

★ ◎

본부장 방침 제75호

문서번호	공유재산관리부-1044
보존기간	5년
결재일자	2016.04.07
공개여부	비공개(8)
일상감사	대상아님

부 원	공유재산관리부장	공유재산관리과장	도시재생본부장	
황종아	정윤환	황성덕	한규상	
협 조				

공공토지자원의 효율적 활용을 위한

토지자원관리시스템 구축 결과 보고

서울특별시 SH공사
(공유재산관리부)

공공토지자원의 효율적 활용을 위한 토지자원관리시스템 구축 결과 보고

토지자원의 효율적 활용·검토를 위해 위탁관리대상 시유지, 자치구 관리 국공유지 및 SH보유토지를 대상으로 지리정보기반의 토지자원 관리시스템을 운영하여 관련업무에 활용하고자 합니다.

I 추진 근거

■ 관련 근거

- 사장방침 제472호 [‘15.6.5]
 - ‘시유지 위탁관리 업무추진 계획(안)’
- 사장방침 제909호 [‘15.10.28]
 - ‘토지자원의 효율적 활용을 위한 토지자원관리시스템 구축 추진계획’

II 추진 배경

■ 토지자원(위탁대상 시유지, 자치구 관리 국공유지, SH보유토지 등)의 효율적 활용 및 관리를 위한 토지관리 시스템 구축 필요

■ 토지자원관리시스템 구축을 위해 「토지자원 데이터베이스 구축」, 「토지자원 관리시스템 구축」, 「토지자원 유형별 활용모델 개발」 등 세부 업무계획 사장 보고

■ 토지자원관리시스템 1단계 준공에 따른 결과 및 성과보고와 사장보고 및 시연회 결과를 토대로 향후 추진계획 정리

■ 추진 경위

- 2015.7.1. 공공토지자원 구축 및 업무추진관련 1차 자문회의
- 2015.7.9. 공공토지자원 구축 및 업무추진관련 2차 자문회의
- 2015.9.15. 토지자원관리시스템 구축계획 사장 보고
- 2015.10.23. 공공토지자원 구축 및 업무추진관련 3차 자문회의
- 2015.12.03. 토지자원관리시스템 구축계획 용역
- 2016.1.13. 자료협조 요청협의 : 서울시 재생정책과
- 2016.1.22. 자료협조 요청협의 : 서울시 데이터 보유부서(9개)
 - 도시재생본부 공공개발센터, 재생정책과
 - 주택건축국 주택정책과, 건축기획과, / 도시계획국 도시계획과, 토지관리과
 - 도시교통본부 교통정보과 / 재무국 세무과 / 정보기획관 공간정보담당관
- 2016.1.25. 사전 시연회 및 관련부서 의견수렴 (8개 부서)
 - 도시재생기획부, 도시재생사업부, 공유재산개발부, 미래전략부,
 - 금융사업기획부, 공공개발기획부, 공공개발사업부, SH도시연구원
- 2016.02.04. 도시재생본부 본부장 중간보고
- 2016.03.01. 토지자원관리시스템 구축 용역 준공
- 2016.03.25. 토지자원관리시스템 구축 1단계 완료
사장 보고 및 시연회

Ⅲ

토지자원관리시스템 구축 결과

■ 토지자원관리시스템 구축용역 개요

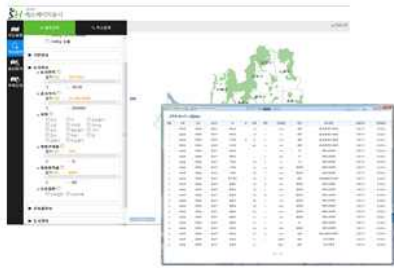
- 용역기간 : 2015.12.03.~2015.3.1. (3개월)
- 용역금액 : 일금 이천사십팔만이천원정 (₩20,482,000)
- 용역기관 : 미래엔에스

