

# 서울특별시교육청 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

## 심 사 보 고 서

의 안 번 호	3744
------------	------

2026년 6월 17일  
교 육 위 원 회

### I. 심사경과

1. 제출일자 및 제출자 : 2026년 5월 26일, 서울특별시교육감
2. 회부일자 : 2026년 5월 27일
3. 상정일자 : 제336회 서울특별시의회 정례회 제1차 교육위원회  
(2026년 6월 17일 상정, 원안가결)

### II. 제안설명의 요지(제안설명자 : 교육행정국장 이연주)

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함.

### III. 주요내용

1. 취득: 1건
  - 증축 : 1건

- 목적 : 학생식당 미보유 학교의 교실 배식을 개선하여 질 높은 학교 급식 환경을 제공하고자 추진하는 사업
- 대상교 : 서울누원초등학교

## 2. 취득 및 처분: 4건

### ○ 이전 신축 : 1건

- 목적 : 증산4·5구역 개발에 따른 증가학생을 배치하기 위해 학교를 이전하는 사업
- 대상교 : 연서중학교

### ○ 증개축 : 2건

- 목적 : 40년 이상 된 교사동 노후화에 따른 증개축을 통한 “그린 스마트 미래학교” 사업 추진
- 대상교 : 서울구로초등학교, 전농중학교

### ○ 교환 : 1건

- 목적 : 방화3재정비촉진구역 재건축정비사업조합에서 정비구역 내 교육감 소유토지와 교환 의사를 표명함에 따라 추진하는 토지교환 사업
- 대상교: 방화중학교

## 3. 취소 1건

### ○ 증축(취소) : 1건

- 목적 : 부지 제약으로 인한 사업 실익 저하와 당초 사업 목적 달성의

어려움, 학교의 요청에 따른 사업 취소

- 대상교 : 은평고등학교

#### IV. 검토보고 요지(수석전문위원 : 박광선)

##### 1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2026년 5월 26일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제3744호로 제출되어 2026년 5월 27일 우리 위원회로 회부됨.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 「공유재산법」) 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 취득 1건, 취득 및 처분 4건, 취소 1건 등 총 6건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울특별시의회의 의결을 받고자 하는 것임.

##### 2. 주요 검토의견

###### 가. 취득의 건(1건)

- 1) 서울누원초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건
  - 서울누원초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건은 기존 교사동 건물 중 2개 층 일부를 리모델링한 후 수평으로 증축하여 총 연면적 550.38㎡ 규모의 건물을 구축함으로써 260㎡ 규모의 급식실과 468.6㎡ 규모의 학생식당 등을 신설하는 사업임.
  - 해당 사업은 기존 급식실과 일반교실로 사용되던 공간을 각각 특별교실과 학생식당으로 조성하고, 증축되는 공간에는 급식실과 학생식당을 구축하고자 하는 내용을 담고 있음.

- 본래 본 건은 총사업비가 20억원 미만으로<sup>1)</sup> 공유재산관리계획 수립 대상이 아니었지만, 엘리베이터 설치와 정화조 이설, 주방자동 소화장치, PHC 파이프 등의 추가, 지하철 계층관리에 따른 공사비용 증가로 총사업비가 22억 9천 3백만원으로 증가함에 따라 금번 공유재산관리계획안에 신규로 제출된 건임.

[표-1] 누원초 급식실 및 학생식당 증축 사업비 증가 사유

사업비 증가 사유	
■ 토목공사비 증가	PHC파이프 추가 및 지하철 계층관리(추가공사비 95,000천원)
■ 건축공사비 증가	엘리베이터 설치 및 정화조 이설공사(추가공사비 220,000천원)
■ 기타공사비 증가	환기덕트, 스팀보일러, 주방자동소화장치 공사(추가공사비 211,000천원)

- 우선, 서울누원초등학교는 학생 식당 부재에 따른 교실 배식이 이뤄지고 있어 급식 환경개선 필요성이 높은 학교로, 2024년 북부교육지원청 급식실 증축 사업대상에 포함되어 있어 동 사업의 추진 필요성이 상당 부분 확인되고 있음.

- 특히, 현재 누원초 급식실은 2005년에 설치되어 20년이 경과되었고, 그 면적 역시 서울시교육청이 「학교급식 환경개선 매뉴얼」에서 제시한 조리장 기준 면적(260㎡)를 크게 미달하는 195.01㎡에 불과하여 조리종사원 등의 근무 여건 개선 역시 필요한 상황임.

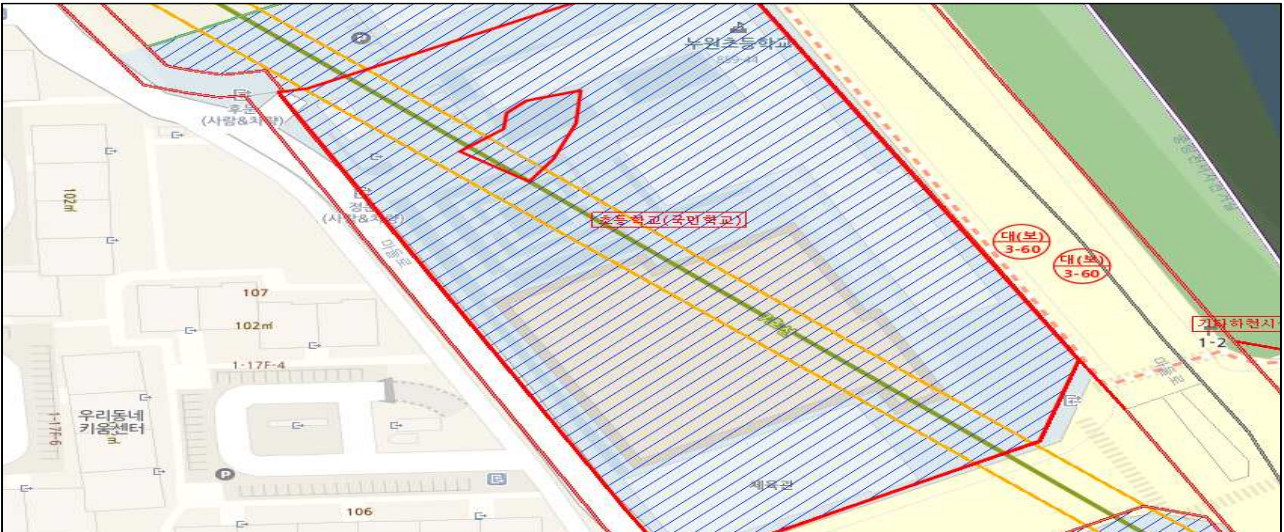
[표-2] 북부교육지원청 내 급식실 증축 순위

구분	2024	2025	2026	2027
사업대상 학교	수락초, 신방학초, <b>누원초</b> , 한천중, 온곡중, 상원중			

1) 「서울특별시교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례」 제13조(공유재산 관리계획) ② 영 제7조제1항에 따라 공유 재산 관리계획을 수립하여야 하는 재산은 다음 각 호와 같다.  
 1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산  
 가. 취득의 경우: 20억원  
 나. 처분의 경우: 20억원

- 또한, 동 증축의 건은 공공건축심의와<sup>2)</sup> 공유재산심의를<sup>3)</sup> 완료해 사전절차를 준수했고, 공공건축심의위원회의 심의의견 반영 여부에 관한 검토 역시 진행되었으며, 내용에서도 조리장 면적 260.40㎡와 학생 식당 면적 468.6㎡(리모델링 면적 324㎡ 포함)가 서울시교육청이 「학교급식 환경개선 매뉴얼」에서 제시한 조리장과 식당 면적 기준을<sup>4)</sup> 충족하는 등 사업 규모상 별도의 문제는 없다고 생각됨.
- 이어 본 건은 공사예정지가 지하철 7호선을 관통하는 특성상 서울교통공사와의 사전협의를 필수적으로 요구되고, 공사 기간 중 학교 구성원의 소음 및 분진 등의 피해가 불가피하다는 점에서 학생과 보호자 등 학교 구성원의 동의가 필요한 사안임.

[그림-1] 사업 대상지의 토지이용계획 도면<sup>5)</sup>



- 관련하여 서울시교육청은 사전에 서울교통공사와 공사 내용 및 조치 사항에 대해 협의를 진행한 것으로 확인되며,<sup>6)</sup> 학교 역시 2022년

2) 2023년 제4회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림 (서울시교육청 교육시설안전과-6558, 2023.5.16.)  
 3) 2026년도 제2회 공유재산심의회 심의결과 알림 (서울시교육청 교육재정과-14023, 2026.5.20.)  
 4) 2025학년도 해당 교의 학생 수는 654명, 교직원 수는 53명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간(2026~2030학년도) 학생 배치계획 상 예측되는 학생 수는 520~637명 수준임. 따라서 급식실 및 학생식당 준공 예정 시기(2027.12.)를 고려하여 2028학년도(564명)를 기준으로 할 때 조리장 면적 기준은 급식인원 600~899명 사이를 적용하고, 초등학교 식당 면적은 617명(교직원 수는 53명으로 고정하였음)을 적용함.  
 이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 260㎡ 이상(급식 인원 600~899명 기준), 학생 및 교직원 식당 면적은 초등학교 식당 면적 산식인 (학생/2.0 × 1.20) + (교직원수/1.6 × 1.3)을 적용했을 때 381.4625㎡를 충족해야 함.  
 5) 서울도시공간포털 기준, <https://urban.seoul.go.kr/view/new/main.html> (검색일 2026-06-08)

11월부터 2023년 6월까지 배치계획 연구용역을 통해 본 건에 관한 의견을 수렴했다는 측면에서 절차상 하자는 크게 없다고 판단됨.

