

서울특별시 서초구 2018년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 심사보고서

(의안번호 제28호)

- 2018. 10. 23.
- 재정건설위원회
위 원 장

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2018.09.19. 서초구청장

나. 위원회 회부일자 : 2018.09.27.

다. 상 정 일 자 : 2018.10.05./10.23.

라.위원회 개최회수 및 일수 : 제282회 제1차 정례회 제1차 재정건설위원회(1회 1일)
제282회 제1차 정례회 제8차 재정건설위원회(1회 1일)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 기획재정국장 조이제)

- 양재2동-3 어린이집(가칭) 확충(취득)안은 양재지역 어린이집 부족에 따른 민원이 심각하게 제기되고 있는 지역으로 지역별 균형적인 보육환경 인프라 구축을 위한 보육시설 설치가 요구되어 일반주택 매입을 통한 국공립어린이집 확충
- 반포4동 서래아파트 어린이집(가칭) 확충(취득)안은 영아반에 대한 어린이집 확충 요구가 지속적으로 제기되고 있는 지역으로 아파트 매입 후 리모델링을 통한 국공립어린이집 확충
- 서초3동 상명 어린이집(가칭) 확충(취득)안은 현 서초3동 서초상명 어린이집이 건축한지 32년이 경과하여 노후화됨에 따라 전문기관의 의견을 반영하여 신축을 통한 안전하고 쾌적한 공공 보육시설을 확충하기 위해서, 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은법 시행령 제7조 제4항의 규정에 따라 구의회의 의결을 득하고자 하는 것임

3. 전문위원의 검토보고 요지 (보고자 : 최충열)

○ 본 공유재산관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조제1항1) 및 같은 법 시행령 제7조제1항2)에 따라 구의회 의결을 받고자 하는 것으로 관련법령에 적합하게 작성되었습니다.

○ 양재2동-3 어린이집은 확충은 부지(건물 포함) 매입 후 기존 건물을 철거하고 신축하려는 것으로, 소요예산 42억 1,500만원(시비 25억원, 구비 17억 1,500만원)이 책정되어 있으며, 부지 및 건물의 개별공시지가·시가표준액 합계는 약 17억원정도이나 집행부에서는 본 부동산을 약 26억원정도에 매입하는 걸로 예측하고 있으며, 이는 주변 시세 및 매도자의 의향을 반영한 예측치로 추후 감정평가 결과를 참고하여 협의 취득할 예정이고, 건물 신축비(연면적 119평)는 약 11억원으로 평당 건축비 약 965만원으로 예측됩니다.

특히 위 지역은 최근에 기존 민간 어린이집 2개소가 경영상 어려움으로 폐원된 관계로 수요 대기자가 약 850명에 달하고는 있으나, 주민들의 국공립어린이집 선호에 따라 상대적으로 민간어린이집이 운영에 어려움을 겪을 수밖에 없는 구조라 할 것으로 민간어린이집과의 상생 방안 대책도 강구되어야 할 것입니다.

○ 반포4동 서래아파트 어린이집은, 아파트를 구입·리모델링하여 가정형 어린이집을 설치하려는 것으로, 소요예산 18억 2천만원(국·시비 1,000백만원,

1) 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. <개정 2010. 2. 4., 2015. 1. 20.>

2) 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)

구비 820백만원)이 책정되어 있으며, 위 아파트의 공동주택 개별공시지가는 9억 6천만원이고, 집행부에서는 이를 약 17억원에 매입하는 걸로 예측하고 있으며, 이는 국토교통부 실거래가 공개시스템에 금년 4월경 같은 평형대가 17억 2천만원에 거래된 적이 있는 관계로 매입가는 적절해 보이고,

또한 위 아파트 단지는 총 414세대로 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 제3항 제2호에 의하면, “300세대 이상의 주택단지에는 어린이집을 설치하여야 한다”는 강행규정이라 할 것으로, 위 규정 시행 전 건축된 아파트 단지라하더라도 현재 위 아파트 단지에 설치되어 있지 않은 어린이집의 설치에 위 규정의 제정취지 및 목적에도 부합된다 할 것이고, 다만 위 아파트는 1987년에 건축된 30여년이 경과한 노후 건축물로 향후 재건축 여부에 대한 검토가 필요해 보입니다.

○ 서초3동 상명어린이집은, 기존의 어린이집(보육정원 46명) 건물이 32년이 경과한 노후 건물로 이를 재건축(보육정원 88명 예상)하기 위한 것으로, 소요예산 23억 4,600만원(시비 15억원, 구비 846백만원)이 책정되어 있으며, 건물 신축비(연면적 212평)는 약 20억원으로 평당 건축비는 약 940만원으로 예측되고, 특히나 위 건물의 정밀진단 결과 구조체는 B등급으로 양호한 편이나, 건물 노후화로 강진 시 내진성능평가에서 붕괴 위험으로 내진 보강 시 기존 구조물의 손상 및 어린이집 용도의 사용이 불가능한 점 등을 고려한 경제성과 효율성 측면에서 신축이 적절하다는 의견에 따른 것입니다(경재구조엔지니어링).

