

# AI 기반 국유재산 가치 제고 전략

FSC 경진대회 3조

# 목차

I . AI 필요성

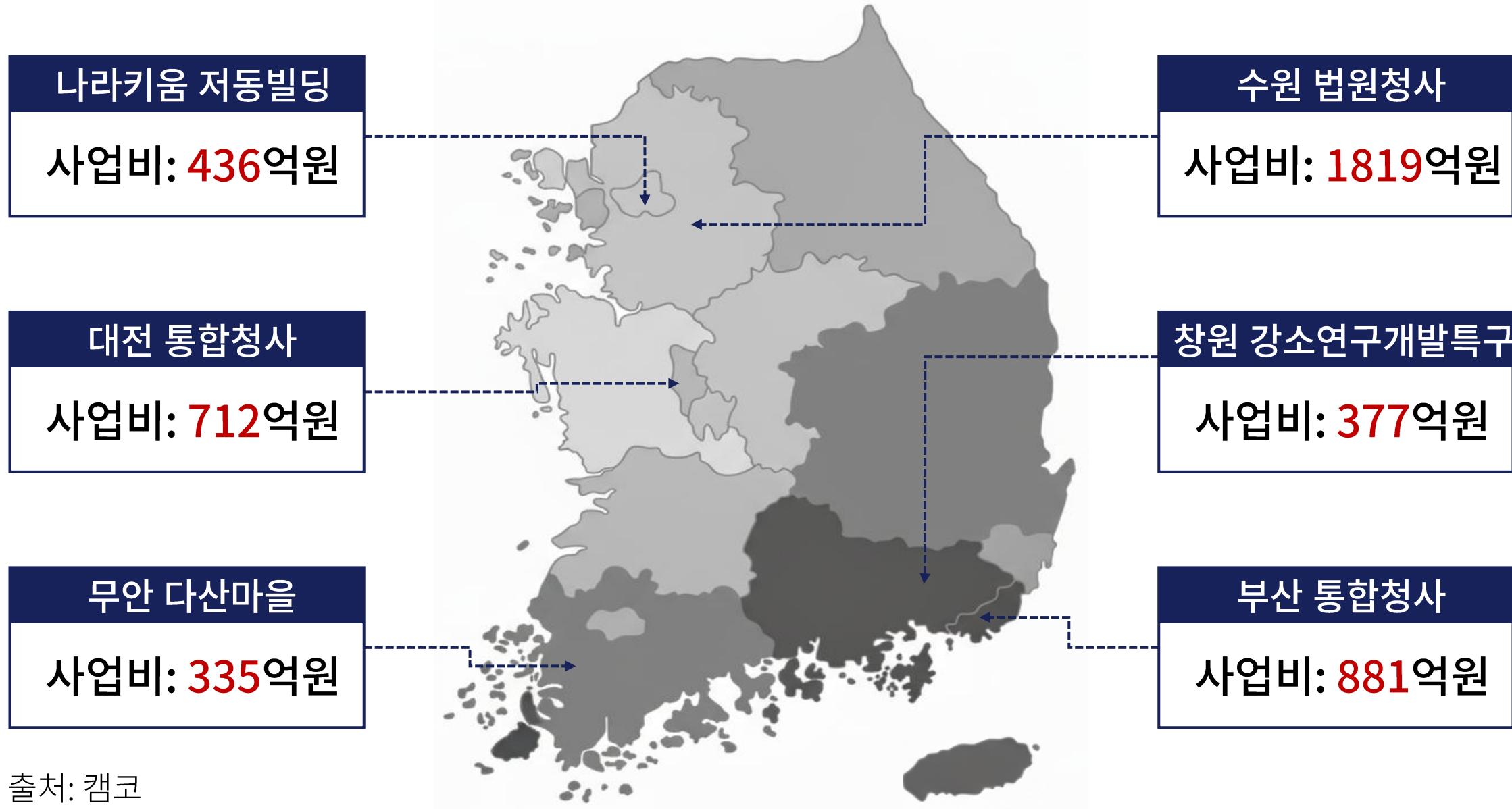
II . AI 활용 방안

III . 기대 효과

# I . AI 필요성

# 01 국유재산 개발의 고위험성- 경제적 비용

I. AI 필요성



나라카움 저동빌딩

사업비: 436억원

수원 법원청사

사업비: 1819억원

**High Risk:** 단 한번의 실패 → 큰 재정 손실 야기

무안 다산마을

사업비: 335억원

부산 통합청사

사업비: 881억원

# 01 국유재산 개발의 고위험성- 사회적 비용

I. AI 필요성



[이슈포커스] 광주 자원회수시설 후보지 선정 '올스톱'…쓰레기 대란 우려

## 지자체 간판 개발사업 무색... 주민 반발에 번번이 '좌초' [심층기획]

광주지역 신규 자원회수시설(소각장) 입

관련이슈 세계뉴스룸

입력 : 2024-10-03 06:00:00 | 수정 : 2024-10-03 09:54:45

부산=오성택 기자, 전국종합

가연성 생활폐기물의 직매립 금지를 불  
가원점에서 다시 검토해야 할 처지에 직  
년 상무소각장을 폐쇄한 광주시는 17개 .  
있는 실정이다.

### 전국 곳곳 사업무산·변경 속출

부산 구덕운동장 주상복합시설 조성  
아파트 포함 알려지자 거센 논란 일어  
지역 정치권까지 가세해 결국 백지화

서울 '신통기획 1호' 여의도 시범APT  
노인요양시설 건립 놓고 첨예한 대립  
광주선 자원회수시설 부지 선정 파행

### 재개발·재건축 신속통합기획 도입 4년…뭐가 문제인가

| 주민의견 무시한 서울시 주도 '반쪽정비'…사업착공 단 2곳 뿐

최진기자 | 승인 2025.03.19 09:20 | 댓글 1

민간정비 사실상 외면…관 중심 한계점 드러나  
신탁에서 조합직접으로…행정몰이도 오락가락  
업체선정 과정도 불투명…일부선 유착의혹 증폭

출처: 남도일보, 세계일보, 하우징헤럴드

⚠️ 부적절한 개발 → 지역 사회 반발, 정책적 신뢰 하락

