

우체국토지의 高度이용

—우편사업 운영기반의 정비에 관한 조사연구회보고서에서—

머릿말

일본 우편사업은 2만 4천의 우체국에 의해 전국 방방곡곡에 독자적인 네트워크를 구축하고 있고, 국민의 일상생활이나 산업활동에 불가결한 기본적 통신수단, 물류수단으로서 그 역할을 수행하고 있다.

근년(近年) 우편사업을 둘러싼 환경은 현저하게 변화하고 있다. 그런 가운데서도 우편은 순조롭게 그 취급물수를 신장시키고 있다. 또한 사업전반에 대한 경영노력의 결과 그 업적 역시 순조롭게 추이(推移)하고 있다. 금후는 지금보다 더 증가할 것으로 보이는 우편물을 적절히 처리하는 시스템을 정비해 나가는 동시에 고도화, 다양화하는 수요에 부응하고, 더욱 충실히 서비스를 도모해 나갈 것이 요망된다. 따라서 우편사업 운영기반의 정비, 충실을 종합적으로 추진해 나가는 것이 현재 중요한 과제이다.

한편 오늘날 대도시를 중심으로 地價의 상승이 계속되고 있어, 國有地에 대하여도 유효한 활용이 사회경제적으로 강하게 요구되고 있다. 우체국은 현재 대체로 저층(低層)의 건물로 되어있으나 지역과 함께 발전하여 시가지의 중심지와 같은 편리

한 곳에 위치하고 있는 것도 많이 있으므로 그 토지의 고도이용을 추진함이 강력하게 요구되고 있다.

우체국의 토지는 국유지로서 국민의 공유재산인 동시에 우편사업의 귀중한 경영자원이기도 하다. 이 토지의 유효한 활용을 도모하는 것은 사회경제적 요청에 부응하고 지역사회의 진흥에 기여하는 한편 고도이용에 따른 지대(地代) 등의 수입에 의해 우편사업 운영기반의 정비, 충실에 공헌하게 되는 결과를 낳는다.

또한 토지문제가 사회경제적으로 큰 과제가 되고있는 오늘날 이 우체국토지의 고도이용은 나라 전체 토지정책의 관점에서 매우 중요한 과제로 되고있다.

이러한 상황에서 우정성에서는 1990년도 우편사업 관계예산 요구의 중요시책 중 하나로서 「우체국토지의 고도이용에 관한 사업등, 우편사업운영기반의 정비에 이바지하기 위한 관련사업에의 출자(出資)」를 내걸고 관계省庁 등과 예의절충(銳意折衝)을 거듭한 결과 1990년도 예산에 있어서는 보다 전문적인 견지에서의 검토가 필요하다고 보아, 우편사업 운영기반의 정비에 관한 조사연구회가 인정되었다.

*머릿말

그리하여 작년 6월 학자, 경제계, 지방 공공단체등 部外의 전문가로 구성된 「우편사업 운영기반의 정비에 관한 조사연구회」를 설치하여, 우체국토지의 고도이용을 도모하기 위한 구체적 방안 등에 대해 법제면(法制面), 기술면에서의 전문적인 검토를 하여 왔다. 지난 1990년 10월 30일 6개월에 걸친 조사연구의 결과를 정리완성한 「우편사업 운영기반의 정비에 관한 조사연구회보고서—우체국토지의 고도이용 방안」을 우정성에 제출하였다.

보고서의 구성은 다음과 같다.

- ① 우편사업 운영기반의 정비, 충실과 우체국 토지의 고도이용
- ② 우체국토지 고도이용의 意義 및 現狀
- ③ 국공유지의 활용에 관한 제도와 근년의 정세
- ④ 토지 고도이용의 수법과 국유지에의 적용 검토
- ⑤ 우체국토지의 고도이용을 위한 관점
- ⑥ 우체국토지의 고도이용에 있어서의 적절한 수법의 검토
- ⑦ 提言

제언으로 국유지인 우체국토지의 고도이용을 적극적으로 추진해야 하며, 고도이용에 있어서 건물용도의 확대를 도모할 필요가 있다고 지적되고 있다.

* 조사연구회 보고서의 내용

1. 우편사업 운영기반의 정비, 충실과 우체국토지의 고도이용
 2. 우체국토지 고도이용의 의의 및 현상
- * 우체국토지 고도이용의 의의

조사연구회보고서의 내용

1. 우편사업 운영기반의 정비, 충실과 우체국토지의 고도이용

우편사업에서는 우편수요의 증대에 대응하는 동시에 다양화, 고도화하는 이용

자의 요구에 정확하고 신속하게 대응할 수 있는 서비스를 제공해 나가기 위하여 사업 운영기반의 정비, 충실을 도모하도록 요청되고 있다. 獨立採算에 의한 기업적경영이 요구되는 우편사업으로서 사업운영기반의 정비를 피하기 위해 경영자원의 하나인 우체국토지의 유효한 활용이 중요한 과제의 하나로 되었다.

우정성에서는 1990년도 예산에서 우편사업 운영기반의 정비에 관한 조사연구를 하기 위한 경비가 인정되었다. 특히 우체국토지의 고도이용에 대하여는 우편사업 운영기반의 정비, 충실의 관점에만 두지 않고 토지문제가 사회경제적으로 큰 과제로 되고 있는 오늘날 나라전체의 토지정책의 관점에서든 매우 중요한 문제이므로 법제면, 기술면에서 더욱더 전문적인 검토를 가한 것이다.

2. 우체국토지 고도이용의 의의 및 현상

가. 우체국토지 고도이용의 의의

地價가 상승하고 있는 오늘날, 국공유지의 유효한 활용은 사회경제적 요청이다. 우체국은 시가지의 중심부등 편리한 곳에 위치하고 있는 것이 많이 있다. 그런데 우편작업으로서 평면처리를 하는 것이 효율적인 점 등의 이유로 많은 곳이 저층에 머무르고 있다. 우체국토지의 고도이용은 사회경제적 요청에 부응하여 지역사회의 진흥에 기여하는 동시에 고도이용에 따른 지대 등의 수입에 의해 우편사업 운영기반의 정비, 충실을 도모할 수 있게 한다.

