

서울특별시교육청 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

I. 회부경위

1. 의안번호 : 제2294호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2024. 10. 16.
4. 회부일자 : 2024. 10. 18.

II. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2025년도 정기분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함.

III. 주요내용

1. 취득: 5건

- 신설: 1건

- 목 적: 둔촌주공아파트 재건축에 따른 증가하는 유아 배치 및 유아

교육 공공성 강화를 위해 공립병설유치원을 신설하는 사업

- 대상교: 서울둔촌초등학교병설유치원

○ 증축: 2건

- 목 적: 학생배치여건 및 교육환경 개선을 위한 증축 사업

- 대상교: 서울신명초등학교, 서울양남초등학교

○ 증축(변경): 2건

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

- 대상교: 서울태랑초등학교, 서울태릉초등학교

2. 취득 및 처분: 4건

○ 증개축: 3건

- 목 적: 노후화된 학교환경을 개선하고, 미래교육 변화에 대응하기 위해 “그린스마트 미래학교 증개축” 사업 등 추진

- 대상교: 서울염창초등학교, 서울대조초등학교, 삼선중학교

○ 개축: 1건

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

- 대상교: 오류중학교

3. 취소: 1건

○ 신설(취소): 1건

- 목 적: 동일 취학권역 내 공립단설유치원인 (가칭)서울신길유치원 신설 추진,원아수 추이 및 유아배치시설 분포 등을 고려하여 사업을 취소
- 대상교: (가칭)서울대방유치원

IV. 검토 의견(수석전문위원 심혁보)

1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2024년 10월 16일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제2294호로 제출되어 2024년 10월 18일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 ‘공유재산법’) 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 취득 5건, 취득 및 처분 4건, 취소 1건 등 총 10건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울시의회 의 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 취득의 건(5건)

1) 서울둔촌초등학교병설유치원 신설의 건

- 서울둔촌초등학교병설유치원 신설의 건은 둔촌주공아파트 재건축 정비사업으로 인해 12,032세대 최대 규모의 재건축 단지가 완료될 예정으로, 2025년 918명 등 향후 많은 유아 유발이 예상됩니다.

[표-1] 둔촌주공아파트 재건축 정비사업 계획

위치	전용 면적(m ²)	세대수			입주 후 증가 학생수	착공	분양	입주 시기	
		공공주택	민간분양	계				공공주택	민간분양
강동구 둔촌동 170-1	462,771.4	1,046	10,986	12,032	918	2019.12.	2022.11.	2024.11.	2024.11.

- 이러한 재건축정비사업으로 증가하는 유아를 수용하기 위해 강동구 둔촌동 180-1 일원에 병설유치원을 신설하는 것으로, 지상 4층 규

모(연면적 3,772㎡)의 건물을 신축하여 12학급(특수 2학급 포함), 184명 규모의 유아를 수용할 계획입니다.

- 동 신설의 건은 둔촌주공아파트주택재건축정비사업조합이 학교 용지비 205억 4천 2백만원, 시설비 50억원 등 총 255억 4천 2백만원을 기부채납¹⁾ 하는 것으로 이로 인해 교육청 자체예산 절감효과가 있을 것으로 사료됩니다.

[표-2] 기부채납 예산 현황

(단위: 천원)

구분	항목	예산
용지비	용지비	20,542,000
시설비	시설비	5,000,000
전체		25,542,000

- 현재 해당 취학권역 내 유치원은 8개 있고, 취학 대상 유아수는 평 1,270명이나, 재건축 정비사업이 끝나고 2024년 11월 주민 입주가 시작한 후에는 12,032 세대가 증가함에 따라 취원대상 유아수 역시 2,219명으로 증가할 것으로 예상됩니다.

[표-3] 강동송파1 취학권역 내 유아수용 전망

취학권역	취원 대상 유아수 (a)	유치원 정원(b)			어린이집 정원 ①	유치원 취학수요(c)			과부족(d=b-c)			유아수용율	
		공립	사립	계		공립	사립	계	공립	사립	계	유치원 (e=b/a)	어린이집 포함 (f=b+①/a)
강동송파1 (2024,입주전)	1,270	196	411	607	913	315	498	813	-119	-87	-206	47.7	119.6
강동송파1 (2025,입주후)	2,219	196	366	562	1,552	781	765	1,546	-585	-300	-984	25.3	95.2
강동송파1 (2028,유치원 설립후)	2,016	380	366	746	1,552	796	636	1,432	-416	-270	-686	37.0	113.9

1) '서울둔촌초등학교 병설유치원 신설을 위한 협약서', 2028.8.20. 강동송파교육지원청, 둔촌주공아파트주택재건축정비사업조합
 제3조(비용부담) ① “재건축조합”은 서울둔촌초등학교 병설유치원 신설을 위한 비용으로 금50억원(₩5,000,000,000)을 부담한다.
 ② “교육청”은 추후 건설 물가 상승 또는 운영 지원 등의 명목으로 추가적인 분단금을 “조합”에 요구하지 아니한다.

- 서울둔촌초등학교병설유치원 신설과 관련하여 강동송파1 취학권역의 취학수요 등을 살펴보면, 현재 해당권역의 공·사립유치원 유아수용률은 재건축 단지 주민 입주 전임에도 불구하고 47.7%에 불과하며 향후 2025년 재건축 단지 주민 입주가 시작된 후에는 유아수용률이 25.3%로 취학수요를 크게 충족시키지 못할 것으로 예상됩니다.
- 더욱이 해당권역은 둔촌주공아파트 재건축 정비사업 외에도 다른 아파트 재건축 정비사업²⁾이 진행되고 있어 유치원 취학수요는 계속해서 증가할 것으로 예상됩니다.
- 해당권역에 병설유치원을 신설하는 것은 현재 학교용지가 지구단위 계획상 도시계획시설 세부시설명이 ‘초·중’으로 되어 있어 단설유치원 설립 시 ‘유·중’으로 정비계획 변경이 필요하게 되어³⁾ 추가적으로 약 1년 6개월의 시간이 소요될 것으로 예상되는 바, 정비계획 변경없이 병설유치원으로 추진하여 2024년 11월부터 시작되는 입주자 수요에 대응하기 위함입니다.
- 또한 해당 병설유치원을 둔촌초가 아닌 둔촌일중학교에 병설로 신설하는 것으로 이에 대해서는 「유아교육법」⁴⁾에 병설유치원을 반드시

2) ① 강동헤리티지 자이 아파트 (1,299세대, 2024.6월 입주, 유아 120명 유발 예상)

② 더샵둔촌포레 아파트 (498세대, 2024.11월 입주, 유아 46명 유발 예상)

③ 더샵강동센트럴시티 아파트 (670세대, 2025.12월 입주, 유아 62명 유발 예상)

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량 건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

4) 「유아교육법」

제9조(유치원의 병설) 유치원은 「초·중등교육법」 제2조에 따른 초등학교·중학교 및 고등학교에 병설될 수 있다.

병설하는 학교 내에 설립하도록 정해놓은 규정이 없고, 교육부에 초등학교 부지가 아닌 곳에 병설유치원 설립이 가능한지 질의한 결과 가능하다는 답변⁵⁾을 받아 본교와 이격된 설립하고자 합니다.

