

# 「2025년 공유재산관리계획 1차 변경계획안」

## 심사 보고서

### 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2025년 4월 24일, 평창군수 제출
- 나. 회부일자 : 2025년 5월 7일 회부
- 다. 상정일자 : 제304회 평창군의회(임시회) 제1차 공유재산관리계획  
심사특별위원회(2025년 5월 7일 상정, 5월 7일 의결)

### 2. 제안설명의 요지

(제안자 : 회계과장 손영미)

#### 가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 규정에 따라 2025년 평창군  
공유재산관리계획 1차 변경계획안에 대하여 평창군의회의 의결을  
받고자 함.

#### 나. 주요내용

- 2025년도 평창군 군유재산 취득 및 처분 1차 계획은
  - 토지 취득: 2건, 17필지, 317,108m<sup>2</sup>, 1,732,008천원
  - 건물 취득: 3건, 3동, 796.51m<sup>2</sup>, 3,417,665천원
  - 기타 취득: 1건, 132,335천원
  - 토지 처분: 1건, 1필지, 530,000m<sup>2</sup>, 636,000천원
- 토지 취득 : 2건 17필지 317,108m<sup>2</sup> 1,732,008천원
  - 1. 청옥산 지방정원 조성 셔틀버스 승하차장 부지매입

: 13필지  $8,552\text{m}^2$  1,097,770천원

2. 청옥산 지방정원 조성 토지교환 : 4필지  $308,556\text{m}^2$  634,238천원

○ 건물 취득 : 3건 3동  $796,51\text{m}^2$  3,417,665천원

1. 평창군 자기주도 학습공간 조성 : 1동  $231.4\text{m}^2$  1,500,000천원

2. 평창 워케이션 거점센터 건립 : 1동  $420\text{m}^2$  1,700,000천원

3. 청옥산 지방정원 조성 셔틀버스 승하차장 부지매입

: 1동  $145.11\text{m}^2$  217,665천원

○ 기타 취득 : 1건 132,335천원

1. 청옥산 지방정원 조성 셔틀버스 승하차장 부지매입(지장물 등)

: 1건 132,335천원

○ 토지 처분 : 1건 1필지  $530,000\text{m}^2$  636,000천원

1. 청옥산 지방정원 조성 토지교환 : 1필지  $530,000\text{m}^2$  636,000천원

### 3. 전문위원의 검토보고 요지

(전문위원 : 김영옥)

○ 1건당 취득하는 기준가격이 10억원이상 또는  $1,000\text{m}^2$ 이상의 토지를

취득하는 경우이고,

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)에 따르면  
취득에는 매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의  
신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 등이 해당됩니다.

○ 1건당 처분하는 기준가격은 10억원이상 또는  $2,000\text{m}^2$ 이상의 토지를

처분하는 경우이며

- 지방의회의 의결을 받은 후 변경계획에 따른 지방의회의 의결을 받아야 하는 기준
  - 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
  - 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
  - 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
  - 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우입니다.

- 제출된 변경 계획안의 주요내용을 보면

- 「2025년 공유재산관리계획 1차 변경계획안」은
    - 토지 취득 : 2건, 17필지, 317,108m<sup>2</sup>, 1,732,008천 원
    - 건물 취득: 3건, 3동, 796.51m<sup>2</sup>, 3,417,665천 원
    - 기타 취득: 1건, 132,335천 원
    - 토지 처분: 1건, 1필지, 530,000m<sup>2</sup>, 636,000천 원이며

- 변경 후 평창군 공유재산관리계획은

- 토지는 총 4건으로 318,592m<sup>2</sup>, 2,094,848천 원
      - 건물은 총 7건으로 3,609.09m<sup>2</sup>, 17,401,465천 원
      - 기타(지장물 등)은 총 1건으로 132,335천 원이 되겠습니다.

- 사업내용을 보면

1. 먼저 『평창군 자기주도 학습공간 조성』입니다.
  - 본 사업은 2024년 교육발전특구 시범지역으로 선정되어 추진하는 사업으로 평창읍 중리 165-1번지(1,252m<sup>2</sup>) 중 620m<sup>2</sup>에 건물 1동(연면적 231.4m<sup>2</sup>, 지상 1층, 1,500백만원)을 신축하고자 하는 건으로, 2025년 3월 특별교부금 교부결정에 따라 추경1회 성립전 예산(도비보조금) 2억

원이 시설비에 편성<sup>1)</sup>되어 있습니다.

