

2012년도 평창군 공유재산 관리계획 1차변경 계획안

의안 번호	142
----------	-----

제출년월일 : 2012. 04.

제출자 : 평창군수

1. 제안이유

- 『2012년도 공유재산관리계획 작성기준』에 의거 작성한 2012년도 평창군 공유재산관리계획 1차변경 계획안에 대하여 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 규정에 의거 평창군의회 의결을 얻고자 함.

2. 주요내용

- 2012년도 평창군 공유재산관리계획 1차변경 계획안은 토지매입이 3건 25,023㎡ 6,327,114천원이고, 건물 취득이 1건 4,621.36㎡ 1,206,134천원이며 토지매각이 1건 2,024.1㎡ 72,864천원 입니다.

가. 토지 매입은

① 대화 119 안전센터 신축부지 위치변경으로(건설방재과)

▷ 대화면 대화리 1161번지 등 6필 2,549㎡ 649,995천원을 매입하고.

② 효석광장 조성 부지(문화체육과)로 구)봉평중,고등학교 부지인

▷ 봉평면 창동리 396-3번지 등 4필 17,506㎡ 5,453,119천원을 매입코자 함.

③ 산촌 생태마을 조성부지(산림과)로

▷ 구)백운분교 부지인 미탄면 백운리 513-3번지 1필 4,968㎡ 224,000천원을 매입코자 함.

나. 건물 매입으로

① 효석광장 조성 부지(문화체육과)로 구)봉평중,고등학교 건물인

▷ 봉평면 창동리 396-3번지 일원 교사동 등 10동, 부속시설 9종 4,621.36㎡ 1,206,134천원을 매입코자 함.

다, 공유 일반재산 매각(1건)으로

- 농업진흥지역 내 농지인 대화면 신리 1791-3번지(답) 2,024.1m²
72,864천원을 매각코자 함.

3. 첨부자료

- 가. 2012년도 평창군 공유재산관리계획 1차변경 계획안 1부.
- 나. 사업계획서 각 1부.
- 다. 관계법령 발췌 1부.

2012년도 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득 시기	취득사유	비 고
	지목	소재지	수량				
합 계			29,644.36	7,533,248			
토지 취득(3건)			25,023	6,327,114			
소 계			2,549	649,995			
1	답	대화리 1161	1,695	432,225	상반기	대화119안전 센터 신축부지 (위치변경)	손익규
	답	대화리 1162-3	69	17,595			손익규
	구거	대화리 1725-40	35	8,925			국(기재부)
	구거	대화리 1725-77	384	97,920			국(농수산)
	구거	대화리 1725-79	169	43,095			국(기재부)
	구거	대화리 1725-80	197	50,235			국(기재부)
	소 계			17,506			5,453,119
2	학	창동리 396-3	17,283	5,383,655	하반기	효석광장 조성 【구】봉평.중고 등학교】 매입	강원도 교육감
	전	창동리 404-1	141	43,922			
	답	창동리 410-6	63	19,624			
	답	창동리 410-8	19	5,918			
소 계			4,968	224,000			
3	학	백운리 513-3	4,968	224,000	상반기	산촌생태마을 부지 매입 【구】백운분교】	강원도 교육감
건물 취득(1건)			4,621.36	1,206,134			
소 계			4,621.36	1,206,134			
1	교사(3동)	창동리 396-3	3,628.54	870,849	하반기	효석광장 조성 구)봉평.중고등 학교 매입	강원도 교육감
	관사(1동)	“	34.50	10,350			
	창고(1동)	“	66.00	6,600			
	화장실(2동)	“	36.55	7,310			
	유류창고	“	12.00	2,400			
	다목적실	“	777.77	194,442			
	체력단련실	“	66.00	9,900			
	부속시설	“	9종	104,283			

- 서울대 바이오 연구단지 대규모 조성 및 방림면 농공단지 조성으로 소방 수요 증가와
- 평창군의 남북을 잇는 연계지점으로 출동 소방력 증대에 따라 지역대에서 안전센터로 승격하는 사업으로
- 대화 119 안전센터 사업 위치를 변경하고자 함

