

국토건설과 부동산분류

류금성

현시기 국토건설에서 혁명적전환을 일으키기 위하여서는 부동산관리를 잘해나가야 한다. 부동산관리에서 나서는 중요한 문제는 여러가지 표징에 따르는 부동산분류를 과학적으로 하는것이다.

위대한 수령 김일성동지께서는 다음과 같이 교시하시였다.

《국가의 부동산에는 토지, 산림, 지하자원, 강하천, 도로, 항만, 주택, 공공건물, 공장건물, 공원, 유원지 등이 들어 갑니다.》(《김일성전집》 제33권 8페이지)

부동산들은 땅에 부착되어있어 움직여놓을수 없는 재산이라는 의미에서는 공통성을 가지지만 그것들이 어떤 형태로 존재하며 무슨 용도에 쓰이는가 등에 따라 관리방법이 서로 다르다.

그러므로 부동산을 여러가지 표징에 따라 과학적으로 분류하여야 부동산관리의 목적과 내용에 맞게 부동산관리를 바로할수 있다.

부동산은 현물형태와 조성형태, 소유관계와 리용목적 등에 따라 각이하게 분류할수 있다.

부동산분류에서 중요한것은 현물형태에 따르는 분류이다.

부동산은 현물형태에 따라 토지, 자원, 건물, 시설물로 구분할수 있다.

부동산의 현물형태별분류에서 중요한 내용을 이루는것은 우선 토지이다.

토지는 지구겉면의 일정한 층으로서 다른 부동산에 비하여 그 규모가 방대하다.

전반적토지에 대한 장악과 관리를 해당 토지의 경제적용도와 특성에 맞게 진행하기 위하여 토지는 용도와 리용목적에 따라 농업토지, 주민지구토지, 산림토지, 산업토지, 수역토지, 특수토지로 구분할수 있다.

농업토지는 농업생산에 리용되고있는 토지이다.

농업토지는 그 리용상특성에 따라 부침땅과 비경지로 갈라본다.

부침땅에는 논, 밭, 과일나무밭, 뽕나무밭, 나무모밭, 호두나무밭, 갈밭, 호프 및 참대밭 등 농작물재배에 리용하고있는 땅을 포함시키며 비경지에는 농작물을 재배하지 않는 논둑, 묵인땅, 포전사이의 진펄, 풀밭, 물웅덩이 등을 포함시킨다.

부침땅안의 관개수로, 포전길, 농업생산시설부지는 농업토지에 포함시키지 않는다.

만일 부침땅안의 농업생산시설부지를 농업토지에 포함시키면 부동산장악에서 2중성을 피할수 없게 할뿐아니라 농업토지면적이 부당하게 늘어나는것으로 하여 부동산관리를 잘해나갈수 없게 한다.

이러한 분류는 나라의 전반적토지실태를 구체적으로 장악하고 농업토지를 보다 늘이며 개간하기 위한 사업을 계획적으로 실리있게 진행해나갈수 있게 하는데서 의의가 있다.

주민지구토지는 주민들의 안정된 거주환경과 생활환경을 보장하고 보호하기 위한 지역의 땅으로서 시, 읍 등의 건축용지와 그 부속지, 공공리용지와 농촌건설토지로 구분해볼수 있다.

건축용지는 주민들의 생활에 리용되는 해당 건축물의 용도에 따라 주택과 청사, 학교, 탁아유치원, 병원, 진료소, 상업편의봉사당, 극장, 영화관, 문화회관, 체육관 등 건물이 차지하는 부지로 구분할수 있으며 공공리용지는 용도와 목적에 따라 공원, 유원지, 배수지, 수원지, 동물원, 유희장, 광장, 경기장 등으로 구분해볼수 있다.

주민지구 기타 부속지에는 모래, 자갈, 흙채취장, 빈땅, 오수처리장, 공동묘지 등을 포함시킬수 있다.

주민지구토지로서의 농촌건설토지는 농촌주민들의 생활보장을 위한 토지로서 여기에는 살림집토지, 공공건물토지, 원림시설, 상하수도시설, 난방시설토지와 빈땅을 포함시켜볼수 있다.

