

# 서울특별시교육청 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

## 검 토 보 고

### I. 회부경위

1. 의안번호 : 제2118호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2024. 8. 12.
4. 회부일자 : 2024. 8. 14.

### II. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함.

### III. 주요내용

#### 1. 취득: 6건

- 신설: 2건

- 목 적: 반포주공 1단지(1,2,4주구) 재건축으로 증가하는 학생을

## 배치하기 위해 학교를 신설하는 사업

- 대상교: (가칭)반포2초등학교, (가칭)반포2중학교

### ○ 신설(변경): 1건

- 목 적: 공립유치원 확충을 통한 유아교육 공공성 강화 및 공교육 기회 확대를 위해 단설유치원을 신설하는 사업
- 대상교: (가칭)서울신길유치원

### ○ 이전 신축(변경): 1건

- 목 적: 서초구 잠원·반포지역의 재건축으로 증가하는 학생배치와 강남구로 원거리 배정되는 동 지역 학생들의 통학여건 개선을 위해 강남구 압구정동에서 서초구 잠원동으로 고등학교를 이전 신축하는 사업
- 대상교: 청담고등학교

### ○ 증축: 2건

- 목 적: 교실 배식을 개선하여 질 높은 학교급식 제공, 실내 체육활동을 위한 공간 확충 등 교육환경 개선을 위한 증축 사업
- 대상교: 서울영등포초등학교, 서초중학교

## 2. 취득 및 처분: 3건

### ○ 증개축: 2건

- 목 적: 반포주공 1단지(1,2,4주구) 재건축으로 증가하는 학생을 배치하기 위해 학교를 증개축하는 사업
- 대상교: 서울반포초등학교, 반포중학교

○ 증개축(변경): 1건

- 목 적: 노후화된 학교환경을 개선하고, 미래교육 변화에 대응하기 위해 “그린스마트 미래학교” 사업을 추진
- 대상교: 서울홍릉초등학교

3. 처분: 1건

○ 건물별실(변경): 1건

- 목 적: “그린스마트 미래학교” 사업 추진을 위해 건물을 철거하는 사업
- 대상교: 서울도신초등학교

4. 취소: 1건

○ 증축(취소): 1건

- 목 적: 학부모 자체 설문 결과 대다수 학부모의 증축 반대로 학교에서 취소를 요청하여 사업을 취소
- 대상교: 서울가재울초등학교

## IV. 검토 의견(수석전문위원 심혁보)

### 1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2024년 8월 12일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제2118호로 제출되어 2024년 8월 14일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 ‘공유재산법’) 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 취득 6건, 취득 및 처분 3건, 처분 1건, 취소 1건 등 총 11건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

### 2. 주요 검토의견

#### 가. 학교신설의 건

##### 1) (가칭)반포2초등학교 신설의 건

- (가칭)반포2초등학교(이하 ‘반포2초’) 신설의 건은 반포주공아파트1단지(1,2,4주구) 주택재건축 정비사업에 따라 재건축이 완료될 경우 기존보다 증가하게 될 학생들의 배치 및 반포지역의 지속적인 과밀학급 문제를 해소하기 위해 서초구 반포동 1300번지 일원에 병설유치원과 초등학교를 신설하는 것으로,

병설유치원 7학급(특수 1학급 포함) 104명, 초등학교 43학급(특수 1학급 포함)의 1,178명 규모의 학생을 수용할 계획입니다.

- 동 신설의 건은 반포주공1단지(1,2,4주구)주택재건축정비사업조합이 학교 용지 및 건축비를 전액 기부채납<sup>1)</sup>하는 것으로 토지비 2,827억

1) ‘반포주공 1단지(1,2,4주구)주택재건축 단지 내 학교용지 및 학교시설 기부채납 협약서’, 2022.8.26. 강

3천 9백만원, 공사비 435억 4천 7백만원, 용역비 1억 7천만원 등 총 3,265억 3천 8백만원의 예산이 소요될 예정입니다.

**[표-1] 기부채납 예산 현황**

(단위: 천원)

구분	항목	예산
토지비	토지비	282,739,310
공사비	초등학교	39,563,439
	유치원	3,983,175
인증수수료	제로에너지, 에너지효율 등	82,770
용역비	공사 안전점검 등	169,706
전체		326,538,400

- 현재 해당지역은 초등학교가 4개<sup>2)</sup> 있고, 학급당 학생수는 평균 26.7명으로, 재건축 정비사업이 끝날 경우 기존 3,790세대에서 7,734세대로 3,944세대(104.1%) 증가함에 따라 학생수 역시 1,783<sup>3)</sup>명 증가할 것으로 예상됩니다.
- 더욱이 반포주공아파트 1단지 재건축이 완료되는 시점에 증가하는 학생들을 현재 학군에 따라 반포초, 서래초, 잠원초에 배치할 경우 모두 과밀학급이 되어 학생들의 교육환경은 더욱 열악하게 될 상황인 바, 반포2초 신설에 대한 필요성은 충분하다 할 것입니다.

**[표-2] 반포2초등학교 인근학교 분산배치 판단**

남서초교육지원청, 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비사업조합 제4조(사업범위 및 비용부담 등) ① (생략)

② “재건축조합”은 제1항에 의한 학교 신·개축을 「학교시설사업 촉진법」제5조의 2 등 관계법령 및 학교시설건축·축조 승인내용에 따라 책임 시공하고, 학교 신·개축 비용을 전액 부담한다.

2) 반포2초 인근 2km 이내 반포초, 서래초, 잠원초, 방배초

3) 「2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p22 [중장기 학생배치계획 (2024.4.1. 기준)]

(완성년도: 2028년 기준, 단위: 명)

학교명	개교 시기	학생수 (완성)	학급수 (완성)	급당인원 (완성)	분리대상학교				
					학교명	구분	학생수	학급수	급당인원
반포2초	2028. 3.	1,178	43	28.0	반포초	개교전	1,026	31	34.2
						개교후	774	31	25.8
					서래초	개교전	1,310	47	29.1
						개교후	845	41	21.7
					잠원초	개교전	2,315	72	32.2
						개교후	1,905	72	26.5

- 다음으로 반포2초 병설유치원 증축의 건은 반포주공아파트1단지 (1,2,4주구) 주택재건축 정비사업 시행에 따라 향후 증가될 유아를 수용하기 위해 반포2초 내에 지상 3층 규모(연면적 1,456.88㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 반포2초 병설유치원 신설과 관련하여 강남서초6 취학권역의 취학수요 등을 살펴보면, 현재 해당권역의 공·사립유치원의 유아수용률은 40.3% 불과하며 2026년까지 해당지역의 취학수요 역시 유치원의 경우 25.7%, 어린이집을 포함한다 하더라도 88.3%로 취학수요를 충족시키지 못할 것으로 예상됩니다.

더욱이 해당권역의 공립유치원 취학수요는 계속해서 증가할 것으로 나타나고 있음에도 해당권역은 공립유치원이 부재한 상황이며, 사립유치원의 경우에도 정원 대비 취학수요는 41.2%에 불과한 상황인바, 병설유치원을 통해 이러한 취학수요를 대응하고 유아들의 교육환경을 조성할 수 있다는 측면에서 동 병설유치원 신설의 필요성은 타당한 것으로 사료됩니다.

