

서울특별시교육청 2026년도 정기분 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

I. 회부경위

1. 의안번호 : 제3365호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2025. 10. 20.
4. 회부일자 : 2025. 10. 23.

II. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2026년도 정기분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함.

III. 주요내용

1. 취득 : 6건

- 증축 : 3건

- 목적 : 실내 체육관 확충, 노후 급식시설 환경 개선, 평생학습관

시설개선 등을 위해 증축하는 사업

- (신현중) 부족한 실내 체육활동공간 확충을 위해 체육관을 증축
- (안평초) 그린스마트 미래학교 리모델링 사업 일환으로 열악한 급식환경을 개선하고, 특별교실을 증축하는 사업
- (노원평생학습관) 노후 평생학습관 리모델링사업과 연계하여 다양한 계층이 이용할 수 있는 포용적인 공간구성을 위해 별관동을 수직증축

- 대상교 : 신현중학교, 서울안평초등학교, 노원평생학습관

○ 증축(변경) : 2건

- 목적 : 학생식당 미설치에 따른 학생식당 확보 및 노후 급식시설 개선
- 대상교 : 서울영등포초등학교, 신서중학교

○ 기부채납: 1건

- 목적 : 흑석3재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합과의 은로초 인근 부지 기부채납 협의에 따라 학교용지를 확보하는 사업
- 대상교 : 서울은로초등학교

2. 취득 및 처분 : 2건

○ 증개축: 1건

- 목적 : 마이스터고 선정에 따라 전국 단위 모집 학생 및 서울 지역 원거리 학생수용을 위해 기숙사를 증개축

- 대상교 : 서울반도체고등학교

○ 증개축(변경) : 1건

- 목적 : 지하에 위치한 급식시설을 지상으로 이전하기 위해 증개축

- 대상교 : 서울수색초등학교

Ⅳ. 검토 의견(수석전문위원 박광선)

1. 제안경위 및 주요내용

○ 동 관리계획안은 2025년 10월 20일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제3365호로 제출되어 2025년 10월 23일 우리 위원회로 회부되었습니다.

○ 동 관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 「공유재산법」) 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 취득 6건, 취득 및 처분 2건 총 8건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울특별시의회 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 취득의 건(6건)

1) 신현중학교 강당 겸 체육관 증축의 건

○ 신현중학교 강당 겸 체육관 증축의 건은 현재 운영 중인 다목적 강당의 크기가 작아 발생하는 학사 운영상의 어려움을 해소하고자 새로운 체육관을 증축하는 사업입니다.

- 세부적으로 본 건물은 필로티를 포함하여 지상 2층(건축 연면적 기준 1,153㎡) 규모의 건물을 2028년 3월 준공을 목표로 증축하는 내용으로, 설계비와 시설비 등을 포함하여 총사업비 50억 376만원이 소요될 예정입니다.

○ 신현중학교는 현재 학급 수 대비 체육관 기준면적(922㎡)을 크게 하회하는 면적의 소규모 체육관(349㎡)만을 보유하고 있는 학교로, 2025년 동부교육지원청의 강당 겸 체육관 증축 대상 중 가장 우선순위에 있습니다.

- 이와 관련하여 해당 학교는 2025학년도 기준 28학급이 운영 중인 학교로,¹⁾ 기보유한 체육관의 면적은 349㎡에 불과합니다. 그런데 교육부의 ‘연도별 학교신설비 교부기준’에 따른 해당 학교의 체육관 기준면적(24학급 이상)은 922㎡로,²⁾ 기보유한 체육관의 면적은 기준면적 대비 573㎡가 작은 상황입니다.

[표-1] 동부교육지원청 강당 겸 체육관 증축 순위

교육청	급별	설립	행정구	학교명	구분	사업추진방법	우선순위
동부	중	공립	중랑구	신현중	기보유(소규모)	우선순위	1
동부	중	공립	동대문구	전농중	기보유(소규모)	개축심의	2
동부	계			2교			

○ 따라서 동 건물은 학교의 실내체육 여건을 개선한다는 측면에서 사업 추진 필요성이 충분히 인정된다고 할 것이고, 사업 규모 등에 있어서도 별도의 문제는 없다고 생각됩니다.

- 특히, 대상 학교가 「2025~2029년 학생배치계획」 상 2029년

1) 2025년 5월 학교알리미 공시 기준, 증축이 완료되는 2028년도 학급수는 학생배치계획 상 특수학급(2)을 포함하여 26학급 규모임.

2) [표] 체육관 기준 면적(기존학교 증축, 중학교 기준)

12학급	18학급	24학급	30학급	36학급	42학급~
810	883	922	994	994	994

까지 24학급 이상을 유지할 것으로 예측된다는 측면에서 학생 수 추이를 고려하더라도 사업 규모는 적절한 것으로 보입니다.

[표-2] 신현중학교의 '2025-2029년 학생배치계획'

학교명	구분	중장기 학생배치계획				
		2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
신현중 (대상학교)	학생수	685	634	596	584	587
	학급수	28(2)	27(2)	26(2)	26(2)	26(2)
	급당인원	26.3	25.4	24.8	24.3	24.5

○ 한편, 동 사업은 공공건축 사업계획서 사전검토를 거쳤고,³⁾ 공공건축 심의위원회 심의에서 “조건부 채택” 결정을 받았으며,⁴⁾ 공공건축 심의위원회 지적사항에 대한 검토⁵⁾ 및 자체재정투자심사,⁶⁾ 공유 재산심의회 심의를⁷⁾ “적정”으로 통과하는 등 사전절차를 모두 이행 하였습니다.

○ 그러므로 신현중학교 강당 겸 체육관 증축의 건은 상술한 사항을 종합적으로 고려할 때 절차적, 내용적으로 문제가 없다고 판단됩니다.

○ 다만, 서울시교육청 공공건축심의위원회에서는 동 증축에 대해 “공사차량 진출입을 고려한 학생 통학동선 등 동선계획 보완”을 지적하였고, 사전건축기획 용역보고서⁸⁾ 역시 학생안전계획 수립, 통학로 안전펜스 등 통학로 안전 확보를 위한 공사계획 수립에 관하여 적시하고 있습니다.

이는 동 건의 체육관 증축 예정지가 운동장 안쪽에 위치하고, 공사 차량 통행을 위해서는 불가피하게 학생 이동 동선과 겹치는 정문을 이용해야 한다는 측면이 고려된 것으로 사료됩니다.

3) 사전기획 적정성 검토 의견서 회신(신현중, 사2025-001호)(서울시교육청 교육시설안전과-6651, 2025.6.13.)

4) 2025년 제6회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림(서울시교육청 교육시설안전과-8874, 2025.8.6.)

5) 2025년 제2회 공공건축심의위원회 심의의견 반영 회신(서울시동부교육지원청 학교시설지원과-4593, 2025.8.25.)

6) 2025년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 알림(서울시교육청 예산담당관-8669, 2025.9.22.)

7) 2025년도 제5회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-25577, 2025.10.16.)

8) STWS건축사사무소(2025.5.), 「신현중 강당 겸 체육관 증축사업 사전건축기획 용역보고서」, 84쪽.

- 따라서 서울시교육청은 해당 공사 추진에 있어 통학로 안전 확보에 관한 공사계획 수립 및 이행 전반이 현장에서 내실있게 추진될 수 있도록 관리·감독을 철저히 하여 학생 안전사고가 발생하지 않도록 업무 추진에 만전을 기해야 할 것입니다.

[그림-1] 신현중학교 건물 배치도 및 학생·차량 주요 동선



2) 서울안평초등학교 급식실 및 학생식당, 특별교실 증축의 건

- 다음으로 서울안평초등학교 급식실 및 학생식당, 특별교실 증축의 건은 열악한 급식 여건을 개선함과 동시에 그린스마트미래학교 리모델링 사업과 연계하여 학교 공간을 추가로 확보하고자 급식실 및 학생식당, 특별교실을 증축하는 사업입니다.

- 동 건물은 구체적으로 기존 체육관 1층의 필로티 공간에 844.78㎡ 규모의 급식실과 학생식당을 구축하고, 교사동 후면부 2~4층에 873㎡ 규모의 특별교실을 2029년 9월까지 증축하고자 하는 것으로, 총사업비는 60억 162만원입니다.

