공개토론회 자료

본 자료는 2008. 6.25(수) 朝刊부터 보도하여 주시기 바랍니다.

2008~2012년 국가재정운용계획

- 수송·교통 및 지역개발 분야 -

- 2008년 6월 24일(화) 14:00~16:00
- 한국개발연구원 (별관 2층 대회의실)

국 가 재 정 운 용 계 획
수송·교통 및 지역개발 분야 작업반

동 자료는 '08~'12년 국가재정운용계획 수송·교통 및 지역개발 분야 작업반에서 준비한 자료로서 정부의 공식적인 입장은 아님을 유의하여 주시기 바랍니다.

프 로 그 램

13:30～14:00 **등록 및 네트워킹**

14:00～16:00 사 회 : 석종현 (단국대학교 법학과 교수)

쟁점토론: Land Bank 세부실행모델

발 표 : 이덕복 (한국토지공사 연구처장)

토 론 : 김용환 (기획재정부 경제예산심의관)

이명노 (국토해양부 토지정책관)

김용창 (서울대학교 지리학과 교수)

정희남 (국토연구원 토지주택연구실 연구위원)

김성수 (서울대학교 환경계획학과 교수)

신종갑 (한국토지공사 랜드뱅크기획단장)

조덕호 (대구대학교 행정학과 교수)

목 차

쟁점토론 : Land Bank 세부실행방안

Ⅰ. 검토배경 ····· 1

1. SOC사업 보상비 증가로 재정부담 가중
2. 용지비 급증으로 산업단지 분양가 상승

Ⅱ. 정책 추진 경위 ····· 3

1. 국정과제 등 정책논의 경위
2. 장기 임대 산업용지 조성·공급
3. 저가·적기의 공공용지 공급을 위한 Land Bank 도입
4. 산업단지 공급가격 인하 방안

Ⅲ. 토지은행 실행모델 ····· 6

1. 토지은행 추진 체계
2. 비축대상선정
3. 토지은행 운용 프로세스
4. 비축규모 및 재원조달·운용체계
5. 제도관련 후속조치사항

Ⅵ. 기대효과 ····· 18

1. 보상비 절감
2. 산업단지 분양가 인하

<참고> ····· 20

토론주제

Land Bank 세부실행방안

Ⅰ. 검토 배경

○ 최근 보상단가 상승으로 SOC용지(도로,철도 등) 및 산업용지 취득이 어려워지고, 이로 인해 재정사업 투자여력 및 기업 경쟁력이 저하되고 있음

○ 이에, SOC사업용지 및 산업용지를 적기에 저렴하게 공급하기 위해 국가정책으로 제시된 Land Bank 실행방안을 모색하고자 함

1. SOC사업 보상비 증가로 재정부담 가중

□ 최근 공공사업 토지보상단가 상승률이 전국평균지가 및 소비자물가 상승률을 크게 상회

○ '05년~'07년, 전국 보상단가 상승률은 52.5%로, 동 기간 전국지가 상승률(15.19%)과 소비자물가 상승률(7.7%)을 크게 상회

- 보상단가(수도권, 토공 사업) : ('02) 92천원/㎡→ ('07) 322천원/㎡

〈표1-1〉 보상단가 상승률 현황

구 분		'02년 ~ '04년	'05년 ~ '07년
▪ 보상단가 상승률	(전국)	-1.99%	52.47%
	(수도권)	10.55%	124.35%
▪ 전국지가상승률		17.07%	15.19%
▪ 소비자물가상승률		10.19%	7.68%

주) 토지공사 보상 사례 참조

□ 보상비 급증으로 SOC 시설비 투자 축소, 사업기간 지연 초래

* 경기도 00~00 우회국도 총사업비 중 용지비 비중 : ('04)13%→('06)33%

2. 용지비 급증으로 산업단지 분양가 상승

□ 지난 10년간 산업단지 분양가 상승의 가장 큰 요인은 용지비 상승

○ '97년~'07년 기간 중 용지비 상승률(14.1%)이 같은 기간 산업단지 분양가 상승률(8.3%)의 1.7배 수준

- 그 결과, 분양가에서 차지하는 용지비 비중이 '90년대 후반 29% 수준에서 현재 48%(수도권은 60% 수준)로 급증

〈표1-2〉 산업단지 분양가 항목별 추이

(천원/3.3㎡)

항 목	'95~'99		'00~'04		'05~'09		연평균 증가율(%)
	금액	비율(%)	금액	비율(%)	금액	비율(%)	('97~'07)
① 용 지 비	79	29	124	35	296	48	14.1
② 조 성 비	119	43	145	41	204	34	5.5
③ 자본비용	63	23	54	15	84	14	2.9
④ 간 접 비	13	5	33	9	27	4	7.6
총 계	275	100	356	100	611	100	8.3

주) 원가파악이 가능한 토지공사 시행 산단 대상 (19개소)