[표-3] 2024년도 강남서초지원청 유아수용률 현황

(단위 : 명, %)

지역청	취원 대상	유치원 정원			유치원 취학수요			유아 수용률
		공립	사립	계	공립	사립	계	
강남서초	14,919	2,170	3,846	6,016	3,137	4,866	8,003	40.3%

[표-4] 강남서초6취학권역 유아 배치계획

연도	취학대상 유아수 (A)	정원 (B)			취학수요 (C)		과부족 (B-C)		정원/유아수 (B/A)	
		공립 유치원	사립 유치원	어린이집	공립 유치원	사립 유치원	공립 유치원	사립 유치원	유치원	어린이집 포함
2024	2,449	0	588	730	352	846	△352	△258	24.0%	53.8%
2025	2,418	0	588	730	504	807	△504	△219	24.3%	54.5%
2026	2,288	0	588	730	618	806	△618	△218	25.7%	57.6%

- 이처럼 반포2초(및 병설유치원) 신설의 건은 학교 신설을 통해 재건축사업에 따른 증가학생 및 유입학생을 적정 배치하여 안정적인 교육환경을 조성하기 위한 것으로 공공건축심의, 자체투자심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료하였는바, 사업내용 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.
- 다만 반포2초의 예상 개교시기는 2028년으로 학생배치지표에 의하면 2028년 급당 적정인원은 23명임에도 불구하고, 반포2초의 경우 28명에 이르러 과밀학급으로 운영될 것으로 보입니다.
- 따라서 서울시교육청은 기부채납을 통한 학교설립일지라도 학생들의 쾌적한 교육환경을 위해 적정한 규모에 학교가 설립될 수 있도록 업무추진에 만전을 기해야 할 것이며, 향후 과밀학급이 발생되지 않도록 지속적인 과밀해소 실현을 위해 노력해야 할 것으로 사료됩니다.

[표-5] 학생배치지표4)

구 분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
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

4) 「2024~2028학년도 초등학교 배치계획」

2) (가칭)반포2중학교 신설의 건

- (가칭)반포2중학교(이하 ‘반포2중’) 신설의 건은 반포주공아파트1단지(1,2,4주구) 주택재건축 정비사업에 따라 재건축이 완료될 경우 기존보다 증가하게 될 학생들의 배치 및 반포지역의 지속적인 과밀학급 문제를 해소하기 위해 서초구 반포동 1305번지 일원에 중학교를 신설하는 것으로, 28학급(특수 1학급 포함)의 698명 규모의 학생을 수용할 계획입니다.
- 동 신설의 건은 반포주공1단지(1,2,4주구)주택재건축정비사업조합이 학교 용지 및 건축비를 전액 기부채납<sup>5)</sup>하는 것으로 토지비 2,444억 6천 3백만원, 공사비 297억 1천 9백만원 등 총 2,743억 9천 8백만원의 예산이 소요될 예정입니다.

[표-6] 기부채납 예산 현황

(단위: 천원)

구분	항목	예산
토지비	토지비	244,463,450
공사비	건축공사비	29,719,151
인증수수료	제로에너지, 에너지효율 등	72,771
용역비	공사 안전점검 등	142,809
전체		274,398,181

- 현재 해당지역은 중학교가 14개 있고, 학급당 학생수는 평균 27.8명이나, 재건축 정비사업이 끝날 경우 기존 3,790세대에서 7,734세대로 증가함에 따라 학생수 역시 1,265명 증가할 것으로 예상됩니다.<sup>6)</sup>
- 더욱이 반포주공아파트 1단지 재건축이 완료되는 시점에 반포2중이

5) ‘반포주공 1단지(1,2,4주구)주택재건축 단지 내 학교용지 및 학교시설 기부채납 협약서’, 2022.8.26. 강남서초교육지원청, 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비사업조합 제4조(사업범위 및 비용부담 등) ① (생략)  
 ② “재건축조합”은 제1항에 의한 학교 신·개축을 「학교시설사업 촉진법」제5조의 2 등 관계법령 및 학교시설건축·축조 승인내용에 따라 책임 시공하고, 학교 신·개축 비용을 전액 부담한다.

6) 「2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p43 [중장기 학생배치계획 (2024.4.1. 기준)]



미개교 할 경우 유입 학생들을 주변 세화여중, 반포중, 신반포중, 서문여자중, 방배중에 배치하게 되면 모두 과밀학급이 될 상황인바, 반포아파트지구 내 중학교 신설은 필요하다 할 것입니다.

[표-7] 반포2중학교 인근학교 분산배치 판단

(완성년도: 2029년 기준, 단위: 개교, 급, 명)

학교명	해당학군	학교설립에 따른 학군 현황							
		개교전				개교후			
		학교수	학급수	학생수	급당인원	학교수	학급수	학생수	급당인원
반포2중	3학교군	-				1	28	698	25.9
세화여중	3학교군	1	27	852	31.6	1	27	625	23.1
반포중	3학교군	1	25	762	31.8	1	25	601	25.0
신반포중	3학교군	1	31	948	31.6	1	31	776	25.9
서문여자중	3학교군	1	24	529	22.0	1	24	529	22.0
방배중	3학교군	1	29	883	31.5	1	29	748	26.7

- 이처럼 반포2중 신설의 건은 학생유입이 지속적으로 이어지는 지역적 특성과 재건축사업에 따른 증가 학생을 적정 배치하여 안정적인 교육환경을 조성하고자 하는 것으로 공공건축심의, 자체투자심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는바, 사업내용 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.
- 다만 반포2중의 예상 개교시기는 2028년으로 학생배치지표에 의하면 2028년 급당 적정인원은 24명임에도 불구하고, 반포2중의 경우 24.7명으로 과밀학급으로 운영될 우려가 있습니다.
- 따라서 반포2중은 당초 설립계획에 따라 28학급을 신설해야 할 필요성이 있고, 학생배치계획 현황에 대한 추가적인 검토를 통해 지속적인 과밀해소 실현을 위해 노력해야 할 것으로 사료됩니다.

[표-8] 학생배치지표7)

구 분		2023학년도	2024학년도	2025학년도	2026학년도	2027학년도	2028학년도	
학급당 학생수	일반학급	26명	26명	25명	25명	25명	24명	
	일반학급(혁신)	24명	24명	24명	24명	24명	24명	
	특수학급	6명	6명	6명	6명	6명	6명	
	특성화	국제	32명	32명	32명	32명	32명	32명
		체육	30명	30명	30명	30명	30명	30명

3) (가칭)서울신길유치원 신설(변경)의 건

- (가칭)서울신길유치원(이하 ‘신길유치원’) 신설(변경)의 건은 지난 제293회 서울시의회 임시회(2020.4.29.)에서 이미 의결된 기존의 공유재산관리계획안을 변경하고자 하는 것으로,

2020년 당시 84억 9천만원이었던 동 건의 사업비가 현재 125억 4백만원으로 47.3%(40억 1천 4백만원) 증가됨에 따라 공유재산법 시행령 제7조8)에 따라 공유재산관리계획안 변경승인 대상에 해당하게 되었습니다.

7) 「2024~2028학년도 중학교 배치계획」

8) 「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.

