

공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선방안

Improvement Plan for Selection Criteria for Land Reserve Projects for
Public Development

윤병훈 이삼수 김두환 이상준 권영환 신동용



연구관리 2026-004

공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선방안

지 은 이 윤병훈, 이삼수, 김두환, 이상준, 권영환, 신동용
발 행 인 정창무
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선방안

Improvement Plan for Selection Criteria for Land Reserve Projects
for Public Development

윤병훈·이삼수·김두환·이상준·권영환·신동용

참여 연구진

연구책임

윤병훈 LH 토지주택연구원 수석연구원

연구진

이삼수 LH 토지주택연구원 연구위원

김두환 LH 토지주택연구원 연구위원

이상준 LH 토지주택연구원 연구위원

권영환 LH 토지주택연구원 연구위원

신동용 LH 지역균형사업처 차장

연구심의위원(가나다순)

이미홍 LH 토지주택연구원 실장 (심의위원장)

김미숙 지역과환경연구소 대표

송기욱 LH 토지주택연구원 수석연구원

윤수진 LH 지역균형사업처 팀장

윤정란 LH 토지주택연구원 연구위원

조병호 한국부동산원 부연구위원

조영현 LH 경남지역본부 팀장

자문위원(가나다순)

김근용 한국부동산원 한국부동산연구원 원장

김예성 김안장법률사무소 전문위원

심교언 건국대학교 교수 / 前 국토연구원 원장

서민호 국토연구원 연구위원

엄태호 연세대학교 교수

진미윤 명지대학교 교수

조동철 前 KDI 한국개발연구원 원장

홍경구 단국대학교 교수

공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선방안

윤병훈 수석연구원 (연구책임) | 이삼수 연구위원, 김두환 연구위원, 이상준 연구위원, 권영환 연구위원, 신동용 차장 (지역균형사업처)

- 공공개발용 토지비축사업은 공익사업에 필요한 토지를 LH(토지은행)가 사전에 확보하여 적기에 공급함으로써, 사업지연을 막고 토지시장 안정을 도모하는 제도
 - 공공토지비축은 지자체가 한정된 예산으로 인해 겪는 사업지연이나 토지비용 상승문제를 완화 하는데 도움
 - 기존 평가방식은 여러 ‘평가과정 공정성 문제’, ‘획일적 기준의 한계’, ‘정성평가 중심의 모호성’, ‘활용성 및 효과성 고려 부족’ 등의 구조적 한계와 문제로 전면적인 개선 요구
- 공공개발용 토지비축사업의 공정성·효율성 제고를 위하여 전면적인 평가방식 개편 제안
 - ‘공공개발용 토지비축사업 필요성’과 ‘공공개발용 토지비축사업 실현가능성’ 두 가지 평가원칙을 설정하고, 하위 총 7개의 세부지표 제안

공공개발용 토지비축사업, 더 공정하고 효율적으로 바꿉니다!

공익사업을 위한 토지비축사업의 평가방식이 기존의 한계를 넘어, 사업 규모와 특성을 고려한 공정하고 효율적인 체계로 전면 개편됩니다.

기존 평가방식의 한계



주관적·모호한 평가 기준
정성평가 중심으로 객관성이 부족하여 주관적 해석의 여지가 있었습니다.



사업 규모·특성을 미반영한 획일적 기준
모든 사업에 단일 기준을 적용하여 형평성 문제가 발생할 수 있었습니다.



사업 효과 및 활용 계획 평가 미흡
토지비축 후 구체적인 활용계획 평가가 부족해 토지방치 우려가 있었습니다.

새로운 평가방식의 핵심 개선안



‘필요성’과 ‘실현가능성’ 중심의 평가 체계 도입
평가원칙을 두 가지 핵심 축으로 설정하여 체계성을 강화했습니다.



사업 규모별(소·중·대) 맞춤형 차등 평가 적용
사업비 규모에 따라 평가지표와 배점을 다르게 적용하여 맞춤형 평가를 시행합니다.

소규모 (500억 미만)	중규모 (500억 ~ 1,000억)	대규모 (1,000억 이상)
필요성(40%) 실현가능성(20%)	필요성(40%) 실현가능성(20%)	필요성(40%) 실현가능성(20%)
합계(60점)	합계(60점)	합계(60점)



공정성 강화를 위한 가점 및 과락 제도 신설
지역균형발전을 위한 가점을 부여하고 부적합 사업을 걸러내는 과락제도를 도입했습니다.

[그림] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선 의의

- 정성평가 중심의 선정기준에 정량적 지표(사업타당성, 자금회수 가능성, 비축가능성)를 활용하는 배점체계 도입하여 평가의 객관성 강화
- 사업효과성(공공서비스 접근성 개선, 지역 유향토지 활용, 지역경제 파급효과 등) 평가하여 지역주민의 체감도와 정책효율성 제고 유도

- 토지비축 후 5년 내 활용 시나리오 및 실행 로드맵 제시여부를 평가하여, 토지방치를 막고 실제 활용가능성 제고
- 사업규모에 따라 파급효과와 위험요인(Risk)이 다르기 때문에 소규모(500억원 미만), 중규모(500억원 이상 1000억원 미만), 대규모(1000억원 이상) 유형별 평가지표와 배점 차등 적용
- 추가적인 공정성 확보를 위하여 가점부여, 과락제도 도입, 파급효과가 미미하고 자체 추진이 가능한 60억원 미만의 소규모 사업 신청단계에서 제외

■ 기존 토지수급조사가 단순 통계 나열에 그쳐 실제 비축사업 선정과 연계되지 못하는 문제 해결을 위한 토지수급조사 단기, 중장기 개선안 제안

- 단기적으로 토지수급조사 과업내용을 공공개발용 토지비축사업 평가항목과 직접 연계하여, 토지수급 조사결과 사업선정의 기초 자료로 활용
- 미래국토 변화에 선제적으로 대응하기 위한 중장기 방안으로 'AI기반 예측', '국토모니터링 연계', '정책 통합 플랫폼 구축' 등 제시

■ 본 연구는 공공개발용 토지비축제도가 지자체 예산 절감 및 사업 지연 방지의 본연 목적 달성 뿐 아니라 부동산 시장 안정에 기여할 수 있을 것으로 기대

- 공공개발용 토지비축사업 평가방식 개선을 통해 필요한 사업이 실행가능한 계획을 가지고 있을 때 선정될 수 있도록 평가체계 정비
- 중장기적으로 토지수급조사가 시장불안을 사전에 감지하는 조기경보 및 선제 대응 시스템으로 전환될 필요성 강조

CONTENTS

- ① 공공개발용 토지비축사업 추진현황 분석
- ② 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선
- ③ 토지수급조사 단기, 중장기 개선방안 제안

토지은행 # 공공개발용 # 토지비축 # 토지수급

1 서론

■ 연구 배경 및 필요성

- (선정기준 개선) 공공개발용 토지비축사업은 공익사업(도로, 공원, 주택, 산업단지 등)에 필요한 토지를 LH(토지은행)가 사전에 일괄 확보하여 적기에 공급함으로써, 사업 지연을 방지하고 토지 시장 안정을 도모하는 제도이나, 많은 문제점들이 제기되며 평가방식의 전면적 개선이 요구됨
- (선정과정 공정성 문제) 매년 공공토지비축 시행계획에 따라 사업이 선정되고 있으나, 선정과정 에 대한 공정성 문제가 지속적으로 제기됨
- (사업수요 확대) '24년 공공토지비축심의위원회에서 사업확대에 대비한 평가방식 개선 필요성이 제기되었으며, 기존 기반시설(도로, 공원) 중심에서 지역 핵심사업, 도시재생, 지방소멸대응 등으로 사업유형 다변화가 필요한 시점임
- (기존 평가방식 한계) 현재 평가기준(지가상승 가능성, 시급성 등)은 사업규모나 지역적 특성을 제대로 반영하지 못하여, 지역수요에 맞는 맞춤형 사업 선정이 어려운 한계가 있음

■ 연구 목적

- 공공개발용 토지비축사업의 원활한 추진과 지역별 수요를 고려한 맞춤형 사업을 선정하기 위한 객관적이고 공정한 평가방식을 마련하는 것임
- 공공개발용 토지비축사업의 우선순위를 합리적으로 결정하고, 지역수요를 고려한 다양한 공익사업으로의 확대를 도모함
- 공공개발용 토지비축사업의 안정적 운영과 수급조절용 비축기능을 강화하기 위하여 토지수급조사를 개선함

2 공공개발용 토지비축사업 추진현황

■ 공공개발용 토지비축사업 추진현황

- 2009년 제도 도입이후 2025년까지 지정된 공공개발용 토지비축 대상 토지는 총 105개 지구이며, 총 사업비는 약 5조 7,360억원 규모임
- (유형별 분포) 지구수 기준으로 도로(53개, 50.5%)와 공원(22개, 21.0%)이 대다수를 차지하고 있으나, 용지비 기준으로는 산업단지(28.5%)와 지역개발(12.3%) 비중이 높은 편임
- (지역별 분포) 경기도(23개)와 경상남도(18개)에서 사업이 많이 추진되고, 비수도권(81개)이 수도권(24개)보다 사업이 많은 편임. 사업비 규모는 수도권 1.3조원, 비수도권 4.4조원으로 비수도권의 비중이 월등히 높게 나타남
- (사업규모 특징) 500억원 미만의 소규모 사업이 75개(71.4%)로 가장 많으며, 1000억원 이상의 대규모 사업은 14개(13.3%)에 불과함

3 토지비축사업 개선방안

1. 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선

■ 공공개발용 토지비축사업 선정기준 문제점

- 현재 공공개발용 토지비축사업은 '①지가상승 가능성', '②사업시급성', '③국가정책 부합성', '④비축가능성', '⑤자금회수 가능성' 등을 종합적으로 검토하여 선정하고 있으나, 구조적 한계가 존재함
 - (정성평가 중심의 모호성) 정성평가 중심의 평가로 인해 주관적 해석이 개입될 여지가 있어 객관성 확보가 미흡함
 - (계획연계성 미흡) 국토·도시·교통계획 등 상위 계획과의 정합성을 평가하는 기준이 불분명함
 - (사업효과성 및 활용성 고려 부족) 토지비축을 통한 지역 파급효과나 비축후 구체적인 활용계획에 대한 평가가 부족하여, 토지 방치 우려가 있음
 - (획일적 기준 적용) 사업규모(소규모, 중규모, 대규모)나 입지특성(수도권/비수도권, 대도시/중소도시)을 고려하지 않은 단일 기준으로 평가하여 형평성 문제가 발생할 수 있음

■ 공공개발용 토지비축사업 평가원칙

- 공공개발용 토지비축사업 평가지표(안)는 '공공개발용 토지비축사업 필요성'과 '공공개발용 토지비축사업 실현가능성' 두 가지 평가원칙 아래 7개 세부 지표로 구성됨

[공공개발용 토지비축사업 필요성]

- ①사업시급성 : 연계사업의 지연 및 재난·재해 등 안전문제로 보상이 시급한 사업
- ②정책부합성 : 국가차원 중점정책(국정과제, 정부대책, 국가기본계획 등) 및 지자체 차원의 계획(법정계획, 자체종합계획, 실행계획) 정합여부(신규항목)
- ③사업타당성 : 지가상승 지역 토지선확보 통해 사업추진 불확실성 저감
- ④사업효과성 : 공공서비스 접근성 개선, 지역의 긍정적 파급효과 유도 등

[공공개발용 토지비축사업 실현가능성]

- ①자금회수가능성 : 토지은행사업의 재정건전성 확보위해 예산계획 수립 여부 확인
- ②비축가능성 : 공익사업 인정통해 실행가능성 담보
- ③활용계획 구체성 : 토지비축 후 활용 시나리오 및 실행 로드맵 제시 평가, 5년 내 활용가능성 등 확인

■ 공공개발용 토지비축사업 선정기준

- 공공개발용 토지비축사업 사업규모에 따라 파급효과와 리스크가 다르기 때문에, 소규모(500억원 미만), 중규모(500억원 이상 1000억원 미만), 대규모(1000억원 이상)으로 구분하여 평가지표와 배점을 차등 적용함

평가항목		소규모 (500억원 미만)	중규모 (500억원 이상 1,000억원 미만)	대규모 (1,000억원 이상)
필요성	사업시급성	10	10	10
	정책부합성* (계획연계성 포함)	20	20	20
	사업타당성	20	20	20
	사업효과성	20	10	10
실현가능성	자금회수 가능성	20	20	20
	비축가능성	10	10	5
	활용계획 구체성	-	10	15

구분	소규모 (500억원 미만)	중규모 (500억원 ~ 1,000억원 미만)	대규모 (1,000억원 이상)
사업특성	• 지역주민 생활편익, 공공 서비스 제고 중심 사업	• 지역간 연계성 강화 및 지역경제 활성화 기반 확충 사업	• 다수 이해관계자 연계, 장기간 추진, 광역적 파급효과 발생 사업
주요사업 (사업비중)	• 도로, 공원, 공공시설 등 (72%)	• 광역도로, 산업단지 등 (15%)	• 공공주택, 지역개발 등 (13%)
고려요인	• 지역주민 생활편익 등 비축사업으로 발생한 사업효과 평가 필요	• 비축사업 규모 증가에 따라 지자체 사업추진 의지 및 세부 사업계획 검토 필요	• 대규모사업의 정책효과 제고, 리스크관리 위해 사업효과 및 실현가능성 면밀한 검토 필요
기존지표	• 사업시급성 • 정책부합성 • 사업타당성 • 자금회수가능성 • 비축가능성	• 사업시급성 • 정책부합성 • 사업타당성 • 자금회수가능성 • 비축가능성	• 사업시급성 • 정책부합성 • 사업타당성 • 자금회수가능성 • 비축가능성
신규지표			
(정책부합성 하위) 계획 연계성		• 법정계획 등 상위계획과 연계 정도	• 법정계획 등 상위계획과 연계 정도
사업 효과성	• 공공서비스 접근성개선 • 지역 유희토지활용 • 지역경제 파급효과	• 공공서비스 접근성개선 • 지역 유희토지활용 • 지역경제 파급효과	• 공공서비스 접근성개선 • 지역 유희토지활용 • 지역경제 파급효과 • 사업특화효과 • 사회적기여도
활용 계획 구체성		• 시설의 공간계획 • 사업진행 연차별 로드맵	• 시설의 공간계획 • 사업진행 연차별 로드맵 • 비축사업비 외 전체 사업비 확보 여부 • 사업추진 리스크 관리
신규항목	1개 지표 3개 항목 평가	3개 지표 6개 항목 평가	3개 지표 10개 항목 평가

- (소규모 사업) 주민생활 편익과 직결되므로 복잡한 상위계획 연계나 구체적 활용계획 평가를 제외하거나 간소화하여 진입장벽을 낮춤
- (대규모 사업) 막대한 예산이 투입되므로 상위계획과의 정합성, 비축후 5년내 구체적 활용시기, 비축 외 전체 사업비 확보 방안 등을 엄격히 평가함

구분	소규모 (500억원 미만)	중규모 (500억원 이상 1,000억원 미만)	대규모 (1,000억원 이상)
특징	생활편익 밀접 사업(도로, 공원)	지역 간 연계 및 활성화	광역적 파급효과, 장기 사업
평가 기초	지자체 부담 완화, 기본지표 유지	계획 연계성 및 효과성 강화	실현가능성 및 리스크 관리 심층 검토
주요 차이점	'활용계획 구체성' 미적용. 사업효과성 간소화 평가	모든 지표 적용하되 일부 간소화	모든 지표 상세 적용. 활용계획 및 예산확보 엄격 평가

○ 공공개발용 토지비축사업 가점 제도 및 선정방식

- **(가점부여)** 지역 균형발전을 위해 비수도권(+2점), 중소도시(+2점), 최근 3년간 미선정지역(+1 점)에 대해 최대 5점의 가점을 부여함
- **(과락제도 도입)** 토지비축 적합성이 현저히 낮은 사업을 걸러내기 위해, 공공개발용 토지비축사업 필요성 또는 실현가능성 부문에서 만점의 60%미만 득점시 탈락처리 함
- **(선정 제외)** 파급효과가 미미하고 자체 추진이 가능한 60억원 미만의 소규모 사업은 신청단계에서 제외함

공공개발용 토지비축사업, 더 공정하고 효율적으로 바꿉니다!

공익사업을 위한 토지비축사업의 평가방식이 기존의 한계를 넘어, 사업 규모와 특성을 고려한 공정하고 효율적인 체계로 전면 개편됩니다.

기존 평가방식의 한계

- 주관적·모호한 평가 기준**
정성평가 중심으로 객관성이 부족하여 주관적 해석의 여지가 있었습니다.
- 사업 규모·특성을 미반영한 획일적 기준**
모든 사업에 단일 기준을 적용하여 형평성 문제가 발생할 수 있었습니다.
- 사업 효과 및 활용 계획 평가 미흡**
토지비축 후 구체적인 활용계획 평가가 부족해 토지방치 우려가 있었습니다.

새로운 평가방식의 핵심 개선안

- '필요성'과 '실현가능성' 중심의 평가 체계 도입**
평가원칙을 두가지 핵심 축으로 설정하여 체계성을 강화했습니다.
- 사업 규모별(소·중·대) 맞춤형 차등 평가 적용**
사업비 규모에 따라 평가지표와 배점을 다르게 적용하여 맞춤형 평가를 시행합니다.
- 공정성 강화를 위한 가점 및 과락 제도 신설**
지역균형발전을 위한 가점을 부여하고 부적합 사업을 걸러내는 과락제도를 도입했습니다.

[그림] 공공개발용 토지비축사업 평가방식 개선 의의

■ 공공개발용 토지비축사업 선정기준 적정성 검증

- 공공개발용 토지비축사업 선정기준을 최근 5년간 신청된 56개 사업에 대해 적용하여, 선정기준의 적정성을 검증함. 선정기준 적용시 기존에 경합없이 관행적으로 선정되던 부실한 사업(재정계획 미비 등)을 걸러낼 수 있으며, 사업의 구체성과 효과성이 입증된 사업은 지역안배 논리보다 우선하여 선정될 수 있음을 확인함
- 선정기준 적용시 사업을 추진하는 지자체에서 필요성 및 실현가능성을 제고하기 위하여, 사업계획을 충실하게 작성하도록 유도하여 사업의 구체성 및 효과성을 높일 수 있음

■ 공공개발용 토지비축사업 중·장기 발전방향

- 공공개발용 토지비축사업 현재 지표 개선을 넘어, 미래사회 변화와 기술발전에 대응하는 새로운 선정체계로의 전환이 필요함
 - 사회적 가치(ESG) 강화 및 생애주기별 성과예측 모델을 적용하여 평면적 평가에서 입체적 가치 평가 체계로 전환함
 - 지방소멸 대응형 평가, 지가변동성 & 재정력 결합 등을 통해 지역맞춤형 차등적인 평가체계를 구축함
 - 상시 토지비축 후보지 Pool 운영을 통한 토지비축사업 유연화, 디지털 트윈 기반 입지 타당성 검증 등을 도입함
- 공공개발용 토지비축사업의 외연을 넓히고 지자체 및 민간 참여를 유도하여 공공토지비축제도의 실효성을 극대화함. 이를 통해 공공토지비축제도를 단순한 토지매입에서 '지능형 국토 자산 관리 시스템'으로 위상을 높임
 - 토지비축 전문 펀드 운영 및 리츠(REITs) 연계, 수익 재투자 선순환 구조 확립을 통해 혁신적인 자원조달 방안을 마련함
 - 미래형 토지수요에 대한 선제적 비축, 시장 안정화 기제로서 토지비축의 실질적 역할을 강화하여 공공개발형 토지비축사업의 외연을 넓힘
 - 혁신적인 토지비축 사업에 규제를 면제해주는 토지비축 규제 샌드박스를 도입하고, 디지털 플랫폼 기반 토지비축 시각화 플랫폼을 구축함

II. 토지수급조사 단기, 중·장기 개선방안

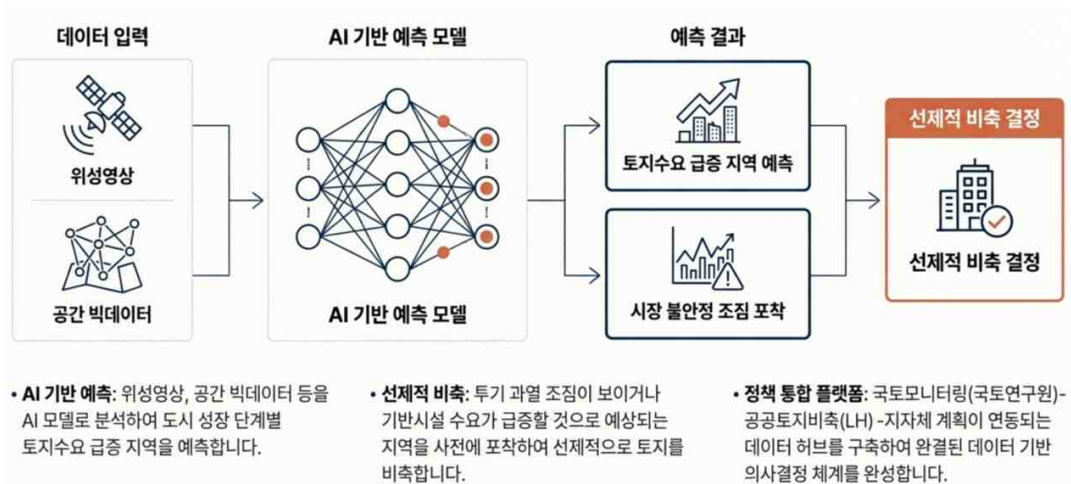
■ 토지수급조사 문제점

- 기존 토지수급조사는 '수급조사 실효성 부족', '수급조절 기능 미비' 등의 문제점을 가지고 있어, 수급조절용 토지비축사업이 원활하게 추진되지 못함
 - **(수급조사 실효성 부족)** 토지수급조사가 단순 통계 나열에 그쳐 비축사업 선정과 연계되지 못함
 - **(수급조절 기능 미비)** 토지수급조사에서 일반적인 시장 동향만 파악할 뿐, 가격 급등지역이나 공급부족 지역을 선제적으로 파악하여 수급조절용 비축을 결정할 수 있는 객관적 근거 데이터가 없음

■ 토지수급조사 단기, 중·장기 개선방안

- 단기적으로 토지수급조사 과업내용을 공공개발용 토지비축사업 평가항목과 직접 연계하여, 조사결과가 바로 사업선정의 기초자료로 활용될 수 있도록 함
 - **(조사항목 구체화)** 토지수급조사시 정책연계성(국정과제, 정부대책 등), 사업타당성(지가상승률 및 토지거래량 동향), 사업효과성(공공서비스 접근성, 지역 유희토지 등) 등 조사항목을 구체화함
 - **(비축신청 토지 사전조사)** 지자체 공공토지비축 신청 토지에 대해 필요성과 실현가능성을 판단할 수 있는 데이터를 수급조사 단계에서 미리 확보함

- 중·장기적으로 미래국토 변화에 선제적으로 대응하기 위하여 국토모니터링과 공공토지비축을 연계함
 - **(AI 기반 예측)** 위성영상, 공간 빅데이터 등을 AI모델로 분석하여 도시성장단계별 토지수요 급증 지역을 예측함
 - **(선제적 비축)** 투기과열 조짐이 보이거나(시장안정 필요), 기반시설 수요가 급증할 것으로 예상되는 지역(수요확보)을 사전에 포착하여 선제적으로 토지를 비축함
 - **(정책 통합 플랫폼 구축)** 국토모니터링-공공토지비축-중앙정부 및 지자체 계획이 연동되는 데이터 허브를 구축하여 데이터기반 의사결정 체계를 완성함



[그림] 토지수급조사 중·장기 발전방안

4 결론 및 시사점

- 본 연구는 공공개발용 토지비축사업의 공정성과 효율성을 제고하기 위하여, 평가방식의 전면개편과 함께 토지수급조사 고도화를 제안함
 - **(평가방식 개선)** 정량평가 도입, 사업규모별 차등 기준 적용, 지역균형발전 가점 등을 통해 필요한 사업이 실행가능한 계획을 가지고 있을 때 선정될 수 있도록 체계를 정비함
 - **(토지수급조사 역할 강화)** 단순 통계 조사를 넘어 사업선정을 위한 근거자료를 제공하고, 장기적으로 시기술을 활용해 시장불안을 사전에 감지하는 '조기경보 및 선제 대응시스템'으로의 전환 필요성을 제시함
- 본 연구는 공공개발용 토지비축제도가 지자체의 예산 절감과 사업지연 방지라는 본연의 목적을 달성하는 것은 물론, 부동산 시장 안정이라는 거시적 목표에도 기여할 수 있을 것으로 기대됨

차례

I. 서론	1
II. 공공개발용 토지비축사업 추진현황	7
III. 토지비축사업 개선방안	15
IV. 결론 및 시사점	73
참고문헌	77
참고자료	80

표차례

[표 1-1] 토지비축 제도 연구 종합	4
[표 1-2] 토지비축 실증 연구 종합	5
[표 2-1] 토지비축 유형	7
[표 2-2] 공공개발용 토지비축 선정 현황 ('25년 6월 기준)	10
[표 2-3] 공공개발용 토지비축 사업유형별 시도/특광역시 분포	10
[표 2-4] 공공개발용 토지비축 사업유형별 시도/특광역시 총사업비	11
[표 2-5] 공공개발용 토지비축 사업유형별 시도/특광역시 평균사업비	11
[표 2-6] 공공개발용 토지비축 사업유형별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 분포	12
[표 2-7] 공공개발용 토지비축 사업유형별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 총사업비	12
[표 2-8] 공공개발용 토지비축 사업유형별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 평균사업비	13
[표 2-9] 공공개발용 토지비축 사업규모별 시도/특광역시 현황	13
[표 2-10] 공공개발용 토지비축 사업규모별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 현황	14
[표 2-11] 공공개발용 토지비축 사업규모별 사업유형	14
[표 3-1] 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준	15
[표 3-2] 현행 공공개발용 토지비축사업 선정기준 주요 문제점	16
[표 3-3] 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준 개선안_LH제안	17
[표 3-4] 지역개발사업(투자선도지구) 평가지표	19
[표 3-5] 지역개발사업(지역수요 맞춤지원(일반)) 평가지표	20
[표 3-6] 지역개발사업(지역수요 맞춤지원(소규모)) 평가지표	21
[표 3-7] 지역개발사업(민관상생 투자협약) 평가지표	22
[표 3-8] 도시재생사업(우리동네살리기) 평가지표	23
[표 3-9] 도시재생사업(생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업) 평가지표	24
[표 3-10] 도시재생사업(노후주거지 정비 지원사업) 평가지표	25
[표 3-11] 도시재생사업(지역특화재생) 평가지표	26

표차례

[표 3-12] 도시재생사업(인정사업) 평가지표	27
[표 3-13] 지방소멸대응기금 평가지표	28
[표 3-14] 노후산업단지 재생사업(활성화구역) 평가지표	29
[표 3-15] 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 후보지 선정 평가지표	30
[표 3-16] 기존 국비지원 공모사업 평가지표 종합	31
[표 3-17] 공공개발용 토지비축사업 평가원칙(안)	33
[표 3-18] 공공개발용 토지비축사업 평가지표(안)	33
[표 3-19] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(사업시급성)	34
[표 3-20] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(정책부합성)	35
[표 3-21] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(사업효과성)	37
[표 3-22] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(활용계획 구체성)	38
[표 3-23] 공공개발용 토지비축사업 평가지표 배점기준 종합비교	39
[표 3-24] 공공개발용 토지비축사업 평가지표 비교(소규모, 중규모, 대규모)	40
[표 3-25] 공공개발용 토지비축사업 가점	40
[표 3-26] 최근 5개년 유형별 공공개발용 토지비축사업 신청현황 (2021 ~ 2025)	42
[표 3-27] 소규모 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준(안)	43
[표 3-28] 중규모 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준(안)	46
[표 3-29] 대규모 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준(안)	48
[표 3-30] 공공개발용 토지비축사업 사업규모 평가군별 평가지표 비교	50
[표 3-31] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선안 적용 시뮬레이션 결과	53
[표 3-32] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 고려사항(정책부합성)	61
[표 3-33] 공공개발용 토지비축사업 평가지표(안)	62
[표 3-34] 토지수급조사 개선(안) 세부 조사항목	67
[표 3-35] 기존 토지수급조사 제외항목	68

