



제303회 남양주시의회(정례회)
제1차 자치행정위원회

2023년도 공유재산관리계획 변경안
[퇴계원중학교 운동장 지하주차장 건립]

검 토 보 고 서

2024. 6. 7.

자치행정위원회
전 문 위 원

2023년도 공유재산관리계획 변경안

1. 제안경과

- 제안일자 : 2024. 5. 31.
- 제출자 : 남양주시장

2. 제안이유

- 퇴계원중학교 운동장 지하 공영주차장 건립 사업계획의 변경에 따라 기존 수립된 공유재산관리계획을 변경하고자 제출된 사항임.

· 퇴계원중학교 운동장 지하주차장 건립----- 주차관리과

3. 주요내용

□ 사업개요

- 변경 사유
 - 재원계획 변경 (당초 : 자체재원 → 변경 : 도비 보조)
 - 도비(20억원) : 2024년 주차환경 개선사업 지원
 - 공사원가 증가, 건설사업 관리용역, 대행사업 수수료 반영 등 총사업비 당초 계획 대비 약 37% 증가 (당초 120억원 → 변경 165억원)

○ 변경 개요

구 분	기 존	변 경
사업위치	퇴계원읍 퇴계원리 283-1 (퇴계원중학교 운동장 지하)	변경없음
사업규모	공영주차장 150대 (운동장 지하1층, 4,500㎡)	공영주차장 170대 (운동장 지하2층, 6,306.13㎡)
소요예산	120억원	165억원 (약 37% 증가)
사업기간	2022.03.~2025.08.	2022.03.~2026.12.

○ 소요예산

구 분	당초안	변경안	비 고(변경사유 등)
합 계	120억원	165억원	
공사비	115억원	133억원	사업규모 증가로 인한 공사비 증가 (18억원 증가)
건설사업관리 용역비	-	18억원	13,520,000천원 × 13.0% = 18억원
설계용역비	5억원	5억원	변경없음
기타 (대행사업수수료 및 부대비)	-	9억원	대행사업수수료 : 공사비의 6.0% 부 대 비 : 각종 수수료

○ 연도별 예산 집행계획

구 분	연도별 소요액 (단위: 억원)			
	합 계	기투자	2024년	2025년
계	165	5	90	70
도 비	20		10	10
시 비	145	5	80	60

○ 층별계획(안)

층 별	연 면 적	용 도	비고
지상 1층	50.25m ²	계단실	
지하 1층	3,156.09m ²	주차시설(83대), 계단실, 엘리베이터, 관리실, 기계실	
지하 2층	3,099.79m ²	주차시설(87대), 계단실, 엘리베이터	

4. 검토의견

- 본 계획안은 지난 제290회 제1차 정례회에서 2023년도 공유재산관리계획으로 기 수립한 ‘퇴계원중학교 운동장 주차장 조성’ 건의 사업 내용의 변경과 소요 예산의 증액으로 인해 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조 제4항에 따라 관리계획을 변경 수립하고자 제출된 안건입니다.
- 사업계획 변경의 주된 원인은 일체형 옹벽 및 스탠드의 철거에 따른 소음 발생기간 증가와 흙막이 공사, 소규모지하안전영향평가에 따른 공사기간 증가로 파악되며, 변경 내용으로는 기존 중학교 운동장 지하 1개층, 면적 4,500㎡, 150대의 주차공간에서 지하 2개층에 면적 6,306㎡, 주차 면수를 170대 증축하는 사항으로, 이에 따른 총 사업비는 당초 120억원에서 165억원(공사비 18억원, 용역비 18억원, 기타 부대비용으로 9억원)으로 사업비가 약 37% 증가되었습니다.
- 해당 사업은 퇴계원중학교 시설 복합화 사업 신청의 일환으로 공영주차장사업을 추진하는 것으로 본 사업 완료 후 인근 원도심의 교통체증과 주차난 해소에 기여를 할 수 있을 것으로 사료되나, 현장에서도 여러 의원님들께서 지적하신 바와 같이 학생들의 학습권 보장을 위하여 소음과 분진이 심한 기초 토목공사의 경우 학사일정을 피하는 것이 바람직하며, 향후 조성되는 주차공간은 교직원보다 주변 상권 등을 이용하는 시민 편의를 위해 운영될 수 있도록 시설물 관리방안을 모색하는 등 사업추진에 대한 철저한 사전검토가 필요하다고 판단됩니다.

<제302회 임시회 의결(도시위 소관)>

남양주시장, 경기도구리남양주교육지원청교육장(이하 “교육장”이라 한다)은 남양주시 소재 퇴계원중학교 내에 학생 및 지역주민을 위한 학교복합시설(이하 “학교복합시설”이라고 한다)을 함께 건립하고 운영·관리하기 위해 필요한 제반 사항에 대하여 다음과 같이 추진하기로 합의하고 협약을 체결한다.

