서울특별시교육청 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	2876

2025년 6월 17일
교 육 위 원 회

Ⅰ. 심사경과

1. 제출일자 및 제출자 : 2025년 5월 23일, 서울특별시교육감

2. 회부일자 : 2025년 5월 29일

3. 상정일자 : 제331회 서울특별시의회 정례회 제2차 교육위원회

(2025년 6월 17일 상정, 원안가결)

Ⅱ. 제안설명의 요지(제안설명자 : 교육행정국장 정효영)

○ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조에 따라 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함.

Ⅲ. 주요내용

1. 취득: 2건

○ 증축: 2건

- 목적 : 교실배식을 개선하기 위한 급식시설 증축 및 재건축에 따른 증가 학생을 배치하기 위한 교실 증축 사업

- 대상교 : 서울영문초등학교, 서울방배초등학교

  · (영문초) 급식실 및 학생식당을 증축하는 사업
  · (방배초) 방배 5~6구역 등 재건축사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 교실을 증축하는 사업

2. 취득 및 처분: 1건

○ 개축 : 1건

- 목적 : 50년이상 노후되고 D등급인 교사동을 안전하고 쾌적한 환경으로 개선하기 위해 “그린스마트 미래학교 개축” 사업 추진

- 대상교 : 서울화곡초등학교

3. 취소 1건

○ 증축 : 1건

- 목적 : 교실 배식 개선을 위해 학생식당 증축을 추진하였으나, 학교에서 유휴교실을 활용한 식당 설치를 희망함에 따라 증축 사업을 취소

- 대상교 : 서울면동초등학교

Ⅳ. 검토 의견(수석전문위원 박광선)

1. 제안경위 및 주요내용

○ 동 계획안은 2025년 5월 23일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제2876호로 제출되어 2025년 5월 29일 우리 위원회로 회부되었습니다.

○ 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 「공유재산법」) 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 취득 2건, 취득 및 처분 1건, 취소 1건 등 총 4건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울특별시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 취득의 건(2건)

1) 서울영문초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건

○ 서울영문초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건은 2005년 설치된 노후 조리시설을 개선함과 동시에 교실 배식을 해소하기 위하여 급식실과 학생식당으로 이뤄진 지상 2층(건축 연면적 1,139㎡) 규모의 건물을 증축하는 사업입니다.

- 이에 동 증축의 건은 사전기획용역비와 설계비, 시설비 등을 포함하여 총 사업비 35억 7백만원이 소요될 예정이며, 2027년 4월 준공을 목표로 금번에 공유재산관리계획안이 제출되었습니다.

○ 해당 학교는 2025년 현재 학생 식당이 부재함에 따라 교실 배식이 이뤄지고 있어 급식 환경개선 필요성이 상당히 높은 학교이고, 2024년 남부교육지원청 급식실 증축 사업 대상에도 포함되어 있어

사업 추진의 필요성이 상당 부분 확인되고 있습니다.

[표-1] 남부교육지원청 내 급식실 증축 순위

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028
사업대상 학교	-	영문초 영등포초	문래중 백산초	오류남초 오정초	여의도초 관악고	시흥초

○ 또한, 동 증축의 건은 2024년 공공건축심의와 자체재정투자심사, 2025년 공유재산심의 등을 완료하여 사전절차를 준수하였으며, 내용적 측면에서도 조리장 면적 270㎡와 학생 식당 면적 651㎡가 서울시교육청의 「학교급식 환경개선 매뉴얼」에 따른 최소 조리장 및 식당 면적 기준에[1] 근접하는 등 별도 문제는 없다고 생각됩니다.

- 이와 관련하여 학생 식당 면적 651㎡가 2027학년도 급식인원수에 기반한 최소 식당 면적 기준 약 653.8㎡에 약간 미달하지만, 학생 수 감소로 2028학년도부터는 최소 면적 기준을[2] 상회할 것으로 예측되기 때문에 학생 식당 면적이 급식환경 저하에 미치는 영향은 제한적이라고 사료됩니다.

[표-2] 영문초등학교 향후 5학년도간 학생배치계획 현황

(2025. 3. 10.기준, 단위 명, 학급, 명)

학교명	구분	중장기 학생배치계획				
		2025	2026	2027	2028	2029
영문초	학생수	1,055	1,006	961	926	886
	학급수	46	45	42	42	42
	급당인원	22.9	22.4	22.9	22.0	21.1

○ 한편, 동 사업은 공공건축심의위원회 심의에서 교사동과 증축 건물의

---

1) 2025학년도 서울영문초등학교의 학생 수는 1,055명, 교직원 수는 95명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간(2025~2029학년도) 학생배치계획 상 예측되는 학생 수는 1,055~886명 수준이고, 증축 준공 시점의 예상 학생 수는 961명임. 따라서 준공 시점으로 예측되는 2027학년도를 기준으로 하여 조리장 면적 기준은 급식인원 900~1,119명 사이를 적용하고, 식당 면적은 1,056명(교직원 수는 95명으로 고정하였음)을 기준으로 계산함.
이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 270㎡ 이상(급식인원 900~1,199명 기준), 학생 식당 면적은 초등학교 식당 면적 산식인 (학생/2.0 ×1.20) + (교직원수/1.6 ×1.3)을 적용했을 때 653.7875㎡를 충족해야 함.

