

# 2011년도 평창군 공유재산 관리계획 3차 변경안

의안 번호	89
----------	----

제출년월일 : 2011. 10.

제출자 : 평창군수

## □ 제안이유

2011년도 공유재산 관리계획 수립기준에 의거 작성한 2011년도 평창군 공유재산 관리계획 3차 변경안에 대하여, 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 규정에 의거 평창군의회 의결을 얻고자 함.

## □ 주요내용

2011년도 평창군 공유재산 관리계획 3차 변경안은 기의결한 관리계획 변경 1건과 토지매각 1건으로

### 1, 관리계획 변경건은

제179회 평창군의회(임시회) 본회의(2011. 9. 5.)에서 심의 의결한 험프산업 거점지역 확보(구 수동분교 취득)를 위한 재산취득 변경사항으로

#### ○ 토지 취득(매입)으로 (국 : 교육과학기술부 소관)

- 방림면 계촌리 245-4번지 709㎡ 추정(취득)가액 18,504천원을 33,677천원으로 변경하고

#### ○ 재산 교환으로 인한 취득으로 (강원도교육감 소유)

- 토지 : 방림면 계촌리 249-1번지 외 9필 9,075㎡ 추정(취득)가액 205,538천원을 389,241천원으로 변경하고

- 건물 : 위 같은 번지내 교사동 등 3동 299.58㎡ 추정(취득)가액 12,697천원을 60,147천원으로 변경함(동상, 분수대, 정문 등 건물 부속물 7종 16,015천원 추가 취득 포함).

○ 재산 교환으로 인한 처분(군유지)으로

- 학교용지로 사용 중인 평창읍 중리 341-3번지 등 6필 4,398㎡ 218,225천원을 7,183㎡ 449,349천원으로 변경 처분코자 함.

2, 재산 매각(1필)으로는

군유 일반재산으로 관리하고 있는 농업진흥지역 내 농지인 용평면 백옥포리 205-2번지(전) 2,280㎡ 68,400천원을 현 경작자에게 매각코자 함.

□ 첨부자료

- 가. 2011년도 평창군 공유재산관리계획 3차 변경대상 재산 목록 1부.
- 나. 사업계획서 1부.
- 다. 관계법령 발췌 1부.    끝.



## 2011년도 취득대상 재산 변경목록

일련 번호	재 산 표 시			추정가액(천원)			취득 시기	취득사유	비고 (소유자)
	지목	소재지	수량(m <sup>2</sup> )	변경전	변경후	증감			
1	학교 용지	계촌리 245-4	709	18,504	33,677	15,173	하반기	헴프산업 거점지역 확보.	국 (교육과학기술부)  (구 수동 분교장)

※감정평가결과 당초 추정가격과의 차액이 30% 이상 발생하여 이를 반영코자 함..

