

서울특별시교육청 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안
검 토 보 고

I . 회부경위

1. 의안번호 : 제2933호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2021. 10. 15.
4. 회부일자 : 2021. 10. 20.

II . 제안이유

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

III . 주요내용

1. 취득: 17건

○ 학교 신설: 1건

- 목 적: 공립유치원 확충을 통한 유아교육 공공성 강화 및 공교육 기회 확대

- 대상교: (가칭)서울강현유치원[단설]

○ 증축: 4건

- 목 적: 학생배치여건 및 교육환경 개선을 위한 증축
 - (서연중) 쾌적한 학교급식과 실내 체육활동을 위한 환경 제공 및 지역주민과 함께 사용할 수 있는 주차공간을 확보하기 위한 사업
 - (염동초) 노후 급식실 현대화로 위생·안전성 확보 및 질 높은 학교급식을 제공하고, 체육관도 병행 증축하는 사업
 - (장승중 및 동작관악교육지원청) 노후 급식실 현대화로 위생·안전성 확보 및 질 높은 학교급식을 제공하며, 학교폭력대책심의위원회실, 공용회의실, 문서수발실 등의 쾌적한 공간을 확보하고자 장승중학교 내에 병행 증축하는 사업
 - (용산철도고) 교육부 ‘2020 직업계고 재구조화 사업’ 선정에 따라 2021학년도부터 전국 유일의 철도분야 특성화고등학교로 개편 운영함에 따라 전국단위 모집 대상 학생 및 서울지역 원거리 학생을 수용하고자 기숙사(23실 내외, 47명 수용)를 증축하기 위한 사업

- 대상교(기관): 서연중학교, 서울염동초등학교, 장승중학교

○ 증축(변경): 1건

- 목 적: 노후 급식실 현대화로 위생·안전성 확보 및 질 높은 학교급식을 제공하고, 체육관 및 특별교실(17실)도 병행 증축하는 사업

- 대상교: 서울당서초등학교

○ 개축 및 증축: 2건

- 목 적: 둔촌주공아파트 재건축에 따라 2018. 3. 1.이후 휴교 중인 둔촌초와 위례초를 개축 및 증축하고자 하는 사업

- 대상교: 서울둔촌초등학교, 서울위례초등학교

○ 개축(BTL사업): 9건

- 목 적: 그린스마트미래학교 개축(BTL사업)의 건으로 코로나-19에 따른 경제위기를 극복하고, 미래교육 변화에 대응하기 위해 한국판 뉴딜의 대표사업으로 “그린스마트미래학교” 사업을 추진하는 사업
- 대상교: 청량중학교, 서울동구로초등학교, 서울도신초등학교, 금호여자중학교, 청운중학교, 신화중학교, 서울자양초등학교, 서울유현초등학교, 서울수유초등학교

IV. 검토 의견(수석전문위원 김창범)

1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2021년 10월 15일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제2933호로 제출되어 2021년 10월 20일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제 10조 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 학교신설 1건, 증축 4건, 증축(변경) 1건, 개축 및 증축 2건 등 총 17건의 공유재산 취득에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 학교신설의 건: (가칭)서울강현유치원 신설의 건

- 가칭)서울강현유치원(이하 ‘강현유치원’) 신설 건은 고덕강일 3지구 택지개발에 따른 유아수 증가로 강동구 지역에 9학급(특수1학급 포함), 학생수 180명 규모의 단설유치원을 설립하고자 하는 것입니다.
- 강현유치원의 취학권역은 강동5 권역으로, 동 권역은 유아수용계획상 공립유치원 취학수요(1,893명) 보다 공립유치원 정원(518명)이 1,375명 부족한 상황이며, 공립유치원의 유아수용률은 17.0%에 불과하고, 사립유치원 정원을 포함한 전체 유치원 유아수용률도 50.9%에 지나지 않습니다.