- 다만, 해당 사업은 공사 일정상 특별교실 증축의 경우 그린스마트 미래학교 리모델링 사업과 연계해 2029년까지 진행되나, 급식실 및 학생식당 증축은 리모델링 기간 중 임시교사를 이용할 학생의 편의를 고려하여 2028년까지 우선 시행될 예정입니다.
- 급식실 및 학생식당 증축 사업과 관련하여 서울안평초등학교는 현재 학생식당이 1층과 4층으로 분리되어 운영되어 있고, 기존 교사동이 준공 40년이 경과된 노후 건축물로서 변화하는 학교급식 환경을 반영하기에 공간적인 한계가 명확한 상황입니다.
- 특히, 최근 학교 급식실에서 발생한 조리종사자의 폐암이 업무상 재해임을 인정받고 있으며,⁹⁾ 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 시행으로 산업재해 예방이 중요시됨에 따라 환기 시설을 포함한 각종 안전설비 증설, 근로 여건 개선을 위한 첨단 조리 로봇, 전기식 조리기구 구축 등으로 충분한 공간 확보가 요구되는 국면에 놓여 있습니다.
- 또한, 특별교실 증축에 있어 해당 학교는 기존 교사인 본관과 서관이 연결통로 없이 별도의 건물로 분리되어 있어 학생의 이동 동선이 제한적이며, 이에 따른 공간적 단절로 인한 학교 내 소통 저해 및 우천 시 학생 이동상의 안전 문제가 우려되는 상황입니다.
- 이러한 점을 고려할 때 동 증축의 건은 안평초등학교의 기존 건물 및 교사 배치, 준공 연도 등 제반 여건을 종합적으로 고려했을 때 추진 타당성이 어느 정도 인정된다고 사료됩니다.
- 특히 금번 특별교실 증축은 리모델링을 통한 공간 재배치와 연계하여 본관과 서관을 연결하고, 컴퓨터실과 메이커스페이스 등 다양한 교육 공간을 확보함으로써 그린스마트 미래학교 사업의 공간혁신 효과를

9) 2021년 11월 말을 기준으로 과거에 근무이력이 있던 사람을 포함하여 학교급식 종사자 31명이 폐암으로 산재 신청을 진행했고, 이 중 13명이 산재 승인을 받은 바 있음.

(자료 : 고용노동부 보도자료(2021.12.8.), “고용노동부, 학교 급식 종사자 폐암 건강진단 실시 지도 및 교육청 학교 대상 점검 실시”)

높일 수 있는 조치가 될 것으로 기대됩니다.

[그림-2] 서울안평초등학교 건물 및 교실배치도



○ 한편, 서울안평초등학교 급식실 및 학생식당 증축 사업은 증축 예정인 급식실과 학생식당의 면적이 각각 273.8㎡와 570.98㎡로, 증축이 완료되는 시점에는 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준¹⁰⁾에도 부합하는 것으로 확인하였습니다.

○ 이어 동 사업은 서울안평초등학교 그린스마트미래학교 리모델링과 연계하여 공공건축 사업계획서 사전검토와¹¹⁾ 공공건축심의위원회 심의,¹²⁾ 자체재정투자심사¹³⁾ 등을 이행함과 동시에 공유재산심의회 심의¹⁴⁾ 역시 완료하였는바, 절차적 측면에서도 사업 추진에 따른

10) 학교알리미 공시 기준으로 2025학년도 서울안평초등학교의 학생 수는 930명, 교직원 수는 71명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간(2025~2029학년도) 학생배치계획 상 예측되는 학생 수는 930~777명 수준이고, 증축 준공 시점의 예상 학생 수는 777명임. 따라서 준공 시점으로 예측되는 2029학년도를 기준으로 조리장 면적 기준은 급식인원 600~899명 사이를 적용하고, 식당 면적은 848명(교직원 수는 71명으로 고정하였음)을 기준으로 계산함.

이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 260㎡ 이상(급식 인원 600~899명 기준), 학생 식당 면적은 초등학교 식당 면적 산식인 (학생/2.0 × 1.20) + (교직원수/1.6 × 1.3)을 적용했을 때 523.8875㎡ 이상을 충족해야 함.

11) 그린스마트스쿨 사전기획단계 컨설팅 결과 안내(안평초) (서울시교육청 미래학교추진단-1440, 2024.3.13.)

12) 2025년 제6회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림(서울시교육청 교육시설안전과-8874, 2025.8.6.)

13) 2025년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 알림(서울시교육청 예산담당관-8669, 2025.9.22.)

14) 2025년도 제5회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-25577, 2025.10.16.)

별도 문제도 없다고 판단됩니다.

- 다만, 사업 추진의 적정성과 별개로 동 건물은 그린스마트미래학교 리모델링과 특별교실, 급식실 및 학생식당 등의 증축이 장기간 추진될 예정이고, 학교 구성원은 해당 기간 동안 동일 부지에 있는 모듈러 교실 등에서 생활하게 되는바, 서울시교육청은 공사 기간 중 안전 사고 예방을 위해 철저하게 안전 대책을 마련해야 할 것입니다.

3) 서울영등포초등학교 급식실 및 학생식당 증축(변경)의 건

- 서울영등포초등학교 급식실 및 학생식당 증축 변경의 건은 제326회 임시회(2024.9.11.)에서 의결된 관리계획을 변경하고자 하는 것으로, 승강기 추가 설치, 전기용량 증설, 구조보강공사 추가 등에 따라 변동된 총사업비 등을 관리계획에 반영하고자 하는 내용입니다.
- 해당 사업은 2021년 사전기획용역, 2024년 공공건축심의위원회 및 공유재산심의회 심의 등을 거쳐 2024년 9월 서울시의회의 의결을 받아 사업추진이 확정되었으나, 설계용역 중 사업비가 당초 공유재산 심의 대상 금액 대비 38.2% 증가함에 따라 2025년 9월 공유재산 심의회 심의를 다시 거쳐 관리계획을 변경하고자 하는 것입니다.
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항제4호는¹⁵⁾ 공사 중 물가 변동에 따른 계약금액 변경은 제외하고, 시설물 기준가격이 30% 이상 초과하여 증감할 때에는 공유재산관리계획 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받도록 규정되어 있습니다.

15) 「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.~3. (생략)

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

○ 이에 동 사업은 승강기 추가 설치에 의한 공용공간 면적 증가, 전기 용량 증설 및 구조보강공사 등에 소요되는 추가적인 공사비 등을 반영하고자 공유재산관리계획안을 변경하게 되었습니다.

- 특히, 해당 사업은 설계과정에서 전기용량 부족, 연약지반 및 학교 숲 간섭 해소 및 매장유산조사·철도영향평가 시행 필요성 등이 제기됨에 따라 사업비 증액이 필요하게 된 것입니다.

[표-3] 영등포초 공유재산관리계획 주요 변경 내역

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당초	변경	증감	증감사유
세부용도	급식실 및 학생식당 증축	-	-	1) 필로티, 공용 면적 조정 (11,790천원) 2) 기타공사비 증가(811,600천원) 3) 추가용역비 증가(34,000천원)
총 수	2	2	-	
연 면 적	556	566	10	
예 산 액	2,246,962	3,104,352	857,390	

[표-4] 영등포초 변경 사유별 사업비 변동 현황

구분		세 부 내 용
기타 공사비 증가	전기용량 증설	- 당초 : 500kVA → 변경 : 950kVA - 실시설계결과 기존 전력용량으로는 신설 급식실 운영이 불가해 신설 급식기구 사용을 위한 전기용량 증설 필요
	기초파일 및 구조보강	- 당초 : 평지, 독립기초(기준단가) → 변경 : 학교숲부지, 파일기초필요(연약지반) - 지반조사 결과 연약지반으로 파일공사 필요 - 기존 본관동과 급식실동을 연결할때, 기초 간섭으로 인한 장스펜 공사 필요
	장애인용 승강기	- 당초 : 기존 본관동 활용 → 변경: 급식동 장애인용 승강기 신설 - 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제7조(대상시설) 동선 및 급식운영을 고려할 때, 학생들의 원활한 급식실 이용과 식재료 운반등을 위해 필요
	부대토목	- 당초 : 급식실부지 부대토목고려 → 변경: 학교숲 부지 및 주차장 부지까지 공사범위 확대 - 실시설계 결과 대상부지가 학교 숲 간섭으로 인한 식재 이전 및 철거, 공사 차량 진입 및 공사로 인한 주차장 포장 손상 원상복구 및 폐기물 등 반영
추가 용역비 증가	매장유산 조사	-문화재 유존지역 시굴조사 대상에 해당하여 추가 용역 필요(「매장유산 조사용역 대가의 기준」 적용)
	철도영향 평가	- 철도보호지구 행위신고 협의 중 철도영향평가 대상에 해당되어 추가 용역필요(전문견적) [국가철도공단 시설사업처-14218, 2025. 8. 14.]

