

서울특별시교육청 2021년도 제2차 수시분
공유재산 관리계획안
심 사 보 고 서

의안 번호	2434
----------	------

2021년 6월 21일
교육위원회

I. 심사경과

1. 제출일자 및 제출자 : 2021년 5월 25일, 서울특별시교육감
2. 회부일자 : 2021년 5월 29일
3. 상정일자 : 제301회 서울특별시의회 정례회
 - 제3차 교육위원회(2021. 6. 18.) 상정
 - 제4차 교육위원회(2021. 6. 21.) 상정·원안가결

II. 제안설명의 요지(제안설명자 : 교육행정국장 이병호)

1. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2021년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

2. 주요내용

가. 취득 : 3건

○ 증축(변경): 2건

- 목 적:

- (고척초) 학교 인근 주택개발 사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 고척초 인근부지 확보 및 교실을 증축하여 교육여건을 개선
- (금산초) HCAAP 기준에 맞는 시설 확보로 위생적이고 안전한 급식환경을 조성하며 실내체육관을 병행 증축하여 교육여건을 개선

- 대상교: 서울고척초등학교, 서울금산초등학교

○ 증축: 1건

- 목 적: 추가적인 학급증설이 요구됨에 따라 모듈러 교실을 설치하여 학생배치 여건 개선

- 대상교: 서울대방초등학교

III. 검토보고 요지(수석전문위원 : 김창범)

1. 제안경위 및 주요내용

○ 동 계획안은 2021년 5월 25일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제2434호로 제출되어 2021년 5월 31일 우리 위원회로 회부되었습니다.

○ 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제 10조 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 교실증축 2건, 급식실, 학생식당 및 체육관 증축 1건 등 총 3건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는

것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 서울고척초등학교 교실 증축의 건

1) 서울고척초등학교 교실 증축의 건에 대한 검토

○ 먼저 고척초 교실 증축 변경의 건은 제284회 서울시의회 정례회 (2018.12.14.)에서 이미 의결 받은 기존의 관리계획을 변경하고자 하는 것입니다.

○ 공유재산 관리계획에 대한 변경은 토지 면적이 30%를 초과하여 증감된 경우와 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30%를 초과하여 증감된 경우 지방의회의 의결을 다시 받도록 규정¹⁾하고 있습니다.

○ 금번 제출된 고척초 증축 변경의 건은 당초 1,399㎡의 토지면적이 562㎡로 837㎡감소(△59.8%)하였고, 이에 따른 토지금액도 62억 9천 2백만원에서 29억 6천 3백만원으로 33억 3천만원(△52.9%) 감소되었으며, 교실증축비용도 당초 48억 5천 8백만원에서 65억 9천 3백만원으로 17억 3천 5백만원(35.7%) 증가하였는바,

고척초 토지 면적 감소 및 금액 감소, 그리고 교실증축비용 증가는

1) 「공유재산법」

제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

「공유재산법 시행령」

제7조(공유재산의 관리계획)①~③ <생략>

④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 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.

공유재산법 제10조와 같은법 시행령 제7조제4항제3호 및 제4호에
 해당하여 관리계획 변경대상에 해당된다 할 것입니다.

[표-1] 고척초 토지, 건물에 대한 면적 및 금액 변경 내역

(단위: m², 천원)

구 분		당 초	변 경	증 감	증감률
토지	면적	1,399	562	△837	△59.8%
	금액	6,292,375	2,962,822	△3,329,553	△52.9%
건물	연면적	2,808	3,256	448	15.6%
	금액	4,857,840	6,593,173	1,735,333	35.7%

- 이처럼 토지면적이 감소한 것은 당초 관리계획 제출시 시행사²⁾로부터 기부채납 받기로 한 토지 중 일부(고척동 134-37, 고척동 133-38)가 해당 부지 소유자의 매각 거절로 매입할 수 없게 됨에 따른 것입니다.
- 또한 고척초가 위치한 학교부지는 국유재산으로써 서울시교육청은 해당 부지를 매입하여 증축을 진행하려 했으나, 「국유재산법」의 개정(법률 제17137호, 2020.3.31.)으로 중앙관서의 장과 협의³⁾를 거쳐 교육부장관의 승인⁴⁾이 있으면 학교의 경우 국유지에 영구시설물의 증·개축이 가능⁵⁾해짐에 따라 해당부지에 대한 매입이 불필요해져 매입해야 할 토지면적과 금액이 감소한 것입니다.

2) 기부채납자인 (주)케이지엠씨개발 및 (주)고척아이파크대한뉴시테이위탁관리부동산투자회사는 개봉지구 기업형 임대주택사업과 남부교정시설부지 기업형 임대주택사업을 시행하는 시행사로서 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조제1항제1호에 따라 학교용지부담금 부과징수 대상이 아니나, 학생 배치를 위해 기부채납을 체결함.

3) '학교시설 증개축 신청 협의 결과 통보(서울시교육청)', 기획재정부 국유재산정책과-975,(2021.4.30.)

4) '국유재산법 영구시설물 축조 관련 학교시설 증개축 계획 승인회신(서울시교육청)', 교육부 운영지원과-11140.(2021.5.10.)

5) 18조(영구시설물의 축조 금지) ① 국가 외의 자는 국유재산에 건물, 교량 등 구조물과 그 밖의 영구 시설물을 축조하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 <개정 2011. 3. 30., 2016. 3. 2., 2020. 3. 31.>

1. ~ 4. (생략)

5. 법률 제4347호 지방교육자치에관한법률 시행 전에 설립한 초등학교·중학교·고등학교 및 특수학교에 총괄청 및 관련 중앙관서의 장과 협의를 거쳐 교육부장관의 승인을 받아 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설을 증축 또는 개축하는 경우

- 한편 서울시교육청은 금번 추경예산안에 일반교실 19실, 특별교실 3실, 소강당 2실을 추가하는 것을 바탕으로 19억원의 예산을 편성하였으나, 동 관리계획안에는 일반교실 15실, 특별교실 10실을 추가하는 것으로 내용을 변경하여 관리계획안을 제출하였습니다.

이는 내부적으로 추경안을 편성한 후 이루어진 서울시교육청 자체공유재산심의 결과에서 동 사업안의 교실물량이 과다 계상되었음을 이유로 일반교실 4실을 감축하고, 증축동의 5층을 소체육실로 건립하는 것으로 내용을 변경한데 따른 것입니다.

- 따라서 금번 추가경정예산안에 반영된 고척초 교실증축을 위한 시설비(19억원)는 사업규모의 축소에 따라 감액조정되어야 할 것으로 사료됩니다.

- 한편, 공공건축물의 증축은 「건축서비스산업 진흥법」(2020.12.10. 시행) 제22조의2(6)에 따라 설계용역 전에 공공건축 사업계획의 사전 검토 및 공공건축심의위원회의 심의를 받게 되어 있는바, 고척초 교실증축의 건은 이러한 절차를 사전에 완료하였고, 사업비에 따른 자체재정투자심사 또한 적정하다는 결과(예산담당관-8293, 2018.10.19.)를 받은 바, 절차적 측면에서는 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.

6) 제22조의2(공공건축 건축계획의 수행 등) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적정한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.
 ② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 건축기획 업무를 수행하여야 한다.
 1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항
 2. 발주방식에 관한 사항
 3. 디자인관리방안
 4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안
 5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
 ③ (생략)
 ④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축사업이 제23조제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

○ 다만, 자체재정투자심사의 경우 투자심사후 3년 이상 사업추진이 지연되거나 보류될 경우 재심사를 받도록 규정⁷⁾되어 있는바, 서울시교육청은 고척초 증축사업이 지연되지 않도록 사업추진에 만전을 기하여야 할 것입니다.

2) 기타 의견

○ 한편, 이번 공유재산관리계획에 제출된 고척초 교실증축 변경의 건은 2018년도 승인된¹ 관리계획을 변경하는 것인바, 당시 관리계획안과 현재 제출된 관리계획을 비교·검토함에 따라 다음과 같은 문제점이 발생하고 있습니다.

○ 우선 동 관리계획안에 제출된 사업설명서에 따르면 본관동의 연면적은 종전 관리계획안과 동일하게 10,442㎡입니다. 따라서 종전 관리계획안 승인 당시인 2018년 이후 고척초는 현재까지 추가적인 증축이 없었던 것으로 사료됩니다.

○ 그럼에도 불구하고 고척초의 보유교실 수는 동 관리계획안에 따르면 75실로 표기되어 있는 반면, 당초 관리계획안에는 58실로 표기되어 있는바, 증축이 없음에도 불구하고 17실의 차이가 발생하고 있어 고척초의 정확한 보유교실수를 파악할 수 없는 상황입니다.

7) 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사규칙」 제6조(재심사) 다음 각 호의 사업에 대해서는 그 사업의 타당성 여부 등에 대한 투자심사를 다시 해야 한다.

1. 투자심사 후 총사업비가 30퍼센트 이상 늘어난 사업. 다만, 심사 당시 총사업비가 500억원 이상인 경우에는 총사업비 증가액이 다음 계산식에 따라 산정한 금액을 초과하는 경우 재심사를 실시한다.

2. 삭제 <2020. 4. 23.>

3. 투자심사후 3년 이상 사업추진이 지연되거나 보류된 사업

4. 사업비 전액이 자체재원이었으나 투자심사 후 국고보조금 또는 지방교육재정교부금이 포함되어 재원조달계획이 변경된 사업

5. 투자심사 후 사업부지의 위치가 투자심사의뢰서에 명시된 위치에서 다른 위치로 변경된 사업

[표-2] 공유재산 관리계획안 제출시기에 따른 고척초 교실증축 사업 현황

구 분	2018년도 관리계획안			현재 관리계획안		
	보유교실 현황 (현재)	보유교실 현황 (증축 후)	비고(예정)	보유교실 현황 (현재)	보유교실 현황 (증축 후)	비고(예정)
일반교실	24(2)	43(2)	19실 증가	22	37	15실 증가
특별교실	10	13	3실증가 (음악실, 과학실, 실과실)	15	25	10실 증가
관리실	7	7		9.5	9.5	
기타지원	17	22	소강당 2실	28.5	28.5	
계	58	63		75	100	25실 증가

○ 이와 관련하여 서울시교육청은 연도별 교실 운용계획이 변경되고 교실활용 현황 자료의 서식변경에 따라 교실수의 차이가 발생된 것이라 밝히고 있으나, 이러한 의견에 따르면 그때 그때의 내부기준에 따라 학교의 보유 시설의 증감이 가능하다 할 것인바, 물량산정의 기준점이 변경되는 문제가 있습니다.

따라서 이에 대한 서울시교육청의 상세한 설명이 필요하다 할 것입니다.

○ 또한 교실증축 규모는 중장기 학생배치계획을 기준으로 학생수 증가와 현재 교실보유수 등을 비교해 추가적으로 필요한 규모를 판단하고 있는바, 동 관리계획안은 일반교실 15실과 특별교실 10실을 추가하는 것을 내용으로 하고 있습니다.

