

비상경제장관회의

23-25-2

(공개)

민관합동 건설투자사업(PF) 조정_委 추진경과 및 향후계획

2023. 11. 8.

관 계 부 처 합 동

I. 추진배경 및 경과

- 최근 건설자재비 상승, 고금리 등에 따라 민관합동 건설투자사업*에서 공공-민간 사이 이견** 발생 → 사업추진 지연 요인

* 지자체·공공기관이 발주하거나 토지를 제공하여 사업주체로 참여한 건설사업

** 민간은 사업계획 변경을 요구하나 공공은 감사 우려 등으로 변경에 소극적

- 건설투자사업의 원활한 추진을 위해 '12~'13년 국토부가 운영한 '민관합동 PF 조정위원회'를 확대·운영 필요

* '민관합동 PF 조정위원회'는 PFV를 활용하는 민관합동 건설사업을 대상으로 조정

[민관합동 부동산 프로젝트금융사업(PF) 조정위원회 개요]

- ▶ (기능) 공공-민간사업자의 신청을 받아 사업계획·용도변경 등 쟁점사항 조정 (법적구속력은 없으나, 당사자간 합의를 전제로 이행)
- ▶ (근거) 민관합동 부동산 PF 정상화 조정위원회 설치·운영 규정(국토부 훈령, '11.12 제정)
- ▶ (운영·성과) '12~'13년 운영 / 총 7건의 사업접수 → 4건 사업조정

- ▶ 기존 '민관합동 PF 조정위원회'를 '민관합동 건설투자사업 조정위원회'로 확대·개편해 공공-민간 간 조정 적극 추진

[조정위원회 확대·개편방안] - 훈령개정 사항

- (조정대상) PFV 외 리츠 등 사업추진 형태와 관계없이 공공-민간 간 다툼이 있는 민관합동 건설투자사업으로 확대
- (조정내용) 사업계획 조정, 사업기간 연장, 지구단위계획 변경, 건설공사비 부담비율 조율 등 사업 협약상 애로사항
- (실효성 확보) 공공이 감사원 사전컨설팅 등을 통해 조정위원회가 제시한 조정안에 대한 특혜의혹, 감사우려 등을 해소할 수 있도록 지원
- (민간참여 유인) 전문기관(부동산원 등)과 변호사, 감정평가사 등 전문가를 최대한 활용하여 공정하고 합리적인 조정안 마련

- ▶ 민관합동 건설투자사업의 조속한 조정을 위해 훈령개정과 함께 조정신청 접수도 Two-Track으로 병행 추진

* 접수결과, 34건 사업에서 조정신청(9.11~10.13)

