

서울특별시교육청 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안
검 토 보 고

I . 회부경위

1. 의안번호 : 제370호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2022. 10. 17.
4. 회부일자 : 2022. 10. 21.

II . 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2023년도 정기분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

III . 주요내용

1. 취득: 4건

○ 신설: 1건

- 목 적: 북위례 택지개발사업으로 인해 증가하는 학생(유아)들의 적정 배치 및 주변학교의 과대·과밀을 해소하고자 초등학교 및 병설유치원을 신설하는 사업
- 대상교: (가칭)서울산빛초등학교 및 병설유치원

○ 증축: 2건

- 목 적: 학생배치여건 및 교육환경 개선을 위한 증축

· (경인초) 유치원과 급식시설을 공유하고 있어 원활한 급식제공을 위해 급식시설을 분리하며, 학급당 인원이 많은 과밀 학교로 증축을 통한 학습공간 및 부대 공간을 확보하기 위한 사업

· (은로초) 흑석 재개발사업에 따른 지속적인 학생 증가로 인한 과밀학급을 해소하고 교육공간을 확보하고자 주차장 부지에 교실(12실)을 증축하고, 기존 학생식당 옆에 학생식당을 증축하는 사업

- 대상교(기관): 서울경인초등학교, 서울은로초등학교

○ 증축(변경): 1건

- 목 적: 실내체육활동 활성화 및 학생들에게 쾌적한 교육환경을 제공, 지역주민에게는 생활체육 편의시설 제공을 위해 체육관을 건립하는 사업

- 대상교: 서울이수초등학교

2. 취득 및 처분: 7건

○ 개축: 1건

- 목 적: 약 50년이 경과하여(본관동 1975년 건축) 노후화 된 유치원으로 리모델링 사업으로는 법정 규정을 충족하는 시설 개선이 어려워 교사동을 전면 개축하는 사업

- 대상교: 서울역촌유치원

○ 개축(BTL사업): 5건

- 목 적: 그린스마트미래학교 개축(BTL사업)의 건으로 코로나

-19에 따른 경제위기를 극복하고, 미래교육 변화에 대응하기 위해 한국판 뉴딜의 대표사업으로 “그린스마트 미래학교” 사업을 추진

- 대상교: 서울용두초등학교, 서울구산초등학교, 서울불광초등학교, 서울동명초등학교, 서울동신초등학교

○ 개축 및 증축(BTL사업): 1건

- 목 적: 40년 이상 된 교사동의 노후화에 따른 개축 및 부족한 체육시설 확보, 우수한 야구선수 인재양성을 위한 실내 야구연습장 증축을 통한 “그린스마트미래학교” 사업을 추진
- 대상교: 서울인헌초등학교

3. 처분: 1건

○ 멸실(BTL사업): 1건

- 목 적: 그린스마트미래학교 개축(BTL사업)을 위한 건물을 철거하는 사업
- 대상교: 서울도신초등학교

4. 취소: 1건

○ 개축(BTL사업): 1건

- 목 적: 그린스마트미래학교 사업 취소 민원 발생으로 학부모 대상 찬반 투표 실시 및 학교운영위원회 심의(사업 철회 가결) 등 숙의 절차를 진행 후 사업을 취소
- 대상교: 청운중학교

IV. 검토 의견(수석전문위원 김창범)

1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2022년 10월 17일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제370호로 제출되어 2022년 10월 21일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제 10조의2 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 취득 4건, 취득 및 처분 14건, 처분 1건, 취소 1건 등 총 20건의 공유재산 취득, 처분, 취소에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

- 가칭)서울산빛초등학교(이하 ‘산빛초’) 및 병설유치원 신설의 건은 북위례택지지구 개발에 따른 인구 유입으로 증가되는 학생을 수용하기 위해 송파구 장지동 17 일원에 학교를 신설하는 것으로,

산빛초는 42학급(특수 1학급 포함), 1,147명의 학생을 수용하고, 산빛초병설유치원은 6학급(특수1학급 포함), 112명의 학생을 수용할 계획입니다.
- 동 신설의 건은 2017년부터 추진된 사업이나 중앙투자심사에서 3차례의 ‘재검토’ 결과가 나오면서 사업 추진이 이루어지지 못하였고, 교육부는 개발지구내 송례초 등 4개교의 학생 분산배치, 위례신도시 입주시기에 따른 학교 설립 시기 조정 등을 이유로 재검토 의견을 제시하였습니다.

