



제 419회 국회 (임시회)
제1차 농림축산식품해양수산위원회

항만법 일부개정법률안 검 토 보 고

〈 항만배후단지개발계획의 사업시행예정자
지정제도 절차 변경 등 〉

■ 허종식의원 대표발의(의안번호 제2204940호)

2024. 12.

농림축산식품해양수산위원회

전문위원 최 선 영

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유	1
III. 주요내용	2
IV. 검토의견	4
1. 총사업비 정의 규정 신설	4
2. 제안·공모를 통한 향만배후단지개발계획의 사업시행예정자 지정 제도 절차 변경 등	9
3. 사업시행자 직접 사용 토지 범위 및 토지 분양가 상한금액 시 행령으로 규정	25

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 허종식의원 등 11인
2. 제 안 일 : 2024. 10. 28.
3. 회 부 일 : 2024. 10. 29.

II. 제안이유

현행법은 해양수산부장관으로 하여금 항만배후단지를 지정하려는 경우에는 항만배후단지개발계획(이하 “개발계획”이라 함)을 수립하도록 하고 있음. 또한 항만공사, 공공기관 또는 일정 요건을 충족하는 민간투자자 등은 개발계획 수립을 제안할 수 있으며, 해양수산부장관은 효율적인 사업 추진을 위하여 개발계획 공모를 통하여 선정된 안을 개발계획 수립에 반영할 수 있다고 규정하고 있음.

이와 관련 하위법령은 해양수산부장관이 제안자 또는 공모에 응모한 자와 총사업비 등 사업시행을 위한 조건 등이 포함된 내용의 협약을 체결한 경우 그 상대방을 사업시행자로 지정한 것으로 본다고 규정하고 있음.

그런데 법률상 개발계획의 수립권자는 해양수산부장관임에도 개발계획의 제안·공모에 따른 계획안이 개발계획에 반영됨에 따라 개발

계획의 수립주체가 명확하지 아니한 측면이 있으며, 협약에 의한 사업 시행자 지정 과정에서 부실한 타당성 검토로 인하여 민간투자자에게 과도한 특혜를 부여할 우려가 있으므로 개발계획 관련 제도를 정비할 필요가 있다는 지적이 있음.

한편 현행법은 사업시행자의 항만배후단지개발사업으로 조성된 토지는 국가 또는 시·도에 귀속된다고 규정하되, 사업시행자는 국가가 취득한 토지 중 항만배후단지개발사업 목적 달성에 필요한 토지에 대하여는 매도를 청구할 수 있도록 하고 국가는 공용 또는 공공용으로 사용할 경우를 제외하고는 그 청구를 거절할 수 없도록 하고 있음.

그런데 사업시행자가 필요 이상으로 많은 토지를 매도청구하여 취득한 토지를 취득가액 보다 높은 금액으로 제3자에게 매도하여 차익을 취하는 사례가 있어 이에 대한 통제 수단을 마련할 필요가 있다는 지적이 있음.

또한 항만배후단지개발사업은 총사업비 인정 범위에 따라 민간사업자의 투자비 회수 범위가 정해지므로 그 개념이 중요하나 현행법은 이에 관한 명시적인 규정이 부재하여 취득세나 각종 보험료와 같은 부대비 등이 총사업비에 포함되는지 논란이 있으므로 총사업비의 개념을 명확히 하여야 한다는 의견이 있음.

이에 총사업비의 정의를 규정하고, 개발계획 제안·공모 제도를 폐지하는 한편, 개발계획의 범위 내에서 항만배후단지개발사업계획(이하 “사업계획”이라 함) 제안·공모 제도를 신설함과 동시에 사업계획 승

인 시 매도청구 대상 토지 범위 및 사용계획의 적정성 등을 검토하도록 하는 등 항만배후단지개발 관련 제도를 정비함으로써 항만배후단지개발 사업 추진의 공공성과 투명성 확보를 도모하려는 것임.

Ⅲ. 주요내용

가. 총사업비를 항만개발사업 또는 항만배후단지개발사업과 관련하여 실제 사용된 금액으로서 대통령령으로 정하는 비용을 합산한 금액으로 정의함(안 제2조제6호의2 신설).

나. 개발계획 제안·공모 제도를 폐지하고 해양수산부장관이 수립하는 개발계획에 적합한 범위 내에서 사업계획을 제안 또는 공모할 수 있도록 하며, 해양수산부장관은 해당 사업계획을 검토·평가한 후 제안자 또는 공모에 응한 자를 항만배후단지개발사업의 사업시행예정자로 지정할 수 있도록 함(제47조 삭제 및 안 제50조).

다. 사업시행예정자로 지정된 자가 항만배후단지개발사업을 시행하려면 제출한 사업계획에 대하여 해양수산부장관의 승인을 받도록 하고, 해양수산부장관은 사업계획 승인 시 매도청구 대상 토지 범위 및 사용계획 등의 적정성을 검토하도록 하며, 매도청구로 취득한 토지를 취득 목적에 따라 사용하지 아니하는 경우 등에는 해당 토지를 공용 또는 공공용으로 사용할 것을 조건으로 사업계획을 승인하도록 함(안 제50조의2 신설).

IV. 검토의견

1. 총사업비 정의 규정 신설

가. 개정안의 요지

□ 개정안은 대통령령에서 ‘항만개발사업’의 준공확인 신청일을 기준으로 ‘해당 항만개발사업’과 관련하여 실제 사용된 조사비, 설계비, 개발사업비 등을 합산한 금액으로 정의한 총사업비를 법률로 상향하여 규정하되, 해당 총사업비의 정의가 ‘항만개발사업’ 뿐만 아니라 ‘항만배후단지개발사업’에도 명확하게 적용됨을 규정하려는 것임(안 제6호의2 신설).

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <u>6의2. “총사업비”란 항만개발사업 또는 항만배후단지개발사업의 준공확인 신청일을 기준으로 해당 항만개발사업 또는 항만배후단지개발사업과 관련하여 실제 사용된 금액으로서 대통령령으로 정하는 비용을 합산한 금액을 말한다.</u>
7. ~ 15. (생략)	7. ~ 15. (현행과 같음)

나. 검토의견

□ 현행법 제15조제3항에 따르면 비관리청¹⁾은 사업종료 후 국가 또는 시·도에 귀속된 항만시설을 총사업비의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리청의 허가를 받아 무상으로 사용할 수 있도록 하고 있고,

동법 시행령 제25조에서는 총사업비의 범위를 해당 항만개발사업의 준공확인 신청일을 기준으로 해당 항만개발사업과 관련하여 실제 사용된 조사비, 설계비, 개발사업비 등으로 규정하고 있음.