- 다만, 본 건은 서울시교육청이 공사비 증가 이유로 제시하는 일부 요인의 경우 사업 초기에 충분히 고려할 수 있었다는 점에서 적기에 공유재산 심의가 전개되지 못했다는 문제가 있음.
- 서울시교육청이 사업비 증가 사유로 언급하는 PHC 파일 추가 및 지하철 계측관리의 경우에는 철도보호구역이 관통하는 부지의 특성상 사업 초기부터 고려되었어야 함이 타당하고, 엘리베이터 설치 역시 2024년 6월 설계공모 지침서상 이미 “배식 및 잔반처리를 위한 화물용 엘리베이터 계획”이 명시되어 있음.<sup>7)</sup>

즉, 서울시교육청이 사업설명서에서 “설계 과정에서의 추가공사비 발생”을 공유재산 관리계획 심의 사유로 제시한 것은 상술한 사항 전반을 고려할 때 초기 계획 수립 시 충분히 예견할 수 있었다는 점에서 그 타당성과 신뢰성에 의문이 있음.

- 그러므로 서울시교육청은 향후 유사 사업 추진 시 초기 단계부터 현장 여건을 면밀히 검토하여 이와 같은 사업비 증액이나 심의 지연이 재발하지 않도록 하고, 예산계획 및 운용의 효율성과 심의 절차의 적시성을 보장할 수 있도록 노력해야 할 것임.

6) 철도보호지구에서의 행위신고에 따른 의견 회신 (도봉고 마들로 859-44 서울누원초 급식실 및 학생식당 증축공사) (서울교통공사 토목처-8347, 2025.8.18.)

7) 서울특별시북부교육지원청(2024.6.), 서울누원초등학교 급식실 및 학생식당 증축(긴급) 설계 공모 지침서, 21쪽.

## 나. 취득 및 처분의 건(4건)

### 2) 연서중학교 이전 신축의 건

○ 연서중학교 이전 신축의 건은 증산 4·5 재정비촉진구역 내 사업 추진과 연계해 노후 학교 시설을 개선하고자 은평구 증산동 193-21에 소재한 연서중학교를 직선거리로 약 200m 떨어진 증산동 131-98 일대로 이전하는 사업임.

- 동 사업은 2029년 3월 재개교를 목표로 12,681.3㎡ 부지에 건축 연면적 기준 9,228.86㎡, 지상 5층 규모의 교사동을 신설하고자 하는 것으로, 부지 교환을 전제로 교사동 신축은 증산5재정비촉진 구역 주택재개발정비사업조합(이하 ‘증산5조합’)의 기부채납 형태로 진행하고자 함.

○ 본 건은 2025년 2월 공공건축 사업계획서 사전검토와<sup>8)</sup> 2026년 2월 공공건축심의위원회 심의를 받았고,<sup>9)</sup> 「지방교육행정기관 재정 투자사업 심사 지침」에 따라 재정투자심사를 면제받았으며,<sup>10)</sup> 2026년 5월 공유재산심의회 심의를<sup>11)</sup> 거쳤는바, 법령이 정한 절차를 모두 이행하였다고 사료됨.

- 또한, 서울시교육청은 동 사업 추진 과정 중 2023년 12월 학부모 설명회를 진행하여 학교 구성원 의견수렴을 전개했고,<sup>12)</sup> 2025년 10월 변경 협약을<sup>13)</sup> 체결하여 증산5조합과의 충분한 논의 후에 사업을 추진하는 상황이며, 공공건축심의위원회 심의의견 역시

8) 사전기획 적정성 검토 의견서 회신(연서중, 사2024-027호) (서울시교육청 교육시설안전과-1124, 2025.2.5.)

9) 2026년 제2회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림 (서울시교육청 교육시설안전과-1904, 2026.2.13.)

10) 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사 지침」(2024년 기준)은 심사 제외 대상 중 「지방재정법 시행령」(별표 제1호~제25호)에 의한 심사 제외 대상에서 제24호(「초·중등교육법」 제2호 각 호에 따른 학교의 건축 사업 중 교육부 장관이 따로 정하는 사업 중 다목이 "「초·중등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교 또는 같은 법 제30조에 따라 통합·운영하는 학교의 이전 사업"임. (해당 자료 11쪽 참조)

11) 2026년도 제2회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-14023, 2026.5.20.)

12) 서울시교육청 내부 자료에 따르면, 2023년 12월 22일 연서중학교 학부모를 대상으로 한 설명회가 개최됨.

(서울특별시서부교육지원청 행정지원과, 연서중 이전 설명회 결과보고)

13) 연서중학교 이전을 위한 협약서(서부교육지원청 교육장-증산5재정비촉진구역주택재개발정비사업조합장)

반영 여부에 대한 검토를 진행하였음.<sup>14)</sup>

[표-3] 연서중 이전 신축의 건 주요 추진 경과

추진경과	추진 내용
2008. 5. 22.	수색·증산 재정비촉진계획 결정 고시(서울시 고시 제2008-173호)
2023. 9. 27.	관리처분계획인가
2023. 12.21.~22.	연서중학교 이전 관련 학부모 설명회
2023. 12. 28.	연서중학교 이전 계획 수립
2025. 10. 31.	연서중학교 이전을 위한 2차 변경 협약(서부교육지원청-증산5조합)
2025. 11. 5.	연서중학교 휴교 확정 공고
2026. 2. 5.	사전기획 적정성 검토 (결과: 조건부 적정)
2026. 2. 9.	토지 교환 예정가격 결정(지원청)
2026. 2. 10.	제2회 공공건축심의위원회 심의 (결과: 조건부 채택) 심의의견 : 제안공모 방식 검토, 사업모니터링 절차 마련 등
2026. 3.	연서중학교 휴교
2026. 5. 18.	제2회 공유재산심의회 (결과: 적정)

- 연서중 이전에 따른 토지 교환의 건은 2025년을 기준연도로 한 개별 공시지가 기준 학교가 증산5조합에 처분하는 토지의 기준가격이 443억 3천 7백만원, 학교가 증산5조합에서 취득하는 토지의 기준가격은 331억 1천만원이고, 감정평가액 산술 평균액 기준 토지의 감정가액은 각각 922억 7천 1백만원과 864억 2천 3백만원임.<sup>15)</sup>
- 그러므로 규모의 적정성 측면에서 본 건은 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 3/4 이상일 때 교환이 가능하다는 「공유재산법 시행령」 제11조의2를 준수하였고,<sup>16)</sup> 협약서에 따라 교환 예정 토지 간의 가격 차액은 증산5조합이 금전으로 정산할 예정이므로 별도 문제는 없다고 판단됨.

14) 공공건축심의위원회 심의의견 반영여부 제출(연서중 이전 신축사업) (서울특별시서부교육지원청 학교시설지원과 -4283, 2026.4.21.)

15) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조에 따른 감정평가 산술 평균액 기준

16) 가격평정조서 기준임. 교환비율은 토지 기준가격 기준 76.4%, 토지 교환가격 기준 93.7% 수준임.

- 계속해서 사업내용 측면에서 연서중 이전 신축의 건은 전체 학년이 재학하는 2031년을 기준으로 학생 수가 497명 규모로 예측되므로 서울시교육청이 제시하는 적정규모 학교 기준에<sup>17)</sup> 부합함.

[표-4] 연서중 중학교 학생배치계획

학교명	구분	증장기 학생배치계획				
		2027년	2028년	2029년	2030년	2031년
연서중	학생수	0	0	177	397	497
	학급수	0	0	8(1)	19(1)	24(1)
	급당인원	-	-	25.3	22.1	21.6

- 한편, 연서중학교는 2026년 3월부터 재개발 지역의 철거가 본격화됨에 따라 휴교 중인바, 사업 추진에 따른 재학생 등의 안전 확보는 별도로 검토할 사안이 아니라고 생각됨.
  - 참고로 서울시교육청은 공유재산 관리계획안 의결 전 휴교가 진행된 이유에 관하여 사업설명서를 통해 “2023년 실시한 학부모 설명회에서 학생 안전 문제 등이 제기되면서 휴교 필요성에 대한 공감대가 있었고, 증산5구역 사업 진행과 연계해 학생 통학 및 교육활동 안전 확보를 위해 진행” 하게 되었다고 밝힘.
- 상술한 사항을 종합할 때 본 건은 추진 절차 및 경과, 사업내용 등에 있어 특별한 문제는 없다고 보이며, 지역개발사업과 연계하여 교육환경 개선을 도모할 수 있다고 생각됨.

