



제 424회 국회 (임시회)
제2차 농림축산식품해양수산위원회

항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

〈 개발이익 재투자 대상 지역 범위 및 시설 확대 등 〉

■ 광규택의원 대표발의(의안번호 제2209012호)

2025. 4.

농림축산식품해양수산위원회

전문위원 최 선 영

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 국가관리항에 대한 지자체의 재개발사업계획 수립 근거 마련	3
2. 개발이익 재투자 대상 지역 범위 및 시설 확대	8

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 광규택의원 등 11인
2. 제 안 일 : 2025. 3. 17.
3. 회 부 일 : 2025. 3. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유 및 주요내용

현행법은 해양수산부장관으로 하여금 노후하거나 유휴 상태에 있는 항만과 그 주변지역의 체계적인 개발과 지속가능한 발전을 위하여 10년마다 항만재개발기본계획을 수립하도록 하면서 항만재개발기본계획에 적합한 범위에서 항만재개발사업계획을 수립할 수 있도록 하는 한편, 항만재개발 사업시행자로 하여금 항만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 해당 사업구역의 기반시설이나 공공시설의 설치비용에의 충당 등에 사용하도록 규정하고 있음.

그런데 항만재개발사업계획은 항만구역 뿐만 아니라 항만과 인접한 그 주변지역의 개발과도 밀접한 관련이 있어 해당 항만구역이 속해 있는 지방자치단체의 의견 등이 중요함에도 사업계획 수립의 주체를 해양수산부장관으로만 규정하고 있어 항만 주변지역 사정을 고려한

효과적이고 조화로운 계획 수립이 미흡하다는 지적이 있고, 그에 따라 국가관리항만을 제외한 지방관리항만에 대해서만 관할 시·도지사에게 항만재개발사업계획 수립권을 이양하는 개정 법률이 2025년 5월 1일부터 시행 예정에 있음.

또한, 항만재개발사업으로 인한 경제적 편익은 전국적으로 확산되는 반면, 사업구역 주변지역에 거주하는 주민들은 항만재개발사업으로 인한 소음, 교통혼잡, 주거환경 악화 등의 피해를 감내하고 있음에도 이에 대한 보상 및 지원대책이 미흡하다는 지적이 있음.

이에, 국가관리항만에 대해서도 해양수산부장관이 지방자치단체의 지역적 특성을 반영한 항만재개발사업계획 수립이 필요하다고 인정하는 경우에는 관할 시·도지사로 하여금 항만재개발사업계획을 수립할 수 있도록 하는 한편, 항만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 항만재개발사업으로 영향을 받는 주변지역의 주민 복지 증진 및 생활여건 개선 사업에도 충당하도록 함으로써 상생발전할 수 있는 여건을 조성하려는 것임(안 제9조제1항 단서 및 제39조제1항제4호 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 국가관리항에 대한 지자체의 재개발사업계획 수립 근거 마련

가. 개정안의 요지

☐ 개정안은 해양수산부장관이 기본계획의 범위에서 항만재개발사업계획(이하 “사업계획”이라 함)을 수립하는 것이 원칙이나 해양수산부장관이 국가관리무역항·연안항에 관한 사업계획 중 필요한 경우 예외적으로 관할 시·도지사로 하여금 사업계획을 수립할 수 있도록 하는 단서 규정을 신설하려는 것임(안 제9조 단서 신설 등).

현행	개정안
제9조(항만재개발사업계획의 수립) ① 해양수산부장관은 기본계획에 적합한 범위에서 항만재개발사업 계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립할 수 있다. <단서 신설>	제9조(항만재개발사업계획의 수립) ① ----- ----- ----- ----- <u>다만,</u> <u>해양수산부장관은 국가관리무역항 또는 국가관리연안항에 관한 사업 계획 중 지방자치단체의 지역적 특성을 반영한사업계획의 수립이 필요하다고 인정하는 경우에는 관할 시·도지사로부터 하여금 사업 계획을 수립하도록 할 수 있다.</u>
② ~ ⑧ (생략)	② ~ ⑧ (현행과 같음)

나. 검토의견

□ 현행법에서는 해양수산부장관은 노후하거나 유희 상태에 있는 항만과 그 주변지역의 체계적 개발과 지속가능한 발전을 위하여 10년마다 항만재개발기본계획을(이하 “기본계획”이라 함) 수립하도록 하고 있고¹⁾, 해당 기본계획의 적합한 범위에서 해양수산부장관이 사업계획을 수립할 수 있도록 하고 있음.²⁾

- 참고로, 「지방일괄이양법」에 따라 자치분권 확대를 위해 해양수산부장관의 권한 중 지방관리무역항 및 지방관리연안항에서의 항만 재개발에 관한 권한을 시·도지사에게 이양하는 내용으로 현행법이 개정(법률 제19819호, 2025. 5. 1. 시행)됨에 따라, “지방관리 무역항·연안항”에 대한 항만재개발사업계획의 수립, 항만재개발사업 시행자의 지정, 항만재개발사업실시계획의 승인 및 준공확인 등에 관한 권한 주체를 ‘해양수산부장관’에서 시·도시사를 포함하는 ‘관리청(해수부장관 또는 시·도지사)’으로 변경되었음.³⁾

1) 「항만재개발법」 제5조(항만재개발기본계획의 수립) ① 해양수산부장관은 노후하거나 유희 상태에 있는 항만과 그 주변지역의 체계적인 개발과 지속가능한 발전을 위하여 10년마다 항만재개발기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

2) 「항만재개발법」 제9조(항만재개발사업계획의 수립) ① 해양수산부장관은 기본계획에 적합한 범위에서 항만재개발사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.

