



보도 일시	2022. 4. 11.(월) 16:00	배포 일시	2022. 4. 11.(월) 14:00
-------	-----------------------	-------	-----------------------

담당 부서	국고국 국유재산조정과	책임자	과장 류중재 (044-215-5250)
		담당자	사무관 석상훈 (shseok@korea.kr)
			김주일 (naraland1@korea.kr)

국유지를 활용하여 지역 개발을 적극 지원

- 전주시 덕진구 소재 구 지법·지검 부지 개발 현장방문
- 다양한 방식의 국유지 개발·활용 방안 간담회 개최

- 안도걸 기획재정부 제2차관은 '19.1월 국유지 개발 대상지로 선정되고 작년 12월 국유재산정책심의위원회에서 사업계획이 승인된 전주시 소재 '구(舊) 지법·지검' 부지와 함께 전주 실내체육관을 방문하고, 이어 전주시청에서 국유재산개발 간담회를 개최하였음

< 전주 소재 국유지 개발 현장방문 및 간담회 개요 >

- 일시: '22. 4. 11.(월) 14:00~16:00
- 장소: 전주시 덕진구 소재 국유지 현장/전주시청 대회의실
- 참석: (기재부) 안도걸 제2차관, 이승원 국유재산심의관
(전주시) 김승수 전주시장, 황권주 기획조정국장
(전문가) 김명수 박사(국토연), 염철호 박사(AURI), 장한두 교수(전북대), 박성수 사무국장(전북대)
(캠코) 남궁영 공공개발본부장, 김재완 공공개발기획처장
(L H) 정운섭 지역균형발전기획처장 등

- 정부는 국유재산정책 패러다임을 기존 '보전·관리'에서 '적극 개발·활용'으로 전환하고 '19년부터 현재까지 16곳의 토지개발 사업지^[참고3]를 선정하여 복합개발사업을 추진중에 있으며,

- 동 시책의 추진상황을 점검하고자 대표적인 개발사업 현장을 방문하고, 민간참여개발 등 다양한 국유지 개발·활용방안 등에 대한 전문가 간담회를 개최하게 된 것임

【 구(舊) 전주지법·지검 개발 부지 등 현장 방문 】

- (구(舊) 전주지법·지검 부지 개발사업) '19년 법원·검찰청이 덕진구 덕진동에서 만성동으로 이전함에 따라 발생한 유휴 국유지를 구도심 재생사업의 거점으로 조성하는 프로젝트로,

* (입지요건) KTX 전주역에서 약 4km, 순천완주고속도로 완주IC에서 약 5km내에 위치하여 접근 용이, 전북대학교, 전주시청, 버스터미널 등 지역 인프라와도 인접해 개발여건 양호

- 법 체험시설인 로파크*(법무부, 국가시설)와 창업지원시설·지식산업센터** (민간 건설·운영), 약 100호 규모의 공공주택(LH건설·운영) 사업으로 구성되며,

* 법무 관련 직업체험, 모의법정, 법역사관 등으로 구성된 체험·교육시설

** 전주시 전략산업(탄소소재, 부품소재, 바이오 등) 지원 및 청년벤처·창업기업을 위한 공간

- 1단계인 부지개발 사업은 LH(한국토지주택공사)가 위탁받아 2.8만m²의 부지에 총사업비 423억원을 투자하여 '24년에 착공하였고, 조성된 부지는 정부(법무부), 민간사업자에 분양할 계획임

- (실내체육관 부지 개발사업) 전북대학교 대학 부지(국유지)를 20년간 임대하고, 전주시가 청년창업 HUB 공간을 조성하는 장기 임대 사업으로,

- 전주시가 20년간 해당 부지를 사용하고 영구시설물을 축조할 수 있도록 허용('21.11월)함에 따라 전주시는 3.4만m²의 부지에 '27년까지 236억원을 투입하여 사업을 추진할 계획임

- 안 차관은 현장을 둘러본 후, 이번 사업은 전주시가 추진하는 도시재생 뉴딜사업과 연계되어 추진되는 복합개발 사업으로,

- 국가-지자체-민간 간 협업을 기반으로 추진되는 성공적 복합개발 모델로서 자리잡기를 기대한다고 밝히고,

- 전주시 입장에서는 전주지법·지검 이전(19년) 후 쇠퇴한 구도심에 활력을 불어넣는 중요한 계기가 될 것임을 강조하였음

【 국유지를 활용한 지역개발 추진 방안 간담회 】

□ 이이서 안 차관은 민간참여개발 등 다양한 국유지 개발·활용 방안, 국가-지자체 협력 방안 등에 대한 간담회를 주재하면서 민간 전문가 및 지자체의 다양한 의견을 수렴하였음

