

# 2006년도 평창군공유재산관리계획1차변경안

의안	번호
	226

제출년월일 : 2006. 3. 22

제 출 자 : 평창군수

## 1. 제안 이유

공유재산관리계획 작성기준 및 평창군공유재산관리조례에 따라 작성한 『2006년도 평창군공유재산관리계획1차변경안』을 공유재산 및 물품관리법 제10조의 규정에 의거 지방의회의 의결을 얻고자 함임.

## 2. 주요 골자

2006년도 평창군공유재산관리계획1차변경안은

2014동계올림픽 관련시설 유치지원 및 확보를 위한 토지 교환 취득·처분 1건으로서 취득이 1,914㎡ 373,230천원이고 처분이 17,323㎡ 65,134천원임

### 가. 토지 교환 취득은

- 도암면 횡계리 342-19번지 1,914㎡, 올림픽타운 지원시설 부지이고

### 나. 토지 교환 처분은

- 도암면 용산리 산75-3번지 균유림 17,323㎡인바, 풍림콘도 신축을 위한 제2종지구단위계획 관련 부지임

## 3. 부속자료 및 관계법령

가. 부속자료

나. 공유재산 및 물품관리법

2006년도 공유재산관리계획1차변경안

총괄표

(단위:㎡, 천원)

구분			변경전			추가			변경후		
			건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액
취득	합계	토지	11	97,241	1,674,483	1	1,914	373,230	12	99,155	2,047,713
		건물	1	600	310,500				1	600	310,500
		기타							-	-	-
	매입	토지	8	66,366	1,372,693				8	66,366	1,372,693
		건물							-	-	-
		기타							-	-	-
	교환	토지	3	30,875	301,790	1	1,914	373,230	4	32,789	675,020
		건물							-	-	-
		기타							-	-	-
	기타	토지							-	-	-
		건물	1	600	310,500				1	600	310,500
		기타							-	-	-
처분	합계	토지	3	17,675	166,681	1	17,323	65,134	4	34,998	231,815
		건물							-	-	-
		기타							-	-	-
	매각	토지							-	-	-
		건물							-	-	-
		기타							-	-	-
	교환	토지	3	17,675	166,681	1	17,323	65,134	4	34,998	231,815
		건물							-	-	-
		기타							-	-	-
	기타	토지							-	-	-
		건물							-	-	-
		기타							-	-	-

## 취득, 처분대상 재산목록

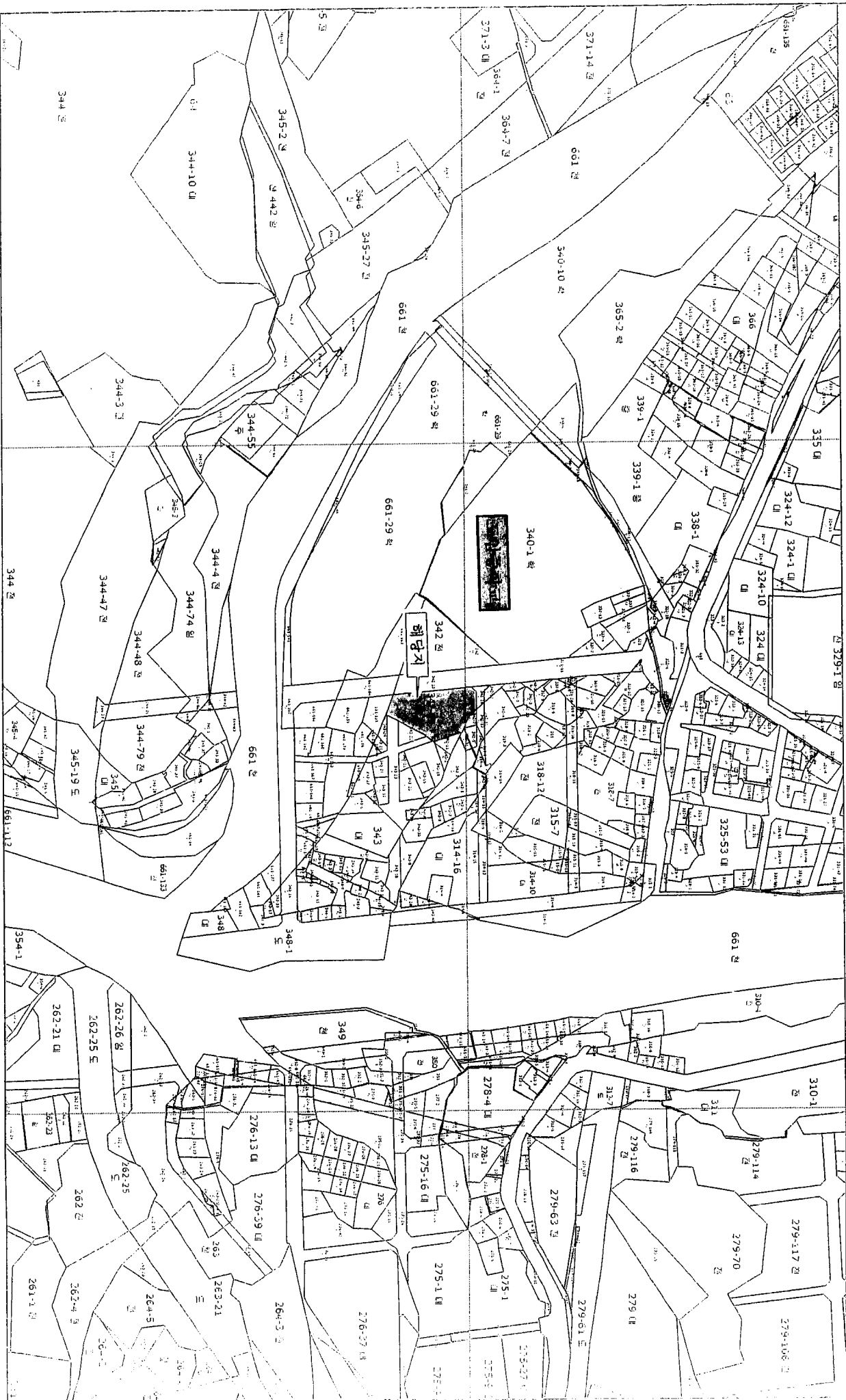
(단위:㎡, 천원)