3) 「항만재개발법[대통령령 제19819, 시행 2025.2.1.]」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. “관리청”이란 항만 재개발에 관한 행정업무를 수행하는 다음 각 목의 구분에 따른 행정관청을 말한다.

가. 「항만법」 제3조제2항제1호 및 제3항제1호에 따른 국가관리무역항 및 국가관리연안항: 해양수산부장관
나. 「항만법」 제3조제2항제2호 및 제3항제2호에 따른 지방관리무역항 및 지방관리연안항: 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)

제5조(항만재개발기본계획의 수립) ④ 해양수산부장관은 기본계획을 수립하는 경우 시·도시사의 의견을 듣고, 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「항만법」 제4조에 따른 중앙항만정책심의회(이하 “중앙심의회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

제9조(항만재개발사업계획의 수립) ① 관리청은 기본계획에 적합한 범위에서 항만재개발사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.

- 이에 따라 국가관리무역항·연안항(이하 “국가관리항”이라 함)은 해양수산부장관이, 지방관리무역항·연안항(이하 “지방관리항”이라 함)은 시·도지사가 항만재개발 사업계획의 수립 주체이자, 사업시행자 지정 및 실시계획 승인, 준공 등 사업 전체를 관리하는 행정기관이 되었음.
- 또한, 국가관리항 및 지방관리항의 사업계획 수립 절차를 살펴보면, 국가관리항 사업계획은 해수부장관이 관할 시·도지사 또는 시·군·구청장과 협의하여 중앙심의회의 심의를 거치고, 지방관리항만 사업계획은 시·도지사가 관할 시·군·구청장과 협의하여 지방항만심의회 심의를 거쳐 각각 해당 사업계획을 수립하도록 함.

**** (국가관리항만) 관할 시·도지사 또는 시·군·구청장 협의 → 중앙항만심의회 심의
(지방관리항만) 관할 시·군·구청장 협의 → 지방항만심의회 심의 ~**

□ 그런데, 국가관리항의 항만재개발사업계획 또한 항만구역뿐만 아니라 항만과 인접한 그 주변지역의 개발과도 밀접한 관련이 있어 해당 항만구역이 속해 있는 지방자치단체의 의견 등이 중요함에도 사업계획 수립의 주체를 해양수산부장관으로만 규정하고 있어 항만 주변지역 사정을 고려한 효과적이고 조화로운 계획 수립이 미흡하다는 지적이 있음.

④ 관리청은 사업계획을 수립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 협의한 후 중앙심의회 또는 「항만법」 제4조제3항에 따른 시·도지사 소속 지방항만심의회(이하 “지방심의회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

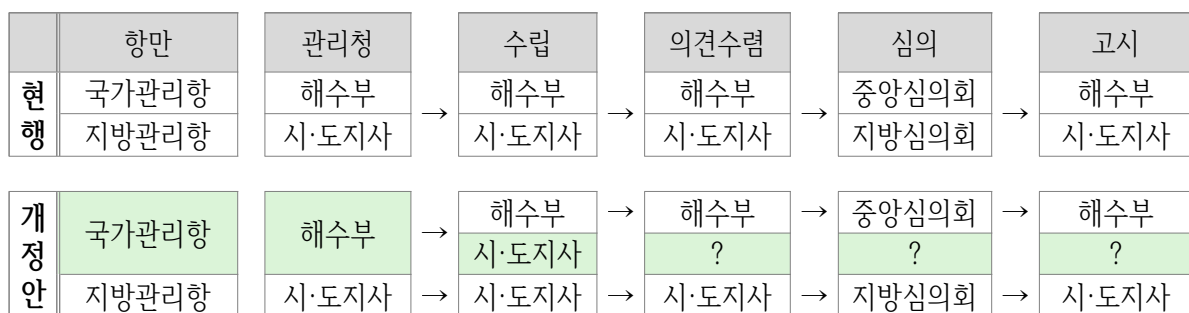
1. 해양수산부장관이 사업계획을 수립하려는 경우: 관계 중앙행정기관의 장과 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장
2. 시·도지사가 사업계획을 수립하려는 경우: 관계 중앙행정기관의 장과 관할 시장·군수·구청장

□ 이에 개정안은 해양수산부장관이 지역적 특성을 반영할 필요가 있다고 인정하는 경우 국가관리항만의 사업계획수립 주체를 시·도지사로 하여금 수립할 수 있도록 하려는 것으로, 지방자치단체가 지자체 상황 및 특성에 맞게 사업계획을 수립할 수 있도록 하게 하려는 것임.