- 또한 해당권역의 공립유치원 4개원 중 한개원이 휴원중이며, 사립유치원의 경우에도 4개원 중 한 개원이 휴원중인바, 금번 병설유치원 신설을 통해 이러한 취학수요를 대응하고 유아들의 교육환경을 조성할 수 있다는 측면에서 동 병설유치원 신설은 타당한 것으로 사료됩니다.
- 그러나 서울둔촌초등학교병설유치원 신설의 건은 중앙투자심사에서 제시된 바⁶⁾와 같이 본교와 이격된 병설유치원이 설립되는 만큼 이에 대한 운영 대책 마련과 병설유치원 설립계획시 도시형 캠퍼스(중학교) 설립을 고려한 설계가 이뤄질 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됩니다.

[표-4] 서울둔촌초등학교 병설유치원 신설 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2024. 3.	• 공공건축 사업계획 사전검토 신청 (결과: 적정)
2024. 4.	• 2024년 제4회 서울특별시교육청 공공건축심의위원회 (결과: 원안채택)
2024. 5.	• 2024년 제2회 서울특별시교육청 재정투자심사 (결과: 적정)
2024. 7.	• 2024년 정기3차 중앙투자심사 (결과: 조건부 승인)
2024. 10.	• 2024년도 제4회 공유재산심의회 (결과: 적정)

5) 「공·사립 유치원 설립·운영 관련 질의 검토」 (교육부 유아교육정책과-5603, 2023.12.13.)

6) 「2024년도 정기3차 중앙투자심사결과 알림」 (예산담당관-6973, 2024.7.31.)

2) 서울신명초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건

- 서울신명초등학교(이하 ‘신명초’)의 급식실 및 학생식당 증축의 건은 현재 배식차를 이용해 교실에서 급식이 이뤄지고 있어 위생 및 편의성이 떨어짐에 따라 급식실 및 학생식당을 신설하기 위한 것으로, 강당동 1층 필로티에 지상 1층 규모(건축 연면적 757㎡)의 급식실 및 학생식당을 증축하고자 하는 것입니다.
- 급식실 및 학생식당 증축과 관련하여 신명초는 현재 교실 배식학교로 2024년 기준 강동송파교육지원청 급식실 및 학생 식당 증축 대상이며, 증축 이후 급식실 면적은 260㎡, 학생식당 면적은 469㎡로 증축 완료시점에는 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준⁷⁾에도 부합하는 것으로 생각됩니다.

[표-5] 강동송파교육지원청 급식실 증축 순위

구분	2024	2025	2026	2027	2028
사업 대상 학교	신명초 성내초	선린초 상일초 성내중			대명초 송파중

- 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.
- 다만 2023년 12월 20일 사전기획 결과의 적정성 검토 결과에 따르면 식당 면적이 기준규모를 초과하여 식당 면적을 축소하라는 검토의

7) 「서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼」(2022)

- 조리장 면적 기준: 급식인원 600명 이상 899명 이하일 경우 최소 260㎡
- 식당 면적 기준: ‘초등학교의 식당 면적 기준[(학생수/2.0 X 1.20) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의한 신명초는 2024년 기준 최소 493.8㎡의 면적이 필요함 (준공기준 : 469.2㎡)

견8)에 따라 서울시교육청은 식당 면적을 축소하였으나, 반대로 2024년 10월 7일 제4회 공유재산심의회 심의에서는 ‘학생식당 면적을 확장하여 기준면적을 충족’ 할 것을 조건부로 채택되었습니다.

- 이에 따라 공유재산심의회에 제출한 사업설명서에는 학생식당 면적이 395㎡였으나, 금번 공유재산관리계획안에는 469㎡로 74㎡ 확장하여, 그에 따른 공사비가 1억 4천 7백만원이 증가하게 되었습니다.
- 급식실 및 학생식당에 있어 면적 문제는 시설의 이용과 관련하여 중요한 문제로 「학교급식 환경개선 매뉴얼」에 조리장, 식당 면적 기준이 제시되어 있는 바,

그럼에도 불구하고 서울시교육청이 사전기획 단계, 공유재산심의 결과에 따라 두 차례 면적을 조정한 것은 사전에 충분한 검토가 없었던 것을 방증하는 것으로 이에 대한 주의가 필요할 것으로 사료됩니다.

3) 서울양남초등학교 별관동 증축의 건

- 서울양남초등학교(이하 ‘양남초’)의 별관동 증축의 건은 인근 자양 1재정비사업, 한양연립가로주택정비사업 입주에 따른 증가될 학생을 수용하고자 교실을 증축하고, 노후화된 조리실 개선 및 학생식당을 조성하며 학생들의 다양한 체육활동 및 학교행사 운영이 가능한 실내체육관을 신설하기 위한 것으로, 지하 1층, 지상 4층 규모(건축 연면적 3,076.98㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.
- 동 증축의 건은 사업시행자(주식회사 넥스트커넥트피에프브이)가 기부채납하여 학교시설을 증축하는 것으로, 2019년 5월 17일에 ‘서울양남초등학교 학교시설 증축 기부채납 협약’을 체결⁹⁾하여 조합으

8) 「사전기획 결과의 적정성 검토 의견서」(교육시설안전과-99, 2024.1.4.)

9) ‘서울양남초등학교 학교시설 증축 기부채납 협약서’, 2019.5.17. 성동광진교육지원청, 주식회사 넥스트

로부터 증축 예산 99억 4천 7백만원을 지원받게 되었습니다.

- 먼저 양남초의 별관동 증축사업 중 교실증축은 자양1재정비사업 (2025.3., 1,363세대), 한양연립가로주택정비사업 (2026.7., 215세대) 입주로 인해 2026년 양남초 인근 지역으로 226명의 학생들이 증가 될 것으로 예측됨에 따라 양남초에 일반교실 6실을 확보하는 것입니다.
- 이와 관련하여 서울시교육청은 양남초 학생배치 계획을 통해 2024년 양남초의 학생수는 131명, 12실로 운영되고 있으나 2026년 예상 학생수가 313명으로 판단되어 일반교실 6실을 확보하여 19실 규모로 학급을 운영할 예정입니다.

[표-6] 양남초등학교 학생배치 계획 (2024년~2028년)

2024학년도 학급편성(4.1.기준)				구 분	증장기 학생배치계획					
학교명	학생수	학급수	급당 인원		2024 (26)	2025 (26)	2026 (25)	2027 (24)	2028 (24)	
양남초	131(8)	12(2)	13.1	중학전	학생수	131(8)	266(8)	313(8)	286(8)	274(8)
					학급수	12(2)	13(2)	13(2)	13(2)	13(2)
					급당인원	13.1	24.2	28.5	26.0	24.9
				중학후	학생수	131(8)	266(8)	313(8)	286(8)	274(8)
					학급수	12(2)	16(2)	19(2)	17(2)	16(2)
					급당인원	13.1	19.0	18.4	19.1	19.6

- 서울시교육청의 학생배치계획에 따르면¹⁰⁾, 양남초의 2026년 학생수가 313명으로 증가하게 되어 현재와 같이 13실로 운영할 경우 학급당 인원이 28.5명으로, 이는 2024년 공립초등학교의 적정 급당인원 25명을 초과하는 수치입니다.

