개발* / 김포시

* 출자지분 : (주)에스제이에셋파트너스 48%, 김포도시공사 20%, 중소기업은행 10%,
 (주)케이씨건설 5%, 교보자산신탁(주) 5%, 아이비케이투자증권(주) 7%, (주)협성건설 5%

- 사업목적 : 영상문화산업 육성, 미래산업선도 첨단업종 유치 등



- 개발시설 : 산업시설, 공동주택, 문화·집회시설, 공공시설 등

* 사업비 : 약 13,462억원(토지비 7,497억, 건축비 1,927억, 기타 4,038억)

5. 고양 관광문화단지 A7BL 숙박시설 신축공사

□ 신청기관 / 발주처 : (주)KRT산업 / (별도 발주처 없음)

* 발주처는 없으나 경기주택도시공사(GH)가 사업 당사자로서 토지를 제공하고 사업협약 체결

□ 사업목적 : 고양시 한류문화단지조성에 따른 숙박시설 건축



□ 개발시설 : 호텔(관광숙박) 1,054실, 생활형숙박시설 300실

* 사업비 : 7,550억원 (토지비 364억원, 건축비 등 7,186억원)

6. 창원 덕산일반산업단지 조성사업

□ 신청기관 / 발주처 : 덕산일반산업단지*(주) / 창원시

* 창원시(34%), 동양건설산업(36%), 정우개발(10%), 경남은행(10%), 코리아신탁(10%)

□ 사업목적 : 경상남도 지역 첨단방위산업, 금속가공제조업 등 유치



□ 개발시설 : 산업시설, 근린생활시설 등

* 사업비 : 약 1,197억원 (토지비 449억, 건축비 486억, 기타 262억)

7. 민간참여 공공주택사업

□ 신청기관 / 발주처 : 민간건설사 / LH·지방도시공사

○ 신청 : LH(수익분배형 11건) 및 지방도시공사(단순도급형 13건) 발주 총 24건

□ 사업구조 : 공공은 토지 또는 토지비, 민간은 공사비 등을 투자하여 공공주택을 개발하는 민관합동 사업

기관	유형	개념	사업구조도
LH	분양	(수익분배형) 분양수익금을 공사와 민간이 각각 투입한 지분율에 따라 배분	
지방 도시 공사	분양	(단순도급형) 시행 이익은 도시공사에 귀속되고 건설사는 투입한 사업비만 회수	
	임대	(단순도급형) 시행 이익이 없으며 건설사는 투입한 사업비만 회수	

□ 총사업비 : 24개 사업 약 7조 4,044억원(토지비+ 건물비+ 기타비)