- 또한, 개정안과 같이 해양수산부장관이 필요하다고 인정하는 경우에만 시·도지시가 국가관리항만의 사업계획수립을 수립할 수 있도록 허용한다면, 항만재개발로 인한 소음, 교통혼잡 등의 피해를 입고 있는 주변지역의 지자체도 상생발전할 수 있는 여건을 마련할 수 있다는 점에서 그 입법의의가 있다고 보여짐.

□ 다만, 개정안과 같이 국가관리항에 대한 사업계획수립 주체를 지자체로 확대하게 되면 해당 경우에 적용할 사업계획수립 절차 등의 규정이 없다는 점과 현행법 제11조에서도 지방자치단체가 해양수산부장관에게 사업계획의 수립 또는 변경수립을 제안할 수 있도록 규정하고 있다는 점을 고려할 때,

[사업계획수립 절차 도식도]



해양수산부장관이 필요 시 국가관리항에 대해 시·도지사가 사업 계획을 수립하도록 하는 것보다는 제안할 수 있도록 하는 입법적 대안도 고려해 볼 수 있을 것임.

- 개정안과 관련하여 관계부처의 의견을 보면, 해양수산부는 지역적 특성을 고려한 항만재개발사업계획이 수립이 필요하다는 개정안 취지에는 공감하나 개정안과 같이 국가관리항에 대한 지자체가 사업계획 수립 허용 시 이에 대한 수립절차가 관련 규정이 없어 정상적 제도 운영이 어려울 것으로 예상되므로 보완이 필요하다는 의견임.

2. 개발이익 재투자 대상 지역 범위 및 시설 확대

가. 개정안의 요지

- 개정안은 사업시행자가 항만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 100분의 25의 범위에서 사용할 수 있는 용도의 대상 지역 범위와 시설을 해당 ‘사업구역안’에서의 항만시설용지 등의 분양가격이나 임대료의 인하 등의 용도에서 ① ‘사업구역에 포함되는 항만구역 경계로부터 직선거리 1.5km 이내 지역’에서의 ② 기반시설 설치·주민복지사업·소득증대사업 등의 용도로 확대하려는 것임(안 제39조제1항제4호 신설).

현행	개정안
제39조(개발이익의 재투자) ① 사업시행자는 항만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 100분의 25의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하여야 한다.	제39조(개발이익의 재투자) ① --- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<u><신설></u>	4. <u>사업구역에 포함되는 항만구역의 경계로부터 직선거리 1.5km 이내의 지역(사업구역과 연결한 지역만 포함한다)에 대해 다음과 같이 충당</u> <u>가. 기반시설 설치: 도로, 철도, 광장, 공원 등 교통·공간시설 설치사업</u> <u>나. 주민복지사업: 노인복지시설, 도서관, 문화·체육센터</u>

현행	개정안
② · ③ (생략)	<u>설치 등 주민편의증진 및 문화·체육사업</u> <u>다. 소득증대사업: 지역일자리 창출, 지역특화사업 지원, 창업 및 소상공인 육성 등 지역 경제 활성화사업</u> <u>라. 그 밖에 항만재개발사업의 영향을 받는 지역의 발전, 환경 개선, 주민 건강을 위하여 대통령령으로 정하는 모든 사업</u> ② · ③ (현행과 같음)

나. 검토의견

□ 현행법상 개발이익 재투자제도⁴⁾는 항만재개발사업의 공익성과 건전성을 위하여 사업시행자의 개발이익 일정 부분을 환원할 수 있도록 하려는 것임.

개발이익 재투자 제도와 관련된 타 입법례를 살펴보면 일반적으로 사업구역 내 중심으로 재투자하도록 규정(13개 법률 중 2개는 사업구역 밖에 재투자 가능)되어 있고, 이는 사업구역 밖으로 벗어나게 되면 다른 법률에 따라 적용받는 지역·지구와 중첩될 수 있는 구역이 발생할 수 있음을 고려한 것으로 보임.⁵⁾

4) 2020년에 제정된 「항만재개발법」은 「항만법」에서 규정하고 있는 항만재개발 관련 내용을 분법한 것인데, 동 제정안에는 2014년 「항만법」에 도입된 개발이익 재투자 제도도 포함하여 규정되었음.

- 현행법에 따른 사업구역을 보면 제2조(정의) 조항에서 항만재개발 사업을 계획적이고 체계적으로 시행하기 위하여 지정·고시한 구역으로 정하고 있음.

