

# 2022년 그린스마트미래학교 임대형 민간투자사업(BTL) 추진에 대한 동의안

의안 번호	371
----------	-----

제출년월일 : 2022년 10월 17일  
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 2022년도 그린스마트 미래학교 대상학교 중 최종 5교를 선정 BTL방식 추진토록 결정
- 다. 이에 민간투자사업기본계획 제115조 제4항의 규정에 따라 시의회 의결을 받아 동 사업의 원활한 추진을 도모하고자 함

## 2. 주요내용

가. 2022년 그린스마트 미래학교 임대형 민자사업(BTL) 대상

- 2022년 교육부 배정물량

(단위: m<sup>2</sup>, 억원)

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
187,000	2,811(69%)	<b>60,500</b>	<b>1,263(31%)</b>	247,500	4,074(100%)

※ 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 서울형 그린스마트 미래학교 학부모 동의 절차 추진 결과 (2022.5.2.) 공립학교 9교(개축 8교, 리모델링 1교) 사립학교 10교(개축 10교) 중 선정

○ BTL 사업대상 선정기준

- (설립유형) 사립학교 재산권 이전 문제로 공립학교 중 BTL 사업대상 선정
- (사업유형) 운영효율 극대화 및 하자범위 분쟁 최소화를 위해 개축사업 중 선정
- (현장여건) 2022년 사업대상 공립학교(9교) 중 부지여건, 타유재산 여부등을 고려 BTL사업 추진에 적합한 5교 선정
- (선정물량) 5교, 사업고시 민자한도액 1,272억원(22년 전체 사업물량 대비 31%)

※ 2022년 당초 민자한도액 1,263억원 대비 9억원 초과달성(추가 한도액 확보 완료)

○ 2022년 서울시교육청 선정현황

(단위: 백만원, 부가세 제외)

지역	학교명	부지면적	면적(지하주차장 포함)(㎡)		민간투자비
			당초	변경	
서부	서울불광초등학교	17,421	12,007	16,747	25,107
동작관악	서울인헌초등학교	20,599	9,812	13,990	31,596
성동광진	서울동명초등학교	17,715	11,404	13,472	24,127
성북강북	서울동신초등학교	16,961	10,020	12,920	26,343
동부	서울용두초등학교	18,206	7,913	12,453	20,054
<b>계</b>	<b>5교</b>	<b>90,902</b>	<b>51,156</b>	<b>69,582</b>	<b>127,227</b>

※ 2022년 개축 BTL 대상학교 명단: “붙임2” 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 (A) + (B)	비고
		사업유형	면적(m <sup>2</sup> )	금액(A)	면적(m <sup>2</sup> )	금액(B)		
불광초 외 1교 (인헌초)	불광초	개축	7,352	25,107			28,286	지하주차장
		증축	2,800					
		리모델링			6,595	3,179		
	소계		10,152	25,107	6,595	3,179	28,286	
	인헌초	개축	9,814	31,596			33,075	지하주차장 ,실내야구장
		증축	2,320		340	1,479		
		리모델링			1,516			
	소계		12,134	31,596	1,856	1,479	33,075	
	<b>합계(2교)</b>		<b>22,286</b>	<b>56,703</b>	<b>8,451</b>	<b>4,658</b>	<b>61,361</b>	
	동명초 외 2교 (동신초, 용두초)	동명초	개축	7,589	24,127			25,532
증축			2,240					
리모델링					3,643	1,405		
소계		9,829	24,127	3,643	1,405	25,532		
동신초		개축	7,389	26,343			27,709	지하주차장
		증축	2,160					
		리모델링			3,371	1,366		
소계		9,549	26,343	3,371	1,366	27,709		
용두초		개축	6,097	20,054			22,317	지하주차장
		증축	2,080					
	리모델링			4,276	2,263			
소계		8,177	20,054	4,276	2,263	22,317		
<b>합계(3교)</b>		<b>27,555</b>	<b>70,524</b>	<b>11,290</b>	<b>5,034</b>	<b>75,558</b>		
<b>총계(5교)</b>		<b>49,841</b>	<b>127,227</b>	<b>19,741</b>	<b>9,692</b>	<b>136,919</b>		

