

# 국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

최명식 연구위원

2023. 12. 4.  
No. 943



발행처 국토연구원  
발행인 심교언  
www.krihs.re.kr

## 미국 토지은행 사례와 시사점

### 주요 내용

- 유휴 부동산의 개념과 실태, 대응현황 및 한국 토지은행의 운영현황과 한계를 살펴보고, 미국 토지은행의 역사와 현황, 구체적인 운영 프로그램을 살펴봄으로써 시사점 도출
- 최근 광범위하게 확산되고 있는 미국의 2세대 토지은행은 주 법률의 강력한 지지를 받고 있으며, 비어 있거나 방치되고 있는 유휴 부동산을 빠르게 취득하고 재점유하도록 함으로써 시장(market)으로 되돌려보내는 역할을 수행하고 있음
- 한국의 토지은행은 미국의 토지은행과 명칭은 동일하지만 운영목적이나 형태, 절차, 관련 법령 등에서 차이가 있으며, 이에 따라 지역실정에 맞는 유휴 부동산 비축이 어려운 상황
- 지역의 유휴 부동산 문제를 해결하기 위해서는 한국에서도 미국의 토지은행과 같은 성격과 기능을 가진 기관의 설립 또는 관련 제도의 도입이 필요

### 활용방안

- ① 정확한 유휴 토지의 정보를 파악하기 위해서는 체계적인 실태 조사와 관련 데이터의 축적이 필요
- ② 현행 '토지은행'의 목적과 기능을 변경하거나, 미국의 2세대 토지은행과 유사한 역할을 수행할 기관의 신설이 필요
- ③ 유휴 토지의 취득과 관리를 위한 자금 조달을 위해 주택 관련 기금 등을 활용한 적극적 정책 도입 필요

# 01. 한국의 유휴 부동산과 토지은행

## 유휴 부동산의 개념

유휴 부동산은 '기존에 개발된 적이 있으나 현재 적절하게 사용되지 않고 비어 있거나 물리적·경제적·사회적으로 적절히 관리되지 못하고 방치되어 있는 부동산'을 의미

- 방치(abandoned), 미이용(vacant), 저이용(underutilized) 부동산으로 구분이 가능하며, 방치는 물리적 방치, 경제적 방치, 사회적 방치로 분류

## 유휴 부동산 실태 파악 미흡과 공공/민간의 대응현황

유휴 부동산의 증가는 지역상권과 인프라의 쇠퇴를 촉진할 뿐만 아니라 부동산 가격 하락 등 주변 지역에 부정적인 영향을 미침에도 불구하고 한국에서는 빈집의 발생현황을 정확히 파악하기도 어려운 상황

빈집 발생현황을 조사하는 기관마다 빈집의 선정기준과 조사방식 등이 달라, 적게는 몇만 호에서 많게는 150만 호 이상까지 상이한 집계결과를 발표

- 2022년 국토교통부의 발표에 따르면 유휴 부동산 중 빈집은 10.8만 호(국토교통부 2022), 2020년 통계청 주택총조사 기준으로는 전국에 151만여 채의 빈집이 존재하는 것으로 파악(동아일보 2022)
- 2022년 전라남도의 집계기준에 따라 조사한 바에 의하면 전국 빈집(6만 5,203채) 중 25%가 넘는 1만 7,648채가 전라남도에도 있는 것으로 분석(뉴시스 2022)

빈집의 실태 파악은 미흡하지만, 공공에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 바탕으로 빈집의 철거 또는 리모델링 비용을 지원하거나 각 부처와 지자체가 다양한 사업을 통해 대응

민간부문에서는 유휴공간을 회의실, 스터디룸, 파티룸, 복합상업시설, 창작공간, 텃밭 등의 용도로 활용하여 수익 창출과 함께 지역주민과 관계성을 구축하는 역할을 수행

## 토지은행(Land Bank)을 활용한 미국의 유휴 부동산 관리현황

미국에서는 유휴 부동산을 관리하기 위해 법률을 기반으로 한 토지은행을 적극적으로 활용

특히 2010년대 이후 미국의 오하이오주를 비롯한 많은 주에서 주 법률 제정을 통해 토지은행을 설립하고 있으며 현재 약 250개의 토지은행을 운영 중