커넥트피에프브이대표이사

제3조(사업비의 집행 및 부담) ① 본건 증축 사업은 교육지원청이 승인한 설계도서와 관계법령 및 기준에 따라 사업시행자가 집행하고, 이에 소요되는 일체의 비용은 학교용지부담금을 사용하여 집행한다. 단 기부채납 시점에 소요 비용이 학교용지부담금을 초과하는 경우에도 증축사업을 완공하여 기부채납하기로 한다.

② 사업시행자는 준공과 동시에 증축된 시설이 교육지원청에 무상귀속 되도록 필요한 조치를 하고, 소유권보전(이전) 절차를 이행하여야 한다. 교육지원청의 위 절차에 필요한 조치에 적극 협조하여야 한다.

10) 서울시교육청 '2024~2028 초등학교 배치계획.'

- 이에 따라 2026년에 한정하여 예상 학생 수를 고려한다면 추가적인 교실확보가 필요할 것으로 보이나, 교실 증축후 학생배치계획에 따르면 2026년 이후 매년 학생 수가 감소하여 2028년 예상 학생 수가 274명으로 추산되는 바, 2028년에 2026년 19학급에 비해 3학급을 줄인 16학급으로 운영한다고 하더라도 학급당 인원이 19.6명에 불과합니다.
- 이렇게 향후 3학급을 감축하는 것은 해당 교실을 특별교실로 전환을 고려한 것인지에 대한 교육청의 설명이 없으며, 2028년 적정급당인원이 23명임에도 학급당 인원 20명 미만인 해당 학교는 과소학급으로 인해 정상적인 교육과정 운영이 될지에 대한 의문이 있습니다.
- 이에 대하여 서울시교육청은 양남초 인접 지역에 아파트 재건축·재개발이 계획¹¹⁾ 중인 곳이 많아 교실 증축이 필요하다고 설명하고 있습니다.
- 이는 서울시교육청이 중장기 학생배치계획에 반영되지 않은 인근 지역의 재건축·재개발 사항을 사전에 예측하여 교실 증축을 진행하는 것으로 보이는 바, 지속적인 학생 수용 여건에 대한 면밀한 검토를 통해 향후 증축한 교실이 유휴교실로 방치되지 않도록 관리가 필요할 것으로 사료됩니다.

[표-7] 2023~2028학년도 초등학교 학생배치계획

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

11) 자양한양아파트 재건축(444세대→859세대), 자양위너스리버 지역주택조합(577세대), 자양5재정비촉진구역 재개발(840세대)

- 다음으로 병설유치원의 1학급 증가는 양남초 병설유치원이 위치한 성동광진7취학권역의 유아수용률이 38.8%로 낮은 상태이고, 공립유치원 정원대비(126명) 취학수요(299명)도 부족한(△173) 상황인바, 이를 해소하기 위해 유치원 1학급을 별관동에 설치할 계획입니다.

[표-8] 2024학년도 성동광진7 취학권역 내 유아수용 전망

(단위: 명, %)

취학권역	취원대상 유아수 (a)	유치원 정원(b)			어린이집 정원 ①	유치원 취학수요(c)			과부족(d=b-c)			유아수용률	
		공립	사립	계		공립	사립	계	공립	사립	계	유치원 (e=b/a)	어린이집 포함 (f=b+①/a)
성동광진7	1,088	126	296	422	520	299	347	646	-173	-51	-224	38.8%	86.6%

- 현재 2024년 양남초 병설유치원의 학생 수는 38명이나 2026년 정비사업이 완료 후의 유아배치계획을 살펴보면 59명으로 증가되는 바 병설유치원의 1학급 증가는 타당한 것으로 판단됩니다.

[표-9] 2023~2027년 양남초 병설유치원 유아배치계획

연도	만3세반		만4세반		만5세반		입반학급 계		특수학급 계		총계	
	학생수	학급수	학생수	학급수	학생수	학급수	학생수	학급수	학생수	학급수	학생수	학급수
2023	4	1	15	1	12	1	31	3	4	1	35(4)	4(1)
2024	12	1	8	1	14	1	34	3	4	1	38(4)	4(1)
2025	18	1	14	1	20	1	52	3	4	1	56(4)	4(1)
2026	19	1	15	1	21	2	55	4	4	1	59(4)	5(1)
2027	20	1	16	1	22	2	58	4	4	1	62(4)	5(1)

- 다음으로 동 증축의 건은 조리실 및 학생식당을 별관동 2층에 조성할 계획으로, 현재 양남초는 성동광진교육지원청의 급식실 및 학생

식당 증축 대상 순위에는 없으나, 동 사업이 기부채납으로 진행되는 것으로 우선순위에 따른 사업추진에는 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

- 그러나 동 건물 증축 이후 조리실 면적이 233.87㎡, 학생식당 면적이 354.32㎡로 계획되어 있는바, 조리실의 경우 현재 학생 수 기준과 동 사업증축이 완료되는 2026년 학생수 기준 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준¹²⁾에 부합하지 않는 것으로 보입니다.
- 또한 동 증축 건물은 기존의 노후화된 조리실을 신축 건물에 신설하여 노후화된 조리실의 환경을 개선함으로써 조리종사자의 근무환경을 크게 개선할 것으로 보이나, 관련 기준 보다 적은 조리실 면적으로 인해 급식시설 배치문제, 안전성에 대한 우려가 있는 것으로 사료됩니다.
- 마지막으로 체육관 증축의 건과 관련하여 현재 양남초 운동장 면적은 3,825㎡로, 교육부의 체육장 기준면적¹³⁾에 부족한 상황은 아니나 황사 등 최근 극심한 기후 변화로 인해 학생들의 실외 체육활동이 어려워짐에 따라 학생들의 다양한 교육 활동 보장을 위한 실내체육관 건립은 필요한 상황입니다.
- 이와 같이 양남초 별관동 증축의 건물은 향후 유입될 학생 수용을 위한 교실 증축과 현재 열악한 급식시설, 체육환경 시설을 개선하고자 하는 것으로 공공건축심의, 자체재정투자심사 등의 사전절차를 이행하였습니다.

- 다만 자체재정투자심사에서 별관동 내 주차장 확보 방안을 검토하도

12) 「서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼」(2022)

- 조리장 면적 기준: 급식인원 300명 이하일 경우 최소 240㎡

- 식당 면적 기준: '초등학교의 식당 면적 기준[(학생수/2.0 X 1.20) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의한 신명초는 2024년 기준 최소 140.6㎡의 면적이 필요함 (준공기준 : 286.2㎡)

13) 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」(2022)

- 체육장 면적 기준: '초등학교의 체육장 면적 기준 600명 이하의 경우 3000㎡

록 한 바¹⁴⁾, 서울시교육청은 차후 주차장 설계로 인하여 발생할 수 있는 학생들의 통학로 안전사고 문제에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됩니다.

