

국·공유 일반재산 중 가용토지의 경제적 가치평가

- 칠곡군을 중심으로 -

Economic Valuation for The Available land in National and Public General Property

이 지 수* 이 승 욱** 홍 원 화**
 Ji Soo Lee Seung Wook Lee Won Hwa Hong

요 약 칠곡군은 1995년 이후 인구증가율 2.79%를 나타내는 도·농 복합도시로써 산업단지과 농공단지 가 입지해 있으며 농경을 위한 경작지와 향후 산업단지의 조성에 따른 토지가 요구되는 특성을 가진 도시이다. 최근 국·공유 재산과 관련하여 불필요한 유휴재산을 관리청이 과다 보유 하여 활용도가 저하된다는 지적과 함께 선진화된 시스템을 구축하기 위한 노력이 일어나고 있다. 따라서 본 연구에서는 칠곡군의 국·공유 일반재산 중 실제적인 수요가 발생할 수 있는 가용토지에 관하여 경제적 가치를 매각대상과 임대대상으로 구분하여 평가 하였다. 분석 결과 칠곡군이 보유하고 있는 가용토지와 경제적 가치가 읍면별로 각기 상이한 특성을 나타내는 것을 확인 할 수 있었으며, 합병 가능한 토지를 합필하였을 경우 발생하는 변화량을 수치적으로 확인 할 수 있었다.

키워드 : 일반재산, 가용 토지, 경제성 평가, 합필, 유휴재산

Abstract In Chilgok, industrial complex and agro-industrial complex has facilitated with the population growth rate of 2.79% since 1995. And the city should be apparently required more additional land for agriculture and industrial complex due to the demands of developments. However, many experts has pointed out that utilization of national and public property might be declined recently because the property management office owns too many unnecessary idle lands. So the city is being faced with the necessity of establishing an efficient system for the management of available lands. Therefore, this study evaluated the economic value of available national and public land in Chilgok city. Rental or sale of economic value by separating the target has been also assessed. As a result, each town has totally different characteristics of available lands and the economic values and the numerical change of economic values can measure when merge lots.

Keywords : General Property, Available Land, Economic Valuation, Merge Lots, Idle Land

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

2009년 말 기획재정부의 조사에 따르면 국유지의 면적은 23,891km²로 전체국토(100,210km²)의 23.9%를 차지하며 이는 경기도의 2.3배이며 서울시의 40배 정도의 면적이다. 최근 이러한 국·공유지를 바라보는 시각은 점차 유지·보전의 개념에서 적극적인 활용

수단으로써 지역개발을 위한 자산의 가치로 변모해 나가고 있다. 2010년 6월에 기획재정부에서 발표한 국유재산 관리제도 개선 방안에서도 알 수 있듯이 재정수입 증대 및 민간의 국유지 활용기회 확대를 도모하기 위하여 적극적인 개발과 매각을 꾀함과 동시에 관리시스템의 고도화 전략을 수립하고 있다.

칠곡군의 경우 세 개의 생활권을 가진 도·농 복

*이 논문은 공간정보 특성화대학원 지원사업에 의하여 연구되었음.

* 경북대학교 공간정보학과 석사과정 iris9972@naver.com

** 경북대학교 공간정보학과 박사과정 0309sw@gmail.com

** 경북대학교 건축학과 교수 hongwh@knu.ac.kr(교신저자)

합형 도시로써 왜관일반 산업단지를 비롯한 가산농공단지 등 산업단지 면적 4.001km² 경지면적 78.8km²를 포함하고 있으며 향후 왜관 3산업단지와 옹평산업단지가 개발계획 중에 있다. 이에 따라 공공목적의 매각을 위해 국공유지의 실효성이 클 것으로 예상되며 본 연구에서는 그에 대해 칠곡군이 지닌 국공유재산 중 가용토지의 경제적 가치를 산정하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

1.2.1 연구의 범위

1) 공간적 범위

본 연구의 공간적 범위는 칠곡군 전체 451.91km²의 국·공유지를 대상으로 하며 행정구역상의 분류로 3면과 5읍으로 구분한다.

2) 내용적 범위

내용적 범위로서 행정재산과 일반재산 중 국유재산법 제6조에 의하여 명시된 일반재산만을 내용적인 범위로서 한정시켰으며 개발가능성의 유무에 따라 실제적인 수요가 예상되는 가용지를 도출하고 건물을 제외한 토지만을 연구의 대상으로 하였다. 또한 경제적 가치를 산출하는 과정에서 매각과 임대 토지를 구분하였으며, 보존부적합대상의 도출 시에 국유재산 관리 처분기준 및 공유재산 관리 지침에서 명시하고 있는 구분기준 가운데 물리적 조건만을 구분기준으로 보존 부적합 토지를 구분하였다.

1.2.2 연구의 방법

본 연구는 칠곡군에서 국유 일반재산 중 가용지를 도출하여 그에 대한 경제적 가치를 평가하였다. 이에 따른 전반적인 연구의 흐름은 그림 1과 같다. 2장에서 일반재산과 가용지의 도출을 위한 법적근거와 제도적인 지침을 살펴보고 적용을 위한 예비고찰을 실시하였다.

