

활용 가능한 국유건축물 유형 정립 및 현황 조사 연구

A Survey and Classification on Available National Buildings

임현성 Lim, Hyun-Sung
김상호 Kim, Sang-Ho

(a u r i

AURI-정책-2015-5

활용 가능한 국유건축물 유형 정립 및 현황 조사 연구

A Survey and Classification on Available National Buildings

지은이: 임현성, 김상호

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2015년 12월 2일, 발행: 2015년 12월 7일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 13,000원, ISBN: 979-11-5659-053-8

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	임현성 연구원
연구진	김상호 선임연구위원
연구보조	신형준

연구심의위원	강인호 한남대학교 교수 김익래 한국자산관리공사 팀장 조판기 국토연구원 연구위원 유광흠 선임연구위원 조상규 연구위원
--------	-----------------------------------------------------------------------------

○ 개요

- 개발가능지 급감, 공공 수요의 변화, 노후도 증가 등으로 기존 시설의 재사용과 관리 필요성이 증가하고 있어 국유건축물에 대한 체계적인 관리 필요성이 높아짐
- 이에 행정재산과 일반재산으로만 관리되어 온 기존의 관리 기준의 개선이 필요하여 활용 수준 및 유형에 대한 명확한 기준의 정립이 요구
- 국유건축물은 물리적, 프로그램적, 경제적, 사회적 기준에 관한 주요 평가가치 중 공법상 제한사항, 노후도, 지가, 용도지역, 용적률 달성 정도 등에 따라 활용도 추정 가능
- 활용 제약(제한) 건축물은 총 12,843동, 94,788,431㎡이며, 활용 가능한 것으로 예상되는 국유건축물 총 69,139동, 88,232,043㎡에서 활용 수준이 높은 건축물보다 활용도가 저하되어 있는 시설(활용 지표 1미만 43,721동)이 다수(82.7%)를 차지하고 있음을 확인

활용수준에 따른 국유건축물 현황

활용 수준($\frac{\text{자산가치지표}}{\text{노후지표} \times \text{서비스공급지표}}$)	동수	비중(%)	총 연면적(㎡)	1동당 연면적
1미만	43,721	82.7	60,560,443.4	1385.2
1이상 2미만	5,842	11.1	2,911,972.8	498.5
2이상 3미만	1,783	3.4	165,974.2	93.1
3이상 4미만	661	1.3	32,018.0	48.4
4이상 5미만	316	0.6	8,995.7	28.5
5	289	0.5	9,066.8	31.4
6	10	0.0	152.52	15.3
7	42	0.1	587.6	14.0
8	39	0.1	554.5	14.2
9	56	0.1	962.1	17.2
10	108	0.2	1451.5	13.4

○ 정책제언

- 「국유재산법」 시행령에서 언급하고 있는 국유재산의 처분기준, 유휴 행정재산의 보고 및 정의 등의 국유재산의 관리와 판별 기준 등의 실체적 근거로 적용 가능

○ 기대효과

- 국유지 활성화 정책의 체계적 추진을 위한 기초자료로서 활용
- 국유건축물 활용 유형에 따른 다양한 개발방식을 현장 진단을 통해 시뮬레이션 하는 후속연구로 지속될 필요

연구요약

제1장 서 론

공공건축은 개발가능지 급감, 공공 수요의 변화, 노후도 증가 등으로 기존 시설의 재사용과 관리 필요성이 시급한 가운데 국유재산의 효율적 운영과 개발에 대한 관심이 높아짐에 따라 민간과의 협력을 바탕으로 시장 친화적인 관리 체계로 변화하고 있다.

효율적인 관리와 개발을 유도하기 위해서는 개발·용도전환·리모델링 등의 수요 예측을 통해 합리적인 시설 활용 전략을 마련할 수 있어야 하는데 이를 위해서는 적절한 현황의 판단과 진단이 전제되어야 한다.

본 연구는 공공건축물의 적극적인 활용 요구가 커져가고 있는 현실에서 건축물에 대한 진단 방법의 부재, 체계적인 정보관리 미흡 등으로 건축물의 이용 수준을 구체적으로 파악하기 어렵다는 점으로부터 시작한다.

따라서 효율성과 공공성을 동시에 만족시켜야 하는 공공건축물이 적극적으로 활용되기 위해서는 기존의 자산을 어떠한 관점으로 평가 또는 진단해야 할 것인지를 검토해보고 합리적인 공공건축 현황 분석 및 진단 가능성을 제안하고자 한다.

본 연구의 목적은 크게 첫째, 공공건축 현황 관리의 문제점 및 한계 점검, 둘째, 공공건축 현황 분석 및 유형 도출 방법론 셋째, 국유건축물의 활용 현황 기초 분석 및 정책 개선안을 도출하는 것이다.

제2장

본 장에서는 공공건축 관련 현황통계의 관리 실태와 한계에 대해서 다음과 같이 정리하였다.

첫째, 관련 현황통계가 단편적인 사실 전달 이상의 가치를 갖지 못하고 공공건축물의 특성에 맞는 현황의 파악과 분석이 부족하다. 활용이라는 측면에서 현황 파악의 목적과 방법을 재정립해야 한다.

둘째, 현장조사가 주로 토지에 맞춰진 사실의 확인이나 무단이용 여부 등만을 파악하는데 치중되어 있다. 따라서 건축물의 다양한 활용 조건(물리적 안정성, 이용 정도, 편의성 등)을 검증하기에는 부실할 수밖에 없다.

셋째, 체계적인 조사방법과 진단기법의 고도화가 필요하다. 공공건축물의 수량이 많고 다각적인 분석이 이루어져야 하는 것에 비해 조사에 투입되는 비용과 시간은 극히 한정적이다. 따라서 기존의 통계, 관련자료 등을 활용하여 효율적으로 분석하여 검토할 수 있는 것과 불가피하게 현장조사를 통해 판단해야 할 요소들을 구분하여 비용과 기간의 한계를 극복하여야 한다.

마지막으로 ‘현황 DB’ - ‘실태조사’-‘분석’-‘통계’ 등이 공공건축물의 활용이라는 측면에서 일관된 방향을 갖고 상호 간의 보완적으로 진행되어야 할 필요가 있다. 불가피하게 현장조사를 수반할 수 없는 상황에서 기존의 DB 등을 최대한 활용하여 분석을 진행하고 이후 부족한 부분을 추가적인 조사와 분석을 통해 효율적으로 진행할 필요가 있다.

제3장

국유재산의 분류 기준 등을 분석한 결과, 단순 재산 분류와 정의를 바탕으로 분류되었을 뿐 활용 정도와 수준을 파악하기에는 적절한 합리적 근거가 부족하였다. 따라서 기존의 국유재산 유형(행정재산, 일반재산, 비축용재산)의 관계성만을 제시하였거나 판별 기준이 지나치게 단순하여 건축물의 활

용 정도에 적용하기 위해서는 세분화된 평가 기준의 보완이 필요하다. 또한, 국유재산을 활용도를 기준으로 분류하고 있어 건축물 또한 활용 정도와 수준을 염두에 둔 조사와 평가가 적용되어야 하겠다.

이러한 기준을 정립하기 위해서 국유재산의 처분 기준, 감정평가 기준, 시가표준액 기준 등의 주요항목 등을 조사·분석하였으며 이를 자산으로서의 관점인 물리적, 프로그램, 경제적, 사회적 측면에서의 주요 분석항목으로 재분류하였다. 다만, 기존 수집 자료의 한계상 프로그램 측면에서의 분석을 제외하고 물리적 측면에서는 건축물의 ‘노후도’, 경제적 측면에서는 ‘지가’, 사회적 측면에서는 ‘인구수 대비 공급 비율’, 프로그램 운영 정도는 ‘용적률 달성 수준’을 주요 기준으로 활용하여 진단하고자 한다.

주요 분석절차로 1단계에서는 전체 국유건축물 중에서 공법에 의한 제한, 문화재보호지역, 재해위험 지역 등에 분포되어 있는 건축물을 ‘활용제한(제약)건축물’로 선별하고 2단계에서는 나머지 전국 단위의 ‘활용 가능 자산’에 대해서 각각의 주요 기준(노후도, 서비스 공급, 자산가치, 프로그램 운영 수준)들의 중첩 정도를 기준으로 기초적인 활용 수준을 진단하였다. 3단계에서는 도시 및 건축 차원에서 세부적인 활용 수준을 분석한다.

제4장

4장에서는 3장에서의 분석기준과 절차에 따라 전국단위 건축물 및 지적정보를 활용하여 국유건축물의 활용도 수준과 설치 특성을 도출하고자 한다.

국유건축물은 전국적으로 공공건축물은 총 81,982동, 98,341,455㎡로 파악된다. 평균 노후도가 20년 내외로 대다수 건축물이 활용 가능 상태를 유지하고 있는 중이다. 노후 공공건축물(25년 이상 기준)은 총 21,246동으로 전체 공공건축물의 29.3%를 차지하고 있다. 이중 노후 공공건축물(25년 이상 기준) 안에서의 용도별 비율을 살펴보면 총 21,246동 중 단독주택 (9,308동, 43.8%), 1종근린생활시설(3,759동, 17.6%), 교육연구시설(2,154동, 10.1%), 2

종근린생활시설(1,516동, 7.1%), 창고시설(1,044동, 4.9%), 업무시설(1,043, 4.9%)로 나타나고 있다. 동수를 기준으로 '1종근린생활시설'이 면적을 기준으로 '교육연구시설'이 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 시·자치구(도시) 지역에서는 교육연구시설, 업무시설, 단독주택, 노유자시설, 운수시설이 군(비도시) 지역보다 높은 비중을 차지하고 있다. 반면 군(비도시) 지역에서는 제1종 근린생활시설, 창고시설, 제2종근린생활시설, 관광휴게시설, 숙박시설이 시·자치구(도시) 지역보다 더 큰 비중을 차지하고 있다.

인구당 수량은 비도시 지역일수록 많고, 도시 지역일수록 적게 나타난다. 국유건축물 상호 간의 거리를 기준으로 밀집도를 추정해보았으며, 이 때 연면적의 가중치를 두고 연산해본 결과 다음과 같이 광역시 대도시, 수도권, 지역 거점 도시 등이 밀도가 높은 것으로 나타났다.

공법상 이용 제한 등으로 인해 건축 행위가 제한되거나 제약되는 지역은 활용 제약(제한) 건축물로 정의하고 총 12,843동, 94,788,431㎡이 이에 해당한다. 따라서 활용 가능한 것으로 예상되는 국유건축물은 총 69,139동, 88,232,043㎡으로 산출되었다.

자료의 오류(용적률)가 많아 분석이 불가능한 프로그램 운영 정도를 제외하고 활용 잠재력을 건축물의 노후도(사용승인일자), 경제적 가치(지가), 사회적 서비스 공급(인구수 대비 시설 연면적) 수준을 중첩하여 11단계로 구분한 결과 활용도가 상대적으로 낮은 시설(지표 1미만)이 분석 가능한 국유건축물의 82.7%(43,721동, 60,560,443.4㎡)를 차지하고 있어 국유건축물의 이용 저하 현황 및 적극적인 활용 제고 노력이 요구됨을 확인할 수 있다.

이러한 조건을 바탕으로 서울시 강동구를 대상으로 시범 시뮬레이션을 실시하여 활용 수준과 유형을 도시 및 건축물 단위에서 분석 적용해보았다.

제5장 결 론

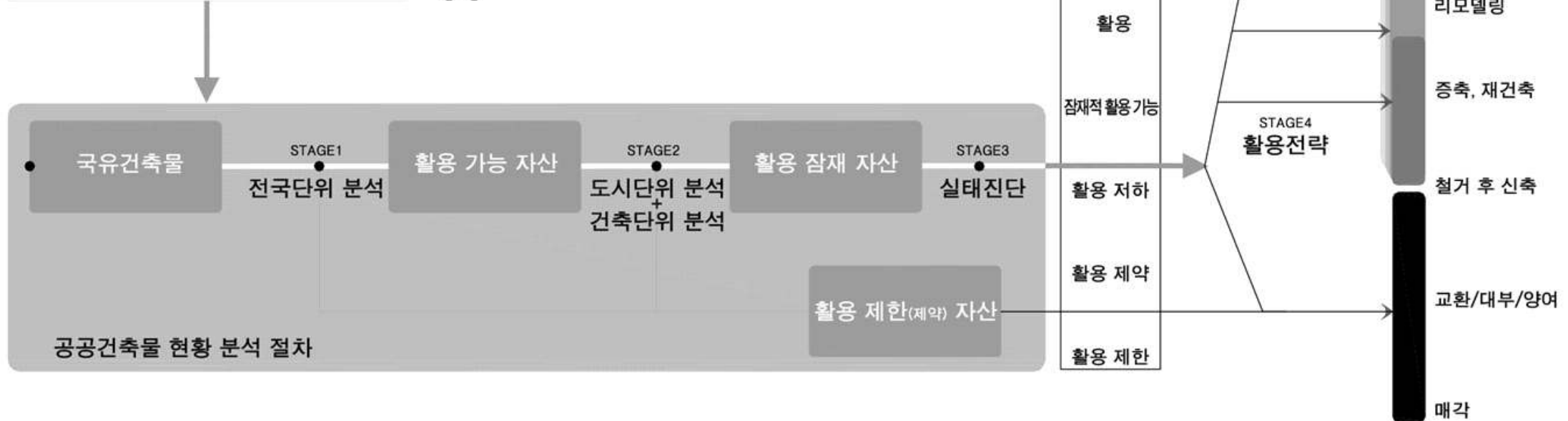
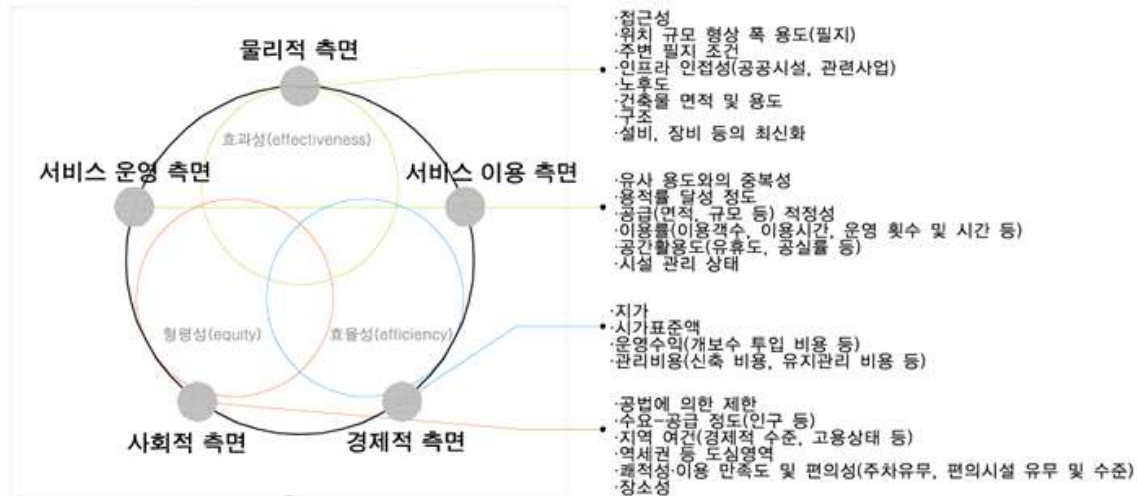
본 연구에서는 기존 공공건축 현황의 한계 및 개선 방향을 모색하여 활용도를 중심으로 공공건축물의 현황을 분석하는 기준과 절차를 정립하였으며 이를 바탕으로 국유건축물의 기초적인 활용 현황을 분석하였다.

다만, 국유재산총괄관리시스템의 자료 취득 불가로 인한 한계 및 평가 기준의 객관성 확보를 위한 전문가 의견 수렴이 차후에 보완될 필요가 있다.

본 연구의 결과를 통해 차후에는 현장 진단을 통해 실질적인 활용 방안을 제시하고 관리 방향과 개발 방식을 제안하는 ‘국유건축물 재활용 전략 및 사업 실행 방안(안)’의 후속 연구가 진행되기를 기대한다.

주제어 : 국유건축물, 활용도, 공공건축, 자산가치

공공건축물 평가 기준



차 례

제1장 서 론	1
1. 연구 배경 및 필요성	1
1) 공공건축의 적극적인 활용 노력과 공공재로서의 역할 고려	1
2) 공공건축 현황 파악의 중요성과 한계	3
3) 공공건축 현황 진단 기법의 고도화 필요	4
2. 연구 목적 및 방법	5
1) 연구 목적	5
2) 연구 대상	5
3) 연구 방법	7
3. 연구의 전제 및 개념 정립	8
1) 공공건축 활용도 제고의 의미	8
2) 공공건축 활용도 진단의 주요 관점	9
4. 주요 선행 연구와 본 연구의 차별성	10
1) 선행연구 현황	10
2) 선행연구와의 차별성	13
5. 연구흐름도	16
제2장 공공건축 현황 관리 실태 및 한계	17
1. 공공건축 관련 현황통계	17
1) 국유재산으로서의 공공건축	17
2) 기반시설로서의 공공건축	21

3) 소유 주체로 본 공공건축	23
4) 공공건축 관련 현황통계의 문제 및 한계	24
2. 공공건축 관련 실태조사	26
1) 국유재산 실태조사	26
2) 기타 유형별 현황 조사 및 관리	32
3) 관련 실태조사의 한계와 문제점	34
3. 공공건축 관련 DB 운영	36
1) 국유재산통합관리시스템(e나라재산)	36
2) 공공건축지원센터 공공건축 DB	39
4. 소 결	41
제3장 공공건축 현황 분석 방법론 정립	43
1. 공공건축 활용 유형	43
2. 공공건축 관련 활용도 평가 주요 기준	51
3. 활용도 진단 절차의 확립	57
제4장 국유건축물 활용 현황 시범 분석 및 정책개선	63
1. 개요	63
2. 현황 분석	65
1) 전국단위 일반 현황	65
2) 활용가능 자산 구분 및 수준 판별	76
제5장 결 론	109
1. 연구 성과	109
2. 연구 한계 및 정책 제언	112
1) 연구 한계	112
2) 정책개선	113

참고문헌	116
summary	118
부록1. 국유재산 실태조사서 양식 및 실태조사 업무처리도	120
부록2. 활용 현황 분석을 위한 수집 정보 리스트	123
부록3. 토지특성 자료 세부 설명	124
부록4. 지역별 국유건축물 활용 수준	127
부록5. 국유건축물 용도별 활용 자산 수준	145

표차례

[표 1-1] 공공건축 활용의 의미 정립	8
[표 1-2] 선행연구(Brackertz, 2000, 2002)를 통해서 본 건축물 평가 및 성과 진단 대상의 구분	9
[표 1-3] 시기별 선행연구 동향	13
[표 1-4] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	14
[표 2-1] 국유재산 종류별 증감현황(단위 : 억원, %)	18
[표 2-2] 중앙관서별 건물 증감현황(단위:1000㎡, 억원)	18
[표 2-3] 국유재산 현황	20
[표 2-4] 공공건축(일반재산)의 국유재산증감 및 현재액현황	20
[표 2-5] 공공건축(행정재산)의 국유재산증감 및 현재액현황	21
[표 2-6] 기반시설의 분류	21
[표 2-7] 도시·군계획시설 현황[단위 : ㎢, %]	22
[표 2-8] 건축물용도 통계분류표	22
[표 2-9] 공공건축(문교사회용) 현황 (단위 : 동,%)	23
[표 2-10] 시도별 국공유 건축물 현황 (단위 : 동,%)	23
[표 2-11] 공공건축물 관련 현황 자료 비교	24
[표 2-12] 국유재산 실태조사 기준	27
[표 2-13] 국유재산 실태조사 관련 내용	28
[표 2-14] 실태조사의 주요내용	30
[표 2-15] 국유재산 실태조사 조사점검 내용	31
[표 2-16] 시설 유형별 근거 및 분류	32
[표 2-17] 전국문화기반시설총람 조사 내용	33
[표 2-18] 공공건축 유형별 시설 현황조사 및 분류 기준	33
[표 2-19] 관련 실태조사의 비교	35
[표 2-20] 국유재산통합관리시스템(나라재산)의 기대효과	37

[표 3-1] 관련 가이드라인에서 제시하고 있는 공공건축물 분류현황	44
[표 3-2] 공공건축 활용 용도 구분	46
.....	47
[표 3-4] 국유재산 등급화 분류기준 총괄표	48
[표 3-5] 1차 분류 : 이용현황 기준	49
[표 3-6] 2차 분류 : 향후 활용방향	49
[표 3-7] 판별 기준의 구체화 필요	50
[표 3-8] 국유재산 관리·처분기준으로 바라본 활용도 판단의 주요 관점	51
[표 3-9] 감정평가시 주요 고려 사항	52
[표 3-10] 부동산 감정 평가 기준	53
[표 3-11] 부동산 종류에 따른 가격 고시 구분	54
[표 3-12] 건축물 시가 표준액	54
[표 3-13] 공공건축물 활용 현황 분석시 점검 가능 항목	56
[표 3-14] 공공건축물 활용 현황 분석시 점검 가능 항목(안)	59
[표 3-15] 분석 자료를 통해서 본 점검 가능 항목(안)	60
[표 4-1] 분석을 위한 자료 수집항목	65
[표 4-2] 10년단위 공공건축물 누적 수량	66
[표 4-3] 공공건축물 동수, 연면적 상하위 10위 지자체	67
[표 4-4] 공공건축의 용도별 1동당 평균면적	69
[표 4-5] 도시 및 비도시 지역별 공공건축 용도별 동수 및 연면적	70
[표 4-6] 지자체 인구 1000명 당 동수 및 연면적	73
[표 4-7] 용도지역별 국유건축물 현황	74
[표 4-8] 사용연한에 따른 국유건축물 현황	78
[표 4-9] 노후도 지표와 국유건축물 현황	80
[표 4-10] 서비스 공급 지표별 국유건축물 동수 현황	84
[표 4-11] 자산지표에 따른 국유건축물 현황	87
[표 4-12] 활용수준에 따른 국유건축물 현황	91
[표 4-13] 강동구 국유건축물 현황(지오코딩 결과)	96
[표 4-14] 건물별 지가 격차	100
[표 5-1] 활용수준에 따른 국유건축물 현황	111

그림차례

[그림 1-1] 캠프가 국공유지 위탁개발방식으로 건립한 강남구 삼성동 나라키움 빌딩 전경	2
[그림 1-2] 캠프, 기재부와 여의도 국유지에 민관복합건물 짓는다	2
[그림 1-3] 연구 대상의 한정 ; 국유재산이자 건축물	6
[그림 1-4] 연구의 위상 및 선행·후속 연구와의 관계	14
[그림 2-1] 국유재산 종류별 증감현황	18
[그림 2-1] 소유구분별 건축물현황(2014년)	23
[그림 2-3] 공공건축 관련 통계 간 연계 및 공유 부족	25
[그림 2-4] 국유재산의 기능 (출처 : e나라재산 포털)	26
[그림 2-5] 국유재산 관리체계(출처 : e나라재산 포털)	27
[그림 2-6] e나라재산 시스템 구축연혁(출처 : e나라재산 포털)	36
[그림 2-7] 지역별 국유재산 주요현황(출처 : e나라재산 포털)	36
[그림 2-8] 국유재산 지도서비스	37
[그림 2-9] 국유재산 지도서비스 상세정보 (예시: 서초구 법원로2길 19)	37
[그림 2-10] 울산광역시 남구 ××동 유희 국유지	38
[그림 2-11] 지리기반의 공공건축 통합 체계 마련 단계별 추진 전략	40
[그림 2-12] 공공건축 DB 시범 운영 화면	40
[그림 3-1] 행정재산의 효율적 이용 분류체계(장운순 외, 전게서, p176)	47
[그림 3-2] 공공건축물 현황 진단 절차 및 주요 평가 기준	61
[그림 4-1] 공공건축물 연간 신축 건수(1950-2014)	65
[그림 4-2] 공공건축 동수 순위	67
[그림 4-3] 공공건축 연면적 순위	67
[그림 4-4] 공공건축물 용도별 동수(많은 순)	68
[그림 4-5] 공공건축물 용도별 연면적(넓은 순)	69
[그림 4-6] 공공건축물 용도별 1동당 평균면적(넓은 순)	69

[그림 4-7] 제1종근린생활시설 지역별 분포	71
[그림 4-8] 단독주택 지역별 분포	71
[그림 4-9] 교육연구시설 지역별 분포	71
[그림 4-10] 교육연구시설 지역별 면적 합계	71
[그림 4-11] 제1종근린생활시설 지역별 면적 합계	71
[그림 4-12] 업무시설 지역별 면적 합계	71
[그림 4-13] 인구 천명당 수량 분포	72
[그림 4-14] 인구 천명당 면적 분포	72
[그림 4-15] 2종일반주거지역 국유건축물	73
[그림 4-16] 자연녹지지역 국유건축물	73
[그림 4-17] 용도지역별 국유건축물 수량 합계	74
[그림 4-18] 용도지역별 국유건축물 연면적 합계	74
[그림 4-19] 2종일반주거지역내 국유건축물 용도별 수량 현황	74
[그림 4-20] 국유건축물 전국 분포	75
[그림 4-21] 국유건축물 밀집 지역	75
[그림 4-22] 활용 제한 국유건축물 전국 분포	77
[그림 4-23] 활용 제약 국유건축물 전국 분포	77
[그림 4-24] 사용연한에 따른 국유건축물 동수	79
[그림 4-25] 사용연한에 따른 국유건축물 연면적 합계	79
[그림 4-26] 사용연한에 따른 국유건축물 평균연면적	79
[그림 4-27] 노후도 지표에 따른 국유건축물 동수 현황	80
[그림 4-28] 10년 이내 국유건축물 전국 분포	81
[그림 4-29] 10년 이상 ~ 20년 미만 국유건축물 전국 분포	81
[그림 4-30] 20년 이상 ~ 30년 미만 국유건축물 전국 분포	82
[그림 4-31] 30년 이상 ~ 40년 미만 국유건축물 전국 분포	82
[그림 4-32] 40년 이상 국유건축물 전국 분포	83
[그림 4-33] 서비스 공급 지표에 따른 국유건축물 동수 현황	84
[그림 4-34] 공공서비스 공급수준 1(부족)	84
[그림 4-35] 공공서비스 공급수준 2	84
[그림 4-36] 공공서비스 공급수준 3	85
[그림 4-37] 공공서비스 공급수준 4	85

[그림 4-38] 공공서비스 공급수준 5	85
[그림 4-39] 공공서비스 공급수준 6	85
[그림 4-40] 공공서비스 공급수준 7	86
[그림 4-41] 공공서비스 공급수준 8	86
[그림 4-42] 공공서비스 공급수준 9	86
[그림 4-43] 공공서비스 공급수준 10(충분)	86
[그림 4-44] 자산 지표에 따른 국유건축물 동수 현황	87
[그림 4-45] 자산가치 지표 1(자산가치 낮음)	88
[그림 4-46] 자산가치 지표 2	88
[그림 4-47] 자산가치 지표 3	88
[그림 4-48] 자산가치 지표 4	88
[그림 4-49] 자산가치 지표 5	89
[그림 4-50] 자산가치 지표 6	89
[그림 4-51] 자산가치 지표 7	89
[그림 4-52] 자산가치 지표 8	89
[그림 4-53] 자산가치 지표 9	90
[그림 4-54] 자산가치 지표 10(자산가치 높음)	90
[그림 4-55] 활용 수준에 따른 국유건축물 동수 현황	91
[그림 4-56] 활용 수준에 따른 국유건축물 총연면적	91
[그림 4-57] 활용 수준에 따른 국유건축물 1동당 국유건축물 면적	92
[그림 4-58] 활용 수준이 낮은(지표 1미만) 국유건축물 건축용도별 동수	92
[그림 4-59] 활용 수준이 낮은(지표 1미만) 국유건축물 지역별 동수	93
[그림 4-60] 활용 수준이 높은(지표 5이상) 국유건축물 건축용도별 동수	93
[그림 4-61] 활용 수준이 높은(지표 5이상) 국유건축물 지역별 동수	93
[그림 4-62] 강동구 지역 현황	95
[그림 4-63] 건축물 용도 분류	97
[그림 4-64] 사용승인일자	97
[그림 4-65] 강동구 국유건축물 대중교통 편의성 순위	98
[그림 4-66] 강동구 국유건축물 평균지가와의 격차	99
[그림 4-67] 강동구 국유건축물 공원 인접성	101
[그림 4-68] 강동구 국유건축물의 교차분석을 통한 도시적 차원의 활용 수준 분석	102

[그림 4-69] 강동구 국유건축물 필지 특성에 따른 활용 정도	103
[그림 4-70] 강동구 국유건축물 건축물 구조 지수	104
[그림 4-71] 강동구 국유건축물 노후도 수준	105
[그림 4-72] 강동구 국유건축물 건축 단위에서의 활용도 수준	106
[그림 4-73] 강동구 국유건축물 활용도 분석 종합	107

제1장 서론

1. 연구 배경 및 필요성
2. 연구 목적 및 방법
3. 주요 선행 연구와 본 연구의 차별성
4. 연구흐름도

1. 연구 배경 및 필요성

1) 공공건축의 적극적인 활용 노력과 공공재로서의 역할 고려

부동산 공급이 과다하게 이루어지고 건설 수주량이 급감함에 따라 건설 시장이 위축¹⁾되고 있다. 더불어 사회기반시설(SOC) 예산 축소로 정부는 신규 국유재산의 확대보다 기존 자산(asset)의 효율적인 활용을 우선적으로 고민할 수밖에 없다.

이에 최근 기획재정부를 중심으로 각 부처에서 소관하고 있는 국유재산을 적극적으로 활용하기 위한 정책을 펼치고 있다. 사용하지 않거나 활용도가 낮은 국유재산을 신탁이나 위탁제도 등 다양한 방식을 통해 개발하고 장기 미활용 국유재산을 지역사회 거점으로 활용²⁾하고 있다. 자체적인 개발뿐만 아니라 토지의 장기 임대와 개발에 민간의 참여를 제도적으로 허용하기 시작

1) 내년 건설전망 키워드 ‘후퇴’.. 경기급랭 막아야. 한국건설신문, 2015.11.25

2) 국유재산 업무편람, 기획재정부(2010), p22

하였으며, 지방자치단체의 공유재산과의 적극적인 교환이나 불필요한 재산의 처분하는 사례도 늘고 있다.

〈국유지 활성화 관련 정책 동향〉

- 보존 부적합 국유지 정리를 위해서 소규모 토지 정리, 사유건물로 점유된 국유지 정리, 저활용 비축토지 정비, 체육시설로 점유된 국유지 정리, 국유농지 매각조건 현실화 추진, (제8차 경제관계장관회의, 기획재정부, 2013. 6. 5)
- '2015년도 국유재산종합계획안' 중 저활용 국유지 개발 방안 의결('제11차 국유재산 정책심의위원회', 2014. 9. 4)
- 유향화 된 구도심, 폐항만 등에 노후화로 사용하지 못하는 국·공유지를 활용한 도시 재생사업 추진(7차 투자활성화 대책, 국토교통부, 2015. 1)
- 공공복덩방을 활용하여 매매 중개와 국유지 용도변경 등의 해결사역할을 할 예정이며, 동시에 정부는 국유지 개발에 민간의 직접 투자를 끌어들이는 방안도 중점적으로 추진할 예정. 「유향 국유지에 민간 여웃돈 끌어들인다.」(연합뉴스, 2015. 1. 4)
- 공공기관의 지방 이전으로 기존 사용 건물을 민관 복합시설 및 공무원을 위한 관사 등으로 개발, 「서울 강남·제주 요지 국유건물 민관 복합시설로 개발」(뉴시스, 2015. 7. 5)
- 소유자와 점유자가 일치하지 않는 상호점유 문제를 해소하기 위하여 계약이 이루어졌으며, 이를 통해 변상금이나 대부로 부과에 따른 행정력 낭비 해소 효과 및 재산의 효율적 관리 용이. 「국유·공유 재산 2780억, 정부·서울시 맞교환」(한국일보, 2015. 8. 4)
- 부산지역 주민과의 상생과 주거환경 개선을 위해 영도구 청학동 소재 장기 미활용 국유지를 이용한 '벽화 그리기'를 실시, 「캠코, 장기 미활용 국유재산 활용 지역사회 발전 기여」(뉴스타운, 2015. 9. 1)



[그림 1-1] 캠코가 국공유지 위탁개발방식으로 건립한 강남구 삼성동 나라키움 빌딩 전경
(출처 : 서울경제 기사, 2015. 1. 21)



[그림 1-2] 캠코, 기재부와 여의도 국유지에 민관복합건물 짓는다
(출처 : 캠코 포토뉴스, 2015. 11. 24)

국유재산 중에서도 공공건축물은 그 비중과 역할에 있어 시민 일상생활 및 지역 경제의 활성화에 미치는 영향이 크다. 또한 개발가능지 급감, 공공서비스 수요 변화, 노후도 증가로 기존 시설의 재사용과 관리 필요성이 시급³⁾해짐에 따라 리뉴얼 활성화라는 이름을 통해 중요성이 전보다 더욱 부각되고 있다⁴⁾.

안일하게 조성·관리되어 오던 공공건축물이 민간과 협력을 바탕으로 시장 친화적으로 변화하고 있다는 점은 긍정적이지 않을 수 없다. 하지만 공공건축물은 소수에 의해 점유되는 사유재산이 아닌 시민의 일상적 생활공간이자 다양한 공공서비스를 제공하는 거점으로서 단순히 시장 논리의 도입과 재정 수입의 증대를 목표로만 개발·활용되지 않도록 경제성과 공공성의 적절한 균형을 갖출 필요가 있다.

2) 공공건축 현황 파악의 중요성과 한계

최근 정부 차원에서 국유재산 현황조사⁵⁾ 방법을 개선하고 관련 정보를 개방하기 위해 데이터베이스(DB)를 구축⁶⁾하려는 다양한 노력과 지원이 이루어지고 있다. 하지만 공공건축물에 대한 현황 파악은 여전히 한계가 크다.

국유재산 실태조사 등을 통한 정기점검은 주로 무단점유 여부나 재산 이용 유무만을 파악하여 사용료를 감면하는 등의 소극적 조치에 집중되고 있어 공공건축의 활용 정도와 수준을 가늠하기엔 조사의 목적과 내용이 부실할 수밖에 없다.

3) 임현성 외(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구, 건축도시공간연구소, pp.1~2

4) 국가재정전략회의(2015. 5. 13), 투자활성화대책(2015. 7. 7)을 통해 사회기반시설로서 국유지의 활용 및 공공건축 리뉴얼 활성화 추진 예정

5) '16년부터 드론 등을 활용, 현행 항공사진보다 정밀하고 최신화된 공간지리정보 등을 바탕으로 국유재산(540만필지)을 전수조사하고 「e나라재산시스템」에 조사결과를 등록하여 중앙관서·지자체·조달청·캠코(한국자산관리공사)와 협업하여 국유재산을 상시적으로 관리할 계획, 제12차 국유재산정책심의위원회, 2015. 9. 1

6) 국유재산 민간활용 확대를 위해 국유재산 정보공개 포털 구축, 분납 이자율 조정 추진, 제8차 경제관계장관회의, 기획재정부, 2013. 6. 5)

게다가 육안으로 쉽게 파악될 수 있는 공원, 도로, 주차장 등이 주를 이루고 있으며⁷⁾ 현장조사가 필수적으로 요구되는 공공건축물은 과다한 비용과 인력이 소요⁸⁾되어 실태 검증은 면밀하게 이루어지지 못한다.

오랜 기간에 걸쳐 완성이 된 국유재산통합관리시스템 또한 현재로서는 매각 물건(일반재산)의 검색 기능만을 제공할 뿐 통합적인 재산 관리와 현황 분석 기능은 기대할 수가 없는 상태이다.

3) 공공건축 현황 진단 기법의 고도화 필요

부실한 기획으로 인한 비효율적 운영, 기존시설의 활용 노력 부족, 단편적인 시설 관리 및 운영 전략 부족 등⁹⁾ 공공건축과 관련한 문제점들이 꾸준히 지적되어 왔다.

이러한 문제점은 결국 공공건축 현황의 객관적인 분석과 진단의 부재로부터 출발한다고 할 수 있다. 개발·용도전환·리모델링을 통해 공공건축물을 효율적으로 관리·활용하기 위해서는 수요 예측을 통해 합리적인 시설 활용 전략이 마련되어야 하고 이때 적절한 현황 파악과 진단은 필수적으로 전제되어야 한다.

특히, 공공건축물이 유희나 방치로 관리의 사각지대에 놓이기 전에 사전 예방이 가능한 검토체계를 구축하고 시설의 이용 현황 및 활용 방안을 검증¹⁰⁾할 수 있어야 한다.

본 연구는 공공건축물의 적극적인 활용 요구가 커져가고 있는 현실에서 건축물에 대한 진단 방법의 부재, 정보체계 관리 부실로 시설의 이용 수준을 구체적으로 파악하기 어렵다는 점으로부터 시작한다.

7) 지자체에 대한 양여 국유재산 관리 실효성 높여, 2013년도 국유재산특례 운용실태 점검 결과, 기획재정부(2014. 2. 27), 보도자료

8) 국유재산 실태조사에 무인항공기 투입한다. 조선비즈, 2015. 8. 2

9) 임현성 외(2013), 전게서, p59

10) 임현성 외(2013), 전게서, p93

따라서 공공건축물이 ‘경제성’과 ‘공공성’ 양자 간의 균형을 갖추며 적극적으로 활용되기 위해 갖추어야 할 평가 관점을 정립하고 합리적인 공공건축 현황 분석 및 진단 가능성을 제안하고자 한다.

제안된 방법론을 활용하여 국유건축물에 대한 기초적인 현황을 분석해 보고 그 활용 실태와 잠재적인 활용 가능 자산 등을 선별하고자 한다. 이와 더불어 제도적인 개선이 수반되어야 할 사항에 대해서도 정책 개선안을 제안할 예정이다.

2. 연구 목적 및 방법

1) 연구 목적

공공건축물에 활용 현황의 분석과 진단의 필요성을 정립하고 이를 바탕으로 현황 분석 방법론을 도출한다. 정립된 방법론을 통해 국유건축물에 대한 현황을 분석하여 현재의 국유건축물 활용 상태 및 가용 가능한 잠재 자산을 선별해보고자 한다. 더불어 개선이 필요한 정책과 제도 등을 정리한다.

1. 공공건축 현황 관리의 문제점 및 한계 점검
2. 공공건축 현황 분석 및 진단 방법론 정립
3. 국유건축물의 활용 현황 기초 분석 및 정책 개선안 도출

2) 연구 대상

본 연구의 취지는 공공의 목적으로 운영·관리되고 있는 모든 건축물을 포괄하는 것이나 자료의 취득과 분석의 한계를 고려하여 대상을 한정하고자 한다.

먼저 국유재산법에 근거하여 중앙정부가 소유하고 있는 ‘국유건축물’로

서 행정재산(공용재산)과 일반재산을 포괄한다. 동시에 건축법에 의해 신고 및 허가된 건축물과 이에 정착되는 대지를 포함하여 연구의 대상으로 삼고자 한다. 다만 교정 및 군사시설 등 보안을 요구하는 시설 운영 목적의 특수성을 인정하여 본 연구 대상에서는 제외하였다.



[그림 1-3] 연구 대상의 한정 ; 국유재산이자 건축물

3) 연구 방법

□ 전문가 자문회의 및 심층 인터뷰

- (전문가) 자산관리, 감정 평가, 시설 진단 분야에서의 활용도 분석 기준 등을 자문
- (중앙 공무원) 기재부, 한국자산관리공사 등 국유재산 관련 담당자와의 인터뷰를 통한 국유지 관리의 한계 및 문제점 도출

□ 관련 기준 비교·검토

- (정부 관련 기준) 국유재산 처분 취득 기준, 유류 행정재산 판별 기준 등
- (시설 평가 기준) 감정평가 기준, 건축물 시가표준액 산정 기준 등

□ 기존 정보체계를 활용한 GIS 분석

- 관련 정보시스템(세움터 및 국유재산통합관리시스템 등)을 활용하여 전국단위 국유지 분포, 입지특성, 활용 가능 유형별 비중 분석 등
- 세움터, KUIS, 새주소, 국유재산정보 등을 기반으로 전국 도심의 활용 가능 자산 맵핑

□ 관련 기관과의 협업

- 기재부(국유재산통합관리시스템 운영), 한국자산관리공사(국유재산 위탁개발) 등과 공조를 통한 자료 취득 및 사업 연계 가능성 검토

3. 연구의 전제 및 개념 정립

1) 공공건축 활용도 제고의 의미

건축물은 법률적이용상태를 바탕으로 ‘최유효이용’ 상태를 지향한다. 하지만 공공건축은 공공성을 담보하여 많은 시민들의 이익과 편의를 도모함에 따라 시장에서의 최유효이용 상태보다 한 단계 높은 이상을 지향할 필요가 있다.

이를 ‘활용’이라는 관점으로 정의하고자 하며 선행 연구를 차용하여 공공건축의 활용도 제고란 “사용자 특성 및 지역의 여건에 맞는 건축환경(입지, 규모, 서비스수준, 디자인, 물리적 안정성)을 제공하고 이용의 효율, 지역 내 서비스 형평성, 사용 만족도 수준을 높게 유지하여 그 본연의 목적에 부합되도록 하는 것”으로 정의하고자 한다.

[표 1-1] 공공건축 활용의 의미 정립

구분	법률적이용가치 (法律的利用價値) ¹¹⁾	최유효 이용 ¹²⁾	활용
내용	대상 부동산이 실질적으로 어느 용도에 어느 범위내로 이용되는가(이용 가능한 범위)에 대한 관념(예 : 용도지역제, 용적률, 건폐율 기타)으로, 대상 부동산의 이용상 공·사법으로 인정되는 실질적 불이익 또는 이익의 정도,	친화적이면서도 독창성이 있는 물리적 이용이자, 중장기적으로 지속가능하고 지역사회에 적합한 사회적 이용, 동시에 수익을 극대화 할 수 있는 재무적 이용”이라고 정의	단순 이용가치를 넘어서 시설 설치·운영의 목적과 관련주체의 복합성을 반영한 ‘지속가능한 발전’, ‘적응적 재사용 (adaptive reuse) ¹³⁾ ’의 관점으로 확대

* 임현성 외(2013), 전계서, p

11) 방경식(2011), 부동산용어사전, 부연사

12) 건물이나 토지를 합리적이고 합법적으로 개발 가능한 대안 중 물리적으로 가능하면서 현실적으로 실현가능하며 경제적으로도 타당성이 있도록 최고의 가치를 창출하여 이용하는 것, "The reasonably probable and legal use of vacant land or an improved property that is physically possible, legally permissible appropriately supported, financially feasible, and that results in the highest value", Appraisal Institute(2001), 'The Appraisal of Real Estate'

13) 사용되지 않거나 효과적이지 못한 상태를 사용이 가능하거나 또 다른 목적을 위해 효과적으로 사용하도록 변화시키는 과정, Australian Government(2004), 'Department of the Environment and Heritage', p3

2) 공공건축 활용도 진단의 주요 관점

‘자산(asset)’이라는 개념은 물리적 개보수 위주의 시설관리에서 건축물의 운영과 수요변화에 대응한 건축물의 물리적·프로그램적 요소까지 포함하는 적극적인 관리 개념으로서 시장경제·지역경제·수요분석 등을 통한 경쟁력 제고, 임대전략 및 재무·법무·세무 관리 등을 포괄하는 총체적 운영관리 수준으로 규정(R.D.Allen & T.E.Wolfe)¹⁴⁾된다.

공공건축물 또한 공공재이지만 상업적 원칙과 결합되어 ‘공공자산관리(public asset management)’ 개념으로 바라볼 필요가 있으며 그 성과 지표는 물리적·서비스적·재무적·사회적 4가지의 측면으로 구분(Brackertz, 2002; 2004)하여 바라볼 수 있다.

[표 1-2] 선행연구(Brackertz, 2000, 2002)를 통해서 본 건축물 평가 및 성과 진단 대상의 구분

구 분	물리적 측면		서비스 측면		재무적 측면	사회적 측면
Brackertz & Pontikis(2002) ¹⁵⁾	Building perspective		Service perspective		Financial perspective	Community/customer perspective
Brackertz & Kenley(2004) ¹⁶⁾	Physical	Environment	Utilization	Service		

14) 오인철(2010), 빌딩 자산관리의 전문화 방안에 관한 연구, 강남대학교 박사학위논문, p31
15) Nicola Brackertz and Russell Kenley(2002), 「service delivery approach to measuring facility performance in local government」, Swinburne University of Technology, Institute for Social Research, CABER, Glasgow Caledonian University
16) Brackertz, Nicola(2004), 「A framework for the strategic management of facilities, balancing physical and financial considerations with service, customer, utilisation and environmental requirements」, Swinburne University of Technology, Institute for Social Research, Pacific Rim Real Estate Society

4. 주요 선행 연구와 본 연구의 차별성

1) 선행연구 현황

공공건축물의 현황 조사와 관련한 선행연구는 일부에 불과하므로 국유 재산 전체를 대상으로 연구의 관점을 확대해보면, 기존의 연구가 단순 관리체계의 개선으로부터 적극적인 활용 필요성을 제기하는 방향으로 구체화되어오고 있음을 확인할 수 있다.

선행연구를 시기 순으로 정리해보면 다음과 같다.

