

2022
11.7

KRIHS POLICY BRIEF
No. 890

발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

도시 내 국유지 개발 활성화를 위한 제도개선방안



주요 내용

- 1 국유재산의 관리·처분을 총괄하는 총괄청(기획재정부)은 국유재산의 적극 활용을 위해 「국유재산법」 내 네 가지 국유지 개발방식(기금 개발, 신탁 개발, 위탁 개발, 민간참여 개발)을 허용하고 토지개발 또한 허용하는 등 적극적인 국유지 활용을 추진 중
- 2 그러나 국유지 개발사업 과정에서 발생하는 다양한 쟁점으로 인해 사업이 지연되거나 무산되는 등 적극 활용에 어려움이 발생하여 원활한 국유지 개발사업을 위한 제도개선방안 마련 필요
- 3 일본과 영국의 국유지 개발사업 사례를 분석하여 다음과 같은 시사점 도출
 - 일본은 부동산증권화, 민관협력개발, 민간자본개발 등 다양한 개발기법을 유연하게 사용하고, 개발사업 후에는 사후평가 과정을 통해 개발사업의 노하우를 축적하여 후속 개발에 적용
 - 영국은 국유지의 민간참여 개발을 일찍이 허용(1997년)했으나 부작용으로 인해 중단하고(2018년), 국유지 활용의 효율성(공공청사) 개선을 정책목표로 효율성 증진을 추구
- 4 관련 제도 검토 및 전문가 의견수렴을 통해 국유지 개발사업의 쟁점을 파악하고 해외 사례의 시사점을 고려하여 국유지 개발 활성화를 위한 주요 제도개선방안을 제시

정책제안

- 1 국유지 개발사업의 유연성 확보를 위해 국유지 위탁개발의 수탁기관 확대, 수탁기관 간 공동사업 촉진, 국유지와 공유지 혼재지 통합개발 활성화 필요
- 2 국유지 개발사업의 속도감 확보를 위해 국유지 개발 단계 중 적정성 검토 및 예비타당성 조사를 국유지 개발사업에 특화하여 적용하고, 사업승인 절차의 간소화 요구
- 3 지금까지 진행된 국유지 토지개발과 건축개발 사업에 대한 사업 후 평가를 진행하고, 사업진행 과정 등에서 발생한 문제와 해결안을 도출하는 과정을 기록하여 국유지 개발사업의 노하우에 대한 아카이브 필요

심지수 부연구위원
이승욱 국·공유지연구센터장
김승중 연구위원



1

국유지 개발제도 및 개발현황

국유지 개발은 국유재산 중 일반재산을 대상으로 하며 기존 건물개발에서 2019년 토지개발로 확대

(개발방식 확대) 1994년 신탁개발이 도입된 이후 2005년 위탁개발, 2011년 기금개발, 민간참여개발이 순서대로 도입되고, 2019년 건물개발에 한정되었던 위탁개발을 토지개발로 확대 적용

표 1 「국유재산법」 중 국유지 개발 관련 개정 내용

시행일	구분	관련 조문	주요 내용
1994년 일부개정	제4장 제6절 신탁	제45조의2(신탁)	• 잡종재산(토지·정착물)을 신탁회사에 신탁 허용 • 신탁기간은 20년 이내이며 1회 갱신 가능
		제45조의3(총괄청과의 협의)	• 신탁의 경우 총괄청과 협의 필요
		제45조의4(신탁보수 등)	• 신탁으로 인한 수익 분배
2004년 일부개정	제4장 제6절 신탁 등	제45조의5(수탁재산의 임대)	• 위탁받은 자의 건물개발 및 임대 허용 • 위탁기간은 30년 이내이며 갱신 가능 • 위탁 개발로 인한 수익 분배
2009년 전부개정	제4장 제6절 개발	제57조(개발)	• 개발(건축법 제2조) 조항 신설
		제58조(신탁 개발)	• 신탁내용, 기간, 보수 등 신탁 개발 조항 정리
		제59조(위탁 개발)	• 위탁 개발, 기간 등 수탁재산의 임대 조항 정리
2011년 일부개정	제4장 제6절 개발	제57조(개발)	• 기금 개발 허용
		제59조의2(민간참여 개발)	• 민간참여 개발 도입 신설
		제59조의3(민간참여 개발의 절차)	• 민간참여 개발의 절차 신설
		제59조의4(민간참여 개발의 평가)	• 매년 민간개발사업의 실적 평가 신설
2018년 일부개정	제4장 제6절 개발	제59조의5(손해배상책임)	• 민간참여 개발에서 발생하는 손해의 책임 신설
		제57조(개발)	• 위탁 개발의 범위 확대: 토지 개발 허용