1 추진근거

- 강원도 소방청사 신·증축 5개년 계획 기본방침
- 소방행정과-5599(2011. 7. 6)호 관련임.
- 건설방재과-16933(2011. 10. 17)호 및 기획감사실-9137(2011. 11. 11)호와 관련하여 추진 중 대화면사무소-820(2012. 1. 27)호로 변경 요청

2 사업 변경 내역

- 사업위치
 - 변경전 : 평창군 대화면 대화리 410-4번지 (면적: 1,653㎡)
 - 변경후 : 평창군 대화면 대화리 1161번지 외 5필지 (면적 : 2,549㎡)
 - ※ 변경사유 : 선정부지 진입로 확보의 어려움
- 부지현황
 - 위 치 : 평창군 대화면 대화리 1161번지 일원

- 토지조서

소재지	지번	지적 (m ²)	지목	공시지가 (원)	소유주	
					주소	성명
대화리	1161	1,695	답	150,000	대화면 신리 365	손익규
	1162-3	69	답	40,900	“	손익규
	1725-40	35	구거	40,900	국(기획재정부)	
	1725-77	384	구거	40,900	국(농림수산부)	
	1725-79	169	구거	140,000	국(기획재정부)	
	1725-80	197	구거	40,900	국(기획재정부)	
계	6필지	2,549				

- 토지이용계획 : 도시지역, 제2종 일반주거지역

- 건축규모 : 지상 2층 1동(연면적 500~ 600m²) - 2013년도 준공예정
- 부지면적 : 1,653 m² ⇒ **2,549m² (896m² 증가)**
- 소방력 : 대화.방림(2), 장비 5대(펌프3,물탱크1,구급1), 인원 21명
- 신축예산 : 14억 (군과 도 각각 50% 부담) ⇒ 당초예산에 기 확보
- 부지매입 추진
 - 토지소유자 매입 협의 및 사전 동의서 제출 : 3월중
 - 감정평가 실시 : 3월중
 - 공유재산관리계획 제출 : 3월중
 - 부지매입비
 - 변경전 : 1,653m² × 234,000원 = 약 380백만원
 - 변경후 : **2,549m² × 255,000원 = 약 650백만원 (270백만원 증가)**
 - ⇒ **부족예산 270백만원 추경에 확보**
- 도유재산 교환추진
 - 평창읍 119 안전센터 부지와 건물(중리 341-1번지) 등 우리군에서 필요로 하는 도유재산과 교환

□ 대화 119 안전센터 위치도



사업계획 2

“효석광장” 조성을 위한 (구)봉평 중·고등학교 매입계획

□ 기본현황

- 위 치 : 평창군 봉평면 창동리 396-3번지
- 부지면적 : 4필지 17,554m²(약5,319평)
- 건축면적 : 9동 4,554m² (약1,380평)
 - 고등학교(1,164m²), 중학교(270m²), 체육실(777m²), 기타 부속채 6동(166m²)
- 학교건립 : 1954년도(고등학교 1980년)
- 학 생 수 : 381명
- 재산관리청 : 평창교육지원청교육장

□ 매입시 소요액 판단

1) 토 지

- 총 4필지 17,506m², 공시지가 1,741,541천원
- 공유재산관리 및 물품관리법시행령 제27조제1항에 의거 감정가액 결정
- 산정금액 : 5,453,119천원

$$311,500\text{원} \times 17,506\text{m}^2 = 5,453,119,000\text{원}$$

※ 봉평 전통시장 주차장 조성 부지매입시 감정가 적용

2) 건 물 : 1,101,851천원

- 총 9동/ 교육청 재산대장 가액 2,259,404천원
- 공유재산관리 및 물품관리법시행령 제27조제1항에 의거 감정가액 결정

3) 공작물

- 급수대 등 총 9종/ 대장가격 104,283천원/ 추정가 104,283천원

매입시 총 67억 원 가량 예상 되나 토지는 실거래 가격이 더 높을 것으로 판단되어 70 ~ 80억 원 가량으로 추정됨.

4) 대금의 납부 예외

- 공유재산 및 물품관리법시행령 제39조제1항 및 강원도교육비특별회계 소관 공유재산관리조례 제40조제1항에 의거,
- 매각대금의 잔액에 연 4%의 이자를 붙여 10년 이내의 기간 안에 분할 납부가 가능하여 일시적인 재정적 부담을 줄일 수도 있음.

