

수원여대 평창캠퍼스 사업부지내 사유지 교환취득 동의안

의안 번호	215
----------	-----

제출년월일 : 2016. 4.
제출자 : 평창군수

1. 제안이유

- 기 결정된 광희특수전문대학(2001.9.13 공공시설입지승인)에 대해 수원인제학원에서 2012년 부지를 매입하고 『수원여대 평창캠퍼스』를 조성하여 2017학년도 일부학과를 이전할 계획으로 추진중에 있어 조속한 건립을 위해 군관리계획(시설:학교)내 사유재산을 취득하고자 함.

2. 주요내용

가. 교환취득 목적

- 대상토지 중 광희학원에서 수원인제학원으로 매수한 사업부지내 토지는 45.4%로 군관리계획(시설:학교)에 대한 사업시행자의 변경지정 요건을 충족(국공유지 제외 토지면적의 3분의 2 이상 소유, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상 동의)하기 위해 절대적 평창군에서 사유지에 대한 취득(조귀봉 3필지 29.1%)이 최대의 관건임.
- ‘01년부터 현재까지 사유지 매입(조귀봉) 협상이 수차례 결렬됨에 따라 인허가 불가로 수원여대유치위원회(위원장: 고진배) 및 수원인제학원에서 사유지를 군에서 책임지고 매입해 줄 것을 요구함.
- 평창읍 주민들이 약수리 일대 28필지 48,360㎡를 매입하여 토지를 회사하고 20여년간 주민숙원사업으로 대학유치를 염원한 바, 2017학년도 수원여대 평창캠퍼스가 개교될 수 있도록 금년 상반기 인허가 협의중으로 수원여대의 조속 건립을 위해 반드시 필요한 사유지를 교환 취득하여 지역경제 활성화와 지역 주민들의 복리증진을 위해 학교부지로 지원(대부)하고자 함.

나. 교환취득 계획(안)

○ 교환취득 근거 : 공유재산 및 물품관리법 제39조제1항4호

- 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

< 사업부지내 소유자별 토지내역 >

구 분	소유자별	필지 수	편입토지 면적(m ²)	소유 비율 (%)	매입대상		비 고
					필지	면적(m ²)	
합 계		50	143,253	100	3	49,894	군에서 사유지취득후 확보율 76%
법 인	소계	36	65,033	45.4			
	광희학원	14	22,338	15.6			농지는 교과부 취득 인정서 발급후등기 (수원여대 매입)
	수원인제학원	22	42,695	29.8			
사 유 지	구승회 외 5	6	20,599	14.4			
	조귀봉	3	41,745	29.1	3	49,894	미편입면적(8,149m ²) 포함 취득
국공유지	국유지	5	15,876	11.1			

※ 수원인제학원의 소유비율은 현재 51%, 군에서 사유지(49,894m²) 교환 취득시 소유비율이 76%로 조정되어 군관리계획(시설:학교)의 사업시행자 변경지정 요건 충족

○ 교환취득 계획(안) : 조귀봉 3필지 49,894m²와 군유지 50,000m²

연 번	재산의 표시							비 고 (소유자)
	소재지	지목	지적 (m ²)	편입 면적 (m ²)	교환면 적 (m ²)	공시지가		
						m ² 당	전체금액	
군유지					50,000		35,500,000	보전산지, 초지
1	방림면 방림리 산793-3	(목)	130,266		50,000	710	35,500,000	축협임대 초지
사유지			49,894	41,745	49,894		52,743,644	계획관리, 농림
1	평창읍 약수리 266	전	902	902	902	3,270	2,949,540	조귀봉
2	평창읍 약수리 산46	임야	47,306	39,157	47,306	1,030	48,725,180	조귀봉
3	평창읍 약수리 산48	임야	1,686	1,686	1,686	634	1,068,924	조귀봉

