

보도시점 : 2025. 1. 14.(화) 11:00 이후(1. 15.(수) 조간) / 배포 : 2025. 1. 14.(화)

공익사업을 위한 토지, 내가 먼저 사드립니다.

- 2월 7일까지 '25년 공공토지비축사업 신청 ... 16~17일 권역별 설명회 개최

- 국토교통부(장관 박상우)는 지방자치단체 등에서 시행하는 공익사업의 적기 추진을 지원하기 위하여 1월 16일부터 17일까지 이틀간 토지비축사업 권역별 설명회*를 개최한다.

* 1.16(목) 14:00, 한국토지주택공사 서울지역본부

1.17(금) 14:00, 한국토지주택공사 대전충남지역본부

- 이번 설명회는 올해 사업일정, 신청절차·방법 등을 안내하기 위한 것으로, 참석기관에는 향후 사업선정 시 우선선정 혜택도 부여할 계획이다.

- 공공토지비축제도는 도로, 공원, 주택, 산업단지 개발 등 공익사업을 위한 토지를 토지은행(한국토지주택공사. 이하 'LH')을 통해 미리 확보하여 필요한 시점에 공급하는 제도로, 매년 지자체 신청을 받아 사업(약 3~4천억 원)을 선정한다.

- 지자체는 공공개발사업 과정에서 한정된 예산으로 인한 사업 장기화 문제와 토지비용 상승에 따른 추가 재정부담 문제가 발생하고 있으나,
- 토지비축 대상사업으로 선정될 경우, 토지보상에 대한 전문성을 갖춘 LH가 협의매수부터 수용까지 보상업무 전 과정을 대행하게 된다.

* 토지보상액의 약 1.5% 수준 추가 비용 부담

○ 또한, LH로부터 토지를 공급받을 때에는 계약금(10%)만 납부하면 토지를 사용할 수 있으므로 공익사업을 보다 빠르게 진행할 수 있다.

○ '09년 제도 도입 이후 울산 하이테크밸리 산단, 문경 역세권 개발사업을 포함해 43개 도로사업(보상비 14,272억), 7개 산업단지(13,159억), 19개 공원사업(보상비 1,241억) 등 총 3.5조 원 규모의 공공토지를 비축하여 공공개발사업의 원활한 추진에 기여하고 있다.

* ('24년 선정사업) KTX 고성역세권 개발(444억), 안산 사동근린공원 개발(515억) 등

□ '25년 토지비축사업 신청은 '24년 12월 26일부터 올해 2월 7일(금)까지로, 비축대상사업에 대한 선정은 공공토지비축심의위원회(위원장: 국토교통부장관)의 심의를 거쳐 2월 말에 최종 확정될 예정이다.

□ 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “그간 공공토지비축제도는 주로 도로나 공원 등 기반시설사업을 중심으로 활용된 측면이 있다”면서,

○ “앞으로는 지역별 수요에 맞추어 지역핵심사업을 중심으로 비축제도가 활용될 수 있도록 적극 지원할 계획”이라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	김승범 (044-201-3411)
		담당자	사무관	강윤빈 (044-201-3414)
			주무관	허연희 (044-201-3419)
<공동>	한국토지주택공사 토지은행사업팀	책임자	팀 장	윤수진 (055-922-4626)
		담당자	차 장	안현주 (055-922-4679)

토지은행 활용의 장점

● 토지은행 활용, 이래서 좋습니다



1. 지자체 예산으로 단계별 보상? 토지은행으로 일괄 보상!

중전에는 지자체의 한정된 예산으로 인해 단계별 보상을 할 수 밖에 없는 구조였지만 토지은행을 활용할 경우, 토지은행 예산으로 일괄 보상함으로써 보상비를 평균 10.4%* 절감할 수 있습니다.

*「공공개발용 토지 비축효과 분석 연구」(2012 토지주택연구원)



2. 지체 없이 빠르게, 국민이 편한 세상

SOC 사업 등의 공익사업을 조기에 건설하여 국민 편익이 증대됩니다.

- 원사업시행자를 대신하여 공익사업용지를 사전에 비축하고, 필요 시 저렴하게 공급
- 공급계약 체결 후 대금 완납 전 조기에 토지 사용 가능
- 사업시행자는 토지를 우선 사용하면서 연차별로 예산 확보(先 사용, 後 예산확보)

* 공공토지비축심의위원회에서 인정하는 경우 사용 승낙하며, 선 공급(사용 승낙) 후 5년 이내 분할 납부



3. 어렵고 복잡한 보상업무를 LH가 전담

보상 관련 업무를 전문기관인 LH에서 전담하므로 민원 응대 등 업무 부담이 줄어들고, 보상 업무 인력을 다른 사업에 활용할 수 있으므로 인력 운용의 효율성이 더욱 높아집니다.