⇒ 10년간 총 95억 소요 (연간 9.5억)

□ 임대시 소요액 판단

- 봉평 중·고등학교는 「초·중등교육법」 제2조의 규정에 의한 학생 수의 감소, 학교의 통폐합 등의 사유로 폐지된 폐교가 아님.
 - 따라서 임대료도 강원도교육청에서 관리하는 일반재산의 대부요율에 의거 산정되어야 함.
- 임대료 산정기준은 강원도교육비 특별회계소관 공유재산관리조례 제30조 제3항 제1호의 규정에 따라,
 - 토지는 공시지가, 건물은 감정가액에 대한 1천분의 25 적용

[토지]	1,741,541,100원	×	2.5%	=	43,538,520원
[건물]	1,206,134,000원	×	2.5%	=	30,153,350원
			합계 =		73,691,870원

추진과정

- ① 그간 부지매입을 위해 용역(2005), 군정 의사결정(2009), 교육청과 수차례 협의를 하였으나 매입비가 과다하고 노후된 학교건축물을 매입하기에는 재정부담(80억)과 명분이 없었음.
- ② (구)봉평중고등학교 부지는 2007년도 학교이전에 따른 교육청과 평창군이 매각,매입하기로 협의된 도의적 책임 및 교육청으로부터 수차 매입요구(기채 104억 발행 부담), 지역주민들의 매입 요구 등이 있어 매입을 검토하기로 결정하였음.

□ **활용방안** : 랜드마크로 「효석광장」 조성 (대안)

- 봉평면번영회, 선양회에서 요구하는 시설물은 재정부담이 크므로 현재 매입을 전제로 효석문화제 주차장 등으로 활용하되,
 - 학교시설물은 매입 후 철거하여 「효석광장」 과, 소공원, 주차장 위주로 설치한 후 장기적으로 공간시설물은 의견수렴 후 마스터플랜을 수립, 예산대책을 수반한 시설물을 배치함이 타당할 것으로 사료됨.
- 부지매입 80억, 교사철거 7억, 다목적실 리모델링 15억, 광장조성 10억 ⇒ 총 112억 예상

○ **편입부지조사**

일련 번호	재 산 표 시			용도지역 구조	예상평가액		비고
	지목 용도	소 재 지	면적(㎡)		단가(원)	금 액(천원)	
		계	17,506.00			5,453,119	
1	학	창동리 396-3	17,283.00	제2종일반주거	311,500	5,383,655	
2	전	창동리 404-1	141.00	“	311,500	43,922	
3	답	창동리 410-6	63.00	“	311,500	19,624	
4	답	창동리 410-8	19.00	“	311,500	5,918	

※ 2009 인근부지 감정평가 금액단가 적용

○ **매입건물조사**

일련 번호	재 산 표 시			예상평가액(가감정)		비 고
	지목 용도	소 재 지	면적(㎡)	단가(원)	금 액(천원)	
		계	4,621.36		1,206,134	
1	건물	교사1동	2,818.54	240,000	676,449	
3	“	교사2동	810.00	240,000	194,400	
4	“	관사1	34.50	300,000	10,350	
5	“	창고1	66.00	100,000	6,600	
6	“	화장실1	16.45	200,000	3,290	
7	“	화장실2	20.10	200,000	4,020	
8	“	유류창고	12.00	200,000	2,400	
9	“	다목적실	777.77	250,000	194,442	
10	“	체력단련실	66.00	150,000	9,900	
11	“	부속시설	9종		104,283	정문, 후문, 급수대, 담장 등

(구) 봉평 중·고등학교 매입 재산 현황도



□ 토지

소재지	지번	지목	면적(㎡)	대장가격(원)	비고
계			17,506	1,320,209,900	
창동리	393-6	① 학교	17,283	1,310,051,400	강원도교육감
창동리	404-1	② 전	141	6,894,900	"
창동리	410-6	③ 답	63	2,507,400	"
창동리	410-8	④ 답	19	756,200	"

