

# 공유재산의 효율적 활용 · 관리 구축 방안



연구진

여 효 성 ( 한국지방행정연구원 부 연구 위원 )

김 봉 균 ( 한국지방행정연구원 부 연구 위원 )



## 연구 요약

### 1. 연구의 배경 및 목적

- 자치단체가 보유한 공유재산의 규모는 2018년 말 기준 전국적으로 740조 원 규모를 넘어섰음
  - 최근 5년 평균 증가율로 살펴보면 자치단체 공유재산은 금액기준으로 연평균 7.4%로 나타났으며, 공유재산의 규모는 세출예산 대비 2.4배를 상회하는 수준으로 꾸준히 늘고 있어 활용가치나 잠재력이 풍부하다고 함
- 이러한 활용가치와 잠재력에도 불구하고 그동안 공유재산 관리정책의 초점은 유지 및 보존 중심의 소극적 관리에 그쳐 왔음
  - 다만, 정부에서는 최근 이러한 소극적 관리에서 벗어나 공익실현 및 재정수입 증대를 위한 공유재산 종합운영 계획을 발표함.
- 행안부가 발표한 「지역경제 활력 제고를 위한 공유재산 종합운영계획」안을 보면, 종합운영계획은 총 5개 추진과제인 ①전문적·체계적 관리를 위한 제도 정비 ②지역경제 활력 제고 ③규제개선을 통한 주민부담 완화 ④관리의 효율화를 통한 가치증대 ⑤대국민 서비스 개선으로 구성되어 있음
- 자치단체 공유재산 관리를 현장에서 담당하는 실무자들의 인식을 조사한 설문결과는 향후 정부가 추진하고 있는 종합운영계획에 지자체 대응준비가 부족하다는 인상을 주고 있음
  - 먼저 담당 실무자들의 전문성을 쌓을 만큼의 경력을 재산관리팀에서 근무하지 않는 것으로 보임
  - 설문응답자의 73.5%가 10년 이상 장기 근속자였으나, 이들이 공유재산 업무를 담당할 기간은 1년 미만이 67.4%로 가장 높았고, 91%의 실무자가 3년 미만의 경력을 가진 것으로 조사

- 이러한 응답자들의 특징은 선행연구에서와 같이, 공유재산 관리가 실무자들에게는 기피 업무이며, 3년 이내의 짧은 기간 동안 잠시 거쳐 가는 부서로 인식하고 있다는 결과와 부합하는 특징이라고 할 수 있음
- 설문을 통해 살펴본 공유재산 관리업무의 특성은 1인당 평균 1,000필지가 넘는 토지 필지를 관리하고, 이와 관련된 주민 민원을 하루 평균 1건 월평균으로는 30건 내외를 처리하는 것으로 나타남
- 한편, 실무자들은 공유재산 분법화와 하위법령 개정으로 향후 담당 업무가 과도하게 늘어날 것을 우려하고 있음
- 설문 결과는 실무자들이 우려하는 근거를 주로 제도 변화에 대한 기관의 대응이 충분치 않다고 느끼는 점으로 제시하고 있음
- 공유재산 관리의 전문성과 중요성, 그리고 정부에서 추진 중인 지역경제 활성화를 위한 마중물 역할에 대한 기대를 고려할 때 실무를 담당하는 자치단체 공무원들의 전문성 제고와 조직 확충은 더 이상 늦출 수 없는 과제
- 실무자들의 전문성을 제고시키는 방안은 그동안 여러 가지가 제시되었지만, 기본적으로는 재산관리팀에서 오랫동안 업무를 담당하도록 유도해야 할 것임
- 그러기 위해서는 공유재산 관리 업무의 난이도와 전문성에 상응하는 유무형적 인센티브의 제시가 필요함
  - 다시 말해 공유재산 관련 업무의 전문성을 쌓는 것이 개인적인 성장과도 연계가 되어, 담당자들의 개인적 동기부여가 되도록 도와야 할 것임
- 다른 한편으로 지자체 공유재산 관리 조직의 고질적인 문제로 지적되어온 조직 확충이 그 어느 때보다도 시급함
  - 국유재산 관리와 지자체의 공유재산 관리는 그 업무의 성격이나 관련한 전문성 등이 유사
  - 하지만 대부분 자치단체가 1개 팀에 실무자 3~4명으로 운영되는 것에 비

해, 국유재산 관리는 기획재정부의 2개과 20명이 담당하고 있으며, 이를 지원하는 자산관리공사 내의 2개 부 100명, 조달청 45명 등의 충분한 조직력이 뒷받침 되고 있음

- 공유재산 관리의 새로운 패러다임 변화가 정부의 구성대로 실현되고, 효과를 발휘하기 위해서는 결국 현재 회계과내에 한 개 팀이 대응하고 있는 공유재산 업무를 중장기적으로는 별도의 과를 만들어 운영해야 할 것임

## 2. 연구의 주요 내용 및 정책제언

### □ 재정관리팀 조직개편 방안

- 이상에서 살펴보았듯이 기능 및 인력요소의 증가 요인 및 광역의 역할 구조 등에 따라 원칙적으로는 현행의 담당단위 기구편제를 과단위로 확대편제로 전환하는 것이 타당함
- 충북도의 경우 단기적으로는 현재의 1개 팀 4명의 편제에서, 최소 2개 팀 8명의 편제로 확대 개편하는 것이 제도변화에 대응하기 위해서는 시급한 과제임
- 유사한 도 자치단체인 경기도의 사례를 따르다면, 충북도의 경우에도 회계과내 재산관리팀을 재산정책팀과 재산관리팀으로 확대 개편할 필요성이 높음
- 재산정책팀은 공유재산 관리계획 수립, 청사활용 관련 업무, 공유재산 실태도사, 도유재산 전산시스템 자료 관리, 공유재산 관리대장 전산자료 정비 등의 업무분장을 담당하게 됨
- 재산관리팀은 공유재산 귀속 및 손실보상 협의, 공유재산 처분 및 매각, 대부계약 체결, 공유재산 사용허가, 공유재산 관리 및 부가가치세 신고, 신설되는 기금의 관리 등의 업무분장을 담당하게 됨
- 중장기적으로는 공유재산의 실태조사 강화를 위한 재산조사팀의 신설을 고려해 볼만함

- 또한 임시적으로 편제되는 2개~3개의 팀 단위 편제에서 장기적으로는 재산관리과로 승격시켜 4개의 팀을 설치하는 것이 장기적인 방향임
- 승격되는 재산관리과에는 청사관리와 차량지원 등의 업무를 포함할 수도 있으나, 서울시의 경우와 같이 공유재산 관리만을 전담하는 과로 개편되는 것이 가장 바람직함

#### □ 공유재산 위탁관리 및 실태조사 개선방안

- 현재 충청도는 공유재산 실태조사를 매년 수립하고 4월~10월 동안의 기간 동안 미관리 공유재산 발굴의 추진 등을 포함하여 일반재산과 행정재산의 서류상 공부를 확인하는 작업을 진행해 오고 있음
- 미관리 공유재산 발굴 추진 방법으로 공유재산 대장 정보는 부동산등기부, 지적공부를 기초로 등록·관리
- 지적공부의 토지표시사항과 부동산등기부의 소유권정보를 기준으로 공유재산 대장 정보를 작성 관리함
- 이와 같이 충청도의 경우 매년 실태조사 계획에 따라 공유재산 실태조사를 실시하고 있으나, 현실적으로 전산자료와 관련 공부가 일치하는지를 점검하는 것에 그치고 있음
- 미관리 공유재산을 적극적으로 발굴하고 이를 통해 지방재정 수입증대를 꾀하려면, 공부상의 지적도와 실제 필지가 위치한 하천, 도로, 제방 등의 측량이 일치하는지를 조사해야 하나, 단년도 조사로 충청도가 보유하고 있는 도유재산을 모두 전수조사 하기는 인력이나 재원이 턱없이 부족한 실정임
- 실태조사가 장부상 확인에 그치지 않고 실효성을 높이려면, 외부의 전문업체에 위탁을 통해 장부와 실제 지적도를 교차 비교하는 작업을 시행하는 것이 현실적인 대안임
- 현재의 조직으로 충청도의 공유재산을 효율적으로 관리하고 정확한 실태조

사를 통해 향후 대부 증대를 피하기 위해서는, 단기적으로 외부 전문업체에 위탁을 통한 관리가 현실적인 대안이라 판단됨

- 중장기적으로는 재산관리팀의 전문성 강화를 통해 직접 관리와 위탁관리를 병행 추진할 수 있음





<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
1. 연구배경 .....	3
2. 연구목적 .....	5
제2절 연구범위 및 방법 .....	7
1. 연구범위 .....	7
2. 연구방법 .....	7
<b>제2장 공유재산의 이론적 배경</b> .....	<b>9</b>
제1절 공유재산의 개념 .....	11
1. 공유재산의 범위 및 유형 .....	11
2. 공유재산의 기능 및 특성 .....	13
제2절 공유재산의 관리방식 .....	15
1. 공유재산 관리의 개념 및 유형 .....	15
2. 공유재산 관리에 대한 선행연구 .....	18
<b>제3장 충북도의 공유재산 관리현황</b> .....	<b>21</b>
제1절 충북도의 공유재산 현황 .....	23
1. 충청북도 공유재산의 용도별 현황 .....	23

## 차례

2. 충청북도 공유재산의 취득·매각 현황	26
3. 충청북도 공유재산의 임대·체납 현황	27
4. 충청북도 공유재산의 담당 조직 현황	30
제2절 공유재산 담당 공무원 설문조사	32
1. 업무량과 관련한 설문조사	32
<b>제4장 효율적 공유재산 관리의 기본방향</b>	<b>43</b>
제1절 공유재산의 효율적 운영방안	45
1. 현황	45
2. 공유재산의 위탁개발 촉진	47
3. 기타 관리 및 활용의 효율성 제고 방안	53
제2절 공유재산 관리방식의 개선방안	56
1. 용도 외 공유재산의 관리 방안	56
2. 공유재산 실태조사 방식의 개선	60
3. 공유재산 관리의 전문성 강화 방안	66
<b>제5장 공유재산 관리조직 및 실태조사 개선방향</b>	<b>73</b>
제1절 공유재산 관리조직의 실태	75
제2절 공유재산 실태조사 점검반의 운영	91

# 차례

제3절 공유재산 위탁관리 계획 .....	96
<b>제6장 요약 및 정책제언 .....</b>	<b>99</b>
제1절 연구내용의 요약 .....	101
제2절 정책제언 .....	106
<b>참고문헌 .....</b>	<b>109</b>
<b>부록 .....</b>	<b>111</b>

## 표 차례

〈표 2-1〉 공유재산의 특성에 따른 기능 분류 .....	13
〈표 2-2〉 공유재산 직접관리·위탁관리·혼합관리 비교 .....	16
〈표 2-3〉 공유재산의 관리 유형 .....	17
〈표 3-1〉 충청북도 공유재산 현황 .....	23
〈표 3-2〉 충청북도 공유재산 용도별 현황 .....	24
〈표 3-3〉 충청북도 공유재산(토지) 취득·매각 현황 .....	26
〈표 3-4〉 충청북도 공유재산(건물) 취득·매각 현황 .....	27
〈표 3-5〉 충청북도 공유재산(토지) 임대·체납 현황 .....	28
〈표 3-6〉 충청북도 공유재산(건물) 임대·체납 현황 .....	29
〈표 3-7〉 설문조사 응답자의 특성 .....	33
〈표 3-8〉 담당 국공유 필지 규모에 대한 설문분석 결과 .....	34
〈표 3-9〉 담당 민원 건수에 대한 설문분석 결과 .....	34
〈표 3-10〉 업무상 애로사항에 대한 설문분석 결과 .....	35
〈표 3-11〉 공유재산법 개정내용의 파악정도 대한 설문분석 결과 .....	36
〈표 3-12〉 공유재산법 개정에 따른 대응정도 대한 설문분석 결과 .....	36
〈표 3-13〉 공유재산법 개정에 따른 업무증가에 대한 설문분석 결과 .....	37
〈표 3-14〉 공유재산법 개정에 따른 업무증가량에 대한 설문분석 결과 .....	37
〈표 3-15〉 소속기관의 공유재산관리팀 현원 .....	38
〈표 3-16〉 소속기관의 공유재산관리팀의 향후 편제 의견 .....	38
〈표 3-17〉 실무자 제도개선 건의 .....	40

〈표 4-1〉 충청북도 공유재산 세입 변화 .....	45
〈표 4-2〉 충청북도 공유재산 유형 .....	46
〈표 4-3〉 지방자치단체 공유재산 유형 .....	47
〈표 4-4〉 전국 시·도 세입규모와 재정자립도(2018년 결산 기준) .....	52
〈표 4-5〉 관리위탁과 위탁관리의 비교 .....	55
〈표 4-6〉 전국 국유지 변동 추이(면적 기준) .....	68
〈표 4-7〉 전국 국유지 변동 추이(금액 기준) .....	69
〈표 4-8〉 전국 국유건물 현황(2018년 말 기준) .....	70
〈표 5-1〉 공유재산 관리조직의 담당사무 .....	76
〈표 5-2〉 광역단위의 공유재산 관장기구 편제실태 .....	81
〈표 5-3〉 충청북도 공유재산 관리조직 현황 .....	83
〈표 5-4〉 광역지자체 공유재산 과단위 편제 .....	87
〈표 5-5〉 기초단위 공유재산 관장기구 편제실태 .....	88
〈표 5-6〉 공유재산 실태조사 추진일정 .....	92

# K R I L A

## 그림 차례

[그림 2-1] 협의의 공유재산 범위 .....	12
[그림 3-1] 충청북도 본청 공유재산 담당 조직현황 .....	31
[그림 4-1] 공유재산 실태조사 단계별 추진 .....	62
[그림 5-1] 현행 공유재산 관리조직의 실태 .....	75
[그림 5-2] 광역자치단체 기구개편(안) .....	86
[그림 5-3] 공유재산 점검반의 구성 .....	91
[그림 5-4] 미관리 공유재산 발굴 절차 .....	94
[그림 5-5] 미관리 공유재산 발굴 추진방법 .....	94

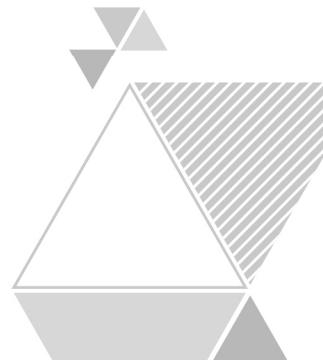


# 제1장

# 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구목적







## 제1장 서론

### 제1절 연구의 배경 및 목적

#### 1. 연구배경

##### □ 공유재산 관리의 패러다임 변화

- 자치단체에서 공유재산이 차지하는 비중과 역할은 증가 추세로, 2018년 말 기준 공유재산은 740조원임
  - 세출예산 대비 2.4배로 활용가치 및 잠재력이 풍부하다고 할 수 있음
- 공유재산 관리정책이 단순 유지 보전에서 활용 및 확대로 전환이 진행 중임
  - 2000년대 이전까지 공유재산 관리정책은 단순히 재정수요 충당을 위한 공유재산 매각에 맞춰져 있었음
  - 2006년 1월 공유재산 및 물품관리법이 제정되어 지방재정법에서 공유재산 및 물품관리법 분법이 추진됨
  - 2011년 이후 단순 공유재산 매각에서 한걸음 더 나아가 공유재산의 유지 및 보존을 중심으로 소극적 관리가 진행됨
  - 2018년 이후 사회적 가치실현을 위한 위탁관리 및 개발 확대로 정책방향이 변화하면서 공유재산 관리의 패러다임이 변화하고 있음

##### □ 공유재산 관리를 위한 전문 인력 부족

- 국유재산 관리와 달리 자치단체는 매년 증가하는 재산과 물품을 소규모 인력으로 관리하고 있음
  - 2010년과 비교했을 때 전국 지자체의 공유재산은 413만 필지(8,249km<sup>2</sup>) 412조원에서 2017년 기준 478만 필지(8,413km<sup>2</sup>)로 금액기준 79.6% 증가하였음

- 물품의 경우 2010년 9,180천점, 9조원 규모에서 2018년 14,292천점, 18조원으로 금액기준 100%의 증가를 나타냄
- 이와 같이 급격히 늘고 있는 공유재산의 규모에 비해 공유재산을 관리하고 있는 인력은 턱없이 부족한 형편
- 공유재산 관리를 대부분 자치단체의 회계과 내 1개 팀으로 운영하고 있으며, 담당자 1명이 평균 1,127필지 이상을 관리하고 있는 것으로 보고된바 있음
- 재산관리과를 운영하는 자치단체는 서울, 인천, 경기 등에 불과하며, 서울의 경우 1과 5팀 23명, 인천은 1과 3팀 12명, 경기도는 1과 2팀 17명으로 인적 구성이 이루어짐
- 국유재산과 공유재산의 관리인력 구성을 비교해 보면 국유재산 관리를 담당하는 중앙부처의 과는 2개과 20명이며, 이밖에 자산관리공사(KAMCO)의 2개부 100여명, 조달청 45명 등의 인력이 국유재산 관리를 담당하고 있음

#### □ 행안부의 공유재산 종합운영계획 추진 및 대응방안 모색

- 공유재산 관리의 패러다임 변화와 지자체 공유재산 관리를 위한 전문 인력 확충의 필요성에 맞추어 정부는 공유재산 종합운영계획 수립을 예고하고 있음
- 먼저 성격이 상이한 공유재산과 물품을 단일법으로 운영해왔던 점에 대한 한계를 인식하고, 관리방식의 차별화, 다양화, 대량화로 전문화된 법령 및 제도 마련의 필요성이 제기되고 있음
- 또한 공유재산 관리정책의 패러다임이 유지 및 보전에서 개발 및 활용으로 변화하고 있으며, 이를 위해 비효율적인 보존방식에서 벗어나 공공성, 수익성, 효율성을 감안한 정책 도입이 요구됨
- 침체된 지역의 일자리 창출과 중소기업에 도움이 되는 공유재산 규제개선 및 활용지원을 통해 지역경제 활력 제고를 모색함

- 공유재산의 공익실현과 사회적 가치에 적극적으로 기여하기 위한 정책방향의 적극적 모색이 필요함

## 2. 연구목적

- 공유재산법 분법 추진에 따른 조례를 개정을 앞두고, 지역의 특수성을 고려한 조례 정비방안을 제안할 필요성이 있음
- 공유재산의 실태조사 강화를 앞두고 실태조사의 개선방안을 제시할 필요성이 제기됨
  - 그동안 지자체별 인력 및 예산의 부족으로 관할지역의 공유재산 실태조사가 불실하게 이뤄져 기초정보 관리에 많은 애로가 있었다는 지적이 제기되어 왔음
  - 공익목적에 부합하는 개발, 활용을 위한 행정재산의 실태조사를 단계별로 실시하고, 전문기관을 통한 총 조사 실시를 통해 유희, 누락재산 발굴 등을 추진할 필요성이 있음
  - 행안부에서는 공유재산 실태조사의 1단계 추진계획으로 2020년까지 지자체별 공유재산 변동사항, 무단점유 조사 등을 권고하고 있음
  - 2022년까지는 전문기관을 통한 일괄 전수조사를 실시하고, 이를 통해 유희, 누락재산 발굴 등의 총조사를 예고하고 있음
  - 2022년까지의 총조사 실시 이후 전문기관을 통한 사후관리 및 점검이 예정됨
- 공유재산 관리조직의 확충방안을 제시하고자 함
  - 국유재산 관리와 달리 자치단체는 매년 증가하는 재산과 물품을 소규모 인력으로 관리하고 있음
  - 공유재산 관리를 대부분 자치단체의 회계과 내 1개 팀으로 운영하고 있으며, 담당자 1명이 평균 1,127필지 이상을 관리하고 있는 것으로 보고된바 있음

- 재산관리과를 운영하는 자치단체는 서울, 인천, 경기 등에 불과하며, 서울의 경우 1과 5팀 23명, 인천은 1과 3팀 12명, 경기도는 1과 2팀 17명으로 인적 구성이 이루어짐
- 공유재산의 효율적 활용 및 관리를 위해서는 지자체에 공유재산 관리 전담 조직을 확충하고, 전문성을 제고시키는 것이 필수불가결함
- 공유재산을 담당하는 행안부의 회계제도과는 현재 6개의 팀으로 구성되어 있으며, 조직개편을 통해 지방재산정책과를 신설하고 4개 팀으로 구성될 예정임
- 충청도에서도 이러한 중앙정부의 변화 추세에 맞추어 공유재산 전담 관리 조직을 신설할 필요성이 제기됨
- 평균 업무담당 기간이 6개월 미만에 불과한 담당자들의 전문성을 제고할 필요성이 높으며, 이를 위한 조직개편 방안을 모색하고자 함

## 제2절 연구범위 및 방법

### 1. 연구범위

#### 시간적 범위

- 공유재산 분법 추진 및 하위법령 개정에 따른 충북도의 공유재산 관리방안의 현황 파악 및 개선방안 제시
- 2018년 말 기준으로 충북도가 파악하고 있는 공유재산의 현황과 충북도의 회계과 재산관리팀의 조직구성을 파악하고자 함

#### 공간적 범위

- 충북도의 도유재산의 실태 파악 및 도유재산 총 조사를 앞두고 효과적인 추진전략을 제시함

### 2. 연구방법

#### 문헌연구

- 공유재산 법률, 논문 및 연구보고서 등의 선행 연구 검토
- 각종 통계 현황 파악 등의 문헌조사 실시

#### 사례분석

- 공유재산 및 국유지 관리체계 검토
- 국내 타 지방자치단체의 행정재산 관리개선안 사례조사

#### 실무담당자 및 전문가 의견수렴을 통한 현장 및 자문조사





# 제2장

## 공유재산의 이론적 배경

제1절 공유재산의 개념 및 범위

제2절 공유재산의 관리방식





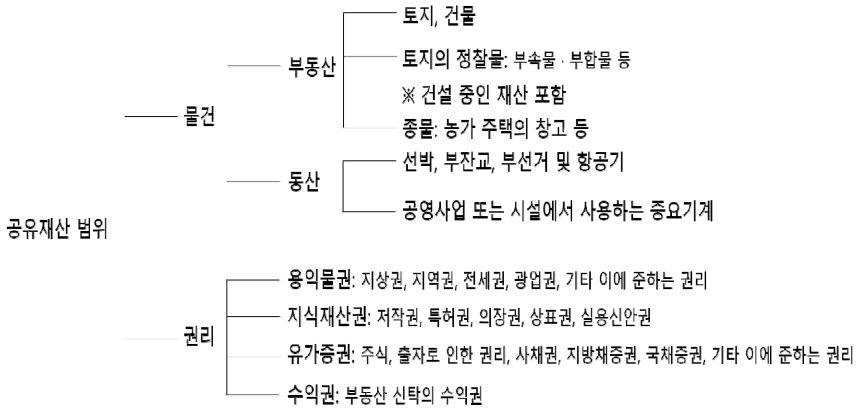
## 제2장 공유재산의 이론적 배경

### 제1절 공유재산의 개념

#### 1. 공유재산의 범위 및 유형

- 공유재산 및 물품 관리법 제2조에 따르면 공유재산은 부담이나 기부채납 혹은 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 재산으로 동일한 조건이지만 국가 소유의 재산으로 정의되는 국유재산과(국유재산법 제2조) 다르게 정의되고 있음
- 공유재산에 속하는 재산의 범위를 보는 시각에 따라 광의의 공유재산, 중의의 공유재산 그리고 협의의 공유재산으로 개념을 분류할 수 있음(이삼주·김성찬, 2017)
- 광의의 공유재산은 지방자치단체가 보유하고 있는 모든 재산을 의미하며, 중의의 공유재산은 일정한 목적 하에 결합된 경제적 가치의 총체로 정의되고(박우서·고석찬·박경원, 1996), 협의의 공유재산의 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조에 열거되어 있는 재산으로 정의됨