일련 번호	재 산 의 표 시			대상 수량	추정 가격	취득, 처분사유	소유자
	지목	소재지	총수량				
○ 토지취득합계			1,914	1,914	373,230		
교환			1,914	1,914	373,230		
1	전	횡계리342-19	1,914	1,914	373,230	올림픽타운 지원시설부지	풍림 개발(주)
○ 토지처분 합계			165,339	17,323	65,134		
교환			165,339	17,323	65,134		
1	임	용산리산75-3	165,339	17,323	65,134	풍림콘도 신축 지구단위 계획지	평창군

## 부속자료

- 지적도 1~2-1
- 2종지구단위계획안 3~17
- 교환취득·처분관련 협조문서 18~20
- 관계법령 21~22

평창군 도암면 황계리 342-19번지  
(취득계산)



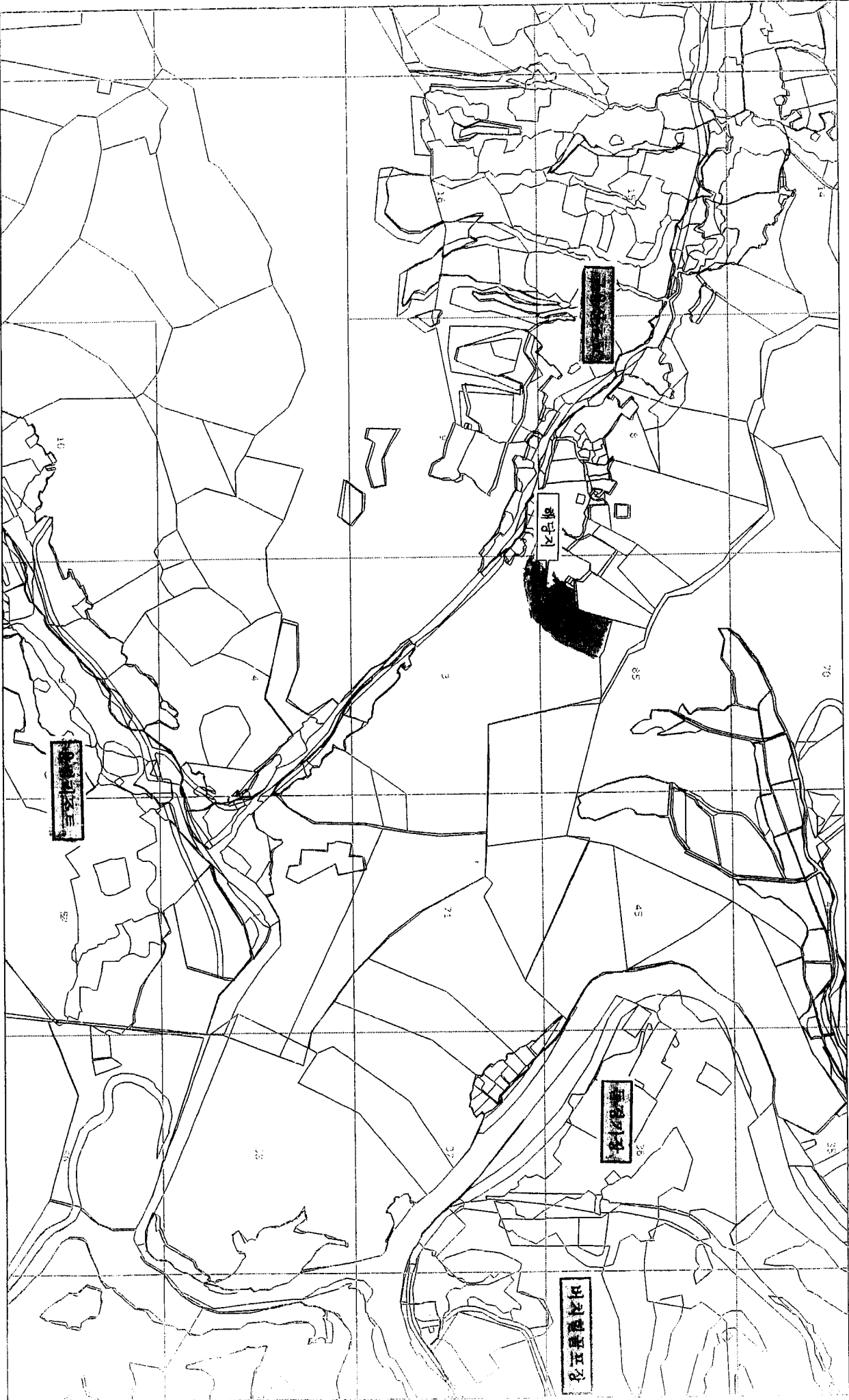
축

1:3853

평창군 도암면 용산리 산75-3번지  
(교 환 재 산)

축척

1:10826





평창풍림콘도신축을 위한  
관광휴양형 제2종지구단위계획구역지정 및  
제2종지구단위계획(안)

---

2005. 9

 평 창 군

## **① 군관리계획 결정사항**

---

- I. 제2종지구단위계획구역 결정
- II. 토지이용 및 시설에 관한 계획
- III. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