## 2011년도 교환대상 재산 변경목록

일련 번호	재 산 의 표 시				교환대상수량(㎡)			추정가액(천원)			교환 시기	교환사유	교 환 대상자
	구분	지목	소재지	수량(㎡)	변경전	변경후	증감	변경전	변경후	증감			
1	처분	합계	6필지	10,606	4,398	7,183	2,785	218,225	449,349	231,124			
	처분	학	중리 341-3	232	232	232		35,496	54,404	18,908	하반기	학교용지 (평창중)	평창군
		학	중리 341-5	3	3	3		474	704	230			
		학	하안미리 416	565	565	565		14,012	28,532	14,520			
		학	하안미리 417	6,295	87	2,872	2,785	2,158	145,036	142,878			
		답	유천리 760-1	3,309	3,309	3,309		157,177	203,503	46,326			
		대	유천리 747-15	202	202	202		8,908	17,170	8,262			
1	취득	합계	13필지	9,374.58	9,374.58	9,374.58		218,235	449,388	231,153			
	취득	학	계촌리 249-1	3,006	3,006	3,006		74,549	142,785	68,236	하반기	헴프산업 거점지역 확 보	강원도 교육감  (구 수동 분교장)
		도	계촌리 249-2	354	354	354		8,779	11,682	2,903			
		답	계촌리 249-3	750	750	750		16,575	32,250	15,675			
		대지	계촌리 249-4	69	69	69		1,801	3,277	1,476			
		학	계촌리 249-5	368	368	368		8,979	17,480	8,501			
		학	계촌리 249-6	117	117	117		2,714	5,557	2,843			
		학	계촌리 250-1	3,512	3,512	3,512		87,098	166,820	79,722			
		도	계촌리 250-2	91	91	91		510	1,410	900			
		답	계촌리 250-3	778	778	778		4,365	6,690	2,325			
		답	계촌리 250-7	30	30	30		168	1,290	1,122			
		건물 (스라 브)	계촌리 245-4. 249-1, 250-1	248.16	248.16	248.16		12,314	42,614	30,300			
				38.22	38.22	38.22							
				13.20	13.20	13.20		383	1,518	1,135			
		기타 지장물(동상,분수대,정문 등)				7종	7종		16,015	16,015			
계	토지	처분	6필지	10,606	4,398	7,183	2,785	218,225	449,349	231,124			
		취득	10필지	9,075	9,075	9,075		205,538	389,241	183,703			
	건물	처분											
		취득	3동	299.58	299.58	299.58		12,697	60,147	47,450			
	기타	처분											
취득													

※감정평가결과 당초 추정가격과의 차액이 30% 이상 발생하여 이를 반영코자 함..



# 1, 관리계획 변경대상사업

## □ 험프 관광거점지역 확보를 위한 공유재산관리 변경계획

- 험프 관광거점지역 확보를 위한 부지(폐교재산)를 강원도교육감과 교환을 통해 취득하고자, 공시지가금액을 기준으로 작성된 공유재산 관리계획을 지난 9. 5일 군의회로부터 원안의결 받았으나,
- 감정평가금액 기준 교환면적을 의결 받은 교환면적과 비교한 결과 30%이상 증가되어 금번에 관리계획을 변경하여 추진하고자 함.

### 1 | 험프사업 개요

- 위 치 : 방림면 계촌리 249-1번지 일원(舊 수동분교)
- 부지면적 : 9,784m<sup>2</sup>(건물 299.58m<sup>2</sup>)
- 총사업비 : 2,700백만원(국비 1,350, 군비 675, 자부담 675)
  - 2011년도 당초예산 확보액 : 375백만원(국비250, 군비125) 확보
- 사업기간 : 2011 ~ 2013년
- 주요사업
  - 험프 전시·체험관 : 수동분교 리모델링 및 체험실 신축
  - 험프 보관·가공시설 건립 : 300m<sup>2</sup>, 가공장비 구입
  - 험프 재배 및 소공원 조성
  - 체험(직조·염색 등)·치료·교육 등 연계프로그램 운영 등

### 2 | 그동안 추진상황

- 폐교재산 매각요청(군⇒평창교육지원청) : 2010.7.28.(문화체육과-8971)
  - 횡계초 삼한분교, 횡계초 수하분교 : 주민문화예술 공간 확보
  - 계촌초 수동분교 : 험프 관광거점지역 확보
- 2011년 공유재산 관리계획 반영자료 제출(과⇒재무과) : 2010.9.14.
- 폐교재산 매각촉구 요청(군⇒평창교육지원청) : 2011.1.11.
- 폐교재산 매각요청에 대한 회신(평창교육지원청⇒군) : 2011.1.25.
  - 폐교재산 매각을 추진하되 차수(임차)재산과 교환도 가능
- 공유재산 관리계획 변경(교환) 제출(평창교육청⇒도교육청) : 2011.3월
- 제211회 강원도의회 임시회, 공유재산 관리계획 의결 : 2011.6.14.
- 폐교재산 교환 및 매각결정 알림(평창교육지원청⇒군) : 2011.6.28.
  - 교환(계촌초 수동분교), 매각(횡계초 삼한분교, 횡계초 수하분교)
- 군의회, 2011년 공유재산관리계획 2차변경안 심의·의결 : 2011.9.5.
- 교환금액 산정을 위한 감정평가(2개 감정평가법인) : 2011.9.21.~22.