그림차례

[그림 2-1] 공공토지비축 역할	8
[그림 2-2] 공공개발용 토지비축 사업절차(국토교통부, 2025)	9
[그림 3-1] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 문제점	16
[그림 3-2] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(안) 개선절차	18
[그림 3-3] 공공개발용 토지비축사업 규모(소규모, 중규모, 대규모)별 배점 구조	38
[그림 3-4] 공공개발용 토지비축사업 규모(소규모, 중규모, 대규모)별 평가 원칙	39
[그림 3-5] 공공개발용 토지비축사업 공정성과 효율성 담보 방안	42
[그림 3-6] AI 기반 토지수급 예측 모델	70
[그림 3-7] 토지수급조사 중·장기 발전방안	72
[그림 4-1] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선 의의	74
[그림 4-2] 토지비축사업 개선 의의	76

I 서론

Key Point

- '24년도 공공토지비축심의위원회 심의에서 공공토지비축 사업 확대를 대비하기 위하여 평가방식 개선 필요성 제기
- 공공개발용 토지비축사업의 원활한 추진과 지역별 수요를 고려한 맞춤형 사업 선정을 위한 평가방식 마련

1 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

- 매년 공공토지비축 시행계획에 따라 선정되는 공공토지비축(공공개발용)의 경우 선정과정의 공정성이 지속적으로 제기되고 있어, 평가방식 개선이 필요한 상황
- 공공토지비축사업은 공익사업(도로, 공원, 주택, 산업단지 등)에 필요한 토지를 사전에 확보하여 적기에 공급함으로써, 사업지연을 방지하고 토지시장의 안정을 도모하기 위한 사업임
 - 지자체는 공공개발사업 과정에서 한정된 예산으로 인한 사업지연 및 토지비용 상승에 따른 추가 재정부담 문제가 발생할 수 있음
 - 지자체에서 추진하는 사업이 토지비축 대상사업으로 선정시 토지보상에 대한 전문성을 갖춘 LH가 협의매수부터 수용까지 보상업무 전 과정을 대행하여, 사업 지연을 막고 원활한 사업추진을 도모할 수 있음
- '24년 공공토지비축심의위원회 심의에서 공공토지비축 사업의 확대를 대비하기 위하여, 평가방식 개선의 필요성이 제기됨
 - 공공토지비축사업은 비축재원을 감안하여 지역 성장거점 조성 및 지역 교통망 확충 등 목적에 부합하는 토지를 중심으로 선정함
 - 현재 ①지가 상승 가능성, ②사업 시급성, ③국가정책 부합성, ④비축 가능성, ⑤자금 회수 가능성 등을 종합적으로 검토하여 선정하고 있음

- '24년 공공토지비축사업 세부 평가방식 개선방안(안)에 대하여 '25년 공공토지비축심의위원회 간담회에서 합리적 개선안 도출에 대한 필요성이 제기됨

2) 연구의 목적

■ 공익사업에 필요한 토지를 미리 확보하기 위한 공공개발용 토지비축사업의 원활한 추진과 지역별 수요를 고려한 맞춤형 사업 선정을 위한 평가방식 마련

- 그간 공공토지비축제도는 주로 도로나 공원 등 기반시설사업을 중심으로 활용되었으나, 앞으로 지역별 수요에 맞추어 지역핵심사업을 중심으로 비축제도가 활용될 필요가 있음(국토교통부, 2025)

- 기존 평가방식은 사업규모, 지역특성 등이 제대로 반영되지 않아, 지역수요를 고려한 지역핵심사업을 선정하기 위하여 새로운 평가방식이 마련되어야 함

- 공공토지비축사업 수요 증가에 따라 토지비축사업 선정과정의 공정성 제고 및 비축사업 다변화를 위해 평가방식 개선이 필요함

- 평가방식 개선·세분화 및 배점 도입 등을 통해 사업별 우선순위를 결정하여, 원활하고 공정한 평가 체계 구축이 필요함
- 도로, 공원 등 일부사업 위주로 치우친 기존 공공토지비축사업에서 지역중점사업, 도시재생, 지방소멸대응, 공공주택 공급 등 다양한 사업으로 확대될 수 있도록 평가방식 다변화가 필요함

■ 본 연구에서는 토지은행 공공토지비축(공공개발용) 평가방식 개선방안(안) 제안 및 적정성 검증, 토지수급조사 개선방안(안) 제안 등을 중심으로 연구를 수행함

3) 연구의 범위 및 방법

■ 연구의 범위

- '09년 이후 지속적으로 추진되어온 공공토지비축 사업지구 105개중 최근 5개년('21 ~ '25) 동안 공공개발용 토지비축사업 신청 지자체 56개 사업 대상으로 선정기준을 적용함
 - 공공개발용 토지비축사업 추진현황 분석시 '09년부터 '25년까지 선정된 105개 사업지구 대상 시도/특광역시별로 사업유형, 선정현황, 사업비(평균 사업비) 등을 분석함
 - 최근 5개년 동안 공공개발용 토지비축사업에 신청한 78개 사업지구 중에서 신청서 미확보(3개) 및 60억원 미만 사업(19개) 제외한 사업지구를 대상으로 선정기준을 적용하여 적정성을 검증함

■ 연구의 방법

- 본 연구는 공공개발용 토지비축사업 평가방식 개선방안(안) 제안 및 적정성 검증, 토지수급조사 개선방안(안) 제안 등이 주요 내용임
 - 국내·외 문헌(학술논문, 공공기관(중앙, 지자체 보고서 등) 분석, 관련 전문가 자문(토지비축심의위원회 의견 수렴, 자문회의 등) 등을 통해 연구를 수행함
 - 토지은행 분야 민·관·학 전문가, 사업시행자 등 유관분야 전문가 Pool을 구성하여 상시자문을 통해 연구계획을 구체화하고 실효성 있는 연구성과를 도출함
- ※ '25년 토지비축심의위원회('25.10.17.)에서 연구에서 제안한 '공공개발용 토지비축 사업 선정기준'의결 처리되어, '26년도 공공개발용 토지비축사업 선정시 활용

2 선행연구 검토 및 차별성

1) 토지비축 제도 연구

- 토지비축 관련 제도 연구는 유성도(2010), 이명노(2010), 한국토지주택공사(2014), 김행중(2015), 양승철(2017), 최재용(2019), 장인석 외(2022), 국토교통부(2023), 김고은 외(2023) 등의 연구가 있음

[표 1-1] 토지비축 제도 연구 종합

구분	주요 연구내용
토지비축제도의 실효성 검증에 관한 연구(유성도, 2010)	토지비축 효과 분석 및 국유지 관리 운영체제 제안, 비축토지 가치를 높이기 위한 재원조달방안 등 포괄적 관점의 제도개선 제안
토지비축제도에 대한 국제비교(이명노, 2010)	국내 토지은행(비축) 활성화를 위한 안정적인 재원조달, 토지취득수단 강화, 효율적인 관리운영체제 제안
토지은행의 역할 재조명과 기능개선(LH, 2014)	토지은행 도입이후 문제점 도출 및 해결방안 제안, 토지은행 재원마련을 위한 제도개선 제안
공공토지비축제도의 실태분석과 발전방향에 관한 연구(김행중, 2015)	비축대상 공공토지 선정시 고려요인 규명 및 항목 간 상대적 요인분석을 통한 공공토지비축사업 확대방안 제안
한국형 토지은행 발전방안 - 문제점 및 개선방안 중심으로(양승철, 2017)	토지비축제도의 도입과정, 기대효과 및 정책적 흐름 분석 토지비축제도 효과성 제고를 위한 제도개선 제안
한국의 토지비축제도 변천과정과 정책함의(최재용, 2019)	토지비축제도의 출범과정과 제도활성화의 한계점 제시, 제도적 관점에서 정책적 시사점 제안
토지은행의 운영평가와 기능강화 방안(장인석 외, 2022)	토지은행 운영의 문제점 진단과 운영실적 평가 및 효과분석 통한 제도개선 과제 도출, 토지은행 중장기 기능재편에 관한 실효성 제고방안 제안
공공토지비축 활성화방안 연구(국토교통부, 2023)	토지은행제도 및 토지은행적립금 적립 근거법령인 공공토지비축법 및 한국토지주택공사 공사법 검토, 토지은행적립 및 사용에 대한 제도개선 방안 제안
미래 수요에 대응한 국유재산 토지비축 연구(김고은 외, 2023)	미래수요 대응을 위한 국유재산의 역할(인구감소·저출산과 국토 재구조화, 4차 산업혁명과 산업재편, 기후변화에 재난재해 대비, 행·재정적 수요 및 경기순환 대응) 제시 국유재산 토지비축 역할 및 기능 재정립, 국유재산 토지비축 중장기 계획체계 제안, 토지비축 수요를 반영한 기준 및 절차 마련, 토지비축 방식 다양화(매입, 사용 등) 등 구체적 실현전략 제안

출처: 장인석 외(2022), 수정

- ‘토지은행의 역할 재조명과 기능개선(LH, 2014)’, ‘한국형 토지은행 발전 방안(양승철, 2017)’ 등의 연구에서는 토지비축 제도 도입과정, 정책동향 등을 분석하고, 토지비축의 정책적 지향점과 제도개선 방안 등을 제시함
- ‘토지은행의 운영평가와 기능강화 방안(장인석 외, 2022)’ 연구에서는 토지은행 운영성과 분석, 해외 토지은행 운영사례 및 시사점 도출, 토지은행 기능 강화를 위한 제도 개선방안을 제안함
- ‘공공토지비축 활성화방안 연구(국토교통부, 2023)’ 연구에서 토지은행 사업 제도 운영상 문제점(적립금 활용, 회계상 성격, 공공토지비축법 규정 해석 관련)을 도출하고, 제도 개선방안 및 활성화 방안 등을 제시함
- ‘미래 수요에 대응한 국유재산 토지비축 연구(김고은 외, 2023)’ 연구에서는 미래 국토여건 변화를 고려하여 중·장기 토지수요 대응을 위한 국유재산 토지비축 정책 방향을 제안함

2) 토지비축 실증 연구

- 토지비축 관련 실증 연구는 김용선(2012), 이종권 외(2012), 김미숙 외(2012/2013), 김주영(2013) 등이 대표적임

[표 1-2] 토지비축 실증 연구 종합

구분	주요 연구내용
비축토지 선점요인과 운영효과(김용선, 2012)	비축토지 공급에 의한 지가안정 효과 분석, 토지비축을 통한 도시용지 공급확대 및 토지시장 안정효과 규명
토지비축의 안정적 재원조달을 위한 토지은행채권 도입방안(이종권 외, 2012)	토지은행의 관리, 운용에 따른 수익금과 자산운용수익금, 부동산금융기법의 실효성 및 문제점 파악, 토지비축 사업단계별 정부 보증방안 및 토지은행채권 발행 등 제안
공공개발용 토지의 비축효과 분석(김미숙 외, 2012)	도로건설사업 대상 토지비축을 통한 보상비 절감효과 분석
공공토지비축 필요성과 효과분석(김미숙 외, 2013)	지가변동 분석 통한 공공개발용지 비축 필요성 분석 및 시사점 도출 공공개발용 토지비축을 통한 효과 추정, 공공개발용 토지비축사업 다각화 방안 제안
토지비축의 재원조달 다각화 방안에 관한 연구(김주영, 2013)	단기개발수요를 위한 토지비축규모 추정, 비축토지펀드 등 부동산 금융을 활용한 비축재원 조달방안 제시

출처: 장인석 외(2022), 수정

- 토지비축의 실효성 및 효과성 등 실증효과 분석 연구는 경제적 효과를 분석한 김미숙 외(2012, 2013)를 꼽을 수 있음

- 김미숙 외(2012)는 토지비축으로 이루어진 19개 도로사업 지구를 대상으로 평균 10.4% 보상비 절감효과를 규명하였고, 김미숙 외(2013)는 LH가 시행한 택지개발사업 등 16개 사업지구를 대상으로 비축사업 추진시 보상비 절감효과가 있음을 객관적으로 증명하여 도시 및 지역계획 발전을 위해 토지비축제도의 타당성과 위상 제고 필요성을 강조함

3) 연구의 차별성

- 토지비축 관련 초기 연구는 제도 도입의 타당성을 확보하기 위하여 토지은행의 정성적 기대효과를 중심으로 토지비축 취득대상 및 범위, 신속한 사업추진을 위한 재원조달의 적정방식 등이 주로 이루어짐
 - 2009년 도입 당시 지자체의 재정부담 완화와 공익사업의 적기 추진 목표로 공공토지비축에 대한 사회적 공감대가 형성되었으나, 2010년 글로벌 금융위기 이후 토지가격 하향화 시기(2010~2015년)를 거쳐 토지비축에 대한 사회적 관심도가 저하되며 토지비축 관련 연구가 많이 수행되지 못함
 - 최근 연구에서 토지은행 제도의 중요성을 인식하고, 기존 토지은행 운영의 문제점과 기능을 강화하여 토지비축사업의 지속가능성 담보 및 활성화를 위한 제도개선이 주된 내용임
- 그동안 공공토지비축제도는 주로 공원, 도로 등 기반시설사업에서 주로 활용되었기 때문에, 공공토지비축제도 도입초기 취지에 맞게 다양한 사업이 추진될 필요가 있음
 - 현재 평가방식(지가상승 가능성, 사업의 시급성, 국가정책 부합성, 비축가능성, 자금회수 가능성)의 경우 사업규모, 지역특성이 제대로 반영되지 않아, 지역수요를 고려한 지역핵심사업을 선정하기 어려운 상황임
- 본 연구는 공공토지비축 도입 취지와 목적에 부합할 수 있도록, 지역에 필요한 지역수요 맞춤형 사업을 선정할 수 있는 객관적 평가방식을 제시한다는 측면에서 차별성을 가짐

II

공공개발용 토지비축사업 추진현황

Key Point

- 토지비축 유형(공공토지비축, 일반토지비축) 차이점 비교분석, 공공토지비축 개념 명확화
- 공공개발용 토지비축사업 추진현황 분석

1 추진개요

- 토지은행 제도는 공익목적으로 장래에 이용·개발이 필요한 토지를 미리 확보하여 적기·적소·저가에 공급하는 토지수급관리시스템을 의미함(국토교통부, 2020)
 - 토지은행 제도는 공공용지 사전확보, 수급조절 통한 지가안정, 토지의 계획적 관리 및 이용에 목적을 두고 있음
- 토지비축제도(Land Bank)는 장래에 이용 또는 개발이 필요한 토지를 LH가 미리 확보한 후 수요에 따라 공급·사용하기 위한 제도로, 근거법률 및 비축목적에 따라 공공토지비축(토지비축법)과 일반토지비축(공사법)으로 구분됨

[표 2-1] 토지비축 유형

구분	공공토지비축(토지비축법)		일반토지비축(공사법)	
	공공개발용	수급조절용	사업연계형	증장기형
근거	공공토지의 비축에 관한 법률 (지자체 등 공익사업용지 공급지원)		한국토지주택공사법 (LH 사업용지 확보)	
목적	공익사업용지 공급	토지시장 안정	후보지 사전확보	장래 후보지 확보 등
비축 계획	국가 법정계획(종합계획, 시행계획)		자체계획(내부방침)	
재원	자체자금, 토지은행적립금		자체자금	
비축 결정	공공토지비축심의위원회 의결 (국토부, 외부위원)		내부의사결정 (경투심, CEO방침)	내부의사결정 (CEO방침)
비축 수단	협의를상, 수용	협의를매수	협의를매수	
공급 방법	원사업시행자 수의계약	추첨, 경쟁입찰	경쟁입찰	
공급 가격	원가기준 (자본비용 등 포함)	감정가액	감정가액	

- 공공개발용 토지는 공공개발수요를 충족하기위해 비축하는 토지로 산업용지, 주택용지, SOC용지 등 공공개발 토지가 해당됨
- 수급조절용 토지는 토지시장을 안정시키고 장래수요에 대비하기 위한 목적으로 비축하는 토지로 수급불균형 문제를 선제적으로 대응하기 위하여 확보하는 토지임

○ 공공토지비축은 ‘공익사업의 원활한 추진’, ‘토지보상비 절감’, ‘토지시장 안정’, ‘계획적 국토관리’의 측면에서 중요한 제도임

- **(공익사업의 원활한 추진)** 도로, 공원, 산업단지, 공공주택 건설 등 공익사업에 필요한 토지를 적기에 공급하여 사업 지연 방지
 - * 지자체 등 사업시행자는 막대한 토지보상비 부담을 덜고 신속한 사업추진 가능
- **(토지보상비 절감)** 개발기대감으로 토지가격이 급등하기 전에 미리 토지를 매입하여 사업비용 절감 가능
- **(토지시장 안정)** 중앙정부가 시장상황에 따라 토지를 선제적으로 매입하거나 공급함으로써 토지시장의 수급을 조절하고 가격안정 도모
- **(계획적 국토관리)** 미개발지를 미리 확보하여 난개발을 방지하고, 도시재생 혹은 장기미집행 도시계획시설(공원 등) 부지확보 등 다양한 정책적 수요에 선제적으로 대응 가능



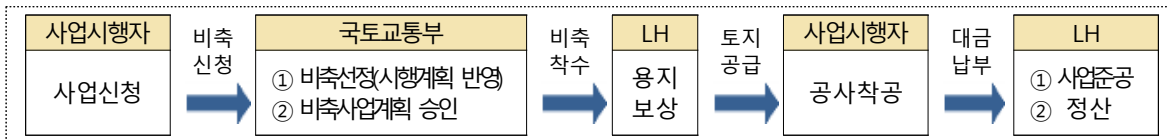
[그림 2-1] 공공토지비축 역할

(출처 : NotebookLM)

2 공공개발용 토지비축사업 추진 현황

1) 공공개발용 토지비축사업 개념 및 사업절차

- 공공개발용 토지비축사업은 공익사업에 필요한 토지를 LH(토지은행)가 미리 일괄보상·확보함으로써 사업시행자에게 적기·저가에 공급하여, 사업지연을 방지하고 사업시행자의 부담을 완화하는 공익성을 갖춘 사업임(추진근거: 「공공토지의 비축에 관한 법률」(대상) 「토지보상법」에 따른 공익사업에 필요한 토지)
- 공공개발용 토지비축사업은 ‘공공토지비축 종합계획’에 따라 연도별 시행계획을 수립하여 추진함. 토지비축 여건 및 전망을 분석하여 해당 연도 비축 토지 및 공급토지, 재원조달 방안, 정책 방향 등 추진계획을 마련함



[그림 2-2] 공공개발용 토지비축 사업절차(국토교통부, 2025)

< 공공토지비축 시행계획 주요내용(「공공토지비축법」 제5조) >

1. 직전 시행계획에 대한 평가 / 2. 해당 연도 토지수급 및 토지시장 안정을 위한 방향
3. 해당 연도 토지비축 및 공급의 여건 및 전망 / 4. 공공토지의 해당 연도 토지비축 목표
5. 비축대상토지의 평가방식 및 비축토지의 공급기준에 관한 사항 / 6. 해당 연도 비축대상토지 및 공급대상 비축토지
7. 토지의 비축 및 공급에 필요한 재원의 조달 및 운용 계획 / 8. 토지비축에 관한 정책 연구
9. 토지비축정보체계의 구축·운영에 관한 사항 / 10. 그 밖에 공공토지비축심의위원회에서 필요하다고 인정하는 사항

2) 공공개발용 토지비축사업 추진 현황

- 공공개발용 토지비축사업이 추진된 '09년 이후 '25년도까지 선정된 비축대상 토지는 총 105개 지구(LB지구현황 자료중 진행단계(사업취소) 제외 수치), 면적 39,852천㎡, 용지비는 57,360억원으로, 지구수의 경우 도로와 공원 등이 다수를 차지하나 용지비의 경우 산업단지, 지역개발의 비율이 높은 수준임
- ※ 2009년 제도시행 이후 81개 비축사업 승인(약 4.4조원) 약 3조 6천억원 비축, 3조 4천억원 공급('24.12월말 기준)

[표 2-2] 공공개발용 토지비축 선정 현황 ('25년 6월 기준) (단위: 천㎡, 억원, %)

구분	'25년 이전 선정 누계				'25년 신규 선정				총 비축사업 선정 누계			
	지구수	면적	용지비		지구수	면적	용지비		지구수	면적	용지비	
			가격	비율			가격	비율			가격	비율
총계	98	39,561	54,722	100.0%	7	291	2,638	100.0%	105	39,852	57,360	100.0%
도로	51	9,290	19,196	35.1%	2	99	1,038	39.3%	53	9,389	20,233	35.3%
공원	21	2,982	5,381	9.8%	1	17	156	5.9%	22	3,000	5,537	9.7%
산업단지	8	24,123	16,333	29.8%					8	24,123	16,333	28.5%
지역개발	2	1,358	7,077	12.9%					2	1,358	7,077	12.3%
공공주택	1	205	2,632	4.8%					1	205	2,632	4.6%
공공시설	6	141	1,199	2.2%	1	3	100	3.8%	7	144	1,299	2.3%
녹지	3	14	104	0.2%					3	14	104	0.2%
문화재	2	724	640	1.2%	1	5	1,024	38.8%	3	729	1,664	2.9%
유원지	2	280	1,442	2.6%					2	280	1,442	2.5%
기타	2	443	719	1.3%	2	167	320	12.1%	4	610	1,040	1.8%

- 공공개발용 토지비축사업은 2025년 기준 105개가 추진중이고, 시도별로 경기 23개, 경남 18개, 경북 10개, 특·광역시는 부산 22개, 광주 10개 순임

※ 공공개발용 토지비축사업은 전체 105개 중에서 도로 53개(50.5%), 공원 22개(21.0%)로 도로, 공원이 대다수를 차지하고 있음

[표 2-3] 공공개발용 토지비축 사업유형별 시도/특광역시 분포 (단위: 개)

구분	도로	공원	산업단지	지역개발	공공주택	공공시설	녹지	문화재	유원지	기타	합계
강원		2									2
경기	13	5			1	2		1		1	23
경남	10	6								2	18
경북	4	2	2			1				1	10
전남				1		1					2
전북			1					1			2
충남	6		1					1			8
충북		1	1	1		1					4
서울						1					1
부산	11	5				1	3		2		22
대구		1	1								2
광주	9		1								10
울산			1								1
합계	53	22	8	2	1	7	3	3	2	4	105
	50.5%	21.0%	7.6%	1.9%	1.0%	6.7%	2.9%	2.9%	1.9%	3.8%	100%

- 공공개발용 토지비축사업 총 예산은 57,360억원으로 시도 중 경기 13,141억원, 전남 6,000억원 순으로 많은 예산이 투입되고, 특광역시의 경우 부산 9,687억원, 대구 7,446억원 순임

※ 공공개발용 토지비축사업에 투입되는 전체 예산 57,360억원 중 도로 20,233억원(35.3%), 산업단지 16,333억원(28.5%), 지역개발 7,077억원(12.3%) 등에 많은 예산이 투입됨

[표 2-4] 공공개발용 토지비축 사업유형별 시도/특광역시 총사업비 (단위: 억원)

구분	도로	공원	산업 단지	지역 개발	공공 주택	공공 시설	녹지	문화재	유원지	기타	합계
강원	0	312	0	0	0	0	0	0	0	0	312
경기	5,721	3,511	0	0	2,632	153	0	1,024	0	100	13,141
경남	4,396	340	0	0	0	0	0	0	0	664	5,399
경북	1,255	406	1,840	0	0	120	0	0	0	276	3,896
전남	0	0	0	5,940	0	60	0	0	0	0	6,000
전북	0	0	799	0	0	0	0	20	0	0	819
충남	1,060	0	1,191	0	0	0	0	620	0	0	2,871
충북	0	268	2,575	1,137	0	82	0	0	0	0	4,062
서울	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	100
부산	6,950	408	0	0	0	784	104	0	1,442	0	9,687
대구	0	293	7,153	0	0	0	0	0	0	0	7,446
광주	852	0	2,171	0	0	0	0	0	0	0	3,023
울산	0	0	604	0	0	0	0	0	0	0	604
합계	20,233 35.3%	5,537 9.7%	16,333 28.5%	7,077 12.3%	2,632 4.6%	1,299 2.3%	104 0.2%	1,664 2.9%	1,442 2.5%	1,040 1.8%	57,360 100%

- 공공개발용 토지비축사업 평균 사업비(사업수 대비 전체 사업비용)는 전남 3,000억원, 충북 1,016억원이고, 특광역시중 대구 3,723억원으로 소수 사업에 많은 예산이 투입되고 있음

※ 공공개발용 토지비축사업 유형별로 지역개발 3,539억원, 공공주택 2,632억원, 산업단지 2,042억원으로 사업유형별 평균 사업비 편차가 큰 편임

[표 2-5] 공공개발용 토지비축 사업유형별 시도/특광역시 평균사업비 (단위: 억원)

구분	도로	공원	산업 단지	지역 개발	공공 주택	공공 시설	녹지	문화재	유원지	기타	전체
강원	0	156	0	0	0	0	0	0	0	0	156
경기	440	702	0	0	2,632	76	0	1,024	0	100	571
경남	440	57	0	0	0	0	0	0	0	332	300
경북	314	203	920	0	0	120	0	0	0	276	390
전남	0	0	0	5,940	0	60	0	0	0	0	3,000
전북	0	0	799	0	0	0	0	20	0	0	410
충남	177	0	1,191	0	0	0	0	620	0	0	359
충북	0	268	2,575	1,137	0	82	0	0	0	0	1,016
서울	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	100
부산	632	82	0	0	0	784	35	0	721	0	440
대구	0	293	7,153	0	0	0	0	0	0	0	3,723
광주	95	0	2,171	0	0	0	0	0	0	0	302
울산	0	0	604	0	0	0	0	0	0	0	604
전체	382	252	2,042	3,539	2,632	186	35	555	721	260	546

- 공공개발용 토지비축사업은 수도권 24개, 비수도권 81개로 수도권보다 비수도권에서 많이 추진되고 있음. 수도권의 경우 대도시보다 중소도시에서 사업

이 대부분 추진되고, 비수도권은 대도시 36개, 중소도시 45개로 중소도시가 약간 많은 편임

[표 2-6] 공공개발용 토지비축 사업유형별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 분포 (단위: 개)

구분	도로	공원	산업 단지	지역 개발	공공 주택	공공 시설	녹지	문화재	유원지	기타	합계
수도권	13	5			1	3		1		1	24
대도시						1					1
중소도시	13	5			1	2		1		1	23
비수도권	40	17	8	2		4	3	2	2	3	81
대도시	20	6	4			1	3		2		36
중소도시	20	11	4	2		3		2		3	45

- 공공개발용 토지비축사업은 수도권 13,241억원, 비수도권 44,119억원으로 비수도권 사업비가 수도권 대비 3.3배 정도 많음. 비수도권에서 대도시 22,540억원, 중소도시 21,579억원으로 대도시와 중소도시 전체 사업비는 비슷함

[표 2-7] 공공개발용 토지비축 사업유형별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 총사업비 (단위: 억원)

구분	도로	공원	산업 단지	지역 개발	공공 주택	공공 시설	녹지	문화재	유원지	기타	합계
수도권	5,721	3,511	0	0	2,632	253	0	1,024	0	100	13,241
대도시	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	100
중소도시	5,721	3,511	0	0	2,632	153	0	1,024	0	100	13,141
비수도권	14,512	2,026	16,333	7,077	0	1,046	104	640	1,442	940	44,119
대도시	7,802	701	11,708	0	0	784	104	0	1,442	0	22,540
중소도시	6,710	1,325	4,625	7,077	0	262	0	640	0	940	21,579

- 공공개발용 토지비축사업 평균사업비는 수도권 552억원, 비수도권 545억원으로 수도권-비수도권이 비슷한 규모임. 수도권의 경우 대도시 100억원, 중소도시 571억원으로, 중소도시 사업당 사업비가 5배 이상임. 비수도권의 경우 대도시 626억원, 중소도시 626억원으로 비수도권에서는 대도시의 평균 사업비가 다소 큰 편임

[표 2-8] 공공개발용 토지비축 사업유형별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 평균사업비 (단위: 억원)

구분	도로	공원	산업 단지	지역 개발	공공 주택	공공 시설	녹지	문화재	유원지	기타	전체
수도권	440	702	0	0	2,632	84	0	1,024	0	100	552
대도시	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	100
중소도시	440	702	0	0	2,632	76	0	1,024	0	100	571
비수도권	363	119	2,042	3,539	0	262	35	320	721	313	545
대도시	390	117	2,927	0	0	784	35	0	721	0	626
중소도시	336	120	1,156	3,539	0	87	0	320	0	313	480

- 공공개발용 토지비축사업 사업규모별로 소규모(500억원 미만) 75개(71.4%), 중규모(500억원 이상 1000억원 미만) 16개(15.2%), 대규모(1000억원 이상) 14개(13.3%)로 소규모 사업이 가장 많은 비율을 차지하고 있음

[표 2-9] 공공개발용 토지비축 사업규모별 시도/특광역시 현황 (단위: 개, %)

