

# 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	강서 양천
3	증축	서울대청초등학교 체육관 증축	강남구 일원동 712	건물	810	2,073,910	강남 서초
4	증축	서울당곡초등학교 체육관, 급식실, 학생식당 증축	관악구 보리매동692-8	건물	1,988	4,434,534	동작 관악
5	기부 채납	서울고일초등학교 부대시설 증축	강동구 상일동 125	건물	8,173	14,315,592	강동 송파
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

- 기 관 명 : 서울양명초등학교
- 소 재 지 : 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

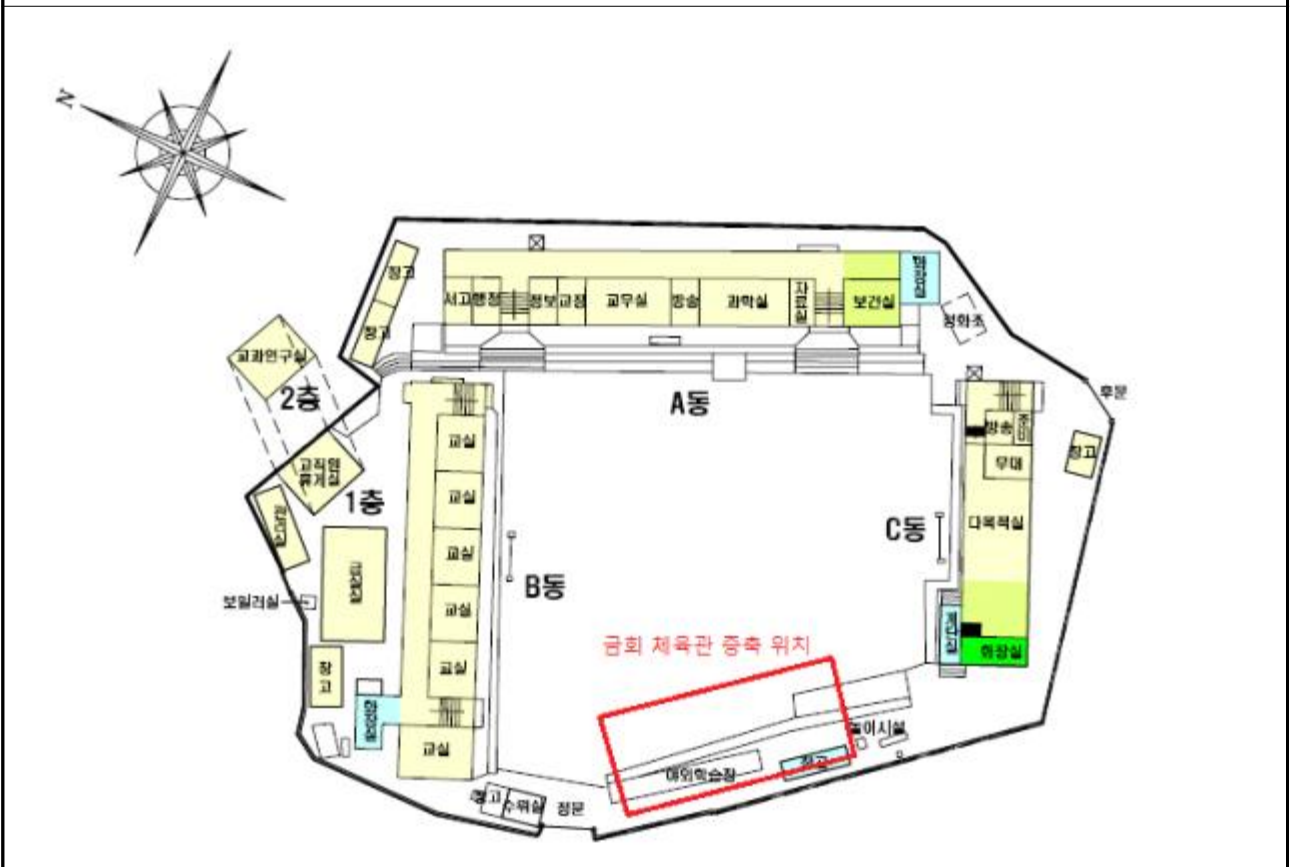