17) 중고등학교 기준 서울시교육청의 적정규모학교 기준은 학생 수 450명 이상 1,260명 이하, 학급수 18학급 이상 36학급 이하, 학급당 학생수 25명 이상 35명 이하 수준임.  
(자료 : 서울시교육청(2020), 적정규모학교 육성 매뉴얼, 6쪽.)

3) 서울구로초등학교 그린스마트 미래학교 증개축의 건

- 서울구로초등학교 그린스마트 미래학교 증개축의 건은 40년 이상 노후화된 학교 시설을 개축하기 위해 2020년부터 추진 중인 그린스마트 미래학교 사업의 일환으로, 사전기획용역과<sup>18)</sup> 공공건축심의, 중앙투자심사 등을 거쳐 사전절차를 이행하였음.
- 동 사업은 당초 2019년 3월 학교단위 공간혁신 사업대상으로 선정되었으나 2020년 그린스마트 미래학교 사업 추진에 따라 사업내용이 변경되었으며, 이후 면적, 산출 단가 및 기준 변경에 따른 사업비 초과로 인한 추가적인 사전절차(중앙투자심사)를 이행하고자 사업 일정이 상당 시간 지연되었음.
- 참고로 사업 지연은 개축 단가 인상 및 개축면적 증가에 따른 사업비 증가, 총사업비 산정 기준 변경에 따른 예비비 산정<sup>19)</sup> 등으로 전반적인 사업비의 추계가 다시 이뤄져 추가적인 사전절차를 이행해야 했기 때문에 발생했다고 보임.

[표-5] 자체투자심사 및 중앙투자심사 신청 당시 총사업비 비교<sup>20)</sup>

구분	자체투자심사 신청(2024.6.)	중앙투자심사 보완 제출(2025.2.)
총사업비	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 총사업비 : 313.46억원</li> <li>- 용지비 : 65.02억원</li> <li>- 시설비 : 248.44억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 총사업비 : 356.98억원</li> <li>- 용지비 : -</li> <li>- 시설비 : 356.98억원</li> </ul>
주요 변동사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 예비비 32.4억원 포함</li> <li>■ 개축면적 6,178㎡ → 7,362㎡, 개축단가 ㎡당 2,546천원 → 3,143천원 증가</li> </ul>	

18) 사전기획 결과의 적정성 검토 의견서(구로초 공간혁신 개축 사업, 사2023-032호), (2023.11.9., 서울특별시교육청 지역공공건축지원센터)

19) 2024년 10월 시행된 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사 지침」은 총사업비에 예비비를 추가하도록 하고, 예비비는 “투자심사 단계에서 예측하기 어려운 불확실성으로 인해 물량 변동 등 사업비용이 증가할 위험에 대응하기 위한 비용으로서 모든 사업의 총사업비에 포함”되며, 공사비와 보상비, 시설부대경비, 운영설비비, 제세공과금의 10%를 산정하도록 하는 내용이 포함되었음.

(자료 : 교육부 지방교육재정교과(2024.10.), 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사 지침」, 14-15쪽.)

20) 2024년 제3회 자체 재정투자심사위원회 심사의뢰서 수정 제출(백산초 재구조화, 구로초 공간혁신) (서울특별시 남부교육지원청-3982, 2024.6.26.), 2025년 정기2차 중앙투자 심사 보완제출(구로초,수정) (서울특별시남부교육지원청-1458, 2025.2.28.) 자료를 비교함.

- 여기에 더해 사업 추진 전반에서 공공건축심의위원회<sup>21)</sup> 및 중앙투자심사 등에서 제기된 심의의견을 검토하는 과정이 길어진 점 역시 사업속도의 저하를 일으킨 주요 요인 중 하나임.

○ 이는 사업비 산정 문제를 제외하고 볼 때 동 사업이 휴교 없이 학교를 정상 운영하면서 사업이 추진될 예정이고, 사업 대상지 안에 시민에게 개방된 구립도서관이 운영되는 등 특수한 여건에서 공사가 진행되기 때문으로 생각됨.

- 서울구로초등학교는 부지 내 융합과학교육원 남부분원과 다목적관 내 구로구립 온누리도서관이 위치해 학교 구성원뿐만 아니라 외부인 출입도 빈번한 상황에서 이번 공사를 휴교 없이 진행할 예정임.

- 때문에 교육부 중앙투자심사에서 학생 안전대책 수립 및 보호 후 추진을 조건으로 채택되었고,<sup>22)</sup> 자체투자심사 과정에서도 사업 시기 조정에 대한 추가 검토를 요청받았으며,<sup>23)</sup><sup>24)</sup> 2025년 10월 교육부 중앙투자심사위원회에 학생안전대책에 대한 보고가 이뤄졌음.

[표-6] 구로초 학생안전대책 주요 내용<sup>25)</sup>

주요 내용	세부 내용
공사 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기존 건축물 안전 확보 방안               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 흙막이에 CIP 공법 적용을 통한 지반 침하 등 방지</li> <li>- 교육지원청의 정기점검 및 필요 시 별도 계측 관리 시행 예정</li> </ul> </li> <li>■ 학생 활동공간 및 등하굣길 안전 확보 방안               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단계별 공사 계획에 따라 기존 교사동 학생 수용 예정</li> <li>- 학생 영역과 공사 영역 간 가설방음펜스(H=10m) 적용</li> </ul> </li> <li>■ 소음·먼지·진동 관리</li> </ul>

21) 2024년 제3회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림 (서울시교육청 교육시설안전과-3954, 2024.4.5.)  
 22) 2025년도 정기2차 중앙투자심사 및 정기1차 공동투자심사 결과 알림 (서울시교육청 예산담당관-3841, 2025.4.25.)  
 23) 2024년 제3회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 및 중앙투자심사 의뢰서 제출 안내(서울시교육청 예산담당관-6400, 2024.7.10.)  
 24) 본 건은 2024년 자체재정투자심사를 수행하였으나, 추진 도중 사업비 산정방식 변경으로 총사업비가 300억원을 초과하여 중앙투자심사를 받은 바 있음. 따라서 현재 동 사업은 자체재정투자심사를 거칠 필요가 없는 상황임.  
 25) 2025년 정기 4차 중앙투자심사 보고사항 제출(구로초) (서울특별시남부교육지원청 학교시설지원과-5706, 2025.9.19.) 중 붙임 자료를 요약, 정리한 것임.

주요 내용	세부 내용
	- 고소음 공정 방학 중 또는 수업 외 집중 진행, 진동공정 시 사전 통보 등
공사 중 교통안전지도	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 학교(학부모) 자체 운영을 통한 등하교 교통지도</li> <li>■ 구로구청 교통안전도우미, 어르신 일자리사업 교통안전 사업 추진</li> <li>■ 구로초 개교지원단을 통해 위의 교통안전사업을 추진</li> </ul>
안전관리 프로그램 추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 비상대응체계 구축 : 비상연락망 운영, 표지판 설치 등</li> <li>■ 주1회 이상 시공사 자체 안전점검 및 합동점검(교육청, 감리, 학교 등) 추진</li> <li>■ 학생 대상 안전교육 프로그램 주기 실시 등</li> </ul>

- 덧붙여 동 관리계획안의 사업설명서에 첨부된 학생배치계획 검토 사항을 살펴보면, 서울시교육청은 인근에 있는 신구로초와 동구로초에 분산 배치를 검토하였으나 통학 거리와 환경, 학부모 민원 등으로<sup>26)</sup> 분산배치가 어렵다는 결론을 내린 바 있음.

○ 상술한 사항을 종합적으로 고려할 때 동 사업은 법령상 의무적으로 거쳐야 하는 절차를 거쳤고, 심의 과정에서 제시된 부대의견 등에 대한 검토도 이뤄졌다는 측면에서 사업 추진상 법령 위반에 따른 문제는 없다고 생각됨.

○ 다만, 이와 별개로 서울시교육청은 동 증개축 건과 관련하여 2020년 8월 학교 측의 그린스마트 미래학교 사업 대상 선정 신청 이외에 별도의 학교 구성원 의견 수렴 절차를 거치지 않았음.

- 서울시교육청은 별도의 학교 구성원 의견 수렴 절차가 없었던 부분에 대해 2025년 행정사무감사 요구자료 회신에서<sup>27)</sup> “2019년 공간혁신 사업으로 선정(사전기획제도화 법제정(2021.12.28.) 이전)된 학교로 선정단계부터 구성원 동의가 필수 사항이 아니었다” 고 밝힘.

○ 서울시교육청은 2021년을 전후로 그린스마트 미래학교 사업 추진

26) 지도 및 지적편집도를 확인한 결과, 구로초를 기준으로 동구로초와 신구로초를 가기 위해서는 왕복 6~7차선 규모의 구로중앙로 또는 가마산로를 거쳐야 하고, 주변에는 구로구청과 구로구민회관, 상업지역 등을 가로질러야 하는 상황임.