첫째, 기존 국유재산의 적절한 매입과 처분 등을 통해 관리체계 전반의 효율적 개선과 문제점을 제기하는 주제의 연구들이 2000년대 중반에 이루어진다.

지대식 외¹⁷⁾(2004)는 현행 국공유재산관리제도 전반의 실태와 문제점을 검토하고, 해외(유럽, 미국, 일본 등)의 국공유재산 관리체계를 살펴본다. 이를 통해 관리기관의 전문성을 확보하고 관리체계를 효율화 하기 위한 방안을 제시하고 있다. 더불어 ① 국토정책과의 연계 강화, ② 매입처분

및 집단화 유도, ③ 비축토지의 효율적 이용관리, ④ 관리체계 및 정책의 정비개선 등의 방향을 설정하고 관리기관의 전문성을 확보 필요성을 제기한다.

둘째, 한국감정원, 법제연구원, 행정연구원 등을 중심으로 경직된 관리체계를 탈피하여 시장친화적인 국유지의 활용과 관리 방향을 제시하는 연구가 2000년대 후반을 기점으로 등장한다. 주요 내용으로 관리조직의 개편, 현황관리의 개선, 일반재산의 매각과 활용을 위한 제도 개선을 다루고 있다.

이준우 외¹⁸⁾(2009)는 해외(미국, 영국, 일본, 프랑스, 독일, 캐나다 등)

17) 지대식 외(2004), 국공유재산 관리체계의 효율화방안 연구, 국토연구원, 감사원, 재정경제부 연구보고서

18) 이준우 외(2009), 한국법제연구원, 국유재산관리체계 개선방안에 관한 연구, 기획재정부 연

의 선진적인 국유재산 관리체계를 비교·분석하여 ① 관리조직별 기능 정비와 유기적인 관계 정립, ② 총괄청의 기능 강화와 조직 정비, ③ 일반재산 관리 주체의 일원화를 제안하고 있다.

특히 제도적 기반을 마련하기 위해 ① 정책수요 대비 비축 및 공급 활성화, ② 유휴행정재산의 체계적 관리, ③ 재산관리 전산시스템 구축, ④ 계약제도의 탄력성 제고, ⑤ 관리계획 제도의 개선, ⑥ 국유재산 특례규정에 대한 정비 등을 강조한다.

이후 진행된 장운순 외(2010)의 연구는 일반재산이 아닌 현재 공공의 목적으로 사용 중인 행정재산을 대상으로 효율적 활용 방안과 현황 정보의 체계적 관리에 중점을 두기 시작하였다는 점에서 큰 의미를 갖는다.

먼저 ‘국유재산 통계정보의 체계적 관리방안에 관한 연구¹⁹⁾’는 정책수립과 의사결정에 필요한 통계를 제안하기 위해 국유재산 관련 통계의 문제점을 진단하고, 해외(영국, 미국, 독일, 캐나다, 일본 등)와 국내 일선 기관의 국유재산관리 시스템을 비교하여 향후 국유재산통합시스템 구축 시 요구되는 사항과 주요항목의 분류기준을 제시하였다.

신뢰할만한 국유재산 통계를 확보하기 위해 ① 「국유재산 관리계획」 수립과 운영성과 측정, ② 임대수익률 향상과 같은 경제성 확보 계획 수립, ③ 국유재산 활용 저해요인과 원인 분석, ④ 지역 여건을 반영한 지역통계 개발을 강조한다.

또한 ‘행정재산의 효율적 활용방안에 관한 연구²⁰⁾’는 각 부처별로 관리하고 있는 행정재산의 적정 보유규모 및 사용기준을 설정하고, 개발·임대·매각 등 효율적인 행정재산 관리체계 정립방안을 제시하여 국유재산의 효율적

구보고서

19) 장운순 외(2010), 국유재산 통계정보의 체계적 관리방안에 관한 연구, 한국감정원, 기획재정부 정책연구보고서

20) 장운순 외(2010), 행정재산의 효율적 활용방안에 관한 연구, 한국감정원, 기획재정부 정책연구보고서

관리를 위한 기준의 설정과 제도개선을 도모할 수 있는 기초자료를 제공하고 있다.

행정재산 및 유휴 행정재산의 효율화를 위한 대안으로 ① 자료관리 표준화 등 정보체계 개선, ② 행정재산 이용실태 유형별 관리원칙 정립, ③ 유휴지 등의 관리체계 개선, ④ 일단지 개념을 적용한 재산관리를 강조한다. 다만 본 연구의 관점이 주로 토지에 집중되고 있다는 점에서 한계가 있다.

황혜신 외²¹⁾(2011)은 국유재산 관리현황을 문헌조사, 인터뷰, 설문조사 등을 통해 분석하고, 해외 사례를 비교하여 국유재산을 적극적으로 관리하기 위한 ① 국유재산 관리·활용 정책방향 설정, ② 국유재산의 경제적 활용을 위한 법적 유형화, ③ 국유재산종합계획의 유연적 운영, ④ 경제적 활용성과 제고를 위한 조항 신설, ⑤ 행정자산의 경제적(효율적) 활용 제고, ⑥ 개발 대상에 행정자산 포함의 국유재산 관련법 개정안 등을 통해 좀더 적극적인 행정재산의 활용 방안과 제도적 개선을 제안하고 있다.

셋째, 최근에는 국유재산 중에서도 건축물에 해당하는 공공건축물의 유효한 활용과 관리에 관한 중요성에 관심을 갖고 이에 대한 연구가 활발하게 이루어지고 있다. 크게는 국유재산으로서 공공건축물의 적극적인 개발과 자산으로서의 가치를 적용한 합리적 관리 방향을 제시한 연구로 크게 구분된다.

서수정 외(2014)²²⁾는 국유재산의 전국 분포 및 개발가능지 특성을 분석하고, 해외 국유지 개발 및 운영 사례를 통해 국유지 개발방식의 다양화 및 활성화 방안 제시하였다.

특히 국유재산의 적극적인 활용을 위한 중·장기 추진 정책 방향으로 ① 개발대상 확대, ② 개발계획 및 관리, ③ 개발방식 개선, ④ 제도개선, ⑤ 도시관리계획 및 시설해제를 위한 협의제도를 강조하고 있다. 다만, 국유재산의 일반적인 현황 조사에 그쳐 공공건축의 활용 현황 등을 구체적으로 검증하고

21) 황혜신 외(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, 한국행정연구원 연구보고서

22) 서수정 외(2014), 국유지 개발 활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소

현황 조사의 방법론을 체계화하는 데에는 한계가 있다.

임현성 외(2013)²³⁾은 국내의 국공유 건축물(국유, 도유, 군유)을 포괄하여 활용 및 관리 현황 전반을 조사하였으며, 지역의 여건을 반영한 공공건축 활용도 진단 및 제고 시뮬레이션을 통해 공공건축의 활용 수준을 높이기 위한 도시설계 및 건축계획적 대안을 제시하고 이와 관련된 제도 개선 방향을 제안하였다.

다만, 세움터의 자료의 한계로 인해 전국적인 차원에서는 지역 인구 대비 수급 현황과 분포 특성 등을 도출하는 데에 그치고 있어 좀더 체계적인 현황조사 방법의 도출과 이를 통한 다양한 공공건축물의 현황을 분석하는 데에는 미흡한 점이 있다.

[표 1-3] 시기별 선행연구 동향

시기	2004	2009	2010	2014	2015(본연구)
대표 연구	·국공유재산 관리체계 효율화 방안 연구	·국유재산관리 체계 개선방안에 관한 연구	·행정재산의 효율적 운영 방안에 관한 연구 ·효율적인 국유재산 관리를 위한 연구	·국유지 개발 활성화 방안 연구 ·공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구	국유건축물의 활용도 진단 및 현황 조사
대상	국공유재산	국유재산	행정재산	공공건축	국유건축물
목적	정책지원 및 관리체계 구축	효율적 관리	개발	개발 및 활용	활용
수단	정책 및 제도	조직 (총괄청 기능 강화)	적정 기준 확보, 유형별 관리 원칙	개발 방식 제안 제도개선	진단 기준 및 방법론

2) 선행연구와의 차별성

앞서 살펴보았듯이, 최근의 공공건축과 관련한 연구는 국공유재산의 관

23) 임현성 외(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구, 건축도시공간연구소

점에서 점차 활용이라는 측면이 강조되어 오고 있으며, 공공건축물이 적극적으로 활용되기 위해서는 현재 공공건축의 현황과 실태에 대한 면밀한 분석과 진단이 선행되어야 한다.

하지만 현재로서는 공공건축물의 활용 정도와 수준을 파악하기 위한 절차와 기준이 없으며 관련 현황정보 또한 체계적으로 관리되지 못하여 시설 현황에 따른 적절한 대책을 제시하지 못하는 것이 한계이다.

따라서 공공건축물의 활용성 제고 필요성과 가능성을 제시한 선행연구(임현성 외, 2013)와 국유지의 적극적인 활용 방향을 제시한 선행연구(서수정 외, 2014)의 후속 성격이자 향후 국유건축물의 활용성 대안을 제시하기 위한 기초 연구로서 공공건축물에 대한 진단 기법을 개발하고 기초 현황을 조사하기 위한 연구로서의 차별성과 연속성을 가진다고 할 수 있다.



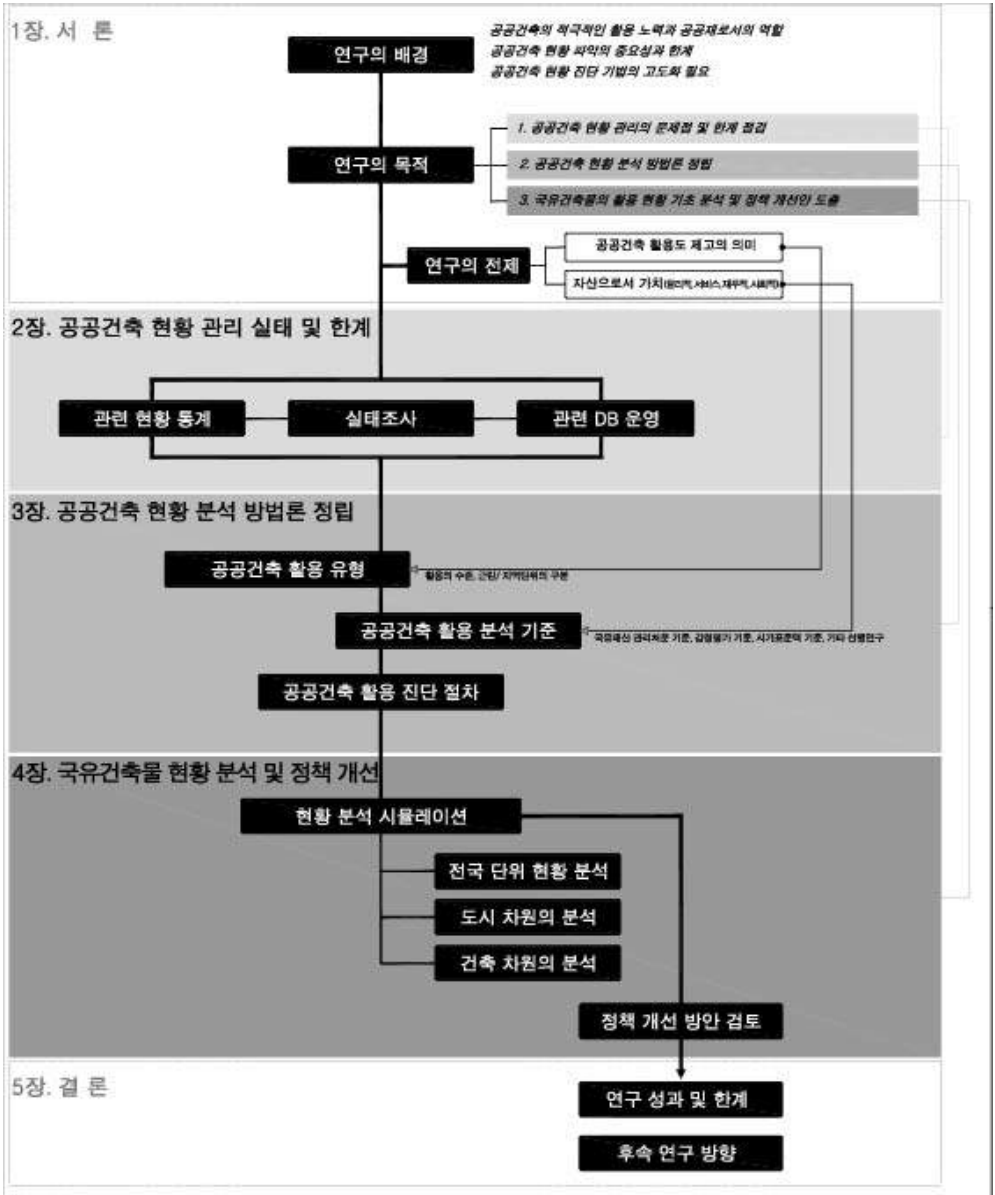
[그림 1-4] 연구의 위상 및 선행·후속 연구와의 관계

[표 1-4] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구 개요 및 목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행연구	-행정재산의 효율적 활용 방안에 관한 연구 -연구자(년도) : 장운순 외, 2010), 한국감정원 -연구목적 : 부처별 적정	-관리계획 및 관련제도 분석 -관리청별 행정재산 보유 현황 분석 -제도적 기준 조사(면적기)	-국유재산 운영관리 현황 -행정재산 적정규모 평가기준 설정 -재산유형별 적정규모

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구 개요 및 목적	연구방법	주요 연구내용
구	<p>행정재산의 보유규모 및 사용기준을 마련하고, 효율적인 행정재산 관리체계를 정립</p>	<p>준 등)</p> <p>-실태조사(부처별 표본조사 및 자체조사)</p> <p>-실태조사(부처별 표본조사 및 자체조사)</p> <p>-해외사례조사</p>	<p>분석</p> <p>-유휴 행정재산의 분류 및 활용방안 검토</p>
	<p>-공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구</p> <p>-연구자(년도) : 임현성 외(2013), 건축도시공간연구소</p> <p>-연구목적 : 국내 공공건축 활용 수준 제고를 관리체계 및 제도개선 방안</p>	<p>-선행연구 및 정책현황 분석</p> <p>-인식조사 : 일반인 이용 실태</p> <p>-세움터 현황 분석 및 GIS 분석: 전국단위 분포 및 위치 특성</p> <p>-지자체 실태조사 : 지역 활용 현황 및 관리 실태</p> <p>-시뮬레이션:기존 시설의 활용도 제고를 위한 용도 전환 및 리모델링 계획 적용</p> <p>-해외사례 조사</p>	<p>-국내 공공건축 활용 동향 및 관리 정책 한계 분석</p> <p>-지역 기반의 공공건축 활용도 진단 및 제고 시뮬레이션</p> <p>-공공건축 활용성 증대를 위한 정책개선 방안</p> <p>-공공건축 자산관리체계 구축</p>
	<p>-국유지 개발 활성화 방안 연구</p> <p>-연구자(년도): 서수정 외(2013), 건축도시공간연구소</p> <p>-연구목적 : 국유지 개발 방식의 다양화 및 활성화 방안 제시</p>	<p>-전국단위 현황 통계 분석</p> <p>-관련제도 분석</p> <p>-국내외 사례분석</p>	<p>-국유재산 전국 분포 및 개발가능지 특성 분석</p> <p>-해외 국유지 개발 사례 및 국유지 관리 운영사례 조사</p> <p>-국유지 개발방식 개선 방안</p>
본 연구	<p>-활용가능한 국유건축물의 활용도 진단 방법론과 현황 조사</p> <p>-연구목적 :</p>	<p>-자산관리 기법 및 평가 기준 분석</p> <p>-국유재산통합관리시스템을 활용GIS 분석(국유지 시설 위치 및 입지 여건)</p> <p>-전문가의견수렴(건축물 활용도 평가 방법 및 기준 등)</p> <p>-관련기관과의 협업(한국자산관리공사)</p>	<p>-국유지 활용도 분석 기준 및 유형 정립</p> <p>-활용 가능한 국유지 현황 및 개발 수요 추정</p> <p>-정책 개선 사항 제시</p>

5. 연구흐름도



제2장 공공건축 현황 관리 실태 및 한계

1. 공공건축 관련 현황통계
2. 국유재산 실태조사
3. 국유재산통합관리시스템
4. 소결

1. 공공건축 관련 현황통계

1) 국유재산으로서의 공공건축

국유재산은 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가소유로 된 재산으로서 부동산과 그 종물, 선박·항공기, 전세권·광업권, 특허권·저작권 등을 지칭(국유재산법 제5조)하는데, 이중에서 공공건축물은 부동산으로서 청사·관사 등에 해당하는 공용재산의 일부이자 8종의 국유재산 분류 중 건물에 속한다²⁴⁾.

공공건축 현황은 국유재산관리운용총보고서를 통해 건물 재산가액의 연도별 증감과 소관부처(소유주체)별 건수, 연면적, 금액 등으로 확인할 수 있다. 국유건축물의 재산가액은 총 47조원을 상회하며 14만7천건, 8,671,812㎡의 연면적으로 보유하고 있는 것²⁵⁾으로 나타난다.

24) 토지, 건물, 공작물, 기계기구, 임목축, 선박·항공기, 유가증권, 무체재산, 국유재산관리운용총보고서(2012), 대한민국정부, p5

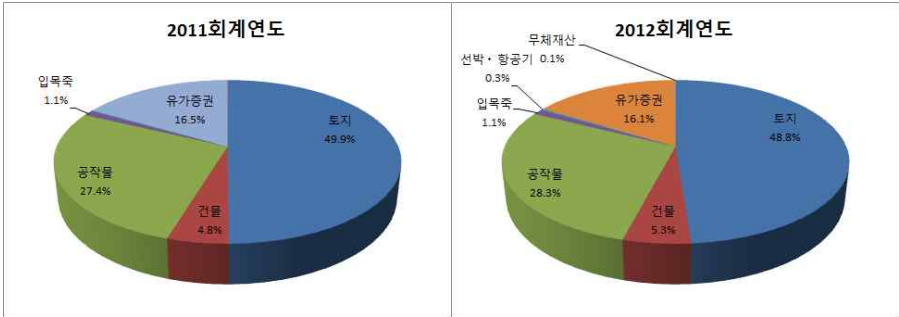
25) 국유재산관리운용총보고서는 매년 발간되는 보고서이지만, 국회도서관 E-BOOK을 통해 제공받을 수 있는 최근 버전이 2012년이었기 때문에, 2012년 보고서 현황을 인용함

[표 2-1] 국유재산 종류별 증감현황(단위 : 억원, %)

구분	2011연도말(A)		2012연도말(B)		증감(B-A)	
토지 (면적)	4,361,579	(49.9)	4,357,326	(48.8)	△4,253	(△0.1)
	(24,024km ²)		(24,057km ²)		(33km ²)	
건물	418,381	(4.8)	471,453	(5.3)	55,072	(12.7)
공작물	2,392,003	(27.4)	2,520,961	(28.3)	128,958	(5.4)
입목죽	99,112	(1.1)	101,028	(1.1)	1,916	(1.9)
선박항공기	20,779	(0.2)	22,612	(0.3)	1,833	(8.8)
기계기구	2,484	(0.0)	3,917	(0.0)	1,433	(57.7)
유가증권	1,438,480	(16.5)	1,434,022	(16.1)	△4,458	(△0.3)
무체재산	10,559	(0.1)	10,928	(0.1)	369	(3.5)
계	8,743,377	(100.0)	8,922,247	(100.0)	178,870	(2.0)

* 국유재산관리운용총보고서(2012), 대한민국정부, p8

[그림 2-1] 국유재산 종류별 증감현황



[표 2-2] 중앙관서별 건물 증감현황(단위:1000㎡, 억원)

중앙관서	2011년말 현재			2012년말 현재		
	건수	연면적	금액	건수	연면적	금액
대통령실	86	112	1,313	101	120	1,417
국회	34	237	1,101	34	237	1,114
대법원	1,179	1,300	11,899	1,195	1,368	12,421
헌법재판소	2	20	249	2	20	241
중앙선거관리위원회	246	142	1,049	251	148	1,141
민주평화통일자문회의	1	5	14	1	5	13
감사원	14	40	287	14	40	281
국무총리실	14	30	178	14	30	172
기획재정부	1,306	485	2,204	1,315	463	2,335
교육과학기술부	3,580	224,521	76,167	3,314	8,564,870	72,685

중앙관서	2011년말 현재			2012년말 현재		
	건수	연면적	금액	건수	연면적	금액
외교통상부	179	345	7,805	178	348	7,579
통일부	78	125	1,704	81	140	1,946
법무부	3,807	2,729	16,247	3,754	2,806	17,608
국방부	106,723	31,631	140,718	107,921	39,812	170,823
행정안전부	102	903	7,896	103	919	8,730
문화체육관광부	199	778	10,133	201	793	10,363
농림수산식품부	1,335	55,651	5,253	1,282	861	5,161
지식경제부	6,881	2,939	24,095	6,612	2,996	24,244
보건복지부	605	606	6,216	629	623	6,374
환경부	1,241	498	3,562	1,265	563	6,342
고용노동부	348	883	8,869	357	1,052	11,612
여성가족부	62	66	1,454	73	70	1,546
국토해양부	5,236	3,836	40,134	5,459	4,772	50,559
법제처	1	1	3	1	1	3
국가보훈처	187	190	1,841	187	218	2,269
국가인권위원회	2	0	1	2	0	2
방송통신위원회	181	93	433	180	93	408
공정거래위원회	7	0	5	7	0	5
국민권익위원회	9	17	74	2	14	42
국세청	482	658	5,704	482	668	5,886
관세청	390	246	1,746	388	251	1,831
조달청	74	123	586	73	149	732
통계청	48	37	392	48	37	381
병무청	64	93	796	65	99	901
방위사업청	91	55	233	91	55	218
경찰청	7,283	3,439	22,102	7,128	3,526	22,363
소방방재청	37	46	280	37	46	277
문화재청	397	326	2,792	401	335	2,895
농촌진흥청	934	603	4,593	958	612	4,534
산림청	1,356	41,717	1,783	1,410	41,737	2,147
중소기업청	129	238	1,132	131	243	1,143
특허청	10	35	249	10	35	258
식품의약품안전청	22	39	441	22	39	429
기상청	257	96	1,171	262	98	1,219
해양경찰청	1,368	355	2,994	1,378	371	3,039
행정중심복합도시건설청	7	18	484	9	128	5,766
합계	146,594	376,306	418,381	147,418	8,671,812	471,453

* 국유재산관리운용총보고서(2012), 대한민국정부, pp.38-40

국유건축물의 현황은 국유재산의 결산 내용을 공개하는 재정정보공개시스템²⁶⁾을 통해서도 확인할 수 있는데 주로 재산가액(건물금액), 건물의 연도별 면적, 재산가액의 증감을 알 수 있다. 다만, 지역별, 건축물의 용도별 현황은 알 수 없으며 행정재산으로서 건축물 현황은 2011년도 이후로 집계되지 않고 있다.

[표 2-3] 국유재산 현황

기준년도	국 유 재 산 총액(억원)	토 지 수 량 (km ²)	토 지 금 액 (억원)	건물금액 (억원)	유 가 증 권 금액(억원)	기 타 금 액 (억원)
2015	9,452,475	23,436	4,392,964	593,317	1,690,790	2,775,404
2014	9,384,902	24,521	4,374,692	580,211	1,670,031	2,759,968
2013	9,120,698	24,236	4,346,113	525,113	1,546,465	2,703,007
2012	8,922,246	24,056	4,357,326	471,452	1,434,022	2,659,446
2011	8,743,377	24,023	4,361,579	418,381	1,438,480	2,524,937
2010	3,174,828	16,660	1,085,475	424,558	1,274,254	390,541
2009	2,968,200	16,554	1,089,919	378,364	1,142,199	357,718
2008	3,096,441	16,420	1,077,385	352,814	1,313,441	352,801
2007	2,757,525	16,316	1,067,863	317,836	1,084,726	287,100
2006	2,700,805	16,166	1,065,739	290,160	1,068,466	276,440
2005	2,643,794	16,003	1,056,250	271,526	1,047,310	268,708
2004	2,176,295	15,842	810,386	241,754	864,933	259,222
2003	2,023,770	15,710	808,191	222,021	783,784	209,774
2002	1,955,207	15,616	810,825	205,219	745,358	193,805
2001	1,883,446	15,559	855,465	190,341	649,442	188,198

* 재정정보공개시스템, <http://www.openfiscaldata.go.kr/portal/service/openInfPage.do>

[표 2-4] 공공건축(일반재산)의 국유재산증감 및 현재액현황

기준년도	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전기이월수량(m ²)	374,738	508,829	527,441	485,434	462,791	487,701
전기이월금액(천원)	149,732,964	267,649,370	275,194,754	220,440,107	233,541,436	252,594,276
본년도증가수량(m ²)	264,894	95,548	118,658	170,361	677,648	222,756
본년도증가금액(천원)	190,859,931	46,537,790	134,409,853	166,230,298	360,891,901	250,747,192
본년도감소수량(m ²)	130,803	76,937	160,666	193,004	652,738	96,355
본년도감소금액(천원)	72,943,525	38,992,406	189,164,501	153,128,969	341,839,061	61,215,545
본년도말필자수/건물수						1,306

26) 기획재정부에서 관리하는 시스템으로 크게 중앙정부, 지방정부, 공공기관으로 분류하여 예산, 집행, 결산 등의 정보체계를 갖추고 있으며 e나라재산, 공공기관 알리오, 국가통계포털, 국회 예결산정보시스템, 기획재정부 월간 재정동향, 기획재정부 재정관리국 회계결산과, 기획재정부 홈페이지, 디지털예산회계시스템, 복권위원회 홈페이지, 재정고와 연계, 재정정보 공개시스템 홈페이지, <http://www.openfiscaldata.go.kr>

기준년도	2009	2010	2011	2012	2013	2014
본년도말수량(㎡)	508,829	527,441	485,434	462,791	487,701	614,101
본년도말금액(천원)	267,649,370	275,194,754	220,440,107	233,541,436	252,594,276	442,125,923

* 재정정보공개시스템, <http://www.openfiscaldata.go.kr/fdata/3R4TT0I711W0648KKV104898971#>

[표 2-5] 공공건축(행정재산)의 국유재산증감 및 현재액현황

기준년도	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
전기이월수량(㎡)	0	364	115	115	-	-	-	-
전기이월금액(천원)	0	24,270	20,000	20,000	-	-	-	-
본년도증가수량(㎡)	364	338	0	0	-	-	-	-
본년도증가금액(천원)	24,270	6,999	0	0	-	-	-	-
본년도감소수량(㎡)	0	586	0	115	-	-	-	-
본년도감소금액(천원)	0	11,270	0	20,000	-	-	-	-
본년도말수량(㎡)	364	115	115	0	-	-	-	-
본년도말금액(천원)	24,270	20,000	20,000	0	-	-	-	-

* 재정정보공개시스템, <http://www.openfiscaldata.go.kr/fdata/3R4TT0I711W0648KKV104898971#>

2) 기반시설로서의 공공건축

기반시설은 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공·문화체육시설, 방재시설, 보건위생시설, 환경기초시설로 분류²⁷⁾된다. 이 중 도시기능 유지를 위해 요구되는 필수시설은 도시·군관리계획으로 지정되는데 연도별 면적 증감 정보를 확인²⁸⁾할 수 있으나 외부공간과 함께 포괄적으로 표현되어 있어 건축물 해당 여부 및 세부 유형은 알 수 없다.

[표 2-6] 기반시설의 분류

구분	세부시설
교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
공간시설	광장·공원·녹지·유원지·공공공지
유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장 등
공공·문화체육시설	학교·운동장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
방재시설	하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
보건시설	화장시설·공동묘지·불안시설·자연장지·장례식장·도축장·종합의료시설
환경기초시설	하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

* 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제 2조제1항

27) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호

28) 국토교통부, 「도시계획현황」

[표 2-7] 도시·군계획시설 현황[단위 : km², %]

구 분		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
합계	면적	4,215	4,287	4,496	4,894	5,392	6,102	6,338	6,568	6,721	6,670
교통 시설	면적	1,356	1,388	1,425	1,507	1,722	1,936	2,053	2,124	2,196	2,229
	비율	32.2	32.4	31.7	30.8	31.9	31.7	32.4	32.3	32.7	33.4
공간 시설	면적	1,476	1,515	1,579	1,689	1,539	1,543	1,489	1,510	1,506	1,497
	비율	35	35.3	35.1	34.5	28.5	25.3	23.5	23	22.4	22.4
유통및 공급시설	면적	104	113	116	156	125	199	212	218	218	221
	비율	2.5	2.6	2.6	3.2	2.3	3.3	3.3	3.3	3.2	3.3
공공문화 체육시설	면적	500	514	596	694	794	853	887	925	937	957
	비율	11.9	12	13.3	14.2	14.7	14	14	14.1	13.9	14.3
방재 시설	면적	691	665	684	747	1,098	1,443	1,564	1,655	1,724	1,613
	비율	16.4	15.5	15.2	15.3	20.3	23.6	24.7	25.2	25.6	24.2
보건위 생시설	면적	25	24	25	27	38	47	50	51	52	48
	비율	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7
환경기 초시설	면적	63	69	71	73	77	82	84	87	88	104
	비율	1.4	1.6	1.6	1.5	1.4	1.3	1.3	1.3	1.3	1.6

* e나라지표, 도시계획시설 현황

국토교통부에서는 건축물대장에 등재되어 있는 정보를 기초로 「인터넷 건축행정시스템²⁹⁾」을 통해 건축물의 용도를 주거용, 상업용, 문교사회용, 공업용, 농수산용, 공공용, 기타시설로 분류하여 통계에 활용³⁰⁾하고 있다. 이 자료를 통해서 지역별(광역시도별) 건축물의 동수와 연도별 증감현황을 확인할 수 있지만 건축물 용도를 기준으로 대분류하여 공공건축물을 선별하기에는 한계가 있다. 다만 이중 문교사회용 정도가 일상적인 공공기능을 제공하는 건축물 정도라는 것을 추론할 수 있다.

[표 2-8] 건축물용도 통계분류표

구분	세부시설
주거용	단독주택, 공동주택
상업용	근린생활시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설, 위험물저장및처리시설, 자동차관련시설
문교사회용	문화및집회시설, 종교시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설
공업용	공장
농수산용	동식물관련시설
공공용	교정및군사시설, 방송통신시설, 발전시설
기타	창고시설, 자원순환관련시설

* 국토교통 통계누리, 건축물용도 통계분류표

29) 국토교통 통계누리 홈페이지, 건축물통계 요약정보, <http://stat.molit.go.kr/>

30) 국토교통 통계누리, 건축물용도 통계분류표

[표 2-9] 공공건축(문교사회용) 현황 (단위 : 동.%)

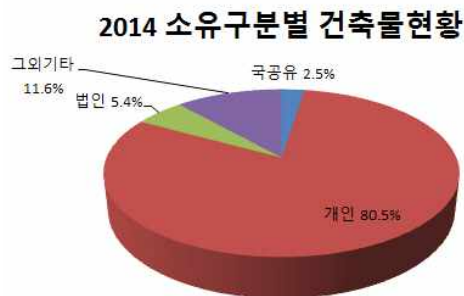
기준 년도	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
합계	150,882	163,355	164,455	168,779	173,917	170,284	175,142	179,482	182,913
비율	2,3	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5	2,6	2,6	2,6
서울	12,187	13,574	13,739	14,145	14,418	15,070	15,562	15,767	15,940
부산	7,825	8,312	8,177	8,318	8,469	8,683	8,943	9,036	9,119
대구	4,322	4,744	5,743	5,697	5,856	5,434	5,596	5,719	5,818
인천	4,059	4,557	4,817	5,006	5,279	5,583	5,788	5,926	5,987
광주	2,618	2,921	3,092	3,194	3,336	3,364	3,508	3,604	3,650
대전	3,344	3,617	4,063	4,162	4,266	4,363	4,468	4,549	4,629
울산	3,086	3,427	3,588	3,566	3,612	3,457	3,581	3,623	3,676
경기	22,131	25,591	27,433	28,803	29,888	30,261	714	737	791
강원	9,066	9,732	10,906	11,377	11,833	11,747	31,344	32,220	32,934
세종	-	-	-	-	-	-	11,853	12,299	12,552
충북	8,118	8,580	8,978	9,247	9,587	9,070	9,232	9,467	9,670
충남	12,224	12,846	13,111	13,182	13,641	12,254	12,194	12,622	12,880
전북	10,689	11,413	12,027	12,384	12,778	12,557	13,184	13,502	13,760
전남	12,002	13,062	13,536	13,746	14,244	13,786	14,067	14,430	14,864
경북	25,860	26,703	18,840	19,214	19,815	17,136	17,444	17,801	18,091
경남	10,541	11,471	13,490	13,679	13,690	14,067	14,165	14,560	14,856
제주	2,591	2,805	2,915	3,059	3,205	3,452	3,499	3,620	3,696
기타	219	-	-	-	-	-	-	-	-

* 국토교통 통계누리, <http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do>

※ 비율 = 공공건축 ÷ 전체 × 100%

3) 소유 주체로 본 공공건축

건축물대장에서 기재된 건축물의 소유구분별(국공유, 개인, 법인, 그 외 기타) 현황을 통해 전체 건축물(685만동) 중에 국공유는 2.5%(17만동), 개인은 80.5%(551만동), 법인은 5.4%(37만동), 그 외 기타가 11.6%(80만동)을 차지하고 있음을 확인할 수 있다³¹⁾.



[그림 2-1] 소유구분별 건축물현황(2014년)

31) 시도별 국공유 건축물 현황(2014년), 국가통계포털, 통계청

[표 2-10] 시도별 국공유 건축물 현황 (단위 : 동.%)

기준 년도	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
합계	168,469	168,469	165,599	160,542	147,696	142,615	138,034	137,870	136,508
비율	2.5	2.5	2.4	2.4	2.2	2.2	2.1	2.1	2.2
서울	11,532	11,532	11,582	11,532	10,380	10,278	10,388	10,358	10,360
부산	7,889	7,889	7,811	7,729	6,959	6,808	6,677	6,680	7,008
대구	3,977	3,977	3,895	3,798	3,529	3,479	3,360	3,361	3,335
인천	5,962	5,962	5,940	5,868	5,248	5,334	5,265	5,198	5,218
광주	2,148	2,148	2,165	2,116	1,922	1,873	1,809	1,898	1,964
대전	3,401	3,401	3,398	3,391	3,346	3,354	2,915	3,389	3,307
울산	3,170	3,170	3,179	3,110	2,881	2,843	2,625	2,692	2,630
경기	23,701	23,701	23,049	22,281	19,957	18,885	18,190	18,078	16,576
강원	16,532	16,532	16,202	15,554	14,636	14,041	13,598	13,707	13,587
세종	1,075	1,075	1,060	-	-	-	-	-	-
충북	10,706	10,706	10,526	10,493	9,771	9,497	9,159	9,116	8,962
충남	13,130	13,130	12,717	12,702	12,717	12,476	12,035	12,029	11,628
전북	10,748	10,748	10,454	10,075	9,762	9,270	8,963	8,941	9,041
전남	19,357	19,357	18,815	18,121	16,874	16,248	15,845	15,586	14,337
경북	16,128	16,128	16,104	15,742	13,546	13,020	12,758	12,578	12,318
경남	15,374	15,374	15,159	14,549	13,319	12,589	11,943	12,008	11,659
제주	3,639	3,639	3,545	3,482	2,849	2,620	2,504	2,251	4,032
기타	-	-	-	-	-	-	-	-	546

* 국가통계포털

http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList_01List.jsp?parentId=H1.L1.H1.2:116_11611.3:116_11611.4#SubCont

* 비율 = 국공유÷전체 ×100%

4) 공공건축 관련 현황통계의 문제 및 한계

첫째, 공공건축의 관리 주체와 목적에 따라 상이하여 **관련 정보가 파편화·분산**되어 있다는 점이다. 각기 다른 관리주체와 관련 법령을 통해 개별 관리되고 있는 공공건축 현황 통계들 간의 관계가 불분명하고, 불일치함에 따라 정보의 신뢰도는 저하된다.

[표 2-11] 공공건축물 관련 현황 자료 비교

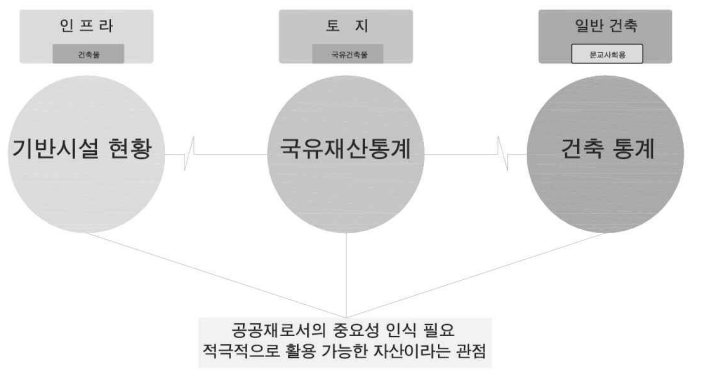
구분	국유재산(2012년도)	기반시설	건축물 정보	건축소유자별
대상	건물	구분 ×	구분×(문교사회용)	국공유
규모	471,453㎡, 593,317억원		18만동	17만동

이는 공공건축에 대한 사회적 요구와 기준이 일치하지 않기 때문으로 보여진다. 공공건축이 공공자산으로서의 개념이 충분히 정립되지 못하고 공공재 및 기반시설의 일부로만 평가절하되어 있다는 점이 한계로 지적될 수 있다. 따라서 체계적 관리를 위해서는 일원화된 유형의 분류 기준과 현황 통합의 노력이 필요할 것으로 보인다.

둘째, 재산 가치만을 중요하게 인식함에 따라 공공재로서의 중요성이 간과되고 있다. 국유재산 관련 현황을 살펴보면 재산가액이 큰 토지를 중심으로 재산액의 증감 추이에만 집중하고 있다. 특히 토지 위주의 현황관리는 신규 개발이나 매각을 염두에 둔 목적이 강하므로 기존 자산의 관리가 강조되는 현실과는 차이가 크다.

이에 비해 기존 시설의 공공서비스 기능을 검증하거나 지역 단위의 수급 정도를 판별하는 현황은 미비하다. 해외의 경우에는 일상생활 공간으로서 시설 활용 가치라는 점을 중요한 분류 기준으로 삼아 현황 관리 및 관련 통계로 구현³²⁾하고 있는 것과는 상반된다.

따라서 관련 현황 통계는 지역별 수급과 공공서비스의 적정성을 검증하고 활용 정도를 파악할 수 있는 수준으로 개선될 필요가 있다.



[그림 2-3] 공공건축 관련 통계 간 연계 및 공유 부족

32) 임현성 외(2013), 전게서, p167

2. 공공건축 관련 실태조사

1) 국유재산 실태조사

□ 추진개요

국가가 보유하고 있는 국유재산은 SOC시설 제공·자연재해 방지·쾌적한 생활환경 제공 등 공공재로서의 기능, 장래 행정목적에 사용하기 위한 비축자원으로서의 기능, 매각·임대를 통한 국가재정수입 확충 등 재정수입재원으로서의 기능을 수행하고 있다³³⁾.



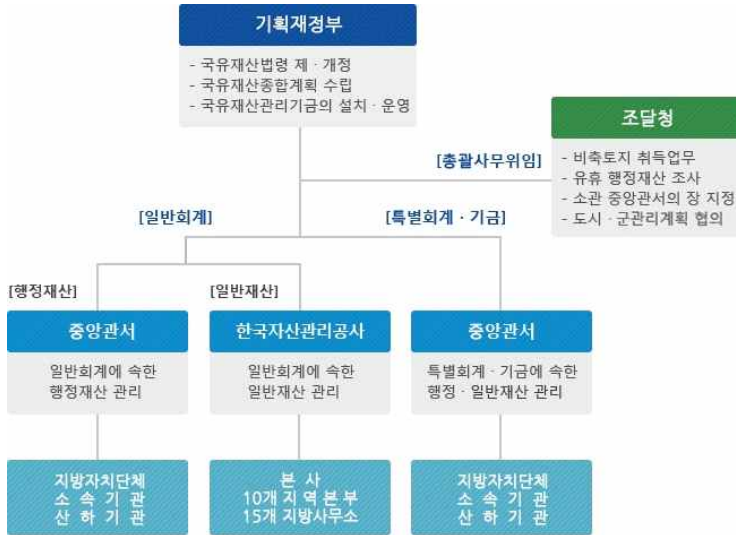
[그림 2-4] 국유재산의 기능 (출처 : e나라재산 포털)

이러한 국유재산의 기능을 수행하기 위해 기획재정부는 행정재산과 일반재산에 대한 관리권한을 중앙관서와 한국관리자산공사에 부여하고 조달청에 국유재산의 조사와 비축토지 취득업무를 총괄위임하고 있다³⁴⁾.

따라서 국유재산법 제66조(대장과 실태조사)에 근거하여 조달청에서는 기획재정부의 권한을 위임받아 매해 국유재산의 활용 실태를 조사하고 있다. 조사의 주요 목적은 국유재산의 관리 부실을 시정하여 활용도를 높이는 데 있다.

33) e나라재산 국유재산 포털, 국유재산소개, 기획재정부

34) e나라재산 국유재산 포털, 국유재산 관리체계, 기획재정부



[그림 2-5] 국유재산 관리체계(출처 : e나라재산 포털)

국유재산의 특성 및 이용상태를 고려하여 실태조사 대상재산을 선정하고, 해당 재산에 대해서는 1년에 한번 이상의 실태조사가 의무적으로 진행된다³⁵⁾.

[표 2-12] 국유재산 실태조사 기준

구분	세부내용
고시의 법적근거	• 국유재산법
국유재산의 구분과 종류	<ul style="list-style-type: none"> • 국유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분 • 행정재산의 종류는 다음 각 호와 같음 <ol style="list-style-type: none"> 1. 공용재산: 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산 2. 공공용재산: 국가가 직접 공공용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산 3. 기업용재산: 정부기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용으로 사용하거나 대통령령으로 정하는 기한까지 사용하기로 결정한 재산 4. 보존용재산: 법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산 • “일반재산”이란 행정재산 외의 모든 국유재산을 말함
대장과 실태조사	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙관서의 장등은 제6조에 따른 구분과 종류에 따라 그 소관에 속하는 국유재산의 대장·등기사항증명서와 도면을 갖추어 두어야 함. 이 경우 국유재산의 대장은 전산자료로 대신할 수 있음 • 중앙관서의 장등은 매년 그 소관에 속하는 국유재산의 실태를 조사하여 제1항의 대장을 정비하여야 함 • 총괄청은 중앙관서별로 국유재산에 관한 총괄부(總括簿)를 갖추어 두어 그 상황을 명백히 하여야 함. 이 경우 총괄부는 전산자료로 대신할 수 있음

* 국유재산법(시행 2011.10.15.)

35) 국유재산법 시행령 제68조(대장과실태조사)

실태조사는 2013년도 이전에는 ‘유희행정재산조사’라는 이름으로 4년에 걸쳐 표본조사-자체조사-실태조사를 통해 진행되어 오다가 2013년부터 조달청을 중심으로 ‘국유재산현황조사 및 관리실태 점검’이라는 이름으로 통합하여 실시되고 있다.

다만 운영상의 목표가 용도폐지 및 무단점유 재산을 찾아내는 것에 집중되다 보니 국유건축물의 현황 조사는 일부에 한정하여 진행될 수밖에 없다.

