

# " 거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 실천전략"

김현수 단국대 교수  
2017. 11. 17

# “거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 실천전략”

초연결사회의 국토도시공간구조

도시재생뉴딜

거점중심 도시재생뉴딜

거점중심뉴딜의 실천전략

## 제4차 산업혁명은 대도시권 집중, 뾰족한 국토.도시공간구조를 만들어 가는 중

- 사물인터넷, 전지구적 광통신 연결로  
원격근무, 협업공간, 원격화상회의  
☛ 전세계적 분업, Digital Nomad  
3D프린팅 확산은 소규모 맞춤형 생산,  
규모의 경제효과 축소  
☛ 공장과 기업이 소규모화, **제조업의  
대도시 집중**
- 공간의 압축(고밀화), Work-Live-Play의  
복합화  
☛ **도시내 혁신지구 부상**
- 빅데이터 분석 전문가와 기술인력  
확보가 중요.  
☛ **전문인력이 집중한 지역으로 기업집중**  
자료 : 김영수 2017 지역발전의 공간전략과  
광역적 거버넌스, 지역발전위원회 릴레이토론회



대학 교수인 이탈리아인 마르코 클레멘테는 봄학기를 마친 6월부터 인도네시아 발리 우붓의 공유 오피스 '후붓'에 머물고 있다. 이곳에서 경영학 저서를 집필 중인 그는 "방학 때마다 새로운 곳에서 낯선 문화를 경험한다"고 말한다.

## 전국일자리 변화(2006-2015)

- 고용성장 산업은 4차산업혁명과 관련 있는 산업임.
- 전통제조업, 도소매업은 성장세, 생산성 둔화

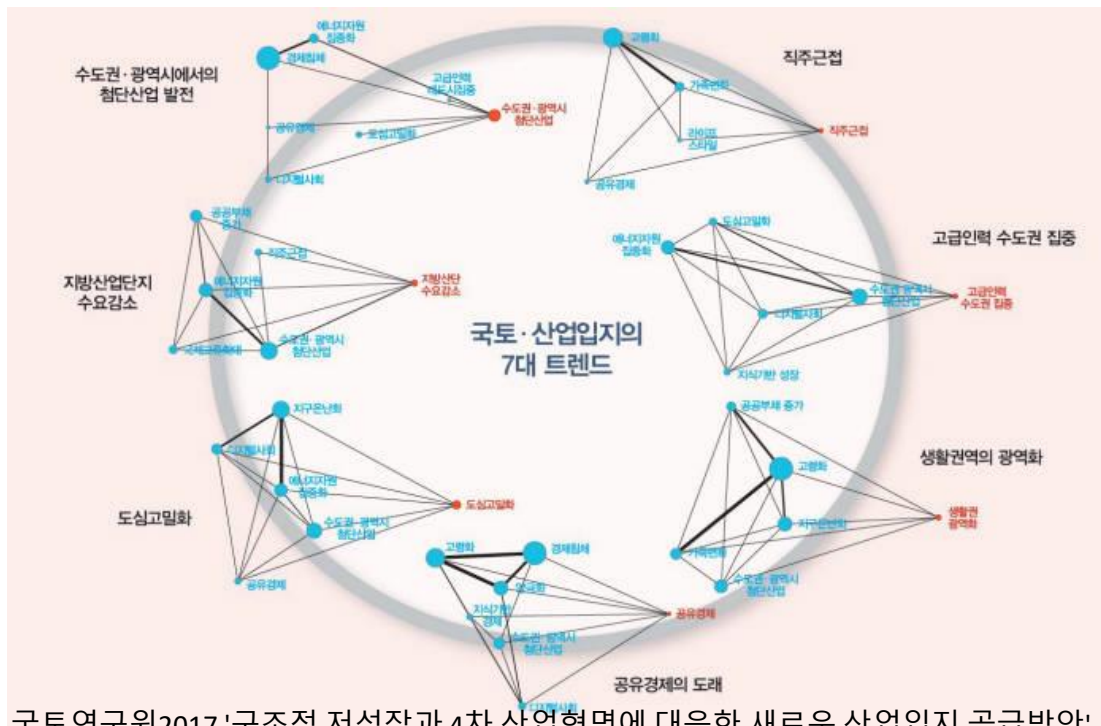
	종사자수(천명)		
	2006년	2015년	증가율(%)
전체 산업	15,436	20,889	35.3
제조업	3,341	4,043	21.0
도매및소매업	2,482	3,129	26.1
운수업	863	1,096	27.0
숙박 및 음식점업	1,672	2,118	26.7
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	411	563	36.9
소프트웨어 개발 및 공급업	118	179	51.5
영상·오디오 기록물 제작 및 배급업	28	45	62.9
방송업	26	29	12.2
통신업	110	94	-15.1
컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업	45	117	157.2
정보서비스업	26	42	63.0
금융 및 보험업	620	743	19.8
부동산업 및 임대업	419	527	25.7
전문, 과학 및 기술 서비스업	469	996	112.3
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	554	1,069	93.0
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	542	688	26.9
교육 서비스업	1,241	1,560	25.7
보건업 및 사회복지 서비스업	736	1,503	104.2
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	290	367	26.4
협회및단체,수리 및 기타 개인 서비스업	774	954	23.3

이영성(2017), 수도권 4차산업혁명 관련 일자리의 변화, 대한국토도시계획학회 워크샵 발제자료

## 4차 산업관련 일자리분포의 변화

- 전국 : 4차 산업관련 고용의 **서울/경기 집중경향이 뚜렷**
  - 서울 : 강남구가 압도적이나 **강북에서도 증가추세**, 중구 성동구(**대학혁신역량 역사문화환경 저렴오피스 임대료**)/ 구로금천영등포, 중구마포구
  - 경기도 : 성남(압도적) 용인 수원 고양 안양 등 대도시 집중
  - 대구, 부산, 대전에도 중심도시인구감소, 광역화, 일부지역에 성장산업 집중
- ☞ **대도시와 주변지역간, 대도시권내 지역격차 확대 우려. 기술인력 집적지와 주변지역간 격차 확대**

이영성(2017), 수도권 4차산업혁명 관련 일자리의 변화, 대한국토도시계획학회 워크샵 발제자료



**전자신문 | etnews**

수도권 가려는 공장, 외곽에 지으려는 산업입지 미스매치..포괄적 수급계획 필요

발행일 : 2017.09.25



대도시를 중심으로 첨단산업이 집중화되는 현상이 일어나고 있다고 지적

## 아마존 제2사옥의 유치경쟁

신성장산업은 혁신인력  
접근성이 좋은 곳에 집적

- 교통거점에 신성장산업이  
집적할 때 최고차 거점형성
- 성장이란, 주택산업에서 →  
신성장산업, 혁신인력 집적지로  
이동



아마존의 시애틀 본사

THE AVENUE

### Which cities are well positioned to land Amazon's HQ2?

Joseph Parilla · Friday, September 8, 2017

#### 20 Metro Area Contenders for Amazon's HQ2

B Metropolitan Policy Program  
at BROOKINGS

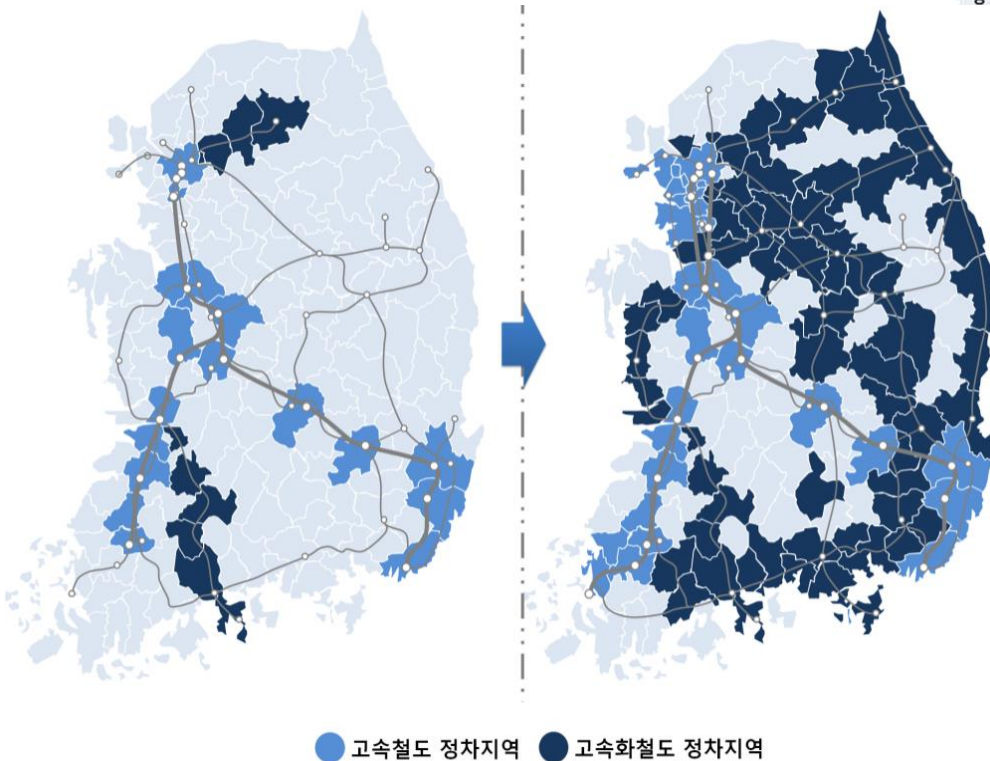
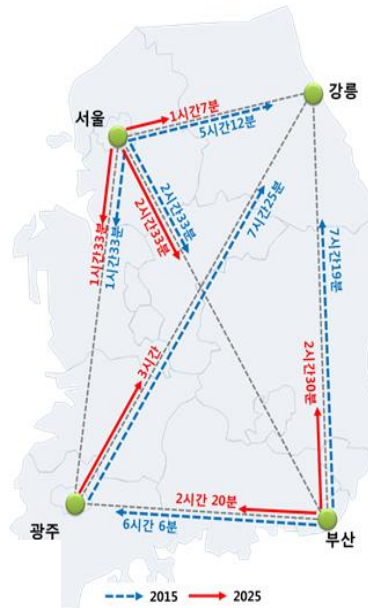


### 아마존2사옥

- 50억 달러의 직접 투자 유치
- 5만명 이상의 고급 일자리
- 시애틀이 아닌 제2의 사옥  
탐색
- 입지조건으로서 국제공항  
접근성 45분, 대학 및 혁신인력  
확보용이성, 친기업적인  
지방정부, 친환경적 정주환경  
등

### 3차 국가철도망계획 (국토교통부 2016-2025)

- 1 철도의 고속화  
고속철도, 고속화철도 200km/h,  
일반철도의 고속화 230km/h
- 2 광역화
- 3 네트워크 강화**



□ 고속철도, 고속화철도(준고속철도)  
서비스가 전국으로 확대

- 고속철도 서비스 인구비율 : 46% → 60% (정차지역 기준)
- 고속화철도 서비스 인구비율 : 5% → 25% (정차지역 기준)

## 교통 네트워크의 강화

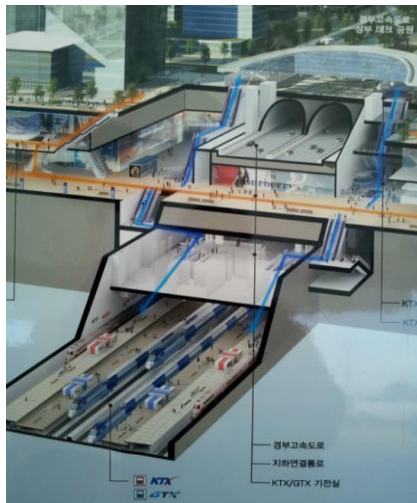
- 철도의 속도가 빨라지고, 타교통수단과의 연계, 환승이 강화되면서 철도 중심의 교통체계가 광역적으로 확산되고 있다.
- 고속철도와 광역철도, 도시철도, 버스터미널, 그리고 공항터미널까지 연계, 환승되는 초역세권이 형성되면서 이러한 복합환승센터가 도시 경제활동의 핵심적 중심지 역할을 수행할 것으로 기대된다.

### 동대구 복합환승센터

- ◆ 대구광역시 동구 신천 4동에 건설된 복합환승센터
- ◆ 출어지 있던 각 회사별 고속버스터미널, 동부정류장과 남부정류장이 모두 이 시설로 통합 연계 : (대구광역시 및 영남권 교통의 중심 시설)로 기능할 것으로 예측
- ◆ 2014년 착공 ~ 2016년 12월 완공, 12월 15일 정식 오픈
- ◆ 내방에 신세계 백화점이 대구로 들어설 예정
  - 건물 1~4층 동측은 복합환승센터 및 환승시설
  - 건물 1~4층 서측은 환승시설이 없는 5~7층 백화점 및 쇼핑시설
  - 8, 9층 및 지하는 그 외 편의시설



### 동탄역 복합환승센터



### 삼성역 복합환승센터



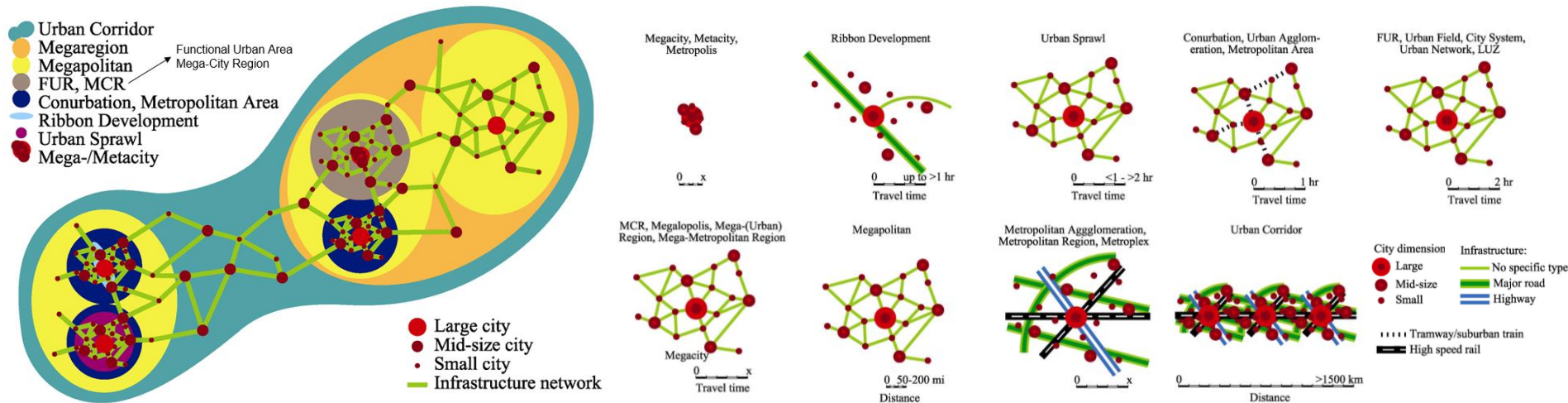
그림 영동대로 지하 복합환승센터

2021년 준공시 하루 평균 60만 명이 유동하는 국내최대의 교통허브로 성장할 것으로 기대된다. 고속철도, 도시광역철도, 도시철도, 버스터미널과 승강장, 글로벌비즈니스 센터와 코엑스 등 서울의 새로운 중심지로 부상할 전망이다.

(자료:영동대로에 잠실야구장 30배 지하도시 건설. 조선비즈 2016. 5. 2)

## 네트워크 거점

- 네트워크의 수준 (Level of Network)은 네트워크의 중심성 개념이며,
- 철도(고속, 광역, 도시), 터미널(버스, 택시, 도심공항터미널)을 포함하는 다양한 교통 기반시설(infrastructure)이 특정 지역에 집적함으로써 다양한 교통 수단 및 노선을 신속하고 편리하게 연계, 환승할 수 있을 때 높아짐
- 네트워크 거점은 다양한 교통수단 및 노선이 교차하여 네트워크 수준이 높고, 다른 지역과의 접근성(접근 시간 및 편의성)이 높은 지역임
- 광역·고속 교통망의 발전에 따라, 국토 공간구조에서 중심성을 평가할 때 지역의 "네트워크 중심성" 개념인 네트워크수준(LON: Level Of Network)으로 평가할 필요가 있음

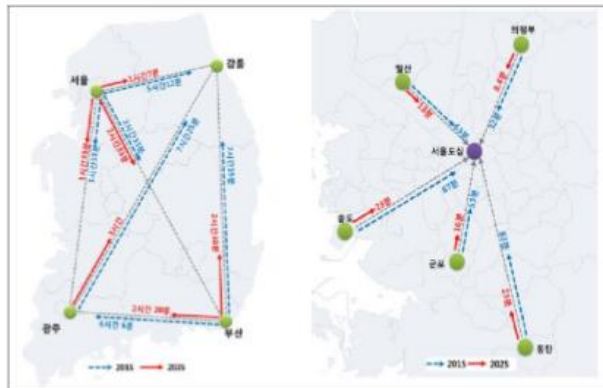


출처: Georg, I., Blaschke, T. and Taubenbock, H. 2016. New spatial dimensions of global cityscapes: From reviewing existing concepts to a conceptual spatial approach. Journal of Geographical Sciences, 26 (3): 355– 380

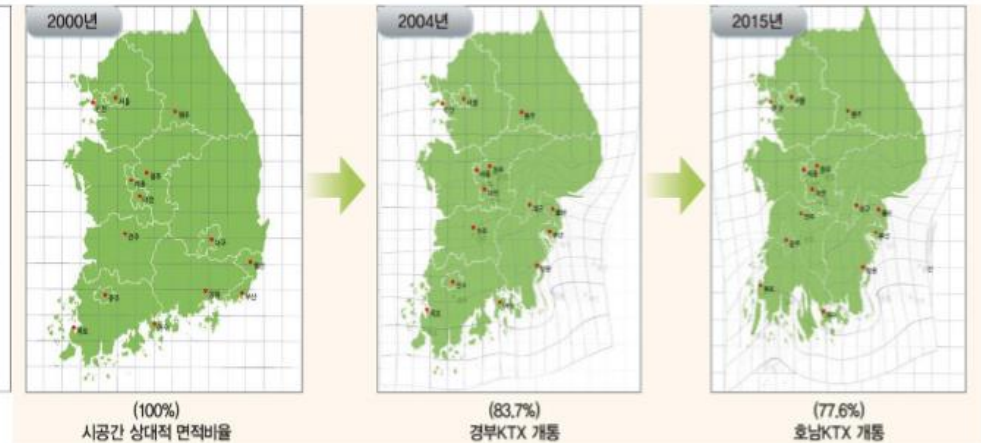
# 고속철도네트워크가 국토공간을 더 좁게 만든다.

## 고속철도 인프라가 국토 공간에 미치는 영향

- KTX 개통 이후 주요도시들 사이의 이동성은 획기적으로 증가하였음
- 충청권은 서울과의 이동시간이 1시간 이내로 단축되어 하나의 권역으로 볼 수 있음
- 추후 고속철도 네트워크의 추가적 확장으로 우리 국토는 시공간적 더욱 수축될 것임
- 시간지리학의 개념을 이용하여 국토 통행 시공간면 분석을 한 결과는 아래 그림b와 같음
- 호남 KTX가 개통된 전주, 광주, 목포 지역이 시공간적으로 수도권과 가까워진 것을 확인할 수 있음



그림a. 장래 고속철도 도입에 따른 지역간 통행시간 변화



그림b. KTX 개통에 따른 국토공간 압축효과

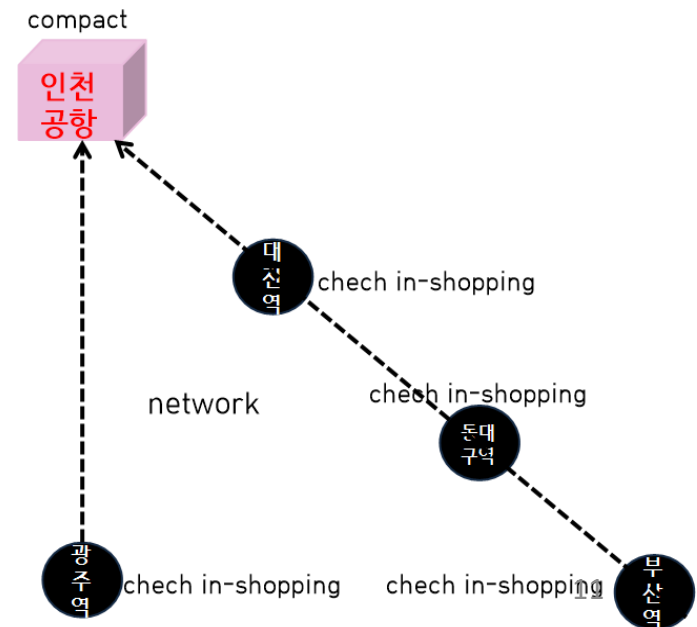
출처: 김종학 외. (2016). 호남 KTX 개통에 따른 국토공간 이용변화 연구. 국토연구원 보고서.  
김종학. (2017.05). 플로우 빅데이터로 바라본 호남KTX 개통 후 변화. 국토정책 Brief.

## Compact & Network

- 공항이 어디에 있든 이용자들에게 최고의 서비스를 공급할 수 있는 입지를 찾는 것이 목표가 되어야 한다.
- 부산·대구·대전·광주송정의 고속철도 역사 복합환승센터에 체크인 하고 면세 쇼핑할 수 있는 도심공항터미널을 설치하고,
- 체크인 이후 일정시간(최대 2시간)이내 국제공항에 도달, 보딩(boarding)할 수 있도록 고속철도망으로 연결하는 경우, 수개의 공항이 입지하는 효과



C&N 개발을 통한  
공항경쟁력 강화방안



## 새로운 인구분포

### 도시화, 대도시화, 대도시권화

- 도시화율은 90%에서 정체하나 100만인 이상의 대도시화율은 감소, 광역시와 주변지역인구를 포함하는
- 대도시권화율은 지속적으로 증가하여 전체 인구의 80%를 상회하고있다.
- 즉, 대한민국 인구의 4/5가 면적 30%의 대도시권에서 거주하고 있다.

