

전략연구 2012-02

# 충남 농산어촌 폐교의 실태와 활용성 제고 방안

권영현 · 이인배 · 김경태 · 권미정



## 발 간 사

도시지역의 확장과 경제성장은 농촌지역공동체의 붕괴로 이어졌으며 농촌의 인구가 지속적으로 감소하는데 기인하였습니다. 또한 1980년대부터 시작된 정부의 농산어촌 학교 통폐합 정책에 따라 지역사회의 정서 및 사회적으로 교육의 구심점 역할을 하였던 학교가 폐교되었고, 이에 따른 지역정책 및 활용상의 문제가 발생하였습니다. 특히 폐교의 입지, 해당 지역주민여론, 재산권 행사 등에 따른 지역마찰 문제로 대부, 매각 등의 처리가 원활히 이루어지지 않고 있는 실정입니다. 그렇기에 폐교활용은 지역발전의 중요한 정책이라고 말씀드릴 수 있습니다. 따라서 폐교활용은 지역주민의 평생교육 및 복지기회를 확충하고 소득증진을 통해 지역사회발전에 기여함을 목적으로 하고 있는바 지역의 자산으로서 지역사회의 커뮤니티 역할을 수행하여야 합니다.

이러한 폐교활용의 중요성과 역할을 충분히 고려하여, 본 연구는 충남지역의 전체 폐교를 대상으로 문헌연구, 사례연구, 설문조사 연구결과를 토대로 농촌폐교의 생산적 활용을 위한 정책의 추진과제를 제시하였습니다.

본 연구는 농촌지역에서 발생하는 폐교의 구체적인 실태를 조사하고 정책적인 관점에서 개선과제를 제안하였다는데 큰 의의가 있습니다. 특히, 내발적 발전의 차원에서 폐교를 지역의 자산으로 인식하고 정체성을 발굴하여 지역의 주민들과 연계한 폐교의 생산적인 활용방안을 제시하였다는 측면에서 시의성은 크다고 할 수 있습니다. 이 과제는 농촌폐교의 생산적 활용을 넘어 단기적인 계획이 아닌 중장기적으로 중앙정부, 지자체, 교육청이 함께 반드시 해결해야할 중요한 과제로 사료되기에 더욱 더 많은 관심과 연구가 수행되리라 믿습니다.

끝으로, 본 연구를 위하여 애써주신 권영현 선임연구위원을 비롯한 이인배 선임연구위원, 김경태 책임연구원, 권미정 연구원 등 내부연구진과 한국농촌경제연구원 윤상현 박사, 충북발전연구원 정삼철 박사 등 외부연구진과 자문위원님들의 노고에 깊은 감사를 드립니다. 또한 충남의 폐교활용 관련 정보를 제공해주신 충청남도교육청 관계자분께도 감사를 드립니다.

2012. 12. 31

충남발전연구원장 박진도





## 연구요약

농어촌지역의 폐교 증가에 따라 폐교의 유형 및 지역 여건에 따라 처리방식이 다양하게 이루어지고 있다. 폐교자원의 활용 및 처리 방식에 따라 운영사업의 유형, 사업의 투자와 집중도의 차이는 물론 지역 정체성의 연속, 지역에 기여 등에서 방향이 달라지기 때문에 신중한 판단이 요구되고 있다. 또한 폐교 활용 및 운영 실태를 살펴보면 수익을 창출해내는 생산유발적구조가 아닌 정부 지원금 또는 지자체의 혜택에 의존하여 운영하는 행태가 대부분으로 폐교자산의 운영에 있어 전문적인 경영역량과 사업이 안정적으로 정착되기까지 지방교육자치단체나 지방자치단체의 적극적인 참여와 협조가 요구되고 있다.

이러한 현실에서 폐교자원의 활용 및 운영에 지역과 지역민이 연계하여 지속적으로 지역 커뮤니티 공간으로 활용되어지고 지역 문화의 계승 향유의 기회를 제공하며, 지역민에게 실질적인 소득기반으로서 기능하기 위해서 본 연구는 다음과 같은 목적을 갖고 있다.

첫째, 기존 매각 및 임대방식의 활성화 방안을 제시한다. 기존의 보편적인 처리 방식인 민간매각 및 임대방식에 폐교자원이 지역사회에 기여할 수 있는 공익성을 확보하기 위한 관리방안 및 활용 강화계획을 제시한다. 둘째, 지역사회와 주민참여 연계성 강화방안을 제시한다. 지역 주민의 의견을 수렴하며 지역사회와의 연계성 강화 방안을 제시하여 지역의 정체성이 단절되지 않고 이어질 수 있는 방안을 제시한다. 셋째, 지방자치단체 및 지방교육단체의 주체별 역할을 제시한다. 폐교자산의 소유 주체인 교육청과 운영에 있어 유리한 기반을 갖추고 있는 지자체가 연계하여 주도하는 운영 방식을 모색하고 시·군 차원의 대응계획을 제시한다.

본 연구의 수행방법은 첫째, 다양한 목적의 관련 선행 연구 및 폐교 관련 법령 및 제도, 지자체 및 교육청에서 수립한 정책 및 통계, 관련 사례의 고찰을 통한 문헌연구가 이루어진다. 둘째, 대상 입지의 공간분석 및 관점의 조사 및 분석 등 현황 및 사례에 대한 실증연구로 충청남도에서 발생한 264개 폐교를 대상으로 지리적 특성에 따른 폐교유형 구분과 폐교활용과 운영실태를 알아보기 위해 발생 시기, 처리방법, 활용 주체 및 용도, 입지 및 주변 여건 등을 조사·분석하였다. 셋째, 운영자를 대상으로 직접 면담을 통한 현황 및 인식도 조사 통한 전문가 및 실무자의 의견을 청취하여 연구의 실효성을 제고한다. 이러한 연구 과정을 통하여 도출된 내용은 사례를 통해서 본 시사점과 과제도출, 결론 및 정책 제언이며 각각의 내용

은 다음과 같다.

먼저 국내외 대표 사례를 통해서 본 시사점으로는 경영적인 측면과 지역연계 방안과 관의 역할이며, 경영적인 측면에서는 명확한 폐교활용 목적의 수립 및 지속가능한 발전계획 마련, 경영마인드가 있는 운영자(인적자원)의 중요성이 나타났다. 지역연계 측면에서는 해당 지역 뿐 아니라 주변 지역까지 시장을 확산하며 해당 지역과 연계된 프로그램 및 운영모델의 필요성이 제기되었다. 아울러 관의 역할로서 관은 직접적인 관여가 아닌 서포터 역할의 수행, 지자체 및 교육청의 재정적 지원이 제기되고 있다.

충청남도의 대표적인 사례를 통해본 시사점에서 경영적인 측면으로는 개인 단독 운영 보다는 마을 공동운영 방식이나 지자체가 운영자에게 위탁하는 방식의 장점이 두드러졌으며, 장기적이고 체계적인 운영에 지자체의 배후 지원이 존재하는 하는 것으로 나타났다. 또한 다양한 프로그램 및 사이버 참여 등 프로모션이 도입되고 있는 것으로 나타났다. 지역연계 측면에서는 전반적으로 접근성은 양호하지만 배후시장이 되는 대도시 인근의 입지가 요구되고 있으며, 다양한 자연경관과 역사, 종교, 민속 등 부수적인 소재가 결합하는 형태가 나타났다. 관의 역할 측면에서는 정부지원사업의 영향력이 지대하여 사업의 규모와 홍보에 이르기까지 사업의 성패를 결정짓는 요인이 되고 있었다.

폐교자원 운영자를 대상으로 한 설문조사 결과 나타난 시사점으로는 영세한 수익구조(평균 연매출 1억1335만원), 연령대 및 이용행태의 다양성, 운영주체에 따른 사업 양상의 차이와 사업유형에 따른 계절적 기복이 나타났으며, 지역주민과의 관계를 지속할 장치의 마련, 지자체의 지원 등이 요구되고 있다.

이에 따라 요구되는 과제로 1)폐교 활용에 있어서 중앙 및 지방정부 차원의 역할 재정립, 2) 교육청의 역할 증대 및 개선, 3) 활용방안을 위한 운영자 발굴 및 지원, 4)입지에 적합한 활용방안, 5)지역주민 참여방안 확대, 6)관련 제도의 보완 및 개선이 도출되었다.

결론 및 정책제언은 폐교활용의 기본방향과 정책추진방향 및 세부추진계획으로 구분하여 제시하고 있다.

기본방향은 첫째, 중앙정부차원에서는 폐교운용상 혼선을 방지하기 위해 주무부처인 교육부의 명확한 지침을 수립하며, 지방정부차원에서는 지역사회와 연계한 실질적인 폐교지원 및 활성화를 위한 마스터플랜 수립을 제기한다. 둘째, 교육청 차원의 활용제도 개선에서는 소극적인 관리·운영의 틀을 벗어나 다양한 수요를 파악하고 지역의 자원과 인적여건 등의 강점으로 대응할 수 있는 지역 친밀도가 높은 발전방안으로 전환하여야 한다. 셋째, 폐교

활용운영자의 발굴 지원에 있어서는 아이템 공모전 및 아이템 보상제 등의 지원방안과 지역 내의 운영인사나 주체를 발굴하여야 하며, 재원확보와 원활한 운영을 위해서 기업 및 법인의 투자참여를 모색하여야 한다. 넷째, 입지에 맞는 활용방식으로서의 전환은 지역 밀착경영과 지역주민과의 친화도를 높여 갈수 있도록 유형별 폐교 활용방안 모델을 수립의 필요성을 제기한다. 다섯째, 지역주민의 참여 활성화 방안 모색에서는 폐교의 가치와 활용에 있어 주민의 역할과 효익에 대한 공감대를 형성하며, 농촌개발에 있어 폐교가 중요한 인프라로 자리잡기 위한 주민 역량 강화와 의식개혁이 지속적으로 요구된다.

정책추진방안에 있어서 첫째, 충청남도차원의 폐교활용 체계와 교육청과 협력방안으로 지자체에서 매입·운영이 이루어질 수 있는 관리주체의 조정과 공동협력이 요구되며, 충청남도 와 시·군, 교육청이 함께 참여하는 상생발전 협력네트워크 시스템 구축의 필요성을 제기한다. 둘째, 지역입지 유형과 운영주체 특성을 고려한 활성화 방안으로 해당 지자체와 지역 주민의 의견 수렴 절차를 의무화 하여 지역과의 공생 및 협력체계를 마련하도록 한다. 셋째, 기존 폐교활용 제도의 보완 및 개선 방안으로는 계약제한을 완화하는 동시에 자율적 책임성을 부여하며, 장기적인 계약의 보장과 재임대가 원활하게 이루어지게 하여 적극적인 사업계획 및 투자가 이루어지는 기반을 마련하는 것을 제기한다.

세부추진계획에 있어서 첫째, 충청남도와 시군 차원의 대응계획으로는 정례적이고 주기적인 폐교재산 평가관리운영 점검시스템의 마련, 폐교활용 자문기구의 구성과 특히 사회적경제지원센터를 폐교활용 지원컨설팅 기관으로 지정과 관련 지원조례 제정으로 재정적 지원근거의 제도적 장치 마련을 제기한다. 둘째, 지역 사회와 주민참여 연계성 강화계획에 있어서는 지역 주민의견 수렴절차의 마련과 지역의 각종 단체나 마을, 향토기업과의 전략적 제휴 및 체인화 사업의 추진을 제기한다. 셋째, 기존 민간매각 및 임대 폐교의 활성화 계획으로는 지역사회 기여도 평가 및 모니터링 시스템 도입, 공공예산 지원사업의 철저한 지도 감독 실시와 폐교의 사업운영 및 조치결과보고의 의무화를 제기한다. 넷째, 기타 신규로 발생되는 폐교시설의 공익적 활용 강화계획으로는 사회적 기업이나 마을기업, 협동조합과 같은 지역사회 서민 영세경제주체의 합동사무실이나 생산 활동기반을 위한 작업장 등으로 활용하는 방안, 지역특화 작목이나 특화산업의 생산연구시설로의 활용과 컨트리-홈텔(Country Hom-tel) 및 지역교육가족 복지차원의 교육은퇴자 가족휴양소로 개조 전환으로의 모색을 제기한다.



# 목 차

제1장 서 론 .....	1
1. 연구 배경 및 목적 .....	1
1) 연구 배경과 필요성 .....	1
2) 연구 목적 .....	3
2. 연구 범위 및 방법 .....	4
1) 연구 범위 .....	4
2) 연구 방법 .....	5
제2장 폐교활용 관련 이론고찰과 사례 .....	8
1. 선행연구 .....	8
1) 선행연구의 검토 .....	8
2) 선행연구와 차별성 .....	10
2. 폐교재산활용 관련 제도 .....	11
1) 폐교의 발생원인과 현황 .....	11
2) 폐교시설의 유형 .....	16
3) 관리 및 처리방식에 따른 유형 .....	17
4) 활용 용도에 따른 유형 .....	21
5) 폐교재산의 활용 관련 법령 .....	24
6) 지자체의 폐교자원 활용계획 .....	27
7) 폐교 활용 관련 제도의 문제점 .....	40
3. 폐교활용의 국내외 사례 .....	41
1) 일본 활용 사례 .....	41
2) 국내 활용 사례 .....	48

<b>제3장 폐교의 활용·운영실태 분석 및 과제도출</b>	<b>69</b>
1. 분석의 틀	69
1) 분석요소	69
2) 분석의 틀	69
2. 폐교의 지리적 특성에 따른 폐교 유형 구분	71
1) 중력모텔(Gravity Model)을 이용한 폐교의 지역별 영향력 산정	71
2) 지역별 영향력 산정 결과	74
3. 충남의 폐교 활용 현황	78
1) 활용 현황	78
2) 폐교 발생 추이	80
3) 폐교의 사용주체	91
4) 입지분석	92
5) 우수운영사례 분석	95
6) 시사점	106
4. 폐교운영자 설문조사 및 인터뷰 결과분석	108
1) 운영자 설문조사 개요	108
2) 운영자 설문조사 결과분석	110
3) 폐교 활용 현장실무자 인터뷰 결과분석	121
4) 시사점	123
5. 폐교활용의 과제도출	125
1) 중앙 및 지방정부의 역할 재정립	125
2) 교육청의 역할 증대 및 개선	125
3) 활용방안을 위한 운영자 발굴 및 지원	126
4) 입지에 적합한 활용방안	126
5) 지역주민 참여방안 확대	126
6) 제도의 보완 및 개선	127
<b>제4장 폐교의 활용성 제고 방안</b>	<b>128</b>
1. 폐교활용방안의 접근 틀	128
2. 폐교활용의 기본방향	129
1) 중앙 및 지방정부차원에서의 대안 마련	130

2) 교육청 차원의 활용제도 개선 .....	131
3) 폐교 활용·운영자의 발굴 지원 .....	132
4) 입지여건에 맞는 활용방식으로 전환 .....	134
5) 지역주민의 참여 활성화 방안 모색 .....	139
<b>3. 폐교활용을 위한 정책추진방안 .....</b>	<b>141</b>
1) 충청남도 차원의 폐교활용 체계와 교육청과 협력강화 방안 .....	141
2) 지역입지 유형과 운영주체 특성을 고려한 활성화 방안 .....	142
3) 기존 폐교활용 제도의 보완 및 개선 방안 .....	142
<b>4. 세부추진계획 .....</b>	<b>143</b>
1) 충남도와 시·군 차원의 대응계획 .....	143
2) 지역사회와 주민참여 연계성 강화계획 .....	145
3) 기존 민간매각 및 임대 폐교의 활성화 계획 .....	146
4) 기타 신규 발생 폐교시설의 공익적 활용 강화계획 .....	147
 <b>제5장 결론 및 정책 제언 .....</b>	 <b>150</b>
1. 요약 및 정책제언 .....	150
1) 요약 및 종합정리 .....	150
2) 정책제언 .....	160
2. 연구의 한계 .....	166
 <b>&lt;부록 1&gt; 교육청의 폐교업무 프로세서 .....</b>	 <b>168</b>
<b>&lt;부록 2&gt; 설문지 .....</b>	<b>181</b>

# 표 목 차

<표 2-1> 연구자별 주요내용 .....	9
<표 2-2> 방안별 주요내용 .....	10
<표 2-3> 충남 시·군별 인구변동 .....	12
<표 2-4> 전국 연령대별 추계 인구 .....	12
<표 2-5> 광역자치단체별 폐교 발생 현황 .....	14
<표 2-6> 단계별 폐교 발생의 단계별 현황 .....	15
<표 2-7> 설립·운영규정에 의한 학교시설의 분류 .....	16
<표 2-8> 형태·기능에 의한 학교시설의 분류 .....	17
<표 2-9> 폐교활용 유형 .....	21
<표 2-10> 폐교 활용 용도에 따른 구분 .....	22
<표 2-11> 청소년수련시설의 종류 .....	23
<표 2-12> 폐교재산의 활용을 위한 특별법의 주요내용 .....	26
<표 2-13> 조사 내용 .....	30
<표 2-14> 예정가격의 체감액 및 체감방법 .....	37
<표 2-15> 능길시골자연학교 폐교 활용 실태 .....	48
<표 2-16> 봉조농촌체험학교 폐교 활용 실태 .....	49
<표 2-17> 밀양연극촌 월산초등학교 폐교 활용 실태 .....	50
<표 2-18> 교촌농촌체험학교 폐교 활용 실태 .....	51
<표 2-19> 와인코리아(주) 화곡초등학교 폐교 활용 실태 .....	52
<표 2-20> 구운암초등학교 용동분교 폐교 활용 실태 .....	53
<표 2-21> 부여땅자연미술학교 폐교 활용 실태 .....	54
<표 2-22> 살구나무예술촌 지정초등학교 폐교 활용 실태 .....	55



<표 2-23> 감자꽃스튜디오 평창초등학교 폐교 활용 실태 .....	57
<표 2-24> 대기리산촌체험학교 폐교 활용 실태 .....	59
<표 2-25> 한울타리 영화마을 옥계초등학교 폐교 활용 실태 .....	60
<표 2-26> 버들개마을체험학교 폐교 활용 실태 .....	62
<표 2-27> 소백산예절서당캠프 노동초등학교 폐교 활용 실태 .....	63
<표 2-28> 갈론산촌체험관 갈론초등학교 폐교 활용 실태 .....	65
<표 3-1> 충남 폐교 활용과 운영실태의 분석 틀 .....	70
<표 3-2> 거리 매트릭스 산정결과(집중분석지역) .....	74
<표 3-3> 지리적 위치에 따른 폐교 영향력 산정결과 .....	74
<표 3-4> 미활용 폐교지의 지리적 위치 영향력 .....	77
<표 3-5> 광역지자체별 폐교 활용 현황 .....	78
<표 3-6> 충남 폐교의 관리 현황 .....	81
<표 3-7> 충남 폐교의 연도별 발생 수 .....	81
<표 3-8> 충남 폐교의 현황 .....	81
<표 3-9> 충남 폐교의 사용 주체 .....	91
<표 3-10> 문화관광 용도 폐교의 입지 .....	92
<표 3-11> 천안 놀배문화체험학교 현황 .....	95
<표 3-12> 공주 자연공예체험관 현황 .....	97
<표 3-13> 서산 안전창작스튜디오 현황 .....	98
<표 3-14> 논산 놀피종합체험학습관 입지 특성 .....	100
<표 3-15> 금산 금강생태과학체험관 입지 특성 .....	101
<표 3-16> 부여 거전리산촌생태마을 입지 특성 .....	103
<표 3-17> 서천 갈숲마을 입지 특성 .....	104
<표 3-18> 정혜과학아카데미 입지특성 .....	105
<표 3-19> 집중분석 대상 요인별 분석표 .....	107
<표 3-20> 폐교 운영자 설문조사 내용 .....	109
<표 3-21> 계약방법별 보수, 신축여부 .....	111
<표 3-22> 건물의 규모 및 활용도 .....	111
<표 3-23> 계약방법별 보수, 신축여부 .....	112
<표 3-24> 운영사업 유형 .....	113

<표 3-25> 운영사업유형별 계약방법 .....	113
<표 3-26> 사업유형별 연간이용인원 .....	115
<표 3-27> 연간이용일수 .....	116
<표 3-28> 사업유형별 연간이용일수 .....	116
<표 3-29> 사업수익의 사업체 운영 .....	117
<표 3-30> 사업유형별 사업수익 .....	118
<표 3-31> 지자체 지원 만족도 .....	118
<표 3-32> 운영기간별 지자체 지원 만족도 .....	119
<표 3-33> 사업유형별 주민간 관계 .....	120
<표 4-1> 폐교여건별 기능 .....	132
<표 4-2> 폐교 유형별 활용방안 .....	134
<표 4-3> 미활용 폐교의 입지별 영향력 .....	135

# 그림 목 차

(그림 1-1) 연구의 흐름 .....	7
(그림 2-1) 폐교 활용 관련 법령 체계 .....	27
(그림 2-2) 토지형태에 따른 유형 .....	33
(그림 2-3) 토지형태에 따른 유형 .....	38
(그림 2-4) 일본의 공립학교 연도별 폐교 발생 수 .....	42
(그림 2-5) 교토아트센터의 모습 .....	44
(그림 2-6) 일본 니시스가모창조사 운영방향 .....	46
(그림 3-1) 충청남도 시/군 폐교의 위치 .....	72
(그림 3-2) 충청남도 주요 시/군 중심지 설정 .....	73
(그림 3-3) 충청남도 폐교의 영향력 분포 .....	75
(그림 3-4) 집중 분석지역의 영향력 분포 .....	75
(그림 3-5) 시도 중심지와 폐교의 영향력 분포 .....	76
(그림 3-6) 충남 시군별 폐교 발생 수 .....	80
(그림 3-7) 천안 놀배문화체험학교 입지 현황 .....	96
(그림 3-8) 공주 자연공예체험관 입지 현황 .....	97
(그림 3-9) 서산 안전창작스튜디오 입지 특성 .....	99
(그림 3-10) 논산 놀피종합체험학습관 입지 현황 .....	100
(그림 3-11) 금산 금강생태과학체험관 입지 현황 .....	102
(그림 3-12) 부여 거전리산촌생태마을 입지 현황 .....	103
(그림 3-13) 서천 갈숲마을 입지 현황 .....	104
(그림 3-14) 정혜과학아카데미 입지현황 .....	105
(그림 3-15) 마을의 경제활동 .....	110

(그림 3-16) 폐교계약시기 .....	110
(그림 3-17) 대지규모 .....	111
(그림 3-18) 보수(신축) 이유 .....	112
(그림 3-19) 비용 마련 .....	112
(그림 3-20) 주 이용층의 거리 .....	114
(그림 3-21) 주 이용층 연령대 .....	114
(그림 3-22) 형태별 이용률 .....	114
(그림 3-23) 평균이용단가 .....	114
(그림 3-24) 계절성 .....	117
(그림 3-25) 이용집중계절 .....	117
(그림 3-26) 관계유지 방안 .....	120
(그림 3-27) 시설운영시 우선요구사항 .....	120
 (그림 4-1) 폐교활용의 목표 .....	 129

# 제1장 서론

## 1. 연구 배경 및 목적

### 1) 연구 배경과 필요성

(1) 폐교의 처리 및 활용방식에 따른 지역 활력 감소

| 폐교재산의 처리 방식은 매각, 대부, 자체활용 등으로 이루어지며, 처리방식에 따라 운영 사업의 유형, 사업의 투자와 집중도의 차이는 물론 지역 정체성의 연속, 지역에 기여 등에서 방향이 달라지기 때문에 신중한 검토와 판단이 요구됨

| 폐교처리 방식 중 매각방식은 처리 종결이 이루어진 후 후속 관리에 대한 부담이 없다는 이유로 활용이 빈번하게 이루어지고 있으나, 외부인 운영자나 지역과 연관이 없는 사업으로 운영 되었을 때 지역정체성이 단절되고 지역 주민과 괴리가 발생될 소지가 있음

| 대부방식은 현재 점차 줄어들고 있는 추세로 폐교가 지니고 있는 정체성이 소멸되지 않고 잠정적으로 유지되는 장점이 있으나, 단기간 활용에 따른 제약으로 시설 개선 등 적극적인 재원의 투입이 이루어지지 않아 폐교 자원의 가치에 부합되는 생산유발을 이루어내지 못하면서 지역 활력을 감소시키는 요인으로 작용되고 있음

| 해당 교육청에서 자체 활용하는 경우, 용도 면에서는 폐교가 가지고 있는 교육시설이라는 성격과는 부합되게 활용되지만, 가동률 및 수익성 등 실질적인 활용성 결과가 미미하여 유지