[그림 2-1] 협의의 공유재산 범위



자료: 공유재산 업무편람, 행정안전부 2018

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조에 의하면 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분됨
- 행정재산은 사용 목적에 따라 다시 공용재산, 공공용재산, 기업용재산 그리고 보존용재산으로 세분됨
- 공용재산은 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산(예: 청사, 박물관, 도서관, 관사 등), 공공용재산은 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산(예: 도로, 하천, 제방 등), 기업용 재산은 지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산(예: 상·하수도, 건설 중인 지하철, 등), 그리고 보존용재산은 법령, 조례, 규칙 또는 필요에 의해 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산(예: 문화재, 보존림, 민속자료 등)을 각각 의미함(행정안전부, 2018)
- 공용재산 중 행정재산이 아닌 모든 재산은 일반재산으로 정의됨

- 행정재산은 지방자치단체의 행정목적에 사용되는 재산이므로 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며 사권을 설정할 수 없는 반면(「공유재산 및 물품 관리법」 제19조) 일반재산은 지방자치단체의 행정목적에 사용되는 재산이 아니기 때문에 이에 대한 허용이 가능(「공유재산 및 물품 관리법」 제28조)

## 2. 공유재산의 기능 및 특성

- 박현주 외(1999)는 공유재산의 기능을 크게 재정수입원, 공유공공재, 공적보류·비축자원 그리고 환경재로서의 기능으로 구분하여 기술함
- 한편 이삼주·김성주(2015)는 기존의 연구결과들을 종합하여 공유재산의 특성을 관리적 특성, 활용의 특성 그리고 재산의 특성으로 분류한 후 각 특성에 따른 공유재산의 기능에 대하여 기술함 (〈표 2-1〉 참고)

〈표 2-1〉 공유재산의 특성에 따른 기능 분류

연구자	인식기준	기능 분류
김종갑(2015)	관리적 특성	공공성, 공익성: 공공재의 기능 사경제의 주체: 경제적 수익성 기능
윤준선·유병역(2006)	활용의 특성	공간 계획적 기능, 토지 정책적 기능, 재정 정책적 기능
이준우(2009)	재산의 특성	공공재적 기능, 재해방지 및 환경재적 기능, 비축기능, 재정보전적 기능

자료: 이삼주·김성주(2015)

- 이러한 공유재산의 기능들 중 가장 핵심적인 특성은 공공의 이익을 위해 사용되는 동시에 지방자치단체들의 경제적 수익수단으로 활용되는 이중적인 기능이 존재한다는 점임(김종갑, 2015)
- 과거에는 공유재산의 공공성을 강조하여 유지 및 보존 중심으로 공유재산에 대한 운영·관리를 해왔지만 최근 들어서는 공유재산의 경제적 수익 측면

을 극대화하기 위하여 적극적인 활용 및 개발 중심의 운영·관리로 정책방향이 전환되었음<sup>1)</sup>)

- 공유재산에 대한 무단점유, 미흡한 실태 파악, 제도적·법적 불명확성 등의 문제점들이 존재하는 상황에서 보다 적극적인 관리방식에 대한 필요성이 대두되고 있음
- 또한 주민들의 쾌적한 활동을 위한 도시 공간의 조성과 생활양식이 세분화됨에 따라 다양한 유형의 부동산이 필요하며 건축물의 대형화·고층화에 따른 전문적인 관리방법이 요구되는 상황 역시 효율적인 공유재산 관리방식이 필요한 이유임(조계근, 2012)

---

1) 조계근(2012)은 공유재산 관리정책의 방향을 크게 매각·처분 중심관리(1945~1976년), 보존·유지 중심관리(1977~1993년), 활용 및 보전 중심관리(1994~1999년), 활용도 및 효율성 제고 중심관리(200년 이후)로 구분하였음

## 제2절 공유재산의 관리방식

### 1. 공유재산 관리의 개념 및 유형

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조 4항에 따르면 공유재산의 관리란 공유재산 및 물품의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위를 의미함
- 공유재산의 관리는 경제적·행정적·기술적 측면으로 살펴볼 수 있는데(고경훈, 2015), 경제적 관리는 재산의 현재 가치를 파악하여 향후 가치하락을 방지하고 가치를 보존하는 관리행위를, 행정적 관리는 재산상 수익을 보호하기 위한 행정·법적 관리행위를 그리고 기술적 관리는 재산의 하자 및 유지보존을 위한 물리적·기능적 관리행위를 각각 의미함
- 공유재산을 관리하는 방식은 유형화의 기준에 따라 다양한 방식으로 분류될 수 있는데 일반적으로는 관리주체, 관리방식 그리고 재산의 상태유지여부가 유형화의 기준으로 이용되고 있음(이삼주·김성주, 2015)
- 우선 공유재산을 관리하는 주체가 누구냐에 따라 ‘직접관리(자가관리)’, ‘위탁관리’ 그리고 ‘혼합관리’로 관리유형을 분류할 수 있는데 직접관리는 지방자치단체가 직접 공유재산을 관리하는 방식이고, 위탁관리는 타인에게 위탁하여 공유재산을 관리하는 방식이며, 혼합관리는 공유재산에 대하여 일부관리는 지방자치단체가 직접하고 전문적·기술적 측면의 관리는 위탁하는 방식임
- 직접관리와 위탁관리의 장·단점은 <표 2-2>에 나타나 있음
- 다음으로 공유재산을 관리하는 방식에 따라 ‘위탁’과 ‘개발’로 분류될 수 있음
- 위탁은 지방자치단체 외의 자에게 공유재산에 대한 관리·처분 및 사무의 전부 또는 일부를 수행하도록 하는 것을 의미하는 반면 개발은 재산의 가치를 증진시키는 관리방식을 의미함(이삼주·김성주, 2015)

〈표 2-2〉 공유재산 직접관리·위탁관리·혼합관리 비교

구분	장점	단점
직접관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리일원화에 의한 혼선 예방</li> <li>- 의사결정 및 업무처리 신속(수직적·수평적 업무연계)</li> <li>- 자체 관리조직 내 관리 인력의 관리기법 숙련됨</li> <li>- 소유주체 기밀유지·보안에 안전</li> <li>- 관리상의 문제 파악이 용이</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리의 전문성이 취약할 수 있음</li> <li>- 관리조직의 탄력적 운용 곤란</li> <li>- 관리조직 방대화와 유지비용 증가</li> <li>- 전문적 관리기술 습득에 의한 관리 전문성 향상 기대하기 어려움</li> <li>- 관리사무의 단일화를 초래하기 쉬움</li> </ul>
위탁관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문 인력에 의한 효율적 관리기법 도입 및 인력전문성 제고</li> <li>- 전문기업이 지니는 규모경제 이익을 통한 관리비용 절감</li> <li>- 전문적 계획 관리를 통하여 시설 노후화를 최소화</li> <li>- 위탁자의 업무편의성 증대</li> <li>- 직접관리에 비하여 관리조직의 탄력적 운용 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위탁자의 기밀·보안유지 곤란</li> <li>- 관리상 문제점에 대한 위탁자의 파악이 어려울 수 있음</li> <li>- 관리 전문성과 노하우의 내부 축적곤란</li> <li>- 관리자격자 또는 관리회사 신뢰성 문제</li> <li>- 부분위탁관리의 경우 총괄적 관리업무 연계의 비효율 가능성</li> </ul>
혼합관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리업무의 지도력 확보</li> <li>- 관리업무의 전문성 및 기술력 보안을 통한 수익성·효율성 제고</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 책임소재의 불분명</li> </ul>

자료: 이재우·신동호 (2009), 곽태열 (2013) 수정·보완

- 위탁의 경우 공유재산 중 행정재산을 타인에게 위탁하여 관리·처분 등을 수행할 경우 ‘관리위탁’으로 부르는 반면 일반재산을 타인에게 위탁하여 관리·처분 등을 수행할 경우에는 ‘위탁관리’로 칭함으로써 각각의 경우를 구분하고 있음
- 개발은 신탁개발과 위탁개발로 구분될 수 있는데 두 경우 모두 수탁기관이 위탁받은 일반재산에 대하여 건축, 대수선, 리모델링 등을 하는 것을 뜻하지만 신탁개발은 계약체결 후 토지소유권이 신탁회사로 이전되고 제반사항을 신탁회사가 주도하는 반면 위탁개발은 토지소유권이 지방자치단체에 속하고 개발 전 과정을 지방자치단체가 주도하며 수탁기관은 대리인 역할을 한다는 점에서 구분될 수 있음(이재우·신동호, 2009)

- 다음으로 공유재산의 상태유지 여부에 따라 ‘관리’와 ‘처분’으로 구분할 수 있는데 관리는 공유재산의 관리란 공유재산 및 물품의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위를 의미하고(「공유재산 및 물품 관리법」 제2조 4항) 처분은 공유재산 및 물품의 매각, 교환, 양여, 신탁, 현물, 출자 등의 방법으로 공유재산 및 물품의 소유권이 해당 지방자치단체 외의 자에게 이전되는 것을 의미함(「공유재산 및 물품 관리법」 제2조 6항)
- 이상의 공유재산 관리유형을 분류한 내용을 <표 2-3>에 정리함

〈표 2-3〉 공유재산의 관리 유형

구분기준	방식	정의
관리주체	직접관리	소유자에 의한 직접관리
	위탁관리	관리전문가 또는 기술자를 통한 위탁관리
	혼합관리	일부는 소유자가 전문적·기술적 측면은 제3자에게 위탁하는 방식
관리방식	위탁	관리와 처분 중심
	관리위탁	행정재산 대상 위탁
	위탁관리	일반재산 대상 위탁
	개발	가치증진
	신탁개발	신탁회사 주도 개발
	위탁개발	지방자치단체 주도 개발
상태유지여부	관리	소유권 보존
	처분	소유권 이전

자료: 이삼주·김성주(2015) 수정·보완

## 2. 공유재산 관리에 대한 선행연구

- 공유재산 관리제도와 관련된 선행연구는 크게 전반적인 제도에 대하여 개선방향을 제시한 연구와(고경훈, 2015; 김종갑, 2015; 이삼주·김성주, 2015; 이삼주·김성찬, 2017), 특정 지방자치단체의 현황을 바탕으로 문제점 및 발전방향을 제시한 연구로(이재우·신동호, 2009; 허익구, 2010; 조계근, 2012; 곽태열, 2013; 박충훈, 2017) 구분할 수 있음
- 우선 전반적인 제도를 대상으로 한 연구로 고경훈(2015)은 공유재산을 담당하는 지방자치단체의 공무원을 대상으로 한 설문조사를 통해 공유재산 관리 실태에 대한 문제점을 파악하였는데 관리조직의 기능 문제로는 공유재산관리관의 분산성, 시·도 공유재산의 위임성 등을, 관리조직의 역량문제로는 공유재산에 대한 인력 및 전문성 부족을, 관리조직의 운영문제로는 공유재산 실태조사 미비, 공유재산 무단점유 과다 등을, 그리고 관리조직의 성과 문제로는 공유재산 활용도 저조, 수익창출 노력 부족 등을 언급하였고 이에 대한 개선 방안으로 위탁을 통한 공유재산 관리를 제안하였음
- 김종갑(2015)은 공유재산 관리 실태에 대한 문제점을 법·제도적 측면과 관리·운영적 측면으로 구분하여 문제점을 파악하였는데 법·제도적 측면의 문제점으로는 공유재산과 물품에 관련된 사항을 동일법에 의해 운용하고 있다는 점, 관련 규정들이 모호하다는 점 등을, 관리·운영적 측면의 문제점으로는 부실한 공유재산관리계획, 관리 인력의 부족 및 전문성 결여 등을 언급하였고 이에 대한 개선방안으로 공유재산 및 물품 관리법의 분법, 위탁 관리 활성화, 조직 정원 확대 등을 제안하였음
- 이삼주·김성주(2015)는 공유재산을 효율적으로 관리할 수 있는 방안에 대하여 논의하였는데 공유재산을 관리하는데 있어서 지역의 특성이 반영될 수 있어야 하며 지방자치단체의 자율적 의사결정 가능성이 확대되는 한편 필요한 부분에 있어서는 전국적으로 표준화해야 할 필요가 있다는 점, 공유재산의 세부적인 정보를 체계적으로 담을 수 있는 데이터베이스를 구축



할 필요가 있다는 점, 중장기 공유재산관리계획제도를 도입해야 한다는 점 등을 제안하였음

- 이삼주·김성찬(2017)은 공유재산의 위탁개발과 관련된 문제점들에 초점을 맞추었는데 위탁기관과(지방자치단체) 수탁기관 간 불합리한 위험분담 및 수수료 체계, 민간기관의 위탁개발 참여 제한, 협상대상자의 지정 과정을 생략한 수탁기관 선정 절차 등을 문제점으로 언급하였으며 이에 대한 개선 방안으로 위탁개발에 대한 수탁기관의 책임성 강조, 위탁개발의 사업범위에 토지개발 포함, 우선협상대상자 선정 후 수탁기관선택, 민간기관 위탁개발 참여 허용 등을 제안하였음
- 다음으로 특정 지방자치단체를 대상으로 한 연구로 이재우·신동호(2009)는 충청남도, 허익구(2010) 경상남도 진주시, 조계근(2012)은 강원도, 곽태열(2013)은 경상남도 그리고 박충훈(2017)은 경기도의 현황을 통해 문제점을 파악하였는데 공통적으로 언급된 사항은 미흡한 공유재산 실태조사 및 취약한 관리 인프라, 관리조직인원의 부족과 담당 공무원들의 전문성 결여 그리고 공유재산에 대한 주민의 의식 및 관심 부족 등이며<sup>2)</sup> 이에 대한 개선방안으로 공유재산관리를 위한 데이터베이스 구축, 조직 확대 및 개방형 임용·교육 강화 등을 통한 전문성 강화 그리고 무단점유에 대한 처벌 강화·신속한 조례 개정 등을 통한 주민 및 지방자치단체 장의 공유재산에 대한 인식 개선 등을<sup>3)</sup> 제안하였음

---

2) 이 밖에 저조한 일반재산 활용, 공유재산 심의회의의 기능 미흡, 공유재산의 장기적 관리계획 부재 등이 문제점으로 언급되었음

3) 이 밖에 전국 지방자치단체의 공유재산관리를 총괄 관리하는 공유재산관리공단(가칭) 신설, 활용도가 낮은 재산에 대한 매국촉진, 위탁방식에 의한 공유재산 실태조사, 공유재산 관리기금 신설 등이 개선방안으로 제안되었음





# 제3장

## 충북도의 공유재산 관리현황

제1절 충북도의 공유재산 현황

제2절 공유재산 담당 공무원 설문조사



## 제3장 충북도의 공유재산 관리현황

### 제1절 충북도의 공유재산 현황

#### 1. 충청북도 공유재산의 용도별 현황

- <표 3-1>에 2019년 7월 1일 기준 충청북도의 공유재산 현황이 나타나 있음. 먼저 토지 공유재산의 경우 총 필지수는 70,530 필지로(70.31%) 기타 용도의 토지가 49,593 필지로 가장 큰 비중을 보이고 있으며 대지, 전, 답, 임야 중에서는 답이 11,171 필지로(15.84%) 상대적으로 높은 비중을 보이고 있는 반면 대지의 경우 1,470 필지에(2.08%) 불과하여 가장 낮은 비중을 나타내고 있음.
- 하지만 면적으로 살펴볼 경우 전체 필지수의 4.06%밖에 차지하지 않는 임야가 전체 토지 면적의 85.25%를 차지하고 있어 가장 큰 비중을 나타내는 용도로 나타난 반면 기타 용도의 토지 면적은 10.03%정도에 불과하여 기타용도 토지의 대부분이 소규모 필지인 것을 알 수 있음. 대지, 전, 답의 면적은 큰 차이를 보이지 않음

<표 3-1> 충청북도 공유재산 현황

(단위: 필지, 동, m<sup>2</sup>, 2019.7.1. 기준)

구분	필지 수/동	면적(m <sup>2</sup> )
토지	소계	70,530
	대지	1,470
	전	5,434
	답	11,171
	임야	2,862
	기타	49,593

구분		필지 수/동	면적(㎡)
건물	소계	502	477,757
	사무소	142	233,265
	주택	40	18,119
	기타	320	226,373
기타	입목죽		6,157주
	공작물		1,937건
	기계, 기구		69건
	선박		20척
	항공기		1대
	무체재산		194건
	유기증권		13,018,592주
	용익물권		21건

자료: 충청북도 회계과(2019), 내부자료

- 건물 공유재산의 경우 기타용도 건물이 차지하는 비율 가장 높게(63.75%) 나타났으며 사무소와 주택 중에는 사무소용도 건물이 약2.5배 이상 더 많은 것으로 나타났음.
- 하지만 면적으로 살펴볼 경우 사무소용도의 건물 면적이 전체 건물 면적의 48.83%로 기타용도 건물 면적(47.38%)보다 오히려 더 크게 나타났음

〈표 3-2〉 충청북도 공유재산 용도별 현황

(단위: 필지, 동, ㎡, 2019.7.1.기준)

구분	행정재산		일반재산		
	필지/동	면적	필지/동	면적	
토지	소계	64,331	269,819천	6,199	6,541천
	대지	1,020	1,280천	450	354천
	전	4,054	2,222천	1,380	1,503천
	답	8,149	4,281천	3,022	3,388천
	임야	2,714	235,506천	148	102천
	기타	48,394	26,528천	1,199	1,193천

구분		행정재산		일반재산	
		필지/동	면적	필지/동	면적
건물	소계	486	466,052	16	11,705
	사무소	136	227,649	6	5,616
	주택	37	17,944	3	175
	기타	313	220,459	7	5,914
기타	입목죽	6,157주			
	공작물	1,937건			
	기계, 기구	69건			
	선박	20척			
	항공기	1대			
	무체재산	194건			
	유가증권	13,018,592주			
	용역물권	21건			

자료: 충청북도 회계과(2019), 내부자료

- 충청북도의 공유재산 현황을 좀 더 세부적으로 살펴보기 위해 <표 3-2>에 행정재산과 일반재산으로 나누어 나타내었음
  - 토지의 경우 행정재산에 속하는 토지 필지수와 면적이 각각 64,331필지와 (91.21%) 269.819천㎡로(97.63%) 전체 토지의 대부분이 행정재산 용도로 이용되고 있는 것을 알 수 있음
  - 행정재산과 일반재산의 차이점은 행정재산 용도의 경우 <표 3-1>에서 살펴본 것과 같이 필지수는 기타용도, 면적은 임야가 가장 큰 비중을 차지하는 반면 일반재산의 경우 답으로 이용되는 토지의 필지와 면적이 가장 크다는 점임
  - 건물의 경우 역시 대부분이 행정재산에 속하고 있으며 이 중 기타용도의 건물이 가장 큰 비중을 차지하고 있음. 기타 공유재산의 경우 모두 행정재산에 속하며 일반재산에 속하는 기타 공유재산은 없는 것으로 나타남

## 2. 충청북도 공유재산의 취득·매각 현황

- 2018~2019년(10월까지) 사이 충청북도 공유재산 중 토지의 취득·매각 현황이 <표 3-3>에 나타나 있음. 총 21건의 토지 취득이 일어났고 이에 대해 약 183억원을 지불한 반면 매각의 경우 총 124건에 대한 토지를 매각하고 이에 대하여 약 405억원의 수익을 얻었음
- 토지 취득의 경우 평균 면적은 약 606㎡이고 임야에 대한 취득이 대부분을 차지한 반면 매각의 경우 평균 면적은 10,304㎡이고 답에 대한 매각이 가장 많은 것으로 나타남

<표 3-3> 충청북도 공유재산(토지) 취득·매각 현황

(단위: ㎡, 원, 2018~2019년 10월 기준)

구분	면적범위	건수	금액
취득	378㎡ 이하	6	42,747,660
	379㎡~33,322㎡	5	3,838,810,720
	33,323㎡~339,174㎡	5	1,851,336,000
	339,175㎡ 이상	5	12,525,644,500
매각	143㎡ 이하	31	196,067,220
	144㎡~696㎡	31	1,236,688,870
	697㎡~4,177㎡	31	6,412,759,590
	4,178㎡ 이상	31	32,675,299,970

자료: 충청북도 회계과(2019), 내부자료

- 같은 기간 건물에 대한 취득·매각 현황은 <표 3-4>에 나타나 있음. 총 15건의 건물 취득이 일어났고 이에 대해 약 138억원을 지불한 반면 매각의 경우 총 28건에 대한 건물을 매각하고 이에 대하여 약 110억원의 수익을 얻었음. 건물 역시 취득보다 매각이 더 많지만 토지에 비해서는 상대적으로 비슷한 수준의 취득과 매각이 이루어졌음



〈표 3-4〉 충청북도 공유재산(건물) 취득·매각 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 원, 2018~2019년 10월 기준)

구분	면적범위	건수	금액
취득	131m <sup>2</sup> 이하	5	885,903,200
	132m <sup>2</sup> ~760m <sup>2</sup>	3	1,216,393,020
	761m <sup>2</sup> ~1,086m <sup>2</sup>	3	5,609,263,710
	1,087m <sup>2</sup> 이상	4	6,127,381,570
매각	51m <sup>2</sup> 이하	6	27,416,290
	52m <sup>2</sup> ~69m <sup>2</sup>	6	144,618,480
	70m <sup>2</sup> ~170m <sup>2</sup>	9	384,546,490
	171m <sup>2</sup> 이상	7	538,488,470

자료: 충청북도 회계과(2019), 내부자료

### 3. 충청북도 공유재산의 임대·체납 현황

- 2018년과 2019년(10월까지) 충청북도 공유재산 중 토지의 임대·체납에 대한 현황이 <표 3-5>에 나타나 있음.
- 2018년에는 총 4,389 필지, 5,358,906m<sup>2</sup>규모의 토지를 임대하여 약 8억 6천만 원의 임대수익을 올렸지만 2019년(10월까지)에는 2018년에 비해 임대 토지필수가 약 250필지, 임대면적은 약 574,000m<sup>2</sup>정도 줄어들어 임대수익 역시 약 1억8천만 원 감소한 것으로 나타남.
  - 세부 지역별로 살펴보면 본청, 청주시, 충주시, 제천시 그리고 보은군 등 대체로 인구가 많은 지역의 임대 토지가 2018년에 비하여 2019년에 감소한 반면 나머지 지역은 큰 변화를 보이지 않음
- 토지에 대한 체납의 경우 2018년에 총 42 필지, 36,950m<sup>2</sup>에 대하여 약 3백7십만 원의 체납액이 발생한 것이 2019년에는 총 145 필지, 171,532 m<sup>2</sup>에 대하여 약 3백만원의 체납액이 발생하여 체납 액수는 약간 감소하였지만 체납의 대상이 되는 토지 필지와 면적은 약 3배 이상 크게 증가하였음.
  - 세부 지역별로 살펴보면 2018년에 체납이 있던 지역 모두 2019년에 크게

