

# 서울특별시교육청 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	2165
------------	------

2017년 11월 29일  
교 육 위 원 회

## I. 심사경과

1. 제출일자 및 제출자 : 2017년 10월 16일, 서울특별시교육감
2. 회부일자 : 2017년 10월 24일
3. 상정일자 : 제277회 서울특별시의회 정례회 제8차 교육위원회  
(2017년 11월 29일 상정·원안가결)

## II. 제안설명의 요지(제안설명자 : 교육행정국장 백종대)

### 1. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

### 2. 주요내용

#### 가. 취득(5건)

- 증축 : 4건
  - 급식실, 특별교실 증축 : 1건

(목적) 다양한 교육활동을 위한 특별교실 확충 및 급식환경 개선  
(대상교) 중화중

- 체육관, 급식실, 학생식당 증축 : 3건

(목적) 실내체육활동 활성화 및 급식환경 개선

(체육관 증축) 대청초

(체육관, 급식실, 학생식당 증축) 당곡초, 양명초

○ 기부채납 1건

- 목적 : 고덕4~7단지 재건축에 따른 증가학생 배정 및 교육환경 개선

- 대상교 : 고일초

## 나. 처분(1건)

○ 매각 대상지 : 염리동 17-68외 55필지 4,047㎡

- 매각 사유 : 염리3주택재개발사업구역 내 교육감 소유지에 대한  
조합 매수 신청

## III. 검토보고 요지(수석전문위원 : 김창범)

### 1. 제안경위 및 주요내용

○ 동 계획안은 2017년 10월 16일 서울특별시교육감에 의해 의안번호 제2165호로 제출되어 2017년 10월 24일 우리 위원회로 회부되었습니다.

○ 동 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”) 제10조 및 같은 법 시행령(이하 “공유재산법 시행령”) 제7조에 따라 급식실 및 특별교실 증축 1건, 체육관 증축 1건, 체육관과 급식실 및 학생식당 증축 2건, 기부채납 1건의 공유재산 취득과 토지매각 1건

의 처분에 대해 서울시의회의 의결을 받고자 하는 것입니다.

## 2. 주요 검토의견

### 가. 급식실 및 특별교실 증축의 건(중화중)

○ 중화중 급식실 및 특별교실 증축의 건은 학생들의 오케스트라 활동<sup>1)</sup>을 위한 특별교실을 증축하고 노후화된 급식시설을 개선하기 위한 것으로,

중화중의 학교 본관동과 후관동 사이를 연결할 수 있도록 별동건물을 증축하여 1층에 급식실과 2,3,4층에 일반학급 2개 규모의 특별교실 3실을 증축하고자 하는 것입니다.

○ 서울시교육청은 지난 2017년도 2차 추경예산을 통해 중화중의 급식실 증축비 7억 9백만원의 예산을 편성하면서, 향후 특별교실 증축을 위해 교육부로부터 17억 2천 6백만원의 특별교부금을 교부받을 예정이었으나, 실제로 교육부로부터 교부받은 특별교부액은 10억 7천 6백만원에 불과하여(교육시설안전과-9670)<sup>2)</sup>, 당초 계획을 축소하거나 또는 별도의 추가 예산 지원책을 마련할 필요가 있는 것으로 생각되고, 이에 대한 서울시교육청의 설명이 필요할 것으로 생각됩니다.

1) 중화중학교는 2012학년도부터 모든 학생이 참여하는 학급별 오케스트라를 통한 지역사회 봉사활동을 진행하고 있음.

2) 2017년도 특별교부금(지역교육현안수요) 교부통지(2차)

(단위 : 백만원)

기관명	사업명	요구액	교부액	검토의견
중화중	특별교실 증축	1,726	1,076	○ 요구액 조정 1,726 → 1,076 - (특별교실) 540㎡*1,319천원 - (연결통로) 52.5㎡*6,937천원(399㎡→52.5㎡)

- 또한 특별교실 증축 대상지가 인접지대 보다 높은 성토지반으로 이루어져 있어 동 증축을 위해서는 지반보강 및 부지경계 석축 조성 등 부대토목 공사가 선행되어야 하는바, 동 토목공사를 위한 추가비용의 규모와 재원 마련에 대한 검토가 추가로 이루어져야 할 것으로 생각됩니다.
- 한편 동 증축의 건은 증축대상지가 본관동 및 후관동 사이에 위치하고 있고, 본관동과 후관동 2층간 연결통로가 조성되어 있어, 증축을 위해서는 연결통로의 철거가 필요하고 증축 공사 추진시 소음 및 안전사고의 위험과 함께 학생들의 교육활동에 지장을 초래할 우려가 있는바, 서울시교육청은 학생들의 안전사고 예방에 만전을 기하는 동시에 학생들의 교육활동에 피해가 발생하지 않도록 최선의 노력을 다해야 할 것입니다.



<중화중 급식실 특별교실 증축 대상지>

### 나. 체육관 증축(대청초)

- 대청초등학교 체육관 증축의 건은 학생들의 우천시 체육활동 및 다양한 교육활동을 위한 공간 마련과 지역사회에 문화 및 생활 체육편의 시설을 제공할 목적으로 운동장 남측에 별동으로 증축하는 것입니다.

- 동 증축의 건은 본래 ‘체육관 증축 재정투자 중·장기 추진계획’에 따라 2018년도 증축대상이지만 선순위의 삼릉초 체육관 증축과 함께 이번 2018년도 정기분 공유재산 관리계획안에 포함되었는바, 우선 순위 상으로는 문제가 없다 하겠습니다.
- 다만 대청초 체육관 증축은 1층에 필로티를 설치할 것으로 예상되는 바, 최근 우리나라에서 발생되고 있는 지진으로 인해 필로티 건물에 대한 안전성의 문제가 지적되고 있음을 고려할 때, 서울시교육청은 체육관 증축시 1층에 필로티를 설치하는 것이 건물의 안전성에 문제가 없는지 종합적인 검토가 필요할 것으로 생각합니다.

#### **다. 체육관, 급식실 및 학생식당 증축(양명초, 당곡초 2건)**

- 금번 공유재산 관리계획안에 포함된 양명초등학교, 당곡초등학교의 체육관, 급식실 및 학생식당 증축의 건은 위생적인 급식환경 제공과 우선시 체육활동 및 학생들의 다양한 교육활동을 위해 추진되는 것입니다.
- 먼저 양명초 체육관, 급식실 및 학생식당 증축의 건은 학교내 운동장 동쪽에 체육관 및 급식실을 별동으로 증축하려는 것으로, 양명초는 체육관 증축 순위가 2020년으로 아직 도래하지 않았으나, 선순위 학교 중 강신초는 학교운영위원회에서 체육관의 증축을 반대하여 증축 순위에서 제외되었고(강서양천교육지원청 학교시설지원과-4694, 강신초-9811), [표-1]에 제시된 바와 같이, 강신초를 제외한 선순위 학교들이 2018년도 공유재산 관리계획안에는 반영됨에 따라 양명초도 우선 순위에 따라 포함된 것입니다.

- 양명초는 체육관 증축을 위한 특별교부금 16억원과 동 사업을 위해 양천구청으로부터 4억 4천 4백만원의 예산을 지원받는 바, 우선순위와 관계없이 사업추진이 가능<sup>3)</sup>하여 별도 문제는 없어 보입니다.

**[표-1] 체육관 증축 우선순위 현황**

구분	2017년	2018년	2019년	2020년
대상 학교	등현초 신곡초(2018 정기분) 양동초(2018 정기분)	방화초(2018 정기분) 등명초(통폐합검토) 월촌중	강신초(제외) 등명중(2018 정기분)	양명초 등서초(2018 정기분) 신화중

**[표-2] 양명초 세부 사업별 예산편성 현황**

(단위 : 천원)

연도	확보 현황	자체재원	특별교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계
2017	예정		1,600,000				1,600,000
2018	예정	1,273,555			443,600		1,717,155
합계		1,273,555	1,600,000		443,600		3,317,155

- 그러나 동 관리계획안에 포함된 양명초 급식실 및 학생식당 증축예산 산출내역에 따르면 급식실 6억 5백만원과 학생식당 3억 9천4백만원 등 총 10억원이 소요예산으로 잡혀 있으나, 2018년도 교육비특별회계에는 양명초 급식실 및 학생식당 신증축으로 15억 2천 6백만원이 편성되어 5억 2천6백만원의 차이가 발생하고 있습니다.
- 이는 강서양천교육지원청의 공유재산관리계획을 주관하는 사업부서와 급식실 및 학생식당 증축을 담당하는 사업부서 간의 부실한 업무협의로 2018년 교육비특별회계 예산안에 예산이 과대편성된 것으로 보이는바,

3) 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)”

서울시교육청은 향후 사업예산을 편성할 때 각 부서간 긴밀한 업무 협조를 통해 같은 사업에 대한 예산 편성에 착오가 발생하지 않도록 각별한 주의가 필요할 것으로 생각합니다.