- 이처럼 사업비가 증가한 것은 설계용역<sup>9)</sup>의 지연으로 공사비 기준 단가의 변동과 발주여건의 변화에 따른 것으로, 이를 세부적으로 살펴보면,
  - 서울시 공공건축물 건립 공사비 기준 단가가 2020년 공유재산관리 계획안 수립 당시 대비 지상의 경우 2백만원에서 4백만원으로, 주차장의 경우 6천만원에서 1억원으로 증가한 사항을 반영하여 총 32억 1천 2백만원이 증가하였으며,
  - 제로에너지 인증수수료와 같은 관련 법령의 강화 및 변화에 따른 수수료 비용으로 4천 2백만원이 증가하였고, 장애인용승강기, 어린이놀이시설, 부대토목 등 기타공사 비용으로 7억 6천만원이 증가하였기 때문입니다.<sup>10)</sup>

**[표-9] 신길유치원 사업비 증가 현황**

(단위: m<sup>2</sup>, 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	유치원	유치원	-	- 서울시 공공건축물 건립 공사비 기준 단가 반영: 3,212,127천원 (지상, 주차장 등) - 법령 강화·변화 반영: 41,929천원 (원격검침 계량기, 안전대책비용, 제로에너지 등) - 기타공사: 760,000천원 (승강기, 부대토목, 놀이시설 등)
층 수	5	5	-	
연 면 적	2,750	2,246.98	△503.02	
예 산 액	8,490,356	12,504,412	4,014,056	

- 동 사업의 추진현황을 살펴보면, 동 사업은 2019년에 영등포구가 구유지 무상사용을 승인 허가하여 영등포구 신길동4966 일대에 10학급(특수 2학급 포함) 178명 규모의 유치원을 설립하고자 제293

9) 「신길12구역 사회복지복합시설 및 유치원 건립 설계 용역」

1. 계약기간 변경 : 2022.8.16. ~ 2023.8.15. → 2022.8.16. ~ 2024.3.30.

2. 계약변경 사유: 설계 및 도면 변경사항 발생으로 계약기간 연장

10) 「2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p60 [소요예산 세부내역]

회 서울시의회 임시회(2020.4.23.)에서 의결을 받았습니다.

- 이후 서울시교육청은 2020년 11월 신길유치원 신설 추진 계획을 수립하였고, 2021년 7월 제11차 공공건축심의를 거쳤으나 2021년 10월에 인근 유치원 및 지역주민의 민원을 고려하여 학급수를 감축하는 것으로 조정하여 2021년 12월에 설계용역에 착수하였습니다.
- 그러나 신길13구역 민원 사항을 반영하여 기획설계를 변경하는 등<sup>11)</sup> 신길유치원 신설이 지연되면서 당초 설립 계획이었던 2022년 3월 대비 실제 설립 예정일인 2027년 3월의 취원대상아 수가 크게 감소하였고<sup>12)</sup>, 인근 지역의 특수학급 부족에 따른 특수학급 요구사항을 반영<sup>13)</sup>하여 2024년 1월 학급수를 재조정 하였습니다.
- 이후 2024년 7월 제3회 재정투자심사 및 공공건축 심의 등의 사전 절차가 완료되었는바, 절차상 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

[표-10] 영등포구, 남부8취학권역 취원대상아 수

(단위: 명)

구분	만5세 (2017 년생)	만4세 (2018 년생)	만3세 (2019 년생)	만2세 (2020 년생)	만1세 (2021 년생)	만0세 (2022 년생)	2023 년생 예측	취원대상아(만3~5세)		증감 (A-B)
								2023년(A) (17~19년생)	2027년(B) (21~23년생)	
영등 포구	2,392	2,329	2,289	2,073	2,159	2,142	2,049	7,010	6,350	△660
남부8 권역	1,000	999	923	836	856	824	788	2,922	2,468	△454

[표-11] 남부8취학권역 특수아동수 현황

11) 「(가칭) 신길유치원 설립관련 민원사항알림」 (학교지원과-10448, 2021.9.29.)

- 인근 사립유치원에서 신설유치원 설립에 대한 이의 신청

12) 2023년 3월 기준 영등포구 원아수 대비 개원(2027.3.)시 660명 원아수 감소 전망

2023년 3월 기준 남부8취학권역 원아수 대비 개원(2027.3.)시 454명 원아수 감소 전망

13) 남부8취학권역 특수교육 대상 아동수는 총 30명이나, 특수학급은 총 2학급으로 정원이 8명임.

(단위: 명)

구분	행정동	특수아동수				
		2018년생	2019년생	2020년생	2021년생	계
남부8	영등포본동	0	0	0	0	0
	신길1동	2	2	1	0	5
	신길3~7동	16	2	0	2	20
	대림1~3동	1	2	1	1	5
합계		19	6	2	3	30

[표-12] 신길유치원 신설(변경)건의 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2019. 11. 11	· 제6회 재정투자심사 (적정)
2020. 3. 16.	· 제2회 공유재산심의 (조건부가결) - 영등포구의회 동의를 받은 후 서울시의회에 제출
2020. 4. 29.	· 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안(원안가결) (제293회 서울특별시의회 임시회)
2021. 7. 2.	· 제11차 공공건축심의 (조건부가결) - 사후 운영 고려, 물가상승률을 반영한 공사비 재산정 필요, 장애물 없는 생활환경 인증 등급 검토 필요
2021. 10. 26.	· 신길유치원 1차 학급수 조정 (10 → 8)
2022. 8. 16.	· 설계용역 계약 체결 (2022.8.16. ~ 2023.8.15.)
2023. 12.	· 설계용역 계약 기간 1차 연장 (2022.8.16. ~ 2024.3.30.)
2024. 1. 8.	· 신길유치원 2차 특수학급수 조정 (2 → 3)
2024. 2. 6.	· 제1회 재정투자심사 (재검토) - 사회복지시설을 포함한 전체 시설 공사비 세부내역 산정 필요, 특수학급 특화 시설 보완
2024. 3.	· 설계용역 계약 기간 2차 연장 (2022.8.16. ~ 2024.6.30.)
2024. 5. 3.	· 제2회 재정투자심사 (조건부) - 교육 목적으로 활용 시 부지 무상임대 및 건물 사용권 영구 확보 관련 구청 협의 후 결과 보고, 특수학급 증설 검토
2024. 7. 9.	· 제3회 재정투자심사 (적정) - 교육 목적으로 활용 시 부지 무상임대 및 건물 사용권 영구 확보 관련 구청 협의 후 결과 보고, 특수학급 증설 검토

4) 청담고등학교 이전 신축(변경)의 건

- 청담고등학교(이하 ‘청담고’) 이전 신축(변경)의 건은 서초구 잠원·반포 지역의 재건축으로 인해 인근 지역 학생수가 증가하는데 반해 후기 일반고가 없어, 강남구에 위치한 청담고를 서초구로 이전하여 건물을 신축하고자 하는 것으로 실제 설계과정에서 연면적이 증가하였고, 이러한 연면적의 증가 및 건설자재 가격 급등에 따른 총 사업비가 증가되어 변경심의를 받고자 하는 것입니다.
- 동 신축(변경)의 건은 지난 제318회 서울시의회 임시회(2023.5.3.)에서 이미 의결된 기존의 공유재산관리계획을 변경하고자 하는 것으로, 당초 300억원이었던 사업비가 현재 419억 6백만원으로 39.7%(119억 6백만원) 증가됨에 따라 공유재산관리계획 변경대상에 해당하게 되었습니다.<sup>14)</sup>

[표-13] 청담고 사업비 증가 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	고등학교	고등학교	-	[연면적] 사용자(학교)의견 및 기술자문위원회 과정에서의 의견을 반영하여 실 설계 면적 산출
층 수	지상 5층 지하 1층	지상 5층 지하 1층	-	
연 면 적	<b>12,634.73</b>	<b>13,243.31</b>	<b>608.58</b>	[예산액] 연면적 증가 및 건설자재 가격 급등에 따른

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.

