

보도시점 2024. 8. 14.(수) 10:30 배포 2024. 8. 13.(화) 13:00

국민과 지자체가 국유재산을 편리하게 활용토록 지원하겠습니다.

- 국유재산을 활용하여 '35년까지 청년주택 2.2만호 공급, 대학생 창업기숙사도 제공
- 학교 안전 문제 해소를 위해 국유지 점유 초·중등학교의 증개축 전면 허용
- 물납주식 매각 활성화를 위해 우선매수제도 및 투자형매각 제도 개선 추진

최상목 부총리 겸 기획재정부장관은 8. 14.(수) 10:00 정부서울청사에서 「제26차 국유재산정책심의위원회」를 주재하여 ❶2025년도 국유재산종합계획과 ❷물납주식 매각 활성화 방안 등을 심의·의결했습니다.

[2025년 국유재산종합계획(안)]

최상목 부총리는 경제 역동성을 높이기 위해 국민과 지자체가 국유재산을 편리하게 활용토록 지원하겠다고 하였습니다. 우선, 청년, 신혼부부 등의 주거 부담 완화를 위해 청년 세대가 선호하는 지역의 노후 청·관사 및 국유지를 개발하여 '35년까지 청년주택 2.2만호를 공급하고, 주택 유형도 1.5룸 또는 투룸, 공유공간 제공 등으로 다양화할 계획입니다.

* 「역동경제 로드맵(24.7월)」에 따라 국공유지, 공공기관 사옥 등을 복합개발하여 '35년까지 도심 임대주택을 최대 5만호 공급예정이며, 구체적인 공급 방안을 9월에 마련·발표

창업을 희망하는 대학생에게는 현재 개발 중인 종로·관악 복합청사에 주거와 창업 공간을 동시 제공하는 창업기숙사*를 주변 시세보다 20~30% 저렴하게 제공하고, 토지·상가 등 유휴 국유재산 중 카페·스마트팜 등 청년창업에 적합한 국유재산을 발굴하여 청년 세대에 우선적으로 임대하고, 사용료도 최대 80%까지 감면*을 추진합니다.

* 청년만을 대상으로 하는 제한경쟁 실시, 사용료도 현행 재산가액의 5%에서 1%로 시행령 개정

한편, 노인들의 주거 안정을 위해 '25년 상반기까지 서울 강서, 강원 원주 등 국유지를 대상으로 지자체 협의를 거쳐 시니어 레지던스 사업대상지를 선정할 계획입니다.

* 민간에 최대 50년간 장기대부하여 토지매입비용 절감에 따른 시니어 레지던스 공급 촉진

다음으로 국민들이 보다 편리하게 국유재산을 사용할 수 있도록 국유재산 매각대금, 대부료 등을 국세와 마찬가지로 신용·체크카드로 납부*할 수 있도록 국유재산법령을 개정하고, 노후 건물을 자기 비용으로 보수하는 경우 최대 10년(현행 5년)까지 임대할 수 있도록 관련 규정을 보완할 계획입니다.

* ① '23년 납부금 2.3조원 규모, ② 법령 개정 및 시스템 구축 후 '26년 도입 추진

한편, 지자체와 국유재산을 상생 활용하기 위해 「찾아가는 국유재산 설명회」 등을 통해 지자체 수요를 적극 발굴하여 매각, 교환 등을 추진하고, 지자체에 유휴 국유지를 저렴하게 대부하여 국민에게 공원, 썸지숲, 주차장 등으로 제공할 수 있도록 제도개선을 추진*할 예정입니다.

* ① 개발이 늦어진 국유지를 지자체가 공원 등으로 일시 사용할 수 있도록 허용
② 활용 가치가 적은 자투리 토지를 저렴하게 대부하여 썸지숲(소규모숲), 주차장 등으로 활용

또한, 현재 국유지를 점유 중인 공립학교(초·중·고·특수학교)는 시설 노후화에도 불구하고 증·개축 금지*로 안전 문제가 우려되는 상황으로, 초·중고등학교의 시설 증·개축을 전면 허용하도록 국유재산법을 개정할 예정입니다.