한편, 동법 제60조에서는 항만배후단지개발사업으로 개발된 항만배후 단지의 토지 및 항만시설의 귀속 및 무상사용 등에 관하여는 제15조제1항·제3항부터 제5항까지 및 제43조를 준용하도록 하고 있음.

[「항만법 시행령」 제25조(총사업비의 범위)]

제25조(총사업비의 범위) ① 법 제15조제3항에 따른 총사업비는 해당 항만개발사업의 준공확인 신청일을 기준으로 해당 항만개발사업과 관련하여 실제 사용된 다음 각 호의 비용을 합산한 금액으로 한다.

1. 조사비: 항만개발사업의 시행을 위한 측량비와 그 밖의 조사비로서 순공사비에 포함되지 않은 비용을 말하며, 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조제2항에 따른 엔지니어링사업의 대가 산정기준에 따라 계산한다.

1) 「항만법」 제2조(정의) 6. “관리청”이란 항만의 개발 및 관리에 관한 행정업무를 수행하는 다음 각 목의 구분에 따른 행정관청을 말한다.

가. 제3조제2항제1호 및 제3항제1호에 따른 국가관리무역항 및 국가관리연안항: 해양수산부장관

나. 제3조제2항제2호 및 제3항제2호에 따른 지방관리무역항 및 지방관리연안항: 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)

제9조(항만개발사업의 시행자 등) ① 항만개발사업은 관리청이 시행한다.

② 관리청이 아닌 자가 항만개발사업을 시행하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 항만개발사업계획을 작성하여 관리청의 허가를 받아야 한다.

⑥ 제2항 본문에 따라 관리청의 허가를 받은 자(이하 “비관리청”이라 한다)는 허가받은 내용 중 대통령령으로 정하는 내용을 변경하려는 경우에는 변경된 항만개발사업계획을 작성하여 관리청의 허가를 받아야 한다.

2. 설계비: 항만개발사업의 시행을 위한 설계에 드는 비용을 말하며, 「엔지니어링 산업 진흥법」 제31조제2항에 따른 엔지니어링사업의 대가 산정기준에 따라 계산한다. 다만, 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 설계에 드는 비용은 「건축사법」 제19조의3에 따른 업무에 대한 대가 기준에 따라 계산한다.
3. 개발사업비: 항만개발사업의 시행을 위한 재료비, 노무비, 경비, 일반관리비 및 이윤을 합한 금액을 말하며, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제9조에 따른 예정가격의 결정기준과 정부표준품셈 및 단가(정부고시가격이 있는 경우 그 가격을 말한다)에 따라 계산한다.
4. 보상비: 항만개발사업 시행을 위해 지급된 토지매입비[건물·입목(立木) 등의 매입비를 포함한다], 이주대책비 및 영업권·어업권·양식업권·광업권 등의 권리에 대한 보상비를 말한다.
5. 부대비: 다음 각 목의 비용을 합한 금액을 말한다.
 - 가. 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조제2항에 따른 엔지니어링사업의 대가 산정기준 및 「건설기술 진흥법」 제37조에 따른 건설엔지니어링비 산정기준에 따라 산정한 건설사업관리비
 - 나. 계약을 통해 측량, 조사, 설계, 공사 또는 건설공사 감리를 시행하는 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제64조를 준용해 산정한 물가상승에 따른 증가액
 - 다. 환경영향평가에 드는 비용, 피해영향조사비, 매립면허 수수료, 감정평가 수수료 및 건설공사 손해보험료
 - 라. 그 밖에 법령에 따른 각종 세금, 공과금, 부담금 및 수수료나 항만개발사업의 시행에 따른 조건의 이행에 드는 모든 비용
6. 건설이자: 제1호부터 제5호까지에서 규정한 비용에 대한 건설이자(이자율은 사업기간 중 한국은행이 발표하는 예금은행 가중평균금리 중 정기예금 수신금리와 대출금리를 가중평균하여 적용하며, 그 적용에 관한 세부사항은 해양수산부장관이 정하여 고시한다)를 말한다. 다만, 비관리청이 고의로 개발사업을 지연시킨 경우 또는 비관리청의 과실로 항만개발사업실시계획에서 정한 시기에 관리청의 준공확인을 받지 못한 경우 등 해양수산부령으로 정하는 비관리청의 귀책사유로 사업기간이 연장된 경우 그 연장기간에 대한 건설이자는 제외한다.
7. 부가가치세: 법 제15조제1항 본문에 따라 토지 및 항만시설을 국가 또는 시·도에 귀속시킬 경우 「부가가치세법」 제37조에 따라 납부하는 세액을 말한다.

□ 이처럼 현행법에서는 ‘항만개발사업’ 뿐만 아니라 ‘항만배후단지개발사업’의 경우에도 총사업비의 인정 범위에 따라 항만시설등의 무상사용 범위와 민간사업자의 토지 취득 규모가 달라질 수 있어, 해당 규정에 따라 비관리청(민간사업자)의 투자비 회수 범위가 변경되는 만큼 적절한 사업관리를 위해서는 총사업비의 개념이 중요하다고 할 수 있음.

- 그런데, 현재 총사업비의 개념이 시행령에 규정되어 있고, 현행법 자체에는 총사업비에 관한 규정이 없어 항만개발사업의 준공 이후에 사용되어 총사업비에 포함되지 않는 취득세나 각종 보험료와 같은 부대비용이 총사업비에 포함되는지에 대해서 적용상의 혼선과 논란이 제기되고 있는 상황임.

□ 이에 개정안은 현재 대통령령에서 ‘항만개발사업’의 준공확인 신청일을 기준으로 ‘해당 항만개발사업’과 관련하여 실제 사용된 조사비, 설계비, 개발사업비 등을 합산한 금액으로 정의하고 있는 총사업비의 정의를 법률로 상향하여 규정하고, 해당 총사업비 정의가 ‘항만개발사업’ 뿐만 아니라 ‘항만배후단지개발사업’에도 적용(현재는 준용)됨을 명확히 규정하려는 것으로, 사업관리의 중요개념이 되는 총사업비를 법률에서 직접 규정하여 해석상의 혼란을 해소할 수 있다는 측면에서 그 의의가 있다고 보여짐.