[표-10] 양남초 증축 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2019. 5. 17	• 양남초 증축 기부채납 협약 체결
2024. 5. 27.	• 2024년 제5회 공공건축심의위원회 (결과: 조건부 가결)
2024. 7. 9.	• 2024년 제3회 자체 재정투자심사 (결과: 조건부 가결)
2024. 10. 7.	• 2024년 제4회 공유재산심의회 (결과: 적정)



○ 한편 동 증축의 건은 다음과 같은 제출된 자료 및 내용에 있어 상당한 오류가 발생되고 있습니다. 먼저 [표-11]에서는 급식실 237.61 m³, 학생식당 341.11m³로, [표-12]에서는 급식실 233.87m³, 학생식당 354.32m³로 각각 다르게 기재되어 있습니다.

- 이처럼 표에 따라 급식실, 학생식당의 면적이 달라 어느 면적을 산출근거로 하느냐에 따라 총 소요예산이 달라지게 되는 결과가 발생하게 되었습니다.

14) 「2024년 제3회 서울특별시교육청 재정투자심사위원회 심사결과」 (재정지원과-10230, 2024.7.9.)

[표-11] 양남초 사업규모¹⁵⁾

층	면적(m ²)	용도
지상4층	744.26	체육관(744.26)
지상3층	757.59	급식실(237.61), 학생 식당(341.11), 그 외(178.87)
지상2층	754.55	유치원 교실 2실(127.71), 유치원 유희실(103.58), 유치원 자료실(30.47), 유치원 도서실(73.7), 초등학교 다목적실(105.7), 그 외(313.39)
지상1층	752.34	유치원 교실 4실(251.39), 유치원 교사실(119.95), 낮잠실(23.64), 그 외(357.36)
기타	68.24	연결통로(68.24)
소계	3,076.98	
지하1층	161.16	기계실(161.16), 그 외(30.8)
계	3,238.14	

[표-12] 양남초 기준 규모 충족 여부¹⁷⁾

구분	기준 규모	계획 규모	충족 여부	비고(근거)
체육관	18학급 810m ²	1,036.93m ² ¹⁶⁾	적합	2024 서울교육비특별회계 예산편성 기본지침 46p, 사전기획 검토 의견서 반영
식당	273m ²	354.32m ²	적합	- 학교급식 환경개선 매뉴얼(2022, 서울특별시교육청 학교보건진흥원)
급식실	250m ²	233.87m ²	-	- 학교급식 환경개선 매뉴얼(2022, 서울특별시교육청 학교보건진흥원) - 서울특별시교육청 보건진흥원의 급식시설 위생 컨설팅 결과 반영 * 컨설팅 결과 보고서 참고(증빙 2) * 컨설팅 회의록 참고(증빙 3)
주차장	9,203m ² /200m ² = 46대 * 기존 5,965m ² + 증축 3,238m ² = 9,203m ²	기존 16대(문화관동) 신규조성 30대 총합 46대	적합	서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 별표 2 (제20조1항) 교육연구시설 = 시설면적 200m ² 당 1대

○ 이에 대해 서울시교육청은 내용의 부정확성은 단순 기재 오류로, 정확한 총 소요예산은 동 공유재산관리계획안에 기재된 [표-11]를 근거로 한 99억 4천 7백만원이 아닌 [표-12]의 면적규모로 산출한 94억 7천 7백만원이라고 설명하고 있습니다.

15) 「서울특별시교육청 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안」 사업설명서 p38 참조

16) 기존 문화관동 5층 다목적강당 292.67m² + 신축 건물 4층 체육관 744.26m²

17) 「서울특별시교육청 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안」 사업설명서 p41 참조

[표-13] 양남초 소요예산 (수정 전·후)

(단위: 천원)

	연도	확보 현황	자체 재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부 채납	합계	비고
수정전	2026	확보	-	-	-	-	9,946,572	9,946,572	사업시행자 기부채납 공사
수정후	2026	확보	-	-	-	-	9,476,769	9,476,769	사업시행자 기부채납 공사

○ 그러나 서울시교육청은 기재 오류에 의한 혼선 과정에서 잘못된 산출기초로 예산을 편성하였고, 그 잘못된 예산 현황자료로 공유재산심의를 승인 받는 상황이 발생했습니다.

- 세부적으로 살펴보면 서울시교육청은 자체 재정투자심사에서 건축연면적 3,246.29㎡, 총 사업비 99억 4천 7백만원으로 동 건을 제출하였고, 자체 재정투자심사에서는 심의과정에서 ‘층별 세부면적 구체화’ 를 이행하도록 조건을 달았습니다.

이에 서울시교육청은 자체 재정투자심사의 의견을 반영하여 층별 세부면적을 구체화하였고, 그 결과 건축연면적을 3,246.29㎡에서 3,076.98㎡로 수정하였습니다.

- 이처럼 건축연면적이 축소됨에 따라 당연히 기부채납 예산도 이에 연동하여 기부채납 예산도 달라졌어야 함에도 불구하고, 서울시교육청은 공유재산심의 제출시 줄어든 연면적을 기재하면서 자체 재정투자심사때 제출한 예산을 그대로 제출하였습니다.

따라서 동 건은 잘못된 예산 현황자료에 근거하여 공유재산심의가 이루어졌다고 할 수 있는바, 사업규모와 기부채납 규모를 실제와 달리한 채 공유재산심의를 진행하였다는 것은 공유재산관리계획에 대한 의회 심의의 공정성을 훼손할 우려가 크다 할 것입니다.

- 또한 이와 별개로 서울시교육청은 동 증축 건과 관련한 추진경위 일정표에서도 추진내용에 사업시행자 명이 ‘(주)넥스트커넥트피에프브이’ 임에도 ‘(주)넥스트피에프커넥트브이’ 로 잘못 기재하고 있습니다.

[표-14] 양남초 사업 공유재산관리계획안 기재 오류 사항¹⁸⁾

추진경과 및 일정(연월일)	추진 내용
2019. 5. 17.	▶양남초 증축 기부채납 협약 체결
2022. 8. 29.	▶사전기획용역체결 (발주: 주)넥스트피에프커넥트브이 (사업시행자))

- 다만 서울시교육청은 자체 재정투자심사 시 지적된 사항을 반영하고자 노력하였고 그 결과 보다 정확한 사업 규모를 산출하였다는 점, 그리고 동 공유재산관리계획안은 공유재산심의회와 동일하게 사업면적과 예산을 반영하였다는 점은 심의시 고려되어야 할 사항이라고 사료됩니다.

더욱이 동 기부채납의 건은 기부채납협약서에 따라 축조승인 완료 후 19개월 이내에 준공 절차가 완료될 수 있도록 이행하여야 하며¹⁹⁾, 만약 동 건이 금번 회기에 의회의 의결을 받지 않을 경우 축조승인이 미루어져 2024년 1월 광진구청의 준공인가 절차 또한 받지 못하게 됨에 따라 사업진행에 차질이 발생하는 점이 있습니다.

- 따라서 서울시교육청은 이와 같은 사례가 발생한 사유에 대해 구체적으로 해명해야 할 것으로 생각되고, 동 사업의 동의여부에 대해서는 신중한 검토가 필요할 것으로 사료됩니다.

