



보도자료

작성 국·공유지연구센터 배유진 연구위원(044-960-0649)

배포 국토연구원 지식·홍보팀(044-960-0436)

보도일시

■ 8. 13.(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.
 ※ 통신, 방송, 인터넷은 8. 12.(화) 11:00 이후 보도 가능

“국·공유지 입체적 활용, 제도적 한계 개선해 민간 참여 유도해야”

국토研, 국토정책Brief 제1025호 발간

- 최근 도심 내 국·공유지의 활용가치가 높아짐에 따라, 기존의 단일 용도에서 벗어나 상하부 공간을 복합적으로 개발하는 ‘입체적 활용’의 필요성이 대두되고 있다.
- 현행 「국·공유재산법」 등 관련 제도는 민간의 참여를 제한하고 있어, 이러한 입체적 개발을 추진하는 데 한계가 있다는 지적이 제기되었다.
- 국토연구원(원장직무대행 김명수)은 국토정책Brief 제1025호를 통해 국·공유지 입체적 활용의 법제도적 한계를 진단하고, 민간 참여 활성화를 위한 정책과제를 제시했다.
- 국·공유지를 매각, 임대, 개발 방식으로 입체 활용한 사례 분석을 통해 현행 제도의 문제점을 유형별로 지적했다.
 - (매각형) 공공시설 운영을 조건으로 토지를 매각하여 복합개발 하더라도, 민간 시설 분양 후에는 조건 미이행 시 계약을 해지하는 특약의 실효성이 부족하여 공공성 확보에 어려움이 발생
 - (임대형) 철도부지 등을 민간에 임대할 때 민간의 투자 규모나 매출액을 고려하지 않고 일률적인 임대 기간과 요율을 적용하여 사업의 안정성을 저해함
 - (개발형) 국·공유지에는 민간 사업자가 사업 자금(PF) 대출에 필수적인 지상권 등 사권(私權)을 설정할 수 없어 민간 참여 개발 실적이 전무한 실정임
- 배유진 연구위원과 연구진은 보고서를 통해 다음과 같이 국·공유지 입체적 활용을 위한 제도 개선 방안을 제안했다.

- (조건부매각 관리 강화) 복합개발 시 민간이 공공시설을 국가에 기부채납하는 조건으로, 해당 시설의 안정적인 운영 기간을 보장(무상사용 허용)하여 개발의 안정성과 공공성을 동시에 확보하는 방안을 제시
- (임대 방식 유연화) 국·공유지 사용료를 현행 공시지가 기반의 단일 요율 방식에서 벗어나, 입지나 업종 특성을 반영하는 감정평가 기반의 차등 요율 체계로 개편할 것을 제안
- (개발 시 민간참여 유도) PF 대출 및 사업 안정성 보장을 위해 '도시계획시설 입체복합구역' 등 특정 구역에 한해 지상권 등 사권 설정을 예외적으로 허용하여 민간의 개발 참여를 유도

[표 1] 국·공유지 입체적 활용 유형별 사례

구분	매각형: 청주고속버스터미널 현대화	임대형: 서울역 민자역사	개발형: 금곡-양정 행정복지센터
위치	충북 청주시 흥덕구 가경동 1416번지 일대	서울특별시 용산구 청파로 378 일대	경기도 남양주시 금곡동 778번지
토지	민간에 매각 또는 출자	국가 및 지자체 소유 국·공유지	일반재산에 대해서는 분할 매각, 공동지분 가능
건물	일부는 공공시설로 운영, 수익시설은 분양 후 구분소유 가능	역무시설 등은 기부채납, 수익시설은 일정 기간 소유·운영 후 귀속	공공청사는 지자체에 귀속하고, 나머지 시설은 임대 또는 분양
추진 일정	<ul style="list-style-type: none"> 1999년: 민간 운영자가 시설조성 후 기부채납 2017년: 기부채납에 따른 무상사용 기간 만료 2017년: 20년 동안 고속버스터미널 운영 조건으로 기존 사업자에게 매각 2018년: 특혜시비에 대한 감사원의 불문 결정 2019년: 공공기여 조건으로 지구단위계획 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 1998년: 국내 최초의 민자역사로 개관 (노란색) 2004년: KTX 개통과 맞추어 통합민자역사(파란색) 운영 시작 2017년: 옛 민자역사 점용만료 후 국가 귀속 2019년: 옛 민자역사 상업시설(롯데마트)은 기존 사업자가 사용하기 방식으로 운영 중 	<ul style="list-style-type: none"> 2017년: 도시재생 뉴딜 시범사업지 선정 2018년: 도시재생활성화계획 수립 2019년: 공공주택(행복주택) 사업계획 승인 2020년: 한국철도공사로부터 부지 협의 취득 2020년: 한국토지주택공사 착공 2023년: 금곡-양정 행정복지센터 개발 완료
활용 이전			
활용 이후			

첨부. 국토정책brief 1025호(국·공유지 입체적 활용을 위한 토지사용권원 이슈와 정책과제)

 <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	 <p>출처표시</p>	<p>보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 지식·홍보팀 담당자(☎044-960-0436)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
--	---	--