

auri brief.

건축도시공간연구소

No.204 2020.02.15

지역 공공건축물의 종합적 자산관리계획 수립 방안

염철호 연구위원, 이여경 부연구위원, 이경재 연구원

● 배경 및 목적

- 인구사회구조 변화에 따른 지역 공공건축 수요 변화와 공공건축물의 급격한 노후화에 대응 등을 위하여 지역 공공건축물에 대한 종합적인 자산관리 필요성 증대
- 과거 신축 중심의 건립 위주에서 공공건축의 정량적 평가, 시설물 상태 및 성능수준을 기초데이터로 구축하여 체계적이고 효율적인 관리와 신규 시설 조성을 수행하는 사전 예방형 자산관리로 전환 필요
- 지역 공공건축물의 종합적 자산관리는 지역의 모든 공공건축물을 대상으로 경제성, 서비스, 성능의 종합적인 관점에서 적정용량 산정, 유지관리 최적화, 용도변경, 통폐합, 재배치 등 중장기적인 정비 방안을 설정하고 이를 바탕으로 공공건축을 매니지먼트하는 개념

● 정책제안

- 공공건축 자산관리 정책의 수요 실행수단이자 결과로서 지역 공공건축물의 종합적 자산관리계획의 주요내용과 수립방안 제시
- 지역 공공건축물의 종합적 자산관리계획은 최소 10년 이상을 계획기간으로 하는 중장기 계획으로서 크게 전략계획 부문(Strategy Plan)과 실행계획 부문(Action Plan)으로 구성
- 종합적 자산관리에 기반한 공공건축물 조성·활용을 위하여 공공건축 리모델링·증개축 등에 대한 국가 예산 지원 확대, 복합화·민관협력·용도변경·통폐합 등의 원활한 추진을 위한 제도 유연화 필요
- 지역 공공건축물의 종합적 자산관리계획의 법적 근거를 마련하고, 국고보조사업 선정 시 지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 시 자산관리계획과 연계하여 자산관리에 기반한 체계적 사업추진 유도

| 주제어 | 지역, 공공건축, 자산관리, 자산관리계획

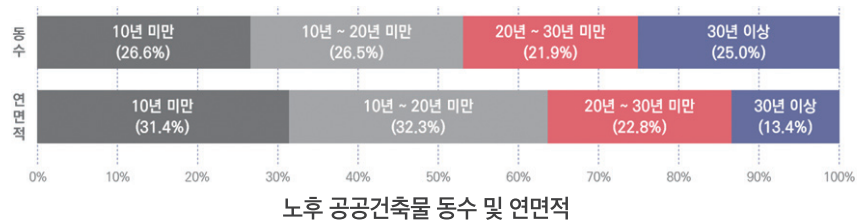
① 지역 공공건축물의 종합적 자산관리 도입 배경 및 필요성

● 지역 공공건축물에 대한 수요 변화 대응

- 인구 감소, 지역별 인구구조 편차 등이 심화함에 따라 콤팩트시티 개념 등 과거의 지역 배분형 공공시설의 공급 및 운영에 대한 방식 전환의 필요성 고조
- 의료·복지시설 필요성은 커지는 반면, 일반 공공행정시설 등의 수요는 지역별 편차가 발생하는 등의 수요변화에 대하여 기존 공공시설에 대한 면밀한 진단을 바탕으로 적재적소(適材適所)에 시설을 공급하는 전략적 접근이 필요한 시점

● 지역 공공건축물의 노후화와 재정 여건 악화 대응

- 과거 급격한 인구 증가에 따라 도시지역에 집중적으로 공급된 공공건축물이 일시에 노후화를 맞음에 따라 시설 정비와 재건축에 천문학적 비용이 소요될 것으로 예측
- 2017년 12월 기준 우리나라 공공건축물 중 20년을 경과한 건축물의 비중은 46.9%이며, 노후 건축물의 비중은 향후 급격히 증가할 것으로 전망



출처 : 국가 공공건축지원센터(2018), 「숫자로 보는 공공건축 2017」, 건축도시공간연구소, p.10.