## ① 군관리계획 결정사항

### I. 지구단위계획구역 결정

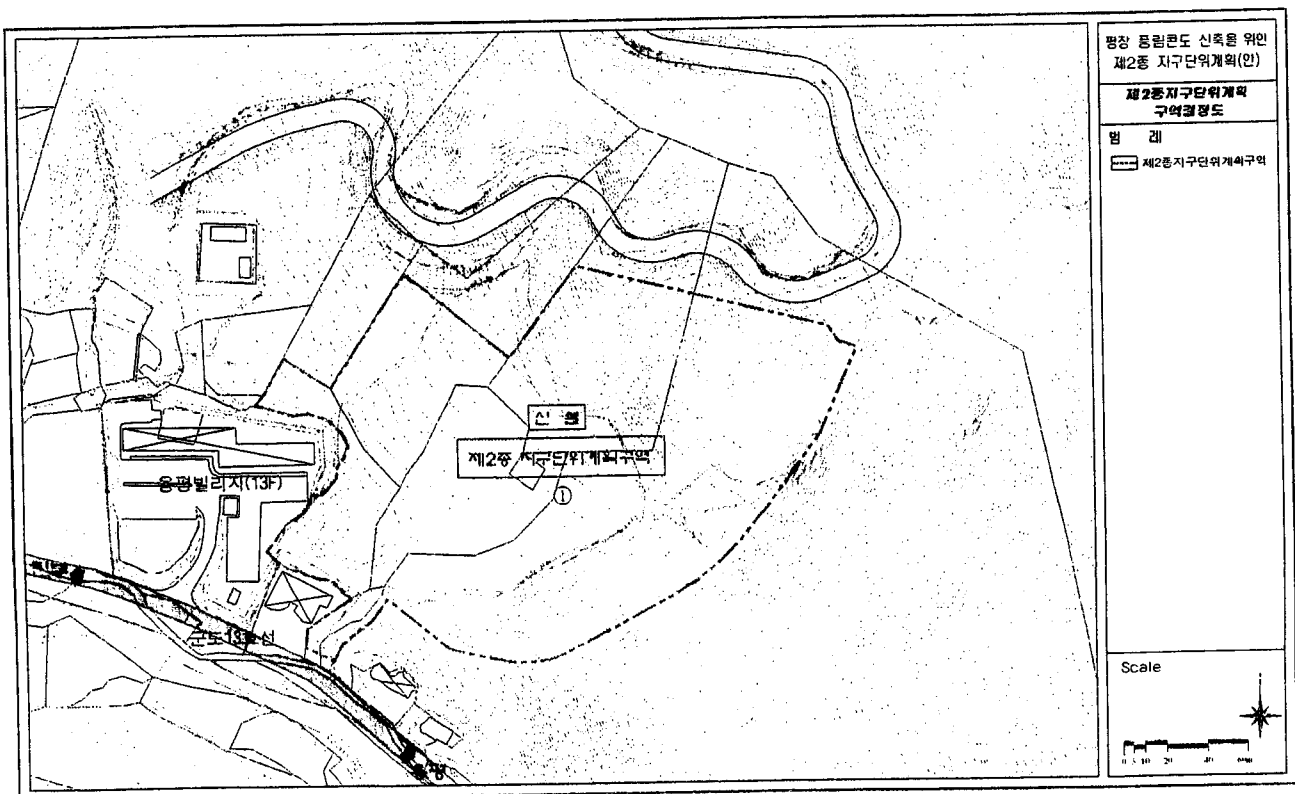
#### 1. 제2종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	구역의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	용산 제2종 지구단위 계획구역	관광휴양형 제2종지구단위 계획구역	평창군 도암면 용산리 161-1 일원	-	증)36,400	36,400	-	

#### 2. 제2종지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치 및 면적(㎡)	신설 사유
신설	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위치 : 평창군 도암면 용산리 161-1 일원</li> <li>· 면적 : 36,400㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제2종지구단위계획을 통하여 관광휴양시설을 건설하여 지역발전을 도모하고자 함</li> </ul>

#### ■ 제2종지구단위계획구역 결정(변경)도





## 2) 평창군 종합개발계획 (2002~2020)

### 가. 개발목표

- 평창군의 인적·물적자원 활용 극대화를 통하여 전국제일의 부농지역으로 발전하기 위한 소득 창출 및 정주기반 조성

### 나. 기본방향 및 추진전략

#### ■ 전지역이 고루 살기 좋은 쾌적한 정주기반 조성

- 생활권별 문화복지시설 및 생활환경기반시설 확충·정비
- 도로망확충과 광역 및 지역교통과의 원활한 연계 도모

#### ■ 국민의 삶의 질 향상을 위한 소득기반 조성

- 농·임·어업 등 산업기반 조성

#### ■ 소득수준에 알맞은 문화복지수준 제고

- 지역문화의 가치화 및 체계화, 토종문화발굴 및 육성

#### ■ 기후 및 입지적 여건을 활용한 고원 관광·휴양지대화 도모

- 4계절 고원 관광휴양지대(觀光休養地帶)화

#### ■ 남북 교역의 중추역할을 수행할 물류유통의 중심지로 육성

- 남·북 물류유통을 위한 거점도시로서의 기능수행

#### ■ 환경보전 및 관리

- 지역의 주요 자연자원인 하천에 대한 환경친화적인 정비 및 수질 보전

### 다. 평창군 개발구상

#### ■ 국가기간도로망을 중심으로 3개의 축 설정

구 분	계 획 내 용
동서1축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영동고속도로 축(봉평 ~ 도암축)</li> <li>• 수도권 주민을 위한 레저·스포츠 중심지로서의 기능 수행</li> </ul>
동서2축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국도42호선 축(방림 ~ 미탄축)</li> <li>• 평창읍과 유기적인 관계를 고려하여 도시근교 농업중심지로서의 기능 수행</li> </ul>
남북축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국도31호선 축(평창읍 ~ 대화축)</li> <li>• 도심기능 및 남북통일을 대비한 물류유통의 중심지 기능 수행</li> </ul>

라. 평창군 관련계획

■ 『동서내륙 산업·리조트벨트』의 축으로 설정

■ 잠재력 및 전망

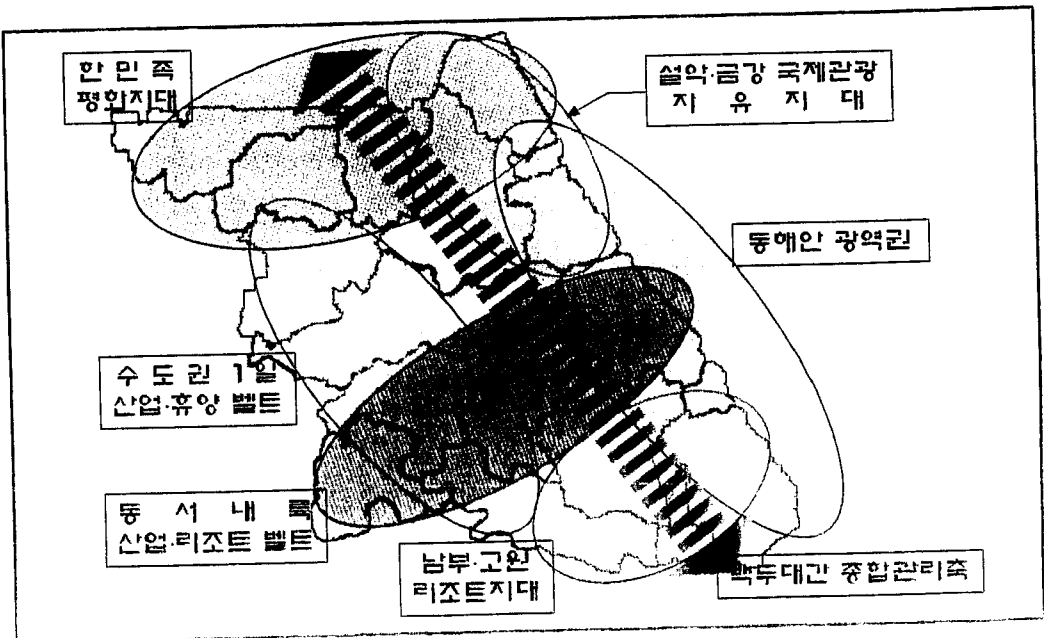
- 환황해권·수도권·환동해안권을 연결하는 동서국토 중앙축
- 수도권 분산수용 및 산악·해양연계한 관광거점지역으로 전망됨