증가했을 뿐 아니라 2018년에는 체납이 존재하지 않았던 보은군, 옥천군 그리고 증평군에서 2019년에 새롭게 체납 건수가 발생하였음

〈표 3-5〉 충청북도 공유재산(토지) 임대·체납 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 천원, 2018~2019년 10월 기준)

구분	기관명	2018			2019		
		필지 수	면적	임대료	필지 수	면적	임대료
임대	소계	4,389	5,358,906	859,906	4,131	4,784,086	671,157
	도	147	737,948	73,851	122	236,022	45,360
	청주시	706	635,869	143,485	664	621,674	135,017
	충주시	560	559,956	73,823	410	569,606	63,012
	제천시	429	308,345	88,404	395	287,931	81,922
	보은군	463	457,346	91,796	442	455,393	93,612
	옥천군	254	382,567	87,091	254	377,343	42,292
	영동군	211	171,934	28,483	217	173,016	27,401
	증평군	198	261,013	28,320	196	274,126	22,202
	진천군	310	429,025	115,398	318	424,790	50,394
	괴산군	686	994,882	67,939	703	931,552	60,762
	음성군	340	362,167	51,919	345	374,487	39,080
	단양군	85	57,855	9,397	65	58,146	10,103
	체납	소계	42	36,950	8,744	145	171,532
도		-	-	-	-	-	-
청주시		19	11,163	3,671	28	42,747	15,318
충주시		3	4,260	774	21	9,390	761
제천시		1	1,419	167	3	2,280	286
보은군		-	-	-	6	1,356	1,561
옥천군		-	-	-	5	22,318	2,170
영동군		-	-	-	-	-	-
증평군		-	-	-	11	8,426	2,250
진천군		-	-	-	-	-	-
괴산군		14	18,766	2,733	46	62,096	3,410
음성군		4	1,319	1,345	22	20,791	3,403
단양군		1	23	54	3	2,128	932

자료: 충청북도 회계과(2019), 내부자료

- 건물의 임대·체납에 대한 현황은 <표 3-6>에 나타나 있음. 앞에서 살펴본 토지와는 달리 건물의 경우 임대와 체납 발생 건수는 많지 않은데 2018년 총 54동을 임대하여 약 1억4천만 원의 임대수익을 올렸고 2019년(10월까지)에는 총 51동의 임대를 통해 약 1억6천만 원의 임대수익을 얻어 비슷한 수준을 유지하고 있음.
- 세부 지역별로는 본청에서의 건물임대가 대부분을 차지하고 있으며 충주시, 제천시 그리고 괴산군에서 건물 임대가 소규모로 일어나고 있음. 건물에 대한 체납은 거의 존재하고 있지 않은데 2018년에는 0건이던 체납이 2019년에 본청의 2개 동에 대하여 약 3백만 원가량의 체납액만이 발생하였음

<표 3-6> 충청북도 공유재산(건물) 임대·체납 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 천원, 2018~2019년 10월 기준)

구분	기관명	2018			2019		
		동수	면적	임대료	동수	면적	임대료
임대	소계	54	14,272	142,612	51	32,672	156,006
	도	51	13,376	137,993	47	31,969	150,320
	청주시	-	-	-	-	-	-
	충주시	1	410	2,538	-	-	-
	제천시	1	407	1,206	1	407	930
	보은군	-	-	-	-	-	-
	옥천군	-	-	-	-	-	-
	영동군	-	-	-	-	-	-
	증평군	-	-	-	-	-	-
	진천군	-	-	-	-	-	-
	괴산군	1	79	874	3	251	4,756
	음성군	-	-	-	-	-	-
	단양군	-	-	-	-	-	-
체납	소계	-	-	-	2	1,251	3,263
	도	-	-	-	2	1,251	3,263
	청주시	-	-	-	-	-	-
	충주시	-	-	-	-	-	-
	제천시	-	-	-	-	-	-

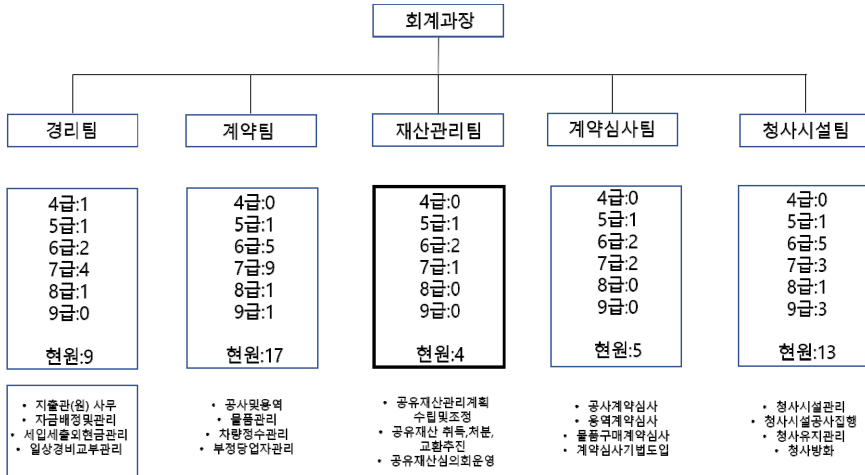
구분	기관명	2018			2019		
		동수	면적	임대료	동수	면적	임대료
	보은군	-	-	-	-	-	-
	옥천군	-	-	-	-	-	-
	영동군	-	-	-	-	-	-
	증평군	-	-	-	-	-	-
	진천군	-	-	-	-	-	-
	괴산군	-	-	-	-	-	-
	음성군	-	-	-	-	-	-
	단양군	-	-	-	-	-	-

자료: 충청북도 회계과(2019), 내부자료

#### 4. 충청북도 공유재산의 담당 조직 현황

- 마지막으로 충청북도 본청에서 공유재산을 담당하는 조직에 대한 현황이 [그림 3-1]에 나타나 있음.
- 현재 충청북도의 공유재산은 회계과 내의 재산관리팀에서 담당하고 있는데 인력구성을 살펴보면 5급 1명, 6급 2명, 7급 1명으로 구성된 총 4명의 공무원들이 업무를 담당하고 있음. 충청북도 내의 11개의 경우에도 대부분 회계과나 재무과 내의 재산관리팀에 속한 1~2명의 공무원들이 업무를 담당하고 있음.
- <표 3-1>에서 살펴본 것과 같이 현재 충청북도의 공유재산 중 토지는 70,530 필지이고, 건물은 502동이기 때문에 공무원 1명당 담당하는 토지와 건물은 약 1,000필지와 10동 이상임.
- 이러한 과중한 업무량에도 불구하고 [그림 3-1]에 나타나 있는 것과 같이 본청의 경우 재산관리팀에 가장 적은 인력이 배치되고 있으며 본청을 제외한 다른 시·군의 경우도 사정은 크게 다르지 않음

[그림 3-1] 충청북도 본청 공유재산 담당 조직현황



자료: 충청북도 회계과(2019), 내부자료

## 제2절 공유재산 담당 공무원 설문조사

### 1. 업무량과 관련한 설문조사

- 공유재산을 담당하고 있는 지방자치단체 소속 공무원들을 대상으로 현재 담당하고 있는 업무량과 향후 「공유재산 및 물품관리법」이 개정 될 경우 예상되는 업무량의 변화에 대하여 설문조사를 실시하였음. 총 설문대상 350명 중 102명이 응답을 하여 약 30%의 설문응답률을 나타냄
- <표 3-7>에 설문조사 응답자의 특성이 나타나 있는데 먼저 소속의 경우 시·구청 소속 공무원이 42.7%로 가장 많았고 도청과 군청 공무원은 비슷한 수준을 나타내고 있음
- 응답한 공무원의 직급의 경우 6급과 7급 공무원이 전체의 약 70%를 차지해 상대적으로 높은 직위에 있는 공무원들이 설문조사에 참여하였음
- 성별의 경우 남성이 여성보다 약 2배정도 많았고 40대 이상 공무원들이 응답자의 대부분을 차지하고 있음.
- 학력의 경우 70%이상이 대학 이상의 교육을 받은 것으로 나타났으며 앞서 살펴본 직급과 연령의 응답결과를 반영하여 근속년수도 15년 이상인 공무원들이 가장 높은 비율을 차지하고 있음
- 하지만 공유재산 업무 기간의 경우 1년 미만이 62.5%로 가장 높은 비율을 나타냈고 1~3년도 28.8%로 나타나 직급이나 근속년수와는 반대로 상당수의 응답자들이 공유재산과 관련된 업무 기간이 매우 짧은 것으로 나타남

〈표 3-7〉 설문조사 응답자의 특성

항목	구분	응답	비율(%)
소속	도청	22	21.36%
	시·구청	44	42.72%
	군청	24	23.30%
	그 외	11	10.68%
	무응답	2	1.94%
직급	9급	6	5.77%
	8급	13	12.50%
	7급	31	29.81%
	6급	43	41.35%
	그 외	9	8.65%
	무응답	2	1.92%
성별	남성	64	61.54%
	여성	38	36.54%
	무응답	2	1.92%
연령	20~30세	12	11.54%
	30~40세	17	16.35%
	40~50세	40	38.46%
	50세 이상	33	31.73%
	무응답	2	1.92%
학력	중졸이하	0	0.00
	고졸	10	9.62%
	전문대	10	9.62%
	대학 이상	82	78.85%
	무응답	2	1.92%
근속년수	3년 미만	14	13.46%
	3~5년	6	5.77%
	5~10년	8	7.69%
	10~15년	9	8.65%
	15년 이상	65	62.50%
	무응답	2	1.92%
공유재산 업무기간	1년 미만	65	62.50%
	1~3년	30	28.85%
	3~5년	4	3.85%
	5~10년	3	2.88%
	10년 이상	2	1.92%
	무응답	0	0.00

- <표 3-8>에 현재 담당하고 있는 국공유 재산 필지수에 대한 결과를 나타내고 있는데 응답자의 절반 이상이 1,000필지 이상을 담당하고 있는 것으로 나타난 반면 200필지 미만의 경우는 약 18%에 불과한 것으로 나타남

**<표 3-8> 담당 국공유 필지 규모에 대한 설문분석 결과**

구분	응답	비율(%)
100필지 미만	14	13.46%
100~200필지	5	4.81%
200~300필지	6	5.77%
300~500필지	9	8.65%
500~1,000필지	14	13.46%
1,000필지 이상	53	50.96%
무응답	2	1.92%

- <표 3-9>에 담당하고 있는 필지와 관련된 민원 건수에 대한 결과가 나타나 있음
  - 30건 미만이 전체의 52%이고 30건 이상이 나머지 48%로 나타나 대략 절반 정도의 응답자들이 하루에 한 건 이상의 민원 건수를 담당하고 있는 것으로 나타남
  - <표 3-9>와 <표 3-10>의 결과는 공유재산을 담당하고 있는 공무원들의 업무량이 과다한 사실을 나타내고 있음

**<표 3-9> 담당 민원 건수에 대한 설문분석 결과**

구분	응답	비율(%)
30건 미만	59	56.73%
30~50건	23	22.12%
50~100건	14	13.46%
100~150건	1	0.96%



구분	응답	비율(%)
150~200건	1	0.96%
200건 이상	3	2.88%
무응답	2	1.92%

- 업무상 가장 어려운 점에 대하여 1순위부터 3순위까지 조사한 결과가 <표 3-10>에 나타나 있는데 1순위로 관리 대상 재산의 현황파악이 미흡하다는 점이 언급되었고 2순위로는 관리 대상 재산의 공부(재산대장, 등기부 등)가 미비, 3순위로는 민원인 응대가 각각 업무상 어려움으로 언급되어 업무의 전문성과 관련된 점 보다는 인력의 부족과 관련된 점이 업무 상 주요 애로사항으로 나타남

〈표 3-10〉 업무상 애로사항에 대한 설문분석 결과

구분	1순위		2순위		3순위	
	응답	비율(%)	응답	비율(%)	응답	비율(%)
현황파악 미흡	20	39.22	9	21.43	5	12.20
공부(재산대장 등) 미비	7	13.73	12	28.57	7	17.07
시효소송 수행	5	9.80	4	9.52	8	19.51
시효중단 조치의 대부계약 체결	0	0.00	1	2.38	5	12.20
권리보전 업무	3		6	14.29	3	7.32
등기소 관계 업무	2	3.92	1	2.38	3	7.32
민원인 응대	14	27.45	8	19.05	9	21.95
기타	0	0.00	1	2.38	1	2.44

주: 업무상 애로사항에 대한 문항은 복수응답 가능

- <표 3-11>에 향후 계획 중인 「공유재산 및 물품관리법」의 개정내용에 대하여 어느 정도 파악하고 있는 지에 대하여 조사한 결과가 나타나 있는데 약 52%의 응답자들이 공유재산법의 개정내용을 알고 있거나 매우 잘 알고

있다고 응답하였고 45%의 응답자들은 개정내용에 대하여 잘 파악하지 못하고 있다고 대답하여 비슷한 응답수준을 나타냄

〈표 3-11〉 공유재산법 개정내용의 파악정도 대한 설문분석 결과

구분	응답	비율(%)
전혀 그렇지 않다	4	8.33%
그렇지 않다	17	35.42%
그렇다	19	39.58%
매우 그렇다	5	10.42%
무응답	3	6.25%

- 또한 공유재산법이 개정된 후에 응답자가 속한 기관에서 제도개선에 따른 대응을 잘 준비하고 있는지에 대하여 조사한 결과가 〈표 3-12〉에 나타나 있는데 약 70%가 잘 준비하고 있지 않거나 전혀 준비하고 있지 않다고 응답하여 개정 내용을 파악하고 있어도 이에 대한 대응은 상대적으로 부실하게 준비하고 있는 것으로 나타남

〈표 3-12〉 공유재산법 개정에 따른 대응정도 대한 설문분석 결과

구분	응답	비율(%)
전혀 그렇지 않다	7	6.80%
그렇지 않다	47	45.63%
그렇다	40	38.83%
매우 그렇다	7	6.80%
무응답	2	1.94%

- <표 3-13>에 공유재산법 개정 후 응답자들이 맡고 있는 업무량이 증가할 것인지에 대하여 조사한 결과가 나타나 있는데 대부분의 응답자들이(약 85%) 공유재산법 개정 후 업무가 증가할 것이라고 예측하고 있는 것으로 나타남

**<표 3-13> 공유재산법 개정에 따른 업무증가에 대한 설문분석 결과**

구분	응답	비율(%)
전혀 그렇지 않다	0	0.00
그렇지 않다	3	6.52
그렇다	21	45.65
매우 그렇다	18	39.13
무응답	4	8.70

- 마지막으로 업무가 증가할 경우 구체적으로 어느 정도 증가할 것인지에 대하여 조사한 결과가 <표 3-14>에 나타나 있는데 30~50% 이내 증가할 것이라고 응답한 비율이 34.78%로 가장 높게 나타났고 50% 이상 증가할 것이라는 응답도 26.09%로 나타나 상당수의 공무원들이 자신이 담당하고 있는 업무가 크게 증가할 것이라고 생각하고 있음

**<표 3-14> 공유재산법 개정에 따른 업무증가량에 대한 설문분석 결과**

구분	응답	비율(%)
10% 이내 증가	3	6.52
10~30% 이내 증가	11	23.91
30~50% 이내 증가	16	34.78
50% 이상 증가	12	26.09
무응답	4	8.70

- 공유재산 관리팀의 현원을 설문한 응답에는 소속 지자체의 편제가 3명 이하인 경우가 응답자의 63%를 차지하였고, 1개 팀 이상의 조직을 보유하고 있는 지자체는 7%이하인 것으로 추정됨(〈표 3-15〉)

〈표 3-15〉 소속기관의 공유재산관리팀 현원

현원	응답	비율
2 명	16	35.56%
3 명	13	28.89%
4 명	10	22.22%
5 명	3	6.67%
6 명	1	2.22%
8 명 이상	3	6.67%
계	48	100%

- 반면 공유재산법 분법화에 따른 재산관리팀의 향후 바람직한 조직 편제는 현재보다 2배 이상을 제안하고 있음
  - 가장 많은 응답자가 향후 재산관리팀의 편제를 6명으로 해야 바람직하다고 답했고, 현재의 평균수준인 4명 이하가 적정하다고 응답한 비율은 36%였음
  - 64%에 해당하는 대부분 응답자들의 경우 현재보다 조직 및 인력이 증대되어야 한다는 점에 인식을 공유하고 있음
  - 다만 조직이 얼마만큼 확대되어야 하는지에 대한 응답은 10명 이상의 경우 편차가 커서 향후 재산관리팀이 효율적으로 운영되기 위해서는 최대 36명의 실무진이 필요하다는 응답도 있었음

〈표 3-16〉 소속기관의 공유재산관리팀의 향후 편제 의견

현원	응답	비율
3명	9	18.75%
4명	9	18.75%

현원	응답	비율
5명	2	4.17%
6명	10	20.83%
7명	1	2.08%
8명	3	6.25%
9명	1	2.08%
10명	2	4.17%
12명	3	6.25%
15명	3	6.25%
16명	1	2.08%
18명	1	2.08%
24명	1	2.08%
28명	1	2.08%
36명	1	2.08%
계	48	100%

- 다음 <표 3-15>에서는 설문에 응답한 담당 실무자들의 자유로운 제도개선 건의안을 수렴하였음
- 자유의견 개선에 응답한 전체 29명의 응답자들은 공유재산 관리업무의 어려움과 개선방안을 제시하였으며, 대부분 조직인력 확충과 위탁관리 활성화 등을 향후 주요개선 방안으로 생각하고 있었음
- 이를 위해서 강력한 인센티브를 제공할 필요성을 강조하고 있으며, 분기별 전문 교육을 통해 전문성을 제고하고 재산관련 전문 법무팀 구축 등을 제안함
- 민원응대에 대한 어려움도 호소하고 있었으며, 공유재산 업무가 전문성을 요하는 만큼 전문 직렬의 신설이 필요함을 호소하고 있는 경우가 많았음
- 이밖에도 공유재산 관리가 속도감이 없다보니 단체장님들의 관심이 떨어진다는 의견이 있었으며, 전문적인 관리와 인원확보를 공론화하기 위해서는 전국 시장군수 협의회의 때에 이를 이슈화하면 어떻겠냐 하는 제안도 있었음

〈표 3-17〉 실무자 제도개선 건의

응답	실무자 제도개선 의견
1	전문지식을 가지고 있는 사람이 담당관으로 오랫동안 근무 하지만 기피대상.
2	강력한 인센티브 제공으로 우수인력 확보 및 유출 방지. 분기별 전문보수교육으로 전문성 제고. 소송, 행정대집행 등 재산관련 전문 법무팀 구축. 캠프와 같은 전문기관 활성화
3	가장 힘든 점은 민원 응대임. 그래서 전 담당자들이 휴직을 많이함. 최근 7년간 1년을 넘긴 담당자는 2명에 불과함.
4	전문관 직위 지정 및 전문관 배치. 재산관리전문기관과 파견, 교류 활성화. 재산업무담당자에 인센티브 부여.
5	공유재산 관리위탁기관 확대. 수당 및 인센티브. 공유재산 전문직 공무원 선발 및 지속업무를 위한 조정.
6	업무 수행시 여러 경험이 필요한 만큼 급수 기준도 7급 이상 이었으면.
7	팀 내 전문직 1명 이상 필요함
8	전국의 공유재산에 대해 전문용역을 통한 통합적·표준적 기준으로 재산의 일시 현황 파악 및 분석 후 향후 관리 및 개발 업무에 활용 → 향후 통일적 기준 및 전문적인 방법으로 지속적인 모니터링 및 관리 필요함
9	① 공유재산 위탁개발 업무(담당자 증원) 신설 ② 행정재산 무단점유 실태조사 관련 전수조사 실시 기술개발 및 예산 편성 필요 ③ 공유재산 관련 수익형 모델 개발을 통한 세외수입증대방안 강구 ※ 위 업무를 오랜 기간 전문적으로 다룰 수 있는 인력 확보
10	공유재산 담당자는 토지관련 서류, 등기서류 등 많은 서류를 참조해야 하므로 공유재산법에 공유재산 관리를 위하여 전문가를 두어야 한다는 규정을 두는 것도 괜찮다고 생각함
11	일반재산 관리 업무 위탁 필요
12	<input type="checkbox"/> 위탁관리 필요 -> 캠프 등 - 일반재산 중 이대부 재산(선택적 관리) - 내용 : 실태조사 및 변상금 부과 업무 ※ 점진적으로 확대
13	공유재산 관리 시스템의 통합과 지도로 공유재산의 현황과 대부·점유(무단점유) 상태를 한 눈에 확인 가능한 시스템으로 통합·개발 필요
14	떠나려고 하는 부서에서 오고 싶어 하는 부서로 되려면 인센티브가 있어야 함 - 기관표창(실태조사, 민원처리, 매각, 활용 등)을 많이 줘서 가점을 받을 수 있도록 하면 열심히 일하고 성과도 올릴 수 있을 것 같음
15	· 재산전문과 신설로 각 지자체 소유 재산 총괄로 관리(일반+행정재산) · 실태조사 적극적 노력(우선 재산 현황 파악) : 다양한 방법 도출 · 재산관리 담당자 인센티브 부여

응답	실무자 제도개선 의견
16	업무를 처음 접하게 되었을 때 민원응대가 어렵다. 전문성을 요하는 업무라 전적으로 전입자의 의견을 듣고 답을 해야 하는 입장이라 전문적인 직렬이 있으면 좋겠다.
17	공유재산 관련해 타 사업부서에서 법령을 모르다 보니 공유재산의 취득·처분·관리(사용허가 등) 시 공유재산 관련 절차(심의회 등)를 무시하고 진행하다 뒤늦게 제가 붙잡거나, 하지 못한 채 넘어가는 경우가 많습니다. 전문성 있는 담당자도 좋지만 타 부서의 교육으로 기본적인 지식이 퍼지면 총괄업무가 조금 더 편해지지 않을까 합니다.
18	<p>① 시스템 개선이 시급합니다. 공부와 시스템 현행화를 위한 일제정비도 해야 하는데 현재 인력으로는 불가능함. 일제정비 사업 후 모든 업무를 시스템에서 할 수 있도록 만들어주면 좋겠어요.</p> <p>② 대부료 산정도 엑셀에서 작업해야 하는데 시스템에서 자동 계산되게 해주어 세외수입으로 연계가 되면 훨씬 수월할 것 같습니다.</p> <p>③ 지방자치단체에 거주하는 농업인에게 수의대부하라고 하는데 도시지역에서는 현실에 맞지 않아 올해 갱신 신청에 힘든 점이 많아요.</p> <p>④ 1만m<sup>2</sup> 이하의 농지에 수의대부인데, 1만 이상 농지의 일부를 수의대부 중인 경우 갱신 불가로 민원 발생</p> <p>⑤ 사이버 교육 개설해주세요!!!</p>
19	지자체 전문직위 제도 적극 활용, 인센티브 활용
20	정보교류와 재산담당자의 전문성 향상을 위한 교육이 필요함
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전문직렬(지적, 세무 등) 배치</li> <li>· 시스템 구축(공유재산 관리의 일원화)</li> </ul>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 조직 및 인력 확충</li> <li>· 위탁관리 활성화</li> </ul>
23	전문적인 관리 부서가 필요합니다.
24	관련 법규 및 업무지침(세분화)
25	근속 근무 및 해당직 인센티브
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전문관제 의무적 도입</li> <li>· 개발인원과 관리인원의 분리</li> <li>· 관리 시스템의 통합</li> <li>· 도로 하천등 담당 공무원의 공유재산 교육 강화</li> </ul>
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관련법, 연관성 있는 개별법 교육</li> <li>· 재산업무 인력 보강</li> </ul>
28	과단위의 신설
29	재산관리가 속도감이 없다보니 단체장님들의 관심이 떨어짐. 전문적인 관리와 인원확보를 공론화하기 위해서는 전국 시장군수 협의회에 때에 이슈화하면 어떻겠냐 하는 생각을 해봅니다.