○ 이처럼 고척초는 중장기학생배치계획에 근거해 2022년에 37실의 일반교실을 보유할 것으로 동 관리계획안 제출했음에도 불구하고, 현재 중장기 학생배치계획에 따르면 학생수가 가장 많을 것으로 예상되는

2022년도에는 37실이 아닌 35실을 기준으로 급당인원수를 산정하고 있는바, 증축규모가 명확하지 않습니다.

[표-3] 공유재산 관리계획안 제출시기에 따른 고척초 학생배치계획

구분	구분	중장기 학생배치계획(단위 : 명)				
		2021	2022	2023	2024	2025
2018년도 관리계획안	학 생 수	567	869	880	987	
	학 급 수	22	36	36	41	
	급당인원	25.8	24.1	24.4	24.1	
2021년 현재 관리계획안	학 생 수	363	768	765	756	760
	학 급 수	22(2)	35(2)	36(2)	35(2)	37(2)
	급당인원	18.2	23.3	22.5	22.9	21.7

- 또한 동 관리계획안 사업설명서 20페이지에는 증축 후 보유교실의 증가가 15실로 표기되어 있으나, 23페이지에 따르면 적정학급 편성을 위해 2022년에 일반교실의 증설 필요물량을 13실로 적시하고 있는바,

이를 종합적으로 살펴보았을 때 동 사업이 실제 학생 수용여건을 개선하기 위해 필요한 교실증축 물량이 13실을 추가한 35실인지, 15실을 추가한 37실인지 여부가 매우 불분명한 상황입니다.

- 비록 고척초 교실 증축 변경의 건이 기부채납된 사업예산을 통해 추진되고, 동 관리계획안이 종전 승인받은 관리계획보다 총 사업비 규모가 감소됨에 따라 제출되었다는 점을 감안한다 하더라도, 교실증축 규모는 학생수 증가에 따라 적정하게 이루어져야 한다는 점에서 서울시교육청의 추가적 설명이 필요할 것으로 사료됩니다.
- 더욱이 공유재산 관리계획은 공유재산의 취득·처분에 관하여 시의회의 의결을 받는 법령 사무로서 강행성과 구속력을 가지고 있는 최종

적 행위임에도 불구하고, 이와 같은 부정확한 지표는 자료의 신뢰성을 담보할 수 없게 만들어 시의회의 판단과 심의권을 무력화하게 만드는 행위인바,

이에 대한 엄중한 주의와 함께 향후 공유재산관리계획안을 제출시 자료의 신뢰성을 담보할 수 있도록 업무추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됩니다.

나. 서울금산초등학교 체육관, 급식실 및 학생식당 증축의 건

○ 다음으로 금산초 체육관, 급식실 및 학생식당 증축 변경의 건은 제 281회 서울시의회 정례회(2018.6.19.)에서 이미 의결 받은 기존의 관리계획을 변경하고자 하는 것으로,

금산초 증축 변경의 건은 당초 29억 7천 2백만원의 사업예산이 47억 5천 9백만원으로 60.1%(17억 8천 7백만원) 증가하여 관리계획 변경대상(공유재산법 시행령 제7조제4항4호)에 해당된다 할 것입니다.

[표-4] 금산초 사업비 변경 내역

(단위 : 천원)

항목	당초금액	변경금액	증감액	증가사유	
급식실	604,900	646,760	41,860	표준단가인상	
학생식당	642,600	686,970	44,370	표준단가인상	
필로티	216,000	310,400	94,400	- 표준단가인상 - 면적증가 (540㎡→640㎡)	
체육관	1,351,040	1,637,760	286,720	표준단가인상	
기 타 공 사	연결통로		112,425	당초 미반영	
	신재생에너지	157,320	192,786	35,466	표준단가인상
	장애인용승강기		210,000	210,000	당초 미반영
	내진'특'적용		300,000	300,000	당초 미반영
	지반보강		360,000	360,000	현장여건반영

제로에너지 인증수수료		87,250	87,250	당초 미반영
추가감리		156,335	156,335	당초 미반영
도시계획완화		50,000	50,000	현장여건반영
설계공모보상비		8,000	8,000	당초 미반영
합계	2,971,860	4,758,686	1,786,826	
증가율			60.1%	

- 한편, 이처럼 사업비가 증가한 것은 당초 관리계획 제출시 고려되지 않았던 장애인용 승강기, 제로에너지인증 수수료, 상주감리 등의 비용과 지반보강 및 내진설계 ‘특’ 등급의 적용 등 현장여건의 특수성에 따라 추가적인 예산 확보의 필요성에 따른 것입니다.
- 더욱이 금번 관리계획 변경에는 종전 동 관리계획 승인 당시 적용되었던 교육시설 기준단가의 변경으로 사업예산이 추가적으로 증가하였는바, 사업비의 증액 사유에는 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.
- 한편, 공공건축물의 증축은 설계용역 전에 공공건축 사업계획의 사전 검토 및 공공건축심의위원회의 심의를 받게 되어 있으나, 동 증축의 건은 해당 법이 시행되기 이전에 이미 설계공모 및 설계용역의 계약이 이루어진 것으로 공공건축 사업계획서 사전검토 및 공공건축심의 절차와 관련해서는 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.
- 그리고 동 증축의 건은 사업비 40억원을 초과하여 자체재정투자심사 대상⁸⁾에 해당됨에 따라 자체재정투자심사를 거쳐 적정하다는 결과(예산담당관-4598, 2021.5.27.)를 받았는바, 절차적 측면에서도 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

8) 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사규칙」 제3조(투자심사의 구분 등) ①투자심사의 구분 및 심사대상사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 자체심사

가. 교육감이 실시하는 총사업비(용역비등 각종 부대경비를 포함한다. 이하 같다) 40억원 이상의 신규투자사업

다. 서울대방초등학교 모듈러 교실 증축의 건

- 다음으로 대방초 모듈러 증축의 건은 대방초 통학구역 내 공동주택 (신길 5·7·8·9구역) 입주에 따라 향후 증가하는 학생을 수용하기 위해 대방초에 모듈러 교실 13실을 증축하고자 하는 것입니다.
- 현재 대방초는 47학급 1,190명의 학생들이 재학 중에 있으며 학급당 인원이 26.4명으로 과밀학급(기준 26명)은 아니나, 당장 내년부터 학생수가 현재보다 128명 급증함에 따라 급당인원은 29.3명으로 과 밀학급이 예상되는바, 추가적인 학급증설이 필요한 상황입니다.
- 그러나 학생수 증가에 따른 교실증축 등을 검토할 경우 유희교실 또 는 일반교실로 전환할 여력이 있는지 여부와 인근학교로의 분산배치 가 가능한지 여부가 우선 검토되어야 할 것인바,

서울시교육청은 대방초의 경우 현재 유희교실이 1실에 불과하며, 학 구 조정 가능 여부에 대한 검토 결과 추가 조정은 통학거리 및 교육 환경이 열악해질 우려가 있어서 어렵다는 입장입니다.

- 그러나 대방초 보유교실 현황을 살펴보면 특별교실이 20.5실이며, 인 근 학교들의 중장기 학생배치계획을 살펴보건데 인근학교의 경우 학 급수 감소 및 급당인원수가 과밀학급 기준보다 낮은 수준에서 유지될 것으로 나타나고 있는바, 이에 대한 좀 더 면밀한 검토가 필요할 것 으로 사료됩니다.

[표-5] 대방초 및 인근학교 현황

학교명	구분	중장기 학생배치계획(단위 : 명)				
		2021	2022	2023	2024	2025
대방초	학 생 수	1,190	1,318	1,362	1,374	1,378
	학 급 수	47(2)	55(2)	58(2)	59(2)	61(2)
	급당인원	26.4	24.9	24.3	24.1	23.4

대길초 (514m)	학 생 수	499	501	501	483	467
	학 급 수	26(2)	25(2)	25(2)	24(2)	24(2)
	급당인원	20.8	21.8	21.8	22.0	21.2
영신초 (695m)	학 생 수	859	871	994	935	870
	학 급 수	43(2)	43(2)	47(2)	43(2)	40(2)
	급당인원	21.0	21.2	22.1	22.8	22.9
우신초 (853m)	학 생 수	256	276	283	284	283
	학 급 수	17(2)	16(2)	16(2)	16(2)	16(2)
	급당인원	17.1	19.7	20.2	20.3	20.2

- 한편 대방초는 지난 제290회 정례회(2019.12.16.)에 제출된 공유 재산관리계획안의 승인을 통해 일반교실 6실을 증축하였으며, 이후에도 교실부족으로 모듈러 교실 15실(일반교실 11실, 특별교실 2실, 관리실 2실)을 임차(2020년 12월~2023년 2월까지)하여 운동장에 설치한 상태입니다.
- 그럼에도 불구하고 학생수 증가에 따른 과밀학급의 우려로 또 다시 모듈러교실 13실을 운동장에 설치하려는 동 건은 2022년 학생수 증가에 따른 긴급한 교실확보라는 차원에서 불가피할 수밖에 없는 것으로 사료됩니다.
- 한편 대방초 교실 증축은 2년의 기간 동안 3차례에 걸쳐 교실의 증축이 이루어지고 있는바, 이는 교실 증축 당시 학생수 증가에 대한 장기계획이 면밀하게 검토되지 않은데 따른 것입니다.
- 더욱이 금번 대방초 학생배치계획을 보더라도 계획 시기에 따라 약 400명 이상의 학생 편차가 발생하고 있어 교실증축의 근거가 되는 학생수 추계의 신뢰성에 근본적인 의문이 발생할 수 밖에 없습니다.

