



금산군의회
GEUMSAN COUNTY COUNCIL

2026. 2. 4.(수)
제1차 산업건설위원회

- 제334회 금산군의회 임시회 -
의안 검토보고서

검토안건

2025년도 금산군 공유재산 관리계획 제5차 변경안
- 신혼청년 공공임대주택 조성사업 -

산업건설위원회
전문위원 윤주현

2025년도 금산군 공유재산 관리계획 제5차 변경안

- 신혼청년 공공임대주택 조성사업 -

1. 회부경위

- 의안번호 : 제10호
- 제출자 : 금산군수
- 제출일 : 2026. 1. 23.
- 회부일 : 2026. 1. 23.

2. 제안이유

- 2025.3.31. 의안번호 제9호로 원안가결된 “신혼청년 공공임대주택 조성사업(변경)” 건의 사업규모 및 기준가격이 30% 이상 초과하여 증가함에 따라 변경 심의를 득하고자 함
- (변경내용) ①사업규모(58세대 신축→88세대 신축), ②총사업비(173억 원→404억 원)

3. 주요내용

- 사업목적 및 용도
 - (목적) 기존 연립주택 및 아파트 등 전체 해체한 후 공공임대 아파트를 조성(신축)하여 젊은 층의 거주여건 개선
 - (용도) (변경 전) 공공임대아파트 신축(58세대)
(변경 후) 공공임대아파트 신축(88세대)
- 추진근거 : 신혼청년 공공임대주택 조성사업 추진계획(별첨)
- 사업기간 : 2025년 1월 ~ 2028년 12월
- 위치 : 금산읍 상옥리 366-1 외 2필지
- 사업규모 : 기존 건물 해체 후 아파트 신축

○ (변경 전)총사업비 : 17,310백만원(지방소멸대응기금)

(단위 : 백만원)

구분	계	기투자	2025년	2026년	2027년	2028년	
재원	계	17,310	-	6,663	5,647	4,000	1,000
	국비	-	-	-	-	-	-
	도비	-	-	-	-	-	-
	군비	-	-	-	-	-	-
	기금	17,310	-	6,663	5,647	4,000	1,000
	기타	-	-	-	-	-	-

○ (변경 후)총사업비 : 40,350백만원(국비+군비+지방소멸대응기금)

(단위 : 백만원)

구분	계	기투자	2025년	2026년	2027년	2028년	
재원	계	40,350	-	4,000	15,370	13,110	7,870
	국비	15,540	-	-	9,320	3,110	3,110
	도비	-	-	-	-	-	-
	군비	10,760	-	-	-	8,000	2,760
	기금	14,050	-	4,000	6,050	2,000	2,000
	기타	-	-	-	-	-	-

○ 처분재산 내역

- (변경 전)건물

(단위 : m², 백만원)

재산의 표시			면적	기준가격	해체 예정가격	소유자	처분방법
소재지	지번	용도					
합계			7,451	1,620	1,858		
금산읍 상옥리	366-1	아파트	5,352	1,200	1,346	금산군	해체
"	"	연립주택	1,982	415	498	"	"
"	"	경비실(부1)	12	0	3	"	"
"	"	가스저장소(부2)	16	0	4	"	"
"	364-2	제조업소	89	5	7	"	"

- (변경 후)건물

(단위 : m², 백만원)

재산의 표시			면적	기준가격	해체 예정가격	소유자	처분방법
소재지	지번	용도					
합계			7,451	1,620	3,500		
금산읍 상옥리	366-1	아파트	5,352	1,200	2,569	금산군	해체
"	"	연립주택	1,982	415	891	"	"
"	"	경비실(부1)	12	0	10	"	"
"	"	가스저장소(부2)	16	0	10	"	"
"	364-2	제조업소	89	5	20	"	"

* 해체공사 진행에 따른 실제 해체공사 등 계약금액 반영

○ 취득재산 내역

- (변경 전) 건물

(단위 : m², 백만원)

재산의 표시			면적	기준가격	예정가격	소유자	취득방법
소재지	지번	용도					
합 계							
금산읍 상옥리	366-1외2	아파트(58세대)	8,800	14,500	14,500	금산군	신축

- (변경 후) 건물

(단위 : m², 백만원)

재산의 표시			면적	기준가격	예정가격	소유자	취득방법
소재지	지번	용도					
합 계							
금산읍 상옥리	366-1외2	아파트(88세대)	9,840	36,850	36,850	금산군	신축

* 총사업비 중 해체공사비(35억 원)를 제외한 금액으로 기준가격 및 예정가격 산정

4. 검토의견

- 본 공유재산관리계획 변경안은 국토교통부 ‘특화 공공임대주택 공모사업’ 선정에 따라 신혼청년 공공임대주택 조성사업의 취득 재산과 처분재산 변경을 위해 제출된 의안으로
- 총사업비는 17,310백만원에서 23,040백만원 증가한 40,350백만원으로 당초 보다 약 2.3배 증가하였으며, 신축 세대수는 당초 58세대에서 88세대로 약 1.5배 증가하였음
- 공유재산관리계획은 군 재정과 직접적으로 연관되며 예산효율성을 고려해야 하나 총사업비 중 ¹⁾국비 용자를 포함한 군비 18,720백만원으로도 금산읍 약 60m² 아파트를 사업계획인 88세대 보다 9세대 더 많은 ²⁾97세대를 구입할 수 있고 신축 후 소요되는 시설물 유지·관리비용, 인건비 등을 고려할 때 매우 비효율적으로 판단됨.
- 또한, 2027년말 입주예정인 대전 천동 유사 면적 아파트의 최고가 분양가는 3.3m²당 약 23백만원이나 공유재산관리계획 변경안의 88세대 전체 면적인 4,004m²를 총사업비 40,350백만원으로 나누면 ³⁾3.3m²당 건축비는 약 33백만원으로 대전 아파트 분양가 보다 1천