구분	소규모 (500억 미만)		중규모 (500억원 이상 1000억원 미만)		대규모 (1000억원 이상)		합계	
	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율
강원	2	100.0%					2	100.0%
경기	13	56.5%	7	30.4%	3	13.0%	23	100.0%
경남	16	88.9%	1	5.6%	1	5.6%	18	100.0%
경북	8	80.0%	1	10.0%	1	10.0%	10	100.0%
전남	1	50.0%			1	50.0%	2	100.0%
전북	1	50.0%	1	50.0%			2	100.0%
충남	6	75.0%	1	12.5%	1	12.5%	8	100.0%
충북	2	50.0%			2	50.0%	4	100.0%
서울	1	100.0%					1	100.0%
부산	15	68.2%	4	18.2%	3	13.6%	22	100.0%
대구	1	50.0%			1	50.0%	2	100.0%
광주	9	90.0%			1	10.0%	10	100.0%
울산			1	100.0%			1	100.0%
합계	75	71.4%	16	15.2%	14	13.3%	105	100.0%

- 공공개발용 토지비축사업은 수도권보다 비수도권지역이 많고, 비수도권의 경우 소규모(500억원 미만) 61개(75.3%), 중규모(500억원이상 1000억원미만) 9개(11.1%), 대규모(1000억원이상) 11개(13.6%)로 소규모사업이 가장 많음

[표 2-10] 공공개발용 토지비축 사업규모별 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 현황 (단위: 개, %)

구분	소규모 (500억 미만)		중규모 (500억원 이상 1000억원 미만)		대규모 (1000억원 이상)		합계	
	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율
수도권	14	58.3%	7	29.2%	3	12.5%	24	100.0%
대도시	1	100.0%					1	100.0%
중소도시	13	56.5%	7	30.4%	3	13.0%	23	100.0%
비수도권	61	75.3%	9	11.1%	11	13.6%	81	100.0%
대도시	25	69.4%	5	13.9%	6	16.7%	36	100.0%
중소도시	36	80.0%	4	8.9%	5	11.1%	45	100.0%

- 공공개발용 토지비축 사업유형별로 53개 사업이 추진중인 도로의 경우 소규모(500억원 미만) 39개(73.6%), 중규모(500억원 이상 1000억원 미만) 11개(20.8%), 대규모(1000억원 이상) 3개(5.7%)로, 소규모사업이 다수를 차지하고 있음. 공공주택 및 지역개발의 경우 3개 사업 모두 1000억원 이상이고, 산업단지도 1000억원 이상 사업이 다수를 차지하고 있음

[표 2-11] 공공개발용 토지비축 사업규모별 사업유형 (단위: 개, %)

구분	소규모 (500억 미만)		중규모 (500억원 이상 1000억원 미만)		대규모 (1000억원 이상)		합계	
	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율
도로	39	73.6%	11	20.8%	3	5.7%	53	100.0%
공원	20	90.9%	1	4.5%	1	4.5%	22	100.0%
산업단지	1	12.5%	2	25.0%	5	62.5%	8	100.0%
지역개발					2	100.0%	2	100.0%
공공주택					1	100.0%	1	100.0%
공공시설	6	85.7%	1	14.3%			7	100.0%
녹지	3	100.0%					3	100.0%
문화재	1	33.3%	1	33.3%	1	33.3%	3	100.0%
유원지	1	50.0%			1	50.0%	2	100.0%
기타	4	100.0%					4	100.0%
총합계	75	71.4%	16	15.2%	14	13.3%	105	100.0%

III

토지비축사업 개선방안

Key Point

- 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선
- 수급조절용 토지비축사업 추진관련 토지수급조사 단기, 중장기 개선방안

1 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선방안

1) 공공개발용 토지비축사업 선정기준 문제점

○ 국토교통부에서 공익사업 시행자를 대상으로 비축제도 홍보를 강화하며 연간 토지은행 사업규모를 초과하여 신규사업이 신청되고 있어, 토지비축 수요가 증가하는 추세임

- 토지비축사업 수요증가를 고려하여 토지비축 사업 선정과정의 공정성을 제고하고, 비축사업 다변화를 위해 정성평가 중심의 선정기준 개선이 필요함

[표 3-1] 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준

고려요소	고려요인
지가상승 가능성	<ul style="list-style-type: none"> • 최근 지가 상승 추세에 있거나, 도심지 인근 또는 주변 대단위 개발사업의 영향으로 지가 상승 가능성이 높은 토지 • 전국/대도시/수도권/지방/군단위 지가변동율(3개년 누적평균) 비교
사업의 시급성	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지연으로 인한 문제가 크고 인근 사업과의 연계성 등을 고려할 경우 토지보상이 시급한 토지 • 안전상의 이유로 사업추진이 시급한 토지
국가정책 부합성	<ul style="list-style-type: none"> • 국가차원에서 추진하기로 결정된 사업 우선
비축 가능성	<ul style="list-style-type: none"> • 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 또는 다른 법률에 따라 해당 연내 사업인정이 가능한 토지 • 토지취득 업무 수행 여건 등을 고려하여 보상일정에 무리가 없는 토지
자금회수 가능성	<ul style="list-style-type: none"> • 국가재정(보상비 또는 공사비)이 투입되는 사업 우선선정 • 중기지방재정계획 등 지자체 예산 계획이 수립된 사업

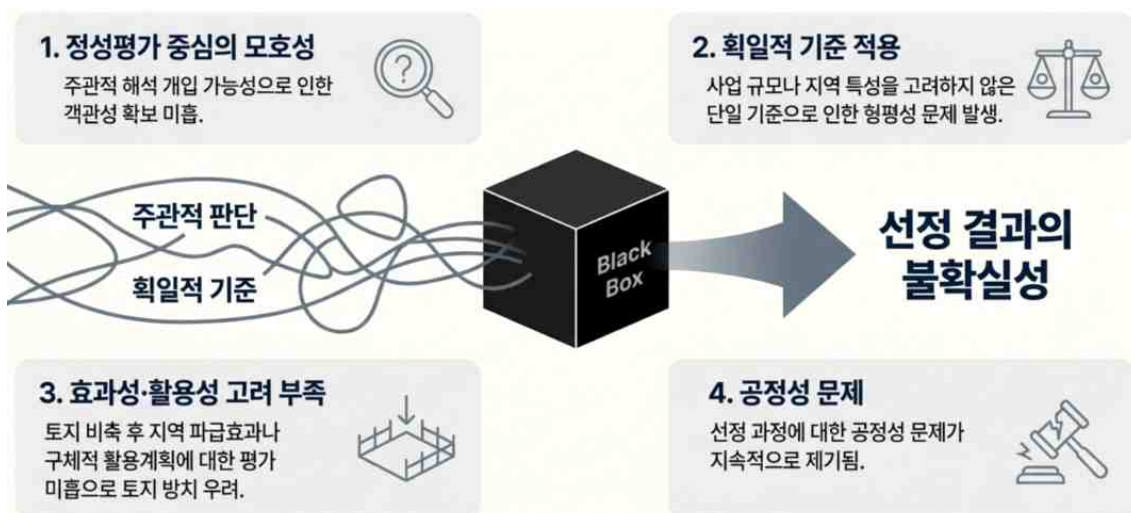
- 현재 공공개발용 토지비축사업 선정기준은 ①지가상승 가능성, ②사업시급성, ③국가정책부합성, ④비축가능성, ⑤자금회수 가능성 등을 종합적으로 검토하여 사업을 선정하고 있음

○ 공공개발용 토지비축사업은 공공개발 수요에 선제적으로 대응하기 위한 핵심적인 제도이나, 현행 선정기준은 추상적이고 사업규모, 지역/입지특성 특성을 고려하지 못하고 있음. 따라서 객관성, 연계성, 형평성 등을 확보하기 위해 선정기준 개선이 필요함

- 현행 선정기준의 주요 문제점은 ‘정성평가 중심의 모호한 평가’, ‘계획연계성 미흡’, ‘사업효과성 미고려’, ‘지역소외 가능성’, ‘활용성 미흡’, ‘사업규모, 지역/입지특성 미고려’ 등을 꼽을 수 있음

[표 3-2] 현행 공공개발용 토지비축사업 선정기준 주요 문제점

구분	세부 내용
정성평가 중심의 모호한 평가	주관적 해석 중심의 평가로 객관성 확보 부족
계획 연계성 미흡	국토·도시·교통계획 등과 정합성 평가 기준 불분명
사업효과성 미고려	토지비축사업을 통한 긍정적 파급효과 고려 부족
지역소외 가능성	취약지 우선 반영 기준 미비, 제안 역량 부족한 중소 지자체 소외 우려
활용성 미흡	비축 후 활용계획 구체성 부족, 방치 사례 우려
사업규모, 지역/입지특성 미고려	규모별, 지역/입지특성 미고려로 공정한 평가 불가



[그림 3-1] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 문제점

(출처 : NotebookLM)

○ 상기 문제점 등을 종합적으로 고려하여 '25년 상반기 공공토지비축심의위원회 간담회에서 기존 선정기준 개선·세분화(5개 → 7개) 및 배점체계가 도입되어, 사업별 우선순위를 결정하여 사업가능성이 낮은 지역은 선정시 제외하는 것이 새롭게 제안됨

- LH에서 제안한 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준 개선방안은 평가 항목의 배점화를 통해 평가의 객관성을 강화하고, 사업규모와 사업추진가능성 항목을 신설함
- 그러나 여전히 기존 선정기준의 문제점으로 지적된 계획연계성, 활용성 등의 요소는 미흡하게 다뤄졌으며, 수도권/비수도권, 대도시/중소도시 간 지역·입지 특성도 충분히 고려되지 못한 한계가 있음

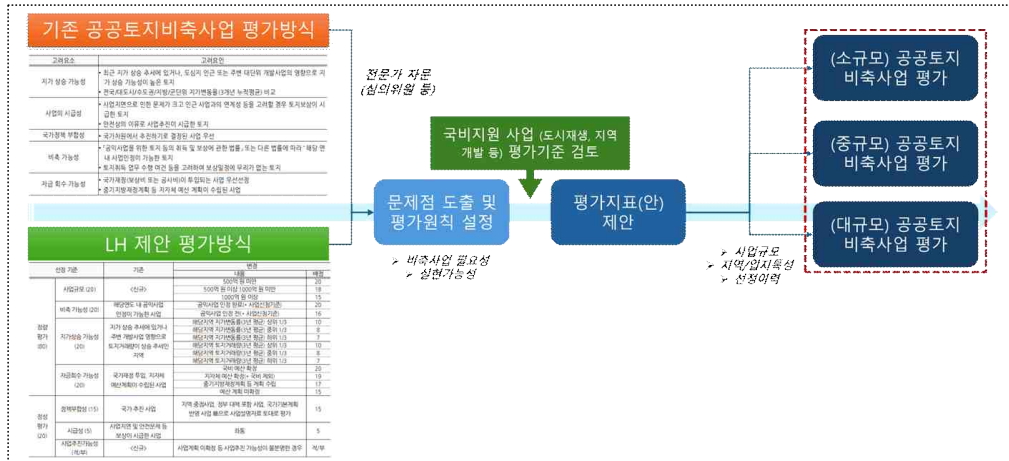
[표 3-3] 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준 개선안_LH제안

선정 기준	기존	변경		
		내용	배점	
정량 평가 (80)	사업규모 (20)	<신규>	500억 원 미만	20
			500억 원 이상 1000억 원 미만	18
			1000억 원 이상	15
	비축 가능성 (20)	해당연도 내 공익사업 인정이 가능한 사업	공익사업 인정 완료(* 사업신청기준)	20
			공익사업 인정 전(* 사업신청기준)	16
	지가상승 가능성 (20)	지가 상승 추세에 있거나 주변 개발사업 영향으로 토지거래량이 상승 추세인 지역	해당지역 지가변동률(3년 평균) 상위 1/3	10
			해당지역 지가변동률(3년 평균) 중위 1/3	8
			해당지역 지가변동률(3년 평균) 하위 1/3	7
			해당지역 토지거래량(3년 평균) 상위 1/3	10
			해당지역 토지거래량(3년 평균) 중위 1/3	8
			해당지역 토지거래량(3년 평균) 하위 1/3	7
	자금회수 가능성 (20)	국가재정 투입, 지자체 예산계획이 수립된 사업	국비 예산 확정	20
지자체 예산 확정(* 국비 제외)			19	
중기지방재정계획 등 계획 수립			17	
예산 계획 미확정			15	
정성 평가 (20)	정책부합성 (15)	국가 추진 사업	지역 중점사업, 정부 대책 포함 사업, 국가기본계획 반영 사업 順으로 사업설명자료 토대로 평가	15
	시급성 (5)	사업지연 및 안전문제 등 보상이 시급한 사업	좌동	5
	사업추진가능성 (적/부)	<신규>	사업계획 미확정 등 사업추진 가능성이 불분명한 경우	적/부

2) 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선

■ 선정기준 개선방안 도출방법

- 전문가 자문(토지비축심의위원 등)을 통해 기존 공공토지비축사업 선정기준, LH 제안 평가방식 등의 문제점을 도출하여 선정원칙을 설정하고 선정지표(안)을 제안함



[그림 3-2] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(안) 개선절차

- 기존 국비지원 공모사업(지역개발사업(투자선도지구, 지역수요맞춤지원, 민관상생 투자협약), 도시재생사업(우리동네살리기, 생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업, 뉴빌리지, 지역특화재생, 인정사업), 지방소멸대응기금 투자계획, 노후산업단지 재생사업(활성화구역), 노후저점산업단지 경쟁력강화 사업지구 등) 평가기준을 참고하여 공공토지비축사업 특성을 고려한 평가지표(안)을 제안함
 - 기존 국비지원 공모사업의 경우 사업의 효과성과 지속가능성 측면에서 활용계획 구체성을 파악할 수 있는 지표가 대다수 포함되어 있음
- 공공토지비축사업의 공익사업 성격과 지자체 재정부담 완화 등의 목적을 고려하여 ‘지역균형발전’에 기여함을 원칙으로 설정하고, 사업규모, 지역/입지(수도권/비수도권, 대도시/중소도시)에 대한 가점부여, 평가군별 심사 공공토지비축사업 평가방식 개선방안(안)을 제안함
 - 대도시/수도권과 비교하여 중소도시/비수도권의 경우 지가상승 가능성이 상대적으로 낮기 때문에, 지자체 재정자립도 등을 고려하여 중소도시/비수도권에 높은 가점 및 가중치를 부여함

■ 기존 국비지원 공모사업 평가지표 분석

- 공공개발용 토지비축사업 선정지표 개선을 위해 공공성 관점에서 추진되고 있는 지역개발사업, 도시재생사업, 지방소멸대응기금, 노후산단재생사업 등의 평가지표를 분석함
 - 지역개발사업(투자선도지구)은 사업타당성, 추진가능성, 사업효과를 기준으로 평가하고, 사업연계, 정책협조도, 예산집행 실적 등에 가점을 부여함

[표 3-4] 지역개발사업(투자선도지구) 평가지표

평가항목	평가 지표	평가 주요 내용	배점	
사업 타당성	사업내용	- 사업목표 및 육성 추진전략 - 사업계획의 성장잠재력 및 타당성 - 관련 법정계획과의 연계성	10	45
	사업시행자	- 시행자 확정 여부 - 투자규모 및 유치 계획의 현실성 및 적정성	10	
	재원조달계획	- 기획보 국비 및 지방비, 민간투자 현황 - 투자규모 및 유치 계획의 적정성 - 재원조달계획의 충실성 및 재원의 다양성 등	10	
	교통망 등 기반시설	- 주요 간선 및 연계도로 등 기존자원 - 고속철·터미널 등 교통망과의 연계성 - 기반시설 등 설치계획의 타당성	15	
추진 가능성	사업추진계획의 현실성	부지 확보 및 계획수립 토지이용규제 저축 여부 및 각종 영향평가 절차 이행 여부	10	30
	지자체의 사업운영 및 지원체계	- 광역-기초 간 지원체계 운영방안 - 지자체의 사업지원 방안 - 입주기업 단계별 지원방안 상세 계획 (투자선도지구 특례 지원 방안 포함) - 부동산 투기방지대책	10	
	수요 확보방안 및 지역주민 등 참여	- 입주희망기업 등 용도별 예상 수요 - 사전 의견수렴 절차 및 실적 - 사업계획 수립, 사업 운영 등 전단계별 주민 및 전문가 참여방안 - 토지소유자 등 이해관계자 사업 동의	10	
사업 효과	지역전략산업 육성	- 지역전략산업 육성을 통한 지역발전방향, 특화전략 제시 - 지역자원의 활용(유희시설부지 활용 등), 주요 경제 기반과 시설과의 연계성, 주요 개발사업 등과의 연계	10	25
	일자리 창출 등 경제적 파급효과	- 고용유발효과 - 생산유발효과, 부가가치유발효과 - 이외 지역사회 기여방안 추가 제시	15	
총계			100	
사업 연계	가점	지방소멸대응기금 등 국책사업 및 타 주요사업 연계	최대+3	
정책협조도	감점	해당 지자체 보조금 부당 사용 등	최대-5	
예산집행 실적 등	감점	전년도 지역개발사업 집행평가 실적 부진 지자체	최대 -3	

- 지역개발사업(지역수요 맞춤형지원(일반))은 사업내용 타당성, 사업추진 가능성, 사업지속성 및 기대효과를 기준으로 평가하고, 지역활성화지역, 사업연계, 정책협조도, 예산집행 실적 등에 가점을 부여함

[표 3-5] 지역개발사업(지역수요 맞춤형지원(일반)) 평가지표

평가항목	평가 지표	평가 주요 내용	배점	
사업 내용 타당성	사업내용의 구성 및 연계성	- 사업목표 및 육성 추진전략 - 사업계획의 구체성 및 적정성 - 개별 사업 간 연계추진 시너지 효과 - 분야별 사업 추진계획(재원조달계획, 투자계획 포함)의 현실성 및 구체성	15	35
	지역여건 고려 정도	- 지역의 발전방향, 특화전략 제시 및 연계성 - 지역 자원의 활용(유휴시설부지·교통 활용 등), 주요 경제기반과 시설과의 연계성, 주요 개발사업 등과의 연계	10	
	재원조달계획	- 기확보 국비 및 지방비, 민간투자 현황 - 재원조달계획의 충실성 및 재원의 다양성 등	10	
사업 추진 가능성	사전절차 이행 정도	- 부지 확보 및 계획수립(주민 협의 등) - 토지이용규제 저촉 여부 및 각종 영향평가 절차 이행 여부	10	35
	이용자 수요 확보 가능성	- 입주희망기업 및 시설·주택 입주· 이용·방문자 등 예상 수요 - 입주기업 유치 전략 및 수요 확보 방안	15	
	주민·전문가 참여 여부	- 계획수립 과정에서 주민·전문가 등 참여 및 의견수렴 여부	10	
사업 지속성 및 기대 효과	주민 만족도 제고 및 지역경제 파급 효과	- 주민 생활여건 개선가능성 - 인구유입, 지역주민 일자리 창출 및 지역경제 파급효과	20	30
	사업 유지·관리 계획 적절성	- 사업유지관리계획 수립 여부 및 적절성(관리주체 및 조직, 관리비용, 운영방안, 관련 분야 전문가 활용 등) - 예상갈등 해소방안 등	10	
총계			100	
지역활성화 지역 배려	가점	지역활성화 지역 해당 여부	+2	
사업 연계 정책 협조도	가점	지방소멸대응기금 등 국책사업 및 타 주요사업 연계성	최대+3	
	감점	전년도 지역개발사업 우수사례 지자체	+2	
	감점	해당 지자체 보조금 부당 사용 등	최대-5	
예산집행 실적 등	감점	전년도 지역개발사업 집행평가 실적 부진 지자체	최대 -3	

- 지역개발사업(지역수요 맞춤형지원(소규모))도 일반과 동일하게 사업내용 타당성, 사업추진 가능성, 사업지속성 및 기대효과를 기준으로 평가하고, 지역활성화지역, 사업연계, 정책협조도, 예산집행 실적 등에 가점을 부여함

[표 3-6] 지역개발사업(지역수요 맞춤형지원(소규모)) 평가지표

평가항목	평가 지표	평가 주요 내용	배점
사업 내용 타당성	사업내용의 구성 및 연계성	- 사업목표 및 육성 추진전략 - 사업계획의 구체성 및 적정성 - 분야별 사업 추진계획(자원조달계획 포함)의 현실성 및 구체성	15
	지역여건 고려 정도	- 지역의 발전방향, 특화전략 제시 및 연계성 - 지역 자원의 활용(유희시설부지·교통 활용 등), 주요 경제기반과 시설과의 연계성	15
	자원조달계획	- 기확보 국비 및 지방비 현황 - 자원조달계획의 충실성	10
사업 추진 가능성	사전절차 이행 정도	- 부지 확보 및 계획수립(주민 협의 등) - 토지이용규제 저촉 여부 및 각종 영향평가 절차 이행 여부	10
	이용자 수요 확보 가능성	- 시설 이용·방문자 등 예상 수요	10
	주민·전문가 참여 여부	- 계획수립 과정에서 주민·전문가 등 의견수렴 여부	10
사업 지속성 및 기대 효과	주민 만족도 제고	- 주민 생활여건 개선가능성	15
	사업 유지·관리 계획 적절성	- 사업유지관리계획 수립 여부 및 적절성 (관리주체 및 조직, 관리비용, 운영방안 등)	15
총계			100
지역활성화 지역 배려	가점	지역활성화 지역 해당 여부	+2
사업 연계	가점	지방소멸대응기금 등 국책사업 및 타 주요사업 연계성	최대+3
정책 협조도	가점	전년도 지역개발사업 우수사례 지자체	+2
	감점	해당 지자체 보조금 부당 사용 등	최대-5
예산집행 실적 등	감점	전년도 지역개발사업 집행평가 실적 부진 지자체	최대 -3

- 지역개발사업(민간상생 투자협약)은 사업계획 타당성, 사업추진 가능성, 사업지속성 및 기대효과를 기준으로 평가하고, 사업특성을 고려하여 민간의 참여적극성, 사업연계, 광역지자체 참여도 등에 가점을 부여함

[표 3-7] 지역개발사업(민관상생 투자협약) 평가지표

평가 항목	평가 지표	평가 주요 내용	배점	
사업 계획 타당성	사업내용 연계성	- 지역 발전방향 및 특화전략 제시 및 연계성 - 지역 자원의 활용(유휴시설 및 부지·교통 활용 등), 주요 경제기반과 시설과의 연계성, 주요 개발사업 등과의 연계	15	30
	사업계획의 타당성·창의성·구체성	- 사업 추진계획의 현실성 및 구체성 - 독창적·혁신적 문제해결방안 제시 여부 - 이용자 수요 예측 및 분석 적정성 - 투자계획 대비 효과의 적정성	15	
사업 추진 가능성	예산, 실행계획 관리방안 적절성	- 제안된 예산안의 현실성·적절성 - 토지·건물 확보 및 활용가능성 - 세부 실행계획의 적절성	15	40
	민간주도적 사업추진체계 구축	- 민간 역할의 명확성 - 민간 투자규모 및 비율 적절성 - 광역·기초-민간 간 사업체계 구성 및 운영방안, 역할분담의 명확성 - 민간의 사업추진 리스크 관리 계획	20	
	지역사회 필요 반영	- 계획수립 과정에서 주민·전문가 등 참여 및 의견수렴 여부	5	
사업 지속성 및 기대 효과	사업 유지·관리계획 적절성	- 사업유지관리계획 수립 여부 및 적절성 (관리주체 및 조직, 관리비용, 운영방안, 관련 분야 전문가 활용 등) - 성과관리 및 평가방안 - 예상갈등 분석 및 해소방안 등	10	30
	발전가능성 및 지역경제 파급 효과	- 중·장기적 발전가능성 및 활성화 방안 - 지역주민 일자리 창출 및 지역경제 파급효과 분석 타당성 및 적절성 - 네트워크 형성을 통한 향후 다른 사업·협력에 파급·기여 가능성	20	
총계			100	
민간의 참여 적극성	가점	① 민간의 사업참여 정도 (민간자본 매칭 비중, 시설·프로그램 운영 등) ② 사전 수요조사 제출 여부	최대+3	
사업 연계	가점	지방소멸대응기금 등 정부지원 사업 연계	최대+3	
광역지자체 참여도	가점	광역지자체 사업참여	최대+2	

- 도시재생사업(우리동네살리기)은 실행계획(기초조사 등의 충실성, 기초조사와 현안의 상관관계, 추진체계 구성 및 운영 적정성), 단위사업(사업구상 적정성, 목표달성 가능성, 사업추진가능성)을 기준으로 평가하고, 정책사업 연계지역, 국가균형발전 중하위지역, 실적 우수지역 등에 가점을 부여함

[표 3-8] 도시재생사업(우리동네살리기) 평가지표

분야	평가항목		배점	평가 주요 내용
실행 계획 (20점)	기초조사 등의 충실성		5	· 일반현황분석 · 쇠퇴양상 및 원인 진단 · 자원조사 및 잠재력 분석 · 지역현안문제 도출을 위한 의견수렴
	기초조사와 현안의 상관관계		5	· 목표설정 및 지표의 적정성 · 상위계획, 주변 관련 사업과의 부합성, 중복성 검토 · 사업도출 과정의 적절성, 단위사업간 연계성
	추진체계 구성 및 운영 적정성		10	· 사업의 목적과 추진체계 구성의 적합성 · 부서 및 관련기관 간 연계 협력방안 · 총괄책임자 선정의 적정성 및 전문성 · 전문가, 민간 등 사업참여 여부 및 계획
단위 사업 (80점) (마중물 사업만)	사업 구상의 적정성 (25점)	현안과 대안의 관계	25	· 비전 및 사업목표의 적정성 · 지역 현안문제 해결 가능성 및 기여도 · 사업목표와 세부사업의 부합성 · 개별 단위사업의 충실성 · 도입기능의 적정성 · 지역 고유자산 연계·활용 여부
				사업 목표 및 사업비 국비 활용의 적정성 (15점)
	10	· 국비활용의 적정성 및 구체성 · 사업비 산출근거의 적정성 · 예산지침 준수 여부		
		사업 추진 가능성 (40점)	운영계획	15
	부지확보		25	· 부지확보 비율(붙임3) 및 단위사업별 예산 비례 적용
+				
가점 (발표평가시 적용)	① 정책사업 연계지역			+1
	② 국가균형발전 중·하위 지역			+1~2
	③ 실적 우수지역			+3

- 도시재생사업(생활밀착형 도시재생스마트기술 지원사업)은 서면평가지 사업의 필요성 및 타당성, 사업계획의 적정성, 도시재생사업 연계성, 거버넌스 운영 등을 평가하고, 발표평가지 지자체 추진의지 및 실현가능성, 기구축된 스마트 인프라 연계성, 사업효과 및 지속가능성 등을 평가함

[표 3-9] 도시재생사업(생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업) 평가지표

구분	평가항목	비점	평가 주요 내용
서면 평가 (50%)	사업의 필요성 및 타당성	20	<ul style="list-style-type: none"> • 지역현안을 반영한 사업 비전, 목표, 추진전략 수립여부 - 대상지 현황분석을 통한 해결방안 도출의 타당성 - 지역현안 해결을 위한 해당 서비스의 필요성
	사업계획의 적정성	40	<ul style="list-style-type: none"> • 재생사업 연계 및 지역 현안문제 해결 등 스마트 서비스계획의 적정성 - 스마트 서비스별 규모 및 물량, 사업 추진 프로세스 및 단계별 역할 등 계획 수립의 구체성, 스마트 서비스 성과목표 적절성 - 사업별 세부사업비 등 적정성
	도시재생사업 연계성	30	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생사업과 연계한 스마트 서비스 계획 - 도시재생사업의 성과확산 및 효과 제고를 위한 스마트 서비스계획의 적절성
	거버넌스 운영	10	<ul style="list-style-type: none"> • 스마트 거버넌스 운영을 통한 지역 현안 및 서비스 도출 및 구축, 운영 (기타 유사한 의사결정기구 대체 가능) - 스마트 전담조직, 거버넌스 구성·운영방안의 구체성 주민·, 전문가 등의 의견수렴을 통한 서비스 도출의 적정성 사업계획 수립을 위한 관련부서 사전협의 실적
발표 평가 (50%)	지자체 추진의지 및 실현가능성	30	<ul style="list-style-type: none"> • 성과목표 달성을 위한 지자체 지원 및 전략의 구체성 - 지자체 예산확보 및 투자계획의 적정성 - 사업 추진단계에서 발생가능한 지연해소 방안 등 대책 마련 여부
	기구축된 스마트 인프라와 연계성	30	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지에 구축된 스마트서비스 및 기반시설과의 연계성 - 사업목표 달성을 위한 스마트 서비스간 연계의 적절성 - 지자체에서 운영 중인 플랫폼, 운영센터, 서버와의 연계 및 활용 계획의 적정성
	사업효과 및 지속가능성	40	<ul style="list-style-type: none"> • 서비스의 지속가능성 및 성과확산 가능성 - 서비스 적용을 통한 주민체감 등 기대효과 - 사업 이후 운영관리계획 및 재원조달 방안의 지속성 - 서비스운영으로 축적된 데이터 활용계획의 구체성 (사업화 모델 발굴, 성과확산 방안 등)