[표-1] 강동5권역 유치원 취학수요 및 유아수용율

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)
강동5	3,044	518	1,030	1,548	865	1,893	597	2,490	-1,375	433	-942	50.9	79.3

○ 더욱이 현재 동 유치원이 설립될 강동송파 지역은 공립유치원 수용률이 12.4%, 사립유치원을 포함한 전체 수용률은 46.0%로 공립유치원 수용률은 중부지역 다음으로, 전체 유치원 수용률은 강남서초, 성동광진 다음으로 낮게 나타나는 바,

현재 강동송파 지역의 유아 수용률은 서울지역 내 최하위권 수준으로 동 지역의 공립유치원 신설 필요성은 충분하다 할 것입니다.

[표-2] 교육지원청별 유치원 수용률 현황

(단위: 명)

지원청명	취원대상 유아수	정원			수용률		
		공립	사립	전체	공립	사립	전체
동부	12,336	2,076	4,501	6,577	16.8%	36.5%	53.3%
서부	20,264	3,144	7,424	10,568	15.5%	36.6%	52.2%
남부	18,991	2,558	7,361	9,919	13.5%	38.8%	52.2%
북부	13,142	2,080	7,448	9,528	15.8%	56.7%	72.5%
중부	7,814	962	3,142	4,104	12.3%	40.2%	52.5%
강동송파	24,372	3,030	8,178	11,208	12.4%	33.6%	46.0%
강서양천	17,468	3,036	7,760	10,796	17.4%	44.4%	61.8%
강남서초	17,604	2,404	4,469	6,873	13.7%	25.4%	39.0%
동작관악	13,109	2,172	4,597	6,769	16.6%	35.1%	51.6%
성동광진	11,715	1,494	3,572	5,066	12.8%	30.5%	43.2%
성북강북	11,764	1,948	4,822	6,770	16.6%	41.0%	57.5%
전체	168,579	24,904	63,274	88,178	14.8%	37.5%	52.3%

- 또한 해당 유치원은 유치원의 신설을 위해 공공건축 심의 등 사전 절차를 모두 이행하였는바, 동 지역의 공립유치원의 신설은 유치원 정원을 확충하여 유아 공교육의 기회를 확대한다는 측면에서도 바람직하며 절차적 측면에 있어서도 별도의 문제는 없는 것으로 판단됩니다.
- 다만 일반적으로 단설유치원 설립시 주변의 사립유치원이나 어린이집 등으로부터 반대민원이 발생하는 경우가 적지 않으므로 서울시교육청은 동 유치원의 설립과정에서 사립유치원 등으로부터 민원이 발생하지 않도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것입니다.

나. 증축의 건

1) 급식실, 학생식당, 체육관 증축의 건(서연중, 당서초, 염동초)

- 급식실 및 학생식당, 체육관(이하 “급식실 등”) 증축은 서연중, 당서초, 염동초 등 3건으로, 서연중은 급식실 등 및 지하주차장을, 당서초는 급식실 등 및 특별교실을, 염동초는 급식실 등을 각각 증축하기 위한 것입니다.

① 서연중학교 증축의 건

- 먼저 서연중학교 증축 건은 노후화된 급식실 및 학생식당 환경을 개선하고 학생들의 체육활동 증진을 위해 실내 체육관을 신설하며 주민과 함께 이용하는 지하 공영주차장을 건립하기 위한 사업으로, 지하 2층·지상 3층 규모(연면적 1,744.62㎡)의 별동으로 증축하고자 하는 것입니다.
- 현재 서연중학교 주변은 주택 밀집지역으로 주차장이 부족하여 통학로에 불법주차가 빈번하게 일어나는 등 학생들의 교통안전 및 주민들의 주차난을 해소해야 하는 상황인바, 이러한 주민들의 주차난 해소

를 위해 서대문구청으로부터 지하주차장 설립비(112억 4천 6백만원) 전액이 지원될 예정입니다.

○ 또한 복합시설 건물의 1~3층은 학생들의 급식실 및 학생식당, 체육관 등으로 증축할 예정인바, 급식실 및 학생식당은 증축 우선순위가 2순위이며 체육관은 3순위로 증축순위가 도래한 상황입니다.

