

보도시점 : 2025. 3. 9.(일) 11:00 이후(3. 10.(월) 조간) / 배포 : 2025. 3. 7.(금)

# '24년 PF조정위원회를 통해 72건, 21조원 규모 PF 사업 정상화 지원

- '25년부터 조정위원회 상설운영 ... 3월 10일(월)부터 조정대상 접수

- 국토교통부(장관 박상우)는 「민관합동 건설투자사업(PF) 조정위원회」(이하 'PF조정위원회')의 '24년 조정 결과를 발표하며, 3월 10일(월)부터 '25년 신규 조정사업에 대한 접수를 시작한다고 밝혔다.
    - PF 조정위원회의 운영목적은 민·관이 공동으로 수행하거나 공공으로부터 토지를 제공받아 수행하는 개발사업에 대하여 사업계획 및 협약변경·해제 등 당사자 간 이견을 조정해 사업을 정상화하는 데에 있다.
      - 지난해 조정 신청은 총 81건으로, 공공과 민간사업자 등 이해관계자 간 실무협의를 10차례의 위원회 심의를 거쳐 72건, 21조 원 규모 사업에 대한 조정안을 권고하였다. 이 중 69건의 사업은 공공·민간 양측 모두 동의하여 사업 재개를 준비하고 있다.
  - 조정 유형별 주요 사례는 다음과 같다.
    - ① (공사비 증액) 민간참여 공공주택(약 15조원)은 급격한 공사비 상승으로 인한 분쟁이 지속될 경우 지방 중소 하도급 건설회사의 파산과 주택 공급 계획의 차질이 우려되는 상황이었다.
      - 조정위원회는 이러한 악영향과 공사비 상승이 러-우 전쟁 등 통상적으로 예측할 수 없었던 상황이었던 점을 고려하여 공사비 상승분에 대하여 일부를 공공이 함께 부담\*하되, 아직 착공 전인 사업은 지역 수요에 적합한 주택유형으로 사업을 변경하도록 권고하였다.
- \* 총공사비 × (실제물가인상분 - 정상물가인상분(3.15%)) × 부담비율
- ② (자금조달 제약 해소) 고덕 서정리역세권 개발사업(약 0.8조원)은 민간사업자의 토지대금 연체로 사업비 조달을 위한 대출이 불가능했으나, 사업 중단 후 신규 사업자를 모집하는 것 보다 기존 사업시행자가 조속히

기반시설을 조성하는 것이 지역 이익에 부합한다고 판단하여 토지 잔금 일을 1년 6개월 연장해 금융기관의 자금조달이 가능하도록 하였다.

③ (인·허가지원) 오산청학 공공지원민간임대주택(약 1.3조원)은 인접한 택지 개발지구의 잇따른 준공일정 연기로 사업이 9개월 이상 지연되면서 중단위기에 처하였으나, 경기도와 오산시의 적극행정을 통해 사전에 사업계획을 검토하도록 권고하여 인·허가 기간을 약 8개월 단축하였다.

□ 국토교통부는 유관협회 등 업계 건의를 받아 올해부터 PF 조정위원회를 상설운영체제로 전환하고, 조정기간도 절반 수준으로 단축한다.

\* '23년, '24년은 연 1회(1개월 간) 접수하여 접수일로부터 조정까지 최대 8개월 소요

○ '25년 조정사업 신청절차 등 자세한 사항은 3월 10일(월)부터 한국 부동산원 리츠심사부(☎053-663-8762, 8637)를 통해 안내받을 수 있다.

□ 또한, 조정의 실효성을 더하기 위해 현재 국토교통부 훈령으로 운영중인 PF 조정위원회를 법정 위원회로 격상하는 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 제정(안)이 여·야 공동으로 발의(9.11)되어 있는 만큼 법안이 조속히 제정되도록 국회와 협력도 강화하겠다는 계획이다.