□ 건물

소재지	지번	명칭	사용실태	구조	취득일	면적(㎡)	대장가격(원)
						4,621.36	2,259,404,916
창동리	396-3	사1	㉠ 교사 및 급식소	철근콘크리트스라브3층	1975.12.16	2818.54	786,730,000
		사2	㉡ 교사	"	1995.12.31	810	547,169,026
		주1	㉢ 관사	시멘트벽돌단층	1978.11.30	34.5	12,027,918
		창1	㉣ 창고	시멘트벽돌스라브단층	1990.11.28	66	7,966,200
		잡1	㉤ 화장실	"	1970.07.24	16.45	1,674,630
		잡2	㉥ 화장실	"	1998.12.31	20.1	7,915,788
		잡3	㉦ 유류창고	"	1995.12.31	12	6,535,854
		사3	㉧ 다목적실	철근콘크리트	2000.12.31	777.77	879,385,500
잡4	㉨ 체육실	경량철골조	2003.12.10	66	10,000,000		

창동리 403-5(12㎡)
김덕기

건물 리모델링 및 철거 비용

<건물현황>

건물구분	연면적(㎡)	비고
계	4,621.36	
교사동 및 부대시설	3,033.59	
다목적실	777.77	
신축교사동(철쭉동)	810.00	

1. 일부시설물 철거

- 철거비용 : 667,389,800원
- 1) 교사동(지상3층) : 2,818.54㎡ × 220,000원 = **620,078,800원**
- 2) 부대동(사택외 5동) : 215.05㎡ × 220,000원 = **47,311,000원**

2. 시설물 리모델링 및 철거 : 5,222,194,000원

- 리모델링 : 5,174,883,000원
- 1) 교사동 → 도서관, 박물관, 전시관 : 3,003.59㎡ × 1,300,000원 = **3,904,667,000원**
- 2) 다목적실 및 신축교사동 → 행사장 : 1,587.77㎡ × 800,000원 = **1,270,216,000원**
- 철거-부대동(사택외 5동) : 215.05㎡ × 220,000원 = **47,311,000원**

백운리 산촌생태마을 조성을 위한 학교부지 매입계획

- 미탄면 백운리 산촌생태마을 조성사업을 추진함에 있어 기존 마을소유 사업부지의 학교부지를 추가 매입하여 사업효율을 높이고자 함.
- 미탄면 백운리 513-3번지(지적 4,968㎡)를 매입하여 주민공동소득 시설을 설치할 예정임.

- 백운리 산촌생태마을 사업 개요 -

- 위 치 : 미탄면 백운리 551, 513-3번지
- 사 업 비 : 1,400백만원(국98, 군42)
- 사업기간 : 2011. 1. 1 - 2013. 12. 31
- 사 업 량 : 산촌생활관 199.8㎡, 산채발효체험관 195.48㎡, 조경공사, 산채재배하우스 21동 등
- 추진일정 : 2011년 - 기본 및 실시설계용역 완료
2012년 - 백운리 551번지(2,897㎡)내 산촌생활관 신축,
513-3번지(4,968㎡) 학교부지 매입
2013년 - 백운리 513-3내 산채발효체험관 신축 및 준공
- 기대효과 : 산촌 주민의 소득증대, 자립기반 구축 및 상대적으로 낙후된 남부권 발전기반 확충

□ 부지매입의 필요성

- 백운리 산촌생태마을 조성사업은 산림청으로부터 선정되어 국비보조(70%)를 받아 시행하는 사업으로, 산촌생활관 신축, 산채발효체험관 신축, 산채재배하우스 21동, 조경공사 등 시행계획이나 마을소유 사업부지 백운리 551번지(2,897㎡)가 협소하여 산촌생활관신축 및 야외공연장 부지 등 시설하며,

- 교육청 소유 폐교부지 백운리 513-3번지를 매입하여 잔여 사업 산채 발효체험관 신축, 산채재배 비닐하우스를 시설하여 마을생산 산채를 2차 가공 및 판매하고 장기적으로 산채장아찌 향아리, 다목적 운동장 조성 등 관광객 유치에 활용하는 등 추가 사업부지가 반드시 필요함.
- 사업부지의 확보는 해당마을에서 매입하면 좋으나 마을 공동기금 등 재정여건이 열악하여 금회 평창군에서 매입 후 사업추진하여 2018동계올림픽에서 소외된 남부권의 균형발전을 도모함.