3장에서는 분석대상 필지를 도출하기 위하여 제도적으로서 일반재산의 분류를 지목과 활용에 관하여 실시하고 각 필지의 가용성을 평가하기 위하여 물리적 지표와 용도지역에 따른 가용성을 평가하였다.

4장에서는 도출된 가용지에 관하여 매각 대상과 임대재산을 구분하여 각 필지의 경제성을 평가하여 칠곡군이 잠재적으로 지닌 국유일반재산의 가용토지의 가치를 분석하였다.

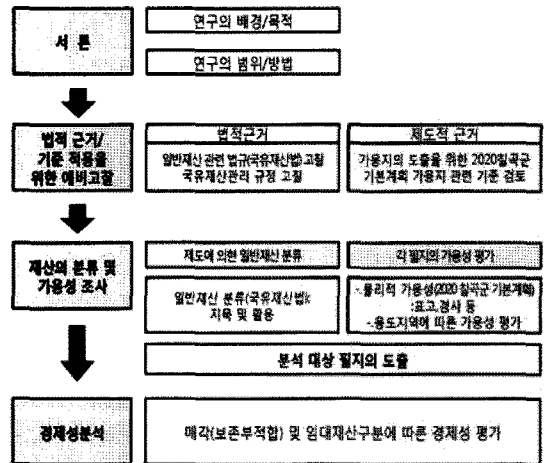


그림 1. 연구의 흐름도

2. 분류기준 설정

2.1 국·공유 일반재산 분류기준

국유재산법에서는 국유재산의 적절한 보호와 효율적인 관리 처분을 목적으로 국유재산의 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다. 본 연구에서 다루어질 일반재산 이라 함은 개정 전에는 잡종재산으로 사용하였으며 행정재산(공용재산·공공용재산·기업용재산·보존용재산)을 제외한 모든 국유재산(국유재산법 제6조3항, 공유재산 및 물품 관리법 제5조)을 말한다. 구분된 국유재산의 내용을 살펴보면 표 1과 같다.

표 1. 국·공유재산의 분류

구분		내용
국공유재산	행정재산	공용재산 국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원 주거용으로 사용하는 재산 (예 : 청사, 관사, 학교 등)
	공공용재산	국가가 직접 공공용으로 사용하는 재산 (예 : 도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 항만 등)
	기업용재산	정부기업이 직접 사무용·사업용으로 사용하는 재산 (예 : 우편, 우체국, 양곡, 조달 등)
	보존용재산	국가가 보존하는 재산 (예 : 문화재, 사적지 등)
일반재산	일반재산 행정재산외의 모든 재산 (대부 대상재산)	

2.2 가용토지 분류기준

가용지의 도출을 위한 근거로써는 2020 칠곡군기
본계획 수립 시에 작성한 가용토지자원의 분석 기
준을 사용하였다. 2020칠곡군 기본계획에 따르면 칠
곡군의 장래 토지수용에 대처하기 위하여 행정구역
전체를 대상으로 고도 250m 이상 표고 25%이상 및
강, 하천 등의 개발불능지와 개발제한구역, 농업진
흥지역, 보전임지, 공원 등의 개발 억제 지역을 제
외한 개발가능지역으로 구분하여 건물을 제외한 미
개발 필지를 가용토지로 분류하였다.

3. 일반재산 중 가용토지 도출

3.1 분류 프로세스

본 연구에서 일반재산의 분류를 우선적으로 실행
하기 위하여 지적도를 바탕으로 칠곡군 전체 국·공
유지의 추출이 이루어졌으며, 이는 ARC GIS 9.3을
이용하여 소유자정보를 포함하는 dbf파일과 필지의
도형정보를 지번을 기준으로 Join하여 EXCEL을 사
용하여 국·공유지를 필터링 하였다. 이후 국유재산
법 제6조에서 명시하고 있는 일반재산을 도출해 내
기 위하여 칠곡군 국·공유지 중 지목이 학, 철, 제,
천, 양, 수, 공, 사, 묘 등의 지목과 현재 활용 중인
필지로서 행정자산인 필지를 제외한 일반재산을 도

출하였다. 현재 사용되고 있는 필지를 대상에서 제
외하기 위하여 1:5,000 수치지형도(dwg)에서 제외
에 해당하는 레이어를 추출하여 ARC GIS 9.3을 사
용하여 Merge후 추출된 일반재산 전체필지와 공간
에 의한 결합을 통하여 건물이 존재하는 필지는 제
외하는 방식으로 연구를 진행하였다.

