

서울특별시교육청 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

I. 회부경위

1. 의안번호 : 제2669호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2025. 3. 31.
4. 회부일자 : 2025. 4. 2.

II. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의 2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2025년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함.

III. 주요내용

1. 취득: 7건

- 신설 : 2건

- 목적 : 재건축 및 주택개발에 따른 증가 학생 배치 및 원거리 통학

개선 등을 위해 도시형캠퍼스를 신설하는 사업

- 대상교 : (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스, (가칭)서울강솔초등학교 강현캠퍼스
 - (둔촌동중) 둔촌주공아파트 재건축 사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 중학교 도시형캠퍼스를 신설하는 사업
 - (강솔초) 고덕강일3지구 주택개발에 따라 증가하는 학생 배치 및 원거리 통학여건 개선을 위해 초등학교 도시형캠퍼스를 신설하는 사업

○ 이전 신축: 1건

- 목적 : 수서역세권 공공주택 사업에 따른 증가 학생 배치 및 원거리 통학여건 개선을 위해 강남구 수서동에서 자곡동으로 중학교를 이전 신축하는 사업
- 대상교 : 수서중학교

○ 증축: 4건

- 목적 : 교실 배식을 개선하여 질 높은 학교급식 제공, 실내 체육활동을 위한 공간 및 특별교실 확충 등 교육환경 개선을 위한 증축 사업
- 대상교 : 서울용강초등학교, 중평중학교, 서울양원초등학교, 서울 대모초등학교
 - (용강초) 급식실 및 학생식당, 특별교실을 증축하는 사업
 - (중평중) 급식실 및 학생식당을 증축하는 사업
 - (양원초) 급식실 및 학생식당을 증축하는 사업
 - (대모초) 체육관 및 급식실, 학생식당을 증축하는 사업

2. 취득 및 처분: 2건

○ 개축 : 1건

- 목적 : 노후화된 학교환경을 개선하고, 미래교육 변화에 대응하기 위해
“그린스마트 미래학교 개축” 사업 추진

- 대상교 : 서울화계초등학교

○ 교환 및 기부채납 : 1건

- 목적 : 장위10재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합과의 토지 교환
및 기부채납 협의에 따라 학교용지를 정형화하기 위한 사업

- 대상교 : 서울장위초등학교

3. 취소 1건

○ 증축(취소) : 1건

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

- 대상교 : 서울면동초등학교

Ⅳ. 검토 의견(수석전문위원 박광선)

1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2025년 3월 31일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제2669호로 제출되어 2025년 4월 2일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 「공유재산법」) 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 취득 7건, 취득 및 처분 2건, 취소 1건 등 총 10건의 공유재산 취득 및 처분에 대해 서울특별시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

2. 주요 검토의견

가. 취득의 건(7건)

- 1) (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스 신설의 건
 - (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스 신설의 건은 교육부의 중앙투자심사 결과에 따라 정규 중학교 신설이 불가한 상황에서 강동구 둔촌주공아파트 재건축에 따른 학생 수 증가에 대응하고자 18학급 규모의 중학교 도시형캠퍼스를 신설하려는 것입니다.
 - 도시형캠퍼스는 2026년 1월부터 시행 예정인 「도시형캠퍼스 설립·운영에 관한 특별법」에 따라 특별시와 광역시, 특별자치시 및 인구 20만명 이상의 도시에 설치하는 공립학교의 분교(分校)입니다.
 - 도시형캠퍼스는 2023년 10월¹⁾ 서울시교육청이 학령인구 감소와 주택 재개발 등에 따른 지역별 학생수요 불균형에 대응하기 위해

1) 서울시교육청 보도자료(2023.10.12.), '도시형캠퍼스설립 및 운영 기본계획' 발표

대도시라는 서울 특성에 맞춰 제안한 분교 형태의 학교 유형으로, 국회의 관련법 제정 등으로 법적 지위를 갖게 될 예정입니다.

- 한편, 동 신설의 건은 당초 둔촌주공아파트 재건축 사업과 연계하여 해당 부지에 설립 예정인 (가칭)둔촌일초·중이 교육부 중앙투자심사에서 재검토 결정을 받게 되었고, 그 중 (가칭)둔촌일중은 설립 수요 부족을 이유로 부적정 결정을 받음에 따라 규모를 축소·조정하여 도시형 캠퍼스 방식으로 추진되는 사업입니다.²⁾
- 이에 본 건은 (가칭)둔촌일초·중 부지에 지난 2월 제328회 임시회에서 의결된 「서울특별시교육청 2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안」의 승인을 받은 서울둔촌초등학교병설유치원과 함께 조성하게 되었습니다.

[표-1] (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스 신설 추진경과

추진경과	추진 내용
2014. 8.	학교용지 기부채납 협약 체결(교육청-조합, 학교용지 16,124.9㎡)
2019. 4.	교육환경영향평가 통과
2020. 4.	(가칭)둔촌일초·중 제1회 중앙투자심사 (결과: 재검토) [둔촌일초(병유): 설립시기 조정, 설립규모 재검토, 중: 부적정, 설립수요없음]
2021. 7.	둔촌초, 위례초 증·개축 제2차 중앙투자심사 (결과: 조건부 승인) [둔촌일초 신설이 아닌 기존 학교 증·개축 결정, 지구 내 기 확보된 학교용지 조정계획 수립 후 제출]
2024. 7.	2024년 정기 3차 중앙투자심사 둔촌·위례초 증개축 조건부 승인사항 보고 완료 [학교용지 조정계획: 둔촌일초·둔촌일중 → 둔촌초병유·중학교 도시형캠퍼스 신설]
2024. 8.	가칭)둔촌동 중학교 도시형캠퍼스 설립 계획(안) 수립
2024. 11.	공공건축 사업계획 적정성 검토 완료
2025. 1. 24.	2025년 제1회 공공건축심의위원회 심의 (결과: 조건부 채택) ① 설계 전 부지조성 현황(도로와 단차, 옹벽설치 등) 등 명확한 사업계획 제시 ② 가급적 인접 둔촌초 병설유치원과 병합하여 설계공모 진행 권고 ③ 추후 교사동 수평증축 고려 시 명확한 증축규모 설정으로 중장기적이고 종합적인 계획이 설계 공모에 반영토록 검토
2025. 2. 4.	2025년 제1회 자체 재정투자심사 (결과: 적정)
2025. 3. 20.	2025년 제2회 공유재산심의회 (결과: 적정)

2) 2020년도 정기1차 중앙투자심사 결과 알림(서울시교육청 예산담당관-7912, 2020.4.29.)

○ 우선, 서울시교육청이 제출한 학생배치계획을 살펴보면, 서울시교육청은 향후 5년간 동 신축의 건 대상 부지 1km 이내 중학교의 학급당 학생수가 교육부의 과밀학급 기준인 28명을 상회하거나 근접하고, 도시형캠퍼스가 신설되지 않으면 과밀학급이 심화할 것으로 추정하고 있는 상황입니다.

- 더욱이 둔촌주공 재건축부지와 인접한 학교 중 1곳인 동북중학교는 사립 단성(單性) 중학교인바, 중학교 학생 배치에 있어 성별에 따른 배치교 부족 문제도 고려해야 하는 상황입니다.

[표-2] (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스 인근 학교의 학생배치계획

학교명	구분	증장기 학생배치계획				
		2025	2026	2027	2028	2029(신설)
도시형 캠퍼스	학생수					504
	학급수					18
	급당인원					28.0
동북중 사립남중 421m	학생수	423	435	435	427	421
	학급수	15	15	15	15	15
	급당인원	28.2	29.0	29.0	28.5	28.1
한산중 512m	학생수	805	822	837	796	685
	학급수	28(1)	28(1)	28(1)	28(1)	25(1)
	급당인원	29.8	30.4	31.0	29.5	28.5
둔촌중 885m	학생수	733	737	750	726	598
	학급수	26(1)	26(1)	26(1)	26(1)	23(1)
	급당인원	29.3	29.5	30.0	29.0	27.2

○ 이와 같은 문제는 (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스 신설 시 포함될 학구인 ‘강동송파1학구’으로 확대해서 보더라도 다르지 않습니다.

- 강동송파1학구군은 8개 중학교가 위치하고, 이 중 영파여자중학교와 동북중학교는 단성 중학교이며, 향후 4년간(2025~2028년) 학교구 전체의 평균 급당 인원이 26.5명에서 28.4명 수준으로 교육부의 과밀학급 기준에 근접하는 수준인 것으로 나타났습니다.

[표-3] 강동송파1학군 중학교 중장기 학생배치계획

학교명	구분	중장기 학생배치계획				
		2025	2026	2027	2028	2029(신설)
합계	학생수	4,240	4,438	4,407	4,008	3,953
	학급수	161(7)	163(7)	163(8)	159(8)	163(8)
	급당인원	27.5	28.4	28.4	26.5	25.5

- 따라서 (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스 신설의 건은 교육부의 중앙 투자심사 결과를 반영하여 학교의 교육여건을 개선하고, 지역 중학교의 과밀화를 방지 또는 해소하기 위한 차원에서 별도의 문제가 없다고 생각됩니다.
- 추가적으로 본 사업은 공공건축 사업계획 사전 검토와 공공건축심의와 자체 재정투자심사 등의 사전절차를 거쳤고, 용지 역시 둔촌주공 아파트주택재건축정비사업조합에 의해 기부채납된 것으로³⁾ 재정 부담의 절감을 도모할 수 있을 것인바, 사업 추진 과정 등에서의 별도 문제도 없는 것으로 생각됩니다.
- 다만, (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스는 동일한 부지에 인접하는 형태로 서울둔촌초등학교 병설유치원 신설이 추진되는 만큼 유치원 신설이 고려된 등하교 동선, 일조권 확보, 시설 설계 등이 이뤄질 수 있도록 사업 추진에 만전을 기해야 한다고 생각합니다.
- 덧붙여 (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스는 인근 학교의 분교로 설립 되는 것이지만, 현재까지 본교를 정하지 못하여 가칭이 “(가칭) 둔촌동 중학교” 로 신설 계획이 추진되고 있는 상황입니다.
 - 서울시교육청은 이에 대해 2029년 3월 설립 전까지 적정한 학교를 선정하여 교육지원청에서 지정할 예정이라고 밝히고 있습니다.