나. 우체국의 건물 및 토지의 現狀

전국 보통우체국 국사(局舎)면적의 평균은 약 3.900㎡로 되어있다. 보통우체국은 거의 대부분이 國有이고 특정우체국은 대부분이 차입(借入)이다.

보통우체국의 용적률(容積率)을 보면, 평균 용적활용도가 46%에 머무르고 있어 토지활용의 여지가 크다.

다. 우체국토지 고도이용의 현상과 최근의 동향

우체국토지 고도이용의 예로서는 현재 우체국의 상층부를 직원숙사로 이용하고 있는 것을 들 수 있고, 그밖에 우체국사와 지방우정국 체육관의 합축(合築), 우체국사와 지방공공단체시설(체육관)과의 합축의 예가 있다. 그리고 사회복지시설과의 합축에 대하여는 검토중에 있다.

또한 이러한 시설에 의한 고도이용에 있어서는 우체국의 건설계획에 적합한 것의 수에 한도가 있고 입지조건, 건축구조 및 건물관리운영상의 문제, 장차 우편물 증가에 따른 우체국 스페이스 확장예의 대응 문제 등이 있으므로 그 이용에 한계가 있다. 또한 기타 시설에 의한 고도이용에 대하여는 많은 제도상의 제약이 있기 때문에 그 예가 없으며 우체국의 토지 활용도는 높다고 할 수 없다.

3. 국공유지(國公有地)의 활용에 관한 제도와 근년의 정세

가. 국공유지의 활용에 관한 제도

국공유지의 관리처분에 대하여는 국유

재산법으로 규정되어 있고, 행정재산에 사권(私權)을 설정하는 것은 원칙적으로 할 수 없다.

국유지 고도이용의 수법으로서 행정재산에 대한 합축이 있으나 그 상대방은 지방공공단체 및 나라가 출자한 특수법인 등에 한정되어 있다. 또한 보통재산에 대하여는 대여나 토지신탁 등의 제도가 있다.

한편 공유지의 관리처분에 대하여는 지방자치법 및 지방공영 기업법령에 규정되어 있다. 지방자치법에서는 행정재산에 대하여 합축의 상대방이 지방자치가 50% 이상을 출자하는 제 3섹타에까지 확대되어 있다. 그리고 지방공영기업재산에 대하여는 지방공영 기업법에서 다시 그것을 민간기업에까지 확대하고, 또한 합축 이외의 대여 용도(상대방이 단독으로 건물이나 시설을 이용하기 위한 대여)도 인정하는 등 제도, 규제가 일층 완화되었다.

지방공영 기업용재산에 대하여 다른 공유지보다 규제가 완화되어 있는 이유로서 ① 지방공영 기업의 기업적 경영발휘의 관점에서 그 자산의 유효한 이용을 도모해야 한다는 것, ② 지방공영 기업은 특별회계를 채용하며, 그 재산도 주민의 세부담 등에 의해 취득된 행정재산과는 다르며, 지방공영 기업설립 당초의 기본재산을 제외하면 그 기업경영에 의해 취득된 것이 많다는 것, ③ 지하철사업과 같이 대도시를 그 주요 사업활동의 장으로 하는 사업이나, 상하수도와 같이 시가지 또는 그 근교에 시설을 갖고 있는 경우에 있어서는 그 시설이나 토지의 상황을 착안하여 그것을 고도로 이용함으로써 토지대책에 기여하는 동시에 주민의 편의 향상에 이바지

*우체국의 건물 및 토지의 現狀

*우체국토지 고도이용의 현상과 최근의 동향

3. 국공유지(國公有地)의 활용에 관한 제도와 근년의 정세

*국공유지의 활용에 관한 제도

하는 것 등을 들 수 있다.

나. 국공유지에 관한 近年의 정세

행정개혁추진심의회(答申), 종합토지 대책요강, 경제단체연합회의 의견 및 국유재산중앙심의회(答申) 등에서 볼 수 있는 바와같이 국공유지의 관리처분에 있어서 사회경제 정세의 변화와 함께 최근에 와서는, 어떻게 하면 그 유효한 활용을 도모할 수 있을 것인가 하는 것이 중점이되고 있다. 또한 각종 답신이나 제언에 있어서 합축 상대방의 확대등 관리처분 방식의 다양화를 도모하도록 지적되고 있다.

4. 토지 고도이용의 수법과 국유지에의 적용 검토

가. 고도이용에 관한 수법과 국유지와 의 관계

1) 합축(合築)

행정재산인 토지를 나라 또는 지방공동 단체가 한동(一棟)의 건물을 나라, 지방공 공단체, 기타 일정한 법인과 구분하여 소유하기 위해 이들에게 대여, 공동으로 당 해건물을 건설하는 수법이다.

2) 토지신탁

위탁자(토지 소유자)가 신탁업무를 영 위하는 자(수탁자)에게 토지를 신탁하여, 수탁자가 신탁재산인 토지의 관리, 운용 에 필요한 자금의 차입, 건물의 건설공사 발주, 테넌트(tenant)의 모집, 관리운영 등을 행하여 임대수입 등에서 차입금의 변 제, 세금의 지불, 관리운영에 관한 비용,

신탁보수 등을 공제한 후 잔여수익을 신탁 배당으로서 수익자(토지 소유자)에게 교 부하는 수법이다. 이에는 임대형과 분양 형이 있다.

3) 全額地代定期借地

깊은 신뢰관계를 유지할 수 있는 자가 借地人으로 되어 ① 차지권 설정시에 차지 권리금을 수수(收受)하지 않으며, ② 원칙 적으로 차지기간 만료후 토지의 반환을 약 속하는 수법이다.