○ 토지자원관리시스템 주요기능

**조건별
자원선별기능**

토지정보, 위치정보
조건별 선별기능

토지조건, 도시계획관리 현황
상세조건별 토지선별, 위치정보파악



**상세자료
제공기능**

토지건축물대장정보
현장사진 지적도

토지이용계획확인원
토지 및 건축물대장정보로 작성된
'기초현황카드' 제공



※ 위탁관리시유지, SH보유토지, SH매입임대

**주제도면
출력기능**

건축물 특성, 토지특성,
시설분포, 위성사진

건축물 용도, 구조 및 지목, 면적
10분동네 5대시설분포
역세권 현황 등 주요 현황별 주제도면 제공



※ 도시재생활성화지역

■ 토지자원관리시스템 구축 성과

● 토지자원관리시스템 데이터 구성체계 구축 완료



● GIS기반 데이터 구축 및 수집데이터 확보

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

● 토지자원관리시스템 상세기능 구현

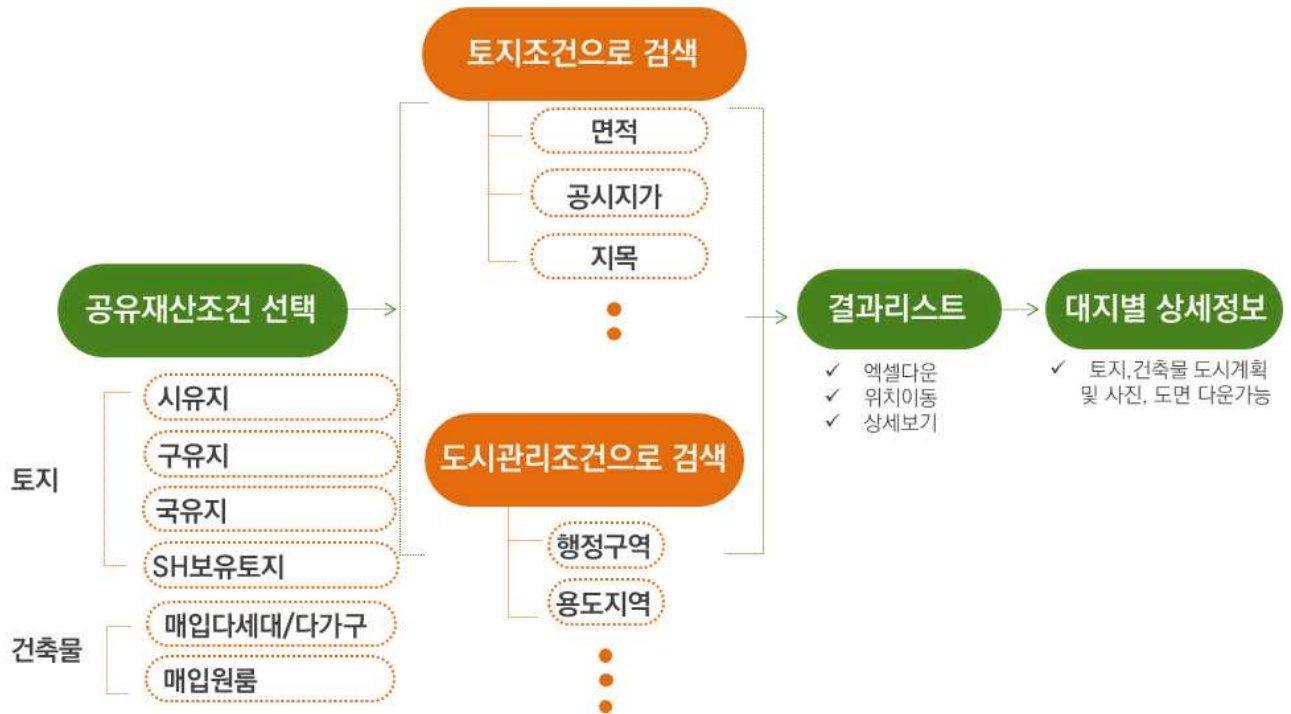
① 자산선별 및 공간분석 기능

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

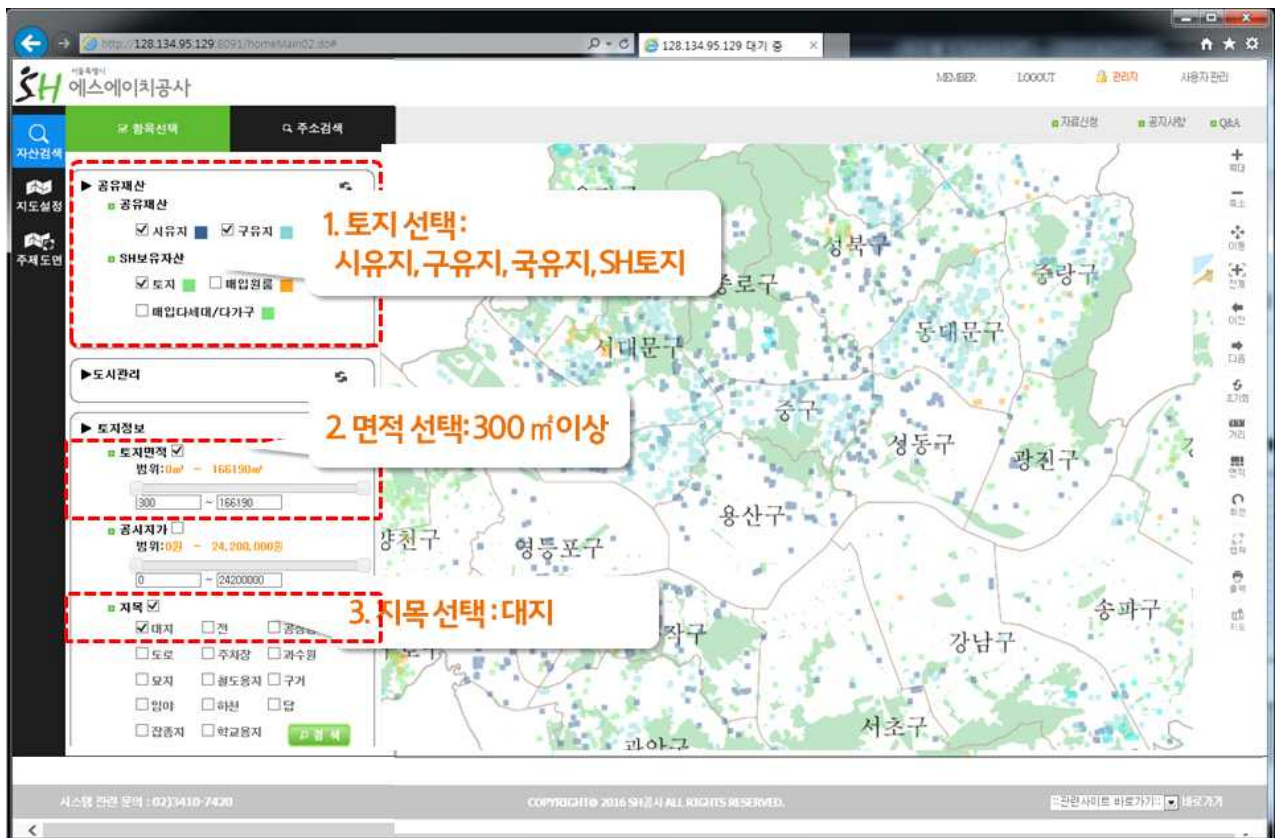