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.

예산액	30,000,000	41,905,925	11,905,925	공사비 인상 불가피
-----	------------	------------	------------	------------

- 먼저 동 사업은 당초 공유재산관리계획안 심의 당시 연면적이 12,643.73㎡로 이는 2021년 건축사전 기획에서 가상으로 구상한 예상 면적으로 이를 토대로 학교 의견을 반영한 실제 설계과정에서 연면적이 소폭 하였고, 3차례 진행한 기술자문위원회에서 제시한 조치사항(공용공간 추가 확보<sup>15)</sup>, 다목적 체육관 내 탈의실 확장<sup>16)</sup>, 교사동 순환 동선을 위한 브릿지 설치<sup>17)</sup>)을 반영하여 현재 13,243.31㎡로 연면적이 증가하였습니다.
- 동 사업은 위와 같은 연면적 증가에 따라 건축비가 증가하였고, 당초 공유재산관리계획안 심의 당시에 비해 현재 교육부 학교신설비 단가가 교사동의 경우 180만원에서 230만원으로, 지하주차장, 전기설비실의 경우 150만원에서 250만원으로 인상되어 예산액이 증가하였습니다.

**[표-14] 청담고 공사비 예산 산출 내역 비교**

15) 2024년 제6회 기술자문위원회 결과에 따른 조치결과보고 및 조치계획서 제출 (서울특별시강남서초교육지원청 학교시설지원과-3302, 2024.4.24.)  
 16) 2023년 제12회 기술자문위원회 결과에 따른 조치결과보고 제출 (서울특별시강남서초교육지원청 학교시설지원과-7903, 2023.11.20.)  
 17) 2023년 제12회 기술자문위원회 결과에 따른 조치결과보고 제출 (서울특별시강남서초교육지원청 학교시설지원과-7903, 2023.11.20.)

(단위: 원)

구분	항목	해당연도	산출기초		
			단가	수량	금액
공사비 (건축)	교사동	2023.5	1,761	12.635m <sup>2</sup>	22,254,025
		2024.8.	2,287	13,243.31m <sup>2</sup>	30,282,603
	지하주차장 (전기설비실 포함)	2023.5	1,491	3,729m <sup>2</sup>	5,559,939
		2024.8.	2,470	3,588.53m <sup>2</sup>	8,864,401

- 이와 같이 청담고 이전 신축(변경)의 건은 3차례 기술자문위원회의 심의 과정에서 제시한 각종 의견을 추가적으로 반영하여 학생 중심의 교수학습 공간을 개선하기 위한 것이고, 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는바, 사업내용 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.
- 다만, 당초 서울시교육청은 신반포4지구재건축조합과 ‘청담고 학교 시설 기부채납 협약’을 체결하면서 학교 신축에 소요되는 예산 300억원을 기부채납<sup>18)</sup> 받기로 하였으나, 협약사항에 따라 부족분은 교육비특별회계(자체재원)으로 부담해야 하는 사안입니다.<sup>19)</sup>
  - 반면 위에서 살펴 본 반포2초, 반포2중의 신설의 건은 서울특별시강남서초교육지원청이 조합과 기부채납 협약을 맺을 당시 비용부담과 관련하여 조합이 학교 신·개축 비용을 전액 부담하는 것으로 협약<sup>20)</sup>을 맺어 추가적인 사업비가 발생하여도 조합이 부담합니다.

18) ‘청담고등학교 학교시설 기부채납 협약’, 2020.7.17. 서울특별시교육청, 신반포4지구재건축정비사업조합 제3조(기부채납) ① (생략)

② “조합”은 “교육청”에 기부채납하는 범위는 서초구 고시 제2019-177호(2019.9.19.) 반포아파트지구(3주구) 개발 기본계획 변경 및 신반포4지구 재건축정비계획 결정(변경)의 공공기여계획에 따른 건축물(공공시설, 용도:문화시설) 설치 부지 환산 면적 4,244m<sup>2</sup> 중 1,878m<sup>2</sup>에 해당하는 비용(금삼백억원)으로 한한다.

19) ‘교육청-서초구 현안사항 해소를 위한 협약’, 2022.11.14. 서울특별시교육청, 서초구청 제3조(기부채납 이행) ① (생략)

② 교육청은 신반포4지구 재건축정비사업 조합의 기부채납에 따른 학교시설물 건축비가 물가 상승 등으로 부족할 경우 부족한 재원을 자체 충당하여 적극 지원한다.



- 따라서 서울시교육청이 향후 조합과 기부채납 협약시 위의 사업을 참고하여 추가적인 공사비 증가에 따른 교육재정의 손실이 발생하지 않도록 업무 추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됩니다.

[표-15] 청담고 신설 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2021. 7. 23.	· 2021년 제7회 공공건축심의위원회 (조건부 채택)
2021. 8. 10.	· 2021년 제3회 교육청 자체재정투자심사 (적정)
2021. 10. 29.	· 2021년 정기2차 교육부-행정안전부 공동투자심사(재검토) - 재원조달계획 구체화, 학교규모 재검토, 이전적지 활용계획 구체화
2022. 9. 27.	· 2022년 제4회 교육청 자체재정투자심사(적정)
2023. 1. 30.	· 2023년 제1회 교육부 중앙투자심사 (조건부 추진) - 기존 이전적지 활용계획 원안대로 추진
2023. 5. 3.	· 2023년 제2차 수시분 공유재산관리계획 수립 (원안가결)
2023. 11. 2.	· 2023년 제12회 기술자문위원회(계획심의, 조건부) - 학교옥외공간(보행공간,교육공간,휴게공간)의 기능 구분 등 조치완료
2024. 4. 4.	· 2024년 제6회 기술자문위원회(기술심의, 조건부) - 중복도 형식 완화, 복도 브릿지 전시공간 등 조치완료
2024. 4. 24.~4.30.	· 2024년 제7회 기술자문위원회(구조안전심의, 조건부) - 지반조사 결과를 반영한 설계 등 조치완료

#### 5) 서울영등포초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건

- 서울영등포초등학교(이하 ‘영등포초’)의 급식실 및 학생식당 증축의 건은 현재 배식차를 이용해 교실에서 급식이 이뤄지고 있어 위생 및 편의성이 떨어짐에 따라 급식실 및 학생식당을 신설하기 위한 것으로, 지상 2층 규모(건축 연면적 556㎡)의 별동을 증축하고자 하는

20) ‘반포주공 1단지(1,2,4주구)주택재건축 단지 내 학교용지 및 학교시설 기부채납 협약서’, 2022.8.26. 강남서초교육지원청, 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비사업조합 제4조(사업범위 및 비용부담 등) ① (생략)  
②“재건축조합”은 은 제1항에 의한 학교 신·개축을 「학교시설사업 촉진법」제5조의 2 등 관계법령 및 학교시설건축·축조 승인내용에 따라 책임 시공하고, 학교 신·개축 비용을 전액 부담한다.

것입니다.