■ 사업구상

- 관광·휴양과 거주, 연구 및 자연친화적 산업을 주축으로 하는 산업벨트 조성
- 물류산업 및 지식기반산업 육성단지 조성
- 리조트-산업-문화를 연계한 관광 육성
- 산악휴양 복합도시 건설 : 봉평, 장평, 대화 일대

구분	사업명	사업내용 개요
동서내륙 산업 리조트 벨트 주요사업 구상	도시·정주공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산악복합 휴양도시 건설</li> <li>• 테마마을 조성</li> </ul>
	산업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전원산림휴양 주거단지(2만평)</li> <li>• 스위스빌리지, 기수련마을</li> </ul>
관광휴양	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 첨단농산물가공산업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한방산업, 김치산업, 감자가공업, 산약초 등</li> </ul>
교통	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관광지 확충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 김치박물관, 관광목장, 송마장</li> </ul>
	국토 4차선 확·포장	국토 6호선, 31호선의 4차선화
	원주-평창-강릉간 복선철도	국토 중앙축의 철도기능 (120km)

지역 특성화축  
구상

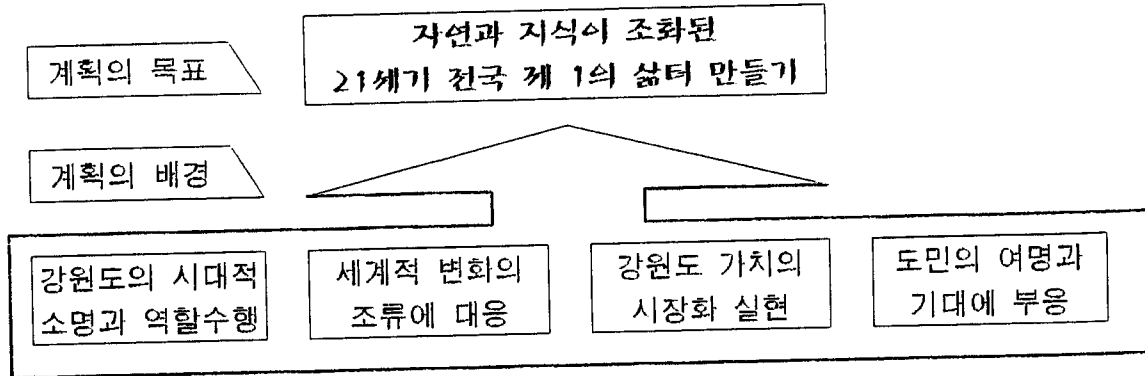


## II. 개발여건분석

### 1. 상위 및 관련계획 검토

#### 1) 제 3 차 강원도 종합계획 (2000~2020)

##### 가. 계획의 배경과 목표



##### 나. 계획의 기초

###### ■ 환경의 가치중시

- 환경가치가 경제적 재화라는 점을 전제로 함

###### ■ 지역간 협력

- "상생과 조화(win and win)"의 개념에서 자치단체간 협력과 연대를 전제로 함

###### ■ 다양성 문화에 대응

- 철저한 질과 신뢰의 구축 및 다양한 가치관을 충족시킨 개성을 창출함

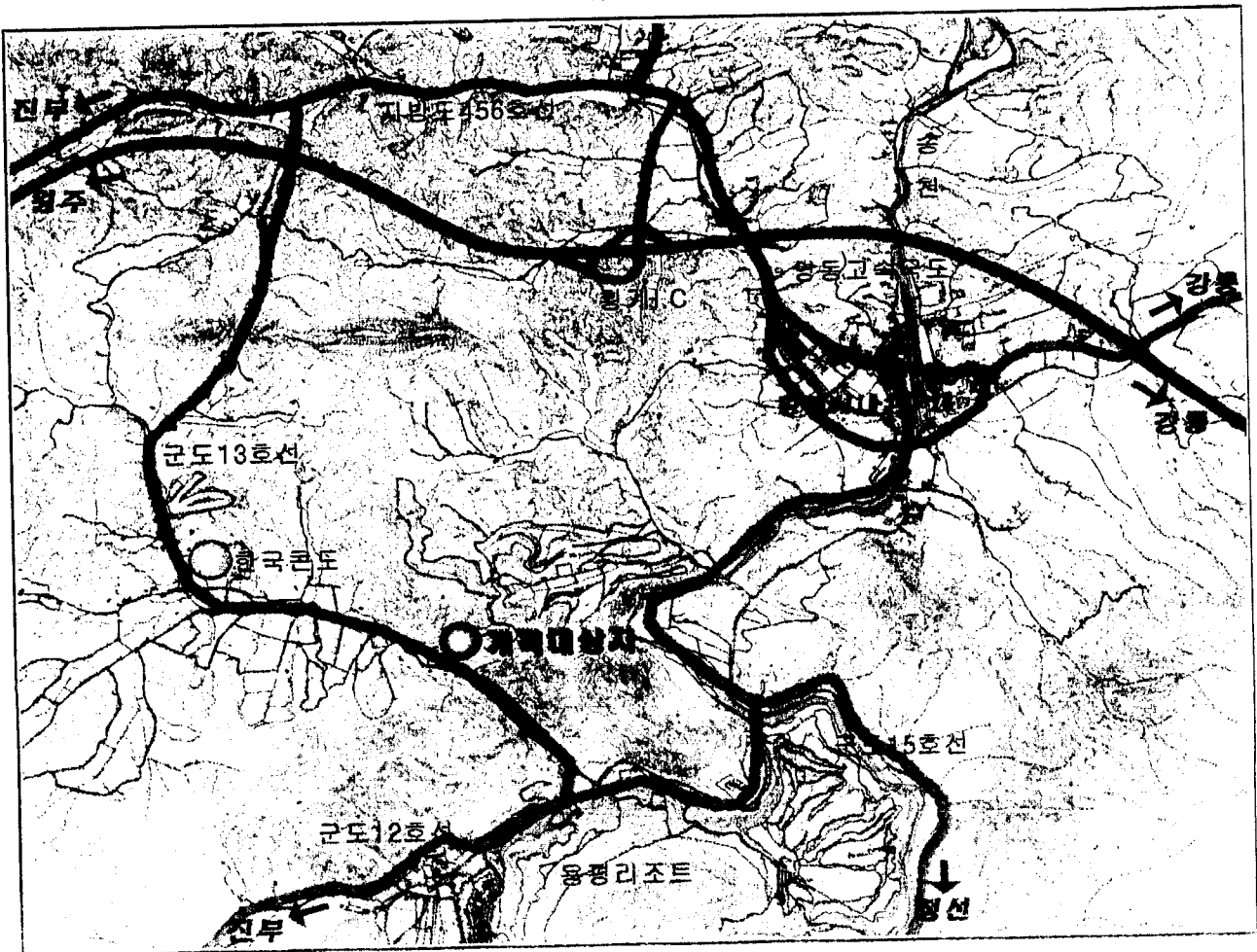
##### 다. 계획의 내용

기본 목표	계획 과제
국제수준의 물리적 발전기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정주기반이 갖춰진 네트워크 공간구조 형성</li> <li>• 다차원적인 교통망 확충</li> </ul>
