

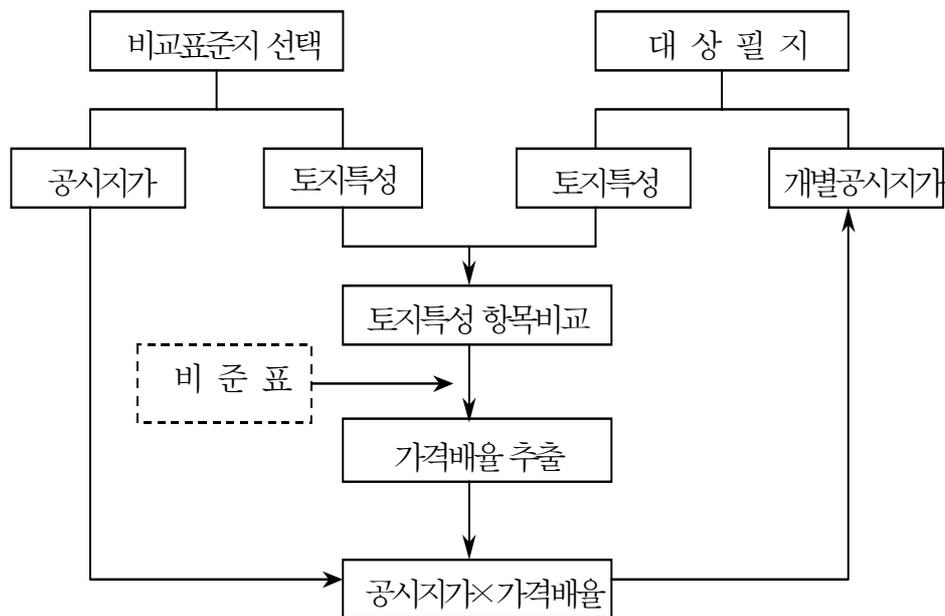
## 토지가격비준표의 개선과제

- 국토의계획및이용에관한법률 제정에 따른 개선과제를 중심으로 -

- 토지가격비준표는 「지가공시및토지등의평가에관한법률」에 의거하여 토지가 가진 특성에 따라 달라지는 가격 차이를 배율형태로 작성한 표로서, 과세 대상이 되는 필지의 개별공시지가를 산정하는 데 사용되는 표임
- 현행 토지가격비준표는 대도시의 경우 법정동을 기준으로 하여 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 등)별로 작성하고, 중소도시지역은 용도지역별로, 군지역은 읍·면별로 도시와 비도시로 구분하여 작성함
  - 대도시의 경우는 동을 기본단위로 하고 있는 바, 앞으로 작성단위의 적정성에 대한 면밀한 검토가 필요하고, 중소도시 및 군지역은 지역특성의 반영도를 높이는 노력이 필요함
- 「국토의계획및이용에관한법률(이하 국토계획법)」의 제정 및 시행으로 준도시지역과 준농림지역이 관리(보전, 생산, 계획관리)지역으로 통합됨에 따라 토지가격비준표도 관리지역으로 통합되므로, 앞으로 관리지역이 보전, 생산, 계획관리지역으로 세분되면 비준표체계도 이에 맞추어 용도지역별로 작성하여야 할 것임
- 장기적으로는 실거래가격을 기초로 토지가격비준표를 작성하는 방안이 강구되어야 할 것임

## 1. 토지가격비준표의 개념

- 토지가격비준표는 토지특성으로 인한 토지의 가격 차이를 매트릭스 형태로 작성한 표이며, 과세대상이 되는 필지의 개별공시지가를 산정하는 데 사용됨
- ※ 개별공시지가는 감정평가사에 의해 평가되는 표준지공시지가(전국적으로 약 50만 개)에 토지가격비준표상의 가격배율을 적용하여 산정함



## 2. 토지가격비준표의 구성

- 대도시(서울특별시와 6개 광역시)의 경우 법정동을 기준으로 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 등)별로 토지가격비준표를 작성하고 있음
- 중소도시의 경우 법정동 지역은 용도지역별로 작성하고 있고, 법정동이 아닌 지역은 비도시지역 혹은 읍·면별로 도시와 비도시로 구분하여 토지가격비준표를 작성하고 있음
- 군지역은 읍·면별로 도시와 비도시로 구분하여 토지가격비준표를 작성하고 있음