비용을 충당하기에도 어려운 형편임

| 전체적으로 폐교자원의 처리방식에 따라 활용의 방향이 가름되며 방식마다의 특성을 보이고 있지만, 민간이 운영하는 경우나 교육청에서 자체 활용하여 직접 운영하는 경우에는 폐교자원이 지닌 가치에 비해 발생하는 효과는 미흡하게 나타나고 있는 형편임

## (2) 기존 활용폐교 자원의 운영능력 부족으로 침체된 상태

| 대부분 폐교자원은 해당지역의 중심에 위치하며 진입도로, 상하수도 설비와 충분한 대지의 확보 등 접근 및 여건이 양호함에도 폐교자원의 활용용도가 교육 및 연수, 지역커뮤니티, 생산, 주거 등 활용이 제한적으로 이루어지고 있으며, 자원의 고유성 및 지역의 정서 등을 아울러 활용할 수 있는 용도가 매우 제약적임

| 폐교자원은 지역에 입지한 분교 규모라 하더라도 부지와 건축물이 규모가 있는 자원이기 때문에 사업운영을 위해서는 초기 비용 뿐 아니라 지속적인 시설확충 및 유지보수에 소요되는 재원을 개인이나 지역민이 감당하기에는 어려움

| 폐교자원의 근본적인 한계인 입지적 불리함에 따라 외부인을 대상으로 하는 활용사업의 경우 운영주체인 지역주민, 개인 또는 지역공동체의 전문적인 경영역량이 요구되고 있음

| 경영 부실의 연속으로 수익을 창출해내는 생산유발적구조가 아닌 정부 지원금 또는 지자체의 혜택에 의존하여 운영해 나가고 있는 현실임

## (3) 교육청과 지방자치단체에 주체별 역할의 분담이 필요

| 학교는 교육목적으로 제공된 행정자산으로 중앙관서의 장은 교육인적자원부장관이며, 국유재산법의 규정에 의하여 지방교육자치단체나 지방자치단체에 그 관리를 위임하고 있으므로 지방자치단체나 교육자치단체는 폐교재산의 관리청이라 할 수 있음<sup>1)</sup>

| 그럼에도 폐교자원의 활용에 있어 지방자치단체의 적극적인 참여와 지방교육단체와의 긴밀한 협조체제의 구축이 미비하여 지역자원으로서 사업초기에 관이 유도하여 지역의 자원 및 정체성을 촉진하는 방향으로 운영이 요구되고 있는 현실임

---

1) 조정환, 폐교재산 활용방안에 관한 법적 고찰, 대진대학교 법무행정대학원, 2006

## 2) 연구 목적

| 폐교자원의 활용 및 운영에 지역과 지역민이 연계하여 지속적으로 지역 커뮤니티 공간으로 활용되어지고 지역 문화의 계승 향유의 기회를 제공하며, 지역민에게 실질적인 소득기반으로서의 폐교의 활용성 제고를 위한 세부적인 연구목적은 다음과 같음

| 첫째, 기존 매각 및 임대방식의 활성화 방안을 제시함. 대부처리방식이 적극적이고 지속적인 운영에서의 한계를 보이자 매각방식과 자체활용방식 위주로 처리가 이어지면서 지역의 공공자원이 사유화 되거나 지역과 괴리가 되는 결과로 이어짐. 이에 따라 기존의 민간매각 및 임대방식에 폐교자원이 지역사회에 기여할 수 있는 공익성을 확보하기 위한 관리방안 및 활용 강화계획을 제시함

| 둘째, 지역사회와 주민참여 연계성 강화방안을 제시함. 먼저 지역의 자산이면서도 지역민이 소외된 채, 외부인 위주로 운영되는 현재의 운영체제에서 지역 주민의 의견을 수렴할 수 있는 절차를 마련하고 지역사회와의 연계성 강화 추진 방안을 제시하여 지역이 보유하고 이어져 오는 자원, 산물, 생산, 정서 및 전통과 관련한 장소의 정체성이 단절되지 않고 이어질 수 있는 지역과의 연계 강화 방안을 제시함

| 셋째, 지방자치단체 및 지방교육단체의 주체별 역할을 제시함. 개별 사업체의 운영과 교육청의 자체활용이 실질적인 성과를 이루어내지 못함에 따라 교육청과 지자체가 연계하여 주도하는 운영 방식을 모색하여 충청남도과 시·군 차원의 대응 계획을 제시함. 기존의 자문기구의 전문성 강화 및 지자체에서의 재정적 지원근거의 제도적 마련을 제안함

| 충청남도에서 발생된 264개 폐교의 처리 과정과 사용 현황을 조사하고 폐교자원 활용을 위한 관련 법규 및 법적 제도를 분석하여, 운영자와 주민, 이용자의 요구(needs)가 반영된 지원이 이루어질 수 있는 운영주체 및 기존의 단편적인 활용방안을 벗어나 계절적 여건 및 다양한 수요 변화에 대응 할 수 있는 처리 방식에 따른 폐교자원을 유형화하고 이를 토대로 운영 모델을 제안하고자 함

## 2. 연구 범위 및 방법

### 1) 연구 범위

#### (1) 공간적 범위

| 본 연구는 폐교자원의 활용실태의 분석을 통하여 바람직한 운영 주체 및 운영방안을 모색하는 연구로써, 공간적 범위로는 전반적인 폐교 발생 현황, 법규 및 제도와 사례조사를 전국을 대상으로 하였으며, 폐교 과정 및 운영 실태, 교육청 차원의 효율화 매뉴얼 등의 조사와 실질적인 대상지의 현황 분석 및 설문조사는 충청남도 내 전 지역의 폐교 자원을 대상으로 하였음<sup>2)</sup>

#### (2) 시간적 범위

| 시간적 범위는 조사 대상인 충청남도의 폐교가 발생하기 시작한 1986년부터 2012년 현재까지 집계된 자료 및 통계와 관련된 연구 실적물, 교육청 자료를 기준으로 하였으며, 연구를 위한 관계 전문가 면담은 2012년 5월에 실시하고 폐교시설 운영자에 대한 설문조사는 같은 해 6월에 수행하였음

#### (3) 내용적 범위

| 관련 연구 및 사례 검토

- 폐교 자원 활용 관련 연구, 정책보고서, 토론회 조사
- 국내외 및 충남의 성공실패 사례 조사, 요인 분석

| 개념 및 유형 분류

---

2) 충청남도 내 대상지는 시군별로 천안시 7, 공주시 28, 보령시 22, 아산시 9, 서산시 21, 계룡시를 포함한 논산시<sup>1)</sup> 19, 당진시 12, 금산군 19, 연기군 14, 부여군 29, 서천군 19, 청양군 19, 홍성군 8, 예산군 16, 태안군 23 곳으로 하였으며, 계룡시는 개별 교육지원청이 설치되지 않아 논산시 교육지원청에 포함하였음



- 지역 고유성과 커뮤니티 지속의 공간으로서의 폐교자원의 가치
- 유희화 과정 및 용도에 따른 유형 분류

#### | 관련 법규 및 운영 관리 주체

- 폐교 활용 관련 법규 검토, 활용 절차 운영 관리 조직 검토
- 현재 사적 운영주체와 공적주체(지자체 및 교육청)의 효율 비교

#### | 폐교의 공간 및 여건조사와 분석

- 문화생태지도 차원의 대상지 영향권 내 생산 및 지역 자원조사
- 건축물, 부지의 유형, 규모 등 공간조사 및 분석
- 현재 시장 영역 및 잠재시장의 여건 분석

#### | 운영자의 운영실태 및 의식조사와 분석

- 시설의 현황 및 운영 실태 분석
- 시설 운영자의 의식 및 수요조사를 통한 니즈 파악

#### | 지역 맞춤형 폐교활용 모델 구상

- 현재 미활용 폐교 시설을 중점 대상으로 하는 다목적 활용모델 도출
- 폐교자원 운영이 자생적으로 이루어지기까지의 자립 육성방안
- 입지 여건에 따른 적합한 용도 부여 및 수요에 대응하는 복합 기능

## 2) 연구 방법

### (1) 기본적인 연구수행 방법

| 본 연구의 기본적인 수행방법은 첫째, 다양한 목적의 관련 선행 연구 및 정책, 사례의 고찰을 통한 문헌연구가 이루어지며, 둘째, 대상 입지의 공간분석 및 관점의 조사 및 분석 등 실증연구가 이루어짐. 셋째, 운영자를 대상으로 직접 면담을 통한 현황 및 인식도 조사가 이루어지며, 넷째, 세미나 및 자문회의를 통한 전문가 및 실무자의 의견을 청취하여

연구의 실효성을 제고함.

## (2) 단계별 연구수행 방법

### | 문헌연구

- 농산어촌 폐교 관련 법령 및 제도, 지자체 및 교육청에서 수립한 정책 및 통계, 농산어촌 폐교 활용 관련 선행 연구를 고찰하였음.

### | 현황 및 사례조사

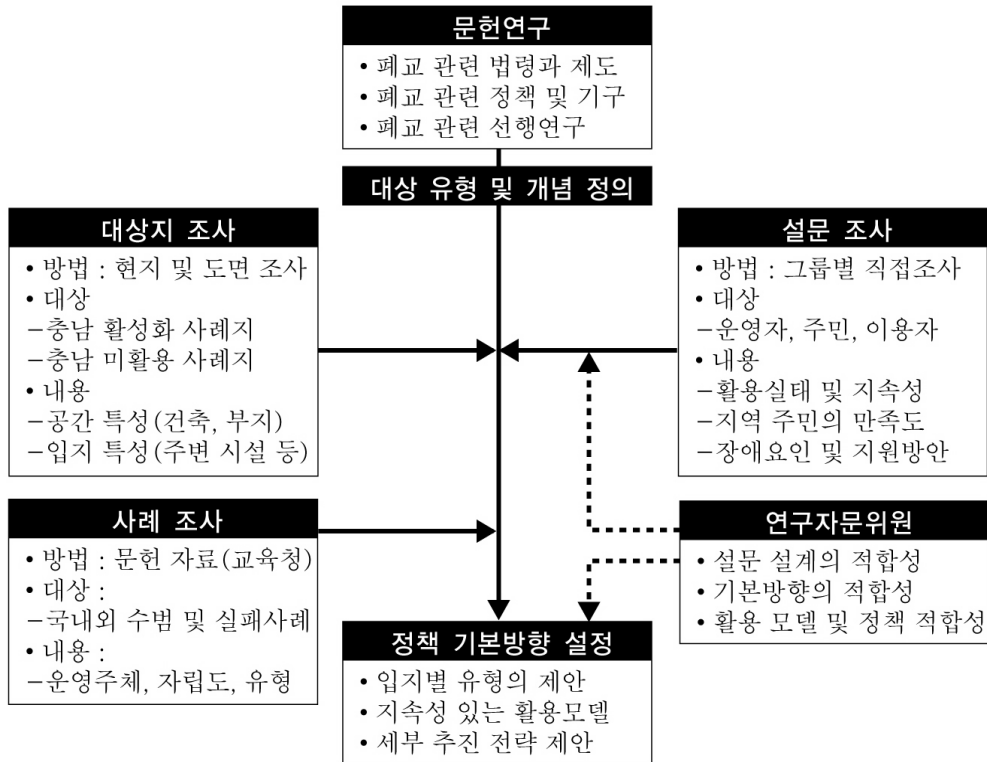
- 충청남도 지역의 폐교 발생 현황과 활용 실태를 조사하기 위해 1986년부터 2012년 현재까지 발생한 264개 폐교를 대상으로 발생 시기, 처리방법, 활용 주체 및 용도를 조사·분석하였음.
- 폐교 자원 중 외부 방문객을 유치하여 교육 및 문화 용도로 사용되는 폐교를 대상으로 입지 및 주변 여건 등을 조사·분석하였음. (입지 및 여건 분석 예정)

### | 전문가 협의회

- 본 연구의 기획단계에서 착수 및 중간보고 과정에 연구의 질과 실효성을 제고하기 위하여 전문가 및 도 공무원이 참여하는 연구심의회를 구성하여 운영하였음.
- 폐교자산을 관리하는 충남교육청 재무관리과 재산관리 담당 및 교육법무담당관실 평생교육담당, 선도적인 폐교 운영을 하는 경영자의 면담 조사를 통해 충남지역의 폐교 활용 정책현장에서의 운영 현황 및 개선 방안에 관한 의견 청취와 조사를 실시함.

### | 설문조사

- 폐교시설 운영자를 대상으로 폐교공간의 현황, 사업 운영 상태, 지자체 및 지역주민과의 관계를 알아보기 위한 설문조사를 실시하였음.
- 연구 방법과 연구내용의 관련성, 전체 연구의 흐름을 요약하여 정리하면 다음과 같음



(그림 1-2) 연구의 흐름

## 제2장 폐교활용 관련 이론고찰과 사례

### 1. 선행연구

#### 1) 선행연구의 검토

| 농산어촌 학교 통폐합 정책에 따라 발생한 폐교로 인하여 1990년대부터 정책 및 활용상의 문제가 발생하였으며, 이러한 문제는 폐교와 직접적으로 관련된 교육 분야뿐만 아니라 행정, 경영, 건축, 문화·예술, 관광 등의 분야에서 폐교활용과 관련된 연구를 이끌어냈음. 이 중에서 본 연구와 관련이 있어 시사점을 주는 과제를 중심으로 검토하였음.

| 조성환(2006)은 '폐교재산 활용방안에 관한 법적 고찰'에서 폐교자원의 운영에 있어 전문성의 부재를 지적하면서 전문적인 자산관리기관에 매각하거나 관리하여 재정수입을 확대와 학교용지부담금을 폐교재산 활용이 지원하는 방안으로 제도개선을 주장하고 있음.

| 박성우(2009)는 '폐교 공간 유형별 시설기준과 활용실태에 관한 연구'에서 폐교시설 현황과 활용 경향의 조사·주변여건의 조사·유형별 공간계획의 조사를 한 후, 선정된 사례의 활용실태 분석을 통해 각 시설별 활용 공간 분석과 각 시설별 공간 쓰임 분별 및 판단 및 이에 따른 만족도를 통하여 시설별 활용을 위한 기준의 필요성 등을 주장하고 있음.

| 이상욱(2010)은 '폐교 활용에 있어서 용도별 적합성에 관한 연구'에서 폐교 시설의 대표적인 활용유형을 도출하고 유형별 시설기준 및 관련규정을 바탕으로 교육시설, 복지시설, 수련시설, 생산시설 별 활용의 적합에 다른 특성을 구분하여 제시하고 있음.

| 마상진(2010)은 '농촌의 폐교활용 실태와 정책과제'에서 농촌 폐교의 활용이 활성화되기 위해서는 관련 주체들의 관심과 역량의 제고 및 정부차원의 구체적인 계획이 수립·추진에 필요성을 제기하며, 기초지방자치단체 차원의 활용체계 정립, 시도교육청과 해당지자체와의 협력 강화, 지역주민의 참여의식 고취, 활용·운영자 발굴 및 지원, 전국단위 네트워크 구축, 지역주민 권익보장을 위한 법적장치 마련을 제시하고 있음.

| 이영실(2011)의 '폐교를 활용한 문화시설의 네트워크를 통한 지역 문화예술 활성화 방안연구'에서 폐교의 입지가 갖는 문화예술의 낙후성에 대한 해소방안인 문화예술 프로그램 범위의 문화예술의 지역민 향유에는 성과가 있지만, 운영에 대한 재정적 안정, 전문인력의 부족, 접근성에 대한 문제점을 해소하기 위해 '네트워크' 구성을 제시하고 있음.

| 송병하(2012)는 '도시구조 변화에 따른 폐교활용에 관한 연구'에서 충남 연기군에 발생한 폐교를 대상으로 폐교의 물리적 조건인 주변시설, 인접 도로 등 접근성 및 공공성과 인지성을 토대로 수익성과 공익성으로 미활용에 대한 문제를 제기하며 지역주민들의 참여가 이루어지는 용도 및 해당 교육청과 연계한 연수시설 등 도시와 농촌의 요구를 동시에 수용할 수 있는 활용 모델을 제시하고 있음

〈표 2-1〉 연구자별 주요내용

연구자	내 용	요지
조성환 (2006)	폐교 재산의 성질·관리주체·관련 실정법의 고찰을 통하여 관리 하자에 따른 문제점의 해소 방안으로 토지신탁 전문기관에 매각 및 임대하는 방안과 학교 용지부담금을 폐교재산 활용을 위해 지원하는 방안을 제기함	운영 전문성 강화
박성우 (2009)	폐교활용은 입지에 따른 여건 및 용도별 시설 기준, 시설의 공간 쓰임에 따른 성격을 지니기 때문에, 용도별로 건축 공간활용에 적합성이 다르게 나타나며 이를 위하여 시설 기준의 완화나 다른 측면의 기준마련을 제시하고 있음	용도별 공간활용 특성
이상욱 (2010)	폐교활용 용도를 교육시설, 복지시설, 수련시설, 생산시설로 유형별 구분한 후, 관련규정 및 입지적, 공간적 분석 등을 통하여 용도별 기존 폐교의 개선 정도의 차이 및 특성을 제시하고 있음	용도별 공간구조특 성
마상진 (2010)	관련주체들의 참여와 정부차원의 계획 수립을 제기하면서 기초지자체 활용정립, 교육청과의 협력, 지역주민 참여, 리더발굴, 전국 단위 네트워크 구축 등을 제시하고 있음	주체별 역할
이영실 (2011)	폐교의 문화용도로서의 활용에 따른 재정의 부족, 전문인력 부재, 접근성 낙후 등을 들면서 이를 해소할 방안으로 문화시설 네트워크를 통한 활성화 방안을 제시하고 있음	연계 방안
송병하 (2012)	폐교의 물리적 조건인 주변시설, 인접 도로 등 접근성과 공공성과 인지성을 토대로 수익성과 공익성 및 지역주민들의 참여가 이루어지는 용도, 해당 교육청과 연계한 연수시설 등 도시와 농촌의 요구를 수용하는 활용 모델을 제시하고 있음	물리적 조건에 따른 용도

| 선행연구를 고찰 해 본 결과, 본 연구와 관련 된 연구로는 용도에 따른 공간 구성의 특징으로 물리적 여건에 적합한 용도를 제시하기 위하여 입지적, 건축의 공간적 구조를 요인으로 하여 용도를 구분하는 연구가 주를 이루고 있음

| 또한, 운영의 전문성 강화, 지방자치단체 및 지방교육단체 간의 역할 및 연계 강화, 지역 및 전국 단위의 네트워크 구축 등의 연구가 이루어졌음

〈표 2-2〉 방안별 주요내용

방 안	내 용
용도에 따른 공간의 특성	폐교가 가지고 있는 입지적 공간적 특성에 따라 적합한 용도가 정해지며, 특성에 부합하는 교육시설, 복지시설, 수련시설, 생산시설로 활용의 구분이 요구됨
운영 전문성 강화	폐교 운영이 외부인 및 지역주민들에 의해 이루어지면서 전문성 부족에 따른 문제가 발생되며, 이를 해소하는 방안으로서 리더발굴, 전문성강화 및 전문토지 선택회사에 매각하거나 임대하는 방안이 제기됨
주체별 역할 강화	폐교재산의 관리주체는 지자체의 교육청을 비롯한 지방자치단체임에도 지자체의 적극적인 참여와 협력이 이루어지지 않고 있기 때문에 지자체에서의 운영방안 수립 및 협력방안의 수립의 요구를 제시함
연계방안	운영프로그램의 획일화를 개선하는 방안으로 지역별 네트워크 강화 및 전국단위의 네트워크 방안을 제시하며 프로그램의 다양성 및 공동홍부가 이루어질수 있는기반 마련을 제시함
용도의 확장	동창회·지역주민·학과 단위로 관리 업무를 이관하는 방안과 공익요원이나 공공근로를 활용한 폐교 관리 개선 방안, 폐교 재산의 위치, 규모, 주위 환경, 인근 현황, 매각·임대 상황을 인터넷 등으로 홍보

## 2) 선행연구와 차별성

| 본 연구에서는 대상을 세분화 하여 충남 지역 내 폐교를 대상으로 폐교 과정, 운영 방식, 지역주민과의 관계, 실질적인 운영 수익, 자립도 등을 조사함.

| 또한 폐교 자원의 입지적 특성(소비 시장의 확보, 접근성, 인근의 중복 시설) 및 공간의 특성(노후도, 규모, 건축 유형, 부지의 활용 가능성 등)을 근거로 입지별 적합 활용 유형을 도출함.

| 계절적 수요 및 운영여건에 따라 유연하게 대처할 수 있는 복합유형 제시함.

## 2. 폐교재산활용 관련 제도

### 1) 폐교의 발생원인과 현황

| “폐교”란 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교<sup>3)</sup>로서 학생 수의 감소, 학교의 통폐합 등의 사유로 폐지된 공립학교를 말하며, “폐교재산”이란 폐교되기 전에 직접 또는 간접으로 그 학교의 교육활동에 사용되던 시설과 그 밖의 재산 중 공유재산인 교사동, 부속건물, 급·배수 설비, 전기시설, 옥외구조물이 이에 해당됨.

| 도농간의 경제적, 사회적, 문화적, 교육적인 격차로 인구의 도시집중현상이 심화되면서 대도시의 인구 과밀과 농산어촌 인구의 감소현상이 나타나 교육정책에도 지대한 영향을 미치고 있는 실정임.

| 농산어촌 지역의 인구 감소는 학령아동의 감소로 이어져 학교의 규모가 작아지면서 교육효과의 질적 하락, 재정 투자의 소외, 시설 투자의 미흡 등의 문제점을 초래하게 됨.

#### (1) 농산어촌 인구의 도시 이동

| 폐교의 발생 원인으로는 도시 위주의 산업화 정책에 따른 사회구조의 급격한 변화에 기인하고 있음.

| 도시화와 공업화 과정에서 농산어촌의 청·장년층 인구가 취업을 위해 도시 지역으로 이동을 하게 됨에 따라, 인구가 유출된 농산어촌은 청·장년층의 인구 감소 뿐 아니라 유·소년층의 인구도 함께 단위 학교의 학생수 감소로 이어짐.

| 이러한 인구의 도시 집중화는 농산어촌의 초등학교 취학 연령의 급속한 감소를 가져와 소규모 학교가 발생되게 하는 주요 요인으로 근본적인 주요한 국가의 전반적인 산업구조의 변화에서 비롯된 것임.

| 1993년 이후 충청남도의 인구변화를 살펴보면, 도 전체적으로는 증가와 감소가 반복하다 2005년 이후에는 증가세를 보이고 있음. 시·군의 인구 변화 양상에 있어서는 단순히 시

3) 초·중등교육을 실시하기 위한 1. 초등학교·공민학교, 2. 중학교·고등공민학교, 3. 고등학교·고등기술학교, 4. 특수학교, 5. 각종 학교를 말한다.

지역과 군 지역으로 양분된 특성을 보이지 않으며, 천안, 아산, 서산, 당진, 계룡은 증가세에 있으나, 시 지역이라 하더라도 공주, 보령, 논산은 감소세를 보이고 있음.

| 군 지역은 세종시와 내포신도시가 조성되는 연기군과 홍성군은 2011년에 이르러 상승세로 선회했으나, 다른 군 지역은 여전히 감소세를 보이고 있음.

| 이러한 도전체의 증가와 개발지역과 낙후지역간의 편차가 가중되어 감소지역의 감소가 이어질 것으로 판단되며, 폐교의 증가에 직접 영향을 미치는 요인이 되고 있음.