- 미국의 토지은행은 방치된 토지를 신속하게 재점유하고 시장에 다시 판매하여 재산세를 납부할 수 있는 토지로 전환하는 것이 목표

## 한국 토지은행 현황과 한계

한국의 토지은행은 공익을 목적으로 장래 이용과 개발이 필요한 토지를 미리 확보하고 효율적으로 활용하기 위하여 한국토지주택공사(이하 LH)가 공공토지의 취득, 관리, 공급을 목적으로 2009년 법률로 도입

한국의 토지은행은 유휴 부동산이 재점유되도록 지원하거나 활용을 촉진하는 기능이 미약하며, 지역실정을 반영한 토지 비축이 미흡

- 특히 토지 비축규모와 금액이 제한되어 있고 비축수단과 대상도 한계를 가지고 있어 수급조절용 비축실적이 전무한 실정
- 2010~2021년까지 비축한 실적을 살펴보면, 총 2조 7,545억 원, 연평균 2,295억 원을 비축하여 전국을 대상으로 하는 비축규모로는 제한적이었음

## 02. 미국 토지은행의 역사

### 미국 1세대 토지은행의 도입배경

1970년대부터 비어 있거나(vacant) 버려진(abandoned) 부동산을 해결하는 방안으로 토지은행 시스템을 도입하기 시작하였으며, 이러한 초기의 토지은행을 1세대 토지은행으로 분류

1960년대부터 미국의 수도권과 대도시를 중심으로 토지은행(land bank)과 토지 비축(land banking) 개념이 나타나기 시작하였으며, 스프롤(sprawl) 현상과 함께 도심지역 쇠퇴에 대한 대응방안의 하나로 토지은행을 주목

- 대도시를 중심으로 유휴 부동산(vacant properties), 버려진 부동산(abandoned properties), 세금 체납 부동산(tax-delinquent properties) 발생
- 문제 해결을 위해 향후 개발될 토지의 위치와 형태를 공공기관이 장기적으로 통제하려는 목적으로, 공공기관이 토지를 취득하고 보유할 수 있는 토지 비축 프로그램을 지방정부의 도시계획 수단으로 논의하기 시작
- 1세대 토지은행이 처음 도입된 곳은 1971년의 세인트루이스(St. Louis)였고, 그 뒤로 1976년에 클리블랜드(Cleveland), 1989년에 루이빌(Louisville), 1991년에 애틀랜타(Atlanta)에서도 토지은행 설립
- 선발주자인 4개의 토지은행은 도시 내부의 비어 있거나 버려진 부동산을 지역 재개발을 위한 생산적인 자산으로 전환하는 독특하고 전례 없는 기능을 수행

### 미국 1세대 토지은행의 특징

1세대 토지은행은 비어 있거나 버려져 세금 체납을 유발하는 유휴 토지의 취득, 관리, 처분에 집중하였으며, 특히 유휴 토지를 생산적인 용도로 전환한다는 공통점이 있음

1세대 토지은행들은 유휴 토지의 생산적인 재사용이라는 궁극적인 목표는 같았으나, 관리나 처분을 위한 전략과 세부적인 운영방침 등은 기관별로 상당한 차이

- 또한 초기 토지은행은 세금 체납 부동산에 대한 시장의 접근성 부족 문제를 해결할 수 있는 수단으로 주목

1세대 토지은행은 이용 가능한 모든 토지를 소비하고자 하는 민간시장에서 미래의 수요와 우선순위를 고려해 공적 공간을 보존하는 기능을 함

- 또한 버려진 부동산을 소비사회의 쓰레기로 여기던 붕괴된 시장(a collapsed market)에서 부채를 자산으로 전환하는 역할을 수행(Alexander 2011, 18)

