

2025년도 공유재산관리계획 2차 변경계획안

의안 번호	466
----------	-----

제출년월일 : 2025. 8. .
제출자 : 평창군수

1. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획) 규정에 따라 2025년도 공유재산관리계획 2차 변경계획안에 대하여 평창군의회의 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

- 2025년도 평창군 공유재산관리계획 2차 변경계획안은

가. 토지 취득: 2건 5필지 $124,260\text{m}^2$, 27,912,855천원

- 대관령면 군유지 집단화사업: 4필지 $122,407\text{m}^2$, 27,280,000천원
- 군유 일반재산(토지) 교환: 1필지 $1,853\text{m}^2$, 632,855천원

나. 건물 취득: 3건 16동 $2,701.45\text{m}^2$, 13,446,000천원

- 장암산 하늘자연휴양림 조성: 10동 414.1m^2 , 1,946,000천원
- 대관령면 환경미화원 대기실 및 차고지 신축: 2동 560m^2 , 1,500,000천원
- 누구나농장 농업체험복합단지 조성: 4동 $1,727.35\text{m}^2$, 10,000,000천원

다. 토지 처분: 1건 5필지 $1,959\text{m}^2$, 633,629천원

- 군유 일반재산(토지) 교환: 5필지 $1,959\text{m}^2$, 633,629천원

3. 불임자료

- 2025년도 공유재산관리계획안(총괄표) 1부.
- 2025년도 제2차 취득 및 처분 대상 재산 목록 1부.
- 군유재산 취득 및 처분 사업계획서(부서별) 1부.
- 관계법령 발췌 1부. 끝.

[붙임] 가. 2025년도 군유재산관리계획안(총괄표)

2025년도 공유재산관리계획안(총괄표)

(단위: m^2 , 천원)

[붙임] 나. 2025년도 제2차 취득 및 처분 대상 재산 목록

2025년도 제2차 취득 및 처분 대상 재산 목록

(단위: m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			예정가격	취득 처분 시기	취득처분 사유	비 고 (소유자)
	지목	소재지	수량				
토지 취득 합계 [2건, 5필지]			124,260	27,912,855			
소계 1건, 4필지			122,407	27,280,000			
1	전	대관령면 횡계리 344	95,956	20,700,000	2030	대관령면 군유지 집단화사업	장원 개발 공사
2	전	대관령면 횡계리 364-10	24,186	6,100,000	2030		
3	전	대관령면 횡계리 344-115	2,135	433,000	2030		
4	대	대관령면 횡계리 371-36	130	47,000	2030		
소계 1건, 1필지			1,853	632,855			
1	전	대관령면 횡계리 279-70	1,853	632,855	2025	군유 일반재산 교환	(주) 중앙알 앤디
건물 취득 합계 [3건, 16동]			2,701.45	13,446,000			
1	임	평창읍 여만리 산46	414.1	1,946,000	2026	장암산 하늘자연휴양림 조성	평창군
2	창고 용지	대관령면 용산리 1-106	560	1,500,000	2025	대관령면 환경미화원 대기실 및 차고지 신축	평창군
3	학교 용지	용평면 용전리 71-2	1,727.35	10,000,000	2026	누구나농장 농업체협복합단 지 조성	평창군
토지 처분 합계 [1건, 5필지]			1,959	633,629			
1	전	대관령면 횡계리 279-114	745	255,535	2025	군유 일반재산 교환	평창군
2	전	대관령면 횡계리 279-115	97	33,271	2025		
3	전	대관령면 횡계리 279-116	415	142,345	2025		
4	전	대관령면 횡계리 279-117	545	186,935	2025		
5	도로	대관령면 횡계리 279-20	157	15,543	2025		

[붙임] 다. 군유재산 취득 및 처분 사업계획서

군유재산 취득 및 처분 사업계획서

사업명	부서	쪽
1. 대관령면 군유지 집단화사업	회계과	5
2. 군유 일반재산(토지) 교환	회계과	9
3. 장암산 하늘자연휴양림 조성(변경)	산림과	13
4. 대관령면 환경미화원 대기실 및 차고지 신축	환경과	16
5. 누구나농장 농업체험복합단지 조성	농정과	20

- 장래에 새로운 개발사업 등 공공용지로 활용할 가치가 있는 토지를 사전 확보하여 재산적 가치를 증대시키고자 함.

□ 사업개요

- 위치: 대관령면 횡계리 344번지 일원(동계올림픽개폐회식장 인근)
- 매입대상: 대관령면 횡계리 344번지 외 3필지($122,407 m^2$), 강원개발공사 소유
- 사업비: 28,623백만원(원금 27,280, 이자 1,343)
※ 5년 분할납부
- 사업기간: 2025. 9. ~ 2030. 2.(6년)

□ 사업추진의 필요성

- (토지 위치) 고속도로와의 접근성(대관령IC)이 매우 좋고, 대관령면 시가지에 인접하고 있어 향후 스포츠 전지훈련장 등 조성 시 최적지임.
- (재산적 가치) 지금도 여름 피서지로 각광 받고 있는 지역이지만, 지구 온난화로 인한 일상생활의 변화에서 그 재산적 가치가 더욱 증대할 것임.
- (행정목적의 활용가치^{*}) 토지의 규모, 위치 등으로 보아 장래에 관광, 스포츠 등 공공사업 예정지로서의 활용 가치가 높음.