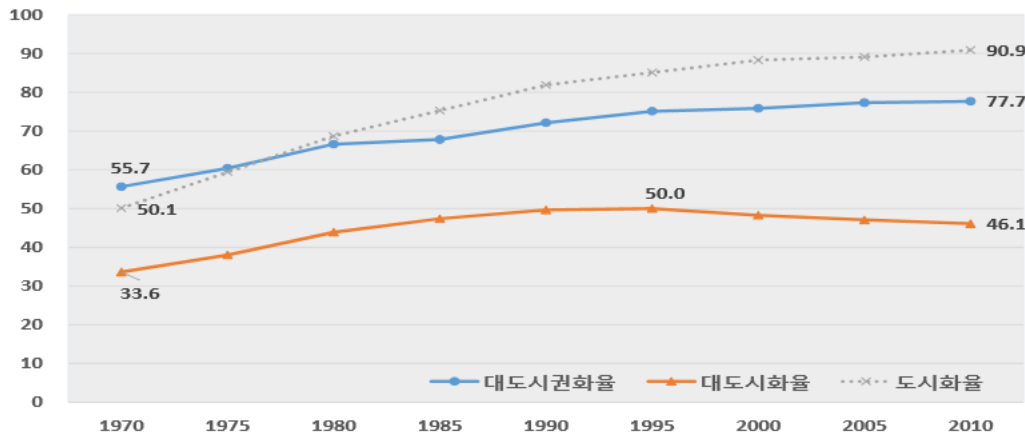


그림 도시화, 대도시화, 대도시권화의 진전

(자료: 통계청, 각년도, 인구주택총조사; 국토해양부, 2015, 국토이용연차보고서, 국토연구원(2012). 도시인구감소 실태와 도시계획대응방안. 국토정책브리프 422)



대도시권(대도시+주변시군) 명칭	대도시권 권역(8개 특·광역시와 56개 시·군, 총 64개 시·군)
경인대도시권(2+31)	서울특별시, 인천광역시, 경기도 31개 시·군
부산·울산대도시권(2+4)	부산광역시, 울산광역시, 광주/창원/김해/양산시
대구대도시권(1+9)	대구광역시, 구미/경산/영천시, 군위/청도/고령/성주/칠곡/창녕군
광주대도시권(1+5)	광주광역시, 나주시, 담양/화순/함평/장성군
대전·세종대도시권(2+7)	대전광역시, 세종특별자치시, 청주/공주/논산/계룡시, 보은/옥천/금산군

## 새로운 인구분포

## 대도시권의 비중

	인구(명)	GRDP(백만 원)	면적(km <sup>2</sup> )	취업인구(명)
대도시권	40,394,520 79.1%	926,328,301 73.2%	31,188 31.1%	15,685,710 80.3%
경인대도시권	25,273,824 49.5%	613,137,760 48.5%	11,830 11.8%	10,156,599 52.0%
부산·울산대도시권	6,768,559 13.3%	177,117,667 14.0%	4,582 4.8%	2,621,583 13.4%
대구대도시권	3,586,297 7.0%	51,807,197 4.1%	6,122 6.1%	1,185,958 6.1%
광주대도시권	1,773,902 3.5%	31,232,430 2.5%	3,261 3.3%	650,124 3.3%
대전·세종대도시권	2,991,938 5.9%	53,033,247 4.2%	5,123 5.1%	1,071,446 5.5%
전국	51,069,375 100%	1,265,146,117 100%	100,295 100%	19,525,507 100%

79.1%인구/31/1%면적 :  
대도시권정책

주: 기준년도(인구: 2015, GRDP, 면적 및 취업인구: 2010)

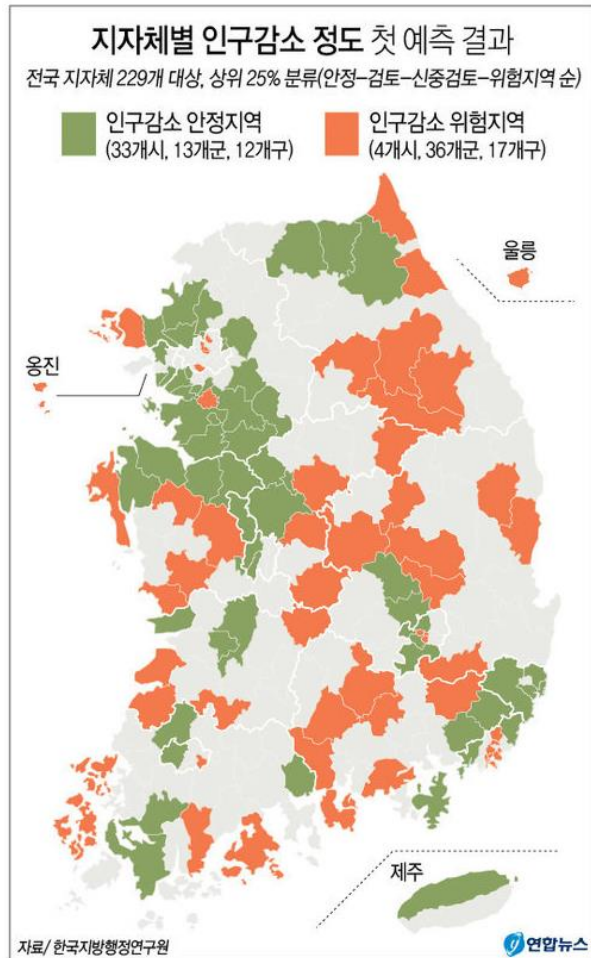
자료: 통계청, 각년도, 인구주택총조사; 통계청, 2010, 지역소득; 국토교통부, 2015, 지적통계연보

대도시권은 국토의 29%, 인구의 77.7%, GRDP의 73%(2010), 고용자의 80.3%,  
지식기반제조업체의 80.7%(창업은 83.3%), 지식기반서비스업의 87.3%(창업은 89.5%) 차지

대도시권의 공간적 범역은 '대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령(2015.12.28.) 에서 설정한 5개 권역을 준용. 국토연구원(2016), 미래대도시권전망과 대응전략 연구

# 축소도시의 확산

[그래픽] 2040년 '인구절벽' 위험 가장 큰 지역은 부산

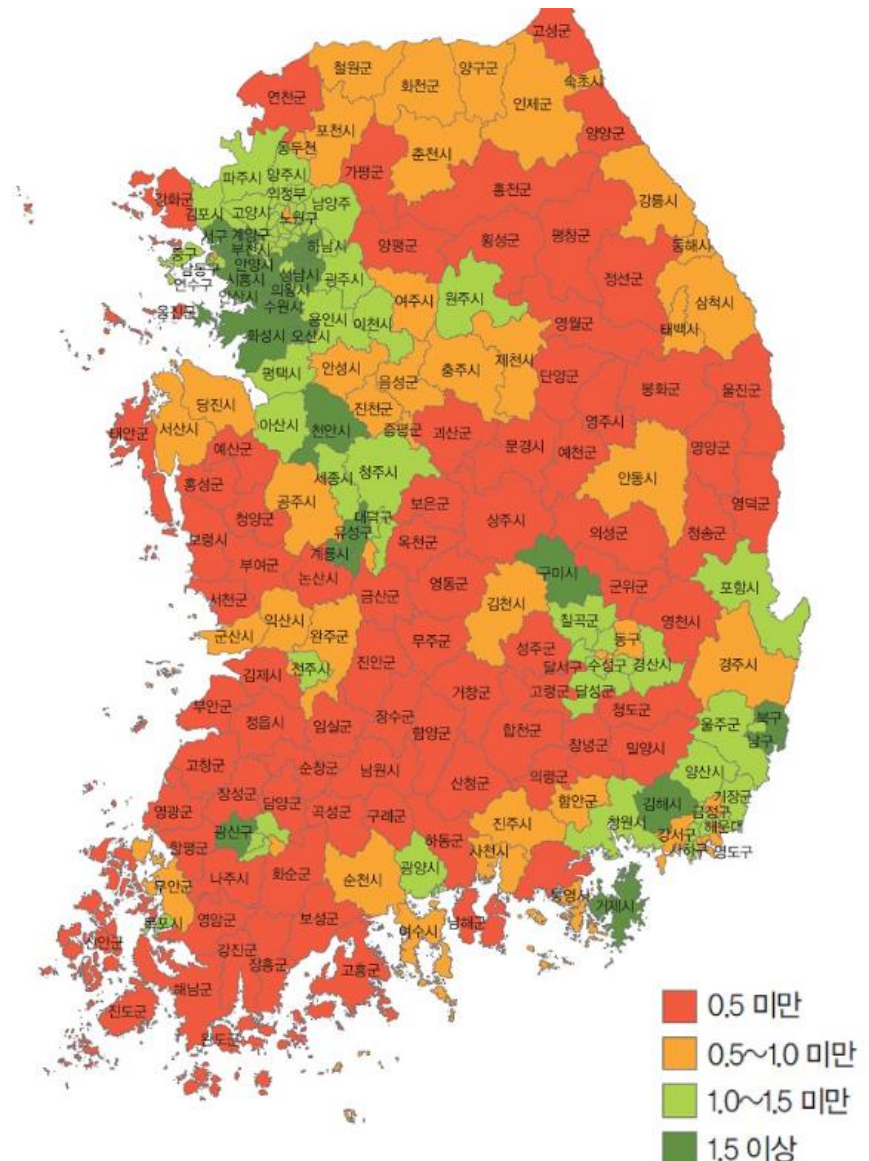


이재윤 기자 / 20170620 트위터 @yonhap\_graphics 페이스북 tune.kr/LeYN1

한국지방행정연구원(2017. 6. 20)

'저출산·고령화에 의한 소멸지역 분석' 보고서 발간

▲ 2015~2040년 전국 229개 지방자치단체의 전체 인구변화 ▲ 젊은 여성(가임) 인구변화 ▲ 고령 인구변화 등 3가지 인구 지표



20~39세 여성인구와 65세이상 고령인구의 상대비, 모아이뉴스 (2016. 9. 25), '저출산고령화로 지방소멸? 서울도 위기다'

## [카드뉴스] 2300년 대한민국 소멸?

본문듣기 | 설정



기사입력 2017-06-21 11:31 | 최종수정 2017-06-21 14:20 기사원문



데이빗 콜먼(David Coleman)  
옥스퍼드대 교수는  
저출산으로 인한 '인구 소멸  
국가1호'가 대한민국이 될  
것이라는 충격적인 발표.

2100년 한국의 인구는  
지금의 절반도 안 되는  
2천만 명으로 줄어들고,  
2300년이 되면 사실상 소멸  
단계

## 리니어 신간선

# 일본 "국토그랜드디자인2050 (2014)"

급속한 인구감소, 자연재해 발생 등 국가적 위기에 대응하기 위한  
2050 국토만들기 전략

### Super Mega Region

- 동경권, 나고야권, 오사카권을 리니어 중앙 신칸센으로 연결
- Super Mega Region의 새로운 가치 창출

### Compact+ Network City

- 교통 인프라 강화
- 사람, 물자, 정보의 원활한 이동 촉진

### 고밀 도시활동 실현

- 대도시 권역에서의 효율성과 회복기능 강화
- 스마트 환경 조성을 통한 고밀의 도시활동 유도

### 동경 일극 중심 탈피

- 동경에서 지방으로 인구 이동 유도
- 민간기업의 지방 이전 촉진

- ① 도쿄권, 나고야권, 오사카권을 '리니어신간선'으로 연결, 도쿄-오사카를 1시간에 연결하여, Super Mega Region을 형성하고
- ② 교통 및 생활인프라를 확충하여 **Compact & Network City**를 실현하며
- ③ 대도시권에서는 고밀의 도시활동을 유도하는 것임.



이재윤 기자 / 20141017

트위터 @yonhap\_graphics

페이스북 tune.kr/Le7N1

YONHAPNEWS

- 도쿄-나고야 90분에서 40분으로, 도쿄-오사카 180분에서 70분으로 연결,
- 신간선건설 50년만에 6천만 슈퍼메가리전 경제권 구상, 3개의 대도시권을 고속철로 연결 시장의 확대

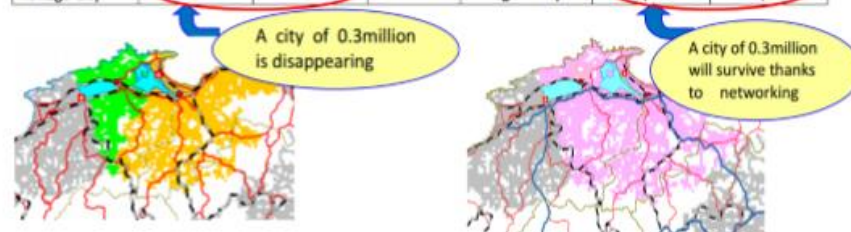
## 일본 국토 그랜드 디자인 2050



- 농촌지역의 소규모 거점(Small Stations)을 형성하여 생활환경 서비스공급과 지역혁신 체계 구축
- 농촌지역의 거점을 통한 첨단 농식품 6차 산업 및 재생가능한 에너지 산업 연계
- 교통네트워크와 정보통신 네트워크를 통한 지속가능한 지역
- 지역간 연계를 통한 수퍼 메가 리전 구상

### High Grade Linking of Cities achieving agglomeration economies

[Case1: Absence of highway]			[Case2: Cities tied with highways]		
Centre city of FUR	Functional urban regions		Centre city of FUR	Functional urban regions	
	2010	2050		2010	2050
Matsue City	220,000	156,000	Matsue City & Yonago City	560,000	373,000
Yonago City	326,000	209,000			

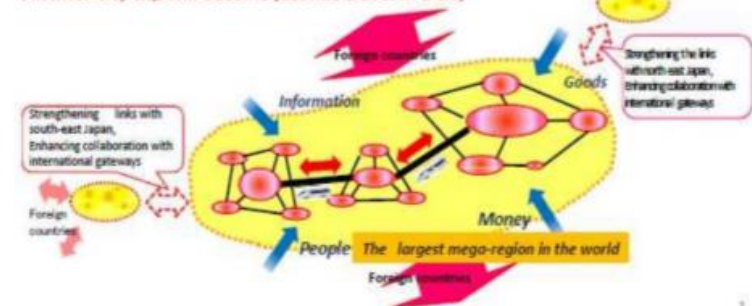


- 1) FUR is defined as the area within 60 minutes by car based on 1 km grid square, from the centre city with more than 0.1million population of 2010 census
- 2) Estimated population in 2050 is that of grid square by MLIT.

### Super Mega Region

Chuo Shinkansen (Maglev trains) will be used just like a metro linking mega cities

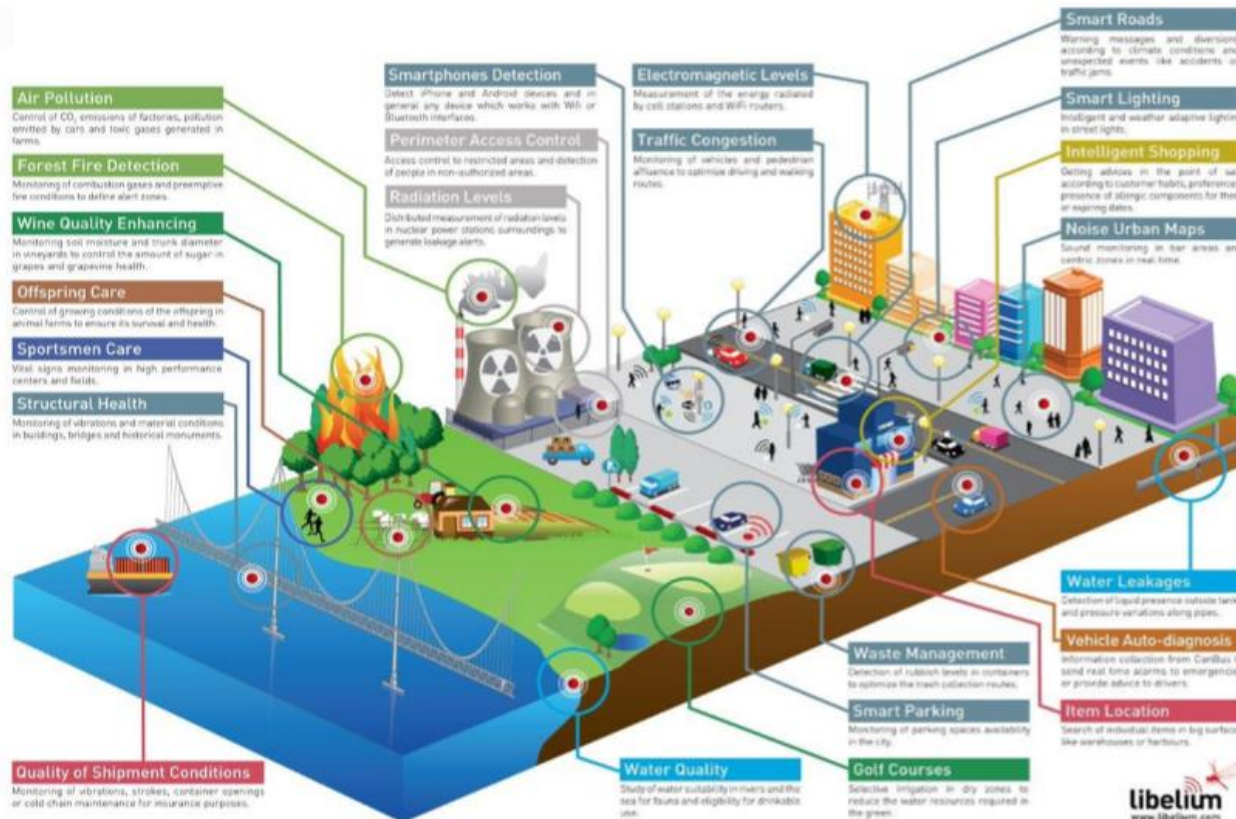
~An inter-city trip will become just like travel in a city~



Source: Ministry of land, infrastructure, transport and tourism(일본 국토교통성), 국토 그랜드 디자인 2050  
(Grand design of national spatial development towards 2050, Japan), <https://www.mlit.go.jp/common/001088248.pdf>

## SMART REGION의 정의

- Smart Region은 기존의 대도시권이나 지역에 포함되어 있는 도시, 교외, 농촌지역이 Smart Technology와 교통인프라의 연계를 통해 하나의 유기적 공간으로 통합되어 시너지 효과를 창출하고 지속 가능한 공간
- Smart Region 개념은 Smart City가 가지고 있는 도시중심적인 관점에서 도시와 주변지역 농촌간의 격차를 완화시키고 국토균형발전을 유도할 수 있는 잠재력을 가짐



Source: <http://www.libelium.com/libelium-smart-world-infographic-smart-cities-internet-of-things/>

이수기(2017. 6), 국토공간의 경쟁력 강화와 균형발전을 위한 대도시권 관리방안: SMART REGION을 중심으로, 국토연구원 제5차 국토종합계획 수립방향 - 제3차 포럼

## 컴팩트 농촌거점

한겨레

등록 : 2016-04-28 19:42

### ‘인구 절벽’에…도심 모여살기 실험



도야마현의 중심도시 도야마시의 노면전차 ‘센트럼’은 시가 추진하는 콤팩트 시티 정책을 상징하는 명물로 자리잡았다. 도야마역과 바로 연결된 노면전차 경유장의 모습. 사진 김윤형 특파원

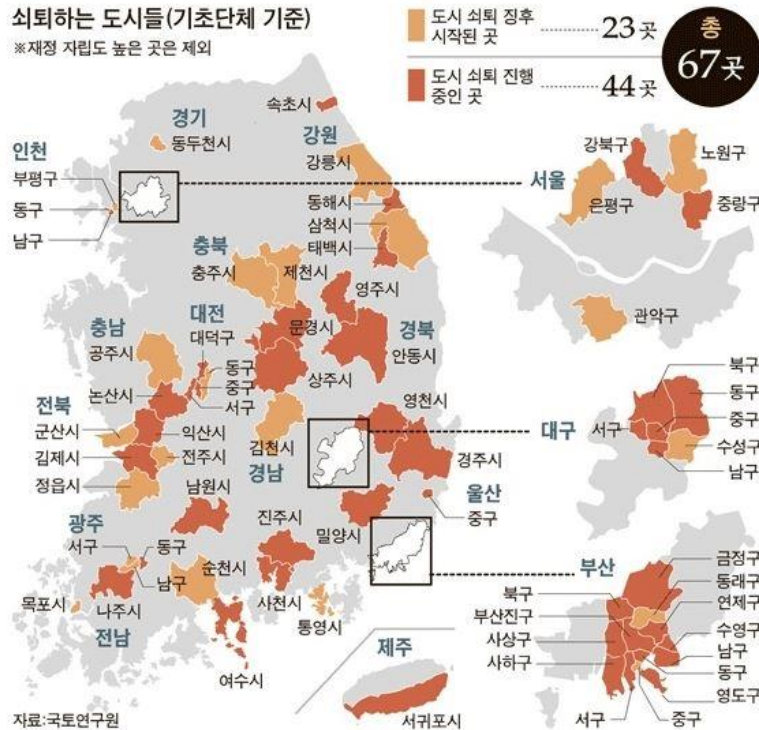
#### 일본 도야마시 ‘콤팩트시티’ 주목

전체인구는 줄고 고령층은 늘고  
2060년 65살 이상 노인 40%  
노면전차·중심부 거주 뒷받침  
헐렁한 도시 ‘조밀하게’

“아들·손자 위한 마을 만들기”  
시민들 ‘도시 살리기’ 동참

트램역세권으로 이주하는  
노인가구에 지원(50만엔),  
주택공급자에게 지원

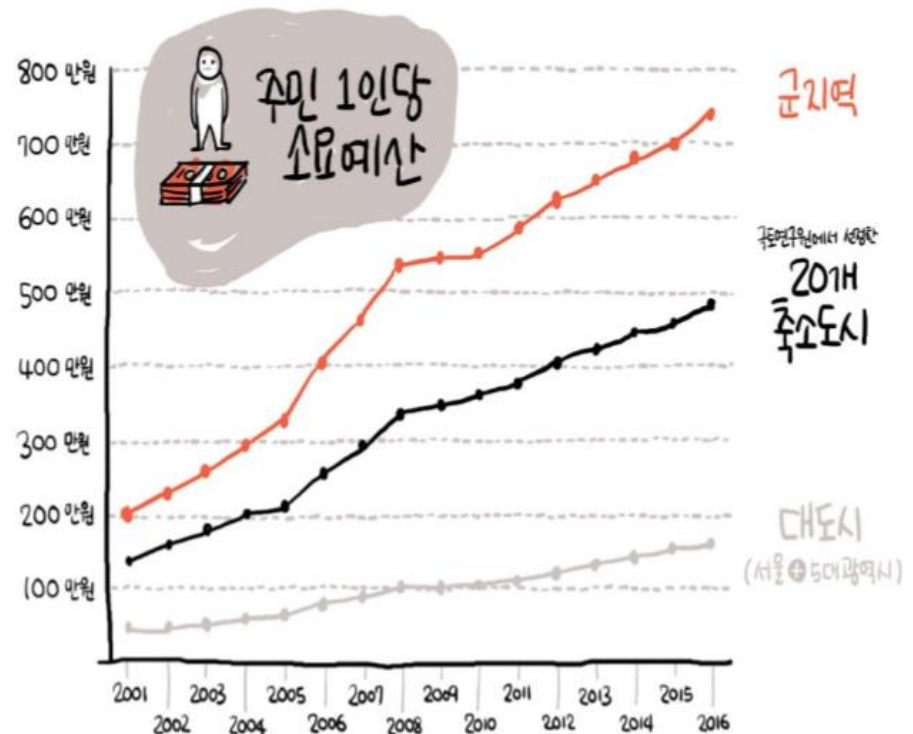
# 중소도시, 농촌의 주민 1인당 소요예산



국토연구원(2013), 쇠퇴도시

## 주민예산의 증가

- 대도시 지역 : 15년간(2001~ 2016년) 427만원→1619만원으로 1192만원이 증가
- 축소도시 20곳 : 1368만 원→4822만원으로 3454만원 증가
- 군지역 : 1984만원→7369만 원으로 5385만원이 증가
- 2027년?
- 대도시의 인당 세출은 2467만원, 20곳의 축소도시는 7568만원, 군지역은 1억 1739만원으로 추정



중소도시, 농촌의 주민 1인당 소요예산: 현황 및 전망  
마강래(2017), 스마트 포용도시를 실현을 위한 도시재생 전략, 대한국토도시계획학회 추계학술대회 발제

## 초연결사회의 국토도시공간구조, 네트워크 균형

### ❖ (지리적) 균형이란 ?

- 행정구역단위의 인구 및 산업의 분포로 평가
- 시군 시도별 인구와 일자리의 분포로 '집중', '과밀', '과소'를 평가하여 지리적 중심에 중심지를 두는 것을 균형, 공간적 정의라 함.