### ① 남도일보

[이슈포커스] 광주 자원회수시설 후보지 선정 '올스톱'…쓰레기 대란 우려

지자체 간판 개발사업 무색... 주민 반발에 번번이 '좌초' [심층기획]

광주지역 신규 자원회수시설(소각장) 입

국민미래... 대안없는 소각장

## 철저한 사전 점검 & 리스크 관리 필요

서울 '신풍기획 1호' 여의도 사법APT  
노인요양시설 건립 놓고 첨예한 대립  
광주선 자원회수시설 부지 선정 과정

민간정비 사실상 외면... 관 중심 한계점 드러나  
신탁에서 조합직접으로... 행정물이도 오락가락  
업체선정 과정도 불투명... 일부선 유착의혹 증폭



부적절한 개발 → 지역 사회 반발, 정책적 신뢰 하락

#### 타당성 조사 법적 요구

- ✓ 국유재산 위탁개발사업 운용지침  
제 11조 1항
- 한국자산관리공사는 제10조의 사업계획 제출 시, 사업계획에 대한 타당성 조사를 실시하고 그 결과를 총괄청 또는 중앙관서의 장에게 사업계획과 함께 제출하여야 한다.

#### 타당성 조사의 엄격한 기준

- ✓ 공공성
  - 지역 발전 기여도, 공공시설 확보 여부 등
- ✓ 수익성
  - 재정 수입 증대 효과 등
- ✓ 정책성
  - 재원조달방안, 국가 행정목적 부합 등

## 타당성 조사 법적 요구

## 타당성 조사의 엄격한 기준

⚠ 방대한 데이터 + 주관적 판단 → 의사결정 난이도 증가

- 한국자산관리공사는 제10조의 사업계획 제출 시,  
사업계획에 대한 타당성 조사를 실시하고 그 결과를  
총괄청 또는 중앙판서의 장에게 사업계획과 함께  
제출하여야 한다.

✓ 수익성  
- 재정 수입 증대 효과 등

✓ 정책성  
- 재원조달방안,  
국가 행정목적 부합 등

## 타당성 조사 법적 요구

✓ 국유재산 위탁개발사업 등 사업  
제 11조 1항

- 한국자산관리공사는 제10조의 서급 타당성 조사  
사업계획에 대한 타당성 조사를 실시하고 그 결과를  
총괄청 또는 중앙관서의 장에게 사업계획과 함께  
제출하여야 한다.

