

A Preliminary Study on the Public Land Usage  
Platform for Efficient Usage of Goyang City  
Owned Land

고양시 공유재산  
종합정보시스템  
구축방향 연구

김리영  
윤신희

A Preliminary Study on the Public Land Usage Platform for Efficient Usage of  
Goyang City Owned Land

## 고양시 공유재산 종합정보시스템 구축방향 연구

### 연구책임자

김리영(고양시정연구원, 도시환경연구부, 연구위원)

### 공동연구자

윤신희(고양시정연구원, 경제사회연구부, 부연구위원)

### 연구자문

박종택(국토연구원, 감사실장, 연구위원)

양진홍(국토연구원, 국토계획-지역연구본부, 연구위원)

옥진아(경기연구원, 전략정책부, 연구위원)

류성렬(대진대학교, 교수)

**발행일** 2019년 10월 31일

**저자** 김리영, 윤신희

**발행인** 이재은

**발행처** 고양시정연구원

**주소** 10393 경기도 고양시 일산동구 태극로 60 빛마루방송지원센터 11층

**전화** 031-8073-8341

**홈페이지** www.gyri.re.kr

**S N S** <https://www.facebook.com/goyangre/>

**I S B N** 979-11-89636-22-7

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서, 고양시 정책과는 다를 수 있습니다.

# 목 차

요약 .....	i
<b>제1장 서론 .....</b>	<b>1</b>
제1절 연구 배경 및 목적 .....	3
1. 연구배경 .....	3
2. 연구목적 .....	4
제2절 연구 내용 및 방법 .....	5
1. 연구내용 .....	5
2. 연구범위 .....	5
3. 연구 방법 및 체계 .....	5
<b>제2장 공유재산 관련 이론과 정책 .....</b>	<b>9</b>
제1절 공유재산 관리의 이론적 고찰 .....	11
1. 공유재산의 개념과 정의 .....	11
2. 공유재산의 유형 .....	14
3. 공유재산의 특성 .....	16
제2절 국유재산 관리정책과 제도 변화 .....	19
1. 국유재산 관리정책 변화 .....	19
2. 현 정부의 정책 방향 .....	20
제3절 종합 및 시사점 .....	25

<b>제3장 고양시 공유재산 현황</b> .....	<b>27</b>
제1절 공유재산 현황 .....	29
1. 경기도내 시군별 현황 .....	29
2. 고양시 공유재산 개요 .....	35
제2절 시유지 현황 .....	36
1. 고양시 시유지 개요 .....	36
2. 시유지 분포 특성 .....	38
<b>제4장 국내외 유사사례 조사</b> .....	<b>45</b>
제1절 중앙정부 및 유관기관 .....	47
1. 국유재산 관리시스템 .....	47
2. 디지털예산회계시스템 .....	50
3. 온비드 .....	51
4. 서울행정시스템 .....	53
5. 국토연구원 응용시스템 .....	53
6. SH공사 토지자원관리시스템 .....	54
7. 영국 .....	60
8. 캐나다 .....	63
제2절 지자체 사례 .....	65
1. 서울특별시 .....	65
2. 강원도 .....	70
3. 인천광역시 .....	76
4. 양주시 .....	77
5. 정읍시 .....	79
제3절 사례종합 및 시사점 .....	81

<b>제5장 고양시 공유재산 종합정보시스템 구축 방향</b> .....	<b>85</b>
제1절 고양시 종합정보시스템 구축 목표와 방향 .....	87
1. 고양시 종합정보시스템 구축 방향 .....	87
2. 비전 및 추진목표 .....	88
제2절 고양시 공유재산의 체계적 관리 방향 .....	90
1. 공유재산 관리체계 사례 .....	90
2. 고양시 공유재산의 체계적 관리 방향 .....	94
제3절 공유재산 종합정보시스템 구성과 운영 .....	100
1. 종합정보시스템 구성 개념 .....	100
2. 종합정보시스템 운영방향 .....	104
3. 향후 과제 .....	104
<b>제6장 요약 및 결론</b> .....	<b>107</b>
<b>참고문헌</b> .....	<b>115</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>117</b>

## 표 목차

[표2-1] 국·공유자산 관련 법과 계획	12
[표2-2] 공유재산 관리정책 변화 추이	19
[표2-3] 정부의 국유재산 정책 방향(안)	21
[표2-4] 도시계획시설 지정 재산의 유형별 관리·활용방안(예시)	24
[표2-5] 국공유지 활용 방식	26
[표3-1] 경기도 지자체별 국유지 비율 현황	29
[표3-2] 대상지 행정구역 면적대비 국유지 비율	30
[표3-3] 경기도 내 행정구역 면적대비 공유지 면적 비율	31
[표3-4] 경기도 지자체별 일반재산 및 행정재산 현황	32
[표3-5] 대상지 시별·유형별 일정면적(3,000m <sup>2</sup> )이상 활용 가능지 현황	33
[표3-6] 대상지 시별 일정면적(3,000m <sup>2</sup> )이상 국유지 용도지역 현황	34
[표3-7] 고양시 사유재산 추이	36
[표3-8] 1,000m <sup>2</sup> 이상 고양시 사유지 현황_재산관리관별(2019년 기준)	39
[표4-1] 주요 정보시스템 비교	81
[표5-1] 서울시 재산정보팀 주요업무 분장	93
[표5-2] 고양시 관련 부서와 업무	94
[표5-3] 주요기능별 세부내역	103
[표5-4] 통합 DB 내용	103
[표5-5] 국유재산 유형별 관리 예시	105
[표5-6] 공유재산의 개발·활용 모델 예시	105

## 그림 목차

[그림1-1] 연구 흐름도 .....	6
[그림2-1] 공유재산의 범위 .....	13
[그림2-2] 공유재산 유형 .....	15
[그림2-3] 공유재산 관리체계 .....	18
[그림2-4] 국공유지 관련 정책 변화 .....	20
[그림2-5] 2020년도 공유재산 정책방향 및 정책과제 .....	22
[그림3-1] 경기도 행정구역 면적대비 국유지 면적 비교 .....	30
[그림3-2] 3,000㎡ 이상 활용 가능지 현황 .....	33
[그림3-3] 고양시 시군별 공유지분포현황(2014) .....	35
[그림3-4] 고양시 사유지 토지 및 건물 추이 .....	37
[그림3-5] 고양시 사유지 평가액 추이 .....	37
[그림3-6] 고양시내 사유지 분포 현황 .....	38
[그림3-7] 고양시 사유지 인접성 분석 (20m 인접지역) .....	41
[그림3-8] 고양시 사유지와 국유지 인접성 분석 (30m 인접지역) .....	42
[그림3-9] 고양시 사유지와 국유지 인접성 분석 (30m 인접지역) .....	43
[그림3-10] 무단점유 의심 경작시설 도출 사례(고양시) .....	44
[그림4-1] e 나라재산 국유재산 포털 .....	47
[그림4-2] 행정망 및 인터넷망 시스템 구성 .....	49
[그림4-3] 열관재정, 재정정보공개시스템 .....	50
[그림4-4] 온버드 .....	52
[그림4-5] 행정정보연계 현황 .....	53
[그림4-6] SH공사 토지자원관리시스템 .....	55
[그림4-7] 토지자원관리시스템 데이터 구성체계 .....	56
[그림4-8] 토지자원관리시스템의 주요기능 .....	57
[그림4-9] 검색조직도 예시 .....	58

[그림4-10] 분석이미지 예시(공유재산조건 및 토지조건에 따른 선택시) .....	59
[그림4-11] 대상지별 상세정보 .....	59
[그림4-12] 주제별 도면출력 .....	60
[그림4-13] e-PIMS 전략 .....	61
[그림4-14] e-PIMS 예시도 .....	62
[그림4-15] DFRP .....	64
[그림4-16] 서울시 공유재산관리시스템 .....	65
[그림4-17] 서울시 시유재산종합정보시스템 재산정보 조회창 .....	66
[그림4-18] 시유지 유형화 예시(한강진역 일대) .....	68
[그림4-19] 매칭DB 검색 창 .....	69
[그림4-20] 활용카드 예시 .....	69
[그림4-21] 강원도 국공유지관리시스템 .....	71
[그림4-22] 강원도 국공유지관리시스템 연계구성도 .....	72
[그림4-23] 강원도 국공유지관리시스템 연계내용 .....	72
[그림4-24] 강원도 국공유지관리시스템 활용 예시 .....	73
[그림4-25] 강원도 국공유지관리시스템 조회 화면 .....	74
[그림4-26] 강원도 공간정보시스템 내 입지분석프로그램 기능 .....	75
[그림4-27] 인천시 공유재산 GIS기술 적용 예시 .....	76
[그림4-28] 스마트 GIS 인천 .....	77
[그림4-29] 양주시 국공유지관리시스템 메인화면 .....	78
[그림4-30] 정읍시 공유재산관리시스템 .....	79
[그림5-1] 시스템 구축의 비전과 목표 .....	89
[그림5-2] 경기도의 공유재산 관리 조직(2018년 기준) .....	90
[그림5-3] 공유재산 관리체계(경기도) .....	91
[그림5-4] 서울시 공유재산관리 관련 조직 현황 .....	93
[그림5-5] 재산관리의 개념 변화 .....	95

[그림5-6] 고양시 사유재산통합관리시스템 구축(안) .....	97
[그림5-7] 종합정보시스템 구축안 : 업무관리 .....	100
[그림5-8] 종합정보시스템 구축안 : GIS기반 의사결정지원 .....	101
[그림5-9] 종합정보시스템 구축안 : 공개서비스 .....	102



## 요 약

### 1. 서론

#### □ 연구의 필요성과 목적

##### ○ 연구의 필요성

- 공유재산의 효율적 활용 니즈 증가
  - 공익성 제고를 위한 공공부문 참여 이외에도 민간참여를 통한 활성화 요구 증가, 공유재산의 효율적 활용 요구 증가
  - 정부의 국공유지 정책방향은 과거 소극적 활용에서 적극적 활용으로, 점적에서 면적 활용, 단기적 활용에서 장기적 광역적 활용 방향으로 변화
  - 고양시의 경우, 미래세대를 위한 장기 지속가능한 도시발전을 위한 공유재산의 관리 필요성이 높아지는 등 고양시와 대내외 여건을 감안한 국공유지 활용 여건과 관리 필요성 증가
- 관리 시스템 마련의 필요성 증가
  - 고양시가 보유하고 있는 공유재산(토지와 임야, 도로 등 시유지)의 체계적인 관리와 필요 시 효과적으로 활용할 수 있는 종합정보시스템 구축 필요
  - 그러나 현행 공유재산 관리는 다양한 용도로 이용되고 있으며, 관련한 부서만 해도 40개 부서 이상으로 통합적 관리에 대한 요구 증가.
  - 또한 장기적 관점에서의 공유재산 관리의 필요성이 증가하는 등 체계적, 효율적 관리를 위한 종합정보시스템 구축과 효율적인 관리방안 모색 필요
  - 공유재산관리를 위한 시스템을 구축하는 경우, 내부의 이용자뿐만 아니라, 외부의 수요에 대응하기 위한 공유재산의 관리, 통합 데이터 관리 필요성도 높아지고 있음
  - 이에 공유재산 종합정보시스템 구축을 위한 여건 분석과 적절한 관리 방향 설정 필요

○ 연구목적

- 효율적이고 체계적인 종합정보시스템 구축의 필요성 검토
- 국내외 유사사례를 종합하여 종합정보시스템 구축 방향 및 운영 방향 검토

□ 연구 내용과 방법

○ 연구내용

- 고양시 공유재산의 현황 조사 분석
  - 고양시가 보유하고 있는 공유재산의 체계적인 관리와 효과적 활용, 종합정보시스템 구축을 위한 개략적인 활용가능성(범위) 검토
  - 현황정보를 종합하여, 정보의 수요와 종합정보시스템 구축타당성 및 효과성 정리
- 공유재산 종합정보시스템 구축과 관리 방향 검토
  - 보존, 활용 등 다양한 관점에서 운영·관리할 수 있도록 검토
  - 공유재산 활용 효과성 제고를 위한 융합이 가능하도록 데이터 제공
  - 공유재산 현황 및 활용도 제고를 위한 시각화 개선 등
  - 공유재산 관리 부서, 조직 등

○ 연구 방법

- 공유재산 관련 연구와 종합정보시스템 구축 관련 문헌 검토
- 고양시 공유재산 관련 통계자료 분석
- 전문가 자문 등을 통해 연구

○ 연구의 기대효과

- 행정정보와 공간정보를 연계한 효율적 관리시스템 구축
  - 국공유지 관련 행정업무의 전산화로 업무처리 시간 단축과 관련 행정의 생산성 향상에 기여
- 공유재산 관련 합리적인 정책 수립 및 행정의 생산성 향상
  - 비용절감과 행정의 신뢰성 향상 기대

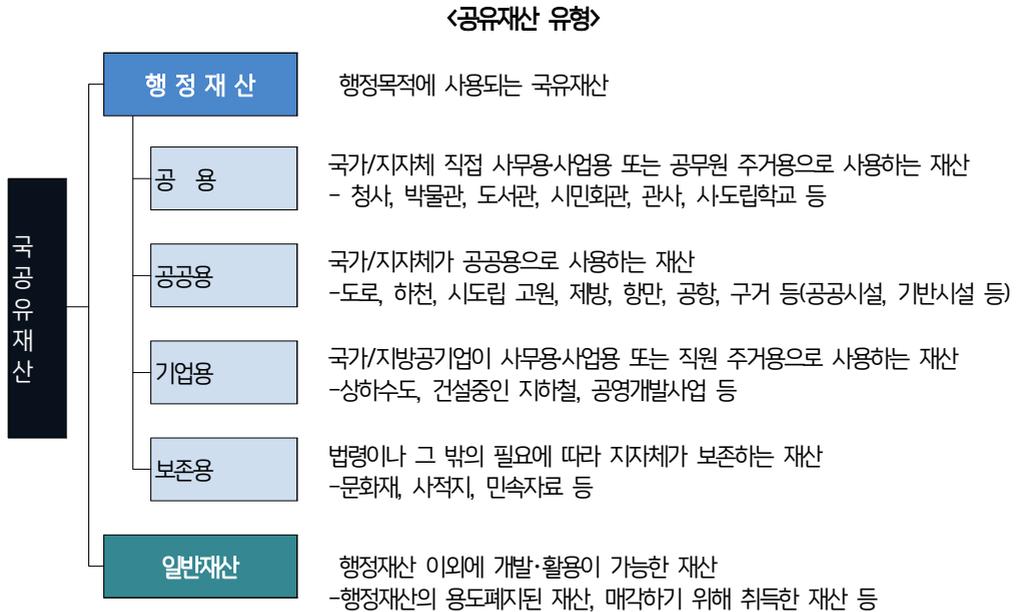
- 미래가치 창출 비전에 부합하는 정책의사결정 지원
- 공유재산의 공익실현 및 사회적 가치에 대한 기여
- 정확하고 알기 쉬운 국공유지 정보 제공

## 2. 공유재산 관련 이론과 정책

### ○ 공유부동산의 성격

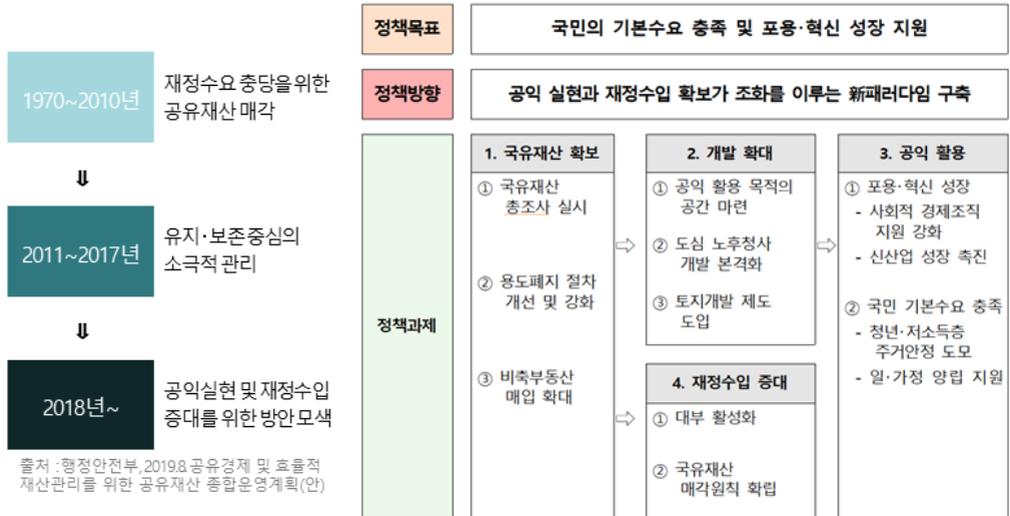
- 공유부동산 재산의 성격상 크게 재정수입원, 공유(共有) 공공재, 공적보류 및 비축자원, 환경재 등 네 가지 기능(박헌주 외, 2004)
- 재정수입원으로서의 기능
- 주민이 공유하는 공공재로서의 기능
- 공적보류지로서 비축자원이 되는 기능
- 공유재산은 최근 강조되고 있는 환경재로서의 기능이 있음.

### ○ 공유재산의 유형



○ 정부공유재산 관리 정책 변화

- 정부의 공유재산 관리정책은 과거 수입 확보용 매각, 유지·보존에서 최근 개발·활용으로 변화



출처 : 관계부처 합동(2017.8), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 공유재산 정책방향안)

3. 고양시 공유재산 현황

○ 고양시 공유재산 개요

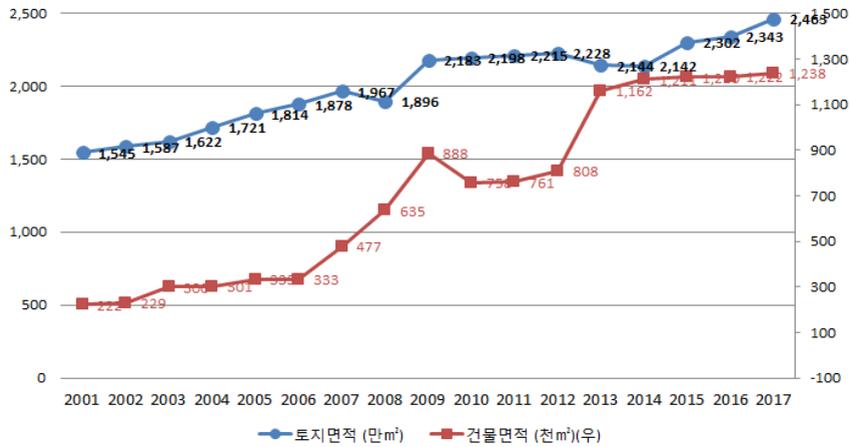
- 고양시 내 공유지는 대부분 하천과 임야 등. 일부 국방대학 등 공공기관 이전부지, 철도기지, 고양영상문화단지, 일산신도시 내 공공청사, 학교 등 공유재산과 도유재산, 사유재산 등이 산재
- 고양시 공유재산은 전체 행정구역 대비 약 15% 내외

○ 사유지 현황

- 고양시 사유지는 2017년말 기준 토지면적 2,463만㎡, 건물면적으로는 123.8만㎡
  - 전체 사유재산의 총평가액은 14조원
  - 이 중에서 토지평가액은 11.4조원, 건물평가액은 1.5조원에 달함

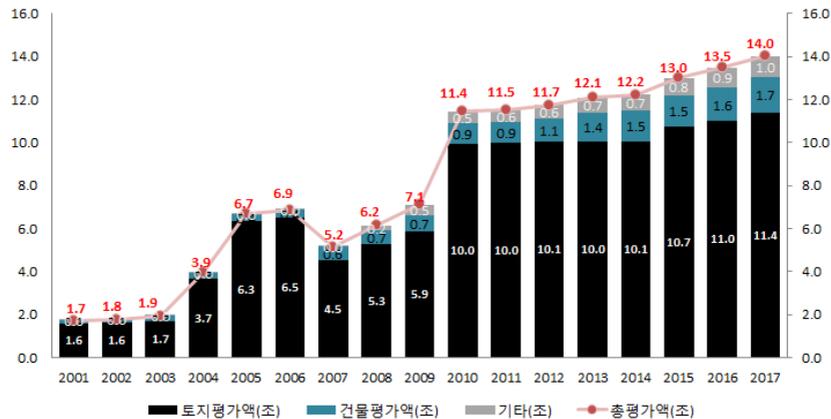
- 전체 토지는 2001년 1,545만㎡에서 2017년말 2,463만㎡로 증가하였으며, 건물면적은 동기간 222천㎡에서 1,238천㎡로 증가

### <고양시 사유지 토지 및 건물 추이>



- 고양시 사유재산의 평가액은 소유면적의 증가와 지가변동에 따라 2001년 1.7조원 규모에서 2017년 14조원에 달함

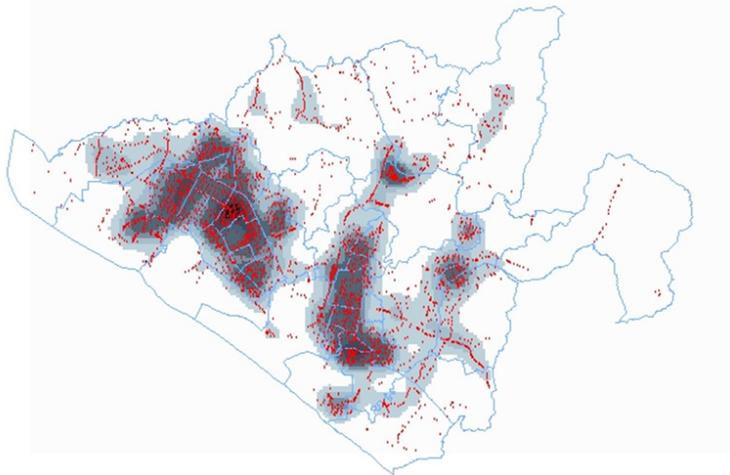
### <고양시 사유지 평가액 추이>



<자료> 경기도, 경기도기본통계

- 고양시 전체 사유지는 1만개 이상의 필지로 이중에서 1,000㎡이상 필지는 2019년 기준 3,549개의 필지
- 사유지관리는 총 40개 이상의 부서에서 관리하고 있음
- 사유지는 공원과 하천, 도로 등 도시계획시설이 가장 많은 비중을 차지하고 있으며 일반재산에 비해 행정재산이 많은 비중을 차지

**<고양시내 사유지 분포 현황>**



## 4. 사례 검토

### ○ 국내외 사례 종합

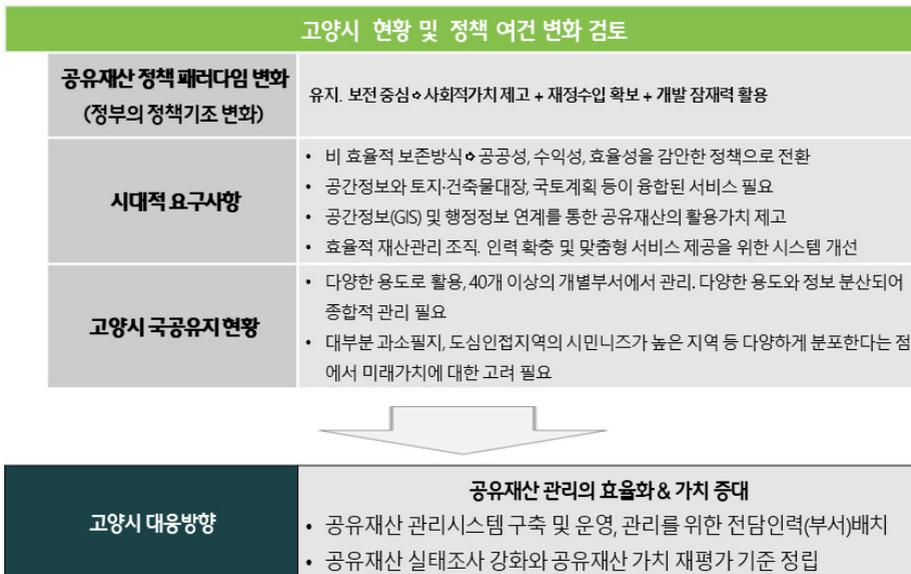
- 정부 디지털예산회계시스템의 경우 예산결산을 중심으로 한 시스템으로 공간정보 연계의 부족과 사용자 편의성이 낮음
- 서울행정시스템 내 공유재산 관리시스템의 경우는 대장을 중심으로 한 현황관리는 잘 되지만, 공간정보 연계가 미흡
- 공유재산 관리가 필요한 지자체들은 자체예산으로 구축한 시스템을 활용하여 민원인 상담, 내부 의사결정 등에 활용

- 많은 광역자치단체의 경우 시스템을 구축하고 있으며 서울과 경기도는 전담부서를 두고 운영·유지관리

## 5. 종합정보시스템 구축 방향

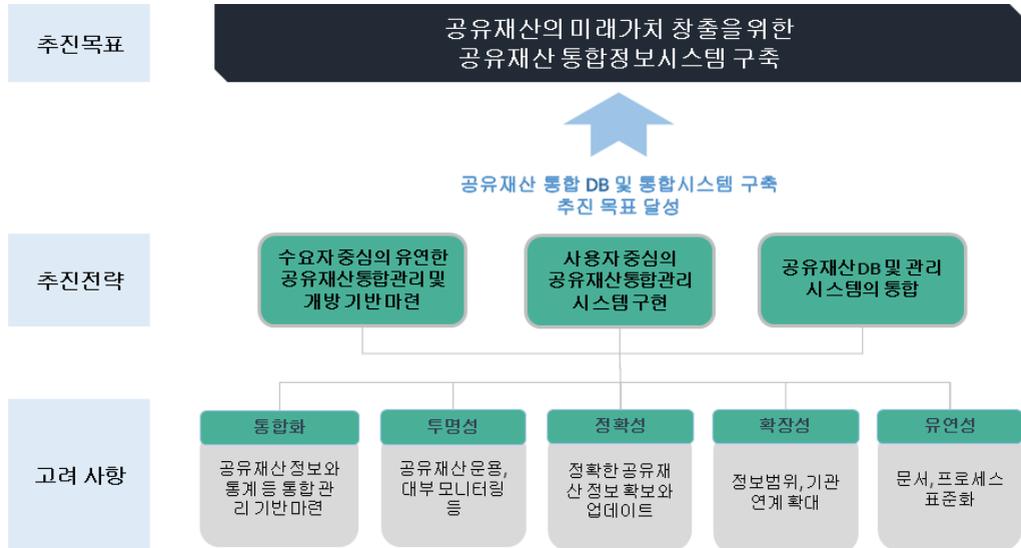
### ○ 종합정보시스템 구축 방향

- 적극적인 개발과 활용을 지원할 수 있는 시스템 구축 필요
- 지방분권, 지자체의 역할이 강조되면서 공유재산에 대한 관리 활용에 대한 요구에 대응하는 종합정보시스템 마련
- 공유재산의 합리적, 체계적인 관리를 위한 시스템 구축 필요
- 공유재산의 관리뿐만 아니라, 공유재산의 가치 제고를 위한 시스템 구축
- 공유재산의 효율적 활용과 활용 가치를 높이기 위한 새로운 공유재산관리시스템 구축



○ 종합정보시스템 구축의 목표와 추진 전략

〈종합정보시스템 구축의 목표와 전략〉



6. 시스템 체계적 관리를 위한 시스템 구축 세부 방향

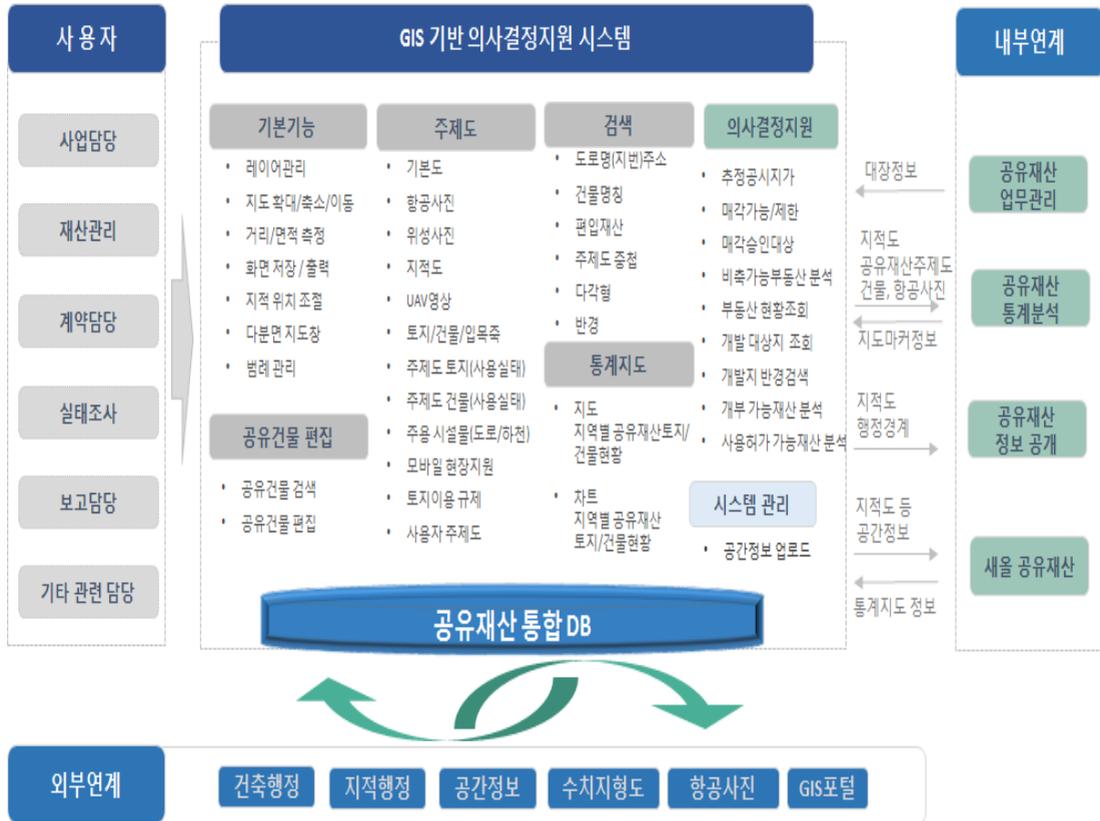
○ 종합관리시스템 구축

- 현행 공유재산의 관리체계가 복잡. 관리주체가 분산되어 연계성 부족 → 종합적인 관리체계를 구축하여 연계성을 높이고 총괄 기능을 보강함과 동시에 신속한 정보화 필요

