

13. '95年度 韓國土地開發公社 業務現況

資料提供：韓國土地開發公社

I. 일반현황

1. 설립·자본금

'79. 3. 27 한국토지개발공사 설립

- 1975년 설립된 토지금융의 권리·의무 승계
- 자본금 : 2조원, 납입자본금 : 1조 500억원(52.5%)

2. 임무·기능

- 임무 : • 토지의 이용도를 증진시키고 토지자원의 효율적인 이용을 촉진하여 국민경제발전에 이바지
- 기능 : • 토지의 취득·관리·개발 및 공급 주택단지, 공업단지, 연구단지 등 조성
 - 토지의 비축 및 관리
 - 국외토지개발사업
 - 통계법에 의한 지가통계조사

3. 기구·인원

- 기구 : 7본부·1연구원·19처·9실·1소 14지사·7직할사업단

지 사 : 서울·부산·인천·경기·강원·충북·충남·전북·전남·경북·경남·제주·영동·중국
 직할사업단 : 분당·일산·군산·아산만·양산·베트남·러시아

○ 인원

계	경영간부	사무직	기술직	전문사원
2,290명	10	1,199	843	238
100%	0.4	52.4	36.8	10.4

4. '95 예산현황(8월말 현재)

■ 수입예산

항 목 별	계 획	실 적	대 비
계	65,005억원	26,116억원	55.6%
토지매각대금	36,347	18,158	50.0
토지채권발행	19,718	10,547	53.5
차입금	2,250	687	30.5
영업외수익등	363	397	109.4
전기이월	6,327	6,327	100.0

■ 지출예산

항 목 별	계 획	실 적	대 비
계	65,005억원	36,116억원	55.6%
사업비	42,623	16,262	38.2
원리금상환등	15,986	12,614	78.9
판매비와일반관리비	904	523	57.9
법인세등기타	4,515	3,471	76.9
차기이월	977	3,246	332.2

II. 공사설립이후 사업실적

■ 총 사업실적('94년말 현재)

— 전국 211개 사업지구에서 20조 2,385억원을 투입, 총 5,606만평을 개발·공급

구 분	지구수	투자사업비	공급면적	효 과
계	211	20조 2,385억원	5,606만평	
주 택 단 지	174	16조 6,174	3,823	98만 5천세대
공 업 단 지	32	3조 191	1,664	5,200개 기업
기 타	5	6,020	119	

■ 택지개발사업

○ 전국 174개 지구에서 98만 5천세대 394만명 입주

— 저렴한 택지공급으로 무주택 서민의 내집마련기회를 제공

— 쾌적하고 편리한 생활공간을 제공하여 삶의 질 향상

■ 공업단지개발사업

○ 국내·외 공단에 3조 191억원을 투입하여 1,664만평을 개발·공급

— 사업완료시 5,200여개 기업이 입주, 57만명 고용효과

■ 사회간접자본시설 확충

○ 4조 8,428억원을 투입, 도로·전철 등 간선시설을 건설, 국가·지방자치단체에 무상양여

— 주민편익제고 및 지역경제활성화 도모

※ 도로 : 229km(1조 9,940억원)

전철·철도 : 84km(1조 6,698억원)

교량 : 18개소(185억원)

하수시설 : 9,937만톤/일(7,092억원)

폐기물처리시설 : 10만톤/일(723억원)

■ 비축토지

- 기업의 비업무용토지 등 3,570만평 1조 362억원 상당을 매입
 - 유희토지자본의 산업자금화로 기업의 재무구조개선에 기여

■ 정부의 「지가안정화 정책」 지원

- 토지거래 전산화
 - 정부의 「토지종합전산망」 가동에 필요한 전국의 토지거래 현황자료를 전산입력·제공
 - 투기우려지역 및 거래자에 대한 현황을 파악 부동산투기 방지대책 수립에 기여
- 지가동향조사
 - 전국 지가동향을 정기적으로 조사하고 투기우려지역에 대하여는 특별조사를 실시
 - 전국 244개 시·군·구의 지가변동율을 산출, 토지정책의 기초자료로 제공

