

비상경제장관회의  
22-3

# 유휴 · 저활용 국유재산 매각 · 활용 활성화 방안

2022. 8. 8.

관 계 부 처 합 동

## 순 서

I. 추진 배경 .....	1
II. 국유재산 현황 .....	2
III. 국유재산 매각·활용 활성화 방안 ..	3
IV. 향후 추진계획 .....	7

## I. 추진 배경

### 1 공공부문 혁신

- 최근 민생경제의 어려움이 가중되고 있는 상황에서 공공부문이 솔선수범하여 강도 높은 혁신\*을 추진할 필요

\* 성역 없는 지출구조조정 등 강력한 재정혁신 추진(7.7일, 국가재정전략회의), 공공기관 효율성 제고를 위한 「공공기관 혁신가이드라인」 발표(7.29일) 등

- 국가가 보유한 국유재산\* 중에서도 생산적으로 활용되지 않는 유휴·저활용 재산은 적극 매각·개발을 통해 활용도 제고

\* 국유재산 중 토지·건물 규모는 700조원 수준(행정목적 외 일반재산 41조원)

### 2 민간 주도의 경제 선순환 유도

- 유휴·저활용 국유재산 중 민간이 필요로 하는 재산은 매각을 통해 적재적소에 공급함으로써 더욱 생산적으로 활용 필요

- 국가가 단순 보유하는 것 보다, 민간부문이 필요한 용도로 활용함으로써 새로운 부가가치 창출을 유도

- 한편, 개발 리스크\*, 공익적 활용 등으로 민간에게 즉시 매각 곤란한 국유재산은 국가가 개발을 통해 매각 또는 활용

\* 대규모 공공시설 부지의 활용을 위해 토지이용계획·도시계획 변경 필요

\*\* 유휴 국유지 개발 → 공공주택 및 창업시설 부지 등으로 활용

⇒ 유휴·저활용 국유재산을 적극 발굴하여 매각을 활성화하고, 즉시 매각이 곤란한 재산은 효율적 활용방안 마련 추진

## Ⅱ. 국유재산 현황

### 1 국유재산 구성

□ 국유재산 중 토지·건물 규모는 **701조원** 수준('21년 결산 기준),  
행정재산 **94%**(660조원) + 일반재산 **6%**(41조원)로 구성

\* (행정재산) 청·관사·도로·하천 등 공용·공공용으로 사용하는 국유재산  
(일반재산) 행정재산이 아닌 재산 (→ 매각 등 처분 가능)

○ 행정재산(660조원)은 각 소관 부처에서 개별 관리

○ 일반재산(41조원) 중, 일반회계 재산(38조원)은 주로 기재부(34조원)\*,  
특별회계·기금 재산(3조원)은 각 부처에서 개별 관리 중

\* 일반회계 일반재산 중 4조원은 산림청 등 他부처에서 관리 중

〈 국유재산 현황('21년말 기준, 조원, km<sup>2</sup>) 〉

구분	토지	면적	건물	면적	합계	면적
행정재산	591	24,543	69	92	660	24,635
일반재산	39	812	2	2	41	814
합 계	630	25,355	71	94	701	25,450

### 2 국유재산 매각 현황

□ 국유재산 매각을 통해 연 2조원 내외 재정수입 발생

○ 기재부 소관 일반회계에서 매년 1조원 내외 국유재산 매각 중  
(☞ 국유재산관리기금 수입)

\* 매각실적: ('17) 1.0조원, ('18) 1.1조원, ('19) 0.8조원, ('20) 1.0조원, ('21) 1.1조원

○ 각 부처에서 관리 중인 국유재산의 매각 규모는 연도별 편차가  
크나, 연간 1조원 내외(☞ 각 회계·기금 수입)