□ 높은 산업용지 가격은 기업투자 저조 및 경쟁력 저하의 주요인

○ 기업은 고지가를 공장 신·증설의 주된 장애요인으로 인식

*제조업 건축시 장애요인('05.7, 대한상의) : 고지가 29.2%, 부담금 25.7%, 건축규제 18.8%

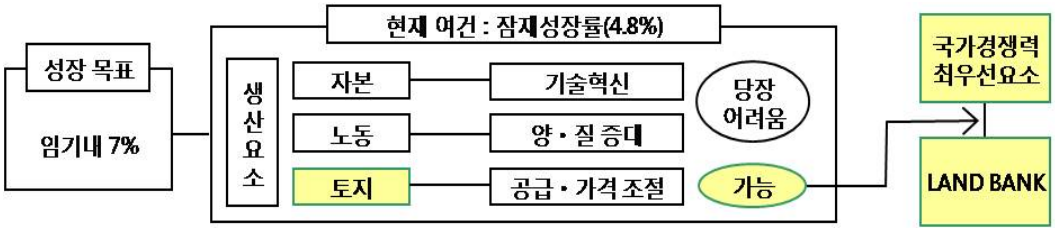
○ 산업용지와 SOC용지는 경제활동의 양 축인 생산과 물류의 근간

⇨ 국가 경쟁력 향상을 위해 적기, 적소, 저가의 용지 공급구조 절실

⇨ 단기적으로 생산·물류용지, 중장기적으로 생산·물류·생활용지의 비축을 통해 국토이용의 효율화를 도모하는 Land Banking 필요

Ⅱ. 정책 추진 경위

□ 정부에서는 국정과제, 국가재정운용계획 Agenda, 국가경쟁력강화위원회 제3차 회의 과제 등으로 SOC용지 및 산업용지를 비축하여 적기(適期)·저가(低價)로 공급하기 위한 정책수단으로 토지은행(Land Bank)를 제시하고 있음



○ SOC용지 및 산업용지 등 공공사업용지의 원활한 취득을 통해 경제 기반을 확충하고 산업용지 공급가격을 인하시켜 기업경쟁력을 강화 하고 경제성장·활성화 지원

1. 장기임대산업용지 조성·공급 확대

□ 토지공사의 토지비축 기능을 활용·확대하여 '17년까지 3,300만㎡ 산업용지를 임대 공급(매년 평균 330만㎡ 공급)

○ 토공이 보유·개발 중인 산업용지 1,663만㎡ 우선 공급

○ 실태조사를 거쳐 산단 조성에 적합한 국유지 활용

□ 지가 상승 압력이 있는 개발예정지역 등을 중심으로 개발가용지를 사전 비축

○ 토공 자체 재원으로 11년까지 3,300만㎡ 비축

2. 산업단지 공급가격 인하 방안

□ 산업단지 조성 관련 각 단계별 분양가 인하방안을 추진, 산업단지 분양가 인하 추진

○ (토지공급단계) Land Bank에서 일정기간내 산단개발 예상 지역을 사전 확보하여 용지비 절감

※ 국유지에 대한 구체적인 개발여건 및 수요분석 후 필요한 대상지를 확정하여 산단으로 개발하기 전까지 Land Bank에서 국유지 위탁·관리

- (매입) 농지소유허용, 각종 세금 면제
- (공급) 매입원가 수준으로 공공기관에 한해 공급

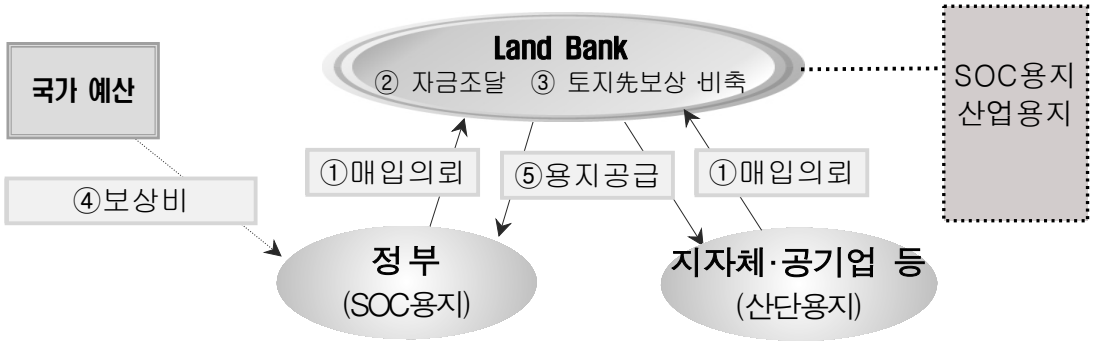
○ (인허가단계) 계획승인절차를 간소화하여(6개월 단축) 자본비용 절감

○ (부지조성단계) 住·商기능이 융합된 복합산단을 확대하고, 분양원가 공개하여 조성비 등 절감

□ 분양가 인하 혜택이 실수요자에게 집중되도록 전매, 분할매각 등을 제한하고 산업용지 임대 공급을 대폭 확대('17년까지 3,300만㎡ 공급)