국유지 개발은 기금·신탁·위탁·민간참여 개발방식이 있으며 주로 기금 개발과 위탁 개발방식으로 개발

(개발방식) 국유지 개발은 「국유재산법(이하 법)」 제57조 제1항에 따라 ‘일반재산¹⁾’을 대상으로 ‘국유재산 관리기금의 재원으로 개발(기금 개발)’하거나 제58조(신탁 개발), 제59조(위탁 개발), 제59조의2(민간참여 개발)에 따른 개발을 의미하며 기금 개발, 신탁 개발, 위탁 개발, 민간참여 개발이 허용

(기금 개발) 법 제57조 제1항에 따라 국유재산관리기금을 재원으로 공공 목적의 청사 등을 건설하기 위한 기금 개발에서 기금사무청(이하 기금청)인 기획재정부가 개발사업을 총괄

- (개발절차) 매년 중앙관서의 장은 공용재산취득계획안을 기금청에 제출하고(「국유재산관리기금운용지침」 제8조), 기금청은 해당 취득계획안을 심사·조정하여(제9~14조) 대상 사업을 선정
- (수익정산) 개발로 인한 수익은 준공 후 운영을 통해 원리금 회수가 완료된 후 정산하고, 발생한 개발이익은 국고로 귀속되며(국유재산관리기금), 기금수탁기관(한국자산관리공사)은 수수료 수익을 수취
- (위험부담·소유권) 준공 전, 준공 후 모든 위험을 국가가 부담하고 개발 후 건물의 소유권도 국가에 귀속

1) 국유재산은 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분되며 행정재산은 국가나 정부기업 등이 사용하거나 국가가 보존하는 재산이고 일반재산은 행정재산을 제외한 모든 국유재산을 의미(법 제6조). 일반재산의 관리·처분은 총괄청인 기획재정부가 담당(법 제8조).

(신탁 개발) 법 제58조에 따라 일반재산을 대상으로 부동산신탁을 취급하는 신탁업자에게 신탁하여 국유재산의 개발을 위임하는 것으로, 동법 시행규칙에 따라 신탁개발은 분양형, 대부형, 혼합형으로 구분

- (신탁) 신탁은 부동산개발신탁으로 국유지를 매각하지 않고 부동산신탁을 취급하는 신탁업자에게 국유지를 신탁하고 개발한 후 수익을 배당하는 것으로 신탁기간은 분양형 5년, 임대형·혼합형은 30년을 허용
- (수익정산) 신탁기간 중 매년 말일을 기준으로 정산하며 신탁업자의 사업비 정산 후 잔여수익은 국가 귀속
- (위험부담·소유권) 신탁기간 중에는 신탁업자가 위험을 부담하고, 재산에 대한 소유권도 신탁하지만 신탁기간이 종료된 후에는 재산에 대한 신탁이 해지되고 소유권도 국가에 귀속

(위탁 개발) 법 제42조 제1항과 제3항에 따라 국유재산의 관리·처분을 위탁받은 자(수탁자)가 법 제59조에 따라 개발하는 것으로 다른 개발방식과는 달리 위탁 개발은 건물개발뿐만 아니라 토지개발 또한 허용

- (개발절차) 수탁자가 사업계획서 작성 후 총괄청이 사업의 적정성을 검토하여 국유재산정책심의위원회의 심의를 받은 이후 사업승인을 받아 사업을 진행
- (수익정산) 수탁자가 조달한 재원으로 개발하고 이후 관리·운영을 통해 재원을 회수한 후, 이후 발생하는 수익은 국고(국유재산관리기금)로 귀속
- (위험부담·소유권) 준공 전, 준공 후 위험을 수탁자가 부담하고 위탁 개발 후 소유권은 건물개발의 경우 국가가 소유권을 유지하고, 토지의 경우 매각하는 경우를 제외하고는 국가가 소유권 유지

(민간참여 개발) 법 제59조의2에 따라 민간참여 개발은 국유지개발목적회사를 총괄청과 민간사업자가 공동으로 설립하거나 자산관리회사에 총괄청이 출자하여 민간사업자와 공동으로 일반재산을 개발하는 것을 의미