Ⅱ. 추진현황

1. 조정 접수현황

□ (접수결과) 34건 사업 / 총 20조원 규모

- 산업단지개발 2건, 도시개발 4건, 역세권개발 2건, 환승센터 1건, MICE 복합단지 1건, 민간참여 공공주택건설* 24건

* LH 11건, 부산도시공사 4건, 인천도시공사 2건, 경기도시공사 2건, 김포도시공사 2건, 시흥도시공사 1건, 평택도시공사 1건 등

< 조정신청 사업 및 요청사항 >

(산업개발) 2건(덕산일반산업단, 한강시네폴리스 일반산업단), 규모 1.7조원

* 사업계획 변경, 유치업종(창고, 데이터센터) 추가 등

(도시개발) 4건(CJ 라이브시티, 마곡 명소화부지 개발 등), 규모 3조원

* 사업기간 연장, 일부 사업부지 협약해제, 의무 임대기간 조정 등

(역세권개발) 2건(인천검단 역세권, 수색 역세권), 규모 2조원

* 지구단위계획 변경, 두 개 이상 공공기관으로부터의 공공기여 이중납부 완화 등

(환승센터) 1건(점암 플라시아 복합환승센터 개발), 규모 1.5조원

* 민간 사업자(PFV 등) 설립 일정 조정, 사업 추진일정 변경 등

(MICE 복합단지) 1건(마곡 MICE 복합단지 개발), 규모 4.2조원

* 토지이용계획 변경, 의무 주차대수 기준 조정 등

(민간참여 공공주택건설) 24건(LH, 지방도시공사 등 참여), 7.6조원

* 건설공사비 상승분 부담비율 조정 등

▶ 신청 사업은 대부분 사업계획 및 지구단위계획 변경, 공사비 상승분 부담비율에 대한 조정을 요청

2. 조정위 운영현황

- ◇ 조정 가능성(관계기관 의견 반영), 사업추진 시급성 등을 고려하여 신청 사업을 1차(15건), 2차(19건)로 구분하여 조정(※참고)
- ◇ 전문적이고 합리적인 조정안 도출을 위해 조정위원회를 부동산, 법률, 금융 등 각 분야 전문가로 구성된 실무위원회와 본위원회로 구분 운영
 - * 실무위원회 : 사업별 조정대상 포함 필요성, 조정방향 등 조정안 검토(위원장: 토지정책관)
 - 본위원회 : 실무위원회가 상정한 조정안을 최종 심의·의결(위원장: 국토부 1차관)

□ (1차 실무위원회) 15건 1차 조정대상에 대해 조정 필요성, 조정 방향 등을 우선적으로 검토(11.2)

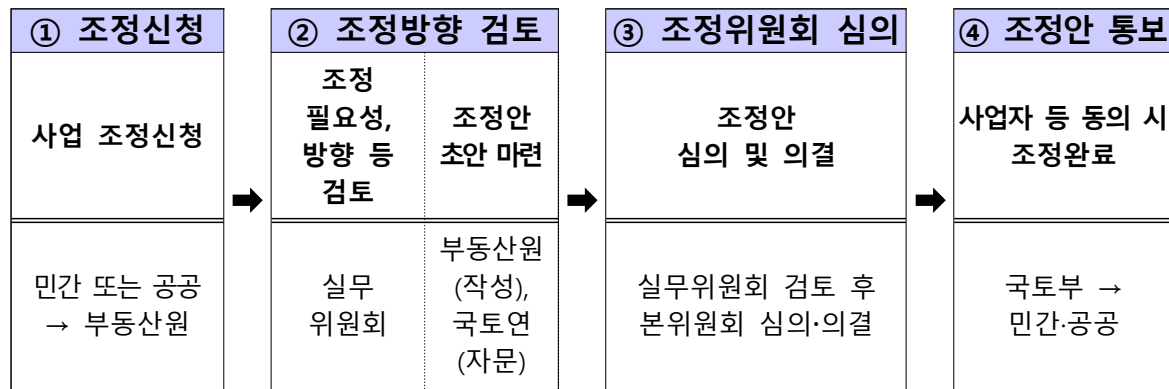
○ 아울러, 민간 사업자의 조정요청사항, 공공 사업주체의 입장 청취

< 1차 실무위원회 공공-민간 의견 >

사업명 (공공-민간 사업자)	민간 사업자 조정요청 사항	공공 입장
1. CJ 라이브시티 (K-컬처밸리 사업) (경기도 -CJ라이브시티(주))	① 사업기간 연장 및 지체상금 면제 ② 일부 사업부지 사업협약 해제 ③ 토지이용계획 변경	* 경기도는 무리한 조정으로 인한 공정성 훼손 및 감사 등 우려
2. 고양 관광문화단지 숙박시설 신축사업 (GH-에스엠스틸(주))	① 사업지연에 따른 착공기한 연장 ② 토지이용계획(용적률, 높이제한 등), 호텔개발 비율(70% → 50%), 공공기여율 조정 (인허가 관청 - 고양시)	* 사업에 토지를 제공한 GH는 착공지연위약금 환급 거부 고양시는 토지이용계획 등 변경 곤란 의견
3. 한류월드호텔 개발사업 (GH-한류월드호텔(주))		
4. 인천 검단신도시 101 역세권 개발사업 (인천도시공사 -넥스트브이시티(PFV))	① 지구단위계획 완화 (오피스텔 면적 전체연면적의 50% → 70%) ② 개발 필수시설 면적 변경 (55,000m ² → 49,000m ²)	* 인천도시공사는 사업의 원활한 추진을 원하나 택지개발촉진법 업무지침 상 5년간 지구단위계획 변경 불가
5. 민간참여 공공주택사업 (LH 11건)	최근 예상치 못한 건설공사비 상승에 따라 민간 사업자가 공공에 건설공사비 상승분 부담비율 조정	* 민간참여 공공주택사업은 LH-민간 간 수익을 공유하는 형태이므로 LH는 공사비 상승분 부담비율을 의무적으로 조정할 필요 없음