- 이를 종합적으로 고려할 때 동 변경의 건은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따른 공유재산 관리계획 변경 기준을 충족하고 있으며, 총사업비 변경 역시 설계과정에서 제기된 시설 안전 문제와 변경된 동선계획 등을 고려하여 추진되고 있는바, 내용이나 절차적으로 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.
- 다만 본 건의 사업비 증가 원인 중 일부는 당초 공유재산 관리계획 심의 이전부터 충분히 고려될 수 있었던 것으로 사료됩니다.
- 우선, 이번 공유재산관리계획 변경 사유 중 하나인 추가용역비 3천 4백만원은 해당 지역이 문화재 유존지역 시굴조사 대상 범위이자 신안산선 개통 추진에 따른 철도보호구역에 해당하여 발생하는 용역비입니다.
- 그러나 본 건의 증축 예정 부지는 2019년 8월 27일 국토교통부 고시에¹⁶⁾ 의해 신안산선 터널 통과가 확정되어 있었고, 문화재 유존지역 시굴조사 범위 역시 국가유산청의 국가유산보존관리지도 등을¹⁷⁾ 통해 대상지 여부를 쉽게 확인할 수 있는 상황이었습니다.
- 더욱이 서울시가 모든 자치구에 매장유산 유존지역 확인을 위해 지표 조사를 완료한 시점이 2023년이고,¹⁸⁾ 동 건의 공공건축 사전기획 적정성 검토 회신이 완료된 시점이 2024년 2월 1일임을¹⁹⁾ 감안할 때 철도영향평가 뿐만 아니라 매장유산 조사용역비 역시 사전절차 이행 및 사업 기획 단계에서 고려할 수 있었다고 생각됩니다.
- 또한, 공사비 증액 사유 중 일부인 학교 숲 간섭으로 인한 식재 이전, 공사차량 진입을 위한 주차장 포장 손상과 같은 문제 역시 증축

16) 신안산선 복선전철 민간투자사업 실시계획 승인(국토교통부 고시 제2019-446호, 2019.8.27.)

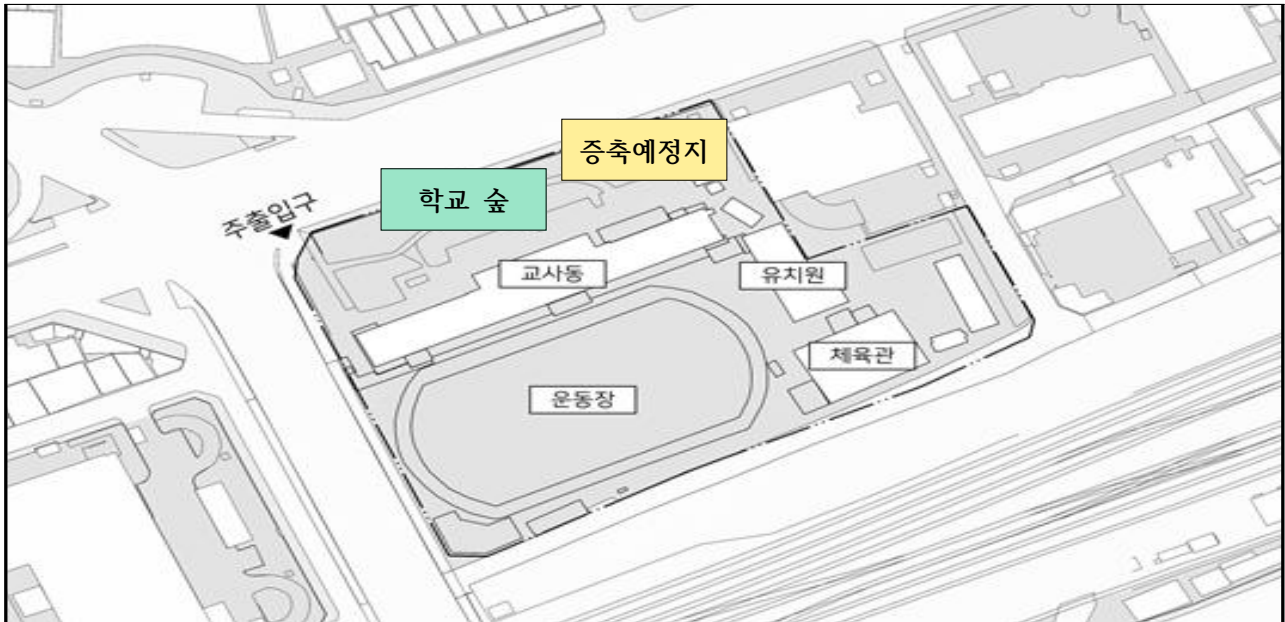
17) <https://gis-heritage.go.kr/>

18) 서울시 매장유산 보호를 위한 보존방안 이행 철저 협조 요청 및 업무 안내(서울시 문화유산보존과 -17256, 2025.10.23.)

19) 사전기획 적정성 검토 의견서 회신(영등포초, 사2023-040호) (서울시교육청 교육시설안전과-1104, 2024.2.1.)

건물 위치가 변경되지 않았다는 측면에서 사전에 충분히 고려할 수 있었던 사항이라고 보여집니다.

[그림-3] 서울영등포초등학교 건물배치도



- 그러므로 서울시교육청은 향후 유사 사업 추진에 있어 관계 법령에 따른 용역비나 공사 현장 여건에 맞는 건축비 산정이 이뤄질 수 있도록 사업 기획 단계부터 면밀한 검토와 추계를 시행해야 할 것으로 보이며, 공유재산 관리계획안 변경에 있어 조사용역비 누락과 같은 사안이 되풀이되지 않도록 주의해야 할 것입니다.

4) 신서중학교 급식실 및 학생식당 증축(변경)의 건

- 신서중학교 급식실 및 학생식당 증축 변경의 건은 급식실 노후화 및 학생식당 부재에 따른 교실 배식 문제를 해소하고자 지상 3층 규모 (필로티 포함, 건축연면적 1,356㎡)의 급식실 및 학생식당을 증축하는 사업입니다.
- 동 증축의 건은 제319회 서울시의회 정례회(2023.6.28.)에서 이미

승인된 기존의 관리계획을 변경하고자 하는 것으로, 물가 상승에 따른 기준 단가 변경 및 현장 여건으로 인한 추가 공사 금액 반영 등의 영향으로 총사업비가 50억 5,943만원(당초 37억 216만원, 당초 대비 36.7%)으로 증가하여 변경 승인의 대상이 되었습니다.

- 세부적으로 본 건은 ① 당초 2022년 기준 단가로 산출되었던 사업비가 공기 조정으로 2024년 단가로 변동되었고, ② 발주 여건의 변화로 일부 용역비가 추가되었으며, ③ 증축 위치가 양명초등학교 정문 출입로와 신서중학교 정문에 해당하여 학생 안전 등을 위해 추가 공사가 요구됨에 따라 총사업비가 증가된 것입니다.

[표-5] 신서중 공유재산관리계획 주요 변경 내역

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	급식실 및 학생식당 증축		-	1) 기준단가 변경분(615,271천원)
총 수	3	3	-	2) 현장여건 추가 공사 반영
연 면 적	1,356	1,356	-	(583,644천원)
예 산 액	3,702,158	5,059,433	1,357,274	3) 발주여건 변화(158,359천원)

[표-6] 사업비 증가 사유 및 세부 내용

사업비 증가 사유	세부 내용
물가 상승에 따른 2025년 기준 단가 적용	원자재 물가급등 등 물가상승에 따른 2025년 학교시설증축사업 시설비 기준 단가 적용('22년 → '24년 증축 기준단가 변동: 급식실 1m ² 당 602천원 증가 등)(증축 기준단가 변경 반영: 615,271천원)
현장 여건으로 인한 추가 공사	증축 위치가 신서중·양명초 교문 위치이며, 왕복 7차선 도로 및 신트리 공원과 인접함에 따라 공사중 통학로와 공사 동선 분리 위한 부대토목 공사 및 간섭 공사 필요(현장 여건으로 인한 간섭 공사비 반영: 583,644천원)
발주여건 변화	상주감리비 반영, 설계의도구현용역비·통학 안전관리 대책 비용 변경 반영 등 발주여건 변화(각종 용역비 신규·변경 반영: 158,359천원)

○ 우선, 동 증축의 건은 총사업비가 30% 이상을 초과함에 따라²⁰⁾

20) 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사규칙」 제6조(재심사) 다음 각 호의 사업에 대해서는 그 사업의 타당성 여부 등에 대한 투자심사를 다시 해야 한다.

2025년 8월 공공건축심의위원회 변경심의를 진행하였고,²¹⁾ 같은해 9월 자체재정투자심사와²²⁾ 공유재산심의회 심의를 거쳐 금번 공유 재산 관리계획안에 포함되었는바, 절차적 문제는 없다고 판단됩니다.

