

지역 공공시설 자산관리계획에 관한 기초연구

An Initial Research on the Asset Management Plan for the Local Public Facilities

여혜진 Yeo, Haejin
김꽃송이 Kim, Kotsong-i
이경재 Lee, Kyungjae

(a u r i

일반연구보고서-2018-7

지역 공공시설 자산관리계획에 관한 기초 연구

An Initial Research on the Asset Management Plan for the Local Public Facilities

지은이	여혜진, 김꽃송이, 이경재
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2018년 12월 26일, 발행: 2018년 12월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

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

가격: 18,000원, ISBN: 979-11-5659-211-2

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

| 연구책임

여혜진 부연구위원

| 연구진

김꽃송이 연구원

이경재 연구원

| 연구심의위원

서수정 선임연구위원(건축도시공간연구소)

유광흠 선임연구위원(건축도시공간연구소)

이영범 교수(경기대학교)

| 연구자문위원

강인호 교수(한남대학교)

박인석 교수(명지대학교)

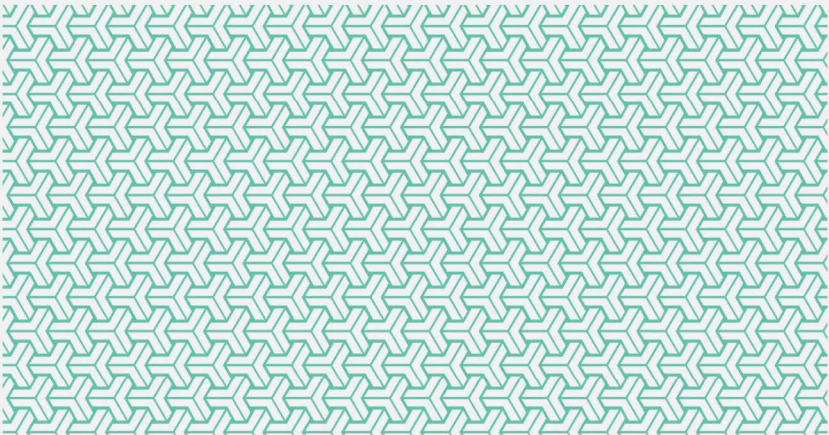
박재우 수석연구위원(한국건설기술연구원)

박진아 소장(한국퍼실리티매니지먼트학회)

이찬식 교수(인천대학교)

임현성 팀장(한국국토정보공사)

연구요약



제1장 서론

본 연구는 인구감소, 저성장, 고령화 등 사회경제적 상황이 급변하는 여건에 처한 지방자치단체의 지역 공공시설 재정부담 가중과 시설 이용 및 관리의 비효율성 심화에 따른 문제의 해소방안으로서 지역 공공시설 자산관리 도입방향을 탐색하기 위한 기초연구이다.

미국, 일본 등 주요 선진국은 이미 자산관리체제를 도입하여 지역의 변화하는 공공서비스 필요에 대응하는 지역 공공시설 이용의 지속가능성과 관련재정의 효율성을 갖추고 있다. 그러나, 현재 우리나라는 지역 공공시설의 지속가능성과 이용가치를 높이는 관리체계가 매우 취약한 여건이다. 오히려 개별 시설단위 수급관리체계에 국한되어 있고, 생활SOC 정책 및 각종 국고보조사업은 여전히 지역 공공시설의 양적 공급에 주력하고 있어, 시설 조성 후 운영 및 관리단계에서 자치단체의 부담가능한 재정여력과 이용주체의 필요 및 수요는 적절하게 고려되지 못할 우려가 있다.

이에, 본 연구는 우리나라가 지역 공공시설 자산관리를 도입할 필요성과 도입여건을 제시하고, 미국, 영국, 캐나다, 일본 등 주요 선진국의 지역 공공시설 자산관리체제를 살펴보고 국내 정책의 시사점과 방향성을 정립하고자 한다. 이를 통해 우리나라의 지역 공공시설 자산관리 도입방향 및 자산관리계획 수립방향을 제시하고자 한다.

본 연구가 대상으로 하는 지역 공공시설은 자치단체가 수립하는 자산관리계획의 법적 위상과 효력을 고려하여 「국토계획법」에서 정하는 기반시설과 「도시재생법」에서 정하는 기초생활인프라로 한다.

또한 자산관리의 대상이 되는 행위도 법적 근거를 두도록 검토하였다. 일반적인 자산관리 행위는 자산의 취득 및 시설 조성(신축), 운영 및 유지관리, 용도폐기 및 매각에 해당되나, 본 연구는 자치단체가 지역의 변화하는 필요 및 수요에 대응하고 재정부담을 경감할 수 있는 전략적 행위로써 기존용도를 폐지하고 신규용도를 수용하거나 새로운 시설 이용자의 접근성을 고려한 시설 재배치 등 적극적이고 능동적인 관리행위에 주목하고자 하였다. 이에, 지역 공공시설의 자산관리 행위의 범위는 자산의 취득, 신축, 유지관리, 용도폐기 및 매각, 리모델링 및 대수선, 용도변경, 재배치로 다양화하여 정의하였다.

제2장 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입필요성 및 여건

제2장에서는 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입필요성을 밝히고 도입여건을 파악하기 위해 자산관리 관련개념을 정립하고 자산관리 도입과 관련된 국내외 주요쟁점 및 국내 관련 법제도를 고찰하였다.

지역 공공시설 자산관리 개념은 사전적 정의와 국내외 관련개념의 고찰, 자산관리 개념의 기초가 되는 유지관리 개념을 바탕으로 도출하였다. 자산관리 도입필요성은 이미 자산관리체계를 도입하여 운영효과를 거두고 있는 주요 선진국의 도입 당시 여건과 주요쟁점을 살펴보고 우리나라의 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성을 도출하였다. 지역 공공시설 자산관리 도입여건은 현행 국내 관련법제도를 지역 공공시설 공급 및 설치규정, 취득 및 처분 규정, 관리행위에 관한 규정으로 구분하여 16개 종류의 시설 공급관련 규정과 「공유재산법」, 「사회기반시설 회계처리지침」 등 시설 가치평가 기준 등, 시설 유지관리와 관련된 「시설물안전법」 및 「재난안전법」 등의 관련규정을 살펴보았다. 그리고 살펴본 법제도 중 법정계획을 수립하도록 규정하는 「국토계획법」, 「도시재생법」, 「공유재산법」, 「시설물안전법」, 「재난안전법」에 따른 법정계획 수립기준을 살펴보고 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입여건을 도출하였다.

본 연구가 정의하는 지역 공공시설 자산관리 개념은 사후대응형 유지관리에서 예방적 유지관리 개념으로 확장, 발전하면서 비즈니스 매니지먼트 개념이 부가되는 용어로서, 자치단체가 관할하거나 이용하는 모든 지역 공공시설을 생애주기 관점에서 최적으로 관리하기 위해 현재와 미래의 지역사회 및 이용자에게 만족스러운 공공서비스를 지속가능한 방식으로 공급하기 위한 일체의 행위로 정의하였다.

우리나라가 지역 공공시설 자산관리를 도입할 필요성은 앞서 살펴본 국내외 주요쟁점 등을 고려하여 크게 세 가지 측면에서 논의하였다. 첫째, 지역의 급변하는 공공시설 및 공공서비스 공급과 신규 필요 여건에 대한 대응이 필요하다는 점이다. 둘째, 지역 공공시설의 이용효율을 높이기 위한 장소중심 계획적 관리가 필요하다는 점이다. 마지막으로 자치단체 재정수준에 부합하는 지역 공공시설의 비용 효율적 관리기반을 구축할 필요가 있다는 점이다.

이 장에서 살펴본 「국토계획법」, 「도시재생법」, 「공유재산법」은 지역 공공시설 중 일부 시설에 대해 법정계획을 수립하며, 이 법정계획의 형태는 기본계획, 관리계획, 전략계획 및 사업계획이다. 지역 공공시설 자산관리에 요구되는 계획은

해당하는 지역 공공시설을 특정할 수 있어야 하고, 공간을 기반으로 시설의 신축, 재활용 등의 운영·관리행위를 결정하는 근거를 제시해야 하며 예산편성과 연동되어야 한다는 점에서 관리계획의 역할과 위상을 갖는 것이 중요하다고 보았다.

정책 추진여건 측면에서는 어느 정도의 여건이 마련되었다고 할 수 있다. 중앙정부는 국가균형발전을 정책 목표로 하여 균형발전특별회계 및 시설기금 등 각종 재원을 활용하는 다양한 국고보조사업을 통해 지역 공공시설에 대한 재정을 투입하고 있으며, 문재인정부의 생활SOC 국정과제는 '19년도 약 8.7조원의 재정을 투입하여 지역 공공시설 공급을 촉진할 계획이다. 이와는 별도로 국가 및 지방자치단체 회계기준에 공공시설 가치평가와 관련된 규정이 마련되어('09) 지역 공공시설에 대한 기초적 자산가치 평가가 가능할 것으로 판단된다.

이에 비해, 지역 공공시설 운영 및 유지관리 부담을 줄이기 위한 자치단체 장의 인식은 부족한 편이며, 신규 시설 신축 위주로 예산을 편성하고 있다. 이는 인구 감소로 인한 소멸위기가 현실화됨에도 자치단체 장이 현실을 수용하고 지역의 필요와 감소된 세입수준 등 도시 축소여건을 고려한 계획을 수립하기보다 신개발을 통한 인구증가형 도시계획을 수립하는 관행에 기인하는 것으로 보인다. 한편, 현행 공공시설 관련 법제도는 공급 및 설치, 취득 및 처분, 관리에 관한 규정 위주이고 용도변경 및 용도복합, 시설 재배치 및 리모델링 등 적극적인 재활용 행위에 관한 규정은 미흡하거나 아예 규정하지 않고 있는 실정이다.

현행 법정계획 중 「국토계획법」에 의한 도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획의 부문별 계획, 「도시재생법」에 의한 도시재생전략계획, 「공유재산법」에 의한 공유재산관리계획의 부문별 계획으로 지역 공공시설 자산관리계획을 수립하는 방안을 검토할 필요가 있다. 그러나, 계획 수립을 위한 기준 및 정보는 매우 부실한 형편이다. 특히, 지역 공공시설의 공간, 상태, 재정 관련 정보의 구축여부가 불명확하고, 관련정보의 통합구축 및 관리 가능성은 낮은 편이며, 정보시스템 운영 체계도 취약한 형편이다.

제3장 선진국 지역 공공시설 자산관리체계 운영현황 분석

미국, 일본, 영국, 캐나다는 1990년대부터 지역 공공시설 자산관리에 대한 필요성을 인식하고 정부와 지방정부가 주도하여 자산관리체계를 점진적으로 도입 및 운영하고 있다. 국외사례는 각국의 자산관리 실행근거, 자산관리전략, 자산관리

계획, 자산DB시스템, 의사결정체계에 관해 살펴보았다.

살펴본 사례의 자산관리 대상은 대부분 부처 및 지방정부가 소유 및 관리하는 부동산이다. 그런데, 일본의 경우는 지방자치단체가 소유하는 공공시설 및 공용시설 이외에 소유하지는 않으나 관리 및 보수를 위한 재정을 일부 부담하는 시설까지 포함하여 자산관리 대상으로 정하고 있기도 하다.

선진국은 모두 국가가 자산관리전략을 수립한 이후에 자산관리시스템을 개발하였으며, 자산관리전략에서 공통적, 중점적으로 다루는 사항은 자산 활용가치 제고, 시설의 서비스 수준 향상, 생애주기별 비용 편익 증대이다.

모든 국가가 자산관리계획을 수립하고 있는데, 자산관리전략, 자산관리의 필요성, 자산관리 실행방안을 공통적으로 포함하면서 지역의 여건에 따라 다양한 형식과 내용으로 구성할 수 있는 자율성이 부여되어 있다. 일본의 경우, 실제 기초자치단체가 수립하는 자산관리계획은 지역 공공시설의 현황 뿐만 아니라 인구 및 재정 변화예측 시나리오를 바탕으로 향후 필요 이상의 시설에 대한 점진적 감축계획 수립에 중점을 두기도 한다.

선진국의 자산관리계획 수립 항목 또한 국가별 차이점이 있다. 미국과 캐나다는 자산관리계획 핵심 항목으로 자산 조사, 자산 평가, 운영 및 유지계획, 보수 및 개조계획, 자산관리지원조직 운영계획에 대한 사항을 제시하고 있으나, 영국은 자산관리 전략과 자산관리 사업계획 외의 내용은 중요하게 다루어지지 않는다. 일본의 경우, 전략, 조사, 평가, 계획, 모니터링, 지원조직 운영체계에 대한 종합적인 사항을 다루고 있으며, 개별 시설에 대한 사업계획은 별도로 수립하고 있다.

선진국의 자산관리를 위한 DB시스템도 국가별로 상이하다. 이는 각 국가별 기 구축된 정보시스템을 바탕으로 자산관리 DB시스템을 확대개편했기 때문일 것으로 보인다. 국가별 여건을 고려하는 것이 바람직하나, 우리나라는 공부상 기록 관리되고 있는 지역 공공시설 관련정보가 상대적으로 많이 부족한 편이다. 자산관리 체계화의 기반으로써 지리기반의 전자정보 시스템 구축이 중요하다.

선진국의 자산관리 의사결정시스템은 국가가 지방정부 등에 자산관리전략 또는 계획을 수립하도록 요구하고 이를 지원하는 역할을 담당한다. 이에, 지방정부 또는 기초자치단체는 관할하는 행정구역 내 지역 공공시설에 대한 자산관리 의사결정을 독자적으로 운영하는 것이 대체적인 특징이다. 이는 표준화된 관리체계가 아니라 지역여건 맞춤형 관리체계를 구축하여야 함을 보여준다.

선진국의 지역 공공시설 자산관리체계를 살펴본 결과, 자산관리체계의 도입, 자

산관리계획의 수립, 자산DB시스템 구축 측면에서 정책적 시사점을 살펴볼 수 있었다. 우선, 선진국이 도입·운영하고 있는 자산관리체계는 크게 자산관리전략과 이에 따른 자산관리계획 수립 및 DB시스템 구축·운영으로 구성된다. 우리나라가 자산관리체계를 도입하기 위해서는 자산관리전략이 우선 수립되어야 하며, 자산을 관리하는 담당자가 전략 달성을 목표로 관리계획을 수립할 수 있도록 자산관리계획 수립방안을 마련하는 것이 선행되어야 한다.

자산관리계획을 구성하는 핵심내용은, 지역 공공시설 기초조사, 자산가치 평가, 시설 운영 및 유지계획, 보수 및 개조계획, 자산관리지원조직 운영계획에 관한 사항으로 구성할 수 있다. 지역 공공시설 자산관리체계 도입의 주된 목적을 고려할 때, 자산관리계획에서는 지역의 여건, 즉 인구의 급감 및 지속적인 생산연령 인구의 이탈, 고령화, 지방재정의 위기, 지역경제 위축 등의 여건을 고려하고 현재 여건 뿐만 아니라 미래 전망도 종합적으로 고려하는 것이 중요하다. 이는 일본의 사례에서 보는 바와 같이, 의사결정자가 지역 공공시설의 규모와 공공서비스 수준을 유지할지 하향조정할지 등을 결정하는데 중요한 요인이 될 것이다.

자산관리계획은 현재 자산의 현황 및 상태를 파악할 수 있는 DB를 토대로 수립되므로, 자산 DB 구축 및 관리는 자산관리체계에서 매우 중요한 요소이다. 자산관리를 위한 DB시스템은 현재 시설 유지관리 정보구축 기반을 토대로 확대발전시키되, 지역 공공시설의 종합적 관리방향 수립을 위해서는 장소중심의 지리 기반 데이터 형태로 마련되는 것이 바람직하다.

제4장 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입 및 자산관리계획 수립방향

여기서는 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입방향을 정립하고 단기 및 중장기 관점에서 지역 공공시설 자산관리 도입과제 추진방향을 제시하였다. 주요 과제는, 지역 공공시설의 조사 및 정보구축, 자산가치 평가기준 개발, 자산관리계획기준 수립, 전략적 의사결정체계 구축으로 정립하였다.

우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입 목표는 크게 세 가지로 제시하였다. 첫째, 공공시설의 자산 활용가치를 극대화하여 지역발전 및 주민의 삶의 질을 높이는 공공서비스 수준을 유지 또는 향상하고 공공시설의 생애주기비용에 따른 합리적인 재정투자를 도모하도록 지원하는 것이다. 둘째, 인구 및 경제측면에서 지

방소멸 위기가 심화되는 등 지역의 한계상황에서 무분별한 시설 신규공급을 지양하고 지역의 서비스 요구수준과 매칭하도록 유희시설을 적극적으로 재생하는 방향을 도모하는 것이다. 여기서 서비스 요구수준은 필요와 수요를 종합적으로 고려하되 필요를 수요에 우선하는 것으로 보았다. 셋째, 자치단체의 지역 공공시설 공급, 운영 및 관리단계의 재정부담을 줄이고 미래세대가 향유할 수 있도록 현재 시설의 이용도를 극대화하는 관리를 도모하는 것이다.

지역 공공시설 자산관리 도입을 위한 과제는 법적 기반마련, 실태 및 수요파악, 전략 및 계획 수립기준 마련, 의사결정체계 구축 차원에서 단기 및 중장기 과제 추진흐름을 제시하였다. 추후 중요하게 검토할 사항은 지역 공공시설 자산관리계획 수립체계를 어떠한 법적 기반에 둘 것인가이다. 법적 대안은 세가지이며, 「국토계획법」에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 수립체계, 「공유재산법」에 따른 공유재산관리계획 수립체계, 「도시재생법」에 따른 도시재생전략계획 수립체계에 지역 공공시설 자산관리계획의 기반을 두는 방안을 검토할 수 있다.

지역 공공시설 자산관리계획은 계획을 수립하는 자치단체 및 지역 공공시설 자산관리 관련 이해관계자가 공공시설 자산관리의 필요성을 인식하고, 체계적으로 자산관리계획을 수립할 수 있도록 필요한 내용으로 구성한다. 이에 따라, 계획수립의 일반원칙으로써 기본방향, 계획 대상구역, 계획 수립주기, 계획 수립절차를 정하고, 지역 공공시설 실태조사를 위한 조사계획 수립방법 등을 정하고, 계획 수립내용 및 기준에 관해 자산관리 대상 시설유형, 계획 수립기준, 참여주체별 역할 등의 내용으로 구성한다. 또한, 선도적으로 자산관리를 추진하고자 하는 자치단체가 지역 공공시설 자산관리계획 수립 시범사업을 수행할 수 있도록 시범사업 추진계획에 관한 내용을 포함할 수 있도록 하였다.

마지막으로 본 연구는 지역 공공시설 자산관리 도입을 위한 기초연구로서 의의와 한계를 밝히고 지역 공공시설 중 지역민의 이용도가 높아서 인구사회 변화에 따른 공공서비스 요구수준 변화에 대응하여 자산관리계획을 우선적으로 수립할 필요성이 있다고 판단되는 시설을 대상으로 지역 공공시설 자산관리계획 수립 시범사업을 추진하고, 이의 검증을 통해 관련 법제도의 개정을 추진하는 후속 추진방향을 제시하였다.

주제어

지역 공공시설, 자산관리, 자산관리전략, 자산관리계획, 자산DB시스템

차례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경	2
2) 연구의 목적	6
2. 연구의 범위 및 주요내용	7
1) 연구의 대상 및 범위	7
2) 연구 수행방법	12
3) 연구의 주요내용	13
3. 선행연구 성과분석 및 본 연구의 차별성	14
1) 선행연구 성과분석	14
2) 선행연구의 한계 및 본 연구의 차별성	25

제2장 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성 및 여건

1. 지역 공공시설 자산관리 개념 및 주요쟁점	28
1) 지역 공공시설 자산관리 관련개념	28
2) 지역 공공시설 자산관리 도입관련 주요쟁점	31
2. 지역 공공시설 자산관리 관련 법제도 현황	38
1) 지역 공공시설 자산관리 관련 법제도 현황	38
2) 지역 공공시설 자산관리 관련 법정계획 규정 현황	51
3. 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성 및 여건	61
1) 지역 공공시설 자산관리의 개념 정의	61
2) 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성 및 여건 정립	63

차례 CONTENTS

제3장 선진국 지역 공공시설 자산관리체계 운영현황 분석

1. 분석개요	68
2. 일본 「공공시설 등 종합관리계획 수립지침」에 의한 자산관리체계 및 계획 수립사례	70
1) 자산관리체계 개요	70
2) 중앙정부 및 광역자치단체의 관련지침 현황	71
3) 기초자치단체의 관련지침 및 계획 수립사례	79
3. 미국 「자산관리가이드」에 의한 자산관리체계 및 계획지침	91
1) 자산관리체계 개요	91
2) 연방정부 및 주정부의 관련지침 현황	92
4. 영국 「정부자산관리전략」에 의한 자산관리체계 및 계획 수립사례	99
1) 자산관리체계 개요	99
2) 연방정부의 관련지침 현황	100
3) 지방정부 부동산자산관리계획 수립사례	105
5. 캐나다 「자산관리 거버넌스 프레임워크」에 의한 자산관리체계 및 계획지침	108
1) 자산관리체계 개요	108
2) 연방정부 및 주정부의 관련지침 현황	109
6. 분석종합 및 시사점	118
1) 분석종합	118
2) 정책적 시사점	127

차례 CONTENTS

제4장 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입 및 자산관리계획 수립방향

1. 지역 공공시설 자산관리 도입방향	130
1) 지역 공공시설 자산관리 도입 목표 및 원칙	130
2) 지역 공공시설 자산관리 도입을 위한 단계별 추진과제	132
2. 지역 공공시설 자산관리계획 수립방향	134
1) 지역 공공시설 자산관리계획 주요내용 구성	134
2) 지방자치단체 자산관리 의사결정을 위한 업무흐름	141

제5장 결론

1. 연구의 의의 및 한계	144
2. 후속과제 추진방향	145

참고문헌	149
------	-----

SUMMARY	155
---------	-----

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 「국토계획법」에 따른 기초생활인프라	7
[표 1-2] 공공시설 및 기초생활인프라 관련법령에 따른 지역 공공시설의 범위	9
[표 1-3] 국내 지역 공공시설 자산관리 관련 선행연구 개요	14
[표 1-4] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리체계에 관한 연구성과 개요	17
[표 1-5] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리 운영단계별 주요 제안내용	18
[표 1-6] 도로, 철도 등 공공시설물 7대 사용자 가치 및 정의	20
[표 1-7] 도로, 철도 등 공공시설물 자산 현황조사 방법	20
[표 1-8] 공공시설물 자산관리 핵심성과지표 가중치	21
[표 1-9] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리 전략 로드맵 주요 제안내용	22
[표 1-10] 조치원을 공공건축물 재배치 연구 주요내용	24
[표 2-1] 국내외 지역 공공시설 자산관리 용어 정의	29
[표 2-2] 국내 관련법의 지역 공공시설 유지관리 관련 정의	30
[표 2-3] 주요 선진국의 국가별 지역 공공시설 자산관리 도입관련 쟁점	33
[표 2-4] 「국토계획법」 제2조에 따른 기반시설별 공급 및 설치 관련 법제도 목록	38
[표 2-5] 「도시재생법」에 따른 기초생활인프라 공급 및 설치규정(안)	40
[표 2-6] 「공유재산법」에 따른 공유재산 관리전략 규정	41
[표 2-7] 「공유재산법」에 따른 공유재산 관리계획 규정	42
[표 2-8] 「공유재산법」에 따른 공유재산 DB 시스템 구축 규정	43
[표 2-9] 「공유재산법」에 따른 공유재산 관리계획 의사결정체계 규정	43
[표 2-10] 「공유재산법」에 따른 지방자치단체 공유재산 운영기준 구성내용	44
[표 2-11] 「사회기반시설 회계처리지침」에 따른 공공시설 가치평가 관련용어 및 법적 정의	45
[표 2-12] 지역 공공시설 예산편성 관련절차 및 근거규정	45
[표 2-13] 자치단체 지역 공공시설 건립지원 관련회계 사업목록 및 보조율	47
[표 2-14] 지역 공공시설의 물리적 유지관리 관련법규의 주요규정	48
[표 2-15] 지역 공공시설의 기능적 유지관리 관련규정 현황(일부)	49
[표 2-16] 「시설물안전법」 및 「재난안전법」의 시설 관리체계 개요	50
[표 2-17] 공공시설 관련 법제도의 법정조사 및 법정계획 수립규정	51
[표 2-18] 「국토계획법」에 의한 도시·군기본계획 수립지침 개요	53
[표 2-19] 「도시·군기본계획 수립지침」의 기초조사 세부내용	54
[표 2-20] 「국토계획법」에 의한 도시·군관리계획 수립지침	56

표차례 LIST OF TABLES

[표 2-21] 「도시재생법」에 의한 도시재생전략계획 개요	57
[표 2-22] 「공유재산법」에 의한 공유재산관리계획 개요	58
[표 2-23] 「시설물안전법」에 의한 시설물의 안전 및 유지관리 기본계획 개요	59
[표 2-24] 「재난안전법」에 의한 시·군·구 안전관리계획 개요	60
[표 2-25] 지역 공공시설 자산관리 행위유형 및 특징	62
[표 2-26] 관련 법제도의 지역 공공시설 적용범위 및 계획형태 특징	66
[표 3-1] 선진국 지역 공공시설 자산관리체계 조사 대상	69
[표 3-2] 일본 중앙 및 기초자치단체 자산관리체계 개요	70
[표 3-3] 일본 중앙정부 공공시설 등 종합관리계획 책정 지침 주요내용	71
[표 3-4] 일본 중앙정부 공공시설 등 종합관리계획 책정 지침에 따른 자산관리전략	73
[표 3-5] 동경도 도유시설 종합관리방침의 관리대상	76
[표 3-6] 동경도 도유시설 종합관리 방침 주요내용	77
[표 3-7] 동경도 도유시설 종합관리 방침에 의한 자산관리계획의 구성	78
[표 3-8] 동경도 도유시설 종합관리 방침의 자산관리 정보구축 및 공유체계	79
[표 3-9] 후쿠오카시 자산관리 기본방침 및 추진계획의 자산관리전략	80
[표 3-10] 후쿠오카시 자산관리 기본방침 및 추진계획의 자산관리계획 주요내용	81
[표 3-11] 후쿠오카시 자산관리 의사결정 주요내용	82
[표 3-12] 사이타마시 공공시설 매니지먼트 대상시설	84
[표 3-13] 사이타마시 자산관리 원칙 및 주요전략	85
[표 3-14] 사이타마시 시민이용시설 중 커뮤니티 관련시설 개요	86
[표 3-15] 사이타마시 시민이용시설 중 시민활동 서포트센터 방침	87
[표 3-16] 사이타마시 시민이용시설 중 커뮤니티 관련시설의 목표면적(예시)	87
[표 3-17] 사이타마시 시민이용시설 중 커뮤니티 관련시설의 수선·개보수·갱신비용 추계	88
[표 3-18] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획의 초등학교 중 갱신 대상시설 공정	88
[표 3-19] 사이타마시 공공시설 매니지먼트 자산관리계획 기본방침	89
[표 3-20] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획의 예산요구 사전협의 대상(14 기준)	90
[표 3-21] 미국 연방정부 및 주정부 자산관리체계 개요	91
[표 3-22] 미국 연방정부 자산관리가이드 주요내용	95
[표 3-23] 미국 자산관리가이드의 자산관리계획 수립원칙	96
[표 3-24] 미국 자산관리가이드의 자산 데이터 구축 목록	97
[표 3-25] 미국 연방정부 부동산 프로필의 자산데이터 수집 및 제공 목록	98

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-26] 영국 정부 자산관리체계 개요	99
[표 3-27] 영국 중앙정부 자산관리전략 주요내용	101
[표 3-28] 영국 중앙정부 자산관리전략 핵심가치	102
[표 3-29] 영국 자산관리계획 수립원칙 및 최소 요구사항	102
[표 3-30] 영국 e-PIMS 데이터 항목(FULL Version)	103
[표 3-31] 웨스트 로시안시 자산관리계획 수립영역	105
[표 3-32] 웨스트 로시안시 부동산 자산관리계획의 10개 자산관리 영역 구성	106
[표 3-33] 웨스트 로시안시 부동산 자산관리계획의 성과목표 및 성과측정 지표	107
[표 3-34] 웨스트 로시안시 자산관리 의사결정 주체 및 주체별 역할	107
[표 3-35] 캐나다 정부 자산관리체계 개요	108
[표 3-36] 캐나다 자산관리 거버넌스 프레임워크의 주요내용	109
[표 3-37] 캐나다 자산관리 거버넌스 프레임워크의 자산관리전략	110
[표 3-38] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 로드맵 가이드 주요내용	111
[표 3-39] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 로드맵의 자산 데이터 수집 목록	113
[표 3-40] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가도구의 주요내용	115
[표 3-41] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가도구의 자산관리계획 원칙	116
[표 3-42] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가 시트 항목	117
[표 3-43] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가도구를 활용한 의사결정	117
[표 3-44] 선진국 공공시설 자산관리 대상 종합	118
[표 3-45] 선진국 자산관리전략 종합	119
[표 3-46] 선진국 자산관리계획 수립관련 매뉴얼·가이드 주요내용 종합	120
[표 3-47] 선진국 자산관리계획 핵심 구성요소 종합	122
[표 3-48] 선진국 공공시설 자산관리 관련데이터 현황 및 국내 유지관리 관련데이터 구축현황	123
[표 3-49] 선진국 자산관리 의사결정시스템 특징 종합	126
[표 4-1] 지역 공공시설 자산관리체계 도입을 위한 단기 및 중장기 과제 추진방향 설정	133
[표 4-2] 지역 공공시설 자산관리계획 주요내용 구성방향	134
[표 4-3] 지역 공공시설 자산관리 실태조사 대상시설 및 유형	135
[표 4-4] 지역 공공시설의 공적 데이터 현황 및 자산관리 요구 데이터 항목	136
[표 4-5] 우리나라 공부상 공공시설 자산관리를 위한 사전조사 가능 데이터 항목	137
[표 4-6] 지역 공공시설 자산관리 현장조사 항목	137

표차례

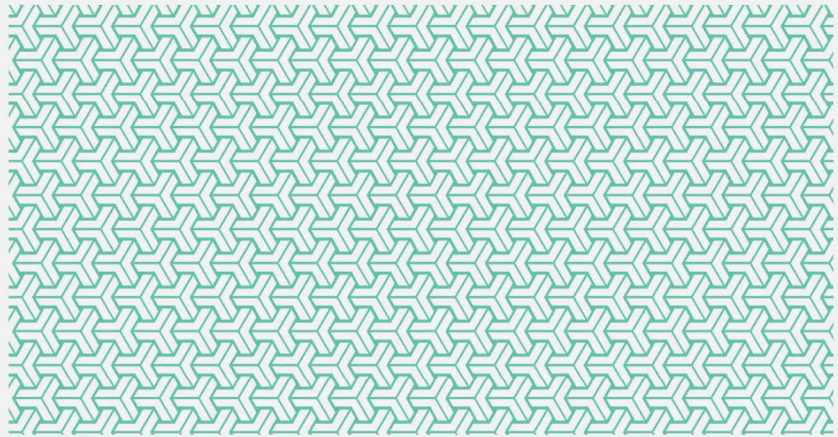
LIST OF TABLES

[표 4-7] 지역 공공시설 자산관리계획 수립을 위한 자산가치 평가기준 설정방향 —	138
[표 4-8] 「사회기반시설 회계지침」의 건축물 및 구축물 기준 내용연수 —————	140
[표 5-1] 지역 공공시설 자산관리 시범사업 대상 —————	145
[표 5-2] 지역 공공시설 자산관리 시범사업 대상 물량 변화 추이 —————	146
[표 5-3] 「공유재산법」에 따른 지자체 자산관리체계 도입을 위한 제도 개선과제 —	147

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리체계 업무구성 및 흐름 제안	19
[그림 2-1] 건축물 생애주기 중 유지관리 단계에서의 건축행위	30
[그림 2-2] 주요 선진국의 지역 공공시설 자산관리 도입여건 및 주요쟁점 종합	31
[그림 2-3] 일본 사회변화에 따른 지역 공공시설 수급 및 관리 쟁점	34
[그림 2-4] 일본 공공시설 등의 향후 리뉴얼 비용 증가예상도	34
[그림 3-1] 선진국 지역 공공시설 자산관리체계 분석대상 및 내용	68
[그림 3-2] 일본 인프라 장수명화 기본계획과 공공시설 등 종합관리계획 간 관계	72
[그림 3-3] 일본 공공시설 종합관리계획의 PDCA 사이클 운영흐름	72
[그림 3-4] 일본 시구정촌이 기제·제출하는 도도부현 공공시설 종합관리계획 기재항목	73
[그림 3-5] 일본 공공시설 종합관리계획 의사결정체계 기본형	75
[그림 3-6] 후쿠오카시 자산관리 의사결정체계	83
[그림 3-7] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획의 시민이용시설 배치도	86
[그림 3-8] 사이타마시 공공시설 수선·개보수·갱신비용 추계방법	87
[그림 3-9] 사이타마시 공공시설 매니지먼트의 예방보전 및 장수명화 개념	90
[그림 3-10] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획에 의한 시설 복합화 원칙	90
[그림 3-11] 미국 연방부동산위원회 FRPC의 구조	93
[그림 3-12] 캐나다 자산관리 거버넌스 프레임워크 체계	110
[그림 3-13] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 6단계	112
[그림 3-14] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 로드맵의 의사결정과정 평가 프로세스	114
[그림 3-15] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가 시트	116
[그림 4-1] 자치단체 지역 공공시설 자산관리 의사결정 업무흐름 방향	142

제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 주요내용
3. 선행연구 성과분석 및 본 연구의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 저성장시대 지역 공공시설의 신축 위주 수급관리 비효율성 문제 대두

- 인구감소, 저성장, 고령화 등 사회적 여건 급변

우리나라는 본격적인 고령화 사회에 진입하면서 생산가능인구의 감소, 청년인구 탈출 등의 인구사회적 변화에 직면하고 있다. 1970년 대비 2010년 합계 출산율 20% 수준 1.23명, 2018년 65세 이상 노인비율 14% 초과로 고령화 진행속도가 OECD 평균 2.5배, 2017년 이후 생산 가능인구 실질 감소 등의 지표가 이러한 변화를 가리킨다.

한국고용정보원(‘16)에 따르면, 전국 228개 기초자치단체 3,482개 읍면동 중 30년 내 1,383곳(39.7%)이 소멸될 것으로 전망되며, 16개 광역자치단체 중 서울, 인천, 부산 등 6개 지역을 제외한 10개 지역이 인구쇠퇴주의단계에 돌입하여 지방 중소도시의 소멸위기가 대도시로 확산되고 있는 것으로 나타났다¹⁾.

- 지방자치단체²⁾의 공공시설 수급관리 재정 부담 가중

이러한 여건에 처한 자치단체의 경우 세수 감소는 불가피한 현실이나, 재정 감축에 따른 지역민 삶의 질 저하와 인구이탈 가속화에 대한 우려가 높아지고 있다³⁾. 즉, 인구소멸 위기가 현실화될 경우, 지방 중소도시의 생활인프라 접근취약지역(life desert)이 고착화될 것이고, 이는 지역주민의 일상적 삶의 질 악화와 공공서비스 사각지대의 확대로 인구이탈이 가속화되는 문제의 사슬고리로 심화될 것이라는 점이다. 이로 인해, 자치단체의 세입감소로 지역 공공시설 재정이 세출에서 차지하는 비중이 급증하지만 지역 공공시설 재정긴축의 합리적 판단을 도출하는 데는 여러 가지 한계요인이 작용할 수 있다. 이렇게 지역 공공시설 관련 신규개발 여력이 저하되는 여건에서, 지방행정이 과거의 성장지향 공급패러다임을 탈피하여 자치단체의 지역 공공시설 이용 효율성 증진 등 수급관리 개선 및 관련재정의 효율적 집행이 쟁점으로 대두된다⁴⁾.

1) 박진경 외(2016), 「인구감소지역의 새로운 지역발전정책 방안」, 한국지방행정연구원, p.3~6 참고 정리

2) 여기서 지방자치단체는 광역자치단체 및 기초자치단체를 의미하며, 구분하여 서술할 필요가 없는 경우 자치단체로 통칭함

3) 박진경 외(2016), 전제서, p.6 참고 정리

4) 차미숙, 이원섭, 김선희, 임은선, 이영주, 윤영모, 이지원, 박재희(2015), “미래 국토발

□ 변화하는 서비스 수요에 대응하는 공공시설 이용의 지속가능성 중요

- 대량공급을 위한 신축방식을 탈피한 기존 공공시설의 효율적 재활용 필요성 증대

지역 공공시설의 지속가능한 이용은 사회간접자본의 기능 및 증대한 손실을 미연에 방지하고 시설 이용자에게 적절한 서비스 수준을 보장한다는 관점에서 중요하다⁵⁾. 그런데, 아직까지 우리나라 자치단체의 지역 공공시설 관리는 수동적인 사후 유지관리 위주에 국한되면서, 수명이 다한 공공시설의 매각 또는 신축 위주로 진행되는 한계가 있다. 이로 인해, 자치단체는 시설의 활용도를 높이거나 지역수요에 대응하여 재활용하기보다 민간 매각처분, 천편일률적인 용도 리모델링 등 단일한 대처로 지역 내 공공서비스 수요와의 괴리, 지역 간 공공서비스 격차 고착화 문제가 야기될 우려가 대두되고 있다⁶⁾.

- 장소기반 공공서비스 제공을 통한 국민의 생활밀착 체감도 증대 필요

결국, 어떤 지역은 희망하는 공공시설이 부족하고, 어떤 지역은 공공시설 이용률 감소로 공실이 발생하면서 시설 유희화와 지역 간 격차문제가 복합적으로 초래될 수 있다는 의미이다. 이러한 여건에서, 사회변화가 유발하는 기존 지역 공공시설의 이용수요 감소 및 신규서비스 수요 부상 등 변화된 지역 수요에 대해서는 신규 공급보다는 기존 시설이 적절한 서비스를 제공하도록 다양한 재활용 방안을 모색하는 것이 중요해지고 있다. 또한, 기존 지역 공공시설의 서비스 공급이 지역수요와 접점을 갖추고 서비스 체감도를 높이기 위한 시설 접근성이 정책적으로 중요한 쟁점으로 다루어질 필요성이 제기되고 있다⁷⁾.

전 전략과 정책과제”, 「국토정책Brief,n.525」, 국토연구원, p.27~28 참고 정리; 성은영, 임유경, 심경미, 윤주선(2015), 지역특성을 고려한 스마트축소 도시재생 전략 연구, 세종:건축도시공간연구소, p.2~3 참고 재작성; 박진경 외(2016), 전계서, p.6 참고 재작성

5) 차미숙 외(2015), 전계서, p.27~28 참고 정리

6) 임현성 외(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, p.3 참고; 차미숙 외(2015), 전계서, p.57 참고 재작성

7) 서수정 외(2015), 「국민 삶의 질 향상을 위한 공간복지 실현 및 공공건축 조성 정책방안 연구」, p.15 참고 정리. 여기서 접근성은 사회서비스 정책에서 장소중심 생활밀착형 공간복지 지표로서 다루고 있으며, “이용자의 서비스 이용을 증가시키고, 궁극적으로 양질의 서비스를 이용가능한 비용으로 지속적이고 안정적으로 제공함으로써 서비스 욕구를 해결해주는 것”이며, 서비스 이용을 위한 물리적 도달거리 개념뿐만 아니라 수요와 공급의 접점이자 서비스 이용의 현실화라는 의미를 함축하는 것으로 제시함(박세경 외(2014), “사회서비스 수요/공급의 지역간 격차와 접근성 이슈에 관한 탐색적 접근”, 「보건복지포럼」, No.216, 한국보건사회연구원, p.66, 인용); 성은영 외(2015), 전계서, p.1~5 참고 재작성

□ 지역 공공시설의 지속가능성과 이용가치를 높이는 관리체계 매우 취약

- 지역 공공시설의 인구규모 기준 수급 및 물리적 수명 관리 관행

현재 정부는 공유재산 관리제도 및 건축물 유지관리 관련제도 등을 통해 지역 공공시설을 수급 및 관리하고 있다. 이는 인구규모 기준으로 개별적인 지역 공공시설의 신규수요만 고려하거나, 시설 조성 후에 단순히 물리적 수명이력만 관리하여 수동적인 사후 유지관리 활동에 국한하는 행위이다⁸⁾.

지역 공공시설의 수급 및 관리 업무는 소관부서별 행정칸막이로 단절되어 있다. 이는, 단일시설에 대한 신규수요가 발생하고 기존시설의 물리적 수명이 다한 경우 해당 시설의 신축 이외에 저이용되는 다른 유휴시설의 재활용 전략을 검토하여 신축 공급여부를 판단하기 어렵다는 것을 의미한다.

- 지역단위 공공시설의 장소기반 종합적인 관리체계 부재

이러한 수급 및 관리방식은 결론적으로 지역민의 공공서비스 생활체감도를 좌우하는 생활권 단위에서 청사, 주민센터, 파출소, 보건소, 사회복지시설, 도서관, 체육시설, 문화공연시설 등의 공공서비스 제공 수준이 종합적, 계획적으로 관리되지 못하는 원인이 된다. 물론, 근거법령에 따른 공급기준에서 느슨하게 생활권 및 장소 위계에 따라 지역 공공시설이 배치되도록 하고 있지만⁹⁾ 장소기반 수요가 변화함에 따라 지역 공공시설의 용도변경, 리모델링, 재배치 등 적극적인 재활용을 모색하기 위한 관리체계는 전무한 형편이다.

□ 선진국은 지역 공공시설의 효율적 수급 및 운영관리를 위한 자산관리 추진

- 지역 공공시설의 비용효율적이고 지속가능한 운영으로 전환

미국, 일본 등 주요 선진국은 90년대 중반부터 지역 공공시설의 노후화에 따른 유지관리 비용의 급격한 상승, 성능저하에 따른 서비스 질 저하, 신규수요에 대응하기 어려운 정부 재정부족에 따른 지역쇠퇴와 인구이탈, 이로 인한 자치단체 세수감소 및 재정축소 위기 등의 문제가 잇달아 벌어지면서 지역 공공시설의 수급 및 관리 정책이 심각한 이슈로 대두되었다¹⁰⁾.

8) 유광흠 외(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비방안」, p.1; 서수정 외(2015), 전개서, p.21; 임현성 외(2013), 전개서, p.3 참고 정리

9) 서수정 외(2015), 「국민 삶의 질 향상을 위한 공간복지 실현 및 공공건축 조성 정책방안 연구」, p.21~22 참고 정리

10) 채명진 외(2014), 「사회기반시설 자산관리 입문서」, p.7~8 참고 정리

이러한 국면을 타계하기 위한 전략으로 미국, 일본 등 선진국은 1990년대 후반 부터 2010년대에 걸쳐 점진적으로 공공시설 자산관리체계를 도입하였다. 선진국이 도입한 지역 공공시설 자산관리체계는 공공시설의 단순한 수급 및 유지관리방식을 탈피하여 다양하고 전략적인 수급 및 관리로의 패러다임 전환이 공통적인 특징이라고 할 수 있다. 이에 따라, 지역 공공시설 관리재정의 효율적 집행 및 예산절감, 이용자의 기대수준 향상에 부응하는 지역 공공시설 관리수준의 유지, 자치단체가 부담가능한 지역 공공시설 수급관리 예산의 안정적 확보 등으로 그 효과가 보고되고 있다¹¹⁾.

□ 우리나라의 자치단체 공공시설 자산관리 도입을 위한 여건과 방향 모색 필요

- 20년 이상 경과된 노후 공공시설 급증(46% 차지)에 따른 관리 효율화 시급히 필요

우리나라가 선진국들과 비슷한 경로를 따른다면, 대부분 1970~80년대 건설된 지역 공공시설이 노후화되면서 급격한 성능저하가 뒤따를 것이라고 전망되고 있다¹²⁾. 앞서 언급한 대로 현재의 신축 및 물리적 수명 위주 유지보수 방식으로는 지역 공공시설의 급격한 수급관리 재정비중의 상승과 자치단체 및 각종 시설 유지관리 전담기관의 심각한 예산부족 문제에 대응하기 어려울 것으로 판단된다¹³⁾.

- 우리나라 여건에 적합한 지역 공공시설 자산관리 도입방향 정립 필요

이러한 문제점을 해소하고 지역 공공시설 관리의 효율성 증대, 시설관리 예산의 합리적 집행을 위해 지역 공공시설 자산관리 개념 도입이 시급히 필요한 시점이다. 이에 우리나라 여건에서 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성과 여건을 정립하기 위해 무엇이 선행되어야 하는지를 살펴보고, 선진국의 지역 공공시설 자산관리체계 운영현황을 파악하여 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입 및 운영 방향에 시사점을 얻고자 한다¹⁴⁾.

11) 채명진 외(2014), 전계서, p.7~8 참고 정리

12) 임현성 외(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, p.3. 최근 20년 이상 경과된 노후 공공시설이 전체의 46%(13 기준)에 이르면서 성능저하, 공공서비스 질 저하, 전체적인 유지관리 비용의 급격한 증가 등이 심각한 문제로 대두됨

13) 채명진 외(2014), 「사회기반시설 자산관리 입문서」, p.3-4 참고 정리

14) 우리나라 정부는 2000년대 후반 건설기술 진흥 차원에서 공공시설의 자산가치 평가 개념 도입 논의를 시작함. 한국건설기술연구원('08~'12)은 사회기반시설의 자산관리정책 및 요소기술을 개발하였으나 도로 및 교량시설에 국한되고, 연구결과물이 제도화되거나 자치단체가 자산관리계획을 수립하는 적용단계까지 이르지 못하는 못하였음

2) 연구의 목적

□ 우리나라 자치단체 지역 공공시설 자산관리 필요성 및 도입여건 제시

국내외 선행연구 및 선진국의 공공시설 자산관리 운영체계 도입당시 주요쟁점을 검토하여 우리나라 자치단체의 지역 공공시설 자산관리 필요성과 도입여건을 제시한다.

□ 선진국의 공공시설 자산관리 운영체계 분석을 통한 국내 정책의 시사점과 방향성 정립

지역 공공시설 자산관리 운영체계를 선진적으로 도입하여 운영하고 있는 일본, 미국, 영국, 캐나다의 사례를 정책, 계획, 데이터, 의사결정 부문으로 구분하여 심층분석하고 국내 도입을 위한 시사점과 방향성 정립에 참조점으로 활용한다. 또한, 향후 연구에서 지속적으로 참조할 수 있는 해외사례 연구의 기초자료를 구축한다.

□ 우리나라 자치단체 공공시설 자산관리계획 수립방향 제시

우리나라 여건을 고려한 자치단체 지역 공공시설 자산관리 개념을 정립하고, 자치단체가 효율적이고 체계적으로 지역 공공시설 자산관리 행위를 결정할 수 있도록 지역 공공시설 자산관리계획을 수립하기 위한 단기 및 중장기 과제와 계획의 구성방향을 제시한다.

2. 연구의 범위 및 주요내용

1) 연구의 대상 및 범위

□ 연구의 대상

- 법적 정의에 따른 지역 공공시설의 유형 및 종류

지역 공공시설 관련 법적 정의를 바탕으로 본 연구의 목적을 고려한 자치단체 자산관리 대상으로서 지역 공공시설의 범위를 설정한다.

지역 공공시설에 관한 근거규정은 공유재산, 기반시설, 사회기반시설 등의 유사한 용어를 정의하는 「지방자치법」, 「공유재산 및 물품관리법(이하 공유재산법)」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」, 「사회기반시설에 대한 민간투자법(이하 민간투자법)」, 「국가회계법 및 국가회계기준에 관한 규칙」, 「지방자치단체 회계기준에 관한 규칙」에서 다루고 있다.

「지방자치법」은 지역 공공시설을 ‘지방자치단체가 주민의 복지를 증진’하기 위해 설치하는 시설(법 제144조 제1항)으로 정의하는데, 실제 지역 공공시설의 대상 및 범위는 각 자치단체 조례로 위임하고 있어 법적으로 공통된 대상을 정의하기 어렵다.

「국토계획법」은 기반시설에 대해 가장 포괄적이고 상세한 기준을 규정하며, 이외 법규는 각 법규의 목적에 따라 정하고 있다. 한편, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)」에서 “도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설”(법 제2조 제11항)로써 공동이용시설을 정하고, 국가도시재생기본방침(’13.6.4.제정, ’18.12.28. 개정)에서 기초생활인프라를 정하고 있다.

[표 1-1] 국토계획법 제2조에 따른 기반시설 및 국가도시재생기본방침(’18)에 따른 기초생활인프라

시설군	기반시설	기초생활인프라
교통시설	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원	마을주차장
공간시설	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지	근린공원, 지역거점공원(10만㎡이상)
유통/공급시설	유통업무설비, 수도/전기/가스/열공급설비, 방송/통신시설, 공동구/시장, 유류저장 및 송유설비	

시설군	기반시설	기초생활인프라
공공/문화체육시설	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설	유치원, 초등학교, 도서관 및 공공도서관, 어린이집, 마을노인복지시설, 생활체육시설, 사회복지시설, 공공문화시설, 공공체육시설,
방재시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비	
보건위생시설	화장시설, 공동묘지, 보안시설, 자연장 치, 장례식장, 도축장, 종합의료시설	기초의료시설, 응급실 운영 의료기관, 보건소
환경기초시설	하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지 시설, 폐차장	
기타		주거편의시설, 소매점

출처: 법제처, 「국토계획법」, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일: 2018.12.10.); 도시재생종합정보체계, (검색일: 2018.12.29.)

이외에도 「택지개발촉진법」, 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비촉진법」에서 생활권 단위 주민 생활편의를 지원하는 시설에 대한 규정을 두고 있으므로, 법의 취지와 시설의 성격과 역할에 따라 자산관리의 대상으로서 지역 공공시설로 고려할 필요가 있다.

- 자산관리 대상으로서의 지역 공공시설의 범위

자치단체가 수립하는 자산관리계획의 물리적 대상으로서 지역 공공시설은 장소 기반 서비스의 그릇으로써 자치단체 관할구역 내 위치하는 국가, 광역자치단체, 기초자치단체가 수급, 관리, 소유하는 시설로 보아야 한다.

관련규정을 종합하면, 지역 공공시설의 유형은 광범위한 규정을 둔 「국토계획법」을 따라 교통시설, 공간시설, 유통/공급시설, 공공/문화체육시설, 방재시설, 보건위생시설, 환경기초시설로 구분하고, 세부 시설의 종류는 각 법에 따라 상이하지만 주민의 복지와 생활편의 증진을 목적으로 하는 시설로 보아 가장 포괄적으로 규정하는 「도시재생특별법」에 따른 기초생활인프라에 해당하는 시설로 구분하는 것이 바람직하다.

이에 따라 지역 공공시설의 구분과 종류를 종합하면 다음의 표와 같이 교통시설, 공간시설, 공공/문화체육시설, 보건위생시설이고, 이외 기타로 분류된 시설을 들 수 있다. 이 중, 사회기반시설로서의 기능보다 주민의 복지와 생활편의 수준에 큰 영향을 미치는 공공성이 강조되는 시설은 주차장, 광장, 공원, 공공공지, 공공/문화체육시설(학교, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 사회복지시설),

종합의료시설, 기타 휴게시설 등이 있다. 여기서 공공/문화체육시설은 관련법령에 따라 규정이 상이하지만 가장 다양한 유형의 시설로 구성되어 있으며, 지역 주민의 생활에 밀착된 시설이라고 할 수 있다.

결론적으로, 지방자치단체가 수립하는 지역 공공시설 자산관리계획의 법적 위상과 효력을 고려하여 지역 공공시설은 「국토계획법」에서 정하는 기반시설과 도시재생특별법에서 정하는 기초생활인프라로 정의된 공공시설로 한다.