자연·지식이 결합된 고부가가치 청정산업육성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신산업 육성과 기존산업의 지식기반화</li> <li>• 관광·휴양산업을 21세기 전략산업으로 육성</li> </ul>
세계와 경쟁할 지역정체성 확립	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 강원도 가치자원의 보전과 창조</li> <li>• 다양한 남북 및 국제교류기반 확충</li> </ul>
건강한 삶이 보장되는 사회·복지환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로운 삶의 질을 창출하는 문화·복지기반 형성</li> <li>• 안심하고 살 수 있는 종합방재체계 구축</li> </ul>

3. 대상지 전경



위 치 도



## 2 제2종 지구단위계획 설명서

### I. 계획의 개요

#### 1. 계획의 배경 및 목적

##### 1) 계획의 배경

- 주 5일 근무제 실시확대에 따라 여가활동에 대한 의식이 고양되고 있음
- 여가·레저생활 형태도 가족중심의 숙박휴양형 리조트를 선호하는 추세임.

##### 2) 계획의 목적

- 주변의 용평리조트, 오대산 국립공원 등 풍부한 관광자원에 비하여 부족한 숙박시설을 조성함으로써 도암권 관광활동을 활성화
- 2014년 동계올림픽의 성공적 유치를 위한 부족한 호텔급 숙박시설 확충

#### 2. 계획의 범위

1) 공간적 범위 : 강원도 평창군 도암면 용산리 161-1번지 일원 (A=36,400㎡)

2) 시간적 범위 : 2005년~2008년

##### 3) 내용적 범위

- 기초자료수집에 따른 현황조사
- 주민설문조사 및 입지여건의 분석을 통한 기본구상
- 구체적이고 종합적인 부문별계획
- 계획의 효율적인 집행을 위한 계획지침 마련 및 실현화방안

#### ■ 중점검토내용

계획요소	중점검토내용
용도지역·지구의 지정 및 변경	• 용도지역·지구의 변경 등에 대하여는 도시관리계획수립지침에서 제시된 용도지역·지구의 지정 및 변경에 관한 기준 적용
기반시설의 배치와 규모결정	• 주요시설(도로,공원 등)에 대한 계획지침 마련 • 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 사항을 고려한 친환경적인 계획마련
가구 및 획지의 규모와 조성계획	• 건축물의 용도에 맞는 적절한 획지규모에 관한 계획수립
건축물 등의 규모제한	• 건축물의 용도, 용적률, 건폐율, 높이규제 등 • 건축물의 외관, 색채, 형태, 배치 등에 대한 사항
기타사항	• 차량출입구, 주차장 확보, 보행자통로 등에 관한 지침 • 공원 및 녹지에 관한 사항

