

서울특별시교육청 2024년도 정기분 공유재산 관리계획안  
**검 토 보 고**

**I . 회부경위**

1. 의안번호 : 제1461호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2023. 10. 16.
4. 회부일자 : 2023. 10. 23.

**II . 제안이유**

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2024년도 정기분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

**III . 주요내용**

**1. 취득: 7건**

- 증축: 5건
  - 목 적: 학생배치여건 및 교육환경 개선을 위한 증축
  - (면동초) 학생식당 미보유 학교로서 교실 배식을 개선하여 질 높은 학교급식을 제공하고자 주차장 부지를 활용하여 증축하는 사업

- (가재울초) 통학구역 내 학령인구 지속 증가로 인한 과대학교 및 과밀학급을 해소하고 교육공간을 확보하고자 교사동 남측 부지에 교실(12실)을 증축하고, 기존 시청각실을 학생식당으로 리모델링하여 급식실을 재배치하고 시청각실을 증축하는 사업
  - (수색초) 현재 지하층에 위치한 급식시설을 지상으로 이전하는 노후 급식실 현대화 사업으로 위생·안전성 확보 및 질 높은 학교급식을 제공하고자 교사동 북측 부지를 활용하여 증축하는 사업
  - (방화초) 현재 급식실과 학생식당이 분리되어 있어 노후 급식실 현대화로 위생·안전성 확보 및 질 높은 학교급식을 제공하고, 체육관도 병행 증축하고자 하는 사업
  - (방배중) 학생식당 미보유 학교로서 교실 배식을 개선하여 질 높은 학교급식을 제공하고자 주차장 부지를 활용하여 증축하는 사업
- 대상교: 서울면동초등학교, 서울가재울초등학교, 서울수색초등학교, 서울방화초등학교, 방배중학교
- 증축(변경): 1건
  - 목 적: 자연환경 변화에 따라 대체 진행 할 수 있는 실내 교육공간 필요에 따라 실내교육장을 증축하는 사업
  - 대상기관: 서울특별시교육청학생교육원
- 기부채납: 1건
  - 목 적: 수색6재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합의 수색초 인근 부지 및 학교시설의 기부채납 협의에 따라 학교용지를 확보하고 교육환경을 개선하는 사업
  - 대상교: 서울수색초등학교

## 2. 취득 및 처분: 8건

### ○ 증개축(공간혁신 사업): 1건

- 목 적: 노후화된 학교환경을 개선하고, 미래교육 변화에 대응하기 위해 “학교단위 공간혁신” 사업을 추진
- 대상교: 서울고은초등학교

### ○ 증개축(공간혁신 사업, 변경): 1건

- 목 적: 노후화된 학교환경을 개선하고, 미래교육 변화에 대응하기 위해 “학교단위 공간혁신” 사업을 추진
- 대상교: 서울신남초등학교

### ○ 증개축(그린스마트 미래학교): 5건

- 목 적: 40년 이상 된 교사동 노후화에 따른 증개축을 통한 “그린스마트 미래학교” 사업을 추진
- 대상교: 서울보광초등학교, 서울용두초등학교, 서울불광초등학교, 서울인현초등학교, 서울동신초등학교

### ○ 개축(그린스마트 미래학교): 1건

- 목 적: 40년 이상 된 교사동 노후화에 따른 개축을 통한 “그린스마트 미래학교” 사업을 추진
- 대상교: 서울동명초등학교

## IV. 검토 의견(수석전문위원 김창범)

### 1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2023년 10월 16일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제1461호로 제출되어 2023년 10월 23일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제 10조의2 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 증축 5건, 증축(변경) 1건, 증개축 7건, 개축 1건, 기부채납 1건 등 총 15건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

