

# 서울특별시교육청 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

## I. 회부경위

1. 의안번호 : 제2424호
2. 제 출 자 : 서울특별시교육감
3. 제출일자 : 2018. 3. 20.
4. 회부일자 : 2018. 3. 26.

## II. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

## III. 주요내용

1. 취득 : 10건
- 학교신설: 1건
    - (가칭)서울고이초등학교 및 병설유치원 신설
    - (목적)고덕3단지 재개발에 따른 증가학생, 고덕4단지 일부 학생 수용

○ 개축: 1건

- 서울개포초등학교 및 개포유치원 개축, 서울개포초등학교병설유치원 신설
- (목적)개포3, 4단지 재개발에 따른 증가학생 수용

○ 증축 : 8건

- 교실, 급식실, 학생식당, 체육관 등 증축 : 8건
- (목적)학생배치여건 및 교육환경 개선을 위한 증축
- (대상교)윤중초, 두산초, 대영초, 월계초, 한산중, 남명초, 영도초, 방배중

2. 처분 : 1건

○ 토지 무상귀속, 건물 멸실

- 서울개포초등학교 및 개포유치원 개축, 서울개포초등학교병설유치원 신설
- (목적)개포초 및 개포유치원 개축, 개포초병설유치원 신설을 위한 처분

3. 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상재산

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분		내역			세부내역
사유	재산	건수	면적	금액	
취득	토지	-	22,444.50	148,191,565	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 고이초 토지 기부채납</li> <li>◦ 개포초 토지 무상귀속(조합→교육청)</li> </ul>
	건물	10	43,486.86	89,620,660	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 고이초 및 병설유치원 신설</li> <li>◦ 개포초 및 개포유 개축, 개포초병유 신설</li> <li>◦ 윤중초 체육관 증축외 7건</li> </ul>
처분	토지	-	14,328.50	95,843,365	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개포초 및 개포유 개축, 개포초병유 신설</li> <li>- 토지: 무상귀속(교육청→조합)</li> </ul>
	건물	1	7,339.70	2,147,980	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물: 멸실</li> </ul>

## Ⅳ. 검토 의견(수석전문위원 김창범)

### 1. 제안경위 및 주요내용

- 동 계획안은 2018년 3월 20일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제 2424호로 제출되어 2018년 3월 26일 우리 위원회로 회부되었습니다.
- 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제10조 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 학교신설 등 총 11건에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

### 2. 주요 검토의견

#### 가. 학교 및 병설유치원 신설의 건(고이초)

- 가칭)고이초등학교(이하 ‘고이초’) 및 병설유치원 신설 건은 고덕주공 3단지 재건축 사업에 따른 학생 수 증가와 유아 수용에 대처하기 위해 강동구 상일동 위치에 추진되는 것으로, 신설될 고이초는 40학급(특수 1학급 포함)의 1,310명(특수 6명 포함)의 학생을 수용하고, 병설유치원은 3학급 64명의 학생을 수용할 계획입니다.
- 고이초 신설과 관련하여 서울시교육청은 최초 고덕 택지개발지구에 대한 지구단위계획 수립시 주공 3~7단지에 고이초 외에 학교신설 소요가 발생될 것으로 판단하고(강동교육청 관리과-11899, 2004.11.1) 강동구 상일동 121 일원을 학교용지로 확보하였습니다.

이후 재개발이 이루어지고 있는 현재까지 고덕 주공 3~7단지는 고일초 단독학구로서 2020년에는 학급당 인원이 48.9명에 이르는 과대학급이 될 것으로 예상되어, 지난 제277회 정례회(2017.12)에서는 고일초에 지하1층 지상 4층 규모의 복합화 시설을 증축하는 것을 내용으로 하는 관리계획을 승인하였습니다.

그러나 고덕 주공 3단지의 입주가 시작되는 2020년에도 급당인원이 33.5명이 되어 학생배치여건을 개선할 필요성이 있는바, 고이초 신설은 고덕 주공 3단지 재건축에 따른 증가 학생의 수용과 고일초의 과밀화를 해소하기 위한 것으로 별도의 문제가 없는 것으로 사료됩니다.

