

교육-문화-복지시설 복합화 사례

1. 성동구 금호초교 (재정사업)
2. 일본, 이치가와 시 제7중학교 (BTL 사업)
3. 일본, 초후시 초후초교 (BTL 사업)
4. 학교시설 문화-복지 복합화 구상도

‘05. 3

기획예산처

1. 성동구 금호초교 복합화 사업(재정사업)



□ 사업 목표

- 학교 개축사업 시 지역의 문화·복지 수요에 부응하는 수영장, 체육관, 도서관, 주차장을 복합화→ 지역 커뮤니티센터化

□ 시설 현황

- 부지면적 : 4,706평
- 건축개요 : 지하3층, 지상6층 (용적률 89%, 건폐율 31%)
- 연면적, 총사업비 : 6,339평, 224억 원
 - 학교 : 3,201평(50%) , 110억 원(교특)
 - 주차장 : 1,816평(29%), 56억 원(서울시)
 - 복합문화센터 등 : 1,325평(21%), 58억 원(성동구청)

□ 추진경위

- '95.8 : 정밀안전진단 결과 개축(재배치) 추진
- '97.2~'98.7 : 성동구청과 서울지방교육청 협의
- '98. 8 : 열린 금호교육문화관 건립에 따른 협약 체결
- '98.10~'01.12: 건설(착공/준공)

□ 주무관청간 협약

- 당사자 : 성동교육감, 성동구청장
- 소유권 : 준공후 교육감에게 귀속
- 관리운영권 : 성동구청장(무상사용, 수익허가 20년)
- 시설사용조건
 - 실내체육관, 주차장 및 문화센터(유아방, 도서관, 수영장 등)은 학교교육에 무상사용(수업시간 중)
 - 문화시설 주민 유료개방(성동구청 도시관리공단)
 - 학교특별교실, 지역정보도서관, 헬스장, 유아방, 에어로빅실

□ 복합화 효과

- 시설투자비 절감
 - 교육청은 실내체육관, 수영장 등 문화시설을 무상이용
→ 연간 60억원 절감효과
 - 구청은 학교부지 무상사용
→ 1,200평, 60억원 절감
- 시설 복합화에 따른 이용률증대, 교육환경개선



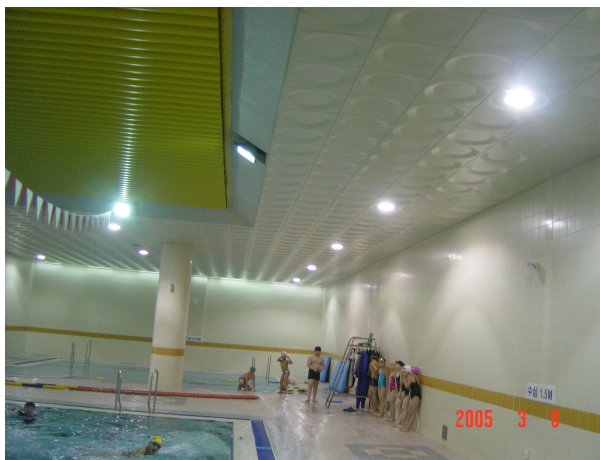
북합화 초등학교 전경



학교 1층에 문화센터(헬스장)



실내체육관(방과후 주민개방)



문화센터동 수영장



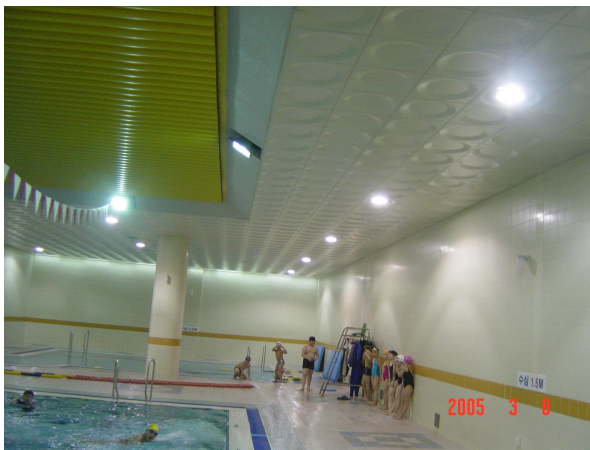
학교 교사동, 운동장



학교, 문화센터 정문



학교 통학 계단



체육시간의 초등학생 수영 수업



금호초교 학생의 학부형이자
문화센터 이용자인 주부

“문화시설을 집 가까이에서 저렴하게 이용할 수 있어 편리하죠
다른 곳에서도 이 학교로 전학오려 합니다.”