\* 매각실적: ('17) 1.4조원, ('18) 0.9조원, ('19) 1.2조원, ('20) 1.1조원, ('21) 0.6조원

### Ⅲ. 국유재산 매각·활용 활성화 방안

#### 1 국유재산 매각 확대

◇ 향후 5년간 유휴·저활용 국유재산 총 16조원 + α 규모 매각 추진

##### ① (일반재산) 국가가 보유할 필요성이 낮은 재산 적극 매각

○ 위탁개발 재산\*·비축토지·농지 등 기재부 소관 일반회계 일반재산 중 매각 가능한 재산 적극 발굴 및 매각 추진

\* 수탁자(캠코, LH)가 자신의 자금으로 先 투자한 후, 임대수입 등으로 투자비용을 회수하는 방식으로 개발한 국유재산

- 국유재산 위탁개발(캠코) 후 행정목적이 아닌 상업용·임대주택용 등으로 사용중인 재산은 민간에 매각 추진

\* 경기 성남시 수진동 상가, 시흥시 정왕동 상가 등 9건(감정가 약 2천억원)

- 미래 행정수요에 대비한 비축토지로 매입 후 5년 이상 경과 되었으나, 수요조사 결과 활용계획이 없는 재산은 매각 추진

\* 처분가능 비축토지(5년 경과 + 활용계획 無): 총 11건, 약 900억원(대장가)

- 국가 활용이 곤란한 농지(농업진흥구역·보호구역 등) 매각

\* 1.4만 필지, 약 5천억원(대장가) 규모 → 5년 이상 자경 등 요건 충족시 수의매각

##### ② (행정재산) 유휴·저활용 재산 적극 발굴, 용도폐지·매각 추진

○ 모든 행정재산(토지+건물)에 대한 활용실태 전수조사를 통해 유휴·저활용 재산을 발굴

\* '18년 제1차 국유재산 총조사에서 '토지'에 대해서만 활용·관리실태 점검  
⇒ 199.4만 필지 조사, 유휴·미활용 15만 필지 발굴 ⇒ 6.3만 필지 용도폐지

- 국유재산 **총조사 TF**(기재부, 조달청, 캠프, 재정정보원, 주요부처 등 참여)를 구성하여 **유휴·저활용 재산 발굴 총조사** 추진

\* ('22.7.28) TF Kick-off → (8월) 총조사 세부계획 마련 → (9월~) 조사 실시

⇒ **총조사 결과를 통해 부처별 유휴·저활용 행정재산\***을 발굴하여 **용도폐지·매각** 등 추진

\* (유휴재산) 행정목적으로 사용하지 않고, 사용 계획도 없어 즉각 용도폐지 필요  
(저활용 재산) 행정 목적으로 사용되나, 활용률 저조 또는 불요불급한 용도의 재산

### 〈 제1차 국유재산 총조사(2018년) 비교 〉

	제1차 국유재산 총조사('18)	제2차 국유재산 총조사('22-'23)
<b>조사대상</b>	토지(총 199만 필지)	토지 및 건물(청·관사 등)
<b>추진체계</b>	기재부 총괄 캠프 위탁수행	<b>국유재산 총조사 TF</b> 주요부처 참여(국토, 교육, 국방, 농림, 해수, 환경, 산림청, 조달청, 우본 등)
<b>조사방법</b>	인력 조사(1,000명 투입) 항공조사, 드론조사 등 실시	신규 드론, 증강현실(AR) 활용 등 <b>새로운 조사방법</b> 추가
<b>조사결과</b>	유휴 행정재산 15만 필지 발굴 →조사 완료 후 6.3만 필지 용도폐지	유휴재산에 대한 즉시 용도폐지·매각 추진

### ③ (제도개선) 국유재산 매각 활성화를 위한 제도개선 등 병행

- 국유재산 매입시 **분납기간을 확대**(예: 일반 개인 3년 → 5년)\*하여 **수요자의 부족한 자금 여건을 지원**(국유재산법 시행령 개정사항)

\* (현행) 매각대금 1천만원 초과시, 3년 분할납부 가능

- 매각 가능한 국유재산의 목록을 공개하고, 공개경쟁입찰을 **활성화**함으로써 국유재산에 대한 수요자 접근성 제고

\* 온라인 국유자산 매각 시스템(온비드)을 통해 매각목록 공개(매각 대상도 확대)