## **② 제2종지구단위계획 설명서**

---

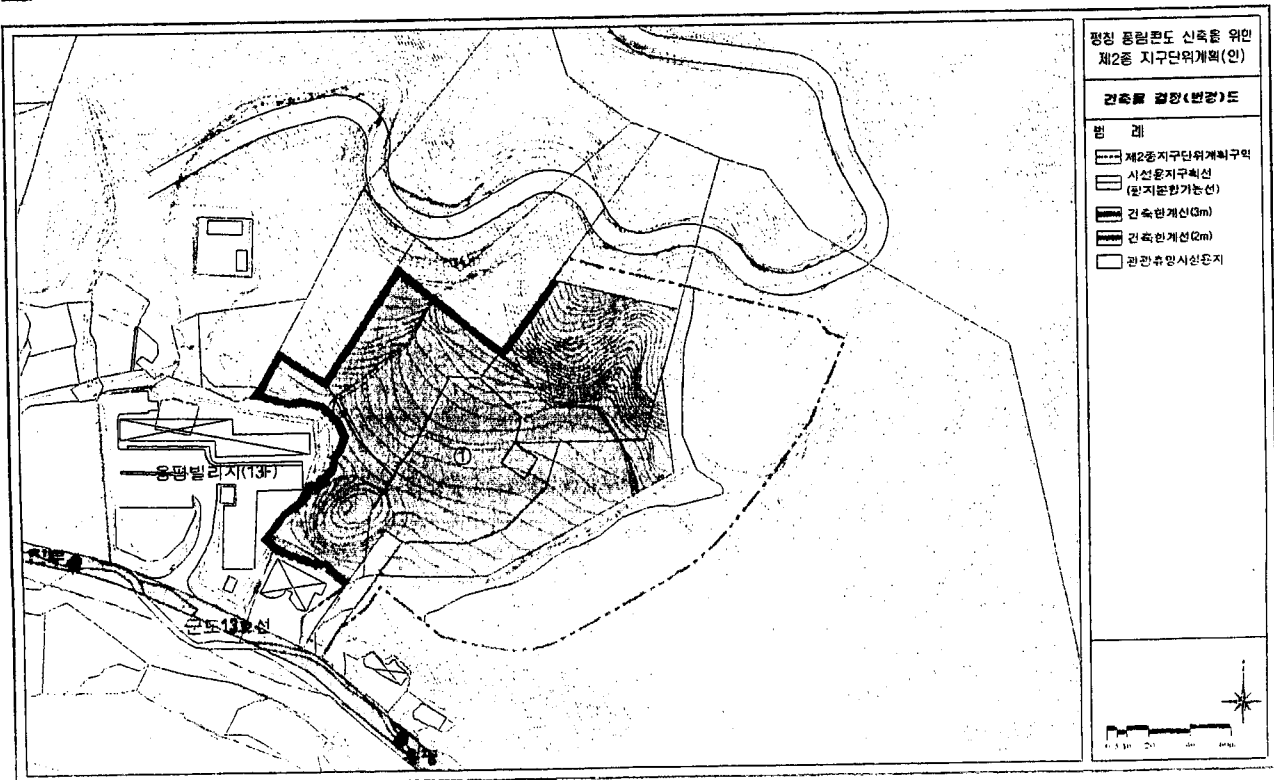
1. 계획의 개요
2. 개발여건분석
3. 기본구상
4. 부문별 계획

2. 건축물에 관한 계획

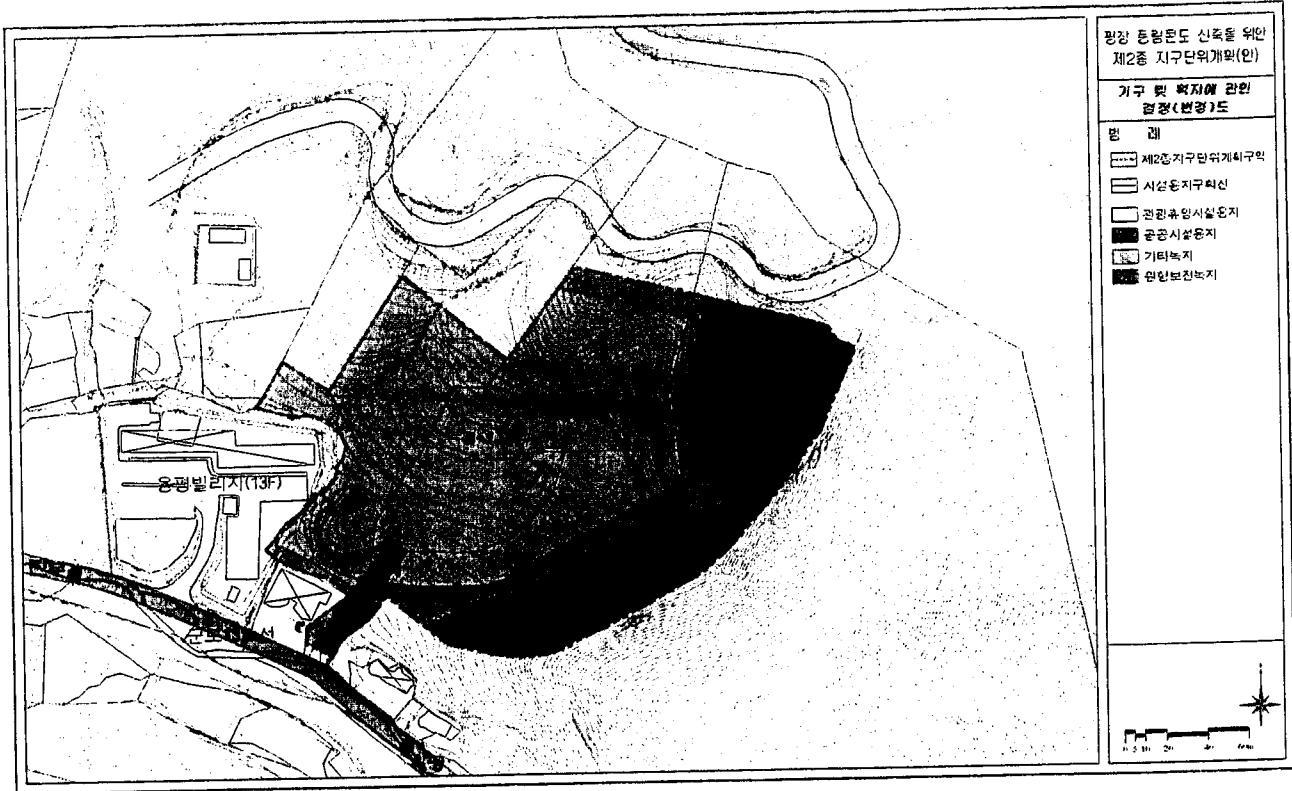
■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 군관리계획결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용
①	관광휴양시설용지	허용용도	· 휴양콘도미니엄 및 부속시설
		불허용도	· 단독주택, 공동주택
		건폐율	· 40%이하(8,672㎡/21,681㎡)
		용적률	· 140%이하(30,353㎡/21,681㎡)
		최고높이	· 10층 이하
		최고표고	· 해발 820m
		배치	· 건축한계선 - 건축물 입지필지와 인접지 : 3m, 기타 주변 필지와 인접지 : 2m · 건축물의 길이 : 150m이내 · 인접 건축물과의 측면이격거리 : 15m이상
		형태	· 경사형지붕 권장
		색채	· 벽체 : 미색, 지붕 : 갈색
		대지내공지	· 대지내조경 : 위치지정 2개소(기존 수림 최대한 보전) · 대상형공지(대지내조경 면적에 산입) - 건축물 입지 필지와 인접지 : 최소폭원 3m - 기타 주변 필지와 인접지 : 최소폭원 2m

