

## 토지은행업무규정

제정 2009.10. 1 규정 제27호

### 제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 한국토지주택공사가 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따라 토지은행사업을 수행하는 데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 토지은행사업에 관한 업무는 「공공토지의 비축에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)이 정하는 내용에 따르고, 법에 정하지 않은 사항은 이 규정에 따른다.

② 이 규정에서 정하는 사항이 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)의 다른 사규에 정한 내용과 다를 때에는 이 규정에 따른다.

제3조(의무) 공사는 법 제2조제1호의 공공토지를 비축하여 적기·적소에 저렴하게 공급함으로써 공공개발 수요를 충족하는 한편, 토지수급조절을 통해 토지시장 안정에 기여할 수 있도록 토지은행을 운영하여야 한다.

제4조(토지은행사업의 범위) ① 토지은행사업은 토지은행의 운영 및 관리를 위한 사업으로서 토지비축사업과 토지조사분석사업을 말한다.

② 토지비축사업은 다음 각 호와 같다.

1. 공공토지 취득 업무
2. 비축토지의 관리 업무
3. 비축토지의 공급 업무

③ 토지조사분석사업은 다음 각 호와 같다.

1. 공공토지수급조사 업무
2. 공공토지비축계획의 수립 지원 업무
3. 비축적합성 조사분석 업무
4. 토지시장분석 업무
5. 토지비축정보화 업무
6. 토지비축정책 연구 및 지원 업무 등

제5조(토지은행사업의 구분 회계처리) ① 토지은행사업은 자율성을 보장하고 투명한 운영 및 관리가 가능하도록 공사의 고유계정과 구분하여 회계처리하여야 한다.

② 제1항의 구분 회계처리의 경우 경영목표, 사업계획, 예산·결산, 회계, 조직 및 인력운영, 성과평가 등 토지은행의 효율적이고 책임있는 운영을 위하여 필요한 사항에 대하여는 이 규정에 따라 별도로 정하여 운영한다.

③ 이 규정에서 정하지 않은 구분 회계처리의 운영범위, 기준, 방법 등에 대한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

### 제2장 토지은행사업 예산의 편성 및 운용

제6조(예산의 편성 및 운영 원칙) ① 법 제11조에 따른 토지은행사업의 필요한 예산은 공사 고유계정과 별도 구분하여 편성, 배정, 운용하여야 한다.

② 예산은 기획재정부 및 공사의 예산편성지침과 토지은행사업의 특수성을 감안하여 편성하며, 편성된 예산은 토지은행계정으로 일괄 배정하여 별도로 운영한다.

제7조(예산의 구분 편성) 토지은행사업의 예산은 토지비축사업과 토지조사분석사업으로 구분하여 각각 편성한다.

제8조(예산항목별 편성 방향) ① 예산항목은 사업비, 인건비, 일반경비 등으로 구분하여 편성한다.

② 사업비는 토지은행사업의 각 사업비별로 부대비를 포함한다.

③ 인건비는 기획재정부 「공기업·준정부기관 예산편성지침」을 준용하되, 정부 관련 부처와 사전 협의된 정원인력

범위에서 편성한다.

④ 일반경비는 예산낭비 및 예산불용이 발생하지 않도록 적정하게 편성하여야 한다.

제9조(예산편성 절차) ① 토지은행 예산은 토지수급조사, 공공토지비축신청, 비축적합성 분석 등의 절차를 통해 선정된 비축대상사업에 대해 필요한 사업비를 산출하고, 사업계획을 수립한 후에 사업비, 부대비, 일반관리비 등이 포함된 필요한 예산을 산출한다.

② 토지은행 주관부서장은 제1항에 따라 산출된 토지은행사업 예산에 대해 공사 예산총괄부서장과 협의를 거쳐 예산서를 작성하여, 이를 법 제7조의 공공토지비축심의위원회(이하 “토지비축위원회”라 한다)에 부의하기 전에 이사회에 보고하여야 한다.

③ 토지은행사업 예산은 토지비축위원회의 심의·의결을 거쳐 국토해양부장관의 승인을 받아 확정한다.

제10조(예산의 운용 방향) ① 사업비 예산은 공공토지비축 시행계획 및 사업계획, 공사의 경영목표, 인력운용, 보수체계와 연계하여 공사 고유계정과 분리하여 효율적이고 책임성 있게 운용하여야 한다.

② 토지은행의 조직 및 인력에 대한 인건비 예산은 정부 관련 부처와의 협의를 통해 정해진 기준과 범위에서 운용하되, 필요한 경우 총인건비 범위에서 필요인력을 탄력적으로 운용할 수 있다.

③ 토지은행사업의 인력 및 조직 운영, 토지은행 예산의 편성·운용·통제·결산 등의 방법과 절차에 관한 세부사항은 사장이 따로 정한다.

제11조(토지은행의 재원조달) ① 토지은행사업에 필요한 재원은 법 제12조제1항제1호에 따른 토지은행적립금과 공사 고유계정에서 발행한 채권, 그 밖의 토지은행계정 자체 운영수익금 등으로 조달한다.

