

요 약

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

- 최근 들어 민관 합동형 PF사업이 양적으로 크게 증가하고, 사업의 유형도 토지공사의 택지개발지구 내 중심상업지역을 대상으로 하던 기존 방식에서 기성시가지 정비, 산업단지 조성 등 다양화하면서 여러 가지 문제점이 도출되어 있는 상황임.
- 과열 경쟁 구도가 전개되면서 과도한 토지가격이 제시되고 있으며, 도시를 개발하며 큰 틀을 고려하지 않아 상업시설이 과다하다는 지적을 받고 있음.
- 금융권 등 재무적투자자가 제 역할을 못하고 있어 이에 대한 대책 마련이 시급하다는 지적도 제기되고 있음.
- 사업평가 과정에 있어서도 천편일률적인 공모지침과 짧은 공모 기간으로 제대로 된 성과물을 사전에 기획하기가 힘들다는 의견이 많음.
- 따라서 본 연구에서는 민관 합동형 PF사업에 대하여 아직 정립되어 있지 않은 실태를 파악하고, 사업의 동향 및 전망 등 시장 전망과 함께 현재 불거진 문제점을 검토하고 이에 대한 개선방안을 제시하고자 함.
- 연구의 핵심 목적은 민관 합동형 PF사업에 대한 개념 정립, 신규시장에 대한 실태 파악 및 향후 전망, 사업 활성화를 저해하는 장애요인의 개선방안 제시 등임.

2. 연구의 범위 및 내용

- 연구의 내용적 범위는 민관 합동형 PF사업을 대상으로 하며, 본 연구에서는 공모형 PF사업, 공공-민간 협력형 PF사업 등으로 지칭되는 사업 방식을 민관 합동형 PF사업으로 통일하여 사용함.
- 연구의 주요 내용은 다음과 같음.
 - 첫째는 민관 합동형 PF사업의 개념 및 유형의 정립으로 금융 조달 방식으로서의 프로젝트 파이낸싱과 민관 합동형 PF사업의 차이를 명확히 하고, 민관 합동형 PF사업의 개념, 장점, 유형 등을 정리함.
 - 둘째는 민관 합동형 PF사업의 시장현황 및 문제점으로 최근 들어 급속히 팽창하고 있는 민관 합동형 PF사업의 시장 규모와 동향을 파악하고, 사업이 활성화되면서 불거지고 있는 다양한 문제점을 정리함.
 - 마지막으로 민관 합동형 PF사업의 효율화 방안을 제시함. 이를 위하여 복합 개발 트렌드, 도시재생사업의 활성화, 민관협력형 사업의 필요성 증대 등의 관점에서 민관 합동형 PF사업의 향후 전망과 중요성을 정리함.

제2장 민관 합동형 PF사업의 개념 및 유형

1. 프로젝트 파이낸싱(project financing)의 개념과 특징

- 프로젝트 파이낸싱이란 특정한 프로젝트로부터 미래에 발생하는 현금 흐름을 담보로 하여 당해 프로젝트를 수행하는 데 필요한 자금을 조달하는 금융 기법을 총칭하는 개념

- 일반적인 특징들로는 다음과 같은 것들이 있음.

- ① 비소구/제한 소구(non-recourse/limited recourse)
- ② 담보의 한정
- ③ 부외 금융(Off-balance sheet financing)
- ④ 철저한 자금 관리
- ⑤ 구조화 금융/차관단 구성
- ⑥ 위험의 배분

2. 민관 합동형 PF사업의 개념 및 특징

- 민관 합동형 개발사업이란 민간과 공공의 합작에 의한 개발 방식으로 제3섹터형 개발 방식이라고도 불리며, 도시 개발 차원에서 공공이 토지를 제공하고 민간이 건설을 수행하여 그 이익금으로 토지대를 납부하는 방식으로 공공은 추가적인 부담없이 개발을 하고 민간은 초기 투자비의 부담없이 수익을 창출하는 개발사업의 한 형태임.
- 민관 합동형 부동산 개발사업은 자금조달 수단으로서의 프로젝트 파이낸싱의 의미와 달리, 개발사업을 위한 사업도구를 수립하는 것을 의미함. ① 토지라는 자본을 민간에 출자하여, ② 개발을 위한 사업자의 하나(consortium, 컨소시엄)로 참여해 SPC를 구성하여 개발을 하고, ③ 그로 인해 발생하는 현금흐름으로부터 토지대(혹은 이익 배당 포함 가능)를 회수하는 방식을 의미
- 공공 측면에서는 민간의 자본과 기술을 활용할 수 있으며, 민간 측면에서는 우수한 토지를 확보할 수 있고, 최종 사용자(주민) 측면에서는 우수한 시설을 적기에 공급받을 수 있는 장점이 있음.