□ LH는 ‘농촌·산지 등 국가균형발전을 위한 비도시지역 국유지 개발 방안’ 발제를 통해, 우리나라 국유지의 80%를 차지하는 농촌·산지를 적극 활용하는 비도시 지역 국유지 개발모델로 ①특화마을형, ②스마트 귀농귀촌형, ③관광치유형 등을 제안하였음

* ①특화마을형 : 지역·문화를 테마로 특색 있는 주거 단지

②스마트 귀농귀촌형 : 스마트팜, 초고속 인터넷망 등을 활용한 일자리-주거 연계 단지

③관광치유형 : 산림·해안에 휴양·힐링·의료 기능을 접목한 단지

- 이를 위한 적합한 사업방식으로는 국내·외* 성공적 국유지 개발 모델 분석 등을 토대로 위탁개발 방식, 민간참여방식, 혼합방식을 제시

* (예시) 노르웨이: 중앙정부+지방정부+지방은행이 공공출자하여 VISIT FLAM(97년 설립)를 설립하여 호텔, 산악열차 등 관광개발 사업 추진

□ 캠프(한국자산관리공사)는 ‘저활용 국유지 효율화 방안’ 발제를 통해,

- 공공기관(LH·캠프) 위탁개발, 민간참여개발(리츠 등) 등 다양한 개발 방식을 통해 국유지의 활용을 극대화하는 방안과 국립대 통폐합에 따라 발생한 잔여 부지를 개발하는 방안 등을 설명하고,

- 대상지 발굴과 사업의 성공적 추진을 위해서는 지자체·교육부·해당 대학 등과의 협력이 중요하며, 이를 위한 효율적인 협업 거버넌스 형성이 필요함을 강조하였음

□ 안 차관은 오늘 민간전문가 등이 제안한 내용을 적극 반영하여, 국유재산 개발에 민간참여를 활성화할 수 있도록 ①국유재산 개발대상 확대 및 ②개발 주체 다양화, ③출자규제 완화 등*을 주요 내용으로 하는 국유재산법 개정** 등 제도개선에 박차를 가하겠다고 밝힘

* ① (기존) 기재부 소관 5년 이상 미활용 일반재산 → (개선) 특별회계·기금재산까지 확대

② (기존) 법인세법 상 PFV로 한정 → (개선) PFV, REITs, SPC 등 법인설립형태 다양화 (PFV: 대형 부동산 개발을 위해 출자금으로 설립한 명목회사, REITs: 부동산 투자전문 상호펀드, SPC: 특수목적법인)

③ (기존) 자본금 30% 내 정부 출자 → (개선) 민간참여추진을 위한 공공부문 출자규제 완화 (정부 출자한도 상향(자본금의 30%→50% 내) 및 현물출자 허용, 지자체·공공기관 출자 허용)

** 국유재산법 개정안 법제처 심사 중



사업별 타 기관 담당자 연락처

주 도시재생 뉴딜사업	전주시청	책임자	과장	임재석	063-281-2670
		담당자	팀장	송정훈	063-281-5256
구 전주지법· 지검 부지 개발	한국토지주택공사	책임자	처장	정운섭	055-922-4650
		담당자	부장	한기창	055-922-4653

1. 추진 배경

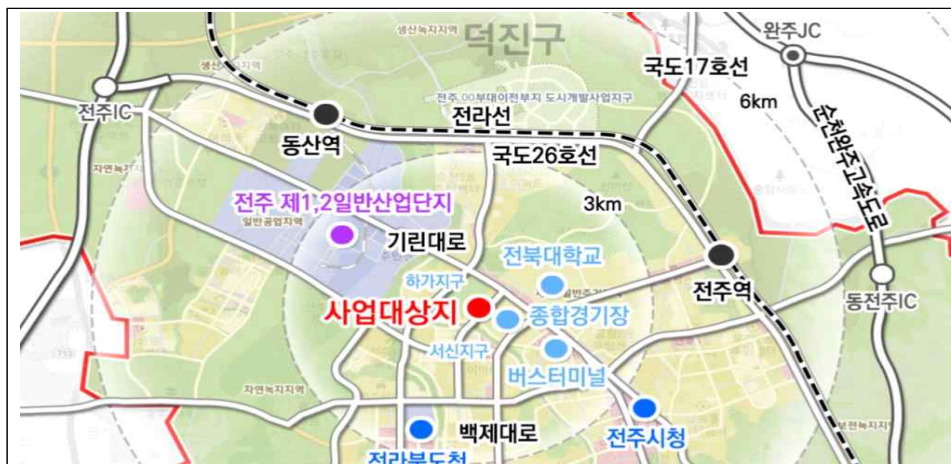
- 지법·지검 이전('19년) 후 쇠퇴한 舊도심을 국유지 토지개발을 통해 법체험시설, 혁신성장공간 등으로 조성하여 도시재생 촉진

