

서울특별시교육청 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

심 사 보 고 서

의안 번호	214
----------	-----

2022년 9월 26일
교육위원회

I. 심사경과

1. 제출일자 및 제출자 : 2022년 8월 29일, 서울특별시교육감
2. 회부일자 : 2022년 9월 2일
3. 상정일자
 - 제314회 서울특별시의회 임시회 제3차 교육위원회
(2022. 9. 26. 상정, 수정가결)

II. 제안설명의 요지(제안설명자 : 교육행정국장 김필곤)

1. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

2. 주요내용

- 가. 취득: 4건

○ 신설: 1건

- 목 적: 개포주공 1, 2단지 재건축에 따른 증가하는 학생(유아) 배치를 위해 개포주공1단지 내 개원초, 개포중 개축 및 학교용지를 분할·조정하여 초등학교 및 병설유치원 신설
- 대상교: (가칭)서울개원2초등학교 및 병설유치원(변경)

○ 증축: 3건

- 목 적: 기상 악화시 실내체육 수업공간과 학생체육시설을 활용하며, 다양한 행사추진 공간을 마련
- 대상교: 서울태랑초등학교(변경), 서울태릉초등학교(변경), 수락중학교(변경)

III. 검토보고 요지(수석전문위원 : 김창범)

1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2022년 8월 29일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제214호로 제출되어 2022년 9월 2일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제10조 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 신설 1건 및 증축 3건의 공유재산 취득 및 취소에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 신설(변경)의 건: (가칭)서울개원2초등학교 및 병설유치원 신설(변경)의 건

- (가칭)서울개원2초등학교(이하 ‘개원2초’) 및 병설유치원 신설(변경)

의 건은 지난 제286회 서울시의회 임시회(2019.8.26.)에서 이미 의결된 관리계획을 변경하고자 하는 것입니다.

- 당시 개원2초 및 병설유치원 신설의 건은 개포택지개발지구 재건축 사업에 따른 학생 수 증가에 따라 개원2초 및 병설유치원을 신설하고자 하는 것으로,

개원2초의 통학구역인 개포주공 1,2단지에는 학교를 신설하지 않을 경우 기존 초등학교(개원초)의 급당인원이 48.7명까지 이를 것으로 예상됨에 따라 이를 해소하기 위해 개원2초의 신설이 필요한 상황이었습니다.

또한 개원2초 병설유치원이 위치할 강남3권역은 현재 유치원의 유아 수용률이 25.9%에 불과하고 재건축에 따른 세대입주로 취학수요도 계속 증가될 것으로 예상되어 병설유치원의 신설이 필요한 상황인바, 이와 같은 사유로 서울시의회에서는 지난 2019년 개원2초와 병설유치원 신설의 건을 승인하였습니다.

- 그러나 동 사업은 지난 2019년 당시 242억 8천 9백만원이었던 사업비가 현재 371억 9천 2백만으로 53.1%(129억 3백만원) 증가함에 따라 관리계획 변경대상이 되었습니다.¹⁾

1) 「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.

[표-1] 개원2초 및 병설유치원 사업비 증가 현황

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	학교 신설	학교 신설, 지하주차장 추가	지하주차장 추가 등	2021. 제9회 공공건축심의위원회 결정에 따라 지하주차장 추가 조성 등
층 수	6	6	-	- 지하주차장 5,593,500천원
연 면 적	13,101	16,033	2,932	- 기타(신재생에너지) 2,239,810천원
예 산 액	24,289,254	37,192,030	12,902,776	- 기타(BEMS 적용) 150,000천원 - 기타(꿈담디자인 적용) 1,290,000천원 - 기타(용역비 등) 3,629,466천원

- 이와 관련하여 먼저 2019년 당초 사업 진행 상황을 살펴보면, 서울시 교육청은 2019년 6월 공유재산관리계획 심의 통과 후, 설계공모를 시행하였고 그 과정에서 제출된 공유재산관리계획에 포함된 사업을 추진하기에는 당초 건폐율 및 용적률이 부족하다는 것을 사후에 발견하게 되었습니다. 그리고 2019년 11월에 설계공모를 취소하고 사업이 중단되었습니다.
- 이후 2019년 12월에 「건축서비스산업 진흥법」이 개정됨에 따라²⁾ 설계용역 입찰 전에 공공건축심의위원회의 심의를 받게 되었고 그 과정에서도 부대의견으로 도시계획을 변경하여 용적률(30% 이하) 및 건폐율(120% 이하) 부족 문제를 해소할 것이 제기되었습니다.
- 이에 대해 서울시교육청은 ‘2022년 제5차 서울시 도시계획위원회 심의’³⁾를 거쳐 건폐율을 기존 ‘30% 이하’에서 ‘40% 이하’로 용적률을 기존 ‘120% 이하’에서 ‘150% 이하’로 조정하여 당초 사업중단의 원인이었던 건폐율 및 용적률 부족 문제를 해결한 상황입니다.⁴⁾