- 또한, 공사비 변경 역시 설계 용역 진행에 따른 착공 시점 변경, 증축 대상 부지의 특수성에서 기인한 추가적인 안전 대책 시행 등의 영향을 주요 원인으로 하고 있습니다.
- 증축 대상지는 신서중학교 정문과 주차장으로 사용되는 곳이고, 해당 학교는 정문 이외에 출입할 수 있는 후문이 부재한 상황입니다.
- 더욱이 증축 대상지 바로 옆에는 양명초등학교 정문으로 출입할 수 있는 차도 및 인도가 위치하고, 양명초등학교의 차량 통행을 위해서 해당 도로를 지날 수밖에 없습니다.

[그림-4] 신서중학교 현황도(위성사진)



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.

2.~6. (생략)

21) 2025년 제6회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림(서울시교육청 교육시설안전과-8874, 2025.8.6.)

22) 2025년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 알림(서울시교육청 예산담당관-8669, 2025.9.22.)

[그림-5] 신서중학교 현장 사진²³⁾



- 따라서 본 건은 양명초등학교와 신서중학교의 통행수요가 집중된 곳에서 진행된다는 의미이고, 일반적인 증축 공사보다 더욱 특화된 안전 대책이 요구되는 곳이라고 할 수 있습니다.
- 참고로 이러한 문제는 2025년 8월 진행된 공공건축심의위원회 변경 심의에서도 동일하게 지적되었고, 서울시교육청 역시 통학안전관리 대책비용 인상,²⁴⁾ 인조잔디 운동장 일부 철거를 통한 주차장 및 통학로 이전²⁵⁾ 등을 계획하는 상황입니다.
- 그러므로 상술한 상황을 종합했을 때 동 증축 변경의 건은 사업 추진 중 대상지 여건을 고려해 사업비의 변경이 이뤄졌다는 측면에서 내용적으로도 적절하게 계획된 것으로 보입니다.
- 한편, 서울시교육청은 공사 추진을 위해 서울양명초등학교와 업무 협의를 진행하였고, 학교는 학생 등하교 시 안전 확보와 외부인 출입

23) 네이버 지도 로드뷰 기준(2022년 8월 기준)

24) 당초 공유재산관리계획안의 통학로안전관리대책비용은 15,000천원이었으나, 현행 계획안 상의 해당 예산은 20,000천원임.

25) 현행 계획안의 소요예산 산출내역 중 인조잔디 철거 후 복구(276,600천원), 부대토목공사(아스콘 및 우레탄 포장) 각 51,300천원 및 44,744천원 등은 당초 예산 산출내역에서는 없었던 항목임. 이는 해당 공사계획 상 주차장 및 정문(통행로) 이전 등에 따른 추가 경비임.

문제 등을 우려하며 “보행로 위치 변경으로 인한 증축 착공 후 신설될 교문 선제공사가 필요하다”는 입장을 밝혔습니다.²⁶⁾

- 서울시교육청은 향후 공사 추진에 있어 신서중학교와 더불어 양명초등학교 학생 등의 통행상 안전이 최대한 보장될 수 있도록 지속적으로 협의하고, 부지 여건을 고려한 안전 대책의 수립과 시행 등에 만전을 기해야 할 것입니다.

5) 노원평생학습관 별관 증축의 건

- 계속해서 노원평생학습관 별관 증축의 건은 1989년 준공 후 36년이 경과한 노원평생학습관의 노후화와 공간 부족 문제를 해소하기 위해 2029년까지 기존 건물의 리모델링과 함께 별관을 2층에서 4층으로 2개층을 증축하는 사업입니다.
 - 금번 공유재산관리계획안에서는 리모델링을 제외한 별관동 2개층의 증축에 관한 사항을 다루며, 별관동 증축 규모는 연면적 기준 809.7㎡로 총사업비는 36억 4,006만원이 소요될 계획입니다.
- 본 증축의 건은 리모델링과 연계하여 추가 공간을 확보함으로써 문헌정보실과 열람실, 강의실, 사무실, 시청각실 등이 각층에 분산된 현행 공간 배치를 효율적으로 개선함과 동시에 어린이실과 디지털라운지 확대 등을 도모하고자 하는 것입니다.
 - 특히, 이번 증축을 통해 확보된 공간에 업무지원시설(관장실, 행정지원과 등)과 강사 휴게공간 등을 배치하여 이용객 편의를 도모하고, 증축에 따라 추가로 확보된 면적은 어린이실 및 디지털라운지 확대, 청소년용 모임 공간 신설 등이 추진될 예정입니다.

26) 차량 진입로 협의안 의견 회신(신서중 급식실 및 학생식당 증축 공사) (서울양명초등학교-13264, 2025.11.6.)

[표-7] 공사전후 층별 공간 배치 변화

구분		공사전 (현행)	공사후
본관	1층	간행물실 / 문헌정보실 / 안내실 / 숙직실 / 수유실	어린이실 / 안내실 / 숙직실 / 갤러리 / 유아실 / 수유실 / 동화체험실 / 창고
	2층	디지털 자료실 / 사무실(행정지원과, 평생학습과,정보자료과) / 독서토론실 / 소회의실	문헌정보실 / 독서토론실
	3층	제1열람실 / 제5강의실 / 세미나실 / 친구랑	대강의실 1~2 / 청소년 모임공간 / 커뮤니티룸 / 제5강의실
	4층	제2열람실	디지털라운지 / 컴퓨터교육실 / 메이커 스페이스
별관	1층	시청각실 / 어린이실 / 유아실	시청각실 / 음악실 / 다목적실
	2층	제1~4강의실, 컴퓨터교육실	제1~4강의실
	3층	옥상휴게공간	친구랑 / 강사휴게실 / 교원실 / 탕비 휴게실 / 평생학습과
	4층	-	관장실 / 정보자료과 / 탕비휴게실 / 회의실 / 행정지원과

- 또한, 노원평생학습관은 증축 및 리모델링에 맞춰 디지털 라운지 등을 활용한 디지털기술 융합 학습 프로그램, 개방형 공간을 활용한 독서·문화행사(전시, 버스킹 등), 이용자 연령대에 맞춘 세대별·세대간 커뮤니티 활동 지원 등의 특화사업 운영을 계획하고 있습니다.²⁷⁾
- 이러한 상황을 종합할 때 동 증축의 건은 지역 주민의 평생교육 기회 확대와 평생교육프로그램 운영 고도화를 위해 추진되는 공간혁신 사업의 일환으로, 그 목적과 사업내용 측면에서 적정하다고 사료됩니다.
- 한편, 본 건은 2024년 7월 공공건축 사업계획서 사전검토와²⁸⁾ 같은해 12월 공공건축심의위원회 심의,²⁹⁾ 2025년 7월 자체재정투자 심사,³⁰⁾ 같은해 9월 공유재산심의회 심의를³¹⁾ 거친 안전으로 사전

27) 노원평생학습관(2025.8.), 노원평생학습관 증축 및 리모델링에 따른 특화프로그램 추진보고.

28) 공공건축 사업계획 사전검토 의견서 회신(노원평생학습관, 사2014-015호) (서울시교육청 교육시설안전과 -7231, 2024.7.1.)

29) 2024년 제11회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림(서울시교육청 교육시설안전과-14412, 2024.12.12.)

30) 2025년 제3회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 알림(서울시교육청 예산담당관-6460, 2025.7.10.)

31) 2025년도 제5회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-25577, 2025.10.16.)

절차를 모두 이행한 것으로 확인됩니다.

- 한편, 노원평생학습관은 리모델링이나 증축 사업 등의 추진을 위해 도시공원위원회 심의 등이³²⁾ 필요한 등나무근린공원 내에 자리 잡고 있어 증축과 리모델링 추진 시 노원구의 협조가 절대적으로 요구되는 장소적 특징을 가지고 있습니다.
 - 이와 관련하여 서울시교육청은 2022년 노원구 푸른도시과와 교육지원과 등과 업무협의를 추진했고,³³⁾ 2021년 3월 노원구 푸른도시과가 건축면적에 변동이 없다면 기존 층 높이(본관동 높이 4층)를 유지할 경우 증축이 가능하다는 취지의 답변 공문을 회신하는 등³⁴⁾ 그동안 여러 차례 업무협의를 전개되었다고 밝혔습니다.
- 그러나 서울시교육청이 본 건과 관련하여 업무협의를 진행한 시기는 2021년과 2022년으로 현재 시점에서 이미 약 3~4년 이상 경과했고, 업무 담당 부서도 2024년 노원구 조직개편으로 ‘푸른도시과’에서 ‘정원도시과’로 변경되는 등³⁵⁾ 사업 추진을 위한 업무 여건이 크게 변화한 상황입니다.
- 그러므로 서울시교육청은 본 증축의 건이 계획 일정대로 추진되어 평생학습관 운영 중단으로 인한 시민 피해가 최소화될 수 있도록 공유재산 관리계획안 심의 이후에도 사업 시행 과정에서 노원구를 비롯한 유관 기관과 지속적인 소통을 추진해야 할 것으로 생각합니다.

32) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조에 따른 근린공원은 같은법 제16조에 따른 공원조성계획 수립 대상이고, 공원조성계획에는 토지의 이용, 동선(動線), 공원시설 배치, 범죄 예방, 상수도·하수도·쓰레기처리장·주차장 등의 기반시설, 조경 및 식재 등에 대한 사항이 포함되며 이를 변경하기 위해서는 도시공원위원회 심의(경미한 사항의 변경은 소위원회 자문)를 거쳐야 함. 또한, 「경관법」과 「서울특별시 경관 조례」에 따라 공원 내 시설물의 경관심의 역시 도시공원위원회에서 심의가 가능함.

33) 학습관 시설 개선 관련 노원구청 협의 결과(노원평생학습관 행정지원과-2058, 2022.5.4.), 노원평생학습관 증축관련 출장 결과 보고(서울시교육청 노원평생학습관 행정지원과-4880, 2022.9.26.) 등

34) 노원평생학습관 증축관련 협의 요청 회신(서울특별시 노원구 푸른도시과-6180, 2021.3.26.)

35) 노원구 보도자료(2024.6.22.), “명품 보육정책, 어르신친화도시, 꽃과 정원의 도시까지! 노원구, 조직개편으로 정책 완성도 높인다”, https://www.nowon.kr/www/user/bbs/BD_selectBbs.do?q_bbsCode=1027&q_bbscttSn=2024062222237614&q_estnColumn10=&q_rowPerPage=10&q_currPage=1&q_sortName=&q_sortOrder=&q_searchKeyTy=sj_1002&q_searchVal=%EC%A1%B0%EC%A7%81& (검색일 2025-11-9)

6) 흑석3재정비촉진구역 내 토지 기부채납의 건

- 흑석3재정비촉진구역 내 토지 기부채납의 건은 흑석3재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합(이하 ‘흑석3조합’)이 주택재개발정비 사업 시행인가 사항 이행을 위해 동작관악교육지원청에 토지를 기부채납 함에 따라 서울은로초등학교와 접해있는 도로 부지 등 358.3㎡를 무상 취득하는 것입니다.
- 우선, 본 건은 「흑석3재정비촉진구역 주택재개발정비 사업시행인가 고시」에³⁶⁾ 근거하여 관리청에 무상귀속되어야 하는 학교 용지 규모가 결정되었고, 이에 근거해 토지 기부채납을 위한 협약서가³⁷⁾ 체결되었으며, 서울시교육청의 공유재산심의회 심의를³⁸⁾ 거쳤다는 점에서 절차적 문제는 없다고 생각합니다.
 - 또한 협약서 역시 담장이나 시설물 축조, 소유권 이전을 위한 부대 비용 부담 등에 대한 사항을 명확하게 규정하고 있어 내용상 문제는 없다고 사료됩니다.
- 한편, 본 건의 토지는 서울은로초등학교 및 서울은로유치원과 접해 있는 위치에 있으며, 현재 도로(차도 및 인도)로 활용하고 있습니다.
 - 참고로 서울은로유치원은 1985년 서울은로초등학교 병설유치원으로 개원하여 2023년 단설유치원으로 전환된 공립유치원이며,³⁹⁾ 현재 서울은로초등학교 안에 별도 건물로 운영 중에 있습니다.
- 그러나 해당 토지는 흑석3재정비촉진구역과 흑석9재정비촉진구역 추진과 연계하여 도로 선형 변경 등이 예정되어 교통 관련 시설이

36) 흑석3재정비촉진구역 주택재개발정비 사업시행인가 고시 (서울특별시 동작구 고시 제2015-45호)

37) 흑석3구역주택재개발조합 토지 기부채납 협약서(2025.5.29., 협약 당사자 : 서울특별시동작관악교육지원청 교육장, 흑석3재정비촉진구역주택재개발정비사업조합장, 서울은로초등학교 교장)

38) 2025년도 제5회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-25577, 2025.10.16.)

39) 서울은로유치원 홈페이지, 유치원 연혁,

https://xn-2o2b13ndxe1czt9f020c.kr:454/home/sub_page.php?page_idx=135 (검색일 2025-11-9)

철거될 예정인바, 향후 서울은로초등학교 등의 부지 활용은 충분히 가능할 것으로 사료됩니다.

- 이와 관련하여 서울은로초등학교와 서울은로유치원은 앞으로 기부채납 토지를 “원아 승하차 시 안전사고 예방을 위한 드롭존 또는 주차공간으로 활용” 할 계획이라고⁴⁰⁾ 밝히고 있는바, 기부채납 예정 토지의 취득 목적, 활용 가능성 역시 별도 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

[그림-6] 기부채납 대상 토지 현장 사진⁴¹⁾



[그림-7] 기부채납 부지 현황도⁴²⁾



40) 서울시교육청 내부자료, 흑석3재정비촉진구역 내 기부채납 토지 활용 계획(2025.11.6. 제출)

41) 네이버 지도 로드뷰 기준(2025년 9월 기준)

42) 서울시교육청 내부자료, 흑석3재정비촉진구역 내 기부채납 토지 활용 계획(2025.11.6. 제출)

나. 취득 및 처분의 건(2건)

7) 서울반도체고등학교 기숙사 증개축의 건

- 서울반도체고등학교 기숙사 증개축의 건은 2024년 교육부가 서울반도체고등학교(舊 휘경공업고등학교, 이하 서울반도체고)를 마이스터고등학교로 지정함에 따라 전교생을 수용할 수 있는 기숙 시설을 확보하기 위하여 추진되는 사업입니다.
- 세부적으로 동 건은 2028년 2월까지 기존 용접실을 철거하여 지상 5층 규모(건축 연면적 3,471.35㎡)로 128명의 학생을 수용할 수 있는 기숙사를 증축하고자 하는 것으로, 총사업비 118억 7,940만 원이 소요될 예정에 있습니다.
- 다만, 금번 공유재산 관리계획에서 다루는 증개축의 건 이외에 추가적인 기숙사 공간 확보를 위해 실습동 4층에 64명을 수용할 수 있도록 연면적 1,060.5㎡ 규모로 리모델링이 추진되고 있는바, 서울시교육청은 2028년까지 증축과 리모델링을 통해 전교생을 수용할 수 있는 기숙시설을 구축할 계획에 있습니다.
- 서울반도체고는 「초·중등교육법 시행령」 제90조제1항제10호에⁴³⁾ 근거한 산업수요 맞춤형 고등학교(마이스터고등학교)이고, 마이스터고등학교는 같은법 시행령 제81조제3항제3호에⁴⁴⁾ 따라 전국단위 신입생 모집이 원칙으로 규정되어 있습니다.

43) 「초·중등교육법 시행령」 제90조(특수목적고등학교) ①교육감은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 학교중에서 특수분야의 전문적인 교육을 목적으로 하는 고등학교(이하 “특수목적고등학교”라 한다)를 지정·고시할 수 있다. 다만, 제10호의 학교 중 국립의 고등학교는 교육부장관이 지정·고시한다.

10. 산업계의 수요에 직접 연계된 맞춤형 교육과정을 운영하는 고등학교(이하 “산업수요 맞춤형 고등학교”라 한다)

44) 「초·중등교육법 시행령」 제81조(입학전형의 지원) ③ 제1항의 규정에도 불구하고 전기학교 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 고등학교의 입학전형에 응시하려는 자는 그가 재학한 중학교가 소재하는 지역(제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그가 거주하는 지역)에 관계없이 1개 고등학교를 선택하여 해당 고등학교의 입학전형실시권자에게 지원하여야 한다.

3. 제91조에 따른 특성화고등학교 중 교육부장관 또는 교육감이 정하는 학교

- 따라서 동 건물은 서울반도체고 재학생 중 서울 지역에서 원거리 통학을 하거나 서울 외 지역에서 거주하는 학생의 통학 편의 및 안정적인 주거·학습 환경을 도모하기 위하여 추진되는 사업인바, 사업 추진 목적상 별도의 문제는 없다고 판단됩니다.
- 또한, 증개축 규모 역시 1개 학년 입학정원이 64명이고, 리모델링을 통해 실습동 4층에 구성될 기숙사 공간(64명 수용)을 고려할 때 전체 학생 수인 192명을 모두 수용할 수 있다는 측면에서 적정하게 구성되었다고 할 것입니다.
- 한편, 본 증개축의 건은 공공건축 사업계획서 사전검토,⁴⁵⁾ 공공건축 심의위원회 심의,⁴⁶⁾ 자체재정투자심사⁴⁷⁾ 및 공유재산심의회 심의⁴⁸⁾ 등을 모두 거쳤다는 측면에서 법령 등이 규정한 사전절차를 모두 이행하였다고 생각됩니다.
- 그러나 본 건물은 공유재산 관리계획안 사업설명서에 기재된 사항 전반이 현행 사업계획이나 향후 추진 일정 등과 상이하다는 점에서 미흡한 자료를 제출한 서울시교육청에 대해 엄중한 주의가 요구됩니다.
- 우선, 사업설명서에 기재된 추진 일정에서 서울반도체고의 개교 시점은 2026년 3월이지만, 현재 계획된 해당 학교의 개교 일정은 2027년 3월인 것으로 나타났습니다.
 - 이는 서울시교육청이 당초 2026년 3월 개교를 목표로 기숙사 증·개축 등을 추진했지만, 2025년 9월 교육부가 개교준비점검 위원회 심의 등을 거쳐 현 상황으로는 2027학년도 개교가 적정하다고 회신하였기⁴⁹⁾ 때문으로 풀이됩니다.