2) 중장기 학생배치계획 상 2028학년도 예상 학생 수는 926명으로, 이 경우 최소 식당면적은 632.7875임.

연결통로 폭이 협소하고, 건물 증축이 운동장의 일조나 면적 등에 미치는 영향에 관한 검토가 필요하다는 등의 이유로 “조건부 채택”되었고,[3] 재정투자심사위원회에서도 연결통로와 증축 위치에 관해 같은 문제로 한 차례 “재검토” 결정을 받은 바 있습니다.[4]

○ 이와 관련하여 서울시교육청은 검토 결과 교실 수 부족으로 교사동과 증축 건물이 연결되는 공간의 추가 확보가 어렵고, 건물 증축이 운동장 일조 등에 미치는 영향을 줄이기 위해 당초 3층으로 계획된 공간을 2층으로 줄이는 등의 조치를 통해 공공건축심의위원회 심의의견을 반영할 계획이라고 밝혔습니다.[5]

○ 상술한 사항을 종합했을 때 서울영문초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건은 열악한 급식 여건을 개선하기 위한 것으로 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전절차 및 이에 따른 제반 검토를 모두 완료하였는바, 사업목적과 내용, 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

○ 다만, 동 사업은 서울시교육청의 급식실 및 학생식당 증축 우선순위에 따른 사전기획 용역비 예산을 2021년 6월 교부받고, 그해 9월 사전기획을 착수하였음에도 불구하고, 실제 공공건축심의는 약 3년 뒤인 2024년 4월 3일에 이루어졌습니다.

이러한 동 사업추진은 통상적인 급식실 증축사업의 절차적 흐름에 비추어볼 때 과도하게 지연된 행정처리로 볼 수 있으며, 그만큼 학생들의 급식환경에 직접적인 불이익을 초래했다는 점에서 향후 지연 사유에 대한 평가와 점검을 통해 급식식 및 학생식당 증축 사업 전반의 개선방안을 모색해야 할 것으로 사료됩니다.

---

3) 2024년 제2회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림(서울시교육청 교육시설안전과-3954, 2024.4.5.)
4) 2024년 제3회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 및 중앙투자심사 의뢰서 제출 안내(서울시교육청 예산담당관-6400, 2024.7.10.)
5) 공공건축심의위원회 심의의견 반영 여부

2) 서울방배초등학교 교실 증축의 건

○ 서울방배초등학교 증축의 건은 학교 주변 재건축사업에 따른 학생 수요 증가에 대응함과 동시에 학교의 교육여건 개선을 도모하고자 교실 6실을 증축하는 사업으로, 전체면적 909㎡(건축 연면적 646㎡), 총 사업비 22억 29만원 규모의 사업입니다.

- 본 건은 방배5구역 주택재건축정비사업조합의 전액 기부채납을 통해 추진되며, 해당 조합이 부담하는 비용에는 금번 관리계획안에 편성된 사업 이외에도 과학실의 학생식당 전환과 본관동 화장실 리모델링, 본관 엘리베이터 교체 비용 등이 포함되어 있습니다.

○ 동 사업은 서울방배초등학교 통학구역 내에 위치한 방배5구역, 방배6구역, 방배14구역의 재건축사업 추진으로 학생 수 증가가 예측됨에 따라 이뤄지는 것으로, 기존 교사동의 교실 리모델링과 기타지원실 감축 등을 통해 일반교실 13실과 학생식당을 확보하기 위하여 교실 6실을 증축하고자 하는 것입니다.

- 서울시교육청은 교실 6실 증축 이외에 교과교실 5실과 늘봄(돌봄) 교실 4실, 교사연구실과 AI실 각 1실 등 11실을 감하여 필요한 공간을 확보할 계획에 있다고 밝히고 있습니다.

[표-3] 증축전후 보유교실 현황(예정)표

구 분	보유교실 현황(현재)	보유교실 현황(증축 후)	비고(예정)
일반교실	일반교실(33)	일반교실(45)	(증) 일반교실 13실
특별교실	과학실(4), 컴퓨터실(2), 보건교육실(1), 실과실(1), 놀이실(2)	과학실(4), 컴퓨터실(2), 보건교육실(1), 실과실(1), 놀이실(2)	변동 없음.
교과교실	교과교실(5)	-	(감) 교과교실 5실
관리실	교장실(0.7실), 교무실(0.7실), 행정실(0.7실), 보건실(0.5실),	교장실(0.7실), 교무실(0.7실), 행정실(0.7실), 보건실(0.5실),	변동 없음.

구 분	보유교실 현황(현재)	보유교실 현황(증축 후)	비고(예정)
	인쇄실(0.3실), 방송실(0.5실), 전산실(0.5실), 숙직실(0.5실), 문서고(0.5실)	인쇄실(0.3실), 방송실(0.5실), 전산실(0.5실), 숙직실(0.5실), 문서고(0.5실)	
기타지원	**늘봄(돌봄, 방과후 포함) 교실(6)**, 오케스트라실(2), 회의실(0.5), **교사연구실(1)**, 도서실(3), **AI실(1)**, 학습준비물실(1), 급식실(5.1), 운동부(2)	**늘봄(돌봄, 방과후 포함) 교실(2)**, 오케스트라실(2), 회의실(0.5), 도서실(3), 학습준비물실(1), 급식실(5.1), **학생식당(4)**, 운동부(2)	(증) 학생식당(4) (감) 늘봄(돌봄)(4), 교사연구실(1), AI실(1)
계	**74.5**	**80.5**	**(증) 6실**

※ 방배초는 특수학급 포함 32(2)학급이나, 특수학생이 많아(16명) 특수학급 교실을 3실로 사용하고 있어 일반교실은 33실이 운영 중임.