- (개발절차) 총괄청이 민간참여 개발사업에 대한 기본계획을 수립하고, 민간참여개발자문단의 자문의견서를 포함하여 국유재산정책심의위원회의 심의를 받은 후 민간사업자를 공개적으로 모집하여 협상에 따라 계약
- (수익정산) 개발로 인한 임대수익 등은 국유지개발목적회사 설립 시 투자한 지분에 따라 배분
- (위험부담·소유권) 개발사업의 위험은 국유지개발목적회사가 부담하며 민간참여 개발은 국유지를 국유지개발목적회사에 매각하기 때문에 토지소유권은 국유지개발목적회사에 있으며 사업내용에 따라 일부 시설의 소유권을 국가에 귀속 가능

표 2 국유지 개발방식 간 비교

구분	기금 개발	신탁 개발	위탁 개발	민간참여 개발
사업시행자	위탁기관	신탁회사	위탁기관	SPC
재원조달	국유재산관리기금	신탁회사	위탁기관	SPC
사업시행대가	개발수수료	신탁수수료	개발수수료	배당수익
수익원	임대수익	임대수익	임대수익	배당수익
수익귀속	국가	국가	국가	지분에 따라 배분
위험 부담	준공 전	국가	위탁기관	SPC
	준공 후	국가	신탁 기간 중: 신탁회사 신탁종료: 국가	국가
토지소유권	국가	신탁 기간 중: 신탁회사 신탁종료: 국가	국가 (매각하는 경우 제외)	SPC
사업기간	제한 없음	분양형 5년 이내 임대형 30년 이내	30년 이내	제한 없음
사례	13건	1건	37건	없음

2

국유지 개발사업 관련 쟁점 도출

국유지 개발사업은 개발방식의 경직성, 사업승인 절차의 복잡성, 전문성 축적 등에서 어려움 존재²⁾

(사업계획) 계획 단계의 주요 쟁점은 ① 국유지 개발사업에 대한 장기계획 부재, ② 수탁기관 제한으로 인한 개발사업의 제약, ③ 일반재산에 한정된 개발로 인한 개발대상 재산의 발굴 어려움, ④ 사전협의체 부재로 인한 사업 지연 등

- ① 현재 「국유재산법」에 근거한 국유재산종합계획에는 법 제57조에 따른 개발계획에 대해서 국유재산종합계획에 명시하도록 되어 있으나 단일 개발사업의 실행계획일 뿐 장기적인 개발계획은 부재하여 장기적인 사회변화에 대응할 수 있는 국유지 활용 및 개발계획 수립 필요
- ② 현재 국유지 개발사업은 기금개발의 경우, 한국자산관리공사가 시행하고 위탁개발의 경우 한국자산관리공사 혹은 한국토지주택공사가 총괄청의 위탁을 받아 진행하고 있으며 각 공사의 전문성에 따라 개발방식에 제약 존재
- ③ 현재 「국유재산법」에서 개발이 허용되는 국유지는 국유재산 중 일반재산이거나(법 제57조, 제58조, 제59조) 일반재산 중 5년 이상 활용되지 아니한 재산으로 한정되어 개발할 수 있는 국유재산 발굴이 어려움
- ④ 국유지 개발사업 과정에서 개발행위허가권자 및 지역사회와 협의과정에서 담당자 교체 등으로 인해 개발사업의 협의가 지연되는 등 문제점 발생

(사업승인) 승인 단계의 주요 쟁점은 ① 예비타당성 조사와 국유지 개발사업 간의 간극 발생, ② 다른 개발사업과 달리 두 번의 사업 승인을 받아야 하는 복잡한 절차로 인한 사업 지연 등이 쟁점 사안으로 도출

- ① 국유지 개발사업은 국가재정의 투입 정도에 따라 타당성 조사를 달리 시행하나 국유지 개발사업의 타당성을 기존 항목으로 평가하기 어려워 국유지 개발사업에 적합하도록 예비타당성 조사 내 항목을 조정하거나, 공공기관 예비타당성 조사의 경우 토지개발과 건물개발에 적합한 분석을 진행할 수 있도록 개선이 필요
- ② 국유지 개발사업은 사인의 개발사업과 달리, 총괄청의 개발사업 승인을 받아야 하고 개발사업의 승인을 위해서는 적정성 검토 등 별도의 절차가 필요

(사업추진) 승인 단계의 주요 쟁점은 사업 후 평가 부재로 인한 노하우 축적 어려움 등 발생

- 「국유재산법」 및 관련 지침에도 국유재산 개발사업에 관한 사후평가 관련 조항이 명시되어 있으나 기준이 모호하고 평가 결과의 활용안이 제공되지 않아 실효성이 부족