**[표-3] 양명초 예산편성 산출내역**

(단위 : 천원)

실명	기준면적	사업비 및 산출근거	예산액	비고
급식실	230	- 급식실 : 230 x 2,630=604,900	604,900	
식당	313	- 학생식당 : 313 x 1,260=394,380	394,380	
체육관	883	- 체육관 : 883 x 2,111=1,864,013 - 필로티 : 883 x 400=353,200 - 신재생에너지 : 883 x 114=100,662	2,317,875	
합 계			3,317,155	

○ 다음으로 당곡초 체육관, 급식실 및 학생식당 증축의 건은 학교운동장의 남측에 설립예정인 체육관에 급식실과 식당을 병행해서 증축하려는 것으로, 체육관 증축은 2012년 11월 22일에 공유재산 관리계획안에 포함되어 시의회의 승인을 받았고 그 후 2017년 추경예산을 통해 체육관 설계비 1억 7천4백만원이 편성된바 있습니다.

그러나 급식시설 및 학생식당이 노후화되고 교실배식에 따른 급식 위생 안전에 문제에 있어 기존의 체육관 증축 계획을 변경하여 급식시설과 학생식당을 병행하여 증축하고자 하는 것입니다.

○ 급식실 및 학생식당의 경우에는 ‘학교급식환경개선 중장기 계획’에 따라 학교급식시설에 대한 점검을 실시한 후 우선순위를 정하여 추진되고 있는 바, 당곡초 급식실 증축은 2017년 급식환경개선사업 증축 순위 1순위로 별도 문제는 없는 것으로 생각합니다.

○ 다만 체육관, 급식실 및 학생식당의 증축 예정지가 정문 바로 옆에 위치하고 있으므로, 학생들의 등하교시 증축공사로 인해 안전사고가

발생하지 않도록 각별한 주의가 필요할 것으로 생각됩니다.

## 라. 부대시설 증축(고일초)

- 강동구 상일동에 위치한 고일초등학교는 현재 급당인원이 13.7명으로 소규모학교이나, 고덕주공 4~7단지 재건축아파트 입주가 완료되는 시기(2019.9)에는 약 1,910명의 학생이 증가될 것으로 예상<sup>4)</sup>되어 부대시설(교실, 다목적 강당, 식당, 조리실 등) 증축을 통해 이를 수용하고 교육환경을 개선하고자 하는 것입니다.
- 동 증축의 건은 현재 운동장 부지에 기존 교사동 A, B를 연결하는 지하1층 지상4층 규모의(일반교실 18실, 특별교실 9실, 특수학급 1실, 학생식당 및 조리실, 다목적 강당 등) 복합화 시설을 증축하려는 것으로,
- 고일초 증축의 건은 학생증가에 따른 교실 증축의 필요성 증대와 체육관 우선순위(2015년)의 도래, 그리고 주택재건축정비사업조합으로부터 증축비용 기부채납 협약이<sup>5)</sup> 체결됨에 따라 추진되는 것으로, 사업추진에 별도 문제는 없을 것으로 생각됩니다.

4) 고덕주공 4~7단지는 주거여건 개선과 세대수 증가(3,070→6,115세대, 증3,045세대)와 초등학생 유발률이 높은 평형조정(5,702세대, 전세대의 93.2% 중소형)으로 학생수 증가가 예상

5) 강동송파교육지원청과 고덕주공 4~6단지아파트 주택재건축정비사업조합은 학교용지부담금 면제를 조건으로 하는 서울고일초등학교 학교시설 리모델링 및 증축비용 기부채납 협약을 2016년 12월과 2017년 1월에 각각 체결



[표-4] 고일초 학생배치계획

년도	총 학생수	증축 전(39학급)		증축 후(57학급)		비고
		학급 수	급당인원	학급 수	급당인원	
2017	219	16	13.7	-	-	※ 특수 1포함
2018	휴교					
2019	1,500	39	38.4	57	26.3	
2020	1,910	39	48.9	57	33.5	
2021	1,900	39	48.7	57	33.3	
2022	1,920	39	49.2	57	33.6	

- 다만 고일초는 지난 2017년 서울특별시교육비특별회계 제1차 추정 예산을 통해 고덕 4단지 기부채납액 12억 7천 4백만원을 이미 세입 조치하였고, 2018년 서울특별시교육비특별회계 본예산에도 고덕 5~7단지 기부채납액 118억원이 이미 편성되어 있습니다.
- 그러나 기부채납 사업의 경우 「지방재정법」 제33조6)에 따라 「17~21년 중기서울교육재정계획」에 재정투자사업을 반영한 후 같은 법 제37조에 따라 투자심사를 거쳐 공유재산 관리계획<sup>7)</sup>을 수립하여 서울특별시의회의 심의를 받아 세출예산으로 편성해야 함에도 불구하고, 서울시교육청은 이러한 절차를 생략한 채 동 증축을 위한 건설비를 2017년 예산에 편성하였는바, 이와 같은 행정절차를 위반한 예산편성이 다시는 발생하지 않도록 각별한 주의를 기해야 할 것으로 생각

6) 「지방재정법」

제33조(중기지방재정계획의 수립 등) ③ 중기지방재정계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

9. 투자심사와 지방채 발행 대상사업

제37조(투자심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전에 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 "투자심사"라 한다)를 하여야 한다.

1. 재정투자사업에 관한 예산안 편성

2. 다음 각 목의 사항에 대한 지방의회 의결의 요청

가. 채무부담행위

나. 보증채무부담행위

다. 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담

7) 「공유재산 및 물품관리법」 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.

됩니다.

- 한편 고일초는 현재 보유교실 중 일반교실을 최대 39실로 편성하고 새롭게 증축되는 18실을 합쳐도 2020년부터 급당 인원이 33.5명(서울시교육청 학급당 인원)에 달하는 과밀학급이 될 것으로 판단되는 바, 동 증축사업 추진에 있어 이에 대한 개선책도 마련하여야 할 것으로 생각합니다.

#### 마. 토지 매각(염리동 17-68외 58필지)

- 금번 수시분 공유재산 관리계획안으로 제출된 토지매각 대상지는 마포구 염리동 17-68 외 55필지(4,047㎡)로, 염리제3구역 주택재개발정비사업 시행인가에 따른 정비사업 지역에 포함되어 있는 곳입니다.
- 현재 동 매각대상지는 행정재산인 학교용지가 일부 포함되어 있으나 사업시행인가의 고시로 인해 행정재산의 용도가 폐지되었으며(마포구 제2014-101호)<sup>8)</sup>, 나머지 일반재산은 학교용지로의 활용이 불가능할 뿐만 아니라, 관련 법령 및 지침에 따른 매각 제외대상에도 해당

---

8) 「도시 및 주거환경정비법」 제66조(국유·공유 재산의 처분 등) ①시장·군수는 제28조 및 제30조의 규정에 의하여 인가하고자 하는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서에 국·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. 이 경우 관리청이 불분명한 재산중 도로·하천·구거 등에 대하여는 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다.

②제1항의 규정에 의하여 협의를 받은 관리청은 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

③정비구역안의 국·공유재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

④정비구역안의 국유·공유 재산은 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」 제43조 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다.

⑤제4항에 따라 다른 사람에게 우선하여 매각 또는 임대할 수 있는 국유·공유 재산은 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」 및 그 밖에 국유지·공유지의 관리와 처분에 관하여 규정한 관계 법령에도 불구하고 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다

하지 않으므로, 토지매각을 위한 처분대상으로서는 문제가 없을 것으로 생각됩니다9).

○ 또한 토지매각을 위한 계약 방식에 있어서도 **염리제3구역주택재개발 정비사업조합은 현재 매각대상지의 사용자로서 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제4항에 따라**10) **수의계약이 가능한 대상인 바, 수의계**

9) 「공유재산 및 물품관리법」 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙)지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

「공유재산 및 물품관리법」제36조(일반재산의 매각) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 매각할 수 있다.

1. 지방자치단체의 장이 행정목적으로 사용하기 위하여 제11조제2호에 따라 일반재산을 행정재산으로 용도 변경하려는 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 다른 법률에 따라 그 처분이 제한되는 경우
3. 장래 행정목적의 필요성 등을 고려하여 제94조의2제1항의 운영기준에서 정한 처분제한 대상에 해당하는 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산으로서 지방자치단체가 관리할 필요가 있다고 지방자치단체의 장이 지정하는 재산인 경우

「지방자치단체 공유재산 운영 기준」(행정자치부)

제16조(매각 제한) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각을 제한할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 개별 법률에서 공유재산 처분을 제한하고 있는 경우
2. 법 제43조의 3에 따른 위탁개발이 필요한 경우
3. 사실상 또는 소송상 분쟁이 진행 중이거나 예상되는 등의 사유로 매각을 제한할 필요가 있는 경우
4. 상수원관리지역(상수원보호구역과 수변구역 및 상수원수질보전을 위한 특별대책지역을 말한다)이나 금강·낙동강·영산강·한강수계관리기금으로 토지를 매수할 수 있는 지역의 공유지로서 상수원의 수질개선·오염방지 및 자연환경 훼손 방지를 위하여 필요한 경우
5. 장래의 행정수요에 대비하기 위하여 비축할 필요가 있거나 보존의 필요성이 인정되는 경우
6. 당해 공유재산의 매각으로 남겨지는 잔여 공유재산의 효용이 감소되는 경우

② 제1항제4호에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역과 환경부가 정한 「상수원지역 국·공유지 매각제한 기준(환경부 유제 67400-186호, 2003.5.16)」에 따라 매각이 불가피하다고 인정되는 경우에는 매각할 수 있다.