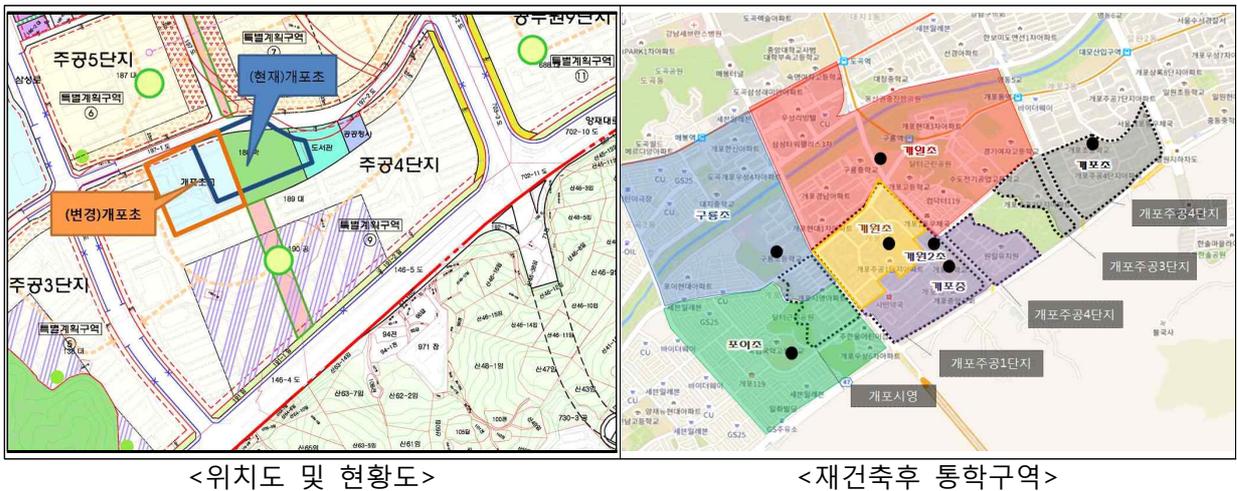
- 한편 고이초가 개교하는 2020년을 기준으로 동 권역(강동5)의 유아수는 3,999명으로 예상되지만, 현재 강솔초병설유치원과 사립유치원 4개, 어린이집이 19개원의 정원이 1,697명에 불과하여 유아수용률이 42.4%인 점을 고려했을 때 유아교육시설의 확충도 매우 필요한 상황이라 생각합니다.

이런 점에서 동 취학권역내 고이초병설유치원 설립은 낮은 수준에 있는 공립 유치원에 대한 유아수용율을 증대시키고 공교육의 기회를 확대하는 한편, 학부모의 만족도를 제고할 수 있다는 점에서 별도 문제는 없을 것으로 판단됩니다.

## 나. 학교 및 유치원 개축의 건(개포초)

- 개포초등학교(이하 ‘개포초’) 및 개포유치원(단설) 개축의 건은 개포주공 3,4단지 재건축 사업에 따른 학생 수 증가와 택지개발 상조망권 확보를 위한 근린공원 신설에 따라 현재 위치해 있는 학교를 서남쪽 방향으로 이전하여 개축하는 것으로, 개포초는 49학급(특수 2학급 포함)의 1,310명의 학생을 수용하고, 개포유치원은 6학급 116명의 학생을 수용하며, 개포초병설유치원은 3학급 64명의 학생을 수용할 계획입니다.

### [그림] 개포초 현황 및 재건축후 통학 구역



- 현재 개포초는 개포주공 3,4단지 재건축사업으로 인해 2021년까지 576세대가 증가한 총 4,576세대의 공공주택 입주가 완료될 계획에 있어 현재의 26학급 규모를 유지할 경우 급당인원이 54.6명에 이를 것으로 예상됩니다.
- 또한 현재 개포초 내 단설유치원인 개포유치원이 위치하고 있는 강남4권역은 유치원의 유아수용률이 44.9%에 불과하며, 향후 재건축에 따른 입주에 의해 취학수요는 계속 증가할 것으로 예상되는바,