〈표 2-3〉 충남 시·군별 인구변동

연도 지역	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011
천안	△ 11,629	△ 130,539	△ 37,298	△ 32,089	△ 29,517	△ 23,967	△ 55,981	△ 19,474	△ 8,876	△ 30,545
공주	▼ 2,244	△ 80,211	▼ 1,452	△ 202	▼ 2,841	▼ 3,021	▼ 1,468	▼ 2,877	▼ 2,440	△ 576
보령	△ 179	△ 68,001	▼ 1,130	▼ 1,044	▼ 4,415	▼ 5,926	▼ 2,324	▼ 419	▼ 883	▼ 333
아산	△ 3,643	△ 92,915	△ 17,444	△ 4,960	△ 5,851	△ 6,653	△ 11,309	△ 17,059	△ 34,959	△ 18,074
서산	▼ 896	△ 86,027	△ 7,363	△ 1,178	▼ 647	△ 1,702	▼ 1,524	△ 3,275	△ 5,317	△ 2,603
논산	▼ 3,875	▼ 3,225	▼ 2,747	▼ 2,777	▼ 4,201	▼ 4,568	▼ 1,502	▼ 4,731	▼ 2,389	△ 436
계룡	△ 1,553	△ 3,322	△ 6,176	△ 4,946	△ 2,008	△ 2,303	△ 3,312	△ 3,405	△ 4,985	△ 182
당진	▼ 1,137	△ 628	△ 3,060	▼ 569	▼ 4,139	▼ 3,968	△ 4,006	△ 15,771	△ 2,544	△ 11,421
금산	▼ 3,282	▼ 1,873	▼ 706	△ 4,838	▼ 2,302	▼ 2,245	▼ 2,362	▼ 688	▼ 1,470	▼ 190
연기	▼ 2,001	▼ 2,939	▼ 474	△ 673	△ 381	△ 1,405	△ 1,575	▼ 4,331	▼ 495	△ 3,408
부여	▼ 3,066	▼ 6,172	▼ 5,378	▼ 3,094	▼ 4,671	▼ 5,098	▼ 3,845	▼ 3,514	▼ 2,352	▼ 1,560
서천	▼ 2,605	▼ 4,518	▼ 4,211	▼ 3,020	▼ 5,166	▼ 5,373	▼ 3,092	▼ 3,154	▼ 1,102	▼ 525
청양	▼ 1,754	▼ 3,284	▼ 2,310	▼ 1,295	▼ 2,080	▼ 3,037	▼ 2,071	▼ 1,317	▼ 991	▼ 322
홍성	▼ 1,730	▼ 3,151	▼ 2,381	▼ 1,789	▼ 3,730	△ 1,100	▼ 3,727	▼ 2,246	▼ 1,054	△ 477
예산	▼ 2,166	▼ 4,604	▼ 3,714	▼ 2,485	▼ 3,474	▼ 5,260	▼ 4,289	▼ 2,070	▼ 1,507	▼ 742
태안	▼ 1,859	▼ 3,882	▼ 2,125	▼ 881	▼ 1,284	▼ 3,948	▼ 136	▼ 752	△ 53	▼ 348
도	▼ 14,390	▼ 3,972	△ 44,713	△ 22,256	▼ 1,193	▼ 5,334	△ 49,843	△ 32,885	△ 42,051	△ 63,702

※위 표는 시·군의 인구 통계를 근거로 재작성

〈표 2-4〉 전국 연령대별 추계 인구

연도 구분	2011	2013	2015	2017	2019	2021
총인구수	49,782,861	50,107,196	50,352,318	50,518,349	50,618,727	50,671,508
0~4세	2,547,205	2,479,624	2,380,312	2,264,444	2,168,897	2,117,460
5~9세	2,697,547	2,616,311	2,555,036	2,497,318	2,415,119	2,304,521
10~14세	3,110,724	2,910,483	2,747,146	2,633,871	2,563,287	2,507,770

※위 표는 통계청 인구 연령별(전국) 추계인구를 재작성



## (2) 교육여건의 악화

- | 농산어촌 지역에서 소규모 학교 및 여러 학년이 같은 공간에서 수업하는 복식 학급수가 증가되면서 학교 통폐합이 가속되고 있는 실정임.
- | 열악한 교육환경과 낮은 교육 성취로 학부모들은 자녀들을 도시지역으로 전학시키거나 진학시키는 사례가 빈번해지면서, 농어촌 인구의 감소는 단순히 교육적인 파장 뿐 아니라 도시로의 인구집중과 도시문제의 발생이 지속적으로 심화되며, 반면에 농산어촌은 도·농간의 격차가 심해지고 피해해지는 악순환이 이어지게 됨.

## (3) 소규모 학교의 통폐합과정과 폐교현황

- | 1981년 문교부에서 주도하여 1982년부터 추진된 최초의 소규모학교 통·폐합의 기준은 전체 학생수와 학급수를 기준으로 전체 학생수 180명 이하 및 학급수 6학급 이하의 학교가 본교 통·폐합의 기준 대상이며, 분교장의 통·폐합 기준은 학생수 100명 이하로 인근에 2개교 이상이 산재한 경우로 정하였고 전체 학생수가 100명 미만인 본교에서 분교장으로 격하하는 대상으로, 편의상 5학급 이하를 영세학교로 분류하였음.
- | 1단계는 1982년부터 1998년까지의 기간으로 ‘시·도교육청 자체적으로 추진’ 되어 전국적으로 총 3,743개교가, 충남지역에서는 98개교가 통폐합되었음. 1982년 최초의 통폐합 기준은 학생수가 180명 이하였으나 1993년에 100명으로 완화되었음.
- | 1996년 이후 부터는 광역지자체 교육청이 지역 실정에 맞는 자체 기준을 정하여 소규모학교의 통·폐합을 실시하게 하였는데, 충청남도도 본교의 경우 100명 이하, 6학급 미만으로 4km 이내에 학교가 있는 경우이며, 분교장은 100명 이하를 대상으로 하되 도서 지역은 신중한 검토를 하게 하였음. 분교장의 개편은 100명 이하 학교를 대상으로 하되 주민 의견을 반영하도록 함.
- | 1999년에 정부 재정 지원방안이 마련되면서 학생수 100명 기준으로 대규모의 학교통폐합이 추진되어, 그 해만 971개교가 통폐합이 이루어졌고, 충남에서만 74개교가 통폐합되었음. 통폐합 유인책으로는 본교 폐지 및 통합운영 시 5억원, 분교장 폐지 시 2억원, 본교가 분교장으로 개편할 때에는 2,000만원이 지원되었음.

| 2000년 이후 다시 시·도교육청이 자율적인 추진이 이루어지다가 2005년 중앙정부차원에서 재추진됨. 통폐합에 따른 지원 규모도 폐지·통합운영 시 10억원, 분교장 폐지시 3억원, 본교가 분교장으로 개편할 때에는 2,000만원으로 증가되었음.

〈표 2-5〉 광역자치단체별 폐교 발생 현황

구분		초·중·등 학교 수							폐교수		
		본교						분교			
		대 도시	중소 도시	읍 지역	면 지역	도서 지역	합계			폐교비(%)	
										A	B
합계		3,379	3,296	1,252	2,624	609	11,160	412	3,348	22.4	68.4
대도시		3,379	0	69	67	59	3,574	21	131	3.5	60.6
	서울	1,268	0	0	0	0	1,268	0	1		
	부산	584	0	15	7	5	611	3	10		
	대구	381	0	26	22	0	429	0	25		
	인천	399	0	0	9	53	461	12	58		
	광주	294	0	0	0	0	294	2	9		
	대전	284	0	0	0	1	285	1	7		
	울산	169	0	28	29	0	226	2	7		
경기		0	1,458	190	317	104	2,068	35	160		
강원		0	184	87	172	188	631	65	406	36.8	79.3
충북		0	183	81	192	15	471	20	216	30.6	70.1
충남		0	176	170	374	21	741	20	250	24.7	42.7
전북		0	304	79	346	22	751	6	314	29.3	69.3
전남		0	202	166	355	115	838	118	718	42.9	95.2
경북		0	318	204	391	54	967	81	608	36.7	83.3
경남		0	388	137	390	26	941	35	510	34.3	86.7
제주		0	84	69	20	5	178	11	35	15.6	33.3

A : 폐교수 / (폐교수+현재 본교 수+분교 수)

B : 폐교수 / (현재 읍, 면, 도서지역 학교 수+분교 수)

자료 : 교육과학기술부, 2010. 내부자료

| 1982년 이후 5,116개의 학교가 통폐합되면서 3,348개의 폐교가 발생하였는데, 강원도, 충청북도, 전라남도, 전라북도, 경상북도, 경상남도는 30%가 넘게 폐교되었으며, 읍·면, 도서지역으로 볼 때 70% 넘게 폐교되었음. 충청남도의 경우 도전체로는 24.7%, 읍·면, 도

서지역으로는 42.7%가 폐교되어 다른 광역도 보다는 폐교 발생이 떨어지고 있음.

〈표 2-6〉 단계별 폐교 발생의 단계별 현황

구분	통폐합 기준	통폐합 수(충남)	정책 주체 및 지원
1단계 1982~ 1998	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 1981년 9월 180명 기준</li> <li>◦ 1993년 9월 100명 권장</li> <li>◦ 1997년 8월 영세사학 해산 특례</li> </ul>	3,743개교 (충남 98개교)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시·도교육청 자체 추진</li> <li>◦ 영세사학의 해산 특례조항</li> </ul>
2단계 1999	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 1998년 8월 100명 기준 제시</li> </ul>	971개교 (충남 74개교)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 정부재정 지원(2,577억원)</li> <li>◦ 본교 폐지·통합 운영(5억원)</li> <li>◦ 분교장 폐지(2억원)</li> <li>◦ 분교장 개편(2,000만원)</li> </ul>
3단계 2000~ 2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 본교:학생수 100명 이하</li> <li>◦ 분교장:학생수 20명 이하</li> <li>◦ 1면 1본교 원칙 유지</li> <li>◦ 중등학생수 100명 이하</li> </ul>	'00년 154(11)개교 '01년 133( 4)개교 '02년 88(3)개교 '03년 80(12)개교 '04년 52( 5)개교 '05년 51( 2)개교	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 교육부 기준 제시</li> <li>◦ 시·도교육청 자율 추진</li> <li>◦ 통폐합 성과가 과거에 비해 줄어들음</li> </ul>
4단계 2006~ 현재	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 2005년 국정현안조정회의 통폐합 추진 결정.</li> <li>◦ 통폐합 기준은 3단계와 동일</li> <li>◦ 제외학교                도서 벽지 지역,                반대가 심한 지역,                학생수 증가 예상 지역                신중. 대안학교 특성화 학교             </li> </ul>	'06년 42(10)개교 '07년 108(21)개교 '08년 91( 6)개교 '09년 103( 6)개교 ( 6)개교 ( 2)개교 ( 5)개교	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 중앙정부 통폐합 재추진</li> <li>◦ 2010년 이후 통폐합 지원 계획 없음.</li> <li>◦ 본교 폐지·통합 운영(10억원)</li> <li>◦ 분교장 폐지(3억원)</li> <li>◦ 분교장 개편(2,000만원)</li> </ul>

자료: 최준렬, 농산어촌 소규모학교 정책 분석, 『지방교육경영』 13권, 2008, 재정리

## 2) 폐교시설의 유형

| ‘학교시설’이란 교육이념에 기초한 교육목적과 목표를 달성하고 이를 위한 제반기능을 원활하게 수행하는데 필요한 공간 및 공간의 물리적 환경 또는 형태로서, 일정한 장소에서 계속적으로 교육활동을 영위하기 위하여 설비되어있는 물적 조건을 지칭함<sup>4)</sup>.

| 고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정에는 학교시설을 교사, 교사용 대지, 체육장, 교지, 교구, 급수, 온수급수시설, 교사의 내부 환경으로 구분하고 있고, 교지와 학교건물, 공작물과 설비로 구분할 수 있음.

| 교지는 학교건물의 기지, 옥외운동장, 실험실습지 등을 말하며, 학교건물은 교지 위에 세워지는 교사, 옥내운동장, 기숙사를 포함함. 교실은 일반교실과 특수교실로 구분할 수 있으며, 관리실에는 교장실, 숙직실, 수위실 등이 포함됨.

| 공작물이란 놀이기구, 조희대, 담과 같이 지면에 고착되어 있는 학교건물 이외의 시설을 뜻하며, 설비는 비교적 분량이 적고 가동적인 것으로 협의의 공작물이며, 광의로는 건물도 공작물의 개념에 포함됨.

〈표 2-7〉 설립·운영규정에 의한 학교시설의 분류

학교시설	구분	세분
교지	가. 학교건물의 기지 나. 옥외운동장 다. 실험실습지	
학교건물	가. 교사	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 교실 : 일반교실, 특수교실</li> <li>◦ 관리실 : 교장실, 교직원실, 행정실, 숙직실, 수위실</li> <li>◦ 특수시설 : 강당, 체육관, 식당, 과학실, 시청각실, 미술실, 음악실, 공작실, 가시실, 도서실, 표본실</li> <li>◦ 부속시설 : 현관, 승강구, 계단, 복도</li> </ul>
	나. 옥내운동장	
	다. 기숙사	
공작물 및 설비		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 교단, 칠판, 음료수장치, 조명장치, 방송·영상·환등·녹음장치, 양어장, 축사, 온실, 농장 등의 사육 재배용 설비</li> </ul>

| 학교시설을 형태와 기능의 차원에서 분류하면, 학교가 설치되어 있는 기반을 이루는 학교토지인 교지, 교지 위에 건축되어진 교사, 교지나 교사에 설치된 부대시설로 구분할 수

4) 이상욱, 폐교 활용에 있어서 용도별 적합성에 관한 연구, 성균관대학교 일반대학원, 2010

있음.

| 교지는 기능에 따라 교사대지, 체육장(수영장), 실과용 실습지로 구분되며, 교사는 교과학습이 이루어지는 교실과 학생의 건강과 안전을 관리하는 보건위생실, 교과학습과 학생활동을 지원하는 공용실, 학교운영이 이루어지는 부속시설로 구분됨.

〈표 2-8〉 형태·기능에 의한 학교시설의 분류

시설	교 지				교 사						부대시설	
구분	교사대지	체육장	실습지	교실			보건 위생실	공용실	관리	부속 시설	전기, 급수, 난방, 소방, 내부 시설	담 교문 등 공작물
				보통 교실	특별	실습실						
					과학실, 미술실, 음악실, 기술실,	농업실습실 공업실습실 상업실습실 재봉실 등						
							양호실 휴게실 급식실 (식당) 화장실	시청각 실, 도서실, 자료실, 강당, 상담실	교장실, 교무실, 서무실, 숙직실, 수위실, 창고	현관, 복도, 난방, 소방, 내부 시설		

### 3) 관리 및 처리방식에 따른 유형

| 폐교시설의 관리 및 처리방식에 따른 활용 형태를 보면 매각, 대부, 자체활용, 보존 등의 형태로 활용이 이루어지고 있으며, 폐교 재산의 건전한 활용을 촉진하고 폐교재산 관리상의 문제점을 사전에 예방하기 위해 시·도교육청에서는 폐교재산을 유지관리, 대부, 처분 및 자체활용 등의 형태로 관리하고 있음.

| 각 시·도교육청의 폐교 재산의 활용과 관련한 기준은 「공유 재산 및 물품관리법」과 「폐교재산축진을 위한 특별법」에 의거하기 때문에 시·도별로 다른 활용방안을 가지고 있으나 차이는 나지 않고 있음.

| 처리에 따른 활용 방식은 다음과 같으며 그동안 대부방식의 활용이 주를 이루었으나, 점차 매각방식으로 전환되고 있는 추세임.

#### (1) 처분관리(매각)

| 폐교를 매수인에게 판매하는 개념으로 현재 및 향후에도 학교용도에 활용가능성이 없다

고 판단되는 폐교재산은 행·재정적으로 부담이 되므로 적극 매각하여 그 재원을 교육시설사업 등에 재투자하는 방식임.

| 매각 방법 및 절차는 경쟁 입찰에 의한 매각을 원칙으로 하며, 해당 교육감은 매각 사유 및 매각시기, 위치 및 재산현황, 추정가격, 매각절차·방법 및 필요시 용도지정 등의 매각 조건을 30일 이상 공보 또는 일간신문 등에 공고하여야 함.

| 폐교 재산의 매각은 주민들에게 환원되는 것이 아니기 때문에 활용 용도에 따라 지역 주민으로부터 민원이 발생할 소지가 있으므로 교육용도 및 주민복지 등이 건전한 용도로 활용이 제한되어 있음.

| 또한 폐교의 매각은 투기 등으로 악용될 소지가 있으므로 해당 교육청에서는 매각 계약자의 자격조건 및 구체적인 사업계획서를 받고, 매각조건을 위반할 경우를 대비하여 계약서에 특정용도 및 기간을 명시하여 계약하고 매각 후에도 사후관리를 통해 매각목적대로 사용되고 있는지 확인·점검하여야 함.

## (2) 대부(임대)

| 폐교를 임대하여 사용하고자 하는 사람에게 1년에서 10년까지 일정한 계약기간을 설정하고 임대료를 징수임대공모 방식임

| 대부 활용은 체험학습시설, 청소년수련시설, 도서관, 박물관, 농수산물 적치장 및 건조장, 지역특산물 생산시설, 향토자료실, 퇴비공장, 농업자재전시장 등 대부 목적을 단일목적으로 명확하게 규정하여야 향후 민원 발생을 예방할 수 있음.

| 대부방법으로는 경쟁입찰에 의한 계약을 원칙으로 하며, 수의계약 대상인 경우에도 대부 신청자가 2인 이상인 경우에는 경쟁입찰로 하여야함.

| 대부에 관한 특례로는 시·도교육감은 폐교재산을 교육용시설, 사회복지시설, 문화시설, 공공체육시설로 활용하려는 자나 대통령령으로 정하는 지역주민<sup>5)</sup>이 소득증대

---

5) "대통령령이 정하는 지역주민"이란 폐교재산의 매각 또는 대부 공고일 이전에 1년 이상 폐교 당시 해당 학교의 학생통학구역 안에 주민등록이 되어 있는 자로서 실제로 거주하여 온 주민을 말하며, 포괄적으로는 이들의 권리를 대변하거나 활동을 공동 또는 대리하는 영농조합, 농업협동조합과 같은 단체도 포함

시설로 활용하려고 할 때 해당 폐교재산의 용도와 사용기간을 정하여 수의계약으로 대부 또는 매각할 수 있음.

| 대부 방식의 경우 기부 또는 자진철거를 조건으로 대부받은 폐교재산에 영구시설물을 축조할 수 있으며, 기부를 조건으로 영구시설물을 축조한 자에게 그 시설물을 무상으로 대부 할 수 있음. 그럼에도 대부 기간의 종료에 대한 불안감으로 적극적인 시설의 구조 변경이 용이하게 이루어지지 못하는 실정임

### (3) 자체재활용

| 시·도 교육청에서 폐교를 자체 재활용하고자 할 경우에는 시설이용 수요예측 등 사전에 사업의 타당성을 분석하여 예산을 투자하여 재활용 할 수 있음.

| 주로 학교박물관, 학생수련(야영)장, 교직원연수센터, 교직원관사, 생태체험 및 자연학습장 등 교육목적을 한 용도로 활용되고 있음

| 이 방식은 많은 예산이 투입되는 추세에도 평균 이용률이 19.4%에 불과한 낮은 활용도를 보여 활발한 활용을 위해 인접 시·도 교육청 관내 학교에 이용 개방 등을 통한 다각적인 활용방안을 모색하며, 전문 인력 배치를 통한 프로그램의 내실화 및 다양화로 활용 제고방안을 마련하고 있는 실정임.

| 자체활용으로 계획되었다 하더라도 사업 시행 전까지의 공백 기간은 대부를 통하여 재산수입 증대에 노력하여야 함.

### (4) 미활용 보존

| 현재는 활용내역이 없어 폐지하였으나 향후에 사용이 내재된 가능성이 있거나 다음 사항에 해당되는 폐교는 보존해야 할 사유를 명확히 하여 보존하여야 하며, 대부 목적을 고려하여 대부도 가능함.

- 문화재적 가치가 높은 폐교재산으로 역사적 인물, 사료, 유물전시와 같이 지역 향토 문화 공간 등으로 활용가치가 있다고 판단되는 폐교재산

- 관광명소, 개발예정지, 인구유입이 예상되는 지역의 폐교재산

- 지역적 위치, 전망, 경관, 선호도 및 기타 제반여건상 향후 활용가치가 높다고 판단되는 폐교재산

| 미활용 보존이 이루어지는 폐교의 경우 해당지역의 폐교관리 인력의 부족으로 대부분의 대상지가 제대로 된 관리가 이루어지지 못하기 때문에 정기적인 현지 확인과 실태조사가 필요한 경우임.

| 미활용 보존 대상지가 장기적으로 미활용 상태가 계속될 때에는 보존 관리 비용 및 행정력이 과다하게 소요되기 때문에 대부료 및 매각대금을 낮추거나 무상대부를 통한 활용도를 모색하여야 함

#### (5) 철거

| 철거대상 : 건물이 준공된 후 구조별 내용연수 경과한 건물(교육과학기술부 기준)

- 내용연수 : 목조 20년, 벽돌조 25년, 석조 25년, 철근 콘크리트조 45년

- 내용연수가 도달되지 않았더라도 천재지변 또는 노후도가 심하여 재산관리상 철거가 불가피하다고 판단한 경우

| 근대건물 등의 재건축 붐으로 관광명소, 개발예정지, 인구유입 예상지역 등 활용 선호도가 높은 지역은 가급적 철거를 지양하여야 함.

#### (6) 기타

| 그밖에도 또 다른 학교나 유치원의 설립, 본래 소유자나 기관에 반환, 교환, 인계 등의 방안도 활용되고 있음.



〈표 2-9〉 폐교활용 유형

유형	활용내용
자체활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 용도 : 학교박물관, 학생수련(야영)장, 교직원연수센터, 교직원관사, 생태체험 및 자연학습장 등 교육목적을 위해 자체활용</li> <li>◦ 투자 시설의 활용도 제고 : 시설의 활용을 확대하기 위해 학교 및 지역사회에 널리 홍보하여 다각적인 활용 방안 강구</li> </ul>
대부(임대)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 용도 : 체험학습시설, 청소년수련시설, 도서관, 박물관, 농수산물직접장 및 건조장, 지역 특산물 생산시설, 향토자료실, 퇴비공장, 농업자재전시실 등</li> <li>◦ 대부요율 : 개별공시지가와 건물 감정가격을 기초로 대부요율 산정, 폐교활용촉진법에 의해 재산평정가격의 1,000분의 10 이상</li> <li>◦ 감액 대상 : 교육용, 사회복지, 문화, 공공체육 시설은 1/2소득증대시설은 3/10</li> <li>◦ 경쟁입찰을 원칙, 대부기간 10년 이내</li> </ul>
매각	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 현재 및 향후에도 활용가능성이 없다고 판단되는 폐교재산 적극 매각</li> <li>◦ 농어촌 U턴 현상에 대비 신중히 판단, 중장기 학생수용계획 등 고려</li> <li>◦ 지역 주민 및 지자체 등의 의견 수렴</li> </ul>
보존	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 다음과 같은 경우 보존·조치하되 목적을 고려하여 대부도 가능</li> <li>문화재적 가치가 높은 경우, 관광명소, 개발예정지, 인구유입 지역, 위치 전망 선호도 등 제반 여건이 향후 높아질 것으로 판단</li> </ul>
철거	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건물 준공 후 구조별 내용연수가 경과한 건물 또는 천재지변 및 노후도가 심한 경우, 목조:20년, 벽돌조:25년, 석조:25년, 철근콘크리트조:45년</li> </ul>

#### 4) 활용 용도에 따른 유형

| 폐교시설의 활용은 지방자치단체, 해당교육청, 지역주민, 외지인에 의해 다양한 형태로 운영되고 있지만 폐교자원이라는 특성상 제한적인 용도로 활용되고 있음.

| 활용용도별 구분은 학교라는 자원의 연속으로 교육 및 수련 용도로 활용이 일반적이지만, 문화예술 창작 공간 및 생산 공간으로 활용이 이루어지고 있으며, 크게 생산용도, 교육 및 연수용도, 지역민을 위한 공익용도, 주거용도, 창작용도로 구분 할 수 있고, 세부적으로는 다시 10가지 용도로 구분되고 있음.

| 폐교시설은 지역주민의 교육뿐만이 아닌 문화혜택이 제한되었던 지역에서의 유일한 문화공간으로 지역사회의 장소성과 지역 커뮤니티의 중심점을 이루는 공간적 기능을 수행하였음. 이러한 측면에서 폐교시설의 활용 용도의 선정은 지역과 지역민의 정서에 부합되며, 지역사회의 발전을 위하여 추진되어야 함.