- 생산연령 인구의 감소 및 지자체의 열악한 재정 여건으로 노후화된 공공건축물 정비 등에 충분한 재정을 투자할 여력이 없는 지역이 상당수일 것에 대비하여 종합적인 대책 마련과 선택과 집중을 통한 재정 투입의 효율성 제고 필요

● 부처별 칸막이 방식, 하향식의 기존 공공건축물 조성체계 전환

- 생활SOC 확충정책에 따라 향후 상당수의 공공건축물이 지역에 새로이 공급될 것으로 예측되나, 일부 복합화 시설을 제외하고는 여전히 시설 유형별로 소관 중앙부처 중심의 칸막이 방식과 하향식(Top-Down)으로 공급될 가능성이 큼
- 지자체가 우선 지역 전체의 공공건축물 현황, 향후 운영 여건 등을 종합적으로 감안하여 현실적이면서 중장기적인 사업계획을 제시하고, 이에 따라 정부가 필요한 지역별 예산을 배분·편성하는 지역 중심의 유연하고 포괄적인 사업결정 방식을 통해 정부 예산 배정과 지역에 필요한 시설 간의 미스매칭을 해소할 필요

● 지역 정책과 공공건축물의 연계 강화

- 공공건축물은 도시기본계획, 도시재생전략계획 등 법정계획, 지역 활성화 전략 등 각종 비법정 계획 등에서 지역개발 및 활성화의 수단으로 다루어져 왔으나, 노후화나 수요 변화에 따른 시설 통폐합 등과 지역정책을 연계하는 경우는 거의 없었음
- 공공건축물의 통폐합, 재배치 등은 해당 지역 주민에게 소외감과 공공서비스가 감소할 수 있다는 우려를 자아낼 수 있으므로, 주민 공감대를 얻기 위해서 공공건축물의 정비는 향후 지역정책에 대한 구체적 시나리오와 함께 검토·제시될 필요

● 소유가치 중심에서 이용가치 중심으로 전환

- 그동안 공공건축물은 대부분 정책수요에 따라 특정 행정서비스 제공을 위한 시설로서 소위 소유가치 중심으로 다루어져 왔음
 - 민간의 자산처럼 경영적 측면에서 투입비용이나 효과를 측정하여 최소 비용으로 최대 효과를 얻기 위한 전략적 검토는 제대로 이루어지지 못했으며, 그다지 효용가치가 없는 시설이 유휴 공간으로 그대로 남아 있거나 이용 수요가 낮음에도 여전히 일정 비용과 인력을 투입하는 비경제성이 허용
- 공공시설이 담당하고 있는 역할과 기능에 대한 진단을 바탕으로 필요성이 인정되나 기능이 충분치 못한 시설에 대해서는 리모델링·재건축 등의 적극적인 조치를 통해 질적인 향상을 도모하고, 필요성이 부족한 시설에 대해서는 용도변경·재배치·통폐합 등 과감한 조치를 취할 필요가 있음
- 시설 이용 측면에서 민간의 노하우를 적극 활용할 수 있는 과감한 민관협력방식을 채용하고, 필요시 민간시설과 공공건축물을 복합화하는 등 토지와 건축물의 이용 측면에서의 활용 극대화를 공공건축물의 공급과 정비에 적극적으로 고려할 필요

● 해외 주요 국가들에서의 공공시설 자산관리 정책의 중요성 증대

- 미국, 캐나다, 영국, 일본 등에서는 공공시설의 유지관리비용 상승과 급격한 노후화로 재정 부담이 가중됨에 따라 공공시설의 장수명화와 가치 향상을 위해 중장기적이고 총괄적인 자산 관리(Asset Management) 정책의 중요성 증대
- 과거의 신축 중심의 시설 건립 위주에서 공공자산의 정량적 평가, 시설물 상태 및 성능수준을 기초데이터로 구축하여 체계적이고 효율적인 관리와 신규 시설 조성을 수행하는 사전 예방형 자산관리로 전환하는 추세