○ 이와 같이 동 사업은 외부재원을 확보하고 이를 기반으로 서연중학교 학생들에게 필요한 교육 공간 및 교통안전 대책을 마련하고 있으며 이미 공공건축심의 등 사전 절차를 이행했다는 점에서 사업추진에 별도의 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

○ 다만 동 사업은 주택밀집 지역에 지하주차장을 건립함에 따라 대규모 공사에 따른 소음 및 비산먼지로 인한 지역민원과 학생들의 등·하교 시 안전사고 발생 우려가 있는바,

서울시교육청은 이와 같은 문제점들을 충분히 검토하여 학생 안전사고 방지 대책과 공사로 인한 지역 민원 해소 방안을 마련하는 등 사업이 원활히 추진될 수 있도록 만전을 기해야 할 것입니다.

② 서울당서초등학교 증축의 건

○ 다음으로 서울당서초등학교 증축의 건은 지난 제293회 서울시의회 임시회(2020.4.29.)에서 이미 의결된 기존의 관리계획을 변경하고자 하는 것으로,

동 사업은 지난 2020년 당시 81억 3천 2백만원이었던 사업비가 현재 109억 3천 7백만원으로 34.5%(28억 4백만원) 증가함에 따라 관리계획 변경대상에 해당되어 금번 계획안에 포함되었습니다.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 때

[표-4] 당서초등학교 사업비 증가 현황

(단위: m², 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	급식실, 학생식당, 체육관, 특별교실	급식실, 학생식당, 체육관, 특별교실	-	- 설계 공모 당선작의 설계의도 구현(증1,374,278천원) . 필로티 개선 및 내진 적용 . 외피, 골조비 등 증가 . 장애인승강기 1개소 증가 . 수직증축고려 비용 및 본관과 증축동의 전기간선 연결 등
총 수	4	4	-	
연 면 적	3,976	3,976	-	
예 산 액	8,132,230	10,936,962	2,804,732	- 교육시설안전과-9642(2020. 9. 15.)에 따른 공사비 단가 상승분 반영 및 관급단가 상승 반영 (증1,430,454천원)

○ 이는 2019년 「건축서비스산업 진흥법」이 개정되기 전에는²⁾ 설계 용역 입찰공고 전에 공공건축심의위원회 심의를 받지 않아도 되었으나, 동 법 개정 이후에는 공공기관이 공공건축 사업을 하려는 경우 설계용역 입찰 전에 반드시 공공건축심의위원회의 심의를 받게 되었는데,

동 증축 건은 2020년 서울시의회 의결 당시 설계공모를 거치지 않았기에 사후 공공건축심의를 진행하였고, 공공건축심의위원회 심의

에도 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.

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)

결과에 따라 내진적용, 지반보강 등 설계변경이 발생하면서 약 1년 이상 공사 일정이 지연되었고 이로 인해 사업비가 크게 증가하게 되었습니다.

○ 이와 같이 동 증축 건은 법 개정에 따라 설계변경이 이루어진 것인 바, 사업추진에 따른 별도의 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

③ 서울염동초등학교 증축의 건

○ 다음으로 서울염동초등학교 증축의 건은 지상 3층 건물로 1층에는 필로티가, 2층과 3층에는 각각 급식실과 체육관을 증축하는 것으로, 급식실 및 학생식당(5순위)과 체육관(2순위) 증축순위³⁾가 도래하여 사업을 추진하는 것입니다.

○ 서울시교육청은 지난 2021년 3월에 있었던 공유재산심의에서 공공건축심의위원회 우선 이행, 증축 위치의 문제 등을 이유로 동 증축의 건을 부결하였으나 이후 운동장이 축소되지 않게 증축 위치를 변경하는 등 심의 조건을 충족하여 2021년 10월 6일 공유재산심의가 통과되었습니다.

○ 염동초는 현재 체육관이 없어 우천 시 학생들의 다양한 교육활동을 제한하고 있으며 교실배식으로 인해 급식시설 위생관리가 상당히 어려운 상황인바, 금번 증축건은 염동초의 열악한 급식 환경 및 체육시설을 개선한다는 점에서 별도의 문제가 없는 것으로 사료됩니다.

[표-3] 공유재산심의 내용 및 결과

학교명	사업비 (천원)	공유재산심의(2021.3.22.)		공유재산심의(2021.10.6)
		결과	심의내용	결과

3) 서울시교육감이 제출한 「서울특별시교육청 2020년도 정기분 공유재산 관리계획안」에는 염동초의 체육관 우선순위가 4순위로 표기되어 있으나, 서울시교육청에서 작성한 2021년도 체육관 우선순위에 따르면 2순위임.