③ 제1항제5호 및 제6호에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매각할 수 있다.

1. 해당 공유재산이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업에 필요하게 된 경우
2. 다른 법률에 따라 특정한 사업목적 외의 처분이 제한되거나 그 사업 목적을 달성하기 위하여 일정한 자격을 갖춘 자에게 매각이 필요하다고 인정되는 경우

10) 「도시 및 주거환경정비법」제66조(국유·공유 재산의 처분 등)

④ 정비구역안의 국유·공유 재산은 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」 제43조 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다.

약 방식에 따른 토지 매각도 문제가 없을 것으로 생각합니다.

**[표-5] 토지 지목별 세부내역**

(단위 : 천원)

지목	면적	재산가액 <sup>11)</sup>
대지	1,362	1,943,960
도로	1,355	1,583,074
묘지	273	315,315
전	227	260,129
학교용지	830	2,470,314
합계	4,047	6,572,792

○ 다만 동 매각지는 전체 매각 면적 4,047㎡ 중 73.2%인 3,226㎡가 현재 도로로 사용되고 있어, 현재 진행 중인 ‘가재울뉴타운3구역 부당이득금반환 청구 소송’<sup>12)</sup>에서 서울시교육청이 패소할 경우 조합 측에서 유상매수 한 토지에 대한 부당이득금반환소송을 제기할 가능성이 있는바, 서울시교육청은 이에 대한 면밀한 검토가 필요할 것으로 생각합니다.

11) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」제7조(공유재산의 관리계획)

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 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]

12) 가재울뉴타운3구역 부당이득금반환 청구 소송

- 제1심 판결은 도시계획사업(도로) 실시계획인가 고시의 토지조성에 소유자와 지번이 명시되어 있는 2필지(북가좌동 144-273 200㎡ 391,000,000원, 북가좌동 144-646 106㎡, 195,570,000원)에 대해서만 ‘정비사업으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설’에 해당한다고 인정하였고, 나머지 31필지에 대해서는 그 현황이 도로일 뿐 도시관리계획으로 결정되었거나 도로법에 의한 도로노선 인정 및 도로구역결정이 있었다고 볼 증거가 부족하다고 판시하고 원고의 나머지 청구를 기각함(2014가합5173)

- 그러나, 제2심(항소심)은 이 사건 도로가 법적 근거에 의하여 설치된 도로구역 내에 위치하고 있으므로 서대문구청장의 노선인정공고나 도시계획사업(도로) 실시계획인가 고시의 토지조서에서 직접적으로 확인할 수 없어도 도로에 포함되어 편입된 것으로 추정하고, 인접 토지(도로)의 사례(서울시, 서대문구청 등이 원고에게 무상양도 함)를 들어 원고의 청구를 인용함(2015나2018693)

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안가결(재석의원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

IX. 기타 필요한 사항 : 없음

# 서울특별시교육청 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	2165
----------	------

제출연월일: 2017년 10월 16일

제출자: 서울특별시교육감

## 1. 제안이유

「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립하고, 공유재산심의회의 자문을 거쳐 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하고자 함

## 2. 주요내용

가. 취득 : 5건

○ 증축 : 4건

- 급식실, 특별교실 증축 : 1건

(목적) 다양한 교육활동을 위한 특별교실 확충 및 급식환경 개선

(대상교) 중화중

- 체육관, 급식실, 학생식당 증축 : 3건

(목적) 실내체육활동 활성화 및 급식환경 개선

(체육관 증축) 대청초 (체육관, 급식실, 학생식당 증축) 당곡초, 양명초

○ 기부채납 1건

- 목적 : 고덕4~7단지 재건축에 따른 증가학생 배정 및 교육환경 개선

- 대상교 : 고일초

나. 처분 : 1건

- 매각 사유 : 염리3주택재개발사업구역 내 교육감 소유지에 대한 조합 매수 신청

- 매각 대상지 : 염리동 17-68외 55필지 4,047㎡

## 3. 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상 재산(목록 : 별첨)

# 서울특별시교육청 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

## □ 총괄표

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분			내역			세부내역
			건수	면적	금액	
합계			6	17,613	32,980,296	
취득	계	건물	5	13,566	26,407,504	
	증축	건물	4	5,393	12,091,912	◦ 급식실, 특별교실 증축 1건 ◦ 체육관, 급식실, 학생식당 증축 3건
	기부채납	건물	1	8,173	14,315,592	◦ 고일초 부대시설 증축 1건
처분	매각	토지	1	4,047	6,572,792	

## □ 취득대상 재산 목록

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련번호	구분	사업명	소재지	재산구분	면적	기준가액	소관기관
1	증축	중화중학교 급식실, 특별교실 증축	중랑구 면목3동 83	건물	1,169	2,266,313	동부
2	증축	서울양명초등학교 체육관, 급식실, 학생식당 증축	양천구 신정동310-6	건물	1,426	3,317,155	강서양천
3	증축	서울대청초등학교 체육관 증축	강남구 일원동 712	건물	810	2,073,910	강남서초
4	증축	서울당곡초등학교 체육관, 급식실, 학생식당 증축	관악구 보리매동692-8	건물	1,988	4,434,534	동작관악
5	기부채납	서울고일초등학교 부대시설 증축	강동구 상일동 125	건물	8,173	14,315,592	강동송파
합계				건물	13,566	26,407,504	

## □ 처분대상 재산 목록

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	소재지	재산구분	면적	기준가액	매각사유	소관기관
매각	염리동 17-68외 55필지	토지	4,047	6,572,792	염리3주택재개발사업구역 내 교육감 소유지에 대한 조합 매수 요청	서부

붙임 사업설명서

# 사 업 설 명 서



# 1. 중화중학교 급식실, 특별교실 증축

가. 구 분 : 취득(증축)

## 나. 학교현황

- 기관명 : 중화중학교
- 소재지 : 서울시 중랑구 용마산로 364(면목동)
- 일반현황

(단위 : 명, 실, m<sup>2</sup>)

2017학년도			보유교실 현황					규 모		
학급수	학생수	급당 인원	일반 교실	특별 교실	관리실	기타 지원	계	부지	연면적	운동장
23	652	28.3	26	12.5	14.5	21.5	74.5	17,275	11,113.8	3,340

### - 급식실 현황

급식인원			운영 방식	배식 형태	급식실 설치년도	구 조	위 치		급식실 면적
학생	교직원	합계					조리장	식당	
652	70	722	직영	식당	2001 (개보수 2009)	철근 콘크리트조	1층	1층	245.2

## 다. 사업배경

- 급식실이 노후되어 HACCP 설비에 맞는 위생적인 급식 제공 곤란

## 라. 사업목적

- HACCP 기준에 맞는 시설 확보로 위생적이고 안전한 급식환경 조성

## 마. 사업개요

- 사업규모
  - 내역 : 총 연면적 1,169m<sup>2</sup>

(급식실)230m<sup>2</sup> (특별교실)540m<sup>2</sup>(3실) (연결통로)399m<sup>2</sup>

- 위치 : 중랑구 면목동 83, 본관과 후관 사이
- 소요예산 : 총 2,266,313천원
- 예산확보방안
  - 확보액 : 540,668천원(2017. 교육비특별회계 추가경정예산)
  - 확보예정액 : 1,725,645천원(2017. 특별교부금 신청)
- 사업기간 : 2018. 01. ~ 2019. 03.

