

# 2023년 그린스마트미래학교 임대형 민간투자사업(BTL) 추진에 대한 동의안

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 1236 |
|----------|------|

제출년월일 : 2023년 8월 14일  
제출자 : 서울특별시교육감

## 1. 제안이유

- 가. 교육부는 「그린스마트 미래학교 종합 추진계획 및 실행계획」에 의거 40년이 경과한 노후학교 시설을 2021년부터 2025년까지 개축·리모델링을 통하여 교수학습 혁신이 가능한 미래형 학교로 전환하는 그린스마트 미래학교 사업물량의 75%는 재정사업으로, 25%는 민간투자방식으로 추진하도록 하고 있음
- 나. 2022년 승인된 민자한도액 내에서 2023년도 그린스마트 미래학교 대상학교 중 최종 5교를 선정 BTL 방식으로 추진하고자 함
- 다. 이에 민간투자사업기본계획 제115조 제4항의 규정에 따라 시의회 의결을 받아 동 사업의 원활한 추진을 도모하고자 함

## 2. 주요내용

- 가. 2023년 그린스마트 미래학교 임대형 민자사업(BTL) 대상  
○ 2023년 교육부 배정물량

(단위: m<sup>2</sup>, 억원, 부가세 제외)

| 재정사업(A)            |       | 임대형 민자사업(B)        |                     | 합계 (A) + (B)       |       |
|--------------------|-------|--------------------|---------------------|--------------------|-------|
| 사업물량 <sup>1)</sup> | 총사업비  | 사업물량 <sup>1)</sup> | 민자한도액 <sup>2)</sup> | 사업물량 <sup>1)</sup> | 총사업비  |
| 93,500             | 2,074 | 63,250             | 1,322               | 156,750            | 3,396 |

※ 1) 사업물량은 1동당 2,750m<sup>2</sup> 적용(교육부 기준)

2) 민자한도액: 민간자본 투입 금액으로서 총 민간투자비를 의미(건설보조금, 운영비, 부가세 제외)

- (사업선정) 2022년 BTL 사업 대상교로 재추진: 5교, 1,258억원
  - 불광초(251억원), 인현초(316억원), 동명초(241억원), 동신초(250억원), 용두초(200억원)
- 2022년 대상교 재추진 사유
  - (2023년 재정사업 물량 축소) 2023년 재정사업 물량이 50% 축소되어 기존 2023년 재정사업 대상 학교도 지연 등 사업 검토를 해야하는 상황으로 재정사업 전환 어려움
  - (대상교 신뢰 회복) 2022년 대상교는 BTL 사업을 전제로 행정절차를 거쳤고, BTL 사업을 재추진함으로써 교직원과 학부모와의 신뢰 회복
  - (신속한 사업 진행) BTL 사업 특성상 연내 고시가 이루어져야 하고 이미 일부 사전절차(사전기획, 미래검토위원회 등)를 완료한 2022년 대상학교로 진행

○ 2023년 서울시교육청 선정현황

(단위: m<sup>2</sup>, 백만원, 부가세 제외)

| 지역       | 학교명       | 부지면적          | 사업물량(지하주차장 포함) |               | 민간투자비          |
|----------|-----------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|          |           |               | 철거면적           | 개축면적          |                |
| 서부       | 서울불광초등학교  | 17,421        | 5,261          | 10,152        | 25,097         |
| 동작관악     | 서울인현초등학교  | 20,599        | 8,296          | 12,134        | 31,582         |
| 성동광진     | 서울동명초등학교  | 17,715        | 7,761          | 9,829         | 24,115         |
| 성북강북     | 서울동신초등학교  | 16,961        | 6,665          | 8,943         | 25,002         |
| 동부       | 서울용두초등학교  | 18,206        | 3,637          | 8,178         | 20,047         |
| <b>계</b> | <b>5교</b> | <b>90,902</b> | <b>31,620</b>  | <b>49,236</b> | <b>125,843</b> |

※ 2023년 개축 BTL 대상학교 명단: “별첨2” 참조

나. 사업대상학교 통합공사 기준 및 현황

- 효율적 사업관리를 위한 근거리, 사업시기를 고려하여 사업별 통합공사 실시
- 연내 사업 고시를 위한 총 사업비 규모에 따른 행정절차 간소화 실시
  - 통합공사 총 사업비 1,000억원 미만(민간투자 심의위원회 심의대상 제외)
  - 학교 총 사업비가 큰 교육지원청을 주관 주무관청으로 지정하여 사업 추진