4) 借地權利金等価交換

토지 소유자가 토지의 일부를 디벨로퍼 (developer)에게 貸付하여 디벨로퍼가 그 토지 위에 건설한 건물의 일부를 토지 소 유자가 차지권리금(일시금)과 등가로 구 입하는 수법이다.

5) 事業受託

디벨로퍼가 사업의 기획, 건물의 설계, 시행감리(監理), 테넌트모집, 건물의 監 理운영등 사업의 전부 또는 일부를 토지소 유자로부터 受託하는 수법이다.

6) 용적이전(容積移轉)

토지계획상 지정된 용적율에 대하여 건 축용적(建築容積)이 작아서 이용하지 않 는 잉여분이 있는 경우에 그 잉여분을 인 접지의 건물에 이전하여 이용하는 것을 말 한다.

이 수법을 국유지에 도입함에 있어서는 합축의 상대방이 한정되어 있는 것, 차지 권리금의 징수가 요구되고 있는 것 등 국 유재산법의 제약이 있는 점에 유의할 필요 가 있다.

나. 공유지의 유효한 활용實績

지방공공단체 공유지의 유효한 활용은

*국공유지에 관 한 近年의 정 세

4. 토지 고도이 용의 수법과 국유지에 의 적용 검토

*고도이용에 관 한 수법과 국 유지와 의 관계
*공유지의 유효 한 활용實績

내용면에서도 事例數에 있어서도 국유지보다 선행하고 있다. 공유지의 고도이용은 행정목적들을 위한 사용 이외에 안정적 수익의 확보(재정에의 기여)라든가 지역 진흥을 주목적으로 하고 있다. 공유지의 유효한 활용에는 각기 그 물건에 따라 합축, 토지신탁, 전액지대 정기차지, 차지권 리금등가교환등 여러가지 수법에서 가장 적합한 것이 선정되고 있다.

5. 우체국토지의 고도이용을 위한 관점

가. 우체국의 입지 · 건물 및 기능상의 특성

집배보통우체국은 일반적으로 시가지의 중심부에 위치하여 용도지정도 상업지역이 많다. 또한 우편구분업무 등과의 관계상 평면적인 건물이용이 많아서 일반사무소보다 건물 높이가 높다. 기능상의 특색으로서는 來客型시설이며, 차량의 출입도 빈번하다. 그리고 장차 우편물 증가에 대응한 우체국 스페이스의 확장 가능성이 있는 것 등을 들 수 있다.

나. 고도이용에 있어서의 건물용도 등에 관한 관점

1) 지역사회에의 공헌과 조화

고도이용에 있어서는 지역사회에의 진흥에 기여하는 동시에 그 주변지역과 조화될 수도 모할 수 있는 건물용도가 요망된다.

2) 우체국 기능과의 조화

우체국은 來客型시설이기 때문에 우체국의 내객수를 일층 증가시켜 이용국민이

이용하기 쉽도록 하는 시설로 함이 바람직하다. 한편 우체국의 기능을 저해하는 시설이나 공공질서와 양속(良俗)에 반하는 용도의 시설은 적당치 못하다.

3) 장래 수요에의 대응

장차 고도이용을 함께할 상대방의 부분을 우체국으로 전용할 필요가 생겼을 경우를 상정하여, 그때에 지장이 없는 건물구조로 하는 동시에 우체국으로의 전용이 원활히 될 수 있는, 고도이용이 가능한 상대방이 되도록 우정성의 의향을 반영할 수 있는자로 할 필요가 있다.

4) 수익성의 확보

우편사업은 독립재산으로 기업적 경영을 해나가도록 요구되고 있는 바, 그 재정 상황은 낙관을 불허하는 바이다. 따라서 수익성을 확보하면서 경영자원의 하나인 토지의 유효한 이용을 도모할 필요가 있다.

다. 적절한 수법선정을 위한 관점

1) 토지 소유권의 유보

우선은 한도(限度)까지 완전히 이용할 필요가 없는 토지에 대하여도 장래 행정수요를 고려하여 일정기간 경과후 실질적으로 나라에 토지소유권이 환원되도록 하는 수법을 취해야 할 필요가 있다고 생각한다.

2) 우체국사의 소유권 확보

집배보통우체국등 대규모 우체국에 대하여는 건물구조의 특수성, 설계변경, 개수(改修), 개축에 대한 대응 등에 대비하여, 우정성 스스로가 우체국사 건설의 실질적인 시공주(施工主)가 되어야하며 또한 우체국의 계획, 설계 등을 할 필요가

5. 우체국토지의 고도이용을 위한 관점

* 우체국의 입지 · 건물 및 기능상의 특성

* 고도이용에 있어서의 건물용도 등에 관한 관점

* 적절한 수법선정을 위한 관점

있다. 따라서 이들의 우체국에 대하여는 우정성 자신이 직접 우체국을 소유하는 수법 또는 실질적으로 소유하는 수법을 채택할 필요가 있다고 생각된다.

3) 장차 우편물수 증가에 따른 대응
都市部에 있는 집배보통우체국등 대규모 우체국이 토지를 고도이용 하는 경우에는 장차 고도이용을 함께할 상대방의 일부를 우체국 스페이스로서 전용할 경우를 상정할 수 있으므로 우체국에의 전용이 원활히 이루어질 수 있도록 미리 우정성의 의향을 반영할 수 있는 자를 고도이용의 상대방으로 정할 필요가 있다.

4) 안정적인 수익의 확보
우정사업은 독립채산으로 기업적 경영을 하도록 되어 있다. 따라서 그 경영자원의 유효한 활용을 도모한다는 관점에서 안정적인 수익의 확보를 위해 노력할 필요가 있다.

5) 地價안정예의 배려
우체국토지 고도이용에 있어서는 지가를 顯在化하지 않는 수법의 선택이 바람직하다.