다음과 같이 도출된 필지에서 가용 토지를 산정
해 내기 위하여 2020칠곡군 기본계획에서 명시한
가용토지의 선정기준에 의거하여 물리적 조건으로
경사도 25%이상, 표고 250m 이상인 필지와 제도적
조건으로 개발제한구역 및 농업진흥지역, 보전임지
가 속한 필지는 가용 토지 대상에서 제외하였다. 경
사 및 표고의 분석을 위한 자료로써는 건물이 미
존재 하는 필지를 추출해 내기 위한 기초자료의 제
작과 같은 방식으로 1:5,000 수치지형도(dwg)에서
등고선 레이어를 추출하여 Merge 후 각 필지의 평
균경사, 표고를 산출하였다.

위의 설명을 나타내는 대상필지의 도출을 위한 프
로세스는 그림 2와 같다.

3.2 일반재산 도출

칠곡군의 일반재산을 구분하기 위하여 우선적으
로 STEP 1의 과정과 같이 지적도를 기반으로 추출
한 국·공유재산 현황을 살펴보면 그림 3과 같다.

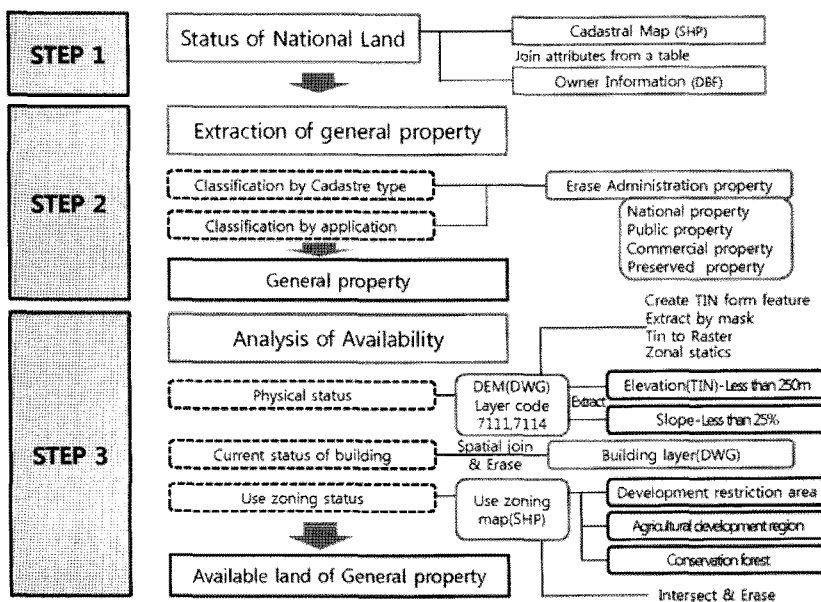


그림 2. 대상지 도출을 위한 프로세스



그림 3. 칠곡군 국·공유지 현황도

칠곡군 전체 국공유지에서 일반재산을 도출해내기 위하여 분류방법은 활용에 의한 분류와 지목에 의한 분류로 대별될 수 있다. 국유 재산법 제6조 제3항 및 공유재산 및 물품 관리법 제5조에 의한 행정 재산과 일반재산의 구분에 의하여 다음 표 2와 같이 일차적으로 지목에 의한 분류를 실시할 수 있다.

표 2. 지목에 의한 분류

구 분		해당 지목
국·공유 재산	행정 재산	학, 도, 철, 제, 천, 구, 수, 공, 체, 사, 차
	일반 재산	전, 답, 과, 목, 임, 대, 장, 잡

※28개 지목 중 대상지에 없는 지목은 제외되었음.

또한 이차적으로 활용에 의한 분류로써 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6항에 의한 도시기반시설로써 사용되는 필지는 일반재산의 대상에서 제외하기 위하여 다음 표 3과 같이 레이어 중첩을 통하여 일반재산을 도출 하였다.

분류된 시설의 종류와 칠곡군의 기반시설의 현황은 아래 표 3과 같다.

다음과 같이 STEP 2의 과정, 즉 표 2에 의한 지목에 의한 분류와 표 3의 기반시설로 사용되는 필지의 제거를 통하여 가용 토지를 분석하기 위한 국유일반재산자료를 다음 그림 4와 같이 구축하였다.

3.3 가용 토지 도출

국유 일반재산에서 실제적인 수요의 예측과 이에 따른 경제적 가치를 판단하기 위해서 조사된 일반재산의 가용 토지만을 연구의 대상으로 정하였다.

가용토지자원 판단의 근거는 2020년 칠곡군 기본

표 3. 칠곡군 기반시설 종류와 현황

분류	시설의 종류	현 황	
		개소	면적(m ²)
교통시설 (11종)	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차 정류장, 궤도, 삭도, 운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원		
		846	7,435,508
도시공간 시설 (5종)	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지		
		119	17,354,706
유통·공급 시설 (9종)	유통 업무설비, 수도, 전기 공급설비, 가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유통저장 및 송유설비, 열 공급설비		
		11	462,668
공공·문화 시설 (10종)	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업 훈련시설, 청소년 수련시설, 체육시설		
		30	3,478,583
방재시설 (8종)	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비		
		14	4,245,238
환경기초 시설 (4종)	하수도, 폐기물 처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장		
		14	432,832
보건위생 시설 (6종)	화장장, 공동묘지, 도축장, 장례식장, 종합의료시설, 납골시설		
		-	-

필 지 수 : 3,680	면 적 (m ²) : 25,457,922

그림 4. 칠곡군 국유 일반재산

계획에서 지역의 실정을 고려하여 설정한 분석기준을 사용하였으며 이는 지역마다 차이가 있다.