○ 이후 2022년 7월의 중앙투자심사 결과 교육부는 개발지구내 학생배치 종합계획을 수립, 보고 후 사업을 추진할 것을 부대의견으로 제시하였습니다.

이후 서울시교육청은 학생배치 종합계획을 수립·보고하였고 2022년 10월 28일, 2022년도 정기 4차 중앙투자심사에서 ‘적정’ 결과를 통보받은 상황으로 사업추진의 절차적인 문제는 해소된 것으로 사료됩니다.

[표-1] 산빛초 및 병설유치원의 교육부 중앙투자심사 결과

일자	중앙투자심사 결과	부대의견
2017.8.23.	재검토	학교설립 시기 조정
2019.4.18	재검토	학교설립 시기 조정
2020.8.27.	재검토	설립수요미흡, 설립시기 및 학교규모 재검토
2022.7.2.	조건부추진	개발지구내 학생배치 종합계획 수립 보고 후 추진
2022.10.28	적정	-

○ 아울러 2026년 이후 산빛초 학생배치계획을 살펴보면, 2026년 산빛초가 개교하지 않을 경우, 인근 송례초(28.2명), 위례솔초(28.2명), 거원초(29.1명)는 급당인원이 28명 이상인 과밀학교가 되는바, 북위례택지지구내 산빛초 신설은 필요하다 할 것입니다.

[표-2] 개발지구내 학생 배치 계획

연도	구분	산빛초	송례초	위례별초	위례솔초	거원초	
2026	개교전	학생수	-	1,439	1,426	1,269	1,105
		학급수	-	53(2)	56(3)	46(1)	40(2)
		급당인원	-	28.2	26.9	28.2	29.1
	개교후	학생수	1,147	1,139	1,324	1,114	515
		학급수	42(1)	53(2)	56(3)	46(1)	26(2)
		급당인원	28.0	22.3	25.0	24.8	21.5

- 한편 산빛초병설유치원 신설과 관련하여 산빛초병설유치원이 신설된 강동11권역의 취학수요 등을 살펴보면, 현재 강동송파 지역의 공립유치원 유아수용률은 11.3%로 서울시 전체 유아수용률(13.7%)에 비해 낮은 상태이고, 공립유치원 정원대비(584명) 취학수요(2,111명)도 상당히 부족한($\Delta 1,675$) 상황인바, 동 지역의 병설유치원 신설은 타당한 것으로 판단됩니다.

[표-3] 강동송파 지역 유아수용률

교육지원청	공립유치원		
	취원대상유아수(a)	정원(b)	수용률(b/a)
강동송파	25,193	2,848	11.3%
서울시 전체	172,787	23,718	13.7%

[표-4] 강동11권역 유치원 취학 수요

(단위: 명, %)

취학권역	유치원 정원(b)			유치원 취학수요(c)			과부족(d=b-c)		
	공립	사립	계	공립	사립	계	공립	사립	계
강동송파 11	584	868	1,452	2,111	767	2,878	-1,675	101	-1,574

나. 증축의 건

1) 서울경인초등학교 급식실 및 학생식당, 특별교실 증축의 건

- 서울경인초등학교(이하 ‘경인초’) 증축의 건은 노후화된 급식실 및 학생식당 환경을 개선하고 학생들의 교육활동 증진을 위한 특별교실 등을 신설하기 위해 지하 1층, 지상 4층 규모(연면적 2,749.8㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.

○ 이와 관련하여 서울시교육청이 제출한 경인초 증축 전·후 보유교실 현황을 살펴보면, 현재 경인초 특별교실은 3실로 서울시 초등학교 평균 특별교실 수(13실)에 비해 10실이나 적으며, 주로 특별교실 용도로 사용되는 기타지원실의 경우에도 경인초는 11실로 서울시 초등학교 평균 기타지원실(17.0실)보다 6실이 적은 상황인바,

경인초 학생들의 다양한 교육활동 보장을 위해 특별교실 등을 증축하는 것은 타당한 조치라 사료됩니다.