27) 2025년 행정사무감사 요구자료 62번 [붙임] 자료(서울형 미래학교 조성 추진 현황)

당시 학교 구성원의 의견수렴 없이 무리한 사업 대상교 선정으로 극심한 사회적 갈등을 유발했고, 이에 따라 각종 지침과 조례 등을 통해 학교 구성원의 의견수렴을 의무화한 바 있음.

- 2025년 9월을 기준으로 그린스마트 미래학교 또는 노후학교 공간 재구조화 등이 추진되었던 142개교 중 대림초 등 48교가 학교 구성원 반대, 자체투자심사를 비롯한 사전절차 중 부적정 의견 등의 사유로 사업이 철회되었음.<sup>28)</sup>
- 서울시교육청은 이후 2022년 11월 발표한 그린스마트 미래학교 사업계획을 통해 2022년 이후 사업대상교에 대해서는 학부모 숙의를 통한 동의와 학교운영위원회 심의를 추가로 진행하기로 했고,<sup>29)</sup> 해당 사업이 노후학교 공간재구조화 사업으로 개편된 이후에도 학부모 동의 절차는 의무적으로 존재함.

[표-7] 노후학교 공간재구조화 사업계획 중 학부모 동의 관련 내용<sup>30)</sup>

2 학부모 동의 유형 변경		
<input type="checkbox"/> 학부모 동의 의무 유형 변경		
○ (교육부 지침) 2022년부터 그린스마트 미래학교 신청 단계 등 중요한 의사 결정은 반드시 학교구성원의 참여·동의를 거쳐 진행함 ⇨ 불필요한 동의는 사업 지연 및 사업비 증가의 원인이 됨		
○ 학부모 동의 의무 유형 변경		
기존	변경(안)	비고
① 대상학교 선정	① (좌동)	(공통) 학운위 심의 대상
② 사업 철회	② 학부모 집단민원에 따른 사업 철회 시	
③ 모듈러교사 사용 여부	③ (삭제) _ 학부모 동의 의무 제외	
- 모듈러교사는 공사 중 휴교 및 분산배치 대안으로 학습권 침해 최소화, 공사기간 단축을 위한 방안임을 고려하여 학부모 동의 의무항목에서 제외 - 사전기획 단계 시 건물 배치안 등 전문가 영역은 학부모 동의 대상이 되지 않음		

28) 위의 자료.

29) 서울시교육청 미래학교추진단(2022.11.), 교육 수요자 중심의 노후 학교 개선을 위한 2022~3년 서울형 그린스마트 미래학교 추진 계획, 10쪽.

30) 서울시교육청 미래학교추진단(2024.4.), 2024년 노후학교 공간재구조화 사업추진 계획, 9-10쪽.

※ 여러 배치안을 학교 구성원에게 설명, 의견 수렴 후 사전기획자가 결정하도록 개선

- 학교 구성원 의견 수렴(결과 포함) 및 학생안전 관리 방안은 학운위 심의 및 학교 홈페이지 등에 공지

- 서울시의회 역시 「서울특별시교육청 공립학교 운영위원회 구성 및 운영 등에 관한 조례」를<sup>31)</sup> 통해 시설사업의 단계별 주요 사항을 학교운영위원회가 심의하도록 했고, 「서울특별시교육청 서울형 미래학교 조성 지원 조례」에서도<sup>32)</sup> 학생과 보호자 등의 의견 청취 의무를 교육감에게 부여하였음.

- 참고로 현행 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 제26조제3항과<sup>33)</sup> 같은법 제26조의2가<sup>34)</sup> 교육시설에 대한 사업 시 사용자 참여를 명시하고, 교육부 고시인 「교육시설의 사전기획 등 업무수행 지침」도<sup>35)</sup> 사용자 의견수렴에 관해 규정하고 있음.

31) 「서울특별시교육청 공립학교 운영위원회 구성 및 운영 등에 관한 조례」 제11조(심의사항) ① 운영위원회는 법 제32조에서 규정한 사항 이외에도 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1.~7. (생략)

8. 학교시설사업의 단계별 추진 과정에서 학생, 학부모, 교직원 등의 모니터링 또는 의견수렴을 위하여 필요한 사항

9. (생략)

②~⑥ (생략)

32) 「서울특별시교육청 서울형 미래학교 조성 지원 조례」 제3조(책무) ② 교육감은 지역 특성이나 학교 교육여건, 학교 구성원의 의견 등을 고려하여 서울형 미래학교가 조성될 수 있도록 노력하여야 한다.

③ (생략)

제7조(대상학교의 선정 및 조성 지원) ① 교육감은 시설 노후 수준, 학교구성원의 의견 등을 종합하여 서울형 미래 학교 조성 대상 학교를 선정할 수 있다.

②~③ (생략)

제8조(의견수렴 및 홍보 등) ① 교육감과 서울형 미래학교 조성 대상으로 선정된 학교의 장(이하 “대상 학교장”이라 한다)은 서울형 미래학교 조성을 위하여 학교구성원의 참여를 보장하고 그 의견을 반영하도록 노력하여야 한다.

②~③ (생략)

33) 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 제26조(교육시설의 디자인) ③ 교육시설의 계획·설계과정에는 학생, 교직원, 학부모, 지역주민 등 사용자 참여를 우선적으로 고려하여야 한다. 사용자 참여의 절차, 방법 등 구체적인 사항은 교육부령으로 정한다.

34) 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 제26조의2(사전기획) ① 초·중·고등학교의 감독기관은 대통령령으로 정하는 교육시설 사업을 하려는 경우에는 교육시설의 설계 전에 다음 각 호의 내용을 포함한 사전기획 업무를 수행하여야 한다.

1.~2. (생략)

3. 사용자 참여를 통한 디자인 계획 및 안전에 관한 사항

4.~6. (생략)

②~④ (생략)

35) 「교육시설의 사전기획 등 업무수행 지침」 제16조(사용자 참여) ① 사용자 참여를 통한 사전기획 업무를 수행할 때에는 학생, 학부모, 교직원(이하 "사용자"라 한다) 등의 의견수렴 등을 통하여 다음 각 호의 사항을 도출하여야 한다. 다만, 학교 신설 등 기존 사용자가 없는 사업의 경우에는 초·중·고등학교의 감독기관의 장이 사용자 참여 수행방식을 사업 여건에 맞게 정할 수 있다.

1. 학교별 교육비전 및 목표, 특화전략에 따른 공간구성 방안

2. 교육과정 및 교수·학습방법과 연계한 사용자의 필요공간 및 요구사항

○ 즉, 그린스마트 미래학교를 둘러싼 갈등 사례를 경험하는 과정에서 서울시교육청을 비롯한 정책 당국은 이해당사자 의견수렴이 단순한 절차적 요식행위가 아니라 정책의 정당성을 확보하는 필수적 과정으로서 중요성이 크고, 중장기적인 시설사업 추진에 있어 추진 동력을 확보하는 주요 수단으로서 기능한다는 사실을 충분히 인식하였다고 할 수 있음.

- 지금까지 언급된 각종 법령과 지침 등은 이러한 경험과 사례를 바탕으로 학교 대상 시설사업 과정에서 학교 구성원의 학습권과 안전, 학교 운영에 참여할 수 있는 권리 등이 침해되지 않도록 제도적 장치를 지속적으로 마련·강화해 온 것으로 이해됨.

○ 그럼에도 불구하고 서울시교육청은 동 증개축의 건에 대하여 법 시행 이전부터 사업이 추진되었다는 이유만으로 현행 법령에 위반되지 않는다는 점을 강조하면서, 제도의 변화와 사회적 요구를 충분히 반영하지 않은 채 과거와 같은 형식적 행정절차에 의존하여 학교 구성원의 의견을 실질적으로 배제한 상태에서 사업을 추진하고 있는 것으로 판단됨.

- 특히, 동 증개축의 건은 공사 기간 동안에도 학교 교육활동이 정상적으로 이루어지는 상황에서 운동장 내 신축 공사가 진행되는 특성상 학생들의 보행 안전 및 소음·분진에 따른 학습권 침해가 충분히 예상되는 사업인바,

학교 구성원에게 사업 추진 단계에서부터 사업의 내용과 추진 일정, 안전대책 및 공사 진행 경과 등에 관한 정보를 충분히 제공하고 의견을 수렴할 수 있는 실질적 참여 기회를 보장하는 것이 무엇보다

---

3. 설계, 시공, 운영 등 사업단계별 의견수렴 절차, 방법, 내용에 관한 사항

4. 관련 부서, 연계 시설 사용 및 운영 주체, 외부 유관 및 전문기관, 외부 전문가 등이 참여하는 관계자 협의체 구성·운영 방안

② 「학교복합시설 설치 및 운영·관리에 관한 법률」에 따른 학교복합시설등 지역주민이 함께 이용할 수 있는 시설이 포함된 교육시설 사업의 경우 지역주민을 대상으로 의견수렴을 할 수 있다.