※ 연도별 지가변동율 및 토지거래현황

구 분		'92 년도	'93 년도	'94 년도	'95 상반기
지가변동율(전년대비)		△1.27%	△7.38	△0.57	0.20
토지 거래	건수	892천건	858	966	542
	면적	365백만평	270	297	186
현황	건당거래면적	409평	315	308	342

Ⅲ. '95년도 주요사업 추진현황

1. 경영목표

부 문	취 득	개 발	공 급
계	8,400천평	6,298천평	7,518천평
주 거 용 지	5,500	3,500	5,000
공 업 용 지	2,500	2,500	2,000
비 축 토 지	400	—	400
통 일 동 산	—	225	48
국 외 공 단	—	73	70

※ 사업비 내역

부 문	계	취 득	개 발
계	42,623억원	24,303억원	18,320억원
주 거 용 지	36,329	21,306	15,023
공 업 용 지	5,322	2,141	3,181
비 축 토 지	800	800	—
국 외 공 단	113	52	61
기 타	59	4	55

2. 사업부문별 추진현황

가. 주택건설 소요택지 공급목표 완수

■ 정부의 285만호 주택건설계획기간('93-'97)중 공공부문 2,500만평을 공급

- 금년에 총 3조 6,329억원을 투입하여 전국 75개지구에서 500만평 공급
- 안정적인 주택공급을 위한 택지확보
 - 21개지구 660만평을 택지개발지구로 년내 지정 추진
 - 지역경제 활성화 및 균형개발을 위하여 중소도시 및 군지역에서 17개지구 315만평을 택지개발지구로 지정추진

※ 추진실적('95. 9. 15 현재)

구분	'95 계획		'95. 9. 15 현재 실적	달 성 도	
	년 간	9. 15 까지		년 간	9. 15 현재
취득	5,500천평	4,774천평	4,576천평	83%	96%
개발	3,500	1,674	1,328	38	79
공급	5,000	1,737	1,445	29	83

■ 사업지구별 현황 : 41개지구, 27,618천평, 181,589억원

○ 계속사업지구

지 구 명	면 적	사 업 비	사업기간
33개지구	25,437천평	168,682억원	
고양화정	613	5,118	'90-'96
고양일산	4,760	26,602	'90-'95
고양중산	269	1,370	'90-'95
남양주창현	110	811	'92-'96
의정부민락	104	1,265	'92-'96

지 구 명	면 적	사 업 비	사업기간
안양평촌	1,545	12,287	'89-'95
성남분당	5,956	41,696	'89-'95
수원천천	77	573	'92-'96
수원영통	994	8,409	'92-'96
용인수지2	274	2,574	'94-'98
춘천석사3	152	637	'92-'96
춘천칠전	96	419	'92-'96
원주구곡	429	1,687	'92-'96
원주단관	308	1,573	'92-'97
삼척사직	20	61	'90-'95
삼척교동	142	373	'94-'97
청주하북대	283	2,240	'95-'98
온양용화2	102	523	'92-'96
군산나운	214	1,131	'90-'95
전주서신	173	1,281	'92-'96
전주서곡	174	824	'92-'96
광주일곡	446	3,598	'92-'96
광주풍암	570	3,348	'92-'98
경산임당	129	281	'86-'95
대구성서	953	7,250	'90-'96
김천교동	77	444	'94-'98
김천부곡	66	324	'94-'98
대구칠곡3	679	4,891	'94-'98
양산물금	3,056	21,877	'94-2000
양산서창	257	1,671	'94-'98
김해장유	1,306	7,423	'94-'99
김해내외	589	3,795	'91-'95
녹산주단	514	2,326	'90-'97

◦ '95 보상착수지구

지 구 명	면 적	사 업 비	사업기간
8개지구	2,181천평	12,907억원	
의정부송산	268	1,666	'95-'98
김포마전	72	464	'95-'98
수원천천2	258	1,588	'95-'99
기흥구갈2	184	1,062	'95-'99
수원울전	108	646	'95-'99
대전노은	612	3,894	'95-'98
청주용암2	501	2,902	'94-'97
경산사동	178	685	'95-'99