2. 日本 이치가와시 제7중학교 사례(BTL사업)



□ 사업개요

- 시설내용 : 제7중학교+문화센터+보육소+급식실+ Care House(노인요양 시설)+Day Care Center(재가노인복지시설)
- 총사업비 : 약 36억 엔(360억 원)
- 운영기간 : 15년간
- 사업시행자 : (株)市川七中行徳후레아이施設
※ 大成건설 그룹, 사회법인 長壽の里(장수마을)
- 대출기관 : 치바은행, 일본정책투자은행, UFJ은행
- 시행특징 : 2개 민자사업 분리하여 건설, 유지관리, 운영
 - 제7중학교 교사+급식실+문화센터+보육소 민자사업
 - 케어하우스+데이케어센터 민자사업

※ 복합시설의 장점 : 학교시설은 용적률이 낮아, 여유 용적을 활용하여 기반 시설들을 입체적으로 건설함으로써, 市川市 입장으로는 각 기반시설들에 대한 토지매입비 부담을 획기적으로 절감(도시의 높은 地價 대응)



□ 민간사업자의 역할

| | | | | | |
|-----------------|--|-----|------|--|--------------------|
| 민자사업명 | 이치가와(市川)시립 제7중학교교사, 급식실, 공회당정비, 보육소정비 민자사업 | | | | 케어하우스 정비 등 민자사업 |
| 대상시설 | 중학교교사 | 급식실 | 문화센터 | 보육소 | 케어하우스 및 데이케어센터 |
| 설계-건설- 자금조달 | 사업자 | | | | |
| 소유 | 市川市 | | | | |
| 사업자에게 공사비 지불 | 분할(일부 일괄지불을 포함) | | | 일괄 | 일괄 |
| 운영 | 市川市 | | | 민자사업 대상외 (시는 보육소시설 을 보육소운영사 업자에게 사용임 대) | 사업자 |
| 시에 임대료지불 | 없음 | | | | 사업자 |
| 시설유지관리 | 사업자 | | | | 사업자 |
| 협약 | 시설정비계약/유지관리계약 | | | | 시설정비/임대차계약 |

□ 추진경위

- '02. 7월 민자사업선정, 사업실시방침 공포
- '03. 3월 사업자 계약 체결
- '04. 8월 소유권이전
- '04. 9월 유지관리업무 개시(이후 15년간)

□ 민자사업 투자구조

《중학교교사, 급식실, 문화센터, 보육소》 : 정비 및 유지관리계약

- 계약금액 : 500억원(분할지불)
- 민간건설 → 기부채납 → 건설비 일부상환(市→사업자) → 민간의 시설 운영(유지보수) → 건설비 잔액 분할 상환금 및 운영비용지급(市→사업자)
- ※ 건설비 중 국고보조금에 부분은 건설종료시 일괄지불
(중학교시설 국고보조율 약 1/3)
- ※ 시설유지보수 중 일부설비(정보기기 등)은 대상제외
- ※ 일괄지불 외의 잔금에 대해 15년간 분할지불(市→사업자)
- ※ 운영비용(시설유지관리비) : 물가변동 반영 분기별 지급

《케어하우스, 데이케어센터》 : 정비 및 임대차계약

- 계약금액 : 100억원 ※ 케어하우스 86억원, 데이케어센터 14억원
- 민간건설 → 기부채납 → 건설비일괄지급(市→사업자) → 市로부터 건물임대→시설운영(민간)→건물임대료지급(사업자→市)
- ※ 사업자는 입실노인 등으로부터 직접 이용자수입 징수(상한 50만원/월·인)
- ※ 건설비는 일괄지불(케어하우스에대한 후생성 국고보조율 75%사유)
- ※ 시설임대료(사업자→市) : 케어하우스 21백만원/월+데이케어센터 6백만원/월

□ 모니터링

- 매분기별로 모니터링 보고서 자율작성, 제출(사업자→市)
 - ※ 시의 담당자는 이를 확인
- 모니터링 결과, 시설운영수준이 기준 미달시 페널티 포인트제도 적용 → 포인트에 따라 운영비 감액, 반복시 계약해제

《이치가와시 제7중학교 현장 조사사진》



시설의 전경(가까운 쪽이 문화센터)



중학교 내학생식당



중학교 휴게실(복도내)



조리실습실(건설시 설비에 대해서는 성능발주)



보조교실(외국인 학생을 위한 일본어 교육)



중학교 도서관 입구



보육원시설내 유아 화장실



보육원(전문업체가 무상으로 임대받아 운영중)



케어하우스의 입구(각 시설의 입구는 동선분리하여 별도로 설치)



케어하우스 현관 및 욕실(정면 우측)



케어하우스 화장실



케어하우스 내 휴게실



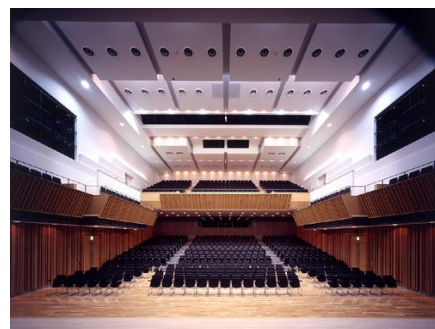
건물 옥상정원(중학생과 노인들과의 커뮤니케이션 공간으로 활용)