○ **2025학년도 현재 서울방배초등학교는 32학급(특수학급 2학급 포함) 689명의 학생이 재학하고 있지만, 서울시교육청은 준공을 앞둔 학교통학구역 내 재건축사업(방배5·6구역)으로 인해 향후 해당 취학권역 내 학생 수가 대폭적으로 증가할 것으로 예측하고 있습니다.**

- **특히, 2025년 현재 공사 중인 방배5구역과 방배6구역 재건축사업은 입주자 모집공고[6] 상 입주시기가 각각 2026년 8월과 2025년 11월로, 단기간 내에 학생배치계획 조정 등이 요구되는 상황입니다.**

[표-4] 방배초 통학구역 내 정비사업 현황[7]

사업명	위치	면적	기존현황	동 및 세대	연면적	용적율	진행 상태
방배동 977번지 일원 가로주택 정비사업	방배동 977-4 일대	5,901㎡	단독주택 7개동, 다세대주택 4개동, 교회, 주차장	3개동 78세대	10,852.70㎡	187.28%	조합설립 인가
방배동 854번지	방배동	5,218.2㎡	2~6층 단독,	3개동	20,560.0	224.97%	조합설립

6) 조합이 공고한 입주자 모집공고문을 기준으로 함.
방배5구역 : 디에이치 방배 입주자모집공고, http://dh-bangbae.co.kr/grand/index.asp (검색일 2025-06-01)
방배6구역 : 래미안 원페를라 입주자모집공고, https://www.raemian.co.kr/sales/s/oneperla (검색일 2025-06-01)

7) 서초구 공동주택&재건축 정보포털, 사업현황 > 사업현황 목록
https://housing.seocho.go.kr/cpage/businessStatus/businessStatusList.do (검색일 2025-06-01)

사업명	위치	면적	기존현황	동 및 세대	연면적	용적율	진행 상태
일원 가로주택 정비사업	854		다가구, 다세대 등, 총 21개동 85세대	132세대	4㎡		인가
방배14구역 단독주택재건축 정비사업	방배동 975-35	27,483㎡	토지 121필지, 건축물 108개동	11개동 492세대	99,999㎡	226.33%	관리처분 계획인가
방배5구역 단독주택재건축 정비사업	**방배동 946-8 일대**	**176,496.1㎡**	**토지 759필지, 건축물 694개동**	**29개동 3,064세대**	**591,882.7㎡**	**241.04%**	**착공**
방배6구역 단독주택재건축 정비사업	**방배동 818-14 일대**	**63,198㎡**	**토지 285필지, 건축물 251개동**	**16개동 1,097세대**	**220,557.2㎡**	**246.99%**	**착공**
방배동 1434번지 일원 가로주택 정비사업	방배동 1434 일대	1,926㎡	단독 및 근생 16개동, 다세대 1개동	1개동 54세대	11,304.98㎡	299.52%	조합설립 인가

○ **구체적으로 살펴보면 서울시교육청은 해당 학교의 학생배치계획을 통해 2025년 689명 수준인 재학생 수가 2026년 1,090명으로 증가할 것으로 예측하고 있는바,**

방배초등학교가 현행 학급 수를 유지하면 일반학급의 급당인원은 평균 36.3명까지 증가해 교육부의 과밀학급 기준인 급당 28명을[8] 크게 상회하는 것으로 나타났습니다.

○ **따라서 방배초등학교가 서울시교육청의 「2025~2029학년도 초등학교 학생배치계획」에 따른 공립초등학교의 권장 급당 인원인 25명(2026~2028학년도 24명)[9] 수준을 유지하기 위해서는 기존 교실**

8) 교육부(2021)의「교육회복 종합방안」에 따른 과밀학급은 급당 28명 이상인 학급을 의미함.
9) 서울시교육청,「2025~2029학년도 초등학교 학생배치계획」중 학생배치지표

현황과 학생 수 등을 고려했을 때 13실 전후의 일반학급 증설이 필요하다고 할 수 있습니다.[10)]

○ 더욱이 방배초등학교가 2026학년도 권장 급당인원 충족을 위해서 기존 유휴시설과 보유교실 용도 전환, 현행 교실배식 유지 등을 통해 확보할 수 있는 공간이 최대 11실에 불과한바, 최소 2실의 일반교실 확보를 위한 증축이 요구된다고 보입니다.

- 참고로 해당 학교가 기존 유휴공간과 특별교실 등을 일반교실로 전환하는 경우(일반교실 11실 증설) 급당 인원이 최대 26.6명 수준으로 나타났는데, 이는 교실배식을 해소하기 위한 학생식당 설치가 포함되지 않은 상황을 전제한 추계임을 감안할 때 증축을 통한 추가 공간 확보 필요성이 인정된다고 하겠습니다.