○ 업무속련도 제고를 위한 전담 부서와 인력 확보

- 전담부서와 전담인력 확충 : 공유재산 관리업무의 속련도 제고
- 신규, 증가되는 업무에 대응하는 조직 신설 : 공유재산정보팀 신설 및 운영 검토

### ○ 종합정보시스템 구성(안)



### ○ 향후 과제

- 공유재산의 활용 및 관리방향 검토 필요
- 고양시내의 국공유지의 현황과 주변지역의 여건을 종합적으로 분석 → 개발, 활용, 보존, 처분 등 유형 설정 → 활용 및 관리 방향 설정
  - 국공유지 현황 및 주변 여건 분석 : 현재 이용현황 + 토지이용과 관련한 상위 계획, 개발계획(토지이용 규제 포함) + 주변지역 연계 분석
  - 국내의 다양한 활용 사례 검토 ⇨ 고양시 공유재산의 유형별 활용방안
  - 유형별 활용-관리방안(중장기 관리 계획) 마련 : 고양시 공유재산의 현황 검토 및 유형화 / 공유재산 활용모델 및 활용 가능한 시유지 검토 등



# 제 1 장 서 론

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 내용 및 방법



## 제절 연구 배경 및 목적

### 1. 연구배경

#### ○ 공유재산의 효율적 활용에 대한 요구 증가

- 공유재산활용과 관련하여 정부 국공유지 정책방향은 과거 소극적 활용에서 적극적 활용으로 변화하고 있음. 점적활용에서 면적 활용, 그리고 단기적 활용에서 장기적 광역적 활용 방향으로 변화하고 있음
- 고양시에서 추진하고 있는 5개 도시재생사업뉴딜, 생활SOC 등 고양시내의 공유재산의 효율적 활용을 위한 수요가 증가하고 있으며, 공익성 제고를 위한 공공부문 참여 이외에도 민간참여를 통한 활성화 요구 증가
- 고양시에서는 미래용지의 지정 및 관리에 관한 조례를 제정하는 등 현재의 니즈이외에도 중장기 지속가능한 도시발전을 위해 미래에 활용을 위한 공유재산의 관리 필요성이 증가하고 있음
- 고양시뿐만 아니라 대내외 여건을 감안한 국공유지 활용여건과 관리 필요성이 높아지고 있음

#### ○ 관리 시스템 마련의 필요성 증가

- 고양시가 보유하고 있는 공유재산(토지와 임야, 도로 등 시유지)의 체계적인 관리와 필요 시 효과적으로 활용할 수 있는 종합정보시스템 구축 필요성 증가
- 그러나 현행 공유재산 관리상에서 아래와 같은 애로사항이 존재
- 공유재산의 실태에 대해 실시간으로 파악이 불가능하다는 점에서 공유재산 실태를 알 수 없으므로 공유재산 활용 곤란
- 공유재산과 다른 데이터 간의 융합 활용 곤란 등 애로사항이 존재

- 공유재산관리를 위한 시스템을 구축하는 경우, 내부의 이용자뿐만 아니라, 외부의 수요에 대응하기 위한 공유재산의 관리, 통합 데이터 관리 방향 검토 필요
- 공유재산 종합정보시스템 구축을 위한 고양시 환경여건 분석과 공유재산 관리현황 조사를 통해 적절한 관리 방향 설정할 필요

## 2. 연구목적

- 고양시 공유재산의 현황 및 국내외 유사사례 검토
- 종합정보시스템 구축 필요성 검토
- 종합정보시스템의 구축 방향 검토

---

## 제2절 연구 내용 및 방법

---

### 1. 연구내용

- 고양시 공유재산의 현황 조사 분석
  - 고양시가 보유하고 있는 공유재산의 체계적인 관리와 효과적 활용, 종합정보시스템 구축을 위한 개략적인 활용가능성(범위) 검토
  - 현황 정보를 종합하여, 종합정보시스템 구축 필요성 정리
- 공유재산 데이터 활용 방향 검토
  - 보존, 활용 등 다양한 관점에서 운영·관리할 수 있도록 검토
  - 공유재산 활용 효과성 제고를 위한 융합이 가능하도록 데이터 제공
  - 공유재산 현황 및 활용도 제고를 위한 시각화 개선 등
  - 종합정보시스템의 구축 및 운영 방향 검토

### 2. 연구범위

- 공간적 범위는 고양시 전역을 대상으로 설정
- 시간적 범위는 자료수집이 가능한 가장 최근 년도로 설정
- 내용적 범위는 국유지, 시유지, 도유지 등 고양시 내에 입지한 공유지를 대상으로 하되 시유지를 중심으로 한 공유지 종합시스템 구축 방향

### 3. 연구방법 및 체계

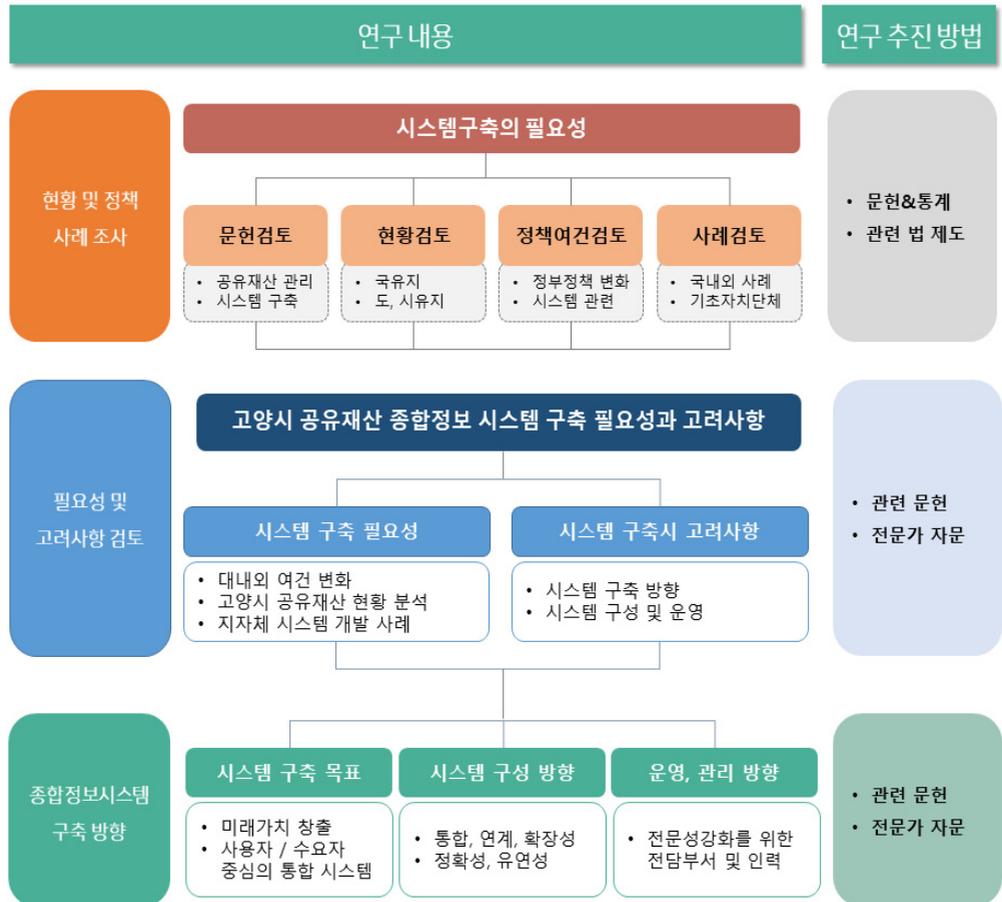
- 연구방법
  - 공유재산 관련 연구와 종합정보시스템 구축 관련 문헌 검토

- 고양시 공유재산 관련 통계자료 분석
- 전문가 자문 등을 통해 연구

○ 연구체계

- 본 연구는 고양시정연구원의 내부 연구진, 외부 전문가들과 유기적인 연계 하에 수행
- 종합정보시스템 구축과 관련한 전문적인 내용은 자문을 통해 연구 진행

[그림 1-1] 연구 흐름도



## ○ 연구의 기대효과

- 행정정보와 공간정보를 연계한 효율적 공유지 관리시스템 구축
  - 공유지와 관련한 정보의 접근성을 제고, 실시간 갱신토지의 분할·합병 등 변동자료에 대한 실시간으로 갱신할 수 있는 체계 마련
  - GIS를 활용한 공간정보와 공유지의 행정정보를 연계하여 입체적으로 국공유지 관련정보를 확인하는 등 토지와 관련한 각종 정보의 공간분석 가능
- 국공유지의 합리적인 토지정책 수립 및 토지행정의 생산성 향상
  - 국공유지와 관련한 토지행정업무를 전산화함으로써 업무처리시간을 단축하고, 토지행정의 생산성 향상 등에 기여
  - 비용절감과 행정의 신뢰성 향상 기대
- 합리적 의사결정 지원 기대
  - 각종 토지관련 정보를 체계적 네트워크를 구성하여 필요한 정보를 종합적으로 검색하고 참조하여 정책의 결정, 판단에 활용
- 행정비용의 절감
  - 자료의 중복생산과 관리 방지함으로써 중복되는 인력투자를 미연에 방지하고, 시간비용 등의 행정비용 절감을 기대할 수 있음
- 정확하고 알기 쉬운 민원정보 제공 기대
  - 공유재산 정보를 필요로 하는 유관기관, 연구기관, 민간부문 등 수요자들의 민원업무에 소요되는 시간비용을 단축, 처리절차가 간소화 되어 정확하고 알기 쉬운 정보를 제공할 수 있을 것으로 기대
- 공유재산의 사회적 가치, 공익실현에 기여
  - 공유재산의 사회적 가치제고와 공익에 기여하는 정책방향을 모색
- 미래가치 창출 비전에 부합하는 공유재산 종합정보 시스템 구축안 마련
  - GIS를 활용한 공간정보와 행정정보 연계를 통해 공유재산의 활용가치를 제고
  - 항공사진, 지적도 등의 공간정보와 토지·건축물대장, 국토계획 등 정보가 융합된 서비스를 제공



# 제 2 장

## 공유재산 관련 이론과 정책

제1절 공유재산 관리의 이론적 고찰

제2절 국유재산 관리정책과 제도 변화

제3절 종합 및 시사점



## 제절 공유재산 관리의 이론적 고찰

### 1. 공유재산의 개념과 정의

#### ○ 공유재산

- 넓은 의미로는 지방자치단체가 소유하는 현금 이외의 모든 재산적 가치가 있는 물건 및 권리를 지칭하나, 좁은 의미의 공유재산은 「공유재산 및 물품 관리법(이하 ‘공유재산법’이라 함)」에 규정된 부동산과 동산의 일부 및 권리를 지칭
- 일반적으로는 공유재산은 지방자치단체가 소유 또는 건설 중에 있는 재산<sup>1)</sup>을 말하며, 연구자에 따라 광의의 공유재산과 협의의 공유재산으로 구분
  - 광의의 개념으로 공유재산은 지방자치단체가 소유하는 재화로 일정 목적 하에 결합된 경제적 가치의 총합으로 정의할 수 있음(박우서 외, 1996:49),
  - 협의의 개념으로서 공유재산은 「공유재산 및 물품관리법」 제4조에 의해 규정된 범위로 정의됨(이삼주·김성주, 2015:245)

#### ○ 관련 제도

- 재산 관리와 관련된 제도는 국유지와 공유지로 구분
  - 국유지는 「국유재산법」, 「국유재산특례제한법」에서 규정
  - 공유지는 「공유재산 및 물품관리법」에서 재산의 관리, 활용과 개발에 관한 사항을 규정

<sup>1)</sup> 행정안전부(2018), 공유재산 업무편람. p.3

[표 2-1] 국·공유자산 관련 법과 계획

부처	관련법	계획	내용	심의
기재부	국유재산법	국유재산 종합계획	- 중장기 정책방향 - 국유재산 관리처분 총괄계획 - 국유재산 처분 기준 - 국유재산특례 종합계획 등	국무회의 심의, 대통령 승인, 국유재산정책심의 위원회 심의
	국유재산 특례제한법	국유재산특례 종합계획 (국유재산 종합 계획에 포함)	- 국유재산특례의 기본운영방향 - 국유재산특례의 유형별 운용실적 및 전망 - 다음연도 사용허가, 대부, 양여할 국유재산 종류와 규모 및 산출 근거 등	
행안부	공유재산 및 물품관리법	공유재산 관리계획	- 재산의 취득, 처분과 관련하여 일정 이상의 규모 또는 가격의 경우에 사업의 목적, 용도, 기간, 예산, 규모, 기준가격, 계약방법 등	지방의회 의결 공유재산심의회 자문

자료 : 박충훈(2018). 경기도 공유재산의 효율적 관리방안

－ 공유재산과 관련된 법적 근거는 헌법과 지방자치법에 기초

- 헌법에서는 지방자치단체는 주민의 복리에 관한 사무를 처리하고 재산을 관리하도록 명시(헌법 제117조 제1항)
- 지방자치법에서는 행정목적을 달성하기 위한 경우, 공익상 필요한 경우에는 재산을 보유하거나 특정한 자금을 운용하기 위한 기금을 설치할 수 있도록 명시(지방자치법 제142조 제1항 및 제3항). 여기서 재산은 지방자치단체가 소유하는 현금 외의 모든 재산적 가치가 있는 물건과 권리를 말함

－ 공유재산은 국민경제에 중대한 영향을 주고 국민생활과 밀접한 관계를 가짐

- 장래의 행정수요에 대비한 비축자원으로서의 기능을 수행
- 매각이나 임대 등을 통해서 지방자치단체의 재정을 보정하는 등 다양한 기능과 역할 수행

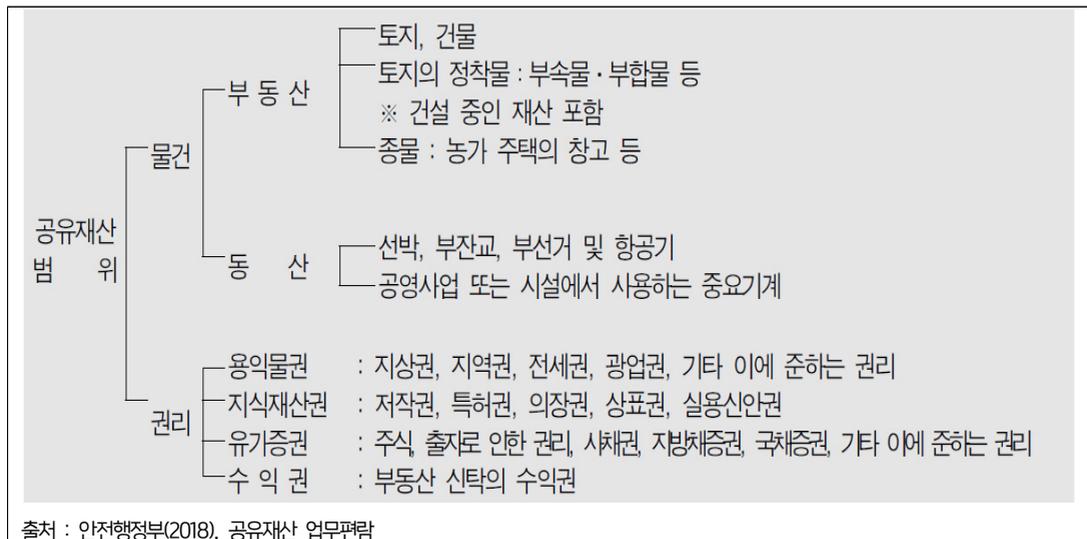
－공유재산 및 물품관리법과 공유재산 및 물품관리법 시행령

- 공유재산의 범위 및 종류, 운영방식과 원칙 등 공유재산과 관련한 전반적인 관리 업무처리, 행정절차 등 규정

### － 공유재산법에 의한 공유재산

- 공유재산은 지방자치단체가 소유하고 있거나 건설 중인 일체의 재산을 의미
- 크게는 물건과 권리로 구분할 수 있으며, 물건에는 부동산과 동산으로 권리는 용역물권과 지식재산권, 유가증권, 수익권 등을 포함하고 있음
- 공유재산은 지방자치단체 소유의 재산이라 정의할 수 있음<sup>2)</sup>

[그림 2-1] 공유재산의 범위



<sup>2)</sup> 공유재산은 소유주체에 따라 '도유' 재산과 '사·군·구유'재산 등으로 보다 세분화됨

## 2. 공유재산의 유형<sup>3)</sup>

### ○ 공유재산은 사용 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분

- 행정재산의 종류는 공용·공공용·기업용·보존용 재산으로 나누고, 그 외 재산은 일반재산으로 분류(행정안전부, 2018)
  - 지방자치단체의 청사, 도로, 하천, 철도처럼 국가나 지방자치단체가 직접 그 행정목적에 사용하는 행정재산과, 문화재나 사적지처럼 보존을 필요로 하는 보존재산, 그이외의 모든 국가나 지방자치단체 소유 잡종재산을 포함
- 공유재산법에 의하면 공유재산은 ‘처분가능성’ 또는 ‘사용용도’에 따라 ‘행정재산’과 ‘일반재산’으로 구분됨
  - 재산과 일반재산은 모두 보호, 기부 채납 받음, 사권설정재산 취득제한, 공부등록, 공유재산관리계획 수립·변경, 용도의 변경·폐지, 재산이관, 영구시설물의 축조 금지, 관리대장 및 실태조사, 공유재산 현황조사 등을 수행해야 하는 관리원칙에 적용되는 재산임<sup>4)</sup>
- 행정재산은 「공유재산 및 물품관리법」과 「공유재산 및 물품관리법 시행령」, 지방자치단체의 「공유재산관리조례」 등의 관련 법률에 의해 행정목적의 달성에 맞게 그 용도가 설정되어 있음<sup>5)</sup>.
  - 행정재산은 원칙적으로는 ‘사권설정’이 금지. 일부 제한적으로 행정재산의 지상권 및 구분지상권에 대한 사권설정은 허용
  - 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우, 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위해 교환하는 경우, 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는

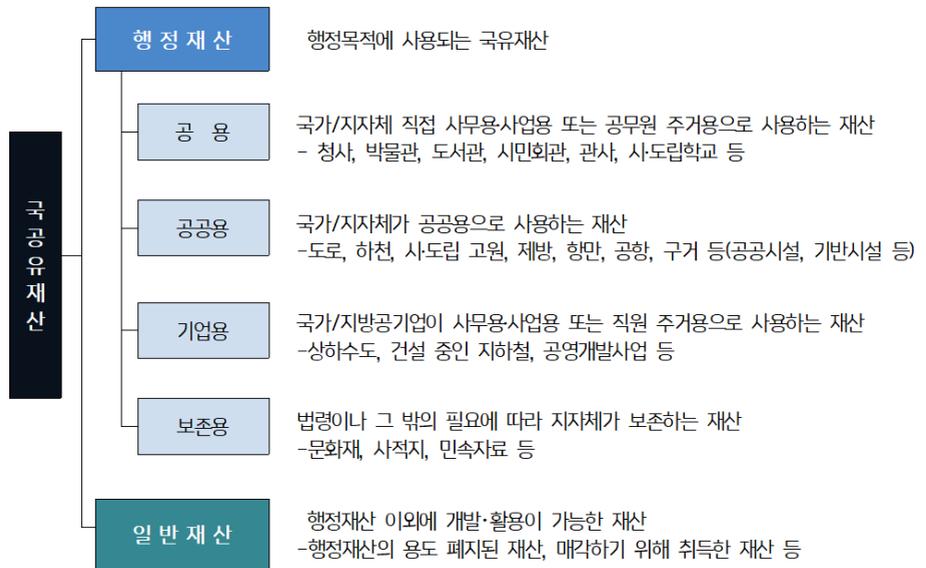
3) 「공유재산 업무편람」 행정안전부(2018)

4) 「공유재산 및 물품관리법」 제5조(공유재산의 구분과 종류), 제6조(공유재산의 보호), 제7조(기부채 납), 제8조(사권설정 재산의 취득제한), 제9조(공부등록 등), 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등), 제11조(용도의 변경), 제12조(회계간의 재산이관), 제13조(영구시설물의 축조금지), 제44조(대장과 실태조사), 제45조(재산관계 공부의 열람), 제47조(공유재산의 현황작성 등), 행정안전부(2018)

5) 사권(私權)이란 물건을 직접 지배하여 이익을 얻는 배타적인 권리를 의미한다. 따라서 사권설정은 공법관계에서 인정되는 권리인 공권에 대응되는 것으로서 사법관계에서 인정되는 권리를 말한다.

구분지상권을 설정하는 경우, 송전선로 또는 송유관 등 공익사업을 하는 경우로서 공작물 설치 시 지상권 또는 구분 지상권을 설정할 수 있는 근거가 있을 경우 등은 제한적으로 행정재산의 사권설정 가능<sup>6)</sup>

[그림2-2] 공유재산 유형



출처 : 안행정부(2018), 공유재산 업무편람 제작성

### ○ 일반재산은 행정재산 외의 모든 공유재산을 의미함.

- 행정재산과 달리 일반재산은 법률적으로 처분과 사권설정이 가능하기 때문에 지방자치단체의 필요에 따라 일반인에게 권리를 설정해 주거나 법령 및 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제가 가능하므로 ‘수익목적의 달성’이 가능함. 따라서 대부·매각·교환·양여·신탁 및 위탁 등의 운영방식이 허용됨<sup>7)</sup>

6) 「공유재산 및 물품관리법」 제8조(사권설정 재산의 취득제한), 제9조1항(처분 등의 제한), 행정안전부(2018), 「공유재산 업무편람」 행정안전부

7) 「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분), 제29조(계약의 방법), 제30조(처분재산의 가격결 정), 제31조(대부기간), 제32조(대부료),

- 일반재산은 자산으로서 가치가 있고 그 운영방식이 다양할 뿐 아니라 보다 신축적. 이러한 일반재산의 특징은 행정목적의 달성을 위해 그 운영방식이 제한적인 행정재산과는 크게 비교됨
- 법률체계에서도 행정재산은 공익목적이 우선되므로 공법관계로 간주되어 공법의 적용대상이 되지만 일반재산은 사법관계에 해당되므로 민법 적용대상이 되고 있음

### 3. 공유재산의 특성

#### ○ 공유재산의 기능

- 공유재산은 국유재산과 함께 국가재정 및 국민생활에 걸쳐 매우 다양한 기능을 지님
- 공유부동산은 재산의 성격상 크게 재정수입원, 공유(共有) 공공재, 공적보류 및 비축자원, 환경재 등 네 가지 기능이 있음<sup>8)</sup>
- 공유재산은 전통적으로 재정수입원으로서의 기능
  - 지방자치단체가 소유권을 가지고 있는 부동산은 사용수익허가대부 및 매각 등을 통해 재정적 수입 획득이 가능. 공유재산은 재정 강화의 측면에서 적정하게 관리·처분되어야 함
  - 지자체는 이윤추구를 목적으로 부동산을 관리·처분할 수 없고, 공유재산 취득·매각·임대·교환·인여·신탁 등을 통해 부동산 이용을 건전한 방향으로 유도할 사회적 책무가 있음

#### ○ 주민이 공유하는 공공재로서의 기능

- 국유재산과 함께 공유지 대부분이 도로, 임야, 하천, 항만 등 소유권이 정부나

제33조(대부료의 조정), 제34조(대부료의 감면), 제35조(대부 계약의 해지 등), 제36조(일반재산의 매각), 제37조(매각대금의 납부), 제38조(매각 계약의 해지 등), 제39조(교환), 제40조(양여), 제41조(양여 계약의 해제), 제42조(일반재산의 신탁), 제43조(신탁보수 등)

8) 박헌주 외(1999) 공공부문 보유부동산 활용도 제고방안 연구, 국토개발연구원 노원웅(2004), 공유지신탁제도 활성화방안, 건국대 석사논문에서 인용 후 재정리

지방정부에 있지만 국민이나 주민들이 이용하는 재산의 의미가 더 강함

- 공유부동산은 공공재적인 성격으로 인해 무단점유, 쓰레기 불법매립 등과 같은 재산관리 상의 어려움이 수반된다는 점에서 유지·보존업무에 대한 적극적 관리가 요구됨

○ 공적보류지로서 비축자원이 되는 기능

- 국·공유지의 많은 부분은 미래의 이용 또는 개발을 위해 현재의 개발이 유보된 비축자원의 성격을 지니고 있음
- 부동산을 소유한 개인, 기업은 장래의 사회적 수요를 고려해 개발을 유보하는 것보다는 현재의 경제적 이익을 추구해 개발하게 됨
- 가용지가 부족한 도시지역에서는 계획적인 관리와 토지이용의 공공성을 강화하기 위해서 국·공유지의 비축기능을 강화할 필요가 있음
- 당장의 재정적 수입을 확보하기 위한 목적으로 활용하기 보다는 장래 미래세대를 위한 토지비축자산으로 인식할 필요

○ 공유재산은 최근 강조되고 있는 환경재로서의 기능이 있음.

- 환경위기의 시대에 접어들면서 공유재산은 환경재로서 중요한 가치를 지님.
- 과거에는 공기나 물, 토양 등과 같은 재화는 생산과 소비활동에 무상으로 무한하게 제공되는 재화로 인식, 간주되어 왔지만, 현재는 깨끗한 물이나 공기, 토양과 쾌적한 환경은 더 이상 공짜로 얻을 수 있는 것이 아니라 유상재가 되었음
- 환경적으로 민감한 지역의 공유재산이 환경자원으로서 더욱 잘 보전되도록 노력이 필요함

○ 국유재산은 총괄청인 기획재정부와 중앙관서에 의해서 관리

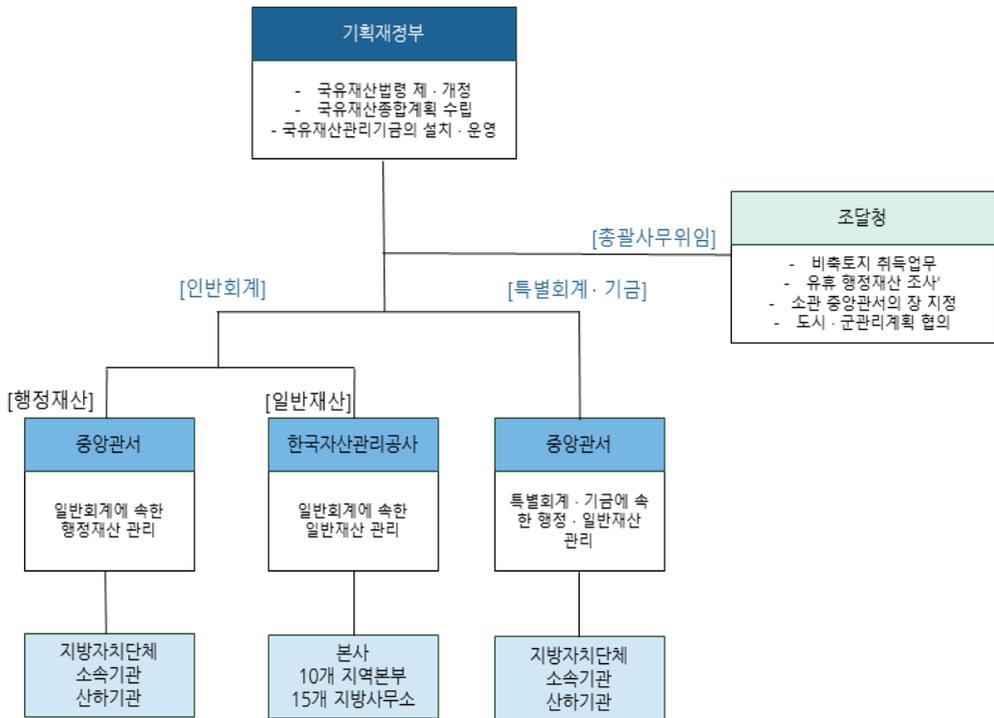
- 총괄청은 국유재산정책을 총괄하며 종합계획을 수립하고 일반회계 국유재산 관리·처분을 결정
- 중앙관서는 일반회계 행정재산 관리업무와 특별회계·기금 소관 국유재산 관리·처분을 담당
- 국유재산과 관련된 중요한 정책을 담은 국유재산종합계획은 매년 총괄청인 기획재정부에서 국유재산정책심의위원회 및 국무회의의 심의를 거쳐 대통령

령의 승인을 받아 수립

- 각 지자체는 공유재산과 관련하여 매년 공유재산심의회 자문과 지방의회 의결을 통해 공유재산 관리계획을 수립

· 관리계획에서는 국유재산과는 달리 도시차원의 종합적 정책방향보다 개별 자산의 취득과 처분에 관련한 사항을 담도록 하고 있음

[그림 2-3] 국유재산 관리체계



출처 : 국유재산 포털 (www.k-pis.go.kr).