- 동 지역의 재건축에 따른 증가 학생을 학교 개축을 통해 수용하고, 동 권역에 공립단설유치원의 개축을 통해 유아 공교육의 기회를 확대한다는 측면에서 별도의 문제가 없는 것으로 사료됩니다.
  - 한편 금번 제출된 동 건은 현재 휴교중인 개포초와 개포유치원의 개축 뿐 만 아니라, 개포초병설유치원의 신설까지 그 내용으로 하고 있는바, 이는 개포초와 개포유치원 개축을 위한 교육부 중앙투자심사에서 병설유치원의 설치를 조건으로 승인된 것을 반영한 것입니다 (교육부 지방교육재정과-6991)<sup>1)</sup>.
  - 그러나 해당 조건은 개포초가 위치한 곳에 단설유치원과 병설유치원을 한 공간에 공존시키는 결과를 가져왔는바, 이는 지역사정을 충분히 고려하지 않은 채 정부의 국공립 유치원 확대 정책을 추진한데 따른 것으로 사료됩니다<sup>2)</sup>.
- 이와 같이 동일 부지내에 단설유치원과 병설유치원을 동시에 두는 것은 유아공교육의 기회가 특정지역에 집중되어 타지역과의 형평성 문제를 발생시킬 수 있으며, 개포초 교사 중 일부의 공간을 활용하여 병설유치원을 신설하는 것은 개포초 학생의 이용 공간에도 영향을 미칠 것으로 생각합니다.
- 따라서 서울시교육청은 동 개축의 건에 병설유치원 설립이라는 조건이 부여된 경위에 대해 충분한 설명이 필요할 것으로 사료되고, 해당 조건을 이행할 경우 별도의 문제는 없는지 면밀한 검토가 필요할 것으로 생각합니다.

1) 2017년도 수시2차 중앙투자심사 결과 : 개포초- 조건부(병설유치원 설치)

2) '유아교육 혁신방안'(2017.12.27.), 교육부(2017.12.27.), '5년간 2,600학급 이상 신설로 국공립유치원 40%달성, 교육부(2018.2.12.) 보도자료

## 다. 체육관 증축(윤중초, 두산초)

- 금번 공유재산 관리계획안에 포함된 윤중초<sup>3)</sup>와 두산초 등학교 체육관 증축의 건은 학생들의 우천시 체육활동 및 다양한 교육활동을 위해 추진되는 것입니다.
- 먼저 ‘윤중초 체육관 증축의 건’은 ‘체육관 증축 재정투자 중·장기 추진계획’에 따라 2021년도 증축대상이지만, 체육관 증축을 위해 영등포구로부터 6억원의 재원을 지원받는바(영등포구청 교육지원과 -15439), 우선순위와 관계없이 사업추진이 가능<sup>4)</sup>하여 별도 문제는 없어 보입니다.
- 다음으로 ‘두산초 체육관 증축의 건’은 2005년 공유재산 관리계획안(2005.11.)에 따라 체육관 증축이 승인되어 2017년 본예산에 체육관 설계비 1억원이 편성되었습니다.

그러나 동 건은 교사동과 3개층의 연결통로 신설을 위한 철거 및 보수공사와 구조적 안정성을 위한 철골공사 진행으로 인해 사업비가 당초 계획안보다 124%(16억 15백만원) 증가<sup>5)</sup>됨에 따라 서울시 의회에 공유재산 관리계획 심의를 다시 받고자 하는 것입니다.

동 사업은 “체육관 증축 재정투자 중·장기 추진계획”에 따라 단계적으로 추진되는 사업으로 절차상 별도 문제는 없는 것으로 판단됩니다.