- 급식실 및 학생식당 증축과 관련하여 영등포초는 현재 교실 배식학교로 2024년 기준 남부교육지원청 급식실 및 학생 식당 증축 대상이며, 증축 이후 급식실 면적은 250㎡, 학생식당 면적은 252㎡로 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준<sup>21)</sup>에도 부합하는 것으로 생각됩니다.

[표-16] 남부교육지원청 급식실 증축 순위

구분	2022	2023	2024	2025	2026	2027
사업 대상 학교			영문초 영등포초	문래중 백산초	오류남초 오정초	여의도초 관악고

- 또한 동 증축 건은 영등포초의 열악한 급식 여건을 개선하기 위한 것이며 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는바, 사업내용 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.
- 한편 동 증축 건과 관련된 시설비는 2025년도 교육비특별회계 본예산에 편성될 것인바, 이와 같은 정기분 대상 사업이 금번 임시회에 제출된 것은 의회의 승인 여부에 따라 내년도 예산안에 편성이 가능하기 때문인 것으로 동 건의 제출은 시기적 측면에서 별도 문제가 없다 할 것입니다.

## 6) 서초중학교 체육관 및 급식실, 학생식당 증축의 건

21) 「서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼」(2022)

- 조리장 면적 기준: 급식인원 300명 이상 599명 이하일 경우 최소 250㎡  
- 식당 면적 기준: '초등학교의 식당 면적 기준[(학생수/2.0 X 1.20) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의하면 영등포초는 2024년 기준 최소 222㎡의 면적이 필요함 (준공기준 : 224.4㎡)

- 서초중학교(이하 ‘서초중’)의 체육관 및 급식실, 학생식당 증축의 전은 노후화된 급식실 및 학생식당 환경을 개선하고 학생들의 체육 활동 증진을 위한 실내체육관을 신설하기 위한 것으로, 지하 1층, 지상 3층 규모(건축 연면적 2,174.96㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 먼저 급식실 및 학생식당 증축과 관련하여 서초중은 강남서초교육지원청의 급식실 및 학생 식당 증축 대상이며, 증축 이후 급식실 면적은 260㎡, 학생식당 면적은 515.8㎡로 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준<sup>22)</sup>에도 부합하는 것으로 생각됩니다.

[표-17] 강남서초교육지원청 급식실, 체육관 증축 순위

- 급식실

구분	2022	2023	2024	2025	2026	2028
사업 대상 학교	방배중	청담초 반원초 서초중	대모초	-	-	서초문화예술 정보학교

- 체육관

구분	2022	2023	2024	2025	2026	2028
사업 대상 학교	-	서초중	도곡중 대모초	-	-	서초문화예술 정보학교

- 다음으로 체육관 증축의 전과 관련하여 현재 서초중 운동장 면적은 2,796㎡로, 교육부의 교육학교 체육장 기준면적보다 1,442㎡나 부

22) 「서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼」(2022)

- 조리장 면적 기준: 급식인원 600명 이상 899명 이하일 경우 최소 260㎡
- 식당 면적 기준: '중학교의 식당 면적 기준[(학생수/2.0 X 1.23) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의하면 서초중은 2024년 기준 최소 445.7㎡의 면적이 필요함 (준공기준 : 460.4㎡)

족한 상황으로<sup>23)</sup>, 서울시교육청은 서초중을 실내 체육관 증축 대상 학교로 선정하였습니다.

- 그러나 서초중이 금번 공유재산관리계획안과 같이 전체면적 994㎡ 규모의 체육관을 증축한다 하더라도 교육부의 체육장 시설 기준에 448㎡가 부족한 상태이므로 서울시교육청은 체육관의 증축 설계시 이를 반영하여 교육부의 기준을 충족시킬 필요가 있을 것으로 생각됩니다.

○ 이와 같이 서초중 체육관 및 급식실, 학생식당 증축의 건은 서초중 학생들의 열악한 급식시설, 체육환경 시설을 개선하고자 하는 것으로 공공건축심의, 자체재정투자심사 등의 사전절차도 완료되었다는 점에서 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

○ 한편 동 증축 건과 관련된 시설비는 영등포초 신설의 건과 같이 2025년도 교육비특별회계 본예산에 편성될 것인바, 이와 같은 정기분 대상 사업이 금번 임시회에 제출된 것은 의회의 승인 여부에 따라 내년도 예산안에 편성이 가능하기 때문인 것으로 동 건의 제출 역시 시기적 측면에서 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.

[표-18] 서초중 체육관 및 급식실, 학생식당 증축 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2024. 3. 11	· 공공건축 사업계획 사전검토
2024. 4. 1.	· 공공건축심의위원회 심의 (조건부 가결)
2024. 7. 9.	· 제3회 자체재정투자심사 (적정)

## 나. 취득 및 처분의 건

23) 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」(2022)

- 체육장 면적 기준: '중학교의 체육장 면적 기준 601명이상 1,800명 이하의 경우 [3000+(2 X 학생정원)]에 의하면 서초중은 최소 4,238㎡의 면적이 필요함

## 1) 서울반포초등학교, 반포중학교 증개축의 건

- 서울반포초등학교(이하 ‘반포초’), 반포중학교(이하 ‘반포중’) 증개축의 건은 각각 1974년, 1975년 개교한 학교로 약 50년 이상 된 노후화된 학교 시설을 개선하고, 서초구 신반포로 55-4번지 일원에 원활한 학생 수용을 위해서 종전 건물을 처분하고 지하 1층, 지상 4층 규모[연면적(초)8,788.28㎡/ (중)8823.17㎡]로 학교를 증개축 하는 것으로, 반포초의 경우 31학급(특수 1학급 포함)의 922명, 반포중의 경우 25학급(특수 1학급 포함)의 601명 규모의 학생을 수용할 계획입니다.
- 동 신설의 건은 반포주공1단지(1,2,4주구)주택재건축정비사업조합이 학교 용지 및 건축비를 전액 기부채납<sup>24)</sup>하는 것으로
  - 반포초의 경우 공사비 205억 2천 7백만원, 용역비 1억 2천 8백만원, 인증수수료 6천 1백만원 등 총 207억 1천 6백만원의 예산이 소요될 예정이고,
  - 반포중의 경우 공사비 201억 9천 3백만원, 용역비 1억 2천 7백만원, 인증수수료 6천 1백만원 등 총 203억 8천 1백만원의 예산이 소요될 예정입니다.

### [표-19] 반포초 기부채납 예산 현황

24) ‘반포주공 1단지(1,2,4주구)주택재건축 단지 내 학교용지 및 학교시설 기부채납 협약서’, 2022.8.26. 강남서초교육지원청, 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비사업조합 제4조(사업범위 및 비용부담 등) ① (생략)  
② “재건축조합”은 제1항에 의한 학교 신·개축을 「학교시설사업 촉진법」제5조의 2 등 관계법령 및 학교시설건축·축조 승인내용에 따라 책임 시공하고, 학교 신·개축 비용을 전액 부담한다.