산림토지는 숲의 구성과 그 관리에 쓰이는 땅이다.

우리 나라는 국토면적의 많은 부분이 산으로 되어있으며 풍부한 산림자원을 가지고있다.

경애하는 최고령도자 **김정은**동지의 현명한 령도밑에 온 나라의 산들을 황금산, 보물산으로 만들기 위한 산림복구전투가 힘있게 벌어지고있는 오늘 산림토지분류를 잘하는것은 매우 중요하다.

온 나라의 산들을 푸른 숲 우거진 황금산, 보물산으로 만들기 위하여서는 나무를 많이 심고 가꾸는것과 함께 부동산으로서의 산림토지에 대한 분류를 과학적으로 하고 그에 맞게 관리를 하여야 한다.

산림토지는 그것이 나무가 자라고있는 토지인가, 아닌가에 따라서 크게 림지와 비림지로 갈라볼수 있다.

림지는 나무가 자라고있는 토지이다.

림지는 자연적으로 이루어진 식물요소들을 그대로 유지하고있는 자연림지와 사람들이 목적의식적으로 조성한 인공림지로 구분할수 있다. 이 구분은 산림을 보호하고 관리하는데서 자연환경을 그대로 보존하면서도 나라의 경제발전과 인민생활에 필요한 나무생산용토지에 대한 관리와 통제를 보다 원만히 실현하기 위한것과 관련된다.

비림지는 림업생산 또는 국토보호적기능을 직접 수행하지 못하고 간접적으로 수행하거나 전혀 수행할 능력이 없는 산림토지로서 산업림과 관련한 비림지, 식물생육조건이 불리한 비림지, 산림토지리용과 관련한 비림지로 구분하게 된다.

산림토지는 리용목적에 따라 목재채벌토지, 기름작물림토지, 약초, 산과실, 산나물조성토지, 자연환경보호토지, 관광, 유람토지 등으로 구분할수 있다.

산업토지는 산업시설이 배치되어있는 토지이다. 다시말하여 탄광, 광산, 발전소 등 중공업공장과 방직, 피복, 식료 등 경공업공장들이 배치되어있는 토지이다.

탄광, 광산부지에는 석탄, 광물을 채취하거나 채취하기 위한 건축물이 자리잡은 땅이 포함된다. 그러므로 지하에 매장되어있는 석탄, 광물을 캐내는 경우 땅위에 놓여있는 건축물이 차지하는 땅이 탄광, 광산부지에 포함되며 로천에서 석탄, 광물을 채취하는 경우 매장되어있는 땅까지 탄광, 광산부지에 포함된다.

공장, 기업소부지는 공장, 기업소의 특성과 역할, 생산능력 등이 고려되어 부지위치와 부지규모가 규정된다.

산업토지규모를 바로 규정하는것은 토지의 합리적리용에서 중요한 의의를 가진다.

산업토지는 주민지구토지안에 공장, 기업소들이 자리잡고있다는 사정과 관련하여 주민

지구토지에 포함된것이 적지 않다. 그러므로 산업토지는 주민지구토지의 산업부지, 독립적인 산업부지 등으로 구분하여보는것이 합리적이다.

세면이 바다로 둘러싸여있고 강하천이 많은 우리 나라에서 수역토지는 적지 않은 면적을 차지한다. 그러므로 수역토지관리를 잘하는것이 중요한 문제로 제기된다.

수역토지는 연안, 령해, 강하천, 호수, 저수지, 관개수로 등이 차지하는 일정한 지역의 토지로서 여기에는 강하천, 간석지, 호수, 관개수로, 자연갈발 같은것을 포함시킬수 있다.

수역토지는 강하천개발과 치산치수사업, 간석지개간사업을 비롯한 자연개조사업을 통하여 농경지를 얻을수 있는 중요한 예비로서 이 분류는 자연개조사업을 계획적으로, 전망적으로 잘해나가도록 하는데서 중요한 의의를 가진다.

특수토지는 혁명전적지와 혁명사적지, 문화유적지, 보호구역을 비롯하여 특수하게 리용되는 토지이다.