② 지역 공공건축물의 종합적 자산관리계획의 주요 내용

● 지역 공공건축물의 종합적 자산관리의 개념

- (모든 지역 공공건축물 대상) 개별 건축물 또는 특정 유형에 대한 자산관리에서 지역의 모든 공공건축물을 자산관리의 대상으로 확장하는 자산관리
- (경제성+서비스+성능의 종합적인 목적) 경제성, 서비스, 성능 등 단일 목적에서 경제성+서비스+성능을 모두 포함하는 포괄적인 목적의 자산관리
- (중장기적인 관리) 유지관리나 정비 위주에서 확대하여 적정용량 산정, 유지관리 최적화, 용도변경, 통폐합, 재배치 등 중장기적인 정비 방안을 설정하고 이를 바탕으로 시설을 관리 (management)하는 자산관리

● 지역 공공건축물의 종합적 자산관리계획의 주요 내용

- 공공건축물을 포함한 공공시설의 종합적 자산관리를 추진 중인 주요 국가의 경우, 자산관리 정책의 주요 수단이자 결과로서 공공시설 자산관리계획(Property Asset Manangement Plan)을 수립·활용하고 있는 것이 공통적인 특징
- 자산관리계획은 최소 10년 이상을 계획기간으로 하는 중장기 계획으로서 크게 전략계획 부문(Stratgy Plan)과 실행계획 부문(Action Plan)으로 구성
- (전략계획 부문) 인구, 재정 등 지자체 여건 조사나 공공건축물 전반에 대한 실태조사를 토대로 공공건축물을 둘러싼 현안 과제를 도출하고 지역 전체 공공건축물에 대해 종합적 관점에서 관리 전략을 수립
- (실행계획) 유형별 또는 개별 공공시설에 대해 구체적으로 실태조사를 다시 시행하고, 분석결과를 토대로 개별 공공시설에 대해 자산관리전략 실행방안을 마련

종합적 자산관리계획의 주요 내용

구분	단위	주요 내용	활용 및 분석 대상 정보(예시)
전략계획 (Strategy)	지역 전체 모든 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 제반 여건 분석 • 전체 공공시설에 대한 현황 분석 • 공공건축을 둘러싼 주요 현안과 과제 도출 • 공공건축 자산관리 기본방침 설정 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 일반 현황 관련 자료 • 도시·건축 관련 법정·비법정 계획 자료 • 인구추이 등 도시 여건 변화 예측 자료
실행계획 (Action)	시설 유형	<ul style="list-style-type: none"> • 시설 유형별 세부 실태 분석 • 시설 유형별 세부 자산관리방침 • 목표 면적 산정 • 수선·개수·갱신 비용 추산 • 추진일정 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공건축물 토지·건축 관련 정보 • 공공건축물 운영 및 이용 실태 정보 • 향후 운영관리 및 재건축 비용 추산 자료 • 세입·세출 현황 및 향후 추산 자료 등

③ 지역 공공건축물의 종합적 자산관리계획 수립 방안

● (1단계) 지자체 내 자산관리계획 수립 추진체계 마련

- 관련 정보의 수집 및 정리를 위한 조사체계
 - 공유재산 관리부서, 예산 부서, 건축 부서, 주요 공공건축 유형별 소관 부서 등 지자체 내 공공건축 관련 부서와 시설별 담당자 파악
 - 공유재산 관리대장, 건축물 및 토지 대장 등을 바탕으로 공공건축과 관련한 지자체 내 입수 가능한 기초 정보 수집
 - 필요시 공공건축 자산관리전략 수립을 위한 별도의 위탁용역 시행 필요성 검토 및 용역 발주 준비
- 공공건축 관련 부서 간 의견조율 및 의사결정을 위한 협의 및 조정체계
 - 기획부서, 공유재산 담당부서, 공공건축 담당부서 등을 중심으로 공공건축 자산관리 주관 부서를 설정하고, 협력부서(개별 시설 유형별 소관부서, 건설사업소, 시설관리공단 등 산하 기관) 등을 지정
 - 자산관리계획 수립을 위한 협의체 또는 TFT 구성 및 역할 분담 방안을 마련하고, 협의체 또는 TFT 운영 방식을 결정함
- 자산관리전략 및 실행계획 수립 등을 위한 전문가 지원체계
 - 공공건축 자산평가 및 건축 분야 전문가 활용방안 마련
 - 지자체 내 총괄건축가 및 전담조직 기 운영 시 활용방안을 검토하되, 총괄건축가 및 전담 조직의 역할 및 권한 등 관련 부서와의 역할 분담 검토