다만, 본 기초연구에서 중점적으로 고려하는 대상은 주민의 이용도가 높고 지역의 생활환경 및 삶의 질에 미치는 영향력이 큰 공간시설군, 공공/문화체육시설군과 이외 시설군의 종합의료시설 및 기타 생활밀착형 공공시설로 한다. 이러한 시설은 총량적 공급 뿐만 아니라 시설의 위치가 서비스 수준에 미치는 영향이 커서 장소중심적 관점에서 관리되어야 하는 시설이다.

[표 1-2] 공공시설 및 기초생활인프라 관련법령에 따른 지역 공공시설의 범위

구분	시설종류		국토 계획 법	택지 개발 촉진 법	주 택 법	도시 및주 거한 경정 비법	도시 재정 비촉 진법	도시 재생 특별 법
	공공	사회기반						
교통 시설 군		도로, 철도, 항만, 공항 등	■					
	주차장		■	■			■	■
공간 시설 군		녹지, 유원지	■	□	□	□	□	
	광장, 공원, 공공 공지		■	■		■	■	■
유통 공급 시설 군		유통업무설비, 수 도/전기/가스 공급 시설, 방송통신시 설, 공동구	■					
	시장		■		□			
공공/ 문화 체육 시설 군		학교	■					■
		공공청사	■				■	■
	문 화 시 설	도서관, 공 공작업훈련 시설, 청소 년수련시설	■				■	■

구분	시설종류		국토 계획 법	택지 개발 촉진 법	주 택 법	도시 및주 거환경 정비 법	도시 재정 비촉 진법	도시 재생 특별 법
	공공	사회기반						
	체육시설	운동장, 주민운동시설, 어린이놀이터	☐	☐	☐			■
	연구시설	도서실, 독서실, 청소년시설, 유원	☐		☐			■
	사회복지시설	보육시설, 노인정, 집회소, 주민공동시설, 복지시설	☐	☐	☐	☐		■
방재 시설 군		하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 시방설비, 방조설비	■					
-								
보건 위생 시설 군		화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장치, 장례식장, 도축장	■					
	종합의료시설		■	☐				■
환경 기초 시설 군		하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장	■					
-								
-								
기타	휴게시설, 화장실, 공공시설 관리, 관리실 등				☐			■

출처: 성은영 외(2018), 「도시재생 활성화를 위한 지역의 자립적 기초생활인프라 공급 및 관리지원 방안 연구」 중간연구심의회 자료, p.15 참고 재구성

□ 연구의 내용적 범위

• 자산관리 행위의 유형 및 범위

지역 공공시설에 대한 공유재산법, 시설물유지관리법 등 근거법령에 따른 관리행위는 자산의 취득, 시설 조성(신축), 유지관리, 용도폐기 및 매각이 해당된다. 이러한 관리행위는 취득 후 폐기에 이르는 운영 및 관리과정에서 수동적인 관리와 사후 처방적 유지보수 위주에 한정되어 있다. 이는 근본적으로 변화하는 지역 여건과 새로운 사회서비스 요구가 발생하는 상황에서 기존 지역 공공시설의 비효율적인 재활용전략을 모색하기 어렵게 만들고 신축방식으로 대응할 수 밖에 없는 한계를 가진다.

• 본 연구에서 주안점을 두는 자산관리

본 연구가 주안점을 두는 자산관리 행위는, 지역 공공시설 운영 및 관리과정에서 자치단체가 변화하는 지역 수요에 대응하고 재정부담을 경감할 수 있는 전략적 행위로서 기존용도를 변경하여 새로운 수요를 반영한 용도로 활용하거나 새로운 시설이용자의 접근성을 개선하기 위해 입지를 재배치하는 등의 적극적이고 능동적인 관리행위이다.

예를 들면, 새로운 수요가 발생하거나, 기존 지역 공공시설이 노후화되어 더 이상 유지보수로는 이용수준을 갖추기 어려워 공공시설을 신축할 필요성이 있을 때, 먼저 기존 공공시설에 대해 용도변경 및 리모델링 예산을 투입하여 요구되는 공공서비스 수준을 만족시킬 수 있는지 여부를 판단해보는 것이다. 만약 서비스 수준을 만족시킬 수 있다면 신축하지 않고 용도변경 및 리모델링을 추진하고, 만족시키기 어렵다면 용도변경 및 리모델링을 추진하지 않고 신축을 결정하는 것이다.

• 연구의 전제조건 및 내용적 범위 한정

본 연구에서는 지역 공공시설에 대한 관리행위를 자산 취득, 신축, 유지관리, 용도폐기 및 매각, 리모델링 및 대수선, 용도변경, 재배치로 다양화하여 정의한다. 모든 관리행위를 지역 공공시설 자산관리의 대상으로 하되, 리모델링 및 대수선, 용도변경, 재배치의 관리행위는 향후 적극적으로 운용될 필요가 있는 관리행위로 보아 본 연구에서 지역 공공시설 자산관리의 핵심 행위로서 살펴보고자 한다.

이외 현행 관련법령에 따른 관리행위인 자산 취득, 신축, 유지관리, 용도폐기 및 매각 행위는 관련법령에 근거를 따르되 종합적이고 다각적인 관리체계에 따라 자치단체가 관리행위 유형을 결정할 수 있도록 통합하는 방향을 검토하고자 한다.

2) 연구 수행방법

□ 문헌조사

- 공공시설 자산관리 관련 선행연구 조사분석
- 공공시설 자산관리 관련 국내외 정책 및 법제도 분석
- 자산관리 관련 공공시설 데이터 목록 조사

□ 해외사례 조사

- 조사원 고용
 - 캐나다, 미국, 영국, 일본의 공공시설 자산관리 운영체계 심층조사를 위한 외부조사원 고용 및 조사보고서 작성
- 일본사례 번역
 - 일본의 공공시설 자산관리 운영체계 심층조사를 위한 정부 지침 및 자치단체 자산관리계획 수립관련 하위규정, 수립사례 등 관련자료 번역

□ 전문가 자문

- 공공시설 자산관리의 목적 및 자산관리계획 수립방향에 관한 시설 유지관리, 공간계획, 건축물정보, 자산가치 평가 등 분야별 전문가 자문 및 의견 수렴¹⁵⁾

15) 분야별 전문가는 공간계획분야, 인프라 자산관리 정책분야, 공공건축물 자산관리 학술연구분야, 데이터 분야로 구성함

3) 연구의 주요내용

□ 우리나라 자치단체 공공시설 자산관리 필요성 및 도입여건

- 공공시설 자산관리 개념 및 대상 설정
- 공공시설 자산관리 관련 주요이슈 분석 및 도입 필요성 제시
- 우리나라 자치단체 공공시설 자산관리 도입을 위한 법제도 분석

□ 선진국 공공시설 자산관리체계 운영현황 분석

- 일본 총무성 및 자치단체 자산관리정책, 자산관리계획, DB시스템, 의사결정체계 운영현황
 - 공공시설 등 종합관리계획 책정 지침, 동경도 도유시설 등 종합관리방침, 후쿠오카시 에셋 매니지먼트 기본방침 및 추진계획, 사이타마시 공공시설 종합관리계획 등
- 미국 연방정부 및 자치단체 자산관리정책, 자산관리계획, DB시스템, 의사결정체계 운영현황
 - 연방부동산 자산관리 행정명령 EO12512, 연방부동산 자산관리 EO 13327, 지방정부 자산관리 가이드, Guidance for Improved Asset Management 등
- 영국 연방정부 및 자치단체 자산관리정책, 자산관리계획, DB시스템, 의사결정체계 운영현황
 - Government's Estate Strategy, West Lothian 자산관리 가이드, Property Asset Management 등
- 캐나다 주정부 및 자치단체 자산관리정책, 자산관리계획, DB시스템, 의사결정체계 운영현황
 - An Asset Management Governance Framework for Canada, British Columbia 자산관리 가이드, Guide for using the Asset Management B.C. Roadmap 등

□ 우리나라 자치단체 지역 공공시설 자산관리 도입 및 계획 수립방향 제시

- 자치단체 지역 공공시설 자산관리 도입방향
- 자치단체 지역 공공시설 자산관리계획 수립방향

3. 선행연구 성과분석 및 본 연구의 차별성

1) 선행연구 성과분석

□ 개요

지역 공공시설 자산관리와 관련된 국내 선행연구는 크게 정부 및 연구기관이 수행한 연구와 자치단체에서 수행한 연구로 총 11건이 있다. 2009년부터 3년간 한국건설기술연구원이 수행한 과제(KTAM-40)는 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리체계 개발연구이다. 자산관리 대상은 도로 등 인프라로 본 연구와 차이가 있지만 자산관리체계 전반에 대한 국내외 자료수집 및 분석, 정책 및 운영체계를 제안하고 있다는 점에서는 가장 포괄적으로 관련 내용을 다루고 있는 연구이다.

이외 연구기관과 자치단체가 수행한 연구는 연구대상의 차이는 있지만 주민의 생활편의와 밀접한 관련이 있는 공공건축물 등을 대상으로 공간의 활용도를 높이기 위한 공급계획 개선방안을 제안하고 있다.

[표 1-3] 국내 지역 공공시설 자산관리 관련 선행연구 개요

연도	연구명	발주기관	대상시설	주요 연구결과
건 기 연 수 행 과 제	'08 도로, 철도 등 기반시설물 자 산관리체계 도 입방안 연구 (이교선 외)	국토부	도로, 철도 등 기반시설물	- 자산 현황, 관련법령, 유지관리 체계의 현황 및 문제점 분석 - 국내외 자산가치 평가지표 및 평가방법 검토 - 자산관리 통합시스템 기본체계 제안
	'09 국내외 사회기 반시설물 자산 관리 사례 분석 을 통한 국내 발전 방안 (채명진 외)	국토부	도로, 철도, 상 하수도 등 사 회기반시설	- 해외(호주, 캐나다, 미국) 및 국내 유관기관의 유지관리체계 현황 조사 - 자산관리 기본개념 및 체계 분석 - 자산관리프레임워크의 단계적 정의 - 해외사례의 국내 적용 시 문제점 및 향후 발전방향 논의 등 도입방안 모색
	'09 사회기반시설 물 유지관리를 위한 자산관리 체계 도입 전략 (진경호 외)	국토부	도로, 철도, 상 하수도 등 사 회기반시설	- 국내 현황 및 문제점 파악, 환경 분석 - 국외 자산관리 개념 및 사회/경제/기술적 동인 분석 - 자산관리체계 도입방안 제시 (제도/프로세스/자원/기술 측면) - 4가지 측면의 세부실천전략 수립 및 단계별 추진전략 제시

연도	연구명	발주기관	대상시설	주요 연구결과
'09	사회기반시설물 자산관리를 위한 LoS의 활용 방안 (이규 외)	국토부	도로, 철도, 상하수도 등 사회기반시설	- 해외사례 검토 (호주, 뉴질랜드, 미국) - 도로포장, 교량, 상하수도 관로의 LoS 특성 및 개념 정의 - 사용자가치 기반 LoS와 성능 측정의 그룹화 - 성능목표 설정 시 요구 사항 및 LoS 활용방안 제시
'09	학교시설물의 효율적인 자산관리를 위한 업무 모델 연구 (윤석현 외)	국토부	학교시설물	- 자산관리 정의 및 기능 정립 - 학교시설물 대상 자산관리 요구기능에 대한 시스템 다이내믹스 모델 제안 - AHP 기법을 통한 요구기능의 상대적 중요도 분석
'10	공공시설물 자산관리의 성과지표 개발 (권방성 외)	국토부	도로, 철도, 상하수도 등 사회기반시설	- 국내·외 성과측정 사례 검토 (국내 KTAM-40 사례, 호주 AMEA와 AMSAT 사례) - 국내·외 자산관리 성과측정 사례 비교·분석을 통한 성과지표 개발방향 제시 - 전문가 면담 및 BSC, AHP 기법을 활용한 핵심성과지표 도출 및 체계화 방안 제시
'10	사회기반시설물의 자산관리의 의사결정 체계 (이규 외)	국토부	도로, 철도, 상하수도 등 사회기반시설	- 해외사례(호주, 뉴질랜드, 미국)의 주요 의사결정 프로세스 검토 - 사회기반시설물 의사결정체계의 전략, 전술, 실행 단계 및 단계별 참여주체 역할
'11	회계제도 변화와 SOC 자산관리 체계 도입의 연계성 (이규 외)	국토부	도로, 철도, 상하수도 등 사회기반시설	- 국내 발생주의 회계제도 도입 과정 및 현황 파악 - 해외 발생주의 회계제도 도입 사례 조사(영국, 뉴질랜드, 벨기에, 미국) - 해외사례(미국, 뉴질랜드 등)의 자산관리 법제화 현황 및 정착과정 분석 - 국내 자산관리 체계 도입 환경 분석
'13	공공건축 활용성 증대를 위한 관리정책 연구 (임현성 외)	AURI	공공건축	- 국내 공공건축 활용 및 관리현황 분석 - 공공건축 활용 및 관리제도 개선방안 제시 - 지역차원 공공건축 자산관리체계 구축방안 제시

연도	연구명	발주기관	대상시설	주요 연구결과
'13	10분동네 구현을 위한 사회서비스시설 공급 방안 (이상현 외)	서울시	도서관, 보육시설, 노인여가복지시설, 공원, 생활체육시설	- 생활밀착형 사회서비스시설 공급현황 - 공급열악지역의 효율적 공급을 위한 위치기반 지리정보체계 구축방안 - 위치기반 지리정보체계 운영시스템 개발
'15	공공건축물의 자산관리 프레임워크 개발 (조상욱 외)	한국연구재단	공공건축물	- 자산관리 및 LoS 개념 고찰 - 공공건축물 자산관리 프레임워크(LoS, PM, 자산가치 평가기준, 우선순위 결정기준, 자산가치 재평가기준) 개발 - 시뮬레이션 및 검증
'17	조치원을 공공건축물 재배치 연구 (임유경 외)	세종시	세종시 소유 및 관리운영 공공건축물 이외 경찰서, 학교 등 국공유자산 이전적지 및 유휴부지	- 조치원을 일반현황 및 공공건축물 관련계획 분석 - 조치원을 공공건축물 공급수준 분석 - 조치원을 공공건축물 접근성 분석 - 조치원을 공공건축물 활용현황 및 주민만족도 조사분석 - 조치원을 공공건축물 재배치 계획

출처 : 해당문헌 참고 정리

주 : 한국건설기술연구원에서 수행한 과제는 국토교통부·한국건설기술연구원(2011), 「공공시설물 자산관리 통합프레임워크 및 정책개발(V)」 참고 재정리

□ 도로 등 인프라 대상 자산관리체계 관련연구

정부는 제4차 건설기술진흥기본계획('07.12.)에서 예방적 시설물 유지관리체계 도입과제를 정하고 국가R&D과제로 「공공시설물 자산관리 통합프레임워크 및 정책개발」(한국건설기술연구원, '09~'11)을 추진하였다. R&D과제 연구성과물은 자산관리 일반론과 국외 사례 검토를 통해 공공시설물 자산관리 통합시스템의 기본골격을 제시하였다.

주요 제안사항은, 첫째, 공공시설물 자산관리 운영체계를 [자산관리 전략 수립→자산(도로 등 사회기반시설) 현황분석→서비스수준 (LoS) 평가→의사결정지원→자산 가치평가(생애주기비용(LCC))→예산편성 및 운영]으로 제시하였다.

둘째, 유지관리시스템을 자산관리시스템을 개편하기 위해 공공시설물의 내용연수, 교통량, 성능측정결과, 유지관리 투입비용 및 기능개선 투입비용, 초기 건설비용 및 현재 건설비용 등이 관리될 수 있는지 검토할 필요가 있고, 의사결정시스템은 투자대안의 평가 및 경제성 분석시스템, 서비스 수준 조사 및 평가시스템,

성능조사 및 평가시스템 등 개별 기반시설물에 대한 평가결과와 네트워크로 연계된 기반시설물 차원의 투자 평가 등을 검토할 필요가 있음을 제시하였다.

셋째, 기반시설물 서비스수준을 고려한 자산관리 성과지표를 정립하고 이 성과지표를 근거로 성과관리가 가능한 자산관리체계를 구축하여야 한다고 제시하였다.

넷째, 공공시설물 자산관리 전환을 위한 전략적 로드맵을 제시하고, 단기(1년), 중기(3~5년), 장기(10년 이상) 계획으로 구분하여 예방적 유지관리의 기준 및 보수/보강시기와 통합자산관리 계획을 수립할 것을 제안하였다.

[표 1-4] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리체계에 관한 연구성과 개요

연도	연구목적	연구방법	주요 연구내용
2009	국내외 사회기반시설물 자산관리 사례 분석을 통한 국내 발전 방안 연구자(년도) : 조문영 외(2009) 연구목적 : 국내 현행 유지관리 체계의 한계를 도출하고, 자산관리 도입을 위해 필요한 고려사항 및 요구사항 제시	해외(호주, 캐나다, 미국) 및 국내 유관기관인 유지관리체계 현황 조사	자산관리 기본개념 및 체계 분석 자산관리 프레임워크의 단계적 정의 해외사례의 국내 적용 시 문제점 및 향후 발전방향 논의 등 도입방안 모색
2009	학교시설물의 효율적인 자산관리를 위한 업무 모델 연구 연구자(년도) : 윤석현 외(2009) 연구목적 : 학교시설물 대상 자산관리 업무 범위 정의, 자산관리 시스템다이나믹스 모델 제시	자산관리 연구 동향 파악 문헌검토 유지관리 및 자산관리 시스템을 구축한 대학 대상 사례조사	자산관리 정의 및 기능 정립 학교시설물 대상 자산관리 요구기능에 대한 시스템 다이나믹스 모델 제안 AHP 기법을 통한 요구기능의 상대적 중요도 분석
2009	사회기반시설물 유지관리를 위한 자산관리체계 도입 전략 연구자(년도) : 이교선 외(2009) 연구목적 : 국가자산의 합리적 평가자료 체계 구축, 국가적 차원의 사회기반시설물 자산관리체계구축 및 도입방안 마련	국내 현황 및 문제점 파악, 환경 분석 국외 자산관리 개념 및 사회/경제/기술적 동인 분석	자산관리체계 도입방안 제시 (제도/프로세스/자원/기술 측면) 4가지 측면의 세부실천전략 수립 및 단계별 추진전략 제시
2009	사회기반시설물 자산관리를 위한 LoS의 활용 방안 연구자(년도) : 조문영 외(2009) 연구목적 : LoS 개념 정립 및 활용 방안 제시	해외사례 검토 (호주, 뉴질랜드, 미국)	도로포장, 교량, 상하수도 관로의 LoS 특성 및 개념 정의 사용자기반LoS와성능측정의 그룹화 성능목표 설정 시 요구 사항 및 LoS 활용방안 제시

연도	연구목적	연구방법	주요 연구내용
2010	공공시설물 자산관리의 성과지표 개발 연구자(년도) : 채명진 외 (2010) 연구목적 : 국내 공공시설물 자산관리의 성과측정을 위한 자산관리 성과지표 개발 및 이를 활용한 성과측정 방법 제안	국내·외 성과측정 사례 검토 (국내 KTAM-40 사례, 호주 AMEA와 AMSAT 사례) 자산관리 관련 연구기관 전문가 및 실무기관 면담	국내·외 자산관리 성과측정 사례 비교·분석을 통한 성과지표 개발방향 제시 전문가 면담 및 BSC, AHP 기법을 활용한 핵심성과지표 도출 및 체계화
2010	사회기반시설물의자산관리의 의사결정 체계 연구자(년도) : 조문영 외 (2010) 연구목적 : 사회기반시설물의 자산관리에 필요한 의사결정 단계의 전략적 구분, 각 단계별 의사결정체계 수행의 역할 및 업무정립	해외사례(호주, 뉴질랜드, 미국)의 주요 의사결정 프로세스 검토	사회기반시설물 의사결정체계의 전략, 전술, 실행 단계 구분 각 단계별 의사결정에 참여해야 하는 수행원과 이들의 역할 및 업무범위 정의
2011	회계제도 변화와 SOC 자산관리 체계 도입의 연계성 연구자(년도) : 이규 외(2011) 연구목적 : 국내 회계제도 변화에 따른 자산관리 체계 도입 및 정착 방법 모색	국내 발생주의 회계제도 도입과정 및 현황 파악 해외 발생주의 회계제도 도입사례 조사 (영국, 뉴질랜드, 벨기에, 미국)	발생주의 회계제도 특징 분석 해외사례(미국, 뉴질랜드 등)의 자산관리 법제화 현황 및 정착과정 분석 국내 자산관리 체계 도입 환경 분석

출처 : 해당문헌 참고 정리

- 공공시설물 자산관리 통합운영체계(안)

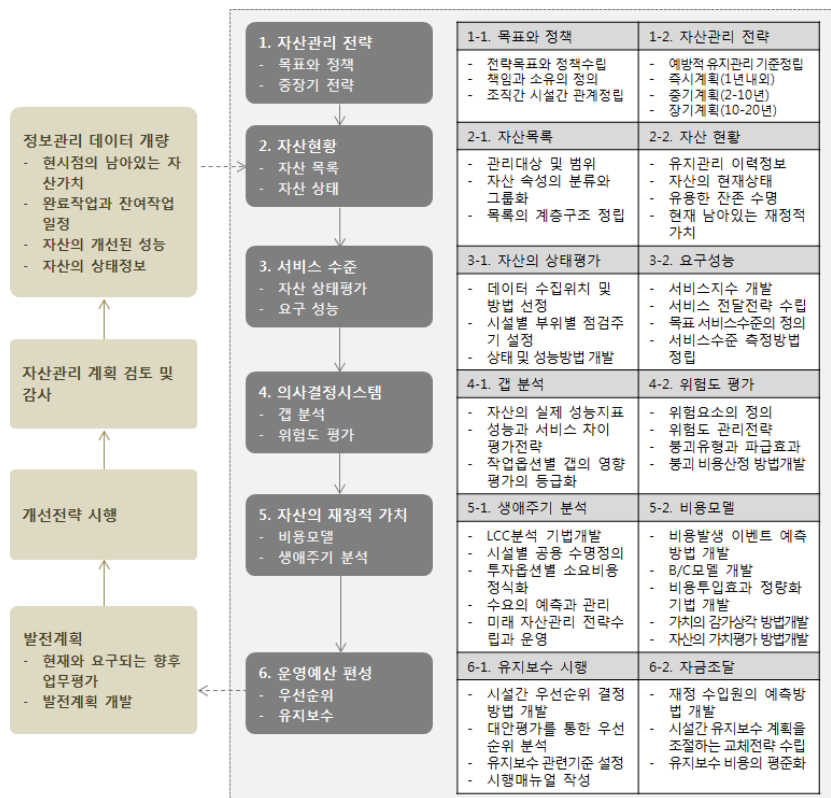
자산관리를 위해서는 개별 시설물별 관리가 아니라 통합관리가 중요하며, 이를 위한 정책 및 전략 수립이 선행되어야 하고, 사용자 관점의 서비스 수준의 설정, 자산 현황조사 및 가치평가, 자산성능 예측 및 대안수립을 통해 의사결정을 하는 흐름으로 운영체계를 제시하였다.

[표 1-5] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리 운영단계별 주요 제안내용

구분	내용
통합 자산관리 정책 및 전략 수립	- (정책 수립) 자산관리 목표 및 정책 수립, 관리대상선정, 조직과 시·공간 관계 정립 - (전략수립) 단계별전략수립, 기준설정, 7대 사용자 가치 선정, 핵심 성과지표 설정, 시설물별 가중치 결정, 자금조달계획, 예산배분
서비스 수준 설정	- LoS 선정(7대 사용자 가치 및 전략 목표(경제, 환경, 사회·문화)와 연결하고 LoS가 갖추어야 할 사항 분석하여 시설물별 LoS 개발) - LoS 가중치 결정, LoS 측정 및 목표 설정

구분	내용
자산 현황 조사	- (DB구축) 자산목록(자산의 물리적 요소 (위치, 상세묘사, 설계/시공/관리 등 이력)), 자산상태(요소들의 상태(상태, 성능, 위험)) 조사 및 정보구축 - 자산가치평가, 재무상태, 서비스 수준(LoS) 측정
자산가치평가	- 재무상태평가, 서비스 수준(LoS) 측정
자산 성능 예측	- LoS 평가, 리스크 평가, 장치성능(LoS/LCC) 예측
대안 수립	- 대안수립, 비용분석, Gap분석, B/C 분석 및 리스크 관리
의사 결정	- 재정 수입원 예측, 투자우선순위 결정, 중장기 자산관리 계획수립, 단기 자산관리 계획수립, 예산편성 피드백 수행

출처 : 국토교통부·한국건설기술연구원(2011), 「공공시설물 자산관리 통합프레임워크 및 정책개발(V)」 참고 재정리



[그림 1-1] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리체계 업무구성 및 흐름 제안

출처 : 채명진 외(2014), 「사회기반시설 자산관리 입문서」, p.57 직접인용

• 7대 사용자 가치

도로 등 공공시설물의 사용자 가치는 환경부문에서 지속가능성, 경제부문에서 접근성, 비용적정성, 품질, 사회/문화부문에서 건강과 안전, 신뢰성과 대응, 고객서비스로 제시하였다.

[표 1-6] 도로, 철도 등 공공시설물 7대 사용자 가치 및 정의

목표	사용자 가치 항목	정의
환경	지속가능성 (Sustainability)	- 환경에 대한 역기능 관리 - 미래를 위한 서비스의 관리
	접근성 (Accessibility)	- 서비스 사용이 용이할 것 (서비스를 제공하는 시간, 공간적 분포)
경제	비용 적정성 (Affordability)	- 서비스를 위해 지불하는 비용대비 적절한 서비스의 제공 - 가능한 최소비용으로 요구되는 LoS를 실현
	품질 (Quality)	- 제공되는 서비스의 표준 - 기능에 맞게 잘 관리된 시설물 - 상태의 좋고 나쁨
사회·문화	건강과 안전 (Health & Safety)	- 사고율을 낮춘 안전한 관리 - 제공되는 서비스로 인한 재해가 발생되지 않도록 관리할 것
	신뢰성과 대응 (Reliability & Responsiveness)	- 예측가능하고 연속성 있는 LoS의 제공 - 서비스 요구에 대한 즉각적인 대응
	고객서비스 (Customer Service)	- 관리자(서비스 제공자)가 사용자를 대하는 태도

출처 : 조문영 외(2009), 「자산관리 통합프레임워크 및 정책 개발(II)」, 한국건설기술연구원, p.24
참고 정리

- 서비스수준 설정 및 측정방법

공공시설물별 서비스수준 및 성능점수(PM)을 개발하고 서비스수준 성능 및 겹 분석결과를 사용자 가치에 대한 가중산출평균으로 우선순위를 결정하여 교차자산간 표준화가 가능하도록 LoS 가중치를 결정하는 방법을 제시하였다.

- 자산 현황조사 방법

공공시설물의 자산 현황조사는 자산의 위치, 상세묘사, 설계/시공/관리 등 이력을 자산목록으로 작성하고, 자산의 상태, 성능, 위험요소 등 자산의 상태를 기록하는 방법을 제시하였다.

[표 1-7] 도로, 철도 등 공공시설물 자산 현황조사 방법

구분	자산 목록 작성 항목	자산 상태조사 항목
내용	- 자산 위치 및 상세묘사 - 설계/시공/관리 등 이력(물리적 수명 판단 등)	- 요소의 상태, 성능, 위험

출처 : 국토교통부·한국건설기술연구원(2011), 「공공시설물 자산관리 통합프레임워크 및 정책개발(V)」 참고 재정리

- 공공시설물 자산관리 핵심성과지표(안)

국내외 자산관리 성과지표(안)을 설정하고 델파이분석에 의한 전문가 의견수렴으로 12가지 유형 37가지 핵심성과지표를 제안하였다.

[표 1-8] 공공시설물 자산관리 핵심성과지표 가중치

핵심성공요인	핵심성과지표
자산관리 조직 및 정책	- 자산관리 개념에 맞는 정책지침 수준, 자산관리 개념에 맞는 조직구성 수준, 자산관리 정책과 타 정책과의 연계 수준 - 타 조직(공공, 민간)과의 연계 수준
중·장기 계획	- 자산관리의 중·장기적 계획수립 수준
지속적 성장	- 조직 내 자산관리 정책에 대한 교육 및 인식 수준, 우수 자산관리 및 서비스 수준에 대한 벤치마킹 수준, 자산관리 성과측정 후 피드백의 수준
자산 정보(기본/상세 정보)의 관리	- 자산 정보의 수집 및 저장 수준, 자산 정보의 활용성 수준, 자산 정보에 대한 보완 수준, 자산 정보 시스템의 자동화 수준, 자산 정보와 타 시스템(회계시스템)과의 연계 효율성 수준
자산의 상태평가 및 성능측정	- 자산의 현 상태에 대한 평가 수준, 자산의 현 성능에 대한 측정 수준, 자산의 물리적 수명 예측 수준, 자산의 경제적 수명 예측 수준
서비스(성능)수준 설정	- 사용자 분류 및 파악 수준, 사용자 Needs 파악 및 조정 수준, 조직의 목적 및 법적 요구의 파악 수준, 서비스 수준 지표의 개발 수준, 서비스 수준의 목표 설정 수준, 서비스 기간의 설정 수준
의사결정 지원 시스템	- 현 성능과 요구되는 성능 간 GAP 분석 수준, 발생 가능한 리스크 파악 수준 및 영향 평가 수준, 자산의 유형별 투자 옵션 및 투자 기준 마련 수준, 투자옵션에 따른 비용/편익 분석 수준
자산의 재정적 가치	- 유형별 합리적인 생애주기분석 수준, 생애주기비용의 예측 수준, 자산의 비용 투입에 따른 미래의 상태 변화 예측 수준
예산 편성	- 우선순위 결정시 활용될 지침의 적정성 수준, 장기적인 재정 수준의 예측 수준
유지보수 계획 및 수행	- 관리 유지보수 기준 및 시행 매뉴얼 보유 수준, 관련 유지보수 작업관리 수준, 업무수행 시 발생될 공공의 불편에 대한 고려 수준
자산 사용자의 서비스 만족도	- 자산 사용자의 서비스 만족도 평가 수준
예산집행 공개 및 보고	- 예산집행 공개 및 보고 수준

출처 : 채명진 외(2010), “공공시설물 자산관리의 성과지표 개발”, 「한국건설관리학회 논문집」, 제11권 제4호, p97 참고 정리

- 공공시설물 자산관리 전략 로드맵(안)

단기, 중기, 장기로 구분한 전략 로드맵을 통해 당해연도 투자우선순위에 따른 실행계획 수립부터, 중장기적인 대수선 등의 계획, 장기적인 교체, 신설, 철거 등에 대한 계획을 수립하는 방향을 제시하였다.

[표 1-9] 도로, 철도 등 공공시설물 자산관리 전략 로드맵 주요 제안내용

구분	내용	관련업무	수행주체
단기 전략 (1년간 상세 계획)	당해연도 투자우선순위에 따른 예산 배분 및 실행 계획 수립 사후 모니터링을 통한 피드백	LoS 평가 자산가치평가 재산재무상태 대안수립 모니터링	실무자
중기 전략 (3~5년 계획)	시설물의 중기적인 대수선 등에 대한 계획 수립 대표적 관리 활동들에 대한 투자우선순위를 바탕으로 개략적 LoS 갭 극복 방안 수립	LoS 선정 및 가중치 결정 최적의사결정 투자우선순위 AM 계획 수립	관리책임자
장기 전략 (10년 이상 계획)	시설물의 장기적인 교체, 신설, 철거 등에 대한 계획 수립 목표 LoS를 달성하기 위한 연도별 LoS 목표치 및 연간 관리 투자 비용의 배분	AM 정책 AM 전략 사용자가치 결정 및 가중치 조정	위원회

출처 : 조문영 외(2010), 「자산관리 통합프레임워크 및 정책 개발(Ⅲ)」, 한국건설기술연구원, P.33~35, p.44 참고 재구성

□ 공공건축물 대상 자산관리 관련연구

- 공공건축물 자산관리 프레임워크 개발(조상욱 외, '15)

본 연구는 공공건축물을 대상으로 건축물의 성능 및 안전성과 서비스수준(LoS)를 고려한 공공건축물 자산관리 프레임워크를 제안하는 것을 목적으로 하였다. 공공건축물 자산관리의 개념은 “건축물이 사용자에게 제공하는 서비스, 성능 및 안전성 등을 자산의 가치로 인식하고 LoS 기반의 체계적인 관리를 통해 최소한의 비용을 투입하여 최적의 상태로 유지관리 하는 것”으로 정의하였다.

이에 따라 LoS는 “사용자 편익을 위해 제공되는 서비스의 질, 양, 신뢰, 환경, 비용 등으로 표현할 수 있는 계량 가능한 지표”로 정의하고 LoS를 측정하는 도구로 성능척도(Performance Measure, PM)를 제시하였다. 개발한 측정/평가기준은 LoS 평가 관련 LoS 가중치, 성능척도 점수 및 가중치, 자산가치 평가 관련 평가시점 가치, 대체원가, 잔존가치, 사용수명, 변경수명, 잔존수명, 사용연수, 우선순위 결정 관련 관리목표를 반영한 LoS, 관리목표를 반영한 PM 등이다.

- 공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구(임현성 외, '13, AURI)

이 연구는 공공건축 활용 및 관리현황을 분석하여 공공건축 운영상의 문제점과 한계를 도출하고 공공건축의 활용 수준을 높일 수 있는 방안을 제시하였다. 여기

서 공공건축 활용도 제고의 개념을 “사용자 특성 및 지역 여건에 맞는 건축환경(입지, 규모, 서비스수준, 디자인, 물리적 안정성)을 제공하고 이용의 효율, 지역 내 서비스 형평성, 사용 만족도 수준을 높게 유지하여 공공건축 본연의 목적에 부합되도록 하는 것”으로 제시하였다. 이에 따라, 도시적 차원에서 공공건축 활용 현황을 파악하기 위한 조사방법과 활용실태 진단방법을 제시하였다. 조사항목은 도심현황, 행정구역, 용도지역, 토지특성, 지적, 도로 및 교통현황, 주건축물 정보 등이며, 형평성, 효율성, 사회성 부문에서 물리적, 서비스이용, 서비스 운영, 재정, 지역 측면에서 진단하는 방법을 제시하였다.

□ 지역단위 자산관리 관점의 공공시설물 공급계획 관련연구

- 공공서비스시설 적지분석(이상현 외, '11)

이 연구는 지역에 사회서비스 시설을 공급하기 위한 적지를 선정하는 방법으로 사회서비스 시설에 대한 향유도를 파악하고, 사회서비스 시설의 추가 설치에 따른 이용자 만족도 변화를 파악하여 체계적인 적지 선정근거를 제시하기 위한 목적으로 수행되었다.

이에 따라 사회서비스 시설 향유도 지표의 정의 및 개발, 향유도 증가분의 효용성을 현실적 경험과 일치시키기 위한 가중치 설정방법 개발, 향유도 지표 값 증가분의 한계효용곡선 개발, AHP 분석을 이용한 한계효용곡선 도출 및 효용증가량 계산방법을 제시하고 있다. 여기서 시설 향유도를 평가할 수 있는 지표는 “일정 거리 이내에 존재하는 특정 사회서비스 시설의 가용면적(이상현 외, '11, p.261)”이라는 지표로 설정되었다.

- 10분 동네 구현을 위한 사회서비스시설 공급방안(서울시, '13)

이 연구는 서울시의 10분 동네 사업 구현을 위해 개별 세대로부터 사회서비스 시설까지의 접근성 분석을 기반으로 향유도를 진단하여 사회서비스 시설 추가공급 필요지역을 발굴하고 공급 위치 및 규모, 공급 우선순위를 정립하는 방법론을 개발하였다. 이를 통해, 지자체가 사회서비스 시설의 신규 공급, 공급대상 시설의 용도와 규모를 결정할 수 있도록 지원하는 시스템을 구축하였다.

그러나, 10분 동네라는 작은 단위에서, 실제 이동거리라기 보다는 새주소지도에 기반한 폴리곤을 설정하여 이동경로를 측정함에 따라 접근성 분석 데이터에 한계가 있다. 다만, 지자체가 공공시설 자산관리를 통해 주민에게 제공되는 서비스 수준을 일정 수준으로 유지하고자 할 때 참고할 수 있는 접근성과 향유도 분석이라는 점에서 본 연구에 시사하는 바가 있다.

- 조치원을 공공건축물 재배치 연구(세종시·AURI, '17)

이 연구는 세종시의 신시가시 개발에 따른 지역 내 균형발전 차원에서 조치원의 노후하고 저이용되는 공공건축물의 재배치를 통해 지역수요에 대응하고 시설 재배치를 통해 발생하는 이전적지에 새로운 수요에 맞추어 커뮤니티 시설 신축 계획을 수립하였다.

시설 접근성 분석방법은 지리정보체계(GIS)를 통한 공간분석기법 중 커버리지(coverage)와 대시메트릭 맵핑기법(dasymetric mapping)을 활용하여 조치원읍을 세분화(400m x 400m)하고 해당 블록에 상주인구가 10인 이하인 블록 분석에서 제외하고 블록단위별 시설 접근성을 도출하여 공공건축물 재배치 계획 방향을 제시하였다.

다만, 이 연구는 구도심 재생을 위한 공공시설 재배치에 중점을 두에 따라, 세종시 관할구역 내 모든 유형의 공공시설 전반에 대한 자산관리 측면의 현황 진단 및 관리계획 수립, 이에 따른 비용 효율을 고려한 신축, 개축, 용도변경, 재배치 방법 등이 검토되지는 않았다.

[표 1-10] 조치원읍 공공건축물 재배치 연구 주요내용

구분	세부 내용
조치원읍 인구사회경제 여건 및 공공건축물 일반현황 분석	- 조치원읍 인구사회경제 여건 분석 - 조치원읍 대상 기 수행 사업 현황 및 문제 분석 - 조치원읍 공공건축물 일반현황 분석
조치원읍 공공건축물 공급수준과 접근성 분석, 활용현황, 이용자 만족도 조사	- 공공건축물 현황 진단 - 조치원읍 공공건축물 문제 분석(설문 등) 및 개선사항 도출 - 조치원읍 공공건축물 개선 사항 도출
조치원읍 공공건축물 재배치 기본계획 수립	- 조치원읍 공공건축물 재배치 기본원칙 수립 - 조치원읍 공공건축물 재배치 기본방향 설정 - 조치원읍 공공건축물 재배치 기본계획(안) 제시
공공건축물 개선 우선 추진 프로젝트 도출 및 계획방향 제시	- 공공건축물 개선 우선 추진 프로젝트 도출 - 우선 추진 프로젝트 계획방향 제시(시뮬레이션 등)

출처 : 임유경 외(2017), 「조치원읍 공공건축물 재배치 연구」, 세종특별자치시·건축도시공간연구소, 참고 정리

2) 선행연구의 한계 및 본 연구의 차별성

□ 선행연구의 한계

한국건설기술연구원에서 수행한 과제는 도로, 철도 등 기반시설물에 한정되어, 주민이 일정시간 점유하고 머무르며 향유하는 건축물 및 공간환경의 형태를 갖는 공공시설의 자산관리로 확대 적용하는데는 한계가 있다. 지자체 자체 연구의 경우에는 서울시 및 조치원을 내에 위치하는 공공건축물 및 사회서비스시설 일부에 한정되어 있다.

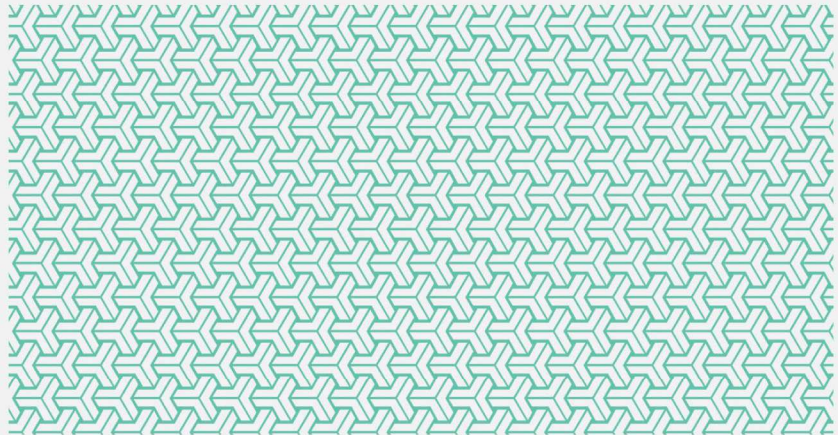
일부 연구를 제외한 대부분의 선행연구는 대상이 되는 시설물의 자산가치를 정량적으로 평가하고 이 평가결과를 바탕으로 의사결정이 이루어지는 방식을 제안하고 있다. 평가와 예산집행의 객관성 및 효율성을 위해 정량화된 평가기준이 필요하긴 하나, 지역 공공시설의 자산관리체계가 제도화되지 않은 여건에서는 세부적인 평가기준이나 요소기술의 개발 이전에 선행되어야 할 조건들이 있다. 예를 들면, 자치단체가 지역 공공시설의 자산관리를 도입해야 할 필요성이나, 시설별 관리되고 있는 행정칸막이 한계를 개선하고 모든 공공시설을 통합적으로 관리하기 위한 계획적 수단을 마련하는 방안에 대한 연구는 미흡하다.

□ 본 연구의 차별성

본 연구는 지역 공공시설 자산관리계획 수립을 위한 방향과 과제를 종합적으로 검토하는 초기연구라는 점에서 연구의 차별성과 의의를 갖는다. 나아가, 본 연구에서 중점적으로 살펴보고자 하는 지역 공공시설의 자산관리는 지역의 여건에서 새로운 서비스 수요에 대응하고 기존 시설의 재활용을 활성화하는 차원에서 검토할 필요성이 높아지고 있는 용도변경, 리모델링, 재배치 등 기존시설의 적극적인 재생적 관리행위에 있다는 점에서 차이가 있다.

이에, 본 연구는 국내 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성을 정립하고, 개별 시설별 관리체계를 통합적 자산관리체계로 전환하기 위해 장소기반 자산관리계획 수립방향을 모색하는데 중점을 두어 진행하고자 한다. 지역 공공시설 자산관리 계획은 자치단체가 관리행위의 주체로서 재정계획을 수립해야 하는 모든 공공시설을 대상으로, 자산관리를 통해 공공시설의 신축, 운영관리 뿐만 아니라 유지관리, 증개축, 철거 및 신축, 재배치 및 용도변경, 프로그램 재구성 등 다양한 대안을 검토할 수 있도록 지원하는 관리계획으로 접근하고자 한다.

제2장 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성 및 여건



1. 지역 공공시설 자산관리 개념 및 주요쟁점
2. 지역 공공시설 자산관리 관련 법제도 현황
3. 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성 및 여건

1. 지역 공공시설 자산관리 개념 및 주요쟁점

1) 지역 공공시설 자산관리 관련개념

여기서는 본 연구의 지역 공공시설 자산관리 개념을 정의하기 위해, 지역 공공시설과 관련된 자산관리에 관한 사전적 정의와 국내외 정책의 관련개념을 검토하고, 국내 지역 공공시설 유지관리 개념을 살펴보았다.

□ 자산관리의 사전적 정의

사전적으로, 자산관리는 조직이 보유한 자산이 더 많은 가치를 창출하기 위한 운영 및 유지, 리스크 관리, 회계, 관련활동의 연계 등을 의미하며¹⁶⁾, 자산관리의 목적과 대상이 되는 분야에 따라 다양한 개념으로 정의될 수 있다.

□ 국내외 지역 공공시설 자산관리 개념

지역 공공시설 자산관리를 적극 운영하는 일본, 영국 등 선진국은 각국의 사회/경제/문화적 상황, 유지관리 체계, 재정지원체계, 유관기관의 관리감독체계 등 여러 가지 요인에 따라 자산관리의 개념을 다양하게 정의한다¹⁷⁾. 다음 표에서 제시한 각국의 정의가 공통적으로 강조하는 바는, 기존의 관리효율에 중점을 둔 공공의 관점에서 나아가 주민, 방문객 등 이용자 관점에서 서비스 수준의 만족도를 중시한다는 점이다. 이를 참고하면, 지역 공공시설 자산관리의 개념은 지역 공공시설이 제공하는 서비스와 생애주기 관리를 비용효율 측면에서 최적화하면서 유지관리, 개발, 운용하기 위한 의사결정 프로세스라고 할 수 있다.

우리나라는 아직 지역 공공시설 자산관리 제도가 도입되지 않았지만 선행연구에서 지역 공공시설 자산관리의 개념을 공공 및 이용자가 요구하는 서비스를 제공하기 위해 최소의 비용으로 시설의 성능 및 가치를 유지/향상하기 위한 관리전략으로 정의한다¹⁸⁾. 국내외 자산관리에 관한 정의에서 공통적으로 강조하는 내용

16) 국제표준화기구(ISO)에 의한 한국표준협회(KSA)에서 제공하는 ISO 55001(자산경영시스템) 참고, https://www.ksa.or.kr/ksa_kr/987/subview.do(검색일 : 2018.12.10.)

17) 채명진 외(2011), 「자산관리 통합 프레임워크 및 정책 개발」, 한국건설기술연구원, p.17 직접인용 및 재구성

18) 채명진 외(2014), 「사회기반시설 자산관리 입문서」, p.VIII 직접인용; 채명진 외(2011), 전제서, p.17, 직접인용; 조상욱 외(2015), 「공공건축물 자산관리 프레임워크 개발」, p.133~134 참고 정리

을 종합하면, 지역 공공시설 자산관리란 “현재와 미래의 이용자가 원하는 서비스 수준을 비용 효율적으로 달성하기 위한 자원 할당에 관한 체계적인 의사결정”이다¹⁹⁾.

[표 2-1] 국내외 지역 공공시설 자산관리 용어 정의

구분	국가	근거법제도	정의
영국		Asset Management of Local Authority Land and Buildings-Good Practice Guidelines(2000)	- 자산관리란 토지 및 건물의 전략적인 관리이며, 서비스 제공에 수반한 편익이나 금전적인 수익을 위해 자산이용을 최적화하는 것
		National Asset management Steering, International Infrastructure Management Manual(2006)	- 조직의 전략적 계획을 성취하기 위한 목적으로 물리적 자산들과 자신의 성능, 위험도와 비용 등을 자산의 생애주기 관점에서 조직이 최적으로 관리할 수 있는 시스템적이고 조정되어진 활동과 일상적 행위
	호주	Strategy for Improving Asset management Practice(1997)	- 지역사회에 이익에 대한 효과적이고 효율적인 조달 및 구매도구로서 자산의 장기적인 관리를 위해 이해하기 쉽고 구조화된 방법론
국외	뉴질랜드	International Infrastructure Management Manual	- 현재와 미래 세대의 고객(국민)을 위해서 자산을 관리함에 있어서 가장 비용효과적인 방법으로 고객이 요구하는 서비스 수준을 제공하는 것
	OECD	Asset Management for the Road Sector(2000)	- 공학적인 원리와 바람직한 경영방법 및 경제학적 합리성을 결합하고 공공의 기대목표를 달성하는데 필요한 의사결정을 더욱 조직적이고 유연성있게 함으로써 자산을 유지관리, 개량, 운용하는 체계적인 프로세스
	캐나다	Partnership for Advancement of Infrastructure and its Renewal	- 환경 및 경제적 측면에서 지속가능한 방식으로 지역주민에게 만족스러운 서비스 제공하고 노후자산으로 인해 발생하는 위험을 절감하기 위해 요구되며, 기존 인프라와 새로운 인프라를 효과적으로 관리하기 위한 운영체계 및 기술, 계획, 재정을 포함하는 통합적인 비즈니스 접근방식
	미국		- 유형 자산을 비용효율적인 방법으로 유지관리, 개선했, 운용하는 체계적인 절차
		국내	- 건축물이 사용자에게 제공하는 서비스, 성능 및 안전성 등을 자산의 가치로 인식하고 LoS 기반의 체계적인 관리를 통해 최소한의 비용을 투입하여 최적의 상태로 유지관리 하는 것

출처 : 채명진 외(2014), 「사회기반시설 자산관리 입문서」, p.10 직접인용; ReNew Canada Website, <https://www.renewcanada.net/modern-public-infrastructure-project-delivery/> 참고 보완

19) 채명진 외(2014), 전계서, p.8 직접인용

□ 국내 지역 공공시설 유지관리 관련 개념

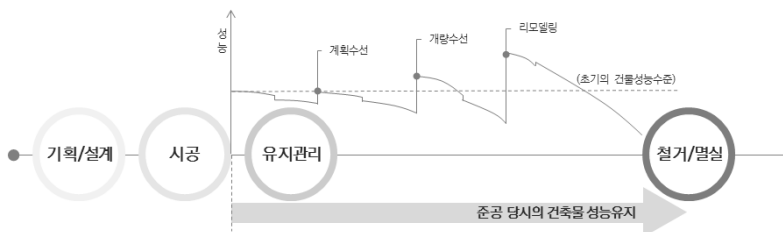
선진국의 자산관리 개념은 기존의 사후대응형 유지관리체제를 예방대응형 유지관리 및 자산관리로 발전시키는 점진적으로 과정을 거치면서 정립되었다²⁰⁾. 이에, 우리나라의 지역 공공시설 유지관리 관련 법적 정의를 살펴보았다.

유지관리의 법적 정의는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「건축법」, 「건설산업기본법」에서 규정한다. 공통된 사항은 시설의 신축 및 멸실에 이르는 기간에 준공 당시 성능유지를 기본목적으로 시설의 기능 보전 및 이용자 편의/안전을 위한 개량, 보수, 보강 등의 공사 행위를 유지관리로 정의한다. 최근 시설 생애주기 동안 일어나는 노후화에 대응한 점검, 교체, 보수·보강, 개량 등 성능향상을 위한 다양한 예방적 유지관리 행위로 확대되는 논의가 이어지고 있다.

[표 2-2] 국내 관련법의 지역 공공시설 유지관리 관련 정의

법	조항	조문
「시설물의 안전관리에 관한 특별법」	제 2 조 제12호	- 건축물의 소유자나 관리자가 사용승인된 건축물의 대지/구조/설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위
「건축법」	제 2 조 제16의 2호	- 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검/정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량/보수/보강에 필요한 활동을 하는 것
「건설산업기본법 시행령」	제7조	- 시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물에 대하여 일상적으로 점검/정비하고 개량/보수/보강하는 공사

출처 : 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조(정의) 12호, 「건축법」 제2조(정의) 제16의2호, 「건설산업기본법 시행령」 제7조(건설업의 업종 및 업무내용 등) 직접인용 및 재구성



[그림 2-1] 건축물 생애주기 중 유지관리 단계에서의 건축행위

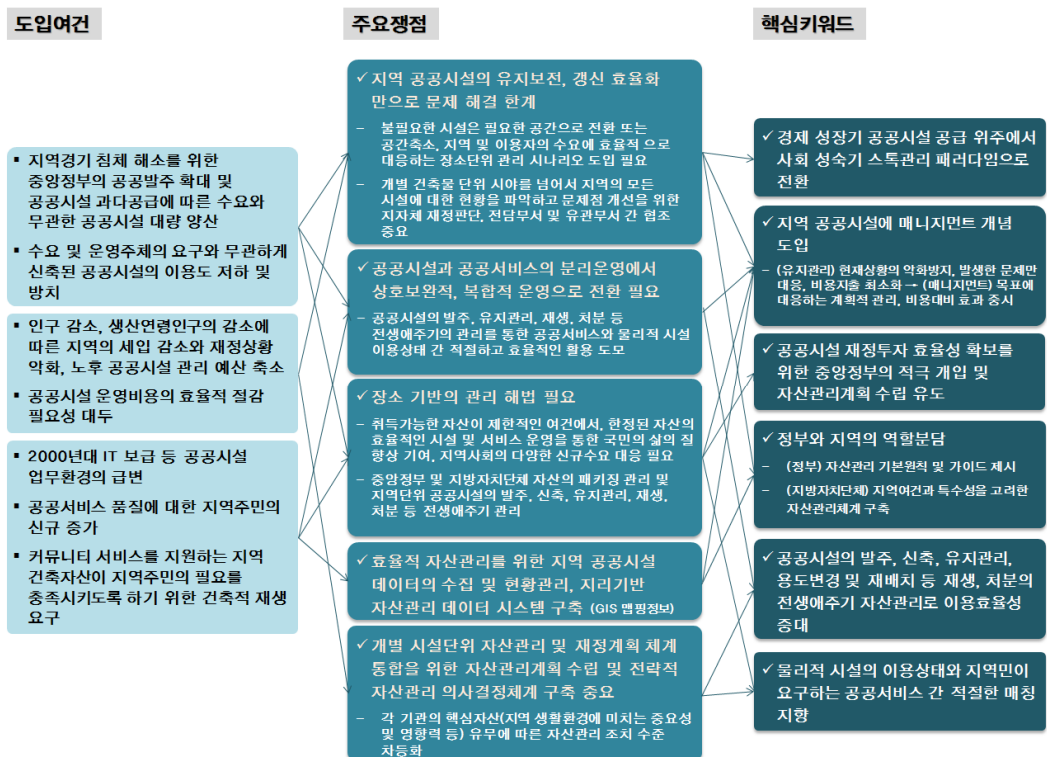
출처 : 유광흠 외(2017), 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비방안, p.7 직접인용

20) 이교선 외(2008), 「도로, 철도 등 기반시설물 자산관리체계 도입방안 연구」, p.19 참고 정리

2) 지역 공공시설 자산관리 도입관련 주요쟁점

① 선진국의 지역 공공시설 자산관리 도입여건 및 주요쟁점²¹⁾

본 연구에서 선진국 사례로 살펴본 미국, 영국, 일본, 캐나다의 경우 대체로 1990년대~2010년대 초 사회경제적 여건변화에 대응하여 공공시설 자산관리체제를 도입하였다. 국가별 여건은 다르지만 기존의 유지관리에서 자산관리로 정책패러다임이 변화하게 되는 여건과 이에 따라 화두가 된 쟁점에는 유사성이 있다.