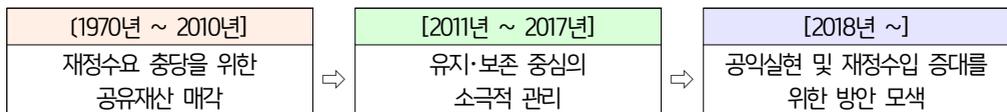
## 제2절 국유재산 관리정책과 제도 변화

### 1. 국유재산 관리정책 변화

#### ○ 정부의 국유재산 관리정책

- 정부의 국유재산 관리정책은 과거 수입 확보용 매각, 유지·보존에서 최근 개발·활용으로 변화<sup>9)</sup>
- 해방 이후에는 재정수요를 충당하고 경제개발에 필요한 재원을 조달하기 위하여 국유재산을 매각하였음. 70년대 중반까지는 국유재산을 처분 위주 관리정책 추진. 조세의 징수보다는 국유지를 매각하는 것에 역점을 두고 국가의 필요재원을 조달하였음<sup>10)</sup>
- 1990년대 중반까지 유지 및 보존중심. 2000년 이후 국유지의 확대, 활용 정책으로 변화하고, 시대적인 여건변화를 수용하고 점진적으로 변화함
- 2004년에는 위탁개발제도를 도입하고 국유지 활용, 2011년에는 민간참여 개발방식, 국유재산종합계획을 도입하는 등 국유지 활용을 위한 제도적 기반을 갖춘 것으로 평가됨
- 2018년 이후에는 사회적 가치실현 + 위탁관리·개발 확대로 정책적인 변화가 나타남

[표2-2] 공유재산 관리정책 변화 추이

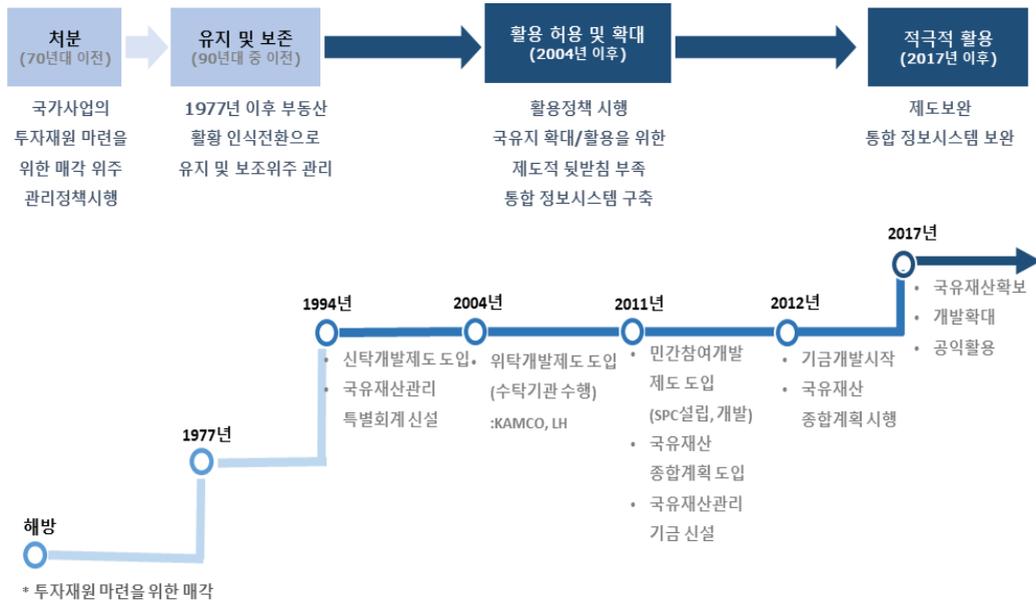


출처 : 행정안전부, 2019.8 공유경제 및 효율적 재산관리를 위한 공유재산 종합운영계획(안)

9) 관계부처 합동(2017.8), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 국유재산 정책방향(안)

10) 양진홍

[그림 2-4] 국공유지 관련 정책 변화



출처 : 국토연구원(2016), 관계부처 합동(2017.8)의 내용 참조하여 수정.

## 2. 현 정부의 정책 방향

### ○ 기존의 국유재산 관리정책에 대한 평가

- 첫째, 재정여건을 주로 고려, 주거 및 보육 등 국민수요·경제정책방향 반영 미흡
- 둘째, 사회적 가치 실현 등 국유재산의 적극적 역할 수행이 필요<sup>11)</sup>
- 정부의 ‘사람 중심 경제’라는 경제정책방향에 따라 국유재산도 사회적 가치 제고 등 공익에 기여하는 정책방향 설정 필요
- 공공청사 등 행정 목적 중심에서 국민의 기본수요 충족과 포용·혁신 성장을 지원하도록 패러다임 전환이 긴요하다고 평가

<sup>11)</sup> 관계부처 합동(2017.8), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 국유재산 정책방향(안)

[표2-3] 정부의 국유재산 정책 방향(안)

정책목표	국민의 기본수요 충족 및 포용·혁신 성장 지원		
정책방향	공익 실현과 재정수입 확보가 조화를 이루는 新패러다임 구축		
정책과제	<b>1. 국유재산 확보</b> ① 국유재산 총조사 실시 ② 용도폐지 절차 개선 및 강화 ③ 비축부동산 매입 확대	⇒	<b>2. 개발 확대</b> ① 공익 활용 목적의 공간 마련 ② 도심 노후청사 개발 본격화 ③ 토지개발 제도 도입  <b>4. 재정수입 증대</b> ① 대부 활성화 ② 국유재산 매각원칙 확립
		⇒	<b>3. 공익 활용</b> ① 포용·혁신 성장 - 사회적 경제조직지원 강화 - 신산업 성장 촉진 ② 국민 기본수요 충족 - 청년·저소득층 주거안정 도모 - 일·가정 양립 지원

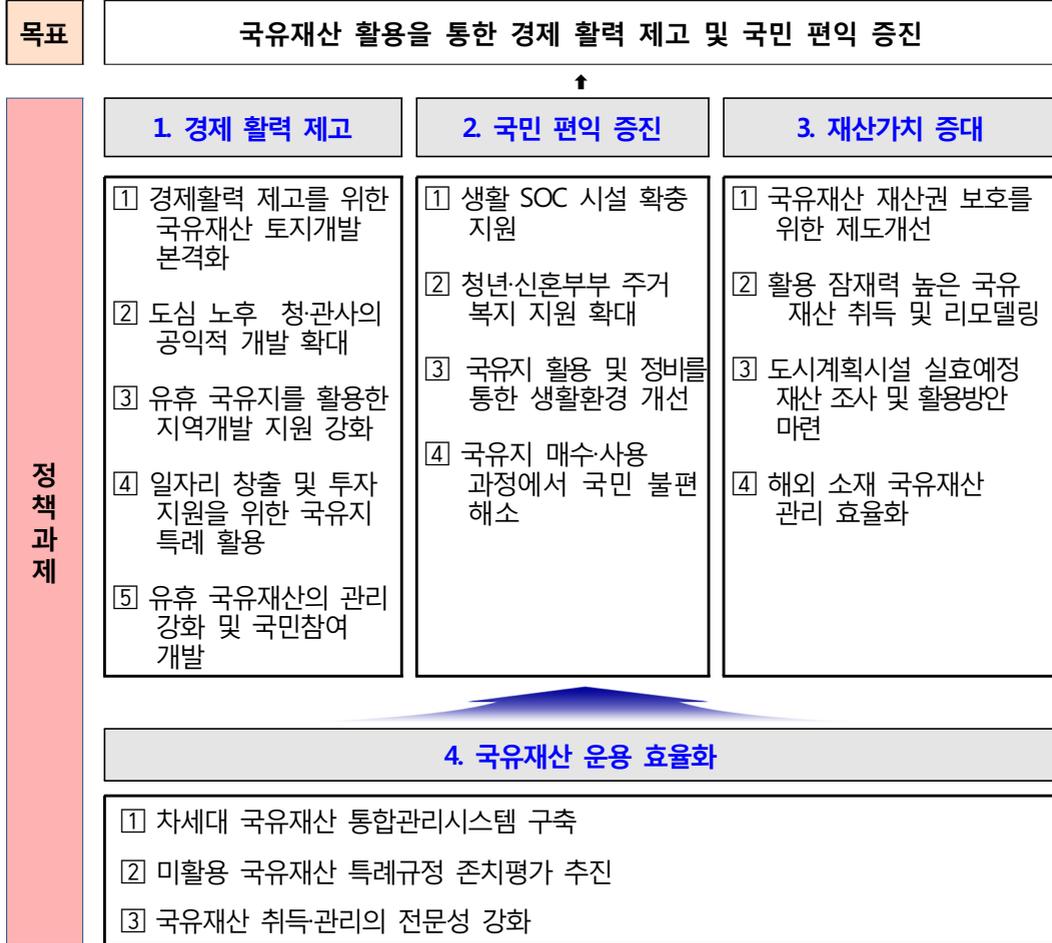
<출처> 관계부처 합동(2017.8), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 국유재산 정책방향(안)

#### ○ 「2020년도 국유재산 종합계획(안)」<sup>2)</sup>

- ①경제활력 제고, ②국민 편익 증진, ③재산가치 증대, ④국유재산 운용 효율화를 위한 정책과제를 담았음
- 이 중에서 국유재산 운용 효율화를 위한 과제로 통합관리 시스템 구축, 준치 평가, 전문성 강화

<sup>12)</sup> 국유재산정책심의위원회(2019.8.20), 「2020년도 국유재산종합계획」

[그림2-5] 2020년도 국유재산 정책방향 및 정책과제



<출처> 관계부처 합동(2017.8), 사회적 가치 실현 등을 위한 새정부 국유재산 정책방향(안)

○ **경제 활력 제고**

- ① 공공 및 민간의 적극적인 투자를 유도할 수 있도록 대규모 유휴 국유지에 대한 토지개발 사업을 본격 추진할 계획
  - 지방자치단체의 협조도, 주변지역의 개발여건 등을 감안하여 '20년 중 5곳 +a의 토지개발 사업지를 추가 발굴
  - 사업기간 단축을 위해 사업후보지뱅크 구축, 표준사업모델 마련, 개발 실무

매뉴얼 등 단계별 작업내용을 시스템화할 계획

② 도심 내 노후 청·관사의 공익적 개발·활용을 확대해 나갈 계획

- 도심 노후청사를 복합개발하여 행복주택·신혼희망타운을 1,500호 이상 공급하고, 나라키움 역삼 A빌딩에 역삼 청년혁신지원센터를 운영하고 나라키움 구로복합관사에 창업·벤처지원공간 마련할 계획

③ 유휴 국유지를 활용한 지자체의 지역특화사업을 지원

- 지방자치단체의 지역특화 개발 사업계획이 구체화된 경우에는 지역경제 파급효과 등을 고려하여 국유지의 매각·대부·교환을 적극 검토
- 동대문 경찰기동본부 부지의 패션혁신허브 조성, 대구 군 공항 이전사업 등을 국유지 기부대양여 방식으로 추진

○ 국유재산 가치 증대

① 활용 잠재력이 높은 국유재산의 취득·리모델링을 확대

- 30년 이상 노후된 국유 임대건물 1,300여개에 대해 필요한 경우 국유재산 관리기금을 활용하여 리모델링이 가능하게 하고
- 진입도로, 토지 정형화 등을 통해 국유지 가치를 높일 수 있도록 국유지 인접지를 비축토지 매입 대상에 포함할 계획

② 20년 이상 장기 미집행된 도시계획시설이 2020년 7월에 실효예정으로 실효추정 국유 일반재산 12만여 필지에 대한 전수조사와 관리 방안 마련

< 예시1: 맹지 해소 >

< 예시2: 형상불량 토지 정형화 >



[표2-4] 도시계획시설 지정 재산의 유형별 관리·활용방안(예시)

구분	개발·활용형	실효유여형	재산정비형
재산현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 미활용 중인 공공청사, 폐교 등</li> <li>· 청사 건립시 제외된 잔여지</li> <li>· 비축토지 사용취소 용지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 미집행 공원 용지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현행 공공용재산(도로 등),</li> <li>· 기타 일반재산</li> </ul>
관리·활용 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신규 공용시설로 개발·활용</li> <li>· 생활SOC 활용지원</li> <li>· 지역특화 개발사업 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 원칙적 실효유여, 예외적 실효</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주무 중앙관서로 이관</li> <li>· 단기간 대부 등 활용</li> </ul>

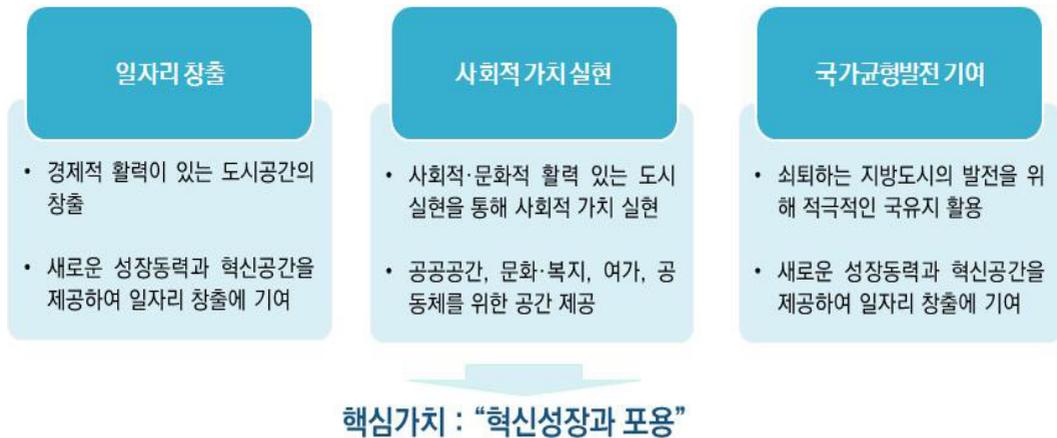
○ 국유재산 운용 효율화

- 지리정보시스템(GIS)·국유재산 통합DB 기반으로 국유재산 개발·활용 의사 결정 지원이 가능한 차세대 국유재산 통합관리시스템 구축 추진

## 제3절 종합 및 시사점

### ○ 국공유지 활용의 정책목표 변화

- 정부의 국공유지 정책방향은 과거 소극적 활용에서 적극적 활용으로,
- 점적에서 면적 활용
- 단기적 활용에서 장기적 광역적 활용 방향으로 변화



국유지는 국민 모두에게 혜택이 돌아갈 수 있도록 **일자리, 복지 등 사회적 가치 실현**을 위한 국가 미래문제 해결에 기여해야 하고, **사회적 합의를 통해 정책목표 공유** 필요

〈출처〉 국토연구원, 2017, 도시활력 증진을 위한 국공유지 체계적 활용방안

### ○ 고양시 공유재산의 효율적 활용 필요성 증가

- 공익성 제고를 위한 공공부문 참여 이외에도 민간참여를 통한 활성화 요구 증가, 공유재산의 효율적 활용 요구 증가
- 정부의 국공유지 정책방향은 과거 소극적 활용에서 적극적 활용으로, 점적에서 면적 활용, 단기적 활용에서 장기적 광역적 활용 방향으로 변화

- 고양시, 미래용지조례 제정. 미래세대를 위한 장기 지속가능한 도시발전을 위한 공유재산의 관리 필요성이 높아지는 등 고양시와 대내외 여건을 감안한 공유지 별 활용여건 검토 필요성과 공유지 관리 필요성 증가

○ 관련 종합정보시스템 마련 필요성 증가

- 고양시가 보유하고 있는 공유재산의 체계적인 관리와 필요 시 효과적으로 활용할 수 있는 종합정보시스템 구축 필요
- 미래용지와 관련하여, 장기적 관점에서의 공유재산 관리의 필요성이 증가하는 등 체계적, 효율적 관리를 위한 종합정보시스템 구축과 효율적인 관리방안 모색 필요
- 공유재산관리를 위한 시스템을 구축하는 경우, 내부의 이용자뿐만 아니라, 외부의 수요에 대응하기 위한 공유재산의 관리, 통합 데이터 관리 필요성도 높을 것임

○ 공유재산 활용 가능한 영역

[표2-5] 국공유지 활용 방식

구 분	기금개발	위탁개발	신탁개발	민간참여개발
개발방식	총괄청이 기금으로 개발	위탁기관이 위탁 받은 일반재산을 개발	부동산신탁사에 신탁하여 개발	공모로 선정된 민간과 공동개발
개발주체	총괄청 (기획재정부)	중앙부처	부동산 신탁업자	국유지개발 목적회사
개발시설	통합청사 및 관사	민관복합청사, 업무시설 등	민관복합청사 및 업무시설 등	수익형 복합시설
재원조달	국유재산관리기금	한국자산관리공사 재원	신탁회사 재원	SPC의 차입재원
소유권	국가	임대형 : 국가 분양형 : 분양권자	신탁회사	SPC 지분에 따라 일부 시설 국가귀속
수익귀속	국가	국가(임대수익)	신탁회사	투자지분에 따른 배당
추진건수	1건 완료 4건 추진 중	12건 완료 14건 추진 중	2건 추진 중	-

출처: 김명수 등. 2016. 국유지 관리실태 및 활용전략 연구, p.35

# 제 3 장

## 고양시 공유재산 현황

제1절 고양시 공유재산 현황

제2절 사유지 현황



## 제절 고양시 공유재산 현황

### 1. 경기도내 시군별 현황

#### ○ 경기도 지자체별 국유지 현황

- 경기도 지자체별 국유지 현황을 살펴보면 경기도 국유지 전체 대비 해당 지자체 국유지 면적 비율을 보면 화성시가 14%로 가장 많은 국유지 비율을 차지하고 있으며, 다음으로 광주시 13%, 고양시 12%순. 반면, 고양시 필지수의 비율은 7.9%로 면적비율에 비해 필지수 비율이 낮아 국유지의 필지 규모가 상대적으로 넓은

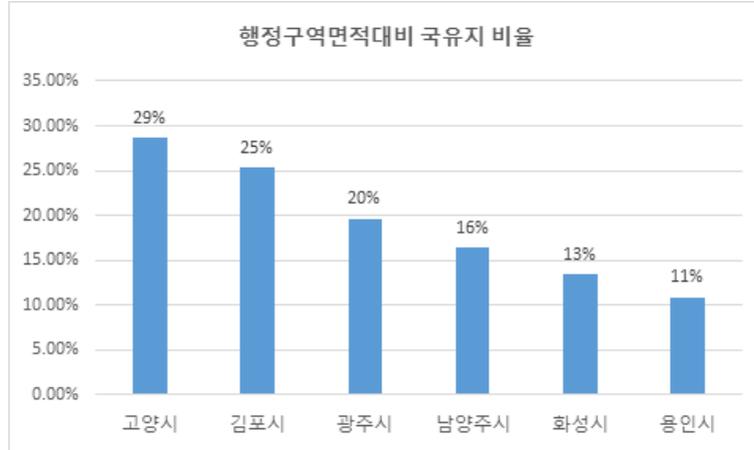
[표3-1] 경기도 지자체별 국유지 비율 현황

구분	면적 (km)	필지수	면적 비율(%)	필지 비율(%)
화성시	92.34	58,261	14.0%	19.3%
광주시	84.29	28,164	12.8%	9.3%
고양시	76.83	23,996	11.7%	7.9%
남양주시	75.10	38,067	11.4%	12.6%
김포시	69.93	20,193	10.6%	6.7%
용인시	64.66	39,983	9.8%	13.2%
성남시	25.80	9,397	3.9%	3.1%
하남시	22.85	9,502	3.5%	3.1%
안산시	21.89	11,083	3.3%	3.7%
시흥시	20.49	9,720	3.1%	3.2%
수원시	20.26	12,859	3.1%	4.3%
안양시	19.52	4,841	3.0%	1.6%
의정부시	14.88	7,728	2.3%	2.6%
구리시	11.17	4,253	1.7%	1.4%
과천시	9.62	2,342	1.5%	0.8%
의왕시	9.31	4,774	1.4%	1.6%
광명시	6.89	3,711	1.0%	1.2%
군포시	4.93	3,985	0.7%	1.3%
오산시	4.65	5,835	0.7%	1.9%
부천시	3.68	3,647	0.6%	1.2%
기 타	195.93	93,677	29.7%	31.0%
총합계	659.07	302,341	100.0%	100.00%

출처 : 김명수 외(2016), 국유지 관리 실태 및 활용전략, 국토연구원 .p.39

- 행정구역 면적대비 국유지 비율을 살펴보면 고양시 28.6%, 김포시, 25.3%, 광주시 19.6%, 남양주시 16.4%, 화성시 13.4%, 용인시 10.9%의 비율

[그림3-1] 경기도 행정구역 면적대비 국유지 면적 비교



<출처> 김명수 외(2016)의 내용 재구성

[표3-2] 대상지 행정구역 면적대비 국유지 비율

구분	고양시	김포시	광주시	남양주시	화성시	용인시	기타
전체면적(km)	268.1	276.6	431	458.1	689.6	591.4	1,074.74
국유지면적(km)	76.8	69.9	84.3	75.1	92.3	64.7	195.9
비율	28.6%	25.3%	19.6%	16.4%	13.4%	10.9%	18.2%

<출처> 김명수 외(2016). p. 40.

### ○ 경기도 지자체별 도유지 및 사유지 현황

- 전국 시도별 공유재산 현황을 보면 경기도(6,308만㎡)가 전국에서 가장 많은 공유재산 비중을 차지하고 있으며, 경기도 내 지자체 중 행정구역 면적 대비 가장 많은 공유지 면적을 가진 지방자치단체는 가평군이 해당
- 경기도 시군별 공유지분포현황을 보면 가평군이 행정구역 면적 대비 56.9%로 가장 많았고, 부천시 25.6%, 안양시 23.6%, 군포시 21.1%순, 고양시는 9.2%로 32개 경기도 지자체 중 13위순으로 공유지 면적이 많았음
- 고양시 행정구역 면적대비 공유지 면적을 보면 도유지 비율이 2.1%이며 시

유지는 7.1%에 해당

[표3-3] 경기도 내 행정구역 면적대비 공유지 면적 비율

토지소유구분	행정구역 면적 대비 도유지 면적 비율(%)	행정구역 면적 대비 사유지 면적 비율(%)	행정구역 면적 대비 공유지 전체 비율(%)
가평균	54.1	2.8	56.9
부천시	3	22.6	25.6
안양시	9.5	14.1	23.6
군포시	10.5	10.6	21.1
성남시	1.6	16.5	18.1
수원시	4	13.4	17.4
의정부시	1.9	13.4	15.3
의왕시	7.8	4.3	12.1
광명시	2.7	9.3	12
시흥시	1.5	10.5	12
구리시	2.1	7.8	9.9
안산시	2.1	7.4	9.5
<b>고양시</b>	<b>21</b>	<b>7.1</b>	<b>9.2</b>
오산시	2.2	6.4	8.6
남양주시	5.9	1.3	7.2
과천시	1.5	5.5	7
포천시	4.1	2.3	6.4
동두천시	0.8	3.9	4.7
평택시	1.2	3.4	4.6
용인시	1.4	3.2	4.6
여주군	1	3.3	4.3
하남시	1	2.7	3.7
양평군	0.6	3.1	3.7
안성시	1.2	2.5	3.7
양주시	1.4	2	3.4
김포시	1.1	2.1	3.2
이천시	1.1	2	3.1
광주시	1.3	1.7	3
파주시	0.9	2.1	3
연천군	0.6	0.9	1.5
화성시	0.3	0.5	0.8
경기도	6	3.3	9.3

출처 : 경기도

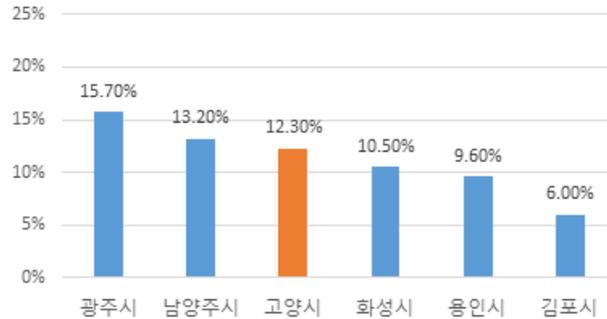
- 경기도 지자체별 일반재산 현황을 살펴보면 화성시 18.3%, 용인시 13.6%, 고양시가 7.8% 등의 순으로 높게 나타남. 행정재산은 화성시가 13.7%, 광주시 13.3%, 고양시 11.9%의 순

[표3-4] 경기도 지자체별 일반재산 및 행정재산 현황

구분	일반재산				행정재산			
	면적(km)	필지수	면적비율	필지비율	면적(km)	필지수	면적비율	필지비율
화성시	7.27	8,308	18.3%	24.3%	85.07	49,953	13.7%	18.6%
용인시	5.41	3,932	13.6%	11.5%	82.23	24,798	13.3%	9.2%
고양시	3.09	3,444	7.8%	10.1%	73.74	20,552	11.9%	7.7%
남양주시	2.73	3,294	6.9%	9.6%	72.37	34,773	11.7%	13.0%
의왕시	2.68	364	6.7%	1.1%	67.95	18,177	11.0%	6.8%
수원시	2.67	2,373	6.7%	6.9%	59.25	36,051	9.6%	13.4%
기타	15.87	12,433	40.0%	36.4%	178.76	83,889	28.9%	31.3%
안산시	2.18	800	5.5%	2.3%	24.94	8,720	4.0%	3.3%
광주시	2.06	3,366	5.2%	9.9%	21.87	8,772	3.5%	3.3%
김포시	1.99	2,016	5.0%	5.9%	19.71	10,283	3.2%	3.8%
안양시	1.62	577	4.1%	1.7%	19.10	9,049	3.1%	3.4%
시흥시	1.39	671	3.5%	2.0%	17.90	4,264	2.9%	1.6%
광명시	1.34	355	3.4%	1.0%	17.59	10,486	2.8%	3.9%
의정부시	1.11	844	2.8%	2.5%	13.78	6,884	2.2%	2.6%
하남시	0.97	730	2.5%	2.1%	10.96	3,926	1.8%	1.5%
군포시	0.94	279	2.4%	0.8%	9.39	2,092	1.5%	0.8%
성남시	0.87	677	2.2%	2.0%	6.63	4,410	1.1%	1.6%
부천시	0.62	647	1.6%	1.9%	5.54	3,356	0.9%	1.3%
오산시	0.34	894	0.9%	2.6%	4.31	4,941	0.7%	1.8%
과천시	0.22	250	0.6%	0.7%	3.99	3,706	0.6%	1.4%
구리시	0.21	327	0.5%	1.0%	3.06	3,000	0.5%	1.1%
총합계	39.71	34,148	100.0%	100.0%	619.37	268,193	100.0%	100.0%

출처 : 경기도

- 지자체 별로 3,000m<sup>2</sup>이상 필지 현황을 살펴보면, 광주시가 15.7%로 가장 많았으며, 남양주시 13.2%, 고양시가 12.3%, 화성시 10.5%, 김포시 6% 순

[그림3-2] 3,000m<sup>2</sup> 이상 활용 가능지 현황[표3-5] 대상지 시별-유형별 일정면적(3,000m<sup>2</sup>)이상 활용 가능지 현황

구분	합계 면적(km <sup>2</sup> )	일반재산 (km <sup>2</sup> )	행정재산			
			소계(km <sup>2</sup> )	산림청(km <sup>2</sup> )	국방부(km <sup>2</sup> )	기타(km <sup>2</sup> )
광주시	43.89	0.64	43.24	23.41	7.31	12.52
남양주시	36.86	1.43	35.42	21.99	8.81	4.62
고양시	34.36	1.63	32.71	14.27	12.04	6.40
화성시	29.49	3.18	26.31	13.96	8.49	3.86
용인시	26.75	2.26	24.48	15.95	5.66	2.87
김포시	16.77	1.12	15.65	3.40	9.10	3.15
안양시	15.55	1.53	14.03	0.29	6.58	7.16
성남시	15.16	0.63	14.53	5.20	7.71	1.62
수원시	10.80	2.07	8.73	1.66	5.19	1.88
의정부시	9.19	0.94	8.25	3.62	3.54	1.09
과천시	7.71	0.08	7.62	0.13	0.86	6.63
하남시	7.36	0.71	6.66	2.78	2.81	1.07
의왕시	5.54	2.56	2.98	1.86	0.23	0.89
안산시	5.26	1.72	3.54	1.79	0.80	0.95
시흥시	4.69	1.03	3.67	1.54	1.69	0.44
구리시	4.04	0.09	3.95	0.97	0.73	2.25
광명시	3.00	1.26	1.75	0.77	0.84	0.14
군포시	1.93	0.97	0.95	0.25	0.06	0.64
부천시	1.21	0.39	0.81	0.08	0.61	0.12
오산시	0.50	0.16	0.34	0.06	0.20	0.08
기타	91.93	14.13	77.8	21.01	31.85	24.94
총합계	280.03	24.39	255.63	113.99	83.27	58.37

출처 : 경기도

[표3-6] 대상지 시별 일정면적(3,000㎡)이상 국유지 용도지역 현황

구분	총계	용도지역별 면적(km)					용도지역별 비율(%)				
		주거	상업	공업	녹지	합계	주거	상업	공업	녹지	합계
고양시	76.83	0.53	0.16	-	30.41	31.10	0.7	0.2	0.0	39.6	40.5
안양시	19.52	0.24	0.06	0.02	15.24	15.55	1.2	0.3	0.1	78.1	79.7
남양주시	75.10	0.26	0.00	-	15.02	15.28	0.3	0.0	0.0	20.0	20.4
성남시	25.80	0.58	0.15	-	14.43	15.16	2.2	0.6	0.0	55.9	58.7
용인시	64.66	0.42	0.08	-	14.66	15.16	0.6	0.1	0.0	22.7	23.4
화성시	92.34	0.06	-	1.01	13.99	15.06	0.1	0.0	1.1	15.2	16.3
광주시	84.29	0.04	-	-	10.94	10.98	0.0	0.0	0.0	13.0	13.0
수원시	20.26	0.71	0.06	-	10.01	10.79	3.5	0.3	0.0	49.4	53.3
의정부시	14.88	0.35	0.01	0.00	8.82	9.19	2.4	0.1	0.0	59.3	61.7
과천시	9.62	0.22	0.01	-	7.47	7.71	2.3	0.1	0.0	77.7	80.1
하남시	22.85	0.35	0.03	-	6.90	7.28	1.5	0.2	0.0	30.2	31.9
의왕시	9.31	-	-	0.01	5.53	5.54	0.0	0.0	0.1	59.4	59.5
안산시	21.89	0.11	0.07	0.01	5.05	5.24	0.5	0.3	0.0	23.1	23.9
시흥시	20.49	0.05	-	0.03	4.61	4.69	0.2	0.0	0.1	22.5	22.9
김포시	69.93	0.07	0.02	0.01	4.38	4.47	0.1	0.0	0.0	6.3	6.4
구리시	11.17	0.01	-	-	4.03	4.04	0.1	0.0	0.0	36.1	36.2
광명시	6.89	0.02	0.01	-	2.97	3.00	0.3	0.1	0.0	43.2	43.6
군포시	4.93	0.01	0.01	-	1.91	1.93	0.1	0.2	0.0	38.8	39.1
부천시	3.68	0.07	0.01	-	1.12	1.21	2.0	0.3	0.0	30.5	32.8
오산시	4.65	0.05	-	-	0.44	0.50	1.2	0.0	0.0	9.5	10.7
기타	304.83	2.07	0.24	0.05	74.19	76.55	0.7	0.1	0.0	24.3	25.1
총합계	659.07	4.15	0.69	1.09	177.94	183.87	0.6	0.1	0.2	27.0	27.9

출처 : 경기도

## 2. 고양시 공유재산 개요

### ○ 고양시 내 국유지

- 국가하천인 한강과 국립공원인 북한산 자락 등이 입지하고 있어 대부분 하천과 임야 등으로 관리
- 일부 국방대학 등 공공기관 이전부지, 철도기지, 고양영상문화단지, 일산신도시 내 공공청사, 학교 등 국유재산과 도유재산, 사유재산 등이 산재하고 있음. 고양시는 서울시와 인접해 있어 일부 서울시 공유재산이 관내 존재하고 있음. 고양시 공유재산은 전체 행정구역 대비 약 15%. 그중 일산신도시 개발로 인해 관리 전환된 사유지도 매우 높은 비중
- 대부분 지자체 사유지는 공원과 하천, 도로 등 도시계획시설이 가장 많은 비중을 차지. 일반재산에 비해 행정재산이 많은 비중을 차지

[그림3-3] 고양시 시군별 공유지분포현황(2014)



## 제2절 시유지 현황

### 1. 고양시 시유지 개요

#### ○ 고양시 시유지

– 고양시 시유지는 2017년말 기준 토지면적 2,463만m<sup>2</sup>, 건물면적으로는 123.8만m<sup>2</sup>.