- 민관 합동형 PF사업의 장점과 기대효과는 민간과 공공이 서로 win-win할 수 있는 모델이라는 점에서 기인함.
 - 공공이 대상 토지를 제공하므로 우량한 토지를 활용할 수 있고, 민간 부문의 기술력을 활용하여 우수한 건축 계획을 수립할 수 있음.
 - 적기에 바람직한 도심 공간을 형성하고 효율적 토지이용을 도모할 수 있음. 즉, 공공은 자체 수익 모델 개발 및 수익성 달성, 민간은 건설 물량 확보와 수익 창출이라는 목표 달성이 동시에 가능한 개발 방식임.
 - 또한 민간 업체는 지방 정부가 프로젝트에 투자·참여한 경우 인허가 및 사업시행 절차상에서 많은 협조를 받을 수 있다는 장점도 있음.
-
- 민관 합동형 PF사업은 다음과 같은 기대효과가 예상됨.
 - 첫째, 공공부문은 민간의 건설 기술력 및 창의력 도입으로 시너지효과를 창출할 전망이다. 공공부문의 택지조성 노하우와 민간부문의 건설 기술력을 결합함으로써 시너지효과 창출이 가능하고, 사업 주체가 상이하여 택지 조성권과 건축이 연계되지 못한 문제점의 해소가 가능할 것임.
 - 둘째, 민간부문은 자금 조달의 용이성과 경제성을 제고할 수 있을 전망이다. 민간 기업이 단독으로 부동산 개발과 관련한 사업 자금을 조달하기 위해서는 고율의 금융 비용을 부담해야 하나, 신용도가 높은 공공 시행자와 공동으로 부동산 개발사업을 시행할 시 자금 조달이 용이해지고 금융 비용을 절감할 수 있을 것임.
 - 셋째, 분양성 제고와 부동산시장 안정화에 기여할 것임. 공공 택지 개발 사업 시행자가 개발 프로젝트에 참여함으로써 민간 건설업자의 완공 위험 및 공사 지연 위험 등에 대한 신뢰도를 제고할 수 있어 사업의 분양성을 제고하고 부동산시장 안정화에도 기여할 것임.
 - 넷째, 지역 주민은 입주와 동시에 사업지구 내 편의시설의 적기 설치로 생활 편의를 증진시키고 난개발을 방지한 계획적 도시 개발로 쾌적한 생활환경을 확보할 수 있고 나아가 지역 주민의 삶의 질을 향상시킬 것임.

3. 민관 합동형 PF사업의 유형

- 택지개발지구의 중심상업지구 개발에 민관 합동형 PF사업이 도입된 이유는 1990년대의 신도시 개발 과정에서 개발의 시차와 계획적 개발의 어려움이 발생했기 때문이다.
- 기존의 신도시 상업지역은 개발 기본 방향을 설정하여 택지개발 계획을 수립하고 상업지역에 도시설계수법을 통해 용도 계획, 용적률 구상, 필지 계획, 건축물 높이 계획 등으로 입체적 규제를 실시한 후 입찰 방식으로 토지를 민간 사업자에게 매각하는 방식으로 개발됨.
- 이러한 방식은 상업시설의 개발 시기를 적정하게 통제하지 못하였고, 도시설계 수법을 적용하였으나 구체적인 계획의 질을 현실성 있게 통제하지 못하는 한계를 지니고 있음.

- 이러한 문제를 개선하고 1998년 외환위기 이후 토지 매입에 따른 건설업체의 자금 부담을 덜어줘 건설 경기 활성화를 선도한다는 취지에서 한국토지공사 가 최초로 용인시 죽전지구 역세권 개발에 공공-민간 합동형 PF 개발사업을 도입함.

- 민자 역사 PF사업은 1990년대에 주로 이루어진 철도청의 사업으로서 토지공사에 의해 민관 합동형 PF사업이 본격화되기 전의 사업이며, 당시에는 이 사업을 민관 합동형 PF사업으로 부르지는 않았지만 민간과 공공이 합동으로 수행한 PF사업이라는 점에서 특성을 공유함.

