



2026. 6. 9.(화)  
도시환경위원회

- 제391회 정례회 도시환경위원회 -  
**현안보고**

- 1. 화성봉담3 공공주택지구 기본협약 체결 계획 보고 <신도시기획과> ..... 1
- 2. 화성진안 공공주택지구 기본협약 체결 계획 보고 <신도시기획과> ..... 6
- 3. K-컬처밸리 현물출자 자산 현황 및 활용계획 보고 <자산개발과> ..... 11



**도시개발국**



### □ 협약개요

- 협약목적 : 공동사업시행에 있어 효율적인 업무수행을 위한 기관간 참여 지분 및 업무분담안 등 기본사항을 정하고자 함
- 협약대상 : 공공주택지구 공공주택사업자
  - 경기도, 한국토지주택공사(70%), 경기주택도시공사(30%)
- 협약내용 : 사업참여비율 명문화 및 역할 (붙임 1)
  - 【경기도】 인허가 및 실무협의체 운영, 특화전략 등의 총괄
  - 【LH, GH】 사업계획수립, 용역시행, 보상기준설정 및 이주대책 수립 등
    - ※ 기관별 세부 역할분담 등 구체적인 사업시행 방법 등은 실시협약에서 상세화
- 협약효과 : 사업참여비율 확정 및 업무분담을 통한 공동사업시행자 신속한 보상업무 등 추진

#### « 화성봉담3 공공주택지구 사업개요 »

- 위 치 : 경기도 화성시 봉담읍 상리, 수영리, 내리 및 매송면 천천리, 원평리
- 인 구 : 42,025인(18,270호 / 인구밀도 184인/ha)
  - ※ 화성시 전체인구 : 996,582인 / '26.4월 기준(KOSIS)
- 면 적 : 2,290천㎡(69만평)
- 사업기간 : '22.12.20. ~ '34.06.30.
- 시 행 자 : 경기도, LH, GH
  - ※ 화성도시공사는 기본협약 체결 이후 사업참여비율 및 사업시행자 지정 예정('26.12월말)

## □ 추진경위

- '21. 8. 06. : 공공주택지구 지정제안
- '21. 8. 30. : 공공주도 3080+ 발표
- '21. 8. 30. ~ 09.13. : 공공주택지구 지정에 관한 주민 등의 의견청취
- '22. 12. 20. : 공공주택지구 지정 및 지형도면 고시
- '24. 8. 23. : 지구지정 변경(1차) 및 지구계획 승인 신청(LH→국토부)
- '25. 12. 31. : 지구지정 변경(1차) 및 지구계획 승인(국토부고시 제2025-938호)
- '25. 4. 30. : 지장물 기본조사 용역 완료

## □ 향후계획

- '26. 6. : 공동사업시행 기본협약 체결(서면협약)
- '26. 12월 이후 : 보상계획공고 → 감정평가업체 선정 → 감정평가 실시 → 보상착수
- '28. 5. : 조성공사 착공
- '34. 6. : 사업 준공

**제1조(목적)** 본 협약은 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사가 공공주택 특별법에 의거 ‘화성봉담3 공공주택지구 조성사업’ (이하 “사업” 이라 한다)을 공동시행하면서 상호 협력과 효율적 업무수행에 필요한 기본사항을 정하는데 그 목적이 있다.

**제2조(사업지구 개요)** 사업지구의 명칭, 위치, 면적 등은 국토교통부장관의 지정(변경 포함) 고시내용에 따른다.

**제3조(사업시행 방법)** 사업시행은 다음 각 호의 방법에 의한다.

1. 사업지분율은 한국토지주택공사 70%, 경기주택도시공사 30%로 하며, 경기도는 지분참여는 하지 않되 공동사업시행자로 참여한다.
2. 사업지분율에 따른 사업구역 경계는 지분 참여하는 공동사업시행자간 실시협약을 통해 정한다.
3. 토지 등의 취득 및 보상, 공사 및 관리와 조성용지의 공급업무는 제2호에 의한 사업구역의 사업시행자별로 각각 이행한다.
4. 공공주택 특별법에 따른 공공주택 건설·공급·운영·관리는 주택유형별로 사업지분율에 따라 사업시행자별로 각각 이행하여야 하며(단, 제4조에 따른 사업비 부담 대상에서 제외), 대상 블록·공급유형·시기 등 구체적인 내용은 실시협약에서 정하는 바에 따른다.
5. 사업시행 방법에 대한 의사결정은 공동사업시행자간 상호 협의에 따른다.