3) 둔촌주공아파트 재건축 단지내 학교용지 기부채납 협약서(2014.8.13., 서울시 강동송파교육지원청 교육장-둔촌주공 아파트주택재건축정비사업조합장)

- 서울시교육청은 도시형캠퍼스 제도 하에서 본교가 도시형캠퍼스 학사 운영을 비롯해 행정 전반을 운영·관리하는 중요한 역할을 수행하고 있다는 점을 참작하여 (가칭)둔촌동중학교 도시형캠퍼스의 본교 선정이 내실 있게 이뤄질 수 있도록 노력해야 할 것입니다.

2) (가칭)서울강솔초등학교 강현캠퍼스 신설의 건

- (가칭)서울강솔초등학교 강현캠퍼스 신설의 건은 강동구 상일2동에 조성 중인 서울고덕강일 공공주택지구 중 3지구(이하 “고덕강일 3지구”)의 통학 여건 개선 및 학생 수요 대응을 위해 20학급(특수 1학급 포함) 규모의 초등학교 도시형캠퍼스를 설립하는 것입니다.
- 서울고덕강일 공공택지지구는 강동구 고덕동과 강일동, 상일동 일원에 조성 중인 165만 9,344㎡ 규모의 공공주택지구로, 총 1만 1,872 세대, 수용인구 2만 8,162명 규모의 주택 단지과 도시지원시설, 공원, 공공시설 등이 조성될 예정에 있습니다.⁴⁾
 - 이 중 고덕강일3지구는 6개의 단지 3,790세대로 구성된 곳으로, 장기간 개발이 추진되어 단지별 입주년도의 차이가 크고, 분양방식 역시 다양해 학생 배치에 어려움이 많은 지역입니다.

[표-4] 고덕강일3지구 내 단지별 현황(2024년 6월 기준)⁵⁾

연번	단지	아파트명	입주년도	분양 유형	총세대수	통학구역
고덕강일 3지구	9단지	강동리엔파크	2021. 1.	공공임대(255), 장기전세(111)	366	강솔초
	10단지	강일어반브릿지	2024. 2.	민간분양(593)	593	강솔초
	11단지	강동리엔파크	2021. 6.	행복주택(600)	600	강솔초
	12단지	강동리엔파크	2028.2(예정)	민간분양(613 예정)	613	강솔초
	13단지	강동리엔파크	2022. 4.	공공임대(336), 장기전세(339)	675	강솔초

4) 서울고덕강일 공공주택지구 지구계획 변경(13차) 승인 (국토교통부고시 제2024-832호, 2024.12.26.)

5) (가칭)서울강솔초등학교 강현캠퍼스 설립 계획(서울시교육청 학교지원과-9513, 2024.6.7.). 2쪽.

연번	단지	아파트명	입주년도	분양 유형	총세대수	통학구역
	14단지	강동리엔파크	2021. 2.	공공임대(530), 민간분양(413)	943	강솔초
	계				3,790	

○ 그런데 고덕강일3지구는 남북으로는 상일IC와 저한 조정대로와 왕복 6차선의 고덕로, 동서로는 경기도 하남시와 수도권제1순환고속도로에 둘러싸여 있어 도보를 통한 통학이 매우 어려운 상황이고, 지구 내 초·중등학교는 존재하지 않는 상황입니다.⁶⁾

- 따라서 고덕강일3지구에 거주하는 초등학생은 대부분 서울강솔초등학교로 통학하되, 등하교는 보도를 이용하는 일부 단지를 제외하고 다수의 경우 등교 시 일 3회, 하교 시 6~8회 운영되는 통학차량을 이용하고 있는 실정입니다.⁷⁾

[그림-1] 고덕강일3지구 위치도 및 주요 개발계획도⁸⁾



6) 해당 지역 내 학교는 서울강현유치원만 존재함.

7) 서울강솔초등학교(2025.3.), 「2025년 학교안전사고 예방에 관한 학교계획」

8) (가칭)서울강솔초등학교 강현캠퍼스 설립 계획(서울시교육청 학교지원과-9513, 2024.6.7.), 11-12쪽의 자료를 발췌하여 편집한 것임.

○ 더욱이 서울시교육청은 고덕강일3지구 12단지의 입주가 2028년에 이뤄지면 해당 지역을 통학구역으로 둔 서울강솔초등학교의 과밀을 예상하는 상황입니다.

- 따라서 (가칭)서울강솔초등학교는 동 사업이 미추진된 상황에서 서울시교육청의 예측과 같이 학생 수가 증가하면 과밀학급 운영에 따른 학사 운영상 어려움이 심화하고, 통학버스 운영 등에 있어 추가 재원 투입 등이 불가피한 상황으로 판단됩니다.

[표-5] (가칭)서울강솔초등학교 강현캠퍼스 미신설 시 학생배치계획⁹⁾

구분		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	비고
강 솔 초	학생수	451(6)	608	615	638	696	898	907	882	843	769	
	학급수	23(1)	27(1)	27(1)	27(1)	27(1)	27(1)	27(1)	27(1)	27(1)	27(1)	
	급당	20.2	23.4	23.7	24.5	26.8	34.5	34.9	34.0	32.4	29.6	

주) 강솔초 완성학급수: 26(1) (2017. 3월 개교), 2028년 12단지 입주(예상) 시 발생 학생(159명) 반영함.

주2) 교육부(2021)의 「교육회복 종합방안」에 따른 과밀학급은 급당 28명 이상인 학급을 의미함. 위의 표에서 표시된 부분은 급당 인원이 28명 이상인 시기를 표시한 것임.

○ 따라서 (가칭)서울강솔초등학교 강현캠퍼스 신설의 건은 고덕강일 3지구의 통학 여건을 개선하고, 지역개발사업과 연계하여 학교의 과밀 현상을 사전에 방지할 수 있다는 측면에서 타당한 사업으로 사료됩니다.

○ 참고로 동 사업은 사전절차인 공공건축심의 및 재정투자심사를 이행 하였으므로 절차적인 하자도 없으며, 서울주택도시공사의 부지 기부채납을 통해¹⁰⁾ 사업비용 역시 상당 부분 절감할 수 있을 것으로 판단됩니다.

9) (가칭)강솔초 강현캠퍼스 설립 계획 검토(안) (서울시 강동송파교육지원청 행정지원과-6576, 2025.5.21.)

10) 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」제4조에 따라 공영개발 사업자(SH공사)의 무상공급

3) 수서중학교 이전 신축의 건

- 수서중학교 이전 신축의 건은 수서역세권 공공주택지구 사업에 따른 학생 수 증가에 대응하고, 중학교 이전 배치를 통해 수서동·자곡동 일대의 통학 여건 및 노후 학교 시설을 개선하고자 강남구 수서동에 위치한 수서중학교를 강남구 자곡동으로 이전하는 사업입니다.
 - 동 사업은 2029년 3월 개교를 목표로 연면적 11,581㎡ 규모(지하 주차장 1,600㎡는 제외)의 건물을 신축하는 것으로, 총사업비 816억 6천 1백만원 중 739억 1천여만 원을 한국토지주택공사(이하 'LH')가 부담하여 진행하는 내용을 담고 있습니다.
- 수서중학교 이전 신축의 건은 수서역세권 공공주택지구 내 학교 용지에 추진되던 초·중이음학교 설립이 중단되었고, 2022년 4월부터 8월 사이에 해당 부지에 초·중이음학교 설립 또는 수서중 이전을 요청하는 민원이 다수 접수됨에 따라 추진하게 된 것입니다.
 - 당시 초·중이음학교 신설은 2020년 교육지원청과 LH 간의 「수서역세권 공공주택지구 내 학교시설설치 위·수탁 협약」 체결 까지 이어졌지만, 2020년과 2021년 교육부 중앙투자심사에서 수요 부족을 이유로 각각 반려·재검토 결정을 받음에 따라 사업 추진이 전면 중단된 바 있습니다.
- 이후 2022년 11월부터 수서동 중학교 이전 재배치에 대한 타당성 연구용역이 진행되어 수서중학교 이전 재배치의 타당성이 확인됨에 따라 학부모 설명회, 설문조사 및 행정예고, 사전 기획 용역 등이 실시 되었으며, 공공건축심의위원회와 공유재산심의회 심의를 거쳐 현행에 이르게 된 것입니다.

[표-6] 수서중 이전 관련 주요 추진현황

추진경과	추진 내용
2018. 1. 9.	▶ 수서역세권 공공주택지구 지구계획 승인 고시(국토부 고시 제 2018-7호)
2019. 6. ~ 2020. 2.	▶ 수서동 개발에 따른 학생 배치여건 연구용역 실시 ▶ 연구결과 반영한 학교 설립계획 검토 : 초·중이음학교(세곡2초·중) 설립 추진
2020. 10. 23.	▶ “수서역세권 공공주택지구 내 학교시설설치 위·수탁 협약” 체결 (교육지원청-한국토지주택공사)
2020. 12. 18.	▶ 2020년 정기3차 교육부 중앙투자심사: 반려
2021. 4. 28.	▶ 2021년 정기1차 교육부 중앙투자심사: 재검토(학교설립 수요 없음)
2022. 4.~8.	▶ 초·중 이음학교 설립 요청 국민신문고 92건 접수 ▶ 수서중 이전 요청 국민신문고 197건 접수
2022. 11.~ 2023. 3.	▶ 수서동 중학교 이전재배치 타당성 연구 용역 실시 - 학생 분포 현황, 통학환경 등 고려 시 이전재배치 타당
2023. 9. 26.	▶ 수서중학교 이전재배치 추진 기본계획 수립
2023. 11. 28.	▶ 수서중학교 이전재배치 학부모 설명회 개최(현장·온라인 병행)
2023. 11. 30. ~12. 4.	▶ 수서중학교 이전재배치 설문조사 실시 - 응답자의 90.5%(전체 대상자의 55.5%) 수서중 이전재배치 찬성
2023. 12. 19. ~2024. 1. 8.	▶ 수서중학교 이전재배치 행정예고 실시 - 찬성 4건, 반대 0건
2024. 1. 18.	▶ 수서중학교 이전재배치 확정 공고
2024. 3. 18.	▶ 수서중 이전재배치 사전기획 용역 실시
2024. 11. 7.	▶ 공공건축 사업계획서 사전 검토 의견서 회신
2024. 12. 11.	▶ 2024년 제11회 공공건축심의위원회: 조건부 채택 - 설계기간 12개월 이상으로 반영 - 혁신학교 운영 내용 반영, 공용공간 비율 및 지하주차장 면적 조정
2024. 12. 27.	▶ 2025년 제1회 교육청 자체 재정투자심사: 반려 - 「지방재정법 시행령」(별표 제24호)에 의한 심사 제외 대상사업 통보
2025. 3. 20	▶ 2025년 제2회 공유재산심의회(결과: 적정)