**바. 추진경위**

- 2015. 8. 학교급식환경개선사업 예산요구
- 2016. 2. 급식실 증축 공유재산심의 완료
- 2017. 8. 2017. 교육비특별회계 추가경정예산 편성
- 2017. 9. 특별실 증축 특별교부금 신청

**사. 관리계획 변경내역 : 해당 없음**

**아. 특이사항**

- 급식실 증축 시 상부에 학교에서 특별실(오케스트라) 증축을 희망
- 학생식당은 후관 1층에 기 설치(2005년 보통교실 5실 리모델링 완료)
- 증축 대상지가 인접지대 보다 높은 성토지반으로 4층 구조물의 증축을 위해서는 추후 지반보강 및 부지경계 석축 조성 등 부대토목 공사 필요

**자. 향후 처리사항**

- 2018. 1. 설계
- 2018. 9. 착공
- 2019. 3. 준공

#### 차. 사업완료 후 개선되는 사항

- HACCP 기준에 맞는 시설 확보로 위생적이고 안전한 급식환경 조성
- 협력종합예술활동을 통한 문화예술교육 함양

#### 카. 기타 참고자료

- 위치도 및 현황도
- 소요예산 현황
- 급식시설 세부 내역

# 참고1 위치도 및 현황도

## □ 위치도



## □ 현황도



## 참고2 소요예산 현황

### ○ 세부 사업별 예산편성(요구) 현황

(단위 : 천원)

연도	확보 현황	자체재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계	비고
2017	확보	540,668					540,668	
2017	예정		1,725,645				1,725,645	
합계		540,668	1,725,645				2,266,313	

### ○ 예산 산출내역

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

실명	기준면적	사업비 및 산출근거	예산액
급식실	230	- 시설비 : 230×2,360=542,800천원	542,800
특별 교실	939	- 특별교실 1,319천원 × 540(3실)= 712,260천원 - 연결통로 6,937천원 × 105m(399m <sup>2</sup> )= 728,385천원 - 부대공사(포장 900m <sup>2</sup> , 배수로 60m, 차양 40m) = 282,868천원	1,723,513
합계	1,169		2,266,313

## 참고3 급식시설 세부 내역

### ○ 급식시설 내역

(단위 : m<sup>2</sup>, 명, 천원)

전처리실	조리실	세척실	식품 보관실	소모품 보관실	영양 관리실	편의시설 (휴게실)	보일러실	기타	합계
23	153.2		7		8	14	5	58	245.2

### ○ 현 급식시설 활용계획 : 다목적실

## 2. 서울대청초등학교 체육관 증축

가. 구 분 : 취득(증축)

### 나. 기관현황

- 기 관 명 : 서울대청초등학교
- 소 재 지 : 강남구 양재대로 55길 28(일원1동)
- 일반현황

(단위 : 명, 실, m<sup>2</sup>)

2017학년도			보유교실 현황					규모		
학급수	학생수	급당 인원	일반 교실	특별 교실	관리실	기타 지원	계	부지	연면적	운동장
11	174	15.8	12	11	6	4	33	10,352	4,198	6,357

### 다. 사업배경

- 우천 등 기상환경에 따른 체육수업 운영 곤란 및 다양한 행사 추진 공간 필요
- 지역사회와 함께하는 문화 및 생활 체육편의시설 제공 필요

### 라. 사업목적

- 다양하고 쾌적한 교육환경을 제공하기 위한 학생체육시설 확충
- 지역주민에게 문화체육공간 제공을 통한 소통과 어울림 행정구현

### 마. 사업개요

- 사업규모
  - 내역 : 총810m<sup>2</sup>(체육관)
  - 위치 : 강남구 일원1동 712, 본관 후문쪽 별동 증축
- 소요예산 : 총2,073,910천원

- 예산확보방안
  - 확보액 : 110,000천원  
(2017. 교육비특별회계 본예산) 110,000천원
  - 확보예정액 : 1,963,910천원  
(2018. 교육비특별회계 본예산) 1,963,910천원
- 사업기간 : 2017. 7. ~ 2018. 12.

## **바. 추진경과**

- 2012. 3. 서울특별시교육청 체육관 증축 5개년 중장기계획 수립
- 2012. 8. 공유재산심의(강남서초교육지원청)
- 2017. 1. 2017. 교육비특별회계 본예산 편성

**사. 관리계획 변경내역 : 해당 없음**

## **아. 특이사항**

- 내부비품비 : 30,000천원

## **자. 향후 처리사항**

- 2017. 7. 설계
- 2017. 9. 2018년 교육비특별회계 본예산 편성 요구
- 2018. 3. 공사
- 2018. 12. 준공

## **차. 사업완료 후 개선되는 사항**

- 학생 및 지역주민의 생활체육 공간 마련을 통해 국민 건강 복지 증진에 기여
- 실내 체육활동의 기회제공으로 보다 쾌적한 교육환경 조성

## 카. 기타 참고자료

- 위치도 및 현황도
- 건물현황
- 소요예산 현황



# 참고1 위치도 및 현황도

## □ 위치도



## □ 현황도



## 참고2 건물현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	안전등급
1	본관동	1993	철근콘크리트	4,126	B
2	창고	1993	조적조	72	B
합 계				4,198	

## 참고3 소요예산 현황

○ 세부 사업별 예산편성(요구) 현황

(단위 : 천원)

연도	확보 현황	자체재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계	비고
2017	확보	110,000					110,000	설계비
2018	예정	1,993,910					1,993,910	시설비
합 계		2,103,910					2,103,910	

○ 예산 산출내역

(단위 : 천원)

실명	기준면적	사업비 및 산출근거	예산액
체육관	810	- 체육관 810×2,111=1,709,910 - 필로티 810×400=324,000 - 설계비증액 : 40,000 ※ 비품비 : 30,000	2,073,910

### 3. 서울양명초등학교 체육관, 급식실, 학생식당 증축

가. 구 분 : 취득(증축)

#### 나. 기관현황

- 기관명 : 서울양명초등학교
- 소재지 : 양천구 중앙로 204(신정동)
- 일반현황

(단위 : 명, 실, m<sup>2</sup>)

2017학년도			보유교실 현황					규 모		
학급수	학생수	급당 인원	일반 교실	특별 교실	관리실	기타 지원	계	부지	연면적	운동장
23(1)	500	21.7	22	5	7	16	50	24,493.7	5,858.3	2,598

- 급식시설 현황

(단위 : 명, m<sup>2</sup>)

급식인원			운영 방식	배식 형태	조리실 설치년도	구 조	위 치		급식 시설 면적
학생	교직원	합계					조리장	식당	
500	34	534	직영	교실	1996	철근 콘크리트조	지상1층	-	176

#### 다. 사업배경

- 우천 등 기상환경에 따른 체육수업 운영 곤란 및 다양한 행사 추진 공간 필요
- 지역사회와 함께하는 문화 및 생활 체육편의시설 제공 필요

#### 라. 사업목적

- 다양하고 쾌적한 교육환경을 제공하기 위한 학생체육시설 확충
- 지역주민에게 문화·체육공간 제공을 통한 소통과 어울림 행정구현

## 마. 사업개요

### ○ 사업규모

- 내역 : 총 연면적 1,426㎡  
(급식실)230㎡ (학생식당)313㎡ (체육관)883㎡
- 위치 : 양천구 신정동 310-6번지, 운동장 동측

### ○ 소요예산 : 총 3,317,155천원

### ○ 예산확보방안

- 확보액 : 없음
- 확보예정액 : 3,317,155천원  
(2017년도 하반기 특별교부금)1,600,000천원  
(2018년도 지방자치단체전입금)443,600천원  
(2018년도 교육비특별회계 본예산)40,000천원  
(2018년도 교육비특별회계 추가경정예산)1,233,555천원

### ○ 사업기간 : 2018. 2. ~ 2019. 12.

## 바. 추진경위

- 2008. 11. 체육관증축 5개년 계획 수립
- 2013. 5. 체육관 증축 재정투자 중장기 추진계획 변경
- 2017. 8. 2017년도 하반기 특별교부금 신청
- 2017. 9. 2018. 교육비특별회계 본예산 편성 요구

## 사. 관리계획 변경 : 해당 없음

## 아. 특이사항

- 추가 사업추진 소요예산 : 500,000천원(내부비품비, 리모델링비 등)

## 자. 향후 처리사항

- 2018. 2. 설계
- 2018. 6. 지방자치단체 지원

- 2018. 6. 2018년 교육비특별회계 추가경정예산 편성 요구
- 2018. 12. 공사
- 2019. 12. 준공

#### **차. 사업완료 후 개선되는 사항**

- HACCP 시설 기준에 적합한 급식시설 확보로 학교급식의 질 개선
- 실내 체육활동의 기회 제공, 학생들의 특기적성 및 체력향상 기여

#### **카. 기타 참고자료**

- 위치도 및 현황도
- 건물현황
- 소요예산 현황
- 급식시설 현황

## 참고1 위치도 및 현황도

### □ 위치도



### □ 현황도



## 참고2 건물현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	안전등급
1	본관동	1982	철근콘크리트조	3,651.75	B
2	후관동	1983	철근콘크리트조	2,059.75	B
3	창고1	1984	조적조	55.8	B
4	창고2	1984	조적조	36	B
5	기계실	2000	조적조	55	B
합 계				5,858.3	

## 참고3 소요예산 현황

### ○ 세부 사업별 예산편성(요구) 현황

(단위 : 천원)

연도	확보 현황	자체재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계	비고
2017	예정		1,600,000				1,600,000	
2018	예정	1,273,555			443,600		1,717,155	
합계		1,273,555	1,600,000		443,600		3,317,155	

### ○ 예산 산출내역

(단위 : 천원)