〈표 2-10〉 폐교 활용 용도에 따른 구분

유형 분류		세부용도	사용주체
생산	경작지	◦ 경작지, 사료재배, 묘목장 등	주민위주
	공장	◦ 농산물 가동공장, 가구공장 등	주민위주, 외지
	창고	◦ 농산물 창고, 물류창고	주민위주, 외지
	축산업	◦ 축산, 양계 등	주민위주
교육 및 연수	수련원	◦ 야영장, 수련원, 연수원 등	외지위주, 주민
	교육	◦ 사립학교 실습지, 대안학교 등	외지위주
공익	공공시설	◦ 마을회관, 노인정 등	주민위주
주거	주거	◦ 주거, 고시원, 양로원 등	주민, 외지
창작	예술활동	◦ 개인 작업실	외지위주
기타		◦ 종교시설, 사무실 등	외지위주

#### (1) 청소년수련시설 용도

| 청소년수련시설이란 청소년들이 건전한 수련활동을 수행할 수 있는 시설로서 청소년들이 생활하는 학교, 주택가 등 생활권 지역과 그 주변 또는 자연경관이 수려한 지역에서 수련 활동이나 여가선용을 할 수 있는 시설을 말함<sup>6)</sup>.

| 또한 청소년활동에 필요한 여러 시설·설비·프로그램 등을 갖추고 청소년지도자의 지도 하에 체계적이고 조직적인 활동을 실시하는 시설이며, 이러한 청소년수련시설은 기능이나 거리 및 입지적 여건에 따라 다음 〈표 2-11〉과 같이 다양한 유형으로 분류됨<sup>7)</sup>.

6) 유진이, 생활권 청소년 수련활동의 활성화 방안 연구, 명지대학교 대학원, 2001

7) [www.youthnet.or.kr](http://www.youthnet.or.kr), 한국청소년수련시설협회 홈페이지

〈표 2-11〉 청소년수련시설의 종류

구분	개념
청소년수련관	◦ 다양한 수련거리를 실시할 수 있는 각종 시설 및 설비를 갖춘 종합수련시설
청소년수련원	◦ 숙박기능을 갖춘 생활관과 다양한 수련거리를 실시할 수 있는 각종 시설과 설비를 갖춘 종합수련시설
청소년문화의집	◦ 간단한 수련활동을 실시할 수 있는 시설 및 설비를 갖춘 정보·문화·예술중심의 수련시설
청소년특화시설	◦ 청소년의 직업체험·문화예술·과학정보·환경 등 특정 목적의 청소년활동을 전문적으로 실시할 수 있는 시설과 설비를 갖춘 수련시설
청소년야영장	◦ 야영에 적합한 시설 및 설비를 갖추고 수련거리 또는 야영편의를 제공하는 수련시설
유스호스텔	◦ 청소년의 숙박 및 체재에 적합한 시설·설비와 부대·편익시설을 갖추고 숙박 편의제공, 여행청소년의 활동지원 등을 주된 기능으로 하는 시설

## (2) 사회복지 용도

| 사회복지시설이란 사회복지법 제 2조의 사회복지사업<sup>8)</sup>을 행할 목적으로 설치된 시설을 지칭하며, 해당 법률에 따라 다양한 형태로 운영되고 있으나, 그 유형은 크게 노인, 아동, 장애인, 정신, 부랑·노숙인, 지역주민, 기타시설과 같이 7가지 유형으로 분류되고 있음

| 폐교를 활용할 수 있는 유형으로는 노인대상시설로는 주거, 의료, 여가시설을 들 수 있으며, 아동을 대상으로 하는 시설로는 아동양육시설, 공동생활가정, 아동일시보호시설, 아

8) 이상 사회복지사업"이란 다음 각 목의 법률에 따른 보호·선도(善導) 또는 복지에 관한 사업과 사회복지상담, 직업지원, 무료 숙박, 지역사회복지, 의료복지, 재가복지(在家福祉), 사회복지관 운영, 정신질환자 및 한센병력자의 사회복지에 관한 사업 등 각종 복지사업과 이와 관련된 자원봉사활동 및 복지시설의 운영 또는 지원을 목적으로 하는 사업을 말한다. 「국민기초생활 보장법」, 「아동복지법」, 「노인복지법」, 「장애인복지법」, 「한부모가족지원법」, 「영유아보육법」, 「성매매방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」, 「정신보건법」, 「성폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」, 「입양특례법」, 「일제하 일본군위안부 피해자에 대한 생활안정지원 및 기념사업 등에 관한 법률」, 「사회복지공동모금회법」, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」, 「가정폭력방지 및 피해자보호 등에 관한 법률」, 「농어촌주민의 보건복지증진을 위한 특별법」, 「식품기부 활성화에 관한 법률」, 「의료급여법」, 「기초노령연금법」, 「긴급복지지원법」, 「다문화가족지원법」, 「장애인연금법」, 「장애인활동 지원에 관한 법률」, 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」, 「보호관찰 등에 관한 법률」, 「장애아동 복지지원법」 등 과 관련된 자원봉사활동 및 복지시설의 운영 또는 지원을 목적으로 하는 사업이 포함됨. 보건복지사업부, 사회복지사업법, 2012. 8. 5 시행, 법률 제 11239호

동단기보호시설, 아동직업훈련시설 등이 있음.

| 장애인을 대상으로 하는 시설로는 생활시설, 지역사회 재활시설, 직업재활 시설 등이 있으며, 그밖에 정신지체자 및 부랑·노숙인을 대상으로 하는 시설이 있음.

| 지역주민을 위한 종합사회복지관을 비롯하여 복합노인복지 시설 등으로 활용되고 있음.

## 5) 폐교재산의 활용 관련 법령

### (1) 영조물

| ‘영조물’이라 함은 국가 또는 지방자치단체에 의하여 공공의 목적에 공여된 유체물 내지 물질 설비를 말하며, 국가 또는 지방자치단체가 소유권, 임차권 그 밖의 권한에 기하여 관리하고 있는 경우도 포함됨<sup>9)</sup>.

| 한편, 영조물 법인은 영조물, 즉, 공공행정목적의 지속적인 실현을 위한 인적·물적 종합 시설에 법인격이 부여된 것으로 공법상의 재단법인이라고도 함<sup>10)</sup>

| 폐교재산은 공공의 영조물로서 각급 학교의 교육시설로 사용되었으나 여러 가지 이유로 원래의 목적을 달성하지 못하게 되었거나 사용을 중단한 상태에 있는 재산임<sup>11)</sup>

### (2) 공유재산

| 2002년 12월 5일 법률 제 2002년 제정된 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」(현재, 2012. 3. 21 개정, 법률 제11385호)에 따르면 「폐교」라 함은 초·중등교육법 제2조에 따른 학교로서 학생 수의 감소, 학교의 통폐합 등의 사유로 폐지된 공립학교를 말하며(동법 제2조 제1호, 정의), 「폐교재산」이라 함은 폐교되기 전에 직접 또는 간접으로 당해학교의 교육활동에 사용되던 기타 재산 중 공유재산을 말함<sup>12)</sup>

9) 공공영조물 또는 공공시설이라고 함. 예를 들면 국·공립학교나 병원·도서관·박물관·극장·고아원·양로원·우편·전신·전화·철도·교도소 등임. 영조물은 사람과 물건을 구성요소로 하여 성립된 종합적 단일체이므로 공공목적에 제공된 시설이라도 인적 요소 또는 물적 요소만 존재하는 것은 영조물이라고 하기 어려움. 예를 들어 하천·도로 등은 인적 요소가 미약하므로 공물(公物)에 불과하다고 보아야 할 것임. 그러나 실정법상에서는 영조물의 개념이 건조물이나 물적 시설만을 가리키는 공물과 같은 뜻으로 사용되는 일도 있으며 또한 영조물이란 정적(靜的)으로는 시설에 치중한 개념이고, 동적(動的)으로는 공기업(公企業)이란 개념임. 두산백과

10) 김동희, 행정법Ⅱ, 박영사, 2002, p.46.

11) 조성관, 폐교재산 활용방안에 관한 법적 고찰, 대전대학교 법무행정대학원, 2006

### (3) 폐교재산의 활용을 위한 특별법

| 소규모학교의 통폐합에 따라 전국적으로 폐교재산의 발생이 증가되면서 폐교의 효율적인 활용 및 관리가 요청되고 있으나, 폐교의 입지, 해당 지역주민여론, 재산권 행사 등에 따른 마찰 등 저해 요소로 인하여 대부, 매각 등의 처리가 부진함을 보이고 있음.

| 이에 따라 폐교재산의 무분별한 용도로 활용을 막고 교육용 및 주민복지 용도 등 건전한 방향의 활용을 촉진 할 수 있도록 특별 법령을 제정·공포하였음〔폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법(‘99.8.31), 동법 시행령(‘99. 12. 27).〕

| 동법은 폐교재산을 교육용시설, 사회복지시설, 소득증대시설 등의 건전한 용도로 활용하도록 촉진함으로써 평생교육 및 복지기회를 확충하고 소득증진을 통하여 지역사회의 발전에 기여함을 목적으로 하며 주요 내용은 다음과 같음.

- 동법에서는 해당 광역지자체 교육감은 다음 사항이 포함된 폐교재산활용계획을 수립하도록 하고 있음.

- ① 폐교재산의 실태조사
- ② 폐교재산의 유지·보수를 위한 관리계획
- ③ 폐교재산의 대부 및 매각 등 활용계획
- ⑤ 그밖에 폐교재산의 활용계획에 관한 사항

- 또한 다음과 같이 대부 등 특례에 관한 사항을 담고 있음.

- ① 대부등에 관한 특례(제5조) : 활용용도 및 신청 자격에 따라 대부 및 매각의 수의계약 요건 및 사용료의 감액 요건
- ② 국유재산에 대한 특례(제9조) : 활용용도에 따른 대부기간 및 영구시설물의 축조 가능 요건
- ③ 용도변경에 관한 특례(제10조) : 「수도법」에 의한 허가 기준의 영향을 받는 상수도보호구역의 폐교라도 사회복지시설 용도의 대부에 한하여 용도변경을 허가할 수 있음.
- ④ 공원계획의 변경 등에 관한 특례(제10조) : 「자연공원법」에 의한 허가 기준의 영향을 받는 상수도보호구역 내의 폐교라도 사회복지시설 용도의 대부에 한하여 공원계획을 변경할 수 있음

---

12) 교육과학기술부, 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법, 2012. 3.21 시행, 법률 제11385호

⑤ 국가 및 지자체는 폐교재산의 활용 용도에 따라 대부받은 자 또는 매수한 자에게 필요 비용의 일부를 보조할 수 있음

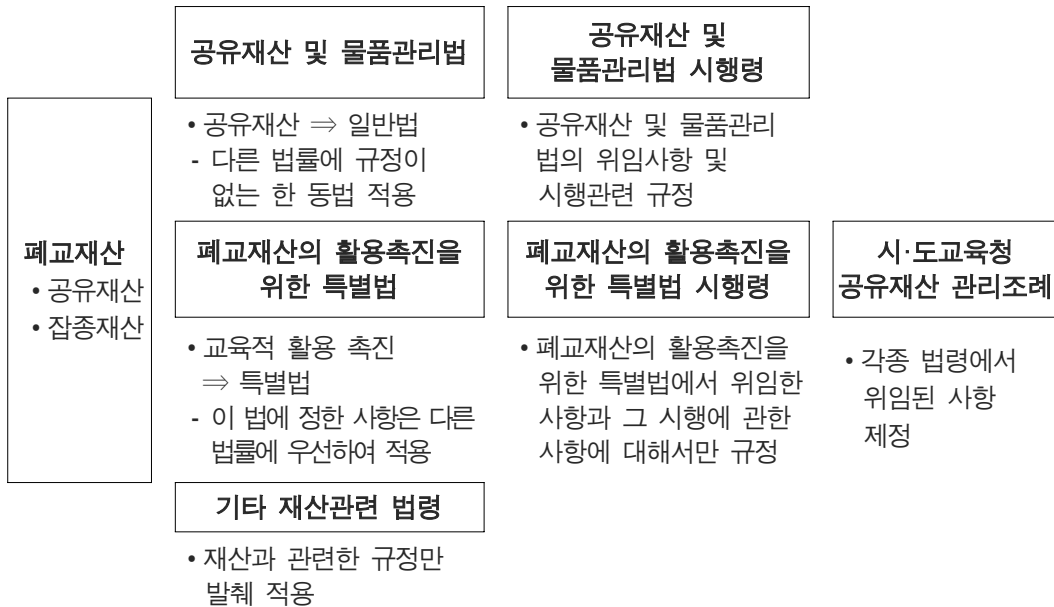
| 이후 폐교활용에 따른 수요 유형의 변화 및 지역주민들의 복리 증진 등과 관련하여 1999년 제정 이후 2011년 6월 7일까지 모두 11회의 개정을 거쳤으며, 주요한 개정 내용은 다음과 같음.

〈표 2-12〉 폐교재산의 활용을 위한 특별법의 주요내용

개정시기	내 용
2002.12.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 폐교의 활용범위를 교육용 또는 지역주민을 위한 복지시설에서 사회복지시설까지 확대함</li> </ul>
2007.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 폐교 활용계획의 수립 및 시행에 중앙정부의 관여 사항을 삭제하고 광역지자체의 교육감의 책임하에 하도록 함</li> <li>◦ 사용료 감액대상을 국가 및 지자체, 사회복지시설에서 영농조합법인, 지역주민이 지역주민을 위한 복지, 문화, 체육 및 소득증대 시설과 문화활동가와 단체, 지역주민이 문화시설로 사용할 때로 확대함</li> <li>◦ 폐교의 활용범위를 교육용 또는 지역주민을 위한 사회복지시설에서 교육용 시설·사회복지시설·문화시설·공공체육시설 또는 소득증대시설로 확대함</li> </ul>
2009.5.22 주승용 의원외 15인 발의	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 폐교된 학교의 설립 당시 지역주민 전부 또는 일부가 부지·건물을 기부하여 설립된 사실이 인정되는 경우 시·도교육감은 지방자치단체의 장과 협의하여, 그 폐교재산을 지역주민 공동의 생활기반시설·편익시설·복지시설 또는 소득증대시설 등으로 무상 사용할 수 있도록 하여야 함.</li> </ul> <p>*폐교 설립 기부자에 대한 무상대부 강제조항</p>

#### (4) 기타법령

| 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법과 동법 시행령 외에 폐교재산 활용과 관련한 법령으로는 공유재산 및 물품관리법과 동법 시행령 외에 기타 재산 관련 법령들의 관련 조항이 활용됨. 시·도교육청은 이들 관련법들을 토대로 각 교육청의 공유재산 관리조례를 제정하여 관리하고 있음.



(그림 2-1) 폐교 활용 관련 법령 체계

## 6) 지자체의 폐교자원 활용계획<sup>13)</sup>

### (1) 폐교재산 활용 기본계획

| 지역실정에 맞는 폐교재산의 건전한 활용을 촉진하고 관리상 도출될 수 있는 문제점을 사전에 예방하거나 개선하며, 자체활용, 처분 및 보존관리, 대부 등의 관련 업무 추진시 필요한 사항을 정하기 위한 목적을 지니고 있음.

\*폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제4조에 근거

| 폐교재산의 활용이 교육목적에 맞게 자체활용을 최우선적으로 고려하며, 자체활용이 없는 폐교는 적극 매각하는 것을 기본방침으로 함. 그밖에 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법의 제정 목적에 맞게 교육용시설·사회복지시설·소득증대시설 등 건전한 용도로 활용되도록 촉진함으로써 지역민에게 평생교육 및 복지기회를 확충하고 소득증진을 통하여 지역사회의 발전에 기여하도록 추진함.

13) 2012년도 폐교재산 활용계획(충청남도교육청 재무관리과)의 자료를 참조하였음.

| 충청남도 내 폐교재산의 현황은 2012년 3월 1일 기준 총 264개교가 발생되었으며, 매각·자체활용 및 교환·반환되어 처리가 완료된 곳은 208개교, 대부분이 활용 중인 곳은 22개교, 보존 및 매각계획인 곳은 34개교에 이르러 78.79%의 높은 처리 완료율을 보이고 있음.

\* 담수물 지역, 고속도로 및 산단 부지, 신도시 편입 등은 매각으로 보았음.

## (2) 폐교재산 활용 세부계획

| 폐교재산을 활용하는 유형으로는 자체활용, 처분(매각), 보존관리, 대부, 철거 등의 형태가 있음. 폐교의 소유권이 해당 광역지자체 교육감에게 있기 때문에 지자체마다 활용기준에서 차이가 있을 수 있지만 기준이 되는 법령인 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법과 공유재산 및 물품관리법에서 크게 벗어나지 않고 있음.

### ① 자체활용

| 폐교를 체험학습장, 학생수련(야영)장, 교직원연수센터, 교직원관사, 생태체험 및 자연학습장과 같이 교육청이 관리하여 교육 목적으로 등으로 활용하는 것을 말함.

#### 가. 철저한 사업타당성 심사

| 자체활용 하고자 할 경우에는 지방교육행정기관 재정 융·투자사업심사규칙(교육과학기술부령 제49조) 및 지방교육행정기관 재정 투·융자사업 심사 지침상의 방법을 준용한 시설이용수요 예측 등 사전 사업 타당성 심사·분석 실시하여야 함.

- 투자사업비가 5천만 원 이상 이거나 상근 정규직원의 배치가 필요한 시설
- 연간 시설이용 예상률 등 사업의 필요성 및 타당성 심사

#### 나. 이미 투자한 시설 활용도 제고

| 폐교재활용을 위하여 이미 시설투자를 완료한 시설은 지역사회 및 인접 시·군 학교에 이용 개방, 홍보 등 다각적인 활용도 제고 대책 수립

\* 자체 활용하는 시설의 이용률이 낮게 나타나고 있음.

### ② 처분(매각)

| 현재 및 앞으로도 활용 가능성이 낮다고 판단되는 폐교재산은 적극 매각하여 유지 및 관



리에 소요되는 행·재정적 부담을 줄일 수 있는 방안임.

| 폐교재산을 처분하고자 하는 경우에는 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 및 공유재산 및 물품 관리법 등 관계법령이 정한 매각·양여 및 교환의 기준과 방법에 따라 엄정히 처리하고, 폐교재산 매각대금은 학교 신·증설, 부지 매입 등 대체재산 조성에 사용되어야 함.

#### 가. 매각방법

| 폐교재산의 매각은 경쟁 입찰에 의한 매각을 원칙으로 하되, 특별법시행령 제3조1항 및 법 제29조 및 동법 시행령 38조제1항 각호에 의하여 수의계약에 의하여 매각할 수 있음.  
| 특별법시행령 제3조제1항의 규정상 수의계약 매각대상 시설범위는 수의계약에 의한 대부분의 시설범위와 동일함.

| 사전에 매각에 대한 지역주민의 의견을 최대한 수렴하고 매각의 필요성 등을 홍보하여 매각에 따른 민원 발생을 방지수의계약에 의하여 폐교재산을 매각하는 경우에는 매각계획을 공보 또는 일간신문에 30일 이상 공고하여야 함(특별법 시행령 3조 5항).

| 예정가격이 1건당 10억 원 이상 또는 토지면적이 5천 제곱미터 이상인 경우에는 공유재산 관리계획에 계상하여 충남도의회 심의 의결을 받아야 함.

#### 나. 매각 시 수익증대 노력

| 폐교의 가치는 대지와 유사함에도 감정 평가시 지목이 학교용지라는 이유로 저평가 받는 사례가 있는 바, 감정평가 사전에 토지(대지)의 시장가격을 조사하여 감정 평가가 공정하게 이루어져 수익이 증대되도록 하여야 함.

| 공유재산 및 물품관리법시행령 제38조에 의한 매각 시에도 한국자산관리공사 온비드전자 시스템 평균 낙찰 적용을 통한 수익증대를 유도하여야 함.

#### 다. 매각용도 지정 등

| 매각 시에 그 활용 용도에 따라서 지역주민으로부터 민원발생 소지가 있으므로 필요시 일정기간 용도를 지정하여 매각할 수 있음.

| 용도를 지정하여 매각한 경우에는 타 용도로 사용하거나 일정기간 내에 그 용도의 폐지 또는 미 활용할시 일정한 기간을 정하여 시정을 명할 수 있음[계약위반에 따른 조치(특별

법 제7조 및 공유재산 및 물품관리법 제38조].

| 일정기간 목적 외 사용 방지를 위하여 양도 또는 임대를 제한함.

### ③ 보존관리

| 폐교재산을 처분하고자 하는 경우에는 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 및 공유재산 및 물품 관리법 등 관계법령이 정한 매각·양여 및 교환의 기준과 방법에 따라 엄정히 처리하고, 폐교재산 매각대금은 학교 신·증설, 부지 매입 등 대체재산 조성에 사용되어야 함.

### 가. 폐교재산 구분

| 폐교재산은 자체 재활용하는 경우를 제외하고 행정재산 등의 용도를 폐지하고 일반재산으로 관리하여야 함.