### 2. 주요 검토의견

#### 가. 증축의 건

##### 1) 서울면동초등학교 학생식당 증축의 건

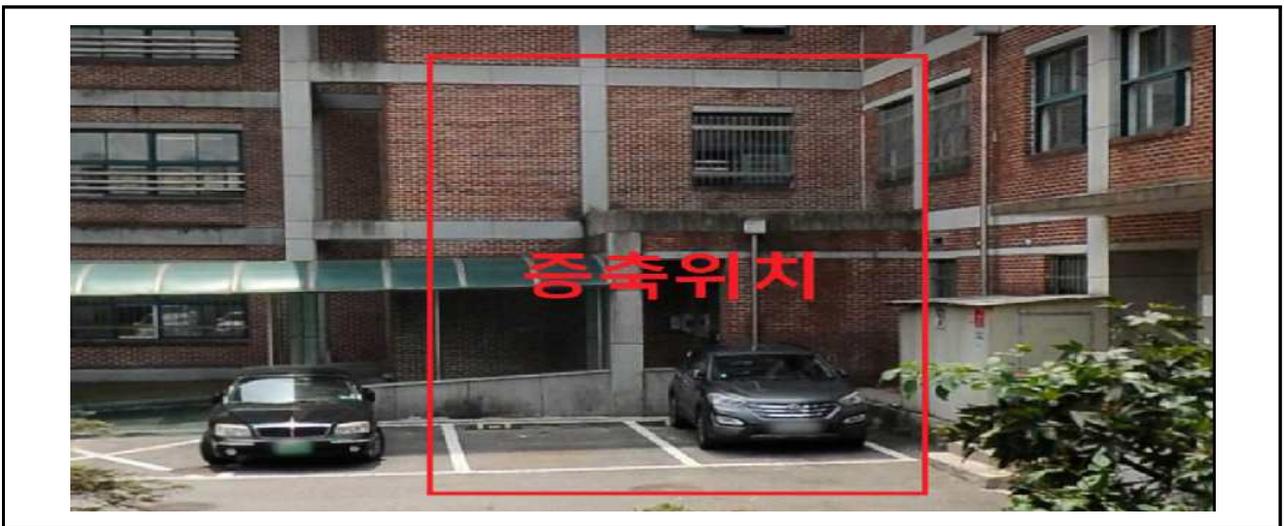
- 서울면동초등학교(이하 ‘면동초’)의 학생식당 증축의 건은 교실 배식으로 인한 비위생적인 급식환경을 개선하기 위해 지상 3층 규모(연면적 858.00㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 면동초는 현재까지 학생 식당이 없어 교실배식을 실시하고 있는 학교로 2024년 동부교육지원청 학생식당 증축 1순위에 해당되며, 증축 이후 학생식당 면적은 715.0㎡로서 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준<sup>1)</sup>에 부합한다고 할 수 있습니다.

1) 서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼(2022)

- 식당 면적 기준: ‘초등학교의 식당 면적 기준[(학생수/2.0 X 1.20) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의하면 면동초는 최소 666.7㎡의 면적이 필요함(2025년 준공시, 학생수 1,015명, 교직원수 71명 기준).

- 또한 동 증축건은 학생식당 공사비 이외 필로티 설치 및 관련 예산이 3억 8천 2백만원 포함되어 있는 바, 이는 학생식당 증축이 기존 주차장 시설에 이루어져 이로 인한 부족한 주차 대수(4대)를 확보하기 위한 것으로 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

[그림-1] 면동초 학생식당 증축 위치



- 이와 같이 면동초 학생식당 증축의 건은 서울시교육청의 학교급식 환경 개선 기준에 맞게 열악한 학생식당 여건을 개선하기 위한 것으로 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는바, 사업내용 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

## 2) 서울가재울초등학교 교실 및 시청각실 증축의 건

- 서울가재울초등학교(이하 ‘가재울초’)의 교실 및 시청각실 증축의 건은 가재울초 인근 개발사업에 따른 과밀학급 문제를 개선하기 위해 지상 5층 규모(연면적 1,492.00㎡)의 별동을 증축하여 교실 및 시청각실을 확보하고자 하는 것입니다.

○ 가재울초는 2016년 개교 당시 추계한 학생 수보다 실제 학생 수가 과도하게 증가하여 과밀학급 문제가 계속해서 발생하여 왔으며 학교에서는 이를 해소하기 위해 특별교실을 일반교실로 전환해서 운영해 왔습니다.

그럼에도 불구하고 가재울초의 학생 수는 꾸준히 증가하여 2023년 현재 급당인원이 27.1명까지 상승<sup>2)</sup>한 상황으로 이에 대한 해결이 필요한 상황입니다.

[표-1] 가재울초 초기 학생수 증가 현황

(단위 : 실, 명)

구분	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
학생수	1243	1386	1547	1639	1698	1695	1,732
학급수	55(2)	58(2)	62(2)	63(2)	66(2)	66(2)	66(2)
급당인원	23.5	24.8	25.8	26.9	26.5	26.5	27.1

○ 동 사업은 교실 증축을 통해 그동안 일반교실로 사용되던 특별교실 12실을 다시 확보하고, 기존 시청각실을 학생식당으로 리모델링하며, 기존 시청각실을 체육관동 2층에 증축하려는 것으로, 학생들의 학습권을 보장하고 학교의 교육력을 강화한다는 측면에서 증축의 필요성은 인정된다 할 것입니다.

또한 동 사업건에 대한 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전 이행 절차가 모두 완료되어 사업 추진에 있어 절차상 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

2) 2023년도 서울시교육청 초등학교 학생배치기준  
 ※ 가재울초는 혁신학교로 적정 급당인원이 24명임.

(단위 : 실, 명)

구분	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
공립 초등학교	25명	25명	24명	24명	24명	23명
특수학급	6명	6명	6명	6명	6명	6명
다문화 20%이상	22명	22명	22명	22명	22명	22명
혁신학교	24명	24명	24명	24명	24명	24명

- 그러나 가재울초는 일반학급 수에 비해 특별교실 수가 현저히 부족하여 수업활동에 지장을 초래한다는 입장이나, 현재까지 서울시교육청은 특별교실 확보 규모와 관련된 통일된 기준이 마련되어 있지 않아 해당 사업 규모의 적정성에 대한 검토가 쉽지 않은 상황입니다.

따라서 서울시교육청은 학교 및 교육지원청의 특별교실 확충 필요성을 검증할 수 있도록 조속히 특별교실 시설기준에 대한 제도적 보완이 필요한 것으로 사료됩니다.