실명	기준면적	사업비 및 산출근거	예산액	비고
급식실	230	- 급식실 : 230 x 2,630=604,900	604,900	
식당	313	- 학생식당 : 313 x 1,260=394,380	394,380	
체육관	883	- 체육관 : 883 x 2,111=1,864,013 - 필로티 : 883 x 400=353,200 - 신재생에너지 : 883 x 114=100,662	2,317,875	
합 계			3,317,155	

## 참고4 급식시설 세부 내역

### ○ 급식시설 내역

(단위 : m<sup>2</sup>, 명, 천원)

전처리실	조리실	세척실	식품 보관실	소모품 보관실	영양 관리실	편의시설 (휴게실)	보일러실	기타	합계
	150		6		5	8	7		176

### ○ 현 급식시설 활용계획 : 특별교실



## 4. 서울당곡초등학교 체육관, 급식실, 학생식당 증축

가. 구 분 : 취득(증축)

### 나. 사업개요

- 기관명 : 서울당곡초등학교
- 소재지 : 서울특별시 관악구 보라매로2길 23
- 일반현황

(단위 : 명, 실, m<sup>2</sup>)

2017학년도			보유교실 현황					규모		
학급수	학생수	급당인원	일반교실	특별교실	관리실	기타지원	계	부지	연면적	운동장
35(2)	809	23.1	44	15	6	-	65	10,296	8,048.3	2,764

- 급식시설 현황

(단위 : 명, m<sup>2</sup>)

급식인원			운영 방식	배식 형태	조리실 설치년도	구 조	위치		급식 시설 면적
학생	교직원	합계					조리장	식당	
809	77	886	직영	교실	1992	철골조	별관	교실	304

### 다. 사업배경

- 급식실이 노후되어 HACCP 설비에 맞는 위생적인 급식제공 곤란
- 우천시 체육활동 어렵고 학생들의 다양한 교육활동 및 행사 기회 제한

### 라. 사업목적

- HACCP 기준에 맞는 시설 확보로 위생적이고 안전한 급식환경 조성
- 실내 체육활동 활성화 및 다양한 교육활동을 위한 환경 제공

## 마. 사업개요

- 사업규모
  - 내역: 연면적 1,988m<sup>2</sup>  
(급식실)304m<sup>2</sup> (학생식당) 451m<sup>2</sup> (체육관)994m<sup>2</sup> (연결통로)239m<sup>2</sup>
  - 위치: 관악구 보라매로2길 23, 야외수영장, 놀이시설 부지
- 소요예산 : 4,434,534천원
- 예산확보방안
  - 확보액 : 174,000천원(2017. 교육비특별회계 추가경정예산 편성)
  - 확보예정액 : 4,260,534원(2018. 교육비특별회계 본예산 편성 요구)
- 사업기간 : 2017. 6. ~ 2018. 12.

## 바. 추진경위

- 2008. 11. 체육관 증축 재정투자 추진계획
- 2012. 11. 공유재산 관리계획 의결(체육관 증축)
- 2017. 8. 2017년 교육비특별회계 추가경정예산 편성
- 2017. 9. 2018년 교육비특별회계 본예산 편성 요구
- 2017. 9. 자체투자심사 완료

## 사. 관리계획 변경내역

(단위 : m<sup>2</sup>, 명, 천원)

구 분	당 초	변 경	증 감	증감사유
세부용도	다목적강당	체육관, 급식실, 학생식당	급식실, 학생식당	급식실 및 학생식당 병행 증축
층 수	3	3	-	
연 면 적	922	1,988	1,066	
예 산 액	2,212,000	4,434,534	2,222,534	

아. 특이사항 : 해당 없음

#### 자. 향후 처리사항

- 2018. 1. 도시계획시설완화 용역 추진
- 2018. 4. 공사
- 2018. 12. 준공

#### 차. 사업완료 후 개선되는 사항

- HACCP 시설 기준에 적합한 급식시설 확보로 학교급식의 질 개선
- 실내 체육활동의 기회 제공, 학생들의 특기적성 및 체력향상 기여

#### 카. 기타 참고자료

- 위치도 및 현황도
- 건물현황
- 소요예산 현황



## 참고2

## 건물현황

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	안전등급
1	본관동	1974	콘크리트	2973.6	C
2	별관동	1974	콘크리트	2610	C
3	신관동	1980	콘크리트	1929.6	C
4	관리동	1974	철골조	133.6	C
5	급식실	1982	철골조	169	B
6	수위실	1977	조적조	28.5	미지정
7	창고1	1974	조적조	36	미지정
8	창고2	1974	조적조	36	미지정
9	창고3	1982	조적조	36	미지정
10	창고4	1991	조적조	36	미지정
11	창고5	1974	조적조	60	미지정
합계				8,048.3	

## 참고3

## 소요예산 현황

○ 세부 사업별 예산편성(요구) 현황

(단위 : 천원)

연도	확보 현황	자체재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계	비고
2017	확보	174,000					174,000	
2018	예정	4,260,534					4,260,534	
합계		4,434,534					4,434,534	

○ 예산 산출내역

(단위 : 천원)

실명	기준면적	사업비 및 산출근거	예산액	비고
급식실 및 학생식당	755	- 급식실 : $304 \times 2,630 = 799,520$ - 학생식당 : $451 \times 1,260 = 568,260$	1,367,000	
체육관	994	- 체육관 및 연결통로 : $994 \times 2,675 = 2,659,000$ - 신재생에너지 설비 : $994 \times 411 = 408,534$	3,067,534	
합 계			4,434,534	

## 참고4 급식실 세부내역

○ 급식시설 내역

전처리실	조리실	세척실	식품 보관실	소모품 보관실	영양 관리실	편의시설 (휴게실)	보일러 실	기타	합계
68.4	105.4	55.2	6.5	6.4	20.9	14.6	3.3	23.3	304

## 5. 서울고일초등학교 부대시설 증축

가. 구 분 : 취득(기부채납)

### 나. 기관현황

- 기 관 명 : 서울고일초등학교
- 소 재 지 : 강동구 상일동 125
- 일반현황

(단위 : 명, 실, m<sup>2</sup>)

2017학년도			보유교실 현황					규 모		
학급수	학생수	급당 인원	일반 교실	특별 교실	관리실	기타 지원	계	부지	연면적	운동장
16	219	13.7	25	5.5	7	23.5	61	14,063	8,164.3	6,742

### 다. 사업배경

- 2019. 9. 입주예정인 고덕주공4~7단지 재건축 총 6,115세대 중 5,988세대 1,984명의 증가학생 적기 배정으로 교육환경 개선
- 고일초는 최대 39학급 편성이 가능하나, ①주거여건 개선, ②세대수 증가(3,070→6,115세대, 증3,045세대), ③초등학생 유발률이 높은 평형 조정(5,702세대, 전세대의 93.2% 중소형)으로 인한 학생수 폭증으로 과밀이 우려됨에 따라 61학급(일반 57학급, 병설유치원 4학급)으로 반드시 교실 리모델링(개축) 및 복합건물 증축이 필요함
- “고일초 리모델링 및 증축 사업”에 대한 타당성 검토 연구용역으로 교육환경 개선 효과를 극대화 하고자 함

### 라. 사업목적

- 노후화된 고일초의 리모델링 및 복합건물 증축으로 쾌적한 교육환경제공

- 타당성조사 연구용역을 통해 리모델링 및 복합건물 증축 등을 효율적으로 진행하고, 학교시설계획 합리화 방안을 모색하여 재건축 단지에 적합한 우수한 교육환경을 제공

## 마. 사업개요

- 사업규모
  - 내역 : 총 연면적 8,173m<sup>2</sup>  
 (지하1층)지하주차장 및 기계실, 전기실, 물탱크실 총2,096m<sup>2</sup>  
 (1층)관리실9실, 특수학급1실, 식당, 조리실 총1,646m<sup>2</sup>  
 (2층)교실6실, 기타3실, 다목적강당 총1,772m<sup>2</sup>  
 (3층)교실6실, 기타3실, 다목적강당 총1,772m<sup>2</sup>  
 (4층)교실6실, 기타3실, 다목적강당 총887m<sup>2</sup>
  - 위치 : 강동구 구천면로93길 20, 본관 서남측 별동 증축
- 소요예산 : 총14,315,592천원
- 예산확보방안
  - 확보액 : 1,273,856천원(2017. 고덕4단지 기부채납)
  - 확보예정액 : 13,041,736천원  
 (2018. 고덕 5~7단지 기부채납 예정)11,700,000천원  
 (2019. 교육비특별회계 본예산 편성)1,341,736천원
- 사업기간 : 2017. 11. ~ 2019. 8.