### 나. 폐교자원 실태조사 실시

#### ㉠ 조사내용

〈표 2-13〉 조사 내용

단계	항목	확인사항	참고사항
준비 단계	공부의 정리 상태	1. 국유재산대장과 관련공부의 일치여부 2. 등기부상 권리보전조치여부	• 국유재산대장 • 등기부, 토지대장 • 지적도, 도시계획확인원
실시 단계	공부와 사실의 조사	1. 공부와 실제의 비교 2. 필지별 재산실태와 공부의 일치여부 3. 관리권의 경합 여부	• 측량도면 • 지번, 지목, 소유자(관리 청)등 확인
	이용 상태의 실사	1. 점유사용자 2. 점유사용의 목적·유형·면적 3. 재산의 관리 및 활용에 관한 조사	• 사용허가, 대부 무단점유 여부
정리 활용	대장 정리	1. 재산의 증감여부 2. 등기·토지대장 정리 3. 매각·대부·변상금 부과 4. 결과보고	

#### ㉡ 조사방법

- 재산의 현황

- ① 제공부와 재산의 현황이 일치하는지 여부
- ② 대부 또는 매각에 장애사유가 있는지 여부
- ③ 무허가 건물, 불법건축물 및 소유자 불명의 건물이 존재하는지 여부
- ④ 기타 재산의 관리상태

• 인근 주위 환경

- ① 교통 여건
- ② 주변지역의 학교, 관공서 등 공공시설 및 편의시설

• 점유현황 및 대부가능성

- ① 점유자(무단점유자 포함) 현황 및 점유 부분
- ② 재산의 활용 및 대부가능성

(점유자 조사내용)

- 점유자 : 점유자 성명, 주민등록번호, 주소, 연락처
- 점유부분 : 실제점유부분(점유면적 및 현황사진)
- 점유기간 : 점유자상담, 인근주민 탐문내용
- 점유증빙서류 확인 : 임대차계약서 등

• 공부 확인

- ① 최근 3년간 공시지가
- ② 도시계획 및 공법상 이용제한
- ③ 부동산 등기부등본 : 소유자, 수량, 기타 권리설정여부 확인
- ④ 건축물관리대장 또는 토지(임야)대장 : 소유자 및 수량 등

㉔ 실태조사 후속 처리

• 공유재산 관리대장 정리 철저

- ① 실태조사 결과를 기초로 내부보고 및 공유재산관리대장 정리 등 전산시스템 등재 철저
- 공유재산의 위치·면적·용도 등의 조정을 위해 행정적 조치가 필요한 경우 관련 조치를 취한 후 수정 등록

② 현장사진, 측량도 등 증거자료 별도 정리·보관

- 실태조사 결과에 대한 행정적 조치 철저

① 권리보전 등 조치

- 관리누락된 재산 발견 즉시, 권리보전 조치를 취하고 관련 공부를 정리

※ 관리누락 재산에 대한 목록을 작성하여 반드시 주민에 공고하고, 이의신청을 받아 처리함으로써 재산분쟁을 사전에 예방

② 무단점유 재산발견 즉시 변상금 부과 등 조치

③ 목적 외 사용, 불법시설물 설치, 전대 등 위법한 사례에 대하여는 사용·대부 취소, 원상복구 명령 등 행정조치

- 행정대집행을 하고자 하는 경우 사전에 원상복구 명령을 반드시 이행하여 함

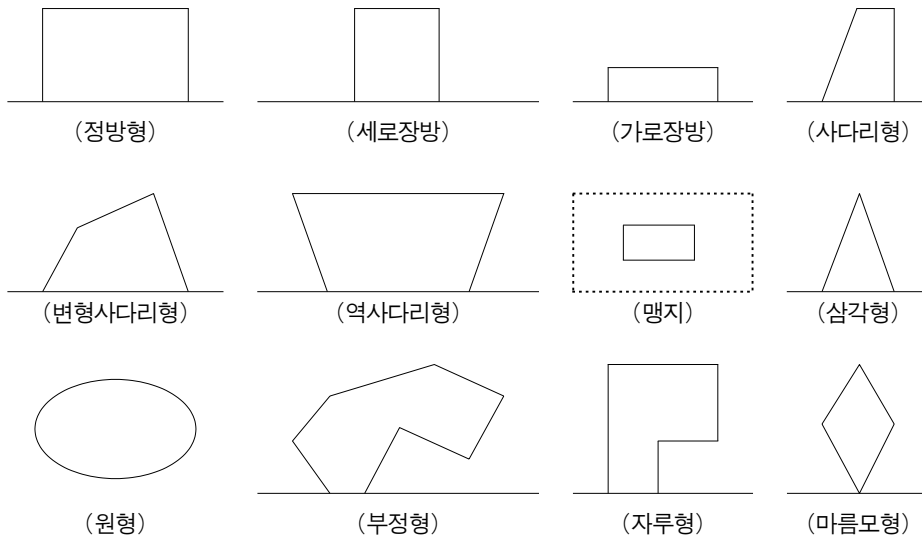
④ 공부상 지목과 현재의 이용 상태가 서로 다른 경우 지목변경 절차 이행

- 유희재산의 조치

① 누락 등 새로이 발견된 공유지 중 보존부적합 재산은 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련 규정에 따라 처분 등 신속 추진

② 나대지 등 활용 가능한 재산은 사용·대부 등 활용방안 강구

③ 도심지 내 대규모 유희재산 등에 대해서는 신탁·위탁개발 등 검토 추진



(그림 2-2) 토지형태에 따른 유형

#### 라 결과조치

##### • 권리 보전 등 조치

##### 1. 관리누락 재산에 대한 목록을 작성하여 주민에 공고

① 이의신청을 받아 재산분쟁을 사전에 예방

② 관리 누락된 재산에 대해서는 권리보전 등 관련공부를 정리

##### 2. 무단점유재산의 시효중단조치 및 변상금 징수

① 무단 점유재산에 대해서는 대부계약 체결승인, 시효이익 포기 유도, 최고 및 가처분 등 조치

※시효취득의 성립요건(「민법」 제245조)

- 평온공연한 자주 점유(소유의사를 가지고 점유)

- 계속 시효취득은 20년 이상, 등기부 시효취득은 10년 이상 동안 계속 점유

② 색출된 공유지중 보존부적합 재산은 처분

③ 보존이 요구되는 재산은 대부계약 체결·환수 등 조치

##### 3. 발굴유류재산에 대한 조치

① 지목변경, 도시계획 용도지역 변경 등 재산가치를 향상시킬 수 있는 방안 강구

② 사용허가 및 대부대상자를 물색 대부 확대방안 강구

#### 4. 사용허가 및 대부재산의 불법사용 제거

- ① 목적외사용, 불법시설물, 판매·전대 등 사례를 적발하여 계약해제·원상복구 등 행정조치
- ② 시정지시를 불이행시는 철거등 강제집행과 사용취소 및 계약해지 등 강력한 행정조치를 취함
- ③ 사실상 잠종지화된 행정재산의 용도폐지
- ④ 지목과 실제 현황이 다른 경우 용도폐지
- ⑤ 용도폐지재산의 분류(행정재산⇒일반재산) 공유재산 관리대장에 등재

#### ⑥ 재산관리관간에 관리환 인수인계

| 모든 폐교재산에 대하여 부동산등기부, 지적도 등 각종 공부를 열람·확인

| 현지 확인 조사를 통하여 각종 공부내용과 대조하고, 문제점에 대하여는 즉각적인 조치로 재산권 보전

- 토지경계의 침해 여부, 현황과 각종 공부의 일치 여부

- 재산의 유지보존 및 관리상황의 적절성 여부

| 무단점유에 대한 조치

- 경계확정 측량 및 공부정리, 변상금 징수 및 시효중단 조치

#### ④ 대부관리

| 폐교재산의 대부는 가급적 지양하며, 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 및 공유재산 및 물품 관리법에서 정한 경쟁입찰·수의계약 및 무상대부의 기준을 준수하여야 함.

| 대부기간 중 또는 계약만료 후 폐교재산을 대부 받은 자가 당초 계약조건을 위배하거나, 민원을 야기하는 일이 없도록 대부된 재산을 관리하여야 함.

#### 가. 일반적인 대부 방법

| 원칙적으로 일반경쟁 입찰에 의하며 예외적으로 수의계약에 의함.

| 수의계약에 의한 대부 대상일 경우에도 대부 신청자가 2인 이상인 때에는 경쟁입찰로 전환(시행령 29조제1항)

## 나. 수의계약에 의한 대부

### | 수의계약 대상

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제29조제1항 제1호부터 24호까지
  - 폐교재산의 활용을 위한 특별법 5조 및 동법 시행령 제3조제1항
- ### | 특별법 제5조제1항의 규정상 수의계약대상 시설범위
- 교육용시설(특별법 제2제3호)
    - 청소년기본법 제3조의 규정에 의한 수련시설 및 동법 제17조의 규정에 의한 청소년 이용 시설(청소년관련 수련원, 야영장 등)
    - 도서관법 제2조의 규정에 의한 도서관 및 문고
    - 박물관 및 미술관진흥법 제3조의 규정에 의한 박물관 및 미술관
    - 평생교육법 제2조의 규정에 의한 평생교육시설
    - 대안교육 시설로서 유아·청소년·학생·주민 등의 학습을 위한시설
  - 교육용시설일지라도 영리를 목적으로 하는 사업의 경우에는 수의계약 대상이 아님(학원, 교습소 등)
    - 사회복지사업법 제2조의 규정에 의한 사회복지사업을 위한 용도로 제공되는 공간 및 시설
    - 문화예술진흥법 제2조제3호의 규정에 의한 문화시설
    - 체육시설의 설치·이용에 관한법률 제5조 내지 제7조의 규정에 따른 공공체육시설
    - 농어촌정비법 제2조, 제6호 또는 같은 법 제2조, 제16호 가목부터 다목까지 규정에 따른 소득증대시설
  - 기타 수의계약 대상 : 시행령 제3조제1항의 규정

## 다. 대부목적 등의 지정 및 이행상황 확인 점검

### | 대부목적 지정

- 폐교재산 대부시 대부 신청자로부터 구체적인 활용계획서를 제출 받아 목적과 용도를 지정하여 대부

### | 계약해지 조건의 지정

- 대부계약일로부터 1년 이내에 대부 목적사업에 착수하여야 하며, 대부 목적외로 사용하지 아니 할 것과 대부조건 위반시 대부계약을 해약함 등을 계약 조건을 붙임(공유재산 및 물

품관리법 제35조 참조)

| 이행상황 확인점검

- 대부 목적 및 조건의 이행상황을 정기적으로 점검·확인
- 점검결과 계약조건 위반 등의 사항이 확인될 경우 즉각 시정조치 요구하고 불이행시 계약 해지 조치

#### 라. 전대의 금지

| 재산관리관 승인 없이 대부재산의 일부 또는 전부를 제3자에게 재임대하는 일이 없도록 감독 철저

#### 마. 계약기간 만료 후 원상회복 조치

| 원칙적으로 영구시설물 축조 금지

| 자진철거 조건으로 축조된 영구시설물의 철거 및 각종설비 및 물건 등의 원상회복 조치방 안 강구(특별법 제6조)

| 원상회복을 위한 복구소요액 예치방안 검토

| 소송 진행 차단을 위한 제소전 화해제도 활용

#### 바. 기타

| 대부료 산정시 관련규정 적용의 철저 및 대부료의 조기납부 유도

| 국유지가 포함된 폐교 대부시 국유지에 대하여는 사용·수익허가 신청하고 국유지 부분에 대한 대부료는 국고 귀속토록 조치 ※ 국유재산 대부료의 경우 50/100은 국고 납부

| 손해보험의 가입

- 지방자치단체의 장은 건물, 선박, 공유재산 대장에 기록된 가격이 1억 원 이상인 것으로서 지방자치단체의 장이 중요하다고 인정하는 공작물·기계 및 기구에 대해서는 손해보험이나 공제에 가입하여야 함.



## ⑤ 미활용 폐교재산 대책

### 가. 대부료 및 매각대 예정가격의 체감 적용대

| 공유재산 및 물품관리법 시행령 제33조 및 제34조, 제40조

| 예정가격의 체감방법

| 예정가격의 적용기간

- 대부료 및 매각대금 : 감정평가일로부터 1년 이내

〈표 2-14〉 예정가격의 체감액 및 체감방법

구 분	사용료·대부료	매 각 대
대 상	2회까지 입찰을 하여도 대부되지 않는 재산	2회까지 입찰을 하여도 매각이 되지 않는 재산
체감한도액	최초 예정가격의 50%	최초 예정가격의 80% (지방자치단체가 활용할 가치가 없는 재산을 관리계획에 따라 일반재산을 매각하는 경우에는 100분의 50)
체감방법	3회차부터 최초 예정가격을 매회 10%이내 범위에서 체감	3회 차부터 최초 예정가격을 매회 10%이내의 범위에서 체감

### 나. 미활용 원인을 분석하여 관리방안 적극 모색

| 활용계획 변경

- 장기간 대부 또는 매각되지 않아 미활용 되는 폐교는 여건에 맞도록 변경을 검토하여 미 활용이 발생하지 않도록 탄력적인 대처

| 활용가치가 없는 폐교는 적극 매각

### 다. 노후건물 철거

| 건물 내용연수가 초과되어 개보수 비용이 철거 비용보다 높거나 재활용이 곤란할 정도로 노후가 심하다고 판단되는 경우

| 대부 또는 매각이 지속적으로 어렵다고 예상되고 장기적으로 관리비용이 과다 소요된다고 판단되는 경우

| 기타 시설 안전관리문제 등으로 철거가 필요하다고 판단되는 경우

| 철거가 불가피한 폐교재산에 대해 본청에서 따로 철거 소요경비 제출 요구시 제출할 수 있도록 폐교별, 건물용도별, 경과연수별로 파악 비치

#### 라. 미활용 폐교의 활용추진 분석

| 2011년도 폐교활용 계획에 반영된 미활용 폐교의 추진실적을 분석, 개선방안 모색

#### 마. 공유재산의 신탁제도 적극 활용

| 신탁제도의 의의

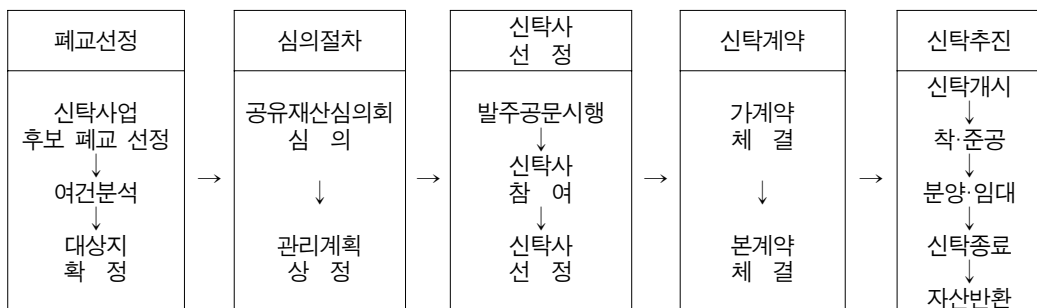
- 공유재산의 효율적 활용을 위하여 일반재산을 민간 부동산신탁회사에 신탁하여 재산의 부가가치 창출을 통한 재정수입 확대

| 토지신탁 방법

- 나대지, 저밀도이용 토지 등을 대상으로 오피스, 아파트 등을 개발하여 분양하거나 임대하는 신탁방식
- 분양형 토지신탁은 매각 가능한 토지를 대상으로 개발하여 단기에 재정 수익도모에 기여
- 임대형 토지신탁은 장래 행정수요 확대에 따른 유보자산을 대상으로 개발하여 장기 임대 목적으로 활용

| 신탁절차 및 방법

- 일반재산을 신탁하는 경우에는 2개 이상의 신탁회사로부터 사업계획서를 제출받아 그 적정성을 평가하여 수의계약이 가능
- 신탁관련 참조 사항- 『공유재산 및 물품 관리법』 제42조, 제43조 및 같은 법 시행령 제48조



(그림 2-3) 토지형태에 따른 유형

## ⑥ 홍보 및 협조체제 구축

### 가. 적극적인 홍보

| 교육장은 매년 대부 또는 매각 예정인 폐교시설 현황을 적극적으로 홍보

| 폐교 위치 및 시설현황, 전경사진, 대부료 또는 대부 및 매각방법 등을 체계적으로 작성하여 홈페이지에 탑재

- 관할 지방자치단체 및 공공기관 등에도 공문 등으로 홍보

### 나. 관계 기관과의 협조

| 지역교육지원청에서는 폐교활용계획 수립시에 국가·지자체 및 공공단체와의 공동활용 사업에 관한 사항이 있을 경우 계획에 포함하여야 함(특별법 제4조)

| 국가 또는 공공단체가 폐교를 공용·공공용으로 활용하고자 대부·매각에 관하여 협조를 요청할 때에는 협조하여야 함

- 공용·공공용으로 긴급한 필요가 있을 경우에는 공유재산 및 물품 관리법 제35조 제1항 제1호의 규정에 의하여 대부 기간 중에 있는 재산의 계약해지 할 수 있음
- 이 경우 중도 계약해지에 따라 폐교재산을 대부받은 자에게 손해를 보상할 필요가 있는 때에는 공용·공공용으로 활용하고자하는 기관이 부담

### 다. 지도·감독 강화

| 지역교육지원청의 폐교재산의 보존관리, 대부 및 처분 업무처리의 적정성을 주기적으로 점검확인 및 지도 실시 예정

## 7) 폐교 활용 관련 제도의 문제점

### | 부지 및 입지

- 현재 미활용되고 있는 폐교의 대부분이 도서 및 농촌 벽지 등에 위치하고 있어 활용도가 낮으며, 보존에 따른 행·재정적인 부담만 주고 있음. 또한, 학생야영장, 수영장, 자연학습장 등을 자체활용 방식으로 운영하기에는 한계가 있음.

### | 지역정체성 상실

- 학교 설립 당시 대부분의 학교부지는 지역 주민들에 의해 기부되었고 조성과정에도 기여가 이루어져 학교에 대한 애착과 활용이 높아 연고가 없는 외지인에게 대부분 매각을 하는데 어려움이 많음. (지역주민들이 기부재산에 대하여 반환을 요구하는 경우가 있으나 현재의 관련 법규상 불가능함)
- 관리상의 여건이 부족함을 들어 매각 위주의 처리가 이루어지고 있어 마을에서 비중 있는 입지에 위치한 폐교자원의 활용이 지역에 기여나 지역민의 참여가 낮게 되는 요인으로 작용됨.

### | 지역주민과의 갈등

- 폐교재산 대부사업자가 추진코자 하는 사업이 건전하고 유익한 사업임에도 해당 지역 주민들이 반대하여 폐교를 운영하는데 큰 어려움이 있음.

### | 용도의 제한

- 폐교재산 매각시 일정기간 동안 활용목적에 제한하는 특약등기를 함으로써 매수 신청이 감소되고 또한 지도·감독이 소홀할 경우 목적 외 또는 유사 목적으로 사용함으로써 지역 주민들로부터 민원이 자주 발생함.
- 대부사업자가 대부기간에 임의로 폐교에 건축물이나 고정설비 등을 투자하였다가, 사업 실패나 대부기간 만료로 인하여 재산권 다툼이나 손해배상을 청구하는 소송을 제기하는 등 민원이 발생하고 있음

### | 방치시의 문제점

- 미활용 폐교재산을 그대로 방치할 경우 주변 경관의 훼손, 화재 위험, 청소년들의 탈선 장소 등으로 악용되는 등 사회적으로 많은 문제점이 있음.

### 3. 폐교 활용의 국내외 사례

- | 폐교재산의 활용에 대한 국내·외 사례조사는 국내의 폐교 자원 중 수범사례와 일본의 현황 및 활용사례 대상으로 하였으며, 지역현황, 도입시설 및 기능, 운영성과 등을 통한 성공요인을 도출하여 본 연구의 목적인 충남 폐교의 활용성 제고를 위한 기초자료로 활용하고자 함
- | 일본의 사례는 특정한 대상의 조사가 아닌 전반적인 발생 배경 및 현황, 대표적인 활용사례와 시사점을 문헌을 통하여 조사하고 시사점을 도출하였음
- | 조사대상 : 전국의 폐교 14곳을 대상으로 하였으며(전북2, 전남1, 경남1, 경북1, 충북3, 충남1, 강원5), 농·산촌 체험, 생산시설, 문화예술시설, 교육시설(서당 포함) 등 다양한 용도로 활용되는 사례를 다루었음
- | 조사방법 : 국내의 대상지를 직접 방문하여 대표자 또는 관리책임자와의 면담을 통한 1대1 면접조사를 실시하였으며, 일부 지역은 문헌 및 홈페이지에 게시된 내용을 참조하였음
- | 조사내용 : 폐교자원의 현황, 도입 시설 및 기능, 운영 및 성과, 성공요인, 애로사항 등 폐교 운영 전반에 걸친 의견을 청취하였으나, 수익 금액 등을 정확하게 밝히지 않는 경우도 있었음

#### 1) 일본 활용 사례

##### (1) 폐교 발생 배경 및 현황

- | 일본은 폐교 수가 매년 증가하고 있으며 폐교의 발생이유는 3가지 요인으로 나누어짐.
- 첫째 1차 산업 쇠퇴로 농산어촌 인구가 급속히 감소하여 아동, 학생 수 감소로 이어지고 있으며 이러한 이유가 폐교 발생의 60%를 차지함.
- 둘째, 지역이 상업 업무중심으로 발전하여 주택이 교외로 이전하고 지역 내에 정주민구가 감소하여 아동, 학생 수가 감소함
- 셋째, 총인구 중 고령자 비율이 높아져서 상대적으로 아동, 학생 수가 감소하는 것에 의해 폐교가 발생하고 있음.
- | 일본 문부과학성은 2011년도 폐교시설 활용현황 실태조사 결과, 신규 공립학교 폐교가

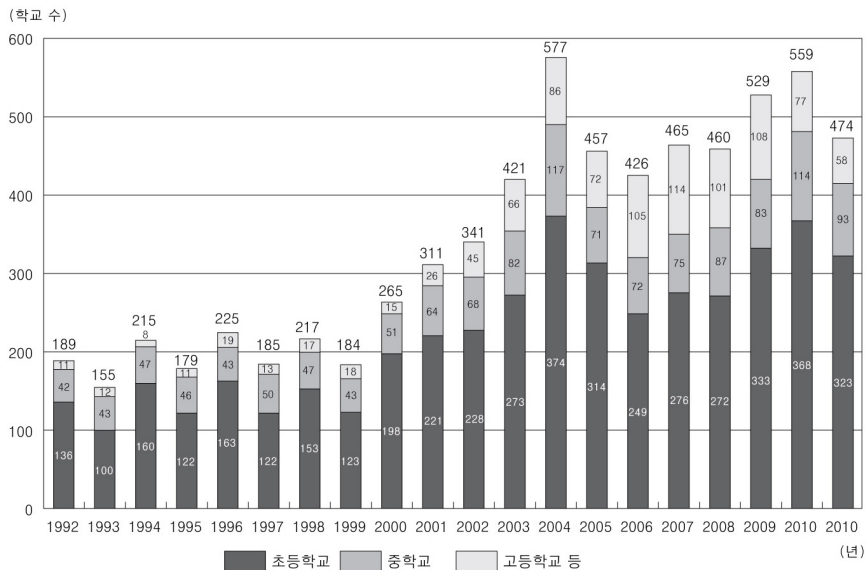
474개교가 발생한 것으로 발표하였음(초등학교 323개교, 중학교 93개교, 고등학교 50개교, 특별지원학교 8개교 등).

| 1992년부터 2011년까지 매년 400~500개교 전후의 공립학교가 폐교되고 있는 추세로, 20년간 총 6,834개교가 폐교된 것으로 나타남.

| 폐교 활용형태

- 2002년부터 2011년까지 10년간 폐교된 4,222개교 가운데 70.2%에 해당하는 2,963개교가 다른 시설로 활용되고 있으며, 교육위원회가 소관 기관이 되어 사회체육시설, 사회교육시설, 체험교류시설, 문화시설, 노인복지시설, 아동복지시설, 민간기업 공장과 사무실 등 다양한 용도로 활용되고 있음. 폐교 건물 또는 토지의 활용률은 70.2%에 이름.
- 기존의 건물을 체험시설, 연수시설, 노인복지 시설로 활용하거나, 기존 건물을 철거하고 토지를 새로운 용도로 활용함.
- 사회교육시설+노인복지 서비스 센터, 사회교육시설+체험교류시설, 체험교류시설+숙박시설 등으로 두 가지 이상의 기능과 시설을 복합화 하는 것이 일반적임.

| 미활용 폐교가 늘고 있는 추세로 현재 활용되지 않고 있는 1,259개 시설 가운데 259곳에 대해서는 이용계획이 세워져 있으나, 1,000곳의 폐교시설에 대해서는 아직 이용 예정이 없으며, 특히 지난해에는 이용 예정이 없는 시설 수가 전년 대비 109개교가 증가되었음.



(그림 2-4) 일본의 공립학교 연도별 폐교 발생 수

| 폐교의 미활용 이유로는 활용을 검토하고는 있지만 지역사회로부터의 요청이 없다는 답변이 44%, 활용 방법을 모르겠다는 답변이 12.8% 등이었음.

| 문부과학성 차원에서의 폐교 활용을 위한 각종 대책을 강구중임.

- ‘미래로 전달하자~모두의 폐교 프로젝트’ (활용용도 모집 중인 폐교시설 일람을 문부과학성 홈페이지에 게시하여 홍보, 48개교 프로젝트)
- 폐교시설 활용에 있어 필요한 재산처분절차도 대폭적으로 탄력화 하고 있음.
- 타 부처와의 연계를 통해 이용 가능한 보조제도의 소개 실시함<sup>14)</sup>.