### ❖ 네트워크 균형이란 ?

- 어디에 있는가 보다 **얼마나 빨리 이동, 소비할 수 있는가 ?**
- 인구와 거리 원단위에 따른 시설을 공급하는 방식에서 **접근권(Access Right)**을 확보해야 **(이동 소비 이용권의 균형)**
- 서비스 네트워크 구축(대중교통, 드론택배, 재가복지, MOOC, 딜리버리 서비스, 화상진료)으로 중심지와 주변지역간 격차를 좁혀야 → 스마트리전 정책

### ❖ 거점중심의 개발

- 대도시권거점, 지역거점, 농촌거점 등 파급효과가 큰 거점중심으로 생산자서비스, 소비자서비스, 행정 문화 복지를 집적해야
- (고차 네트워크)교통거점은 가장 효과적인 거점 역할 --> 인구 산업 생산자 소비자서비스를 집적하여 Compact & Network 거점으로 육성해야.

# “거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 실천전략”

초연결사회의 국토도시공간구조

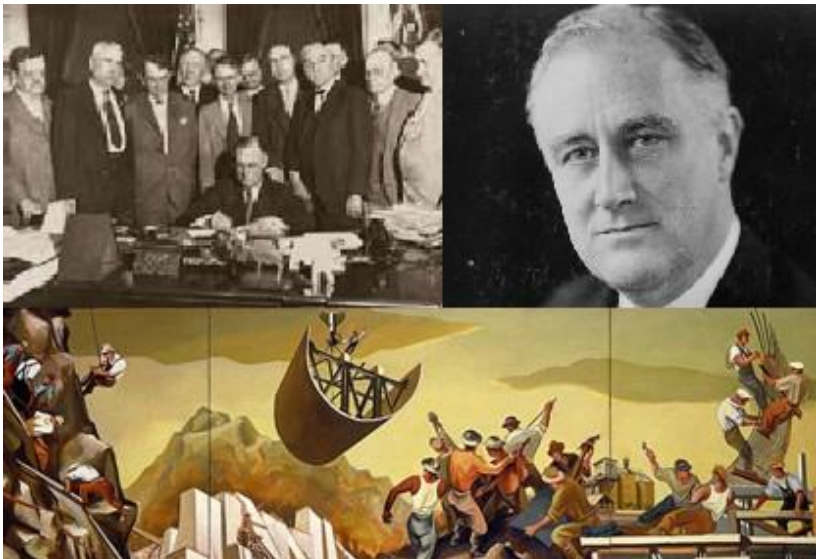
## 도시재생뉴딜

거점중심 도시재생뉴딜

거점중심뉴딜의 실천전략

## Recovery for the sick economy 대공황 + 재정정책

New Deal이란, 미국 32대 루즈벨트 대통령의 Square Deal(공평한분배)과 윌슨 대통령의 New Freedom(새로운 자유정책)의 합성어로, 루즈벨트 대통령은 당선 이후 금융개혁, 일자리창출 등 경제정책뿐 아니라 사회적 약자를 위한 연방차원의 복지정책을 적극 추진  
(김이탁(2017), 지역맞춤형 도시재생뉴딜정책의 개념과 추진방향, 도시계획가 2017 Summer)



## 도시재생뉴딜, 분배와 성장의 종합적 재생

'도시재생의 틀 속에 성장과 분배를 포용

'도시재생'은 외곽으로의 확장이나 성장보다는 주거복지나 근린공동체 활성화와 같은 분배를 추구

'도시재생뉴딜'은 재생 + 성장산업육성, 일자리 창출과 같은 적극적 고용과 복지까지 포괄하는 종합적 재생으로 이해

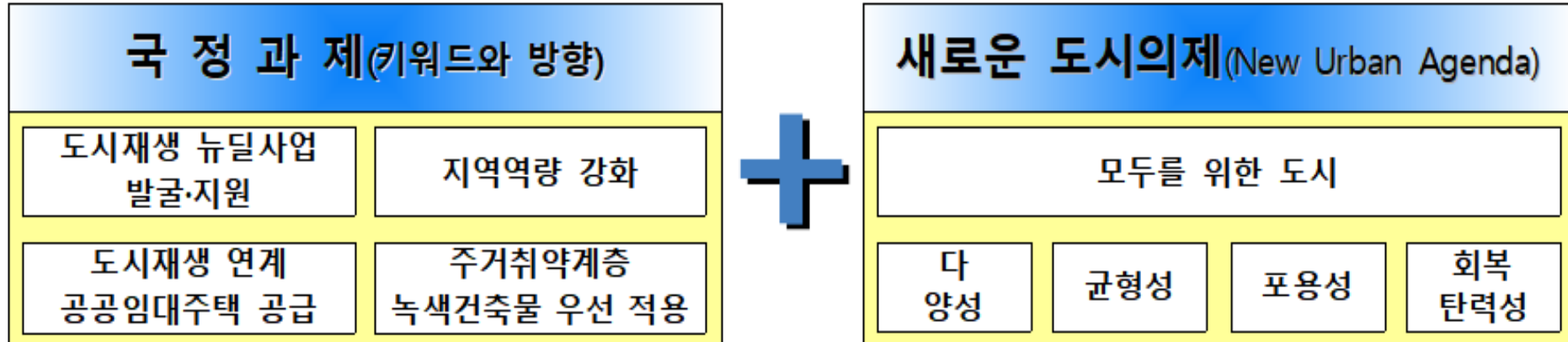
뉴딜이란, 용어는 자유방임적인 시장에 정부가 적극적으로 개입하여 경기를 부흥시킨다는 의미(네이버 국어사전 '뉴딜정책')

도시재생분야의 뉴딜을

'공공재정 및 공공정책을 동원하여 일자리를 창출하고 주거복지를 실현하는 경쟁력강화정책'과

'노후주거지의 정비와 공동체 활성화를 통한 삶의 질 향상정책'으로 구분

## 국정과제 + 2016 UN Habitat III 의 '새로운 도시의제'를 수용 '도시혁신사업'이라는 전략 도출



### □ (국정과제) 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생 뉴딜

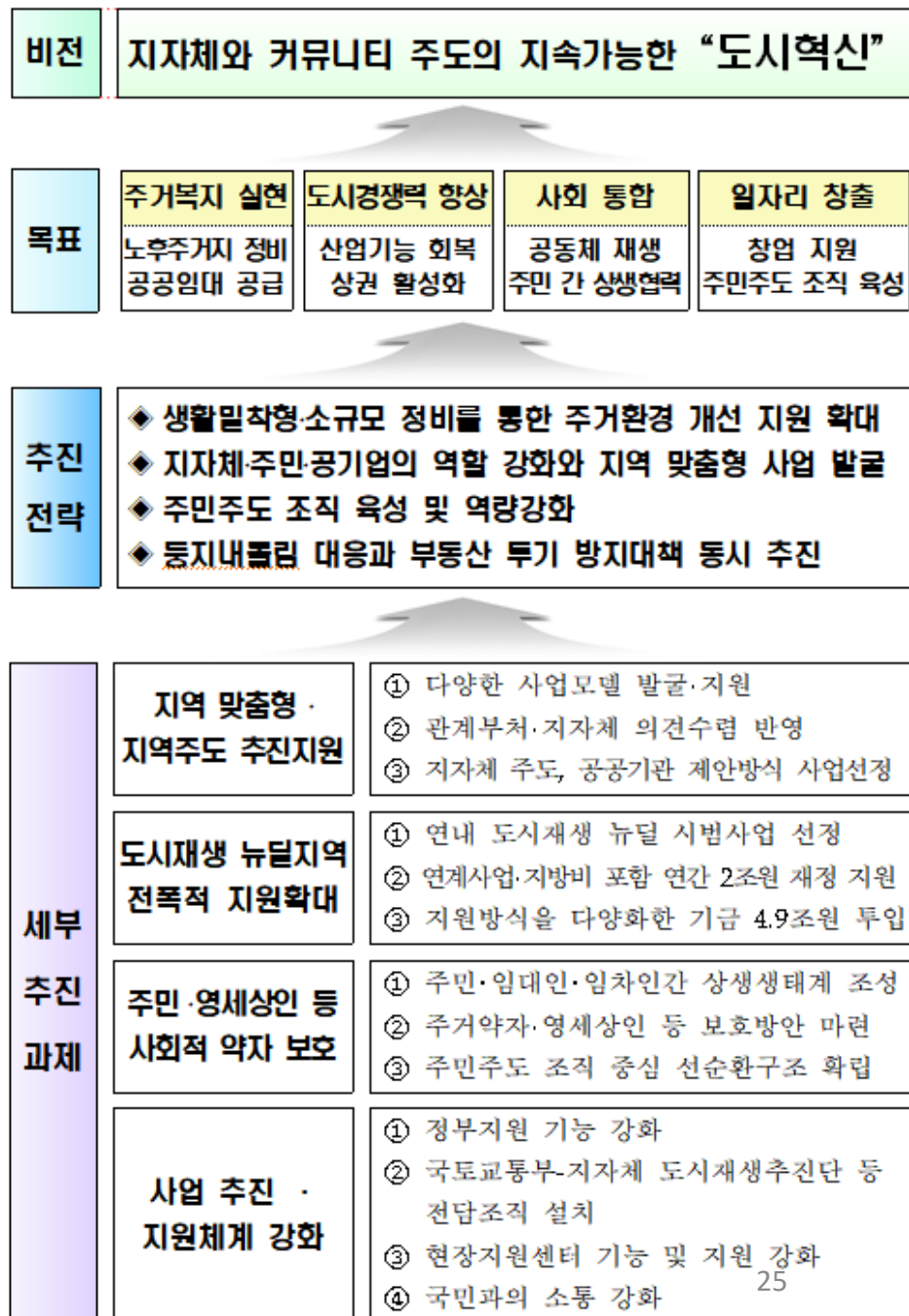
- ① 도시재생 뉴딜사업 발굴·지원 : 구도심과 노후주거지 등을 포함하여 **재생이 시급히 필요한 곳부터** 우선 선정하여 **지역특성에 맞게** 지원
- ② 지역역량 강화 : 지역 중심의 뉴딜사업 추진을 위해 지방자치단체·지역 전문가 등 **추진주체 역량 강화** 지원
- ③ 도시재생 연계 공공임대주택 공급 : 도시재생 연계형 공공 임대주택 공급방안 마련 및 '18년부터 본격 공급
- ④ 주거취약계층 녹색건축물 우선 적용 : 소형 주택 에너지성능을 패시브 하우스 수준으로 강화

### □ (새로운 도시의제) 2016년 UN Habitat 제3차 회의에서 '다양성', '균형성', '포용성', '회복탄력성'을 도시재생의 정책이념으로 제시

- ① 사회적 다양성 및 평등한 접근성 : 기반시설, 기초서비스, 저렴한 주택에 대한 평등한 접근성
- ② 경제적 지속가능성 및 포용성 : 양질의 일자리 창출, 토지에 대한 투기 방지, 안전한 토지 점유 촉진, 도시 축소 대응
- ③ 환경적 지속가능성 : 도시회복력 구축, 재해 위험 저하

## 도시재생뉴딜사업의 이해

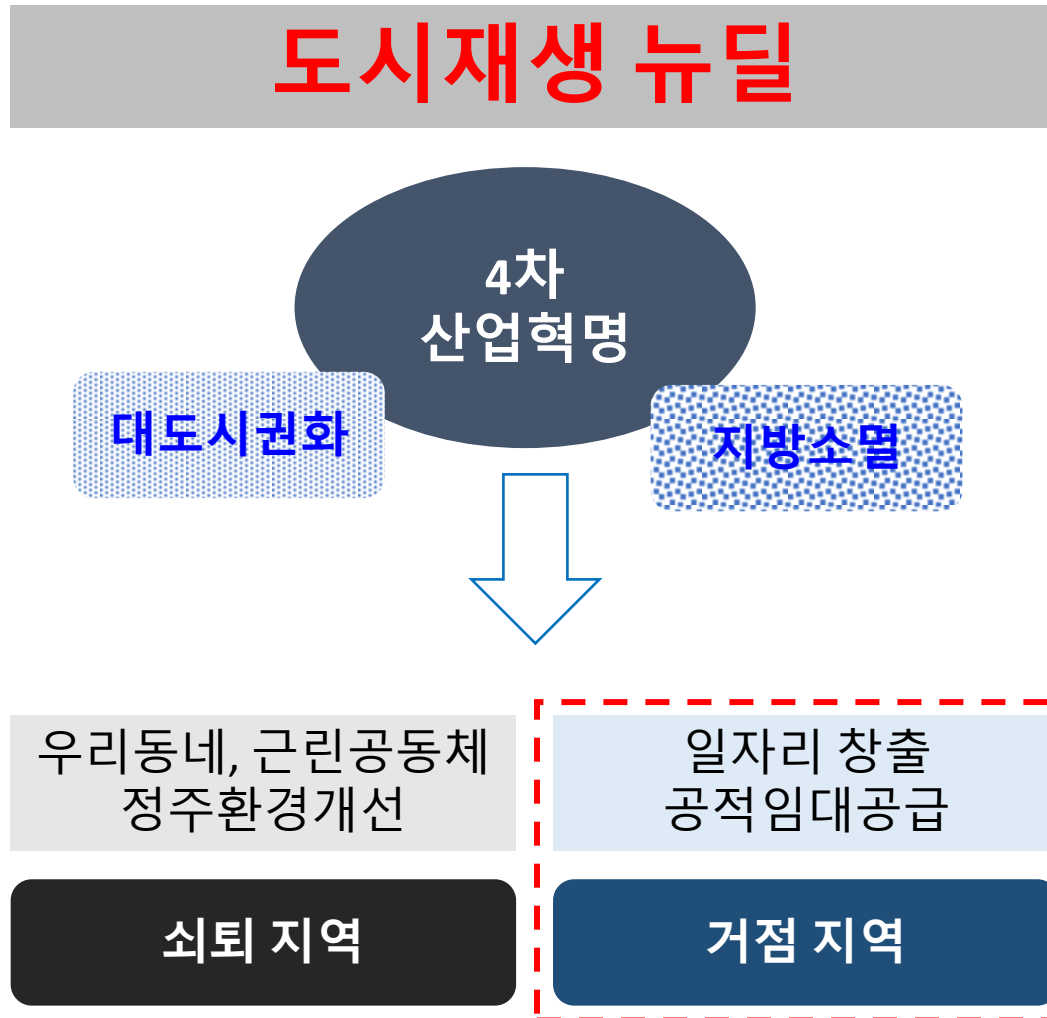
□ 도시재생 뉴딜의 비전 및 추진전략



## 도시재생뉴딜사업의 유형

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			도시경제 기반형
기존 사업 유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	도시경제 기반형
사업추진·지원 근거	(국가균형발전 특별법)	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획수립	필요시 수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
지특회계 계정	생활기반계정, 제주계정	경제발전계정			
개별사업 시행근거	개별법령 (소규모주택정비법 등 포함)		개별 법령		
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설	골목길정비+ 주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설
규 모	5만 이하	5 ~ 10만 내외	10 ~ 15만 내외	20만 내외	50만 내외

## 도시재생뉴딜사업의 대상



## 도시재생뉴딜사업의 유형 구분 : 마을중심뉴딜 과 거점중심뉴딜

	대 상	목 적	선정기준	지원및 주체	사 업
마을중심 뉴딜	삶의 질 향상	우리 동네 소규모 주거지	공동체 활성화, 노후 소규모 주거지 정비	인구고용 건축물의 노후도로 평가	주거지 정비지원, 주민역량강화, 중간조직 육성
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민</li> <li>- 중간조직</li> <li>- 지자체</li> </ul>
거점중심 뉴딜	경쟁력 강화	국공유지, 종전부지 등 거점에 입지 주변 지역에 대한 파급 효과가 큰 거점	일자리 공급 (신성장산업, 청년계층) 주거복지 (공적임대 공급)	일자리창출 공공임대공급 효과 파급효과 균형발전효과	도시재생특별지 구, 토지통합심의 공공사업시행자
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공기업</li> <li>- 지자체</li> <li>- 민자</li> </ul>

# “거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 실천전략”

초연결사회의 국토도시공간구조

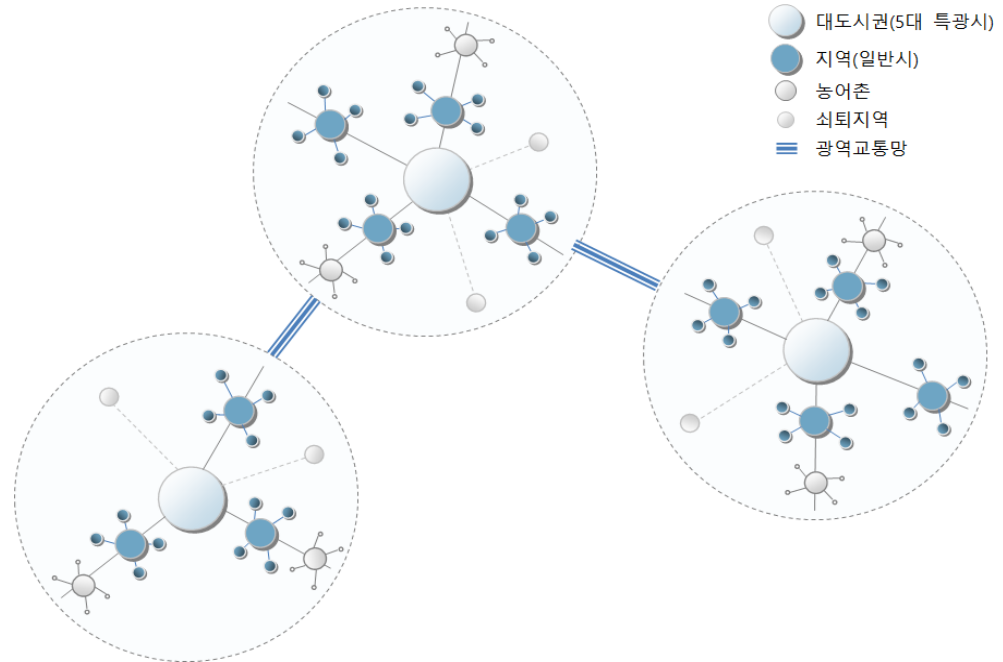
도시재생뉴딜

**거점중심 도시재생뉴딜**

거점중심뉴딜의 실천전략

# 거점이란?

- ‘거점’이란 교통·유통·교육·의료·복지·문화 서비스 공급의 중심지 역할을 하는 장소
- 일자리효과, 공공임대공급을 통한 주거복지효과, 주변지역 파급효과, 국토균형발전효과가 큰 곳
- 철도 항만 종전부지 저이용 공공시설중 도심접근성, 기반시설여건이 양호한 입지
- **대도시권 거점, 중추도시 거점, 농·어촌 거점**으로 구분 할 수 있음



구분	거점 특징	주요서비스 내용
대도시권 거점	국토의 중심지역할을 수행하는 5대 대도시권의 거점	(네트워크) 광역교통망 및 신산업 범용적 원천기술 확보
중추도시 거점	지역의 중심지역할을 수행하는 중추도시 거점	(복합서비스) 도농연계 및 신산업 요소 기술 집중 육성, 상업 서비스 제공
농어촌 거점	지역공동체의 중심지역할을 수행하는 지역공동체 거점 (농촌취락중심)	(기초생활서비스) 의료, 복지, 교육 서비스 연계 지원

# 인구감소시대의 도시재생

## 그간 도시재생은

- 인구와 고용이 감소하고 노후건축물이 증가하는 ‘쇠퇴지역’을 대상을 지원
- 성장기의 공간계획보다 도시간 양극화를 해소하고 지역별 인적 자산 육성 및 배치, 성장산업배치를 위한 국공유지 활용방안을 강구해야

## 인구절벽을 경험한 일본.

도시마다 성장할 수 있다는  
장밋빛 허상을 접고  
지역거점을 중심으로 공간을  
재구상하는

### ‘입지적정화계획’ 을수립

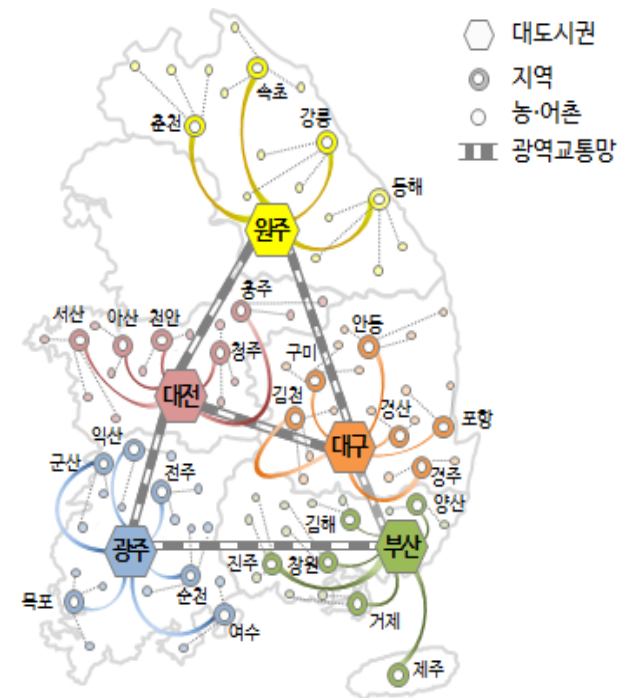
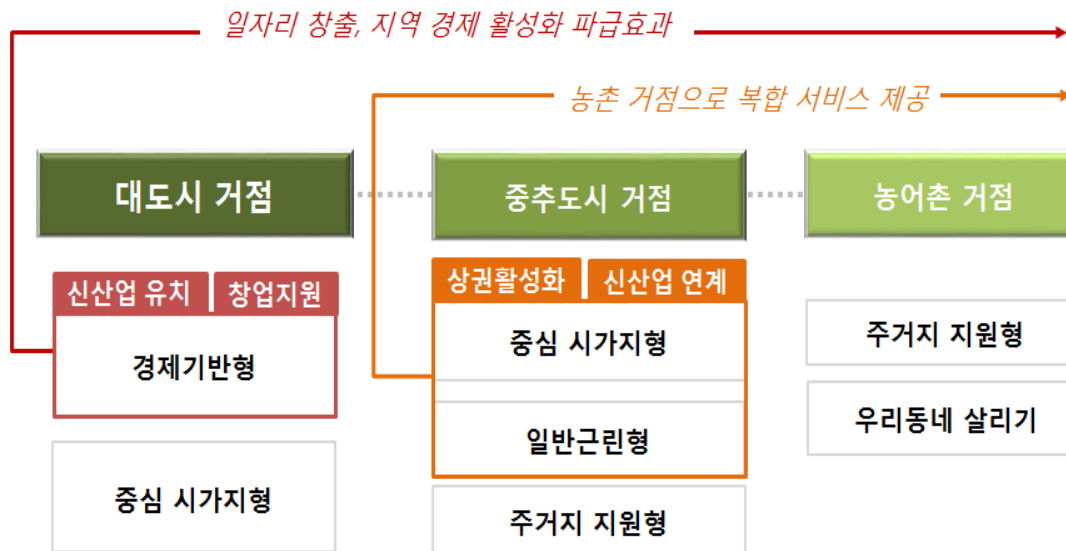
Compact City + Network  
국토공간구조 구상 :  
거주유도구역,  
도시기능유도구역, 공공교통  
공백지역 등 지역특성을  
고려하는 계획수법 적용