표 3 국유지 개발에 대한 전문가의 기타 의견 종합

구분	건물개발	토지개발(위탁개발)
사업계획	<ul style="list-style-type: none"> • 개발대상 국유지 발굴 제약 • 위탁운영기간 중 낮은 수익성 • 제한된 개발방식으로 인한 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 개발방식/재원확보/개발대상 재산/수탁대상자의 다원화 필요 • 위탁개발사업에 민간을 포함한 다양한 사업자의 참여 불가성
사업승인 (국유재산법)	<ul style="list-style-type: none"> • 절차의 복잡성으로 인한 제약 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공성 확보의 고정관념 탈피 필요, 공공성의 확대 정의 필요 • 사업성 분석의 세밀화 필요 • 개발 후 토지에 대하여 원가방식으로 매입하는 토지의 가격에 대한 공정성 부분 확보 미약 • 개발 토지의 원가계산 시 적절한 시가반영 도구가 없음(수탁자의 추정방법에 의한 검토는 다소 미비) • 국유지의 향후 개발용도나 사업자에게 지불할 합리적인 대가산정 방식이 체계적으로 정해지지 않아 객관성과 투명성 부족
사업추진	<ul style="list-style-type: none"> • 사업관련 공무원 및 담당자의 전문성 미비로 인한 사업추진의 어려움 • 다양한 이해관계 조정을 위한 사업지연 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용계획이 지나치게 국지적 혹은 용도지역 결정 미숙 • 지자체의 국유지에 대한 도시·군관리계획 결정 제한 필요 • 비선호 공공시설 유치 시 협의의 난항 및 지연 • 토지위탁개발 추진 시 기관과의 협의, 갈등조정, 지자체의 인허가 문제 등으로 인한 사업지연

2) 2021년 5월, 국유지 개발사업을 직·간접적으로 참여한 전문가를 대상으로 자문회의를 진행하고, 2021년 6~7월, 국유지 개발사업을 시행한 위탁기관을 대상으로 심층 자문회의를 실시하여 국유지 개발사업에서 발생하는 쟁점을 종합.

3

일본과 영국의 국유지 개발제도

일본은 국유재산의 최유효 활용 달성을 위해 국유지 개발에 다양한 기법을 유연하게 적용

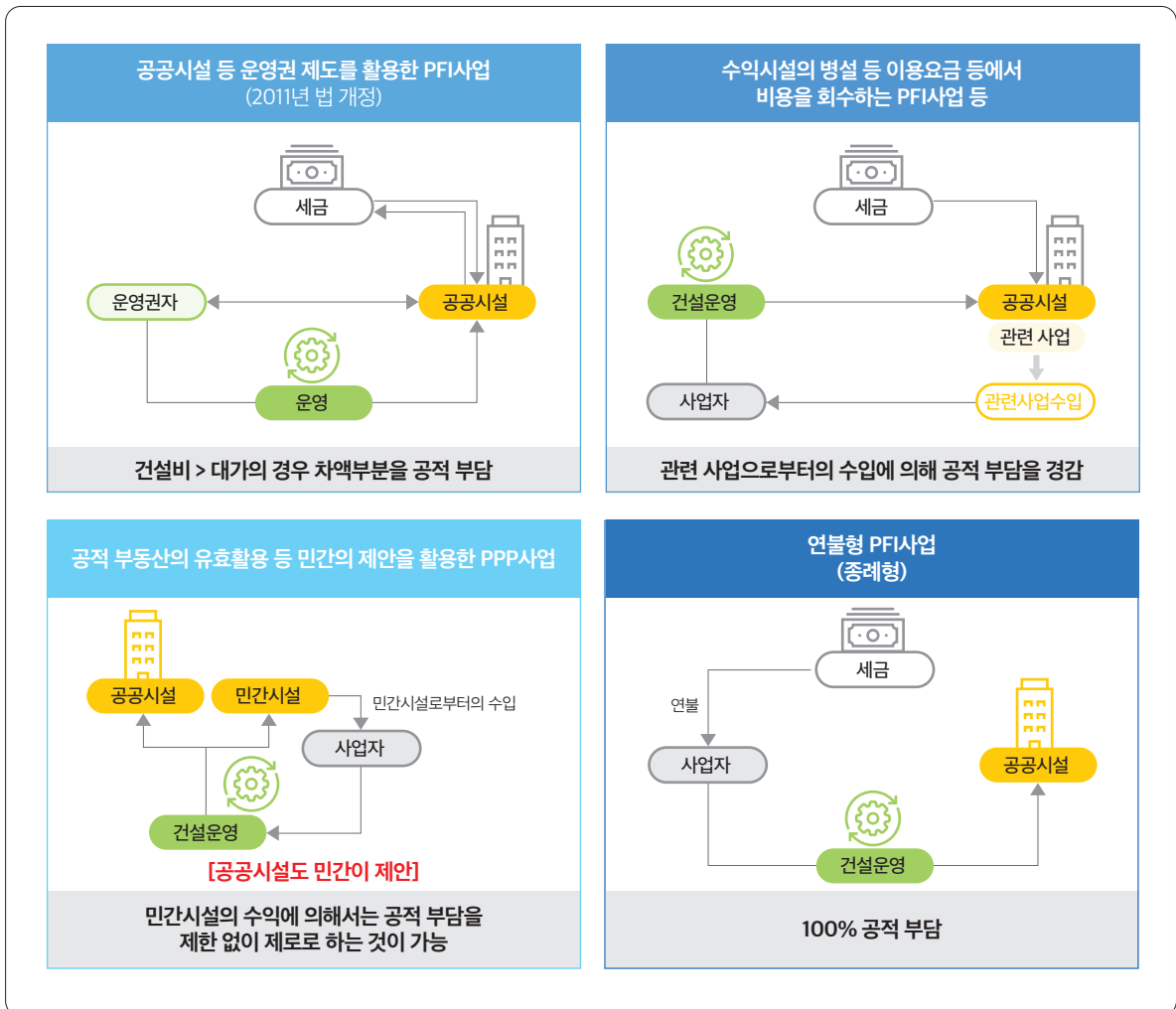
일본은 국유재산의 효율적인 관리를 위해 국유재산의 유효 활용을 정책목표로 수립하고 국유재산의 최적이용, 사회복지시설을 위한 국유재산의 활용, 재해 발생 시 대응, 지역발전을 위한 활용 등을 세부 전략으로 제시(財政制度等審議會 2019)