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

2) 건설보조금 전액 지방비 부담

## 다. 의무부담 행위 조서

- 의무부담 관리기간: 20년(2027. 12월 ~ 2046. 12월 예정)
- 의무부담 관리기간(20년) 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 (인헌초)	불광초	39,776	9,086	48,862	3,179	52,041	
	인헌초	37,511	7,836	45,347	1,479	46,826	
	<b>소계</b>	<b>77,287</b>	<b>16,922</b>	<b>94,209</b>	<b>4,658</b>	<b>98,867</b>	
동명초 외 2교 (동신초, 용두초)	동명초	30,852	7,680	38,532	1,405	39,937	
	동신초	34,785	7,425	42,210	1,366	43,576	
	용두초	30,503	7,209	37,712	2,263	39,975	
	<b>소계</b>	<b>96,140</b>	<b>22,314</b>	<b>118,454</b>	<b>5,034</b>	<b>123,488</b>	
<b>총계</b>		<b>173,427</b>	<b>39,236</b>	<b>212,663</b>	<b>9,692</b>	<b>222,355</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 시점에 일시지급

4) 20년간 지방정부(지방비) 부담액: 170,325백만원(총 소요액 대비 76.6% 부담)

## 라. 그간 추진현황

- '21.11.16. 22년 ~ 25년 사업에 대한 예비타당성 조사 통과
- '22. 1.14. 2022년 그린스마트 미래학교 추진계획
- '22. 5.10. 2022년 임대형 민간투자사업(BTL)대상학교 선정
- '22. 6.15. 그린스마트 스쿨 조성 사업 중앙투자심사 면제
- '22. 9. 7. 2022년 제7회 공공건축심의위원회 심의
- '22. 9.21. 2022년 제4회 자체 재정투자심사위원회 심의
- '22.10. 7. 2022년 제6회 공유재삼심의회 심의
- '22.10.13. 2022년 임대형 민간투자사업(BTL)대상학교 변경

#### 마. 향후 추진계획

- 서울시의회 교육위원회 의무부담 행위 승인: 2022. 12월
  - 시설사업기본계획(RFP) 수립: 2022. 12월
  - 시설사업기본계획 고시: 2022. 12월
  - 민간사업자 제안·평가 및 우선협상대상자 선정: 2023. 1월 ~ 4월
  - 협상 및 실시협약 체결: 2023. 5월 ~ 10월
  - 실시계획 승인 및 공사: 2024. 11월 ~ 2027. 11월
  - 소유권 이전 및 관리운영 실시: 2027. 12월 ~ 2046. 12월(20년)
- ※ 상기 일정은 한국교육개발원(KEDI)에서 검토한 간이적격성 자료 일정으로 사업별 사정에 따라 조정될 수 있음

붙임 1. 정부지급금 구성요소 1부

2. 2022년 개축 BTL 대상학교 명단 각 1부. 끝.

## 붙임1 정부지급금 구성요소

### □ 정부지급금의 구성: 시설임대료 + 건설보조금 + 운영비

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

○ **수익률**의 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 확보**하여 추진

○ 건설보조금 지급시기: 지방정부 재원(지방비)을 확보하여 **준공 시점에 일시지급**

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

○ 운영비의 구성: **불변운영비** × **물가상승률**

- **불변운영비**: 실시협약 체결 시 확정하며 이후에는 조정하지 않음

- **물가상승률**: 실시협약 체결일을 기준으로 분기별 물가상승률 적용

○ 운영비용 산정식(물가상승률에 따른 경상가 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 재정부담** 발생

# 붙임2 2022년 개축 BTL 대상학교 명단

## 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
연면적(m <sup>2</sup> )	14,085	용적률(%)	65.43

### 3 배치현황 및 추진계획

배치현황		추진계획				
		연번	건물명	건축연도	연면적(m)	사업유형
		1	본관동	1965	4,146	개축
		2	별관동	1967	1,115	개축
		3	신관동	2002	4,717	리모델링
		4	복지문화동	2003	1,879	리모델링
		5	창고	1969	150	철거
		계	5동		12,007	철거 5,411m <sup>2</sup>

# 단위사업-1 서울인현초등학교



## 1 일반현황

지역명	서울	설립별	공립	학교명	인현초	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> )	9,811	용적률(%)	47.63

