

2011년도 평창군 공유재산관리계획 1차 변경안

제 출 자 : 평 창 군 수

2011년도 평창군공유재산관리계획 1차 변경안

의안 번호	55
----------	----

제출년월일 : 2011. 6.

제출자 : 평창군수

1. 제안이유

2011년도 공유재산관리계획 수립기준에 의거 작성한 평창군 공유재산 관리계획 1차 변경안에 대하여, 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 규정에 의거 평창군의회 의결을 얻고자 함.

2. 주요내용

□ 2011년도 평창군 공유재산관리계획 1차 변경계획 심의대상은 토지교환으로 인한 취득이 2건 25,461㎡ 2,658,056천원이며, 교환으로 인한 처분이 2건 528,961㎡ 2,632,882천원임.

○ 용평면 체육공원 부지 확보를 위하여

- 용평면 장평리 380-2번지(도유재산) 5,086㎡ 1,029,915천원을 취득하고
- 평창읍 후평리 733번지 외 6필(평창소방서부지 : 군유재산) 9,019㎡ 1,023,655천원을 처분코자 함.

○ 2018동계올림픽 대비 인프라 구축 용지확보를 위하여

- 대관령면 횡계리 613-134 외 40필지 20,375㎡(사유지) 1,628,141천원을 취득하고
- 대관령면 수하리 산38-35번지 외 13필지 519,942㎡(군유지) 1,609,227천원을 처분코자 함.

3. 첨부자료

- 가. 2011년도 공유재산 관리계획 1차 변경 대상 재산 목록 1부.
- 나. 사업계획서 2부.
- 다. 토지대장 열람조서 2부
- 라. 관계법령 발췌 1부. 끝.

附 表

- 위치도 및 지적도
- 토지대장열람조서
- 사업계획서

- **평창소방서 부지조성을 위한**

강원도와 평창군 간 토지 교환 계획

- ◇ 평창소방서 부지를 도유지로 교환하여 재산관리의 2원화(부지 군소유, 건물 도소유)의 문제점을 해소하고자 함.
- ◇ 평창소방서 부지 평창읍 후평리 737번지 일원(9,019㎡)을 도유지 용평면 장평리 380-2(5,086㎡)와 교환.

I 사업 개요

[평창소방서 신축공사]

- 사업기간 : 2010년 ~ 2011년 (2년)
- 청사부지 : 평창읍 후평리 733외 7필지 (9,389㎡)
- 청사규모 : 2,861㎡(지상3, 지하1층)
- 건축비 : 50억원 (도 25억, 군 25억)
- 교환부지
 - 군유지 : 평창읍 후평리 733외 6필지 (9,019㎡)
 - 도유지 : 용평면 장평리 380-2 (5,086㎡)

II 토지교환 사유

- 소방청사 신.증축 5개년계획 기본방침 : 도유지 원칙
 - 도유지 위치가 부적절할 경우, 시.군유지와 교환 추진.
- 교환지 선정 : 용평면 장평리 380-2번지
 - 8개 읍.면의 중간지점에 위치하고 있으며 도로 접근성과 주변시설 (용평보건지소, 복지회관 피로연장, 해피웨딩홀, 용평노인게이트볼장등) 이 밀집되어 있는 요지임. ⇒ 차후 공공시설 입지조건으로 시너지 효과가 높아 활용도가 높은 위치로 판단됨.

IV 토지교환 추진

○ 교환대상부지 지번별 조서

연번	소유자	위치	지번	지목	지적 (㎡)	공시지가(원)		(가)감정평가액(원)		사용 실태
						단가	금액	단가	금액	
차액									6,258,500	
소계					9,019		289,685,800		1,023,656,500	
1	평창군	평창읍 후평리	733-1	답	999	32,700	32,667,300	113,500	113,386,500	답
2	“	“	733	답	930	30,800	28,644,000	113,500	105,555,000	“
3	“	“	734	답	2,608	33,600	87,628,800	113,500	296,008,000	“
4	“	“	736	답	2,248	31,400	70,587,200	113,500	255,148,000	“
5	“	“	737	답	2,116	31,400	66,442,400	113,500	240,166,000	“
6	“	“	733-6	답	75	30,800	2,310,000	113,500	8,512,500	“
7	“	“	733-7	답	43	32,700	1,406,100	113,500	4,880,500	“
소계					5,086		174,958,400		1,029,915,000	
1	강원도	용평면 장평리	380-2	임	5,086	34,400	174,958,400	202,500	1,029,915,000	운동장

○ 교환가격 요건 : 충족함

- ▶ 관련법규 : 공유재산 및 물품관리법 시행령 제44조제2항 : 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니된다 (동법 시행령 제11조의2 제2항에 따라 다른 지자체와 교환하는 경우는 제외).