○ 한편 급식실 및 학생식당은 2022년 증축 우선순위가 3순위로 사업 추진에 별도 문제는 없을 것으로 생각됩니다.

[표-5] 경인초 특별교실 증축 현황

구 분	보유교실 현황 (현재)	보유교실 현황 (증축 후)
일반교실	37	41
특별교실	3 과학실(2), 교과실(1)	3 과학실(2), 교과실(1)
관리실	14 교장실(1), 교무실(3), 행정실(1), 보건실(1), 방송실(1), 전산실(1), 문서고(1), 시설관리실(1), 인쇄실(1), 당직실(1), 목공실(1), 창고(1)	14 교장실(1), 교무실(3), 행정실(1), 보건실(1), 방송실(1), 전산실(1), 문서고(1), 시설관리실(1), 인쇄실(1), 당직실(1), 목공실(1), 창고(1)
기타지원	11 컴퓨터실(2), 돌봄교실(2), 급식실(1), 체육관(1), 다목적실(1) 학습준비물실(1), 자료실(1), 강사실(1), 탈의실(1)	17.5 급식실(3), 체육관(1), 다목적실(1), 학습준비물실(1), 자료실(1), 강사실(1), 탈의실(1), 도서실(2), 시청각실(2), 컴퓨터실(2.5), 돌봄교실(2)
계	65	75.5

2) 서울은로초등학교 교실 및 학생식당 증축의 건

- 서울은로초등학교(이하 ‘은로초’) 증축의 건은 흑석재정비촉진구역 주택재개발사업(흑석9구역)에 따라 증가될 학생을 수용하고자 일반 교실(8실), 특별교실(4실) 및 학생식당을 증축하기 위한 사업으로 이를 지상 4층 규모(연면적 1,470㎡)의 별동으로 증축하고자 하는 것입니다.
- 먼저 서울시교육청은 은로초 통학구역인 흑석9구역 세대(1,536세대)의 입주 예정일이 2025년 9월이며 이로 인해 은로초 학생수가 2026년에 1,076명까지 증가될 것으로 예측됨에 따라 일반교실 8실이 필요하다고 밝혔습니다.
- 이와 관련하여 은로초 학생배치 계획을 살펴보면, 2024년부터 2025년까지 은로초의 학급수는 42~43학급을 유지하다가 2026년 학생수가 1,076명으로 증가하면 일반교실 8실을 추가하여 50학급 규모로 학급을 유지 운영할 예정입니다.

[표-6] 은로초등학교 학생배치 계획 (2024년~2027년)

구분	2024	2025 (흑석9 10% 입주)	2026 (흑석9 90% 입주)	2027
학생수	989	953	1,076	988
학급수	43(2)	42(2)	50(2)	48(2)
급당인원	24.1	23.8	22.4	21.4
학급수 증감	-	-	8학급(+)	-

- 그러나 서울시교육청의 학생배치계획에 따르면¹⁾, 2026년 공립초등학교의 적정 급당인원은 24명으로, 은로초의 2026년 학생수가 1,076명으로 증가하더라도 3개 학급만 추가(45학급)하면 급당인원

1) 서울시교육청 ‘2022~2026 초등학교 배치계획.’

이 23.9명이 되어 적정 급당인원을 유지할 수 있는바, 일반교실을 8실이나 추가로 증축하는 이유에 대해서는 교육청의 설명이 필요할 것으로 생각됩니다.

만약 동 증축이 현재 학급당 학생수를 20명 이하로 줄이려는 교육계의 기조에 부응하기위한 증축이라면 별도 문제는 없는 것으로 사료되나, 학급당 학생수 감축기준에 대해서는 먼저 사회적 공감대가 형성되어야 할 것으로 생각됩니다.²⁾

- 다음으로 특별교실과 관련하여 서울시교육청은 흑석재정비촉진구역 재개발에 따른 학생수 증가로 2017년부터 2022년까지 은로초의 특별교실 8실을 일반교실로 전환하였고, 2023년에도 특별교실 2실을 일반교실로 전환할 예정이며, 동 증축건은 2026년에 특별교실 4실을 증축하겠다고 밝혔습니다.

그동안 은로초가 학생수 증가를 반영하여 2017년부터 특별교실을 일반교실로 전환해 왔고, 그에 따라 현재 은로초의 특별교실은 3실로 유지되고 있는바, 이는 서울시 전체 특별교실 평균 보유수(13.6실)에 비해 현저히 적은 상태입니다.