□ 국토교통부 진현환 제1차관은 “PF 사업을 추진하는 과정에서 대내외 여건 변화에 맞춰 사업계획이나 협약 변경 등 적극 행정이 필요하다며, PF 조정 위원회가 민·관의 가교역할을 할 수 있도록 지원을 아끼지 않겠다”고 하였다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사 무 관	강윤빈 (044-201-3414)
			주 무 관	허연희 (044-201-3419)
담당 부서	한국부동산원 소비자보호처 리츠심사부	책임자	처 장	이원국 (053-663-8130)
		담당자	부 장	강범구 (053-663-8761)



# PF조정위원회는 어떤 절차로 진행되나요?



주요조정사례

민간참여공공주택 건설사업 공사비 조정

example

급격하게 상승한 **건설공사비**, 합리적 범위에서 **민간과 공공이 각각 부담**

사업개요

- 사업명 : 민간참여공공주택 건설사업
- 사업구조 : 국가 또는 지방공사가 토지를 제공하고 건설사는 주택을 건설하는 민간합동사업
- 사업유형 : 수익분배형, 단순도급형
- 관련근거 : 「공공주택특별법」, 「민간참여 공공주택사업 시행지침」
- 조정현황 : 전체 65건, 약 15조원 규모

최근 민간참여공공주택 건설사업은 러시아-우크라이나 전쟁 등으로 인한 급격한 원자재 가격 상승으로 건설공사비가 증가하였으나 근거법 및 사업협약서에 물가 인상에 대한 규정이 없어 민간 건설사가 공사비 상승분을 모두 부담해야하는 상황이었습니다.

이에 건설사는 공공(LH, 지방도시공사)에 공사비 증액을 요청하였으나, 공공은 향후 배임 등 문제가 발생할 수 있다는 점을 우려하여 공사비 증액은 불가하다는 입장으로 갈등은 지속되고 있었습니다.

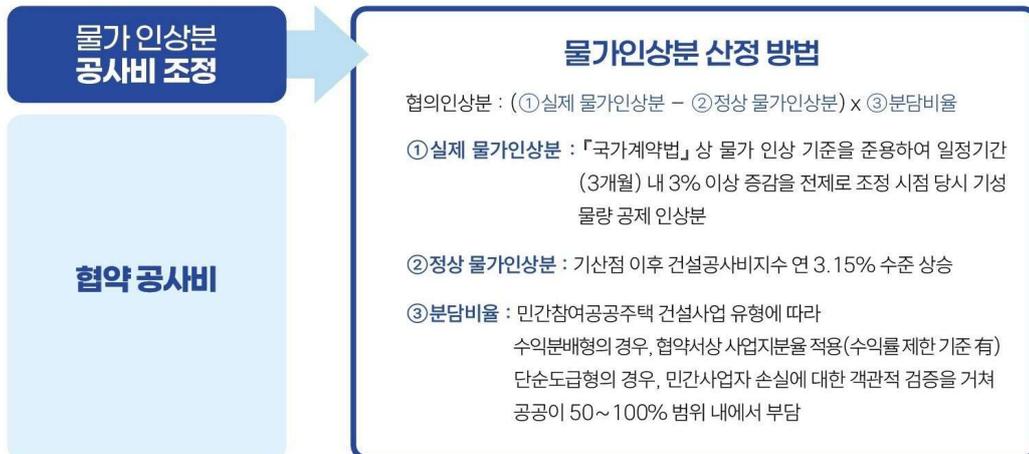
이에 다수의 건설사는 PF 조정위원회에 예상치 못한 공사비 급등분 일부를 공공이 부담하도록 조정해줄 것을 요청하였습니다.

PF조정위원회는 최근 발생한 건설공사비 상승이 예상할 수 없는 불가피한 상황이고, 공사비 분쟁이 지속될 경우 지방 중소 하도급 건설회사의 파산이 우려되고 주택 공급 계획의 차질이 발생하는 등 악영향을 고려해, 합리적 범위에서 건설공사비 상승분을 공공과 민간이 각각 부담하다는 '공사비 부담 가이드라인'을 제시하였습니다.('23.12)



'공사비 부담 가이드라인' 주요 내용

공사비 인상분 산정(기 착공 사업)



## 주요조정사례

# 고덕국제신도시 서정리역세권 일반상업용지 복합개발사업 사업계획 조정

example

## 지역 주민 및 사회에 미치는 이익을 고려해 용지 매매 계약서상 중도금 및 잔금일 연장

### □ 사업개요

- 사업명 고덕국제신도시 서정리역세권 일반상업용지 복합개발사업
- 사업목적 서정리역 인근 업무·문화·상업·숙박시설 배치하여 랜드마크 조성
- 개발시설 근린생활시설, 오피스텔, 문화시설, 호텔, 운동시설, 판매시설
- 사업규모 총 사업비 8,381억원
- 사업기간 '22.3 ~ '28.5(예정)



▲ 고덕 국제신도시 서정리역세권 복합개발사업 조감도

고덕국제신도시 서정리역세권 일반상업용지 복합개발사업 시행사는 고금리로 인한 부동산 개발사업 환경의 악화로, 공공과 용지 매매 계약을 체결할 당시 계약금만 납부하고 중도금 및 잔금 납부를 연체하고 있었습니다.

