
 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 6. 15.(월) 총 8매(본문 5)	
담당 부서	국토교통부	부동산 개발정책과	·과장 오성익, 사무관 권지현, 주무관 김민성 ·☎ (044) 201-3438, 3449
보 도 일 시		2020년 6월 15일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 14.(일) 11:00 이후 보도 가능	

토지은행, 장기미집행 공원·도시재생에서 적극적 역할 추진
 - 15일 심의위서 <제2차 공공토지비축 종합계획(20~29)> 심의·의결
 - 향후 10년간 토지은행에 총 9조원 규모 토지 비축 목표
 - 코로나19 관련 한계기업 지원 등 활용방안 다각화도 모색

□ 국토교통부(장관 김현미)는 6월 15일 공공토지비축 심의위원회(이하 '심의위원회')에서 향후 10년간의 토지비축의 기본 방향을 담은 「제2차 공공토지비축 종합계획」이 심의·의결되었다고 밝혔다.

* 공공토지비축 심의위원회: 국토부장관을 위원장으로 20인 이내로 구성하며, 토지비축의 주요사항을 심의·의결(토지비축법 제7조)

□ 공공토지 비축 제도는 공익사업에 필요한 용지를 적기에 저렴한 가격으로 공급하고, 토지시장의 안정을 도모할 목적으로 토지를 지가 상승 이전에 미리 매입하는 제도로서,

○ 한국토지주택공사(LH)에 '토지은행'을 설치하여, 2009년 첫 도입 이후, 10년간 약 2조 3,629억 원의 토지를 비축한 바 있다.

□ 토지비축 제도 도입 이후 10년이 지난 올해, 「제2차 공공토지비축 종합계획」을 수립하여 향후 토지 비축 목표를 제시하고, 정책 환경 변화에 따른 토지비축 제도의 발전 방향을 모색하였다.

□ 이번 계획의 주요 내용은 다음과 같다.

【제1차 공공토지비축 종합계획의 평가】

- 토지은행은 지난 10년간 총 2조 3,629억 원의 토지를 비축하였고, 비축을 실시한 33개 사업 중 29개 사업, 총 2조 3,494억 원의 토지를 공급하여 공공 용지의 적기 공급에 기여하였으나,
 - 전체 비축 사업은 안정적인 자금 회수 등 경제적인 효율성을 우선시한 비축제도의 정책기조에 따라 공공개발용 토지 비축으로 추진하였다.

【토지비축 종합계획의 기본 방향】

- 포스트 코로나 시대와 저출산·고령화 등 사회·경제적 변화에 따른 시장 상황에 안전망 역할을 하고, 국가 경쟁력을 높이기 위해 토지비축 제도의 역할을 확대할 필요성이 제기되었다.
 - 제2차 공공토지비축 종합계획의 비전은 ‘토지비축 제도의 안정적 정착을 통한 함께 사는 국토의 실현’으로서,
 - 토지은행이 공익사업용 토지의 원활한 공급 등 단순한 토지 수급 관리 수단에서 벗어나, 다양한 사회 문제에 선제적으로 대응하는 토지비축 제도 정착을 지향하였다.
- * 예시 : '20년 7월부터 순차적으로 도시계획시설 결정 실효 예정이었던 장기 미집행공원을 비축 대상사업으로 선정(총 18개소, 약 100만㎡, 1,843억 원 상당) 등

【향후 토지수요 전망 및 비축대상토지 분석】

- 비축 토지 수요를 추정하기 위해 기 수립된 각종 개발계획과 주요 부문별 법정계획을 검토하여 제2차 공공토지비축 종합계획 기간 동안 토지비축 수요를 총 402.8km²(연평균 40.3km²)로 추정하였다.

- 이전 계획에 비해 **연평균 36.7~49.7km²가 감소된 것으로**, 부문별 총 수요는 공공택지 104.6km², 산업단지 135.6km², 도로용지 92.8km², 철도용지 55.1km², 항만배후단지 13.4km², 물류단지 1.2km² 등이다.
- 향후 비축대상 토지는 「도시기본계획수립지침」 상 토지 이용현황 분석을 기초로, **미개발지 내의 개발잠재지를 대상으로 하였고**,
 - 도심 내 토지 수요가 증가함에 따라 **기개발지 내에서도 도시재생 혁신지구, 기업의 비업무용 토지 등 향후 개발이 필요하거나 개발 가능성이 존재하는 개발잠재지를 분석하였다.**
 - 선별된 토지군 안에서는 접근성, 사회·경제 특성, 토지 특성 등 **비축 적합성을 종합적으로 평가할 수 있는 '토지비축종합지수'를 적용하여 비축 대상지의 우선순위를 결정하였다.**