[표-5] 방배초등학교 학생배치계획 현황

(2025. 3. 10.기준, 단위 명, 학급, 명)

2025학년도 학급편성				구 분		중장기 학생배치계획				
학교명	학생수	학급수	급당 인원			2025 (25)	2026 (24)	2027 (24)	2028 (24)	2029 (23)
방배초	689	32(2)	23.0	증축 전	학생수	689	1,090	1,032	986	978
					학급수	32(2)	43(2)	43(2)	43(2)	43(2)
					급당인원	23.0	26.6	25.2	24.0	23.9
				증축 후	학생수	689	1,090	1,032	986	978
					학급수	32(2)	45(2)	45(2)	45(2)	45(2)
					급당인원	23.0	25.3	24.0	22.9	22.7

○ 따라서 동 증축의 건은 이와 같은 사실관계를 고려할 때 교실배식으로 인해 열악한 급식 환경을 개선하고, 지역 주택개발사업으로 인한 학생수 증가에 능동적으로 대응할 수 있다는 측면에서 내용적 측면에서 바람직한 조치로 생각됩니다.

구 분	2024학년도	2025학년도	2026학년도	2027학년도	2028학년도	2029학년도
공립 초등학교	25명	25명	24명	24명	24명	23명

10) 2026학년도 전체 학생 수(예측)가 1,090명이고, 2025년 일반학급 30실임을 감안할 때 최소 일반학급 13실이 확보되어야 평균 급당 인원이 25.3명이 됨. 일반학급 12학급이 추가되는 경우 급당인원은 26.0명임.

○ 또한, 본 건은 사업비 전액이 민간자본사업으로 추진되기 때문에 공공건축심의와 재정투자심사 등의 대상에서 제외되고, 해당 재건축조합과의 기부채납 협약서를 기반으로 사업이 추진되는바 절차상 하자는 없는 것으로 판단됩니다.

○ 다만, 협약서[11] 제16조는 협약의 효력 시점을 “협약서 체결 즉시”부터 “증축 및 리모델링 공사에 따른 학교시설 준공검사필증 교부 후 서울특별시교육비특별회계 소관 공유재산으로 무상귀속(기부채납) 때까지”로 규정하고 있습니다.

○ 그러나 중요 공유재산의 취득·처분에 관한 사항은 지방의회의 의결로서 확정되는 절차임을 고려할 때 공유재산 취득에 관한 협약서의 내용을 공유재산관리계획 심의 전 재건축조합에게 확약하는 것이 적정한 것인지에 관하여 의문이 제기됩니다.

○ 공유재산관리계획 심의는 주민의 대표기관인 지방의회의 사전 의결을 받는 법령 사무로 강행성과 구속력이 있는 행위이고,[12] 지방의회는 공유재산의 취득·처분 대상 일부를 제외시키거나 수정·변경 또는 원안과 다른 대안 결정이 가능합니다.[13]

○ 이러한 점을 고려할 때 협약 체결과 동시에 효력이 발생하도록 규정된 동 사업의 기부재납 협약서는 중요 재산의 취득과 처분에 관한 최종 결정 권한을 가지고 있는 지방의회의 심의·의결권을 침해할 소지가 있을 것으로 판단되는바,

공유재산관리계획안의 수립 대상이 되는 공유재산의 취득 등에 관한 기부채납 협약서는 지방의회 의결 이후 협약의 효력이 발생하도록 하는 것이 타당하다고 사료됩니다.

---

11) 서울방배초등학교 교사증축 및 학생식당 리모델링 등 기부채납 협약서(2025.4.11.)
12) 행정안전부·한국지방행정공제회(2024),「2024 공유재산 업무편람」, 30쪽.
13) 위의 책, 35쪽.

- 참고로 제330회 임시회에서 심의·의결된 「2025년도 제2차 수시분 공유재산관리계획안」에 포함된 ‘장위10재정비촉진구역 내 토지 교환 및 기부채납의 건’의 학교용지 교환 및 기부채납 협약서에서 협약의 효력이 “서울특별시의회에서 공유재산관리계획에 관한 의결을 받아 확정될 시”로 정한 사례가 있습니다.[14)]

○ 그러므로 서울시교육청은 향후 공유재산관리계획 심의대상이 되는 공유재산의 취득·처분이 기부채납을 통해 이뤄지는 경우 협약의 효력 발생 시점을 “서울시의회가 공유재산관리계획안을 의결하여 확정한 이후”로 협약서에 명시하도록 관련 사무를 추진해야 할 것입니다.

나. 취득 및 처분의 건(1건)

3) 서울화곡초등학교 그린스마트미래학교 개축(변경)의 건

○ 서울화곡초등학교 그린스마트미래학교 개축 변경의 건은 제319회 정례회(2023.6.28.)에서 의결된 관리계획을 변경하는 것으로, 복합화시설(지하 공영주차장)이 추가되고 학급수가 조정됨에 따라 변동된 총사업비 등을 관리계획에 반영하고자 하는 것입니다.

- 본 사업은 2022년 사전기획용역, 2023년 공공전축심의 및 자체재정투자심사, 공유재산심의회 심의 등을 거쳐 2023년 6월 제319회 정례회에서 서울시의회의 의결을 받아 「2023년 제3차 수시분 공유재산관리계획」이 확정된 바 있습니다.