나. 기업경쟁력 강화를 위한 공단개발

■ 신경제 5주년계획기간('93-'97)중 1,350만평을 공급

◦ 금년에 총 5,322억원을 투입하여 전국 16개 지구에서 200만평 공급

■ 공장용지 공급 활성화 추진

◦ 공급제도 개선 및 규제완화의 지속 추진

- 공장용지 임대제도 도입
- 공단개발과 공급주체의 일원화
- 공단조성자에 대한 각종 부담금 면제 등

◦ 공단 대행개발 추진

- 공단조성사업의 효율적 시행 및 분양촉진도모
- 부지조성과 공장건설의 연계로 공사비 절감 및 공기단축

※ 추진실적('95. 9. 15 현재)

구분	'95 계획		'95. 9. 15 현재 실적	달 성 도	
	년 간	9. 15 까지		년 간	9. 15 현재
취득	2,500천평	955천평	935천평	37%	98%
개발	2,500	1,732	1,281	51	74
공급	2,000	1,135	1,727	86	152

■ 사업지구별 현황 : 12개지구, 27,849천평, 56,345억원

○ 계속사업지구

지 구 명	면 적	사 업 비	사업기간
10개지구	24,030천평	48,613억원	
남동공단	2,908	2,468	'85-'95
아산공단(포송지구)	2,086	6,262	'91-2001
아산공단(고대지구)	669	1,908	'91-'98
북평공단	784	1,114	'89-'95
군장공단(군산지구)	4,771	8,999	'90-2001
군장공단(장항지구)	4,701	9,316	'90-2001
광주첨단	2,403	7,303	'91-'97
대불공단	3,364	4,103	'89-'96
구성공단	240	305	'91-'96
녹산공단	2,104	6,835	'90-'97

○ '95 보상착수지구

지 구 명	면 적	사 업 비	사업기간
2개지구	3,819천평	7,732억원	
오창과학산업단지	2,856	4,758	'94-2001
아산공단(부곡지구)	963	2,974	'95-'99

다. 국외공단개발을 통한 기업활동지수

- 정보·자금능력부족으로 해외진출이 어려운 기업의 해외투자진출 지원
- 정부차원의 투자보장 및 기반시설확보
- 저렴한 공장용지분양 및 기업경영에 대한 행정지원으로 기업의 국제경쟁력 제고

구분	면적	사업비	사업기간	추진현황 및 계획
중국천진 한국공단	35만평	251억원	'93. 2 ~'95. 12	'93. 2 토지사용권 취득 '93. 8. 공사착공 '95. 12 사업준공
중국심양 경기공단	13	71	'95. 4 ~'96. 12	'95. 4 토지사용권 취득 '95. 8 공사착공 '96. 12 사업준공
러시아 한·러공단	100	576	'96. 3 ~'99. 3	'96. 3 토지사용권 취득 '96. 10 공사착공 '99. 3 사업준공
베트남 하노이공단	30	372	'95. 11 ~'98. 6	'95. 11 토지사용권 취득 '95. 12 공사착공 '98. 6 사업준공

라. 비축토지사업의 활성화

■ 부동산실명제 실시에 따라 개발잠재요인 토지를 집중 발굴·매입

- 개발예정지와 도시계획 신규편입지역에 대한 토지매입 확대

※ 추진실적('95. 9. 15 현재)

구분	'95 계획		'95. 9. 15 현재 실적	달 성 도	
	년 간	9. 15 까지		년 간	9. 15 현재
매입	400천평	213천평	37천평	9%	17%
매각	400	213	255	64	120

- 관련세제의 불리, 투자재원의 한계 등으로 위축된 비축토지업무 활성화를 위한 제도 개선 추진
 - 현금지급비율 상향조정 등 매입조건 완화
 - 종합토지세 등 관련세제의 완화 및 농지매입허용을 정부에 건의

■ 토특회계에 의한 토지영리업무 수행

- 토지관리 및 지역균형개발 특별회계법상의 토지매입비로 매수청구토지와 수급조절용 토지 매입
- '95. 9월 현재 91만평(322필지) 관리

IV. 주요경영사항 추진현황

1. 경영효율성 제고 및 경쟁력 강화

■ 새로운 개발기법 도입

- 쓰레기 관로수송방식 도입
 - 쾌적한 환경조성 및 입주민 편의와 쓰레기수송의 경제성 추구
 - 쓰레기를 지하매설관로를 통하여 중앙집하장에 운반, 소각시키거나 최종처리장까지 수송
 - 용인수지 2지구에 시범적으로 도입예정
- 환경친화적인 개발기법 도입추진
 - 자연환경을 활용한 주거환경 조성
 - 순천연향 2지구 등에 도입예정
- 일본고베 지진피해복구 및 공동구 건설현황 조사
 - 고베지진 피해복구사례와 공동구 건설현황을 파악, 재난대비체계와 지하매설물관리 체계 개선도모