② 제1항에 따른 토지은행적립금은 공사 이익잉여금 처분결의에 따라 공사 고유계정에서 토지은행계정으로 전환한 적립금을 말한다.

③ 제1항에 따른 채권은 순수 자금조달용 채권과 각종 토지대금의 지급을 위하여 발행하는 채권으로 구분하여 발행한다.

### 제3장 토지수급조사 및 공공토지비축계획의 수립

제12조(토지수급조사) ① 공사는 공공토지비축계획의 수립과 토지비축정책개발업무 등을 지원하기 위하여 토지수급조사를 실시한다.

② 토지수급조사는 전 국토를 대상으로 다음 각 호의 토지를 정기 또는 수시로 조사함을 원칙으로 하되, 필요한 경우 지역별·용도별 등으로 별도 구분하여 실시할 수 있다.

1. 공익사업에 필요한 개발예정지
2. 국·공유지
3. 농지·산지·공유수면매립지, 개발제한구역 등 개발가능지
4. 기업이전 종전부지 등 정책적 결정에 따라 매입이 필요한 토지 등

③ 제1항에 토지수급조사는 총량적 토지 수급량과 지역별·계획별·용도별·시행 및 소유주체별 등 부문별 수급량을 구분하여 토지필요량 및 수요량, 공급 필요량 및 가능량, 공간입지 및 비축방향, 토지속성정보에 대하여 조사분석한다. 이 경우 토지비축정보체계와 토지시장분석체계를 활용하여야 한다.

④ 토지수급조사의 절차·방법 등에 관한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

제13조(비축적합성 분석) ① 공사는 토지수급조사를 실시하면서 공공토지비축계획에 반영하기 위한 비축대상토지의 비축적합성을 조사·분석하여야 한다.

② 제1항에 따른 비축적합성 분석방법은 공공토지비축계획상의 비축대상토지 선정기준 등에 활용할 수 있다.

제14조(토지비축계획의 수립지원) ① 공사는 정부의 공공토지비축계획의 수립을 지원하기 위해 공공토지비축계획 작성을 위한 용역의 제공 등 필요한 업무를 수행한다.

② 제1항의 업무범위·절차 및 방법 등 필요한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

제15조(토지시장분석) ① 공사는 공공토지비축계획 및 그 밖의 토지수급관련 정책의 효과를 상시적으로 분석(이하 “토지시

장분석"이라 한다)하여, 다음 연도의 공공토지비축시행계획 수립 및 토지정책 운영방향에 반영하는 한편, 국가통계자료 수립 등에 활용한다.

② 토지시장분석의 방법·절차·시기 등 필요한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

제16조(토지비축정보체계의 운용) ① 공사는 토지수급조사, 토지시장분석, 그 밖의 토지수급관련 정보를 상시적으로 수집·관리·분석 및 가공하여 국가·지방자치단체·「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조의 관련 공기업 및 기업 등이 활용(이하 "토지비축정보체계"라 한다)하도록 제공할 수 있으며, 이를 위하여 별도의 운영시스템을 구축하여 운영할 수 있다.

② 토지비축정보체계의 운영 및 그 밖에 필요한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

## 제4장 토지비축사업

### 제1절 공공개발용 토지의 비축

제17조(공공개발용 토지의 비축 목적) 공사는 공사 또는 다른 공익사업시행자(국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조의 공기업 등)가 시행하는 주택지 개발사업, 산업단지 개발사업, 사회기반시설 설치사업 등 공익사업의 원활한 수행을 지원하기 위하여 공공개발용 토지의 비축사업을 수행한다.

제18조(공공개발용 토지의 비축사업기간) ① 공공개발용 토지의 비축사업기간은 해당 공익사업의 비축사업계획 승인 고시일부터 해당 공익사업의 사업준공예정일까지로 한다.

② 토지은행사업 담당부서장은 해당 공익사업의 사업시행자가 제1항에 따른 비축사업기간 종료 전에 해당 공익사업의 변경 등으로 비축사업기간의 연장을 요청하는 경우에는 사장이 따로 정하는 바에 따라 이를 연장할 수 있다.

제19조(공공개발용 토지의 비축사업 범위) 공공개발용 토지의 비축사업의 대상은 법 제14조 및 제15조에 따라 비축사업계획의 승인·고시에 포함된 토지와 해당 토지에 있는 물건 및 권리 등으로 한다.

제20조(공익개발사업의 부대비용 등) ① 공사는 문화재조사비, 지구경계복원측량비, 생태계보전협력금, 농지보전부담금, 산지전용부담금, 개발제한구역 훼손부담금 등 해당 공익사업 자체 및 시공과 관련하여 해당 공익사업시행자에게 부과되는 비용은 부담하지 아니한다.

② 해당 공익사업시행자가 이미 보상한 토지 등의 이의제결에 따른 보상금 증액분, 행정소송에 따른 보상금 증액분 등 해당 공익사업시행자가 이미 보상한 토지 등과 관련하여 발생하는 모든 비용은 해당 공익사업시행자가 부담하도록 하여야 한다.

