

다양성이 꽃피는
공존의 혁신미래교육

서울청경 맑음!
서울교육 밝음!

폐교재산의 효율적 활용 및 관리를 위한

폐교재산 활용계획 업무보고

2023. 11.

서울특별시교육청
SEOUL METROPOLITAN OFFICE OF EDUCATION

[학교지원과]

폐교재산의 효율적 활용 및 관리를 위한 폐교재산 활용계획 업무보고

「서울특별시교육청 폐교재산 관리 및 활용에 관한 조례*」에 따른 「폐교재산 활용계획」을 수립하여 폐교재산의 효율적인 활용 및 관리에 만전을 기하고자 함

* 제4조(폐교재산 활용계획의 수립) : 폐교재산 활용 기본계획 3년마다 수립

I

추진배경

- 학령인구 감소에 따른 학교 통폐합 가속화로 폐교 부지의 지속적 증가 추세가 예상되고 있어,
- 지역과 연계한 폐교 부지의 전략적 활용을 위하여 다각적·체계적 활용 방안 검토 필요

<폐교재산 정의>

- ▶ [근거] 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법(약칭: 폐교활용법)
- ▶ [정의] 폐교되기 전에 직접 또는 간접으로 당해 학교의 교육활동에 사용되던 시설과 기타 재산 중 공유재산
※ 공유재산 : 지방자치단체 소유로 된 부동산 및 그 종물 등의 재산

<이전적지(移轉跡地) 개념>

- ▶ [근거] 수도권정비계획법 제정(1982.12.31.) 시 “이전촉진권역안의 인구집중 유발 시설의 종전대지(이하 “移轉跡地” 라 한다.)” 개념에서 최초 언급
 - 이후 1994. 1 .7. 전부개정을 통해 현재 “과밀억제권역의 인구집중유발 시설이 이전된 종전의 대지(이하 “종전대지” 라 한다.)” 개념으로 용어 변경
 - ※ 인구집중유발시설(수도권계획법 제2조): 학교, 공장, 공공 청사, 연수 시설 등
- ▶ [개념] 법률용어는 아니나 수도권정비계획법에 근거를 두고 있으며, 학교, 공장 등의 시설이 이전되기 전의 대지를 의미함
※ 실무적으로 이전적지, 이적지, 후적지(後適地) 등으로 다양하게 통칭하며, 폐교부지를 포함하여 혼용되고 있음

II

관련근거

- (법 ■) 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법(제16607호)
- (시행령) 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 시행령(대통령령 제3321호)
- (조 례) 서울특별시교육청 폐교재산 관리 및 활용에 관한 조례(제7282호)