혁명사적지와 혁명전적지를 잘 꾸리고 알뜰히 관리하는것은 우리 당의 빛나는 혁명전통을 대를 이어 계승하며 당원들과 근로자들을 혁명전통으로 교양하는데서 중요한 의의를 가진다.

문화유적지와 보호구역은 우리 나라와 민족의 슬기로운 력사와 전통을 후대들에게 길이 전하여주며 나라의 귀중한 동식물자원을 보호하고 증식시킨다.

부동산의 현물형태별분류에서 중요한 내용을 이루는것은 또한 자원이다.

사람들의 경제활동에 의하여 리용되고있거나 리용될수 있는 자연요소로서의 자원은 그 존재위치와 구체적내용에 따라 지하자원, 산림자원, 수산자원, 물자원과 같은것으로 분류할수 있다.

자원의 이러한 분류는 나라의 전반적인 자원실태를 구체적으로 장악할수 있게 하며 자원의 전략적리용을 담보할수 있는 조건으로 된다.

지하자원에는 룽지와 바다, 강하천밑의 모든 광물자원, 연료자원, 비금속자원, 지하수자원을 포함시킬수 있고 산림자원에는 산림속에 있는 목재, 약초, 유용식물 등 가치있는 여러 가지 식물을 포함시킬수 있다. 수산자원에는 물고기, 조개, 미역을 비롯한 물속의 자원을 포함시킬수 있으며 물자원에는 하천을 따라 흘러내리는 물, 호수 및 저수지에 있는 물, 바다에 있는 물, 리용할수 있는 범위의 땅속물이 포함될수 있다. 물자원에 포함되는 지하수자원은 사람들이 공업적방법으로 퍼올려 쓸수 있는 물자원이다.

부동산의 현물형태별분류에서 중요한 내용을 이루는것은 또한 건물과 시설물이다.

건물은 사람들의 생산활동과 생활보장을 목적으로 땅위에 만든 방을 가진 건설물을 말하며 시설물은 기술공학적요구에 의하여 만들어진 구조물을 말한다.

건물에는 살림집, 공공건물, 기본생산 및 보조생산건물, 비생산건물 같은것이 속하며 시설물에는 도로, 다리, 굴, 철길, 지하철도, 굴뚝, 상하수도시설, 열공급시설, 통신시설, 전력공급시설, 관개시설 등이 포함된다.

부동산은 인간로동이 지출되어 조성되었는가 아닌가에 따라 토지, 자원과 같이 자연적으로 이루어진 부동산과 건물, 시설물과 같이 인간로동이 지출되어 이루어진 부동산으로 분류할수도 있다.

토지나 자원과 함께 건물과 시설물도 부동산으로서의 성격을 가지나 그 조성측면에서 자체의 특징을 가진다.

토지나 자원은 자연적으로 조성되어 사람들의 경제생활에 리용되는 부동산으로서의 특징을 가진다면 건물이나 시설물은 인간로동이 지출되어 이루어진 부동산으로서의 특징을 가진다.

조성형태에서의 이러한 구분은 부동산에 대한 가치평가를 자연적인 것과 인간로동이 가해진 것을 엄격히 구별하여 정확히 진행할 수 있게 한다.

부동산은 소유관계에 따라 국가 및 협동단체소유부동산, 개인소유부동산으로, 리용목적에 따라 공업용부동산, 농업용부동산, 상업용부동산, 기타 부동산으로 분류할 수 있다.

부동산에 대한 이러한 분류는 부동산에 대한 현물적 및 재정적 장악과 관리를 경제적 내용과 특징, 용도에 맞게 정확히 하고 부동산사용료를 과학적으로 제정함으로써 사회주의 기관, 기업체는 물론 모든 사람들이 부동산을 더욱 애호하고 효과적으로 리용하도록 하는 데서 중요한 의의를 가진다.

우리는 부동산분류를 잘하는 것이 부동산공간을 리용한 부동산관리를 잘해나가기 위한 중요한 문제이라는 것을 잘 알고 경제관리실천에 옮겨 구현해나가야 할 것이다.