* (공유재산 취득 시 고려사항) 공공용지 등 행정목적 실현을 위하여 현재 또는 장래에 필요한 경우

- (활용방안) 대관령면 개발가능 예정지 기본구상 용역^{*} 결과
 - 대규모 관광리조트 유치, 전지훈련 특화 클러스터 조성, 올림픽 복합 스포츠파크 조성방안 검토, 그 중 전지훈련 특화 클러스터 조성사업이 가장 적합한 것으로 결과 도출

* (기획예산과) 2024.10.21.~2025.5.30., 토지매입 적정 여부 및 활용방안 구상, (주)와우엔지니어링

□ 취득 및 처분 재산내역

○ 토지(취득)

(단위: m², 원)

소재지	지번	지목	지적	편입 면적	재산가액		취득 시기	소유자
					기준가격	예정가격		
	계			122,407	122,407	14,021,723,000	27,280,000,000	
대관령면 횡계리	344	전	95,956	95,956	10,929,388,000	20,700,000,000	2030년	강원 개발 공사
	364-10	전	24,186	24,186	2,757,204,000	6,100,000,000		
	344-115	전	2,135	2,135	310,002,000	433,000,000		
	371-36	대	130	130	25,129,000	47,000,000		

□ 연도별 예산소요액

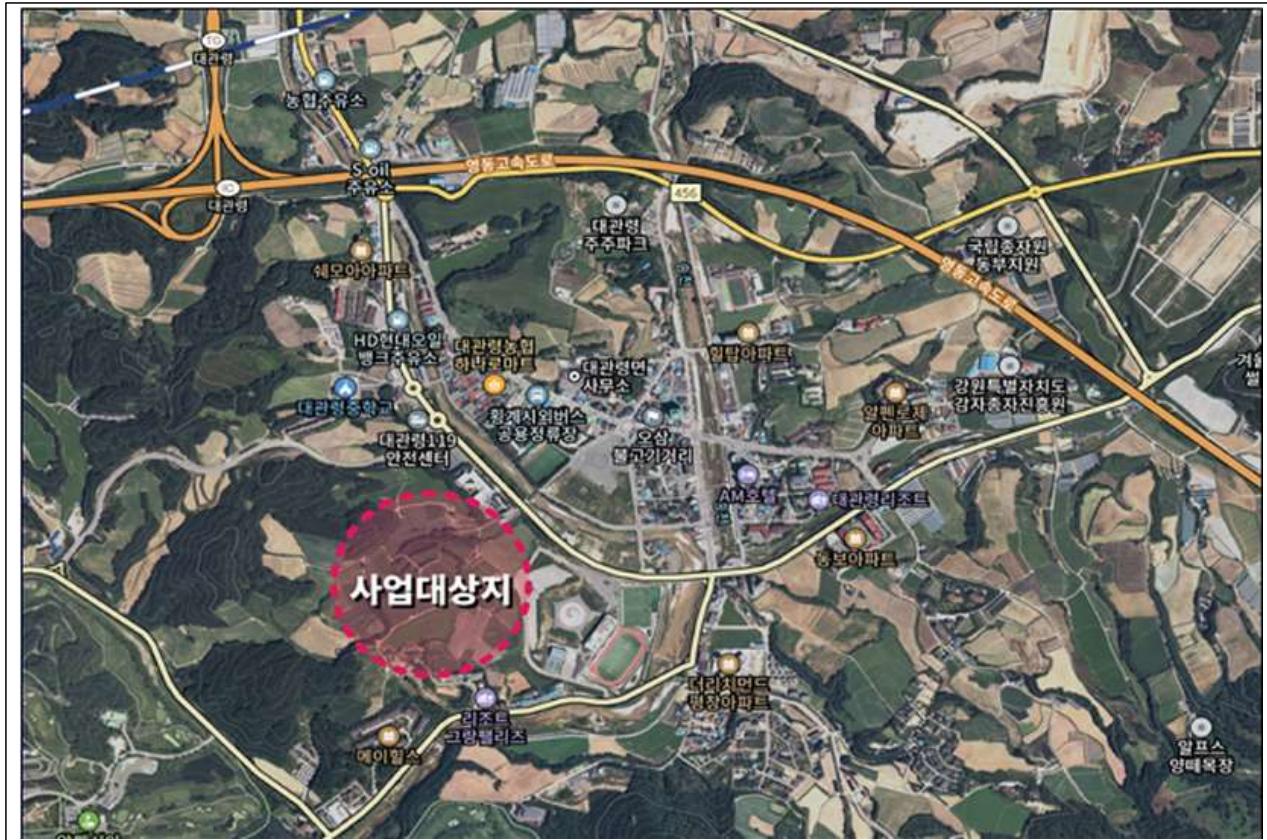
(단위: 백만원)