III

기본방향

- **목표 및 기본방향**

목 표

서울 미래 교육을 위한
교육 기능 중심의 지역 맞춤형 복합시설 구축

방 향

미래교육지원

서울미래교육 수요를
고려한 필요시설 조성

삶의 질 개선

지역주민을 위한
생활인프라 구축

공공성 제고

정책 및 지역 여건을
고려한 공공시설 확충

- **전 략**

협력추진

서울시 등 지자체,
관계기관 협력 추진

재원확보

외부재원 적극 유치,
위탁개발, 일부 매각 등
사업별 최적방안 검토

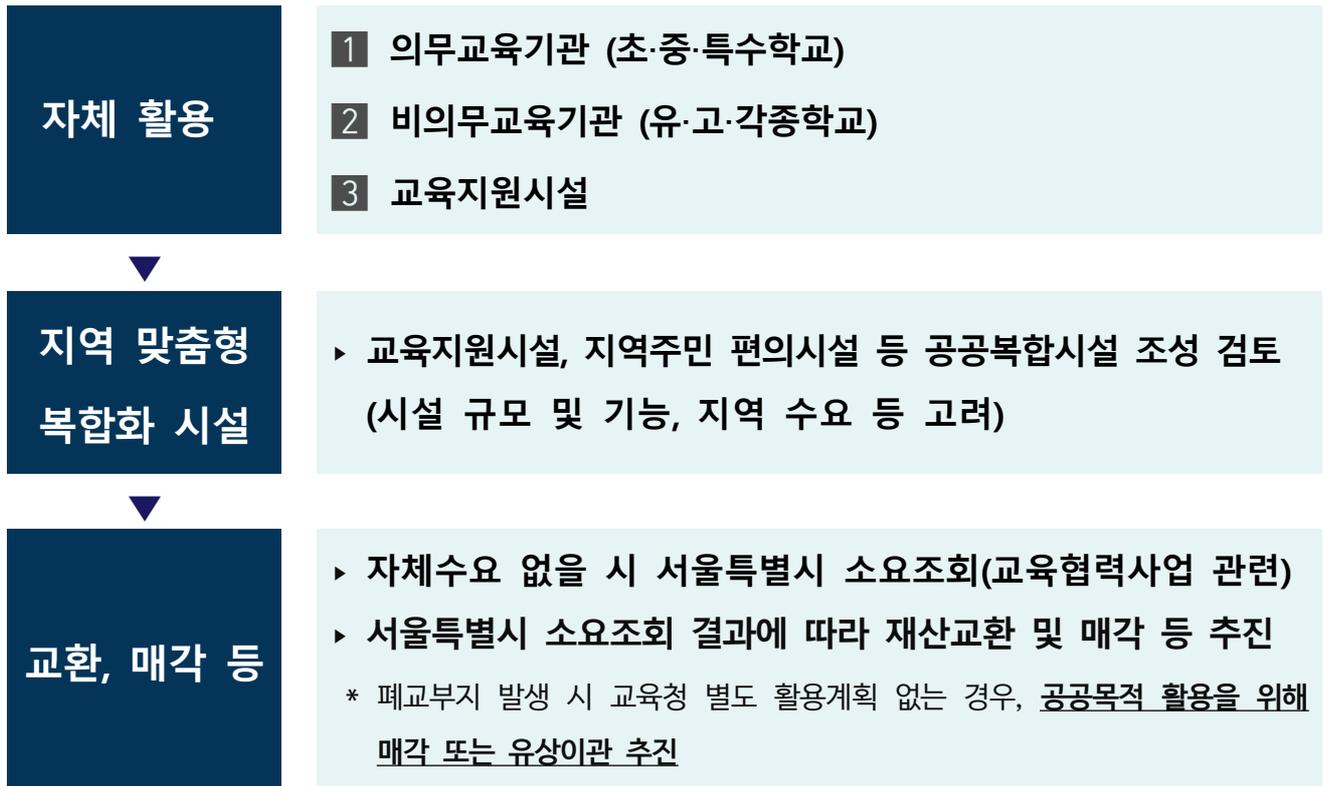
수요맞춤

지역수요 및 부지별
맞춤형 기반시설 구축

- **폐교부지 활용 우선순위**

- 서울교육방향 부합성, 시급성, 입지 및 규모 적정성, 실현가능성(예산 등)을
종합 검토하여 판단

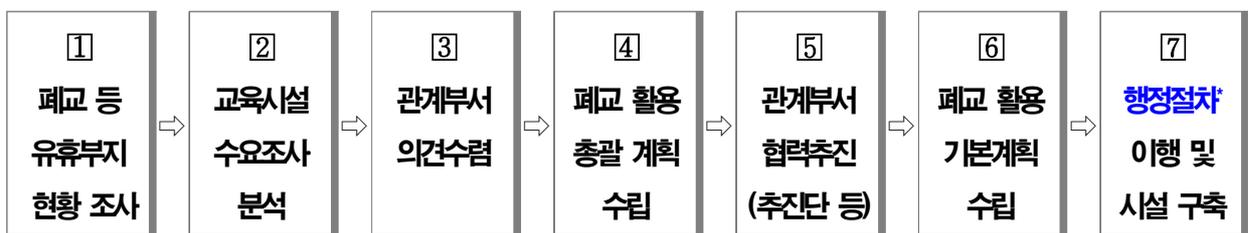
- 동일 조건 하에서는 교육기관 우선 등 아래의 기준에 따라 결정



○ **재원 조달 및 지속적 운영 관리 방향**

- (외부재원 적극 유치) 지자체, 민간기업 등과의 협력 및 협업체계 구축으로 외부재원 유치 및 폐교부지의 효율적 활용 방안 다각적 검토
- (시설의 효율적 운영을 위한 위탁관리 우선 검토) 시설 확충에 따른 인력 및 운영에 소요되는 고정 비용 절감 및 조직 유동성 제고

○ **폐교부지 활용 추진 절차**



* 행정절차(자체활용 시) : 건축기획 용역, 타당성조사, 재정투자심사(자체·중앙), 공유재산심의 등

IV

폐교(예정) 현황 및 활용방안

[담당부서 : 학교지원과]

○ **폐교(예정) 현황 및 활용계획 : 6개 부지** (세부 추진 과정은 [붙임1] 참조)

교명 (폐교사기)		공진중 ('20.3월)	염강초 ('20.3월)	화양초 ('23.3월)	도봉고 ('24.3월)	덕수고 ('24.3월)	성수공고 ('24.3월)
부지 현황	위치	강서구 가양동	강서구 가양동	광진구 화양동	도봉구 도봉동	성동구 행당동	성동구 성수동2가
	대지	11,081㎡	11,077㎡	5,584㎡	13,008㎡	35,128㎡	13,800㎡
	연면적	8,248㎡	5,162㎡	3,787㎡	12,927㎡	20,760㎡	17,428㎡
주변 여건	서진학교, 강서도서관 가양분관 위치	한강변, 증미산 2차선,4차선 도로 인접	건대입구, 다세대주택 밀집, 도로폭 협소	도봉산,둘레길 입구 위치	한양대, 중랑천 인근	서울숲, 한강변 인근	
조성 시기	2026	2029	2026	2027 이후	2028	2027~2029	
활용 방안	(가칭)에코스쿨 (생태환경교육파크)	유아교육진흥원 본원 이전 (유아체험시설)	(가칭)화양미래 교육문화원	도봉초 임시교사 활용 (2025~2027) / 도솔학교(초등부) 임시교사 활용 (2025~2029)	(가칭)서울미래 교육파크 - 미래융합교육관 - 대안교육 기관 - 오디세이 학교 - 온라인 학교 (교육부 사업)	(가칭)성진학교 및 시융합진로직업 교육원	
추진 경과	7월 자투심(적정) 10월 공투심(예정)	유아교육진흥원 증장기 발전방안 연구용역 중	기본계획 수립 용역중	도봉초 및 도솔학교(초등) 임시교사 활용 추진 중	미래융합교육관 기본계획 수립 용역 중	(성진)건축기획 용역 추진중 (AI) 건립계획 수립	
구분	폐교재산			폐교(예정)			