### 미국 1세대 토지은행의 한계

1세대 토지은행은 부실한 법적 기반과 권한이 제한적이라는 한계 노출

세인트루이스, 클리블랜드, 루이빌, 애틀랜타 등 1세대 토지은행들은 효과적인 유휴 부동산 관리방안으로 부상하였으나, 법적 기반이 없거나 미약하였기 때문에 권한이 제한되어 많은 양의 필지를 관리하지 못하는 한계를 노출(Alexander 2011, 19)

- ① 당시의 토지은행들은 각 지방정부의 직·간접적인 운영 지원에 의존하는 형태였기 때문에 초기 토지은행 중 어느 곳도 자체적인 운영을 위한 별도의 내부 자금을 마련하지 못함
- ② 토지은행의 핵심이라고 할 수 있는 재산세 압류와 관련한 법안이 오랜 시간 동안 개정되지 않아 부동산의 소유권 이전에 장기간 소요
- ③ ‘조세압류법’이 개정되지 않아 유휴 부동산 재고의 시장성과 보험성 결여로 연결되었으며, 이로 인해 유휴 부동산의 빠른 재사용이 어려웠고, 토지은행을 관할하는 정부 간 협력에 대한 적절한 근거가 존재하지 않아 원활한 교류가 미흡

# 03. 미국의 2세대 토지은행 프로그램

## 미국 2세대 토지은행의 도입배경

2000년대 초 인구·사회 여건 변화와 함께 1세대 토지은행의 한계가 나타나는 상황에서 새로운 법안 발의를 계기로 2세대 토지은행이 등장(Alexander 2011, 20)

1999년에서 2003년 사이 미시간주의 주요 입법 개혁이 1세대와 2세대 토지은행을 구분하는 대표적 사건이며, 재산세 압류에 관한 직접적이고 체계적인 법률을 전면 도입

- 개정 법률은 저가 부동산에 대한 무분별한 투기를 막기 위해 제3자에 대한 조세특혜권 또는 납세증명서의 판매를 중단시켰고, 사법적 권한을 사용해 세금 체납 부동산을 압류하도록 하는 절차를 확립

## 미국 2세대 토지은행의 특징

2세대 토지은행은 “비어 있거나 버려진 부동산(vacant or abandoned properties)과 세금을 체납한 부동산(tax-delinquent properties)을 생산적인 용도로 전환하도록 집중하는 공공기관”으로 기능(Alexander 2011, 22)

2세대 토지은행의 기능은 세금이 체납된 부동산의 소유권을 인수한 후 복구 혹은 철거하는 과정은 물론 부동산의 확실한 재사용을 위해 민간 개발업자나 새로운 주택소유자에게 이전하는 과정까지 포함(Fitzpatrick 2009, 135)

- 즉, 토지은행은 압류된 재산을 효율적으로 취득, 보유, 관리, 개발하는 데 목적이 있음

한편, 2세대 토지은행 프로그램은 1세대 토지은행보다 재산세 압류과정에 더 광범위한 개입이 가능

- 토지은행의 효율적인 활용을 위해 연방정부 차원에서 2008년에 ‘주택 및 경제회복법(The Housing and Economic Recovery Act: HERA)’을 제정하였으며 그 안에 ‘지역 안정화 프로그램(The Neighborhood Stabilization Program: NSP)’을 위한 자금계획이 포함되었는데, 토지은행도 그 일부에 해당(Leonard 2010, 2-5)
- 2010년을 전후하여 오하이오주, 펜실베이니아주 등 여러 주에서 법률을 개정하여 토지은행의 권한을 강화

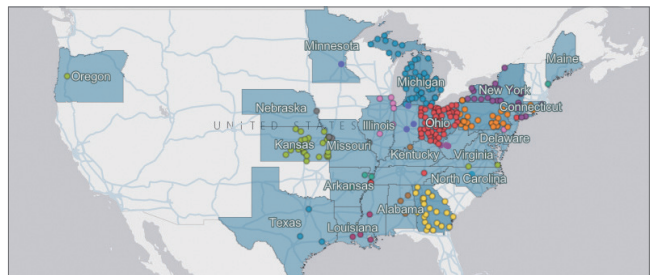
## 미국 2세대 토지은행의 운영현황

2세대 토지은행은 세금이 체납된 부동산의 소유권을 인수한 후 해당 부동산을 복구하거나 철거하며, 믿을 만한 개발업자나 주택소유자에게 해당 부동산의 소유권을 이전하여 사용하도록 하는 기능을 수행(Fitzpatrick 2009, 128)