[표-6] 공유재산 관리계획안 제출시기에 따른 대방초 학생배치계획

구분	구분	중장기 학생배치계획(단위 : 명)				
		2021	2022	2023	2024	2025
2019년도 관리계획안	학 생 수①	834	880	887	883	
	학 급 수	38(2)	38(2)	38(2)	38(2)	
	급당인원	23.2	24.4	24.6	24.5	
2021년 현재 관리계획안	학 생 수②	1,190	1,318	1,362	1,374	1,378
	학 급 수	47(2)	55(2)	58(2)	59(2)	61(2)
	급당인원	26.4	24.9	24.3	24.1	23.4
학생수 편차(②-①)		356	438	475	491	

- 이처럼 부정확한 학생배치계획은 교육지원청에서 학생배치계획을 수립함에 있어 공통된 추계 산식 또는 기준의 부재에 따른 것으로 학생 배치계획이 시기와 담당자에 따라 주먹구구식으로 수립되고 있음을 방증하는 것입니다.
- 그럼에도 불구하고 서울시교육청 및 각 교육지원청은 이를 근거로 교실 증축과 학교 신축 등을 예측하여 동 관리계획안에 포함시켜 의회에 제출하고 있는바,

이와 같은 불명확한 자료를 바탕으로 한 관리계획은 서울시의회의 심의권을 무력하게 만들고 예산편성의 착오를 불러일으킬 수 있어 이에 대한 엄중한 주의가 필요할 것으로 사료됩니다.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 수정안의 요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 가결(재석의원 전원 찬성)

Ⅷ. 소수의견 요지 : 없음

Ⅸ. 기타 필요한 사항 : 없음

서울특별시교육청 2021년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	2434
----------	------

제출연월일: 2021년 5월 25일

제출자: 서울특별시교육감

1. 제안이유

「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2021년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

2. 주요내용

가. 취득: 3건

o 증축(변경): 2건

- 목 적:

- **(고척초)** 학교 인근 주택개발 사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 고척초 인근부지 확보 및 교실을 증축하여 교육여건을 개선
- **(금산초)** HCAAP 기준에 맞는 시설 확보로 위생적이고 안전한 급식환경을 조성하며 실내체육관을 병행 증축하여 교육여건을 개선

- 대상교: 서울고척초등학교, 서울금산초등학교

o 증축: 1건

- 목 적: 추가적인 학급증설이 요구됨에 따라 모듈러 교실을 설치하여 학생배치 여건 개선

- 대상교: 서울대방초등학교

3. 2021년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상 재산(목록: 별첨)

서울특별시교육청 2021년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

□ 총괄표

(단위 : m², 천원)

구분		내역			세부내역	
		건수	면적	금액		
합계	토지	1	562.0	2,962,822		
	건물	3	6,320.2	15,209,602		
취득	증축 (변경)	토지	1	562.0	2,962,822	◦ 서울고척초등학교 교실 증축
		건물	1	3,256.0	6,593,173	
	증축 (변경)	건물	1	1,380.0	4,758,686	◦ 서울금산초등학교 급식실, 학생식당 및 체육관 증축
	증축	건물	1	1,684.2	3,857,743	◦ 서울대방초등학교 모듈러 교실 증축

□ 취득 대상 재산 목록

○ 취득(증축)

(단위 : m², 천원)

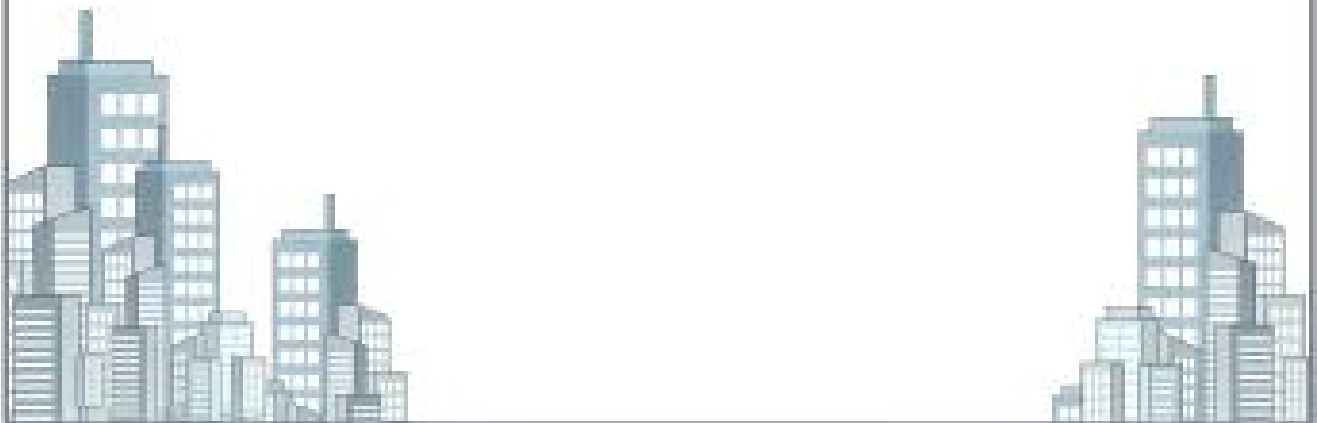
일련 번호	구분	사업명	소재지	재산 구분	면적	기준가액	소관 기관
1	증축 (변경)	서울고척초등학교 교실 증축	구로구 경서로 31 (고척동 129-3)	토지	562.0	2,962,822	남부
				건물	3,256.0	6,593,173	
2	증축 (변경)	서울금산초등학교 급식실, 학생식당 및 체육관 증축	금천구 시흥대로24길 57(시흥동)	건물	1,380.0	4,758,686	남부
3	증축	서울대방초등학교 모듈러 교실 증축	영등포구 여의대방로 35길 14(신길동)	건물	1,684.2	3,857,743	남부
합계				토지	562.0	2,962,822	
				건물	6,320.2	15,209,602	

붙임 사업설명서 1부. 끝.

서울특별시교육청 2021년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안



사업설명서





목 차

I. 취득<증축>

1. 서울고척초등학교 교실 증축(변경)
2. 서울금산초등학교 급식실, 학생식당 및 체육관 증축(변경)
3. 서울대방초등학교 모듈러 교실 증축

1. 서울고척초등학교 교실 증축[변경]

구 분: 취득(토지 기부채납 및 건물 증축)

기관현황

- 기관 명: 서울고척초등학교
- 소재 지: 구로구 경서로 31(고척동 129-3)
- 일반현황

(단위 : 명, 실, m²)

2021학년도				보유교실 현황					규모		
급별	학급수	학생수	급당 인원	일반 교실	특별 교실	관리실	기타 지원	계	부지	연면적	운동장
병설유	5	89	17.8	5	1	1	0	7.5	12,408	10,442	2,150
초	22(2)	363(4)	18.2	22	15	9.5	28.5	75			

※ ()는 특수학급 학생 수로서 본 수에 포함, 급당인원은 전체 학생 수를 일반학급 수로 나누어 산정

사업배경 및 목적

- 개봉지구·남부교정시설부지 기업형임대주택 및 고척4주택재개발 정비 사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 고척초 인접 부지확보 및 교실 증축하여 교육 여건 개선

사업개요

- 사업기간: 2013. 7. ~ 2022. 8.
- 소요예산: 95억 5,599.5만원
 - (토지) 29억 6,282.2만원

(단위: 천원)

연도	확보 현황	자체 재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계	사업내역
2019	확보					2,962,822	2,962,822	사업시행자가 토지 매입 후 기부채납
합 계						2,962,822	2,962,822	

- (건물) 65억 9,317.3만원

(단위: 천원)

연도	확보 현황	자체 재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계	사업내역
2019	확보					240,000	240,000	설계공모보상금 설계비
2020	확보	2,147,000				2,988,420	5,135,420	시설비(교사동)
2021	예정	-682,247				1,900,000	1,217,753	시설비(교사동)
심의대상		1,464,753				5,128,420	6,593,173	
심의제외대상						878,608	878,608	시설비(교사동)
합 계		1,464,753				6,007,028	7,471,781	

※ 위 제외비용 포함 자체재정투자심사 적정, 중앙재정투자심사 비대상

※ 11,630,000천원(기부채납)-2,660,150천원(경인중)-878,608천원(심의대상제외)+1,464,753천원(자체)=9,555,995천원

○ 사업규모

- 토지: 인접부지 562㎡(고척동 133-17) 사업시행자 매입(2,962,822천원) 후 기부채납
- 건물: (전체 면적) 3,256㎡, (건축 연면적) 3,256㎡

층	면적(㎡)	용도
계	3,256.00	
증축 교사동	5층	443.40 (소체육실) 443.4㎡
	4층	653.25 (일반교실) 340㎡ (특별교실) 85.6㎡ (화장실) 37.7㎡ (공용면적) 189.95㎡
	3층	740.26 (일반교실) 340㎡ (특별교실) 172.6㎡ (화장실) 37.7㎡ (공용면적) 189.96㎡
	2층	740.26 (일반교실) 340㎡ (특별교실) 85.6㎡ (소강당) 87㎡ (화장실) 37.7㎡ (공용면적) 189.96㎡
	1층	678.83 (특별교실) 172.27㎡ (화장실) 37.7㎡ (필로티) 360㎡ (공용면적) 108.86㎡

□ 추진경위

사전절차 수행여부	[✓] 공공건축 사업계획서 사전검토
	[✓] 공공건축심의위원회 심의
	[✓] 자체재정투자심사
	[] 중앙재정투자심사 (해당없음)

추진경과 및 일정(연월일)	추진내용
2013. 7. 4.	▶도시관리계획(교정시설 이적지 지구단위계획구역지정 및 계획) 결정(안) 관련 의견 회신(교육지원청←구로구)
2017. 8. 24.	▶개봉지구 및 남부교정시설 부지 기업형 임대주택사업 관련 기부채납 협약 (교육지원청←사업시행자) - 내용: 학교용지, 교실증축 사업비 기부채납, 기부채납액 116.3억원
2017. 12. 28.	▶도시관리계획(도시계획시설:학교) 결정(변경) 및 지형도면 고시(참고3) - 결정(변경) 취지: 개봉동(한일시멘트) 및 고척동(서울남부교정시설) 대규모 이적지 개발사업으로 증가하는 학생 수용을 위해 기 결정된 도시계획시설(학교)의 면적 및 건축범위를 결정(변경)하여 계획적으로 관리하고자 함
2018. 10. 11.	▶개봉지구·남부교정시설 기업형 임대주택 및 고척제4구역 주택 개발에 따른 고척초 교사동 증축 및 부대시설 설치 계획(안) 수립
2018. 10. 19.	▶제4회 자체재정투자심사(결과: 적정)
2018. 10. 22.	▶제4회 공유재산심의(결과: 적정)
2018. 12. 14.	▶제284회 서울시의회 정례회 공유재산관리계획(결과: 원안가결)
2020. 3. 10.	▶공공건축 사업계획서 사전검토 - 검토기관: 건축도시공간연구소 - 주요 검토 의견 · 교수·학습지원실 관리 및 행정 공간 등 재배치 또는 단계적 시설 확충 계획 마련 · 설계자가 부지 여건과 학교 현황을 종합적으로 분석하여 배치계획을 도출하도록 유도 · 홀, 로비는 복합적인 기능을 담을 수 있도록 고려, 공용면적 적정비율 확보 · 적정 공사비 재검토 및 학교 주변 보행환경 개선방안 모색(담당구청과 협의)

**추진경과 및
일정(연월일)**

추진내용

2020. 4. 8.

- ▶제1회 공공건축심의위원회(결과: 조건부)
 - 기부채납 부지에 대한 지역사회와 공동사용 지침서에 명시할 필요 있음 (이행결과) 기부채납 부지에 대하여 지역주민 주차 허용 검토 중
 - 지침서에 배치에 대해 확정하여 문구 기재하지 말 것(영역 정도만 표기) (이행결과) 지침서에 배치계획 용역 사항에 대하여 참고만 하도록 안내
 - 배치, 예산에 대한 사전검토 의견 반영하고 설계공모 지침서는 설계공모 소위원회에서 검토받을 것 (이행결과) 설계공모 및 실시설계 진행 시 사전검토 의견 반영
 - 쾌적하고 안전한 교육환경조성을 위해 공용공간 적정비율권고 35% 계획 39% 충족
 - 복도 내 다양한 포켓 공간을 계획하여 단순한 통과 공간이 아닌 학생들의 교류, 휴식이 가능하도록 함
 - 증축동 1층을 필로티 하부공간으로 비워 외부 운동장과 연계된 학생 휴식 공간으로 활용
 - 모든 특별교실에 준비실을 추가 배치하여 교사들의 생활복지지원공간 마련

2021. 3. 31.