[표3-7] 고양시 시유재산 추이

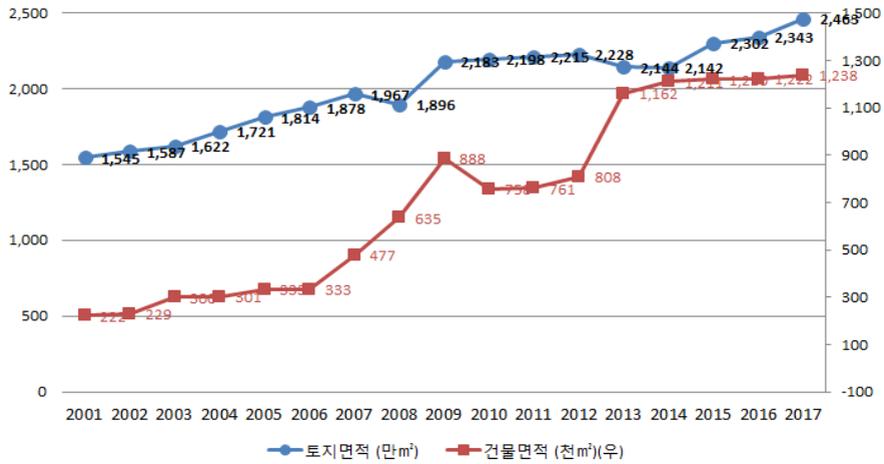
연도	총평가액 (조원)	토지면적 (만m <sup>2</sup> )	토지평가액 (조원)	건물면적 (천m <sup>2</sup> )	건물평가액 (조원)	기타 (조원)
2001	1.720	1,545	1.594	222	0.126	0.000
2002	1.765	1,587	1.631	229	0.133	0.000
2003	1.936	1,622	1.671	300	0.265	0.000
2004	3.949	1,721	3.684	301	0.266	0.000
2005	6.687	1,814	6.337	333	0.350	0.000
2006	6.861	1,878	6.509	333	0.352	0.000
2007	5.165	1,967	4.532	477	0.632	0.001
2008	6.156	1,896	5.257	635	0.673	0.226
2009	7.100	2,183	5.888	888	0.738	0.473
2010	11.444	2,198	9.956	758	0.940	0.547
2011	11.498	2,215	9.997	761	0.945	0.556
2012	11.748	2,228	10.060	808	1.072	0.616
2013	12.094	2,144	10.033	1,162	1.359	0.702
2014	12.224	2,142	10.053	1,211	1.458	0.713
2015	13.000	2,302	10.733	1,220	1.473	0.794
2016	13.483	2,343	10.986	1,222	1.573	0.923
2017	14.013	2,463	11.407	1,238	1.654	0.952

출처 : 경기도 자료 활용

– 전체 시유재산의 총평가액은 14조원. 이 중에서 토지평가액은 11.4조원, 건물평가액은 1.5조원에 달함

- 전체 토지는 2001년 1,545만㎡에서 2017년말 2,463만㎡로 증가하였으며, 건물면적은 동기간 222천㎡에서 1,238천㎡로 증가

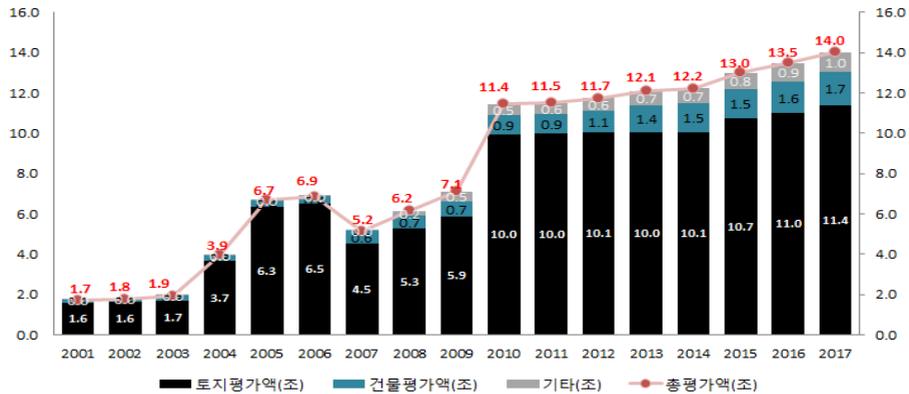
[그림3-4] 고양시 사유지 토지 및 건물 추이



자료 : 경기도 자료 활용

- 고양시 사유재산의 평가액은 소유면적의 증가와 지가변동에 따라 2001년 1.7조원 규모에서 2017년 14조원에 달함

[그림3-5] 고양시 사유지 평가액 추이



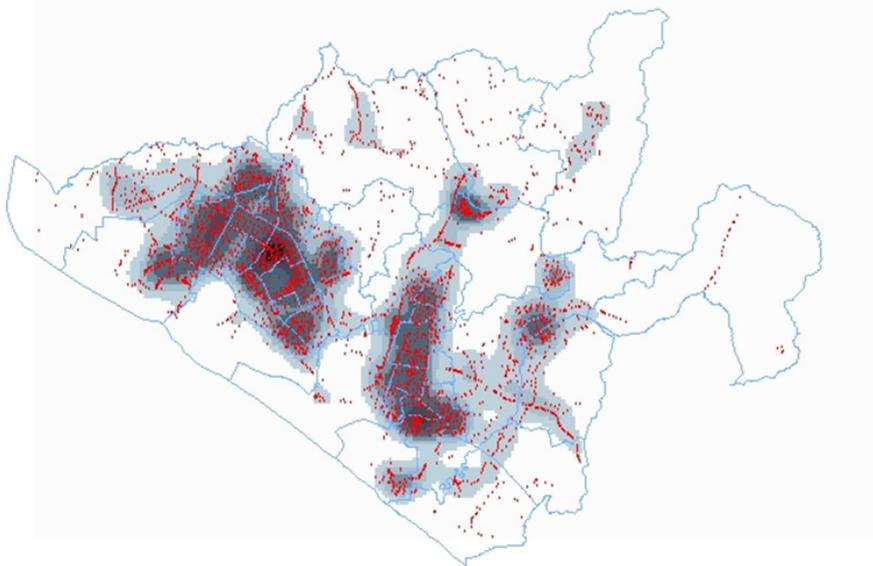
자료 : 경기도 자료 활용

## 2. 사유지 분포 특성

### ○ 고양시 사유지 분포

- 사유지 분포는 면적기준 1,000㎡이상의 필지를 대상으로 분석. 고양시 전체 사유지는 1만개 이상의 필지로 이중에서 1,000㎡이상 필지는 2019년 기준 3,549개의 필지
- 사유지관리는 총 40개 이상 부서에서 관리하고 있음

[그림3-6] 고양시내 사유지 분포 현황



자료 : 고양시 자료 활용

### ○ 필지수 기준

- 시민안전교통실 도로정책과에서 2,112개의 필지
- 푸른도시사업소 녹지과는 519개, 푸른도시사업소 공사과는 218개, 푸른도시사업소 공원관리과는 127개, 환경친화사업소 생태하천과는 125개의 필지를 관리

### ○ 면적기준

- 시민안전교통실 도로정책과에서 가장 많은 면적인 10,506,330.24m<sup>2</sup>,
- 다음으로는 푸른도시사업소 공원관리과 4,388,110m<sup>2</sup>, 푸른도시사업소 녹지과 1,947,243.5m<sup>2</sup>, 미래전략국 마이스산업과 1,076,138m<sup>2</sup> 등의 순으로 필지 수 기준과 다소 차이가 있음

[표3-8] 1,000m<sup>2</sup>이상 고양시 사유지 현황\_재산관리관별(2019년 기준)

재산관리관	고양시		덕양구	일산동구	일산서구	고양시		덕양구	일산동구	일산서구
	필지	면적(m <sup>2</sup> )				필지	면적(m <sup>2</sup> )			
합계	3,548	21,534,461	1783	943	822	100%	100%	100%	100%	100%
시민안전교통실 도로정책과	2,112	10,506,330	974	647	491	59.5%	48.8%	54.6%	68.6%	59.7%
푸른도시사업소 녹지과	519	1,947,244	226	172	121	14.6%	9.0%	12.7%	18.2%	14.7%
푸른도시사업소 공사과	218	579,193	169	29	20	6.1%	2.7%	9.5%	3.1%	2.4%
푸른도시사업소 공원관리과	127	4,388,110	74	24	29	3.6%	20.4%	4.2%	2.5%	3.5%
환경친화사업소 생태하천과	125	566,807	73	14	38	3.5%	2.6%	4.1%	1.5%	4.6%
농업기술센터 농업정책과	87	322,427	87	0	0	2.5%	1.5%	4.9%	0.0%	0.0%
미래전략국 마이스산업과	63	1,076,138	0	10	53	1.8%	5.0%	0.0%	1.1%	6.4%
행주산성관리사업소	37	298,955	37	0	0	1.0%	1.4%	2.1%	0.0%	0.0%
상하수도사업소 수도행정과	35	193,628	27	8	0	1.0%	0.9%	1.5%	0.8%	0.0%
시민안전교통실 교통정책과	33	95,973	15	11	7	0.9%	0.4%	0.8%	1.2%	0.9%
일산서구 환경녹지과	29	103,730	0	0	29	0.8%	0.5%	0.0%	0.0%	3.5%
상하수도사업소 하수행정과	20	149,962	14	0	6	0.6%	0.7%	0.8%	0.0%	0.7%
교육문화국 체육진흥과	19	362,134	7	3	9	0.5%	1.7%	0.4%	0.3%	1.1%
자치행정실 회계과	19	69,887	15	2	2	0.5%	0.3%	0.8%	0.2%	0.2%
시민복지국 노인복지과	16	241,046	9	7	0	0.5%	1.1%	0.5%	0.7%	0.0%
시민안전교통실 시민안전과	13	92,483	13	0	0	0.4%	0.4%	0.7%	0.0%	0.0%
덕양구 자치행정과	13	57,554	13	0	0	0.4%	0.3%	0.7%	0.0%	0.0%

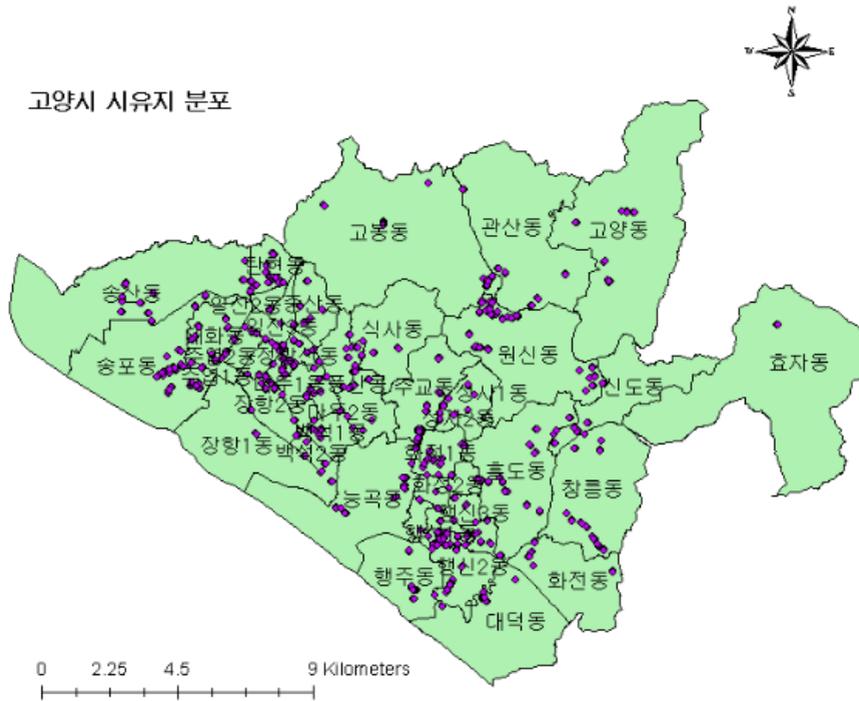
재산관리관	고양시		덕양구	일산 동구	일산 서구	고양시		덕양구	일산 동구	일산 서구
	필지	면적(m)				필지	면적 (m)			
교육문화국 문화예술과	9	83,888	5	3	1	0.3%	0.4%	0.3%	0.3%	0.1%
시민복지국 복지정책과	8	25,091	6	0	2	0.2%	0.1%	0.3%	0.0%	0.2%
도서관센터 덕양구도서관과	8	21,926	4	1	3	0.2%	0.1%	0.2%	0.1%	0.4%
덕양구 안전건설과	5	6,541	5	0	0	0.1%	0.0%	0.3%	0.0%	0.0%
일산동구 자치행정과	3	26,464	0	3	0	0.1%	0.1%	0.0%	0.3%	0.0%
덕양구 환경녹지과	3	13,550	3	0	0	0.1%	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%
시민복지국 장애인복지과	3	12,838	0	1	2	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.2%
농업기술센터 기술지원과	3	5,786	1	0	2	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.2%
일산서구 자치행정과	3	4,324	0	0	3	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
농업기술센터 농산유통과	2	132,067	0	0	2	0.1%	0.6%	0.0%	0.0%	0.2%
환경친화사업소 청소행정과	2	40,180	0	2	0	0.1%	0.2%	0.0%	0.2%	0.0%
푸른도시사업소	2	14,987	1	1	0	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%
덕양구보건소	2	6,043	2	0	0	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
미래전략국 첨단산업과	1	25,905	1	0	0	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%
시민안전교통실 대중교통과	1	22,939	0	0	1	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%
여성가족국 아동청소년과	1	13,223	0	1	0	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%
차량등록사업소	1	8,021	0	1	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
여성회관	1	6,693	1	0	0	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
-민생경제국 지역경제과	1	3,950	0	1	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
여성가족국 여성가족과	1	3,157	0	1	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
일산서구보건소	1	3,131	0	0	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
일산동구 안전건설과	1	1,105	0	1	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
도시주택국 도시정비과	1	1,052	1	0	0	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%

출처 : 고양시

○ 사유지 간의 인접성

- 고양시 사유지의 전체 분포도 외에 사유지 간의 인접성을 분석하였음. 분석의 인접지역 기준 거리는 20m로 지정하였으며 필지의 규모를 고려하여 분석하였음
- 도시화된 지역 또는 시가화가 예상되는 지역에 분포하는 경우가 많은 것으로 나타나고 있음

[그림3-7] 고양시 사유지 인접성 분석 (20m 인접지역)

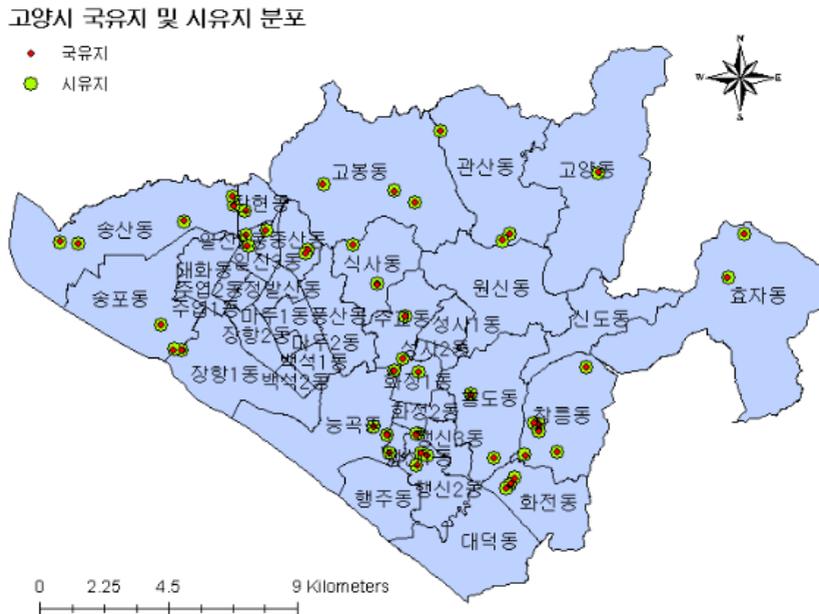


자료 : 고양시 자료 활용

### ○ 사유지와 국유지의 인접성

- 고양시 사유지의 전제 분포도를 기본으로 사유지와 국유지의 인접성을 분석하였으며, 아래 그림은 인접수준 30m이내에 대한 결과임.
- 사유지와 국유지가 인접한 지역들은 대체로 도시화된 지역 주변에 분포하는 경우가 많은 것으로 나타남.
- 사유지들이 인접한 경우는 대체로 도시지역에 입지하는 경우가 많았지만, 국유지와 사유지가 인접한 경우는 도시지역의 주변지역에 입지하는 경우가 더 많은 것으로 나타나고 있음.

[그림3-8] 고양시 사유지와 국유지 인접성 분석 (30m 인접지역)

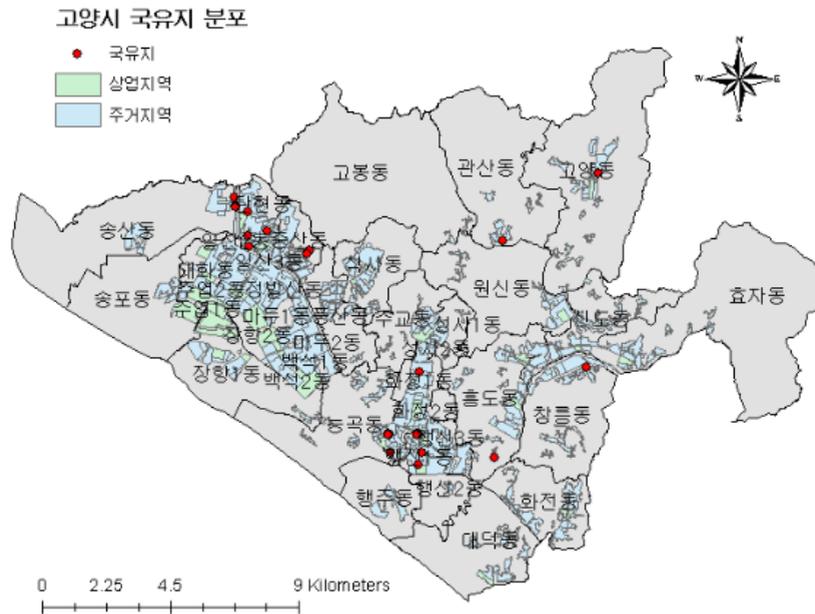


자료 : 고양시 자료 활용

### ○ 도시계획 용도지역별 사유지 분포

- 고양시 사유지와 국유지가 인접한 지역 중 상업지역이나 주거지역에 입지한 공유재산의 분포는 아래의 그림과 같음

[그림3-9] 고양시 사유지와 국유지 인접성 분석 (30m 인접지역)



자료 : 고양시 자료 활용

### ○ 기타 무단점용

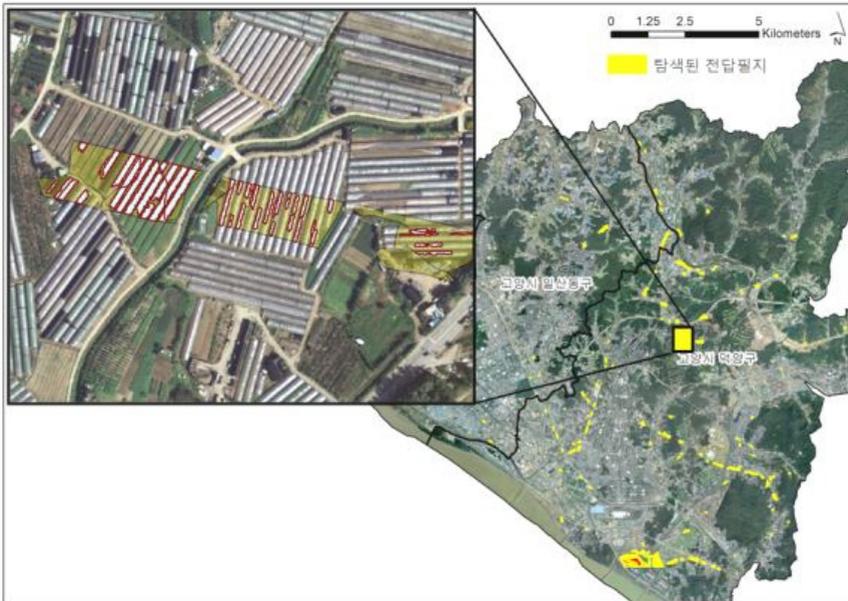
- 감사연구원(2014)<sup>1)</sup>에 따르면 ‘공부상 미사용 필지’를 설정한 후 공부상 미사용 필지와 수치지형 도상의 건물정보를 중첩시켜 무단점유로 의심될 만한 건축물을 추출한 후 실제 공간정보체계상에서 ‘공부상 미사용 필지’들의 무

<sup>1)</sup> 이승원 외 (2014). GIS를 활용한 국공유지 관리실태 감사기법 개발, 감사연구원 인용재정리

### 단점유 적합도를 분석

- 고양시의 경우, 고양시에서 소유·관리하고 있는 필지가 전체 226개 필지의 66.3%를 차지하고 기획재정부 소유의 필지가 22.4%인 55개 필지가 도출
- 무단점유했다고 의심되는 고양시 관내 경작시설(비닐하우스)과 관련하여 ‘공부상 미사용 필지’를 대상으로 경작시설을 추출한 사례
- 감사연구원 연구결과에 따르면 고양시의 경우에는 고양시가 소유하고 있는 필지가 추출된 총 59개 필지 가운데 33개 필지로 55.9%를 차지하여 상당히 높은 것으로 나타남

[그림3-10] 무단점유 의심 경작시설 도출 사례(고양시)



<출처> 이승원 외(2014), GIS를 활용한 국공유지 관리실태 감시기법 개발, 감사연구원

# 제 4 장

## 국내외 유사사례 조사

제1절 중앙정부 및 유관기관

제2절 지자체 사례

제3절 사례종합 및 시사점



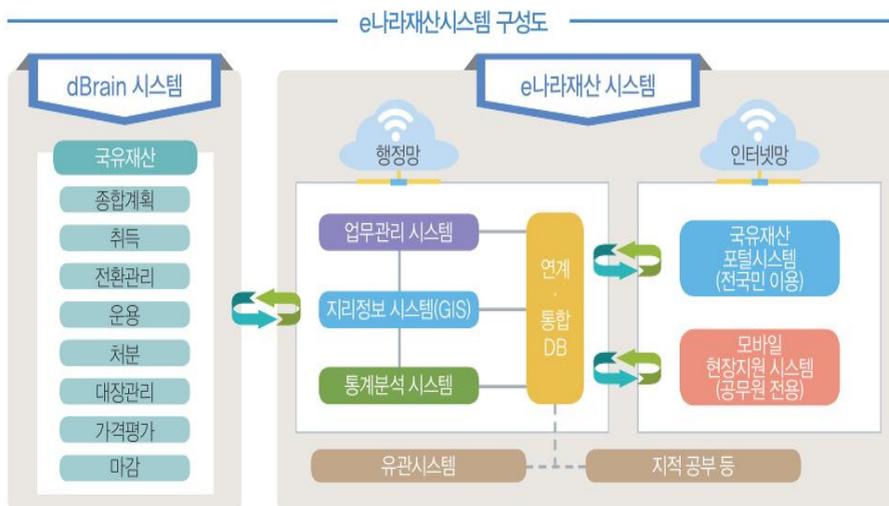
## 제철 중앙정부 및 유관기관

### 1. 국유재산 관리시스템

#### ○ 시스템 개요

- 여러 부처에서 분산 구축·운영 중인 국유재산 관련정보를 연계·통합
- 축적한 통합DB를 기반으로 내부 행정망을 통해 ‘국유재산 업무관리’, ‘GIS (지리정보시스템) 검색’, ‘통계분석’ 등 시스템을 유기적 구축·운영
- 외부 인터넷망을 통해 대국민 서비스를 위한 ‘국유재산 포털’ 시스템과 국유재산 담당자의 현장조사 업무를 위한 ‘모바일 현장지원’ 시스템을 구축·운영

[그림4-1] e 나라재산 국유재산 포털



<출처>: <https://www.k-pis.go.kr/index.do>

## ○ 추진배경

- 국유재산대장을 관리하고 있는 dBrain시스템은 국가 예산·결산 기능 중심의 시스템으로 네트 워크 보안상 국유재산업무 처리에 필수적인 타 시스템과 기능 및 데이터의 직접 연계에 어려움이 있었으며, 현장조사가 동반되어야 하는 국유재산 업무의 특성상 dBrain 대장 정보만으로 업무 수행의 한계가 있어 시각적인 GIS공간정보의 융합·활용이 필요하였음
- 각 부처에서 국유재산관리시스템을 분산 구축하여 칸막이 식으로 운영하고 있어 종합적인 재산관리에 한계가 있었음.
- 또한 기존의 국유재산정보관리체계는 민간기관이나 개인 등 국민 일반에 대한 접근성이 거의 고려되지 않고 있어 민간의 활용도 제고 방안 마련 필요했음