6. 우체국토지 고도이용에 있어서의 적절한 수법의 검토

우체국토지의 고도이용에 있어서는 대상 우체국의 입지, 건물 및 기능상의 특성을 충분히 고려하여 가장 적절한 수법을 개별로 판단해 나갈 필요가 있다. 특히 도시부의 집배보통우체국등 대규모 우체국에 있어서는 건축구조의 특수성, 설계변경, 개수, 개축 등에 대응하는 배려가 필요하며 우정성은 스스로가 우체국사 건설의

실질적인 시공주가 되고 또한 우체국의 설계 등을 할 수 있도록 해야 한다. 그러기 위하여는 우정성 자신이 우체국사 일부에 대한 소유자로서의 지위 또는 실질적인 소유자로서의 지위를 확보함이 필요하다고 생각한다.

또한 도시부의 지가 안정을 위해 배려한다는 관점에서는 지가를 顯在化시키지 않음이 필요하고, 장래의 행정수요에 대응한다는 관점에서는 토지의 소유권을 유보할 수 있도록 해야 한다.

이상의 관점에 따라 우체국토지의 고도이용을 도모하기 위한 주요 수법으로서의 대상이 될 수 있는 「全額地代定期借地型合築」, 「사업수탁」 및 「우체국 구분소유형 토지신탁」의 3가지 방식에 대해 더욱 상세한 검토를 가했다. 뿐만아니라 地價가 낮고 지가의 현재화가 별로 문제 되지 않는 지역으로서 장차 우편물수의 증가에 대응한 우체국 스페이스의 확장이 예상되지 않는 경우에는 「借地權利金授受型合築」에 대하여도 채택할 만한 수법으로서 검토할 가치가 있다.

1) 全額地代定期借地型合築

계약시에 차지권리금을 수수하지 않는 대신 지대를 통상보다 높게 설정하여 차지기간 종료후에는 차지권을 무상으로 반환하게 하는 정기차지권을 고려하여 행하는 합축의 수법이다. 그러나 장차 차지권의 확실한 반환을 확보하기 위하여는 우정성과 깊은 신뢰관계를 유지할 수 있는 者 또는 우정성의 의향을 강하게 반영할 수 있는 者등 확실하게 계약을 준수한다고 판단되는 자를 합축의 상대방으로 선정하는 등의 충분한 배려가 필요하다.

6. 우체국토지 고도이용에 있어서의 적절한 수법의 검토

합축의 상대방은 지방공공단체 및 나라가 출자한 특수법인 등으로 한정되어 있으나 보다 다양한 취급을 인정함으로써 민간 활력을 활용하는 동시에 토지의 유효한 활용의 길을 열어감이 적당하다고 생각한다.

또한 장차 우편물수의 증가에 따라 우체국 스페이스의 확대를 도모하기 위해 우체국의 확장을 원활히 행할 수 있는 사전조치를 강구할 필요가 있다. 그 구체적인 방법으로는 우체국 합축의 상대방에 대하여 출자에 의한 경영일체성을 확보하는 조치의 구축이 유효하다고 생각한다. 이 경우 특수법인이 나라를 대신하여 우체국 토지의 고도이용을 도모하도록 하고 우체국 건물과 합축을 하는 상대방에 대하여는 특수법인 출자도 고려할 수 있다.

이 방식은 借地권리금을 수수하지 않기 때문에 회계법령상의 정리가 필요하게 된다. 그러나 장차 우체국 스페이스를 확장하는 경우에 차지권을 되사지 않으면 안된다는 불합리성이 해소되고 또한 지가도 현재화하지 않으므로, 차지권리금을 징수하지 않는데 대하여 탄력적인 취급을 할 수 있도록 조치할 필요가 있다고 생각한다.

2) 사업수탁(事業受託)

우체국의 토지(행정재산)에 우체국 및 이와 일체(一體)가 되는 건물을 건립하는 것에 대하여 고도이용 부분의 기획, 건물의 설계·시공감리, 테넌트모집 등의 개별 계약을 요소로 하는 계약방식이다. 이들을 일괄하여 하나의 계약으로 사업자에게 위탁할 수 있는가에 대하여는 회계법령상의 정리가 필요하다.

우정성이 직접 고도이용에 관한 사업을 하는 것에 대하여는 조직법령상의 제약이 있으므로, 특수법인을 활용하면서 토지의 유효한 활용의 길을 여는 방법에 대하여도 검토하는 것이 효과적이라고 생각한다. 이 경우 특수법인업무의 원활한 수행을 확보할 수 있는 조치를 구축하도록 검토할 필요가 있다고 생각한다.

3) 우체국구분(区分)소유형 토지신탁
우체국토지(행정재산)의 일부를 보통재산화하여 그 토지를 신탁해서 민간과 우체국(행정재산)과의 구분소유건물을 건립하는 방식이다. 지가를 현재화 하지 않고 신탁기간 경과후 토지가 반환되어 토지의 소유권을 유보할 수 있다.

이 경우 우체국토지는 그 고도 이용부분도 포함하여 한필(一筆)의 토지이기 때문에 보통재산 토지와 행정재산 토지가 혼재하는 것이 되어, 국유재산의 재산구분이 불명료하게 된다고도 생각된다. 그러므로 보통재산과 행정재산의 공유개념을 도입하여 구분소유할 수 있게 하는 등 행정재산의 취급을 탄력화하고 나아가 행정재산 토지신탁의 가능성에 대하여도 연구할 필요가 있다고 생각한다.

그리고 장차 우편물수의 증가에 대응한 우체국 스페이스의 확장이 예상되는 경우에 대하여는, 토지의 신탁계약에 의해 그것이 원활한 수행을 담보할 수 있는가의 여부를 신중히 검토할 필요가 있다.

우체국의 토지신탁에 대하여는 일반 경쟁입찰을 원칙으로 하고 있으나 제안 경쟁 방식에 의한 계약과 같이 상대방을 유연하게 선정할 수 있는 방법에 대하여도 연구해야 한다.

또한 토지신탁은 실적배당주의이기 때문에 경우에 따라서는 기대하는 만큼의 수익을 얻지 못하는 경우도 있어 신탁의 목적, 신탁의 수지견적(收支見積) 등에 대해 미리 충분한 검토를 할 필요가 있다.