### 3) 서울수색초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건

- 서울수색초등학교(이하 ‘수색초’)의 급식실, 학생식당 증축의 건은 지하에 위치한 급식시설을 지상으로 이전하여 노후화된 급식 환경을 개선하기 위해 지상 2층 규모(연면적 780.00㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 수색초는 현재 급식시설이 지하에 위치하고 있어 위생적인 급식환경 제공이 시급한 상황입니다.
- 이에 따라 서울시교육청은 수색초 급식실 및 학생식당 증축대상을 2023년 1순위로 선정하고, 2023년 4월에 사전기획용역을 시작하였으며, 동 사업은 현재 공공건축심의 및 공유재산심의 등의 사전절차까지 완료하였는바, 사업 절차상 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.
- 한편 수색초의 증축 이후 학생식당 면적은 301.0㎡, 조리실 면적은 250㎡로 현재의 학생 수 및 교직원 수를 기준으로 할 때 학생식당 및 급식실 면적 기준을 충족하고 있으나, 수색지역 재개발에 따라 2024년부터는 학생 수가 급증하여 동 사업증축이 완료되는 2026년에는 학생수가 510명<sup>3)</sup>에 이를 것으로 예상됩니다.

3) 학생수가 510명일 경우 서울시교육청 학생식당의 기준 면적은 346.6㎡임[학생수: 510명, 교직원(실제

따라서 증축된 급식실 및 학생식당 면적(301㎡)이 서울시교육청 기준(346.6㎡)에 미치지 못할 것으로 예측되는 바, 추후 재차 공유재산관리계획 변경을 할 수도 있을 것으로 생각됩니다. 따라서 이에 대한 교육청의 대책은 무엇인지 집행부의 상세한 설명이 필요할 것으로 사료됩니다.

[표-3] 수색초 중장기 학생배치계획

(단위 : 실, 명)

구분	중장기 학생배치계획(단위 : 명)				
	2023	2024	2025	2026	2027
학생수	272	609	551	510	485
학급수	24(1)	27(1)	26(1)	26(1)	24(1)
급당인원	11.8	23.4	22.0	20.4	21.1

#### 4) 서울방화초등학교 급식실 및 학생식당, 체육관 증축의 건

- 서울방화초등학교(이하 ‘방화초’)의 급식실 및 학생식당, 체육관 증축의 건은 급식실 및 학생식당 환경을 개선하고, 학생들의 체육 활동 증진을 위한 실내체육관을 신설하기 위한 것으로, 지상 2층 규모(건축 연면적 1,756㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 먼저 급식실 및 학생식당 증축과 관련하여, 방화초는 현재 조리실과 급식실이 분리되어 있어 학교급식의 위생·안전 문제가 우려되는 상황으로, 급식실은 강서양천교육지원청 급식실 및 학생식당 2022년 기준 증축 7순위에 해당되며, 2024년 기준 사업물량 범위에 포함되었습니다.
- 또한 증축 이후 학생식당 면적은 378㎡, 급식실 면적은 260㎡로 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준<sup>4)</sup>에도 부합되어 별도 문제는

배식인원): 50명]

4) 「서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼」(2022)

- 조리장 면적 기준: 급식인원 301명 이상 599명 이하일 경우 최소 250㎡

없는 것으로 생각되고, 동 증축을 통해 분리되어 있던 조리실과 급식실을 통합 운영하여 안전성을 개선할 수 있을 것으로 생각합니다.

- 다음으로 체육관 증축의 건과 관련하여 현재 방화초의 체육장 기준 면적은 학생 수 대비 부족한 상황은 아니나, 황사 등 최근 극심한 기후 변화로 인해 학생들의 실외 체육활동이 어려워짐에 따라 학생들의 다양한 교육활동 보장을 위한 실내체육관 건립은 필요한 상황인바, 동 체육관 증축의 건은 체육관 건립 우선순위(2023년 1순위)에 해당합니다.
- 이와 같이 방화초 급식실 및 학생식당, 체육관 증축의 건은 상기한 바와 같이 증축의 필요성이 인정되는 한편, 공공건축심의, 재정투자심사 및 공유재산심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는바, 사업내용 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 생각합니다.

[표-4] 방화초 실내체육관 현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	방화초 보유현황			교육부 체육장 설치기준		면적(A-B)
	운동장	체육관	계(A)	예상학생수	소요면적(B)	
실내체육관 설치 전 (현재)	8,283	-	8,283	522	3,000	5,283
실내체육관 설치 후 (2025)	7,389	755	8,144	471	3,000	5,144

### 5) 방배중학교 급식실 및 학생식당 증축의 건

- 방배중학교(이하 ‘방배중’)의 급식실 및 학생식당 증축의 건은 교실 배식으로 인한 급식 위생 및 안전 문제를 해결하기 위해 기존 체육관 건물 필로티 하부에 급식실과 학생식당을(연면적 888.00m<sup>2</sup>) 증축하려는 것입니다.