# 제4장

## 효율적 공유재산 관리의 기본방향

제1절 공유재산의 효율적 운영방안

제2절 공유재산 관리방식의 개선방안



## 제 4 장 효율적 공유재산 관리의 기본방향

### 제 1 절 공유재산의 효율적 운영방안

#### 1. 현황

- 충청북도의 공유재산을 통한 세입은 2018년 대비 2019년 감소하였음
  - 가장 큰 감소는 도유재산 무단점유 변상금이 5,903천원이 감소한데서 기인하고 도 분청 등 임대료 수입 또한 3,974천이 감소하였음
  - 하지만 도유재산에서 발생하는 세입규모가 약 21억원에 불과함

〈표 4-1〉 충청북도 공유재산 세입 변화

(단위: 천원)

사업명	2019	2018	증감	비고
계	2,085,725	2,091,482	-5,757	
도 분청 등 임대료 수입	29,655	33,629	-3,974	도 분청, 문화동 숙소, 청주 의료원 구병동 임대 수입 감소
기타 일반재산 임대료 수입	548,991	544,871	4,120	일반재산(대지·농경지)의 임대료 수입 증가
공유재산 매각수입금	1,500,000	1,500,000	0	보존부적합 재산, 매각대금 및 공익사업부지 편입에 따른 손실보상금
도유재산 무단점유 변상금	7,079	12,982	-5,903	도유재산 무단점유 변상금 평균액 감소

자료: 충청북도 내부자료(2018, 2019)

- 충청북도 공유재산의 유형은 주로 토지와 건물로 구성되어 있음
  - 토지 소유는 70,530필지 276,530천㎡으로 나타났고 건물은 502동에 연면적 477,757㎡을 가지고 있음
  - 기타 재산은 공작물, 기계·기구, 항공기, 무체재산 등 다양한 구성을 보이고 있음

〈표 4-2〉 충북도 공유재산 유형

(단위: 필지, 동, m<sup>2</sup>, 2019. 7. 1. 현재)

재산별	합계		행정재산		일반재산		
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	
토지	소계	70,530	276,360천	64,331	269,819천	6,199	6,541천
	대지	1,470	1,635천	1,020	1,280천	450	354천
	전	5,434	3,725천	4,054	2,222천	1,380	1,503천
	답	11,171	7,669천	8,149	4,281천	3,022	3,388천
	임야	2,862	235,608천	2,714	235,506천	148	102천
	기타	49,593	27,721천	48,394	26,528천	1,199	1,193천
건물	소계	502	477,757	486	466,052	16	11,705
	사무소	142	233,265	136	227,649	6	5,616
	주택	40	18,119	37	17,944	3	175
	기타	320	226,373	313	220,459	7	5,914
입목축	6,157주		6,157주				
공작물	1,937건		1,937건				
기계, 기구	69건		69건				
선박	20척		20척				
항공기	1대		1대				
무체재산	194건		194건				
유가증권	13,018,592주		13,018,592주				
용익물권	21건		21건				

자료: 충청북도 내부자료

## 2. 공유재산의 위탁개발 촉진

가. 공유재산 개발의 의의

### □ 개발의 개념

- 개발은 재산의 가치를 증진시키는 관리방식을 의미하며 현행 「공유재산 및 물품관리법」상에서는 신탁개발과 위탁개발제도가 운영되고 있음(이삼주·김성주, 2015)
  - 행정재산과 일반재산 중에서 위탁개발이 가능한 재산은 일반재산으로 행정재산은 신탁·위탁개발이나 위탁관리가 불가능함
  - 따라서 행정재산을 개발하기 위해서는 일반재산으로 용도폐기 후 수탁기관에 개발을 위탁할 수 있음

〈표 4-3〉 지방자치단체 공유재산 유형

구분		행정재산
행정재산	공용재산	지방자치단체가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사무용을 목적으로 건설 중인 재산
	공공용재산	지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
	기업용재산	지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
	보존용재산	법령·조례·규칙에 따라 필요에 의하여 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산
일반재산		행정재산 이외의 재산

자료: 「공유재산 및 물품관리법」제5조(공유재산의 구분과 종류)

### □ 충청북도 공유재산 개발 현황

- 충청북도의 공유재산 관련 세입은 보존에서 파생되는 수입이 대부분임
  - 도 본청의 임대료 수입과 임대료 수입이 대부분을 차지하고 있음
  - 공유재산을 이용함으로써 발생하는 수입보다는 공유재산 매각 수입이 큰 부분을 차지하고 있음
- 현재 공유재산 위탁개발 관련해서 수입이 발생하고 있는 상황이 아님
  - 충청북도는 도 본청을 비롯한 일반재산 임대료 수입의 비중이 절대적인 상황에서 개발이익을 발굴하는 과정이 필요함
  - 하지만 현재 일반재산 임대수입도 대부분 대지·농경지 등 개발을 통해 가치증대 후에 임대되는 재산이 아니라 수익성이 떨어지고 있음
- 따라서 충청북도 공유재산의 효율적 운영을 위해서는 다양한 개발방식을 통한 수익률 제고에 힘써야 함
  - 사업성 있는 공유재산에 대해서는 위탁개발을 통해서 개발하고 개발이익을 추구해야 함
  - 위탁개발 전문기관의 노하우를 이용해서 보다 공유재산 재산 가치를 증대시키는 방향으로 정책을 추진할 필요가 있음

### 나. 공유재산 위탁개발의 필요성

#### □ 공유재산 위탁개발의 정의

- 위탁개발은 수탁기관이 위탁받은 일반재산을 지방자치단체의 승인을 받아서 개발하고 발생하는 수익을 지방자치단체에 지불하는 방식임
  - 분양형 개발의 경우 수탁기관이 개발비용을 부담해서 시설물 등을 축조한 후에 시설물의 준과 동시에 공유재산에 대한 소유권은 지방자치단체에 귀속됨
  - 임대형의 경우에는 일정기간 동안 수탁기관에 관리·운영이 위탁되어 법에서 정한 위탁기간 내에서 수탁기관이 지방자치단체를 대리해 임대 또는 분양사업을 수행함

「공유재산 및 물품관리법」제43조의3: 위탁재산의 개발
<p>① 수탁기관은 위탁받은 일반재산을 지방자치단체의 장의 승인을 받아 개발하고, 발생하는 수익을 지방자치단체에 낼 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 개발의 종류는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분양형 개발: 위탁받은 재산을 개발한 후 그 재산을 분양하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 개발</li> <li>2. 임대형 개발: 위탁받은 재산을 개발한 후 그 재산을 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 개발</li> <li>3. 혼합형 개발: 위탁받은 재산을 개발한 후 그 재산 중 일부는 분양하고, 일부는 일정기간 임대하여 발생하는 수익을 지방자치단체에 내는 개발</li> </ol> <p>③ 제2항의 개발의 종류에 따른 위탁기간은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분양형 개발: 분양 종료 시까지로 하되, 5년 이내</li> <li>2. 임대형 개발: 30년 이내</li> <li>3. 혼합형 개발: 분양형 개발부분은 분양 종료 시까지로 하되, 5년 이내로 하고, 임대형 개발부분은 30년 이내</li> </ol> <p>④ 제3항의 위탁기간은 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 갱신할 때마다 제3항에 따른 위탁기간을 초과할 수 없다.</p> <p>⑤ 지방자치단체는 제1항에 따라 개발된 재산의 일부를 행정재산으로 사용할 수 있다. 이 경우 지방자치단체가 사용하는 부분에 대하여는 지방자치단체가 받을 수익금에서 차감하는 등의 방법으로 대가를 지불한다.</p>

- 공유재산 위탁개발은 소극적인 재산관리에서 자산의 개발·활용이라는 적극적인 공유재산 개념에 부합하는 개발방식임
  - 부족한 세입을 충당하기 위한 지방자치단체의 노력은 다각도로 이루어지고 있음
  - 이 중에서 단순히 공유재산을 매각해서 세입을 충당하는 방법 외에 적극적으로 재산을 개발하고 활용하는 방식을 통해 세입 증대를 꾀하고 있는데 공유재산 위탁개발이 가장 대표적인 방법이라 할 수 있음

「지방자치단체 공유재산 운영기준」제3조: 기본방향

- 공유재산 “유지·보존” 위주의 소극적인 관리에서 “개발·활용” 중점의 적극적인 운용으로 재산의 효용성을 증대하여야 한다.
- 주민복지 수요 증가 등 장래 행정수요에 계획적으로 대비하여야 한다.
- 지역경제 활성화를 위한 행정수단으로서 그 기능을 강화하여야 한다.
- 사용수의 허가·대부 및 매각 시 가격의 현실화를 통한 세외수입 증대에 노력하여야 한다.
- 공부상 지목과 현재의 이용 상태가 서로 다른 경우 지목변경 절차 등을 이행하여야 한다.

□ 공유재산 위탁개발의 유용성

- 공유재산 위탁개발은 주민들이 필요로 하는 편의시설, 공공시설 등을 적은 자금을 투입하여 제공할 수 있음
  - 지방자치단체는 위·수탁계약을 통해서 개발과정동안 소유권을 이전했다 개발이 완성되면 소유권이 다시 지방자치단체로 귀속됨
  - 이후 분양수입(분양형 개발)이나 임대료(임대형 개발)을 통해서 수탁기관에게 수익의 일부를 지급하는 방식으로 초기에 큰 자본이 투입되지 않아 지방자치단체의 부담이 상대적으로 적음
  - 따라서 실제로 사용하는 세대에서 그 비용을 지불해야 한다는 측면에서 세대별 형평성에 적합한 방식이라 할 수 있음
- 공유재산 개발자금을 보다 효율적으로 사용할 수 있음
  - 공유재산을 개발하는데 드는 비용을 처음에는 소유권 이전을 통해서 수탁기관에서 부담하기 때문에 초기 비용부담이 경감됨
  - 제한된 재원으로 다양한 주민들의 공공서비스에 대한 수요를 충족시킬 수 있는 방법으로 사용가능한 개발 방식임
- 또한 수탁기관의 전문성을 이용해서 지방자치단체의 공유재산을 개발할 수 있는 장점이 있음
  - 공유재산 위탁개발을 할 수 있는 수탁기관은 한국자산관리공사(KAMCO), 한국토지주택공사(LH공사), 지방공사, 한국지방재정공제회로 제한됨



- 이들 수탁기관의 전문적인 개발 노하우를 이용해서 공공성과 경제성 모두를 달성할 수 있는 공유재산을 개발할 수 있음

□ 공유재산 위탁개발의 기대효과

- 세종시 등과 연계해서 공유재산 개발 시 수탁기관의 전문성을 활용하여 용이하게 개발할 수 있음
  - 세종시 인근 지역 및 산업단지 지역 등을 개발할 때 공공성과 수익성을 동시에 추구하면서 개발해야 하는 충청북도의 입장에서는 소극적인 공유재산의 보존보다는 적극적인 공유재산의 개발이 필요함
  - 위탁개발로 인해 다른 공유재산의 가치도 동반 상승하는 효과도 기대할 수 있음
- 공유재산 위탁개발을 통해서 세입규모를 높이고 재정자립도 향상 또한 기대할 수 있음
  - 충청북도는 양호한 재정자립도를 보이지만 세입규모가 낮은 수준임
  - 충청북도의 재정자립도는 전국 평균인 55.82%보다는 낮은 수준이지만 다른 도와 비교 시 양호한 수준임(충남: 33.04%; 전북: 24.51%; 전남: 23.27%; 경북: 28.14%)
  - 하지만 예산규모가 다른 지방자치단체에 비해 낮은 수준을 보이고 있음
  - 따라서 보다 많은 세입을 확보하기 위해서 공유재산 위탁개발을 통해 추가적인 세입확보를 확보를 기대할 수 있음

〈표 4-4〉 전국 시·도 세입규모와 재정자립도(2018년 결산 기준)

(단위: 백만원, %)

자치단체	자체수입	자치단체 세입결산규모	재정자립도
서울	21,617,956	25,414,912	85.06
부산	4,162,527	8,409,670	49.50
대구	2,785,317	5,729,062	48.62
인천	3,798,378	6,221,300	61.05
광주	1,776,515	3,924,080	45.27
대전	1,613,171	3,613,757	44.64
울산	1,520,771	2,802,162	54.27
세종	868,865	1,254,749	69.25
경기	12,458,292	19,643,697	63.42
강원	1,307,780	4,630,009	28.25
<b>총북</b>	<b>1,352,914</b>	<b>3,981,269</b>	<b>33.98</b>
충남	1,792,140	5,280,591	33.94
전북	1,313,269	5,357,265	24.51
전남	1,515,460	6,511,715	23.27
경북	2,056,393	7,308,783	28.14
경남	2,490,204	6,807,470	36.58
제주	1,838,901	4,304,863	42.72

자료: 지방재정 365

### 3. 기타 관리 및 활용의 효율성 제고 방안

#### 가. 관리위탁

##### □ 관리위탁의 개념

- 관리위탁은 행정재산을 외부에 위탁할 때 사용되는 개념임(고경훈, 2010)
  - 「공유재산 및 물품관리법」제27조제1항에 따르면 행정재산의 효율적인 위해 관리를 위탁할 수 있는데 유지관리의 효율성, 수익성, 전문성 등을 목적으로 그 재산을 위탁하는 것을 의미함
  - 관리위탁기간은 5년(토지와 그 정착물: 5년; 그 외 재산: 1년) 이내로 하되, 한번만 갱신할 수 있음
- 관리위탁은 수탁기관을 선정할 때 기술과 능력을 갖추었다면 특별한 제약은 두지 않고 있음
  - 계약방식은 입찰에 의한 최고가 계약, 지명계약, 협상에 의한 계약, 수의 계약 등 다양한 형태로 이루어짐
  - 수탁자격은 해당재산관리에 필요한 기술과 능력을 갖춘 기관으로 규정하고 있어서 수탁기관 선정이 비교적 자유로움

##### □ 관리위탁의 필요성

- 행정재산에 대한 효율적인 관리가 필요한 경우 고려할 수 있는 관리 방법임
  - 그동안 행정재산은 유지·관리에 초점이 맞추어져 있음
  - 다양한 공유재산의 편입과 관리방법의 전문화를 통해서 공유재산의 가치를 극대화시켜야 하는 현실에서 충청북도에서 직접 관리하는 것보다 민간이 운영하는 것이 예산절감, 인력감축, 공공성 확보 등에서 더 효과적일 수 있음
  - 따라서 관리위탁도 공유재산의 효율적 관리 측면에서 활성화되어야 할 제도 중 하나임
- 충청북도의 공유재산 중에서 행정재산의 비율이 높아서 이들 재산의 관리

를 보다 효율적으로 할 수 있는 방안이 강구되어야 함

- 토지는 전체 276,360천㎡중에서 행정재산이 차지하는 비중이 97.63%인 269,819천㎡로 토지 중에서 대부분은 임야가 차지하고 있음
- 이는 산이 많은 충청북도의 지리적 여건과 무관치 않으며 전문적인 임야 및 토지 관리를 통해서 공유재산의 방치로 인한 자원 낭비를 막아야 함
- 건물 또한 전체 연면적 477,757㎡ 중에서 466,052㎡가 행정재산으로 기타 용도의 건물이 많은 것으로 나타남
- 건물 또한 청사 및 행정용도로 사용되는 사무실 외에 다양한 형태인데 이를 효율적으로 관리하기 위해서는 능력을 갖춘 수탁기관을 선정하여 관리하는 것이 필요함

#### 나. 위탁관리

##### □ 위탁관리의 개념

- 위탁관리는 일반재산의 관리·처분에 관한 전반적인 행정사무를 위탁계약을 통해 관리하고 회계연도별로 수익과 비용을 정산하는 방식을 의미함(고경훈, 2010)
  - 관리위탁은 행정재산의 효율적인 관리를 위한 방식인 반면 위탁관리는 일반재산의 관리방식 중 하나임
  - 위탁관리는 공유재산 및 물품의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위를 의미하는 관리뿐 아니라 매각, 교환, 양여, 신탁, 현물 출자 등의 처분까지 그 업무범위를 포괄하고 있음
- 위탁관리는 위탁개발과 마찬가지로 수탁기관이 제한적이고 그 관리의 범위도 준공 혹은 개발 이후 임대 및 시설관리의 과정임
  - 수탁기관은 대통령령으로 정하고 있는데 한국자산관리공사(KAMCO), 한국토지주택공사(LH공사), 지방공사, 한국지방재정공제회로 제한하고 있음

〈표 4-5〉 관리위탁과 위탁관리의 비교

관리위탁	구분	위탁관리
행정재산	대상 재산	일반재산
관리	대상 업무	관리 및 처분
제한 없음 (특수한 기술이 요구될 경우 그 기술을 갖춘 자)	수탁 자격	KAMCO, LH공사, 지방공사, 지방재정공제회
법 제27조	관련근거	법 제43조의2

자료: 행정자치부(2014)

#### □ 위탁관리의 필요성

- 행정재산에 대한 관리뿐 아니라 일반재산에 대한 관리도 그 중요성이 더해지고 있음
  - 공유재산의 효율적 운영을 위해 위탁개발이 활성화되고 있고 이를 위해 행정재산에서 일반재산으로 용도변경이 이루어지고 있음
  - 이후 위탁개발 등으로 개발된 일반재산에 대한 효율적 관리가 필요하고 이를 위한 방편 중 하나가 위탁관리임
- 충청북도의 위탁개발의 필요성과 맞물려서 개발된 재산에 대한 관리의 중요성 또한 증가할 것으로 예상됨
  - 공유재산 개발에 많은 관심이 있지만 향후 효율적인 관리 측면에서 그 중요성은 개발에 뒤지지 않음
  - 다양한 형태로 개발된 공유재산(일반재산)의 체계적이고 효율적인 관리를 전문적인 수탁기관에 위탁하는 것도 대안이 될 수 있음

## 제2절 공유재산 관리방식의 개선방안

### 1. 용도 외 공유재산의 관리 방안

#### 가. 공유재산 관리

##### □ 공유재산 관리의 정의

- 공유재산의 관리는 경제·행정·기술적 측면의 관리를 모두 포함하는 개념임 (고경훈, 2015)
  - 경제적 관리는 재산의 가치하락을 방지하고 보존하는 행위로서 재산 운용에 경제적 이익을 창출하는 행위를 의미함
  - 행정적 관리는 재산상 수익보호를 위한 각종 행정 및 법적 보장을 위한 관리를 의미함
  - 기술적 관리는 재산의 유지 및 보존을 위해 물리적·기능적인 조치를 취하는 행위임
- 공유재산의 관리는 취득 운용, 유지, 보존을 위한 모든 행위를 포함함(곽태열, 2013)
  - 구체적으로 관리는 “용도변경 및 용도폐지, 사용·수익허가 등을 포함한 공유재산의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위”를 의미함(박충훈 외, 2018, p.59)
  - 효율적 개발을 목적으로 하는 위탁개발을 제외하면 용도변경, 용도폐지, 사용·수익허가 및 대부, 관리위탁, 위탁관리, 신탁관리 등이 관리의 방안이 될 수 있음

##### □ 용도변경 및 폐지

- 「공유재산 및 물품관리법」제11조에 따르면 용도변경과 용도폐지는 다음과 같은 차이가 있음
  - 용도폐지는 고유한 행정목적에 더 이상 수행할 수 없는 공유재산, 공공용

- 재산 등 행정재산을 기존 용도를 폐지하고 일반재산으로 전환하는 것을 의미함
- 용도변경은 일반재산을 행정재산으로 혹은 행정재산을 다른 행정목적의 행정재산으로 그 목적을 변경하는 것을 뜻함

「공유재산 및 물품관리법」시행령 제8조: 용도의 변경 또는 폐지
<p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 재산의 일부 또는 전부에 대하여 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우</li> <li>2. 행정재산인 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 일부를 원래 용도로 사용하지 아니하기로 한 경우</li> <li>3. 법 제43조의3(위탁재산의 개발)에 따른 위탁재산의 개발을 위하여 필요한 경우</li> </ol>

- 하지만 일반재산으로의 용도폐지가 용이하지 않고 제한적이라 공유재산 개발에 제약이 따름
  - 행정재산이 건물의 노후화, 사용면적 협소 및 타 용도로의 사용 등을 위한 개발, 위탁개발(신축, 증축, 개축, 재축 등), 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 되는 경우에 일반재산으로 용도폐기 후 개발을 위탁할 수 있음
  - 「공유재산 및 물품관리법」에서도 개발을 촉진하기 위해 위탁개발 수행 시 용도변경이 가능하도록 함
- 따라서 효과적인 공유재산의 관리를 위해선 개발이 필요한 공유재산에 대해서는 명확히 용도폐지를 통한 일반재산으로의 변경이 필요하고 보존과 행정 목적의 재산은 행정재산으로 구분하는 작업이 필요함
  - 개발을 위해서는 행정목적 외의 일반재산이어야 위탁개발 및 관리와 처분이 용이한 위탁관리로 재산을 운용할 수 있음
  - 또한 실태조사로 인한 업무과중을 막기 위해서라도 용도폐지 및 용도변경을 통한 공유재산 정리 작업이 필요함

## □ 사용허가 및 대부

- 행정재산의 경우에도 일반입찰 혹은 수의계약을 통해서 사용·수익을 허가할 수 있음
  - 사용·수익허가의 대가는 시가를 반영한 재산평정가격의 연 1천분의 10이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정할 수 있음
  - 사용료 부과기준은 개별공시지가(토지), 주택가격(주택), 시가표준액(상가, 오피스 등) 등 대상재산에 따라서 상이함
- 「충청북도 공유재산 관리 조례」제29조에 따라 다양하게 대부료의 요율을 규정하고 있음
  - 기본적으로 별도의 규정이 없으면 1천분의 50이상으로 할 수 있음
  - 도시계획에 저촉되어 대부 목적으로의 활용이 지장이 있거나 청사의 구내 재산으로 공익상 필요하면 1천분의 40이상으로 할 수 있음
  - 공용·공공용으로 사용, 취락구조개선 사업을 위한 대부, 주거용으로 대부하는 경우에는 1천분의 25이상으로 할 수 있음
  - 기타의 경우에는 1천분의 10이상으로 할 수 있음
- 대부는 지방자치단체가 대부받는 자와 임차계약에 의한 사용·수익을 허락하는 행위를 의미함
  - 대부료도 사용수익허가의 대가와 동일한 수준에서 결정됨
  - 대부의 경우에도 행정재산의 고유의 목적 외에 소극적인 운영으로 수익을 추구하는 하나의 방법임
- 하지만 사용허가 및 대부는 행정재산 고유한 목적이 훼손되지 않는 범위에서 수익을 추구함
  - 이는 자원의 효율적 이용을 추구하는 이용 방식인 위탁개발, 관리위탁, 위탁관리에 비해 소극적인 이용 방법임
  - 따라서 사용허가나 대부보다는 다른 행정목적이 주가 되는 재산이므로 관리에 더욱 초점을 맞춰야 함



## 나. 공유재산의 처분

## □ 현황

- 처분은 주로 일반재산에 해당하며 행정재산의 경우에는 특별한 경우를 제외하고는 처분 등이 제한됨
  - 처분은 교환, 매각, 양여, 대물변제 등의 방법으로 이루어지지만 주로 매각의 방법이 많이 활용됨
  - 반면 일반재산의 경우 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있음
- 충청북도의 도유재산의 경우 2018년과 2019년 현재 재산의 성격에 따라 다른 양상을 보이고 있음
  - 토지는 이 기간 동안 21필지, 약 183억원을 매입한 반면 124필지, 약 405억원을 매각하여 매입대비 매각비율이 2.22배에 달함
  - 반면 건물의 경우에는 15동의 약 141억원인 반면 매각은 28동의 약 11억원으로 매입대비 매각비율이 0.08배에 불과함
  - 공유재산의 보존 및 유지 차원에서 토지의 과도한 매각은 지양해야 할 것으로 사료됨

## 「공유재산 및 물품관리법」제19조: 처분 등의 제한

- ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
  2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우
  3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정하는 경우
- ② 제1항 제1호에 따라 행정재산을 양여하는 경우에는 양여 받은 재산이 10년 이내에 그 양여 목적 외의 용도로 사용되면 양여계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 한다.