○ 현재 국공립어린이집 입소 대기자 현황을 살펴보면, 양재2동 851명, 반포4동 1,627명, 서초3동 618명으로 적체되어 있는 것으로 보이는데, 위 각 어린이집의 설치에 적합한 것으로 사료되며, 다만 국공립어린이집의 계속된 신규 설치로 인하여 민간 어린이집의 경영상 어려움을 초래하는 부분을 고려한 민간어린이집의 국공립으로의 전환 방안의 적극 검토와, 아울러 각 소요예산의 국·시비 지원 부분과 구비는 전액 기금 사용에 따른 향후 기금 적립 방안 등을 고려한 심의가 필요해 보입니다(2018년 8월말 현재 기금 보유액 약 59억원 중 약 33억원 사용 예정)

4. 질의 및 답변요지

【10월 5일 제1차 심의】

질> 양재2동에서 어린이집, 원아 수 등에 기초한 수요예측 데이터를 작성하여 어머니 수요에 맞춘 확충이 필요한데?

답 : 지역별 영유아어린이집 수요 기준은 서울시 기준인 영아는 63%. 어린이는 43%를 보육 수요로 정하고 있는데, 이에 따른 것임. 서울시 전체의 어린이집 수급율은 110%, 서초구는 70%이지만, 0~1세 영아는 대기인원의 86%일 정도로 영아를 맡길 보육시설이 부족한 상황에서 양재2동 어린이집은 영아전담보육시설로 할 예정임

질> 제안이유에 양재2동은 영유아수 1,301명 중 597명만이 보육시설을 이용하고 있다고 하였는데, 보육시설을 이용하지 않는 영유아를 보육시설 수요자로 단순하게 계상할 수 있는 문제가 아님.

또한 민간어린이집 폐원을 국공립어린이집 건립 이유로 제시했지만 국공립어린이집 건립과 민간어린이집 폐원은 연관성이 크기 때문에, 신규로 자산을 취득하기 보다는 기존의 민간어린이집을 국공립으로 전환하는 등 한정된 예산으로 선택과 집중을 통해 효율적으로 활용할 수 있는 방안을 강구하는 것이 필요해 보이는데?

답 : 민간·가정어린이집 중 시설이 양호한 곳을 ‘서초형모범어린이집’으로 지정하기 위하여 현재 70개소를 목표로 시설, 운영 부분에서 우수한 31개소를 선정하여 추진 중인데, 비용은 시설 상태, 아동, 교사 수 등에 따라 다름.

한편 민간어린이집을 국공립어린이집으로 전환하는 것은 우선은 시설이 기준에 맞지 않아 시설비를 더 투자해야 하고, 자가 소유 민간어린이집은 31개소이지만 전환요청이 없으며, 10년 이상 장기임차가 가능한지 여부는 집주인이 원하지 않는 등의 문제가 있음

질> 국공립 어린이집이 정원미달인데 보육시설 보급률이 떨어진다는 것은 무슨 의미이며, 공급이 부족하다고 국공립어린이집을 건립하기 보다는 동별공급계획에 따라 순위에 맞춰 매입하고, 정원충족률과 수급률의 불균형을 해소할 수 있는 방안을 모색함이 필요한데?

답 : 서울시는 정원 충족이 80%이나 서초구는 85%임. 영유아반에 대한 수요는 많으나, 3,4,5세 반은 정원 미달이므로 정원에서 여유 있는 부분을 반 조정을 통해 영유아반 수요에 맞추기 위해 노력하고 있으나 영유아반은 교구 등 변경하기 힘든 부분이 있음. 그러므로 양재2동 어린이집을 영유아 어린이집으로 하면 33~47명 수용이 가능함

〔 보류동의 발의(발의자 : 박지남 위원) 〕

(재청하는 위원 있음 → 의제 성립)

【10월 23일 제2차 심의】

질> 양재2동-3 어린이집 확충과 관련하여

① R&CD 특구 지정계획이 현실화되지 않은 상태에서 부동산 가격이 급등하는 등 지가에 거품이 있는데, 양재동의 토지를 최고가에 매입하면 우리구의 매매가가 부동산시세의 지표가 될까 우려스러운데?

답 : 확정된 가격이 아니고 실제 매입할 때는 주변시세를 참고하여 매도자와 협상하여 최대한 적정가격으로 매입하도록 노력하겠음

② 수요조사를 통해 구간조정하려는 노력이 선행된 후에 조정이 되지 않았을 때 국공립어린이집을 건립하는 것이 타당해보이고, 신중한 접근이 필요함

답 : 서울시 전체의 보육수급률은 100%인데 비해 우리구는 78.3%이므로 최소한 90%까지는 끌어올려야 하며, 유아반의 정원이 미달이라고 해서 없앨 수는 없는 상황이고, 양재동 어린이집을 영아반 전담으로 할 계획임

③ 매입가를 높게 책정한 이유는?

답 : 서울시 심의과정에서 우리가 제출한 가격으로 지원해주기 때문에 국·
시비를 더 많이 지원받기 위함

질> 국공립어린이집을 확충하기 위해서 물건을 보고 매입할 것이 아니라 수
요에 따라서 보육수급률이 떨어진 지역을 우선적으로 하여 매입하는 등
타당한 기준을 세워서 해주기 바람

답 : 그렇게 하겠음

5. 토론자 및 토론요지 : 없음

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심 사 결 과 : 원안가결(만장일치)

8. 소수의견의 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

10. 체계자구정리내용 : 없음