- 예상 매각가격이 큰 주요 재산 매각을 위한 **별도 TF**를 구성하여 매각 전략을 마련하고, 주요 투자자 대상 설명회 등 개최

## 2 국유재산 개발 · 활용

- ◇ 즉시 매각 곤란하거나, 단독 활용이 어려운 대규모 유휴지, 국공유 혼재지, 비도시지역 국유지 등은 적극 개발 · 활용

### 1 대규모 유휴부지 개발 후 민간참여 개발 또는 매각 추진

- 민간이 매입하기 어려운 대규모 유휴부지는 토지개발을 통해 민간참여 방식으로 개발하거나 필지분할 등을 통해 매각 추진
  - 토지개발에 민간의 풍부한 자본과 창의성을 도입할 수 있도록 민간참여를 적극 유도하고, 조성된 주택용지 등은 민간에 매각
- \* '19년부터 총 16곳 사업대상지 선정, 7곳(의정부 교정시설, 남양주 군부지, 전주지법 · 지검, 부산 원예시험장 등)의 사업계획을 승인

#### < 국유지 토지개발 사업지 >

- ①의정부 교정시설, ②남양주 군부지, ③원주권 군부지, ④원주 교정시설, ⑤대전 교정시설, ⑥천안 축산과학원, ⑦전주지법 · 지검, ⑧광주 교정시설, ⑨대구 교정시설, ⑩부산 원예시험장, ⑪창원 교정시설, ⑫서울 대방동 군부지, ⑬고양 舊삼송초 부지, ⑭수원 舊서울대농대, ⑮울산 덕하역 폐선부지, ⑯광명 舊근로청소년 복지관 ※ 음영표시: 사업계획 승인 완료(7곳)

### 2 국 · 공유 혼재지 개발 추진

- 높은 사업성에도 불구하고 재산권이 혼재되어 매각이 어려운 국 · 공유 혼재지\*에 대해 '국가-지자체 공동 개발사업' 추진
- \* 예시: 舊서울경찰청 2기동대 숙영시설(토지 국가 소유+ 건물 지자체 소유)
- 사업부지 내 공공청사 등은 위탁 · 기금개발 방식 등으로 개발, 잔여부분은 민간참여, 대부, 매각 등을 통해 개발 · 활용 추진



### 3 비도시 국유지 개발 추진

○ 사업성이 낮아 매각이 어려운 비도시지역 국유지를 대상으로 귀농·귀촌, 관광 활성화 등 지역 친화적 개발 추진

- 해당 국유지 개발을 위한 ‘국가-지자체 협력체계\*’를 구축하고, 관련 국비지원사업(귀농·관광 등) 연계로 통한 사업성 제고

\* 사업대상지 선정부터 사업계획 확정까지 개발 사업 전 과정에 걸쳐 총괄청·지자체 등이 참여하는 ‘국유지 개발 협의체’ 구성·운영

#### 〈 비도시지역 개발 사업 후보지 및 개발방향 예시 〉

부산 ○○ 군부지	전남 ○○ 군부지
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (면적) 506,249m<sup>2</sup> (약15만평)</li> <li>▶ (이용현황) 예비군훈련장('23년 이전 예정)</li> <li>▶ (개발방향) 일부지역 유원지 지정, 인근 관광지와 연계한 관광단지 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (면적) 59,843m<sup>2</sup> (약18천평)</li> <li>▶ (이용현황) 예비군훈련장('23년 이전 예정)</li> <li>▶ (개발방향) 편백숲 우드랜드와 연계한 특화마을 및 숙박시설 조성</li> </ul>