- ③ 제1항 제2호에 따라 교환하는 행정재산의 종류, 가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.
- ④ 제1항 제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

#### 다. 지방재산관리기금 설치 및 운용

##### 지방재산관리기금 설립 취지

- 장래 행정수요에 맞는 적절한 재산확보와 국민편의 제공 등 공유재산의 활용가치를 높이는 개발을 위해 지방재산관리기금을 설치하여 활용할 필요가 있음
  - 행정안전부(2019)는 보도 자료를 통해 장래의 행정수요에 대비하기 위해 필요한 재산을 원활히 공급할 수 있도록 지방재산관리기금을 신설하는 방안을 논의하고 있음
  - 이 경우 기금을 통해서 충청북도 내의 공유재산 관리 계획에 따라 선제적으로 대응할 수 있음
  - 공유재산 위탁개발을 통한 개발이익, 관리위탁 및 위탁관리를 통한 관리이익 기타 공유재산 관리를 통한 이익을 공유재산의 확보하는데 기금을 사용함으로써 지속적이고 효율적인 공유재산 관리가 가능하도록 함

## 2. 공유재산 실태조사 방식의 개선

#### 가. 첨단 장비를 이용한 공유재산 관리

##### 현황

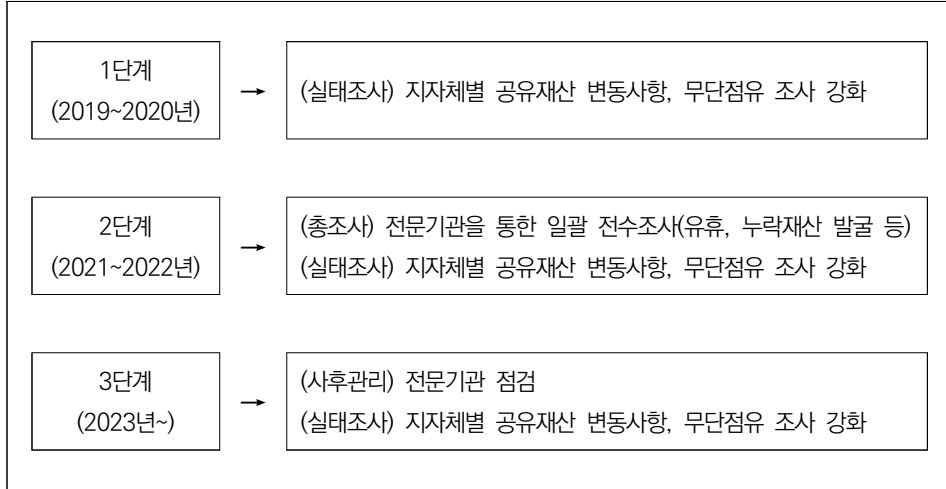
- 이를 바탕으로 다양한 방법으로 공유재산을 관리할 수 있는 기술적·조직적 기반이 마련되어야 함
  - GIS를 활용한 실태조사 후 이를 데이터베이스화하는 작업을 위한 IT기술 확보와 이를 관리할 인력이 필요함

- 측정의 첨단화를 위해 공유재산 측정에서 사용하고 있는 드론에 의한 측정 방법을 도입하여 과학적이고 정확한 측정이 이루어지도록 함
- 향후 늘어나는 공유재산의 가치를 정확히 파악하기 위해서 보다 다양한 방법으로 지적조사가 이루어져야 함
  - 항공기나 위성을 이용한 항공사진이나 무인항공기(Drone) 조사를 병행할 수 있는 인력과 장비의 지원이 필요함
  - 이를 바탕으로 자산평가가 적시에 적절하게 이루어질 수 있도록 충청북도 재산관리관과 각계 전문가들이 적절한 재산의 가치를 산출해야 함

□ 외부 전문기관을 활용한 실태조사 강화

- 유휴재산 및 관리실태의 파악을 위해 체계적인 실태조사가 선행되어야 함
  - 우선 실태조사에 대한 경험과 노하우가 축적되어야 보다 효과적인 조사가 가능하데 이런 측면에서 충청북도 또한 전문 실태조사 기관이 필요함
  - 이를 바탕으로 재산의 활용·관리 실태를 정확히 파악하고 종합적인 공유재산 수립이 가능함
  - 따라서 전문 실태조사 기관에 대한 필요성은 비단 충청북도 뿐 아니라 전체 지방자치단체에도 해당하는 부분으로 개발·관리부터 조사·모니터링까지 종합적인 서비스 제공 기관이 설립되어야 함
- 행정안전부는 공익목적에 부합하는 개발·활용을 위한 행정재산의 실태조사를 전문기관을 활용하여 실시할 예정임(행정안전부, 2019)
  - 이에 충청북도 공유재산 관리에 필요한 제반 사항들을 선점하여 보다 유리하게 도내 재산이 관리될 수 있도록 함
  - 또한 공유재산 관리 및 실태조사에서 선도적인 위치를 확보하여 무단점유 등 공유재산의 낭비·비효율을 제거하고 충청북도 세입의 증진에 이바지하도록 함

[그림 4-1] 공유재산 실태조사 단계별 추진



자료: 행정안전부(2019)

#### 나. 공유재산의 다양화에 따른 조사 방식 정비

##### 다양한 공유재산에 맞는 조사 방식 마련

- 공유재산은 물건뿐 아니라 권리에 이르기까지 다양하게 정의되고 있음
  - 「공유재산 및 물품관리법」에 정의된 공유재산은 그 범위가 넓고 다양한 재산을 포함하고 있음
  - 물건으로써의 공유재산에는 부동산 및 동산을 포함하고 있는데 부동산에는 토지, 토지의 정착물, 그 중물이 해당됨
  - 권리로써의 공유재산은 지상권, 지역권, 전세권, 광업권 등의 용익물권, 저작권, 특허권, 의장권, 상표권, 지식재산권 등의 무체재산권, 주식, 출자로 인한 권리, 지방채증권 등의 유가증권, 그리고 부동산 신탁의 수익권 등의 수익권이 이에 해당됨

「공유재산 및 물품관리법」제4조: 공유재산의 범위
<p>① 공유재산의 범위는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산과 그 종물</li> <li>2. 선박, 부잔교, 부선거 및 항공기와 그 종물</li> <li>3. 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구</li> <li>4. 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리</li> <li>5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 “지식재산”이라 한다)                     <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 「특허법」·「실용신안법」·「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권</li> <li>나. 「저작권법」에 따른 저작권, 저작권접점 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리(이하 “저작권등”이라 한다)</li> <li>다. 「식물신품종 보호법」제2조제4호에 따른 품종보호권</li> <li>라. 가목부터 다목까지 규정에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」제3조제3호에 따른 지식재산권. 다만, 「저작권법」에 따라 등록되지 아니한 권리는 제외한다.</li> </ol> </li> <li>6. 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권</li> <li>7. 부동산신탁의 수익권</li> <li>8. 제1호 및 제2호의 재산으로 건설 중인 재산</li> </ol> <p>② 제1항 제3호의 기계와 기구의 범위는 대통령령으로 정한다.</p>

- 토지·건물 등의 부동산 중심의 조사 방식에 머물러 있는 공유재산 조사 방식을 다양한 재산에 대한 조사가 가능하도록 전문성이 필요함
  - 향후 물건에 대한 조사뿐 아니라 공유재산으로써의 권리에 대한 재평가 작업을 통해 정확한 재산 내역을 파악하여야 함
- 행정안전부(2019)에서도 재산유형별 평가기준 정립과 자산이 자동 연동되는 시스템을 구축할 계획임
  - 공유재산은 대장가격으로 관리됨에 따라 현재 자산가치분이 제대로 반영되지 못하는 문제점을 가지고 있음
  - 그 결과 토지(공시지가), 건물(감가상각), 비유동자산(구입가액) 등 재산유형별 평가 기준에 따른 자산 재평가를 통해서 시가로 재산을 관리할 수 있도록 시스템을 구축할 필요가 있음

## □ 지식재산권

- 지식재산권은 「공유재산 및 물품관리법」의 2015년 개정 시 공유재산의 범위로 편입된 재산임
  - 디자인권, 지식재산권 등 권리에 포함된 공유재산이 공유재산의 범위에 새로 편입됨으로써 다양한 재산이 공유재산으로 인식되고 있음
- 충청북도의 경우 지식재산권 등 무체재산은 192건으로 등록되어 있지만 정확한 가치산정 결과나 매년 시가평가 작업을 통한 재산관리가 전혀 이루어지고 있지 않음
  - 2015년부터 공유재산으로 편입되었기 때문에 충청북도 입장에서는 재산관리에 미흡한 부분이 있을 수 있음
  - 하지만 관광, 축제, 산학협력을 통한 특허 등 앞으로 급격한 증가가 예상되는 재산분야임에도 불구하고 도차원에서 대비가 이루어지지 않고 있음
- 향후 산업단지나 관광자원이 개발될 경우 지식재산권의 규모는 더 커질 것으로 예상되기 때문에 이에 대한 도 차원의 대비가 필요함
  - 2019년 2분기 현재 92개의 산업단지가 충청북도 내에 조성되어 있음
  - 각종 관·산·학 협력을 통해서 특허기술 등을 통한 지식재산권 관리가 필요함
  - 아울러 충청북도의 자연환경을 관광 상품화하는 과정에서 디자인 등의 각종 재산에 대한 관리 인력을 선제적으로 배치해야 함

## □ 탄소배출권

- 현재 국회에 계류 중인 「지방자치단체 재산법」제6조제8호에 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」에 따른 온실가스 배출권도 공유재산(지방자치단체 재산)에 포함될 예정임
  - 2018년 11월 2일 인재근 의원이 발의한 법 개정예에 따르면 탄소배출권이 새로 지방자치단체의 재산으로 귀속될 예정임
  - 파리기후변화협약에 따라 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률로

각 지방자치단체별로 배출량이 할당될 것으로 예상됨

- 따라서 공유재산의 일종으로 매입·할당받아 장기적으로 배출권 확보가 필요한 자산으로써 관리되어야 함
- 향후 탄소배출권이 지방자치단체에 중요한 재산으로 부상할 가능성이 있는 만큼 재산 관리가 필요함
  - 배출할 수 있는 온실가스 허용량(cap)이 부여되고 남거나 부족한 부분에 대해서는 탄소배출권 거래소에서 자유롭게 거래할 수 있으므로 시장에서 가격이 거래됨
  - 충청북도도 이에 대비하기 위해서 탄소배출권 허용량의 지속적인 관리 및 자산 재평가 작업이 수행되어야 함

#### 다. 공유재산과 물품 조사의 분리

##### 물품에 대한 조사의 분리 필요성

- 공유재산의 범위가 넓어짐과 동시에 그 성격과 관리방법 등이 상이하여 차별 관리해야 할 물품에 대한 조사를 분리하여 시행해야 함
  - 중앙정부는 「국유재산법」(1950년 4월 제정)과 「물품관리법」(1963년 1월 제정)이 분리되어 운영되고 있음
  - 반면 공유재산법은 2005년에 「지방재정법」에서 분리되어 그 역사가 상대적으로 짧음
- 지방자치제도가 성숙되고 있는 시점에서 공유재산과 물품의 귀속대상이 점차 다양해지고 있음
  - 「공유재산 및 물품관리법」에서 정의한 물품은 동산중에서 포괄적으로 그 범위를 인정하고 있음

「공유재산 및 물품관리법」제2조제2항: 물품의 정의

“물품”이란 지방자치단체가 소유하는 동산(動産)과 지방자치단체가 사용하기 위하여 보관하는 동산 중 다음 각 목의 제외한 동산을 말한다.

- 가. 현금
- 나. 유가증권
- 다. 제4조에 따른 공유재산

- 하지만 명확한 귀속기준과 전문적인 관리체계 및 방법에 대해서는 현재의 법체계에서는 한계가 있음

### 3. 공유재산 관리의 전문성 강화 방안

가. 전문적인 공유인력 양성

공무원들의 순환 보직의 문제점 개선

- 공유재산 효율적으로 관리하기 위해서는 다양한 분야의 전문지식을 갖춘 인력이 필요함(이삼주·김성주, 2015)
  - 공유재산 관리를 위해서는 등기업무, 권리분석, 지적도면의 해동, 각종 소송업무에 대한 전문지식이 필요함
  - 또한 효율적인 활용을 위해서는 부동산 시장분석, 감정평가, 도시계획 등 다양한 업무지식이 필요함
  - 하지만 실제로는 잦은 감사와 민원으로 공무원들에게 기피업무로 인식되고 있으며 인사이동이 빈번하여 전문성을 확보하기가 용이하지 않음(김종갑, 2015)
- 하지만 자치단체의 재산관리 담당하는 기구와 인력은 매우 취약하고 재산관리 인력은 1~2명 규모에 불과함(고경훈, 2015)
  - 잦은 감사와 민원으로 공무원들에게 기피업무로 인식되고 있으며 인사이동이 빈번하여 전문성을 확보하기가 용이하지 않음(김종갑, 2015)
- 충청북도 뿐 아니라 대부분의 지방자치단체에서 재무회계팀과 재산관리팀



이 유기적으로 연계되어 있지 못한 문제가 발생함(정성호, 2014)

- 현재, 재산관리팀은 재무회계팀에서 요구하는 수준의 자료만을 관리하는 수동적인 자세를 취하고 있음
- 재산관리팀의 입장에서도 부족한 인력으로 인해 재무회계팀을 상대하는 수동적이고 보수적인 역할에 그치고 있음
- 따라서 능동적인 재산관리와 각 부서들의 협력적 거버넌스 체계를 구축하기 위해 조직이 독립적으로 운영될 수 있는 수준으로 인력·자원의 지원이 필요함
  - 향후 공유재산의 가치 재평가를 활성화해서 적시성 있는 재산·회계정보를 제공할 예정임(행정안전부, 2019)
  - 이와 더불어 재산유형별 평가기준 정립과 평가된 자산의 가치를 실시간으로 연동되는 시스템을 구축할 예정임
  - 재산에 대한 정확한 평가를 위해서 재산관리팀에서 독립적으로 업무를 수행하도록 지원함으로써 보다 정확한 재무보고서가 작성되고 재산관리의 효율성이 추구되도록 함
- 공유재산 관리·처분 과정에서 담당 공무원의 전문적이고 적극적인 자세가 필요함
  - 수익성 창출에 기여한 공무원들에 대해서 인센티브를 제공하는 구조를 도입할 필요가 있음
  - 하지만 매각 이후에는 향후 이용할 가능성이 있는 공유재산에 대해서 대체 취득을 통한 자산유지 노력 또한 필요함

#### 나. 국유재산과의 관리조직 통합 운영

##### 국유재산의 통합 관리를 통한 전문성 확보

- 면적 기준으로 충청북도에는 국유지 1,676㎢가 분포하고 있음(2018년 말 기준)

- 이는 2014년 말 1,616km<sup>2</sup>대비 소폭 증가한 수치임
- 전체 국유지에서 차지하는 비중은 2014년 6.59%에서 2018년 6.69%로 소폭 상승하였음

〈표 4-6〉 전국 국유지 변동 추이(면적 기준)

(단위: km<sup>2</sup>)

구분	2014	2015	2016	2017	2018
강원도	8,886	8,903	8,923	8,944	8,961
경상북도	4,080	4,122	4,165	4,188	4,174
경기도	2,097	2,119	2,138	2,137	2,136
전라남도	1,963	1,985	2,021	2,041	2,068
전라북도	1,763	1,787	1,806	1,818	1,829
경상남도	1,627	1,653	1,679	1,673	1,686
<b>충청북도</b>	<b>1,616</b>	<b>1,630</b>	<b>1,658</b>	<b>1,668</b>	<b>1,676</b>
충청남도	1,182	1,197	1,208	1,194	1,199
세종시	78	79	79	82	80
기타	1,230	1,244	1,263	1,251	1,252
합계	24,521	24,718	24,940	24,996	25,062

자료: e나라재산

- 금액 기준으로는 충청북도에 있는 국유지의 가치는 94,315억원임(2018년 말 기준)
  - 이는 2014년 93,130억원에 비해 소폭 상승한 수준이고 5년 동안 27%의 가치가 증가하였음
  - 하지만 전체 국유지 재산 가치와 비교했을 때, 충청북도에 소재하고 있는 토지의 가치는 2014년 말 2.13%에 비해 2018년 말 2.02%로 오히려 감소하였음

〈표 4-7〉 전국 국유지 변동 추이(금액 기준)

(단위: 억원)

구분	2014	2015	2016	2017	2018
강원도	138,741	144,150	174,378	176,964	178,830
경상북도	388,932	388,352	403,244	397,781	404,546
경기도	947,266	960,877	1,040,689	1,014,649	1,017,624
전라남도	136,456	137,405	171,522	170,915	170,141
전라북도	207,779	217,093	232,806	236,986	240,112
경상남도	277,519	296,168	307,831	301,141	306,969
<b>충청북도</b>	<b>93,130</b>	<b>93,312</b>	<b>92,561</b>	<b>92,813</b>	<b>94,315</b>
충청남도	155,125	150,835	146,864	144,061	147,951
세종시	21,557	24,425	47,022	48,670	51,787
기타	2,008,187	2,073,215	2,053,164	2,046,119	2,064,740
합계	4,374,692	4,485,830	4,670,080	4,630,098	4,677,016

자료: e나라재산

- 국유건물의 경우 충청북도에 주소지가 있는 건물은 없는 것으로 나타남  
(2018년 말 기준)
- 일반적으로 토지에 비해 건물은 재산이 집약적이고 재산가치가 높은 편이며 실태조사가 상대적으로 용이함
  - 하지만 충청북도에는 국유건물은 없으면 국유재산의 대부분은 토지의 형태로 존재함

〈표 4-8〉 전국 국유건물 현황(2018년 말 기준)

구분	건수	연면적(천㎡)	비율(%)	금액(억원)
대전광역시	2,324	44,639	33.2	24,958
경기도	41,465	21,211	15.7	148,639
인천광역시	7,223	3,669	2.7	30,913
서울특별시	5,144	8,670	6.4	68,768
강원도	30,836	10,040	7.5	59,824
경상남도	7,466	6,325	4.7	47,569
경상북도	8,433	5,432	4.0	40,646
세종시	1,300	1,536	4.0	21,942
기타	39,727	33,314	24.7	255,952
합계	143,918	134,837	100.0	699,211

자료: e나라재산

- 종합하면 충청북도에 소재한 국유지나 국유건물의 실태조사는 재산가치 대비 많은 행정력이 소비되는 업무임
  - 국유지의 경우 토지 ㎢당 가치가 2018년 말 56.27억원에 불과하고 이마저 2014년 57.63억원/㎢대비 감소하였음
  - 반면 전국 평균은 2014년 말 178.41억원/㎢에서 2018년 말 186.62억원/㎢으로 증가하였음
  - 충청북도 소재 국유지의 재산 가치는 상대적으로 낮고 면적은 넓은 것으로 나타남
- 따라서 행정력 낭비를 방지하기 위해서 충청북도는 국유지와 실태조사를 통합하는 방안을 고려해야 함
  - 국유지를 관리하는 실태조사 전문기관에게 공유재산 실태조사를 동시에 실시케 하여 규모의 경제를 실현할 수 있음
  - 향후 공유지에 대한 자산가치 상승이 있기까지 국유재산과 통합적인 실태조사 및 관리를 통해 행정조직 손실을 최소화할 필요가 있음

□ **국유재산의 통합 관리를 통한 전문성 확보**

- 국유재산의 경우 관리기관 일원화 정책에 따라 업무가 이관된 상태임(「국유재산법」 시행령 2013. 6. 19. 시행)
  - 국유재산은 한국자산관리공사가 관리하고 있으며 관리에서 개발에 이르기까지 폭넓은 업무를 위임받아 수행 중임
  - 행정재산은 해당실과에서 처리함(농림부: 유기농산과, 국토해양부: 균형발전과, 기타 국유재산: 소과 중앙관서, 기재부: 조달청 국유재산기획조사과)
- 하지만 재산의 측정 및 관리하는데 있어서 국유재산과 공유재산의 업무 유사성을 고려했을 때 통합해서 관리할 필요가 있음
  - 향후 한국자산관리공사와 같은 전문 관리기관을 활용하여 충청북도의 공유재산을 보다 효율적으로 관리할 수 있도록 함

□ **국유재산 시스템(D-brain) 노하우 전수**

- 향후 D-brain과 지방재산시스템과의 통합에 대비해서 국유재산과 공유재산의 통합관리가 바람직함
  - 현재 D-brain시스템 상으로 전국의 위탁관리, 관리위탁 및 각종 사용수익의 정보가 실시간으로 집계하여 관리하고 있음
  - 향후 실태조사 전문기관이 지방자치단체의 공유재산 뿐 아니라 국유재산까지 통합 관리하여 규모의 경제를 실현할 개연성이 있음
  - 따라서 지방정부의 정보수준을 중앙정부가 시현하는 수준까지 끌어올릴 필요가 있기 때문에 D-brain의 관리시스템을 적극 참고해야 함
- 중앙·지방 시스템 통합에 대비하여 e-호조나 행정정보시스템(새울)과 D-brain하에서 유기적으로 공유재산을 관리·활용하기 위해 선제적 대응이 필요함
  - 궁극적으로는 중앙·지방 국·공유재산의 통합 시스템이 완성되고 이를 뒷받침하는 전문기관을 통한 체계적인 관리가 이루어질 것으로 예상됨

- 현재 운영되고 있는 D-brain시스템 수준으로 공유재산을 관리할 수 있는 인적·물적 지원을 함으로써 충청북도는 공유재산에 대한 노하우를 쌓도록 함