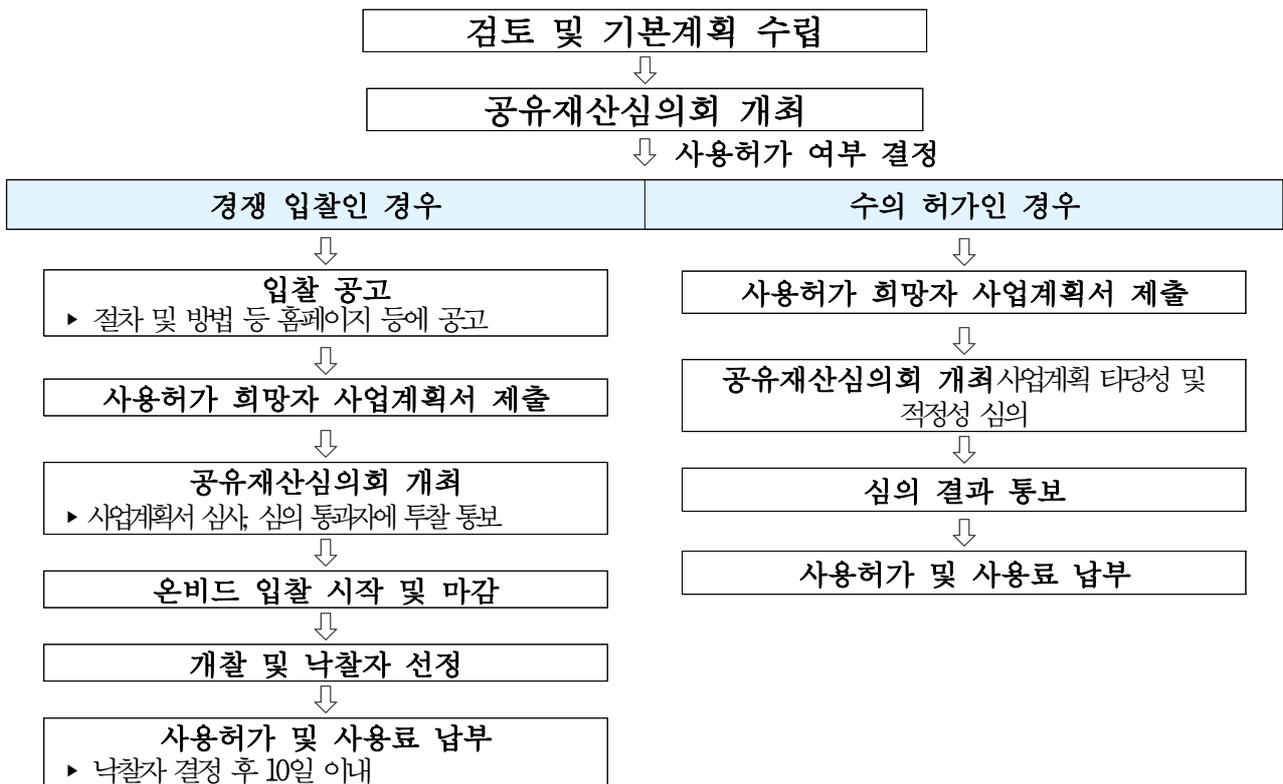
※ (부지 현황) 2023. 9월 기준 학교 폐교(예정) 부지는 총 6개 부지이며, 이 중 폐교재산으로 관리되고 있는 부지는 **폐공진중, 폐염강초, 폐화양초** 3개 부지임

※ (기본계획 수립-2개 부지) 공진중 에코스쿨(생태 환경교육파크) / 성수공고 (성진 학교)

○ 폐교재산 관리 계획 (세부 관련 사항은 [붙임2] 참조)

구분	주요내용	비고
폐교 실태조사	<ul style="list-style-type: none"> 조사회수 : 연 1회 조사대상 : 폐교재산 3개소(2024년 6개소) 조사자 : 폐교재산의 재산관리관(교육장) 조사방법 : 공유재산 실태조사 시 재산대장, 등기사항 등 확인 확인사항 : 토지경계, 현황과 대장 일치 여부 등 확인 	
폐교 유지보수	<ul style="list-style-type: none"> 안정적인 재산관리를 위해 일반재산으로 용도폐지 하지 않고 행정재산으로 지속 관리 재산관리관 변경 지정 안전관리에 관한 사항(연 2회 정기 점검 실시 등) 무단점유자에 대한 원상복구 조치 및 변상금 징수 등 추진 	
폐교 사용허가 관리	<ul style="list-style-type: none"> 사용허가(대부) 기준 및 방법·기간 등에 관한 사항 사용허가(대부) 목적 등의 지정과 이행사항 점검에 대한 사항 손해보험가입 등 기타 유의사항에 대한 사항 	