또한 국유지 개발에 다양한 개발방식을 적용할 수 있기 때문에 사업에 따라 적합한 개발방식을 활용하며 특히 민간자금을 적극적으로 활용할 수 있다는 점이 특징

- 부동산 증권화에 의한 국유지 개발은 부동산의 수익성에 근거하여 자금조달이 가능한 방식으로 해당 방식으로 국유지를 개발하는 경우 특별목적회사를 설립하여 개발사업을 진행(国土交通省 2015)
- 사업의 수익성을 높일 수 있는 방법으로 PFI, PPP에 의한 국유지 개발 또한 민간의 자금과 전문성을 활용한 민관협력의 방식을 국유지 개발사업에 도입 및 적용

국유지 개발사업이 종료된 이후에 별도의 사업 후 평가제도를 통해 사후평가를 진행하여 해당 사업에서 발견된 문제와 개선안 등에 대해 차후 사업에 적용하는 선순환 구조를 구축

그림 1 일본 PPP/PFI사업의 유형



자료: 内閣府 2013, 7.

영국은 국유재산의 효율적 활용을 목표로 하고 국유지 개발과 운영관리 등에 전문성 축적 및 공유

영국은 국유지 개발사업을 구상하는 과정에서는 구축된 사업관리 통합시스템을 활용하고 사업 중에는 정부 사업담당자를 대상으로 전문성 고양을 위한 프로그램 운영, 사업 후에는 사후평가 진행(Cabinet Office 2018a)

(개발사업 초기) 정부 기능 기준을 수립하여 정부의 모든 자산에 공통적으로 적용하여 최상의 결과를 내기 위한 종합적인 실행을 유도

- 정부 기능 기준은 개발과정, 방법, 매뉴얼, 안내서, 기술, 도구 등을 중심으로 도출된 기준으로 실무에서 활용할 수 있는 구체적인 가이드라인이자 부동산 기능 계획과도 연계되는 등 모든 정부 부처가 가진 자산관리에 공통적으로 적용되어야 하는 요건 등 포함
- 정부자산관리청(GPA)은 회계 및 부동산 관리를 성공적으로 이루어내기 위한 시스템 플랫폼 마련에 투자하고 유지 관리에서 필요한 공통적인 기준들을 각 정부 부처들이 보고하고 함께 공유하는 정보관리 시스템 구축(Cabinet Office 2018a)