다. 지방재산 정책협의회 활용

□ 향후 지방재산 정책협의회의 활성화

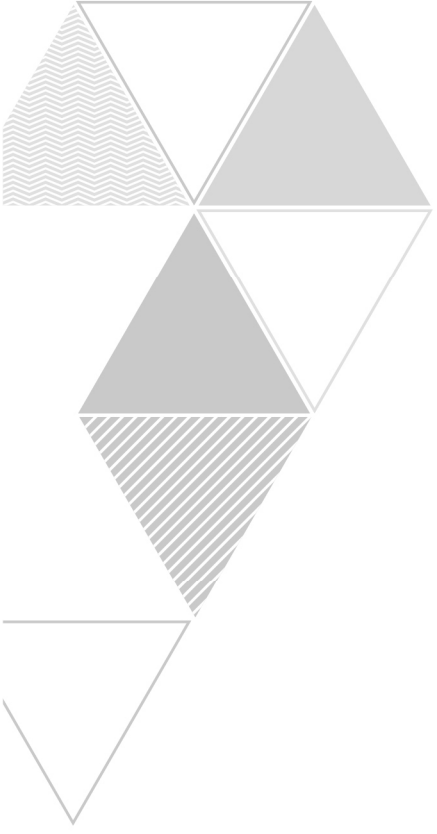
- 지방자치단체 간 재산권 분쟁, 공유재산 활용을 통한 지역 일자리 창출을 위해 각계 전문가와 지방자치단체 공무원으로 구성된 ‘지방재산 정책협의회’의 운영을 활성화할 필요가 있음
  - 국회에 계류 중인 「지방자치단체 재산법」에서는 지방재산의 중요정책방향을 심의하는 지방재산정책협의회를 신설하는 내용을 담고 있음
  - 공유재산 정책에 있어 중요한 의사결정을 전문가집단과 함께 결정하도록 함으로써 의사결정의 전문성을 보완하도록 함

□ 향후 지방재산 전문가 그룹 확보

- 충청북도 또한 전문적인 공유재산의 관리를 위해 폭넓은 전문가 집단을 확보할 필요가 있음
  - 공유재산에 대한 폭넓고 정확한 의사결정을 위한 전문가 집단의 인재 풀이 필요함
  - 학계뿐 아니라 법조계, 업계 등 다양한 분야에서 활동하는 전문가들의 지식을 지방재산정책협의회에서 활용할 수 있도록 이들과의 교류 및 인적 네트워크 확보가 필요함



# 제5장




## 공유재산 관리조직 및 실태조사 개선방향

제1절 공유재산 관리조직의 실태

제2절 공유재산 실태조사 점검반의 운영

제3절 공유재산 위탁관리 계획





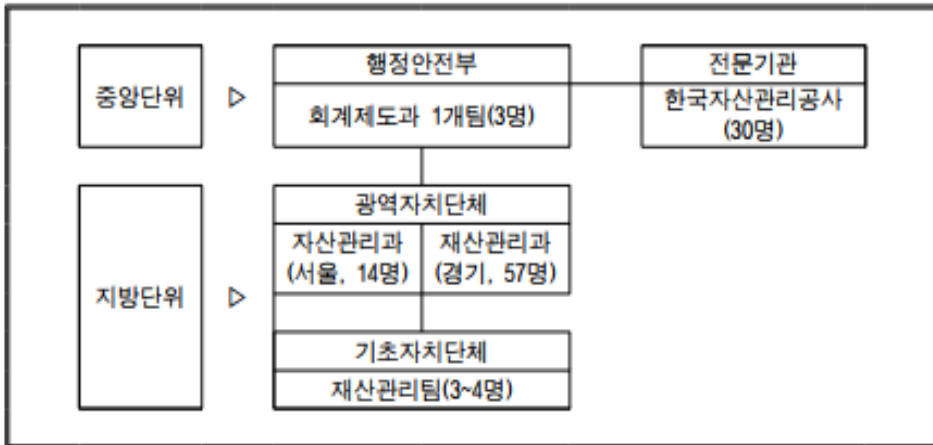


## 제5장 공유재산 관리조직 및 실태조사 개선방향

### 제1절 공유재산 관리조직의 실태

- 공유재산 관리조직은 행정계층과 기능특성을 기준으로 다원적 구조를 형성하고 있음
  - 행정계층을 기준으로 중앙단위의 행정안전부와 지방단위의 광역 및 기초자치단체로 구분됨
  - 기능특성 기준으로는 일반 관리조직과 전문적 관리조직인 공사로 구분됨
  - 광역지자체의 관리조직은 시도에 따라서 과단위 또는 담당단위의 관리조직으로 설치되어 운영되고 있음

[그림 5-1] 현행 공유재산 관리조직의 실태



자료: 라휘문(2018) 인용

- 아래 표에서는 중앙단위 및 지방단위의 공유재산 관리조직의 구성과 담당 사무를 서술함
  - 중앙단위에서 행정안전부는 회계제도와 내의 1개 팀 3명이 공유재산 업무를 담당하고 있음
  - 지방단위에서 광역자치단체인 경기도의 경우 별도의 재산관리과를 두고 재산관리과 밑에 6개의 팀으로 구성되어 있으며, 전체 57명의 담당자가 배속되어 있음
  - 서울의 경우 경기도와 마찬가지로 별도의 자산관리과가 설치되어 있으며, 5개의 팀으로 구성되어 있음
  - 수원시와 성남시의 경우 회계과 내의 재산관리팀에서 공유재산업무를 담당하고 있음
  - 자산관리공사 내에는 공유개발부를 설치하여 도시개발사업, 공공건축, 공유개발 기획, 개발재산관리 등의 업무를 담당하고 있음

〈표 5-1〉 공유재산 관리조직의 담당사무

구분	담당 사무
행정안전부 회계제도와 1개 팀	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공유재산 및 물품관리법령 제개정</li> <li>· 공유재산 및 물품관리 관련 주요 제도개선</li> <li>· 공유재산·물품관련 타 부처 법률 제개정 검토·협의</li> <li>· 공유재산 및 물품관련 국회 및 관계부처 대응</li> <li>· 지방자치단체 공유재산 운영기준 개정고시</li> <li>· 공유재산 관리계획 수립 기준 운영</li> <li>· 공유재산 제도개선 워크숍 및 합동작업 개최 운영</li> <li>· 공유재산 실태조사 추진계획 수립 및 점검</li> <li>· 공유재산 위탁개발관리지원</li> <li>· 공유재산 제도개선 연구용역 추진</li> <li>· 공유재산 공문 유권해석</li> <li>· 공공토지비축심의위원회 심의안건 검토보고</li> <li>· 비영리법인 설립 인가 및 관리</li> <li>· 공유재산 시스템 기능개선 및 고도화</li> </ul>

구분	담당 사무
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공유재산분야 규제개선과제 검토</li> <li>· 공유재산 및 물품 결산업무</li> <li>· 공유재산 물품 분야 유공포상 및 표창수여</li> <li>· 지자체 청사 기준 면적 관리 및 원가공개업무</li> <li>· 청사정비기금, 투융자심사 검토 등 관리</li> <li>· 도청이전 지원 등 지자체 청사 지원사업 업무</li> <li>· 국회요구자료 작성 제출</li> <li>· 자치단체 관사 및 공용차량 관리 운영</li> <li>· 지방공공기관 청사 에너지 관리업무</li> <li>· 지방공공기관 청사 에너지절감 유공표창 수여</li> <li>· 지자체 부동산 등기정보 요청자료 심사</li> <li>· 공유재산 물품 주요 통계집 현행화</li> <li>· 공유재산 업무편람 개정 및 질의회신 사례집 제작</li> <li>· 국민신문고 민원처리</li> <li>· 공유재산 위탁개발 관리 업무 추진지원</li> <li>· 온비드시스템 개선 검토</li> <li>· 공유재산 및 통계 관리업무 지원 등</li> </ul>
<p>경기도 재산관리과 (6개 팀)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연간 공유재산 운영계획 수립</li> <li>· 공유재산 관리계획, 공유재산 심의회 운영</li> <li>· 공유재산실태조사 현청사 활용방안</li> <li>· 도유재산 전산입력 관리,</li> <li>· 도유재산 증감 이동사항 전산관리</li> <li>· 도유재산 전산시스템자료 관리</li> <li>· 공유재산 관리대장 전산자료 대사 및 정비</li> <li>· 공유재산 실태조사 및 공부확인</li> <li>· 공유재산 무상귀속, 손실보상</li> <li>· 공유재산 무상귀속 및 손실보상 협의</li> <li>· 공유재산 용도폐지 및 용도변경</li> <li>· 공유재산 기부채납 및 양여 등 지원업무</li> <li>· 공유재산 소송수행</li> <li>· 공유재산 대부 및 변상금</li> <li>· 위임재산관리 도비보조금 교부 및 정산</li> <li>· 지방재정공제회 보험가입 등 지원 및 관공선 관련 업무 -공유재산 관리 및 수리비 관련 업무 부가가치세 신고(전자세금계산서 발급, 분기별 신고)</li> </ul>

구분	담당 사무
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국유재산(행정안전부 소관) 관련 업무</li> <li>· 청사 내 사무실 재배치 청사 유지관리 청사 개보수 공사 등 건축토목조경시설 유지보수 등에 관한 사항</li> <li>· 도청사 안전관리에 관한 업무</li> <li>· 도청사 석면건축물 관리</li> <li>· 청사 청소관리 및 청소용품, 장비 관리 등 청내 생활관 유지관리 및 운영</li> <li>· 청내 현수막 관리</li> <li>· 관사 유지, 관리</li> <li>· 환경관리</li> <li>· 신관 유지 및 관리. 회의실 좌석 배치.</li> <li>· 도청사 건축물 용역관리 및 시설물 유지관리 위생, 조경근로자(무기, 기간제) 채용 및 인건비 관리 장애인 편의시설 개선에 관한 업무 각종 법정부담금 납부 청사관리팀 예산, 서무 업무 국민신문고 등 담당사무 민원처리</li> <li>· 경기도 공용차량 정수종합관리 및 차량 교체, 신규 정수배정 검토</li> <li>· 업무용 임대차량 수요계획 검토</li> <li>· 통근버스 노선 및 운영계획 검토</li> <li>· 공용차량 배차 승인관리 및 안전관리 총괄</li> <li>· 운전원 업무분장 부여 및 운영관리 검토</li> <li>· 도 공용차량 정수배정 운영관리</li> <li>· 업무용차량 배차 승인</li> <li>· 신규차량구매, 불용처리, 관리전환 등 운영관리</li> <li>· 도 공용차량 운영실태 지도점검</li> <li>· 공용차량 정수 전산 등록</li> <li>· 차량 정기수시검사 정비수리 계획 및 운영관리 전기차, 에너지 절약형, 친환경 차량 등 운영관리</li> <li>· 에너지절약계획, 소방안전계획 수립 및 운영</li> <li>· 냉난방, 위생, 가스 등 유지관리 등</li> <li>· 청사 냉·난방 기계설비 운전유지보수</li> <li>· 설비관리</li> <li>· 청사 냉난방 시설관리</li> <li>· 도시가스 시설 및 위험물 안전관리</li> <li>· 에너지(냉난방시설)관리</li> <li>· 청사 방화, 방역 및 상하수도 관리</li> <li>· 기타 청사관리</li> </ul>

구분	담당 사무
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수전설비 및 자가발전시스템 운영관리</li> <li>· 유류 및 위험물 저장소 관리</li> <li>· 입점업소 계량기 검침 및 전기요금 징수</li> <li>· 수전설비 및 발전설비 운영 유지관리, 승강기 유지관리 및 전력시설물 안전진단 등</li> <li>· 자치단체 건물, 시설물 재해(화재 등)관련 공제사업 자치단체 영조물 하자로 인한 배상공제사업 자치단체 민원담당공무원 업무상 과실로 인한 배상공제 사업</li> </ul>
<p>서울특별시 자산관리과 5개 팀</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국·공유 재산 교환 관련 업무</li> <li>· 잠실운동장 부지 내 시유재산 지분확보</li> <li>· 서울의료원 강남분원 매각 관련 업무 총괄</li> <li>· 재산 감정평가 업자 추천</li> <li>· 공유재산관리계획 상정</li> <li>· 공유재산 교환 업무</li> <li>· 공유재산 매입 및 기부채납 업무지원</li> <li>· 공유재산심의회 운영</li> <li>· 매입·신증축 사전적정성 검토 업무</li> <li>· 시유재산 가치향상을 위한 재산 집단화, 공시지가 분석 등</li> <li>· 공유재산 매입, 교환 및 기부채납 업무지원</li> <li>· 공유재산 기부채납 업무</li> <li>· 공유재산관리계획 업무지원</li> <li>· 공유재산심의회 운영지원</li> <li>· 공유재산 매입 및 교환 업무지원</li> <li>· 공유재산 법령, 조례 등 관련 업무(질의회신 포함)</li> <li>· 시유재산 시설안전 및 수선 관련 예산지원 업무</li> <li>· 행정재산 총괄 관리 공통 업무</li> <li>· 시유재산 소요조회 관련 업무(이력관리 등)</li> <li>· 사용허가 현황 조사, 관리 업무</li> <li>· 공개 매각 업무</li> <li>· 자산관리과 소관 세외수입 업무 총괄</li> <li>· 시유재산 위탁관리총괄</li> <li>· 매각승인 및 재산관리</li> <li>· 자치구 위임재산 소송 지원</li> <li>· 연부매각 및 e호조 채권총괄</li> <li>· 체비지 소송 및 소유권이전 정리</li> <li>· 시유재산종합정보시스템 운영 및 개선</li> </ul>

구분	담당 사무
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공유재산관리시스템 운영 및 개선</li> <li>· 시의회 및 국회 관련 업무, 시유재산 정보제공</li> <li>· 공유재산 증감 및 현재액 보고 업무(공유재산 결산 총괄)</li> <li>· 공유재산관리시스템 재산(취득·처분) 승인</li> <li>· 공유재산관리시스템 불일치 자료 모니터링</li> <li>· 공유재산 정기 실태조사 현장점검</li> <li>· 공유재산 정밀 실태조사</li> <li>· 공유시설물 관리 제도개선(재산현황판 관리·개선 등)</li> <li>· 공유재산관리시스템 재산(취득·처분) 승인</li> <li>· 공유재산 재분류 및 재산관리관 변경승인</li> <li>· 공유재산관리시스템 불일치 자료 모니터링</li> <li>· 공유재산 정기 실태조사 현장점검</li> <li>· 공유재산 자치구 이관</li> <li>· 공유재산 정기 실태조사 기획 및 총괄</li> <li>· 공유재산 손해보험 관련 업무</li> <li>· 공유재산 증감 및 현재액 보고 업무(공유재산 결산 증감분석)</li> <li>· 공유재산관리시스템 사용자권한 등록 및 해지</li> </ul>
<p>수원시 회계과 재산관리팀</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공유재산 매각, 교환, 협의</li> <li>· 공유재산 대부, 변상금, 부가가치세</li> <li>· 공유재산심의위원회 및 관리계획공유재산 실태조사 및 결산공유재산 프로그램 운영·관리공유재산관리조례 등 조례 업무</li> <li>· 지방재정공제회 업무 기타 공유재산 일반사무 및 회계</li> </ul>
<p>성남시 회계과 재산관리팀</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소송업무, 행정재산 수익허가</li> <li>· 시유지 매각</li> <li>· 시유지 정비</li> <li>· 시유지대부</li> </ul>
<p>한국자산 관리공사 공유개발부</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시개발사업</li> <li>· 공공건축</li> <li>· 공유개발기획</li> <li>· 개발재산관리 등</li> </ul>

자료: 라휘문(2018) 재인용, 행안부 및 지자체 조직 및 부서업무 현황

- 중앙단위 및 타 지자체와의 비교를 위해 충북도 공유재산 관리조직 현황을 아래 표에 제시함
- 충북도의 경우 경기도나 서울과 다르게 회계과 내의 재산관리팀에서 공유재산을 담당하고 있으며, 앞서 살펴본 수원시나 성남시 등의 재산관리팀 편제와 큰 차이를 보이고 있지 않음
- 충북도의 도유재산을 관리하는 조직과 기초자치단체의 시유재산 관리조직과 인원 및 편제상에서 큰 차이를 보이지 않는다는 것은 충북도 도유재산의 효율적 관리를 위해 충분한 조직 및 인력이 뒷받침 되지 못함을 시사함

〈표 5-2〉 광역단위의 공유재산 관장기구 편제실태

구분	관장기구
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 과단위</li> <li>- 재산관리과(재무국 산하)</li> </ul>
부산	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계재산담당관 산하)</li> </ul>
대구	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 과단위</li> <li>- 재산관리담당관(재정기획관 산하)</li> </ul>
광주	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
대전	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산운용(토지정책과 산하)</li> </ul>
울산	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
세종	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(예산담당관 산하)</li> </ul>
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 과단위</li> <li>- 재산관리과(자치행정국 산하)</li> </ul>
강원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>

구분	관장기구
충북	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
충남	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(세무회계과 산하)</li> </ul>
전북	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
전남	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
경북	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
경남	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(회계과 산하)</li> </ul>
제주	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 담당단위</li> <li>- 재산관리(세정담당관 산하)</li> </ul>

자료 : 행정안전부(2018). 2017 지방행정조직편람

- <표 5-2>에서는 광역단위의 공유재산 관장기구 편제를 제시하였으며, 광역자치단체 중에서 과단위의 관장기구를 설치한 시도는 서울, 인천, 경기로 나타남
- 나머지 광역자치단체들은 현재 담당단위로 공유재산 업무를 관장하도록 하고 있으며, 충북도도 이에 예외가 아님
- 그러나 향후 추진되는 분법화와 이에 따른 실태조사 강화, 기금의 설치 등에 따른 업무 증대에 대응하기 위해서는 현재의 팀 단위 조직은 턱없이 부족한 형편이라 판단됨
- 충북도의 회계과 재산관리팀은 현재 팀장급인 행정 5급 1명과 실무자 3명으로 구성되어 있음
  - 팀장급의 주요 업무는 재산관리팀 업무 총괄, 국·공유재산관리 기획·조정, 공유재산관련 법령 질의 사항, 재산관리 지도 및 업무개선 등임



- 6급 실무자의 주요 업무는 1. 주요업무계획 수립·추진 및 의회자료, 2. 공유재산 시설관리 및 등기등록 등 권리보전, 3. 공유재산 실태조사 및 정비, 4. 공유재산 손실보상 협의, 5. 공유재산 자치법규 정비 및 운영, 6. 공유재산 관리제도 개선 및 교육 등임
  - 7급 실무자 1인의 주요 담당 업무는 1. 공유재산 취득·처분·교환 및 현안사업, 2. 공유재산관리계획 수립 및 심사, 3. 공유재산심의회 운영, 4. 국유재산 관리(행자부 소관), 5. 재산관리관 지정 및 무상 대부·사용허가, 6. 국회관련 자료 등임
  - 마지막 실무담당자의 업무는 1. 도유재산 대장관리 및 전산시스템 운영, 2. 공유재산 결산 및 현재액 보고, 3. 공유재산 유상 대부·사용허가, 4. 공유재산 체납액 및 변상금 관리, 5. 공유재산 영조물·손해배상 공제업무, 6. 재산관리 일반사항 등임
- 충북도 재산관리팀의 업무분장을 살펴보면 팀장급을 제외한 3명의 실무진으로는 공유재산 실태조사를 하기에는 현실적인 어려움이 클 것으로 판단됨
- 이밖에도 향후 공유재산의 기금관리를 위한 전담 직원이 최소한 1인 이상이 부족할 것으로 판단됨

〈표 5-3〉 충북도 공유재산 관리조직 현황

팀	직명	분장사무	업무비중(%)
재산관리팀	행정5급	1. 재산관리팀 업무 총괄	30%
		2. 국·공유재산관리 기획·조정	30%
		3. 공유재산관련 법령 질의 사항	20%
4. 재산관리 지도 및 업무개선		20%	
	계	100%	
	행정6급	1. 주요업무계획 수립·추진 및 의회자료	15%
		2. 공유재산 시설관리 및 등기등록 등 권리보전	20%
		3. 공유재산 실태조사 및 정비	30%
		4. 공유재산 손실보상 협의	20%

팀	직명	분장사무	업무비중(%)
		5. 공유재산 자치법규 정비 및 운영	10%
		6. 공유재산 관리제도 개선 및 교육	5%
		계	100%
	행정7급	1. 공유재산 취득·처분·교환 및 현안사업	30%
		2. 공유재산관리계획 수립 및 심사	15%
		3. 공유재산심의회 운영	20%
		4. 국유재산 관리(행자부 소관)	10%
		5. 재산관리관 지정 및 무상 대부·사용허가	15%
		6. 국회관련 자료	10%
	계	100%	
	행정7급	1. 도유재산 대장관리 및 전산시스템 운영	30%
		2. 공유재산 결산 및 현재액 보고	25%
3. 공유재산 유상 대부·사용허가		15%	
4. 공유재산 체납액 및 변상금 관리		15%	
5. 공유재산 영조물·손해배상 공제업무		10%	
6. 재산관리 일반사항		5%	
계	100%		

자료: 충북도 내부자료 인용

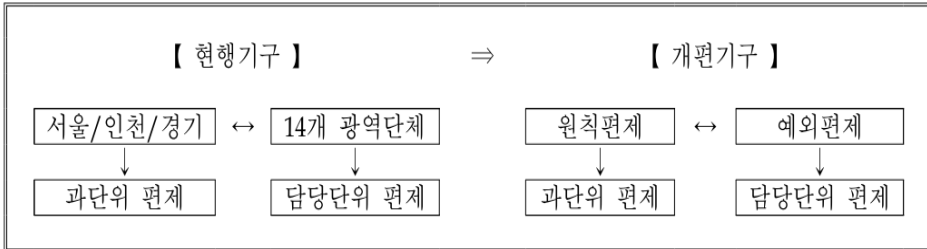
- 2018년에 인재근의원 대표발의로 발의된 「공유재산 및 물품 관리법 전부 개정법률안」의 22조에는 지방재산관리기금을 설치하도록 규정하고 있음
- 이에 따라 향후 충청도에서도 지방재산관리기금을 설치하고, 조성된 재원의 지출을 관리할 필요성이 제기되며, 이에 대한 업무는 재산관리팀 내의 실무자가 관리해야 될 것임
  - 이를 고려하면 향후 재산관리팀을 2개의 팀으로 확대하고, 1개 팀에 재산관리기금 업무를 담당할 실무진을 추가하는 것이 바람직함

공유재산 및 물품 관리법 전부개정법률안
<p>제22조(지방재산관리기금) ① 지방자치단체의 장은 지방재산의 원활한 수입과 개발 등을 통해 지방재산의 효용을 높이기 위하여 지방재산관리기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치할 수 있다.</p> <p>② 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지방자치단체의 출연금 또는 출연재산</li> <li>2. 다른 회계 또는 다른 기금으로부터의 전입금</li> <li>3. 일반재산(증권은 제외한다)과 관련된 대부료, 변상금 등 재산관리에 따른 수입금 및 매각, 교환 등 처분에 따른 수입금의 일부</li> <li>4. 일반재산의 개발에 따른 관리·처분 수입금</li> <li>5. 기금의 관리·운용에 따른 수입금</li> </ol> <p>③ 기금은 다음 각 호의 용도로 지출한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지방재산의 취득에 필요한 비용의 지출</li> <li>2. 일반재산의 관리·처분·개발에 필요한 비용의 지출</li> <li>3. 일반재산 중 부동산의 관리·처분에 관한 사무의 위임·위탁에 필요한 귀속금 또는 위탁료 등의 지출</li> <li>4. 다른 회계 또는 다른 기금으로의 전출금</li> <li>5. 기금의 관리·운용에 필요한 비용의 지출</li> </ol> <p>④ 제2항 제3호의 매각, 교환 등 처분에 따른 수입금의 귀속비율에 대한 사항 및 그 밖에 기금 운용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

자료: 공유재산 및 물품 관리법 전부개정법률안, 인재근의원 대표발의 (발의연월일: 2018.11.2.)