○ 동 사업은 학교 이전에 관한 학부모 설문조사와¹¹⁾ 행정예고¹²⁾ 등을 통해 주민 의견을 수렴하였고, 「지방재정법 시행령」에¹³⁾ 따른

11) 2023년 11월 30일부터 5일간 수서중, 수서초, 율현초 학부모 786명을 대상으로 설문조사를 시행했으며, 응답자의 90.5%가 이전재배치에 찬성하였음. (수서중학교 이전재배치 관련 학부모 설문조사 결과 보고, 서울특별시강남서초교육지원청 행정지원과-15983)

12) 「수서중학교 이전재배치 계획」 행정예고(서울특별시강남서초교육지원청 공고 제2023-260호, 2023.12.19)

13) 「지방재정법 시행령」 [별표] 투자심사 제외 사업(제41조의2 관련)

24. 「초·중등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 건축 사업 중 교육부장관이 정하는 사업

자체 재정투자심사 제외대상에 해당하며, 공공건축심의위원회와 공유재산심의회 심의에서 각각 조건부 채택과 적정 결정을 받았다는 점에서 절차상 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

○ 한편, 2023년 기준 수서중학교 재학생의 87%는 학교가 소재한 수서동 이외에 지역에서 거주하는 것으로 나타났는데, 이는 수서중학교를 포함하여 주변에 있는 수서 주공1단지, 한아름아파트, 수서삼익아파트 등이 1990년대 초 본격화된 택지개발 사업으로 구성되어 현재 신규 개발에 따른 인구 유입이 없기 때문으로 풀이됩니다.¹⁴⁾

- 반면, 학교 이전이 추진되는 자곡동 일대는 수서평택고속선(SRT) 수서역 개통과 연계한 신도시 개발로 꾸준한 인구 유입이 이뤄지고 있어 꾸준한 학령인구 증가가 예측되고 있습니다.

[표-7] 2021~2023학년도 수서중학교 재학생 거주지 현황¹⁵⁾

(단위: 명, %)

구분	강남구				경기도 성남시	기타	계
	수서동	자곡동	울현동	세곡동			
2021	78	267	43	5	113	14	520
2022	72	277	44	6	104	16	519
2023	57	270	53	5	108	16	509
평균	69	271	47	5	108	15	515
비율	13	53	9	1	21	3	100

[표-8] 수서택지개발지구 내 공동주택 현황¹⁶⁾

(단위 : 세대, 층)

구분	단지명	준공	세대수	최고층수
1	수서1단지	1992	2,214	15
2	수서NH(주공)	1992	2,565	15
3	수서삼익	1992	645	15

14) 수서 택지개발지구는 1992~1997년 준공되었고, 총 16개 단지 15,310세대로 구성됨. (자료 : 서울시 도시계획국 도시관리과 도시주거관리T/F팀(2020), 「대규모 택지개발지구 도시관리방안 : 본보고서」, 324쪽.)

15) 서울시 강남서초교육지원청 행정지원과(2023.9.), 「수서중학교 이전재배치 추진 기본계획」, 8쪽.

16) 서울시 도시계획국 도시관리과 도시주거관리T/F팀(2020), 위의 글, 334쪽.

구분	단지명	준공	세대수	최고층수
4	한아름	1993	498	15
5	수서6단지	1993	1,508	15
6	수서신동아	1992	1,162	15
7	수서동익	1993	330	15
8	수서삼성	1997	680	15
9	까치마을	1993	1,403	15
10	목련타운	1993	650	15
11	까치마을	1993	1,403	15
12	푸른마을	1994	930	15
13	일원가람	1994	496	5
14	상록수	1993	740	5
15	청솔빌리지	1993	291	3
16	한솔마을	1994	570	5

주) 별도로 표시된 단지는 수서중학교 중심을 기준으로 하여 반경 500m안에 위치한 단지임.

[표-9] 수서역세권 개발계획 사업경과 및 추진현황¹⁷⁾

- 사업개요
 - 위 치 : 서울시 강남구 수서동 187번지 일원
 - 면 적 : 386,479m²
 - 사업기간 : 2016 ~ 2025. 12.
 - 총사업비 : 5,145억원
- 주요내용
 - 수서역세권개발 사업계획에 공공주택사업 반영 추진
 - 공단은 LH, SH와 공동시행 협업 체계를 구축하여 사업추진
- 추진경과
 - '15. 3. 수서역세권사업 시행 방안 결정(국토교통부)
 - '16. 6. 수서역세권 공공주택지구 지정, 고시
 - '18. 1. 수서역세권 공공주택지구 지구계획 승인
 - '18. 9. 토지 및 지장물 보상착수
 - '18.12. 수서역세권 공공주택지구 지정 변경, 지구계획 변경(승인)
 - '19. 4. 단지 조성공사 착공
 - '20. 2. 기본협약 변경 체결(SH 사업시행자 추가 참여)
 - '21.10. 수서역세권 공공주택지구 공동사업시행 실시협약 체결
 - '24.12. 수서역세권 업무·유통시설(B3) 토지공급
 - '24.12. 지구계획(6차) 변경 고시

17) 국가철도공단(2025), 사업실명제 대상사업 > 수서역세권개발사업,

<https://www.kr.or.kr/boardCnts/view.do?boardID=1100123&page=8&boardSeq=1103836> (검색일 2025-04-25)

- 따라서 동 사업은 자곡동 일대에 중학교가 없다는 점, 수서중 일대 (수서동)과 수서역 주변의 학령인구 추이가 큰 차이를 보이는 점, 1992년 준공된 학교가 이전을 통해 별도의 증·개축 또는 리모델링 없이 교육환경을 개선할 수 있다는 점 등을 종합적으로 고려할 때 사업목적과 내용적 측면에서도 큰 문제는 없다고 판단됩니다.

4) 서울용강초등학교 급식실 및 학생식당, 특별교실 증축의 건

- 서울용강초등학교 급식실 및 학생식당, 특별교실 증축의 건은 급식 시설 노후화를 개선함과 동시에 교육활동의 다양성을 확보할 수 있도록 급식실과 학생식당, 특별교실로 구성된 지상 3층(연면적 1,138.2㎡) 규모의 건물을 증설하고자 하는 것입니다.
- 동 증축의 건은 노후 급식 시설을 현대화하고, HACCP 기준에 적합한 위생적 급식환경을 조성하며, 신설 학교와 비교했을 때 특별공간 등의 공간 부족 문제를 해소하기 위하여 추진되는 사업입니다.
- 서울용강초등학교는 2021년 그린스마트 미래학교 대상교로 선정되어 사업이 추진되었으나 2022년 학부모 반대 등을 이유로 사업이 취소되었고,¹⁸⁾ 1982년과 1968년에 각각 건축된 본관동과 별관동이 그대로 존치되고 있습니다.
- 이에 따라 현재 서울용강초등학교는 급식실과 학생식당은 1968년 조성된 별관동 1층에 위치하고, 연계형 돌봄교실은 1978년 건축된 제7창고에 조성되어 있으며, 미술실과 음악실 등의 특별교실이 존재하지 않는 것으로 나타났습니다.
- 학교는 동 사업 추진을 통해 기존 컴퓨터실과 과학실, Wee클래스를

18) 서울시강남서초교육지원청 내부자료(2025.4. 제출), 서울용강초등학교 그린스마트 미래학교 리모델링 사업 추진경과 및 현재 사업 추진현황.

이전 하고, 기존 급식실과 학생식당·특별교실 자리에 미술실과
실과실, 늘봄교실, 연계형 돌봄교실 등을 구축할 예정입니다.