- 대상부지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조<sup>2)</sup>에 따른 상대보호구역이며 매장유산 보호 및 조사에 관한 법률 제4조<sup>3)</sup>에 따른 매장유산 유존지역으로서, 국가유산영향진단법 제9조<sup>4)</sup>에 의해 실시한 평창휴양소 건립부지 문화재 표본조사(대상부지 포함하여 실시함) 결과, 해당부지가 문화재 정밀발굴조사 대상지로 결정됨에 따라 문화재 발굴조사(2개월 소요 예상) 준비 등으로 사업이 지연되지 않도록 사업추진에 철저를 기해야 할 것으로 사료됩니다.
- 지역 내 학습공간의 확충 필요성이 지속적으로 제기되고 있고 중·고등학교와의 접근성이 양호하여 대상 수요층인 청소년의 이용률이 높을 것으로 기대되므로 지역의 열악한 학습 인프라 문제를 보완하

---

1) 지방재정법 제45조(추가경정예산의 편성 등) 지방자치단체의 장은 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정예산(追加更正豫算)을 편성할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 경비는 추가경정예산의 성립 전에 사용할 수 있으며, 이는 같은 회계연도의 차기 추가경정예산에 계상하여야 한다.

1. 시·도의 경우 국가로부터, 시·군 및 자치구의 경우 국가 또는 시·도로부터 그 용도가 지정되고 소요 전액이 교부된 경비

2) 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) ① 교육감은 학교경계 또는 학교설립예정지 경계(이하 “학교경계등”이라 한다)로부터 직선거리 200미터의 범위 안의 지역을 다음 각 호의 구분에 따라 교육환경보호구역으로 설정·고시하여야 한다.

1. 절대보호구역: 학교출입문으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역

(학교설립예정지의 경우 학교 경계로부터 직선거리 50미터까지인 지역)

2. 상대보호구역: 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

3) 제4조(매장유산 유존지역의 보호) 대통령령으로 정하는 바에 따라 매장유산이 존재하는 것으로 인정되는 지역(이하 “매장유산 유존지역”이라 한다)은 원형이 훼손되지 아니하도록 보호되어야 하며, 누구든지 이 법에서 정하는 바에 따르지 아니하고는 매장유산 유존지역을 조사·발굴하여서는 아니 된다.

4) 제9조(영향진단의 대상 및 시기) ① 건설공사의 시행자는 해당 공사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 사업계획 수립 완료 전에 영향진단을 실시하여야 하며, 건설공사의 계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 매장유산 유존지역에서 시행하는 건설공사

고 청소년의 자율적 학습권을 제공함으로써 지역 교육 경쟁력 향상에 기여할 뿐만 아니라 정주 여건 강화와 공공이 제공하는 학습 인프라의 사회적 형평성 확보의 측면에서 공공성과 실효성이 높다고 판단됩니다.

- 다만, 공사 시 소음·진동 등으로 교육환경에 악영향을 미치지 않도록 주변 환경과 안전관리를 철저히 하고 향후 추진 예정인 청소년 수련관, 청소년 문화의 집 등의 시설과 기능이 중복되지 않도록 역할 분담과 차별화가 필요할 것으로 사료됩니다.

#### 교육발전특구 개요

- 교육발전특구 2차 시범지역 선정 : 2024. 07. 31
  - 강원도 교육발전특구 선정현황(⇒ 18개 시군 중 10개 시군)
  - 1차 춘천, 원주, 화천 / 2차 강릉, 동해, 태백, 삼척, 평창, 영월, 정선
- 교육발전특구 사업계획 승인 : 2024. 10. 25
- 사업예산 : 총 16,145백만원
- 특구사업 중점 추진사항
  - 평창형 원스톱 돌봄시스템 구축 및 기초학습 지원
  - 공교육 혁신 및 독창적 교육을 통한 미래인재 양성
  - 지역 정착 선순환 구조 마련 및 학습여건 개선
- (공공형 공유스터디 카페 조성, 평생학습통합플랫폼 구축, 인재육성학습관 운영)