3. 저가·적기의 공공용지 공급을 위한 Land Bank 도입

□ Land Bank를 설립하여 SOC·산단 용지를 비축한 뒤 필요한 시점에서 정부 또는 공기업에 공급하는 제도 도입



○ (비축대상) 도로(국도, 민자도로), 철도 등 정부가 시행하는 SOC사업과 저가의 장기임대산단 용지 등

○ (선정기준) 지가상승(연5% 이상)이 예상되고, 일정 기간내 토지수요가 가시화되는 용지에 중점

○ (비축시기) SOC용지는 사업승인이 이뤄진 시기에 비축하고, 산단용지는 개발예정지 및 개발가능지까지 비축

○ (비축용지 선정) 토지비축심의위원회를 거쳐 선정

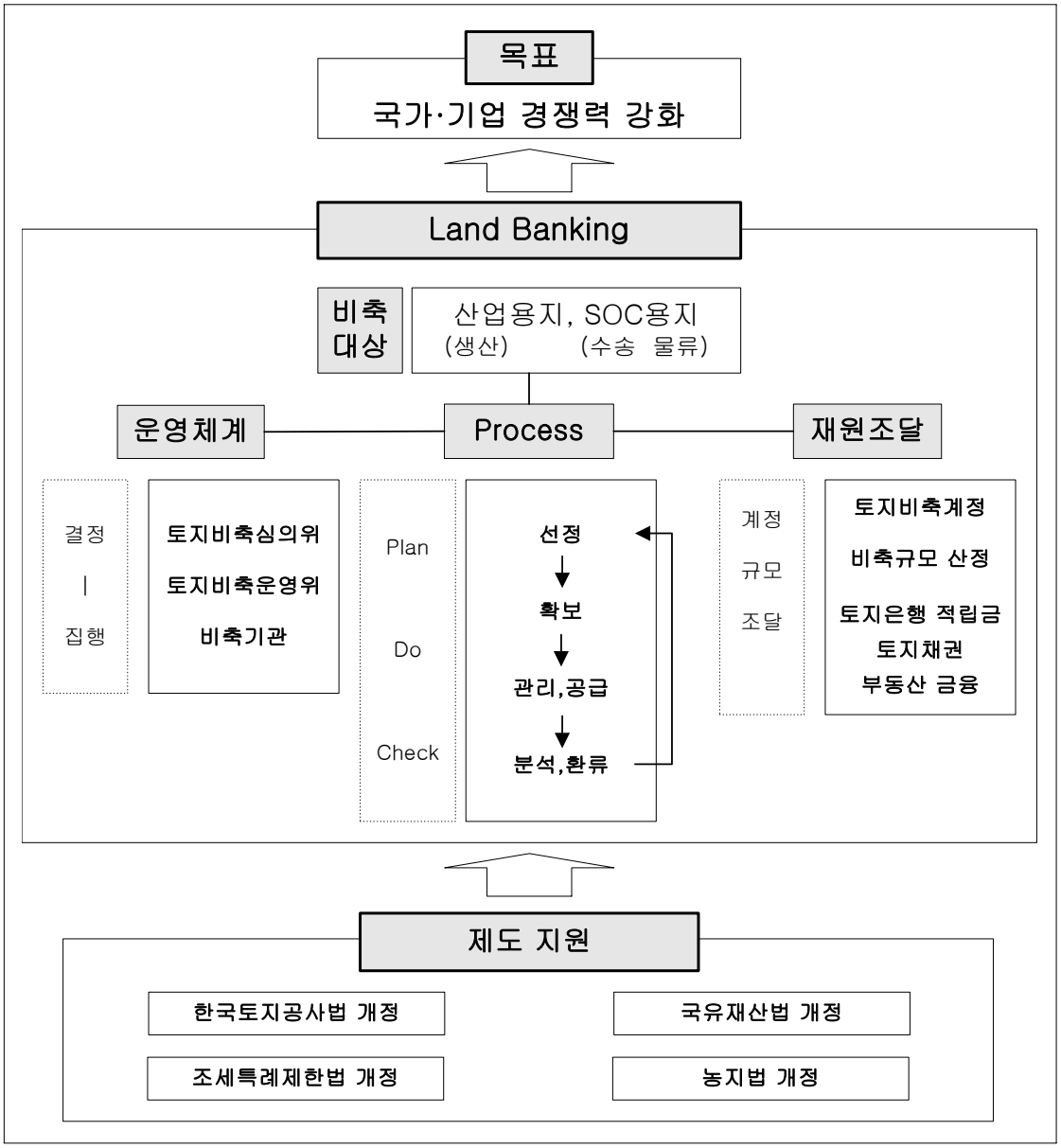
□ 토공에 Land Bank를 설치하고(토지비축계정), 토공의 당기순이익, 토지채권을 재원으로 SOC · 산단용지 비축

○ 매년 SOC용지 및 산단 용지를 연차별로 비축

Ⅲ. 토지은행 실행모델

1. 토지은행 추진 체계

1-1. Land Bank Framework



1-2. 의사결정 및 관리체계

□ 토지비축 관련 엄정한 의사결정 및 관리를 위해 비축위원회 설치

□ 토지비축 프로세스



□ 위원회 설치 및 운영(안)