※ 폐교재산 (장기)사용허가 흐름도(예시)



○ 폐교(예정)재산 관리 현황

- (7개 부지) 폐교(3) 및 예정부지(3) / 이전적지(1)

연번	구분	시설명	주소	규 모(m ²)		비고 (사용현황)
				건물연면적	대지	
1	매각대상 (1)	(구)공항고 (이전적지)	강서구 개화동로 495 (방화동 539-1)	10,425.00	16,387.00	서울시와 회계간 재산이관 추진 중
2	임시 자체활용 (3)	염강초 (폐교)	강서구 허준로 221-22 (가양동 1492)	5,161.57	11,076.50	임시 자체활용 (여명학교)
3		공진중 (폐교)	강서구 양천로55길 56 (가양동 1476)	8,248.00	11,081.40	임시 자체활용 (강서양천교육지원청 임시청사로 활용예정)
4		화양초 (폐교)	광진구 군자로 9 (화양동 12-2)	3,787.32	5,583.80	임시 자체활용 (기록관, 오디세이학교, 전교조 사무소, 학교협동조합지원센터, 성동광진교육지원청 센터 등)
5	2024년 폐교예정 (3)	도봉고 (폐교)	도봉구 도봉산길 27 (도봉동 556)	12,926.60	13,008.00	국유지 포함 (도봉동 556-14, 159.2m ²)
6		덕수고(분교) (폐교)	성동구 왕십리로 199 (행당동 70-28)	20,760.00	35,128.00	국유지(행당동 71-9, 163m ² , 71-12, 187m ²), 사유지(행당동 65-7, 10m ²) 포함
7		성수공고 (폐교)	성동구 뚝섬로 365 (성수동2가 333-128)	17,427.12	13,800.00	

VI

향후계획

○ 폐교재산 활용 시행계획 수립 : 2024 ~

- 붙임 1. 폐교(예정) 부지별 사업추진 현황 1부.
2. 폐교재산 세부 관리계획(안) 1부. 끝.

붙임 1 폐교(예정) 부지별 사업추진 현황

1 [舊]공진중학교(2020. 2월 통폐합)

□ 사업개요

- (사업명) (가칭)에코스쿨(생태환경교육파크) 건립 사업
- (시설현황) 부지 7,052㎡, 건축 연면적 6,783㎡ (舊 공진중 교사동, 정보관)
- (총사업비) 556억원 (용지비 329억원, 시설비 227억원)

□ 주요 추진경과

- 2022. 10. 교육부-행안부 공동투자심사(재검토) **사유: 재원분담계획 확정 등**
- 2022. 11. 국비 증액 확보 및 재원 분담 계획 수립 요청(환경부, 서울시)
- 2023. 1.~5. 환경부, 서울시 등 재원 분담 지속 협의, 외부 재원 유치 등
- 2023. 6. 교육부 특별교부금(지역현안 수요) 지원여부 질의·회신
- 2023. 7. 자체재정투자심사(적정)

□ 공간 설치(안)

조감도 (예시)	구성(안) (단위: ㎡)				
	구분	부지면적	건축면적	연면적	비고
	(가칭)에코스쿨	7,052	1,986	6,783	교사동, 정보관
	잔여부지 (강서도서관 기생분관 부지와 합병)	4,029	1,006	1,474.36	체육관

□ 주요 현안(재원 분담 계획)

총사업비 (용지비 제외)	환경부	서울시	교육청	특별교부금 (지역현안수요)
227억	70억 (30%)	45억 (20%)	72억 (32%)	40억 (18%)

□ 향후 추진계획

- '23.10.~'24. 3 재정투자심사(공동) 및 공유재산 심의·관리계획
- '24. 5.~'25. 5. 설계 공모 및 설계
- '26. 9. 개관

□ 의회 협조 요청 사항

- 향후 진행되는 행정절차의 원활한 이행과 예산확보를 위하여 의회 협조 요청 드림

② [舊]서울염강초등학교(2020. 2월 통폐합)

□ 개요

- (사업명) 유아교육진흥원 본원 이전(유아체험시설 조성)
- (설치위치) 강서구 가양동 1492 (舊염강초)
- (완성시기) 2029. 1월 예정(사업비 미정) ※ 사업 규모 및 총사업비에 따라 변동 가능



■ 시설현황

구분	시설명	건축면적	연면적	층수 (지하/지상)
1	교사동	1,205.46	4,059.7	1/4
2	체육관	1,022.57	1,101.87	0/3
계	-	2,228.03	5,161.57	-

□ 주요 추진 경과

【기존】(가칭)염강허브유치원 설립

- 2020. 11. 서울염강초등학교 이전적지 활용 기본계획 수립
- 2021. 1~12. [강서양천] (가칭)염강허브유 타당성조사를 위한 기본계획 수립 용역
- 2022. 1. 19. (가칭)염강허브유치원 설립 기본계획(안) 수립

【변경】유아교육진흥원 이전(유아체험시설 조성)