개발 잠재력 분석을 통하여, 개발가능지역, 개발억제지역, 개발 불능지역으로 구분되며 본 연구에서는 개발 억제지역과 개발 불능지역을 제외한 개발가능지역만을 표 4를 근거로 가용토지로 선정하였다.

표 4. 개발가능지역 선정 기준¹⁾

구 분		내 용
개발가능 지역	기개발지	표고 250m 이하로서 경사도 25%이하
	미개발지	
개발 억제지역		개발제한구역 농업진흥지역 보전임지 공원, 유원지, 기타
개발 불능지역		고도 250m, 경사25%이상 강, 하천, 호소

이를 근거로 하여 개발 불능지역과 개발 억제지역을 구별해 내기 위한 과정은 두 개의 단계로 진행될 수 있었으며 개발 불능지역의 선정기준 중에서 강, 하천, 호소의 구분은 앞의 STEP 2 과정 중 지목에 의한 분류와 기반시설에 의한 분류에 의해 진행이 되었기 때문에 본 STEP 3중 개발 불능지역을 구별해 내기 위한 단계는 표고 및 경사 분석을 통한 물리적 가용성을 분석해 내기 위한 과정을 실시하였다.

이를 위하여 기초자료로써 1:5000의 수치지형도를 사용하여 각 필지 별 평균 경사도와 표고를 ARC GIS 9.3을 통해 분석하였으며, 분석의 방법으로서는 칠곡군 전체의 수치지형도에서 등고선 레이어만을 추출하여 shp 파일로 변환 후 Merge를 통하여 한 개의 통합된 DEM을 구축하고 TIN을 생성하여 이를 Raster화하여 각 필지의 평균 표고 및 경사도를 산출하는 방식을 사용하였다.

대상 필지의 평균 표고 및 경사 분석을 통하여 일차적으로 개발 불능지역의 평가 과정은 표 5와 같이 진행되었다.

다음과 같은 과정을 통하여 각 필지의 평균 경사도 25%이하와 평균 표고 250m 이하인 필지만이 물리적인 가용지로 분류되었으며, 개발 억제구역인 개발제한구역과 농업진흥지역 및 보전임지는 용도지역·지구도를 중첩하여 다음과 같이 STEP 3의 과정을 진행하였다.

표 5. 개발 불능지역 구별 과정


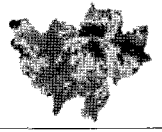

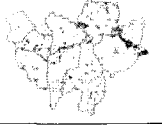
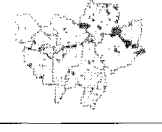





		
표고분석을 위한 기초자료 마련	TIN생성과 표고 분석을 위한 RASTER 자료	경사 분석을 위한 RASTER 자료
		
각 필지의 표고 분석	각 필지의 경사도 분석	물리적 가용지 도출

표 6. 개발억제지역 구별 과정

분 류	현 황	개소 / 면적(m ²)
개발제한 구역		18
		7,5093,359
농업진흥 지역		92
		29,071,713
보전임지		116
		103,988,131
중첩결과 개발가능 지역		필지수 : 1,274
		면적 : 662,589m ²

위의 표 6과 같이 개발 가용지를 도출 할 수 있었으며, 개발 가용지는 기개발지와 미개발지로 다시 구분될 수 있다. 본 연구에서는 미개발 토지의 경제적 가치를 분석하는데 목적을 두고 있기 때문에 대상필지와 건물 레이어를 중첩하여 건물이 존재하지 않는 미개발지를 도출하는 방식으로 그림 5와 같이 연구를 진행하였다.

기초자료로써는 칠곡군 전체의 건물 레이어를

1:5,000의 수치지형도를 사용하여 추출하였으며 DEM 구축과정과 동일한 방법을 사용하여 shp파일로 변환 후 Merge하여 사용하였다.

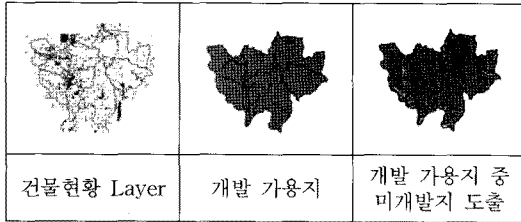
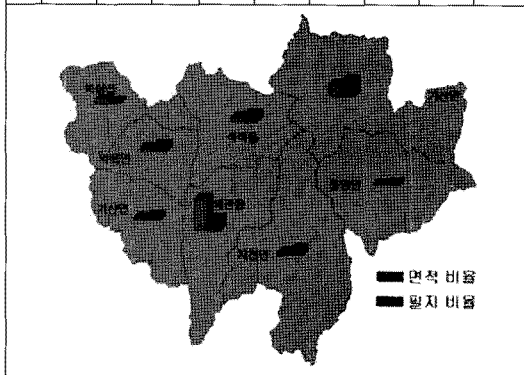


그림 5. 미개발지 분류 과정

위와 같은 STEP 3까지의 과정을 통하여 표 7과 같이 1,002개의 미개발지를 분류해 내었으며, 면적은 526,353m²로 이는 칠곡군 전체 국·공유재산의 약 2%를 차지하고 있다.