45) 사전기획 적정성 검토 의견서 회신(서울반도체고, 사2025-003호) (서울시교육청 교육시설안전과 -7677, 2025.7.9.)

46) 2025년 제6회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림(서울시교육청 교육시설안전과-8874, 2025.8.6.)

47) 2025년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 알림(서울시교육청 예산담당관-8669, 2025.9.22.)

48) 2025년도 제5회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-25577, 2025.10.16.)

49) 서울반도체고등학교 개교 관련 재심사 건의 요청에 따른 의견 송부(교육부 중등직업교육정책과-3662,

[표-8] 향후계획 비교(관리계획안, 교육청 제출안)⁵⁰⁾

관리계획안		교육청 제출안	
향후 일정	추진 내용	향후 일정	추진 내용
2025. 1. ~	- 기숙사 증축(설계, 계약) - 리모델링(설계)	2026.1. ~	- 기숙사 증축(설계·계약) - 리모델링(설계)
2026. 3.	제19차 마이스터고(서울반도체고) 개교	2026.7. ~ 2027.2.	기숙사 리모델링(시공, 준공)
2026. 7. ~ 2027. 2.	기숙사 리모델링(시공, 준공)	2026.1. ~ 2026.7.	기숙사 증축(설계, 완료)
2027. 1. ~ 2027. 7.	기숙사 증축(설계, 완료)	2026.8. ~ 2026.10.	기숙사 증축(행정절차)
2027. 8. ~ 2026. 10.	기숙사 증축(행정절차)	2027.3.	제19차 마이스터고(서울반도체고) 개교
2026. 11. ~ 2028. 2.	기숙사 증축(시공, 준공)	2026.11. ~ 2028.2.	기숙사 증축(시공, 준공)

- 향후 계획(일정)은 기숙사 증축 일정, 개교 시점 기준 기숙사 사용 가능 여부, 기숙사 공사 중 학교 구성원의 소음·분진 등의 피해 가능성을 가늠하는 주요 사항이라 할 것입니다.

- 그럼에도 불구하고 서울시교육청은 공유재산 관리계획안 사업설명서 상 향후 일정조차 제대로 제시하지 못함으로써 공유재산 관리계획안 심사에 필요한 필수적인 사항조차 올바르게 제공하지 못하고 있는 바, 본 공유재산 관리계획안 전반의 신뢰도를 심각하게 훼손하고 있습니다.

○ 더욱이 서울시교육청은 기숙사 증·개축과 관해 가장 최근에 수립된 계획을 2025년 9월 3일에 수립된 「2026 개교 예정 기숙사 건립 보완 지원 계획(안)」이라고 밝히고 있는바, 이 또한 제출된 관리계획안의 내용이 해당 계획안과도 상이한 부분이 확인됩니다.

- 구체적으로 관리계획안은 실습동 4층 리모델링과 기숙사 증축을 통해

2025.9.18.)

50) 관리계획안은 관리계획안 사업설명서 83쪽, 교육청 제출안은 서울시교육청이 제출한 내부자료 (2025.11.5. 제출, 진로직업교육과)임.

재학생 모두 기숙사 입사가 가능하다고 밝히고 있지만, 사업 계획안은 기숙사 증축, 실습동 리모델링과 함께 모듈러 기숙사를 추진할 계획이라고 적시하고 있습니다. 여기에 더해 해당 사업 계획서 역시 관리계획안과 같이 개교 시점을 2026년 3월로 설정하고 있습니다.

[표-9] 기숙사 확보 계획 관련 비교(관리계획안, 최종계획안)⁵¹⁾

구분	내용				
관리 계획안	<참고: 기숙사 학생수용 계획 및 규모 산정 세부내역> - 기숙사 학생 수용 계획				
	구 분	연면적(㎡)	생활실 수(실)	수용인원(명)	비고
	기숙사 증축	3,471.35	64	128	2인 1실
	기숙사 리모델링	1,060.50	16	64	4인 1실
최종 계획안	□ 사업 추진 계획				
	구분	기숙사 증축	기숙사 리모델링	모듈러 기숙사(대여)	
	수용인원	128명	64명	32명	
	기숙사 실수	64실	16실	8실	
	소요기간	26개월 (2026.1. ~ 2028.2.)	14개월 (2026.1. ~ 2027.2.)	5개월 (2025.10. ~ 2026.2.)	
	시설	기숙사 64실, 사감숙소 3실, 사감실 1실, 공용화장실 1동, 휴게실, 세탁실 등	기숙사 16실, 화장실 2동, 샤워실 2실, 세탁실 1실, 사감실 1실	기숙사(사감실 포함) 9실, 화장실 2실, 샤워실 2실, 세탁실(현관) 2실	
	총소요액	121.94억원	23.57억원	21.80억원	
	비고	2인 1실	4인 1실	4인 1실	

○ 제시된 일련의 상황을 살펴보건데, 서울시교육청은 일관성 없는 불분명한 자료를 제공함으로써 궁극적으로 중요 재산에 관한 지방의회의 심의·의결권을 침해함은 물론 공유재산 관리계획안 심의 절차를 형해화하는 한편, 관리계획안에 대한 신뢰도를 심각하게 훼손하고 있다는 측면에서 매우 부적절하다고 판단됩니다.

51) 관리계획안은 관리계획안 사업설명서 81쪽, 최종계획안은 「2026 개교 예정 기숙사 건립 보완 지원 계획(안)」(서울시교육청 진로직업교육과-9536, 2025.9.3.), 3쪽의 표를 요약한 자료임.

따라서 서울시교육청은 향후 사업설명서를 포함하여 관리계획안 전반의 작성이 명확하게 적시될 수 있도록 해야 할 것입니다.

○ 더욱이 본 건은 사업설명서 상의 오류와 별개로 사업 추진 전반이 현실성 낮은 사업계획의 수립과 무리한 사업 추진이 이뤄졌고, 그 피해는 결국 서울반도체고에 입학할 학생이 받게 되었다는 점을 지적하지 않을 수 없습니다.

○ 서울시교육청은 당초 2024년 마이스터고 지정동의 신청 시 연면적 5,568㎡,⁵²⁾ 지상 7층 규모의 기숙사를 2026년 완공을 목표로 신축하여 학생 숙소 96실과 원어민교사 및 사감숙소 각 2실과 1실 등을 구축하겠다고 계획하였습니다.⁵³⁾

- 그러나 서울반도체고 부지는 2001년 11월 28일 고시된 도시계획 시설(학교) 결정 조서에⁵⁴⁾ 따른 학교용지로, 건폐율 35%, 용적률 150%, 높이 5층 이하의 규제를 적용받는 상황이었습니다.⁵⁵⁾

- 서울반도체고는 이미 기존 건축물로 건폐율과 용적률이 각각 29.01%, 129.27%이고, 5층 이하의 건축물만 건축 가능한 여건이었다는 측면에서 당초 지정동의 신청 시 제시된 기숙사 건립안은 실현 가능성이 상당히 낮았다고 보여집니다.

52) 다만, 기숙사 연면적은 동일 자료 내에서도 상이한 측면이 있음. 신청계획서 99쪽은 기숙사 규모 산정 시에 순면적 3,363㎡, 공용면적 3,363㎡(다만, 순면적의 50%라고 비교에 적시한 점을 고려할 때 오기(誤記)로 추정), 총면적 3,543㎡(이 역시 순면적과 공용면적의 합계라고 해당 표에서 정의된 점에 비추어 오기(誤記)로 추정)으로 기재한 반면, 동일자료 100쪽에서 기숙사 구축 예산 산정 시에는 기숙사 면적을 5,568㎡를 기준으로 하고 있음. 또한, 해당 자료의 [별첨] 자료 12쪽에는 기숙사 건립 규모를 연면적 6,846㎡로 기재하고 있음. 이에 본문에서는 기숙사 건립 예산 산정 시 적용한 면적을 기준으로 작성함.

53) 2024년도 19차 반도체 마이스터고등학교 신청 계획서 송부(휘경공업고등학교-9984, 2024.8.14.) 붙임 자료.