□ 현행법에 규정된 개발이익 재투자제도 또한 일반적 입법례와 같이 사업시행자가 항만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 100분의 25의 범위에서 해당 사업구역안에서의 ① 항만시설용지 등의 분양가격이나 임대료의 인하 ② 기반시설이나 공공시설의 설치비용에의 충당 ③ 「중소기업창업 지원법」에 따른 창업보육센터 등 항만물류 산업의 일자리 창출을 위한 시설의 설치비용에의 충당의 용도로 재투자하여 사용할 수 있도록 규정하고 있음.⁶⁾

5) <참고 1, 개발이익 재투자 입법 사례, 해양수산부>

* 타 개발법상 사업구역 밖에 재투자 가능 사례 (13개 법률 중 2개)
 ①(기업도시법) 개발사업과 직접 관련 있는 개발구역 밖의 간선시설 설치 / ②(도시개발법) 해당 시·군·구 주민의 생활 편의 증진을 위한 주차장 및 공공·문화체육시설, 복합환승센터 시설의 설치·비용, 해당 시·군·구 내에 임대주택 건설·공급 비용

- 6) 「항만재개발법」 제39조(개발이익의 재투자) ① 사업시행자는 항만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 100분의 25의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하여야 한다.
1. 해당 사업구역의 항만시설용지 등의 분양가격이나 임대료의 인하
 2. 해당 사업구역의 기반시설이나 공공시설의 설치비용에의 충당
 3. 해당 사업구역의 「중소기업창업 지원법」 제53조제1항에 따른 창업보육센터 등 항만물류 산업의 일자리 창출을 위한 시설의 설치비용에의 충당
- ② 사업시행자는 제1항에 따른 개발이익의 재투자가 차질 없이 이루어질 수 있도록 그 발생한 개발이익을 구분하여 회계처리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 개발이익의 산정에 관하여는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제8조부터 제12조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “개발부담금의 부과 기준”은 “개발이익의 산정 기준”으로, “부과 종료 시점”은 “개발이익 산정 종료 시점”으로, “부과 대상 토지”는 “개발이익 산정 대상 토지”로, “부과 개시 시점”은 “개발이익 산정 개시 시점”으로, “부과 기간”은 “개발이익 산정 기간”으로, “국가나 지방자치단체로부터 개발사업의 인가등”, “국가나 지방자치단체의 인가등”, “개발사업의 인가등”, “개발사업 인가등” 또는 “인가등”은 “실시계획 승인”으로, “개발사업의 준공인가 등”은 “준공확인”으로, “납부 의무자”는 “사업시행자”로, “개발사업”은 “항만재개발사업”으로, “국토교통부장관”은 “관리청”으로 본다.

□ 그런데, 최근 사업시행자가 향만재개발사업을 수행하면서 설치하는 각종 시설로 인해 사업구역 주변지역에 거주하는 주민들은 소음, 교통혼잡, 주거환경 악화 등의 피해를 입는 경우가 발생하고 있으므로,

향만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 해당 사업으로 영향을 받는 주변지역의 주민복지 증진 및 생활여건 개선 사업에 충당할 수 있도록 하여야 한다는 의견이 제기됨.

□ 이에 개정안은 사업시행자의 개발이익 재투자 대상지역의 범위를 사업구역안에서 사업구역 밖(사업구역에 포함되는 향만구역의 경계로부터 직선거리 1.5km)까지 확대하고, 대상시설의 범위도 주민복지사업 및 소득증대사업 등까지 추가하려는 것으로,

이는 개발이익 재투자 대상 지역 범위를 확대하고 시설을 추가하여 국가관리항의 향만재개발로 인해 피해를 입고 있는 해당 주변지역의 주민들에게 개발이익을 지역사회에 환원할 수 있게 하려는 취지로 보임.

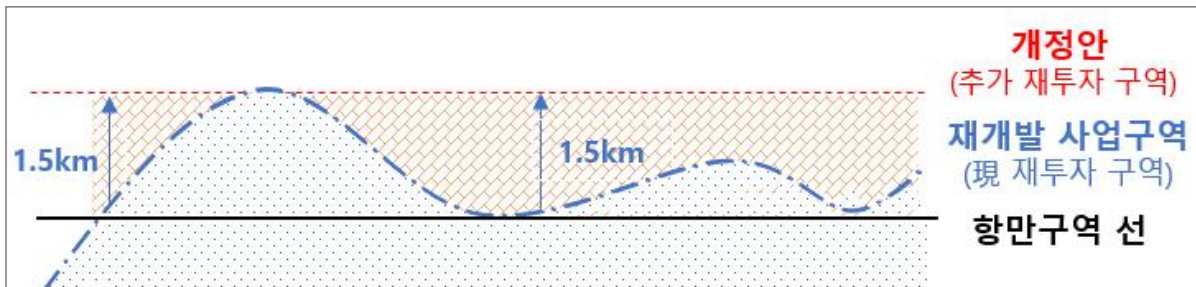
- 또한, 개정안과 같이 사업시행자의 개발이익 재투자 대상 지역 범위와 시설을 확대하게 되면, 지자체가 향만재개발 사업으로 인한 환경적 손실에 대한 일종의 보상 근거를 마련할 수 있다는 점에서 그 입법의의가 있다고 보여짐.

□ 다만, 개정안과 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개발이익 재투자 대상을 사업구역 밖까지 추가(그림① 참고)하는 개정안은 현행법이 항만구역 및 주변지역 일부를 공간적 범위로 특정하여 시행하는 사업의 성격으로 규정되어 있다는 측면에서 다소 부합되지 않을 수 있고, 개정안에 따르면 항만재개발법을 적용받지 않는 지역까지 개발이익 재투자가 가능해져 결국 사업구역이 무분별하게 확대될 수 있다는 우려가 있어 보임.