가. 시뮬레이션(simulation)

우체국의 고도이용에 관하여 ①全額地代定期借地型合築, ②우체국賃借型 全額地代定期借地, ③차지권리금수수형합축, ④사업수탁, ⑤우체국구분소유형 토지신탁, ⑥우체국임차형 토지신탁등 6개 수법에 대해 수익성 등에 관한 시뮬레이션을 행한 결과 어느 수법도 지역성 등의 조건에 의해 실현가능성이 인정되었다. 따라서 폭넓게 選択肢를 설정하는 것이 바람직스러우며 그에 의해 우체국토지의 고도이용에 새로운 가능성이 개척되고, 동시에 다종다양한 민간 노하우(knowhow)를 활용할 수 있게 되었다. 따라서 각 우체국 부지의 특성, 건물의 특성 등에 상응한 가장 적절한 수법의 선택이 가능하게 될 것으로 생각된다.

7. 提言

우체국 토지의 고도이용에 대하여는 상기 각 장에서 논술한 바와같이 국유지 일반의 동향을 살피면서 우편사업, 나아가 우체국에 대한 여러가지 특성을 고려하여 검토했다. 또한 현행법을 바탕으로 하면서도 굳이 그 틀에 구애되지 않는 자유로운 발상하에서 폭넓게 논의를 해 왔다. 그 논의의 결과에 따라 조사연구회의 제언을 다음과 같이 정리하였다.

이 제언을 참고로 보다 구체적인 검토를 하여 조속히 우체국의 토지의 고도이용을 위해 필요한 제도적 조치와 기타 필요한 조치가 취해질 것을 기대한다.

또한 우체국토지 이용수법의 더 많은 다양화를 도모하는 관점에서 취해야할 당면 조치 이외의 조치에 대하여도 계속적으로 새로운 검토가 있어야 한다고 생각한다.

가. 우체국토지 고도이용의 적극적 추진

우체국토지는 국유지 즉, 국민공유재산인 동시에 우편사업의 귀중한 경영자원이기도 하다. 따라서 우체국토지의 고도이용을 적극적으로 도모한다는 것은 국공유지도 포함한 토지의 유효한 활용의 추진이라는 사회경제적 요청에 부응한 것이다. 따라서 지역사회의 진흥에 기여하는 동시에 우편사업운영기반의 정비, 충실에 크게 공헌하는 것이므로 이를 효과적이고 원활하게 추진하는 조직체제를 정비하면서 적극적으로 밀고 나가야 한다.

나. 우체국토지 고도이용에 있어서의 건물용도의 확대

국유지의 효율적 활용에 대하여는 종래부터 공용, 공공용(公用, 公共用) 우선의 원칙이 채택되어 왔다. 우체국의 토지에 대하여도 이에 따라야 하며, 우체국의 토지를 공용, 공공계 시설로 이용함에 있어서는 대상시설의 행정목적, 입지조건, 시설기준, 나아가 우체국의 건축구조, 기능면의 특질 등을 종합적으로 검토할 필요가 있다. 또한 장차 우편물의 증가에 대응한 우체국 스페이스의 확장이 상정되는 경우

* 시뮬레이션 (simulation)
 7. 提言
 *우체국토지 고도이용의 적극적 추진
 *우체국토지 고도이용에 있어서의 건물용도의 확대

가 있을 것을 고려한다면, 우체국과 공용, 공공시설 쌍방의 설치목적은 충분히 만족시킨다는 것은 스스로 한계가 있을 것이라고 생각된다.

따라서 우편사업이 기업적 경영을 요구하고 있고 또한 대부분의 우체국이 시가지의 중심에 위치하고 있다는 특성도 고려한다면, 우체국 토지의 고도이용의 추진을 도모하기 위해 금후 민간활력을 활용하면서 널리 일반용으로서의 이용의 길을 여는 것이 합당하다고 생각한다.

우체국의 상층부를 일반용으로 이용하는 경우에 그 구체적 용도에 대하여는 지역사회에의 공헌, 주변지역과의 조화, 우체국 기능과의 조화, 장래 우체국 스페이스 확장에의 대응, 기업적 경영이 요구되고 있는 국영사업으로서의 수익성의 관점에서 종합적으로 검토될 필요가 있다. 근년 경제활동의 활발화에 수반하여 특히 업무계, 상업계 시설을 위한 토지가 부족한 지역에서는 지역사회의 진흥에 유의하면서 업무계, 상업계 시설의 수요에 대응할 필요가 있다고 생각된다. 우체국의 건물과 기능의 특성, 주변지역과의 조화, 우편국사로의 전용 가능성 등의 관점에서 신중한 검토가 필요하다고 생각된다.

또한 우체국토지의 고도이용을 함에 있어서는 민간회의시설과 전시장으로서 활용함으로써 지역사회의 진흥에 일층 더 기여할 수 있다는 점도 충분히 고려할 수 있다.

다. 우체국토지의 고도이용에 대한 수법의 확대

上記한 “나”에서 기술한 견지에 입각하

여, 우체국 상층부에 대한 민간활력을 활용하면서 널리 일반용으로 이용하는 길을 여는데 있어서는 다음의 사항이 고려된다. 즉 우편사업이 국영사업으로서 기업적 경영이 요구되고 있고, 마찬가지로 기업적 경영이 요구되고 있는 지방공영기업에서는 그 기업용 재산인 토지에 대해 기업적 경영의 발휘 등의 관점에서 타 공유지보다도 다양한 수법으로 활용이 도모되고 있다는 것을 고려할 필요가 있다는 것이다.

특히 고도이용의 필요성이 높은 도시부의 집배보통우체국등 대규모 우체국의 토지에 대하여는 우체국의 기능, 구조상의 특질 등으로 보아 우체국 일부의 소유자로서의 지위 또는 실질적인 소유자로서의 지위를 확보하면서 동시에 우편수요의 증대에 의한 우체국 스페이스의 확장에 대응할 수 있도록 하는 것이 필요하다. 때문에 현행법 제도하에서 각 수법에 의해 일반용으로 고도이용하는 길을 여는데는 한계가 있다.