- 도시 재정비형 복합 개발 민관 합동형 PF사업은 뉴타운 개발과 연계된 사업, 도심 재개발사업, 기타 이전 적지 등에서 발생하는 도심 재생사업 등이 대표적인 사례임.

제3장 민관 합동형 PF사업의 시장 현황 및 전망

1. 시장의 현황 및 주요 변화

- 민관 합동형 PF사업은 2007년부터 대형 복합 개발사업의 형태로 급증함. 2007년 한 해 동안 약 7건의 사업(총 사업 규모 52.1조원)이 공모됨.
- 2008~2009년에 추진 예정인 PF사업은 약 30여 건으로 사업 규모는 전체적으로 50조원에 가까운 것으로 파악되고 있음.
- 초기 PF사업은 사업성이 낮은 토지를 대상으로 민간 사업자가 PF사업에 참여할 수 있는 유인(incentive)을 부여함으로써 민간 사업자의 창의성을 이용하여 사업성을 제고하는 방식으로 진행됨.
- 초기 PF사업에서 상업 용도 위주로 사업을 시행하는 방식은 상업시설 초기 도입에 따른 리스크 증가, 미분양 등 사업성에 한계가 있다고 판단해, 화성 동탄지구 PF사업에서부터는 주거 시설을 건설할 수 있도록 제도를 변경함.
 - 상업 시설과 비교하여 사업성이 높은 주거 시설이 도입되면서 총 사업비나 건설규모가 기존 사업보다 더욱 커져 사업 리스크가 증가했음에도 민간 사업자들의 PF사업에 대한 참여율은 더욱 높아짐.
- 2007년 이후 부동산 대책의 일환으로 시작된 주택 가격의 분양가상한제가 PF사업 내 주거 시설에도 적용되면서 이후 PF사업은 이전 주거사업 부분의 사업성을 기반으로 한 복합단지개발과는 다른 사업성 구조를 갖게 됨.
 - 상업 및 업무 지역으로서 사업 잠재력이 높은 지역을 선정하여 주거 시설 이외의 부분만으로도 사업성을 확보할 수 있는 지역을 대상으로 PF사업이 시행되고 있음.

2. 시장 동향

- 택지개발지구에 대해 한국토지공사만이 민관 합동형 PF사업 방식을 활용하다 2005년부터 대한주택공사, 경기관광공사가 공모에 참여함.
- 이후 경제자유구역과 도시재정비사업지구에 대해 지방공사 및 지방자치단체가 민관 합동형 PF사업 방식을 활용하고 있으며, 최근에는 철도공사, SH공사, 부산도시공사 등 다양한 기관들이 공모함.
- 지역별로는 초창기에는 수도권 택지개발사업지구에 대해서 진행되었으나, 2004년 대전엑스포 컨벤션복합센터, 2005년 아산배방, 2006년 광주수완 호수공원 쇼핑몰 등 점차 대상지가 전국에 걸쳐서 나타남.
- 2008년 민관 합동형 PF사업 동향은 크게 세 가지 주요 이슈로 구분됨.
- 첫째는 토지가격의 평가 비율이 낮아지고 있음.
- 둘째는 사업 방식이 다양해지고 있음.
- 셋째는 감사원의 공기업 감사를 통해 민관 합동형 PF사업의 방향성이 점검받고 있으며, 이에 따라 일정 부분 변화가 예상됨.

3. 실태 및 문제점

- 과다 추진 문제와 상업 용지의 과다 추정 문제
- 과다한 사업 추진 문제는 면밀한 사업성 분석 없이 여러 주체별로 동시다발적으로 민관 합동형 PF사업을 추진하면서 발생하는 문제로 이와 같이 유사한 사업이 추진되면서 수요를 분산시켜 유사 사업의 사업성을 모두 저하시키는 결과를 낳게 됨.
- 이러한 현실은 상업 용지 과다 추정의 중요한 원인으로 작용하게 됨. 사업성이 부족해지다 보니 사업성 확보를 위해 수요에 비해 넓은 상업 시설을

배정하게 되는 것이 가장 중요한 원인이 됨.