○ 서울화곡초등학교 그린스마트 미래학교 개축의 건은 심각한 건물의 노후화와 정밀안전진단 결과(D등급) 2021년부터 그린스마트 미래학교 대상교로 선정되어 추진되는 것입니다.

---

14) 장위10구역주택재개발정비사업지 내 학교용지 교환 및 기부채납 협약서(2025.3.25.)

○ 동 개축의 건은 당초 기존 교사동을 허물고 신규 교사동과 지하주차장 신설을 주요 내용으로 삼고 있었으나, 2024년 11월 29일 강서양천교육지원청과 강서구, 서울화곡초등학교 간 「서울화곡초등학교 학교복합시설(공영주차장) 사업 추진을 위한 기본 협약서」가[15] 체결됨에 따라 사업계획 변경이 추진되고 있는 상황입니다.

- 참고로 협약서는 화곡초등학교 부지에 주차대수 130면 규모의 지하 공영주차장을 신설하고, 주차장 신설 관련 예산 전액을 강서구가 부담하며, 소유권과 운영권은 각각 교육감과 강서구청장이 나눠 갖는 내용으로 구성되어 있습니다.

[표-6] 화곡초 그린스마트 미래학교 개축 추진 관련 추진 경과

추진경과	추진 내용
2021. 8. 5.	그린스마트미래학교 선정 (교육시설안전과-8051, 2021.8.5.)
2022. 1. ~ 12.	사전기획용역
2022. 9. 30.	교육부 미래검토위원회 검토 결과 (조건부 승인: 이행계획 제출 완료)
2023. 1. 13.	제1회 공공건축심의[조건부채택]
2023. 3. 17.	교육부 구조안전위원회(D등급,개축) (교육부 교육시설과-3738, 2023.3.17.)
2023. 5. 3.	제2회 자체재정투자심사(결과: 원안가결)
2023. 5. 17.	제3회 공유재산심의회 (결과: 적정)
2023. 6. 28.	제3차 수시분 공유재산관리계획(원안가결) (제319회 정례회)
2024. 1. 2. ~ 현재	설계용역 착수
2024. 11. 29.	복합화 시설(지하공영주차장) 기본협약(MOU) 체결 시행
2025. 4. 23.	정기 2차 중앙투자심사 가결 (결과: 조건부 승인)
2025. 5. 16.	제3회 공유재산심의회(결과: 적정)

○ 또한, 본 건은 2024년 사업 규모 산정기준 개정사항을 반영하여 학급 수를 당초 33학급에서 4학급 감축한 29학급으로 하고, 지하 공영주차장 및 학급수 조정 등으로 인해 사업 내용이 변경되는 상황입니다.

15) 서울화곡초등학교 학교복합시설(공영주차장) 사업 추진을 위한 기본 협약서(2023.11.29.)

○ 이처럼 동 화곡초 그린스마트 미래학교 개축사업은 당초보다 연면적이 636.58㎡ 감소되고, 건축 연면적은 2,123.42㎡이 증가해 연면적 8,471.46㎡, 건축 연면적은 13,671.46㎡이 되었고,

총 사업비도 기존보다 109억 3천 4백만원 증가한 376억 6천 9백만원(당초 대비 40.9% 증가)으로 증액되었습니다.

○ 따라서 동 개축 변경의 건은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항제1호와 같은항 제4호에[16] 근거해서 사업목적 변경과 총사업비 30% 이상 초과 증가 등을 사유로 공유재산관리계획 변경 대상이 된 것입니다.

[표-7] 공유재산심의 변경 내역(당초/변경)

(단위: ㎡, 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	교사동, 지하주차장	교사동, 지하공영주차장	복합화 추가	복합화 사업 추가로 인한 예산액 및 사업규모 변경 - 지하주차장 증가 2,760㎡ (61대→130대) 94.03억원 - 학급수 감소 △637㎡ (33학급→29학급) △9.84억원 - 기타 연계 용역비 25.15억원
층 수	미정	지상4/지하2	-	
연 면 적	9,108.04 (11,548.04)	8,471.46 (13,671.46)	△636.58 (2,123.42)	
예 산 액	26,735,511	37,669,487	10,933,976	

[표-8] 변경사유별 사업비 증감 내역

(단위 백만원)

사업비 변동 사유		금액
복합화 사업 추가	복합화 시설(지하공영주차장) 기본협약(MOU) 체결로 인한 사업 계획 변경 필요	+9,403

16) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) 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
2~3. (생략)
4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

사업비 변동 사유		금액
사업비 산정기준 개정에 따른 변경 반영 (33 → 29학급)	그린스마트 미래학교 및 노후학교 공간재구조화 사업규모 산정기준 개정※으로 인한 최신 학급배치에 맞는 규모 적용 ※ 미래학교추진단-2094 (2024. 4. 12.) (학급수 감소, 공간특화 변경, 시설부대비 추가)	△984
그 외 기타 용역비	공사비에 따른 연계 용역비 산출에 따라 추가 반영 (건설사업관리비(23.9억원), 의도구현, VE, 각종 인증비용 등)	+2,515