학교명	사업비 (천원)	공유재산심의(2021.3.22.)		공유재산심의(2021.10.6)
		결과	심의내용	결과
염동초	5,337,478	부결	-공공건축사업계획서 사전검토 및 공공건축심의위원회 사전심의 우선 이행 후 공유재산심의를 이행 -학생들의 체육활동 공간인 운동장을 축소하지 않고 증축할 수 있는 위치로 재검토 필요	적정

2) 장승중학교 급식실, 학생식당 및 동작관악교육지원청 청사시설 증축

- 장승중학교 증축의 건은 지상 3층 건물에 장승중학교의 급식실 및 학생식당과 동작관악교육지원청의 청사시설 일부를 동시에 증축하는 것입니다.
- 먼저 급식실 및 학생식당과 관련하여 장승중학교는 이미 2003년에 급식실이 설치되었으나 조리실, 세척실 등의 작업공간이 학교급식 기본방향에서 제시한 기준과 맞지 않고, 시설도 매우 노후화되어 2020년도 기준으로 급식실 증축 1순위가 되었습니다.
- 특히 현재 장승중학교 북측 경계에 동작구청 종합행정타운이 건립 중에 있어 급식실 내부에 균열·소음·분진 등 조리환경이 매우 열악한 상황에 처해 있는바, 학교내에 급식실 및 학생식당을 증축함으로써 학생들에게 안전하고 위생적인 급식환경을 제공할 수 있다는 점에서 별도의 문제는 없는 것으로 사료됩니다.
- 한편 동작관악교육지원청 증축은 동 교육지원청 지하에 설치되어 있는 학교폭력대책심의위원회실을 증축된 장승중학교 건물내에 마련하는 것으로 동 위원회실은 그동안 협소한 공간과 악화된 공기질로 인해 새로운 장소로 이전해야 할 필요성이 꾸준히 제기되어 왔습니다.

그러나 현재 동작관악교육지원청의 타 교육지원청과 달리 여분의 공간이 부족하여 부득이 인접한 장승중학교 건물을 증축하여 그 일부를 활용하려는 것은 타당하다 할 것입니다.

- 아울러 동 증축의 건은 지난 2021년 2월에 있었던 자체재정투자심사에서 도시계획시설 변경 이행을 조건부로 통과되었고, 지난 2021년 8월 제5차 동작구 도시계획위원회 심의를 통해 도시관리계획결정이 변경되었으며⁴⁾

사전이행 절차인 공공건축심의(2021.5.10.), 공유재산심의(2021.7.27.) 등이 모두 통과되었는바, 절차적으로도 별도의 문제는 없는 것으로 생각합니다.

- 다만 학교 시설에 동작관악교육지원청 청사 시설이 들어서는 만큼 외부인의 잦은 출입으로 장승중 학생들의 학습여건을 둘러싼 민원이 제기될 소지도 있으므로 서울시교육청은 청사 공간과 장승중 공간의 출입구를 분리하는 등 면학분위기 조성을 위한 별도의 대책을 강구할 필요도 있을 것으로 사료됩니다.

3) 용산철도고등학교 기숙사 증축

- 용산철도고등학교 기숙사 증축의 건은 원거리학생의 수용을 위해 총 23실, 47명의 학생을 수용할 수 있는 기숙사를 증축하기 위한 것으로, 이는 용산철도고가 교육부 ‘직업계고 재구조화 사업’ 선정되어 2021학년도부터 전국단위로 학생을 모집하면서 증축의 필요성이 발생하였습니다.
- 실제 2021학년도 신입생 현황을 살펴보면 지방출신 신입생 수는 23명(17.4%)⁵⁾에 달하는바,

4) 동 도시관리계획결정이 변경됨에 따라 건폐율이 기존의 35%에서 40%로 완화되었음(2021.8.11. 동작구 도시계획위원회 심의:원안가결)

5) 전체 신입생수 132명 대비 지방출신 신입생 수.