□ 다만, 현재 시행령에서는 총사업비에 포함되는 항목을 구체적으로 열거하고 있으므로, 개정안과 같이 총사업비 비용 전체를 하위법령으로 위임하기 보다는 법적 명확성 제고를 위해 총사업비에 포함되는 비용 중 일부(조사비, 설계비 등)는 법률에 예시로 규정하고 세부사항은 하위법령으로 위임할 수 있도록 보완할 필요가 있어 보임.

□ 개정안에 대해 해양수산부는 총사업비는 관리청이 아닌 자(비관리청)의 항만개발사업 및 항만배후단지개발사업에서 비관리청이 취득하는 항만시설의 범위를 정하는 중요한 기준 등이 되므로 그 근거를 법률로 상향하는 개정안에 동의한다는 입장임.

2. 제안·공모를 통한 항만배후단지개발계획의 사업시행예정자 지정제도 절차 변경 등

가. 개정안의 요지

- 개정안은 현행 해양수산부장관이 수립한 ‘항만배후단지개발계획’ (이하 ‘개발계획’이라 함)에 대해서 제안·공모를 통하여 사업시행자를 지정하는 제도를 폐지하고(안 제47조 삭제),
- 해양수산부장관이 ① ‘항만배후단지개발사업계획’에 대하여 제안·공모를 실시하고, ② 제출된 사업계획의 타당성을 검토·평가한 후, ③ 제안자 또는 응모자를 개발사업의 사업시행예정자로 지정하며(안 제50조),
- ④ 지정된 사업시행예정자의 사업계획 승인 신청 시 매도청구 대상토지의 적정성 등을 검토²⁾한 후 조건³⁾을 부가하여 승인하면 이를 사업시행자로 지정한 것으로 보도록 하려는 것임(안 제50조의2).

현 행	개 정 안
제46조(항만배후단지개발계획) ① 해양수산부장관은 제45조에 따라 항만배후단지를 지정하려는 경우 에는 항만배후단지개발계획을 수 립하여 관할 시·도지사의 의견 을 듣고 관계 중앙행정기관의 장	제46조(항만배후단지개발계획) ① - ----- ----- ----- ----- -----

2) (검토사항) 매도청구 대상토지의 적정성, 조성 토지(사업시행자 직접 사용 포함)의 사용·수익·관리 및 처분계획의 적정성 등

3) (부여조건) 안 제50조의2제4항 매도청구 토지 취득 후 일정기간 미사용 하는 경우 공용·공공용 전환 조건(의무), 그 밖에 항만시설의 귀속 범위의 조정 또는 관계 법령에 따른 의무·명령 이행 등

과 협의한 후 중앙심의회 심의를 거쳐야 한다. 항만배후단지의 지정 내용 중 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② · ③ (생략)

④ 토지소유자는 항만배후단지를 원활하게 개발하고 이용하기 위하여 필요한 경우에는 해양수산부장관에게 제3항에 따라 수립된 항만배후단지개발계획을 변경할 것을 요청할 수 있다.

<신설>

<신설>

제47조(항만배후단지개발계획의 제안 및 공모) ① 제50조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 종합계획에 적합한 범위에서 또는 종합계획이 수립되지 아니한 지역에 대하여 해양수산부장관에게 항만배후단지개발계획의 수립 또는 변경 수립을 제안할 수 있다.

② 해양수산부장관은 제1항에 따라 항만배후단지개발계획의 수립 또는 변경 수립의 제안을 받은 경우 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.

③ 해양수산부장관은 창의적이고 효율적인 항만배후단지개발사업을 추진하기 위하여 항만배후단지개발계획안을 공모하여 선정된 안을 항만배후단지개발계획의 수립에 반영할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 항만

-----변경(제4항에 따라
변경하는 경우를 포함한다)-----
-----.

② · ③ (현행과 같음)

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는-----

-----제1항 및 제3항-----
-----.

1. 제50조제1항 각 호에 해당하는 자

2. 토지소유자

<삭제>

배후단지개발계획의 제안 절차 및 공모 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제50조(항만배후단지개발사업의 시행자) ① 해양수산부장관은 다음 각 호의 자 중에서 항만배후단지개발사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)를 지정할 수 있다.

1. 국가기관 또는 지방자치단체
2. 「항만공사법」에 따른 항만공사
3. 대통령령으로 정하는 공공기관
4. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
5. 자본금 등 대통령령으로 정하는 자격요건에 해당하는 민간투자자
6. 제1호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 항만배후단지개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 법인

② 해양수산부장관은 무역항에서 1종 항만배후단지와 2종 항만배후단지가 인접하여 지정된 경우에는 1종 항만배후단지개발사업의 사업시행자를 2종 항만배후단지개발사업의 사업시행자로 우선하여 지정할 수 있다.

③ 해양수산부장관은 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 사업시행자를

제50조(항만배후단지개발사업계획의 제안·공모 및 사업시행예정자의 지정) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 항만배후단지개발계획에 적합한 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해양수산부장관에게 항만배후단지개발사업계획을 제안할 수 있다.

1. 국가기관 또는 지방자치단체
2. 「항만공사법」에 따른 항만공사
3. 대통령령으로 정하는 공공기관
4. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
5. 자본금 등 대통령령으로 정하는 자격요건에 해당하는 민간투자자
6. 제1호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 항만배후단지개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 법인

② 해양수산부장관은 창의적이고 효율적인 항만배후단지개발사업을 추진하기 위하여 제1항 각 호에 해당하는 자를 대상으로 항만배후단지개발사업계획을 공모할 수 있다.

③ 제1항에 따라 항만배후단지개발사업계획을 제안한 자(이하 이 조에서 “제안자”라 한다) 또는 제

변경하거나 그 지정을 취소할 수 있다.

1. 제1항에 따라 사업시행자로 지정된 날부터 2년 이내에 제51조제1항에 따른 항만배후단지개발사업실시계획의 승인을 신청하지 아니한 경우
2. 제51조제1항에 따른 항만배후단지개발사업실시계획의 승인을 받은 후 1년 이내에 항만배후단지개발사업을 착수하지 아니한 경우
3. 제51조제1항에 따른 항만배후단지개발사업실시계획의 승인이 취소된 경우
4. 천재지변, 사업시행자의 파산이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 항만배후단지개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우(중앙심의회의 심의를 거친 경우로 한정한다)

④ 해양수산부장관은 제1항 및 제3항에 따라 사업시행자를 지정·지정취소하거나 변경한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

2항에 따라 항만배후단지개발사업계획 공모에 응모하는 자(이하 이 조에서 “응모자”라 한다)는 다음 각 호의 사항이 포함된 항만배후단지개발사업계획을 작성하여 해양수산부장관에게 제출하여야 한다.