- 2022. 12. **2022 행정사무감사 시정처리 요구** 및 (가칭)염강허브유치원 설립 재검토 교육감 지시
* 유아교육진흥원은 본원 건물의 미등기 문제 해결을 위해 노력하고, 본원 이전을 적극적으로 검토·시행
- 2023. 1. [유아교육진흥원] 본원 이전 및 분원 설립 검토 요청
- 2023. 2. [강서양천교육지원청] (가칭)염강허브유치원 설립 수요 재검토
- 2023. 3~4. [유아교육과] 유아교육진흥원 중장기 발전계획 연구 추진단 구성·운영
- 2023. 6. **舊염강초 이전적지 활용 방안 재검토(안)**

- 유아수 감소 전체 유아수용시설의 높은 유아수용률, 충원율 저조 등 종합적 고려 시 유치원 설립 수요 낮음
- 유보통합에 대응한 다양한 영역의 통합적 체험 공간 확충 등 유아교육진흥원 역할 강화·확대 필요

- 2023. 7~12. [유아교육진흥원] 유아교육진흥원 중장기 발전방안 연구 용역

□ 향후 추진계획

- 2024. 上~ 염강초 이전적지 활용 변경 계획 수립 (연구 용역 결과 포함)

③ [舊]서울화양초등학교(2023. 2월 통폐합)

□ 사업 개요

- (사업명) (가칭)화양미래교육문화원 건립 ※ 2026. 12월 개관 예정
- (시설현황) 부지 5,583.8㎡, 건축 연면적 3,727㎡ (구 교사동)
- (총사업비) 925억 (용지비 363억, 시설비 562억)
- (지역수요 및 특성) 부지 여건 분석과 학부모 의견수렴 결과 평생 교육시설(도서관 포함)과 주차장 설치가 필요하며, 청소년과 청년을 위한 공간 수요가 높은 지역임 *화양동 내 20~30대 청년인구(64%) 및 1인 가구(82%) 비율 고

□ 주요 추진경과

- 2022. 5.~7. 서울미래교육 중장기 교육지원시설 수요조사 실시
- 2022. 4.~11. 광진구청 수시 협의 및 의견 조희 (7·11월, 공문)
- 2022. 9.~10. 지역주민 설명회 및 지역의원 의견 수렴
- 2023. 1.~2. 착수보고회 및 1차 추진협의체 회의, 지역의원실 보고
- 2023. 3.~10. 관계기관 공간계획 지속 협의 및 중간보고
- 2023. 10.~ 광진구와 재원분담 계획 등 업무협의 추진

□ 공간 설치(안) ※ 지역 주민(대학생 포함) 수요 반영, 현재



세부 구성(안)			(단위: ㎡)
시설명	연면적	세부 공간구성	재원
舊교사동 (지상5층)	3,727	- 문화예술 중점 평생학습관 - 학교 밖 청소년 도움센터 등	교육청 (123억)
증축동 (지상5층)	10,553	[공간계획(안)으로 기관 협의 중] - 화양역사전시관, 카페 등 - 1인 가구지원센터, 청년생활문화공간 - 청년체육센터 등	지자체 (439억)
공영주차장 (지하2층)	5,616	- 시설 규모 및 주차면수 (약 155면) ※ 노란색 점선 표시	

□ 향후 추진계획

- 행정절차 이행 및 사업설계·시공 추진 : ~2026년

□ 의회 협조 요청 사항

- 향후 진행되는 행정절차의 원활한 이행과 예산확보를 위하여 의회 협조 요청 드림

4 도봉고등학교(2024. 2월 통폐합 예정)

□ 활용 방안

- (방 안) 도봉초 및 도솔학교(초등부) 임시교사 활용
- (사 유) 도봉초 개축사업(그린스마트) 추진 중 부지협소로 모듈러 교사 설치 불가, 도솔학교 노후·공간협소에 따른 초등부 임시 이전 민원 발생(개축 추진 중)
- (기 간) 2025. 3. ~ 2027. 2.(도봉초) / 2025. 3. ~ 2029. 2.(도솔학교 초등부)

□ 시설 개요



■ 도봉고 공간활용계획

구분	학교명	사용공간	연면적(㎡)
1	도봉초	1~4층	9,539.03
2	도솔학교(초등부)	5층	2,031.07
계			11,570.1

※ 시설 및 교육공간 분리 가능(엘리베이터 신설, 출입로 구분 등)

□ 추진 경과

- (2022.08.12.) 도봉고 통폐합 행정예고 의견 제출(도봉초학교장·학교운영위원장)
- (2022.08.~12.) 도봉초 임시 이전 배치 검토(북부 행정지원과, 미래학교추진단)
- (2022.12.19.) 도봉고 활용방안 알림(학교지원과)
- (2022.09.~10.) 도솔학교(특수학교) 초등부 도봉고 임시 이전 요구 민원 발생(13건)
- (2023.09.01.) 도솔학교 초등부 임시이전 기본계획(안) 수립(교육감 결재)
- (2023.09.21.) 도솔학교 초등부 이전 관련 도봉초 학부모 설명회 개최(학부모 동의)
- (2023.09.26.) 도솔학교 초등부 임시 이전 운영 계획 관련부서 안내

