

보 도 자 료	
	작성 도시연구본부 김고은 부연구위원(044-960-0245)
	배포 홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443)
보도일시	■ 즉시 보도 가능

“민관협력형 국·공유재산 개발을 위한 민간참여사업 사례 연구”
국토研, 워킹페이퍼(WP 22-24호) 발간

- 국토연구원(원장 강현수) 김고은 부연구위원, 박소영 연구위원은 워킹페이퍼 『**민관협력형 국·공유재산 개발을 위한 민간참여사업 사례 연구**』에서 민간참여사업 사례를 협력 방식에 따라 유형화하고, 민관협력형 국·공유재산 개발을 위한 시사점을 제시했다.
- 국·공유재산의 효율적 활용을 위한 민관협력이 강조되고 있으나, 지금까지 선행연구는 현행 「국유재산법」에서 규정하는 민간참여개발 제도에 따른 대규모 개발 사업을 중심으로 진행되어왔다.
 - 국·공유재산의 효율적 활용은 1994년 이후 국·공유재산의 활용·개발 중심 정책 추진에 따라 국·공유지 관리 정책의 주요 이슈로 자리잡아 왔음
 - 윤석열 정부의 국정과제에서는 민간투자 활성화 및 국유재산 개발·활용 확대를 통한 국가정책 뒷받침이 제시되었으며, 기획재정부의 2023년도 국유재산종합계획안에서는 민간 중심 경제 선순환을 통한 국·공유재산 관리의 민간참여가 강조되고 있음
 - 그럼에도 불구하고, 민관협력형 국·공유재산 개발사업은 현행법에서 규정하는 민간 참여개발 제도를 중심으로 연구되어왔음
- 이에 김고은, 박소영은 민간참여사업의 다양한 성공사례를 분석하고 협력사업의 유형을 구분하여, 국·공유재산 민관협력형 사업에의 유연한 적용 방안을 모색했다.
 - 협력사업 사례 분석은 사회혁신기업, 협동조합 등 사회적 가치를 지향하는 민간주체의 참여를 바탕으로 민관이 협력하여 사업을 성공적으로 이끈 협력 사례를 중심으로 함
 - 그중 주요 민간주체인 ‘사회혁신기업’은 권주형, 김성한의 2019년 「사회혁신기업

의 개념과 혁신지향성에 관한 탐색적 고찰」 연구의 정의를 기반으로, 법·제도에서 규정하는 ‘사회적기업’을 넘어 정책적 지원에 얽매이지 않고, 혁신적 아이디어를 기반으로 사회문제 해결 및 사회적·경제적 가치 실현을 추구하며, 사회혁신 가치를 최우선으로 하는 기업으로 정의함

- 2022년 현재 시공 중에 있거나 개발이 완료되어 운영·관리 단계에 접어든 협력사업 사례를 중심으로 분석했으며, 사회주택·공유공간 등에 관한 민관협력 및 일부 민간주체 간의 협력에 관한 사업 및 연구를 다룸

□ 협력사업 유형은 1) 매입 후 운영위탁 유형, 2) 임대 유형, 3) SPC 개발 유형, 4) 금융지원 유형으로 구분했다.

- (유형1. 매입 후 운영위탁 유형) 민간이 개발 완료한 재산을 공공이 매입한 후, 이를 잘 운영·관리할 수 있는 민간주체에게 운영을 위탁하는 방식임
- (유형2. 임대 유형) 토지 또는 건물을 민간주체에게 임대하여, 민간주체가 건축·리모델링하여 운영·관리하는 방식으로, 공공이 토지 등을 매입하여 임대하는 방식, 공공토지를 장기임대하는 방식, 민간주체 사이에 건물 전체를 장기임대(마스터리스)하여 통합개발로 공간을 활성화시키는 방식으로 세분화됨
- (유형3. SPC 개발 유형) 리츠 등 특수목적 법인을 매개로 협력적 개발 및 운영·관리 등이 이루어지는 방식임
- (유형4. 금융지원 유형) 공공이 기금으로 저리 융자하거나 리모델링 비용을 지원하는 방식, 민간주체 사이에 펀드 등 금융투자 등을 통해 수익과 위험을 공유하는 방식으로 구분함

□ 4개 대분류, 7개 소분류에 따른 협력사업 유형 구분으로 9개의 성공적 사례를 중심으로 사업의 규모 및 성격, 주요 민간주체로서 사회혁신기업 등의 역할을 심층 분석했다.

- 매입 후 운영위탁 유형은 중규모 수준, SPC 개발 유형은 가장 대규모 수준의 협력사업을 성공적으로 수행해왔으며, 임대 유형과 금융지원 유형은 매우 다양한 입지와 형태를 다루며 사업을 추진해왔음
- 본 연구에서 조사 대상으로 활용된 아이부키, 우주, 더함, 로컬스티치, 맨그로브 등의 사회혁신기업은 소유자와 사용자를 연결하는 주체로서, 그 과정에 더해진 공간의 가치를 기반으로 투자·지원을 받아 사업을 진행해왔음
- 사회혁신기업 등은 운영·관리 단계에서 커뮤니티를 통해 공간 활용에 활력을 불어넣어 왔으며, 사업규모에 따라 중소규모 사업은 장애인 친화, 여성 친화 등의 특화 방식, 대규모는 규모의 경제를 바탕으로 협동조합 활동, 소셜클럽 등 다양화 방식을 추구하고 있음

□ 김고은, 박소영은 민관협력형 국·공유재산 개발에 관하여 민간참여사업의 **협력사업 유형** 별로 우선 고려가 필요한 사업의 규모 및 성격을 제안하고, 민관협력형 국·공유재산 개발이 사회혁신성, 공공성, 책임성 등의 사회적·경제적 가치를 지향할 수 있도록 대부, 민간참여사업, 금융지원 등에 관한 제도 개선방안을 제안했다.

- (유형1. 매입 후 운영위탁 유형) 지역 밀착형 소규모 사회시설에 적용될 수 있음
- (유형2. 임대 유형) 국·공유재산의 직접 임대를 위한 대부기간 장기화, 전대차 허용 등 제도 개선, 임대 대상의 다양화를 통한 활성화가 필요함
- (유형3. SPC 개발 유형) 대규모 사업에서 구조화된 민관협력을 제공할 수 있음
- (유형4. 금융지원 유형) 준 공공적 역할을 수행하는 민간 영역에 적용할 수 있으며, 투자 방식을 통해 책임성 강화와 공간적 혁신을 동시에 이루도록 지원할 필요가 있음
- (사회혁신성 및 공공성) 사회혁신성과 공공성의 가치를 지향하는 민간주체 참여를 독려하기 위한 제도적 장치를 검토해볼 필요가 있음



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀
이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.