1. 항만배후단지의 명칭·위치 및 면적
2. 항만배후단지개발사업의 시행주체·기간 및 방법
3. 항만배후단지개발사업으로 조성되는 토지(제62조제1항에 따라 사업시행자가 직접 사용하여야 하는 토지를 포함한다)의 이용 및 처분 계획과 주요 기반시설 설치계획
4. 주요 유치시설과 그 설치기준에 관한 사항
5. 재원조달계획
6. 수용하거나 사용할 토지, 물건 또는 권리가 있는 경우에는 그 세부목록
7. 제54조에 따라 원형지로 공급될 대상 토지 및 개발방향(원형지로 공급될 대상 토지가 있는 경우만 해당한다)

④ 해양수산부장관은 제3항에 따라 제출받은 항만배후단지개발사업계획의 타당성을 검토·평가한 후 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제6조제4항에 따라 구성된 해양수산부 소속 민간투자사업심의위원회의 심의를 거쳐 제안자 또는 응모자를 항만배후단지개발사업의 사업시행예정자로 지정할 수 있다.

<신 설>

⑤ 그 밖에 항만배후단지개발사업 계획의 제안·공모, 검토·평가 및 항만배후단지개발 사업시행예정자의 지정 절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제50조의2(항만배후단지개발사업계획의 승인 등) ① 제50조제4항에 따라 사업시행예정자로 지정된 자가 항만배후단지개발사업을 시행하려면 제50조제3항에 따라 제출한 항만배후단지개발사업계획에 대하여 해양수산부장관의 승인을 받아야 한다.

② 해양수산부장관은 제50조제3항에 따라 제출받은 항만배후단지개발사업계획을 승인하려면 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.

1. 항만배후단지개발사업계획의 타당성
2. 재원조달능력의 적정성
3. 총사업비의 산출근거 및 집행계획의 적정성
4. 투자비 보전계획의 적정성
5. 제60조제1항에 따라 준용되는 제15조제1항 본문에 따라 국가 또는 시·도에 귀속되는 토지 및 항만시설의 귀속 범위 등의 적정성
6. 제61조에 따른 매도청구 대상 토지 범위 및 사용계획 등의 적정성
7. 항만배후단지개발사업으로 조성되거나 설치된 토지(제62조제1항에 따라 사업시행자가 직접 사용하여야 하는 토지를 포함한다) 및 시설의 사용·수익·관리 및 처분계획의 적정성

③ 해양수산부장관은 제2항에 따라 항만배후단지개발사업계획을

승인하는 경우 항만시설의 귀속 범위의 조정 또는 관계 법령에 따른 의무·명령 이행 등을 조건으로 승인할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고 해양수산부장관은 항만배후단지개발사업계획을 승인하는 경우 제2항제6호와 관련하여 사업시행예정자가 매도청구 대상 토지 취득 후 해당 토지를 대통령령으로 정하는 기간 내에 사용할 계획이 없거나 취득 목적에 따라 사용하지 아니할 경우 해당 토지를 공용 또는 공공용으로 사용할 것을 조건으로 승인하여야 한다.

⑤ 해양수산부장관은 제1항에 따라 승인 신청을 받은 날부터 20일 이내에 승인 여부를 신청인에게 통지하여야 한다.

⑥ 해양수산부장관이 제5항에서 정한 기간 내에 승인 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신청인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 승인을 한 것으로 본다.

⑦ 제2항에 따라 해양수산부장관이 항만배후단지개발사업계획을 승인한 경우(제6항에 따라 승인을 한 것으로 보는 경우를 포함한다) 승인을 신청한 자를 항만배후단지개발사업계획의 사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)

로 지정한 것으로 본다.

⑧ 사업시행자가 승인받은 항만배후단지개발사업계획을 변경하려는 경우에는 해양수산부장관의 변경승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑨ 제8항에 따른 변경승인에 관하여는 제2항부터 제6항까지를 준용한다.

⑩ 해양수산부장관은 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 사업시행자를 변경하거나 그 지정을 취소할 수 있다.

1. 제7항에 따라 사업시행자로 지정된 날부터 2년 이내에 제51조제1항에 따른 항만배후단지개발사업실시계획의 승인을 신청하지 아니한 경우

2. 제51조제1항에 따른 항만배후단지개발사업실시계획의 승인을 받은 후 1년 이내에 항만배후단지개발사업에 착수하지 아니한 경우

3. 제51조제1항에 따른 항만배후단지개발사업실시계획의 승인이 취소된 경우

4. 천재지변, 사업시행자의 파산이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 항만배후단지개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우(중앙심의회의 심의를 거친 경우로 한정한다)

나. 현행법상의 항만배후단지 지정·개발 절차 및 현황

□ ‘항만배후단지’는 항만구역 또는 항만시설 설치 예정지역에 지원시설 및 항만친수시설을 집단적으로 설치함으로써 항만의 부가가치와 항만 관련 산업의 활성화를 도모하고, 항만을 이용하는 사람의 편익을 꾀하기 위하여 지정한 구역으로⁴⁾, 현행법상의 ‘항만배후단지’를 지정·개발하는 절차는 다음과 같음.

- ① 해양수산부장관이 항만별 항만배후단지의 지정과 개발방향에 관한 종합계획안을 작성하여(이하 ‘종합계획’이라 함) 시·도지사의 의견을 듣고, 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후, 중앙항만정책심의회의 심의를 거쳐 이를 관보에 고시하도록 하고 있고,
- ② 개개 항만별로 항만배후단지를 지정하고자 할 때에는 해양수산부장관이 항만배후단지개발계획을 수립(이하 ‘개발계획’이라 함)하여 관할 시·도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 중앙항만정책심의회의 심의를 거쳐 1종, 2종 항만배후단지로 구분 지정⁵⁾하고 이를 관보 또는 시·도 공보에 고시하도록 함.

4) 「항만법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “항만배후단지”란 항만구역 또는 제6조제1항제8호에 따른 항만시설 설치 예정지역에 지원시설 및 항만친수시설을 집단적으로 설치하고 이들 시설의 기능 제고를 위하여 일반업무시설·판매시설·주거시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치함으로써 항만의 부가가치와 항만 관련 산업의 활성화를 도모하며, 항만을 이용하는 사람의 편익을 꾀하기 위하여 제45조에 따라 지정한 구역을 말한다.