중요하였음에도 불구하고 이러한 점이 충분히 고려되지 못한 것으로 사료됨.

- 다만, 학교 측은 동 사업 추진과 관련하여 “미래학교 증개축 관련 학교운영위원회 안건 제출 또는 가정통신문 발송은 없었으나 학교 운영위원회 위원에게 수시로 진행 사항을 전달하였으며, 향후 일정 확정되면 가정통신문으로 안내할 예정” 이라고 의견을 밝힘.<sup>36)</sup>
  - 덧붙여 서울시교육청은 향후 설계집행 전에 학부모 설명회를 개최 하고, 사업추진 중 사업 추진상황에 대해서 가정통신문이나 학교 홈페이지, 학교운영위원회 회의 등을 통해 공유하며, 학부모 의견 등을 실시설계 등에 적극적으로 반영하겠다는 입장을 포함.<sup>37)</sup>
- 그러나 서울시교육청과 학교 측의 현재 입장은 사업추진 자체에 대한 학교 구성원의 의사를 확인하거나 동의를 형성하기 위한 절차라기보다는 이미 사업추진을 전제로 내용과 안전대책 등 사업에 대한 정보를 제공하겠다는 계획에 가까운 것으로 보임.
  - 또한 설명회 등을 통해 의견을 수렴하더라도 논의의 범위가 사업 시행 여부가 아닌 시행을 전제로 한 안전대책이나 사업 내용에 대한 부분에 초점이 맞춰질 소지가 커 이를 학교구성원의 실질적인 동의를 확보하는 과정이라고 보기 어려운 측면이 있음.
- 따라서 서울구로초 그린스마트 미래학교 증개축의 건은 지금까지 살펴본 법·제도의 취지와 정책 변화의 흐름, 사업의 특수성 및 학교 구성원의 학습권과 안전에 미치는 영향을 종합적으로 고려할 때 사업 추진에 앞서 학생과 보호자 등 학교 구성원의 충분한 이해와 공감을 형성하기 위한 실질적인 의견수렴 절차가 선행될 필요가 있을 것으로 사료되는바, 이에 대한 심도 있는 논의가 필요하다고

36) 시의원(교육위원) 요구자료(930번) 관련 자료 제출(서울구로초등학교-8020, 2026.6.10.)

37) 시의원(박상혁 의원) 요구자료 제출(930번)(서울시교육청 교육재정과-15918, 2026.6.11.)

생각됨.

- 한편, 해당 사안과 별개로 서울시교육청은 앞으로 개축사업 추진 전반에 있어 본 건과 같이 학교 구성원을 대상으로 한 의견 수렴 절차 없이 일방적으로 사업이 추진되어 학교 운영 전반에 대한 학교 구성원의 권리가 침해되는 일이 재발하지 않도록 노력해야 할 것임.

#### 4) 전농중학교 그린스마트 미래학교 증개축의 건

- 전농중학교 그린스마트 미래학교 증개축의 건은 57년 이상 경과된 교사를 전면적으로 증개축하고자 2021년부터 추진하는 그린스마트 미래학교 사업 중 하나로, 교사와 체육관 등 9,027.83㎡를 철거한 뒤 10,547㎡ 규모의 새로운 교사(지하주차장 1,080㎡ 포함)를 건립하는 총사업비 379억원 규모의 사업임.
  - 해당 건은 적정규모학교 육성 시책의 일환으로 전일중학교와의 통합을 전제로 추진되고 있으며, 전농중이 공사로 휴교할 동안 전일중에 학생을 수용한 뒤 전농중이 재개교하면 전일중을 폐교하여 적정 학생 수를 유지할 계획임.
  - 참고로 전일중학교는 서울시립대학교 통학로(이음문)를 사이에 두고 전농중과 붙어있는 공립 중학교로, 2026학년도 현재 학생 수는 서울시교육청의 중·고등학교 적정규모학교 기준인 450명 이상을<sup>38)</sup> 크게 하회하는 339명 수준임.

38) 중고등학교 기준 서울시교육청의 적정규모학교 기준은 학생 수 450명 이상 1,260명 이하, 학급수 18학급 이상 36학급 이하, 학급당 학생수 25명 이상 35명 이하 수준임.  
(자료 : 서울시교육청(2020), 적정규모학교 육성 매뉴얼, 6쪽.)

[그림-2] 전농중·전일중 위치도



- 한편, 동 증개축의 건은 2024년 10월 공공건축 사업계획서 사전 검토, 2025년 4월 공공건축 심의, 2026년 2월 중앙투자심사 및 같은해 5월 공유재산심의를 거쳐 의회에 제출되었으므로 법령에 따른 사전절차를 이행했다고 보임.
  - 추가적으로 공공건축심의 및 중앙투자심사 당시 제시된 심의의견 (학령인구 추이를 고려한 학교 통폐합 등 장기 계획 수립, 주변 교통 여건을 고려한 안전대책 및 교육환경을 고려한 설계 방안 마련 등)<sup>39)40)</sup> 역시 설계공모지침서 등에 적정하게 반영되어 있음.
- 더욱이 본 건은 학교 통폐합과 연계하여 2024년 3월과<sup>41)</sup> 2025년 10월<sup>42)</sup> 학교장이 사업에 대한 의견을 지속해서 개진했고, 2020년 9월 학생의 보호자를 대상으로 한 의견수렴이<sup>43)</sup> 전개되는 등 학교 차원의 의견수렴과 개진이 이뤄졌는바, 그린스마트 미래학교 추진에 따른 절차적인 하자는 없다고 생각됨.

39) 2025년 제3회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림 (서울시교육청 교육시설안전과-4588, 2025.4.22.)  
40) 2026년도 정기 1차 중앙투자심사 결과 알림 (서울특별시동부교육지원청 학교시설지원과-1008, 2026.2.10.)  
41) (전농중)그린스마트미래학교 사업 요청사항 제출(전농중학교-2895, 2024.3.21.)  
42) 전농중학교 노후학교 공간재구조화사업 추진 관련 회의 결과 보고(서울특별시동부교육지원청-11215, 2025.10.23.)  
43) 2025년 행정사무감사 요구자료 62번 [붙임] 자료(서울형 미래학교 조성 추진 현황)

○ 추가적으로 본 사업은 중장기적인 학생배치계획을 고려하여 사업이 계획되었고 교사동이 준공 후 57년이 경과된 상황임을 감안할 때 내용적으로도 특별한 문제가 없다고 판단됨.

- 이와 함께 사업내용 측면에서 전일중과의 통합을 전제로 추진되는 전농중 그린스마트 미래학교 증개축의 건은 사업이 완수되는 2032년 기준으로 통합 학교의 학생 수가 524명 규모로 예측되므로 서울시교육청이 제시하는 적정규모 학교 기준에 부합함.

[표-8] 전농중, 전일중 중장기 학생배치계획

학교명	구분	증장기 학생배치계획								
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2035
		현재-1	현재	전농중	분산배치	휴교			재개교	재개교+3
	배치지표	26	26	25	25	25	24	24	24	24
전농중 (대상학교)	학생수	394	416	289	144				524	502
	학급수	16	17	12	6				25(2)	24(2)
	급당인원	24.6	24.5	24.1	24.0				22.8	22.8
전일중	학생수	350	339	393	447	500	492	484		
	학급수	15(1)	16(2)	18(2)	20(2)	22(2)	22(2)	22(2)		
	급당인원	25.0	24.2	24.6	24.8	25.0	24.6	24.2		

○ 다만, 서울시교육청은 ① 철거 예정 건물이 서울시립대의 부출입구인 이음문과 인접해있고, ② 공사 차량 진입로(사가정로17길)로 이어진 도로가 왕복 1~2차선에 불과하며, ③ 인근에 전일중 외에도 어린이 집과 지역아동센터, 해성여고, 해성국제컨벤션고 등이 위치함을 감안하여 사업 추진 시 안전사고 예방에 각별히 유의해야 할 것임.

[그림-3] 사업대상지(전농중) 주변 학교 등 위치 현황<sup>44)</sup>



5) 방화3재정비촉진구역 내 토지 교환의 건

○ 방화3재정비촉진구역 내 토지 교환의 건은 방화3구역 재정비촉진사업 추진과 연계하여 방화중학교의 비정형 토지를 정형화하고자 519㎡의 토지를 처분하고, 562㎡의 토지를 취득하는 건임.

- 구체적으로 동 교환을 통해 서울시교육청은 방화동 637-3 등 562㎡를 방화3재정비촉진구역 재건축정비사업조합(이하 “방화3조합”)으로부터 취득하고, 방화동 618-1 중 519㎡를 해당 조합에게 처분하고자 함.

44) 네이버 지도를 기준으로 하여 주요 사항을 기재한 것임.

