



기획재정부

## 보 도 자 료

대한민국 대전환  
한국판뉴딜

보도 일시	2021. 1. 14.(금) 16:00	배포 일시	2021. 1. 14.(금) 15:30
담당 부서	국고국 국유재산조정과	책임자	과장 류중재 (044-215-5250)
		담당자	사무관 손주연 (jyeons@korea.kr)

## 민간·지자체 협업으로 국유지 개발 패러다임 전환 - 광명시 소재 국유지 개발 업무협약식 및 간담회 개최-

- 안도걸 기획재정부 제2차관은 '22년 1월 14일, 국유지 개발 대상지로 선정된 광명시 하안동 소재 '구 근로청소년복지관' 부지\*를 방문하여 현장 및 주변여건을 살펴보고,

\* 광명시 하안동 740외, 62,301㎡, '21.12월 국유재산정책심의위원회 대상지선정 의결

- 해당 국유지의 개발과 관련하여 광명시장과 업무협약을 체결하는 한편,
- 전문가 간담회를 개최하여, 이 부지의 개발방안에 대하여 민간전문가 및 지자체의 다양한 의견을 수렴하였음

### < 광명 소재 국유지 개발방향 간담회 개요 >

- 일시·장소: '22. 1. 14.(금) 14:30, 광명시청 2층 중회의실
- 참석: (기재부) 안도걸 제2차관  
(광명시) 박승원 광명시장, 박성민 시의회의장  
(민간전문가) 김현수 단국대교수, 이동훈 경기경제과학진흥원 박사  
염철호 건축공간연구원 박사, 정창무 서울대교수, 현길용 현대건설 부장  
(캠코) 남궁영 공공개발본부 이사

- 철산역과 600m, KTX 광명역에서 약 5km내 위치한 해당부지는 서울 디지털산업단지와 인접하며 광명역세권 및 3기신도시 등 주요 개발 대상지와도 연계가 가능하며,

- 콘텐츠 산업 등 미래산업 육성을 위한 복합클러스터\*로 조성해 나갈 계획으로, 이를 통해 지역경제 활성화와 수도권 서남부권 지역 개발에 중요한 계기가 될 것으로 기대됨

\* 콘텐츠 분야 기업·연구소·창업지원기관 등 집적

- 한편, 정부는 앞으로 민간·지자체와 협업하는 방식으로 국유지 개발 패러다임을 전환해갈 계획인 바, 구 근로청소년복지관 부지를 민간·지자체 협업형 개발의 모범사례로 추진할 계획임

- 그간 정부는 저활용 국유재산을 국가 정책목표 달성, 지역발전 기여, 재정수입 확보 등의 목적으로 활용하기 위하여, 캠코·LH에 위탁개발하는 방식\*으로 사업을 추진해 왔음

\* 위탁개발 : 재정투입 없이 수탁자(캠코, LH)의 자금으로 개발하고, 부지 또는 시설의 분양·임대 수익으로 투자비를 회수하는 국유지 개발방식(국유재산법§59)

- 청년임대주택, 생활SOC, 창업지원시설 등 공익목적 시설이 복합된 공공청사 복합개발과

\* 1) 공공청·관사 + 청년임대·신혼희망주택 복합개발(16건 추진중),  
2) 공공청사 + 생활SOC 복합개발 시범사업 추진(도봉세무서),  
3) 유휴청사 → 청년창업허브 조성(서울 역삼동, 부산 연제구)

- 공공주택용지, 혁신성장공간 등을 공급하는 대규모 유휴 국유지 토지 개발(16곳)을 추진 중임

- 지금까지의 국유지 위탁개발방식은, 지자체의 참여가 제한적이어서 인허가 협의 등 사업추진과정에서 개발방향에 대한 이견이 있는 경우 사업이 지연될 수 있고

- 민간의 자본이나 창의적인 개발 아이디어를 접목시키는데 한계가 있었음

- 이에 따라, 앞으로는 대상지 선정 및 개발계획 수립 과정에서 지자체와의 협업을 강화하고, 필요시 지자체의 지분참여도 가능하도록 할 계획이며,

- 민간의 창의적인 아이디어를 활용하고 생산적 투자기회를 제공하기 위하여, 국유지개발에 민간참여를 확대하는 방안도 적극 추진할 계획임

□ 이를 위해 정부는 국유지 민간참여개발 활성화를 위한 법령개정을 추진  
중으로, 이번 법령개정안은

❶ 다양한 형태의 민·관합동개발이 가능하도록,  
국가의 출자한도 상향(30%→50%) 및 현물출자를 허용하고,  
민간뿐만 아니라 지자체·공공기관도 출자할 수 있도록 개선

❷ 국유지 대부기간을 확대(최장 50년)하고  
대부료 산정방식을 유연화하여 국유지 장기대부\*를 통한  
민간참여개발이 활성화 될 수 있도록 개정