□ 향후 계획

- 2023. 12. 임시 이전배치를 위한 관련부서 세부협의 지속 추진
 - 2024. 3 ~ 2025. 2. 임시 이전에 따른 도봉고 리모델링 사업 추진
 - 2025. 3. 도봉초 및 도솔학교(초등부) 임시 이전 배치
- ※ 도봉초와 도솔학교 임시사용 이후의 도봉고 활용계획은 향후 교육청 내부수요 검토 및 도봉구, 지역주민 등의 의견을 종합적으로 수렴하여 수립할 예정임

5 덕수고등학교(2024. 2월 통폐합 예정)

□ 사업 개요

- 사업명 : (가칭)서울미래교육파크 조성
- 설치위치 : 성동구 왕십리로 199 (덕수고 부지 34,768㎡, '24년 2월 통폐합)
- 완성시기 : 단계별 추진 [(1단계) 2025년, (2단계) 2026~2028년]
- 총사업비 : 미정 (용지비 250,225백만원, 시설비 별도 검토) *'23년 개별공시지가 7,197천원

□ 주요 추진 경과

- 서울미래교육시설 연구 TF 구성 및 운영 ('20.3월 ~ 8월)
- 덕수고 이전적지 활용 계획 수립을 위한 연구용역 추진 ('20.7월 ~ '21.2월)
- 덕수고 이전적지 활용 기본방향 수립을 위한 의견수렴 추진('21.3월 ~ 6월)
- 덕수고 이전적지 활용 대내외 관계기관(부서) 수시 협의 ('20.11월~'21.10월)
- 2022.12.~2023.12. 덕수고 활용 마스터플랜 및 기본계획 수립 용역 추진



■ 세부 구성(안)		(단위: ㎡)	
시설명	연면적	세부 공간구성	재원
교사동 (본관, 후관)	13,000	· 온라인 학교, 오디세이 학교 · 미래형 대안교육 기관	교육청, 특교
미래융합 교육관	15,000	· 다음 세대를 위한 과학, 수학 특 화된 문화, 체험 광역 거점 조성	검토 중

※ (온라인 학교) 학생들에게 온·오프라인 수업을 개방 운영하여, 고교학점제의 안정적 운영을 지원하고, 에듀테크 기반 온라인 수업으로 다문화·건강장애·비학령기 학생 등 교육 소외계층의 학습권을 보장하는 학교(특교 20억 지원)
【(가칭)온라인고교' 신설 국정과제(교육부)】
 ※ (오디세이 학교) 자율적·창의적 교육을 통해 깊이있는 체험과 자아 발견의 기회를 제공하는 고등학교 1년 과정의 고교전환학년제 운영 각종학교
 ※ (대안교육 기관) 개인적 특성과 필요에 맞는 다양한 교육내용과 방법을 통해 개개인의 소질과 적성개발을 목적으로 하는 학습자 중심의 교육기관

□ 향후 계획 [단계별 사업추진]

- 2025. 1. (가칭)미래융합교육관 기본계획 수립
- 2025. 2.~ 2028. (가칭)미래융합교육관 조성 관련 행정절차 이행
- 2025. 3.~2026. 3. 온라인 학교, 오디세이 학교 이전, 대안교육 기관 운영(고2~고3)
- 2028. 12. (가칭)미래융합교육관 개관

⑥ 성수공업고등학교(2024. 2월 통폐합 예정)

□ 사업 개요

- 사업명 : 특수학교(성진학교) 및 (가칭)AI융합진로직업교육원
- 설치위치 : 성동구 독섬로 365 (성수공고 부지, '24년 2월 폐교)
- 목표시기 : 단계별 추진 [(AI) 2027년, (성진학교) 2029년](사업비 미정)
- 공간 설치(안): [특수학교(성진학교)] + [(가칭)AI융합진로직업교육원]

□ 주요 추진 경과

- 2022. 02. 특성화고 통폐합에 따른 학교 이전적지(성수공고) 활용 수요조사
- 2022. 03. 진로직업교육원 설립 기본 계획(안) <진로직업교육과-3497, 교육감 결재>
- 2022. 06. 성동구 소재 통·폐합 예정 부지 활용에 대한 의견 수렴 실시
- 2022. 07. 교육감 학교 방문 및 시설 견학(학교 이전적지 활용 방안 구상 등)
- 2022. 12. 동북권역 특수학교(가칭 성진학교) 설립 계획(안) 수립
- 2023. 06. 성진학교 추진현황 교육감 보고(개축 전환, 지하주차장 설치 검토)
- 2023. 10. AI융합진로직업교육원 건립 계획(안) 수립

□ 공간 설치(안)

	구분	특수학교(성진)	진로직업시설(AI)
	대지면적	8,000m ²	5,800m ²
	연면적	9,336m ²	9,620.1m ²
층수	B1 ~ 5F (증축동 1 ~ 4F)	1F ~ 6F	

□ 향후 계획

- [1단계] (가칭)AI융합 진로직업교육원 조성[진로직업교육과] : ~2027년 예정
- [2단계] 특수학교(성진학교) 설립[학교지원과] : ~2029. 3월 예정