### 3. 토지가격비준표의 토지특성항목 및 가격배율의 의미

○ 토지가격비준표에는

- 지목
- 면적
- 용도지역
- 용도지구
- 기타제한구역
- 도시계획시설
- 농지구분
- 농지비옥도
- 경지정리 여부
- 임야 구분
- 토지이용상황
- 고저
- 형상
- 방위
- 도로접면
- 도로거리
- 철도·고속도 등의 유해시설 접근성
- 폐기물수질오염 접근성 등

총 18개 항목에 대한 가격배율이 매트릭스 형태로 작성되어 있음

○ 토지가격비준표에 제시된 가격배율의 의미는 토지특성이 서로 다른 데 대한 상대적인 지가 수준의 차이를 나타내는 것임

### 4. 「국토계획법」 제정에 따라 수정이 필요한 토지가격비준표 내용

○ 「국토계획법」이 제정·시행됨으로 인해 준도시지역과 준농림지역이 관리(보전, 생산, 계획관리)지역으로 통합되었고, 용도지구의 종류와 내용도 변경되었음

- 국토이용관리법 및 도시계획법에 의한 취락지구, 산업촉진지구, 시설용지지구, 개발촉진지구가 개발진흥지구로 변경되었으며, 수자원보존지구가 수자원보호구역으로 변경되었고

- 기타제한구역에 지구단위계획구역이 신설되었음

○ 이와 같이 용도지구가 세분되거나 추가됨에 따라 개별공시지가 조사에 필요한 토지특성조사항목도 세분 혹은 추가됨

- 경관지구가 자연경관지구, 수변경관지구, 시가지경관지구, 기타경관지구로 세분되고

- 특정용도제한지구, 주거개발진흥지구, 산업개발진흥지구, 유통개발진흥지구, 관광·휴양개발진흥지구, 복합개발진흥지구 등이 추가되었으며, 리모델링제도의 도입으로 리모델링지구가 조사항목에 추가되었음

## 5. 토지가격비준표의 개선과제

- 「국토계획법」에 의해 신설 또는 변경된 용도지구에서 이루어지는 공적 규제 정도의 순위를 분석하고 이를 기초로 비준율을 산출하여야 함
- 대도시의 경우는 동별로 토지용도 및 지가분포를 면밀히 검토하여 ‘유사가격권’을 구분함으로써 유사가격권별로 비준표를 작성하는 작업이 추진되어야 함
- 앞으로 관리지역이 보전, 생산, 계획관리지역으로 세분되면 이에 따라 군지역의 토지가격비준표체계도 용도지역별 구분체계로 전환되어야 할 것임
- 군지역의 비준표를 용도지역별로 작성하기 위해서는 대도시에 편중되어 있는 표준지를 중소도시 및 군지역으로 재배분하는 작업이 필요함
  - ※ 현재 대도시는 100필지당 2.61개, 중소도시는 1.74개, 군지역은 1.54개의 표준지가 분포되어 있어 대도시지역에 표준지가 조밀하게 분포되어 있음
- 또한 2001년 1월 지적법 개정으로 신설된 4개 지목(창고용지, 주유소용지, 주차장, 양어장)에 대한 비준율 산출도 이루어져야 할 것임
- 장기적으로는 실거래가를 기초로 하여 비준표를 작성함으로써, 표본의 ‘작위추출’ 및 표준지공시지가와 실거래가격의 차이에서 오는 비준율의 오차를 축소할 수 있는 방안을 강구해야 할 것임
- 「국토계획법」의 시행에 따라 군지역에 있어서도 도시·비도시에 의한 구분보다 용도지역에 의한 구분이 중요해질 것이므로 중소도시의 비법정동지역과 군지역도 용도지역별로 토지가격비준표를 작성하는 방안에 대해 면밀한 검토가 필요함

국토연구원 최수 책임연구원 (soochoi@krihs.re.kr, 031 - 380 - 0281)