[표-10] 서울용강초등학교 교사 등 건물 현황

(단위 : m²)

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	기타
1	본관동	1982	철근콘크리트구조	2,905.66	
2	후관동	1968	철근콘크리트구조	2569.9	
3	다목적강당	2013	철근콘크리트구조	1491.24	
4	제3창고(시설관리실)	1988	조적구조	30	
5	제5창고(시설실창고)	1980	조적구조	37	
6	제7창고(돌봄연계실)	1978	조적구조	32	
7	제8창고(펌프실)	1976	조적구조	6.48	
8	제9창고(수의실)	1977	조적구조	5.88	
9	제10창고(주차장 앞)	2005	조적구조	29	
10	제11창고(주차 앞)	2005	조적구조	7	
합 계				7114.16	

[표-11] 증축 전후 보유교실 현황(예정)

(단위 : 실)

구분	보유교실 현황			실 구분 기준	
	현재	증축 후	증감내역	현재	2027년(완공)
일반교실	26	23	-3	일반교실(24) 특수학급교실(2)	일반교실(21) 특수학급교실(2)
특별교실	3	6	3	과학실(1) 컴퓨터실(1) 교과실(1)	과학실(1) 컴퓨터실(1) WEE클래스실(1) 기존 특별교실 활용: 미술실(1), 실과실(1), 음악실(1)
관리실	10	10	-	교무실(3) 교장실(1), 행정실(1) 보건실(1), 영양사실(1) 전산실(1), 인쇄실(1), 방송실(1)	교무실(3) 교장실(1), 행정실(1) 보건실(1), 영양사실(1) 전산실(1), 인쇄실(1), 방송실(1)
기타지원	12	21	9	회의실(1), 학습준비실(1), 국악실(1), 방과후교실(1) 위클래스(1), 강당(1) 시청각실(1), 미래교육실(1), 놀이체육실(1), VR스포츠 실(1)	회의실(1), 학습준비실(1), 국악실(1), 방과후교실(1), 인쇄실(1), 강당(1) 시청각실(1), 미래교육실(1), 놀이체육실(1), VR스포츠실(1) 급식실(1) 학생식당(1) 1. 기존 급식실 및 학생식당 활용 - 늘봄교실(1), 돌봄교실(3), - 연계형돌봄교실(1), 교사연구실(1)

구분	보유교실 현황			실 구분 기준	
	현재	증축 후	증감내역	현재	2027년(완공)
				급식실(1) 학생식당(1)	2. 기존 일반교실 활용 - 영어교실(1), 다목적교실(1), 교과연구실(1)
계	51	60	9		

- 따라서 본 증축의 건은 그린스마트미래학교 사업을 통한 시설 개선 추진이 취소된 상황에서 공간 여건을 개선하여 다양한 교육활동이 영위될 수 있는 교실을 구축할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- 또한, 동 사업은 공공건축심의위원회와 자제재정투자심사, 공유재산심의회 심의 등 사업 추진에 따른 사전절차를 모두 이행하였으며, 2023년 서부교육지원청의 급식실 증축 순위에 대상학교로 포함되어 있어 절차 추진에 따른 문제 역시 없다고 판단됩니다.

[표-12] 서부교육지원청 내 급식실 증축 순위

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028
사업대상 학교	용강초	-	-	-	-	-

- 덧붙여 증축 예정인 급식실과 학생식당의 면적이 서울시교육청에서 제시한 조리장과 식당 면적 기준을¹⁹⁾ 충족하고 있고, 공공건축심의위원회가 조건부 채택으로 제시했던 심의의견을 반영하여 추진되고 있다는 측면에서 내용적 측면의 적정성도 확보되었다고 할 것입니다.

19) 2025학년도 현재 서울용강초등학교의 학생 수는 511명, 교직원 수는 70명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간 (2025~2029학년도) 학생배치계획 상 예측되는 학생 수는 349~511명 수준임. 따라서 개관이 예정된 2027학년도를 기준으로 하여 조리장 면적 기준은 급식인원 300~599명 사이를 적용하고, 중학교 식당 면적은 512명(교직원 수는 70명으로 고정하였음)을 적용함.

이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 250㎡ 이상, 학생 및 교직원 식당 면적은 초등학교 식당 면적 산식인 (학생/2.0 × 1.20) + (교직원수/1.6 × 1.3)을 적용했을 때 322.075㎡를 충족해야 함. 현재 중평중학교의 조리장 면적은 250㎡, 식당 면적은 322㎡임.

5) 중평중학교 급식실 및 학생식당 증축의 건

○ 중평중학교 급식실 및 학생식당 증축의 건은 기존건물을 증축하여 급식실 및 학생식당을 조성하는 사업으로, 기존 2층 건물을 리모델링 후 수평으로 증축하여 총 연면적 946㎡(기존건물의 리모델링 부분 168㎡ 포함) 규모의 건물을 구축하는 사업입니다.

- 동 사업은 현재 학교에서 예절실과 수업나눔카페, 관리실 등으로 활용 중인 별동에 학생식당과 급식실, 2층 연결통로를 조성하는 계획으로 구성되어 있습니다.

○ 우선, 중평중학교는 2025년 현재 학생 식당 부재에 따른 교실 배식이 이뤄지고 있어 급식 환경개선 필요성이 상당히 높은 학교로, 2024년 북부교육지원청 학생식당 증축 사업대상에 포함되어 있어 동 사업의 추진 필요성이 상당 부분 확인되고 있습니다.

[표-13] 강동송파교육지원청 내 급식실 증축 순위

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028
사업대상 학교	온곡중 상원중	태릉초 중평중	신창초 창동초 한천초		도봉중	

○ 이어 동 증축의 건은 공공건축심의와 공유재산심의를 완료하여 사전 절차를 준수하였으며, 내용에서도 조리장 면적 260㎡와 학생 식당 면적 435㎡, 교직원 식당 면적 68㎡가 서울시교육청이 「학교급식 환경개선 매뉴얼」에서 제시한 조리장과 식당 면적 기준을²⁰⁾ 충족하는 등 별도의 문제는 없다고 생각합니다.

20) 2025학년도 중평중학교의 학생 수는 733명, 교직원 수는 64명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간(2025~2029학년도) 학생배치계획 상 예측되는 학생 수는 591~733명 수준임. 따라서 향후 5년간 가장 많은 인원이 있을 것으로 예측되는 2025학년도를 기준으로 하여 조리장 면적 기준은 급식인원 600~899명 사이를 적용하고, 중학교 식당 면적은 797명(교직원 수는 64명으로 고정하였음)을 적용함.

이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 260㎡ 이상(급식 인원 600~899명 기준), 학생 및 교직원 식당 면적은 중학교 식당 산식인 (학생/2.0 × 1.23) + (교직원수/1.6 × 1.3)을 적용했을 때 502.795㎡를 충족해야 함. 현재 중평중학교의 조리장 면적은 260㎡, 식당 면적은 503㎡임.

- 한편, 동 사업은 2024년 10월 공공건축심의 당시 ① 급식실 및 학생 식당 재배치, 기존 급식실 활용을 전제로 한 유휴공간 활용 등을 추가 검토하여 계획의 합리성을 높이고, ② 2층 평면을 가급적 동일한 레벨로 계획함과 동시에 장애물 없는 생활환경 인증 제도 기준(BF인증)²¹⁾ 준하여 계획해야 한다는 조건으로 “조건부 승인” 되었습니다.
- 이와 관련하여 서울시교육청은 사업계획에 대한 추가 검토를 통해 기존 교사(校舎)의 낮은 층고, 기존 급식실 건물의 부지 협소, 공사 기간 중 소음 피해 등을 고려했을 때 현행안이 적정하다는 결론을 내렸고, 2층 평면의 바닥 레벨과 BF인증 수준에 준하는 계획 수립을 위해 설계공모지침서에 관련 방안을 반영한 바 있습니다.

[표-14] 공공건축심의위원회 심의의견에 관한 반영사항²²⁾

심의의견	반영여부	미반영 사유 또는 반영 내용
• 급식실 및 식당의 재배치 고려 • 기존 급식실 활용을 고려한 학급 재배치 등 유휴 공간을 포함한 계획안 검토	미반영	• 유휴공간을 포함하여 대안들을 검토하였으나, 현재의 안이 가장 적절한 것으로 판단됨. • 기존 급식실이 교사동과 학교 부지 경계의 좁은 부지에 위치하여 식당 등으로 변경하여 사용하기에 적합한 환경이 아니며, 기존 교사동의 일부를 급식실로 변경하는 것 또한 기존 교사동의 층고가 낮아 적합하지 않음. • 기존 교사동을 리모델링하여 급식실 공사를 진행할 경우 방학 중 공사만으로는 공사 기간이 부족할 것으로 보이며, 학생 수업 환경 및 안전관리에 취약할 것으로 예상됨. • 현재 계획안이 교내 활용도가 떨어지는 공간을 활용하면서도, 교사동에서 어느 정도 이격거리가 확보되는 위치이기 때문에 급식실

21) 장애물 없는 생활환경(Barrier Free) 인증제도란 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」 등에 따라 어린이와 장애인, 노인 등 모든 국민의 이동권과 안전한 생활환경을 보호하기 위해 계획, 설계, 시공, 관리 여부를 공신력 있는 기관(보건복지부-한국장애인개발원, 국토해양부(한국LH공사)이 평가하여 인증하는 제도임.

(자료 : 한국장애인개발원, BF 인증 개요, <https://www.koddi.or.kr/bf/info/bf.do> (검색일 2025-04-25))

22) 「2024년 제8회, 제10회 공공건축심의위원회 심의 결과 반영 여부 제출(태릉초,중평중)」(서울특별시북부교육지원청 학교시설지원과-7323, 2024.11.20.)

심의의견	반영여부	미반영 사유 또는 반영 내용
		및 식당의 환경과 공사 진행에 유리한 부지라고 판단됨.
• 2층 평면의 경우 가급적 동일 레벨로 계획하고 BF 기준에 준하는 계획으로 반영	반영	• 설계공모지침서 상 반영

- 위와 같은 사실을 고려할 때 중평중학교 급식실 및 학생식당 증축의 건은 열악한 학생 식당 등의 여건을 개선하기 위한 것으로 공공건축심의, 공유재산심의 등의 사전 이행 절차도 모두 완료되었는바, 사업 목적 및 절차적 측면에 있어 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