## 2. 『평창 워케이션 거점센터 건립』 건입니다.

- 본 사업은 2023년 행정안전부 고향올래 공모사업에 선정되어 당초 재산리에서 대화면 상안미리 1185-8번지( $51,458\text{m}^2$ )에 건물 1동(연면적  $420\text{m}^2$ , 지상 1층, 1,700백만원)을 신축하고자 하는 건입니다.
- 대상부지는 계획관리지역 및 보전관리지역이며 제2종근린생활시설의 건축행위에 문제가 없을 것으로 판단되며 안미사거리에서 개수리

방면 지방도424호선에서의 좌회전 진입은 관광정책과에서 관광문화 재단 진입을 위해 진입교차로 개선공사 실시설계용역이 2025년 2월 준공되고 강원도와 협의 진행 중이므로 추후 비관리청 도로공사 시행 승인을 받고 공사완료 한다면 접근성과 안전성이 강화될 것으로 사료됩니다.

- 자연친화적 환경과 관광자원을 활용하여 기업의 워케이션 수요를 흡수하고 인구유입 기반을 조성하고자 하는 사업으로 인근 캠핑장과 연계한 기업 맞춤형 워케이션 플랫폼이라는 점에서 차별성이 있으나 대중교통 접근성, 생활 인프라 등 물리적 제약 요소를 해소하기 위한 구체적인 방안 마련이 필요하고 단발성 워케이션 이용에 그칠 경우 공공시설의 유류화 우려가 있으므로 사업의 실효성이 저해되지 않도록 ‘아웃도어 라이프 스타일을 지향하는 기업’이라는 추상적인 타겟 설정보다 실제 유입 가능 기업군에 대한 사전 수요조사를 기반으로 한 정기적인 기업 유치 계획, 운영 주체에 대한 구체적 계획, 이용료 체계, 유치 마케팅 전략 등 지속 가능성 확보 방안이 필요할 것으로 사료됩니다.

### 3. 『청옥산 지방정원 조성 셔틀버스 승하차장 부지매입』 건입니다.

- 본 사업은 청옥산 지방정원 조성사업과 연계하여 운영 할 셔틀버스 승하차장 조성을 목적으로 미탄면 창리 796-3번지 외 12필지 8,552㎡ 및 기존 제2종근린생활시설(동원막국수, 지상1층 1동 연면적 145.11 ㎡), 기타 지장물을 매입하고자 하는 건입니다.
- 대상부지는 계획관리지역 및 보전관리지역이며 청옥산 은하수 산악 관광 허브구축 사업의 핵심 연계 인프라로서 공공성과 정책 연계성이 타당하고 승하차장 조성 시 청옥산의 관광수용력 증대 및 주차문제 해소, 미탄면 중심지 상권과의 연계를 통한 지역경제 활성화 효과

가 기대됩니다.

- 부지의 소유자가 기획재정부, 국토해양부, 다수의 민간 소유자로 구성되어 있어 향후 보상 추진 시 협상이 지연되지 않도록 만전을 기하고 부지 확보 이후 버스 차고지, 사무실 등의 후속시설과 운영계획에 대한 방안도 마련되어야 할 것으로 사료됩니다.

#### 4. 『청옥산 지방정원 조성 토지교환』 건입니다.

- 본 건은 청옥산 은하수 산악관광 혀브 구축사업 대상지 내에 위치한 산림청 소유 국유림 미탄면 회동리 2-1번지 외 3필지  $308,556m^2$ 와 군유림 미탄면 평안리 산102번지  $530,000m^2$ 를 교환하고자 하는 건입니다.
- 「공유재산 및 물품관리법」에 따른 교환이란 행정목적으로 사용하기 위하여 국가·지방자치단체의 재산을 취득하고, 해당 지방자치단체 재산을 국가 등에게 처분하는 것을 동시에 하는 행위를 의미합니다.
- 미탄면 평안리 산102번지는 산림과 행정재산으로서 원칙적으로 처분이 제한되어 있으나, 「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항제2호<sup>5)</sup>에 예외 규정을 두고 있고 같은 법 시행령 제11조의2<sup>6)</sup>에서는 공유재산의 교환 시 행정재산의 종류 및 가격 기준에 대한 예외적 사항을 규정하고 있습니다.

---

5) 제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우

6) 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등) ① 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 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 하여서는 아니 된다.