향후 지방출신 신입생 수는 더욱 증가할 가능성이 크므로⁶⁾ 수용인원 증원 등 별도의 대책 마련에 관심을 기울여야 할 것으로 판단됩니다.

[표-5] 철도고등학교 지방출신 신입생 현황

(2021. 11월 현재)

학과	2021년 신입생 전체학생수 ^① (단위: 명)	2021년 신입생 지방학생수 ^② (단위: 명)	지방학생 비율 ^③ = ^② / ^①
철도운전기계과	37	8	21.6%
(철도)전기신호과	21	3	14.3%
(철도)전자통신과	26	3	11.5%
(철도)건설과	18	3	16.7%
공조설비과	11	5	45.5%
자동차과	19	1	5.3%
계 (2021년 신입생 수)	132	23	17.4%

- 한편 동 증축건은 (주)부영주택이 증축 후 기부채납할 예정인바, 외부 재원 확보로 인한 사업추진이라는 점에서 별도 문제는 없는 것으로 생각되나,

공공건축심의에서 증축건물에 공용화장실 반영, 승강기 설치, 창호크기 조정, 증축여부 고려한 구조계획 반영 등을 이유로 조건부 통과되었는바, 향후 서울시교육청은 설계공모 시 관련 조건들이 충분히 반영될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것입니다.

다. 개축 및 증축의 건(서울둔촌초, 서울위례초)

- 둔촌초와 위례초의 개축 및 증축의 건은 지난 2020년 교육부가 추진한 ‘미래를 담는 학교’ (이라 ‘미담학교’)의 일환으로 시작된 것으로,

6) 현재 1학년 학생이 23명인바, 향후 2~3학년 학생 수 까지 고려할 경우, 약 70명 정도의 지방출신 신입생이 발생할 수 있음.

미담학교는 사회변화에 발맞추어 스마트·공유·뉴딜의 3가지 의제를 노후학교의 개축 또는 리모델링에 담아 학교 전체를 개조하려는 학교시설 현대화 사업 프로젝트입니다.

- 이러한 미담학교는 지난 2021년 2월 교육부가 공간혁신, 스마트교실, 학교 복합화 등의 요소를 중심으로 학생의 건강, 바른 인성, 효과적 학습에 필요한 환경 조성을 목표로 ‘그린스마트미래학교 종합추진계획’을 발표하면서 그린스마트미래학교로 구체화되었습니다.
- 그린스마트미래학교는 40년 이상 노후화된 학교를 개축 또는 리모델링하는 국가사업으로 2021년~2025년까지 개축 93교, 리모델링 120교 등 총 213교를 대상으로 사업을 추진할 계획이며, 재정투입방식은 재정사업(국고보조금, 보통교부금)과 BTL사업로 구분되어 총 사업 물량의 75%는 재정사업으로, 25%는 민자사업(BTL)으로 실행될 예정입니다.
- 교육청은 2021년에 총 30개교를 개축 대상 학교로 선정하였고, 그중 2개교(둔촌초, 위례초)는 재정사업으로, 9개교(청량중, 동구로초, 도신초, 금호여자중, 청운중, 신화중, 자양초, 유현초, 수유초)⁷⁾는 BTL 사업으로 추진할 예정입니다.
- 이 중 둔촌초와 위례초는 초기에 둔촌주공단지내 (가칭) 둔촌일초 설립을 추진하였으나 두 차례 중앙투자심사에서 “재검토 및 부적정”이 나오에 따라 기존 학교부지를 활용에 개축 및 증축하는 방식으로 계획이 변경되었고, 이후 2021년 8월 그린스마트미래학교에 선정되었습니다.
- 이와 같이 둔촌초와 위례초는 그린스마트미래학교 선정 이전에 이미 개축 및 증축과 관련한 사전절차를 완료하였는바, 금번에 서울시의회

7) 자양초는 학부모 등의 반대로 사업철회.

에서 공유재산관리계획안이 통과되면 2022년 1월부터 설계공모 및 용역을 추진하여 5월에 착공이 가능한 상황입니다.