	상세조건에 따른 자산 추출 및 신규사업 부지(보유자료 내) 찾기
분석기능	3+5 도시재생활성화지역 내 활용 가능한 자원 찾기
활용 예시	도시재생 후보지(지역)내 10분 동네 수요지역 찾기
	SH매입임대 조건별 찾기

※ 첨부 자료 참조

[검색조직도 예시]



[분석이미지 예시] : 공유재산조건 및 토지조건에 따른 선택시



② 상세정보(기초현황카드)작성 및 출력기능

- 대상 : 위탁관리 사유지, SH보유토지, SH매입임대
- 상세정보 : 토지, 건축물, 도시계획현황 등 관련상세 정보
위치도, 현장사진 등

※ 자치구관리 대상 국유지, 사유지, 공유지 기초현황카드는 데이터협조 완료 후 작성

[결과이미지] : 대상지별 상세정보



③ 주제도면 작성 출력기능 [도시재생활성화지역(3+5) 주제도면 작성]

- 8개 도시재생활성화지역의 주요 현황별 작성된 주제도면의 출력기능

구분	세부항목
위치도	위치도, 역세권
토지정보	토지규모, 지목, 소유
건축물정보	건물(주)용도, 구조, 년도
지역자원 관련	유희부지 및 공공토지 현황도
	10분동네 5대 시설별 현황도
	10분동네 5대 시설별 수요(결핍)지역 분석도

■ 회의 내용

○ 부처별 업무에 따른 데이터 구축 필요

[도시재생본부]