5) 「항만법」 제45조(항만배후단지의 지정) 해양수산부장관은 다음 각 호로 구분하여 항만배후단지를 지정한다.

1. 1종 항만배후단지: 무역항의 항만구역 또는 제6조제1항제8호에 따른 항만시설 설치 예정지역에 지원시설과 항만친수시설을 집단적으로 설치·육성함으로써 항만의 부가가치와 항만 관련 산업의 활성화를 도모하기 위한 항만배후단지
2. 2종 항만배후단지: 항만구역 또는 제6조제1항제8호에 따른 항만시설 설치 예정지역[제1호에 따른 1종 항만배후단지(이하 “1종 항만배후단지”라 한다)로 지정한 지역은 제외한다]에 일반업무시설·판매시설·주거시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치함으로써 항만 및 1종 항만배후단지의 기능을 제고하고 항만을 이용하는 사람의 편익을 꾀하기 위한 항만배후단지

[항만배후단지 지정절차]

- (지정절차) ①종합계획&개발계획 수립(해양수산부장관) → ②의견 수렴(관할 시·도지사) → ③협의(관계 중앙행정기관의 장) → ④중앙항만정책심의회 심의 → ⑤항만배후단지 구분 지정 → ⑥관보(시·도 공보) 고시

□ 이처럼 항만배후단지 종합계획·개발계획의 수립, 항만배후단지의 지정·고시 절차 등의 관련 규정은 항만배후단지의 체계적인 개발을 도모하기 위한 것으로,

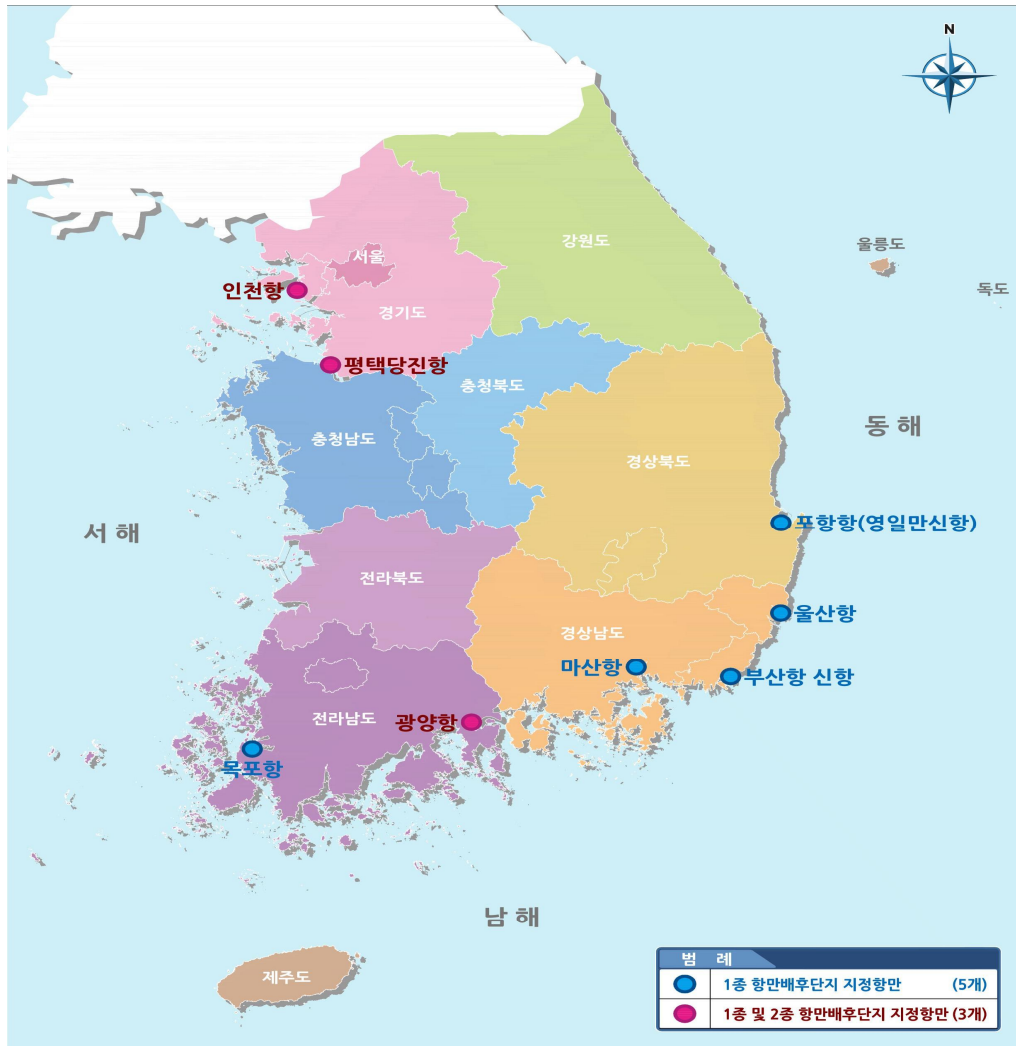
현행법 제44조 및 제48조에 따라 항만배후단지개발종합계획(5년) 및 항만배후단지 지정 고시에 따라 '30년까지 부산항 등 8개 항만에 3,126만㎡를 조성계획(1종 2,864만㎡, 2종 262만㎡ 지정) 중임.

[항만배후단지 지정 및 개발현황('23년말 기준)]

(단위 : 천㎡)

구분		지정면적	개발완료	개발중(착공)	개발예정
전국	계	31,262	17,611	2,980	10,671
	(1종)	28,644	17,112	2,980	8,552
	(2종)	2,618	499	-	2,119
부산항	(1종)	8,290	5,834	853	1,603
인천항	(1종)	8,387	3,554	943	3,890
	(2종)	757	428	-	329
평택·당진항	(1종)	4,072	1,421	1,135	1,516
	(2종)	1,790	-	-	1,790
광양항	(1종)	4,333	4,224	-	109
	(2종)	71	71	-	-
울산항(1종)		1,277	679	-	598
포항항(1종)		1,240	594	49	597
목포항(1종)		724	485	-	239
마산항(1종)		321	321	-	-

※해양수산부



□ 이 중 민간이 수행하는 항만배후단지 개발사업 중 현재까지 완공된 곳은 인천신항 1단계 2구역으로, 해당 구역은 1종 항만배후단지(94.3만²m)로 2024년 2월에 준공이 완료됨.