## 바. 추진경위

- 2016. 12. 고일초 리모델링 및 증축비용 기부채납 협약
- 2017. 3. 고덕4단지 기부채납(12억)
- 2017. 6. 고일초 타당성 조사 연구용역 예산 확보
- 2017. 7. 자체투자심사(적정)
- 2017. 8. 교육부 중앙투자심사(승인)
- 2017. 8. 고일초 타당성 조사 연구용역 계약(2회 입찰 유찰됨)



## 사. 관리계획 변경내역 : 해당 없음

### 아. 특이사항

- 개축심의여부 : 개축사항 없음
- 타당성 검토 연구용역을 실시 중으로 그 결과에 따라 리모델링 및 증축 실시 예정임
- 기부채납액 : 교육금고 현금 납부 및 납부 예정

### 자. 향후 처리사항

- 2017. 10. 설계
- 2018. 5. 공사
- 2019. 9. 재개교 및 운영

### 차. 사업완료 후 개선되는 사항

- 2019.9월 입주예정인 고덕주공4~7단지 5,988세대 1,984명의 학생 배치여건 개선
- 교실 증축을 통하여 학생 과밀 우려를 개선하여 학부모의 교육만족도 제고

### 카. 기타 참고자료

- 위치도 및 현황도
- 교실배치도
- 건물현황
- 소요예산 현황
- 학생배치계획 현황
- 개발사업 관련 현황

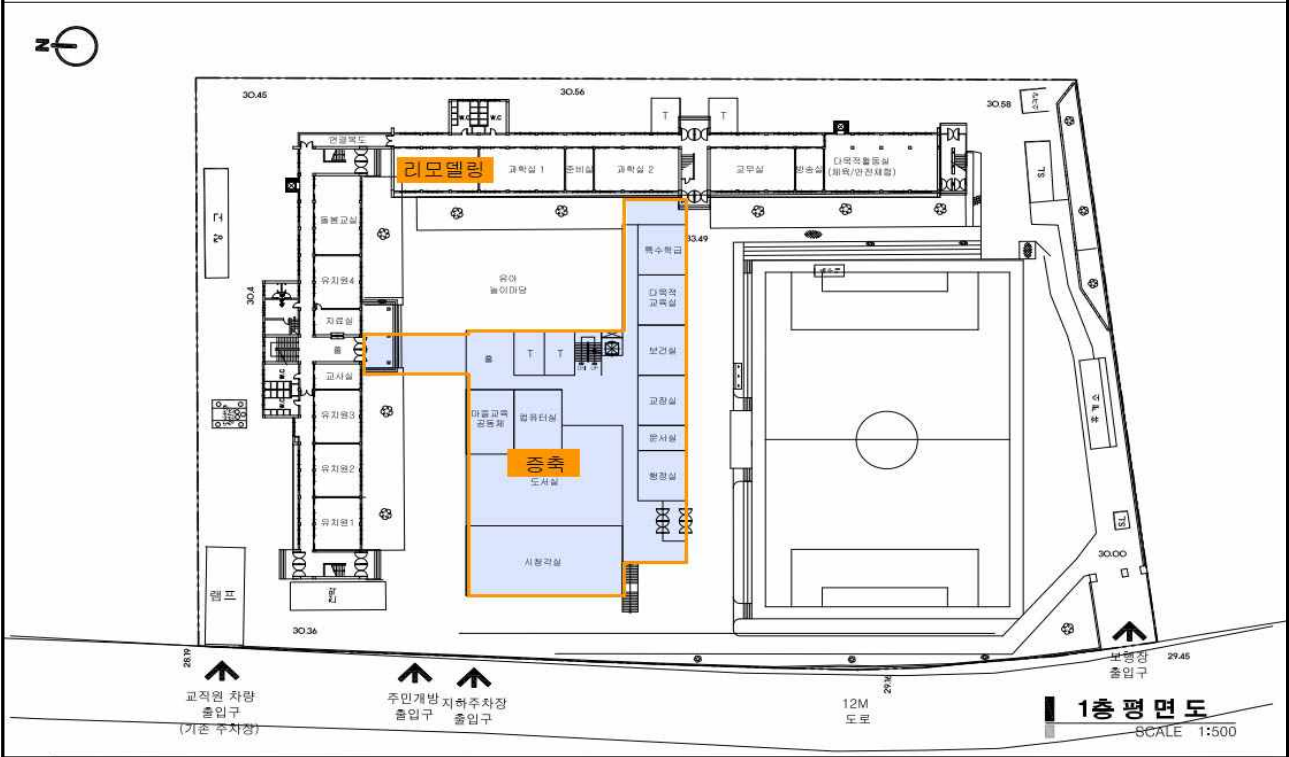
# 참고1

# 위치도 및 현황도

## □ 위치도

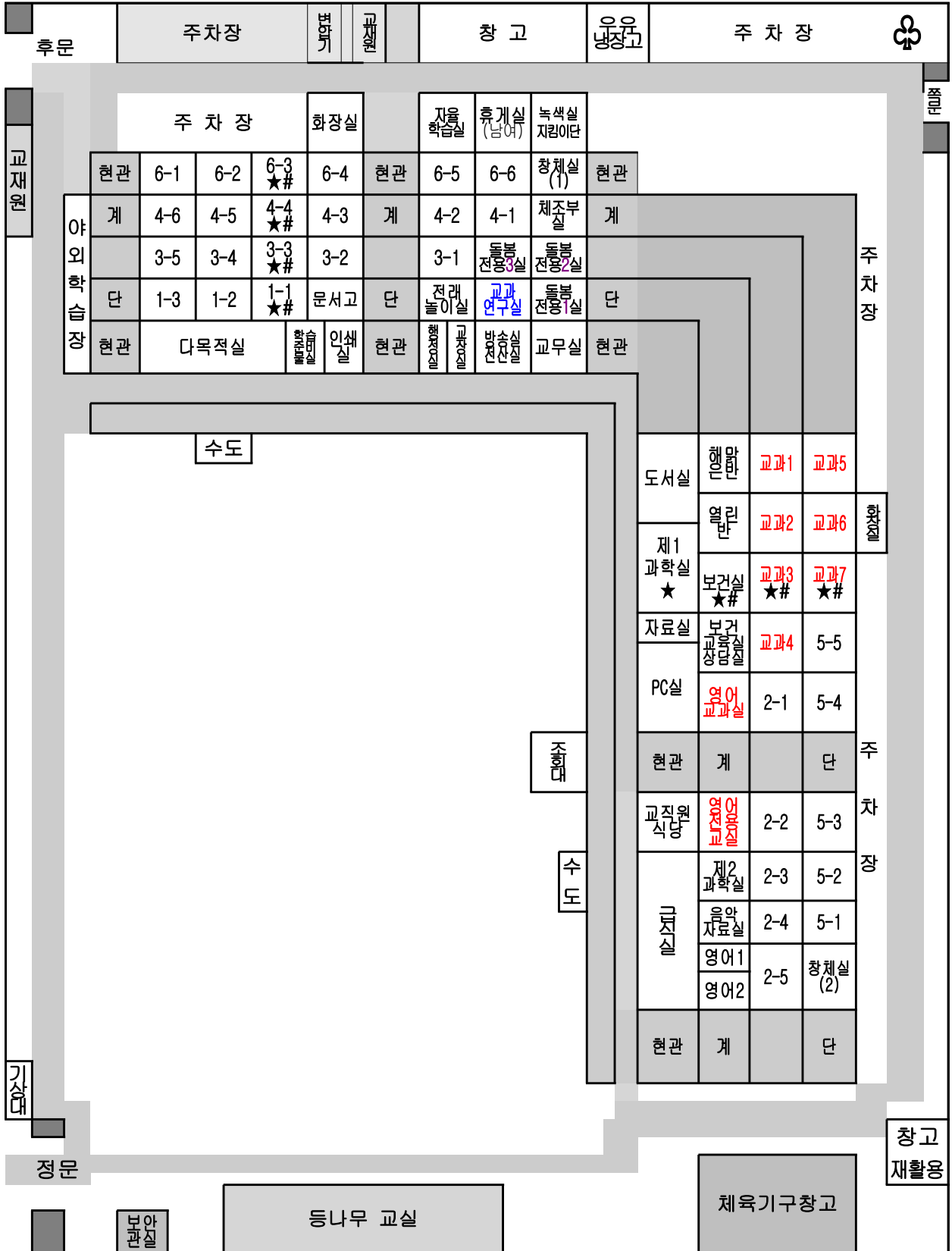


## □ 현황도



# 참고2

# 교실배치도



### 참고3

### 건물현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

연번	건물명	건축연도	구조	연면적	안전등급
1	교사동	1984	철근콘크리트조	8,066.4	B
2	창고1	1984	조적조	25.9	
3	창고2	1984	조적조	36.0	
4	창고3	1984	조적조	36.0	
합 계				8,164.3	

### 참고4

### 소요예산 현황

○ 세부 사업별 예산편성(요구) 현황

(단위 : 천원)

연도	확보 현황	자체재원	특별 교부금	서울시 전입금	구청 전입금	기부채납	합계	비고
2017	확보					1,273,856	1,273,856	설계비
2018	예정					11,700,000	11,700,000	
2019	예정	1,341,736					1,341,736	
합계		1,341,736				12,973,856	14,315,592	