- 식당 면적 기준: ‘초등학교의 식당 면적 기준[ (학생수/2.0 X 1.20) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의하면 방화초는 최소 314.39m<sup>2</sup>의 면적이 필요함(2025년 준공시 학생수: 471명, 교직원수: 39명 기준)

- 현재 방배중은 2003년 본관 1층에 식당이 없는 급식실을 설치하였으나 시설의 노후화와 학생 식당이 없어 교실배식을 실시하고 있는 실정입니다.
- 급식실과 학생식당을 증축하려는 동 사업은 2022년 강남서초교육지원청 급식실 및 학생식당 증축 1순위에 해당되어 2022년에 이미 사전기획 용역에 착수하였고, 현재 공공건축심의 및 공유재산심의 등의 사전절차를 완료한 상황으로 절차상 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.
- 다만 증축 이후 학생식당 면적은 480.0㎡, 조리실 면적은 260㎡로 현재의 학생 수 및 교직원 수를 기준으로 할 때는 최소 375.8㎡의 서울시교육청의 식당 면적 기준과 260㎡의 조리실 면적 기준을 충족하고 있으나<sup>5)</sup>,

동 사업의 증축이 완료되는 2025년에는 학생수가 757명으로 급증하여 조리실 기준면적은 충족하나 최소 514.4㎡로 규정된 학생식당 면적 기준에는 미달될 것으로 예측됩니다.<sup>6)</sup> 따라서 현재 교육청에서 추진하고 있는 증축 규모가 적정한지에 대해서는 교육청의 구체적인 설명이 필요할 것으로 사료됩니다.

[표-5] 방배중 증장기 학생배치계획

구분	증장기 학생배치계획				
	2023	2024	2025	2026	2027
학생수	589	694	757	705	641
학급수	23(1)	25(1)	27(1)	27(1)	25(1)
급당인원	26.7	28.9	29.1	27.1	26.7

5) 서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼(2022) (현재기준)  
 - 조리실 면적 기준: 학생수 600명 이상 899명 이하일 경우 260㎡  
 - 식당 면적 기준: 중학교의 식당 면적 기준[ (학생수/2.0 X 1.23) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의하면 방배중은 최소 375.8㎡의 면적이 필요함(학생수 549명, 교직원수 47명).

6) 서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼(2022) (준공기준)  
 - 조리실 면적 기준: 학생수 600명 이상 899명 이하일 경우 260㎡  
 - 식당 면적 기준: 중학교의 식당 면적 기준[ (학생수/2.0 X 1.23) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의하면 방배중은 최소 514.4㎡의 면적이 필요함(학생수 757명, 교직원수 60명).

**나. 증축(변경)의 건: 서울특별시교육청학생교육원(대성리교육원) 실내 교육장 증축(변경)의 건**

- 서울특별시교육청학생교육원(대성리교육원)(이하 ‘학생교육원’)의 실내교육장 증축의 건은 학생들의 다양한 수련 활동을 위한 실내교육장을 신설하기 위한 것으로, 지상 2층 규모(연면적 1,578㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 동 증축의 건은 지난 제293회 서울시의회 임시회(2020.4.29.)에서 이미 승인된 기존의 관리계획을 변경하고자 하는 것으로, 동 사업은 지난 2020년 당시 32억 2천 5백만원이었던 총 사업비가 현재 58억 4천 2백만원으로 증가(81.2%, 26억 1천 7백만원)함에 따라 관리계획 변경승인 대상이 되었습니다.<sup>7)</sup>

**[표-6] 학생교육원 사업비 증가 현황**

(단위: ㎡, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	체육관, 다목적교육실	체육관, 다목적교육실	-	- 시설단가 상승반영: 1,114,469천원 (다목적실, 체육관, 신재생에너지, 감리비)
층 수	2	2	-	- 법령 강화 변화반영: 142,960천원 (원격검침 계량기, 제로에너지, 설계의 도구현비, 안전대책비용 등)
연 면 적	1,620	1,578	△ 42	- 기타공사: 1,360,000천원 (승강기, 기초보강, 부대토목 등)
예 산 액	3,225,000	5,842,429	2,617,429	

7) 「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.

- 당초 동 사업은 실내교육장 1층 다목적실을 다른 유형(체육장)으로 변경하면서 사업비가 당초 사업비 대비 100% 이상 증가(65억 3천 5백만원)됨에 따라 지난 제319회 서울시의회 정례회(2023.5.30.)에 변경의 건으로 제출되었습니다.

그러나 증축 변경에 대한 공유재산관리계획안은 교육위원회 심의 과정에서 체육장으로의 변경에 대한 적정성 및 과도한 사업비 증가에 대한 검토가 필요하다는 의견이 제기되면서 동 증축(변경)의 건이 삭제되었습니다<sup>8)</sup>.

- 이에 대해 서울시교육청은 금번 공유재산관리계획안을 통해 실내교육장 1층의 층고를 조정하고 체육장이 아닌 종전과 같은 다목적실을 증축하는 것으로 사업을 변경하였고,

이에 1층 시설비 면적 단가도 2,938천원에서 2,060천원으로 조정하여 총 사업비를 23억 1천 8백만원에서 6억 9천 3백만원으로 30%를 감액하여 16억 2천 5백만원으로 편성하였습니다.