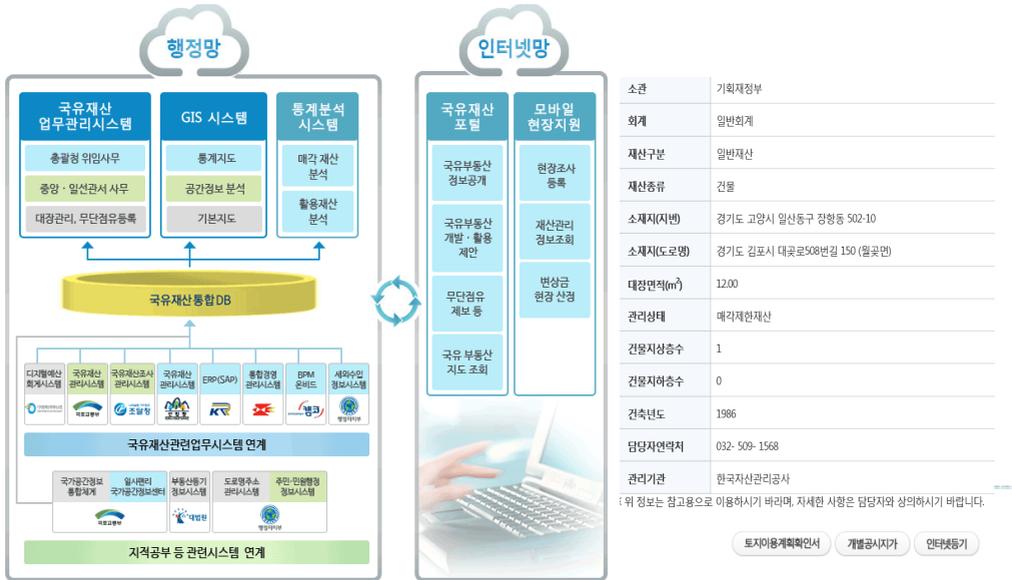
## ○ 구축경과

- 2012년 6월 제20차 위기관리대책회의에서 ‘국유재산 통합관리시스템 구축 계획’ 안건이 상정·의결되어 사업 추진
- 2012년 1단계 사업(장비도입, 업무관리·GIS시스템 일부기능 구축, 통합DB 설계) 및 2013년 2단계 사업(업무관리 고도화, 유관기관 통합DB연계, GIS 시스템 구축 등)을 완료하였으며 2014년 3단계 사업을 통해 5개(업무관리, GIS, 모바일현장지원, 통계분석, 포털)로 구성된 e나라재산시스템 완성
- 2015년 1월부터 8월까지 단계적인 오픈을 거쳐 8월 27일 전체 오픈을 하였으며, 2016년 7월 1일부터 기획재정부로부터 시스템 운영을 위탁 받아 한국재정정보원에서 운영

## ○ 시스템 구성 및 운영

- e나라재산시스템은 기존 dBrain시스템과 유관시스템, e나라재산의 5개 단위시스템이 유기적으로 연계
- 국유재산의 총괄관리 강화 및 효율적인 국유재산관리업무 수행을 위한 실무적 지원과 함께 국유재산정보를 통합 관리하는 시스템으로 운영되고 있음

[그림4-2] 행정망 및 인터넷망 시스템 구성



<출처> :국유재산포털(<https://www.k-pis.go.kr/npi/npi/systemArchitectureF.do?menuId=MENU010202>)

### ○ 시스템 구성

- 행정망은 DB연계·통합·공유 분산·구축하여 운영 중인 국유재산 관리자료 및 지적공부를 연계·통합하여 정보 공유 체계 구축
- 업무관리 시스템 국유재산 관리업무를 위한 7단계 Life-Cycle인 ‘계획→취득→전환→운영→개발→처분→결산’의 전 과정을 신속·정확·편리하게 통합 처리
- GIS 시스템 국유재산에 대한 토지·건물 주제도, 통계지도, 지역별 국유재산 현황 등 현장감 있는 공간 정보를 구현하여 활용가능 재산 파악 등의 의사결정지원 기능 수행
- 통계분석 시스템 다양한 정형 통계 및 사용자 맞춤형 비정형 통계의 추출 기능을 통해 국유재산정책 수립 시 기초자료 제공

○ 인터넷망

- 국유재산 포털 국유재산 관련정보를 일반국민에게 제공하여 알권리를 보장하고, 유휴재산 활용 아이디어 제안 기능 등의 국민과의 양방향 소통기반 구축
- 모바일 현장지원 국유재산 담당자의 현장 조사업무의 효과적인 수행을 위해, 모바일 기기를 활용한 현장조사 지원 체계 구축

## 2. 디지털예산회계시스템

○ 개요

- 디지털예산회계시스템 dBrain은 재정의 전 과정을 온라인으로 수행
- 여러 기관들의 재정시스템들을 모두 연계하여 유용한 정보를 산출해내는 통합재정정보시스템임

[그림4-3] 열린재정, 재정정보공개시스템



<출처> <http://www.openfiscaldata.go.kr/portal/main.do>

- 프로그램 예산제도, 복식부기·발생주의 회계제도 등 한국 재정제도 혁신성 과가 모두 반영된 시스템으로서, dBrain을 통해 재정을 세밀하게 관리·분석

하고 합리적인 정책을 수립할 수 있게 되어 있음

#### ○ 시스템의 특징과 구성

- dBrain의 주요특징으로 국가재정에 경영개념과 경쟁원리를 도입한 성과 중심의 재정정보시스템이며, 세계은행이 권장하는 재정정보시스템(FMIS) 모델을 체계적으로 구현
- 사용대상은 중앙행정기관 예산 및 회계업무 담당공무원 및 지방자치단체 국고관리업무 담당공무원
- 시스템 구성은 dBrain은 응용소프트웨어, DB, 시스템 장비 등으로 이루어져 있음.
- 그 중 응용소프트웨어는 총 21개 단위시스템으로 구성되어 있으며 표준 인터페이스를 통해 유기적으로 통합, 연계되어 있음.
- dBrain은 기획재정부 재정관리국의 관리 하에 민간 시스템통합(SI)업체가 위탁받아 운영

### 3. 온비드<sup>1)</sup>

#### ○ 개요

- 온비드(Onbid)는 Online Bidding의 약어로 한국자산관리공사(캠코)가 그동안의 공매노하우와 첨단 정보화시스템을 바탕으로 전국 공공기관의 다양한 공매정보를 통합하여 인터넷에서 직접 공매에 참여할 수 있도록 만든 공매포털시스템

<sup>1)</sup> 기획재정부 고시 제2014-5호(2014.2.12자, 재정경제부 고시 2006-6의 개정), 행정자치부 고시 제2018-43호(2018.6.7자, 행정자치부 고시 제2006-1의 개정), 조달청 고시 제2010-20호(2010.6.9자)에 의거 온비드는 「국유재산법」 제31조 및 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제13조 및 제 26조, 제78조, 「물품관리법」 제37조 및 동법 시행령 제43조에 의한 지정 정보처리장치로 고시되었음

[그림4-4] 온비드



〈출처〉 온비드 홈페이지 (www.onbid.co.kr)

- 온비드는 한국자산관리공사(캠코)가 관리하는 국유·압류·수탁재산부터 국가나 지방자치단체, 그리고 공공기관 등 공공부문의 자산까지 공개경쟁입찰방식으로 투명하고 공정하게 거래할 수 있음
- 국가, 지자체, 공공기관 등은 저렴한 비용으로 공정하고 투명하게 자산을 처분할 수 있어 재정수입을 확보할 수 있고, 국민들은 공공기관 등의 다양한 물건을 온라인에서 편리하게 취득할 수 있음

#### ○ 공유재산 대부(임대) 및 매각

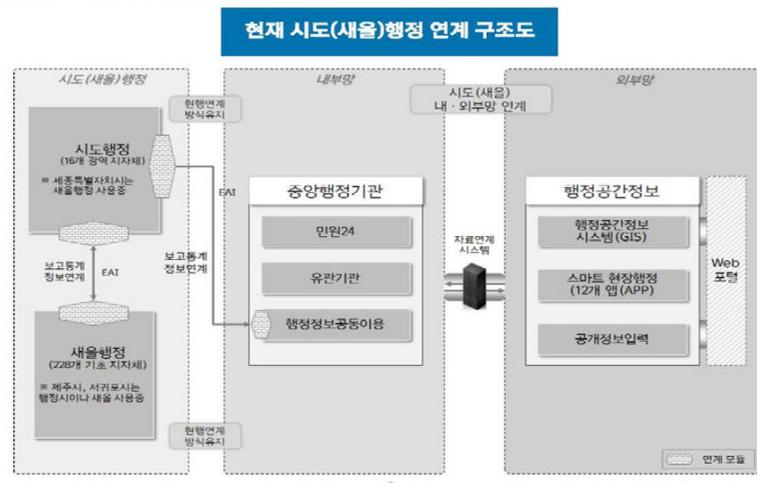
- 공유재산 정보공개 목록의 개별재산에 대한 구체적인 대부(임대) 및 매각 가능여부는 「공유재산 관련 법령」에 따라 결정되며 재산현황에 따라 대부(임대) 및 매각이 제한될 수 있음
- 공개 재산의 지적공부 및 이용현황 등이 변경될 수 있고, 이미 대부중인 재산 외에 「공유재산 관련 법령」에 따라 인접토지 소유자 등 이해관계인에게 대부·매각이 가능한 재산도 공개됨
- 대부(임대) 및 매각은 원칙적으로 일반경쟁 입찰로 결정

## 4. 서울행정시스템

### ○ 개요

- 서울행정을 사용하는 228개 시군구에서 EAI 연계에 의해 16개 광역자치단체로 보고통계 정보연계가 이루어지고 있음

[그림4-5] 행정정보연계 현황



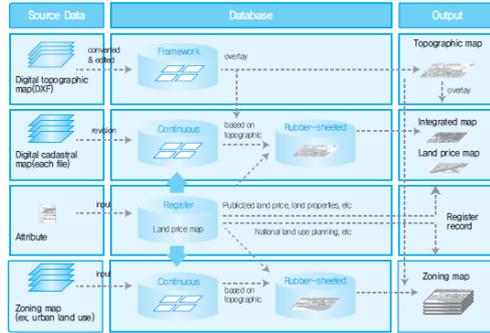
- 16개 광역지자체에서 행정안전부로 보고통계 정보연계가 이루어지는 구조
- 행정공간정보시스템(GIS), 스마트 현장행정, 공개정보입력 및 대국민 정보 공개 서비스를 위해 외부망에 내·외부망 자료 연계시스템을 두고 있음

## 5. 국토연구원 응용시스템

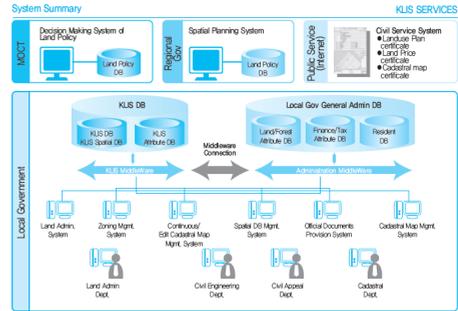
### ○ 개요

- LMIS, KLIS의 응용시스템은 중앙정부의 부처차원, 광역지자체의 시도 차원, 시군구 차원에서 토지행정을 처리하는 위계적 특성에 맞도록 구축

KLIS 데이터베이스



응용시스템 아키텍처



<출처> 국토연구원, 2014. pp.30-32.

○ 토지정책제안지원시스템

- 국토부를 위하여 응용시스템 구축, 토지이용계획관리시스템은 대도시나 중소도시, 토지행정 및 관리시스템은 시군구 대상의 응용시스템

○ 토지행정 및 관리시스템

- 6개의 응용시스템으로 구성 각각 토지거래관리, 공시지가관리, 개발부담금 관리, 외국인 토지관리, 공인중개사관리, 공간정보관리 등으로 구성.

○ 토지 데이터베이스 사용자들은 정부 조직과 민간으로 구분

- 정부 조직은 국가행정정보망을 통하여 토지 데이터베이스에 접근.
- 민간 및 일반국민은 인터넷을 통하여 토지 데이터베이스에 접근

6. SH공사 토지자원관리시스템

○ 개요

- SH공사의 토지자원관리시스템은 도시재생을 목적으로 활용 가능한 국공유지, SH 자산 등을 선별하기 위해 기획
- 시스템 기획시 도시재생에 집중하는 시스템. SH공사 사업정보가 공간정보



[그림4-7] 토지자원관리시스템 데이터 구성체계



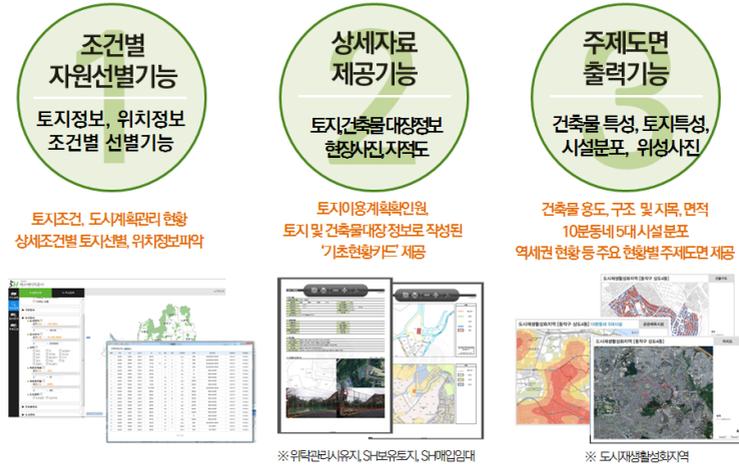
<출처> 서울시 내부자료

- 토지자원(위탁대상 사유지, 자치구 관리 국공유지, SH보유토지 등)의 효율적 활용 및 관리를 위한 토지관리 시스템 구축

○ 토지자원관리시스템의 주요기능

- 조건별 자원 선별기능, 상세자료 제공기능, 주제도면 출력기능 등을 들 수 있음

[그림4-8] 토지자원관리시스템의 주요기능



<출처> 서울시 내부자료

- 다음의 GIS기반 데이터 구축 및 수집데이터를 확보함

구분	관련데이터
자원데이터	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지기반 : 시유지 [위탁관리 대상] 국유지, 시유지, 구유지 [자치구관리대상] SH보유토지 ; 잔여지, 미매각지</li> <li>· 건축물기반 : SH매입임대 : 다세대/다가구, 원룸</li> </ul>
기초데이터	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 새주소 시스템 도로, 건물형태, 지하철노선, 지하철 역</li> <li>· 토지기반 연속지적도, 수치지형도, 토지대장</li> <li>· 건축물기반 건축물대장(건물별 주용도 기준)</li> <li>· 도시계획 용도지역 및 용도지구-이미지 경로로 대체사용</li> </ul>
도시재생활성화지역 관련	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시재생활성화지역 8개소 경계</li> <li>· 지역내 유휴부지 현황 (폐·공가, 주차장, 저이용공공시설)</li> <li>· 도시재생복합쇠퇴지역 (행정동별)</li> <li>· 10분동네 5대시설별 향유도, 수요도 (도서관, 어린이보육, 노인복지여가, 생활체육 시설, 공원)</li> </ul>

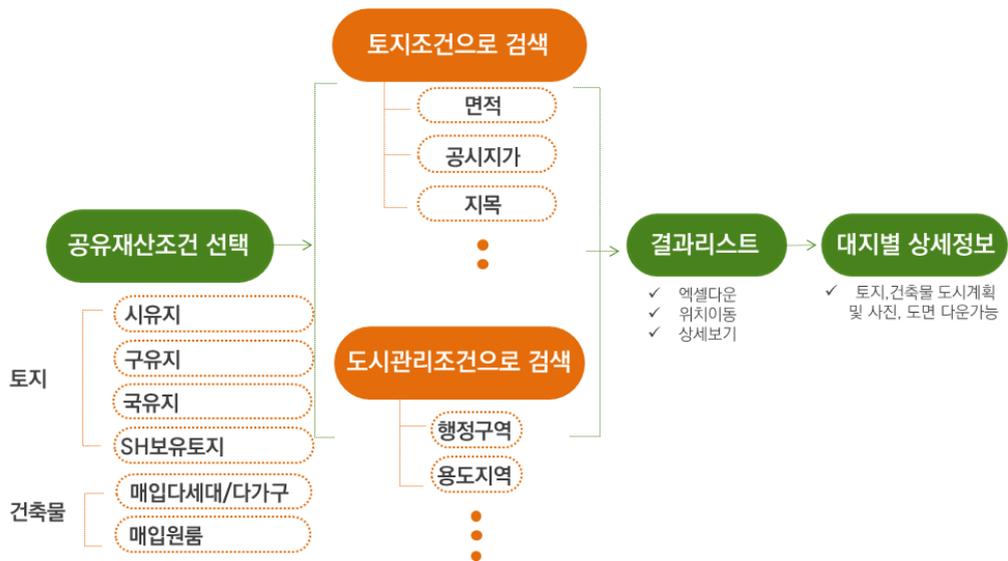
○ 토지자원 관리시스템 기능

- ① 자산선별 및 공간분석기능, ② 상세정보(기초현황카드) 작성 및 출력기능 ③ 주제도면 작성 출력기능

○ 자산 선별 및 공간분석기능

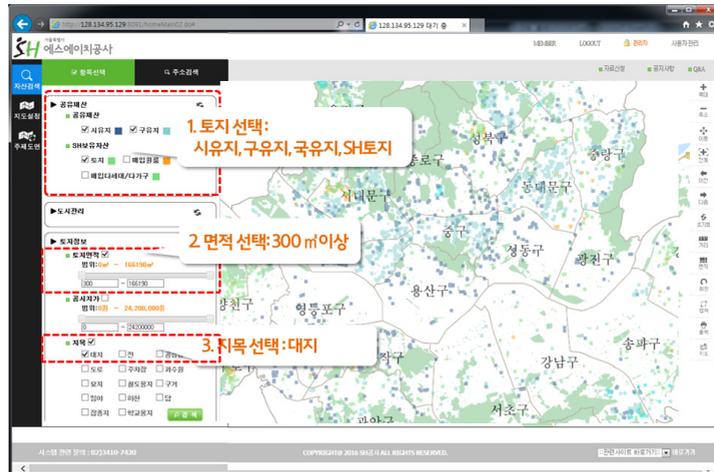
- 주변 여건, 도시관리계획, 토지 및 건축물 특성에 따라 상세조건에 따른 자산추출을 가능하게 함으로써 목적별 적합한 대상지 검토 가능

[그림4-9] 검색조직도 예시



<출처> 서울시 내부자료

[그림4-10] 분석이미지 예시(공유재산조건 및 토지조건에 따른 선택시)

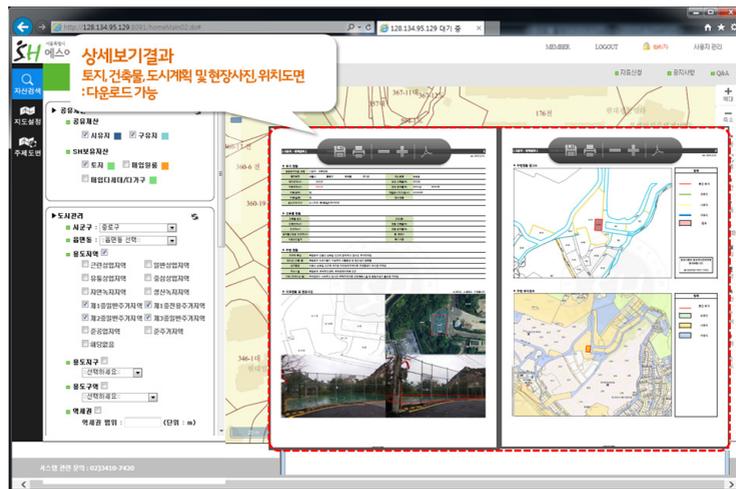


<출처> 서울시 내부자료

○ 상세정보(기초현황카드)작성 및 출력기능

- 대상은 위탁관리 사유지, SH의 보유토지, SH매입임대로 토지, 건축물, 도시 계획현황, 위치도, 현장사진 등 관련한 상세 정보 제공

[그림4-11] 대상지별 상세정보

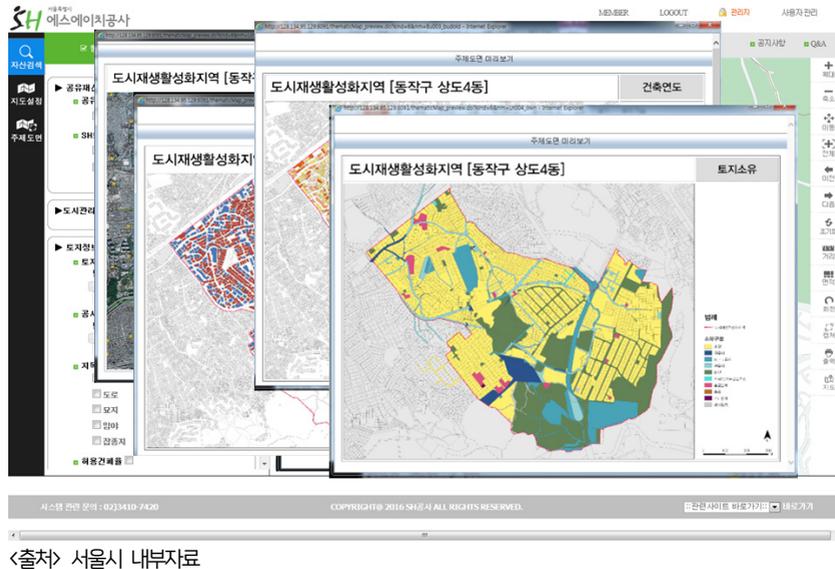


<출처> 서울시 내부자료

## ○ 주제도면 작성 출력기능

- 8개 도시재생활성화지역의 주요 현황별 작성된 주제도면의 출력이 가능함

[그림4-12] 주제별 도면출력

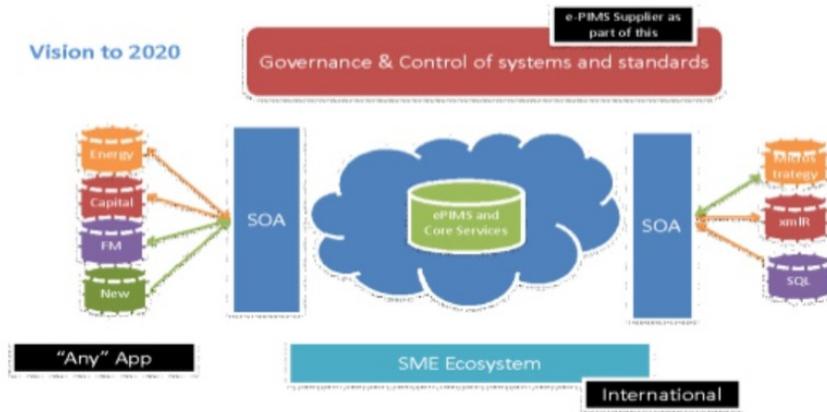


## 7. 영국

### ○ 전자 부동산정보 매핑서비스 시스템

- 조달청(OGC; Office of Government Commerce)이 전자 부동산정보 매핑 서비스(e-PIMS : electronic Property Information Mapping Service) 시스템 운영을 통하여 국유 부동산 정보를 수집·지원함

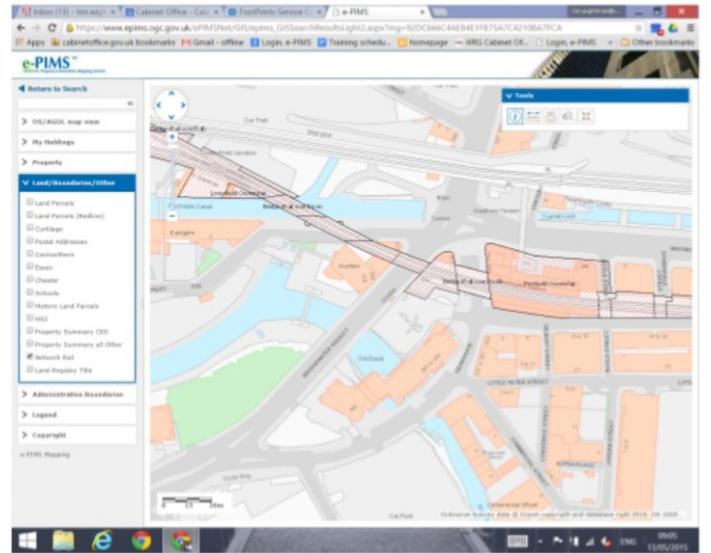
[그림4-13] e-PIMS 전략



<출처> [https://www.slideshare.net/Esri\\_UK/esriuk-track2-cabinetoffice](https://www.slideshare.net/Esri_UK/esriuk-track2-cabinetoffice)

- e-PIMS는 각 정부기관이 자신의 부동산 거래를 보다 효과적으로 할 수 있도록 지원하는 중앙정부 내 부동산 정보시스템임
- e-PIMS는 OGC가 개발·운영하며 각 부처의 부동산 소유 현황, 신규부동산에 대한 수요, 빈 사무실이나 잉여 부동산에 관한 정보를 수록
- 중앙정부의 부동산(지방정부, 공기업, 민영화된 철도 사업체, 왕실토지 및 국방부 토지 등은 제외) 정보를 수록하며, 일부 선택서비스를 제외하고는 무료로 운영됨
- e-PIMS의 핵심정보는 정부기관의 점유 또는 통제 하에 있는 모든 사무용 부동산(소유, 임차 포함), PFI 계약에 따라 점유 또는 이용되는 모든 부동산, 잉여·재임차 또는 사용되지 않고 있는 부동산, 미개발 토지, 수리 중이거나 3개월을 초과하는 계약상 또는 사실상 점유하고 있는 임시 사무실 등임
- 각 정부기관은 e-PIMS 해당 정보 갱신, 부처 내부감사에 e-PIMS정보 포함, 신규 거래나 변화는 발생 후 10근무일 이내에 기록할 책임을 짐

[그림4-14] e-PIMS 예시도



<출처> [https://www.slideshare.net/Esri\\_UK/esriuk-track2-cabinetoffice](https://www.slideshare.net/Esri_UK/esriuk-track2-cabinetoffice)

### ○ 국유재산정보시스템

- 영국의 국유재산 관리체계는 각 부처가 지방청으로부터 재산관리 현황을 통보받고 지침을 시달하면, 각 부처는 모든 지방청이 관리하고 있는 DB를 구축·관리함
- 부처 내의 업무는 재산관리팀이 맡아서 처리하고 타 부서와의 외부적인 업무는 내각의 행정부서인 PACE(Property Advisors to the Civil Estates)가 직접 처리함
- 영국 재무성의 자산관리지침서는 모든 중앙정부의 부처와 소속 기관이 관리하고 있는 건물과 토지에 대한 모든 정보를 DB화하도록 명시
- 관리 건물과 토지의 수가 많은 부처는 관내 부동산을 의무적으로 DB화, 숫자가 적은 경우에는 서류상으로 작업을 허용
- 모든 정부부처는 영국정부가 PACE와 맺은 조정협약에 의거, 보유한 일반재산에 대한 상세 정보를 PACE에 통보

- 매매, 임대, 처분 등으로 관장하고 있는 재산 구성에 변화가 있을 때마다 PACE에 통보하도록 의무화
- PACE의 DB에는 각 정부부처의 재산보유현황, 임대만료일, 월임대료, 거주자 등 정보가 구축. PACE는 각 부처의 재산활용 극대화과 자문 역할
- 신규부처가 기존 부처의 유희재산을 사용할 수 있도록 지원하여 유희재산을 효율적으로 활용
- 중재·조정에 있어서는 부처별로 필요로 하는 공간 확보와 타 기관과의 공유를 적극적으로 중재함. 이를 통해 재산활용 극대화하도록 역할을 수행
- 고객서비스에서는 재산활용 극대화를 위한 서비스 제공과 협력체계 구축을 담당. 공간활용의 극대화를 위한 자문역할도 수행

## 8. 캐나다

### ○ 개요

- 모든 부처의 소관재산을 중앙 국유재산관리시스템인 연방재산목록(DFRP; Directory of Federal Real Property) 불리는 국유재산관리시스템을 관리
- DFRP는 범정부적인 정부재산 정보공유시스템으로서 국회, 연방정부, 지방정부, 일반국민에게 국유재산의 특징 등과 관련된 정보를 제공