- 위치도 및 현황도
- 건물현황
- 소요예산 현황

# 참고1 위치도 및 현황도

## □ 위치도



## □ 현황도



## 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

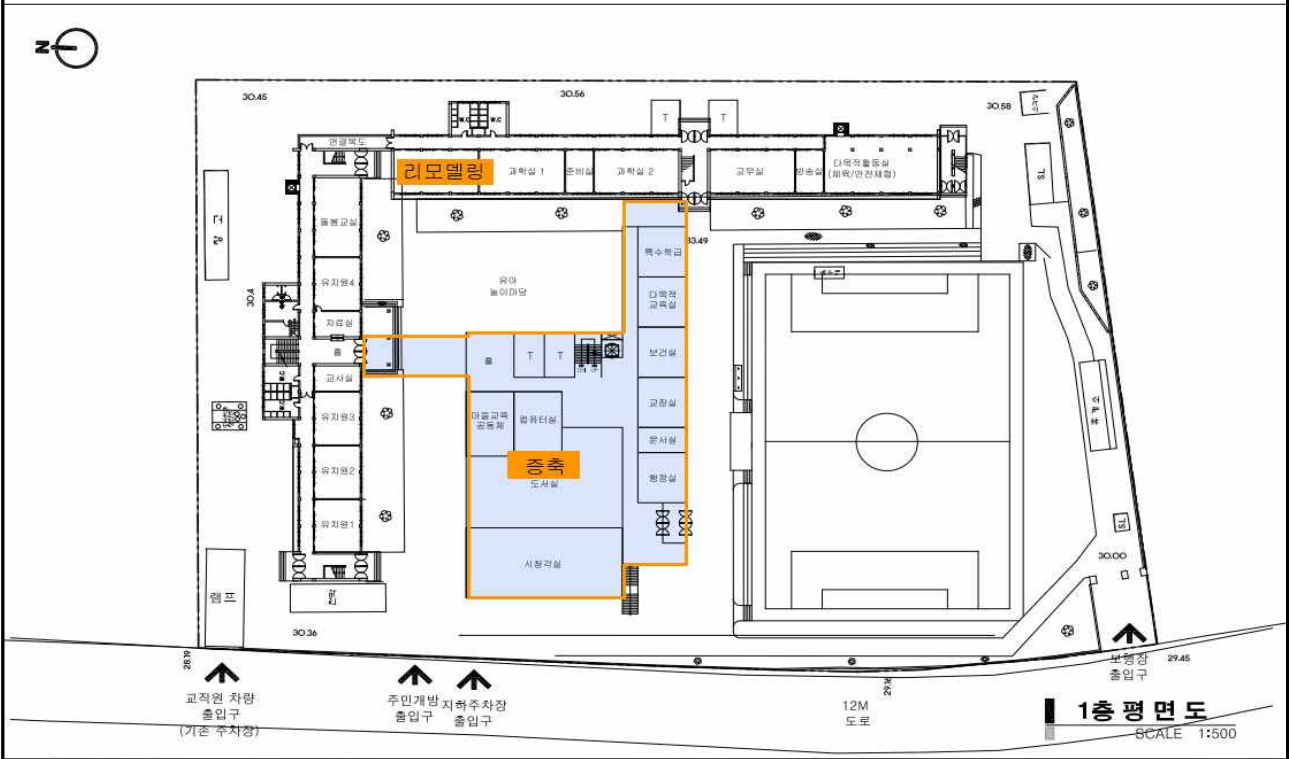
# 참고1

# 위치도 및 현황도

## □ 위치도

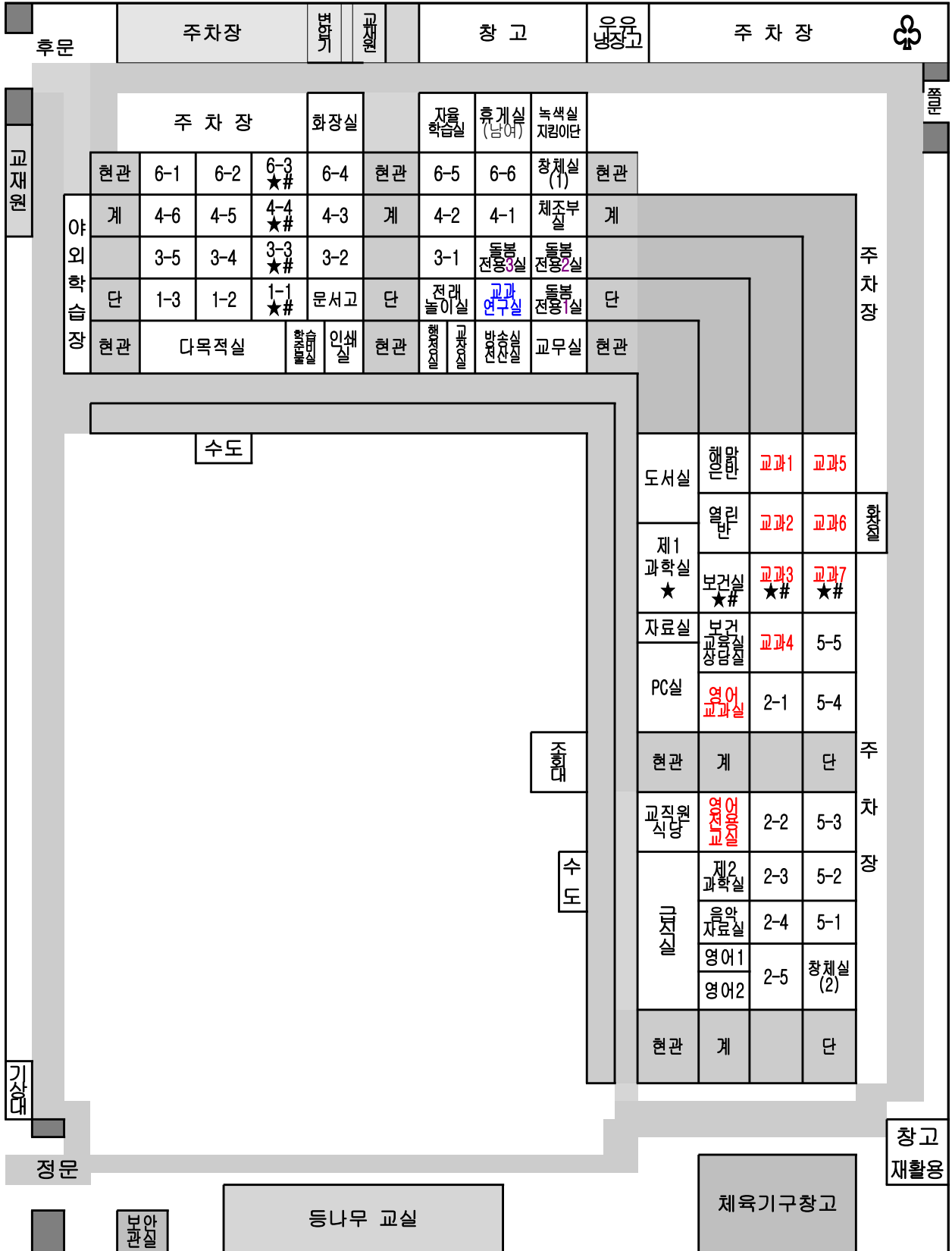


## □ 현황도



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 : ㎡, 천원)

실명	기준면적	사업비 및 산출근거	예산액	비고
지하1층	2,096	시설비 : $2,096 \times 1,752 = 3,672,192$	3,672,192	지하주차장, 기계실
1층	1,646	시설비 : $1,646 \times 1,752 = 2,883,792$	2,883,792	관리실9실, 특수학급1실, 식당, 급식실
2층	1,771.79	시설비 : $1,771.79 \times 1,752 = 3,102,792$	3,102,792	교실6실, 기타3실, 다목적강당
3층	1,771.79	시설비 : $1,771.79 \times 1,752 = 3,102,792$	3,102,792	교실6실, 기타3실, 다목적강당
4층	887	시설비 : $887 \times 1,752 = 1,554,024$	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. 4. 염리3구역주택재개발 공유재산 처분 업무협약(서부교육지원청→조합)
- 2017. 4. 한서초 인근 학교부지 확장의견 협의요청에 따른 회신 (조합→서부교육지원청)