[표 2-13] 국유재산 실태조사 관련 내용

조사명		주체	기간	조사대상	조사내용
국유재산 실태조사		감사원	‘04, ‘07, ‘08	정부보유 행정재산 및 잡종재산	•현재 이용상황, 공법상 규제사항, 점유현황(점유자 면담 포함), 교통 편의성, 특기사항 및 향후 이용상황 등 조사
유희행정재산조사	표본조사	기획재정부, 조달청, KAMCO 등 3기관	‘09.4 ~ ‘09.5	대상기관: 교육과학기술부 등 36개 부처 대상재산: 5,204필지	•취득 후 5년 경과한 재산 또는 행정용으로 활용하지 않고 구체적인 활용계획도 없는 재산 •국가 이외의 자에게 5년 이상 사용허가 하고 있는 재산 •교환용으로 2년 이상 교환하지 않거나 교환이 무산된 재산 •기타 용도폐지가 필요하다고 판단되는 재산
	자체조사	각 중앙행정부처(관리청)	‘09.6 ~ ‘09.11	대상기관: 교육과학기술부 등 36개 부처 대상재산: 표본조사에 제외된 41만 3천 필지	
	실태조사	조달청	‘12.3 ~ ‘12.6	대상기관: 국토해양부 등 39개 중앙관서	
2013년도 국유재산 현황조사 및 관리실태 점검		조달청	매년 ‘13.3 ~ ‘13.12	•사용 중인 사무용, 사업용, 주거용 건물 •건물이 없는 행정재산 34,234필지 •우정사업본부 소관 행정재산(대지) •유희행정재산 중 활용계획이 있는 재산 •위탁 행정재산 중 국토해양	•국유건물 현황 전수조사 •행정재산 활용실태 점검 •활용계획 재산 점검 •공공기관 위탁관리 재산 점검 •국유재산특례 운영실태 점검

조사명	주체	기간	조사대상	조사내용
			<ul style="list-style-type: none"> 부 소관 재산을 제외한 행정 재산 5,226필지 전수조사 •지자체 및 캠프 위임, 위탁 국유재산 특례 운용실태 점검 	
2014년도 국유재산 현황조사 및 관리실태 점검		매년 '14.2 ~ '14.10	<ul style="list-style-type: none"> •유휴 가능성이 있는 75만 필지에 대해 단계적으로 활용 실태 전수조사 •잡종지, 전, 답 등 13개 지목의 행정재산(토지) 65만 필지에 대한 활용실태 점검 •지자체 및 항만공사에 양여 또는 현재 사용중인 재산에 대해 특례 운용실태 점검 •국토교통부가 한국수자원공사에 위탁한 국유지 20만 필지 중 5,700필지에 대하여 위탁관리 실태 점검 •최근 5년간('09~'13) 청사 신축 또는 이전에 따른 용도 폐지 대상으로 보유한 기존 청사에 대해 용도폐지 조치의 이행여부, 타 용도로의 사용여부, 관리실태 등 점검 	<ul style="list-style-type: none"> •행정재산 활용실태 점검 •국유재산특례 운영실태 점검 •공공기관 위탁관리 재산 점검 •용도폐지 대상 청사관리 점검
2015년도 국유재산 현황조사 및 관리실태 점검		매년 '15.2 ~ '15.11	<ul style="list-style-type: none"> •한국자산관리공사와 협업하여 무단점유 등 유휴 가능성이 높은 재산 10만 필지 점검 •지자체, 공공기관, 기업체 등에 사용료 감면 및 장기사용 허가 운용 중인 50개기관 2,000여 필지에 대한 운영실태 점검 •국토부 등 6개 중앙관서에서 소관 공공기관에 관리위탁한 국유재산 중 한국토지주택공사 등 11개 공공기관 5,840 필지에 대한 관리실태 점검 •유휴행정재산으로서 '15년 4월말로 용도폐지 유예기간 1년이 경과되는 활용계획 재산(토지 1,978필지, 건물 15개동)에 대한 관리실태 점검 	<ul style="list-style-type: none"> •행정재산 활용실태 점검 •국유재산특례 운영실태 점검 •공공기관 위탁관리 재산 점검 •기타 국유재산 관리실태 점검

* 출처 : 임현성(2013), 전게서, p81, 수정보완

□ 문제점 및 한계

- 사용료 부과 및 처분을 위한 사실 확인 위주의 점검

실태조사의 주요목적이 대장의 정비와 무단점유 사례 발굴임이 전제³⁶⁾되어 국유재산특례³⁷⁾ 운영실태 점검으로 **무단점유 및 재산 이용 유무만을 파악**하는데 그치고 있다.

따라서 소규모 국유지, 사유 건물로 점유된 국유지, 5년 이상 대부중인 농지, 국가 외의 자와 공유지분 국유지 등 보전부적합 매각 대상 여부를 확인이 주를 이루고 있다. 또한 관련 대장 정보를 활용하여 소유권 및 권리관계, 점유 여부 등을 통한 사용료 부과 등이 주요한 점검 내용이 되어 활용 정도와 수준을 확인하기 어렵고 필지 위주의 판별로 건축물은 배제되기 쉽다.

[표 2-14] 실태조사의 주요내용

단계	항 목	확 인 사 항	참고사항
준비 단계	공 부 의 정리상태	1. 국유재산대장과 관련공부의 일치여부 2. 등기부상 권리보전조치여부	·국유재산대장 ·등기부, 토지대장 ·지적도 ·도시계획확인원
실시 단계	공 부 와 사실의 조사	1. 공부와 실제의 비교 2. 필지별 재산실태와 공부의 일치여부 3. 관리권의 경합 여부	·측량도면 ·지번, 지목, 소유자 (관리청)등 확인
	이용상태의 실 사	1. 점유사용자 2. 점유사용의 목적·유형·면적 3. 재산의 관리 및 활용에 관한 조사	·사용허가, 대부 무단점유 여부
정리 활용	대장정리	1. 재산의 증감여부 2. 등기·토지대장 정리 3. 매각·대부·변상금 부과 4. 결과보고	

* 국유재산 업무편람(2010), p196

최근 드론을 활용하는 등 조사방법의 고도화가 이루어지고 있으나 **짧은 조사 일정상** 현장의 상황을 충분히 파악하지 못하고 이 또한 토지 위주의 사

36) 국유재산의 실태조사란 국유재산대장에 등재되어 있는 토지 및 건물의 실태가 명확하지 않은 것에 대하여 현황을 조사하여 대장을 정비하고 관련 공부와 일치시키며, 무단점유된 경우 변상금 부과·징수와 대부 축구의 조치를 실시하고, 보존부적합 재산 중 매각 가능한 재산에 대하여 매각을 안내하는 것을 의미함. 국유재산 업무편람(2010), p195

37) 국유재산의 사용료를 면제하거나 무상으로 양도 또는 장기 임대

용 여부를 파악하는데 최적화 되어 건물에 대해 **심도깊은 조사를 하기에는 한계가 크다.**

- 판별 기준의 모호함

국유건물을 조사하는 경우에도 기본적인 물리적 정보(규모, 위치, 용도)만을 확인하고 임차 여부 등을 조사하며 단순히 활용 계획의 여부만을 확인할 뿐 활용 수준이나 정도는 판별 기준에 포함되지 않는다.

[표 2-15] 국유재산 실태조사 조사점검 내용

조사점검 항목	주요 내용	일정
국유건물 현황 전수 조사	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 및 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 국가재정법 제6조에 따른 독립기관 및 중앙관서가 사용 중인 사무용·사업용·주거용 건물 현황 ■ 조사사항 <ul style="list-style-type: none"> - 주거용 재산(관사) 규모, 위치, 종류, 임차여부 등 조사 - 사무용·사업용 건물 현황(용적률, 건폐율, 관리인원 등) 조사 	~9월
행정재산 활용실태 점검	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 및 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 국토해양부 소관 행정재산 중 '12년에 조사하지 않은 지목이 대지로서 건물이 없는 행정재산(나대지) 34,234필지 - 우정사업본부 소관 행정재산(대지) 2,161필지 ■ 조사사항 <ul style="list-style-type: none"> - 활용실태, 유휴 및 활용계획 여부 등 확인·점검 	~12월
활용계획 재산 점검	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 및 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 종전에 파악된 유휴행정재산 중 활용계획이 있는 재산 ■ 점검사항 <ul style="list-style-type: none"> - 활용계획 이행여부 및 활용실태 확인·점검 	~7월
공공기관 위탁관리 재산 점검	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 및 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 중앙관서가 소관 공공기관 등에 위탁한 행정재산 중 국토해양부 소관 재산을 제외한 행정재산 5,226필지 전수조사 ■ 주요 내용 <ul style="list-style-type: none"> - 위탁관리 실태 및 활용여부 등 확인·점검 	~11월
국유재산특례 운영실태 점검	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 및 범위 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체 및 캠프 위임·위탁 국유재산 특례 운용실태 점검 ■ 주요 내용 <ul style="list-style-type: none"> - 국유재산특례 목적에 맞게 운용되는지 여부 등 확인·점검 	~11월

* 국유재산 일제점검_보도자료(안)(20130227)

이때 **유휴행정재산의 법적 정의³⁸⁾**가 명확하지 않고 **모호**하여 건축물의 경우 단순히 활용계획이 없거나 방치된 경우만을 판별할 수밖에 없는 한계가 있다.

38) 14조(유휴 행정재산의 보고) ① 법 제21조제2항에서 "대통령령으로 정하는 유휴 행정재산"이란 법 제5조제1항제1호에 해당하는 행정재산으로서 법 제6조제2항 각 호의 행정재산으로 사용되지 아니하거나 사용할 필요가 없게 된 재산을 말한다.

2) 기타 유형별 현황 조사 및 관리

공공건축물 중에서도 특정 유형의 경우 관련법을 근거로 소관 부처가 시설 유형을 구분하고 그 현황과 실태를 정기적으로 조사하기도 한다. 문화시설, 복지시설, 체육시설, 학교시설 등은 해당 법령을 바탕으로 정기적으로 총람이나 연보의 형태로 현황을 관리하고 있다.

[표 2-16] 시설 유형별 근거 및 분류

시설유형	법적근거	시설분류	분류기준
문화시설	도서관법, 박물관 및 미술관 진흥법, 문화예술진흥법, 지방문화진흥법	•도서관, 박물관·미술관, 문예회관 및 지방문화원 등 ³⁹⁾	문화기반 시설 총람
복지시설	사회복지사업법, 아동복지법, 노인복지법, 장애인복지법	•사회복지시설(아동복지, 노인복지, 장애인복지, 정신질환요양, 부랑인, 결핵 및 한센인), 보육시설(어린이집) 등 ⁴⁰⁾ •보건기관(보건소, 보건지소)과 의료기관(종합병원·병원, 의원·조산원, 치과병의원, 한방병의원)도 포함	보건복지 연보
체육시설	체육시설의 설치·이용에 관한 법률, 국민체육진흥법	•운동종목, 시설형태, 설치 및 운영주체 등 다양한 분류방식이 있음 •특히 공공체육시설은 총 22종으로 분류 ⁴¹⁾	공공체육 시설
학교시설	학교시설·설비기준령, 학교시설사업촉진법, 교육법	•유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학 등 •특히 공공학교시설은 크게 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 특수학교, 각종학, (전문)대학교로 분류 ⁴²⁾	교육통계 서비스

* 임현성 외(2013), 전계서, p

국공유재산 실태조사와는 달리 시설 총람의 경우, 각 시설별 특성을 충분히 고려하여 운영현황을 파악하기 위해 해마다 문화기반시설·학교시설·연구시설 등을 대상⁴³⁾으로 조사가 진행된다.

대표적으로 전국문화기반시설총람은 2003년도부터 전국의 문화기반시설에 대한 각종 정보를 제공함으로써 이용자들의 문화향유 기회를 확대하고 궁극적으로 국민들의 문화기본권을 신장하는 데 기여하고 있다⁴⁴⁾. 전국문화

39) 전국 문화기반시설 총람(2012), 문화체육관광부

40) 보건복지통계연보(2012), 보건복지부

41) 전국 공공체육시설현황(2012), 문화체육관광부

42) 교육통계서비스 홈페이지, <http://kess.kedi.re.kr/index>

43) 학교시설유지관리총람, 국가대형연구시설총람 등

44) 문화체육관광부(2011), 2011 전국기반시설 총람

기반시설총람에서는 「도서관법」 상 도서관, 「박물관 및 미술관 진흥법」 상 박물관·미술관, 문예회관(중전 「문화예술진흥법」 상 문화예술회관) 및 「지방문화원진흥법」 상 지방문화원 등을 대상으로 각 시설의 증감, 지역별 분포, 지역인구 당 시설 현황 등을 파악한다. 특히, 시설의 운영에 집중하여 다양한 운영정보와 이용현황을 구체적으로 파악할 수 있다는 점이 조사의 큰 효과라고 할 수 있다.

[표 2-17] 전국문화기반시설총람 조사 내용

조사대상	조사내용
공공도서관	시설규모, 자료현황, 직원현황, 운영예산, 이용현황 등
등록박물관	인력현황, 시설현황, 자료현황, 관람료, 운영프로그램 등
등록미술관	인력현황, 시설현황, 자료현황, 운영프로그램 등
문예회관	공연장 및 전시장 규모, 인력현황, 공연일수, 운영실적 등
지방문화원	인력현황, 예산현황, 시설현황, 운영프로그램 등
참고자료	문화의집 및 문화재단 현황

* 문화체육관광부(2013), 전국문화기반시설총람

하지만, 해당 시설 현황조사 등이 유형별로 최적화 되어 구체적인 현황 분석과 실태 조사가 가능하나 각 부처별로 이루어지는 현황 간의 연계가 어렵고, 국유재산 실태조사와의 연관성도 떨어진다.

또한 개별 시설 위주의 관리로 인해 지역 내 시설 간의 연계 및 공공건축 전체의 통합적인 관리와 분석은 어려운 것이 현실이다.

[표 2-18] 공공건축 유형별 시설 현황조사 및 분류 기준

현황조사	공공시설분류	주요 내용
문화기반시설 총람 ⁴⁵⁾	공공도서관, 등록박물관, 등록미술관, 문예회관, 지방문화원	<ul style="list-style-type: none"> •문화의 집 문화재단 현황, 지자체 문화시설 건립·운영 가이드라인, 국립박물관 건립타당성 사전평가제 등을 통하여 기초정보를 제공 •전국의 시도, 시군구로 분류하여 각 세부 문화시설의 동수를 중심으로 증감을 포함한 현재의 현황을 기술 •특히 문화기반시설들의 세부 운영실태를 상세히 명시하여 체계적인 관리를 위한 기초현황 마련

현황조사	공공시설분류	주요 내용
보건복지연보 ⁴⁶⁾	사회복지시설(아동복지, 노인복지, 장애인복지, 정신질환요양, 부랑인, 결핵 및 한센인), 보육시설(어린이집), 보건기관(보건소, 보건지소), 의료기관(종합병원·병원, 의원·조산원, 치과병의원, 한방병의원)	<ul style="list-style-type: none"> •복지시설과 인구의 상관관계에 주목하여 현황을 제시하고 있음 •공공과 민간 시설에 대한 현황 구분이 없이 시설의 용도별로 구분해 놓음 •다만 보육시설의 경우 공공과 민간을 구분하고 있음
공공 공공체육시설 현황 ⁴⁷⁾	육상경기장, 축구장, 하키장, 야구장, 사이클경기장, 테니스장, 씨름장, 간이운동장, 체육관, 전천후 게이트볼장, 수영장, 롤러스케이트장, 사격장, 국궁장, 양궁장, 승마장, 골프연습장, 조정가누장, 요트장, 빙상장, 설상경기장, 기타 체육시설	<ul style="list-style-type: none"> •공공체육시설을 연도별, 설치주체별, 시도별로 나누어 개소와 면적에 대한 현황을 제시하고 있음 •22종으로 분류된 공공체육시설별로 세부현황을 제시하여 체계적인 관리가 용이하도록 하고 있음 •특히 간이운동장의 경우 세부적으로 체육공원, 둔치, 마을공터, 아파트단지, 약수터, 등산로, 도시공원, 기타로 분류하여 시도, 시군구별로 시설수의 현황을 제시하여 체계적인 관리를 하고 있음
교육통계서비스 ⁴⁸⁾	유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 특수학교, 각종학교, (전문)대학교	<ul style="list-style-type: none"> •학교시설에 관한 교육기본통계조사(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교 및 대학)를 실시하고 있음 •매년 교육통계연보를 발간하여 학교시설의 유형별, 시도별 현황들을 제공하고 있음 •또한 학교시설의 구조별 동수와 면적 현황, 에너지 사용량 및 냉난방 면적 등의 체계적인 관리를 위한 현황을 유지하고 있음

3) 관련 실태조사의 한계와 문제점

국유재산 실태조사의 경우 주요 확인 대상이 토지에 집중, 국유건물의 경우 실제 활용실태나 수준보다는 건물활용계획의 유무, 무단점유 및 재산이용 현황을 파악하여 과세를 부과하거나 공부상 정보와의 차이점을 검증하는데 그치고 있다.

조사 기준 또한 명확하지 않아 유희나 활용도 저하를 판별하기에는 어려움이 크고 짧은 조사일정 상 심도깊은 조사를 하기에는 한계가 있으므로 최대한 객관적인 지표와 충분한 사전 조사의 필요성이 제기된다.

45) 전국 문화기반시설 총람(2012), 문화체육관광부

46) 보건복지통계연보(2012), 보건복지부

47) 전국 공공체육시설현황(2012), 문화체육관광부

48) 교육통계서비스 홈페이지, <http://kess.kedi.re.kr/index>

유형별 시설 총람 및 연보의 경우 각각의 목적에 따라 시설의 운영 현황 및 실태 등을 구체적으로 파악하여 관리하고 있는 장점이 있으나 조사 결과가 타기관 및 시설과 연계되지 못하고, 개별 유형의 시설 운영을 위한 자료로만 활용되어 도시적 차원의 현황 분석의 보완이 필요하다.

[표 2-19] 관련 실태조사의 비교

구분	국유재산 실태조사	각종 총람 및 연보
대상	국유재산	특정 유형별 공공시설
목적	국유재산 활용도 제고 (국유재산특례 운영실태 등을 점검)	운영실태 파악 및 관리
주요 조사내용	공부현황과의 비교, 이용상태(점유 및 불법사용) 등	유형별·지역별 면적 및 동수, 운영실태(이용자수, 운영비용 등)
한계	과세 징수 및 대부의 수단으로 활용 판별기준의 부재 짧은 조사 기간으로 인한 분석의 한계	관련 통계간의 연계 및 반영 불가 개별 시설 운영에 집중하여 도시적 차원의 현황분석이 어려움

3. 공공건축 관련 DB 운영

1) 국유재산통합관리시스템(e나라재산)

국유재산통합관리시스템(이하 「e나라재산」)은 전자정부지원사업 일환으로 기획재정부와 한국정보화진흥원이 공동으로 2012년부터 2014년까지 행정망 시스템과 인터넷망 시스템을 단계별로 구축하여 운영하고 있다⁴⁹⁾.

「e나라재산」은 2015.8월부터 시범 서비스를 시작하여, 정부3.0의 정책 기조에 맞추어 국유재산 통계정보, 국유재산 일반현황, 지도서비스 등을 모든 국민에게 제공함으로써 국민의 알 권리 보장과 국민과의 양방향 소통을 위한 대국민 서비스를 실시하고 있다⁵⁰⁾.



[그림 2-6] e나라재산 시스템 구축연혁(출처 : e나라재산 포털)

기획재정부의 결산자료에 의해서 통계자료가 최신화되며 국유재산현황, 국유지현황, 국유건물 현황에 대한 주요통계를 이용자들에게 제공하고 있다.

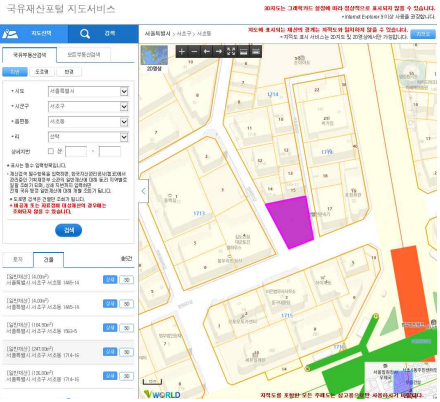


[그림 2-7] 지역별 국유재산 주요현황(출처 : e나라재산 포털)

49) 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」, 「공공기록물 관리에 관한 법률」 근거로 크게 행정망 시스템과 인터넷망 시스템으로 이루어져 있으며, 행정망시스템은 국유재산 통합DB, 국유재산 업무관리, 지리정보시스템(GIS), 통계분석으로 이루어져있고, 인터넷망 시스템은 모바일 현장지원, 국유재산 포털로 이루어져있다. e나라재산 국유재산 포털, 시스템개요, 기획재정부

50) e나라재산 국유재산 포털, 시스템개요, 기획재정부

또한 지리정보를 이용한 지도서비스를 통해 국유재산의 상세정보를 제공하고 있는데 상세정보는 소관, 회계, 재산구분, 재산종류, 소재지, 대장면적, 관리상태, 층수, 건축년도, 담당자연락처, 관리기관으로 이루어져 있다⁵¹⁾.



[그림 2-8] 국유재산 지도서비스
(예시:서초구 법원로2길 19)

상세정보	
소관	기획재정부
회계	일반회계
재산구분	일반재산
재산종류	건물
소재지(지번)	서울특별시 서초구 서초동 1714-16
소재지(도로명)	서울특별시 서초구 법원로2길 19 (서초동)
대장면적(m ²)	247.00
관리상태	사용중인재산
건물지상층수	5
건물지하층수	0
건축년도	1991
담당자연락처	02 - 3420 - 5233
관리기관	한국자산관리공사

※ 위 정보는 참고용으로 이용하시기 바라며, 자세한 사항은 담당자와 상의하시기 바랍니다.

도지이용계획확인서 개별공시지가 연면적등기

[그림 2-9] 국유재산 지도서비스 상세정보
(예시:서초구 법원로2길 19)

「e나라재산」을 통해 국유재산 관리 효율성을 높이는 동시에, 정부3.0이 지향하는 다음의 ‘3대 가치’를 구현하려는 목표를 명시하고 있지만 유류재산의 대부 매각을 촉진하여 재정 수입의 기반을 확대한다는 기능에 치중하여 기존 자산의 효율적인 관리 기능은 가시화되지 못하고 있다.

[표 2-20] 국유재산통합관리시스템(e나라재산)의 기대효과

	구분	주요내용
투명한 정부	국민의 알 권리 보장	국유재산 관련 주요통계, 국유부동산 등 재산관리 정보제공
	국민과의 소통 활성화	관심재산 등록, 민원 처리내용 조회, 국민제안 접수·활용, 무단점유 제보 등
유능한 정부	국유재산 관리 효율화	유관 시스템의 연계·통합, 업무처리 전산화 등을 통한 효율성 제고
	재정수입 기반확대	GIS를 이용한 현장감있는 조사·분석으로 유류재산의 대부·매각 촉진
서비스 정부	산업성장 동력 강화	국유재산 정보의 공유를 통한 국유지와 사유지 병합 개발이 촉진되어 부동산산업 활성화
	중소기업 일자리 창출	세계 최초의 국유재산 통합관리시스템 구축 Know-How의 수출기반 마련

* 출처 : e나라재산 국유재산 포털, 기대효과, 기획재정부

51) e나라재산 국유재산 포털, 지도서비스, 기획재정부

정보의 주이용 대상과 공개가 일반인들에게 매각을 목적으로 한 일반재산에 치중되어 있어 현재 활용중인 행정재산에 대한 적극적인 현황관리와 이용은 어려운 실정이다. 반면 업무처리 전산화의 효율성 제고를 위해서는 행정재산에 대해서는 관련 부처의 정보접근이 현황관리의 참여가 가능해야하는데 관련 기관의 정보 접근 가능성은 차단되어 있는 상황이다. 따라서 구축된 정보에 대한 적극적인 이용 확대를 위해서라도 편의를 고려한 다양한 현황 자료의 분석 기능 제공과 공개가 보완될 필요가 있다.

그 중에서도 현재 시스템에 등록된 국유재산 관련 정보만으로는 토지의 이용 현황을 파악하는 데에 초점이 맞춰져 건축물의 이용 수준을 구체적으로 판단하기에는 한계가 있다. 즉, 건축물 정보를 활용한 진단기법의 고도화가 무엇보다도 필요한 상황이다.

〈도상조사(국유재산관리시스템)를 통한 유휴토지 확인 사례〉
울산광역시 남구 ××동 소재 국유지 10천㎡

1. 지적도와 항공사진의 중첩 기능을 활용하여 도상조사 실시
2. 토지대장상 지목은 대지이나 조사결과 나대지 상태의 유휴지로 의심
3. 현장조사 대상 토지로 선정



[그림 2-10] 울산광역시 남구 ××동 유휴 국유지
* 기획재정부(2012.4.26), 국유재산관리에 첨단 시스템 활용(최종), p2

* 임현성 외(2013), 전계서, p86

2) 공공건축지원센터 공공건축 DB

공공건축 현황은 정보의 부실과 오류, 자료 간 중복 및 불일치, 필요 자료의 항목 부재 등의 한계를 갖고 건축물의 현재 수준을 파악하여 합리적인 개선 방안을 도출하기 어려운 근본적인 한계로 지적되어 왔다.

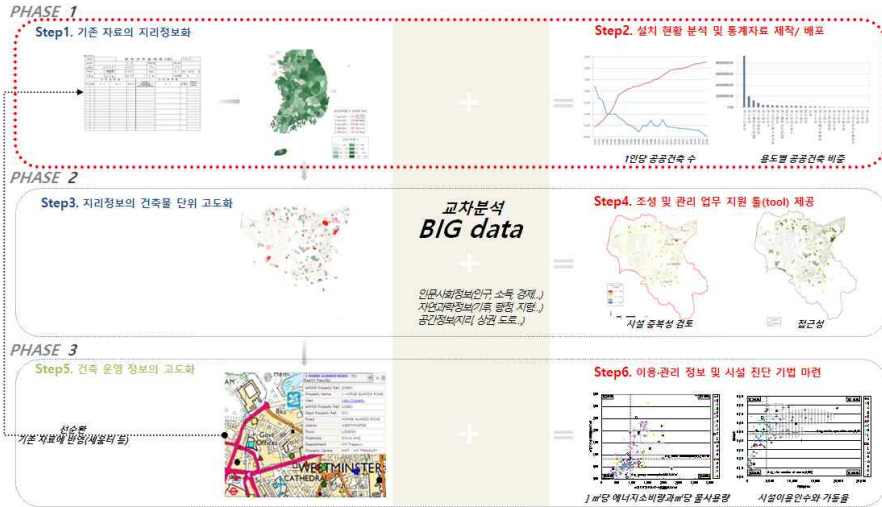
특히, 지리적 특성 및 여건을 파악하기 어려우며 도시적 차원에서 검토가 필요한 시설 분포, 밀집도, 지역 수요-공급 특성, 접근성, 유사시설 중복성 등의 파악은 현실적으로 불가능한 상황이다.

이에 국가공공건축지원센터의 법정 업무의 하나로 공공건축에 대한 데이터베이스를 구축⁵²⁾ 중이다. 건축물대장에서 추출이 가능한 주체별 공공건축(국가 및 지방정부 소유) 정보를 지리정보로 전환하고 관련 BIG data와의 교차분석을 통해 전국단위 현황분석을 실시하여 공공건축 조성 현황의 파악 및 향후 관련 정책의 기초자료로 활용하는 시범사업이 추진 중에 있다.

현재 1단계 사업으로서 기존 공공건축 현황의 지리정보로의 전환과 함께 이를 통한 전국 단위 현황 분석 및 통계 산출이 주요 내용이다. 공공건축 현황의 지리 정보화 및 기초DB를 구축하기 위해 세움터 정보 중 소유주체가 중앙정부 및 지방정부인 시설 추출(국유, 도유, 군유)하여 오류와 중복이 없도록 데이터 정제한 후, 대상 정보를 필지 기반의 현황도로 작업하여 건폐율 및 용적률 정보, 행정경계 등을 포함할 수 있도록 KLIS 정보를 연동한 공공건축 분포 현황도를 구축(mapping)한 상태이다.

이렇게 구축된 현황도를 통해 지리 기반의 GIS 분석 기법을 적용하여 공공건축 위치 및 분포, 사용승인일자 등을 통한 지역별 노후도 비율, 연면적 등을 통한 지역별 수량·규모 비율, 건축물용도 등을 통한 지역별 주요용도 비율, 전국단위 또는 지역별 공급추이 등의 산출이 가능하다.

52) 건축서비스산업진흥법 제24조 2항



[그림 2-11] 지리기반의 공공건축 통합 체계 마련 단계별 추진 전략

하지만 공공건축 DB는 건축물의 물리적 현황만을 보유하고 있어 행정 재산, 일반재산, 보존부적합 여부 등 재산 정보를 알 수 없다는 점이 한계로 지적된다.



[그림 2-12] 공공건축 DB 시범 운영 화면

또한 세움터 등 기존 현황 정보들의 오류들이 많아 단계적으로는 현장 조사 등을 통해 건축물 현황의 신뢰도를 높일 수 있는 **실태조사가 병행되어야 할 필요**가 있다.

현재로서는 초기단계로서 지속적인 업데이트를 통해 차후 수요자들에게 다양한 통계 및 현황 정보를 제공할 수 있는 **분석 기법의 고도화를 검토** 중에 있다.

4. 소 결

첫째, 관련 현황통계가 단편적인 사실 전달 이상의 가치를 갖지 못하고 공공건축물의 특성에 맞는 현황의 파악과 분석이 부족하다. 활용이라는 측면에서 현황 파악의 목적과 방법을 재정립해야 한다.

둘째, 현장조사가 주로 토지에 맞춰진 사실의 확인이나 무단이용 여부 등만을 파악하는데 치중되어 있다. 따라서 건축물의 다양한 활용 조건(물리적 안정성, 이용 정도, 편의성 등)을 검증하기에는 부실할 수밖에 없다.

셋째, 체계적인 조사방법과 진단기법의 고도화가 필요하다. 공공건축물의 수량이 많고 다각적인 분석이 이루어져야 하는 것에 비해 조사에 투입되는 비용과 시간은 극히 한정적이다. 따라서 기존의 통계, 관련자료 등을 활용하여 효율적으로 분석하여 검토할 수 있는 것과 불가피하게 현장조사를 통해 판단해야 할 요소들을 구분하여 비용과 기간의 한계를 극복하여야 한다.

마지막으로 ‘현황 DB’ - ‘실태조사’-‘분석’-‘통계’ 등이 공공건축물의 활용이라는 측면에서 일관된 방향을 갖고 상호 간의 보완적으로 진행되어야 할 필요가 있다. 불가피하게 현장조사를 수반할 수 없는 상황에서 기존의 DB 등을 최대한 활용하여 분석을 진행하고 이후 부족한 부분을 추가적인 조사와 분석을 통해 효율적으로 진행할 필요가 있다.

제3장 공공건축 현황 분석 방법론 정립

1. 공공건축 활용 유형
2. 공공건축 활용 현황 분석 기준
2. 공공건축 활용 현황 진단 절차
3. 소결

앞서 현황 진단 기법의 고도화 필요성에 대해 언급한 바와 같이 현황 진단 방법은 체계적이고 합리적인 절차와 기준을 정립하여 진행해야 한다.

본 장에서는 선행 사례 및 문헌을 참고하여 공공건축 현황 분석을 위한 유형을 재분류하고 주요 판별 기준과 절차를 정립하고자 한다.

1. 공공건축 활용 유형

기존의 공공건축과 관련한 유형의 분류를 살펴보고 유의미한 항목을 선별해보고자 한다.

□ 용도 특성을 고려한 공공건축 유형 분류

공공건축물에 관한 분류 방식은 주로 용도별 분류가 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 목적에 따라 4~20개로 유형을 구분하고 있는데, 업무시설(행정 및 공공기반, 청사 등), 문화 및 집회시설, 교육연구시설(학교), 복지관련 시설 등이 공통적으로 분류되고 있다.

각각의 기준은 목적에 따라 유동적으로 분류되고 있으나 건축물 용도분류와 맞지 않거나 분류의 목적이 명확히 나타나지 않는 경우가 많다.

[표 3-1]에서와 같이 디자인가이드라인 수립, 공사비 책정 등을 위해 공공건축물을 분류하고 있으나 공공건축물 뿐만 아니라, 공공공간, 공공시설물, 공공매체를 포괄하고 있어 광범위하다. 또한 **활용 정도를 예측하거나 공공서비스의 제공 범위(근린 또는 도시 차원)를 확인**하기는 어렵다.

[표 3-1] 관련 가이드라인에서 제시하고 있는 공공건축물 분류현황

구분	중분류	세부항목
공공건축물 유형별 공사비 분석(조달청, 2015)은	20종, 68건	<ul style="list-style-type: none"> 일반청사, 대형청사, 초등학교, 중고등학교, 대학교, 경찰서, 지구대, 우체국, 수련시설, 도서관, 체육시설, 전시시설, 의료시설, 연구소, 공장, 창고, 기숙사, 노유자시설, 촬영소, 소방서
경기도 공공디자인 가이드라인(경기도, 2014)	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 지방자치단체 청사, 동사무소, 공공교육·연수시설, 공공안내소, 파출소, 소방서, 우체국, 전화국 등
	문화·복지시설	<ul style="list-style-type: none"> 체육관, 경기장, 공연장, 시민회관, 기념관, 박물관, 미술관, 등
	교통시설	<ul style="list-style-type: none"> 여객자동차터미널, 화물터미널, 철도역사, 지하철역, 경량전철역사 등
	환경시설	<ul style="list-style-type: none"> 관개배수시설, 상하수도시설, 하수처리장, 쓰레기소각장, 음식물처리시설, 공중화장실 등
서울시 공공건축물 디자인 가이드라인(서울시, 2013)	행정 및 공공 기반 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사, 동 주민센터, 경찰서, 지구대, 치안센터, 소방서, 119안전센터, 우체국, 전화국, 관광 안내소
	복지관련 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 보육시설, 노인복지시설, 여성복지시설, 청소년수련시설, 장애인복지시설
	교육 및 연구 관련 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 초등학교, 중학교, 고등학교, 공공도서관
	문화 및 커뮤니티 활동 관련 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 예술회관, 구민회관, 전시장, 공연장, 미술관, 박물관
	환경 및 위생 관련 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 자원회수시설, 재활용센터, 공중화장실
	의료 관련 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 병원, 보건소
	기타건축물	<ul style="list-style-type: none"> 공공기관이 발주하는 공동 주택, 복합건축물
친환경 공공건축물	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> 119안전센터, 공공업무사무소, 소방서, 복지지원센터, 복합청사, 동청사, 의회청사

구분	중분류	세부항목
공사비 책정 가이드라인(서울시 , 2011)	문화 및 집회시설	• 전시·박물관, 문화예술회관
	복지시설	• 종합사회복지관, 노인요양, 자활복지관
	의료 및 교육연구시설	• 병원, 대학교·교육시설, 도서관
	노유자시설	• 육아보육, 키즈센터, 경로당, 노인정, 어린이 집, 청소년·문화수련시설
	운동시설	• 체육센터, 배드민턴장
	기타	• 공중화장실
경상북도 공공건축물 디자인 가이드라인(경상북 도, 2009)	행정 및 공공기반시설	• 공공청사, 치안 및 소방시설, 우체국, 전신·전 화국
	복지시설	• 복지회관, 노인복지회관, 경로당, 장애인 복지 시설, 여성, 청소년 복지시설
	문화 및 집회시설	• 문화예술회관, 시·군민회관, 문화원, 기념관, 문학관, 민속마을, 과학관, 공연장, 미술관, 박 물관, 체육회관 등
	환경 및 위생시설	• 자원·환경·위생처리시설, 공중화장실
	의료시설	• 병원, 의료원, 보건소, 보건지소 및 진료소
	교육 및 연구시설	• 어린이집, 유치원, 공공도서관
	기타 공공시설	• 공동주택, 복합건축물, 공공주차장, 판매시설, 관광안내소 등
전주시 공공건축물 가이드라인(전주시 , 2009)	전통 건축물	• 전통건축, 사찰 등
	행정 및 공공기반 건축물	• 공공청사, 동주민센터, 경찰서, 지구대, 치안센 터, 소방서, 119안전센터, 우체국, 전화국, 관 광안내소
	문화 및 커뮤니티 활동관련 건축물	• 예술회관, 구민회관 전시장, 공연장, 미술관, 박물관 등
	교육 및 연구관련 건축물	• 초등학교, 중학교, 고등학교, 공공도서관
	의료 및 복지관련 건축물	• 보육시설, 노인복지시설, 여성복지시설, 청소년 수련시설, 장애인복지시설, 병원, 보건소 등
	기타건축물	• 자원회수시설, 공중화장실, 공공기관이 발주하 는 공동주택
공공건축의 가치향상을 위한 정책방향 및 추진방안 (건도연, 2007)	정부시설	• 법무시설, 공공청사, 외교시설, 우편시설, 군시 설, 항공항만시설
	기초생활시설	• 공공행정시설, 주거시설, 보건위생시설, 장례시 설, 기반시설
	여가생활시설	• 문화시설, 과학관, 도서관, 박물관, 미술관, 청

구분	중분류	세부항목
		소년수련시설, 체육시설
	생활복지시설	• 아동복지시설, 노인복지시설, 장애인복지시설, 사회복지시설
	교육시설	• 유치원, 학교시설

따라서 다음과 같이 기존의 **중분류를 참고**하되 근린단위와 지역단위에서 제공되는 서비스로 구분하여 **건축물 28개 용도분류에 맞는 범위**로 재정립한다.

[표 3-2] 공공건축 활용 용도 구분

	근린단위	지역단위
주거시설	단독주택, 다세대	공동주택
행정시설	제1종, 제2종 근린생활시설	업무시설,
문화시설		문화및집회시설, 종교시설, 수련시설, 운동시설, 관광휴게시설
교육시설		교육연구시설
복지시설		노유자시설,
생활기반시설		운수시설, 의료시설,
산업시설		공장, 위험물 저장 및 처리시설, 창고시설, 자동차관련시설, 동물및식물관련시설, 발전시설,
기타		판매시설, 숙박시설, 위락시설, 분뇨및쓰레기처리시설,교정및군사시설, 방송통신시설, 모지관련시설

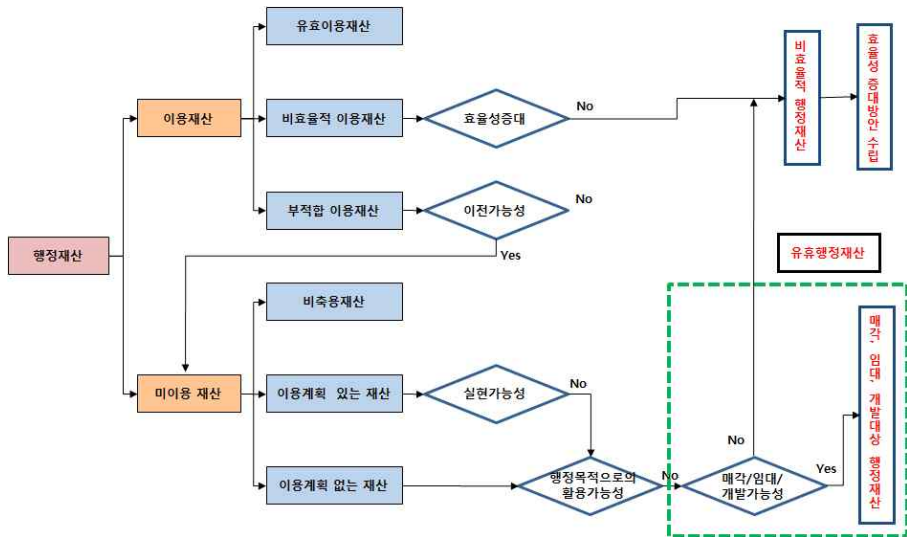
□ 이용실태 및 수준을 고려한 국유재산 분류 적용

국유재산을 활용정도(이용실태)에 따라 유효이용재산, 공법상 제한 재산, 유휴재산, 비효율이용재산, 용도폐지대상재산, 보유 및 활용 부정적 재산, 미등기·미지정 재산으로 분류⁵³⁾하고 있다.

또는, 행정재산(보존재산)과 일반재산(잡종재산)을 구분하고 이중 행정재산은 활용도가 낮은 행정재산, 미활용 행정재산으로, 일반재산은 장래 행정수요가 있는 재산, 장래 행정수요가 없는 재산(대규모 재산, 소규모 재산, 무단점유 재산)으로 구분⁵⁴⁾하기도 한다.

53) 장운순 외(2010), 전계서, p29

54) 지대식 외(2004), 전계서, p149



[그림 3-1] 행정재산의 효율적 이용 분류체계(장운순 외, 전계서, p176)

[표 3-3] 실태조사에 의한 국유재산 분류 및 관리계획수립기준 예시

구분	기준
저이용 행정재산	법정 건폐율 및 용적률에 미달되게 이용되는 재산
공공용 행정재산	도로·하천·제방 등 공공목적으로 이용되는 재산
제1종 잡종재산(비축용 재산)	장래 행정목적으로 활용할 필요가 있는 재산 환경보전을 위해 국가가 관리할 필요가 있는 재산 기타 정책목적 수행을 위해 이용개발을 보류할 필요가 있는 재산
제2종 잡종재산(활용가능 재산)	재정수입 확충을 위해 국가에서 보유할 필요가 있는 재산 신탁개발 등 가치증대사업을 목적으로 보유할 필요가 있는 재산 기타 활용가치가 높은 재산
제3종 잡종재산(매각처분 재산)	국가 보유 필요성이 적고 활용이 곤란한 재산
제4종 잡종재산(무단점유 재산)	현재 무단 점유된 재산 중 단기간에 무단점유를 해소하기 어려운 재산

* 지대식 외(2004), 국토연구원, p131

기존의 행정재산 및 일반재산을 이용 정도를 기준으로 구체화하여 표현한 것으로 국유건축물을 이용의 수준 및 활용의 정도로 판별하려는 시도로 보여진다.

이러한 흐름을 반영하여 국유재산 또한 등급화의 움직임이 나타나고 있

다. 국유일반재산 등급화 분류⁵⁵⁾에서는 현재의 사용실태(1차 분류) 파악 및 장래 활용 가능성(2차 분류)을 구분하여 이원화 하였으며 실태조사를 통해 재산별 특성에 따라 이용현황·보존·처분재산의 대분류로 구분하고 있다. 그만큼 기존의 재산을 **활용 가능성을 중심으로 재편**하려는 시도로 보여진다.

[표 3-4] 국유재산 등급화 분류기준 총괄표

대분류	법적 분류	중분류	소분류
보존·비축 재산 (Ⅱ)	행정 재산 (가)	공 용 재산(A) 기 업 용 재산(B)	사무용(1), 사업용(2), 주거용(3)
		공 공 용 재산(C)	도로(4), 농로(5), 하천(6), 구거(7), 농수로(8), 공항(9), 항만(10), 공유수면(11), 공원(12), 녹지(13), 제방(14), 수도(15), 저수지(16), 주차장(17), 기타(18)
		문 화 재 재산(D)	사적지(19)
		국 유 립 재산(E)	국립공원(20), 요존국유림(21)
		비 축 용 재산(F)	행정수요(22), 가치증대(23)
		처분제한 재산(G)	도시계획시설(24), 상수원보호구역(25), 군사시설보호구역(26), 생태계보전지역(27), 보전임지(28), 기타(29)
활용재산 (이용현황) (Ⅰ)	일반 재산 (나)	유상사용 재산(I)	주택(32), 상가(33), 공장(34), 사무실(35), 농경지(36), 골프장(37), 입목죽(38), 나대지(39), 기타(40)
		무상사용 재산(J)	기부채납자(41), 지자체(42), 공공단체(43), 기타(44)
		용도폐지대상 재산(K)	용폐후 활용(45), 용폐후 처분(46)
		무단점유 재산(L)	원상회복대상(47), 사용허가전환(48)
		신탁대상 재산(M)	임대형 신탁(49), 분양형 신탁(50) 위탁개발(85)
		유상대부 재산(N)	주택(51), 상가(52), 공장(53), 사무실(54), 농경지(55), 골프장(56), 입목죽(57), 나대지(58), 기타(59)
		무상대부 재산(O)	지자체(60), 공공단체(61), 기타(62)
		무단점유 재산(P)	원상회복대상(63), 대부계약전환(64)
		유 휴 재산(Q)	활용가능(65), 활용불가능(66)
처분재산 (Ⅲ)		매각대상 재산(R)	보존부적합 Ⅰ형(67) 보존부적합 Ⅱ형(68), 보존부적합 Ⅲ형(69), 건물점유(70), 농업진흥지역(71), 공유지분(72), 골프장(73), 법규매각(74), 공공목적(75), 세입확보(76)
		교환대상 재산(S)	공용취득(77), 공공용취득(78), 비축용취득(79)
		양여대상 재산(T)	지자체양여(80), 대체시설제공자양여(81), 개별법양여(82), 무상귀속(83)
		관리환대상 재산(U)	교환 재원(84)

- 현재의 사용실태(1차분류) 파악 및 장래 활용가능성(2차분류) 분석을 위해 등급화를 이원화
- 실태조사 결과를 분석하여 재산별 특성에 따른 DB구축을 위해 이용현황·보존·처분재산의 대분류하에 활용도에 따라 중분류(23개) - 세부 용도별로 소분류(103개) 항목으로 등급화

1차적으로 이용현황의 판단을 기본적인 행정 및 일반재산 분류 기준에 준하여 판단하고, 2차적으로 기존 재산을 현상유지(공용재산, 기업용재산, 공

55) 국유일반재산 등급화분류표, 한국자산관리공사

공용재산, 문화재재산, 국유지재산)·비축(행정수요, 가치증대)·보존(도시계획시설 등)·개발·처분할 것인지를 결정한다.