분석 분야	측정 지표	측정 요소
인구감소, 고령화가 도시에 미치는 영향	도시생활을 지지하는 기능의 저하 정도	생활편리성
	고령자의 외출기회 감소와 건강상태 악화 정도	건강복지
	공지 및 빈집에 따른 시가지 안정성 저하 정도	안전안심
경제활동 및 재정적 영향	지역경제 활력의 쇠퇴 정도	지역경제력
	지역재정의 팽박화 정도	행정운영
환경 영향	에너지 소비량, CO2 배출량의 증가 정도	에너지/ 저탄소

자료: 일본 국토교통성 2016, 입지적정화계획 수립 핸드북

대한국토도시계획학회 2017, “도시재생에서 도시재생뉴딜로, 그 실현방법을 찾아본다”. 도시정보 2017. 9월호

## 거점유형별 도시재생뉴딜사업



대도시, 지역, 농어촌 거점의 예시

유형	도시재생뉴딜사업
대도시권 거점	<ul style="list-style-type: none"> <li>산업기반과 광역 교통망이 발달한 대도시 거점 경제기반형, 중심시가지형 사업유형이 적합</li> <li>경제기반형 사업에는 신산업 유치 및 청년 창업 지원 등의 노력을 통해 일자리 창출, 지역 경제 활성화에 기여</li> </ul>
지역 거점	<ul style="list-style-type: none"> <li>중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형 재생 사업이 적합</li> <li>중심 시가지형과 일반 근린형 사업을 통해 상권 활력 증진을 도모, 농어촌 거점으로 복합 서비스를 제공</li> <li>대도시 거점에서 육성하고 있는 신산업과 관련된 기술을 집중 육성할 필요가 있음</li> </ul>
농어촌 거점	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지 지원형과 우리동네 살리기 사업</li> <li>지역 공동체 유지와 소규모 주거지 재생을 통해 쇠퇴 농촌 주민들의 삶의 질 향상에 기여할 수 있음</li> </ul>

# “거점중심 도시재생뉴딜의 필요성과 실천전략”

초연결사회의 국토도시공간구조

도시재생뉴딜

거점중심 도시재생뉴딜

**거점중심뉴딜의 실천전략**

## 경제기반형 도시재생사업의 사례

### 공공 간, 공민 간, 민민 간 갈등, 협의지연 발생

	공공갈등 사례		공민갈등 사례	
 항만형	창원시 vs 부산시 (대체계류지 선정에 관한 갈등)		부산항만공사 Vs 부산 항운노조 (항만재개발사업으로 인한 일자리 소실에 관한 갈등)	
	부산시에서 선정한 대체 계류지가 창원시 소속임 에도 불구하고 아무런 논의없이 선정함	부산항 항계에 해당 계류지가 포함되므로 사업 진행에 문제없음	폐쇄되는 재래부두에서 근무해 온 항운노조원 중 상당수는 신항 부두 등에 전환배치하고, 잉여인 력은 보상을 실시	복합 재개발 사업으로 인해 재래부두가 폐쇄되어 고용이 축소되며 기존 노동자의 일자 리 위협
 역세권형	국토교통부 vs 대전시 (사업예산 책정에 관한 갈등)		부천시 Vs 부천시민연대 (녹지공간 이용에 관한 갈등)	
	연이은 사업 불발로 인 해 예산삭감이 불가피함	해당 사업의 진행을 위해서 현 규모의 예 산이 필요함	해당 부지는 주거지나 난개발로 슬럼화 돼있는 지역이며 녹지는 일부분, 또한 개발제한구역에서 해제되어 난개발이 우려되므로 하루빨리 개발해야함.	개발 대상지의 93.1%가 개발 제한구역, 녹지이며 부천시에 얼마 남지 않은 녹지공간. 기 존 녹지 보전 및 도심공원등 의 녹지 확대를 요구
 종전부지 형	서울시 Vs 기획재정부 (유사 사업시행에 관한 갈등)		서울시, 국토교통부 Vs 남양주시 (차량기지 이전에 관한 갈등)	
	서울시에서 진행중인 사 업이 기재부의 사업과 유사한 유형이며, 이미 높은 진행수준을 보이고 있으므로 기재부의 사업 은 불필요함	해당 사업은 비용 및 공사기간 측면에서 최 적이며, 서울시에서 진 행 중인 사업과는 연 관성이 없음	차량기지 이전에 대한 대가인 별 내선 사업비를 지원했으므로 계 약을 이행함	문화재 발굴지역 보존 및 지 역 주민들의 해당 시설 입주 반대
민민갈등 사례				
	신세계 그룹 vs 창원시 소상공인연합회			
	'스타필드 창원' 계획 후 부지매입실 시 등 개발구체화		해당 지역의 상권실태조사를 통한 객관적 지표로 스타필드 입점을 막을 것 이며지역 상권의 몰락 우려	
	이마트 입점 찬성 지역주민 vs 이마트 입점 반대 지역상인			
	지역주민들 : 대규모 점포 입점을 계 기로 지역경제와 지역개발의 활성화 기대		지역소상공인들 : 중소상공인살리기협회, 연세구이마트타운입점저지비대 위 등 대규모 점포 입점시 지역 상권의 몰락 우려	

지역 민원 고려,  
부처간 통합적 관리자 부재



주체 별 갈등 표출 다양화  
협력 및 갈등 관리 거버넌스

부재에 기인

\* 국·공유지 관련 공공갈등

→ 부처 간 협력 한계

\* 공공 간, 공민 간 갈등

→ 기관 간 거버넌스 한계

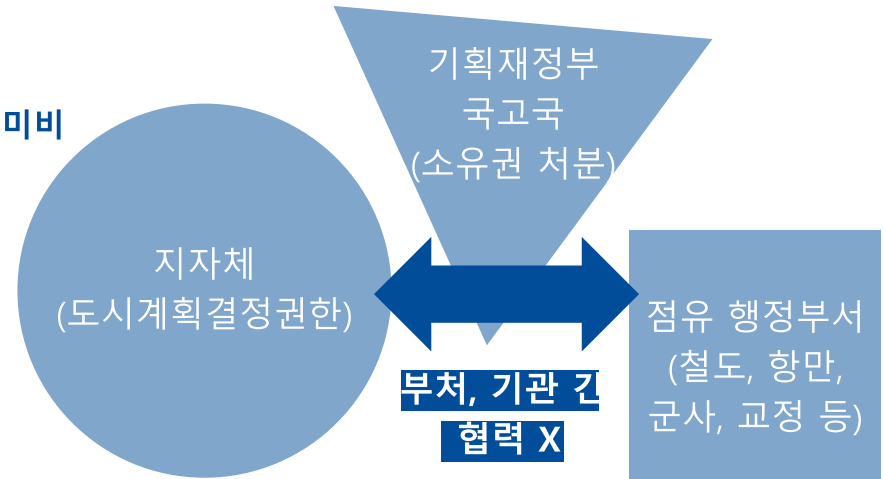
# 경제기반형 도시재생사업의 사례

## ■ 사업 연계의 동력이 될 거버넌스 구축 미비

- 소유, 기능, 권한 제 각각인 국내 정부 기관

그러나, 정부 기관 간 협력, 내·외적 거버넌스, 협력 망 구축 미비

민간 ) 소유권, 가격, 규제 등 불분명해 참여 X



- 새로운 도시기능, 지역역량 강화, 공공성 기여를 통한 창조적 경제기반 (창조경제 플랫폼) 구축 전략

But,

- 인근 북항 재개발사업이나 철도차량기지 개발사업 등과 물리적, 기능적으로 연계 미비, 이들 사업의 경제적 파급효과 확대를 위한 유관 사업 발굴 미흡

**인근 도시재생 유관 사업과 연계하여 추진할 수 있는 거버넌스 부재**

## 경제기반형 도시재생사업의 사례 : 고속철도역과 도심항만 '거점'

### 인천 - 공공기관 업무 협의 어려움 갈등

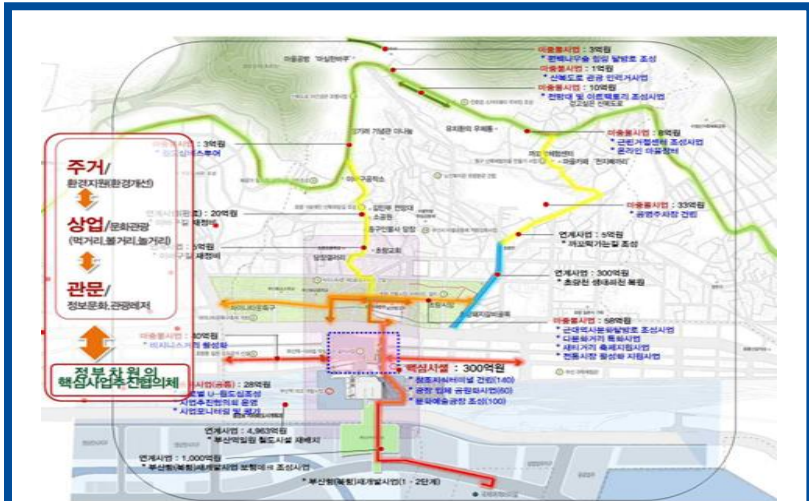


- 해수부의 내항 1·8부두 항만재개발사업이 인천시의 도시재생선도지역에 포함 되면서 인천과 해수부의 업무 협의상 갈등이 시작됨.
- 해수부, 인천시, LH, IPA간 기본업무 협약 체결을 하였지만 여전히 해수부의 내항 1·8부두 재개발 사업권에 대한 갈등이 일어남.



- 공공기관 업무협의 어려움으로 인한 지연
- 기본업무 협약 체결 이후에도 해수부의 재개발 사업권 주도 갈등

### 부산 - 개발 방향 및 주도권에 대한 이견



- 부산항만공사(BPA), 1단계 '친수형 복합개발' 후 친수공간 확보, 2단계 성장 위주의 상업형 개발 유도
- 부산시, 우암부두 = 해양플랜트 엔지니어 및 비즈니스, 북항재개발 구역 = 복합 항만, 감만·신감만·신선대 부두 = 물류 등 해양플랜트 거점 활용



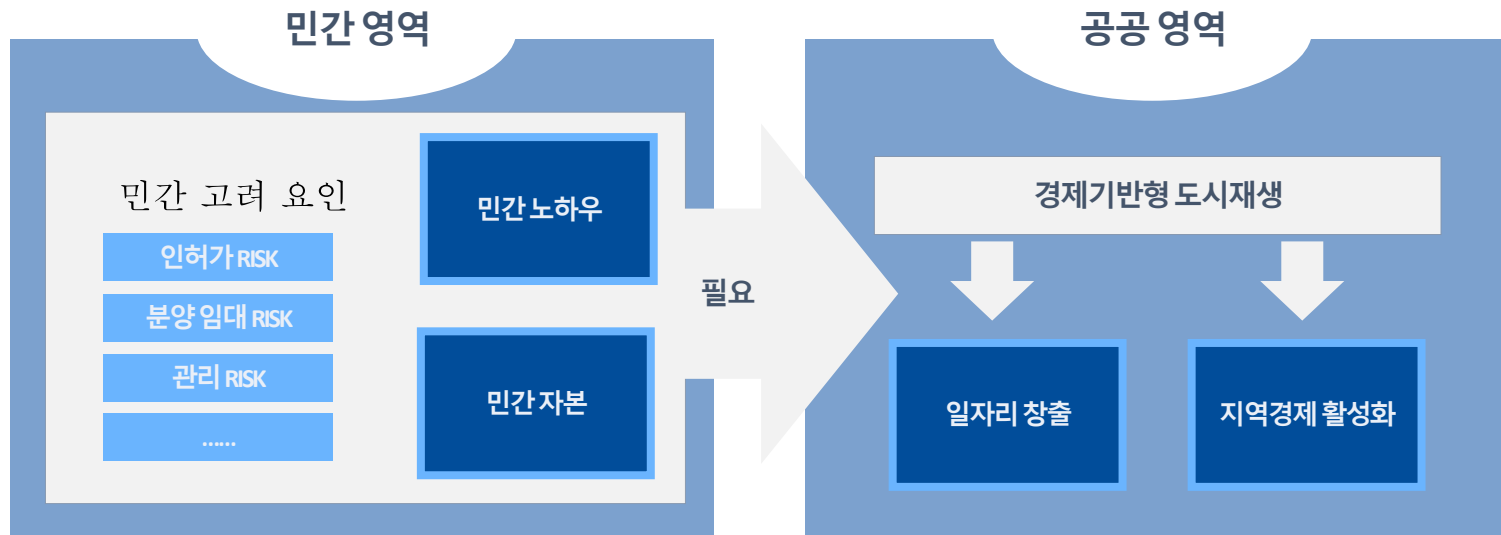
시와 부산 항만공사 간 개발 방향에 대한 이견 존재

- 그 외 인근지역 재생 사업들과 연계도 담보

## 경제기반형 도시재생사업의 사례 ; 민간참여 리스크 저감방안

### ■ 경제기반형 도시재생사업에 있어 민간 영역 필수적

- 경제기반형 도시재생을 통해 일자리를 창출하고 지역경제를 활성화한다는 공공의 목표 실현을 위해서는 **민간의 노하우, 자본 개입 필요** ∴ 현재 250억 규모임에도 작동하지 않는 마중물사업 추진 가능
- 민간의 입장에서는 **실현 가능한 사업성**이 중요.  
 ∴ 인허가, 분양, 임대, 관리 등 사업 전반에 일 수 있는 **RISK 제거 필수**  
 ∴ **사업실현성측면 고려** → **공모구조 단순화** → **공모주관기관 단순화**



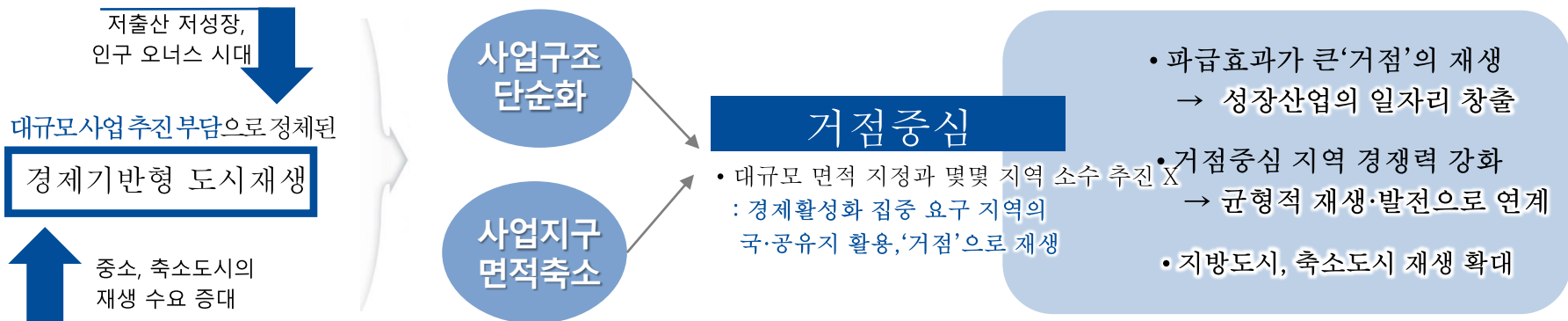
# 경제기반형 도시재생사업의 실천력 강화방안

## I 거점중심형 뉴딜사업 검토

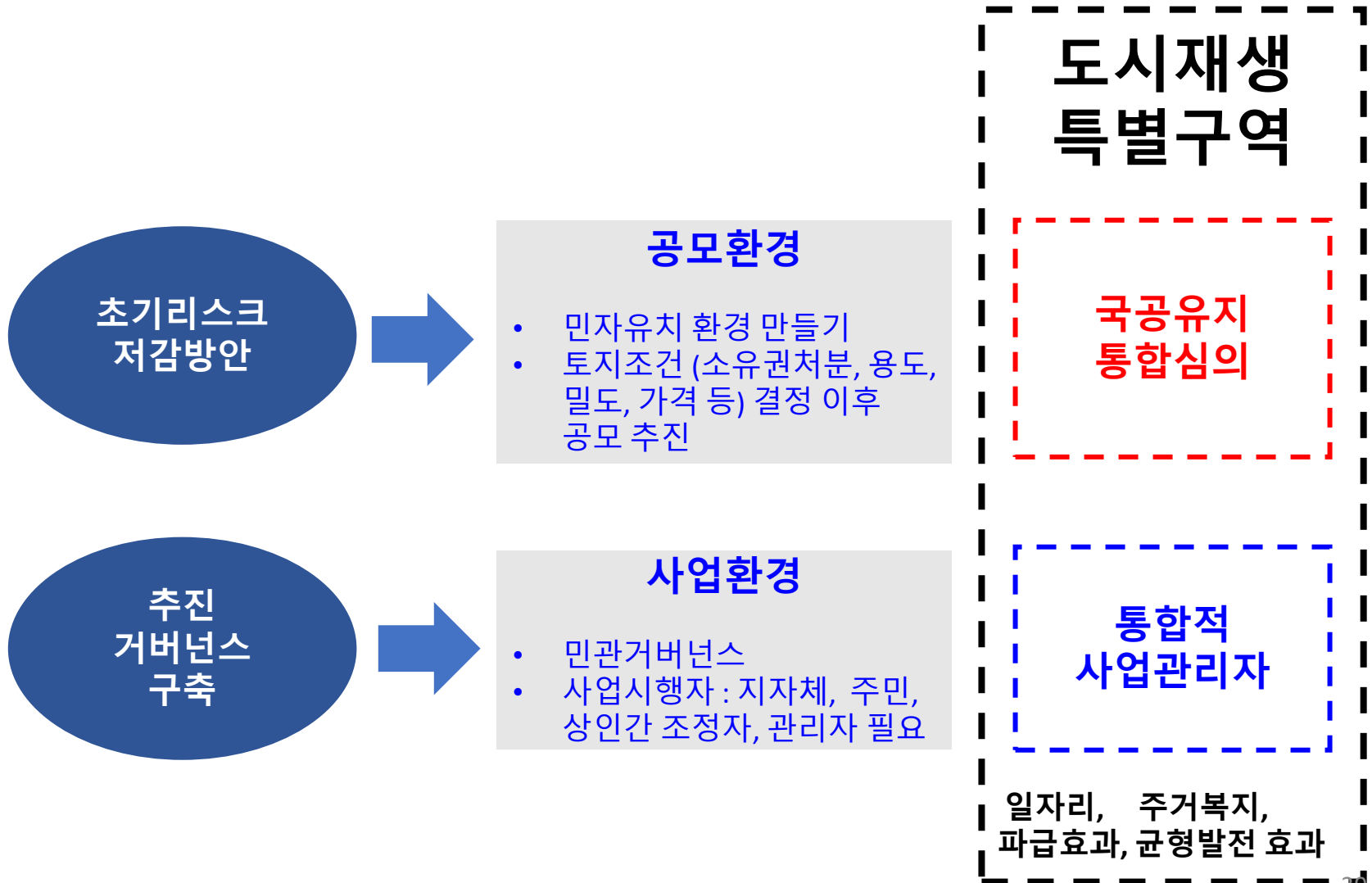
- 현재 대규모로 지정되어 공공과 민간 모두에 부담이 되는 경제기반형 도시재생.

그러나, 인구 오너스의 시대. 경제기반형 도시재생은 슬럼화되는 중소도시, 축소도시에도 필요.

∴ 국·공유지 활용, 중소 및 축소도시에서도 활용가능한 '거점중심형뉴딜' 검토



## 거점 중심뉴딜의 실천전략



## 실천전략 1 도시재생특별구역

### 대상지 조건

조 건	기 능	평 가
일자리 공급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>성장산업고용</li> <li>청년고용</li> </ul>	일자리 개수, 수준
주거복지효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대</li> <li>공적임대, 민간임대</li> </ul>	공급호수
파급효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역 재생효과</li> <li>연관산업 지원효과</li> </ul>	도심 교정시설(예) 도심 - 주변
균형발전효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생뉴딜의 궁극적 인 목표</li> </ul>	

### 대상지 입지

접근성 및 기반시설여건이 양호한  
유휴국공유지, 저이용국공유지, 종전부지, 도심 군사용지 ....