- 도시재생사업(노후주거지 정비 지원사업)은 사업타당성, 계획합리성(기본시설 및 편의시설 계획, 주택정비 활성화 방안, 사업관리계획), 사업효과(정주환경 개선효과, 실현가능성) 등을 평가함

[표 3-10] 도시재생사업(노후주거지 정비 지원사업) 평가지표

분야	평가항목		평가 주요 내용												
사업 타당성 (15)	현황진단 및 여건분석(8)		· 전면재개발 어려움(용도지구·지역, 신축 건축물 비율 등) · 기반·편의시설 접근성, 지역 노후도 등 추진 필요성												
	기본구상(7)		· 주민수요 반영 충실성, 구역별 개선방향 적정성 · 상위계획 및 유관계획과의 정합성 등												
계획 합리성 (60)	기반시설 및 편의시설 계획(25) * 국비지원 대상	사업 내용의 적정성(15)	· 설치시설의 종류·규모·입지 등 적절성 · 부처연계 등 내실있는 사업구성 여부												
		추진 계획의 적정성(10)	· 운영주체 및 예산확보 등 운영관리계획 · 연차별 집행계획의 적절성·구체성												
	주택정비 활성화 방안 (20)	주택정비 추진계획(10)	· 지역단위 정비계획 구상안, 매입임대 연계 등 · 소규모정비, 개별재건축 등 현황 및 확대 방안												
		주택정비 지원체계(10)	· 저층주택정비 지원방안 적정성 등 · 주거서비스 지원, 정비지원센터 등 특화체계												
	사업관리계획 (15)	사업추진체계 (10)	· 전담조직 구성, 유관기관 협조체계, 현장지원 등												
		사업관리계획 (5)	· 연차별 집행·성과관리 계획, 투기방지대책 등												
사업 효과 (25)	정주환경 개선효과(15)	사업효과(10)	· 기반시설 및 편의시설 접근성 향상 정도 등 · 주택정비 목표 및 적정성·구체성												
		지표설정 적정성(5)	· 성과지표 설정의 적정성, 구체성												
	실현가능성 (10)	부지확보(5)	· 부지확보 비율에 따라 점수 부여 (필지수 및 면적기준 비율 중 낮은비율 적용) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>49% 이하</td> <td>50~59%</td> <td>60~69%</td> <td>70~79%</td> <td>80~89%</td> <td>90% 이상</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table>	49% 이하	50~59%	60~69%	70~79%	80~89%	90% 이상	0	1	2	3	4	5
		49% 이하	50~59%	60~69%	70~79%	80~89%	90% 이상								
0	1	2	3	4	5										
법정계획 수립방안(5)	· 사전절차 이행 완료(5), 계획수립 진행 중 및 예산확보 완료(3), 계획수립 방안 마련(1) * (사전절차) 주민공청회, 의회의견수렴, 관련부서 협의														

- 도시재생사업(지역특화재생)은 활성화계획(기초조사 등의 충실성, 목표설정 및 특화방향의 적정성, 추진체계 구성 및 운영 적정성). 단위사업(사업구상의 적정성, 목표달성가능성, 사업추진가능성) 등을 평가하고, 시·도 평가를 통해 가점을 부여함

[표 3-11] 도시재생사업(지역특화재생) 평가지표

분야	항목		배점	평가 주요 내용
활성화 계획 (20점)	기초조사 등의 충실성		5	<ul style="list-style-type: none"> · 일반현황분석 · 쇠퇴양상 및 원인 진단 · 자원조사 및 잠재력 분석 · 지역현안문제 도출을 위한 주민의견수렴
	목표설정 및 특화 방향의 적정성		10	<ul style="list-style-type: none"> · 목표설정 및 지표의 적정성 · 상위계획, 주변 관련 사업과의 부합성, 중복성 검토 · 사업도출 과정의 적절성 · 특화 방향의 적정성, 단위사업간 연계성
	추진체계 구성 및 운영 적정성		5	<ul style="list-style-type: none"> · 사업의 목적과 추진체계 구성의 적합성 · 부서 및 관련기관 간 연계 협력방안 · 총괄책임자 선정의 적정성 및 전문성 · 전문가, 민간 등 사업참여 여부 및 계획
단위 사업 (각 80점) (마중물 사업만)	사업 구상의 적정성 (20점)	특화 방향과 사업간 정합성	20	<ul style="list-style-type: none"> · 특화방향과 개별 단위사업간 부합성 · 지역 고유자산 연계·활용 여부 · 지역 현안문제 해결 기여도 · 연계·협업사업과 특화방향의 일치성
	목표 달성 가능성 (20점)	사업목표 및 사업비	10	<ul style="list-style-type: none"> · 목표지표 설정의 구체성 및 적정성 · 도입기능의 적정성 · 단계별 추진계획 및 예산집행 계획의 적절성·구체성
		국비 활용의 적정성	10	<ul style="list-style-type: none"> · 국비활용의 적정성 및 구체성 · 사업비 산출근거의 적정성 · 국비, 지방비 외 기금, 민간자본 등 재무구조 다각화 여부
	사업 추진 가능성 (40점)	운영 계획	10	<ul style="list-style-type: none"> · 시행주체, 시설·프로그램 운영주체의 구체성 · 사업 추진과정에서의 갈등 관리 방안 · 재정지원 종료 후 관리운영 방안
부지 확보		30	<ul style="list-style-type: none"> · 부지확보 비율별 차등적용 	
+				
가점 항목	시·도 평가 가점 항목		시·도 부여 가점	최대 2점

- 도시재생사업(인정사업)은 계획의 적절성, 사업추진 가능성 및 사업효과 등으로 평가하고, 빈집 밀집구역 연계시 가점을 부여함

[표 3-12] 도시재생사업(인정사업) 평가지표

분야	평가항목		배점	증빙목록
	대항목	세부항목		
계획의 적절성 (40점)	상위·관련 계획 검토	① 전략계획과의 부합성 ② 활성화지역과의 연계성	5	- 전략계획보고서 증빙 ※ 해당사항을 확인할 수 있는 내용 첨부
	현안분석	① 쇠퇴진단 및 기초조사의 충실성 ② 기초조사·주민의견 현안 반영여부 ③ 사업도출 과정의 적절성 ④ 지역 내 수요조사 결과	10	- 쇠퇴진단 조사 결과, 지역자산 조사 결과 - 기초조사 결과 시사점 - 주민회의(공청회, 설명회, 주민간담회 등) 자료 및 사진 회의록 등 - 주민설문조사 등 - 사업 현안도출 과정 및 list 등
	사업목표 적절성	① 사업목표 및 취지와의 부합성	5	- 인정사업계획
	세부사업 계획	① 사업내용, 사업규모의 구체성	10	- 인정사업계획 - 도입시설 필요성 등
② 사업비 산출근거의 구체성		10	- 사업비 산출내역 - 리모델링 계획 시 대상 구조물의 안전성을 확인할 수 있는 증빙자료	
사업 추진 가능성 및 사업 효과 (60점)	사업효과 타당성	① 사업효과의 적정성 및 타당성 ② 목표설정 및 지표의 적정성	15	- 사업계획상 구체적·수치화된 사업효과 - 제시된 사업효과의 산출근거자료 등
	사업추진 가능성	① 사업추진계획의 적정성	10	- 사업추진 조직 및 계획의 적정성 - 공공건축심의 등 각종 절차 이행계획 등
		② 사업실행력 확보	10	- 사업시행자 지정관련 증빙서류 - 기존 재생사업 추진 실적(예산 집행률 포함) 등
		③ 관련부서와의 협의실적	5	- 협의자료, 회의록, 사진 등 ※ 회의개최 횟수는 물론, 관련부서와 논의 되었던 내용이 확인 가능한 증빙자료 (회의록 내용) 첨부
건축물 운영·관리 지속가능성	① 시행 및 운영주체의 구체성 ② 향후 운영·관리계획의 적정성·구체성	20	- 시행 및 운영관리와 관련된 관련부서, 전문기관, 민간과의 협의문서 or 협약서 (약정서) 등 - 향후 운영관리 계획서	
가점 (중앙 평가)	빈집 밀집구역 연계		2	- 빈집밀집구역 지정·고시 증빙자료

- 지방소멸대응기금은 계획수립 적절성, 사업계획 타당성, 계획의 연계성, 운영·관리 지속성 등으로 평가하고, 중점사업 추진 가능성 및 기금사업 실적 등에 가점을 부여함

[표 3-13] 지방소멸대응기금 평가지표

항목	평가지표	평가 주요내용	배점
총 계			80
계획수립 적절성 (15)	여건분석 적절성	· 지역 인구, 자원, 주민수요 등에 대한 조사 및 분석 · 기금투자계획 기본방향 설정을 위한 시사점	5
	비전·전략 수립의 적절성	· 기본방향 및 전략 도출과정의 적절성 · 비전 및 목표, 추진전략, 사업구상 등 체계	7
	인구감소지역대응 기본계획과의 연계성	· 인구감소지역대응기본계획(5개년)과 '26년도 투자계획 사업과의 연계성	3
사업계획 타당성 (35)	입지 적정성	· 사업대상지역의 기반시설 및 인프라 구축 현황 · 사업부지 현황 및 개발 적합성 · 사업 대상지 선정 근거의 타당성	5
	사업 적합성	· 기금투자계획 수립의 적정성 및 사업비 확보방안 · 기금사업별 예산 배분 및 집행계획 · HW·SW 사업 간 연계 및 효과 극대화 방안	15
	사업 효과성	· 정주민구(생활인구) 확보 및 생활여건 개선 가능성 · 지역의 일자리 창출 및 지역경제 파급효과	10
	사전행정절차 이행의 적정성	· 부지의 법적·제도적 제약요인 및 개선대책 · 주민설명회·공청회 등 주민 의견수렴 과정 · 관련기관 협의, 관련계획 검토, 사업부지 확보 등 현황	5
계획의 연계성 (20)	기금사업 간 연계성	· 기금사업 간 연계 방안의 구체성 및 타당성 · 기금사업과의 연계를 통한 지역활성화 효과	5
	타 사업·정책과 연계성	· 정부 주요정책 및 상위·관련계획과의 부합성 · 타 사업, 중앙공모와 연계한 사업 확장 계획	10
	지역 간 연계·협력성	· 타 지역과의 연계 및 협력 추진방안 · 지역 연계 협력을 위한 거버넌스 구축방안 (주민 등 참여·협력 의지 등)	5
운영·관리 지속성 (10)	운영·관리 추진체계의 적절성	· 기금투자계획 운영 조직체계 구성 및 운영현황 · 기금투자계획 이행 관리 및 사후 운영·관리계획 수립	10
가점 (10)	중점사업 추진 가능성	· 중점사업계획 완성도 및 사업 실행력이 높은 사업 - 사업 타당성 및 실행가능성, 사업추진체계 구성, 재원분담 및 확보방안 · 중점사업 대상지의 부지확보 및 사전 행정절차 이행 사항	6
	기금사업 실적	· 기금사업 추진성과 및 지역소멸 대응 노력 - 기존 기금사업 추진상황('22~'24년)	4

- 노후산업단지 재생사업(활성화구역)은 사업의 필요성, 대상지 선정의 적절성, 사회계획의 적절성, 사업의 실현가능성, 사업의 확장성 및 파급효과 등을 기준으로 평가하고, 균형발전 정도, 산업단지 노후도, 재생사업지구 지정 여부 등에 가점을 부여함

[표 3-14] 노후산업단지 재생사업(활성화구역) 평가지표

분야	평가항목	배점	평가 주요 내용	
필요성 (10)	사업의 필요성 (10)	10	<ul style="list-style-type: none"> · 지역, 산업 및 산업단지의 여건 분석 · 재생사업 추진 방향과의 부합성 · 활성화구역 도입 필요성 	
적절성 (80)	대상지 선정의 적절성 (10)	10	<ul style="list-style-type: none"> · 입지 여건의 적정성, 접근성 · 정비 필요성 · 거점화 가능성 	
	사업계 획의 적절성 (30)	추진방향 (10)	10	<ul style="list-style-type: none"> · 상위계획, 지자체 중장기 발전방향과의 부합성 · 추진방향 설정 및 추진체계 구성의 적절성 · 사업비 산정의 구체성 · 추진 일정의 계획성
		도입기능 (20)	20	<ul style="list-style-type: none"> · 도입시설·기능의 구체성 · 타 사업(지자체, 부처, 민간 등)과의 연계성 · 교통·동선 처리 및 접근성 개선 · 사업별 세부내용의 구체성 · 근로자 복지 향상, 일자리 유입 및 친환경적 개발
	사업의 실현가 능성 (40)	조기착수 (10)	10	<ul style="list-style-type: none"> · 부지확보 및 권원취득 여부 · 사업 조기 착수 가능성
		재원확보 (10)	10	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행 방식의 적정성 · 재원확보·조달 계획의 구체성
사업수지 (20)		20	<ul style="list-style-type: none"> · 사업비(토지, 건축비 등), 분양가 등 산정의 적정성 · 사업성 검토 및 수익성 분석의 적정성 · 개발이익 재투자, 시설부담, 공공기여 등 적절성 · 분양·임대 등 처분 가능성 	
효과성 (10)	사업의 확장성 및 파급효과 (10)	10	<ul style="list-style-type: none"> · 사업의 파급효과 및 주변지역 확산 가능성 · 성과관리 지표 및 연차별 목표 설정의 타당성 	
	가점 (10)	+10	<ul style="list-style-type: none"> · 균형발전 정도 · 산업단지 노후도 · 재생사업지구 지정 여부 	

- 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 후보지는 지역진단의 전략성, 거점 연계지역 선정의 적절성, 사업계획의 타당성, 성과목표의 실현가능성 등을 기준으로 평가함

[표 3-15] 노후거점산업단지 경쟁력강화사업지구 후보지 선정 평가지표

평가영역	평가 세부항목	배점
1. 지역 진단의 전략성 (20)	1-1. 지역경제 및 주력산업 동향진단의 적절성	20점
	1-2. 산업단지 진단의 적절성	
	1-3. 산단 중심 전략의 필요성	
2. 거점연계 지역 선정의 적절성 (25)	2-1. 거점산단 및 연계지역 선정의 타당성	-
	2-1-1. 거점단지의 산업적 중요도 ① 전국 제조업 대비 당해 산단의 입주업체 수, 생산, 고용 비중 ② 시도별 제조업 대비 당해 산단의 입주업체 수, 생산, 고용 비중	6점
	2-1-2. 연계산단·지역의 선정 근거	8점
	2-2. 거점산단 및 연계산단·지역의 혁신자원 수준 및 경제적 기여도	-
	2-3. 거점산단 및 연계지역의 혁신자원 분포	
	2-3-1. 거점단지 소재지역의 혁신역량 ① 기초지자체별 기술혁신형 중소기업(이노비즈) 비중 ② 시·도별 산업기술인력 1인당 특허등록건수 ③ 시·도별 제조업 생산액 대비 연구개발투자액 ④ 기초지자체별 부설연구소 보유기업 비중	4점
	2-3-2. 연계산단·지역의 혁신자원 분포	7점
	2-4. 투자촉진 시너지, 지역 주체의 수요 등 대상지역 정비 필요성	
3. 사업계획의 타당성 (35)	3-1. 산업타깃 및 발전구상, 성과목표의 적절성	35점
	3-2. 지역특화 사업 발굴노력, 연계성 및 성과창출효과	
	3-3. 산단 및 지역주체 참여의 적극성	
	3-4. 목표달성을 위한 세부사업 구성 및 실행 전략의 적절성	
	3-5. 세부사업별 성과목표 및 성과관리 (입증방법)의 구체성 및 적절성	
	3-6. 세부사업별 수요조사 충실성, 추진계획의 구체성 및 적절성	
4. 성과목표의 실현가능성 (20)	4-1. 사업 추진체계 및 관리방안	20점
	4-2. 성과목표의 구체성	
	4-3. 민간 투자의 규모 및 재정투자의 적절성	
	4-4. 기업 매칭 등 외부자원 동원력 등	
총 평가점수(만점:100점)		

[표 3-16] 기존 국비지원 공모사업 평가지표 종합

구분		평가지표
지역개발 사업	투자선도 지구	사업타당성(사업내용, 사업시행자, 자원조달계획, 교통망 등 기반시설), 추진가능성(사업추진계획의 현실성, 지자체의 사업운영 및 지원체계, 수요 확보방안 및 지역주민 등 참여), 사업효과(지역전략산업 육성, 일자리 창출 등 경제적 파급효과) 등 배점화
	지역수요 맞춤형지원	사업내용 타당성(사업내용의 구성 및 연계성, 지역여건 고려 정도, 자원조달계획), 사업추진 가능성(사전절차 이행정도, 이용자 수요확보 가능성, 주민·전문가 참여여부), 사업지속성 및 기대효과(주민만족도 제고 및 지역경제 파급효과, 사업 유지·관리 계획 적절성) 등 배점화
	민관상생 투자협약	사업계획 타당성(사업내용 연계성, 사업계획의 타당성·창의성·구체성), 사업추진 가능성(예산, 실행계획 관리방안 적절성, 민간주도적 사업추진체계 구축, 지역사회 필요 반영), 사업지속성 및 기대효과(사업 유지·관리계획 적절성, 발전가능성 및 지역경제 파급효과) 등 배점화
도시재생 사업	우리 동네살리기	실행계획(기초조사 등의 충실성, 기초조사와 현안의 상관관계, 추진체계 구성 및 운영 적정성), 단위사업(사업구상의 적정성, 목표 달성 가능성(사업목표 및 사업비, 국비활용 적정성), 사업추진가능성(운영계획, 부지확보)) 등 배점화
	지역특화 재생	활성화계획(기초조사 등의 충실성, 목표설정 및 특화방향의 적정성, 추진체계 구성 및 운영 적정성), 단위사업(사업구상의 적정성, 목표달성 가능성, 사업추진 가능성(목표달성 가능성, 부지확보)) 등 배점화
	인정사업	계획의 적절성(상위·관련 계획 검토, 현안분석, 사업목표 적절성, 세부사업 계획), 사업추진 가능성 및 사업효과(사업효과 타당성, 사업추진 가능성, 건축물 운영·관리 지속가능성) 등 배점화
	뉴빌리지	사업타당성(현황진단 및 여건분석, 기본구상), 계획합리성(기반시설 및 편의시설 계획, 주택정비 활성화 방안, 사업관리계획), 사업효과(정주환경 개선효과, 실현가능성) 등 배점화
	생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업	사업의 필요성 및 타당성, 사업계획의 적정성, 도시재생사업 연계성, 거버넌스 운영, 지자체 추진의지 및 실현가능성, 기구축된 스마트 인프라와 연계성, 사업효과 및 지속가능성 등 배점화
지방소멸대응기금	계획수립 적절성(여건분석 적절성, 비전·전략 수립의 적절성, 인구감소지역대응 기본계획과의 연계성), 사업계획 타당성(입지적정성, 사업적합성, 사업효과성, 사전행정절차 이행의 적정성), 계획의 연계성(기금사업 간 연계성, 타 사업·정책과 연계성, 지역간 연계·협력성), 운영·관리 지속성(운영·관리 추진체계의 적절성), 중점사업 추진가능성, 기금사업 실적 등 배점화	
노후산업단지 재생사업(활성화구역)	사업의 필요성, 대상지 선정의 적절성, 사업계획의 적절성(추진방향, 도입기능), 사업의 실현가능성(조기착수, 자원확보, 사업수지), 사업의 확장성 및 파급효과 등 배점화	
노후거점산업단지 경쟁력강화 사업지구	지역진단의 전략성, 거점·연계 지역선정의 적절성, 사업계획의 타당성, 성과목표의 실현가능성 등 배점화	

- 공공성 관점에서 추진되어온 국비지원 공모사업 평가지표 분석결과 ‘실현가능성 중요’, ‘연계 및 통합성 강조’, ‘성과평가 강화’, ‘지자체 역량 및 거버넌스 강화’ 등의 시사점을 도출할 수 있음
 - **(실현가능성 중요)** 거의 모든 사업에서 사업계획의 구체성, 추진체계의 적정성, 재원조달 가능성, 운영·관리 지속성 등이 중요한 핵심평가요소에 해당되어, 실제로 실행 가능한지가 가장 중요한 항목에 해당됨
 - **(연계 및 통합성 강조)** 상위계획, 관련 정책, 주변 사업과의 연계 여부가 대부분 사업에서 강조되고 있음. 개별 단위사업이 아닌 연계 및 통합을 통한 시너지효과를 창출할 수 있는 접근이 필요함
 - **(성과평가 강화)** 일자리 창출, 지역경제 파급효과, 산업활성화 등 가시적 성과가 중요한 판단 기준으로 자리잡음
 - **(지자체 역량 및 거버넌스 강화)** 단순 계획 수립보다 실제 사업의 실행력을 담보하기 위하여 민관협력, 사업관리·운영 능력, 중장기 지속가능성 등 지자체의 실행역량이 중요함

■ 공공개발용 토지비축사업 평가지표

- 공공개발용 토지비축사업 평가지표(안)는 ‘공공개발용 토지비축사업 필요성’과 ‘공공개발용 토지비축사업 실현가능성’ 두 가지 평가원칙 아래 7개의 세부 지표로 구성됨
 - 총 7개로 구성된 평가지표 중 5개는 정합성을 유지하기 위하여 기존 선정 기준에서 사용된 지표를 적용하였으며, 2개는 현행 선정기준의 한계점을 보완하기 위해 새롭게 신설함

[표 3-17] 공공개발용 토지비축사업 평가원칙(안)

[공공개발용 토지비축사업 필요성]	
①사업시급성	: 연계사업의 지연 및 재난·재해 등 안전문제로 보상이 시급한 사업
②정책부합성	: 국가차원 중점정책(국정과제, 정부대책, 국가기본계획 등) 및 지자체 차원의 계획(법정계획, 자체종합계획, 실행계획) 정합여부(신규항목)
③사업타당성	: 지가상승 지역 토지선확보 통해 사업추진 불확실성 저감
④사업효과성	: 공공서비스 접근성 개선, 지역의 긍정적 파급효과 유도 등 (신규지표)
[공공개발용 토지비축사업 실현가능성]	
①자금회수가능성	: 토지은행사업의 재정건전성 확보위해 예산계획 수립 여부 확인
②비축가능성	: 공익사업 인정통해 실행가능성 담보
③활용계획 구체성	: 토지비축 후 활용 시나리오 및 실행 로드맵 제시 평가, 5년 내 활용가능성 등 확인 (신규지표)

[표 3-18] 공공개발용 토지비축사업 평가지표(안)

구분	세부 항목	선정근거	정책취지	비고*	
공공개발용 토지 비축사업 필요성	사업시급성 (정성)	▶ 사업지연 및 안전문제 사업지연 또는 안전문제가 발생하여 즉각적인 토지보상이 필요한 경우 우선 지원 필요	사업의 효율적 추진과 사회적 피해 예방	○	
	정책부합성 (정성)	▶ 국정과제, 정부대책, 국가기본계획 포함 여부, 정부시범사업 연계성	국가차원 중점정책(국정과제, 정부대책, 국가기본계획 등)과의 정합성 판단	공공투자여 있어 정책일관성 확보	○
		▶ [계획연계성] 법정계획, 자체종합계획, 실행계획과 사업의 연계 정도 (신규항목)	사업대상이 지자체 상위계획과 부합하는지 판단	지자체 상위계획과의 연계성 강화	◎
	사업타당성	▶ 지가상승 가능성	지가상승 지역의 토지 선확보를 통해 사업비 증가 등 사업추진 불확실성 저감	공공개발용 토지비축사업을 통해 사업시행자(지자체) 예산 절감	○

구분	세부 항목	선정근거	정책취지	비고*	
	사업효과성 (정성) (신규지표)	▶ 공공서비스 접근성 개선 ▶ 지역내 유휴토지 활용 ▶ 지역경제 파급효과 ▶ 사업특화효과 ▶ 사회적 기여도	사업시행시 생활편의, 유휴지 활용 등 구체적 효과 기대 가능성	정책효율성과 국민체감도 증진	◎
공공개발용 토지 비축사업 실현가능성	자회수 가능성	▶ 국가재정 투입, 지자체 예산계획이 수립된 사업	LH 선투자 구조상 보상후 회수가가능성 확보가 중요	토지은행사업 재정건전성 확보	○
	비축가능성	▶ 해당연도내 공익사업 인정 가능한 사업	해당연도내 공익사업 인정통해 사업추진 가능성이 높은지 평가	단기간내 실행가능한 사업 중심으로 선정	○
	활용계획 구체성 (정성) (신규지표)	▶ 시설의 구체적 공간계획 및 활용(5년내) 시기 ▶ 사업진행 연차별 로드맵 ▶ 비축사업비의 사업비 확보 ▶ 사업추진 리스크 및 관리	단순 비축을 지양하고 실제 활용가능성 고려	토지가 방치되지 않고 구체적 목적에 활용되도록 유도	◎

*○: 기존지표 / ◎: 신규지표(지역개발, 도시재생, 지방소멸대응기금 등에서 착안)

- **(사업시급성)** 연계사업의 지연 및 재난·재해 등 안전문제에 따른 보상 시급성을 의미하고, 사업지연 및 안전문제 항목으로 구분됨
 - (사업지연) 해당사업의 지연으로 인근 개발사업(단계별 사업 추진 시 선행 단계 사업 또는 구역별 사업 추진 시 다른 구역 등 포함), 지역계획 등이 연쇄적으로 차질을 빚는 경우를 의미함
 - (안전문제) 재난·재해·범죄·환경오염 등의 우려가 높아 사업 추진이 시급한 경우를 의미함

[표 3-19] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(사업시급성)

구분	개념	고려사항
사업지연	해당사업의 지연으로 인근 개발사업(단계별 사업 추진 시 선행 단계 사업 또는 구역별 사업 추진 시 다른 구역 등 포함), 지역계획 등이 연쇄적으로 차질을 빚는 경우	단순 일정 지연이 아닌, 인근 기반시설·주택·산업단지 등과의 연계가 지연되어 문제가 심각해지는 여부 연계된 타사업과 서로간의 연관효과가 명확히 입증되는 경우 장기간 방치로 주민 갈등이 심화되는 경우
안전문제	재난·재해·범죄·환경오염 등의 우려가 높아 사업 추진이 시급한 경우	붕괴, 화재, 폭발물 적치 등 물리적으로 위험한 경우 청소년 유해환경, 불법점유 등이 우려 되는 경우 불법 폐기물 적치·배출, 토양오염 등이 우려 되는 경우

- **(정책부합성)** 국가차원 중점정책(국정과제, 정부대책, 국가기본계획 등) 및 지자체 차원의 계획(법정계획, 자체종합계획, 실행계획) 정합여부(신규항목)를 의미함
 - (국정과제) 대통령 임기 내에 국가운영의 목표를 달성하기 위해 정부가 중점적으로 추진하는 정책과 사업
 - (정부대책) 중앙정부가 발표한 정책 방향이나 종합계획, 또는 법적·제도적 수단을 포함한 실행계획
 - (국가기본계획) 각종 법률에 따라 수립되는 국가 차원의 중장기계획, 중앙정부가 설정한 종합적인 정책방향과 실행 전략
 - (계획연계성) 「국토기본법」, 「국토계획법」, 「도로법」 등 법령에 따라 지자체 등 법정계획, 지자체가 지역의 비전과 정책 목표 달성을 위하여 자율적으로 수립하는 종합적·전략적 계획, 지자체 내 개별 부서 또는 실·국 단위에서 수립한 세부적이고 단기적인 정책 실행 계획 등과의 연계 여부

[표 3-20] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(정책부합성)