구 분	구성 및 운영	주요 업무
토지비축 심의위원회	- 구성 ・위원장 : 국토해양부 장관 ・위 원 : 기획재정부 차관 및 토공사장, 민간전문가 ※ 위원은 7인 이내 ・간사 : 국토해양부 토지정책관 - 운영 : 반기 1회	-공공비축 종합계획 확정 -연도별 비축 물량 및 대상 토지(사업) 확정 등 토지비축 중요사항 심의 -비축대상 선정 기준 수립 -재원 조달 및 운용지침 결정
토지비축 운영위원회	- 구성 ・위원장 : 국토해양부 주택토지실장 ・위 원 : 유관 부처 고위공무원, 토공 상임이사, 민간 전문가 ※ 위원은 10인 이내 ・간사 : 국토해양부 토지정책과장 - 운영 : 매분기 1회	-공공비축 종합계획 수립·상정 -비축대상 우선 순위 확정 -비축토지 관리·운용에 관한 실무 사항 결정 -재원조달 및 운용방안 수립 -비축토지 매입계획 수립

2. 비축대상 선정

2-1. 토지비축 대상

가. 비축시기별 비축대상

○ 비축효과를 극대화하기 위해서는 사업확정 이전에 비축하는 것이 바람직하나, 법제도적 한계가 많음

○ 비축대상별 비축시기를 단계별로 구분하여 비축하는 것이 바람직

〈표3-1〉 비축목표시기별 비축대상

종류별 / 시기별	SOC용지	산업용지	
		계획입지	개별입지
단기	사업인정고시 사업	사업인정고시 사업	개별입지 개발가능지
중기	사업인정고시 예정사업	지정예정 사업	
장기	-	계획입지 개발가능지	

나. 비축사업별 비축대상

□ SOC용지

○ 민자도로, 국도, 복합터미널 등 SOC용지는 Land Bank가 토지비축을 수행

- 고속도로(도공), 댐(수공) 등은 현행과 같이 해당 공기업이 자체 재원 확보 범위에서 선매수방식을 지속 활용

○ 사업인정 고시된 사업 중 보상필요 사업을 위주로 비축하되, 설계가 진행 중인 사업을 대상으로 중기물량 적정 비축 사전 검토

□ 산업용지

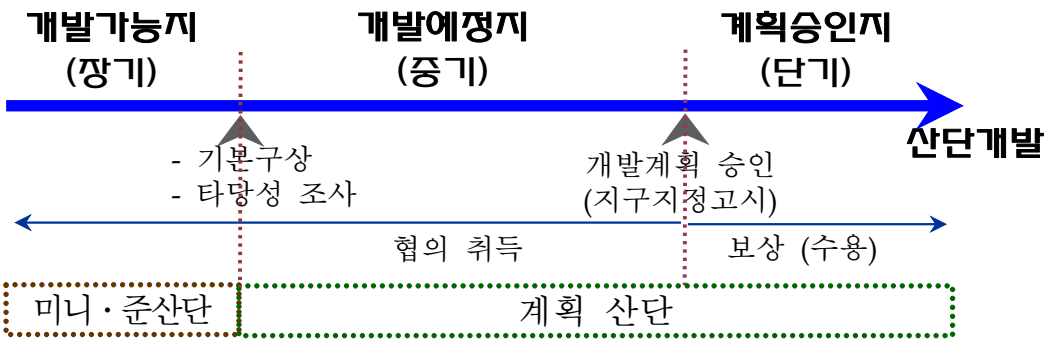
○ 산업용지 비축은 단·중·장기 비축을 동시에 진행해야 하며, 지역별, 연차별, 입지별 산업용지 수요에 따라 물량 산정 필요

- 단기 물량 : 각 지자체에서 개발계획 수립 후 보상 미시행 지구,
- 중기 물량 : 지자체가 산업단지 지정을 추진 중인 단지
- 장기 물량 : 계획입지 개발가능지

○ 개별입지는 산입법에 의한 공장입지유도지구 및 개별공장 입지 가능 지역을 비축 목표로 추진

〈표3-2〉 산업용지 비축대상

구분	비축대상	예상규모
계획입지	① 단지지정후 보상착수 이전 단계의 산업단지 ② 단지지정 추진중인 산업단지('10년까지) ③ 계획입지 개발가능지	161,061천㎡ 314,674천㎡ 추후산정
개별입지	① 개별입지 개발가능지, 공장입지유도지구	추후산정



2-2. 비축적합성 조사

□ SOC용지

○ 국가·지자체가 비축 의뢰를 신청한 사업토지에 대해서는 전문기관(예 : Land Bank 국토정보센터)에서 비축적합성 조사

○ 우선순위 선정기준

- 재정사업의 SOC사업(도로부문) 투자우선순위는 효율성, 형평성, 기타의 3단계에 걸쳐서 이루어짐 (참고3)

- 그러나, 계획에 반영되어 시행되고 있는 SOC사업의 경우 효율성 및 형평성 검토 등이 완료된 점을 감안, 비축필요성, 실행가능성을 사전 검토한 후 지가상승 전망을 기준으로 비축 적합성을 판단