○ **더욱이 화곡초 그린스마트미래학교 개축 변경의 건은 사업 추진을 위한 교육부 중앙투자심사와[17] 강서구의 예산 확보를 위한 서울시 투자심사[18] 등을 모두 이행하였는바, 사업추진에 있어 절차적 문제는 없다고 판단됩니다.**

○ **또한, 동 변경의 건은 내용의 측면에서도 협약서에 따른 지하 공영주차장 설립에 관한 예산이 포함되어 있고, 학급수 감축 역시 해당 학교의 학생배치계획에 따른 적정 급당인원 유지 등을 고려하여 진행되었으며, 사업내용 조정 역시 개정 지침에[19] 근거하고 있다는 측면에서[20] 별도 문제는 없다고 사료됩니다.**

[표-9] 화곡초등학교 향후 5학년도간 학생배치계획

(2025. 3. 10.기준, 단위 명, 학급, 명)

학교명	구분	중장기 학생배치계획				
		2025	2026	2027	2028	2029
화곡초	학생수	582	451	315	550	516
	학급수	30(2)	23(2)	17(2)	29(2)	29(2)
	급당인원	20.8	21.5	21.0	20.4	19.1

○ **한편, 공영주차장 추진을 위한 기본 협약서 제11조제1항은 앞서 살펴본 「서울방배초등학교 교사증축 및 학생식당 리모델링 등 기부**

17) 화곡초 복합화 지하공영주차장 건립사업 市 투자심사 결과 알림 및 협조 요청(강서구 주차관리과-36832, 2024.11.8.)
18) 2025년도 정기2차 중앙투자심사 및 정기1차 공동투자심사 결과 알림(교육부 지방교육재정과-2542, 2025.4.24.)
19) 그린스마트 미래학교 및 노후학교 공간재구조화 사업 규모 산정기준 등 사업추진 관련 변경사항 안내(서울시교육청 미래학교추진단-2094, 2024.4.12.)
20) 학급수 산정에 있어 “설계공모 집행 전 최종 확인”하도록 하고, 전체 공용면적을 연면적의 45% 이상 확보하며, 지하주차장 설치대수 산정 공식 등이 변경되는 등 사업규모 산정기준 지침이 2024년 4월 변경되었음.

채납 협약서(2025.4.11.)」와 마찬가지로 협약 체결과 동시에 효력이 발생하도록 정하고 있습니다.[21)]

- 이는 협약의 법적 구속력 여부와 변론으로 하더라도 지방의회의 공유재산 심의 등에 미치는 영향과 「지방자치법」이 규정한 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 권한 범위[22)] 등을 고려할 때 적절하지 않은 것으로 사료됩니다.

○ 따라서 서울시교육청은 향후 지방의회의 공유재산관리계획 심의 대상이 되는 재산의 취득·처분에 관한 업무협약 등을 체결하는 경우 협약의 효력 발생 시점을 "서울시의회가 공유재산관리계획안을 의결하여 확정한 이후" 등으로 명시하여 관련 사무를 추진해야 할 것입니다.

○ 해당 사항과 별개로 본 사업은 화곡119안전센터, 화곡본동치안센터, 화곡우체국과 화곡어린이집(사립)과 왕복 2차선 도로를 사이에 두고 개축이 추진되며, 공사 부지에 인접한 왕복 2차선 도로(초록마을로)에 마을버스 2개 노선(강서01, 강서02)이 상시적으로 운행하는 상황에서 공사가 진행됩니다.

○ 이는 사업 기간 중 공사장 주변으로 응급 차량과 주민 통행량이 상당히 많을 것이고, 공사로 인한 소음·분진 등이 어린이집의 교육활동에 영향을 미칠 수 있음을 의미한다고 할 수 있습니다.

○ 서울시교육청은 이러한 제반 상황을 고려하여 공사 추진 전반에 있어 지역주민과 관계 기관의 협조와 양해를 충분히 구함과 동시에 주민 등의 안전이 확보될 방안을 철저히 강구하여 사업을 추진해야 할 것입니다.

---

21) 제11조(협약의 효력) ① 본 협약은 그 체결과 동시에 효력이 발생하며, 협약의 해지와 동시에 효력을 상실한다.
② 본 협약의 변경이 필요한 경우에는 법령 및 조례에 위반하지 않는 범위 내에서 "구청장"과 "교육장"의 협의 및 결정에 의하여 내용을 변경할 수 있다.

22) 「지방자치법」 제47조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 각 호의 사항을 의결한다.
6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득、처분

[그림-1] 서울화곡초등학교 주변 지도[23)]

다. 취소의 건(1건)

4) 서울면동초등학교 학생식당 증축 취소의 건

○ **서울면동초등학교 학생식당 증축 취소의 건은 학생식당 미보유 학교의 급식환경 개선을 위해 학생식당 증축을 추진하였으나 학교 의견 등을 이유로 사업을 취소하기 위한 것입니다.**

○ **서울면동초등학교 학생식당 증축은 2023년 11월 제321회 서울시의회 정례회에서 의결된 「서울특별시교육청 2024년도 정기분 공유재산관리계획안」에서 교실 배식을 해소할 필요성이 인정되어 "원안 가결" 되었고, 2024년 9월까지 설계용역이 진행되었습니다.**

○ **그런데 서울면동초등학교는 ① 증축부지와 주택이 가까워 소음 민원이 우려되고, ② 증축으로 인한 급식 중단 기간 추가 소요로 학부모 민원 발생 우려가 크다는 등의 이유로 기존 사업을 취소하고 본관동 1층의**

23) 네이버 지도(https://map.naver.com)를 기준으로 미리캔버스(https://www.miricanvas.com/)를 통해 수정한 자료임.