- 반면 둔촌초 및 위례초의 개축사업이 지연될 경우, 2023년 8월 입주하는 둔촌초 유발학생(1,430명)과 위례초 유발학생(1,327명)을 인근 초등학교로 분산 배치하여야 하는바,

인근 초등학교(한산초, 선린초, 세륵초) 분산 시 인근 학교의 과밀 및 통학여건 악화 등의 문제가 발생될 수 있는바, 동 사업의 시급한 추진이 필요한 상황입니다.

[표-6] 인근 초등학교 분산 배치 현황

2021학년도 학급편성		구 분		증장기 학생배치계획					
학교명	급당인원			2021	2022 착공	2023 준공	2024	2025	2026
한산초	21.8	배치전	급당인원	21.8	22.0	21.7	21.1	20.4	21.9
		배치후	급당인원		22.0	29.4	28.9	28.3	27.9
선린초	18.9	배치전	급당인원	19.0	20.7	22.0	21.8	21.4	21.2
		배치후	급당인원		20.7	31.7	31.6	31.2	31.0
세륵초		배치전	급당인원	22.9	22.2	21.9	23.5	22.9	25.6
		배치후	급당인원		22.2	30.5	28.8	26.1	23.7

- 다만 교육부 중앙투자심사에서 지구내 확보된 기존 학교용지(둔촌1초, 둔촌1중)의 활용 계획을 수립하도록 조건을 부여하였는바, 서울시교육청은 기존 학교부지에 병설유치원 등이 설립될 수 있도록 둔촌주공아파트 조합 대의원 등과 긴밀하게 협의를 진행하는 등 관련 계획 수립에 만전을 기해야 할 것입니다.⁸⁾

8) 기존에 위례초에는 병설유치원이 있었으나 개축 및 증축시 병설 유치원을 설립할 경우 초등학교 과밀

라. 개축 - BTL 사업의 건

○ 서울시교육청은 2021년 개축대상 학교 중 학교별 사업비 300억원 미만 학교를 BTL 대상 학교로 선정하였는바,

이는 교육부에서 그린스마트미래학교 사업을 운영하는데 있어서 총사업 물량의 25%를 BTL사업으로 추진토록 하고 있으며, 2021년 사업 대상학교의 경우 연내 고시를 위해 총사업비 기준을 150억원 이상~500억원 미만으로 권장하고 있는데 따른 것입니다.

○ 교육청의 2021년 BTL 사업 대상은 청량중, 동구로초, 도신초, 금호여자중, 청운중, 신화중, 자양초, 유현초, 수유초 등 9개교이며, 사업방식은 효과적인 사업관리를 위해 근거리 및 사업시기를 고려한 번들링(Bundling)⁹⁾ 방식으로 추진될 예정입니다.

[표-7] BTL 사업대상 학교 현황

(단위: 백만원, 부가세 제외)

단위 사업	사업명	학교수	그린스마트 사업물량(m ²)		사업금액	지역
			개축	존차동 리모델링		
1	동구로초 외 1교(도신초) 개축 임대형 민자사업(BTL)	2	18,147	1,322	43,933	남부
2	금호여중 외 1교(청운중) 개축 임대형 민자사업(BTL)	2	18,324	1,860	43,875	중부
3	유현초 외 1교(수유초) 개축 임대형 민자사업(BTL)	2	13,881	1,350	32,486	성북강북
4	신화중 외 1교(자양초) 개축 임대형 민자사업(BTL)	2	18,204	2,498	43,446	강서양천(중1), 성동광진(초1)
5	청량중학교 개축 임대형 민자사업(BTL)	1	10,940	2,082	26,292	동부
총계		9	79,496	9,112	190,032	

이 예상되어 병설유치원 설립은 어려운 상황임. 그러나 현재 강동1권역은 유치원 유아수용률이 50%에 그치고 있으므로 지구내 확보된 용지에 단설유치원의 설립 등 유아수용 대책 마련이 필요한 상황임.