제1조(목적)

본 협약은 퇴계원중학교 부지에 “학교복합시설”을 건립함으로써 토지이용 효율의 증대, 학교의 교육활동 지원, 평생교육시설의 확충과 교육환경의 개선뿐 아니라, 학교를 중심으로 지역주민에 다양한 편의시설을 제공하기 위하여 학교복합시설사업 설치 및 운영·관리에 관한 필요 사항을 협약함을 목적으로 한다.

제2조(협약의 대상)

① 본 협약의 대상은 아래의 시설로 한다.

구분	“학교복합시설”		비고
	지하 공영주차장	상부 운동장·체육시설 등	
연면적(건물/토지)	약 6,300㎡	약 6,000㎡	
소유권	남양주시	교육장	
운영·관리 주체	남양주시	운영·관리	시설물 유지보수
		교육장	남양주시
설치 주체	남양주시		

② “지하 공영주차장”이라 함은 지하 주차장부터 지상 상부와 결합된 구조체 및 지하 공영주차장에 부속된 시설(계단실 등)을 말한다.

③ “상부 운동장·체육시설 등”은 “지하 공영주차장”과 관련이 없는 퇴계원중학교 내에 설치되는 각종 시설(체육기구, 조경 등 포함)을 말한다.

④ “학교복합시설”의 규모, 세부사항 등은 실시설계시 확정되며, 실시설계 내용을 결정하는 사항과 공사 중 설계된 내용의 변경 사유가 발생하는 경우 남양주시장, 교육장은 상호 협의하여 결정한다.

제3조(사업 시행)

① 남양주시장, 교육장은 “학교복합시설”이 학교시설과 독립적으로 운영·관리가 가능하도록 제반 사항(동선분리 및 학교와 지역주민 이용의 편의성, 소음, 방법, 전기, 소방 등)을 검토하여 반영하도록 한다.

② 남양주시장은 “학교복합시설”에 학습권 확보 및 학생 안전을 고려한 학생 안전관리 대책을 마련하여 반영하도록 한다.

③ 남양주시장은 제2조 협약의 대상에 명시된 시설 설치에 소요되는 비용을 부담한다.

④ 교육장은 “학교복합시설”의 설치에 필요한 부지를 제공하며, 남양주시장이 “학교복합시설”

중 지하 공영주차장을 운영·관리하는 기간 동안 해당 부지를 지속적으로 사용할 수 있도록 허용하거나 또는 대부에 관한 제반 절차를 이행한다.

제4조(소유권 및 운영·관리 등)

- ① 지하 공영주차장의 소유권은 남양주시에 귀속하며, 소유권자인 남양주시가 운영·관리한다.
- ② 상부 운동장·체육시설 등의 소유권은 교육장에 귀속하고, 교육장이 운영·관리한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 남양주시는 상부 운동장·체육시설 등에 관하여 교육장의 시설물 유지보수 요청이 있는 경우 조속히 조치하며, 세부사항은 운영 및 관리 협약으로 정한다.
- ④ 남양주시는 「남양주시 주차장 조례」에 따라 주차요금을 부과한다. 단, 교직원(BTL운영사 상주직원 포함)과 학교 행사 등의 사유로 인해 주차장을 이용할 경우 「남양주시 주차장 조례」에 따라 감면한다.
- ⑤ 교육장은 학습권 확보 및 학생 안전에 지장이 없는 범위에서 상부 운동장·체육시설 등을 지역주민들에게 개방할 수 있다.
- ⑥ 남양주시는 “학교복합시설” 운영기간 동안 경기도교육감 소유 토지에 대해 무상으로 사용하며, 시설 운영이 중지되거나 해지될 경우 토지 사용에 대해 별도 합의하여 결정한다.
- ⑦ 남양주시는 퇴계원중학교 운동장 지하 공영주차장의 구분지상권 설정을 한다.

제5조(운영관리협의회)

- ① 남양주시장, 교육장은 “학교복합시설”의 운영을 위하여 운영관리협의회(이하 “협의회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② “협의회”는 회장 1명을 포함한 6명 이상 10명 이하의 위원으로 구성한다.
- ③ “협의회”는 “학교복합시설”의 유기적이고 효율적인 운영을 위한 세부운영계획 수립 등 퇴계원중학교장, 남양주시장 간의 사전에 협의되지 아니한 비용, 역할 및 책임 분담에 관한 사항 등을 협의에 의해 결정한다.
- ④ 그 밖에 “협의회”의 구성과 운영에 필요한 구체적인 사항은 별도의 운영 및 관리 협약에서 정한다.