* A시 B학교는 50년대부터 사용 중인 기존 학교 건물을 활용하여 '97년에 설립
→ 시설 노후화에도 불구하고 증·개축 불가(국유재산법상 '91년 이후 설립된 학교는 증·개축 금지)

금번 국유재산정책심의위원회에서 의결한 「2025년도 국유재산종합계획」은 국무회의 심의를 거쳐 국회에 제출됩니다.

[물납주식 매각 활성화 방안]

아울러 최상목 부총리는 국고 수입을 증대하고 가업상속 기업의 성장을 지원하기 위해 전문가·업계 간담회, 물납기업·증권사 설문조사 등을 거쳐 물납주식 매각 활성화 방안을 마련하였다고 밝혔습니다.

* (우선매수제도) 가업승계 상속인이 물납주식을 재매입할 수 있도록 일정기간 우선매수권 부여
(투자형매각) 기관투자자를 대상으로 우량 물납기업의 주식을 외부기관 평가를 통해 매각

먼저, 더 많은 가업승계 상속인이 물납주식을 재매입할 수 있도록 우선매수제도의 엄격한 신청 기간 및 요건을 완화하는 방향으로 개선하고, 2회 이상 유찰 주식에 대해 다른 물납주식 매각 방식 수준의 20~50% 감액 규정도 신설*할 계획이라고 하였습니다.

* 수의계약·투자형매각의 경우 2회 이상 유찰된 주식에 대해 20~50% 감액을 적용

또한, 투자형매각 제도는 기관투자자로 한정되어 있는 투자형매각 참여 대상을 전략적 투자자*로서의 일반법인까지 확대하는 한편, 전문성이 높은 증권사가 투자자 발굴을 대행하도록 하여 시장을 통한 적극적인 매각도 추진할 방침이라고 하였습니다.

* M&A를 통한 시장 점유율 확대, 사업 영역 확장 등을 목적으로 참여

마지막으로 최 부총리는 금번 대책 시행을 위해 물납주식 매각풀 운영을 위한 증권사 대상 입찰 공고 실시(9월) 및 국유재산법 시행령 개정(10월) 등 후속조치를 조속히 진행할 계획이라고 밝혔습니다.

담당 부서	국고국 국유재산정책과	책임자	과 장	하승완 (044-215-5150)
		담당자	사무관	이찬호 (realbrown2@korea.kr)
	국고국 국유재산조정과	책임자	과 장	김장훈 (044-215-5250)
		담당자	사무관	민희경 (mhk0307@korea.kr)
	국고국 국유재산협력과	책임자	과 장	이우형 (044-215-5160)
		담당자	사무관	강중호 (2482kjh@korea.kr)
	국고국 출자관리과	책임자	과 장	마용재 (044-215-5170)
		담당자	사무관	주세훈 (pleasehun@korea.kr)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



□ 지금부터 제26차 국유재산정책심의위원회를 시작하겠습니다.

[현 정부 국유재산 정책방향]

□ 윤석열 정부는 경제 역동성을 높이기 위해 국유재산 정책 패러다임을 ‘유지·보존’에서 ‘개발·활용’으로 바꿨습니다.

- 이를 위해 유휴·저활용 재산은 국민과 지자체가 적극 활용할 수 있도록 매각 또는 교환하고,
- ‘국유재산 총조사’를 통해 부처의 유휴 행정재산을 발굴하여 적재적소에 활용되도록 노력하고 있습니다.

[① 2025년도 국유재산종합계획]

□ ‘25년 국유재산 정책방향 역시 “국민의 활용”에 방점을 두고 추진하겠습니다.

□ 우선, 청년, 신혼부부 등의 주거 부담 완화를 위해 노후 청·관사와 군부대 이전 부지 등을 개발하여 ‘35년까지 청년주택 2.2만호*를 공급하겠습니다.