- 도시방재공원 조성 등 단지설계에 반영계획

○ 연약지반 처리방법 향상

- 연약지반 처리기법을 공사의 기술향상 제1과제로 선정
- 해외신공법을 사안별로 도입가능토록 지속적 연구개발
- 기술과 경험이 접목되도록 직원의 전문화

■ 경영다각화 지속추진

- 급변하는 토지환경에 적극 부응하여 국가기업으로서의 업무 및 개발기법의 다양화 추진
 - 관광·휴양지 개발사업
 - 실버타운(늘푸른 마을) 개발사업
 - 플류·유통단지 개발사업
 - 산지·구릉지 개발사업 등

■ 연구·개발기능의 강화

- 전문성제고 연구·개발강화를 위하여 기존 연구소를 토지연구원으로 확대개편 ('95. 2. 3)
 - 경영환경변화에 대비한 조사분석 및 전문성 제고로 경쟁력 강화
 - 건설시장 개방에 대비하고 업무다각화를 위한 조사 및 기술연구 확대

■ 경영정보체계의 단계적 구축

- 효율적 자료관리 및 사무능률향상을 위한 OA구현
 - 전자유편·결재시스템 도입
- 자체 설계능력 향상을 위한 설계전산화
 - 단지설계·계획 전산화 확대
 - 지리정보시스템(GIS) 구축사업 참여

- 전략적 경영정보활용을 위한 통합정보시스템 구축 추진

2. 부실공사 추방 및 품질관리 강화

■ 부실공사요인 사전제거 및 건설시공 정착으로 대국민신뢰도 증진과 무재해 달성

- 공사현장 품질지도 점검·강화
 - 선별적 현장지도 점검을 전사업지구로 확대
 - 기동감사반 운영을 상설화하여 수시점검실시
 - 부실업체에 대한 제재 강화(8월 현재 31건)
 - 저가낙찰공사에 대하여 특별관리
 - 공사실명제 실시 및 부실공사 신고센터 운영
- 시공관리 내실화
 - CCTV에 의한 주요구조물 시공과정 철저관리
 - 하수관 오점방지를 위한 연막검사법 자체개발
 - 천단로봇을 이용한 하수관 보수 시행(분당신도시 등)
 - 현장종사자의 의식전환을 위한 품질관리교육(179업체)
 - 주요 시설물 총열실시('95. 7~8)
- 철저한 안전관리
 - 지하구조물에 대한 전산관리체계 단계적 도입
 - 주요구조물에 대한 정밀안전진단 실시
 - 자체방재훈련 실시('95. 6)로 비상시 대처능력 제고
 - 시험장비 등 각종 장비를 도입하여 현장에서 활용

3. 지역발전 동반자로서의 역할 증대

- 지자체실시로 지방정부로의 권한이양 확대 및 지역주민의 욕구증대에 따라 지역사회발전에 기여하는 지역발전 동반자로서의 역할 증대

- 지자체의 광역개발계획 수립에 참여 및 지원
 - 지역의 장기발전을 위한 각종 광역개발계획수립을 지원하고 주요정책사업에 참여
 - 아산만권, 군장권, 부산권 등 개발계획수립 지원
- 지역주민을 위한 편익시설지원 확대
 - 기본적으로 공원, 어린이놀이터, 도서관, 노인정 등을 설치
 - 대전둔산지구에 미술관, 고양화정지구에 문화체육공원 등을 건립, 지원
- 낙후지역개발 등 지자체 요구사업에 적극 참여
 - 지역균형개발을 위하여 우선투자를 요하는 사업이나 지자체에 요구하는 사업을 우선 추진
 - 서귀포 성산포 관광사업, 제천왕암공단사업 등 검토