공간 재배치를 통해 식당을 조성하겠다고 밝히면서[24] 부서 검토[25] 및 공유재산 심의 등을 거쳐 사업 취소를 추진하게 되었습니다.

○ 이에 서울면동초등학교 학생식당 증축 취소의 건은 당초 제330회 임시회(2025.4.30.)에서 심의·의결된 「2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안」에 포함되었으나 교육위원회 심의 과정에서 "식당 증축 취소에 관한 학교 구성원의 의견수렴이 필요하고, 학생 배치 여건 및 본관동 1층 내 학생 식당 조성에 관한 추가적 검토가 요구" 되어[26] 삭제된 바 있습니다.

○ 이후 서울면동초등학교는 2025년 4월 30일 2025학년도 15기 제1회 학교운영위원회(임시회)를 열어 '2025학년도 면동초 학생 식당 추진 변경(안)'을 심의하여 "원안 가결" 하였습니다.[27]

[표-10] 서울면동초등학교 학교운영위원회 심의 결과

안건명	안건 내용	결과
14. 2025학년도 면동초 학생 식당 추진 변경(안)	■ 내용 가. 당초(안) : 기존 급식실 인근 주차장 일부 부지에 2, 3층을 증축하여 설치 나. 변경(안) : 본관 1층 관리실 및 특별실 이전을 통한 설치 다. 사유 1) 효율성 저하 : 인력과 설비 중복 배치에 따라 인건비 및 시설비가 증가하는 반면 관리는 어려워짐 2) 학생 안전 문제 : 학생 이동 동선 혼잡에 따라 안전 문제 발생 우려 3) 유지보수 비용 증가 : 각 층에 냉난방, 전기 등 설비 구비에 따라 유지비용 증가 라. 기타 : 서울시교육청 제1차 추가경정예산안에 반영 후 2025학년도 겨울방학 추진(주관 : 동부교육지원청 학교시설지원과) * 세부 내용은 심의자료 참조	원안가결

○ 또한, 서울시교육청은 학생 배치 여건 검토 결과, "2025년 해당

24) 서울면동초등학교 학생식당 증축사업 관련 학교의견 제출(서울면동초등학교-12444, 2024.9.19.)
25) 사업 추진방향 변경 검토 보고(면동초 급식실 개선 및 학생식당 증축(서울시 동부교육지원청-5601, 2024.10.14.)
26) 서울특별시교육청 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안(관련 2669, 교육위원장 제안, 2025.4.29. 제안)
27) 2025학년도 15기 제1회

학교는 연면적 15,299.2㎡ 규모에 49학급(1,048명)을 수용하고 있는데, 이는 교육부의 신설교부금 기준 면적을[28] 충족한다”며, “향후 지역 재개발로 증가할 인원을 감안하더라도 학생 배치에는 큰 문제가 없을 것으로 전망된다”고 밝혔습니다.

- 특히, 서울시교육청은 면동초등학교 통학구역 내에서 추진 중인 ‘면목역세권 도시정비형 재개발사업’과 ‘사가정역세권 도시정비형 재개발사업’이 정상 추진되어 2033년 입주가 진행되더라도 면동초등학교의 학생 수는 2025학년도보다 적은 977명(급당 20.8명) 수준으로 예측하고 있습니다.

[표-11] 면동초 인근 도시정비형 재개발 사업 현황(2025.3.30. 기준)

사업명	규모		진행단계	향후계획	기타
	연면적	세대수			
면목역세권사업 (면목본동 542-7)	353,503㎡	2,197세대	정비계획입안 (정비계획입안 제안 후 검토·협의 중)	‘25년 하반기 중 입안 절차 진행	
사가정역세권사업 (면목3·8동 572-1)	322,234㎡	2,063세대		‘25년 상반기 중 입안 절차 진행	

[표-12] 면동초등학교 중장기 학생배치계획

학교명	구분	중장기 학생배치계획(단위 : 명)						
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
면동초	학생수	884	833	814	758	742	699	977
	학급수	42(2)	41(2)	40(2)	37(2)	36(2)	34(2)	49(2)
	급당인원	22.1	21.4	21.4	21.7	21.8	21.8	20.8

○ 따라서 이러한 사실을 종합할 때 동 증축 취소의 건은 학교운영위원회 심의를 통해 구성원의 의견이 수렴되었고, 학생배치계획 등과 연계하여 사업 취소 시 공간 확보 등에 관한 검토가 진행되었는바, 사업 취소에 절차적 문제는 없는 것으로 판단됩니다.

28) 49학급, 건축 연면적 기준 15,263.02㎡

- 참고로 2025년 5월 23일 제출된 「2025년도 제1회 서울특별시 교육비특별회계 추가경정예산안」에 증축 취소에 따른 학생식당 조성을 위한 리모델링 예산 3억원이 편성된 상황으로, 본건의 심의 사항과 연계한 예산안 심의가 필요합니다.