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

제22조의2(공공건축 건축계획의 수행 등) ① ~ ③ (생략)

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

⑤ ~ ⑥ (생략)

3) 서울특별시 강남구 공고 제2022-1321호. 「개포택지개발지구 지구단위 계획 및 개포주공1단지 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)을 위한 재공람·공고.

4) 현재 개원2초의 건폐율은 36.41%, 용적률은 145.57%임.

○ 한편 동 신설(변경)건의 사업비가 242억 8천 9백만원에서 371억 9천 2백만으로 53.1%(129억 3백만원) 증가된 것은 공공건축심의 결과, 지하주차장 추가 조성, 건물의 신·재생에너지 시스템 도입⁵⁾, BEMS⁶⁾ 도입⁷⁾ 등으로 인해 새로운 사업 항목이 추가되면서 공사비 및 설계비가 크게 증가했기 때문입니다.

○ 이와 같이 동 신설(변경)의 건은 법령 개정에 따라 추가 사전절차를 이행하고 그에 따른 설계변경으로 사업비가 크게 증가된 것이 원인이거나, 법령 개정에 의해 추가 사전절차를 이행하게 된 원인은 2019년 당초 사업 추진시, 건폐율 및 용적률을 면밀히 검토하지 않아 설계공모가 무산되었기 때문인바,

서울시교육청은 사업계획 수립 시, 사업 규모 및 내용에 대해 보다 면밀한 검토 이후 의회에 공유재산관리계획안을 제출해야 할 것으로 사료됩니다.

5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령(시행 2022.1.4.)」

제15조(신·재생에너지 공급의무 비율 등) ① 법 제12조제2항에 따른 예상 에너지사용량에 대한 신·재생에너지 공급의무 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호부터 제16호까지, 제23호가목부터 다목까지, 제24호 및 제26호부터 제28호까지의 용도의 건축물로서 신축·증축 또는 개축하는 부분의 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물(해당 건축물의 건축 목적, 기능, 설계 조건 또는 시공 여건상의 특수성으로 인하여 신·재생에너지 설비를 설치하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우로서 산업통상자원부장관이 정하여 고시하는 건축물은 제외한다):

별표 2(붙임1 참조)에 따른 비율 이상

6) 산업통상자원부 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정(시행 2020.11.19.)」 제2조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어는 다음과 같다.

1.~ 6. (생략)

7. 건물에너지관리시스템(BEMS: Building Energy Management System): 쾌적한 실내환경을 유지하고 에너지를 효율적으로 사용하도록 지원하는 제어·관리·운영 통합시스템을 말함.

8.~ 12.(생략)

7) 산업통상자원부 「공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정(시행 2020.11.19.)」 6조(신축건축물의 에너지이용 효율화 추진)

① ~ ② (생략)

③ 공공기관에서 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 같은 법 시행령 제10조에 따른 에너지절약계획서 제출대상 중 연면적 10,000㎡ 이상의 건축물을 신축하거나 별도로 증축하는 경우에는 건물에너지 이용 효율화를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)을 구축·운영하여야 하며, 한국에너지공단을 통해 설치 확인을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우는 제외할 수 있다.

1.~4.(생략)

④ ~ ⑤ (생략)

[표-2] 개원2초 및 병설유치원 신설관련 예산 현황

(단위: 천원)

연도	확보 현황	자체재원	학교신설 교부금	기부채납	합계
2021	확보		1,400,000		1,400,000
2022	확보		2,000,000		2,000,000
2023	예정		24,571,000	2,429,000	27,000,000
2024	예정	2,376,370	4,415,660		6,792,030
합계		2,376,370	32,386,660	2,429,000	37,192,030

나. 증축(변경)의 건

- 동 관리계획안에 제출된 서울태랑초등학교(이하 ‘태랑초’), 서울태릉초등학교(이하 ‘태릉초’), 수락중학교(이하 ‘수락중’)의 체육관 증축 변경의 건은 지난 제295회 서울시의회 정례회(2020.6.30.)에서 의결된 관리계획을 변경하고자 하는 것입니다.