2022년 기준 미국 전역에 250개가 넘는 토지은행이 설립되어 운영되고 있으며(<그림 1> 참조), 토지은행들은 관리하는 지역의 범위에 따라 Regional Land Bank, County Land Bank, Municipal Land Bank로 분류

- 또한 현재 운영 중인 토지은행의 약 80%에 해당하는 오하이오주 등 17개 주에서 토지은행의 설립을 가능케 하는 근거로 ‘Comprehensive State-enabling Land Bank Legislation’을 마련

그림 1 미국 2세대 토지은행 설립현황



자료: Center for Community Progress. <https://communityprogress.org/> (2023년 1월 2일 검색).

## 해밀턴 카운티 토지은행(Hamilton County Land Bank) 사례

2011년 10월 오하이오주의 해밀턴 카운티 토지재활용공사(The Hamilton County Land Reutilization Corporation: HCLRC)<sup>1)</sup> 설립









- 매년 평균 93개의 부동산을 정비하고 인근 지역의 부동산 가치에 악영향을 주는 노후된 빈집을 철거하여 현재까지 360만 달러 이상을 보존하고 80만 달러 이상의 세수를 확보(The Enquirer 2021)

해밀턴 카운티 토지은행은 유휴 부동산 철거, 생산적 용도로의 전환, 부동산 보유와 유지보수 등을 체계적이고 유기적으로 수행함으로써 사업 활성화

HCLRC의 토지은행 프로그램은 크게 세 가지 유형으로 운영

- ① 생산적인 용도로 재사용(Putting Properties Back to Productive Use)
  - HCLRC의 프로그램이 대부분 이에 해당하며, 개인이나 조직, 지방정부에 부동산을 판매하기 위하여 해당 부동산을 생산적인 상태로 회복시키기 위한 프로그램
  - 'Lot-to-Yard', 'Gardens & Greens' 등의 프로그램이 대표적
- ② 단독주택 개선 및 신축(Single-Family Home Rehab and New Build)
  - 지역의 주택을 개보수하거나 새로운 주택을 건설하기 위한 프로그램
- ③ 역사적 건축물 안정화(Historic Structure Stabilization)
  - 향후 재개발 등을 위하여 지역의 랜드마크 구조물을 보존하기 위한 프로그램

그림 2 해밀턴 카운티의 토지은행 프로그램

유휴 부동산을 생산적인 용도로 재사용(조직, 지자체, 개인 대상 판매 프로그램)		
 <p><b>마당 활용 프로그램</b> (Lot-to-Yard)</p> <p>거주지에 인접한 공터를 매입하여 기존의 마당에 통합하여 사용토록 함(주택을 소유하고 있는 거주자 한정)</p>	 <p><b>정원 &amp; 녹지공간 프로그램</b> (Gardens &amp; Greens)</p> <p>공터 매입 후 정원이나 커뮤니티 녹지공간으로 재사용토록 함</p>	 <p><b>단독주택 개선 프로그램</b> (Single-Family Home Development)</p> <p>기존의 단독주택을 매입하여 개조하거나 주택을 새로 건축함</p>
 <p><b>다세대·다가구 및 상업용 프로그램</b> (Multi-unit, Multi-property and Commercial)</p> <p>토지은행으로부터 다수의 부동산을 취득하여 다세대·다가구 주택이나 상업용 부동산으로 개발토록 함</p>	 <p><b>지방정부 개발 프로그램</b> (Government Development)</p> <p>황폐화된 부동산의 취득과 소유권 삭제 및 이전에 도움을 주기 위해 해밀턴 카운티 지방정부와 지역경제 활성화에 대해 협력함</p>	 <p><b>근린 기반 개발 파트너 프로그램</b> (Neighborhood-based Development Partner)</p> <p>부동산 취득 및 매각, 부동산의 매각이 지역의 목표에 부합하는지 여부를 검토하고 승인하기 위해 지역 파트너들과 협력하여 지역조직을 지원함</p>
단독주택의 개선 및 신축(집중지역 대상 개발 프로그램)		
 <p><b>REACH 프로그램</b> (Rehab Across Cincinnati and Hamilton County: REACH)</p>	<p>REACH는 단독주택 개선에 집중하는 프로그램으로, 특정 지역 내에서 다수의 주택을 재건축하여 투자를 촉진함</p>	
역사적 건축물 안정화(커뮤니티의 랜드마크 건축물 보존) 프로그램		
 <p><b>역사적 건축물 안정화 프로그램</b> (Historic Structure Stabilization)</p>	<p>미래의 재사용 및 재개발을 위한 프로그램으로, 비어 있는 역사적 건축물을 긴급하게 수리하여 상징적인 랜드마크를 보존하는 데 목적이 있음</p>	