- ▶국유재산 영구시설물 축조 승인 신청서 제출(남부교육지원청→서울시교육청)

2021. 4. 1.

- ▶국유재산 영구시설물 축조 승인 신청(서울시교육청→교육부)

2021. 4. 30.

- ▶학교시설 증개축 신청 협의 결과(고척초 교사 증축 동의 통보(기획재정부→서울시교육청))

2021. 5. 10.

- ▶국유재산법 영구시설물 축조 관련 학교시설 증개축 승인 회신(교육부→서울시교육청)

2021. 5. 18.

- ▶제2회 공유재산심의회(조건부-물량 및 금액 감조정)
 - (기존 교사동) 5층 소체육실 360m³ 취소 : 내진설계, 진동 및 소음 우려 등을 고려
 - (신규 증축동) 5층의 일반교실 등(443.4m³) 취소(교실물량 과다계상) → 소체육실로 변경
 - 과다계상된 일반교실을 축소하고 해당 위치에 소체육실 증축으로 변경
 - (예산감액) 서울시교육청 자체 재원에서 부담할 예산규모 최소화

구분	변경	조정	증감
면적	3,616m ²	3,256m ²	△360m ²
예산액	7,275,420천원	6,593,173천원	△682,247천원
증축동 일반교실수	19실	15실	△4실

7,275,420천원-921,240천원^[1]-895,668천원^[2]+1,134,661천원^[3]=6,593,173천원

[1] (기존 교사동) 5층 증축 물량 감조정(360m²×2,559천원=921,240천원)

[2] (증축동) 5층 일반교실 감조정(443.4m²×2,020천원=895,668천원)

[3] 증축동 5층 소체육실 물량으로 증조정(443.4m²×2,559천원=1,134,661천원)

□ 공유재산관리계획 변경내역

○ 총괄(토지 및 건물)

(단위: m², 천원)

구 분		당 초	변 경	증 감	증감률
토지	면적	1,399	562	△837	△59.8%
	금액	6,292,375	2,962,822	△3,329,553	△52.9%
건물	연면적	2,808	3,256	448	15.6%
	금액	4,857,840	6,593,173	1,735,333	35.7%
계		11,150,215	9,555,995		

○ 토지

- (세부용도) 증축부지 확보

(단위: m², 천원)

구 분		당 초	변 경	증 감	증감사유
면적	기부채납	1,241.5	562	△679.5	- 면적 감소* (토지 미매입 필지) · 사유지 202m ² , 국유지 635m ²
	교특회계	157.5	0	△157.5	
	계	1,399	562	△837	
금액	기부채납	5,674,160	2,962,822	△2,711,338	- 금액 감액** (토지 미매입 잔액) · 사유지 837,178천원 · 국유지 2,492,375천원 (기부채납 1,874,160천원 + 교특회계 618,215천원)
	교특회계	618,215	0	△618,215	
	계	6,292,375	2,962,822	△3,329,553	

* 면적 감소 내역(79m²+123m²+635m²=837m²)

- 사유지: 고척동 133-17(562m²), 134-37(79m²), 134-38(123m²) 중 고척동133-17(562m²)만 기부채납
(사유: 토지소유자 매매 의사 없음)
- 국유지: 국유재산법 개정(국유지 내 영구시설물 축조 가능)에 따른 학교부지 내 국유재산(교육부, 635m²) 매입 불요

** 금액 감액 내역(토지 미매입 잔액)

- 개봉지구 기부채납액 3,800,000천원으로 사유지 3필지 매입을 계획하였으나, 1필지 매입으로 잔액 837,178천원 감액
- 남부교정시설 기부채납액 1,874,160천원 및 교특회계 618,215천원으로 국유재산(교육부, 635m²) 매입을 계획하였으나, 국유재산법 개정(국유지 내 영구시설물 축조 가능)으로 2,492,375천원 잔액 감액

○ 건물

- (세부용도) 교실 증축

(단위: m², 천원)

구분		당 초	변 경	증 감*	
연면적		2,808	3,256	448	
예산액	심사 대상	기부채납	2,710,840	5,128,420	2,417,580
		교특회계	2,147,000	1,464,753	△682,247
		계	4,857,840	6,593,173	1,735,333
	심사 제외 (식당 리모델링비, 운동장 및 옥외공간조성)	545,000	878,608	333,608	
	합계	5,402,840	7,471,781	2,068,941	

* 증감액 확보 방법(①837,178천원+②1,874,160천원+③39,850천원-④682,247천원=2,068,941천원)

① (사유지 3필지 중 2필지 미 매입 잔액) 837,178천원 ⇨ 고척초 증축 517,580천원(심사대상) + 식당·기타공사 319,598천원(심사제외대상)으로 증액

② [국유재산(교육부, 635m²) 미 매입 감액분 중 기부채납액] 1,874,160천원 ⇨ 고척초 증축비로 증액

③ (별건으로 심의받은 경인중 증축비 중 감액분) 39,850천원 ⇨ 고척초 증축비 25,840천원(심사대상), 식당·기타공사 14,010천원(심사제외 대상)으로 증액

**동일 기부채납예산에서 경인중 증축비로 편성된 금액 중 일부 감소(2,700,000천원⇨2,660,150천원)

④ 서울시교육청 공유재산심의회 심의결과(조건부) 의견 반영 ⇨ 682,247천원 감액

□ 특이사항

① (외부재원 확보) 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조(부담금의 부과 징수) 제1항 제1호1)에 따라 학교용지부담금 부과징수 대상이 아니나, 학생 배치를 위해 개발사업과 관련하여 기부채납 체결함

- 기부채납액: 116.3억원

- 기부채납 내용: 학교용지(고척초 인근 부지) 및 건물(고척초, 경인중) 증축 사업비

구분	사업시행자	기부채납액	비고
개봉지구 기업형 임대주택사업	(주)케이지엠씨개발	3,800,000	
남부교정시설부지 기업형 임대주택사업	(주)고척아이파크대한뉴스 테이워탁관리부동산투자회사	7,830,000	경인중 교실 증축비 2,660,150천원 포함
계		11,630,000	

1) 제5조(부담금의 부과·징수) ① 시·도지사는 개발사업지역에서 단독주택을 건축하기 위한 토지를 개발하여 분양하거나 공동주택을 분양하는 자(이하 이 조에서 “공동주택분양자등”이라 한다)에게 부담금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발사업분의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주용(移住用) 택지나 이주용 주택을 분양하는 경우

기대효과

- 주택개발에 따른 증가 학생을 교사 증축을 통해 적기에 배치하고 학생수 증가에 대응하는 부대시설을 확충하여 교육여건 개선

향후계획

향후 일정(연월)	추진 내용	비고
2021. 6.	공유재산관리계획(변경) 수립	
2021. 7.	착공	
2022. 8.	준공	

참고자료

연번	참고자료	쪽수
1	위치도 및 현황도	16
2	건물 및 교실 배치도	17
3	도시관리계획결정도(기정 및 변경)	18
4	현장사진	19
5	건물 현황	20
6	학생배치계획 현황	21
7	개발계획 관련 현황	22
8	중장기 학생배치계획 적정성 검토	23
9	소요예산 세부내역	24

참고1 위치도 및 현황도

□ 위치도



□ 현황도(위성사진)