### 3 공유재산 교환계획(변경)

#### 가. 재산교환(변경) 총괄

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	재산종류	취득 (변경없음)			처분 (변경)		
		필지수	면적(m <sup>2</sup> )	금액(천원)	필지수	면적(m <sup>2</sup> )	금액(천원)
교환	토지	10필지	9,075	389,243	6필지	7,183	449,349
	건물	3동	299.58	60,147			
합계			9,374.58	449,390	6필지	7,183	449,349

※교환금액에 따라 처분면적 변경 : 당초 4,398m<sup>2</sup>→7,183m<sup>2</sup> (증2,785m<sup>2</sup>)

#### 나. 취득재산 세부내역 : 변경없음

#### 다. 처분재산 세부내역 : 변경

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

학교명	위 치	지 번	지목	당초		변경	
				면적	공시지가	면적	평가금액
평창중	평창읍 중리	341-3	학	232	35,496	232	54,404
“	“	341-5	학	3	474	3	704
가평초교	대화면 하안미리	416	학	565	14,012	565	28,532
“	“	417	학	87	2,158	2,872	145,036
도성초교	대관령면 유천리	760-1	답	3,309	157,177	3,309	203,503
“	“	747-15	대	202	8,908	202	17,170
계		6필지		4,398	218,200	7,183	449,349

※대화면 하안미리 417번지 교환면적 변경 : 87m<sup>2</sup>→2,872m<sup>2</sup> (증2,785m<sup>2</sup>)

「별첨 1」

## 취득 및 처분대상 토지·건물조서

□ 교환으로 **취득**할 토지조서(A) ⇒ 면적 변경없음

(단위 : m<sup>2</sup>, 원)

구분	지번	지목	지적	취득면적	단가	감정평가금액	소유주
방림면 계촌리	249-1	학	3,006	3,006	47,500	142,785,000	道교육감
	249-2	도	354	354	33,000	11,682,000	"
	249-3	답	750	750	43,000	32,250,000	"
	249-4	대	69	69	47,500	3,277,500	"
	249-5	학	368	368	47,500	17,480,000	"
	249-6	학	117	117	47,500	5,557,500	"
	250-1	학	3,512	3,512	47,500	166,820,000	"
	250-2	도	91	91	15,500	1,410,500	"
	250-3	답	778	778	8,600	6,690,800	"
	250-7	답	30	30	43,000	1,290,000	"
합계	10필지		9,075	9,075		389,243,300	

※ 감정평가금액은 2개 감정평가법인의 산술평균 금액임.

□ 교환으로 **취득**할 건물 및 지장물조서(B) ⇒ 면적 변경없음

(단위 : m<sup>2</sup>, 원)

구분	지번	구조	취득면적	감정평가금액	소유주
방림면 계촌리	249-1	교사외 건물	299.58	44,132,370	道교육감
	249-1	기타 지장물	25식	16,015,000	
합계		3동	299.58	60,147,370	

☞ 취득합계금액(A+B) : 389,243,300+60,147,370 = 449,390,670원 (≒449,300,000원)