○ 통합공사 현황

(단위: 백만원, 부가세 제외)

| 사업명                          | 학교명           | 민간투자비 <sup>1)</sup> |                |               | 건설보조금 <sup>2)</sup> |                | 총사업비<br>(A) + (B) | 비고                   |
|------------------------------|---------------|---------------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------------|
|                              |               | 사업유형                | 면적(㎡)          | 금액(A)         | 면적(㎡)               | 금액(B)          |                   |                      |
| 불광초<br>외 1교<br>(인헌초)         | 불광초           | 개축                  | 10,152         | 25,097        | -                   | -              | 25,097            | 지하주차장<br>(2,800㎡) 포함 |
|                              |               | 리모델링                | -              | -             | 6,595               | 3,180          | 3,180             |                      |
|                              | 소계            |                     | 10,152         | 25,097        | 6,595               | 3,180          | 28,277            |                      |
|                              | 인헌초           | 개축                  | 12,134         | 31,582        | -                   | -              | 31,582            | 지하주차장<br>(2,320㎡) 포함 |
|                              |               | 증축                  | -              | -             | 340                 | 1,479          | 1,479             | 실내야구장<br>(340㎡)      |
|                              |               | 리모델링                | -              | -             | 1,516               |                |                   |                      |
|                              | 소계            |                     | 12,134         | 31,582        | 1,856               | 1,479          | 33,061            |                      |
| <b>합계(2교)</b>                |               | <b>22,286</b>       | <b>56,679</b>  | <b>8,451</b>  | <b>4,659</b>        | <b>61,338</b>  |                   |                      |
| 동명초<br>외 2교<br>(동신초,<br>용두초) | 동명초           | 개축                  | 9,829          | 24,115        | -                   | -              | 24,115            | 지하주차장<br>(2,240㎡) 포함 |
|                              |               | 리모델링                | -              | -             | 992                 | 1,405          | 1,405             |                      |
|                              | 소계            |                     | 9,829          | 24,115        | 992                 | 1,405          | 25,520            |                      |
|                              | 동신초           | 개축                  | 8,943          | 25,002        | -                   | -              | 25,002            | 지하주차장<br>(2,040㎡) 포함 |
|                              |               | 리모델링                | -              | -             | 3,371               | 1,367          | 1,367             |                      |
|                              | 소계            |                     | 8,943          | 25,002        | 3,371               | 1,367          | 26,369            |                      |
|                              | 용두초           | 개축                  | 8,178          | 20,047        | -                   | -              | 20,047            | 지하주차장<br>(2,080㎡) 포함 |
|                              |               | 리모델링                | -              | -             | 3,375               | 2,263          | 2,263             |                      |
|                              | 소계            |                     | 8,178          | 20,047        | 3,375               | 2,263          | 22,310            |                      |
|                              | <b>합계(3교)</b> |                     | <b>26,950</b>  | <b>69,164</b> | <b>7,738</b>        | <b>5,035</b>   | <b>74,199</b>     |                      |
| <b>총계(5교)</b>                |               | <b>49,236</b>       | <b>125,843</b> | <b>16,189</b> | <b>9,694</b>        | <b>135,537</b> |                   |                      |

※ 1) 민간투자비 정부재원 부담 비율 = 3(국비) : 7(지방비)

2) 건설보조금 전액 지방비 부담

다. 의무부담 행위 조서

- 의무부담 관리기간: 20년(2027. 3월 ~ 2046. 3월)
- 의무부담 관리기간 중 정부지급금 지급 예정액

(단위: 백만원, 부가세 제외)