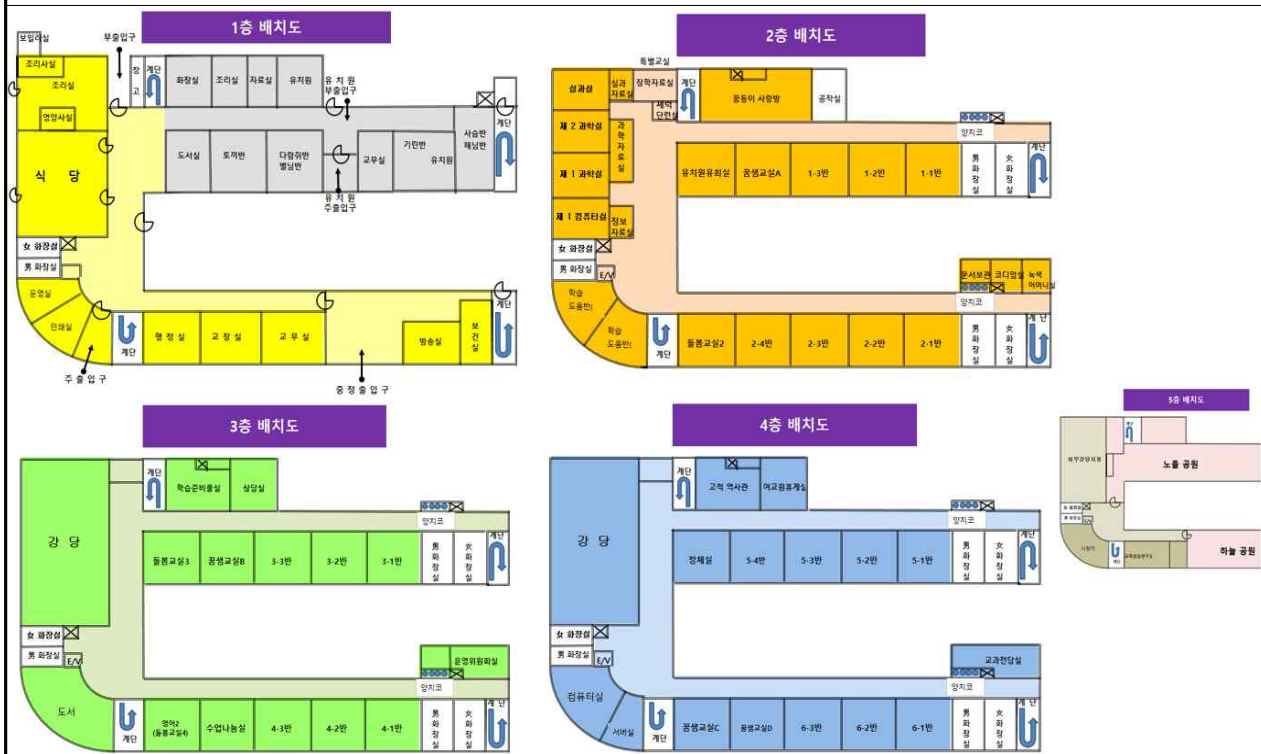


참고2 건물 및 교실 배치도

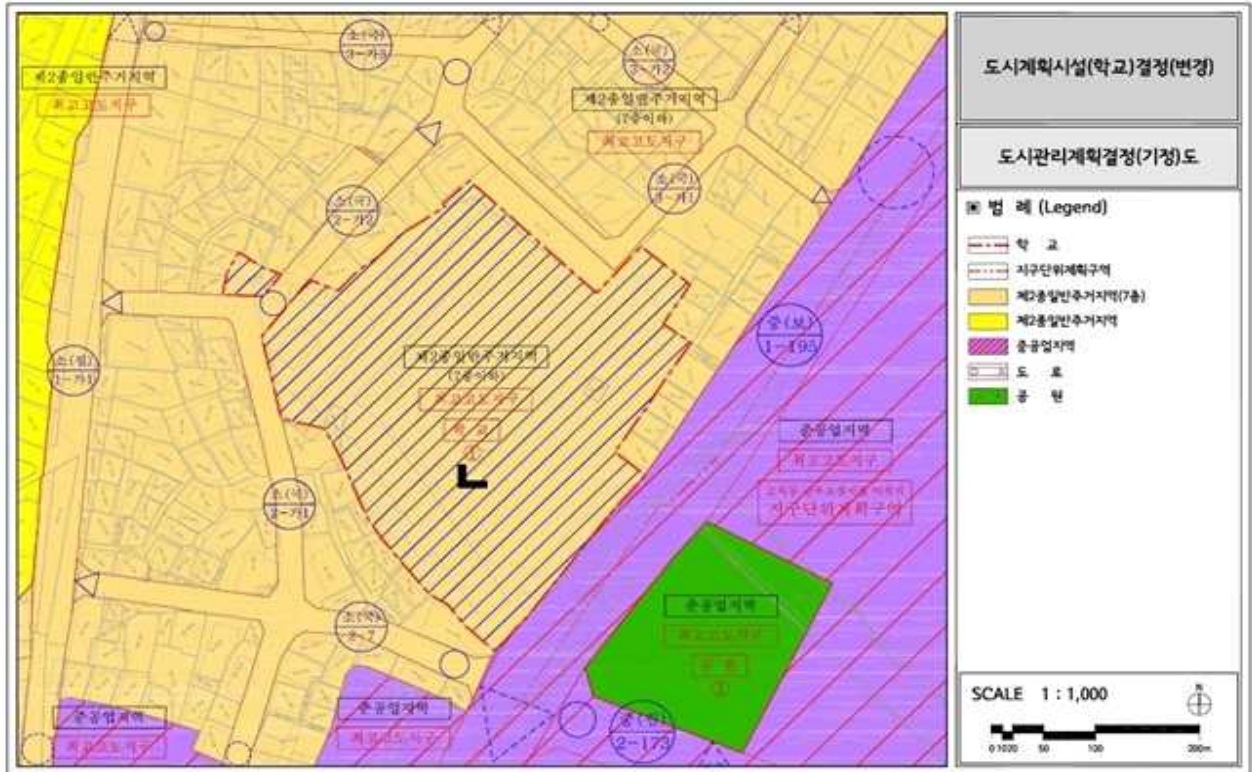
□ 건물 배치도



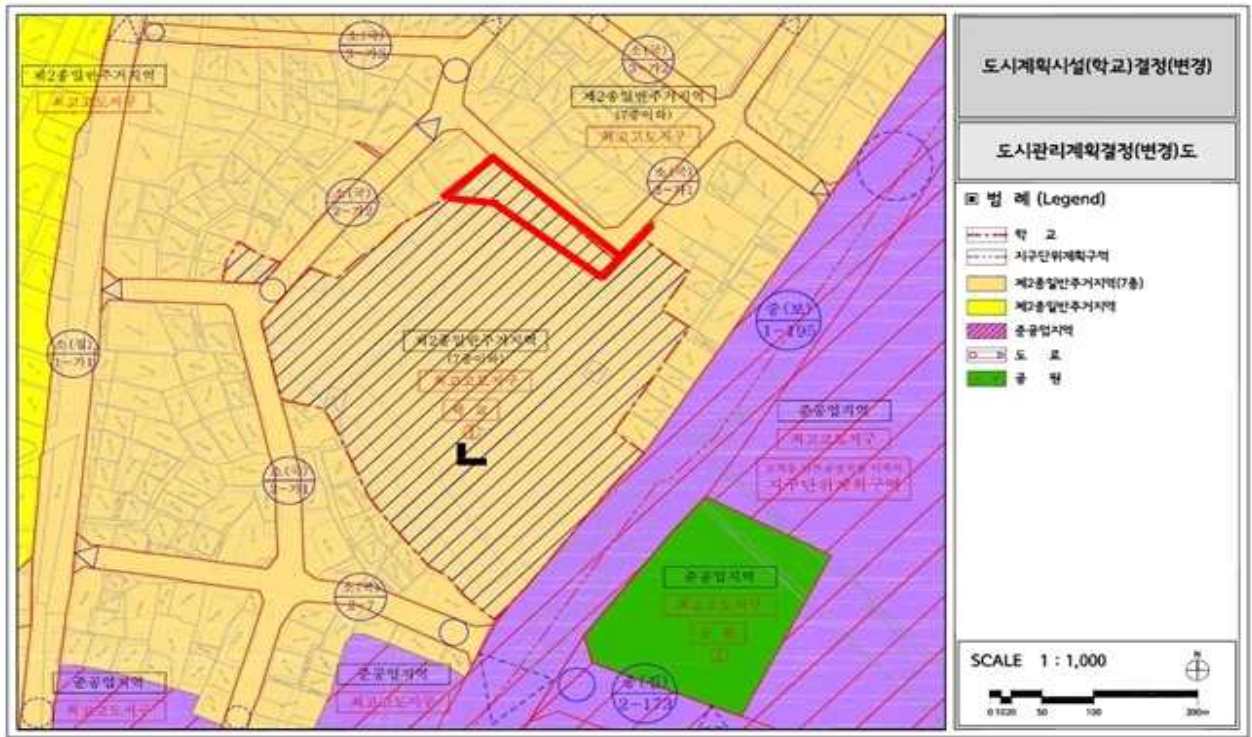
□ 교실 배치도



□ 도시관리계획계획결정(기정)도



□ 도시관리계획계획결정(변경)도



□ 현장사진(증축예정위치)



□ 현장사진(건물 및 부지)



참고5

건물현황

(단위 : m²)

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	안전등급
1	본관동	2010	철근콘크리트조	10,442	A
합 계				10,442	

○ 증축 전후 보유교실 현황(예정)표

구 분	보유교실 현황 (현재)	보유교실 현황 (증축 후)	비고(예정)
일반교실	22	37	15실 증가
특별교실	15	25	10실 증가
관리실	9.5	9.5	
기타지원	28.5	28.5	
계	75	100	25실 증가

참고6

학생배치계획 현황

○ 고척초 및 인근학교 현황

(2020. 4. 1. 기준)

학교명	구분	중장기 학생배치계획(단위 : 명)				
		2021	2022	2023	2024	2025
고척초 (대상학교)	학 생 수	363	768	765	756	760
	학 급 수	22(2)	35(2)	36(2)	35(2)	37(2)
	급당인원	18.2	23.3	22.5	22.9	21.7
덕의초 (474m)	학 생 수	1,054	1,035	979	901	810
	학 급 수	41(0)	43(0)	40(0)	39(0)	36(0)
	급당인원	25.7	24.1	24.5	23.1	22.5
고산초 (636m)	학 생 수	415	443	440	439	421
	학 급 수	21(1)	20(1)	20(1)	20(1)	22(1)
	급당인원	20.8	23.3	23.2	23.1	20.0
세곡초 (688m)	학 생 수	548	573	563	566	515
	학 급 수	28(2)	27(2)	26(2)	28(2)	25(2)
	급당인원	21.1	22.9	23.5	21.8	22.4
고원초 (726m)	학 생 수	635	630	611	561	550
	학 급 수	29(0)	28(0)	25(0)	23(0)	26(0)
	급당인원	21.9	22.5	24.4	24.4	21.2
매봉초 (1,000m)	학 생 수	270	275	268	246	225
	학 급 수	15(1)	14(1)	14(1)	13(1)	13(1)
	급당인원	19.3	21.2	20.6	20.5	18.8
개봉초 (1,100m)	학 생 수	1,045	1,117	1,089	1,053	1,038
	학 급 수	49(2)	48(2)	46(2)	47(2)	47(2)
	급당인원	22.2	24.3	24.8	23.4	23.1
오류초 (1,200m)	학 생 수	692	731	744	750	764
	학 급 수	33(2)	32(2)	33(2)	34(2)	36(2)
	급당인원	22.3	24.4	24.0	23.4	22.5

※ ()는 특수학급수로서 본 수에 포함, 급당인원은 전체 학생 수를 일반학급 수로 나누어 산정

참고7 개발계획 관련 현황

○ 사업계획

위치	면적(m ²)	세대수			착공	분양	입주 시기	
		공공주택	민간분양	계			공공주택	민간분양
개봉동 222번지 일대	41,788	0	1,089	1,089	2017.9.	2018.1.	-	2020.10.
고척동 100번지 일대	105,087	0	2,205	2,205	2018.9.	2020.11.	-	2022.10.
고척동 148번지	42,207.9	0	983	983	2023.	-	-	2026.

○ 개발사업 관련 학교 증축계획

학교급	지번	면적(m ²)	추진상황	증축 예정시기
초	고척동 129-3 외	3,616	설계완료	2022.8.