※ 조합측 회신내용

- 24-156 토지 중 학교펜스 밖으로 폭6m 대지 확보 불가, 별첨대지 370㎡ 대해 세부적 검토 중이나 촉진계획 변경이 어려울 수 있음
- 현재 계획된 도로 외 정문앞 폭5m 도로 확보 불가
- 주차장 옹벽 앞 대지 5m 확보불가, 공사 시 옹벽 보강 공사비 문제로 반영 안됨
- 구역 내 공사진행 시 옹벽 및 담장선 조정하여 학생 안전확보 위해 조치함

- 2017. 5. 수용재결신청 열람 공고(제2017-521호)
- 2017. 5. 염리3구역주택재개발 공유재산 처분 의견송부(서부교육지원청→조합)  
(내용)뒤편 차량 출입로 폭4m 대지확보 및 별첨대지 370㎡ 확보 검토 요청, 정문앞 출입로 개선 및 보안관실 이전 설치에 관한 부대비용 등
- 2017. 6. 한서초등학교 인근 학교부지 확장의견 협의요청에 따른 회신(조합→서부교육지원청)

※ 조합측 2차 회신내용

- 폭4m 대지 확보의 경우 아파트 1개동 증축불가로 반영불가, 별첨대지 370㎡ 대해 인허가권자와 검토가 요구됨
- 정문앞 도로 출입로 공사 진행시 개선될 수 있도록 방안 모색
- 출입로 조정 시 보안관실 이전설치 등은 사업구역 제외로 조합 부담사항 아님
- 뒷부분 담장 옹벽 철거 시 학교의 안전에 지장을 초래하지 않는 한 검토하여 반영함

- 2017. 7. 염리제3구역 주택재개발 공유재산(토지)처분 업무협약

※ 주요내용

- 사업시행인가 시 교육청, 한서초등학교 등의 요구사항을 반영하였고, 교육청 토지를 처분(매각)하여 원활한 공사착공 희망함
- 설계변경, 설계용역비 등 예산 사용은 조합 총회를 개최하여 의결하여야 하는 사항이며, 일부면적에 대해 교환(대토)추진 시 기본설계변경, 구획변경의 절차검토 추진
- 교환추진 시 도시계획 심의위원회 등 1년 이상의 기간이 소요될 것으로 예상되며, 지속적인 협의 필요
- 조합소유 토지 370㎡(예정)는 구청 등 인허가권자와 가능여부 검토
- 정문앞 기존도로의 경사도 및 학교 정문 출입구 완만하게 조정하여 대형버스가 교내출입이 가능토록 공간 확보
- 뒷부분 담장 옹벽 철거 시 높낮이를 학교담장선과 일치하도록 검토하여 반영함

- 2017. 8. 마포구청 방문 공유재산(토지)교환처분 절차 협의  
(주요내용)염리3구역 소관 토지 처분(매각 및 교환)진행 관련 의견 상호청취 및 교환 추진 시 토지권원 확보에 대한 검토 요청