(단위: 천원)

구분	항목	예산
공사비	건축공사비	20,527,431
용역비	공사 안전점검	42,863
	통행안전관리대책	20,000
	사전기획용역	65,000
인증수수료	제로에너지	17,380
	녹색건축	18,161
	에너지효율	17,380
	BF	8,039
전체		20,716,254

[표-20] 반포중 기부채납 예산 현황

(단위: 천원)

구분	항목	예산
공사비	건축공사비	20,192,781
용역비	공사 안전점검	42,177
	통행안전관리대책	20,000
	사전기획용역	65,000
인증수수료	제로에너지	17,380
	녹색건축	18,161
	에너지효율	17,380
	BF	8,039
전체		20,380,918

- 현재 해당지역은 초등학교가 4개<sup>25)</sup> 있고, 학급당 학생수는 평균 27.1명이고, 중학교는 14개 있고, 학급당 학생수는 평균 27.8명으로 재건축 정비사업이 끝날 경우 기존 3,380세대에서 8,190세대로 증가함에 따라 학생수 역시 초등학생은 1,504명, 중학생은 1,265명 증가할 것으로 예상됩니다.
- 동 증개축의 건은 앞서 살펴본 반포2초, 반포2의 신설과 같이 반포주공아파트1단지(1,2,4주구) 주택재건축 정비사업으로, 반포2초등학교, 반포2중학교의 준공시기가 2026년 3월에서 2027년 11월로 지연됨에 따라 반포초, 반포중을 2026년 9월에 우선 개교하여 인근

25) 반포초 인근 2km 이내 반포2초, 잠원초, 서래초, 반원초

학교의 과밀해소에 기여하기 위한 것으로 사업내용에는 별도의 문제가 없는 것으로 생각됩니다.

[표-21] 반포지구 4개 신·개축 학교 사업 규모

구분	증개축		신설	
	반포초	반포중	(가칭)반포2초	(가칭)반포2중
(재)개교시기	2026. 9.	2026. 9.	2028. 3.	2028. 3.
위치	신반포로 55-4	신반포로 67	신반포로 9	신반포로 9
완성학급 수	31(1)학급	25(1)학급	43(1)학급 병설유 7(1)학급	28(1)학급
완성학생 수	922명(급당 30.7명)	601명(급당 25.0명)	1,178명(급당 28.0명)	698명(급당 25.9명)

○ 다만 반포초, 반포중의 증개축이 완성되고, 반포2초, 반포2중이 신설되는 2028년의 학생배치지표에 의하면 급당 적정인원은 초등학교의 경우 23명, 중학교의 경우 24명임에도 불구하고<sup>26)</sup>, 반포초의 경우 25.8명, 반포중의 경우 25.2명에 이르러 과밀학급으로 운영될 것으로 보입니다.<sup>27)</sup>

- 따라서 서울시교육청은 학생배치계획 현황에 대한 추가적인 검토를 통해 지속적인 과밀해소 실현을 위해 노력해야 할 것으로 사료됩니다.

○ 또한, 동 증개축의 건은 공공건축심의, 자체 재정투자심사, 중앙 재정투자심사 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는 바, 절차적인 측면에 있어서도 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

[표-22] 반포초, 반포중 증개축 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2024. 2. 29	· 4개 신개축학교 공공건축심의위원회 심의 (조건부채택)
2024. 5. 3.	· 2024년 제2회 자체 재정투자심사위원회 심의 (적정)

26) [표-5], [표-8] 참조

27) 「2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p111, p126 [중장기 학생배치계획 (2024.4.1. 기준)]

추진일정	추진내용
2024. 5. 14.	· 2024년 교육부 정기 3차 중앙투자심사 심사안건 제출
2024. 7. 30	· 2024년 제2회 중앙 재정투자심사위원회 심의 (조건부채택)

○ 그러나 서울시교육청이 금번 제출한 공유재산 관리계획안 중 동 증 개축 건과 관련한 추진경위 일정표에서 2024.7.30. 추진내용이 잘못 기재되어 있어 의회의 공유재산 관리계획 심의에 대한 혼란을 발생시키고, 제출자료의 신뢰성이 저해되었는 바,

서울시교육청은 이와 같은 사례가 발생한 사유에 대해 구체적으로 해명해야 할 것으로 생각되고, 향후 안건 제출 시 기본사항에 대한 검토를 충실히 이행해야 할 것으로 생각됩니다.

**[표-23] 반포초, 반포중 사업 공유재산관리계획안 기재 오류 사항<sup>29)</sup>**

추진경과 및 일정(연월일)	추진 내용
2024. 5. 14.	▶2024년 교육부 정기 3차 중앙투자심사 심사안건 제출(반포초·중)
2024. 5. 20.	▶제2차 반포지구 민관협의체 협의회 실시 - 중앙투자심사 완료 후 재협의 추진
2024. 7. 30.	▶2024년 제2회 중앙 재정투자심사위원회 심의 <sup>28)</sup> (결과: 조건부) - 학생 통학안전 대책 마련 (이행 예정)

**2) 서울홍릉초등학교 증개축(변경)의 건**

○ 서울홍릉초등학교(이하 ‘홍릉초’) 지난 제318회 서울시의회 임시회(2023.5.3.)에서 이미 의결된 기존의 공유재산관리계획안을 변경하고자 하는 것으로, 당초 203억 9천 9백만원이었던 사업비가 현재 290억 5천만원으로 42.4%(86억 5천 4백만원) 증가됨에 따라 공유

28) “2024년 교육부 정기 3차 중앙투자심사 심의”로 수정이 필요함.

29) 「서울특별시교육청 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p104, p119



재산관리계획안 변경대상에 해당하게 되었습니다.<sup>30)</sup>

[표-24] 흥릉초 사업비 증가 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	교육연구시설	교육연구시설	-	
층 수	지상4층	지상3층	감1층	- 경관지구에 따른 높이제한 - 중장기 학생배치계획 변경 으로 인한 학급수 증가 (당초:14학급→변경:18학급)
연 면 적	7,000m <sup>2</sup>	8,459m <sup>2</sup>	1,459m <sup>2</sup>	
예 산 액	20,398,658	29,052,389	8,653,731	

○ 당초 동 증축 건물은 2023년 5월 공유재산관리계획안 의결 당시 흥릉초의 본관동, 동관동, 후관동은 건축연도가 1967년으로 매우 노후되어 있는바 다양한 교수학습을 위한 학습환경 조성과 흥릉초만의 입지적 특징점이 풍부한 자연과 역사 환경을 활용하여 특색있는 교육공간을 조성하기 위해 지상 4층, 14학급 규모의 학교를 증축하는 것으로 추진되었습니다.

○ 그러나 동 공유재산관리계획 승인 이후 경관지구에 따른 높이 제한으로 당초 지상 4층에서 지상 3층으로 변경<sup>31)</sup>되면서 개축공사 면적(

30) 「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.

31) 「서울특별시 도시계획 조례」

제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한) ② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 건물 높이는 30퍼센트를 초과하지 아니하고, 높이는 3층 이하, 12미터 이하로 하여야 한다.

7,000㎡→8,459㎡, 1,459㎡ 20.8%)이 증가함에 따라 사업비가 59억 6천 9백만원(38.3%) 증가하였고, 기타용역비인 건설사업관리 용역 추가분 발생으로 사업비가 증가한 것입니다.

- 이는 당초 건설사업관리용역비 산출할 시 「건설엔지니어링 대가등에 대한 기준」에 따라 해당 용역비를 산정하여야 했음에도 불구하고, 해당 용역비의 산출기준을 감리요율로 적용하여 큰 차액(9억→33억 6천 7백만원, 24억 6천 7백만원, 274%)이 발생한 것입니다.

- 따라서 서울시교육청은 소요예산 산출 시 관련 기준에 따른 정확한 산출이 이뤄져야 하는 바, 당초 공유재산관리계획안에서 잘못된 기준을 적용하여 예산액이 부족하게 된 사항을 금번 공유재산관리계획안에서 사업비 증가로 설명하는 것에 대해서는 엄중한 주의가 필요할 것으로 사료됩니다.