○ 예산집행 현황

(단위 : 천원)

연도	예산액	집행액		잔액	비고
		사업내역	금액		
2017	450,000			450,000	타당성 용역 실시 후 설계 예정

○ 예산 산출내역

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

실명	기준면적	사업비 및 산출근거	예산액	비고
지하1층	2,096	시설비 : 2,096×1,752=3,672,192	3,672,192	지하주차장, 기계실
1층	1,646	시설비 : 1,646×1,752=2,883,792	2,883,792	관리실9실, 특수학급1실, 식당, 급식실
2층	1,771.79	시설비 : 1,771.79×1,752=3,102,792	3,102,792	교실6실, 기타3실, 다목적강당
3층	1,771.79	시설비 : 1,771.79×1,752=3,102,792	3,102,792	교실6실, 기타3실, 다목적강당
4층	887	시설비 : 887×1,752=1,554,024	1,554,024	교실6실, 기타3실, 다목적강당
합 계			14,315,592	

**참고5** 학생배치계획 현황

○ 학생배치계획 현황

2017학년도 학급편성			구 분	중장기학생배치계획 (학생배치지표상 연도별 급당 인원 : 명)				
학생 수	학급 수	급당 인원		2017 ( 26 )	2018 ( 26 )	2019 ( 26 )	2020 ( 26 )	2021 ( 26 )
219	16	13.7	증축 전	13.7	휴교	1,500	1,910	1,900
			증축 후			26.7	33.5	33.3

## 참고6 개발계획 관련 현황

### ○ 사업계획

위치	면적(m <sup>2</sup> )	세대수			착공	분양	입주 시기	
		공공주택	민간분양	계			공공주택	민간분양
고덕주공 4단지	34,559.6		687	687	2015.7.	2015.8.		'17.11.
고덕주공 5단지	83,387.0		1,745	1,745	2017.5.	2017.6.		'19.12.
고덕주공 6단지	86,871.9		1,824	1,824				'20.06.
고덕주공 7단지	89,869.4		1,859	1,859	2017.3.	2017.5.		'19.10.

### ○ 개발사업 관련 학교증축계획

학교명	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	추진상황	재개교 예정시기
고일초	강동구 상일동 125번지	8,173.21	2018.3. 휴교 예정	2019. 9.

- 기부자 : 고덕주공4~7단지아파트 주택재건축정비사업조합
- 기부채납예정액 : 금12,973백만원 예정
  - 금액산정 : 총 공사금액은 “조합”이 납부예정인 학교용지부담금 범위 내
- 기부사유
 

고일초 학교시설 증축으로 고덕4~7단지 재건축 후 입주 학생들에게 뛰어난 교육환경을 제공
- 기부액 사용예정 내역
 

일반교실, 특별교실, 급식실 및 학생식당, 체육관을 구성하는 복합건물 증축 및 리모델링
- 협약체결 현황 : 단지별 협약 추진 중
  - 2016. 12.                    고덕주공 4단지
  - 2017. 1.                    고덕주공 5, 6단지
  - 협약체결 협의 중        고덕주공7단지
- 심의 전 협약체결 사유
  - 분양공고 전 기부채납 실시
 

재건축사업 시 건물 기부채납 협약은 학교용지부담금 면제를 전제로 하여 협의하여 체결되며 분양공고 후 학교용지부담금을 관할 구청에 납부하면 기부채납을 받지 못하는 경우가 발생
  - 기부채납 의사 불분명
 

기본적인 물량 및 금액에 대한 기부채납 협약서가 체결되어 있지 않으면 기부채납에 대해 의사가 불분명할 수 있어 부득이 분양공고 전 고일초 증축 및 리모델링 관련 기부채납에 대해 기본협약 체결함

※ 투자심사 시 기부채납에 대한 증빙자료로 기부채납협약서 등이 필요함

## 6. 토지(염리동 17-68외 55필지) 매각

가. 구 분 : 처분(매각)

### 나. 사업배경

염리3구역 주택재개발정비사업에 따라 해당 구역내 정비사업으로 용도가 폐지되는 정비기반시설 중 서울특별시교육감 소관 공유재산(염리동 17-68번지 외 55필지 토지)이 포함되어 있어 동 구역 조합에서 유상매수신청함에 따라 이를 매각하고자 함

### 다. 사업개요

- 조 합 명 : 염리제3구역 주택재개발정비사업조합
- 소 재 지 : 서울특별시 마포구 염리동 17-68 외 55필지(4.047㎡)
- 매각대상

### 공유재산(토지) 매수신청 토지내역

(단위: ㎡, 천원)

연번	토지 소재지	지목	토지면적	개별공시지가	재산가액	비고
1	염리동 17-68	대지	32	3,013,000	96,416,000	
2	염리동 18-8	전	43	1,069,000	45,967,000	
3	염리동 18-9	대지	3	1,069,000	3,207,000	
4	염리동 18-10	대지	10	1,069,000	10,690,000	
5	염리동 19-1	대지	30	1,069,000	32,070,000	
6	염리동 20-4	대지	13	1,069,000	13,897,000	
7	염리동 21-1	대지	954	1,069,000	1,019,826,000	
8	염리동 21-7	전	46	1,069,000	49,174,000	
9	염리동 21-10	전	33	999,000	32,967,000	
10	염리동 21-18	대지	2	1,069,000	2,138,000	
11	염리동 21-20	대지	17	2,833,000	48,161,000	
12	염리동 21-32	대지	1	2,939,000	2,939,000	
13	염리동 21-34	도로	195	1,155,000	225,225,000	
14	염리동 21-36	도로	15	1,155,000	17,325,000	
15	염리동 21-37	도로	7	3,137,000	21,959,000	
16	염리동 21-39	대지	7	3,302,000	23,114,000	
17	염리동 21-57	대지	7	3,151,000	22,057,000	



연번	토지 소재지	지목	토지면적	개별공시지가	재산가액	비고
18	염리동 21-79	도로	744	1,112,000	827,328,000	
19	염리동 21-86	도로	1	1,069,000	1,069,000	
20	염리동 21-121	대지	40	1,026,000	41,040,000	
21	염리동 21-126	대지	46	2,943,000	135,378,000	
22	염리동 21-154	대지	17	1,069,000	18,173,000	
23	염리동 21-155	대지	13	1,069,000	13,897,000	
24	염리동 21-159	대지	2	1,069,000	2,138,000	
25	염리동 21-160	도로	3	1,069,000	3,207,000	
26	염리동 21-190	대지	1	1,069,000	1,069,000	
27	염리동 21-241	도로	3	1,112,000	3,336,000	
28	염리동 21-243	대지	21	3,137,000	65,877,000	
29	염리동 21-263	대지	1	2,954,000	2,954,000	
30	염리동 21-265	대지	1	3,146,000	3,146,000	
31	염리동 21-266	대지	73	3,146,000	229,658,000	
32	염리동 22-2	전	3	3,201,000	9,603,000	
33	염리동 22-20	대지	1	2,939,000	2,939,000	
34	염리동 22-21	전	3	1,069,000	3,207,000	
35	염리동 22-24	도로	3	1,112,000	3,336,000	
36	염리동 22-26	대지	33	1,112,000	36,696,000	
37	염리동 23-19	도로	337	1,155,000	389,235,000	
38	염리동 23-40	도로	3	1,069,000	3,207,000	
39	염리동 23-42	도로	20	3,030,000	60,600,000	
40	염리동 24-143	묘지	230	1,155,000	265,650,000	
41	염리동 24-144	묘지	43	1,155,000	49,665,000	
42	염리동 24-154	학교용지	10	1,155,000	11,550,000	
43	염리동 24-156	학교용지	690	3,190,000	2,201,100,000	
44	염리동 24-172	학교용지	76	1,155,000	87,780,000	
45	염리동 24-181	학교용지	16	3,146,000	50,336,000	
46	염리동 24-182	학교용지	38	3,146,000	119,548,000	
47	염리동 25-2	도로	13	1,155,000	15,015,000	
48	염리동 25-8	대지	13	3,151,000	40,963,000	
49	염리동 28-16	전	89	999,000	88,911,000	
50	염리동 28-19	전	10	3,030,000	30,300,000	
51	염리동 28-21	대지	1	1,112,000	1,112,000	
52	염리동 29-3	대지	23	3,235,000	74,405,000	
53	염리동 29-5	도로	3	1,112,000	3,336,000	
54	염리동 29-23	도로	4	1,112,000	4,448,000	
55	염리동 29-26	도로	1	1,112,000	1,112,000	
56	염리동 30-34	도로	3	1,112,000	3,336,000	
합계	56필지		4,047		6,572,792,000	

## 라. 관련근거

### ○ 도시 및 주거환경정비법 제66조 제4항(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)

④ 정비구역안의 국유·공유 재산은 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」 제43조 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다.