- 건설사 중심의 사업 구조

- 민관 합동형 PF사업은 초기 사업에서부터 건설사가 공모 참여 비용과 완공보증을 비롯한 각종 부담을 지는 사업 구조로 추진됨. 공모 사업 규모가 대부분 1조원이 넘는 대규모 사업이고 해당 사업의 건설 물량이 총 사업비의 40~70%에 이르기 때문에 안정적인 건설 물량 확보를 위해 건설사에서 적극적으로 참여했기 때문임.

- 단지 활성화 및 장기적 운영 문제

- 앞서 컨소시엄의 지분 참여 구조에서 살펴본 바와 같이, 지금까지 민관 합동형 PF사업은 시공사 및 시행사 중심의 컨소시엄으로서 분양 위주의 사업 구조에 적합한 형태를 가지고 있음. 준공 후 실제 운영/관리 주체가 되어 복합 건축물의 활성화를 책임질 수 있는 사업자 구성이 되지 못하고 있음.

- 토지 가격 배점으로 인한 과도한 토지 가격 문제

- 토지에 대하여 경쟁입찰 방식이 적용되었으며, 토지가격을 사업자 선정에 반영함으로써 사실상 토지가격에 따라 낙찰자가 결정되는 구조를 가지게 되면서 과도한 토지 가격이 형성됨.

- 짧은 공모 기간 문제

- 택지개발사업지구 및 도시 개발사업지구의 경우 공모 기간을 90일 이상으로 하도록 규정되어 있지만, 택지개발사업지구 및 도시 개발사업지구가 아닌 경우에는 90일 이내로 하고 있는 경우가 많음.
- 사업 규모에 비해 3개월 정도의 공모 준비 기간을 주는 것은 창의적인 사업계획을 마련하는 데 부족함.

- 지역 중소 건설업체의 참여가 어려운 문제
- 민관 합동형 PF사업은 그 규모가 조 단위를 넘는 대규모 사업인 만큼 사업 준비 과정에서도 막대한 초기 투자비용을 부담해야 하기 때문에 시공능력 평가 10위권 내 업체들이 대부분 사업에 참여함.

제4장 민관 합동형 PF사업의 전망과 효율화 방안

1. 민관 합동형 PF사업의 전망

- 도시 개발의 중요한 트렌드로서 민관 합동형 PF사업은 향후 지속적으로 확대될 것으로 보임.
- 복합용도개발은 토지의 복합 이용에 근거하여 ‘단일 또는 수 개의 토지에 주거, 업무, 상업, 문화, 레저 등 다기능의 시설을 상호 연계성을 갖도록 개발하는 것’을 말함.
- 과거에는 주거와 상업, 업무의 복합화로 이루어진 주상복합 건물이나 주상복합단지 등 다소 소극적인 수준에서 복합 개발이 이루어졌으나, 최근에는 도시계획적 차원에서 주거, 산업, 학술, 연구 등의 복합화로 이루어진 첨단 과학단지, 연구학원도시, 테크노폴리스, 텔레포트, 인텔리전트시티 등 첨단 기술과 연계된 적극적인 복합화, 혼합화가 구현되고 있음.
- 이에 따라 복합 개발은 복합 문화시설, 대형 복합상가 등 상업단지 (complex) 개발의 소규모 복합화에서부터 기성시가지 재정비 및 신도시 건설에 이르기까지 복합화의 개념이 적용되고 있음.
- 복합 개발은 소규모에서 대규모, 기성 시가지 정비에서 신도시 개발까지 모든 부동산 및 도시 개발의 중요한 패러다임으로 작용하고 있음.