* '19.1월 국유재산 토지개발 선도사업지 선정, '21.12월 사업계획 승인 완료

2. 주요내용

- (대상재산) 전주 舊 지법·지검 부지(전주시 덕진구 덕진동 1416-1 외)
 - * (면적) 28천㎡, (이용현황) '19년 지법·지검 이전 후 유허부지
- (주변여건) 순천완주고속도로(동전주 IC), 전주역(전라선), 국도 26호선 및 17호선이 인접하여 광역접근이 용이
 - 전주시청, 전북대학교, 종합경기장, 버스터미널 등 지역 인프라가 인접하여 개발여건 양호
- (개발방향) 법체험시설인 로파크* 건립(법무부) 예정인 문화시설 및 청년 벤처·창업기업 등에 혁신성장공간 제공하고 덕진권역 도시재생사업과 연계하는 등 지역 활성화 핵심 공간으로 조성
 - * 법무 관련 직업체험, 모의법정, 법역사관 등으로 구성된 체험·교육시설
- (향후계획) '22년부터 도시개발사업 인허가를 거쳐 '24년에 토지조성공사 착공하여 '27년에 부지조성 완료예정

<위 치 도>



참고2

전주 덕진권역 도시재생 뉴딜사업 개요

1. 사업개요

- 위 치 : 전주시 덕진구 기린대로 451 일원(498,000m²)
- 사업기간 : '22년~'27년(6년간)
- 총사업비 : 556억원(국비250, 도비42, 시비264)
- 주요내용 : 종합경기장 등 기존 건축물 재생 및 기반시설 정비

2. 주요 사업내용

- 메타버스 아이디어 플랫폼(I-Town) 구축 (연면적6,000m², 236억원)
 - * 실내체육관 부지 내 청년창업 Hub (공유창업공간, 전문가지원센터 등), 공공커뮤니티 Hub (ICT첨단공연장, 가상현실 스포츠룸 등) 조성
- 메타버스 사업화 실증 단지(S-Town) 조성 (연면적9,000m², 290억원)
 - * 종합경기장 리모델링을 통한 기업 입주공간, 기업컨설팅센터, 콘텐츠 개발실, 공동장비실, 메타버스 체험관, 전시·홍보관 등 조성
- 창업지원주택 조성 (연면적9,056m², 120호, 지하1층~12층, 232억원)
 - * 메타버스기술 관련 인재 유치를 위한 창업자 정주여건 조성
- 저탄소 친환경 문화특화거리 조성 (30억원)
 - * 전북대 舊 정문 상가 주변 스마트 가로등·버스정류장 설치, 빈점포 소규모창업지원 등