[그림 2-2] 주요 선진국의 지역 공공시설 자산관리 도입여건 및 주요쟁점 종합

출처 : 연구진 직접 작성

21) 채명진 외(2014), 「사회기반시설 자산관리 입문서」, p.7~8 참고 재정리; 임현성 외 (2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, p.259~323 참고 재정리, AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.1~6 참고 재정리, GSA, 2010; AC, 1988; OGC, 2006 참고 재정리

□ 주요 선진국의 관련쟁점 종합

일본은 2013~14년 기간 ‘일본 재흥전략’ 및 ‘인프라 장수명화 기본계획’을 토대로 ‘공공시설 등 종합관리계획 수립지침’을 수립하였다. 미국은 2000년대 초 자산관리에 대한 정밀실태조사를 거쳐 2004년 자산관리정책을 도입하였다. 영국은 상당히 점진적인 도입기간을 가졌는데 1990년대 자산 실태진단을 거쳐 2010년 자산관리정책을 도입하였다. 캐나다는 2003년 자산관리 비전을 수립하고 이에 따라 2009년 자산관리 거버넌스 프레임워크를 도입하였다.

• 도입여건

각 국가의 자산관리 도입 당시 여건을 크게 세 가지로 구분하면, 지역수요나 운영 여건과 무관하게 과도한 공공시설의 공급에 따른 유희시설 증가, 인구감소, 지역 경기 침체, 전세계적 저성장 기조 지속 등에 따른 지역의 세입감소 및 재정악화와 이로 인한 공공시설 운영/관리재정 부담 심화, 지역의 인구사회구조 변화에 따라 발생한 새로운 필요와 공공서비스 품질 향상 요구에 대한 대응 필요성이다.

• 주요쟁점

이에 따른 쟁점은 첫째, 지역 공공시설의 기존 관리체계로는 문제해결에 한계, 둘째, 공공시설과 공공서비스의 분리에서 상호보완적, 복합적 운영으로 전환할 필요성, 셋째, 장소기반의 자산관리 해법 도입 요구, 넷째, 지역단위 공공시설 자산관리 도입을 지원하는 지리기반 데이터 시스템의 중요성, 다섯째, 각 시설별 분리되어 있는 관리체계와 재정계획 수립체계를 통합하여 종합적이고 전략적인 의사결정을 지원하는 체계 마련이 시급히 필요하다는 점이다.

이는 궁극적으로, 경제 성장기에 공공시설의 대량공급 방식 위주에서 탈피하여 사회 성숙기에 걸맞는 스톡관리 패러다임으로의 전환을 의미한다. 이를 위해서는 지역 공공시설에 매니지먼트 개념을 도입하여 재정투자 효율성을 확보하기 위한 중앙정부의 적극적인 개입과 지방자치단체의 자산관리계획 수립을 유도하는 것이 중요하게 다루어졌다. 또한, 지역 공공시설의 발주, 신축, 유지관리, 용도변경 및 재배치 등 재생, 처분의 전생애주기를 자산관리 측면에서 관리하여 장소단위 시설이용 효율성을 극대화하고 신규 시설신축이나 필요 이상의 과대한 시설규모 확충을 지양하였다. 마지막으로, 지역단위 공공시설 가치의 지속가능성을 위해 물리적 시설의 이용상태와 지역주민 등 이용자가 요구하는 공공서비스 간 적절한 수준의 매칭을 지원하고 모니터링하여 제한된 자산을 비용효율적으로 운영 관리하는 것을 시급히 요구되는 과제로 인식하였다.

[표 2-3] 주요 선진국의 국가별 지역 공공시설 자산관리 도입관련 쟁점

국가	지역 공공시설 자산관리 도입관련 국가별 쟁점
일본 ²²⁾	- 2014년 자산관리정책 도입 - 지방공공단체의 재정 악화와 인구감소 등으로 공공시설의 이용수요가 변화하고, 공공시설 노후화 대책이 중요한 과제로 부상 - 2013년 ‘일본 재흥전략-Japan is Back’ 토대로 국가 및 지자체 공공시설에 대한 ‘인프라 장수명화 기본계획’을 수립 - 2014년 총무성 자치재정국에 의해 ‘공공시설 등 종합관리계획 수립 지침(公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針)’ 마련
미국 ²³⁾	- 2004년 자산관리정책 도입(Federal Real Property Asset Management, 대통령행정명령 EO13327) - 정책 도입 전에는 보수당 및 민주당의 정권 특성에 따라 연방부동산의 보존 또는 활용을 중시하는 정책기조였으나, 이는 결국 대대적인 자산 매각 및 처분과 이로 인한 공공서비스의 질적 저하와 시설부족에 따른 서비스 결핍과 사각지대 발생, 자산매입 및 신축사업이 병행되면서 정부 재정의 효율적 집행을 저해하고 일관된 자산관리를 어렵게 하는 문제 발생 - 이에 2000년대 초 자산관리방식에 대한 광범위한 정밀조사(회계감사원, ‘03) 결과, “더 나은 서비스 제공에 대한 신규수요 대응”, “지방정부 자산의 생산적인 지역자원 관리 및 지방재정 건전화 지원”, “소관부처별 개별 자산관리 방식의 한계 개선” 등 제기
영국 ²⁴⁾	- 2010년 자산관리정책 도입 - 1990년대 연방정부의 부동산관리권한을 지방으로 대폭 위임하는 과정에서 자산 통합관리가 적절한지, 소관기관에 위임된 형태가 적절한지를 진단하기 위한 범부처 자산 실태진단 - 주요이슈는 “지방분권 기조에 따라 개별적인 자산관리 활동을 인정하면서도 타 기관과 협력을 통한 효율적 자산관리”, “시민이 낸 세금에 합당한 가치 수준의 공공서비스 제공”, “공공의 최대이익을 창출하는 잉여재산 처리” 등
캐나다 ²⁵⁾	- 2009년 자산관리정책 도입(National Asset Management Working Group, NAMWG) - “변화하는 지역의 환경 및 경제적 측면에서 지속가능한 방식으로 지역주민에게 만족스러운 서비스를 제공하고 노후자산으로 인해 발생하는 위험을 예방할 필요성”에 주목 - 주요 이슈는 “공공시설을 통한 지역주민의 건강, 안전, 경제향상 및 삶의 질 향상을 위한 도시기반시설의 자산관리계획 수립과 지속가능한 자산관리 거버넌스 구축”

22) 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省, p.1~2. 참고 재정리

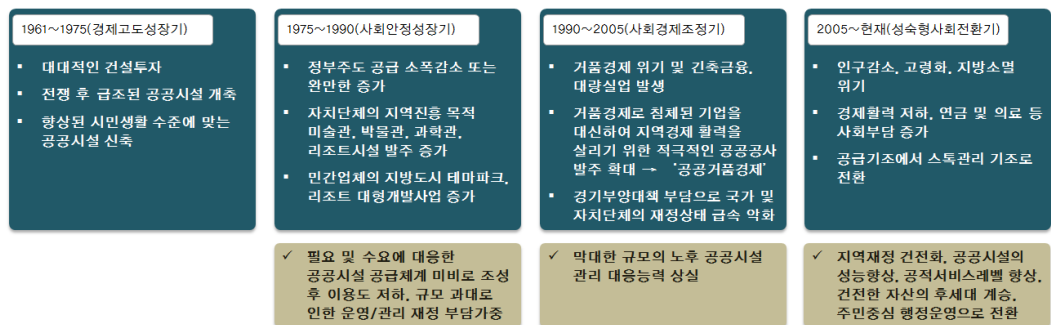
23) Eric Teicholz, Cara Noferi, Graham Thomas(2005), “Executive Order #13327 for Real Property Asset Management”, 「IFMA Facility Management Journal」, p.1. 참고 재정리

24) Office of Government Commerce(2008), 「Working Beyond Walls」, p.40. ; “Government Property Unit” website, <https://www.gov.uk/government/groups/office-of-government-property-ogp> 참고 재정리

□ 일본의 1960년대~최근기간 지역 공공시설 수급 및 관리관련 주요쟁점²⁶⁾

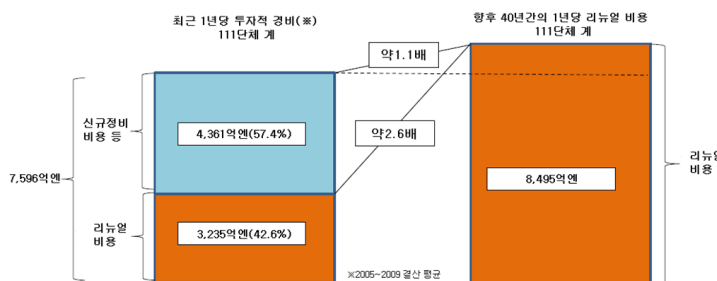
급격한 경제성장과 인구감소 등 우리나라가 직면한 상황을 먼저 경험한 일본이 공공시설 관리관련 어떠한 쟁점들을 다루었는지 간략하게 살펴보고자 한다. 이는 본 연구에서 제시하고자 하는 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입의 시급성과 곧 도래할 당면과제를 인식하기 위한 차원이다.

아래 그림에서와 같이 일본은 지역 공공시설의 대량 공급시기에 지역의 필요 및 수요에 대응한 수급체계를 갖추지 못하였을 뿐만 아니라, 이후 지역경기 부양 목적으로 지방자치단체가 공공공사 발주를 확대한 결과, 이후 인구감소 및 고령화, 지방재정 감소 등 급변한 지역여건에서 공공시설의 적절한 수급 및 관리에 어려움이 가중되었다고 볼 수 있다.



[그림 2-3] 일본 사회변화에 따른 지역 공공시설 수급 및 관리 쟁점

출처 : 임현성 외(2016), 공공건축 활용성 증대를 위한 관리정책 연구, 건축도시공간연구소, p.285~289 참고 재구성



[그림 2-4] 일본 공공시설 등의 향후 리뉴얼 비용 증가예상도

출처 : 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.5 직접 인용

25) NAMWG는 현NRTSI(National Round Table on Sustainable Infrastructure)에 통합됨. Projects and Collaborations, "National Asset Management Working Group", Canadian Public Works Association, <http://cpwa.net> (검색일: 2018. 6. 7) 직접인용

26) 임현성 외(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, p.285~289 참고 재정리(수도도쿄대학 이상준 교수 작성 외부원고)

② 최근 국내 지역 공공시설 관련정책 동향 및 주요쟁점

□ (생활SOC 정책) 문화/생활체육/지역관광/복지시설 등 투자확대²⁷⁾

정부가 약 8조원을 투입하기로 발표한 생활SOC 국정과제는 국민이 보편적인 생활서비스를 누릴 수 있도록 국가 최저기준을 재정비한 기초생활인프라 투자 확대정책이다. 중요하게 볼 점은 기존의 인구규모 기준 물량 배분방식의 문제점을 개선하여, 인구 밀도가 낮거나 신규시설 공급이 어려운 소도시 및 농촌 등의 여건을 고려하고, 도로로 이용하는 마을단위시설과 교통시설을 이용하는 지역거점시설을 구분하며, 시설별 접근 소요시간을 고려하여 생활SOC의 입지를 결정하여 공급한다는 점이다. 또한, 이러한 시설이 대부분 공공건축에 해당됨에 따라 건축전문가의 참여를 통해 높은 수준의 공공성을 확보하여 ‘좋은 동네건축’을 만드는데 역점을 두고 있다.

정책을 총괄하는 범정부 운영체계는 국무조정실 산하 생활SOC추진단을 중점으로 구축되었다. 실제 생활SOC 공급은 균형발전특별회계에 따른 지역개발사업과 도시재생특별회계에 따른 도시재생뉴딜사업, 이외 각 시설별 사업을 통해 추진될 예정이다. 도시재생뉴딜사업을 통한 공급은, 전략계획에 생활SOC 추가공급 필요성을 밝히고 활성화계획에서 시설투자를 결정하도록 법적 근거와 계획수립체계를 갖추고 있다.

그러나, 생활SOC에 해당되는 시설이 매우 광범위하고, 부처의 소관업무가 행정칸막이로 구분되어 있어, 자치단체가 시설 신축을 결정하기 전에 기존 유희시설의 통폐합, 용도변경 및 재배치 등 적극적인 재활용 전략을 포함하는 계획수립기준의 정비는 아직 미흡한 실정이다.

□ (건설기술진흥정책) 도로, 철도 등 기반시설 자산관리 도입 추진

정부는 제5차 건설기술진흥기본계획(국토교통부, 2012.12.)에서 규제중심 수동적 유지관리에서 예방적 시설물 유지관리체제로 개편할 필요성을 제시하였다. 이는 시설물안전법에 따른 안전점검, 안전진단 등으로는 땀질식 보수보강에 국한되어 시설의 생애주기 비용을 오히려 증가시키고 재정부담이 심화된다고 판단하였기 때문이다. 기본계획에서는 선진국의 자산관리기법을 도입하기 위해 시

27) 국토교통부(2018), “2019년에는 뉴딜사업 100곳 내외 선정”, 국토교통부 보도자료, 12월 18일자 ; 국가건축정책위원회·국토교통부(2018), 국민 삶의 질을 높이는 생활SOC, 동네건축부터 확 바꾼다, 국토교통부 보도자료, 10월 5일자 참고

설의 사용성, 기능성, 안전 상태를 종합적으로 고려한 시설 자산가치 평가기법을 개발하고 관리주체의 의사결정 지원체계를 마련하며, 시설 유지관리 시 도출된 취약요소를 DB화하고 이를 설계 및 시공단계로 피드백하는 관리체계를 마련하는 방향을 제시하고 있다²⁸⁾.

아직 제도적 근거를 마련하는 수준에는 이르지 못하였지만, 기본계획에서 유지관리 패러다임에서 자산관리 패러다임으로의 전환 필요성을 주목하는 것은 시사하는 바가 크다. 그러나, 기본계획은 주로 도로, 철도 등 토목형 사회기반시설의 자산관리에 중점을 두고 있어 주민센터, 파출소, 어린이집, 학교, 동네도서관 등 국민의 일상생활 편의와 공공서비스를 지원하는 건축물 및 공간환경 형태의 시설에 대한 자산관리 측면은 간과되고 있다.

③ 선행 정책연구의 동향 및 주요쟁점

□ (공간복지) 장소중심 생활밀착형 복지/문화/여가시설 공급방향 제시

국가건축정책위원회는 국가 경제수준 향상과 국민 소득수준 향상에 따라 새로이 요구되는 문화, 복지, 여가 등 각종 공공시설이 생활권 내에서 쉽게 접근하고 향유할 수 있도록 공간복지 개념으로 재조명할 필요성을 제기한다. 이는 기존의 공공시설 공급방식이 시설별 인구규모 및 유치거리 기준에 따라 개별적으로 공급되어 수요와 공급이 장소단위에서 불일치하고 국민이 이용하는데 불편이 가중되었다는 문제인식에서 출발 한다²⁹⁾.

이러한 배경에서 제안된 공간복지정책은 규모의 경제에 따라 집적해야 하는 시설과 생활권 단위에서 분산 공급해야 하는 시설을 구분하고, 관련시설을 물리적 장소 중심으로 통합 연계하며, 핵심이 되는 공공건축물을 중심으로 조성체계를 개편할 필요성과 방향을 제시하였다.

□ (공공건축물 수급관리 개편) 국가 공공건축물 수급관리 기본계획 도입방안 제시

국가건축정책위원회는 현재 공공건축물의 수급관리체계가 총괄조정 기능의 부재, 행정지원 및 역량의 부족, 성과관리 부실, 통합적 공간계획 부재에 따른 문제점을 개선하기 위해 양적 공급위주에서 자산관리로의 전환, 공공건축물 장수명

28) 국토교통부(2012), 제5차 건설기술진흥기본계획(2013~2017), p.13, 26. 참고 재정리

29) 서수정 외(2015), 「국민 삶의 질 향상을 위한 공간복지 실현 및 공공건축 조성 정책방안 연구」, p.3~5; 서수정 외(2014), 「정책 여건변화 대응을 위한 국가건축정책과제 및 추진전략 연구」, p.51~66 참고 재정리

화와 활용도 제고, 공공건축물의 질적 수준제고를 위한 실천전략 마련 등을 위한 국가의 선도역할 필요성을 제시하였다³⁰⁾.

특히 노후 공공건축물이 전체의 약 36%를 차지하고, 최근 유지관리 예산이 신/증축 및 이전예산을 상회하게 되었지만³¹⁾, 현행 건설기술법, 국가/지방재정법, 정부청사관리규정 등에 따른 공공건축물 수급관리체계와 국유재산법, 공유재산법에 따른 국공유재산 관리체계에서는 노후 공공건축물의 물리적 유지관리 한계와 공공서비스 운영관리의 부실문제를 개선하기 어렵다는 점이 제기되었다.

이에, 국가 공공건축물 수급관리 기본계획은 중장기적 수요예측을 바탕으로 공공건축 복합화, 통합화, 순차적 조성 등 필요자원 투자계획을 수립하고, 자산관리 차원의 공공건축물 총괄 수급관리체계 도입하는 방향을 제시하였다.

□ (공공시설 자산관리) 도로, 철도 등 사회기반시설 자산관리 도입방향 제시

건설기술진흥정책과 관련하여 수행된 일련의 정책연구에서는 공공시설의 노후화에 따른 급격한 유지관리 비용 상승과 인구감소, 저장장 등 변화하는 사회적 여건에서 공공시설 유지관리 예산부족 문제를 국가 및 지역의 재정적 위협요인으로 제시한다. 다시 말해, 정부의 공공시설 유지관리 관련 체계적이고 비용절감을 위한 예산편성을 어렵게 하고, 이로 인한 시설의 부실한 유지관리는 지역주민에 대한 공공서비스의 질적 저하와 서비스 사각지대 초래로 이어진다는 점에서 공공시설 자산관리 도입 필요성을 제기하고 있다³²⁾.

30) 염철호 외(2016), 「중앙정부 공공건축물 수급관리 정책방향 연구」, p.1~15 참고 재 정리

31) 염철호 외(2016), 전계서, p.5. 2008년 및 2011년 예산안에서는 공공건축물 신/증축 및 이전예산이 유지관리 예산을 상회하나 2016년 예산안에서는 유지관리예산이 62%로 크게 상회하게 되는 예산비중의 변화가 나타나는 것으로 조사됨

32) 채명진 외(2011), 「자산관리 통합 프레임워크 및 정책 개발」, p.1~9. 참고 정리. 이 연구에서는 현행 우리나라 공공시설 유지관리체계에서 공공시설의 종합적인 실태진단과 유지관리예산을 절감하기 위한 의사결정이 어렵다고 봄. 왜냐하면, 공공시설 유지관리 업무는 국토교통부, 환경부, 행정안전부, 농림축산식품부 등 소관부처별 업무로 분산되어 있고, 정부부처의 각 지역별 산하조직(국토교통부의 지방국토관리청 등)이 소관지역의 공공시설에 대한 유지관리 업무를 전담하고, 이와 별도로 시설안전기술공단, 한국도로공사, 한국수자원공사 등 관련 산하기관의 업무로 세분화되기 때문임. 지역의 행정조직체계도 이와 마찬가지로 소관부서 및 전담조직으로 구분되어 있으며, 대체로 건설관련국과 시설관리공단으로 업무가 위임되어 있는 실정임. 이러한 조직체계에서는 정부뿐만 아니라 해당 자치단체도 관할구역 내 모든 공공시설의 종합적인 실태를 종합적, 체계적으로 파악하기 어렵다는 문제가 있음

2. 지역 공공시설 자산관리 관련 법제도 현황

1) 지역 공공시설 자산관리 관련 법제도 현황

현행 공공시설 관련 법제도는 크게 공급 및 설치, 취득 및 처분, 관리행위에 관한 규정으로 구분할 수 있으며, 이에 따라 구분하여 살펴보았다.

① 시설 공급 및 설치 관련규정

□ 16개 종류 시설에 관한 21개 법령 및 1개 규칙

공공시설 유형별 「국토계획법」, 「공원녹지법」, 「유통산업법」, 「농수산물유통법」, 「축산법」, 「유아교육법」, 「초·중등교육법」, 「고등교육법」, 「공연법」, 「박물관법」, 「과학관육성법」, 「문화산업진흥법」, 「지방문화원법」, 「문화예술진흥법」, 「전시산업발전법」, 「도서관법」, 「체육시설설치법」, 사「회복지사업법」 등과, 「도시계획시설설치규칙」이 있다.

[표 2-4] 「국토계획법」 제2조에 따른 기반시설별 공급 및 설치 관련 법제도 목록

시설군	시설종류	세부시설명	관련 법제도명
교통시설	주차장	노외주차장	「주차장법」 제2조제1호 나목
		교통광장	
공간시설	광장	일반광장	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제2항제3호
		경관광장	
		지하광장	
		건축물부설광장	
		도시자연공원	
	공원	국가도시공원	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조제1항
		소공원	
		어린이공원	
		근린공원	
		역사공원	
		문화공원	
		수변공원	
		묘지공원	
		체육공원	
		도시농업공원	
		조례로정하는공원	
	녹지	완충녹지	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조
		경관녹지	
		연결녹지	
	유원지	유원지	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제56조

	공공공지	공공공지	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제59조
유통·공급시설	시장	대규모점포·임시시장	「유통산업발전법」 제2조제3호, 제5호
		농수산물도매시장	
		농수산물공판장	「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호, 제5호 및 제12호
		농수산물종합유통센터	
		가축시장	「축산법」 제34조
학교		유치원	「유아교육법」 제2조제2호
		초등학교	
		중학교	
		고등학교	「초·중등교육법」 제2조
		특수학교	
		대학(교)	「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호
		각종학교	「고등교육법」 제2조제7호
		운동장	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제91조
공공·문화체육시설	공공청사	청사	
		공관	
		교도소	
		구치소	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조
		소년원	
		소년분류심사원	
	문화시설	공연장	「공연법」 제2조제4호
		박물관	「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조제1호 및 제2호
		미술관	
		과학관	「과학관육성법」 제2조제1호
		문화산업단지	
		문화산업진흥시설	「문화산업진흥 기본법」 제2조제17호 및 제18호
		지방문화원	「지방문화원진흥법 시행령」 제4조
		문화시설	「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호
		전시시설	「전시산업발전법」 제2조제4호
		국제회의시설	「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조제3호
		도서관	「도서관법」 제2조제4호 및 제7호
		체육시설	
		전문체육시설	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제5조 및 제6조
		생활체육시설	
	연구시설	연구시설	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제105조
	사회복지시설	사회복지시설	「사회복지사업법」 제34조
공공·문화체육시설	청소년수련시설	공공직업훈련시설	
		청소년수련관	
		청소년수련원	
		청소년문화의집	「근로자직업능력 개발법」 제2조제3호가목
		청소년특화시설	
		청소년야영장	
		유스호스텔	
보건의료시설	종합의료시설	종합병원	「의료법」 제3조제2항제3호가목·다목·라목 및 마목

출처 : 연구진 직접작성

□ 생활SOC 공급규정(도시재생특별법)

생활SOC 공급 및 설치 관련 규정은 생활SOC 추진단이 각 부처의 의견을 받아 생활SOC 3개년 계획('19.3 예정)에서 제시될 것으로 판단되며, 정부 보도자료에서 확인 가능한 공급규정의 대략적인 내용은 다음과 같다. '19년 도시재생뉴딜 사업에 의한 (가칭)어울림생활센터 조성사업, 지역발전투자협약 시범사업 등을 통해 공공도서관, 전시시설, 체육관, 노인복지관, 보건소 등 지역거점시설과 마을주차장, 어린이집, 경로당, 생활체육시설, 도시공원, 무인택배함 등 마을단위 시설을 공급할 계획이다(기초생활인프라 설치기준 규정(안, '18.12.18.)

[표 2-5] 「도시재생법」에 따른 기초생활인프라 공급 및 설치규정(안)

기초생활인프라 공급시 고려사항

1. 최저기준 달성을 위한 공급계획의 수립

- ▶ 국가와 지자체는 국가적 최저기준 달성을 위해 노력하되, 지자체의 재정여건, 지역별 인구밀도 및 공급현황을 고려하여야 함
- ▶ 지자체는 지역별 현황 분석을 실시하고, 지역의 경제적·사회적 특성을 고려하여 지역에 최적화된 공급계획의 수립을 추진함 (전략계획/활성화계획에 포함)

2. 공급계획 수립시 고려사항

▶ 인구밀도

- ① 인구 50만 명 이상의 대도시는 최저기준 달성을 위해 노력하고, 동시에 시설 수용능력(용량)도 고려
- ② 인구 10만 명 이상의 중소도시는 최저기준 달성을 위해 노력하고, 유희시설 현황을 고려하여 공급계획 수립
- ③ 인구 10만 명 이하의 소도시 및 농어촌 지역은 수요가 있는 곳을 중심으로 공급하고, 수요자응답형 교통 등 전달체계 개선 노력

고밀(대도시)	중밀(중소도시)	저밀(농촌)
최소거리 + 용량	최소거리 + 용량 +유희시설 고려	입지 효율화 + 전 달체계

▶ 입지조건

- ① 지역의 시설공급 현황을 고려하고, 공급대상 시설이 거점시설인지 마을단위 시설인지를 고려하여 공급
- ② 신규 공급을 추진하는 경우에는 주변 유희시설의 존재여부를 확인하고, 유희시설이 있다면 주민들이 필요로 하는 시설로 전환하는 방식도 검토
- ③ 신규 공급시에는 소규모 다기능시설(복합화)을 기본으로 하여 효율적인 공급이 가능하도록 검토
- ④ 인구저밀지역의 경우 전달체계를 강화하기 위해 교통 접근성이 우수한 지역에 우선 공급

▶ 시설의 규모

- ① 인구 당 면적, 지역주민 수요 등을 고려하고, 관련 법령 및 소관부처의 기준에 맞도록 계획 수립
- ② 설립조성, 운영비(인건비, 시설비) 등에 대한 연간소요 비용 등 지자체의 재정 여건을 고려

3. 운영·관리 계획의 수립

- ▶ 운영관리는 지자체 직영, 시설관리공단 위탁 등을 활용하되, 주민중심의 운영조직, 사회적 경제 주체 등의 육성을 위해 노력
- ▶ 운영비용은 지자체 자체예산 편성을 통해 확보하는 것을 원칙으로 하되, 시설사용료 징수, 수익시설 운영 등을 통해 지속가능한 운영의 기반마련 노력

기초생활인프라 범위 및 최저기준

단위	분류	시설	세부시설	최저기준
마을 (도보)	교육	유치원	국공립·민간	5~10분
		초등학교	-	10~15분
	학습	도서관	공공·사람·작은도서관	10~15분
		어린이집	국공립·민간, 놀이터	5분
	돌봄	마을 노인복지	경로당 노인교실	5~10분
		의료	기초의료시설	의원, 약국 지역 보건의료 수요를 고려하여 서비스 전달추진
	체육	생활체육시설	수영장 간이운동장 체육도장 등	10분
		휴식	근린공원 도시공원	10~15분
	생활 편의	주거편의시설	무인택배함, 폐기물수거시설 등	5분
		소매점	-	10분
지역 거점 (차량)	교통	마을 주차장	시군구 운영 노상노와 시설 주차장	주거지역내 주차장확보율 70%이상
		학습	공공 도서관	국공립도서관 (국립, 도립, 시립, 교육청 설립)
	돌봄	사회복지시설	사회복지관 노인복지관	10분
		보건소	-	20~30분
	의료	응급실 운영 의료기관	-	20분
		문화	공공문화시설	문화예술회관, 전시시설
	체육	공공문화시설	문화예술회관, 전시시설	20분
		체육	공공체육시설	경기장, 체육관, 수영장
	휴식	지역 거점공원 (10만㎡이상)	경기장, 체육관, 수영장	15~30분
		휴식	-	10분

※ 표에 포함되지 않은 상하수도, 도시가스 등 도시재생 기반시설에 대해서도 지역의 사회·경제적 특성과 수요에 따라 필요한 시설의 공급계획을 수립하고, 해당 시설을 단계적으로 확충할 수 있도록 노력

출처 : 국토교통부(2018), “2019년에는 뉴딜사업 100곳 내외 선정”, 12월 18일자 보도자료, p.7, 직접인용

② 시설 취득 및 처분 관련규정

□ 공유재산 관련규정 (「공유재산 및 물품관리법」 및 하위규정)

「공유재산법」은 자치단체의 공유재산 취득 및 처분에 관한 관리계획을 수립하도록 하고 있다. 여기서 취득은 '매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 등'이며, 처분은 '매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 등'에 해당한다(법 제7조 제1항).

• 공유재산 관리전략

공유재산 관리전략은 「공유재산법」 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙), 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조(기본방향)에서 규정하며, 경제적 가치에 중점을 둔 전략을 수립하도록 정한다.

[표 2-6] 「공유재산법」에 따른 공유재산 관리전략 규정

구분	조문
「공유재산법 시행령」 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙)	지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다. 1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것 2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것 3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것 4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것 [본조신설 2010. 2. 4.]
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조(기본방향)	지방자치단체의 장은 공유재산의 효율적인 관리·처분 업무에 있어 다음 각 호에서 규정한 내용을 고려하여야 한다. 1. 공유재산 "유지·보존" 위주의 소극적 관리에서 탈피하여 "개발·활용" 중점의 적극적 운용으로 재산의 효율성을 증대하여야 한다. 2. 주민복지 수요 증가 등 장래 행정수요에 계획적으로 대비하여야 한다. 3. 지역경제 활성화를 위한 행정수단으로서 그 기능을 강화하여야 한다. 4. 사용수의 허가·대부 및 매각 시 가격의 현실화를 통한 세외수입 증대에 노력하여야 한다. 5. 공부상 지목과 현재의 이용 상태가 서로 다른 경우 지목변경 절차 등을 이행하여 한다.

출처 : 법제처, 「공유재산법 시행령」 제3조의2, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.21.), 직접인용

• 공유재산관리계획

공유재산관리계획을 수립하는 대상은 지역별 가격 또는 규모로 정하고 있으며, 사업목적, 용도, 위치, 면적, 가격이 변경된 경우 변경 승인절차를 거치도록 하고 있다. 공유재산법 시행령 제7조에 따른 공유재산관리계획 수립항목은 사업목적 및 용도, 사업기간, 소요예산, 사업규모, 기준가격 명세, 계약방법이며, 공유재산

심의회 및 의회 의결을 거쳐 지방자치단체의 장이 정하도록 하고 있다.

[표 2-7] 「공유재산법」에 따른 공유재산 관리계획 규정

구분	조문
공유재산 법 제 10 조 (공유재산 의 관리계 획 수립/ 변경 등)	① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다. ② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다. ③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다. ④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다. ⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.
공유재산 법 시행령 제7조(공 유재산의 관리계획)	① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분[매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다]으로 한다. 1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산 가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원) 나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원) 2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터) 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터) ② 제1항에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하여야 한다. 1. 사업목적 및 용도 2. 사업기간 3. 소요예산 4. 사업규모 5. 기준가격 명세 6. 계약방법
출처 : 법제처, 「공유재산법」 제10조, 「공유재산법 시행령」 제7조, 국가법령정보센터, http://www.law.go.kr , (검색일:2018.12.23.), 직접인용	

- 공유재산 DB 구축·수집

공유재산의 DB 수집을 위한 근거는 「공유재산법」 제6조의2(공유재산 자료요구 등)에서 규정하고 자치단체별 공유재산조례에서 상세규정을 두고 있다.

[표 2-8] 「공유재산법」에 따른 공유재산 DB 시스템 구축 규정

구분	조문
「공유재산법」 제6조2 (공유재산 자료 요구 등)	① 행정안전부장관은 공유재산의 효율적 활용 등을 도모하기 위하여 지방자치 단체의 장에게 공유재산 관리현황 등에 대한 자료를 제출하게 할 수 있다. ② 행정안전부장관은 공유재산 관리 등에 대하여 지도·감독을 하거나 그 밖에 필요한 조치를 지방자치단체의 장에게 요구할 수 있다.
출처 : 법제처, 「공유재산법」 제6조의2, 국가법령정보센터, http://www.law.go.kr , (검색일:2018.12.21.), 직접인용	

- 공유재산 관리계획에 의한 의사결정체계

「공유재산법」 제14조(공유재산의 관리와 사무의 위임)에서 자치단체에게 공유 재산 관리·처분의 권한을 위임하고 있으며, 자치단체는 공유재산심의회(법 제16 조)의 자문을 거쳐 재산관리원이 공유재산 관리·처분 업무를 수행하도록 규정하고 있다.

[표 2-9] 「공유재산법」에 따른 공유재산 관리계획 의사결정체계 규정

구분	조문
「공유재산법」 제14조 (공유재산의 관리와 사무의 위임)	① 지방자치단체의 장은 소관 공유재산을 관리·처분하되, 소속 공무원에게 위임하여 공유재산을 관리·처분하게 할 수 있고, 특별시장·광역시장 또는 도지사는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장)을 말한다. 이하 같다)에게 위임하여 그 재산을 관리·처분하게 할 수 있다. ② 제1항에 따라 위임을 받은 공무원을 "재산관리관"이라 한다. ③ 제1항에 따라 위임받은 공유재산의 관리·처분 사무에 필요한 비용의 처리에 관하여는 대통령령으로 정한다.
「공유재산법」 제16조 (공유재산심의회)	① 공유재산의 관리 및 처분에 관하여 지방자치단체의 장이 자문하기 위하여 각 지방자치단체에 공유재산심의회를 둔다. ② 제1항에 따른 공유재산심의회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. 1. 제10조에 따라 관리계획을 수립하거나 변경하는 경우 2. 제12조 단서에 따라 무상으로 회계 간의 재산 이관을 하는 경우 3. 제24조 또는 제34조에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우 4. 그 밖에 공유재산의 관리·운영 및 처분 등에 대하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 (후략)
「공유재산법 시행령」 제7조의2 (공유재산심의회의 구성 및 운영)	① 지방자치단체의 장은 법 제16조제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 공유재산심의회의 민간위원으로 위촉한다. 1. 변호사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사 또는 법무사 자격을 취득한 후 해당 분야에서 3년 이상 활동한 경력이 있는 사람 2. 국유·공유재산의 관리 또는 회계업무 담당 공무원으로 근무한 경력이 있는 사람 3. 그 밖에 지방재정, 부동산, 건축 또는 도시계획에 관한 학식과 전문지식이 풍부한 사람으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정한 자격요건을 갖춘 사람 (후략)

출처 : 법제처, 「공유재산법」 제14조, 제16조, 「공유재산법 시행령」 제7조의2, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.21.), 직접인용

- 지방자치단체 공유재산 운영기준(행정안전부 고시 제2016-50호)

자치단체가 소유하는 행정재산 및 일반재산에 대해 토지 등의 가치를 높이고 효율적으로 공유재산을 관리하기 위해 무단점유 재산, 보존부적합 재산, 유휴재산, 실지목을 고려한 지목변경 재산 등을 파악하고 이에 따라 관리 및 매각처분 행위를 하는데 근거가 되는 하위규정이다.

[표 2-10] 「공유재산법」에 따른 지방자치단체 공유재산 운영기준 구성내용

조	문	조	문
제1조	목적	제2조	정의
제3조	기본방향	제4조	취득시 고려사항
제5조	기부채납	제6조	회계 간의 재산 이관
제7조	영구시설물의 축조	제8조	사용료 등 부과·징수
제9조	계약보증금	제10조	행정재산 관리위탁
제10조의2	위탁재산의 관리·감독	제11조	일반재산의 위탁관리
제12조	일반재산의 위탁개발	제13조	사용·수익허가의 대부계약 전환
제14조	수익계약 장기대부 일자리창출 시설	제14조의2	지역영향평가 대부 시 낙찰자 결정방법
제15조	매각 시 감정평가액의 유효기간 연장	제16조	수익매각
제17조	매각 제한	제18조	교환
제19조	양여	제20조	고시이자율의 산정
제21조	지방자치단체 청사의 면적기준 범위 등	제22조	지방자치단체 청사 신축비용 공개
제23조	지방재정지원공제기금 배정 등	제24조	지정정보처리장치
제25조	재검토기한		
부칙	제2016-30호, 2016.8.3.	부칙	제2016-50호, 2016.12.29.
별표 1	사유재산의 기부채납 기준	별표 2	영구시설물 축조 기준
별표 3	사용료, 대부료 등의 부과·징수 기준	별표 4	행정재산의 관리위탁 세부 운영기준
별표 5	일반재산의 위탁관리	별표 6	일반재산의 위탁개발
별표 7	지방자치단체 청사 신축비용 공개	별표 8	지방자치단체 청사 관리/운영
별표 9	지방자치단체 청사·관공선 정비기금 배정	별표 10	일반재산 대부 입찰 시 지역영향평가 낙찰자 결정 기준
서식 1	관리위탁 원가계산서	서식 2	수탁기관 지정 신청서
서식 3	위탁관리 수탁기관 선정 심사기준 및 평가표	서식 4	위탁개발 수탁기관 선정 심사기준 및 평가표
붙임 1	지정정보처리장치 고시	붙임 2	공유재산 관리·처분 및 개발 위탁 계약서
붙임 3	공유재산 관리 및 개발 위탁 계약서	붙임 4	시/도, 시/군/구별 청사정비기금 지원 규모
붙임 5	지자체 청사 신축비용 공개서식	붙임 6	기준면적 적용 공간 및 제외 공간 (예시)
붙임 7	초과면적 조치 계획	붙임 8	청사면적 및 기준면적 제외대상 목록

출처 : 여혜진 외(2017), 「읍면동 행정청사 리모델링 가이드라인 연구」, p.20 참고 재구성

□ 시설 가치평가 및 예산편성 관련규정

- 가치평가 관련규정

공공시설 가치평가 관련제도로 국가회계기준에관한규칙, 지방자치단체 회계기준 및 사회기반시설 회계처리지침이 있다. 해당 제도는 자산관리 개념에서 공공시설의 가치평가와 관련된 취득원가, 감가상각, 자산 평가기준, 내용연수, 잔존가액의 결정, 상태평가, 사회기반시설 관리시스템 조건, 재평가 기준, 자산 유지관리 비용의 처리 등에 관한 세부규정을 정한다. 이는 기본적으로 국가 및 자치단체

회계기준에 공공시설의 생애주기를 고려한 평가방법을 제시하고, 주요 용어에 대한 법적 정의와 평가기준을 제시한다.

[표 2-11] 「사회기반시설 회계처리지침」에 따른 공공시설 가치평가 관련용어 및 법적 정의

용어	법적 정의
장부가격	- 노후도를 반영한 역사적 원가에 기반을 둔 현재 가격
감가상각 대체비용	- 자산의 현재 상태를 감가 상각한 대체비용에 기반을 둔 현재 가격
대체가격	- 자산의 대체, 재생 비용에 기반을 둔 현재가격
순잔존가격	- 새로운 상태로 돌아가는 비용을 제외한 시설물의 대체비용 - 재료비용
역사적 원가	- 원 구매가격 또는 실제비용
대체원가	- 자산의 대체/개축비용
자본	- 자본서비스의 흐름에서 파생된 물리적 자산
투자	- 자산의 확보에 투입된 재화
감가상각	- 시간에 따라 자산의 하락된 가치
성능	- 시간에 따른 자산상태의 변화

출처 : 이교선 외, 2008, 「도로, 철도 등 기반시설물 자산관리체계 도입방안 연구」, p.26, 직접인용

• 예산편성 관련규정

지역 공공시설 조성을 위한 재정편성과 관련된 계획은 중기 재정계획, 공유재산 관리계획, 공공건축사업계획, 건설사업계획이다. 이 중 공유재산관리계획은 시도 20억원이상 및 시군구 10억원 이상 재산을 취득하는 경우에만 해당된다. 시도 및 시군구가 소유하고 관리하는 모든 공공시설을 대상으로 수립하는 계획은 중기 재정계획과 건설사업계획인데, 건설사업계획은 사업타당성을 조사하고 공사비를 검토하기 위한 내용에 국한되어 있다.

자치단체의 공공시설 관련예산의 편성 및 집행과 직접적으로 관련된 계획은 중기 재정계획이며, 이 계획은 국가재정운용계획 및 자치단체 중장기 발전계획과 연계하여 자주재원 확충 및 합리적인 재원배분을 목적으로 일반회계, 특별회계 및 기금 관련 투자계획 등을 수립하도록 하고 있다.³³⁾

[표 2-12] 지역 공공시설 예산편성 관련절차 및 근거규정

행정절차	근거법제도	조문	주요 내용	비고
중기재정계획	지방재정법	제33조(중기재정 계획수립)	- 수립절차 - 계획수립내용 - 심의	- 지방재정계획심 의위원회 - 지방의회 - 행정안전부

33) 행정안전부(2017), 「2018~2022년 중기지방재정계획 수립기준」, p.20 참고 정리

행정절차	근거법제도	조문	주요 내용	비고
				- 관계부처 협의 - 국무회의 보고
재정투자심사	지방재정법 시행령	제41조(재정투자 사업에 대한 심사)	- 사업타당성 조사 - 심사	- 시도 총사업비 40억원 이상, 시군구 총사업비 20억원 이상
공유재산 관리계획	공유재산 및 물품관리법	제10조(공유재산 의 관리계획 수립 변경 등)	- 관리계획 수립 - 심의	- 시도 20억원 이상 재산, 시군구 10억원 이상 재산 취득시
건설사업계획 타당성 조사	건설기술진흥법	제45조(건설공사 공사비 산정기준) 제47조(건설공사 의 타당성조사)	- 사업타당성 조사 - 사업의 적정성 검토	
실시설계		제73조(실시설 계)	- 배치 등 시설계획 - 기본/실시설계 기간 적정성 검토 - 설계감리 시행	
공사관리	건설기술진흥법 시행령	제77조	- 공사관리 및 감독	
준공		제78조	- 예비준공검사	
유지관리		제80조	- 유지관리 보존도 서 관리 - 하자검사	

출처 : 법제처, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.21.)

□ 공공시설 국고보조 세출규정(지역발전특별회계지침)

살펴본 바와 같이 지역 공공시설은 시설별 개별법에서 공급기준을 정하고 있지만, 모든 공공시설의 취득 및 관리는 공유재산관리계획에서 정하고, 취득 및 관리 관련재정은 중기지방재정계획에서 수립하도록 하고 있다.

그러나, 지역 공공시설 건립 지원사업과 관련된 세출규정은 국가균형발전특별법에 의한 지역발전특별회계지침에서 정한다. 지역 공공시설을 소관하는 각 부처는 회계지침에 의거, 시/도는 지출한도 내에서 31개 포괄보조사업 중 선택하여 재원을 배분하고, 시군구는 지출한도 내에서 해당 지역별 시군구 개발사업을 선택하여 관련된 공공시설을 개별적으로 신축, 유지보수 및 운영한다. 지역 공공시설의 신축 및 관리 관련재정은 포괄보조사업별 정해진 내역사업과 재정 보조율에 따라 정해지도록 되어있다.

[표 2-13] 자치단체 지역 공공시설 건립지원 관련회계 사업목록 및 보조율

부처	포괄보조 사업명	보조율	내역사업(예시)
시도 자율 편성 사업	①문화시설 확충 및 운영	30~70%	박물관, 문예회관 등
	②관광자원 개발	50%	관광지 개발 등
	③체육진흥시설 지원	30%	생활체육공원 조성 등
	④지방문화산업기반 지원	50~80%	작은 영화관 등
	⑤산업단지폐산업시설 문화재생	50%	산업단지폐산업시설 문화재생
	⑥문화유산 관광자원 개발	50%	지역문화유산 개발
	⑦농촌자원복합산업화지원	50%	농촌체험관광 지원 등
	⑧농업기반정비	80%	발기반 정비 등
	⑨지역전략식품산업육성	50%	향토산업육성 등
	⑩어촌자원복합산업화지원	50%	어촌체험 관광지원 등
	⑪어업기반정비	80%	지방어항 등
	⑫해양 및 수자원 관리	50%	연안정비 등
	⑬수산물가공산업육성	30~50%	수산물산지가공시설 등
	⑭지역농촌지도사업 활성화	50%	농촌지도기반 조성 등
	⑮산림경영자원 육성	80%	임산물 수출촉진 등
	⑯산림휴양·녹색공간조성	50%	숲길 조성·관리 등
	⑰임도시설(국유림 제외)	70%	임도시설
	⑱지역특성화산업 육성	50%	지역산업마케팅지원 등
	⑲전통시장 및 중소유통물류 기반조성	60%	전통시장 시설현대화 등
	⑳청소년시설 확충	30~88%	청소년시설 확충
	㉑상수도시설 확충 및 관리	70%	농어촌 생활용수 개발 등
	㉒자연환경 보전 및 관리	50%	지역생태계 복원 등
	㉓생태하천복원	50~70%	생태하천 복원
	㉔노후상수도 정비	50~70%	노후 상수관망·정수장
	㉕대중교통 지원	70~90%	화물차 공영차고지 건설 등
	㉖지역거점 조성지원	50~100%	지방산업단지 공업용수도 건설 등
	㉗주차환경개선지원	50%	공영주차장건설지원 등
새만금청	㉘공업용수도 건설지원	100%	새만금 공업용수도 건설
	㉙지역공동체 일자리 지원	50%	지역공동체 일자리 지원 등
	㉚사회적기업 일자리창출	75%	사회적기업 일자리창출
	㉛지역자율형 사회서비스 투자사업	50~80%	지역사회서비스 투자사업 등
	㉜성장촉진지역 개발	100%	지역개발 지원 등
	㉝도시활력증진지역 개발	50%	주거환경 개선 등
	㉞특수상향지역 개발	80%	기초생활기반 확충 등
	㉟일반농산어촌 개발	70%	기초생활기반 확충 등
	㊱지역행복생활권 협력사업	70~80%	63개 행복생활권 대상 등
	㊲소하천정비	50%	소하천정비

출처 : 기획재정부(2017). 「지역발전특별회계 예산안 편성 지침」, p.15 직접안용

③ 시설 유지관리 관련규정

□ 물리적 및 기능적 관리규정

지역 공공시설의 유지관리 관련제도는 목적에 따라 물리적 및 기능적 유지관리로 구분된다. 물리적 유지관리는 시설을 이용하는데 안전하고 불편함이 없도록 구조, 설비, 형태 등을 관리하는 것이며, 대부분 사후관리에 가깝다. 기능적 유지관리는 서비스 운영 관리에 관한 것으로 기획단계와 사후관리 모두에 해당된다.

• 물리적 유지관리 관련규정

건축물 및 공간환경 전반에 대한 물리적 유지관리와 관련된 제도에는 「건축법」, 「시설물안전법」, 「재난안전법」이 있으며, 개별시설 관련 제도에는 「주차장법」, 「정부청사관리규정」, 「체육시설법」, 「도서관법」 등이 있다. 여기서 「시설물안전법」, 「재난안전법」, 「정부청사관리규정」, 「체육시설법」만 법정계획 및 정보시스템을 구축하도록 하는 규정을 두고 있다.

[표 2-14] 지역 공공시설의 물리적 유지관리 관련법규의 주요규정

법령명	관리주체	관리대상	관리방법	관리내용	계획수립	정보시스템
「건축법」	건축물소유자 또는 관리자	사용 승인된 건축물	-정기점검 -수시점검	-대지 -높이 및 형태 -구조·화재안전 -건축설비 -에너지 및 친환경 관리 등		○
「시설물 안전 및 유지 관리에 관한 특별법」	시설물소유자 또는 관리자	-제1종시설물 -제2종시설물 -제3종시설물	-안전점검 -정밀안전진단 -시설물안전 등급 지정	-점검이력사항 및 범위 등 -설계도면 등 -현장조사·시험 -종합결론	○ (기본계획)	○ (시설물통 합정보관리 시스템, FMS)
「재난및안전 관리 기본법」	중앙정부 및 자치단체	특 정 관 리 대 상 시설	-정기점검 -정밀 점검 및 정밀안 전진단	-표본점검 -긴급안전점검 -정기/수시 안전점검 등	○ (기본계획)	○ (재난관리 시스템)
「주차장법」	-시설물소유자 -시설물 운영·관리 위탁자	노외주차장	해당 지자체 조례로 정함	해당 지자체 조례로 정함		
「정부 청사 관리규정」	-행안부장관 -청사를 사용 하는 행정기관장	중앙행정기관 및 소속기관의 사무용·주거용 시설	-시설관리 -실태조사 -방호진단	-시설 적정성 -운영 적정성 -차량 출입 -관리·운영 적정성 등	○	○

법령명	관리주체	관리대상	관리방법	관리내용	계획수립	정보시스템
「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」	-시설물소유자 -시설물 운영·관리를 위탁받은 자	-전문체육시설 -생활체육시설	안전관리점검	-사고 예방을 위한 교육·홍보 -안전점검 -전산시스템 구축·관리	○	○ (체육시설 정보관리종합시스템)
「사회복지사업법」	시설의 장	-사회복지시설 -사회복지관	-정기안전점검 -수시안전점검	-시설 구조 -시설 설비		
「청소년활동진흥법」	시설의 장	청소년수련시설	-정기안전점검 -수시안전점검	-안전관리교육 -토목부문 -건축부문		

출처 : 연구진 직접작성

- 기능적 유지관리 관련규정

기능적 유지관리와 관련된 제도는 「정부청사관리규정」, 「공원녹지법」 등이 있으며, 적용대상이 국유재산과 공원 및 녹지에 한정되어 있다.

[표 2-15] 지역 공공시설의 기능적 유지관리 관련규정 현황(일부)

법령명	관리주체	관리대상	관리방법	관리내용	계획수립	정보시스템
「정부청사관리규정」	-행안부장관 -청사를 사용하는 행정기관장	중앙행정기관 및 소속기관의 사무용·주거용 시설	수급관리계획 작성·제출	개별 계획의 타당성·적정성 검토 후 종합계획 수립	○	○
「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」	-시·도지사 -시·군·구청장	-도시공원 및 공원시설 -녹지	시설관리	-도시공원 설치·규모기준 -공원시설 및 녹지의 설치·관리기준	○	

출처 : 연구진 직접작성

□ 시설 관리체계 관련규정

- 「시설물안전법」 및 「재난안전법」

살펴본 공공시설 관리관련 법제도 중 공공이 관리주체로써 가장 포괄적인 관리업무를 규정하는 제도는 「시설물안전법」과 「재난안전법」이다. 그런데 이 두 법은 적용대상 시설에 차이가 있을 뿐만 아니라 관리책임, 점검사항, 점검주기, 점검자의 자격기준 등 시설 관리체계가 매우 큰 차이를 갖는다.