● (2단계) 공공건축물 관련 정보의 조사 및 구축

- 공공시설의 기본 현황정보 구축
 - 지자체 내 공공건축 관련 기존 정보 수집 및 분석(공유재산관리계획, 토지 및 건축물 대장, 소관 부서별 관리시설 정보 등, 지역 특성에 따른 공공건축 유형화, 공공공건 총량 파악 및 누락 정보 확인)
 - 시설명, 용도, 토지정보, 위치, 규모, 준공시기, 운영주체 등 지자체 내 공공건축 기본 현황 정보 구축
- 관련 시설 및 토지 정보 파악
 - 국가 청사 등 국가가 소유·관리하고 있는 건축물 및 토지에 대한 정보 파악
 - 지방교육청 소관 학교시설에 대한 건축물 및 토지 정보 파악

● (3단계) 지역현황 및 지역의 중장기 발전방향 파악 및 설정

• 지역현황 파악

- 위치, 면적, 공간구조, 주요 시설 분포도 등 도시 일반현황
- 인구변화 추이(전체, 지역별, 계층별 과거·미래의 인구변화 추이)
- 지역 개발동향 및 재정상황(연간 세입·세출 현황, 공공건축 건립 및 운영 관련 국고보조금 현황 등) 파악

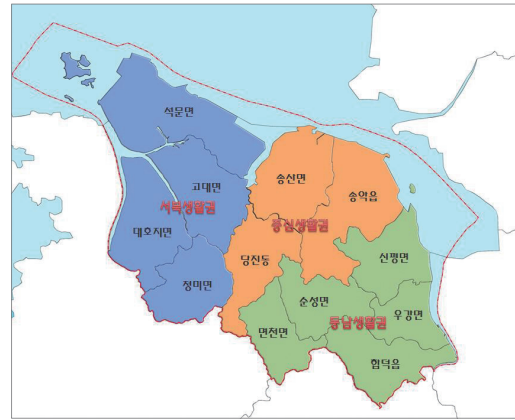
• 지역의 중장기 발전방향 파악 및 설정

- 도시기본계획 및 도시재생전략계획 등 법정계획의 내용 파악
- 지역개발 관련 비법정계획의 내용 파악
- 주요 생활권별 발전방안 및 공공건축 조성·활용 방향 설정(주요 생활권별 발전방안에 따른 공공시설 배치 및 특화 방향 구체화)



(예시) 당진시 중심지 체계 구성

출처 : 당진시(2010), 「2030년 당진 도시기본계획」, p.75.



(예시) 당진시 생활권 설정도

출처 : 당진시(2010), 「2030년 당진 도시기본계획」, p.81.