- 한편 은로초의 학생식당 증축과 관련하여 서울시교육청의 식당 면적 기준에 따르면, 초등학교 식당 면적은 학생수를 감안하여 적정규모를 확보하도록 되어 있고³⁾, 이 기준에 따라 은로초의 식당면적 기준을

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
공립 초등학교	26명	25명	25명	25명	24명	24명
특수학급	6명	6명	6명	6명	6명	6명
다문화 20%이상	22명	22명	22명	22명	22명	22명
혁신학교	24명	24명	24명	24명	24명	24명

2) 「교총 “학급당 학생수 20명 상한제 등 11만6392명 서명”」 헤럴드경제, 2022.10.6.

3) 서울시교육청 학교급식 환경 개선 매뉴얼.

- 초등학교 식당면적기준(m²): (학생/2.0 × 1.20) + (교직원수/1.6 × 1.3)

- 2026년 은로초 학생식당 기준 면적=(1,076/2×1.2)+(87/1.6×1.3) = 716.3m²

산정하면 716.3m²가 됩니다.

현재 은로초 식당 면적은 460m²로 2026년에 학생수가 증가(1,076명)할 경우, 식당면적의 부족이 더욱 심각해질 것으로 사료되며, 이를 고려할 때 은로초의 학생식당 증축의 건은 타당한 것으로 생각됩니다.

- 결론적으로 은로초의 경우 그동안 일반교실의 부족 문제가 지속되어 왔고 교육청의 논리대로라면 더 이상 특별교실의 일반교실로의 변경만으로는 일반교실을 확보가 어려운 것으로 사료 되는바, 금번에 일반교실과 특별교실을 증축하는 것은 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.

[표-7] 은로초등학교 2022년 보유교실 현황

구 분	보유교실 현황 (현재)
일반교실	(34실) [일반교실(32), 특수학급 교실(2)]
특별교실	(3실) [미술실(1), 과학실(2)]
관리실	(7실) [교장실(1), 교무실(1), 행정실(1.2) 전산실(0.5), 방송실(0.5), 회의실(0.5) 인쇄실(0.5), 숙직실(0.5), 창고(1.3)]
기타지원	(59실) [예절실(1), 예절 및 미술준비실(1) 학년별 연구실(3), 음악준비실(0.5) 실과준비실(0.5), 과학준비실(1) 돌봄연구실(0.5), 상담실(1), 교재실(0.3) 자료제작실(0.5), 교과전담실(0.5) 보건실(1), 보건교육실(1) 진로상담실(0.2), 방과후학교(1) 교사실(0.5), 사무실(0.2), 도서실(5), 다목적실(2), 탈의실(0.7) 샤워실(0.4), 학생휴게실(0.2), 컴퓨터실(1), 시청각실(2), 기계실(4), 강당(10), 식당 및 조리실(12), (병설유) 일반교실(4), 특수학급교실(1) 교무실(1), 신체놀이실(1), 도서실(0.5), 주방(0.2), 교재실(0.3)]
계	103

3) 서울이수초등학교 체육관 증축(변경)의 건

- 서울이수초등학교(이하 ‘이수초’) 체육관 증축(변경)의 건은 지난해 제290회 서울시의회 정례회(2019.12.16.)에서 의결된 관리계획을 변경하고자 하는 것입니다.

[표-8] 당초 공유재산관리계획안(이수초) 의결 현황

학교명	공유재산 관리계획	
	당 초 (의결일자)	회의
이수초	체육관 증축 (2019.12.16.)	제290회 서울시의회 정례회(본회의) '서울시교육청 2020년도 정기분 공유재산관리계획안(가결)'

- 이수초는 지난 2019년 당시 27억 9천만원이었던 사업비가 현재 46억 8천 3백만으로 67.8%(18억 9천 3백만원) 증가함에 따라 관리계획 변경대상이 되었습니다⁴⁾.
- 이수초는 2019년 당시 서울시의 ‘2019년 개방형 다목적체육관 건립 지원사업’에 선정되어 서울시로부터 7억 3백만원, 서초구청으로부터 4억 6천 9백만원을 지원받아 사업을 추진하였고,

2019년 공유재산관리계획(이하 ‘관리계획’) 의결 이후, ‘사업계획서 사전검토’, ‘공공건축심의위원회⁵⁾’ 등의 사전절차를 거쳐 이

4) 「공유재산법」

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

「공유재산법 시행령」

제7조(공유재산의 관리계획) ①~③ (생략)

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 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.