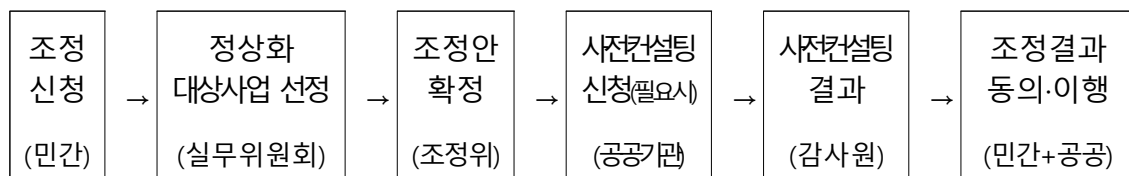
▶ 적극적인 사업추진을 전제로 조정방향 논의

< 별첨 - 조정위원회 운영절차 >



- ① **(조정신청)** 민간 사업자 또는 공공 사업주체가 신청(부동산원 접수)
 - 기존 PFV에서 리츠, 실체회사 등 조정신청 대상을 확대해 조정신청 접수
- ② **(조정방향 검토)** 신청사업의 조정 필요성, 조정방향 등 검토 (실무위원회) → 조정안 초안 마련(부동산원·국토연)
 - * 사업계획·기간 변경, 용도변경, 대금납부 조건·시기 등 사업추진 관련 애로사항
- ③ **(조정위원회 심의)** 실무위는 조정안을 검토·심의하고 본위원회에 상정 → 본위원회가 조정안 최종 심의·의결
- ④ **(조정안 통보)** 공공·민간에게 의결된 조정안 통보*(국토부)
 - * 조정안 통보 후 60일 이내에 공공·민간이 모두 동의 시 조정안 확정
 - 공공은 조정안에 대한 감사원 사전컨설팅을 통해 향후 감사 부담 및 특혜의혹 해소 후 조정안에 동의 가능

조정위원회 사업조정 절차(전반)



Ⅲ. 향후 추진계획 및 기대효과

- ◇ 원활한 조정을 위해서는 공공, 지자체 등의 동의를 필수적인 만큼 합리적인 조정안 마련을 위해 공공-민간 당사자의 적극적 협조 필요
- ◇ 공공-민간 의견을 적극 반영하여 사업이 정상화될 수 있도록 지원 예정

1. 향후 추진계획

- 1차 실무위원회(11.2 개최) 이후 부동산원 등이 공공-민간 간 추가 협의 및 조정안 초안 마련 중
 - 실무위원회를 추가 개최해 조정안 초안을 검토·심의할 예정
 - 아울러, 2차 조정대상 19건에 대해서도 조정방향 등 검토 계획
- 본위원회 개최를 통한 조정안 최종 의결(11월)
 - * 조정안 처리 시급성 등을 고려하여 본위원회가 1·2차 조정대상에 대한 통합 심의·의결 가능
- 일회성 지원에 그치지 않도록 최초로 접수한 34건에 대한 조정 완료 이후에도 지속적으로 애로 사업장 발굴·지원

2. 기대효과

- 민관합동 건설사업이 고금리, 공사비 상승 등으로 사업추진에 어려움을 겪는 만큼 조정을 통한 조속한 사업 정상화 기대
- 대형 도시개발사업, 주택건설사업 등의 원활한 사업 재추진을 통하여 지역 경제 활성화 및 활력 제고 가능

(1차 조정대상) - 우선 조정 예정(총 15건)