적정학급 편성(학급당 학생수 조정 또는 인근학교 분산배치)

- (급당인원 조정) 주택개발로 인한 증가 학생이 반영되는 2022학년도에는 전년도 대비 13학급을 증설해야 하며 미증설 시 급당인원이 38명에 이르는 등 학생배치 여건이 매우 열악해질 수 있음
- (인근학교 분산배치) 주택개발 지역이 고척초와 매우 근접하여 인근학교 분산배치가 어려움

 학구 조정 검토

- 우선 고산초는 여유 교실 확보는 가능하나 고척초보다 통학 거리가 길어지므로 조정이 어렵고, 덕의초는 고척초에 비하여 거리가 500m 이상 멀어지고 학급 교실로 전환 가능한 교실이 없어, 학구 조정에는 어려움이 있음

 유희교실 활용 검토

- 고척초는 현재도 특별교실 및 부대시설이 충분하지 않은 상황으로 향후 학생수가 400명 이상 증가하면 특별교실 부족 문제는 더욱 심화되어 교육과정 운영이 매우 어려워질 수 있음

 종합의견

- 개봉 및 남부교정시설부지 기업형임대주택 입주로 증가하는 학생을 배치하기 위해서는 고척초 교실을 증축하는 방안이 적절한 것으로 사료됨

참고9

소요예산 세부내역

○ 예산집행 현황

(단위: 천원)

연도	예산액(a)	집행액(b)		이월액(c)	불용액 (d=a-b-c)	비고
		내역	금액			
2019	20,000	설계공모보상금	0	20,000	0	명시이월
	220,000	설계비	19,773	200,227	0	사고이월
2020	6,000,018	시설비	44,781	5,955,237	0	명시이월
합계	6,240,018		64,554	6,175,464	0	

○ 예산 산출내역

- 토지

(단위: 천원)

지번	면적(m ²)	금액(단위: 천원)	비고
고척동 133-17	562	2,962,822	사업시행자 매입 후 기부채납
계	562	2,962,822	

- 건물

구분	항목	예산액 (단위: 천원)	산출기초(단위: 원)		
			단가	수량	금액
공사비	증축동	5,953,273	일반교실	2,020,000 × 1,350m ²	= 2,727,000,000
			특별교실	1,828,000 × 540m ²	= 987,120,000
			5층 체육공간	2,559,000 × 443.4m ²	= 1,134,661,000
			공용공간	2,020,000 × 295m ²	= 595,092,000
			소강당	2,020,000 × 180m ²	= 363,600,000
			필로티	405,000 × 360m ²	= 145,800,000
	연결복도	연결복도	149,900	7,495,000 × 20m	= 149,900,000
	기타공사	부대공사비 등	273,523	123,523,000 × 1식	= 123,523,000
		지반보강		150,000,000 × 1식	= 150,000,000
		추가신재생에너지	59,512	139,700	426m ²
소계		6,436,208			
용역비	추가설계비	45,000	45,000,000 × 1식	= 45,000,000	
	추가감리비	65,677	65,677,000 × 1식	= 65,677,000	
	설계의도구현	20,000	20,000,000 × 1식	= 20,000,000	
수수료	제로에너지	12,980	12,980,000 × 1식	= 12,980,000	
	BF인증	7,308	7,308,000 × 1식	= 7,308,000	
	녹색건축	6,000	6,000,000 × 1식	= 6,000,000	
공유재산심의대상 소요액		6,593,173			
심의대상 제외	식당 리모델링	484,920	1,347,000 × 360m ²	= 484,920,000	
	기타(운동장 및 옥외공간 조성)	393,688	393,688,000 × 1식	= 393,688,000	
제외 금액		878,608			
총 소요액		7,471,781			

2. 서울금산초등학교 급식실, 학생식당 및 체육관 증축(변경)

구 분: 취득(증축)

기관현황

- 기관명: 서울금산초등학교
- 소재지: 서울특별시 금천구 시흥대로24길 57(시흥동)
- 일반현황

(단위: 명, 실, m²)

2021학년도				보유교실 현황					규모		
급별	학급수	학생수	급당 인원	일반 교실	특별 교실	관리실	기타 지원	계	부지	연면적	운동장
초	16	302	18.9	16	6	11	5	38	13,467	4,722.23	9,712

※ ()는 특수학급·학생 수로서 본 수에 포함, 급당인원은 전체 학생 수를 일반학급 수로 나누어 산정

○ 급식시설 현황

(단위: 명, m²)

급식인원			운영 방식	배식 형태	조리실 설치년도	구 조	위 치		급식 시설 면적
학생	교직원	합계					조리장	식당	
302	50	352	직영	교실	1998	철근콘크리트	본관1층	없음	185

사업배경 및 목적

- 실내 체육활동 및 학교 문화·예술 활동을 비롯한 다양한 용도로 사용할 수 있는 창의적인 공간 확보 필요
- 현재 실내체육관이 없어 우천, 미세먼지 등 외부환경 요인으로 체육 활동에 제한을 받고 있어 체육관 확보 필요
- HACCP 기준에 맞는 시설 확보로 위생적이고 안전한 급식환경 조성

□ 사업개요

○ 사업기간: 2019.1.~2022.12.

○ 소요예산: 4,758,686천원

(단위: 천원)

연도	확보 현황	자체 재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부 채납	합계	사업내역
2018	확보		467,000				467,000	설계공모보상비
2019	"	75,000	467,000				542,000	설계비
2020	"						0	설계비
2021	"				290,000		290,000	설계비 시설비(체육관)
2022	예정	3,459,686					3,459,686	시설비 (체육관, 급식실)
심의대상		3,534,686	934,000		290,000		4,758,686	
심의제외대상		450,000					450,000	
합 계		3,984,686	934,000		290,000		5,208,686	

※ 제외(450,000천원): 기존급식실 리모델링 200,000원, 체육관 및 급식실 비품비 250,000천원

※ 위 제외 비용 포함 자체재정투자심사 대상, 중앙재정투자심사 비대상

○ 사업규모: 지상 3층

- (건축 연면적) 1,380㎡

층	면적(㎡)	용도
계	1,380	※ 연면적 포함 면적 파란색으로 표시
3층	640	(체육관) 640㎡
2층	740	(급식실) 230㎡ (학생식당) 510㎡
1층	640	(필로티) 640㎡

□ 추진경위

사전절차 수행여부	[] 공공건축 사업계획서 사전검토
	[] 공공건축심의위원회 심의, 개축심의위원회 심의
	[✓] 자체재정투자심사
	[] 중앙재정투자심사 (해당없음)
	[✓] 공유재산심의회 심의

추진경과 및 일정(연월일)	추진 내용
2017. 10. 12.	▶제3회 공유재산심의회(결과: 적정, 체육관 증축 1,614,040천원)
2018. 3. 5.	▶2018년도 상반기 (제1차)특별교부금(지역현안수요) 교부 - 4.67억 교부, 개발제한구역 관리계획 변경 지연으로 3.71억 불용
2018. 5. 24.	▶제3회 공유재산심의회(결과: 적정, 급식실, 학생식당 및 체육관 증축[변경] 2,971,860천원)
2018. 6. 19.	▶제281회 서울시의회 정례회에서 2018년 제2차 수시분 공유재산관리계획 (원안가결) 의결
2018. 7. 3.	▶건폐율 완화에 따른 용역비 재배정(50,000천원)
2018.10.~12.	▶설계공모 및 설계용역 계약
2019. 2. 26.	▶2021년 수도권 개발제한구역 관리계획변경(2차)입지대상 시설 제출
2019. 3. 26.	▶2019년도 제1차 특별교부금(지역교육현안수요)교부 알림 - 4.67억원 교부받아 명시이월
2019. 11. 25.	▶용역 중지 시행(사유: 도시계획시설 변경 결정 후 재개)
2020. 4. 14.	▶2021년도 수도권 개발제한구역 관리계획 변경(2차)신청에 따른 회신 - 금산초는 개발제한구역 관리계획 수립 이전 합법적으로 사용된 건물로 개발제한구역 관리계획에 기 반영된 시설로 간주되어 관리계획 반 영대상에 해당되지 않음(금천구청 공원녹지과-7598)
2020. 6. 25.	▶제2회 자체재정투자심사(결과: 재검토, 사유: 건폐율 조정)
2020. 9. 10.	▶도시계획시설(학교)변경 관련 제안서 접수
2021. 1. 13.	▶도시계획시설(학교) 변경결정 및 지형도면 고시 알림 ※ 2021. 1. 도시계획 변경(건폐율 20%→30% 상향)
2021. 3. 5.	▶설계용역 완료
2021. 5. 26.	▶제2회 자체재정투자심사(재의뢰심사, 결과: 적정)
2021. 6. 7.	▶제3회 공유재산심의회(결과: 적정)

공유재산관리계획 변경내역

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당초	변경	증 감	증감사유
세부용도	급식실, 학생식당, 체육관	급식실, 학생식당, 체육관	-	장애인용승강기, 제로 에너지 인증 추가(2020년), 지반보강 및 내진특적용, 단가상승 등
총 수	3	3	-	
연 면 적	1,380	1,380	-	
예 산 액	2,971,860	4,758,686	1,786,826	

특이사항

- ① (외부재원 확보) 금천구 교육경비보조금 2.9억원
- ② (도시계획결정 변경) 자체재정투자심사(2020. 6. 25.) 부결사유 해소
2021년 1월 건폐율 상향(20%→30%) 완료

기대효과

- HACCP 기준에 맞는 시설 확보로 위생적이고 안전한 급식환경 조성
- 실내 체육활동 활성화 및 다양한 교육활동을 위한 환경 제공

향후계획

향후 일정(연월)	추진 내용	비고
2021. 6.	공유재산관리계획(변경) 수립	
2021. 8.	금천구 교육경비보조금 교부(학교)	
2021. 9.	공사발주 및 입찰	
2021.10.	착공	
2022.12.	준공	

□ **참고자료**

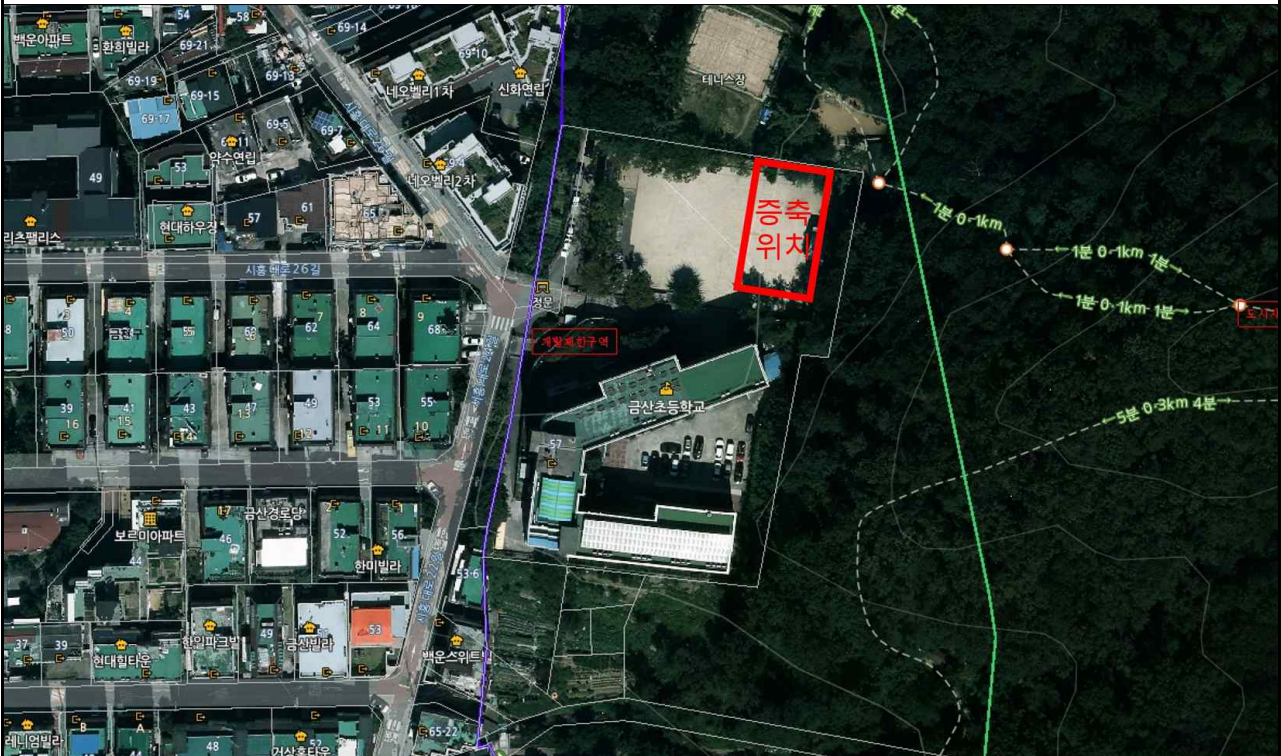
연번	참고자료	쪽수
1	위치도 및 현황도	30
2	건물 및 교실 배치도	31
3	현장사진	31
4	건물현황	32
5	학생배치계획 현황	32
6	급식시설 세부내역	33
7	소요예산 세부내역	34