## 실천전략 2 통합적 공공사업관리자

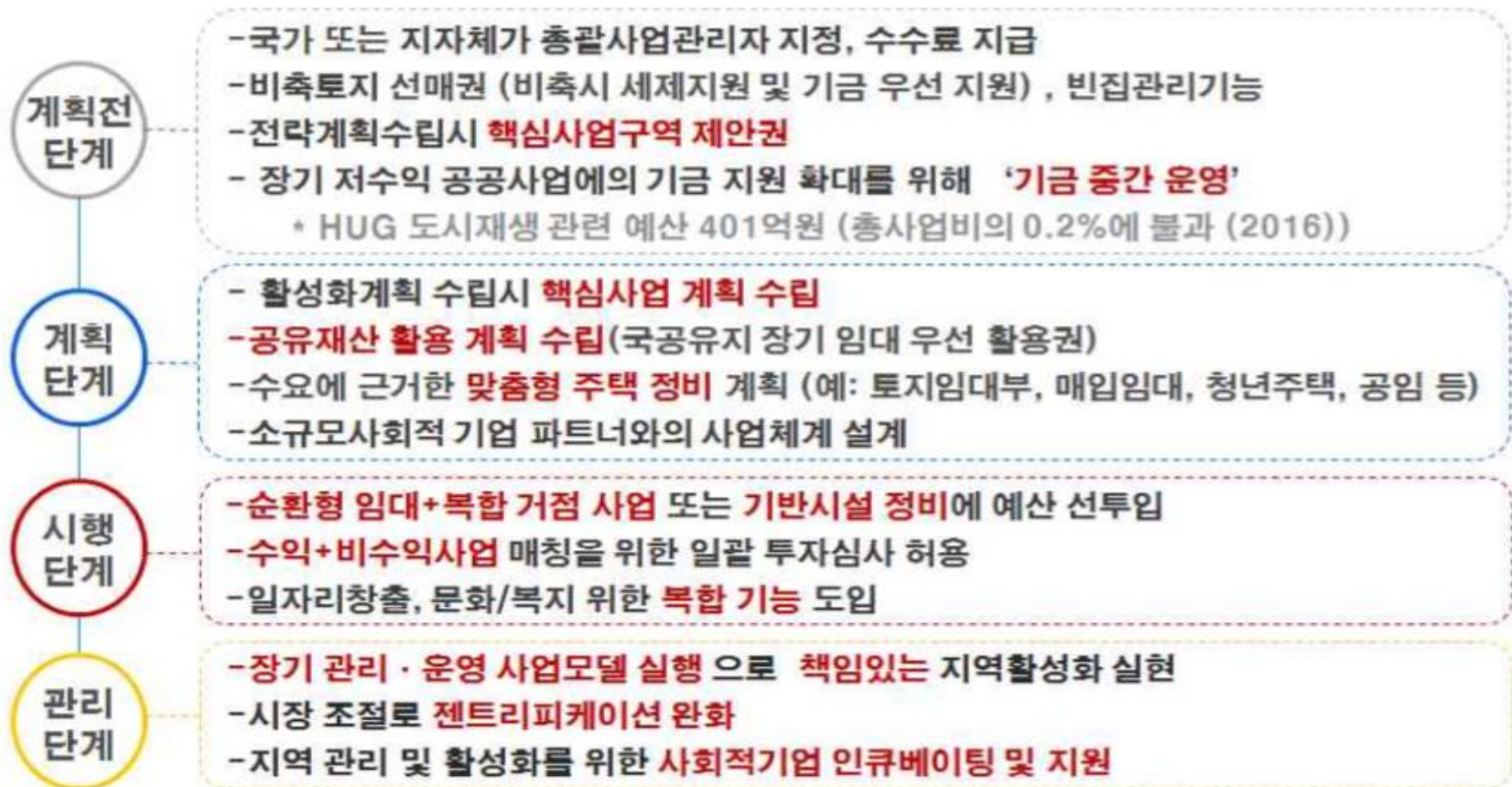
### 통합적-공공-사업관리자의 필요성

구분	대비		효과
통합적	분절적	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공, 민간, 공기업, 중간조직</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 거버넌스의 조정관리</li> </ul>
공공	민간	<ul style="list-style-type: none"> <li>기업, 주민</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공성의 강화</li> <li>지역재생, 젠트리피방지를 통한 공공성 강화</li> </ul>
총괄관리자	시행자, 운영관리자	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 전과정의 총괄관리자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자산운영관리를 통한 수익확보</li> <li>지속성있는 사업관리</li> <li>우리동네, 소규모정비사업과의 교차보조를 통한 지속성 확보</li> </ul>

지자체(도시계획결정권 등 인허가권), 기관(기금관리기관 등), 민간(시행, 기업)의 의견수렴이 필요

## 통합적(총괄)사업관리자의 역할

사업유형, 공기업유형에 따라 다양한 제안



대한국토도시계획학회 2017, 도시재생에서 도시재생뉴딜로, 그 실현방법을 찾아본다. 도시정보 2017. 9월호

## 해외의 공공사업시행자

구분	권한	자원	주요역할
미국 보스턴재개발청 (BPDA)	토지수용권 계획권 인가권	토지수용권(강제수용권) 기반의 임대료	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역내 도시계획 및 경제활성화 기관 (계획입안권한 행사)</li> <li>· 타운미팅을 통한 최종수요자 참여유도</li> <li>· 수익성사업(산업단지)와 비수익사업 (임대주택)교차가능</li> </ul>
미국 뉴욕경제개발공사 (NYCEDC)	지구계획권 사유지 판매 채권발행권 PILOT 등	시보조금(74%) 임대료 및 금융소득(25%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 산업재개발</li> <li>· IBZ 개발계획 수립</li> <li>· 사유지의 산업용 개발업자 선정</li> <li>· 임대산업공간 기업지원 프로그램 등</li> </ul>
싱가포르 도시재개발청 (URA)	계획수립권 화이트존 토지임대권	계획 및 서비스 수입(38%) 주차요금(34%) 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계획-개발후 관리까지 담당 (URA 보조금 없음)</li> </ul>
일본 도시재생기구 (UR)	중앙 및 지방정부 위탁업무	정부지원금 개발사업 수수료 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시재생사업 사업시행자 및 총괄사업 코디네이터 역할 등</li> </ul>
영국 주택커뮤니티청 (HCA)	토지개발권한 토지수용권 재정지원권	중앙부처(CLG) 교부금 (약 50억 파운드 수준)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택공급과 주택의 질 향상</li> <li>· 토지 및 기반시설 재생과 개발</li> <li>· 커뮤니티 형성, 재생, 개발 지원 등</li> </ul>
영국 지역기업파트너십 (LEP)	엔터프라이즈존 신청 우선권 계획허가권	지역향상기금	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대중교통계획 수립</li> <li>· 경제개발계획 수립</li> <li>· 주택 및 도시재생 등</li> </ul>

국가마다 행정 재정 개발사업제도가 서로 다르므로 우리의 공기업과 단순비교는 한계 지방정부, 개발청, 공기업의 위상, 권한이 서로 상이함.

다만, 성공적인 도시재생을 위하여 사업시행자가 **통합적인 권능**을 가진다는 점에 주목 필요

## 실천전략 3    통합적 (토지) 관리

### 2발제

# 감사합니다

4차 산업혁명, 대도시권화와 축소도시화의 진전으로  
지리적 균형에서 **“네트워크 균형”**으로 국토도시공간구조가 전환

마을중심뉴딜과 함께 **“거점중심 도시재생뉴딜”**에 관심을 가져야  
성장산업의 일자리, 주거복지, 파급효과, 균형발전효과를 가지는 접근성이  
양호한 ‘거점’을 대상으로

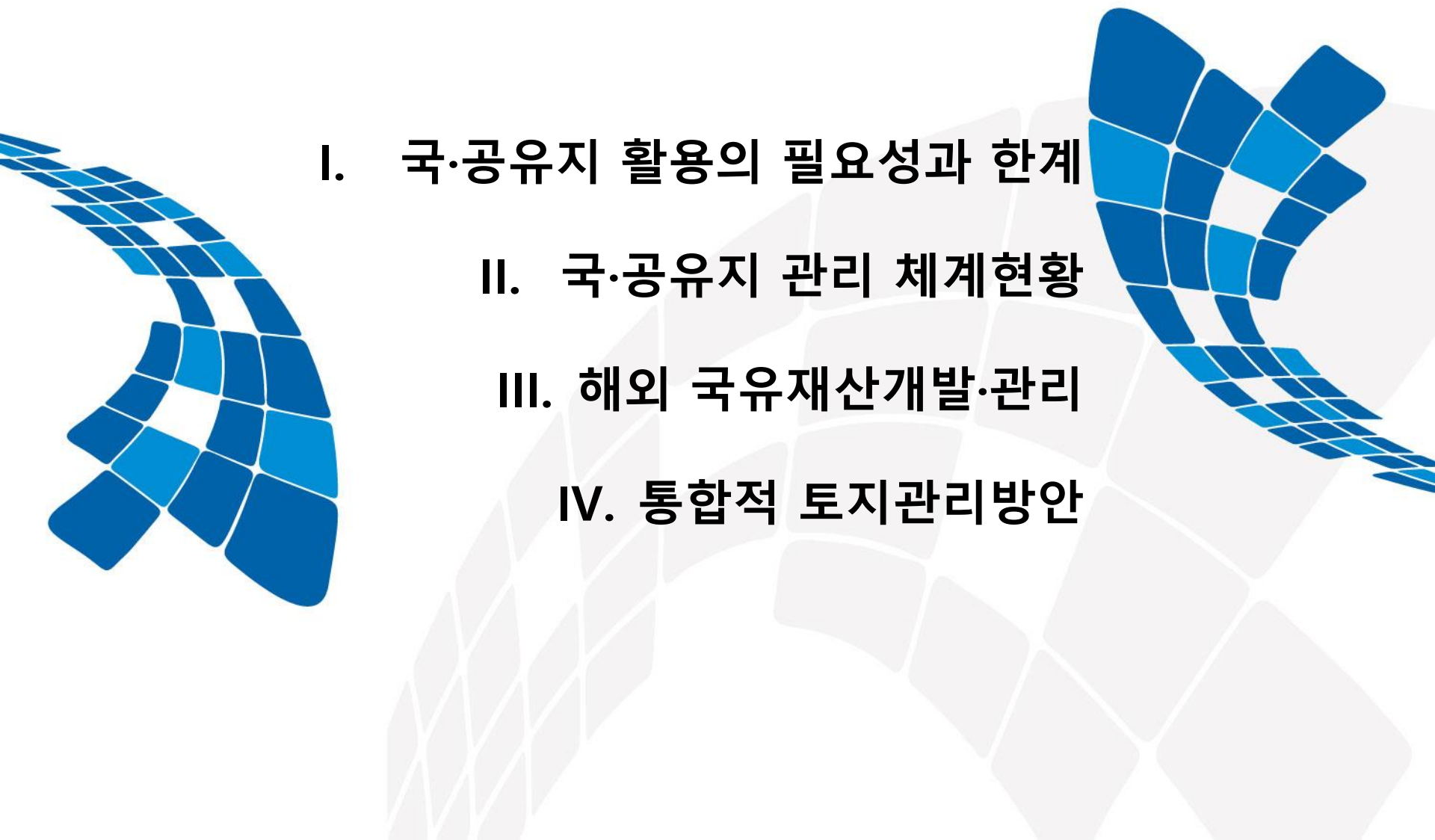
**도시재생특별구역**을 지정, **토지통합심의**와 **공공사업시행자** 조건을  
부여함으로써  
**거점중심뉴딜**을 실현해야....

# 성공적인 도시재생뉴딜의 실천을 위한 통합적 토지관리방안

김갑성  
(연세대학교 도시공학과)



# 차 례

- 
- I. 국·공유지 활용의 필요성과 한계
  - II. 국·공유지 관리 체계현황
  - III. 해외 국유재산개발·관리
  - IV. 통합적 토지관리방안



## **I. 국·공유지 활용의 필요성과 한계**

**1. 유휴 국·공유지 활용의 필요성**

**2. 유휴 국·공유지 활용의 현황과 문제점**

# 1. 유희 국 · 공유지 활용의 필요성

## 개요

### 1) 폐철도, 폐항만, 폐교, 공공기관 및 군사시설 이전적지 등 도심 내 유희 국·공유지 증가

- 전국적으로 분포되어 있는 국 · 공유지는 총 99,831개의 필지로 전 국토의 32.6%를 차지함

유희 국 ·공유지를 활용하여 구도심에 새로운 기능을 부여하고, 경제 고용거점으로 육성하여 도시를 재활성화를 도모

우선순위를 직접적 재정수익 증대에서 도시재생을 위한 사회적 투자로 전환

통합데이터 구축, 관리처분 유형분류 및 공개를 통한 정보접근성 제고

활용계획 제안, 협의 협상 및 중간조정 절차 제도화를 통한 예측가능성 제고

국·공유지 대부료 및 공공시설 사용료 면제 감액 등 지원수단 확대를 통한 활성화 유도

### 2) 유희 국 ·공유지를 활용하는 대부분의 사업들이 사업초기 단계에 머무르고 있음

핵심적인 장애요인

재산의  
관리처분 방식

공공이해당사자  
간의 갈등

활용 방향의  
미설정

책임 주체  
불명확

분절화된  
재산관리 체계

# 1. 유휴 국 · 공유지 활용의 필요성

표 1 시설 유형별 국·공유 유휴재산 현황

시설 유형	현황	시설 유형	현황
폐교	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,678개(2016년 기준)<sup>1)</sup></li> <li>– 이 중 2,328개(63%) 매각, 714개(19%) 대부</li> </ul>	미군부지 반환공여구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25개 반환(2010년 기준)<sup>2)</sup></li> <li>– 부산 캠프 하야리야 1개만 사업완료</li> </ul>
철도 유휴부지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 631.6km, 1,260만m<sup>2</sup>(2013년 말 기준)</li> <li>• 820.8km, 1,750만m<sup>2</sup>(2018년 추정)<sup>3)</sup></li> </ul>	군공항 종전부지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수원, 대구, 광주가 군공항 이전 건의</li> <li>– 이 중 수원시는 타당성 검토에서 적정평가</li> </ul>
노후·유휴 항만	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천항, 군산항, 목포항 등 11개 항만 약 699만m<sup>24)</sup></li> </ul>	유휴 군부대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국방개혁 기본계획에 따라 2026년까지 약 260개 주둔지 감축 예정</li> <li>• 2013년 전면실태조사 결과, 3,988만m<sup>2</sup> 규모 (여의도 14배)의 용지가 사용계획 없는 유휴지로 분류<sup>5)</sup></li> </ul>
도청 종전부지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전북도청: 전주 → 서부 신시가지(2005년)</li> <li>• 충남도청: 대전 → 홍성 내포신도시(2012년)</li> <li>• 경북도청: 대구 → 안동 도청신도시(2016년)</li> </ul>		
공공기관 종전부동산	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 120개 기관 이전(2015년 12월 기준)</li> <li>– 이 중 95개 기관 부지 매각 완료</li> </ul>		

자료: 1) 교육부. 2016. 폐교재산 현황 통계표.

2) 행정안전부. 2010. 미군 반환기지를 지역사회 성장동력으로 육성, 2월 1일. 보도자료.

3) 국토교통부. 2015. 철도 폐선부지 시민공간으로 새롭게 태어난다, 7월 17일. 보도자료.

4) 해양수산부. 2016. 제2차 항만재개발 기본계획.

5) 연합뉴스. 2014. 여의도 면적 14배 군 유휴지 민간에 풀린다, 5월 1일자.

# 1. 유희 국 · 공유지 활용의 필요성

## 유희 국 · 공유지 활용의 필요성

### 1) 도심 내 유희 국 · 공유지 증가에 따른 도심 쇠퇴 현상 악화

- 1990년대 말부터 인구성장세의 축소 및 경기침체 등 사회 · 경제적 변화와 더불어 KTX 건설 및 세종 행정중심복합도시, 혁신도시 건설 등의 영향으로 폐철도, 폐항만, 폐교, 공공기관 이전적지, 군사시설 이전적지 등 유희 공간이 발생

### 2) 도시재생을 위한 거점공간으로 유희 국 · 공유지의 활용이 필요함

- 낙후된 도시에 새로운 경제적, 사회적, 문화적 활력을 불어 넣기 위하여 생산거점, 복지, 교육 등 새로운 기능의 도입을 목표로 한 도시재생 사업에 유희 국 · 공유지는 소유권 및 이용권의 확보 측면에서 매우 중요한 거점의 역할을 수행할 수 있음
- 지난정부에서 추진되었던 경제기반형 도시재생사업 및 중심시가지형 도시재생사업 등이 초기에 사업 실행이 어려웠던 것 중의 하나가 부지의 확보 문제였음
- 국 · 공유지는 비교적 소유권 및 이용권의 확보가 용이하여 이를 활용할 경우 거점공간의 역할을 수행하여 주변지역의 활성화에 기여

### 3) 다양한 활용방안에 대한 합의 및 법체계의 미비

- 반면, 국 · 공유지의 소유주체와 관리주체 등이 다양하여 신속한 협의 과정이 진행되기 어려움
- 이용료 징수 등 다양한 활용방안에 대한 합의 및 법체계의 미비로 인하여 실제 국 · 공유지의 활용이 어려움

## 2. 유휴 국 · 공유지 활용의 현황과 문제점

7

### 유휴 국 · 공유지 활용 현황과 문제점

국 · 공유지 활용에 있어서 가장 큰 걸림돌은 **소유주체와 관리주체와의 갈등**

- 공공기관 간에도 이해가 달라 활용에 어려움
- 주도권 다툼 등 활용의지 미약
- 책임주체의 불명확성으로 인한 미온적인 태도
- 분절된 재산관리체계로 인한 부작용으로 파악됨

#### 재산권 강화 측면 접근

- 국유재산 관리 총괄기관
- 통합적 관리체계 부재
- 재산권 강화 측면의 정책

#### 대정부 협상력 부족

- 도시계획, 건축 등 인허가권을 통해 간접적 개입
- 재정의 8할을 정부에 의존하고 있기 때문에 대정부 협상에 구조적으로 한계

기획재정부  
(소유주체)

국토교통부  
(관련주체)

국 · 공유 유휴재산  
활용을 위한 협의채널 및  
조정주체 필요

지자체  
(활용주체)

공사  
(기타주체)

#### 주체 간 이해관계 조정 한계

- 국가공간정책 총괄기관
- 유휴재산 활용 계획기반 마련
- 유휴재산의 이해관계 조정 및 협의 도출에 한계

#### 소극적 사업 추진

- 공적 역할을 기대하는 한편, 수익성 기준의 경영평가
- 사업 추진의 재량권 부족  
- 출자규모 등

## 2. 유희 국 · 공유지 활용의 현황과 문제점



### 유희 국 · 공유지 활용 현황과 문제점

특히, 기획재정부, 국토교통부, 지자체, 공사 등 주체가 다기화됨에 따라 다양한 갈등이 발생하고 있으며 이를 해결할 조정 및 협상 동력의 부족

- 국유재산을 관리 · 총괄하는 기획재정부는 국가재정 건전성 강화를 위하여 국유재산의 유상사용 원칙과 국유재산 특례 제한을 강화하는 입장
- 국토교통부는 유희재산 활용을 적극적으로 하기 위한 계획적 기반을 마련하고 있으나 부지 소유와 관련된 국방부, 해양수산부, 코레일, 철도시설공사, 교육청 등 부처간 이해관계 조정 및 협의 도출에는 한계
- 지자체는 도시계획, 건축 등 인허가권을 통해 간접적으로 활용에 개입하거나 중앙정부 부처 간 갈등이 발생할 경우 대정부 협상력 부족

## 2. 유휴 국 · 공유지 활용의 현황과 문제점

9

### 국 · 공유지 활용관련 공공주체와 이해관계 갈등 사례

〈표 2〉 국 · 공유지 유휴재산 활용관련 공공주체와 이해관계 갈등 사례

시설 유형	인천 내항	(구) 충남도청	서대구 화물터미널
소유주체	인천항만공사(해양수산부)	충청남도 → 기획재정부(예정)	코레일, 대구시
이전시기	2013년부터 단계적으로 이전	2012년 내포신도시로 이전	1996년 부지조성 후 장기 방치
주요 갈등	부처 간 관할권 갈등	활용계획 주체 다수로 인한 갈등	부지 내 소유관계 정리 관련 갈등
현황			

사진출처: 네이버 지도.

## 2. 유휴 국·공유지 활용의 현황과 문제점

10

### 경제기반형도시재생사업의 사례

인천	항만 및 역세권	대구	역세권	대전	역세권
<b>현황</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(상상플랫폼) 항만재개발사업과 도시재생 마중물 사업 대상지가 이중지원으로 간주, 사업 추진을 위해 제척할 예정</li> <li>(내항 1.8부두 재개발) LH를 공공사업시행자로 내항1·8부두 구상안 용역을 수행</li> <li>(인천역 복합역사개발사업) 2017년 1월 민간사업자 공모 예정</li> </ul> 		<b>현황</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(미래비즈니스 발전소) 사업부지 관련 국가 귀속 문제로 현재 코레일과 지자체의 체척 협의 중</li> <li>(복합환승센터) 대구시 차원에서 추진중인 사업으로 사업추진까지 시일 소요 예상</li> </ul> 		<b>현황</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>한국철도공사(KORAIL) 주체인 민간투자 재공모 이후 향후 사업방향이 구체화 될 전망</li> <li>대상 부지 확보의 어려움으로 인해 대전시 차원의 마중물 사업이 가시화되기까지는 시일 소요 예상</li> </ul> 	
<b>항만 주요 이슈</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>항만재개발 지역 이중지원으로 인한 부지 제척관련 사항으로 사업 지연</li> <li>상상플랫폼 점용료를 맞추기 어렵고 운영방안의 구체성이 떨어져 민간 참여 유도 난항</li> <li>내항 8부두 부지를 LH 구상안으로 검토 중</li> </ul> 		<b>역세권 주요이슈</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(미래비즈니스 발전소 부지) 대상부지의 도시계획시설 (철도) 내 업무 기능 건축이 가능하나, 건축시 건물 소유권이 국가로 귀속</li> <li>(담당부서 위상 및 전문성 결여) 대상지 내에 다양한 사업들이 복합화 된 유형으로 각부서간 면밀한 협조체계 구축 필요</li> </ul>		<b>역세권 주요 이슈</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>(융합형컨벤션 부지) 지자체의 마중물 사업으로서 기능 활용 및 우선순위 설정의 문제점이 나타남</li> <li>(담당부서 위상 및 전문성 결여) 역세권 내 개별 사업의 통합 개발을 위한 구축이 필요</li> </ul>	

## 2. 유휴 국·공유지 활용의 현황과 문제점

11

### 인천 (항만 및 역세권)

#### 1) 현황

- (상상플랫폼) 항만재개발사업과 도시재생 마중물 사업 대상지가 이중지원으로 간주, 사업 추진을 위해 제척할 예정
- (내항 1.8부두 재개발) LH를 공공사업시행자로 내항 1.8부두 구상(안) 용역을 수행
- (인천역 복합역사개발사업) 2017년 1월 민간사업자 공모 예정

#### 2) 항만 주요 이슈

- 항만 재개발 지역 이중지원으로 인한 부지 제척관련 사항으로 사업 지연
- 상상플랫폼 점용료를 맞추기 어렵고 운영방안의 구체성이 떨어져 민간 참여 유도 난항
- 내항 8부두 부지를 LH구상(안)으로 검토 중



출처: 이왕건 박정은(2017), 도시재생특별법의 성과와 과제에서 재인용

## 2. 유휴 국·공유지 활용의 현황과 문제점

12

### 대구 (역세권)

#### 1) 현황

- (미래비즈니스 발전소) 사업부지 관련 국가 귀속 문제로 현재 코레일과 지자체의 제척 협의 중
- (복합환승센터) 대구시 차원에서 추진중인 사업으로 사업추진까지 시일 소요 예상