○ 다음으로 홍릉초 통학구역 내 주택재개발 현황을 살펴보면 당초 공유재산관리계획안 제출시보다 주택재개발정비사업 1건이 추가됨에 따라 학생배치계획상 학생수가 종전보다 58명 증가할 것으로 예상되어 이에 따른 학급 수의 추가 확보가 필요한 상황입니다.

[표-25] 홍릉초 통학구역 내 주택재개발 현황

구분	구역명	개발추진상황	증가학생수
1	청량리제7구역 주택재개발정비사업	· 착공 (2022. 12.) · 입주예정 (2026. 4.)	2026년 홍릉초 53명 증가 예상
2	청량리제6구역 주택재개발정비사업	· 조합인가 (2019. 5.) · 사업시행 인가 단계 · 입주예정 (2028. 11.)	2029년 홍릉초 49명 증가 예상

당초 서울시교육청은 대지를 넓게 사용하기 위해 건축물 층수를 4층으로 계획하고 서울시와 도시 계획시설 완화 협의를 통해 홍릉초의 층수를 기준보다 한층 상향하고자 계획하였으나, 설계를 진행하는 과정에서 3층으로도 의도한 교육공간 구성이 가능하게 되어 조례 및 고시 기준에 맞게 3층으로 변경한 것

구분	구역명	개발추진상황	증가학생수
3	청량리제8구역 주택재개발정비사업	· 조합인가 (2018. 6.) · 사업시행 인가 단계 · 입주예정 (2030. 1.)	2030년 홍릉초 30명 증가 예상
4	청량리동 19번지 일대 주택재개발정비사업	· 정비계획 입안 (2023. 9.) · 입주예정 (2030. 12.)	2031년 홍릉초 58명 증가 예상

○ 또한 현재 서울시교육청의 적정규모학교 기준<sup>32)</sup>에 따르면 초등학교의 경우 최소학급을 18학급으로 규정하고 있는바, 동 사업건의 경우에도 18학급 규모로 증개축하는 것은 규모의 측면에서 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.

[표-26] 서울시교육청 적정규모학교 기준

구분	학생 수	학급 수	학급당 학생 수
초	360명 이상 ~ 1,080명 이하	18학급 이상 ~ 36학급 이하	20명 이상 ~ 30명 이하
중·고	450명 이상 ~ 1,260명 이하		25명 이상 ~ 35명 이하

[표-27] 홍릉초 학생배치계획 변경

(단위: 명)

구 분		학생배치계획						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2023.1.1. 기준	학생수	273	300	270	242			
	학급수	15	15	15	14			
	급당인원	19.5	21.4	19.3	18.6			
2024.3.11. 기준	학생수	286	247	283	258	228	262	336
	학급수	16	15	16	15	14	15	18
	급당인원	19.1	17.6	18.9	18.4	17.5	18.7	19.8

32) 「적정규모학교 육성 업무매뉴얼」(서울특별시교육청, 2020.9.)

- 따라서 흥릉초 그린스마트 미래학교 증개축(변경)의 건은 학급 과밀 해소로 교육여건을 개선하기 위한 것으로 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전 이행 절차가 완료되었고,

총 사업비를 기준으로 하는 자체재정투자심사의 경우 당초 377억 6백만원이었던 동 사업비가 377억 5천만으로 0.12%(4천 4백만원) 증가되었을 뿐인바, 이는 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사규칙」 33)에 따라 재심사 대상이 아니므로 사업내용 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

[표-28] 흥릉초 사업규모 및 사업비 검토

구 분	① 2023.1. 자체투자 심사	② 2023.4. 공유재산 관리계획	③ 2024.8. 공유재산 관리계획	④=③-② 증 감 (공유재산)	④=③-① 증 감 (투자심사)
층 수	지상4층	지상4층	지상3층	감 1층	감 1층
연 면 적	지상: 8,080㎡ 지하: 1,600㎡ 총: 9,680㎡	지상: 7,000㎡ 지하: 1,400㎡ 총: 8,400㎡	지상: 8,459㎡ 지하: 1,040㎡ 총: 9,499㎡	(증) 1,459㎡ (감) 360㎡ (증) 1,099㎡	(증) 379㎡ (감) 560㎡ (감) 181㎡
사 업 비	공유재산 심의 사업비	-	20,398,658	29,052,389 (증) 8,653,731 (42.4%)	-
	총사업비 (철거,비품, 모듈러 등)	<u>37,706,573<sup>34)</sup></u>	28,429,795	<u>37,750,255<sup>35)</sup></u>	-

[표-29] 흥릉초 증개축 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2021. 6. 4.	· 그린스마트 미래학교 대상학교 선정
2022. 9. 7.	· 제7회 공공건축심의 (조건부채택)

33) 「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.

34) 「2023년 제1회 자체 재정투자심사 대상사업 심사안건 자료 수정 제출(면중초, 흥릉초 개축)」(서울특별시동부교육지원청 행정지원과-678, 2023.1.19.)

35) 「서울특별시교육청 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p142

추진일정	추진내용
2023. 1. 31.	· 제1회 자체재정투자심사 (적정)
2023. 3. 23.	· 제3회 공유재산심의 (적정)
2023. 5. 3.	· 2023년 제2회 수시분 공유재산관리계획 (원안가결)

- 다만 금번 공유재산관리계획안에서 특이사항으로 기재된 내용을 살펴보면 ‘병설유치원 신설이 제외되었을 뿐 사업 내용이 동일하고<sup>36)</sup>’ 라고 적시하고 있습니다.

그러나 금번 공유재산관리계획안과 지난 제318회 임시회에서 원안가결된 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안의 “서울홍릉초등학교 그린스마트 미래학교 개축” 자료에서도 병설유치원의 관한 사항을 찾아 볼 수 없는바, 서울시교육청은 이에 대한 구체적인 설명이 필요할 것으로 생각합니다.

## 다. 처분의 건

### 1) 서울도신초등학교 건물멸실(변경)의 건

- 서울도신초등학교(이하 ‘도신초’) 행정재산(건물) 멸실(변경)의 건은 지난 제315회 서울시의회 정례회(2022.12.16.)에서 이미 의결된 기존의 공유재산관리계획안(2023년도 정기분)을 변경하고자 하는 것으로,

동 처분 건은 지난 2022년 당시 연면적 9,652.6㎡에서 5,302.2㎡로 약 45.07%(△4,350.4㎡) 감소하고, 사업비(철거비용) 역시 당초 21억 7천만원에서 6억 6천 3백만원(△15억 6백만원, △69.4%) 감소함에 따라 공유재산관리계획안 변경대상에 해당하게

36) 「서울특별시교육청 2024년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p134

되었습니다.

[표-30] 도신초 사업비 증가 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	교사동	교사동		- BTL사업 배정 한도액을 초과하지 않도록 본관동을 (4,350m <sup>2</sup> ) 존치
층 수	4층	4층		
연 면 적	9,652.6	5,302.2	△4,350.4	
예 산 액	2,169,634	663,234.9	△1,506,399.1	

○ 먼저 동 처분의 건(변경)은 2021년 6월 그린스마트 미래학교 대상으로 지정되었고, 도신초 교사동 개축은 2021년 12월에 공유재산관리계획이 승인되었으며, 이에 따른 모든 교사동의 철거는 2022년 12월에 공유재산 관리계획의 승인을 받았습니다.