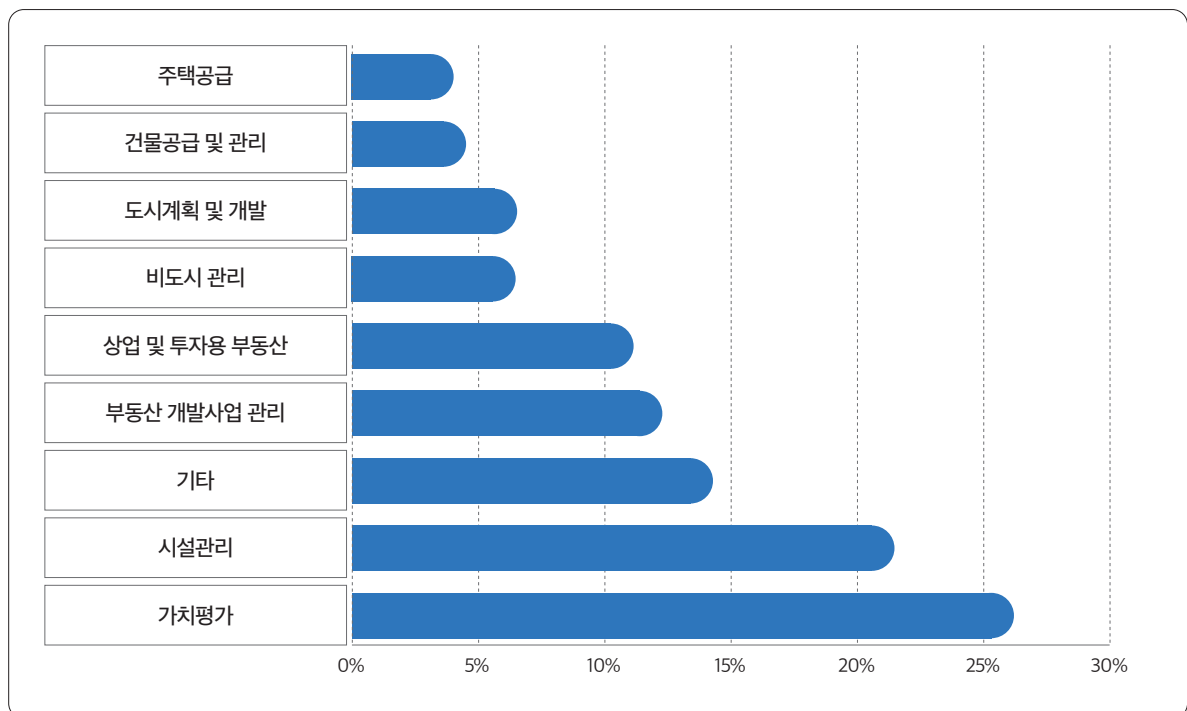
(개발사업 과정) 정부 부동산 전문가 지원정책(Government Property Profession: GPP)을 통해 조직의 전문성을 개발하고, 가장 상위 단계의 정부 정책과 의사결정에 영향을 미칠 수 있는 부동산 전문지식을 확보

- 정부 부동산 전문가 지원정책은 국유지 관리와 관련된 다양한 기술, 지식, 전문적 의견을 지닌 인력을 확보하여 정부의 전문적 역량 강화가 목적(Cabinet Office 2018a)
- 다양한 분야의 전문가 그룹과 협업을 하는 경우, 전문가 개인은 다수의 정부 전문가 풀에 소속될 수 있으며 어느 정부 부서나 관련 기관에 유연하게 참여 가능

(개발사업 이후) 영국 국무조정실³⁾은 매년 정기적으로 발행하는 국유재산 현황보고서에서 국유재산의 활용도와 비용 등을 측정하고 평가하는 정부 부동산 벤치마킹 서비스 진행

- 정부 부동산 벤치마킹 서비스는 국유재산 관리 통합시스템(e-PIMS)를 통해 일괄적으로 수집된 정보를 바탕으로 서로 다른 부처 간의 정부 자산(행정 사무실, 시설, 창고, 학교, 공공서비스 센터 등)의 활용도를 종합적으로 비교 평가

그림 2 영국 정부의 분야별 전문가 비율



자료: Cabinet Office 2018b, 27.