[표 3-5] 1차 분류 : 이용현황 기준

대분류	법적 분류	중분류	소분류
이용현황 (Ⅰ)	행정 재산 (가)	공 용 재산(A) 기 업 용 재산(B)	사무용(1), 사업용(2), 주거용(3)
		공 공 용 재산(C)	도로(4), 농로(5), 하천(6), 구거(7), 농수로(8), 공항(9), 항만(10), 공유수면(11), 공원(12), 녹지(13), 제방(14), 수도(15), 저수지(16), 주차장(17), 기타(18)
		문 화 재 재산(D)	사적지(19)
		국 유 림 재산(E)	국립공원(20), 요존국유림(21)
		용도폐지대상 재산(K)	용폐후 활용(45), 용폐후 처분(46)
	일반 재산 (나)	유상대부 재산(N)	주택(51), 상가(52), 공장(53), 사무실(54), 농경지(55), 골프장(56), 입목죽(57), 나대지(58), 기타(59)
		무상대부 재산(O)	지자체(60), 공공단체(61), 기타(62)
		무단점유 재산(P)	원상회복대상(63), 대부계약전환(64)
		유 휴 재산(Q)	활용가능(65), 활용불가능(66)

- 1차 분류는 현재 이용현황을 기준으로 분류한 것으로 원칙적으로 재산실태조사 결과 현재의 관리 상태 및 이용현황(공부 및 사용실태)을 기준으로 등급화하여 분류함

[표 3-6] 2차 분류 : 향후 활용방향

대분류	법적 분류	중분류	소분류
보존·비축 재산 (Ⅱ)	행정 재산 (가)	공 용 재산(A) 기 업 용 재산(B)	사무용(1), 사업용(2), 주거용(3)
		공 공 용 재산(C)	도로(4), 농로(5), 하천(6), 구거(7), 농수로(8), 공항(9), 항만(10), 공유수면(11), 공원(12), 녹지(13), 제방(14), 수도(15), 저수지(16), 주차장(17), 기타(18)
		문 화 재 재산(D)	사적지(19)
		국 유 림 재산(E)	국립공원(20), 요존국유림(21)
		비 축 용 재산(F)	행정수요(22), 가치증대(23)
		처분제한 재산(G)	도시계획시설(24), 상수원보호구역(25), 군사시설보호구역(26), 생태계보전지역(27), 보전임지(28), 기타(29)
		신탁대상 재산(M)	임대형 신탁(49), 분양형 신탁(50) 위탁개발(85)
처분재산 (Ⅲ)	일반 재산 (나)	매각대상 재산(R)	보존부적합 Ⅰ형(67) 보존부적합 Ⅱ형(68), 보존부적합 Ⅲ형(69), 건물점유(70), 농업진흥지역(71), 공유지분(72), 골프장(73), 법규매각(74), 공공목적(75), 세입확보(76)
		교환대상 재산(S)	공용취득(77), 공공용취득(78), 비축용취득(79)
		양여대상 재산(T)	지자체양여(80), 대체시설제공자양여(81), 개별법양여(82), 무상귀속(83)
		관리환대상 재산(U)	교환 재원(84)

- 2차 분류는 향후 활용방향을 기준으로 분류한 것으로 원칙적으로 향후 효율적인 관리·처분을 위한 방안을 기준으로 등급화하여 분류함

다만 이러한 등급과 절차에서는 다음과 같은 문제가 제기될 수 있는데,

첫째, 기존 이용현황의 판단 기준이 명확하지 않아 활용방향을 결정할 수 있는 합리적 근거가 부족하다. 또한, 행정재산에서의 비축용 재산과, 처분제한 재산을 도출하기 위해서는 이용현황의 파악만으로는 부족하다.

둘째, 1차 이용현황의 파악은 행정재산과 일반재산이 동시에 이루어지고 있어 한계가 예상된다. 특히 용도폐지 대상은 용도폐지를 결정하는 것이 아니라 용도폐지 결정된 재산의 개발 및 처분방향을 결정하는 것이므로 하나의 단계로 인식되기 어렵다. 따라서 행정재산에 대한 이용현황을 파악 후, 용도폐지 여부를 결정하는 단계가 필요하다. 또한 행정재산의 이용 여부 파악이 무엇보다도 선결되어야 하며 중요하게 인식될 필요가 있다.

셋째, 단순 재산 분류와 정의를 바탕으로 분류되었을 뿐 활용 정도와 수준을 파악하기에는 적절한 합리적 근거가 부족하다. 따라서 기존의 국유재산 유형(행정재산, 일반재산, 비축용재산)의 관계성만을 제시하였거나 판별기준이 지나치게 단순하여 건축물의 활용 정도에 적용하기 위해서는 세분화된 평가 기준의 보완이 필요하다.

다만, 국유재산을 활용도를 기준으로 분류하고 있어 건축물 또한 활용 정도와 수준을 염두에 둔 조사와 평가가 적용되어야 하겠다.

[표 3-7] 판별 기준의 구체화 필요

1차 : 이용현황의 파악		2차 : 향후 활용방향			
행정재산	공용재산	구체적인 판별 근거 필요	현상 유지		
	기업용재산				
	공공용재산				
	문화재재산				
	국유림재산				
일반재산	용도폐지 대상	→	비축	→	비축용 재산
	유상대부(사용)		보존		처분제한 재산
	무상대부(사용)		개발		신탁·위탁
	무단점유재산		처분		매각
	유희재산				교환대상
					양여대상
					관리전환대상

2. 공공건축 관련 활용도 평가 주요 기준

□ 국유재산의 처분 기준

국유재산은 그 처분과 관리에 있어 취득기준, 관리환기준, 매각기준, 교환기준, 양여기준, 신탁기준, 사용·수익허가 기준⁵⁶⁾이 있으며, 이중 보존부적합재산의 매각 기준은 크게 과소 필지(면적, 폭), 사유지와 합필 및 사유건물로 점유되고 있는 토지 등, 타법에 의한 특정 사전 추진 및 활용계획 여부로 정의하고 있어 공법상 제한 여부, 토지의 물리적 상태, 재산권 현황 분석을 통해 선별할 수 있다.

[표 3-8] 국유재산 관리·처분기준으로 바라본 활용도 판단의 주요 관점

	前 국유재산 관리·처분기준	현재 국유재산 처분기준(2013.1.9.)
주요 항목	취득, 관리, 매각, 교환, 양여, 신탁, 사용·수익허가 기준	매각(일반원칙, 제한, 대상재산, 예외, 방법, 총괄청과의 협의), 교환의 제한 등
기준	1. 매각 기준 <ul style="list-style-type: none"> ■ (보존부적합재산) 활용도가 저하되는 재산 <ul style="list-style-type: none"> - 활용가치가 없는 토지(위치, 규모⁵⁷⁾, 형상, 폭⁵⁸⁾, 용도) - 인정사유지와 합필을 통해 토지의 효용성이 인정되는 재산 - 활용계획이 없는 건물 - 용도폐지 재산 ■ (법규에 의한 매각기준) <u>타 법에 의해 특정 사업 추진</u> ■ (공공목적의 매각 기준) 지자체 또는 공공단체의 업무 수행 ■ (특별회계예산) <u>소규모 토지를 집단화 또는 시설 이전시(2000㎡이하, 시이외의 지역 10,000㎡이하)</u> 2. 신탁기준 <ul style="list-style-type: none"> ■ (임대형) <u>장래의 행정수요를 고려</u>하여 계속 보유가 필요할 경우 · (분양형) 재산 <u>위치·형태·용도</u> 등으로 보아 대부 또는 유휴재산으로 보전하는 것보다는 <u>매각이 더욱 유리할 경우</u> 	(매각의 제한) <ul style="list-style-type: none"> ■ 행정재산으로서의 사용 ■ 타 법에 의한 처분 제한 ■ 장래 행정수요 대비하기 위한 ■ 잔여 국유재산의 효용이 감소되는 경우 ■ 장래 행정목적의 활용가능성과 보존관리의 필요성을 고려 ■ 행정재산을 당해 용도로 사용하지 아니하게 된 경우 (매각 승인 대상) 특별시 광역시 지역에서는 1000㎡ 초과, 그 밖의 시지역에서는 2000㎡초과, 시 이외의 지역에서는 3000㎡를 초과하는 재산의 매각, 이 때 타 중앙관서의 행정수요 여부, 보존 필요성, 미활용상태의 기간 등을 고려

56) 지대식 외(2013), 국공유재산 관리체계의 효율화 방안 연구, 국토연구원, 감사원·재정경제부, pp.23~26

57) 영세규모의 토지라 함은 일단의 토지 면적이 특별시·광역시의 경우 200㎡이하, 기타 시 지

□ 부동산 감정 평가 기준⁵⁹⁾

부동산 감정 평가에 있어서 주요한 관점은 크게 수익성(어느 정도의 수익이나 효용을 얻을 수 있는가, 수요측면의 접근, 산출가치, 수익방식), 비용성(어느 정도의 비용이나 투입되어야 만들 수 있는가, 공급측면의 접근, 투입가치, 원가방식), 시장성(어느 정도의 가격으로 시장에서 거래될 수 있는가, 균형측면의 접근, 시장가치, 비교방식)로 구분된다.

이 중 건축물의 경우 비용성측면에 기인한 감정평가방법(원가법)을 중심으로 검토를 하고(‘건물가치 = 재조달원가⁶⁰⁾ × 잔존년수⁶¹⁾ ÷ 전내용년수’의 산식에 의하여 추정)이는 **노후도에 따른 감가상각이 가장 큰 비중**을 차지하게 된다.

하지만 이를 고려하기 위한 **사회적, 경제적, 행정적, 환경적 요인 등을 검토**하게 되어 있어 복합적인 분석을 요구하게 된다.

[표 3-9] 감정평가시 주요 고려 사항

구분	세부내용
사 회 적 요인	인구특성이나 부동산 거래 동향, 사용 수익의 관행, 정보화 상태, 생활 양식 등
경 제 적 요인	수요·공급 요인으로 수요 측면에서는 지역 내의 경제기반이나 고용상태, 임금수준, 산업성장률, 물가수준, 금리, 금융가능성, 공급 측면에서는 가용부동산 재고량, 공실률·점유율, 금리, 건축 중인 부동산 및 공급량, 계획 중인 개발사업, 기존 부동산 가격, 임대료 수준, 건축비 등
행 정 적 요인	정부의 재정정책, 공공서비스의 질(편의시설, 공공시설, 교통시설, 토지이용 규제, 교육시설), 부동산 금융제도, 개발규제 등
환 경 적 요인	입지와 접근성, 자연환경(강설, 강우, 습도, 지형, 토양, 하천, 호수, 태양 등), 인공환경(교통체계, 철도, 공항, 가용수로, 주변환경 및 자연경관

역은 300㎡이하, 시이외의 지역은 700㎡이하를 지칭, 국유재산 관리처분 기준 내용 참고
58) 폭 5m이하의 좁고 긴 모양으로서 국유지 이외의 토지와 합필이 불가피한 토지, 국유재산 관리처분 기준 내용 참고

59) 국가법령정보센터, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률(시행 2014.2.7.)

60) 판단 기준시점 현재 새로이 건축,조성 등 원시적으로 재생산 또는 대처하는데 필요한 적정 원가의 총액이며, 전내용년수란 건물이 신축 이후 경제적으로 사용될 수 있을 것으로 기대되는 기간으로서 물리적 관점이 아닌 경제적 관점에서의 기간

61) 전내용년수에서 장래 사용될 수 있을 것으로 기대되는 기간으로 관리상태 등에 따른 개별적인 판단이 필요함

또한 지가의 공시에는 가격뿐만 아니라 필지의 면적 및 형상, 주변 이용 상황까지를 정리하고 있어 **토지의 가격, 물리적 형태, 이용상황** 등이 중요한 검토 요소로 작용한다.

[표 3-10] 부동산 감정 평가 기준

구분		세부내용
고시의 법적근거		• 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률
목적		• 토지, 주택 등 부동산의 적정가격을 공시하여 부동산 가격을 평가하고 산정하는 데 기준이 되게 하여 국토의 효율적인 이용을 도모하고, 감정평가사와 토지, 건물, 동산 등 재산과 권리의 감정평가에 관한 사항 등을 규정하여 재산과 권리의 적절한 가격형성과 국민경제의 발전에 이바지함이 목적
부동산 가격의 공시	표준지공시지가의 조사평가 및 공시	• 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변환경 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시해야 함
	표준지공시지가의 공시사항	• 지가의 공시에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 함 1. 표준지의 지번 2. 표준지의 단위면적당 가격 3. 표준지의 면적 및 형상 4. 표준지 및 주변토지의 이용상황 5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항
주택가격의 공시	단독주택 가격의 공시	• 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사·평가하고, 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시해야 함
	공동주택 가격의 공시	• 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제19조의 규정에 의한 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공해야 함

□ 건축물 시가 표준액⁶²⁾

감정평가와는 달리 건물(주택 및 국제청장이 고시하는 오피스텔, 상업용 건물을 제외)의 경우 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축용도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국제청장이 산정 고시⁶³⁾하게 된다. 건물 신축가격 기준액은 2015년 기준으로 m²당 650,000원 이다.

62) 건물 기준시가 산정방법 해설(2015), 국세청

63) 소득세법 제99조(기준시가의 산정) 제1항제1호 나목, 상속세 및 증여세법 제61조(부동산 등의 평가) 제1항제2호

[표 3-11] 부동산 종류에 따른 가격 고시 구분

부동산의 종류		고시일	주관기관
토지(공시지가)	표준지	2월말	국토부 장관
	개 별	5월말	시군구청장
주택(공시가격)	공동주택	4월말	국토부 장관
	표준주택(단독)	1월말	
	개별주택(단독)	4월말	시군구청장
비주거용건물(고시가격)	상업용건물·오피스텔	1월초	국세청장
	그 밖의 건물(건물기준시가 적용)		

건물에 대한 기준시가는 「건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액」으로 하는데 모든 용도의 건물(무허가 건물을 포함한다)에 대하여 적용⁶⁴⁾한다.

다만, 공공용시설(근린공공시설, 공공업무시설, 교정시설, 군사시설 등)을 제외하고 있어 공공건축의 일부는 적용을 받지 못하는 기준이다. 하지만 기본적으로 건축물에 적용되는 기준 등을 추출하여 공공건축의 기준으로 적용하는 것은 의미가 있을 것으로 판단된다.

기본적으로 건축물의 기준시가는 면적당 금액을 건물의 면적으로 곱한 값(기준시가=㎡당 금액 × 평가대상 건물의 면적(㎡))인데, 이때 면적당 금액에 있어 중요한 요소는 **구조, 용도, 위치, 경과연수(노후도), 개별건물의 특성** 등이다.(㎡당 금액 = 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별잔가율 × 개별건물의 특성에 따른 조정률)

이때 구조지수는 통나무조(127), 철골큰크리트조(120), 목구조(107) 순, 용도지수는 상업건물, 주거건물, 산업용건물 순, 위치지수는 건물부속토지각격이 50,000원초과(150), 30,000초과~50,000원이하(145) 순, 경과연수별 잔가율을 석회 및 흙벽돌조(0.09), 시멘트블록조(0.045) 순으로 적용된다. 이외에 특수설비가 설치되거나 고층건물 등은 가산율을, 단독주택 등은 감산율을 적용한다.

64) 「국세청 건물 기준시가」는 건축법시행령 [별표 1] (2015.1.1.)

[표 3-12] 건축물 시가 표준액

구분	세부내용
고시의 법적근거	<ul style="list-style-type: none"> • 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목 • 상속세 및 증여세법 제61조 제1항 제2호 • 기준시가는 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가액
적용범위	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 [별표1]의 용도별 건축물의 종류에서 공공용시설을 제외한 모든 용도의 건물에 대하여 적용 • 건물에 대한 기준시가에는 건물가격만이 포함되며, 건물부속토지가격과 영업권 등 각종 권리 가액은 미포함
개별 건물에 대한 적용	<ul style="list-style-type: none"> • 당해 건물의 구조·용도·위치·신축연도 등을 기준으로 '건물 기준시가 산정 방법'에 의하여 계산한 가액 적용
산정방법	<ul style="list-style-type: none"> • 기준시가 = $\text{㎡당 금액} \times \text{평가대상 건물의 면적(㎡)}$ • $\text{㎡당 금액} = \text{건물신축가격기준액} \times \text{구조지수} \times \text{용도지수} \times \text{위치지수} \times \text{경과연수별잔가율} \times \text{개별건물의 특성에 따른 조정률}$
건물신축가격기준액	<ul style="list-style-type: none"> • $\text{㎡당 } 650,000\text{원}$
적용지수의 일반적 적용요령	<ul style="list-style-type: none"> • 구조지수와 용도지수는 당해 건물의 구조와 용도에 따라 해당지수를 적용 하되, 해당되는 구조 또는 용도가 명시되지 아니한 경우에는 유사한 구조 또는 용도에 의하고, 어느 구조 또는 용도로도 적용하기 곤란한 경우에는 구조지수 및 용도지수를 100으로 적용함 • 위치지수는 당해 건물의 부속토지 개별공시지가에 따라 해당지수를 적용 하고, 경과연수별잔가율은 당해 건물의 신축연도 및 구조별 내용연수를 기준으로 정액법 상각방식에 의하여 계산한 가액을 적용하되, 리모델링한 건축물을 상속·증여한 경우에는 리모델링 시점에서 재평가하여 재계산한 잔존 가치율을 적용함. 또한, 개별건물의 특성에 따른 조정률은 「상속세 및 증여 세법」에 의하여 상속·증여재산을 평가하는 경우에만 적용함
구조지수의 적용	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류하되, 건축물대장 또는 등기부등본 등 공부상에 기재된 구조에 따름. 다만, 사실상의 구조와 공부상의 구조가 다른 경우에는 사실상의 구조에 따름 • 공부상 조적식 구조로 기재된 것은 그 주된 재료에 따라 석조, 연와조, 시멘트벽돌조, 시멘트블록조 등으로 분류
용도지수의 적용	<ul style="list-style-type: none"> • 용도구분은 건축법시행령 [별표1] “용도별 건축물의 종류”에 따름
위치지수의 적용	<ul style="list-style-type: none"> • 소득세법과 상속세 및 증여세법에 의하여 건물 기준시가에서는 당해 건물 부속토지에 대한 양도·취득·상속·증여일 현재 결정·공시되어 있는 ㎡당 개별 공시지가를 기준으로 적용

□ 공공건축물 활용도 진단을 위한 판별기준 정립

자산(asset)이라는 관점을 적용할 경우 공공건축물은 크게 물리적 측면, 프로그램 측면, 재무적 측면, 사회적 측면에서의 다각적인 분석을 필요로 한다. 국유재산 처분기준, 감정평가 기준, 시가표준액에서 살펴본 주요 항목들과 선행연구⁶⁵⁾를 바탕으로 다음과 같은 진단 가능 항목을 선별하였다.

65) 임현성 외(2013), 전게서, p101

[표 3-13] 공공건축물 활용 현황 분석시 점검 가능 항목

	점검 가능 항목
물리적 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 접근성 · 위치 규모 형상 폭 용도(필지) · 주변 필지 조건 · 인프라 인접성(공공시설, 관련사업) · 노후도 · 건축물 면적 및 용도 · 구조 · 설비, 장비 등의 최신화
프로그램 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 유사 용도와의 중복성 · 용적률 달성 정도 · 공급(면적, 규모 등) 적정성 · 이용률(이용객수, 이용시간 운영 횟수 및 시간 등) · 공간활용도(유희도, 공실률 등) · 시설 관리 상태
재무적 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 지가 · 시가표준액 · 운영수익(개보수 투입 비용 등) · 관리비용(신축 비용, 유지관리 비용 등)
사회적 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 공법에 의한 제한 · 수요-공급 정도(인구 등) · 지역 여건(경제적 수준, 고용상태 등) · 역세권 등 도심영역 · 쾌적성· 이용 만족도 및 편의성(주차유무, 편의시설 유무 및 수준) · 장소성

3. 활용도 진단 절차의 확립

법령에 의해 추진되는 실태조사의 경우 조사를 효율적으로 진행하기 위해 업무 내용 및 수준에 따라 절차를 구분하고 조사 수준에 따라서는 정기조사(점검)와 정밀조사, 업무 유형에 따라서는 사전조사, 현장조사, 수시조사로 구분하고 있다⁶⁶⁾.

‘국유재산 업무편람’에도 전반적인 국유재산의 관리 및 처분 행위와 더불어 재산의 실태조사 절차, 작성지침, 결과 활용, 조사표를 제시하고 있다⁶⁷⁾. 다만, 실태조사의 목적이 활용도를 평가하는 것이 아닌 공부상의 현황을 확인하고 무단점유 여부를 확인하는 목적이기 때문에 그 내용이 본 연구의 취지와는 부합하지 않아 새로운 분석 절차를 제시하고자 한다.

- 현황분석과 실태진단 절차 구분

국유건축물의 수는 전국적으로 8만 여동이 넘는 것으로 확인되고 있어 모든 건축물을 전수조사를 통해 현황을 파악하는 것은 현실적으로 한계가 있다.

따라서 현장조사를 통한 실태진단을 최소화 할 필요가 있으며 이를 위해 관련 자료들의 분석을 통해 제외 및 우려대상, 잠재적인 활용 가능 자산들과 같이 활용 수준을 기준으로 건축물을 1차적으로 선별할 수 있어야 한다. 현황분석의 고도화를 통해 실태조사에 투입되는 시간과 노력을 줄이고 실태진단의 질적 향상에 집중할 수 있다.

이를 위해서는 지리기반 정보를 바탕으로 현황분석이 진행되어야 할 필요가 있다. 건축물과 이에 부속된 토지는 지형적 특성과 위치 속성을 갖고 있어 주위의 환경 조건, 지리적, 지역적 특성들과 무관하지 않다.

66) 임유경 외(2014), 공사중단 건축물 실태조사 방법론 검토, p29~32

67) 기획재정부(2010), 국유재산 업무편람, pp.195~200. 부록참조

특히 공공건축물의 수급 특성을 살펴보기 위해서는 지역별 인구, 도시 규모, 도시화 수준, 재정자립도 등을 종합적으로 살펴보아야 한다. 하지만 이 모든 조건들을 반영할 수 없으므로 기본적으로 독립적인 자치행정으로 도시 간 경계와 차별성이 명확히 구분되는 기초자치단체를 단위로 분석하고 도시와 비도시 특성을 반영하기 위해 ‘시’ 단위(자치구 포함)를 도시로 ‘군’ 단위를 비도시 지역으로 상정하여 분석할 수 있다.

- 전국-도시-건축물 단위에서의 평가 항목 우선순위 설정 및 차별화

건축물의 활용에 영향을 미치는 요소는 건축물 자체의 문제만큼이나 외부적인 요인이 상당히 존재한다. 따라서 이러한 외부적 인자를 중심으로 우선적으로 분석 조건을 규정해 나갈 필요가 있다.

전국 단위에서 지역별 편차, 공급추이, 분포수준, 수급정도, 용도별 공급 현황, 밀집도 등이 분석 가능한 항목으로 고려될 수 있다.

또한 용도지역지구, 공법상 제한 사항 등이 적용될 수 있는 특정 지역은 전국단위의 분석을 통해서 1차적으로 해당 영역내 대상 건축물을 추출하는 것이 가능할 것으로 보이며, 지형 안정성 우려 및 위해 가능성, 법률에 의한 개발 제한 및 건축물 행위 제한, 잠재적인 재개발 등으로 인해 즉각적인 조치가 어려운 경우 등이 이에 해당한다.

반면, 특정 도시계획 등의 조건 등으로 건축물 단위에서 자유로운 개발 행위가 제약되는 경우도 존재하며 대표적으로 지구단위계획구역 등이 이에 해당한다.

도시 단위에서는 전국 단위 분석 결과를 바탕으로 잠정적으로 적정 활용이 예상되는 국유건축물을 분석을 수행한다. 분석 대상은 인구 대비 공공건축의 공급량이 부족한 도시를 우선적으로 선정할 수 있다. 위치정보를 기반으로 접근성, 인접지 특성, 공공인프라 인접성, 유사용도와의 중복성, 용적률 달성 정도, 도시화 구역 및 역세권 등 잠정적인 활용 수준을 도출한다.

건축물 단위에서는 크게 대지와 관련한 정보와 건축물과 직접 관련한 정보로 구분 될 수 있겠다. 대지의 경우 필지 특성(형상, 접도, 고저 등), 지가 등이 해당하며, 건축물의 경우 건축물 특성(노후도, 구조, 면적), 이용률, 공간 활용 정도(공실 등), 이용률, 운영 및 관리 수익 이용자 만족도 등이 이에 해당한다. 하지만 건축물 단위에서는 적절한 자료의 취득과 활용이 어려운 경우가 많으므로 실태진단 시 확인을 염두에 두고 분석항목을 설정해야 한다.

상기의 단계별 분석 결과를 바탕으로 활용 제한 - 활용 제약 - 활용 저하 - 잠재적 활용 가능 - 활용 - 적극적 활용 등으로 수준을 구분하여 대상을 선별할 예정이다.

분석 결과를 통해 심각한 활용 저하나 제고가 필요한 건축물에 대해 추후 현장조사를 통해 구체적인 실태진단으로 이어질 수 있도록 조치한다.

이러한 전국-도시-건축물 단위에서의 분석 항목을 자산(asset)으로서의 4가지 측면을 고려하여 정리하면 다음 표와 같다.

[표 3-14] 공공건축물 활용 현황 분석시 점검 가능 항목(안)

구분	전국단위	도시 단위	건축 단위	
			대지	건축물
물리 측면		접근 편의성, 주변 필지 조건, 인프라 인접성(공공시설, 관련사업)	필지 특성(규모, 형상, 폭, 용도)	건축물 특성(노후도, 면적, 용도, 구조, 설비, 장비 등의 최신화)
프로그램 측면	(공통) 지역별 수급 편차, 공급추이, 분포수준, 용도별 공급 현황, 밀집도	유사 용도와와의 중복성, 용적률 달성 정도	무단점유 여부, 필지공유 여부	이용률(이용객수, 이용시간, 운영 횟수 및 시간 등), 공간활용도(유휴도, 공실률, 공유여부 등), 관리 상태, 공급(면적, 규모 등) 적정성
재무 측면	(활용 제한 및 제약 지역 선별) 공법상 제약 지역, 위험 및 위해 지역	지가 시가표준액	대부현황	운영수익(개보수 투입 비용 등), 관리비용(신축 비용, 유지관리 비용 등)
사회 측면		공법에 의한 제한 수급 정도(인구 등), 지역 여건(경제적 수준, 고용상태 등), 시가화구역 및 역세권 등 도시계획시설 지정 여부 및 기간	장소성	이용 만족도 및 편의성(주차 유무, 편의시설 유무 및 수준), 수급관리현황(청사수급관리계획)

- 분석 자료 및 방법의 실효성

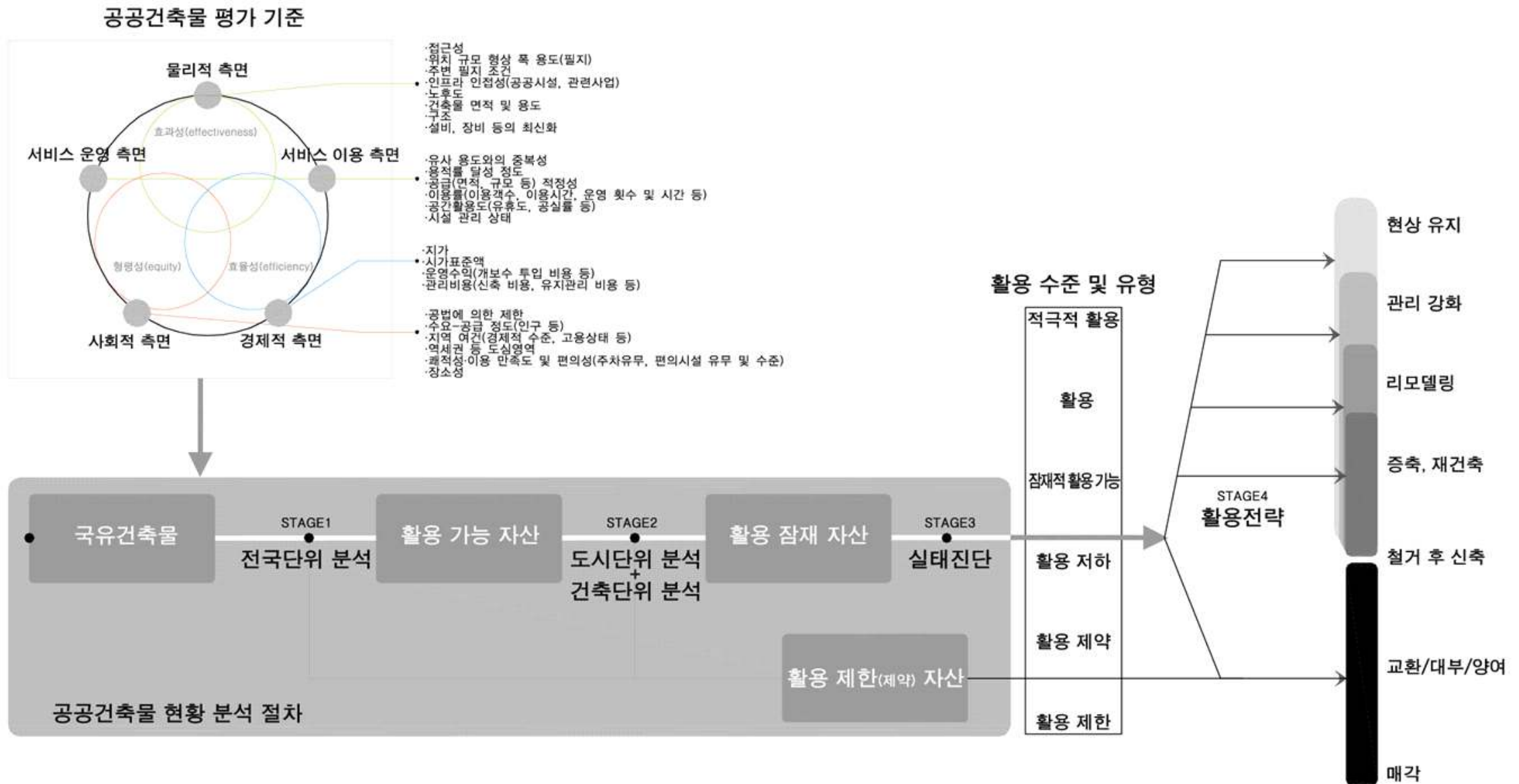
활용 현황 분석의 단계별 항목이 결정되었으나 이를 분석하기 위해서는 적절한 자료의 확보가 선행되어야 한다.

현재 공공건축물과 관련한 DB 정보로 기본적으로 건축물 정보에 해당하는 세움터 정보(국토부), 필지 정보에 해당하는 KLIS 정보(국토부), 시설 운영 및 관리에 활용되는 D-brain 정보(기재부), 기타 관련 새주소 정보(행자부) 등이 필요할 것으로 보인다. 더불어 각 부처의 시설별 총람 정보가 연계되면 더욱 다각적인 분석이 가능할 것으로 보인다.

다만 본 연구에서는 관련 정보를 모두 수집할 수 없는 한계로 인해 다음 같은 항목에 대한 분석만을 실시하고자 한다.

[표 3-15] 분석 자료를 통해서 본 점검 가능 항목(안)

분석 자료		분석 가능 항목
KLIS	행정경계도	지역별 수급 편차, 공급추이, 분포수준, 용도별 공급 현황, 밀집도 공법상 제약 지역, 위험 및 위해 지역 접근 편의성, 주변 필지 조건, 필지 특성(규모 형상 폭 용도)
	용도지역도	
	연속지적도	
	토지특성	
세움터	주소	건축물 특성(노후도, 면적 및 용도, 구조, 설비, 장비 등의 최신화) 유사 용도와의 중복성, 용적률 달성 정도 공급(면적, 규모 등) 적정성 지가 수급 정도(인구 등)
	소유주체	
	용도	
	연면적	
	사용승인일자	
새주소	건축물	시가화구역 및 역세권 등
	기반시설	



[그림 3-1] 공공건축물 현황 진단 절차 및 주요 평가 기준

제4장 국유건축물 활용 현황 시범 분석 및 정책개선

1. 개요
2. 분석결과
3. 정책개선
3. 소결

1. 개요

건축물정보, KLIS정보를 활용하여 활용 수준 및 유형별 국유건축물의 총량, 수급현황, 분포현황, 입지 특성 등을 검토하고자 한다. 또한 분석 결과를 바탕으로 전반적인 국유지의 활용도 수준을 평가하고 적극적인 활용도 제고가 요구되는 대상지를 선별하고자 한다.

기본 현황은 ‘세움터(국토교통부, 2015년 9월 기준)’정보를 바탕으로 소유 주체가 국유인 건축물을 대상으로 한정하였다. 이 중 주소, 건축물명, 면적정보(대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적률), 주용도, 사용승인 정보 중에서 누락 건수가 적고 신뢰도가 높은⁶⁸⁾ 연면적, 사용승인일을 분석의 기초 정보로 활용하였다.

68) 건축물명, 세부건축물, 사용승인일은 데이터값이 누락된 항목을 제외하였고 면적정보(대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적률)의 신뢰도 값은 데이터값이 0이거나 값이 없는 개수를 제외하고 산정함, 최종 분석에 적용된 각 항목별 자료 신뢰 수준은 건축물명 39.3%, 세부건축물명 39.2%, 대지면적 42.9%, 건축면적 92.8%, 건폐율 42.0%, 연면적 99.3%, 용적률 42.5%, 사용승인 88.6% 임

분석의 적용 범위는 226개 법정 기초지방자치단체(2015년 1월 안전행정부 기준)와 비법정 기초지방자치단체 26⁶⁹⁾개를 추가하여 총 252개 기초지방자치단체로 규정하였다.

분석 순서는 먼저 세움터 관련 항목의 오류를 보정⁷⁰⁾하고 공공건축물 주용도와 지역별 분포현황(동수, 면적)을 분석한 뒤 마지막으로 지역차원의 인구수, 면적, 도시특성 등과의 상관관계를 검토하여 인구수, 지역별 면적, 인구밀도, 도시·비도시 지역별 특성 등을 고려하여 공공건축 수급에 영향을 미치는 인자 및 특성을 도출하였다.

분석을 위해 새주소 자료, 연속주제도, 세움터 정보 토지특성자료, 연속지적도를 결합하여 지리기반의 공공건축 현황 자료를 구축하고자 한다. 인구, 새주소, KLIS 자료, 세움터 정보는 각각 통계청(2010년 인구주택총조사), 안전행정부(2015년 기준), 국토해양부의 자료(2015년 5월 기준)를 활용하였다.

[표 4-1] 분석을 위한 자료 수집항목

구분	내용	세부사항	필요자료	출처
도시 일반 현황	도심 현황	인구, 산업, 도심지 범위, 면적 등	집계구(통계구) 단위 인구, 산업	통계청
	행정 구역	시도경계, 시군구 경계, 동경계	행정경계(시도, 시군구, 읍면동, 리) : LP_AA_SID, LP_AA_SGG, LP_AA_EMD, LP_AA_RI	KLIS
	용도 지역, 토지 특성, 지적 도	주거(전용주거, 일반주거, 준주거)	연속주제도(용도지역지구도) : LT_C_U****, ANVM_LAND, LP_PA_CBND	
		상업(중심, 일반, 근린, 유통)		
		공업(전용, 일반, 준)		
		녹지(보전, 생산, 자연)		

69) 청주시 3개구(상당구, 흥덕구, 서원구), 천안시 2개 구(동남구, 서북구), 연기군 1 생략, 전주시 2개 구(덕진구, 완산구), 포항시 2개구(남구, 북구), 창원시 5개 구(마산합포구, 마산회원구, 성산구, 의창구, 진해구)가 반영되어 총 252개로 산정

70) 세움터 원본 데이터에서 주용도 표기가 잘못된 항목들을 공공건축물 분류에 따라 세부내용을 검증하여 수정하였으며 오기로 인한 용도수정은 전체의 9.6%(총 83,489동 중 8,094동)이었으며, 그 중 건축물의 용도(건축법 제3조의 5)의 개정(2014. 11.29)으로 불노맞쓰레기처리시설을 자원순환관련시설로 수정함(1,827동), 또한 주소불명으로 확인불가한 항목(3동)은 조사대상에서 제외함

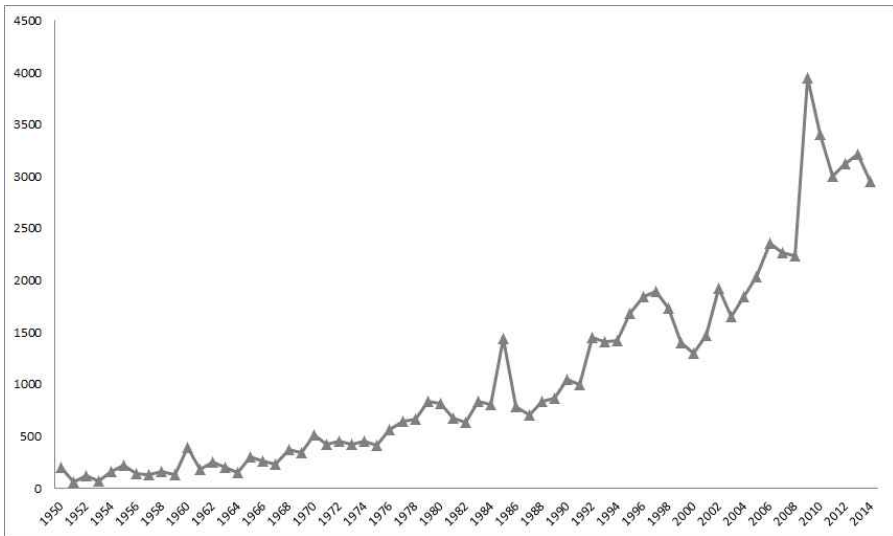
구분	내용	세부사항	필요자료	출처
	도로 및 교통 현황	철도, 고속도로, 지역간도로, 주간선도로, 보조간선도로 등	GIS 데이터(Point, Line, Polygon)	새주소
공공 건축 현황	주건 축물 정보	위치, 분포, 수량, 면적, 소유주체등	건축물대장:DJY_BLDRGST 건축물대장_표제부:DJY_TITLE 층별_개요:DJY_FLR_OULN	세움 터 (e_ AIS)

2. 현황 분석

1) 전국단위 일반 현황

① 증감 추이 및 건축물 노후 현황

전반적으로 증가하다 1997년도를 기점으로 감소로 전환⁷¹⁾, 이후 증가와 감소를 반복하다가 2010년도에 급격한 증가를 보이고 있다. 최근 2년간 증가 추세가 한풀 꺾였으나, 현재까지도 상당한 신규공급이 이루어지고 있다.



[그림 4-1] 공공건축물 연간 신축 건수(1950-2014)

71) 세움터 정보 중 사용승인 항목의 데이터 누락으로 신뢰도는 88.6%임

평균 노후도가 20년 내외로 대다수 건축물이 활용 가능 상태를 유지하고 있는 중이다. **노후 공공건축물(25년 이상 기준)은 총 21,246동으로 전체 공공건축물의 29.3%를 차지**하고 있으며 용도별로는 위락시설 72.2%, 단독주택 70.9%, 종교시설 38.5%, 방송통신시설 37.3%, 공장 36.5%, 2종근린생활시설(33.9%), 공동주택(33.5%), 의료시설(30.3%)로 나타나고 있다.

다만, 노후도 비율이 높은 위락시설, 방송통신시설의 경우 표본이 상대적으로 적어 용도 간 노후도 비교에 한계가 있음을 밝힌다.

이에 노후 공공건축물(25년 이상 기준) 안에서의 용도별 비율을 살펴보면 총 21,246동 중 단독주택 (9,308동, 43.8%), 1종근린생활시설(3,759동, 17.6%), 교육연구시설(2,154동, 10.1%), 2종근린생활시설(1,516동, 7.1%), 창고시설(1,044동, 4.9%), 업무시설(1,043, 4.9%)로 나타나고 있다.

가장 많은 비중을 차지하는 노후도는 **20년 미만(61.4%)**으로, 특히 **10년 미만의 비율(37.8%)이 높다**. 이는 2010년도에 들어서 많은 신축물량 공급이 이루어진 영향으로 볼 수 있다.

40년 이상 경과한 건축물은 전체 건축물의 10%를 상회하는 수준으로 건축물의 내구연한을 50년(콘크리트 건축물 기준)으로 가정할 경우 아직까지 대부분의 건축물이 활용 가능한 시설에 속한다.

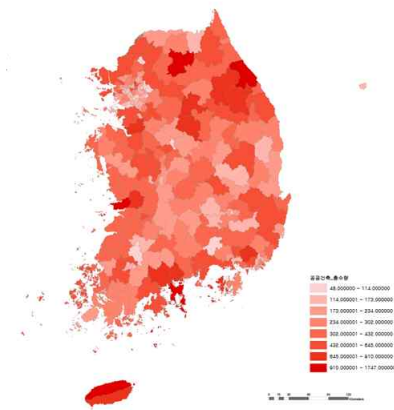
[표 4-2] 10년단위 공공건축물 누적 수량

노 후 도	동 수	비 율
10년 미만	27,308	37.8%
10년~20년	17,086	23.6%
20년~30년	11,195	15.5%
30년~40년	7,900	10.9%
40년~50년	3,895	5.4%
50년 이상	4,905	6.8%
합 계	72,591	100%

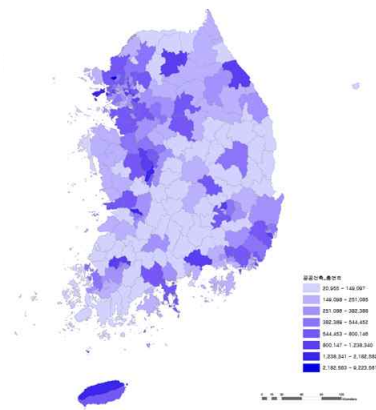
* * 준공년도는 공공건축물 전체 수량 중 86%만이 기입됨에 따라 전체수량과 차이발생

② 전국단위 국유건축물 설치 현황 및 수급 특성

전국적으로 공공건축물은 총 81,982동, 98,341,455㎡로 파악⁷²⁾되며, 지자체별로 평균 325동, 390,243㎡의 공공건축물이 설치되어 있다. 지역 간 동수 표준편차는 226.0동(최대 제주도 제주시 1,747동, 최소 경기도 구리시 48동), 연면적 표준편차는 635,218㎡(최대 경기도 고양시 9,223,560㎡, 최소 전남 담양군 20,954㎡)로 수량보다는 연면적의 격차가 크게 나타나고 있다.



[그림 4-2] 공공건축 동수 순위

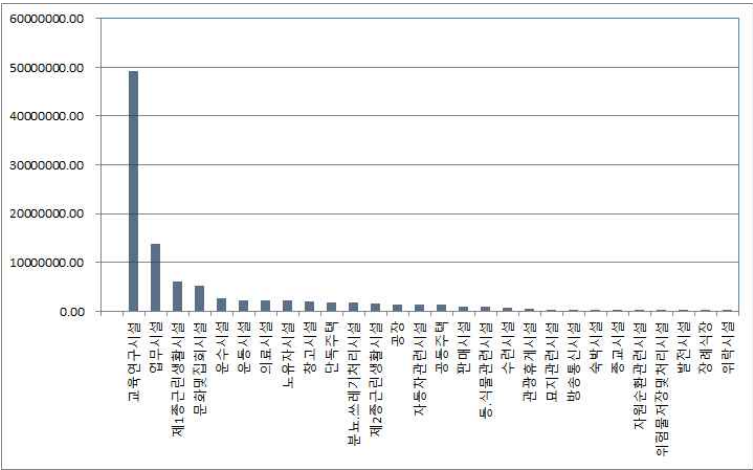


[그림 4-3] 공공건축 연면적 순위

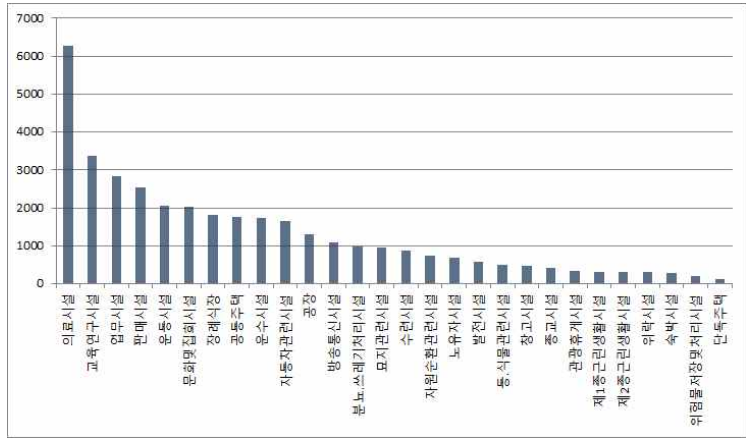
[표 4-3] 공공건축물 동수, 연면적 상하위 10위 지자체

동 수						연면적					
순위	지역	동수	순위	지역	동수	순위	지역	연면적	순위	지역	연면적
1	제주도 제주시	1747	243	경기도 안양시 동안구	91	1	경기도 고양시 일산서구	9223560.6	243	전남 구례군	69122.6
2	전남 여수시	1328	244	충북 증평군	88	2	전북 전주시 덕진구	2182582.4	244	경기도 구리시	66323.7
3	강원도 춘천시	1173	245	서울 양천구	82	3	대전 유성구	1713979.5	245	경북 봉화군	64310.3
4	전북 군산시	1168	246	경기도 하남시	77	4	인천 중구	1483302.6	246	전북 순창군	62461.9
5	강원도 강릉시	1127	247	전남 담양군	72	5	제주도 제주시	1475893.1	247	경남 의령군	62132.0
6	충북 충주시	910	248	경기도 성남시 중원구	71	6	서울 서초구	1238340.4	248	경남 고성군	59308.8
7	강원도 원주시	905	249	서울 강동구	55	7	세종특별자치시	1224639.7	249	충북 증평군	58658.9
8	전북 익산시	881	250	경기도 부천시 소사구	53	8	강원도 춘천시	1106473.1	250	경북 울릉군	50223.9
9	전남 순천시	846	251	인천 동구	52	9	대구 북구	1007396.2	251	인천 동구	24184.9
10	강원도 평창군	790	252	경기도 구리시	48	10	경남 진주시	1000980.1	252	전남 담양군	20954.6

72) 교정 및 군사시설(1,504동, 1,107,319㎡)과 미확인 현황(3동, 107㎡)을 제외한 결과로 교정 및 군사시설을 포함한 공공건축물 동수는 83,489동이며 면적은 99,448,881㎡임



[그림 4-5] 공공건축물 용도별 연면적(넓은 순)



[그림 4-6] 공공건축물 용도별 1당당 평균면적(넓은 순)

[표 4-4] 공공건축물의 용도별 1당당 평균면적

단독주택	114㎡	운수시설	1,734㎡	숙박시설	289㎡	문화및전시회시설	974㎡
공동주택	1,751㎡	의료시설	6,267㎡	위락시설	310㎡	방통신시설	1,089㎡
제1종근린생활시설	326㎡	교육연구시설	3,379㎡	공장	1,304㎡	발전시설	577㎡
제2종근린생활시설	316㎡	노유자시설	684㎡	창고시설	483㎡	모지관련시설	962㎡
문화및전시회시설	2,037㎡	수련시설	881㎡	위험물저장 및 처리시설	212㎡	관광휴게시설	340㎡
종교시설	431㎡	운동시설	2,053㎡	자동차관련시설	1,661㎡	장례식장	1,807㎡
판매시설	2,542㎡	업무시설	2,828㎡	동물및식물관련 시설	499㎡	자원순환관련시설	747㎡

장 및 처리시설(212㎡), 숙박시설(289㎡)

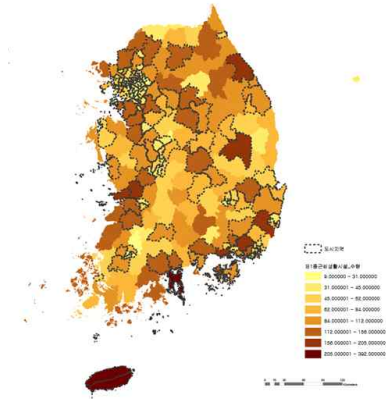
- 시·자치구(도시) 지역과 군(비도시) 지역 간 비교

지역 간 건축물 용도를 비교한 결과, 시·자치구(도시) 지역에서는 교육연구시설, 업무시설, 단독주택, 노유자시설, 운수시설이 군(비도시) 지역보다 높은 비중을 차지하고 있다. 반면 군(비도시) 지역에서는 제1종근린생활시설, 창고시설, 제2종근린생활시설, 관광휴게시설, 숙박시설이 시·자치구(도시) 지역보다 더 큰 비중을 차지하고 있다. 동수는 제1종근린생활시설이 연면적으로 교육연구시설이 도시 여부와 관계없이 큰 비중을 차지하고 있다.