(예시) 당진시 생활권별 개발방향에 따른 공공건축 공급 및 정비방향 설정

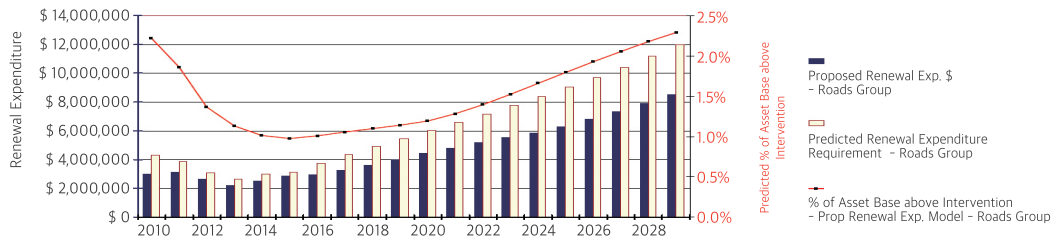
구분	개발방향	공공건축 공급·정비방향
중심생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 당진시 내 경기 남부 및 충남 북부권의 핵심거점지역으로 육성 • 지역 내 행정·업무의 중심으로 당진시 전체의 거점으로 육성 • 의료·문화·교육 등 고차원 서비스시설 및 기능 육성 	<p>행정, 의료, 문화, 교육 등의 서비스의 질적·양적 수준을 제고</p>
서북생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 환황해경제권의 도래에 부응하여 대 중구 전진기지, 임해형 신산업지대로서의 역할 담당 • 난지도, 도비도 휴양지, 왜목마을, 장고항 마리나, 석문제방도로 등과 연계한 해양복합관광 클러스터화 • 세한대학교와 연계한 해양관광레저산업 육성 	<p>해양관광과 연계한 문화시설, 산업단지와 연계한 지원시설에 중점</p>
동남생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 당진항 개발 및 충남도청 이전 등에 따른 배후지원기능을 담당 • 삼교호 관광지, 천주교 성지 등 역사문화자원을 연계한 웰빙 슬로우 관광 클러스터화 • 지역특산물을 활용한 역사·문화·관광 및 고부가가치 생태영농기능 수행 	<p>역사자원과 연계한 문화시설, 당진항 개발 등과 연계한 지원시설에 중점</p>

● (4단계) 지역 공공건축물 조성 및 관리를 위한 재정소요 추산

- 기존 공공건축물의 유지관리, 정비, 재건축 등에 소요되는 재정규모 파악
 - 현재 연간 지역 공공건축 조성 및 관리에 소요되는 재정규모 파악(최근 3년간 공공시설의 신축, 리모델링, 유지관리 등에 소요되는 비용 평균치 도출)
 - 계획기간 동안 공공건축 유지관리 및 운영에 소요되는 비용 산출
 - 준공 후 20년 등 대규모 리모델링이 필요한 시기 도래 시 소요비용 산출
 - 사용연한이 다하여 재건축이 필요한 경우의 재건축 비용 산출
- 공공건축 조성 및 관리에 투입 가능한 재정규모 수준 설정
 - 향후 공공건축 정비 등 관련 예산확보 규모 산정(향후 인구추이 및 중기재정계획 등에 따른 세입 및 국가보조금 등 검토)
 - 계획기간 동안 공공건축의 조성 및 관리에 투입 가능한 재정규모 수준 설정

※ 공공건축물의 조성·관리 재정소요 추산결과의 분석 예시

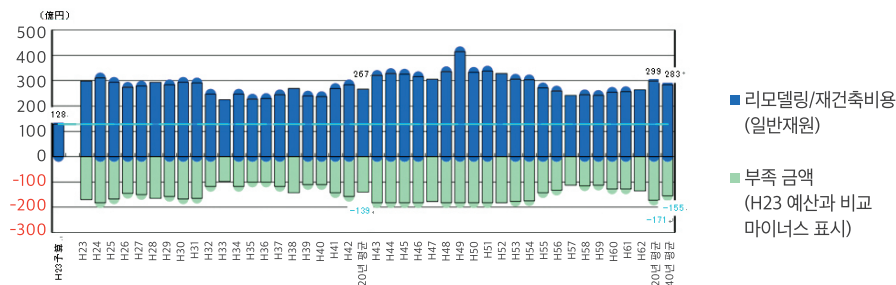
- 영국 런던 캠던구(Camden)의 'Building Asset Management Plan'에서는 향후 20년간의 공공건축물의 리뉴얼 비용을 추산하여 계획된 예산과 실제 지출 소요액의 차이를 검증



계획된 리뉴얼 예산과 실제 지출과의 차이

출처 : Camden Council(2011), 「Building Asset Management Plan」, p.43.

- 일본 사이타마시의 '공공시설 매니지먼트 계획'에서는 향후 40년간 현재 공공시설의 리뉴얼과 갱신에 소요되는 비용을 산출한 결과, 대폭적인 적자가 예상됨을 확인하여 공공시설의 점차적인 규모 감축을 방침으로 설정



공공시설 리뉴얼과 갱신에 소요되는 비용과 재정규모와의 차이

출처 : 일본 사이타마시(2014), 「사이타마시 공공시설 매니지먼트계획 및 제1차 액션플랜」, p.11.