\* 민간사업자가 국유지 위에 건물을 건축하여 최대 50년간 운영한 후 국가에 기부채납

❸ 대상지 선정 단계부터 민간의 의견을 적극수렴하고,  
국가가 수립하는 기본계획은 최소 의무사항 위주로 수립하여 이후  
민간공모 시 민간의 자유로운 사업제안을 유도하는 등

- 민간의 창의성을 최대한 반영할 수 있도록 절차를 개선하는 내용을  
담고 있음

○ 현재 국유재산법 개정안은 입법예고를 마친 상태로, 관련 절차를 거쳐  
상반기 중 법안을 국회에 제출할 예정임

□ 이날 안도걸 기획재정부 제2차관은

○ 앞으로 광명시 및 관련 전문가 등으로부터 많은 의견을 들어  
내년까지 구 근로청소년복지관 부지의 토지개발 계획을 확정하고,

- 개발 인허가 및 토지조성과 민간참여공모 등의 절차를 본격적으로  
추진해 나갈 것임을 밝혔음

○ 특히 오늘 업무협약을 통해 광명시와의 긴밀한 협력관계를 약속함으  
로써, 본 사업을 지자체·민간 협업형 국유지 개발방식으로 추진하여  
지역의 랜드마크를 조성하는 계기가 될 것임을 강조하면서,

- 광명시의 적극적인 참여와 협조를 다시 한 번 요청하였음

## 참고 1

## 광명 舊근로청소년복지관 부지 사업개요

### 1. 추진 배경

- 폐쇄된 공공시설 부지를 국유지 토지개발을 통해 산업·연구·창업 지원 복합클러스터로 조성하여 지역 활력 제고

- 광명시 소재 舊근로청소년복지관은 서울시로부터 교환 취득('21.7월)\* 한 재산으로 '15년 시설 폐쇄 이후 장기간 미활용 상태

\* 서울시와 공동소유 중이던 잠실운동장 부지의 국가지분과 교환

### 2. 주요내용

- (대상재산) 광명 舊근로청소년복지관 부지(광명시 하안동 740외)

토지	면적	62,301㎡(18,846평)	지목	대
	토지가액	2,210억원('20년 감정평가)	소유자	국(기재부)
이용 현황	건물	아파트(9동) 및 복지관(3동) '15년 9월 이후 공실로 관리 중		
	축구장	광명시에서 관리·운영 중		

- (주변여건) 수도권 서남부의 요충지로 교통 인프라가 우수하고, 서울디지털산업단지, 광명역세권 등과 인접하여 개발여건 양호

- 동 부지는 KTX 광명역에서 5km, 철산역과 600m이내에 위치, 제2경인고속도로 및 강남순환도로 등이 인접하여 접근성이 양호
- 고척돔, 스피돔 등 K-콘텐츠 공연을 위한 오프라인 인프라와 경기 문화창조허브 등 콘텐츠 관련 공공기관 및 민간기업 입주

- (개발방향) 콘텐츠 분야 기업·연구소·지원기관 및 창업지원주거 등 미래산업 육성을 위한 융·복합 클러스터 조성

- 캠프가 지자체 인허가 협의 및 토지조성사업 후 민간사업자를 대상으로 부지를 매각·임대하고, 민간이 건축개발 추진

- (향후계획) 사업계획 수립·승인 후, 토지조성공사('26) 및 민간투자유치를 통해 건축공사('28)를 착공하여 '30년 개발 완료

\* 공기업예타('22년) → 사업승인('23년) → 인허가(~'25) → 토지조성(~'27) → 건축공사(~'30)