6) 서울양원초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건

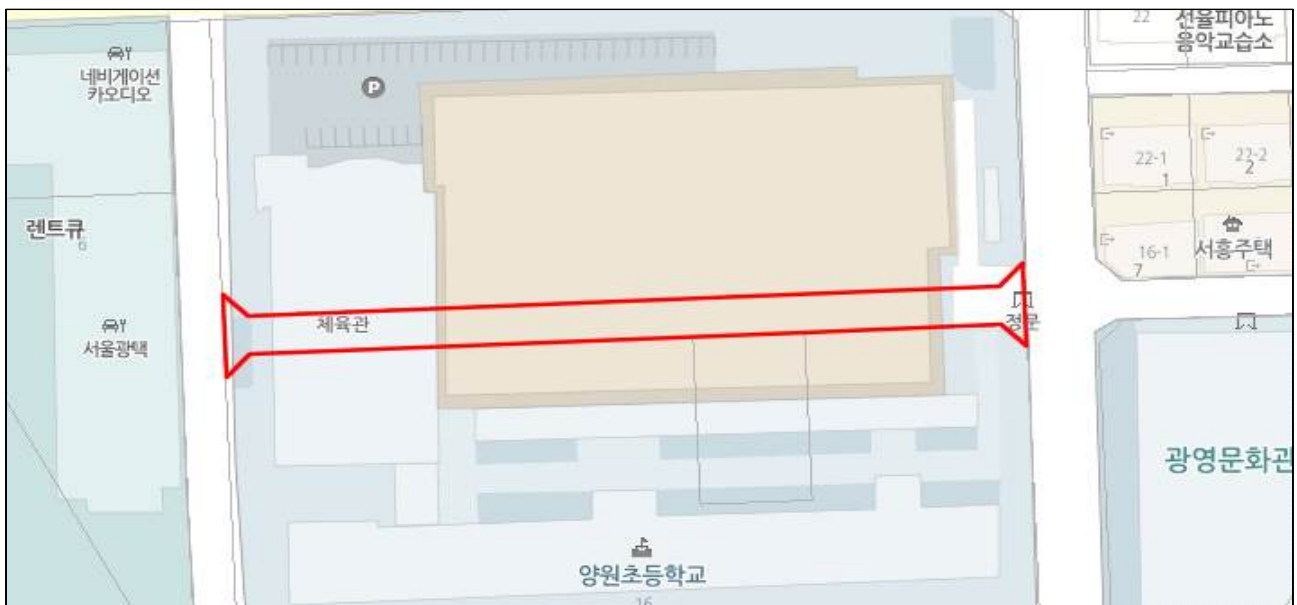
- 서울양원초등학교 급식실 및 학생식당 증축의 건은 조리장 면적 협소로 어려움을 겪는 조리 종사원의 근무환경을 개선함과 동시에 교실 배식이 이뤄지는 열악한 급식 여건을 향상시키기 위한 사업으로, 1층과 2층이 필로티 구조인 기존 종합정보센터 및 다목적 강당에 건축 연면적 568.5㎡ 규모의 급식실·학생식당을 증축하는 것입니다.
- 동 사업은 2024년 강서양천교육지원청 급식실 증축 순위에 포함되어 있고, 공공건축심의와 공유재산심의를 완료하여 사전절차를 준수하였으며, 증축 후 기존 조리실 공간은 특별교실로 활용할 계획에 있는 등 사업내용과 절차 전반에 있어 별도의 문제는 없다고 사료됩니다.
- 덧붙여 동 증축의 건을 통해 확보될 조리장 240㎡, 식당 153.95㎡은 「학교급식 환경개선 매뉴얼」의 조리장·식당 면적 기준을 준수하고 있다는 측면에서도²³⁾ 별다른 문제가 없는 것으로 보입니다.

23) 2025학년도 본교의 학생 수는 203명, 교직원 수는 46명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간(2025~2029학년도) 학생배치계획 상 예측되는 학생 수는 166~203명 수준임. 따라서 조리장 면적 기준은 급식인원 300명 이하를 적용하고, 식당 면적은 향후 5년간 가장 많은 인원이 있을 것으로 예측되는 2025학년도를 기준으로 하여 203명(교직원

○ 다만, 동 사업은 양원초 부지 안에 양천구 소유토지가 존재하고, 해당 토지가 기존 종합정보센터 및 다목적강당을 관통하고 있어 공유재산 영구건축물 축조에 관한 서울특별시 양천구의회의 사전동의를 거쳐 추진하게 되었습니다.

- 해당 토지는 697.1m² 규모로 아래 그림과 같이 학교 정문과 운동장, 본건의 증축 대상이 되는 종합정보센터 및 다목적강당을 일부 포함하고 있는 상황입니다.
- 따라서 동 사업과 관련하여 서울시교육청과 서울특별시 양천구는 2024년 10월 10일 「서울양원초등학교 급식실 및 학생식당 증축을 위한 공유재산 영구건축물 축조 협약서」를 협약하고,²⁴⁾ 양천구의회가 2024년 12월 3일 「신남초등학교, 양원초등학교 영구시설물 축조 합의에 관한 동의안」을 원안 가결한바 있습니다.²⁵⁾

[그림-2] 서울양원초등학교 부지 내 양천구 소유 토지²⁶⁾



수는 46명으로 고정하였음)을 적용함.

이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 240m² 이상(급식 인원 300명 이하 기준), 학생 및 교직원 식당 면적은 초등학교 식당 면적 산식인 (학생/2.0 × 1.20) + (교직원수/1.6 × 1.3)을 적용했을 때 m²를 충족해야 함. 현재 사업계획상 조리장 면적은 240m², 식당 면적은 159.175m²임.

24) 신남초, 양원초 영구건축물 협약서 송부(서울시교육청 교육재정과-22425, 2024.10.10.)

25) 영구건축물 축조에 관한 동의안 구의회 의결 결과 통보(서울특별시 양천구 재무과-25005, 2024.12.6.)

26) 서울도시공간포털, <https://urban.seoul.go.kr/view/new/main.html> (검색일 2025-04-25)

- 이러한 일련의 동의 절차는 「공유재산 및 물품관리법」 제13조와 같은법 시행령 제9조제1항제11호가 공유재산의 영구축조물 축조를 원칙적으로 금지하되 그 사용이나 이용에 지장이 없는 경우 지방자치단체 간의 합의 및 지방의회 동의를 있으면 예외로 허용한다고 규정함에 따른 것이며, 절차상 하자나 문제는 없다고 판단됩니다.
- 다만, 서울시교육청은 서울양원초등학교와 같이 교육감이 관할하는 교육시설 부지 내에 다른 자치단체(서울시 및 자치구) 또는 타인 소유 토지가 있는 경우 이를 해소하기 위한 노력을 적극적으로 전개할 필요가 있을 것으로 사료됩니다.

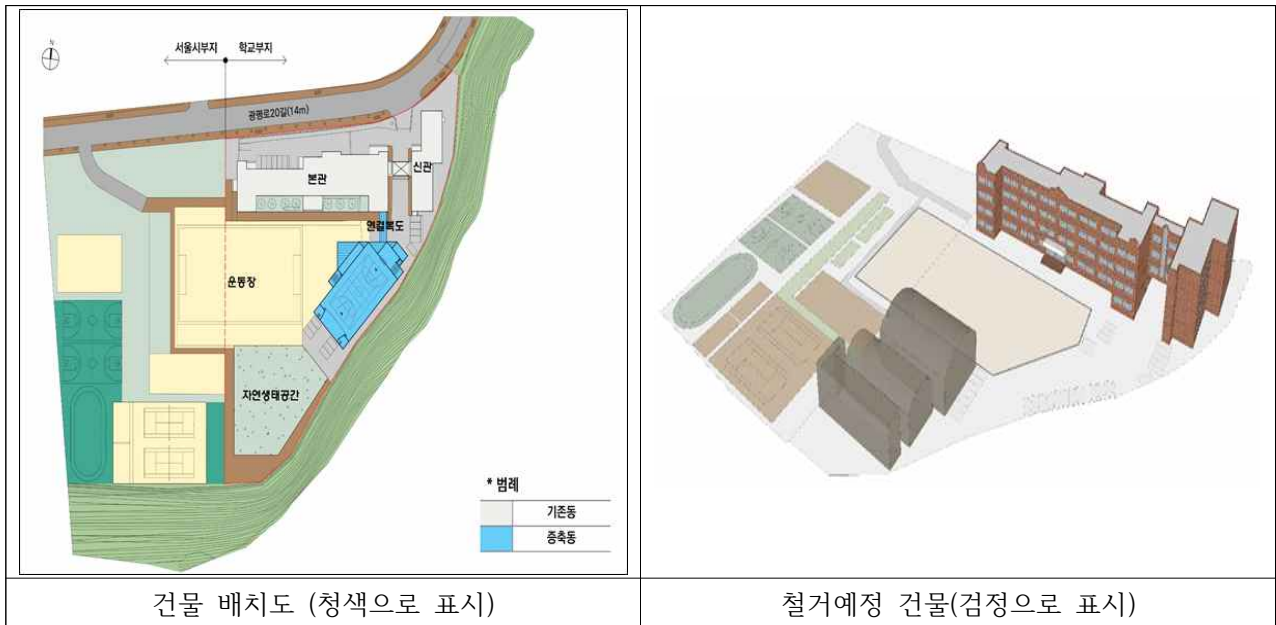
7) 서울대모초등학교 체육관 및 급식실, 학생식당 증축의 건

- 서울대모초등학교 체육관 및 급식실, 학생식당 증축의 건은 노후된 체육시설 현대화 및 지하 급식실 해소, 교실 배식 문제의 해결 등을 위하여 건축 연면적 1,922㎡, 지상 3층 규모의 다목적관을 증축하고자 하는 것입니다.
- 서울대모초등학교는 현재 급식실이 지하에 위치하고, 배식은 교실에서 진행되고 있어 조리종사원의 안전한 근무환경과 학생의 쾌적한 급식 여건 조성이 되지 못하고 있는바, 동 사업을 통해 급식실 260㎡와 학생식당 411㎡ 등을 구축하는 사업입니다.
 - 또한, 동 사업으로 인해 기운영 중인 다목적 강당과 골프연습장, 체육시설을 철거해야 할 필요성이 제기됨에 따라 885㎡ 규모의 체육관을 증축하는 내용도 포함되어 있습니다.
 - 이는 학교가 소재한 강남구 일원동 736번지가 서울시 고시에²⁷⁾

27) 도시관리계획[수서택지개발지구 제1종 지구단위계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2012-44호, 2012.3.2.)

따라 건폐율 30% 이하 규제를 적용받고 현재 학교의 건폐율은 29.6%로 법적 상한에 근접한 상황인바,²⁸⁾ 동 개축의 건을 진행하기 위해서는 일부 건물의 멸실이 불가피하기 때문입니다.

[그림-3] 건물배치도



○ 우선, 본 증축의 건 중 체육관과 급식실은 2024년 강남서초교육지원청의 증축 순위에 포함되어 있으며, 추진 과정에서도 사전 기획 용역과 공공건축심의위원회 심의, 자체 재정투자심사 등 선결된 사전절차가 이행되는 등 절차상 문제는 없는 것으로 사료됩니다.