[표-9] 본 건에 따른 토지의 취득·처분 내용

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

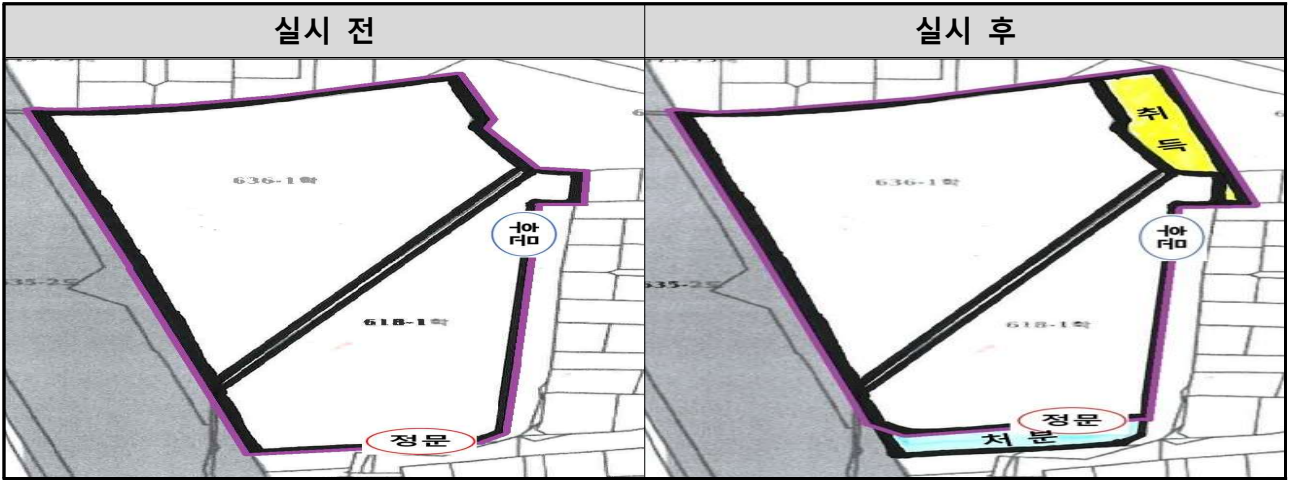
구분	소재지	소유자	지목	면적		가격		
				공부	교환	대장가격	기준시가	감정가격
취득 (교환)	방화동 637-3	사유지 (아파트)	대	3,183	541	-	1,905,943	5,439,755
	방화동 617-4	사유지 (개인)	대	190	20	-	72,440	160,500
	방화동 618-4	사유지 (개인)	답	1	1	-	1,208	7,865
취득 소계					<b>562</b>	-	<b>1,979,591</b>	<b>5,608,120</b>
처분 (교환)	방화동 618-1	교육감	학	4,961	519	679,890	2,490,162	5,605,200
처분 소계					<b>519</b>	<b>679,890</b>	<b>2,490,162</b>	<b>5,605,200</b>

- 우선, 본 토지 교환의 건은 2025년을 기준연도로 한 개별공시지가 기준 학교가 방화3조합에 처분하는 토지의 기준가격이 24억 9천 1백만원, 학교가 방화3조합을 통해 취득하는 토지의 기준가격은 19억 8천만원이고, 감정평가액 산술 평균액 기준 해당 토지의 감정가액은 각각 56억 5백만원과 56억 8백만원으로<sup>45)</sup> 확인됨.
- 그러므로 규모의 적정성 측면에서 본 건은 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 3/4 이상일 때 교환이 가능하다는 「공유재산법 시행령」 제11조의2를 준수하였으므로 적정하다고 사료됨.<sup>46)</sup>
- 이어 본 건은 사업목적에 있어서도 부정형 토지를 정형화하여 토지 활용도를 높이고자 한다는 측면에서 별도의 문제는 없다고 판단됨.

45) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조에 따른 감정평가 산술 평균액 기준

46) 토지 기준가격 기준 79.5%, 토지 교환가격 기준 99.9%

[그림-4] 학교용지 정형화 전후 지적도



○ 한편, 동 사업은 2023년 10월 학교 선형 변경 등에 따른 사업변경 고시가<sup>47)</sup> 이뤄졌고, 2024년 12월 학교용지 교환 등에 관한 협약이 체결되었으며,<sup>48)</sup> 중기공유재산관리계획 반영<sup>49)</sup> 및 공유재산심의회 심의 등이 완료됨에 따라 우리 의회로 제출되었는바, 추진 절차의 측면에서도 중대한 하자는 없다고 생각됨.

[표-] 방화3구역 토지 교환 추진 경과

추진 일정	주요 내용
2006. 12. 21.	방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시(서울시 고시 제2006-443호)
2023. 10. 05.	방화재정비촉진지구 재정비촉진계획(방화3구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시(서울시 고시 제2023-431호)
2024. 08. 07.	방화3재정비촉진구역 재건축정비사업 사업시행계획인가 고시(강서구 고시 제 2024-66호)
2024. 12. 06.	방화중학교 학교용지 교환 및 기부채납 협약서(안) 체결
2026. 04. 14.	방화중학교 공유재산 교환 추진 계획(안) 수립
2026. 05. 18.	제2회 공유재산심의회 (결과: 적정)

○ 따라서 상기한 사항을 종합할 때 방화3재정비촉진구역 내 토지

47) 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획(장위3구역) (경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제 2023-431호, 2023.10.5.)

48) 방화3재정비촉진지역 재건축정비사업 관련 방화중학교 학교용지 교환 및 기부채납 협약서(안) (2024.12.6.)

49) 서울시교육청 교육재정과(2025.10.), 2026~2030년도 중기공유재산관리계획(안), 6쪽 및 9쪽.

교환의 건은 사업 목적과 내용, 추진 절차 전반에 있어 별도 문제는 없다고 할 것임.

○ 다만, 본 건의 근거가 되는 협약은 교환 받는 토지(562㎡) 중 교환 하는 토지의 면적(519㎡)을 제외한 토지면적(43㎡) 만큼을 기부채납을 받는 것으로 기재하고 있음.

- 이는 「공유재산법」 제19조제4항과<sup>50)</sup> 같은법 시행령 제11조의<sup>51)</sup> 등을 엄격히 해석하여 상호 교환하는 토지 면적을 동일하게 하고, 교육지원청의 토지 가격이 방화3조합측 토지 가격보다 높은 경우 차액을 지급하지 않도록 규정하고자 교환 토지 일부를 기부채납으로 기술한 것으로 보임.

○ 그러나 협약서에 기재된 43㎡의 토지는 서울시교육청이 무상으로 이전받는 재산이 아닌 학교용지 519㎡와 교환받는 토지(562㎡)의 일부로서 「공유재산법」 제2조제3항에<sup>52)</sup> 따른 기부채납으로 볼 수 없는바, 본 건 협약서 제4조 자체는 상위법령의 취지나 내용과 맞지 않게 기술되었다고 생각됨.

## [표-10] 협약서 제4조(기부채납) 내용

제4조(기부채납) “서울특별시고시 제2024-55호 방화재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진 계획(방화3구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시”에 의해 “을”이 “갑”에 기부채납하는 용지면적은 교환학교용지를 제외하고 남은 면적 43㎡로 한다. 다만, 향후 확정측량 시 학교 용지로 편입되는 면적이 상이할 경우 확정 측량에 따라 기부채납하는 면적이 변경될 수 있다.

50) 「공유재산법」 제19조(처분 등의 제한) ④ 제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

51) 「공유재산법 시행령」 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.

③ 법 제19조제3항에 따른 교환하는 행정재산의 가격 결정에 관하여는 제27조를 준용한다.

52) 「공유재산법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “기부채납”이란 지방자치단체 외의 자가 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말한다.

- 다만, 방화3조합은 학교 용지 519㎡와 조합측 토지 562㎡를 “상호 교환” 하는 것에 대해 이의가 없고, 협약서 맥락상 제4조는 “귀속 주체를 명확히 하기 위한 것”에 불과하며, 감정평가 결과 “지원청 소관 토지 가격이 조합측 토지 가격보다 높은 경우 조합이 차액을 지급하고 역의 상황에서 지원청은 차액을 지급하지 않는다”는 협약서 해석에 동의한다는 입장을 밝혔음.<sup>53)</sup>
- 그러므로 방화3재정비촉진구역 내 토지 교환의 건은 상호 양측의 조문 해석이 일치한다는 전제하에 교환이 추진된다는 점에서 별도 조치가 필요하지는 않을 것으로 생각됨.
- 다만, 이와 별개로 서울시교육청은 앞으로 토지 교환을 추진할 경우 상위법령의 용어나 해석과 협약서의 표현 등이 상이하여 혼란을 초래하는 일이 없도록 관련 업무를 추진해야 할 것임.

53) 방화중학교 학교용지 교환 및 기부채납 협약서에 대한 의견 회신 (방화3재정비촉진구역재건축정비사업조합, 방화3조합 2026-030A, 2026.4.10.)