따라서 우체국의 토지에 대하여 그 유효한 활용을 추진하기 위해서는 새로운 제도를 설정하는등 고도이용이 효과적이고 효율적으로 행하여 질 수 있도록 검토를 하는 것이 필요하다고 생각한다.

이상과 같은 점에 비추어, 본 조사연구회로서는 「全額地代定期借地型合築」, 「사업수탁」, 「우체국구분소유형 토지신탁」등 새로운 수법에 의한 우체국토지의 고도이용이 가능하게 되도록 새로운 법적 조치를 포함한 필요 조치를 강구함으로써 고도이용 수법의 선택肢를 넓혀, 개별 케이스(case)마다 최적인 수법을 선택할 수

*우체국토지의 고도이용에 대한 수법의 확대

있도록 함과 동시에 관리처분이 탄력적으로 운용될 수 있도록 요망하는 바이다.

끝으로

이상, 우체국토지의 고도이용 방안에 대해 우편사업 운영기반의 정비에 관한 조사연구보고서의 내용을 소개했다.

현재 우정성에서는 이 보고서의 내용을 충분히 받아들이며, 「우체국 토지의 고도이용」의 실현을 위해 1991년도

예산요구에서 「우체국 토지의 고도이용을 위한 조치」를 최고의 중점항목의 하나로 하여 예의추진하고 있다. 이 시책을 실현하기 위하여 필요한 법률안의 준비를 하는 한편, 稅制에 의한 지원조치를 요망하고 있다.

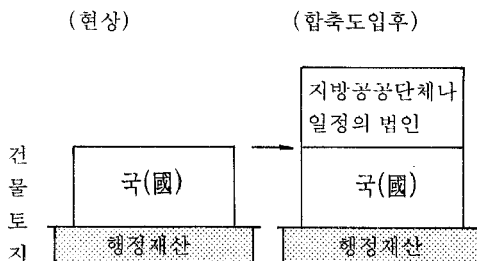
본건(本件) 우체국토지의 고도이용은 마야흐로 시류에 적합한 시책이며, 국유지의 유효한 활용을 추진하기 위한 선도적 역할을 수행할 것으로 생각하며, 그 실현을 위하여 전력을 기울이고 있는 바이다.

〈표 1〉 郵便局舎建設經費의 推移

單位：億圓 80年度=100

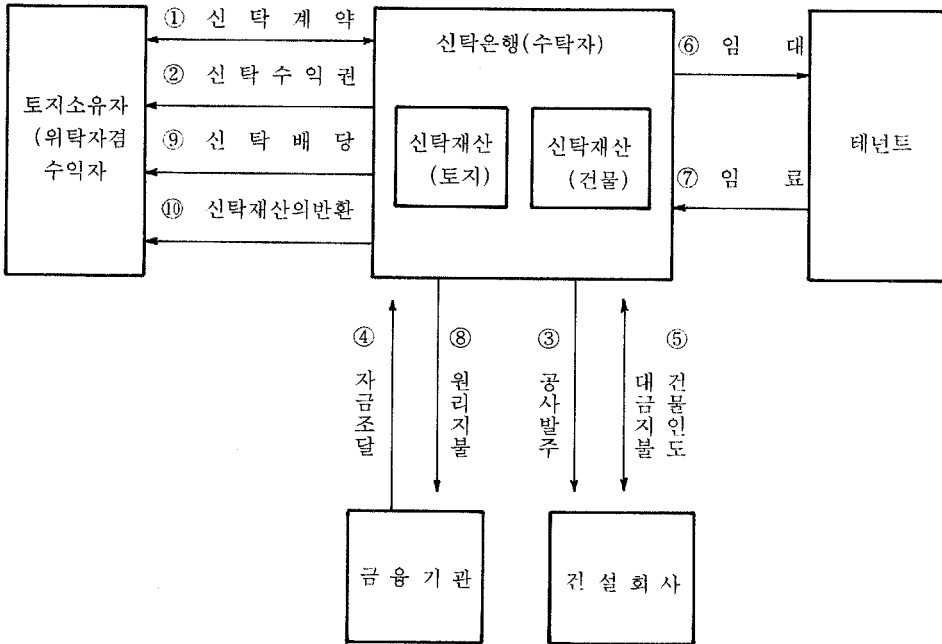
年 度	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90
우편국사 건 설 비	667	709	774	819	781	758	708	690	754	820	985
指 數	100	106	116	123	117	114	106	103	113	123	148