- 다양한 유형의 개발 중에서 민관 합동형 PF사업과 관련하여 우리나라의 현실에서 가장 중요한 의미를 가지는 것은 도시 재생을 위한 도시재정비사업의 활성화 추세임.
 - 도시 재생이란 산업 구조의 변화 및 신도시·신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 낙후되고 있는 기존 도시를 새로운 기능을 도입·창출하여 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 것을 의미함.
- 복합 개발 트렌드 및 도시 재생사업 확대가 민관 합동형 PF사업 활성화의 토대가 된다면, 실제 활성화를 가능하게 하는 요인은 민간과 공공의 협력 필요성이 계속해서 증가하고 있다는 점임.
- 공공-민간 협력 필요성이 우리나라에서도 중요하게 대두되고 있는 것은 최근의 개발사업 환경이 과거와 큰 차이를 보이고 있기 때문임.
- 첫째, 개발의 규모가 커지고 있음. 계획적인 개발을 통해 좀 더 쾌적한 공간을 조성하고 개발사업을 통한 공공 시설의 확보 등 공익을 확보하기 위해서는 사업 규모가 너무 영세해서는 안 되기 때문임.
 - 둘째, 개발의 형태가 점차 복합화되고 있음.
 - 마지막, 최근의 개발사업은 그 어느 때보다 개발의 공공성 확보를 요구하고 있음.
- 일본 동경 미나미아오야마 차지권 재개발 프로젝트는 동경도 도심 내 최고급 지인 트리플 에이(triple A) 지역의 한 곳인 미나미아오야마에 위치한 기존 도영주택 150호를 허물고 새롭게 건설하는 프로젝트로 민간 사업자의 제안 공모로 변경 추진됨.
- 200억엔 규모의 사업으로 용자와 사채를 통해서 총 사업비의 94%를 조달하였으며, 나머지 사업비를 미나미아오야마 아파트먼트(SPC)에서 조달함.
 - 공모안 선정 방식은 대규모 프로젝트의 경우 정성

평가, 정량평가를 5:5 비율로 추진함.

- 미국 플로리다주 시티플레이스 타운센터는 쇠락한 지역을 공공과 민간의 합동에 의해 도심 재개발한 사례임.
- 임대료 수입의 일부를 이 비용의 상환에 쓰는 방식으로 계약함. 5,500만 달러 규모의 채권을 발행하여 고급스러운 공공 건물과 주차시설 건설 비용의 30% 정도에 투자함. 시정부는 타운센터 개발업자의 신용을 보장하여 1만 4,200만 달러를 상업은행으로부터 대출받을 수 있도록 함.
- 1996년 타운센터 개발 계약을 맺은 후 1998년 토지 정리를 시작하고, 2003년 완공. 총면적은 8만 9,200평 정도이며, 이 가운데 소매 유통점이 1만 6,800평, 오피스가 2만 1,000평을 차지하고 있음. 소매 유통점은 전국 규모의 백화점과 지역 규모의 상점, 슈퍼마켓, 그리고 10개의 식당으로 구성됨.

2. 시장 규모 전망

- 향후 민관 합동형 PF사업은 신개발지와 도심 재정비를 위한 기성 시가지의 복합 개발에 의해서 이루어질 것으로 전망됨.
- 현재 추진되고 있는 신개발지로는 혁신도시, 행정중심복합도시, 경제자유구역, 한류우드 등이 있으며, 해당 지역 전체 또는 해당 지역의 중심 상업지에서 민관 합동형 PF사업이 추진될 가능성이 있음.
- 도심 재생을 위한 기성 시가지의 복합 개발은 뉴타운 사업지, 국토 균형 발전을 위한 공공기관 이전 적지 등에서 이루어질 수 있을 것으로 보임.

3. 사업 추진의 활성화 및 효율화 방안

- 민관 합동형 PF사업의 안정화
 - 향후 민관 합동형 PF사업이 공공과 민간의 윈-윈 모델로서 확실한 위상을 구축하기 위해서는 무엇보다 사업의 안정화가 필수적임.
 - 사업의 안정화를 위해서는 수요를 고려한 개발 계획이 수립되어야 함. 정확한 시장 조사를 바탕으로 향후의 수요를 고려한 단계적이고 장기적인 차원의 개발을 유도할 필요가 있음.
- 공공부문과 민간 사업자의 협력적 관계 구축
 - 민관 합동형 PF사업은 각 주체별로 사업 당초의 취지 및 목적이 충분히 달성될 수 있을 때 사업의 효율화와 활성화가 극대화될 전망이다.
 - 이러한 관점에서 공공 주체의 역할과 사업 성격에 대한 재검토가 필요. 민간 주체는 수익성이라는 하나의 가치를 지향하는 반면, 공공 주체는 수익성과 공익성을 동시에 추구해야 하는 이중적 가치를 가지고 있기 때문임.
 - 실제 사업의 추진 단계에서는 공공부문 또한 사업의 성공이라는 공동의 이익을 추구해야 하며, 공공 기관과 민간 사업자는 협력자이자 동반자임을 명확히 인식해야 함.
 - 단순히 공모 기관의 수익과 이해에 초점을 맞추어 높은 토지 가격 및 조기 대금 회수를 앞세우는 것은 옳지 않으며, PF사업 출자자의 책임과 권한은 SPC 출자 지분에 따르는 것이 원칙임.
 - 리스크는 공공부문과 민간 사업자가 공동으로 부담하며, 이에 따라 이익의 분배 및 손실의 분담을 명확히 규정해야 함.
- 건설사 중심 구조 개선
 - 지금까지 건설사는 사업 리스크의 상당 부분을 부담함으로써 사업 자체의 실현 가능성을 높여주는 역할을 수행했으나 건축비에 대해 사업비 절감 차