- 덧붙여 동 증축의 건을 통해 확보될 조리장 260㎡, 식당 411㎡은 「학교급식 환경개선 매뉴얼」에서 제시된 조리장·식당 면적 기준을 준수하고 있습니다.²⁹⁾

28) 서울 부동산정보조회시스템(<https://kras.seoul.go.kr/>) 기준

29) 2025학년도 본교의 학생 수는 772명, 교직원 수는 54명임. 서울시교육청이 제출한 향후 5년간(2025~2029학년도) 학생배치계획 상 예측되는 학생 수는 477~772명 수준임. 따라서 준공예정일로 예측되는 2028학년도를 기준으로 하여 조리장 면적 기준은 급식인원 300~599명 이하를 적용하고, 식당 면적은 552명(교직원 수는 54명으로 고정하였음)을 적용함.

이 경우 「학교급식 환경개선 매뉴얼」(서울시교육청 보건안전진흥원, 2022)에 따라 조리장 면적은 250㎡ 이상, 학생 및 교직원 식당 면적은 초등학교 식당 면적 산식인 (학생/2.0 × 1.20) + (교직원수/1.6 × 1.3)을 적용했을 때 375.075㎡를 충족해야 함. 현재 동 사업이 정한 조리장 면적은 260㎡, 식당 면적은 411㎡임.

[표-15] 강남서초교육지원청 내 급식실 및 체육관 증축 순위

구분		2023	2024	2025	2026	2028
사업대상 학교	급식실	-	대모초	-	-	서초문화예술 정보학교
	체육관	-	대모초	도곡중	-	서초문화예술 정보학교

- 그런데 동 사업은 앞서 살펴본 바와 같이 건폐율 상한 문제로 인하여 학교 건물 중 다목적 강당과 골프연습장, 체육시설 철거를 전제로 시행되는 것임에도 불구하고, 해당 건물의 처분(멸실)에 관한 사항은 공유재산 심의대상에서 제외되었습니다.
- 이것은 학교가 철거 대상이 되는 골프연습장 사용에 관한 사용·수익 허가를 2027년 7월까지 대모체육클럽 대표자에게 부여했고,³⁰⁾ 해당 건물의 멸실을 추진하는 것이 사용·수익 허가 종료 이후에 결정될 수 있기 때문입니다.
 - 다만, 멸실 예정인 골프연습장 등은 증축 예정지와 위치가 달라 본 증축공사에 지장을 주지 않고, 공사 완료 예정 시기는 2028년 2월로 사용·수익허가 종료 이후 공사 진행과 함께 건물 철거가 가능한 상황입니다.
- 문제는 동 사업이 법정 건폐율 상한을 준수하는 방향으로 추진되기 위해서는 2027년 이후에 심의 예정인 공유재산 관리계획안에서 “서울대모초등학교의 다목적 강당 및 골프연습장 등의 멸실의 건”을 승인할 수밖에 없다는 점입니다.
 - 즉, 동일한 사업으로 발생하는 공유재산의 취득과 처분이 각기 다른

30) 공유재산(학교체육시설) 사용 허가 현황

- 신청인 : 대모골프클럽 최**
- 사용기간: 2022.7.22.~2027.7.21.(5년, 사용허가 기간 만료 후 자동 사용 종료)
- 사용목적: 평생교육학습(골프프로그램)
- 사용시설명 : 골프연습장
- 사용료: 2022.6월 감정평가액으로 토지사용료 부과, 년 24,163,120원(부가세포함, 5년간 매년 사용료 납부)

시기에 공유재산심의를 받게 됨에 따라 앞선 심의 결과가 이후의 심의 결과를 구속하게 되는 결과를 초래하게 된 것입니다.

- 상기한 사항은 2027년에 활동하는 교육위원회의 심의권을 제한하게 되는 결과를 낳게 되는 측면이 있는바, 매우 바람직하지 못한 상황이라고 생각합니다.

- 그러므로 서울시교육청은 향후 동일한 사업에 대한 공유재산 취득, 처분 등이 각기 다른 시기에 의회의 동의를 받게 되는 상황이 재발하지 않도록 공유재산 관리 업무 추진에 만전을 기해야 한다고 사료됩니다.

나. 취득 및 처분의 건(2건)

8) 서울화계초등학교 그린스마트 미래학교 개축의 건

- 서울화계초등학교 그린스마트 미래학교 개축의 건은 40년 이상 노후화된 학교 시설을 개축하기 위해 2019년부터 추진 중인 그린스마트 미래학교 사업으로, 두 차례의 사전기획용역과 자체재정투자심사, 공공건축심의 등을 거쳐 사전절차를 모두 이행한 전입니다.

- 본건은 당초 복합화 시설 구축(지하 공영주차장 건립)을 전제로 추진되었지만 2022년 11월 강북구청이 이를 철회하였고,³¹⁾ 이후 사전기획용역 재추진 및 1차례의 자체 재정투자심사 반려, 미래학교 검토위원회의 보완 권고 등을 이행하는 과정에서 사업 추진이 지연되었습니다.

- 이는 2021년 학교 구성원이 “지하공영주차장의 진출입로가 학교 통학로와 겹쳐 안전 위험이 크다”는 이유로 학교 복합화 시설

31) 화계초등학교 지하 공영주차장 건설 추진 철회 통보(서울특별시 강북구 주차관리과-23793, 2022.11.3.)

추진을 반대함에 따라 사업 전반이 재검토되었기 때문입니다.³²⁾

- 동 개축 전은 2022년 12월 학부로 설문조사가 진행되어 응답자의 75%가 사업에 동의하였고, 같은해 12월 19일 학교운영위원회 심의를 거치는 등³³⁾ 사업 추진 과정에 있어 사전절차를 준수함은 물론 학교 구성원의 의견수렴 절차도 거쳤는바, 절차에 따른 별도 문제는 없는 것으로 생각합니다.

[표-16] 화계초 그린스마트 미래학교 개축 추진 관련 추진 경과

추진경과	추진 내용
2021. 6. 7.	화계초 그린스마트 미래학교 전환 및 선정
2022. 11. 3.	화계초 복합화 사업 추진 철회 통보(강북구청)
2023. 5. 9.	사전기획 용역 재추진
2024. 4. 19.	2024년 제2회 자체 재정투자심사 반려(사유: 사업규모 재검토)
2024. 4. 30.	사전기획 적정성 검토 실시(결과: 조건부 적정)
2024. 7. 9.	2024년 제3회 자체 재정투자심사 실시(결과: 적정)
2024. 8. 14.	제78차 미래학교 검토위원회 실시(결과: 보완권고)
2024. 12. 11.	2024년 제11회 공공건축심의위원회 실시(결과: 조건부채택)
2025. 3. 20.	2025년 제2회 공유재산심의회의(결과: 적정)

- 다만, 본 사업은 인근 학교의 분산 배치가 주택재건축사업 추진 및 대로 횡단으로 인한 안전 문제 등으로 어렵고, 모듈러 교실도 도로 사정상 설치가 불가하여 단계적 개축이 추진될 예정에 있습니다.
- 동 관리계획안의 설명자료 106쪽에 첨부된 학생배치계획 검토 사항을 살펴보면, 서울시교육청은 인근에 위치한 송중초와 삼양초, 수송초에 분산 배치를 검토하였으나 여러 사유로 인해 분산배치가 실질적으로 어렵다는 결론을 내린 바 있습니다.
- 또한, 2024년 12월 공공건축 심의 당시 제출된 「화계초 그린

32) 화계초 그린스마트 사업 추진 계획(안) (서울시 성북강북교육지원청 학교시설지원과-1267, 2023.3.8.)

33) 위의 자료.

스마트 미래학교 개축사업 설계 공모 지침서(일반공모)」의 설계 기본지침에서 “모듈러 임시교사동 설치는 도로 현황 상 불가함”이라는 사항이 언급된 것에서 확인할 수 있습니다.

- 문제는 해당 학교는 정문과 후문이 존치 예정인 신관동 주변에 집중되어 있어 공사 차량과 등하교 동선의 분리가 쉽지 않고, 진입로가 차량의 양방향 통행이 불가능한 수준의 좁은 도로이며, 학생 등은 통학 과정에서 공사차량과 함께 일부 보차도 구분이 되어있지 않은 도로를 통행해야 한다는 점입니다.

- 이러한 이유로 동 건을 심의한 공공건축심의위원회에서도 “기존 주민과 학생 동선 분리의 안전 문제가 그대로 있어 동선 분리가 필요하고, 유치원과 초등학교, 주민 동선이 완전히 분리되도록 재계획” 해야 한다는 의견이 제기되었으나, 물리적으로 동선 분리가 불가하다는 이유로 반영되지 않은 바 있습니다.³⁴⁾

- 따라서 서울시교육청은 동 사업 추진 시에 학생과 지역주민의 안전이 충분히 확보될 방안이 무엇인지에 관하여 더욱 구체적인 설명이 필요할 것으로 사료되고, 보다 세심한 검토가 필요하다고 판단됩니다.

[그림-4] 화계초등학교 건물 배치도



34) 2024년도 제11회 공공건축심의위원회 심의 결과 알림(교육시설안전과-14412, 2024.12.12.)

[그림-5] 서울 화계초 정문 주변 도로 사진³⁵⁾



정문 주변 도로 폭 협소로 차량 교행 불가

정문 주변 보차도 구분이 되지 않은 구간 존재

[표-17] 설계 공모 지침서(안) 중 단계별 공사계획 관련 세부 지침³⁶⁾

구분	세부지침
단계별 공사계획	- 분산배치는 하지 않으므로 단계별 공사계획이 필요 - 단계별 공사계획 상 보행자와 공사 차량 동선 분리에 대한 세부 계획 필요 - 모듈러 임시교사동 설치는 도로 현황 상 불가함 - 본관의 우선철거는 불가하며 남관 또는 서관을 우선으로 철거하며 철거순서는 지침을 고려하여 설계자가 제안가능 - 남관의 유치원은 교실특성(바닥난방)으로 대체공간 마련에 어려움이 있으므로 공사계획 시 고려 (학교와 협의 필요) - <u>동관 필로티 하부 급식실은 우선 개축대상</u> - <u>단계별 공사에 따른 부대비(토목,전기,시설비이전,환경개선공사)는 추가 상승할 수 있음</u>

9) 장위10재정비촉진구역 내 토지 교환 및 기부채납의 건

- 장위10재정비촉진구역 내 토지 교환 및 기부채납의 건은 장위10구역 주택재개발 정비사업 추진에 따른 학교 부지 확보와 연계하여 서울 장위초등학교의 비정형 토지를 정형화하고자 580㎡의 토지를 처분 하고, 999㎡의 토지를 취득하고자 하는 것입니다.