## 마. 계약방법 : 수의계약

### ○ 근거 : 도시 및 주거환경정비법 제66조 제4항(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)

## 바. 추진경과

- 2007. 12. 염리제3구역주택재개발사업구역 지정(제2007-448호)
- 2014. 2. 사업시행인가를 위한 관련기관(외부 부서) 무상양여 협의 요청  
(마포구청 주택과→ 서부교육지원청)
- 2014. 4. 사업시행인가를 위한 관련기관 협의에 따른 회신  
(서부교육지원청→ 마포구청)소관 공유재산 유상매각 대상임을 회신

(회신내용) 새로이 설치한 정비기반시설을 관리 할 행정청이 되지 않는 우리교육지원청에서 무상양도를 할 의무는 없고, 구역내의 교육감 소관 토지는 매각의 대상인 것으로 사료됩니다.

- 2014. 6. 사업시행인가 고시(마포구 제2014-101호) : 유상매입
- 2015. 5. 국공유지(교육감 소유지) 무상양도 요청(조합→ 서부교육지원청)
- 2015. 12. 관리처분계획 인가(제2015-216호)
- 2017. 2. 공유재산 매수신청(염리동 17-68외 53필지, 4.055㎡)
- 2017. 4. 공유재산(토지) 매수신청에 따른 한서초 의견 조회
- 2017. 4. 학교 검토의견 회신

#### ※ 학교 검토의견

- 급식실 및 도움반 아동 차량 출입로가 협소하여 24-156 토지 중 학교 펜스 외부 폭6m 대지 확보, 차량 우회(턴)공간 및 학교 내부 생태학습장 공간 마련
- 정문앞 도로 폭5m 확보하여 도로 확장 필요성
- 주차장 옹벽 앞 대지 5m 확보하여 주차공간 확보 및 공사 시 옹벽 보강
- 학교뒷부분 옹벽 24-156토지 공사 진행 시 옹벽 철거하여 학교펜스와 일치하도록 조성



- 2017. 9. 공유재산(토지)처분 관련 법률자문(서부교육지원청→서울특별시교육청 (주요내용)유사소송(가재울3구역) 판결 전 일부 토지 교환 추진은 추후 소송 가능성 있으나, 사업시행인가 조건이나 관계법령에 없는 토지교환은 지양해야 하고, 사업시행인가 당시 유상매각으로 통보한 사항으로 전체 토지가 아닌 일부 토지 교환추진은 실익이 없어 매각을 우선 검토하여야 함
- 2017. 9. 염리제3구역 주택재개발정비사업 처분 결정 협의(서부교육지원청)
- 2017. 9. 공유재산 매수신청 편입면적변경(4.055→ 4,047㎡, 감8㎡)

- 조합명 : 염리제3구역주택재개발정비사업조합
- 토지소재지 : 서울특별시 마포구 **염리동 17-68외 56필지**
- 내용 : 매수신청 토지(21-19, 24-140) 중 일부 면적 분필로 인한 매수면적 감소
  - 1) 지번 21-19, 74㎡에서 세부면적 분필 : 21-265, 1㎡, 21-266, 73㎡
  - 2) 지번 24-140, 62㎡에서 세부면적 분필 : 24-181, 16㎡, 24-182, 38㎡(감 8㎡)
- 매수 신청면적: **4,047㎡**

## 사. 관리계획 변경내역 : 해당 없음

### 아. 특이사항

- 교환의 방법으로 확장 검토 여부를 검토한 결과, 교환(대토)추진 시 기본설계변경, 구획변경 등의 절차를 거쳐 변경 추진하더라도, 도시계획 심의위원회 심의 사항으로 귀결되어 변경이 확실히 가능하다고(부결) 판단할 수 없고, 다양한 교환 추진상의 문제가 파생되는 등 1년 이상 기간 동안 불확실한 상태(유사소송 판결, 심의위원회 부결 등)로 계류하게 될 것으로 예상되어 교환이 아닌 유상매각으로 추진하고자 함
- 현재 가재울뉴타운3구역 부당이득반환청구소송에서 무상양도 건에 대해서 대법원 상고심 진행 중으로 결과에 따라 노선인정공고 되지 않은 관습현황도로 무상양도 요청 가능성 상존하며, 추후 부당이득금 반환 소송 제기 가능성이 있음
- 소관 공유재산 마포구 염리동 68-17번지 외 55필지 4,047㎡(매수 신청 토지) 유상매각 하되 매매계약서 상 특약(이자부분)을 명시하여 매각 추진
  - 특약 목적
    - 매매계약이 일부 무효 등으로 효력을 상실하여 원금 및 이에 가산한

이자를 반환할 경우를 대비하여, 이자에 대한 약정을 함으로써 가산금 반환 시 손실을 최소화

- 특약 방법

가재울뉴타운3구역 무상양도 여부 부당이득금반환소송 등으로 무상양도 될 토지(관습도로) 반환 시 공유재산 및 물품관리법, 서울특별시 교육비특별회계 공금예금 약정금리 규정을 적용한 원금과 이자만 반환 하도록 명시하여 매매계약서를 작성할 필요가 있음

**자. 향후 추진계획**

- 2017. 10. 공유재산심의회 심의 결과에 따라 업무추진
- 2017. 11. 변상금 및 대부료 부과, 완납조치
- 2017. 12. 공유재산관리계획 의회 심의
- 2017. 12. 매각대상 토지 감정평가 실시
- 2017. 12. 계약체결 및 매각금액 완납 후 소유권 이전 등 실시
- 가재울뉴타운3구역 부당이득금반환소송 상고심 결과에 따라 추가대응 방안 마련

**차. 사업완료 후 개선되는 사항**

- 토지 매각을 통한 교육재정 확충 및 공유재산의 활용가치 증진

**카. 기타 참고자료**

- 위치도 및 현황도
- 세부내역

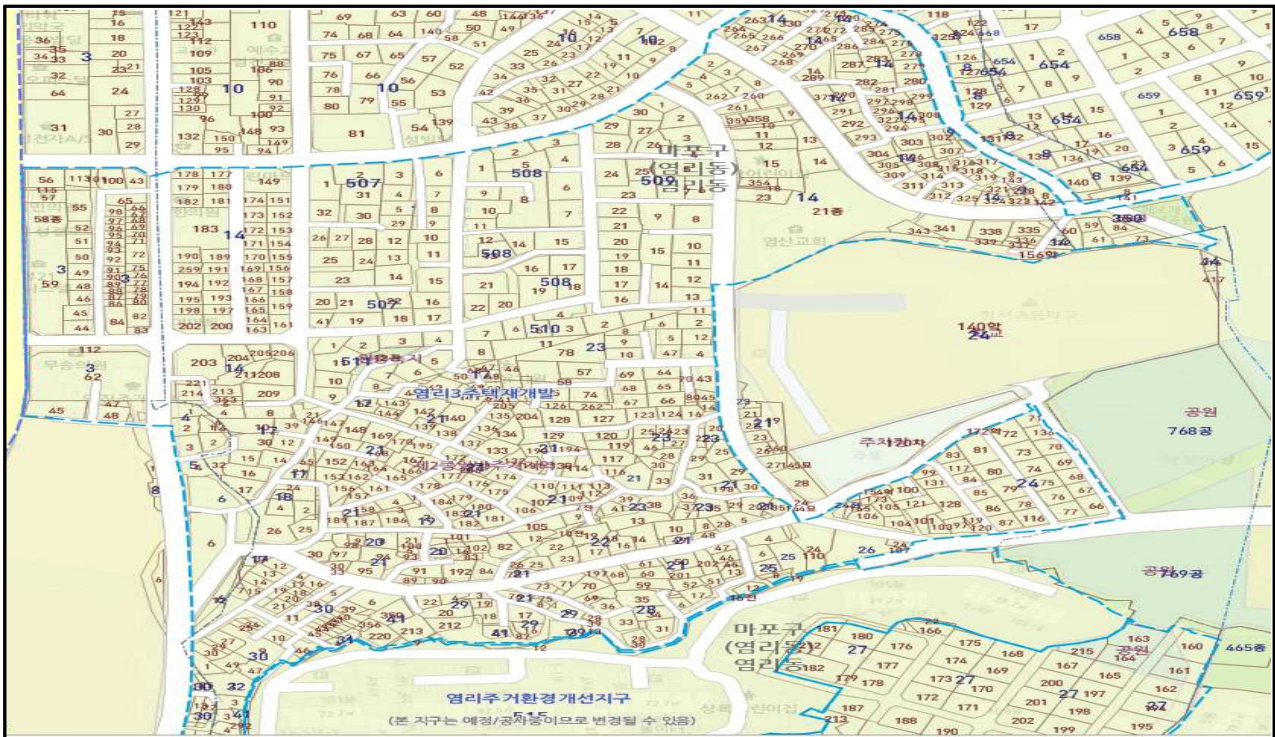








# □ 염리3구역 위치도



마포구 염리3구역



마포구 염리3구역 항공사진





□ 마포구 도로인정 고지도