[표-3] 당초 공유재산관리계획안(태랑초, 태릉초, 수락중) 의결 현황

학교명	공유재산 관리계획	
	당 초 (의결일자)	회의
서울태랑초	체육관 증축 (2020.6.30.)	제295회 서울시의회 정례회(본회의) '서울시교육청 2020년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안(가결)'
서울태릉초		
수락중학교		

- 먼저 태랑초는 지난 2020년 당시 25억 4천만원이었던 사업비가 현재 35억 2천만으로 38.6%(9억 8천만원) 증가하였고, 태릉초는 당초 25억 4천만원이었던 사업비가 현재 38억 6천 6백만원으로 52.2%(13억 2천 6백만원) 증가하였으며, 수락중은 당초 25억 4천만원이었던 사업비가 36억 8천만원으로 44.9%(11억 4천만원) 증가함에

따라 관리계획 변경대상이 되었습니다⁸⁾.

[표-4] 태랑초, 태릉초, 수락중 사업비 증가 현황

(단위: 천원)

구 분	예산액			증감사유
	당 초	변 경	증 감	
태랑초	2,540,000	3,520,350	980,350	- 연결통로 설치를 위한 필로티 높이 증가
태릉초	2,540,000	3,865,656	1,325,656	- 필로티 반영으로 층수 및 공용시설 추가
수락중	2,540,000	3,679,890	1,139,890	- 필로티 및 스프링클러 설치 - 장애인용승강기 설치

○ 태랑초, 태릉초, 수락중은 2020년 당시 서울시의 ‘2020년 비강남권 학교 체육관 건립 대상’ 사업에 선정되어 서울시로부터 각각 25억 4천만원을 지원받아 사업을 추진하였고,

2020년 공유재산관리계획(이하 ‘관리계획’) 의결 이후, ‘사업계획서 사전검토’, ‘공공건축심의위원회⁹⁾’ 등의 사전절차를 거치면서 사업비가 증가하게 되었습니다¹⁰⁾.

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.

9) 2019년 12월에 「건축서비스산업 진흥법」이 개정에 따라 설계용역 입찰 공고 전에 공공건축심의 시행(주석 2 참조)

10) 2019년에 시행된 「건축서비스산업 진흥법」에 따르면, “설계용역 입찰 공고 전에” 공공건축심의위원회의 심의를 받도록 되어 있는바(주석 2 참조), 2020년 6월 동 사업의 공유재산관리계획 심의 당시에는 공유재산관리계획안 심의 이전에 공공건축심의위원회의 심의를 반드시 받아야 하는 것은 아니었음. 이후 2020년 7월 30일에 「서울특별시교육청 공공건축심의위원회 구성 및 운영에 관한 규칙」이 제정되면서부터 의회의 공유재산관리계획안 심의 이전에 공공건축심의위원회의 심의를 받게 됨.

- 이와 관련하여 태랑초의 사업비는 총 9억 8천만원, 태릉초의 사업비는 총 13억 2천 6백만원, 수락중의 사업비는 총 11억 4천만원이 증액되었고, 증액된 사업비의 상당 부분¹¹⁾은 체육관 1층에 필로티 설치, 필로티 설치로 인한 연결통로 및 장애인승강기 설치 등으로 인한 것입니다¹²⁾.

[표-5] 태랑초, 태릉초, 수락중 사업비 증가 현황

(단위: 천원)

학교명	당 초	변 경	증 감	증감사유
태랑초	2,540,000	3,520,350	980,350	체육관 1층 필로티 확보 등 - 필로티 469,390천원 - 체육관 기준단가 상승 168,836천원 - 연결통로 112,425천원 - 장애인승강기 210,000천원 - 기타(BP인증 등) 19,699천원
태릉초	2,540,000	3,865,656	1,325,656	체육관 1층 필로티 확보 등 - 필로티 592,846천원 - 체육관 기준단가 상승 168,836천원 - 연결통로 337,275천원 - 장애인승강기 210,000천원 - 기타(BP인증 등) 16,699천원
수락중	2,540,000	3,679,890	1,139,890	체육관 1층 필로티 확보 등 - 필로티 463,603천원 - 스프링클러 80,752천원 - 스프링클러 전기펌프공사 100,000천원 - 체육관 기준단가 상승 168,836천원 - 장애인승강기 210,000천원 - 부대토목 100,000천원 - 기타(BP인증 등) 16,699천원