(참고) 토지비축종합지수 산정방법

구분	기준		
토지비축 종합지수	구분	중요변수	가중치산정
	접근성	대중교통·공공시설 접근성	◇ 지역별/도시별로 서로 다른 가중치 적용 ◇ 전문가 자문을 거쳐 지역별로 최종선정
		고용접근성	
		교육시설접근성	
	사회경제특성	인구·고용밀도	
		평균연령	
	가격특성	평균주택가격	
		평균토지가격	
		토지가격상승률	
	토지특성	도시쇠퇴지역	
기업의 비업무용 토지			

【토지비축 목표 설정 및 재원조달 방안】

- 제2차 종합계획의 비축목표는 제1차 계획기간의 비축 실적을 고려하여, 현실적으로 **달성 가능한 수준으로 설정되었다.**

- 향후 10년간 총 9조원 범위 내에서 비축 유형별 수요에 따라 탄력적으로 운용하는 계획을 수립하였다.
- 토지은행은 토지은행 적립금, 한국토지주택공사 공사채 발행, 민간 자본 등 다양한 재원으로 조성한 자금을 토지 비축에 활용할 수 있으나, 지난 10년간의 자원 조달은 모두 한국토지주택공사의 공사채 발행을 통해 이루어졌다.
- 향후 공사채 발행뿐만 아니라, 토지은행 사업을 안정적으로 운영하기 위하여 토지은행 적립금 활용, 리츠(REITs) 등 민간 자금 유치 등 자원 조달 방안 다각화를 검토할 계획이다.

[비축대상 다양화 등 향후 추진 전략]

- 종전의 '공공개발용 토지비축'은 「토지보상법」에 따른 공익 사업으로 인정을 받은 토지에 한정하여 토지 비축을 추진함으로써, 도시재생 혁신지구 등 공공 사업의 선제적인 토지비축 수요에 부응하기 어려운 실정이었다.
- 이에, 도시재생 혁신지구 사업 등 공익사업 인정 대상이 아닌 사업이라고 하더라도 공공사업의 지원 필요성이 있고, 원활한 토지 확보 및 공급이 가능한 사업의 경우는 토지은행을 활용할 수 있도록 개선할 계획이다.
 - * 지자체와 매도자간 매도의향서 체결을 전제로, 사업시행자의 예산 확보 노력, 비축 토지 매입확약서 체결 등 노력을 평가하고, 비축 타당성 조사를 선행
- 그간 '수급조절용 토지비축'은 활용 가능한 요건이 추상적이고 관련 절차가 정비되어 있지 않아 활성화가 어려웠으나
 - '토지시장 안정' 외에도 기업의 원활한 생산 지원 등 사회적 필요가 발생하는 경우 토지 비축이 가능하도록 하여, 코로나19 관련 한계 기업을 지원할 수 있는 수급조절용 토지비축을 활성화할 예정이다.

○ 기업이 회생 등 목적으로 보유한 토지 매각이 필요할 경우, 토지은행이 해당 토지의 활용 가능성과 토지 수요가 있는 기업에 공급할 수 있을지 여부를 검토하고, '수급조절용 토지비축'을 할 수 있도록 관련 절차 등을 마련할 예정이다.

* IMF, '08년 금융위기 당시에도 일반비축 제도를 활용하여 LH가 토지채권을 발행하고, 역경매로 매입대상을 결정하여 총 3조 3,383억 원 매입한 바 있음

□ '공공개발용 토지비축' 대상을 확대하고, '수급조절용 토지비축'의 절차 정비를 위해서는 「공공토지의 비축에 관한 법률」 개정이 필요한 상황으로, 21대 국회에서 제도 개선을 추진할 예정이다.

□ 국토교통부 부동산개발정책과 오성익 과장은 “토지은행 설립 10주년이 지난 현재 국민이 요구하는 사회적 필요에 걸맞는 토지은행 역할 확대가 필요한 시점”이라고 강조하며,

○ “제2차 공공토지비축 종합계획의 계획 기간 동안 토지은행의 역할 다각화, 비축 대상 확대 등을 추진하여, 토지은행이 토지를 선제적으로 비축한 후, 적재·적소에 필요에 따라 공급하는 본연의 기능을 다하도록 하겠다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 부동산개발정책과 권지현 사무관(☎ 044-201-3438),
김민성 주무관(☎ 044-201-3449)에게 연락주시기 바랍니다.