- 도시재생지역내의 공유토지 및 임대주택 현황 정보 구축 필요

[기획경영본부]

- 개별토지에 대한 토지이용계획확인원 상의 정보 필요
- 주택밀집지 개발 검토를 위한 공영주차장 및 10분 동네 시설 정보 필요
- SH보유토지의 미매각지와 잔여토지로의 구분 및 해당 토지의 관리현황과 지장물 현황을 파악할 수 있는 자료 필요
- 토지매입 시 개별공시지가의 변동추이에 관한 정보 필요
- 토지조서를 작성하기 위한 검토 대상지 일대의 토지정보 필요

[공공개발사업본부]

- 효율적인 시유지 개발 및 공공토지개발을 위해서는 연접 토지 및 주변 일대의 토지정보 필요
- ‘역세권 2030청년주택’ 제도에 의한 역세권 총괄지원 기관으로서 역세권별 용도지역 현황 및 토지자원 등 상세정보 필요

○ 데이터 수집 및 보완방법

- 부처별로 수급된 데이터를 토지자원관리시스템에 탑재할 수 있으나 SH공사의 데이터 수급 권한 한계로 제도에 의한 보장 선행 필요
- 조례개정 및 제도개선을 통해 SH공사가 서울시 현황자료 수급이 가능한 기관으로서의 지정 및 공유지 관리 전담기관으로의 지정 필요

○ 시스템의 효율적인 운영과 지속관리를 위한 대책마련

- 시스템에 탑재된 수 많은 정보의 지속적인 업데이트 가능성 및 시스템 운영·관리를 위한 인력·자금투입이 우려됨에 따라 부서별 업무 특성에 맞게 데이터를 최소화시키고, 공사 내 최소 4~5명 내외의 조직 단위 대응이 가능하도록 효율적인 유지·관리 업무를 위한 대책 필요

○ 공간정보의 보안체계 및 공개범위 설정

- 공간데이터는 보안 문제와 긴밀히 연결되어 있으므로 내부의 보안등급을 통해 접근 가능한 인원을 선별, 권한 부여를 통한 관리, 데이터 보안 관련 사항 점검 필요

■ 사장 의견 및 종합의견

○ 데이터 수급 권한을 위한 논리 개발과 위상 정립

- SH공사는 서울시 도시문제를 해결하는 주체로서의 위상과 데이터 수급 권한을 가지고 일을 해나가야 하며 데이터 수급 권한을 부여받기 위해 그 필요성과 논리를 개발하여 끊임없이 설득해나가는 노력 필요

○ 주거복지서비스 시스템구축 및 활용성 검토

- SH공사는 임대주택 17만 호를 관리하는 기관으로서 조건별 SH매입임대 찾기 기능을 통해 다가구, 원룸, 공공임대 등 관련 데이터 구축으로 임대상담 기능 및 주거복지서비스 제공 차원의 활용 가능성 검토 필요
- 주거복지 서비스 제공 및 임대공급 활성화를 위한 시스템은 주거복지본부에서 검토하는 것이 바람직함.

○ 유관기관과의 연계·협력방안 검토

- 시스템 수요자에 따라 공사 내부뿐만 아니라 구청, 시청 등 관련 기관과의 데이터 공유 및 협력을 통한 구축 가능성 검토 필요

○ SH공사 '정보 상품' 개발 및 거시적 관점에서의 시스템 확장 필요

- 시스템 고도화 및 추가적인 데이터 범위는 협의를 통해 지속하도록 하며 SH공사의 보유 데이터(임대주택 정보 등)를 기반으로 확대·결합하여 '정보 상품'으로 개발필요
- SH공사의 특성 및 장점을 살려 거시적 관점에서 시스템을 확장하고 공사의 역점적 투자 필요

추진방향

○ 1단계 보완

- 관련부서 교육 및 의견수렴 (4월 중순)
- 위탁관리 사유지 및 자치구 관리대상 국공유지 업데이트

○ 2단계 고도화 및 시스템 활용구상

- 2단계 고도화를 위한 기획구상 및 사업계획 보고
- 데이터 구축 및 기능 고도화를 위한 관련부서 업무수요 파악
- SH자산의 DB화 및 공간정보 구축

- 붙임 1. 토지자원관리시스템 특성 및 주요기능
2. 토지자원관리시스템_상세기능설명. 끝.