4. 출자회사 현황

■ (주)한국토지개발공사 종합감리공단

- 건설공사의 부실시공방지 및 품질향상을 위한 정부종합대책의 일환으로 '93. 12 설립
 - 기 구 : 2본부 4실
 - 자본금 : 40억원(납입자본금 : 30억원)
 - 정 원 : 172명(임원 3명, 직원 169명)

○ 사업추진 실적

- 연간목표 : 9,637백만원
- 수주실적 : 11건 5,470백만원
- 건설시장 개방, 입찰사전심사제 실시 등으로 업체간 경쟁이 치열할 것으로 전망되며 수주실적 제고를 위하여 경쟁력 강화에 진력

■ (주)한국건설자원공영

- 건설사업의 차질없는 추진을 위하여 골재를 적극 개발할 목적으로 건설공제조합 및

건교부산하 4개공사 등이 '91. 4 설립

-납입자본금 283억원중 15억원(5.3%) 출자

V. 주요사업지구 현황

1. 택지개발사업

■ 수원영통

-수도권주택난을 완화하고 계획적인 도시개발을 통한 합리적인 도시공간구조 형성으로 기존 도시구조와 연계한 기능을 수용하는 신시가지 조성

○ 사업개요

면적	사업비	사업기간	수용인구 및 가구수
994천평	8,409억원	'92-'96	100천명 27천호

○ 주요간선시설

구분	계	도로	쓰레기소각장등	하수종말처리장
전 체	2,333억원	1,520	563	250
토개공	2,333억원	1,520	563	250
	100%	100	100	100

○ 추진실적

취 득	개 발	공 급
993천평	588	640
99.9%	59	64

○ 추진현황 및 계획

-'89. 10 택지개발예정지구 지정

- '93. 12 보상착수
- '94. 6 공사착공
- '96. 12 사업준공

■ 양산물금

- 편리한 교통체계의 구축으로 부산지역 주민을 유치하고 자연적 경관과 각종 물리적 시설이 조화된 쾌적하고 전원적인 도시공간 조성으로 21세기 미래형 신도시 건설

○ 사업개요

면적	사업비	사업기간	수용인구 및 가구수
3,056천평	21,877억원	'94-2000	190천명 61천호

○ 주요간선시설

구분	계	도로	쓰레기소각장등	하수종말처리장
전 체	5,649억원	1,538	3,361	750
토개공	5,649억원	1,538	3,361	750
	100%	100	100	100

○ 추진실적

취 득	개 발	공 급
2,315천평	142	57
76%	5	2

○ 추진현황 및 계획

- '94. 1 택지개발예정지구 지정
- '94. 12 보상착수
- '95. 9 공사착공
- 2000. 12 사업준공

■ 김해장유

- 동남권내 부족한 택지공급 및 주택난 해소에 기여하고 무질서한 도시화 방지와 쾌적한 주거환경 조성

○ 사업개요

면적	사업비	사업기간	수용인구 및 가구수
1,306천평	7,423억원	'94-'99	131천명 37천호

○ 주요간선시설

구분	계	도로	쓰레기소각장등	하수종말처리장
전 체	920억원	114	463	343
토개공	920억원	114	463	343
	100%	100	100	100

○ 추진실적

취 득	개 발	공 급
847천평	-	392
65%	-	30

○ 추진현황 및 계획

- '93. 11 택지개발예정지구 지정
- '94. 8 사업시행자 변경(경상남도→토개공)
- '94. 12 보상착수
- '95. 11 공사착공
- '99. 12 사업준공

■ 신도시

- '89년부터 수도권외의 주택난 완화를 위하여 금년말까지 분당·일산·평촌·중동 등 수도권에 4개 신도시 건설

○ 사업개요

구분	면적	사업비	사업기간	수용인구 및 가구수	
계	12,628천평	83,964억원	'89-'95	880천명	220천호
분당	5,965	41,696	'89-'95	390	98
일산	4,760	26,602	'90-'95	280	69
평촌	1,545	12,287	'89-'95	170	42
중동	367	3,379	'90-'94	40	11

○ 추진실적

구분	취득	개발	공급
계	12,628천평 (100%)	12,583천평 (99%)	11,162천평 (88%)
분당	5,956 (100)	5,912 (99)	5,405 (91)
일산	4,760 (100)	4,759 (99)	3,906 (82)
평촌	1,545 (100)	1,545 (100)	1,491 (97)
중동	367 (100)	367 (100)	360 (98)