18) 「서울특별시교육청 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안」 설명자료 p39

19) 「서울양남초등학교 학교시설 증축 기부채납 변경 협약서」

제5조(사업기간 및 절차) ① 본건 증축사업의 착공 시기는 사업시행자가 축조승인 완료 후 19개월 이내에 준공 절차가 완료될 수 있도록 필요한 조치를 이행하여야 한다. 단, 축조승인 지연발생시 준공일정은 순연된다.

4) 서울태랑초등학교 체육관 증축(변경)의 건

○ 서울태랑초등학교(이하 ‘태랑초’)의 체육관 증축(변경)의 건은 지난 제295회 서울시의회 정례회(2020.6.30.)에서 이미 의결된 기존의 관리계획을 변경하고자 하는 것으로,

동 사업은 지난 2020년 당시 25억 4천만원이었던 사업비가 현재 45억 6천 8백만원으로 79.9%(20억 2천 8백만원) 증가함에 따라 관리계획 변경대상에 해당되게 되었습니다.²⁰⁾

[표-15] 태랑초 사업비 증가 현황

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	체육관	체육관	-	
층 수	1층	2층	1층	- 연면적 조정: 182,958천원
연 면 적	922	937	15	- 1층 필로티 설치: 753,348천원
예 산 액	2,540,000	4,568,282	2,028,282	- 24년 교육청 증축 기준단가 적용: 881,121천원
				- 발주여건 변화: 210,855천원

○ 동 사업은 당초 2020년 제3차 수시분 공유재산관리계획안에서 1층 체육관 증축하는 것으로 의결되었으나, 2020년 공공건축심의위원회 심의²¹⁾ 당시 부족한 학교 공간의 효율적 활용을 위해 1층 필로티 하부 활용계획을 마련할 것을 조건부로 채택되었습니다.

20) 「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 때 예도 또한 같다.

「공유재산법 시행령」

제7조(공유재산의 관리계획)①~③ <생 략>

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.

21) 「2020년 제8회 공공건축심의위원회 심의결과 알림」 (교육시설안전과-13354 (2020.12.22.))

- 이러한 심의의견을 반영하여 서울시교육청은 다시 공유재산심의 절차를 진행하고, 공유재산관리계획안을 의회에 제출하였으나 서울특별시의회 교육위원회는 2022년 제3차 수시분 공유재산관리계획안 심의 과정에서 필로티 하부 활용 계획에 대한 보완이 필요하다 판단하여 ‘서울태랑초등학교 체육관 증축(변경)의 건’을 삭제하는 것으로 제 314회 임시회에서 의결²²⁾하였습니다.
- 이에 대해 서울시교육청은 금번 공유재산관리계획안을 통해 하부공간에 대한 활용 방안을 새롭게 제출하고, 학부모와 교직원들의 체육관 증축사업 재추진 요청²³⁾을 반영하는 등 동 사업을 변경하여 재정투자심사, 공유재산심의를 이행했습니다.
- 사업 변경으로 인해 체육관 증축 기준 단가가 2,938천원에서 3,438천원으로 증가하여 관련 사업비가 27억 9백만원에서 32억 2천 1백만원으로 18.9%를 증액되었고,
 - 필로티 설치비 단가는 643천원에서 804천원으로 증가하여 관련 사업비가 4억 6천 9백만원에서 7억 5천 3백만원으로 60.5%를 증액되는 등 총 사업비를 45억 6천 8백만원으로 편성하였습니다.

[표-16] 서울태랑초등학교 증축(변경) 사업비 증감 비교

항목	2022년 제3차 수시분(제314회 정례회)					2025년 정기분(제327회 정례회)						
	예산액 (단위:천원)	산출기초(단위: 천원)				예산액 (단위:천원)	산출기초(단위: 천원)					
		단가		수량	금액		단가		수량	금액		
(2층) 체육관	3,178,226	643	×	730m ²	=	469,390	3,974,754	804	×	937m ²	=	753,348
(1층) 필로티		2,938	×	922m ²	=	2,708,836		3,438	×	937m ²	=	3,221,406

22) 교육위원회 심사일: 2022.09.26. / 본회의 의결일: 2022.09.28.

23) 「서울태랑초등학교 체육관 증축사업 재추진 요청」(서울태랑초등학교-5818, 2024.05.31.)

- 이처럼 서울시교육청은 금번 공유재산관리계획안에서는 지난 제314회 서울시의회 임시회(2022.9.28.) 심의에서 지적된 사항을 반영하여 1층 필로티 하부에 어린이 놀이시설을 설치하는 것으로 변경하여 사업비를 산출하였는바, 동 사업은 절차상의 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

[표-17] 서울태릉초등학교 체육관 증축(변경) 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2020. 2.	• 제1회 자체재정투자심사 (결과: 적정)
2020. 5.	• 제4회 공유재산심의 (결과: 적정)
2020. 6.	• 2020년 제3차 수시분 공유재산관리계획 (결과: 원안가결)
2020. 9.	• 제8회 공공건축심의위원회 (결과: 조건부 채택)
2022. 7.	• 제4회 공유재산심의 (결과: 적정)
2022. 9.	• 2022년 제3차 수시분 공유재산관리계획 (결과: 수정가결)
2024. 7.	• 제3회 재정투자심사 (결과: 적정)
2024. 10.	• 제4회 공유재산심의 (결과: 적정)

- 다만 2020년 공공건축심의위원회의 심의 단계에서 지적된 내용²⁴⁾을 제대로 반영하지 않아, 지금까지 사업이 지연되었는 바 향후 서울시교육청은 각종 심의에서 지적된 사항을 반영하여 공유재산관리계획안을 수립할 수 있도록 각별한 주의가 필요할 것으로 사료됩니다.

5) 서울태릉초등학교 체육관 및 급식실, 학생식당 증축(변경)의 건

- 서울태릉초등학교(이하 ‘태릉초’)의 체육관 및 급식실, 학생식당

24) 「2020년 제8회 공공건축심의위원회 심의결과 알림」(교육시설안전과-13354, 2020.12.22.)

증축(변경)의 건은 지난 제295회 서울시의회 정례회(2020.6.30.)에서 이미 의결된 기존의 공유재산관리계획을 변경하고자 하는 것으로, 동 증축의 건은 지난 2020년 당시 25억 4천만원이었던 사업비가 현재 70억 6천 5백만원으로 178%(45억 2천 5백만원) 증가함에 따라 공유재산관리계획 변경대상에 해당되게 되었습니다.²⁵⁾

[표-18] 태릉초 사업비 증가 현황

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	체육관	체육관 및 급식실, 학생식당	-	- 급식실 및 학생식당 증축 추가로 관련 사업비 반영: 2,863,434천원 - 24년도 공사단가 반영분 반영: 1,400,534천원 - 발주여건 변화: 260,995천원
층 수	1층	2층	1층	
연 면 적	922	2144.3	1,222.3	
예 산 액	2,540,000	7,064,964	4,524,964	

○ 동 사업은 2020년 제3차 수시분 공유재산관리계획안에서는 당시 1층 체육관 증축하는 것으로 의결되었으나, 2020년 공공건축심의위원회 심의²⁶⁾에서 당시 부족한 학교 공간의 효율적 활용을 위해 1층 필로티 활용방안을 명확하게 할 것을 조건부로 채택되었습니다.