표 7. 개발가용토지 현황분석

구분	가산면	기산면	동명면	북삼읍	석적읍	약목면	왜관읍	지천면	합계
필지수	260	74	47	84	128	120	191	98	1,002
%	25.9	7.4	4.7	8.4	12.8	12.0	19.0	9.8	100
면적 (m ²)	94,276	21,822	9,480	34,533	43,875	35,683	26,644	20,234	526,353
%	17.9	4.2	1.8	6.6	8.3	6.8	50.6	3.8	100



분포현황을 살펴보면 필지 수는 260개 필지를 차지하는 가산면에 가장 많이 분포 하고 있으나 면적은 왜관읍에서 절반정도인 약 50.6%를 차지하고 있음을 알 수 있다. 동명면의 경우 필지 수와 면적 모두 가장 낮은 비율로써 필지 수 47필지, 차지하는 면적 1.8%를 나타내는 것으로 조사되었다. 이는 왜

관읍의 경우 넓은 면적의 필지를 많이 보유하고 있으며, 가산면의 경우는 소규모의 필지를 많이 보유하고 있는 것을 표 7의 그래프를 통해 판단할 수 있다.

한편 생활권 별로 분포 현황을 살펴보면 중심생활권(왜관, 석적, 지천, 기산)의 필지점유율이 약 49.0% 면적점유율이 약 67.0%로 가장 높게 나타났으며 서부생활권(북삼, 약목)의 필지점유율이 약 20.4%, 면적점유율이 13.3%로 가장 적은 수치를 나타내었다.

4. 경제적 가치 분석

4.1 처분형식에 따른 구분

유휴 국공유지의 가치를 산출하기 위하여 본 연구에서는 기획재정부의 2007년 보도 자료에 따라 국·공유 일반 재산 중 가용 토지를 매각대상과 임대 대상으로 구분하여 경제적 가치를 산출하였으며 구분의 내용은 아래의 표 8과 같다.

표 8. 매각 임대대상 토지 구분기준1)

구분	내용
매각대상	영세토지로 더 이상 국가가 활용할 가치가 없는 대로변의 자투리 땅, 주택가의 토지 등 보존 부적합 대상
임대대상	유휴재산중 상수원 보호구역, 군사시설보호구역 등을 제외한 활용 가능한 재산

또한 매각대상인 보존 부적합 재산은 국유재산관리처분 기준과 공유재산 처분기준에서 명시하고 있는 보존 부적합 재산의 매각에 근거하여 기준을 설정하였다.

본 연구에서 설정한 보존부적합 토지인 매각대상의 기준은 표 9에서 설명하였다.

지침에서 정하고 있는 보존부적합 대상에는 표 9 외에도 지분, 해당토지에 속한 건물, 전염병 등과 관련하여 추가적으로 보존부적합 대상으로 명시하고 있으나 본 연구에서는 물리적으로 판단이 가능한 위의 기준을 사용하여 필지의 토지만을 대상으로 매각과 임대의 구분을 실시하였다.

표 9에서 명시하는 기준에 따라 매각과 임대로 구분된 국·공유 일반재산의 내용을 표 10에서 나타내었다.

표 9. 보존부적합 토지 구분기준

구 분	보존부적합 대상 내용	
국유재산 관리처분 기준 및 공유재산 관리 지침	재산의 위치와 규모 형태 등을 고려할 때 국가가 활용할 가치가 없는 다음 각 호의 토지.	
	A	일단의 토지의 면적이 서울특별시 및 광역시의 동지역에 있어서는 300㎡이하, 시의 동지역에 있어서는 500㎡이하, 광역시·시·군의 읍면 지역에 있어서는 1,000㎡이하인 영세규모의 토지
	B	좁고 긴 모양으로 되어 있으며 최대 폭이 5m이하(폭 5m를 초과한 부분이 전체 길이의 20%미만인 때 포함)로서 공유지 이외의 토지와와의 합필이 불가피한 토지

구분 된 매각대상과 임대대상의 결과를 표 10에 서 살펴보면 매각대상은 가산면이 28.4%로 가장 높게 나타나고 왜관읍, 석적읍, 약목면 순으로 나타나는 것을 알 수 있다. 특히 왜관읍의 경우는 임대대상이 69.2%로 압도적으로 높게 분포하고 있으며, 동명면은 매각 및 임대 토지 모두 가장 낮게 보유하고 있음을 알 수 있다. 동명면의 경우 보전관리지역이 면 전체의 25.1%, 개발제한구역이 68.5%를 차지하고 있어 상대적으로 개발가능지가 적은 것이

원인으로 판단되었다.

