

□ 사례명 : 버려진 토지로 주민편익시설 확충, 예산절감에 기여

구 분	주 요 내 용
① 사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위 치 : 경북 고령군 대가야읍 지산리 222-5번지 ○ 추진기간 : ~ 2021.05.25. ○ 사 업 비 : 금4,800,000원 ○ 사업내용 <ul style="list-style-type: none"> - 버려진 토지 소유자와 협의하여 무상임대차 계약체결 - 주민편익시설(임시주차장) 설치
② 추진 경과	<ul style="list-style-type: none"> ○ ~2020. 10 : 환경정비 민원 지속적 발생 ○ 2020. 10 : 토지소유자와 협의 ○ 2020. 11 : 토지사용승낙서 체결 ○ 2021. 5. 25 : 임시주차장 조성완료
③ 장애요인 극복 내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시장 인근 미이용되고 있는 토지에 쓰레기 무단투기와 풀이 자라서 미관을 해치고 있었고 주민들의 지속적인 민원제기 ○ 군과 토지소유자간 토지사용승낙서 체결로 버려진 토지를 정비하고 임시주차장을 설치하여 환경민원 해결과 경관을 개선
④ 우수사례 내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민 편익시설(임시주차장)을 확충함으로써 주민과 토지소유자 모두 이익이 될 수 있도록 조치하였고, ○ 승낙서 작성시 무상사용과 원상복구 의무를 해제함으로써 임대차 비용절감과 원상복구에 따른 비용을 절감함. ○ 차후, 사회적으로 이슈화 되고 있는 버려진 빈집 등을 이와 같은 방법의 활용으로 저예산으로 민간수요를 창출할 수 있을 것으로 기대함
⑤ 성과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민 편익시설(주차장) 확충 : 10면 ○ 연간 임대료 절감 : 26,370천원(2년간)

버려진 토지로 주민편익시설 확충

1. 과제 선정 내용

- 시장 인근 미이용되고 있는 토지에 쓰레기 무단투기와 풀이 자라서 미관을 해치고 있었고 주민들의 지속적인 민원이 제기

2. 문제원인 분석

- 이런 토지들은 인구감소와 도시로의 이주 등으로 대부분 경제성이 부족하여 활용방안이 없어서 버려진 땅들로 분석되었고,
- 이런 문제는 수도권과 광역시 등을 제외한 대다수 전국적으로 일어나는 현상으로 토지의 방치로 쓰레기 무단투기가 반복되고 주민생활의 질을 떨어트리는 악순환을 극복할 필요성이 있었음.

3. 방안 마련 및 실행

- 토지소유권 문제
 - 토지소유권이 지방자치단체에 속하지 않아 이를 해결하기 위해 매입을 추진하려 하였으나, 토지소유자가 매매하기 원치 않았음.
 - 또한, 지방재정법 제32조의2 및 지방보조금 관리기준에 따라 민간이전 경비로 예산을 편성하여 사유지를 정비하는 것도 법적근거가 없어 추진하기 어려웠음.
- 토지소유자와 공익적 목표 절충
 - 이해충돌이 있는 토지소유자와 환경정비라는 공익적 목표사이에 합리적인 방안 도출하고자 토지에 대한 현황을 면밀히 분석하였으며,
 - 현황상 인근 주민들이 주차공간으로 활용하고 있고, 이에 대해 토지 소유자가 별도의 이익을 제기하거나 배타적(독점적)으로 활용하고 있지 않다는 점, 공유지분인점에 착안하여 토지소유주들에게 공익적 목적으로 토지사용승낙서를 승인해 줄 것을 설득함.

4. 장애극복

- 토지소유주의 입장에서는 본인 소유의 토지를 정비할 수 있게 된다는 점을 적극적으로 설득하여 토지사용승낙서를 이끌어 낼 수 있었으며, 민법상 명시된 원상복구 의무를 제외함으로써 향후 소유자에게 반환시 추가 예산이 들지 않게 조치함.

5. 성과(성과지표 및 목표와 연계)

- 버려진 토지가 주민의 주차공간으로 재탄생
 - 현재, 공사완료 후에도 주민들이 공용공간으로 사용중이며 지속적으로 발생되던 환경관련 민원이 해결됨과 동시에 지저분하던 경관도 해소되었으며, 쓰레기 불법투기 등의 악순환이 반복되던 현장에 깨끗해진 경관으로 선순환 효과가 발생할 것으로 기대됨
- 연간 임대료 절감
 - 임대차계약 계약시 연간 임대료 13,185천원 소요(인근 지가 감정평가 금액1㎡당/45,000원 소요),
 - 사용승낙서로 2년간 임대료 26,370천원 절감
- 향후 관리비용 절감
 - 깨끗해진 경관으로 인근 토지들의 가치를 상승시킨다면, 향후 민간 투자수요를 촉발시킬 수 있고, 이를 통한 민간영역 투자 활성화로 사회적 발생비용을 절감할 수 있음.
 - 또한, 지자체가 매입시 유형자산의 감가를 방지하기 위한 관리비용이 수반되는데 이러한 비용도 절감할 수 있음.
 - 최근, 문제가 되고 있는 시골에 버려진 빈집 등에도 초기 매입비용을 최소화하여 이러한 사례를 적용함으로써(ex.시골집 임대사업 등) 새로운 민간수요를 창출할 수 있을 것으로 기대함.

노면불량, 정면 및 우측쓰레기 방치

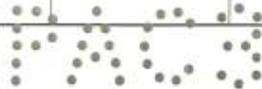


주민공용 주차공간으로 조성



토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 고령군 대가야읍 지산리	222-10	대	일반상업지역	234	234	-	10,576,800	연간실질 임대료 ✓
2	"	222-11	대	일반상업지역	122	122	-	5,192,320	연간실질 임대료 ✓
3	"	222-59	잡종지	일반상업지역	70	70	-	3,262,000	연간실질 임대료 ✓
합 계								₩19,031,120.-	
				이	하	여	백		



준 공 계

감독관 서명: 양홍석 

- 1 공 사 명 : 시장입구 노면정비공사
- 2 도 급 액 : 일금사백팔십만원 정(W4,800,000)
- 3 계약년월일 : 2021년 05월 06일
- 4 착공년월일: 2021년 05월 07일
- 4 재 착공년월일: 2021년 월 일
- 5 준공예정년월일: 2021년 06월 05일
- 6 실지준공년월일: 2021년 월 일

위의 공사를 준공하였기에 준공계를 제출합니다

2021년 5월 일

경북 고령군 고령읍 시장1길 16

한영건설(주) 

대표이사 한봉석 

고령군경리관귀하

선결	군수	양홍석	결재(공탁)	부군수	
접수일시	2021.05.25	번호 11713		국장	
처리과	기공계과	양홍석		과장	정현
				담당	박준하