#### 2) 역세권 주요 이슈

- (미래비즈니스 발전소 부지) 대상 부지의도시계획시설 (철도) 내 업무기능 건축이 가능하나, 건축 시 건물 소유권이 국가로 귀속
- (담당부서 위상 및 전문성 결여) 대상지 내에 다양한 사업들이 복합화 된 유형으로 각부서간 면밀한 협조체계 구축 필요



### 대전 (역세권)

#### 1) 현황

- 한국철도공사(KORAIL)가 민간투자 재공모 이후 향후 사업방향이 구체화 될 전망
- 대상 부지 확보의 어려움으로 인해 대전시 차원의 마중물 사업이 가시화되기까지는 시일 소요 예상

#### 2) 역세권 주요 이슈

- (융합형컨벤션 부지) 지자체의 마중물사업으로서 기능 활용 및 우선순위 설정의 문제점이 나타남
- (담당부서 위상 및 전문성 결여) 역세권 내 개별 사업의 통합 개발을 위한 구축이 필요



## II. 국·공유지 관리 체계 현황

1. 국·공유재산의 개념
2. 국·공유재산 현황
3. 국·공유재산관리 체계

## 국유재산의 개념

❖ 국유재산은 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가소유로 된 재산으로 국유재산의 정의, 관리 및 운영에 관한 사항은「국유재산법」을 통해 규정함

- ❖ 국유재산은 크게 행정재산과 일반재산으로 구분
- ❖ 행정재산은 청사, 관사 등 공용재산, 도로, 하천, 공원 등 공공용 재산, 조달, 우편, 특별회계 등 정부기업이 보유하고 있는 기업용 재산, 문화재 등의 보존용 재산으로 나뉨
- ❖ 일반재산은 행정재산 외 모든 국유재산을 말함<sup>1)</sup>

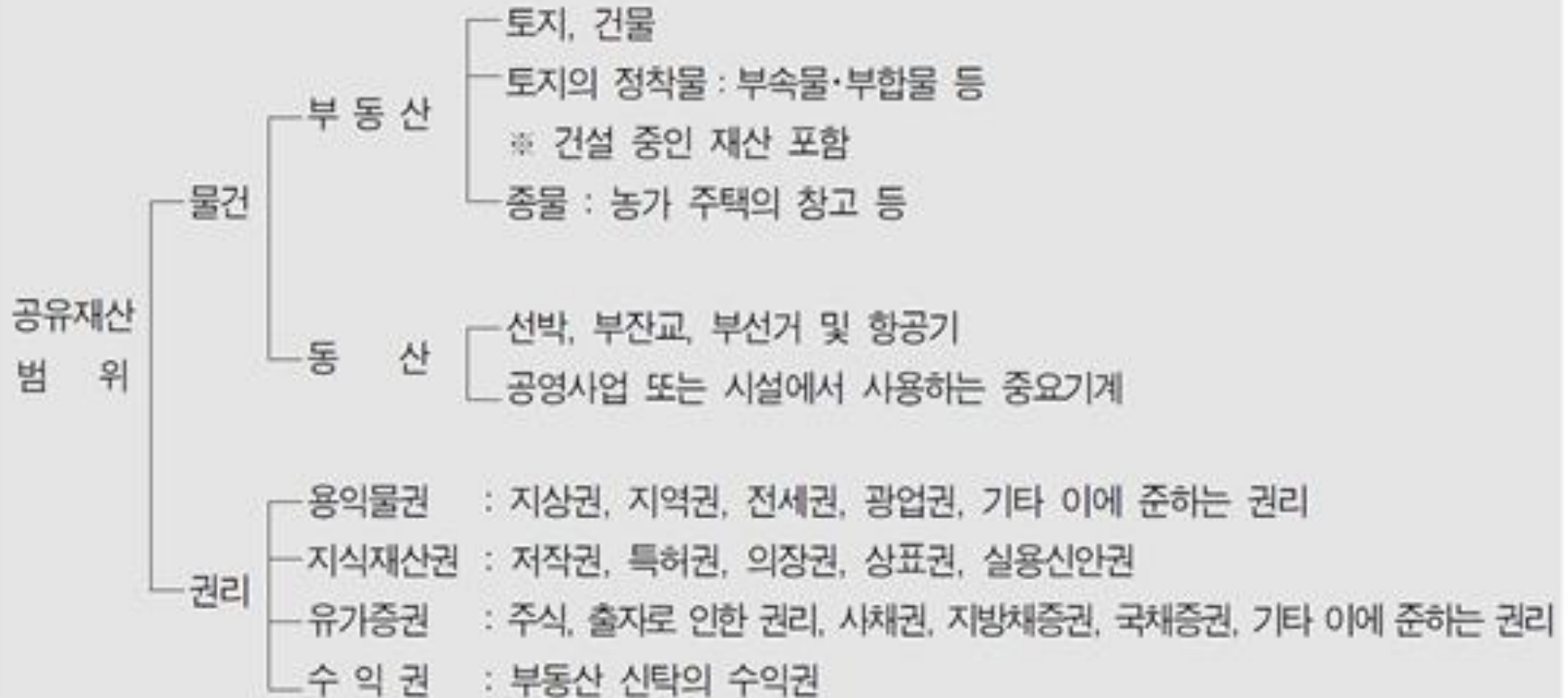


자료 : 대한민국정부, 국유재산관리운영총보고서 (2011)

# 1. 국 · 공유재산 개념

## 공유재산의 범위

❖ 공유재산은 지방자치단체의 부담이나 기부의 채납 또는 법령, 조례의 규정에 의거 지방자치단체의 소유로 된 재산으로서 「공유재산 및 물품관리법」을 통해 규정하며, 그 종류 등은 국유재산과 동일함



### 국유재산 형태별 현황

1) 2016년 회계연도 말 기준 국유재산 총 집계액은 10,444,080억 원이며, 이중 행정재산은 7,872,554억 원으로 국유재산 전체의 약 75.4%, 일반재산은 2,571,534억 원으로 약 24.6%의 비중을 차지하고 있음

2) 2010년 대비 2016년 국유재산 순 증가액은 7,269,260억원 으로 약 229% 증가하였으며, 행정재산은 6,158,969억 원으로 약 359%, 일반재산은 1,110,291억 원으로 75.9% 증가하였음

행정재산의 증가는 공공용재산이 결산대상에 최초로 포함됨에 따라 신규 등록 및 평가금액의 증가, 가격평가 등에 기인 하며, 일반재산의 경우는 주로 가격평가에 따른 평가금액 증가 때문임

### 〈표 3〉 국유재산 구분별 증감현황

구 분	2010년도말(A)		2016년도말(B)		증 감(B-A)	
	금 액	구성비율	금 액	구성비율	금 액	증감비율
행정재산	1,713,585	54.0	7,872,554	75.4	6,158,969	359.4
일반재산	1,461,243	46.0	2,571,534	24.6	1,110,291	75.9
국유재산 총계	3,174,828	100.0	10,444,088	100.0	7,269,260	229.0

자료 : 대한민국정부, 국유재산관리운용총보고서 (2011, 2016)

## 국유재산 종류별 현황

- 1) 국유재산 중 토지와 건물의 비율은 50.9%로 전체 국유재산 구성 중 가장 큰 비중을 차지하고 있음
- 2) 토지의 경우 2010년 대비 2016년에 공작물 다음으로 크게 증가하였는데 이는 공공용재산의 신규 등록 및 가격평가에 기인함.

(단위 : 억원, %)

구 분	2010년도말(A)		2016년도말(B)		증 감(B-A)	
	금 액	구성비율	금 액	구성비율	금액	증감율
토 지	1,085,475	34.2	4,670,080	44.7	3,584,605	330.2
건 물	424,558	13.4	652,422	6.2	227,864	53.7
공작물	279,972	9.1	2,756,345	26.4	2,476,373	884.5
입목죽	68,880	2.2	80,750	0.8	11,870	17.2
선박· 항공기	19,210	0.6	23,355	0.2	4,145	21.7
기계기구	4,239	0.1	6,342	0.1	2,103	49.6
유가증권	1,274,254	40.1	2,243,460	21.5	969,206	76.1
무체재산	8,240	0.3	11,334	0.1	3,094	37.5
총 계	3,174,828	100.0	10,444,088	100.0	7,269,260	229.0

자료 : 대한민국정부, 국유재산관리운용총보고서 (2016)

자료 : 171008\_월간재정동향10월호(배포용)의 내용을 요약 정리함

### 국유재산 관리주체별 현황

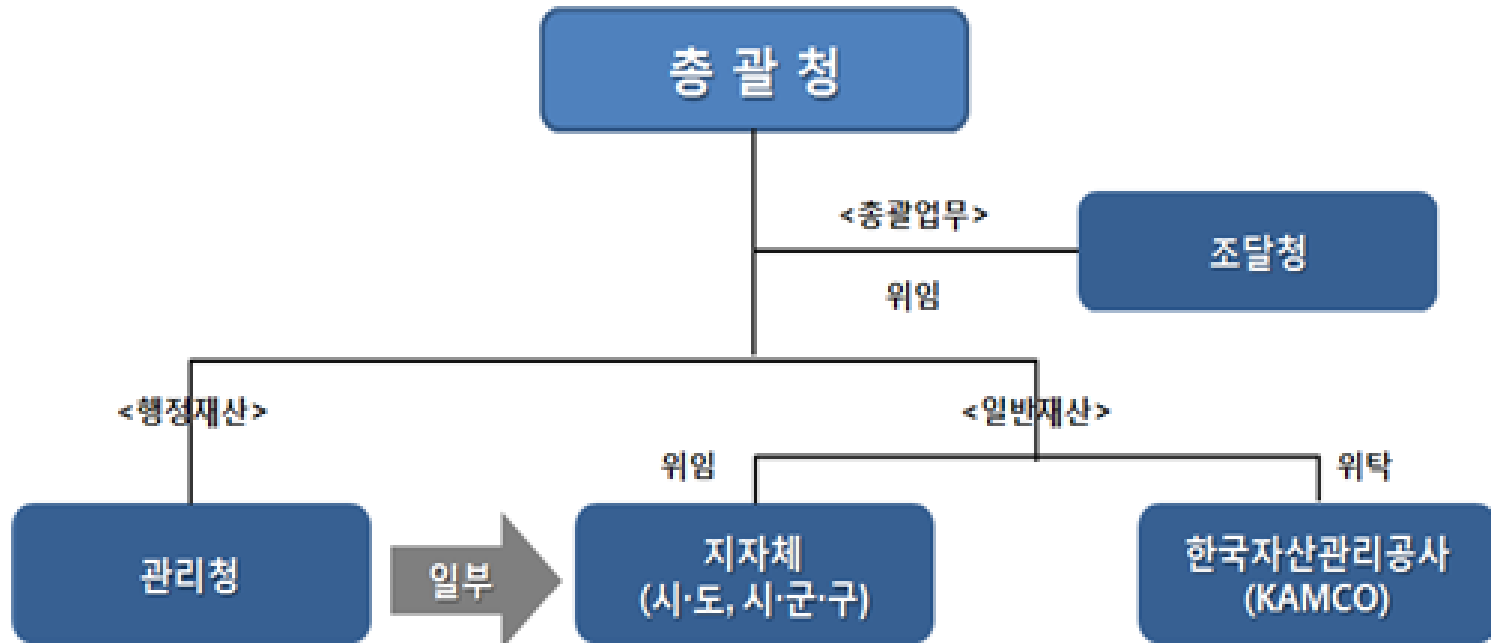
- 1) 2016년 회계연도 말 기준 국유재산 총 집계액은 10,444,080억 원이며, 이중 행정재산은 7,872,554억 원으로 국유재산 전체의 약 75.4%, 일반재산은 2,571,534억 원으로 약 24.6%의 비중을 차지하고 있음
- 2) 2010년 대비 2016년 국유재산 순 증가액은 7,269,260억 원으로 약 229% 증가하였으며, 행정재산은 6,158,969억 원으로 약 359%, 일반재산은 1,110,291억 원으로 75.9% 증가하였음
- 3) 토지 및 건물의 관리청별 현황은 앞의 표와 같으며, (연)면적기준으로 기획재정부가 관리하고 있는 토지는 전체 대비 1.9%, 건물은 0.4%로 집계됨

### 3. 국 · 공유재산 관리 체계

#### 국유재산 관리 체계도

❖ 현행 국유재산 관련사무의 총괄과 관리, 위임, 처분 등에 대한 기본적인 사항은 「국유재산법」 및 동법 시행령에서 규정하고 있음

- 기획재정부는 일반재산의 무상귀속, 도시계획협의, 소관청 지정, 토지매입, 관리실태 점검 등의 실무업무를 지방조직을 갖춘 조달청에 위임하고, 기획재정부는 정책수립 및 법적·제도적 혁신역량 강화에 중점을 둠
- 국유재산 중 행정재산은 총괄청이 각 관리청에 관리를 위임하고, 관리청은 행정재산이 소속된 지자체에 그 일부의 관리를 위임하도록 함
- 일반재산의 경우 KAMCO와 지자체에 관리를 위탁하는 분산관리체계를 갖추고 있음



## ① 지방자치단체 위임관리의 한계

1) 지자체는 1977년부터 총괄청 소관 국유지를 위임관리하고 있으나 국가와의 이해상충, 관리유지 인력부족 등으로 한계를 노출함

- 1995년 전면적인 지방자치제도 실시 이후 국유지 소유주체와 관리주체가 분리됨

2) 국가와 지자체의 이해가 상충되는 경우 대부분 지역의 이익을 우선 고려하는 경향이 있음

- 선거직 자치단체장은 민원을 우려해 국유지 무단점유 해소, 변상금 징수 등의 소극적인 입장을 취하는 경향이 있음

## ② 유상사용 원칙 등의 비용개념 부재

1) 국유재산 사용에 대한 비용개념이 부족하여 개발 잠재력이 있는 국유재산의 무단 방치 등 국유재산의 비효율적 관리 및 활용도 저하 문제가 발생함

- 관리청이 불필요한 유헴재산을 과다 보유함으로써 전체 국유재산의 활용도 저하 문제가 발생함

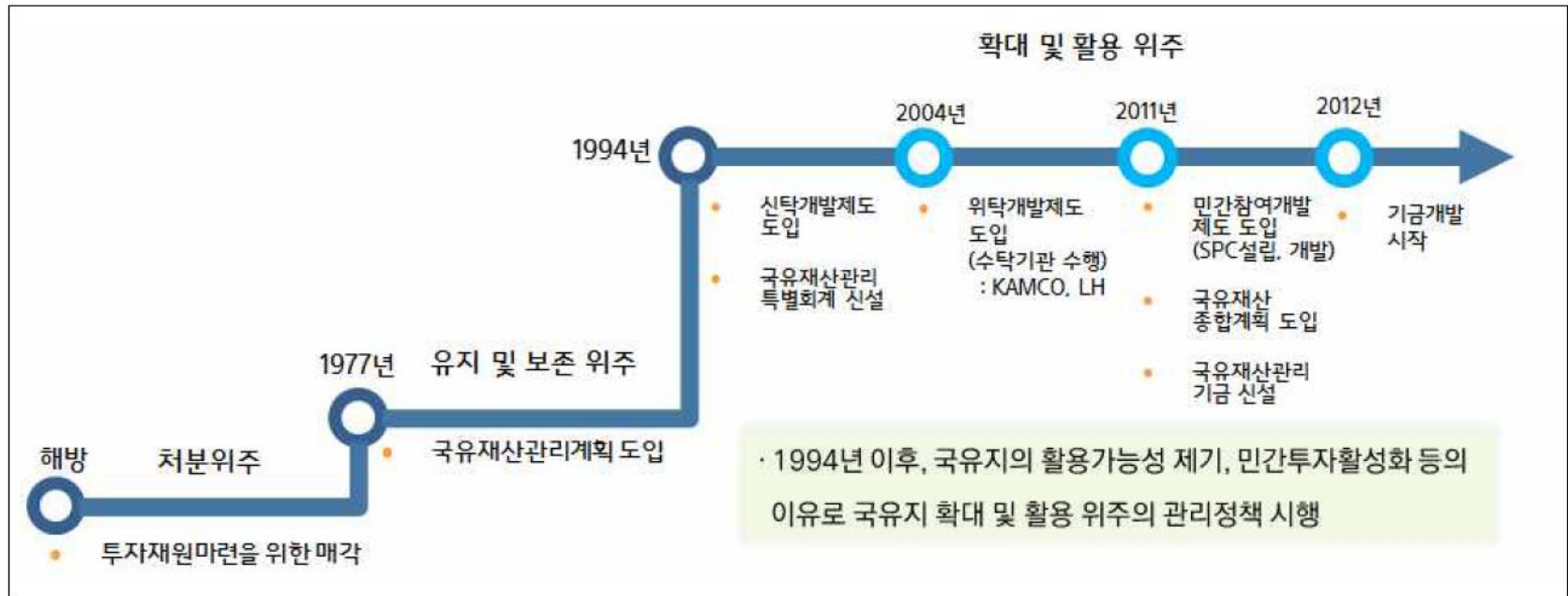
## ③ 국유재산 활용도 저조

1) 국유지 활용수입 저조 및 지속가능한 재산의 장기적 가치제고 노력이 부진함

- 유지·보존 위주의 소극적 관리정책과 전문성 부족 등으로 국유지 개발이 부진
- 국유재산 관련 수입은 대부분 매각수입으로 개발을 통한 임대 수입은 미미

## 우리나라 국유지 관리정책의 변화

❖ 2011년 「국유재산법」 개정을 통해 국유재산의 적극적인 개발과 활용에 대한 정부의 정책방향을 재확인함, 해방이후 국유지 관리정책은 소극적 관리 위주에서 1994년 이후 적극적 관리로 전환



## <국유지 관련 제도 연혁>

## 국공유지 활용 관련 법률 현황

국공유지와 관련한 법률은 계획수립에 관한 법령, 처분에 관한 법령, 시설의 이전에 따른 지원법, 활용을 위한 개발법 등이 있음

	구분	소관 부처	소관과	관련법
처분 관련	국유지	기재부	국유재산정책과	국유재산법
			국유재산조정과	국유재산특례제한법
	공유지	행자부	회계제도과	공유재산 및 물품관리법
시설 유형별 지원 관련	공공시설	국토부	공공기관 지방이전 추진단	공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법
		국토부	지역정책과	도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법
	군사시설	국방부	국유재산과	국방군사시설 사업에 관한 법률 (기부대 양여)
		국방부	군공항이전사업단	군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법
		행자부	지역발전과	주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법
	교육시설	교육부	지방교육재정과	폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법
	교통시설	국토부	철도운영과	철도 유휴부지 활용지침

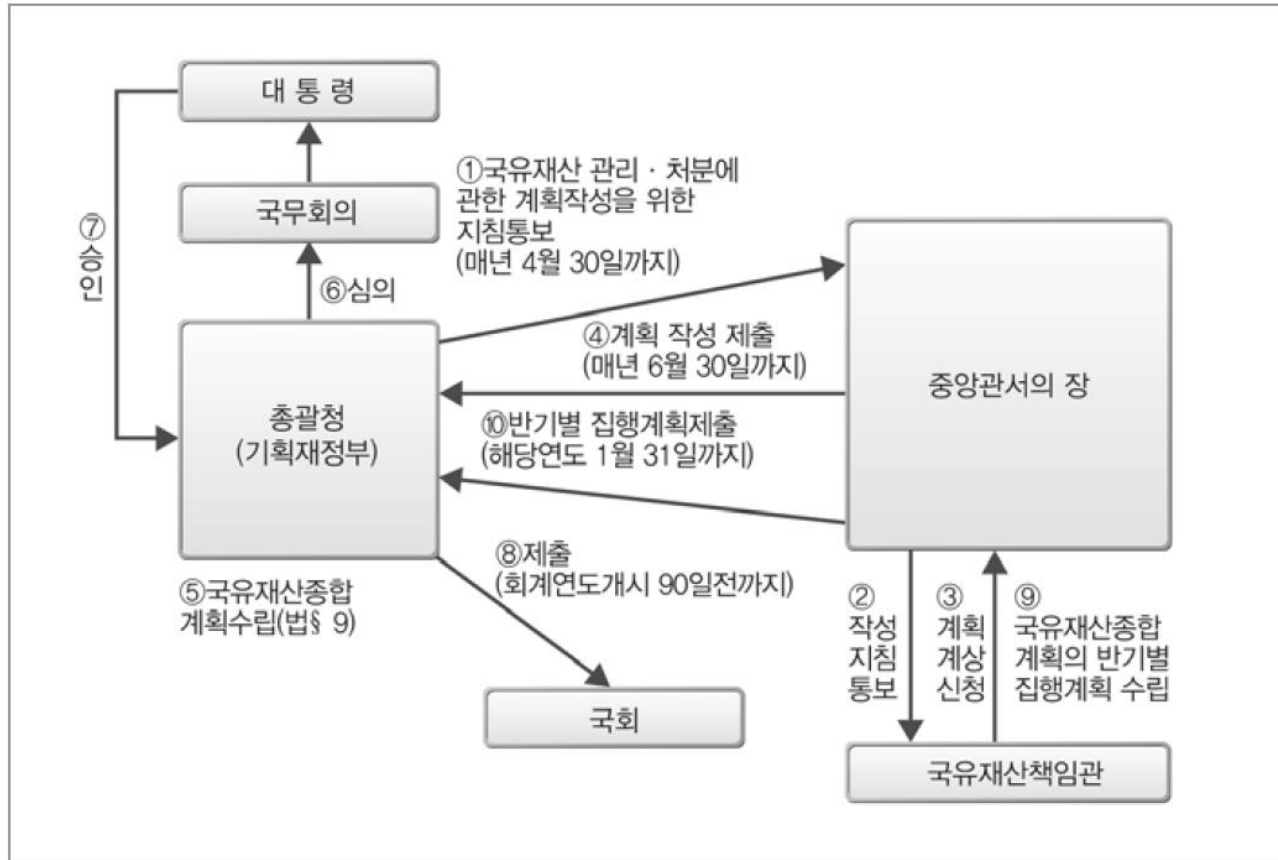
## ① 관리 및 처분의 원칙

- 국가전체의 이익에 부합되도록 할 것
- 취득과 처분이 균형을 이룰 것
- 공공가치와 활용가치를 고려할 것
- 경제적 비용을 고려할 것
- 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

## ② 국유재산종합계획의 작성

- 국유재산을 효율적으로 관리 · 처분하기 위한 중장기적인 국유재산 정책 방향
- 대통령령으로 정하는 국유재산 관리 · 처분의 총괄 계획
- 국유재산 처분의 기준에 관한 사항
- 국유재산특례제한법 제8조에 따른 국유재산특례 종합계획에 관한 사항
- 기타 국유재산의 관리 · 처분에 관한 중요한 사항 등