- 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

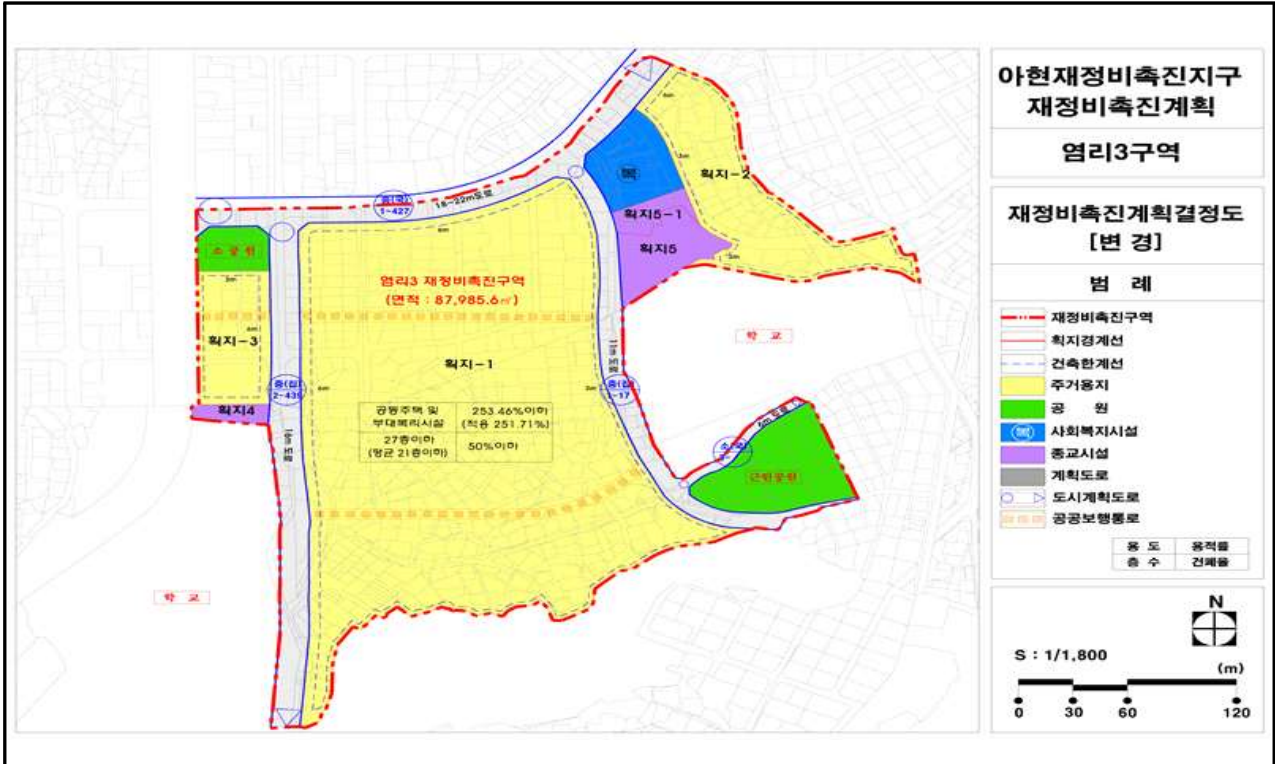
**카. 기타 참고자료**

- 위치도 및 현황도
- 세부내역