지급년월	계	원금	이자 (COFIX* 2.7% 적용)	비고
계	28,623	27,280	1,343	
2025. 10.	2,728	2,728	-	계약금(10%)
2026. 1.	5,623	5,456	167	중도금 1차(20%)
2027. 1.	5,971	5,456	515	중도금 2차(20%)
2028. 1.	5,824	5,456	368	중도금 3차(20%)
2029. 1.	5,676	5,456	220	중도금 4차(20%)
2030. 1.	2,801	2,728	73	잔금(10%)

□ 향후계획

- 부지매입 협의: 2025. 6. ~ 7.
- 지방재정 투자심사(자체) 및 중기지방재정계획 반영: 2025. 8.
- 공유재산관리계획 수립 · 의결 및 제2회 추가경정예산 반영(계약금): 2025. 9.
- 감정평가 실시(강원개발공사↔평창군): 2025. 9.
- 매매계약 체결 및 매매대금 납부(5년 분납): 2025. 10. ~ 2030. 1.
- 소유권 이전 완료: 2030. 2.

□ 위치도 및 지적도



□ 현황사진



- 군유 일반재산과 사유지의 교환을 통하여 장래 행정수요에 대응하고, 보존 가치가 낮은 재산을 처분하여 공유재산의 가치와 효용도를 높이고자 함.

□ 사업개요

- 교환재산

-취득재산: 평창군 대관령면 횡계리 279-70번지

-처분재산: 평창군 대관령면 횡계리 279-114번지 외 4필지

- 교환내용: (취득) 사유지 1필지, $1,853\text{m}^2$ ⇔ (처분) 군유지 5필지, $1,959\text{m}^2$

- 교환금액: (취득) 632,855천원 ⇔ (처분) 633,629천원(교환차액 774천원)

* 교환차액금은 감정평가 결과에 따라 변경 될 수 있음.

- 사업기간: 2025. 8. ~ 12.

□ 추진사항

- 토지교환 신청((주)중앙알앤디) 접수: 2025. 7. 2.

□ 사업추진의 필요성

- (처분재산) 대관령면 횡계리 279-114번지 외 4필지 $1,959\text{m}^2$

-토지의 위치, 형태, 용도 등을 고려할 때 경사가 심하고 군 계획시설 (소공원)에서 제외된 일부면적 등 활용 가치가 적음.

- (취득재산) 대관령면 횡계리 279-70번지 $1,853\text{m}^2$

-주택건설사업계획에서 제척된 대관령면 횡계리 279-70번지의 일부 면적은 활용 가치가 있고, 향후 행정수요에 대비하여 교환을 통해 확보할 필요성이 있음.

- (공유재산법 검토) 기준에 적합하여 교환 가능함

-(법 제39조제1항(교환)) 지방자치단체가 직접 공용 · 공공용재산으로

사용하거나 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우에는 사유재산과 교환 가능

-(같은 법 시행령 제44조) 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만에 해당하지 않고 서로 유사한 재산이므로 교환 가능

□ 취득 및 처분 재산내역

○ 토지(취득)

(단위: m², 원)

소재지	지번	지목	지적	편입 면적	재산가액		취득 시기	소유자
					기준가격	예정가격		
대관령면 횡계리	279-70	전	10,248	1,853	397,283,200	632,855,000	2025년	(주)중앙 알앤디

○ 토지(처분)

(단위: m², 원)

소재지	지번	지목	지적	편입 면적	재산가액		처분 시기	소유자
					기준가격	예정가격		
계			19,569	1,959	373,616,000	633,629,000		
대관령면 횡계리	279-114	전	4,596	745	133,280,500	255,535,000	2025년	평창군
	279-115	전	367	97	15,733,400	33,271,000		
	279-116	전	1,424	415	101,218,500	142,345,000		
	279-117	전	3,508	545	111,561,500	186,935,000		
	279-20	도로	9,674	157	11,822,100	15,543,000		