부지매입 계획

- 위 치 : 평창군 미탄면 백운리 513-3번지(학)백운분교(94년 폐교)
- 면 적 : 4,968㎡
- 소 유 자 : 강원도(교육감) - 평창교육청 폐교부지 매각계획 확정
- 매입비용 : 224백만원(2012년 1회추경)

□ 매입대상 부지내역

소재지	지목	지적 (㎡)	대장가격		추정가격		소유자
			공시지가 (원/㎡)	금액 (천원)	단가 (원/㎡)	금액 (천원)	
미탄면 백운리 513-3	학	4,968	22,700	112,773	45,000	223,560	강원도 (교육감)

※ 위 매입대상지는 강원도교육청 소유이나 평창군교육청에서 폐교부지 매각계획을 도의회의 승인을 득한 후 매각대상지로 관리하고 있어 매입에는 어려움이 없음.

□ 산촌 생태마을 위치도



사업계획4

군유일반재산 매각점토조서(신리 1791-3)

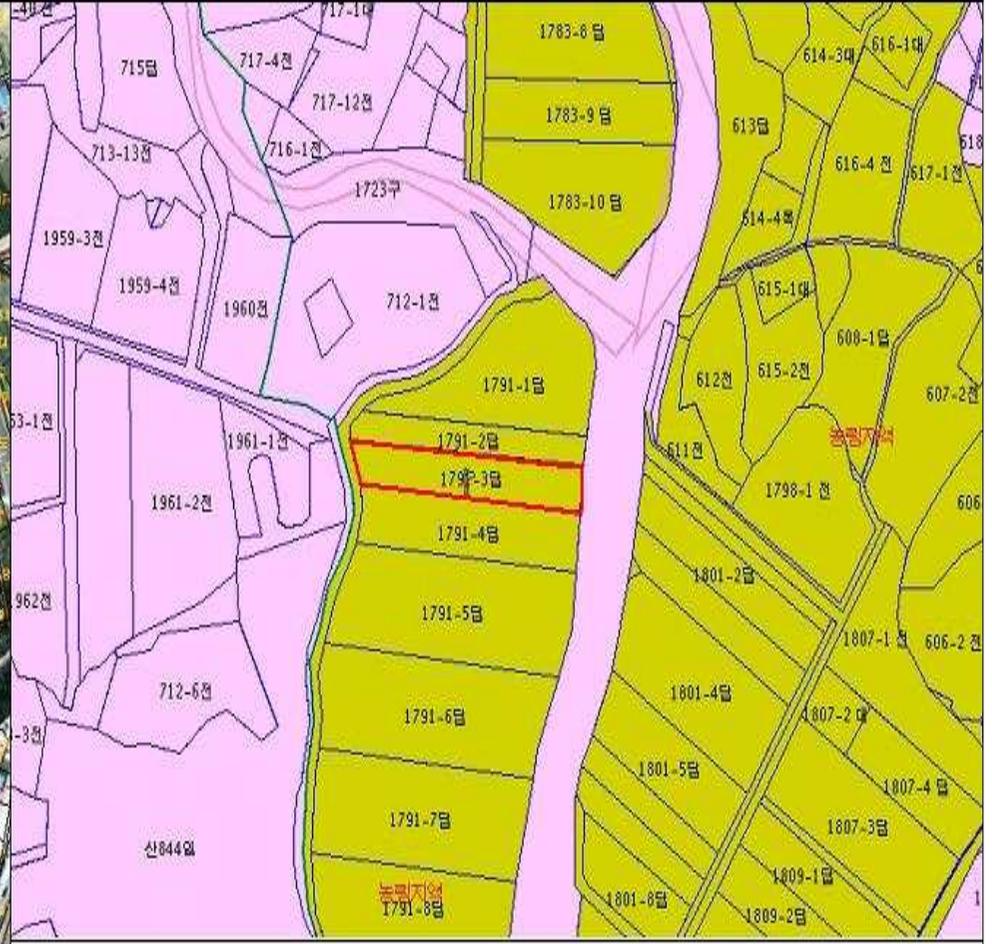
재산의 표시	강원도 평창군 대화면 신리 1791-3					
지적(㎡)	2024.1		신청면적(㎡)	2024.1		
대장가격	금32,385,600원(공시지가:16,000/㎡)		가감정가격	72,864,000원(36,000/㎡)		
지목(구조)	답		현실지목	답		
매수신청자	주소		성명	전화번호		
	대화면 신리 712-2 4/1		조완수	333-8609		
대부내역	수대부자		대부기간	대부면적(㎡)	대부목적	비고
	주소	성명				
	대화면 신리 712-2	조○○	~ 2015.12.31	2024.1	농경지	
매각사유 및 근거	『공유재산 및 물품관리법』 제36조 : 다른 법률에 따라 매각하는 경우 『지방자치단체 공유재산 운영기준』 제2장제3절 ,법률에의한 매각 : 「농지법」에 따른 농업진흥지역 안의 농지로서 2005.12.31일 이전부터 사용, 대부 및 직접경작중인 자에게 20,000㎡이하 범위 안에서 매각하는 경우					
현장조사 및 점토결과	○일단의 토지 면적이 2,024.1㎡의 소규모 토지로, 연접된 군유지가 없는 단독필지임 ○ 「농지법」에 따른 농업진흥구역 안의 농지로서 2005년 12월 31일 이전부터 대부하여 대부자가 직접 경작중으로서 수의계약 매각조건에 해당됨. 농업진흥구역내 농업의 주요목적을 수행하기 위해 필요한 재산으로 대부자에게 매각이 필요하다고 판단됨 ○공개경쟁입찰 매각이 원칙이나, 『공유재산 및 물품관리법』 제36조 및 『지방자치단체 공유재산 운영기준』 규정에 의하여 수의매각이 가능하며, 『공유재산 및 물품관리법 시행령』 제7조에 의한 공유재산 관리계획 의회 승인대상임					