● (5단계) 지역 공공건축물 자산관리 기본방침 설정

- 공공시설 자산관리를 위한 주요 전략 설정
 - 분석결과에 따라 도출된 자산관리의 주요 과제
 - 주요 과제의 해결·실행을 위한 실천전략 설정
- 공공시설 자산관리를 위한 주요 전략 설정
 - 계획기간에서의 공공시설 적정 보유량 목표 설정(지역개발 방향, 시설 유형별 수요 예측 등을 바탕으로 공공시설 적정 보유량 추산)
 - 추가 공공시설 공급 대상 생활권 및 공급 규모 설정
- 공공시설 자산관리를 위한 실천과제 설정
 - 공공시설 적정 보유량 실현을 위한 재정소요 산출 및 재정 확보 방안
 - 기존 시설 성능 제고 및 장수명화 방안
 - 미이용·저이용 토지 및 건축물의 적극적 활용 방안
 - 복합화, 다기능화, 집약화 등 공공시설 효율성 극대화 방안
 - 공공시설 자산관리체계 개선 방안 등

※ (예시) 당진시 공공건축물 자산관리 기본방침(안)

◎기본방침 1 : 지역 여건 및 수요 등을 고려한 공공시설 적정 공급량 목표 설정

- 인구밀도, 증가 추이 등을 고려하여 5개 권역으로 구분, 권역별 공공시설 적정 공급량 목표 설정

당진시 공공시설 적정 공급량 목표(2030년 기준)

구분	현재	중심 생활권	동남 생활권 ①	동남 생활권 ②	서북 생활권 ①	서북 생활권 ②	합계
공공업무시설	22	10/10	5/5	2/3	2/2	3/4	24
의료시설	31	7/7	8/8	6/6	3/3	7/7	31
문화시설	11	8/11	3/3	0/1	0/1	0/1	17
체육시설	4	2/2	0/1	0/0	0/0	2/2	5
사회복지시설	30	17/21	7/9	1/5	3/5	2/5	45

◎기본방침 2 : 복합화 및 다기능화의 적극적 추진

- 신규 시설 또는 재건축 시설은 복합화 및 다기능화를 원칙으로 조성
- 특히 적정 공급량 목표 달성률이 상대적으로 낮고, 기존 시설의 용적률 총당률이 낮은 지역에서 적극적으로 추진
- 복합화 및 다기능화를 우선적으로 적용할 시설 용도 설정

◎기본방침 3 : 미이용·저이용 토지 및 건축물의 적극적 활용

- 현재 이용률이 낮은 공공시설의 용도전환, 시설 개선, 관리운영방식 전환 등 시설 활용도 제고 방안 마련
- 당진시 내 국유지(166개소, 4,565,000㎡) 및 도유지(37개소, 33,000㎡)의 활용도 검토 및 당진시 활용방안 모색
- 미이용 사유지, 건폐율 및 용적률 총당률이 낮고 사용연한이 높은 공공시설, 공공시설 주변 사유지 등을 활용 우선 토지 및 시설로 설정하여, 신규 공공시설 수요 발생 시 우선적으로 활용

◎기본방침 4 : 기존 시설 성능 제고 및 장수명화를 위한 체계적인 정비사업 추진

- (내진성능) 사용연한 20년 이상 경과 공공시설 대상 내진성능 심층조사를 실시하고 필요한 보강공사를 실시하여 당진시 공공시설의 안전성 확보
- (에너지 절감 성능) 에너지효율 등급, 녹색건축인증 등의 도입 및 강화 이전 조성한 공공시설을 대상으로 에너지 성능에 대한 심층조사를 실시하고 필요한 보강공사를 실시
- (배리어프리) 배리어프리 인증 의무화 전 공급 시설 및 배리어프리 인증 의무화 대상 제외 공공시설 등을 대상으로 배리어프리 성능을 점검하고, 배리어프리 성능 개선을 위한 공사 실시
- (시민 이용 편의성) 전체 공공시설 중 시민의 이용 밀도가 높은 시설을 대상으로 1층 공간 및 외부공간의 이용도 현황 실태조사를 실시하여 저층부 및 옥외공간 이용 편의성 제고를 위한 시설 개선사업 추진