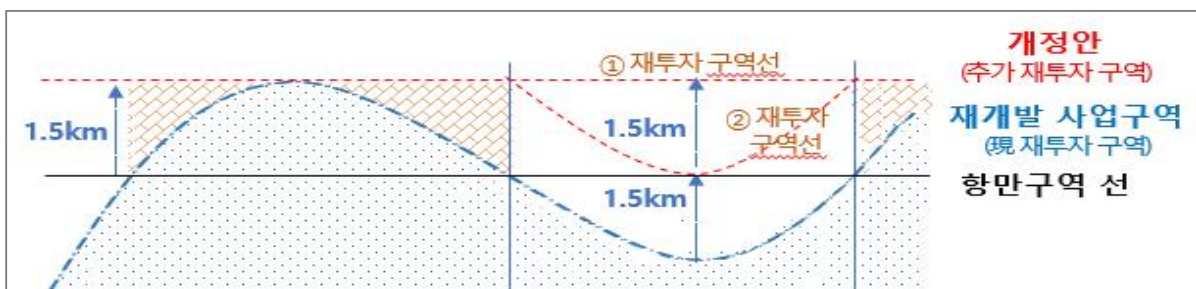
[항만구역선상 개정안에 따른 재개발 사업구역 비교]

① (개정안) 전체 항만구역이 사업구역에 포함되는 경우



② (개정안) 일부 항만구역이 사업구역에 포함되지 않는 경우

* 항만구역 일부가 사업구역에 미포함시 개발이익 재투자 대상 구역 기준(① or ②)



- 둘째, 현재 재투자의 용도가 사업구역 내에서는 분양가·임대료 인하, 기반시설 설치비용, 공공시설 설치비용, 창업보육센터 등 향만물류 기능과 연관된 분야인 점을 고려할 때,

그 외의 지역에 대해서 향만물류 기능과 직접적인 관련성이 적은 주민복지시설, 소득증대사업 등을 지원하는 것은 개발이익의 재투자의 목적 및 형평성 등의 관점에서 바람직하지 않은 측면이 있음.

[개정안 전·후 개발이익 재투자 대상시설]

재투자 대상		현행	개정안
기 존	① 향만시설용지 등 분양가·임대료 인하	사업구역 안	사업구역 안
	② 기반시설 설치비용 (도로·공원 등 교통·공간시설, 공공·문화체육시설 등)	사업구역 안	사업구역 안
	③ 공공시설 설치비용 (도로·철도·공원·수도·녹지·주차장 등 공공시설)	사업구역 안	사업구역 안
	④ 향만물류 산업 일자리 창출 시설의 설치비용	사업구역 안	사업구역 안
추 가	⑤ 기반시설 중 교통·공간시설 설치비용	사업구역 안 (②에 포함)	사업구역 밖
	⑥ 주민복지시설	-	사업구역 밖
	⑦ 소득증대사업	-	사업구역 밖
	⑧ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업	-	사업구역 밖

※해양수산부

- 참고로, 현재 향만재개발 사업은 사업성 부족 등으로 7개 사업만이 착공하여 3개 사업이 완공되는 등 아직 초기단계이고, 동 사

업들 모두 총사업비 정산방식으로 재개발이 추진되어 항만재개발사업에서의 개발이익 재투자사례가 없다는 점에서 동 개정안의 적용여부가 사업 추진방식과 연계되어 있다는 해양수산부 의견도 고려할 필요가 있음.⁷⁾

(완료, 3개) 여수신항(expo), 목호지구, 영종도 투기장 / (진행 중, 4개) 부산북항(1단계), 고현항, 광양항 묘도투기장 및 3단계 투기장

- 또한, 항만재개발사업계획의 추진 절차와 개발이익 재투자의 전제가 되는 사업비의 정산방식을 보면,⁸⁾ 현행법 제15조제1항에 따라 해양수산부장관은 대통령령으로 정하는 공공기관, 자본금등 자격요건에 해당하는 민간투자자 등을 항만재개발사업의 사업시행자로 지정하도록 하고 있고,⁹⁾ 같은 법 제11조(사업계획의 제안)에 따라 지자체 또는 제15조제1항(제1호 제외)에 따라 지정된 자가 관리청에 사업계획 수립·변경 수립을 제안할 수 있음.¹⁰⁾

7) <참고 3, 항만재개발사업현황, 해양수산부>

8) <참고 2, 항만재개발사업 추진 절차도, 해양수산부>

9) 「항만재개발법」 제15조(항만재개발사업 시행자의 지정) ① 해양수산부장관은 다음 각 호의 자 중에서 항만재개발사업의 시행자를 지정하여야 한다.