원에서 문제가 있다는 지적과 함께 건설사가 중심이 되는 컨소시엄이 운용 관리의 주체로서는 부적당하다는 문제가 제기되고 있음.

- 장기적인 사업의 효율화를 위해서도 건설사 중심의 사업 구조는 개선될 필요가 있음. 현재의 흐름도 재무적 투자자의 참여 비율이 계속해서 높아지고 있으며, 앞으로는 선진국에서와 같이 투자금융사 위주의 PF사업이 주된 형태가 될 것이기 때문임.

－ 탄력적인 제도 운용

- 민관 합동형 PF사업의 추진에 있어 자본 구조와 참여 구도의 경직성에 대해 문제가 제기되고 있음. 참여자와 참여 지분의 변경을 제한하는 경우가 많으나, 민관합동형 PF사업은 개발과 관리 운용 사업이 연계된 구조로서 사업 단계별로 핵심 주체 및 참여자가 다르나 운용 지침이나 제도의 경직성으로 이들 참여 기관의 변경이 용이하지 않음.
- 따라서 사업의 지속성과 안정화에 초점이 맞추어진 탄력적이고 시장 친화적인 제도의 운용이 요구되며, 이러한 관점에서 사업 시기와 단계에 따라 참여 기관의 변경이 가능하도록 제도의 운용에 융통성을 부여할 필요가 있음.

－ 민간 제안 방식 도입

- 민간 제안 방식의 PF사업은 사업 가능 토지에 대하여 민간제안사업으로 민간 사업자가 제안한 후, 채택 여부는 각 기관이 마련한 기준 및 객관적인 전문외부 기관의 검토 의견을 수렴하여 결정하는 방식으로 추진 필요

－ 건설사 컨소시엄 구성 제한 완화

- 현재 많은 사업에서 시공능력평가 순위 상위 5위 또는 10위 중 2~3개사로 건설사의 컨소시엄 구성을 제한하고 있으나, 이러한 조치는 턴키 공사에서 경쟁 및 중소 업체 참여를 확대시키기 위하여 대형사간의 공동도급을 제한

하고 있는 것과 그 취지를 같이하고 있음

- 민관 합동형 PF사업은 재정 사업과 그 특성이 상이하며, 현실적으로 경쟁 확대나 중소기업 참여 확대에 직결될 가능성도 크지 않음.
- 따라서 보증 여력이 큰 다수의 대형 건설사가 참여하여 리스크를 분담할 수 있는 사업 구조가 필요한 것이 현실이기 때문에 이러한 사항을 고려할 때, 대형 건설사간 컨소시엄 구성 제한은 사업 효율성을 저해하는 요소가 될 우려가 있으므로 제한의 완화가 필요함.

- 토지 가격 배점 기준의 완화

- 토지 가격이 배점에 포함되고 평가에서 토지 가격이 사업자 선정에 차지하는 비중이 커지면서 가격에 대한 경쟁 심화로 인해 토지 가격이 과다하다는 문제점이 제기
- 과다한 토지 가격은 사업성 측면에서 막대한 부담으로 작용함과 동시에 경영 위험 증가로 복합 개발사업의 수익성이 저하될 수 있음.
- 토지 가격의 평가는 현재 총배점의 30~50%에 달하는 평가 비중을 20% 이하로 축소시키는 것이 바람직하며, 배점 기준에 있어서도 일정 수준(예 : 감평가 130%)의 가격 상한을 설정하여 지나친 가격 경쟁을 배제할 필요가 있음.

- 공모 기간 및 사업 기간의 개선

- 사업 계획서의 신뢰도 제고를 위한 충분한 공모 기간을 확보하고, 사업의 성격·규모에 따른 차별적인 공모 기간을 제시할 필요가 있으나, 현재 제도적으로 90일 이상을 규정하고 있는 택지개발지구 등 일부 사례를 제외하고는 60일 내외의 공모 기간이 주류를 이룸.
- 사업의 성격 및 규모에 따라 공모 기간을 4~5개월 정도로 연장할 필요가 있음.