| 사업명                    | 학교명       | 정부지급금             |                   |                | 건설보조금 <sup>3)</sup> (B) | 총소요액(A) + (B)  | 비고 |
|------------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------|----------------|----|
|                        |           | 임대료 <sup>1)</sup> | 운영비 <sup>2)</sup> | 합계(A)          |                         |                |    |
| 불광초 외 1교<br>(인헌초)      | 불광초       | 39,445            | 11,105            | 50,550         | 3,180                   | 53,730         |    |
|                        | 인헌초       | 48,067            | 10,131            | 58,198         | 1,479                   | 59,677         |    |
|                        | <b>소계</b> | <b>87,512</b>     | <b>21,236</b>     | <b>108,748</b> | <b>4,659</b>            | <b>113,407</b> |    |
| 동명초 외 2교<br>(동신초, 용두초) | 동명초       | 38,959            | 6,951             | 45,910         | 1,405                   | 47,315         |    |
|                        | 동신초       | 35,748            | 9,170             | 44,918         | 1,367                   | 46,285         |    |
|                        | 용두초       | 32,072            | 8,785             | 40,857         | 2,263                   | 43,120         |    |
|                        | <b>소계</b> | <b>106,779</b>    | <b>24,906</b>     | <b>131,685</b> | <b>5,035</b>            | <b>136,720</b> |    |
| <b>총계</b>              |           | <b>194,291</b>    | <b>46,142</b>     | <b>240,433</b> | <b>9,694</b>            | <b>250,127</b> |    |

- ※ 1) 임대료: 20년간(운영기간) 지급되는 민간투자비에 대한 상환 임대료(원금 + 이자)
- 2) 운영비: 20년간(운영기간) 지급되는 시설물 운영비(물가상승률 반영)
- 3) 건설보조금: 지방정부 재원(지방비)을 확보하여 준공 후 지급
- 4) “시설임대료”의 투자수익률(2.84%) 및 “정부지급금”은 한국교육개발원(KEDI)에서 검토한 간이적격성 자료 적용

라. 그간 추진현황

- 22년 ~ 25년 사업에대한 예비타당성 조사 통과 <교육부, 2021.11.16.>
- 그린스마트 스쿨 조성 사업 중앙투자심사 면제 <교육부, 2022.6.15.>
- 2022년 제7회 공공건축심의위원회 심의 <본청, 2022.9.7.>
- 2022년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심의 <본청, 2022.9.21.>
- 2022년 제37차 그린스마트 미래학교 검토위원회 심의 <교육부, 2022.11.8.>
- 2023년 그린스마트 미래학교 추진계획 <교육부, 2023.4.25.>
- 2023년 그린스마트 미래학교 민간투자사업 추진(안) <본청, 2023.6.20.>
- 2023년 제5회 공유재산심의회 심의 <본청, 2023.8.8.>

마. 향후 추진계획

- 서울시의회 교육위원회 의무부담 행위 승인: 2023. 9월
- 시설사업기본계획(RFP) 수립: 2023. 9월
- 시설사업기본계획 고시: 2023. 10월

- 민간사업자 제안·평가 및 우선협상대상자 선정: 2023. 11월 ~ 2024. 3월
- 협상 및 실시협약 체결: 2024. 4월 ~ 9월
- 실시계획 승인: 2024. 9월 ~ 2025. 2월
- 공사 시행: 2025. 2월 ~ 2027. 2월(학교별 공사기간 상이)
- 소유권 이전 및 관리운영 실시: 2027. 3월 ~ 2046. 3월(20년)

### 3. 참고사항

가. 정부지급금 구성요소 : 별첨 1

나. 2023년 개축 BTL 대상학교 명단 : 별첨 2

다. 관계법규 : 별첨 3

**【별첨 1】**

**□ 정부지급금의 구성: 시설임대료 + 건설보조금 + 운영비**

**① 시설임대료:** 민간사업자가 투입한 시설투자비(총민간투자비)에 수익률이 반영된 투자원리금을 임대기간(20년) 중에 매년 분할하여 지급하는 방식

○ 수익률의 구성: 지표금리 + 가산율(a)

- 지표금리: 5년 만기 국채금리로 설정

- 가산율(a): 실시협약 체결 시 확정하며 이후에는 조정하지 않음

○ 원리금균등 상환 산정식(매년 동일액 지급)

$$\text{시설임대료} = \text{총민간투자비} \times \frac{\text{수익률}}{1 - (1 + \text{수익률})^{-(\text{임대기간})}}$$