○ 주요간선시설지원

- 4개 신도시에서 도로, 철도 등의 간선시설 설치지원을 위해 총 3조 4,414억원의 사업비를 투자할 계획

• '95. 9. 15 현재까지 83%인 2조 8,723억원 투자

○ 입주현황

- 전체 220천세대 880천명중 '95. 9. 15 현재 80%인 177천 세대 706천명 입주 완료
'95년말까지는 전체의 84%인 185천세대 740천명 입주 계획

2. 공업단지개발사업

■ 군장국가공단

- 대규모 임해공업단지를 건설, 신규공업용지 수요충족 국토의 균형발전 도모, 서해안

시대의 전초기지로 조성

○ 사업개요

구 분	면적	사업비	사업기간	수용인구 및 업체수
군산지구	4,771천평	8,999억원	'90-2001	53천명 664업체
장항지구	4,701	9,316	'90-2001	87천명 1,240업체

○ 주요간선시설

구분	계	도로	용수	하수종말처리장	항만
전 체	2,786억원	957	501	800	528
토개공 (군산지구)	800억원 29%	-	-	800	-
전 체	1,241억원	421	300	400	120
토개공 (장항지구)	400억원 32%	-	-	400	-

○ 추진실적

구 분	취 득	개 발	공 급
군산지구	4,771천평 100%	1,310 27	- -
장항지구	1,607천평 34%	조사설계중 -	- -

○ 추진현황 및 계획

- '92. 4 보상착수
- '93. 5 공사착공
- 2001. 12 사업준공

■ 광주국가공단

- 산업, 연구, 교육, 주거기능이 복합된 기술집적도시를 건설 21세기를 향한 첨단과학산업 육성

○ 사업개요

면적	사업비	사업기간	수용인구 및 업체수
2,403천평	7,303억원	'91-'97	50천명 120업체

○ 주요간선시설

구분	계	도로	공원	용수	하수종말처리장
전 체	856억원	471	-	175	210
토개공	440억원	230	-	-	210
	100%	49			100

○ 추진실적

취 득	개 발	공 급
2,395천평	1,810	1,100
99%	75	46

○ 추진현황 및 계획

- '92. 4 보상착수
1차공사 착공(1,137천평)
- '94. 6 2차공사 착공(495천평)
- '97. 12 사업준공

■ 아산국가공단

- 수도권 및 중부권에 대한 임해공업단지로서 서해안고속도로와 인접하고, 항만시설을 유치하므로써 물류비용을 최소화할 수 있는 서해안개발의 전초기지로 조성

○ 사업개요

구 분	면적	사업비	사업기간	수용인구 및 업체수
계	3,718천평	11,144억원	'91-2001	59천명 277업체
포송지구	2,086	6,262	'91-2001	35 113
고대지구	669	1,908	'91-'98	4 6
부곡지구	963	2,974	'95-'99	20 158

○ 주요간선시설

구분	계	도로	용수	하수종말처리장
전 체	2,080억원	1,015	605	460
토개공	656억원	96	100	460
	32%	10	17	100

○ 추진실적

구 분	취 득	개 발	공 급
계	3,276천평	1,216	864
	88%	33	23
포송지구	2,086천평	680	198
고대지구	663천평	348	666
부곡지구	527천평	188	-

○ 추진현황 및 계획

- '93. 3 보상착수
- '94. 8 공사착공
- 2001. 12 사업준공

■ 녹산국가공단

- 동남지역 경제권의 중추기지로 개발하고 부족한 공업용지와 주택용지난의 완화로 인
구 및 산업의 광역적 분산을 도모

○ 사업개요

면적	사업비	사업기간	수용인구 및 업체수
2,618천평	9,161억원	'90-'97	75천명 870업체

○ 주요간선시설

구분	계	도로	용수	하수종말처리장
전 체	2,488억원	1,170	296	1,022
토개공	1,038억원	16	—	1,022
	42%	1	—	100

○ 추진실적

취 득	개 발	공 급
2,618천평	1,521	1,565
100%	58	60

○ 추진현황 및 계획

- '90. 7 공사착수
- '91. 7 보상착공
- '97. 12 사업준공

‘설마’하면 부실시공 ‘혹시’하면 성실시공