3. 사업구상도



참고3

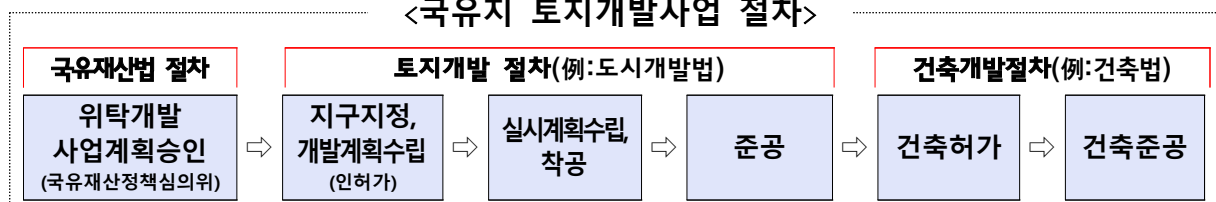
국유지 토지위탁개발 개발대상지 선정 현황

□ '19년부터 총 16곳 사업지 선정, 현재까지 총 7곳 사업계획 승인

선정시기	사업지	총사업비 (억원)	면적 (만㎡)	개발방향
'19.1월 선도 사업지	① 의정부교정시설	4,483	41.3	· 경기북부 법무타운 조성 · 창업공간 및 공공주택 공급
	② 남양주 군부지	6,212	27.0	· IT기반 신산업 육성 및 공공주택 공급
	③ 부산원예시험장	1,540	17.7	· 테마파크형 복합유통센터 유치 · 청년 창업공간 및 지원주택 제공
	④ 원주권 군부지	7,830	120.0	· 강원혁신도시와 연계한 스마트 헬스케어 및 연관산업 육성
	⑤ 광주교정시설	1,388	9.0	· 문화밸리 연계한 문화·창업공간 조성
	⑥ 전주지법·지검	423	2.6	· 법체험시설(로파크), 혁신성장공간 조성
	⑦ 대전교정시설	4,009	40.7	· 첨단산업 클러스터 용지 확보 · 주변지역 연계한 복합단지 조성
	⑧ 대구교정시설	1,479	10.4	· 문화창작 공간 조성 · 주변 낙후지역 도시재생
	⑨ 원주교정시설	1,242	11.4	· 주거,의료,여가 복합 실버타운 조성
	⑩ 창원교정시설	1,623	11.8	· 청년 창업공간 조성 · 신혼희망 등 공공주택 공급
	⑪ 천안 국립축산과학원	7,261	418.2	· 4차산업 제조혁신파크 조성 (스마트팩토리, 임대산단 등)
'20.8월 추가 사업지	⑫ 서울 대방동 군부지	6,165	13.5	· 군부대 재배치 및 군시설 집적화 · 서울도심 공동주택 공급
	⑬ 고양 舊 삼송초	719	2.8	· ICT 등 혁신산업 및 청년창업, 스타트업을 위한 복합 공간 조성
	⑭ 수원 舊 서울대 농대	1,462	12.0	· 물류센터, 창업지원센터 및 R&D 시설 부지 조성
	⑮ 울산 덕하역 폐선부지	300	3.7	· 역세권 신혼희망주택 공급 · 에너지 기업 등 활동공간 조성
'21.12월 추가 선정	⑯ 광명 구 근로청소년 복지관 부지	982	6.2	· 미래산업 육성을 위한 융·복합 클러스터 조성
총계	16개 사업지	46,136	742.1	

* : 사업계획 승인 완료 사업지

<국유지 토지개발사업 절차>



참고4

민간참여개발 활성화를 위한 제도개선안

구 분	현 행	개 선
1. 개발 가능 국유재산의 범위 확대	▶ 5년 이상 미활용 일반재산 (기재부 소관) *또는 국유심 심의를 거친 일반재산	▶ 전체 일반재산(용도폐지 행정재산 포함) ▶ 특별회계·기금 재산(중앙관서 장 소관)
2. 개발주체 및 출자방식 개선	▶ 국유지개발목적회사(SPC) → 법인세법 상 PFV로 한정 ▶ 국가·지자체·공공기관 참여 제한 * (국가) 현금출자(자본금 30%이내) * (공공기관) 자금대여(총사업비 30%이내)	▶ 사업별 적합 SPC 설립가능 (PFV, REITs, REF 등) ▶ 국가 출자한도 상향(30%→50%) + 현물출자 허용 ▶ 지자체·공공기관 출자 허용
3. 대부기간 확대 및 대부료 산정 유연화	▶ 개발대상 토지 대부기간 불명확 (수익계약 시 5년 단위 계약 갱신) ▶ 개발된 건축물은 최초 30년 이내 + 20년 범위내 1회 연장 ▶ 대부료 산정방식 획일화 (재산가액×5%)	▶ 개발사업 추진 예정 재산(토지, 건 축물) 최장 50년 대부 허용 ▶ 대부료 산정방식 탄력성 부여 * 업무매뉴얼을 통해 매출액 연동 대부료 산정 등 세부사항 규정
4. 민간참여 사업자 사업리스크 완화	▶ 사업 리스크 대비 민간사업자 지원책 부재	▶ 협약해지 사유 발생 시 사업협약이 정한 기준에 따른 정산 가능
5. 전담관리기관 지정 및 사업 추진절차 체계화	▶ 전담관리기관 부재 ▶ 절차 상 민간의 창의성 발휘 제한 요소 多 * 국유심 심의 절차 복잡, 개발대상 후 보지 선정 시 민간 의향 청취 절차 부 재 등	▶ 전담관리기관 지정(캠코·LH) ▶ 사업추진 절차 간소화 * ① 국유심 심의 절차 축소, ② 민간참여개발 자문단 의견서 제출 생략 ▶ 사업추진 절차 보완 * ① 민간의 창의성 발휘 유도 → 민간전문가 자문을 통한 개발대상지 발굴, 사업추 진방향 중심의 기본계획 수립 ** ② 사업계획 타당성 검토 강화 → 사업제안서에 대한 적정성 검토 신설, 협상대상자 중 국유심 심의를 통해 사업자 선정