자료: HCLRC(<https://www.hamiltoncountylandbank.org>, 2023년 2월 15일 검색)를 저자가 번역하여 작성.

1) 해밀턴 카운티 토지은행은 프로그램별 세부 정보, 현재 매입 가능한 토지목록, 연간 활동과 재정상황 등의 연차보고서와 성공사례를 공개하여 제공하고 있음. 더 자세한 사항은 홈페이지(<https://www.hamiltoncountylandbank.org/>)를 참고 바람.

그림 3 해밀턴 카운티 토지은행의 부동산 정비사례



자료: HCLRC. <https://www.hamiltoncountylandbank.org/> (2023년 2월 15일 검색).

HCLRC의 수입은 '정부 간 수입(intergovernmental revenue)', '운영보조금(operating grants)', '이자 및 기타 수입(interest and other revenue)', '기타 자원(other financing sources)'으로 분류

- 해밀턴 카운티로부터 받는 영업수익인 정부 간 수입은 카운티 체납세금과 평가징수기금에 예치된 부동산 체납액과 개인재산, 조립식·이동주택세(manufactured and mobile home taxes) 징수액의 5%에 해당

### 미국 2세대 토지은행의 성과

미국의 2세대 토지은행은 빈집의 발 빠른 재사용으로 지역의 물리적 개선은 물론 사회적, 경제적 측면에도 긍정적인 영향을 끼침

- 1세대보다 2세대 토지은행이 효율적으로 운영되었던 이유는 관련 법안을 제정하여 법적 근거를 견고하게 마련했기 때문

또한 가장 중요한 운영자금도 주로 주정부나 지방정부, 연방정부의 지원금에 안정적으로 의존하고 있으며, 그 외에도 다양한 재원을 통해 조달

토지은행별 공식 웹사이트를 통해 토지은행에 등록된 유휴 부동산에 관한 정보를 제공하고 있으며, 지방정부나 국가 차원에서의 빈집 실태조사도 진행

- 그러나 장기간 방치된 빈집을 관리할 능력이 없음에도 불구하고 판매나 재생을 거부하는 주택소유자가 미국의 토지은행 운영에서 가장 보편적인 문제로 부각

# 04. 미국과 한국의 토지은행 비교 및 시사점

## 미국과 한국의 토지은행 비교

한국의 토지은행은 미국의 토지은행과 명칭은 동일하지만 운영목적이나 운영형태, 절차, 관련 법령 등에서 차이

- 미국의 1세대 토지은행은 환경보존을 위해 도입되기 시작하여 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도심의 쇠퇴에 대응하기 위해 확대되었으나 한국의 토지은행은 공공부문이 향후 개발용 토지를 미리 확보하기 위해 중앙정부 차원에서 법률을 제정
- 미국의 1세대, 2세대 토지은행은 모두 지방정부가 설립한 공공기관 또는 준공공기관이 운영하고 있으나, 한국은 중앙정부의 공기업인 LH가 토지은행을 운영하고 있으므로 지역적 특성을 반영하는 데 한계
- 이외에도 법률적 기반,财源의 차이가 있으며, 한국의 토지은행은 지역실정에 맞추어 유휴 부동산을 비축하는 것이 어려운 상황