25) 「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 <생 략>

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.

26) 「2020년 제8회 공공건축심의위원회 심의결과 알림」 (교육시설안전과-13354 (2020.12.22.))

- 이러한 심의의견을 반영하여 서울시교육청은 다시 공유재산심의 절차를 진행하고, 공유재산관리계획안을 의회에 제출하였으나 서울특별시의회 교육위원회는 2022년 제3차 수시분 공유재산관리계획안 심의 과정에서 필로티 하부 활용 계획에 대한 보완이 필요하다 판단하여 ‘서울태릉초등학교 체육관 증축(변경)의 건’을 삭제 하는 것으로 제314회 임시회에서 의결²⁷⁾하였습니다.
- 이에 대해 서울시교육청은 금번 공유재산관리계획안을 통해 1층 필로티 하부공간에 급식실 및 학생식당을 증축하는 것으로 사업을 변경하여 재정투자심사, 공유재산심의를 이행했습니다.
- 이에 체육관 공사비가 27억 9백만원에서 34억 1천 7백만원으로 26.2%를 증액하고, 급식실 및 학생식당 공사비가 28억 6천 3백만원이 새롭게 편성되는 등 당초 사업비(25억 4천만원) 대비 증액비용(178.2%, 45억 2천 5백만원)이 증가한 총 70억 6천 5백만원으로 편성하였습니다.

[표-19] 서울태릉초등학교 증축(변경) 사업비 증감 비교

항목	2022년 제3차 수시분(제314회 정례회)		항목	2025년 정기분(제327회 정례회)	
	예산액 (단위:천원)	산출기초(단위: 천원)		예산액 (단위:천원)	산출기초(단위: 천원)
		금액			금액
(2층) 체육관	3,301,682	2,708,836	(2층) 체육관	6,280,807	3,417,372
(1층) 필로티		592,846	(1층) 급식실 학생식당		2,863,4335

- 이처럼 동 사업의 사업비가 증가한 것은 서울시교육청이 지난 제 314회 서울시의회 임시회(2022.9.28.) 심의에서 지적된 사항을 반

27) 교육위원회 심사일: 2022.09.26. / 본회의 의결일: 2022.09.28.

영하여 1층 필로티 하부에 급식실 및 학생식당을 증축하는 것으로 사업을 변경함에 따른 사업비가 증가한 것으로 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

○ 한편 태릉초는 식당이 없는 급식실 운영으로 교실배식을 실시하고 있으며 현재 급식실 면적은 135.9㎡로 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준²⁸⁾의 270㎡에 많이 부족한 실정으로 2024년 북부지역 지원청 급식실 증축 3순위 학교에 해당하고 있습니다.

- 증축 이후 급식실 면적은 270㎡, 학생식당 면적은 688.6㎡로 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준²⁹⁾에도 부합하는 것으로 사료됩니다.

[표-20] 북부지역지원청 급식실 증축 순위

구분	2022	2023	2024	2025	2026	2027
사업 대상 학교	-	-	온곡중 상원중 태릉초 중평중	신창초 창동초 한천초	-	도봉중

○ 이와 같이 태릉초 체육관 및 급식실, 학생식당 증축(변경)의 건은 서울시교육청의 학교급식 환경 개선 기준에 맞게 열악한 급식실 및 학생식당 여건을 개선하기 위한 것으로 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는바, 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

28) 서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼(2022)

- 조리장 면적 기준: 급식인원 900명 이상 1,199명 이하일 경우 최소 260㎡

29) 서울시교육청 학교 환경 개선 매뉴얼(2022)

- 조리장 면적 기준: 급식인원 600명 이상 899명 이하일 경우 최소 260㎡

- 식당 면적 기준: '초등학교의 식당 면적 기준[(학생수/2.0 X 1.20) + (교직원수/1.6 X 1.3)]에 의하면 태릉초는 최소 688.6㎡의 면적이 필요함 (준공시 2027년 기준)

[표-21] 서울태릉초등학교 체육관 증축(변경) 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2020. 2.	• 제1회 자체재정투자심사 (결과: 적정)
2020. 5.	• 제4회 공유재산심의 (결과: 적정)
2020. 6.	• 2020년 제3차 수시분 공유재산관리계획 (결과: 원안가결)
2020. 9.	• 제8회 공공건축심의위원회 (결과: 조건부 채택)
2022. 7.	• 제4회 공유재산심의(변경) (결과: 적정)
2022. 9.	• 2022년 제3차 수시분 공유재산관리계획 (결과: 수정가결)
2024. 7.	• 공공건축 사업계획서 사전검토
2024. 8.	• 제8회 공공건축심의 (결과: 조건부 채택)
2024. 9.	• 제4회 자체 재정투자심사 (결과: 적정)
2024. 10.	• 제4회 공유재산심의 (결과: 적정)

나. 취득 및 처분의 건(4건)

1) 서울염창초등학교 서관동 증개축의 건

- 서울염창초등학교(이하 ‘염창초’) 서관동 증개축의 건은 건축한 지 57년 이상 노후화되어 안전등급 D등급 판정을 받은 학교 내 서관동을 철거하고, 미래학습공간에 적합한 학습공간 조성을 위해 지하 1층, 지상 5층 규모(연면적 6,923.9㎡)의 서관동을 개축하고자 하는 것입니다.
- 동 증개축의 건은 교사개축, 지하주차장 건설비로 204억 2천 9백만원, 각종인증관련비용과 같은 용역비로 37억 8천만원 등 총 242억

9백만원을 자체재원으로 마련하여 진행할 예정입니다.

- 현재 염창초는 총 학생수가 828명이고, 학급수는 40개로 학급당 학생수가 평균 21.8명입니다. 동 증개축이 완료되는 2027년 12월 이후 2028년의 학생배치계획에 따르면 총 학생수가 691명으로, 38학급으로 운영을 해도 학급당 학생수가 20명 미만입니다.
- 동 사업으로 증개축이 완료된 후 염창초가 교실 규모를 40학급에서 38학급으로 감축하여 운영하더라도, 학급당 학급수가 19.2명 밖에 안되는 상황이 되어 과소학급으로 인한 교육과정 운영이 원활하게 이루어질지 우려되는 바 서울시교육청은 적정한 교실 규모에 대한 검토가 필요한 것으로 사료됩니다.