〈표3-3〉 SOC 용지의 비축적합성 검토 요소

선정인자	내 용
지가변동율	-과거 증감율을 감안하여 반영
토지거래량	-과거 증감율을 감안하여 반영
개발사업 영향도	-개발사업 면적, 종류, 기간 및 SOC와 거리 등 감안하여 반영

□ 산업용지

○ 산업용지의 비축적합성 조사는 1, 2단계 선정절차를 거쳐서 결정

- (1단계) 산업용지 수요와의 부합성을 기준으로 산업용지 수요가 비축면적을 상회하는 경우만 2단계 선정절차로 진행

- (2단계) 산업용지 수요대비 비축대상 물량비율, 지역의 성장잠재력 및 지가상승전망 등을 순위화 하여 종합평가

〈표3－4〉 산업용지 선정기준(안)

선정인자	내 용
산업용지수요	-산업용지 수요대비 비축대상 물량의 비율 * 산업용지 수요분석 진행 중(7월말 도출예정) -1, 2단계 평가인자
지역성장 잠재력	-신활력지역, 지역개발계획 평가지표 등 관련지표에서 성장 잠재력 관련 지표를 도출하여 성장잠재력 분석 *인구변화율, 재정력지수, 사업체 총 종사자 비율, 지역접근성 등 -2단계 평가인자
지가상승전망	-과거(5년) 지가변동율 및 토지거래량 추세, 주요개발사업 추진 현황 및 계획 -2단계 평가인자

3. 토지은행(Land Bank) 운용프로세스

3-1. 취득 (협의매수, 토지수용)

□ SOC사업 및 산업단지 조성에 필요한 용지를 원활하게 사전 취득하기 위해서는 수용권 확보가 전제되어야 함

○ 대상 사업지구내 토지 전부를 완전하게 매입·비축하고 있다가 적시 공급이 가능하기 위해서는 일반 협의 매수방식으로는 한계

- 협의 매수는 토지보상법 및 세법상 특례가 적용되지 않아 매입 제약

- 간접보상(이전비, 이농비) 및 재결신청 등 권리구제 적용도 불가

※ Land Bank 관련 별도의 수용권 부여 및 사업인정 체계 마련 필요 (한국토지공사법 개정)

○ 토지은행사업의 근거 마련 및 공익사업으로서의 개념 정의

○ 토지은행사업 수행을 위한 수용권 부여 근거 규정

○ 수용권 행사를 위한 토지은행업무의 사업인정절차 등 규정

☞ (법률전문가 자문 결과)사업인정에 의해 공공필요가 전제되고, 수용에 따른 정당한 보상이 있다면 Land Bank가 수용하여도 헌법 제23조제3항에 위배하지 않음

※ 토지보상법 제91조 환매권 행사기간에 대한 특례를 인정하여 개발(조성)사업자에게 매각하는 시점에 새로 기산하는 방안 검토 필요

□ 산단개발 가용지 비축을 통해 기업 임대수요에 적절히 대응하기 위해 농지매입 허용 필요 (농지법상 농지소유 제한 적용하지 않도록 개선)

3-2. 관리

□ 매입·비축한 토지는 사업 착수할 때까지 Land Bank에서 관리

○ 산단 가용지는 필요한 시기에 사업시행자에게 일괄 제공(공급)하거나 토공에서 임대 산단 중심의 개발용지로 조성

○ SOC 사업용지는 사업별 특성에 따라 일괄 또는 단계별 제공(공급)

- 구간별 시행이 필요한 사업은 사업시행 구간별로 단계별 제공

□ 부동산 경기변동 및 인근지역 개발수요에 따라 가치증대사업이 요구될 경우 토지비축위원회 결정에 따라 추진(개별입지 중심)

○ 토지의 성·절토, 기반시설 확충, 지목변경 등 가치증대사업 추진

○ 시장상황 변화에 따른 국가정책 수정시 적절한 대응방향 모색

□ 사전 매입·비축한 농지의 경우 실제 개발에 착수할 때까지 농촌공사에 위탁 영농 추진방안 검토

3-3. 공급

□ (공급대상) SOC용지는 정부에 직접 공급하되, 산업용지는 정부·지자체·공기업 등 공공기관 공급을 원칙으로 함

○ 기존 SOC사업은 국가가 토지 보상 후 시행자에게 사용허가, Land Bank도 취득 후 우선 시행자에게 사용허가, 정부 예산 집행에 따라 매각

○ (제반사항 결정) 공급 시점·규모·가격 등 제반 사항은 토지비축실무위원회 협의 및 토지비축심의위원회 심의·결정에 따름

□ (공급가격) 매입원가 기준이 원칙, 매입비용, 자본비용, 관리비 및 수수료를 고려한 가격으로 추진

○ 원가 기준 공급은 Land Bank의 지속가능성 확보를 위한 필요조건

- Land Bank의 공공성은 수용하되 Land Bank 지속가능성을 확보하기 위해서는 이윤은 고려하지 않는 원가기준 공급 필요

○ SOC용지와 산업용지는 성격이 상이하므로 동일한 가격체계 적용 불가

- (SOC용지) 국가의 경제활동 기반 투자임과 동시에 수익창출 활동과 직접 연계되지 않으므로 당초 매입비(수수료 포함)를 기준으로 가격 산정 필요