## 3 배치현황 및 추진계획

배치현황		추진계획				
		연번	건물명	건축연도	연면적(m <sup>2</sup> )	사업유형
		1	교사 가동	1970	4,721	개축
		2	교사 나동	1970	3,274	개축
		3	체육관	1995	1,516	리모 델링
		4	관리동	1970	68	철거
		5	창고	1970	187	철거
		6	양공장	1975	46	철거
		계	6동		9,812	철거 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																																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>연번</th> <th>건물명</th> <th>건축연도</th> <th>연면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>사업유형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>본관동</td> <td>1964</td> <td>4,557</td> <td>개축</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>후관동</td> <td>1963</td> <td>3,046</td> <td>개축</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>체육관</td> <td>1996</td> <td>992</td> <td>리모델링</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>제2예술교육센터</td> <td>1967</td> <td>2,651</td> <td>존치</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>부속동</td> <td>1984</td> <td>158</td> <td>철거</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>5동</td> <td></td> <td>11,404</td> <td>철거 7,761m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>					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	제2예술교육센터	1967	2,651	존치	5	부속동	1984	158	철거	계	5동		11,404	철거 7,761m <sup>2</sup>
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	제2예술교육센터	1967	2,651	존치																																					
5	부속동	1984	158	철거																																					
계	5동		11,404	철거 7,761m <sup>2</sup>																																					
<p>주변관계도</p> 																																									

## 단위사업-2 서울동신초등학교


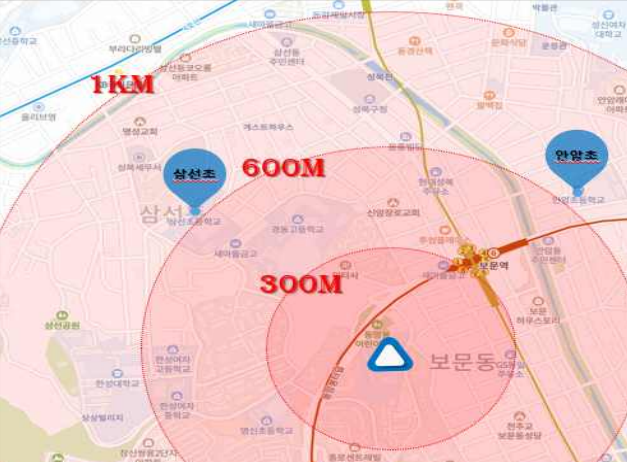
### 1 일반현황

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> )	10,067	용적률(%)	59.21

### 3 배치현황 및 추진계획

배치현황		추진계획																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>연번</th> <th>건물명</th> <th>건축연도</th> <th>연면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>사업유형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>본관동</td> <td>1967</td> <td>3,761</td> <td>개축</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>별관동</td> <td>1969</td> <td>2,774</td> <td>개축</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>동신관</td> <td>2006</td> <td>3,371</td> <td>리모델링</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>펌프실</td> <td>1986</td> <td>11</td> <td>철거</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>녹색 어머니실</td> <td>2007</td> <td>36</td> <td>철거</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>조리원 휴게실</td> <td>1979</td> <td>30</td> <td>철거</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>창고</td> <td>1987</td> <td>37</td> <td>철거</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>7동</td> <td></td> <td>10,020</td> <td>철거 6,649m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>				연번	건물명	건축연도	연면적(m <sup>2</sup> )	사업유형	1	본관동	1967	3,761	개축	2	별관동	1969	2,774	개축	3	동신관	2006	3,371	리모델링	4	펌프실	1986	11	철거	5	녹색 어머니실	2007	36	철거	6	조리원 휴게실	1979	30	철거	7	창고	1987	37	철거	계	7동		10,020	철거 6,649m <sup>2</sup>
연번	건물명	건축연도	연면적(m <sup>2</sup> )	사업유형																																														
1	본관동	1967	3,761	개축																																														
2	별관동	1969	2,774	개축																																														
3	동신관	2006	3,371	리모델링																																														
4	펌프실	1986	11	철거																																														
5	녹색 어머니실	2007	36	철거																																														
6	조리원 휴게실	1979	30	철거																																														
7	창고	1987	37	철거																																														
계	7동		10,020	철거 6,649m <sup>2</sup>																																														
<p>주변관계도</p> 																																																		

## 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> )	7,912	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 3,637m <sup>2</sup>