[표-22] 염창초 학생배치계획

학교명	구분	중장기 학생배치계획(단위 : 명)				
		2024 (25)	2025 (24)	2026 (24)	2027 (24)	2028 (23)
염창초 (대상학교)	학생수	828	774	740	715	691
	학급수	40(2)	40(2)	39(2)	38(2)	38(2)
	급당인원	21.8	20.4	20.0	19.3	19.2

[표-23] 염창초 서관동 개축전후 보유교실 현황(예정)

구분	보유교실 현황 (현재)	보유교실 현황 (증축 후)	비고
일반교실	40실 일반교실(40)	38실 일반교실(38)	

- 또한 동 증개축의 건은 현재 본관동을 그대로 존치한 상태에서 서관동을 철거한 후 새로 서관동을 증축할 계획으로, 염창초는 본관동을 활용하여 학교를 운영 예정입니다.
- 따라서 염창초는 서관동을 철거, 증축하는 동안 교내에 모듈리를 설

치하거나 학생을 타 학교로 분산배치하지 않을 예정인바 이로 인한 민원 제기 등의 문제는 없을 것으로 사료됩니다.

- 한편 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 완료되었습니다.
- 자체 재정투자심사위원회의 심사결과에 따르면 서울시교육청은 서관동 철거 후 부지활용 계획을 수립하고, 지하주차장 위치와 필요성에 대한 재검토³⁰⁾ 할 것 등 여러 부대의견이 제시되었는 바, 이와 같은 조건부 심사 결과를 반영한 사업이 추진될수록 서울시교육청은 지속적인 관리가 필요할 것으로 사료됩니다.

[표-24] 서울염창초등학교 서관동 증개축 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2023. 9.	• 제5회 개축심의위원회 (결과: 가결)
2023. 11.	• 사전기획용역 진행
2024. 4.	• 공공건축 사전계획 사전검토
2024. 7.	• 제7회 공공건축심의 (결과: 조건부 채택)
2024. 9.	• 제4회 자체 재정투자심사 (결과: 조건부 채택)
2024. 10.	• 제4회 공유재산심의 (결과: 적정)

- 다만 서울시교육청은 학기 중에 공사가 진행되는 만큼 소음 및 비산먼지로 인한 지역민원 발생, 학생들의 통학 안전사고 문제 등이 발생하지 않도록 적극적인 대책을 마련해야 할 것이며, 특히 지하주차장이 들어서는 만큼 공사기간 동안 보차로 분리 등 학생들의 통학 시 안전사고에 대한 대책도 필요할 것으로 생각합니다.

30) 「2024년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 알림」(예산담당관-8716, 2024.9.30.)

부대의견: 운동장 축소분 확보 계획 마련, 특수학급 배치 재검토, 조리실 및 학생식당 배치 검토, 위원회 보고 후 추진

2) 그린스마트 미래학교 증개축의 건 (서울대조초, 삼선중)

- 대조초와 삼선중 증개축의 건은 지난 2021년에 선정된 그린스마트 미래학교 대상학교로, 모두 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정 투자심사 등 사전절차가 이행되었는바 절차적으로는 별도 문제가 없는 것으로 사료됩니다.
- 먼저 대조초의 경우 개축기간 동안 휴교 없이 운동장 부지에 임시 교사동을 개축하여 학생을 수용할 계획으로 재학생 분산 배치 없이 공사를 진행할 예정으로 공사로 인한 학생 배치계획상 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.
- 또한 대조초의 경우 그린스마트 미래학교 사업선정 당시 사업 추진에 대한 학부모 동의 절차를 거쳤고 학부모 58%³¹⁾가 찬성하여 사업을 추진하게 되었으므로, 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.
- 다음으로 삼선중의 경우 공사 기간 동안 학생을 타 학교로 분산배치하지 않고 모듈러교실에 배치할 계획으로, 학생들이 재학 중에 공사가 진행되는 만큼 학생들의 통학 안전사고 문제, 소음 및 비산 먼지로 인한 지역민원 발생 등이 발생하지 않도록 적극적인 대책을 마련해야 할 것입니다.
- 또한 삼선중의 경우 그린스마트 미래학교 사업선정 당시 사업 추진에 대한 학부모 동의 절차를 거쳤고 학부모 91%³²⁾가 찬성하여 사업을 추진하게 되었으므로, 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.
- 다만 사업 추진에 대한 학부모 동의 절차가 2022년에 이루어져 현

31) 설문 대상 학부모 646명 중 419명이 참여하여 58%(243명)가 찬성함

「대조초 2023년 그린스마트 미래학교 학부모 동의 절차 추진 결과 보고」(서울대조초등학교-7897, 2022.7.29.)

32) 설문 대상 학부모 395명 중 294명이 참여하여 91%(267명)가 찬성함.

「삼선중 2022년 그린스마트 미래학교 학부모 동의 절차 및 학교운영위원회 심의 결과 제출」(삼선중학교-3745, 2022.4.14.)

재 시점에 재학중인 학생 학부모의 의견이 반영되지 않은 바, 이러한 학부모 동의 절차에 대해 현재 재학중인 학부모들의 민원이 계속해서 발생하고 있습니다³³⁾.

따라서 서울시교육청은 현재 재학중인 학생 학부모의 의견이 반영될 수 있는 별도의 검증 절차를 마련해 사업추진에 장애가 발생되지 않도록 노력해야 할 것으로 사료됩니다.

○ 한편, 삼선중은 공공건축심의에서 체육관 증축을 고려한 설계안 작성 이 가능한지 여부를 검토하도록 하고 있습니다.³⁴⁾

- 현재 삼선중은 농구부를 운영하고 있는 학교로 국제규격의 농구코트를 포함한 체육관의 증축을 고려하고 있으며, 서울시교육청은 내부적으로 설계공모지침서에 해당 내용을 추가로 반영하였는 바, 향후 동 사업에 심의의견이 실질적으로 반영될 수 있도록 지속적인 관리가 필요할 것으로 사료됩니다.

3) 오류중학교 공간혁신 증개축의 건

○ 오류중학교(이하 ‘오류중’)의 공간혁신 증개축의 건은 개교한지 48년 이상된 노후화된 학교 시설을 증개축하기 위해 지상 3층, 지하 1층 규모(연면적 4,234㎡)의 별동을 증축하고자 하는 것입니다.

○ 공간혁신 사업은 2019년부터 2020년까지 교육부에서 시행한 노후화된 학교를 증개축 및 리모델링하는 사업으로, 현재 8개교가 선정되어 있고 오류중은 그 중 1개교에 해당됩니다.

33) 고은초등학교 개축사업

34) 「공공건축심의의견서 반영여부 회신(삼선중 그린스마트 개축사업)_수정 (학교시설지원과-5616, 2024.9.25.)

[표-25] 공간혁신 사업 대상 학교 현황

구분	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
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	

○ 오류중은 2020년에 공간혁신 사업에 선정된 이후 2020년 12월에 공공건축 사전기획용역이 추진된 후, 2024년 7월이 되어서야 자체 재정투자심사를 이행하였습니다.

- 이러한 사업 지연에 대해서 살펴보면 오류중에서 개축설계를 위한 학급수증치를 서울시교육청에 요구하였고³⁵⁾, 오류중 개축사업 추진 면적에 대한 검토³⁶⁾를 하는 과정 등으로 사업이 지연되었는 바, 서울시교육청은 사전에 학급수, 학교면적 등에 대한 면밀한 검토를 통해 정확한 사업계획을 수립하여야 할 것으로 사료됩니다.