**제4조(사업비 부담)** ① 사업시행에 따른 투자·회수계획은 지분참여한 공동사업시행자가 수립하고, 사업비 및 손익은 사업지분율에 따라 분담·배분함을 원칙으로 하며, 기타 구체적인 사항은 실시협약을 통해 정한다.

② 제1항의 분담대상이 되는 총사업비는 국토교통부에서 고시하는 「공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법」의 원가항목에 따라 공동사업시행자가 투자한 비용과 실시협약을 통해 정하는 사업비용의 합계를 말한다.

**제5조(업무의 분담)** 사업의 성공적인 추진을 위하여 공동사업시행자는 신뢰를 바탕으로 긴밀한 협력 하에 다음 각 항과 같이 업무 분담 및 상호지원하여 책임있게 수행하며, 기타 구체적인 사항은 실시협약을 통해 정한다.

- ① 경기도의 업무 : 인허가·교통·공급처리시설 관련 업무지원, 실무협의체 주관, 특화전략 및 자족성 강화 전략 협의 및 지원 등
- ② 한국토지주택공사, 경기주택도시공사의 업무 : 사업지구의 지정 및 변경, 지구계획 수립 등 사업 전체의 계획 수립 및 변경, 각종 연구 및 용역시행, 보상 기준 설정 및 이주대책 수립 업무(단, 업무 주관은 한국토지주택공사에서 한다.)

**제6조(실무협의체)** ① 공동사업시행자간 업무협의 및 쟁점사항 조정을 위해 실무협의체를 구성·운영한다.

- ② 실무협의체는 국가 및 경기도의 주요 정책사항의 반영과 사업지구의 사업계획, 추진일정, 설계기준 등 현안사항에 대한 협의를 목적으로 운영하며, 실무협의체 구성원 및 운영계획 등 세부 내용은 공동사업시행자간 상호 협의하여 결정한다.

**제7조(실시협약)** ① 본 협약을 기초로 하여 공동사업시행자간 상호협의를 통해 세부 역할 분담 등 구체적인 사업시행을 위한 실시협약을 체결한다.

- ② 실시협약 체결 전 결정이 필요한 사항이 발생할 경우 제6조에 따른 실무협의체에서 협의하여 결정한다.