9) 2개 이상의 학교를 하나로 묶어 사업을 추진하는 방식

1) 자양초

- 신화중과 번들링으로 추진되는 자양초 교사동 개축의 건은 총 사업비 179억 5천 2백만원으로, 지하에는 주차면수 52대의 주차장을 건축하고 지상에는 4층의 교사동·급식시설을 증축하려는 것입니다.
- 자양초는 지난 2021년 5월 그린스마트미래학교 사업 추진 대상학교로 선정된 후 같은달 개축심의를 통과하여 7월에 그린스마트미래학교 BTL사업 대상학교로 지정되었으며, 같은달 사전기획용역 실시, 9월에 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 모두 이행된 상황입니다.
- 그러나 그린스마트미래학교 추진과 관련하여 해당 학교구성원으로부터 동 사업의 추진에 반대한다는 의견서가 2021년 10월 28일 제출됨에 따라 현재 자양초의 사업 추진은 철회된 상황입니다.
- 이와 관련하여 자양초는 그린스마트미래학교 관련 추진과 관련하여 이미 2021. 9월부터 서울시교육청과 협의가 진행중이었던 바, 서울시교육청은 협의 결과가 확정되지도 않은 상태에서 의회에 관리계획안을 제출하였는바, 이에 대한 엄중한 주의가 필요할 것으로 사료됩니다.
- 또한 서울시교육청에서도 향후 사업 추진시 사전에 학교 구성원과의 원활한 소통을 통해 공유재산 관리계획안이 제출된 후 사업이 중지되는 사태가 발생하지 않도록 업무추진에 만전을 기할 필요가 있을 것으로 사료됩니다.

2) 금호여중

- 청운중과 번들링으로 추진되는 금호여중 교사동 개축의 건은 하에는 주차면수 42대의 주차장이 들어서고, 지상에는 교사동·급식시설·체육관 등 지상 4층으로 증축하려는 것으로, 총 사업비는 242억 9천만원입니다.
- 금호여중 교사동 개축의 건은 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 모두 이행되었으나 공사 착공을 위한 휴교기간 중 신입생을 인근 학교인 장원중, 덕수중으로 분산 배치할 계획 인바, 서울시교육청은 학생 통학 여건 및 인근 중학교 수용 환경 등에 대해 현재까지 학부모 및 인근중학교와 협의가 종결되지 않은 상황입니다.
- 이런 점에서 서울시교육청은 향후 BTL 선정 이후 학부모 반대로 사업을 철회한 자양초와 같은 사태가 발생하지 않도록 사업 추진에 만전을 기해야 할 것으로 사료됩니다.

[표-8] 인근 중학교 분산 배치 현황

(2021. 4. 기준)

2021학년도 학급편성				증장기 학생배치계획									
학교명	학생수	학급수	면적(㎡)	구분		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
						(26)	(26)	착공(26)	(25)	준공(24)	재개교(24)	재개교+1(24)	재개교+2(24)
장원중	230	12	19.2	배치전	면적	19.2	20.4	19.7	19.8	20.3	20.8	20.5	20.3
				배치후	면적		22.5	23.9	25.6	24.9	23.8	21.6	20.3
덕수중	252	15(3)	21.0	배치전	면적	21.0	22.0	21.6	21.3	23.9	25.2	23.2	23.5
				배치후	면적		22.1	22.7	23.8	24.5	23.5	22.3	20.4

3) 유현초

- 수유초와 번들링으로 추진되는 유현초 교사동 개축의 건은 지하에는 주차면수 41대의 주차장이 들어서고, 지상에는 교사동 등 지상 5층으로 증축하려는 것으로, 총 사업비는 166억 4천 9백만원입니다.
- 유현초 교사동 개축의 건도 앞서 설명한 자양초 및 금호여중과 같이 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 모두 이행된 상황이나 대체부지인 인근의 한신대학교와는 구두로만 협의가 진행된 상황입니다.
- 따라서 향후 서울시교육청은 유현초가 학생배치와 관련하여 사업 초기부터 반대 여론이 적지 않았던 만큼 한신대와의 면밀한 협의를 통해 임시교사를 확보함으로써 학생들의 학습 환경이 훼손되지 않도록 각별한 주의가 필요할 것으로 사료됩니다.