문화센터 복도



문화센터 입구(시설별 출입구, 동선 분리)

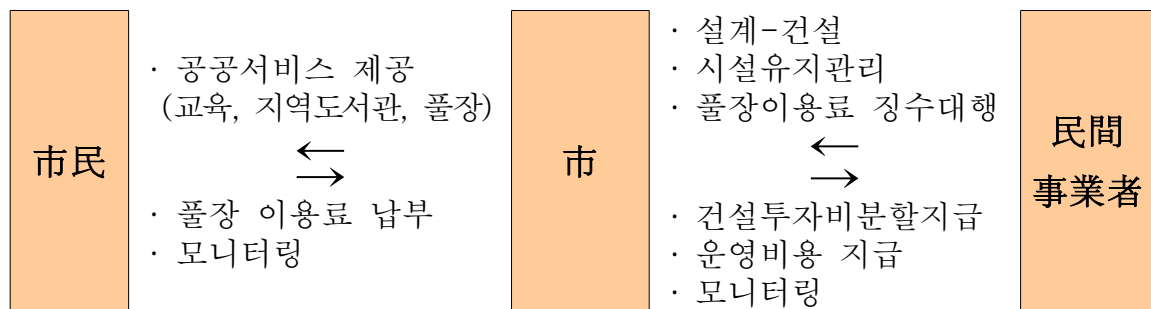


문화센터의 전경(의자는 자동 이동식, 토요일 사용료 약100만원(시가 정수)

3. 日本 초후市 초후초등학교 사례(BTL사업)

□ 사업개요

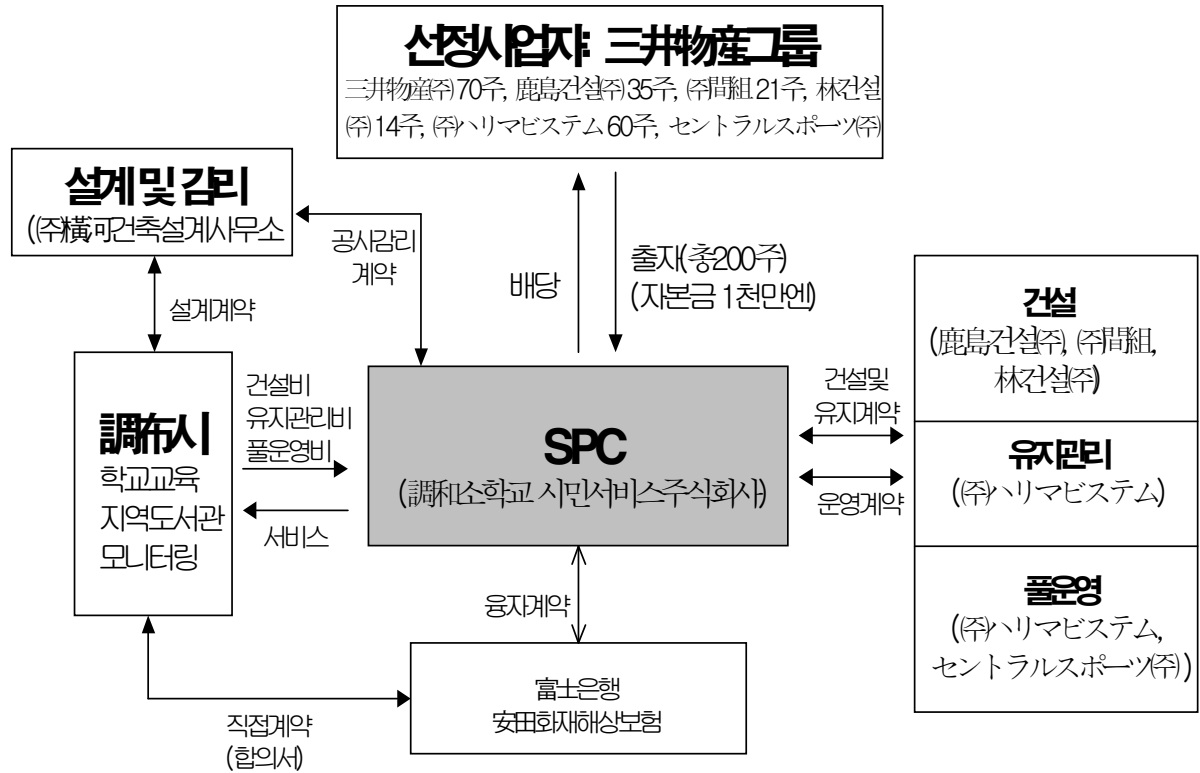
- 시설내용 : 초등학교 + 도서관(주민개방) + 수영장(주민개방)
- 시설개념 : 21세기 꿈을 가진, 특색 있고, 지역에 열린 소학교
- 사업방식 : BTO / 서비스구매형
- 총사업비 : 457억원 (세금포함)
- 사업기간 : 건설 15개월, 운영 15년
- 사업시행자 : 調和소학교 시민서비스(주)
- ※ 입찰참가 그룹명 : 三井物産 그룹
- 대출기관 : 후지(富士)은행, 야스다(安田)화재해상보험
- 민간사업자 역할