**제8조(기타사항)** ① 본 협약에 명시되지 아니한 사항이나 명확하지 아니한 사항은 공동사업시행자간에 협의하여 정한다.

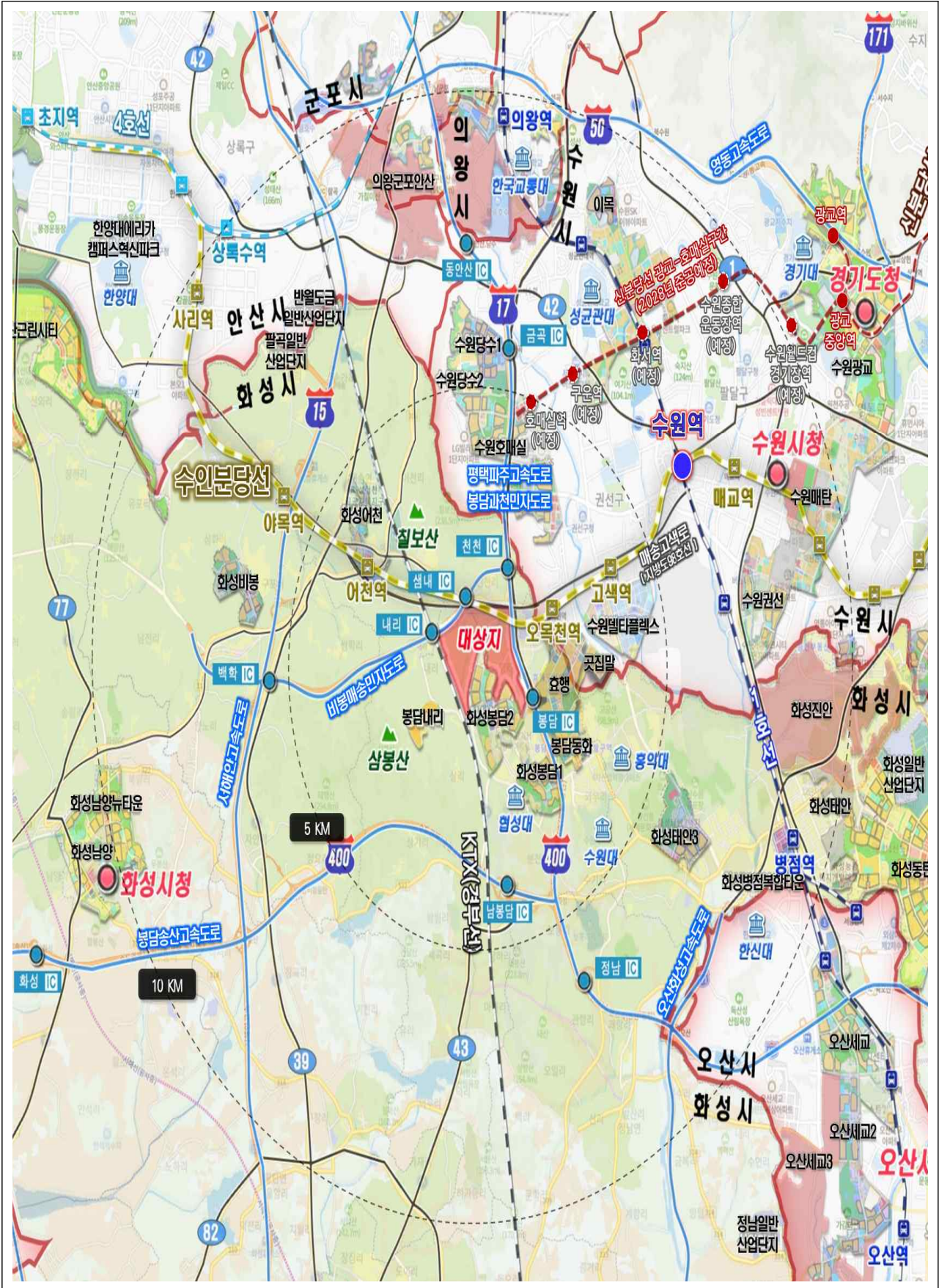
- ② 정부 정책에 따라 기초지방공사의 공동사업시행자 추가로 협약내용의 변경이 필요한 경우 본 협약을 변경할 수 있다.
- ③ 공동사업시행자는 협약의 성립을 증명하고 이를 충실히 이행하기 위하여 협약서 3부를 작성하여 기명날인하고 각각 1부씩 보관한다.

2026. . .

경 기 도  
도 지 사 (인)

한국토지주택공사  
사 장 (인)

경기주택도시공사  
사 장 (인)



## □ 협약개요

- 협약목적 : 공동사업시행에 있어 효율적인 업무수행을 위한 기관간 참여 지분 및 업무분담안 등 기본사항을 정하고자 함
- 협약대상 : 공공주택지구 공공주택사업자
  - 경기도, 한국토지주택공사(80%), 경기주택도시공사(20%)
- 협약내용 : 사업참여비율 명문화 및 역할 (붙임 1)
  - 【경기도】 인허가 및 실무협의체 운영, 특화전략 등의 총괄
  - 【LH, GH】 사업계획수립, 용역시행, 보상기준설정 및 이주대책 수립 등
    - ※ 기관별 세부 역할분담 등 구체적인 사업시행 방법 등은 실시협약에서 상세화
- 협약효과 : 사업참여비율 확정 및 업무분담을 통한 공동사업시행자 신속한 보상업무 등 추진