[표-7] 학생교육원 실재교육장 증축(변경) 사업비 증감 비교

항목	2023년 제3차 수시분(제319회 정례회)					2024년 정기분(제321회 정례회)						
	예산액 (단위:천원)	산출기초(단위: 천원)				예산액 (단위:천원)	산출기초(단위: 천원)					
		단가		수량	금액		단가		수량	금액		
(2층) 체육관	4,636,164	2,938	×	789m <sup>2</sup>	=	2,318,082	3,943,422	2,938	×	789m <sup>2</sup>	=	2,318,082
(1층) 다목적 교육실		2,938	×	789m <sup>2</sup>	=	2,318,082		2,060	×	789m <sup>2</sup>	=	1,625,340

- 이처럼 서울시교육청은 금번 공유재산관리계안에서는 지난 제319회 서울시의회 정례회(2023.5.30.) 심의에서 지적된 사항을 반영하여

8) 서울특별시의회 교육위원회(2023.6.27.). '서울특별시교육청 2023년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안' 심사보고서.

실내교육장 1층의 용도를 당초 계획(다목적실)으로 변경하여 사업비를 산출하였는바, 동 사업은 절차상의 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

- 그러나 동 증축(변경)의 건은 이와 같은 사업내용의 변경에도 불구하고 여전히 당초 사업비(32억 2천 5백만원) 대비 증액비용(81.2%, 26억 1천 7백만원)이 매우 높은바,

이는 공사 중 물가 변동으로 인한 사업비 증가는 별개로 하더라도 사업 계획 수립 당시 고려되지 않았던 부대토목공사 및 기초보강공사 등을 위한 사업비가 다시 반영됨에 따른 것입니다.

- 따라서 서울시교육청은 동 사업의 증액내용에 대한 상세한 설명이 필요할 것으로 보이고 대규모 시설사업 시행 시 사업계획 단계에서 필요한 사업비가 누락되지 않도록 각별한 주의가 필요할 것으로 사료됩니다.

#### 다. 기부채납의 건: 서울수색초등학교 토지 및 건물, 공작물 기부채납의 건

- 서울수색초등학교(이하 ‘수색초’) 토지 및 건물, 공작물 기부채납의 건은 수색6구역 주택재개발조합이 수색초 학교부지의 정형화 및 교육활용 공간확보를 위해 토지 및 학교시설을 기부채납 하는 것입니다.

- 동 사업의 추진 일정을 살펴보면 동 사업의 경우 2020년 5월에 조합의 학교 토지(377㎡) 무상제공에 대한 사업변경 고시가 이루어졌고, 2021년 7월에는 학교시설사업 시행계획 협의가 이루어졌으며, 이후 2023년 8월에는 학교와 조합 간 수색초 토지 및 학교시설 기부채납 협약이 체결되었습니다.

[표-8] 기부채납 주요 추진 현황

일정	추진 현황
2020.5.	• 사업변경인가서(변경고시 8차 ~ 10차) : 사업시행계획 정비기반 시설 학교 377m <sup>2</sup>
2021.7.	• 학교시설사업 시행계획 협의 (수색초 학교부지정비 및 신축 공사)
2023.8.	• 서울수색초등학교 토지 및 학교시설 기부채납 협약 체결

- 기부채납과 관련한 그간의 사업추진현황을 살펴보면, 기부채납 목록 (토지, 건물, 공작물)중 토지는 교육청의 공유재산심의 및 의회의 공유재산관리계획 승인 이후 소유권이 이전될 예정으로 현재 별도의 문제는 없습니다.

그러나 교육청은 교육청 토지내에 기부채납대상인 건물(보안관실, 창고) 및 공작물(옹벽, 교문 등) 건축시 사전에 의회의 공유재산 심의를 받아야 하나, 의회의 사전심의를 받지 않은 상태에서 2021년에 조합측과 ‘학교시설사업 시행계획 협의’ 후 2021년 8월 보안관실 등의 공사를 시작하였고, 현재는 모든 건물 및 공작물이 설치된 상황입니다.

- 이는 기부채납대상 건물 및 공작물에 대한 건축이 시의회의 공유재산관리계획안 승인이 이루어지지 않은 상황에서 이루어진 것으로 중요재산인 경우에는 기부채납을 결정하기 전에 공유재산관리계획을 수립하고 지방 의회의 의결을 받은 후 채납하도록 한 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」제7조제1항을 위반한 것으로 사료됩니다.<sup>9)</sup>
- 특히 서울시교육청은 2021년 조합이 공유재산관리계획안 심의도 없이 시설물을 착공하는 등 절차 위반 사태가 발생했음에도 불구하고 조합으로부터 건축물 착공신청서를 받고 지자체에 건축물대장 생성

9) ‘2022년 공유재산 업무편람’, 행정안전부(2022.6.) 21쪽  
다. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」제7조제1항 각 호에 따른 중요재산인 경우에는 기부채납을 결정하기 전에 공유재산관리계획을 수립하고 지방 의회의 의결을 받은 후 채납하여야 함

신청서를 작성하여 건축물 대장기재까지 완료하였는바,

이는 서울시교육청의 공유재산관리 체계에 근본적인 문제가 있다는 것을 방증하는 것이며 이로 인해 시의회의 공유재산 관리계획 심의 권한을 심각하게 훼손하는 결과를 가져왔습니다.