**② 건설보조금:** 총 사업비 중 일부를 정부재원을 확보하여 지원하는 보조금으로 서울시교육청은 지방정부의 재원(지방비)을 확보하여 추진

○ 건설보조금 지급시기: 지방정부 재원(지방비)을 확보하여 준공 후 지급

**③ 운영비:** 시설완공 이후 약정된 운영기간 중 민간사업자가 투입하는 시설물의 유지·보수, 사업관리비용 등 운영서비스 제공에 필요한 제반비용을 합산하여 산정

○ 운영비의 구성: **불변운영비 × 물가상승률**

- 불변운영비: 실시협약 체결 시 확정하며 이후에는 조정하지 않음

- 물가상승률: 실시협약 체결일을 기준으로 분기별 물가상승률 적용

○ 운영비용 산정식(물가상승률에 따른 경사가 지급)

$$\text{경상운영비} = \text{불변운영비} \times \frac{\text{운영비 지급 직전 분기 마지막 달의 소비자물가지수}}{\text{협약기준일이 속한 달의 소비자물가지수}}$$

**④ 정부지급금 지급기간(채무기간)**

○ 시설물의 경제적 내용연수 등을 감안하여 효율적으로 운영·유지관리를 하기 위해 20년 동안 연차적 정부지급금 지급

**【별첨 2】**

**단위사업-1 서울불광초등학교**



**1 일반현황**

|      |      |         |       |     |     |      |    |
|------|------|---------|-------|-----|-----|------|----|
| 지역명  | 서울   | 설립별     | 공립    | 학교명 | 불광초 | 지역구분 | 서부 |
| 개교년도 | 1962 | 학급수(현재) | 36(3) | 학생수 | 780 | 교직원수 | 81 |

**2 학교현황**

|                        |        |        |       |
|------------------------|--------|--------|-------|
| 대지면적(m <sup>2</sup> )  | 17,421 | 지역구    | 은평구   |
| 건축면적(m <sup>2</sup> )  | 4,214  | 건폐율(%) | 24.19 |
| 연 면 적(m <sup>2</sup> ) | 11,857 | 용적률(%) | 65.43 |

**3 배치현황 및 추진계획**

| 배치현황  |  | 추진계획 |        |      |                      |                        |
|---|--|------|--------|------|----------------------|------------------------|
|                      |  | 연번   | 건물명    | 건축연도 | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 사업유형                   |
| <p><b>주변관계도</b></p>  |  | 1    | 본관동    | 1965 | 3,996                | 개축                     |
|   |  | 2    | 별관동    | 1967 | 1,115                | 개축                     |
|   |  | 3    | 신관동    | 2002 | 4,717                | 리모델링                   |
|   |  | 4    | 복지 문화동 | 2003 | 1,879                | 리모델링                   |
|   |  | 5    | 창고     | 1969 | 150                  | 철거                     |
|   |  | 계    | 5동     |      | 11,857               | 철거 5,261m <sup>2</sup> |

# 단위사업-1 서울인헌초등학교



## 1 일반현황

|      |      |         |    |     |     |      |      |
|------|------|---------|----|-----|-----|------|------|
| 지역명  | 서울   | 설립별     | 공립 | 학교명 | 인헌초 | 지역구분 | 동작관악 |
| 개교년도 | 1980 | 학급수(현재) | 44 | 학생수 | 905 | 교직원수 | 92   |

## 2 학교현황

|                        |        |        |       |
|------------------------|--------|--------|-------|
| 대지면적(m <sup>2</sup> )  | 20,599 | 지역구    | 관악구   |
| 건축면적(m <sup>2</sup> )  | 3,561  | 건폐율(%) | 17.29 |
| 연 면 적(m <sup>2</sup> ) | 9,812  | 용적률(%) | 47.63 |

## 3 배치현황 및 추진계획

| 배치현황  |  | 추진계획 |          |      |                      |                           |
|---|--|------|----------|------|----------------------|---------------------------|
|  |  | 연번   | 건물명      | 건축연도 | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 사업유형                      |
|  |  | 1    | 교사<br>가동 | 1970 | 4,721                | 개축                        |
|   |  | 2    | 교사<br>나동 | 1970 | 3,274                | 개축                        |
|   |  | 3    | 체육관      | 1995 | 1,516                | 리모델링                      |
|   |  | 4    | 관리동      | 1970 | 68                   | 철거                        |
|   |  | 5    | 창고       | 1970 | 187                  | 철거                        |
|   |  | 6    | 양공장      | 1975 | 46                   | 철거                        |
|   |  | 계    | 6동       |      | 9,812                | 철거<br>8,296m <sup>2</sup> |