« 화성진안 공공주택지구 사업개요 »

- 위 치 : 경기도 화성시 진안동, 반정동, 반월동, 기산동, 병점동 일원
- 인 구 : 78,405인(34,089호 / 인구밀도 173인/ha)
  - ※ 화성시 전체인구 : 996,582인 / '26.4월 기준(KOSIS)
- 면 적 : 4,525천㎡(137만평)
- 사업기간 : '24.02.07. ~ '32.12.31.
- 시 행 자 : 경기도, LH, GH
  - ※ 화성도시공사는 기본협약 체결 이후 사업참여비율 및 사업시행자 지정 예정('26.12월)

## □ 추진경위

- '21. 8. 06. : 공공주택지구 지정제안
- '21. 8. 30. : 공공주도 3080+ 발표
- '21. 8. 30. ~ 09.13. : 공공주택지구 지정에 관한 주민 등의 의견청취
- '24. 2. 07. : 공공주택지구 지정 및 지형도면 고시
- '25. 2. 06. : 지구계획 승인 신청(LH→국토부)

## □ 향후계획

- '26. 6. : 공동사업시행 기본협약 체결(서면협약)
- '26. 下. : 지구계획 승인
- '28. 5. : 조성공사 착공
- '32. 12. : 사업 준공

**제1조(목적)** 본 협약은 경기도, 한국토지주택공사, 경기주택도시공사가 공공주택 특별법에 의거 ‘화성진안 공공주택지구 조성사업’ (이하 “사업” 이라 한다)을 공동시행하면서 상호 협력과 효율적 업무수행에 필요한 기본사항을 정하는데 그 목적이 있다.

**제2조(사업지구 개요)** 사업지구의 명칭, 위치, 면적 등은 국토교통부장관의 지정(변경 포함) 고시내용에 따른다.

**제3조(사업시행 방법)** 사업시행은 다음 각 호의 방법에 의한다.

1. 사업지분율은 한국토지주택공사 80%, 경기주택도시공사 20%로 하며, 경기도는 지분참여는 하지 않되 공동사업시행자로 참여한다.
2. 사업지분율에 따른 사업구역 경계는 지분 참여하는 공동사업시행자간 실시협약을 통해 정한다.
3. 토지 등의 취득 및 보상, 공사 및 관리와 조성용지의 공급업무는 제2호에 의한 사업구역의 사업시행자별로 각각 이행한다.
4. 공공주택 특별법에 따른 공공주택 건설·공급·운영·관리는 주택유형별로 사업지분율에 따라 사업시행자별로 각각 이행하여야 하며(단, 제4조에 따른 사업비 부담 대상에서 제외), 대상 블록·공급유형·시기 등 구체적인 내용은 실시협약에서 정하는 바에 따른다.
5. 사업시행 방법에 대한 의사결정은 공동사업시행자간 상호 협의에 따른다.

**제4조(사업비 부담)** ① 사업시행에 따른 투자·회수계획은 지분참여한 공동사업시행자가 수립하고, 사업비 및 손익은 사업지분율에 따라 분담·배분함을 원칙으로 하며, 기타 구체적인 사항은 실시협약을 통해 정한다.

② 제1항의 분담대상이 되는 총사업비는 국토교통부에서 고시하는 「공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법」의 원가항목에 따라 공동사업시행자가 투자한 비용과 실시협약을 통해 정하는 사업비용의 합계를 말한다.

**제5조(업무의 분담)** 사업의 성공적인 추진을 위하여 공동사업시행자는 신뢰를 바탕으로 긴밀한 협력 하에 다음 각 항과 같이 업무 분담 및 상호지원하여 책임있게 수행하며, 기타 구체적인 사항은 실시협약을 통해 정한다.