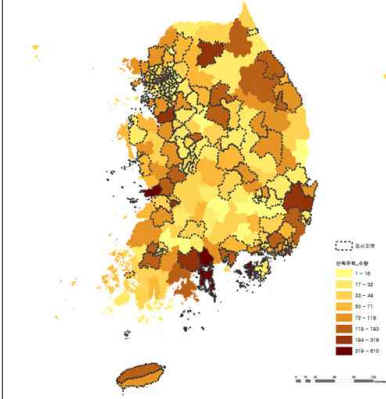
[표 4-5] 도시 및 비도시 지역별 공공건축물 용도별 동수 및 연면적

	도시				비도시			
	동수	비율	연면적	비율	동수	비율	연면적	비율
단독주택	11,516	19.9%	1,369,511.7	1.6%	4190	17.5%	424,871.4	3.6%
공동주택	547	0.9%	1,119,942.5	1.3%	159	0.7%	116,377.3	1.0%
제1종근린생활시설	12,049	20.8%	4,441,043.6	5.1%	6593	27.5%	1,653,965.0	13.9%
제2종근린생활시설	3273	5.6%	1,141,686.7	1.3%	1675	7.0%	425,727.6	3.6%
문화및집회시설	1,729	3.0%	4,437,889.9	5.1%	810	3.4%	736,456.3	6.2%
종교시설	195	0.3%	88,437.3	0.1%	79	0.3%	29,849.2	0.3%
판매시설	241	0.4%	909,654.2	1.1%	145	0.6%	71,862.3	0.6%
운수시설	1191	2.1%	2,416,547.1	2.8%	282	1.2%	138,794.7	1.2%
의료시설	262	0.5%	1,884,282.4	2.2%	77	0.3%	240,447.4	2.0%
교육연구시설	11,179	19.3%	45,080,230.7	52.1%	3364	14.0%	4,070,020.7	34.2%
노유자시설	2401	4.1%	1,778,911.0	2.1%	659	2.7%	315,166.3	2.6%
수련시설	424	0.7%	481,895.6	0.6%	392	1.6%	237,070.3	2.0%
운동시설	741	1.3%	1,887,724.2	2.2%	373	1.6%	399,719.6	3.4%
업무시설	3,903	6.7%	1,251,9702.7	14.5%	1003	4.2%	1,356,310.5	11.4%
숙박시설	264	0.5%	121,232.4	0.1%	393	1.6%	68,965.0	0.6%
위락시설	30	0.1%	11,167.2	0.0%	14	0.1%	2,487.9	0.0%
공장	779	1.3%	1,056,789.2	1.2%	226	0.9%	254,410.5	2.1%
창고시설	2,661	4.6%	1,564,145.2	1.8%	1449	6.0%	421,018.2	3.5%
위험물저장및처리시설	278	0.5%	70,069.4	0.1%	114	0.5%	13,275.3	0.1%
자동차관련시설	656	1.1%	1,199,299.2	1.4%	91	0.4%	41,679.3	0.4%
동물및식물관련시설	1,227	2.1%	616,346.8	0.7%	662	2.8%	326,914.0	2.7%
방송통신시설	139	0.2%	181,864.8	0.2%	48	0.2%	21,845.6	0.2%
발전시설	72	0.1%	39,177.3	0.0%	66	0.3%	40,460.3	0.3%
묘지관련시설	211	0.4%	201,357.1	0.2%	22	0.1%	22,933.4	0.2%
관광휴게시설	622	1.1%	253,532.1	0.3%	542	2.3%	142,639.8	1.2%
장례식장	3	0.0%	10,551.6	0.0%	9	0.0%	11,143.2	0.1%
자원순환관련시설	1,415	2.4%	1,562,294.3	1.8%	537	2.2%	311,755.6	2.6%
합계	58,008	100.0%	86,445,287.4	100.0%	23,974	100.0%	11,896,168	100.0%

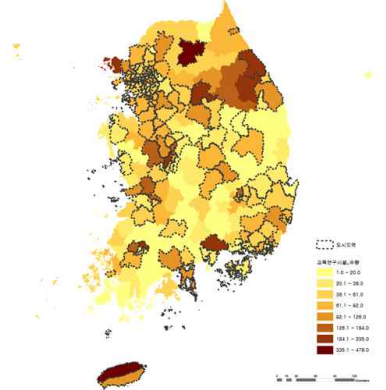
제1종근린생활시설 동수	단독주택 동수
--------------	---------



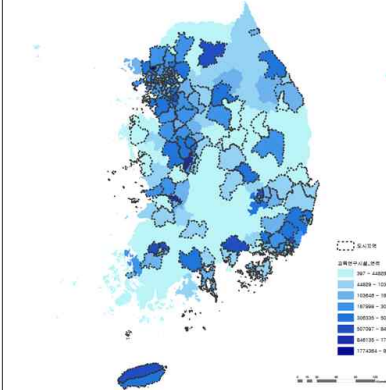
[그림 4-7] 제1종근린생활시설 지역별 분포
교육연구시설 동수



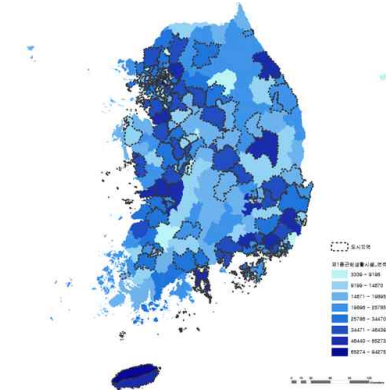
[그림 4-8] 단독주택 지역별 분포
교육연구시설 연면적



[그림 4-9] 교육연구시설 지역별 분포
제1종근린생활시설 연면적



[그림 4-10] 교육연구시설 지역별 면적 합계
업무시설 연면적

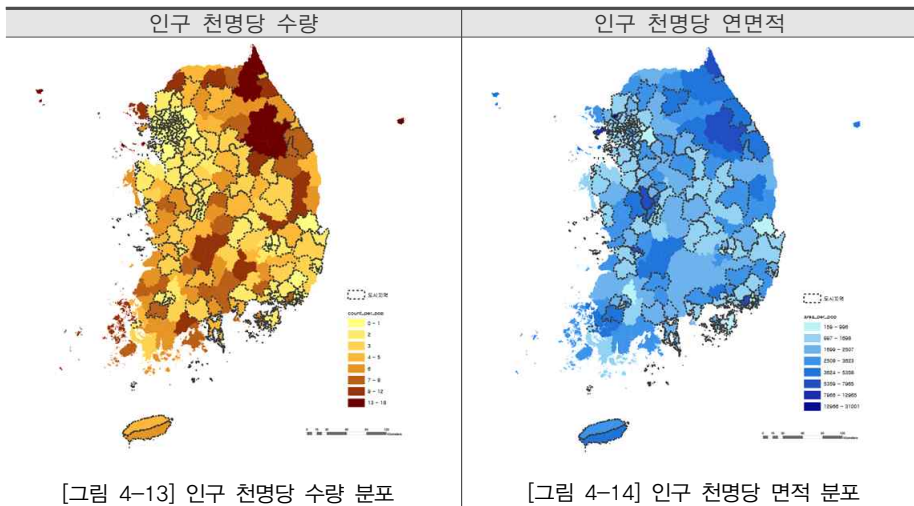


[그림 4-11] 제1종근린생활시설 지역별 면적 합계 [그림 4-12] 업무시설 지역별 면적 합계

- 인구(1000명) 당 국유건축물 수량 및 연면적 순위

지자체 인구 1000명당 국유건축물 수량이 가장 많은 곳은 정선군(18.4), 평창군(18), 인제군(15.8) 순으로 나타났으며 가장 적은 곳은 서울시 강동구(0.1), 서울시 양천구(0.16), 부천시 소사구(0.23)의 순으로 나타났다. 연면적이 가장 큰 일산 서구(31,001m²), 인천시 중구(12,965.3m²), 부산시 강서구(7,964.6m²) 순으로, 가장 작은 곳은 서울시 강동구(159.0), 인천시 동구(331.1), 구리시(354.8) 순으로 나타났다.

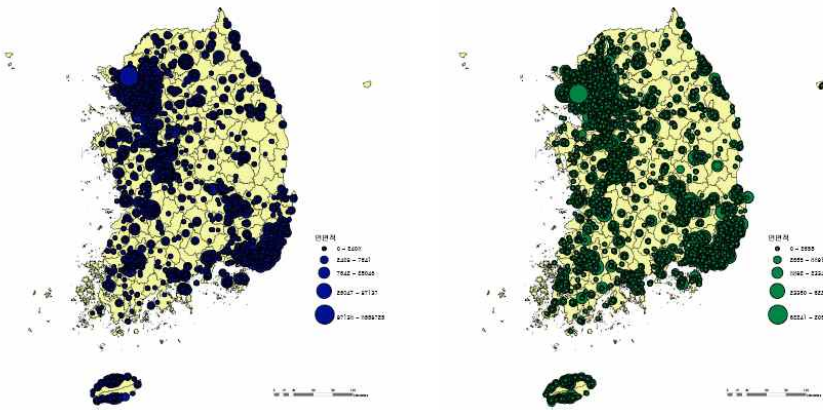
따라서 인구당 수량은 비도시 지역일수록 많고, 도시 지역일수록 적게 나타나고 있으며(상관계수 0.7), 인구당 연면적은 큰 상관관계가 없는 것으로 보인다(상관계수 0.14).



[표 4-6] 지자체 인구 1000명 당 동수 및 연면적

동 수						연면적					
순위	지역	동수	순위	지역	동수	순위	지역	연면적	순위	지역	연면적
1	정선군	18,389	243	부천시 원미구	0.294	1	일산 서구	31001.1	243	부산시 사하구	486.7
2	평창군	18,094	244	안산시 상록구	0.292	2	인천시 중구	12965.3	244	부천시 소사구	448.9
3	인제군	15,831	245	서울시 강남구	0.288	3	부산시 강서구	7964.6	245	부산시 동래구	448.8
4	울릉군	14,180	246	경기도 중원구	0.282	4	전주시 덕진구	7635.0	246	담양군	446.3
5	영월군	13,137	247	경기도 구리시	0.257	5	평창군	7191.1	247	부산시 부산진구	382.5
6	고성군	13,050	248	안양시 동안구	0.255	6	고성군	6877.4	248	서울시 동작구	380.2
7	웅진군	12,631	249	서울시 구로구	0.235	7	세종시	6307.0	249	서울시 구로구	363.5
8	양양군	11,591	250	부천시 소사구	0.235	8	서울시 종로구	6107.4	250	구리시	354.8
9	보성군	11,126	251	서울시 양천구	0.164	9	정성군	6036.8	251	인천시 동구	331.1
10	신안군	10,801	252	서울시 강동구	0.115	10	공주시	5357.9	252	서울시 강동구	159.0

• 용도지역별 국유건축물 현황



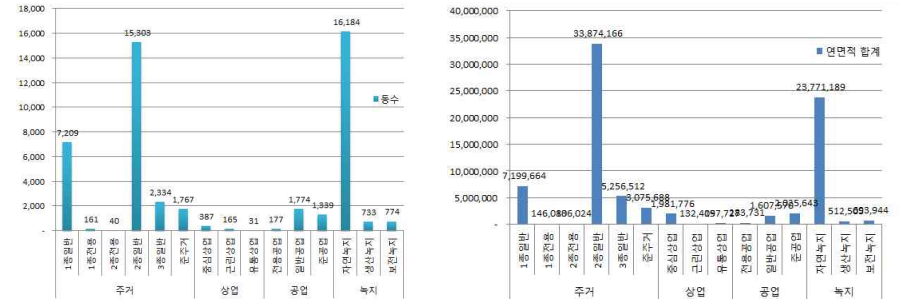
[그림 4-15] 2종일반주거지역 국유건축물

[그림 4-16] 자연녹지지역 국유건축물

도시지역을 기준으로 주거, 상업, 공업, 녹지 지역에서의 국유건축물 현황을 살펴본 결과 수량은 ‘자연녹지지역’(16,184), ‘2종일반주거지역’(15,303), ‘1종일반주거지역’(7,209) 순으로 나타나고 있으며, 연면적은 ‘2종일반주거지역’(33,874,166㎡), ‘자연녹지지역’(23,771,189㎡) 순으로 나타났다. 이는 1동당 연면적이 넓은 교육연구시설의 비중이 높아서인 것으로 보인다.

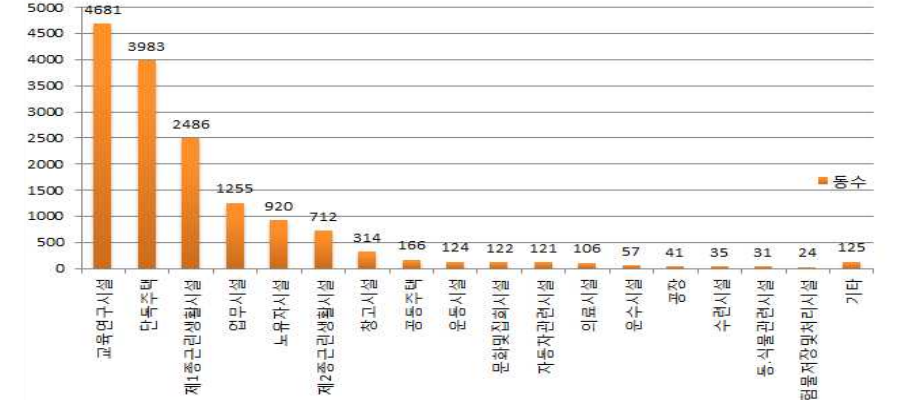
[표 4-7] 용도지역별 국유건축물 현황

용도지역		동수	연면적 합계(㎡)	평균 연면적(%)	평균 용적률(%)	허용 용적률(%)
주거	1층전용	161	146,083	907	25.6	100
	2층전용	40	106,024	2,651	56.2	150
	1층일반	7,209	7,199,664	111	20.7	200
	2층일반	15,303	33,874,166	2,214	131.1	250
	3층일반	2,334	5,256,512	2,252	167.1	300
	준주거	1,767	3,075,688	1,741	105.2	500
상업	중심상업	387	1,981,776	5,121	138.2	1500
	근린상업	165	132,409	802	93.1	900
	유통상업	31	157,727	5,088	31.5	1100
공업	전용공업	177	283,731	1,603	22.2	300
	일반공업	1,774	1,607,570	906	29.0	350
	준공업	1,339	2,025,643	1,513	82.8	400
녹지	자연녹지	16,184	23,771,189	1,469	50.5	100
	생산녹지	733	512,505	699	24.3	100
	보전녹지	774	693,944	897	22.6	80



[그림 4-17] 용도지역별 국유건축물 수량 합계

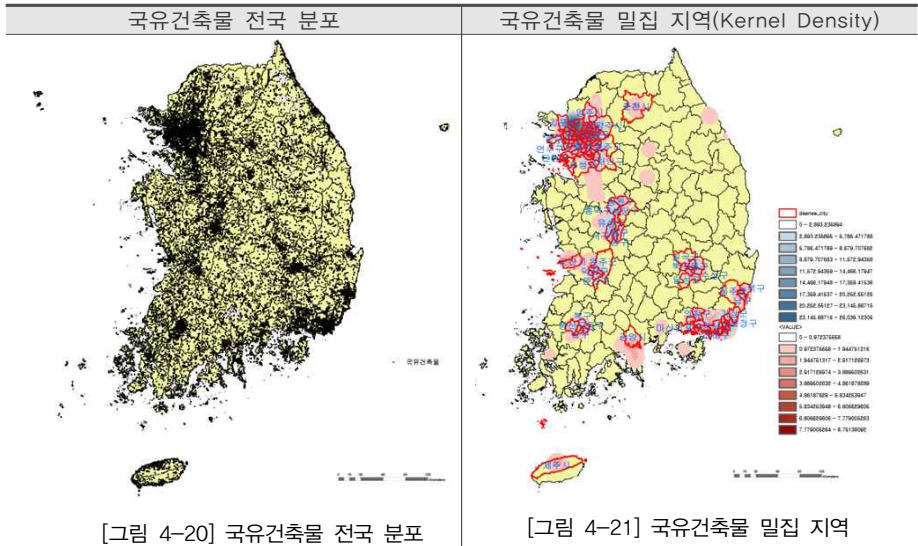
[그림 4-18] 용도지역별 국유건축물 연면적 합계



[그림 4-19] 2층일반주거지역내 국유건축물 용도별 수량 현황

허용용적률과 평균용적률 간의 상당히 큰 격차가 나타나는 것으로 확인되는데, 이는 건축물 대장에서 대지면적과 용적률 항목의 기재율이 낮아 용적률 산정에 오차로 인한 원인이 큰 것으로 파악된다.

• 국유건축물의 밀집도



국유건축물 상호 간의 거리를 기준으로 밀집도를 추정해보았으며, 이때 연면적의 가중치를 두고 연산해본 결과 다음과 같이 광역시 대도시, 수도권, 지역 거점 도시 등이 밀도가 높은 것으로 나타났다.

서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 경기도 수원시, 성남시, 의정부시, 안양시, 부천시, 광명시, 안산시, 고양시, 과천시, 구리시, 남양주시, 오산시, 시흥시, 군포시, 의왕시, 하남시, 용인시, 김포시, 화성시, 광주시, 양주시, 경상남도 창원시, 전라북도 전주시, 충청북도 청주시, 강원도 춘천시, 제주특별자치도 제주시

이는 곧 수도권과 대도시로 갈수록 단위면적당 국유건축물의 밀도는 높아지고 동시에 한 동당 연면적이 큰 대규모 국유건축물들이 위치할 가능성이 크다는 것을 증명한다. 따라서 수도권 및 도시지역에서의 시설 간 연계 및 복합화 전략의 검토가 가능할 것으로 보인다.

2) 활용가능 자산 구분 및 수준 판별

① 전국 단위 분석

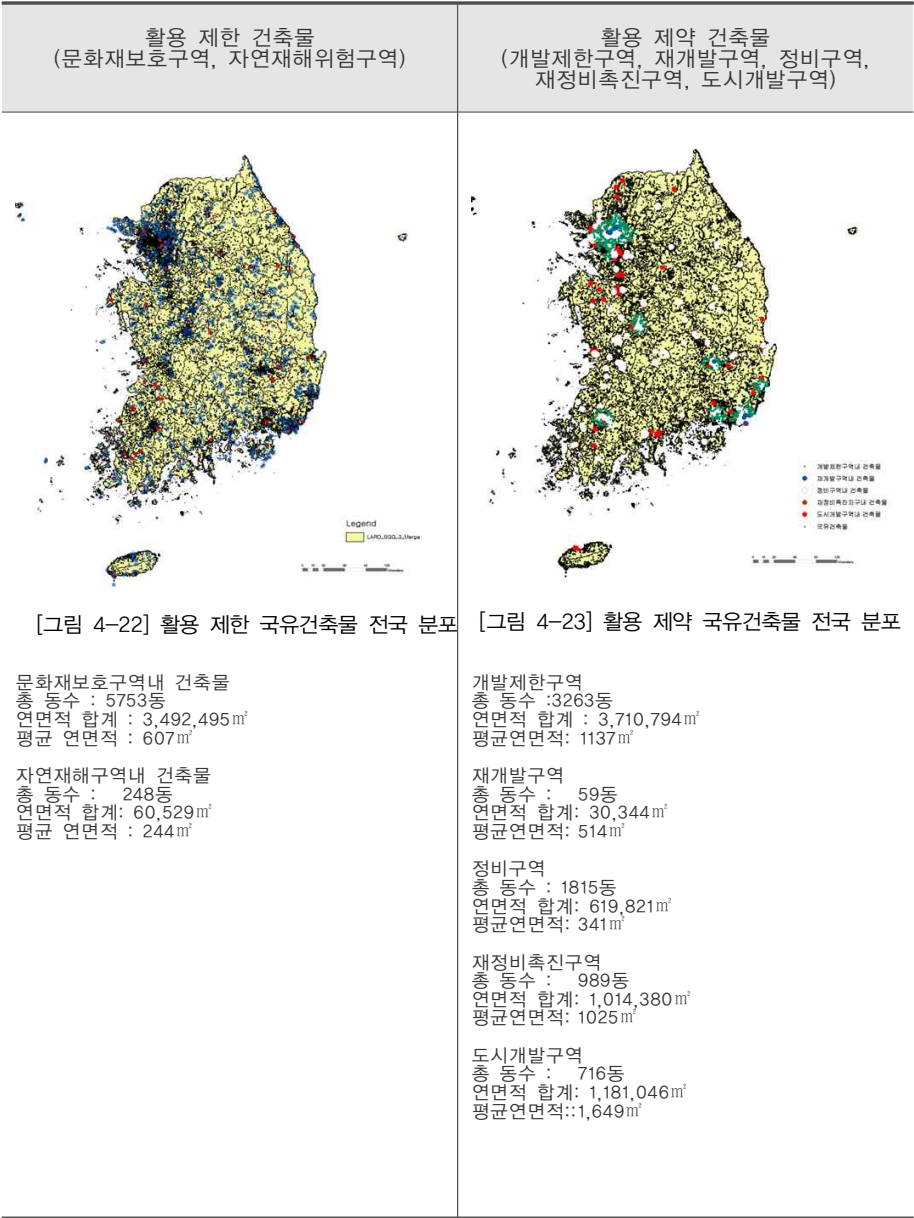
□ 활용 제약 및 제한 건축물 추출

공법상 이용 제한 등으로 인해 건축 행위가 제한되거나 제약되는 지역을 선별하고자 한다.

먼저 재해재난과 관련한 위험지역(재난안전관리기본법), 붕괴위험지역(급경사지 재해예방에 관한 특별법) 내의 경우 건축의 안정성 확보가 충분히 보장되지 않으므로 이 지역 내의 국유건축물을 **활용 제한 건축물**로 선별할 수 있다. 분석결과 **총 248동 연면적 60,529㎡**가 이에 해당하고 있다. 또한 문화재보호법에 의한 보호구역, 등록문화재, 문화재구역에 해당하는 경우 대표적으로 건축행위를 제한받게 되는 활용 제한 건축물로 포함할 경우 **총 5,753동, 연면적 3,492,495㎡**이 해당한다.

다음으로 도시정비 및 개발과 관련한 법령에 의해 도시재개발구역 및 도시개발구역(도개법), 정비구역(도정법), 재정비촉진지구(도촉법), 개발제한구역(개발제한구역 특조법)에 해당하는 경우 향후 개발 가능성에 따라 건축 활용에 영향을 받을 수 있으므로 이 지역 내의 건축물을 **활용 제약 대상**으로 선별한다. **총 6,842동, 6,556,388㎡**이 해당된다.

따라서 전체 국유건축물 81,982동, 98,341,455㎡ 중 상기에서 도출된 활용 제한 건축물(6001동, 3,553,024㎡)과 활용 제약 건축물(총 6,842동, 6,556,388㎡)을 제외한 잠재적 활용 대상 건축물은 **70,628동, 90,660,488㎡**로 산출되었다.



□ 유형별 활용 가능 수준 분석

• (물리적 측면) 노후도 지표

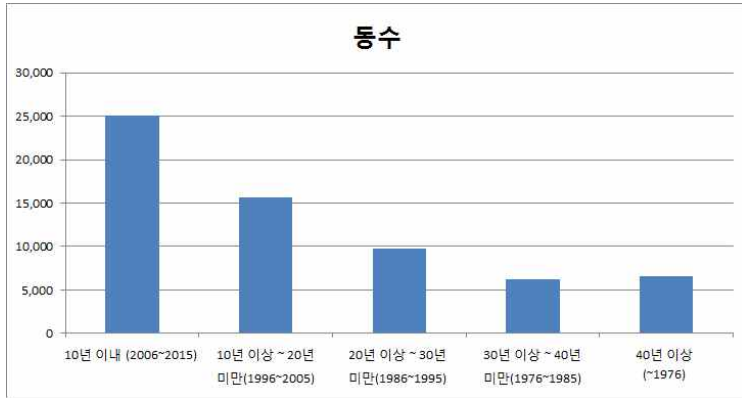
건축물 사용승인 일자를 기준으로 노후 수준을 판별하여 활용도를 구분한다. 10년을 기본단위로 사용승인연도가 최근에 가까울수록 활용 수준을 높게, 40년 이상을 넘어설수록 활용 수준이 낮은 것으로 판별한다.

분석결과 사용연한이 10년 이내로 활용 수준이 높은 건축물이 가장 많은 비중(35.5%)을 차지(25,061동, 연면적 34,856,598㎡)하고 있으며 사용연한이 오래될수록 그 비중이 점차 낮아진다. 전체 비중을 볼 때, 20년 이내 건축물이 전체의 57.6%로 과반 이상을 점유하고 있다.

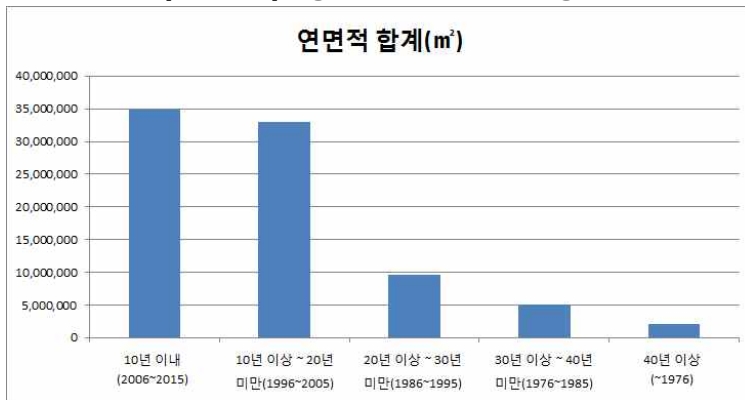
이 중 10년 이상 20년 미만의 건축물은 1동당 평균 연면적인 가장 커서 이 시기에 대형 국유건축물의 건립이 크게 증가하고 있음을 예상할 수 있다. 반면 10년 이내 건축물의 경우 동수가 크게 증가함에도 1동당 평균 연면적인 낮은 소규모 건축물의 비율이 크게 증가하고 있으며 이는 생활인프라에 해당하는 근린시설의 비중이 중요하게 대두됨을 알 수 있다.

[표 4-8] 사용연한에 따른 국유건축물 현황

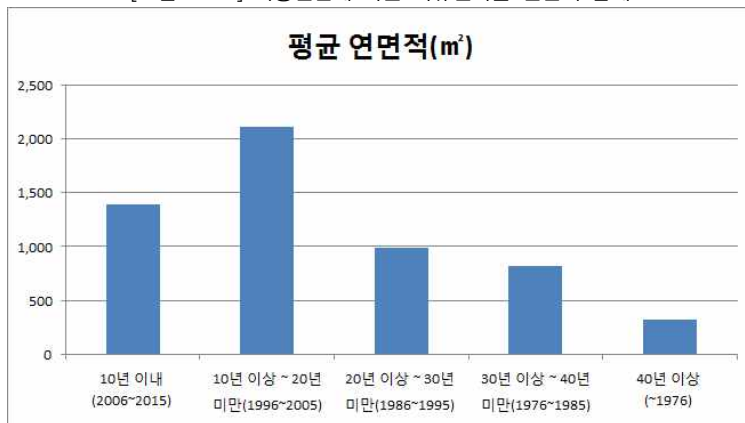
구 분	10년 이내 (2006~ 2015)	10년 이상~ 20년 미만 (1996~ 2005)	20년 이상 ~ 30년 미만 (1986~ 1995)	30년 이상 ~ 40년 미만 (1976~ 1985)	40년 이상 (1976~)	값없음	합계
비중	35.5	22.1	13.8	8.7	9.3	10.6	100.0
동수	25,061	15,638	9,734	6,166	6,573	7,456	70,628
연면적합계 (㎡)	34,856, 598	32,971, 474	9,660, 494	5,055, 453	2,139, 559	5,976, 910	90,660, 488
평균연면적 (㎡)	1,390	2,108	992	819	325		



[그림 4-24] 사용연한에 따른 국유건축물 동수



[그림 4-25] 사용연한에 따른 국유건축물 연면적 합계



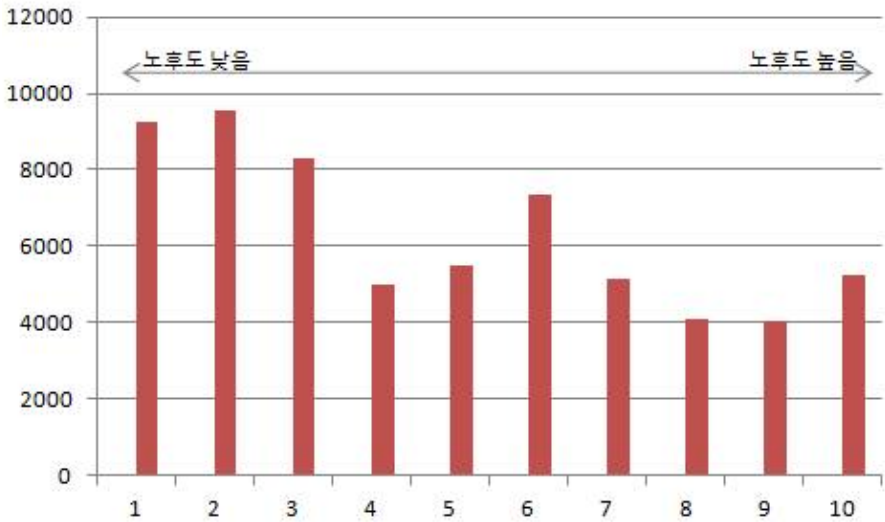
[그림 4-26] 사용연한에 따른 국유건축물 평균연면적

사용연한에 따른 국유건축물의 분포 현황을 살펴보면 40년 이상 노후도가 높을수록 광역시(서울, 부산, 대구, 대전, 광주 등)를 주축으로 건립되었다가 최근으로 올수록 일반도시, 비도시 지역으로 건립이 확대되고 있다. 지역 간 공공서비스의 안배와 혜택의 확대를 위해 고른 지역 분포를 갖는 것으로 예상되며 반대로 40년 이상 대형 건축물이 많은 대도시 지역에서는 재건축 수요가 점차 높아질 것으로 판단된다.

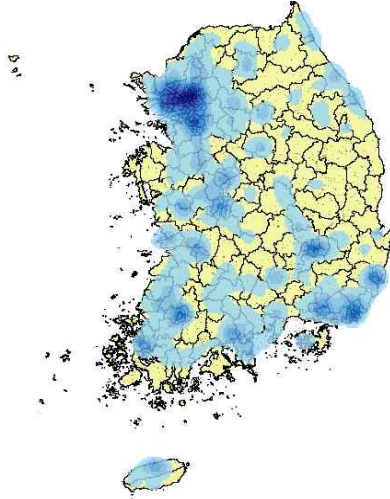
노후연도는 2015년을 기준으로 사용승인 연도와의 격차를 통해 산출하였으며 전체 노후연도 값을 10개 구간으로 등분(QUANTILE 방식 적용, 4년, 7년, 11년, 14년, 18년, 23년, 29년, 35년, 44년, 191년)하여 1부터 10까지의 노후도 지표를 적용하였다. 다만, 이때 자료 오류 및 빈값으로 인한 7,517개의 건축물은 제외되고, 63,400동의 건축물의 노후도 지표가 산출되었다.

[표 4-9] 노후도 지표와 국유건축물 현황

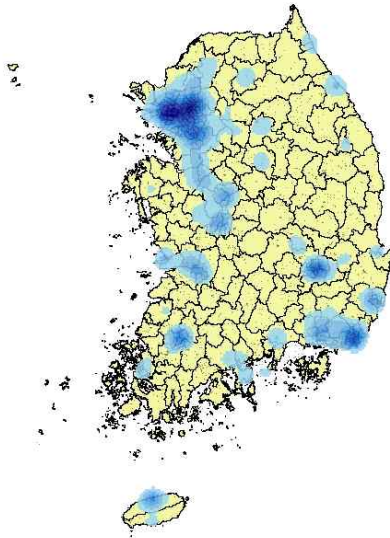
노후도 지표	1 (~4년)	2 (~7년)	3 (~11년)	4 (~14년)	5 (~18년)	6 (~23년)	7 (~29년)	8 (~35년)	9 (~44년)	10 (~191년)
동수	9,230	9,530	8,298	4,988	5,475	7,364	5,148	4,086	4,033	5,248



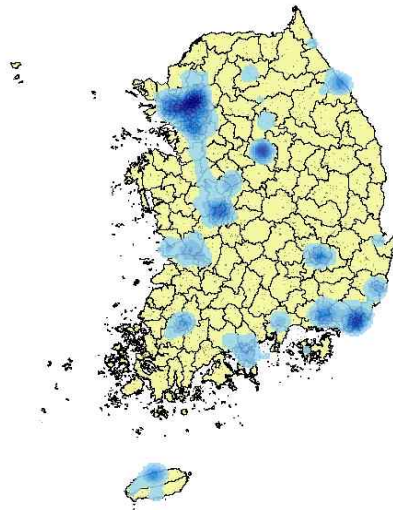
[그림 4-27] 노후도 지표에 따른 국유건축물 동수 현황



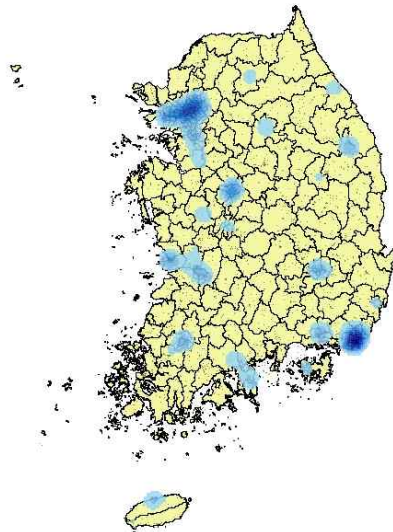
[그림 4-28] 10년 이내 국유건축물 전국 분포
(25,061동, 연면적 합계 : 34,856,598m².)



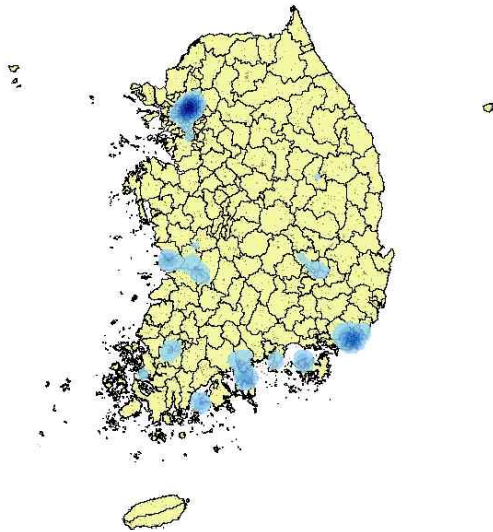
[그림 4-29] 10년 이상 ~ 20년 미만 국유건축물 전국 분포
(총 동수 : 13,768동, 연면적 합계 : 29,720,135m².)



[그림 4-30] 20년 이상 ~ 30년 미만 국유건축물 전국 분포
(총 동수 : 8,247동, 연면적 합계 : 8,043,423㎡)



[그림 4-31] 30년 이상 ~ 40년 미만 국유건축물 전국 분포
(총 동수 : 5,086동, 연면적 합계 : 4,515,638㎡)



[그림 4-32] 40년 이상 국유건축물 전국 분포
(총 동수 : 6,573동, 연면적 합계 : 2,139,559㎡)

□ (사회적) 서비스 공급수준 지표

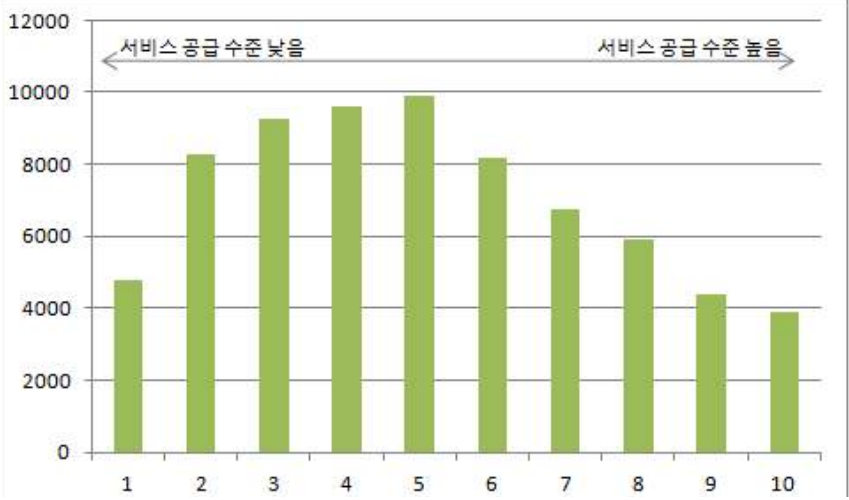
인구수가 적고 건축물의 공급면적이 클수록 건축물별 공공서비스 공급 수준은 비례한다. 따라서 건축물의 연면적과 지역 인구수를 통해 공공서비스가 공급 수준을 지표로 도출하고자 한다.

먼저 기초지자체별로 건립된 국유건축물의 연면적 합계를 지역 인구수로 나누어 지역별 서비스 기초 공급수준을 가정한다(부록 6 참조). 지역별로 추정된 이 값에 연면적을 곱하여 각 시설별 공급 수준을 수치화한다.

이렇게 추출된 건축물별 서비스 공급수준을 10개 구간으로 등분(QUANTILE 방식 적용, 0.04, 0.1, 0.18, 0.31, 0.5, 1.14, 2.27, 5.25, 12.15, 955)하여 총 70,912동의 건축물의 공급수준 지표를 적용하였다.

[표 4-10] 서비스 공급 지표별 국유건축물 동수 현황

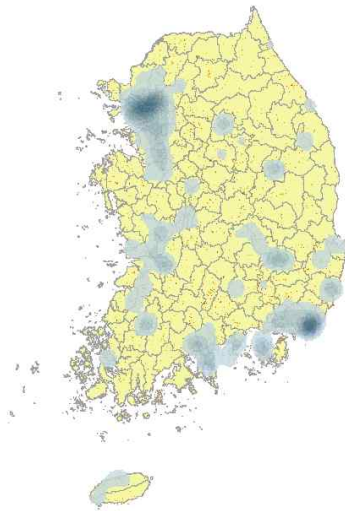
공급 지표	1 (~0.04)	2 (~0.1)	3 (~0.18)	4 (~0.31)	5 (~0.5)	6 (~1.14)	7 (~2.27)	8 (~5.25)	9 (~12.15)	10 (~955)
동수	4,779	8,251	9,263	9,621	9,882	8,172	6,752	5,911	4,366	3,915



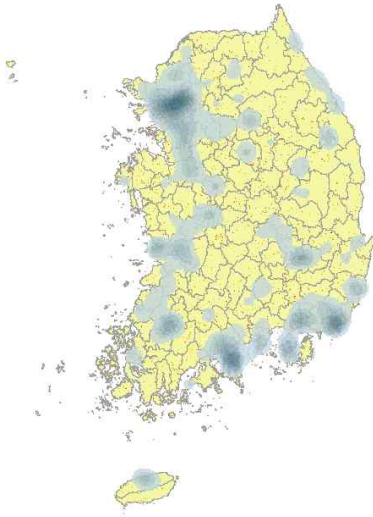
[그림 4-33] 서비스 공급 지표에 따른 국유건축물 동수 현황



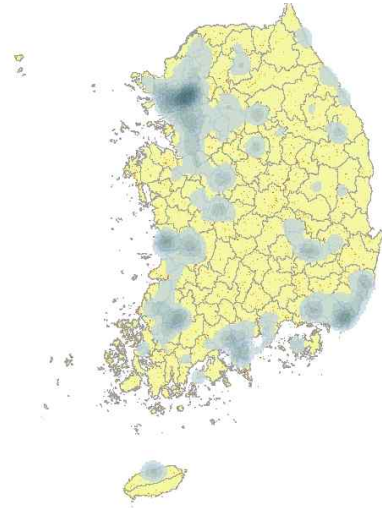
[그림 4-34] 공공서비스 공급수준 1(부족)



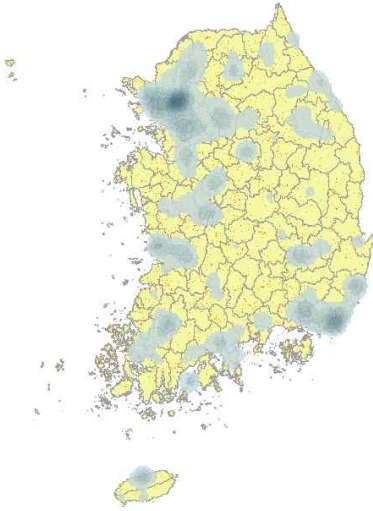
[그림 4-35] 공공서비스 공급수준2



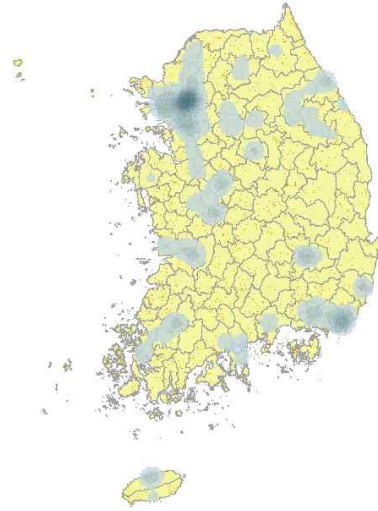
[그림 4-36] 공공서비스 공급수준 3



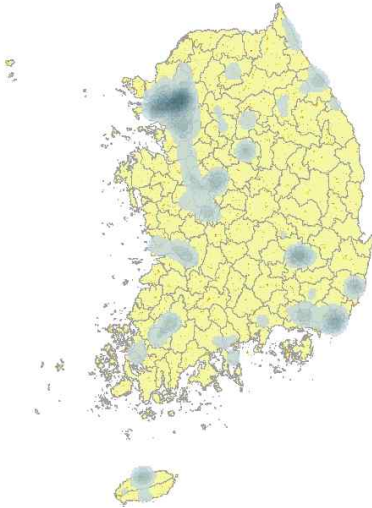
[그림 4-37] 공공서비스 공급수준 4



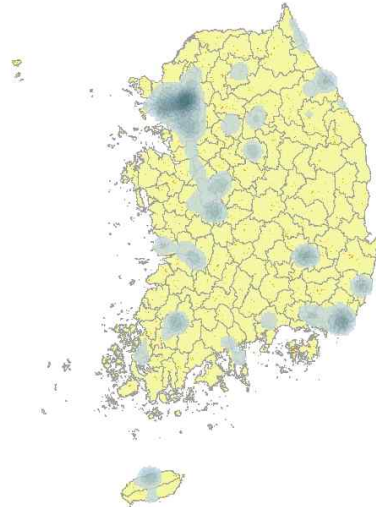
[그림 4-38] 공공서비스 공급수준 5



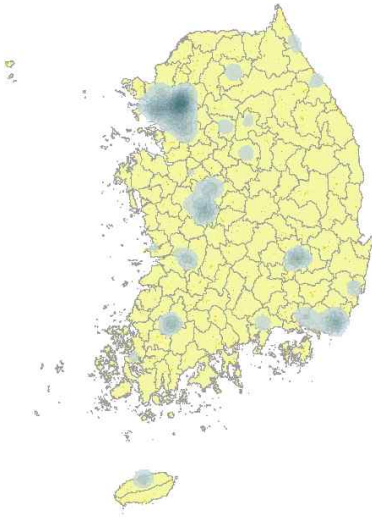
[그림 4-39] 공공서비스 공급수준 6



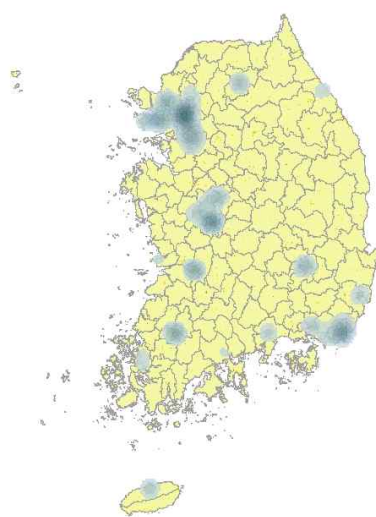
[그림 4-40] 공공서비스 공급수준 7



[그림 4-41] 공공서비스 공급수준 8



[그림 4-42] 공공서비스 공급수준 9



[그림 4-43] 공공서비스 공급수준 10(충분)

□ (경제적) 재산 가치 지표

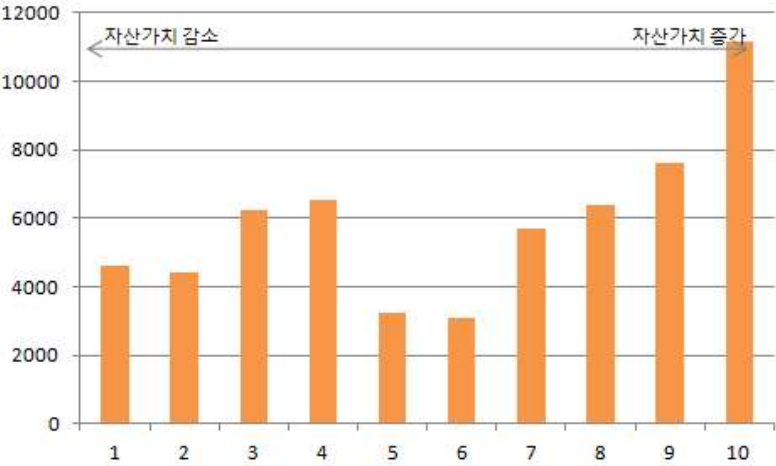
경제적 가치가 시간이 경과할수록 얼마나 증가하고 있는가를 지가를 통해 산출하고자 한다. 건축물이나 토지 실거래가를 통해 자산가치를 파악하는

것이 가장 정확하지만 일반에 공개되지 않으므로 공시지가를 활용한다. 공시지가⁷⁴⁾는 실제 거래에 비해 가격이 낮게 산출되므로 시세반영율(현실화율)을 적용하여 가격을 보정하여야 하지만 국유건축물은 시장 가격의 형성이 전제되지 않아 평가가치의 측정을 위한 표준요소로만 적용이 가능하다.