- 따라서 서울시교육청은 이와 같은 절차 위반 사태가 발생한 사유에 대해 구체적인 해명이 필요한 것으로 생각되고, 당시 관련 공무원에 대한 문책 등을 통해 이러한 일이 반복되지 않도록 공유재산 관리에 대한 근본적인 대책을 마련해야 할 것으로 생각합니다.

**[표-9] 기부채납 주요 추진 현황**

구분	위치	면적	재산가액
토지	수색동 124-1 등 11개 번지	377m <sup>2</sup>	2,194,140천원 <sup>10)</sup>
건물	보안관실, 창고	77.13m <sup>2</sup>	교육청 시공단가 기준 산정
공작물	옹벽, 교문 등	-	

**[표-10] 기부채납 건물 및 공작물 목록**

연번	재산목록	면적(m <sup>2</sup> )	재산가액 (단위: 천원)
1	보안관실	27.69	50,617
2	창고	49.44	90,376
3	옥외테크	12.0	10,890
4	옹벽	436.27	337,673
5	교문	2개소	61,443
6	옥외 가로등	7개소	49,178
7	전기차 충전기	2대	43,000
합 계			<b>643,178</b>

10) 2023년 공시지가기준

[표-11] 건축물 및 공작물 설치 현황



라. 증개축의 건

1) 서울고은초등학교 공간혁신 증개축의 건

- 서울고은초등학교(이하 ‘고은초’)의 공간혁신 증개축의 건은 개교한 지 50년 이상된 노후화된 학교 시설을 증개축하기 위해 지상 5층, 지하 1층 규모(연면적 8,527㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 공간혁신 사업은 2019년부터 2020년까지 교육부에서 시행한 노후화된 학교를 증개축 및 리모델링하는 사업으로, 현재 8개교<sup>11)</sup>가 선

11) 공간혁신 사업 대상 학교 현황

(단위: ㎡, 백만원)

연번	지원청	급	학교명	대상건물	건축연도	(예정)사업비	사업유형
1	서부	초	고은초	본관동	1971	30,480	개축
2	남부	초	구로초	본관동, 별관동	1964	27,946	개축
3	남부	중	오류중	본관동	1976	17,935	개축
4	북부	초	노원초	본관동, 후관동	1973	27,973	개축
5	북부	특수	도솔학교	본관동 외	1992	11,805	리모델링

정되어 있고 고은초는 그 중 1개교에 해당됩니다.

- 고은초는 2019년에 공간혁신 사업에 선정된 이후 2020년 4월에 사전기획용역을 실시하고 2021년 5월에 공공건축심의를 받았으나, 사전기획<sup>12)</sup> 및 도시계획시설 변경 문제<sup>13)</sup>, 임시 교사동 설치 등에 따른 학생 안전 문제, 타기관 소유토지에 대한 영구시설물 축조 문제 등으로 재심의 결과를 받아 사업추진이 중단되었습니다.
- 이후 고은초는 2021년 12월부터 2022년 12월까지 사전기획용역 재실시, 도시관리계획 변경, 국유재산 영구시설물 축조 승인 등의 절차를 거쳐 2023년에 공공건축심의를 다시 받은 상황입니다.

[표-12] 고은초 공간혁신 증개축 주요 추진 현황

일정	추진 현황
2020.4.~2020.10.	• 공공건축 사전기획용역 실시
2021.5.	• 제5회 공공건축심의 (부결)
2021.12.~2022.10.	• 공공건축 사전기획용역 재실시
2022.9.	• 도시관리계획(도시계획시설: 학교) 결정(변경) 고시
2022.12.	• 국유재산(토지) 영구시설물 축조(학교시설 개축) 최종 승인
2023.4.	• 제3회 공공건축심의 (원안채택)
2023.7.	• 정기3차 중앙투자심사(조건부) - 공사기간 내 운동장 학생 임시배치에 대한 구체적 학생 안전대책 마련

- 이처럼 동 증개축 건은 사업 시행 초기에 사전기획 용역을 실시했음에도 불구하고 사전기획의 부실 등으로 공공건축심의를 통과하지 못

연번	지원청	급	학교명	대상건물	건축연도	(예정)사업비	사업유형
6	강서양천	초	신남초	본관동, 서관동	1983	43,530	개축
7	동작관악	초	영본초	본관동	1967	29,360	개축
8	성북강북	중	종암중	본관동, 별관동	1981	14,738	리모델링
합 계						203,767	

12) 사전기획 미비하므로 사전기획 전면 재실시 필요

13) 전면 개축사업을 위하여 건폐율 및 용적을 상향이 요구되어 도시관리계획 변경 결정 필요

하면서 사전기획 용역을 재실시하게 되었고 이에 사업 추진이 크게 지연되었습니다.