- 이상에서 살펴보았듯이 기능 및 인력요소의 증가 요인 및 광역의 역할 구조 등에 따라 원칙적으로는 현행의 담당단위 기구편제를 과단위로 확대편제로 전환하는 것이 타당함
  - 원칙적으로 과단위의 기구편제를 기본으로 하되, 공유재산 규모의 과소에 따라서 담당단위의 규모는 탄력성을 허용하는 것이 바람직함
  - 다만, 재산관리과내에 청사관리(지원), 설비관리, 전기관리 등과 같은 업무의 경우 장기적으로는 분리하고 공유재산관리에 집중하는 것을 고려할 필요가 있음

**[그림 5-2]** 광역자치단체 기구개편(안)



자료: 라휘문(2018), <그림5-9> 인용

- 아래 표에서는 광역지자체 중에서 공유재산 관리를 과단위로 편제를 두고 있는 서울, 인천, 경기의 조직구성을 비교함
- 서울의 경우 재무국산하에 재산관리과를 두고, 그 밑에 재산정책팀, 재산취득팀, 재산활용팀, 재산처분팀 및 재산정보팀을 두고 있음
  - 재산관리과를 두고 재산관리과에서 공유재산 업무만을 세분화하여 전담하도록 조직이 구성되어 있다는 특징이 있음
- 인천의 경우 재정기획관 관할 하에 재산관리담당관을 지정하고, 재산관리담당관은 재산정책팀, 재산관리팀, 재산조사팀, 차량관리팀을 관장하도록 함
- 경기도의 경우에도 자치행정국 하부에 6개의 팀으로 구성된 재산관리과를 두고 있음
  - 경기도의 경우 재산관리과가 재산정책 및 재산관리의 공유재산 업무만을 전담하는 것이 아니라, 청사관리, 차량지원, 설비관리, 전기관리 업무를 포괄하는 구조임
  - 별도의 과 체제로 운영되긴 하나, 공유재산을 담당하는 팀은 재산정책팀과 재산관리팀 2개 팀만이 해당되며, 청사 및 차량관리, 설비, 전기관리 업무는 과체제로 전환되면서 부수 업무가 재산관리과로 편입된 것으로 보임

〈표 5-4〉 광역지자체 공유재산 과단위 편제

구분	공유재산관리부서 편제
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재산관리과(재무국)</li> <li>- 재산정책팀</li> <li>- 재산취득팀</li> <li>- 재산활용팀</li> <li>- 재산처분팀</li> <li>- 재산정보팀</li> </ul>
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재산관리담당관(재정기획관)</li> <li>- 재산정책팀</li> <li>- 재산관리팀</li> <li>- 재산조사팀</li> <li>- 차량관리팀</li> </ul>
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재산관리과(자치행정국)</li> <li>- 재산정책팀</li> <li>- 재산관리팀</li> <li>- 청사관리팀</li> <li>- 차량지원팀</li> <li>- 설비관리팀</li> <li>- 전기관리팀</li> </ul>

- 충북도의 경우 단기적으로는 현재의 1개 팀 4명의 편제에서, 최소 2개 팀 8명의 편제로 확대 개편하는 것이 제도변화에 대응하기 위해서는 시급한 과제임
- 유사한 도 자치단체인 경기도의 사례를 따르다면, 충북도의 경우에도 회계과내 재산관리팀을 재산정책팀과 재산관리팀으로 확대 개편할 필요성이 높음
- 재산정책팀은 공유재산 관리계획 수립, 청사활용 관련 업무, 공유재산 실태조사, 도유재산 전산시스템 자료 관리, 공유재산 관리대장 전산자료 정비 등의 업무분장을 담당하게 됨

- 재산관리팀은 공유재산 귀속 및 손실보상 협의, 공유재산 처분 및 매각, 대부계약 체결, 공유재산 사용허가, 공유재산 관리 및 부가가치세 신고, 신설되는 기금의 관리 등의 업무분장을 담당하게 됨
- 중장기적으로는 공유재산의 실태조사 강화를 위한 재산조사팀의 신설을 고려해 볼만함
- 또한 임시적으로 편제되는 2개~3개의 팀 단위 편제에서 장기적으로는 재산관리과로 승격시켜 4개의 팀을 설치하는 것이 장기적인 방향임
- 승격되는 재산관리과에는 청사관리와 차량지원 등의 업무를 포함할 수도 있으나, 서울시의 경우와 같이 공유재산 관리만을 전담하는 과로 개편되는 것이 가장 바람직함
  - 재산정책팀, 재산취득팀, 재산활용팀, 재산처분팀 및 재산정보팀으로 공유재산 업무를 세분화 전문화 시키는 방향이 장기적으로 바람직하다고 할 수 있음
- 참고로 <표 5-5>는 기초단위 공유재산 관장기구 편제실태를 나타냄

<표 5-5> 기초단위 공유재산 관장기구 편제실태

구분	관장기구
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재무과</li> <li>-종로구/중구/용산구/성동구/광진구/동대문구/중랑구/성북구/강북구/도봉구/노원구/은평구/서대문구/마포구/양천구/강서구/구로구/금천구/영등포구/동작구/관악구/서초구/강남구/송파구/강동구</li> </ul>
부산	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 행정지원과</li> <li>-기장군</li> <li>■ 재무과</li> <li>-중구/서구/동구/부산진구/동래구/남구/북구해운대구/사하구/금정구/강서구/연제구/수영구</li> <li>■ 회계재산과</li> <li>-사상구</li> </ul>
대구	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과-달성군</li> </ul>

구분	관장기구
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재무과 -강화군/옹진군/중구/동구/남동구/부평구/서구</li> <li>■ 재산회계과 -남구/연수구/계양구</li> </ul>
광주	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계정보과 -동구/서구/광산구</li> <li>■ 회계과 -남구/북구</li> </ul>
대전	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지적과 -동구/중구</li> </ul>
울산	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계정보과 -울주군</li> <li>■ 총무과 -중구/동구/북구</li> <li>■ 시설지원과 -남구</li> </ul>
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -수원시/성남시/의정부시/안양시/부천시/광명시/평택시/동두천시/안산시/고양시/과천시/구리시/남양주시/시흥시/군포시/의왕시/하남시/용인시/파주시/이천시/안성시/김포시/화성시/광주시/양주시/포천시/여주시/연천군/양평군</li> <li>■ 토지정보과 -오산시</li> <li>■ 경제과 -가평군</li> </ul>
강원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -춘천시/원주시/강릉시/동해시/태백시/속초시/삼척시</li> <li>■ 세무회계과 -횡성군/정선군/인제군/양양군</li> <li>■ 재무과 -영월군/평창군/철원군/화천군/양구군/고성군</li> </ul>
충북	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -청주시/충주시/제천시/음성군</li> <li>■ 재무과 -보은군/옥천군/증평군/괴산군/단양군</li> <li>■ 민원과 -영동군</li> <li>■ 회계정보과 -진천군</li> </ul>

구분	관장기구
충남	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -천안시/공주시/보령시/아산시/서산시/논산시/당진시</li> <li>■ 세무회계과 -계룡시</li> <li>■ 재무과 -금산군/부여군서천군/청양군/홍성군/예산군/태안군</li> </ul>
전북	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -군산시/익산시/정읍시/김제시</li> <li>■ 재무과 -전주시/남원시/진안군/무주군/장수군/임실군/순창군/고창군/부안군</li> <li>■ 재정관리과 -완주군</li> </ul>
전남	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -목포시/여수시/순천시/나주시/광양시</li> <li>■ 세무회계과 -담양군/강진군/해남군/완도군/진도군/신안군</li> <li>■ 재무과 -곡성군/구례군고흥군/보성군/화순군/장흥군/영암군/무안군/함평군/영광군/장성군</li> </ul>
경북	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -경주시/김천시/안동시/구미시/영주시/상주시/문경시/경산시/칠곡군</li> <li>■ 재정관리과 -포항시/봉화군</li> <li>■ 회계정보과 -영천시</li> <li>■ 재무과 -군위군/의성군/청송군/영양군/영덕군/청도군/고령군/성주군/예천군/울진군/울릉군</li> </ul>
경남	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 회계과 -창원시/진주시/통영시/사천시/김해시/밀양시/거제시/양산시</li> <li>■ 재무과 -의령군함안군/창녕군/고성군/남해군/산청군/함양군/거창군/합천군</li> <li>■ 재정관리과 -하동군</li> </ul>

자료 : 행정안전부(2018). 2017 지방행정조직편람.

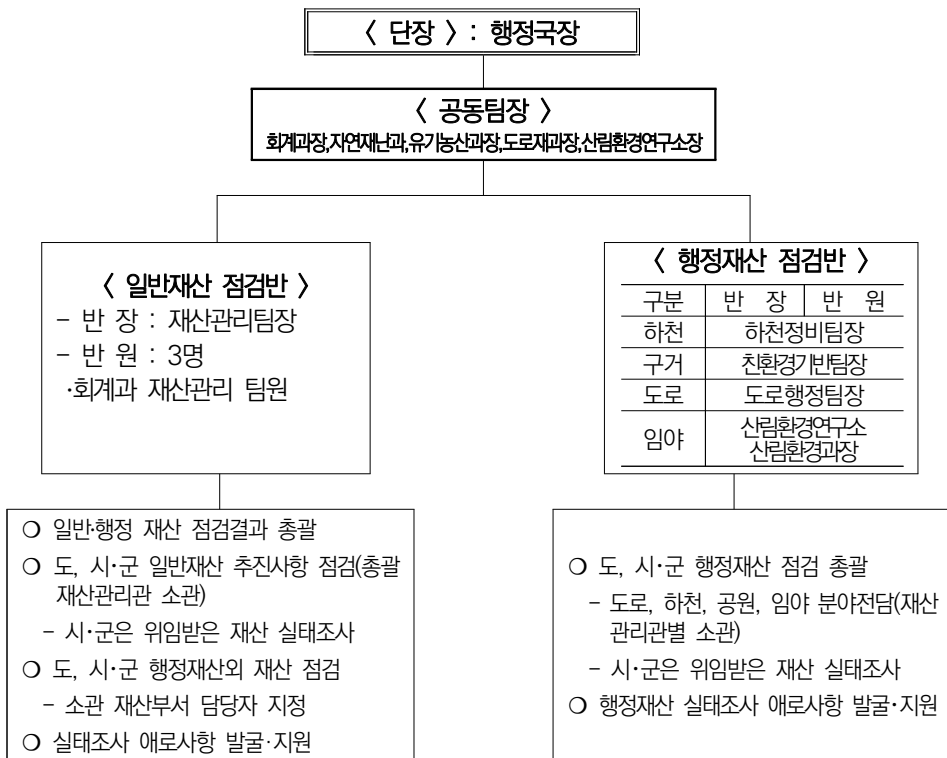


## 제2절 공유재산 실태조사 점검반의 운영

### □ 공유재산 실태조사 현황

- 공유재산 실태조사는 공유재산 및 물품관리법 제44조, 대장과 실태조사에 의거하여 추진하도록 규정되어 있음
- 이를 근거로 매년 지자체별로 도지사, 시장·군수 주체 하에 4월~10월 기간 동안 도, 시·군 소유 행정재산, 일반재산 실태조사를 추진하도록 되어 있음
- 이를 근거로 충청도에서는 다음과 같이 도 점검반을 구성하고 있음

[그림 5-3] 공유재산 점검반의 구성



- 공유재산 실태조사는 재산관리관별 조사반 편성, 자체 조사계획 수립 후 현지 방문조사, 공용·공공용 재산, 유휴지 조사정비로 공유재산 활용도 제고, 무단점유 변상금부과, 미대부 재산 임대전환으로 세외수입 증대, 건물 임대(위탁) 및 재임대(재위탁) 등 건물 운영실태 조사를 기본 추진방향으로 하고 있음

□ 실태조사 추진일정

- 4월~10월 기간 동안 추진되는 실태조사의 세부 추진내용은 아래 표와 같음

〈표 5-6〉 공유재산 실태조사 추진일정

구분	세 부 추 진 내 용	비고
1	○ 실태조사 추진계획 수립	
2	○ 사전작업 ① 내부행정시스템의 실태조사표 출력하여 대장 생성 ※ 시도행정정보시스템(행정업무)공유재산관리실태조사 ② ①의 목록에 있는 재산에 대한 토지(임야)대장 공용발급 및 열람 등 ※ 실태조사담당자는 시도행정정보시스템에 사용등록	읍면동별 지번별
3	○ 전산자료와 관련공부의 일치여부 대사 ①시스템에 등재된 자료와 토지대장 상호 대조(지번, 면적, 지목, 소유자 등) → ②시스템과 관련공부와의 불일치 자료 파악 → ③처분 등으로 소유권이 변동된 재산은 시스템 상 처분 정리조치	
4	○ 취득재산에 대한 조치 ① 최근 1~2년 내에 취득한 재산 목록작성 → ②소유권이전 등기 여부 확인(소유권 이전 등기 조치) → ③시스템등재 여부 확인(시스템 등재 조치) ☆ 특히 행정재산 관리부서에서 도로개설 등 목적으로 재산을 취득하고 소유권 이전등기 및 시스템 등재 조치를 누락하지 않도록 조치	
5	○ 행정재산의 일반재산화 실태 확인 - 지목 상으로만 도로·하천구거 등 행정재산이고 사실상 일반재산으로 사용되고 있는 경우	

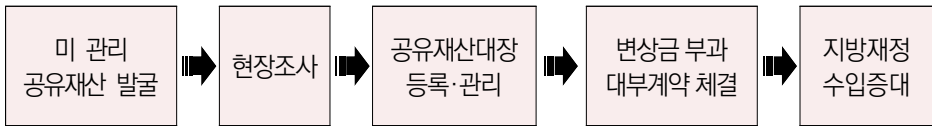
구분	세부추진내용	비고
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공유재산 현지조사 (※ 건별로 현황사진 촬영)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 사용허가대부재산 : 목적 외 사용, 전대, 불법시설물 설치, 형질변경 여부 조사</li> <li>② 미대부 재산 : 대부가능여부, 무단 점사용 여부확인</li> </ul> </li> </ul>	
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공유재산 실태조사 결과 시스템 입력                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 전산자료와 관련공부의 일치여부 대사결과 입력                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불일치 자료 시스템에 수정 등록</li> <li>- 누락된 재산 등재</li> <li>- 소유권이 넘어간 재산 시스템 상 처분 등록</li> </ul> </li> <li>② 취득재산에 대한 조치                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소유권 이전 누락된 재산 소유권 이전</li> <li>- 시스템 등재 누락된 재산 시스템 등재</li> </ul> </li> <li>③ 행정재산의 일반재산화 된 재산                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도폐지 조치</li> </ul> </li> <li>④ 공유재산 현지조사 결과 시스템 입력                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건별 촬영한 현장사진 등 시스템 등재</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실태조사 결과 조치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 공유재산 관련 대장 정리                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공부와 상이한 경우 시스템 수정 등록</li> </ul> </li> <li>② 실태조사 결과에 대한 행정적 조치                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 권리보전 등 조치</li> <li>- 무단점유 재산에 대한 변상금 부과</li> <li>- 목적 외 사용, 불법시설물 설치, 전대 등 위법한 사례에 대한 행정조치</li> <li>- 공부상 지목과 현재의 이용 상태가 서로 다른 경우 지목변경 절차 이행</li> </ul> </li> <li>③ 유류재산의 조치                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 활용이 가능한 재산은 사용/대부 등 활용방안 강구</li> <li>- 불필요한 유류지는 매각 등 추진</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
9	○ 실태조사결과 보고 (공문 및 내부행정시스템)	10.31.한

자료: 충북도 재산관리과 내부자료(2019)

□ 미관리 공유재산 발굴 추진방법

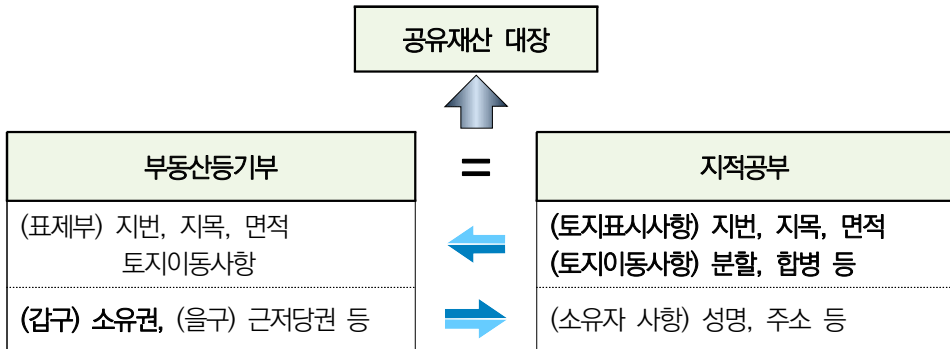
- 한편 공유재산 실태조사의 주요 목적중 하나인 미관리 공유재산 발굴의 추진은 매년 7월~10월말까지 4개월 동안 추진됨

[그림 5-4] 미관리 공유재산 발굴 절차



- 미관리 공유재산 발굴 추진 방법으로 공유재산 대장 정보는 부동산등기부, 지적공부를 기초로 등록·관리
- 지적공부의 토지표시사항과 부동산등기부의 소유권정보를 기준으로 공유 재산 대장 정보를 작성 관리함

[그림 5-5] 미관리 공유재산 발굴 추진방법



- (1단계) 지적공부 자료 이용
  - 해당 지자체 지적부서로부터 자료제공 협조
  - 부동산종합공부시스템(일사편리)에서 공유재산 필지 정보 추출

- (2단계) 부동산등기정보 자료 이용
  - 필요시 각 지자체별로 법원행정처에 등기정보자료 요청<sup>4)</sup> 및 활용
- (3단계) 지적공부와 등기정보 자료 상호 비교 후 누락 재산 발굴
  - 소유권 사항이 등기부와 지적공부가 불일치한 정보는 등기부를 기준으로
  - 지목, 면적 등 토지표시 불일치 정보는 지적공부를 기준으로 갱신
  - 사권이 설정된 공유재산에 대해서는 원인분석 및 사권해제 조치
- 이와 같이 충북도의 경우 매년 실태조사 계획에 따라 공유재산 실태조사를 실시하고 있으나, 현실적으로 전산자료와 관련 공부가 일치하는지를 점검하는 것에 그치고 있음
- 미관리 공유재산을 적극적으로 발굴하고 이를 통해 지방재정 수입증대를 꾀하려면, 공부상의 지적도와 실제 필지가 위치한 하천, 도로, 제방 등의 측량이 일치하는지를 조사해야 하나, 단년도 조사로 충북도가 보유하고 있는 도유재산을 모두 전수조사 하기는 인력이나 재원이 턱없이 부족한 실정임
- 실태조사가 장부상 확인에 그치지 않고 실효성을 높이려면, 외부의 전문업체에 위탁을 통해 장부와 실제 지적도를 교차 비교하는 작업을 시행하는 것이 현실적인 대안임

---

4) 「부동산등기법」 제109조에 따라 행안부 심사결과 첨부하여 법원행정처에 요청

### 제3절 공유재산 위탁관리 계획

#### □ 일반재산 활용계획

- 현재 지자체 공유재산을 위탁관리하고 있는 기관은 몇몇에 불과하며, 이중 지방재정공제회에 공유재산 위탁을 맡긴 지자체는 인천시 서구, 전남 화순 군 등이 있음
- 지방재정공제회에서 제안하는 일반재산 활용계획은 대부계약 증대, 재산가치 제고, 활용방안 마련 등을 통해 최우효 활용방안 제시를 목표로 하고 있음

대부계약 증대	토지 분할	주민 홍보	정보 공개
	합리적 대부로 통한 재산이용 수요 증대	찾아가는 공유재산 이용 안내	대부 가능한 공유재산 주민 공개
재산가치 제고	토지 합병	토지 교환	매각 검토
	필지 면적 확대로 토지 활용도 제고	공익사업 등을 위해 타 재산과 교환	감정평가 통한 합리적 가격 매각
활용방안 마련	사회적 가치 제고	공공사업 활용 검토	위탁 개발
	지역경제 활성화 등 사회적 가치 제고 목적으로 재산 활용	중장기 공공사업 등 활용방안 검토	공공 및 수익시설 복합형 위탁개발

#### □ 개발계획

- 위탁관리를 수행하고 있는 인천시 서구의 사례를 아래 그림에서 제시하면, 지방재정공제회는 개발가능 대상에 대한 개발모델 제시를 목표로 제시하고 있는 것을 확인할 수 있음



□ 위탁관리 사업추진 계획

1. 재산인수	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 행정시스템 DB 전수조사 통한 일반재산 인수 철저</li> <li>▶ 인수 후 일반재산 전수 실태조사의 조속한 추진</li> </ul>
2. 실태조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 공제회 및 실태조사 용역기관 공동 실태조사 (표준 실태조사서 활용)</li> <li>▶ 현재 재산 이용현황 및 중장기 활용 방안 기재</li> </ul>
3. 후속조치	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 무단 점유자 원상회복 안내 및 공유재산 이용 안내</li> <li>▶ 토지 분할 및 합병 등 대부 수요 및 가치 제고</li> </ul>
4. 대부증대	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 대부 가능 재산 정보공개(홈페이지 등)</li> <li>▶ 대부 활성화 위한 찾아가는 공유재산 이용 홍보</li> </ul>
5. 매각지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 토지 재산의 가치 및 활용성이 현저히 낮은 토지 선별 (위탁관리 범위에 매각은 포함되지 않았으나, 매각 대상 제안 가능)</li> </ul>

자료: 지방재정공제회(2019)

- 공유재산을 위탁기관에 맡기게 되면, 위탁사업자는 먼저 재산인수 절차를 거치게 됨
  - 행정시스템 DB 전수조사 통한 일반재산 인수
  - 인수 후 일반재산 전수 실태조사의 추진
- 재산인수가 완료되면 실태조사를 실시하며, 실태조사 용역기관과 공동으로 실태조사를 실시하여 현재 재산이용현황을 파악하고 증장기 활용방안을 제시하게 됨
- 실태조사의 후속조치로는 무단 점유지 원상회복 안내 및 공유재산 이용 안내를 하게 되고, 필요에 따라서는 토지의 불합 및 합병 등 대부수요 및 가치제고를 모색함
- 후속조치를 통해 공유재산의 대부 증대를 피하게 되며, 대부 가능 재산정보 공개, 대부 활성화를 위한 홍보 등의 과정을 거침
- 마지막으로 토지 재산의 가치 및 활용성이 현저히 낮은 토지를 선별하여 매각을 지원하는 순서로 진행됨





# 제6장

## 요약 및 정책제언

제1절 연구내용의 요약

제2절 정책제언



## 제6장 요약 및 정책제언

### 제1절 연구내용의 요약

- 자치단체가 보유한 공유재산의 규모는 2018년 말 기준 전국적으로 740조 원 규모를 넘어섰음
  - 최근 5년 평균 증가율로 살펴보면 자치단체 공유재산은 금액기준으로 연평균 7.4%로 나타났으며, 공유재산의 규모는 세출예산 대비 2.4배를 상회하는 수준으로 꾸준히 늘고 있어 활용가치나 잠재력이 풍부하다고 함
- 이러한 활용가치와 잠재력에도 불구하고 그동안 공유재산 관리정책의 초점은 유지 및 보존 중심의 소극적 관리에 그쳐 왔음
  - 다만, 정부에서는 최근 이러한 소극적 관리에서 벗어나 공익실현 및 재정수입 증대를 위한 공유재산 종합운영 계획을 발표함.
- 행안부가 발표한 「지역경제 활력 제고를 위한 공유재산 종합운영계획」안을 보면, 종합운영계획은 총 5개 추진과제인 ①전문적·체계적 관리를 위한 제도 정비 ②지역경제 활력 제고 ③규제개선을 통한 주민부담 완화 ④관리의 효율화를 통한 가치증대 ⑤대국민 서비스 개선으로 구성되어 있음
- 먼저 전문적이고 체계적 관리를 위한 제도 정비를 위해 그동안 성격과 관리방법이 상이함에도 불구하고 단일법에서 규정되었던 공유재산과 물품이 분법화 되어 각각 “지방자치단체 재산법”과 “지방자치단체 물품법”으로 독립된 법으로 정비된다. 또한 분법 추진에 따라, 자치단체의 시행령, 시행규칙 정비도 후속조치로 추진될 것임

〈지역경제 활력제고를 위한 공유재산 종합운영계획 요약〉

1	제도정비	공유재산법 분법, 공유재산특례제한법 제정, 지자체 조례정비
2	지역경제 활력제고	생활SOC 확대, 기업지원 확대, 지역경제위기지역 특례 허용, 신성장 산업 지원
3	규제개선	사용료 개선, 수익계약 범위 확대, 영구시설물 축조의 합리적 허용, 규제개혁 공모제 추진
4	관리의 효율화	실태조사 강화, 가치재평가 기준 정립, Best-Practice 도출을 위한 위탁관리위탁개발 시범사업, 시스템 개선
5	대국민 서비스	대국민 정보공개 확대, 양질의 서비스 제공, 모바일을 통한 서비스 제공

자료: 행안부 보도자료(2019.08.28.)