※ 토지교환은 2개 감정평가사의 평균 감정가격으로 교환하고 차액은 현금으로 정산

다. 관련법 검토

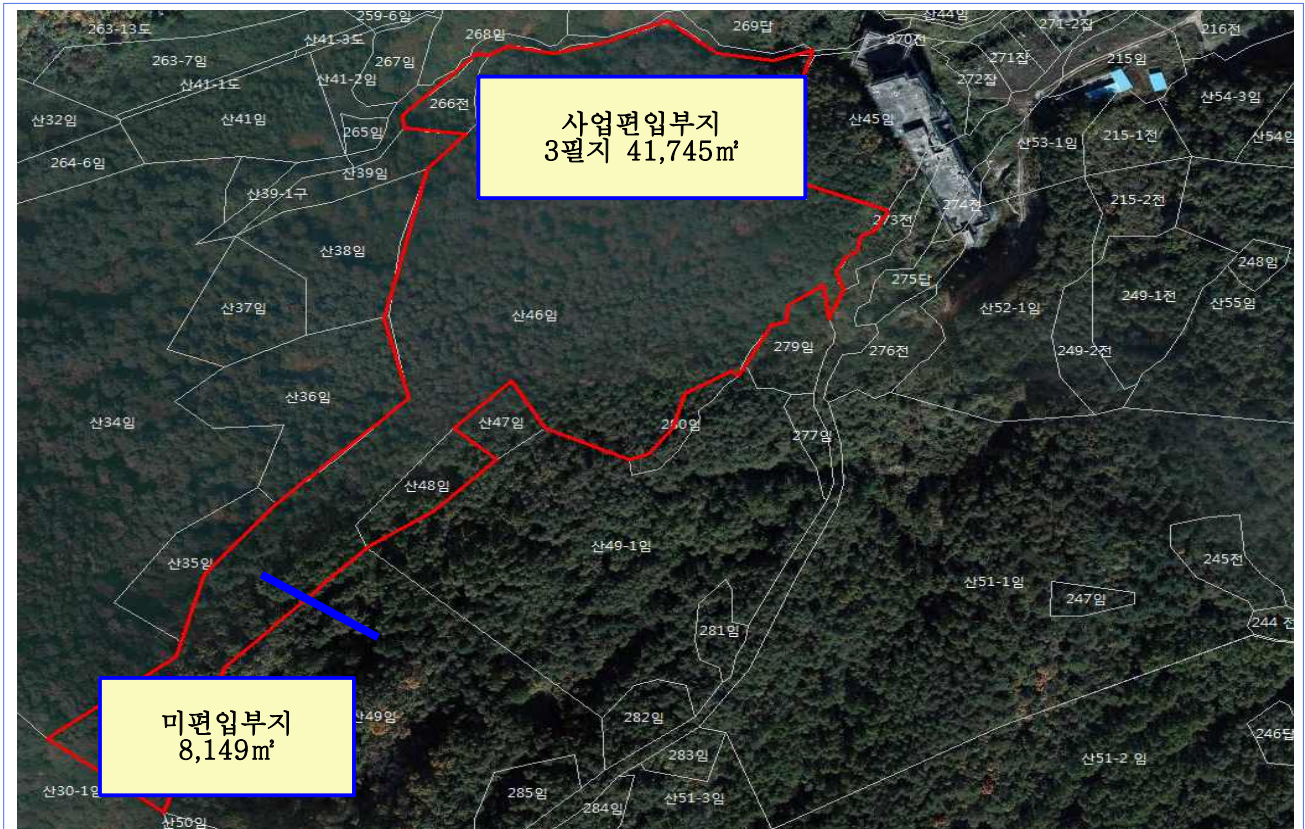
- 공유재산 및 물품관리법 제39조(교환)제1항4호
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조(도시·군계획시설사업의 시행자) 제5항, 제7항
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제96조(시행자의 지정)제1항, 제2항

3. 위치도 및 도면

【평창캠퍼스 배치도】



【교환사유지 위치도(지적도)】



〈관계법령 발취〉

□ 「공유재산 및 물품 관리법」

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 일반 재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우
 2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효율도를 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 인정 되는 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 계획(이하 "관리계획"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·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
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 토지
가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

□ 「평창군 공유재산 관리조례」

제5조(심의회회의 업무) ① 심의회회의 심의사항은 다음 각 호와 같다.

1. 공유재산의 취득·처분에 관한 사항
2. 삭제 <2008.10.17>
3. 법 제11조 및 「공유재산및물품관리법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제8조에 따른 용도의 변경 또는 폐지
4. 삭제 <2015.10.08.>
5. 법 제12조 단서에 따른 회계간 무상 이관
6. 재산의 취득·처분에 관하여 심의회회의 적정심의를 받은 후 해당 토지 또는 시설물의 면적이나 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우, 취득·처분에 관한 재심의(다만, 공사 중 물가변동으로 인하여 계약금액이 변경 된 경우에는 그러하지 아니한다)
7. 제22조의2제2항에 따른 행정재산의 관리위탁 기간갱신을 위한 타당성평가
8. 영 제48조의4에 따른 위탁개발재산의 분양 및 임대방법과 수탁기관의 보수 등의 결정
9. 공유재산의 무상사용 및 무상대부
10. 그 밖에 재산관리관이 중요하다고 인정하는 사항

② 제1항의 심의사항 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의회회의 심의를 생략할 수 있다.

1. 영 제7조제3항에 해당하는 재산의 취득·처분
2. 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 미달하는 토지의 취득·처분
3. 990제곱미터 이하의 토지 또는 대장가액 5천만원 이하의 재산 취득·처분
4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행정재산의 용도변경이나 용도 폐지

가. 990제곱미터 이하의 토지

나. 대장가액 5천만원 이하의 재산

다. 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」 제4조의 공익사업으로서 사업 인정(각 개별법령에 의한 사업인가 포함)시 취득·처분하기로 미리

협의된 재산

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제86조(도시·군계획시설사업의 시행자) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군 계획시설사업을 시행한다.

② 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 시행되게 되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 서로 협의하여 시행자를 정한다.

③ 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시·군계획시설사업을 시행하려는 구역이 같은 도의 관할 구역에 속하는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정하고, 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 시행자를 지정한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제2항·제3항 또는 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다.

⑦ 다음 각 호에 해당하지 아니하는 자가 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제96조(시행자의 지정) ① 법 제86조제5항의 규정에 의하여 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받고자 하는 자는 다음 각 호의 사항을 기재한 신청서를 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수에게 제출하여야 한다.

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
3. 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소
4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일
5. 자금조달계획

② 법 제86조제7항 각 호외의 부분 중 "대통령령으로 정하는 요건"이란 도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다.