- 다행히 현재는 공공건축심의, 재정투자심사 등의 사전절차가 완료된 상황이나, 향후 서울시교육청은 시설사업 추진에 있어 계획 수립 단계인 사전기획의 내실화를 위한 대책을 마련해야 할 것으로 사료됩니다.
- 아울러 2023년 7월에 시행된 중앙투자심사에서는 동 증개축 건에 대해 공사 기간 중 모듈러교사 설치 시 학생의 안전대책 마련 등을 조건부 의견으로 제시한바, 서울시교육청은 공사 기간 중 학생 안전 관리 지침을 마련하는 등 관련 사항 등이 충분히 해소될 수 있도록 노력해야 할 것입니다.

## 2) 서울신남초등학교 공간혁신 증개축(변경)의 건

- 서울신남초등학교(이하 ‘신남초’) 공간혁신 증개축(변경)의 건은 노후화된 학교 시설을 증개축하기 위한 것으로, 지상 1층, 지상 4층 규모(연면적 11,803㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 동 증개축의 건은 지난 제295회 서울시의회 정례회(2020.6.30)에서 이미 승인된 기존의 관리계획을 변경하고자 하는 것으로, 동 사업은 지난 2020년 당시 296억 5천 7백만원이었던 사업비가 현재 435억 3천 2백만원으로 46.8%(138억 7천 5백만원) 증가함에 따라 관리계획 변경대상에 해당되게 되었습니다.<sup>14)</sup>

14) 「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.

[표-13] 신남초 사업비 증가 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	교육시설	교육시설	-	-개축 단가를 증개축 면적에 일괄적용: 3,460,635천원
층 수	지상4층 지하1층	지상4층 지하1층	-	-꿈담교실 1학급 증설: 30,000천원 -지하주차장 시설단가 상승반영: 2,237,332천원 <b>-대지높이차로 인한 기타보강공사: 5,976,731천원</b> -단계별공사에 따른 장비이설: 441,436천원
연 면 적	11,510	11,803	293	-신재생에너지: 464,567천원 -각종인증관련비용: 29,429천원 -공사현장안전점검비용: 20,000천원
예 산 액	29,656,668	43,531,575	<b>13,874,907</b>	-설계경제성검토: 66,457천원 -통행안전관리대책비용: 20,000천원 -건설사업관리용역: 2,600,000천원 -설계비: △1,471,680천원(개축단가에 설계비 포함)

- 동 증개축의 사업비가 증가한 가장 큰 요인은 당초 사업비에는 전혀 반영되지 못한 대지 높이차로 인한 부대토목공사, 구조공사, 보강공사 등의 사업비가 64억 1천 8백만원 증가했기 때문입니다.
- 동 사업의 증가원인은 2020년 당초 공공건축심의에서 대지 높이 차이 해소를 설계에 반영토록 하여, 부대토목공사비 등이 크게 증가하게 되었고, 동시에 설계용역 기간 동안 증축 단가 등이 상승되었기 때문입니다.

---

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.

[표-14] 신남초 사업비 증가 현황

구분	항목	증액 (c=a-b) (단위:천원)	[변경]2024년	[당초]2020년	
			정기분(제321회 정례회)	수시분(제295회 정례회)	
			예산액(a) (단위:천원)	예산액(b) (단위:천원)	
공사비	개축	개축공사	25,695,131	22,234,496	
		증축공사			
		꿈담교실 꿈정원 지하주차장			
	기타 공사	부대토목공사	5,976,731	5,976,731	-
		조경공사			-
		기계공사			-
		가설공사			-
		구조공사			-
		보강공사			-
		장비이설			-
		신재생에너지	464,567	2,062,391	1,597,824
	<b>소계</b>		<b>12,610,701</b>	<b>40,795,689</b>	<b>28,184,988</b>
	인증 수수료	각종인증관련 비용	29,429	29,429	
용역비	공사현장안전 점검비용	2,706,457	2,706,457		
	설계경제성검토 (VE)				
	통행안전관리 대책비용				
	건설사업관리 용역				
설계비	설계비	-1,471,680		1,471,680	
<b>공유재산관리계획 심의대상 소요액</b>		<b>13,874,907</b>	<b>43,531,575</b>	<b>29,656,668</b>	

○ 한편 증개축 완료 이후 신남초 학생배치계획을 살펴보면, 급당 인원이 2027년 30.9명, 2028년 29.9명, 2029년 27.1명 등으로 증개축 이후 지속적으로 과밀학급이 예측되는바,

준공 이후에도 학급신설 등의 요구가 발생될 우려가 높다는 점에서 서울시교육청은 실시 설계 등에서 과밀학급을 해소할 수 있는 대책을 마련해야 할 것으로 사료됩니다.