구분	개념	고려사항
국정과제	대통령 임기 내에 국가운영의 목표를 달성하기 위해 정부가 중점적으로 추진하는 정책과 사업	국정과제 직접 명시 : 국정과제 세부내용에 직접 명시된 사업, 시범사업 등 국정과제 간접적 연계 : 국정과제에 내용상 부합되나 직접 명시되지 않으나 간접적으로 관련
정부대책	중앙정부가 발표한 정책 방향이나 종합계획, 또는 법적·제도적 수단을 포함한 실행계획 국가정책 목표와 연계성 : 인구감소 대응, 기후변화 대응, 저출산·고령화, 지역균형발전, 주거안정, 산업고도화 등 공신력 및 구속력 : 국무회의, 중앙부처 장관 회의 등을 통해 공식발표되며, 관계기관 이용이 요구됨 실행계획포함 : 예산지원, 사업유형, 추진일정, 관련제도 등의 구체 내용이 포함됨 다른제도·계획에 파급효과가 있음	정부대책의 공식성 : 국토부, 기획재정부 등 중앙부처에서 수립·발표한 대책 대책과의 직접적 연관 : 해당 공익사업이 정부대책에 명시된 사업유형 등에 포함 대책과의 간접적 연관 : 해당 공익사업이 정부대책에 부합되나 직접 명시되지 않고 간접적으로 관련
국가기본 계획	각종 법률에 따라 수립되는 국가 차원의 중장기계획, 중앙정부가 설정한 종합적인 정책 방향과 실행 전략	법정 국가기본계획에 직접 근거 : 직접적 근거가 있는 사업 법정 국가기본계획에 간접적 연관 : 직접적

구분	개념	고려사항
	법정계획 또는 최고 단계의 종합계획 중장기 정책 방향과 투자계획 포함 ex) 국토종합계획, 국가안전관리기본계획, 국 가도로망 종합계획, 저출산·고령사회 기본계 획 등	근거는 없으나 계획 취지와 부합
계획 연계성 -법정 계획	- 「국토기본법」, 「국토계획법」, 「도로법」 등 법 령에 따라 지자체 등이 수립 의무를 가지는 계획 - 국가 계획과의 정합성을 갖춘 최상위 법정 근거 계획 ex) 국토기본법 : 도 종합계획 국토계획법 : 도시·군기본계획, 도시·군 관리계획 도로법 : 도로건설관리계획, 재난안전법 : 시·도안전관리계획	관련법에 따른 계획명, 계획연도 기재 신청사업과의 연계성 검토 필요
계획 연계성 -자체 종합계획	- 지자체가 지역의 비전과 정책 목표 달성을 위하여 자율적으로 수립하는 종합적·전략 적 계획 - 지역 실정과 행정 비전에 따라 수립되는 정 책 방향 제시용 계획	계획이 가지는 공식성 확인 필요(시의회 의결 등) 부서단위가 아닌 지자체 등 기관 전체 차원 에서 수립한 계획 여부 검토 필요 신청사업이 종합계획 내 추진과제와의 연계 정도 검토 필요
계획 연계성 -실행 계획	- 지자체 내 개별 부서 또는 실·국 단위에서 수립한 세부적이고 단기적인 정책 실행 계획 - 개별사업에 대한 실행 방안, 연도별 추진일 정, 예산 등을 제시하는 실무 중심 계획	신청사업에 대한 세부적인 계획, 연도별 추진 일정 등 포함 필요 신청사업과의 직접적인 연계성이 없는 경우 불인정

- **(사업효과성)** 국가공공서비스 접근성 개선, 지역의 긍정적 파급효과 유도 등을 의미하는 신규지표
 - (공공서비스 접근성) 해당 사업이 주민의 공공서비스 접근성 개선에 실질적으로 기여하는 정도
 - (지역내 유희토지 활용) 장기 방치 유희지 또는 저이용 토지를 효율적으로 활용하는 정도
 - (지역경제 파급효과) 사업의 지역경제 활성화 및 민간투자 유발효과
 - (사업특화효과) 지역의 핵심전략에 직접반영. 유사 사업대비 독창적·차별적 기능 보유. 지역내 타사업과 명확하게 구분
 - (사회적 기여도) 사회적 가치 실현에 해당 사업의 기여정도

[표 3-21] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(사업효과성)

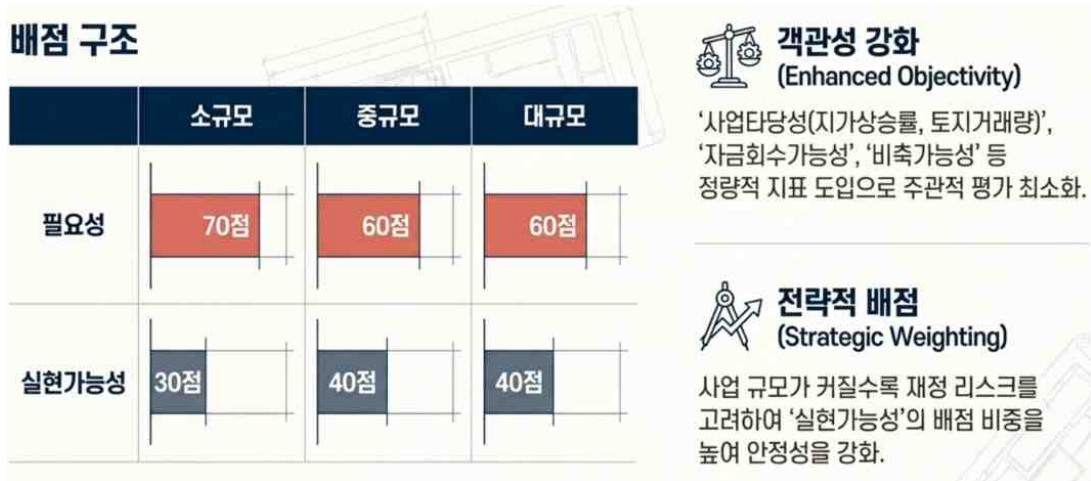
구분	개념	고려사항
공공서비스 접근성	해당 사업이 주민의 공공서비스 접근성 개선에 실질적으로 기여하는 정도	의료, 복지, 교육, 교통, 행정 등의 서비스시설 접근성 향상, 주민수혜범위(수혜 인구, 권역 등) 정도
지역내 유휴토지 활용	장기 방치 유휴지 또는 저이용 토지를 효율적으로 활용하는 정도	오랫동안 활용되지 않은 국·공유지 또는 민간 유휴지 정비·도시미관 등 저해 여부, 슬럼 해소 등 도시재생 효과 발생 여부
지역경제 파급효과	사업의 지역경제 활성화 및 민간 투자 유발 효과	인접 개발사업과의 시너지 발생 여부, 상권 회복, 일자리 창출, 인구·산업 유입 가능성
사업특화 효과	지역의 핵심전략에 직접반영. 유사 사업대비 독창적·차별적 기능 보유. 지역내 타사업과 명확하게 구분	사업유형별 특화된 정책 목표 달성 기여 여부(친환경 인프라, 재해예방, 첨단산업 선도), 지역 현안 해결과 직결되는 특수성, 유사 사업대비 차별화되는 실현 가능한 효과 * 일반적 지역단위의 도로, 공원, 산업단지 사업은 최하점 부여, 하지만 일반 공원사업과 다른 차별성 있는 정원사업 및 AI, 우주항공 등을 유치하는 미래첨단 산업의 경우 등은 고득점 부여
사회적 기여도	사회적 가치 실현에 해당 사업의 기여 정도	취약 계층지원, 안전망 확충, 공동체 활성화 등 공익 기여

- (활용계획 구체성) 토지비축 후 활용 시나리오 및 실행 로드맵 제시 평가, 5년 내 활용가능성 등 확인 (신규지표)
 - (구체적 공간계획 및 활용) 토지공급(보상착수 +2년*)후 5년 내 설치 시설의 용도, 배치, 규모 등 구체적 공간계획 제시 정도 및 실제 용도로 활용 가능 여부 등
 - (사업 진행 연차별 로드맵) 연차별 사업진행 계획(투자회수 계획, 설계, 인허가, 공사, 민간시설 유치 등), 타기관의 협의 일정 및 내용 구체적 제시 정도
 - (비축사업비 외 사업비확보) 해당지구의 비축사업비 외 전체사업비(조성비, 연계 사업의 사업비 등)확보 정도
 - (사업추진 리스크 및 관리) 사업추진 리스크(타기관 이견, 여론, 민원, 보상, 환경 등) 영향도·발생 가능성 분석 및 해소·완화 계획의 합리성

[표 3-22] 공공개발용 토지비축사업 선정기준(정성) 개념 및 고려사항(활용계획 구체성)

구분	개념	고려사항
구체적 공간 계획 및 활용 (5년내) 시기	토지공급(보상착수 +2년*)후 5년 내 설치 시설의 용도, 배치, 규모 등 구체적 공간계획 제시 정도 및 실제 용도로 활용 가능 여부 등 * 보상착수 후 토지공급까지 소요되는 평균기간 적용	토지공급(보상착수 +2년)후 5년 이내 실제 용도로 활용 가능 성 및 공간계획이 추상적이지 않고 도면 등 구체적 제시 여부, 실제 활용을 위한 법적·행정절차 등 검토·반영 여부 등 비축토지 활용계획의 현실성 및 실효성 검토
사업 진행 연차별 로드맵	연차별 사업진행 계획(투자회수 계획, 설계, 인허가, 공사, 민간시설 유치 등), 타기관과의 협의 일정 및 내용 구체적 제시 정도	로드맵의 단계별 논리적 연결성, 설계·인허가·공사의 각 공정의 소요기간의 현실성, 타기관협의 목표·방법·시기의 명확성 등
비축사업비 외 사업비 확보	해당지구의 비축사업비 외 전체사업비(조성비, 연계 사업의 사업비 등)확보 정도	비축사업비 외 전체사업비 대비 국비·지자체 예산 등 확보 정도 * 민간자본의 경우 자원 확보의 정도 및 실효성 등 종합검토 점수부여 가능
사업추진 리스크 및 관리	사업추진 리스크(타기관 이견, 여론, 민원, 보상, 환경 등) 영향도·발생 가능성 분석 및 해소·완화 계획의 합리성	리스크 분석이 정확하고 구체적인지 여부, 해소·완화 계획이 실행가능하고 관리책임 주체가 명확히 설정되었는지 여부

○ 공공개발용 토지비축사업 규모별 사업특성을 반영하여 사업효과 및 사업실현성 평가기준을 단계적으로 강화하여 적용함



[그림 3-3] 공공개발용 토지비축사업 규모(소규모, 중규모, 대규모)별 배점 구조 (출처 : NotebookLM)

- (소규모사업) 다양한 지자체의 신청을 유도하고 신청시 부담을 완화하기 위하여 기존지표를 최대한 유지하되, 공공서비스 제고를 위한 사업효과성 평가지표를 추가하여 적용함

- (중·대규모사업) 사업규모(사업비용)이 커질수록 국가 및 지역경제에 미치는 상당한 파급효과를 고려하여, 상위계획과의 연계성 및 활용계획 구체성 평가를 신설·강화하여 적용함
 - 중·대규모 사업 지연에 따른 파급효과를 고려하여, 소규모사업 대비 실현가능성 배점기준을 소규모사업 보다 상향시켜 적용함

[표 3-23] 공공개발용 토지비축사업 평가지표 배점기준 종합비교

구분		소규모 (500억원 미만)		중규모 (500억원 이상 1,000억원 미만)		대규모 (1,000억원 이상)	
필요성	사업시급성	70	10	60	10	60	10
	정책부합성* (계획연계성 포함)		20		20		20
	사업타당성		20		20		20
	사업효과성		20		10		10
실현가능성	자금회수 가능성	30	20	40	20	40	20
	비축가능성		10		10		5
	활용계획 구체성		-		10		15

소규모 (500억원 미만)	중규모 (500억원 ~ 1,000억원 미만)	대규모 (1,000억원 이상)
특징 지역주민 생활편익, 공공서비스 제고 중심	특징 지역 간 연계성 강화, 지역경제 활성화 기반 확충	특징 광역적 파급효과, 다수 이해관계자 연계
평가 기준 ‘활용계획 구체성’ 미적용 등 지자체 부담 완화, 진입장벽 최소화	평가 기준 ‘계획 연계성’ 및 ‘사업 효과성’ 평가 강화	평가 기준 ‘실현가능성’ 및 ‘리스크 관리’ 심층 검토, 예산 확보 등 엄격 평가

[그림 3-4] 공공개발용 토지비축사업 규모(소규모, 중규모, 대규모)별 평가 원칙
(출처 : NotebookLM)

[표 3-24] 공공개발용 토지비축사업 평가지표 비교(소규모, 중규모, 대규모)

구분	소규모 (500억원 미만)	중규모 (500억원 ~ 1,000억원 미만)	대규모 (1,000억원 이상)
사업특성	• 지역주민 생활편익, 공공 서비스 제고 중심 사업	• 지역간 연계성 강화 및 지역경제 활성화 기반 확충 사업	• 다수 이해관계자 연계, 장기간 추진, 광역적 파급효과 발생 사업
주요사업 (사업비중)	• 도로, 공원, 공공시설 등 (72%)	• 광역도로, 산업단지 등 (15%)	• 공공주택, 지역개발 등 (13%)
고려요인	• 지역주민 생활편익 등 비축사업으로 발생한 사업효과 평가 필요	• 비축사업 규모 증가에 따라 지자체 사업추진 의지 및 세부 사업계획 검토 필요	• 대규모사업의 정책효과 제고, 리스크관리 위해 사업효과 및 실현가능성 면밀한 검토 필요
기존지표	• 사업시급성 • 정책부합성 • 사업타당성 • 자금회수가능성 • 비축가능성	• 사업시급성 • 정책부합성 • 사업타당성 • 자금회수가능성 • 비축가능성	• 사업시급성 • 정책부합성 • 사업타당성 • 자금회수가능성 • 비축가능성
신규지표			
(정책부합성 하위) 계획 연계성		• 법정계획 등 상위계획과 연계 정도	• 법정계획 등 상위계획과 연계 정도
사업 효과성	• 공공서비스 접근성개선 • 지역 유희토지활용 • 지역경제 파급효과	• 공공서비스 접근성개선 • 지역 유희토지활용 • 지역경제 파급효과	• 공공서비스 접근성개선 • 지역 유희토지활용 • 지역경제 파급효과 • 사업특화효과 • 사회적기여도
활용 계획 구체성		• 시설의 공간계획 • 사업진행 연차별 로드맵	• 시설의 공간계획 • 사업진행 연차별 로드맵 • 비축사업비 외 전체 사업비 확보 여부 • 사업추진 리스크 관리
신규항목	1개 지표 3개 항목 평가	3개 지표 6개 항목 평가	3개 지표 10개 항목 평가

- (가점부여) 사업규모, 지역별 특성 및 선정 이력에 따라 총점의 최대 5%(5점) 가점을 부여하여 정책사업 수혜 기회 균형을 제고함
 - 비수도권과 중소도시에 추가 가점을 부여하여 국가 균형발전에 기여
 - 최근 3년간 공공비축사업 선정이력이 없는 지역에 가점을 부여하여 다양한 지역이 고르게 공공개발용 토지비축사업 수혜를 받을 수 있도록 함

[표 3-25] 공공개발용 토지비축사업 가점

비수도권(2점)	중소도시(2점)	신규지역(1점)
서울, 경기, 인천 제외한 지역	인구 50만 미만 도시	최근 3년간 미선정 지역

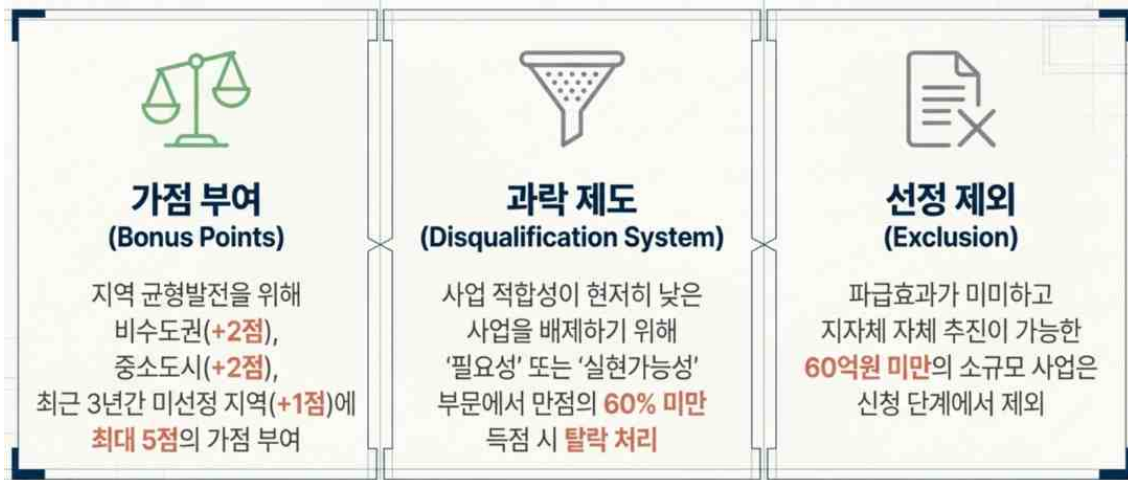
■ 공공개발용 토지비축사업 선정기준

○ 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선안은 사업규모(500억 미만, 500억 이상 1,000억원 미만, 1,000억원 이상)를 고려한 평가군별로 지역/입지특성(수도권-비수도권, 대도시-중소도시 등), 선정이력(최근 3년간 선정이력 없는 지역)을 고려한 유형별로 배점을 부여하여 평가함

- 최근 5년간 78개 신청지구 중 도로 31개, 공원 20개로 가장 많으나, '21년도에는 일몰제관련 장기 미집행공원 14건, '23년도는 특정 지자체의 11개 도로사업을 신청을 제외한다면 최근 사업유형별 편중이 심하지 않고(제외시 도로 20개, 공원 6개), 매년 신청수요도 유동적이므로 사업 유형별 고려는 검토하지 않음
- 비축선정 신청 후 사업규모(500억원 미만, 500억원 이상 1,000억원 미만, 1,000억원 이상) 별로 평가 후 평가군별 최고 득점사업을 우선 선정하고, 당해 예산 범위내 평가군별 차순위 이후 사업을 선정함(소규모 → 중규모 → 대규모 사업 順 선정). 사업의 효과성 및 균형성 등을 종합적으로 고려하여 '형평성 보정', '선정제외', '과락도입' 등을 감안하여 반영함
 - ※ 신청 수요 및 평가 득점의 편차를 감안하여 평가군별로 적정하게 조정 배분하여 수행함
 - **(형평성 보정)** 평가군간 신청편차에 의한 상대적 선정용이성 보완 위해 평가군 최고득점사업이 전체 평균(과락제외)미달시 해당군 차순위로 간주
 - **(선정 제외)** 공공개발용 토지비축사업 파급효과가 적고 자체예산 확보가 비교적 용이한 사업비 60억 미만의 소규모 사업*1)2)은 신청시 제외
 - **(과락도입)** 토지비축 적합성이 낮은 사업이 선정되지 않도록 부문별(필요성, 실현가능성) 만점의 60% 미만시 과락 처리함

1) 「지방재정법」 시행령 제41조제2항제1호에서 **20억원 이상 60억원 미만의 재정투자사업**은 광역지자체나 중앙정부의 심사없이 시·군 및 자치구가 투자심사 통해 진행할 수 있도록 명시되어 있음. 따라서 **60억원 미만의 사업은 시·군 및 자치구에서 자체적으로 판단하여 진행할 수 있는 사업**으로 공공개발용 토지비축사업 활용 필요성 및 효과가 낮을 수 있음

2) '25년 기준 추진중인 공공개발용 토지비축사업 101개 사업중에서 60억 미만 사업은 20개(19.0%)(도로 9개, 공원 8개, 녹지 3개) 수준임 ex) 광주 양산동성당(3억원), 광주 연제동소로(4억원), 광주 용두중학교(3억원), 부산 완충녹지(24억원) 등임



[그림 3-5] 공공개발용 토지비축사업 공정성과 효율성 담보 방안

(출처 : NotebookLM)

[표 3-26] 최근 5개년 유형별 공공개발용 토지비축사업 신청현황 (2021 ~ 2025)

구분	2025	2024	2023	2022	2021	합계(유형별)
합계(연도별)	8	16	14	17	23	78
도로	2	5	12	7	5	31
공원	1	1	0	4	14	20
산업단지	0	3	1	3	0	7
지역개발	1	1	1	0	0	3
공공주택	0	2	0	1	0	3
공공시설	1	2	0	2	4	9
국방시설	2	1	0	0	0	3
녹지	0	1	0	0	0	1
문화재	1	0	0	0	0	1

◆ (소규모) 500억원 미만 소규모 공공개발용 토지비축사업

○ 500억 미만 소규모 사업의 경우 도로·공원·공공시설 등 생활편의와 밀접한 사업이 대다수를 차지하며(도로 52.0%, 공원 26.7%, 공공시설 8.0% 등 전체 86.7%), 지역주민의 체감도가 비교적 높은 사업에 해당됨

- 전체 평가지표(사업시급성, 정책부합성, 사업타당성, 사업효과성, 자금회수 가능성, 비축가능성, 활용계획구체성) 중에서 일부 평가지표(활용계획구체성)*를 제외하여 적용하고, 사업효과성은 간소화(5개 항목 중 3개 항목만 평가)하여 적용함

※ 도로·공원·공공시설 등 소규모사업은 지역주민의 생활편의 및 편리성 제고가 우선 되는 사업에 해당되어, 국가 및 지자체 차원의 상위계획과의 연계성을 고려하는 무리가 있을 수 있고 구체적 활용계획에 대한 심도 있는 평가의 필요성도 적음

[표 3-27] 소규모(500억원 미만) 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준(안)

선정기준		세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)	
공공토지 비축사업 필요성	사업 시급성	▶재해·재난·안전 및 타사업 연계로 보상 시급성	재해·재난·안전 및 타사업 연계로 인해 사업 추진이 시급한 사업	10	
	정책 부합성	▶국정과제, 정부대책, 국가기본계획 포함 여부	국정과제, 정부대책, 국가기본계획 연계성 및 정책 취지 부합 정도에 따라 차등 평가	20	
	사업 타당성*	▶ 지가상승률	해당지역(시군구)** 지가상승률(3년 평균) 상위 1/3	10	20
			해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 중위 1/3		
			해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 하위 1/3		
		▶ 토지거래량	해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 상위 1/3	10	
			해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 중위 1/3		
			해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 하위 1/3		
	사업 효과성	▶ 공공서비스 접근성 개선	주민의 공공서비스 접근성 개선에 실질적으로 기여하는 정도	20	
		▶ 지역내 유휴토지 활용	장기 방치 유휴지 또는 저이용토지를 효율적으로 활용하는 정도		
▶ 지역경제 파급효과		지역경제 활성화 및 민간 투자 유발 효과 정도			

선정기준		세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)	
공공토지 비축사업 실현가능 성	자금회수 가능성*	▶ 국가재정 투입, 지자체 예산계획이 수립된 사업	국비 예산 확정	20	30
			지자체 예산 확정		
			중기지방재정계획 등 계획 수립		
			예산 계획 미확정		
비축 가능성*	▶ 해당연도 내 공익사업 인정 가능한 사업	공익사업 인정 완료(사업신청기준)	10		
		공익사업 인정 전(사업신청기준)			
수도권/비수도권***	가점	비수도권		+2	
대도시/중소도시 ****	가점	중소도시 이하		+2	
선정이력*****	가점	최근 3년간 공공개발용 토지비축사업에 선정이 력이 없는 지역		+1	

*정량지표: 사업타당성, 자금회수가능성, 비축가능성

**총 229개 시군구 : 자치 시군구 226개 + 세종특별자치시 1개 + 자치시 아닌 행정시 2개(제주시, 서귀포시)

***수도권/비수도권: 수도권(서울, 경기, 인천), 비수도권(서울, 경기, 인천 외 지역)

****대도시/중소도시: 대도시(특별·광역시, 인구 50만명 대도시 및 특례시(행정안전부 공고 기준), 중소도시 이하(인구 50만 미
만 도시, 대도시 제외 전지역). 신청지역이 속한 도시 기준 적용(ex. 서울특별시 종로구내의 사업의 경우 특별시 기준으로
대도시로 분류, 대구광역시 달성군의 사업의 경우 광역시기준으로 대도시로 분류)

***** 총 229개 시군구 : 자치 시군구 226개 + 세종특별자치시 1개 + 자치시 아닌 행정시 2개(제주시, 서귀포시)기준이며 신
청지역이 시군구에 걸쳐있는 경우 모든 지역의 선정이력 검토 (ex. 경상남도에서 도로사업 신청 시 사업대상지가 김해시,
양산시인 경우 두 지역 모두 선정이력 검토)

- 대도시/수도권과 비교하여 중소도시 이하/비수도권의 경우 지가상승 가
능성이 상대적으로 낮기 때문에, 지자체 재정자립도 등을 고려하여 중소
도시 이하/비수도권에 높은 가점을 부여함
- 특정 지역에 비축사업 혜택이 편중되는 것을 방지하고 다양한 지역이 고
르게 발전할 수 있도록 최근 3년간 선정 이력이 없는 지역에 가점 부여
- ※ 가점은 총점의 최대 5%(5점)을 기준으로 수도권/비수도권 최대 2점, 대도시/중소
도시 최대 2점, 공공비축사업 미선정 지역 최대1점 부여 (예시: 투자선도지구 최
대 6점, 지역수요맞춤지원 최대 7점, 민간상생투자협약 최대 8점, 도시재생사업
(우리동네살리기) 최대 6점, 도시재생사업(지역특화/인정사업) 최대 2점, 지방소멸
대응기금 최대 10점, 노후산업단지 재생사업(활성화구역) 최대 10점 등)

○ 소규모사업 선정절차

- **(1단계_정량평가)** 사업타당성(20점), 자금회수가능성(20점), 비축가능성(10점) 등은 공공개발용 토지비축사업 공모계획서상 객관적 자료를 기준으로 평가(정량: 50점)
 - 비축사업 파급효과가 작은 사업비 60억미만 사업은 신청시 제외하고, 사업규모, 수도권/비수도권, 대도시/중소도시, 선정이력 가점 부여
- **(2단계_정성평가)** 사업시급성(10점), 정책부합성(20점), 사업효과성(20점)은 공모계획서 내용 기준으로 평가(정성: 50점)
 - 공공토지비축 예산 등 토지은행 및 신청사업의 사업추진 여건을 종합적으로 고려하여 최종 선정
 - 신청서상 자료가 허위 또는 과장되어 작성된 경우 객관적 자료를 추가 요청하여 확인할 수 있고, 사항이 중대한 경우 감점 또는 선정 제외

◆ (중규모) 500억원 이상 1000억원 미만 중규모 공공개발용 토지비축사업

○ 500억원 이상 1000억원 미만 중규모 사업의 경우 500억원 미만 소규모 사업에 비해 공공토지비축효과는 큰 편이고, 소규모 사업과 같이 지자체에서 중요한 도로사업이 다수를 차지하고 있음

- 전체 평가지표(사업시급성, 정책부합성, 사업타당성, 사업효과성, 자금회수 가능성, 비축가능성, 활용계획구체성)를 모두 적용하여 평가 하되, 사업효과성(5개 항목 중 3개 항목만 평가) 및 활용계획 구체성(4개 항목 중 2개 항목만 평가)은 간소화하여 적용

[표 3-28] 중규모(500억원 이상 1000억원 미만) 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준(안)

선정기준	세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)		
공공토지비축사업 필요성	사업 시급성	▶재해·재난·안전 및 타사업 연계로 보상 시급성 재해·재난·안전 및 타사업 연계로 인해 사업 추진이 시급한 사업	10	60	
	정책 부합성	▶국정과제, 정부대책, 국가기본계획 포함 여부 국정과제, 정부대책, 국가기본계획 연계성 및 정책 취지 부합 정도에 따라 차등 평가	20		
		▶[계획연계성] 법정계획, 자체종합계획, 실행계획과 사업의 연계 정도 사업이 지자체 등이 수립한 법정·자체종합·실행계획과 연계정도에 따라 차등 평가			
	사업 타당성*	▶ 지가상승률	해당지역(시군구)** 지가상승률(3년 평균) 상위 1/3	10	20
			해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 중위 1/3		
			해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 하위 1/3		
		▶ 토지거래량	해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 상위 1/3	10	
			해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 중위 1/3		
			해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 하위 1/3		
	사업 효과성	▶ 공공서비스 접근성 개선 주민의 공공서비스 접근성 개선에 실질적으로 기여하는 정도	10		
▶ 지역내 유휴토지 활용 장기 방치 유휴지 또는 저이용토지를 효율적으로 활용하는 정도					
▶ 지역경제 파급효과 지역경제 활성화 및 민간 투자 유발 효과 정도					

선정기준		세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)	
공공토지 비축사업 실현 가능성	자금회수 가능성*	▶ 국가재정 투입, 지자체 예산계획이 수립된 사업	국비 예산 확정 지자체 예산 확정 중기지방재정계획 등 계획 수립 예산 계획 미확정	20	40
	비축 가능성*	▶ 해당연도 내 공익사업 인정 가능한 사업	공익사업 인정 완료(사업신청기준) 공익사업 인정 전(사업신청기준)		
	활용계획 구체성	▶ 시설의 구체적 공간계획 및 활용(5년내) 시기 ▶ 사업진행 연차별 로드맵	시설의 용도, 배치, 규모 등 구체적 공간계획 제시 및 활용시기(5년내) 명시 여부 연차별 사업진행 계획, 타기관의 협의 일정 및 내 용 구체적 제시 정도	10	
수도권/비수도권***	가점	비수도권		+2	
대도시/중소도시****	가점	중소도시 이하		+2	
선정이력*****	가점	최근 3년간 공공개발용 토지비축사업에 선정이력이 없 는 지역		+1	