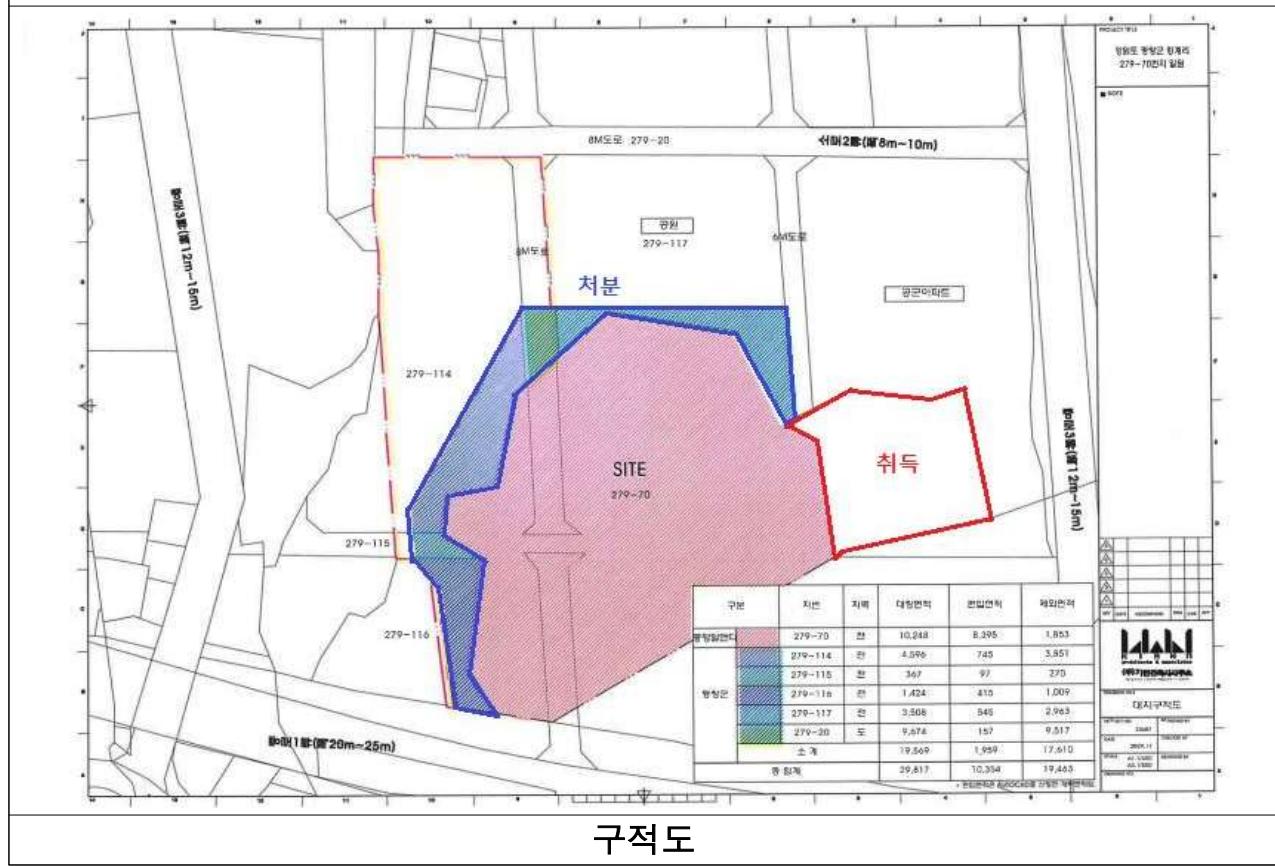
□ 향후계획

- 공유재산관리계획 제출: 2025. 8.
- 분할측량 및 감정평가: 2025. 9.
- 교환계약 체결: 2025. 9.
- 소유권이전 완료: 2025. 10.

□ 위치도 및 구적도



위치도



□ 현황사진



취득재산



처분재산

- 전국 최초 경관형 자연휴양림 조성을 위해 산림휴양시설(숲속의 집)을 확충하여 대국민 산림휴양복지서비스 제공

□ 사업개요

- 사업기간: 2021. ~ 2026.
- 위치: 평창군 평창읍 여만리 산46번지 일원
- 사업량
 - (당초) 산림문화센터 1동, 숲속의집(철근콘크리트) 6동
 - (변경) 산림문화센터 1동, 숲속의집(철근콘크리트) 6동, 숲속의 집(모듈하우스) 10동
- 총사업비
 - (당초) 8,400백만원(국 4,000, 도 1,200, 군 3,200)
 - (변경) 12,604백만원(국 1,000, 도 4,490, 군 5,414, 지방소멸대응기금 1,700)
※ (1년차) 균특사업 국비지원 / (2~3년차) 지방이양사업 도비지원

□ 추진사항

- 공유재산관리계획 승인(장암산하늘자연휴양림 교환의 건): 2020. 1.
- 자연휴양림조성 지정고시(산림청 고시 제2020-56호): 2020. 9. 8.
- 자연휴양림조성 국·공유림 토지교환: 2022. 6.
- 실시설계 용역: 2021. 4. ~ 2022. 2.
- 자연휴양림 조성계획 승인: 2022. 11. 1.
- 자연휴양림 외 2건 통합 건설사업 관리용역 절차 이행: 2023. 7.
- 장암산 하늘자연휴양림 조성공사 착공: 2023. 8.
- 자연휴양림 조성공사 추진: 2024. 3. ~ 2025. 11.
- 자연휴양림 조성공사(2차) 실시설계 용역: 2024. 8. ~ 2025. 2.
- 동절기 공사 중지: 2024. 12. ~ 2025. 3.
- 공사 재착공: 2025. 3. ~

□ 사업추진의 필요성

- 장암산 하늘자연휴양림 조성 사업 추진에 따라 방문객들의 다양한 수요를 충족하고, 운영에 부족한 객실수를 추가하여 안정적인 수익구조화를 이루기 위해 추가 조성이 필요하다고 판단됨.

□ 취득대상 재산내역

- 건물(신규 건립)

구분	시설명	수량	시설규모	재산가액 (백만원)	비 고
당초	산림문화센터 숲속의집 (철근콘크리트)	1동 6동	지하1층, 지상1층 / 연면적 652.4m ² 15평(3동), 17평(3동) / 연면적 311.85m ²	3,637	총 연면적 964.25m ²
변경	산림문화센터 숲속의집 (철근콘크리트)	1동 6동	지하1층, 지상1층 / 연면적 652.4m ² 15평(3동), 17평(3동) / 연면적 311.85m ²	3,637	총 연면적 1,378.35m ²
	숲속의집 (모듈하우스)	10동	1층형(5동), 2층형(5동) / 연면적 414.1m ²	1,946	

□ 향후계획

- 장암산 하늘자연휴양림 조성(1차) 완료: 2025. 11.
- 장암산 하늘자연휴양림 조성(2차) 착공 및 준공: 2025. ~ 2026.