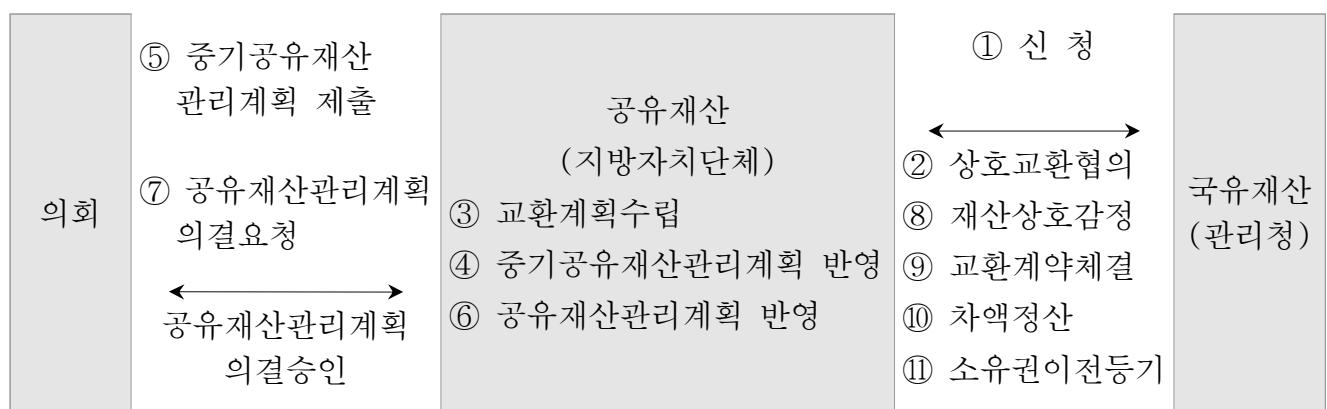
- 아울러 취득 대상 국유재산은 「국유림의 경영 및 관리에 관한 법률」 제20조<sup>7)</sup> 및 같은 법 시행령 제15조의<sup>28)</sup>, 제16조<sup>9)</sup>에 근거하여 교환 조건을 충족해야 하고 이를 위해 강원도의 지방정원조성계획승인, 정선국유림관리소 소관 가리왕산 자연휴양림 구역 내 정선읍 회동리 산2-1번지의 편입면적 분할, 국립자연휴양림 관리소의 자연휴양림 해제 승인 등의 행정절차가 필요하며 동부지방산림청, 국유림관리소 등 관련 기관과의 사전 협의가 상당부분 진행된 것으로 판단됩니다.
- 교환 취득 예정지인 국유림은 청옥산 은하수 산악관광 허브 구축사업의 핵심 부지로, 향후 인허가 등 제반 행정절차의 간소화를 위하여 필수적인 요소이므로 공유재산법 제19조<sup>10)</sup> 및 국유림법 제16조<sup>11)</sup>에

7) 제20조(준보전국유림의 매각 및 교환) ①산림청장은 준보전국유림이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 매각 또는 교환할 수 있다. 다만, 제2호의2 및 제2호의3 본문의 경우에는 교환만 할 수 있다.

2. 지방자치단체가 공용 또는 공공용사업에 사용하기 위하여 매각 또는 교환을 요청한 경우  
②제1항에 따른 매각 및 교환 절차, 대금의 결정방법, 교환할 공유림등의 요건, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 8) 제15조의2(교환대상 공유림등의 요건) 법 제20조제1항에 따라 준보전국유림과 교환할 수 있는 공유림등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.
  1. 제12조제1항 각 호에 해당하는 공유림등일 것
  2. 「산림보호법」 또는 「산림문화·휴양에 관한 법률」 등 다른 법률의 규정에 따라 산림청장이 해당 공유림등을 매수할 필요가 있을 것
  3. 희귀식물 등 산림생태 보전을 위하여 필요할 것
  4. 집단화된 국유림과 연접할 것
  5. 그 밖에 국유림의 확대 및 경영·관리에 필요하다고 산림청장이 인정하는 경우일 것
- 9) 제16조(교환의 조건) ① 법 제20조제1항에 따라 국유림을 교환하려면 부득이한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 기준에 따라 교환하여야 한다.
  2. 법 제20조제1항제2호, 제2호의2, 제2호의3 및 제3호의 경우: 서로 유사한 재산으로서 교환하는 재산 한 쪽의 가격이 다른 쪽의 가격의 2분의 1 이상일 것. 이 경우 법 제20조제1항제3호에 따라 교환하려는 때에는 교환하여 새로 국유림에 포함되는 재산의 면적이 국유림에서 제외되는 재산의 면적보다 커야 한다.
  - 10) 제19조(처분 등의 제한) ④ 제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.
  - 11) 제16조(교환의 조건) ②제1항에 따라 교환하는 경우 재산가격의 차액은 금전으로 대납하