- (산업용지) 기업의 영업활동을 위한 직접적인 토지 공급이므로 최소한의 원가 기준에서 공급하는 것이 경제 관점에서 타당함

4. 비축규모 및 재원조달·운용체계

4-1. 비축 규모

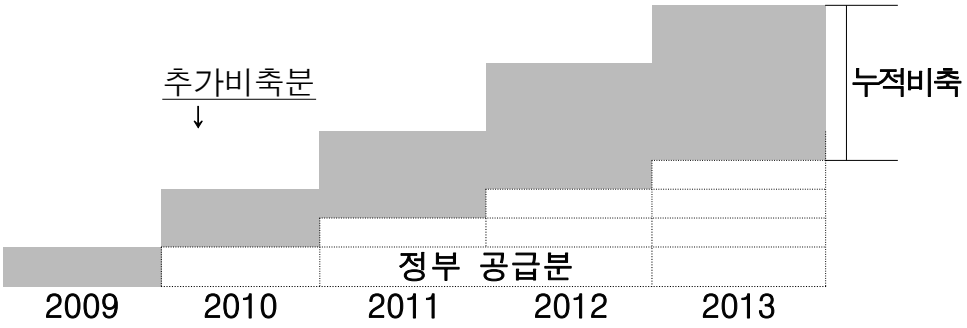
□ SOC용지 비축 규모는 용지 수요, 평균 사업기간, 장래에 정부가 예산으로 매입할 규모 등을 감안하여 산정

○ SOC비축수요, 평균 사업기간*, 정부의 SOC사업 용지비 예산 규모(연1조원)를 감안하여 산정할 필요

* 평균사업기간 : 고속도로 7년, 국도 10년

○ 연차별로 누적하여 비축함으로써 토지 시장 충격을 최소화

<SOC 연차별 비축규모 누적 개념>



□ 산업용지는 지가상승 전망, 기업수요·개발가능성, 일정기간내 산단 개발이 예상되는 지역* 등을 감안하여 비축 규모 산정

* 개발계획 승인 후 미보상 토지 161백만㎡,
지자체 등이 제시한 개발예정지 315백만㎡ 등

○ 5년간 33백만㎡(연 6.6백만㎡) 규모로 산업단지 등 조성용 토지비축 추진

□ 최근 공공보상 물량 감소 등으로 인해 Land Bank의 토지비축이 부동산시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 전망

○ 공공보상 규모가 30조원('06,'07년)에서 25조원('09이후)으로 감소하게 되고, SOC비축은 대부분 선형(線形)보상으로 개인별 보상금액이 2억원 내외로 작아 보상금의 부동산시장 재유입 효과는 크지 않을 것으로 전망

4-2. 재원조달·운용체계

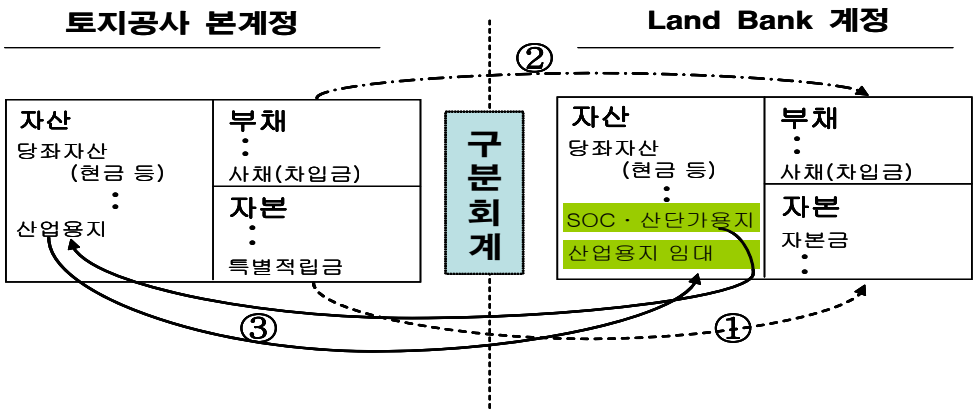
□ (재원조달) 비축에 따른 재원조달은 1차적으로는 토공의 개발이익을 활용하고(이익잉여금 일부를 특별적립금으로 적립), 비축규모 확대에 따라서는 토지채권 발행 검토

※ 특별적립금 : Land Bank 사업 운영의 자금인 동시에 자본으로 이용

○ 토공의 당기순이익(조원) : ('07)0.9 →('08)1.2 (추정)

○ 토지공사법 제11조에 의해 토지채권은 공사의 자본금과 적립금 합계액의 15배 이내 발행가능(토공 자본금+적립금 = 6.3조원)

□ 재원운용 및 계정흐름



①자본 : 특별적립금을 Land Bank에 이체(별도계좌 개설·운영)