누적된 공시지가 금액이 충분하지 않아 2년간 지가 변동량(2015년 공시지가/2014년 공시지가)을 기준으로 지가 상승률을 산정한다. 지가상승률을 10개 구간으로 등분(QUANTILE 방식 적용, 0, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 13, 19, 19 초과)하여 1부터 10까지의 노후도 지표를 적용하였다. 다만, 이때 자료 오류로 인한 20,937개의 건축물은 제외되었다.

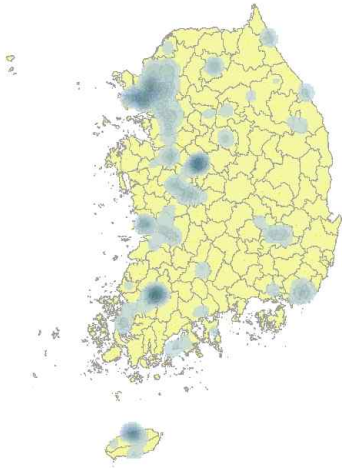
[표 4-11] 자산지표에 따른 국유건축물 현황

자산 지표	1 (~0)	2 (~2)	3 (~4)	4 (~6)	5 (~7)	6 (~8)	7 (~10)	8 (~13)	9 (~19)	10 (19~)
동수	4630	4417	6224	6520	3248	3064	5697	6397	7629	11164

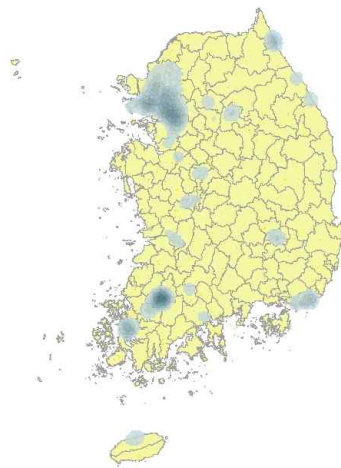


[그림 4-44] 자산 지표에 따른 국유건축물 동수 현황

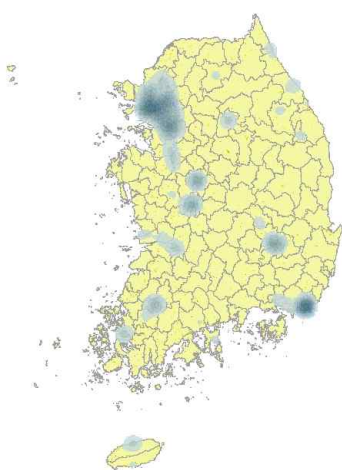
74) 공시지가는 필지 상태, 도로 접면, 용도지역, 이용상황, 지역·지구 현황 등을 모두 감안하여 산정된 가격이나 각 특성이 가격 형성에 기여하는 정도를 파악하기 어려우므로 수준 측정의 기준으로만 활용 ~



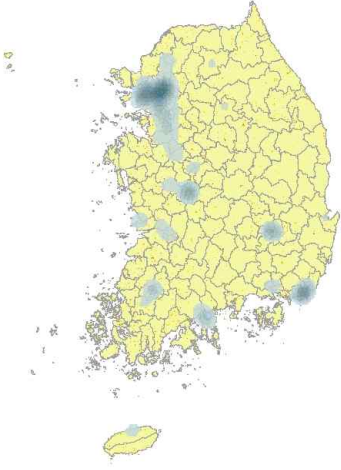
[그림 4-45] 자산가치 지표 1(자산가치 낮음)



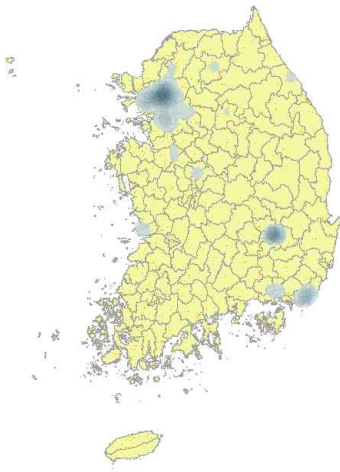
[그림 4-46] 자산가치 지표 2



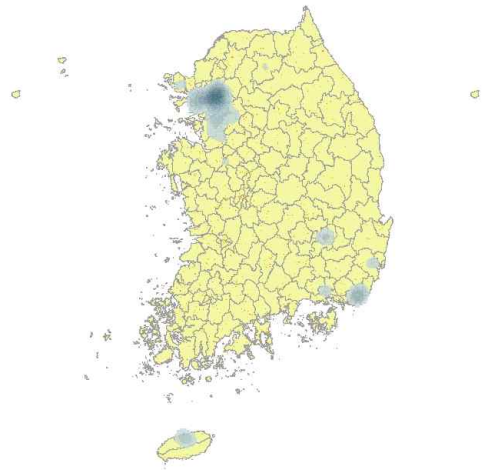
[그림 4-47] 자산가치 지표 3



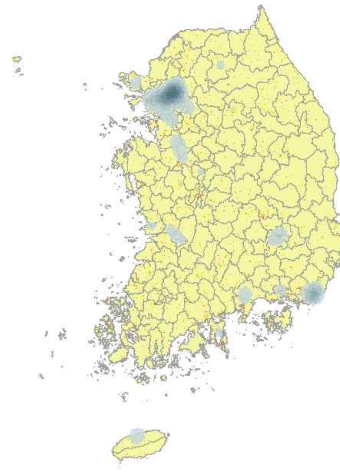
[그림 4-48] 자산가치 지표 4



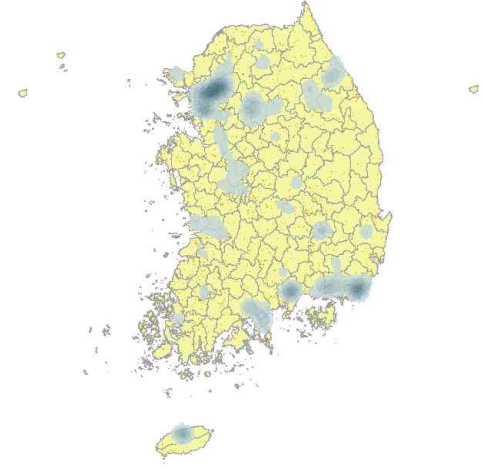
[그림 4-49] 자산가치 지표 5



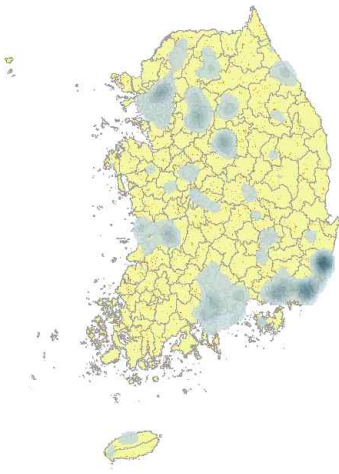
[그림 4-50] 자산가치 지표 6



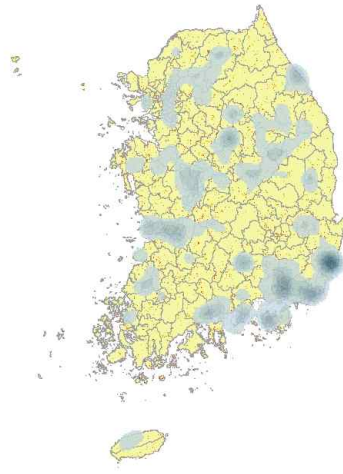
[그림 4-51] 자산가치 지표 7



[그림 4-52] 자산가치 지표 8



[그림 4-53] 자산가치 지표 9



[그림 4-54] 자산가치 지표 10(자산가치 높음)

□ 활용수준 예측

앞서 물리적 노후 수준(노후지표), 서비스 공급 수준(공급지표), 경제적 자산 수준(자산지표), 공간이용 수준(프로그램 효율 지표⁷⁵⁾에 관하여 11단계 지표로 구분하여 산출하였다.

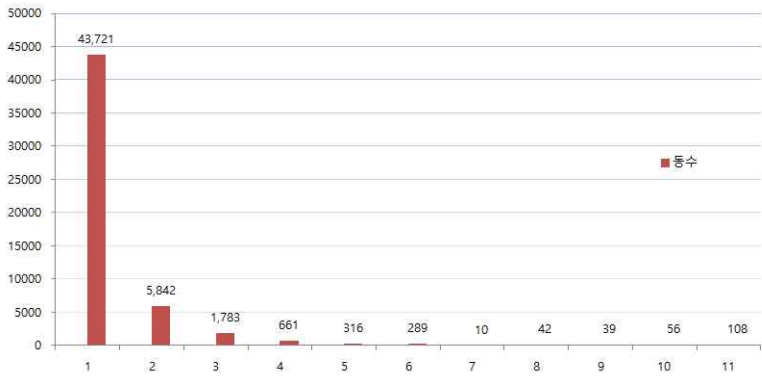
국유건축물의 활용 수준이 높다는 것은 상대적으로 노후되지 않은 건축물(노후지표 낮음)이 공공서비스의 확보가 필요한 지역(공급지표 낮음)에서 경제적으로 높은 자산가치를 갖는 경우(자산가치 높음)라고 할 수 있다.

따라서 건축물별 3개의 해당 지표기준을 적용($\frac{\text{자산가치지표}}{\text{노후지표} \times \text{서비스공급지표}}$)하여 다음과 같이 11개 구간으로 상대적인 활용 수준을 산출하였다. 다만, 70,917동 중에서 자료의 부재 등으로 해당 지표의 산출이 불가능한 건물 18,056동은 제외하고 52,861동에 대한 활용 수준만을 검토하였다.

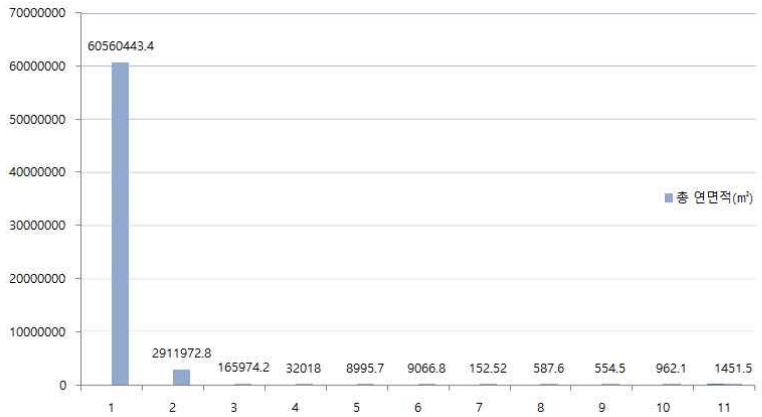
75) 프로그램의 이용효율 지표는 현용적률과 법정 상한용적률과의 차이를 통해 검증하고자 하였으나 용적률이 미기입 또는 0으로 오류가 나타난 값이 45108 동으로 나타나 분석 불가

[표 4-12] 활용수준에 따른 국유건축물 현황

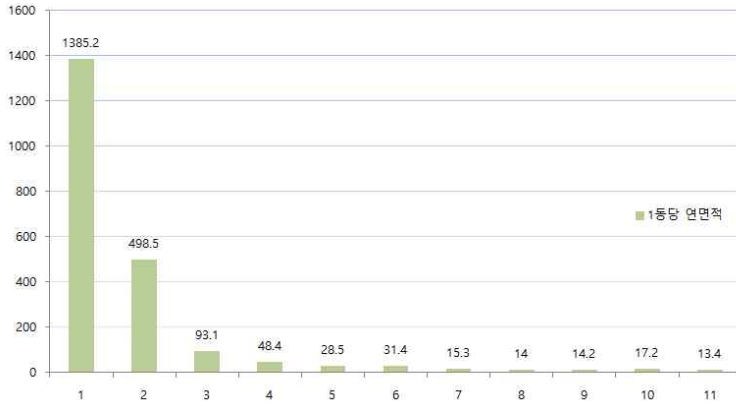
활용 수준($\frac{\text{자산가치지표}}{\text{노후지표} \times \text{서비스공급지표}}$)	동수	비중(%)	총 연면적(m ²)	1동당 연면적
1미만	43,721	82.7	60,560,443.4	1385.2
1이상 2미만	5,842	11.1	2,911,972.8	498.5
2이상 3미만	1,783	3.4	165,974.2	93.1
3이상 4미만	661	1.3	32,018.0	48.4
4이상 5미만	316	0.6	8,995.7	28.5
5	289	0.5	9,066.8	31.4
6	10	0.0	152.52	15.3
7	42	0.1	587.6	14.0
8	39	0.1	554.5	14.2
9	56	0.1	962.1	17.2
10	108	0.2	1451.5	13.4



[그림 4-55] 활용 수준에 따른 국유건축물 동수 현황



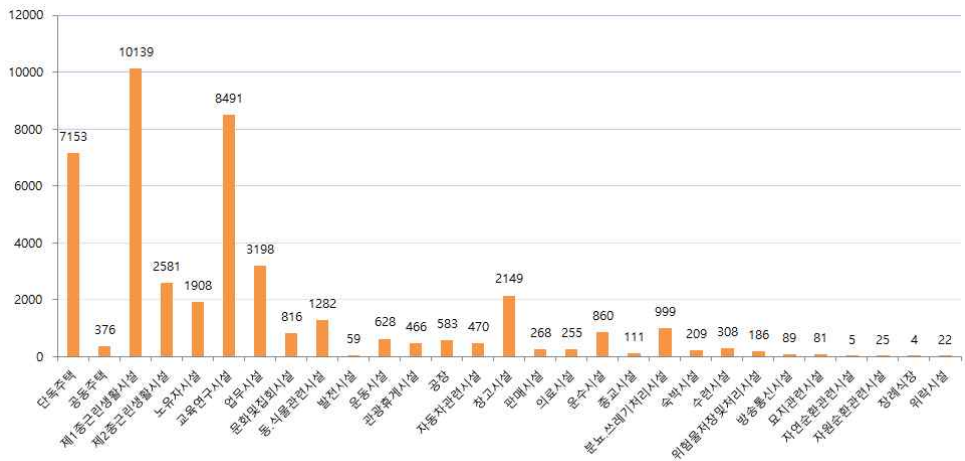
[그림 4-56] 활용 수준에 따른 국유건축물 총연면적



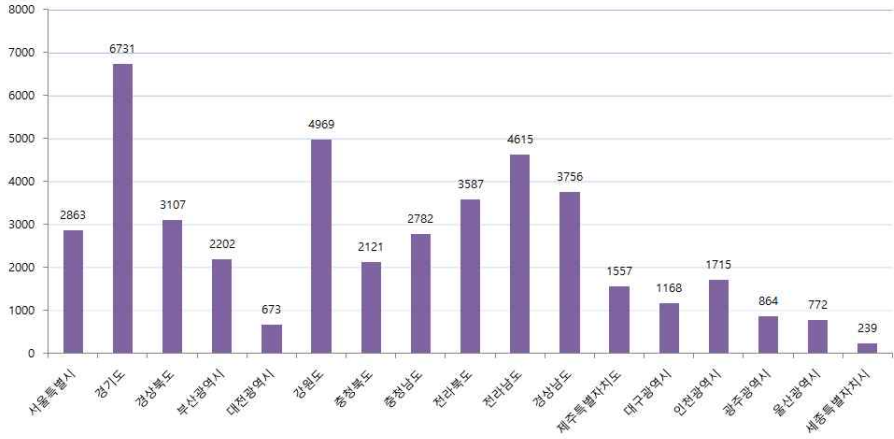
[그림 4-57] 활용 수준에 따른 국유건축물 1동당 국유건축물 면적

검토결과 활용 수준(1미만)이 낮은 국유건축물의 비중이 전체의 82.7%를 차지하고 있어 적극적인 활용 제고 노력이 필요한 것으로 나타났다.

활용수준이 1미만인 국유건축물만 추출하여 재분석하였을 때 용도별로는 제1종근린생활시설(10,139동), 교육연구시설(8,491동), 단독주택(7,153동) 순으로, 지역별로는 경기도(6,731동), 강원도(4,969), 전라남도(4,615) 순으로 높게 나타났다.

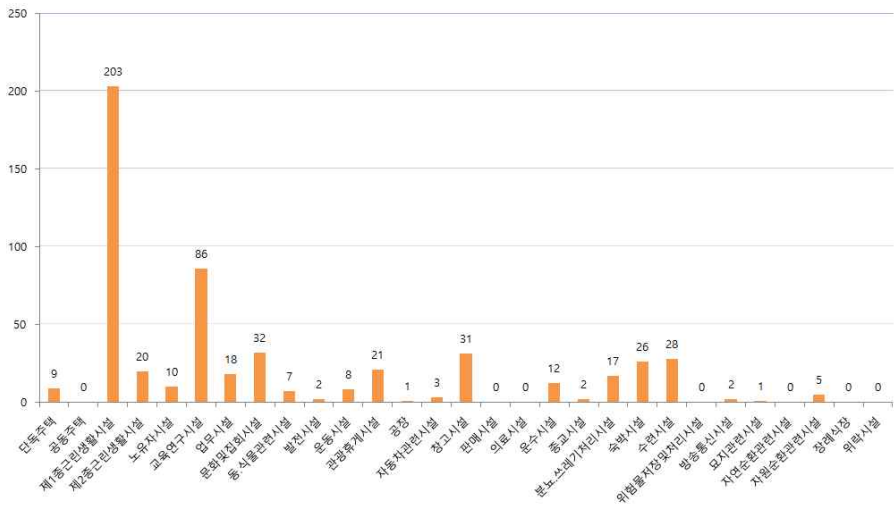


[그림 4-58] 활용 수준이 낮은(지표 1미만) 국유건축물 건축용도별 동수

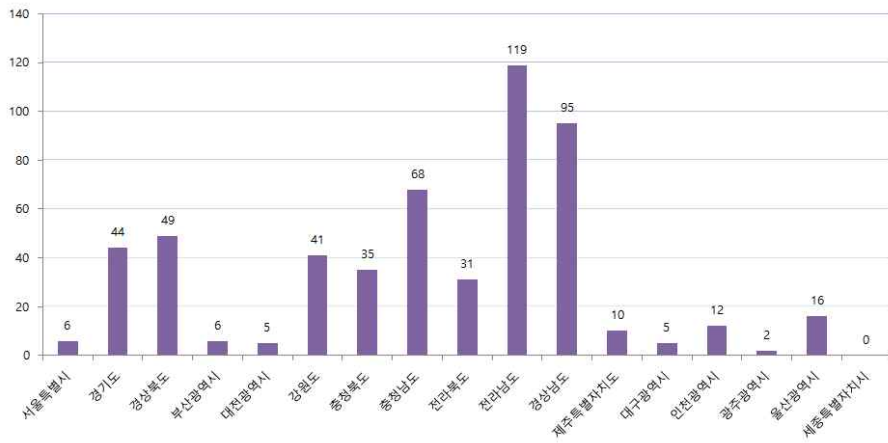


[그림 4-59] 활용 수준이 낮은(지표 1미만) 국유건축물 지역별 동수

반면, 활용 수준(5이상)이 높은 국유건축물은 건축용도별로는 제1종근린 생활시설(201동), 교육연구시설(32동), 문화및집회시설(32동) 순으로, 지역별로는 전라남도(119동), 경상남도(95동), 충청남도(68동) 순으로 나타났다.



[그림 4-60] 활용 수준이 높은(지표 5이상) 국유건축물 건축용도별 동수



[그림 4-61] 활용 수준이 높은(지표 50이상) 국유건축물 지역별 동수

② 도시 단위 분석

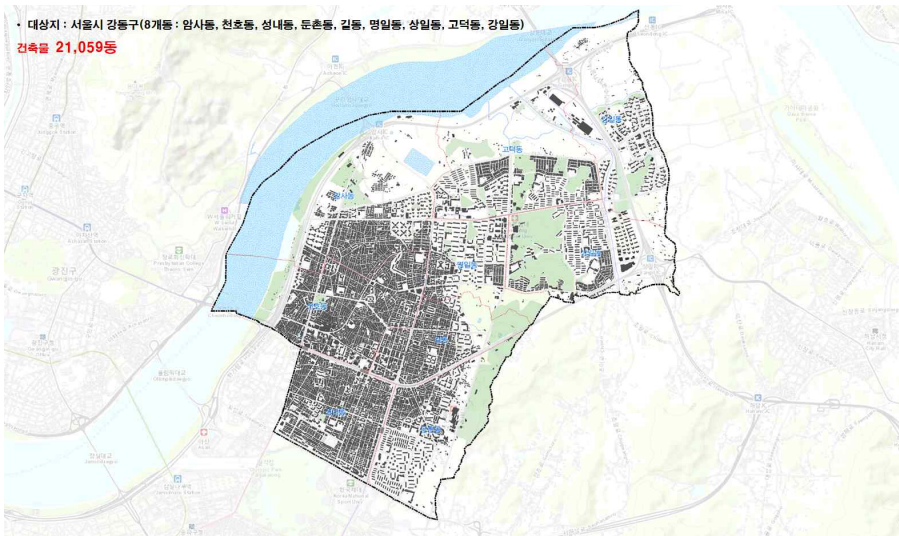
전국단위에서는 건축물의 활용수준을 세부적으로 검토하는 데 한계가 있어 3개 요소(노후도, 서비스 공급, 자산 가치 수준)를 고려한 기초적인 활용 수준을 중심으로 분석하였다.

이는 도시적 차원에서 활용 수준의 진단이 더욱 보완될 필요가 있으며 실제 기초지자체에 한정하여 개별 국유건축물에 대한 활용 가치를 세부적으로 검증해보고자 한다.

주요 분석 가능한 항목은 건축물 및 토지특성 정보를 활용하여 접근 편의성, 지가 수준, 공원 인접성, 필지 특성, 건축물 구조 지수 등이며 실제 분석과정에서 관련 자료 및 정보의 정확성과 문제점 등을 함께 검토한다.

□ 대상 지자체의 선정

시뮬레이션을 위해서 대상 지자체를 임의로 한정할 필요가 있으므로 전국차원의 분석 결과를 바탕으로 인구에 비해 건축물의 수가 부족하고 밀집도가 높은 서울시 강동구를 선정한다.

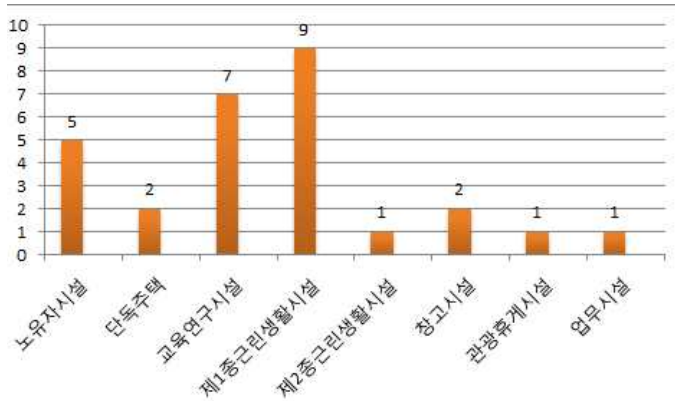


[그림 4-62] 강동구 지역 현황

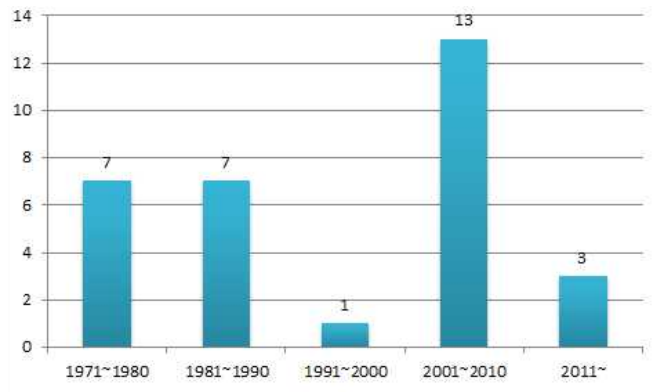
국유건축물은 총 52개이나 지리 기반 정보로 전환하는 중 21개가 원본 자료의 주소 누락으로 인해 분석의 대상이 되는 국유건축물은 총 31개이다.

[표 4-13] 강동구 국유건축물 현황(지오코딩 결과)

번호	구조	대지 면적	건축 면적	건폐 율	용적 률	연면적	용도	사용 승인일자
1	철콘	142	82.9	58.4	103.5	147	노유자시설	20011123
2	벽돌	0	0	0	0	131.6	단독주택	19801111
3	철콘	15472	2071.3	13.3	53.4	8346.3	교육연구시설	19850703
4	철콘	344	117.9	34.2	34.2	117.9	단독주택	20040823
5	철콘	15472	864.9	5.5	6.1	949.2	교육연구시설	20101007
6	벽돌	0	0	0	0	129.8	제1종근린	19841130
7	벽돌	175	91.4	52.2	78.2	161.95	단독주택	19770909
8	철콘	0	0	0	0	330.3	제1종근린	20090128
9	철콘	198.5	105.1	52.9	190.0	377.1	노유자시설	20100211
10	벽돌	0	0	0	0	104.5	제1종근린	19790731
11	경량 철골	0	0	0	0	302.8	제2종근린	20011203
12	벽돌	0	0	0	0	206.4	창고시설	19891231
13	벽돌	0	0	0	0	164.3	제1종근린	19900510
14	벽돌	0	0	0	0	272.2	제1종근린	19790731
15	철콘	5470	410.8	7.5	13.1	991.6	관광휴게시설	20031229
16	철콘	473	139.7	29.5	69.7	330.1	제1종근린	20090610
17	철콘	0	412.7	0	0	1203.7	교육연구시설	20041007
18	철콘	0	899.9	0	0	1180.3	교육연구시설	20101001
19	벽돌	0	0	0	0	84	창고시설	19790731
21	철콘	0	0	0	0	4449.4	제1종근린	19790731
22	철콘	0	107.8	0	0	492.6	노유자시설	19860917
23	벽돌	0	0	0	0	164.3	제1종근린	19900510
24	철콘	0	308.8	0	0	576.3	교육연구시설	20031125
25	철콘	0	121.2	0	0	597.7	노유자시설	20110428
26	벽돌	0	0	0	0	160.2	제1종근린	19790731
27	벽돌	0	0	0	0	147.4	제1종근린	19851210
28	철콘	654.2	323.8	49.5	291.9	3332.9	업무시설	19931116
29	철콘	280.1	132.6	47.3	79.6	223.1	노유자시설	20100312
30	철콘	957	219.3	22.9	36.7	351.6	제1종근린	20111110
31	철콘	14075	3364.9	23.9	76.0	11110.9	교육연구시설	20100211
32	철콘	9818	3071.6	31.2	103.4	10788.0	교육연구시설	20110223



[그림 4-63] 건축물 용도 분류



[그림 4-64] 사용승인일자

건폐율 용적률 건축면적은 정보의 누락율이 58%(18건)에 달해 해당 자료를 활용하여 분석하기는 어려울 것으로 판단된다.

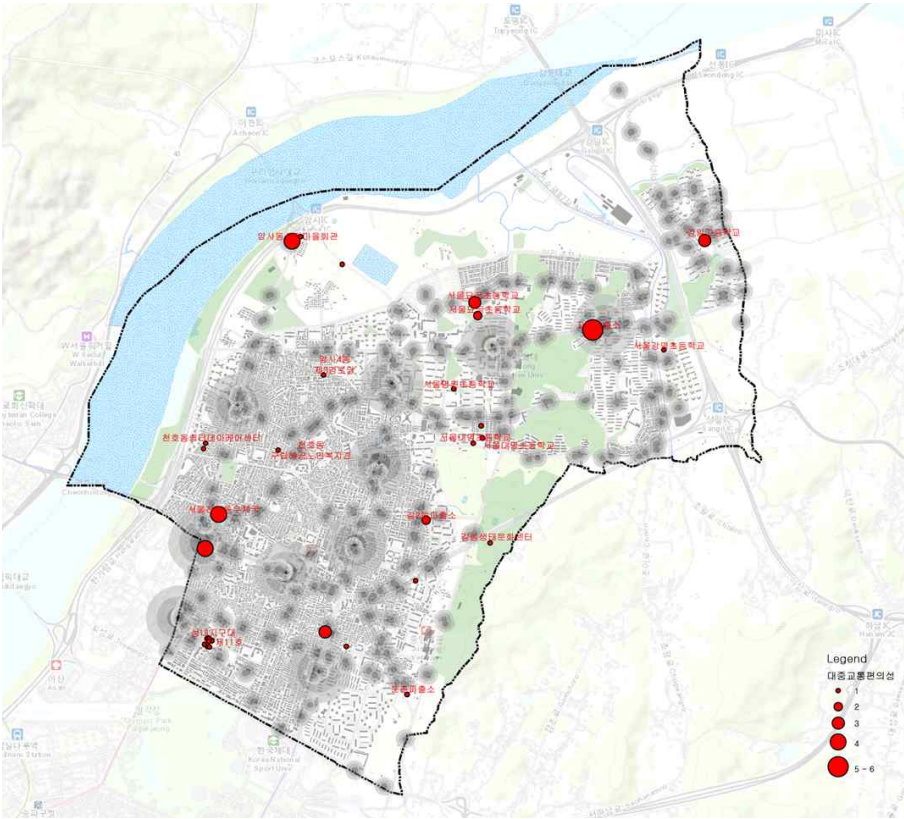
사용승인일을 기준으로 보았을 때 2001~2010년 사이에 준공된 건물이 가장 많은 비율을 차지(13건)하고 있으며 25년 이상 노후 건물이 14건에 해당하고 있으며, 그 중에 상당수 건물이 벽돌구조로 나타나고 있다.

연면적은 평균 1546㎡이며 건축물 용도는 제1종근린생활시설(9건), 교육연구시설(7건), 노유자시설(5건)의 순으로 보여지고 있다.

도시 단위에서 분석 가능한 정보를 활용하여 접근 편의성 및 역세권,

지가 수준, 사회 인프라 중 공원과의 거리를 통해 활용 수준을 예측해보고자 한다. 다만 법정용적률과의 차이는 건축물대장에 용적률 및 대지면적 정보 부정확성으로 적용에 한계가 있어 제외하고자 한다.

- 접근 편의성

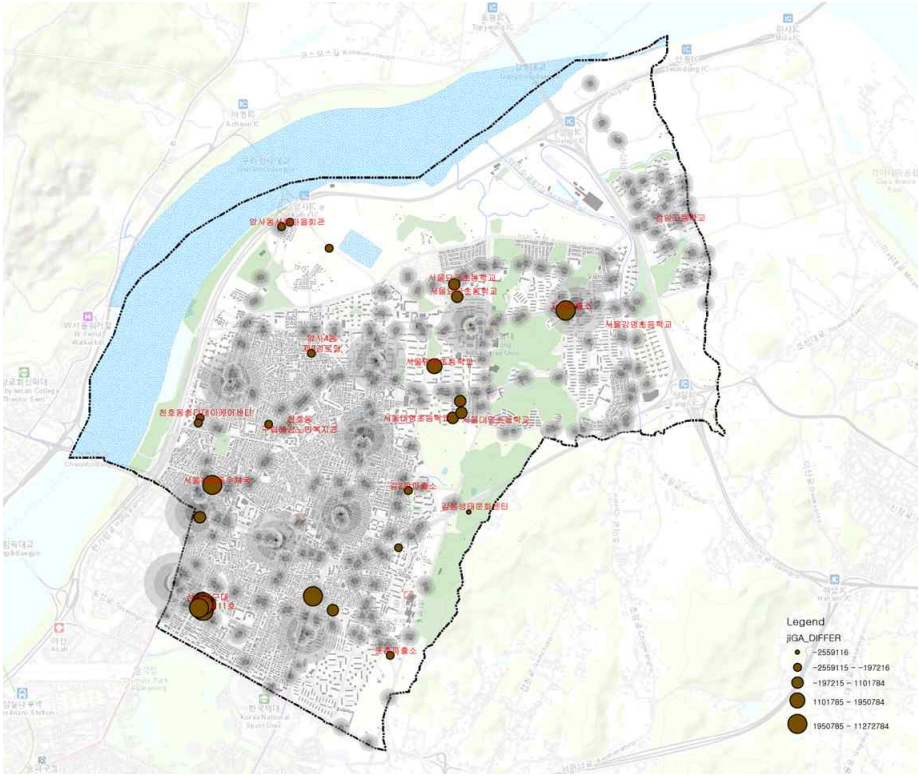


[그림 4-65] 강동구 국유건축물 대중교통 편의성 순위

국유건축물로서 대중교통으로부터의 접근 가능성이 얼마나 높은지를 측정하는 것으로서 버스정류장으로부터 30m, 60m, 90m 지하철역으로부터 100m, 200m, 300m 범위 안에 있는 국유건축물에 가까운 거리일수록 가중치를 두고 평가한 결과이다.

가장 접근성이 높은 국유건축물로서 ‘고덕파출소’의 경우 버스정류장과 지하철역과 버스정류장으로부터 최단거리에 있는 시설로 파악되었으며, ‘구립해공노인복지관’, ‘천호동데이케어센터’, ‘암사4동 제3경로당’, ‘길동생태문화센터’ 등은 대중교통으로의 접근성이 다른 건축물에 비해서 크게 떨어지는 것으로 보여진다.

• 지가수준



[그림 4-66] 강동구 국유건축물 평균지가와의 격차

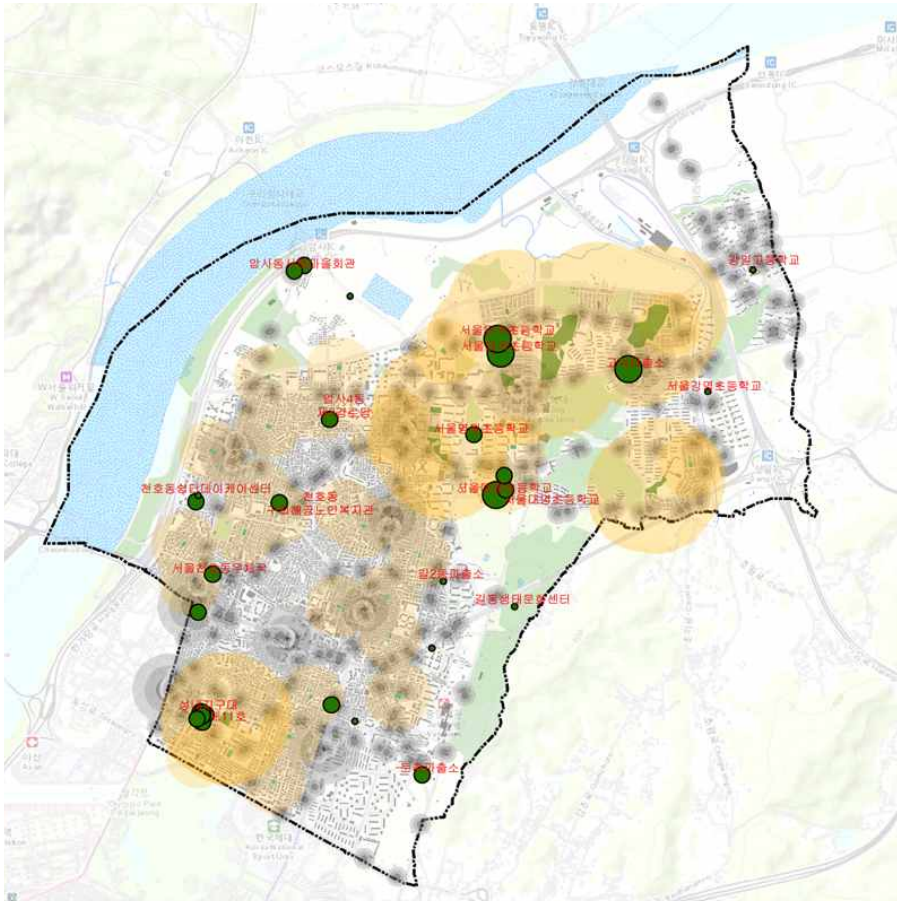
강동구 전체 필지의 평균지가(2,707,216원)를 기준으로 국유건축물 32곳의 지가 수준과의 차이를 발생하는 곳을 검색하였으며, 2곳은 지가 정보의 누락으로 분석 불가, 11곳은 평균지가 이하, 10곳은 높은 수준으로 평가받았다. ‘기아모터스(업무시설)’은 평균지가 보다 5,742,784원이 높게, ‘길동생태문화센터’는 평균지가 보다 2,559,116원이 낮은 것으로 평가되었다.

[표 4-14] 건물별 지가 격차

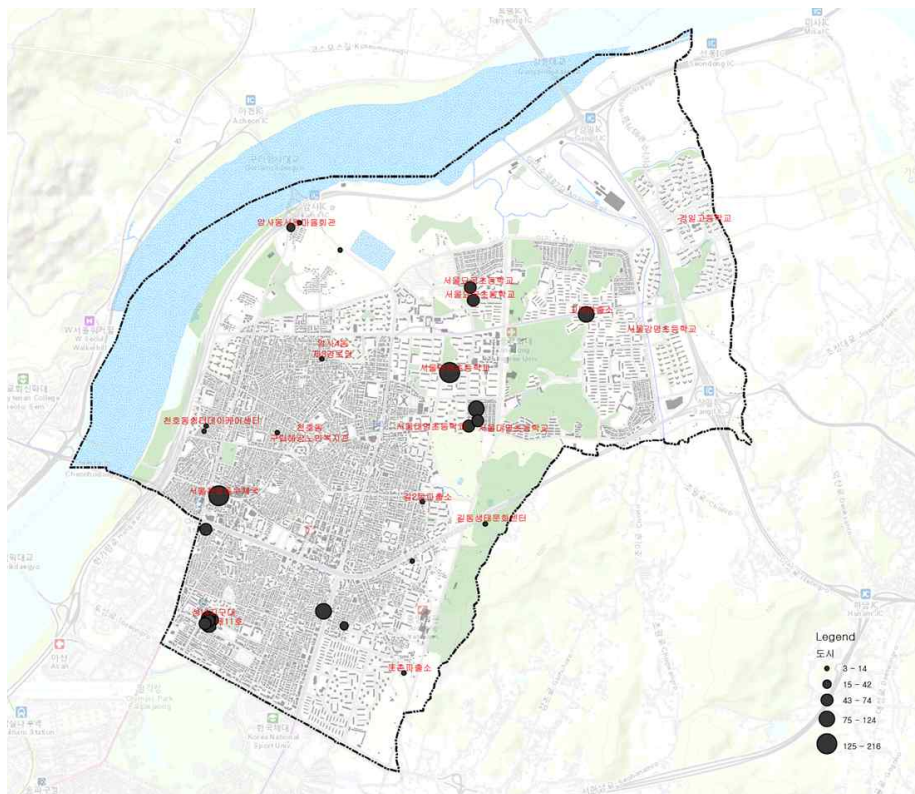
건물명	지가격차	건물명	지가격차
길동생태문화센터	-2559116	새터교회기도원	627784
단독주택A	-1230216	교통정보센터_강동경찰서	890784
단독주택B	-738216	단독주택C	905784
천호동쉼터데이케어센터	-507216	서울모곡초등학교	908784
천호지구대	-507216	서울대명초등학교	1101784
둔촌숲속어린이집	-448216	서울명원초등학교	1950784
암사동서원마을회관	-444216	고덕파출소	3640784
암사4동 제3경로당	-341216	성내지구대	3662784
천호동구립해공노인복지관	-339216	강동경찰서	3662784
길2동파출소	-333216	기아모터스	5742784
둔촌파출소	-197216	강일고등학교	<null>
서울강명초등학교	<null>		

- 공원 인접성

인근 사회기반시설 혜택 여부를 확인하기 위하여 대표적으로 생활공원과 의거거리를 통해 분석을 실시하였다. 어린이공원과는 250m, 근린공원과는 500m 반경을 기준으로 도달범위를 설정하여 분석한 결과 ‘대명초등학교’, ‘모곡초등학교’, ‘고덕파출소’ 공원과의 인접성 측면에서 높은 결과를 나타내고 있다.



이상의 도시적 차원에서의 3가지 분석 결과를 중첩하여 검토한 결과, ‘명원초등학교’ > ‘새터교회기독원’ > ‘기타모터스’(업무시설) > ‘고덕파출소’의 순으로 활용도가 높은 것으로 나타났으며 ‘길동생태문화센터’, ‘단독주택 A’, ‘천호쉼터데이케어센터’, ‘둔촌숲속어린이집’, ‘암사4동 경로당’, ‘구립해공노인복지관’, ‘길2동파출소’ 등이 활용도 저하가 우려되는 시설로 선별되었다.



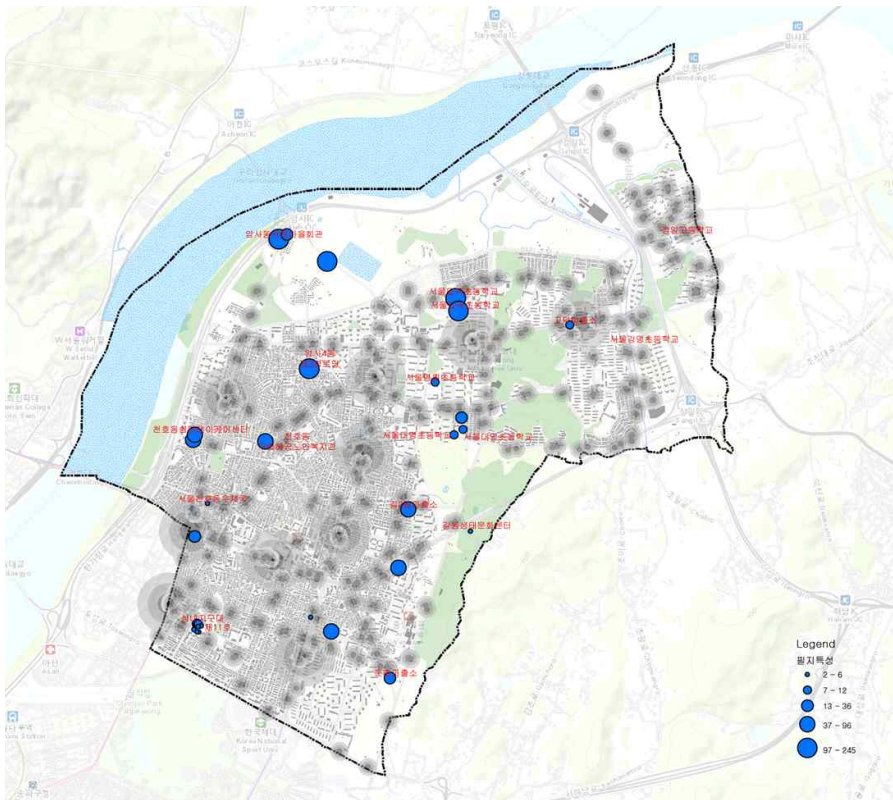
③ 건축 단위 분석

건축차원에서 검증해볼 수 있는 진단 항목은 필지특성(규모, 형상, 폭, 접도율), 용도, 건축물구조안전성, 노후도 등이다.