## 의사결정의 고도화 필요

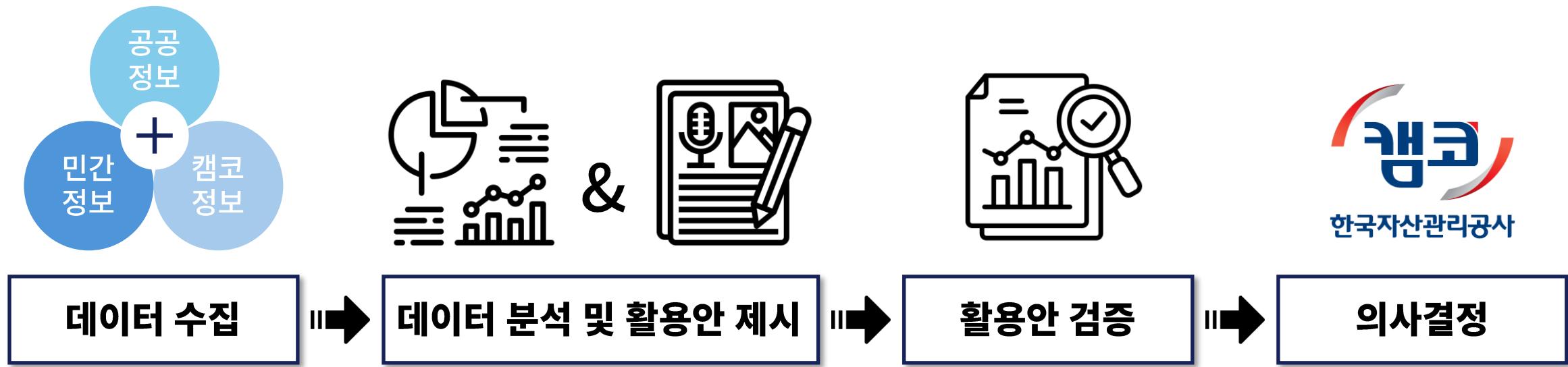
## 타당성 조사의 엄격한 기준

✓ 공공성  
- 민선 기여도,  
- 시설 확보 여부 등

✓ 수익성  
- 재정 수입 증대 효과 등

✓ 정책성  
- 재원조달방안,  
- 국가 행정목적 부합 등

## II. AI 활용 방안



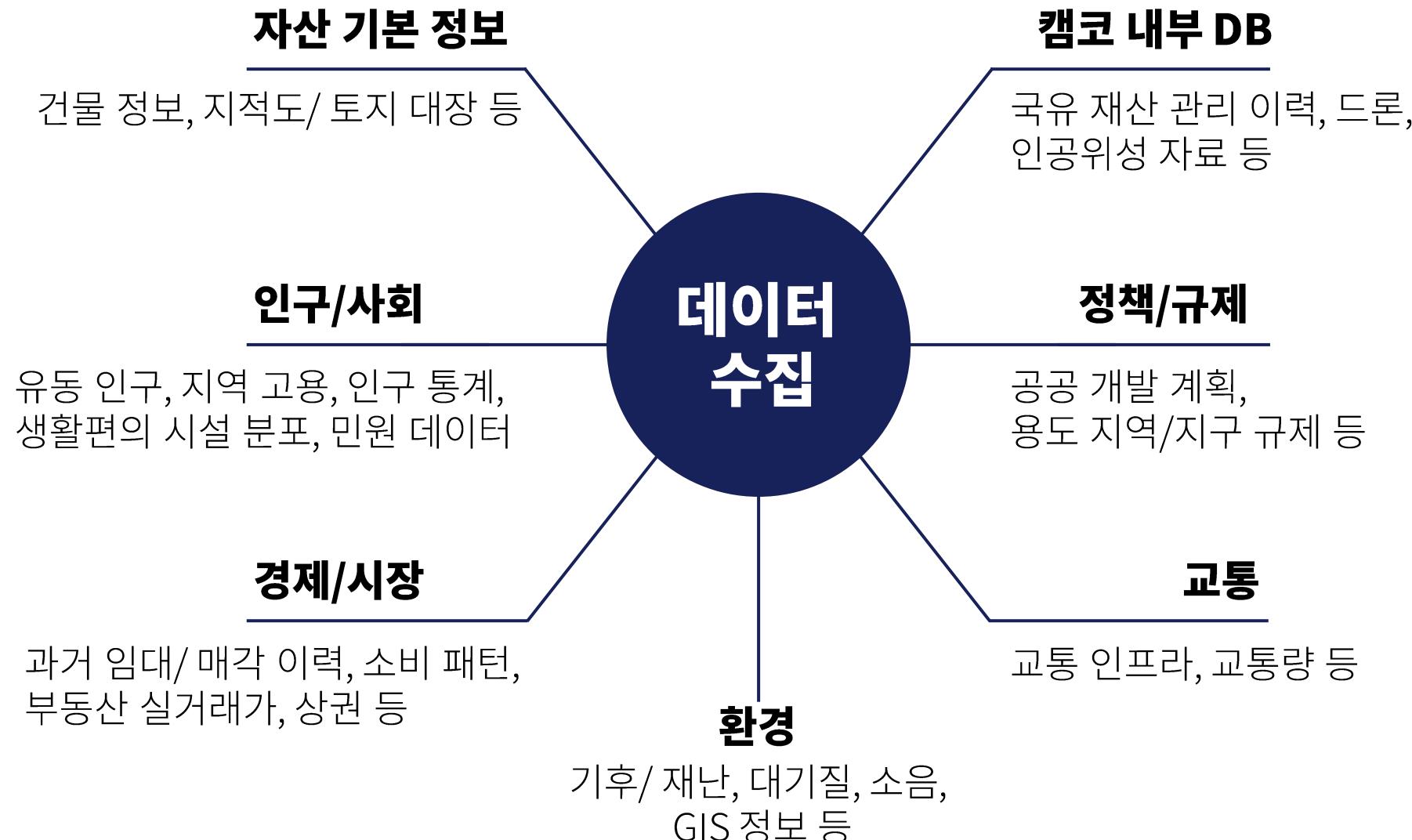
### 위치 및 도시 배경

도시 : 부산 (중규모 도시로 설정)

구역 : 북항 근처, 주거지와 상업지 혼합지역

면적 : 약 3,000m<sup>2</sup> (약 900평) → 소규모 시범사업에 적합





## 활용안 A



문화 복합공간

-주민·문화 중심, 관광/복지 활성화

## 활용안 B



스타트업 지원 단지

-창업·투자 수익, 상권 극대화

## 활용안 C



스마트 주거 단지

-친환경·스마트개발, 장기적 가치 높음

▶ 여러 조합을 AI가 자동으로 생성하여 **최적의 국유지 활용방안 제시**

활용안 A



문화 복합공간

활용안 B



스타트업 지원 단지

활용안 C



스마트 주거 단지

-주민·문화 중심, 관광/복지 활성화

-창업·투자 수익, 상권 극대화

-친환경·스마트개발, 장기적 가치 높음

AI는 가장 적합한 ~~한~~ 하나의 안을 제시

▶ 여러 조합을 AI가 자동으로 평정하여 최적의 국유지 활용방안 제시

## 활용안 A



문화 복합공간

## 활용안 B



스타트업 지원 단지

## 활용안 C



스마트 주거 단지