지적도 및 위치도

위치도



지적도



관계법령 발취

『공유재산 및 물품관리법』

- 제10조(공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 편성하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립하여 당해 지방의회의 의결을 얻어야 한다. 관리계획을 변경하는 때에도 또한 같다.
- ② 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.

『공유재산 및 물품관리법 시행령』

- 제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함하여야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 중요 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. 이 경우 기준가격은 토지에 대해서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제9조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]로 하고, 건물과 그 밖의 재산에 대해서는 「지방세법」에 따른 시가표준액으로 하되, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.
 - 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 재산
 - 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)
 - 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

「평창군 공유재산 관리조례」

제4조(공유재산심의회의 구성) 법 제16조 규정에 의한 공유재산심의회에서 심의할 사항은 군정조정위원회에서 대행한다.

제5조(공유재산심의회의 업무) ① 공유재산심의회의 심의사항은 다음 각 호와 같다.

1. 공유재산의 취득·처분에 관한 사항
2. 삭제 <2008.10.17>
3. 행정재산으로서 그 목적 외에 사용하고 있는 재산의 용도변경 또는 용도폐지에 관한 사항
4. 일반재산의 용도변경
5. 공유재산의 무상 사용 및 무상 대부
6. 제22조의2제3항에 따른 행정재산의 관리위탁 기간연장을 위한 타당성 평가
7. 그 밖에 공유재산에 관하여 재산관리관이 중요하다고 인정하는 사항

② 제1항의 심의사항 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공유재산심의회의 심의를 생략할 수 있다.

1. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제7조제2항에 해당하는 재산의 취득·처분
2. 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 미달하는 토지
3. 대장가액 5천만원 이하의 재산 취득·처분
4. 다음 각 목의 행정재산의 용도변경이나 용도폐지가. 990제곱미터 이하의 토지
나. 대장가액 5천만원 이하의 재산
다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조의 공익사업으로서 사업인정(각 개별법령에 의한 사업인가 포함)시 취득·처분하기로 미리 협의된 재산

제12조(공유재산 관리계획) ① 법 제10조 및 영 제7조에 따른 공유재산 관리계획은 군수가 다음 연도 예산의결 전까지 지방의회에 제출하여 의결을 받아 공유재산을 취득·처분하여야 한다. 다만, 연도 중에 공유재산관리계획의 변동이 있을 시는 변경계획을 수립하여 추가경정예산을 의결하기 전까지 의회 의결을 받아야 한다.