- 그러나 도신초 교사동 철거는 2023년 3월 착공에 들어갔어야 하나, 현재까지 사업시행자 선정조차 이뤄지지 않고 있으며, 이와 같이 사업 시기가 지연되는 동안 물가상승에 따라 사업비가 증가되었고, 이로 인해 당초 배정받은 BTL 사업한도액 내에서 예정된 사업규모의 개축이 불가능하게 되었습니다.

- 이에 따라 서울시교육청은 당초 BTL사업비로 배정된 민자한도액 범위 내에서 도신초에 대한 증·개축 사업을 진행하고자 본관동 철거를 취소하고 서관동과 동관동만을 증개축 대상(철거) 사업규모를 줄이는 것으로 사업을 변경한 것입니다.

[표-31] 도신초 멸실(변경) 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2021. 6. 4.	· 그린스마트 미래학교 대상 지정
2021. 10. 6.	· 2021년 제5회 공유재산심의 (적정)

추진일정	추진내용
2021. 12. 22	· 2022년 정기분 공유재산관리계획 (원안가결) - 서울도신초등학교 교사동 개축
2021. 12. 30.	· BTL 시설사업기본계획 고시 - 업체 단독입찰 및 점수미달로 유찰
2022. 6. 24.	· BTL 시설사업기본계획 재고시
2022. 10. 7.	· 2022년 제6회 공유재산심의 (적정)
2022. 12. 16.	· 2023년 정기분 공유재산관리계획 (원안가결) - 서울도신초등학교 교사동 철거
2023. 5. 26.	· 실시협약 체결 및 사업시행자 지정
2024. 6. 3.	· 실시협약 해지 및 사업시행자 지정 취소 처분 - 사업시행자의 사업이행보증보험증권 미제출, 실시계획 승인 요건 미충족
2024. 7. 9.	· 2024년 제3회 자체 재정투자심사 (적정)
2024. 9.	· BTL 시설사업기본계획 재고시 (예정)

○ 이처럼 사업추진 과정에서 발생한 사정변경을 이유로 제출된 동 건은 절차적으로는 공유재산심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 모두 이행되어 사업추진에는 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.

- 그러나 금번 사업 변경으로 존치하게 되는 본관동은 비록 안전등급이 B등급이나, 건축연도가 1974년으로 철거 대상인 서관동(1976년, C등급)과 동관동(1979년, B등급)보다 더 노후화된 건물이며, 학생들의 교육환경 개선이라는 그린스마트 미래학교 사업 목적을 달성하기 위해서는 해당 사업의 대상에 포함되어야 할 것입니다.

- 또한 해당 건물에 대한 사업비 부족을 이유로 사업대상에서 제외하는 것은 현재 재정상황을 고려한 사업추진은 될 수 있으나, 향후 동 건물에 대한 개축 논의 및 개선의 요구는 계속될 것인바, 이를 제외한 동 사업건에 대해 서울시교육청은 구체적 설명과 함께 이러한 문제제기에 대한 대안을 조속히 마련해야 할 것입니다.

○ 한편, 사업 지연과 관련하여 세부적으로 살펴보면 2021년 12월

BTL 시설사업기본계획을 고시하였으나 단독입찰로 유찰되었고, 2022년 5월 BTL 시설사업기본계획 재고시를 통하여 2023년 5월 실시협약 체결이 완료되었습니다.

- 그러나 사업시행자가 사업이행보증보험증권을 미제출하고, 실시계획 승인에 필요한 요건을 미충족함으로써 실시협약이 해지, 사업시행자가 지정취소 처분되었습니다. 그리하여 2024년 9월에 시설사업기본계획을 재고시하는 것으로 예정되어 있습니다.
- 따라서 향후 사업시행자 선정이 지연되어 또다시 BTL사업비 부족으로 개축규모를 조정하는 등의 공유재산관리계획을 재변경하지 않도록 서울시교육청은 사업관리에 만전을 기해야 할 것으로 생각합니다.

[표-32] 도신초 사업규모

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

연번	건물명	구조 (층수)	면적	철거	금액	취득 연월일	처분 방법	재산 구분
1	본관동	RC (4층)	4,350.4	-	-	1974. 7. 4.	존치	일반
2	서관동	RC (4층)	2,935	2,935	290,565	1976. 11 .8.	철거	
3	동관동	RC (4층)	2,025	2,025	200,475	1979. 10. 24.		
4	급식실	RC (1층)	220.2	220.2	130,358.4	2006. 1. 1.		
5	펌프실	연와조 (1층)	40	40	3,960	1974. 7. 4.		
6	숙직실	연와조 (1층)	43.75	43.75	4,331.25	1975. 5. 27.		
7	옥외저수조	철골 (1층)	38.25	38.25	33,545.25	2020. 4. 1.		
합계			9,652.6	5,263.95	629,689.65			

## 라. 취소의 건

### 1) 서울가재울초등학교 증축(취소)의 건



- 서울가재울초등학교(이하 ‘가재울초’) 교실 및 시청각실 증축 취소의 건은 지난 제321회 서울시의회 정례회(2023.12.15.)에서 이미 의결된 기존의 공유재산관리계획안(2024년도 정기분)을 취소하고자 하는 것입니다.
- 당초 동 사업의 건은 가재울초의 과밀학급 문제를 해소하기 위해 가재울초 교실 증축의 건이 승인<sup>37)</sup>되었으나, 이후 학생배치계획 검토 결과 2024학년도부터 학생 수 감소로 과밀학급에 대한 우려가 해소되었고, 교실 및 시청각실 증축에 대한 학부모 의견 수렴 결과 반대 의견이 다수 발생<sup>38)</sup>하면서 학교장이 사업 철회 의견을 교육청에 제출하였는바, 동 사업의 건은 이러한 사유로 인해 더 이상 사업을 추진할 수 없어 사업을 취소하게 된 것으로 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

[표-33] 가재울초 학생배치계획 변경

(단위: 명)

구 분		학생배치계획					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
2023.3.10. 기준	학생수	1,677	1,624	1,480	1,317		
	학급수	66	66	66	66		
	급당인원	26.2	25.4	23.1	20.6		
2024.3.11. 기준	학생수	1,686	1,608	1,576	1,445	1,269	1,131
	학급수	66	66	66	65	60	54
	급당인원	26.3	25.1	24.6	22.9	21.9	21.8

37) 2024년 정기분 공유재산관리계획(원안가결), 2023.11.27.

38) ‘2024 본교 증축 관련 학부모 의견 수렴 결과 보고 및 학교장 의견 제출’, (서울가재울초등학교-6607. 2024.5.21.)

1. (생 략)

2. 증축 관련 학부모 설명회 : 2024.4.26.

3. 학부모 의견 수렴 결과

- 설문대상 학부모 : 1,468명

- 설문 결과: 참여 1,198명(81.6%), 찬성 : 129명(10.8%), 반대: 1,029명(85.9%), 기권 : 40명(3.3%)

- 이상으로 「서울특별시교육청 2024년도 제2차 수시분 공  
유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

의안심사지원팀장

정진국(2180-8263)

입법조사관

이성운(2180-8266)

# 관계 법령

## 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.
1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
  2. 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.
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 시가표준액라. 삭제
  3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액