- (추진경과) 제안서 접수('18.6.) → 제3자공고('19.3.) → 실시협약('19.12.) → 실시계획 승인('21.7.) → 공사 착공('21.10.) → 공사 준공('24.2.)
- (향후일정) 총사업비 정산('24.3~) 및 사업시행자 토지취득('24.上)

<인천신항 1단계 2구역 1종 항만배후단지개발>

- (위치/면적) 인천시 연수구 인천신항 일원 / 94.3만²m
- (총사업비/기간) 1,371억원 / '18~'24(공사기간 27개월)
- (사업방식) 총사업비 범위내 토지 취득(항만법 제15조)
- (토지이용계획) 복합물류시설, 업무편의시설, 공공시설 등
- (시행자/출자자) 인천신항배후단지(주) / HDC현산 외 4개사



다. 검토의견

□ 앞서 서술한 ‘항만배후단지’ 지정·개발 절차 진행 시,

현행법 제47조에서는 국가·지자체 등의 공공기관뿐만 아니라 민간 투자자 등이 ‘종합계획에 적합한 범위 또는 종합계획이 수립되지 아니한 지역’에 대해서 해수부장관에게 개발계획의 수립 또는 변경수립을 제안할 수 있거나, 해수부장관이 효율적인 항만배후단지개발사업을 추진하기 위하여 공모를 통해 개발계획의 수립에 반영할 수 있도록 하는 ‘개발계획의 제안 및 공모’ 등의 절차⁶⁾를 두고 있음.

이는 민간투자자 등이 항만배후단지개발사업의 시행자로 지정될 수 있도록 함으로써 항만배후단지의 개발에 드는 국가재정 부담을 줄이고, 외국기업 및 국제 물류·제조기업의 국내 투자를 유도하기 위해 도입된 제도임.

6) 「항만법」 제47조(항만배후단지개발계획의 제안 및 공모) ① 제50조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 종합계획에 적합한 범위에서 또는 종합계획이 수립되지 아니한 지역에 대하여 해양수산부장관에게 항만배후단지개발계획의 수립 또는 변경 수립을 제안할 수 있다.

② 해양수산부장관은 제1항에 따라 항만배후단지개발계획의 수립 또는 변경 수립의 제안을 받은 경우 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.

③ 해양수산부장관은 창의적이고 효율적인 항만배후단지개발사업을 추진하기 위하여 항만배후단지 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 항만배후단지개발계획의 수립에 반영할 수 있다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 항만배후단지개발계획의 제안 절차 및 공모 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제50조(항만배후단지개발사업의 시행자) ① 해양수산부장관은 다음 각 호의 자 중에서 항만배후단지개발사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)를 지정할 수 있다.

1. 국가기관 또는 지방자치단체

2. 「항만공사법」에 따른 항만공사

3. 대통령령으로 정하는 공공기관

4. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

5. 자본금 등 대통령령으로 정하는 자격요건에 해당하는 민간투자자

6. 제1호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 항만배후단지개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 법인

[현행법에 따른 항만배후단지개발계획의 제안 및 공모 절차]

구분		항만배후단지개발사업계획의 제안 및 공모 절차(현행법 제47조)		개정안	
단계	절차	절차	지위	내용	지위
개발 계획	제안 또는 공모	·(대상) 종합계획 범위 내 또는 수립되지 아니한 지 역에 대한 개발계획 수립·변경수립 제안	-	폐지	폐지
		·(공모) 사업설명회 → 응모 → 평가 ·(제안) 타당성 검토 → 추진시 제3자 공고 → 평가	⇒ 협상 대상자 (순위)결정		
		· 정부와 우선협상대상자 간 협상 → 실시협약 체결 * <u>대등한 지위에서 협상</u>	⇒ 사업시행자 결정		

□ 그런데 현행법에 따른 개발계획의 제안 및 공모제도는 민간투자자 등이 ‘종합계획에 적합한 범위 또는 종합계획이 수립되지 아니한 지역’에 대해서 제안·공모할 수 있도록 되어 있어 예컨대 종합계획 범위에서 준설토만 투기된 예정지의 경우 아직 해수부의 개발계획이 확립되지 않은 상황에서 민간이 개발계획을 제안하게 되는 경우가 발생하고 있음.

- 또한, 현행법령에 따른 개발계획 제안·공모 절차를 통해 우선협상대
상자를 지정하게 되면, 정부가 해당 사업시행자와 동등한 지위에서
협약을 체결함에 따라,⁷⁾ 협상의 기간이 길고 그 결과를 도출하는 과

7) 「항만법 시행령」 제50조(항만배후단지개발계획의 제안 및 처리 절차 등) ① 법 제47조제1항에 따라 법 제46조제1항에 따른 항만배후단지개발계획(이하 “항만배후단지개발계획”이라 한다)의 수립 또는 변경 수립을 제안하려는 자는 같은 조 제2항 각 호의 사항이 포함된 제안서를 해양수산부장관에게 제출해야 한다.
⑪ 해양수산부장관은 제6항에 따른 공고에서 정한 기한까지 다른 제안이 없는 경우에는 최초 제안자를 협상대상자로 지정해야 한다.
⑫ 해양수산부장관이 제10항 또는 제11항에 따라 지정된 협상대상자와 총사업비 등 사업시행의 조건 등이 포함된 협약을 체결한 경우에는 그 협상대상자를 법 제50조제1항에 따른 항만배후단지개발사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)로 지정한 것으로 본다.

정이 복잡하며 행정청 입장에서 사업의 공공성 확보에 필요한 제도적 관리를 하기 어렵다는 의견이 있음. 특히, 항만배후단지개발에서 사업시행자가 매도청구권 행사⁸⁾로 인한 과도한 개발이익을 얻게 되거나 공용·공공용 토지 확보가 어려워 항만배후단지개발사업의 공공성을 확보하기 어렵다는 지적이 제기됨.

□ 이에 개정안은 개발계획의 제안·공모를 통한 사업시행자 지정[협약(계약) 절차] 제도를 폐지하고, 해양수산부장관이 추진하는 ‘항만배후단지개발사업계획’(이하 ‘사업계획’이라 함)에 대하여 제안·공모를 통하여 사업시행예정자를 선정하고,

정부가 사업시행예정자가 제출한 ‘사업계획의 매도청구 대상 토지 범위 및 사용계획의 적정성 등을 검토한 후 조건부매도 청구 대상 제한 등 등을 통한 승인 절차’를 거쳐 사업시행자를 지정하도록 함으로써,

사업시행예정자의 사업계획을 정부 승인 절차를 통해 최종 확정되도록 하여 항만배후단지 사업을 통한 과도한 개발 이익 취득을 방지하고 공공성을 확보하려는 데에 그 입법 목적이 있음.