서 규정한 교환차액 처리를 비롯한 적법한 행정절차를 충실히 이행한다면 사업의 목적과 법적 요건을 충족하고 타당성과 정당성을 확보할 수 있을 것으로 사료됩니다.

#### ‣ 공유재산과 국유재산간의 교환 절차



※ 행정안전부 2024공유재산업무편람 p219

#### 4. 질의 및 답변요지 : 《회의록 참조》

#### 5. 심사결과 : 원안가결

#### 6. 소수 의견 요지 : 《없음》

#### 7. 기타 필요한 사항 : “청옥산 지방정원 조성 토지교환”에 대해 군유림인 평안리 산102번지 중 평안골과 그 상부 임야부분은 제척하고 산림청과 교환할 것

【붙임】 2025년 공유재산관리계획 1차 변경계획안 1부.

---

여야 한다.

## 2025년도 군유재산 취득 및 처분계획(총괄표)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

# 2025년도 제1차 취득 및 처분대상 재산 목록

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	재 산 표 시			예정가격	취득 처분 시기	취득처분사유	비 고 (소유자)
	지목	소재지	수량				
토지취득 합계(2건, 17필지)			317,108	1,732,008			
	소계 1건, 13필지		8,552	1,097,770			
1	답	미탄면 창리 796-3	230	34,500	2025		김**
2	대	미탄면 창리 1074	684	181,260	“		김**
3	답	미탄면 창리 1074-1	1,124	171,410	“		김**
4	답	미탄면 창리 1078	999	109,890	“		황**
5	답	미탄면 창리 1078-1	1,186	130,460	“		황**
6	답	미탄면 창리 1079	1,228	135,080	“		이**
7	답	미탄면 창리 1075-1	84	6,174	“		청옥산 지방정원 조성 셔틀버스
8	답	미탄면 창리 1075	585	64,350	“		승하차장 조성 국토 해양부
9	답	미탄면 창리 1075-2	41	3,936	“		기획 재정부
10	답	미탄면 창리 1080	157	17,270	“		기획 재정부
11	답	미탄면 창리 1080-2	63	4,630	“		정**
12	답	미탄면 창리 1081	1,988	218,680	“		천**
13	답	미탄면 창리 1082	183	20,130	“		천**
	소계 1건, 4필지		308,556	634,238			
1	임	미탄면 회동리 2-1	13,177	11,859	2025		산림청
2	임	미탄면 회동리 2-4	95,171	475,855	“		청옥산 지방정원 조성
3	임	미탄면 회동리 2-6	131,998	105,598	“		토지 교환 산림청
4	임	정선읍 회동리 산2-1	68,210	40,926	“		산림청

일련 번호	재 산 표 시			예정가격	취득 처분 시기	취득처분사유	비 고 (소유자)
	지목	소재지	수량				
건물취득 합계(3건, 3동)			796.51	3,417,665			
1	전	평창읍 중리 165-1	231.4	1,500,000	2026	평창군 자기주도 학습공간 조성	평창군
2	잡	대화면 상안미리 1185-8	420	1,700,000	2025	평창 워케이션 거점센터 건립	평창군
3	대	미탄면 창리 1074	145.11	217,665	2025	청옥산 지방정원 조성 셔틀버스 승하차장 조성	김**
기타 취득 합계(1건)				132,335			
1	지장물(비닐하우스 등) 및 손실보상			132,335	2025	청옥산 지방정원 조성 셔틀버스 승하차장 조성	천** 김**
토지 처분 합계(1건)			530,000	636,000			
1	임	미탄면 평안리 산 102	530,000	636,000	2025	청옥산 지방정원 조성 토지 교환	평창군