- 그러나 이와 같은 체육관 1층의 필로티 설치 등은 공공건축심의위원회 등의 의견이 반영된 것이 아니라, 서울시교육청이 ‘사업계획서 사전검토 신청서’ 작성 시 반영된 사업으로,

태릉초의 경우 사전검토 의견서에 1층 필로티 설치가 지역주민들에게 개방되는 체육관의 접근성 및 시설 이용 효율성을 저해하는 것으로 나

11) 태랑초 80.7%, 태릉초 86.0%, 수락중 59.1%

타났고,13)

태랑초 및 태릉초 공공건축심의위원회 심의 의견서에서도 필로티 설치
가 학교 공간의 기능을 제한하지 않도록 필로티 활용방안을 명확히 하
라는 부대의견이 제시되어 있는바14), 서울시교육청은 이러한 문제 제
기에 대해 어떤 해결책을 마련하였는지 구체적인 설명을 해야 할 것으
로 사료됩니다.

- 특히 수락중의 경우, 학교 부지가 지하철과 인접해 있어 체육관 증축
시 지하철 인접에 따른 추가용역이 발생할 수 있는 상황으로15), 추가
용역에 따른 예산 규모에 따라 향후 증축(변경)건이 다시 의회에 제출
될 수 있는바, 추가용역에 따른 예산규모 등에 대한 서울시교육청의
추가 설명이 필요할 것으로 생각합니다.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지 :

- 안 재산 목록 중 ‘서울태랑초등학교 체육관 증축(변경)’ 및 ‘서울
태릉초등학교 체육관 증축(변경)’ 의 건을 삭제함.

VII. 심사결과 : 수정 가결(재석의원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

IX. 기타 필요한 사항 : 없음

13) 태릉초 ‘공공건축 사업계획 사전검토 의견서’.

14) 2020년 제8회 공공건축심의위원회 심의 결과(태랑초, 태릉초).

15) 2020년 제8회 공공건축심의위원회 심의 결과(수락중).

서울특별시교육청 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안

의안 번호	관련 214
----------	-----------

제안연월일 : 2022년 9월 26일

제안자 : 교육위원장

1. 수정이유

- 동 계획안 중 ‘서울태랑초등학교 체육관 증축(변경)’ 및 ‘서울태릉초등학교 체육관 증축(변경)’의 건은 필로티 활용방안 마련 및 필로티 설치에 대한 학교 구성원 등의 의견 수렴 필요성에 따라 삭제함.

2. 주요내용

- 가. 안 재산 목록 중 ‘서울태랑초등학교 체육관 증축(변경)’ 및 ‘서울태릉초등학교 체육관 증축(변경)’의 건을 삭제함.

3. 참고사항 : 없음

서울특별시교육청 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안

서울특별시교육청 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안
에 대하여 다음과 같이 수정한다.

안 재산 목록 중 ‘서울태릉초등학교 체육관 증축(변경)’ 및 ‘서울태릉
초등학교 체육관 증축(변경)’ 의 건을 삭제함.

서울특별시교육청 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

총괄표

(단위 : m², 천원)

구분		내역			세부내역
		건수	면적	금액	
합계	건물	2	16,955.00	40,871,920	
취득	신설	1	16,033.00	37,192,030	◦ (가칭)서울개원2초등학교 및 병설유치원 신설(변경)
	증축	1	922.00	3,679,890	◦ 수락중학교 체육관 증축(변경)

□ 취득 대상 재산 목록

○ 취득(신설)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산 구분	면적	기준가액	소관 기관
1	신설	(가칭)서울개원2초등학교 및 병설유치원 신설(변경)	강남구 선릉로 9 (개포동)	건물	16,033.00	37,192,030	강남 서초
합계				건물	16,033.00	37,192,030	

○ 취득(증축)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	구분	사업명	소재지	재산 구분	면적	기준가액	소관 기관
1	증축	수락중학교 체육관 증축(변경)	노원구 동일로 1729(상계동)	건물	922.00	3,679,890	북부
합계				건물	922.00	3,679,890	