□ 추진경위

- '00. 11 : 실시방침공표
- '00. 12 : 입찰설명서공표
- '01. 3 : 사업협정체결
- '01.4~'02.7 : 건설(15개월) → 기부채납
- '02.8~'17.3 : 유지관리/운영(15년)

□ 사업 구조



□ 투자비 회수

○ 민간투자비 회수방법

- 1차지불 : 준공즉시 건설비 중 일부지급
 - ※ 국비 54.3억원을 포함한 116억원
- 운영기간중 반기별 지불 : 건설비 잔액 + 유지관리비*
 - ※ 유지관리비는 물가연동

《일, 조화시 조화초등학교 복합시설》



소학교의 전경(중정)



소학교 전경



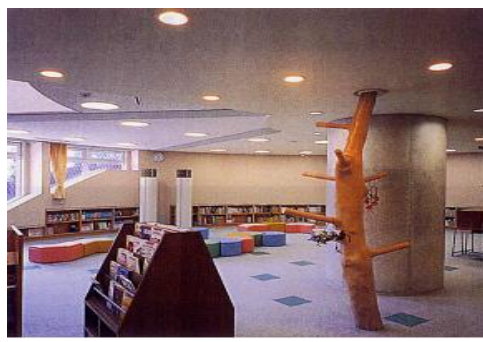
미디어라운지(3층)



온수풀(지하1층)



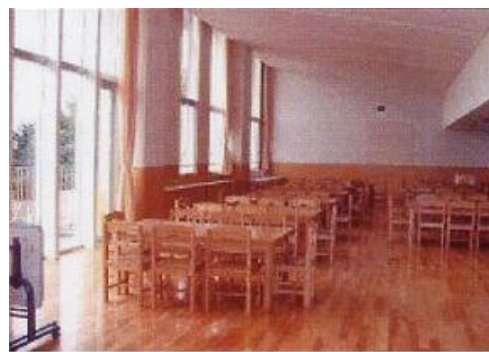
특수교실(노가와학급)



플레이룸



시립도서관



런치룸



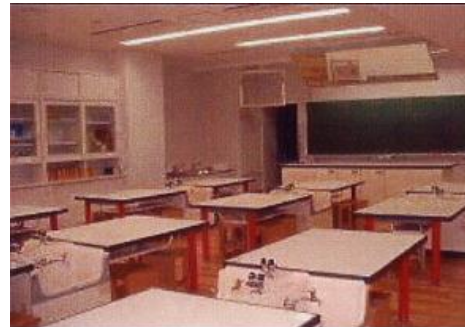
체육관



중정



가정과실



이과실



일반학급



도공실



보건실



메모리얼 코너

4. 학교 BTL사업 복합화 구상 예시

기존노후초등학교

대지면적 : 16,132.30 M² / 연면적 : 4,383.84 M² / 준공연도 : 1975년



신축초등학교 BTL

대지면적 : 16,132.30 M² / 연면적 : 8,739.15 M² / 공사비 : 90억원



초등학교 BTL 복합시설

대지면적 : 16,132.30 M² / 연면적 : 14,570.51 M² / 공사비 : 150억원



BTL사업에 의한 공사비 비교

BTL 복합시설 CONCEPT

■ BTL 복합시설 건설비 : 150억원

■ 개별사업으로 추진시 건설비 : 203.2억원

| 구 분 | 공 사 비 (억원) | | |
|--------------------------|------------|------|-------|
| 시 설 별 | 건축공사 | 부지비 | 계 |
| 초등학교시설 (5층) | 90.0 | - | 90.0 |
| 체육관/정보센터 (개방형 / 3층) | 35.0 | 13.5 | 48.5 |
| 아동보육시설 (2층) | 8.0 | 5.0 | 13.0 |
| 노인요양시설 (3층) | 36.0 | 15.7 | 51.7 |
| 합 계 | 169.0 | 34.2 | 203.2 |

- 토지이용계획의 효율화
- 주민편의시설 조기확보
- 건설비용의 절감
- 유지관리의 효율화
- 복합시설의 인지성 확보
- 각시설의 독립된 동선확보
- 시설상호간 활용도 극대화