□ 교환으로 **처분**할 토지조서(C) ⇒ **면적 변경**

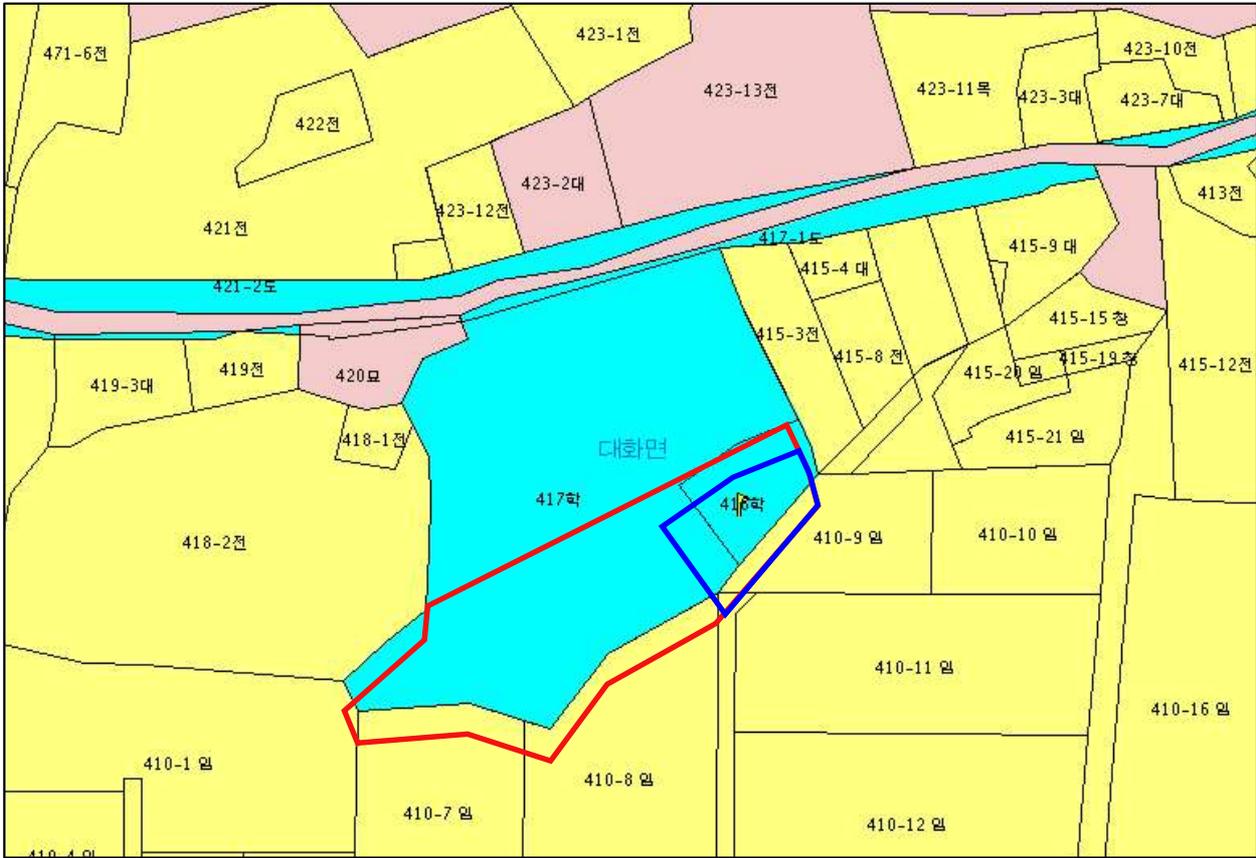
(단위 : m<sup>2</sup>, 원)

구분	지번	지목	지적	처분면적	단가	감정평가금액	소유주
평창읍 종리 (평창중학교)	341-3	학	232	232	234,500	54,404,000	평창군수
	341-5	학	3	3	234,500	703,500	"
대화면 하안미리 (가평초교)	416	학	565	565	50,500	28,532,500	"
	417	학	<b>6,295</b>	<b>2,872</b>	50,500	145,036,000	"
대관령면 유천리 (도성초교)	760-1	답	3,309	3,309	61,500	203,503,500	"
	747-15	대	202	202	85,000	17,170,000	"
<b>합계</b>	<b>6필지</b>		<b>10,606</b>	<b>7,183</b>		<b>449,349,500</b> (≒449,300,000)	만단위 이하절사

※변경사항 : 대화면 하안미리 417번지 면적 증가 : 당초 87㎡→변경 2,872㎡(증2,785㎡)