## (2) 폐교 활용 사례

| 교토(京都)부「교토아트센터」

- 교토 아트센터는 일본의 고도 교토의 문화적 전통을 부활시키는 한편, 이를 기반으로 다양한 장르의 예술 교류 및 창작활성화를 위해 설립되었음.
- 교토 도심의 폐교를 지역의 예술가 및 주민들을 위한 복합 문화공간으로 리노베이션한 후 2000년 4월 교토아트센터로 개관함.
- 1993년 교토시 한복판에 있던 ‘명륜 소학교’가 폐교되면서 교토시에서는 이 시설을 어떻게 이용할 것인가를 두고 논란이 있었는데, 1995년 예술축제를 개최하면서 문화예술시설로 이용하자는 주장이 대두됨.
- 전통역사도시인 교토의 사찰, 신사 등 자원을 배경으로 문화예술을 발전시키고자 교토문화예술진흥재단’을 만든 다음, 명륜 소학교를 활용하여 아트센터를 개설하였음.
- 설립취지와 운영방향은 첫째, 지역의 젊은 예술가를 위한 창작지원 센터로서 다양한 장르에서 활동하는 젊은 예술가를 지원하는 것. 둘째, 예술과 문화에 관련된 다양한 정보를 수집, 전파하여 교토 시민들에게 다양한 문화예술 체험의 기회를 마련하는 것. 셋째, 예술가간, 예술가와 시민간 소통의 기회를 마련하는 것으로 요약할 수 있음.
- 역사적 건물을 개조하여 역사성을 보존한다는 의미에서 좋은 모델이 되고 있으며, 폐교를 활용하여 예술가들의 레지던스 프로그램을 위한 공간으로 활용됨.
- 문화고도로서의 면모를 국제적으로 알리고, 교토 주민과의 교류를 통한 지역문화 인식의

14) www.hkbs.co.kr, 환경일보, 2012. 9. 17

기회를 확대함.

- 설립취지의 일환으로 다양한 레지던스 프로그램(예술가 거주 프로그램, Artist in residence)을 통해 예술가들의 해외교류작업을 지원함.
- 레지던스 프로그램은 모든 예술분야를 대상으로 운영하며 참가자들에게는 여행비용, 생활비, 스튜디오, 숙박시설, 전문가의 개인적 지원, 작품 발표 기회 등을 제공함.
- 신청자가 직접 신청하면되며 전문가들로 이루어진 선발위원회가 참가자를 선발함.
- 또한 교토아트센터는 일본뿐만 아니라 세계적인 작가들이 거주하고 있으며, 교토를 배경으로 한 예술품을 생산하고 주민들을 대상으로 한 예술교육을 실시하여, 그 결과를 반드시 공연이나 발표하여야 함.
- 교토예술센터는 시민이 관리하는 것이 아니라 재단을 통하여 시가 직접 관리하고 있으며 예술센터는 문화도시라는 교토의 정체성을 지켜나가고, 지역 사람들의 활발한 창작활동에 기여하고 있음.
- 교토예술센터는 폐교의 문화시설화를 통해 예술가가 전유하는 공간이 아닌 예술가가 상주하며 주민을 교육하고, 창작을 준비하며 발표하는 공간으로 예술과 교육의 결합을 통해 지역과 시민이 만나는 장으로 활용되고 있음.



(그림 2-5) 교토아트센터의 모습



| 도쿄도 티마(千葉)현 토시마구 「니시스가모창조사」

- 니시스가모창조사는 2004년 8월에 (구)아사히 중학교의 교실과 체육관 공간을 연극 및 댄스연습장으로 활용하며 지역 간 교류의 거점 역할을 하고자 문을 연 폐교임.
- 약 55㎡의 교실 5곳, 음악실(90㎡) 1곳, 체육관(넓이 약 556㎡, 높이 약 9m)1곳, 그 외에 소규모의 교실들을 보유하고 있음.
- 니시스가모창조사는 도쿄 이외의 지역 소재 공연예술 컴퍼니가 폐교나 빈 창고를 연습장으로 이용하여 창작하는데 착안하여 폐교를 예술창작공간으로 활용하고자 기획하였음.
- 니시스가모창조사는 아트네트워크재팬(Arts Network Japan: 통칭은 ANJ)과 '예술가와 어린이들'이라는 NPO 그리고 지방자치단체인 토시마구청에 의해 운영되었으며 ANJ는 1988년부터 동경국제예술제를 실행위원회 형식으로 주최해왔으며 운영을 보다 탄탄하게 하기 위해 2000년 4월에 법인화되었음.
- 운영을 유지하는 수입원은 연습장 대관료가 전부이며, 광열비와 유지비는 전부 NPO가 부담해야 하고 시설 유지를 위해 월 80만엔, 연간으로 치면 약 1,000만엔 정도가 필요한 것으로 나타남.
- 연습장의 이용요금은 하루 2,500엔, 월 단위 6만엔에 불과하여 수익 대안으로 체육관 이용을 구청으로부터 허가받고 교실이용료와 차별적인 요금체제로 수익사업을 함으로써 운영비를 확보하고 있음.
- 니시스가모창조사가 출범하기 이전에는 폐교활용을 위해 근처의 8개의 지역주민조직의 대표자 등 45명으로 구성된 지역의 마을만들기협의회를 결성하였으나, 당시에는 NPO에 대한 불신과 함께 주민들은 시설을 사용하지 못하게 되는 것이 아닌가 하는 우려가 많았으며 토시마구(문화디자인과)와 NPO가 협력하여 수차에 걸쳐 주민설명회를 가지고 설득하였음.
- 무엇보다 성공의 기폭제는 2006년 3월에 개최한 '동경국제예술제'의 해외 초대작품이 체육관에서 전시됨으로써 성취되었음.
- 이러한 NPO의 활동이 주효한 것은 역시 토시마구라는 자치단체와의 협동이 용이했기 때문이며 폐교 그 자체가 공적 재산이고 그것을 어떻게 활용할 것인가는 최종적으로는 행정의 책임이 되는 것임.
- 니시스가모창조사의 탄생은 다른 자치단체에 비하여 토시마구의 전문조직인 '문화디자인

과'의 진취적인 문화적 활동이 돋보인 결과물이라 볼 수 있으며, 토시마구는 현재 니시스가모창조사의 운영에 힘입어 '문화의 풍취가 있는 마을 토시마'를 내세워 문화예술의 거점 만들기에 주력하고 있음.



(그림 2-6) 일본 니시스가모창조사 운영방향

#### | 지바(千葉)현 와다마치(和田町) 「자연의 집」

- 도쿄에서 동남쪽으로 100km 떨어진 와다마치는 30년전만 해도 관내 6개 부락인구가 1만명을 넘었으나 최근 6,000명 이하로 급감하였으며, 특히 6개 부락 중 하나인 카미미하라(上三原) 마을은 젊은이들이 도시로 모두 빠져나가 94년에는 당시 126년 전통의 카미미하라 소학교가 폐교되는 사태가 발생하기에 이르렀음.
- 젊은이와 어린아이들이 사라지면서 카미미하라마을은 유령마을이 되었으며 이러한 상황에서 주민들은 도시인을 유령마을로 끌어들이기 위한 ‘자연의 집’ 프로젝트를 제시함
- 자연의 집은 지바현에서 2억 5천만엔을 지원받고 나머지 2억 5천만엔은 주민들이 부담해 재단을 만들었으며, 폐교 3년 후인 97년 학교건물을 개축, 현대식 수련장으로 활용하고 있음.
- 지바(千葉)현 와다마치(和田町·마치(町)는 우리나라 면 소재지에 해당)의 ‘자연의 집’은 지방 정부와 농촌 주민이 힘을 합해 도시민을 끌어들이려는 사업 중 성공 사례로 꼽힘.
- 농촌특유의 전원환경을 관광자원으로 활용한, 도시인을 마을에 유입하기 위해 자연의 집

프로젝트를 실행하고 모내기체험, 죽공예 강의와 일본전통음식 만들기 체험 등의 프로그램을 개발하였음.

- 자연의 집은 고령화와 농촌공동화가 동시에 나타나는 국가에서도 주민과 지역정부가 현명하게 대처하여 문제를 해결한 성공적인 사례임.
- 지속적인 방문이 이루어지고 있으며 연 15,000명 방문으로 수억 원대의 수익이 발생되고 있음.

| 야마나시(山梨)현 구로모리(黒森)마을 「맛있는 학교」



- 일본 농수산성이 그린어메니티 모델로 추천한 야마나시 현 구로모리마을은 도쿄에서 2시간 40분이 걸리는 곳으로 일본의 명산 100선에 들어 있는 4개의 산이 위치한 지역임.
- 이곳은 해발 1,200m에 자리잡고 있어 산악을 배경으로 한 민박이 발달해 있으며, 토속음식을 도시민들에게 소개하는 시민운동과 홍보활동이 활발함.
- 맛있는 학교는 메이지시대에 개교하여 100년 역사를 자랑하던 건물이 폐교를 하게되자 이를 활용하여 음식을 테마로 리모델링을 한 복합시설임.
- 폐교된 학교 건물 세동을 활용해 ‘맛있는 학교’ 라는 이름의 프랑스요리점과 호텔, 체험학습장을 조성해 도쿄 사람들의 호기심을 끌어 모으는 데 성공함.
- 아름다운 자연경관에 둘러싸인 맛있는 학교에서는 일본 전통음식과 지역농산물을 제공하고 있으며, 레스토랑의 파스타와 피자, 계절을 느낄 수 있는 직접 만든 빵, 제철 재료를 이용한 일본식 음식 등 다른 곳에서는 느낄 수 없는 맛을 체험할 수 있음.
- 맛있는 학교는 폐교를 활용해 어메니티를 사업모델로 성공시킨 사례임.

## 2) 국내 활용 사례

### (1) 능길시골자연학교(동향초등학교 능길분교)

| 마을 경영위원장 개인 소유로 농촌마을종합개발사업과 연계하여 마을에서 운영 중임.



〈표 2-15〉 능길시골자연학교 폐교 활용 실태

대항목	항 목	내 용
현 황	위 치	·전라북도 진안군 동향면 능길리 (부지 1,500평)
	활용경위	·1998년 폐교 → 2002년에 교육청으로부터 매입 (1억 5천만 원)
	소유자	·마을 경영위원장 개인 소유
도입시설 및 기능	도입시설	·황토방, 교육장, 도서관, 태양열시설, 자전거 대여소 등
	도입기능	·주변마을과 연계된 당일 및 숙박체험 프로그램 운영 ·대체에너지활용으로 지출감소 ·마을발전20년계획(2002~2021)에 따라 추진 중 ·산촌유학·장류체험·슬로푸드체험 등 프로그램을 준비중
	조성비용	·9억 원 정도
운영 및 성과	운영조직	·운영위원장, 공공사업 부위원, 소득사업 부위원 등 10여명으로 구성
	예산관리	·운영위원회에서 관리
	수익	·현재까지는 적자운영으로 가공공장에서 일부 수익발생
	방문객	·연 1만 명 정도 방문
성공 요인		·주변지역(마을)과 연계 : 폐교만으로는 충분한 수익 미흡 ·장기적인 계획을 통한 폐교운영 ·경영마인드가 있는 운영자 : 운영위원장의 노력 ·다양한 정부사업의 효율적 연계
지원사업		·농촌마을종합개발사업 61억 원 외 15여개 사업
전경		 

(2) 봉조농촌체험학교(오곡초등학교 봉조분교)

| 곡성군에서 소유하고, 지역주민에게 무상 대여하여 전시 및 체험관을 운영 중임



〈표 2-16〉 봉조농촌체험학교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·전라남도 곡성군 오곡면 봉조리 150-1 (부지:1,526평, 건물:115평)
	활용경위	·1995년 폐교 → 2001년부터 대부(곡성군) ·2008년 곡성군이 교육청으로부터 매입(1억1천만 원)한 후, 주민에게 무상 대여
	소유자	·곡성군
도입시설 및 기능	도입시설	·전시 및 체험관 2실, 숙박시설 1실, 원두막, 다목적 광장, 연못 등
	도입기능	·도입기능 : 주변마을과 연계된 체험 ·옛 의복 등 생활·문화 전시관, 숲속체험장 조성 중
	조성비용	·2억 원 정도
운영 및 성과	운영조직	·체험학교 관리(곡성군), 체험프로그램 운영(주민 운영위원회 19인)
	예산관리	·체험관련 매출의 5%, 민박 매출의 10%를 운영위원회에 적립
	수익	·2008년 기준 3천 4백여만 원
	방문객	·연평균 5,000명 내외
성공 요인		·주변지역(마을)과 연계: 폐교와 체험프로그램 운영만으로는 충분한 수익을 창출하지 못하고 식사, 농산물 판매로 수익을 올림 ·기존의 인적자원 등을 바탕으로 폐교활용 시도: 기존 주변마을의 체험프로그램 운영 등의 경험을 바탕으로 폐교활용을 새롭게 시도
지원사업		·살기 좋은 지역만들기 2억 원 등
전경		 

### (3) 밀양연극촌(월산초등학교)

| 밀양시 소유로 밀양연극촌에 위탁관리하며, 실내 및 야외극장, 숙소, 자료관, 게스트하우스 등을 운영 중임



〈표 2-17〉 밀양연극촌 월산초등학교 폐교 활용 상태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·경상남도 밀양시 부북면 가산리 78 (부지: 5,200평, 건물: 1,014평)
	활용경위	·1999년 폐교 → 밀양연극촌 운영 (밀양시가 교육청으로부터 임대 후 밀양연극촌에 위탁 운영) ·2006년 밀양시가 16억 3천만 원에 매입 → 유상 위탁운영(운영비로 임대료 지원)
	소유자	·밀양시
도입시설 및 기능	도입시설	·실내 및 야외 극장, 숙소, 자료관, 게스트하우스 등
	도입기능	·밀양여름공연예술축제 등 정기적인 연극공연, 체험프로그램 운영, 회원제 관리 등
	조성비용	·시설조성 27억여 원, 운영비지원 약 1억4천만원/년 ·여름공연예술축제 지원 36억여 원(2001~2009)
운영 및 성과	운영조직	·이사장 손숙, 예술감독 이운택, 사무국장 최영 등 50여명, 밀양시는 운영비 지원
	예산관리	·밀양연극촌에 위탁관리
	수익	·2008년 기준 3천 4백여만 원
	방문객	·2009년 기준 31,544명(밀양여름공연예술축제 한정)
	기타 성과	·양질의 공연예술문화를 밀양시 및 주변지역 주민에게 공급, 전국적인 위상의 이미지 제고
지원사업		·살기 좋은 지역만들기 등 (대부분 밀양시 자체사업)
전경		 

(4) 교촌농촌체험학교(교촌초등학교)

| 마을이 소유자이며 농촌체험마을에서 숙박시설, 황토방, 체험관, 원두막, 물놀이장, 체육 시설 등을 운영 중임

〈표 2-18〉 교촌농촌체험학교 폐교 활용 실태



대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·경상북도 의성군 안계면 교촌리 350 (부지:2,400여 평)
	활용경위	·1994년 폐교 → 2002년 주민 56명이 1억 8천만 원으로 폐교 매입 후 녹색 농촌체험마을 수련원으로 운영 → 2004년 교촌농촌체험학교로 변경
	소유자	·마을주민 56명
도입시설 및 기능	도입시설	·숙박시설, 황토방, 체험관, 원두막, 물놀이장, 체육시설 등
	도입기능	·체험프로그램(농사체험, 자연체험, 전통놀이 등) ·캠프프로그램(가족캠프, 주말캠프 등) 운영
	조성비용	·녹색농촌체험마을 2억 원, 행자부 다목적 조성사업, 일부 도비·군비로 지원
운영 및 성과	운영조직	·출자회원 56명, 이사회 12명, 감사, 교장, 사무국장, 참여농가 10농가, 민박 17개소
	예산관리	·수익금은 출자배당하고 일부를 운영비로 활용
	수익	·연 매출 9천만 원 정도
	방문객	·연평균 5,000명 정도, 고객 재방문율 50% 이상
성공 요인		·주민역량 내에서 운영하고 결과에 따라 조금씩 확대추진 ·책임감 있는 지도자와 경영마인드가 있는 운영자 : 행정적 지원에도 운영자(인적자원)가 없으면 효과가 없음 ·투명한 정보공개로 신뢰를 통한 고객확보
지원사업		·녹색농촌체험마을 2억 원 등
전경		 



(5) 와인코리아 주식회사(화곡초등학교)

| 법인, 영동군, 농민주주 등이 지분참여하면서 와인코리아에서 소유하면서 운영하고 있으며, 와인코리아 생산라인, 저장고, 숙성실, 족욕체험장, 와인바, 대연회장 등이 있음

〈표 2-19〉 와인코리아(주) 화곡초등학교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·충청북도 영동군 영동읍 주곡리 44-1 (부지:4,300평, 건물:400평)
	활용경위	·2001년 폐교 후 와인코리아가 임대(1,400만원/년) ·2004년 영동군이 22억5천만 원을 출자하면서 주식회사로 전환 ·2006년 9억2천만원에 폐교매입
	소유자	·와인코리아(법인 37.6%, 영동군 37.5%, 농민주주 24.9% 지분 소유)
도입시설 및 기능	도입시설	·와인생산라인, 저장고, 숙성실, 족욕체험장, 와인바, 대연회장 등
	도입기능	·와인제조 : 국내산 와인 50% 점유, 포도가공품 제작, 견학프로그램 ·와인/인삼 트레인(포도축제, 인삼축제 트레인) 운영: 체험프로그램
	조성비용	·기반투자 40억 원
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·와인코리아(주)에서 운영
	수익	·연매출 150% 성장, 아직 손익분기점은 미도달
	방문객	·2008년 영동포도축제 기간 중 4만 명 정도 방문, 와인트레인으로 하루 400~500명 방문
성공 요인		·경영마인드가 있는 전문 경영자 영입 ·기업운영방식에 의한 운영 : 행정간섭 배제 ·지역축제와 유기적 연계 ·코레일 등 대형여행사와 공동관광상품 개발
전경		 



(6) 구운암초등학교 용동분교

| 종교단체가 소유자로 강당, 숙소, 식당, 화장실, 잔디운동장 등이 있고, 마을과 연계하여 천연염색 등 프로그램을 운영 중임



〈표 2-20〉 구운암초등학교 용동분교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·전북 임실군 운암면 용운리 549번지(부지 : 1,200평)
	활용경위	·학교부지 1,200평을 1999년 1억원에 매입
	소유자	·000 개인/.천연염색
도입시설 및 기능	도입시설	·강당1, 숙소6(황토방3), 화장실, 샤워실, 식당, 잔디운동장 등
	도입기능	·교회와 단체 및 개인 대상 영성훈련과 집회장소로 대여 ·자연체험학습장 : 짚풀공예, 나무공예, 도자기체험장으로 활용 ·건강음료(茶)제조 : 녹차밭 조성(약1,000평) 유기농 수제차(봄차 '하늘')를 제다하고 제다실습 및 다도교육
	조성비용	·리모델링비 6,000만원
운영 및 성과	운영조직	·출자회원 56명, 이사회 12명, 감사, 교장, 사무국장, 참여농가 10농가, 민박 17개소
	예산관리	·수익금은 출자배당하고 일부를 운영비로 활용
	수익	·연 매출 9천만 원 정도
	방문객	·연평균 5,000명 정도, 고객 재방문을 50% 이상
문제점		·지역주민과의 관계 ·자금자족의 한계
지원사업		·농촌진흥청으로부터 천연염색체험학습 사업장으로 지정(2003년)
앞으로 전망		·생태마을(eco-village)조성 : 지역주민들과 연계하여 중산간지역의 휴경지를 이용한 녹차밭을 조성 관광자원화하는 방안(농촌체험프로그램공동운영) ·노인복지시설추진: 노인 서비스시설로 활용하는 방안(주민 80여명 중 대부분 60세이상)

(7) 부여땅자연미술학교(합수초등학교)

| 소유자는 개인으로서 자연미술학교로 설립하여 미술체험, 농촌마을체험, 가족미술체험, 역사기행 프로그램을 운영 중임.

〈표 2-21〉 부여땅자연미술학교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·부여군 은산면 내지리 470 (부지: 12,480평, 건물: 1,090평)
	활용경위	·2000년 폐교 후 부여땅 자연미술학교가 매입(2억3,500만원)
	소유자	·000 개인
도입시설 및 기능	도입시설	·미술학교 교실, 전시관(복도), 미술관, 목공터, 마음터, 흙터, 배움터, 그림터, 원두막, 운동장, 화장실 등
	도입기능	·미술체험, 농촌마을체험, 가족미술여행, 역사기행 등
	조성비용	·기반투자 6억 원
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·부여땅자연미술학교에서 운영 ·교장, 부여땅지기, 교사 6명, 관리 2명
	수익	·미확인
	방문객	·연간 6,000명 방문
성공 요인		·유치부 어린이를 집중 타깃으로 운영함 ·다양성 보다는 미술 공예 프로그램에 집중 ·지역주민과의 유대 강화
전경		 

(8) 살구나무예술촌(지정초등학교 안창분교)

| 소유자는 원주시 교육청으로 개인에게 임대하여 살구나무예술촌으로 운영 중이고, 리모델링하여 공연, 전시, 예술체험 및 캠프장으로 활용 중으로 예술체험프로그램을 운영 중임.