-주민·문화 중심, 관광/복지 활성화

-창업·투자 수익, 상권 극대화

-친환경·스마트개발, 장기적 가치 높음

## 가장 가능성이 높은 3가지 활용안 제시

▶ 여러 소입을 AI가 자동으로 생성하여 죄석의 국유지 활용방안 제시

▶ 제시된 활용안을 캠코에서 제시한 다차원 평가 기준을 토대로 점수화

평가항목	세부 평가기준	배점
공공성 (50점)	지역사회 기여도	20
	정책 부합성	20
	생활편의성 (접근성)	10
경제성 (50점)	재정수입 증대 효과	20
	투자 대비 수익률	20
	지역 경제 파급효과	10
환경·지속가능성(50점)	친환경 설계 반영 여부	20
	장기적 환경 리스크 최소화	20
	ESG 및 탄소중립 기여도	10
합계(150점)		150

→ 의사 결정 지원

## 활용안 A



문화 복합공간

47 점

29 점

32 점

공공성

경제성

환경·지속가능성

총합

108 점

## 활용안 B



스타트업 지원 단지

42 점

44 점

32 점

118 점

## 활용안 C



스마트 주거 단지

43 점

39 점

45점

127 점



“최종 결정권은 캠코에게 귀속”

- ▶ 캠코는 사업 목표에 따라 **우선 순위** 선택 가능
- ▶ 하이브리드 모델로 일부 요소를 결합해 균형적 개발도 고려 가능

### III. 기대 효과

1. 업무 효율성 강화

2. 재정수익 증대

3. 기관 신뢰도 향상

4. 지속적 노하우 축적



1. 정책 신뢰도 향상

2. 생활 편의 확대

3. 경제 효과





**Q&A**