제6조(학교복합시설의 설치)

- ① 남양주시장, 교육장은 시설사업기본계획의 수립 및 건설·운영·관리 단계에서 학교시설과 “학교복합시설”의 건립 및 운영의 효율성을 높이기 위하여 동선의 분리, 소음의 차단, 광열수도비 정산을 위한 별도의 계량기 설치 및 보안시설 등의 독립적 운영·관리 방안을 반영한다.
- ② 교육장은 “학교복합시설”의 건립 단계부터 건축완료시까지 해당 토지에 대한 사용권 및 건물에 대한 소유권 이전 등에 적극 협조하여야 한다.
- ③ 남양주시장은 “학교복합시설” 설치에 따른 학생의 안전 확보 및 문제점(공사 중 학교 사용자와 협의하여 주차공간 확보, 공사장 소음 및 통행로 안전, 공사 중 발생하는 기존 시설물 피해 등)에 대한 대책을 수립한다.

제7조(이의제기 및 제재 규정)

- ① 일방의 본 협약 위반으로 상대방이 피해를 본 경우, 상대방은 시정을 요구할 수 있으며, 시정 요구를 받은 자는 즉시 시정 조치하여야 한다.

제8조(의무 및 책임)

- ① 협약의 당사자인 남양주시장, 교육장은 본 사업과 관련하여 제반법규 및 규정을 준수하고 본 협약을 성실히 이행하여야 할 책임과 의무를 지며, 본 사업의 설치와 운영·관리가 성공적으로 시행되도록 성실히 노력하여야 한다.
- ② 남양주시장, 교육장은 본 사업과 관련한 자료요청 시 최대한 협조하여야 한다.
- ③ 남양주시장, 교육장은 각각 학교시설과 “학교복합시설”을 운영함에 있어 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 하며, 각 시설의 설치·운영 단계에서 발생할 수 있는 재해사고 등 제반 인적 및 물적 피해에 대하여는 그 원인에 따라 각각이 책임진다.

제9조(협약의 해지)

- ① 협약 당사자인 남양주시장, 교육장은 일방적으로 본 실시협약을 해지할 수 없다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우 남양주시장, 교육장이 상호 합의하여 본 협약을 해지할 수 있다.
 1. 천재지변, 전쟁, 경제적 환란 등 불가항력의 사유로 본 사업을 계속하기 어려운 경우
 2. 불가피한 사유로 “학교복합시설” 본래의 목적으로 사용할 수 없게 된 경우
 3. 교육장이 학교를 용도폐지 하거나 재산을 처분할 경우
 4. 학교시설의 개축 또는 증축으로 “학교복합시설”의 변경이 불가피할 경우
 5. 관계법령 위배 및 중대한 공익상의 사유로 사업을 계속할 수 없게 된 경우
- ② 제1항의 규정에 의한 실시협약 해지의 경우 남양주시장, 교육장의 모든 권리와 의무는 상실된다.
- ③ “학교복합시설”의 설치 후 협약이 해지될 경우 남양주시장은 해당 시설물의 건립 목적에 맞는 운영계획을 재수립하거나, 해당 시설물의 철거 및 원상회복 등 시설물에 대한 처리 방안을 마련하여야 한다.
- ④ 제1항 각호의 사유로 본 협약이 해지된 경우 교육장은 동 시설의 철거 또는 변경 등을 남양주시장에 청구할 수 있으며, 남양주시장은 특별한 사정이 없는 한 이를 성실히 수행하여야 한다.

제10조(협약의 해석 및 비밀유지)

- ① 본 협약에 규정하지 않은 사항과 협약의 해석에 관하여 이견이 있을 경우에는 남양주시장, 교육장의 협의에 의한다.
- ② 남양주시장과 교육장은 본 협약과 관련된 업무, 실무협의 내용 및 관련정보 일체를 상대방의 동의 없이 외부에 제공 또는 누설할 수 없다.

제11조(협약의 효력 및 변경)

- ① 본 협약은 서명과 동시에 효력을 발생하며, 협약의 해지와 동시에 효력을 상실한다.
- ② 본 협약의 변경이 필요할 경우에는 법령 및 조례를 위반하지 않는 범위 내에서 남양주시장, 교육장의 상호 협의한 결정에 의하여 본 협약의 내용을 변경할 수 있다.

이 협약 체결을 증명하고 제 의무를 성실히 수행하기 위하여 협약서 2부를 작성하고 각각 서명·
날인한 후 남양주시장, 교육장이 각각 1부씩 보관한다.

2024년 월 일

남양주시 시장

주 광 덕 (인)

경기도구리남양주교육지원청 교육장

서 은 경 (인)

퇴계원중학교 교장

장 인 수 (인)

☑ 공유재산 및 물품관리법

제10조의2(공유재산관리계획)① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 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」 제47조 제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

☑ 공유재산 및 물품관리법 시행령

제7조(공유재산의 관리계획) 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 취득]을 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 해

야 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. <개정 2022. 4. 20.>

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.

<이하 생략>