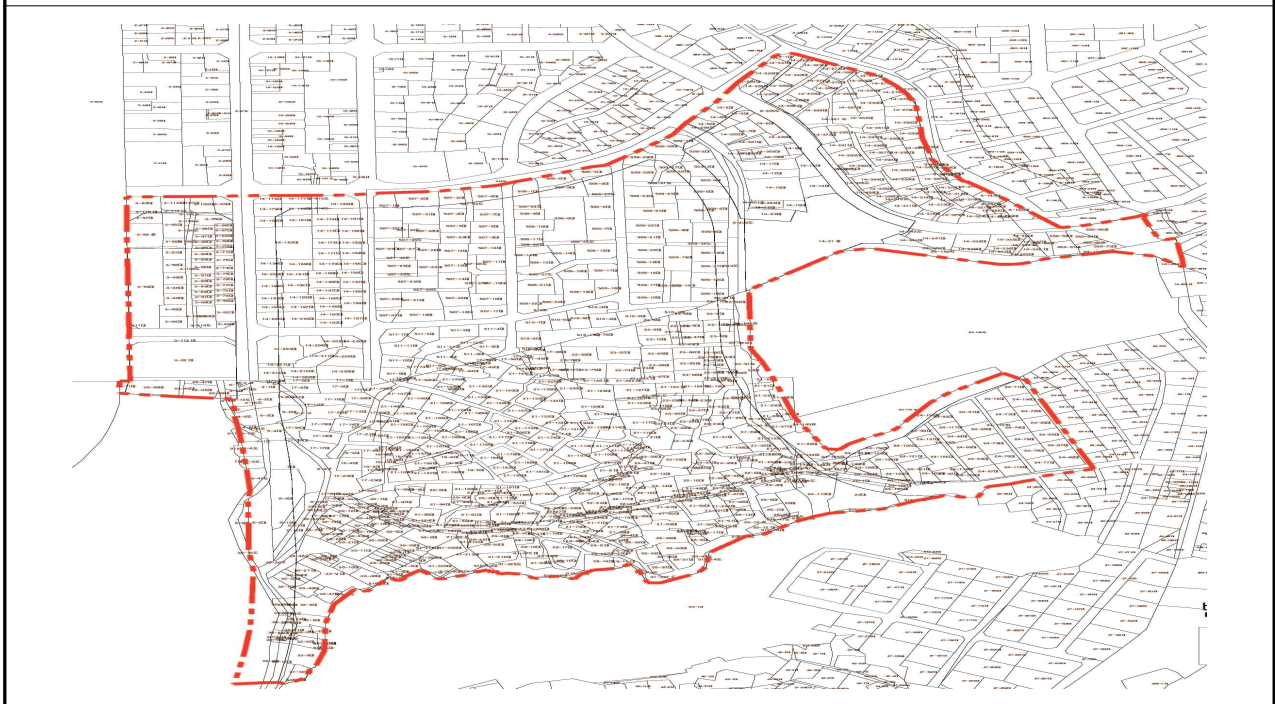


# 참고1 위치도 및 현황도

## ☐ 염리3구역 위치도(염리동 17-68외 55필지)



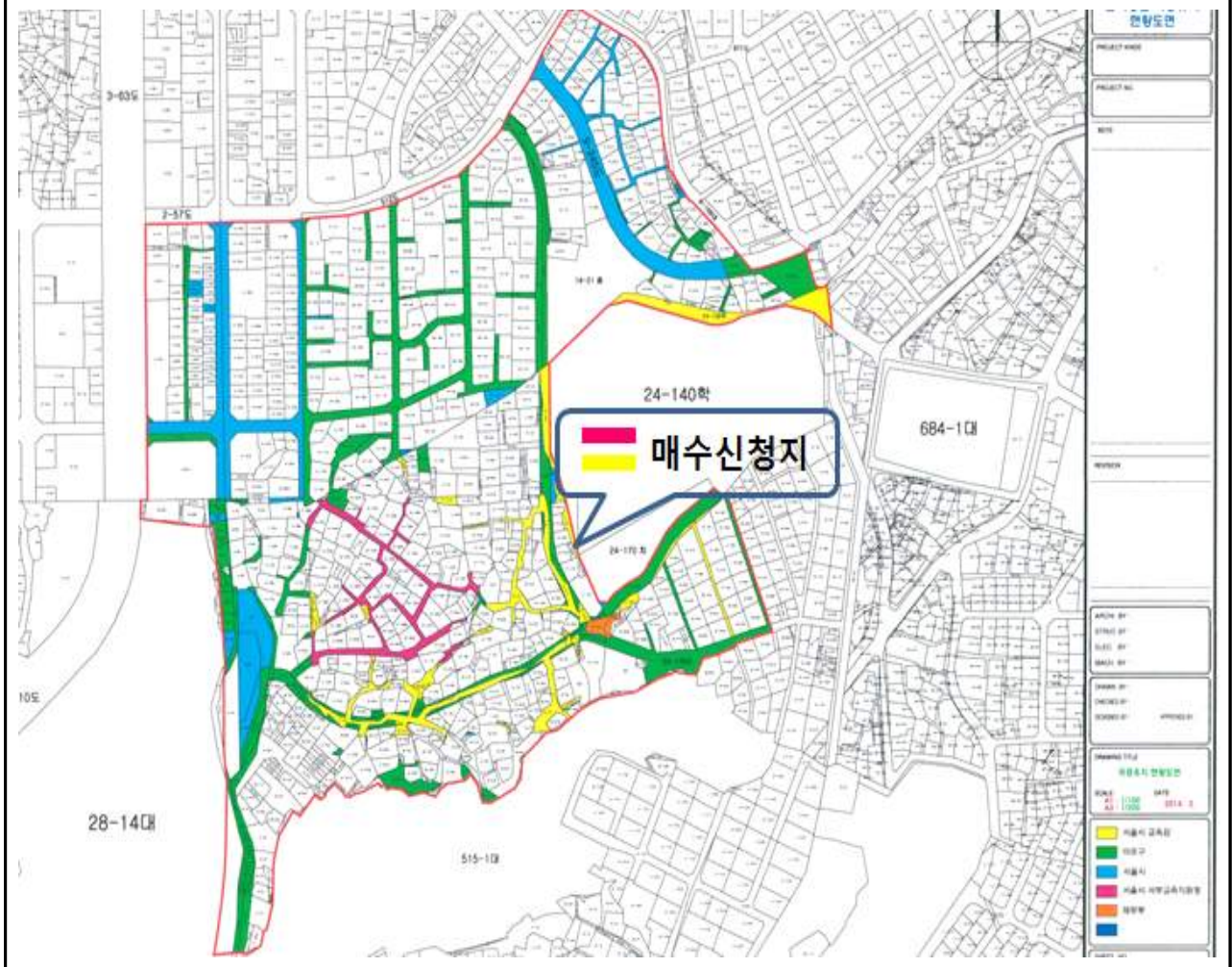
마포구 염리3구역 재정비촉진계획도