3) 지역사회에 문화 및 생활 체육편의시설을 제공할 목적 포함

4) 서울시교육청 교육시설과-3721(2013.06.10.), ‘체육관 증축 재정투자 중·장기 추진계획 변경(안)’ “지자체 등의 외부기관 지원 활성화 유도(복합화사업이 확정된 학교는 순위에 관계없이 우선지원)”

5) 공사비 초과 사유

1. 기존건축물 현황에 따른 구조 및 토·지정공사, 가설공사 증가
2. 철골구조에 따른 판넬 및 내부 마감공사 증가
3. 교사동 및 정보센터동과 연결되는 홀 및 통로 설치

**[표-1] 체육관 증축 우선순위 현황**

구분	2016	2017	2018	2019	2020	2021
대상 학교	매봉초 두산초	문래초 오류중	신구로초 대길초	영서초 윤중중	여의도초	대영초 윤중초

○ 한편 윤중초와 두산초는 기존 건물에 체육관을 증축하는 수직증축 방식으로 시행할 계획입니다.

○ 먼저 ‘윤중초’의 경우 체육관 증축 대상지인 특별교실동은 2013년 증축 당시 체육관 변경을 고려해 설계하였으며, 외부기관으로부터 건물에 대한 구조안전 및 내진설계 검토 결과 이상이 없다는 확인을 받았는바<sup>6)</sup>, 수직증축으로 인한 건물의 안전성에 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

한편 ‘두산초’는 기존 건물인 정보센터가 체육관 수직증축시 추가하중을 지지하기 불가능한 구조로서 구조적 안전성을 확보하기 위해 추가 기둥열을 신설하고 하중 부담을 경감시키기 위한 철골 구조를 사용하는 등의 방안을 추가하여 설계가 진행 중에 있는바, 안전성 측면에서 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

○ 다만, 이와 같은 건물의 수직증축 공사는 하중 증가 부담에 따른 안전성 문제가 발생할 가능성이 항시 존재하는바, 서울시교육청은 건물의 안전성에 문제가 생기지 않도록 설계단계에서부터 충분한 안전 진단과 관련 전문가 등으로부터 사전 의견 수렴을 하는 등 충분한 검토를 거쳐 사업을 추진함으로써 안전사고가 발생하지 않도록 업무 추진에 만전을 기해야 할 것입니다.

6) ‘윤중초 특별교실 증축 및 기타공사 구조설계서’, kim@lee structural consultant 건축구조기술사 이희원(2013.7.16.)

**라. 증축 변경의 건(대영초, 월계초, 한산중, 남명초 등 4건)**

○ 동 공유재산 관리계획안에 포함된 4건의 증축 변경의 건은 당초 급식실, 학생식당, 체육관 등으로 이미 관리계획을 받았으나, 급식실의 노후화에 따른 학생식당과 급식실의 필요성과 함께 체육관 증축, 그리고 학생 증가에 따른 교실 확보 등으로 종전 관리계획의 목적이 변경되고 사업비가 증가됨에 따라 관리계획을 변경하려는 것입니다<sup>7)</sup>.

**[표-2] 공유재산 관리계획 증축 변경내역**

(단위 : ㎡, 명, 천원)

구 분	당 초		변 경	증 감	증감사유
	내용	의결일			
대영초	급식실, 학생식당 증축	2017.12	급식실, 학생식당, 체육관 증축	체육관	- 개방형 체육관 증축 사업과 동시 추진
월계초	체육관, 필로티	2017.12	체육관, 급식실, 학생식당	급식실, 학생식당	- 급식실, 학생식당 병행 증축
한산중	체육관	2012.12	체육관, 급식실, 학생식당	급식실, 학생식당	- 체육관 1층 필로티에 급식실, 학생식당 병행 증축
남명초	급식실, 학생식당, 체육관	2017.4	교실, 급식실, 학생식당, 체육관	교실	- 교실증축 병행추진 - 학급수 증가에 따라 식당 면적 증가(125㎡)

○ 먼저 ‘대영초 급식실, 학생식당 체육관 증축의 건’은 지난 제277회 정례회(2017.12.)에서 승인 받은 급식실, 학생식당의 건에 체육관을 추가로 증축하고자 하는 것으로,

현재 대영초는 2021년도 증축대상으로 우선순위 대상교가 아니나,

7) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」제7조(공유재산의 관리계획) ①~③생략  
 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.

체육관 증축을 위해 영등포구로부터 6억원의 재원을 지원받아 추진되는 것으로(영등포구청 교육지원과-12834), 우선순위와 관계없이 사업추진이 가능한 것<sup>8)</sup>으로 별도 문제는 없어 보입니다.