[그림 1] 합축 구조도

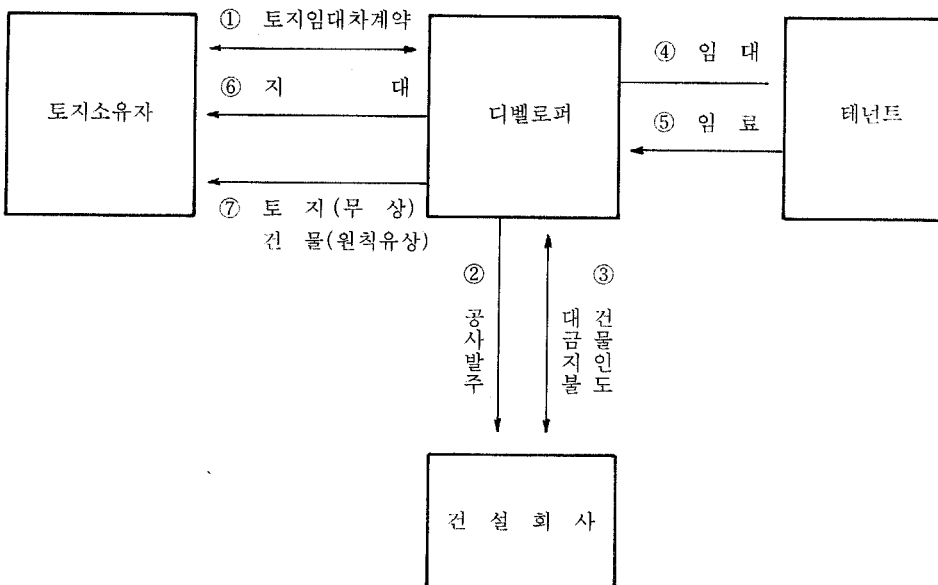


*끝으로

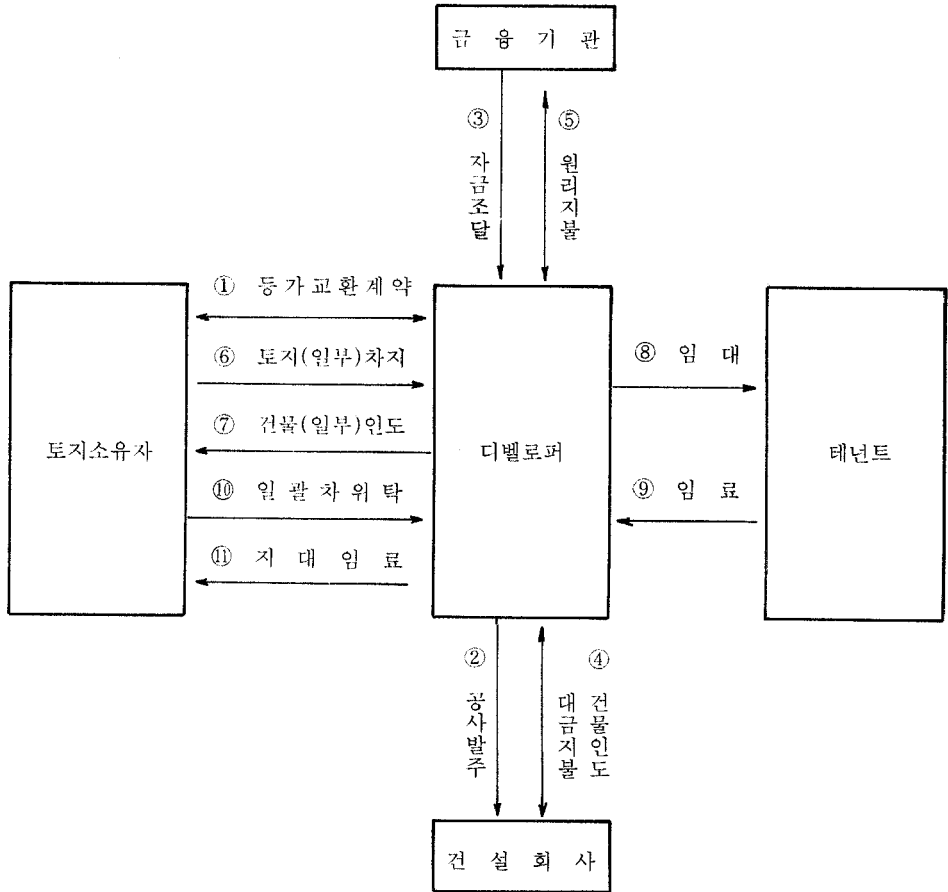
[그림 2] 토지신탁의 구조도 -임대형-



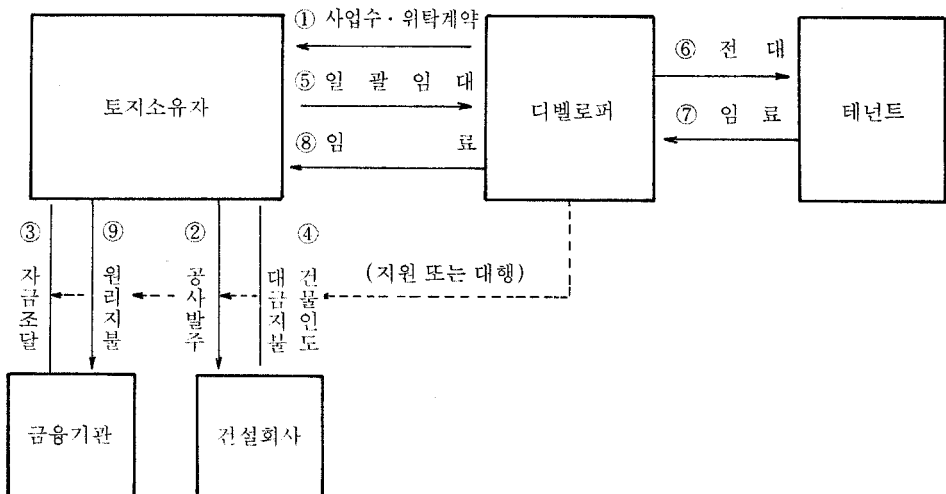
[그림 3] 전액지대정기차지의 구조도



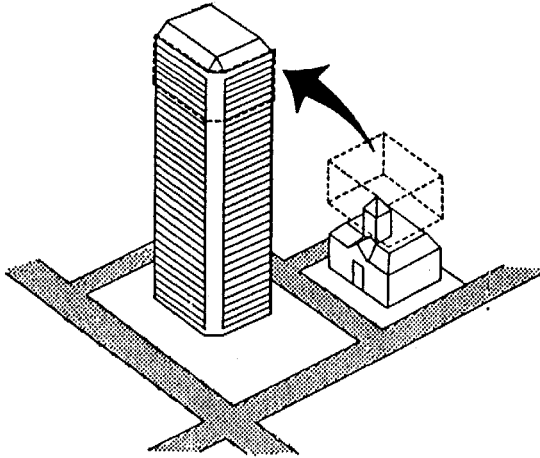
[그림 4] 차지권리금등가교환의 구조도



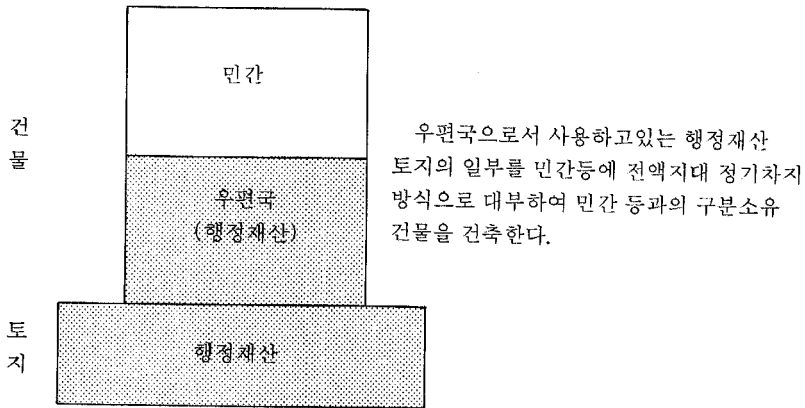