## 단위사업-2 서울동명초등학교



### 1 일반현황

|      |      |         |       |     |     |      |      |
|------|------|---------|-------|-----|-----|------|------|
| 지역명  | 서울   | 설립별     | 공립    | 학교명 | 동명초 | 지역구분 | 성동광진 |
| 개교년도 | 1944 | 학급수(현재) | 18(2) | 학생수 | 320 | 교직원수 | 51   |

### 2 학교현황

|                        |        |        |       |
|------------------------|--------|--------|-------|
| 대지면적(m <sup>2</sup> )  | 17,715 | 지역구    | 성동구   |
| 건축면적(m <sup>2</sup> )  | 4,656  | 건폐율(%) | 26.29 |
| 연 면 적(m <sup>2</sup> ) | 11,404 | 용적률(%) | 63.67 |

### 3 배치현황 및 추진계획

| 배치현황  |  | 추진계획 |           |      |                      |                           |
|---|--|------|-----------|------|----------------------|---------------------------|
|  |  | 연번   | 건물명       | 건축연도 | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 사업유형                      |
|  |  | 1    | 본관동       | 1964 | 4,557                | 개축                        |
|   |  | 2    | 후관동       | 1963 | 3,046                | 개축                        |
|   |  | 3    | 체육관       | 1996 | 992                  | 리모델링                      |
|   |  | 4    | 제2예술 교육센터 | 1967 | 2,651                | 존치                        |
|   |  | 5    | 부속동       | 1984 | 158                  | 철거                        |
|   |  | 계    | 5동        |      | 11,404               | 철거<br>7,761m <sup>2</sup> |

## 단위사업-2 서울동신초등학교


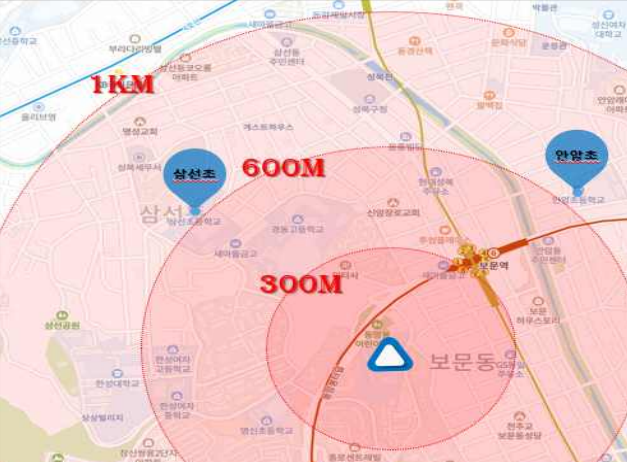
### 1 일반현황

|      |      |         |       |     |     |      |      |
|------|------|---------|-------|-----|-----|------|------|
| 지역명  | 서울   | 설립별     | 공립    | 학교명 | 동신초 | 지역구분 | 성북강북 |
| 개교년도 | 1948 | 학급수(현재) | 22(2) | 학생수 | 442 | 교직원수 | 58   |

### 2 학교현황

|                        |        |        |       |
|------------------------|--------|--------|-------|
| 대지면적(m <sup>2</sup> )  | 16,961 | 지역구    | 성북구   |
| 건축면적(m <sup>2</sup> )  | 2,909  | 건폐율(%) | 17.15 |
| 연 면 적(m <sup>2</sup> ) | 10,036 | 용적률(%) | 59.21 |

### 3 배치현황 및 추진계획

| 배치현황  |  | 추진계획 |             |      |                      |                           |
|---|--|------|-------------|------|----------------------|---------------------------|
|  |  | 연번   | 건물명         | 건축연도 | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 사업유형                      |
|  |  | 1    | 본관동         | 1967 | 3,761                | 개축                        |
|   |  | 2    | 별관동         | 1969 | 2,790                | 개축                        |
|   |  | 3    | 동신관         | 2006 | 3,371                | 리모델링                      |
|   |  | 4    | 펌프실         | 1986 | 11                   | 철거                        |
|   |  | 5    | 녹색<br>어머니회실 | 2007 | 36                   | 철거                        |
|   |  | 6    | 조리원<br>휴게실  | 1979 | 30                   | 철거                        |
|   |  | 7    | 창고          | 1987 | 37                   | 철거                        |
|   |  | 계    | 7동          |      | 10,036               | 철거<br>6,665m <sup>2</sup> |