제21조(공공개발용 토지의 비축업무의 분담) ① 공사는 법 제16조에 따른 보상업무 중 관련 법령에 따라 인·허가가 필요한 사항, 사업시행자의 고유한 의사결정이 필요한 사항, 법률행위의 효과가 행위자에게만 귀속되는 사항 등 해당 공익사업시행자가 수행하는 것이 타당한 경우에는 해당 공익사업시행자가 수행하도록 하여야 한다.

② 공공개발용 토지의 비축업무의 분담에 관한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

제22조(협약의 체결) ① 공사는 공공개발용 토지의 비축사업을 원활히 수행하기 위하여 해당 공익사업시행자와 제18조부터 제21조까지의 보상업무의 범위와 보상방법 등에 관하여 협약을 체결할 수 있다.

② 제1항에 따른 협약서 내용 등 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

제23조(「용지구정」의 준용 등) ① 공공개발용 토지의 비축에 필요한 보상기준·보상절차 등 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

② 이 규정에서 정하지 않은 공공개발용 토지의 비축과 관련하여 필요한 사항은 「용지구정」을 준용한다.

### 제2절 수급조절용 토지의 비축

제24조(수급조절용 토지의 토지비축사업) ① 공사는 토지시장의 안정을 위하여 수급조절용 토지의 비축사업을 수행한다.

② 수급조절용 토지의 선정기준·절차 및 방법 등 필요한 사항은 사장이 따로 정한다.

제25조(농지의 비축) ① 공사는 토지비축위원회에서 공익사업에 필요하다고 인정하는 「농지법」 제6조제2항제10호의 농지에 대하여 미리 비축할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 비축한 농지는 관련 법령에 따라 임대하거나 사용대(使用貸)하여야 한다.
  - ③ 제1항 및 제2항에 따른 농지의 취득 및 관리에 관한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.
- 제26조(「토지업무규정」의 준용) 이 규정에서 정하지 않은 수급조절용 토지의 비축에 관한 사항은 「토지업무규정」을 준용한다.

**제3절 계정전입토지의 비축**

- 제27조(계정전입토지) ① 공사의 고유계정의 토지에 대하여 국토해양부장관 또는 토지비축위원회가 공익목적을 위하여 다음 각 호의 토지를 토지은행계정으로 전입을 요청하는 경우에는 사장의 승인을 거쳐 해당 토지를 전입시킬 수 있다.
1. 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업의 육성을 위하여 산업시설용지를 장기 임대 등의 방법으로 공급하는 경우
  2. 「외국인투자촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업이나 출연을 한 비영리법인 및 같은 항 제7호에 따른 외국인투자환경개선시설운영자의 투자 활성화를 위하여 산업시설용지를 장기 임대 등의 방법으로 공급하는 경우
  3. 「보급자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 보급자리주택의 가격 인하를 위하여 같은 법 제4조에 따른 보급자리주택사업의 시행자에게 매각하거나 장기 임대의 방법으로 공급하는 경우
  4. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호에 따른 사회기반시설과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 확충을 위하여 필요한 용지를 공급하는 경우
- ② 공사는 경영목적에 필요한 경우 고유계정의 토지를 사장의 승인을 거쳐 관련 법령에 따라 토지은행으로 전입시킬 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 고유계정의 토지를 토지은행으로 전입하기 위하여 필요한 계정전입기준, 전입가격, 절차와 방법 등 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

**제5장 비축토지의 공급**

- 제28조(비축토지의 공급기준) ① 비축토지는 제3항에 따라 확정된 공급기준에 따라 공급한다.
- ② 제1항에 따른 공급기준은 공급시기·공급가격·공급방법 및 대금회수기간 등을 포함하여야 한다.
  - ③ 공급기준은 법 시행령 제27조에 따른 비축토지 공급기준 심사위원회(이하 “공급기준위원회”라 한다)의 검토·심사와 토지비축위원회의 심의·의결을 거쳐 확정하고, 이를 변경하는 경우에도 같다.
  - ④ 공사가 시행자인 공익사업에 필요한 비축토지는 해당 공익사업의 착수를 결정한 시점에 당해 비축토지를 계정기관의 방법으로 공급한다.
- 제29조(공급기준위원회의 운영) ① 공사는 토지은행의 안정적인 지속적 재원 운영이 가능할 수 있도록 제28조에 의한 공급기준을 적정하게 검토·심사·수립하기 위하여 공급기준위원회를 설치·운영한다.
- ② 제1항에 따른 공급기준위원회의 구성 및 운영에 관하여 필요한 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.
- 제30조(계정전입토지의 공급) ① 공사는 공익목적 달성을 위하여 필요한 경우에는 계정전입토지를 법 제25조제2항에 따라 관련 법령에서 정한 공급기준과 달리 공급할 수 있다.
- ② 공사가 계정전입토지를 관련 법령에서 정한 공급기준과 달리 공급하려면 토지비축위원회의 의결을 거쳐야 한다.
  - ③ 계정전입토지의 공급에 필요한 세부사항은 사장이 따로 정한다.

부칙 <2009.10.1>

이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.