〈표 2-22〉 살구나무예술촌 지정초등학교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·강원도 원주시 지정면 안창리 84번지 (부지(2,700평), 건물(1층, 교실 4칸))
	활용경위	·폐교 : 1993. 3. 1 ·2009년 폐교를 개인이 임대, 리모델링하여 '살구나무예술촌'으로 운영
	소유자	·원주시 교육청 - 임대료 : 년 600만원(문화시설 활용목적으로 저렴하게 임대 함)
	운영자	·개인 - 30여 년 간 연극 활동을 펼친 극단 '치악무대' 前 대표 - 치악제와 강원감영문화제 사무국장으로도 활동 - 시골마을에서 주민들과 소통하며 펼칠 수 있는 지역형 축제를 만들어 보고 싶다는 꿈을 가졌고, 이와 함께 지역 문화예술인들이 자양분을 얻고 역량을 펼칠 수 있는 대안적 공간을 찾아다니다가 안창분교를 발견하고 '살구나무예술촌'을 건립하게 됨
도입시설 및 기능	도입시설	·1층 규모의 폐교를 리모델링하여 공연, 전시, 예술체험 및 캠프장으로 활용 ·교실 1.5칸의 강당, 1/2칸의 사무실, 숙박 2칸 * 냉, 난방 가능 ·대운동장
	도입기능	·강당 : 예술품 전시 유치, 예술체험, 공연 유치
	조성비용	·리모델링 비용 : 1억 5천 만원 ·외관 정비 및 실내 내부 인테리어 등
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·대표자 본인이 직접 운영 - 예술 임의단체 대표로 활동
	수익	·방문자의 대부분이 주말 고객으로 경상비를 제하면 아직 수익이 많지 않음
	방문객	·주 30~40명(숙박 1인당 1만원) - 주로 단체방문 - 지역방문객과 외지방문객의 비율이 비슷함 - 서울극단 공연 연습, 초등학교 교육, 소규모 회사 세미나 장소로 활용
성공 요인		·도로로 10분 거리에 계곡이 있음 ·극단이 연습을 할 수 있는 강당 등 여건 마련 ·염색/도자기체험/문화재탐방 등의 프로그램 예정

<p>애로 및 건의사항</p>	<p>·정부나 지자체에서 폐교활용에 대한 사업신청서를 받아 인정이 되면 지원해 주는 방안을 마련하고, 지원 후의 사후대책을 철저히 하여 자금사용 등의 정책을 투명하게 해야 함</p> <p>·폐교는 도농교류소통의 장으로 아주 좋은 장소 임. 이러한 폐교에 대한 지원 방안 아이디어를 구상하여 지원 대책을 마련해 주었으면 좋겠음</p>
<p>기 타</p>	<p>홈페이지 주소 : <a href="http://cafe.daum.net/sallgoo/">http://cafe.daum.net/sallgoo/</a></p> <p>면담자 : 000 살구나무촌 000 대표</p>
<p>전경</p>	

(9) 감자꽃스튜디오(평창초등학교 노산분교)

| 소유자는 평창군으로 감자꽃스튜디오에 무상 임차하여 건물에 아뜰리움 설치와 공연시설을 설치하여 마을축제와 학교이벤트 프로그램을 운영 중임

〈표 2-23〉 감자꽃스튜디오 평창초등학교 폐교 활용 실태


대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·강원도 평창군 평창읍 이곡리 333번지 (부지(9,400㎡), 건물(2층 1동, 부속 2동))
	활용경위	·폐교 : 1999년 ·폐교 이후 두 번의 폐교 활용(장공장, 외지기업에 임대하여 워크숍 등의 행사 공간으로 활용)이 있었으나 실패 ※ 마을주민들이 장공장이거나 타 회사에서 임대하는 것에 대해 반감을 가졌음 ·2002년 개인인 임대하여 개인적인 목적으로 사용 ·2004년 우연히 평창군수가 알게 되어 공공의 목적으로 활용해 보자는 의견을 내어 개인이 동의, 평창군에서 매입 ·도 및 군에서 리모델링 지원 후 감자꽃스튜디오와 위탁경영계약(2004년)
	소유자	·평창군
	운영자	·감자꽃스튜디오(000 대표), 무상 임차
도입시설 및 기능	도입시설	·2층 규모의 폐교를 전체적으로 리노베이션 : 건물 전면에 아뜰리움 설치 ·공연시설 확보(악기 등) ·숙박시설은 없음 * 향후 폐교 내에 지자체에서 커뮤니티센터 건립 예정(100여명 수용 가능)
	도입기능	·봄소풍, 여름캠프, 가을운동회 등 학교이벤트 기획 및 실시 ·마을축제 운영 및 지역농특산물(된장 등) 판매대행 ·주민들 간의 소통의 공간으로 활용치
	조성비용	·강원도 및 평창군 부담 - 부지매입 : 약 2억 원 / 리모델링 비용: 약 2억 원
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·감자꽃스튜디오(주)
	수익	·연매출 약 2억 원(지역수익) - 숙박(마을민박이나 펜션), 식사, 체험, 강의 등(1인당 평균 10만원 소비) - 감자꽃스튜디오 수익 : 약 10%(2천만 원)
	방문객	·연 평균 2,000명(매주 50명 정도 방문)
성공 요인		·감자꽃스튜디오 내에는 숙박시설이 없어, 지역주민들과의 연계를 통해 방문객의 비용은 전액 해당지역에서 소비되어지게 함 - 지역주민들이 운영하는 펜션, 민박, 식당 등을 연계해 지역소득창출 - 이와 같이 지역이 공생할 수 있는 프로그램을 운영함에 따라 지자체에서도

	<p>100여 명 수용 가능한 커뮤니티센터 건립 지원 등 긍정적으로 폐교활용에 대해 추진하고 있음</p> <p>·지역 청소년 : 방학 기간 동안 지역밴드 등의 캠프운영 - 강사비 등은 문화체육관광부 등에 신청하여 지원 받음</p> <p>·감자꽃스튜디오 직원은 현지인 채용(밴드, 기획, 관리 등)</p> <p>·두 번의 폐교활용 경험 : 20대부터 김덕수 사물놀이 기획실장으로 있으면서 충남 부여에 있는 폐교를 사물놀이 교육학교로 활용하였고, 경기 양평의 폐교는 전통악기의 공방으로 조성하여 지금까지 운영되고 있음</p>
애로 및 건의사항	<p>·폐교를 운영하는데 있어서 가장 중요한 것은 주민들과의 융화 임. 지역주민들과 교류하는 폐교활용이 필요</p>
기 타	<p>·홈페이지 주소 : <a href="http://www.potatoflower.org/">http://www.potatoflower.org/</a></p> <p>·면담자 : 감자꽃스튜디오 대표 000(용인대 문화컨텐츠학과 교수)</p>
전경	

(10) 대기리 산촌체험학교(대기초등학교 대기분교)

| 소유자는 대기리 마을영농법인으로 운영자는 주민 중 관리인을 채용하고, 공연무대, 운동장 및 운동기구, 취사실, 샤워장, 숙박시설 등을 갖추었으며, 물놀이, 별자리, 숲탐방 체험 등의 프로그램을 운영 중임

〈표 2-24〉 대기리산촌체험학교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·강원도 강릉시 왕산면 대기리 953번지 (부지(3,000평), 건물(1층 2동, 신축 2동<취사실, 샤워실>)
	활용경위	·폐교 : 1997년 ·마을에서 임대하여 운영하다 작년(2011년)에 매입(4억 5천만 원)
	소유자	·대기리 마을영농법인
	운영자	·마을 주민 중 관리인을 채용
도입시설 및 기능	도입시설	·공연무대 ·운동장 및 운동기구 ·취사실, 샤워장, 숙박시설 완비
	도입기능	·숙박 : 1인당 1만원 ·물놀이, 별자리, 숲탐방 체험(체험비 별도)
	조성비용	·리모델링 및 주변조성 : 약 2.5억 원(강릉시), 마을자부담(약 4천만 원)
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·대기리 마을영농법인(이사 : 1~3리 이장, 사무국장, 마을회원<101가구>)
	수익	·연 수익 2천만 원 정도(숙박, 체험비 등)
	방문객	·연 평균 3,000여 명
성공 요인		·마을주민들이 합심하여 운영하고 있음 ·지속적인 발전계획(오토캠핑장 등) 강구 중 ·지자체의 적극적인 지원(리모델링 비용 지원)
기 타		·홈페이지 주소 : <a href="http://daegiri.invil.org/">http://daegiri.invil.org/</a> ·면담자 : 관리인 000
전경		

(11) 한울타리 영화마을(옥계초등학교 북동분교)

| 소유자는 강릉시 교육청으로 개인과 마을이 공동 운영을 하고 있는데, 숙박시설내의 영화 시설, 텃밭, 연못, 캠프아이어 시설 등을 운영 중임

〈표 2-25〉 한울타리 영화마을 옥계초등학교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	·강원도 강릉시 옥계면 북동리 18-1번지 (부지(7,000평), 건물(본관 1동, 부설 6동 : 숙박시설 4동, 창고 2동)
	활용경위	·폐교 : 미확인 ·영화를 컨셉으로 폐교를 운영하기 위하여 마을에서 임대하여 영화관련 사업자인 사업자에게 운영을 위탁함 ·임대료 : 연 3백만 원
	소유자	·강릉시 교육청
	운영자	·강릉 영화마을 수련원·영화학교 교장 등을 역임한 대표와 마을이 공동운영 ·숙박, 체험시설은 김창현씨가 직접 운영하며 일손이 필요할 때(방문객 식사, 대규모 방문 등)는 마을 부녀회에서 인력 지원
도입시설 및 기능	도입시설	·숙박시설 내에 영화시설(영사기, 카메라, 필름, 영화소품, 포스터 등) 마련 ·숙박시설(방 9개, 150여명 숙박가능) ·텃밭, 연못, 캠프아이어 시설
	도입기능	·숙박 : 1인당 1만원 ·식사(6천원/1인당) ·영화상영 및 연출 체험 ·연기/연출 교육 및 추가적으로 다양한 체험시설 개발 예정 ·마을 공동운영으로 부녀회에서 식사 및 인력 지원
	조성비용	·리모델링 및 주변조성 : 약 2억5천만원(강릉시 지원 : 녹색농촌체험마을 사업비)
	운영조직 예산관리	·북동리 마을과 000 대표 공동운영
운영 및 성과	수익	·미확인
	방문객	·연 평균 3,000여명
성공 요인		·지자체의 적극적인 지원(리모델링 비용 지원)과 마을 주민들의 참여
애로 및 건의사항		·영화를 컨셉으로 한 학교라 타깃이 제한적이라 생각하여 처음부터 거리감을 두는 사람들이 많아 어려움이 있었음. 그래서 명칭도 한울타리마을로 바꾸었고, 앞으로 더 홍보 및 운영에 신경을 쓸 계획임 ·정부와 지자체의 지원이 가능하다면 한울타리마을 전체를 영화마을로 조성하고 싶은 계획이 있음
기 타		·홈페이지 주소 : <a href="http://bdr.invil.org/">http://bdr.invil.org/</a> ·면담자 : 대표 000





전경



(12) 버들개마을체험학교(등매초등학교)

| 소유자는 평창군 교육청으로 마을에 임대하여 공동운영을 하고 있고 숙박시설(교실 및 캠핑), 운동장 및 취사시설 등이 있으며, 감자캐기 등의 농촌체험프로그램을 운영 중임.

〈표 2-26〉 버들개마을체험학교 폐교 활용 실태


대항목	항목	내 용
현 황	위 치	강원도 평창군 봉평면 유포리 65-6번지 (부지(3,300평), 건물(본관 1동, 관사 2동)
	활용경위	·폐교 : 1999년 ·마을에서 임대 운영
	소유자	·평창군 교육청
	운영자	·마을(유포리) 공동운영
도입시설 및 기능	도입시설	·숙박시설(교실 및 캠핑) ·운동장 및 취사 시설
	도입기능	·숙박 : 1만원/인, 캠핑 2만원/텐트 ·감자캐기 등 농촌체험프로그램
	조성비용	·리모델링 및 주변조성비 미 파악
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·유포리
	수익	·미확인
	방문객	·연 평균 3,000여명
성공 요인		·마을 주민들이 공동사업으로 적극 참여
기 타		·홈페이지 주소 : <a href="http://bdr.invil.org/">http://bdr.invil.org/</a> ·면담자 : 대표 000
전경		 

(13) 소백산예절서당캠프(노동초등학교)

| 소유자는 단양군 교육청으로 개인에게 임대하고, 예절서당캠프장, 교육관(숙박시설), 대운동장, 소운동장 등의 도입시설에서 한문교육, 예절인성교육, 문화탐방 등의 프로그램을 운영 중임.

〈표 2-27〉 소백산예절서당캠프 노동초등학교 폐교 활용 실태



대항목	항목	내 용
현 황	위 치	충북 단양군 단양읍 노동리 256번지 (부지(1,500평), 건물(100평, 2층))
	활용경위	·폐교 : 1999. 3. 1 ·2004년 폐교를 개인이 임대, 리모델링하여 '예절서당캠프'로 운영 ·임대료 : 연 3백만 원
	소유자	·단양군 교육청 - 임대료 : 연 1,100만원(계약 시 임대료 일시 납부, 일시 납부가 아닐 경우 6%의 추가 이자 부담)
	운영자	·개인000(고향이 남원, 어렸을 때 부터 서당에 다니고 유학을 공부함. 대학은 서예 전공) ·도시에서 학원을 운영하다 폐교를 임대하여 캠프 운영 ·폐교를 찾기 위해 전국을 다녔으나 마땅한 곳을 쉽게 찾을 수 없었음. 이곳은 풍광이 좋고 때마침 폐교 임대 건이 있어 선택하게 됨 ·학교 내 사택을 활용하여 가족들이 거주함
도입시설 및 기능	도입시설	·2층 규모의 폐교를 리모델링하여 예절서당캠프장으로 활용 ·교육관(인의관, 예지관, 충효관, 명덕관, 서예실), 식당, 샤워실, 세면대 및 화장실 * 교육관을 숙박시설로도 이용 ·대운동장, 소운동장
	도입기능	·한문교육, 예절/인성교육, 체험학습, 문화제탐방 ·2박3일, 3박4일, 1주, 2주, 3주, 4주 프로그램 운영 * 1주 프로그램 참여자 20%, 2~3주 프로그램 참여자 70%, 4주 프로그램 참여자 10%
	조성비용	·리모델링 비용 1억 3천 만원(초기 5천 만원을 투자하여 3년에 걸쳐 계속 투자하였음) ·외관 정비 및 실내 내부 인테리어 등
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·가족 중심으로 운영(4명 : 대표자 부모 및 부부) - 대표자 부친이 한학자 임(큰 훈장님으로서의 역할 수행) - 방학 때 바쁜 경우 지인 2~3명 혹은 한문학과 학생을 임시 고용하여 활용
	수익	·연 3천만 원 수준

	방문객	<ul style="list-style-type: none"> <li>연 150명 수준</li> <li>- 주로 여름방학 및 겨울방학에 캠프 운영</li> <li>- 전국에서 방문하나 서울, 경기 등 수도권 학생들이 50%를 차지</li> <li>- 초등학생 70%, 중학생 30%. 유치원생 일부 있음</li> </ul>
	성공 요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>·한문 및 예절학교가 전국적으로 많지 않아 경쟁력이 있음(충북에는 1개 소만 있음)</li> <li>·방학 때를 이용하여 자녀들을 예절교육 등의 캠프를 보내려는 부모들이 의외로 많이 있음</li> <li>·홈페이지를 구축하여 체험학생 모집(매 방학시기에 선착순 70명 모집. 1차~4차 교육과정 중 2차 및 3차가 가장 인기가 있음)</li> </ul>
	애로 및 건의사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>·임대 계약 기간 보장이 없음. (교육청에서 나가라고 하면 투자한 것에 대한 보상 없이 나가야함, 교육청에서 투자에 대한 보상 필요)</li> <li>·건물 수선을 위한 교육청의 지원이 없이 운영자가 전적으로 부담해야 함(지붕 물새는 것에 대한 보조 외 임대료는 폐교에 사용되지 않고 다른 용도로 사용되고 있음. 임대료 범위 내에서 비용을 지원할 필요가 있음)</li> <li>·학교가 5일 등교제로 바뀌게 됨에 따라 하절기 및 동절기 방학일수가 적어져 캠프를 찾는 학생 수가 줄어들고 있음. 이에 대해 고민하고 있음</li> </ul>
	기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>·홈페이지 주소 : <a href="http://www.schoolcamp.co.kr">http://www.schoolcamp.co.kr</a></li> <li>·면담자 : 000 대표</li> </ul>
	전경	

(14) 갈론산촌체험관(갈론초등학교)

| 소유자는 괴산군으로 마을 농촌종합개발권역 영농조합법인에 무상 임대하여 숙박시설, 공동주방, 단체샤워실, 화장실, 운동장(운동시설 및 족구장 등) 등을 운영 중임.

〈표 2-28〉 갈론산촌체험관 갈론초등학교 폐교 활용 실태

대항목	항목	내 용
현 황	위 치	충북 괴산군 칠성면 사은리 102-2번지 부지(300평), 건물(45평)
	활용경위	·폐교 : 미확인 ·2007년 농림수산식품부에서 추진하고 있는 농촌마을종합개발사업의 대상지로 선정. 사업내용 중 하나로서 갈론초교를 활용하여 산촌체험관 건립
	소유자	·괴산군
	운영자	·같은 권역 영농조합법인 - 15년 무상 임대
도입시설 및 기능	도입시설	·1층 규모의 폐교를 활용하여 숙박시설로 개발 ·큰방 1개(10인 기준), 작은방 3개(5인 기준), 공동주방, 단체샤워실, 옥외화장실 (주변 방문객들을 위해 주말만 오픈) ·운동장(운동장내 운동기구 및 족구장 마련)
	도입기능	·산막이옛길 방문객 및 등산객 등을 위한 숙박시설로 제공
	조성비용	·농촌마을종합개발사업의 일환으로 투자비 마련
운영 및 성과	운영조직 예산관리	·비학봉영농법인에서 운영하나 지역주민 1인이 관리하고 있음
	수익	·미확인
	방문객	·매달 10팀 정도 방문
성공 요인		·권역 내 산막이옛길이 복원되고 알려지면서 방문객이 증가. 이러한 방문객을 대상으로 숙박시설 제공 ·많은 수익을 창출하지는 않지만 권역 내 공동사업으로서 추진되고 지역을 알리고 있음
애로 및 건의사항		·폐교 임대 시 사용할 수 있도록 교육청에서 기본정비를 한 후 적정 임대료를 받는 것이 필요(모든 것을 임차인이 부담하는 것은 불합리)
기 타		·홈페이지 주소 : <a href="http://www.bbwill.com">http://www.bbwill.com</a> ·면담자 : 비학봉마을(같은권역 영농조합법인) 이민호 사무장
전경		 

## (8) 사례 종합

- | 국내의 활용사례에서 처리방식을 살펴보면 매각에 의한 방안이 주를 이루었고 교육청으로부터 대부를 하였거나 지자체가 매입한 자원을 다시 대부하는 경우도 나타나고 있으며, 전체적으로는 대부가 우위를 보이고 있음
- | 폐교자원의 소유는 지자체나 교육청 소유가 우세하며, 개인 매각된 경우 개인 단독 소유와 마을 공동소유가 비슷한 수준을 보이고 있음
- | 활용 유형(복수)을 보면 체험유형이 절반을 차지하고 있으며, 문화예술체험과 생산활용순의 양상을 보여주고 있으며, 활용기능에 있어서도 한 가지 용도로 운영하는 유형과 둘 이상의 복합적인 기능으로 운영이 각기 절반을 차지하고 있음
- | 토지 매입과 시설투자에 소요된 금액에 있어서는 3억을 기준으로 볼 때 3억 이하와 이상이 비슷한 수로 나타나고 있음
- | 시설을 운영하면서 발생하는 수익성을 살펴보면 현상유지와 적자가 비슷하게 나타났고 수익을 발생하는 사례는 2곳에 지나지 않고 있어 수익측면에서는 자립도가 미흡한 것으로 나타났음
- | 지원사업을 활용한 경우는 전체 14곳 중 9곳으로 지원사업의 활용이 적극적인 것으로 나타났으며, 지원 금액은 5억원미만으로 지원된 것으로 나타남

시설명	매입방법			소유자			사업유형			기능		투자		수익성			지원사업					
	매각	대부		개인	공동	지자체	체험	문화	생산	단일	복합	3억 이상	적자	유지	수익	사업수			지원금			
		교육	지자													무	1	복수	무	5억	이상	
능길시골	●			●			●				●	●	●					●				●
봉조농촌			●			●	●	●			●	●		●				●			●	
밀양연극촌			●			●		●			●	●		●				●			●	
교촌농촌	●				●				●		●	●			●			●			●	
와인코리아	●				●	●			●	●		●	●			●			●			
구운암초교	●			●			●	●			●	●		●			●				●	
부여땅자연	●			●			●	●			●		●		●	●			●			
살구나무예		●				●		●		●		●		●		●			●			
감자꽃스튜디오			●			●	●		●		●		●		●			●			●	
대기리산촌	●				●		●			●		●		●				●			●	
한울타리영		●				●		●		●		●		●				●			●	
버들개마을		●				●	●			●		●				●			●			
소백산예절		●				●	●			●		●		●		●			●			
갈룬산촌체			●			●	●			●		●					●			●		
합계	6	4	4	3	3	9	9	6	3	7	7	7	6	4	5	2	5	7	2	5	8	1
수준	○	□	□	△	△	○	○	□	△	□	□	□	□	□	□	△	□	○	△	□	○	△

## (9) 시사점

| 경영마인드가 있는 운영자(인적자원)가 필요함.

- 자원의 활용 용도의 결정에 앞서, 실질적으로 운영할 수 있는 인적자원의 보유가 더욱 중요함.
- 전문성을 가진 인적자원의 보유를 전제로 폐교활용 테마를 도입하거나, 테마를 먼저 도입 하더라도 효율적으로 운영할 수 있는 인적자원의 영입이 필수적임.

| 폐교 해당 지역 뿐 아니라 주변지역과 연계하여야 함.

- 폐교만으로는 충분한 효과를 얻을 수 없고, 주변지역과의 연계하여 시장을 확산하는 것이 필수적임
- 농촌체험의 경우 주변지역(마을)과 프로그램을 공유하고, 생산·가공시설의 경우 주변지역의 생산물의 가공을 활용함으로써 Win-Win효과를 극대화 하여야 함.
- 주변지역으로의 경제적 효과, 이미지 제고 등 파급효과가 큰 활용 테마를 선별하여 도입 활용하여야 함.

| 지역(마을)과 연계된 프로그램 개발·운영 필요

- 앞선 사례에서 볼 수 있듯이 폐교가 활성화되는 것은 한 개인의 노력도 중요하지만 지역과 연계하여 교류하는 것이 무엇보다 중요함
- 따라서 지역(마을)주민이 참여하여 상생효과를 창출할 수 있는 프로그램 및 운영 모델이 필요함. 이러한 경우 지자체에서 추가적인 지원(시설 개보수 비용 등)이 이루어져야함
- 농촌마을종합개발사업 등 권역 단위사업 혹은 농촌체험관광사업 등 마을단위사업 지역 내에 폐교가 있는 경우 해당 지역주민 공동체가 임대하여 마을기업(커뮤니티 비즈니스)의 형태로 운영하여 지역활성화 및 수익창출을 위한 시설로 적극 활용할 필요가 있음

| 관은 운영에 직접적으로 관여하지 않고 서포터 역할만 담당하여야 함.

- 폐교활용으로 인한 운영은 전문운영조직에 위탁하고 관은 운영에 필요한 각종 지원이나 문제점 해결의 중재자 역할을 담당함.
- 관의 지나친 개입은 폐교활용의 목적을 왜곡시킬 수 있으며, 기업은 기업운영방식에 의해

운영하는 것이 바람직함.

- 단, 공공시설이나 지역복지 차원에서의 활용은 일정기간 동안 관의 운영 및 관리가 필요함.

| 폐교활용 목적을 명확히 하여야 함.