를 반영한 설계를 시행하면서 사업비가 증가하게 되었습니다.

- 2019년 개정된 「건축서비스산업 진흥법」에 따르면,⁶⁾ 공공기관이 건축사업을 시행할 경우 ‘설계용역 입찰공고 전’에 공공건축심의위원회 심의를 받도록 되어 있으나,

2019년 12월 동 사업의 공유재산관리계획 심의 당시에는 규칙이 제정되지 않아 ‘공공건축심의위원회 심의’를 받지 않은 상황이었습니다⁷⁾.

- 이에 동 증축 건물은 2019년 서울시의회 의결 당시 설계공모를 거치지 않았고, 의결 이후 사전검토 및 공공건축심의를 진행하면서 그 심의 결과에 따라 필로티설치, 장애인승강기설치 등의 설계변경과 그에 따른 사업비 증가가 이루어진 것인바, 동 증축(변경)의 건물은 비록 늦게나마 법 개정에 따른 설계변경이 이루어진 것으로 사업추진에 따른 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

다. 개축의 건 (서울역촌유치원)

- 서울역촌유치원(이하 ‘역촌유치원’) 개축의 건물은 지하 2층, 지상 5층 규모(2,427㎡)의 별동을 개축하려는 것으로, 동 유치원은 지난

5) 2019년 12월에 「건축서비스산업 진흥법」이 개정에 따라 설계용역 입찰 공고 전에 공공건축심의 시행 「건축서비스산업 진흥법」[시행 2019.12.19., 법률 제15994호, 2018.12.18. 일부개정]

제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) ① ~ ③ (생략)

④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축 사업이 제23조제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

⑤ ~ ⑥ (생략)

6) 「건축서비스산업 진흥법」[시행 2019.12.19., 법률 제15994호, 2018.12.18. 일부개정]

제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) ① ~ ③ (생략)

④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 입찰공고 전에 건축기획의 내용에 대하여 제22조의3에 따른 공공건축심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 공공건축 사업이 제23조제2항에 따라 사업계획서에 대한 검토를 요청하여야 하는 공공건축 사업에 해당하는 경우에는 그 검토가 완료된 후 공공건축심의위원회에 심의를 요청하여야 한다.

⑤ ~ ⑥ (생략)

7) 2020년 7월 30일에 「서울특별시교육청 공공건축심의위원회 구성 및 운영에 관한 규칙」이 제정되면서부터 의회의 공유재산관리계획안 심의 이전에 공공건축심의위원회의 심의를 받게 됨.

2019년 서울시교육청이 선정한 제1기 매입형유치원입니다.

- 매입형유치원은 유아교육의 공공성 강화 및 공립유치원 확대 방안으로 단설유치원이 없거나 취학수요 대비 공립유치원이 부족한 지역 등에 기존 사립유치원을 매입하여 공립유치원으로 전환하는 사업으로, 서울시교육청은 2018년부터 2021년까지 총 15개의 사립유치원을 매입 대상으로 선정하였고, 역촌유치원은 2019년 1월에 교육청에 매입되어 2020년 3월에 개원하였으며 개원 당시 매입비용은 총 60억 2천 4백만원이었습니다.

[표-9] 역촌유치원 매입현황

유치원명	자치구	설립학급 (설립정원)	매입비(백만원)			비고
			토지	건물	계	
역촌유	은평구	8학급 (140명)	5,117	907	6,024	2020년 3월 개원 (2019년 선정)