[표-15] 개축 완료 후 신남초 증장기 학생배치계획

학교명	구분	증장기 학생배치계획(단위 : 명)							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
신남초	학생수	960	1,003	1,021	1,075	1,052	1,018	923	860
	학급수	40(2)	40(2)	40(2)	40(2)	36(2)	36(2)	36(2)	36(2)
	급당인원	25.3	26.4	26.9	28.3	30.9	29.9	27.1	25.3

### 3) 그린스마트 미래학교 증개축의 건

- 그린스마트 미래학교(보광초, 용두초, 불광초, 인현초, 동신초) 증개축의 건은 40년 이상 노후화된 학교 건물을 증개축하는 사업으로, 동 사업 중 ‘용두초’, ‘불광초’, ‘인현초’, ‘동신초’는 ‘서울특별시교육청 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안’ 및 ‘2023년도 제4차 수시분 공유재산관리계획안’에서 사업 방식을 ‘BTL’로 계획하여 제출되었으나,

서울특별시의회 교육위원회 심의 당시 ‘BTL 사업 방식의 적정성’ 문제로 2022년 및 2023년 ‘그린스마트미래학교 임대형 민간투자사업(BTL) 추진에 대한 동의안’이 부결되고, 이에 ‘서울특별시교육청 2023년도 정기분 공유재산관리계획안<sup>15)</sup>’ 및 ‘2023년도 제4차 수시분 공유재산관리계획안<sup>16)</sup>’에서 4개교(용두초, 불광초, 인현초, 동신초)가 삭제된 바 있습니다.

- 이후 서울시교육청은 BTL 사업 방식을 변경하여 금번 공유재산관리 계획안에서는 4개교(용두초, 불광초, 인현초, 동신초)에 대한 사업 방식을 ‘재정사업’으로 변경하여 계획을 제출한 상황입니다.

15) 서울특별시의회 교육위원회(2022.11.29.). 서울특별시교육청 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안. 심사보고서.

16) 서울특별시의회 교육위원회(2023.7.15.). 서울특별시교육청 2023년도 제4차 수시분 공유재산 관리계획안. 심사보고서.



2023학년도 학급편성				구분	중장기 학생배치계획					
학교명	학생수	학급수	급당인원		2023	2024	2025	2026	2027	
이태원초	239(7)	17(2)	15.9	배 치 전	학생수	235(19)	221(19)	219(33)	212(33)	198(33)
					학급수	17(3)	15(3)	16(4)	16(4)	15(4)
					급당인원	16.8	18.4	18.3	17.7	18
				배 치 후	학생수	235(19)	221(19)	351(33)	274(33)	250(33)
					학급수	17(3)	15(3)	18(3)	18(3)	18(3)
					급당인원	16.8	18.4	23.4	18.3	16.7

[표-17] 보광초 학생 전원 서빙고초 분산배치 했을 경우

2023학년도 학급편성				구분	중장기 학생배치계획					
학교명	학생수	학급수	급당인원		2023	2024	2025	2026	2027	
서빙고초	375(10)	21(2)	19.7	배 치 전	학생수	387(14)	349(14)	308(14)	287(14)	263(14)
					학급수	21(2)	19(2)	17(2)	16(2)	16(2)
					급당인원	20.4	20.5	20.5	20.5	18.8
				배 치 후	학생수	387(14)	349(14)	440(14)	358(14)	292(14)
					학급수	21(2)	19(2)	21(2)	20(2)	18(2)
					급당인원	20.4	20.5	23.1	19.9	18.3

라. 개축의 건: 서울동명초등학교 그린스마트 미래학교 개축의 건

- 서울동명초등학교(이하 ‘동명초’) 그린스마트 미래학교 개축의 건은 상기한 ‘그린스마트 미래학교 증개축’ 사업 중 4개교(용두초, 불광초, 인현초, 동신초)와 마찬가지로 ‘서울특별시교육청 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안’ 및 ‘2023년도 제4차 수시분 공유재산관리계획안’에서 ‘BTL’ 사업으로 제출되었으나 사업방식 문제로 사업이 삭제되어 금번 공유재산관리계획안에 ‘재정사업’으로 변경되어 제출되었습니다.
- 동 사업은 개축 공사기간 중 모듈러 교실을 활용할 예정이며, 이에 대해 서울시교육청은 사전기획 단계에서 동명초의 모듈러 교사 설치에 대한 설문조사를 실시하여 72%의 동의를 얻었다고 밝히고 있습니다.

그러나 해당 설문조사는 실제 전체 학부모 850명과 전체 학생수 733명 중 학부모 22명, 학생 21명, 교사 14명 만을 대상으로 설문 조사를 실시한 것으로<sup>17)</sup> 현재 모듈러 설치에 대한 충분한 동의가 있다고 보기 어려운 상황입니다.

- 교육청에서는 지난 임시회에서 의회에서 지적에도 불구하고 별도의 설문조사를 시행하지 않고 사업 방식만 변경하여 안전을 제출하였는바, 사업 추진상 발생할 수 있는 장애를 고려하여 재동의를 먼저 진행할 필요가 있는 것으로 생각합니다.

□ 이상으로 「서울특별시교육청 2024년도 정기분 공유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

---

17) 서울특별시교육청(2022.10.), '동명초등학교 개축: 그린스마트 미래학교 사전건축기획'.

# 관계법령

## 공유재산 및 물품 관리법

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

- 제10조의2(공유재산관리계획)** ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산 관리계획에 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 2023. 11. 16.] [대통령령 제33858호, 2023. 11. 16., 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.
- 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
  - 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지
- ② 제1항에 따라 공유재산관리계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 해야 한다.
- 사업목적 및 용도
  - 사업기간
  - 소요예산
  - 사업규모
  - 기준가격 명세
  - 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