- 다음으로 ‘월계초’와 ‘한산중’ 급식실, 학생식당 체육관 증축의 건은 지난 제277회 정례회(2017.12)와 제242회 정례회(2012.11)에서 승인 받은 체육관 증축에 1층 필로티 부분을 활용하여 학생식당과 급식실을 병행하여 증축하는 것으로 변경하려는 것입니다.

현재 급식실의 경우에는 ‘학교급식환경개선 중장기 계획’에 따라 매년 학교급식시설에 대한 점검을 실시한 후 우선순위를 정하여 급식실 및 학생식당을 증축하고 있는바, 월계초는 급식실의 증축 우선순위가 아직 도래하지 않았고 한산초는 우선순위에 포함되어 있지 않은 상황입니다.

그러나 급식실 증축시 급식실과 체육관을 별건으로 하여 설계를 진행할 경우 설계비, 건축비 등 예산의 중복투자로 인한 예산낭비가 발생할 수 있다는 점에서 동 건과 같이 체육관 증축이 예정되어 있는 경우 급식실을 함께 증축하는 것이 예산의 절감면에서 타당한 것으로 보이는데,

서울시교육청은 이와 같이 체육관과 급식실을 병행하여 증축할 경우 급식실 및 학생식당의 증축에 대해 우선순위와 관계없이 지원하는 방안을 고려할 필요가 있을 것으로 생각합니다.

---

8) 서울시교육청 교육시설과-3721(2013.06.10.), ‘체육관 증축 재정투자 중·장기 추진계획 변경(안)’ “지자체 등의 외부기관 지원 활성화 유도(복합화사업이 확정된 학교는 순위에 관계없이 우선지원)”

○ 다음으로 ‘남명초 교실, 급식실, 학생식당, 체육관 증축의 건’은 지난 273회 임시회(2017.4)에서 승인받은 급식실, 학생식당 및 체육관 증축의 건에 특별교실 2실을 포함하여 병행 증축하려는 것입니다.

양천구 신정동에 위치한 남명초등학교는 현재 급당인원이 17.1명인데, 신정재정비촉진구역 개발로 인해 재개발이 완료되는 2020년에는 학생배치계획상 학생수가 약230명이 증가하여 급당인원이 31.2명에 이를 것으로 전망됩니다.

따라서 교육청은 현재 교사동에 있는 특별교실을 체육관동으로 이동시키고 종전 특별교실은 일반교실로 전환하여 과밀 학급 문제를 해결하려고 계획중에 있는바, 교실 증축은 급당 인원 감소를 통해 학생들의 학습여건을 개선할 수 있다는 점에서 타당성이 있다 할 것입니다.

**[표-3] 남명초 공유재산 관리계획 변경내역**

(단위 : m<sup>2</sup>, 명, 천원)

구 분	당 초	1차 변경 (2015.11.)	2차 변경 (2017.4.)	증 감	증감사유
세부용도	체육관	급식실, 학생식당, 체육관	교실, 급식실, 학생식당, 체육관	교실	- 교실증축 병행추진 - 학급수 증가에 따라 식당 면적 증가(125m <sup>2</sup> )
총 수	2	2층	3층	1	
연 면 적	883	1,332	2,749	1,417	
예 산 액	2,217,000	3,097,840	6,196,803	3,098,963	

**마. 특별교실, 급식실 및 학생식당 증축(영도초)**

○ 금번 공유재산 관리계획안에 포함된 ‘영도초 특별교실, 급식실 및 학생식당 증축의 건’은 위생적인 급식환경 제공과 특별교실의 증축을 통해 학생들의 다양한 특기적성 교육을 실시하고자 추진되는 것입니다.

○ 현재 영도초는 급식실이 협소하고 교실배식이 이루어지고 있어 위생적인 급식 제공이 어려운 상황이며, 특별교실(2실)은 본관 교사동 옥상에 가설교사 형태(샌드위치 판넬)로 설치되어 있어 학생들의 안전사고 위험이 있습니다.