□ 위치도



□ 조감도



※ 참고 이미지로 현장 여건에 따라 배치가 변경될 수 있음.

- 대관령면 환경미화원 대기실 및 청소차 차고지 이전 신축으로 환경미화원 근무환경개선과 청소행정 업무능률을 높이고자 함.

□ 사업개요

- 위 치: 대관령면 용산리 1-106번지(군유지)
- 사 업 량: 환경미화원 대기실 및 차고지 신축(연면적 560m^2)
- 사업내용
 - 미화원 대기실 및 차고지 1동($A=260\text{m}^2$), 재활용 선별장 1동($A=300\text{m}^2$)
 - 전기(보안등 2개소 포함), 기계, 통신(CCTV 3대 포함), 소방 공사 1식 등
- 사 업 비: 1,500백만원
- 사업기간: 2025. 1. ~ 12.

□ 사업추진의 필요성

- 대관령면 환경미화원 대기 시설이 협소하고, 현재 재활용 적환장을 사유지에 임시 사용하고 있어 종량제 및 재활용품 수거 시 불편이 지속됨에 따라,
- 환경미화원 대기실 및 차고지 신축으로 생활폐기물 및 재활용품 수거 업무의 적정 운영과 능률 향상, 환경미화원의 근무환경 개선을 도모하고자 함.

□ 추진상황

- 실시설계: 2025. 2. 18. ~ 5. 19.
- 계약심사 및 일상감사: 2025. 6. 28.

□ 취득대상 재산내역

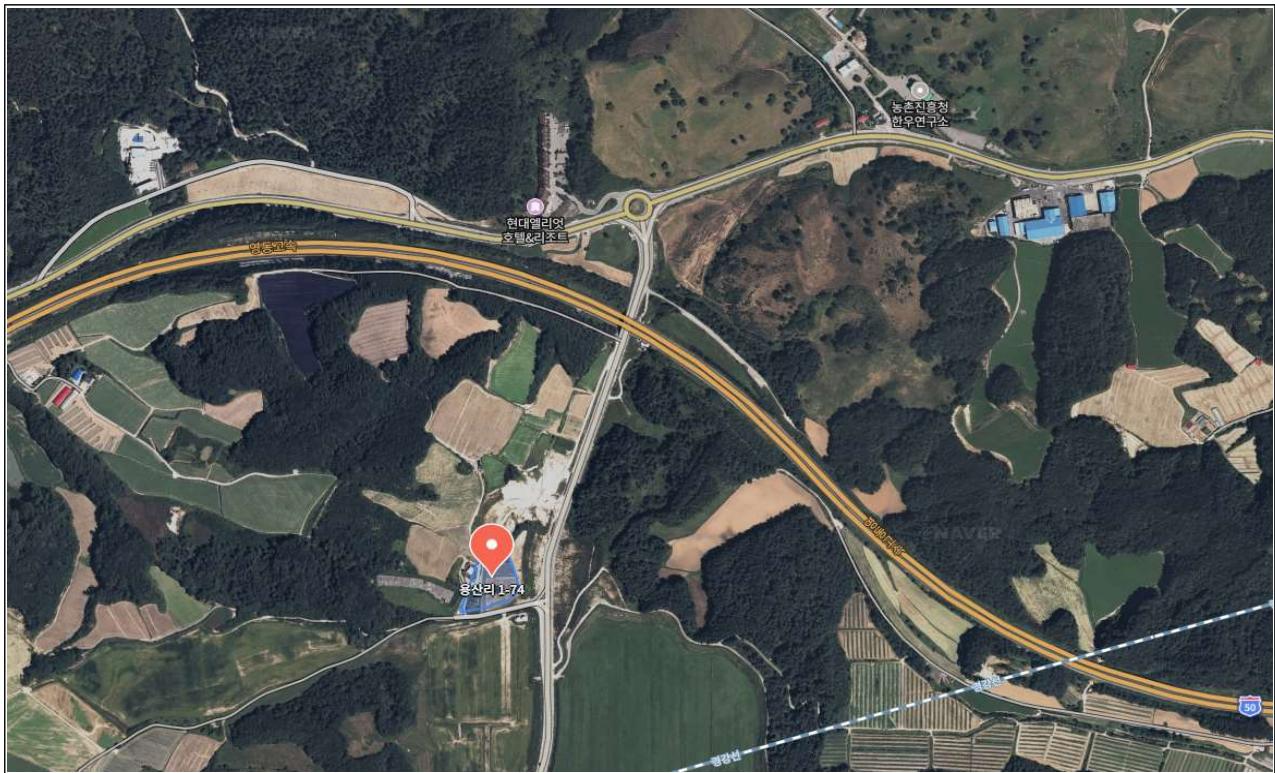
○ 건물(신축)

소재지	지번	연면적	규모	구조	비고
대관령면 용산리	1-106	560m ²	지상 1층	철골조	- 환경미화원 대기실 45m ² - 차고지 135m ² - 재활용 선별장 300m ² - 비가림시설 80m ²

□ 향후계획

- 2025년 2회 추경예산 반영: 2025. 9.
- 2025년 공유재산 관리계획 2차 변경계획 반영: 2025. 9.
- 공사준공: 2025. 12.