- ① 경기도의 업무 : 인허가·교통·공급처리시설 관련 업무지원, 실무협의체 주관, 특화전략 및 자족성 강화 전략 협의 및 지원 등
- ② 한국토지주택공사, 경기주택도시공사의 업무 : 사업지구의 지정 및 변경, 지구계획 수립 등 사업 전체의 계획 수립 및 변경, 각종 연구 및 용역시행, 보상 기준 설정 및 이주대책 수립 업무(단, 업무 주관은 한국토지주택공사에서 한다.)

**제6조(실무협의체)** ① 공동사업시행자간 업무협의 및 쟁점사항 조정을 위해 실무협의체를 구성·운영한다.

- ② 실무협의체는 국가 및 경기도의 주요 정책사항의 반영과 사업지구의 사업계획, 추진일정, 설계기준 등 현안사항에 대한 협의를 목적으로 운영하며, 실무협의체 구성원 및 운영계획 등 세부 내용은 공동사업시행자간 상호 협의하여 결정한다.

**제7조(실시협약)** ① 본 협약을 기초로 하여 공동사업시행자간 상호협의를 통해 세부 역할 분담 등 구체적인 사업시행을 위한 실시협약을 체결한다.

- ② 실시협약 체결 전 결정이 필요한 사항이 발생할 경우 제6조에 따른 실무협의체에서 협의하여 결정한다.

**제8조(기타사항)** ① 본 협약에 명시되지 아니한 사항이나 명확하지 아니한 사항은 공동사업시행자간에 협의하여 정한다.

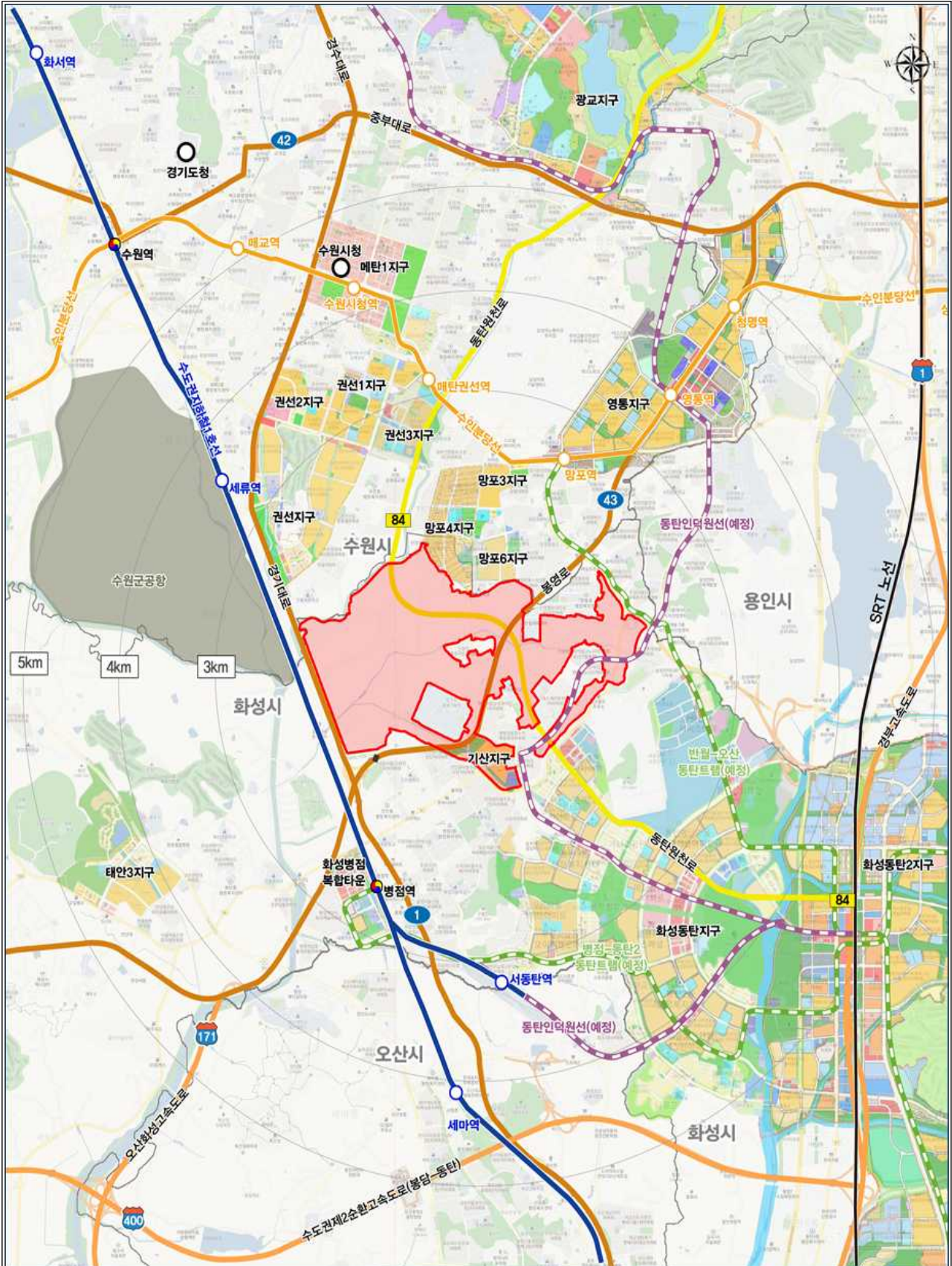
- ② 정부 정책에 따라 기초지방공사의 공동사업시행자 추가로 협약내용의 변경이 필요한 경우 본 협약을 변경할 수 있다.
- ③ 공동사업시행자는 협약의 성립을 증명하고 이를 충실히 이행하기 위하여 협약서 3부를 작성하여 기명날인하고 각각 1부씩 보관한다.