4.2 경제적 가치 산출 기준

토지가 보유하고 있는 경제적 가치의 산출의 기준은 매각이 이루어 질 경우 두 개 또는 한 개의 감정평가 법인의 평가를 받아야 하지만 본 연구에서는 토지가 현재 지니고 있는 가치를 판단하는데 목적을 두고 현재의 공시지가를 기준으로 산출하였다. 또한 국유재산 임대와 경우는 임대의 용도에 따라 임대요율이 달라질 수 있으나 본 연구에서는 국유재산법 시행령 제29조 제1항에 따라 해당 재산가액에 1천분의 50이상의 요율을 곱한 금액으로 산정하였다. 또한 동령 제30조 제1항에서 연간 대부료로 산정하고 있기 때문에 1년 임대 수익을 기준으로 임대토지의 경제적 가치를 산출하였다. 공유재산역시 주거용과 경작용에서는 수치에 약간의 차이가 있으나 상업용에 관하여는 동일하게 5%를 적용하고 있으므로 같은 방식으로 산정하였다.

대부료의 산정공식은 다음과 같다.

$$\text{재산가액(당해연도 개별공시지가} \times \text{면적} \text{m}^2) \times \text{임대요율}(0.05)$$

표 11과 같이 분석 된 결과를 평가해 보면 매각의 경제적 가치는 가산면에서 가장 높게 나타났으며 이는 칠곡군 전체의 약 30.2%를 차지하며, 가장

표 10. 읍 면별 매각 및 임대대상 토지구분

구분	가산면	기산면	동명면	북삼읍	석적읍	약목면	왜관읍	지천면	합 계	
매각 대상	필지수	238	70	44	80	117	112	137	93	891
	%	26.7	7.9	4.9	9.0	13.1	12.6	15.4	10.4	100.0
	면적(㎡)	54,507	15,244	5,426	22,531	25,317	21,162	34,895	12,793	191,875
	%	28.4	7.9	2.8	11.8	13.2	11.0	18.2	6.7	100.0
임대 대상	필지수	22	4	3	4	11	8	54	5	111
	%	19.8	3.6	2.7	3.6	9.9	7.2	48.7	4.5	100.0
	면적(㎡)	39,769	6,578	4,055	12,002	18,558	14,530	231,546	7,440	334,478
	%	11.9	2.0	1.2	3.6	5.5	4.3	69.2	2.2	100.0

표 11. 읍 면 별 매각 및 임대 가치

단위 : 원

구 분	가산면	기산면	동명면	북삼읍	석적읍	약목면	왜관읍	지천면	합 계
매각 가치	2,210,972,439	341,343,403	476,471,765	792,958,922	826,047,651	799,173,280	1,470,267,281	400,298,461	7,317,533,202
임대 가치 (1년)	92,563,068	15,112,517	23,722,382	18,697,439	11,561,064	15,125,551	469,686,416	8,418,752	654,887,189

적게 나타난 동명면 보다 약 5.5배가량 높은 수치를 나타낸다. 한편 임대가치의 경우는 그림 6에서 볼 수 있듯이 왜관읍에서 압도적으로 높은 수치를 나타내었으며, 가산면을 제외하면 비등한 수치를 보이는 것을 확인할 수 있다. 임대 가치가 가장 높은 왜관읍의 경우 중심생활권으로써 칠곡군에서 가장 많은 인구가 거주하고 있으며, 상업, 공업, 농업이 복합적으로 발달하여 이와 관련하여 임대수요 역시 높을 것으로 예상된다.

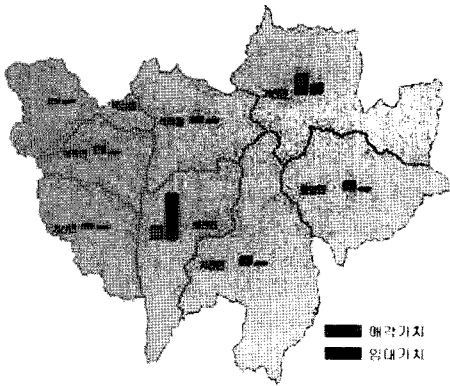


그림 6. 매각 및 임대 가치의 비율 분포

경제적 가치에 영향을 미치는 요인은 면적과 필지 수 외에도 각 읍 면별 공시지가의 차이를 들 수 있는데 평균공시지가가 가장 높게 나타났던 왜관읍의 평균 공시지가가 82,302원/㎡이었던 반면 공시지가가 가장 낮았던 가산면의 경우 17,539원/㎡으로 약 4.7배가량 낮게 분포하고 있었다. 칠곡군 전체로 살펴보면 임대료씨의 수익은 중심생활권이 왜관읍에서 가장 크게 나타나지만 매각의 가치는 동부 생활권인 가산에서 가장 클 것으로 평가되었다.