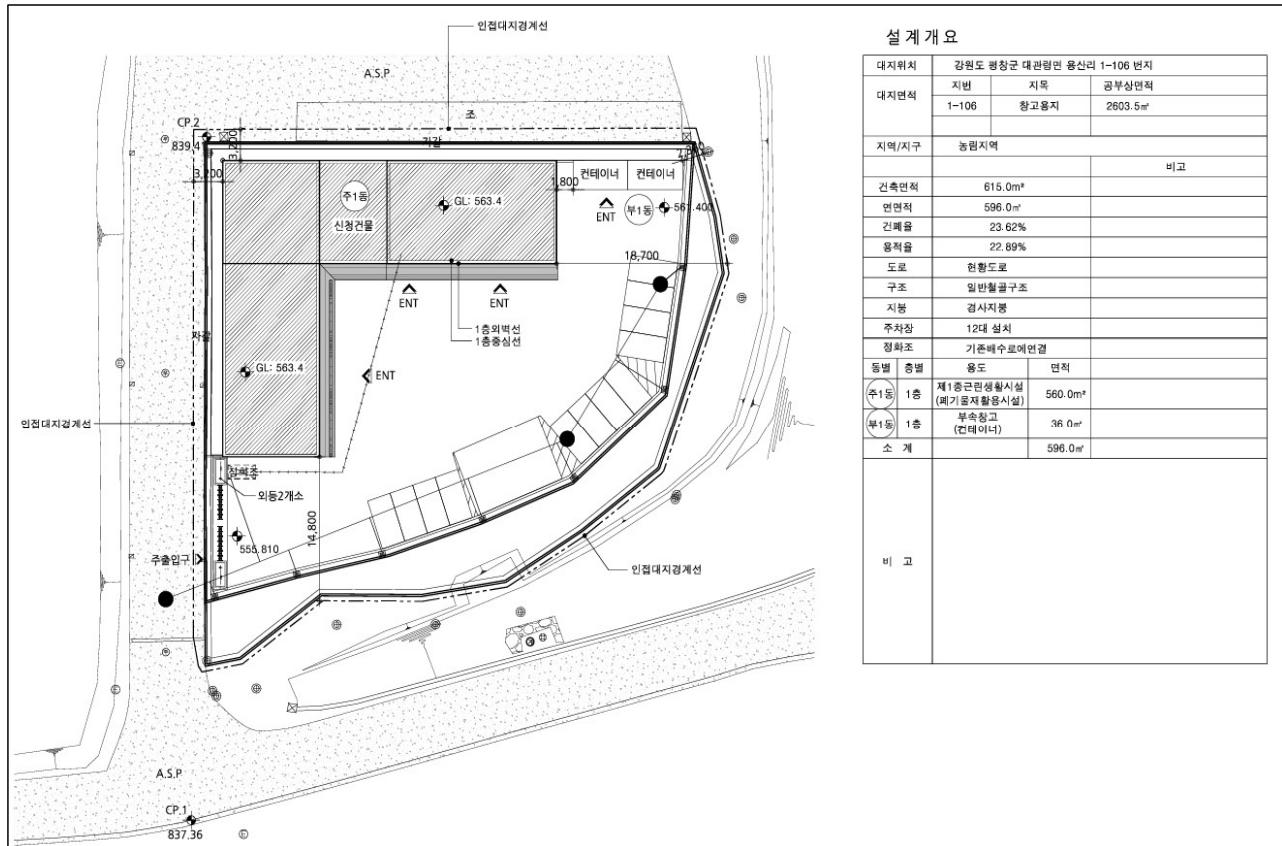
□ 위치도



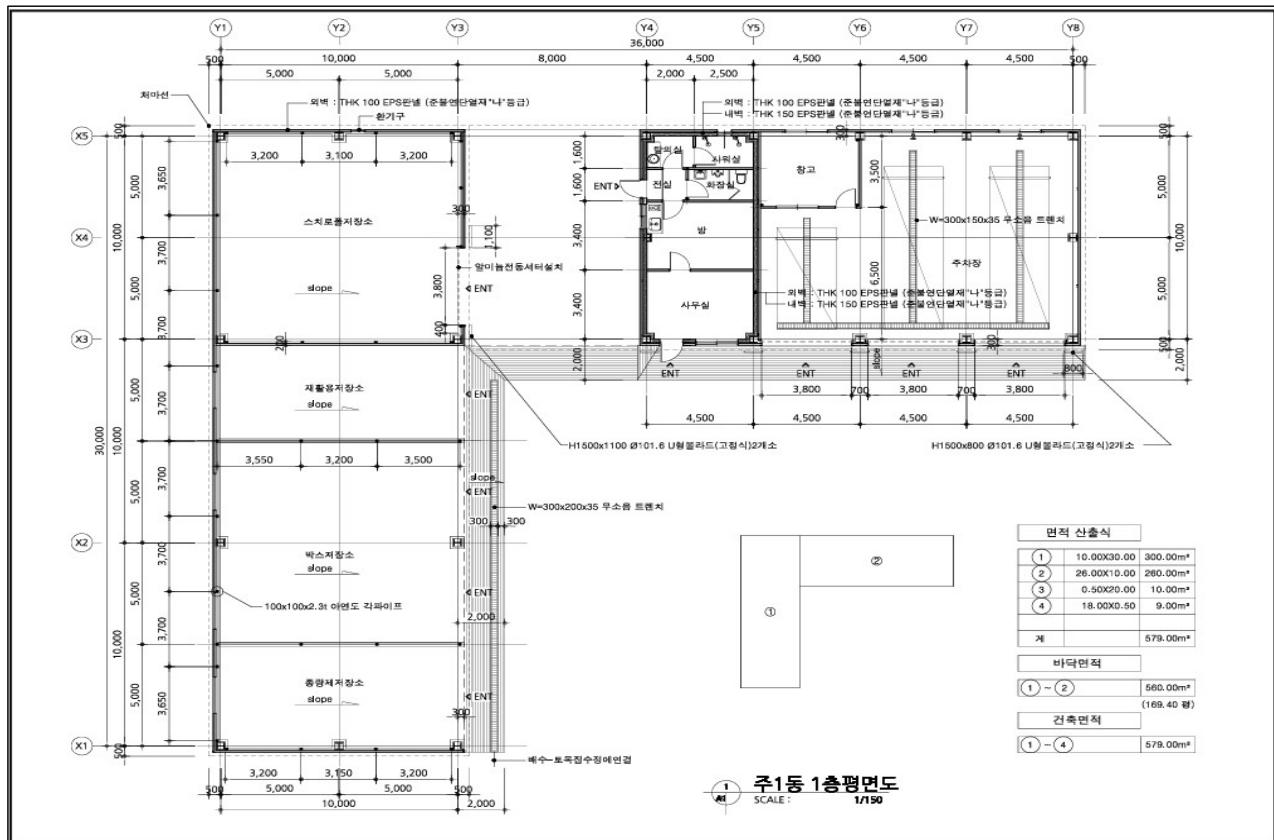
□ 지적도



□ 배치도



□ 평면도



도시에 거주하는 예비 귀농인 대상으로 농업교육을 원스톱으로 제공하여 평창군으로의 안정적인 정착을 지원하고, 생활인구 개념의 귀농귀촌인구 유입정책 사업을 추진하고자 함.

□ 사업개요

- 위치: 평창군 용평면 용전리 71-2번지 일원
- 사업량
 - (당초) 스마트공동생산단지, 공동 작업장 및 저온저장창고 신축
 - (변경) 스마트공동생산단지, 공동 작업장 및 저온저장창고 신축, 체류형 농업창업지원센터 1동, 숙소시설 3동
- 사업비
 - (당초) 6,020백만원(군비 2,660, 지방소멸대응기금 3,360)
 - (변경) 16,020백만원(군비 5,660, 지방소멸대응기금 10,360)
- 사업기간: 2022. 12. ~ 2026. 12.

□ 추진사항

- 지방소멸대응기금 사업 최종 선정: '22. 8. 16.
- 사업대상부지(용평면 용전리 71-2번지 외 3필지) 매입 완료: '24. 2.