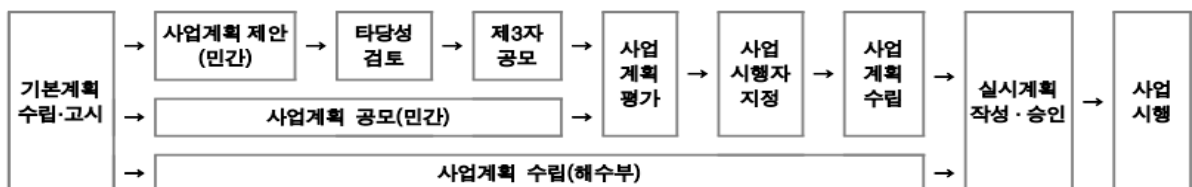
1. 국가기관 또는 지방자치단체
2. 「항만공사법」에 따른 항만공사(이하 “항만공사”라 한다)
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다) 중 대통령령으로 정하는 공공기관
4. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업(이하 “지방공기업”이라 한다)
5. 자본금 등 대통령령으로 정하는 자격요건에 해당하는 민간투자자
6. 제1호부터 제5호까지의 규정의 어느 하나에 해당하는 자 둘 이상이 항만재개발사업을 시행할 목적으로 출자하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 법인

10) 「항만재개발법」 제11조(사업계획의 제안) ① 지방자치단체 또는 제15조제1항제2호부터 제6호까지의 규정의 어느 하나에 해당하는 자는 관리청에 사업계획의 수립 또는 변경 수립을 제안할 수 있다.

그리고 같은 법 시행령 제11조에 따라 관리청은 지정된 협상대상자와 총사업비 등 사업시행의 조건 등이 포함된 협약을 체결하고 그 후 협상대상자를 사업시행자로 지정한 것으로 보고,¹¹⁾ 사업시행자가 항만재개발사업을 시행함.

[법령상 항만재개발 추진 절차]

○ 법령상 절차



○ 주체별 절차

해수부	기본계획 수립·고시	(사업계획 공모)	사업계획 수립	사업시행자 지정	실시계획 승인	준공확인				
사업시행자					실시계획 작성	토지매입 및 수용	착공 및 사업실시	준공확인 신청		공공시설 귀속 조성토지 처분 등

- 현행법에 따라 시행할 수 있는 사업 추진방식은 ① 총사업비 정산 방식과 ② 사용·수용방식 2가지이나, 항만재개발 사업의 경우 현재 까지 총사업비 정산방식으로만 사업을 추진하고 있음.

11) 「항만재개발법 시행령」 제11조(사업계획의 제안 및 처리 절차) ⑪ 관리청이 제9항 또는 제10항에 따라 지정된 협상대상자와 총사업비 등 사업시행의 조건 등이 포함된 협약을 체결한 경우에는 그 협상대상자를 사업시행자로 지정한 것으로 본다.

총사업비 정산방식은 투자비만큼 조성된 토지를 취득하는 방식으로 개발이익이 발생하지 않아 개정안에 따른 개발이익 재투자 제도가 적용되지 않는데,

1. 향후 해양수산부에서는 부산 북항 2단계 사업 등에서 시행자가 실시계획 승인 후 필요시 국공유지 등을 매입하여 항만재개발사업을 추진하는 경우 사용·수용방식을 도입할 예정으로 이 경우 사업시행 기간 토지지가 상승 등에 따른 개발이익이 발생할 여지가 있어, 개발이익 재투자 제도가 적용될 여지가 있는 것으로 보여짐.

[항만재개발사업 추진방식 비교]

구분	총사업비 정산 방식	사용·수용 방식
기본 개념	정부와 사업시행자가 별도 협약을 체결하고, 사업시행 후 <u>투자비만큼 사업시행자가 조성된 토지(분양토지)를 획득</u> ☞ 별도 정산○, 사업시행전 국공유지 매각×	사업시행자가 실시계획 승인 후 필요시 국공유지 등을 매입하여 항만재개발 사업 추진 ☞ 별도 정산×, 사업시행전 국공유지 등 매각○
근거	「항만재개발법 시행령」 제11조제11항(사업계획의 제안 및 처리 절차)	「항만재개발법」 제24조(토지 등의 수용·사용)
개발 이익 발생	투자비만큼 조성된 토지를 취득하므로 개발이익이 발생하지 않음	사업시행 기간 토지 지가 상승 등에 따른 개발이익 발생 ☞ 항만재개발법의 개발이익 재투자(제39조)와 개발이익환수법에 따른 개발부담금 납부 필요
사례	현재까지 대부분 사업 추진방식 ☞ 거제 고현, 부산 북항 1단계, 광양 묘도, 광양 3투기장, 인천 영종도 등	민간사업자가 추진한 사업방식은 아직 없으나, 향후 추진할 부산 북항 2단계 등에 도입 예정

※ 해양수산부

□ 개정안과 관련하여 관계부처의 의견을 보면, **해양수산부**는 개발 이익을 지역사회에 환원한다는 개정안 취지에는 동의하나, 아직 항만재개발이 활성화되지 못하고 있고, 한정된 자원의 효율적 투자를 위해서는 선택과 집중이 필요한 점, 항만구역 밖은 「도시개발법」·「도시재생법」 등 여타 개발법의 적용을 받는 점등을 고려 시 개정안에 대해서는 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5419