[그림 5] 사업수탁의 구조도



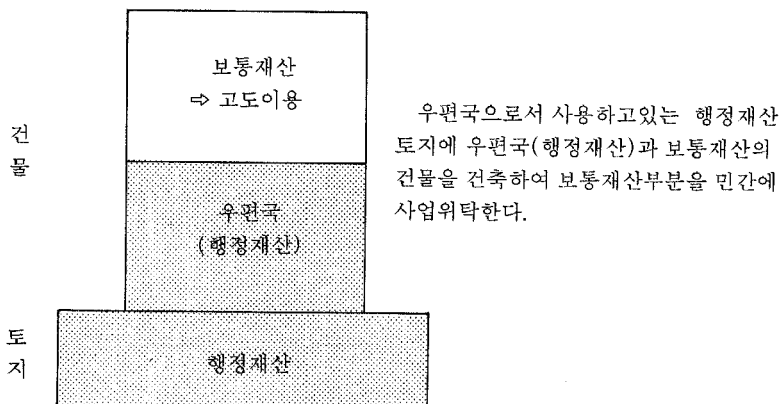
[그림 6] 용적이전의 구조도



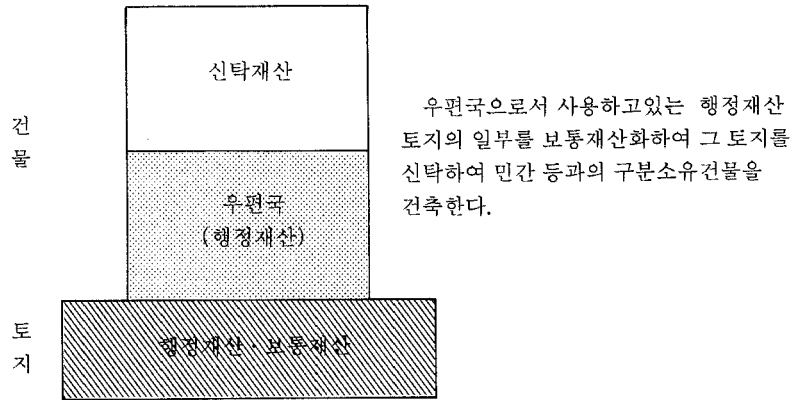
[그림 7] 전액지대 정기차지형 합축의 구조도



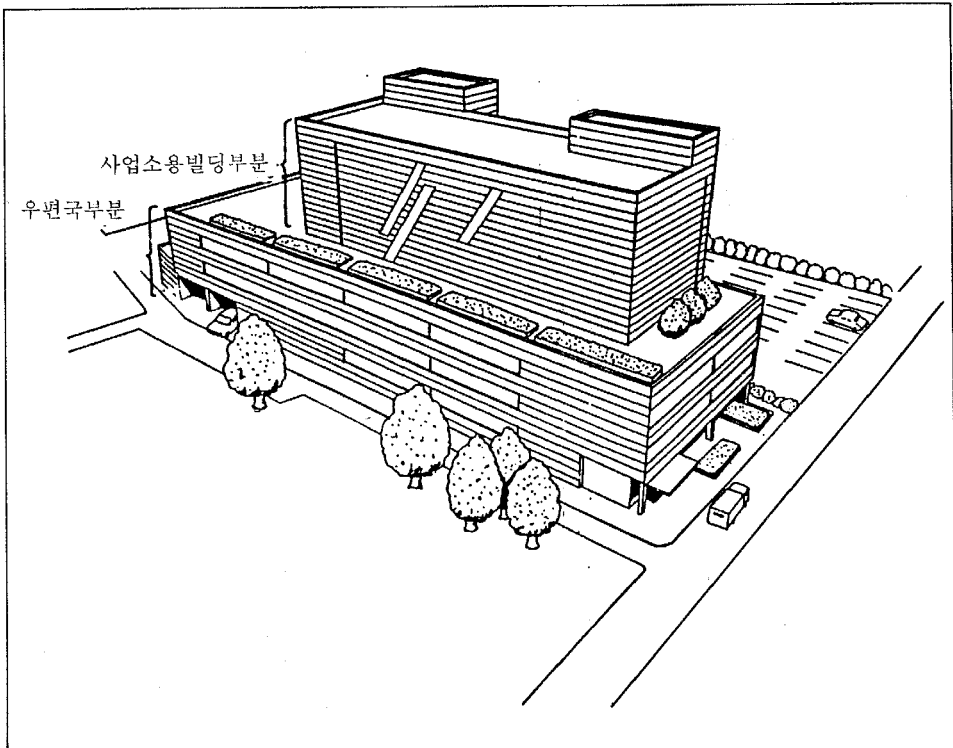
[그림 8] 사업수탁



[그림 9] 우편국구분소유형토지신탁의 구조도



[참고] 우편국과 사업소용 빌딩과의 합축이미지



(구리타 준이찌, 우무국 기획과 과장 보좌)

(우정연구, 1991, 1. 2)