「시설물안전법」은 국토부가 소관하고 시설 관리책임은 소유자(공공 및 민간)에게 있으며 적용대상을 시설 규모기준에 따라 1종 및 2종으로 구분하여 구조 및 안전 위주로 전문가가 점검하고 관리하도록 하고 있다. 「재난안전법」은 행안부가 소관하고 재난관리책임기관인 정부, 자치단체, 공공기관, 공기업에게 관리책임을 한정하고, 적용대상을 시설물안전법에서 제외되는 시설에 한정하여 토목, 건축, 전기, 가스, 기계분야의 상태 관리에 중점을 둔다.

시설 관리체계의 차이도 크지만 관리방법에도 상당한 차이가 있다. 「시설물안전법」은 전문가의 정밀점검 및 진단으로 관리하는데, 이에 비해 「재난안전법」은 담당공무원의 단순한 육안점검으로 관리하도록 규정하고 있어, 법정 관리행위의 속성과 관리수준이 크게 차이를 보여준다.

[표 2-16] 「시설물안전법」 및 「재난안전법」의 시설 관리체계 개요

구분	시설물안전법	재난안전법
소관	국토교통부	행정안전부(국민안전처)
관리책임	공공 및 민간 소유자 - 시설물 관리주체	중앙행정기관, 자치단체, 공공기관, 공기업 - 재난관리책임기관
대상 시설물	국가 주요시설 - 규모에 따라 1종, 2종 구분 총량 65,388개 동	시책법에서 제외되는 소규모 시설로 재난 관리책임기관의 장이 매년 지정하는 시설 183,703개동
점검사항	구조내력 및 안전에 관한 사항	토목/건축분야, 전기분야, 가스분야, 기계분야 상태 및 관리
점검주기	- (정기점검) 반기 1회 - (정밀점검) 건축물의 경우 등급에 따라 2~4년 1회, 그 외 등급에 따라 1~3년 1회 - (정밀안전진단) 등급에 따라 4~6년 1회	- (중점관리대상(A,B,C등급)) 반기 1회 - (재난위험시설(D,E등급)) D등급 월 1회, E등급 월 2회
점검자	관리주체(소속 기술자) 또는 안전진단전문기관	담당공무원 - 필요시 전문가 합동점검(전기, 가스, 기계 등)
점검수준	전문가의 정밀점검 및 진단	공무원 단순 육안점검

출처 : 송창영 외(2015), 「시설물 안전관리체계 일원화 방안 연구」, p.5 직접인용

2) 지역 공공시설 자산관리 관련 법정계획 규정 현황

34개 관련 법제도를 시설의 공급/설치, 취득/처분, 관리부문으로 구분하여 법정 조사 및 법정계획 수립에 관한 규정을 조사하고, 계획수립기준에 대한 규정을 살펴본 연구에서 제안하고자 하는 지역 공공시설 자산관리계획과의 관련성을 검토하고자 한다.

① 관련규정 개요

「주차장법」, 「농수산물유통법」, 「축산법」, 「지방문화진흥법」, 「문화예술진흥법」, 「의료법」, 「사회복지사업법」, 「도시군계획시설규칙」, 「청소년활동법」 등 총 19개 법령에서 해당시설에 대한 종합계획, 기본계획, 관리계획, 사업계획 등을 수립하는 규정을 두고 있다. 이외 15개 법령은 계획 수립에 관한 규정이 없다.

이 중 개별 시설계획이 아니라 도시·지역차원의 종합적 계획을 규정하는 경우는 「국토계획법」에 의한 ‘도시·군기본계획’, 「도시재생법」에 의한 ‘도시재생전략계획’, 「공유재산법」에 의한 ‘공유재산관리계획’, 「시설물안전법」에 의한 ‘시설물의 안전 및 유지관리 기본계획’, 「재난안전법」에 의한 ‘시·군안전관리계획’의 5가지 뿐이다. 그런데, 공유재산관리계획, 시설물의 안전 및 유지관리 기본계획, 시·군안전관리계획은 비교적 단위시설에 초점을 맞춘 계획이라고 할 수 있다.

법정조사는 대체로 법정계획과 관련된 조사이며, 총 17개 법령에서 법정조사 규정을 두고 있고, 이외 17개 법령은 조사 규정이 없다. 도시·지역차원에서 종합계획을 수립하는 국토계획법, 도시재생법, 공유재산법, 시설물안전법은 별도의 법정조사 규정을 두며, 재난안전법은 별도의 법정조사 규정을 두고 있지 않다.

[표 2-17] 공공시설 관련 법제도의 법정조사 및 법정계획 수립규정

구분	관련 법제도	법정조사 등	법정계획
공급 및 설치 일반	「주차장법」	주차장수급실태조사	-
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	도시군기본계획 수립을 위한 기초조사	국가계획 광역도시계획 도시·군기본계획 지구단위계획
	「도시공원법」	공원녹지기본계획 수립을 위한 기초조사	공원녹지기본계획 도시녹화계획 공원조성계획
	「유통산업발전법」	유통산업실태조사	유통산업발전기본계획 유통산업발전시행계획
	「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」	-	-
	「축산법」	-	-

구분	관련 법제도	법정조사 등	법정계획
	「유아교육법」	교육통계조사	유아교육발전기본계획
	「초·중등교육법」	교육통계조사	-
	「고등교육법」	교육통계조사	-
	「공연법」	-	공연예술진흥기본계획 공공 공연장의 설치 및 운영에 관한 종합계획
	「박물관 및 미술관 진흥법」	-	박물관/미술관 설립/ 운영계획
	「과학관의 설립/운영 및 육성에 관한 법률」	과학관 운영 실태조사	과학관육성 기본계획 과학관육성 시행계획 과학관 설립계획
	「문화산업진흥 기본법」	문화산업통계조사	문화산업 중장기 기본계획 문화산업단지조성계획
	「지방문화원진흥법」	지역문화사업 데이터베 이스 구축관리	-
	「문화예술진흥법」	문화시설실태조사	-
	「전시산업발전법」	-	전시산업발전계획
	「국제회의산업 육성에 관한 법률」	-	국제회의산업육성기 본계획
	「도서관법」	-	도서관발전종합계획
	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」	체육시설정보관리종합 시스템 운영	체육시설 안전관리에 관한 기본계획
	「사회복지사업법」	-	-
	「근로자직업능력 개발법」	직업능력개발조사	직업능력개발기본계획
	「의료법」	-	-
	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」	-	-
기타	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」	기초조사	도시재생전략계획 도시재생활성화계획
취득 및 가치평가 처분	취득 및 처분 「공유재산 및 물품 관리법」	공유재산실태조사 공유재산대장관리	공유재산관리계획
	「국가회계기준에 관한 규칙」	-	-
	「지방자치단체 회계기준에 관한 규칙」	-	-
	「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」	-	-
	예산편성 「지방재정법」		중기지방재정계획
국고보조	「지역발전특별회계지침」	-	-
시설 관리	일반 「건축법(건축물 유지관리 점검 매뉴얼)」	건축물 유지관리점검조사	건축물 유지관리점검 계획
	「시설물안전법」	안전점검 정밀안전진단 긴급안전점검	시설물의 안전 및 유지 관리 기본계획
	「재난 및 안전관리 기본법」	-	국가안전관리기본계획 시/도안전관리계획 시/군안전관리계획
	특정시설 「청소년활동진흥법」	-	-

출처 : 법제처, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.24.)

② 도시/지역차원의 종합적 계획수립기준 주요내용

□ 도시·군기본계획 수립기준 (「국토계획법」)

도시·군기본계획은 자치단체가 관할 행정구역 전체를 대상으로 주요 사회기반 시설의 현황을 종합하고 생활권 및 인구배분을 고려하여 도시관리 기본방향을 정하는 계획으로 지역 공공시설 자산관리의 종합적 측면을 고려하는데 적정할 것으로 판단된다. 그러나 부문별 계획에서 다루는 시설이 주로 기반시설에 국한되어 있어 장소중심 통합적 접근을 통해 자산관리를 할 필요성이 있는 소규모 지역 공공시설에 관한 계획으로서는 제약이 있을 것으로 사료된다.

[표 2-18] 「국토계획법」에 의한 도시·군기본계획 수립지침 개요

구분	주요내용
정의	- 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 주민의 삶의 질을 향상시키고, 특별시·광역시·시·군(이하 “시·군”이라 한다)을 환경적으로 건전하고 지속가능하게 발전시킬 수 있는 정책방향을 제시함과 동시에 장기적으로 시·군이 공간적으로 발전하여야 할 구조적 틀을 제시하는 종합계획 - (법적 지위) 종합계획, 정책계획, 전략계획, 특정주제 중심 계획, 최상위 공간계획, 도시·군관리계획의 지침계획
수립범위	- 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시·군(광역시안에 있는 군 제외)
목표년도	- 5년
계획 수립 항목	- (1) 지역의 특성과 현황, (2) 계획의 목표와 지표의 설정 (계획의 방향·목표·지표 설정), (3) 공간구조의 설정 (개발축 및 녹지축의 설정, 생활권 설정 및 인구배분), (4) 토지이용계획 (토지의 수요예측 및 용도배분, 용도지역 관리방안 및 비도시지역 성장관리방안), (5) 기반시설 (교통, 물류체계, 정보통신, 기타 기반시설계획 등), (6) 도심 및 주거환경 (시기지정비, 주거환경계획 및 정비), (7) 환경의 보전과 관리, (8) 경관 및 미관, (9) 공원·녹지, (10) 방재·안전 및 범죄예방, (11) 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥 (고용, 산업, 복지 등), (12) 계획의 실행 (재정확충 및 자원조달, 단계별 추진전략)
부문별 계획 수립기준	- 지역의 특성과 현황 - (계획의 목표와 지표설정) 인구, 경제, 환경 - (공간구조의 설정) 생활권 설정, 인구배분 - 토지이용계획 - 기반시설 - 도심 및 주거환경 - 환경의 보전과 관리 - 경관 및 미관 - 공원/녹지 - 방재 및 안전 - 경제/산업/사회/문화의 개발 및 진흥 - 계획의 실행 - 생활권 계획

출처 : 법제처, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.10.)

■ 도시·군기본계획 수립지침에 따른 기초조사 세부내용

- 계획수립을 위한 법정 기초조사의 대상은 자연 및 인문환경, 토지이용, 인구, 주거, 경제, 재정 부문이며, 시설 측면에서 교통, 유통/공급, 공공/문화체육, 공간, 환경기초, 보건위생, 방재시설을 다루어, 지역에 산재한 주요 사회기반시설의 기본정보를 구축하고 있음
- 기본정보는 대체로 수량, 위치, 면적 수준의 정보로, 물량공급 수준을 파악하는데 국한되어 있음

[표 2-19] 「도시·군기본계획 수립지침」의 기초조사 세부내용

대항목	세부항목	조사내용
자연 환경	지형 및 경사도	고도분석, 경사도분석
	지질, 토양	지질도, 토양도
	자원	지하자원, 수자원, 임상자원
	지하수	지하수용량, 개발현황, 지하수질, 지하수오염
	수리/수문/수질	수계분석, 하천별 수량, 수변여건
	기후	기온, 강수량, 일조, 주풍방향, 풍속, 안개일수
	풍수해 기록, 가능성	과거 100년간 풍수해 기록
	지진 기록, 가능성	인근지역 과거 100년간 지진발생 기록
	생태/식생	국토환경성평가지도, 생태자연도, 생태적 민감지역, 수림대, 보호식물, 비오톱
	동식물 서식지	동식물 집단서식지, 주요 야생동물, 이동경로
인문 환경	녹지현황	녹지 현황도, 녹지 현황조서
	환경계획 및 정책	국가환경종합계획 및 시책, 국제적 환경관련 협약, 조약, 규범 등
	사군의 역사	사군의 기원, 성장과정, 발전연혁
	행정	행정구역변천도, 도시군계획구역변천도, 행정조직, 행정동·법정동 경계도
	문화재, 전통건물 등	지정문화재, 전통양식 건축물, 역사적 건축물, 역사적 장소 및 가로, 관광현황도
	기타 문화자원	유무형의 문화자원, 마을 신앙 및 상징물
	각종 관련계획	상위계획, 관련계획상의 관련부분
	용도별 면적, 분포	용도지역·용도지구·용도구역별 현황도, 면적, 각종 지구, 구역 분포도 및 조서, 도시군계획의 변천도 및 조서
	토지의 소유	국·공유지, 사유지 구분도 및 조서
	지가	공시지가 분포도 및 조서(지역별 비교), 지가의 시계열적 변화 현황도, 시가와 호가
토지 이용	지목별 면적, 분포	지목별 분포도 및 조서, 면적
	농업진흥구역	농업진흥구역의 면적 및 분포도 및 조서
	임상	보전임지, 공익임지 분포도 및 조서
	시가화 동향	지난 10년간의 용도지역 분포, 면적변화 모습, 시가화용지내 전·답·임 등 미이용지 현황도 및 조서
	주거용지 조사	시가화용지내 주거용도 입지 현황도 및 조서
	상업환경조사	상업시설 입지 현황도, 중심시가지 현황도 및 조서
	공장적지 지정현황	공장적지 지정현황도 및 조서
	GIS 구축내용	토지이용 및 건축물에 대한 시군의 GIS자료
	주요 개발사업	10만㎡이상의 기 허가된 개발사업 정부가 추진하는 주요 개발사업
	재해위험요소	재해위험 지역의 판단, 재해발생 현황도, 방재관련 현황도, 해저드 맵(근급대 피경로도)
인구	미기후 환경 변화 요소	바람길 유동분석 및 열섬현상 분석
	인구총수의 변화	과거 20년간의 인구추이
	인구밀도	계획대상구역 전체 또는 지구별 인구밀도, 시가화밀도 분포도
	인구의 구성	연령별 인구, 성별인구, 노령인구, 장애인
	주야간 인구	주간 거주인구, 활동인구의 구분
	산업별 인구	1, 2, 3차산업별 인구, 주요 특화산업인구 고용현황, 고용유형별 인구, 고용연령별 인구
	가구	가구수 변화, 보통가구, 단독가구
	생활권별 인구	행정구역단위별 인구상황
	인구이동현황	전출, 전입인구의 현황 및 변동추세
	주거	유형별, 규모별 주택수
주거	주택수	유형별, 규모별 주택수
	주택보급률	무주택가구, 주택보급율 변동추이

대항목	세부항목	조사내용
경제	주거수준	평균 주택규모, 인당 주거상면적
	임대주택	임대주택 유형별 주택수, 사업계획
	주택공급	재건축, 재개발, 주거환경개선사업 등의 사업대상지, 공급규모
	지역총생산	지역총생산
	산업	산업별 매출총액, 사업체수, 종사자수
	특화산업	시·군 대표산업, 성장산업과 쇠퇴산업
교통 시설	경제활동인구	경제활동인구
	기업체	산업별 규모별 업체수와 종사자수
	도로	도로기능별 총연장, 도로율, 주요노선
	철도	철도연장, 노선, 철도역
	항만	화물 처리능력, 선적수, 화물유형
	공항	게이트 수, 소음권, 연간 이용객, 처리화물
교통 시설	버스터미널	시외버스터미널, 고속버스터미널, 버스하차장
	교통량	도시내교통, 지역교통, 출퇴근 교통, 교통수단별 분담, 기종점 교통량, 여객교통, 화물교통
유통 공급 시설	상수도	상수원(담, 대·중규모저수지 등), 상수공급량과 공급율, 상수시설
	전기	전력생산, 소비, 고압선루트, 전력선지중화
	통신	전화공급, 광케이블보급
	가스공급	가스공급량, 저장소
공공 문화체 육시설	열원공급	지역난방 보급면적 등
	교육문화시설	각급 학교, 박물관, 공공도서관, 공연장, 종합운동장, 시민회관
	복지시설	아동, 여성, 노인, 장애인 보호시설
	공공청사	행정관리시설 등 공공의 청사
공간 시설	공원/유원지	공원유형별 및 유원지 위치, 면적
	녹지	시설녹지의 위치, 성격
	광장/공공공지	광장 및 공공공지의 위치, 개소, 면적
	대기오염	지역별 대기오염 물질별 오염정도, 오염원
환경 기초 시설	소음/진동/악취	주요 거주지 주야간 소음 및 진동정도, 공장지대 악취정도
	수질오염	하천의 수질
	토양오염	토양오염의 유형
	폐수의 발생	생활하수 및 산업폐수로 구분하여 발생량, 처리능력, 하수배관, 하수구거 등
보건 위생 시설	쓰레기/폐기물처리	생활폐기물 및 산업폐기물로 구분하여 발생현황, 처리시설의 위치 및 처리능력
	화장장/납골시설	화장장/납골당의 위치, 용량
	공동묘지	공동묘지의 수량 및 위치, 면적
	도축장	도축장 위치, 처리능력
방재 시설	의료시설	종합병원, 보건소, 병상수, 특수병원
	하천/유수지/저수지	위치 및 수량
	방화/방수/방풍/사방/방조설비	설비의 위치 및 개소
	재정자립도	재정자립도 추이
재정	지방세수입	재산세, 기타 지방세
	지방채발행	발행, 지급
	재산세	변동추이
	교부금	교부금 현황

출처 : 「도시·군기본계획 수립지침」, 국토교통부훈령 제900호(2017.6.27.) [별표] 직접인용

□ 도시·군관리계획 수립기준 (「국토계획법」)

도시·군관리계획의 부문별 기반시설계획에서는 시설의 신축 및 관리 등을 위한 집행계획도 수립하도록 되어 있으며, 도시·군계획시설의 변경을 위한 재검토도 해당된다. 그러나, 도시·군기본계획에 의한 부문별 계획이 대상으로 하는 기반 시설에 국한하여 다룬다는 점에서 지역 공공시설 중 일부는 계획의 대상에서 배제될 것으로 판단된다.

[표 2-20] 「국토계획법」에 의한 도시·군관리계획 수립지침

구분	장	비고
제1편 총칙	- 지침의 목적 - 도시·군관리계획의 의의 - 도시·군관리계획의 지위와 성격 - 법적 근거 - 도시·군관리계획 수립기준 - 도시·군관리계획도서 작성기준	- (수립기준) 기준년도 및 목표연도, 일반원칙, 관련계획과 관계 등 규정
제2편 기초조사	(생략)	
제3편 용도지역/용도지구/용도구역계획	- 용도지역계획	- 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역
	- 용도지구계획	- 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구
	- 용도구역계획	- 개발제한구역, 시가지조정구역, 수자원보호구역
제4편 기반시설계획	- 일반원칙 - 교통시설계획 - 공간시설계획 - 유통/공급시설계획 - 공공문화체육시설계획 - 보건위생시설계획 - 환경기초시설계획 - 집행계획	- (집행계획) 국가재정법 제28조 및 지방재정법 제33조 근거
	- 도시·군계획시설의 재검토	- 주요 시설별 재검토 기준
제5편 도시개발계획	(생략)	
제6편 경관 및 안전계획	(생략)	
제7편 환경성 검토	- 자연환경 평가기준 및 방법	
	- 생활환경 평가기준 및 방법	- 휴양 및 여거공간, 대기질, 수질, 폐기물, 소음 및 진동, 기타
제8편 도시·군관리계획 수립절차	(생략)	

출처 : 법제처, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.10.)

□ 도시재생전략계획 수립기준 (「도시재생법」)

도시재생전략계획은 도시재생 목표를 위한 쇠퇴진단 및 도시 및 군의 쇠퇴지역의 물리적, 사회적, 경제적, 문화적 여건을 파악하여 도시재생활성화지역을 지정하도록 되어 있다. 택지개발사업을 통해 조성되는 신도시나 아파트단지에 비해 주민 생활편의 인프라가 부족한 원도심 및 구도심에 대한 물리적, 사회문화적,

경제적 여건을 종합적으로 판단한다는 측면에서 지역 공공시설의 신규공급과 유희시설의 재생을 전략적으로 결정하는 차원의 계획이라고 할 수 있다. 다만, 도시·군 전체를 대상으로 하기보다 재생의 목표에 따라 계획의 목적, 대상, 성과가 제한된다는 점에서 지역 공공시설의 종합적 자산관리를 고려하기에는 한계가 있을 것으로 보인다.

[표 2-21] 「도시재생법」에 의한 도시재생전략계획 개요

구분	근거규정	주요내용
정의	법 제12조 제3항	- 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 하며, 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등이 우선적으로 도시재생활성화지역에 연계·집중됨으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록
목표년도	법제12조제4항	- 10년(필요시 5년)
계획내용	법 제13조	1. 계획의 목표 및 범위 2. 목표 달성을 위한 방안 3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석 4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항 5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안 6. 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안 7. 지방정부 재원조달 계획 8. 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴 12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획
기초조사	법 제14조 제2항	(생략)

출처 : 법제처, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.10.)

□ 공유재산관리계획 수립기준 (공유재산업무편람, 행정안전부, '18.)

공유재산관리계획은 자치단체가 중요재산을 취득 또는 처분하는 소유권 변동이 있는 경우에 수립하도록 하고 사용수익허가, 대부, 이관, 증감축 없는 리모델링 등 단순한 운영 및 관리에 관한 경우는 계획 수립대상에서 제외된다. 또한 중요재산의 범위도 취득의 경우 시도 20억원 이상, 시군구 10억원 이상이며, 처분의 경우 서울/경기도 20억원이고 이외는 10억원으로 설정되어 있어 모든 지역 공공시설을 대상으로 하는 자산관리계획과 차이가 있다.

계획 수립항목은 사업목적 및 용도, 사업기간, 총사업비 등 소요예산, 기준가격, 계약방법이 해당되고 사업규모에 대해서는 부지면적, 건물면적, 층수, 건물 동수, 주요부대시설 설치규모 등을 수립하도록 하고 있다. 도시·군기본계획의 부문별 계획과 유사하게 공급 총량 관리에 적합하도록 계획 수립기준이 설정되어 있는 것으로 판단된다.

[표 2-22] 「공유재산법」에 의한 공유재산관리계획 개요

구분	근거규정	주요내용
정의	법 제10조	- 공유재산의 취득/처분에 관하여 주민의 대표기관인 지방의회에 사전에 의결을 받는 법령 사무
수립범위	영 제7조제1항	- 지방자치단체가 중요재산을 취득 또는 처분하는 경우로 소유권의 변동이 있는 경우에 한함 - 즉, 사용수익허가, 대부, 회계간 이관, 증감축 없는 리모델링 등 소유권의 변동이 없이 재산을 관리/운영하는 경우는 관리계획 수립 대상 제외
	영 제7조제1항 제1호~제2호	- (중요재산의 범위) (취득) 시도 20억원 이상, 시군구 10억원 이상, (처분) 서울/경기도 20억원, 그 외 10억원
관리계획 수립항목	영 제7조제2항 각 호	- 사업목적 및 용도 - 사업기간(취득, 처분) - 소요예산(총사업비, 재원조달, 연도별 사업비 내역 등) - 사업규모(부지면적, 건물연면적, 층수, 건물 동수, 주요 부대시설 설치규모 등) - 기준가격 명세(토지는 공시지가, 주택은 공시된 주택가격, 이외 재산은 시가표준액) - 계약방법(일반입찰, 지명경쟁, 용도지정매각, 수의계약)
관리계획 수립 제외	영 제7조제3항	- 공유재산법이 아닌 다른 법률에 따른 무상귀속 - 도시개발법 등 다른 법률에 따른 한지 - 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실 - 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 취득 (국토계획법 제2조제6호 가목, 나목 또는 마목의 기반시설의 설치, 정비, 개량하는 경우에만 해당), 처분 - 도시 및 주거환경정비법 제68조에 따른 무상양여 - 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각 - 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득/처분 - 지방세법 제117조에 따른 물 - 다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득/처분 - 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득/처분이 의무화된 재산의 취득/처분 - 다른 법률에 따라 인허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득 - 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득
관리계획의 변경	영 제7조제4항	- 사업목적 또는 용도 변경 - 취득/처분하고자 하는 공유재산의 위치 변경 - 토지 면적의 30% 초과한 증감 - 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30%를 초과한 증감

출처 : 행정안전부(2018), 「공유재산업무편람」, p.23~32 참고 정리

□ 시설물의 안전 및 유지관리 기본계획 수립기준 (시설물안전법)

「시설물안전법」에서는 시설의 종류, 규모, 형식에 따라 1종 및 2종으로 구분하여 교량, 터널, 항만, 댐, 건축물, 하천, 상하수도, 옹벽, 절토사면에 대해 일정 규모 이상의 시설을 정하여 관리하기 위한 계획을 수립한다. 계획은 중기관리계획의 성격을 가지며 성능목표 대비 안전관리 상태를 파악하기 위한 사항 위주로 구성된다. 시설의 물리적 내구성을 고려한 상태 진단결과를 바탕으로 시설 유지관리 행위를 결정한다는 차원에서 지역 공공시설 자산관리계획과 연계할 필요는 있으나, 계획의 목적과 대상은 자산관리의 개념과 큰 차이가 있다.

[표 2-23] 「시설물안전법」에 의한 시설물의 안전 및 유지관리 기본계획 개요

구분	근거규정	주요내용
정의		-
목표년도		5년
수립범위		(제1종) 공동주택 외의 건축물 - 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 건축물 - 연면적 3만제곱미터 이상의 철도역시설 및 관람장 - 연면적 1만제곱미터 이상의 지하도상가(지하보도면적을 포함한다)
		- 1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물 - 1종시설물에 해당하지 않는 철도역시설로서 고속철도, 도시철도 및 광역철도역시설 - 1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 다중이용건축물 및 연면적 5천제곱미터 이상의 전시장, 동물원, 식물원, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설 및 관광휴게시설·일반철도역사·공항청사·항만여객터미널 - 1종시설물에 해당하지 않는 지하도상가로서 연면적 5천제곱미터 이상의 지하도상가(지하보도면적을 포함한다)
계획내용	법 제3조 제5항	- (중기관리계획) 성능평가대상시설물에 대한 성능목표 및 관리기준 설정에 관한 사항, 성능평가대상시설물의 성능목표 달성 방법에 관한 사항, 성능평가대상시설물의 안전점검·정밀안전진단 또는 긴급안전점검(이하 "안전점검등"이라 한다), 성능평가 및 유지관리 이행에 관한 사항, 성능평가대상시설물의 성능평가 결과에 관한 사항, 그 밖에 성능평가대상시설물의 안전점검등, 성능평가 및 유지관리를 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
	법 제3조 제4항	- (시설물관리계획) 중기관리계획에 따름

출처 : 송창영 외(2015), 「시설물 안전관리체계 일원화 방안 연구」, p.14~16, 23 참고 정리

□ 시·군·구안전관리계획 수립기준 (「재난안전법」)

「재난안전법」에서는 「시설물안전법」의 적용을 받는 제1종 및 제2종 시설 이외, 즉 규모가 작은 시설물 중 재난발생 위험이 높은 도로시설, 지하도상가, 스키장, 삭도·궤도, 유원시설, 토목공사장, 수상안전시설, 건축물 기타로 구분하는 시설물을 특정관리대상시설물로 지정하여 관리한다. 시·군안전관리계획은 국가안전관리기본계획, 시·도안전관리계획과 연계하여 시·도지사가 수립한 시·군·구안전관리계획 수립지침을 준용하여 수립한다. 「시설물안전법」에 따른 기본계획과 마찬가지로 계획의 목적과 수립대상에 있어서 지역 공공시설 자산관리의 개념과 큰 차이가 있다.

[표 2-24] 「재난안전법」에 의한 시·군·구 안전관리계획 개요

구분	근거규정	주요내용
정의		-
목표년도		-
수립범위	공공업무 시설	연면적 1,000㎡ 이상의 지방자치단체의 청사 -
	문화 및 집회시설	공연장 (연면적 500㎡ 이상 5,000㎡ 미만) 연회관, 음악당, 서커스장 등
		집회장 (연면적 500㎡ 이상 5,000㎡ 미만) 예식장, 마권장외발매소, 회의장 등
		관람장 (바닥면적 1,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만) 경마장, 경륜장, 자동차 경기장 등
		전시장 (연면적 1,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만) 박람회장, 전시장, 박물관, 미술관 등
	의료시설	연면적 1,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만 종합병원, 병원, 요양병원 등
	관광휴게 시설	연면적 300㎡ 이상 5,000㎡ 미만 어린이회관, 관망탑, 휴게소
	수련시설	연면적 1,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만 수련관, 수련원, 유스호스텔
	노유자 시설	연면적 1,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설 등), 노인복지시설(노인주거복지시설, 노인의료복지시설 등), 사회복지시설, 근로복지시설
	운동시설	연면적 500㎡ 이상 5,000㎡ 미만 체육관, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장 등
계획내용	법 제25조 제3항	- 시/도안전관리계획에 따른 수립지침 및 재난 및 안전관리업무에 관한 계획을 종합한 시군구안전관리계획

출처 : 송창영 외(2015), 「시설물 안전관리체계 일원화 방안 연구」, p.14~16, 23 참고 정리

3. 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성 및 여건

1) 지역 공공시설 자산관리의 개념 정의

지역 공공시설 자산관리는 사후대응형 유지관리에서 예방적 유지관리 개념으로 확장/발전하면서 비즈니스 매니지먼트의 개념이 부가되는 용어로서 이해하는 것이 중요하다. 또한, 현행 법령의 기본개념을 충실히 반영하여 자치단체가 자산관리 목적에 부합하도록 수행하여야 하는 모든 법적, 행정적 관리행위를 그 범위로 하는 것이 적합하다.

□ 정책목적을 고려한 자산관리 행위의 속성 및 범위

- (행위의 법적 속성) 공유재산법에 따른 소유권 변동에 해당하는 지역 공공시설의 취득, 운영, 관리 및 처분, 이외 도시·군관리계획시설로 결정되는 시설 등에 대한 매입 및 매각, 시설결정, 운영 및 관리
- (행위의 범위) 지역 공공시설의 소유권, 규모, 위치, 이용목적, 운영상태의 변동을 유발하는 일체의 행위, 즉 취득, 신규 공급 및 설치, 관련법에 따른 시설 안전점검 등 관리행위, 기존시설의 리모델링 및 대수선, 기존시설과의 용도변경 및 재배치, 통폐합 및 용도폐기, 기타

□ 자산관리 개념의 기본요소

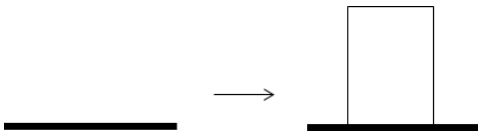
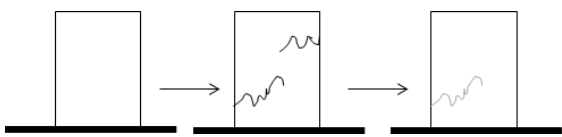
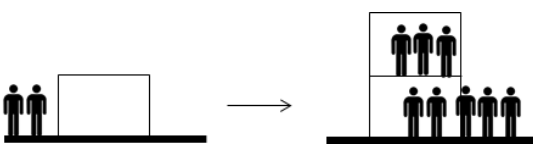
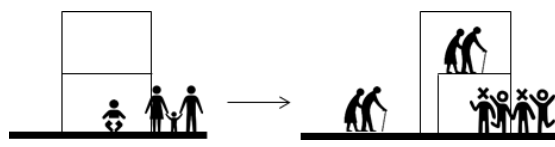
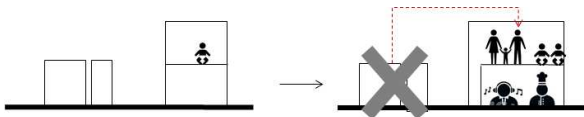
- (물리적 가치와 사회적 가치의 균형) 공공시설의 자산가치를 물리적 잔존가치 위주에서 사회적 잔존가치를 포함하여 포괄적으로 규정
- (이용주체 및 관리주체 관점 종합) 이용자가 요구하는 공공서비스 수준과 공공이 재정투입 또는 민간참여를 통해 지속적으로 부담가능한 비용 효율적 관점
- (다양한 주체 간 거버넌스 지향) 공공시설의 지속가능성을 높이기 위한 시설 관리자, 이용자, 전문가, 지역기관 등 다양한 주체간 협의를 통한 전략적 의사결정

□ 지역 공공시설 자산관리 개념 정의 설정

- 자치단체가 관할하거나 지역민이 이용하는 모든 지역 공공시설을 생애주기 관점에서 최적으로 관리하도록 함으로써 현재와 미래의 지역사회 및 이용자에게 만족스러운 공공서비스를 지속가능한 방식으로 공급하기 위한 소유권 및 이용 변동과 관련된 일체의 행위

[표 2-25] 지역 공공시설 자산관리 행위유형 및 특징

구분 자산관리 행위 그림예시

신규	- 취득 - 공급 및 설치	
운영	- 유지관리 - 리모델링	
	- 대수선 - 용도변경	
재활용 (재생)	- 용도변경	
	- 재배치 - 통폐합 - 용도폐기	
폐기	- 매각	-
기타	-	-

출처: 연구진 직접작성

2) 지역 공공시설 자산관리 도입 필요성 및 여건 정립

① 도입 필요성

우리나라에서 지역 공공시설 자산관리를 도입할 필요성은 앞서 살펴본 국내외 주요쟁점 등을 고려하여 크게 세 가지 측면에서 논의할 수 있다. 첫째, 지역의 급변하는 공공시설 및 공공서비스 공급과 신규 필요 여건에 대한 대응이 필요하다는 점이다. 둘째, 지역 공공시설의 이용효율을 높이기 위한 장소중심 계획적 관리가 필요하다는 점이다. 마지막으로 자치단체 재정수준에 부합하는 지역 공공시설의 비용효율적 관리기반을 구축할 필요가 있다는 점이다.

각 쟁점에 대한 세부적인 필요성은 다음과 같다.

□ 지역의 급변하는 공공시설 및 공공서비스 공급과 신규 필요 여건 대응

하나, 부처별 건축물 단위 시설 공급 및 관리결정에 따른 예산낭비 문제 해소를 위한 지역 공공시설의 종합적, 통합적 자산관리에 기반한 공급 결정

하나, 저성장, 인구감소시대 주민에게 필요한 신규 공공서비스를 적절한 수준으로 제공

□ 지역 공공시설의 이용효율을 높이기 위한 장소중심 계획적 관리

하나, 지역 공공시설의 생애주기에 따라 공공서비스의 양과 질을 장소중심으로 매칭하기 위한 장소중심 자산관리계획 수립

하나, 물리적 잔존가치가 높으나 사회적 이용가치가 저하된 유휴 공공시설의 이용도를 높이기 위한 의사결정을 신규시설 공급결정에 선행

□ 자치단체 재정수준에 부합하는 지역 공공시설의 비용효율적 관리기반 구축

하나, 소멸위기 지방 중소도시의 시설 운영 및 유지관리 재정규모에 적합한 공공서비스 질적 수준 유지

하나, 지역 공공시설의 장수명화 및 지속가능성 제고를 위한 관할구역 내 설치되는 모든 공공시설 관리행위 종합화 및 고도화

② 도입여건

위의 표에서 살펴본 바와 같이, 국토계획법, 도시재생특별법, 공유재산법은 일부 시설에 대한 법적 기반을 제공하지만, 법정계획은 다수가 기본 및 관리계획으로 계획의 위상과 법적 구속력이 높게 되어 있다.

지역 공공시설 자산관리에 요구되는 계획은 해당하는 지역 공공시설을 특정할 수 있어야 하고, 공간을 기반으로 시설의 신축, 재활용 등의 운영/관리행위를 결정하는 근거를 제시해야 하여 예산편성과 연동되어야 한다는 점에서 관리계획의 역할과 위상을 갖는 것이 중요하다. 이러한 맥락에서 우리나라에 지역 공공시설 자산관리 개념을 도입하고 관련계획을 수립하기 위한 여건을 정책 및 법제도적 차원에서 구분해보면 다음과 같다.

□ 정책 추진여건

• 여건 성숙 측면

중앙정부는 국가균형발전을 정책 목표로 하여 균형발전특별회계 및 시설기금 등 각종 재원을 활용하는 다양한 국고보조사업을 통해 지역 공공시설에 대한 재정을 투입하고 있으며, 문재인정부의 생활SOC 국정과제는 '19년도 약 8조원의 재정을 투입하여 지역 공공시설 공급을 촉진할 계획이다. 이와는 별도로 국가 및 지방자치단체 회계기준에 공공시설 가치평가와 관련된 규정이 마련되어 지역 공공시설에 대한 기초적 자산가치 평가가 가능할 것으로 판단된다'(09).

• 여건 미성숙 측면

이에 비해 지역 공공시설 운영 및 유지관리 부담을 줄이기 위한 자치단체 장의 인식은 부족한 편이며, 신규 시설 신축 위주로 예산을 편성하고 있다. 이는 인구감소로 인한 소멸위기가 현실화됨에도 자치단체 장이 현실을 수용하고 지역의 필요와 감소된 세입수준 등 도시 축소여건을 고려한 계획을 수립하기보다 신개발을 통한 인구증가형 도시계획을 수립하는 관행에 기인하는 것으로 보인다³⁴⁾.

34) 2011년 행정안전부가 수행한 공공시설 안전관리 실태조사 결과, 자치단체의 건축물 관리부서에서 공공시설 유지관리에 필요한 예산을 100% 확보하고 있다는 응답이 약 8%에 불과한 것으로 조사되었고, 시설물 관리부서의 경우 필요예산의 100%를 확보하고 있는 사례는 전혀 없는 것으로 조사됨. 건축물 및 시설물 유지관리 필요예산의 약 20%를 확보하고 있다는 응답이 각각 약 55%와 약 42%로 나타났다. 적정한 예산을 확보하지 못하는 사유에 대해, 건축물 관리부서의 경우 '지자체 재정 열악', '지원관련 법규 미비', '시설관리에 대한 인식부족' 때문이라는 응답이 많았으며, 시설물 관리부서의 경우 '관리중인 시설물 과다', '예산지원이 거의 없음', '지자체 예산부족 및 관심 미비', '재난예방사업 위주로 사업을 추진해야 하나 열악한 재정형편상 충분한 사업

□ 법적 여건

• 여건 성숙 측면

현행 공공시설 관련 법제도는 공급 및 설치, 취득 및 처분, 관리에 관한 규정 위주이고 용도변경 및 용도복합, 시설 재배치 및 리모델링 등 적극적인 재활용 행위에 관한 규정은 미흡하거나 아예 규정하지 않고 있는 실정이다. 그러나, 현행 법정 계획 중 국토계획법에 의한 도시군기본계획 또는 도시·군관리계획의 부문별 계획, 도시재생특별법에 의한 도시재생전략계획, 공유재산법에 의한 공유재산관리계획의 부문별 계획으로 지역 공공시설 자산관리계획을 수립하는 방안을 검토할 수 있는 여건이다.

• 여건 미성숙 측면

그러나, 계획 수립을 위한 기준 및 정보가 취약하거나 아예 국가통계 또는 공공 부문 정보로 구축되어 있지 않다. 특히, 지역 공공시설의 공간, 상태, 재정 관련 정보의 구축여부는 불명확하며, 자치단체별 여건과 상황은 다르겠지만 전국적으로 관련정보의 체계적인 통합구축 및 관리추진 가능성은 상당히 낮은 편으로 판단된다. 자산관리의 기반이 되는 정보시스템 운영체계의 구축수준이 매우 취약하다고 할 수 있다.

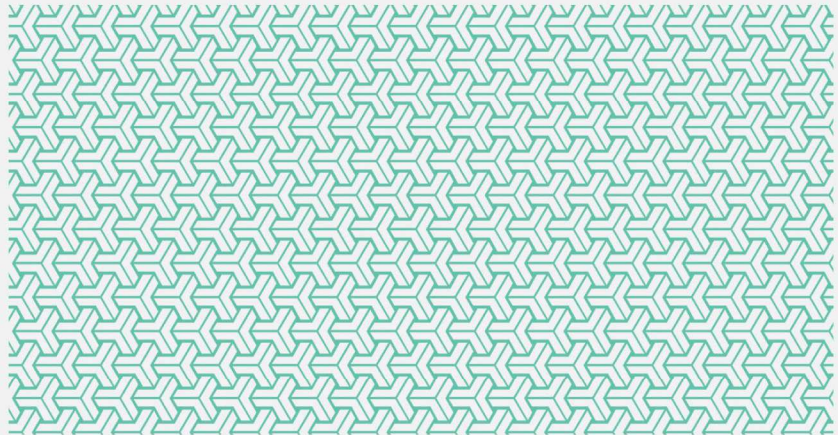
비 확보 관련'이라는 응답이 많았음(고성석 외(2011), 「시설물 안전관리 실태조사 및 개선방안 연구」 행정안전부 소방방재청, p.179~180 직접인용 및 참고 정리). 최근 공공시설 유지관리에 관한 국가 및 자치단체 재정규모에 대한 조사연구는 없으며, 이와 관련된 원천 데이터가 공개되지 않아 재정 규모와 부담 정도를 파악하기 어려움

[표 2-26] 관련 법제도의 지역 공공시설 적용범위 및 계획형태 특징

구분	관련 법제도	지역 공공시설 적용범위			계획 형태			
		전체	일부	특정	기본	관리	전략	사업
공급 및 설치	일반	주차장법, 도시공원법, 유통 산업발전법, 농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률, 축산법, 유아교육법, 초·중 등교육법, 고등교육법, 공 연법, 박물관 및 미술관 진 흥법, 과학관육성법, 문화 산업진흥 기본법, 지방문화 원진흥법, 문화예술진흥법, 전사산업발전법, 국제회의 산업 육성에 관한 법률, 도 서관법, 체육시설의 설치· 이용에 관한 법률, 사회복지 자사업법, 근로자직업능력 개발법, 의료법						
		국토계획법	■	■		■	■	
		도시·군계획시설의 결정·구 조 및 설치기준에 관한 규칙	■					
	기타	도시재생특별법	■	■				■
취득 및 처분	취득 및 처분	공유재산법	■	■		■		
	가치평가	국가회계기준에관한규칙, 지방자치단체 회계기준, 사 회기반시설 회계처리지침		■				
	예산편성	지방재정법		■				
		공유재산법	■	■			■	
시설 관리	국고보조	지역발전특별회계규정		■				
	일반	건축법		■		■		
		시설물안전법, 재난법		■		■		
	특정시설	주차장법, 체육시설법, 사 회복지사업법, 청소년활동 진흥법		■	■			

출처 : 연구진 직접작성

제3장 선진국 지역 공공시설 자산관리체계 운영현황 분석



1. 분석 개요
2. 일본 「공공시설 등 종합관리계획 수립지침」에 의한 자산관리체계 및 계획 수립사례
3. 미국 「자산관리가이드」에 의한 자산관리체계 및 계획지침
4. 영국 「정부자산관리전략」에 의한 자산관리체계 및 계획 수립사례
5. 캐나다 「자산관리 거버넌스 프레임워크」에 의한 자산관리체계 및 계획지침
6. 분석종합 및 시사점

1. 분석개요

□ 분석 목적

주요 선진국은 1990년대부터 지역 공공시설 자산관리에 대한 필요성을 인식하고 중앙정부 또는 지방정부가 주도적으로 자산관리체계를 운영하고 있다. 반면 우리나라는 도로 등 기반시설 자산관리 도입 필요성은 인지하고 있으나 아직까진 본격적인 정책화 단계에 이르지 못하고 있다. 여기서는 선진국의 지역 공공시설 자산관리체계를 검토하여 우리나라 자산관리 도입방향 및 자산관리계획 수립 시 적용 가능한 시사점을 도출하고자 한다.

□ 분석대상 및 내용

분석대상은 관련 선행연구에서 선진사례로 조사된 일본, 미국, 영국, 캐나다의 자산관리체계이며, 구체적으로 자산관리 실행근거, 자산관리 전략, 자산관리계획, 자산 DB 시스템, 의사결정체계에 관한 내용을 분석한다. 일본은 자치단체의 자산관리 필요에 따라 다양한 계획이 수립되고 있고, 미국, 영국, 캐나다는 정부 주도의 매뉴얼 및 가이드를 바탕으로 지방정부가 자산관리계획을 수립한다. 이에, 본 연구에서는 선진국의 국가(연방정부), 주정부, 지방정부의 표준화된 자산관리 매뉴얼 및 가이드 등 표준화된 기준을 중점적으로 분석하고, 실제로 자산관리계획을 수립한 사례는 일본의 경우로 제한하여 살펴보고자 한다.

분석대상	분석내용
선진국 공공시설 자산관리체계 1. 일본 2. 미국 3. 영국 4. 캐나다	⇒ 자산관리체계 개발 및 운영 주체 ⇒ 국내 지자체 공공시설 자산관리체계 수립을 위한 시사점 도출 중앙정부 및 지방정부 자산관리체계 ① 자산관리 실행 근거 ② 자산관리 전략 ③ 자산관리계획 ④ 자산 DB 시스템 ⑤ 의사결정체계

[그림 3-1] 선진국 지역 공공시설 자산관리체계 분석대상 및 내용

출처 : 연구진 직접 작성

[표 3-1] 선진국 지역 공공시설 자산관리체계 조사 대상

국가	국가(연방정부) 계획(연도)	주정부 계획(연도)	지방정부 계획(연도)
일본	① 공공시설 등 종합관리계획 수립·지침	② 도쿄도 도유시설 등 종합관리방침	① 후쿠오카시 자산관리 기본방침 및 추진계획 ② 사이타마시 공공시설 매니지먼트
미국	① 행정명령 13327 (Executive Order 13327 Federal Real Property Asset(2004)) ② 자산관리 가이드 (Guidance for Improved Asset Management(2004, 2015)) ③ 연방자산 공공데이터 FRPP (Federal Real Property Profile (FRPP) Open Data Set (2016))	① 자산관리 가이드 (Guidance for Improved Asset Management(2004, 2015))	
영국	① 정부자산관리 전략 (Government's Estate Strategy (2013, 2014, 2018)) ② 자산 공공데이터 e-PIMS e-PIMS Core Data Dictionary(2012), e-PIMS LITE Data Dictionary(2012)		① West Lothian의 부동산 자산관리계획 (West Lothian, Property Asset Management 2013-2017(2012))
캐나다	① 자산관리 거버넌스 프레임워크 (An Asset Management Governance Framework for Canada)(2009)	① 캐나다 B.C의 자산관리 로드맵 가이드 (British Columbia, Guide for using the Asset Management B.C. Roadmap (2011)) ② 캐나다 B.C의 자산관리 자가평가도구 AssetSMART (British Columbia, AssetSMART 2.0-A Tool to Assess Your Community's Asset Management Practices (2015))	

출처 : 연구진 직접 작성

2. 일본 「공공시설 등 종합관리계획 수립지침」에 의한 자산 관리체계 및 계획 수립사례

1) 자산관리체계 개요

일본의 자산관리체계는 중앙정부 차원에서 일본재흥전략 및 인프라 장수명화 기조(13)에 따라 지역 여건에 맞추어 국가적 회복탄력성을 높이기 위해 도입되었다. 공공시설 등 종합관리계획 수립지침은 「지방자치법」에 근거하며, 이 법령에 따라 일본의 광역지자체인 도도부현은 기초지자체인 시구정촌에 공공시설 종합관리계획 수립을 요구하고 시구정촌이 계획을 수립한다³⁵⁾.

[표 3-2] 일본 중앙 및 기초자치단체 자산관리체계 개요

자산관리체계	국가	광역자치단체(도쿄도)	기초자치단체(후쿠오카시)	기초자치단체(사이타마시)
	주체/자원	명칭	주체/자원	명칭
① 자산관리 실행 근거	주체	공공시설 등 종합관리계획 수립·지침	-	-
② 자산관리 전략	주체	공공시설 등 종합관리계획 수립·지침	주체	후쿠오카시 자산관리 기본 방침및추진계획
③ 자산관리계획	주체	공공시설 등 종합관리계획 수립·지침	주체	후쿠오카시 자산관리 기본 방침및추진계획
④ 자산 DB 시스템	주체	공공시설 등 종합관리계획 수립·지침	주체	후쿠오카시 자산관리 기본 방침및추진계획
⑤ 의사결정체계	주체	공공시설 등 종합관리계획 수립·지침	주체	후쿠오카시 자산관리 기본 방침및추진계획
종합	-	자산관리 실행근거 수립 - 자산관리 전략 및 자산 관리계획 수립 원칙, 자산 DB 시스템, 의사 결정체계 구조 개발	-	-

출처: 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.1~3 참고 재정리; 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省, p.1 참고 재정리; 総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省, p.1~3 참고 재정리; 東京都(2017), 都府施設等総合管理方針, 東京都, p.3 참고 재정리; さいたま市(2014, 2018 일부 개정), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, さいたま市, p.14, p.18~29 참고 재정리

35) 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省, p.1. 직접인용 및 재정리

2) 중앙정부 및 광역자치단체의 관련지침 현황

① (중앙정부) 공공시설 등 종합관리계획 수립지침(公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針(2008, 2014))

□ (주관) 총무성 자치재정국

총무성이 「지방자치법」 제245조의 4에 근거하여 지침을 수립 및 운영한다³⁶⁾.

□ 지침의 주요내용

공공시설 등 종합관리계획 수립 지침은 지역 공공시설에 대한 전체적인 상황을 파악하고 장기적인 시점으로 시설 리뉴얼, 통폐합, 장수명화 등을 계획적으로 실시하도록 지원하여 재정부담을 경감 또는 평준화하는 동시에 공공시설 최적의 배치를 실현하는데 목적이 있다³⁷⁾.

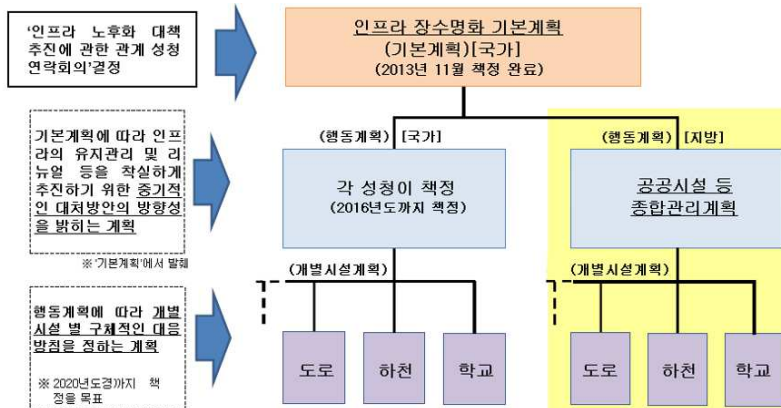
[표 3-3] 일본 중앙정부 공공시설 등 종합관리계획 책정 지침 주요내용

목차	주요내용
1. 공공시설 등의 현황 및 미래의 전망	공공시설 및 해당단체를 둘러싼 현상과 미래를 내다본 전망·과제를 객관적으로 파악·분석할 것
2. 공공시설 등의 종합적이고 계획적인 관리에 대한 기본방침	공공시설 등의 현황 및 미래의 전망'을 고려하여 아래의 항목의 공공시설 등의 종합적이며 계획적인 관리에 관한 기본 방침을 정할 것
2.1 계획기간	
2.2 전정적인 활동체제 구축 및 정보관리·공유방책	
2.3 현상과 과제에 관한 기본인식	
2.4 공공시설 등의 관리에 관한 기본 개념	
-점검·진단 등의 실시방침	
-유지관리·리뉴얼 등의 실시방침	
-안전확보 실시방침	
-내진화 실시방침	
-장수명화 실시방침	
-유니버설 디자인화 추진방침	
-통합과 폐지 추진방침	
-종합적이고 계획적인 관리를 실현하기 위한 체제 구축방침	
2.5 PDCA 사이클 추진방침	
3. 시설유형별 관리에 관한 기본방침	시설유형(도로, 학교 등)의 특성 고려

출처: 総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省, p.1-3 직접인용 및 재정리

36) 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について, 総務省, p.1. 직접인용

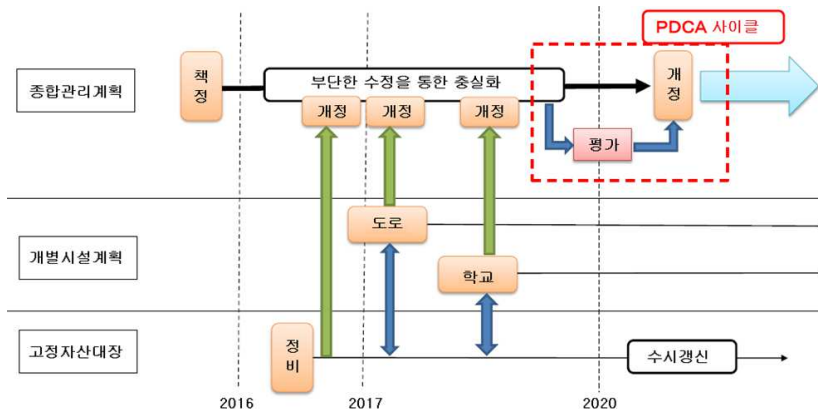
37) 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について, 総務省, p.1, 総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省, p.1 직접인용 및 재정리



[그림 3-2] 일본 인프라 장수명화 기본계획과 공공시설 등 종합관리계획 간 관계

출처: 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.8 직접인용

지방공공단체 중 99.4%가 공공시설 등 종합관리계획을 수립하였으며, 지방공공단체는 공공시설 등 종합관리계획 수립 지침 및 인프라 장수명화 기본계획을 토대로 종합계획을 개선하고 있다(14.4.기준)³⁸⁾. 공공시설 등 종합관리계획 수립 지침은 PDCA(Plan-Do-Check-Action) 사이클을 통해 기 수립한 자산관리계획 목표 달성여부를 평가하고 종합관리계획을 개정하도록 되어있다³⁹⁾.