- 그러나 역촌유치원은 1975년 설립된 유치원으로 2019년 대상 선정 당시에도 무려 45년이 경과되었던 건물로 건물 노후화와 공립유치원의 기본 규격 측면에서 우려가 많았던 유치원이었으나, 평가기준⁸⁾을 충족한다는 이유로 매입 유치원이 되었던 건물입니다.
- 그러나 서울시교육청은 2019년에 역촌유치원을 60억 2천 4백만원에 매입하고 개원한 지 채 3년도 되지 않아 건물 노후화를 이유로 81억 8천 1백만원이 소요되는 개축사업을 추진하려고 하는 바, 충분한 검토 없이 예산을 낭비한 대표적인 사례로 동 사업의 추진과는 별도로 선정과정에 대한 면밀한 검토가 필요한 것으로 생각합니다.
- 더욱이 당시 매입된 15개 매입형유치원은 그대로 사용하기 어려울

8) - 교사 및 교지 소유·이용 형태: 자가소유, 단독건물, 단독부지
 - 규모: 6학급 이상 공립으로 설립가능한 유치원
 - 총원율: 최근 3년간 인가정원 대비 총원률이 평균이하인 유치원 우선 검토
 - 운영형태: 기 설립·운영 중인 유치원

정도로 노후화되어 있거나 규격미달로 인해 결국 매입비용 이외에 교육청 예산이 추가로 투입되어 건물 보수가 이루어지고 있는 상황입니다.

따라서 서울시 교육청은 예산절감이라는 목표로 매입형 유치원을 시작하게 된 취지에 배치되는 막대한 예산 낭비와 관련하여 그동안 이루어진 매입형 유치원 사업에 대한 철저한 재평가와 그간 추진한 사업에 대한 전수조사 및 책임규명이 있어야 할 것으로 생각합니다.

[표-10] 매입형유치원 사업비 현황

원명 (종전 사립)	자치구	사업비(억원)		
		매입	보수	계
구암 (해슬아)	관악	59.9	8.7	68.6
좋은소리 (푸른샘)	성북	48.1	6.1	54.2
수명 (미래클유)	강서	65.3	7.0	72.3
신정 (신정)	양천	65.6	7.6	73.2
금남화 (서강)	강서	49.0	3.7	52.7
방학 (자연아이)	도봉	25.5	13.2	38.7
마들 (자연)	도봉	42.5	12.6	55.1
연지 (이레)	노원	55.0	11.4	66.4
역촌 (엔젤)	은평	60.2	0.3	60.5
산울림 (하나)	은평	41.7	5.5	47.2
북한산 (하늘)	은평	44.1	5.8	49.9
수락산 (새봄)	노원	59.1	12.2	71.3
어진 (예원)	서초	75.8	1.3	77.1
청림 (은비)	관악	65.2	11.6	76.8
솔방울 (시연)	송파	134.9	21.9	156.8
15개원 / 평균값		59.5	8.6	68.1

라. 개축 - BTL 사업의 건

- 교육부는 그린스마트미래학교 사업을 추진함에 있어 총 사업 물량의 25%를 BTL사업으로 추진토록 하고 있으며, 연내 고시를 위해 통합공사 총 사업비를 1,000억원 미만⁹⁾으로 권장하고 있습니다.
- 이에 서울시교육청은 2022년 개축대상 학교 중 사업에 대한 학부모 동의를 받은 6개교(용두초, 구산초, 불광초, 동명초, 동신초, 인헌초)를 선정하여 BTL 방식으로 사업을 추진할 예정입니다.

[표-11] BTL 사업대상 학교 현황

(단위 : m², 천원)

NO	사업명	재산구분		면적	기준가액	소관기관
		취득	건물			
1	서울용두초등학교 교사동 개축(BTL사업)	취득	건물	6,098.17	20,346,915	동부
		처분	건물(멸실)	3,636.70	774,940	
2	서울구산초등학교 교사동 개축(BTL사업)	취득	건물	10,989.00	33,051,675	서부
		처분	건물(멸실)	7,162.29	1,495,622	
3	서울불광초등학교 교사동 개축(BTL사업)	취득	건물	7,352.00	24,845,569	서부
		처분	건물(멸실)	5,261.11	1,150,571	
4	서울동명초등학교 교사동 개축(BTL사업)	취득	건물	7,589.00	23,706,993	성동광진
		처분	건물(멸실)	7,761.37	1,613,308	
5	서울동신초등학교 교사동 개축(BTL사업)	취득	건물	7,389.00	26,165,058	성북강북
		처분	건물(멸실)	6,664.60	1,696,510	
6	서울인헌초등학교 개축 및 증축(BTL사업)	취득	건물	10,247.70	32,938,181	동작관악
		처분	건물(멸실)	8,295.94	1,772,039	