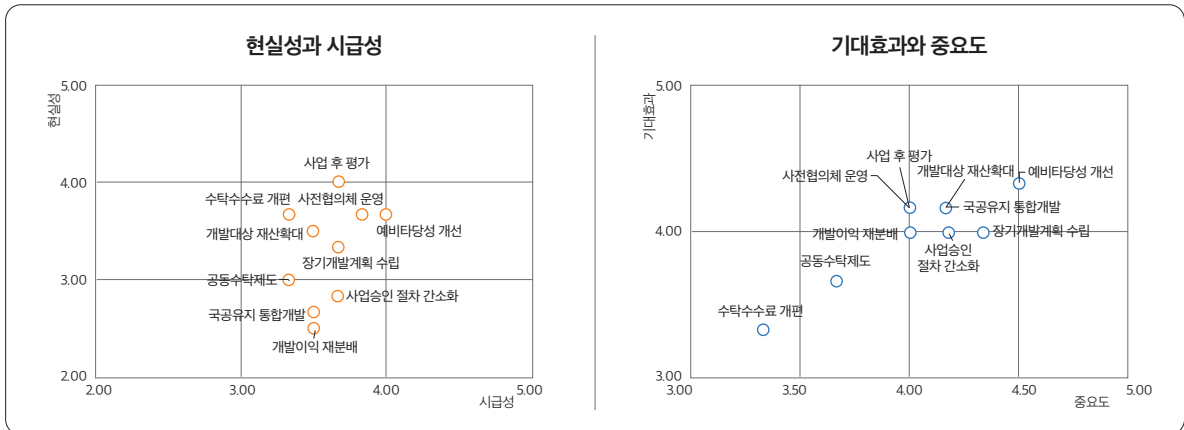
3) 우리나라의 총괄청 역할

4

국유지 개발 활성화 방안 및 정책제언

국유지 개발 활성화를 위한 제도개선방안 중 현실성과 시급성, 기대효과와 중요도를 고려⁴⁾하여 개발사업의 유연성, 사업절차의 간소화, 사업 후 평가를 통한 전문성 축적의 세 부분에 대한 제도개선방안 도출

그림 3 제도개선방안의 실행계획 분류



국유지 개발제도 내 유연한 개발방식을 적극 활용하고 지역사회와 밀접한 협업 추진

(위탁개발의 유연성 확보) 국유재산 위탁개발의 수탁자 간 공동수탁제도 도입을 통한 각 기관의 전문성 활용과 위탁기관 확대를 통해 국유지 개발 활성화 필요

- (공동수탁제도) 위탁개발의 수탁자인 한국자산관리공사는 일반재산의 관리를 위탁 운영하면서 축적한 건물개발 및 위탁운영관리에 전문성을 가지고 있으며, 한국토지주택공사는 토지개발사업에 전문성을 가지고 있으며 각 기관의 전문성 활용을 위한 방안으로 공동수탁제도를 도입하여 국유지 활용의 최적화 달성 필요
- 이는 국유지 개발사업을 ① 토지조성 및 공동주택 개발과 ② 건물개발 및 건물의 운영관리로 구분하여 각각 별도 사업으로 위탁하는 등의 방식으로 활용 가능
- (수탁기관 확대) 현재 위탁개발의 수탁기관으로 지정된 두 곳의 공사 외에 「지방공기업법」에 따라 토지개발사업, 공공재개발사업 등을 위해 설치된 지방공사 등의 위탁개발 참여를 허용하여 현재 수탁기관과의 협업을 허용

(개발대상의 유연성 확대) 국유지와 공유지 통합개발은 인접한 국유지와 공유지를 함께 개발하는 것으로 국유지나 공유지 단독 필지로는 달성할 수 없는 규모의 경제를 달성하여 높은 수준의 개발효과 달성 가능

- 각 필지의 소유 주체가 다름으로 인해 달성할 수 없었던 통합개발을 지분참여 등의 사업방식 도입 및 지방공사의 지분참여 허용 등을 통해 국유지와 공유지의 통합개발 추진
- 필지의 지분에 따라 총괄청 주도사업과 지방정부 주도사업으로 구분하여 개발사업을 진행
- 총괄청 주도사업은 사업 내 공유지의 지분에 해당하는 만큼 지방정부의 참여를 허용하여 통합개발을 가능하도록 하고, 지방정부 주도사업의 경우에는 국유지의 지분만큼 총괄청이 참여하여 국유지와 공유지 통합개발로 인한 시너지 효과에 기여

(사전협의체 구성을 통한 지역사회에 기여) 국유지 개발사업의 원활한 진행을 위해서는 총괄청, 개발행위허가권자, 수탁자 및 주민협의체 간에 사전협의체를 구성하고 개발의 내용과 효과에 대해 지역사회와 구체적인 사전협의가 필요하며 사전협의 등에 대한 제도화 필요

4) 심지수 외(2021) 연구에서는 제도개선방안의 실행계획 수립을 위해 제도개선방안을 대상으로 개별 제도개선방안의 중요도, 시급성, 현실성, 기대효과에 대해 5점 척도를 사용하여 전문가 의견을 수렴하여 총 네 부분의 전략과제(단기중점과제, 장기중점과제, 단기일반과제, 장기일반과제)를 도출하고 각 부분의 실천과제를 도출하였으며 그중 여섯 개의 실천과제를 소개.