- 재무적 투자자 관련 평가 방식 개선

- FI 출자 비율 상향은 금융기관의 리스크를 회피하려는 보수 성향 등으로 인해 오히려 사업 추진에 걸림돌로 작용하는 경우가 많음.
- 정상적인 절차와 방법으로 재무적 투자자가 사업에 참여하는 것이 아니라 사업참여에 따른 사업 리스크를 건설사에 전가시키는 역기능이 발생하고 있음.
- PFV의 설립 요건인 5% 이상만 되면 문제가 없도록 하고, 평가에서 참여 비율에 따른 가점 부여는 지양하는 것이 바람직함.

－ 건설산업 정책적 고려

- 민관 합동형 PF사업은 재정사업이 아니라 민간사업으로 공공 발주자의 건설산업 정책적 배려가 강제적으로 적용될 수 없음.
- 더욱이 재원 조달 방식인 프로젝트 파이낸싱은 프로젝트 자체의 사업성에 기초하고 있기에 사업적 성공은 필수적인 요소임.
- 지방자치단체가 주체가 되는 대규모 개발사업이 활성화될 것으로 예상되며, 이러한 사업들의 주된 목적은 지역 균형 발전에 있음.
- 이와 같이 대규모 개발사업을 통한 지역경제 활성화라는 공익적 목적을 극대화하기 위해서는 해당 지역에서 차지하는 경제적 비중이 큰 지역 건설업체의 참여가 필수적임.
- 민관 합동형 PF사업에서도 지역 중소 업체에 대한 배려는 분명 필요함. 공모지침에서 지역 중소 업체의 참여를 조건으로 제시하고, 그 참여 비율에 따라 점수를 부여하는 등의 보완이 필요함.

제5장 결론

- 본 연구에서는 민관 합동형 PF사업에 대한 개념 정립, 신규 시장에 대한 실태 파악 및 향후 전망, 사업 활성화를 저해하는 장애 요인의 개선 방안 제시 등을 수행함.
- 연구를 통해 도출된 민관 합동형 PF사업의 주요 문제점으로는
 - 사업기획 및 추진 측면에서 과도한 사업 추진과 상업 용지의 과다 추정, 건설사 중심의 사업 구조, 단지 활성화 및 장기적 운영 문제 등이 나타남.
 - 사업자 선정과 관련해서는 토지 가격 배점에 따른 과도한 토지 가격 문제, 부족한 공모 기간 등이 문제점으로 나타남.
 - 건설산업 정책적 측면에서는 지역 중소 건설업체의 참여 부족이 큰 문제점으로 나타남.
- 문제점에 대하여 본 연구에서는 다음과 같이 민관 합동형 PF사업의 효율화 방안을 제시함.
 - 첫째, 장기적으로 수요를 고려한 개발 계획을 통하여 민관 합동형 PF사업의 안정화하고, win-win 모델로서의 장점을 살릴 수 있도록 공공부문과 민간 사업자간의 협력적 관계 구축이 필요함을 제시함.
 - 둘째, 사업 추진의 효율성을 위해 건설사 중심 구조를 개선하여 재무적 투자자의 역할을 확대하고, 탄력적인 제도 운영을 통한 자본 구조와 참여 구도의 경직성 완화 필요. 또한 민간의 창의성 극대화를 위해 민간 제안 방식의 도입 검토와 현실적 사업 추진의 용이성을 위하여 건설사 컨소시엄의 구성 제한은 완화 필요
 - 셋째, 사업자 선정 방식에서는 토지 가격 배점 기준의 완화가 필요하며, 공모 기간 및 사업 기간에 있어 사업의 성격·규모에 따라 융통성 부여 필요. 출자 비율에 따라 배점을 높이는 재무적 투자자 관련 평가 방식은 현실적

부작용만을 일으키고 있으므로 이러한 방식은 지양 필요.

- 넷째 건설산업의 정책적 고려 부분에 있어서 지역 중소 건설업체에 대한 정책적 배려 필요. 지역 균형 발전과 지역경제 활성화를 위해 공모지침에서 지역중소 업체의 참여를 조건으로 제시하고 그 참여 비율에 따라 점수를 부여하는 등의 방안 활용이 필요함.