이후 시행사는 '중도금 반환 채권 담보 대출'을 이용해 미납한 중도금 및 잔금을 납부하고 사업을 정상화하려 했으나, 연체로 인해 대출이 불가능한 상황이었습니다. 이에 민간은 공공에 잔금일과 사업기간을 1년 6개월 연장 해줄 것을 요청하였으나, 공공은 특혜시비 우려하여 연장은 불가하다는 입장이었습니다.

PF조정위원회는 이 사업이 과거 수차례 유찰되었고 현 사업시행자가 단독으로 응찰했다는 점을 고려할 때 사업 중단 시 신규 사업 추진까지 최소 3년 이상 소요될 것으로 예상되므로, 사업 유지를 통해 조속히 기반시설을 조성하는 것이 지역주민 편의 등 공공이익에 보다 부합한다고 판단하였습니다.

이에 토지 잔금일 및 사업기간을 1년 6개월 연장하되 과도한 민간 특혜가 되지 않도록 착공 지연에 따른 이행보증금 및 연체이자 등은 납부하도록 권고하였습니다.

해당 조정 사례는 민간과 공공이 사업계획 조정에 동의하는 경우, 법률상 매매계약 의무라도 조정이 가능하다는 중요한 의미를 갖습니다. 또한, 공공의 특혜 제공 우려는 민간에게 일정 수준의 의무를 재부여함으로써 해소될 수 있음을 재확인한 사례로 평가됩니다.

## 주요조정사례

# 오산청학 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 인허가 지원

example

## 택지지구 미준공으로 인한 중단 위기 사업, 신속한 인허가 지원으로 기사회생

### □ 사업개요

- 사업명 오산청학 공공지원민간임대주택 공급촉진지구
- 사업목적 장기간 폐업된 공장부지를 주거공간으로 조성하여 도시환경 개선
- 개발시설 주택(공공지원민간임대, 일반분양, 공공임대, 부대복리시설)
- 사업규모 총 사업비 1조 2,811억원
- 사업기간 '23.11. ~ '28.11.(예정)



▲ 오산청학 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 전경

오산청학 공공지원민간임대주택 사업은 오산시에 임대주택 등 2,616세대의 주택을 공급하는 사업으로 개발사업 진행을 위해서는 인접한 택지개발지구 준공 후 진출입 완화차로 설치를 위한 기반시설 용도 변경이 필요한 상황이었습니다.

그러나 택지개발지구의 잇따른 준공일정 연기로 인해 당초 사업계획 대비 인허가 일정이 약 9개월 지연되며 금융비용 증가로 사업성이 악화되고 브릿지 대출 연장이 불투명해져 사업중단 위기를 맞이했습니다.

이에 민간사업자는 택지개발지구 사업시행자인 LH가 택지개발계획 변경을 통해 진출입 완화차로를 확보해줄 것을 요청하였습니다.

PF조정위원회는 택지개발계획 변경으로 인해 택지준공이 더 지연되는 것은 수분양자에게 미치는 영향을 고려하면 바람직하지 않으며 인허가기관인 경기도와 오산시의 적극 행정을 통해 인허가 기간을 단축하는 것이 합리적이라 판단했습니다.

그 결과 경기도에는 지체없이 지구계획 변경승인을 하도록 권고하고 오산시는 택지준공 전이라도 교통영향평가, 주택건설사업계획 등 인허가 신청 및 검토가 이루어지도록 권고함으로써 사업기간을 약 8개월 이상 단축하였습니다.

PF조정위원회의 적극 행정 권고를 통해 부동산 개발사업에서 발생할 수 있는 인허가 리스크를 해결한 사례로 조정위원회의 조정범위를 인·허가 지원까지 확장했다는 점에서 의미가 있습니다.