

10. 遊休地 決定

資料提供：建設部

건설부는 토지거래허가를 받은 토지중 미이용상태로 방치되어 있는 토지에 대하여 국토이용계획심의회 심의를 거쳐 유휴지로 결정함으로써 토지의 이용·개발을 촉진하고 허가제의 실효성을 확보하기로 하였다.

○ 이번에 유휴지 결정을 하게 된 경위는

'92. 9. 15~10. 31간 100개 시·군·구를 대상으로 토지거래허가를 받은 후 2년이 경과된 토지의 사후이용실태를 조사한 결과 조사대상중 4.5%가 미이용상태로 방치되어 있거나 전매된 것으로 조사되었고

조사대상	이 용	미이용방치	미이용전매
54,120 (100%)	51,755 (95.5)	1,897 (3.5)	558 (1.0)

이중 전매토지는 그 내역을 국세청에 통보하여 과세자료로 활용토록 하는 한편, 방치토지는 대규모개발사업이나 사회·경제적 요인으로 지가상승의 우려가 있는 12개 시·군·구의 미이용토지를 대상으로 유휴지조치를 취하기로 하고

동 지역의 미이용토지 534건중 유휴지결정 면적기준에 맞는 211건을 시·도에 통보('92. 12. 10)하여 유휴지 결정에 필요한 절차를 취하도록 하였다.

- 신국제공항 건설 관련지역 : 인천시 중구
- 부산고속전철 역세권 영향지역 : 천안·경주시
- 서해안개발사업 관련지역 : 군산·서산시, 서천·평택군
- 대도시에 인접하여 개발이 활발한 지역 : 경산시, 양산군
- 북방정책으로 기대심리가 잠재되어 있는 지역 : 고양·속초시 연천군

○ 이에 시·도지사는 법정절차에 따라 토지소유자에게 유휴지결정 예정통지를 하여 의견을 수렴하고 토지이용현황을 조사하여 이용·개발을 촉진할 필요가 있는 토지 115건을 국토이용계획심의회에 상정해 줄 것을 요청을 해 왔다.

위원회 심의요청에서 제외된 96건은 구획정리사업중(29)이거나 이용중인 토지(28), 도로의 미개설등으로 사실상 이용이 불가능한 토지(12), 매각등 기타사유(27)로 제외되었다.

대상토지	심의요청	제 외
211건	115	96

한편 위원회의 심의를 요청한 토지내역을 보면

· 용도지역별로는

	계	주거·상업	녹지지역	기타지역
건수	115건	55	46	14
면적	24.2만평	2.5	13.4	8.3

· 시·군·구별로는 다음과 같다.

행정구역	건수	행정구역	건수	행정구역	건수
계	115	강원 속초시	24	전북 군산시	6
인천 중 구	4	충남 천안시	12	경북 경주시	8
		서산시	3	경산시	13
경기 고양시	10	서천군	8		
연천군	9			경남 양산군	10
평택군	8				

○ 국토이용계획심의회는 115건 토지에 대하여 유휴지결정이 타당한지 여부를 심의('93. 2. 24)한 결과

이중 건 토지는 유휴지 결정기준에 부적합한 것으로 판단되었으며 적합한 것으로 판단된 건 토지는 시·도지사가 심의결과를 토대로 유휴지로 결정하여 토지소유자에게 통지하게 되며 토지소유자는 통지를 받은 날부터 3월 이내에 유휴지의 이용·개발·처분계획서를 시·도지사에게 제출하고 동 계획에 따라 토지를 이용·개발하게 된다.

○ 이번 유휴지조치는 '86. 1월 제주도지역의 34건의 토지를 유휴지로 결정한 이래 7년만에 실시되는 것이며 허가받은 토지의 사후이용을 보장하기 위한 조치로서는 처음 실시되는 조치이다.

이번 조치로 투기목적의 토지거래가 사전에 억제되는 동시에 허가를 받은 후 취득목적대로 이용토록 사후관리까지 하게 되어 토지거래허가제의 실효성이 더욱 강화될 것으로 전망된다.

- 앞으로 정부는 이번 유휴지조치 대상지역인 12개 시·군·구외에도 지가상승이나 투기 발생이 우려되는 지역이 있을 때에는 즉각 유휴지조치를 취할 계획이며
- 보다 사후관리를 철저히 하기 위해 유휴제도와 선매제도를 강화하는 방향으로 관계법률의 개정을 추진할 계획이다.

첨부 : 1. 유휴지 결정 내역(국토이용계획심의회 심의후 자료 배포)

2. 유휴지제도 내용

유휴지 제도내용

가. 제도의 목적

- 토지소유자가 토지를 제대로 이용하지 아니한 채 장기간 방치하는 것을 억제하고 이용·개발을 촉진

나. 유휴지 요건

- 취득후 2년이 경과된 토지로서 나대지와 같이 이용되지 않고 있거나 비효율적으로 이용되고 있어 국토이용계획·도시계획등 토지의 이용계획상 그 이용·개발을 촉진할 필요가 있는 경우
- 대상면적은 주거 및 상업지역은 660m²(200평)이상, 공업 및 녹지지역은 1,000m²(300평)이상, 비도시계획구역에서는 농지 10,000m²(3,000평)이상, 임야 20,000m²(6,000평)이상, 기타 토지는 1,500m²(450평) 이상

다. 유휴지 결정절차

- 시장·군수·구청장등 관할구역안에 유희지의 요건을 갖춘 토지가 있을 때에는 이를 조사하여 시·도지사에게 보고
- 시·도지사는 토지소유자에게 유희지대상임을 통보하고 토지소유자는 1월이내에 의견을 제출
- 건설부에 설치된 국토이용계획심의회는 토지소유자의 의견등을 고려하여 심의를 하게 되며 심의후 시·도지사는 당해 토지를 유희지로 결정

라. 유희지 결정의 효과

- 토지소유자는 유희지 결정을 통지받은 날로부터 3월이내에 유희지의 개발·이용·처분 계획을 시·도지사에게 제출
 - 유희지 결정을 통지받은 날로부터 3개월이 지나도록 계획서를 제출하지 않은 때에는 국가·지자체·토개공 등 정부투자기관이 매수자가 되어 매수협의를 하게되며 매수가격은 공시지가의 120% 범위내에서 협의결정
 - 매수가 되지 않는 토지는 도시계획의 결정등 필요한 조치를 거쳐 강제수용 가능
 - 유희지의 개발·이용·처분계획서를 제출하지 않거나 허위계획서를 제출한 자는 6월이하의 징역이나 50만원이하의 벌금 부과
- ※ '86년 1월 제주도지역에서 유희지로 결정한 34건의 토지는 '91. 4까지 계획서에 따라 개발·이용·처분됨.

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