②부채 : 토지공사가 공사채를 발행하여 Land Bank로 이관

③자산 : Land Bank 비축 토지 중 산단 편입 토지는 공사 계정으로 이관, 조성 정부 등 공공기관 공급용 SOC·산업용지는 Land Bank 계정 자체 처리

□ (재원관리) Land Bank 사업의 지속적 유지를 위한 재원을 일정 규모 유지하기 위해서는 Land Bank 자금 순환 체계 확립 필요

☞ 특별적립금 적정 적립비율 확보, 적정 공급가격 책정, 자금거래 처리기준 마련 등

※ 적립금을 일정 규모 유지하기 위해서는 Land Bank 자금 순환 체계 확립 필요(적정 공급가격 책정 등)

5. 제도관련 후속조치 사항

□ 토지공사법 개정(안) 주요 내용

▪ **토지은행업무 근거 마련 및 업무 정의**

- 업무 대상 : 사회기반시설설치사업용지, 산단 및 임대산단용지 등 토지비축심의위원회에서 필요하다고 인정하는 토지

▪ **토지은행업무에 대한 다른 법률상의 인·허가 등의 의제**

※ 기존 토지개발사업의 인·허가 의제사항 동일 적용

- 관할토지수용위원회를 중앙토지수용위원회로 규정
- 타인토지 출입 및 촉탁등기에 있어 공사를 국가로 의제

▪ **토지은행업무를 위한 수용권 신설**

- 제3의 사업시행자가 전제되는 SOC사업 및 산업단지 개발사업의 경우 Land Bank의 토지수용 근거조항 신설

▪ **토지비축심의위원회 및 실무위원회 설치근거 신설**

▪ **토지은행계정 설치근거 및 운영에 관한 사항 신설**

- 당기순이익의 토지은행적립금의 적립 근거 신설
- 구분회계(공사내 설치)인 토지은행계정의 설치·운영에 관한 사항

▪ **지정용도에 사용하지 않을 경우 전매 및 전대 제한에 관한 사항**

▪ **Land Bank 취득대상 선정과 정부 재정운영계획 연계에 관한 사항**

Ⅵ. 기대효과

○ 국가차원의 토지비축시스템 구축을 통한 개발이익의 공적 환류 및 부동산 시장 안정기반 조성

○ SOC용지 사전비축을 통한 국가재정 절감

○ 임대산업용지 사전 비축을 통한 기업투자 활성화 및 중소기업 지원 기반 조성

1. 보상비 절감

□ 사전 비축으로 보상비를 절감하고, 개발이익의 사적 전유 차단

○ 민원저감 및 보상비 절감재원을 시설투자비로 활용 가능

□ 사례분석 결과, 사업별로 보상비의 20% 수준 절감 가능

<사례1> 경기도 00~00 민자고속도로 (총사업비 1.7조원)

- 보상비 (현행)5,884억원 → (개선)4,527, 1,357억원 절감(△23%)

(억원,천㎡)

	'05	'06	'07	'08	'09계획	계
<현행>						
▪ 매수면적(a)	284	851	1,962	373	232	3,702
▪ 보상비(b)	334	1,100	3,012	848	589	5,884
▪ 보상단가(c=b/a)	118	129	153	213	254	
<Land Bank>						
▪ 매수면적(d)	2,221	1,481	-	-	-	3,702
▪ 보상비(e=d×c)	2,612	1,915	-	-	-	4,527

<사례2> 1차 매입단가로 보상하는 경우 40% 가량 인하 가능

* 경기도 A지구 (천원/㎡) : (1차 매입단가)171 → (최종)360, 2.1배 상승

* 충남도 B지구 (천원/㎡) : (1차 매입단가)165 → (최종)294, 1.8배 상승

2. 산업단지 분양가 인하

□ 용지비 절감에 따라 산업단지 분양가 3~4% 인하 효과

○ 사업기간 단축 등 종합대책으로 산단 분양가 20~40% 인하

□ 사례분석 결과, 보상비 절감으로 분양가 3.8% 인하

○ 비축토지 활용률을 높이는 경우, 최고 19%까지 인하 가능

<사례> 경기도 00 산업단지

* 사업기간 : '06 ~ '09년, 현재 보상 준비 단계
* 총사업비·조성면적 : 688억원, 21만1천㎡
* 시 행 자 : 한국토지공사

(단위 : 백만원)

원가항목		사업비	인하액	%	비 고
① 용지비	▪ 토지보상비	33,575	2,619	3.8	▪ 비축토지 활용(보상면적의 20%활용, 40% 단가인하 가정)**
	▪ 지장물보상비등	10,138			
② 조성비		18,707	1,807	2.6	▪ 10% 공사비 절감
③ 자본비용		3,465	655	1.0	▪ 특례법에 따른 사업기간 단축(36→18개월)
④ 간접비		2,960	885	1.3	▪ 간접비 25% 축소 등
1 총사업비		68,845	5,966	8.7	
2 유상공급면적(천㎡)		116	135	13.3	▪ 녹지율 축소(17→7.5%)
분양가 (천원/평)	현 행	1,967			
	인하 후	1,534	433	22.0	