- 이번 종합운영계획에서 눈길을 끄는 것 중 하나는 지역경제 활력 제고를 위하여 공유재산을 적극적으로 활용할 방안을 제시하였다는 점임
  - 앞으로 공유재산 관리의 정책방향을 ‘사회적 가치 제고’와 ‘혁신성장지원’에 두고, 그동안 소극적 관리로 별다른 역할을 하지 못했던 공유재산을 지역경제 활력제고를 위한 마중물 역할을 하는데 적극 활용하겠다는 패러다임의 전환임
- 구체적으로는 노후청사, 폐교, 유휴부지 등을 적극 활용하여 공공복합 청사로 개발 유도하는 지역밀착형 생활 SOC사업이 추진과제로 제시됨
  - 또한 일자리 창출 기업이나 국내로 복귀하는 유턴기업, 사회적 경제기업 등에 대한 공유재산의 장기대부, 사용료 감경, 영구시설물 축조 특례 지원 등의 대안도 활용방안으로 제시됨
  - 이 밖에도 고용위기 및 산업위기 발생지역에 대한 공유재산 활용 지원 근거를 마련하고 지역 주민들에게 공유재산 특례 허용 등도 검토 중

- 정부가 추진하고 있는 공유재산 관리의 패러다임 변화는 침체된 지역경제를 살리기 위한 노력이 어느 때보다도 시급하고, 공유재산의 잠재성에 비추어 시의적절하다고 할 수 있음
- 충북도의 총 토지필지는 70,530 필지, 건물은 502동으로 집계됨
  - 2018년~2019년 10월 사이 충청북도 공유재산 중 토지의 취득은 총 21건의 토지 취득이 일어났고 이에 대해 약 183억원을 지출
  - 반면 매각의 경우 총 124건에 대한 토지를 매각하고 이에 대하여 약 405억원의 수익을 얻음
  - 같은 기간 건물은 총 15건의 건물 취득이 일어났고 이에 대해 약 138억원을 지출하였고, 건물 매각의 경우 총 28건에 대한 약 11억원의 수익을 얻음
- 다음으로 도유재산 필지, 건물의 일상적인 관리와 연도별 수요에 따른 취득, 매각, 그리고 임대 및 체납 관리를 위한 공유재산 인력구성을 살펴보면, 현재 충청북도의 공유재산은 회계과 내의 재산관리팀에서 담당하고 있는데 인력구성을 살펴보면 5급 1명, 6급 2명, 7급 1명으로 구성되어 있어, 총 4명이 도유재산 관리를 담당하고 있으며 팀장급을 제외하면 실무진은 3명 정도임
- 자치단체 공유재산 관리를 현장에서 담당하는 실무자들의 인식을 조사한 설문결과는 향후 정부가 추진하고 있는 종합운영계획에 지자체 대응준비가 부족하다는 인상을 주고 있음
- 먼저 담당 실무자들의 전문성을 쌓을 만큼의 경력을 재산관리팀에서 근무하지 않는 것으로 보임
  - 설문응답자의 73.5%가 10년 이상 장기 근속자였으나, 이들이 공유재산 업무를 담당한 기간은 1년 미만이 67.4%로 가장 높았고, 91%의 실무자가 3년 미만의 경력을 가진 것으로 조사
  - 연령이나 직급별로 살펴본 응답자의 특성 역시, 77%의 실무진이 40대 이상으로, 직급은 6~7급이 가장 많은 것으로 나타남

- 이러한 응답자들의 특징은 선행연구에서와 같이, 공유재산 관리가 실무자들에게는 기피 업무이며, 3년 이내의 짧은 기간 동안 잠시 거쳐 가는 부서로 인식하고 있다는 결과와 부합하는 특징이라고 할 수 있음
- 설문을 통해 살펴본 공유재산 관리업무의 특성은 1인당 평균 1,000필지수가 넘는 토지 필지를 관리하고, 이와 관련된 주민 민원을 하루 평균 1건 월평균으로는 30건 내외를 처리하는 것으로 나타남
  - 또한 너무 많은 필지수를 담당자 한명이 관리하는 탓에 관리현황 미흡 및 재산대장 등이 미비 되어 있는 경우가 많아 업무의 난이도를 증가시키는 것으로 나타남
- 한편, 실무자들은 공유재산 분법화와 하위법령 개정으로 향후 담당 업무가 과도하게 늘어날 것을 우려하고 있음
  - 제도 변화에 대한 거부와 이에 따른 부정적 반응이 업무량 증대 예측을 과도하게 하도록 유도했을 가능성이 높으나, 이를 감안하더라도 절대 다수의 응답자는 자신의 업무가 증가할 것이라고 인식하고 있었으며 업무량 증가를 30% 이상으로 대답한 응답자가 과반을 넘음
- 설문 결과는 실무자들이 우려하는 근거를 주로 제도 변화에 대한 기관의 대응이 충분치 않다고 느끼는 점으로 제시하고 있음
- 공유재산 관리의 전문성과 중요성, 그리고 정부에서 추진 중인 지역경제 활성화를 위한 마중물 역할에 대한 기대를 고려할 때 실무를 담당하는 자치단체 공무원들의 전문성 제고와 조직 확충은 더 이상 늦출 수 없는 과제
- 실무자들의 전문성을 제고시키는 방안은 그동안 여러 가지가 제시되었지만, 기본적으로는 재산관리팀에서 오랫동안 업무를 담당하도록 유도해야 할 것임
- 그러기 위해서는 공유재산 관리 업무의 난이도와 전문성에 상응하는 유무형적 인센티브의 제시가 필요함
  - 다시 말해 공유재산 관련 업무의 전문성을 쌓는 것이 개인적인 성장과도

연계가 되어, 담당자들의 개인적 동기부여가 되도록 도와야 할 것임

- 다른 한편으로 지자체 공유재산 관리 조직의 고질적인 문제로 지적되어온 조직 확충이 그 어느 때보다도 시급함
  - 공유재산 관리와 지자체의 공유재산 관리는 그 업무의 성격이나 관련한 전문성 등이 유사
  - 하지만 대부분 자치단체가 1개 팀에 실무자 3~4명으로 운영되는 것에 비해, 공유재산 관리는 기획재정부의 2개과 20명이 담당하고 있으며, 이를 지원하는 자산관리공사 내의 2개 부 100명, 조달청 45명 등의 충분한 조직력이 뒷받침 되고 있음
- 서울 등 수도권 자치단체의 경우에는 이런 중요성을 인식하여 조직 규모를 1개 과의 2~5개 팀으로 확대한 바 있음
- 경기도의 조직개편 사례는 이런 점에서 참고할 만 함 경기도는 기존 회계과 내의 팀으로 존재하던 공유재산 관리 부서를 자산정책팀, 자산관리팀 두 개 팀 13명과 물품, 청사, 차량 관리팀을 포함하는 자산관리과를 신설
- 공유재산 관리의 새로운 패러다임 변화가 정부의 구성대로 실현되고, 효과를 발휘하기 위해서는 결국 현재 회계과내에 한 개 팀이 대응하고 있는 공유재산 업무를 증장기적으로는 별도의 과를 만들어 운영해야 할 것임
- 만일 현재의 조직 구조에 큰 변화가 있지 않는다면, 공유재산의 효율적 관리는 앞으로도 요원함
  - 지역경제 활력 제고, 관리의 효율화를 통한 가치 증대 등을 위한 신사업발굴은 커녕 공유재산 실태 파악 및 민원 처리로 현재 업무를 유지하는데 급급할 것임

## 제2절 정책제언

### □ 재정관리팀 조직개편 방안

- 이상에서 살펴보았듯이 기능 및 인력요소의 증가 요인 및 광역의 역할 구조 등에 따라 원칙적으로는 현행의 담당단위 기구편제를 과단위로 확대편제로 전환하는 것이 타당함
- 충북도의 경우 단기적으로는 현재의 1개 팀 4명의 편제에서, 최소 2개 팀 8명의 편제로 확대 개편하는 것이 제도변화에 대응하기 위해서는 시급한 과제임
- 유사한 도 자치단체인 경기도의 사례를 따르다면, 충북도의 경우에도 회계과내 재산관리팀을 재산정책팀과 재산관리팀으로 확대 개편할 필요성이 높음
- 재산정책팀은 공유재산 관리계획 수립, 청사활용 관련 업무, 공유재산 실태조사, 도유재산 전산시스템 자료 관리, 공유재산 관리대장 전산자료 정비 등의 업무분장을 담당하게 됨
- 재산관리팀은 공유재산 귀속 및 손실보상 협의, 공유재산 처분 및 매각, 대부계약 체결, 공유재산 사용허가, 공유재산 관리 및 부가가치세 신고, 신설되는 기금의 관리 등의 업무분장을 담당하게 됨
- 중장기적으로는 공유재산의 실태조사 강화를 위한 재산조사팀의 신설을 고려해 볼만함
- 또한 임시적으로 편제되는 2개~3개의 팀 단위 편제에서 장기적으로는 재산관리과로 승격시켜 4개의 팀을 설치하는 것이 장기적인 방향임
- 승격되는 재산관리과에는 청사관리와 차량지원 등의 업무를 포함할 수도 있으나, 서울시의 경우와 같이 공유재산 관리만을 전담하는 과로 개편되는 것이 가장 바람직함
  - 재산정책팀, 재산취득팀, 재산활용팀, 재산처분팀 및 재산정보팀으로 공유



재산 업무를 세분화 전문화 시키는 방향이 장기적으로 바람직하다고 할 수 있음

#### □ 공유재산 위탁관리 및 실태조사 개선방안

- 현재 충북도는 공유재산 실태조사를 매년 수립하고 4월~10월 동안의 기간 동안 미관리 공유재산 발굴의 추진 등을 포함하여 일반재산과 행정재산의 서류상 공부를 확인하는 작업을 진행해 오고 있음
- 미관리 공유재산 발굴 추진 방법으로 공유재산 대장 정보는 부동산등기부, 지적공부를 기초로 등록·관리
- 지적공부의 토지표시사항과 부동산등기부의 소유권정보를 기준으로 공유재산 대장 정보를 작성 관리함
- 이와 같이 충북도의 경우 매년 실태조사 계획에 따라 공유재산 실태조사를 실시하고 있으나, 현실적으로 전산자료와 관련 공부가 일치하는지를 점검하는 것에 그치고 있음
- 미관리 공유재산을 적극적으로 발굴하고 이를 통해 지방재정 수입증대를 꾀하려면, 공부상의 지적도와 실제 필지가 위치한 하천, 도로, 제방 등의 측량이 일치하는지를 조사해야 하나, 단년도 조사로 충북도가 보유하고 있는 도유재산을 모두 전수조사 하기는 인력이나 재원이 턱없이 부족한 실정임
- 실태조사가 장부상 확인에 그치지 않고 실효성을 높이려면, 외부의 전문업체에 위탁을 통해 장부와 실제 지적도를 교차 비교하는 작업을 시행하는 것이 현실적인 대안임
- 공유재산을 위탁기관에 맡기게 되면, 위탁사업자는 먼저 재산인수 절차를 거치게 됨
  - 행정시스템 DB 전수조사 통한 일반재산 인수
  - 인수 후 일반재산 전수 실태조사의 추진

- 재산인수가 완료되면 실태조사를 실시하며, 실태조사 용역기관과 공동으로 실태조사를 실시하여 현재 재산이용현황을 파악하고 중장기 활용방안을 제시하게 됨
- 실태조사의 후속조치로는 무단 점유지 원상회복 안내 및 공유재산 이용 안내를 하게 되고, 필요에 따라서는 토지의 불합 및 합병 등 대부수요 및 가치제고를 모색함
- 후속조치를 통해 공유재산의 대부 증대를 피하게 되며, 대부 가능 재산정보 공개, 대부 활성화를 위한 홍보 등의 과정을 거침
- 마지막으로 토지 재산의 가치 및 활용성이 현저히 낮은 토지를 선별하여 매각을 지원하는 순서로 진행됨
- 현재의 조직으로 충북도의 공유재산을 효율적으로 관리하고 정확한 실태조사를 통해 향후 대부 증대를 피하기 위해서는, 단기적으로 외부 전문업체에 위탁을 통한 관리가 현실적인 대안이라 판단됨
- 중장기적으로는 재산관리팀의 전문성 강화를 통해 직접 관리와 위탁관리를 병행 추진할 수 있음

## 참고문헌

- 고경훈(2010), “공유재산 민간위탁 관리와 수수료체계의 개선방안”, 『지방계약연구』 13(2), 149-176.
- 고경훈(2015), “공유재산관리 정책집행에 관한 연구”, 『한국사회와 행정연구』 26(1), 1-26.
- 곽태열(2013), “경상남도 공유재산의 효율적 관리방안”, 『정책포커스 12월호』 1-34.
- 김종갑(2015), “공유재산 제도변화의 성과와 제도적 개선방안”, 『국가정책연구』 29(4), 243-269.
- 박충훈 외 (2018), “경기도 공유재산의 효율적 관리방안 연구”, 경기연구원
- 박충훈·조경훈·이채영(2018), “경기도 공유재산의 효율적 관리방안 연구”, 경기연구원: 연구보고서.
- 라휘문(2018), 「공유재산의 운영 효율성 제고를 위한 관리조직 개선방안」, 한국지방재정공제회 연구보고서
- 이삼주·김성주(2015), 공유재산 관리체계의 개선방안, 『국가정책연구』 29(4), 243-269.
- 이삼주·김성찬(2017), 「공유재산 위탁개발의 효율성 제고 방안」, 한국지방행정연구원
- 이재우·신동호(2009), 「충남 공유재산의 효율적 관리방안-일반재산관리를 중심으로」, 충남발전연구원
- 조계근(2012), 「강원도 공유재산의 효율적 관리 운영방안」, 강원발전연구원
- 조계근(2003), 「강원도 공유재산의 효율적 관리방안-공무원 인식조사를 중심으로」, 강원발전연구원
- 정성호(2014), 「지방자치단체 공유재산의 체계적 관리대안」, 『정부회계연구』 12(2),

89-107.

이삼주, 김성주 (2015), 「공유재산 관리체계의 개선방안」, 한국지방행정연구원  
허익구(2010), 「공유재산의 효율적 운영방안에 관한 연구」, 국제회계연구  
행정자치부(2014), 「지방자치단체 공유재산 운영기준」  
행정안전부(2019), 「공유경제 및 효율적 재산관리를 위한 공유재산 종합운영계획」  
행정안전부(2018), 공유재산 업무편람

## 부 록

### 「공유재산의 효율적 활용·관리 구축방안」에 관한 설문지

본 조사의 내용은 통계법 제8조에 의거하여 비밀이 절대 보장되며,  
통계목적 외에는 사용되지 않습니다.

안녕하십니까?

저희 한국지방행정연구원에서는 「공유재산의 효율적 활용·관리 구축 방안」연구 과제를 진행하고 있습니다. 바쁘신 가운데서 귀중한 시간을 허락해 주셔서 감사합니다.

설문결과에 대한 분석은 본 연구 수행에 있어 자료로만 활용됩니다.

1. 본 설문은 귀하의 실제 생각이나 태도 또는 느낌에 대한 답을 필요로 합니다.
2. 각 문항에 대해 너무 오래 생각하지 마시고, 읽고 난 후 느낌이나 생각을 솔직하게 응답하시면 됩니다.

본 조사는 무기명으로, 귀하의 응답 내용은 '절대' 공개하지 않으며 학문적인 목적으로만 사용될 것임을 약속드립니다. 아무쪼록 바쁘시더라도 귀하의 솔직하고 적극적인 협조를 삼가 부탁드립니다.

다시 한 번 귀하의 협조에 진심으로 감사드리며, 귀하와 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.

2019. 11.

주 소 : 강원도 원주시 반곡동 세계로21, 한국지방행정연구원  
연락처 : 033) 769-9877, 9876, 이메일 : hsyseo@krila.re.kr

다음 사항에 대하여 해당하는 칸에 “√”하여 주십시오.

1. 귀하의 소속은?

- ① 도청                      ② 시·구청                      ③ 군청                      ④ 그 외

2. 귀하의 직급은?

- ① 9급                      ② 8급                      ③ 7급                      ④ 6급                      ⑤ 그 외

3. 귀하의 성별은?

- ① 남자                      ② 여자

4. 귀하의 연령은?

- ① 20~30세                      ② 30 ~40세                      ③ 40~50세                      ④ 50세 이상

5. 귀하의 최종학력은?

- ① 중졸이하                      ② 고졸                      ③ 전문대                      ④ 대학 이상

6. 귀하의 총 근속기간은?

- ① 3년 미만                      ② 3~5년                      ③ 5~10년                      ④ 10~15년                      ⑤ 15년 이상

7. 귀하가 공유재산 업무를 담당한 기간은?

- ① 1년 미만                      ② 1~3년                      ③ 3~5년                      ④ 5~10년                      ⑤ 10년 이상

8. 귀하가 담당하고 있는 국공유 재산의 필지수는 어느 정도입니까?

- ① 100 필지 미만                      ② 100~200필지                      ③ 200~300필지  
④ 300~500 필지                      ⑤ 500~1,000필지                      ⑥ 1,000필지 이상

9. 귀하가 담당하고 있는 필지와 관련된 민원을 한 달에 평균적으로 몇 건을 처리 하십니까?

- ① 30건 미만                      ② 30~50건                      ③ 50~100건  
④ 100~150건                      ⑤ 150~200건                      ⑥ 200건 이상

10. 귀하가 생각하기에 공유재산의 효율적 관리를 위해 적합한 1인당 필지수는 어느 정도라고 보십니까?

- ① 100 필지 미만
- ② 100~200필지
- ③ 200~300필지
- ④ 300~500 필지
- ⑤ 500~1,000필지
- ⑥ 1,000필지 이상

11. 귀하가 공유재산을 관리하면서 힘들었던 업무의 순위를 복수로 3개까지 체크해 주십시오. 1~3 순위 항목을 체크해주시고, 해당하는 내용이 없으면 기타에 서술하여 주십시오.

항목	순위 표시		
① 관리 대상 재산의 현황 파악이 미흡함	(1)	(2)	(3)
② 관리 대상 재산의 공부(재산대장, 등기부 등)가 미비	(1)	(2)	(3)
③ 시효 소송의 수행	(1)	(2)	(3)
④ 시효중단 조치의 대부계약 체결	(1)	(2)	(3)
⑤ 권리보전 업무의 추진	(1)	(2)	(3)
⑥ 등기소 관계 업무 처리	(1)	(2)	(3)
⑦ 민원인 응대	(1)	(2)	(3)
⑧ 기타 (서술)			

12. 공유재산과 물품은 성격이 상이한 재산임에도 불구하고 지금까지 단일법으로 운영되어 왔습니다. 귀하께서는 공유재산법 분법 및 하위법령 개정의 내용에 대해 얼마만큼 인지하고 계십니까? 귀하의 생각과 가장 일치하는 곳에 √를 표시해 주십시오.

설문항목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	그렇다	매우 그렇다
공유재산 분법화에 따른 개정내용을 잘 알고 있다.				
우리 기관은 제도개선에 대한 대응 준비를 잘 하고 있다.				

13. 귀하께서는 공유재산의 효율적 활용·관리를 위한 다음의 세부 추진과제에 대해 얼마만큼 공감하십니까? 아래 추진과제에 대하여 각각 5점 척도의 점수를 부여해 주십시오.

설문항목	중요하지 않다. ← 매우 중요하다.				
	①	②	③	④	⑤
전문적·체계적 관리를 위한 제도 정비					
㉠ 공유재산법의 분법 및 하위법령 개정					
㉡ 무분별한 특례방지를 위한 공유재산 특례제한법 제정					
㉢ 지방자치단체 조례 정비					
지역경제 활력 제고					
㉠ 지역밀착형 생활SOC 사업 확대					
㉡ 기업 지원 확대					
㉢ 지역경제 위기지역 특례지원					
㉣ 신성장 산업 지원					
규제 개선을 통한 주민 부담 완화					
㉠ 사용자 부담완화를 위한 사용료 개선					
㉡ 수의계약 범위 확대					
㉢ 영구시설물 축조의 합리적 허용					
㉣ 규제개혁 공모제 추진					
관리효율화를 통한 가치증대					
㉠ 공유재산 실태조사 강화					
㉡ 공유재산 가치 재평가 기준 정립					
㉢ 위탁관리·개발 시범사업 실시					
㉣ 공유재산 관리시스템 개선					
대국민 서비스 개선					
㉠ 국민편익을 위한 정보공개 확대					
㉡ 양질의 대국민 서비스 제공					
㉢ 모바일을 통한 서비스 제공					



14. 현재 귀하가 근무하시는 기관에서 공유재산을 관리하는 조직의 인적 구성은 몇 개 팀, 몇 명으로 구성되어 있습니까?

과	팀	직원 수(현원기준)	
		6급 이상	명
과	팀	7급	명
	팀	8급	명
	팀	9급	명

15. 공유재산 분법에 따른 제도개선 변화가 귀하의 현재 업무량을 증가시킬 것으로 보십니까? 만약 증가된다면, 증가되는 업무(혹은 민원)의 부담은 어느 정도로 보십니까?

설문항목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	그렇다	매우 그렇다
제도 변화에 따라 앞으로 재산관리팀 업무량이 증가할 것이다.				
설문항목	10% 이내	10~30% 이내	30~50% 이내	50% 이상
제도 변화에 따라 앞으로 업무(민원)이 〇〇% 증가할 것이다.				

16. 귀하께서 생각하시는 공유재산의 효율적 관리를 위한 재산관리 부서의 향후 적절한 인적구성 어떻게 생각하십니까?

과	팀	직원 수(현원기준)	
		6급 이상	명
과	팀	7급	명
	팀	8급	명
	팀	9급	명

17. 귀하께서 생각하시는 공유재산 관리를 위한 재산관리 부서의 전문성 제고를 위해서는 무엇이 개선될 필요가 있는지 자유롭게 의견을 적어 주십시오.