*, **, ***, ****, ***** : 소규모사업 동일

○ 중규모사업 선정절차

- **(1단계_정량평가)** 사업타당성(20점), 자금회수가능성(20점), 비축가능성(10점) 등은 공공개발용 토지비축사업 공모계획서상 객관적 자료를 기준으로 평가(정량: 50점)
 - 사업규모, 수도권/비수도권, 대도시/중소도시, 선정이력 가점 부여
- **(2단계_정성평가)** 사업시급성(10점), 정책부합성(20점), 사업효과성(10점), 활용계획 구체성(10점)은 공모계획서 내용 기준으로 평가(정성: 50점)
 - 공공토지비축 예산 등 토지은행 및 신청사업의 사업추진 여건을 종합적으로 고려하여 최종 선정
 - 신청서상 자료가 허위 또는 과장되어 작성된 경우 객관적 자료를 추가 요청하여 확인할 수 있고, 사항이 중대한 경우 감점 또는 선정 제외

◆ (대규모) 1000억원 이상 대규모 공공개발용 토지비축사업

- 1000억원 이상 대규모 공공개발용 토지비축사업은 소규모, 중규모 사업에 비해 공공토지비축효과가 큰 편이고, 도로사업 외 산업단지, 지역개발사업 등도 다수 포함되어 있음
- 대규모 토지비축사업은 전체 7개 평가지표(사업시급성, 정책부합성, 사업 타당성, 사업효과성, 자금회수가능성, 비축가능성, 활용계획 구체성)를 모두 적용하여, 사업필요성 및 실현가능성을 종합적으로 고려해야 함
- 1000억원 이상 대규모 공공개발용 토지비축사업은 대규모 사업인 만큼 사업효과성에 보다 면밀한 검토가 필요하고, 실현되지 않은 경우 지자체 및 LH의 재정부담으로 이어질 수 있기 때문에, ‘활용계획 구체성’에 상세한 검증이 필요함

[표 3-29] 대규모(1000억원 이상) 공공개발용 토지비축사업 세부 선정기준(안)

선정기준		세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)			
공공토지비축사업 필요성	사업 시급성	▶재해·재난·안전 및 타사업 연계로 보상 시급성	재해·재난·안전 및 타사업 연계로 인해 사업 추진이 시급한 사업	10	60		
	정책 부합성	▶국정과제, 정부대책, 국가기본계획 포함 여부	국정과제, 정부대책, 국가기본계획 연계성 및 정책 취지 부합 정도에 따라 차등 평가	20			
		▶[계획연계성] 법정계획, 자체종합계획, 실행계획과 사업의 연계 정도	사업이 지자체 등이 수립한 법정·자체종합·실행계획과 연계정도에 따라 차등 평가				
	사업 타당성*	▶지가상승률	해당지역(시군구)** 지가상승률(3년 평균) 상위 1/3			10	20
			해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 중위 1/3				
			해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 하위 1/3				
▶토지거래량		해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 상위 1/3		10			
		해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 중위 1/3					
		해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 하위 1/3					
사업 효과성	▶공공서비스 접근성 개선	주민의 공공서비스 접근성 개선에 실질적으로 기여하는 정도	10				

선정기준		세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)		
		▶ 지역내 유휴토지 활용	장기 방치 유휴지 또는 저이용토지를 효율적으로 활용하는 정도			
		▶ 지역경제 파급효과	지역경제 활성화 및 민간 투자 유발 효과 정도			
		▶ 사업특화효과	지역의 핵심전략에 직접반영, 유사 사업대비 독창적·차별적 기능 보유, 지역내 타사업과 명확하게 구분			
		▶ 사회적 기여도	사회적 가치 실현 및 사회문제 해결에 핵심적 기여			
공공토지 비축사업 실현 가능성	자금 회수 가능성*	▶ 국가재정 투입, 지자체 예산계획이 수립된 사업	국비 예산 확정 지자체 예산 확정 중기지방재정계획 등 계획 수립 예산 계획 미확정	20		
		비축 가능성*	▶ 해당연도 내 공익사업 인정 가능한 사업		공익사업 인정 완료(사업신청기준) 공익사업 인정 전(사업신청기준)	5
			활용 계획 구체성		▶ 시설의 구체적 공간계획 및 활용(5년내) 시기	
		▶ 사업진행 연차별 로드맵			연차별 사업진행 계획, 타기관의 협의 일정 및 내용 구체적 제시 정도	
	▶ 비축사업비외 사업비 확보	비축사업비외 전체 사업비(조성비, 연계사업의 사업비 등 포함)확보 정도				
		▶ 사업추진 리스크 및 관리	사업추진 리스크(타기관 이견, 여론, 민원, 보상, 환경 등) 정도 및 해소 계획의 정도			
	수도권/비수도권 ***	가점	비수도권	+2		
	대도시/중소도시 ****	가점	중소도시 이하	+2		
	선정이력	가점	최근 3년간 공공개발용 토지비축사업에 선정이력이 없는 지역*****	+1		

*, **, ***, ****, ***** : 소규모사업 동일

○ 대규모사업 선정절차

- (1단계_정량평가) 사업타당성(20점), 자금회수가능성(20점), 비축가능성(5점) 등은 공공개발용 토지비축사업 공모계획서상 객관적 자료를 기준으로 평가(정량: 45점)

- 사업규모, 수도권/비수도권, 대도시/중소도시, 선정이력 가점 부여

- (2단계_정성평가) 사업시급성(10점), 정책부합성(20점), 사업효과성(10점), 활용계획구체성(15점)은 공모계획서 내용 기준으로 평가(정성: 55점)
 - 공공토지비축 예산 등 토지은행 및 신청사업의 사업추진 여건을 종합적으로 고려하여 최종 선정
 - 신청서상 자료가 허위 또는 과장되어 작성된 경우 객관적 자료를 추가 요청하여 확인할 수 있고, 사항이 중대한 경우 감점 또는 선정 제외

[표 3-30] 공공개발용 토지비축사업 사업규모 평가군별 평가지표 비교

선정기준	세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)					
			500억원 미만		500억원 이상 1,000억원 미만		1,000억원 이상	
필요성	사업 시급성	▶재해·재난·안전 및 타사업 연계로 보상 시급성 재해·재난·안전 및 타사업 연계로 인해 사업 추진이 시급한 사업인 경우 10점 부여	10		10		10	
	정책 부합성	▶국정과제, 정부대책, 국가기본계획 포함 여부 국정과제, 정부대책, 국가기본계획 연계성 및 정책 취지 부합 정도에 따라 차등 평가	20		15		15	
		▶(신규) [계획연계성] 법정계획, 자체종합계획, 실행계획과 사업의 연계 정도 사업이 지자체등이 수립한 법정·자체종합·실행계획과 연계정도에 따라차등 평가			20		20	
사업 타당성	▶ 지가상승률	해당지역(시군구)* 지가상승률(3년 평균) 상위 1/3	10	70	10	60	10	60
		해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 중위 1/3	8	10	8	10	8	10
		해당지역(시군구) 지가상승률(3년 평균) 하위 1/3	6		6		6	
	▶ 토지거래량	해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 상위 1/3	10		10		10	
		해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 중위 1/3	8	10	8	10	8	10

선정기준	세부 항목	평가 주요내용	배점(예시)							
			500억원 미만		500억원 이상 1,000억원 미만		1,000억원 이상			
사업 효과성 (신규)		해당지역(시군구) 전체토지거래량(3년 평균) 하위 1/3	6			6			6	
	▶ 공공서비스 접근성 개선	주민의 공공서비스 접근성 개선에 실질적으로 기여하는 정도	7			4			2	
	▶ 지역내 유휴토지 활용	장기 방치 유휴지 또는 저이용토지를 효율적으로 활용하는 정도	7	20		3	10		2	
	▶ 지역경제 파급효과	지역경제 활성화 및 민간 투자 유발 효과 정도	6			3			2	10
	▶ 사업특화효과	지역의 핵심전략에 직접반영, 유사 사업대비 독창적· 차별적 기능 보유, 지역내 타사업과 명확하게 구분							2	
	▶ 사회적 기여도	사회적 가치 실현 및 사회문제 해결에 핵심적 기여						2		
자금 회수 가능성	▶ 국가재정 투입, 지자체 예산계획이 수립된 사업	국비 예산 확정	20			20			20	
		지자체 예산 확정(국비 제외), 중기지방재정계획 등 계획 수립	16			15			15	
		중기지방재정계획 등 계획 수립	12	20		10	20		10	20
		예산 계획 미확정	-			-			-	
비촉 가능성	▶ 해당연도 내 공익사업 인정 가능한 사업	공익사업 인정 완료(사업신청기준)	10			10			5	
		공익사업 인정 전(사업신청기준)	6	10		6	10		3	5
실 현 가 능 성	▶ 시설의 구체적 공간계획 및 활용(5년내) 시기	시설의 용도, 배치, 규모 등 구체적 공간계획 제시 및 활용시기(5년내) 명시 여부			30	5		40	2	40
		연차별 사업진행 계획, 타기관의 협의 일정 및 내용 구체적 제시 정도				5	10		2	
	▶ 사업진행 연차별 로드맵	연차별 사업진행 계획, 타기관의 협의 일정 및 내용 구체적 제시 정도				5			2	15
	▶ 비촉사업비외 사업비 확보	국·도·시비 예산 확정, 중기지방재정계획 수립 등 예산확보 정도							9	
	▶ 사업추진 리스크 및 관리	사업추진 리스크(타기관 이견, 여론, 민원, 보상, 환경 등) 정도 및 해소 계획의 정도						2		

* 총 229개 시군구 : 자치 시군구 226개 + 세종특별자치시 1개 + 자치시 아닌 행정시 2개(제주시, 서귀포시)

2) 공공개발용 토지비축사업 선정기준 적정성 검증

○ 본 연구를 통해 새롭게 제안하는 공공개발용 토지비축사업 선정기준의 타당성을 검증하기 위하여, 최근 5개년('21~'25)동안 공공개발용 비축사업에 신청한 56개* 사업에 적용함

- 최근 5년간 총 신청사업은 78개이나 신청서 미확보(3개) 및 60억원 미만 사업(19개) 제외한 56개 사업을 대상으로 공공개발용 토지비축사업 신청서를 평가함

※ 평가시 활용한 신청서는 개선안 마련 전에 작성되어, 일부 항목은 자료부족으로 인하여 임의 판단하여 점수를 산정함

○ 21년부터 25년까지 공공토지비축사업 신청 사업계획서 대상으로 선정기준 적용시 전체 56*개 중에서 49개(88%) 사업의 선정결과가 동일하게 나타나, 대부분의 사업이 일치하여 선정기준의 적정여부가 확인됨

- (선정-미선정) 신청수요 부족으로 선정된 비경합사업이 개선안 적용시 국가중점정책과의 부합성 및 자금회수가능성 부족으로 미선정
 - 평가시 토지비축심의위원회 선정사업이나 개선방안 적용시 미선정 사업의 경우 '24년 사업으로 지원예산 범위내에서 경합없이 선정된 해로 신규 개선방안 적용시 미선정 사업 일부 발생함
- (미선정-선정)LH 자체사업 1개*(20%), 사업유형·지역 간 형평성 고려 4개**(80%) 등으로 미선정되었으나 개선안 적용 시 평가기준에 부합
 - 토지비축심의위원회 미선정 사업중 개선방안 적용시 선정된 사업의 경우 비축필요성 혹은 사업 실현가능성은 있으나, 한정된 토지은행 재원을 고려하여 LH자체사업이거나 사업유형·지역간 수혜 형평성을 고려한 사업이 대부분임

[표 3-31] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선안 적용 시뮬레이션 결과

신청사업	일치	불일치				
		(비축위)선정 → (개선안)미선정		(비축위)미선정 → (개선안)선정		
56 (100%)	49 (88%)	7 (12%)	총계	2 (100%)	총계	5 (100%)
			비경합	2 (100%)	LH 자체사업	1 (20%)
		사업유형·지역간 형평성 고려			4 (80%)	

○ ‘공공개발용 토지비축사업 선정기준’ 개선안은 필요성 및 실현가능성을 구체적으로 평가할 수 있기 때문에, 사업을 준비하는 지자체에서 사업계획을 충실하게 작성하도록 유도하여 사업의 구체성 및 효과성을 높일 수 있음

- 선정기준 적용시 경합없이 선정되었던 부실한 사업(재정계획 미비 등)을 걸러낼 수 있고, 사업의 구체성과 효과성이 입증된 사업은 지역안배 논리보다 우선하여 선정될 수 있음
- 기존에 관행적으로 선정되던 것을 최대한 배제하고 사업계획의 충실성을 객관적으로 평가할 수 있기 때문에, 합리적인 의사결정이 가능해짐

3) 공공개발용 토지비축사업 중·장기 발전방향

■ 공공개발용 토지비축사업 선정기준 중·장기 고도화 방향

- 공공개발용 토지비축사업 현재 지표 개선을 넘어, 미래사회 변화와 기술발전
에 대응하는 새로운 선정체계로의 전환이 필요함
 - ❶ 평면적 평가에서 입체적 가치평가 체계로의 전환
 - (사회적 가치(ESG) 강화) 단순 개발이익이나 효율성을 넘어, 탄소중립 기여도, 녹지축 보존, 사회적 약자를 위한 공공시설 용지확보 등 국토의 지속가능성과 사회적 가치(ESG)를 평가함
 - (생애주기별 성과 예측 모델 적용) 선정 시점에만 집중하는 것이 아니라, ‘비축-보상-개발-운영’에 이르는 전 과정에서 발생할 수 있는 경제적·공공적 파급효과를 AI 시뮬레이션으로 분석하고, 기댓값이 상대적으로 높은 사업을 우선 선정하는 ‘성과중심형 선정체계’를 도입함
 - ❷ 지역맞춤형 차등 평가체계 구축
 - (지방소멸 대응 평가) 인구감소 지역의 경우 경제성 평가비중을 낮추고, 인구유입 잠재력을 최우선으로 고려하는 특화기준을 적용하여 국토균형 발전을 견인할 수 있도록 함
 - (지가변동성과 재정력 결합) 단순히 지자체의 신청에 의존하지 않고 지역별 재정자립도와 지가상승률, 개발압력을 결합한 ‘비축시급성 지수(안)’를 도입하여, 재정력이 열악하더라도 비축이 시급한 지역을 시스템적으로 선정함
 - ❸ 선정방식 유연화 및 상시 모니터링 체계 도입
 - (상시 후보지 관리 전환) 1년에 한번 선정하는 정기 공모 방식에서 탈피하여, 국가정책 변화(신규 신도시 발표 등)에 즉각 대응할 수 있는 ‘상시 토지비축 후보지 Pool’을 운영하고, 정책 시급성이 발생했을 때 즉시 선정할 수 있는 패스트 트랙(Fast-Track) 절차를 마련함
 - (디지털 트윈 기반 입지 타당성 검증) 선정 과정에서 디지털 트윈(Digital Twin)기술을 활용하여 주변 인프라와의 정합성, 일조량, 소음, 교통영향 등을 가상공간에서 실시간 검토하여 선정의 과학적 근거를 확보함

■ 공공개발용 토지비축사업 중·장기 활성화 방안

- 공공개발용 토지비축사업의 외연을 넓히고 지자체 및 민간 참여를 유도하여 공공토지비축제도의 실효성을 극대화함. 이를 통해 공공토지비축제도를 단순한 토지매입에서 '지능형 국토 자산 관리 시스템'으로 위상을 높임

• ① 재원조달의 혁신 및 금융모델 다각화

- (토지비축 전문 펀드 운영 및 리츠(REITs) 연계) LH 재원에만 의존하는 구조를 개선하기 위하여, 민간자본이 참여하는 '공공-민간 협력 토지펀드'를 조성함. 이를 통해 민간의 창의적 개발 역량을 비축단계부터 결합하고, 비축비용 부담을 분산하여 사업규모를 키울 수 있음
- (수익 재투자 선순환 구조 확립) 비축토지 공급을 통해 발생하는 수익을 별도의 '토지비축기금'으로 적립하여, 수익성이 낮은 낙후지역의 비축사업에 재투입하는 교차보조 시스템을 중장기적으로 구축함

• ② 사업대상의 외연 확장 및 선제적 공급 조절 기능 강화

- (미래형 토지수요에 대한 선제적 비축) 데이터센터, 수소충전소 거점, 자율주행 인프라 등 미래 신산업을 위한 '전략적 용지 비축' 분류를 신설하여, 산업구조 변화에 선제적으로 대응함
- (시장 안정화 기제로서 실질적 역할 강화) 단순 공공개발용을 넘어, 부동산 시장 과열 징후가 포착되는 지역의 토지를 선제적으로 매입하여 지가를 안정시키고, 시장 침체시에는 토지를 공급하는 '시장조절용 토지비축'의 비중을 점진적으로 확대하여 토지시장의 완충역할을 수행함

• ③ 제도적 기반 정비 및 대국민·지자체 홍보 확대

- (토지비축 규제 샌드박스 도입) 토지비축 사업의 절차를 간소화하고 다양한 특례를 부여하는 법적기반을 강화함. 혁신적인 토지비축 사업에 대해서는 규제를 면제해주는 '토지비축 규제 샌드박스'를 도입·운영함
- (디지털 플랫폼 기반 토지비축 시각화) 토지비축 현황과 향후 활용계획을 시각화한 플랫폼을 중앙정부 및 지자체에 제공하여, 정책 결정자들이 토지비축의 필요성을 직관적으로 이해하고 협력할 수 있는 환경을 조성함

2 토지수급조사 단기, 중·장기 개선방안

1) 수급조절용 토지비축사업 문제점

- 수급조절용 토지비축사업이 제도적 근거가 있음에도 불구하고 실제 기능이 제대로 작동하지 못하는 것은 ‘제도운영 문제’, ‘부동산정책 문제’, ‘사업운영 문제’, ‘관리·운용 문제’, ‘제도신뢰와 정책 연속성 문제’ 등이 관련됨

- 첫째, 수급조절용 토지비축사업의 ‘제도운영 문제’는 법·제도의 추상성과 집행력 문제, 재정·회계의 구조적 한계를 꼽을 수 있음
 - (법·제도의 추상성과 집행력 문제) 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 수급조절용 토지비축의 근거는 마련되었으나, 비축 목적·대상·운영기준 등이 구체적으로 명시되지 않음
 - 실제 실행은 대부분 공공개발용 토지비축으로 한정되어, 시장안정이라는 본래의 수급조절 기능을 제대로 이행하지 못하고 있는 상황임
 - (재정·회계의 구조적 한계) LH 토지은행 내에서 운영되지만, 대부분 재원이 공공개발용 공공토지비축사업에 집중되어 있음. 수급조절 기능에 사용할 수 있는 별도 재정이 마련되어 있지 않아, 시장 변동기에 즉각적인 개입이 어려움
 - 토지비축사업의 특성상 초기 자금 투입규모가 크고 회수기간이 길기 때문에, 중앙정부 예산 편성상 우선순위가 낮을 수 밖에 없는 구조임

- 둘째, ‘부동산정책 문제’의 핵심적인 내용은 명확한 정책목표 부재, 시장대응 속도의 한계 등을 꼽을 수 있음
 - (명확한 정책목표 부재) 수급조절 개념이 ‘가격안정’ 혹은 ‘공급조절’인지 명확하지 않고, 주택정책·부동산시장 안정대책·도시개발 등과의 정책 연계성이 미흡한 상황임
 - (시장대응 속도 한계) 수급조절용 토지비축사업 관련 국토교통부-LH-지자체 3단계 의사결정 구조로 인하여 시장변화에 즉각적인 대응이 어려움

- 매입-비축-공급이 모두 행정적 승인과 예산집행 절차에 따라 이루어지기 때문에, 급변하는 시장 변동기에는 즉각적인 대응이 어려운 구조적 한계를 지님
- 셋째, ‘사업운영 문제’는 비축대상의 불명확성으로 인하여 사업이 원활하게 진행되지 못하는 것과 관련됨
- **(사업운영 문제)** 수급조절용으로 어떤 토지를 우선적으로 확보해야 하는지 명확한 기준이 부재한 상황임
 - 실무적 관점에서는 ‘향후 개발 가능성 있는 토지’가 중요하기 때문에, 시장조절 기능보다는 개발준비의 성격이 강할 수 있음
 - 또한 실제 시장 과열 지역(예: 수도권 역세권, 도심정비 예정지역 등)에서는 이미 매입가격이 상승되어 있고 토지주의 반발 등이 예상되어 토지비축이 불가능할 수 밖에 없음
- 넷째, ‘관리운영 문제’는 실제 사업의 실행부분과 관련되는 항목으로 비축토지의 활용부진을 핵심적 요인으로 볼 수 있음
- **(비축토지 활용부진)** 수급조절용 비축한 이후 활용계획(공급, 임대, 개발)이 명확하지 않기 때문에, 장기 미활용 토지로 방치되는 경우가 많음
 - 단순 비축이 목적이 아니고 실제 ‘비축후 순환·활용’이 되어야 하기 때문에, 활용부진에 따라 자산 효율성이 낮아지게 됨
- 다섯째, ‘제도신뢰와 정책 연속성 문제’는 수급조절용 토지비축의 지속가능성과 관련된 항목으로 정책주기 종속, 제도인지도 부족 등이 해당됨
- **(정책주기 종속)** 부동산 시장 안정 목적이 정치 및 선거주기 등에 따라 다르게 해석되는 경향이 있기 때문에, 수급조절용 토지비축사업의 일관된 운영기준이 현실적으로 부재한 상황임
 - 부동산 위기 시점보다 주택가격 안정화를 위한 주택·금융정책에 밀려, 수급조절용 토지비축은 정책상 후순위로 밀리는 것이 일반적임
 - **(제도인지도 부족)** 수급조절용 토지비축사업은 오랜기간 시행되어 왔으나 여전히 대다수 지자체 및 공공기관에서 관련 제도에 대한 인식이 비교적 낮은 편임

- 수급조절용 토지비축사업은 토지시장 안정 및 장래수요에 대비하기 위하여 비축하는 토지에 해당되나, 실제로는 제대로 시행되고 있지 못하기 때문에 본연의 목적을 제대로 실현하고 있지 못하는 상황임
 - 수급조절용 토지비축사업의 다양한 문제점 중에서 실제 사업 추진을 위한 기초자료를 확보하기 위한 토지수급조사와 관련된 핵심적인 내용은 명확한 정책목표 및 기준 부재 등을 꼽을 수 있음
 - 토지수급조사 개선을 위하여 수급조절용 공공토지비축사업의 정책목표를 명확하게 제시하고, 실제 수급이 필요한 지역을 예측하여 확보할 수 있는 명확한 기준이 마련되어야 함

2) 토지수급조사 문제점 및 개선방향

■ 토지수급조사 문제점

- 토지수급조사는 공공사업 추진을 위한 토지수요와 공급현황을 파악하여, 토지비축 및 활용전략을 마련하기 위해 시행됨

- 수립목적: 공공토지 비축과 효율적 관리를 통해 국가와 지방자치단체의 토지수요를 예측하고, 이에 따른 공급계획 수립
- 법적근거: 「공공토지의 비축에 관한 법률」제4조 및 동법 시행령 제6조
- 조사주체: 국토교통부장관이 수립하며, 한국토지주택공사(LH)가 위탁받아 진행
- 조사내용: 국가 및 지방자치단체의 공공개발 수요, 토지공급 가능성 등 포함

- 공공개발용 토지비축사업과 수급조절용 토지비축사업은 추진목적이 일부 상이하나 각 사업의 지속가능성을 확보하고 공공성 강화의 측면에서 연계가 필요함

- 토지수급조사는 ‘수급조사 실효성 및 연계성 부족’, ‘수급조절용 토지비축 관련 조사항목 부재’, ‘체계적 관리 부족’ 등의 문제점을 가지고 있음

- **(수급조사 실효성 및 연계성 부족)** 현행 토지수급조사는 단순 통계 및 자료 나열 수준에 그치고 있어, 조사 결과가 공공개발용 토지비축 사업 등 실제 사업 추진과 연계되지 못하고 있음. 이에 따라 조사 목적 대비 실질적 활용도가 낮고, 형식적인 조사에 머무르고 있음
- **(수급조절용 토지비축 관련 조사 항목 부재)** 현행 토지수급조사는 일반적인 토지 수급 동향 파악에 중점을 두고 있으며, 수급조절용 토지비축 필요 지역, 규모, 적정 시기 등을 판단할 수 있는 별도의 조사체계가 마련되어 있지 않음. 따라서 시장 수급 불균형 발생 시 신속하고 합리적인 비축·공급 결정 지원이 어려움
- **(체계적 관리 부족)** 토지수급 통합적 관리위한 시스템 미비로 자료축적 및 분석 활용 등 측면에서 한계가 있음

■ 토지수급조사 개선방향

- ‘토지수급조사’ 문제점을 개선하기 위하여 단기적으로 ‘정책 연계성 강화’, ‘공공개발용 토지비축사업 연계’, ‘수급조절용 토지비축사업 연계’, ‘토지비축 계획 정합성 확보’, 중·장기적으로 ‘토지수급조사 체계 고도화’ 등이 필요함
 - (정책연계성 강화) 부동산 및 주택정책, 산업단지개발, SOC사업, 지방소멸 대응, 도시재생, 지역개발 등 주요 정책사업과 정합성을 강화하고, 환경·문화재 등 개발제한 요인은 고려함
 - (공공개발용 토지비축사업 연계) 토지수급조사 시 공공개발용 토지비축사업 선정기준(필요성, 실현가능성) 항목 판단할 수 있는 자료를 선제적으로 구축함
 - (수급조절용 토지비축사업 연계) 토지수급조사 시 수급조절용 토지비축 필요 지역여부 판단할 수 있는 자료를 구축함
 - (토지비축계획 정합성 확보) 공공토지비축계획(공공토지비축 종합계획/시행계획) 포함된 항목을 추가함
 - ※ 공공토지비축 종합계획: 공익사업 용지의 원활한 공급과 토지시장의 안정을 위하여 10년 단위로 수립·시행(수립권자: 국토교통부장관)
 - ※ 공공토지비축 시행계획: 종합계획에 따라 매년 연도별 수립·시행(수립권자: 국토교통부장관)
 - (토지수급조사 체계 고도화) 토지수급조사 종합시스템 구축하여 지자체 및 공공기관이 자료를 입력·갱신하고, 표준조사 양식을 개발하여 자료의 일관성을 확보함

◆ ① 정책연계성 강화

- 국정과제, 중앙정부 추진 부동산 및 주택정책, 산업단지개발, 지방소멸대응, 도시재생, 지역개발 등 주요 정책사업 관련 조사(토지비축 신청 지자체 관련 사업 종합), 환경 및 문화재 등 개발제한 요인 조사
 - (국정과제) 국정과제 세부내용에 직접 명시된 사업, 국정과제에 직접적으로 명시되지 않았으나 간접적 관련 사업
 - (정부대책) 국토교통부, 기획재정부, 행정안전부, 산업통상부 등 중앙정부에서 수립·발표한 대책 여부

[표 3-32] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 고려사항(정책부합성)

구분	개념	고려사항
국정과제	대통령 임기 내에 국가운영의 목표를 달성하기 위해 정부가 중점적으로 추진하는 정책과 사업	국정과제 직접 명시 : 국정과제 세부내용에 직접 명시된 사업, 시범사업 등 국정과제 간접적 연계 : 국정과제에 내용상 부합되나 직접 명시되지 않으나 간접적으로 관련
정부대책	중앙정부가 발표한 정책 방향이나 종합계획, 또는 법적·제도적 수단을 포함한 실행계획 국가정책 목표와 연계성 : 인구감소 대응, 기후변화 대응, 저출산·고령화, 지역균형발전, 주거안정, 산업고도화 등 공신력 및 구속력 : 국무회의, 중앙부처 장관회의 등을 통해 공식발표되며, 관계기관 이용이 요구됨 실행계획포함 : 예산지원, 사업유형, 추진일정, 관련제도 등의 구체 내용이 포함됨 다른제도·계획에 파급효과가 있음	정부대책의 공식성 : 국토부, 기획재정부 등 중앙부처에서 수립·발표한 대책 대책과의 직접적 연관 : 해당 공익사업이 정부대책에 명시된 사업유형 등에 포함 대책과의 간접적 연관 : 해당 공익사업이 정부대책에 부합되나 직접 명시되지 않고 간접적으로 관련