□ **도입 배경**

- 공익목적으로 장래에 이용·개발이 필요한 토지를 미리 확보하여 수요에 따라 적기·적소·저가에 공급하는 토지수급관리시스템
- 공공용지의 사전확보, 수급조절을 통한 지가안정, 토지의 계획적 관리 및 이용에 목적을 두고 있음

□ **토지 비축대상**

- 비축목적에 따라 공공개발용, 수급조절용으로 구분
- (공공개발용 토지) 공공개발수요를 충족하고자 비축하는 토지로 SOC용지, 산업용지 및 주택용지 등 공공개발 토지
- * '10년~'19년 도로·산단, 문화재 등 33개 사업 2조 3,629억원 비축
- (수급조절용 토지) 토지시장 안정 및 장래수요에 대비하기 위해 비축하는 토지로 수급불균형이 예상되어 선제적 확보가 필요한 토지

□ **비축대상 비교**

구 분	공공개발용	수급조절용
대 상	모든 공익사업용 토지	개발가능지 등 일반토지
비축목적	공익사업의 원활한 시행	토지시장 안정
비축수단	협의를, 수용, 매수청구	협의를, 선매
공급가격	원가 기준	감정가격 기준

□ **재원조달**

- 공사채 발행, 토지은행적립금, 비축토지 수익금 등

- 1차 종합계획(2010~2019)에 이어 향후 10년간(2020~2029) 공공토지 비축의 기본 방향을 수립
- 10년 단위로 국토교통부장관이 수립하고 토지비축심의위원회의 의결을 거쳐 확정(공공토지의 비축에 관한 법률 제4조)

□ 공공토지비축 종합계획(2020~2029)

- (기본방향) '비축제도의 안정적 정착을 통한 함께 사는 국토의 실현'을 비전으로 '사회·경제 환경변화에 적극적으로 대응하는 비축제도'를 목표
 - 저성장 기조의 고착화, 저출산·고령화 심화, 지방쇠퇴 및 지역불균형 증가, 산업구조 변화 등 사회경제적 여건변화 반영
- (토지수요) 2020~2029년 SOC 등 6개 부문 총 402.8km²(연 40.3km²)
 - * 공공택지 104.6km², 산업용지 135.6km², 도로 92.8km², 철도 55.1km², 항만 등 14.6km²
- (비축대상) 공공개발용 토지의 비축 범위를 확대하고, 기업의 생산 지원 등을 위한 수급조절용 토지를 비축
 - 수용권이 없는 공공사업용 토지도 공공개발용 토지 비축대상에 추가
 - * 도시재생 등 사업계획 수립 된 토지 대상(협의취득 후 공공개발용 토지가격으로 공급)
- (비축규모) 제2차 종합계획의 비축목표를 법상 토지 취득목적에 따라 '공공개발용 토지', '수급조절용 토지'로 구분하고, 향후 10년간 총 9조원 범위 내에서 비축 유형별 수요에 따라 운용
- (비축재원) LH 공사채 발행으로 조달, 토지은행적립금 활용방안 검토
 - * '20.5월 현재 토지은행적립금 5조 552억원 적립

참고3

장기미집행 공원 토지은행 비축신청 현황

구 분	사업명	사업기간	신청면적 (㎡)	추정 용지비 (백만원)	비고 (신청기관)
2019년	소 계 (9)		679,236	127,500	
	① 함지골공원	'19.5~'20.12	54,507	5,000	부산 광역시
	② 금강공원	'19.5~'20.12	179,696	39,900	
	③ 안락아파트지구 제3공원	'19.5~'20.12	948	4,500	
	④ 가덕공원	'19.5~'20.12	34,077	8,000	
	⑤ 덕발공원	'19.5~'20.12	3,989	7,000	
	⑥ 대항공원	'19.5~'20.12	14,601	5,300	
	⑦ 부산묘지공원	'19.5~'20.12	96,909	11,000	
	⑧ 달음산공원	'19.5~'20.12	194,656	11,800	
	⑨ 황성공원	'19.1~'23.6	99,853	35,000	경북 경주시
2020년	소 계 (9)	사업기간	320,522	56,779	
	① 노대공원	'21.1~'24.12	62,464	7,030	경남 사천시
	② 모충공원	'21.1~'24.12	60,248	6,581	
	③ 반룡공원	'22.1~'24.12	18,089	2,466	
	④ 송포공원	'21.1~'24.12	9,857	3,075	
	⑤ 월성공원	'21.1~'23.12	31,430	5,827	
	⑥ 매곡어린이공원	'20.6~'25.12	1,700	1,700	광주 광역시
	⑦ 동운제2어린이공원	'20.5~'23.12	1,800	1,500	
	⑧ 신안제1어린이공원	'20.6~'25.12	2,785	1,800	
	⑨ 명심근린공원	'20.6~'24.12	132,149	26,800	충북 청주시