표 1 미국과 한국의 토지은행 비교

구분	미국 1세대 토지은행	미국 2세대 토지은행	한국의 토지은행
도입 배경	• 도심 쇠퇴 대응과 스프롤(sprawl) 관리	• 유휴 부동산 문제 해결을 위해 주법 개정(포괄적 토지은행법)	• 공공이 장래 개발에 필요한 토지를 미리 확보
운영 주체	• 지방정부 설립 준공공기관	• 공공기관(지방정부 산하)	• 공공기관(중앙정부 산하)
재원	• 지방정부의 지원	• 국가나 지방정부의 보조금, 기부금, 자체수익, 공공기관 기금	• LH 발행 채권
대표 사례	• 1971년 세인트루이스 토지은행 (Land Bank: LB) • 1976년 클리블랜드 LB • 1989년 루이빌 LB • 1991년 애틀랜타 LB	• 2002년 제니시 카운티 LB • 2010년 디트로이트 LB 공사 • 2011년 해밀턴 카운티 LB	• 2009년 LH에 토지은행계정 설치
한계	• 법적 기반이 부실하고 권한이 제한되어 효과적 운영이 어려웠고, 이는 결국 역량 부족을 드러냈음	• 판매 등 소유권 이전을 거부하는 소유자에 대한 강제집행 권한 부족	• 수급조절용 비축실적이 전무하고, 토지만 비축이 가능하며, 지역실정에 적합한 비축이 어려워 유휴 부동산 관리 역할을 기대하기 어려움

## 유휴 토지 관리를 위한 획기적 방안의 필요성

유휴 토지의 관리는 향후 지속적으로 해결해 나가야 할 문제이며 국가적이면서도 지역적이기도 한 공통의 문제이므로, 이를 해결하기 위해서는 지금까지와는 다른 획기적인 방안의 마련이 필요한 시점

한국에서는 토지비축제도가 시행되고 있으나 미국과 비축목적이 다르고 실적이 기대에 미치지 못하는 등 유휴 토지를 관리하기 위한 역할 수행에 한계가 있으며, 이외에도 지역의 유휴 토지나 빈집 문제에 대응하려는 다양한 노력을 기울여왔으나 가시적 성과는 아직 미흡

따라서 유휴 부동산 관리를 위해 더 적극적인 노력이 필요하며, 그 일환으로 미국의 토지은행과 같은 강력한 권한을 갖는 제도 도입이 시급

## 유휴 토지 관리를 위한 미국 사례의 시사점

### 첫째, 정확한 유휴 토지정보 파악을 위한 실태조사를 통해 데이터를 축적할 필요

대표적 유휴 부동산이라고 할 수 있는 빈집에 대한 실태조사를 현재 다양한 기관에서 실시하고 있으며, 현재 구축된 자료들도 활용 범위에 따라 유용한 가치를 가질 수 있으나, 빈집의 전체적인 규모와 성격을 파악하기 위해서는 통합적인 빈집 실태조사 시스템 구축이 필요

- 전국적으로 일관성 있는 데이터 수집체계 마련이 필요하며, 데이터 구축 시 발생할 수 있는 개인정보 관련 이슈에 대비하여 최대한 개인정보를 보호하면서 빈집 실태조사를 원활하게 할 수 있도록 정부 차원의 지원이 필요

### 둘째, 현행 '토지은행'의 목적과 기능을 변경하거나, 미국의 2세대 토지은행과 같은 역할을 수행하는 기관 신설

한국에서 유휴 토지를 신속하게 재활용할 수 있는 정책을 추진하기 위해서는 현행 제도를 개선하거나 새로운 기관을 신설할 필요

먼저 현행 토지은행의 기능을 변경하기 위해서는 중앙집중형 토지은행을 각 지역에서 개별적으로 설립할 수 있는 근거가 필요(지방정부가 직접 역할을 수행하기보다는 준공공기관을 설립하여 업무를 수행하는 것이 바람직)