□ 의회 협조 요청 사항

- 향후 진행되는 행정절차의 원활한 이행을 위해 의회의 협조 요청 드림

붙임 2 폐교재산 세부 관리계획(안)

1 폐교 실태조사

- 조사횟수 : 연 1회
- 조사대상 : 폐교재산 3개소(2024년 6개소)
- 조사자 : 폐교재산의 재산관리관(교육장)
- 조사방법 : 「공유재산 및 물품 관리법(약칭: 공유재산법)」에 따른 공유재산 실태조사 시 폐교재산의 재산대장, 토지·건축물대장 및 등기사항 일치 여부 등 확인
- 확인사항 : 토지 경계의 침해 여부, 현황과 대장 등 일치 여부, 재산의 관리상태 파악 등

2 폐교 유지보수

- 안정적인 재산관리를 위해 일반재산으로 용도폐지 하지 않고 행정 재산으로 지속 관리
 - 행정재산은 「민법」 제245조에도 불구하고 시효취득의 대상이 되지 않으나, 일반재산은 시효취득*의 대상으로 재산관리에 어려움이 있음
 - ※ (시효취득) 타인의 물건을 일정 기간 계속하여 점유하는 자에게 그 소유권을 취득
 - 자체활용 계획이 있는 경우, 실제 활용 전까지 유지·보수 및 지역주민에게 일시 사용허가
- 재산관리관 변경 지정
 - 교육감은 공유재산의 효율적인 관리를 위해 재산관리관을 변경 지정할 수 있음(서울특별시교육비특별회계 소관 공유재산 관리 조례 제2조 및 조례 시행규칙 제2조, 제3조)
 - 건물 유지·보수 및 외부인 무단침입 방지 등 시설보안 대책 마련
 - 타인의 무단점유 방지를 위해 공유재산 중 경계가 필요한 지점에 경계표 설치
 - 현지 확인을 통해 각종 공부 등재 내용과 대조하여 문제점 발견 시 즉시 행정조치로 재산권 보전

○ 안전관리

- 연 2회 정기 점검 실시

- 특별점검 : 취약시기(3월 해빙기, 7~8월 태풍, 집중호우 등) 및 필요 시
- 화재 예방을 위한 전기시설 안전조치 및 소방점검 등 시설물 안전관리 철저
- 노후 붕괴위험이 있는 건물은 시설담당 부서와 협의하여 안전진단 실시
- 안전진단 결과 철거 대상 건물은 공유재산심의회에 심의를 거쳐 철거를 추진하되, 해당 건물 출입구에 사고 예방을 위한 출입 통제 안내문 설치
- 부식·파손된 운동장 놀이기구·체육기구의 보수 및 철거로 안전사고 예방
- 학교 주변 및 운동장에 잡초나 쓰레기가 발생하지 않도록 주기적으로 제초 작업 및 청소
- 공작물 중 노후·위험시설물은 철거
- 입목죽·정원석은 부지 활용계획과 연계하여 관리하되, 관리대장을 작성하고 사진을 비치하여 망실 또는 훼손되는 일이 없도록 유의

○ 무단점유자에 대한 원상복구 조치 및 변상금 징수 등 추진

- 무단 점유재산을 측량하여 원상복구하고, 협의가 되지 않으면 소송 등을 통해 해결
- 변상금 징수 고지 및 시효중단 등 조치
- 불법건축물에 대해서는 강제 철거 등 대집행을 통해 해결
- 무단 점유에 따른 불법 사용 기간에 대해 변상금 부과

3 폐교 (장기)사용허가(대부) 관리

가. 사용허가(대부) 기준

- 자체 활용 계획이 없는 폐교재산은 공공 및 교육의 목적으로 활용될 수 있도록 지자체 등에 사용허가(대부) 추진
- 지자체 등에서 사용허가 계획이 없는 경우 인근 지역주민 의견을 수렴하여 공개경쟁입찰을 통한 사용허가

나. 사용허가(대부) 방법

- **일반경쟁 입찰(공유재산법 제20조)을 원칙으로 하며 법령에 명시된 경우만 수의의 방법으로 사용허가**[폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 (약칭: 폐교활용법) 제5조 제1항, 공유재산법 시행령 제13조 제3항]

[폐교활용법 제2조 및 제5조 제1항]

- ▶ 교육용시설: 자연학습시설, 청소년수련시설, 도서관, 박물관, 야영장 등
- ▶ 사회복지시설: 노인요양시설, 장애인복지시설, 지역주민복지센터 등
- ▶ 문화시설: 공연시설, 전시시설, 도서시설, 문학관 등
- ▶ 공공체육시설: 전문체육시설, 생활체육시설, 직장체육시설 등
- ▶ 소득증대시설: 농업생산기반시설(지하수 이용시설, 영농시설 등), 농어촌 관광휴양 사업(관광농원사업, 주말농원사업 등) 등

[공유재산법 시행령 제13조 제3항]

- ▶ 국가·지방자치단체·공법인·공익법인이 직접 사용하려는 경우
- ▶ 1만㎡ 이하인 농경지를 경작 목적으로 농업인에게 사용허가하는 경우
- ▶ 규정된 방법에 따른 산출가격이 3천만원 이하인 재산을 사용허가하는 경우
- ▶ 2회에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 않은 경우 등