8) 「항만법」 제61조(토지의 매도청구) ① 사업시행자는 제58조제2항에 따른 준공확인증명서를 발급 받은 날부터 1년 이내에 제60조제1항에 따라 준용되는 제15조제1항 본문에 따라 국가가 취득한 토지 중 대통령령으로 정하는 토지의 매도를 청구할 수 있다. 이 경우 국가는 공용 또는 공공용으로 사용할 경우를 제외하고는 그 청구를 거절하지 못한다.

[개정안에 따른 향만배후단지개발‘사업계획’의 제안 및 공모 절차]

구분		개정안에 따른 ‘개발사업계획’ 제안 및 공모 절차	
단계	절차	내용	지위
개발 사업 계획	제안 또는 공모 (개정안 제50조)	·(대상) 개발계획에 적합한 범위 내 ·(공모) 사업설명회 → 응모 → 평가 ·(제안) 타당성 검토 → 추진시 제3자 공고 → 평가 * 최초 제안자 가점제도 폐지	사업 시행 예정자
	사업계획 승인 (개정안 제50조의2)	· 사업계획 승인 신청 → 검토 → 정부가 조건부로 사업시행자 승인 * 대등한 지위 → 국가 우월적 지위에서 승인 여부 결정 · (공공성 확보) 직접사용 40%, 분양가 상한(115%), 매도 청구대상 제한 토지 취득후 5년간 미할용시 공공용으로 전환	사업 시행자

- 또한, 공공기관, 민간투자자등이 개발계획의 수립·변경에 참여할 수 있도록 한 현행법 제47조를 삭제하는 대신에 개정안은 개발계획의 변경을 요청할 수 있는 자의 범위를 토지소유자 외에도 개발계획의 수립·변경을 제안·공모할 수 있는 자(공공기관, 민간투자자등)까지 확대하려는 것임.

□ 다만, 개정안에 대하여는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

- 첫째, 개발계획의 제안 및 공모 절차는 향만배후단지 개발을 위해 민간의 창의적이고 효율적인 개발계획을 제안받고, 이를 공모를 통해 시행하는 절차를 규정한 것이나, 정부가 사업계획을 승인하면서 공공성 확보를 위한 의무조건을 과도하게 부과하는 경우 민간사업자의 자율성이 제약될 우려가 있으므로, 법안 심사시에 이에 대한 확인이 필요하다고 보여짐.

안 제50조의2 제2항 및 제3항에서는 정부가 사업계획의 타당성, 국가 또는 시·도에 귀속되는 토지 및 항만시설의 귀속 범위 등의 적정성과 매도청구 대상 토지 범위 등에 대해서 검토한 후 승인하도록 하고 있고, 승인 시 항만시설의 귀속 범위의 조정 또는 관계 법령에 따른 의무·명령 이행 등을 조건으로 승인할 수 있도록 하고 있는데, 사업계획의 적정성 기준, 매도청구 대상 토지 범위, 항만시설 귀속 범위의 조정 등 조건부과의 내용 등에 관한 세부적인 검토가 필요해 보임.

특히, 안 제50조의2제4항은 사업시행예정자가 매도청구 대상 토지 취득 후 해당 토지를 일정한 기간 내에 사용할 계획이 없거나 취득 목적에 따라 사용하지 아니할 경우 해당 토지를 ‘공용 또는 공공용으로 사용할 조건’으로 승인할 수 있도록 규정하고 있는데, 이는 사업시행예정자가 취득하여 소유하는 토지에 대해서 재산권을 제약하는 규정이므로, ‘공용 또는 공공용으로 사용할 조건’에 대한 구체화가 필요하다고 보여짐.

- 둘째, 개정안 제50조제4항에서는 해양수산부장관이 제출받은 사업계획의 타당성을 검토·평가 후 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 구성된 해양수산부 민간투자사업심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행예정자로 지정할 수 있도록 하고 있는데, 민간투자사업에 관해서는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」

제3조제1항에 따라 동 법을 우선 적용하도록 하고⁹⁾ 있으므로 개정안의 민간투자사업심의위원회의 심의를 거치도록 한 내용이 중복되므로 개정 필요성이 낮아 보임.

- 개정안에 대해 해양수산부는 사업시행예정자가 항만배후단지개발 사업을 시행하기 위해 사업계획의 승인을 받도록 절차를 신설하고, 해양수산부장관은 개발사업의 공공성 확보방안 검토 후 조건부 승인할 수 있도록 하는 개정안에 동의하나, 개정안의 내용 중 “공용 또는 공공용으로 사용”한다는 의미가 다소 추상적이고 불분명하여 규제의 투명성과 명확성 측면에서 보완이 필요하다는 설명임.

9) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 3조(관계법률과의 관계 등) ① 이 법은 민간투자사업에 관하여 관계법률에 우선하여 적용한다.

3 사업시행자 직접 사용 토지 범위 및 토지 분양가 상한금액 시행령으로 규정

- 개정안은 사업시행자가 직접 사용해야 하는 토지의 범위와 직접 사용하는 토지를 제외한 나머지 토지 분양가의 상한금액을 대통령령으로 정하도록 하려는 것임(안 제62조).

현행	개정안
제62조(조성토지의 처분) ① 사업시행자는 항만배후단지개발사업으로 조성하여 취득한 토지를 항만배후단지개발사업실시계획에 따라 직접 사용하거나 분양 또는 임대하여야 한다. <후단 신설>	제62조(조성토지의 처분) ① ----- ----- ----- ----- ----- 이 경우 사업시행자가 직접 사용하여야 하는 토지의 범위는 대통령령으로 정한다.
<신설>	② 사업시행자가 제1항에 따라 직접 사용하여야 하는 토지를 제외한 나머지 토지의 전부 또는 일부를 분양하는 경우 그 분양가격은 대통령령으로 정하는 금액을 초과할 수 없다.
② (생략)	③ (현행 제2항과 같음)

나. 검토의견

- 현행법 제15조제1항 및 제60조와 같은 법 시행령 제24조 등에 따르면 민간사업자의 항만배후단지 개발사업으로 조성되거나 설치된 토지 및 항만시설 등과 관련하여 총사업비만큼의 토지는 민간사업자가 취득하게 되고, 나머지 토지는 원칙적으로 국가 또는 시·도에