2026. . .

경 기 도  
도 지 사 (인)

한국토지주택공사  
사 장 (인)

경기주택도시공사  
사 장 (인)



## □ 보고배경

- 「경기도 K-컬처밸리 조성 및 활성화 지원 조례」 제7조(재정지원 등)와 관련 현물출자 자산 현황 및 활용계획 보고

## 《 경기도 K-컬처밸리 조성 및 활성화 지원 조례 》

## 제7조(재정지원 등)

- ① 도지사는 경기주택도시공사에 K-컬처밸리의 조성 및 운영 등에 필요한 자본금의 일부를 출자 및 지원할 수 있다.
- ② 경기주택도시공사는 제1항에 따라 현물출자된 자본금을 K-컬처밸리 복합개발사업에 사용하도록 관리·운영하여야 하며, 현물출자 이후 매년 현물출자 자산에 대한 현황 및 활용계획을 도지사에게 제출하여야 한다.
- ③ 도지사는 제2항에 따른 결과를 도의회 상임위원회에 보고하여야 한다.
- ④ 도지사는 예산의 범위에서 K-컬처밸리 조성 및 운영 사업을 추진하는 기업 및 단체에게 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

## □ 출자자산현황

- '25. 1. 2. : 현물출자 방침 결정 (경기도)
- '25. 2. 17. : 토지 및 아레나 GH 현물출자 동의안 상임위 의결 (원안가결)
- '25. 4. 15. : 토지 및 아레나 GH 현물출자 동의안 도의회 의결
- ※ 현물출자 자산표 : 약 7,360억원 (토지 6,656억, 건물 704억)

구 분	나 라 감 정	대 화 감 정	사정금액(산술평균)	비 고
토지	670,707,964,000	660,433,028,000	665,570,496,000	장항동 1871번지 등 5필지
건물(건설중)	70,460,000,000	70,460,000,000	70,460,000,000	장항동 1887번지 지상 위
합계	741,167,964,000	730,893,028,000	736,030,496,000	

\* 감정평가법인 : 나라감정 동부지역본부, 대화감정 북부지사 총 2개 법인

## □ 자산활용계획

○ (T2부지) 아레나 공사재개를 위해 민간사업자 공모 ('25.4.30.)