* 「역동경제 로드맵(24.7월)」에 따라 국공유지, 공공기관 사옥 등을 복합개발하여 ‘35년까지 도심 임대주택을 최대 5만호 공급예정이며, 구체적인 공급 방안을 내달까지 마련·발표

- 주택 유형도 청년들이 선호하는 1.5룸 또는 투룸, 공유공간 제공 등으로 다양화하고,
- 주택공급에 민간 투자를 적극 유도하기 위해 리츠방식을 도입하고, 최대 50년간 장기대부하는 등 관련 제도도 정비하겠습니다.

- 창업을 희망하는 대학생에게는
주거와 창업 공간을 함께 제공하는 창업기숙사도
종로, 관악 등에 시범제공하겠으며,
- 카페·스마트팜 등 청년창업에 적합한 재산을 발굴하여
청년 세대에 우선적으로 임대하고,
사용료도 최대 80%까지 감면(5%→1%)하겠습니다.
- 또한, 노인들의 주거 안정을 위해 '25년 상반기까지
서울 강서, 강원 원주 등 국유지를 대상으로 지자체 협의를 거쳐
시니어 레지던스 사업대상지를 선정하겠습니다.
- 다음으로, 국민이 편리하게 국유재산을 사용할 수 있도록
국유재산 대부료 등을 신용카드나 체크카드로
납부할 수 있게 법령을 개정하고,
- 노후 건물을 자기 비용으로 보수하는 경우 최대 10년까지
임대할 수 있도록 관련 규정을 보완하겠습니다.
- 한편, 국유재산을 지자체와 상생 활용하기 위해,
지자체와 교환·개발·대부 등을 신속히 추진하겠습니다.
- 개발이 늦어진 국유지는 공원 등으로 일시 활용하고,
활용 가치가 적은 자투리 부지는 쌈지숲·주차장 등
국민 편의공간으로 지자체가 활용하도록 하겠습니다.
- 또한, 학교 안전문제 해소를 위해서
국유지를 점유하고 있는 초·중등 학교의
시설 증·개축이 가능하도록 법령을 개정하겠습니다.

* 지방교육자치제 시행('91년) 이후 설립된 학교는 국유지에 학교시설 증·개축 금지

[② 물납주식 매각 활성화 방안]

☐ 다음으로 물납주식 매각 활성화 방안 관련입니다.

☐ 국고 수입을 증대하고 가업상속 기업을 지원하기 위해 우선매수제도와 투자형매각 제도를 개선하겠습니다.

* (우선매수제도) 가업승계 상속인이 물납주식을 재매입할 수 있도록 일정기간 우선매수권 부여
(투자형매각) 기관투자자를 대상으로 우량 물납기업의 주식을 외부기관 평가를 통해 매각

☐ 먼저, 더 많은 가업승계 상속인이 물납주식을 재매입할 수 있도록 우선매수제도의 엄격한 신청 기간과 요건을 완화하고,

○ 2회 이상 유찰 주식에 대해 다른 물납주식 매각 방식 수준의 20~50% 감액 규정도 신설하겠습니다.

☐ 또한, 기관투자자로 한정되어 있는 투자형매각 참여 대상을 전략적 투자자로서의 일반법인까지 확대하는 한편,

○ 전문성이 높은 증권사가 투자자 발굴을 대행하도록 하여 시장을 통한 적극적인 매각을 추진하겠습니다.

[마무리 말씀]

☐ 국유재산은 “국가 소유의 재산”이며 동시에 “국민의 재산”이기도 합니다.

○ 향후 국민들의 요구에 정부가 적극 화답하여 국유재산이 보다 적극적으로 활용될 수 있도록 다양한 정책적 노력을 경주해 나가겠습니다.

☐ 지금부터는 회의를 비공개로 진행하겠습니다.