## 〈광명 舊근로청소년복지관 부지 현황〉

<p>위치도</p>	
<p>현황사진</p>	

## 참고 2

## 민간참여개발 활성화를 위한 제도개선안

구 분	현 행	개 선
1. 개발 가능 국유재산의 범위 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 5년 이상 미활용 일반재산 (기재부 소관)</li> <li>*또는 국유심 심의를 거친 일반재산</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 전체 일반재산(용도폐지 행정재산 포함)</li> <li>▶ 특별회계·기금 재산(중앙관서 장 소관)</li> </ul>
2. 개발주체 및 출자방식 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 국유지개발목적회사(SPC) → 법인세법 상 PFV로 한정</li> <li>▶ 국가·지자체·공공기관 참여 제한</li> <li>* (국가) 현금출자(자본금 30%이내)</li> <li>* (공공기관) 자금대여(총사업비 30%이내)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업별 적합 SPC 설립가능 (PFV, REITs, REF 등)</li> <li>▶ 국가 출자한도 상향(30%→50%) + 현물출자 허용</li> <li>▶ 지자체·공공기관 출자 허용</li> </ul>
3. 대부기간 확대 및 대부료 산정 유연화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 개발대상 토지 대부기간 불명확 (수익계약 시 5년 단위 계약 갱신)</li> <li>▶ 개발된 건축물은 최초 30년 이내 + 20년 범위내 1회 연장</li> <li>▶ 대부료 산정방식 획일화 (재산가액×5%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 개발사업 추진 예정 재산(토지, 건 축물) 최장 50년 대부 허용</li> <li>▶ 대부료 산정방식 탄력성 부여</li> <li>* 업무매뉴얼을 통해 매출액 연동 대부료 산정 등 세부사항 규정</li> </ul>
4. 민간참여 사업자 사업리스크 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업 리스크 대비 민간사업자 지원책 부재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 협약해지 사유 발생 시 사업협약이 정한 기준에 따른 정산 가능</li> </ul>
5. 전담관리기관 지정 및 사업 추진절차 체계화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 전담관리기관 부재</li> <li>▶ 절차 상 민간의 창의성 발휘 제한 요소 多</li> <li>* 국유심 심의 절차 복잡, 개발대상 후 보지 선정 시 민간 의향 청취 절차 부 재 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 전담관리기관 지정(캠코·LH)</li> <li>▶ 사업추진 절차 간소화</li> <li>* ① 국유심 심의 절차 축소, ② 민간참여개발 자문단 의견서 제출 생략</li> <li>▶ 사업추진 절차 보완</li> <li>* ① 민간의 창의성 발휘 유도 → 민간전문가 자문을 통한 개발대상지 발굴, 사업추 진방향 중심의 기본계획 수립</li> <li>** ② 사업계획 타당성 검토 강화 → 사업제안서에 대한 적정성 검토 신설, 협상대상자 중 국유심 심의를 통해 사업자 선정</li> </ul>

### 참고 3

### 공공청사 + 청년임대주택 복합개발 추진현황

선정시기	사 업 명	총사업비 (억원)	시설별 규모
'18년 (6건)	영등포 복합청사	150	선관위청사, 청년임대
	남양주 복합청사	215	통합청사, 청년임대
	광주동구 복합청사	74	선관위청사, 기숙사
	송파 ICT보안클러스터	5,674	전파관리소, ICT관련 공공기관, 창업지원주거 등
	부산남구 복합청사	492	청사, 업무시설, 청년임대
	부산연산5동 우체국	45	우체국, 근생, 청년임대
'19년 (5건)	대방 군관사 복합개발	571	군관사, 신혼희망
	공릉 군관사 복합개발	640	군관사, 신혼희망
	종로 복합청사	546	청사, 업무시설, 청년임대
	안양세관 복합개발	327	청사, 업무시설, 청년임대
	관악등기소 복합개발	180	통합관사, 청년임대
'20년 (5건)	동작구 수방사군부지	1,311	군관사, 청년임대, 신혼희망
	성남 위례 군부지	3,260	군관사, 신혼희망
	남태령 군관사(한울APT)	2,053	군관사, 청년임대, 신혼희망
	용산 유수지	4,275	청사, 오피스텔, 신혼희망
	서울지방병무청	1,718	병무청사, 청년임대
합 계(16건)		21,531	청년임대주택, 신혼희망타운 약 2,900호

## 참고 4

## 국유지 토지개발 대상지 현황

선정시기	사업지	개발방향
'19.1월	① 의정부교정시설	· 경기북부 법무타운 조성 · 창업공간 및 공공주택 공급
	② 남양주 군부지	· IT기반 신산업 육성 및 공공주택 공급
	③ 부산원예시험장	· 테마파크형 복합유통센터 유치 · 청년 창업공간 및 지원주택 제공
	④ 원주권 군부지	· 강원혁신도시와 연계한 스마트 헬스케어 및 연관산업 육성
	⑤ 광주교정시설	· 문화교육공간(로파크 연계 등) 조성
	⑥ 전주지법·지검	· 문화밸리 연계한 문화·창업공간 조성
	⑦ 대전교정시설	· 첨단산업 클러스터 용지 확보 · 주변지역 연계한 복합단지 조성
	⑧ 대구교정시설	· 문화창작 공간 조성 · 주변 낙후지역 도시재생
	⑨ 원주교정시설	· 주거, 의료, 여가 복합 실버타운 조성
	⑩ 창원교정시설	· 청년 창업공간 조성 · 신혼희망 등 공공주택 공급
	⑪ 천안 국립축산과학원	· 4차산업 제조혁신파크 조성 (스마트팩토리, 임대산단 등)
'20.8월	⑫ 서울 대방동 군부지	· 군부대 재배치 및 군시설 집적화 · 서울도심 공동주택 공급
	⑬ 고양 舊 삼송초	· ICT 등 혁신산업 및 청년창업, 스타트업을 위한 복합 공간 조성
	⑭ 수원 舊서울대 농대	· 물류센터, 창업지원센터 및 R&D 시설 부지 조성
	⑮ 울산 덕하역 폐선부지	· 역세권 신혼희망주택 공급 · 에너지 기업 등 활동공간 조성
'21.12월	⑯ 광명 구 근로청소년복지관 부지	· 미래산업 육성을 위한 융·복합 클러스터 조성
총계	16개 사업지	

\*   : 사업계획 승인 완료 사업지