이를 위해 교육청에서는 교사동 옥상에 있는 가설교사를 철거하고 운동장 동측 후문에 특별교실과 급식실 및 학생식당 등이 포함된 복합화 시설을 증축하고자 하는바, 학생들의 교육환경 개선과 안전한 급식환경 조성 측면에서 별도 문제는 없는 것으로 생각됩니다.

다만 영도초는 급식실 및 학생식당 증축으로 교육부로부터 11억 72백만원의 특별교부금을 지원받았고(교육시설안전과-1988), 양천구청으로부터는 급식시설 및 학생식당 증축에 대한 예산 분담 협조 회신을 받은바 있습니다.

그러나 이는 서울시교부금이 지원되는 경우에 한해 추진이 가능한 것으로(양천구청 교육지원과-26666), 서울시교육청은 서울시교부금의 교부 추진 상황과 함께 외부재원의 미확보시 이에 대해 어떤 대책을 가지고 있는지 설명이 필요할 것으로 보입니다.

**[표-4] 영도초 세부 사업별 예산편성 현황**

(단위 : 천원)

연도	확보 현황	자체재원	특별교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계
2017	확보	328,560					328,560
2018	예정	225,370	1,263,000		316,000		1,804,370
합계		553,930	1,263,000		316,000		2,132,930

## 바. 교실, 체육관 증축(방배중)

○ ‘방배중 교실 및 체육관 증축의 건’은 반포·방배동 주택재건축사업으로 인한 학생수의 증가와 반포중 휴교(2020.3~2022.2)로 인한 재학생 및 신입생을 일시 수용 할 필요성, 그리고 학생들의 우천·미세먼지 등에 의한 외부활동 불가시 체육활동 및 다양한 교육활동을 위한 공간 마련이 필요해짐에 따라, 본관 북동측에 별도 건물을 증축하여 1층에 교실 8실, 2층에 체육관을 증축하려는 것입니다.

○ 현재 방배중은 학급당 인원이 28.5명(서울시교육청 학급당 인원 27명)에 달하는 과밀학급으로 이에 대한 개선이 필요한 상황입니다.

그리고 방배중이 위치하고 있는 강남3학교군도 반포·방배동 일대의 주택재건축사업에 따라 연도별 학령인구가 계속해서 증가하고 있는 상황으로, 입주가 종료되는 시점인 2023년 이후에는 학생수가 16,323명(33.5명)이 되어 과밀화가 더욱 심화될 것으로 예상됩니다.

더욱이 재개발로 인하여 반포중이 2020년 3월부터 2022년 2월까지 휴교를 할 것으로 예정되어 있어, 2018학년도 이후 반포중 입학학생들을 방배중으로 일시 수용할 경우 방배중의 급당인원이 42.2명으로 과밀화가 매우 심해져 학생들의 교육환경이 매우 나빠질 것으로 판단됩니다. 따라서 이에 대비한 교실증축이 불가피한 측면이 있는 것으로 생각됩니다.

○ 한편 체육관 증축은 그 순위가 2020년으로 아직 시기가 도래하지 않았으나, 재개발에 따른 반포초를 제외하면 선순위 학교들은 이미

설계중이거나 2018년에 예산이 반영되었는바, 우선순위에 따른 문제는 없을 것으로 생각합니다.

**[표-5] 체육관 증축 우선순위 현황**

구분	2017	2018	2019	2020	2021
대상 학교	학동초 방일초 삼릉초 도곡중	원촌초 왕복초 이수중 반포중	청담초 대청초 신구중	경원중 반포초 <b>방배중</b> 역삼초	수서초 개포초 개원초 서초중

- 이상으로 「서울특별시교육청 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안」에 대한 검토보고를 마치겠습니다.

# 관계 법령

## 공유재산 및 물품 관리법

[시행 2017.7.26.] [법률 제14839호, 2017.7.26., 타법개정]

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.

제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우
2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우
3. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우
4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

② 제1항에 따른 교환을 할 때 교환하는 일반재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.

③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

## 공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2018.2.9.] [대통령령 제28628호, 2018.2.9., 타법개정]

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 제10조제2항에 따른 관리계획의 작성기준은 행정자치부 장관이 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 개별공시지가가 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