- 신축(체류형 창업지원센터 및 숙소시설) 설계: '24. 9. ~ '25. 6.

□ 사업추진의 필요성

- 농업창업지원센터 및 누구나농장 농업체험복합단지를 조성하여 도시에 거주하는 예비 귀농인을 대상으로 평창군에 체류하며 원스톱으로 농업 교육을 받을 수 있도록 하여 평창군으로의 안정적인 정착을 지원.
- 생활인구 개념의 귀농인구 유입정책 사업을 추진.

□ 취득대상 재산내역

○ 건물(신규건립)

(단위: m², 원)

구분	위치	건물명	연면적	주요시설	사업비
당초	용평면 용전리 424-2 외	스마트공동생산단지	1,100	- 스마트온실 - 생태쉼터	1,720,000,000
		공동 작업장 및 저온저장창고	330	- 공동 작업장 - 저온저장창고 등	500,000,000
변경	용평면 용전리 424-2 외	스마트공동생산단지	1,100	- 스마트온실 - 생태쉼터	1,720,000,000
		공동 작업장 및 저온저장창고	330	- 공동 작업장 - 저온저장창고 등	500,000,000
	용평면 용전리 71-2 외 2필지	체류형 농업창업지원센터 및 숙소	1,727.35	- 체류형창업지원센터 1동 - 가족형 숙소 1동 - 단독형 숙소 1동 - 단기형 숙소 1동	10,000,000,000