기관 신설을 위해서는 미국의 2세대 토지은행이 시작된 계기가 '포괄적 주정부 지원 토지은행법'이었고, 이것이 1세대보다 효율적인 토지은행의 운영을 가능케 했던 사실을 고려할 때 안정적인 법률적 근거 마련이 필수적

- 한국에서 빈집 활용을 위한 토지은행을 도입할 경우, 빈집과 관련한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 또는 토지비축과 관련한 「공공토지의 비축에 관한 법률」을 개정하거나 토지은행 프로그램을 효과적으로 운영하기 위해 새로운 법률의 제정을 고려할 필요
  - 주변 지역에 심각한 문제를 유발하는 유휴 부동산에 한해서는 지방정부나 토지은행이 강력한 취득 권한을 가질 수 있도록 하는 국가 차원의 법률 제정이 선행될 필요
- 지방정부 차원에서는 장기간 방치되어 지역에 부정적인 문제를 유발하는 부동산을 지역의 토지은행이 빠르게 확보하는 것이 매우 중요하므로, 이를 가능케 할 수 있도록 하는 제도나 규정의 마련이 필요

### 셋째, 유휴 토지의 취득과 관리를 위한 자금 조달을 위해 기금 등을 활용한 적극적 지원 필요

미국의 경우에도 유휴 토지를 취득하고 관리하는 비영리기관 또는 정부 산하기관들의 자금 조달 문제가 가장 중요하면서도 어려운 문제였으므로 이를 해결하기 위한 적극적 정책 도입이 필요

- 미국에서는 정부의 보조금이나 기부금, 자체 수입 등과 함께 국가적으로 지원하는 기금이나 공공기관의 기금도 주요 재원이었으며, 한국에서도 미국과 유사하게 토지은행 프로그램을 효율적으로 운영하기 위해서는 주택과 관련한 기금들을 지원하는 공공기관과의 연계를 적극 모색하는 것이 필요

#### 참고문헌

- 국토교통부. 2022. 국토부·농식품부·해수부 빈집 관리 협력 맞손, 4월 18일자. 보도자료.
- 뉴스1. 2022. 전남 빈집 1만 7648채 '전국 최대정비 시급'. [https://mobile.newsis.com/view.html?ar\\_id=NISX20221128\\_0002102371](https://mobile.newsis.com/view.html?ar_id=NISX20221128_0002102371) (2023년 11월 28일 검색).
- 동아일보. 2022. 전국 빈집 151만 채... 1년 이상 빈집도 4채 중 1채. <https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20220316/112357203/1> (2023년 11월 28일 검색).
- Alexander, F. S. 2011. Land banks and land banking. Flint, MI: Center for Community Progress. [https://syracuselandsbank.org/wp-content/uploads/2014/02/LB\\_Book\\_2011\\_F.pdf](https://syracuselandsbank.org/wp-content/uploads/2014/02/LB_Book_2011_F.pdf) (2023년 11월 28일 검색).
- Center for Community Progress 홈페이지. <https://communityprogress.org/> (2023년 1월 2일 검색).
- The Enquirer. 2021. Opinion: Landbank's work not flashy, but it is hugely impactful. <https://www.cincinnati.com/story/opinion/2021/02/28/opinion-landbanks-work-not-flashy-but-hugely-impactful/4538655001/> (2023년 2월 17일 검색).
- Fitzpatrick IV, T. J. 2009. Ohio's Land Bank legislation: modernizing an aged model. *J. Affordable Hous. & Cmty. Dev. L.* 19: 127.
- HCLRC 홈페이지. <https://www.hamiltoncountylandbank.org/> (2023년 2월 15일 검색).
- Leonard, B. 2010. *Revitalizing Foreclosed Properties with Land Banks*. DIANE Publishing.

※ 이 브리핑은 “최명식, 손은영, 이희숙, 전은호. 2022. 유휴 부동산의 공익적 활용을 위한 공익신탁제도 개선방안. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약 정리한 것임.

• 최명식 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구위원(mschoi@krihs.re.kr, 044-960-0385)