○ 한편, 동 증축 취소의 건은 소음과 학부모 민원 우려 등 충분히 계획 단계에서 예측 및 보완 가능한 이유로 이뤄진 것인바, 이는 서울시교육청이 면밀한 검토 없이 사업을 성급하게 추진하였음을 방증하는 것이라고 할 수 있습니다.

무엇보다 증축 취소로 인해 결과적으로 사전기획용역비 2천만원 등의 매몰비용이 발생하였으며, 공유재산 관리계획을 승인받은 지 1년 6개월여만에 관련 내용이 취소됨에 따라 불필요한 행정력의 낭비를 초래한 바도 있습니다.

○ 따라서 서울시교육청은 향후 서울면동초등학교 학생식당 증축 취소와 같은 유사 사례가 재발하지 않도록 시설사업 추진에 각별한 노력을 기울여야 하겠습니다.

Ⅴ. 질의 및 답변요지 : 생략.

Ⅵ. 토론요지 : 생략.

Ⅶ. 수정안의 요지 : 없음.

Ⅷ. 심사결과 : 원안가결(재석의원 전원 찬성).

Ⅸ. 부대의견 : 없음.

Ⅹ. 소수의견 요지 : 없음.

Ⅺ. 기타 필요한 사항 : 없음.

서울특별시교육청 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	2876

제출연월일: 2025년 5월 23일
제 출 자: 서울특별시교육감

1. 제안이유

「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

2. 주요내용

가. 취득: 2건

o **증축**: 2건

- 목적: 교실배식을 개선하기 위한 급식시설 증축 및 재건축에 따른 증가 학생을 배치하기 위한 교실 증축 사업
- 대상교: 서울영문초등학교, 서울방배초등학교
  - **(영문초)** 급식실 및 학생식당을 증축하는 사업
  - **(방배초)** 방배 5~6구역 등 재건축사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 교실을 증축하는 사업

나. 취득 및 처분: 1건

o **개축(변경)**: 1건

- 목적: 50년이상 노후되고 D등급인 교사동을 안전하고 쾌적한 환경으로 개선하기 위해 “그린스마트 미래학교 개축” 사업 추진
- 대상교: 서울**화곡초**등학교

다. 취소 1건

o 증축: 1건

- 목적: 교실 배식 개선을 위해 학생식당 증축을 추진하였으나, 학교에서 유휴교실을 활용한 식당 설치를 희망함에 따라 증축 사업을 취소
- 대상교: 서울**면동초**등학교

붙임 서울특별시교육청 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

서울특별시교육청 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

▢ 총괄표

(단위 : ㎡, 천원)

구분			내 역			세부내역
			건수	면적	금액	
취득	**계**	**건물**	2	**1,785.00**	**5,707,375**	
	증축	건물	1	1,139.00	3,507,086	○ 서울영문초등학교 급식실 및 학생식당 증축
			1	646.00	2,200,289	○ 서울방배초등학교 교실 증축
취득 및 처분	**계** (취득-처분)	건물	1	**65.43**	**31,849,522**	
	계 (취득)	건물	1	**8,471.46**	**37,669,487**	
	취득 (개축)	건물	1	8,471.46	37,669,487	○ 서울화곡초등학교 그린스마트 미래학교 개축(변경)
	계 (처분)	**건물**	1	**8,406.03**	**5,819,965**	
	처분 (멸실)	건물	1	8,406.03	5,819,965	○ 서울화곡초등학교 기존건물 멸실
취소	**계**	**건물**	1	**858.00**	**2,103,255**	
	증축	건물	1	858.00	2,103,255	○ 서울면동초등학교 학생식당 증축 취소

☐ 취득 대상 재산 목록

○ 취득(증축)

(단위 : ㎡, 천원)

일련번호	구분	사업명	소재지	재산구분	면적	기준가액	소관기관
1	증축	서울영문초등학교 급식실 및 학생식당 증축	영등포구 문래로 56	건물	1,139.00	3,507,086	남부
2		서울방배초등학교 교실 증축	서초구 방배중앙로13길 26		646.00	2,200,289	강남서초
합계				**건물**	**1,785.00**	**5,707,375**	

☐ 취득 및 처분 대상 재산 목록

○ 취득 및 처분(개축)

(단위 : ㎡, 천원)

일련번호	구분	사업명	소재지	재산구분		면적	기준가액	소관기관
3	개축	서울화곡초등학교 그린스마트 미래학교 개축**(변경)**	강서구 초록마을로 28	①취득	건물	8,471.46	37,669,487	강서양천
				②처분	건물(멸실)	8,406.03	5,819,965	
합계				**①-②**	**건물**	**65.43**	**31,849,522**	

☐ 취소 대상 재산 목록

○ 취소(증축)

(단위 : ㎡, 천원)

일련번호	구분	사업명	소재지	재산구분	면적	기준가액	소관기관
4	증축	서울면동초등학교 학생식당 증축**(취소)**	중랑구 면목로7길 32	건물	858.00	2,103,255	동부
합계				**건물**	**858.00**	**2,103,255**	

붙임 사업설명서 1부. 끝.