54) 도시계획시설(학교·청소년수련시설)결정및변경결정 (서울특별시 고시 제2001-385호, 2001.11.28.)

55) 사전기획 결과의 적정성검토 신청(서울반도체고 기숙사 증축사업) (서울특별시동부교육지원청 학교시설 지원과-3112, 2025.6.12.) [붙임 1] 사전기획 적정성 검토 신청서 기준.

[표-10] 서울반도체고 사업 규모 및 내용⁵⁶⁾

구분	건축면적(건폐율)	연면적(용적률)	층수
법정규모(A)	5,600㎡ (35.00%)	24,000㎡ (150.00%)	5층 이하
기존 건축물(B)	4,641.89㎡ (29.01%)	20,683.42㎡ (129.27%)	지상5/지하1
증축 가능 규모 (A-B)	958.11㎡ (5.99%)	3,316.58㎡ (20.73%)	-

- 즉, 서울시교육청의 당초 기숙사 건립 계획은 도시계획시설 변경 없이 불가능한 것이고, 현실성 낮은 계획에 기초하여 서울시교육청은 학교 기숙사 신축을 위한 사업계획을 시작하였던 것입니다.
- 다만, 서울시교육청은 지정동의 신청 당시 기숙사 신축이 지연되는 경우 대안으로 ‘면목고 기숙사 활용 방안’을 제시했고,⁵⁷⁾ 2025년 4월까지 면목고등학교 기숙사 활용을 전제로 개교를 준비하였으나⁵⁸⁾ 이후 계획이 변경되었습니다.⁵⁹⁾
- 결과적으로 서울반도체고의 기숙사는 본 관리계획안의 대상이 되는 기숙사동과 리모델링으로 조성될 실습동 4층으로 분리되었고, 실습동 4층에서 지낼 학생들은 당초 교육청의 홍보와 달리 4인 1실의 공간에서 생활하게 되었습니다.
- 물론, 기숙사 공간의 분리는 해당 지역의 용적률과 건폐율을 고려할 때 모든 학생을 수용하기에 충분한 규모로 증축이 전개될 수 없기에 일정부분 불가피한 측면이 있다고 보입니다.
- 그러나 서울시교육청이 마이스터고 지정 동의 결정이 이뤄진 사업

56) 법정규모는 위의 자료를 기준으로 하고, 기존 건축물의 건축면적과 연면적 등은 서울 부동산정보조회 시스템 일사편리(<https://kras.seoul.go.kr/>) 기준으로 작성함. 증축 가능 규모는 두 숫자의 차이를 뜻함.

57) 2024년도 19차 반도체 마이스터고등학교 신청 계획서 송부(휘경공업고등학교-9984, 2024.8.14.) 붙임 자료.

58) 2025년 반도체 마이스터고 전환 추진계획서 제출(서울반도체고등학교-3883, 2025.4.10.)

59) 서울시교육청과 동부교육지원청, 서울반도체고가 상호 발송한 공문 일체를 검토할 때 공공건축심의(2025.7.) 신청 이후 면목고 기숙사 이용에 관한 논의가 사라졌고, 2025년 8월 28일 수립된 「2025학년도 기숙사 건립 보완 지원 계획(안)」에서 공식적으로 해당 내용이 삭제되었음.

초기부터 서울시나 동대문구 등 유관기관과 적극 소통하여 도시계획 시설 변경을 통해 용적률과 건폐율 추가 확보를 추진하였더라면, 현재의 증축 예정지에서 모든 학생에게 2인 1실을 제공할 수 있는 환경을 확보했을 것으로 사료됩니다.

- 더욱이 서울시교육청은 기숙사 증축을 위한 사전절차가 진행 중인 상황에서도 「2026 서울반도체고등학교 신입생 모집 안내」에 2인 1실 기숙사 운영을 명시하고, 시설 구축 시점 역시 “2027년 완공”을 공헌하는 등 용적률과 건폐율의 추가 확보보다 대외적인 홍보에만 몰두하였던 것으로 생각됩니다.

[그림-8] 2026년 신입생 모집 안내 자료 중 기숙사 관련 내용⁶⁰⁾



- 상술한 사항을 종합했을 때 서울시교육청은 본 건 사업 추진 과정에서 사업의 실질적 진행보다 홍보 등에 집중했고, 현장 여건을 제대로 고려하지 못한 초기 계획 수립으로 사업 전반의 혼선을 야기했으며, 결과적으로 일부 학생에게는 당초 약속했던 수준(2인 1실)에 미달하는 시설(4인 1일)을 제공할 수 밖에 없게 되었습니다.
- 더욱이 이러한 부분은 공유재산 관리계획안 사업설명서 전반에서

60) 서울반도체고, 「2026 서울반도체고등학교 신입생 모집 안내」
<http://m.talkzine.co.kr/bomnal/8393> (검색일 2025-11-10)

확인되는 다수의 오류를 발생시켰고, 관리계획안 전반의 신뢰성을 저하시키는 결과를 야기하였습니다.

- 그러므로 서울시교육청은 앞으로 유사 사업 추진에 있어 본 건과 같은 사안이 되풀이되지 않도록 지금까지 시행한 업무 추진 전반을 복기하고, 중장기적으로 학생의 생활 여건이 증축 예정인 기숙사 입주 여부와 무관하게 충분히 보장될 수 있도록 대책을 조속히 강구해야 할 것으로 사료됩니다.

8) 서울수색초등학교 급식실 및 학생식당 증개축(변경)의 건

- 당초 서울수색초등학교 급식실 및 학생식당 증개축의 건은 노후화된 지하 급식실과 학생식당을 개선하고자 지상 2층 규모(건축 연면적 780m²)의 급식시설을 구축하기 위한 사업입니다.

- 동 증축의 건은 지난 제321회 정례회(2023.12.15.)에서 의결된 「서울특별시교육청 2024년도 정기분 공유재산 관리계획안」에 포함되어 공유재산 관리계획의 지방의회 심의를 완료하였으나,

이후 학생배치계획 변경에 따른 학생 수 증가가 예측됨에 따라 건축 연면적과 총사업비 등 사업 규모를 변경하기 위해 관리계획안이 다시 제출된 것입니다.

- 이에 본 건은 2023년 당시 780m²였던 건축 연면적이 948m²로, 2023년 24억 8,513만원이었던 총사업비가 34억 6,998만원으로 각각 168m²와 9억 8,486만원(당초 대비 총사업비 39.6% 증가) 증가함에 따라 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항 제4호에⁶¹⁾ 근거하여 관리계획 변경 대상에 해당하게 되었습니다.

61) 「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

- 이에 서울시교육청은 금번 변경의 주요 사유에 관하여 “중장기 학생배치계획 상의 학생수 변동으로 원활한 급식 운영과 「학교급식 환경개선 매뉴얼」의 최소면적 준수를 위해 면적이 증가하였고, 새로운 단가 적용 및 현장 여건을 고려한 사업비 증액으로 인하여 총사업비가 증가하였다” 고 설명하고 있습니다.

[표-11] 수색초 급식실 및 학생식당 증개축 공유재산 관리계획 변경 내역

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증액 사유
세부용도	급식실 및 학생식당 증축		<ul style="list-style-type: none"> - 학급수 증가(24 → 35)로 연면적 증가 - 공사단가 인상분 반영 : 7.48억원 - 현장여건 반영 : 2.36억원
층 수	2	2	
연 면 적	780	948	
예 산 액	2,485,126	3,469,983	

[표-12] 수색초 급식실 및 학생식당 증개축 사업비 증가 사유(세부)

사업비 증가 사유	세부 내역
설계중 배치 계획변동 및 물가 상승으로 인한 공사비 증가 (7.48 억원)	<p>본사업은 2023년 중장기 배치 계획을 적용하여 학생수(510명) 기준으로 설계를 진행하였으나, 2025년 중장기 배치 계획이 2027년도 학생수(739명)으로 변동되어 기존 설계안으로 사업 진행시 준공후 원활한 급식(식당회전율 2.0)이 어려울 것으로 판단되어, 변동된 규모 만큼 학교급식 환경개선 매뉴얼상 필요 면적 적용, 2023년 심의 당시 급식실 증축 비용과 비교해 2025년 학교시설 증축 단가 상승에 대한 현실대가 반영</p> <p>※ 면적 증가: 급식실 250m² -> 260m², 학생식당 342m² -> 500m², 공용 면적 (기존 오기재 정정) 173m² -> 188m²</p> <p>※ 면적 증가 및 단가 조정 등에 따른 공사비 세부 산출</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - 급식실: 면적 250m² → 260m² 단가 3,538천원 ->4,140천원(1.91억 증) - 학생식당: 면적 342m² → 500m² 단가 1,695천원 ->1,983천원(4.12억 증) - 공용면적: 면적 173m² → 188m² 단가 1,695천원 ->1,983천원(0.79억 증) - 필로티: 면적 400m² (변동없음) 단가 643천원 ->804천원(0.64억 증) - 연결통로: 물량 7m (변동없음) 단가 7,495천원 → 7,371천원(0.01억 감) - 스프링클러 설치: 54,800천원 -> 58,240천원 (0.03억 증) </div>