1) 용두초, 구산초, 동신초

- 용두초 등 3개교 개축의 건은 학습환경이 열악한 40년 이상된 학교 건물을 개축하는 것으로 모두 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 이행된바, 절차적으로 별도의 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

9) 민간투자 심의위원회 심의대상 제외

○ 또한 공사기간 중 학생배치와 관련해서도 개축기간 동안 기존의 교사동을 그대로 사용하여 재학생 분산 배치 없이 공사를 진행할 예정으로 공사로 인한 학생배치계획 상 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

○ 그러나 구산초 개축의 건은 2022년 당초 그린스마트 미래학교의 교육부 배정물량 및 사업비가 변경되면서 동 사업을 BTL 사업이 아닌 재정사업으로 변경하게 되었습니다.

그러나 동 관리계획안에는 구산초 개축의 건을 ‘개축’ 사업이 아닌 ‘개축-BTL’ 사업으로 제출하였는바, 소관 실국에서 동 사업의 활용방식에 대한 변경내용을 파악하지 못한 채 안건을 의회에 제출한 것으로 판단되는 바, ‘개축-BTL’ 사업을 재정을 활용한 ‘개축’ 사업으로 변경해야 할 것으로 생각됩니다.

○ 이외에도 서울시교육청은 금번에 공유재산 관리계획안을 제출하면서 취득 및 처분의 건으로 구산초를 포함한 6건의 BTL 사업을 제출하였으나, 동 BTL 사업의 사전동의를 위해 제출된 「2022년 그린스마트 미래학교 임대형 민간투자사업(BTL) 추진에 대한 동의안」(의안번호 제371호)에서는 구산초의 BTL 사업을 제외한 채 의회에 제출되었습니다.

○ 서울시교육청은 공유재산관리계획을 최종 안건심사 및 확정 기관인 의회에 제출함에 있어 동일한 교육행정국내 각 부서인 교육재정과와 미래학교추진단이 동일한 시기에 2건의 안건을 제출하면서 서로 상이한 안건을 제출한 것입니다. 이는 교육행정국내 안건제출과 관련한 업무처리에 있어서 부서의 안이함을 방증하는 것으로,

매년 반복되는 이런 사례에 대해서는 엄중한 경고가 필요할 것으로 사료되고 동일한 사례가 다시는 재발되지 않도록 업무추진에 만전을

기해야할 것입니다.

2) 불광초, 동명초

- 불광초 및 동명초 개축의 건은 BTL로 기존 노후건축물을 개축하는 사업으로 절차적으로는 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 모두 이행되어 법적으로 절차적 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

서울시교육청은 동 개축의 건을 진행함에 있어 공사기간 중 모듈러 교실을 활용할 예정으로, 그동안 모듈러 교실에 대해서는 안정성 문제로 학부모의 반대가 많아 사업추진에 많은 난항을 겪었습니다. 이를 고려할 때 사업추진전 학생 및 학부모의 충분한 사전 동의는 사업의 안정적 추진에 핵심적인 요소라 할 수 있습니다.

- 그러나 서울시교육청은 불광초의 경우 그린스마트미래학교 설명회 당시 개축 동의만 받았을 뿐 민감한 모듈러 교사 설치에 대해서는 안내하고 설문조사를 실시하지 않았고,

동명초의 경우에는¹⁰⁾ 사전기획 단계에서 모듈러 교사 설치에 대한 설문조사를 실시하여 72%의 동의를 얻었다고 밝혔으나, 실제로는 전체 학부모 850명, 전체 학생수가 733명중 학부모 22명, 학생 21명, 교사 14명 만을 대상으로 설문조사를 실시하여 표본의 대표성과 신뢰성 측면에서 문제가 있을 것으로 사료됩니다.

- 그동안 그린스마트미래학교는 2021년 사업 초기부터 개축 및 모듈러 설치에 대한 학부모의 반대로 인해 사업 철회가 속출하였다는 점을 고려할 때, 모듈러 설치에 대한 충분한 동의가 없이 사업을 추진하는 것이 사업의 안정적 추진에 어떤 결과를 가져올지 신중한 검토가 필요할 것으로 사료됩니다.