- 필지 특성

필지특성의 경우 KLIS항목에서 기재된 고저, 형상, 방위, 접면, 거리의 수치를 합산하여 산출하는 것으로 한다(항목별 기준은 첨부 참조).

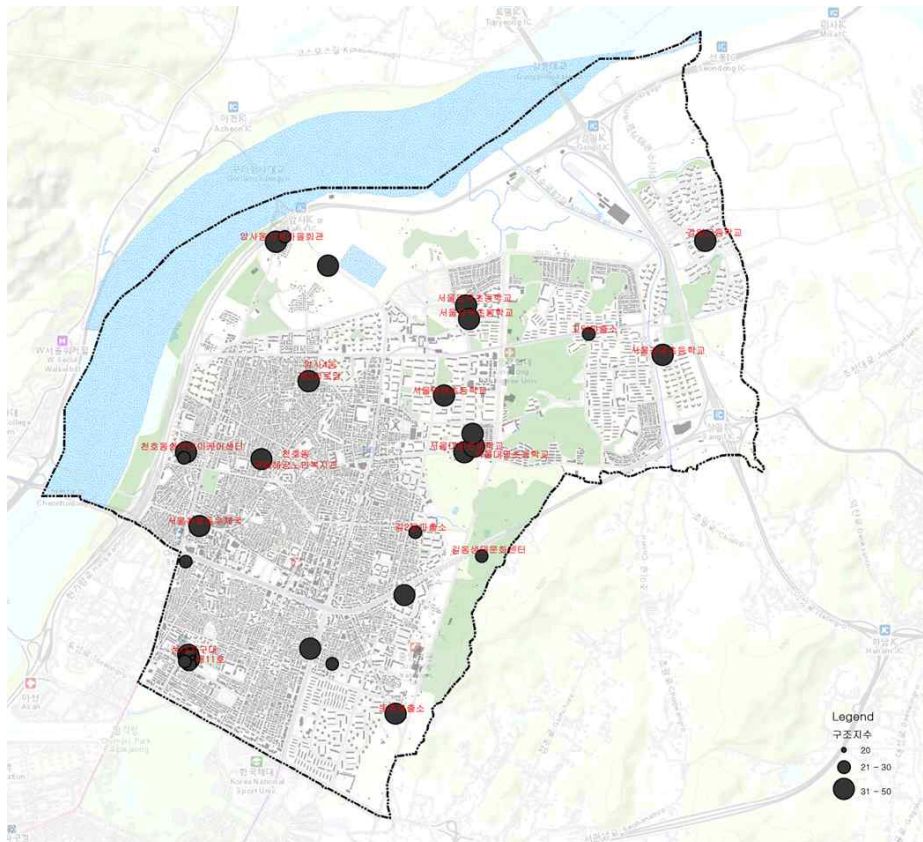
결과 필지특성이 가장 높은 것으로 나타나는 곳은 ‘암사4동 3경로당’, ‘단독주택A’, ‘암사동 서원마을회관’, ‘서울묘곡초등학교’ 순이었으며, ‘강동경찰서’, ‘고덕파출소’, ‘길동생태문화센터’ 등이 좋지 않은 입지로 선별되었다.



[그림 4-69] 강동구 국유건축물 필지 특성에 따른 활용 정도

- 건축물 구조 지수

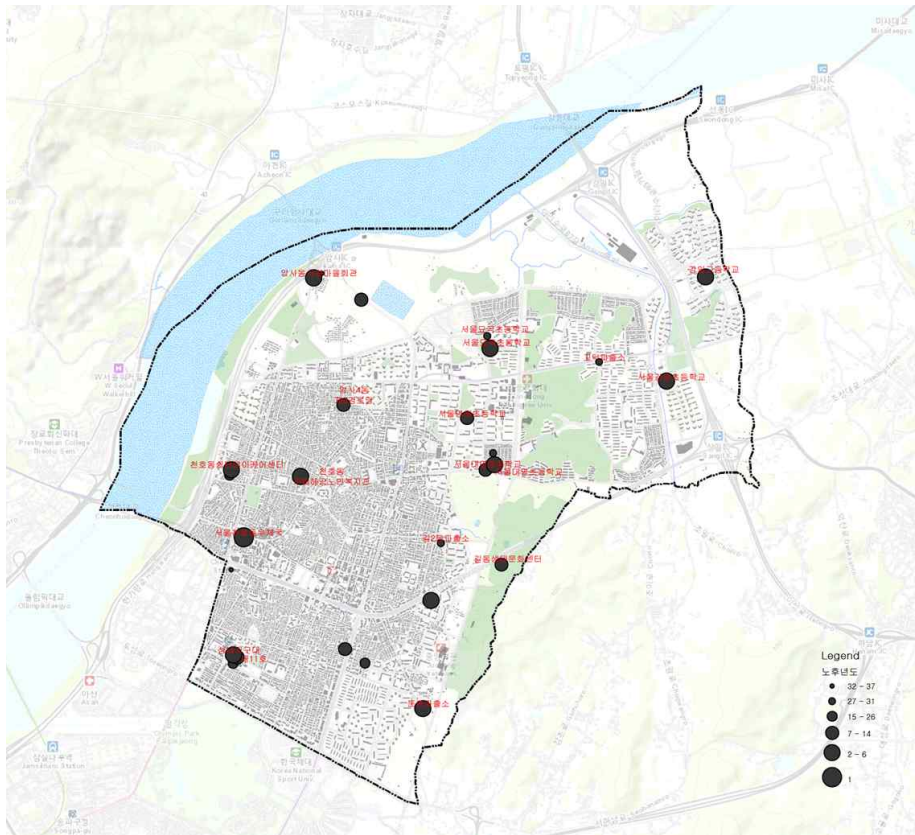
건축물의 구조안전진단 결과가 있다면 참고할 만한 지표이지만 관련 정보가 없어 건축물의 구조에 따른 가중치를 부여하는 방법으로 평가한다. 시가표준액 기준에 따라 철근콘크리트 50, 목조 30, 경량 철골조 20을 부여하여 비교하였다. 경량철골구조가 1곳, 벽돌구조9곳, 나머지는 철근콘크리트 구조로 구분된다.



[그림 4-70] 강동구 국유건축물 건축물 구조 지수

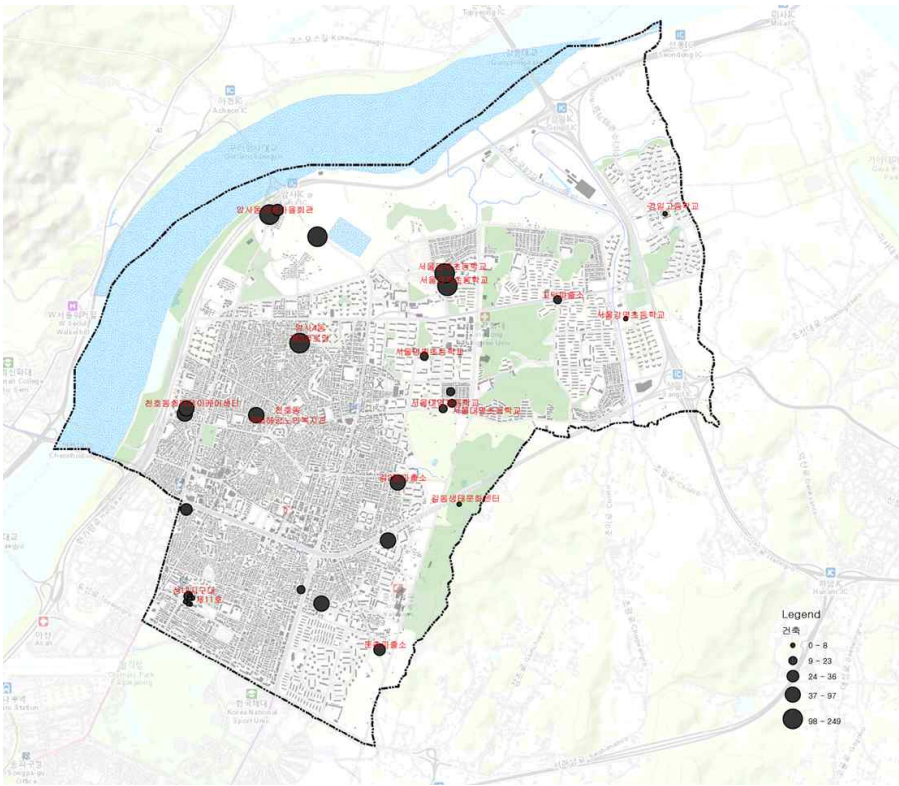
- 노후도

사용승인일을 역순하여 노후도를 추정한 결과 최대 36년부터 최근 1년까지로 구성되었다. 전반적으로 평균 노후도가 오래지 않았으며 이 중 10년 이내 건물이 11곳 11년에서 20년 사이의 건물이 7곳, 나머지 11곳이 21년 이상 경과된 건축물이다. 다만 36년이 경과한 경찰서의 리모델링 필요성이 제기될 수 있다.



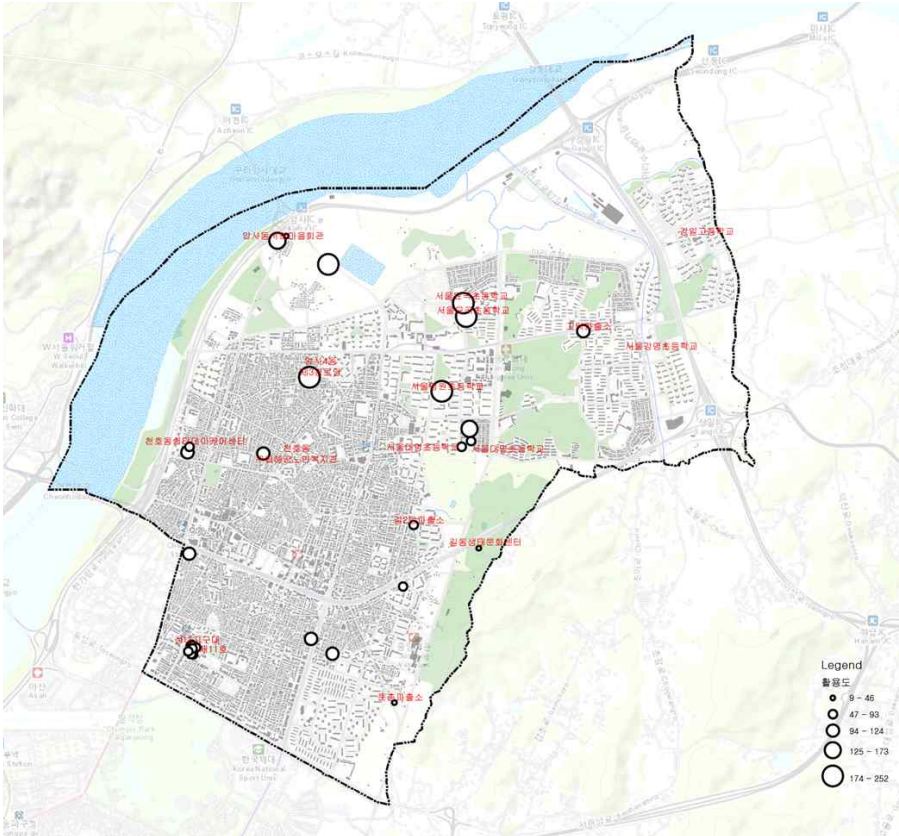
[그림 4-71] 강동구 국유건축물 노후도 수준

앞서 진행한 필지 특성, 건축물 구조 지수, 노후도 수준을 산술평균하여 중첩분석한 결과, 서울 묘곡초등학교 > 암사4동 제3경로당 > 명원초등학교 > 암사동 서원마을 회관 순으로 활용도가 높게 나타났으며, 길동생태문화센터>둔촌파출소>길2동 파출소 등이 활용도가 낮을 것으로 예상되었다.



[그림 4-72] 강동구 국유건축물 건축 단위에서의 활용도 수준

도시와 건축 두가지 관점에서 ‘암사4동 경로당’, ‘서원마을회관’이 높은 활용도를 ‘길동생태문화센터’, ‘둔촌파출소’, ‘둔촌숲속어린이집’, ‘강동경찰서’가 낮은 활용도가 예상되는 국유건축물로 예상된다.



[그림 4-73] 강동구 국유건축물 활용도 분석 종합

본 결과는 한정적인 조건만을 활용하여 분석한 것으로 실제와의 차이를 확인하기 위한 현장조사를 통한 실태진단이 필수적으로 수반되어야 할 것이며, 다만 상대적인 활용도의 수준 차를 예상해 볼 수 있는 근거로 이용 가능 하겠다.

제5장 결 론

1. 연구 성과
2. 연구의 한계 및 정책 제언

1. 연구 성과

① 기존 국유건축물 현황 관리의 한계 및 개선 방향 모색

본 연구를 통하여 국유건축물 실태조사 및 현황정보 관리 정책을 살펴 보고 개선방향을 모색하였다.

첫째, 관련 현황통계가 단편적인 사실 전달 이상의 가치를 갖지 못하고 공공건축물의 특성에 맞는 현황의 파악과 분석이 부족하다. 활용이라는 측면에서 현황 파악의 목적과 방법을 재정립해야 한다.

둘째, 현장조사가 주로 토지에 맞춰진 사실의 확인이나 무단이용 여부 등만을 파악하는데 치중되어 있다. 따라서 건축물의 다양한 활용 조건(물리적 안정성, 이용 정도, 편의성 등)을 검증하기에는 부실할 수밖에 없다.

셋째, 체계적인 조사방법과 진단기법의 고도화가 필요하다. 공공건축물의 수량이 많고 다각적인 분석이 이루어져야 하는 것에 비해 조사에 투입되는 비용과 시간은 극히 한정적이다. 따라서 기존의 통계, 관련자료 등을 활용

하여 효율적으로 분석하여 검토할 수 있는 것과 불가피하게 현장조사를 통해 판단해야 할 요소들을 구분하여 비용과 기간의 한계를 극복하여야 한다.

마지막으로 ‘현황 DB’ - ‘실태조사’-‘분석’-‘통계’ 등이 공공건축물의 활용이라는 측면에서 일관된 방향을 갖고 상호 간의 보완적으로 진행되어야 할 필요가 있다. 불가피하게 현장조사를 수반할 수 없는 상황에서 기존의 DB 등을 최대한 활용하여 분석을 진행하고 이후 부족한 부분을 추가적인 조사와 분석을 통해 효율적으로 진행할 필요가 있다.

② 활용 수준 진단 방법론 정립

국유재산의 처분 기준, 감정평가 기준, 시가표준액 기준 등의 주요 항목 등을 조사·분석하여 자산으로서의 관점인 물리적, 프로그램, 경제적, 사회적 측면에서의 주요 분석항목으로 재분류하였다. 물리적 측면에서는 건축물의 ‘노후도’, 경제적 측면에서는 ‘지가’, 사회적 측면에서는 ‘인구수 대비 공급’, 프로그램 운영 정도(용적률 달성 수준)의 수준을 주요 기준으로 활용하여 진단하고자 한다.

1단계에서는 전체 국유건축물 중에서 공법에 의한 제한, 문화재보호지역, 재해위험 지역 등에 분포되어 있는 건축물을 ‘활용제한(제약)건축물’로 선별하고 2단계에서는 나머지 전국 단위의 ‘활용 가능 자산’에 대해서 각각의 주요 기준(노후도, 서비스 공급, 자산가치, 프로그램 운영 수준)들의 중첩 정도를 기준으로 10단계의 기초적인 활용 수준을 진단하였다. 3단계에서는 도시 및 건축 차원에서 세부적인 활용 수준을 분석한다.

③ 국유건축물 활용 현황 도출

국유건축물은 전국적으로 공공건축물은 총 81,982동, 98,341,455㎡로 파악된다. 노후 공공건축물(25년 이상 기준)은 총 21,246동으로 전체 공공건축물의 29.3%를 차지하고 있다.

인구당 수량은 비도시 지역일수록 많고, 도시 지역일수록 적게 나타난다. 국유건축물 상호 간의 거리를 기준으로 밀집도를 추정해보았으며, 이 때 연면적의 가중치를 두고 연산해본 결과 다음과 같이 광역시 대도시, 수도권, 지역 거점 도시 등이 밀도가 높은 것으로 나타났다.

공법상 이용 제한 등으로 인해 건축 행위가 제한되거나 제약되는 지역은 활용 제약(제한) 건축물로 정의하고 총 12,843동, 94,788,431㎡이 이에 해당한다. 따라서 활용 가능한 것으로 예상되는 국유건축물은 총 69,139동, 88,232,043㎡으로 산출되었다.

자료의 오류(용적률)가 많아 분석이 불가능한 프로그램 운영 정도를 제외하고 활용 잠재력을 건축물의 노후도(사용승인일자), 경제적 가치(지가), 사회적 서비스 공급(인구수 대비 시설 연면적) 수준을 중첩하여 10단계로 구분한 결과 활용도가 상대적으로 낮은 시설(지표 1미만)이 분석 가능한 국유건축물의 82.7%(43,721동, 60,560,443.4㎡)를 차지하고 있어 국유건축물의 이용 저하 현황 및 적극적인 활용 제고 노력이 요구됨을 확인할 수 있다.

[표 5-1] 활용수준에 따른 국유건축물 현황

활용 수준($\frac{\text{자산가치지표}}{\text{노후지표} \times \text{서비스공급지표}}$)	동수	비중(%)	총 연면적(㎡)	1동당 연면적
1미만	43,721	82.7	60,560,443.4	1385.2
1이상 2미만	5,842	11.1	2,911,972.8	498.5
2이상 3미만	1,783	3.4	165,974.2	93.1
3이상 4미만	661	1.3	32,018.0	48.4
4이상 5미만	316	0.6	8,995.7	28.5
5	289	0.5	9,066.8	31.4
6	10	0.0	152.52	15.3
7	42	0.1	587.6	14.0
8	39	0.1	554.5	14.2
9	56	0.1	962.1	17.2
10	108	0.2	1451.5	13.4

이러한 조건을 바탕으로 서울시 강동구를 대상으로 시범 시뮬레이션을 실시하여 활용 수준과 유형을 도시 및 건축물 단위에서 분석 적용해보았다.

2. 연구 한계 및 정책 제언

1) 연구 한계

① 국유재산총괄관리시스템의 자료 취득 불가로 인한 한계

본 연구에서 주로 사용된 데이터베이스는 세움터를 통한 건축물대장정보, 토지특성정보, 통계청 인구주택정보이다. 하지만 본 연구가 국유건축물에 초점이 맞춰진 만큼 무엇보다도 행정재산 및 일반재산으로 관리되는 국유재산정보의 취득과 활용이 중요하다.

연구에서 제안하고 있는 활용 잠재력과 수준 판별 방법은 정보 공개 제한 및 자료 구득의 어려움으로 국유재산 정보 수집이 불가능하여 실제 국유재산 정보와 오차가 클 것으로 예상되며 실질적인 적용에도 한계가 있을 것이다.

추후 국유재산총괄시스템의 원활한 접근 및 자료 공유를 전제로 국유건축물 활용 수준 진단 기법의 실효성과 적용 가능성을 확인할 수 있는 별도의 과정이 필요하다.

② 자료의 누락 및 신뢰성 확보의 미흡

공공데이터 자체가 갖는 자료의 부정확성, 오류, 미가입 등으로 인한 분석·진단에 한계가 있다. 건축물정보의 경우 연면적을 제외한 대다수의 정보가 50% 미만으로 기입되어 있어 분석의 신뢰성을 확보하기 어려웠으며 특히 프로그램의 운영 정도를 추정하기 위해 필요로 한 용적률 정보는 수치가 기입된 건수가 전체의 43% 수준에 그치고, 노후도 정보는 12%, 지가 정보는 16.3%가 누락되어 분석에서 제외할 수밖에 없었다.

이 밖에도 도시계획 사항, 필지 정보 등 부정확한 내용이 다수 포함되어 있어 객관적인 진단 기법의 개발을 위해서는 관련 데이터베이스의 자료

정제와 보완이 선결되어야 할 것이다.

③ 평가 기준의 객관성 확보를 위한 전문가 의견 수렴 보완 필요

활용 수준을 진단하고 판별하기 위해 제안하고 있는 방법론은 기존의 공공자산의 가치를 측정하는 관점을 도입하여 현재 이용 가능한 공공데이터 등을 통해 공간분석 및 통계적 방법을 통해 구현하고 있다.

하지만 같은 국유건축물이라고 할지라도 그 용도와 지역 수요에 따라 건립의 목적과 이용 여건이 상이하여 일반적인 지표로 동일하게 적용하는 데에는 한계가 있다.

따라서 다수의 국유건축물 대상에 지표를 확대 적용하여 분석 방법을 보완·고도화 할 필요가 있으며 이러한 과정에서 관련 전문가 및 실무자들 간의 협의를 통해 국유건축물의 특성별 가중치의 설정 및 차별화 된 수준진단 방법이 부가적으로 검토되어야 한다.

2) 정책개선

① 중기사업계획 및 청사수급관리계획 등과의 연계 방안 검토

국유건축물의 활용 수준은 건축물 현 상태를 진단하는 것으로 그 결과는 건축물의 유지관리 방향 및 신축 가능성 검증하는 지표로 활용이 가능하다. 따라서 국유재산의 관리 권한을 보유하고 있는 기획재정부에서는 국유건축물의 중장기 운영 계획을 수립하거나 시설별 수급 적정성을 판단하여 건립 계획의 정당성을 확보하기 위한 근거로 활용할 필요가 있다.

특히, 중기사업계획 내용 중에 국유건축물의 활용 수준 평가 항목을 반영하여 지역별 또는 용도별로 장기적인 스톡(stock) 관리 방향을 설정할 수 있어야 한다.

또한 행정자치부에서는 국유건축물에 대한 신개축 여부를 결정하는 청사수급관리계획에서 단순한 시설 소요 파악에서 활용 수준 진단 기업을 도입하여 시설별 활용 수준에 관한 객관적 자료를 첨부하도록 제도화하여 수급 검토 기능을 강화할 수 있어야 한다.

② 국유재산통합관리시스템(DB) 또는 공공건축지원센터 DB 관리 고도화 가능성 제안

최근 국유재산통합관리시스템을 통해 국유건축물에 대한 기초 데이터베이스가 갖춰졌다. 더불어 공공건축의 총괄 관리 및 지원 권한을 갖는 국가공공건축지원에서는 공공건축의 기본 현황 및 사전검토 지원 정보를 보유하고 있다.

하지만 단순히 관련 정보를 열람·확인하는 기능으로 시스템이 운영되고 있어 시스템의 고도화를 통한 적극적인 데이터베이스의 활용이 요구되는 시점이다.

재산정보를 필두로 한 공공건축 정보를 체계적으로 관리 활용함으로써 국유재산의 활용 수준 진단, 현황 분석, 향후 정립 및 건립 방향의 설정이 가능할 것으로 보여진다.

본 연구에서의 활용 현황 진단 방법을 기초로 기존 시스템에서 이러한 기능들이 새롭게 추가 탑재되거나 공간분석 등을 통한 알고리즘이 추가적으로 도입될 필요가 있다.

③ 기존 국유재산법령의 개선(재산 처분기준, 유희행정재산의 보고, 유희행정재산의 정의 등)

과거 국유재산 정책기조는 일반재산의 매각과 처분에 집중하여 왔다. 하지만 일반재산은 전체 국유재산에서 차지하는 비중이 낮을 뿐만 아니라 사용하고 있는 건축물의 활용 수준을 적절히 파악하지 않는다면 유희시설로의

판별 및 일반재산으로 전환 또한 한정적일 수밖에 없다. 더욱이 현재 사용 건축물의 활용 수준을 높이는 적극적인 자산 관리 노력을 통해 사회적 기회비용을 절감할 필요가 있다.

따라서 국유건축물의 활용 수준 진단을 전제로 국유재산의 처분 기준은 강화될 필요가 있으며 현재 육안으로 확인하는 유휴행정재산의 판별 기준과 정의를 진단 기법을 적용하는 방향으로 객관화하여야 겠다.

참고문헌

- 교육통계서비스 홈페이지, <http://kess.kedi.re.kr/index>
- 기획재정부(2010), 국유재산 업무편람
- 기획재정부(2014. 2. 27), 보도자료
- 기획재정부, e나라재산 국유재산 포털
- 기획재정부(2010), 국유재산 업무편람
- 국세청(2015), 건물 기준시가 산정방법 해설
- 국토교통부, 「도시계획현황」
- 국토교통 통계누리 홈페이지, <http://stat.molit.go.kr/>
- 대한민국정부(2012), 국유재산관리운용총보고서
- 문화체육관광부(2012), 전국 문화기반시설 총람
- 문화체육관광부(2012), 전국 공공체육시설현황
- 방경식(2011), 부동산용어사전, 부연사
- 보건복지부(2012). 보건복지통계연보
- 서수정 외(2014), 국유지 개발 활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소
- 오인철(2010), 빌딩 자산관리의 전문화 방안에 관한 연구, 강남대학교 박사학위논문
- 이준우 외(2009), 한국법제연구원, 국유재산관리체계 개선방안에 관한 연구, 기획재정부 연구보고서
- 임유경 외(2014), 공사중단 건축물 실태조사 방법론 검토, p29~32

- 임현성 외(2013), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구, 건축도시공간연구소
- 장온순 외(2010), 국유재산 통계정보의 체계적 관리방안에 관한 연구, 한국감정원, 기획재정부 정책연구보고서
- 장온순 외(2010), 행정재산의 효율적 활용방안에 관한 연구, 한국감정원, 기획재정부 정책연구보고서
- 재정정보공개시스템 홈페이지, <http://www.openfiscaldata.go.kr>
- 지대식 외(2004), 국공유재산 관리체계의 효율화방안 연구, 국토연구원, 감사원, 재정경제부 연구보고서
- 통계청(2014년), 국가통계포털, 통계청
- 한국건설신문, 2015.11.25
- 한국자산관리공사, 국유일반재산 등급화분류표, 한국자산관리공사
- 황혜신 외(2011), 효율적인 국유재산관리를 위한 연구, 한국행정연구원 연구보고서
- Appraisal Institute(2001), 'The Appraisal of Real Estate'
- Australian Government(2004), 'Department of the Environment and Heritage', p3
- Nicola Brackertz and Russell Kenley(2002), 「service delivery approach to measuring facility performance in local government」, Swinburne University of Technology. Institute for Social Research, CABER, Glasgow Caledonian University
- Brackertz, Nicola(2004), 「A framework for the strategic management of facilities, balancing physical and financial considerations with service, customer, utilisation and environmental requirements」, Swinburne University of Technology. Institute for Social Research, Pacific Rim Real Estate Society

A Survey and Classification on Available National Buildings

Lim, Hyun Sung
Kim, Sang Ho

Due to the rapid decreasing on development available land, changing in demand, decrepit facilities, hence active utilization of existing national buildings and is required. Despite such conditions, there is no enough information to know the current situation of national buildings and no criteria to judge application level.

This study aims to analyze the real condition behind this lack of efficiency in national facility utilization and also found standard for determining, in order to set up a general framework for public facility utilization policy.

The study analyzed the nationwide public building stock. It then conducted case studies and an awareness survey in order to accurately understand the current state of public facilities.

Through analyzing the Architectural Information System(AIS, provided by the Ministry of Land Transport and Maritime Affairs) the study identified that a amount of national facilities use restraints in Korea is about 12,843, 94,788,431 m^2 , that a amount of high level of utilization on national facilities 16,612.

There needs to be a firm legislative basis regarding public facility 'utilization'. Clauses such as 'asset disposal standard', 'report of

unused civil estate', 'definition of unused estate' in existing legislations needs revision to define specifically the term 'utilization' and differentiate between different levels of civil estate utilization. Additionally, existing legislation needs to be amended so that individual reporting items can be refined. Also, the central and local government management plan reporting periods need to be synchronized so that discussion between various levels of government organizations is possible allowing for the exchange and integration of public facilities.

This study, intended for both government officials and researchers, provides the basis for a refined public facility management system and the active utilization of existing properties. The study also anticipates its contribution towards emphasizing the efficient formation of public buildings and the significance of public buildings on national stage.

Keywords : Pulic building, National buildings, Government buildings, Utilization, Diagnosis

부록1. 국유재산 실태조사서 양식 및 실태조사 업무처리도

< 표 > 국유재산 실태조사서

연락처:(전화 - -) (2009년 월 일)

조 사 자		①1차분류	Ⅱ	다	Q	65
화 인 자		②2차분류				

관리형태	③대장번호	④회계·기금명	⑤관리청	⑥관리기관	⑦관리구분	⑧재산구분
		국유재산관리특별회계	재정경제부		위임관리	감종재산
재 산 의 시	⑨소재지	종별	⑩수령(m)	⑪실제면적(m)	⑫대장기각(원)	⑬취득일자
		토지				⑭취득원인
토 지	⑮측량일자		필지수		⑯대표필지	주(), 부(), 단독()
	⑮측량필요성	유(), 무()	⑮일단의토지	총면적(m)	⑯공시지가(원/m)	
	⑯공부상 지목		⑯사실상지목	/	⑯대부불가면적(m)	
	⑯형 태		⑯지 세		⑯대부불가사유	
	⑯도로접합현황	왕복차선(), 1면()m, 2면()m, 3면()m, 4면()m				
	⑯공 법 상 규 제 사 항	용 도		용도지역		용도지구
		기타이용제한			토지거래허가	유(), 무()
	⑯제한사항	공유관계	유(), 무()	공유자수(명)		국 가지 분 /
		사권설정	유(), 무()	이용상 제한		제3자건축물
		유(), 무()				유(), 무()
건 물 (국유)	등기 / 용도	⑯등지구분	⑯공부상용도		⑯실제사용용도	
		⑯호 수	유 형		유 형	
	⑯건 물 구 조	⑯지붕형태		⑯건축년도		
	⑯건 물 면 적	⑯바닥면적(m)	⑯연면적(m)		⑯대표건물	주건(), 부건()
	⑯층 수	⑯보통기입여부	⑯점유필지수		⑯방 수	
		지상 층 수	유(), 무()	⑯관리상태	사무실수	
	⑯주차시설	유(), 무()	주차시설장소	옥내(), 옥외()	주차대수(대)	
	⑯공 급 시 설	전기	가스	상수도	하수도	난방
		□	□	□	□	□
		□	□	□	□	□
⑯감 정 기 관		감정일자		감정금액		
⑯제한사항	공유여부	유(), 무()	공유자수(명)		국가지분 /	
⑯공 작 물	종 류	수량(식)		허가여부	유(), 무()	
⑯입 목 측	종 류		입목대장등재여부	대장등재(), 명안방법()	수목검대()	
⑯주 변 현 황	주 위 환 경		공 공 권 의 시 설	상(), 중(), 하()		
⑯교통편의성	대중교통편의성	버스(), 전철(), 자동차()	간접도로거리(m)			
점유현황	⑯주사용주체		⑯주사용실태			
	점 유 형 태	유상대부(입찰)	유상대부(수의)	무상대부	무단점유	무단점유가능성
	⑯점유자수(명)					
	⑯변상금부과	유(), 무()	유(), 무()	유(), 무()	유(), 무()	유(), 무()
⑯특기사항	⑯소 속 여 부	유(), 무()	유(), 무()	유(), 무()	유(), 무()	유(), 무()
	위치및부근현황					
	이 용 현 황					
	주 변 현 황					
	기 타 사 항					

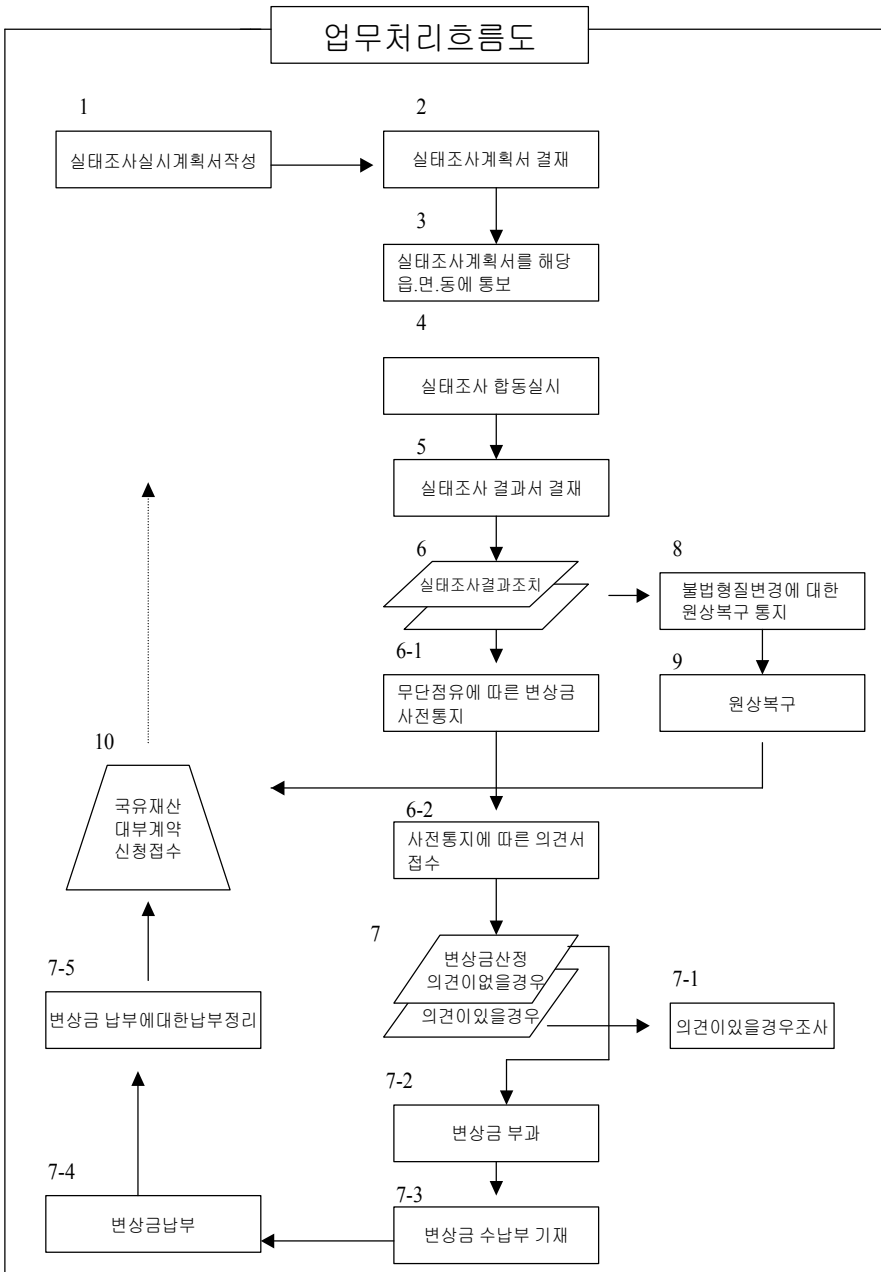
붙임 1. 부속자료

2. 제공부 및 현황 조사자료

현황사진□ 약 도□ 지적도□ 등기부등본(토지)□ 등기부등본(건물)□
토지(임야)대장□ 토지이용계획확인원□ 건축물대장□ 기타□

국유재산 실태조사서

* 한국감정원(2010), 국유재산 통계정보의 체계적 관리방안에 관한 연구, 기획재정부 정책연구보고서, p276



[그림 2-2] 국유재산 실태조사 업무흐름도
관리번호 9-3-6-1 : 국유재산 실태조사

부록2. 활용 현황 분석을 위한 수집 정보 리스트

구분	항목	자료 출처
기본 정보	건물대장자산번호, PNU, 지번주소, 용도지역, 용도지구,	
건축물 정보	건축년도_PK, 건축물대장, 건축면적,연면적, 지상층수, 지하층수, 공부상용도, 공부상용도유형, 구조, 점유필지수, 준공일자, 에너지 효율등급, 에너지 절감율, EPI 점수, 친환경건축물등급, 친환경건축물인증점수, 지능형건축물등급, 지능형건축물인증점수,	건축물대장 (세움터)
토지정보	토지코드(LAND_CD), 면적,지번(JIBUN),기준월(BASE_MON),일련번호(SEQNO),읍면동코드(UMD_CD),행정읍면동코드(AUMD_CD),리코드(RI_CD),본번(BOBN),부번(BUBN),지가(jiga),공부지목명,현황지목명,지목(jimok),용도지역1(USE_REGN1),용도지역2(USE_REGN2),계획시설_구분(RSTA_PFAC), 제한구역 기타(RSTA_ETC), 토지용도(LAND_USE), 지형지세_고저(GEO_H,L), 지형지세_형상(GEO_SHAP), 지형지세_방위(GEO_AZI), 도로조건_접면(ROAD_SIDE), 도로조건_거리(ROAD_DIST), 유해시설_철도등(HARM_RAIL), 유해시설_폐기물등(HARM_WAST), 대규모개발사업방식, 대규모개발사업단계, 소유구분(OWN_GBN), 소유형태(OWN_TYPE),	KLIS
이용정보	실제사용용도, 실제사용도유형, 사용주체,사용실태, 활용가능,유지관리기관,관리구분,관리상태,공유여부, 공유자수,기타이용제한(공법상),토지거래허가,주위환경,공공편의시설,대중교통편리성_버스,대중교통편리성_전철,대중교통편리성_자동차,간선도로거리(m),이용상제한,점유형태,	D-brain
재산현황	자산명,재산가액,감정금액,회계,보험가입여부,취득사유,재산종류,재산종목,재산구분,취득금액,사권설정,변상금부과,소송여부,리스구분,리스만료일자,위탁관리기관명	

부록3. 토지특성 자료 세부 설명

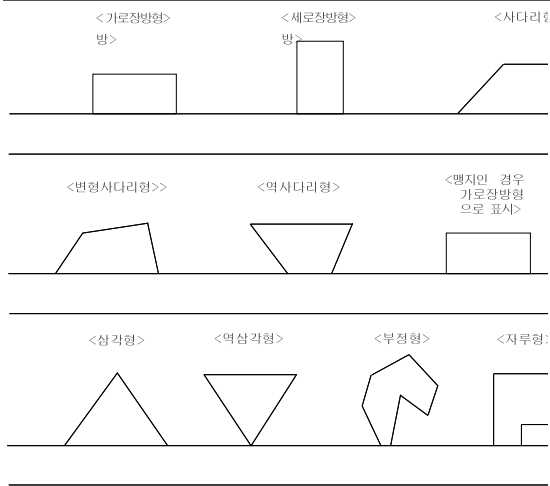
지형지세구분 : 고저

전산 코드	약 어	적 용 범 위
1	저 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지
2	평 지	간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나, 경사도가 미미한 토지
3	완경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°이하인 지대의 토지
4	급경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
5	고 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지

* 간선도로라 함은 국도·지방도 및 대중교통수단이 통과하는 현행 도로를 말하며 대중교통수단이 1일 1~2회 통과하는 도로는 간선도로에서 제외함

지형지세구분 : 형상

전산 코드	약 어	적 용 범 위
1	정방형	정사각형 모양으로서 긴변과 짧은변의 길이가 비슷한 모양의 토지(양변의 길이 비율이 1 : 1.1 내외인 토지)
2	가장형	장방형의 토지로 넓은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지(가로장방형)
3	세장형	장방형의 토지로 좁은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지(세로장방형)
4	사다리	사다리꼴 모양의 토지(변형사다리형, 다각형의 불규칙한 형상이나 그로 인하여 최유효이용에 상당한 제약을 받지 않는 토지 포함)
5	삼각형	삼각형의 토지로 그 한면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
6	역삼각	삼각형(역사다리형을 포함)의 토지로 꼭지점 부분이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
7	부정형	불규칙한 형상으로 인하여 최유효이용에 상당한 제약을 받는 다각형 또는 부정형의 토지
8	자루형	출입구가 자루처럼 좁게 생긴 토지



* 다각형의 경우 토지의 효용도를 감안하여 형상을 파악하여야 하며, 특히 각지에 위치한 토지는 각각 정리된 부분이 있을 경우에는 각각이 없는 것으로 보고 판단함

도로접면

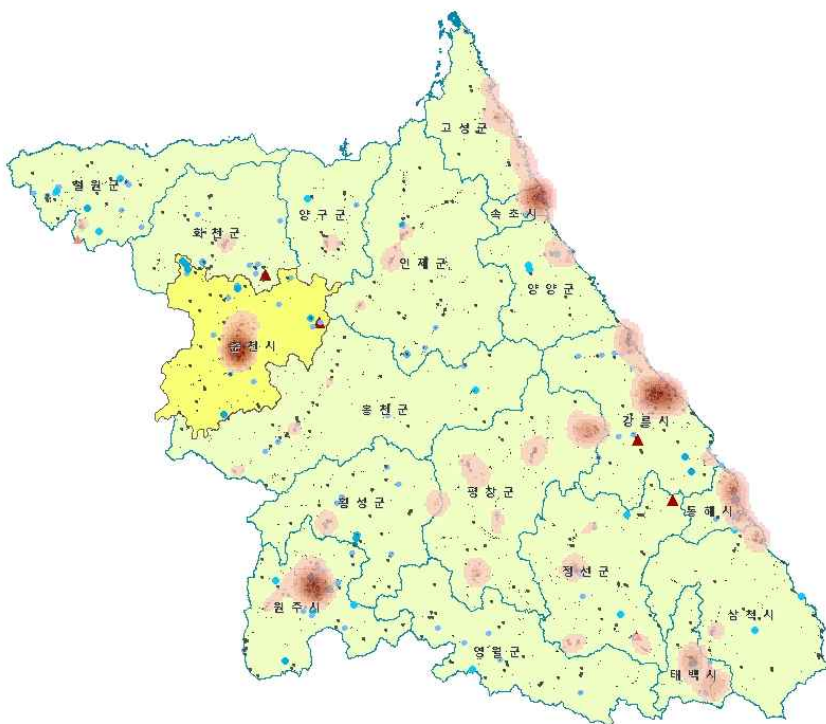
전산 코드	도로접면	약 어	적 용 범 위
01	광대로한면	광대한면	폭 25m이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
02	광대로-광대로 광대로-중로 광대로-소로	광대소각	광대로에 한면이 접하고 소로(폭 8m이상 12m미만)이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지
03	광대로-세로(가)	광대세각	광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(폭 8m미만)에 한면 이상 접하고 있는 토지
04	중로한면	중로한면	폭 12m이상 25m미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지
05	중로 - 중로 중로 - 소로 중로 - 세로	중로각지	중로에 한면이 접하면서 중로, 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
06	소로한면	소로한면	폭 8m이상 12m미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
07	소로-소로	소로각지	소로에 두면 이상이 접하거나 소로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
08	세로한면(가)	세로(가)	자동차 통행이 가능한 폭 8m미만의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지
09	세로(가)-세로(가)	세각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두면 이상이 접하고 있는 토지
10	세로한면(불)	세로(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지
11	세로(불)-세로(불)	세각(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 두면이상 접하고 있는 토지
12	맹지	맹지	이륜자동차의 통행이 불가능한 도로에 접한 토지와 도로에 접하지 아니한 토지

- * 1) 광·대로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 광대로 한면으로 조사함
 2) 중로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 중로한면으로 조사함
 3) 소로에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 소로한면으로 조사함
 4) 세로한면(가)에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 세로한면(가)로 조사함
 5) 계단도로는 통상적인 도로에 비해 그 기능이 저하됨을 감안하여 해당 도로보다 한단계 낮은 도로로 조사함. 세로인 계단도로는 세로(불)로, 소로인 계단도로는 세로(가)로 조사함
 6) 동일노선의 도로폭이 일정하지 않는 경우에는 그 도로의 많은 부분을 차지하는 도로폭을 기준으로 조사함
 7) 이면(二面)가로획지는 각지로 조사함
 8) 준각지(準角地)는 각지로 보지 아니하고 한면으로 조사한다. 다만, 접면도로폭이 승용차가 원활하게 교차할 수 있는 정도인 경우에는 각지로 조사함