사업명(공공-민간 사업자)	사업자 조정요청 사항
1. CJ 라이브시티 (K-컬처밸리 사업) (경기도 -CJ라이브시티(주))	① 사업기간 연장 및 지체상금 면제 (경기도 감사 이슈 등 사업지연) ② A, C 부지 사업 해제 (민간 사업자는 기존 T,A,C 부지 중 수익성이 적은 A,C 부지를 사업 대상에서 제외하고자 함) ③ T 부지 여건개선(용적률 등 완화)
2. 고양 관광문화단지 A7BL 숙박시설 신축사업 (GH-에스엠스틸(주))	① 사업지연에 따른 착공기한 연장 ② 경기도시공사(GH)에 납부한 착공지연위약금 10.8억원 환급 ③ 토지이용계획(용적률, 높이제한 등), 호텔개발 비율(70% → 50%), 공공기여율 조정(인허가청 - 고양시)
3. 한류월드호텔 개발사업 (GH-한류월드호텔(주))	
4. 인천 검단신도시 101 역세권 개발사업 (인천도시공사 -넥스트브이시티PFV)	① 지구단위계획 완화 (오피스텔 면적 전체연면적의 50% → 70%) ② 개발 필수시설 면적 (55,000m ² → 49,000m ²)
5. 민간참여 공공주택사업 (LH 11건) - 의왕고천·화성동탄 통합형 - 성남낙생·부여동남 통합형 - 충북혁신·고양장항 통합형 - 서울강서지구 - 시흥거모 - 위례 - 여주 - 홍성오관 - 인천용마루 - 부산용호6 - 대전천동16 * 통합형 민참사업은 동일한 민간 사업자가 LH와 사업협약을 통해 2개 이상 별도 부지에 시행	11건 모두 LH가 토지를 제공하고 민간 사업자가 공공주택을 건설하는 민관합동 건설투자사업 최근 예상치 못한 건설공사비 상승에 따라 민간 사업자가 공공에 건설공사비 상승분 부담비율 조정을 요구 중 「민간참여 공공주택사업 시행지침」에 따른 사업 비 재협의 절차가 있으나, 공공-민간 간 절차가 추진된 바 없음 민간 사업자는 제3의 기관에 의한 분쟁 중재를 희망

(2차 조정대상) - 11월 중 2차 실무위 상정(총 19건)

사업명(공공-민간 사업자)	사업자 조정요청 사항
1. 덕산일반산업단지 조성사업 (창원시- 덕산일반산업단지(주))	그린벨트 훼손지 복구사업 대신 미복구에 따른 보전부담금(24.5억원) 납부로 대체
2. 수색역세권 DMC역 개발사업 (서울시-롯데디엠씨개발㈜)	서울시, 국가철도공단에서 사업에 요청한 공공기여 이중납부 조건 완화
3. 검암 플라시아 복합환승센터 개발사업 (인천도시공사- PFV 설립예정)	① PFV(사업주체) 설립시기 조정 ② 시설별 사업추진 순서 조정 (주택, 상업시설 등 수익시설 우선 개발 후, 환승센터 개발) ③ 순차적인 토지비 지급 ④ 토지이용계획(용적률 상향 등) 변경 ⑤ 환승센터 규모 조정
4. 마곡 MICE 복합단지 특별계획구역 건설사업 (SH서울주택도시공사- 마곡마이스PFV)	① 토지이용계획 변경 (오피스텔 용도 필요) ② 주차 기준 변경 적용 (연면적의 120% → 100%)
5. 마곡 명소화부지 (DSP1, DSP2) 건설사업 (SH서울주택도시공사- 이지스제420호전문투자형사모부동산투 자회사) - 업무시설, 상업시설 등 도시개 발사업	① 의무 임대기간 변경(10년 → 3년) ② 홍보전망시설의 도입 의무 삭제 ③ 지장물 발견에 따른 토지 잔금 지연금(약 20억원) 면제 등
6. 김포 한강시네폴리스 일반산업단지 조성사업 (김포시- ㈜한강시네폴리스개발)	원활한 수분양자 유치를 위해 유치업종 확대 (창고 등 서비스업, 데이터센터 추가) - 산단개발계획 변경(승인권자 - 경기도)
7. 민간참여 공공주택사업 (지방도시공사 13건) - 에코델타시티(부산도시공) - 인천검단(인천도시공) - 고덕국제화계획지구 (평택도시공) 외 10건	(LH 참여 민참사업과 동일)