만원이나 높게 예산이 소요되는 것으로 공유재산관리계획 변경안이 작성되어 있음

- 사업공모 선정이라는 이유로 공유재산관리계획 변경안을 의결하기에는 187억원이라는 막대한 군비의 소요, 대전 민간아파트 분양가를 상회하는 건축비 등 그 타당성이 매우 미흡할 것 임.
- 아울러, 간담회 자료에서 언급한 것처럼 국비지원 중 융자 79.6억원은 30년 거치 5년 상환 조건이며, 이는 사업비와 별개로 이자로 35년간 매년 약 1억 5천 5백만원, 총 54억원의 추가 군비 부담을 의미함.
- 신혼청년 공공임대주택 조성이라는 목적을 위해서는 보다 효율적인 방안 모색이 필요할 것으로 검토됨.

【 불임 : 주식 1), 2), 3) 】

1) 군비 18,720백만원 : 7,960백만원(국비 용자) + 10,760백만원(군비)

구 분	합 계	국 비		군비	지방소멸기금
		출자	*용자		
예산액(백만원)	40,350	7,580	7,960	10,760	14,050

* 용자 : 30년 거치 5년 상환(이율 2.1%)

< 국비 용자 이자금액 > : 약 5,439백만원(원금균등상환 시)

2) 군비로 매입 가능한 세대수(전용면적 60㎡ 기준) : 97세대

1세대 평균 실거래가격(칸타빌, 금산프라임포레) : 192.5백만원

구 분	총 사업비로 구입하는 경우	군비 성격 사업비로 구입하는 경우 (국비 용자+기금+군비)	군비로 구입하는 경우 (국비 용자+군비)
예 산 액	40,350백만원	32,770백만원	18,720백만원
구입 가능수	209세대	170세대	97세대



실거래가 공개시스템

자료 검색조건											
											[2026.1.21 16:38:47]
물건	매매구분	기준년월	단지명			소재지		면적	금액		
아파트	매매	2025년	[아파트] 대원칸타빌아파트			금산군 금산읍 630		59.94	--전체--		
10월											
전용면적 (㎡)	계약일	해제 여부	해제사유 발생일	등기일자	거래금액 (만원)	동	층	매수자	매도자	거래유형	전산공부
59.94	30	-	-	25.11.28	18,500	102동	6	개인	개인	중개사 중개거래 중개사 중개사	
물건	매매구분	기준년월	단지명			소재지		면적	금액		
아파트	매매	2025년	[아파트] e편한세상금산프라임포레			금산군 금산읍 468		--전체--	--전체--		
12월											
전용면적 (㎡)	계약일	해제 여부	해제사유 발생일	등기일자	거래금액 (만원)	동	층	매수자	매도자	거래유형	전산공부
59.8083	26	-	-	-	20,000	-	8	개인	개인	중개사 중개거래 중개사 중개사	

2) 3.3㎡ 당 건축비 및 대전 분양가(건축비) 비교

구분	신혼청년 공공임대주택 조성사업 (건축비)	대전아파트(대전 천동, 롯데캐슬) (전용면적 59.98㎡, 분양가 최고 412백만원)	
		건축비	분양가
금액	33.2백만원	15.6백만원	23.0백만원
산출방법	총사업비 ÷ 전체 세대면적 × 3.3 40,350백만원 ÷ 4,004㎡ × 3.3 ※ 4,004㎡ = (60㎡×44세대) + (31㎡×44세대)	건축비 ÷ 전용면적 × 3.3 (279백만원 ÷ 59㎡ × 3.3)	분양가 ÷ 전용면적 × 3.3 (412백만원 ÷ 59㎡ × 3.3)

< 대전 아파트 분양공고문 발체 > - 2025. 2월 공고 / 2027. 11월 입주

구분	타입 (약식표기)	동별 (라인별)	공급 세대수	층구분	해당 세대수	대지비	건축비	공급금액
059.9865A	59A1	101동 3호 102동 1,2호 103동 1,2호 104동 3호	120	1층	1	125,353,103	253,246,897	378,600,000
				2층	6	128,020,190	257,579,810	385,600,000
				3~5층	18	130,687,278	268,912,722	399,600,000
				6층 이상	95	133,354,365	279,245,635	412,600,000
	59A2	109동 5,6호	23	1층	1	124,832,658	253,767,342	378,600,000
				2층	2	127,488,672	258,111,328	385,600,000
				3~5층	4	130,144,686	269,455,314	399,600,000
				6층 이상	16	132,800,700	279,799,300	412,600,000
	59A3	109동 5호	14	3~5층	2	131,781,923	267,818,077	399,600,000
				6층 이상	12	134,471,350	278,128,650	412,600,000
	59A4	109동 5호	16	6층 이상	16	134,407,500	278,192,500	412,600,000