- 주요 협의내용으로는 사업내용, 토지이용계획, 개발에 관한 이익 재분배 등이 필요하며 주요 내용에 관한 협의는 문건으로 작성하여 담당자 변경 등으로 인한 사업내용 변경 등의 불확실성을 제거
- 사전협의체는 총괄청, 수탁자, 개발행위허가권자인 지방자치단체로 구성하여 사업에 대한 합의 도출 및 주민 요구를 수렴하기 위한 주민협의체와의 협의 진행

국유지 맞춤형 평가제도 구축 및 국유지 개발사업 승인 절차 간소화를 통한 사업진행 속도감 확보

(예비타당성조사 개선) 국유지 개발사업이 갖는 특수성을 반영한 별도의 국유지 개발사업 적정성 검토제도가 요구되며 예비타당성조사 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」 등에 의한 타당성 조사를 대체할 수 있는 국유지 개발 맞춤형 적정성 검토가 필요

- 국유재산을 개발하는 경우에도 총 사업비가 500억 원 이상이고 재정지원 규모가 300억 원 이상인 신규 사업에는 예비타당성 조사를 실시해야 하나 현 예비타당성 제도는 사업성 중심으로 공공성이 강조된 국유지 개발과 간극 존재
- 국유재산의 관리원칙과 개발사업지침에 개별적으로 명시된 국유지 개발사업의 목적 등을 검토하여 국유지 적정성 검토안 마련 및 국유지 개발에 적합한 예비타당성 고안 필요

(사업승인 절차 간소화) 국유지 개발은 사인의 개발사업과 달리, 「국유재산법」에 따른 사업승인과 그 외 개별 법에 따른 사업승인과 같이 두 번의 사업승인이 필요하여 「국유재산법」에 따른 사업승인 절차를 간소화하고, 국유지 개발이 국가 주도사업인 점을 고려하여 국토교통부 장관의 승인으로 개별 법에 따른 사업승인 절차 간소화가 필요

- 「국유재산법」에 근거한 사업승인을 위한 적정성 검토의 기간을 단축하고 국유재산정책심의회 의결 간소화로 사업 속도감 확보 필요
- 국가 및 국가를 대리한 수탁자가 국토개발사업을 진행하는 경우에, 중앙관서의 장인 국토교통부 장관이 승인 권한을 가지고 있는 사업의 경우, 국토교통부 장관의 사업승인으로 지방자치단체의 사업승인을 대체하는 것에 대한 검토 필요

국유지 개발사업 후 평가 및 아카이브를 통한 개발사업의 노하우 축적 및 공유

(사업 후 평가제도) 국유지 개발사업의 사후평가제도는 국유지 관리정책의 새로운 패러다임에 대비하는 관점에서 미래세대에 바람직한 관점에서의 관리처분과 지속가능한 개발과 관리 방향성 확보, 미래 상황을 감안한 관리의 효율성을 추구

- 사후 및 재평가 사업선정의 구체적 기준은 사업채택 후 2~3년 경과한 미착공 사업 그리고 사업채택 후 2년을 경과하여도 계속 중인 사업을 대상으로 평가를 실시하여 사업의 지속 여부를 평가 필요

참고문헌

- 국유재산법. 2020. 법률 제17758호(2020년 12월 29일 타법개정).
 국유재산관리기금 운용지침. 2015. 기획재정부지침 제1호(2015년 11월 1일 일부개정).
 国土交通省. 2015. 公的不動産(PRE)の活用事例集.
 財政制度等審議會. 2019. 今後の国有財産の管理処分のあり方について－国有財産の最適利用に向けて.
 Cabinet Office. 2018a. *State of The Estate in 2017-18*. London: Cabinet Office.
 _____. 2018b. *Government Estate Strategy*. London: Cabinet Office.

※ 이 브리프는 “심지수, 김승중, 이승욱, 박윤선. 2021. 도시 내 국유지 개발활성화를 위한 제도개선방안. 세종: 국토연구원”의 내용을 수정·보완해 정리하였음.

• **심지수** 국토연구원 도시연구본부 부연구위원
(jsoosim@krihs.re.kr, 044-960-0329)

• **이승욱** 국토연구원 국·공유지연구센터장
(sylee@krihs.re.kr, 044-960-0249)

• **김승중** 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원
(sjokim@krihs.re.kr, 044-960-0275)