교환으로 **처분**할 토지(대화면 하안미리 416번지 일원)

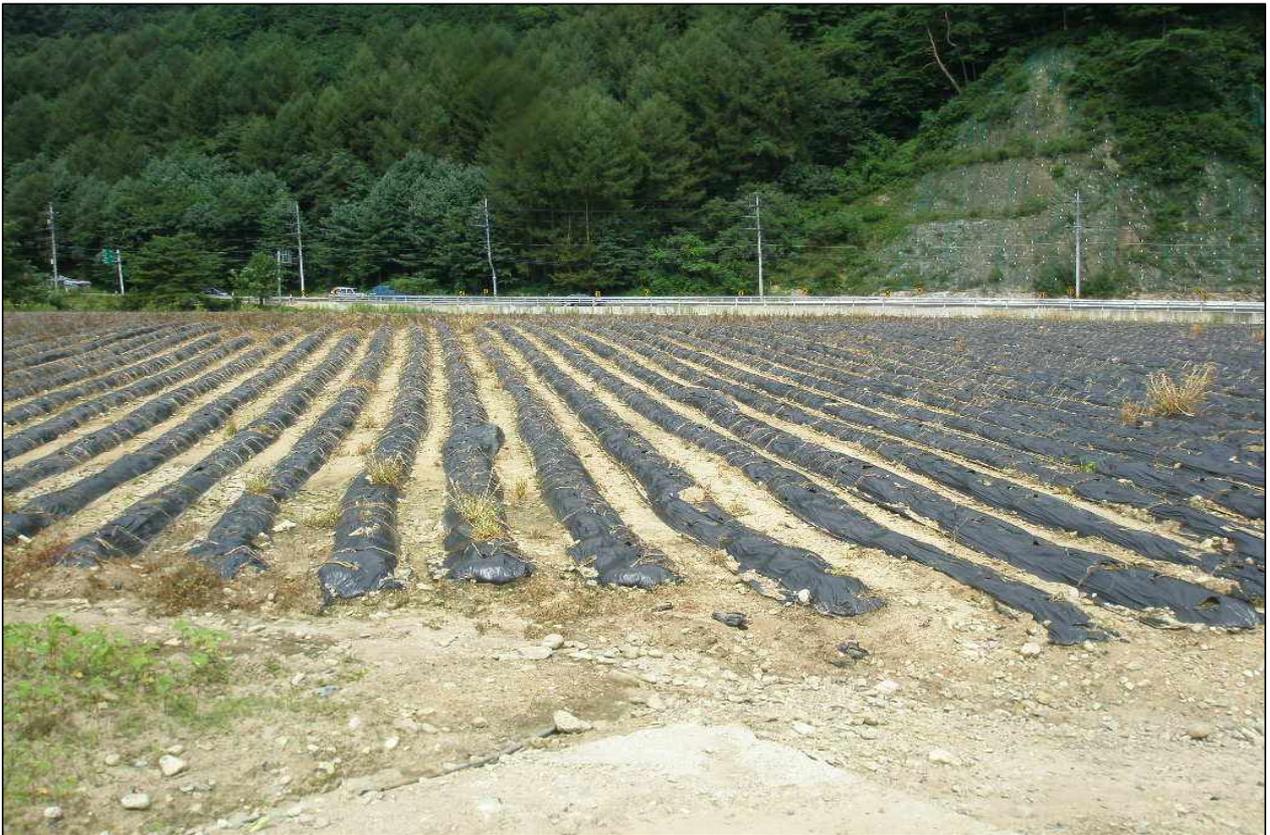
-> 변경



## 2, 공유재산 매각대상

재산의 표시	강원도 평창군 용평면 백옥포리 205-2					
지적(m <sup>2</sup> )	2,280	신청면적(m <sup>2</sup> )	2,280			
대장가격	25,536,000원(공시지가:11,200)	감정가격	68,400,000			
지목(구조)	전	현실지목	전			
매수신청자	주소		성명	전화번호		
	용평면 백옥포리 183-7 1/3		양원모	332-0462		
대부내역	수대부자		대부기간	대부면적(m <sup>2</sup> )	대부목적	비고
	주소	성명				
	용평면 백옥포리 183-7	양원모	~ 2015.12.31	2,978	농경지	
매각사유	수의매각조항	『공유재산 및 물품관리법』 제36조 : 다른 법률에 따라 매각하는 경우				
	처분기준	『지방자치단체 공유재산 운영기준』 제2장제3절, 법률에 의한 매각 : 「농지법」에 따른 농업진흥지역 안의 농지로서 2005. 12.31일 이전부터 사용, 대부 및 직접경작중인 자에게 20,000m <sup>2</sup> 이하 범위안에서 매각하는 경우				
조사자의견	<p>○ 위 토지는 양원모가 대부하여 농경지로 사용하고 있음</p> <p>○ 일단의 토지 면적이 2,978m<sup>2</sup>로 소규모 토지이며, 「농지법」에 따른 농업진흥구역 안의 농지로서 2005년 12월 31일 이전부터 대부하여 대부자가 직접 경작중으로서 수의계약 매각조건에 해당됨.</p> <p>○ 공개경쟁입찰 매각이 원칙이나, 『공유재산 및 물품관리법』 제36조 및 『지방자치단체 공유재산 운영기준』 규정에 의하여 수의매각이 가능하며, 『공유재산 및 물품관리법 시행령』 제7조에 의한 공유재산 관리계획 승인대상임</p> <p style="text-align: center;"><b>(의회 승인 대상 : 토지 2,000m<sup>2</sup> 이상 처분)</b></p>					
	<p>조사자 직급 : 지방행정7급    성명 : 임순애</p> <p>검토자 직급 : 지방행정6급    성명 : 이정춘</p> <p>확인자 직급 : 지방행정5급    성명 : 최찬웅</p>					

# 사진대장



# 관계법령 발췌

## 『공유재산 및 물품관리법』

제10조(공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 관리계획을 변경할 때에도 또한 같다. <개정 2010.2.4>

② 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.

③ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다. [전문개정 2008.12.26]