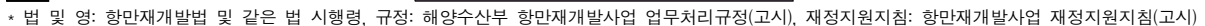
참고 1

개발이익 재투자 입법 사례

법률명	개발이익 재투자 범위	개발이익 재투자 대상 사업
항만 재개발법 (항만재개발 사업)	○ 개발이익의 25% (법 제39조, 영 제41조)	○ ①항만시설용지 등 분양가격·임대료 인하, ②기반·공공시설 설치비용 총당, ③항만물류 산업의 일자리 창출을 위한 시설 설치
항만법 (배후단지 개발사업)	○ 개발이익의 25% (법 제63조, 영 제65조)	○ ①항만시설용지 등 분양가격·임대료 인하, ②기반·공공시설 설치비용 총당
평창올림픽법 (동계올림픽특구 조성사업)	○ 개발이익의 25~50% 범위에서 <u>도지사</u> 와 <u>협의</u> 하여 결정 (법 제56조, 영 제36조)	○ ①산업·유통 시설용지의 분양가격·임대료 인하, ②기반·공공시설 설치비용 총당
경제자유 구역법 (경제자유구역 조성사업)	○ 개발이익의 10% (법 제9조의8, 영 제11조의5)	○ ①산업·유통시설 용지의 분양가격·임대료 인하, ②기반·공공시설 설치 및 <u>유지·관리 비용</u> 총당
기업도시법 (기업도시 개발사업)	○ 개발이익의 20% 이상 (법 제8조제2항 및 영 제12조제3항) - 다만, 접경지역 및 일부 섬지역 등은 개발이익의 10% 이상	○ ① <u>개발사업과 직접 관련 있는 개발구역 밖의 간선시설</u> , ②지자체 협의된 문화·체육시설 등 설치, ③토지의 분양가격 인하, ④기업도시의 일자리 창출을 위한 시설 설치
노후거점 산단법 (노후산단 재생사업)	○ 산업입지법에 따른 산단재생사업 및 산업집적법에 따른 산업단지구조고도화사업으로 <u>개별법 범위내</u> 에서 재투자	○ <u>개별법에 따른 개발이익 재투자 대상</u> (산업입지법, 산업집적법)
산업입지법 (산단재생 사업)	○ <u>산업시설용지외 용지 매각수익</u> 중 25% 이내 중 <u>조례</u> 로 정함 (법 제39조의15, 영 제44조의13)	○ ①산업시설용지 분양가 인하, ②기반·공공시설 설치 - 다만, 개발이익 재투자 제외 규정 있음 (①산업시설 용지 면적의 20%이상 임대, ②조성원가보다 높은 가격으로 공급하는 용지의 면적이 총 면적의 10%미만)
산업집적법 (산업단지구조 고도화사업)	○ <u>용도별 구역 변경 및 도시·군계획시설의 결정</u> 으로 발생하는 개발이익의 25% 이상 (법 제45조의6, 영 제58조의5) - 다만, 수도권 밖의 산업단지는 12.5% 이상(영 제58조의5제4항)	○ ①산업용지·시설의 분양가 인하, ②산업기반시설 및 공공시설의 유지·보수·개량 및 확충, ③ <u>입주기업체의 지원사업</u> * 등 * (지원사업) ①아파트공급 등 중증원의 복지증진사업, ②용수공급·산업재해예방·환경오염방지사업, ③교육·연수사업, ④전시장에 부대되는 사업, ⑤입주기업체 제품의 공동판매 및 구매사업, ⑥입주기업체 수출촉진 등 사업 등

법률명	개발이익 재투자 범위	개발이익 재투자 대상 사업
도시개발법 (도시개발 사업)	○ 공공과 민간이 함께 참여하는 사업만 대상이며, 민간사업자의 개발이익 이윤율(협약에 규정) 초과분 (법 제11조의2제3항, 제53조의2) * '21.12월 신설	○ ① 도시개발특별회계 납입, ② 해당 시·군·구 주민을 위한 주차장 및 공공·문화체육시설 등 설치, ③ 기반시설 설치를 위한 토지 및 임대주택 건설용지의 공급가격 인하, ④ 해당 시·군·구 내 임대주택 건설·공급비용
도시재생법 (도시재생 사업)	○ 혁신지구재생사업 개발이익의 전부 또는 일부 (사전에 지자체장과 협의 필요) (법 제52조제2항, 영 제53조)	○ ① 분양가격·임대료 인하, ② 본 사업으로 건설된 시설의 관리·운영비용, ③ 기반·공공시설 설치 비용
역세권법 (역세권개발 사업)	○ 개발이익의 25% (법 제25조)	○ ① 철도시설 설치(재배치 포함), ② 공공시설의 설치
연구개발 특구법 (특구개발사업)	○ 개발이익의 20~25% 범위에서 시·도지사와 협의하여 결정 (법 제32조의2, 영 제27조의2)	○ ① 산업·유통 시설용지의 분양가격·임대료 인하, ② 기반·공공시설 설치
지역개발 지원법 (지역개발사업)	○ 둘 이상의 지역개발사업을 시행하는 시행자가 해당 지역개발사업으로 인하여 발생한 개발이익의 전부 또는 일부 (법 제58조, 영 제60조)	○ ① 해당 지역개발사업과 연계되는 기반시설 설치, ② 공공시설 설치