4) 신화중

- 자양초와 번들링으로 추진될 예정이었던 신화중 교사동 개축의 건은 지하에는 주차면수 58대를 건설하고, 지상에는 지상 4층 규모의 교사동을 증축하는 것으로, 총 사업비는 254억 9천 4백만원입니다.
- 신화중 교사동 개축의 건도 앞서 설명한 자양초 및 금호여중, 유현초와 같이 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 모두 이행된 상황이나 공사시간 중 분산배치 해야 할 인근 중학교(신월중, 화원중 등)와의 의견 수렴 등이 완료되지 않은 상황입니다.
- 참고로 신화중은 2022년~2023년에 신입생을 미배정하고 기존 재학생이 모두 졸업한 이후 2024년부터 휴교 후 개축을 진행할 계획인바,

- 현재 신화중이 2022년부터 신입생을 받지 않을 경우, 신화중 인근 신월중, 화원중의 학급당 인원이 27~28명까지도 높아지게 되며 인근 중학교들의 일반교실 확보도 쉽지 상황입니다.
- 따라서 서울시교육청은 인근 중학교와의 긴밀한 협의를 통해 신화중 휴교 이후 학생 배치 방안에 대한 대책을 신속히 마련해야 할 것으로 사료됩니다.

[표-9] 배치후 인근 중학교 급당 인원

(2021. 4. 기준)

2021학년도 학급편성				구 분	중장기 학생배치계획						
학교명	학생수	학급수	급당인원		2021(26)	2022(25)	2023(25)	2024(25) <small>착공</small>	2025(24)	2026(24) <small>재개교</small>	
신월중	621	28(2)	23.9	배치전	급당인원	23.9	24.1	22.7	23.3	23.6	24.9
				배치후	급당인원		26.6	26.7	27.9	27.3	
화원중	533	22	24.2	배치전	급당인원	24.2	22.9	21.5	22.3	23.9	-
				배치후	급당인원		25.5	25.7	26.8	28.5	
마포중	460	19	24.2	배치전	급당인원	24.2	24.2	22.9	22.3	20.4	-
				배치후	급당인원		25.9	25.4	26.6	24.9	
등촌중	336	16	21.0	배치전	급당인원	21.0	20.1	18.0	18.0	19.4	-
				배치후	급당인원		21.9	21.8	23.7	25.8	

- 이처럼 현재까지 협의가 확정되지 않은 금호여중, 유현초, 신화중에 대해서는 협의지연으로 사업이 중단되는 사태가 발생되지 않도록 업무추진에 만전을 기해야 할 것입니다.

5) 동구로초, 도신초, 청운중, 수유초, 청량중

- 동구로초 등 5교 개축의 건은 학습환경이 열악한 40년 이상된 학교

건물을 개축하는 것으로 모두 사전기획용역, 공공건축심의 및 자체재정투자심사 등 사전절차가 모두 이행된 상황으로 절차적으로 별도의 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

- 또한 공사기간 중 학생배치와 관련해서도 개축기간 동안 기존의 교사동을 그대로 사용하여 재학생 분산 배치 없이 공사를 진행할 예정으로 공사로 인한 학생배치계획 상 별도의 문제는 없을 것으로 생각됩니다.
- 다만 서울시교육청은 재학 중에 공사가 진행되는 만큼 소음 및 비산먼지로 인한 지역민원 발생, 학생들의 통학 안전사고 문제 등이 발생되지 않도록 적극적인 대책 마련에 경주해야 할 것으로 사료되며, 특히 지하주차장이 들어서는 만큼 공사기간동안 보차로 분리 등 학생들 통학 시 안전사고에 대한 대책도 필요할 것으로 생각됩니다.

□ 이상으로 「서울특별시교육청 2022년도 정기분 공유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

관계 법령

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2018. 10. 16.] [법률 제15794호, 2018. 10. 16., 일부개정]

- 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.
- ② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다.
- ④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2020. 3. 31.] [대통령령 제30583호, 2020. 3. 31., 일부개정]

- 제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"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. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)
나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)
 2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)
나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)
- ② 제1항에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하여야 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 관리계획에 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」 제68조에 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 관리계획의 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 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.

⑤ 법 제10조제4항에 따른 관리계획의 작성기준은 행정자치부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.

⑥ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 "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 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별 공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제9조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]
2. 건물
가. 단독주택: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 공시된 해당 주택의

개별주택가격

- 나. 공동주택: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격
 - 다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
 - 라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액
3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액