제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우
2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우
3. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우
4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

② 제1항에 따른 교환을 할 때 교환하는 일반재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.

③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

## 『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(이하 생략).

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)

④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 취득·처분의 목적이 변경되거나, 해당 토지 또는 시설물의 면적이나 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우의 취득·처분에 대해서는 변경계획을 수립한다. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우에는 그러하지 아니하다.

제44조(교환) ① 법 제39조에 따라 일반재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니 된다.

## 지방자치단체 공유재산 운영기준(2011.4월 행정안전부)

### 나. 매각 기준

#### 1) 법률에 의한 매각

가) 「공유재산 및 물품 관리법」과 다른 법률에 따라 특정한 사업목적으로만 매각할 수 있거나, 일정한 자에게 매각하여야 하는 재산은 그 사업의 시행자 또는 그 법률에서 정한 자에게 매각할 수 있음

- 이 경우, 다른 법률에 일정한 자에게 매각할 수 있다고 규정된 경우로서 그 사업의 시행과 관련한 인·허가 등을 받고 그 사업부지 내의 지방자치단체 이외의 자 소유의 재산을 법령에 정한 비율 이상 취득한 자가 매수 신청한 재산을 포함함

나) 「농지법」에 따른 농업진흥지역 안의 농지로서 시 이외의 지역에 위치한 재산을 2005년 12월 31일 이전부터 사용·대부하여 직접 경작중인 자에게 5년 이상 사용·대부받아 계속하여 실제로 경작한 경우에 한하여 20,000㎡ 이하의 범위 안에서 매각하는 경우

다) 법률에 의한 매각기준에 해당하는 재산일지라도 국가 또는 지방자치단체 행정목적 수행상 필요하거나 보존 관리함이 타당하다고 인정되는 재산은 매각해서는 안 됨