테마파크 용지(T2)	아레나 구조물
- 50년+α(최대 99년) 임대 - 임대료 : 개별공시지가 1% 이상	- <b>매각</b> - 대금납부 : 계약금 10%, 일시납(분납시 10년 이내)

- '25. 10. 23. : 우선협상대상자(Live Nation 컨소) 선정 및 통보

### 〈 Live Nation 사업계획 〉

- ▶ 글로벌 1위 기업 Live Nation의 7,895억원 투자 제안
- ▶ 시설배치계획



아레나	야외공연장
최대 2만명 수용 가능한 실내공연장	최대 3만명 수용 가능한 야외공연장
파크앤파크	이벤트플라자
지상주차장 (약 592대)	최대 3만명 수용 가능한 오픈 스페이스

- '25. 11. ~ '26. 4. : 우선협상 실무회의 1 ~ 10차 진행

- '26. 4. 27. : 안전점검\* 및 구조 안전성 검토 용역 착수 ('26.9.26.까지)

\* 「K-컬처밸리 내 T2용지 공급을 위한 민간사업자 공모」 공모지침서

#### 제26조(우선협상대상자의 의무)

- ④ 우선협상대상자는 협상기간 내(기본협약 체결 전) 아레나 구조물의 안전점검에 대해 GH와 협의하여야 한다.  
단, 안전점검은 **관련법령에 의거하여 GH가 실시하고 제반비용은 GH가 부담한다.**

○ (T1부지) K-컬처밸리 상시 활성화\*를 위한 서브앵커 유치방안 검토

\* 아레나 공연(T2)와 체험형 콘텐츠 경험(T1)을 통한 시너지 창출로 K-컬처밸리의 상시 방문수요 확보

○ (C1 ~ 3부지) T1, T2 부지 사업 안정화 시기와 연계한 배후 지원기능 검토

※ T1-C부지 사업화방안 수립을 위한 마스터플랜 수립 용역중('25.2.~'26.12, GH)

## □ 향후계획

○ '26. 12월 : 기본협약체결 (T2부지 및 아레나구조물)

○ '27. 3월 : 아레나 공사재개 (협약 체결 후 3개월)

○ '30. 10월 : 아레나 준공 (협약 체결 후 46개월)

## □ 추진경위

- '24. 6. 28. : 협약 해제 통보 (道→CJ)
- '24. 12. 30 : 아레나 기부채납 의결 (도의회)
- '25. 1. 2. : 현물출자 방침 결정 (경기도)
- '25. 1. 21. : 사업추진계획 언론브리핑 (행정1부지사)
- '25. 1. 24. : 공유재산심의회 심의 (원안가결)
- '25. 2. 17. : 토지 및 아레나 GH 현물출자 동의안 상임위 의결 (원안가결)
- '25. 3. 13. : K-컬처밸리 현장 유지관리공사 착수 (T1, T2, C1~3)
- '25. 4. 7. : K-컬처밸리 공모지침서(안) 관련 관심기업 의견수렴 업무회의
- '25. 4. 15. : 토지 및 아레나 GH 현물출자 동의안 도의회 의결
- '25. 4. 30. : K-컬처밸리 민간공모 추진일정 기자회견 (행정1부지사)
- '25. 4. 30. : K-컬처밸리 T2용지 공급을 위한 민간사업자 선정 공모 공고
- '25. 6. 4~9 : 참가의향서 접수
  - ※ 4개 기업(라이브네이션코리아, 엔에이치엔링크(주), (주)놀유니버스, 지투파트너스)
- '25. 9. 30. : 민간공모 마감 ※ 사업제안서 제출(1개, 라이브네이션 컨소시엄)
- '25. 10. 23. : 평가 및 우선협상대상자 선정 및 통보
- '25. 11. ~ '26. 4. : K-컬처밸리 민간공모 우선협상 1~10차 진행 (GH-LNC)
- '26. 2. 6. : 협상 기한 연장 발표 관련 언론브리핑 및 주민설명회
- '26. 4. 27. : 안전점검 및 구조 안전성 검토 용역 착수 ('26.9.26.까지)
- '26. 5. 12. : 안전점검 및 구조 안전성 검토 용역 착수보고회 개최 (道-GH-LNC)