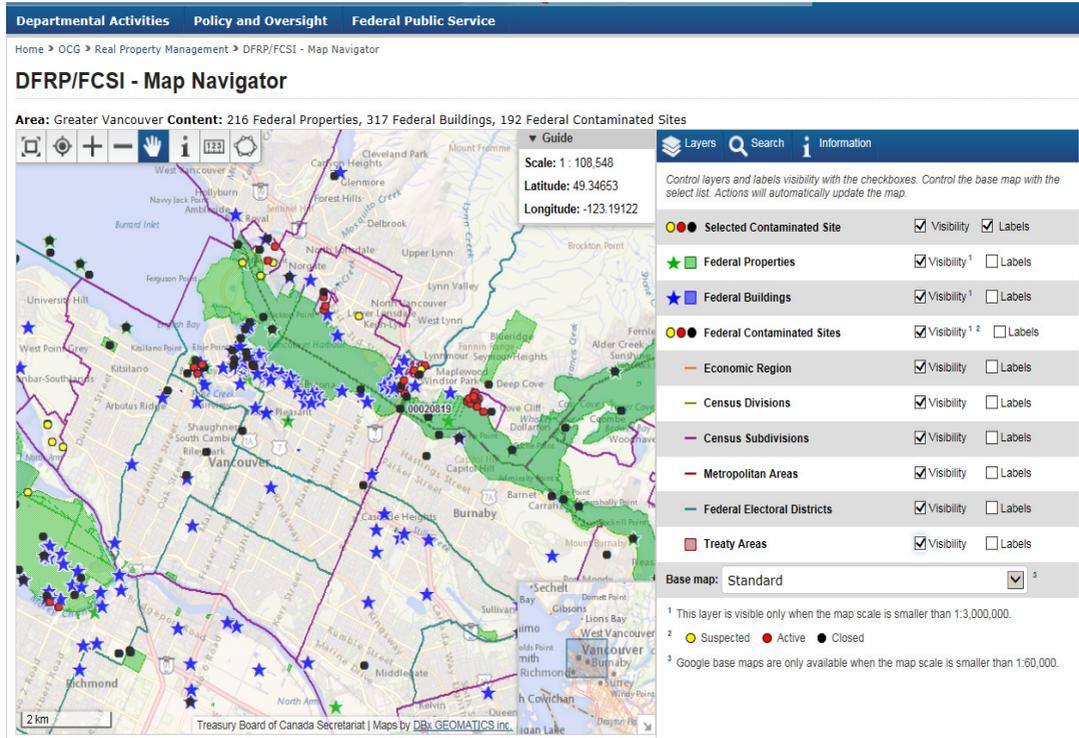
### ○ 모든 재산에 해당되는 필수데이터

- 재산관리인코드, 투입형태, 재산권번호, 이행의 형태,
- 1차용도, 지역, 건물번호, 바닥면적, 재산권의 위치(경도와 위도)

### ○ 특정 조건이 있는 경우에 해당되는 필수데이터

- 1차적인 재산권 번호(재산이 다른 연방기구의 관리대상 토지에 있는 경우),
- 재산권 이름, 관리자 코드, 이해관계에 대한 제한,
- 잉여부분정보, 재산권 기록실 형태 코드, 오염지역 데이터 등

[그림4-15] DFRP



<출처> <https://map-carte.tbs-sct.gc.ca/Map-Carte/>

## 제2절 지자체 사례

### 1. 서울특별시

#### ○ 공유재산관리시스템

- 서울시는 시도행정정보시스템 기반의 공유재산 시스템과 공간 정보가 결합된 서울시 자체 시유재산 시스템을 구축
- 적합한 획지단위의 시유재산을 선별하는데 활용함

[그림4-16] 서울시 공유재산관리시스템

최근취득재산			최근처분재산		
재산	소재지	취득일	재산	소재지	취득일
토지	서울특별시 용문구 권동동 189-1	2013-11-27			
건물	서울특별시 용문구 권동동 189-1	2013-11-27			
토지	서울특별시 성북구 길음동 510-212	2013-11-26			
토지	서울특별시 성북구 길음동 1262-301	2013-11-26			
토지	서울특별시 강남구 도곡동 산 45-4	2013-11-22			

재산별입차현황								
- 분업처현황 ( 기준일자 : 2013-12-13 )								
토지	불입차종류		건물		대정연계		사용자변경 미보고	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	유형	건수
지역별입차	674	간월명별입차	189	토지등기속탁	133	재산부서대자장		8
면적별입차	394	연면적별입차	171	건물등기속탁	92	입입부서대자장		64
공유지별입차	625	주유도별입차	221	서울내위탁대기중인내역	406	위입부서대자장		50
소유지별입차	264	없는지번	207	서울내자문적자물대기중인내역	99	관리관변제대상		206
종목지번	2	미등록건물	1,122	서울시위탁대기내역	38			-
없는지번	666	-	-	서울시처분대기내역	229			-
미등록토지	1,029	-	-	대부/사용정보누락	1,318			-
공시지가별입차	21	-	-	반상감정보누락	3,366			-
합계	4,325		합계	1,910	합계	5,752	합계	328

〈출처〉 김승주, 국공유지 관리 및 활용방안 연구, 2017, SH도시연구원

- 서울시의 공유재산 시스템과 시유재산 시스템은 행망을 통해 연결되어 시유재산 시스템은 공간정보 기반에 최신의 재산정보가 결합된 시스템을 유지함



- 공간정보검색기능도 강화하여 지하철명을 입력하며 주변지역 시유지 확인이 가능

#### ○ 서울시의 시스템은 검색 기능을 강화하는 방향으로 발전

- 개발단위인 획지를 기준으로 정보를 조회할 수 있도록 했다거나,
- 역세권 여부 등 토지조건으로 검색할 수 있도록 개선
- 신규 개발지가 많지 않은 서울의 여건 상 새로운 사업을 추진하려면 보유하고 있는 시유지 중에 적당한 부지가 있는지 찾는 것이 매우 중요하기 때문임<sup>2)</sup>

#### ○ 서울시 공공토지자원 활용시스템

- 서울시 공공토지자원 활용시스템은 중규모 시유지(획지면적 300~1만m<sup>2</sup>)를 대상으로 2014년부터 시작하여 2016년 1차 완료 후 2018년 전체 시유지로 확장한 2차 사업을 진행
- 이 시스템은 토지의 활용성에 따라 분류하고 획지단위로 구축되어 있음. 전체 시유지 중 90m<sup>2</sup> 미만 과소 필지이거나 지목이 도로, 하천 등으로 되어 있어 건축이 불가능한 시유지를 제외한 뒤 획지단위로 변경하는 방식으로 전체 시유지에서 건축이 가능한 시유지를 추출하였고, 이것을 ‘활용가능시유지’로 구분
- 활용가능시유지 중에 시설이 노후하거나 저 개발된 시유지는 별도로 분리하여 ‘중점활용시유지’로 구분
- 공공토지자원 활용시스템은 활용이 가능한 부지만 추출하여 정보를 구축한 것으로 ‘매칭DB’와 ‘활용카드’로 구성

2) 최희영 외(2018). 국·공유지의 활용 제고를 위한 데이터관리방안 연구-서울시 공공토지자원 활용시스템을 중심으로-, 도시설계 19(3), 한국도시설계학회

[그림4-18] 사유지 유형화 예시(한강진역 일대)



#### ○ 중점활용 사유지는 '활용카드'를 작성, 관리

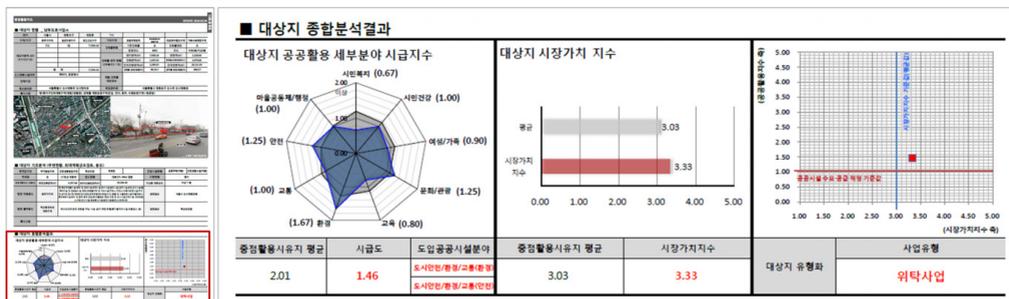
- 활용카드는 사유지를 개발할 때 참고할 수 있도록 입지 분석 결과를 카드형식으로 작성한 것
- 대상지 주변에 필요한 공공시설을 제시하고 있으며,
- 수익적 가치를 판단하여 적정 사업방식(재정사업, 위탁개발사업, 민간사업, 유보)을 판단할 수 있도록 하였음
- 활용가능사유지는 매칭 DB를 구축. 매칭DB는 사유지를 검색하는 프로그램으로 신규 사업 추진 시 사용자가 몇 가지 조건을 입력하면 해당 조건에 맞는 적정 사유지를 검색할 수 있도록 만든 프로그램임
- 매칭DB 검색 창에 개략적 위치(자치구명, 역세권 여부 등)나 개발 잔여면적 등을 입력하여 해당되는 사유지를 검색할 수 있도록 함.
- 이를 위하여 각 사유지별로 재산정보, 도시계획 정보, 주변 정보, 공공수요 분석 결과 등 50여종의 정보가 수록됨

[그림4-19] 매칭DB 검색 창

### ○ 요약과 종합분석 결과 예시

- 공공활용 세부분야 시급지수는 지역에 필요한 공공시설의 종류를 알려주는 것으로, 예시 지역은 환경과 안전, 문화/관광 부분이 특히 시급
- 시장가치 지수는 수익개발의 가능성을 보여주는 것, 서울시 평균 지수와 비교시 대상지의 수익적 가치가 평균 이상인지 이하인지 여부를 참고
- 세 번째는 사업방식을 제안한 것으로 그래프의 기준선은 공공시설 수요 평균값(가로선)과 시장가치지수 평균값(세로선)임. 예시 지역은 공공시설 수요가 기준보다 높고, 시장가치도 기준보다 높아 공공시설과 수익시설을 복합개발할 수 있는 위탁개발사업을 적정 사업유형으로 제안

[그림4-20] 활용카드 예시



- 공공토지자원 활용시스템에는 10분 동네 프로젝트 분석 방식이 적용. 10분 내 동네 프로젝트란 보행 10분 거리를 가정하여 해당 범위 내 거주인구 대비 공공시설 공급현황을 파악한 뒤 이를 통해 서울시 전역의 복지 향유 현황을 도면화
- 이러한 10분 동네 분석방식을 확장·개선하여 활용카드에도 적용. 공공복지 분야를 늘리고 각 대상지별로 인근 인구수요 대비 공공시설 공급현황을 파악하여 분야별로 공공 시급지수를 작성
- 공공토지자원 활용시스템에 빅데이터 분석 방식을 연계하는 과정에서 정보를 수집하거나 분석하는 방식이 다소 정교하지 못한 측면이 있는데 그럼에도 불구하고 공유지 정보관리시스템 구축시 빅데이터를 연계했던 최초의 사례라는 데 의의가 있음<sup>3)</sup>

## 2. 강원도

- 강원도는 2012년 기존의 행정정보와 공간정보를 연계한 강원도‘국공유지관리시스템’을 구축
- 구축 목표는 아래와 같음
  - 강원도 국공유지관리시스템은 국가 공간정보 및 행정정보 인프라시스템 자료에 대한 연계 수집 자동화 프로그램 개발
  - 실시간 온라인 연계 조회 모듈 프로그램의 개발
  - 민간 인터넷 포털 및 항공영상지도 서비스 온라인 연계프로그램의 개발
  - 국·공유지관리 공간정보시스템 구축을 위한 국·공유지관리 업무지원용 프로그램 개발을 목표로 하여 계획
- 연계채널은 실시간 지도 연계, 온라인 자동 데이터수집 연계, 실시간 정보조

3) 최희영 외(2018). 국·공유지의 활용 제고를 위한 데이터관리방안 연구-서울시 공공토지자원 활용시스템을 중심으로-, 도시설계 19(3), 한국도시설계학회

회 연계, 오프라인 연계의 네가지 방식으로 구성

- 연계된 공간 및 속성자료를 통합DB에 저장하거나, 실시간 연계프로그램을 통해 강원도 국공유지관리시스템에서 활용

[그림 4-2] 강원도 국공유지관리시스템

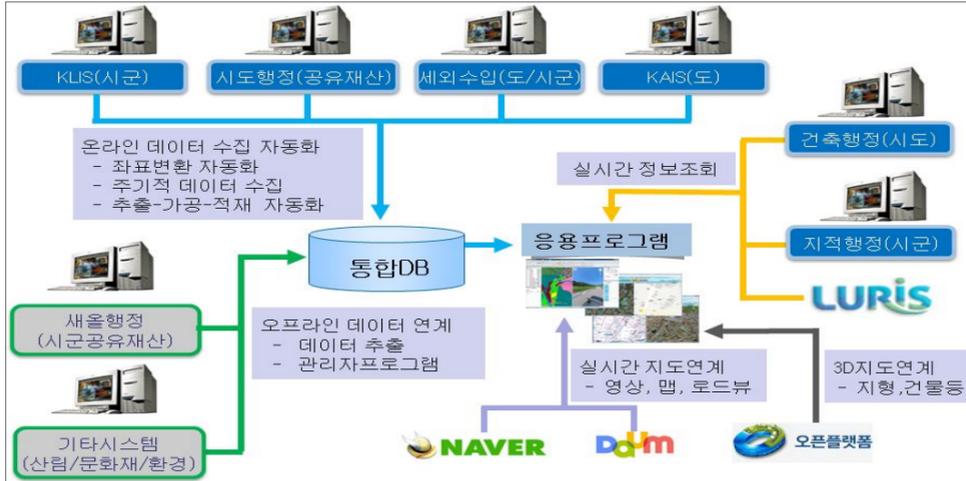


<출처> 강원도(2012)

- 국공유지관리시스템은 연계시스템의 상황에 따라 다르게 계획

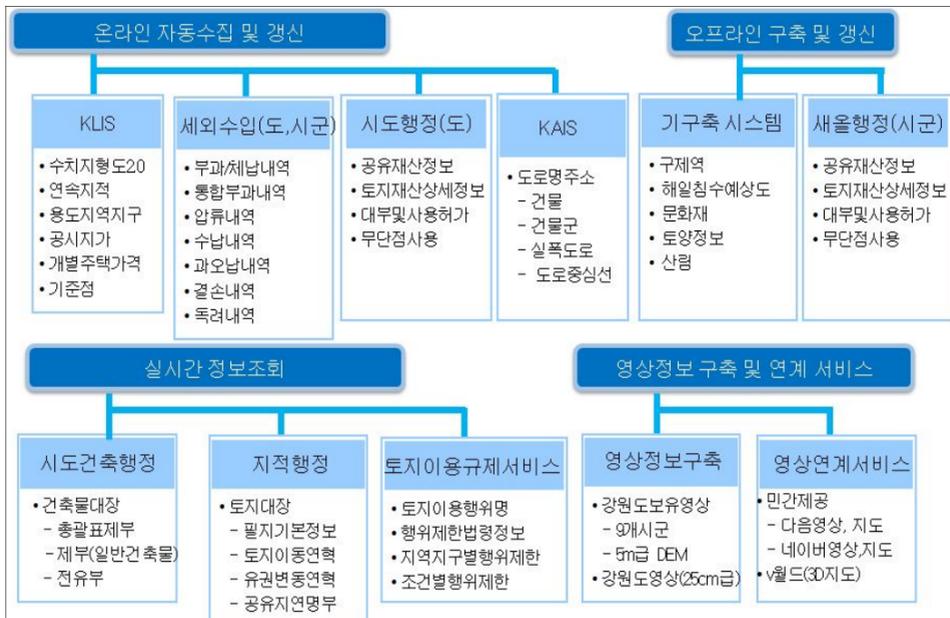
- 시군 KLIS (한국토지정보시스템), 시도행정시스템 공유재산 부문, 도, 시군의 세외수입시스템, 도의 KAIS (한국주소정보시스템)은 해당기관과의 연계승인 절차를 거친 후 온라인 데이터 수집 자동화를 통해 연계
- 주기적으로 해당 시스템의 공간 및 속성자료를 자동으로 수집하여 통합데이터 베이스를 가공, 적재되도록 함

[그림4-22] 강원도 국공유지관리시스템 연계구성도



<출처> 강원도(2012)

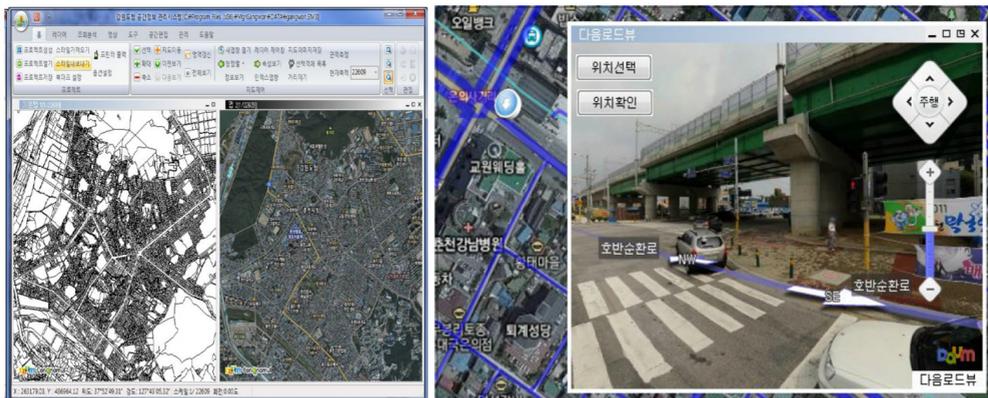
[그림4-23] 강원도 국공유지관리시스템 연계내용



<출처> 강원도(2012)

- 최근 공간정보를 기반으로 하며 공유재산관리시스템 내 정보와 토지대장, 건축물대장 등을 연계. 오픈 API도 연계하여 실시간 항공사진 정보나 로드뷰도 확인할 수 있도록 사용자 편의성 개선
- 공간자료와 공유재산의 행정속성자료가 결합된 형태의 자료 검색·조회 및 관리하는 기능을 통해 프로그램 내에서 모두 조회 가능함<sup>4)</sup>
- 강원도 국공유지관리시스템은 실태조사 프로그램이 구축. 프로그램 내 GPS 수신 기능이 현장조사 시 즉시 관련 자료를 확인하고 다운로드할 수 있고, 새롭게 생산한 자료를 업로드 가능. 모바일 기기에서 동기화도 가능

[그림4-24] 강원도 국공유지관리시스템 활용 예시



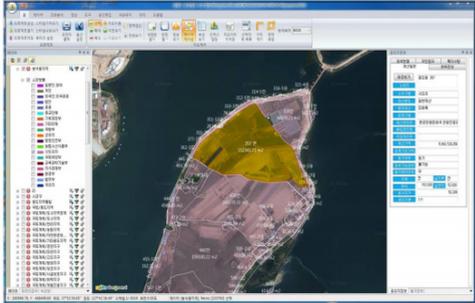
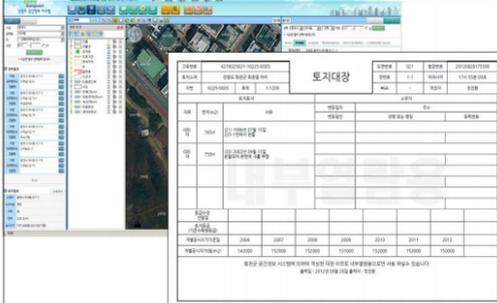
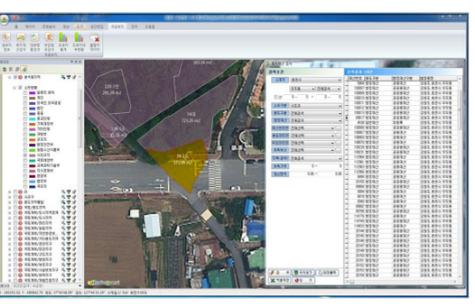
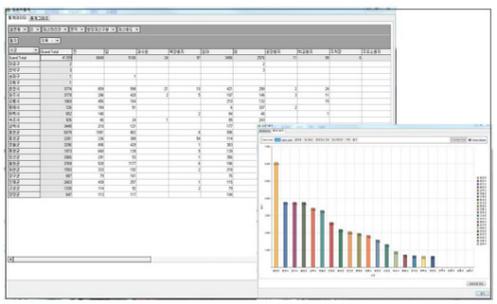
〈출처〉 박동헌(2014)

- 강원도 국공유지관리시스템은 국공유지의 재산정보 중 지적도와 토지대장의 소유자 정보, 건축물대장 정보, 지역, 지구별 행위제한 정보 등 데이터베이스 통합을 통한 검색 및 조회, 통계 등의 기능을 통해 관련 정보를 한눈에 확인 및 민원처리 기반 구축을 목표로 업무의 효율성을 증진
- 시스템을 구성하고 있는 각각의 프로그램들 중 연계 프로그램은 서버 프로그램으로서, 사용자 인터페이스를 가지고 있지 않으며, 미들웨어 형태로 스케줄

4) 박동헌(2014), “행정·공간정보 시스템의 연계활용을 통한 국·공유지관리시스템의 개선·발전 방안에 관한 연구”, 강원대학교 대학원 박사학위 논문.

- 링에 의해 연계대상 시스템의 서버로부터 대상 정보를 주기적으로 수집하거나 실시간 연계가 제공되는 정보 등을 연계하는 역할 담당
- 항상 최신정보를 자동으로 갱신·유지되는 높은 편리성과 신뢰성을 확보

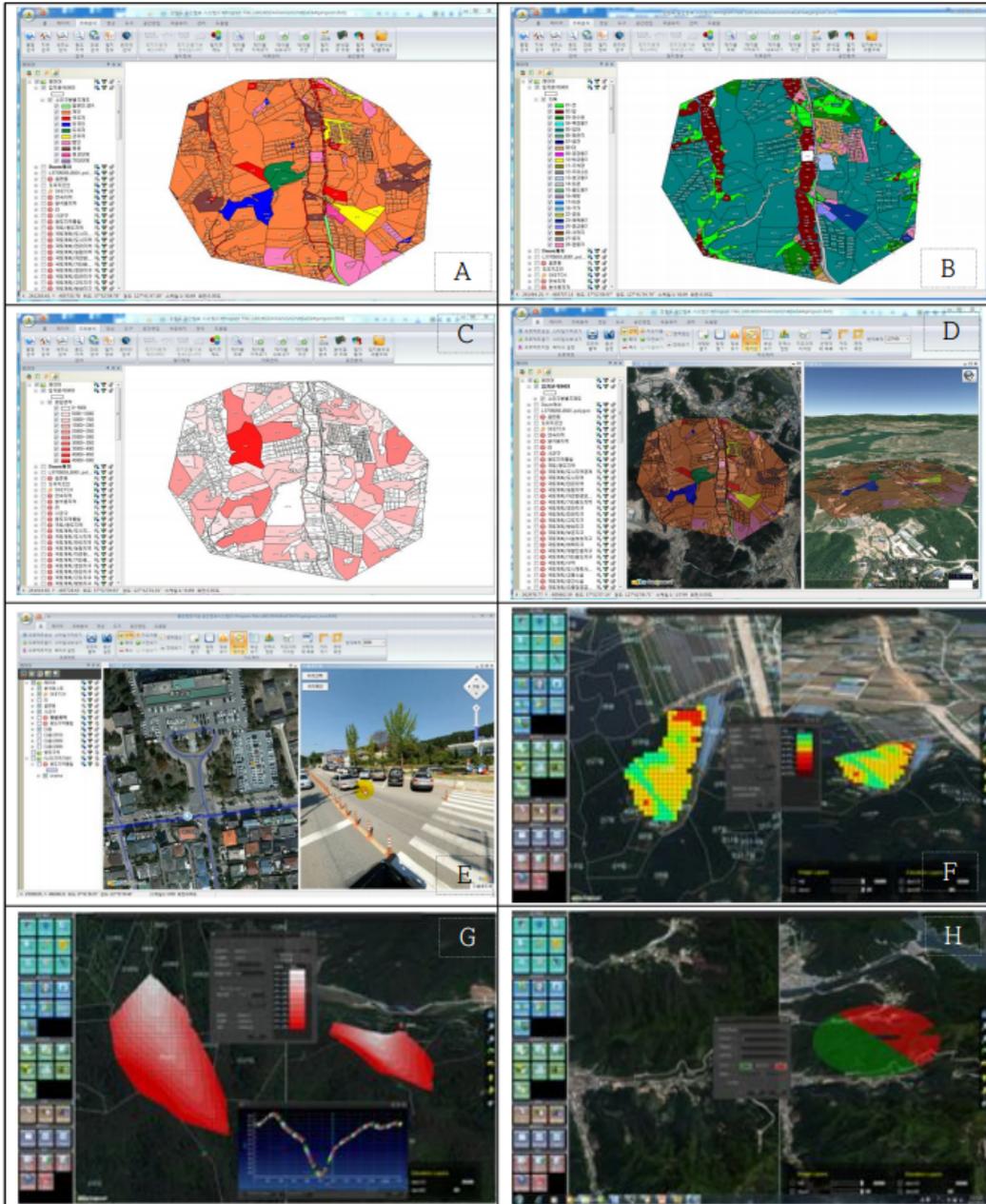
[그림4-25] 강원도 국공유지관리시스템 조회 화면

<p><b>공유지 정보 조회 화면</b></p> 	<p><b>토지대장 조회 화면</b></p> 
<p><b>건축물 대장 조회 화면</b></p> 	<p><b>지역지구별 행위제한 조회 화면</b></p> 
<p><b>토지재산 검색 주요화면</b></p> 	<p><b>공유지 데이터의 통계기능 주요화면</b></p> 

자료 : 강원도(2012)

– 강원도 공간정보시스템은 신속 정확한 입지분석기능 제공

[그림4-26 강원도 공간정보시스템 내 입지분석프로그램 기능



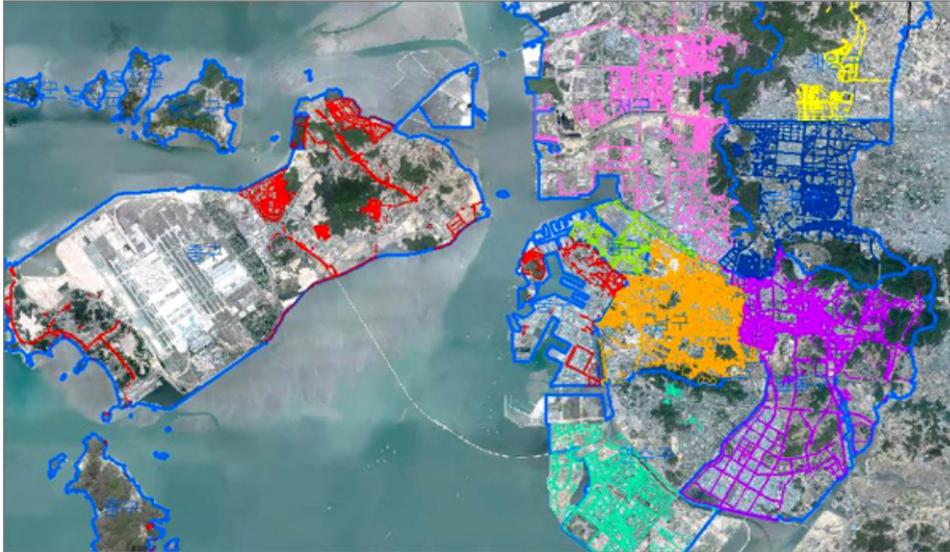
<출처> 강원도(2012)

### 3. 인천광역시

#### ○ 전국 최초 클라우드GIS 도입

- 2013년 도입해 클라우드 GIS기술을 활용해 공유재산(토지)를 관리
- 클라우드 GIS기술은 다양한 방면에 활용되고 있지만 공유재산 관리에 접목한 것은 인천이 전국 최초

[그림4-27] 인천시 공유재산 GIS기술 적용 예시



<자료> 미디어인천신문(<http://www.mediaic.co.kr>) 2016.2.4.일자

- 문서형태의 행정 관련 정보를 지도에 시각화해 공유하고 협업할 수 있는 체계 구축
- 인천시는 약 3만2000여 필지 60km<sup>2</sup>(1815만평)의 공유재산이 산재해 있으며 매각하거나 사용료, 대부료를 받을 수 있는 주요 재원이지만 방대한 공유토지의 관리에는 인력 등 제한이 따르고 있음
- 이를 극복하기 위해 각종 행정정보와 지리공간정보를 융합해 시각적으로 보

여주는 ‘클라우드 GIS 공유재산 공간정보’를 구축하여 다양한 정보를 윈 클릭으로 조회할 수 있는 환경을 제공하여 공유재산 관리 업무의 효율성 향상

[그림 4-28] 스마트 GIS 인천



<출처> <http://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20180410010005579>

## 4. 양주시

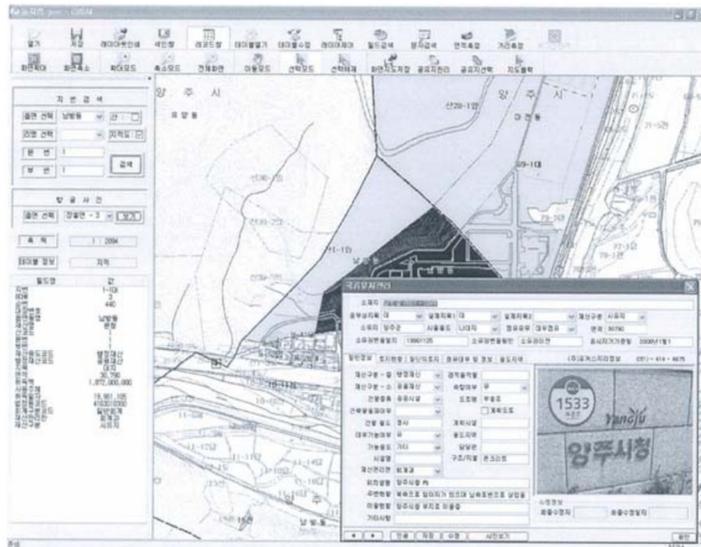
### ○ 개요

- 지자체의 재산관리 담당자들은 국유재산과 공유재산을 같이 관리하는 경우가 많음. 따라서 국유재산에는 디지털예산회계시스템을 활용하고 지자체 공유재산은 새올행정시스템 내 공유재산관리시스템을 활용함
- 실제 민원인을 상담할 때에는 자체예산으로 용역업체를 통해 구축한 실태조사 시스템을 활용함
- 일선담당자들은 디지털예산회계시스템은 예산결산 중심의 시스템 성격 때문에 사용자 편의성이 떨어지고 공간정보가 연계되어 있지 않고, 새올행정