■ 건축물에 관한 군관리계획 결정(변경)도



■ 가구 및 획지에 관한 군관리계획 결정(변경)도



Ⅲ. 가구, 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 가구의 규모 및 조성에 관한 군관리계획 결정조서

도면 번호	가 구 명	가 구		구 성 비 (%)	비 고
		위 치	변경면적(㎡)		
	계		36,400	100.0	
A	관 광 휴 양 시 설 용 지	용산리 161-1 일원	21,681	59.5	
B	공 공 시 설 용 지	용산리 161-4 일원	646	1.8	
C	녹 지 용 지	용산리 산75-3 일원	14,073	38.7	30%이상

■ 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경) 조서

도면 번호	획지 번호	용 도	획 지		비 고
			위 치	편입면적(㎡)	
총 계				36,400	
A	관 광 휴 양 시 설 용 지(A)			21,681	
	A-1	휴양콘도미니엄 및 부속시설	용산리 161-1 외 5필지	21,681	
B	공공시설용지(B)			646	
	B-1	공공시설 (도로)	용산리 161-4외 3필지	646	
C	녹 지 용 지(C)			14,073	
	C-1	원형보전지	용산리 산 75-3	10,768	
	C-2	기타녹지	용산리 산 75-2 외 2필지	3,166	
	C-3	기타녹지	용산리 161-4	139	

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설

- 해당사항 없음 -

2) 공간시설

- 해당사항 없음 -

3) 유통·공급시설

- 해당사항 없음 -

4) 공공·문화체육시설

- 해당사항 없음 -

5) 방재시설

- 해당사항 없음 -

6) 보건위생시설

- 해당사항 없음 -

7) 환경기초시설

- 해당사항 없음 -

## II. 토지이용 및 시설에 관한 계획

### 1. 용도지역 결정(변경) 조서

#### 1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
계	1,463,600,127	-	1,463,600,127	
도 시 지 역	14,759,341	-	14,759,341	
관 리 지 역	371,477,786	-	371,477,786	
농 립 지 역	937,454,000	-	937,454,000	
자연환경보전지역	139,909,000	-	139,909,000	

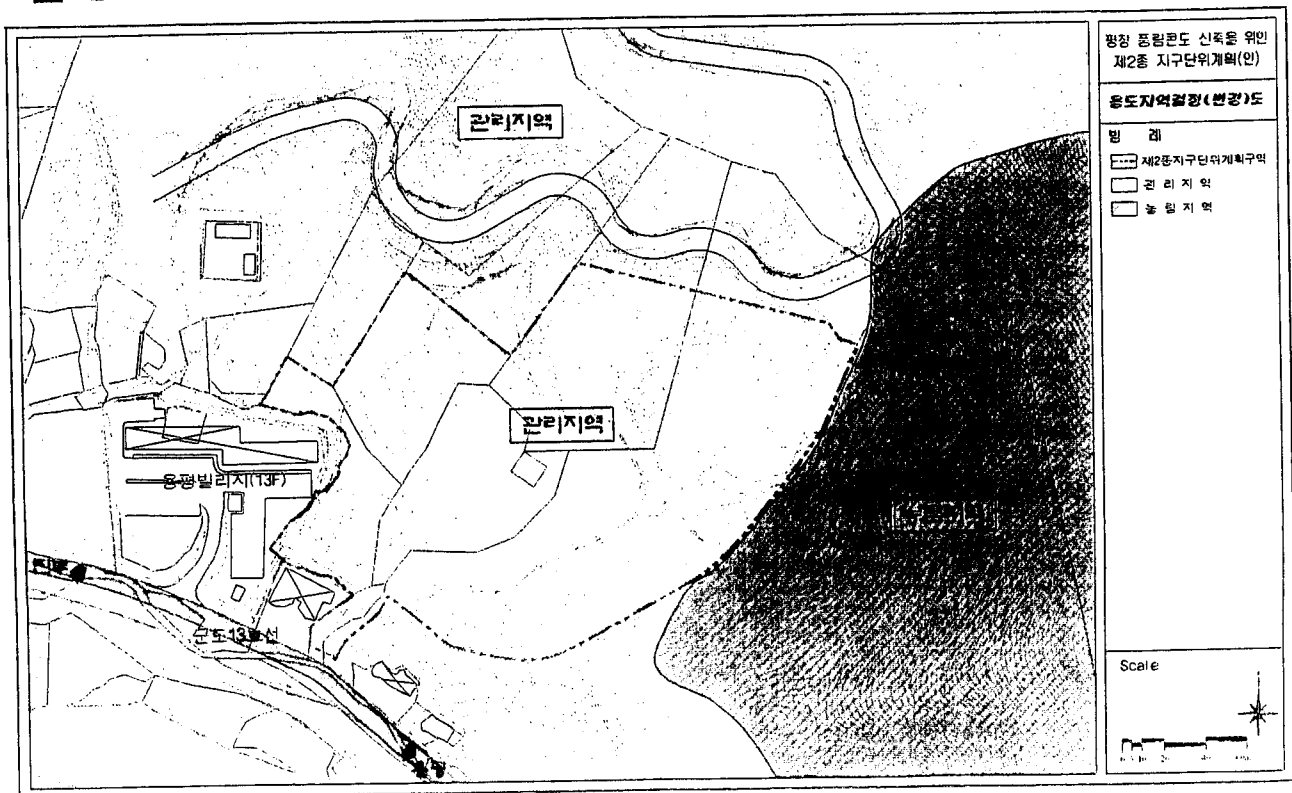
#### 2) 용도지역 결정(변경) 사유서 - 변경없음-

구분	도면표 시번호	위 치	변경내역		면적 (㎡)	변경사유
			기정	변경		
기정	-	평창군 도암면 용산리 161-1번지 일원	관리지역	관리지역	36,400	-

### 2. 용도지구 결정(변경)조서

- 해당사항 없음-

#### ■ 용도지역 결정(변경)도





# 풍림개발주식회사

(http://www.poonglimresort.co.kr)

우135-784 서울특별시 강남구 역삼동 823번지 / 전화 (02) 528-6467/ FAX (02) 566-1834

담당자 : 박창규 팀장

문서번호 : 풍림개발 2006 - 24 호

일 자 : 2006.2.20

수 신 : 평창군수

참 조 : 산림과장

제 목 : 토지교환 요청

결	기	담	당	과	장	부	군	수	군	수
재		49								

2.23/pt33

248

1. 귀 군의 일익 번창하심을 기원합니다.