주)비축토지 활용률 100%의 경우 19%까지 인하

참고 1 국외 토지비축 사례

□ (프랑스) 장래 개발계획에 대비하기 위해 정부주도 지역공공법인 설립

○ 계획구역(ZAD, ZIF)내 토지는 선매권자에게만 양도가능, 소유자 매수청구권도 인정(협의 불응 시 수용재판소에서 선매가격 결정)

* 우리나라는 선매협의권(국토이용계획법 등)으로 우선취득 불가

□ (독일) 지자체가 선매권을 가지되 소유자의 해제권도 인정

○ 단, 도시건설촉진법의 개발지역은 해제권 불허, 개발이익 배제

□ (스웨덴) 토지의 대부분이 국공유지(도시지역 70%, 주거지 70%)로 도시계획에 따라 지자체가 개발 후 장기간 임대

○ 중앙정부는 토지임대융자, 토지매입융자로 지자체 지원

□ (일본) 공유지확대추진에관한법률('72)에 의해 토지개발공사 설립

○ 도시계획사업 시기가 미확정인 시점에서, 예정지 또는 일정규모 이상 토지에 대해 토지개발공사 등에 선매협의권 부여

* 일본 선매협의권은 우리나라 선매권협의 제도와 유사

◈ 국외 토지비축 사례의 시사점 ◈

○ 정부가 주도하는 전문적 토지비축 기관 운영 필요

○ 다양하고 적극적인 토지매입 방법 필요

○ 유연하고 효율적인 재원조달방안 필요

참고 2

〈사업추진단계별 비축효과와 가능성〉

종류별 / 단계별	SOC	산업용지	
		개별입지	계획입지
사업 시행1)	-대상 : 구역결정사업 -비축 가능성 : 높음 * 협의매수, 토지수용 -비축 효과 : 낮음 ☞ 단기 비축	-대상 : 건축허가 -비축가능성 : 낮음 -비축효과 : 낮음	-대상 : 개발계획 승인 -비축가능성 : 높음 * 협의매수, 토지수용 -미축효과 : 낮음 ☞ 단기 비축
사업 준비2)	-대상 : 설계진행사업 -비축가능성 : 중간 * 우선 일반매입 후 협의매수 및 수용권 -비축효과 : 중간 ☞ 중기 비축	-대상 : 건축허가 추진 -비축가능성 : 낮음 -비축효과 : 낮음	-대상 : 지구지정 추진단계 -비축가능성 : 중간 * 우선 일반매입 후 협의매수 및 수용권 -비축효과 : 중간 ☞ 중기 비축
사업 계획3)	-대상 : 노선지정사업 -비축가능성 : 낮음 * 일반매입 -비축효과 : 높음 ☞ 장기 비축	-대상 : 개발가능지 -비축가능성 : 낮음 * 일반매입 -비축효과 : 높음 ☞ 장기 비축	-대상 : 지정계획단계 -비축가능성 : 낮음 * 일반매입 -비축효과 : 높음 ☞ 장기 비축
계획 미수립	-대상 : 계획미반영사업 -비축가능성 : 낮음 -비축효과 : 낮음	-대상 : 개발가능지 -비축가능성 : 낮음 * 일반매입 -비축효과 : 높음 ☞ 장기 비축	-대상 : 개발가능지 -비축가능성 : 낮음 * 일반매입 -비축효과 : 높음 ☞ 장기 비축

참고 3

〈도로부문 투자우선순위 분석방법〉

구분	항목	내용	비고
효율성 (1단계)	V/C 및 교통처리율	- 현재의 구간별 교통량/용량(V/C) - 장래의 도로사업 시행시 & 미시행시 교통처리량 비교후 지수화	- 교통수요분석결과 반영 - 완공위주의 집중투자를 위해 투자실적 지수화
	사업실적 (공정율)	- 사업별 공정율	
형평성 (2단계)	도로밀도	- 시·도별 도로밀도	
	개발촉진	개발촉진지구 지정여부 판단	낙후지역(개발촉진지구 지정지구)의 발전을 도모할 수 있는 도로 우선순위
기타 (3단계)	중요시설연계	항만, 공항, 국가공단등 중요시설 연결기능	지역간 교통축을 형성하는 노선 우선순위
	이벤트 지원	시군별 국제 또는 국내 각종 이벤트 사업반영	

* 제2차중기교통시설투자계획(2005~2009) 참조

수송·교통 및 지역개발 분야 작업반

반장	기 획 재 정 부	경제예산심의관
	한 국 개 발 연 구 원	김강수 연구위원
반원	한 국 토 지 공 사	이덕복 연구개발처장
		고경운 신성장전략단장
	국 토 연 구 원	최 수 연구위원
	한 국 도 로 공 사	윤경종 예산팀장
	한 국 수 자 원 공 사	변종만 예산팀장
	철 도 시 설 공 단	박정범 용지부장
	국 토 해 양 부	토지정책과장
		재정담당관
		광역도시도로과장
		간선도로과장
		도로정책과장