[표-26] 오류중 증개축 관련 주요 추진 현황

추진일정	추진내용
2020. 11.	• 2020년 학교단위 학교공간혁신사업 선정
2020. 12.	• 공공건축 사전기획용역 추진

35) 「오류중학교 개축설계를 위한 학급수증치 요구에 대한 답변 및 면담 요청」(학교시설지원과-3528, 2022.6.21.)

36) 「오류중 개축사업 추진 면적 검토 요청」(학교시설지원과-4774, 2023.6.16.)

추진일정	추진내용
2024. 7.	• 제3회 자체재정투자심사 (결과: 적정)
2024. 8.	• 제8회 공공건축심의 (결과: 조건부채택)
2024. 10.	• 제4회 공유재산심의 (결과: 적정)

- 동 사업은 개축기간 동안 기존 교사동 일부를 임시로 존치하여 학생을 수용할 계획으로, 학교는 휴교 없이 단계별로 공사를 추진함으로써 교내에 모듈러를 설치하거나 학생을 타 학교로 분산배치하지 않을 예정인바 이로 인한 민원 제기 등의 문제는 없을 것으로 생각됩니다.
- 다만 서울시교육청은 재학 중에 공사가 진행되는 만큼 소음 및 비산먼지로 인한 지역민원 발생, 학생들의 통학 안전사고 문제 등이 발생하지 않도록 적극적인 대책을 마련해야 할 것으로 생각됩니다.

다. 취소의 건

1) (가칭)서울대방유치원 신설 취소의 건

- (가칭)서울대방유치원(이하 ‘대방유치원’) 신설 취소의 건은 지난해 제298회 서울시의회 정례회에서 2021년도 정기분 공유재산 관리계획안이 의결(2020.12.16.)되어 사업이 추진되었습니다.
- 그러나 2024년 제3회 공유재산심의회에서 (가칭)서울신길유치원 신설(변경) 의 건을 심의한 결과³⁷⁾ (가칭)서울신길유치원 신설은 대방유치원을 병설유치원으로 변경 또는 학급규모 축소를 조건으로 채택되었습니다.

37) 「2024년 제3회 공유재산심의회 심의결과 알림」(교육재정과-18178, 2024.8.8.)

- 이에 따라 서울시교육청은 동일 취학권역 내 공립 단설유치원(신길유치원) 추진에 따른 공유재산심의회 심의 조건부 사항을 이행하고, 남부8취학권역의 원아수 추이, 유아배치시설 분포 및 학부모 취학수요 등을 고려한 결과 대방유치원 신설사업을 취소하게 되었습니다.

○ 이러한 사업 취소 추진에 따라 인근 지역에서는 단설유치원 신설 취소를 철회하라는 민원이 발생하고 있는 바³⁸⁾, 사업 취소에 대한 신중한 고민이 필요할 것으로 사료됩니다.

○ 이에 대해 대방유치원 취학권역(남부8취학권역) 내 유치원 현황을 살펴보면 공립 병설유치원은 총 5개원(대방초병설유치원은 휴원으로 제외), 정원 274명임에도 불구하고, 공립유치원의 원아 총원율은 68.7%에 불과합니다.

[표-27] 남부8취학권역 내 유아수용 전망

취학권역	취원 대상 유아수 (a)	유치원 정원(b)			어린이집 정원 ①	유치원 취학수요(c)			과부족(d=b-c)			유아수용율	
		공립	사립	계		공립	사립	계	공립	사립	계	유치원 (e=b/a)	어린이집 포함 (f=b+①/a)
남부8	2,758	274	1,622	1,896	1,660	681	1,013	1,694	△407	609	202	68.7	128.9

[표-28] 남부8취학권역 내 유치원 현황

구분	유치원명	주소	당초(2020)		변경(2024)		
			학급수	정원	학급수	정원	현원
공립	대동초병설유	영등포구 대림동	3	64	3	52	38
	대방초병설유 (24.3월 휴원)	영등포구 신길동	2	48	-	-	-
	도신초병설유	영등포구 대림동	4(1)	64(4)	4(1)	52(4)	27(4)
	영림초병설유	영등포구 대림동	2	48	3	52	29

38) 대방유치원 관련 민원 사항 (2024.10.22. ~ 11.24.)

- 정보공개청구: 7건
- 유선 민원: 6건
- 국민신문고: 90건

	우신초병설유	영등포구 신길동	6(1)	112(4)	5(1)	66(4)	48(4)
	대길초병설유 (22.3월 신설)	영등포구 신길동	-	-	3	52	38
사립	굿프랜드유	영등포구 신길동	8	180	8	180	170
	동천유	영등포구 신길동	3	75	3	72	50
	명신유	영등포구 신길동	5	112	5	108	100
	살레시오성미유	영등포구 신길동	9	225	9	216	202
	성락유	영등포구 신길동	5	105	5	66	9
	성모유	영등포구 신길동	5	130	5	124	117
	신길에덴유	영등포구 신길동	3	73	3	72	45
	신라유	영등포구 신길동	3	75	3	72	34
	우성유	영등포구 신길동	4	105	4	100	41
	큰나무유	영등포구 대림동	6	150	6	144	106
	파란나라유	영등포구 대림동	10	220	10	220	185
	파랑새유	영등포구 대림동	5	125	5	124	73
	평강유	영등포구 대림동	5	130	5	124	116

- 다만 현재 취원대상아 수 2,758명 대비 인근 신길유치원이 개원하는 2027년 3월 시점 취원 대상 유아수가 2,468명으로 10.5%(△290명) 감소가 예상되는 바 향후 취원대상 유아수가 지속적으로 감소할 것으로 전망됩니다.

[표-29] 2024년 취원대상아 수 대비 2027년 3월 취원대상아 수

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 (ㄱ)-(ㄴ)
								현재(ㄱ) (17~19년 생)	개원년도(ㄴ) (21~23년 생)	
남부8권역	1,000	999	923	836	856	824	788	2,758	2,468	△290

- 그리고 현재 사립유치원의 유아수용률이 128.9%로 유아수용력이 충분한 상태로 해당 지역에 단설 공립유치원 설립 추진 시 인근 사립유치원 및 어린이집 운영자와 적지 않은 갈등을 빚어왔습니다.
- 또한 서울시교육청은 2019년부터 대방유치원 신설을 추진하기 시작해 2024년 8월 대방유치원 교사 신축 설계용역까지 완료되어 설계

비 5억 7백만원이 지출된 사업³⁹⁾임에도 이를 취소하게 되었는데,

서울시교육청은 향후 공립유치원 신설 사업 추진 시 사전에 원아수 추이에 대한 정확한 파악과 인근 사립유치원 운영자와 충분한 소통을 통해 공유재산 관리계획안이 제출·의결된 이후, 사업이 중지되는 사태가 발생하지 않도록 업무추진에 만전을 기할 필요가 있을 것으로 사료됩니다.

- 이상으로 「서울특별시교육청 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

의안심사지원팀장

정진국(2180-8263)

입법조사관

이성운(2180-8266)

39) 「(가칭)서울대방유치원 교사 신축 설계용역 납품검사원 제출의 건」 (학교시설지원과-4765, 2024.8.5.)

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