## 국유재산 종합계획 수립절차도



## ③ 국유재산정책심의위원회

- 국유재산의 관리 · 처분에 관한 사항을 심의하기 위하여 기획재정부에 설치
- 국유재산의 개발을 위해서는 정책심의위원회의 심의를 받아야 함

## ④ 국유재산특례의 운용

- 캠프 및 지자체의 국유재산특례란 국유재산의 사용료를 면제, 경감하거나 무상으로 양도 또는 장기 임대하는 것으로 2012년 현재 169개 법률에서 195개의 국유재산특례가 규정되어 있음
- 2011년 4월 국유재산특례의 무분별한 신설 및 운용을 제한하기 위하여 국유재산특례제한법을 제정하여 시행하고 있음

## ⑤ 국유재산관리의 증장기 정책 방향

- 공익가치의 확대
- 국유재산 활용도 제고
- 국유재산 관리의 효율화

### 3. 국 · 공유재산 관리 체계

#### 국유재산법과 타 법령상의 특례 관계



\* 출처: 이준우(2009: 243)

### 3. 국 · 공유재산 관리 체계

#### 국유재산 활용방식의 구분

##### 관 리

취득, 운용과 유지, 보전을  
위한 모든 행위

신탁개발

위탁개발

민간참여개발

기금개발

##### 처 분

매 각

교환

양여

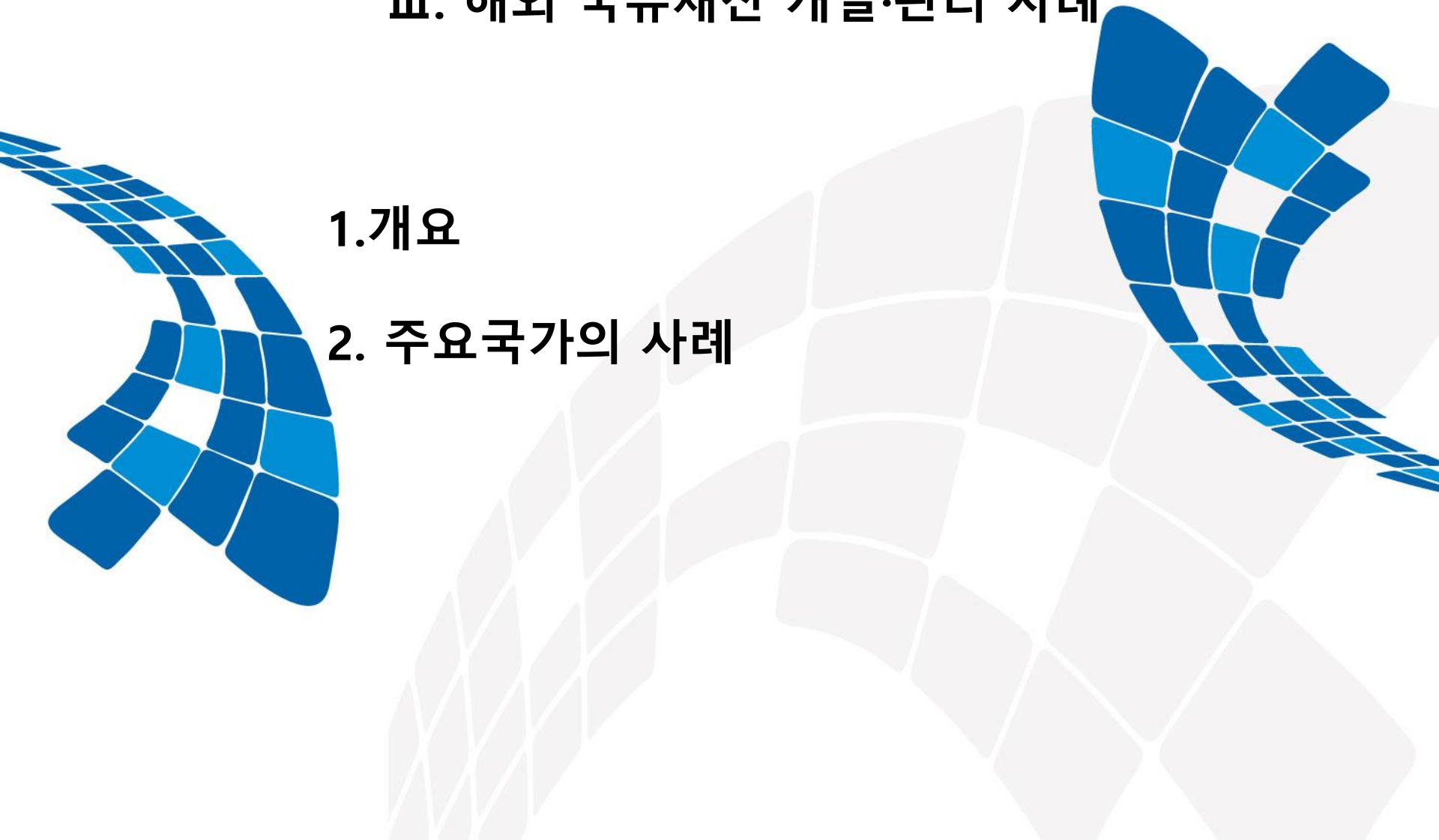
신탁

현물출자 등

## Ⅲ. 해외 국유재산 개발·관리 사례

### 1. 개요

### 2. 주요국가의 사례



## 해외 국유재산 개발 관리 사례 개요

- 1) 총괄청의 역할 강화라는 정책기조 아래 전문기관의 위탁관리를 확대하는 추세임
- 2) 대부분의 국가에서 행정재산과 비행정재산으로 국유재산을 분리함
- 3) 국유지에 대한 소극적 관리 정책에서 민간자본을 활용한 적극적 관리정책으로 운용방향을 전환함

## 각 나라별 국유재산 운영방식

구분	총괄청		기타 관리청	관리위탁	운영방식
	중앙조직	지방조직			
일본	재무성 (이재국 내 4개과)	지국 10개, 사무소, 40개 및 출장소	행정재산에 대한 소관 중앙부처	국유재산관리 (미이용 보통재산)	총괄청이 직접관리
미국	<ul style="list-style-type: none"> <li>각 부처에서 개별법에 따라 관리</li> <li>내무성 관할 토지관리국(BLM, Bureau of Lan Management)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-국유지의 41%를 관할</li> <li>-전국에 200여 개의 지점, 사무소 운영 (근무인원 1만여 명)</li> </ul> </li> <li>기타 산림청, 국립공원관리국, 어류야생동물보호국에서 국유재산 관리</li> </ul>			뉴욕, 뉴저지주 항만관리국(항만, 공항, 도로 등 운영)	내무성 산하 기관인 토지관리국 등 외청이 국유재산 직접 관리
독일	연방재무부 연방재산관리국 (3개부, 각4개과)	연방재산관리청 (전국 37개소)	행정재산에 대한 소관 중앙부처	관리위탁 도입 검토 중 (지방 3개 주 시행)	총괄청이직접 관리
프랑스	재무성 국유재산 관리청	파리 2개 지부, 전국 107개 지부 운영	일부재산은 지방정부에 관리위임	국립산림공사	총괄청 직접 관리와 지자체 위임으로 이분

### 일본의 국유재산 개발 사례

#### 1) 중앙합동청사 제7호관 정비 사업

- 중앙합동청사 제7호관 정비 등 사업은 2001년 4월의 긴급경제대책과 6월 도시재생본부에 의한 도시재생프로젝트 제1차 결정 사업임
- 청사의 정비에 있어 편리성과 능률성을 위해 특별한 지장이 없는 한 합동청사로 건축하도록 유도하고 있으며, 합동청사의 개발은 국토교통성에서 담당하고 있음
- 각각 단독으로 사용되고 있던 문부과학성청사, 외계검사원청사 등을 둘 이상의 부처가 사용하는 청사 즉 합동청사로 정비함



<그림> 가스미가세키 일단지의 관공청시설 현황도

#### 2) 중앙합동청사 제7호관 정비 등의 사업 목적

- 중앙합동청사 제7호관 정비 등의 사업 목적
- 도시재생, PFI의 이념 존중, 관민이 일체가 된 마을 만들기
- 안전하게 사용하기 쉬운 양질의 관청시설
- 새로운 수도 경관의 창조
- 지구환경에의 배려, 푸르름이 있는 오픈스페이스
- 역사적 건축물 등의 보존 및 활용

## 2. 각 나라별 사례-일본

### 가스미가세키 일단지의 관공청시설 개요

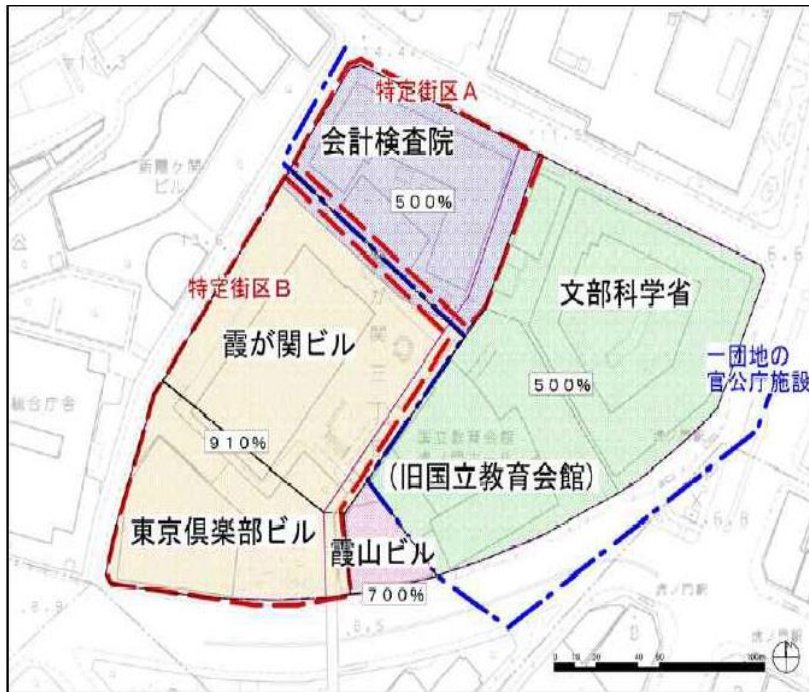
구 분	주 요 사 항
소 재 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>도쿄도 지요다구 가스미가세키 3초메 2번지 (東京都 千代田区 霞が関 3丁目 2番)</li> </ul>
사업내역	<ul style="list-style-type: none"> <li>중양합동청사 제7호관의 설계, 감리, 건설, 유지관리. 운영</li> </ul>
사업방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI(Private Finance Initiative) – 민간투자사업               <ul style="list-style-type: none"> <li>청사 등의 재건축 비용을 SPC(Special Purpose Company)를 통해 조달하고 임대료 및 기타 수익시설을 통해 상환</li> <li>재건축 완료 후 정부에 소유권을 이전하고 입주 부처가 약 20년 동안 임대료 지불(우리나라 BTL방식과 유사)</li> </ul> </li> </ul>
사업기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>2003.7.1. – 2022.3.31.(약 19년)</li> <li>– 협정체결 및 설계. 건설 4년, 유지관리. 운영 15년</li> </ul>
총사업비	<ul style="list-style-type: none"> <li>94,722,043,466 엔 (소비세 포함)</li> </ul>
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>지상 5층</li> <li>연면적 : 254,000㎡, 부지면적 : 24,200㎡(국유지 23,100㎡, 민유지 1,100㎡)</li> <li>– 상업지역, 방재지역, 관공청시설, 미관지구</li> </ul>

## 2. 각 나라별 사례-일본

34

### 가스미가세키 일단의 관공청시설 현황사진

#### 가스미가세키 3초메 남지구 현황도



#### 중앙합동청사 제 7호관



## 2. 각 나라별 사례-미국

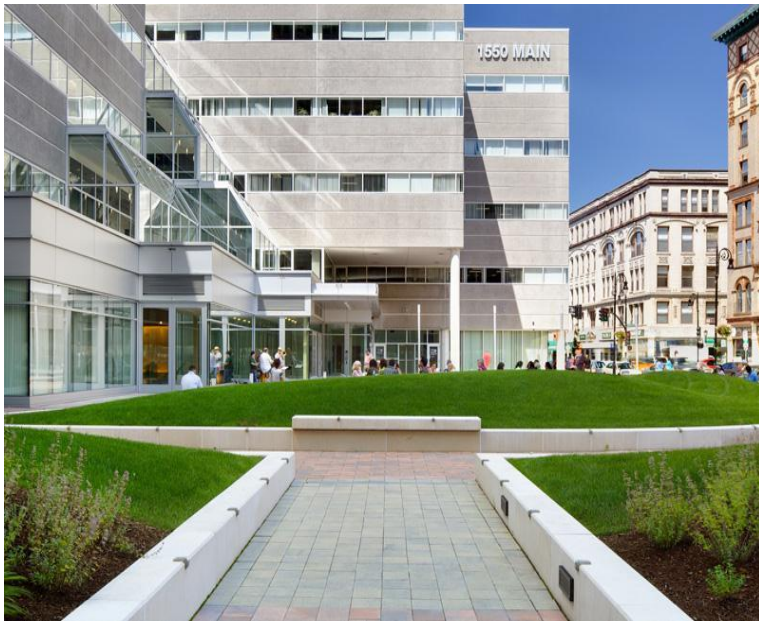
35

### 미국의 국유재산 개발 사례

#### 1) '1550 메인스트리트 빌딩(1550 Main St. Building)' 리노베이션

- 1981년 신축한 공공청사(메인스트리트 1550번지 소재)를 지역문화 허브 역할 기능을 갖춘 민관복합시설로 재개발

Main St. Building 정면



Main St. Building 측면



## 2. 각 나라별 사례-미국

36

### 미국의 국유지 개발 사례

구 분	주 요 사 항
소 재 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>미국 매사추세츠주 스프링필드 메인가 1550번지</li> <li>- 1550 main Street, Springfield, MA, U.S.A.</li> </ul>
사업내역	<ul style="list-style-type: none"> <li>1981년 신축하여 정부사무실로 이용하던 건물을 매사추세츠 개발금융국과 스프링필드시가 공동으로 리노베이션하여 도심 문화허브로 개발</li> <li>- 당초 지역 투자수요가 미약할 것으로 예상되어 개발 후 공실에 대한 우려가 높았으나, 수년간 다양한 활용도를 모색</li> <li>- 2009년 매사추세츠 개발금융국이 청사를 매입하여 '더 빌딩1550' 으로 명명하고 내·외부 인테리어 및 건물 구조를 현대화</li> <li>- 2010년 6월부터 스프링필드 교육부 등 입주개시</li> </ul>
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>지상 5층</li> <li>연면적 : 12,077 m<sup>2</sup>, 부지면적 : 58,625 m<sup>2</sup></li> <li>- 공공기관, 미술관, 공연장, 카페 등 복합 활용</li> </ul>
추진기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>매사추세츠 개발금융국(Massachusetts Development Finance Agency)</li> <li>- 1988년 매사추세츠 주의회가 주토지은행을 산업재정국과 결합하여 설립된 국가 금융개발기관으로 주 경제 모든 부문의 성장, 개발, 투자를 지원</li> <li>- 홈페이지 : <a href="http://www.massdevelopment.com/">http://www.massdevelopment.com/</a></li> </ul>

## 2. 각 나라별 사례-영국

37

### 영국의 국유지 개발사례

- 정부는 리모델링에 따른 단기 대규모 재정부담을 덜고 민간사업자는 미래 공사비 상환액을 자산으로 자금조달함
- 1917년 완공된 동 건물의 역사적 가치는 보존하되, 공간재구성을 통해 사무공간 25% 증가

HM Treasury 정면



HM Treasury 측면



## 2. 각 나라별 사례-영국

### 영국의 국유지 개발 사례-재무성청사재건축

구 분	주 요 사 항
소 재 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Horse Guards Road, London SW1A 2HQ, United Kingdom</li> </ul>
사업내역	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업명 : HM Treasury(재무성) 청사 재건축</li> <li>역사적 보존 가치가 있는 청사의 리모델링에 필요한 비용 등을 민간의 자금으로 충족</li> <li>* 외관은 보존한 채 내부만 리모델링하는 것을 원칙으로 함</li> </ul>
개발방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI(Private Finance Initiative) – 민간투자사업</li> <li>PPP(Public-Private Partnership)</li> <li>– 리모델링 비용을 민간사업자(SPC)를 통해 조달하고 정부는 일정기간(35년)동안 공사비를 상환하는 계약을 체결</li> </ul>
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부지면적 : 34,000 m<sup>2</sup></li> <li>– 공공기관, 미술관, 공연장, 카페 등 복합 활용</li> </ul>
추진기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 프로젝트 매니저 : GTMS</li> <li>· 클라이언트 : Exchequer Partnership plc</li> </ul>

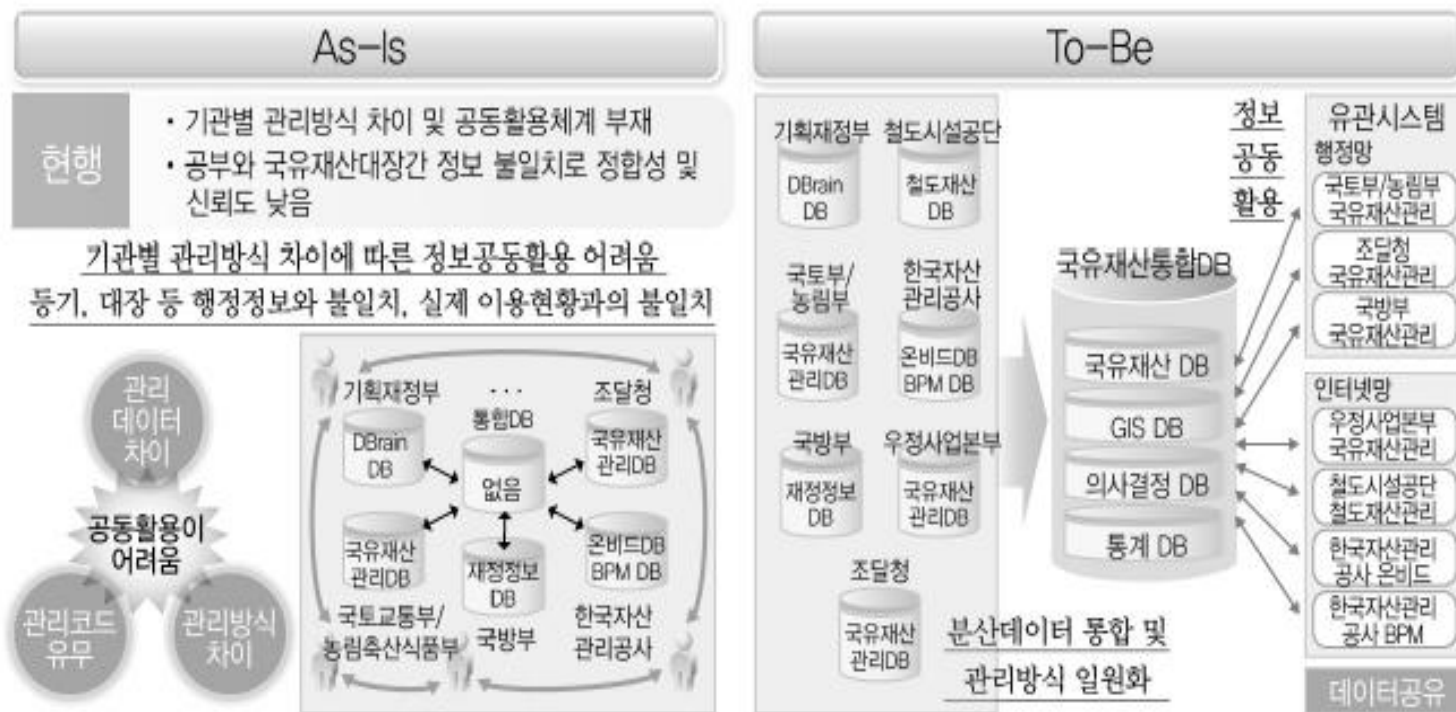
## IV. 통합적 토지관리방안

1. 국·공유지 활용을 위한 DB구축 및 관리
2. 통합심의기구의 설치
3. 국공유지 활용방식
4. 기대효과

# 1. 국·공유지 활용을 위한 DB 구축 및 관리

## 국유재산 통합 DB 구축 전·후비교

2013년 기획재정부는 국유재산 통합 DB 구축계획을 추진



자료: 기획재정부 (2012)

# 1. 국·공유지 활용을 위한 DB 구축 및 관리



41

## 국·공유지 활용을 위한 DB 구축 및 관리

1) 현재 캠프, 행정안전부 등에서 관련 DB를 구축하여 가지고 있으나 관련자에게 공유되지 않아 활용도가 미흡함

- 캠프는 대부분의 개별 법령에서 국·공유지를 장부가격에 우선 사용토록 되어 있는 예외 규정에 불만을 가지고 있으며, 적어도 협의절차의 강화가 필요하다는 의견
- 행정안전부가 공유재산에 관한 DB를 가지고 있으나 재산을 비롯한 개발 프로젝트와 관련된 외부 기관에 공유하지 않고 있음