## 다. 취소의 건(1건)

### 6) 은평고등학교 체육관 증축 취소의 건

- 은평고등학교 체육관 증축 취소의 건은 구현초등학교와 체육관을 공동으로 사용하는 해당 학교의 수업 운영 차질을 해소하고자 추진 하던 체육관 증축의 건을 과도한 사업비 초과, 학교 의견 반영 등의 사유로 취소하고자 하는 것임.
- 은평고등학교 체육관 증축은 2022년 4월 제306회 서울시의회 정례회에서 의결된 「서울특별시교육청 2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안」에서 두 학교가 격달로 강당을 사용하는 문제를 해결하고 외부재원을 통해 학생 교육 및 주민 체육 공간을 확보할 수 있다는 측면이 고려되어 “원안 가결” 되었음.
  - 특히, 본 건은 2022년 서울시의 교육균형발전 체육관 건립사업 대상에 선정되어 25억원의 외부재원을 확보했고,<sup>54)</sup> 학생 보호자 및 지역 주민의 체육관 건립 청원이 있었다는<sup>55)</sup> 측면에서 사업의 타당성이 인정되어 체육관 증축이 추진되었음.
- 이에 동 사업은 2023년 4월부터 설계용역이 추진되었으나 2024년 2월 설계용역 과정에서 사업비 초과 사항이 확인되었으며, 이에 따른 사전절차 이행 중 2024년 3월과 같은해 10월 공유재산심의회에서 ‘부적정’ 의견이 제시됨에 따라 재설계 및 학교 측과의 설계 협의가 진행되었음.
  - 특히, 해당 사업은 설계 과정에서 사업비가 2배 이상 증액되었고,<sup>56)</sup>

54) 2021년 서울시 교육균형발전 체육관 건립사업 공모 결과 알림 (서울시교육청 교육시설안전과-2513, 2021.3.17.)

55) 구현초(은평고) 체육관 건립 주민청원 송부(은평구청 시민교육과-5732, 2020.5.26.)

56) 해당 사업이 2022년 4월 서울시의회의 공유재산 관리계획안 심의를 받을 당시 총사업비(공유재산심의대상 기준)는 37억 1천 9백만원이었으나, 2024년 3월 서울시의회 공유재산심의회 변경 심의를 받을 당시 총사업비는 75억 3천 7백만원으로 약 102.8% 증가하였음. 당시 공유재산심의회 심의결과 자료에 따르면, 추가된 예산은 부대토목(2.5억원), 기존배수로 및 옹벽정리(9.3억원), 구조 물량 증가비(13.8억원) 등 38.18억원이 추가됨.

(자료 : 2024년 제1회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-7643, 2024.3.28.))

2024년 두 차례의 공유재산심의 과정에서 사업비 증가 근거 부족, 사면 절토에 대한 구조적 측면과 기존 체육관 활용도 등에 대한 재검토 의견이 제시되는 등<sup>57)</sup> 사업내용 전반의 문제도 지적되었음.

○ 그러나 동 체육관 증축의 건이 부지 여건 등으로 학교 측의 의견을 반영하는 데 한계가 있고, 사업비 초과에 따른 경제성 저하 등의 우려가 제기됨에 따라 사업 전반의 재검토가 필요하게 됨.

- 은평고등학교는 사업 재검토 과정에서 교육과정 운영을 위해서는 현재 공동으로 사용하는 체육관 이상의 면적은 확보해야 하고,<sup>58)</sup> 체육관 내 교구 보관을 위한 창고와 교내에 부재한 샤워시설 등은 추가 설치가 필요하다는<sup>59)</sup> 의견을 제시했던 상황임.

○ 결과적으로 은평고등학교는 2025년 12월 학교운영위원회 심의를<sup>60)</sup> 거쳐 공문을<sup>61)</sup> 통해 해당 사업을 취소할 것을 요청하였으며, 이에 따라 서울시교육청은 설계용역은 완수 처리한 후 공유재산 심의 등을 거쳐 사업 취소를 추진하게 되었음.

**[표-11] 은평고 체육관 증축 사업 주요 추진 경과**

일자	추진 내용
2020. 5. ~ 2021. 2.	▶ 은평고 체육관 건립청원(주민 801명 → 은평구) ▶ 은평고의 체육관 건립 추진 요청 및 체육관 증축 우선순위(1순위) 반영
2021. 3. 18.	▶ 서울시 교육균형발전 체육관 건립사업 선정(25억원 지원)
2021. 3. 25.	▶ 2021년 제2회 공공건축심의위원회 심의(결과: 원안채택)
2021. 5. 18.	▶ 제2회 공유재산심의(결과: 조건부) : 도시계획 변경 절차 선행 후 추진
2022. 1. 6.	▶ 도시계획시설 결정(변경) 고시(서울특별시고시 제2022-13호) -도시계획시설(학교) 결정 및 용적률 상향(120%→130%)완료
2022. 4. 8.	▶ 공유재산 관리계획 시의회 의결(원안)

57) 사업 추진 검토 보고(은평고 체육관 증축공사 설계용역) (서울특별시서부교육지원청 학교시설지원과-9290, 2025.12.2.)

58) 은평고 체육관 증축공사 추진 관련 학교의견 회신 (은평고등학교-6558, 2024.5.31.)

59) 은평고 체육관 증축사업 변경 계획안에 대한 학교의견 회신 (은평고등학교-5841, 2025.5.15.)

60) 제148회 은평고등학교운영위원회 회의결과 안내(2025.12.19.)

[https://ep.sen.hs.kr/83280/subMenu.do#filebtn\\_down2](https://ep.sen.hs.kr/83280/subMenu.do#filebtn_down2) (검색일 2026-06-08)

61) 은평고 체육관 증축사업 추진 계획안에 대한 학교의견 회신(은평고등학교-16269, 2025.12.19.)

일자	추진 내용
2022. 7. 27.	▶ 제3회 자체재정투자심사(결과: 적정)
2023. 1. 10. ~	▶ 설계공모 추진(2023.1.~ 2023.4.) 및 설계용역 착수(2023.4.~2024.2.)
2024. 2. 8.	▶ 설계용역 중지 - 중지사유: 재원변경 및 재정투자심사 진행에 따른 용역 중지
2024. 2. 8.	▶ 제1회 자체재정투자심사(결과: 적정)
2024. 3. 28.	▶ 제1회 공유재산심의회(결과: 부적정) - 사면을 절토하는 구조적인 측면과 기존 체육관 활용도에 대한 재검토 필요
2024. 10. 7.	▶ 제4회 공유재산심의회(결과: 부적정) - 구현초와의 체육관 활용에 대한 분석, 운영 개선 노력, 증축 필요성 재검토
2025. 12. 18.	▶ 학교운영위원회 심의 완료 (결과: 취소 동의)
2025. 12. 19.	▶ 학교측 증축 사업 "취소" 요청 공문 회신 (은평고등학교-16269)
2026. 3. 31.	▶ 증축 설계용역 타절 및 완수 처리
2026. 5. 18.	▶ 제2회 공유재산심의회 (결과: 취소 적정)

○ 본 건은 학교운영위원회 심의를 거쳐 학교의 사업 취소 요청이 있었고, 당초 계획 대비 공사비가 2배 이상 증액됨에 따라 심의 당시보다 경제성이 상당히 훼손되었다는 측면에서 사업 취소에 절차적 문제나 내용적 타당성은 일정 부분 확보되었다고 판단됨.

○ 다만, 금번 증축의 건은 부지 여건을 고려했을 때 계획단계에서 충분히 예측할 수 있는 이유로 취소가 이뤄진 측면이 존재하는바, 이는 서울시교육청이 계획단계에서 면밀한 검토 없이 사업을 성급하게 추진하였음을 방증하는 것이라고 할 수 있음.

- 해당 부지는 아래 [그림]과 같이 남서측으로 봉산을 접하고 있어 경사가 급하고 옹벽까지 설치된 상황으로서 구조 물량이나 토목 공사비 산정에 있어 이러한 여건이 충분히 고려되었어야 함.

- 그런데 2022년 공유재산 관리계획안 시의회 심의 당시 사업비 추계와 2024년 서울시교육청 공유재산심의회 당시 사업비 변경안을 비교해보면, 사업비 증액의 상당 부분이 토목공사와 구조보강

등에 관한 사항으로 나타나고 있음.<sup>62)</sup>

특히, 서울시교육청이 2022년 공유재산 관리계획안 심의 당시 제출한 예산 산출 내역에서 부대 토목 비용이 1억 5천만원에 불과한 부분 역시 현장 여건이 제대로 고려되지 못한 재정 추계가 전개되었음을 반증한다고 보임.

- 즉, 사업 취소의 주요 사유인 공사비 증액은 사업계획 단계에서의 현장 여건 고려 미흡에 따른 것으로 보아야 타당하다고 생각됨.

[그림-5] 체육관 증축 예정 부지<sup>63)</sup>



[표-12] 2022년 공유재산 관리계획안 심의 당시 산출 내역

구분	항목	예산액 (단위: 천원)	산출기초(단위: 원)			
			단가	수량	금액	
공사비	필로티	894,340	485,000	× 1,844m <sup>2</sup>	= 894,340,000	
	체육관	2,359,398	2,559,000	× 922m <sup>2</sup>	= 2,359,398,000	
	기타공사	연결통로	434,950	7,495,000	× 10m	= 74,950,000
		장애인용승강기		210,000,000	× 1대	= 210,000,000
	<b>부대토목</b>		<b>150,000,000</b>	<b>× 1식</b>	<b>= 150,000,000</b>	
소계		3,688,688				
보상비	설계공모보상비	15,626	156,263,000	× 10%	= 15,626,300	

62) 각주 54번 참조.