[그림 3-3] 일본 공공시설 종합관리계획의 PDCA 사이클 운영흐름

출처: 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.20 직접 인용

38) 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省, p.1, 総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省, p.2~3, 직접인용 및 재정리, 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.1, 직접인용 및 재정리

39) 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.18-21 직접인용 및 재정리

- 자산관리 전략

지침은 세 가지 자산관리 전략을 제시하는데, 첫째, 공공시설의 노후화 및 활용도를 고려해야하며 둘째, 총인구와 연도별 인구에 대한 미래의 전망에 대한 고려, 마지막으로 공공시설 유지관리 및 리뉴얼에 대한 중장기적인 예산소요 및 지방채 및 기금 투자계획에 대한 고려이다⁴⁰⁾.

[표 3-4] 일본 중앙정부 공공시설 등 종합관리계획 책정 지침에 따른 자산관리전략

- 공공시설의 노후화 및 활용도 고려
- 총인구와 연도별 인구에 대한 미래 전망 고려
- 공공시설 유지관리 및 리뉴얼에 대한 중장기적인 예산소요 및 투자계획 고려

출처: 総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省, p.1. 직접인용

- 계획 관리사항

도도부현 및 시구정촌은 각 지역의 자산관리 전략을 고려하여 종합적이고 체계적인 공공시설 관리 기본방침을 수립하고 기재하도록 되어 있다.

단체명 등		공공시설 등 종합관리계획 기재사항									
		책정연도 (개정연도)	계획기간			시설 보유량	유지관리·수선·리뉴얼 등에 필요한 경비				공공시설의 수, 용비면적 등에 관한 목표, 용비율의 감축, 표준화 등에 관한 목표
							현상		향후의 추계		
도도 부현명	시구 정촌명	연도	구분	연수	내용	기재	내용	기재	내용	기재	내용
〇〇현	□□시	2015년도	11년~20년	20년	[공공시설] 약 70.0 만㎡ [인프라] 약 3,700km	있음	최근 5년 평균 12억원/년	있음	시산기간 40년인 경우, 연평균 160억원	없음	[기본목표] 계획적인 유지관리 및 리뉴얼을 실시, 재정부담 경감, 표준화 ※수치 목표는 실시계획으로 설정함
〇〇현	△△시	2015년도	11년~20년	20년	[공공건축물] 약 72.0 만㎡ [인프라계] 도로: 1,400km, 교량: 7.0km, 상수관로: 900km, 하수관로: 800km 등	있음	최근 5년 평균 90억원/년(인프라계 5년평균, 공공건축물 8년평균의 합산)	있음	[현상] 약 120억원/년 [대책후] 90억원/년	있음	[하교모노 시설] 40년간 총비면적의 20%를 식각 장수명화, 안전 확보 집약화, 복합화를 통한 적정배치 [인프라시설] 유지관리비용 식각 장수명화, 안전 확보 계획적인 신규경비 추진
〇〇현	××시	2015년도	20년초과	40년	“하교모노시설” 약 80.0 만㎡	있음	연간 약 60억원	있음	40년간(2016년도~ 2056년도)의 연평균액 100억원	있음	[공공시설] 현재의 총량을 최대화하여 폐지, 복합화, 다기능화 등의 검토를 진행 [인프라] 현상유지를 기본
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

[그림 3-4] 일본 시구정촌이 기재·제출하는 도도부현 공공시설 종합관리계획 기재항목

출처: 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.13 직접인용

방침에 따른 공공시설 등 종합관리계획의 기재사항은 크게 계획기간, 시설보유량, 유지관리 및 수선·리뉴얼 등에 필요한 경비를 판단하기 위한 정보, 그리고 공공시설 수 및 총비용 등 표준화 목표에 관한 사항이다. 이 중 유지관리 및 수선·리뉴얼을 판단하기 위해 기재하는 사항은 현 상태와 향후 관리행위에 관한 사항이다⁴¹⁾.

40) 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省, p.1. 직접인용 및 재정리

- 중점 고려사항

도도부현 및 시구정촌이 종합관리계획 수립 시 중점적으로 고려하는 사항은 행정 서비스 수준, 공공시설 실태 파악 및 종합관리계획 이행 충실도, 종합관리계획 목표 설정과 PDCA 사이클의 확립, 의회와 주민 간의 정보공유, 민간기술인 PPP·PFI 활용, 시구정촌 단위를 포함하는 광역적인 종합관리계획 수립, 협력기관과의 관계 등이다. 특히, 인프라 장수명화 기본계획을 고려하고 공영기업 관리시설을 포함하는지 파악하고, 공공시설 관리현황에 대한 정보를 토대로 종합관리계획을 수립한다. 또한, 리뉴얼 프로그램 활용 여부와 투자 계획 및 예산 운용 현황, 지방 공회계의 활용성도 고려하도록 하고 있다⁴²⁾.

□ 자산 DB 시스템

- 주요정보의 구성

공공시설 등 종합관리계획은 각 시설의 특성, 유지관리 및 폐기에 관한 사항을 고려하면서 전략적인 유지관리 및 리뉴얼 계획을 수립하기 위해 자산 DB를 구축한다. 기재해야 할 DB 항목은 대상시설, 계획기간, 계획의 우선순위, 개별시설의 상태, 개선내용과 자산관리계획 시행 시기, 소요비용 등이다⁴³⁾.

□ 의사결정체계

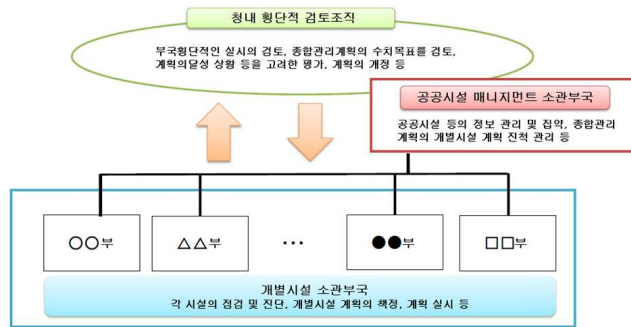
공공시설 등 종합관리계획은 ①개별시설 소관부국, ②공공시설 관리 소관부국, ③중앙정부 공공시설 관리 조직으로 구분하여 의사결정에 참여한다. 각 시설 소관부국에서는 시설의 점검 및 진단 종합관리계획의 수립, 자산관리계획 시행의 역할을 담당하며, 공공시설 관리 소관부국은 전체 공공시설 DB 관리 및 통합, 종합관리계획의 시행 상황 관리를 담당한다. 중앙정부 공공시설 관리조직은 종합관리계획 시행상황 및 목표, 계획 달성수준 평가, 계획의 개정 등을 담당한다⁴⁴⁾.

41) 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.14. 직접 인용 및 재정리

42) 総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省, p.1~7. 직접 인용 및 재정리

43) 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.14~15. 직접 인용 및 재정리, 2016년 말부터 공공시설 등 종합관리계획은 지자체별로 비교 가능한 형태로 총무성 웹사이트에 게시되고 있음. 총무성은 각 개별시설계획 수립을 위한 매뉴얼 및 가이드라인도 웹사이트에 공개함

44) 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.19 직접 인용 및 재정리



[그림 3-5] 일본 공공시설 종합관리계획 의사결정체계 기본형

출처 : 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.19 직접 인용

② (광역자치단체) 도쿄도 도유시설 종합관리 방침(都有施設等総合管理方針 (2017))

도쿄도는 2017년 도유시설의 계획적인 유지관리를 위해 ‘도유시설 등 종합관리 방침(都有施設等総合管理方針)’을 수립하였다. 방침의 주된 목적은 변화하는 도쿄도민의 요구 충족, 방재대책 강화, 저출산·고령화 대응 등 중장기적인 관점의 도유시설 관리 추진이다. 도유시설 등 종합관리방침은 총무성 공공시설 등 종합관리계획 수립 지침의 필수항목을 충족하는 내용으로 구성된다⁴⁵⁾.

□ (주관) 도쿄도청

도쿄도 도유시설은 1965~1975년 및 1987~1997년 기간에 대부분 정비되었는데, 이 시기에 도유시설 관리계획을 일정 기간마다 수립하고 지속적으로 개선해야 할 필요성이 제기되었다. 이에 도쿄도청은 공공건축물 관리를 위한 ‘주요시설 10개년 유지갱신계획’을 수립하고, 공공토목시설 관리를 위한 ‘개별 시설별 유지관리계획’ 및 ‘장수명화 계획’을 수립하였다. 또한 도 재정위기에 대응하기 위해 ‘재산 이용 및 활용 종합계획’을 수립하고 시설의 통폐합 및 불용재산 매각을 추진하면서, ‘향후 재산이용 및 활용 지침’을 수립하여 재산 이용 및 활용도를 제고하고자 하였다.

이러한 조치는 도유시설의 유지관리에 성과는 있었지만, 도민의 새로운 요구와 장기적인 인구감소 및 시설 이용 수요 변화 등을 고려하여 동시설의 적절한 규모/배치 및 이용/활용 계획을 검토해야 할 필요성이 새롭게 대두되었다. 이러한 배경에서 도쿄도청은 도유시설의 종합적이고 계획적인 관리를 시행하기 위한 도

45) 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.i~2 직접인용 및 재정리

유시설 등 종합관리방침을 수립하게 되었다⁴⁶⁾.

□ 방침의 주요내용

- 적용대상

방침의 적용 대상은 도쿄도가 소유 또는 관리하는 공공건축물, 공공토목시설, 공공기업시설이다.

[표 3-5] 동경도 도유시설 종합관리방침의 관리대상

구분	유형	세부시설
공공건축물	청사 등 시설	도청사, 도사무소, 경찰서, 소방서, 도립학교, 미술관, 체육관 등
	병원시설	도립병원, 공사병원
	시장시설	중앙도매시장
	공영주택	도영주택
공공토목 등 시설	도로시설	교량, 터널 등
	하천시설	지하조정지, 분수로 등
	사방관련시설	사방설비, 땅미끌림 방지시설 등
	공원시설	도시공원, 자연공원 등
	항만시설	계류시설, 외곽시설, 임항교통시설 등
	해안보전시설	방조제, 호안 등
	어항시설	계류시설, 외곽시설 등
	공항시설	공항토목시설, 항공보안시설 등
	교통안전시설	신호제어기, 신호등기 등
	기타시설	치산시설, 임수시설 등
	도로시설	청사, 지하철, 발전소 등
공공기업시설	수도시설	청사, 정수장, 급수소, 관로시설 등
	하수도시설	청사, 하수도관, 물 재생센터, 펌프소 등

출처 : 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.3 직접인용 및 재정리

- 방침의 구성⁴⁷⁾

방침은 도유시설의 현황에 대해 시설유형, 연도별 현황 등 기본적인 사항뿐만 아니라 총인구 및 연령별, 계급별 인구에 대한 향후 전망을 제시하고 이에 따른 도유시설 유형별 자산관리 활동을 기술하도록 하고 있다. 또한 도유시설 유지관리 및 활용성과를 파악하고 보다 효과적인 자산 이용 및 관리방안을 종합적으로 제시하도록 하고 있다.

46) 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.i~2 참고 정리

47) 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.3~42 참고 정리

[표 3-6] 동경도 도유시설 종합관리 방침 주요내용

목차	주요내용
1. 본 방침의 개요	
1.1 대상	
1.2 대상기간	도유시설 관리를 위한 기본적인
1.3 본 방침의 자리매김	방침 기술
1.4 전체 청을 대상으로 한 추진 체제 구축 및 정보관리 및 공유 방안	
2. 도유시설을 둘러싼 현황	
2.1 도유시설 유형, 연도별 현황	도유시설을 유형별로 정리하여
2.2 총인구 및 연령 계급별 인구에 대한 향후 전망	각 유형별 시설규모, 인구 전망,
2.3 지금까지의 주요 활동	자산관리 활동에 대해 기술
3. 종합적이고 계획적인 관리에 관한 기본방침	지금까지 도유시설의 유지관리
3.1 기본적인 사고방식	및 도유시설 활용 성과에 대해 기
3.2 시설관리 실시 방침	술하고, 시설관리 및 재산 이용/
3.3 재산 이용/활용 실시 방침	활용 방안에 대한 종합적인 방침
	제시
4. 시설유형별 관리에 관한 기본방침	
4.1 공공건축물	도유시설 유형별 관리 및 이용 방
4.2 공공토목 등 시설	침 제시
4.3 공영기업시설	

출처: 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.ii 목차 직접인용 및 재정리

- 자산관리계획 수립방향⁴⁸⁾

방침이 제시하는 3가지 계획 수립원칙은 ①지금까지의 자산관리 활동을 고려한 도유시설의 계획적인 유지관리, ②도쿄도의 정책을 반영한 도유시설의 기능 및 성능 수준 향상, ③도유시설의 갱신수요를 고려한 용지확보 및 도정 시책에 대응하기 위한 재산 이용 및 활용 고려이다. 이러한 원칙은 자산관리가 유지관리 측면에 한정되기보다, 계획적인 유지관리를 통해 재정부담을 줄이고 도가 직면한 정책과제에 대응하며 서비스수준을 향상시켜야한다는 가치를 강조한다.

방침에 따라 수립하는 도유시설 자산관리계획은 크게 도유시설에 대한 종합적인 시설관리방침과 시설 이용 및 활용방침으로 구성된다. 시설관리 측면에서의 기본방침은 점검·진단에 관한 사항, 유지관리, 수선, 리뉴얼에 관한 사항, 방재기능 강화에 관한 사항, 시설 통폐합에 관한 사항, 위 사항의 종합적이고 계획적인 관리를 실현하기 위한 체계 구축방안을 제시한다. 도유시설 이용 및 활용에 대한 기본방침은 유지관리 및 처분을 위한 부지 확보 계획, 도쿄도 정책과제에 대응하기 위한 도유시설 이용·활용 계획, 도유시설 관리 정보공개 시스템 운영계획으로 구성된다.

48) 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.19~32 참고 정리

[표 3-7] 동경도 도유시설 종합관리 방침에 의한 자산관리계획의 구성

장	세부구성
1장. 시설관리 실시 방침	1.1 점검·진단 방침 가. 법정 점검, 정기점검 등 실시 나. 긴급 시 점검 등 실시 1.2 유지관리, 수선, 리뉴얼 등 실시 방침 가. 라이프사이클 비용 절감과 갱신 시기의 평준화 실현 나. 도의 정책을 반영한 기능 및 성능 수준 향상 1.3 방재기능 강화 실시 방침 1.4 시설 통폐합 등 실시 방침 가. 통합 및 재편 나. 용도 변경 및 철거 1.5 종합적이고 계획적인 관리를 실현하기 위한 체계 구축 가. 기술인력의 기술력 향상 나. 기술 교육(공유) 다. 유지관리 효율화 및 고도화 라. 민간사업자 등과 연계한 기술, 노하우 향상
2장. 도유시설 이용 및 활용 방침	2.1 계획적인 유지관리 및 처분을 위한 부지 확보 가. 도유시설의 처분 수요를 고려한 부지 확보 나. 기타 단체 등과 연계한 부지 확보 2.2 도쿄도의 긴급한 정책과제에 대응하기 위한 도유시설 이용 및 활용 계획 가. 도유재산 이용 및 활용을 추진하는 시스템 정비계획 나. 민간전문가와 협력을 통한 정책 연동형 도유시설 이용 및 활용 계획 다. 다양하고 탄력적인 재산 이용 및 활용방법 2.3 도유시설의 적절하고 효율적인 관리와 정보공개 가. 도유시설의 적절하고 효율적인 관리와 재산가치 향상 계획 나. 도유시설에 관한 정보공개

출처: 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.21-34 직접인용 및 재정리

□ 자산 DB 시스템⁴⁹⁾

방침은 기초자치단체가 구축해야 할 자산 DB 목록을 제시하고 있지는 않으나, 자산 DB 및 자산관리계획 정보공유 체계를 제시한다.

□ 의사결정체계

- 주요 참여주체 및 역할

도쿄도 도유재산을 총괄·관리하는 도쿄도청 재무국은 각 도유시설 소관 부서와

49) 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.1-2 참고 재정리

관계를 긴밀히 하여 도유시설 리뉴얼 수요 및 미래 전망 조사 및 파악한다. 도쿄도청은 공유재산대장 및 자산 DB를 수집하여 도유시설 관리에 대한 정보 공유 시스템을 구축하고, 시스템을 지속적으로 발전시킨다. 또한, 도유시설 종합관리 추진회의 설치하여 도쿄도 도유시설 종합관리 방침에 따른 자산관리계획 시행 현황, 도유시설의 노후화 현황, 개별시설 자산관리계획 수립 및 검토를 시행하며, 필요 시 '도쿄도 기술회의', '도유재산 이용 및 활용 추진 회의'를 개최하여 관련 정보를 공유한다.

[표 3-8] 동경도 도유시설 종합관리 방침의 자산관리 정보구축 및 공유체계

구분	주요내용
1. 도유시설 종합관리추진회의 설치	- 도쿄도 도유시설 종합관리 방침에 따른 자산관리계획 시행 현황, 도유시설의 노후화 현황, 개별시설 자산관리계획 수립 및 검토 시행 - 도쿄도 도유시설 종합관리 방침 개정
2. 리뉴얼 수요 파악	- 도쿄도 도유재산을 총괄·관리하는 재무국과 각 도유시설 소관 부서와 관계를 긴밀히 하여 도유시설 리뉴얼 수요 및 미래 전망 조사 및 파악
3. 청 내 회의체와의 정보 공유	- 필요 시 '도쿄도 기술회의', '도유재산 이용 및 활용 추진 회의'를 시행하여 도쿄도청 내 도유시설 종합관리추진회의와 지속적으로 정보 공유
4. 공유재산대장 정비	- 공유재산대장 및 자산 DB를 수집하여 도유시설 관리에 대한 정보 공유 시스템 구축

출처 : 東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都, p.1-2 직접인용 및 재정리

3) 기초자치단체의 관련지침 및 계획 수립사례

① (기초자치단체) 후쿠오카시 자산관리 기본방침 및 추진계획(福岡市アセットマネジメント基本方針(2008))

□ (주관) 후쿠오카 시

후쿠오카시는 혹독한 재정상황이 계속되는 여건에서 대부분의 공공시설이 노후화되는데 비해 시민요구의 변화와 새로운 사회적 요청에 대한 뉴 퍼블릭 매니지먼트 개념의 등장과 안전하고 안심할 수 있는 사회 만들기 실현 차원에서 자산관리체계를 도입하였다.

자산관리체계의 주된 운영목적은 향후 시설의 안전성과 이용자 만족도를 확보 하면서 장기적인 관점에서 시설에 필요한 비용 절감을 목적으로 공공시설을 관리하는 것이다. 후쿠오카시는 앞으로도 필요한 공공시설을 정비하는 한편, 지금까지 축적되어 온 대량의 비축을 장래적으로 유지 및 관리하여 각각에 부과된 기능을 적절하게 발휘하도록 시설을 관리하는데 중점을 둔다⁵⁰⁾.

□ 방침의 구성 및 자산관리전략

• 방침의 구성⁵¹⁾

방침은 크게 후쿠오카시 자산관리 도입배경 및 자산관리 기본방침으로 구성된다. 기본방침에서는 목적과 시설 위치, 기본개념, 자산관리 활동, 추진체계 등을 제시한다.

• 자산관리전략⁵²⁾

방침에서 전략적으로 중요한 쟁점은 다섯가지로 제시되며, ‘기존에 비축된 것을 활용하기’, ‘계획적이고 효율적인 유지관리로 전환하기’, ‘재정의 건전화 실현하기’와 같이 시 예산의 경제성을 도모하는 전략과 ‘시민의 요구와 사회적 요청에 대응하기’, ‘설명의무 확보와 시민과의 상호활동하기’와 같이 시민참여형 전략으로 구성된다.

[표 3-9] 후쿠오카시 자산관리 기본방침 및 추진계획의 자산관리전략

구분	주요내용
기존 비축 시설의 유효활용	향후의 시설정비 및 운영관리는 기존비축을 유효 활용하여 신규정비를 억제함
계획화와 효율적인 유지관리로 전환	지금까지의 대중요법적인 유지관리를 넘어서서 계획화 및 효율적인 유지관리로 전환을 지향함
재정의 건전화	시설에 필요한 비용 감축과 예산의 최적배분을 추진하며 새로운 재원획득을 포함하여 재정의 건전화를 지향함
시민의 요구와 사회적 요청에 대한 대응	시민의 요구에 따른 시설정비·운영관리를 지향하고 동시에 환경문제와 배리어 프리 등 새로운 사회적 요구에 대응함
설명의무 확보와 시민과의 상호활동	시민에 대한 설명의무를 수행하고, 시민과 함께 시설정비 및 운영관리를 지향함

출처 : 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.9. 직접인용 및 재정리

50) 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.1~2 참고 정리

51) 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.i 목차 참고 정리

52) 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.9 직접인용 및 재정리

□ 자산관리계획

후쿠오카시는 자산관리계획에서 지역 공공시설이 가지는 구조적 특성과 시설 관리방법의 차이에 따라 일반건축물과 전문시설로 구분하여 자산관리를 추진한다. 특히, ‘시민요구의 변화와 새로운 사회적 요청에 대한 대처’를 위한 안전하고 안심할 수 있는 사회 만들기 실현 및 이로 인한 지역경제 활성화 효과 등 시민생활과 관련성을 고려한 자산관리를 강조한다. 더불어, 기술직원의 관련기술의 계승과 기술력 향상에 대한 의식 고양을 도모하는 것도 중요하게 다룬다⁵³⁾.

[표 3-10] 후쿠오카시 자산관리 기본방침 및 추진계획의 자산관리계획 주요내용

구분	주요내용
PDCA관리 사이클을 통한 매니지먼트의 추진	- 에셋 매니지먼트 추진 시 실시단계에 따라 계획(PLAN), 실시(DO), 측정 및 평가(CHECK), 개선(ACTION)의 PDCA관리 사이클을 실시함
시설 관리구분에 따른 추진	- 시설 관리구분은 ‘일반 건축물’과 ‘전문 시설’로 구분함 - 일반 건축물은 학교·공민관·보육소·청사 등의 건물로, 일반적으로 신축과 수선 시공은 건축부문에 의뢰하되, 건설계획과 유지관리는 시설관리자가 실시하는 시설임. 전문시설은 교량·도로·쓰레기 처리·항만·상하수도·주택 등 독자적인 성질·특성을 가진 시설이며, 담당부서에 전문 기술자가 있으며, 건설계획, 건설, 유지관리까지 하나의 부국에서 완결시킬 수 있는 시설임
조기에 실시하여야 하는 시책	- 시설의 장수명화와 투자의 평준화를 위한 활동 - 시설운영·보수관리 효율화를 위한 활동 - 기존시설 등의 유효활용을 위한 활동
일반건축물	- 실행계획 책정지침(일반 건축물에 대해서는 에셋 매니지먼트 추진 부가 책정)에 따른 일반 건축물은 시유 건축물 보전업무의 적절한 집행을 목적으로 시설 데이터를 수집 요령, 내용연수의 취급, 장기보전계획의 작성요령, 수선우선도 판정의 요령, 건물의 유지관리 기준, 에너지절약 수법 등 일반 건축물 실행계획의 기본이 되는 내용의 지침을 2008년도에 책정함
실행계획 등의 책정	- 실행계획에 따른 일반 건축물은 각국의 활동의 내용과 진행방법, 현황의 파악 등 실행계획 책정을 위한 ‘활동방침’을 2008년도까지 규정함 - 활동방침과 실행계획 책정 지침을 고려하여 소관시설의 장기보전계획, 시설관리(보수관리·에너지 절약·비용분석 등)계획, 시설의 유효활용, 안전하고 안심할 수 있는 시설조성, 시민과 공동활동 등의 활동 및 그 일정, 수치목표, 투자계획 등을 내용으로 하는 실행계획을 2009년도 말을 목표로 설정함
전문시설	- 실행계획 (전문시설 소관국이 책정)에 따른 전문시설은 일반 건축물의 예를 참고로 하여, 2008년도말까지 ‘활동방침’을 정함 - 이 활동방침을 고려하여 소관하는 시설의 특성과 진척상황에 맞춘 실행계획을 2009년도 말을 목표로 책정함
기술적 방침의 추진	- 에셋 매니지먼트의 개념에 따른 시설과 구조물의 보수·보강, 혹은 리뉴얼 검토에서 설계·시공에서는, 장수명화와 라이프 사이클에

구분	주요내용
	대한 비용이 최소한이 되도록 설계·시공, 시설 운영·유지관리함 - 이를 위해 장수명화의 기술적 수법과 유지관리의 비용절감을 위한 기술적 방책의 도입을 도모함 - 토목·건축·설비 등의 각 기술자는 자기의 전문적 기술 뿐 아니라 각 기술자간의 연계를 강화함
직원의 의식개혁	- 전칭적으로 에셋 매니지먼트를 추진하기 위해서는 직원이 시설의 현재 상황과 에셋 매니지먼트의 도입의 등을 충분히 이해해야함 - 지금까지의 대중요법적인 유지관리에서 경영적 시점에 입각한 유지관리로 방향전환을 도모하고, 스스로 창의연구를 실천함 - 이를 위해 연수회 등을 통하여 직원계발을 위한 노력하고, 시설경영의 방식과 비용 의식의 향상을 위해 노력함

출처 : 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.13~14 참고 정리

□ 의사결정체계⁵⁴⁾

후쿠오카시는 자산관리업무를 효율적·기능적으로 집행하기 위해 재정국 총괄체계와 건축물 소관국 총괄체제로 이원화하여 의사결정체계를 구축한다. 또한 재정과의 연계를 위한 예산편성부서와의 연계를 강조한다.

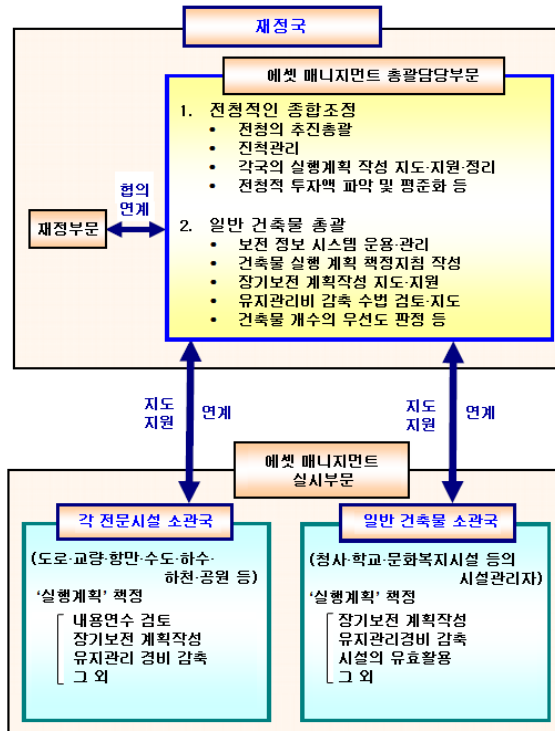
[표 3-11] 후쿠오카시 자산관리 의사결정 주요내용

구분	주요내용
에셋 매니지먼트 총괄체제	- 전칭적인 총괄에 대해서는 재정부문과 실시부문이 협의·연계하면서, 각국의 실행계획 책정을 지원하고 지도, 시설투자액의 파악, 조정과 투자액의 평준화를 실시하며, 추진의 종합조정 등 전칭적으로 에셋 매니지먼트를 총괄함 - 일반 건축물 총괄에 대해서는 각 부처에 걸친 일반 건축물 에셋 매니지먼트를 적극적으로 지원하고 원활한 추진을 도모하기 위해, 보전정보 시스템의 운용·관리, 일반 건축물 실행계획 책정지침의 작성, 수선우선도 편정, 장기보전 계획 작성의 지원 등, 건축물의 에셋 매니지먼트 업무를 총괄함
에셋 매니지먼트 실시체제	- 일반 건축물 소관국에서는 소관시설의 에셋 매니지먼트를 실시하는 체제를 각국 내에 설치하고, 일반 건축물 실행계획 책정지침을 고려한 실행계획을 책정하고 실시함 - 각 전문시설 소관국에서는 각시설의 특성과 추진 진척상황에 맞춘 추진체제를 각국 내에 설치하고 실행계획을 책정하여 실시함
재정과의 연계체계	- 장기적인 시점에서 책정한 시설정비·관리운영 계획일지라도 재정조치가 이루어진 후에야 실행으로 이행함 - 효율적이고 효과적인 에셋 매니지먼트를 실시하기 위해서는 예산편성부서와의 연계는 필수적임 - 에셋 매니지먼트 도입에 필요한 비용은 전체의 예산편성을 고려함 - 에셋 매니지먼트를 통한 사업 우선도 판단에 따른 예산배분의 구조구축을 고려함

출처 : 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.15. 참고 정리

53) 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.13~14 참고 정리

54) 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.15. 참고 정리



[그림 3-6] 후쿠오카시 자산관리 의사결정체계

출처 : 福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市 p.16 직접 인용

② (기초자치단체) 사이타마시 공공시설 매니지먼트 (さいたま市公共施設マネジメント計画(2014))

□ (주관) 사이타마시

사이타마시의 공공시설 매니지먼트 계획은 앞으로 100년을 바라보며, 보다 적은 시설로 시민에게 효율적인 서비스를 제공하기 위해 공공시설을 재구성하는 것을 목표로 한다. 따라서 공공시설의 실태를 물리적 및 기능적인 측면에서 가능한 한 정확하게 파악하고, 미래에 발생할 수 있는 공공시설의 수리 및 갱신 투자액을 예측하며, 정비, 수리, 재건축, 관리운영의 방법을 지정하는 것을 목표로 한다. 계획기간은 공공시설의 수명이 수십 년에 달하고 중장기적인 시점에서 필요하다는 점에서 2011년도부터 2050년도까지의 40년 동안의 미래 추계를 기반으로 수립된다⁵⁵⁾.

55)さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市, p.2~3.참고 정리

- 대상시설

사이타마시가 보유 혹은 차용하는 전 시설과 토지를 대상으로 하며, 크게 시설, 인프라, 토지로 구분하고 이를 시민이용시설, 행정시설, 도시 관련 시설, 기업회계시설로 분류하여 세분류에 따른 시설별 자산관리에 관한 사항을 제시한다⁵⁶⁾. 사이타마시는 이 중에서도 시민이용시설과 행정시설에 대해 기존 유휴시설의 파악 및 재활용을 적극적으로 검토하게 된다.

[표 3-12] 사이타마시 공공시설 매니지먼트 대상시설

대분류	중분류	주요내용	
시설	시민이용시설	커뮤니티 관련 시설 (커뮤니티 시설) 커뮤니티 관련 시설 (공민관) 시민 문화 시설 도서관 박물관 사회 교육계 그 외 시설	
		스포츠·오락계 시설 체육관 등 오락시설, 보양시설	
		산업계 시설 산업진흥시설	
		학교 교육계 시설 학교 등 (초등학교) 학교 등 (중학교) 학교 등 (고등학교) 소년자연의 집	
		보건 복지계 시설 보건 위생 시설 사회 복지 시설 고령 복지 시설 장애 복지 시설 아동 복지 시설 (보육) 아동 복지 시설 (방과 후 아동 교육) 아동 복지 시설 (그 외 아동 복지 시설) 공중 화장실	
	행정시설	행정계 시설	도청 등 (도청 등) 도청 등 (사무소, 사업소 등) 교육시설 소방시설 (소방청, 소방서) 소방시설 (소방 분단 차고) 환경시설 그 외 시설
			도로, 다리 하천 공원 주차장 구획정리 등
	인프라	도시 기반시설	도시 기반계 시설
		시영 주택	시영주택
		상수도 시설	상수도 시설
		하수도 시설	하수도 시설
기업회계시설	하수도 시설	하수도 시설	
	병원 시설	병원 시설	
토지			

출처: 사이타마시(2014, 2018 일부 개정), 사이타마시 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, 사이타마시, p.i, '분야별 액션 플랜' 직접인용 및 재정리

56) 사이타마시(2014), 사이타마시 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, p.14. 참고 정리

□ 자산관리전략

사이타마시의 자산관리에서 중요한 측면은 시민이용시설 및 행정시설의 하코모노 전략이다. 이는 시설의 신규정비를 억제하고 시설의 복합화를 추진하면서 시설 총량을 감축하는 방향을 추진하는 것이다. 이에 비해, 인프라 전략은 도시관련 시설 및 기업회계 시설을 담당하는데, 타 시와 비교했을 때 사이타마시의 도로, 공공 하수도 등 정비수준이 매우 낮기 때문에 일정한 신규 정비를 계속하면서 신규정비와 수리 및 갱신을 합친 투자액을 조절하는 것을 강조한다⁵⁷⁾.

[표 3-13] 사이타마시 자산관리 원칙 및 주요전략

구분	주요내용
하코모노 삼원칙	신규 정비는 원칙적으로 총량규제의 범위 내로 제한
	- 사이타마 시의 발전을 지지할 핵심이 되는 공공시설이면서, 지역경제의 활성화와 교류인구와 정착인구의 증가로 연결될 수 있도록 하는 시설은, 총량규제의 대상에서 제외하고, 정비를 진행 - 상기 이외의 시설은, 미래의 인구변동을 고려하여 필요한 기능을 정리하고, 중장기적인 총량규제의 범위 내에서 비용대비 효과를 고려하여 정비 보험의 사고방식을 기반으로 한 장수명화, 에셋 매니지먼트 등 적절한 관리를 하여, 기존시설을 활용
	- 민간의 지혜, 노하우, 자금 등을 최대한 활용하여 비용절감과 품질 향상된 공공서비스를 제공 - 공민 연계수법의 적극적 도입으로 비용절감 효과가 있다면, 그 효과를 감안하여 개별적인 시설의 규모에 관해 총량규제에 얽매이지 않고 유연하게 조절
	- 시설의 통합과 유휴시설의 활용하고, 학교를 포함한 시설의 복합화 등을 통해 기능을 유지하면서 시설총량을 감축 - 미래의 인구감소를 토대로 시설을 재건축할 때, 면적을 축소할 것을 기본으로 함 - 중복된 시설이나 가동률이 낮은 시설은 통합 및 정리를 검토하여 갱신 및 유지관리 비용 절감
인프라 삼원칙	현재 상태의 투자액 (일반재원)을 유지
	- 저출산 고령화, 인구감소에 대응한 지속 가능한 도시 만들기를 추진 - 사이타마 시의 인프라는 충분한 수준에 달해 있지 않기 때문에, 비용대비 효과 또는 경제 파급 효과를 고려하여 신설 및 갱신의 균형을 맞춤
	라이프 사이클 비용을 감축
	- 장수명화를 가능한 한 수행하면서 동시에 계획적, 효과적인 갱신을 추진 - PPP등 민간협력을 활용하여 기능을 향상시키면서, 갱신 비용 및 관리 운영비용을 감축 - 도로나 공원 등의 공공 공간을 입체이용 혹은 유용하게 활용해 비용 감축 및 자주재원의 확보
	효과적으로 새로운 요구에 대응
	- 배리어프리, 환경, 방재 등의 새로운 요구에 대응하기 위해, 효과적인 정비 및 대응 추진

출처 : さいたま市(2014, 2018 일부 개정), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, さいたま市, p.16-17 직접인용 및 재정리

57) さいたま市(2014), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, p.14. 참고 정리

□ 자산관리계획의 구성(시민이용시설/커뮤니티 관련시설 예시)⁵⁸⁾

- 시설개요

시설유형별 분류된 세부시설의 공급량을 확인한다.

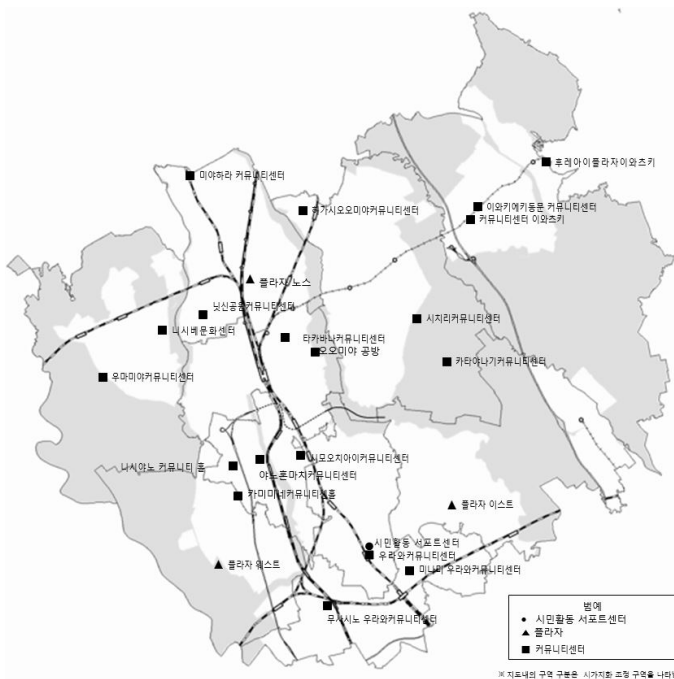
[표 3-14] 사이타마시 시민이용시설 중 커뮤니티 관련시설 개요

구분	개요 등	시설수 (2013년 현재)
시민활동 서포트 센터	시민활동을 지원하고 그 활성화를 위한 거점 시설로써 설치	1 시설
플라자 커뮤니티 센터	시민커뮤니티 활동을 위한 시설로써 자리매김	플라자 : 3커뮤니티 22 센터 : 19 시설

출처 : さいたま市(2014, 2018 일부 개정), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, さいたま市, p.26 직접인용

- 시설배치도

시설유형별 분류된 세부시설의 입지를 확인하여 제시한다.



[그림 3-7] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획의 시민이용시설 배치도

출처 : さいたま市(2014, 2018 일부 개정), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, さいたま市, p.26 직접인용

58) さいたま市(2014), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, p.26~29 직접인용 및 재정리

- 시설별 방침(시민활동 서포트센터 예시)

커뮤니티시설 유형별 갱신시의 규모축소 및 복합화 등의 방향, 배치, 이용도 수준에 따른 통합 검토조건, 주기능 활용기준 등을 정립한다.

[표 3-15] 사이타마시 시민이용시설 중 시민활동 서포트센터 방침

구분	주요내용
갱신 시의 방향성	(갱신 시의 방향성) 규모를15%축소한다 ※ 현재의 연상면적 : 3,217 m ² (복합화 고려) 중추가 되는 시설로써 갱신시에 주변 공공시설과의 복합화를 검토
배치	(배치) 시 레벨13으로 1시설을 배치 (통합 · 정리의 검토조건) 연간 이용자가 3년 연속하여 전년도를 하향한 경우 기간을 한정하여 시민과 함께 대책을 간구, 이후에도 개선되지 않는 경우로 함
주된기능의 활용법	미팅 공간, 다목적 전시코너, 인쇄작업실, 자료관람코너, 사무실 등
특기사항	-

출처 : 사이타마시(2014, 2018 일부 개정), 사이타마시 公共施設マネジメント計画 · 第1次アクションプラン, 사이타마시, p.27 직접인용

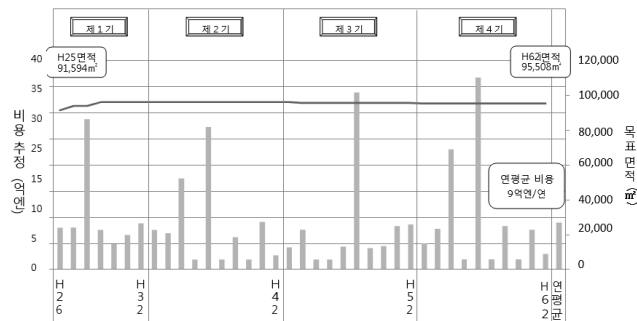
시 전체 공공시설의 축소목표 대비 단계별 달성목표 면적수준을 시설별로 정한다.

[표 3-16] 사이타마시 시민이용시설 중 커뮤니티 관련시설의 목표면적(예시)

제 1 기 (H32 미만)	제 2 기 (H42미만)	제 3 기 (H52미만)	제 4 기 (H62미만)	축소율 (H25 미만→ H62 미만)
96,253 m ²	96,253 m ²	95,816 m ²	95,508 m ²	+4.3%

출처 : 사이타마시(2014, 2018 일부 개정), 사이타마시 公共施設マネジメント計画 · 第1次アクションプラン, 사이타마시, p.28 직접인용

시 전체 공공시설의 수선, 개보수, 갱신비용을 시설별로 정한다. 목표면적 및 수선, 개보수, 갱신 비용추계는 시설 장수명화를 달성하는 경우 등을 고려하여 관련 이론의 산출방법에 따라 도출한다.



[그림 3-8] 사이타마시 공공시설 수선·개보수·갱신비용 추계방법

출처 : 사이타마시(2014, 2018 일부 개정), 사이타마시 公共施設マネジメント計画 · 第1次アクションプラン, 사이타마시, p.28 직접인용

[표 3-17] 사이타마시미이용시설 중 커뮤니티 관련시설의 수선·개보수·갱신비용 추계(사업비기준)

제 1 기 (H26 ~ H32)	제 2 기 (H33 ~ H42)	제 3 기 (H43 ~ H52)	제 4 기 (H53 ~ H62)	총계 (연평균)
72.9 억엔 (10.4억엔/년)	83.2억엔 (8.3억엔/년)	79.7억엔 (8억엔/년)	97.3억엔 (9.7억엔/년)	333.1억엔 (9억엔/년)

출처:さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市, p.28 직접인용

시 전체 공공시설 중 갱신 대상시설에 대해서는 장수명화, 시설 복합화, 폐지, 이전 등에 대한 계획 및 설계검토와 공정을 정한다.

[표 3-18] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획의 초등학교 중 갱신 대상시설 공정(예시)

시설명	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
미하시 초등학교 (학교건물)				방향성 검토	→	→	갱신 및 장수명화 수선예정
요노혼마치 초등학교(학교건물)		방향성 검토	→	→	착공예정		
카미오차이 초등학교(학교건물, 급식실)		방향성 검토	→	→	갱신 및 장수명화 수선예정		
오오토 초등학교 (학교건물)		방향성 검토	→	→	갱신 및 장수명화 수선예정		
시모오차이 초등학교(학교건물)				방향성 검토	→	→	갱신 및 장수명화 수선예정
하리키야 초등학교 (학교건물, 급식실)			방향성 검토	→	→	갱신 및 장수명화 수선예정	
오마키 초등학교 (학교건물)			방향성 검토	→	→	갱신 및 장수명화 수선예정	
하리야마 초등학교 (학교건물)				방향성 검토	→	→	갱신 및 장수명화 수선예정

출처:さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市, p.72 직접인용

□ 자산관리 중점 추진사항⁵⁹⁾

- 중장기적 관점에서 재정연계 및 시설 이용실태를 고려한 기능중시형, 네트워크형 민간/시민 공유/협동형 관리방안 검토

시설의 기능을 유지하면서 생애주기별 유지관리, 수리, 갱신 등 비용을 고려하여

59)さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市, p.15~20 직접인용 및 재정리

총량 감소, 유사기능 시설의 통폐합, 다양한 기능 간 복합을 추진하기 위한 통합적 관리를 도모한다.

[표 3-19] 사이타마시 공공시설 매니지먼트 자산관리계획 기본방침

자산관리 중점 추진사항	주요내용
1. 중장기적 시점에서의 매니지먼트 1.1 라이프 사이클 비용의 파악, 관리에 의거한 장기적 매니지먼트 1.2 인구 동태/인구구성의 변화에 의한 수요, 요구의 변화에 대응하는 매니지먼트 1.3 시대의 요청에 대응하는 매니지먼트 1.4 있어야 할 모습을 고려한 계획적/전략적 매니지먼트 1.5 공공시설 매니지먼트 기본조례의 제정등이 포함된, 중장기적 틀에 의한 매니지먼트	- 시설의 라이프사이클 비용을 파악하여, 감축 및 평준화를 위해 적절한 관리를 추진 - 시설 보유의 상태(차용, 리스 백 등의 검토), 시설 보전의 상태(사후 보전부터 예방 보전으로의 이행)등을 검토
2. 전 관청의 문제의식 공유와 체제정비에 의한 매니지먼트 2.1 탑 매니지먼트에 의한 매니지먼트 2.2 수치 목표의 명시, 시설의 현재상태 파악과 문제의식(절박감)의 공유, PCDA를 전제로 한 매니지먼트 2.3 개별 계획과의 정합/조정을 고려한 매니지먼트	- 통합적 시점에서 공공시설 매니지먼트를 추진하기 위한 권한, 책임, 지휘명령계통을 명백화 - 리더 역할을 하게 되는 사무국 기능의 강화 등, 탑 매니지먼트에 의한 추진체제를 정비
3. 재정과 연계한 실효성 높은 매니지먼트 3.1 시설의 유지관리, 수리, 갱신 비용의 실태를 고려한 매니지먼트 3.2 앞으로의 수리/갱신 비용 시산이 재정에 미치는 영향을 고려한 매니지먼트 3.3 예산 편성 방식을 포함한 실효성 높은 매니지먼트	- 공회계제도를 위한 대응 포함 - 현재 보유중인 시설의 유지 관리, 수리, 갱신 비용의 상황을 파악하여 매니지먼트 이행
4. 시설의 실태를 고려하여, 기능중시형·네트워크형으로 전환하는 매니지먼트 4.1 시설중시형에서 기능중시형으로 전환하는 매니지먼트 4.2 풀 스펙 형에서 네트워크형으로 전환하는 매니지먼트 4.3 시설의 실태를 고려한 매니지먼트 4.4 적절한 평가지표를 준비한 매니지먼트 4.5 시스템화에 의한 일원화된 매니지먼트 4.6 기능 복합화, 용도 재검토를 포함한 매니지먼트	- 시설의 기능은 최대한 유지하면서 시설을 줄이는 매니지먼트 추진 - 비슷한 기능을 보유하는 시설을 통합적으로 묶어서, 분야가 다른 시설에서도 기능면에서 복합화 등의 장점 검토
5. 시민·민간사업자 등과 문제의식을 공유·협동을 추진하는 매니지먼트 5.1 백서 발행에 의한 시민 등의 문제의식 공유를 고려한 매니지먼트 5.2 수익자 부담과 관리방법의 균형을 추구하는 매니지먼트 5.3 시설의 유지관리/운영에 시민의 참가를 촉진하는 매니지먼트 5.4 PPP의 추진으로 인한 매니지먼트	- 백서를 발행하여 공공시설의 현황과 과제 또는 재정으로의 영향 등을 시민들이 알기 쉽게 제시 - 문제의식 공유 또는 공공시설 매니지먼트를 추진하기 위한 이해 조성

출처 : さいたま市(2014, 2018 일부 개정), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, さいたま市, p.18~20 직접인용 및 재정리

- 공공시설 예산절감을 위한 예산요구 사전협의제도 운영⁶⁰⁾

60) さいたま市(2014, 2018 일부 개정), さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン, さいたま市, p.188~200 직접인용 및 재정리

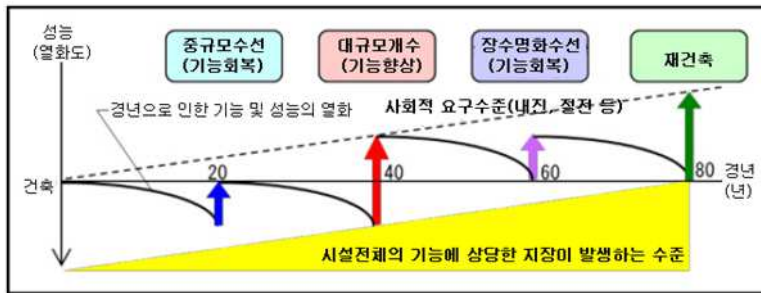
사이타마시는 시설 소관부서가 예산 요구 전에 공공시설 매니지먼트계획과 정합성, 규모 및 기능의 적정성, 비용 및 사업성, 시설정비 효율화를 위한 PPP 적용 등을 검증하는 '시설정비 체크시트'를 소관부서가 작성하여 관련부서 간 협의를 거치도록 한다.

[표 3-20] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획의 예산요구 사전협의 대상('14 기준)

구분	바닥 연면적 200㎡ 이상	바닥 연면적 200㎡ 미만
신축 또는 증축	- 사전협의 대상	
재건축	- 체크시트 작성 및 제출, 사전	- 체크시트 작성 및 제출
취득		
용도변경	협의 완료 후 예산신청	

출처:さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市, p.191 직접인용

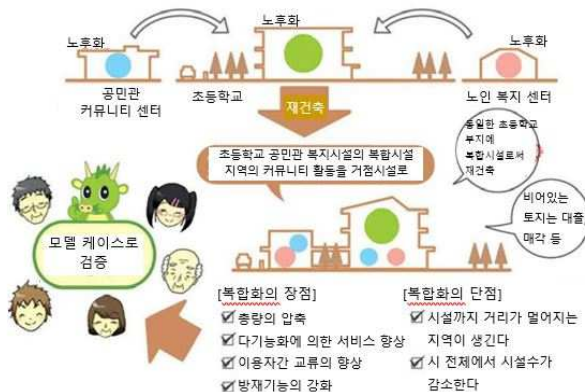
- 사후관리 → 예방보전 및 장수명화 지향



[그림 3-9] 사이타마시 공공시설 매니지먼트의 예방보전 및 장수명화 개념

출처:さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市, p.189 직접인용

- 시설의 유효활용 효과 제고를 위한 복합화 추진



[그림 3-10] 사이타마시 공공시설 매니지먼트계획에 의한 시설 복합화 원칙

출처:さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市, p.17 직접인용

3. 미국「자산관리가이드」에 의한 자산관리체계 및 계획지침

1) 자산관리체계 개요

미국의 자산관리체계는 연방정부 차원에서 강력한 법적 근거를 마련하여 운영한다. 자산관리 행정명령은 1985년에 최초 수립되었으며(EO12512), 이후 2004년 개정되었다(EO 13327)⁶¹⁾. 행정명령 EO 13327에 따라 연방부동산위원회 FRPC(Federal Real Property Council)는 자산관리가이드 GIAM(Guidance for Improved Asset Management)를 수립하고, 행정관리에산국 OMB(Office of Management and Budget)는 연방정부자산 공공데이터 FRPP(Federal Real Property Profile Open Data Set)를 구축하며, 매년 자산관리 현황을 공표한다⁶²⁾. 주정부 및 지방정부는 연방정부 지침 및 계획에 따라 개별적으로 자산관리 계획을 수립한다.