◎기본방침 5 : 공공시설 관리체계의 효율화 및 내실화

- (공공시설 데이터베이스 구축·운영) 당진시 공공시설의 토지 및 건물 관련 정보, 운영현황, 이용현황, 유지관리 비용, 품질 등을 세부적으로 입력하고 일정 기간별로 갱신하는 공공시설 데이터베이스 구축·운영
- (민간위탁의 적극적 추진) 민간위탁을 우선적으로 도입할 공공시설 유형을 설정하고, 현행 당진시 민간위탁 방식의 문제점 및 개선방안을 검토하여 공공시설의 민간위탁을 적극적으로 추진
- (지자체 조직 내 공공시설 관리체계 개선) 공공시설의 기획-설계-시공-유지관리와 관련한 담당부서 및 업무분장 등을 분석하여 효율적인 공공시설 자산관리를 위한 조직체계 및 업무방식 개선

● (6단계) 시설 유형별 실행계획 설정

• 시설 개요 및 현황

- 시설 세부유형, 시설명, 설치 목적, 규모 등
- 건립 시기, 규모, 운영주체, 물리적 성능 등
- 시설별 자산가치 평가 결과

• 자산관리 방침

- 적정 보유량 목표 설정에 따른 세부 공급 및 정비 계획
- 목표 면적 및 수선·개보수·갱신비용 등 추계

• 연차별 실행계획

- 대규모 수선, 기능 개선, 폐지, 신축 등 계획기간 동안의 연차별 실행계획 설정

※ (예시) 당진시 공공건축물 자산관리계획 실행계획 : 노인복지시설

◎기존 시설 현황

- 노인 의료복지시설 1개소(동남생활권), 노인 여가복지시설 2개소(중심생활권, 동남생활권)

◎추가 시설 건립 방안

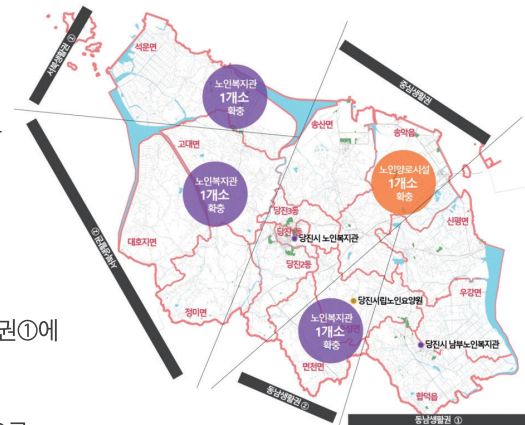
- (노인양로시설 1개소) 고령인구가 가장 많이 분포한 송악읍에 입지
- (노인복지관 3개소) 서북생활권① 내 1개소, 서북생활권② 내 고령인구가 가장 많은 고대면에 1개소, 동남생활권② 내 순성면 또는 면천면에 설치

◎시설규모 및 복합화 방안

- 노인양로시설은 타 공공시설과의 복합화는 부적합
- 서북생활권은 타 생활권보다 인구수가 적으므로 노인복지관 설치 시 최소 연면적을 충족하면서 시설 규모를 감안하여 사회복지시설 등 타 공공시설과의 복합화 추진

◎향후 10년간의 연도별 자산관리계획

- 4개 신규 시설의 건립에 따른 재정 부담을 경감하기 위하여 2030년까지 순차적으로 시설을 건립
- 1단계 : 공공 노인복지시설이 없는 서북생활권 중 서북생활권①에 노인복지관을 건립
- 2단계 : 당진시 내 전무한 공공 노인양로시설 건립
- 3단계 및 4단계 : 서북생활권②와 동남생활권②에 순차적으로 각각 노인복지시설 건립



당진시 노인복지시설 확충계획(안)