63) 서울특별시서부교육지원청 학교시설지원과(2023.1.), 은평구 체육관 증축공사 설계용역 설계공모 지침서, 10-11쪽.

구분	항목	예산액 (단위: 천원)	산출기초(단위: 원)		
			단가	수량	금액
용역비	설계의도구현비	14,928	14,928,000	× 1식	= 14,928,000
공유재산심의대상 소요액		3,719,242			
심의대상 제외	기존시설철거	35,850	150,000	× 239㎡	= 35,850,000
	지장물 폐기물처리	11,950	50,000	× 239㎡	= 11,950,000
	체육관 비품비	30,000	30,000,000	× 1식	= 30,000,000
제외 금액		77,800			
총 소요액		3,797,042			

- 게다가 이번 증축 취소로 인해 결과적으로 도시계획시설 변경 결정 용역비 4천 7백만원 등 총 2억 1천 2백만원의 매물비용이 발생하였으며, 공유재산 관리계획 심의를 비롯한 사전절차 이행 과정에 소요된 행정적 노력 역시 수포로 돌아가게 되었음.

[표-13] 은평고 체육관 증축 관련 예산집행내역

연도	내역	집행금(원)
2021	은평고 도시계획시설 변경 결정 용역	47,045,000
2023	설계공모 입상작 보상비	18,000,000
2026	은평고 체육관 증축공사 설계용역	146,556,000
소계		211,601,000

- 따라서 서울시교육청은 향후 은평고 체육관 증축 취소와 같은 사례가 재발하지 않도록 시설사업 추진에 각별한 노력을 기울여야 하겠음.

## V. 질의 및 답변요지

- “구로초 그린스마트 미래학교 증개축” 과 관련하여 지정 당시 법적으로 구성원 동의가 필수적이지 않았다는 이유로 사업 진행 여부에 대한 의견 수렴이 이뤄지지 않았는바, 유사 사례에 있어 보호자 등

의견 수렴 없이 사업이 추진되지 않도록 해야 할 것이고, 본 건에 대해서는 부대의견 등을 통해 학교구성원 의견 수렴 후 사업이 추진 될 수 있도록 해야 할 것임. (정지웅 의원)

- 동 사업은 대상 선정 당시에는 구성원 의견 수렴이 필수적이지 않았고 시설 노후화로 인해 사업이 추진되었음. 향후 사업 추진에 있어 학교 구성원 의견 수렴을 적극적으로 추진하겠음. (이연주 교육행정국장 답변)

VI. 토론요지 : 없음.

VII. 수정안의 요지 : 없음.

VIII. 심사결과 : 원안가결(재석의원 전원 찬성).

IX. 부대의견

- ‘서울구로초등학교 그린스마트 미래학교 증개축’은 “학생 및 보호자 등을 대상으로 한 설명회 등을 통해 증개축 추진에 대한 학교 구성원의 의견을 수렴하고, 이를 소관 상임위원회에 보고한 후 사업을 추진할 것

X. 소수의견 요지 : 없음.

XI. 기타 필요한 사항 : 없음.

# 서울특별시교육청 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	3744
----------	------

제출연월일: 2026년 5월 26일

제출자: 서울특별시교육감

## 1. 제안이유

「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

## 2. 주요내용

### 가. 취득: 1건

#### o 증축: 1건

- 목적: 학생식당 미보유 학교의 교실 배식을 개선하여 질 높은 학교 급식 환경을 제공하고자 추진하는 사업
- 대상교: 서울누원초등학교

### 나. 취득 및 처분: 4건

#### o 이전 신축: 1건

- 목적: 증산4·5구역 개발에 따른 증가학생을 배치하기 위해 학교를 이전하는 사업
- 대상교: 연서중학교

o 증개축: 2건

- 목적: 40년 이상 된 교사동 노후화에 따른 증개축을 통한 “그린스마트 미래학교” 사업 추진
- 대상교: 서울구로초등학교, 전농중학교

o 교환: 1건

- 목적: 방화3재정비촉진구역 재건축정비사업조합에서 정비구역 내 교육감 소유토지와 교환 의사를 표명함에 따라 추진하는 토지교환 사업
- 대상교: 방화중학교

다. 취소 1건

o 증축: 1건

- 목적: 부지 제약으로 인한 사업 실익 저하와 당초 사업 목적 달성의 어려움, 학교의 요청에 따른 사업 취소
- 대상교: 은평고등학교

붙임 서울특별시교육청 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

# 서울특별시교육청 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

총괄표

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분			내역			세부내역
			건수	면적	금액	
취득	계	건물	1	550.38	2,292,560	
	증축	건물	1	550.38	2,292,560	○ 서울누원초등학교 급식실 및 학생식당 증축
취득 및 처분	계 (취득-처분)	토지	1	119.00	△5,844,816	
		건물	1	498.72	81,037,410	
	계 (취득)	토지	2	13,243.30	92,031,180	
		건물	3	26,171.86	91,941,332	
	취득 (이전 신축)	토지	1	12,681.30	86,423,060	○ 연서중학교 토지교환 및 이전 신축
		건물	1	9,228.86	23,602,907	
	취득 (증개축)	건물	1	7,476.00	30,433,867	○ 서울구로초등학교 그린스마트 미래학교 증개축
		건물	1	9,467.00	37,904,558	○ 전농중학교 그린스마트 미래학교 증개축
	취득 (교환)	토지	1	562.00	5,608,120	○ 방화3재정비촉진구역 내 토지 교환
	계 (처분)	토지	2	13,124.30	97,875,996	
		건물	3	25,673.14	10,903,922	
	처분 (교환 및 멸실)	토지	1	12,605.30	92,270,796	○ 연서중 이전에 따른 토지교환 및 기존 건물 멸실
		건물	1	9,416.33	4,735,374	
	처분 (멸실)	건물	1	7,228.98	2,896,208	○ 구로초 증개축에 따른 기존 건물 멸실
		건물	1	9,027.83	3,272,340	○ 전농중 증개축에 따른 기존 건물 멸실
처분 (교환)	토지	1	519.00	5,605,200	○ 방화3재정비촉진구역 내 토지 교환	
취소	계	건물	1	955.00	3,719,242	
	증축	건물	1	955.00	3,719,242	○ 은평고등학교 체육관 증축(취소)

취득 대상 재산 목록

취득(증축)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산 구분	면적	기준가액	소관 기관
1	증축	서울누원초등학교 급식실 및 학생식당 증축	도봉구 마들로 859-44	건물	550.38	2,292,560	북부
<b>합계</b>				<b>건물</b>	<b>550.38</b>	<b>2,292,560</b>	

취득 및 처분 대상 재산 목록

취득 및 처분(이전 신축)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산구분		면적	기준가액	소관 기관
2	이전 신축	연서중학교 이전 신축	은평구 증산로13길 38-19 일원	①취득	토지	12,681.30	86,423,060	서부
					건물	9,228.86	23,602,907	
				②처분	토지	12,605.30	92,270,796	
					건물	9,416.33	4,735,374	
<b>합계</b>				①-②	<b>토지</b>	<b>76</b>	<b>△5,847,736</b>	
				①-②	<b>건물</b>	<b>△187.47</b>	<b>18,867,533</b>	

취득 및 처분(증개축)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산구분		면적	기준가액	소관 기관
3	증개축	서울구로초등학교 그린스마트 미래학교 증개축	구로구 구로중앙로2 7나길9	①취득	건물	7,476.00	30,433,867	남부
				②처분	건물	7,228.98	2,896,208	
<b>합계</b>				①-②	<b>건물</b>	<b>247.02</b>	<b>27,537,659</b>	

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산구분		면적	기준가액	소관 기관
4	증개축	전농중학교 그린스마트 미래학교 증개축	동대문구 사가정로13길 71	①취득	건물	9,467.00	37,904,558	동부
				②처분	건물	9,027.83	3,272,340	
합계				①-②	건물	439.17	34,632,218	

○ 취득 및 처분(교환)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산구분		면적	기준가액	소관 기관
5	교환	방화3재정비촉진 구역 내 토지 교환	강서구 방화동 618-1 등 4필지	①취득	토지	562.00	5,608,120	강서 양천
				②처분	토지	519.00	5,605,200	
계				①-②	토지	43.00	2,920	

□ 취소 대상 재산 목록

○ 취소(증축)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산 구분	면적	기준가액	소관 기관
6	증축	은평고등학교 체육관 증축 (취소)	은평구 갈현로15길 51	건물	955.00	3,719,242	서부
합계				건물	955.00	3,719,242	

붙임 사업설명서 1부. 끝.