항만재개발사업 추진 절차도



참고 3

항만 재개발 사업현황 (완료 3, 공사중 4, 추진중 4)

◆ 20개 대상지 중 3개 완료(여수Expo, 동해·묵호1단계, 인천항 영종도), 4개 사업 착공(부산항 북항 1단계, 광양항 묘도·3단계 투기장, 고현항), 4개 사업 추진 중

구분	항만명	위 치	면 적 (천㎡)	총사업비 (억원)	추진현황	비고
완료 (3개소)	여수신항		798	5,669	· 여수엑스포박람회 사업으로 완료	
	동해·묵호항	묵호지구 1단계	35	126	· 타당성 조사('09.03) · 실시협약 체결('15.6), 사업계획고시('15.10) · 실시계획 승인('16.5), 준공('17.12)	제2차 기본계획 사업
	인천항	영종도 투기장	3,327	4,076	· 사업제안('12.9), 제3차 공모('13.7~11) · 우선협상대상자 지정('13.11) · 실시협약 체결('14.7), 사업계획 수립('14.12) · 실시계획 승인('17.12), 준공('24.3)	
공사중 (4개소)	부산항	북항(1단계)	1,533	24,221	· 사업시행 중(정부/BPA/부산시)	'24 완공목표
	광양항	묘도 투기장	3,121	2,528	· 사업시행자 공모('13.11~'14.5) · 우선협상대상자 지정('14.7) · 실시협약 체결('15.2), 사업계획 수립('16.2) · 실시계획 승인('16.12), 공사 착공('18.4)	'26 완공목표
	고현항	고현항	833	6,965	· 사업제안('13.6) · 우선협상대상자 지정('13.9) · 실시협약 체결('14.3), 사업계획 수립('14.8) · 실시계획 승인('15.6), 공사 착공('15.9)	'25 완공목표
	광양항	3단계 투기장(1구역)	4,331 (3,260)	7,190 (5,669)	· 사업시행자 공모('18.7~10) · 우선협상대상자 지정('18.12) · 실시협약 체결('19.7) · 예비타당성완료('20.8) · 사업계획 수립·고시('20.12), 공사착공('23.7)	'30 완공목표
추진중 (4개소)	부산항	북항(2단계)	2,199	25,113	· 통합 기본구상 마련('17.12) · 기본계획 변경고시('19.2) · 사업시행자 공모('19.10) · 우선협상대상자 지정('20.7) · 예비타당성조사 대상사업 선정('21.8) · 예비타당성조사 통과('22.10)	사업계획수립· 고시('23.12 예정)
	인천항	내항 1·8부두	429	5,906	· 사업제안('23.12, IPA, 인천시, IH) · 실시협약 체결 및 사업시행자 지정('24.12)	사업계획 및 실시계획 승인('25.12)
	군산항	금란도 투기장	2,022	4,344	· 서천·군산 지역상생 협약체결('20.12) · 금란도·장항항 통합 재개발 추진	기본구상 마련 ('23.12)
	장항항	장항항	58	275	· 지역협의회 구성·운영('22.3~), 해수부· 충남도·전북도·군산시·서천군	
계획 (9개소)	부산항	용호부두	40	303	· 활성화 방안수립용역('17.6) · 부산시, BPA와 주변지역과 연계한 공동 개발 추진 / 사업화방안 용역('19.7~'20.7) · 부산 남구청에서 시민친수공원 조성 ('21.6, 7억원) 및 임시개방 · 개발방향 주민설문조사('22.1)	주민 설문조사 결과에 따라 재개발 유보 및 친수공원으로 활용
	구룡포항	구룡포항 투기장	39	153	· 사업화방안 수립용역('20.12) · 사업계획 공모 무응찰('22.8~12)	금융시장 등 환경 개선시까지 보류
	포항항	구항	174	1,336	· 사업화방안 수립용역('19.03) · 포항시 자체 사업자 공모('21.6~9, 1개 업체 제안), 제안철회('22.3)	
	동해·묵호항	묵호지구 2단계	1,056	1,415	· 타당성 조사('09.03) · 사업화 방안 용역('19.4~'21.3, 동해시)	
	목포항	남항 투기장	380	1,835	· 민간 사업제안('17.5), 민간제안사업 중지 요청('18.9, 목포시) · 민간 사업제안 철회('21.4, 대보건설)	
		내항	27	183		
	대천항	대천항 투기장	331	3,653		
	제주항	내항	389	2,125		
	울산항	매암동	99	327		
14개항(20개 대상지)			21,221	97,743		

* 면적 및 추정사업비는 제3차 항만재개발 기본계획상 금액, 기반시설 비용임(상부건축비 제외)