4.3 합필에 의한 경제적 가치 변화특성

본 연구를 통하여 분류된 매각 토지 중 집단화된 필지에 대하여 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령 제66조에 의한 필지의 합병을 통하여 매각 대상에서 임대대상으로 전환이 가능한 토지를 도출해 낼 수 있었다.

측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령 제66조의 내용에 따라 합병 가능한 토지의 요건을 정리하면 다음과 같다.

- ① 지번이 부여된 지역이 동일
- ② 필지의 지목과 소유자가 동일
- ③ 각 필지의 지번이 연속되어야 함.

④ 토지의 지적도 및 입야도의 축적이 동일
 본 요건을 충족시키며, 합필하였을 경우 면적이 1,000㎡ 이상으로 보존부적합의 대상에서 제외되어 매각대상에서 임대의 대상으로 변환되는 토지를 추출하고 그에 대한 경제적 가치의 변화를 분석 하였다. 또한 두 개 이상의 필지가 합필된 후 필지의 토지의 가치는 상대적으로 가치가 늘어날 것이라고 판단하고 합필되는 필지 중 면적이 큰 필지의 공시지가를 기준으로 연간 임대료를 산정하고, 합필되는 필지들의 공시지가가 동일한 경우에는 가치의 변동 없이 그대로의 공시지가를 사용하는 방법으로 분석을 진행하였다.

매각 대상인 필지가 합병으로 인해 면적 증가에 따라 임대의 대상으로 변화되는 경우 결합되는 대상에 따라 두 개의 유형으로 구분할 수 있었다.

첫 번째 유형은 매각대상 필지끼리 합병되어 두 개 이상의 필지의 면적의 합이 1,000㎡ 이상이 되는 경우가 있으며,

두 번째로 1,000㎡ 이상인 임대대상 필지에 한개 이상의 매각대상 필지가 합병되는 경우로 구분된다.

두 가지 유형에 대한 예시는 그림 7과 같다.

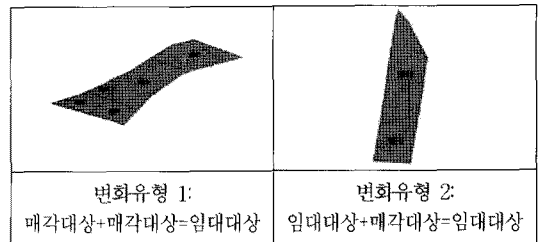


그림 7. 합필에 따른 변화유형 예시

첫 번째 유형의 경우 매각대상의 필지수만 감소하며 임대대상 필지수가 증가하게 되며 유형 2의 경우는 매각대상의 필지수가 감소하며 임대대상 필지수는 감소, 증가 혹은 유지가 될 수 있다.

연구 대상토지에서 합필요건에 부합되는 대상필지의 합병이 이루어짐에 따라 다음과 같은 변화특성이 나타나는 것을 확인할 수 있었으며 내용은 표 12와 같다. 가산면의 경우 상대적으로 소규모 필지로서 보존부적합 대상 토지가 다수 존재하고 있어 임대가치 및 매각가치의 변화량이 가장 크게 나타났으며 가산면의 면적의 변화량은 10,953㎡로 분석되었으며 27개의 매각 대상 필지가 감소하고 3개의 임대대상 필지가 증가하였다. 칠곡군 전체적으로는

표 12. 합필에 의한 변화량 분석

구 분		가산면	왜관읍	석적면	복삼읍	약목면	기산면	동명면	지천읍	합 계
필지수 변화량	매각	-27	-8	-9	-7	-3	-	-	-	-54
	임대	+3	+1	+1	+1	+1	-	-	-	+7
매각→임대 면적변화량(m ²)		10,953	4,332	4,082	1,358	1,504	-	-	-	22,229
매각가치 감소량	경제 가치 (원)	-493,565,533	-89,970,148	-54,064,246	-42,969,801	-4,196,811	-	-	-	-684,766,539
	비율 (%)	-6.74	-1.23	-0.74	-0.59	-0.06	-	-	-	-9.36
연간 임대가치 증가량 (원)	경제 가치 (원)	27,353,876	4,587,498	2,655,693	2,282,126	2,098,426	-	-	-	+38,977,619
	비율 (%)	+4.18	+0.70	+0.41	+0.35	+0.32	-	-	-	+5.95

약 5.9%의 임대 가치가 증가하였으며, 매각 가치의 경우는 9.4%가 감소하는 것으로 분석되었다. 왜관읍과 석적면 을 비교해 보면 변화된 필지수와 면적 변화량에는 큰 차이가 없지만 매각가치의 감소량 및 임대가치의 증가량은 큰 차이를 보여 공시지가에 의한 영향을 확인할 수 있었으며, 기산면, 동명면, 지천읍에서는 합필이 가능한 필지가 없는 것으로 분석되었다. 합필의 결과에 따라 매각가치는 감소할 수 있으나 합필 가능한 필지를 집단화 하여 합필하였을 때 임대대상의 경제적 가치 외에 필지의 형태 변화와 함께 새로운 활용에 대하여 제고할 수 있으며, 재산관리의 번잡함을 해결 할 수 있을 것으로 예상되기 때문에 유휴 국·공유재산에 대한 조사와 합필이 이루어져야 할 것으로 사료된다.