35) 네이버지도 로드뷰 기준(2024년 4월), <https://map.naver.com/> (검색일 2025-04-25)

36) 「설계 공모 지침서(일반공모) [화계초 그린스마트 미래학교 개축사업]」 (2024.6.3. 개정 기준)

- 구체적으로 동 교환 및 기부채납의 건은 480㎡를 장위10구역주택 재개발정비사업조합의 기부채납 및 519㎡를 해당 재개발조합과의 교환으로 취득하고, 이를 위해 580㎡ 학교 용지를 해당 재개발 조합과 교환하는 내용을 담고 있습니다.
- 다만, 기부채납의 대상이 된 장위동 68-941의 경우 전체면적 중 32㎡는 교환 방식으로 소유권이 이전될 예정이며, 장위동 68-1014는 전체면적 중 일부인 147㎡만 이전될 예정입니다.
- 이와 함께 서울장위초등학교의 학교용지 정형화는 금번 관리계획안 대상인 취득·처분 이외에도 장위동 68-1360 매각이 포함되어 있으나, 해당 매각건은 「서울특별시교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례」 제13조제2항에³⁷⁾ 따라 심의대상에서 제외되었습니다.

[표-18] 본 건에 따른 토지의 취득·처분 내용

(단위: ㎡, 천원/㎡, 천원)

구분	대상지	지목	면적	개별 공시지가	기준금액	토지이용계획	소유자	비고
처분 (교환)	장위동 68-8	학	580	3,071	1,781,180	도시지역, 제2종 일반주거지역, 도로, 학교	교육감	전체면적 13,002㎡
소계(처분)			580	-	1,781,180			
취득 (교환)	장위동 68-941	대	32	2,894	1,481,728	도시지역, 제2종 일반주거지역, 학교	김OO	전체면적 512㎡
취득 (기부 채납)			480					
취득 (교환)			340	2,925	994,500		이OO 외 2인	전체면적 340㎡

37) 「서울특별시교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례」 제13조(공유재산 관리계획) ② 영 제7조제1항에 따라 공유 재산 관리계획을 수립하여야 하는 재산은 다음 각 호와 같다.

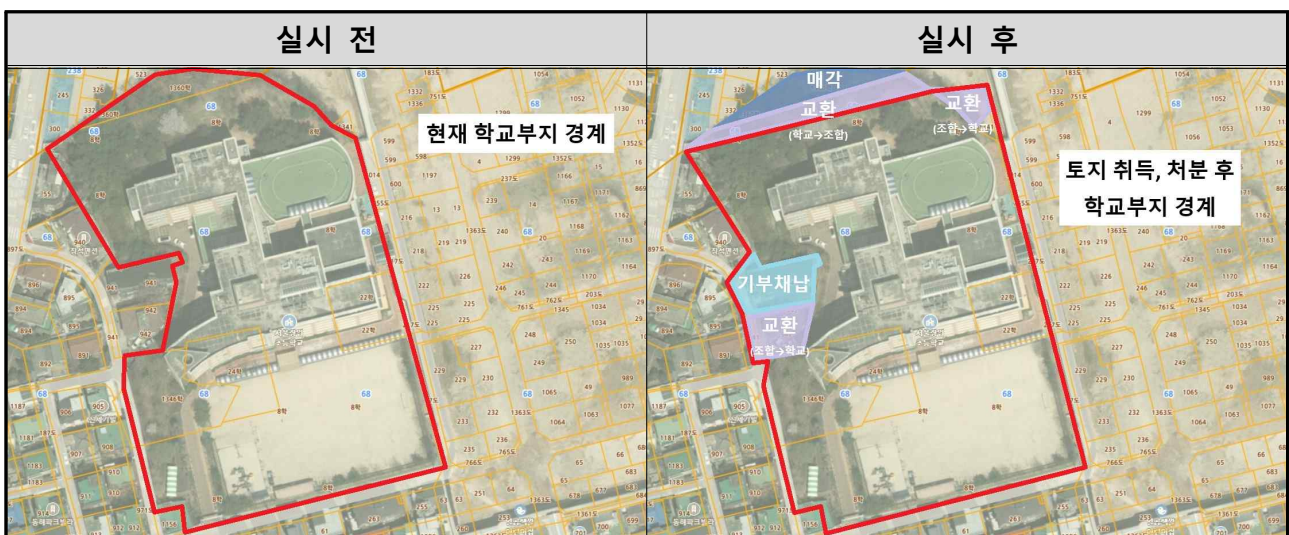
1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
나. 처분의 경우: 20억원

구분	대상지	지목	면적	개별 공시지가	기준금액	토지이용계획	소유자	비고
취득 (교환)	장위동 68-1014		147	5,163	758,961	도시지역, 제2종 일반주거지역, 도로, 학교	주식회사 O 외 3	전체면적 2,422㎡
소계(취득)			999	-	3,235,189			

○ 또한, 본 토지 교환의 건은 2024년을 기준으로 한 개별공시지가 기준으로 학교가 조합에 처분하는 기준가격이 17억 8천 1백만원, 학교가 조합을 통해 처분하는 기준가격은 18억 4천 6백만원이며, 감정평가액 산술 기준으로 산정했을 때 해당 토지의 교환가액은 각각 28억 3천 9백만원과 28억 4천만원으로³⁸⁾ 확인되고 있어 규모의 적정성 측면에서도 적정한 것으로 판단됩니다.

○ 본 건은 북쪽으로는 변형 사다리형이고, 남쪽으로는 말발굽 모양인 서울장위초등학교 부지를 정방형 토지로 바꾸고자 하는 것으로, 사업 목적에 있어 별도의 문제는 없다고 판단됩니다.

[그림-6] 학교용지 정형화 전후 배치도³⁹⁾



○ 한편, 동 사업은 2024년 2월 학교 선형 변경 등에 따른 사업변경

38) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」제27조에 따른 감정평가 산술 평균액 기준

39) 해당 그림에서 매각으로 표시된 부분은 본 공유재산 심의 대상이 아님.

고시가⁴⁰⁾ 이뤄졌고, 2024년 9월 토지 취득 등에 대한 조합과의 협의가 진행되었으며, 2024년 10월 공유재산심의회 심의, 2024년 11월 협의 사항을 반영한 변경 고시(면적 조정)⁴¹⁾ 등이 완료됨에 따라 2025년 3월 토지 취득·처분 관련 업무협약이⁴²⁾ 체결되었습니다.

- 다만, 교육지원청과 학교, 조합 간의 맺은 업무협약은 “서울시의회에서 공유재산관리계획에 관한 의결을 받아 확정될 시 효력이 발생” 하도록 되는데, 사전절차 이행은 물론 의회의 심의·의결권을 존중하여 사업이 추진되었다고 판단됩니다.

[표-19] 장위10구역 토지 교환 및 기부채납 추진 경과

추진 일정	주요 내용
2024. 2. 29.	장위재정비촉진계획, 장위10구역 재정비촉진계획 변경고시 (서울특별시고시 제2024-110호)
2024. 6. 25.	장위10구역 주택재개발정비사업조합 토지 매수신청서 제출 (장위동 68-1360번지 등 2필지 → 변경예정)
2024. 7. 4.	공유재산(토지) 매수신청에 따른 매각 기본계획(안) 수립 (장위동 68-1360번지 등 2필지 → 변경예정)
2024. 8. 23.	장위10구역 주택재개발사업 토지 취득·처분 관련 컨설팅 실시
2024. 8. 30.	장위10구역 주택재개발사업 토지 취득·처분내역 변경요청 (교육지원청→조합)
2024. 9.	장위10구역 주택재개발사업 토지 취득·처분내역 변경 관련 협의 실시
2024. 10. 7.	2024년 제4회 공유재산심의회 안건 심의 (도시계획 변경고시 확정 후 사업 추진, 조건부 가결)
2024. 11. 14.	장위재정비촉진지구 재정비촉진계획(장위10구역) (경미한)변경결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2024-544호)
2024. 11. 29.	변경고시에 따른 공유재산(토지) 매각 기본계획 수정(안) 수립
2025. 3. 25.	장위10구역 주택재개발사업 토지 취득·처분 관련 업무협약 체결

○ 따라서 상기한 사항을 종합했을 때 장위10구역 토지 교환 및 기부채납의 건 전반에 있어 별도의 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

40) 장위재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획(장위10구역) 변경 결정 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2024-110호, 2024.2.29.)

41) 장위재정비촉진지구 재정비촉진계획(장위10구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2024-544호, 2024.11.14.)