### 4 도심 내 소규모 국유지 번들링 개발 추진

○ 사업성이 낮고, 단독 매각·개발하기 어려운 도심 내 소규모 자투리 국유지(대지면적 500평 이하)에 대한 번들링 개발 추진

- 사업성이 부족한 여러 소규모 저활용 국유지 등을 결합하여 민간참여 방식 등을 통해 하나의 개발사업으로 추진

#### ※ 유휴 국유재산을 활용한 주요 국가정책의 적극적 뒷받침 추진

- ❶ (예시1) 유휴 국유지를 활용한 스마트팜 시범사업 추진(농림부)
- ❷ (예시2) 유휴 국유지를 활용한 탄소중립 숲 조성(산림청)
- ❸ (예시3) 수소·전기차 충전소 부지로 국유지 활용(환경부)



## IV. 향후 추진계획

### 1 일반재산 매각 즉시 확대

- 국가가 활용할 계획이 없는 일반재산(캠코 위탁관리 중)의 경우, 금년 8월부터 즉시 매각을 확대
  - 주요 재산(위탁개발재산 등) 매각을 위한 매각 TF(기재부+캠코)를 구성하여 매각 대상 홍보, 진행상황 점검 등 실시

### 2 국유재산 총조사 추진

- 전체 행정재산에 대한 실태조사 실시('22.8월~)
  - 총조사 TF를 통해 ①조사 대상(건물·토지), ②기준(유휴·저활용), ③방법(서면조사·현장점검) 등 세부 추진계획 마련(8월 중)
  - '22.9월부터 조사 착수('23년까지 완료)
- 실태조사 결과를 토대로 용도폐지 및 매각 착수('23년~)

① ('22.8월)  
추진계획 마련



② ('22.9~'23년말)  
총조사 실시



③ ('23년~)  
용도폐지·매각

### 3 국유재산 법령 개정 추진

- 국유지 개발에 민간참여를 활성화하기 위한 「국유재산법」 개정 (사업절차 간소화, 대부료 산정방식 개선 등) 추진
  - \* 既 입법예고('21.12월) → 법제처 심사 중('22.8월) → 개정안 국회제출('22.4분기)
- 매각대금 분납기간 연장 등을 위한 시행령 개정 추진

**1 개발 가능 국유재산의 범위 확대 (법§59의2)**

- (현행) 총괄청(기재부) 소관 일반회계 일반재산\*으로 대상 제한  
\* 5년 이상 미활용 일반재산 또는 국유심에서 심의한 일반재산
- (개정) 전체 일반재산(용도폐지 행정재산 포함)과 중앙관서의 長 소관 특별회계·기금의 일반재산(총괄청 협의 후) 개발 허용

**2 개발주체 및 출자제한 완화 (법§59의2)**

- (현행) 개발주체인 국유지개발목적회사(SPC)의 형태를 한정 (법인세법상 PFV)하고, 국가·지자체·공공기관의 출자 등을 제한
- (개정) SPC 형태 다양화(PFV, REITs, REF 등), 지자체·공공기관 출자 허용, 국가 출자한도 상향(30→50%) 및 현물출자 신규 허용

**3 대부기간 확대 및 대부료 산정 유연화 (법§46, 법§59의2)**

- (현행) 경직적인 대부기간(최초 30년 + 갱신1회 20년) 적용 및 획일화된 대부료 산정방식(재산가액 × 5%) 운용
- (개정) 대부기간을 최초 계약기간 및 갱신회수와 관계없이 최장 50년으로 조정, 다양한 형태(매출액 연동 등)의 대부료 산정 허용

**4 전담관리기관 지정 및 사업 추진절차 체계화 (법§42, 법§59의3)**

- (현행) 민간참여개발 업무를 전담하는 관리기관(총괄청 대행)이 부재하고, 사업추진 절차 상 민간의 창의성 발휘를 제한\*  
\* ①민간참여개발 기본계획을 국가주도로 수립, ②국유심 심의 절차 번잡 등
- (개정) 전담관리기관 지정(캠코, LH) 및 민간의 창의를 유도\*하되 민간의 사업추진계획에 대한 타당성 검토 절차 신설  
\* ①민간의견 수렴 후 개발대상지 선정, ②세부 사업계획은 민간이 수립·제안