다. 사용허가(대부) 기간

- **10년 이내, 갱신할 시 10년 초과할 수 없음**(폐교활용법 시행령 제3조 제3항)
- 사용허가는 **관리적인 측면 및 재산 수입 증대를 위해 임시로 사용** 허가하는 것이므로, 제반여건을 판단하여 사용허가 기간을 1년, 3년 등 10년 이하로 조정하여 임차인 위주가 아닌 교육지원청의 입장에서 판단

라. 사용허가(대부) 목적 등의 지정과 이행사항 점검 철저

- ▶ 신청자에게 구체적인 활용계획서를 제출받아 목적과 용도를 지정하여 사용허가
- ▶ 사용허가 취소 조건을 지정하여 사용허가일로부터 1년 이내에 사용허가 목적 사업에 착수하도록 명시
- ▶ 사용허가 목적 외로 사용하지 않을 것과 허가조건 위반 시 사용허가 취소 등 사용허가서에 명시
- ▶ 사용허가 목적 및 조건 이행상황을 정기적으로 확인점검하고, 허가조건 위반이 확인될 경우 즉각 시정조치 요구(불이행 시 사용허가 취소)

○ 전대의 금지

- 재산관리관 승인 없이 사용허가 재산의 일부 또는 전부를 제3자에게 재임대(전대)하는 일이 없도록 감독 철저

○ 사용허가 기간 만료 후 원상회복 조치

- 원칙적으로 영구시설물 축조 금지
- 자진 철거 조건으로 축조된 영구시설물 철거, 각종 설비 및 물건 등 원상회복 조치방안 강구
- 원상회복을 위한 복구소요액 예치방안 검토

○ 이행상황 점검 철저

- 사용허가 목적 및 조건의 **이행상황을 정기적으로 점검**

○ 시정명령(폐교활용법 제7조 제1항)

- 용도를 지정하여 폐교재산을 매각한 경우 매수자가 지정된 날이 지나도 폐교재산을 그 용도로 사용하지 아니하거나 지정된 용도로 제공한 후 지정된 기간 내에 그 용도를 폐지한 경우
- 대부(사용허가)받은 폐교재산의 관리를 소홀히 하였거나 대부(사용허가)의 목적을 위반하여 사용한 경우

○ 사용허가의 취소

- 시정명령을 받은 자가 이행하지 아니한 경우(폐교활용법 제7조 제2항)
- 사용허가한 행정재산을 국가나 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 필요하게 된 경우(공유재산법 제25조)

※ 사용허가 취소로 인한 손실은 지방자치단체가 보상(공유재산법 시행령 제18조)

- 사용허가를 받은 행정재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 한 경우(공유재산법 제25조)
- 해당 행정재산의 관리를 게을리 하였거나 그 사용 목적에 위배되게 사용한 경우(공유재산법 제25조)

- 사용허가를 받은 행정재산의 원상을 지방자치단체의 장의 승인 없이 변경한 경우(공유재산법 제25조)
- 거짓 진술, 거짓 증명서류의 제출, 그 밖의 부정한 방법으로 사용허가를 받은 사실이 발견된 경우(공유재산법 제25조)
- 납부기한까지 사용료를 내지 아니한 경우(공유재산법 제25조)

마. 손해보험가입 등

- 사용허가 시 필요하다고 인정하는 때에는 유·무상을 불문하고 사용허가 받은 자에게 그 재산에 대한 손해를 보상하기 위한 **손해보험계약을 체결**(가입증권 사본 의무 제출 요청)

※ 한국교육시설안전원에서 폐교재산에 대해서도 공제가입 범위 확대

- 보험료 또는 공제금을 교육지원청에서 미리 납부한 경우에는 사용허가 받은 자에게 부과(공유재산법 시행령 제4조)

- 손해보험 계약 체결 시 보험금 수령인은 반드시 재산의 소유자인 “서울특별시교육감(위임: 서울특별시OO교육지원청교육장)” 으로 함

※ (권장사항) 손해보험기간의 연속성 유지를 위해 교육지원청에서 폐교재산에 대해 보험 가입하고 대부받은 자에게 납부금을 부과하는 방법이 바람직함

바. 유의사항

- 사용허가 용도를 정확히 파악 후 지역주민과 사전협의 등을 통해 민원 예방
- 사용료 산정 시 관련 규정 적용 철저 및 대부료 조기 납부 유도
- 연 1회 이상 전문기관의 정기안전점검을 받도록 허가조건에 명시
- 국유지가 포함된 폐교재산 사용허가 시, 국유지는 사용허가 신청 후 국유지에 대한 사용료는 국고 귀속하도록 조치
- **사용허가 시 이행보증보험증권 확보**
 - 사용료 미납 등으로 사용허가 취소할 경우 납부해야 할 사용료의 120% 금액에 상당하는 이행보증보험 증권 제출 요청 또는 채권보전 의무이행을 위한 담보방안 강구

※ 폐교재산 (장기)사용허가 흐름도(예시)