5. 결론

국·공유지와 관련하여 활용수입의 저조와 소극적 관리정책에 대하여 지적이 되고 있으며 이에 따라 적극적 개발과 매각 임대의 활성화가 요구되고 있다. 본 연구에서는 도·농 복합도시로써 향후 산업단지 등의 조성으로 인한 토지와 농경을 위한 경작지의 수요가 예상되는 칠곡군을 대상으로 하여 국·공유 일반재산 중 가용토지의 경제적 가치를 분석하는 것을 목적으로 하였으며 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 국·공유 일반재산 중 가용 토지를 도출한 결과 지역적 특성에 따라 왜관읍의 경우 많은 면적

을 차지하고 있었으나 가산면과 비교하였을 때 보유 필지 수가 현저히 적어 비교적 대규모의 필지를 보유하고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 임대대상 토지의 가치를 산정한 결과 왜관읍이 칠곡군 전체의 약71.7%를 차지하고 있었으며, 이는 왜관읍의 공시지가가 가장 높았던 영향도 큰 것으로 판단되었다.

셋째, 연구 대상 필지 중 합필이 가능한 필지를 도출하여 합필 시 1,000m² 이상으로 보존부적합대상 토지에서 제외되는 필지를 임대가치로 변환한 결과 연간 임대가치가 38,977,619원 만큼 증가하는 것으로 분석되었다.

본 연구를 통하여 칠곡군이 보유하고 있는 국·공유 일반재산 중 가용토지에 관하여 경제적 가치를 알아보고 이 중 합필로 인한 경제적 가치의 변화와 새로운 활용을 모색해 볼 수 있었다는 것에 시사점이 있다.

참 고 문 헌

- [1] 장지현, 2010, 공유재산 위탁관리에 관한 연구 : 구내외 사례 중심으로, 건국대학교 부동산 대학원 석사학위 논문.
- [2] 남정현, 2009, 국유재산의 효율적 관리에 관한 연구 : 국유일반재산 관리체계를 중심으로, 경희대학교 행정대학원 석사학위 논문.
- [3] 정정희, 2009, 국유잡종재산의 효율적인 관리방안, 경북대학교 행정대학원 석사학위 논문.

- [4] 최낙송, 2004, 국유재산의 이용활성화 방안에 관한 연구 : 국유잡종재산의 확충 및 관리방안을 중심으로, 건국대학교 부동산 대학원 석사학위 논문.
- [5] 최내영, 2009, 기반시설설치구역 지정을 위한 공간정보 적용방안 연구, 한국공간정보시스템학회, 제11권, 제3호, pp. 40-45.
- [6] 황종환, 2008, 국유재산 이용실태의 특성분석 : 서우시 소재 잡종재산을 중심으로, 한국주거환경학회, 제6권, 제1호, pp. 35-51.
- [7] 김순태, 2007, 국공유지 처분 의사결정지원시스템 모형구축, 대학국토·도시계획학회지, 제42권, 제4호, pp. 29-43.
- [8] 윤준선, 2006, 국공유잡종재산의 효율적 활용을 위한 관리제도의 개선방안에 관한 연구, 한국부동산학회, 제27권, 제-호, pp. 18-36.
- [9] 최병남, 2005, GIS기반 전자지방정부 발전단계모형 연구, 한국공간정보시스템학회, 제7권, 제3호, pp. 3-11.
- [10] 남창우, 국유재산의 선진적 관리방안, 2010, 한국행정학회 Conference자료, Vol.2010 no.5월
- [11] 기획재정부, 2010, 국유재산 관리제도 개선방안
- [12] 칠곡군, 2006, 2020칠곡군 기본계획



이 지 수

2008년 대구대학교 도시및 지역계획학과 졸업(학사)

2010년~현재 경북대학교 대학원 공간정보학과 석사과정

관심분야는 GIS, 도시계획, KLIS, 친환경계획



이 승 욱

2005년 경북대학교 건축공학과 졸업(학사)

2009년 경북대학교 대학원 건축·토목공학부 졸업(석사)

2010년~현재 경북대학교 대학원 공간정보학과 박사과정

관심분야는 WebGIS, 도시계획, 친환경 근린개발



홍 원 화

1986년 경북대학교 건축공학과 졸업(학사)

1992년 와세다대학교 대학원 건축학과(석사)

1994년 와세다대학교 대학원 건축학

(박사)

현재~경북대학교 건축학부 교수

관심분야는 에너지, FM 및 자원재활용, 도시방재, 도시환경 계획 및 설비, GIS

논문접수 : 2010.12.20

수정일 : 2011.01.28

심사완료 : 2011.02.08