□ 향후계획

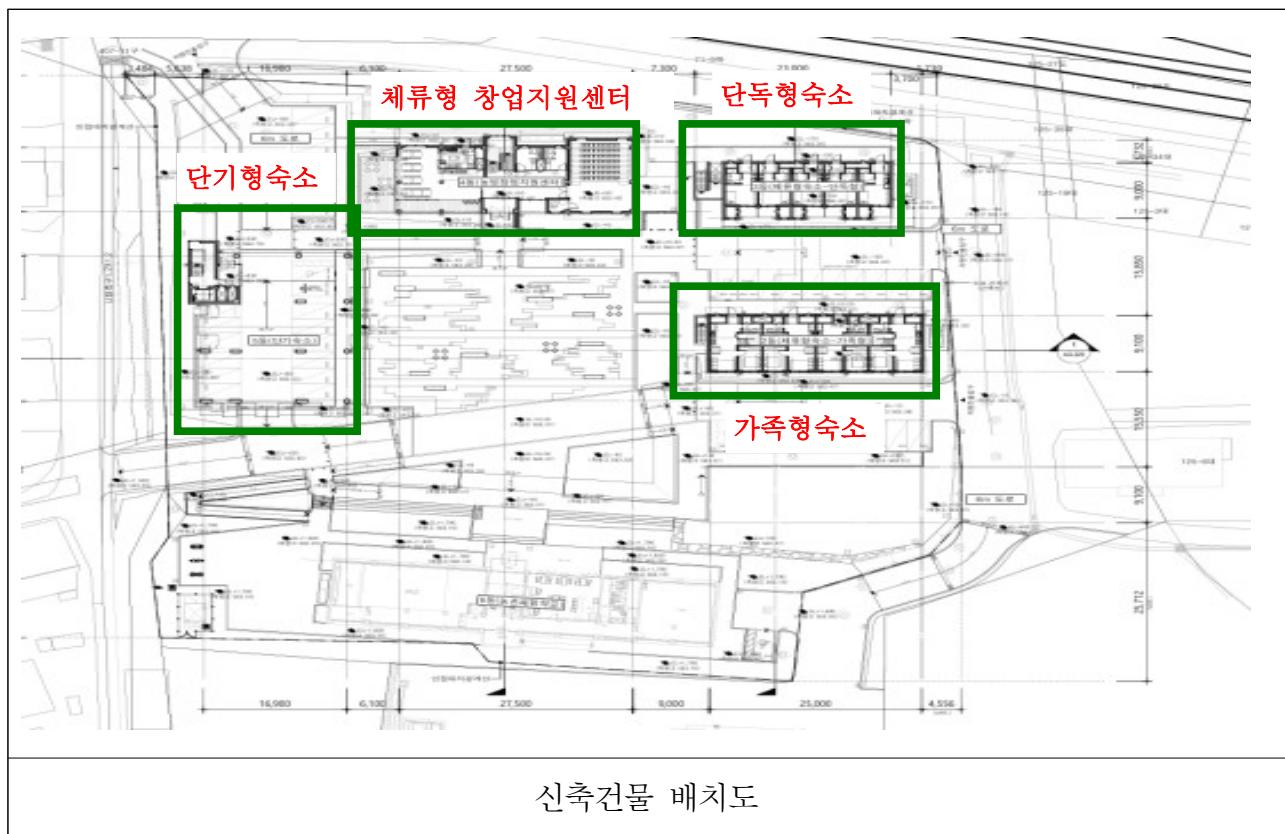
- 신축공사 관련 사전절차 이행(일상감사 및 계약심사 등): '25. 8. ~ 9.
- 신축(농업창업지원센터, 숙소) 공사 추진: '25. 9. ~ '26. 12.
- 예비귀농인 농산물 재배 교육실습장 운영: '27. 3. ~

□ 위치도



○ 사업부지(9,440m²) : 평창군 용평면 용전리 71-2, 71-12, 71-13

□ 배치도



[붙임] 라. 관계법령 발췌

〈관계법령 발췌〉

□ 「공유재산 및 물품 관리법」

제3조의2(공유재산 및 물품 관리 · 처분의 기본원칙) 지방자치단체가 공유재산을 관리 · 처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장 · 군수 · 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득 · 처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조 제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득 · 처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

□ 「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축

· 중축 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. 공유재산의 취득 · 처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득 · 처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
2. 취득 · 처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

□ 「평창군 공유재산 관리 조례」

제12조(공유재산 관리계획) 법 제10조의2에 따른 공유재산관리계획은 군수가 회계연도 시작 40일전까지 지방의회에 제출하여 의결을 받아 공유재산을 취득 · 처분하여야 한다. 다만, 연도 중에 공유재산관리계획의 변동이 있을 시는 변경계획을 수립하여 추가경정예산을 의결하기 전까지 의회의결을 받아야 한다.

② 공유재산관리계획의 작성은 재산관리 총괄 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유림에 대해서는 공유임야관리 전담부서와 협의하여야 한다.

③ 영 제7조제1항제1호의 1건당 기준가격 재산 및 제2호의 1건당 기준면적 토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산을 말한다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
 - 가. 취득의 경우: 10억원
 - 나. 처분의 경우: 10억원
2. 1건당 기준면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
 - 가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터
 - 나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터