시스템 내 공유재산 관리시스템은 대장중심으로 현황관리는 잘 되나 마찬가지로 공간정보가 연계되지 않음을 제기

- 양주시 재산관리 담당자들은 디지털예산회계시스템이나 공유재산 관리시스템은 결산입력 및 보고, 현황 통계 산출할 때만 활용하고, 실무적으로는 정확한 실태조사와 민원상담의 이유로 자체 예산을 들여 공간정보 기반의 관리시스템을 구축함
- 실례로 경기 북부지역에서는 양주시 외 의정부시, 동두천시 등 자체 시스템을 구축하여 활용하고 있음
- 양주시는 용역업체를 통해 2~3년에 한 번씩 국공유지 전수 실태조사를 하고 평시에는 실태조사가 꼭 필요한 상황발생시(대부, 소송 등) 선별적으로 재산관리 담당자가 사전에 자체시스템에 공간정보 기반으로 조사되어 있는 현황을 숙지하고 현장에 나가서 확인하는 작업을 함

[그림 4-29] 양주시 국공유지관리시스템 메인화면

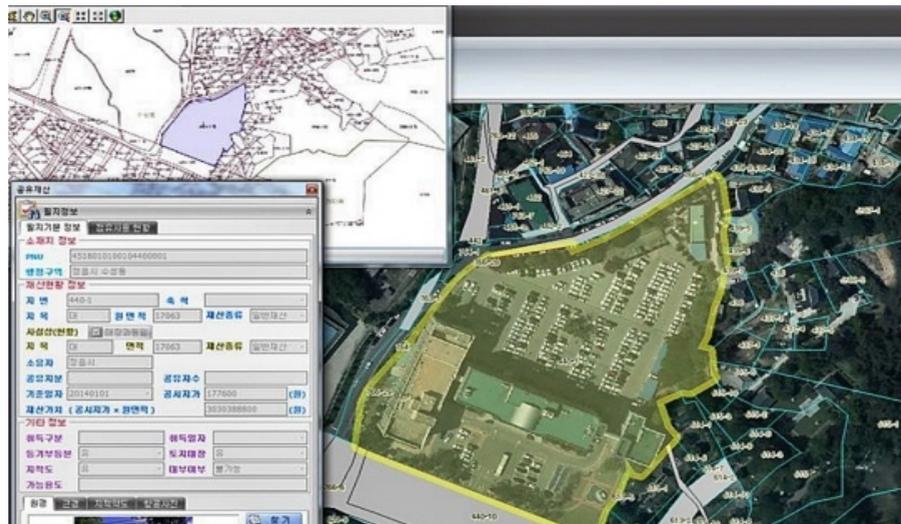


## 5. 정읍시

### ○ 개요

- 2014년 공유재산의 효율적 관리를 위해 지난 공유지 일반재산 1천900여 필지를 대상으로 실태조사를 실시하고 전문기관인 대한지적공사에 의뢰하여 공유재산 관리시스템을 구축
- 정읍시가 운용하는 공유재산 관리시스템은 공유지의 이용현황을 현장사진과 지적정보, 위성영상 등의 여러 가지 방식으로 확인하고 관리하고 있음

[그림4-30] 정읍시 공유재산관리시스템



<자료> 플러스코리아 타임즈 2014.11.18.일자 보도 (<http://m.pluskorea.net/37881>)

- 우선 공유재산 지적 데이터를 입체적으로 관리할 수 있게 됨에 따라 무단점유 재산 및 대부, 매각 가능한 공유재산을 발굴할 수 있게 되는 등 종전보다 보다 효율적으로 공유재산을 관리할 수 있음
- 공유재산 관련 대장을 정리하고 무단점유 재산에 대한 변상금 부과, 보존 부적합 재산에 대한 매각추진, 이용실태에 따른 공부정리 등 공유재산을 보다

적극적으로 관리할 수 있음

- 용도 폐지된 건물 및 보존 부적합 토지를 매각하여 2014년 기준 19건 9억8천900만원, 42건 6억4천400만원의 매각수입으로 세외수입을 증대

## 제3절 사례종합 및 시사점

### ○ 사례종합

- 정부의 디지털예산회계시스템은 예산결산 중심의 시스템 성격 때문에 사용자 편의성이 떨어지고 공간정보가 연계되어 있지 않다는 한계가 있음
- 서울행정시스템 내 공유재산 관리시스템은 대장중심으로 현황관리는 잘 되나 마찬가지로 공간정보가 연계되지 않는 상황으로 알려짐
- 지자체들은 실제 민원인을 상담할 때에는 자체예산으로 구축한 시스템을 구축하여 활용하고 있음
- 강원도의 국공유지관리시스템, 서울시의 시유재산종합시스템, SH의 공공토지자원 활용시스템 등이 대표적인 사례로 살펴보았으며 다음과 같은 특징을 갖고 있음

[표 4-1] 주요 정보시스템 비교

구분	공유재산관리시스템 (행안부)	시유재산종합정보시스템 (서울시)	국공유지관리시스템 (강원도)	공공토지자원활용시스템 (서울시)
구축시기	2007년	2011년	2012년	2016년
구축대상	모든 공유재산	부동산재산	부동산재산	활용가능한 부동산재산
구축내용	재산정보, 도시계획정보, 활용 현황	재산정보, 도시계획정보, 활 용현황, 공간정보	재산정보, 도시계획정보, 활 용현황, 공간정보(지도, 위 성사진 등)	재산정보, 도시계획정보, 활용현황, 공간정보, 가용 면적, 공공수요지수, 시장 가치지수, 적정사업방식
구축목표	표준화를 통한 재정통계 추출	GIS기반의 시유지데이터 검색	입지분석을 위한 검색·조회 기능 일원화	적정시유지 검색 및 선제적 개발방향 제시

〈자료〉 최희영 외(2018)

- 영국은 OGC는 전자 부동산정보 매핑서비스인 e-PIMS 시스템을 운영하고

있으며, 국유 부동산 정보를 수집·지원하고 있음. 그리고 잉여국유재산은 e-PIMS를 통해 부처간 조정하고, 그 외의 잉여재산에 대해서는 시장가격으로 처분함.

- 캐나다 DFRP는 범정부적인 정부재산 정보공유시스템을 구축하고 국회, 연방정부, 지방정부, 일반국민에게 국유재산의 특징 등과 관련된 정보를 제공하고 있음.

#### ○ 지자체의 재산관리 담당자들은 국유재산과 시의 공유재산을 함께 관리

- 정보시스템 구축 & 재산정보 담당자를 지정 시스템 운영 및 개선 담당
- 예를 들어 서울시는 자산관리과 내에 재산정보팀을 두고 시스템운영 및 개선 담당자(팀장)를 두고 있음
- 경기도 역시 관련 팀을 운영하고 있음
- 지자체의 역할이 커지고 있고, 100만 고양시민을 위한 현재가치 뿐만 아니라 미래가치를 고려한 활용 방안 등 시유지와 관련한 업무의 증가가 예상된다는 점에서 체계적으로 관리할 수 있는 종합정보시스템의 구축이 필요
- 관련하여 전담할 수 있는 전문인력 확보가 필요할 것임
- 많은 사례에서 시스템의 유지, 보수는 외부의 전문 업체에서 위탁으로 진행

#### ○ 관리에 활용하는 시스템의 측면

- 디지털예산회계시스템 : 예산결산 중심의 시스템으로 공유재산 활용에 있어 사용자 편의성 한계가 있음, 그리고 공간정보 연계가 미흡
- 서울행정시스템 내 공유재산 관리시스템 : 대장 중심의 관리로 공간정보의 연계가 부족

#### ○ 고양시에 대한 시사점

- 디지털예산회계시스템, 공유재산 관리시스템은 결산입력 및 보고, 현황 통계 산

출에 한정하여 활용하는 것 고려할 필요

- 타 지자체의 사례에서와 같이 실무적 활용은 자체 예산 확보, 공간정보 기반 관리시스템을 구축하고, 정기적으로 유지관리 할 필요가 있음

- **종합해보면, 고양시의 공유재산 관리에 있어서 상세한 정보 구축을 통한 체계적 종합적 관리가 이루어져야 할 필요가 있음을 시사함**



# 제 5 장

## 고양시 공유재산 종합정보시스템 구축 방향

제1절 고양시 종합정보시스템 구축 목표와 방향

제2절 고양시 공유재산의 체계적 관리 방향

제3절 공유재산 종합정보시스템 구성과 운영



## 제절 고양시 종합정보시스템 구축 목표와 방향

### 1. 고양시 종합정보시스템 구축 방향

- 정부의 공유재산관련 정책은 적극적인 개발과 활용으로 변화
  - 새 정부의 국가정책 기조에 맞춰 공유재산의 활용은 혁신성장지원, 사회적 가치 제고, 국민생활지원, 관리 효율화의 정책방향으로 전환
  - 공유재산 정책전환에 따라 이를 체계적으로 관리 활용하기 위한 플랫폼 구축, 통합관리시스템 구축을 추진하고 있음.
- 지방분권, 지자체의 역할이 강조되면서 공유재산에 대한 관리 활용에 대한 요구에 대응하는 종합정보시스템 마련의 필요성이 높음
- 공유재산의 합리적이고 체계적인 관리를 위해 새로운 시스템 개발의 필요성 제기
  - 현재 공유재산관리는 IT기반의 시도(새울)행정 및 e호조 시스템을 활용
  - 그러나 시도(새울)행정 및 e호조에서는 규모 파악 정도만 하고 있어 한계 존재
  - 각 지방자치단체에서 사용하는 시도(새울)시스템에서는 공유재산 관리에 좀 더 세분화 된 메뉴를 제공하고 있지만 변화되고 있는 기술을 따라가지 못하고 있다는 문제가 제기
- 공유재산을 단순히 관리만 하는 수준이 아니라, 개발과 매각의 절차를 지원하여 가치 제고하기 위한 새로운 시스템에 대한 수요 증가
- 공유재산의 활용 가치를 향상시키기 위한 효율적인 새로운 공유재산관리시스템 구축
  - 소유, 위탁관리, 매각 등 일체의 과정을 관리하기 위한 통합관리시스템 구축

이 우선될 필요

- 공간정보(GIS) 및 행정정보 연계를 통한 공유재산 관리업무의 효율화
- 다양한 의사결정지원을 위한 자료 및 분석 기능을 포함한 통합정보관리시스템의 도입 필요

## 2. 비전 및 추진목표

### ○ 추진목표

- 고양시 공유재산의 미래가치 창출을 위한 통합정보시스템 구축

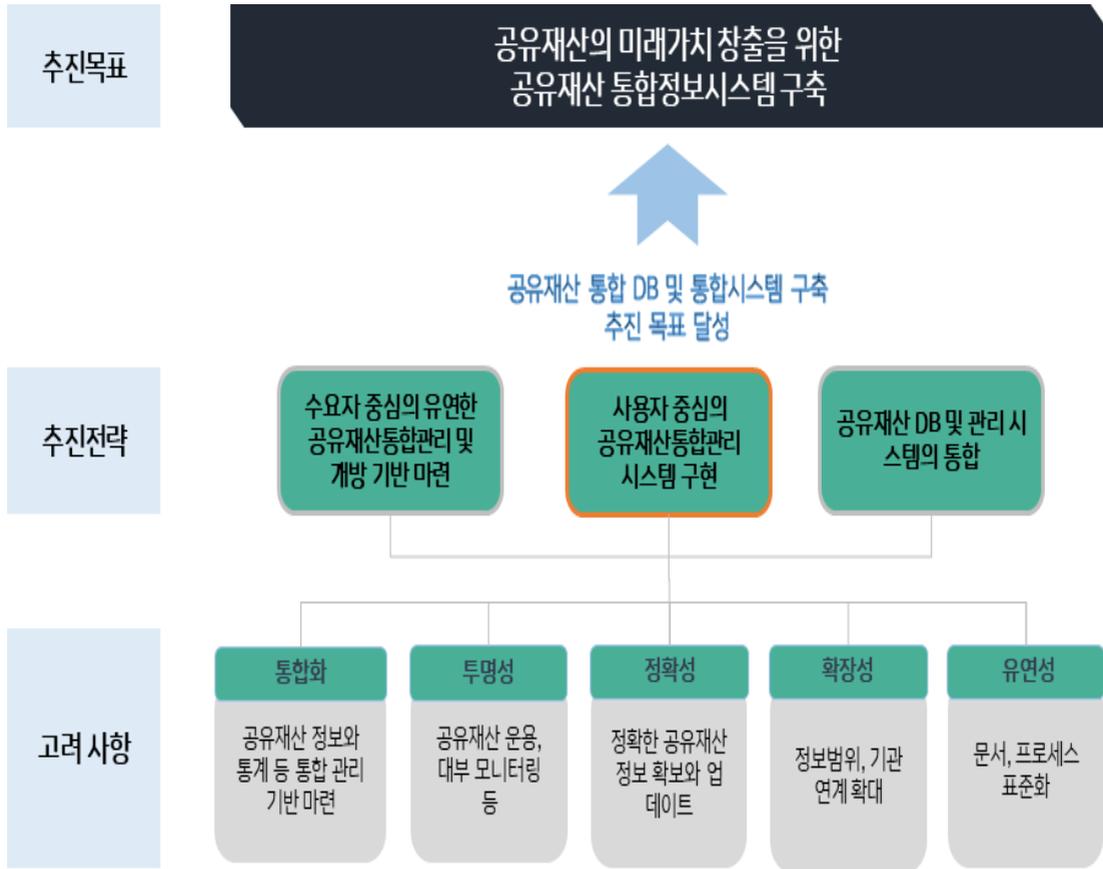
### ○ 추진전략

- 최우선 추진전략은 공유재산 DB구축과 관리시스템 통합 → 사용자중심 추진 → 수요자 중심의 단계적 추진

### ○ 고려사항

- 공유재산정보와 유관 통계 등이 통합되어야 하며, 이는 통합적인 관리 전담 부서에서 담당할 필요
- 빠르게 변화하는 환경을 감안하고, 향후 관련 정보의 연계가 용이할 수 있는 유연성을 갖출 필요
- 관련 정보는 지속적으로 유지·관리 될 필요가 있음. 이는 타 지자체 사례와 같이 관련 전문적인 업체를 활용하는 것이 바람직

[그림 5-1] 시스템 구축의 비전과 목표



## 제2절 고양시 공유재산의 체계적 관리 방향

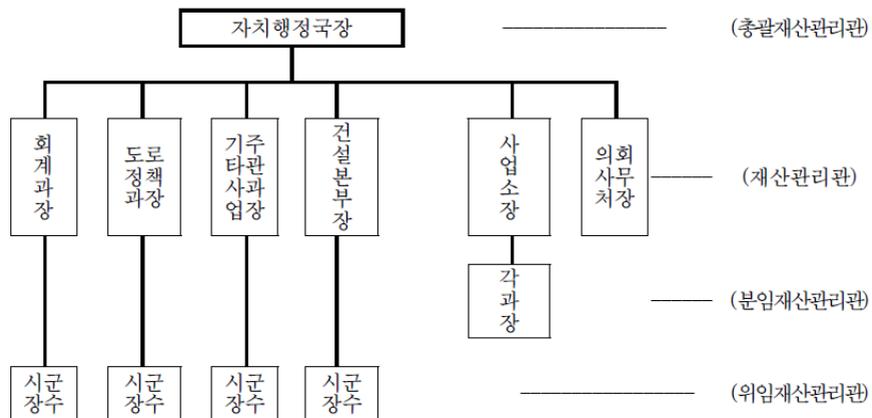
### 1. 공유재산 관리체계 사례

#### 1) 경기도 사례

##### ○ 공유재산 관리 조직 강화를 위한 공유재산관리 팀 신설

- 광역/기초지자체장은 소관 공유재산을 관리하며 광역자치단체장은 기초지자체 또는 구청장에게 위임하여 관리할 수 있음<sup>1)</sup>.
- 도지사는 재산관리를 총괄하는“총괄재산관리관”과 재산의 용도에 따라 소관 재산을 관리하에 “재산관리관”을 지정할 수 있음<sup>2)</sup>.

[그림5-2] 경기도의 공유재산 관리 조직(2018년 기준)



<출처> 박충훈, 2018, 경기도 공유재산의 효율적 관리방안

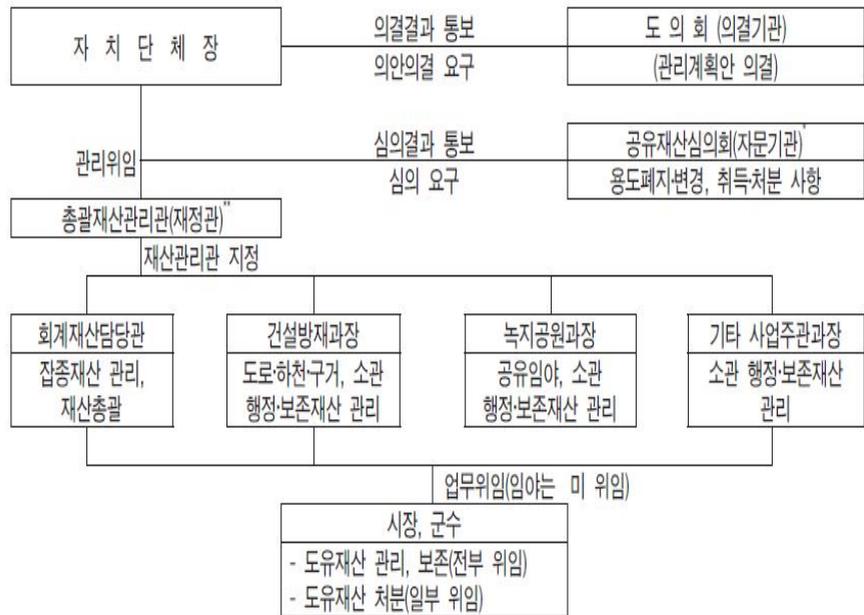
1) 「공유재산 및 물품관리법」 제4조(공유재산의 관리와 그 사무의 위임), 「경기도 공유재산관리 조례」 제3조(관리사무의 위임)

2) 경기도 조례의 경우 공유재산관리조례 제2조(관리책임)

○ 경기도 2019년 자산관리과(6개 팀)신설

- 자치행정국 회계과에서 자산관리과 신설. 자산정책팀, 자산관리팀, 청사관리팀, 차량지원팀, 설비관리팀, 전기관리팀
- 총괄재산관리관은 재산관리관의 소관 공유재산의 관리상황 보고를 받고 자료제출을 요구할 수 있으며, 관리상황을 조사하거나 필요한 조치를 할 수 있음. 또한 소관 공유재산의 용도폐지 또는 변경을 요구할 있으며, 그 도유재산을 다른 재산관리관으로 변경 또는 회계를 이관하게 하거나 총괄재산관리관에 인계할 수 있음
- 행정재산과 보존재산은 지자체장 외의 자에게 관리를 위탁할 수 있음. 이 경우 수탁자는 위탁자의 승인을 얻어 이용료를 징수할 수 있음

[그림5-3] 공유재산 관리체계(경기도)



<출처> 경기도의회, 2017, 경기도 행정재산 관리체계의 문제점과 이용 효율성 증대방안

- 경기도의 경우 관내 공유재산의 관리책임은 도지사에게 있음. 도지사는 필요하다고 인정할 경우에는 「공유재산 및 물품관리법」에 따라 재산소재지 시장·군수에게 도 소유의 공유재산의 관리에 관한 사무의 일부를 위임할 수 있음. 도지사는 재산관리를 총괄하는 ‘총괄재산관리관’과 재산의 용도에 따라 그 소관에 속하는 재산관리 책임공무원인 ‘재산관리관’을 각각 지정하여 공유재산 관리업무를 위임. 공유재산의 관리사무를 위임받은 시장·군수가 공유재산에 영구시설물을 설치하거나, 공유재산을 무상으로 사용하려면 총괄재산관리관의 승인을 받아야 함<sup>3)</sup>.

## 2) 서울시 사례

### ○ 재무국 내 자산관리과를 두고 공유재산관리 전담부서를 운영

- 자산관리과 내 5개팀을 운영하고 있음.
- 재산정책팀, 재산취득팀, 재산활용팀, 재산처분팀, 재산정보팀으로 구성되어 있음
- 2018년에는 자산관리과 인원이 20명에서 2019년에는 25명으로 증원. 2019년 8월 기준으로 재산정책팀 5명, 재산취득팀 6명, 재산활용팀 4명, 재산처분팀 6명, 재산정보팀 4명
- 재산정보팀은 증가하는 수요에 대응하기 위해 팀장을 포함한 4명으로 구성된 재산정보팀을 운영하고 있는데, 시유재산종합정보시스템 운영 및 개선, 공유재산관리시스템 운영 및 개선, 공유재산 정밀 실태조사, 불일치 자료 모니터링 등의 업무를 수행

<sup>3)</sup> 「경기도 공유재산관리 조례」제2조(관리책임) 및 제3조(관리사무의 위임) 제1항, 제2항

[그림5-4] 서울시 공유재산관리 관련 조직 현황



<출처>서울시홈페이지

[표5-1] 서울시 재산정보팀 주요업무 분장

구 분	주요업무 담당자			
	총괄	시스템운영 및 개선	실태조사, 모니터링	기타
○ 재산정보팀 업무 총괄	○			
○ 공유재산관리시스템 재산정보 정확도 개선	○			
○ 공유재산관리시스템 불일치 자료 모니터링	○	○	○	○
○ 시유재산종합정보시스템 운영 및 개선		○		
○ 공유재산관리시스템 운영 및 개선		○		
○ 시의회 및 국회 관련 업무, 시유재산 정보제공		○		
○ 공유재산관리시스템 재산(취득·처분) 승인		○	○	○ 업무 총괄
○ 공유재산 정기 실태조사 현장점검		○	○	
○ 공유재산 증감 및 현재액 보고 업무		○ 업무 총괄		○ 증감 분석
○ 공유재산 정밀 실태조사			○	○ 기획총괄
○ 공유시설물 관리 제도개선			○	
○ 공유재산 재분류 및 재산관리관 변경승인			○	
○ 공유재산 자치구 이관			○	
○ 공유재산 손해보험 관련 업무				○
○ 공유재산관리시스템 사용자권한 등록맞히지				○

자료 : 서울시 홈페이지 정리

## 2. 고양시 공유재산의 체계적 관리 방향

### 1) 고양시 공유재산 관리 여건

#### ○ 고양시 관련 부서

- 자치행정국내 회계과에 재산관리팀을 두고 있으며, 재산관리팀은 7명으로 구성
- 담당자별 업무는 다음과 같음

[표5-2] 고양시 관련 부서와 업무

업무담당자	주요업무
재산관리팀장	공유재산 총괄
부팀장	공유재산(매각,교환,인허가협의,용도폐지) 재산관리관 인계인수
주무관	공유재산 관리계획 및 심의회 자치법규, 관리 및 활용 일반, 인허가 협의
주무관	공유재산 통합실태조사,전수조사 및 자료정비 행정재산 관리(부과, 징수, 실태조사) 행정재산 이관, 공유재산 결산통계, 공유재산 관리시스템 자료 관리, 각 부서 누락(무상귀속 기부채납)재산 정, 무기 계약.
주무관	일반재산 관리 대부가능 재산 시민공개 공유재산 채납관리 및 징수보고 부가가치세 관리
실무원	공유재산 부과징수 업무지원
부팀장	경기도 특사경 파견(2018. 5. 11 ~ 2020. 5. 10.)

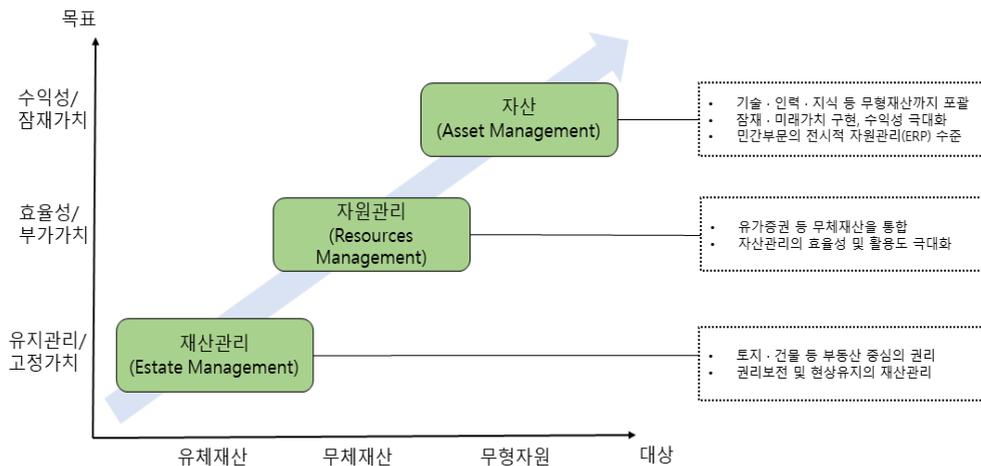
자료 : 고양시 홈페이지 정리

## 2) 공유재산관리체계의 전문성 강화 필요성

### ○ 재산관리의 개념이 적극적 관리로 전환

- 최근 경제여건 및 사회여건의 급격한 변화에 따라 재산 보다는 자산에 대한 관심 증가
- 기존의 재산관리는 주로 고정자산에 대한 권리유지와 가치보전에 초점을 두어 토지 및 건물 등의 재산관리에 편중
- 최근에는 부동산 중심의 재산관리 개념에서 확장하여 기술·인력·지식 등 무형재산까지를 포괄하는 자산관리 개념으로 발전
- 이에 따라 재산관리의 목표 역시 유지보전에서 수익창출로 가치변화
- 그동안 보존 및 유지중심으로 운영되어 오던 일반재산의 관리방식은 신탁개발제도(1999년)와 위탁개발제도(2008년)가 도입됨에 따라 유휴자산의 부가가치 창출 및 저활용되는 재산의 활용도 제고를 통한 자치단체의 재정증대, 수탁기관의 전문적인 지식과 인력, 기술과 노하우를 활용한 재산관리의 효율성 제고, 그리고 수탁기관간의 경쟁을 통하여 비용 절감 등을 기할 수 있게 됨(이삼주·김성주, 2015)

[그림5-5] 재산관리의 개념 변화



<출처> 임호철(2004: 48), 재정경제부(2008: 11) 인용

### 3) 전문성 강화 및 체계적 관리를 위한 고려점

#### ○ 공유재산의 대상이 세분화·전문화

- 공유재산관리의 개념이 확장되고, 공유재산 대상이 세분화, 전문화 됨에 따라 관리 인력의 전문성을 강화할 필요
- 부동산 공유재산에 대한 지식, 부동산의 가치, 부동산과 관련한 금융 및 제도 등에 다양한 방면의 이해가 필요
- 공유재산 관리는 기존의 업무지식으로는 적극적 관리가 어려워 해당 분야의 전문가를 채용하는 등 인력운영 방식을 개선할 필요

#### ○ 신규 및 증가되는 업무에 대응하는 조직 필요

- 업무속련도 제고를 위한 전담부서와 전담인력 확충 필요
- 공유재산 관리업무에 대한 업무 집중, 책임소재 명확, 신속한 업무처리, 업무의 일관성 및 지속성, 효과성 증대를 위해 재산관리 전문인력 양성 필요
- 순환근무를 원칙으로 하는 공무원 인사제도 상으로는 담당인력의 전문성 확보에 제약이 따름
- 1개의 팀으로 구성된 관리조직 하에서는 승진 등 부서이동 수요를 자체적으로 흡수하지 못하여 전문 인력 유출 방지가 어려운 구조
- 1개 과의 조직구성이 이루어진다면, 전문 인력이 승진을 하더라도 전담조직 내에서 유출되지 않고 안정적인 업무수행이 가능할 것임

#### ○ 공유재산의 합리적, 체계적 관리를 위한 고려점

- 공유재산관리도 넓은 의미의 자산관리활동으로 이해할 수 있음. 그러나 국공유재산은 민간자산과 달리 공공의 목적이 우선 될 필요.
- 공유재산의 관리도 가치를 극대화하고, 재정지출을 최소화할 필요.