참고1 위치도 및 현황도

□ 위치도

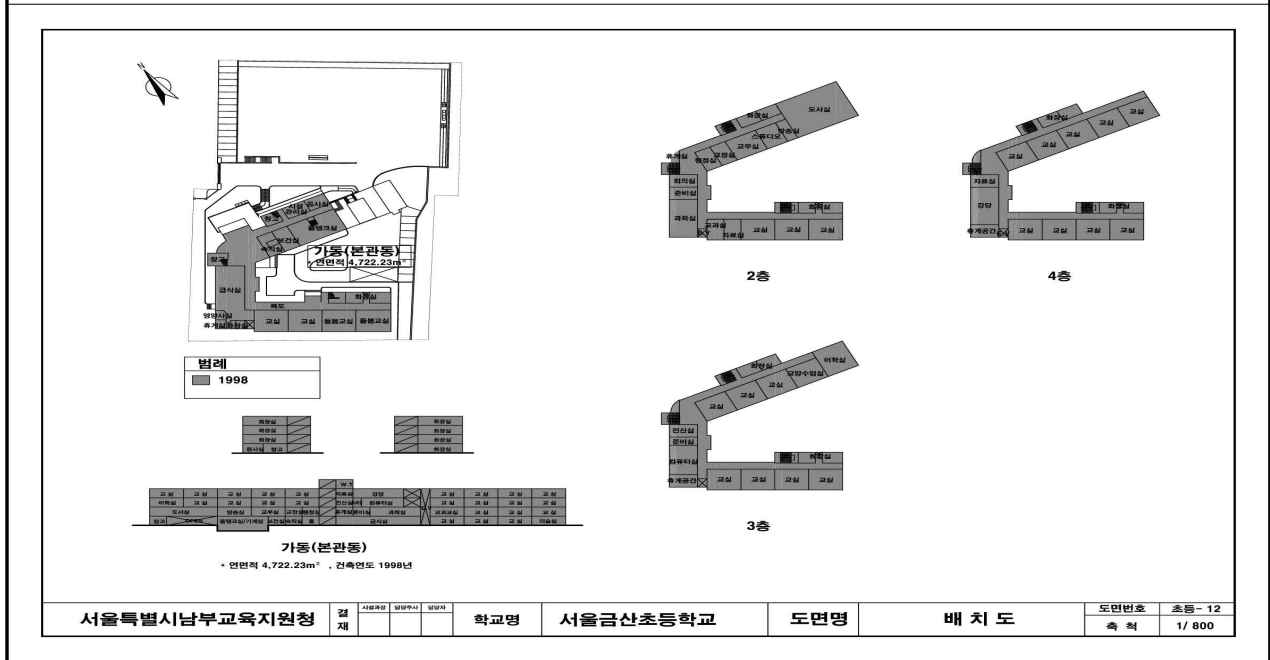


□ 현황도(위성사진)



참고2 건물 및 교실 배치도

□ 건물 및 교실배치도



참고3 현장사진

□ 현장사진(증축예정위치)



참고4

건물현황

(단위: m²)

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	안전등급
주1	본관동	1998	철근콘크리트	4,722.2	A
합 계				4,722.2	

참고5

학생배치계획 현황

○ (초등학교) 금산초 및 인근 학교 현황

(2020.4.1.기준)

학교명	구분	중장기 학생배치계획(단위: 명)				
		2021	2022	2023	2024	2025
금산초 (대상학교)	학생수	329	328	313	301	272
	학급수	16(0)	17(0)	15(0)	15(0)	14(0)
	급당인원	20.6	19.3	20.9	20.1	19.4
백산초 (546m)	학생수	292	285	269	267	263
	학급수	17(1)	17(1)	14(1)	14(1)	15(1)
	급당인원	18.3	17.8	20.7	20.5	18.8
금동초 (842m)	학생수	801	768	696	631	536
	학급수	35(1)	34(1)	30(1)	29(1)	29(1)
	급당인원	23.6	23.3	24.0	22.5	19.1
문백초 (876m)	학생수	676	691	689	654	639
	학급수	33(2)	33(2)	33(2)	33(2)	31(2)
	급당인원	21.8	22.3	22.2	21.1	22.0
탑동초 (1,200m)	학생수	486	504	495	579	551
	학급수	26(2)	25(2)	25(2)	30(2)	29(2)
	급당인원	20.3	21.9	21.5	20.7	20.4
금천초 (1,400m)	학생수	144	155	154	-	-
	학급수	13(1)	10(1)	10(1)	-	-
	급당인원	12.0	17.2	17.1	-	-
시흥초 (1,400m)	학생수	521	475	431	480	452
	학급수	28(2)	25(2)	23(2)	26(2)	24(2)
	급당인원	20.0	20.7	20.5	20.0	20.5

※ ()는 특수학급수로서 본 수에 포함, 급당인원은 전체 학생 수를 일반학급 수로 나누어 산정

참고6 급식시설 세부내역

○ 급식시설 내역

(단위 : ㎡, 명, 천원)

전처리실	조리실	세척실	식품 보관실	소모품 보관실	영양 관리실	편의시설 (휴게실)	보일러실	기타	합계
	133		8		8	16	20		185

○ 증축 순위

- 급식실

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024
사업 대상 학교	영중초 금천초 문래초 영서초 금산초	구로남초 우신초 윤중초	당서초 여의도초 오남중 대동초	안천초 난곡중 매봉초	영문초 영등포초	문래중

- 체육관

2019년 급식실 및 학생식당 추진계획에 반영하여 체육관 및 급식실 병행증축으로 추진함

○ 현 급식시설 활용계획

- 현 조리실 철거 후 급식실 증축

참고7

소요예산 세부내역

○ 예산집행 현황

(단위: 천원)

연도	예산액(a)	집행액(b)		이월액(c)	불용액 (d=a-b-c)	비고
		내역	금액			
2018	①467,000	설계공모보상비, 용역비	8,000	③=(a)+ ⑤ 417,000	42,000	2019년으로 ④사고이월(339,411천원) ⑥명시이월(77,589천원)
2019	②467,000	용역비	0	467,000	0	2020년으로 명시이월
	③=(a)+ ⑤ 417,000					
	④339,411		0	10,694	328,717	2020년으로 사고이월
	⑥77,589		77,589	0	0	
	④25,000		4,006	20,994	0	2020년으로 사고이월
2020	⑤50,000	용역비	50,000	0	0	
	467,000		6,490	14,344	446,166	2021년으로 사고이월
	10,694		10,694	0	0	
2021	20,994	용역비	20,994	0	0	
	14,344		14,344	0	0	
합계	⑥1,009,000		192,117	0	816,883	불용사유: 사업지역으로 설계용역비 집행잔액 반납(교육부 특별교부금)

※합계액 ⑥은 이월액 제외한 금액

(합계 ⑥1,009,000천원= 2018년 ①467,000천원 + 2019년 ②467,000천원+④25,000천원+⑤50,000천원)

○ 예산 산출내역

구분	항목	예산액 (단위: 천원)	산출기초(단위: 원)			
			단가	수량	금액	
공사비	급식실	1,644,130	485,000	× 640m ²	= 310,400,000	
	및		2,812,000	× 230m ²	= 646,760,000	
	급식실		1,347,000	× 510m ²	= 686,970,000	
	학생식당	1,637,760	2,559,000	× 640m ²	= 1,637,760,000	
	체육관		7,495,000	× 15m	= 112,425,000	
	기타공사	연결통로	1,175,211	210,000,000	× 1대	= 210,000,000
		장애인용승강기		139,700	× 1,380m ²	= 192,786,000
		신재생에너지		360,000,000	× 1식	= 360,000,000
지반보강		300,000,000		× 1식	= 300,000,000	
	내진특적용					
소계		4,457,101				
인증수수료	제로에너지	87,250	87,250,000	× 1식	= 87,250,000	
용역비	감리비	156,335	156,335,000	× 1식	= 156,335,000	
	도시계획완화	50,000	50,000,000	× 1식	= 50,000,000	
보상비	설계공모보상비	8,000	8,000,000	× 1식	= 8,000,000	
공유재산심의대상 소요액		4,758,686				
심의대상 제외	기존급식실리모델링	200,000	200,000,000	× 1식	= 200,000,000	
	체육관 비품비	30,000	30,000,000	× 1식	= 30,000,000	
	급식실 비품비	220,000	220,000,000	× 1식	= 220,000,000	
제외 금액		450,000				
총 소요액		5,208,686				

3. 서울대방초등학교 모듈러 교실 증축

구 분: 취득(가설건축물 증축)

기관현황

- 기 관 명: 서울대방초등학교
- 소 재 지: 영등포구 여의대방로35길 14(신길동)
- 일반현황

(단위: 명, 실, m²)

2021학년도				보유교실 현황					규모		
급별	학급수	학생수	급당 인원	일반 교실	특별 교실	관리실	기타 지원	계	부지	연면적	운동장
병설유	2	46	23	2	1	2	0	5	19,414	12,314	3,251
초	47(2)	1,190(10)	26.4	47	20.5	8	17.5	93			

※ ()는 특수학급·학생 수로서 본 수에 포함, 급당인원은 전체 학생 수를 일반학급 수로 나누어 산정

사업배경 및 목적

- 대방초 통학구역 내 공동주택(신길 5·7·8·9구역) 입주에 따른 증가 학생 배치를 위하여 2021학년도에 교사동 수직증축 및 모듈러 교실 입차로 학급교실을 확보하였으나,
- 향후 학생수 증가 추세가 계속되어 추가적인 학급증설이 필요함에 따라 모듈러 교실을 긴급 설치하여 학생배치 여건을 개선하고자 함

사업개요

- 사업기간: 2021. 4. ~ 2022. 2.
- 소요예산: 38억 5,774만원

(단위: 천원)

연도	확보 현황	자체 자원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부 채납	합계	사업내역
2021	예정	3,857,743					3,857,743	모듈러 교실 설치
합 계		3,857,743					3,857,743	