[표 3-21] 미국 연방정부 및 주정부 자산관리체계 개요

자산관리체계	연방정부		주정부	
	주체/지원	명칭	주체/지원	명칭
① 자산관리 실행 근거	주체	행정명령 EO12512(Federal Real Property Management)	-	-
	주체	행정명령 EO 13327(Federal Real Property Asset)	-	-
② 자산관리 전략	주체	행정명령 EO 13327(Federal Real Property Asset)	-	-
③ 자산관리계획	주체	Guidance for Improved Asset Management	-	-
④ 자산 DB 시스템	주체	Federal Real Property Profile(FRPP) Open Data Set)	-	-
⑤ 의사결정체계	주체	행정명령 EO 13327(Federal Real Property Asset)	-	-
종합	- 자산관리 실행근거 수립 - 자산관리 전략, 자산관리계획 수립 가이드, 자산 DB 시스템, 의사결정체계 개발		- 국가계획에 따라 자산관리 계획 수립	

출처 : Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.1~Sec.9, p.5897~5900. 참고 재정리 Federal Real Property Council(2004), Guidance for Improved Asset Management, p.1 참고 재정리

61) Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.8, p.5900 직접인용 및 재정리

62) Federal Real Property Council(2004), Guidance for Improved Asset Management, p.1 참고 재정리

2) 연방정부 및 주정부의 관련지침 현황

① (연방정부) 연방부동산 자산관리 행정명령 13327 (Executive Order 13327, EO 13327(2004))

□ (주관) 연방정부

행정명령 EO12512는 자산관리체계 구축을 위한 강력한 법적 근거로서, 효율적인 연방자산 관리체계에 대한 내용을 포함한다⁶³⁾. EO 13327은 총 9절로 구성되며, ①정책, ②정의 및 범위, ③선임 부동산 관리관의 선임 및 책임, ④연방 부동산 위원회의 설립, ⑤총무청의 역할, ⑥일반 조항, ⑦공유지, ⑧행정명령 12512의 파기, ⑨사법심사로 구성된다⁶⁴⁾.

□ 행정명령의 주요내용

- 자산관리 전략

EO 13327의 자산관리 전략은 미국 부동산 자산의 효율적이며 경제적인 활용을 장려하고, 연방부동산 개선을 위한 책임소재를 명확히 하며, 이러한 정책 방향을 통해 각 부처가 연방부동산 관리의 중요성을 깨닫게 하는데 있다⁶⁵⁾.

- 자산관리 대상

EO 13327의 자산관리 대상은 연방자산으로, 미국 국토 내외에서 연방정부에 의해 소유, 임대 혹은 다른 형태로 관리되는 부동산 자산과 동산을 모두 포함한다⁶⁶⁾.

□ 의사결정체계

EO 13327에 따라 설립된 연방자산위원회는 연방자산관리 관계기관의 합동기

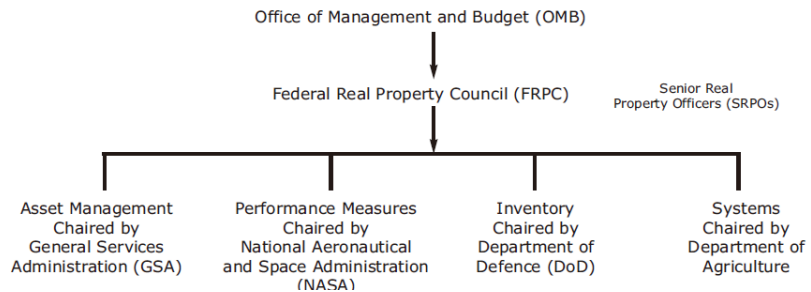
63) Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.8~Sec.9, p.5900. 직접인용 및 재정리

64) Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.1~Sec.9, p.5897-5900. 직접인용 및 재정리

65) Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.1, p.5897. 직접인용 및 재정리

66) Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.1~Sec.2, p.5897. 직접인용, 조달청(2008), “미국의 국유재산 관리정책 및 현황”, 정책브리핑, p.1 직접인용 및 재정리. 단, 군용지를 포함한 공유지, 국유림이나 국립공원 혹은 야생동물보호구역을 위해 비축된 토지, 원주민 보호 구역, 안보나 외교 정책 혹은 공공안전 등의 이유로 예치된 토지 등은 대상에서 제외됨

관 성격이며, 자산관리에 관한 가이드 개발, 정보 처리, 선임자산관리관 SRPOs의 활동 장려 등의 역할을 수행한다. 연방부동산위원회는 연방정부의 행정예산관리국 OMB(Office of Management and Budget, OMB) 산하에 선임자산관리관 SRPOs⁶⁷⁾, 관리자, 재정부처의 차관급 담당자(Deputy Director), 조달청 GSA(U.S. General Services Administration) 청장, 이외 위원장이 필요하다고 생각되는 자로 구성되어 설립되었으며⁶⁸⁾, 선임자산관리관의 역할을 보조한다.



[그림 3-11] 미국 연방부동산위원회 FRPC의 구조

출처 : Keith Jones, Alan D.White(2008), RICS Public Sector Asset Management Guidelines, England, p.77 직접인용

연방정부 행정관리에산국은 각 부처 및 기관이 제출하는 자산관리계획(Asset management Plan, AMP)이 확정 및 시행되기 전에 검토 및 승인을 시행해야 하며, 법정부적 자산관리정책 방향에 부합하도록 계획 및 재정, 우선순위와 관련된 조언을 한다⁶⁹⁾. 연방자산은 연방재산 및 행정서비스법(Federal Property and Administrative Act of 1949)에 의거하여 조달청에서 총괄관리하고 있으나⁷⁰⁾, 연방자산별 실질적인 관리 주체는 EO 13327에서 정한다⁷¹⁾.

67) 선임부동산관리관(SRPO) 선임 대상 공공부처는 농무부, 상무부, 국방부, 교육부, 에너지부, 보건사회복지부, 국토안보부, 주택도시개발부, 내무부, 사법부, 노동부, 국무부, 교통국, 재무부, 재향군인회, 환경보호국, 항공 우주국, 국제개발처, 조달청, 국립과학 재단, 원자력 규제 위원회, 인사국, 중소기업청, 사회보장국임; GSA “Senior Real Property Officer” GSA 웹사이트, <http://www.gsa.gov/portal/content/101649>. (검색일 : 2018.7.5.)

68) Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.4, p.5898~5899. Keith Jones, Alan D.White(2008), RICS Public Sector Asset Management Guidelines, England, p.77 직접인용 및 재정리

69) Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.6, p.5900 ; Federal Real Property Council(2004), Guidance for Improved Asset Management, p.5 간접인용

70) 김세진(2009), 미국의 연방토지 정책 및 관리법, 해외법제뉴스, p.63, 직접인용, 조달청(2007), 「미국, 캐나다, 영국 등 해외 주요 국가의 선진 조달제도 조사 보고서」, p.10. 간접인용

② (연방부동산위원회) 자산관리가이드 (Guidance for Improved Asset Management(2004))

□ (주관) 연방부동산위원회 FRPC⁷²⁾

EO 13327에 따라 연방부동산위원회는 연방자산에 대해 종합적이고 일체적인 관리방향을 제시하는 지침으로써 자산관리가이드를 제시한다.

자산관리가이드는 크게 ①가이드 원칙, ②자산관리계획 수립항목, ③자산데이터 목록 및 자산관리 수행평가 용어 정의의 세 가지 내용으로 구성된다. 가이드 원칙에서는 부동산 관리의 효율 향상을 위한 연방자산위원회의 전략적 목표를 제시하며, 자산관리계획 수립방안에서는 계획수립을 위해 따라야하는 가이드 원칙과 자산관리계획 최소기준을 제시한다. 자산데이터 현황 및 자산관리 수행평가 용어 정의에서는 연방부동산위원회에 보고하는 23개 필수 데이터 요소와 각 요소별 정의, 자산관리 수행평가 용어정의를 제시한다⁷³⁾.

EO 13327에 따라 선임된 기관별 선임자산관리관은 자산관리가이드를 참고하여 자산관리계획을 매년 수립해야 한다. 자산관리계획은 각 부처 및 기관이 소유하는 공공자산을 어떻게 구조적이고 계량적인 방법으로 관리할지에 대한 내용을 다룬다⁷⁴⁾.

71) 조달청(2008), “미국의 국유재산 관리정책 및 현황”, 정책브리핑, pp.7~8. 참고 정리

72) Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.1~2 직접인용 및 재정리

73) GSA, <https://www.gsa.gov/policy-regulations/policy/real-property-policy/asset-management/federal-real-property-council-frpc/frpc-guidance-library>, (검색일 : 2018.6.28.) 직접인용 및 재정리

74) Eric Teicholz, Cara Noferi, Graham Thomas(2005), “Executive Order #13327 for Real Property Asset Management”, 「IFMA Facility Management Journal」, p.3. 직접인용 및 재정리

[표 3-22] 미국 연방정부 자산관리가이드 주요내용

목차	주요내용
1. Overview	개요
2. Guiding Principles	10개의 Guiding Principles을 제시
3. Asset Management Plan - Required Components	10개의 Guiding Principles에 추가하여 각 연방자산관리계획 수립을 위한 9개 원칙 제시
4. Asset Management Plan - "Shelf Document"	자산관리계획 수립을 지원하는 문서 템플릿을 제시
Section 1 : Introduction	1절 : 개요 - 10개의 Guiding Principles과 각 연방자산관리계획 수립을 위한 9개 원칙을 반영하고 있는지 체크
Section 2 : Support of Agency Missions and Strategic Goals	2절 : 기관의 임무 및 전략 목표 기관의 임무와 이를 수행하기 위한 부동산 자산, 전략 목표들, 인적 자원, 조직 구조, 의사결정체제, 기관장의 목적 등을 기술
2.1 Agency's Mission	
2.2 Human Capital and Organization Infrastructure	
2.3 Real Property Asset Management Decision-Making	
2.4 Owner's Objectives	
Section 3: Acquisition of Real Property Assets	3절 : 부동산 자산 취득 - 기관 자산관리 비전을 달성하기 위해 필요한 자원을 확보하고 필요한 부동산 자산이 조달되고 있는지 기술 - 연방자산을 신축하거나, 기존자산을 매입하거나, 민간 자산을 임대하는 방법을 고려하여 취득방법 결정 - 기관의 부동산 자산 취득 계획, 그를 위한 자본 계획, 매년 우선시되는 취득 순서, 취득 시 효과성 측정, 재정 관리와 자산 취득 개선을 위한 주요 계획 등을 서술
3.1 Capital Plan for Major Projects	
3.2 Acquisition of Leases Below a Critical Threshold	
3.3 Acquisition Performance Measures and Continuous Monitoring	
3.4 Acquisition Initiatives	
Section 4: Operations of Real Property Assets	4절 : 연방자산 운영계획 - 연방자산 운영단계에는 유지보수 및 재투자 결정, 임대 관리 및 관리기관의 요구를 모니터링하기 위한 모든 자산 정보 기술 - 자산 목록, 역사문화자산 보존계획, 자산 문서, 자산 개발 계획, 자산 정기 평가, 운영 및 유지보수 계획, 개보수 계획, 예산 계획, 자산관리 성과 측정 및 지속적 모니터링 계획, 운영 성과 개선을 위해 진행 중인 주요 계획 등 기술
4.1 Inventory and Describe Assets	
4.2 Asset Documentation	
4.3 Asset Business Plans	
4.4 Periodic Evaluation of Assets	
4.5 Operations & Maintenance Plan	
4.6 Plan for Basic Repair & Alteration Needs	
4.7 Capital and Operating Resource Requirements	
4.8 Operations Performance Measures and Continuous Monitoring	
4.9 Operations Initiatives	
Section 5: Disposal of Unneeded Assets	5절 : 불필요한 자산 처분계획 - 기관자산 처분에 대한 의사결정을 지원하는 데이터, 관련 도구 기술 - 자산 처분방식, 처분 이후 성능 평가 및 모니터링 계획, 처분이 어렵거나 환경적으로 위협적인 요인을 지닌 부동산의 처분을 성사시킬 능력 등 기술
5.1 Tools to Support Decision-Making	
5.2 Disposal Process	
5.3 Disposal Performance Measures and Continuous Monitoring	
5.4 Disposal Initiatives	
5. Inventory Data Elements and Performance Measures Definitions	자산데이터(Land, Building, Structure) 목록 및 정의, 자산 수행평가 용어 정의 제시

출처 : Federal Real Property Council(2004), Guidance for Improved Asset Management, p.i~26 직접인용 및 재정리

□ (가이드) 자산관리계획

- 계획 수립원칙⁷⁵⁾

EO 13327에 따라 모든 공공기관의 선임자산관리관은 가이드에서 제시하는 다음의 사항을 충족하도록 자산관리계획을 매년 수립한다.

첫째, 기관이 소유하고 있는 부동산, 부동산 관리를 위한 비용, 기관이 필요로 하는 부동산 등을 규명할 것

둘째, 자산 관리 계획들을 세우고 실행할 것

셋째, 부동산 수행 평가 방식을 발전시키고 점검할 것

넷째, 불필요한 부동산은 처분할 것

이와 같이 미국의 모든 공공기관은 자산관리가이드를 토대로 부동산의 취득, 관리, 처분 등 자산의 수명주기 단계마다 요구되는 자산관리계획을 수립하도록 되어 있다⁷⁶⁾. 한편, 연방부동산위원회가 제시하는 자산관리계획 수립원칙은 10가지이며, 공공기관은 모두 이 원칙에 따라 연방부동산 관리업무를 수행한다. 자산관리 계획 수립원칙은 10대 가이드 원칙(Guiding Principles)과 이외의 9가지 요소를 추가적으로 포함한다.

[표 3-23] 미국 자산관리가이드의 자산관리계획 수립원칙

가이드 원칙	일반 사항
1. Guiding Principles	2. 기관 고유의 목표
- 기관의 임무 및 전략적 목표 지원	3. 모든 자산들에 대한 기간별 평가
- 공공 및 상업 분야 모범 사례 벤치마킹	4. 우선적인 수행, 유지 및 재정 계획
- 생활주기별 비용편익 분석	5. 계획 지원을 위한 요구 자원들
- 활용도의 극대화 및 적정화 장려	6. 기관의 서비스 범위 내 구성요소들의 자산 사업 계획
- 불필요한 자산의 처분	7. 지속적인 모니터링과 피드백 체계
- 적정 수준의 투자 제공	8. 사회-경제-환경적 책임에 대한 고려
- 모든 자산이 기록된 정확한 자산 현황 파악	9. 자산관리기관을 위한 충분한 인적 자원 지원
- 균형 잡힌 수행 방안 마련	10. 범정부적 공통 전문용어
- 더 나은 고객 만족 실현	
- 안전하고 건강한 일터 제공	

출처 : Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.3~4. 직접인용 및 재정리

75) Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.1~4 참고 정리

76) Eric Teicholz, Cara Noferi, Graham Thomas(2005), "Executive Order #13327 for Real Property Asset Management", 「IFMA Facility Management Journal」, p.3.참고 정리

- 계획의 구성⁷⁷⁾

자산관리계획의 구성은 ①서론, ②기관의 임무 및 전략 목표, ③부동산 자산 습득, ④부동산 자산 운용, ⑤불필요한 자산 처분에 대한 내용으로 구성된다⁷⁸⁾. 미국의 모든 공공기관은 기준별로 분류된 자산데이터와 자산관리계획 및 평가내용을 구체적으로 기입하여 제출한다.

□ (자산 DB 시스템) 연방자산 공공데이터 FRPP, Federal Real Property Profile Open Data Set(2005~)⁷⁹⁾

- 주요정보의 구성

자산관리가이드는 ‘자산데이터 현황 및 자산관리 수행평가 용어 정의’ 부분에서 23가지 자산데이터 요소를 제시한다⁸⁰⁾. 자산관리계획을 수립하는 모든 공공기관은 명시된 23개 자산 데이터를 수집 및 구축해야 한다.

[표 3-24] 미국 자산관리가이드의 자산 데이터 구축 목록

Inventory Data Elements and Performance Measures Definitions

1. 부동산 종류(Real Property Type), 2. 부동산 용도(Real Property Use), 3. 재산권(Legal Interest), 4. 지위(Status), 5. 역사적 지위(Historical Status), 6. 보고 기관(Reporting Agency), 7. 사용 기관(Using Organization), 8. 규모(Size), 9. 활용(Utilization) : 수행평가 1, 10. 가치(Value), 11. 현황 지표(Condition Index) : 수행평가 2, 12. 임무 종속도(Mission Dependency) : 수행평가 3, 13. 연간 운영비용(Annual Operating Costs) : 수행평가 4, 14. 위치(Main Location), 15. 부동산 식별자(Real Property Unique Identifier), 16. 도시(City), 17. 주(State), 18. 국가(Country), 19. 자치주(County), 20. 의회구(Congressional District), 21. 우편번호(ZIP Code), 22. 설비 및 부설설비 식별자(Installation and Sub-Installation Identifier), 23. 규제(Restrictions)

출처 : Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.26-35. 직접인용 및 재정리

연방정부 행정관리예산국은 연방자산 공공데이터(Federal Real Property Profile) 오픈 데이터 셋(Open Data Set)을 수집·구축한다(Memorandum M-13-13, '13.5.)⁸¹⁾. 이는 연방정부 및 지방정부가 약 27개 분야 자산 데이터를

77) Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.5-8. 직접인용 및 재정리

78) Keith Jones, Alan D.White(2008), RICS Public Sector Asset Management Guidelines, England, p.77 직접인용; Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.9-10. 직접인용 및 재정리

79) GSA(2016), 「Summary of Fiscal Year 2016 Federal Real Property Profile (FRPP) Open Data Set」, p.1. 직접인용 및 재정리; Federal Real Property Council(2016), 「2016 Guidance For Real Property Inventory Reporting」, p.4. 직접인용 및 재정리

80) Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.26-35. 직접인용 및 재정리

81) GSA(2016), 「2016 Federal Real Property Profile (FRPP) Open Data Set」, Sheet 'index' 직접인용

조달청에 제출하면 조달청이 이를 가공하여 매년 조달청 홈페이지에 게시하고 이를 바탕으로 행정관리에산국이 데이터 셋을 관리하도록 되어 있다⁸²⁾.

[표 3-25] 미국 연방정부 부동산 프로파일의 자산데이터 수집 및 제공 목록

데이터 수집목록			데이터 제공목록	
1	Real Property Type	토지/건축물/구조물	1.	주요 통계 (Key Statistics)
2	Real Property Use	종류에 따른 주용도	2.	건물 평방피트당 비용 (Cost per Square Feet of Buildings)
3	Reduce The Footprint	자동입력	3.	평방피트 수 및 비용을 통한 건물 실사용 (Buildings Real Property Use by Square Footage and Costs)
4	Legal Interest	소유/임대/기타	4.	평방피트 수 및 비용을 통한 건물 실사용 추세 (Buildings Real Property Use Trend by Square Footage and Costs)
5	Status	현재필요/향후필요/초과보고서 제출/초과보고서 승인/자산처분 결정/잉여/처분/현재처분불가	5.	기관별 사무실 평방피트 수 추세 (Office Square Footage Trend by Agency)
6	Historical Status	(소유자산만) 역사기념물/ 국가등록물/국가등록자격/비국가등록물/평가전/역사적가치없음	6.	기관별 창고 평방피트 수 추세 (Warehouse Square Footage Trend by Agency)
7	Reporting Agency	보고하는 정부기관/부처	7.	기관별 건물 평방피트 수 및 비용 (Buildings Square Footage and Costs by Agency)
8	Using Organization	사용하는 정부기관/부처	8.	건물 활용 (Utilization of Buildings)
9	Size	토지(ac)/건축물(ft2)/구조물(다양)	9.	주별 총 건물 평방피트 수 (Total Buildings Square Footage by State)
10	Utilization	(특정용도만) 미활용/저활용/활용	10.	기관별 구조 수 및 비용 (Number of Structures and Costs by Agency)
11	Replacement Value	교체가치	11.	개수와 비용을 통한 구조 실사용 (Structures Real Property Use by Number and Costs)
12	Repair Needs	(소유건축물/구조물만)	12.	기관별 토지 면적 및 비용 (Land Acreage and Costs by Agency)
13	Condition Index	상태지표	13.	주별 총 토지 면적 (Total Land Acreage by State)
14	Annual Costs	Operating 운영 및 유지관리비/수도·전기·가스·기타에너지 이용 및 구입비/청소·환경미화비/조경관리비/임대료	14.	기관별 처분 건수 (Number of Dispositions by Agency)
15	Main Location	주소/위도/경도	15.	자산 용도별 건물 처분 (Buildings Dispositions by Property Use)
16	Real Property Unique Identifier	24자리 영-숫자로 된 고유번호	16.	방식별 건물 처분 (Buildings Dispositions by Method)
17	City		17.	방식별 구조 처분 (Structures Dispositions by Method)
18	State		18.	방식별 토지 처분 (Land Dispositions by Method)
19	Country	소재지(주소)	19.	자산 수별 역사적 지정 (Historic Designation by Number of Assets)
20	County		20.	주별 역사기념물 및 국가 사적지 (National Historic Landmark and National Register Listed by State)
21	Congressional District		21.	기관별 역사적 지정 (Historic Designation by Agency)
22	ZIP Code	우편번호	22.	기관별 지속가능한 건물 수 (Number of Sustainable Buildings by Agency)
23	Installation and Sub-Installation Identifier	Installation and Sub-Installation Identifier	23.	자산 수별 자산 상태 (Asset Status by Number of Assets)
24	Disposition	자산처분정보/처분방법/처분날짜/처분금액/순이익금	24.	기관별 건물 수리 수요 (Buildings Repair Needs by Agency)
25	Sustainability	(5천ft2 이상 건축물만) 총족/불충족/평가전/적용불가	25.	기관별 구조 수리 수요 (Structures Repair Needs by Agency)
26	Lease Expiration Date	(임대자산만) 만료기한		
27	Personnel	모든 직원수		

출처 : GSA(2016), 「2016 Federal Real Property Profile (FRPP) Open Data Set」, Sheet 'index' 직접인용 및 재정리

및 재정리

82) GSA(2016), 「Summary of Fiscal Year 2016 Federal Real Property Profile (FRPP) Open Data Set」, p.1. 직접인용 및 재정리; GSA(2016), 「2016 Federal Real Property Profile (FRPP) Open Data Set」, 직접인용 및 재정리

4. 영국 「정부자산관리전략」에 의한 자산관리체계 및 계획 수립사례

1) 자산관리체계 개요

영국의 자산관리체계는 국가에서 자산관리전략 및 자산 DB 시스템을 구축하고, 지방정부는 자산관리계획 수립 및 자산 DB시스템을 운영한다.

2006년, 국가감사기관(National Audit Office, NAO)의 보고에 따라 범정부 차원의 자산관리전략 수립이 추진되었으며, 조달청(OGC)이 도입한 하이 퍼포먼스 자산 계획(High Performing Property Initiative, HPP)'을 토대로 정부자산부서(Government Property Unit, GPU)가 중앙정부 자산관리전략(Government's Estate Strategy, GES)을 발전시켰다. 영국 자산관리전략은 전략, 자산관리계획 수립원칙, 의사결정체계의 구조를 제시하며, 구체적인 자산관리 계획 수립 가이드나 매뉴얼을 제시하지는 않는다. DB시스템은 자산 운용 현황을 통합·관리하는 e-PIMS, e-PIMS LITE를 운영한다.

[표 3-26] 영국 정부 자산관리체계 개요

자산관리체계	연방정부		지방정부		
	주체/지원	명칭	주체/지원	명칭	
① 자산관리 실행 근거	주체	중앙정부 (Government's Strategy)	자산관리전략 Estate	-	-
② 자산관리 전략	주체	중앙정부 자산관리전략 (Government's Strategy)	Estate	-	-
③ 자산관리계획	주체	중앙정부 (Government's Strategy)	자산관리전략 Estate	주체	West Lothian 부동산 자산관리계획(Property Asset Management Plan)
④ 자산 DB 시스템	주체	자산 공공데이터 e-PIMS Dictionary	e-PIMS, LITE Data	-	-
⑤ 의사결정체계	주체	중앙정부 (Government's Strategy)	자산관리전략 Estate	주체	West Lothian 부동산 자산관리계획(Property Asset Management Plan)
종합	- 자산관리 실행근거 수립 - 자산관리 전략 및 자산관리계획 수립 원칙, 자산 DB 시스템, 의사결정체계 구조 개발		- 국가계획에 따라 자산관리계획 수립		

출처: Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.4~5 참고 정리, Cabinet Office(2018), Government's Estate Strategy, Government Property Unit, p.2 참고 정리
임현성 외(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, 건축도시공간연구소, p. 266~268. 참고 정리

2) 연방정부의 관련지침 현황

① (연방정부) 정부 자산관리 전략(Government's Estate Strategy(2018))

□ (주관) 정부자산관리기관 GPU⁸³⁾

중앙정부에서 자산관리정책을 주관하는 정부자산관리기관(GPU)은 각 부처의 자산 관리활동을 관리하면서도 타 부처와의 협력을 통해 업무를 수행한다. 정책의 주요목표는 효율적 국유 부동산 창출, 시민 세금의 합당한 가치 제공, 최대 이익 창출을 위한 잉여재산 처리, 새로운 주거지 창출의 네 가지 이다.

□ 전략의 주요내용

- 자산관리 대상⁸⁴⁾

영국은 국유재산에 관한 실정법상 기준이 없으나 공공건축물을 국유 재산으로 간주한다. 이에 정부의 자산관리 대상은 ① 각 부처 소유재산(Civil Estates), ② 국방부가 소유하고 독점적으로 관리하는 군용재산(Military Estates), ③보건부 산하 정부의료기관이 소유·사용하는 의료시설(Health-care Estates)의 3가지이다. 정부 자산관리전략(Government's Estate Strategy)은 이들을 대상으로 정책의 중심목표, 기관 간 인공적 경계의 제거, 업무 수요공간 최소화를 위한 협의, 정부 자산의 효율적 활용 등을 정한다.

- 내용구성⁸⁵⁾

자산관리 전략은 공공에 더 나은 성과를 제공하기 위해 정부자산을 어떻게 사용해야 하는지에 관해 7가지 지표를 제시한다. 이는 훌륭한 공공서비스 제공, 주택 제공을 위한 토지 및 경제균형, 전문성 강화, 좋은 업무공간, 런던중심지 서비스 강화, 자산관리 개선, 향상된 데이터 구축 및 지속가능성 고려이다.

83) Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.7 직접인용

84) 황혜신 외(2011), 「효율적인 국유재산관리를 위한 연구」, 한국행정연구원, p.182. 직접인용

85) Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.4~5 참고 정리, Cabinet Office(2018), Government's Estate Strategy, Government Property Unit, p.2 참고 정리

[표 3-27] 영국 중앙정부 자산관리전략 주요내용

목차	주요내용
1. Ministerial Foreword	자산관리전략 GES 소개
2. Chief Executive Foreword	자산관리전략 GES 소개
3. Our Vision : A Public Estate for Public Benefit	자산관리전략 GES 비전 기술
4. Resent Progress	자산관리전략 GES의 성과 소개
5. A New Strategy for New ERA	공공에 더 나은 성과를 제공하기 위해 정부자산을 어떻게 사 용해야하는지 제시
5.1 Driving Growth and Opportunity Excellent Public Services / More Land for Housing / Rebalancing the Economy	- 훌륭한 공공서비스 제공 - 주택을 제공하기 위한 토지, 경제 균형 - 전문성 강화 - 좋은 업무공간
5.2 Supporting a Brilliant Civil Service Strengthened Expertise / Great Places to Work / Enhancing the Heart of London	- 런던 중심지 서비스 강화 - 자산관리 개선 - 향상된 데이터 구축 및 지속가능성 고려
5.3 Delivering Value Better Asset Management / Improved Data and Sustainability	
6. Bringing it All Together	자산관리전략 GES 전담 국무조정실 OGP 역할
7. The Programmes to Drive Delivery 7.1 One Public Estate 7.2 Asset Efficiency and Unlocking Land for Housing 7.3 Places for Growth 7.4 The Government Property Profession 7.5 Government Hubs 7.6 Whitehall Campus 7.7 Smarter Working 7.8 Enhancing the Heart of London 7.9 Setting Standards of Excellence Across Government 7.10 Digital National Asset Register and Enhanced Performance Reporting	One Public Estate 등 다양한 조달 프로그램이 5.1~5.8 에 언급된 전략에 어떻게 기여하는지 기술

출처 : Cabinet Office(2018), Government's Estate Strategy, Government Property Unit, p.1~36 재구성

• 핵심가치⁸⁶⁾

자산관리전략이 중요하게 고려하는 가치는 최고 수준의 공공서비스 제공, 주택 임대 흑자 증대, 자산관리 효율성 제고를 위한 협력, 기술혁명에 따른 공공서비스의 속도와 편의에 대한 기대 충족, 시민의 요구에 더 잘 부응하고 접근하기 쉬운 공공서비스 제공, 자산과 사회·경제적 데이터를 통합하여 공공서비스가 가장 필요한 곳에 시설 배치 등이다. 이는 일자리 창출, 도시의 재건, 새로운 주택이 요구되는 지역에 주택 공급을 지원함으로써 도시 활성화를 도모한다⁸⁷⁾.

86) Cabinet Office(2014), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.1~3 참고 정리; Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.7~14 직접인용 및 재정리

87) Cabinet Office(2018), Government's Estate Strategy, Government Property Unit, p.4 참고 정리; Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」,

[표 3-28] 영국 중앙정부 자산관리전략 핵심가치

구분	주요내용	비고
1	Rationalisation	부동산의 합리화를 통해 비용 절감 극대화. 정부의 목표는 정부자산이 목적에 부'13년 수립 합하고 부서별 비즈니스 요구를 충족시키는 동시에 효율성을 높이는 것임
2	Modernisation	목적에 적합하고 효율적인 비용으로 운영되는 자산을 제공함으로써, 비용 가치를 증대시키고 지속가능하고 유연한 작업환경 지원
3	Growth	경제성장 지원을 위해 핵심부동산과 관련 자산을 조달하는 과정 계획, 자산을 민 간부문에 이전하거나 조달과정을 합리화하여 지역 재생과 경제활동 촉진
4	Leadership	중앙정부 자산관리 부서는 부동산 정책 및 전략에 대한 명확한 방향 제시 및 조정
5	Controls	자산관리를 효율적으로 시행하기 위한 충분한 자산관리시스템 및 목표 마련
6	Property	자산관리는 성과를 최적화하는 방향으로 수립
7	Management Information Government	자산의 비용과 정확한 상태를 파악하고, 모든 자산관리계획과 비교하여 계획 수립
-	-	중앙정부 기관, 지방 정부, 기타 공공단체 간의 경계 제거
-	-	업무공간에 대한 요구를 최소화
-	-	현재 사용 중인 정부자산을 보다 효율적으로 활용
-	-	수령액 증대
-	-	성장 촉진
-	-	신 주거지 창출을 통해 잉여 자산 처분

'14년 개정

출처: Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.7~14 직접인용 및
재정리, Cabinet Office(2014), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.1. 직접인용 및 재정
리

• 계획 수립원칙 및 최소 요구사항

중앙 및 지방정부는 자산관리실행계획(The PAM Action Plan)과 자산데이터를
토대로 자산관리계획(PAM Plan)을 수립한다. 자산관리계획은 다음의 자산관리
최소요구사항을 포함한다⁸⁸⁾.

[표 3-29] 영국 자산관리계획 수립원칙 및 최소 요구사항

1	향후 계약상 법적 책임 및 계약만료 지점
2	부동산 유형에 따른 장기간 수요 예측
3	유지되는 자산의 상업화
4	자금 계획에 있어서 잠재적 재정 투자
5	업무 공간 기준에 만족하는 공간 변형 실행에 있어서 부서 내 세부계획
6	공간 기준에 만족하지 않는 예외 사항
7	처분이나 대안적 활용이 예상되는 잉여 자산 예측과 처분 후 추정가치
8	기관이 법적으로 책임을 지게 될 유휴 공간 예측

출처: Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.25 직접인용 및 재정리

Government Property Unit, p.7~14 참고 정리; Cabinet Office(2014), 「
Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.1. 직접인용
88) Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property
Unit, p.25. 직접인용 및 재정리

□ (연방정부) 자산 공공데이터 e-PIMS, e-PIMS LITE 자산 DB 시스템⁸⁹⁾

- 개발 및 운영주체 : 중앙정부 조달청 OGA

e-PIMS는 영국 조달청이 개발한 중앙 데이터베이스로서, 각 부처별 소유한 자산을 효과적으로 관리할 수 있도록 지원하는 인터넷 지리기반의 부동산 정보시스템(Electronic - Property Information Mapping Service)이다. e-PIMS 적용대상은 중앙부처 부동산 및 토지 관련 정보를 비롯하여 향후 수요, 현재 활용되지 않는 시설, 과잉 자산 등 대한 정보를 수록한다. e-PIMS에 정보를 탑재하는 관련조직은 중앙부처, 책임운영기관(Executive Agencies), 준정부기관(Arms Length Bodies), 독립조직(Non-departmental Public Bodies) 등으로, 매년 정보를 갱신해야 한다.

- 풀버전 e-PIMS 및 간소화버전 e-PIMS LITE 운영

e-PIMS는 풀(FULL) 버전과 간소화버전(LITE)으로 구분된다. 풀 버전에는 약 250개 자산 데이터 목록을 기재하며, 데이터 목록 중 1/3은 필수입력 항목이고, 1/3은 시스템에 의해 자동으로 입력되는 항목, 나머지 1/3은 선택항목이다. e-PIMS LITE는 최소한의 데이터 입력으로 GIS매핑이 가능하게 하며, e-PIMS 풀 버전을 숙달하기 위한 용도로 활용된다. e-PIMS LITE 버전의 사용자들은 문서, 사진, 메모, 현재 사용되고 있지 않은 공간 등의 정보를 입력할 수 있다.

[표 3-30] 영국 e-PIMS 데이터 항목(FULL Version)

구분	데이터 항목
필수입력 항목	공공 자산 명칭 (Property Name) / 정보의 시점 (Record State)-현재 (current), 과거 (historic) 등 / 부서 레퍼런스 넘버 / 국가명(country) / 공공 자산 센터 (Property Center) / 소유 유형(건물, 토지, 건물/토지) / 건물 소유 부분(층 또는 건물 전체) / 임대 유형(leasehold/Licence, Ground Lease 등) / 기타 임대 유형(Letter Licence, Nominal 등) / 처분 수익(역사적 가치가 있거나 판매로 표기될 경우)
자동생성 항목	e-PIMS 레퍼런스 넘버 / 자치주/군(county), 지방(region) / 조달청 내 시설 관리 주체 Professional Adviser) / 해당 부서 / 공공 자산 센터 연락처(Property Center) / 영국지도 서비스(Ordnance Survey, OS) 레퍼런스, 레퍼런스 정확도
선택입력 항목	상세 주소 관련 정보-번지, 도로명, 구역, 우편번호 등 / 공공 시설을 설명하는 키워드 (최대 255 자까지 입력) / 전체 지역 면적(단위: 헥타르) / 역사 기념물, 보존 지역 / e-PIMS 공공자산, 소유권 레퍼런스 / 자산 형태 및 면적-토지, 빌딩, 토지 및 빌딩 복합 / 건물 활용 상태 / 핵심/비핵심 ⁹⁰⁾ / 공공 건축 유형(사무실, 클리닉, 철도역, 소방서, 병원, 도서관, 복합공간 등)

출처 : GPU(2012), ePIMS Core Data Dictionary ver. 07.08.12, p.4-11. 직접인용 및 재정리

89) 임현성 외(2013), 「공공건축 활용성 증대를 위한 관리 정책 연구」, 안양: 건축도시공간연구소, p. 266-268 참고 정리

90) ① 핵심 및 변동 할 수없는 자산(Core-inflexible): 최소 10 년간 관리 주체의 심 업무

□ 의사결정체계⁹¹⁾

- 자산관리계획 수립을 위한 의사결정체계 구조

영국 중앙정부 자산관리전략에 따라 영국의 각 기관 및 지방정부는 전문 정부자산관리원 GPP(Government Property Profession)을 두어 자산관리계획을 수립한다. 자산관리계획 수립을 위해서는 우선 자산관리전략그룹 PAM Skill Group(The PAM Skills Group)이 자산관리실행계획을 수립해야 한다. 자산관리전략그룹은 각 기관별·지방정부별 정부자산관리원과 국방부 내 관련 분야 대표로 구성되며, 1년에 4회 회의를 통해 의사결정을 진행한다. 자산관리 실행계획은 거버넌스, 핵심인재관리, 건축 전문 기술, 공공업무 개선, 취득 및 개발, 건축 파트너십의 과정 등의 주된 내용으로 이루어지며, 그 외에도 정부자산관리원들의 목적과 책임에 대한 정의, 전문적 기준과 경쟁력 함양을 위한 요구사항 정립, 적절한 취득 및 개발 관련 가능성 여부 명확화 등의 내용을 포함한다.

를 담당하는 변동 불가한 토지/빌딩, ② 핵심 및 변동 가능한 자산(Core-Flexible): 관리 주체의 핵심 업무를 담당하는 장소이나 매년 리뷰를 통해 향후 10 년 이내 처분 등이 가능한 토지/빌딩, ③ 비핵심(Non-core-Held pending use): 향후 도로 및 철도 건설 등의 공사 이유로 용도가 변경 될 수 있는 토지/빌딩, ④비핵심 과잉 자산(Non-core-Surplus): 관리 주체의 비핵심 업무를 담당하며 향후 시설 처분 및 양도를 계획하고 있는 토지/빌딩, ⑤ Not Set: PFI를 통해 확보한 시설

91) Cabinet Office(2014), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.23~25 직접인용 및 재정리, Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.7 직접인용 및 재정리

3) 지방정부 부동산자산관리계획 수립사례

① West Lothian 부동산 자산관리계획(Property Asset Management Plan 2013/2014 to 2017/2018(2013))

□ (주관) 웨스트 로시안(West Lothian) 시의회⁹²⁾

웨스트 로시안 시의회는 부동산 자산관리계획 PAMP(Property Asset Management Plan)을 수립하고 매 5년마다 개정하도록 권고한다. 자산관리계획 수립영역은 업무공간 현대화, 서비스 지원시설 현대화, 지역기반 서비스 제공, 부동산 서비스 통합, 공유시설 구축 및 파트너 기관과의 서비스 제공/관리 표준화를 위한 계획 수립 등 10가지를 다룬다.

[표 3-31] 웨스트 로시안시 자산관리계획 수립영역

계획수립 영역	내용	서비스
1 사무실 현대화	- 행정 사무실 시설의 현대화 및 합리화	부동산 관리, 공사 및 IT 서비스
2 서비스 지원 시설	- 서비스 지원 시설 현대화 및 합리화	운영 서비스, 부동산 관리 및 공사 서비스
3 비주거용 임대부동산 포트폴리오 현대화	- 경제 개발 자원과 함께 재무 성과 증진을 위한 비주거용 임대 부동산 포트폴리오의 현대화	부동산 관리 서비스
4 지역기반 서비스 제공	- 공간 기반 검토 - 커뮤니티 및 제3자 자산 검토	부동산 관리, 지역 서비스 및 공사 서비스
5 부동산 서비스 통합	- 부동산 자산 관리 통합	부동산 관리, 공사 및 지역·교육 서비스
6 위험 관리 및 준수	- 포괄적 위험 관리 모니터링 및 부동산 자산 우선순위 계획 이행	공사 및 부동산 관리, 건강 및 안전 서비스
7 정보 관리	- 정보 접근 및 정보 관리 기록을 위한 IT 시스템(웹기반 시스템, GIS 등) 활용 증진	부동산 관리, 공사 서비스 및 관리인 서비스
8 재무 관리 및 자원 배치	- 부동산 자산 관리에 배치된 재무 및 인적 자원 효율성 증진	공사 서비스, 부동산 관리 및 관리인 서비스
9 파트너십 업무	- 공유 시설 구축 및 파트너 기관과의 서비스 관리/제공 표준화를 위한 관련 계획 수립	부동산 관리, 커뮤니티 건강관리 파트너십, 커뮤니티 기획 및 공사 서비스
10 에너지 및 지속가능성	- 소비 감소 및 지속가능한 자원을 통한 자가 에너지 생성 증가	부동산 서비스

출처 : West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council, p.19-20 직접인용 및 재정리

92) West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council, p.6-20 참고 정리

□ 자산관리계획⁹³⁾

- 자산관리 우선순위 기본원칙

웨스트 로시안시 부동산 자산관리계획의 주요 원칙은 자산관리계획의 우선순위, 재정계획, 위험요소, 서비스 및 자산관리 운영현황 개선에 대한 내용을 정하는 것이며, 계획에서 중요하게 제시하는 자산관리 우선순위의 원칙은 지역 고용 증진, 노인 삶의 증진, 빈곤 순환 최소화, 공동체 안전 증대, 환경보호 등 지역주민의 일상생활과 밀착된 사항이 다수 포함되어 있다⁹⁴⁾.

- 계획 수립항목

웨스트 로시안시의 자산관리계획 항목은 자산관리 전략, 서비스 및 우선순위를 고려하여 10개 자산관리 영역으로 구성된다.

[표 3-32] 웨스트 로시안시 부동산 자산관리계획의 10개 자산관리 영역 구성

목차	주요내용
1. 서론	- 자산관리계획 수립 목적 기술
2. 개요 및 배경	- 자산관리계획 우선순위 결정 목적 및 기준, 자산관리계획 실행을 통한 성과목표, West Lothian 자산 유형(영리자산/비영리자산) 및 자산현황 기술
3. 자산관리계획의 우선순위	- 2013-2017 West Lothian 자산관리계획의 우선순위 기술
4. 자산관리전략-자산관리성과	- 자산관리계획 시 고려해야 할 '성과목표-성과측정지표-성과측정방법' 제시
5. 자산관리계획 전략 체계 및 의사결정	- 자산 유형별 자산관리계획 수립 체계, 자산관리계획 의사결정구조 제시
6. 자산관리 실행계획	- 5년간 자산관리를 통해 지원할 서비스 우선순위 제시
7. 예산	- 5년간 투자계획 제시
8. 자산관리 컨설팅	- 자산관리 컨설팅 기관(또는 부서), 피드백 방법 제시
9. 자산관리계획에서의 위험요소	- 자산관리계획에서의 위험요소로 정책, 관리, 예산, 법규, 인력을 제시
별첨	A. 자산현황 분석, B. 자산관리 전략 및 자산관리계획 실행계획과 성과, C. 5년간 자산 예산운용 프로그램

출처 : West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council, p.1~25, 직접인용 및 재정리

- 자산관리계획 성과목표 및 성과측정 지표

자산관리계획은 서비스 우선순위와 재정자원을 토대로 수립하도록 되어 있다. 이에 따른 6가지 자산관리 성과지표는 다음과 같다.

93) West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council, p.10-12. 참고 재정리

94) West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council, p.8-9 직접 인용. 자세히 살펴보면, (자산관리 우선순위 기본원칙 목록) 긍정적 결과 제공 및 초기 개입, 지역고용 증진, 학생관련 목표 달성, 노인 삶의 질 증진, 빈곤/박탈순환 최소화 및 평등증진, 범죄감소 및 공동체 안전증대, 건강분야의 긍정적 효과창출, 환경보호, (재정계획) 자원을 가장 필요한 곳에 할당하고 장기투자가 필요한 부문 확인, 법인재산 및 위험요소 예방, 현대화의 촉매 역할 등임

[표 3-33] 웨스트 로시안시 부동산 자산관리계획의 성과목표 및 성과측정 지표

성과목표	성과측정지표
1 법적 준수(법적 및 규제적 요구사항을 준수하는 부동산 자산)	- 책임관리자가 있는 건물 비율 - 현행 화재 안전위험평가, 레지오넬라 테스트 등 법적 기준을 완전히 충족하는 건물 비율
2 상태(서비스 제공을 위한 부동산 자산 상태의 유지 및 개선)	- 만족스러운 또는 더 나은 상태의 부동산 비율 - 만족스러운 또는 더 나은 상태의 전체 내부 바닥 면적(m ²) 비율 - 건물상태문제로 인한 휴교 일수
3 적합도(서비스 제공을 위한 부동산 자산의 목적 부합도)	- 적합도의 측면에서 만족스러운 수준이거나 더 나은 상태에 있는 부동산 비율
4 충분성(커뮤니티 서비스 제공과 이용을 위한 부동산 자산의 충분성)	- 서비스 제공을 위한 자산 충분성, 활용 및 이용의 측면에서 만족스러운 수준이거나 더 나은 상태에 있는 부동산 비율
5 접근성(서비스 이용자 및 직원이 이용 가능한 공간 부동산 자산)	- 접근 가능한 부동산 비율 - 접근 가능한 전체 내부 바닥 면적(m ²)
6 지속가능성(에너지 소비가 환경에 미치는 영향)	- 법인 부동산 자산에서 배출되는 탄소량(이산화탄소 톤) - 법인 부동산 자산 운영 시 사용되는 m ² 당 에너지(KWh) - EPC D등급 이상의 부동산 비율

출처 : West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council, p.10-11 직접인용 및 재정리

□ 의사결정체계⁹⁵⁾

웨스트 로시안시 부동산 자산관리 의사결정과정에 참여하는 주체는 자산관리부서 구성원, 선임 담당자, 담당자이며 참여주체별 역할은 다음과 같다.

[표 3-34] 웨스트 로시안시 자산관리 의사결정 주체 및 주체별 역할

주체	소속	역할
선출 구성원	의회/ 의회 집행위	- 법인 및 부동산 자산 관리 전략 승인 - 서비스 자본 프로그램 승인 - 서비스(부동산) 자본 프로그램 모니터링 보고서 승인 - 부동산 자산 관리 정책 및 선출 구성원에 의한 프로젝트 보고서 승인
	파트너십 및 자원 PDSP	- 부동산 자산 관리 성과 보고서 - 자산 관리 및 서비스 자금 고려 - 선출 구성원들에 의한 부동산 정책 보고서
선임 담당자	현대화 위원회	- 현대화 프로젝트의 핵심 의사결정체 - 현대화 관련 활동 검토, 승인, 모니터링 책임
	자본 및 자산 관리 위원회	- 법인 자산 관리 전략 및 부동산 자산 관리 계획 방향·범위 책임 - 서비스 자금 프로그램 및 변동사항 검토 모니터링 - 신흥 투자 사항 및 전략 개요 비즈니스 사례(SOBCs) 평가 - 법인 자산 관리 프로젝트 및 계획 조정 예측
담당자	서비스 자금 프로그램 그룹	- 서비스 자금 프로그램 관리 - 부동산 자산 관리 계획 이행 책임 - 부동산 프로젝트 관리 검토 및 차기 프로젝트 평가 - 신흥 투자 사항 및 SOBCs 초기 평가 - 부동산 자산 관련 수행요소 및 진전사항 모니터링 등.
	학교 부지 및 교육 계획 작업반	- 학교 부지 관리 계획 범위·방향 개발 - 학교 부지 용량(capacity) 및 관련 프로젝트 조정 관리
	개별 부동산 프로젝트 그룹	- 특정 프로그램 및 계획 관리

출처 : West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council, p.17-18 참고 정리

95) West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council p.16-18. 참고 정리

5. 캐나다 「자산관리 거버넌스 프레임워크」에 의한 자산 관리체계 및 계획지침

1) 자산관리체계 개요

캐나다의 자산관리체계는 연방정부 차원에서 공공 및 민간부문 이해관계자로 구성된 국가자산관리그룹(the National Asset Management Working Group)을 구축하고 자산관리 거버넌스 프레임워크 (An Asset Management Governance Framework)를 주도한다. 주정부는 자산관리계획 수립 가이드, 자산관리 평가 시스템 등을 제시하고 지방정부는 이에 따라 자산관리계획을 수립한다⁹⁶⁾.

[표 3-35] 캐나다 정부 자산관리체계 개요

자산관리체계	연방정부		주정부(British Columbia 예)	
	주체/지원	명칭	주체/지원	명칭
① 자산관리 실행 근거	주체	인프라 시스템 로드맵	-	-
② 자산관리 전략	주체	자산관리 거버넌스 프레임워크	-	-
③ 자산관리계획	-	-	주체	자산관리 로드맵 가이드 (Guide for using the Asset Management B.C. Roadmap)
			주체	자산관리 자가평가도구 AssetSMART (AssetSMART 2.0-A Tool to Assess Your Community's Asset Management Practices)
④ 자산 DB 시스템	-	-	주체	자산관리 로드맵 가이드 (Guide for using the Asset Management B.C. Roadmap)
			주체	자산관리 자가평가도구 AssetSMART
⑤ 의사결정체계	주체	자산관리 거버넌스 프레임워크	주체	자산관리 로드맵 가이드
			주체	자산관리 자가평가도구 AssetSMART
종합	- 자산관리 실행근거 수립 - 자산관리 전략, 의사결정체계의 구조 개발		- 자산관리계획 수립 가이드, 자가평가시스템 개발	

출처: NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada. NAMWG, p.3 참고 정리
AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p. 1 참고 정리
Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, p.1~9 참고 정리

96) NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada., NAMWG, p.3 직접인용

2) 연방정부 및 주정부의 관련지침 현황

① (연방정부) 자산관리 거버넌스 프레임워크(An Asset Management Governance Framework for Canada(2009))

□ (주관) 연방정부 국가자산관리그룹 NAMWG

국가자산관리그룹이 수립한 자산관리 거버넌스 프레임워크는 캐나다 전역의 자산관리가 공통된 목표와 운영원칙 하에 시행될 수 있도록 지원하며, '왜 자산관리를 해야하며, 누가 무엇을 해야하는지'에 관한 내용을 중점적으로 다룬다. 이에 따라, 지방정부의 자산관리 전략 및 계획의 바탕이 된다⁹⁷⁾.

[표 3-36] 캐나다 자산관리 거버넌스 프레임워크의 주요내용

목차	주요내용
Introduction	- 자산 관리시스템의 변화에 대한 필요성
A National Vision	- 국가차원의 자산관리 비전
A Definition Of Asset Management	- 자산관리에 대한 개념
A National Asset Management Governance Framework	- 자산관리 거버넌스 프레임워크 AMGF 주요내용
A National Asset Management Governance Framework-WHY?	- 자산관리 거버넌스 프레임워크의 필요성 및 목적 - 자산관리 전략 - 의사결정체계의 구조 : 자산관리계획 수립 구성원 제시

출처 : NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada, CANADA, pp.2~9 재구성

□ 프레임워크의 주요내용

• 자산관리전략

국가자산관리그룹은 자산관리의 비전을 지역사회의 지속가능성으로 설정하였는데 이는 합리적인 비용으로 지역사회에 제공되는 서비스를 향상시키는 것을 의미한다. 이에 따라 2020년까지 건축물의 환경·재정·사회적 유연성을 구축하기 위한 자산관리전략을 수립하고, 자산 활용가치 및 서비스 수준 향상, 생애주기 평가, 통합프로세스를 자산관리 시 고려해야 할 주요한 가치로 제시한다⁹⁸⁾.

97) NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada., NAMWG, p.5, 10 직접인용: 국가자산관리그룹은 현재 NRTSI(committee of the National Round Table for Sustainable Infrastructure)로 운영되고 있으며, 자산 관리, 도시 계획, 엔지니어링 및 운영, 시 행정, 정치적 의사 결정 및 재무 분야에서 일하는 12개 조직의 대표자로 구성된 그룹으로 민간 및 공공 대표로 구성됨. NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada, NAMWG, p.1 직접인용

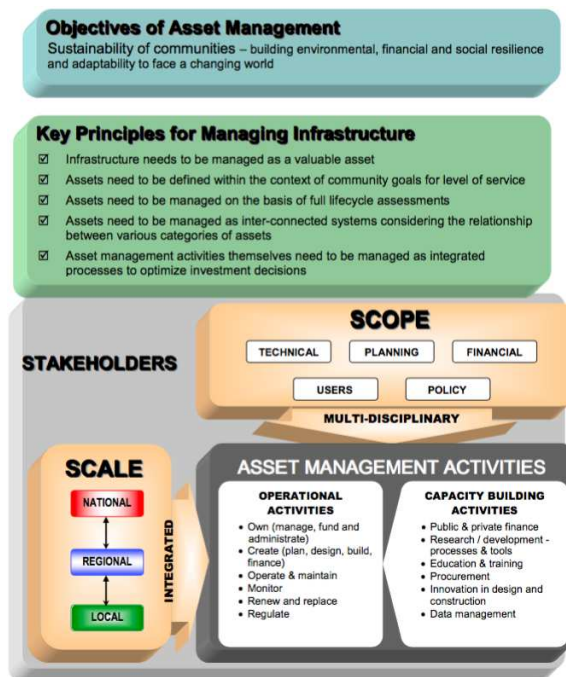
[표 3-37] 캐나다 자산관리 거버넌스 프레임워크의 자산관리전략

- 도시기반시설을 가치 있는 자산으로 관리
- 지역사회 목표를 고려하여 자산의 서비스 수준 계획
- 자산은 생애주기 평가를 토대로 관리
- 다양한 범주의 자산 관계를 고려하여 상호 연결된 시스템으로 관리
- 투자 의사결정을 최적화하기 위하여 통합된 프로세스를 통해 자산관리

출처 : NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada, NAMWG, p.7 재구성

□ 의사결정체계

지역사회 지속가능성 목표 달성을 위해서는 기술, 계획, 재무, 정책 및 행정관리 분야의 이해관계자가 자산관리 과정에 참여하는 것이 바람직하나, 이에 국한되지 않을 것을 권장한다. 또한, 자산관리 의사결정에 참여하는 주체는 제시하되, 구체적인 의사결정체계는 제시하지 않고 지역에 일임한다⁹⁹⁾.



[그림 3-12] 캐나다 자산관리 거버넌스 프레임워크 체계

출처 : NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada, NAMWG, p.7 직접인용

98) NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada., NAMWG, p.3, 10 직접인용

99) NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada. NAMWG, p.10 직접인용

② (주정부) British Columbia주 자산관리 로드맵 가이드(Guide for using the Asset Management B.C. Roadmap(2011))

□ (주관) 브리티시 콜럼비아 주정부

브리티시 콜럼비아 주정부는 자산관리 관련기관이 자산관리계획의 수립 및 이행을 지원하는 자산관리 로드맵 가이드 AMBC(Guide for using the Asset Management B.C. Roadmap)를 수립하였다. 자산관리 로드맵 가이드는 연방 정부 자산관리 거버넌스 프레임워크에 따라 자산관리계획 수립방안, 자산관리의 의사결정체계, 자산데이터 구축방법 등을 제시한다.

[표 3-38] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 로드맵 가이드 주요내용

목차	주요내용
1. Roadmap Approach	로드맵 개요
1.1 Overview	로드맵 개요, 기초단계-중급단계-고급단계 주요내용, 로드맵 활용방법, 로드맵 모듈을 시행할 때 활용할 수 있는 InfraGuide 목록 제공
1.2 Levels of Asset Management	
1.3 Using the Roadmap	
1.4 Connection of Roadmap to other Documents	
2. Roadmap Diagram	
3. Roadmap	로드맵 주요내용
1.1 Basic Asset Inventory	자산현황 조사 : 자산의 기본정보, 자산의 구성요소, 자산 현재 데이터 및 자산관리 관련 시스템 파악
1.2 Identify Asset Components	
1.3 Current Data, Software and Tools	
2.1 Current Asset Investment	재정상황 조사 : 자산의 현재 가치, 자산의 유지관리비, 미래 자본비용, 예산 출처 조사
2.2 Current O&M Costs	
2.3 Future Capital Costs	
2.4 Funding Sources	
3.1 Evaluate Decision Processes	의사결정체계 평가 및 계획 : 자산관리계획의 의사결정과정 평가, 자산관리계획 및 과정의 개선계획, 자산관리계획 수립의 우선순위
3.2 Improvement Plan and Process	
3.3 Prioritized Improvement Plan	
4.1 Asset Condition	자산 생애주기 관리 : 자산 상태, 서비스 수준, 자산의 리뉴얼 대안 평가, 자산의 유지관리 전략
4.2 Level of Service	
4.3 Assess Asset Renewal Alternatives (Basic)	
4.4 Assess Asset Maintenance Strategies	
5.1 Strategic Goals	관련 법규 및 기준 조사 : 전략 목표, 법규 및 기준 조사
5.2 Legal Obligations and Standards	
6.1 Sustainability Assessment	지속적인 모니터링 : 지속가능한 자산 모니터링, 자산 조정
6.2 Co-ordinating Infrastructure Works	
4. Roadmap Improvement Plan	추후 중간 및 고급 모듈에 대한 참고사항 개발 계획 기술
5. Glossary of Technical Terms	자산관리 용어 정의
6. Index of InfraGuide Best Practice Reports	참고 InfraGuide 목록 제공

출처 : AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p. i~82 참고 정리

□ 가이드의 주요내용

- 단계 및 등급별 자산관리

자산관리 로드맵 가이드는 모듈러식의 자산관리 단계별 가이드를 제시하는데, 크게 ①자산현황 조사, ②재정상황 조사, ③의사결정체계 구축, ④자산 생애주기 관리, ⑤관련 법규 및 기준 조사, ⑥모니터링의 6단계로 구분하여 각 단계별 가이드를 제시한다¹⁰⁰⁾. 자산관리 로드맵 가이드 AMBC 6개 단계는 기초단계(pink), 중급단계(green), 고급단계(blue)의 3단계로 구분되는데, 어떤 항목에 대한 조사, 평가, 계획수립이 필요한지에 관한 가이드를 제공한다¹⁰¹⁾.



[그림 3-13] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 6단계

출처 : AMBC(2011), Guide for using the Roadmap, Canada B.C., AMBC, p.7 직접인용

100) AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.1 직접인용. AssetSmart 2.0은 주정부가 자산관리 시행준비수준 검토도구임

101) AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.3 직접인용 및 재정리

기초단계 자산관리는 모든 자산관리과정의 기초 및 출발점으로, 현재의 자산 현황이 관련 데이터, 절차, 시스템, 정보 등과 어떤 차이가 있는지 조사하고 결과를 토대로 누락된 자산을 식별, 자산관리 시스템 개선을 위한 자산관리 계획 수립하는 과정이다. 중급단계 자산관리는 기초단계를 포함하며, 현재와 미래의 자산 상황에 대한 이해를 토대로 기초단계 보다 상세하고 정확한 분석을 시행한다. 고급단계 자산관리는 기초 및 중급단계의 자산관리 과정을 포함하며, 높은 수준의 정확한 자산현황 데이터를 토대로 자산관리계획을 수립하는 과정이다. 고급단계에서는 지속가능한 장기적 자산관리 계획 수립을 위해 현재 및 미래 여건을 정확히 예측하여 자산관리 계획 수립해야한다. 또한 변화하는 도시환경에 대응하고 자산관리 과정을 개선하기 위해 자산관리 전 과정을 공식적인 데이터로 기록한다¹⁰²⁾.

□ 자산 DB 시스템

가이드는 자산관리계획 수립을 위해 구축하는 자산데이터 목록을 계획수립 단계별 및 과정별로 구분하여 제시한다.

[표 3-39] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 로드맵의 자산 데이터 수집 목록

자산관리계획 수립 단계		자산 데이터 목록
1. Know Your Assets (자산현황 조사)	1.1 Basic Asset Inventory	자산의 유형, 위치, 규모, 재질, 노후도
	1.2 Identify Asset Components	독립적인 자산(개체)
	1.3 Current Data, Software and Tools	자산과 관련된 사용 가능한 데이터 기록 및 보고와 관련된 모든 평가 시스템
2. Know Your Financial Situation (재정상황 조사)	2.1 Current Asset Investment	현 자산을 대체하는 비용
	2.2 Current O&M Costs	현 자산의 가치 과거 유지관리비
	2.3 Future Capital Costs	현재 유지관리비 개보수 비용 예측
	2.4 Funding Sources	새로운 자산비용 예측 재원별 자금 출처
3. Understand Decision-making (의사결정체계 평가 및 계획)		(데이터 목록 없음)
4. Manage Your Asset Lifecycle (자산 생애주기 관리)	4.1 Asset Condition	자산의 상태 모니터링
	4.2 Level of Service	수량, 위치, 가용성, 서비스품질
	4.3 Assess Asset Renewal Alternatives	자산이 원래 설치된 방식과 다른 방식으로 대체하는 기술 자산을 리뉴얼하지 않으면서 상황에 적합한 기술
	4.4 Assess Asset Maintenance Strategies	자산 리뉴얼과 관련된 신기술 유지관리의 주요 목표 유지해야 할 서비스수준 의사결정에 사용되는 변수 또는 기준
5. Know the Rules (관련 법규 기준 조사)		(데이터 목록 없음)
6. Sustainability Monitoring (지속적인 모니터링)		(데이터 목록 없음)

출처 : AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.7 직접인용 및 재정리

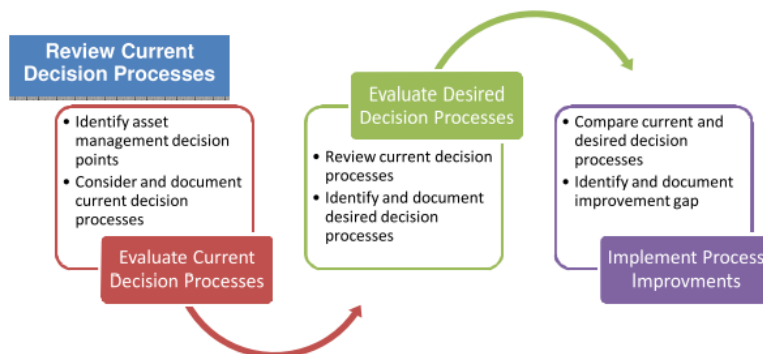
102) AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.1~2 , p.82 직접인용 및 재정리

□ 의사결정체계

자산관리는 계획을 수립하는 과정뿐만 아니라 자산관리 시행 이후에도 지속적인 개선 및 관리를 위해 이해당사자들 간 다양한 컨설팅과 커뮤니케이션이 요구된다. 가이드는 자산관리계획 수립을 위한 의사결정 과정을 제시하고, 의사결정 과정에서 자산관리 로드맵 가이드 활용단계를 제안한다.

자산관리계획 수립을 위해서는 먼저 자산관리 시행 담당자를 선정하고 자산관리부서(AM Team)를 구성해야 한다. 자산관리부서는 자산관리 운영현황에 대해 자체평가를 실시하여 자산관리계획이 요구되는 업무를 도출한다. 이후 개선이 필요한 자산 운영현황을 자산관리 로드맵 가이드와 비교하여 자산관리가 요구되는 단계를 문서화한다. 다음으로 자산관리계획 수립이 필요한 자산의 우선순위를 정하고 예산 및 일정, 관련 업무 담당자를 배정한다. 자산관리부서는 이러한 과정을 통해 중장기 자산관리계획을 수립한다¹⁰³⁾.

이러한 의사결정 과정은 의사결정과정 평가 프로세스를 통해 지속적으로 개선하도록 되어 있다. 평가 프로세스는 ①현재 의사결정과정 리뷰→② 현재 의사결정과정 평가→③ 바람직한 의사결정과정 모색→④의사결정과정 개선 단계로 구성된다¹⁰⁴⁾.



[그림 3-14] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 로드맵의 의사결정과정 평가 프로세스

출처 : AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.39 직접인용

103) AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.4 참고 정리

104) AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.39 참고 정리

③ (주정부) British Columbia 자산관리 자가평가도구 AssetSMART
(AssetSMART 2.0-A Tool to Assess Your Community's Asset
Management Practices(2015))

□ (주관) British Columbia 주정부 UBCM

2014년 브리티시 콜럼비아 주 지방정부 연합회(Union of BC Municipalities, UBCM)는 특정 요구와 역량에 맞는 자산관리과정을 평가하고 자산관리계획 및 이행을 위한 자산관리 자가평가도구 AssetSMART 2.0을 개발하였다. 자산관리 자가평가도구는 지속가능한 자산관리 프레임워크와 연계되어 운용된다¹⁰⁵⁾.

[표 3-40] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가도구의 주요내용

목차	주요내용
1. What is AssetSMART?	AssetSMART의 이해
2. Which communities should use AssetSMART?	AssetSMART를 사용하는 기관
3. The Framework	AssetSMART 프레임워크
4. The Core Elements of Asset Management	각 요소의 평가방법
5. Using AssetSMART 2.0 사용방법	AssetSMART 2.0 사용방법
6. Glossary	자산관리 용어 정의
7. AssetSMART 2.0 평가시트	평가시트 항목(총 21개 항목) - 위치, 주요 속성정보, 데이터 설치, 역사적 원가, 자연 자산, 정책, 전략, 서비스 수준, 위험, AMP-자산 대체 계획, AMP-장기 자본 계획, 기후변화, 장기 재무 계획, 수입, 보유금, 부채, 직원 능력, 인식, 팀워크, 역할, 의사결정

출처 : Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, CANADA, p.1~9 재구성

□ 평가도구의 주요내용

- 자산관리계획 수립 원칙

AssetSMART 2.0은 자산관리계획 수립 시 고려해야 할 3대 원칙으로 ①자산관리 핵심요소, ②지속적인 활동요소, ③자산관리 과정을 제시한다¹⁰⁶⁾. 자산관리 핵심요소는 사람, 정보, 자산, 재정이며, 지속적인 활동요소는 소통, 참여, 검토,

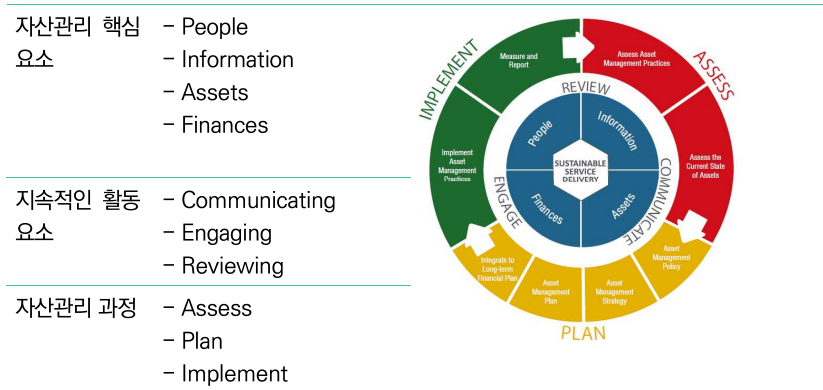
105) UBCM, UBCM 웹페이지

<https://www.ubcm.ca/EN/main/funding/renewed-gas-tax-agreement/asset-management.html> (검색일 : 2018.12.1.)

106) Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, CANADA, p.1 직접인용

자산관리 과정은 정보접근성, 계획, 실행으로 구성된다.

[표 3-41] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가도구의 자산관리계획 원칙



출처 : Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, p.1 직접인용 및 재정리

- 자산관리 자가평가 시스템¹⁰⁷⁾

자가평가 시트 항목은 총 21개이며, 행과 열로 구분된 구조로 제시된다. 자산관리 이해당사자는 지역 자산 현황과 가장 밀접한 연관이 있는 행을 선택하고 각 열에서 관리 수준을 선택하여 평가시트를 작성한다.

	LEVEL 1	LEVEL 2	LEVEL 3	LEVEL 4	EVIDENCE / NOTES
1 Location	Accurate location data is available for fewer than half of the assets and is in a format or location that is generally inaccessible to those who need it.	Accurate location data is available for at least 50% of the assets.	Complete and accurate data is available for most assets, including all critical assets. Data is easily accessible to all who require it.	Complete and accurate data is available for all assets, including new assets. Data is easily accessible to all who require it.	
2 Key Attribute Data	Accurate attribute data is available for fewer than half of the assets and is in a format or location that is generally inaccessible to those who need it.	Accurate attribute data is available for at least 50% of the assets.	Complete and accurate data is available for most assets, including all critical assets. Data is easily accessible to all who require it.	Complete and accurate data is available for all assets, including new assets. Data is easily accessible to all who require it.	

[그림 3-15] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가 시트

Level 1 : Very low capacity/ Level 2 : Fair capacity/ Level 3 : Good capacity/ Level 4 : High capacity

출처 : Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, p.2~3 직접인용

AssetSMART 2.0은 평가시트 작성을 통해 현재 자산관리 수준(current capacity levels)을 파악하고 미래의 자산관리 수준(desired capacity levels)을 예측한다. 미래의 자산관리 수준을 예측하는 것은 현재 자산관리 수준을 파악하는 것보다 어려울 수 있으므로, 조직 차원의 논의가 필요하다. 모든 지역사회가 모든 평가시트의 구성요소에 대해 수준 4를 목표로 해야 한다는 것은 아니며, 각 커뮤니티의 특정 상황을 반영하여 미래 자산관리 수준을 계획한다.

107) Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, CANADA, p.2 직접인용

- 평가시트 작성을 위한 자산 DB 목록

자가평가 시트 작성을 위한 데이터 목록은 위치, 자산 상태, DB 시스템 구축 및 운영 현황, 역사적 가치, 자연 자산, 자산관리 정책 및 전략, 자산 서비스 수준, 위험도, 자산 대체 계획, 장기 자본 계획, 기후변화 대응 계획, 장기 재무 계획, 수익성, 보유 예산, 부채, 직원 능력, 인지도, 팀워크, 역할, 의사결정체계로 구성된다.

[표 3-42] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가 시트 항목

1. 위치	2. 자산 상태	3. DB 시스템	4. 역사적 가치
5. 자연 자산	6. 정책	7. 전략	8. 서비스 수준
9. 위험	10. AMP-자산 대체 계획	11. AMP-장기 자본 계획	12. 기후 변화
13. 장기 재무 계획	14. 수익성	15. 보유 예산	16. 부채
17. 직원 능력	18. 인지도	19. 팀워크	20. 역할
21. 의사결정체계			

출처 : Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, p.3-9. 직접인용 및 재정리

- 자가평가를 위한 의사결정 방법

자산관리 자가평가도구는 자산관리를 실행하는 지자체 및 관련 기관이 사용하기 쉽도록 고안되었다. 구체적으로는 엔지니어, 시설관리자, 계획수립 담당자, 운영·관리자, 재무담당자 등 자산관리와 관련이 있는 다수의 개인과 그룹이 의사결정 과정에 참여하여 자산관리 현황을 평가하고 계획을 수립한다¹⁰⁸⁾.

[표 3-43] 브리티시 콜럼비아 주정부 자산관리 자가평가도구를 활용한 의사결정

구분	활용방법	
조직(A Group, whole organization)	워크숍	- 지방정부는 전체 그룹 구성원이 참여하는 워크숍을 통해 자산관리 자체평가 시행
개인	개인별 자체평가→ 그룹 미팅	- 지방정부는 각각의 참여자에게 자산관리 자체평가를 요청하고, 도출된 결과를 토대로 그룹 미팅 시행. 그룹으로 미팅하기 전에 개별 응답자의 의견을 수집함으로써, 개인 간의 이해도 차이 도출
사업자	부서별 자체평가→ 그룹 미팅	- 지방정부는 부서별 자산관리 자체평가를 시행한 이후, 도출된 결과를 토대로 그룹 미팅 시행

출처 : Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, p.3-9. 직접인용 및 재정리

108) Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, CANADA, p.3-9. 재구성

6. 분석종합 및 시사점

1) 분석종합

□ 자산관리 대상

선진국의 공공시설 자산관리체계는 대부분 지방정부 및 부처가 소유·관리하는 부동산(건물, 토지 등) 자산을 대상으로 하고 있다¹⁰⁹⁾. 캐나다는 부동산 자산뿐만 아니라 도로 및 교량, 식수 및 폐수 시설, 스포츠 및 레크리에이션 시설 등을 포함하는 보다 넓은 범위의 자산을 관리하며, 미국과 영국은 국가 및 지자체가 소유하는 부동산 자산을 대상으로 자산관리를 시행한다. 일본은 지방자치단체가 소유하는 공공시설 및 공용시설과 소유하지는 않으나 관리 및 보수 등의 재정을 부담하는 시설까지 포함하여 자산관리 대상으로 한다.

[표 3-44] 선진국 공공시설 자산관리 대상 종합

국가	지역	자산관리 대상
일본	모든 지역	- 공공시설, 공용시설 그 외 해당 지방공공단체가 소유한 건축물 그 외 공작물 - 또한, 지방 독립 행정법인이 보유한 시설 등, 해당 지방공공단체가 소유하지 않으나 유지관리·리뉴얼비 등의 재정을 부담할 것이라 전망되는 시설
미국	모든 지역	- 지방정부가 소유·관리하는 토지, 건물, 구조 자산*
영국	모든 지역	- 중앙정부의 각 부처가 소유 중인 정부소유재산 - 국방부가 소유·관리하는 군용재산 - 보건부가 관리하는 공공의료시설
캐나다	주 지역	- 도시기반시설 : 도로 및 교량, 식수, 폐수, 빗물, 스포츠 및 레크리에이션 시설, 기타 건물 및 시설

* 군용지를 포함한 공유지, 국유림이나 국립공원 혹은 야생동물보호구역을 위해 비축된 토지, 원주민 보호구역, 안보나 외교 정책 혹은 공공이전 등의 이유로 예치된 토지 등은 대상에서 제외됨

출처 : NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada. NAMWG, p.7 직접인용 및 재정리 ; Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.26-35. 직접인용 및 재정리; 황혜신 외(2011), 「효율적인 국유재산관리를 위한 연구」, 한국행정연구원, p.182. 직접인용 및 재정리 ; UBCM(2017), Status of Asset Management in British Columbia, p.13 직접인용 및 재정리

109) NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada. NAMWG, p.7 직접인용 및 재정리 ; Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.26-35. 직접인용 및 재정리; 황혜신 외(2011), 「효율적인 국유재산관리를 위한 연구」, 한국행정연구원, p.182. 직접인용 및 재정리 ; UBCM(2017), Status of Asset Management in British Columbia, p.13 직접인용 및 재정리

□ 자산관리전략

선진국은 모두 국가가 자산관리전략을 수립한 이후에 자산관리시스템을 개발하였으며, 자산관리전략에서 공통적, 중점적으로 다루는 사항은 자산 활용가치 및 서비스 수준 향상, 생애주기별 비용 편익 고려에 관한 것이다.

[표 3-45] 선진국 자산관리전략 종합

국가별 수립주체		자산관리 전략	기타
		공통 전략 (자산 활용가치 및 서비스 수준 향상, 생애주기별 비용 편익 고려)	
일본	국가주도	- 공공시설의 노후화 및 활용도 고려 - 총인구와 연도별 인구에 대한 미래 전망 고려 - 공공시설 유지관리 및 리뉴얼에 대한 중장기적인 예산소요 및 투자계획 고려	- 기존 비축된 것을 유효활용 - 계획화와 효율적인 유지관리로 전환 - 재정적 건전화 - 시민의 요구와 사회적 요청에 대한 대응 - 설명의무 확보와 시민과의 상호활동
미국	국가 주도	- 활용도의 극대화 및 적정화 장려 - 생활주기별 비용편익 분석 - 적정 수준의 투자 제공	- 기관의 임무 및 전략적 목표 지원 - 공공 및 상업 분야 모범 사례 벤치마킹 - 불필요한 자산의 처분 - 모든 자산이 기록된 정밀한 자산 현황 파악 - 자산관리 실현방안 마련 - 더 나은 고객 만족 실현 - 안전하고 건강한 일터 제공
영국	국가 주도	- Rationalisation : 부동산의 합리화를 통해 비용 절감 극대화 - Modernisation : 목적에 적합하고 효율적인 비용으로 운영되는 자산을 제공 - Controls : 자산관리를 효율적으로 시행하기 위한 충분한 자산관리시스템 및 목표 마련 - Property : 자산관리는 성과를 최적화 - Management Information Government : 자산의 비용과 정확한 상태를 파악하고, 모든 자산관리계획과 비교하여 계획 수립 - 현재 사용 중인 정부자산을 보다 효율적으로 활용	- Growth : 경제성장 지원을 위해 핵심부동산과 관련 자산을 조달하는 과정 계획, 자산을 민간부문에 이전하거나 조달과정을 합리화하여 지역 재생과 경제활동 촉진 - Leadership : 중앙정부 자산관리 부서는 부동산 정책 및 전략에 대한 명확한 방향 제시 및 조정 - 중앙정부 기관, 지방 정부, 기타 공공단체 간의 경계 제거 - 업무공간에 대한 요구를 최소화 - 수령액 증대, 성장 촉진, 신 주거지 창출을 통해 잉여 자산 처분
캐나다	국가 주도	- 도시기반시설을 가지 있는 자산으로 관리 - 지역사회서비스 수준을 고려하여 자산관리계획수립 - 생애주기 평가를 토대로 자산 관리	- 다양한 범주의 자산 속성을 고려하여 상호 연결된 시스템으로 관리 - 통합된 프로세스로 자산 관리

출처 : 総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省, p.1. 직접인용

福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市, p.9 직접인용

Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.1~Sec.3, p.5897 직접인용

Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.3~4. 직접인용

Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.7~14 직접인용

Cabinet Office(2014), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.1. 직접인용

NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada, NAMWG, p.7 직접인용

□ 자산관리계획

• 계획의 구성 및 주요내용

선진국의 자산관리계획은 자산관리전략, 자산관리의 필요성, 자산관리 실행방안에 대한 계획을 공통적으로 포함하면서 지역의 여건에 따라 다양한 형태로 제시된다. 일본의 경우 실제 기초자치단체가 수립하는 자산관리계획은 지역 공공시설의 현황 뿐만 아니라 인구 및 재정 변화예측 시나리오를 바탕으로 향후 필요 이상의 시설에 대한 점진적 감축계획 수립에 중점을 두고 있다.

[표 3-46] 선진국 자산관리계획 수립관련 매뉴얼·가이드 주요내용 종합

국가	구분	명칭	주요내용	세부내용
일본	공공시설 등 종합관리계획 수립·지침	公共施設等総合 管理計画の策定 にあたっての指 針	1. 공공시설 등의 현황 및 미래의 전망 2. 공공시설 등의 종합적이 고 계획적인 관리에 대한 기본방침 3. 시설유형별 관리에 관한 기본방침	공공시설 및 해당단체를 둘러싼 현상 과 미래를 내다본 전망·과제를 객관적 으로 파악·분석할 것 공공시설 등의 현황 및 미래의 전망'을 고려하여 아래의 항목의 공공시설 등 의 종합적이며 계획적인 관리에 관한 기본 방침을 정할 것 시설유형(도로, 학교 등)의 특성 고려
	도쿄도 도유시설 등 종합관리방침	都有施設等総合 管理方針	1. 본 방침의 개요 2. 도유시설을 둘러싼 현황 3. 종합적이고 계획적인 관 리에 관한 기본방침 4. 시설유형별 관리에 관한 기본방침	도유시설 관리를 위한 기본적인 방침 기술 도유시설을 유형별로 정리하여 각 유 형별 시설규모, 인구 전망, 자산관리 활동에 대해 기술 지금까지 도유시설의 유지관리 및 도 유시설 활용 성과에 대해 기술하고, 시 설관리 및 재산 이용/활용 방안에 대 한 종합적인 방침 제시 도유시설 유형별 관리 및 이용 방침 제시
	후쿠오카시 자산관리 기본방침 및 추진계획	福岡市アセット マネジメント基 本方針	1. 에셋 매니지먼트 도입의 배경 2. 후쿠오카시 에셋 매니지 먼트 기본방침의 내용	에셋 매니지먼트의 도입 및 효과 에셋 매니지먼트의 실현 및 상세내용
	사이타마시 공공시설 매니지먼트	さいたま市 公共 施設マネジメント 計画	1. 계획의 평가 등 2. 공공시설 매니지먼트 전 체 방침 3. 공공시설 매니지먼트, 제1차 액션플랜의 위치 및 설정 상황 분야별 액션플랜 4. 계획의 추진, 매니지먼트 공공시설 매니지먼트 계획	계획의 이념, 목표 및 계획기간 시설, 인구, 재정의 현재상태와 과제 공공시설 매니지먼트 목표 및 방침

국가	구분	명칭	주요내용	세부내용
미국	자산관리계획 수립 가이드	Guidance for Improved Asset Management	서론	
			2. 기관의 임무 및 전략 목표	기관의 임무, 인적자원 및 기관 조직, 부동산 자산관리 의사결정, 기관장의 목표
			3. 부동산 자산 습득	주요 프로젝트 자산계획, 결정 임계치 이하 임대자산 취득, 자산 취득평가 및 지속적 모니터링, 취득 계획
			4. 부동산 자산 운용	자산 목록 및 속성, 자산 기록화, 자산 사업계획, 자산 평가, 운영 및 유지계획, 기초 보수 및 개조 계획, 자본 및 운영 자원 요건, 운영평가 및 지속적 모니터링, 자산 운영 계획
			5. 불필요한 자산 처분	의사결정 도구, 처분과정, 처분평가 및 지속적 모니터링, 처분 계획
영국	자산관리계획 수립 전략	Government's Estate Strategy	1. 새로운 전략	
			2. 줄어드는 자산 비율	
			3. 자산관리의 효과 및 기대수준	
			4. 자산관리 전략	스마트한 작업 방식 지원(종이사용 감소, 다양한 책상 크기 지원, 모바일 기기 활용), 업무공간 효율화
			5. 추가된 자산관리 전략과 더 혁신적인 자산관리 효과	
캐나다	자산관리계획 수립 가이드	Guide for using the Asset Management B.C. Roadmap	1. Roadmap 개요	
			2. Roadmap 다이어그램	
			3. Roadmap 주요내용	
			자산현황 조사	자산의 기본정보, 자산의 구성요소, 자산 데이터 및 시스템 파악
			재정상황 조사	자산의 현재 가치, 자산의 유지관리비, 미래 자본비용, 예산 출처
			의사결정과정의 이해	의사결정과정, 개선된 계획 및 과정, 계획의 우선순위
			자산 생애주기 관리	자산 상태, 서비스 수준, 자산의 리뉴얼 대안 평가, 자산의 유지관리 전략
			관련 법규 및 기준 조사	전략 목표, 법규 및 기준 조사
			지속적인 모니터링	지속가능한 자산 모니터링, 자산 조정
			4. Roadmap 개선 계획	

출처 : 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, p.1-3 재구성 ; 東京都(2017), 都府施設等総合管理方針平成, p.3 직접인용 및 재정리 ; 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, p.1 직접인용 및 재정리 ; さいたま市(2014) さいたま市公共施設マネジメント計画, 직접인용 및 재정리 ; Federal Real Property Council(2004), 「Guidance for Improved Asset Management」, p.5-8 직접인용 및 재정리. ; Cabinet Office(2018), Government's Estate Strategy, Government Property Unit, p.1-36 직접인용 및 재정리

- 계획 수립항목

선진국의 자산관리계획 수립 항목을 아래의 표와 같이 7개의 항목으로 분류하여 살펴보면, 공통적으로 자산관리 전략과 자산관리 사업계획 수립방안을 제시하고 있으나, 이외의 항목은 차이가 있다. 캐나다, 미국은 자산관리계획 핵심 항목으로 자산 조사, 자산 평가, 운영 및 유지계획, 보수 및 개조계획, 자산관리지원조직 운영계획에 대한 사항을 제시하고 있으나, 영국의 경우 자산관리 전략과 자산관리 사업계획 외의 내용은 제한된다. 한편 일본의 경우 전략, 조사, 평가, 계획, 모니터링, 지원조직 운영체계에 대한 종합적인 사항을 다루고 있으며, 개별 시설에 대한 사업계획은 별도로 수립하고 있다.

[표 3-47] 선진국 자산관리계획 핵심 구성요소 종합

자산관리계획 핵심 구성요소		일본	미국	영국	캐나다
1	자산관리 전략	■	■	■	■
2	자산 조사	■	■		■
3	자산 평가	■	■		■
4	운영 및 유지계획	■	■		■
	자산취득 및 운용계획	■	■		
	보수 및 개조계획	■	■		■
5	자산관리 사업계획		■	■	■
6	모니터링 및 피드백 체계	■	■		
7	자산관리지원조직 운영계획	■	■		■

출처 : 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, pp.1-3 , Federal Real Property Council(2004), Guidance for Improved Asset Management, pp.i~26, Cabinet Office(2018), Government's Estate Strategy, Government Property Unit, pp.1-36, AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, pp. i~82 의 내용을 참고 재정리

□ 자산 DB 시스템

선진국의 자산관리를 위한 DB시스템은 국가별로 차이가 있다. 이는 각 국가별 기 구축된 정보시스템을 바탕으로 자산관리 DB시스템을 확대 개편했기 때문일 것으로 보인다. 국가별 여건을 고려하는 것이 바람직하나, 우리나라는 공부상 기록·관리되고 있는 지역 공공시설 관련정보가 상대적으로 많이 부족한 편이다. 전자정보 형태로 기록·관리되지 않는 정보의 구축과 궁극적으로 지리기반의 데이터 시스템 구축이 요구된다.

[표 3-48] 선진국 공공시설 자산관리 관련데이터 현황 및 국내 유지관리 관련데이터 구축현황

구분	캐나다 A M (A s s e t Management)		미국 FRPP(Federal Property 영국 e-PIMS 주)		일본 공공시설 등 종합관리 계획 수립·지침		우리나라 관련 데이터	
	항목	내용	항목	내용	항목	내용	항목	내용
공통 사항	Asset Type	자산유형	Real Property Type	토지/건축물 /구조물	Property Right	소유유형(건 물, 토지, 건물/토지)	대장종류로 구분	건축물 대장
					Property Name	공공자산명칭		
			Real Property Use	종류에 따른 주용도				
	Location	주소	Real Property Unique Identifier	24자리 영-숫자로 된 고유번호		도도부현명	○○현	고유번호
			Main Location	주소/위도/ 경도				건축물PK
			City State Country County Congressi onal District	주소/위도/ 경도 소재지(주소)	country	국가명	사구정촌명	○○시
			ZIP Code	우편번호				소재지(위치)
	Quantity and Size	수량 및 규모	Size	토지(ac)/건 축물(ft2)/구 조물(다양)	Property Right	건물 소유 현황(총 또는 건물 전체)	시설보유량	시설유형 및 규모
	핵심 사항	Useful life	자산의 기대수명	Sustainabil ity	(5천ft2 이상 건축물만) 충족/불충족 /평가전/적 용불가	계획기간	연수	에너지, 친환경건축 물 등
		Replace ment Value	(현재)대체가 치	Replacem ent Value	대체가치			
		Deprecia ted Value	감가상각을 고려한 자산가치		Selling Profit	처분수익(역 사적 가치가 있거나, 판매로 표기된 자산 수익)		
		Current O&M Costs	현재 운영 및 유지관리비	Annual Operating Costs	운영 및 유지관리비/ 수도·전기· 가스·기타에 너지 이용 및	유지관리·수 선·리뉴얼 등에 필요한 경비 :현상	최근 5년 평균 금액	

구분	캐나다 A M (A s s e t Management)		미국 FRPP(Federal Real Property 영 국 e-PIMS 주)		일본 공공시설 등 종합관리 계획 수립·지침		우리나라 관련 데이터	
	항목	내용	항목	내용	항목	내용	항목	내용
				구입비/청소 ·환경미화비 /조경관리비 /임대료		유지관리·수 선·리뉴얼 등에 필요한 경비 :향후의 추계	연 평균금액	토지대장
	Current Condition	자산상태	Status	현재필요/향 후필요/초과 보고서 제출/초과보 고서 승인/자산처 분 결정/잉여/ 처분/현재처 분불가				건축물 대장
	Condition Rating	상태등급(정 량/정성)	Utilization	(특정용도만) 미활용/저활 용/활용				
	Deteriora tion Modelling	자산상태를 기반으로 개보수 예측	Repair Needs	(소유건축물 /구조물만)				
			Reporting Agency	보고하는 정부기관/ 부처	Property Center	자산센터		
			Using Organizati on	사용하는 정부기관/ 부처	Departm ent referenc e no.	부서 레퍼런스 넘버		
기타 사항	Install Date and Age	설치(또는 준공)일자 및 수명			Leasehol d/ Licence, Ground Lease 등	임대계약일		허가일 착공일 사용승인일
	Remaining Life	자산의 존속기간						
	Historical O&M Costs	과거 운영 및 유지관리비						
	Future Capital Costs	미래 발생할 수 있는 비용(새로운						

구분	캐나다 A M (A s s e t Management)		미국 FRPP(Federal Real Property Profile)		영국 e-PIMS (주)		일본 공공시설 등 종합관리 계획 수립·지침		우리나라 관련 데이터	
	항목	내용	항목	내용	항목	내용	항목	내용	토지대장	건축물 대장
		자산과 교체비용을 뜻함)								
	Condition Monitoring	상태 모니터링								
	Work History Tracking	작업이력								
			Legal Interest	소유/임대/ 기타						
			Historical Status	(소유자산만) 역사기념물/ 국가등록물/ 국가등록자 격/비국가등 록물/평가전/ 역사적가치 없음						
			Installation and Sub- Installation Identifier							주건축물 부속건축물
	Material	구조, 재질 등								건축구조 지붕구조
			Personnel	모든 직원수						
					(Record State)-현 재(current), 과거(histori- c) 등	정보의 사점				
							공공시설의 수, 총 바닥면적 등에 관한 목표, 각 시설별 총 비용의 감축, 목표 평준화 등에 관한 목표			

주) 필수 입력 데이터만 포함

출처 : GPU(2012), ePIMS Core Data Dictionary ver. 07.08.12, p.4-11. ; AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.7 ; Federal Real Property Council(2004), Guidance for Improved Asset Management, p.26-35. ; GSA(2016), 2016 Federal Real Property Profile (FRPP) Open Data Set, Sheet 'index' ; 総務省自治財政局財務調査課(2018) 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, p.14 ; 総務省自治財政局財務調査課(2018) 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, p.15. 직접인용 및 재정리

□ 의사결정체계

선진국의 자산관리 의사결정시스템은 국가가 지방정부 및 기초자치단체가 전략 또는 계획을 수립하도록 요구하고 이를 지원하는 역할을 담당하며, 지방정부 및 기초자치단체가 관할하는 행정구역 내 공공시설에 대한 자산관리 의사결정을 독자적으로 운영하도록 하는 것이 대체적인 특징이다.

[표 3-49] 선진국 자산관리 의사결정시스템 특징 종합

국가	자산관리체계 선도	자산관리계획 수립 및 시행	세부역할
일본	국가	중앙정부 공공시설 관리 조직 개별시설 소관부국 공공시설 관리 소관부국	- 중앙정부 공공시설 관리조직은 종합관리계획 시행상황 및 목표, 계획 달성수준 평가, 계획의 개정 등 검토 - 시설 소관기관이 시설의 점검 및 진단, 종합관리계획의 수립, 자산관리 계획 시행 역할 담당 - 공공시설 관리 소관부국은 전체 공공시설 DB 관리 및 통합, 종합관리 계획의 시행 상황 관리 담당
미국	국가 (행정관리예산국 OMB)	부처 및 지방정부 내 전담조직 (선임부동산관리관 SRPO)*	- 각 부처 및 지방정부에서 자산관리를 총괄하는 부서를 마련하고, 국가 차원에서 부처 및 지방정부의 자산 현황 데이터 및 자산관리계획 (AMP)을 검토·관리
영국	국가 (국무조정실 내 정부 정책부서 GPU)	부처 및 지방정부 내 전담조직 (자산관리전략그룹 The PAM Group)	
캐나다	부처 및 지방정부	공공시설 관리 부처 및 지방정부	- 국가가 자산관리에 대한 권한을 각 부처 및 지방정부에게 위임함에 따라 부처 및 지방정부에서 자산 현황 데이터 기록 및 자산관리계획 (AMP)을 수립·시행

OMB : Office of Management and Budget

SRPO : Senior Real Property Officer

GPU : Government Property Unit

The PAM Group : The Plan Asset Management Group

* 24개 부처는 선임부동산관리관 SRPO 선임 필요

출처 : 総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省, p.7~19 참고 정리 ; 総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省, p.1.참고 정리 ; Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.2~Sec.4, p.5898~5899 참고 정리 ; Keith Jones, Alan D.White(2008), RICS Public Sector Asset Management Guidelines, England, p.77 참고 정리 ; Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit, p.23~25 참고 정리 ; NAMWG(2009), An Asset Management Governance Framework for Canada, NAMWG, p.7 참고 정리;AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC, p.4, p.39 참고 정리

2) 정책적 시사점

□ 자산관리체계의 도입

선진국이 운용하는 자산관리체계는 크게 자산관리전략, 자산관리계획 및 DB시스템 구축·운영으로 구성된다. 자산관리체계 수립을 위해서는 자산관리전략이 우선 수립되어야 하며, 자산을 관리하는 담당자가 전략 달성을 목표로 관리계획을 수립할 수 있도록 자산관리계획 수립방안을 마련하는 것이 선행되어야 한다.

□ 자산관리계획의 수립

살펴본 주요 선진국의 자산관리체계는 공통적으로 자산관리전략 및 자산관리계획을 수립하고 관련 DB를 구축하여 종합적이고 체계적으로 공공시설 자산관리를 수행하고 있다. 우리나라도 공공시설 자산관리체계 도입시 자산관리전략, 자산관리계획, DB시스템으로 운영체계를 구축하는 방안을 검토할 필요가 있다.

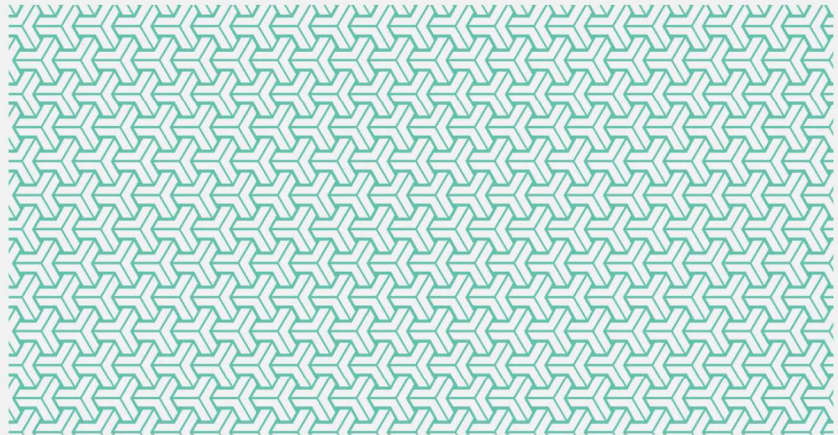
특히, 선진국의 자산관리계획은 공통적으로 자산관리 전략과 자산관리 사업계획 수립방안을 제시하고 있으며 캐나다, 미국의 경우 자산 조사, 자산 평가, 운영 및 유지계획, 보수 및 개조계획, 자산관리지원조직 운영계획에 대한 사항을 자산관리계획 핵심 구성요소로 제시하고 있으므로 국내 자산관리계획 수립 시에도 이를 고려할 필요가 있다.

계획에서는 지역의 여건, 즉 인구의 급감 및 지속적인 생산연령인구의 이탈, 고령화, 지방재정의 위기, 지역경제 위축 등의 여건을 고려하고 현재 여건 뿐 만 아니라 미래 지역변화 시나리오도 종합적으로 고려한 의사결정을 뒷받침하는 것이 중요하다. 일본사례에서 보는 바와 같이, 의사결정자가 지역 공공시설의 규모와 공공서비스 수준을 유지할지 하향조정할지, 유지하기 위한 대안은 무엇인지 등을 종합적으로 판단하는 것이 자산관리계획 수립의 핵심목표라고 할 수 있다.

□ 자산 DB시스템 구축

자산관리계획은 현재 및 미래 자산의 현황 및 상태를 파악할 수 있는 DB를 토대로 수립되므로, 자산 DB 구축 및 관리는 자산관리체계에서 매우 중요한 기반이다. 자산관리를 위한 DB시스템은 현재 시설 유지관리 정보구축 기반을 토대로 확대발전시키되, 다양한 지역 공공시설의 비용효율적 관리방향 도출을 지원하기 위해서는 장소중심의 지리기반 데이터 형태로 구축하는 것이 바람직하다.

제4장 우리나라 지역 공공시설 자산관리 도입 및 자산관리계획 수립방향



1. 지역 공공시설 자산관리 도입방향
2. 지역 공공시설 자산관리계획 수립방향

1. 지역 공공시설 자산관리 도입방향

1) 지역 공공시설 자산관리 도입 목표 및 원칙

① 자산관리 도입 목표

지역 공공시설 자산관리를 도입하는 목표는 크게 세 가지이다. 첫째, 지역 공공시설의 자산 활용가치를 극대화하여 지역발전 및 주민의 삶의 질을 높이는 공공서비스 수준을 유지 또는 향상하고, 지역 공공시설의 생애주기비용에 따른 합리적인 재정투자를 도모하도록 지원하는 것이다. 둘째, 인구 및 경제측면에서 지방소멸 위기가 심화되는 등 지역의 한계상황에서 무분별한 시설 신규공급을 지양하고 지역 필요와 매칭하도록 유희시설을 적극적으로 재생하는 방향을 도모하는 것이다. 셋째, 자치단체의 지역 공공시설 공급, 운영 및 관리단계의 재정부담을 줄이고 미래세대가 향유할 수 있도록 현재 시설의 이용도를 극대화하는 관리를 도모하는 것이다.

□ 공공시설의 자산 활용가치 극대화

- 지역 공공시설 수급 및 관리체계의 수직적 통합, 수평적 연계를 통한 서비스 수준 향상 및 지속가능성 제고
- 지역 공공시설의 생애주기비용 고려를 통한 합리적인 지방재정 투자 지원

□ 자치단체의 지역발전 비전과 지역의 여건 고려

- 인구감소, 고령화, 지역경제 침체 등 위기상황에서 지역사회 공공서비스 요구수준을 고려한 지역 공공시설의 규모, 위치, 유형, 서비스 점검
- 지역의 공공서비스 필요와 미스매칭하는 지역 공공시설의 재배치 및 신규 수요에 대응하는 시설 이용 활성화 도모

□ 지역의 중장기적인 공공시설 자산관리 재정건전성 확보

- 물리적 잔존가치와 사회적 잔존가치의 종합적 고려를 통한 기존 유희 공공시설의 적극적인 재생
- 신규 공공시설 조성의 최소화로 미래세대 지역재정 부담 경감
- 지역 공공시설 자산관리 및 효율적 활용을 통한 자치단체 수익증대

② 자산관리 기본원칙

□ 목적

지역 공공시설 자산관리계획은, 자치단체가 사회경제적, 환경적으로 변화하는 지역 여건에서 지속가능한 방식으로 지역주민에게 만족스러운 공공서비스를 제공하기 위해 관리자의 재정여건과 지역주민의 서비스 요구수준을 종합적으로 고려한 비용효율적이고 체계적인 공공시설 자산관리 행위 결정을 지원하기 위해 수립한다. 여기서 서비스 요구수준은 필요와 수요를 모두 고려하되 필요를 수요에 우선한다.

□ 법적지위

지역 공공시설의 종합적, 통합적 자산관리를 위해 도입하는 (가칭)지역 공공시설 자산관리계획은 자치단체가 공유재산법 및 자치조례에 따라, 지속가능하고 효율적인 지역 공공시설 관리를 위해 지역주민의 의견과 자치단체 재정여건을 반영하여 수립할 수 있다. 지역 공공시설 자산관리계획은 관할구역 내 특정 공공시설에 국한되지 않고 전체 지역 공공시설을 대상으로 수립하므로 도시·군기본계획, 중기지방재정계획 등 상위계획과 연계하는 것이 바람직하다. 또한, 도시·군기본계획과 연계하여 국토종합계획, 도종합계획, 광역도시계획의 주요내용을 반영하며, 국가재정운용계획에서 제시하는 주요내용을 반영하는 것이 바람직하다.

□ 자산관리계획의 성격 및 역할

공공시설 자산관리계획은 시설별, 소유권별, 소관부서별 구분하지 않고 통합관리하기 위해 장소기반의 3차원 공간계획으로 수립한다. 자치단체는 계획에 의해 공공시설의 성능과 가치를 서비스수준 기반으로 평가하고 평가결과를 참고하여 공공시설의 신축, 리모델링, 용도변경, 재배치, 용도폐기 및 매각 등 자산관리 관련 행위 일체를 결정하도록 한다. 이는 관리주체가 이용자의 서비스 수준 요구와 관리자의 부담가능한 비용을 만족시키는 최적화된 공공시설 성능 및 예산관리를 가능하게 한다.

□ 자산관리 행위의 유형

지역 공공시설 자산관리 행위는 신축, 리모델링 및 대수선, 용도변경, 재배치, 용도폐기 및 매각 등 소유권 및 이용 변동과 관련된 일체 행위를 대상으로 한다.

2) 지역 공공시설 자산관리 도입을 위한 단계별 추진과제

□ 법적 기반마련

우리나라 현행법 체계에서 개별 시설단위 수급, 운영 및 관리, 가치평가 체계가 파편화됨에 따른 한계를 개선하기 위한 법적 기반을 갖추 필요가 있다. 이와 관련, 「국토계획법」, 「공유재산법」, 「도시재생법」에 근거를 둔 지역 공공시설 자산관리계획 도입방향을 검토할 수 있다. 공유재산법에 따른 지역 공공시설 자산관리계획을 수립하는 경우, 타 법에 근거를 두는 경우와 비교하여 자치단체의 관련 예산 편성체계와 연계하기에 더 용이할 것으로 판단된다.

- (대안 1) 「국토계획법」에 의한 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 수립체계에 지역 공공시설 자산관리계획 도입
- (대안 2) 「공유재산법」에 의한 공유재산관리계획에 지역 공공시설 자산관리계획 도입
- (대안 3) 「도시재생법」에 의한 도시재생전략계획에 지역 공공시설 자산관리계획 도입

□ 실태 및 수요파악

현재 지역 공공시설의 물리적 상태 및 이용실태가 해당 공공시설의 데이터 및 관련정보와 어떤 차이가 있는지 조사하고 누락된 자산, 불일치하는 자산상태를 식별하여 공공시설 DB를 구축한다. 특히, 지역 공공시설의 생애주기에서 물리적 수명은 충분히 남아있으나 지역주민의 서비스 요구수준과 괴리되는 지역 공공시설은 정밀조사를 수행하여 향후 발생가능한 신규공공서비스를 운영할 공간대안으로 검토할 수 있도록 기록/관리한다.

- 지역 공공시설 DB구축
- 지역 공공시설의 물리적 잔존가치와 사회적 가치 간 미스매칭 분석

□ 전략 및 계획 수립기준 마련

인구감소 및 지방소멸 위기, 지자체 재정자립도 악화 및 공공서비스의 질적 저하, 수도권과 지방 중소도시의 삶의 질 격차 심화 등 변화하는 지역문제에 대응하여 지방정부가 지역 공공시설의 신축 또는 매각방식에 국한되지 않고 생애주기를 고려한 이용가치 극대화도 지역 공공서비스 수준을 유지하도록 한다.

- 변화하는 지역여건에서 공공시설의 환경, 재정, 사회적 유연성 확보
- 지역 공공시설의 생애주기를 고려한 사회적 이용가치 극대화 및 지역의 공공·생활편의 서비스 수준 향상

□ 의사결정체계 구축

지역 행정역량을 고려하여 자산관리 의사결정체계를 구축하는 단계별 전략을 취하되, 의사결정의 최적화 및 지역 공공시설의 효율적 이용을 위해 부서간 칸막이 행정체계를 개편하고 다부서 의사결정 통합프로세스를 마련한다.