○ 교환시 차액(도납부금) : 금 6,258,500원

- ▶ 균 유 지 : 금 1,023,656,500원
- ▶ 도 유 지 : 금 1,029,915,000원

○ 교환차액에 대한 조치 : 재산인도전 납부

V 향 후 계 획

- 공유재산관리계획 승인 : 2011. 5월 예정
- 도유지 교환추진 : 2011. 6월

사 진 대 장

□ 평창읍 후평리 737번지 일원(우회도로 신호삼거리 인근)



□ 용평면 장평리 380-2번지



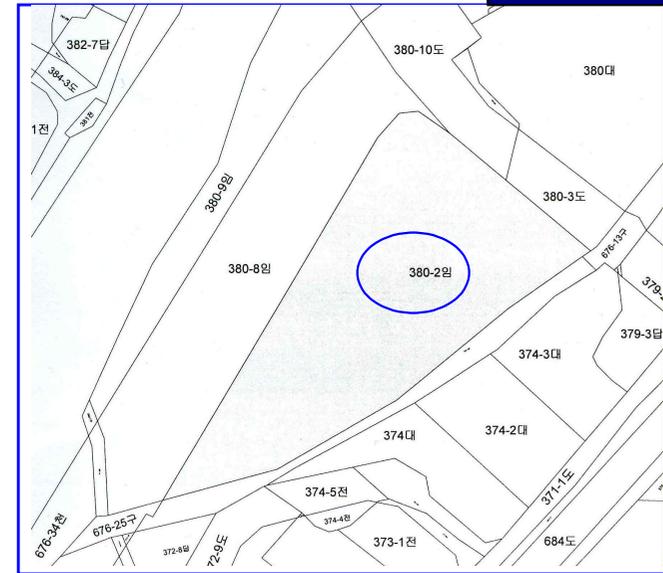
평창소방서 부지조성을 위한 부지교환 대상지 전경

(평창군 용평면 장평리 380-2번지)



□ 교환대상부지 지적현황

- 위치 : 평창군 용평면 장평리 380-2
- 총 면 적 : 5,086m²(1,540평)
- 공시지가 : 174,958천원(감정액 1,029,915천원)
- 사용실태 : 현 부지 지목은 임야이나 운동장으로 주로 사용하며, 해피웨딩홀, 복지회관 피로연장이 가까이 있어 사회단체와 주민들은 단합대회, 체육행사 및 주말에는 해피웨딩홀의 주차장등으로 다양하게 활용하고 있음.



2018평창동계올림픽 유치 대비 관광인프라 구축을 위한 토지교환 추진계획

- 2018평창동계올림픽 유치를 준비하고 취약한 대관령지역 관광인프라 구축을 위한 부지 확보 필요
 - 관광정보센터와 편의시설(주차장, 화장실), 휴게시설 등
- 필요한 관광인프라 시설 부지는 (주)팜수하의 그린테마파크 투자 유치를 위한 토지교환을 통해 확보

1 근거법령

- 공유재산 및 물품관리법 제19조 및 같은법시행령 제11조의2
- 지방자치단체 공유재산 관리·처분 기준(2010.4월)
- 평창군공유재산관리조례 제42조, 제43조(공유임야의 처분)
- 관광진흥법 제48조(관광 홍보 및 관광자원 개발)
- 평창군기업및투자유치촉진조례 제3조(기업유치의 의무)

2 추진방침

- 2018동계올림픽을 대비하여 대관령지역 관광 활성화
- 용평리조트, 알펜시아리조트 등과 연계한 시내 관광거점지역 확보
- 국제화를 대비한 평창의 관광복지 증진을 위한 인프라 구축
- 인프라시설 부지 확보를 위해 (주)팜수하의 그린테마파크 조성사업 부지(군유지)와 토지 교환
- 그린테마파크 조성(투자유치)으로 연계관광 및 지역경제 활성화

3 부지확보의 필요성

- 교환대상 부지는 대관령의 주요 관광지인 용평리조트, 알펜시아리조트, 양떼목장, 삼양목장, 신재생에너지관 등이 소재하고,
- 2017년까지 대관령일원 관광자원화 사업으로 415억원을 연차적으로

투자할 계획에 있으며, 대관령이라는 명칭은 백두대간중 영동과 영서를 잇는 관문으로서의 브랜드 가치가 높음.