1 민간이 적극 활용하는 국유재산

- (신속 매입 지원) 유휴 국유재산을 민간이 생산적으로 활용할 수 있도록 매각 활성화 지속 추진(現정부 5년간 16조원+a)
 - * 일반회계 기준 '22년 1.47조원(전년대비 +22%), '23년 1.82조원 매각(+24%)
- 신속 매각을 위해 「국유재산 매각·활용 관계부처 TF」¹⁾를 적극 운영하고, 캠프 매각 위임범위 확대²⁾ 등 제도개선 추진
 - 1) 기재부·국토부·교육부·국방부·농림부·해수부·환경부·산림청·우정사업본부 등
 - 2) 캠프가 지자체·공공기관에 수의매각 시 (現) 면적·금액 무관하게 총괄청 승인 → (改) 대규모(특광역시 2,000㎡ 초과), 고가(특광역시 9억원 초과)인 경우에만 총괄청 승인
- 「e-나라재산」과 민간플랫폼(KB부동산)을 연계하여 국유재산 정보를 국민에게 신속·편리하게 제공하는 등 정보 접근성 제고
- (소상공인 지원) ①소상공인 국유재산 사용료 감면(3%→1%)을 연장(~'25.12월)하고 ②노후 국유건물을 자기 비용으로 보수하는 경우 최대 10년까지 임대할 수 있도록 관련 규정 보완
- (신용카드 납부 도입) 국유재산 매각대금, 대부료, 변상금 등¹⁾을 신용·체크카드로 납부²⁾할 수 있도록 하여 납부 편의 제고
 - 1) '23년 납부금: 2.3조원(매각대금 1.9조, 연체료 0.2조, 대부료 0.1조, 변상금 0.1조)
 - 2) 국세('08년), 지방세('10년), 국민연금('15년) 등 신용카드 납부제도 도입

2 민간과 함께하는 국유재산 개발

◇ (기본방향) 기존 청·관사 중심의 개발에서 벗어나 민간의 창의와 자본을 적극 활용하여 청년 창업·주거공간, 시니어 레지던스 등 공급

- (청년주거 지원) 노후 청·관사 및 대규모 국유 토지를 개발하여 '35년까지 청년주택 2.2만호 단계적 공급*(역동경제로드맵, '24.7월)
 - * 용산 유수지, 송파 ICT 보안 클러스터 등 청·관사 개발 3천호(19곳 검토 중), 대방동 군부지, 광명 舊 근로청소년복지관 부지 등 토지개발 1.9만호(19곳 검토 중)

- 청년들이 선호하는 1.5~2룸 공급, 피트니스센터 등 공유공간 제공 등으로 주택 유형 다양화
- 리츠방식 도입, 대부기간 연장(30→50년) 등을 통해 수익성을 제고하여 민간 투자 유도
- **(창업공간 제공)** 현재 시범사업으로 청년에게 창업공간을 제공 중인 청년창업허브*(서울·부산·대전 3개)를 전국 거점별로 확대
 - * 국유건물을 운영기관에 시세의 70~80% 수준으로 공급하고, 운영기관이 지자체 정책자금 등을 활용하여 임대료 감면, 창업 지원 서비스 등을 제공
- **(시니어 레지던스 공급)** 위탁개발로 조성된 국유지를 장기대부하여 노인 주거 안정을 위한 시니어 레지던스 공급
 - * 시범적으로 서울 강서, 강원 원주 등 유휴 국유지를 중점 검토하고 지자체 협의를 거쳐 '25년 상반기에 사업대상지 선정

3] 국가정책과 지역발전을 뒷받침하는 국유재산 활용

- **(청년창업 지원)** 카페·스마트팜 등 청년 창업에 적합한 재산을 발굴하여 청년에게 우선 대부하고 대부료도 인하(5%→1%)
 - * '24.6월 청년의 국유재산 대부 건수는 2,733건으로 전체의 1.7%에 불과(총 15.7만건)
- **(창업기숙사 지원)** 현재 개발 중인 관악·종로 복합청사內 임대주택을 대학생 창업기숙사*로 시범 제공하고 추후 전국 확대 추진
 - * 주거+창업 공간과 함께 창업자문·자금 등 제공(장학재단, 현재 5개 권역 200여명 제공 중)
- **(첨단산단 숙소 지원)** 신규 첨단산단* 인근 도심에 유휴 국유지를 확보하여 인근 임대료의 70~80% 수준의 청년근로자 숙소 제공**
 - * 대전(나노), 광주(미래차), 대구(로봇) 등 전국 15개소, '30년 가동 목표로 추진 중
 - ** 통상 대기업은 자체 숙소를 제공, 중소기업은 산단내 숙소시설을 지원하나 시설 부족