2. 평창군 도암면 용산리 일원 관광휴양형 「제2종지구단위계획구역 지정 및 제2종지구단위계획(안)」과 관련하여 편입예정인 귀군의 공유지와 당사가 확보한 토지와의 교환을 다음과 같이 요청하오니 선처하여 주시기 바랍니다.

## □ 토지교환 주요내용

### 1. 대상토지

구분	귀	특	지	분
토지지번	도암면	횡계리 342-19	도암면	용산리 산75-3
소유주	풍림개발		평창군	
면적	1,914㎡(579평)		전체169,864㎡중 17,323㎡(5,240평)	
용도지역	도시지역		관리지역	

### 2. 교환취지

#### 가. 처 분

- 1) 2014년 동계올림픽 유치를 위한 관광숙박시설 확충
- 2) 민자유치(약600억원)를 통한 지역경제 활성화
- 3) 지역주민 고용창출(약100여명)
- 4) 민자유치에 따른 지방세 수입증대

## 나. 취 득

### 1) 자산가치 활용 증대

대상부지는 2014동계올림픽유치와 관련 올림픽타운 예정부지 연결지로 행정재산으로 취득하여 올림픽타운 지원시설 또는 동계올림픽 홍보관, 민속품물시장 등 공용 및 공공용으로 활용가능 함.

### 2) 지역주민 복리증진에 기여

대상부지는 황계읍 중심에 위치하여 도암면 지역축제장소, 종합복지센터, 문화센터 등 주민복리증진을 위한 시설부지로 활용 가능함.

### 3) 자산가치 상승 기대

도시지역 내 일단의 대형부지로 활용가치 뿐만 아니라 2014 동계올림픽 유치 및 올림픽타운 조성시 대폭적인 가치상승이 기대됨

### 4) 지방재정부담 완화 효과

올림픽타운 조성부지 또는 주민복리시설부지 확보를 위한 재정부담 완화

## 다. 종합의견

상기와 같이 본 토지교환은 민자유치를 통해 ① 2014동계올림픽유치와 관련 숙박시설난 해소에 기여하고 ② 관광시설 확충에 따른 지역경제 활성화 및 주민고용창출, 관광객증가 효과가 기대되며,

교환취득 예정부지 또한 황계읍 중심에 위치하여 ③ 올림픽타운 조성 지원 시설 또는 동계올림픽 홍보관, 민속품물시장 등 공용 및 공공용으로 활용 가능할 뿐만 아니라 도암면 지역축제장소, 종합복지센터, 문화센터 등 지역주민 복리증진 위한 시설부지로 활용가능하며

④ 향후 자산가치 상승 가능성, 민자유치에 따른 지방세 수입증대, 군(郡) 재정부담완화 등 부대효과 또한 상당한 것으로 판단됨.

## 4. 관계법규

- 공유재산 및 물품관리법 제39조, 동법 제19조
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제44조

첨 부	1. 지 적 도	1 부
	2. 토지이용계획 확인원	1 부
	3. 부동산매매계약서	1 부

풍림개발주식회사 대표이사 박 형 철



“2014동계올림픽은 강원도 평창에서!”



# 평 창 군



수신자 재무과장  
(경유)

## 제 목 군유림 교환에 따른 의견 제출

2006.03.10일 군유림교환에 따른 정책조정회의에 대한 우리과의 의견을 아래와 같이 제출합니다.

### □교환대상 토지

- 취득 : 도암면 횡계리342-19번지 1,914㎡
- 처분 : 도암면 용산리 산75-3번지 169.864㎡ 중 17,323㎡

### □우리과의 의견

본 취득대상 토지는 우리과에서 용역중인 올림픽타운 조성예정지 인근 토지로서 향후 2014평창동계올림픽 유치 확정시 활용가치가 매우높을 것으로 예상되어 가능한 우리군에서 확보 하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.. 끝.

지역도시 

수신자

전결 03/20

경관관리담당

*이재호*

지역도시과장

*박태양*

협조자

시행 지역도시과-3008

(2006.03.20.)

접수 재무과-2315

(2006.03.20.)

우 232-807 강원도 평창군 평창읍 하리 210-2

/ <http://www.happy700.or.kr>

전화 330-2409

전송 033-330-2597

/ [jc5909@hanmail.net](mailto:jc5909@hanmail.net)

/ 공개

# 관 계 법 령

## 『공유재산 및 물품관리법』

제10조(공유재산의 관리계획) ①지방자치단체의 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.

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

제19조(처분 등의 제한) ①행정재산과 보존재산(이하 “행정재산등”이라 한다)은 이를 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 행정재산 등의 용도와 성질을 유지할 것을 조건으로 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
2. 국가·다른 지방자치단체 등 다른 법인 또는 개인소유의 재산과 교환하여 그 교환받은 재산을 행정재산 등으로 관리하고자 하는 경우

## 『공유재산 및 물품관리법 시행령』

제7조(공유재산의 관리계획) ①법 제10조제2항의 규정에 의하여 공유재산의 관리계획에 포함하여야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 중요재산의 취득(매입, 기부채납, 무상양수, 환지, 무상귀속, 교환, 건물의 신·증축 및 공작물의 설치, 출자 그 밖의 취득)을 말한다. 이하 이 조에서

같다) 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상귀속, 건물의 멸실, 출자 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 1건당 예정가격이 취득의 경우에는 10억원 이상(시·군·자치구의 경우에는 5억원 이상), 처분의 경우에는 5억원 이상(서울특별시와 경기도의 경우에는 10억원 이상)인 재산. 이 경우 예정가격의 기준은 토지에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 의한 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 동법 제10조의 규정에 의한 공시지가를 기준으로 하여 산정한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다)로 하고, 건물 그 밖의 재산에 있어서는 「지방세법」의 규정에 의한 시가표준액으로 한다. 다만, 건물의 신·증축 및 공작물의 설치의 경우에는 건축비 및 시설비로 한다.

2. 토지에 있어서 취득의 경우에는 1건당 6천제곱미터 이상(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터 이상), 처분의 경우에는 1건당 5천제곱미터 이상(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터 이상)인 재산