○ 사업규모: 지상 2층

- (전체 면적) 1,684.2㎡, (건축 연면적) 1,684.2㎡

층	면적(㎡)	용도
계	1,684.2	
2층	842.1	(일반교실) 481.6㎡ (화장실) 120.4㎡ (계단실) 120.4㎡ (공용면적) 119.7㎡
1층	842.1	(일반교실) 301㎡ (소체육실) 120.4㎡ (화장실) 120.4㎡ (계단실) 120.4㎡ (현관) 60.2㎡ (공용면적) 119.7㎡
소계	1,684.2	건축 연면적

□ 추진경위

사전절차 수행여부	[] 공공건축 사업계획서 사전검토 (해당없음)
	[] 공공건축심의위원회 심의, 개축심의위원회 심의 (해당없음)
	[] 자체재정투자심사 (해당없음)
	[] 중앙재정투자심사 (해당없음)

추진경과 및 일정(연월일)	추진내용
2021. 2. (준공)	<ul style="list-style-type: none"> 2019. 12. 16. 제290회 서울시의회 정례회 원안가결(2020. 정기분) ▶대방초 본관동 4층 수직 증축 <ul style="list-style-type: none"> - 규모: 968㎡(일반교실 6실) - 예산액: 2,358,112천원
2021. 3. 2.	<ul style="list-style-type: none"> ▶대방초 모듈러 교실 임차 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 규모: 일반교실 11실, 특별교실 2실, 관리실 2실 - 예산액: 1,700,000천원 - 임차기간: 2020. 12. ~ 2023. 2.
2021. 4. 9.	<ul style="list-style-type: none"> ▶대방초 학생배치계획 검토(안) 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 모듈러 교실(13실) 추가 설치 검토
2021. 4. 9.	▶2021년도 제1회 추가경정예산 편성 요구
2021. 5. 18.	▶제2회 공유재산심의회(결과: 적정)

기대효과

- 대방초 내에 모듈러 교실을 긴급 설치하여 통학구역 내 증가하는 학생 적기 배치 및 쾌적한 교육환경 제공

향후계획

향후 일정(연월)	추진내용	비고
2021. 6.	공유재산관리계획 수립	
2021. 7.	설계	
2021. 9.	착공	
2021. 12.	준공	

- 향후 학생수 증가 추이 고려 시 구입 설치 예정인 모듈러 교실은 최소 6년 이상 사용이 필요하며, 기 임차 설치한 모듈러 교실 임차기간 연장 여부와 별관동 개축(현재 개축심의 완료, 100억 이상 소요 예상)에 대한 대안 등을 통합한 중장기적인 운용 계획 수립 예정

참고자료

연번	참고자료	쪽수
1	위치도 및 현황도	38
2	건물 및 교실 배치도	39
3	현장사진	40
4	건물 현황	41
5	학생배치계획 현황	42
6	개발계획 관련 현황	43
7	중장기 학생배치계획 적정성 검토	44
8	소요예산 세부내역	45

참고1 위치도 및 현황도

□ 위치도



□ 현황도(위성사진)



※ 대방초-3813(2021.4.8.)호에 따라 학교 협의 후 추가 설치 위치 결정(모듈러 교실 맞은편 운동장)

참고2 건물 및 교실 배치도

□ 건물 배치도



□ 교실 배치도

<본관>

조리실 4	2-3 스물세번 교원대우실	1층 복합교실보육실습	호수준급 (1) (3인실)
식당 7 영양실담당실	2-2 스물두번 교원대우실	계단실	호수준급 (1) (2인실)
	2-1 스물하나번 교원대우실	복합교실실습	호수준급 (1) (2인실)
	WC	WC	호수준급 0.5
	1 중수실	계단실	WC/복합실 0.5
	81 사무실 담당실	복합교실실습	
	0.5	0.5	
2층	2-6	2-5	2-4
2-3	2-2	2-1	화장실
2-1	WC	WC	0.5
3층	3-5	3-4	3-3
3-2	3-1	3-1	3-1
4층	4-4	4-3	4-2
4-1	4-1	4-1	4-5
5층	5-6	5-5	5-4
5-3	5-2	5-1	5-1

<신관>

1층	계단	교-2 (1)	1-6	WC	계단	중수실
			1-5			
			1-4			
			1-3			
			1-2			
			1-1			
2층	계단	교-3 (1)	교-4 (1)	WC	계단	교-5 (1)
			1-7			1-11
			1-8			
			1-9			
			1-10			

<별관>

WC	영양실교실 3 1실 (영양실교실교실)	영양실교실 2 1실 (영양실교실교실)	체육실교실 1실 (체육실교실교실)	관공실 1실 (관공실교실교실)		
WC	중수실 0.5 차분실	유치원(유) 1.5실 유치원(유) 3.5실	영양실교실 1 1실 (영양실교실교실)	창고 0.5	동토	
WC	유치원교실 1실 (유치원교실교실)	중수실 0.5 (중수실교실교실)	새형방1실 (유치원교실)	중수실1실 (유치원교실)	체육단련실 1.5실	

□ 현장사진(증축예정위치)



□ 현장사진(증축예정위치)



참고4

건물현황

(단위 : m²)

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	안전등급
1	본관	2009	철근콘크리트조	10,850.1	A
2	별관	1962	철근콘크리트조	1,616.4	A
3	체육관	1983	철근콘크리트조	537.50,	B
4	창고	1999	조적조	10	-
5	창고	1980	조적조	80	-
합 계				13,094	

○ 증축전후 보유교실 현황(예정)표

구 분	보유교실 현황 (현재)	보유교실 현황 (증축 후)	비고(예정)
일반교실	47	61	14실 증가
특별교실	20.5	19.5	1실 감소
관리실	8	8	
기타지원	17.5	17.5	
계	93	106	13실 증가

참고5

학생배치계획 현황

○ 대방초 및 인근학교 현황

(2020.4.1. 기준)

학교명	구분	중장기 학생배치계획(단위: 명)				
		2021	2022	2023	2024	2025
대방초 (대상학교)	학 생 수	1,190	1,318	1,362	1,374	1,378
	학 급 수	47(2)	55(2)	58(2)	59(2)	61(2)
	급당인원	26.4	24.9	24.3	24.1	23.4
대길초 (514m)	학 생 수	499	501	501	483	467
	학 급 수	26(2)	25(2)	25(2)	24(2)	24(2)
	급당인원	20.8	21.8	21.8	22.0	21.2
영신초 (695m)	학 생 수	859	871	994	935	870
	학 급 수	43(2)	43(2)	47(2)	43(2)	40(2)
	급당인원	21.0	21.2	22.1	22.8	22.9
우신초 (853m)	학 생 수	256	276	283	284	283
	학 급 수	17(2)	16(2)	16(2)	16(2)	16(2)
	급당인원	17.1	19.7	20.2	20.3	20.2
도림초 (1,100m)	학 생 수	431	428	406	365	311
	학 급 수	24(2)	23(2)	22(2)	21(2)	19(2)
	급당인원	19.6	20.4	20.3	19.2	18.3
대영초 (1,100m)	학 생 수	865	929	985	1,037	1,039
	학 급 수	40(2)	40(2)	42(2)	44(2)	44(2)
	급당인원	22.8	24.4	24.6	24.7	24.7

※ ()는 특수학급수로서 본 수에 포함, 급당인원은 전체 학생 수를 일반학급 수로 나누어 산정

○ 대방초 연도별 취학 예정 아동수

구분		연도별 취학 예정 아동수						비고
		2022 (15년생)	2023 (16년생)	2024 (17년생)	2025 (18년생)	2026 (19년생)	2027 (20년생)	
신길4동	17~18통, 19통(8~11반), 20통(1~2반) (힐스테이트클래시아)	36	43	34	38	25	15	
신길6동	29~30통(신길파크자이)	38	32	25	23	11	13	
	21~24통, 28통	11	14	3	4	6	6	
	소계	49	46	28	27	17	19	
신길7동	6~10통, 26통(래미안에스티움)	73	56	62	65	66	47	
	1~2통, 4~5통(보라매SK뷰)	86	69	66	56	51	62	
	3통, 13통, 19통, 24~25통	32	23	26	30	26	23	
	소계	191	148	154	151	143	132	
합계		276	237	216	216	185	166	

○ 대방초 통학구역 내 공동주택 입주 현황

(2020.3.2. 기준)

구분	힐스테이트 클래시안	신길파크자이	래미안 에스티움	보라매SK뷰	비고
건립세대수	1,476	641	1,722	1,546	
입주시기	2020.10.	2020.12.	2017.4.	2020.1.	
입주율	92%	81%	100%	95%	

참고6 개발계획 관련 현황

○ 사업계획

위치	면적(m ²)	세대수			착공	분양	입주 시기	
		공공주택	민간분양	계			공공주택	민간분양
신길동 1583-1 일대	56,019.28	0	1,546	1,546	2017.4.	2017.5.	-	2020.1.
신길동 3163 일대	63,641.08	0	641	641	2018.5.	2018.6.	-	2020.12.
신길동 240-16 일대	131,025.12	0	1,476	1,476	2017.11	2017.11.	-	2020.10.

○ 개발사업 관련 증축계획

학교급	지번	면적(m ²)	추진상황	증축시기
초	신길동 1444	968	완료	2021

- 적정학급 편성(학급당 학생수 조정 또는 인근학교 분산배치)
 - (급당인원 조정) 공동주택(신길 5·7·8·9구역) 입주완료에 따른 급격한 학생수 증가로 모듈러 교실 추가설치 없이 학생배치 시 2022년 이후 급당인원 30명 초과로 학생배치 여건이 매우 열악해질 수 있음
 - (인근학교 분산배치) 주택개발 지역이 대방초와 매우 근접하여 인근학교 분산배치가 어려움

- 학구조정 검토
 - 학구조정이 가능한 지역은 검토 및 조정 완료하였으며 추가 조정은 통학거리 및 환경이 열악해질 우려가 있어 어려움

- 유휴교실 활용 검토
 - 2020학년도에 특별교실 6실을 학급 교실로 전환하였으며 현재 유휴교실은 1실에 불과함

- 종합의견
 - 대방초 통학구역 내 증가하는 학생을 배치하기 위해서는 모듈러 교실을 추가 설치하는 방안이 적절한 것으로 사료됨

참고8

소요예산 세부내역

○ 예산 산출내역

구분	항목	예산액 (단위: 천원)	산출기초(단위: 원)			
			단가	수량	금액	
공사비	교실	3,604,480	144,320,000	× 15모듈	= 2,164,800,000	
	현관		144,320,000	× 1모듈	= 144,320,000	
	화장실		89,760,000	× 8모듈	= 718,080,000	
	계단실		72,160,000	× 8모듈	= 577,280,000	
	기타공사	연결통로 차양	200,000	50,000,000	× 1식	= 50,000,000
		부대공사		150,000,000	× 1식	= 150,000,000
소계		3,804,480				
용역비	설계비	53,263	53,263,000	× 1식	= 53,263,000	
공유재산심의대상 소요액		3,857,743				