◆ ② 공공개발용 토지비축사업 연계

- 중앙정부 차원에서 공공개발용 토지비축사업 선정(필요성, 실현가능성)여부를 평가할 수 있는 기초자료 구축

[공공개발용 토지비축사업 필요성]

- (사업시급성) 재난재해 위험지역 포함여부*
*포함여부 확인: 국토교통부 운영중인 국토공간 재난재해 진단시스템 활용
- (사업타당성) 전국(시도, 시군구) 지가상승률 및 토지거래량 동향
- (사업효과성) 전국(시도, 시군구) 공공서비스 접근성*, 유희토지 현황**
*국토교통부 국토모니터링과 공공토지비축 연계(중장기 추진사항)
**토지수급 신청 지자체에 한해 국토교통부에서 지자체 요청하여 확보

[공공개발용 토지비축사업 실현가능성]

- (자금회수 가능성) 국가재정 투입, 지자체 예산계획 수립여부*
*토지수급 신청 지자체에 한해 국토교통부에서 지자체 요청하여 확보
- (비축가능성) 국토종합계획, 국가재정 운영계획, 주택종합계획, 산업입지 공급계획 등에 따른 공익사업 현황

[표 3-33] 공공개발용 토지비축사업 평가지표(안)

구분	세부 항목	선정근거	정책취지	비고*	
공공개발용 토지 비축사업 필요성	사업시급성 (정성)	▶ 사업지연 및 안전문제	사업지연 또는 안전문제가 발생하여 즉각적인 토지보상이 필요한 경우 우선 지원 필요	사업의 효율적 추진과 사회적 피해 예방	○
	정책부합성 (정성)	▶ 국정과제, 정부대책, 국가기본계획 포함 여부, 정부시범사업 연계성	국가차원 중점정책(국정과제, 정부대책, 국가기본계획 등)과의 정합성 판단	공공투자에 있어 정책일관성 확보	○
		▶ [계획연계성] 법정계획, 자체종합계획, 실행계획과 사업의 연계 정도(신규지표)	사업대상이 지자체 상위계획과 부합하는지 판단	지자체 상위계획과의 연계성 강화	◎
	사업타당성	▶ 지가상승 가능성	지가상승 지역의 토지 선확보를 통해 사업비 증가 등 사업추진 불확실성 저감	공공개발용 토지비축사업을 통해 사업시행자(지자체) 예산 절감	○
	사업효과성 (정성) (신규지표)	▶ 공공서비스 접근성 개선 ▶ 지역내 유휴토지 활용 ▶ 지역경제 파급효과 ▶ 사업특화효과 ▶ 사회적 기여도	사업시행시 생활편의, 유휴지 활용 등 구체적 효과 기대 가능성	정책효율성과 국민체감도 증진	◎
공공개발용 토지 비축사업 실현가능성	자금회수 가능성	▶ 국가재정 투입, 지자체 예산계획이 수립된 사업	LH 선투자 구조상 보상후 회수가가능성 확보가 중요	토지은행사업 재정건전성 확보	○
	비축가능성	▶ 해당연도 내 공익사업 인정 가능한 사업	해당연도내 공익사업 인정통해 사업추진 가능성이 높은지 평가	단기간내 실행가능한 사업 중심으로 선정	○
	활용계획 구체성 (정성) (신규지표)	▶ 시설의 구체적 공간계획 및 활용(5년내) 시기 ▶ 사업진행 연차별 로드맵 ▶ 비축사업비의 사업비 확보 ▶ 사업추진 리스크 및 관리	단순 비축을 지양하고 실제 활용가능성 고려	토지가 방치되지 않고 구체적 목적에 활용되도록 유도	◎

*○: 기존지표 / ◎: 신규지표(지역개발, 도시재생, 지방소멸대응기금 등에서 착안)

◆ ③ 수급조절용 토지비축사업 연계

- 전년도 및 당해연도 토지시장 동향 등 조사내용 분석하여 단기 및 중장기 수급조절용 필요지역(필지) 제안
 - (단기) 수급조절용 토지비축 평가지표(안)를 활용하여 시·군·구 별 시장 수급 불균형 정도 제안, 주요 국가정책(예시: '9.7대책') 관련 지역 정리 등
 - (중장기) 국토모니터링 시스템 활용하여 수급조절 필요지역 예측

◆ ④ 토지비축계획 정합성 확보

○ 공공토지비축 종합계획 및 시행계획 상 핵심항목 반영

- **(종합계획)** 중·장기 토지수급 및 토지시장에 대한 전망, 공공토지의 적정 비축규모 등(장래 토지비축 수요증가 지역 예측)
- **(시행계획)** 해당 연도 토지수급 및 토지시장 안정을 위한 방향, 해당연도 토지비축 및 공급의 여건 및 전망, 공공토지의 해당 연도 토지비축 목표, 해당연도 비축대상토지 및 공급대상 비축토지 등

제4조(공공토지비축 종합계획)

③ 국토교통부장관은 제6조에 따른 토지수급조사 결과를 토대로 다음 각 호의 사항이 포함된 종합계획을 수립하고 이를 제7조에 따른 공공토지비축심의위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

1. 공공토지의 비축 및 활용의 기본방향과 목표
2. 직전 종합계획에 대한 평가
3. **중·장기 토지수급 및 토지시장에 대한 전망 (특광역시, 시도단위)**
4. 공공토지의 적정 비축규모
5. 토지의 비축 및 공급에 필요한 자원의 조달 및 운용방향
6. 토지비축에 관한 정책 연구
7. 토지비축정보체계의 구축·운영에 관한 사항
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제5조(공공토지비축 시행계획)

③ 국토교통부장관은 시행계획 수립 시 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 직전 시행계획에 대한 평가
2. **해당 연도 토지수급 및 토지시장 안정을 위한 방향**
3. **해당 연도 토지비축 및 공급의 여건 및 전망**
4. **공공토지의 해당 연도 토지비축 목표**
5. 비축대상토지의 선정기준 및 비축토지의 공급기준에 관한 사항
6. **해당 연도 비축대상토지 및 공급대상 비축토지**
7. 토지의 비축 및 공급에 필요한 자원의 조달 및 운용 계획
8. 토지비축에 관한 정책 연구
9. 토지비축정보체계의 구축·운영에 관한 사항
10. 그 밖에 제7조에 따른 공공토지비축심의위원회에서 필요하다고 인정하는 사항

3) 토지수급조사 단기, 중·장기 개선방안

■ 단기 토지수급조사 개선방안 (기존 토지수급조사 과업지시서 변경)

◆ 「토지비축법」에 의거한 공공토지비축의 원활한 추진을 위하여, 공공개발용 토지비축사업 평가방식과의 연계성 확보

○ 토지수급조사 주요항목 및 조사방법 (안)

□ 과업목적

- 공공토지 비축시행계획을 합리적으로 수립하기 위한 기초자료가 되는 토지수급조사 필요
- 공공비축 사업대상 검토를 위하여 경제요인(인구·산업 등), 시장요인(지가 및 토지 거래량 등), 정책요인(국토종합계획 등) 등 종합적 조사·분석 필요

□ 주요 과업내용 (공공토지의 비축에 관한 법률 시행령 제6조)

- 토지의 수요와 공급에 영향을 미치는 요인
- 인구·산업 등의 경제요인 등을 고려한 토지수요량
- 국·공유지, 농지, 산지, 연안해 및 연안육역 등 개발가능지를 고려한 공급 가능 입지 및 그 규모
- 지가(地價) 및 거래량 등 토지시장 동향
- 국토종합 계획, 국가재정 운용계획, 주택종합계획, 산업입지 공급계획 등에 따른 공익사업 현황
- 토지관련 경제지표, 토지수급 관련 정책·계획 및 사업동향 등 계획·사업조사

I. 토지시장 동향

1) 전년도 토지시장 동향 (지가변동율, 토지거래량)

2) 당해연도 토지시장 동향 및 전망

조사 방법

- 목적 : 전국 및 광역단위 지가 변동율, 거래량, 토지수요 추세 파악
- 주요지표 : 토지가격지수, 거래량, 공시지가
- 데이터 출처 : 온나라 부동산포털, 국토교통부 통계누리, 한국은행, 국민은행 등
- 데이터 획득 방식 : 월별/분기별 데이터 수집(API(Application Programming Interface) 연계), 10년 단위 시계열 자료 확보(2015 ~ 2025년)
- 분석방법 : 시계열 회귀분석(Times Series Regression) 통해 당해연도 동향 및 전망 예측, 주성분분석(PCA)을 통한 주요 변동요인 도출

II. 토지수요 및 공급조사

1) 토지 수요 및 공급 영향요인(경제, 시장, 정책요인 등)

※ 중앙정부 부동산 및 주택정책, 산업단지, 지방소멸대응 등 주요정책

조사 방법

- 목적 : 인구, 산업, 정책적 요인이 토지수요에 미치는 영향 계량화
- 주요지표 : 인구사회, 경제산업, 물리환경 변수, 정책변수(중앙정부 추진 부동산 및 주택정책, 지방소멸대응, 도시재생 등)
- 데이터 출처 : 국가통계포털(KOSIS), 국토교통부 통계누리, 통계청 등
- 데이터 획득 방식 : 국가통계포털 등에서 시군구 단위 연도별 데이터 수집(API 연계)
- 분석방법 : 다중회귀분석(Multiple Regression) & 구조방정식 모형(Structural Equation Model)

2) 토지수요량 조사

조사 방법

- 목적 : 공공택지, 산업, 물류, 교통 등 부문별 토지수요량 산정
- 데이터 출처 : 국토교통부, 산업통상부, 해양수산부, 지자체 중장기 개발계획, LH 내부 사업계획 등
- 데이터 획득 방식 : 각 부문 계획서(PDF) 및 보도자료에서 면적, 사업기간, 유형 추출. 텍스트마이닝 기법으로 사업명, 면적, 위치 필드 자동화
- 분석방법 : 사업명, 위치, 면적, 시행연도별 정리후 연평균 수요면적 계산

3) 개발가능 입지 분석

조사 방법

- 목적 : 개발가능지(A/B/C 등급)* 판정 및 공간분포 분석
*등급분류: A등급(제약 無), B등급(일부 제약), C등급(제약: 역사문화보전지역 등)
- 데이터 출처 : 국가공간정보포털, 토지이용규제정보서비스(LURIS), 환경부(보전산지, 농지제한), 국토정보플랫폼, 국가유산청 등
- 데이터 획득 방식 : 공간정보(SHP, GeonJSON 형식) 다운로드
- 분석방법 : ArcMap/QGIS 등 공간분석 프로그램 활용하여 중첩분석(Overlay Analysis) 혹은 접근성분석(Buffer)

III. 당해연도 비축신청토지 조사 (공공개발용 토지비축사업 선정기준 적용)

1) 당해연도 비축신청사업 필요성 조사

2) 당해연도 비축신청사업 실현가능성 조사

조사 방법

- 목적 : 당해연도 비축대상지 선정 및 공급대상지 검토
- 데이터 출처 : 지자체 공익사업 사업시행 계획서
- 데이터 획득 방식 : 국토교통부 공문회신 자료(사업계획서) 취합
- 분석방법 : 신청 소규모/중규모/대규모 사업 유형별 공공토지비축 사업 필요성/실현가능성 조사(분석결과 GIS 도면화 포함)

IV. 토지비축 현황 및 토지시장 전망 분석

1) 공공토지비축 추진현황

조사 방법

- 목적 : 기 추진중인 공공토지비축 사업 모니터링
- 데이터 출처 : 국토교통부, LH토지은행
- 데이터 획득 방식 : 국토교통부, LH토지은행 공공토지비축 사업 추진현황(excel) 확보
- 분석방법 : 사업규모(소규모, 중규모, 대규모) 유형별 사업 추진현황 현행화, 사업추진 현황 시각화(GIS 도면화)
*사업진행률 기준 현황지도(예시: 원활, 보통, 지연) 제공

2) 중장기 토지시장 전망(특광역시, 시도 단위)

조사 방법

- 목적 : 향후 5~10년간 지가, 거래량, 토지비축 수요 예측
- 데이터 출처 : 한국은행, 한국부동산원, KB부동산 등
- 데이터 획득 방식 : 월별 경제·부동산지표 수집(보도자료 활용)
- 분석방법 : ARIMA(자가회귀통합이동평균), VAR(벡터자기회귀) 모형 기반 시계열 예측, 델파이조사 통해 시나리오(낙관/유지/비관) 분석결과 제시

V. 수급조절용 토지비축 전망 분석

1) 단기 전망 분석

조사 방법

- 목적 : 최근 지가·거래·미분양 등 단기시장 지표 기반 1~3년 이내 단기적으로 수급조절 목적으로 토지비축 필요 지역 예측
- 데이터 출처 : 통계청-통계포털(KOSIS), 부동산통계정보(R-ONE), 정부(국토교통부, 기획재정부) 보도자료(부동산시장 안정조치, 규제지역 등), 지자체 공고·정책자료(신규 개발계획, 도시관리계획 등)
- 데이터 획득 방식 : 연도별 또는 월별 자료 수집
- 분석방법 : 수급조절용 토지비축 평가지표(시장수급 불균형 정도, 공익사업 활용가능성)에 기반한 계량분석, 표준화하여 Z-score 산정 및 지역군 세부화, 중앙정부 보도자료 분석
*분류기준: A등급(즉시 비축 필요) / B등급(단기 모니터링 강화) / C등급(즉시 비축 불필요) GIS기반 위험지도 시각화

2) 중·장기 전망 분석

조사 방법

- 목적 : 5~10년 이상 중·장기 관점에서 인구구조 변화, 산업구조 전환, 교통·SOC 인프라 확충, 공간구조 개편 등 종합하여 향후 수급불균형 심화지역 예측
- 데이터 출처 : 국토모니터링시스템(국토연구원, 국토교통부), 국가통계포털(KOSIS), 국가 기간교통망계획·광역교통계획(국토교통부), 산업단지계획, 도시·군기본계획, 광역도시계획, 기후·재난위험지도(국토교통부 국토공간재난재해 진단시스템)
- 데이터 획득 방식 : 연도별 장기자료 업데이트, 도시·군기본계획, 광역도시계획 등 계획주기 고려하여 확보, GIS기반 공간자료 확보
- 분석방법 : 국토모니터링, 인구·산업 전망, 교통·SOC, 도시기본계획 등 중장기 지표 활용한 시나리오 기반 예측

[표 3-34] 토지수급조사 개선(안) 세부 조사항목

분류	구분	번호	조사 항목	
			조사목적	조사방법
토지시장 동향	기존	①	1) 전년도 토지시장 동향(지가변동율, 토지거래량) -전국 및 광역단위 지가변동율, 토지거래량, 토지수요 추세 파악	- 온나라부동산포털, 국토교통부 통계누리, 정부 보도자료(국민은행, 한국은행, 금융결제원 보도자료 등 포함) 참고하여 작성(특광역시, 시도 단위)
		②	2) 당해연도 토지시장 동향 및 전망 -당해연도 경제진단 및 부동산 시장 영향요인 분석 -부동산 주요정책 및 정책 기조 분석을 통한 당해연도 부동산 전망 등	시계열 회귀분석 통해 당해연도 동향 및 전망 예측, 주성분 분석 통한 주요 변동요인 도출
토지수요 및 공급조사	기존	①	1) 토지 수요 및 공급 영향요인 -인구사회, 경제산업, 물리환경, 정책적 요인이 토지수요에 미치는 영향 계량화	- 국가통계포털(행정안전부, 통계청 등) 자료 참고하여 분석(특광역시, 시도 단위) 인구사회, 경제산업, 물리환경, 정책변수 등 확보하여 다중회귀분석 및 구조방정식 모형 활용하여 영향요인 분석
		②	2) 토지수요량 조사 -공공택지, 산업물류, 도로, 철도, 항만, 물류 등 부문별 토지수요량 조사	- 국토교통부, 산업통상부, 해양수산부, 지자체 중장기 개발계획, LH 내부사업계획 등 참고 각 부문 계획서 및 보도자료에서 관련 정보 추출하여 정리(텍스트마이닝기법 적용)
		③	3) 개발가능 입지 분석 -공간정보시스템, 도시기본계획 등 관련 자료 통하여 개발가능지, 시가화 예정용지 등 개발가능한 입지 분석	국가공간정보포털, 토지이용규제정보서비스(LURIS), 환경부, 국토정보플랫폼 등 공간정보 활용 공간분석 프로그램(ArcMap) 활용하여 중첩(Oveylay)/접근성(Buffer) 분석 수행
당해연도 비축신청 토지 조사	신규	①	1) 당해연도 비축신청사업 필요성 조사	(공통) 국토교통부 공문회신 자료(지자체 공익사업 사업시행 계획서) 대상 공공개발용 토지비축 선정기준 적용
	신규	②	2) 당해연도 비축신청사업 실현가능성 조사	(공통) 국토교통부 공문회신 자료(지자체 공익사업 사업시행 계획서) 대상 공공개발용 토지비축 선정기준 적용

분류	구분	번호	조사 항목	
			조사목적	조사방법
토지비축 현황 및 토지시장 전망 분석	신규	①	1) 공공토지비축 추진현황 -기 추진중인 공공토지비축사업 모 니터링	국토교통부/LH토지은행 공공토지 비축 사업 추진현황 확보 사업규모 유형별 사업 추진현황 현 행화 및 시각화(사업진행률 기준 현 황지도 제공)
	신규	②	2) 중장기 토지수급 및 토지시장 전 망 -향후 5~10년간 지가, 거래량, 토 지비축 수요 예측	한국은행, 한국부동산원, KB부동산 등에서 월별 경제·부동산지표 수집 ARIMA, VAR 모형 기반 시계열 예 측, 델파이조사 통해 시나리오 분석 결과 제시
수급조절 용 토지비축 전망 분석	신규	①	1) 단기 전망 분석 시·군·구별 시장 수급 불균형 정도 주요 국가정책 관련 토지 선확보 필 요 지역	통계청-통계포털(KOSIS), 부동산통 계정보(R-ONE) 등에서 인구수, 지 가상승률, 주택가격상승률, 빈집 수 등 자료 수집 정부 보도자료 등 참고 및 분석하여 작성
	신규	②	1) 중장기 전망 분석 중장기 수급조절 목적으로 토지비 축 필요지역 예측	국토모니터링, 인구·산업 전망, 교 통·SOC, 도시기본계획 등 중장기 지표 활용한 시나리오 기반 예측

[표 3-35] 기존 토지수급조사 제외항목

분류	조사 제외항목	
	제외 항목내용	제외 사유
토지이용 동향	-대지, 공장, 공공용지 등 도시용지 변화추이 -지목별, 용도지역별, 농지, 산지, 국공유지 등 토지이용 변화추이	-토지이용 동향은 중장기적 관점에서 토지수 급시 필요한 사항으로, 매년 단위 시행되는 변화분석 불필요하고 변화가 크지 않을 수 있음

- 기존 토지수급조사에 포함된 토지이용 동향은 중장기적 관점에서 토지수급 시 필요한 사항으로, 매년 단위 시행되는 변화분석이 불필요하고 변화가 크지 않을 수 있음

■ 중·장기 토지수급조사 발전방안

◆ 국토교통부 국토모니터링과 공공토지비축사업의 연계를 통한 선제적 대응 능력 제고 및 사업효과 극대화 유도

◆ ① 공공토지비축과 국토모니터링 연계 필요성

- 국토모니터링은 국토변화 추적·진단, 공공토지비축은 토지를 사전에 확보하여 공익사업에 활용하는 제도에 해당됨

- (정보기반 의사결정) 공공토지비축은 적정 입지와 시점을 파악해야 하므로, 토지이용 변화와 시장 상황을 실시간으로 모니터링하는 국토모니터링과 긴밀히 연동될 필요가 있음

※ 국토모니터링 및 공공토지비축 모두 국가 및 지자체의 선제적 대응 능력을 높이는 데 목적이 있음

◆ ② 공공토지비축 - 국토모니터링 연계방안

- (수요기반 토지확보) 주거수요 급증 지역, 산업단지 재생지역, 기반시설 수요가 예상되는 곳 예측하여 토지 선확보

- 신도시 인근 난개발 위험지역 사전 예측하여, 토지비축후 공공임대주택 공급 가능

- (AI 기반 토지이용 변화추적) 위성영상·항공사진을 AI분석 통해 불법전용, 토지투기, 토지이용 급변 현상 예측

- 투기과열지역 선제적 토지확보 통한 공공개발 유도 가능

- (입지적정성 평가) 도시재생, 산업단지 개발(재생), 교통 인프라 확충과 같은 공공사업 대상지의 적합성 실시간 검증

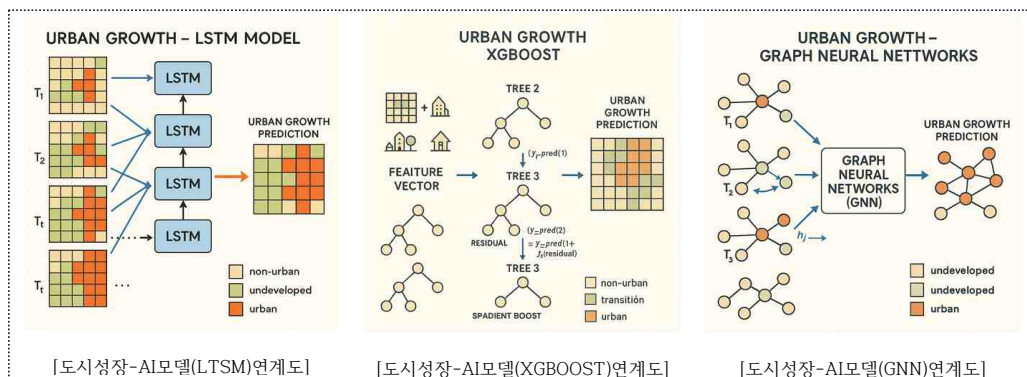
- 지가추세, 접근성, 환경제약(홍수 및 산사태 위험 등)을 고려하여 비축 우선순위 결정

- (시장안정 기능강화) 토지가격 급등지역을 조기 인식하여, 비축토지 방출을 통해 가격 안정화 기제 작동. 반대로 공급 부족지역은 장기적으로 토지확보해 공급기반 마련

◆ ③ 기대효과 및 향후 발전 방향

- 국토모니터링과 토지수급 연계시 ‘토지수급 예측가능성 강화’, ‘비용 효율성 제고’ 등이 예상됨
 - (토지수급 예측가능성 강화) 국토모니터링 데이터는 장래 수요 분석과 시뮬레이션을 가능하게 하기 때문에, 무계획적 토지매입 미연에 방지하여 예측가능성을 높일 수 있음
 - (재정 효율성 제고) 국토모니터링 기반 토지 조기매입시 토지가격 급등전 토지를 확보할 수 있어, 공공재정 절감 효과를 유도할 수 있음

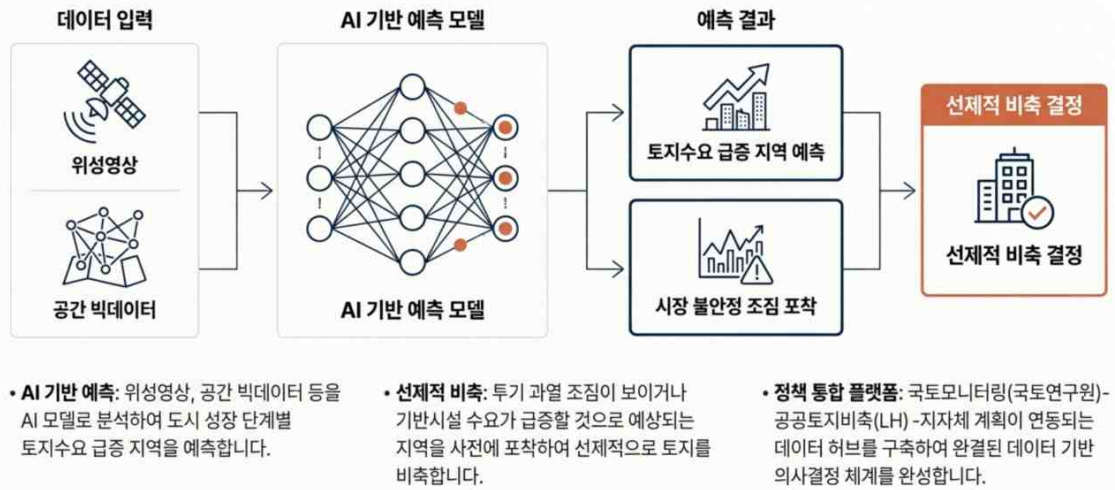
- 데이터 기반 객관적 토지수급을 위하여 향후 ‘AI기반 입지예측’, ‘디지털트윈 국토 활용’, ‘정책통합 플랫폼 구축’ 등이 필요함
 - (AI기반 토지수급 예측) 국토모니터링 데이터와 부동산 빅데이터를 결합해 도시성장단계를 고려하여 토지수급을 예측함



[그림 3-6] AI 기반 토지수급 예측 모델

- (디지털트윈 국토활용) 가상모델에서 도시성장 시뮬레이션 수행하여 비축 우선지역을 선별할 수 있음
- (정책통합 플랫폼 구축) 국토모니터링(국토연구원)-공공토지비축(LH)-중앙 정부 및 지자체 계획 등이 연동되는 데이터 허브를 구축함

미래 국토 변화에 선제적으로 대응하는 조기경보 시스템으로



[그림 3-7] 토지수급조사 중·장기 발전방안

(출처 : NotebookLM)

IV 결론 및 시사점

Key Point

- 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선을 통해 사업 실현가능성 제고
- 공공개발용 토지비축사업의 안정적 운영과 수급조절용 비축기능 강화

1 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선

- 공공개발용 토지비축사업의 공정성을 제고하고 사업 확대에 선제적으로 대응하기 위하여 선정기준을 개선함
 - 첫째, 공공개발용 토지비축사업 선정기준의 객관성 및 공정성을 확보함
 - (정량평가 및 배점체계 도입) 기존 정성평가 위주였던 선정기준에 배점체계를 도입하고, 정량적 지표(사업타당성, 자금회수가능성, 비축가능성)를 활용하여 평가의 객관성을 강화함
 - (평가군별 차등 적용) 사업비 규모(소규모, 중규모, 대규모)에 따라 평가 지표 및 배점을 다르게 적용하여, 사업특성을 고려한 공정한 평가가 가능하도록 함
 - ※ 대규모 사업일수록 사업효과성 및 실현가능성에 대한 심층 검토가 필요함을 반영함
 - (최소 사업비 기준 설정) 활용 필요성 및 효과가 상대적으로 낮은 60억 원 미만 소규모 사업은 신청 대상에서 제외하여, 토지비축 재원의 효율성을 높임
 - (과락제도 도입) 토지비축 필요성 또는 실현가능성 부문에서 만점의 60% 미만 득점시 과락 처리하여, 토지비축 적합성이 낮은 사업이 선정되는 것을 방지함
 - 둘째, 공공개발용 토지비축사업의 정책 목적 및 지역균형성을 강화함
 - (신규지표 도입) 기존 선정기준의 한계를 보완하기 위하여 정책부합성(계획연계성 포함), 사업효과성, 활용계획 구체성 등 신규지표를 도입함

※ 사업효과성 : 공공서비스 접근성 개선, 지역 유희토지 활용, 지역경제 파급효과 등을 평가하여 지역주민의 체감도와 정책효율성을 높이도록 유도함

※ 활용계획 구체성 : 단순비축을 지양하고 5년내 활용 시나리오 및 연차별 로드맵을 제시하도록 하여, 비축토지가 방치되는 것을 막고 실제 활용가능성을 높임

- (지역가점 부여) 비수도권 및 중소도시 이하 지역과 최근 3년간 미선정 지역에 가점을 부여하여, 특정 지역으로의 혜택 편중을 방지하고 국가 균형발전에 기여하도록 함

공공개발용 토지비축사업, 더 공정하고 효율적으로 바꿉니다!

공익사업을 위한 토지비축사업의 평가방식이 기존의 한계를 넘어, 사업 규모와 특성을 고려한 공정하고 효율적인 체계로 전면 개편됩니다.

기존 평가방식의 한계



주관적·모호한 평가 기준
정성평가 중심으로 객관성이 부족하여 주관적 해석의 여지가 있었습니다.



사업 규모·특성을 미반영한 획일적 기준
모든 사업에 단일 기준을 적용하여 평정성 문제가 발생할 수 있었습니다.



사업 효과 및 활용 계획 평가 미흡
토지비축 후 구체적인 활용계획 평가가 부족해 토지방치 우려가 있었습니다.

새로운 평가방식의 핵심 개선안



‘필요성’과 ‘실현가능성’ 중심의 평가 체계 도입
평가원칙을 두가지 핵심 축으로 설정하여 체계성을 강화했습니다.