- 동계올림픽이 우리군에서 개최되는 것이 확정되고 제2영동고속도로 확장과 원주~강릉간 복선철도가 완공되면 대관령지역 관광객수가 더욱 늘어나 관광인프라 시설의 필요성과 활용도가 높아질 것으로 판단됨

4 부지확보(교환) 계획

가. 교환토지 현황

구 분	위 치	면적	공시지가 (천원)	소유주
교환으로 처분 할 토지	대관령면 수하리 산38-35번지 등 14필지	519,942m ²	1,609,233	군유지
교환으로 취득 할 토지	대관령면 횡계리 613-134번지 등 41필지	20,375m ²	1,628,152	5명 (축협외 4명)

※ 교환대상 토지 세부조서 : 「별첨 1」



나. 교환토지 입지여건

- 대관령면 수하리 산38-35번지 일원은 농림지역, 계획관리지역, 보전관리지역이 혼합된 군유지로 전체면적 52ha중 약 22ha(40.4%)가 이미 초

지로 관리(운영)되고 있음.

- 교환을 통해 취득할 황계리 613-134번지 일원은 대관령한우타운 옆 축협소유 및 사유지로 황계 우회도로에 위치하여 접근성이 매우 뛰어나며, 계획관리지역 및 준보전산지로 향후 활용성이 높은 토지임.
- 공시지가를 기준으로 균유지의 평가금액은 1,609,233천원이고 교환대상토지의 평가금액은 1,628,152천원으로 교환대상 토지의 가격이 4분의 3이상을 충족(98.8%)시킴.

다. 부지활용(관광인프라 구축)계획

- 만남의 광장 및 여행자정보센터 기능(대형주차장)
 - 관광객들 도착 및 출발장 등 만남의 광장 활용
 - 관광·숙박·교통 및 주요관광지 정보 습득
 - 숲해설가, 문화관광해설사 대기 및 시티투어(City-tour) 출발장
※테마가 있는 특이한 관광안내소로 안내소 자체를 관광명소화
- 동계올림픽 홍보센터 설치·운영
 - 스키박물관 및 동계올림픽 유치과정 홍보
 - 평창의 스키역사에 관한 모든 것을 볼 수 있는 미디어센터 운영
- 평창 Best Food 마켓(雪 Market) 설치·운영
- 특색 있는 공중화장실 설치로 랜드마크化
- 말랑거리는 감성공원 조성
 - 연인분수 : 키스하는 동안 분수대 및 음악과 조명 작동
 - 화해, 이별, 고백장소 : 평창군수 인증서 발급(컴퓨터로 셀프출력)
- 기타 공공 편익시설(볼거리가 가능한 특이한 모양으로 디자인)
※농산물 판매장등 기존방식은 배제

5 토지교환 기준 및 절차

- 교환은 원칙적으로 서로 유사한 재산이어야 함
 - 토지를 토지와 교환하는 경우(전, 답, 구거, 도로, 잡종지 등의 지목을 망라하여 유사한 재산으로 봄)
- 교환대상 재산의 일방의 가격이 다른 쪽의 가격의 4분의 3이상이어야 함

- 교환가격은 둘 이상의 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 함.
 - 감정평가기관 선정은 쌍방이 합의하여 결정
- 교환 취득 및 처분 제한사항 준수
- 교환 쌍방의 가격이 동일하지 않을 경우 차액은 금전(일시불)으로 납부
- 감정평가에 따른 수수료는 각자 재산에 대해 부담함을 원칙으로 함

6 | **향후 추진계획**

- 토지교환 동의서 징구 및 교환조건 협의(2011. 6. 30까지)
 - 교환 후 2년 이내 공사착공 및 사업시행 조건
- 공유재산관리계획 수립 및 공유재산관리계획 심의(2011. 6. 30까지)
- 토지교환 사전설명 및 공유재산관리계획 의회 승인(2011. 8. 30까지)
- (주)팜수하에서 부지매입 후 균유지와 교환 (2011. 9. 30까지)
- 관광인프라 구축을 위한 기본계획 및 건물 디자인 : 2012~2013년

「별첨 1」

교환대상 토지조서

□ 교환으로 **처분**할 토지조서(대관령면 수하리)

이용계획	지번	지목	지적	편입면적	공시지가	평가금액	소유주
목장지역	산38-35	목장	171,565	171,565	2,740	470,088,100	평창군
	산38-52	목장	49,745	49,745	2,940	146,250,300	평창군
산림	산38-13	임야	253,629	253,629	588	149,133,852	평창군
	7-5	전	2,101	2,101	16,900	35,506,900	평창군
	22-4	전	1,098	1,098	20,200	22,179,600	평창군
주차장	341-2	전	3,547	3,547	25,600	90,803,200	평창군
	341-11	전	6,100	6,100	25,900	157,990,000	평창군
시설배치	7-6	전	15,479	15,479	23,200	359,112,800	평창군
	342-2	전	1,532	1,532	16,300	24,971,600	평창군
	44-5	전	6,429	6,429	19,900	127,937,100	평창군
	7-7	대	455	455	33,600	15,288,000	평창군
진입로 (하단)	26-1	임야	1,632	1,632	517	843,744	평창군
	26-2	임야	269	269	22,300	5,998,700	평창군
	산28-5	임야	6,361	6,361	492	3,129,612	평창군
합계	14필지		519,942	519,942		1,609,233,508	