귀속되나,¹⁰⁾ 같은 법 제61조에 따라 민간사업자는 국가 등 귀속토지 중 공공목적 외의 토지(이하 ‘잔여토지’라 함) 중 해양수산부장관에게 잔여토지의 매도를 청구할 수 있고, 이 경우 매도청구를 거절할 수 없도록 하고 있음.¹¹⁾

또한, 사업시행자가 항만배후단지개발사업으로 조성하여 취득한 토지에 대해서는 항만배후단지개발사업실시계획에 따라 직접 사용하거나 분양 또는 임대할 수 있도록 하고 있음.¹²⁾

□ 그런데, ‘항만개발사업’에서 일부 개발사업의 경우 민간투자사업의 부대사업 관련 사업시행자가 분양한 항만시설용부지를 당초 사업목적 대로 사용하지 않고 나대지(잡종지) 형태로 소유, 시간의 경과에 따라 주변 토지의 활용도가 높아지는 시기에 매각하여 부당이익을 챙기고 있다고 지적이 제기되고 있음.¹³⁾

10) 「항만법」 제15조(항만시설의 귀속 등) ① 제9조제2항 본문에 따른 비관리청의 항만개발사업으로 조성되거나 설치된 토지 및 항만시설은 준공과 동시에 국가 또는 시·도에 귀속된다.
제60조(항만배후단지의 귀속 등) ① 항만배후단지개발사업으로 개발된 항만배후단지의 토지 및 항만시설의 귀속 및 무상사용 등에 관하여는 제15조제1항·제3항부터 제5항까지 및 제43조를 준용한다.

제24조(국가 등에 귀속되지 않는 토지 및 항만시설) ① 법 제15조제1항 단서에 따라 국가 또는 시·도에 귀속되지 않는 토지는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지로 한다.

1. 별표 4에 따른 국가 또는 시·도에 귀속되는 토지의 범위에 해당하지 않을 것
2. 해당 토지의 가액(價額)이 제25조에 따른 총사업비의 범위 이내일 것. 이 경우 총사업비는 해당 토지의 조성공사에 사용된 금액으로 산정한다.

11) 「항만법」 제15조(토지의 매도청구) ① 사업시행자는 제58조제2항에 따른 준공확인증명서를 발급받은 날부터 1년 이내에 제60조제1항에 따라 준용되는 제15조제1항 본문에 따라 국가가 취득한 토지 중 대통령령으로 정하는 토지의 매도를 청구할 수 있다. 이 경우 국가는 공용 또는 공공용으로 사용할 경우를 제외하고는 그 청구를 거절하지 못한다.

12) 「항만법」 제62조(조성토지의 처분) ① 사업시행자는 항만배후단지개발사업으로 조성하여 취득한 토지를 항만배후단지개발사업실시계획에 따라 직접 사용하거나 분양 또는 임대하여야 한다.

13) (언론) 평택당진항 내항동부두 민간투자사업의 부대사업 관련 “나라땅도 내땅 항만배후부지 손에 넣은 재벌가”(22.7.12, 노컷뉴스) 등 16차례 기획보도

- 또한, 항만개발사업과 유사한 사업인 항만배후단지개발사업은 현재 총 8개항으로 지정·개발 중으로 이 중 인천신항의 경우 1단계 2구역만 완공되었는데,

해당 항만배후단지의 개발사업에서도 향후 ‘항만개발사업’에서 발생한 사례 등이 나타날 수 있는바, 현행법에 토지의 직접 사용에 관한 관리제도가 없어, 사업시행자의 책임성 확보와 항만 배후시설의 원활한 기능 유지에 지장이 있을 수 있다는 우려가 제기되고 있음.

- 이에 개정안은 사업시행자가 직접 사용하여야 하는 토지의 범위와 토지 분양가 상한금액을 시행령으로 정하도록 함으로써 사업시행자가 토지 전체를 분양하여 수익만 누릴 수 있는 제도적 문제점을 해소하고,

항만배후단지개발로 조성·취득한 토지 분양시 분양가의 통제수단을 마련하여 항만배후단지개발사업의 공공성을 확보하려는 것으로 그 의의가 있다고 보여짐.

- 다만, 항만배후단지개발로 조성·취득한 토지 분양가격을 시행령으로 정하도록 하고 이를 초과할 수 없도록 하는 개정안의 내용은 법률에서 분양가격을 정하는 기준과 절차 등에 대해서 전혀 정하지 않고 포괄위임하고 있는 데, 이러한 점을 보완하기 위해

서 다른 입법례 등을 참고하여 이를 수정하는 방안을 검토할 필요가 있음.

- 예컨대, 「주택법」의 입법례를 살펴보면, 주택분양가격을 택지비와 건축비 이하로 제한하되, 이에 대한 구체적인 명세, 산정방식을 부령으로 정하도록 하고 있고,¹⁴⁾

「산업입지법」¹⁵⁾에서는 사업시행자가 개발한 토지·시설 중 관리대상지역 외의 지역에 있는 토지·시설 등을 처분할 수 있도록 하되, 이에 대한 분양가격 등에 관해서는 시행령에서 정하고 있는 입법형식을 취하고 있음.

- 개정안에 대해서 해양수산부는 종전 민간이 항만배후단지개발 후 직접 사용하지 않고, 토지 전체를 분양하여 수익만 누릴 수 있던 제도적 문제점을 해소하고, 실수요자 중심의 개발을 위해 직접 사용 토지 범위를 정할 필요가 있고,

14) 「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

15) 「산업입지법」 제38조(개발한 토지·시설 등의 처분) ② 사업시행자는 개발한 토지·시설 등 중에서 제1항의 산업단지관리기본계획에 따른 관리대상지역 외의 지역에 있는 토지·시설 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 처분할 수 있다.

「산업입지법 시행령」 제40조(분양가격의 결정 등) ① 사업시행자가 개발된 토지 또는 시설등을 법 제38조제1항에 따라 산업시설용지(복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지를 포함하며, 이하 이 조에서 같다)로 분양하는 경우 그 분양가격은 조성원가로 한다. 다만, 조성된 산업시설용지를 분할하여 분양하는 경우로서 분양촉진 등을 위하여 필요한 경우에는 분양하려는 전체 산업시설용지의 총 조성원가의 범위에서 일부 산업시설용지를 조성원가보다 높거나 낮은 가격으로 분양할 수 있다.

항만배후단지개발로 조성·취득한 토지를 분양할 때 분양가의 통제수단을 마련하여 적정수익은 보장하되 과도한 이익을 제한할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5419