- **(공립학교 증·개축허용)** 학교시설 노후화에 따른 안전문제 해소를 위해 국유지 점유 공립학교에 대해 학교시설 증·개축 허용
 - * 現 3,125개 공립학교(초·중·고·특수학교)가 국유지 점유 중
 - * 지방교육자치제 시행('91년) 이후 설립된 학교는 국유지에 학교시설 증·개축 금지
- **(지자체 상생 활용)** 지자체와 협력*하여 지자체의 국유재산 활용수요를 적극 발굴하고, 교환·개발·대부 등을 신속히 추진
 - * 국가-지자체간 국유재산 활용협의회, 찾아가는 국유재산 설명회 등 정례화
- 개발이 늦어진 국유지*는 지자체가 공원 등으로 일시 사용할 수 있도록 허용하고, 자투리 부지는 지자체에 저렴하게 대부하여 썸지숲·주차장 등 주민 편의를 위해 활용하도록 제도개선
 - * 광명 舊 근로청소년복지관 부지, 대구 교도소 부지 등

4] **관리체계 혁신을 통한 재산가치 증대**

- **(관리 사각지대 해소)** 국토부·환경부와 협의체를 구성하여 소관청과 관리청이 상이한 도로·하천의 관리를 일원화
 - * 도로 10,779 필지는 국토부와 교환, 하천 1,498 필지는 환경부 사용승인 추진
- * [불편사례] (주민) 지자체에 도로정비 요청 민원 제기 → (지자체) 기재부 일반재산을 이유로 캠프로 민원 이첩 → (캠프) 도로구역으로 지자체 관리 요청 → 미해결 민원 반복
- **(청사 리모델링 사업 통합 관리)** '25년 예산부터 청·관사 리모델링 사업을 국유재산관리기금에 포함, 신·증축과 통합 관리
 - * 신규 리모델링 사업은 신축 공사비 단가의 60%로 설정하고, 신축보다는 친환경적인 리모델링을 우선 검토하여 예산절감도 추진
 - **(기부 대 양여 개선)** 경제성 외에 대체시설의 적정성, 지자체 사업 역량 등에 대한 전문가의 종합적 평가가 반영될 수 있도록 개선
 - * 사업 승인 후 추가 재정지원 요구 및 양여재산 가치평가 방식 변경 요청 사례 등 발생

참고 3

「물납주식 매각 활성화 방안」 주요 내용

□ (검토 배경) 국고 수입 증대와 기업 성장 지원을 위해 우선매수 제도 및 투자형매각 제도에 대한 실효성 제고 필요

□ (우선매수제도) 신청기간·요건 등이 엄격하여 신청 대상 기업이 과소

⇒ 엄격한 신청기간·요건들을 완화하고, 2회 이상 유찰 주식에 대해 타 매각방식과 유사한 수준의 20~50% 감액 규정 신설

기존 요건		개선(안)
신청요건	기업	중소 + 중견기업
	신청인	대표이사 or 최대주주
	피상속인	10년 이상 계속 경영 or 일정기간 대표이사 재직
매각가격		평가액 대비 20~50% 감액 (단, 물납가 이상)
매수예약 신청		물납허가일로부터 3년
매수 신청		좌 동

□ (투자형매각) 매수 주체·절차가 시장 상황을 반영하지 못하고 있으며, 투자설명회를 통한 소극적 매각 방식으로 실효성 저하

⇒ 시장 방식에 가깝게 투자형매각 제도를 개선하고, 전문성이 높은 증권사가 주도하는 「물납주식 매각풀」 신설 등 적극적 매각 추진

기존 방식		개선(안)
매입주체	기관투자자	기관투자자 + 일반법인
매각주체	캠코	증권사 대행
매각절차	평가비용 선납	평가비용 후납
보수	-	착수금 없이, 매각성공시 매각가액에서 성공보수 지급
사후관리	-	3년 단위 평가 후 재선정