4 종합적 자산관리에 기반한 공공건축물 조성·활용 정책 방안

● 공공시설 자산관리를 위한 정보체계 구축·운영

- 종합적 자산관리전략 수립을 위해서는 지역 공공건축의 면밀한 실태조사에 따른 정확한 현황자료 구축이 필수적이며, 지역 공유재산 담당부서의 역량 강화 필요
- 국가는 실태조사, 가치평가, 정보체계와 관련한 기준이나 표준 지침 등을 마련하여 중요한 관련 정보가 누락되거나 지역별로 상이점이 크지 않도록 할 필요
- 아울러 정부 차원에서 지역 공공건축 관련 정보를 취합하여 종합적인 분석을 실시하고 이를 공유재산 또는 자산관리 관련 정책 등에 반영할 필요

● 지역 공공건축의 종합적 자산관리계획 수립 시범사업 추진

- 지역 공공건축에 대한 지자체의 관심을 제고하고, 선도사례 발굴을 위하여 자산관리계획 수립 시범사업을 추진
- 현재 국토교통부가 추진 중인 '공간환경전략계획 수립 지원사업'을 2개년 시범사업으로 개편하여, 1차 연도에는 지역 공공시설의 종합적인 자산관리계획을 수립하고, 2차 연도에 중점추진권역을 도출 및 공공시설에 관한 세부 사업계획을 수립

● 공공건축 리모델링, 증개축 등에 대한 국가 예산 지원 확대

- 현행 균특회계 등 신축 중심의 국고 보조금 제도를 개편하여 지역 공공시설 자산관리전략의 수립을 위한 조사·연구 등에 필요한 경비, 공공시설 자산관리전략에 근거한 리모델링, 증개축 등에 대한 국조 보조금의 지원 확대

- 또한 공공시설 자산관리전략에 근거한 공공시설 정비 등에 지방채를 충당할 수 있도록 하거나, 해당 사업에 대한 지방채 발행 한도액 완화

● 복합화, 민관협력, 용도변경, 통폐합 등의 원활한 추진을 위한 제도 개선

- 지역 공공시설의 종합적 자산관리전략에 따른 복합화, 민관협력, 용도변경, 재배치 및 통폐합 등의 추진을 위해 관련 사업에 대한 법령 및 절차가 마련될 필요
- 자산관리전략을 바탕으로 해당 시설의 용도변경이나 재배치, 통폐합 등을 추진할 경우 균특회계 예산이나 국가 보조금과 관련한 규정이 걸림돌이 되지 않도록 관련 제도나 지침 등의 유연화 필요

● 지역 공공시설의 종합적 자산관리계획의 법적근거 마련

- ‘공공건축 특별법(안)’에 ‘지역 공공건축 관리계획’ 수립을 규정
 - 지역 공공건축물에 대한 진단, 정비 및 재건축 등에 소요되는 비용 추산, 수요변화 및 재정 여건 예측 등을 바탕으로 지역 공공건축물에 대한 종합적인 자산관리계획 수립 및 이에 따른 정책 및 사업을 추진할 수 있도록 근거를 마련
- 「공유재산 및 물품 관리법」에 ‘지역 공공시설의 자산관리계획’ 규정
 - 현행 공유재산 관리계획을 10년 이상을 단위로 하는 공유재산 종합계획과 연 단위의 공유재산 관리계획으로 이원화하고, 공유재산 종합계획에 지역 공공시설(공유재산)에 대한 종합적 자산관리 전략을 포함하도록 개선

● 지역 공공시설 자산관리계획에 기반한 공공시설의 조성 및 정비

- 국고보조사업 선정 시 지역 공공시설 자산관리계획에 기반하여 신규사업을 신청한 경우에는 선정 시 가점을 부여하거나 국고보조율을 상향 조정
- 「지방재정법」 제37조에 따른 지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 시 지역 공공시설 자산관리계획과의 관련성을 검토



관련 보고서 원문 「지역 공공시설의 효율적 조성·활용을 위한 종합적 자산관리계획 수립방안 연구」

염철호 연구위원 (044-417-9677, chyoun@auri.re.kr)

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)

이경재 연구원 (044-417-9863, kjaelee@auri.re.kr)



건축도시공간연구소 발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

www.auri.re.kr

주 소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전 화 044-417-9600 팩 스 044-417-9607