사업 규모별(소·중·대) 맞춤형 차등 평가 적용
사업비 규모에 따라 평가지표와 배점을 다르게 적용하여 맞춤형 평가를 시행합니다.

소규모 (1,000억 미만)	중규모 (1,000억 ~ 1,000억)	대규모 (1,000억 이상)
필요성(20%) 실현가능성(20%) 합계(40%)	필요성(30%) 실현가능성(20%) 합계(50%)	필요성(40%) 실현가능성(20%) 합계(60%)



공정성 강화를 위한 가점 및 과락 제도 신설
지역균형발전을 위한 가점을 부여하고 부적합 사업을 걸러내는 과락제도를 도입했습니다.

[그림 4-1] 공공개발용 토지비축사업 선정기준 개선 의의

(출처 : NotebookLM)

2 토지수급조사 개선

- 공공개발용 토지비축사업의 안정적 운영과 수급조절용 비축의 기능을 강화하기 위하여 토지수급조사 개선이 필수적임
 - 첫째, 토지수급조사의 실효성 및 연계성을 강화함
 - (정책연계성 강화) 부동산·주택정책, SOC공급, 지방소멸 대응 등 주요 정책사업 및 국정과제와의 정합성을 강화하여, 토지수급조사 결과가 정책결정의 기초자료로 실질적으로 활용될 수 있도록 함
 - (공공개발용 토지비축사업 연계) 토지수급조사 시 사업시급성, 사업타당성, 사업효과성 등 공공개발용 토지비축사업 선정기준의 주요 항목을 판단할 수 있는 데이터를 선제적으로 구축하도록 함
 - (수급조절용 토지비축사업 연계) 토지시장 동향을 분석하여 단기 및 중장기 수급조절 필요지역을 예측하고, 수급 불균형 정도를 계량분석하여 선제적 비축결정을 지원하도록 함
 - 둘째, 중장기적 관점에서 미래 국토변화에 선제적으로 대응하기 위한 토지수급 관리체계 고도화방안을 제안함
 - (국토모니터링 연계) 국토 변화 모니터링(TM), 계획 이행 모니터링(PM), 국민 체감 모니터링(OM)을 통해 실시간 시장 상황 및 토지 이용 변화를 파악하고, 이를 공공토지비축의 적정 입지와 시점 결정에 활용할 수 있도록 제안함
 - ※ 국토모니터링 데이터와 부동산 빅데이터를 결합한 AI 기반 예측 모델(예: LSTM, XGBOOST, GNN)을 통한 도시성장단계별 토지수급 예측 필요성을 제시함
 - (정책 통합 플랫폼 구축) 국토모니터링 시스템, 공공토지비축 정보, 중앙정부 및 지자체 계획 등이 연동되는 데이터 허브(정책 통합 플랫폼)을 구축하여, 데이터 기반의 객관적 의사결정 체계를 완성할 수 있는 기반을 제안함. 선제적 대응을 통해 재정 효율성 제고 및 토지수급 예측가능성 강화를 실현할 수 있음

3 시사점

- 공공개발용 토지비축제도의 목적은 공적 개발수요의 충족 및 부동산 시장 안정에 있으며, 장기 목적의 비축과 단기 목적의 비축 모두 중요함
 - 본 연구는 공공개발용 토지비축사업 평가방식 개선을 통해 공적 개발수요에 대응하고, 토지수급조사 개선을 통해 토지시장의 안정에 기여할 수 있는 방안을 모색함

새로운 청사진이 가져올 4가지 핵심 가치



[그림 4-2] 토지비축사업 개선 의의

(출처 : NotebookLM)

- 공공개발용 토지비축제도의 활성화를 위해서는 ‘정책 일관성 확보’, ‘비축기능 다각화’, ‘정보관리 및 분석 강화’ 등이 필요함
 - **(정책 일관성 확보)** 토지비축제도 목표의 운영기준에 대한 정책적 일관성을 유지하고, 민·관 협력을 통한 운영모델을 개발하여 사업의 효율을 높일 필요가 있음
 - **(비축기능 다각화)** 공적개발 수요 외에도 부동산 시장 안정을 위한 수급조절 기능을 실질적으로 강화할 수 있는 구체적인 실행전략이 필요함
 - **(정보 관리 및 분석 강화)** 비축토지 구매 및 매각에 대한 재정적 투입과 효율성 분석을 지속적으로 수행하고, 이를 토대로 정량화된 데이터 기반의 비축결정 체계가 구축되어야 함

■ 참고문헌

- 공공개발용 토지의 비축효과 분석, 김미숙 외(2012), LH토지주택연구원
- 공공토지비축 필요성과 효과분석, 김미숙 외(2013), LH토지주택연구원
- 공공토지비축 활성화를 위한 토지은행제도 개선방안 연구보고서, 한국토지주택공사(2023)
- 공공토지비축사업 현황 및 개선방안, 국토교통부(2023)
- 공공토지비축 활성화방안 연구, 국토교통부(2023)
- 미래 수요에 대응한 국유재산 토지비축 연구, 김고은 외(2023), 국토연구원
- 비축토지 선정요인과 운영효과, 김용선(2012),
- 제2차 공공토지비축 종합계획(2020~2029), 국토교통부(2020)
- 토지비축제도의 실효성 검증에 관한 연구, 유성도(2010), 강남대학교 박사학위논문
- 토지비축제도에 대한 국제비교 연구, 이명도(2010), 성균관대학교 박사학위논문
- 토지은행의 역할 재조명과 기능개선, 한국토지주택공사(2014)
- 토지은행의 운영평가와 기능강화 방안, 장인석 외(2022), LH토지주택연구원
- 토지비축의 안정적 재원조달을 위한 토지은행 채권 도입방안, 이종권 외(2012), LH토지주택연구원
- 토지비축의 재원조달 다각화 방안에 관한 연구, 김주영(2013), LH토지주택연구원
- 한국형 토지은행 발전방안: 문제점 및 개선방안 중심으로, 양승철(2017), 공간과 사회 제27권 제2호
- 한국의 토지비축제도 변천과정과 정책함의, 최재용(2019), 한국지적정보학회지 제21권 제2호
- 2024년도 토지수급조사서, 한국토지주택공사(2024)
- 2025년 공공토지비축 시행계획, 국토교통부(2025)
- 토지은행 홈페이지(<http://www.landbank.go.kr/>)

참 고 자 료

< 토지비축신청서 작성요령 >

① 신청인 : 사업시행자에 관한 사항을 기재하되, 사업시행자가 미지정된 경우에는 승인기관을 기재함
② 사업명칭 : 공익사업명을 기재함 예시) ○○도로건설사업, ○○산업단지개발사업 등
③ 사업의 근거법령 : 사업시행의 근거법률을 기재함 예시) 도로법, 철도건설법, 항만법, 산업입지 및 개발에 관한 법률 등
④ 사업목적 : 사업제안 및 지구지정시의 사업목적을 기재함
⑤ 사업시행기간 - 실시계획 승인 등 사업인정 (예정)년월부터 사업준공 예정년월까지를 기재함 예시) 2018. 10 ~ 2022. 6
⑥ 사업예정지 - 사업예정지에 포함되는 모든 행정구역을 법정리·동까지 기재함
⑦ 사업면적 : 사업예정지 총면적을 m ² 단위로 기재하되, 도로 및 철도의 사업예정지 총면적이 미확정인 경우에는 연장(km) 및 폭원(m)을 기재함
⑧ 현황 및 계획 : 신청서 작성일 현재 이행된 사업추진 단계를 인허가 절차와 연계하여 아래 사례와 같이 구분하여 기재함 (구역지정, 공익사업 인정, 계획승인, 착공, 준공을 포함) - 산업단지 : 산업단지 지정, 개발실시계획, 보상착수, 공사착공, 공사준공 - 물류단지 : 물류단지 지정, 실시계획, 보상착수, 공사착공, 공사준공 - 도로건설사업 : 노선인정, 도로구역결정, 보상착수, 공사착공, 공사준공 - 도시군계획시설사업 : 도시계획시설결정, 실시계획 승인, 보상착수, 공사착공, 공사준공
⑨ 연도별 사업비 : 용지비와 조성비를 연도별로 나누어 소수점없이 백만원 단위의 정수로 기재
⑩ 비축에 관한 사항 - 비축신청사유 : 토지비축을 희망하는 사유를 기재함 - 비축신청시기 : 토지비축을 희망하는 년월을 기재함 - 비축신청면적 : 사업예정지 총면적 중 비축을 희망하는 면적을 m ² 단위로 기재함
⑪ 공급에 관한 사항 - 토지를 공급받고자 하는 시기 : 비축후 공급받기를 희망하는 년월을 기재함 - 기타 사항 : 비축후 공급받기를 희망하는 면적을 m ² 단위로 기재함
※ 구비서류는 다음과 같은 요령으로 작성·제출함 - 비축신청토지의 내역 : 토지세목(시행규칙 별지 제4호 서식 활용)을 제출 (미정시 생략 가능, 가능한 구체적으로 작성) - 사업예정지 및 사업계획 표시도면 : 사업예정지 위치도와 구역도를 각각 제출 (가능한 경우 사업예정지에 대한 GIS 등 전산파일 포함) - 관련법령에 따른 인·허가 등 증명서류 : 해당 근거서류를 제출 - 자금계획서 : 해당 근거서류를 제출 - 예산담당부처협의 증명서류 : 국가재정운용계획에 반영되었음을 알 수 있는 근거자료를 제출

※ 토지비축신청서 추가 작성자료 (선정기준 개선방안 반영)

1) 사업개요

- 사업명 :
- 위치 : 00도 00시 00면 00리, 00리 일원
- 사업면적 : 000m² (비축신청면적: 000m²)
 - 전체지구에서 비축신청 이외의 토지면적

전체면적	기보상면적	비축신청면적	향후 보상면적
(사업인정면적)	(취득완료면적)		(전체면적-기보상면적-비축신청면적)

- 총사업비 : 용지비 000백만원, 조성비 000백만원
(비축신청금액: 000백만원)
- 시행자 :
- 사업기간 : 2000.0월 ~ 2000.0월
- 사업추진현황 및 계획

도시계획시설 결정	실시설계	실시계획 승인	보상착수	공사착공	공사준공
'19. 00월	'19. 0월	'19. 0월	'20. 0월	'21.상반기	'23.하반기

- 비축신청사항

신청면적	신청금액	비축희망시기	공급희망시기
000m ²	000백만원	'20. 0월	'21년 상반기

○ 재원조달계획(비축신청 금액에 대한 계획)

- 조성비

단위: 백만원

구분	~ 2024	2025	2025	2027	2028	2029 이후
국비						
지방비						
기타						

- 용지비

단위: 백만원

구분	~ 2024	2025	2025	2027	2028	2029 이후
국비						
지방비						
기타						

* 용지비 산출근거

단위: 백만원

	용지비 계	토지매입비	지장물보상비	기타보상비	비고
금액					

◇ 용지비 산출근거자료 및 상세한 산출내역 반드시 첨부 필요

※ 사업비 규모에 따라 평가지표가 상이하므로 공정한 평가를 위해 신청 용지비에 대해 엄정한 평가 예정이며, 산출내역 및 근거가 불충분한 경우 재산정 요청드릴 수 있습니다.

- 토지매입비 산출방법 : 아래의 3가지 방법 중 적용가능한 방법 선택

- ① 감정평가 : 감정평가 시점은 '25.12.31.기준, 과거 감정평가서를 활용하는 경우 2년 이내('24.1 이후 감정평가) 자료만 가능하며, '25.12.31 기준으로 시점보정 필요(한국부동산원 시·군·구 지가변동율 적용)
- ② 주변보상사례활용 : '25.12.31.기준 시점보정 필요
- ③ 보상배율 적용 : '25년 공시지가 기준으로 보상배율산정표(별첨6)적용 산정
* 「예비타당성 수행 총괄 지침」 제34조제3항 참조(별첨5)

- 지장물 보상비 산출방법 : 상세 산출내역 기재

- 기타보상비 산출방법 : 일반영업, 주거이전비, 영농보상, 제세 및 부담금 등을 합산

- 비고 : 전체 사업면적 중 유상면적(m²) 및 유상토지 평균매입단가(원/m²) 기재

2) 사업여건 분석

○ 일반사항

- 사업목적

- (사업목적을 간략하게 작성)

- 사업규모 : 면적, 연장 등

- 사업기간 : 2000.0. ~ 2000.0.

- 추진현황 : 현재 사업 추진이 어떤 상황인지 인지할 수 있도록 중요한 추진 경위를 언급

3) 공공토지비축 사업 필요성

○ 사업 시급성

- (사업지연) 해당 사업 지연으로 인근 개발사업, 지역계획 등이 연쇄적으로 차질을 받는지 여부 등 서술
- (안전문제) 재난·재해·범죄·환경오염 등의 우려가 높아 사업추진이 시급한 지 여부 서술

○ 정책 부합성

- (국정과제, 정부대책, 국가기본계획 포함 여부) 국정과제, 중앙정부 대책(종합계획, 법적·제도적 수단 포함된 실행계획 해당 여부), 각종 법률에 따라 수립되는 국가차원 중장기계획(국토종합계획, 국가안전관리기본계획, 국가도로망종합계획, 지방소멸대응계획 등) 관련 여부 서술 ***모든 사업 작성**
- (계획연계성) 법정계획(도종합계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 도로건설관리계획, 시·도안전관리계획), 자체 종합계획, 실행계획 등 관련 여부 서술 ***중규모/대규모사업 작성**

- 사업 타당성(지가상승 가능성)
 - 별도 기술 불필요(토지은행 자료 수집 예정)
- 사업 효과성
 - (공공서비스 접근성) 해당 사업이 주민의 공공서비스 접근성 개선에 실질적으로 기여할 수 있음을 증빙할 수 있는 자료 서술 ***모든 사업 작성**
 - (지역내 유휴토지 활용) 해당 사업이 장기 방치 유휴지 또는 저이용토지를 효율적으로 활용하는지 여부를 증빙할 수 있는 자료 서술 ***모든 사업 작성**
 - (지역경제 파급효과) 해당 사업을 통해 지역경제 활성화 및 민간투자를 유도할 수 있음을 증빙할 수 있는 자료 서술
 - (사업특화효과) 특화된 정책목표 달성 기여여부(친환경 인프라 조성, 재해예방, 첨단산업 선도 등), 지역현안 해결과 직결되는 사업 등을 증빙할 수 있는 자료 서술 ***대규모사업 작성**
 - (사회적 기여도) 해당 사업이 취약계층 지원, 사회안전망 확충, 공동체활성화 등 사회적 가치 실현에 기여하였음을 증빙할 수 있는 자료 서술 ***대규모사업 작성**

4) 공공토지비축 사업 실현가능성

- 자금 회수 가능성
 - 예산확보 가능성을 설명할 수 있는 사실관계나 자료를 서술
예) 토지 비축대상인 지방비는 '20년부터 경상북도에서 연차별로 확보 예정, 중기지방재정계획에 반영 등 ***모든 사업 작성**
- 비축 가능성
 - 공익사업으로 사업인정* 여부 ***모든 사업 작성**
예) 「국토계획법」 제96조에 따른 실시계획 인가 및 고시(25.09)
* 「토지보상법」 제4조의 공익사업에 해당되어 사업시행자에게 법에서 정한 일련의 절차를 거쳐 수용할 수 있는 권한을 부여하는 행정행위. 통상 각 개별법(도로법, 국토계획법 등)에 의한 사업승인 등이 사업인정으로 의제

○ 활용계획 구체성

- (구체적 공간계획 및 활용시기) 5년내 설치시설의 용도, 배치, 규모 등 구체적 공간계획 제시 정도 및 실제 용도로 활용가능 여부 등 서술 ***중규모/대규모 사업 작성**
- (사업진행 연차별 로드맵) 연차별 사업진행 계획(투자회수 계획, 설계, 인허가, 공사, 민간시설 유치 등), 타기관 협의 일정 및 내용 구체적 서술 ***중규모/대규모 사업 작성**
- (비축사업비 외 사업비 확보) 비축사업비 외 전체 사업비 대비 국비·지자체 예산 등 확보 정도 구체적 서술 ***대규모 사업 작성**
- (사업추진 리스크 관리) 사업리스크 분석의 정확도 여부, 해소 완화계획의 실행가능성(관리책임 주체 명확하게 제시) 서술 ***대규모 사업 작성**

참고2

중소도시 가점 기준(2025년도)

※ 인구 50만 이상 대도시와 특례시 공고(행안부 공고 제2025-113호, '25.1.24.) 기준 적용

구분	가점 적용	가점 미적용
특별시 및 광역시	-	(특별시) 서울특별시 內 구 (광역시) 광주광역시, 대구광역시, 대전광역시, 부산광역시, 울산광역시, 인천광역시 內 구·군
강원 특별자치도	춘천시, 원주시, 강릉시, 동해시, 태백시, 속초시, 삼척시, 홍천군, 횡성군, 영월군, 평창군, 정선군, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 고성군, 양양군	-
경기도	의정부시, 광명시, 동두천시, 과천시, 구리시, 오산시, 군포시, 의왕시, 하남시, 이천시, 안성시, 광주시, 양주시, 포천시, 여주시, 연천군, 가평군, 양평군	(특례시) 수원시, 고양시, 용인시, 화성시 (대도시) 성남시, 안양시, 부천시, 평택시, 안산시, 남양주시, 시흥시, 파주시, 김포시
경상남도	진주시, 통영시, 사천시, 밀양시, 거제시, 양산시, 의령군, 함안군, 창녕군, 고성군, 남해군, 하동군, 산청군, 함양군, 거창군, 합천군	(특례시) 창원시 (대도시) 김해시
경상북도	경주시, 김천시, 안동시, 구미시, 영주시, 영천시, 상주시, 문경시, 경산시, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군	(대도시) 포항시
전라남도	목포시, 여수시, 순천시, 나주시, 광양시, 담양군, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 화순군, 장흥군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군	-
전북 특별자치도	군산시, 익산시, 정읍시, 남원시, 김제시, 진안군, 완주군, 무주군, 장수군, 임실군, 순창군, 고창군, 부안군	(대도시) 전주시
충청남도	공주시, 보령시, 아산시, 서산시, 논산시, 계룡시, 당진시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군, 홍성군, 예산군, 태안군	(대도시) 천안시
충청북도	충주시, 제천시, 보은군, 옥천군, 영동군, 증평군, 진천군, 괴산군, 음성군, 단양군	(대도시) 청주시
세종 특별자치시	세종특별자치시	-
제주 특별자치도	제주시	-
	서귀포시	-

[토지수급조사 항목]

<p>전년도('23년) 토지시장 동향조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지역별.지목별.용도지역별 지가 및 토지거래량, 토지거래계약 추이 등 토지시장 동향 ■ 주택가격, 아파트거래량, 주택공시가격, 주택미분양 및 주택건설 실적 추이 등 주택시장 동향 ■ 주택담보대출 및 금리, 청약저축가입좌수 추이 등 부동산 금융시장 동향 ■ 온나라부동산포털, 국토교통부 통계누리, 정부 보도자료 참조 ■ 국민은행, 한국은행, 금융결제원 보도자료 참조
<p>당해년도('24년) 토지시장 전망</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ '23년 경제 진단 및 부동산시장에 대한 영향요인 분석 ■ 부동산 주요정책 및 정책 기조 분석을 통한 '24년 부동산 전망 ■ 토지, 주택 분야 등에 대한 '24년 부동산 시장변동 추이 전망 ■ 토지주택연구원 등 부동산 전문가를 대상 설문조사 실시 ■ 통계자료 등에 기초한 부동산 시장 전망 분석 등
<p>토지이용 동향</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대지.공장.공공용지 등 도시용지 변화추이 ■ 지목별.용도지역별.농지.산지.국공유지 등 토지이용 변화추이 ■ 국토교통 통계누리, 통계청 등 통계자료 참조
<p>토지수요 조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 인구.가구.산업경제 등 각종 수요요인 조사.분석 ■ 공공택지, 산업물류, 도로, 철도 등 부문별 토지수요량 조사 ■ 국토연구원 등 주요기관 연구자료 분석 ■ 국가정보망 및 통계연보 등을 이용한 통계자료 조사
<p>토지공급 조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택종합계획, 재정운용계획, 국가기간교통망계획 등 각종 계획조사를 통한 토지공급 요인 조사 ■ 공익개발 사업지구의 토지공급계획 조사.분석 ■ 공간정보시스템, 도시기본계획 등의 관련 자료를 통하여 개발가능지, 시가화 예정용지 등 개발가능한 입지 및 그 규모 분석 ■ 국토연구원 등 주요 연구기관 연구자료 참조 ■ 국가정보망 및 통계연보 등을 이용한 통계자료 조사.분석
<p>비축대상토지 및 공급대상토지 조사</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 비축재원, 토지시장 등 토지비축규모 등 비축여건 분석 ■ 중앙부처, 시.도지사 등 공익사업 시행자를 통한 서면조사 시행 ■ 비축재원 조달 여건 등을 고려하여 '24년 토지비축 규모 추정 및 조사대상 범위 검토 ■ 공익사업시행자를 대상으로 비축 및 공급신청 서면조사 실시 - 신청대상지 실사조사, 비축적합성 분석

- 1차 종합계획(2010~2019)에 이어 향후 10년간(2020~2029) 공공 토지비축의 기본 방향을 수립
- 10년 단위로 국토교통부장관이 수립하고 토지비축심의위원회의 의결을 거쳐 확정(공공토지의 비축에 관한 법률 제4조)

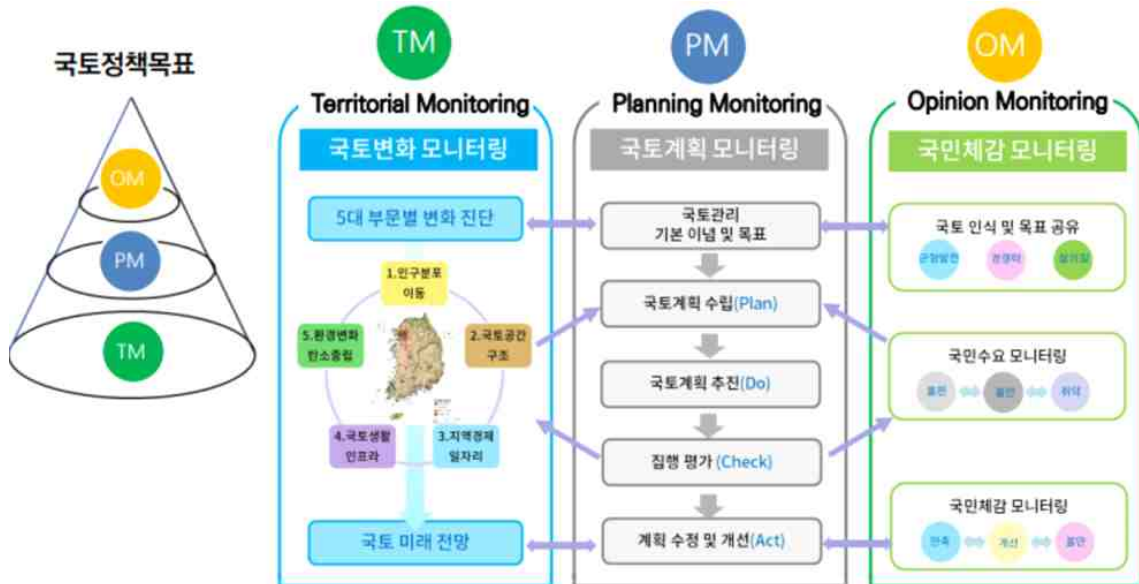
□ 공공토지비축 종합계획(2020~2029)

- (기본방향) '비축제도의 안정적 정착을 통한 함께 사는 국토의 실현'을 비전으로 '사회·경제 환경변화에 적극적으로 대응하는 비축제도'를 목표
 - 저성장 기조의 고착화, 저출산·고령화 심화, 지방쇠퇴 및 지역불균형 증가, 산업구조 변화 등 사회경제적 여건변화 반영
- (토지수요) 2020~2029년 SOC 등 6개 부문 총 402.8km²(연 40.3km²)
 - * 공공택지 104.6km², 산업용지 135.6km², 도로 92.8km², 철도 55.1km², 항만 등 14.6km²
- (비축대상) 공공개발용 토지의 비축 범위를 확대하고, 기업의 생산 지원 등을 위한 수급조절용 토지를 비축
 - 수용권이 없는 공공사업용 토지도 공공개발용 토지 비축대상에 추가
 - * 도시재생 등 사업계획 수립 된 토지 대상(협의취득 후 공공개발용 토지가격으로 공급)
- (비축규모) 제2차 종합계획의 비축목표를 법상 토지 취득목적에 따라 '공공개발용 토지', '수급조절용 토지'로 구분하고, 향후 10년간 총 9조원 범위 내에서 비축 유형별 수요에 따라 운용
- (비축재원) LH 공사채 발행으로 조달, 토지은행적립금 활용방안 검토
 - * '20.5월 기준 토지은행적립금 5조 552억원 적립

참고5

국토모니터링 통한 국토공간구조 분석

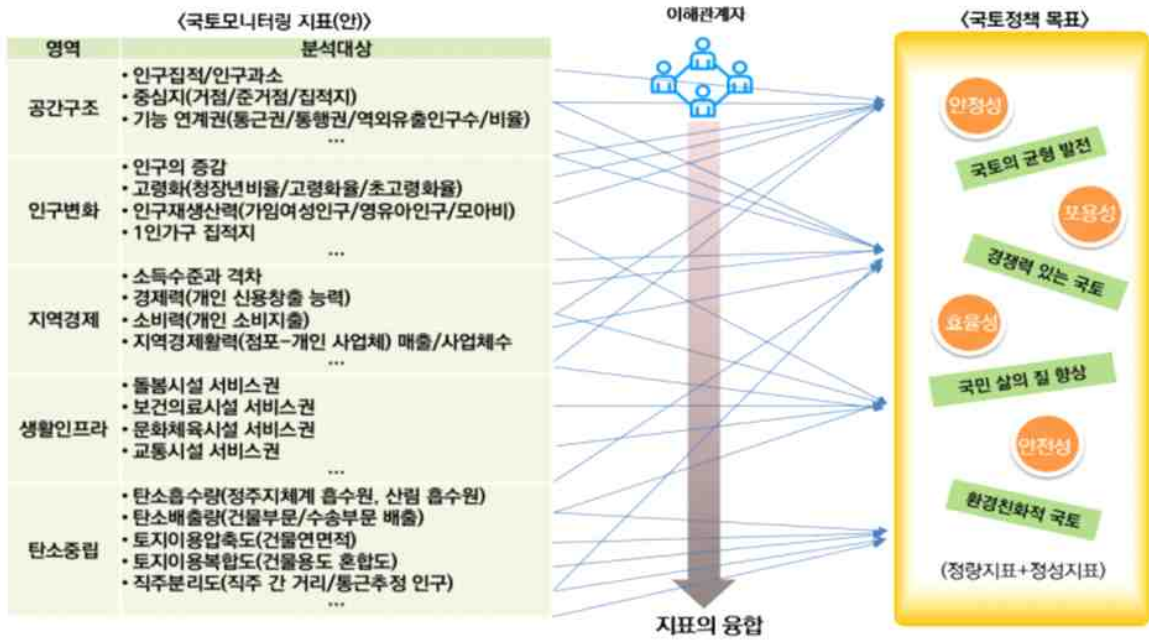
- 「국토기본법」 제25조의 2, 동법 시행령 제10조의 3, 3단계 모니터링 체계 수립
- ①국토 현황 분석 및 변화상 전망, ②국토계획의 달성도 평가, ③국토에 대한 국민의식 조사



- (기본원칙) 국토변화(TM), 계획이행(PM), 국민체감(OM) 차원의 이행 결과를 정책 및 계획수립에 환류하는 선순화 구조 지향
 - (국토변화 TM) 국토공간의 각 영역이 어떻게 변화하고 있는지 모니터링
 - (계획이행 PM) 계획 및 정책의 추진 상황, 그에 따른 국토공간에서의 효과 모니터링
 - (국민체감 OM) 국민들이 국토공간 변화와 향후 전망에 대해 갖는 의식 모니터링

□ 국토모니터링 지표

- 공공데이터 기반으로 공간구조, 인구변화, 지역경제, 생활인프라, 탄소중립 분야별 평가지표 DB구축하여 상시모니터링 진행
 - 국토의 현재 상태의 미래를 예측하는 과정에서 상호복합적으로 연관되어 있는 국토현상을 진단할 수 있는 시의적절하고 실효성 있는 진단지표 구축



- 전국을 대상으로 1km 격자 단위를 기본규격으로 통계청, KCB, 공공데이터 제공기관으로부터 취득된 자료를 원칙으로 함