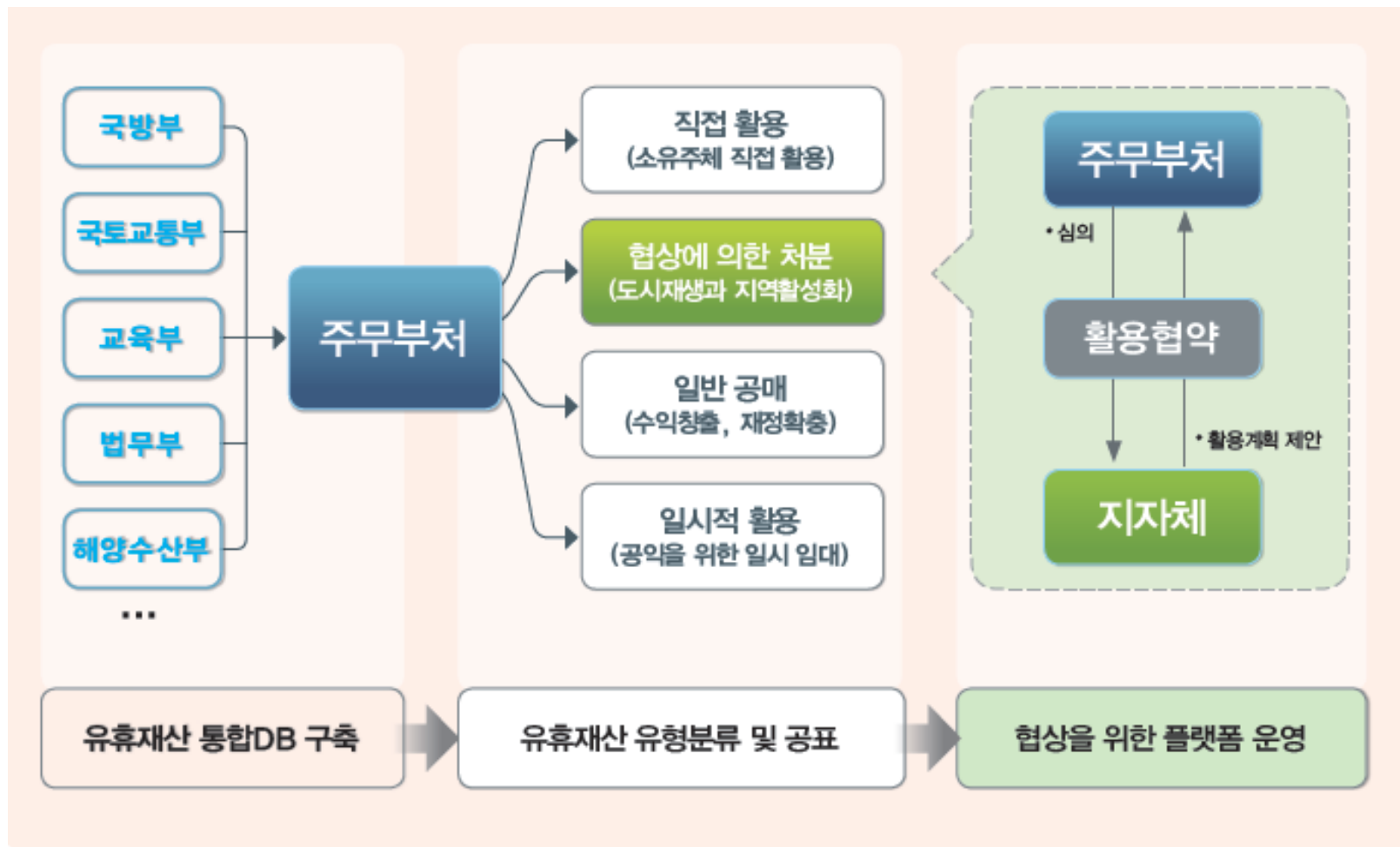
2) 관련 DB의 구축 및 업데이트, 공유 필요

- DB를 주기적으로 업데이트하고, 관련 부처 및 민간에게도 오픈하여 새로운 활용 아이디어를 발굴하고, 활용도를 높일 필요가 있음

# 1. 국·공유지 활용을 위한 DB 구축 및 관리

42

## 국·공유지 및 유휴재산의 관리처분 유형화

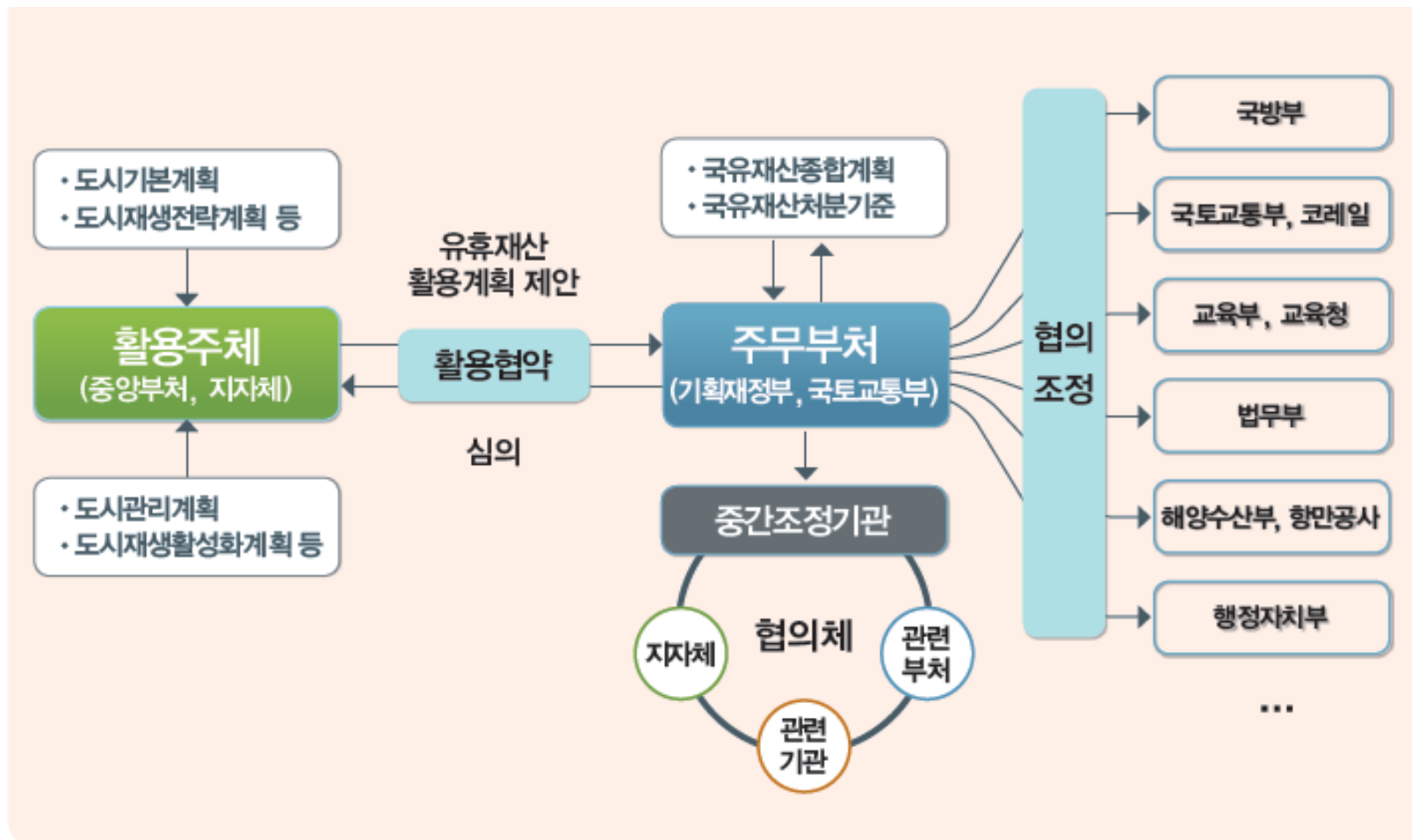


# 1. 국·공유지 활용을 위한 DB 구축 및 관리

43

## 국·공유지 활용 플랫폼

### 공공 및 민간과의 협력 활성화를 위한 플랫폼



## 2. 통합심의 기구의 설치

### ① (현행 체계 유지) 분과위원회 설치

현행 도시재생법 상의 분과위원회를 활용하여 국·공유지 활용에 관한 심의를 전담

- 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부 등을 중심으로 부지를 소유하고 있는 주무부처 및 지자체와 협의하는 기구
- 현 도시재생기획단 안에 설치하고 도시재생특구(가칭) 내의 국·공유지 활용에 관한 우선 심의 권한을 가짐
- 최종적인 승인 권한은 국유재산정책심의위원회(기획재정부 산하)가 가짐

### ② 도시재생본부 또는 도시재생청의 설치

범부처 조직으로 별도로 도시재생본부 또는 도시재생청을 설치하여 관련된 모든 예산을 통합 심의하여 국·공유지를 포함한 재생사업 관련 부처간의 의견을 조율하고 집행

- 국토교통부, 농림축산식품부, 행정안전부 등 재생사업과 연관 있는 부서들의 통합 조직으로 구성
- 재생지구(특구) 내의 국·공유지 관련한 업무를 포함하여 재생사업 전반을 관장
- 재생특구 지정, 통합예산제도 등 다양한 실천적 정책 수행
- 현행 도시재생법의 개정 필요(재생특구 내의 국·공유지 활용에 관한 업무를 재생청에 이관)

### 3. 국공유지 활용 방식

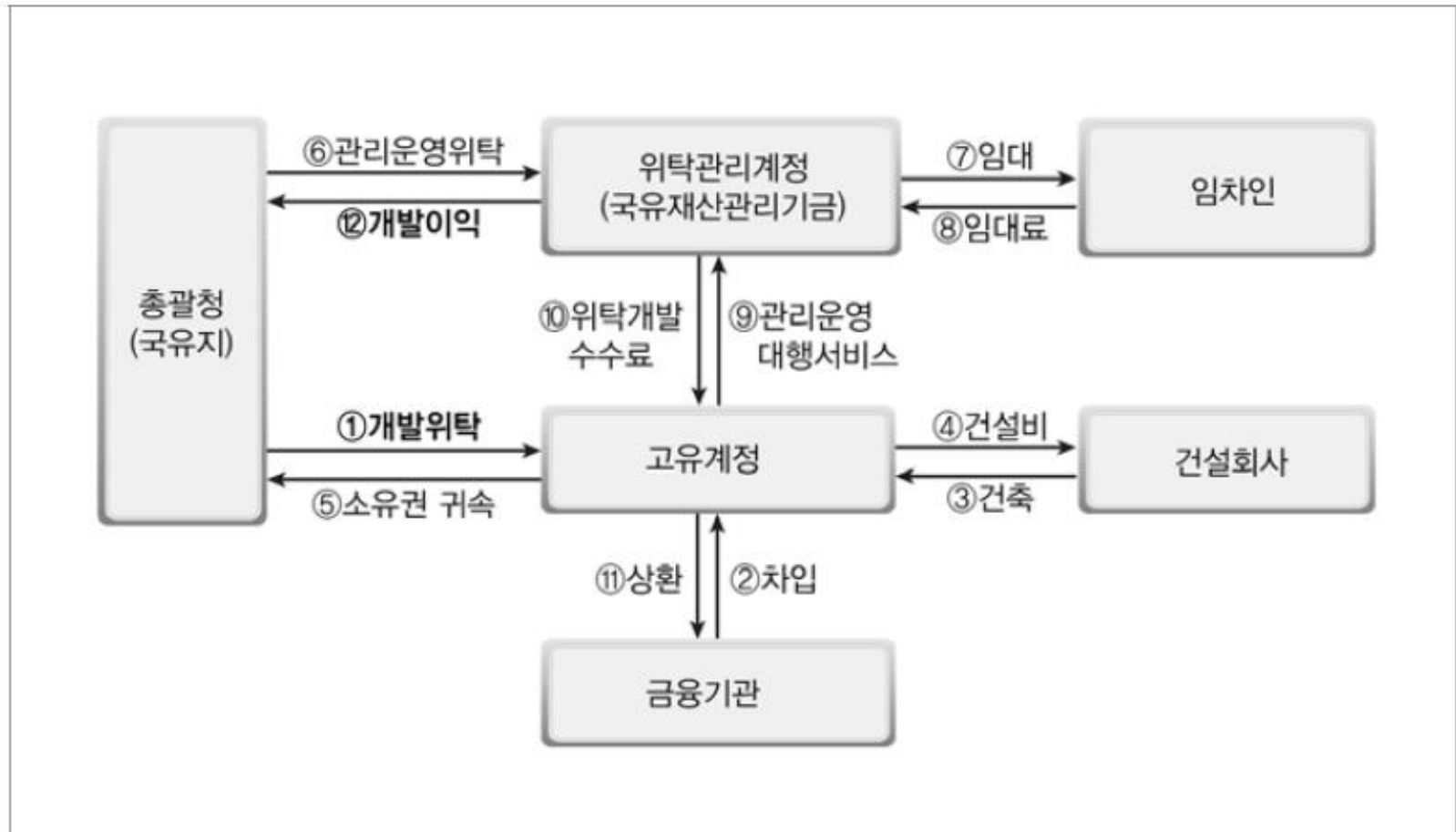
구 분	주 요 사 항
대부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대부기간               <ul style="list-style-type: none"> <li>– 조림을 목적으로 하는 토지와 그 정착물: 10년, <b>그외의 토지와 그 정착물: 5년</b>, 그밖의 재산: 1년</li> </ul> </li> <li>▪ 대부료(대부보증금), 계약의 해제 등 조항 적용</li> </ul>
매각	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 행정목적으로 사용하기 위하여 행정재산의 사용 승인이나 관리전환을 신청한 경우</li> <li>▪ <b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우</b></li> <li>▪ 장래 행정목적의 필요성 등을 고려하여 처분기준에서 정한 처분제한 대상에 해당되는 경우</li> <li>▪ <b>국가가 관리할 필요가 있다고 총괄청이나 중앙관서의 장이 지정하는 경우</b></li> <li>▪ 총괄청과 협의하여 진행</li> </ul>
교환	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국가가 직접 행정재산으로 사용하기 위하여 필요한 경우 등</li> <li>▪ <b>일반재산의 가치와 이용도를 높이기 위하여 필요한 경우로 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우</b></li> </ul>
양여	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>일반재산을 직접 공용이나 공공용으로 사용하려는 지방자치단체 양여하는 경우</b></li> <li>▪ 지방자치단체나 공공단체가 유지 보존비용을 부담한 공공용 재산이 용도폐지됨으로써 일반재산이 되는 경우에 해당 재산을 그 부담한 비용의 범위에서 해당 지자체나 공공단체에 양여하는 경우</li> <li>▪ <b>국가가 보존,활용할 필요가 없고 대부, 매각이나 교환이 곤란하여 대통령령으로 정하는 재산을 양여하는 경우 등</b></li> </ul>

### 3. 국공유지 활용 방식

구 분	주 요 사 항
개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 일반재산은 국유재산관리기금의 운용계획에 따라 국유재산관리기금의 재원으로 개발               <ul style="list-style-type: none"> <li>– 재정수입의 증대 등 재정관리의 건전성</li> <li>– 공공시설의 확보 등 공공의 편익성</li> <li>– 주변환경의 개선 등 지역발전의 기여도</li> <li>– 그외 국가 행정목적 달성을 위한 필요성</li> </ul> </li> <li>▪ 신탁개발</li> <li>▪ 위탁개발</li> <li>▪ 민간참여개발</li> <li>▪ 기금개발</li> </ul>
현물 출자	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 정부출자기업체를 새로 설립하려는 경우</li> <li>▪ 정부출자기업체의 고유목적사업을 원활히 수행하기 위하여 자본의 확충이 필요한 경우</li> <li>▪ 정부출자기업체의 운영체제와 경영구조의 개편을 위하여 필요한 경우</li> </ul>

### 3. 국공유지 활용 방식

#### 위탁개발사업의 기본구조



자료 : 재정경제부(2006).

### 3. 국공유지 활용 방식

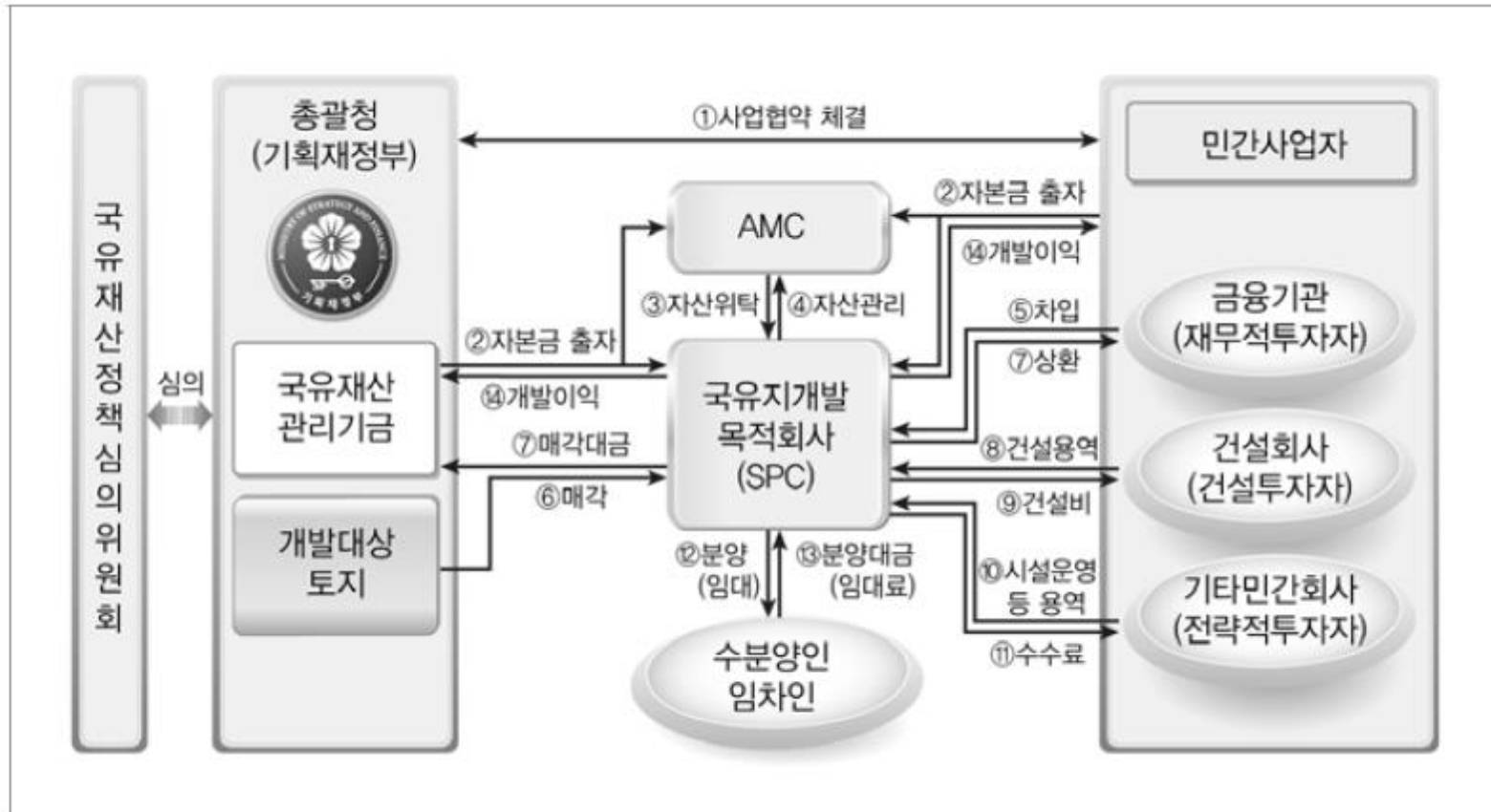
#### 기금개발사업의 기본구조



자료 KAMCO (2011)

### 3. 국공유지 활용 방식

#### 민간참여개발사업의 기본구조

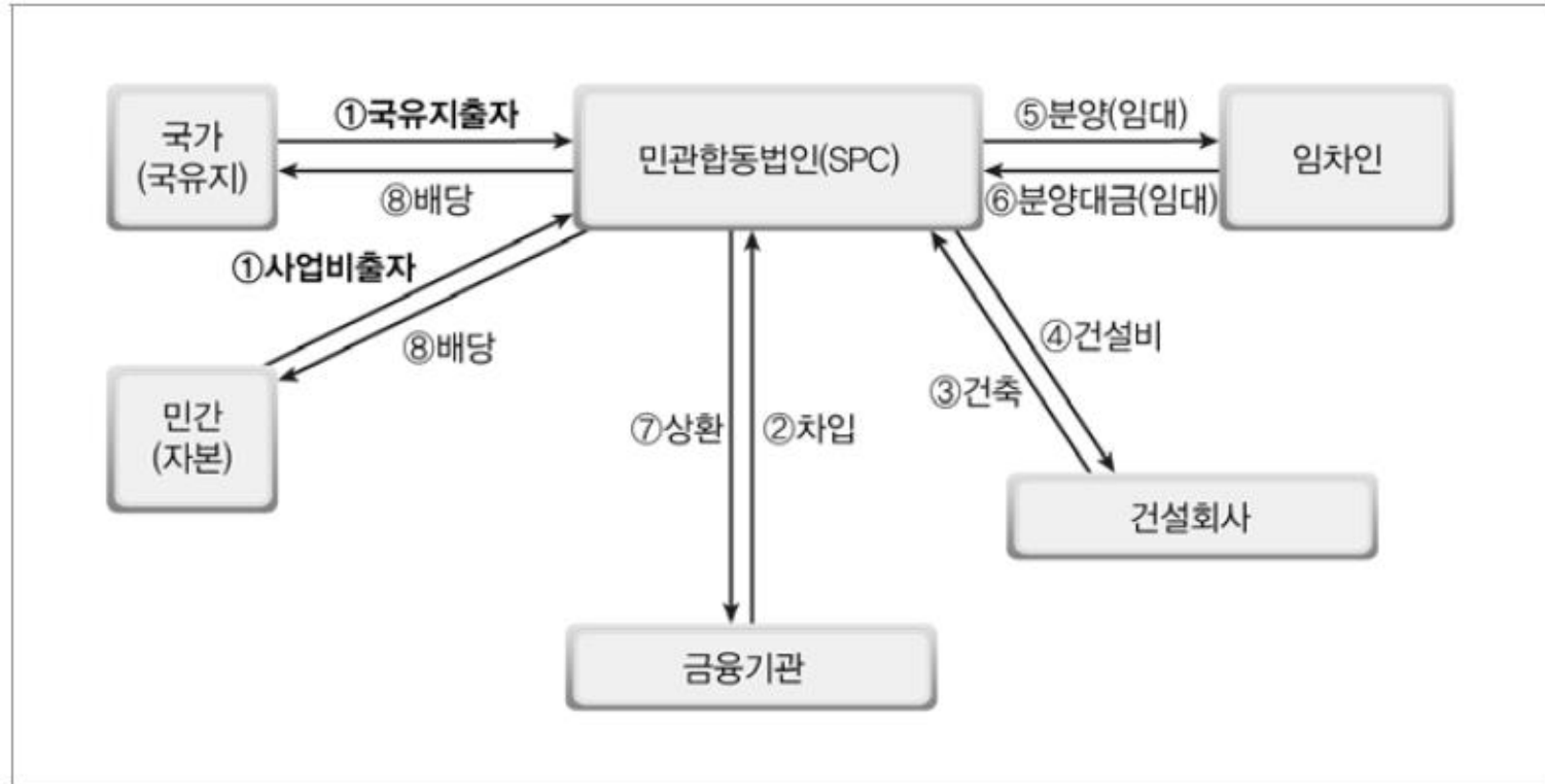


자료 : 국경복(2010:18)

황혜신, 최순영, 이정희, 김철우(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, 한국행정연구원, p. 478에서 재인용

### 3. 국공유지 활용 방식

#### 현물출자사업의 기본구조



자료 : 조성각(2007:66)

황혜신, 최순영, 이정희, 김철우(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, 한국행정연구원, p. 481에서 재인용

- 도시재생지구 내의 국·공유지에 **거점 개발 공간** 확보
- **신속한 사업의 추진** 가능
- 국·공유지의 활용을 통한 **사업 수익 구조 개선**
- 소유권 다툼이 상대적으로 적어 **공공임대주택** 등 분쟁 발생 소지가 있는 시설의 설치  
가 용이
- **민간투자 유치 활성화**에 기여
- 유휴 국·공유지 활용을 통한 **자산가치의 증대 및 효율성 제고**
- 저렴한 임대공간 확보 등으로 **젠트리피케이션 부작용 방지** 가능



**THANK YOU**