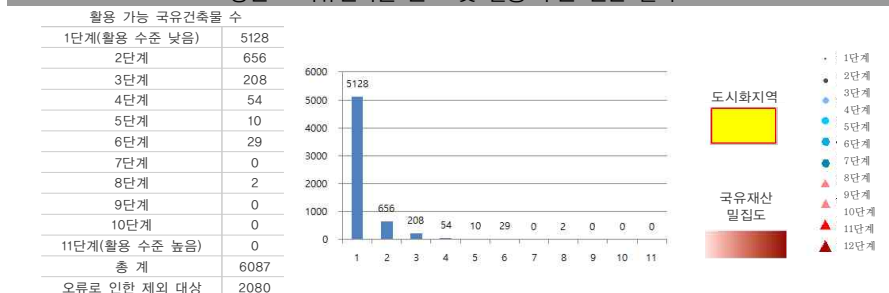
거리구분

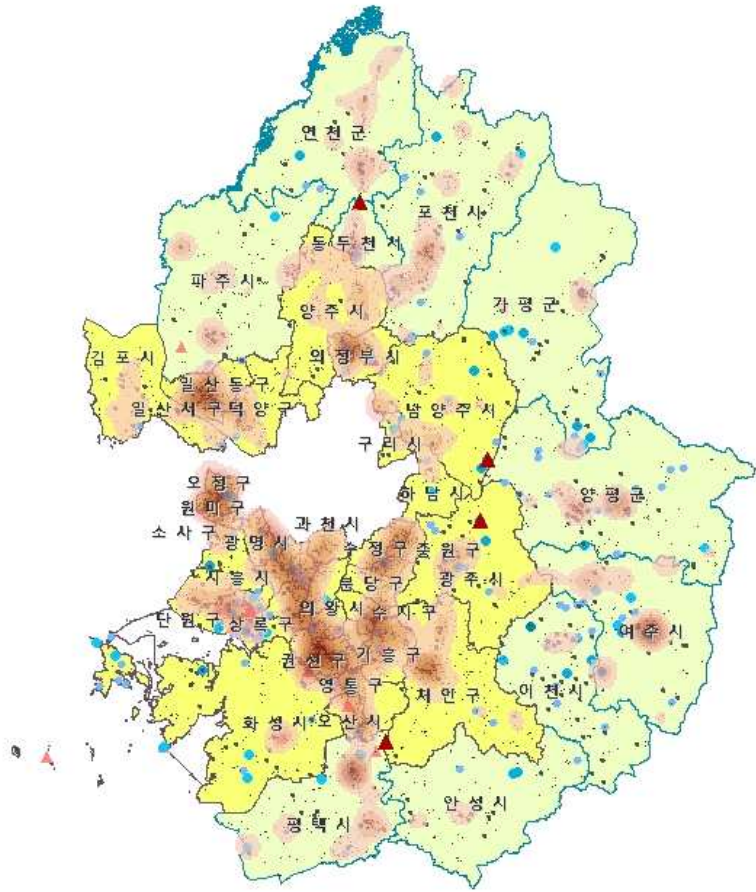
전산코드	1	2	3	4	9
구 분	당해지역	50m이내	100m이내	500m이내	그이상

부록4. 지역별 국유건축물 활용 수준



강원도 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

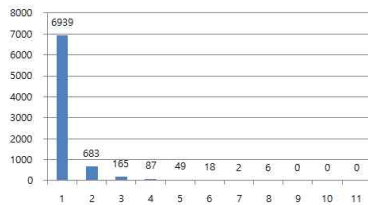


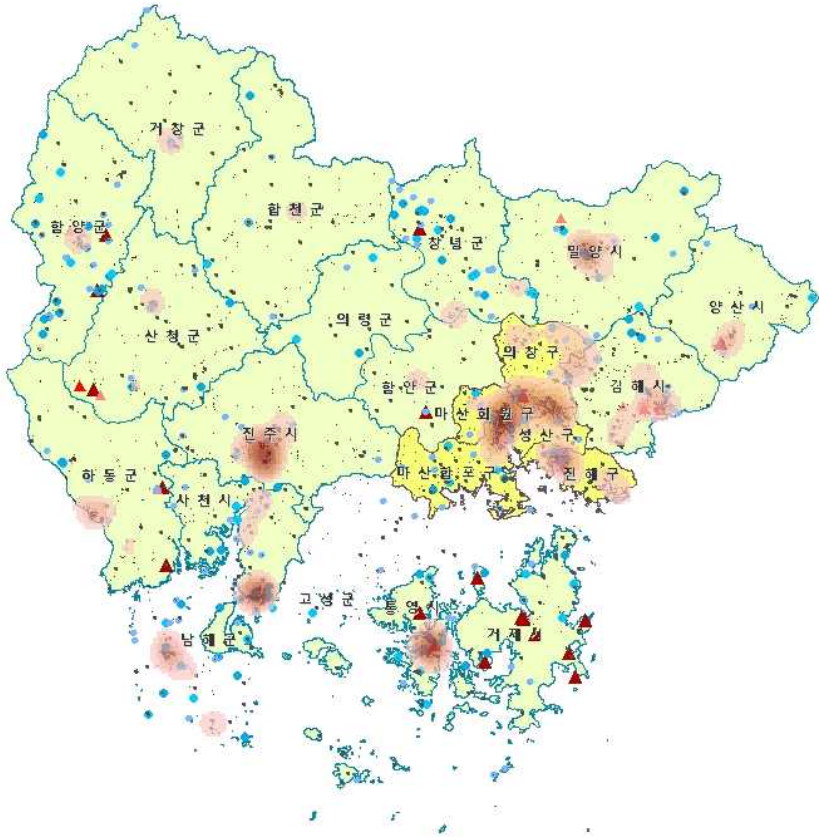


경기도 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

활용 가능 국유건축물 수

1단계(활용 수준 낮음)	6939
2단계	683
3단계	165
4단계	87
5단계	49
6단계	18
7단계	2
8단계	6
9단계	0
10단계	0
11단계(활용 수준 높음)	0
총 계	7949
오류로 인한 제외 대상	2570

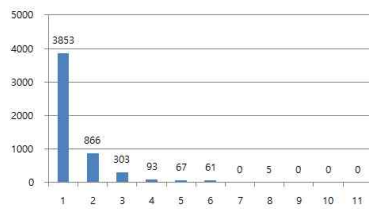


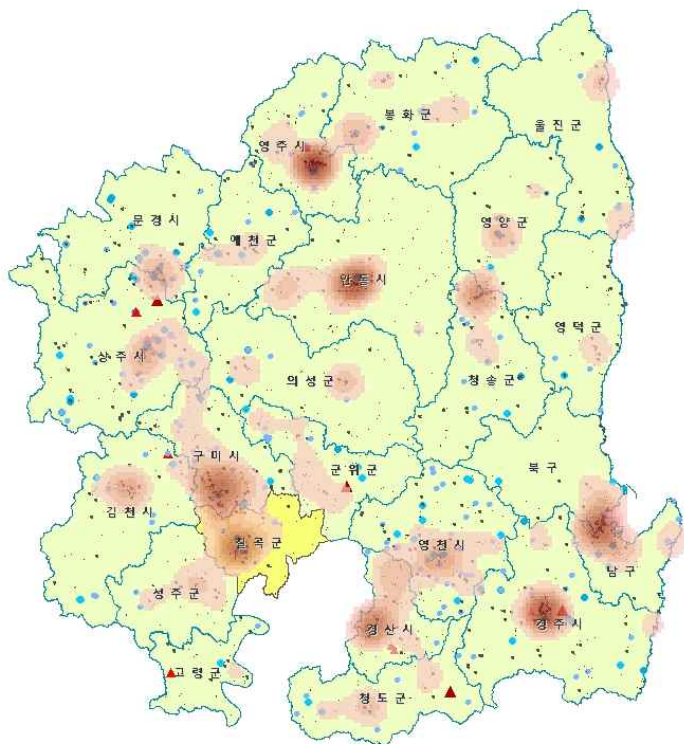


경상남도 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

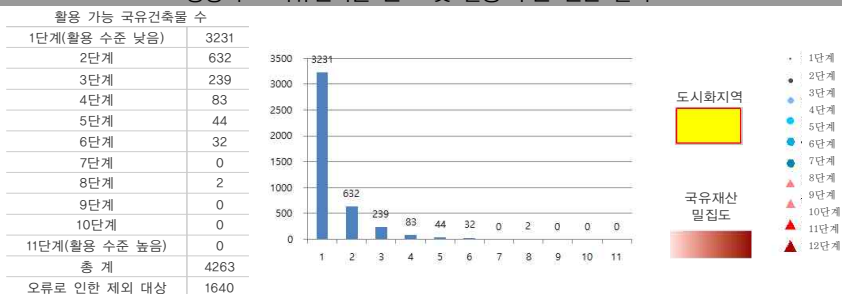
활용 가능 국유건축물 수

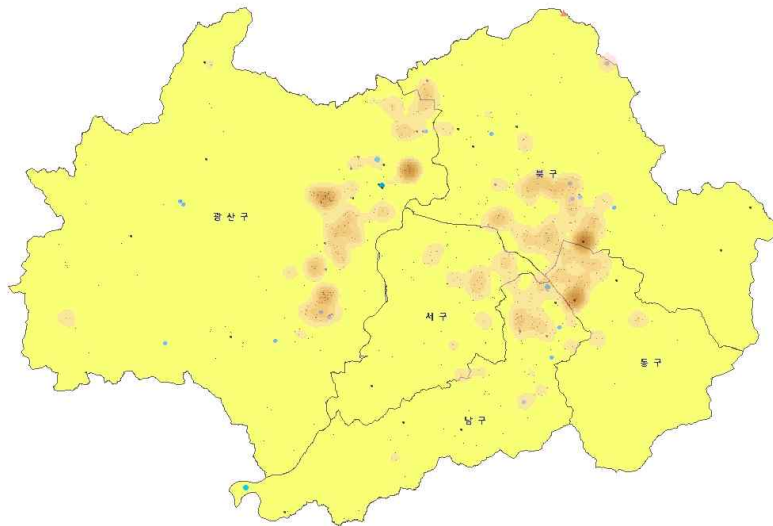
1단계(활용 수준 낮음)	3853
2단계	866
3단계	303
4단계	93
5단계	67
6단계	61
7단계	0
8단계	5
9단계	0
10단계	0
11단계(활용 수준 높음)	0
총 계	5248
오류로 인한 제외 대상	1498



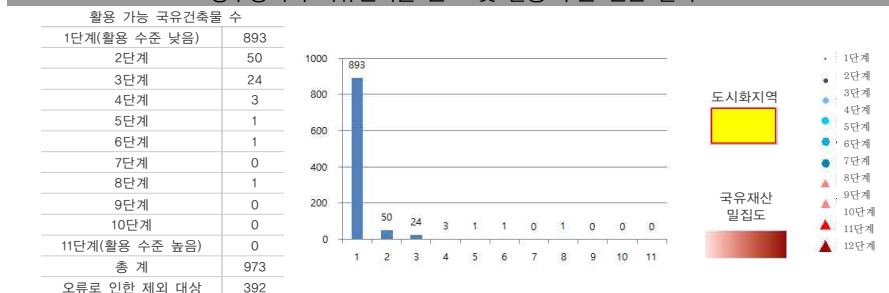


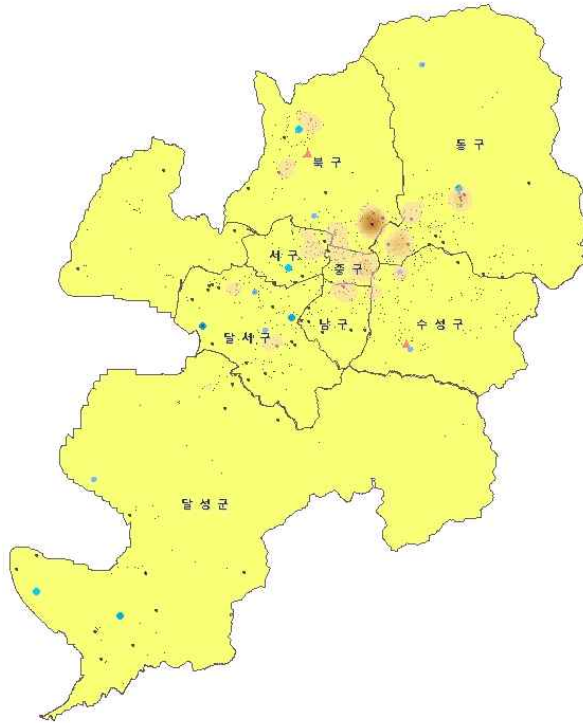
경상북도 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과



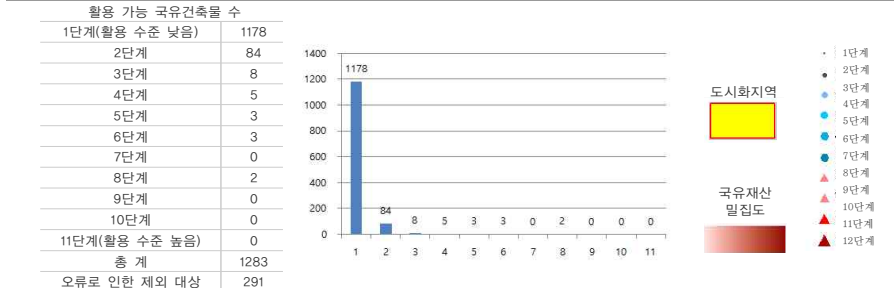


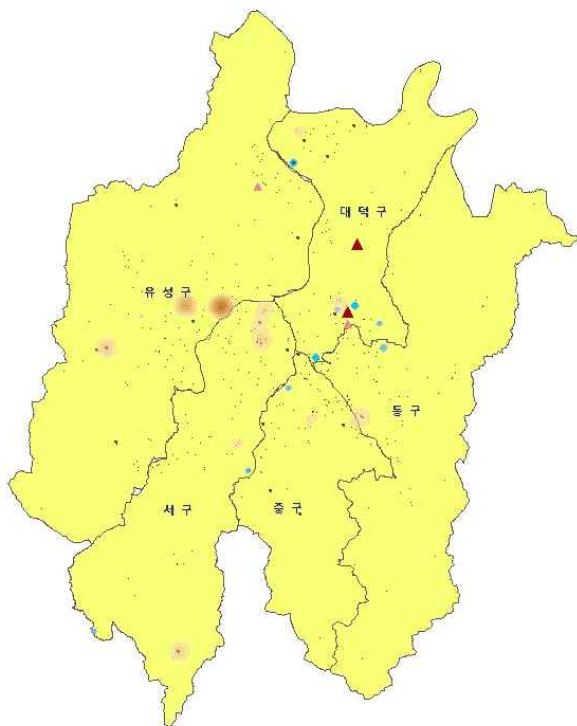
광주광역시 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과



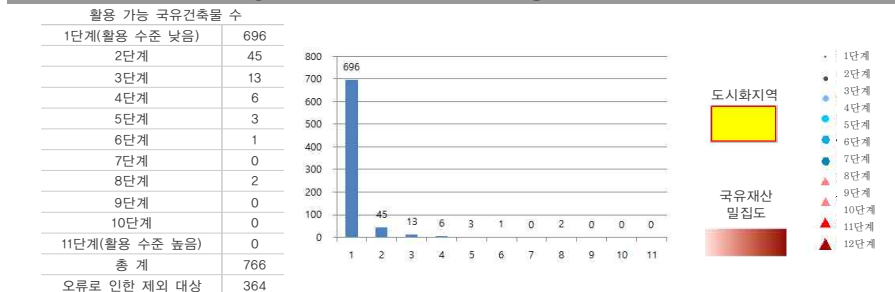


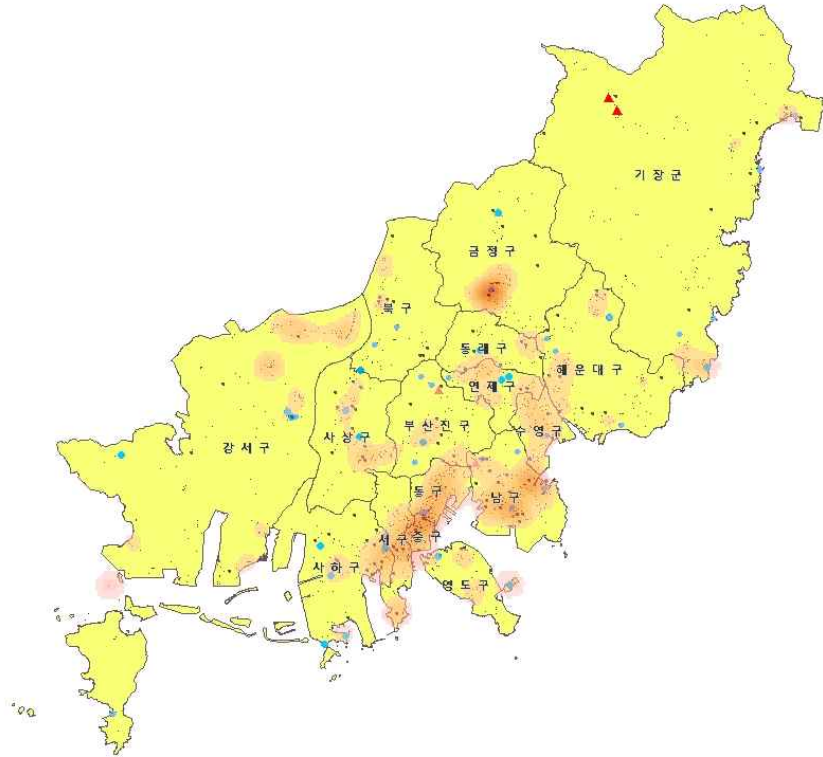
대구광역시 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과



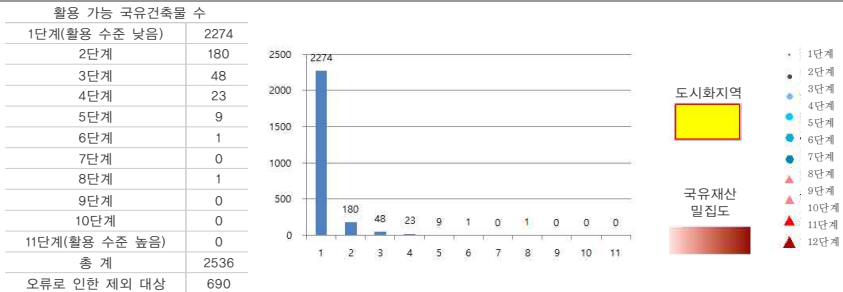


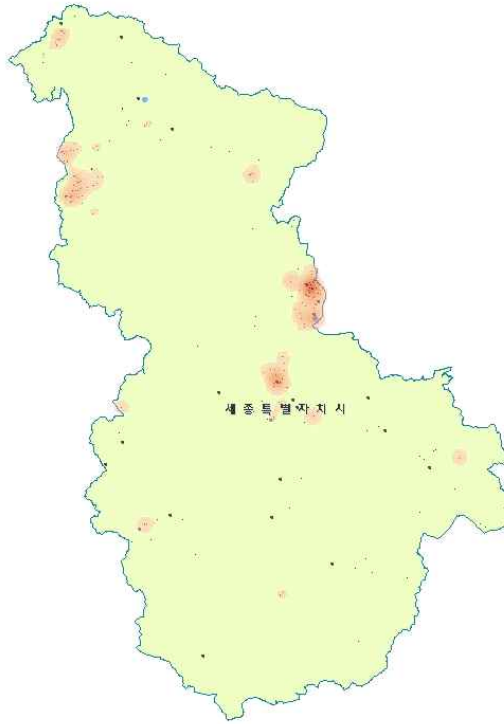
대전광역시 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과



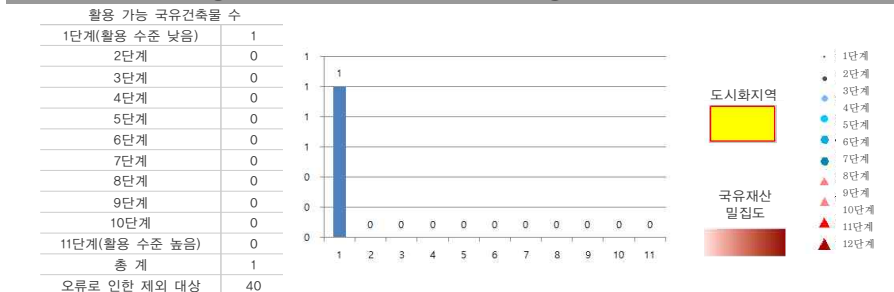


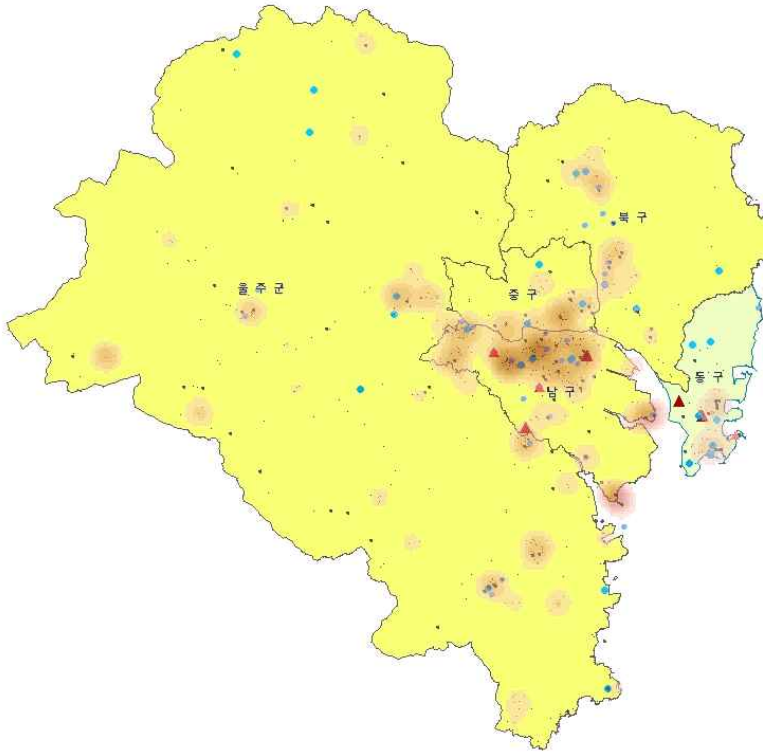
부산광역시 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과



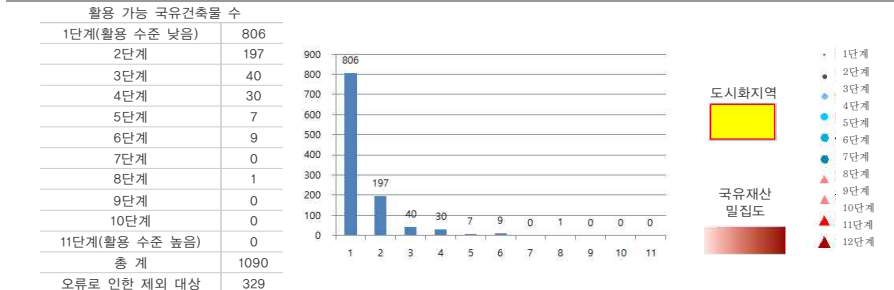


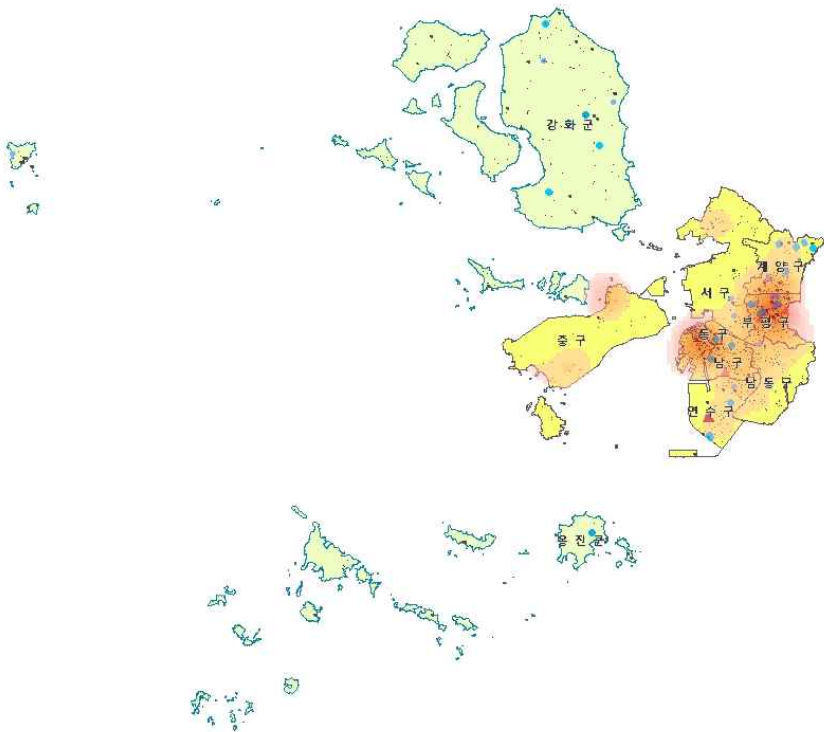
세종특별자치시 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과





울산광역시 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

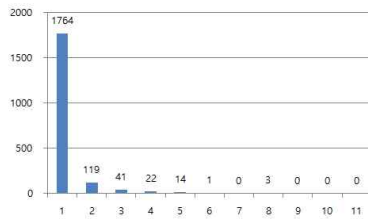


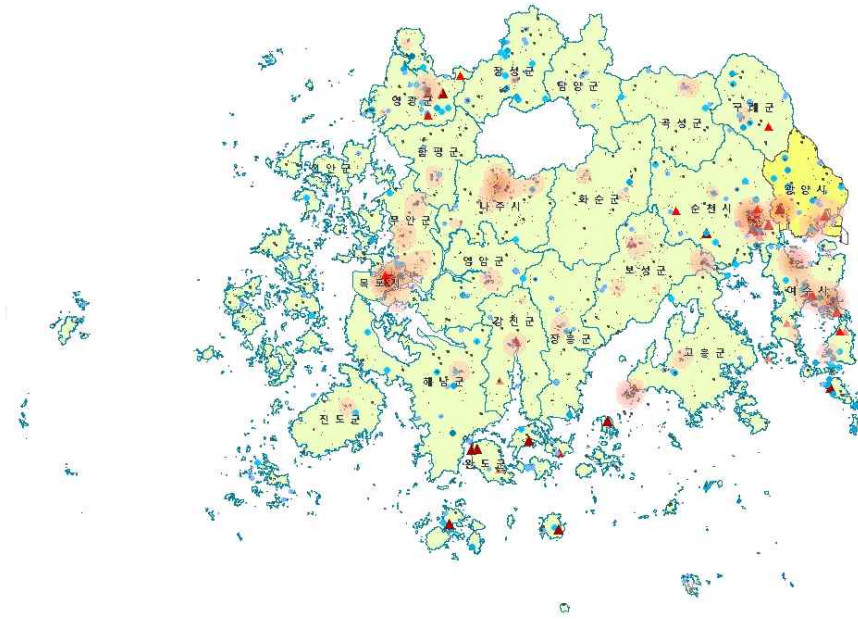


인천광역시 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

활용 가능 국유건축물 수

1단계(활용 수준 낮음)	1764
2단계	119
3단계	41
4단계	22
5단계	14
6단계	1
7단계	0
8단계	3
9단계	0
10단계	0
11단계(활용 수준 높음)	0
총 계	1964
오류로 인한 제외 대상	605

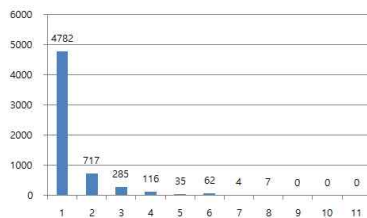


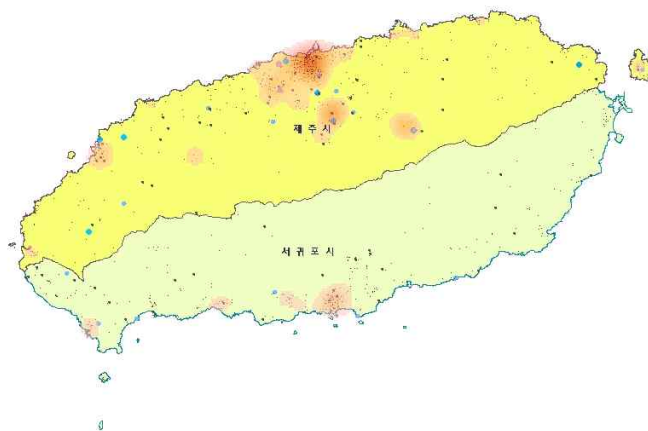


전라남도 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

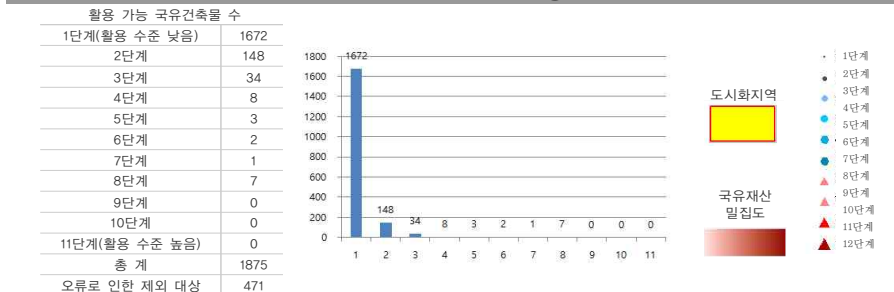
활용 가능 국유건축물 수

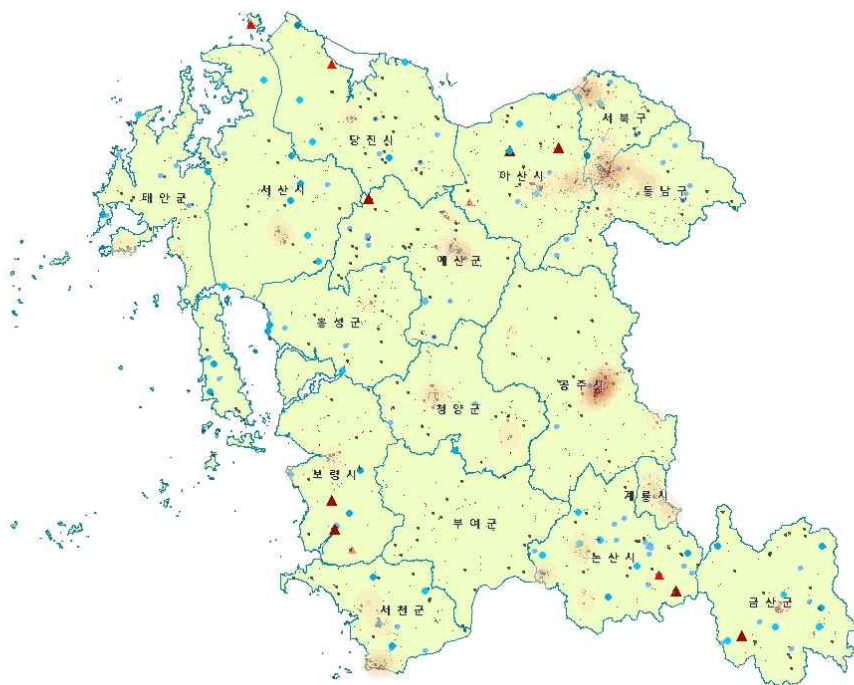
1단계(활용 수준 낮음)	4782
2단계	717
3단계	285
4단계	116
5단계	35
6단계	62
7단계	4
8단계	7
9단계	0
10단계	0
11단계(활용 수준 높음)	0
총 계	6008
오류로 인한 제외 대상	1688





제주특별자치도 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

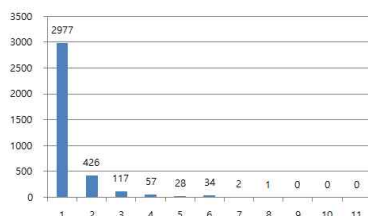




충청남도 국유건축물 분포 및 활용 수준 진단 결과

활용 가능 국유건축물 수

1단계(활용 수준 낮음)	2977
2단계	426
3단계	117
4단계	57
5단계	28
6단계	34
7단계	2
8단계	1
9단계	0
10단계	0
11단계(활용 수준 높음)	0
총 계	3642
오류로 인한 제외 대상	989



부록5. 국유건축물 용도별 활용 자산 수준

시도	시군구	기초 공급수준 (공공건축총면적/인구수)	인구수	공공건축_총면적
강원도	춘천시	3.9928	277114	1106473.1
강원도	원주시	2.3624	329359	778079.4
강원도	강릉시	3.9537	215807	853230.2
강원도	동해시	2.4049	94562	227412.1
강원도	태백시	2.7368	48258	132074.3
강원도	속초시	2.9975	82432	247088.2
강원도	삼척시	4.0484	72314	292753.9
강원도	홍천군	2.7766	70400	195471.2
강원도	횡성군	3.8766	45573	176669.9
강원도	영월군	5.1141	40191	205540.1
강원도	평창군	7.1911	43660	313962.1
강원도	정선군	6.0368	39425	237999.1
강원도	철원군	1.9346	49050	94891.8
강원도	화천군	3.3072	27143	89768.4
강원도	양구군	3.6899	23888	88144.7
강원도	인제군	4.9014	33352	163470.4
강원도	고성군	6.8774	30269	208172
강원도	양양군	4.2194	27521	116121.8
경기도	장안구	0.8819	307331	271046.9
경기도	영통구	1.3429	340087	456711.9
경기도	권선구	1.6976	347783	590402.2
경기도	팔달구	0.5577	217093	121081.2
경기도	수정구	1.0948	223989	245218.2
경기도	중원구	0.9056	252200	228388.3
경기도	분당구	1.6906	499087	843777.9
경기도	의정부시	1.4190	431149	611779.1
경기도	동안구	0.6095	356566	217329.6
경기도	만안구	1.2055	261714	315495.2
경기도	원미구	1.0843	442006	479253.6
경기도	소사구	0.4489	226003	101454.6
경기도	오정구	1.0919	189292	206688
경기도	광명시	0.8326	346888	288822.2

시도	시군구	기초 공급수준 (공공건축총면적/인구수)	인구수	공공건축_총면적
경기도	평택시	1,3956	457088	637933.3
경기도	동두천시	1,0998	97407	107128.3
경기도	단원구	0.8346	370438	309184.8
경기도	상록구	0.5876	390662	229535.8
경기도	일산서구	31.0011	297524	9223560.6
경기도	일산동구	1,9157	284207	544452.3
경기도	덕양구	1,3473	424423	571846.3
경기도	과천시	5,1054	69914	356938.2
경기도	구리시	0.3548	186944	66323.7
경기도	남양주시	1,2155	650350	790494.3
경기도	오산시	1,7448	207596	362217.5
경기도	시흥시	1,0684	397589	424796.4
경기도	군포시	0.7808	288494	225264.1
경기도	의왕시	1,8993	158123	300322.6
경기도	하남시	0.9633	154784	149097
경기도	처인구	2,8105	222137	624315.6
경기도	수지구	1,8161	339745	617015.1
경기도	기흥구	1,6539	399910	661401.5
경기도	파주시	1,5424	427668	659648.6
경기도	이천시	1,8864	205014	386730.6
경기도	안성시	1,7926	181896	326075.4
경기도	김포시	1,9032	344585	655828.1
경기도	화성시	1,2761	586896	748951.8
경기도	광주시	0.9710	305770	296900.8
경기도	양주시	1,8131	223519	405254
경기도	포천시	2,5800	155798	401951.1
경기도	여주시	2,6779	110386	295600.7
경기도	연천군	3,4135	45300	154629.3
경기도	가평군	2,2284	61853	137830.2
경기도	양평군	2,3301	105379	245547.3
경상남도	성산구	1,2478	247296	308575.9
경상남도	의창구	3,1480	254172	800146
경상남도	마산회원구	1,3480	224491	302620.7
경상남도	진해구	1,3471	181990	245162.5
경상남도	마산합포구	1,2617	183365	231352.3
경상남도	진주시	2,9675	337314	1000980.1
경상남도	통영시	1,7971	139719	251085
경상남도	사천시	1,6800	116851	196308
경상남도	김해시	1,2169	528890	643598.4
경상남도	밀양시	2,5877	108342	280360.5
경상남도	거제시	0.8405	248287	208689.5
경상남도	양산시	1,6107	300016	483232.6
경상남도	의령군	2,1121	29417	62132
경상남도	함안군	5,2714	37667	198558

시도	시군구	기초 공급수준 (공공건축총면적/인구수)	인구수	공공건축_총면적
경상남도	창녕군	1.9029	63447	120731.4
경상남도	고성군	1.0522	56369	59308.8
경상남도	남해군	1.9533	49189	96080.4
경상남도	하동군	1.9848	50177	99591.9
경상남도	산청군	2.2544	35903	80941.5
경상남도	함양군	1.8701	40692	76097.2
경상남도	거창군	2.1306	63236	134727.5
경상남도	합천군	2.3240	50290	116874.5
경상북도	북구	0.5107	263976	134816.3
경상북도	남구	1.1134	255928	284949.6
경상북도	경주시	1.1952	261535	312586
경상북도	김천시	1.1948	140085	167378.6
경상북도	안동시	2.8547	168697	481584
경상북도	구미시	1.3409	420320	563603.3
경상북도	영주시	1.1295	114374	129180.4
경상북도	영천시	2.1249	100778	214143.7
경상북도	상주시	2.2318	103346	230648.7
경상북도	문경시	1.3929	75664	105390.1
경상북도	경산시	1.3078	255406	334020.7
경상북도	군위군	2.9373	24553	72119
경상북도	의성군	1.3457	57533	77421.8
경상북도	청송군	3.3116	26697	88409.2
경상북도	영양군	3.8242	18297	69971
경상북도	영덕군	2.7051	40142	108587.4
경상북도	청도군	1.7481	43788	76545.6
경상북도	고령군	2.4129	34655	83619
경상북도	성주군	1.5600	46509	72553
경상북도	칠곡군	1.1908	121861	145114.4
경상북도	예천군	1.6470	45572	75056.1
경상북도	봉화군	1.8974	33894	64310.3
경상북도	울진군	2.2438	52681	118204.5
경상북도	울릉군	4.8780	10296	50223.9
광주광역시	동구	3.3163	105580	350137.1
광주광역시	서구	1.4723	316135	465445.8
광주광역시	남구	1.6362	220814	361306.5
광주광역시	북구	1.9723	445942	879510.8
광주광역시	광산구	2.3561	399035	940171.9
대구광역시	중구	4.0130	77319	310282.8
대구광역시	동구	1.3358	342715	457805.1
대구광역시	서구	0.7692	224552	172725.5
대구광역시	남구	1.2308	169616	208766.4
대구광역시	북구	2.2183	454135	1007396.2
대구광역시	수성구	0.9431	461157	434924.9
대구광역시	달서구	0.9592	614330	589295.5

시도	시군구	기초 공급수준 (공공건축총면적/인구수)	인구수	공공건축_총면적
대구광역시	달성군	2,9745	187668	558213.2
대전광역시	동구	1,5065	253823	382387.5
대전광역시	중구	1,3412	266423	357326.7
대전광역시	서구	1,2958	502167	650731
대전광역시	유성구	5,1078	335558	1713979.5
대전광역시	대덕구	1,6056	206391	331387.6
부산광역시	중구	4,1253	49859	205682.2
부산광역시	서구	2,1858	124824	272843.5
부산광역시	동구	2,7095	102859	278694.9
부산광역시	영도구	2,2226	144884	322020.5
부산광역시	부산진구	0,3825	397411	151993.4
부산광역시	동래구	0,4488	284649	127757.2
부산광역시	남구	2,6456	298776	790430.8
부산광역시	북구	0,9957	308213	306888.9
부산광역시	해운대구	1,4952	428663	640957.5
부산광역시	사하구	0,4867	359651	175050.8
부산광역시	금정구	2,5074	257090	644625.6
부산광역시	강서구	7,9646	84558	673467.6
부산광역시	연제구	2,4463	214131	523827.3
부산광역시	수영구	0,6995	177676	124283.4
부산광역시	사상구	0,8309	258515	214797.8
부산광역시	기장군	2,8475	146260	416479.6
서울특별시	종로구	6,1074	155695	950897.5
서울특별시	중구	4,9119	126257	620163.6
서울특별시	용산구	2,7938	235951	659210.9
서울특별시	성동구	1,1670	296086	345521.3
서울특별시	광진구	0,5571	363354	202425.4
서울특별시	동대문구	0,8802	375683	330666.4
서울특별시	종랑구	1,4943	423655	633059.3
서울특별시	성북구	1,0175	494422	503064.2
서울특별시	강북구	0,7908	346493	274013.7
서울특별시	도봉구	0,8549	361909	309383
서울특별시	노원구	1,1068	582552	644754.7
서울특별시	은평구	0,8966	499491	447861.3
서울특별시	서대문구	0,9009	324733	292553
서울특별시	마포구	0,9387	393576	369449.5
서울특별시	양천구	0,7244	500533	362563.1
서울특별시	강서구	0,5525	573794	317006.8
서울특별시	구로구	0,3635	454478	165187.5
서울특별시	금천구	0,6082	260734	158566.7
서울특별시	영등포구	1,8074	426876	771531
서울특별시	동작구	0,3802	416268	158248.8
서울특별시	관악구	1,8906	513186	970234.7
서울특별시	서초구	2,8144	439998	1238340.4

시도	시군구	기초 공급수준 (공공건축총면적/인구수)	인구수	공공건축_총면적
서울특별시	강남구	1,2964	577380	748521.9
서울특별시	송파구	1,0202	664738	678144.9
서울특별시	강동구	0,1590	476597	75782.4
세종시	세종시	6,3070	194173	1224639.7
울산광역시	중구	1,2921	241407	311911.7
울산광역시	남구	2,3243	353362	821313.8
울산광역시	동구	0,5759	183587	105722.4
울산광역시	북구	2,3198	191196	443539
울산광역시	울주군	2,6829	222710	597507.2
인천광역시	중구	12,9653	114406	1483302.6
인천광역시	동구	0,3311	73039	24184.9
인천광역시	남구	1,7769	405346	720259.1
인천광역시	연수구	1,1868	314018	372684.9
인천광역시	남동구	0,6314	530224	334781.5
인천광역시	부평구	1,4856	557231	827821.7
인천광역시	계양구	1,1690	336071	392869.8
인천광역시	서구	1,1949	502245	600110.2
인천광역시	강화군	3,6234	67457	244426.3
인천광역시	옹진군	4,4872	20901	93787.7
전라남도	목포시	1,4239	238465	339538.7
전라남도	여수시	2,1265	289863	616394.4
전라남도	순천시	2,2624	280467	634520.3
전라남도	나주시	3,6985	90669	335340.8
전라남도	광양시	2,1353	152710	326089
전라남도	담양군	0,4463	46950	20954.5
전라남도	곡성군	2,3541	30850	72625.4
전라남도	구례군	2,5518	27088	69122.6
전라남도	고흥군	2,6659	71560	190769.5
전라남도	보성군	3,1833	46557	148204.2
전라남도	화순군	1,4740	67829	99978.9
전라남도	장흥군	2,5477	43190	110036.6
전라남도	강진군	2,9965	40241	120580.9
전라남도	해남군	1,4711	77471	113967.4
전라남도	영암군	3,7979	64023	243152.1
전라남도	무안군	5,3368	81962	437414.4
전라남도	함평군	3,4828	37089	129173.7
전라남도	영광군	1,8718	57617	107849.5
전라남도	장성군	2,2335	46292	103393.3
전라남도	완도군	1,5205	53871	81913
전라남도	진도군	2,6070	32998	86025.1
전라남도	신안군	3,2502	44162	143533.6
전라북도	덕진구	7,6350	285865	2182582.4
전라북도	완산구	1,1553	366384	423272.6
전라북도	군산시	2,6412	278505	735596.1

시도	시군구	기초 공급수준 (공공건축총면적/인구수)	인구수	공공건축_총면적
전라북도	익산시	1,9685	310425	611056.6
전라북도	정읍시	1,4876	121234	180347.6
전라북도	남원시	3,3511	87000	291542.6
전라북도	김제시	1,5372	90852	139656.1
전라북도	완주군	3,0290	90377	273747.7
전라북도	진안군	4,6278	23992	111029.8
전라북도	무주군	4,6373	25403	117800.5
전라북도	장수군	4,8702	23335	113645.7
전라북도	임실군	3,8571	30708	118443.5
전라북도	순창군	2,0568	30368	62461.9
전라북도	고창군	2,0624	60522	124822
전라북도	부안군	2,8766	59164	170192.8
제주특별자치도	제주시	3,1450	469279	1475893.1
제주특별자치도	서귀포시	4,0465	155641	629803.2
충청남도	동남구	1,8360	267238	490640.8
충청남도	서북구	1,0556	338249	357072
충청남도	공주시	5,3579	113294	607016.7
충청남도	보령시	1,4594	106421	155309.2
충청남도	아산시	1,3328	308007	410496.8
충청남도	서산시	1,0663	167611	178722.8
충청남도	논산시	1,1384	130710	148804.9
충청남도	계룡시	3,9044	40139	156718.7
충청남도	당진시	1,4094	168815	237931.3
충청남도	금산군	1,4210	56805	80721.7
충청남도	서천군	3,5687	58872	210097
충청남도	청양군	3,4241	32191	110225.7
충청남도	홍성군	2,2708	93780	212955.6
충청남도	예산군	2,2867	84158	192445.7
충청남도	태안군	1,6655	63031	104975.6
충청남도	부여군	2,6224	74126	194387.7
충청북도	상당구	1,5567	170555	265495.3
충청북도	흥덕구	2,3104	253696	586142.2
충청북도	서원구	3,8796	198146	768727.4
충청북도	청원구	3,0164	163115	492020.6
충청북도	충주시	3,1260	208115	650564.1
충청북도	제천시	1,1447	137204	157054.2
충청북도	보은군	2,4763	34318	84983.1
충청북도	옥천군	2,3789	52763	125517.7
충청북도	영동군	2,5027	50539	126484.3
충청북도	증평군	1,6811	34894	58658.9
충청북도	진천군	3,0403	64606	196419.7
충청북도	괴산군	2,2761	38059	86626.8
충청북도	음성군	1,7744	95956	170266.3
충청북도	단양군	2,7190	31171	84752.6