- 지역여건 및 준비수준을 고려한 단계별 자산관리
- 다양한 유형의 지역 공공시설간 통합활용을 위한 부서 협력체계 구축
- 재정투자 의사결정 최적화를 위한 다부서 관리체계의 통합 운영

[표 4-1] 지역 공공시설 자산관리체계 도입을 위한 단기 및 중장기 과제 추진방향 설정

구분	주체	추진과제	추진흐름	
			단기	중장기
① 자산관리 실행 근거	중앙정부	자산관리 근거 법령 마련 (「공유재산법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등), 동법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획))	□	■
	자치단체	자산관리 근거 조례 마련 (광역시·자치도 및 기초자치단체의 「공유재산 및 물품 관리 조례」)	□	■
② 자산 관리 전략	중앙정부	자산관리 전략 마련 (「공유재산법」 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙), 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조(기본방향))	■	■
		전문기관 육성·지원 및 협력체계 구축	■	■
③ 자산 관리 계획	중앙정부	지역 공공시설 자산현황 조사방법 개발	■	■
		지역 공공시설 자산상태 측정방법 개발	■	■
		지역 공공시설 자산가치 평가기준 개발	■	■
		자산관리계획 수립기준 및 운영체계 개발	■	■
		자산관리 성과관리 체계 개발	■	■
		자산관리계획 수립 가이드 개발	■	■
	자치단체	자산관리 전담부서 구성	■	■
		자산관리 관련부서 협력체계 구축	□	■
		전문기관 협력체계 구축	■	■
			■	■
④ 자산 DB 시스템	중앙정부	지역 공공시설 통합DB 시스템 구축	□	■
		지역 공공시설 자산현황 조사	■	■
	자치단체	지역 공공시설 관련 공부정보, 상태정보, 재정정보 등 관련정보 수집, 통합, 목록화	■	■
⑤ 의사결정 체계	중앙정부	총괄, 심의기구 구성	□	■
	자치단체	자산관리계획 심의 및 승인 행정절차 마련	□	■
⑥ 사업 추진	중앙정부	재정 편성	■	■
		시범사업 추진	■	■
	자치단체	국고보조(시범)사업 수행	□	■

출처 : 연구진 직접 작성

주 : □ 착수, ■ 단기 중점과제, ■ 중장기 중점과제

2. 지역 공공시설 자산관리계획 수립방향

1) 지역 공공시설 자산관리계획 주요내용 구성

① 계획의 주요내용

지역 공공시설 자산관리계획은 계획을 수립하는 자치단체 및 지역 공공시설 자산관리 관련 이해관계자가 지역 공공시설 자산관리의 필요성을 인식하고, 체계적으로 자산관리계획을 수립할 수 있도록 필요한 내용으로 구성한다.

이에 따라, 계획수립의 일반원칙으로써 기본방향, 계획 대상구역, 계획 수립주기, 계획 수립절차를 정하고, 지역 공공시설 자산 실태조사를 위한 조사계획 수립방법 등을 정하며, 계획 수립내용 및 기준에 관해 자산관리 대상 시설유형, 계획 수립기준, 참여주체별 역할 등의 내용을 정한다.

또한, 인구감소와 지역 공공서비스 여건이 급변하는 등 선도적으로 자산관리를 추진할 필요성이 있는 자치단체는 지역 공공시설 자산관리계획 수립 시범사업을 수행하기 위한 시범사업 추진계획에 관한 내용을 포함할 수 있다.

[표 4-2] 지역 공공시설 자산관리계획 주요내용 구성방향

구분	주요내용	세부사항
제1절 계획수립 일반원칙	제1조 공공시설 자산관리계획 기본방향	목적, 법적지위 및 성격, 대상행위, 기대효과
	제2조 공공시설 자산관리계획 대상구역	공간적 대상, 시설 대상
	제3조 공공시설 자산관리계획 수립주기	
	제4조 공공시설 자산관리계획 수립관련 업무흐름	
제2절 공공시설 자산 실태조사	제1조 실태조사의 방법 등	대상, 실시주기
	제2조 실태조사계획 수립	사전조사, 현장조사, 설문조사, 조사결과 관리 및 활용
	제3조 자산정보 시스템의 구축 및 운영	정보시스템의 주요기능, 사용권한, 운영 및 관리
제3절 계획 수립내용 및 자산평가 기준	제1조 계획 수립내용	자산관리목표, 현황분석, 상태평가, 사회적 이용가치 측정, 갭분석, 생애주기비용분석, 자산가치 평가, 예산편성
	제2조 자산평가 법정기준	취득원가, 대체원가, 상각후대체원가, 재조달원가, 잔존가치, 사용수명 등
제4절 자산관리계획 운영방향	제1조 단계별 운영방향	
	제2조 참여주체별 역할	

출처 : 연구진 직접작성

② 조사유형 및 주요내용

□ 조사대상

- 필수

「국토계획법」 제2조 및 같은법 시행령 제2조에서 정하는 기반시설 중 공간시설군의 광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지, 유통/공급시설군의 시장, 공공/문화체육시설군의 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 보건위생시설군의 종합의료시설과 국가도시재생기본방침에서 정하는 기초생활인프라를 대상으로 한다.

- 권장

필수시설 이외 지역 공공시설은 지역의 여건과 필요, 계획의 세부적인 활용목적에 따라 자산관리 대상으로 추가하여 계획을 수립할 수 있다.

[표 4-3] 지역 공공시설 자산관리 실태조사 대상시설 및 유형

시설군	세부시설	대상	
		필수	권장
공간시설	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지	■	
	시장	■	
유통·공급시설	유통업무설비, 수도/전기/가스/열공급설비, 방송/통신시설, 공동구, 유류저장 및 송유설비		■
공공·문화체육시설	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설	■	
보건위생시설	종합의료시설	■	
	화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장치, 장례식장, 도축장,		■
교통시설	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차 정류장, 궤도, 운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원		■
방재시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비		■
환경기초시설	하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장		■

출처: 연구진 직접작성

□ 조사 실시주기

조사 실시주기는 자치단체가 조례에 따라 실시하는 공유재산 관리실태 조사 시기와 연계하고 지역 공공시설 자산관리계획 수립시기에 맞추어 실시한다.

□ 조사 유형 및 구성항목

지역 공공시설 실태조사는 사전조사, 현장조사, 설문조사로 구성한다. 사전조사는 지역 공공시설의 물리적 잔존가치를 판단하기 위해 공부에 기재된 정보를 활용한다. 현장조사는 사전조사결과에 추가하여 지역 공공시설의 수량 및 규모, 공공시설 사용, 운영, 유지관리 현황을 파악하는 항목으로 구성한다. 이와 관련 자치단체가 수립하는 공유재산관리계획, 유지관리계획 등에서 수집한 정보를 활용할 수 있다. 설문조사는 이용자 및 관리자의 만족도 및 신규수요를 파악하는 항목으로 구성한다.

[표 4-4] 지역 공공시설의 공적 데이터 현황 및 자산관리 요구 데이터 항목

공공시설 자산관리 데이터 목록		중요도		조사방법		
공부/법정계획	데이터 목록	필수	권장	사전조사	현장조사	수요조사
토지대장	소재지(위치)	■		■		
	지목		□	■		
	면적	■		■		
	소유자 정보		□	■		
건축물대장	대지	■		■		
	구조	■		■		
	용도	■		■		
	세부사항(사용승인 일등)	■			■	■
	신고사항	■			■	
	친환경에너지		□	■		
공유재산 관리계획	필지 수량 및 규모		□		■	
	건축물 수량 및 규모		□		■	
	사용허가/대부내역	■			■	
유지관리계획	개보수 이력	■		■		
기타 자산상태 조사목록	사용현황		□		■	■
	운영현황	■			■	■
	유지관리현황	■			■	

출처 : 연구진 직접작성

- 사전조사

토지대장과 건축물대장에 기록된 자산의 위치, 면적, 구조, 용도, 건축연도 등 기본정보를 바탕으로 공공시설의 물리적 상태에 대한 사전조사를 수행한다. 필요한 경우, 건축법에 따른 유지관리점검계획 및 공유재산법에 따른 공유재산관리계획 등 관련계획에서 조사된 데이터를 종합하여 공공시설의 물리적 상태를 파악할 수 있다.

[표 4-5] 우리나라 공부상 공공시설 자산관리를 위한 사전조사 가능 데이터 항목

공부	공적 데이터 목록
토지대장	소재지(위치), 지목, 면적, 소유자 정보
건축물대장	대지, 구조, 용도, 세부사항, 신고사항, 친환경에너지

출처: 토지대장, 건축물대장의 항목을 바탕으로 연구진 작성

- 현장조사

공공시설의 자산상태를 평가에 요구되는 수량 및 규모, 이력, 운영상태에 대해 조사한다. 세부적인 조사목록은 다음과 같다.

[표 4-6] 지역 공공시설 자산관리 현장조사 항목

수량 및 규모	이력	운영상태
공공시설 유형별 물량	사용승인일	운영프로그램
공공시설 유형별 규모	자산 존속기간 및 대체기간 등	이용수준
공공시설별 규모	유지관리이력	운영방법
	과거 유지관리비용	관리 애로사항
	현재(예정) 유지관리비용	이용 애로사항

출처: 연구진 직접작성

- 수요조사

지역의 수요와 여건을 고려하고 이용자 및 관리자를 구분하여 시설 이용만족 및 신규수요에 대한 설문조사를 수행한다. 신규수요에 따른 서비스 공급 시 주민의 향유도와 만족도를 높일 수 있도록 서비스 수요와 시설 접근성을 연계할 수 있도록 조사지를 구성한다.

- 조사결과 관리 및 활용

자치단체는 공공시설 자산관리를 위해 조사한 정보를 자산정보 시스템으로 구축한다. 시스템의 사용권한은 시도 및 시군구가 가지며 시스템의 운영 및 관리권한은 시군구가 갖는다.

③ 자산가치 평가기준 주요내용

□ 자산평가 항목

지역 공공시설의 유지, 보수, 용도변경, 재배치, 폐기 등을 결정하기 위해서는 자산가치를 객관적으로 평가하는 것이 중요하다. 국내외 사례를 바탕으로 자산평가 항목을 도출한 결과, 지역 공공시설의 상태평가를 위해서는 「국가회계지침」에 따른 상각후대체원가를 준용하는 것이 적절하다. 지역 공공시설의 사회적 이용가치를 설정하기 위해서는 지역이 자율적으로 사회적 이용가치 목표수준을 정하고, 분석단위당 인구, 시설공급수, 접근거리 요인으로 도출하는 접근성과 시설, 프로그램, 시간, 횡수, 이용자수, 방문객수 등으로 도출하는 이용률 측정과 이용자 만족도 및 신규 수요조사를 통해 지역 공공시설을 통한 공공서비스 수준을 정립할 수 있다. 이를 바탕으로, 자산의 상태와 서비스 수준의 격차를 갭분석을 통해 도출하고 생애주기 비용대비 자산가치 평가는 「국가회계지침」 산출식을 따르도록 한다. 지역 공공시설의 예산편성은 최종적으로 신축, 용도폐기 및 매각, 용도변경 및 리모델링(대수선), 재배치로 구분하여 수립한다.

[표 4-7] 지역 공공시설 자산관리계획 수립을 위한 자산가치 평가기준 설정방향

구분	주요내용	수행방법 및 근거
자산관리목표 설정		지자체별 제시
자산현황분석	자산목록, 자산상태	통계분석
자산상태평가	상각후대체원가 = 재조달원가 × (잔존내용연수/내용연수)	사회기반시설 회계처리지침 산출식
자산의 사회적 이용 가치 측정	사회적 이용가치 목표수준	지자체별 설정
	접근성(분석단위당 인구, 시설 공급수, 접근거리)	커버리지, 대시메트릭 맵핑기법 (GIS)에 의한 산출식*
	이용률(시설, 프로그램, 시간, 횡수, 이용자수, 방문객수)	지자체별 연례 사회지표조사자료
	이용자 만족도	
	신규 수요	설문조사
갭분석	자산상태와 서비스수준 격차	
생애주기비용분석	유지관리기간에 유지해야 하는 서비스 수준과 이의 소요비용	국외사례 참고
자산가치평가	$\{(\text{대체원가} - \text{잔존가치}) \times (\text{잔존수명} \div \text{변경수명})\} + \text{잔존가치}$ 재조달원가 = 최초 취득원가 × 물가배수	선행연구성과 산출식 국가회계지침 산출식
예산편성	신축 용도폐기 및 매각 용도변경, 리모델링 재배치	

주 : * 임유경 외(2017) 연구에서 제시한 분석방법임

□ 자산평가 법정기준

자치단체 공공시설 자산관리계획의 자산가치 평가기준은 현행 「사회기반시설 회계처리지침」의 자산가치 평가관련 법정기준을 준용한다.

(취득원가 기준) 공공시설의 최최가치는 취득원가를 기준으로 한다. 단, 공공시설의 취득 당시 건설공사 실적자료가 충분하지 않은 경우 취득 후 공유재산관리계획에서 정하는 재산가치를 참고한다.

일반유형자산과 사회기반시설의 취득원가는 취득을 위하여 제공한 자산의 공정가액과 취득부대비용을 포함한다. 다만, 무상으로 취득한 자산에 대하여는 취득한 자산의 공정가액 및 취득부대비용을 취득원가로 한다. 자산의 제작, 매입, 건설을 위하여 사용된 자금을 차입금으로 충당하는 경우 동 차입금에 대한 이자비용 등은 원가에 산입하지 않고 발생시점에 비용으로 처리한다.

출처 : 「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」, 기획재정부예규 제267호(2016. 1. 1.), 제9호 직접인용

(대체원가 기준) 동일한 조건의 시설을 현재 기술로 다시 건설한다고 가정하여 비용을 산정한다. 감가상각을 고려한 상각후대체원가(「사회기반시설 회계처리지침」) 방법에 따라 대체원가를 산정하고 노후화 및 저이용에 따른 성능 저하를 감가상각을 통해 현재가치에 반영하여 자산가치 평가할 수 있다.

(상각후대체원가) 재조달원가에 물리적 감가를 반영한 재평가값으로 한다(「사회기반시설 회계처리지침」).

상각후대체원가법이란 재조달원가에 물리적 감가 등을 반영하여 재평가금액을 산정하는 방법을 말하며, 다음과 같이 적용한다.

$$\text{상각후대체원가} = \text{재조달원가} \times \frac{\text{잔존내용연수}}{\text{내용연수}}$$

출처 : 「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」, 기획재정부예규 제267호(2016. 1. 1.), 제53호 직접인용

(재조달원가) 최초 취득원가에 물가배수를 반영한 값으로 한다(「사회기반시설 회계처리지침」).

(잔존가치) 재활용비용에서 철거비용을 차감하여 산출한다. 국세청의 건물시가산정방법의 건축물 잔존가치율 적용기준을 활용할 수 있으며, 이 방법을 적용하기 어려운 경우 실제 건축물의 재활용비용보다 철거비용이 더 많이 소요된다는 점을 고려하여 잔존가액을 0으로 추정할 수 있다.

잔존가액이란 자산이 내용연수 종료시점에 도달하였다는 가정 하에 자산의 처분 시 획득할 금액에서 추정 처분비용을 차감한 금액을 말한다. 일반유형자산과 사회기반시설의 잔존가액은 자산 취득시점에 합리적으로 추정하여 결정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 사용완료 후의 잔존가액이 중요하지 않다고 예상되는 경우에는 잔존가액을 "0"으로 할 수 있다.

출처: 「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」, 기획재정부예규 제267호(2016. 1. 1.), 제38호 직접인용

(사용수명) 기획재정부의 「사회기반시설 회계처리지침」에서 정하는 건축물 및 구축물의 사용수명을 참고하여, 자산별 관리상태 및 특수성을 감안하여 일정범위 내에서 조정하여 결정한다. 시설의 건축구조 종류별 법정 기준내용연수는 다음과 같다. 시설의 내용연수를 합리적으로 정하기 어려운 경우, 자산별 관리상태 및 특수성을 감안하여 기준내용연수를 일정 범위($\pm 25\%$) 내에서 조정하여 사용수명을 적용할 수 있다.

내용연수란 객관적이고 합리적인 방법으로 추정한 기간으로서 자산이 사용가능할 것으로 기대되는 기간을 말한다. 중앙관서의 장은 자산의 경제적 효익의 감소, 주기적인 대규모 수선, 교체 주기 등을 고려하여 합리적인 내용연수를 정한다. 다만, 민간투자사업에 해당되어 사용수익권이 설정된 자산의 경우, 위의 방법으로 정한 내용연수와 사용수익기간 중 긴 것을 내용연수로 한다.

출처: 「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」, 기획재정부예규 제267호(2016. 1. 1.), 제33호 직접인용

[표 4-8] 「사회기반시설 회계지침」의 건축물 및 구축물 기준 내용연수

구조물 종류	기준내용연수(년)
철근콘크리트조	50
철골조	40
석조	40
PC조	40
연와석조	40
철파이프조	40
시멘트블록조	20
시멘트벽돌조	20
목조	20
흙벽돌조	20
돌담조	20
토담조	20
목골몰탈조	20
기타	20

출처: 「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」, 기획재정부예규 제267호(2016. 1. 1.), 제34호 직접인용

(변경수명) 건축물의 성능을 고려하여 서비스 수준(LoS) 점수와 사용수명을 곱한 산출값으로 한다.

(잔존수명) 변경수명에서 건축물 사용연수(사용기간)를 차감한 값으로 한다.

(재평가) 재평가가 필요한 경우 재평가기준일의 공정가액으로 하고 이에 대한 증거가 없는 경우 공시가격이나 상각후대체원가법에 따른 재평가금액을 측정하여 평가한다.

최초 인식 이후 재평가하는 자산의 금액은 재평가기준일의 공정가액으로 한다. 재평가기준일 전후 1년 이내에 평가시점으로 하는 공정가액이 있는 경우 이를 재평가기준일의 공정가액으로 적용할 수 있다. 다만, 해당 자산의 공정가액에 대한 합리적인 증거가 없는 경우에는 공신력 있는 기관의 공시가격이나 상각후대체원가법 등 대체적인 평가방법을 사용하여 재평가금액을 측정할 수 있다.

출처: 「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」, 기획재정부예규 제267호(2016. 1. 1.), 제52호 직접인용

2) 지방자치단체 자산관리 의사결정을 위한 업무흐름

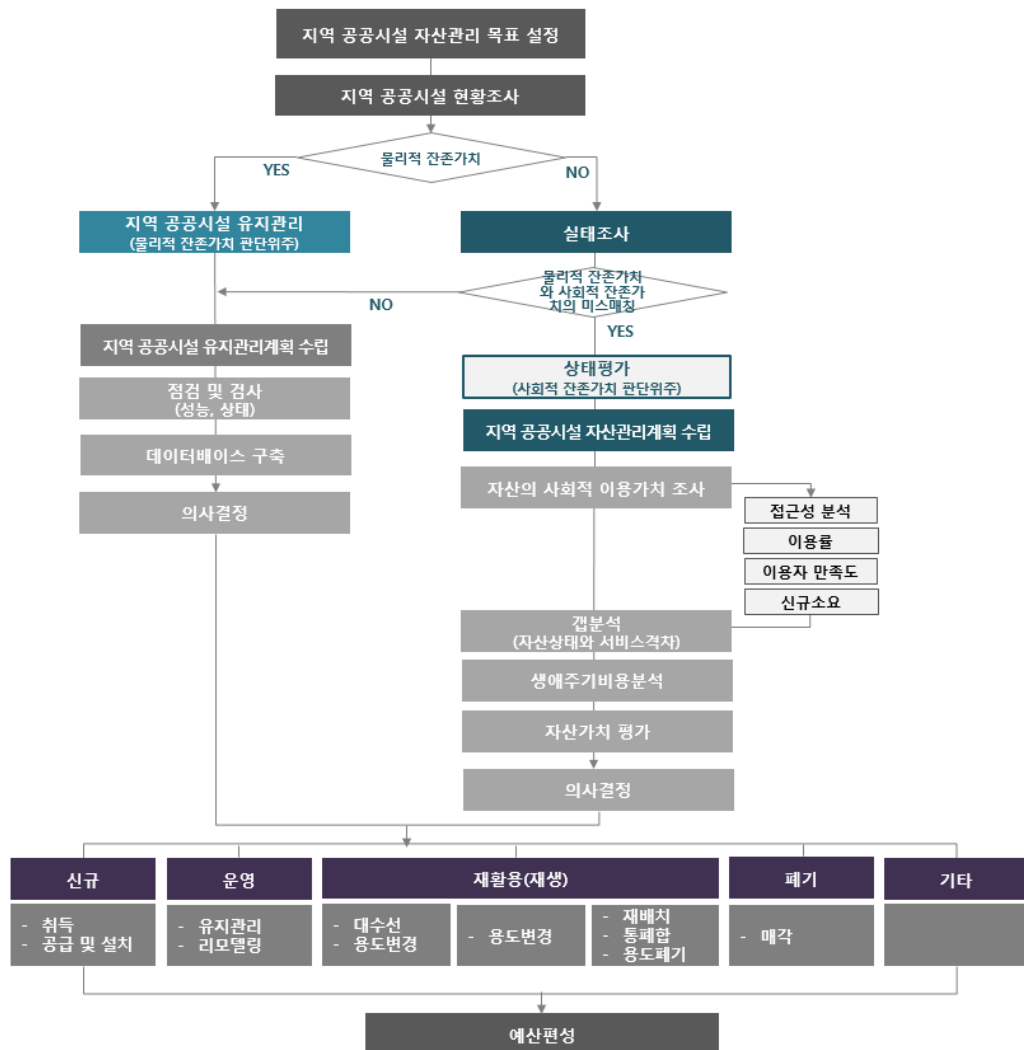
자치단체(시장/군수/구청장)는 공공시설 자산관리 목표에 따라 자산현황을 점검한다.

점검결과, 최근 신축되어 물리적 잔존가치(수명 또는 내용연수) 측면에서 단순한 유지관리만 요구되는 경우는 공유재산조례에 따른 공공시설 유지관리 업무흐름을 따른다. 이외 대상에 대해서는 자산상태 평가를 수행하여 물리적 잔존가치와 사회적 잔존가치의 매칭 여부를 파악한다. 물리적 잔존가치와 사회적 잔존가치가 부합되는 경우(즉, 공공시설의 내용연수 상 단순 유지관리로 사용가능하고 지역주민이 요구하는 공공서비스의 종류와 수준과도 부합되는 경우)는 다시 유지관리 업무흐름을 따라 관리한다.

자산상태 평가결과, 물리적 잔존가치와 사회적 잔존가치 간 미스매칭되는 것으로 판단되는 경우 자산관리계획을 수립한다. 공공시설 자산관리계획 수립을 위해 공공시설의 사회적 이용가치를 측정한다. 이에는 접근성, 이용률, 이용자만족도, 신규수요를 조사분석한 결과를 활용한다. 자산의 상태와 서비스 간 격차를 줄이고 공공시설의 생애주기 관점에서 투입예상되는 비용의 효율성을 높이기 위해 자산의 가치를 평가한다.

평가결과를 참고하여 자치단체 장과 관련부서 및 기관의 담당자는 해당하는 공공시설의 신축, 용도폐기 및 매각, 용도변경 및 리모델링, 재배치 등 자산관리행위를 결정하고 이에 따른 예산을 편성한다.

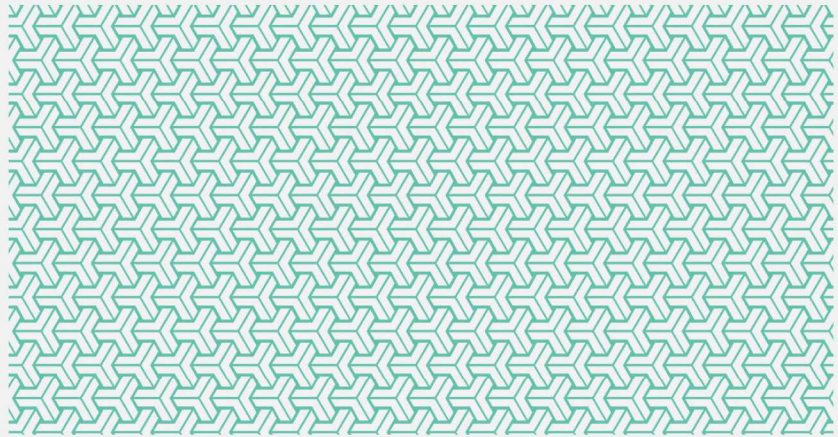
공공시설 자산관리계획에 의해 예산이 투입되는 단위사업은 중기지방재정계획에 반영한다.



[그림 4-1] 자치단체 지역 공공시설 자산관리 의사결정 업무흐름 방향

출처 : 연구진 직접 작성

제5장 결론



1. 연구의 의의 및 한계
2. 후속과제 추진방향

1. 연구의 의의 및 한계

□ 연구의 의의

본 연구는 우리나라 자치단체가 지역 공공시설 자산관리를 도입하기 위한 초기 연구로서 의의가 있다.

초기 연구로서 중점적으로 다룬 사항은, 국내외 사례조사를 통해 우리나라 자치단체 공공시설 자산관리 필요성을 정립하고 자산관리와 관련된 법제도 및 행정 운영체계 현황을 파악하여 국내 자치단체 공공시설 자산관리 도입여건을 제시하였다. 이를 바탕으로 자치단체가 공공시설 자산관리 도입 추진을 위해 우선적으로 요구되는 과제를 파악하였으며, 우리나라 자치단체 공공시설 자산관리를 위한 자산관리계획 수립목표, 과제, 수립방향을 개략적으로 제시하였다는데 의의가 있다.

□ 연구의 한계

본 연구는 우리나라 현행 지역 공공시설의 수급 및 관리 실태진단을 위한 관련법제도와 자치단체 운영실태에 대한 광범위한 조사와 분석이 미흡하였다. 또한, 현행 공공시설물 관리체계에서 운영하고 있는 평가기준 및 등급을 자산관리체계와 연계운영하기 위한 관련기준 분석 및 개선방안 도출, 자산관리계획의 목적에 부합하는 기준 개발 등도 미비하였다. 이는 자치단체의 지역 공공시설 자산관리 계획 수립에 따른 지방재정 절감효과, 이용자 만족도 제고효과, 공공시설 가치증대 효과를 구체적으로 입증하고 자치단체의 지역 공공시설 자산관리계획 수립에 따른 기대효과를 실증적으로 제시하는데 한계를 가짐으로 정책 도입의 필요성과 당위성을 뒷받침하는데 부족한 면이 있다.

이와 관련하여 후속 연구에서는 지역 공공시설 자산관리체계 도입을 위한 정부 및 지방자치단체 층위의 광범위한 협조체계를 구축하고, 관계 전문기관 및 전문가 토의를 통해 현장에서 요구되는 정책의 우선순위를 고려한 지역 공공시설 자산관리계획 수립기준을 정립할 필요가 있다.

2. 후속과제 추진방향

□ 시범사업 추진

후속적으로 자치단체 지역 공공시설 자산관리계획 수립지침을 마련하고, 시범사업 추진을 통한 정책적 실효성을 검증할 필요가 있다. 이는 지역 공공시설 자산 관리에 의한 자치단체 재정 건전성 증대 효과 시물레이션을 통한 검증으로 자산 관리체계 도입 필요성 및 당위성을 뒷받침하기 위함이다.

시범사업은 일반 시민의 이용도가 높아서 인구사회 변화에 따른 공공서비스 수요 변화에 대응하여 공공시설 자산관리계획을 우선적으로 수립할 필요성이 있다고 판단되는 시설 유형으로 공간시설군 및 공공·문화체육시설군 전체와 유통·공급시설군의 시장, 보건위생시설군의 종합의료시설로 설정할 수 있다.

[표 5-1] 지역 공공시설 자산관리 시범사업 대상

기반시설 및 기초생활인프라		시범사업 대상 설정
시설군	세부시설	
교통시설	- 도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차 정류장, 궤도, 운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원	- 전체 제외
공간시설	- 광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지	- 전체 해당
유통/공급시설	- 유통업무설비, 수도/전기/가스/열공급설비, 방송/통신시설, 공동구, 시장, 유통저장 및 송유설비	- 시장만 해당
공공/문화체육시설	- 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설	- 전체 해당
방재시설	- 하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비	- 전체 제외
보건위생시설	- 화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 장례식장, 도축장, 종합의료시설	- 종합의료시설만 해당
환경기초시설	- 하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장	- 전체 제외
기타	- 주거편의시설, 소매점	- 전체 해당

출처 : 법제처, 「국토계획법」, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (검색일:2018.12.03.)

시범사업 대상으로 분류한 지역 공공시설은 '16년 기준 현재 총 89,002개소, 2,511,856천㎡에 달한다. 시설군별 규모를 살펴보면, 공간시설군의 광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지 총 53,432개소, 1,486,191천㎡이며, 유통·공급시설군의 시장 1,010개소, 11,125천㎡이며, 공공/문화체육시설군의 학교, 운동장, 공

공청사, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설 21,085개소, 982,065천㎡이며, 보건위생시설군 종합의료시설 180개소, 6,206천㎡이다¹¹⁰⁾.

시설별 증감추세를 살펴보면, 체육시설의 개소수가 2.8배, 면적은 연구시설이 8.1배 증가하여 가장 많이 증가하였고, 10년 전보다 개소수가 감소한 시설은 공공공지(0.6배), 시장(0.9배), 면적이 감소한 시설은 공원(0.8배), 운동장(0.9배) 순으로 나타난다.

[표 5-2] 지역 공공시설 자산관리 시범사업 대상 물량 변화 추이 (단위:십만㎡)

시설군	시설종류	2006		2011		2016	
		개소	면적	개소	면적	개소	면적
공간시설	광장	3,096	1,048	4,125	1,155	4,846	1,469
	공원	14,275	11,414	19,077	10,890	22,236	9,422
	녹지	7,704	1,190	16,002	1,706	20,748	2,241
	유원지	199	1,440	228	1,584	248	1,592
	공공공지	8,629	57	3,740	100	5,354	138
유통·공급시설	시장	1,081	79	1,030	96	1,010	111
공공·문화 체육시설	학교	10,008	2,808	11,744	3,244	12,981	3,535
	운동장	172	304	176	306	170	297
	공공청사	2,471	245	3,603	427	4,333	540
	문화시설	379	63	645	148	891	202
	체육시설	409	1,581	843	3,920	1,156	4,590
	연구시설	91	56	203	317	255	457
	사회복지시설	553	43	888	85	1,119	115
	공공직업훈련시설	21	9	25	9	27	10
	청소년수련시설	63	35	108	72	153	73
보건위생시설	종합의료시설	131	45	165	55	180	62
합계		55,663	20,551	73,043	24,309	89,002	25,119

출처: 도시계획정보서비스, 도시계획현황통계, <http://upis.go.kr/upispweb/statsmgmt/viewListdown.do>, (검색일:2018.09.10.)

주: 국토계획법에 의한 기본시설에 한정하여 도출함

□ 관련 법제도 개정 추진

지역 공공시설 자산관리계획의 법적 근거와 개정방향에 대한 후속연구 수행 시

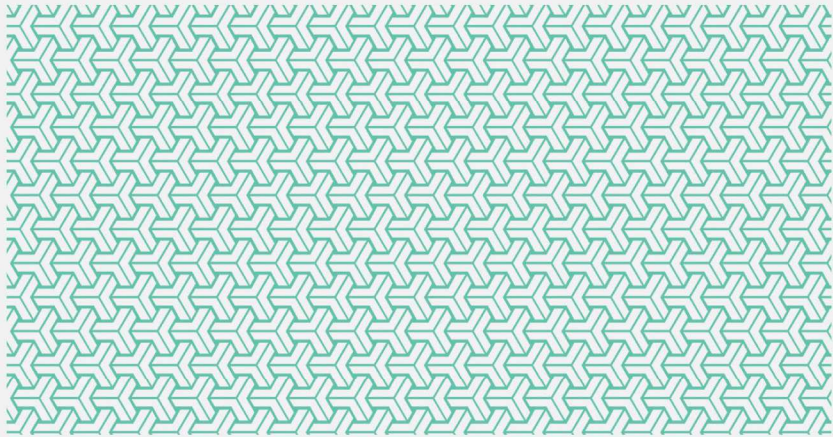
110) 도시계획현황통계, '16 기준

「공유재산법」에 의한 도입방안과 「국토계획법」에 의한 도입방안에 대해 장단점을 세밀하게 검토하고, 실제 자치단체 행정에서 작동 가능한 대안을 도출하는 것이 중요하다. 이와 관련하여 후속적으로 검토할 제도 개선과제는 다음과 같이 실행근거의 마련, 전략 및 계획수립기준, DB구축, 의사결정을 위한 조직개편 등에 관한 사항이다.

[표 5-3] 「공유재산법」에 따른 지자체 자산관리체계 도입을 위한 제도 개선과제

구분	자산관리체계 도입을 위한 제도 개선과제		
	주체	역할	관련규정 신설 및 개정 등
① 자산 관리 실행 근거	중앙정부 (행정안전부)	- 법령 개정	- 「공유재산법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) 및 동법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획) 개정
	시·도 및 시·군·구 (공유재산 소관부서 등)	- 자치법규 개정	- 광역지자체 및 기초지자체의 「공유재산 및 물품 관리 조례」 개정
② 자산 관리 전략	중앙정부 (행정안전부)	- 자산관리전략 수립 - 규정 신설 - 관련규정 개정	- 「공유재산법」 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙), 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조(기본방향) 개정 (자산 관리 전략 수립, 자산 상태평가 및 서비스 수준 고려 등)
	중앙정부 (행정안전부)	- 자산관리계획 수립 가이드 개발	- 「공유재산법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등), 동법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획) 개정 (자산관리계획 가이드 준수조항 포함)
③ 자산 관리 계획	시·도 및 시·군·구 (기획조정부서, 시설관리부서)	- 조직개편 - 자산관리계획 수립	- 자산관리계획 가이드에 따른 자산관리계획 수립 - 자산관리 총괄부서(기획조정권한)-위원회-시설유형별 소관부서 협력체계 구축(TFT 등)
④ 자산 DB 시스템	중앙정부 (행정안전부)	- 법령 개정 - DB시스템(기본형) 개발	- 「공유재산법」 제6조의2(공유재산 자료 요구 등) 개정
	시·도 및 시·군·구 (시설관리부서 등)	- 지역맞춤형 DB시스템 구축 - 정보 수집 및 구축	- 광역지자체 및 기초지자체 「공유재산 관리 조례」의 공유재산관리계획, 공유재산 관리대상, 공유재산 실태조사 조항 개정
⑤ 의사 결정 체계	중앙정부 (행정안전부)	- 법령 개정	- 「공유재산법」 제16조(공유재산심의회), 동법 시행령 제7조의2(공유재산심의회의 구성 및 운영) 개정 (자산관리 의사결정 체계 구축을 위한 법적 근거 마련)
	시·도 및 시·군·구 (회계과 또는 재정과, 시설관리부서)	- 자치법규 개정	- 광역지자체 및 기초지자체의 「공유재산 및 물품 관리 조례」 개정(공유재산심의회, 재산관리관, 각 부서의 자산관리계획 관련 의사결정체계 구축)

참고문헌



□ 보고서 및 논문 등

- 고성석, 박현구, 이현철, 여상구, 신광수, 최두용(2011), 「시설물 안전관리 실태조사 및 개선방안 연구」, 행정안전부·소방방재청
- 국토교통부·한국건설기술연구원(2011), 「공공시설물 자산관리 통합프레임워크 및 정책 개발(V)」
- 권방성, 홍태훈, 현창택, 채명진(2010), “공공시설물자산관리의성과지표개발”, 「한국건설관리학회논문집」, 제11권 제4호, p.97
- 김세진(2009), “미국의 연방토지 정책 및 관리법”, 해외법제뉴스
- 박세경(2014), “사회서비스수요·공급의지역간격차와접근성이슈에관한탐색적접근”, 「보건복지포럼」, No.216, 한국보건사회연구원
- 박진경, 이소영(2016), 「인구감소지역의 새로운 지역발전 정책방안」, 한국지방행정연구원
- 서수정, 엄철호, 손동필, 여혜진, 이강민(2014), 「정책 여건변화 대응을 위한 국가건축정책과제 및 추진전략 연구」, 국가건축정책위원회
- 서수정, 차주영, 최철아, 현대환, 박선영, 김효정, 박세경(2015), 「국민 삶의 질 향상을 위한 공간복지 실현 및 공공건축 조성 정책방안 연구」, 서울:국가건축정책위원회
- 성은영, 임유경, 심경미, 윤주선(2015), 지역특성을 고려한 스마트축소 도시재생 전략 연구, 세종:건축도시공간연구소
- 송창영, 박상훈, 김도형(2015), 「시설물 안전관리체계 일원화방안 연구」, 한국재난안전기술원·국토교통부
- 여혜진, 김은희(2017), 「읍면동 행정청사 리모델링 가이드라인 연구」, 세종:건축도시공간연구소
- 엄철호, 이여경, 최진희(2016), 「중앙정부 공공건축물 수급관리 정책방향 연구」, 서울:국가건축정책위원회
- 유광흠, 신치후, 조영진, 이종민, 이민경, 이규철(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비방안」, 세종:건축도시공간연구소
- 윤석현, 박재현, 정성운(2009), “학교시설물의 효율적인 자산관리를 위한 업무 모델 연구”, 「대한건축학회논문집구조계」, v.25(6), 대한건축학회
- 이교선, 진경호, 채명진, 유진옥(2008), 「도로, 철도 등 기반시설물 자산관리체계 도입방안 연구」, 한국건설기술연구원·국토교통부
- 이규, 채명진, 김정렬, 박재우, 조문영(2009), 「사회기반시설물 자산관리를 위한 LoS의 활용 방안」, 국토교통부
- 이규, 채명진, 오은호, 박재우, 조문영(2010), 「사회기반시설물의 자산관리 의사결정 체계」, 국토교통부
- 이규, 채명진, 진경호, 오은호, 박재우, 조문영(2011), 「회계제도 변화와 SOC 자산관리 체계 도입의 연계성」, 국토교통부
- 이상현 외(2013), 「10분동네 구현을 위한 사회서비스시설 공급방안」, 서울특별시
- 임유경, 성은영, 이규철, 박석환, 엄운진, 진태승, 이경재(2017), 「조치원을 공공건축물 재배치 연구」, 세종:건축도시공간연구소·세종특별자치시청
- 임현성, 엄운진(2013), 「공공건축활용성 증대를 위한 관리정책 연구」, 세종: 건축도시공간연구소

조달청(2007), 「미국, 캐나다, 영국 등 해외 주요국가의 선진조달제도 조사 보고서」, 조달청
조달청(2008), 「미국의 국유재산 관리 정책 및 현황」, 정책브리핑
조문영, 채명진, 김정렬, 이규, 박재우(2009), 「자산관리 통합 프레임워크 및 정책개발
(II)」, 한국건설기술연구원
조문영, 채명진, 이교선, 이규, 박재우, 오은호(2010), 「자산관리 통합 프레임워크 및 정책
개발(III)」, 한국건설기술연구원
조상욱, 고규진, 황정하, 이찬식(2015), 「공공건축물의 자산관리 프레임워크 개발」, 「한국
구조물진단유지관리공학회논문집」, v.19(2), 한국구조물진단학회, p.133~134
진경호, 채명진, 이규, 이교선(2009), 「사회기반시설물 유지관리를 위한 자산관리체계 도
입 전략」, 「한국건설관리학회 논문집」, Vol.10 No.6
차미숙, 이원섭, 김선희, 임은선, 이영주, 윤영모, 이지원, 박재희(2015), 「미래 국토발전
전략과 정책과제」, 「국토정책Brief.n.525」, 국토연구원
채명진, 윤원진(2014), 「사회기반시설 자산관리 입문서」, 구미서관
채명진, 이규, 김정렬, 조문영(2009), 「국내외 사회기반시설물 자산관리 사례 분석을 통
한 국내 발전방안」, 「한국건설관리학회 논문집」, Vol.10 No.2
채명진, 조문영, 이교선, 이규, 박재우, 오은호(2011), 「자산관리 통합 프레임워크 및 정책
개발」, 한국건설기술연구원·국토교통부
황혜신, 최순영, 이정희, 김철우(2011), 「효율적인 국유재산 관리를 위한 연구」, 한국행정
연구원

□ 정부문헌 및 보도자료

국토교통부(2012), 제5차 건설기술진흥기본계획(2013~2017), 세종 : 국토교통부
국토교통부(2018), 「2019년에는 뉴딜사업 100곳 내외 선정」, 국토교통부 보도자료, 12월
18일자
국가건축정책위원회·국토교통부(2018), 국민 삶의 질을 높이는 생활 SOC, 동네건축부
터 확 바꾼다, 국토교통부 보도자료, 10월 5일자
기획재정부(2017), 「지역발전특별회계 예산안 편성 지침」
행정안전부(2017), 「2018~2022년 중기지방재정계획 수립기준」
행정안전부(2018), 「공유재산업무편람」

□ 법령 및 지침

「건설산업기본법」, 법률 제16101호(2018. 12. 31.)
「건축법」, 법률 제15594호(2018. 4. 17.)
「공유재산 및 물품관리법」, 법률 제15794호, 2018. 10. 16.)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 법률 제15314호(2017. 12. 26.)
「도시·군기본계획 수립지침」, 국토교통부훈령 제900호(2017.6.27.)
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 법률 제14545호(2017. 1. 17.)
「일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침」, 기획재정부예규 제267호(2016. 1. 1.)

「재난 및 안전관리 기본법」, 법률 제15764호(2018. 9. 18.)

「지방자치단체 공유재산 운영기준」, 행정안전부고시 제2018-78호(2018. 12. 7.)

□ 국외문헌

AMBC(2011), 「Guide for using the Roadmap」, Canada B.C., AMBC

Cabinet Office(2013), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit

Cabinet Office(2014), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit

Cabinet Office(2018), 「Government's Estate Strategy」, Government Property Unit

EricTeicholz, CaraNoferi, GrahamThomas(2005), “ExecutiveOrder#13327forReal

PropertyAssetManagement”, 「IFMAFacilityManagementJournal」, p.1~3

Federal Register(2004), 「Executive Order 13327」, Federal Real Property Asset Management, Sec.1~Sec.9

FederalRealPropertyCouncil(2004), 「GuidanceforImprovedAssetManagement」

FederalRealPropertyCouncil(2016), 「2016GuidanceForRealPropertyInventoryReporting」

GPU(2012), ePIMS Core Data Dictionary ver. 07.08.12

GSA(2016), 「2016 Federal Real Property Profile(FRPP) Open Data Set」, Sheet‘index’

GSA(2016), 「Summary of Fiscal Year 2016 Federal Real Property Profile(FRPP) Open Data Set」

Keith Jones, Alan D.White(2008), RICS Public Sector Asset Management Guidelines, England, p.77

NAMWG(2009), 「An Asset Management Governance Framework for Canada」, NAMWG

Office of Government Commerce(2008), 「WorkingBeyondWalls」

UBCM(2017), Status of Asset Management in British Columbia

Urban Systems(2015), AssetSMART 2.0, Urban Systems

West Lothian Council(2013), Property Asset Management Plan 2013/14 to 2017/18, West Lothian Council,

さいたま市(2014, 2018 일부 개정),さいたま市 公共施設マネジメント計画・第1次アクションプラン,さいたま市

総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省

総務省(2014), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針, 総務省

総務省(2018), 公共施設等総合管理計画の更なる推進に向けて, 総務省

総務省(2008), 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について, 総務省

福岡市(2008), 福岡市アセットマネジメント基本方針, 福岡市

東京都(2017), 都有施設等総合管理方針, 東京都

□ 웹사이트

도시계획정보서비스, 도시계획현황통계,

<http://upis.go.kr/upispweb/statsmgmt/viewListdown.do>

국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>

GSA,

<https://www.gsa.gov/policy-regulations/policy/real-property-policy/asset-management/federal-real-property-council-frpc/frpc-guidance-library>,
(검색일 : 2018.6.28.)

GSA, “Senior Real Property Officer”, “Government Property Unit” website,

<http://www.gsa.gov/portal/content/101649>,

<https://www.gov.uk/government/groups/office-of-government-property-ogp>
(검색일 : 2018.7.5.)

Projects and Collaborations, “National Asset Management Working Group”,

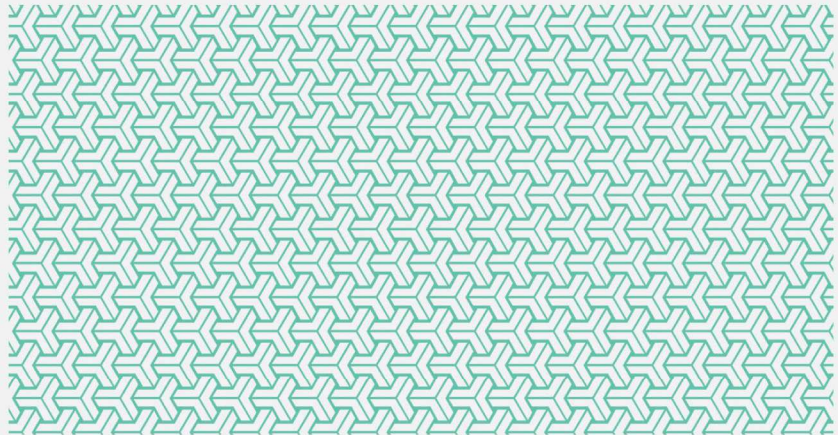
Canadian Public Works Association, <http://cpwa.net> (검색일: 2018. 6. 7)

UBCM, <https://www.ubcm.ca/EN/main/funding/renewed-gas-tax-agreement/asset-management.html>, (검색일: 2018.12.1.)

□ 기타

성은영 외(2018), 「도시재생 활성화를 위한 지역의 자립적 기초생활인프라 공급 및 관리지원 방안 연구」, 중간연구심의회 자료

An Initial Research on the Asset Management Plan for the Local Public Facilities



Yeo, Hae Jin
Kim, Kot Song I
Lee, Kyung Jae

Chapter 1. Introduction

It is a basic research for exploring the introductive direction of asset management in local public facilities, as a solution to the problems due to the heavy burden of local public facilities and the inefficiency of facility utilization and management by local governments, which are in a rapidly changing socio-economic situation, such as population decline, low growth and aging.

Major developed nations such as the United States and Japan already have an asset management system to ensure sustainability of local public facilities and financial efficiency in response to changing public service needs in the region. However, at present, Korea's management system for enhancing sustainability and utilization value of local public facilities is very weak condition. Rather, it is limited to individual facility unit supply and management system, and recent SOC policy and various government subsidy programs are still focusing on quantitative supply of local public facilities. There is a concern that the financial capacity available to the local governments and the needs and demands of the users may not be properly considered in the operation and management stage after the establishment of the facilities.

The purpose of this study is to present the necessity and introduction conditions of local public institution asset management and to examine the local public institution asset management system of major developed countries, for the purpose of suggesting directions for asset management in local public facilities.

The local public facilities subject to this study shall be based on the National Land Planning Act and the Urban Regeneration Act, taking into account the legal status and effectiveness of the asset management plan established by the local government. The scope of property management activities of local public facilities is diversified into asset acquisition, new construction, maintenance, disposal and sale, remodeling and large repair, change of use, and relocation.

Chapter 2. Necessities and Conditions for Introducing Asset Management in Local Public Facilities in Korea

Here, we clarify the necessity of introduction of local public institution asset management in Korea and establish the concept of asset management in order to grasp the introduction condition, and examined domestic and foreign major issues related to introduction of asset management and domestic legal system.

The concept of local public facilities asset management as defined by this study is a term that is extended to the concept of preventive maintenance from the post - countermeasure maintenance to the concept of business management. It is a term in which all local public facilities to ensure that they are managed in an optimal manner from the viewpoint of the public and private sectors, thereby providing satisfactory public services to the present and future communities and users in a sustainable way.

The necessity of Korea's introduction of local public institution asset management has been discussed in three aspects in consideration. First, it is necessary to respond to rapidly changing supply of public facilities and public services and new requirements. Second, there is a need for place-based planning to improve the utilization efficiency of local public facilities. Finally, there is a need to establish a cost-effective management infrastructure for local public facilities that meet local government financial levels. The plan required for local public facility asset management should be able to identify the relevant local public facilities and provide a basis for determining the operation/management activities such as new construction and recycling of facilities based on spatial planning. And it should be linked with budgeting.

In terms of policy promotion conditions, some conditions have been established. The central government is putting financial resources into local public facilities through various state aid projects that utilize various financial resources such as balanced budget special account and facility fund with the policy goal of balanced national development. In

2019, the Korea Government decides to invest about 8.7 trillion won to promote the supply of local public facilities. In addition, regulations on the valuation of public facilities in the accounting standards of national and local governments are prepared ('09).

On the other hand, the heads of the local governments are not aware of the need to reduce the burden of operation and maintenance of local public facilities, the budget is mainly focused on the construction of new facilities. This is due to the practice of establishing a population-growth based urban plan through new development, rather than establishing a plan that takes the reality of local areas' shrinking status causing local finances and revenues reduction. Still, the current legislative system related to public facilities focuses on regulations on supply and installation, acquisition, disposal and management. In comparison, active recycling activities such as compounding, facility relocation and remodeling are insufficient or not specified at all.

In the current statutory plan system, by the National Land Planning Act, or by the Urban Regeneration Special Law, or by the Shared Property and Goods Management Act, it is necessary to examine how to establish an asset management plan related with the existing legal planning systems.

Chapter 3. Analysis of Asset Management System in Public Facilities in Developed Countries

The US, Japan, the United Kingdom, and Canada have recognized the need for local public institution asset management since the 1990s and have gradually introduced and operated asset management systems led by the government and local governments. We have discussed the basis of asset management practices in each country, asset management strategy, asset management plan, asset DB system, and decision making system. These countries have developed an asset management system since the nation established asset management strategies. Common items in the asset management strategy are enhancing asset utilization value,

improving service level of facilities, and increasing cost benefits by life cycle.

All 4 countries have established an asset management plan, which includes autonomy to form various forms and contents according to local conditions, including asset management strategies, asset management necessities, and asset management practices. In Japan, the asset management plan established by the basic municipalities focuses on establishing a gradual reduction plan for facilities beyond what is needed in the future, based on the forecasts of population and financial changes as well as the status of local public facilities. As a result of examining the asset management system of local public facilities in developed countries, policy implications can be seen in terms of introduction of asset management system, establishment of asset management plan, and establishment of asset DB system.

First, the asset management system introduced and operated by developed countries consists largely of asset management strategy, asset management plan and DB system construction and operation. In order to introduce asset management system in Korea, asset management strategy should be established first, and asset management plan should be prepared so that the person in charge of asset management can establish a management plan with the aim of achieving the strategy. The core contents of the asset management plan consist of basic survey of local public facilities, evaluation of asset value, facility operation and maintenance plan, repair and remodeling plan, and asset management support organization operation plan. Considering the main purpose of introducing the asset management system in the local public facilities, the asset management plan considers the conditions of the local environment, such as the sudden drop in the population and the continuation of the production age population, the aging, the local financial crisis. Also, it is important to consider not only the current conditions but also the future prospects. This will be an important factor for decision makers to decide whether to maintain or downgrade the size of local public facilities and the level of public services.

Chapter 4. Introduction of Asset Management in Local Public Facilities and Establishment of Asset Management Plan

In this chapter, we have established the introduction direction of asset management in local public facilities and proposed directions for the introduction of local public facility asset management in the short and medium term perspective. The main tasks were establishing the investigation and information construction of local public facilities, the development of asset valuation standards, establishing asset management plan standards, and establishing a strategic decision-making system.

The goal of introducing asset management in local public facilities in Korea is presented in three main directions.

First, it is to maximize the utility value of public facilities and to maintain or improve the level of public services that enhance the quality of life of local residents and improve the quality of life of residents, and to support reasonable financial investment in accordance with the lifecycle costs of public facilities.

Second, it is aimed at actively regenerating the idle facilities to match the service demand level of the local area and to avoid the irresponsible supply of new facility in the limit situation of the region such as the extinction of the local life in the demographic and economic aspects. Here, the service demand level considers the needs and demands in a comprehensive manner, and regards the needs as priority over demand.

Third, it aims to reduce the financial burden of local public facilities provision, operation and management of local governments and to maximize the utilization of existing facilities so that future generations can enjoy them.

Keywords :

Local Public Facilities, Asset Management, Asset Management Strategy, Asset Management Plan, Asset DB System