## 단위사업-2 서울용두초등학교


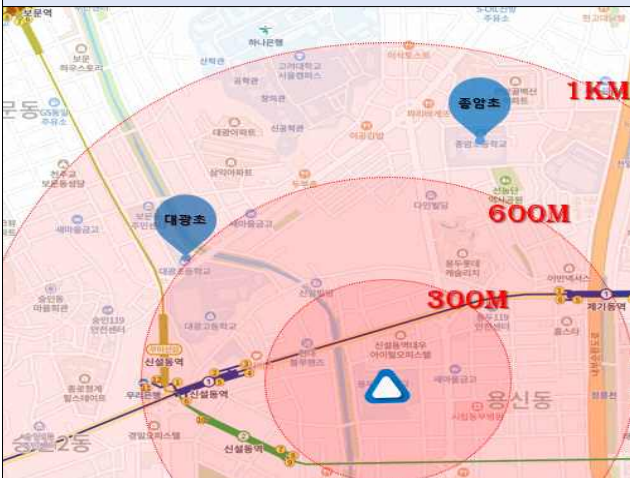
### 1 일반현황

|      |      |         |       |     |     |      |    |
|------|------|---------|-------|-----|-----|------|----|
| 지역명  | 서울   | 설립별     | 공립    | 학교명 | 용두초 | 지역구분 | 동부 |
| 개교년도 | 1948 | 학급수(현재) | 21(1) | 학생수 | 433 | 교직원수 | 48 |

### 2 학교현황

|                        |        |        |       |
|------------------------|--------|--------|-------|
| 대지면적(m <sup>2</sup> )  | 18,206 | 지역구    | 동대문구  |
| 건축면적(m <sup>2</sup> )  | 2,285  | 건폐율(%) | 12.47 |
| 연 면 적(m <sup>2</sup> ) | 7,913  | 용적률(%) | 38.67 |

### 3 배치현황 및 추진계획

| 배치현황  |  | 추진계획 |     |      |                      |                           |
|---|--|------|-----|------|----------------------|---------------------------|
|  |  | 연번   | 건물명 | 건축연도 | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 사업유형                      |
|  |  | 1    | 서관동 | 1967 | 3,435                | 개축                        |
|   |  | 2    | 본관동 | 1988 | 3,375                | 리모델링                      |
|   |  | 3    | 체육관 | 2019 | 901                  | 존치                        |
|   |  | 4    | 창고  | 1972 | 158                  | 철거                        |
|   |  | 5    | 변전실 | 2004 | 44                   | 철거                        |
|   |  | 계    | 5동  |      | 7,913                | 철거<br>3,637m <sup>2</sup> |

## 【별첨 3】

# 관계법규

## ■ 지방자치법

[시행 2023.7.10.] [법률 제19430호, 2023.6.9., 타법개정]

**제47조(지방의회의 의결사항)** ① 지방의회는 다음 각 호의 사항을 의결한다.

1. 조례의 제정·개정 및 폐지
2. 예산의 심의·확정
3. 결산의 승인
4. 법령에 규정된 것을 제외한 사용료·수수료·분담금·지방세 또는 가입금의 부과와 징수
5. 기금의 설치·운용
6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분
7. 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분
8. 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기
9. 청원의 수리와 처리
10. 외국 지방자치단체와의 교류·협력
11. 그 밖에 법령에 따라 그 권한에 속하는 사항

## ■ 민간투자사업기본계획(기획재정부공고)

[시행 2023.4.19.] [기획재정부공고 제2023-84호, 2023.4.13., 일부개정]

**제115조(한도액의 설정 등)** ① 기획재정부장관은 제114조에 따라 주무부처가 제출한 한도액 요구서를 검토하여 총한도액, 대상시설별 한도액 및 사업 추진과정에서 예측할 수 없는 지출에 충당하기 위한 예비한도액을 설정한다.

② 예비한도액은 국가사업 및 국고보조 지방자치단체사업 한도액 합계액의 100분의 20 이내로 설정한다.

③ 기획재정부장관은 법 제7조의2에서 정하는 바에 따라 회계연도 개시 120일 전까지 총한도액 등을 국회에 제출하여야 한다. <개정 2016.4.27.>

④ 지방자치단체가 주무관청이 되는 사업은 해당사업을 대상사업으로 지정 고시하기 이전의 적정시기에 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 의무 부담행위로 지방의회의 의결을 거쳐야 한다.