4. 효율적인 토지 활용으로 공익에 기여

공공개발용 토지를 비축함에 따라 지가 상승 사전 제어 및 개발 이익의 사유화 방지 등 부동산 시장 안정화에 기여합니다.

- 개발에 따른 지가 상승을 억제할 수 있으며, 원사업시행자의 재정 부족으로 인한 단계별 사업 추진에 따른 사업비 증가 방지



5. 예산이 남아도 걱정 없는 토지은행

지자체 예산이 남는 경우, 토지대금을 일괄 납부하여 연말 예산 불용을 예방하고 잔여 계약기간 동안 부담하는 자본비용을 절감할 수 있습니다.

토지은행 제도 절차

토지은행 제도, 이렇게 진행됩니다



* 다만, 원사업시행자와 토지은행 사업시행자인 LH의 제반여건 등을 감안하여 사업의 추진 일정 조정 가능

LH-울산경제자유구역청, 토지비축사업 협약 체결로 경제활성화 역할 수행



울산경제자유구역청과 한국토지주택공사(LH)가 울주군 삼남읍 하이테크밸리 일반산업단지 2단계 조성 사업의 조속한 추진을 위해 손을 잡았습니다. 울산경제자유구역청과 LH는 2023년 3월 '울산 하이테크밸리 2단계 조성 사업'을 위한 공공토지 비축사업 업무협약을 체결했습니다. 공공토지 비축 사업은 국토교통부가 운영하는 '토지은행'이 공익사업에 필요한 토지를 사전에 일괄 매입한 뒤, 적기에 제공하여 재정을 절약하고 공사 기간을 단축할 수 있는 제도입니다. 이에 울산경제자유구역청은 2022년 하이테크밸리 2단계 사업의 신속한 보상을 위해 국토부에 공공토지 비축사업을 신청해 선정됐습니다. 협약에 따라 LH는 하이테크밸리 2단계 사업 부지 총 67만 2,000m² 가운데 아직까지 보상이 완료되지 않은 14만 2,000m²를 대상으로 토지 및 물건, 손실 등을 우선 보상합니다. 울산경제자유구역청은 비축 토지에 대해 최고 5년까지 분할 납부하는 방식으로 상환한 뒤 토지를 취득합니다. 울산경제자유구역청 관계자는 “지난 2009년 산업단지 승인 후 보상 지연으로 인한 민원을 해결하고 매년 증가하는 지가 상승에 따른 재정 부담도 덜 수 있게 됐다”며 “신속한 산업단지 조성으로 부족한 산업 용지를 적기에 공급해 지역 경제 활성화와 일자리 창출에 기여할 것”이라고 밝혔습니다.

+ 사업개요

'22.06 공공토지 비축사업 선정

'23.03 업무협약 체결

'23.07 비축사업 승인·고시

'24.上 보상착수



울산 하이테크밸리 일반산업단 전경



2만 세대 주민의 녹지공원, '23년도에는 사라질 위기에서..

+ 사업개요

'03.01 도시계획시설 결정

'21.03 공공토지 비축사업 선정

'21.12 실시계획승인

'22.10 비축사업 승인·고시

'24.下 보상착수

경기도 용인시 신봉3근린공원(경기도 수지구 성북동 344-21번지 일원)은 약 21,000세대의 주거단지 주변 유일한 녹지공간으로, 주민들의 휴양을 책임지는 쉼터 역할을 하고 있습니다. 그러나 2023년 실효 예정이었던 장기미집행 공원이며 개발 압력이 높아 공원 해제 시 무분별한 개발이 이루어질 것으로 예상되어 주민들의 걱정이 컸습니다. 경기도 용인시의 최근 지가 변동률 등을 감안하였을 때, LH토지은행을 활용할 시, 예산 절감뿐만 아니라 일괄 보상으로 보상 기간도 짧아질 것으로 예상됩니다. 신봉3근린공원은 국가정책 부합성, 지가 상승 가능성 등을 감안하여 '21년도 공공토지 비축사업으로 선정되었고 주민들과 지자체 모두 기대가 큰 사업지구입니다.



| 용인시 신봉3근린공원 조감도