□ 교환으로 **취득**할 토지조서(대관령면 횡계리)

구분	지번	지목	지적	편입면적	공시지가	평가금액	소유주
보전관리 계획관리 준보전산지	613-136	대	831	831	191,000	158,721,000	축협
	613-135	대	1,048	1,048	202,000	211,696,000	축협
	613-134	대	935	935	251,000	234,685,000	축협
	613-133	대	1,067	1,067	262,000	279,554,000	축협
	613-132	임	186	186	217,000	40,362,000	축협
	613-131	임	65	65	207,000	13,455,000	축협
	613-130	임	512	512	82,500	42,240,000	축협
	613-129	대	660	660	262,000	172,920,000	축협
	613-137	임	250	250	39,700	9,925,000	축협
613-128	임	203	203	31,800	6,455,400	축협	

	613-127	임	183	183	27,300	4,995,900	축협
	613-100	임	105	105	23,200	2,436,000	축협
	613-91	임	466	466	132,000	61,512,000	축협
	613-101	임	315	315	25,300	7,969,500	축협
	613-102	임	68	68	23,200	1,577,600	축협
	613-126	임	56	56	23,200	1,299,200	축협
	613-125	임	3	3	23,200	69,600	축협
	613-103	임	198	198	23,200	4,593,600	축협
	613-104	임	327	327	26,900	8,796,300	축협
	613-105	임	333	333	31,800	10,589,400	축협
	613-106	임	333	333	31,800	10,589,400	축협
	613-107	임	103	103	31,800	3,275,400	축협
	613-123	임	329	329	23,200	7,632,800	축협
	613-122	임	329	329	31,800	10,462,200	축협
	613-121	임	330	330	31,800	10,494,000	축협
	613-120	임	329	329	31,800	10,462,200	축협
	613-119	임	567	567	31,800	18,030,600	축협
	613-110	임	98	98	23,200	2,273,600	축협
	613-111	임	15	15	23,200	348,000	축협
	613-109	임	170	170	23,200	3,944,000	축협
	613-99	임	165	165	15,800	2,607,000	축협
	613-115	임	335	335	26,200	8,777,000	축협
	613-116	임	346	346	31,800	11,002,800	축협
	613-117	임	330	330	31,800	10,494,000	축협
소계	34필			11,590		1,384,245,500	
보전관리 계획관리 준보전산지	613-112	임	703	703	25,500	17,926,500	염돈설
	613-29	임	334	334	39,700	13,259,800	박종민
	613-108	임	310	310	30,000	9,300,000	박종민
	613-118	임	330	330	31,800	10,494,000	정명희
	산417-6	임	1,466	1,466	10,300	15,099,800	김진숙
	613-34	전	3,834	3,834	41,100	157,577,400	민주식
산417-7	목장	1,808	1,808	11,200	20,249,600	민주식	
소계	7필			8,785		243,907,100	
합계	41필지			20,375		1,628,152,600	

「별첨 3」

공유재산의 교환 등 관련법령 발취

「공유재산 및 물품 관리법」

- 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.

제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 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.

<개정 2010.2.4>

1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우

「공유재산 및 물품 관리법 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 기준 가격은 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)

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. [본조신설 2010.8.4]

평창군 공유재산 관리조례

제42조(공유임야관리) 공유임야에는 경제성이 있는 장기수를 조립하여 지방재정 확충에 이바지할 수 있도록 하여야 한다.

제43조(처분의 제한) 공유임야는 개간 등 공공목적에 필요하다고 인정되는 경우에 한하여 처분하되 경제성 및 장래의 활용가능성 등을 검토하여 신중히 처분하여야 한다.

관광진흥법

제48조(관광 홍보 및 관광자원 개발) ①~③항 생략

④문화체육관광부장관과 지방자치단체의 장은 관광객의 유치, 관광복지의 증진 및 관광 진흥을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 문화, 체육, 레저 및 산업시설 등의 관광자원화사업
2. 해양관광의 개발사업 및 자연생태의 관광자원화사업
3. 관광상품의 개발에 관한 사업
4. 국민의 관광복지 증진에 관한 사업

평창군기업및투자유치촉진조례

제3조(기업유치 의무) 군수는 지역산업 구조의 고도화와 지역경제 활성화를 위하여 유망한 기업 및 자본이 유치될 수 있도록 노력하여야 한다.