10) 서울특별시교육청(2022.10.). '동명초등학교 개축: 그린스마트 미래학교 사전건축기획' 보고서.

라. 개축 및 증축 - BTL 사업의 건(서울인현초등학교)

- 인현초 개축 및 증축의 건은 상기한 ‘개축-BTL’ 사업 중 불광초와 통합공사로 이루어지는 사업으로, 지하에는 주차면수 59대의 주차장이 들어서고, 지상에는 지상 5층의 교사동 개축 및 기존 체육관 옆에 실내야구연습장을 증축하는 것으로, 총 사업비는 329억 3천 8백만원입니다.
- 동 건은 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차를 모두 이행하였고, 공공건축심의 과정에서 부대조건으로 제시한 야구연습장 위치 및 규모 재검토, 특화 공용공간 확보를 위한 교실배치 재계획 등이 사전기획 보고서에 반영되어 있어 사업 추진 절차에 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.
- 비록 공공건축 심의의견 중 야구연습장의 경우 구체적인 계획을 수립하여 건축기획 수행 후 공공건축 심의를 받도록 하고 있으나¹¹⁾, 이후 이루어진 야구연습장의 규모 축소로 공공건축 재심의가 필요 없는 상황이 되었는데 사업추진에 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

마. 처분(멸실)의 건 (서울도신초등학교)

- 도신초 처분(멸실)의 건은 2021년도 ‘개축-BTL’ 사업 중 동신초 교사동 등의 개축으로 인해 기존 건물을 처분(멸실)하는 것으로 지난 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안의 의회 제출시 처분(멸실)의 건이 누락됨에 따라 이를 반영하고자 하는 것입니다.

학교의 개축이 이루어지면 기존 건물에 대한 멸실처분은 당연히 이루어져야 하는 사항임에도 당시 관리계획의 제출시 이를 누락하였는바, 서울시교육청은 의회업무 추진에 있어 긴장감을 가지고 업무를

11) 서울시교육청 ‘공공건축심의위원회 심의의견 반영 여부’.

처리할 필요가 있는 것으로 생각되고, 더 이상 불필요한 행정력 낭비가 생기지 않도록 업무추진에 만전을 기해야 할 것입니다.

바. 취소의 건 (청운중학교)

○ 청운중학교 교사동 개축 취소의 건은 지난 2022년 정기분 공유재산 관리계획안을 통해 청운중학교의 그린스마트미래학교 BTL 사업이 승인되었으나, 이후 BTL 우선협상 대상자 선정 이후 그린스마트미래학교 개축사업에 대한 반대 민원이 발생되면서 더 이상 사업을 추진할 수 없어 사업을 취소하게 되었습니다.

○ 한편 2021년도부터 시작된 그린스마트미래학교의 사업은 2021년의 경우에도 자양초가 공유재산 관리계획안 승인 후 학교구성원들의 사업 추진 반대 등으로 사업이 철회되는 등 매년 동 사업에 대한 시의회 승인 후 취소 건이 반복되고 있는바,

서울시교육청은 향후 그린스마트미래학교 사업 추진 시 사전에 학부모, 학생 등 학교 구성원과의 충분한 소통을 통해 공유재산 관리계획안이 제출·의결된 이후, 사업이 중지되는 사태가 발생하지 않도록 업무추진에 만전을 기할 필요가 있을 것으로 사료됩니다.

□ 이상으로 「서울특별시교육청 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

관계법령

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2022. 11. 15.] [법률 제19022호, 2022. 11. 15., 일부개정]

- 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.
- ④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2022. 6. 29.] [대통령령 제32733호, 2022. 6. 28., 타법개정]

- 제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”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)
- ② 제1항에 따라 공유재산관리계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 해야 한다.
1. 사업목적 및 용도
 2. 사업기간
 3. 소요예산
 4. 사업규모
 5. 기준가격 명세
 6. 계약방법

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 공유재산관리계획에 포함하지 아니한다.

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속
2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지
3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따른 무상양여
6. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각
7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분
8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납
9. 다른 법률에 따라 공유재산관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분
10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
11. 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득
12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 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.

⑤ 공유재산관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.

⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우
5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

⑦ 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]
2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격

- 가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격
- 나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격
- 다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
- 라. 삭제

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액