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

다. 취소의 건(1건)

10) 서울면동초등학교 학생식당 증축 취소의 건

- 서울면동초등학교 학생식당 증축 취소의 건은 학생식당 미보유 학교의 급식환경 개선을 위해 학생식당 증축을 추진하였으나 학교 의견 등을 이유로 사업을 취소하기 위한 것입니다.
- 서울면동초등학교 학생식당 증축은 2023년 11월 제321회 서울시의회 정례회에서 의결된 「서울특별시교육청 2024년도 정기분 공유재산관리계획안」에서 교실 배식 문제를 해소할 필요성이 인정되어 “원안 가결”되었고, 2024년 9월까지 설계용역이 추진 중인 상황이었습니다.
- 그런데 서울면동초등학교는 공문을⁴³⁾ 통해 본관 1층을 활용하여 학생식당 조성이 가능하므로 해당 사업을 취소할 것을 요청하였으며, 이에 따라 부서 검토⁴⁴⁾ 및 공유재산 심의 등을 거쳐 사업 취소를 추진하게 되었습니다.
 - 학교는 구체적인 취소 요청 사유로 ① 증축부지와 주택이 가까워 소음 민원이 우려되고, ② 식당 증축으로 인한 급식 중단 기간 추가 소요로 학부모 민원 발생 우려가 크다는 이유를 제시하였습니다.⁴⁵⁾
- 그러나 위의 두 문제는 사업 구상 초기부터 충분히 예측이 가능한 사항으로 실시설계 용역까지 진행된 사업의 중단을 결정할 이유가 될 수 없는 사유라고 할 수 있습니다.
 - 서울시교육청이 당초 서울면동초등학교 학생식당 증축의 건의 시의회 공유재산 심의를 받기 위해 제출한 현장 사진에서도 해당 부지

43) 서울면동초등학교 학생식당 증축사업 관련 학교의견 제출(서울면동초등학교-12444, 2024.9.19.)

44) 사업 추진방향 변경 검토 보고(면동초 급식실 개선 및 학생식당 증축(서울시 동부교육지원청-5601, 2024.10.14.)

45) 위의 자료.

인근에 주택이 확인되고 있고, 같은 시기 제출한 향후 일정에서도 공사착공부터 준공까지 1년을 상정하고 있습니다.

[표-20] 당초 사업의 향후 계획⁴⁶⁾

향후 일정(연월)	추진 내용	비고
2024. 6. ~ 2024. 9.	설계용역 진행	
2025. 1.	착공	
2025. 12.	준공	

[그림-7] 2023년 11월 공유재산 심의 당시 현장 사진⁴⁷⁾



주) 증축위치 및 주택 위치의 경우, 원자료에 포함된 것이 아닌 별도로 표시한 것임.

○ 더욱이 해당 학교의 학생식당을 본관동 1층으로 조성하는 것은 학생 수 감소와 함께 다목적실과 관리실 축소가 전제되고 있어 교직원의 근무 여건에 큰 변화가 불가피한 측면이 있고,⁴⁸⁾ 기존 증축 안이 가진 장점(급식실과 인접한 위치에서 학생 급식지도에 유리)이 사라지는 문제도 존재합니다.

- 특히, 서울시교육청이 제출한 본관동 1층 식당 조성을 위한 관리실 이전(안)에 따르면, 본관동 내 학생식당 조성은 현재 본관동 1층에

46) 서울특별시교육청 2024년도 정기분 공유재산 관리계획안 사업설명서, 13쪽.

47) 위의 자료, 17쪽.

48) 사업 추진방향 변경 검토보고(면동초 급식실 개선 및 학생식당 증축(서울시 동부교육지원청-5601, 2024.10.14.))

집중된 행정실 등이 서관동 2층과 3층, 본관동 1층 등으로 분산되고 일부 실을 폐지해야 가능한 것으로 나타났습니다.

- 이 경우 보건실이 교실과 마주 보게 되어⁴⁹⁾ 현행보다 감염병 대응이 취약해질 수 있고,⁵⁰⁾ 행정실이 2층으로 옮겨짐에 따라 민원인이 행정업무를 위해서는 계단이나 승강기를 이용해야 하므로 외부인 동선 분리가 어려워지는 등의⁵¹⁾ 문제도 생길 수 있다고 보입니다.

[표-21] 식당 공사에 따른 관리시설 이전(안)⁵²⁾

실명	기존위치	이전위치	비고
행정실	본관동 1층	본관 2층 교실 A	일반교실을 다목적실로 전환
방송실		본관 2층 교실 B	
서고			
보건실		서관 3층 상상마당	특별실을 3칸으로 분리 (경량벽체 사용)
보건교육실			
위클래스			
시설관리실		서관 1층 연계형돌봄교실	저학년 학생 감소로 연계형 돌봄실 폐지
등사실			
미디어실		폐지	미사용
휴게실			

- 이와 별개로 학생 수 감축을 전제한 것도 현재 면동초등학교를 둘러싸고 각각 2,197세대와 2,063세대 규모의 ‘면목역세권 도시정비형 재개발사업’과 ‘사가정역세권 도시정비형 재개발사업’이 추진 중임을⁵³⁾ 감안할 때 중장기적인 관점에서 검토된 사항인지

49) 보건실은 동 사업 취소와 함께 학생 식당이 본관동 1층에 조성되면, 학급과 마주 보는 서관 3층으로 이전 예정임. 현재는 행정실, 방송실, 서고 등과 함께 본관동 1층에 있으며, 중앙현관과 별개인 별도의 현관에 인접함.

50) 서울시 북부교육지원청 의뢰로 연세대학교 산학협력단(과제책임자 : 이재선)이 2021년 진행한 「감염병에 대응하는 학교시설 기준 수립 연구」에 따르면, 감염병 대응을 위해 보건실은 주요 동선과 분리되면서 접근성이 좋은 위치에 있어야 한다면서 1) 주요 동선과는 분리되어야 하고, 2) 행정실, 교무실 등 교사 시설과 인접하여 학생 관리가 용이하며, 3) 기존 출입구를 이용하지 않고 실외 출입구로 나갈 수 있는 위치가 적정하다고 제안하였음.
(자료 : 서울시 북부교육지원청(2021), 「감염병에 대응하는 학교시설 기준 수립 연구보고서」, 123쪽.)

51) 행정실은 동 사업 취소와 함께 학생 식당이 본관동 1층에 조성되면, 본관 2층으로 이전 예정임. 만약 민원인이 거동이 불편해 엘리베이터를 이용할 경우 중앙현관 옆에 위치한 엘리베이터를 통해 2층으로 올라가서 4개 학급을 지나거나 유치원 건물이 위치한 동관의 엘리베이터를 이용해야 행정실을 방문할 수 있음.

52) 서울시 동부교육지원청 제출 자료(제출일 2025.4.22.)를 바탕으로 재구성한 것임.

53) 중랑구청 홈페이지, 주택도시 > 주택 > 주택재개발사업.

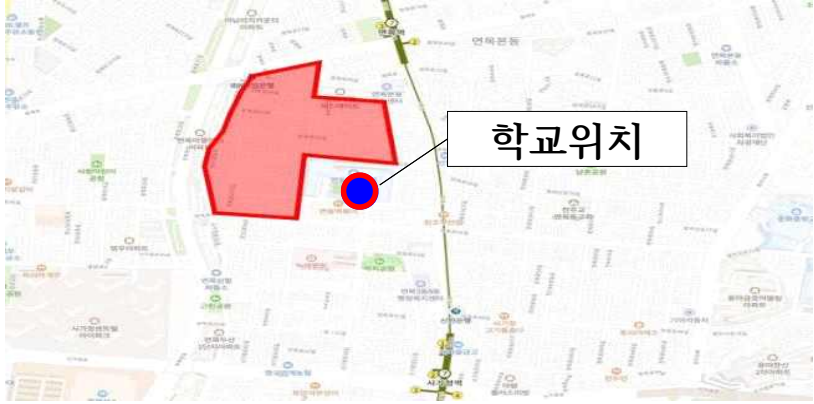
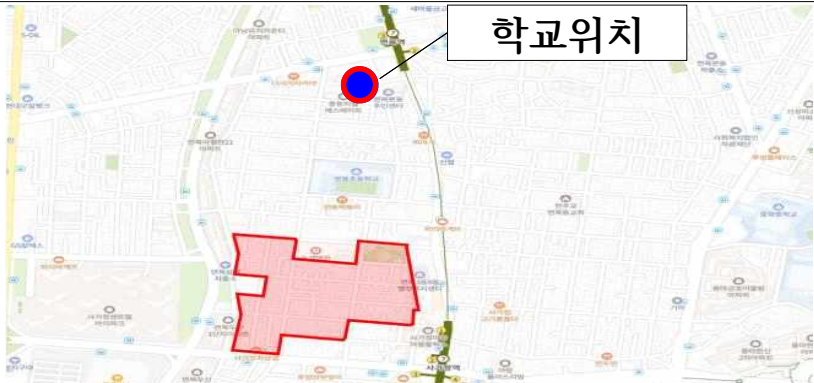
<https://www.jungnang.go.kr/portal/main/contents.do?menuNo=201355> (검색일 2025-04-27)

불분명하다고 판단됩니다.

[표-22] 면동초 인근 도시정비형 재개발 사업 현황(2025.3.30. 기준)

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

[그림-8] 면동초 인근 도시정비형 재개발 사업장 위치도⁵⁴⁾

사업명	위치도	면동초와의 거리
면목역세권		164m (직선거리 기준)
사가정역세권		235m (직선거리 기준)

○ 다만, 서울면동초등학교의 학생 수는 학생 배치 계획상 향후 5년간 감소할 것으로 예측되고, 그린스마트 미래학교 사업이 추진 중인 인근 초등학교(면동초)의 2027년 재개교 시 통학구역도 조정될 예정임을 감안할 필요도 있을 것입니다.

54) 위치도는 위의 자료에서 발췌하여 학교위치를 추가한 것임. 면동초와의 거리는 학구도안내서비스 (<https://schoolzone.emac.kr/>)에서 제시하는 직선거리를 기준으로 함.

[표-23] 향후 5년간 면동초등학교 학생배치계획

학교명	구분	증장기 학생배치계획(단위 : 명)				
		2025	2026	2027	2028	2029
면동초	학생수	1048	1,001	884	833	814
	학급수	49(2)	47(2)	42(2)	41(2)	40(2)
	급당인원	22.3	22.2	22.1	21.4	21.4

○ 따라서 이러한 사항을 종합했을 때 동 취소의 건은 교직원이나 학부모 등의 의견수렴, 현행안과 본관동 1층 조성안의 장단점, 인근 재개발 사업 추진에 따른 학생 수요 예측 등을 충분히 검토하여 취소 여부를 결정함이 타당하다고 판단되며, 사업 취소에 대한 신중한 고민이 필요하다고 사료됩니다.

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

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

관계법령

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