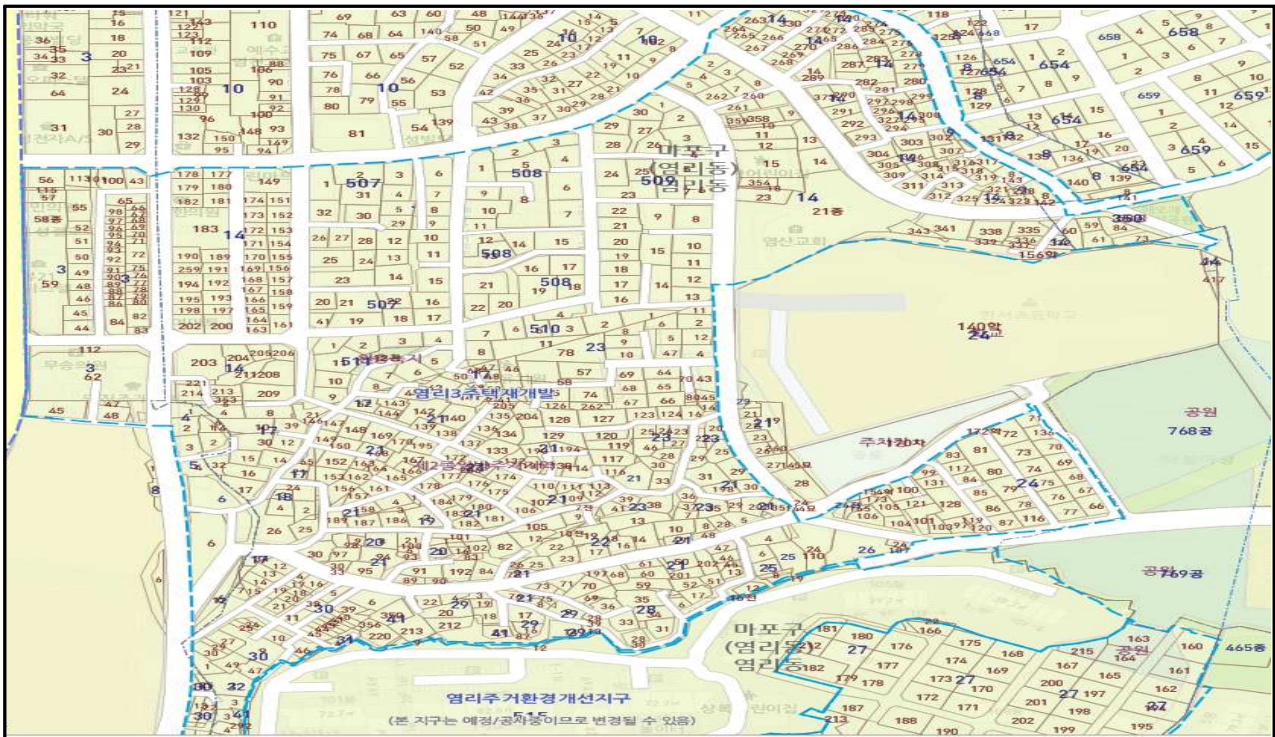
마포구 염리3구역 도면

□ 염리3구역 매수 신청지

염리3구역 주택재개발사업 매수신청지



# □ 염리3구역 위치도



마포구 염리3구역



마포구 염리3구역 항공사진



□ 마포구 도로인정 고지도