변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1.~3. (생략)

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

사업비 증가 사유	세부 내역
현장 여건 반영 (2.36 억원)	1) 급식실 공사중 공사 부지내 임목 제거, 사면 절토시 옹벽 사면 등 붕괴를 막기 위한 사면 보강, 돌쌓기 등 안전을 위한 추가 공사 필요 2) 진입로 폭이 좁아 대형 차량 진입이 곤란 하여 차단기 해체 및 재설치가 필요하며, 공사차량 진입시 본관 주출입구 필로티 3) 조형물 간섭으로 인해 공사용 가도 확보를 위한 추가 작업 필요 4) 정문 주출입구 폭이 좁아 보행자(학생, 교직원) 안전을 위한 보차도 분리가 필요 ※ 임목 제거, 사면절토 및 사면보강, 차단기 재설치, 보차도 분리, 공사 진입로 확보 등으로 인한 사업비 증액 : 1.5 억원 5) 에너지 절약 계획 성능지표 충족을 위한 설비(태양광 패널) 설치 ※ 태양광 패널 설치로 인한 사업비 증액 : 0.18 억원 6) 수색초 대지는 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 문화재 시굴조사지역에 해당하여 문화재시굴조사 필요 ※ 문화재 시굴 조사로 인한 사업비 증액 : 0.68 억원

○ 그러나 동 사업의 사업비 증가 사유를 세부적으로 살펴보면, 공용면적 증가분인 15㎡는 당초 공유재산 관리계획안의 오기재로 인하여 발생 하였으며, 이로 인해 총사업비가 3천만원⁶²⁾ 증가한 것으로 확인됩니다.

○ 아울러 급식실 및 학생식당 면적(급식실 10㎡, 학생식당 158㎡)과 총사업비 증가(4천 1백만원, 3억 1,331만원)를⁶³⁾ 야기한 학생 수 증가 역시 학생배치계획의 변동성이 커짐에 따라서 발생한 것입니다.

- 특히, 당초 공유재산관리계획안에 제출되었던 학생배치계획에 따른 수색초등학교의 2027학년도 예상 학급 및 학생 수는 각각 24학급과 485명이었지만, 금번 관리계획안에 명시된 2027년 예산 학급 및 학생 수는 각각 35학급, 739명으로 큰 차이를 보이고 있습니다.

62) 면적증가분 15㎡ × 2025년 단가 1,983천원 = 29,745천원

63) 급식실 : 면적증가분 10㎡ × 2025년 단가 4,140천원 = 41,400천원

학생식당 : 면적증가분 158㎡ × 2025년 단가 1,983천원 = 313,314천원

[표-13] 당초 중장기 학생배치계획(수색초, 2023.3. 기준)

(단위: 명, 학급, 명)

구분	2023학년도	2024학년도	2025학년도	2026학년도	2027학년도
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

[표-14] 현행 중장기 학생배치계획(수색초, 2025.4. 기준)

(단위: 명, 학급, 명)

구분	2025학년도	2026학년도	2027학년도	2028학년도	2029학년도
학생수	681	714	739	806	801
학급수	33(1)	36(2)	35(2)	39(2)	40(2)
급당인원	21.0	20.7	22.1	21.5	20.8

- 서울시교육청은 학생배치계획의 급격한 변동이 수색초 인근 개발 사업의 영향을 받았다는 측면에서 당위성을 주장하나, 사업설명서에 참고자료로 제출한 학교 주변 개발계획은 수색8재정비촉진구역을 제외하고 모두 2020년 7월부터 착공되었다고 적시되어 있습니다.

[표-15] 수색초 인근 개발계획 현황

위치	세대수	착공	분양	입주 시기
수색6재정비촉진구역	1,223	2020.7.	2020.8.	2023.7.
수색7재정비촉진구역	672	2020.7.	2020.8.	2023.7.
수색8재정비촉진구역	621	2024.4	미정	2027.3 (예정)
수색13재정비촉진구역	1,486	2020.7.	2020.8.	2023.7.

- 그러나 서울시교육청의 학생배치계획 수립 가이드라인은 학생 수 추계에 있어 “입주 학생의 경우 2026~2030년 학생배치계획 수립 시 2028년도 상반기까지 착공 가능한 개발구역만 학생유발율을 반영” 하도록⁶⁴⁾ 규정하고 있습니다.

- 즉, 해당 사업은 가이드라인에 기초해볼 때 최소 ‘2019~2023년 학생배치계획’ 수립 시기였던 2018년 전후부터 학생 수 산출 시

64) 서울시교육청 학교지원과(2025.5.), 2026~2030학년도 학생배치계획 수립 가이드라인, 15쪽.

매년 고려 대상이 돼야 했고, 서울시교육청은 해당 사업에 따라 유발될 학생 수를 면밀히 추적·관찰했어야 한다는 것입니다.

○ 그런데 수색초의 학생배치계획은 입주 직전(2023년 3월)과 입주 2년 후(2025년 4월)의 추계가 큰 폭의 차이를 보이고 있는바, 해당 배치계획이 개발사업 진행 경과에 따라 제대로 검토되었는지 의문이 제기됩니다.

- 특히, 입주가 완료된 3개 재정비촉진구역이 2020년 8월 분양이 진행되었다는 측면에서 해당 개발사업의 학생 유발률을 검토할 물리적 시간이 충분했다고 사료됩니다.

[표-16] 2023~2027학년도, 2025~2029학년도 수색초 학생배치계획 간 차이

(단위: 명, %)

학년도	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2023.3.	272	609	551	510	485	-	-
2025.4.	-	-	681	714	739	806	801
차이	-	-	130	204	254	-	-
'23 대비 차이	-	-	1.24배	1.4배	1.52배	-	-

○ 결과적으로 금번 공유재산의 주요 증액 사유 중 하나인 학생배치계획 상 학생 수 차이는 서울시교육청의 안일한 배치계획 수립에서 기인한 것으로 보이며, 이로 인하여 급식실 및 학생식당 면적 변경에 따른 사업 전반의 지연이 불가피하게 발생했다고 판단됩니다.

○ 그러므로 서울시교육청은 안일한 학생배치계획의 수립, 면적 오기재 등에 따른 사업 규모 변동이 더는 되풀이하지 않도록 향후 학생배치 계획과 공유재산 관리계획 수립 등에 있어 더욱 면밀한 기획과 사전 검토를 추진해야 한다고 생각합니다.

○ 한편, 본 변경의 건은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따른

관리계획 변경 대상에 해당한다는 점, 2025년 9월 자체재정투자심사와⁶⁵⁾ 공유재산심의회 심의를⁶⁶⁾ 완료했다는 점에서 내용적·절차적으로 별도의 문제는 없다고 할 것입니다.

- 여기에 더해 변경된 급식실과 학생식당 증축 면적 역시 각각 260㎡와 500㎡로, 증축이 완료되는 2027학년도에 학생수를 고려했을 때 서울시교육청의 식당 및 조리장 면적 기준⁶⁷⁾에도 부합하는 것으로 확인하였습니다.

□ 이상으로 「서울특별시교육청 2026년도 정기분 공유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

의안심사지원팀장	정진국(2180-8263)	입법조사관	김지수(2180-8264)
----------	----------------	-------	----------------

65) 2025년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심사결과 알림(서울시교육청 예산담당관-8669, 2025.9.22.)

66) 2025년도 제5회 공유재산심의회 심의결과 알림(서울시교육청 교육재정과-25577, 2025.10.16.)

67) 학교알리미 공시 기준으로 2025학년도 서울수색초등학교의 학생 수는 681명, 교직원 수는 50명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간(2025~2029학년도) 학생배치계획 상 예측되는 학생 수는 681~801명 수준이고, 증축 준공 시점의 예상 학생 수는 739명임. 따라서 준공 시점으로 예측되는 2027학년도를 기준으로 조리장 면적 기준은 급식인원 600~899명 사이를 적용하고, 식당 면적은 731명(교직원 수는 50명으로 고정하였음)을 기준으로 계산함.

이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 260㎡ 이상(급식 인원 600~899명 기준), 학생 식당 면적은 초등학교 식당 면적 산식인 (학생/2.0 × 1.20) + (교직원수/1.6 × 1.3)을 적용했을 때 484.025㎡ 이상을 충족해야 함.

관계법령

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2024. 7. 10.] [법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정]

- 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 2025. 9. 2.] [대통령령 제35728호, 2025. 9. 2., 일부개정]

- 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