### ○ 정보화 서비스 구축 등 종합관리시스템 구축에 따른 관리 필요

- 현행 공유재산 관리체계에 대한 평가는 산만, 복잡하고 효율적이지 못한 것으로 평가되고 있으며, 관리주체가 분산되어 연계성이 부족
- 종합적인 관리체계를 구축하여 연계성을 높이고 총괄기능을 보강함과 동시에 신속한 정보화가 필요
- 고양시는 공유재산정보시스템 구축이 이루어지지 않았다는 점에서 공유재산 종합정보시스템 구축이 우선적으로 필요

[그림5-6] 고양시 사유재산통합관리시스템 구축(안)



### ○ 재산관리의 전문성, 연속성 유지 방안 마련은 중요한 과제

- 공유재산 등 재산관리부서의 경우에는 자산의 매각, 소송 등 다양한 전문적 지식이 필요한 경우가 많음. 따라서 업무를 파악하는데 상당한 시간이 소요 될 뿐 아니라 지속적인 교육이 필요
- 재산관리 업무기간을 일정기간 이상으로 의무화하거나, 교육기관에 국공유 재산관리 교육과정을 신설, 확대하여 업무교육을 강화. 민원에 대한 전문적

인 대응을 위해 재산관리인력 전문성과 연속성을 확보하는 것이 기여

- 공유재산과 관련한 관리업무의 전문성을 높이기 위해, 관련부서와 업무연관성이 높은 지적 분야를 결합하여 관리체계를 구축하는 방안도 고려할 필요

#### 4) 기타 공유재산 활용 확대방안 모색 필요

##### ○ 정부정책환경 변화에 따른 활용 방안 모색

- 공유재산 활용 확대를 통한 신성장산업 지원
  - 공유재산을 활용하여 신성장 산업 활용을 위한 대체지로 활용이 필요함. 유희부지 등 적극 활용하는 방안 검토
  - 공유재산에 신재생에너지 발전시설, 친환경 자동차 충전소 설치, 민간사업자의 전기·수소차 충전소 설치 확대, 드론 등 규제프리존 대상지역으로 적극 활용 필요
- 유희 공유재산 개발을 통한 혁신성장 지원
  - 공유재산 활용을 토지개발까지 확대하여 토지개발사업 추진 활성화
  - 이전소요, 공유재산 조사 등을 통해, 토지개발이 가능한 공유지 발굴 필요
  - 관계부서와 협의를 거쳐 시행 가능한 공유지를 우선 대상으로 특화사업 및 도시재생 등과 연계하여 추진
  - 공유재산에서 개발된 토지는 통합 청사, 벤처·창업기업의 입주공간, 임대 주거공간 등으로 활용
- 노후 청사 등의 재건축을 지원하여 복합개발 유도
  - 도심 노후청사를 ‘공공청사 + 수익시설 + 임대주택’ 등으로 복합 개발하여 일자리창출, 주거안정, 도시재생 지원이 필요함
  - 종전에는 도심 내 노후청사를 공공청사+수익시설 중심으로 개발하였으나, 복합개발을 통해 청년층 등 주거취약계층의 공공임대주택 지원 등 공익 목적으로 활용 필요함
  - 지자체공사 또는 LH가 비용을 자체 조달하여 건립한 후, 임대료 등 운영수익으로 사업비를 회수하는 방식인 위탁개발 방식으로 노후 공공청사의 리모델링 등 추진이 필요

### – 기부대 양여사업

- 도심내 또는 도심주변 위치한 대규모 군사시설 등의 이전을 위한 ‘군사시설 기부대양여 사업’의 신속한 사업추진 지원이 필요
- 지자체·LH 등 도심에 입지한 군사시설 이전부지, 대체시설을 건설하여 지자체에게 기부하고, 종전 군사시설 부지를 양여받아 개발하는 방식의 사업방식 전환 필요
- 고양시 내의 군부대 시설 등 가능한 시설을 전수조사하고, 양여가 가능한 공유지와 교환이 가능한지를 파악하는 등 타당성을 검토하여 추진하는 방안 검토

## ○ 자산관리 강화

- 기존 재산관리방식이 단순 매각 중심. 향후에는 매각 시에도 필요한 조치를 통하여 적정가격에 매각이 이루어지도록 하는 적극적 매각관리가 필요
- 공유재산의 적정가치를 고려한 대안별 활용방안 검토 강화 필요. 관리업무의 과다에 따른 소극적 관리 방지 필요. 종합정보시스템 구축을 통해 다양한 정보를 토대로 합리적 판단에 기여할 필요
- 공유재산의 가치를 증진시킨 이후 매각추진을 하는 등 효율적이고 적극적인 관리가 이루어지기 위해서는 관리업무의 부담을 경감시킬 수 있는 여건 마련 필요
- 장기적으로는 재산가치의 감소를 가져오는 매각방식보다는 자산을 보유한 상태에서 수익을 지속적으로 확보할 수 있는 사용허가/대부 중심으로 전환 필요. 적정 임대요율 적용을 통한 수익확보를 위해서는 주변 임대수익과의 체계적 비교 및 재산가치 평가를 적용하는데도 종합정보시스템을 이용할 수 있을 것임

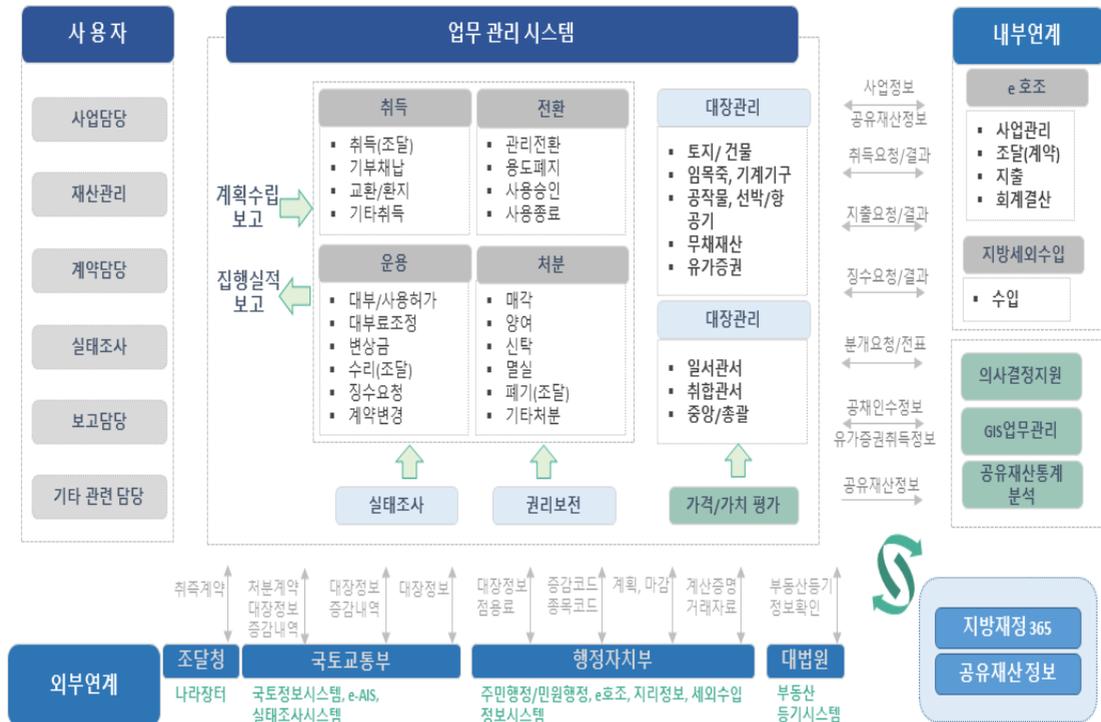
## 제3절 공유재산 종합정보시스템 구성과 운영

### 1. 종합정보시스템 구성 개념

#### ○ 공유재산 통합 시스템 구축(안)

- 사용자 중심의 종합정보시스템을 우선적으로 구축할 필요가 있음.
- 고양시 내부의 관련 사업, 재산관리, 계약담당자, 실태조사 담당자 등 관련 담당자들이 사용에 필요한 정보를 연계 구축하여 활용하는 것에 중점을 둘 필요가 있음

[그림5-7] 종합정보시스템 구축(안) : 업무관리



○ GIS기반 의사결정 지원시스템 구성(안)

- 의사결정의 과정에서, 시유재산의 공간정보를 확인하고 이를 통해 의사결정에 활용하는 것이 필수적임.
- 관련하여 검색은 자유롭게 범위를 정하여 원하는 지역의 정보를 포함하여 확인할 수 있도록 구성할 필요가 있음.
- 이외에도 토지이용규제 현황 등 다양한 주제도를 중첩하여 종합적인 정보를 확인할 수 있도록 시스템을 구성할 필요가 있음
- 중장기적으로 분석과 이를 확인하여 의사결정을 지원할 수 있는 기능을 확보할 수 있다면 효과적인 의사결정 지원이 이루어질 것임

[그림5-8] 종합정보시스템 구축안 : GIS기반 의사결정지원



○ 공유재산 정보공개시스템 구성도(안)

- 내부의 사용자를 위한 기능 이외에도 외부 수요자를 위한 공유재산 공개서비스 기능에 대해 추가적인 검토 필요
- 정확하고 신뢰할 수 있는 정보와 정보제공을 통해 부작용이 발생할 수 있는 내용은 공개를 제한해야 할 필요
- 또한 시민들이 궁금해하는 내용에 대해서는 확인할 수 있는 서비스를 제공하는 것으로 고려해 볼 수 있음

[그림5-9] 종합정보시스템 구축안 : 공개서비스



○ 주요기능별 세부내역

- 공유재산 관리기능 : 공유재산 관리는 관리의 주체에 대한 부분을 기본으로 고양시 소유 건축물과 공유지 대상에 대한 관리 필요, 시설물 및 건축물에 대한 관리 필요함

- 정보 공개 기능 : 시유지에 대한 세부정보제공기능은 기본이며, 국유지 및 도유지를 대상으로 매각여부, 임대여부에 대한 정보 제공필요, 공유 재산별 재산관리관에 대한 정보 오픈 및 보안에 대한 이중 기능 필요
- 통합 데이터 관리 : 사용자 중심의 데이터 관리 제공, 부서별 데이터 공유관리 제공, 고양시 홈페이지와 연계 필요

[표5-3] 주요기능별 세부내역

주요기능	세부기능
공유재산 관리	· 국유지, 도유지, 시유지 관리 · 시소유 건축물 관리 · 시설물 및 구축물 관리
정보공개	· 매각 또는 임대 가능한 도유지 및 국유지, 시유지 현황 조회 · 공유재산별 재산관리관 연락처 공개 · 정보보안 관리
데이터 관리	· 사용자 관리 · 재산관리 부서별 데이터 연계 관리 · 새울행정시스템, 고양시 홈페이지 간 데이터 관리

#### ○ 텍스트 형태의 속성정보와 도면 및 지도 형태의 공간정보 연계 필요

- DB에 대한 속성데이터 즉, 재산관리대장, 토지대장, 건축물대장 등 해당 속성자료와 공간정보 GIS파일(SHP)의 연계 작업 필요
- 공간정보 분석에 대한 결과 고양시 홈페이지를 통해 시각화 및 서비스 필요

[표 5-4] 통합 DB 내용

통합 DB 내용		시스템 연계
속성 데이터	공간 데이터	
재산관리대장, 토지대장, 건축물대장, 공시지가 정보, 토지(건물)등기사항증명서	항공사진, 지적(임야)도, 건축물현황도, 도시계획 현황도, 행정구역 현황도, 도로설계(계획)도, 토지이용현황도	새울행정시스템(공유재산관리대장) 고양시 홈페이지 (일부정보 공개)

## 2. 종합정보시스템 운영방향

### ○ 대부분의 운영 관리는 재산관리부서에서 수행

- 지방자치단체 재산관리인력의 전문성과 연속성 유지를 위한 방안도 긴급하고 중요한 과제임
- 재산관리업무의 전문성을 높이기 위해서는 재산관리부서와 업무연관성이 높은 지적분야를 결합하여 재산관리체계를 구축

### ○ 전문성 강화, 업무속련도 제고를 위한 전담 인력 확보

- 공유재산 관리업무에 대한 업무의 집중, 책임소재의 명확화, 신속한 업무처리, 업무의 일관성과 지속성 및 효과성 증대 등을 위해서는 재산관리 전문인력 양성 필요
- 순환근무를 원칙으로 하는 현재의 공무원 인사제도 상으로는 담당인력의 전문성 확보에 한계

### ○ 종합정보시스템 구축 후 운영 관리를 신규 및 증가되는 업무에 대응하는 인력 확충과 중장기 기획 기능 강화

- (단기) 운영관리 인력 확충 ⇨ (중장기) 자산관리 부서(과) 신설, 공유재산 관련 기획 및 운영, 관리 등

## 3. 향후 과제

### ○ 공유재산의 활용 및 관리방향 검토 필요

- 우선 고양시내의 국공유지의 현황과 주변지역의 여건을 종합적으로 분석하여 다음으로 개발, 활용, 보존, 처분 등 유형을 설정, 고양시내 공유재산의 활용 및 관리 방향을 설정할 필요가 있음

○ 국공유지 현황 및 주변 여건 분석

- 현재 이용현황 + 토지이용과 관련한 상위계획, 개발계획(토지이용 규제 포함) + 주변지역 연계 분석

○ 공유재산의 활용 사례 검토

- 국내외 다양한 활용 사례 검토 ⇨ 고양시 공유재산의 유형별 활용방안에 참조

○ 유형별 활용관리방안(중장기 관리 계획) 마련

- 고양시 공유재산의 현황 검토 및 유형화 / 공유재산 활용모델 및 활용 가능한 사유지 검토 등

[표5-5] 국유재산 유형별 관리 예시

유형	재산별 특성
① 개발형	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (즉시개발 가능) 수익성·공익성 분석</li> <li>▪ (제한사항 존재) 용도지구, 도시계획시설 등 해결 가능성 검토</li> </ul>
② 활용형	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (경쟁입찰) 경쟁입찰을 통한 대부계약 등 민간 활용기회 제공</li> <li>▪ (수의계약) 정책목적 달성을 위한 수의계약 활용</li> </ul>
③ 보존형	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (행정목적 사용) 활용처분 제한</li> <li>▪ (관리효율화) 중앙관서간 관리전환·사용승인, 지자체 점유재산 상호교환 등</li> </ul>
④ 처분형	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 독립적 활용가치가 적고, 보존부적합한 경우 처분</li> </ul>

[표5-6] 공유재산의 개발·활용 모델 예시

유형	주요 활용용도	사회적 가치 실현
경제기반형	복합청사/공공임대상가/산업단지	지역경제 활성화 사회적약자 지원
신산업형	수익용지+ 신산업공간제공/청년주택	일자리, 주거복지
사회복지형	복지시설	사회적약자 지원



제 6 장  
요약 및 결론



## 요약 및 결론

### ○ 연구의 필요성과 목적

- 공유재산의 효율적 활용 니즈 증가에 따른 고양시 공유재산관리 종합시스템 마련 필요성이 증가
  - 공익성 제고를 위한 공공부문 참여 이외에도 민간참여를 통한 활성화 요구 증가, 공유재산의 효율적 활용 요구 증가
  - 정부의 국공유지 정책방향은 과거 소극적 활용에서 적극적 활용으로, 점적에서 면적 활용, 단기적 활용에서 장기적 광역적 활용 방향으로 변화
  - 고양시의 경우, 미래세대를 위한 장기 지속가능한 도시발전을 위한 공유재산의 관리 필요성이 높아지는 등 고양시와 대내외 여건을 감안한 국공유지 활용여건과 관리 필요성 증가
  - 고양시가 보유하고 있는 공유재산(토지와 임야, 도로 등 시유지)의 체계적인 관리와 필요 시 효과적으로 활용할 수 있는 종합정보시스템 구축 필요
  - 장기적 관점에서의 공유재산 관리의 필요성이 증가하는 등 체계적, 효율적 관리를 위한 종합정보시스템 구축과 효율적인 관리방안 모색 필요
- 공유재산 종합정보시스템 구축을 위한 여건 분석과 적절한 관리 방향 설정 필요
  - 효율적이고 체계적인 종합정보시스템 구축의 필요성 검토
  - 국내외 유사사례를 종합하여 종합정보시스템 구축 방향 및 운영 방향 검토
- 연구는 고양시 공유재산의 현황 조사 분석과 공유재산 종합정보시스템 구축과 관리 방향을 검토
  - 고양시 공유재산관련 통계자료를 검토하고, 공유재산 관련 연구와 종합정보시스템 구축 관련 문헌을 검토하고 전문가의 자문을 거쳐 종합정보시스템 구축 방향을 제시

○ **고양시 공유재산통합정보시스템의 기대효과**

- 행정정보와 공간정보를 연계한 효율적 관리시스템 구축
- 국공유지 관련 행정업무의 전산화로 업무처리 시간 단축과 관련 행정의 생산성 향상에 기여
- 공유재산 관련 합리적인 정책 수립 및 행정의 생산성 향상
- 미래가치 창출 비전에 부합하는 정책의사결정 지원
- 공유재산의 공익실현 및 사회적 가치에 대한 기여
- 정확하고 알기 쉬운 국공유지 정보 제공

○ **공유재산 관련 이론과 정책**

- 공유부동산 재산의 성격상 크게 재정수입원, 공유(共有) 공공재, 공적보류 및 비축자원, 환경재 등의 기능
- 정부의 국유재산 관리정책은 과거 수입 확보용 매각, 유지·보존에서 최근 개발·활용으로 변화

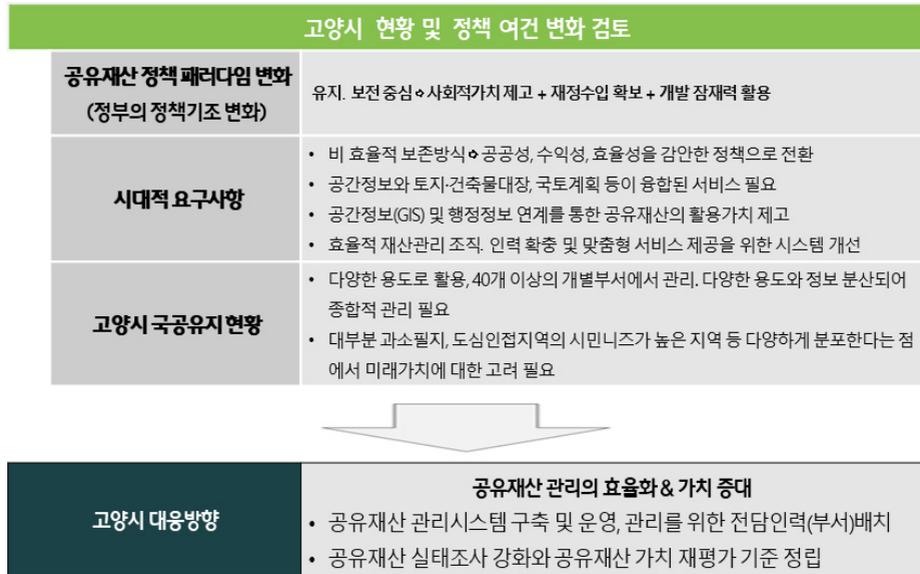


○ **고양시 공유재산 현황**

- 고양시 내 국유지는 대부분 하천과 임야 등. 일부 국방대학 등 공공기관 이전부지, 철도기지, 고양영상문화단지, 일산신도시 내 공공청사, 학교 등 국유재산과 도유재산, 시유재산 등이 산재
- 부동산 가격 변동에 따라 고양시 시유지의 자산가치 증가, 고양시 시유재산의 평가액은 소유면적의 증가와 지가변동에 따라 2001년 1.7조원 규모에서 2017년 14조원에 달함
- 공유재산은 다양한 용도로 이용되고 있으며, 관련한 부서만 해도 40개 부서 이상으로 통합적 관리 필요성 증가

- 고양시 전체 시유지는 1만개 이상의 필지로 이중에서 1,000㎡이상 필지는 2019년 기준 3,549개의 필지로 시유지관리는 총 40개 이상의 부서에서 관리하고 있음

### 〈고양시 공유재산 현황 및 여건 검토를 통한 대응방향〉



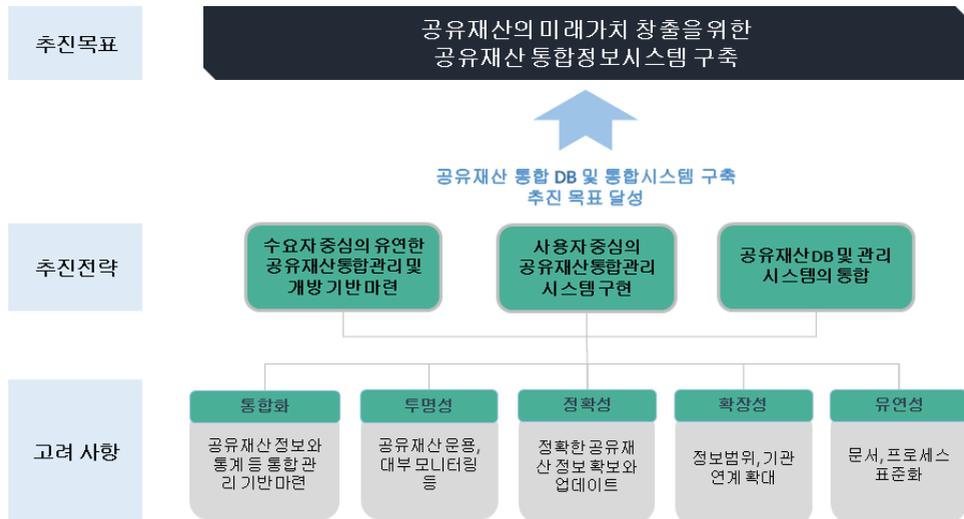
### ○ 국내외 사례 종합

- 정부 디지털예산회계시스템의 경우 예산결산을 중심으로 한 시스템으로 공간정보 연계의 부족과 사용자 편의성이 낮음
- 서울행정시스템 내 공유재산 관리시스템의 경우는 대장을 중심으로 한 현황관리는 잘 되지만, 공간정보 연계가 미흡
- 공유재산 관리가 필요한 지자체들은 자체예산으로 구축한 시스템을 활용하여 민원인 상담, 내부 의사결정 등에 활용
- 많은 광역자치단체의 경우 시스템을 구축하고 있으며 서울과 경기도는 전담부서를 두고 운영·유지관리

○ **종합정보시스템 구축 방향**

- 적극적인 개발과 활용을 지원할 수 있는 시스템 구축 필요
- 지방분권, 지자체의 역할이 강조되면서 공유재산에 대한 관리 활용에 대한 요구에 대응하는 종합정보시스템 마련
- 공유재산의 합리적, 체계적인 관리를 위한 시스템 구축 필요
- 공유재산의 관리뿐만 아니라, 공유재산의 가치 제고를 위한 시스템 구축
- 현행 공유재산의 관리체계가 복잡. 관리주체가 분산되어 연계성 부족 → 종합적인 관리체계를 구축하여 연계성을 높이고 총괄 기능을 보강함과 동시에 신속한 정보화 필요

**<종합정보시스템 구축의 목표와 전략>**



○ **업무숙련도 제고를 위한 전담 부서와 인력 확보**

- 전담부서와 전담인력 확충 : 공유재산 관리업무의 숙련도 제고
- 신규, 증가되는 업무에 대응하는 조직 강화 : (단기) 공유재산정보팀 신설 및 운영 → (중장기) 자산관리 부서(과) 신설, 공유재산 관련 기획, 운영, 관리 등

### ○ 연구의 한계와 향후 과제

- 이 연구는 종합정보시스템구축의 필요성과 구축 방향에 한정하여 진행.
- 연구기간의 제약 등으로 공유재산 현황조사, 고양시내 공유재산의 분석에 한계가 있었음. 향후 공유재산의 활용 및 관리 방안에 대한 조사와 연구가 이루어질 필요가 있음
- 고양시내의 국공유지의 현황과 주변지역의 여건을 종합적으로 분석 → 개발, 활용, 보존, 처분 등 유형 설정 → 활용 및 관리 방향 설정
- 국공유지 현황 및 주변 여건 분석 : 현재 이용현황 + 토지이용과 관련한 상위계획, 개발계획(토지이용 규제 포함) + 주변지역 연계 분석
- 국내외 다양한 활용 사례 검토 ⇨ 고양시 공유재산의 유형별 활용방안
- 유형별 활용·관리방안(중장기 관리 계획) 마련 : 고양시 공유재산의 현황 검토 및 유형화 / 공유재산 활용모델 및 활용 가능한 시유지 검토 등



## 참고문헌

- 감사원(2010). 『국유재산 통계정보의 체계적 관리방안 연구』
- 강원도(2012). 『강원도 공간정보시스템 교육자료』
- 경기도의회(2017). 『행정재산 관리체계의 문제점과 이용 효율성 증대방안』
- 김승주(2017). 『국공유지 관리 및 활용방안 연구』, SH도시연구원.
- 김명수 외(2016). 『국유지 관리실태 및 활용전략 연구』
- 박동현(2014). 『행정·공간정보 시스템의 연계활용을 통한 국·공유지관리시스템의 개선·발전 방안에 관한 연구』, 강원대학교 대학원 박사학위논문.
- 박충훈(2018). 『경기도 공유재산의 효율적 관리방안』
- 박헌주 외(2004). 『공공부문 보유부동산 활용도 제고방안 연구』, 국토개발연구원.
- 양진홍(2018). 『국유지 효율적 활용을 위한 도시·지역계획 부문의 대응전략과 과제』
- 이승원 외(2014). 『GIS를 활용한 국·공유지 관리실태 감사기법 개발』, 감사연구원.
- 이왕기(2016). 『인천시 공유재산의 효율적 관리방안』
- 이재우·신동호(2009). 『충남 공유재산의 효율적 관리방안』, 충남발전연구원.
- 최희영 외(2018). 『국·공유지의 활용 제고를 위한 데이터관리방안 연구-서울시 공공토지지원 활용시스템을 중심으로-』, 도시설계, 한국도시설계학회.
- 행정안전부(2018). 『공유재산관리지침』
- 행정안전부(2018). 『공유재산 업무편람』

### [홈페이지]

- 법제처 국가법령정보센터, 공유재산 및 물품관리법, <http://www.law.go.kr>.
- 법제처 국가법령정보센터, 국유재산법, <http://www.law.go.kr>.
- 경기도 공유재산관리조례, <https://www.gg.go.kr/regulation>.
- 공유재산 실태조사 현황, 2014, 경기도 내부자료
- e 나라 국유재산포털, <https://www.k-pis.go.kr/index.do>.
- 열린재정, 재정정보공개시스템 <http://www.openfiscaldata.go.kr/portal/main.do>.
- 온비드 홈페이지, [www.onbid.co.kr](http://www.onbid.co.kr).
- [https://www.slideshare.net/Esri\\_UK/esriuk-track2-cabinetoffice](https://www.slideshare.net/Esri_UK/esriuk-track2-cabinetoffice).
- <https://map-carte.tbs-sct.gc.ca/Map-Carte>.

**[언론]**

정읍시 공유재산관리시스템 (플러스코리아 타임즈 2014.11.18.일자 보도자료 (<http://m.pluskorea.net/37881>), 2019.8.15. 구글 검색)  
미디어인천신문(<http://www.mediaic.co.kr>) 2016.2.4.일자

## Abstract

### A Preliminary Study on the Public Land Use Platform for Efficient Use of Goyang City Owned Land

Lee Young Kim\*, Shin Hee Yun\*

The government's policy direction on the use of public land used to be passive in the past, but now it is shifting to its active utilization. In the case of Goyang City, the need for better management of public property for future use is also increasing in addition to the current need for an ordinance on designation and management of public property in the future.

However, the current management of city land has limitations in identifying the status of city land in real time. In Goyang City, more than 40 departments are involved with the management of municipal property. However, there is no system or one department has holds the necessary information in one place. There is a dire need for such a comprehensive information management system of to public property.

Based on this perception of the problem, we examine the current status of public land in Goyang City and investigate various cases, both in and outside the country, of systems used to manage public land. After such a comprehensive review of the need for the establishment of a comprehensive information system for public property, the study aims to recommend the direction that the Goyang city

---

\* Goyang Research Institute, Goyang, Korea

government should take.

The current status of public property in Goyang City is as follows. First of all, Goyang City's public property accounts for about 15 percent of the total administrative area: 24.63million m<sup>2</sup> in land area, and 1.238millionm<sup>2</sup> in building space as of the end of 2017. Land area has increased from 15.45millionm<sup>2</sup> in 2001 to 24.63millionm<sup>2</sup> at the end of 2017; building space has increased from .222millionm<sup>2</sup> to 1.238millionm<sup>2</sup> during the same period. The total valuation of municipal property held by Goyang City amounts to 14trillion won with land valuation amounting to 11.4trillion won and buildings valued at 1.5trillion won. The total valuation of municipal property in Goyang City increased more than eight times from 1.7trillion won in 2001 to 14trillion won in 2017. There are more than 10,000 city-owned lots of land, with 3,549 more than 1,000m<sup>2</sup> as of 2019. As stated above, they are maintained by more than 40 departments in total.

Based on the current status of the city's landownership in Goyang, these conclusions could be drawn: First, there is a need for systematic and comprehensive management of shared property in Goyang City with a detailed information system; second, with the emphasis on decentralization and the role of local government, the need to come up with a comprehensive information system that effectively responds to various demands on the shared properties management increasing; third, it flows that just managing shared property well is not enough; we also have to build a new system to increase its value.

The study propose goals and strategies for the establishment of a shared property management system. The promoted goal should be able to contribute to creation of future value of shared property in Goyang City, and it needs to be aimed at establishing an integrated information system with a high level of user convenience.

The implementation strategy needs to be drawn up incrementally. The first

order of business is to build an integrated database of all city's assets. Then, an integrated information management system that effectively utilizes it needs to be built. It is recommended that the integrated information system is based on what users needs, and it is proposed that it should be expanded to external customers such as citizens in the second stage.

Considerations regarding the establishment of a comprehensive information system are as follows: First, the shared property information and relevant statistics should be integrated, and there should be a dedicated department needs to be designated that manages the integration process; second, it is necessary to take into account the rapidly changing environment and to have the flexibility to link the relevant information to each other organically; finally, the system needs to be maintained and managed on a regular basis.

It is expected that such a comprehensive information system will have the following effects: First, we would be able to set-up a rational land policies for commons—up to the national level and contribute to the productivity improvement of land administration; second, it is expected to increase the utilization value of shared assets through the linkage of administrative information; third, it is expected to contribute to the performance of support functions for rational decision making.