- 폐교활용이 직접적인 수익창출이 목적인지, 간접적인 파급효과가 목적인지 명확히 하여야 함.
- 수익창출이 목적일 경우 시장경제원리에 따라 시장성 여부 및 철저한 비용/수익 분석을 통한 운영이 필요함.
- 간접적인 파급효과(공공복지, 지역차원의 경제적 효과, 지역이미지 제고 등)가 목적일 경우 투자에 따른 비용을 감수하고 장기적이고 거시적인 차원에서의 접근이 필요함.

| 지자체 및 교육청의 재정적 지원 필요

- 폐교의 효율적 활용측면에서 우선 지자체가 교육청으로부터 매입 또는 무상양여 등으로 확보를 이룬 후에 폐교활용에 대한 사업신청 공모를 받을 필요가 있음.
- 이를 통해 적격의 사업대상자를 선정, 선정된 사업자에 대해서는 지역사회 발전을 위한 차원에서 도비 및 시·군비의 재원을 마련하여 자금지원(건물 리모델링 및 주변환경 개선 비용 등) 등 정책적 지원이 필요함.
- 임차인은 계약기간의 보장 없이 시설 리모델링에 대한 비용을 전적으로 부담해야 함. 임대료 수준에서 개보수 비용에 대한 지원이 필요하며, 사후 교육청 및 지자체의 필요에 의해 계약기간이 종료될 경우 기 투자비용에 대한 적절한 보상이 필요함.
- 폐교 임대 시 사용할 수 있도록 교육청 및 지자체에서 기본정비를 한 후, 적정 임대료를 받는 것이 필요함.

| 모니터링 및 지속가능한 발전계획 마련

- 폐교를 통한 사업의 지속성이 유지되기 위해서는 모니터링 및 중장기 발전계획을 수립, 프로그램 개발 및 운영 등 업그레이드가 필요. 이를 위해 해당지역의 전문가들이 참여하여 재능기부를 통한 컨설팅을 할 수 있는 시스템 구축 필요
- 사업자 측면에서의 지속성 확보를 위한 노력도 필요하지만 지자체가 관심을 가지고 모니터링, 발전방안 모색 등의 역할을 수행해야 할 것임(중장기 지역 내 폐교 활용 방안 계획 (안) 및 연간 단위의 모니터링·성과보고서 발간 등)



## 제3장 폐교의 활용·운영실태 분석 및 과제도출

### 1. 분석의 틀

#### 1) 분석요소

| 충남 폐교현황 및 활용실태의 분석요소는 폐교 활용 및 관리유형(매각, 임대, 미활용보존, 철거, 기타), 충남의 폐교 활용 현황(전국폐교현황, 충남폐교 발생추이와 현황, 폐교 사용주체), 입지분석(입지유형) 등임

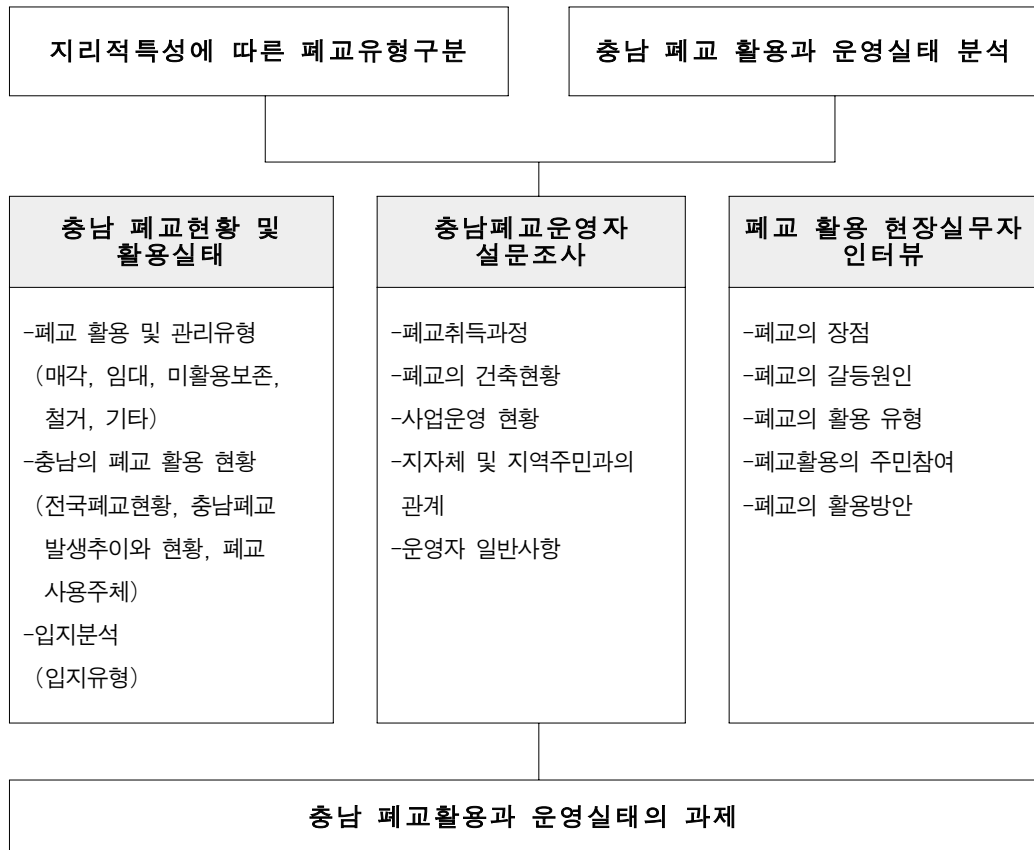
| 충남폐교운영자 설문조사는 폐교취득과정, 폐교의 건축현황, 폐교의 사업운영 현황, 지자체 및 지역주민과의 관계, 운영자 일반사항 등임

| 폐교 활용 현장실무자 인터뷰는 폐교의 장점, 폐교의 갈등원인, 폐교의 활용 유형, 폐교활용의 주민참여, 폐교의 활용방안 등임

#### 2) 분석의 틀

| 충남 폐교의 활용과 운영실태분석은 충남 폐교현황 및 활용실태와 충남폐교운영자 설문조사, 폐교 활용 현장실무자 인터뷰 등을 통하여 충남의 폐교의 활용과 운영실태의 과제를 도출함

〈표 3-1〉 충남 폐교 활용과 운영실태의 분석 틀



## 2. 폐교의 지리적 특성에 따른 폐교 유형 구분

### 1) 중력모델(Gravity Model)을 이용한 폐교의 지역별 영향력 산정

| 충남 중력모델은(Gravity Model)은 기본적으로 재화와 용역의 공간적 이동을 수학적 모형으로 나타내는 공간상호작용 모형임.

| 충남 중력모델은 다양한 분야에 응용이 가능하여 경제, 도시계획, 교통 등에 널리 활용되는 데 중력모델의 기원은 뉴턴의 중력이론에 근거하고 있음.

| 첫째, 물체간의 중력 작용은 물체의 크기로서 대도시는 소도시에 비해 사람이나 재화의 상호 교류가 크다는 것이며, 둘째, 물체간의 떨어진 거리에 의한 영향은 가까이 있는 도시가 멀리 떨어져 있는 도시보다 상대적으로 교류가 많다는 것임.

#### ① 기본 모형

| 다음 식은 중력모형의 기본 개념을 나타낸 것으로 두 지점에 작용하는 인력은  $F_{ij}$ 는 시설 규모( $m_i$ )와( $m_j$ )에 비례하고, 두 지점사이의 거리( $D_{ij}$ )에 반비례함.

$$F_{ij} = G \cdot \frac{M_i \cdot M_j}{(D_{ij})^2}$$

$F_{ij}$  =  $i$ 와  $j$ 에 작용하는 인력  
 $M_i, M_j$  = 시설  $i$  시설  $j$ 의 규모  
 $D_{ij}$  =  $i$ 와  $j$ 사이의 거리  
 $G$  = 비례상수

#### ② 기본 모형의 수정

| 위 식은 중력모형의 기본 개념을 정리한 것으로, 현실에 맞게 수식을 수정할 필요가 있음. 수정요소는 시설의 규모요소( $m_i$ )와, 지역의 규모요소( $m_j$ )임. 본 연구에서는 지리적 위치에 따른 폐교의 유형을 구분을 목적으로 하였음.

| 지역별로 건물규모 및 대지규모가 각각 다르며 이에 따른 오차를 발생시킬 수 있으므로, 시설의 규모요소( $m_i$ )를 단위규모로 설정함.

| 또한 지역의 규모요소( $m_j$ )는 충청남도 개별 시/군의 인구수로 설정하였는데, 이는 두 지점

사이에 작용하는 인력이 시·군의 인구에 비례하여 영향을 받을 것이라고 가정했기 때문이다. 이와 같은 요소를 적용하여 식을 수정하면 다음 식과 같음.

$$F_{ij} = \frac{Mi \cdot Pj}{(Dij)^2}$$

$F_{ij}$  = 폐교  $i$ 가 지역  $j$ 에 작용하는 영향력

$Mi$  = 단위면적

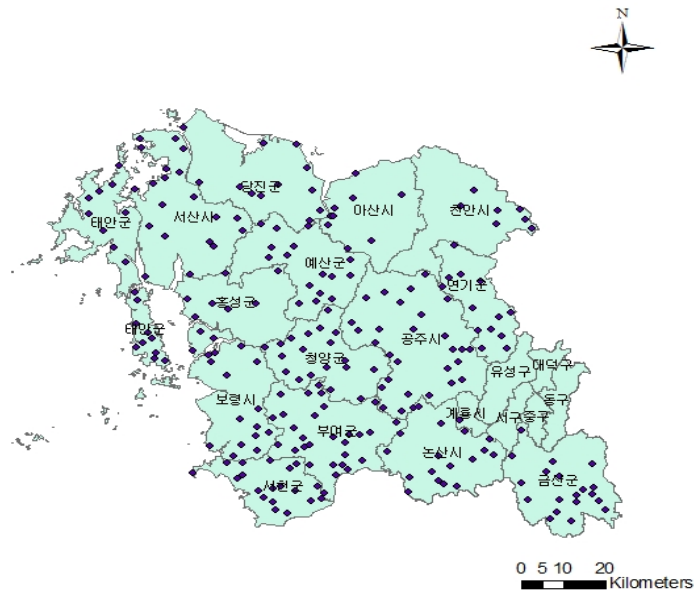
$Pj$  =  $j$ 지역의 인구 규모

$Dij$  =  $i$ 와  $j$ 사이의 거리

### ③ 거리 매트릭스(Distance Matrix)산정

| 각 폐교와 주요 시/군과의 거리 매트릭스(Distance Matrix)산정을 위하여, <표 3-6>에서 조사된 충남지역 폐교의 위치를 Arcgis 9.3을 이용하여 국내 행정구역지도에 표시함.

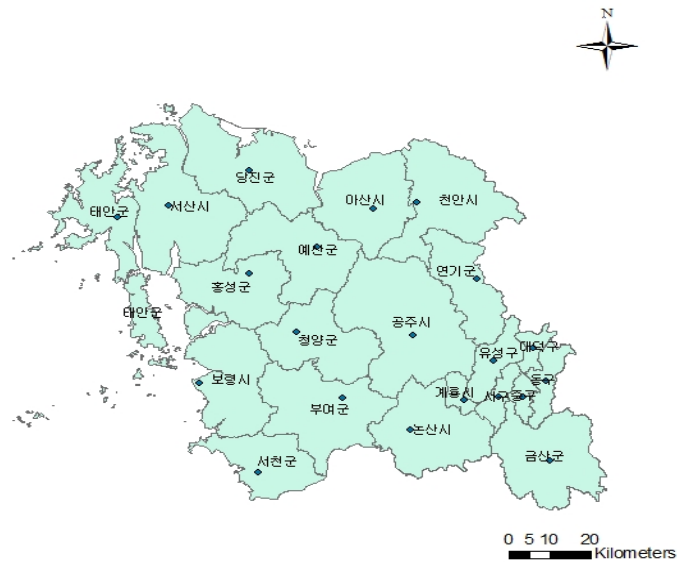
| 총 264개의 폐교를 행정구역지도상에 위치하는 과정 중에 도서지역, 행정경계구분이 어려운 지역 등의 이유로 총 10개의 결측 자료가 발생하여, 위치 표시를 명확히 할 수 있는 254개의 데이터를 분석에 활용하였음.



(그림 3-1) 충청남도 시/군 폐교의 위치

| 각 폐교의 위치와 충청남도 시·군과의 거리 매트릭스를 산정하기 위하여, 시·군의 중심지를 설정하였는데, 행정구역지도상 중심지는 실제 시·군의 인구 밀집 지역과 대부분 일치하지 않기 때문에 시·군청이 위치한 지역을 시·군의 중심지로 설정하여 거리 매트릭스를 산정함.

| 지역이 겹치는 폐교의 경우, 시·군 중심지와 일치하거나 지나치게 가까운 경우, 영력이 과다 산정되는 경우가 발생하였는데, 이 경우 해당 지역 소속의 폐교의 영향력을 보정해 주기 위해 타 지역과 거리의 평균값으로 대체하여 산정함



(그림 3-2) 충청남도 주요 시/군 중심지 설정

| 지리적 위치에 따른 폐교의 유형 분류를 위해 총 264개의 폐교와 충청남도 16개 시·군과의 거리 매트릭스를 계산하였으며, 그 중 일부인 집중분석지역 8개 지역의 거리 매트릭스 산정결과는 다음 표와 같음.

| 이렇게 계산된 거리 매트릭스는 수정된 중력모델 식에 대입되어, 각각의 폐교가 충청남도 16개 시·군에 미치는 영향력을 산정하는데 활용됨

〈표 3-2〉 거리 매트릭스 산정결과(집중분석지역)

(단위 : km)

구분	천안	공주	보령	아산	서산	논산	당진	계룡	금산	부여	서천	청양	홍성	예산	태안	연기군
대상1	70.0	47.4	88.5	23.5	73.0	75.0	52.8	65.1	85.8	71.0	100.2	60.8	59.5	41.1	85.9	29.4
대상2	36.8	70.0	42.6	31.7	55.2	37.5	49.3	38.2	65.8	25.2	52.4	14.3	27.6	21.3	64.1	32.9
대상3	65.8	80.2	63.0	55.7	70.0	99.0	24.3	102.2	129.9	81.3	92.3	58.9	38.0	46.1	15.1	86.1
대상4	65.5	29.1	69.4	67.0	98.9	70.0	92.4	6.0	22.0	33.9	56.6	51.3	70.7	64.2	106.9	40.8
대상5	87.1	55.8	96.5	90.9	126.8	42.8	118.9	33.8	70.0	61.4	79.1	79.6	98.8	90.9	135.1	59.9
대상6	54.9	26.6	28.1	49.1	59.2	30.9	60.0	39.1	65.2	70.0	34.4	10.5	31.3	35.1	65.0	48.2
대상7	84.3	47.6	38.9	79.9	87.3	26.9	91.4	42.9	58.1	23.3	70.0	42.1	61.4	67.1	90.2	70.1
대상8	22.5	31.2	53.7	13.8	44.9	56.5	32.6	54.3	81.3	44.7	70.0	27.6	24.5	70.0	56.4	34.4

## 2) 지역별 영향력 산정 결과

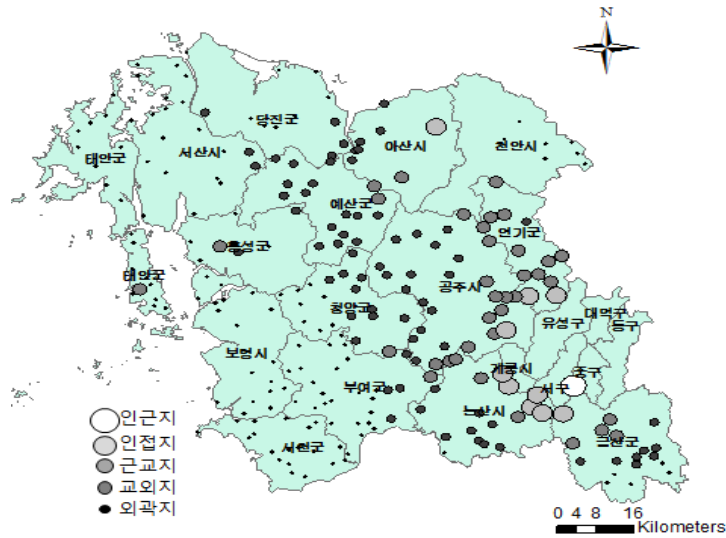
| 앞서 산정된 거리 매트릭스와 수정된 중력모델 공식 및 2010년 충청남도 시·군 인구통계 자료(2010 인구총조사)를 활용하여 각 폐교의 영향력을 산정한 결과는 다음과 같음.

〈표 3-3〉 지리적 위치에 따른 폐교 영향력 산정결과

지리적 위치 구분	최소값	최대값	개소
1. 인근지	13,645	40,973	1
2. 인접지	6,341	13,645	11
3. 근교지	3,485	6,341	34
4. 교외지	1,96	3,485	76
5. 외곽지	685	1,961	132
합계			254

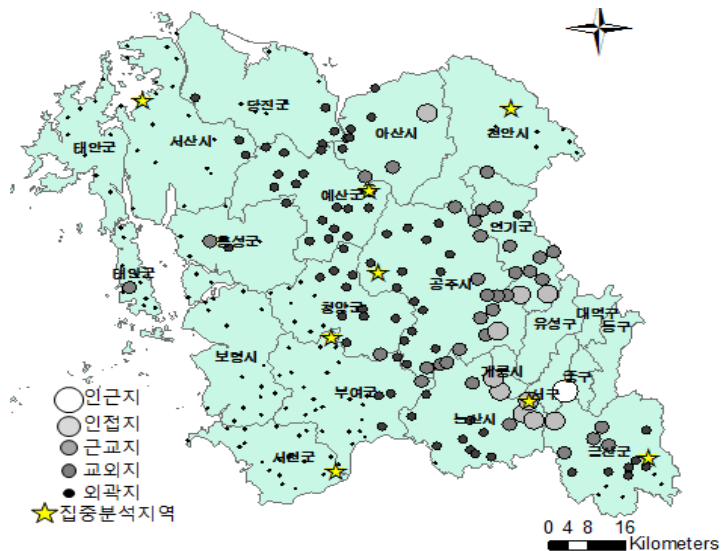
| 분석에 활용된 총 254개의 폐교 데이터 중 평균 영향력이 아주 높은 지역이 1개소 존재하였는데, 대전광역시에 인근한 지역인 까닭으로 많은 인구에 의하여 영향력이 높게 산정되었음. 또한, 132개소에 해당하는 폐교가 영향력이 아주 낮은 것으로 산정됨.

| 이것은 인근 지역이 대도시에 비하여 인구 편차가 큰 것과 분석지역을 충청남도로 한정하는 것이 주요한 원인으로 판단되지만, 교외지와 근교지의 산정결과를 보았을 때, 큰 오차를 발생시키지는 않을 것으로 사료됨.



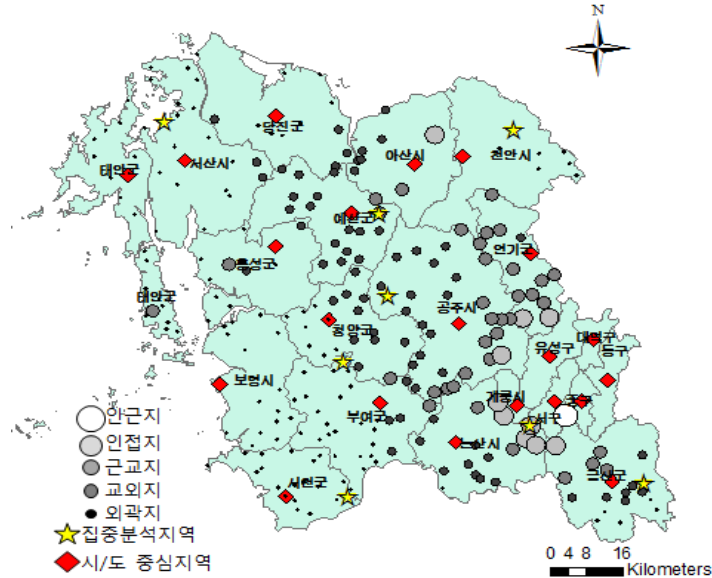
(그림 3-3) 충청남도 폐교의 영향력 분포

| 각 폐교별로 산정된 영향력 결과를 인근지, 인접지, 근교지, 교외지, 외곽지의 5개 분류로 구분할 수 있었음. 영향력이 높을수록 대도시와 가까운 곳이며, 영향력이 낮을수록 대도시와 먼 지역이라고 할 수 있음. 또한 폐교에 인접한 지역의 인구수가 높다면, 해당 폐교의 영향력이 높아지므로 폐교의 활용도와 잠재력이 높다고 판단할 수 있음.



(그림 3-4) 집중 분석지역의 영향력 분포

| 본 연구에서 선정한 집중분석지역의 경우, 1개 지역이 근교지, 6개 지역이 교외지, 1개 지역이 외곽지로, 해당 폐교의 영향력은 다소 낮은 편이었으나, 그림과 같이 집중분석지역의 특징은 시·도 중심지와 인접한 위치에 있는 특징을 보이고 있음.



(그림 3-5) 시도 중심지와 폐교의 영향력 분포

| 충청남도의 폐교 데이터를 활용하여, 지리적 특성에 따른 폐교 유형을 파악할 수 있었음.  
주요한 결과를 요약하면 다음과 같음

- 지리적 특성에 따른 폐교의 유형을 분류하기 위하여 중력 모델식을 본 연구에 활용 가능하도록 수정하였으며, 모델수정의 주요 요소로 거리 매트릭스와 시·군 인구데이터로 활용하였음.
- 총 264개의 폐교 데이터 중 활용 가능한 254개의 데이터를 행정경계도와 중첩하였음
- 주요 시·군의 중심지를 시·군청 소재지로 결정하였으며, 각각의 폐교와 주요 시·군과의 거리 매트릭스(Distance Matrix)를 산정함.
- 거리매트릭스(Distance Matrix)와 2010충청남도 인구통계자료를 수정된 중력 모델식에 적용하여, 각 폐교가 충청남도 시·군에 미치는 영향력을 산정함.
- 그 결과 인근지, 인접지, 근교지, 교외지, 외곽지의 5단계 유형으로 폐교를 구분할 수 있었음.



- 대도시 및 시·군 중심지에 인접한 폐교일수록 영향도가 높게 나타났으며, 반대로 대도시와 시·군 중심지에서 멀어질수록 영향도가 낮게 나타남.

〈표 3-4〉 미활용 폐교지의 지리적 위치 영향력

폐교명	위 치	규 모 (㎡)		입지별 영향력	
		건 물	대 지	건물활용도	대지활용도
공주 의당초 도덕분교	의당면 도신리 364-1	0	13,200	근교지	
				△	◇◎
공주 탄천초 가척분교	탄천면 가척리 491	0	7,346	근교지	
				△	◎●
공주 중장초	계룡면 중장리 422-1	1,450	15,352	근교지	
				◇	◇
보령 도화담초	미산면 도화담리 178-2	1,494	10,856	근교지	
				◇	◇
아산 삼선초	선장면 대흥리 304-5	1,233	15,440	근교지	
				◇	◇
서산 고성초	팔봉면 진장리 806-5	1,813	32,127	근교지	
				◎	◇
논산 함산초	가야곡면 산노리 508-4	1,253	22,294	근교지	
				◇	◇
논산 황화초 봉동분교	연무읍 봉동리 608	1,266	15,810	근교지	
				◇	◇
금산 남일초 금일분교	남일면 음대리 201-1	1,156	10,947	근교지	
				◇	◇
부여 입포초	양화면 입포리 53	1,316	32,043	근교지	
				◇	◇
부여 남산초	장암면 장하리 691-1	1,632	11,699	근교지	
				◇	◇
부여 남성초	남면 회동리 333-2	1,645	14,509	근교지	
				◇	◇◎●

### 3. 충남의 폐교 활용 현황

#### 1) 활용 현황

| 전국의 폐교 발생 현황을 보면 광역도에서의 폐교 발생 양상은 광역도 지역과는 다르며 미미한 정도를 보여주고 있음. 경기도의 경우에도 인구 규모를 감안할 때 광역시의 양상을 보이고 있음.

〈표 3-5〉 광역지자체별 폐교 활용 현황

시·도	폐 교 학교수	처리종결					임대	미활용
		매각	반환교환	철거	자체활용	계		
합계	3,348 (100.0)	1,737 (51.9)	95 (2.8)	3 (0.1)	220 (6.6)	2,055 (61.4)	830 (24.8)	463 (13.8)
대도시	131 (100.0)	48 (36.6)	5 (3.8)	2 (1.5)	19 (14.5)	74 (56.5)	41 (31.3)	16 (12.3)
서울	1	1				1	-	-
부산	10	5				5	3	2
대구	25	8	1		6	15	8	2
인천	58	24	4		6	34	15	9
광주	9	1			2	3	6	-
대전	7	1	-		1	2	3	2
울산	21	8	28	2	4	14	6	1
경기	160 (100.0)	30 (18.8)	30 (18.8)	-	22 (13.8)	82 (51.3)	57 (35.6)	21 (13.1)
강원	406 (100.0)	90 (22.2)	31 (7.6)	-	19 (4.7)	140 (34.5)	233 (57.4)	33 (8.1)
충북	216 (100.0)	90 (41.7)	-	-	10 (4.6)	100 (46.3)	95 (44.0)	21 (9.7)
충남	250 (100.0)	160 (64.0)	6 (2.4)	-	18 (7.2)	184 (73.6)	25 (10.0)	41 (16.4)
전북	314 (100.0)	256 (81.5)	3 (1.0)	1 (0.3)	15 (4.8)	275 (87.6)	13 (4.1)	26 (8.3)
전남	718 (100.0)	442 (61.6)	15 (2.1)	-	34 (4.7)	491 (68.4)	47 (6.5)	180 (25.1)
경북	608 (100.0)	359 (59.0)	3 (0.5)	-	48 (7.9)	410 (67.4)	142 (23.4)	56 (9.2)
경남	510 (100.0)	258 (50.6)	2 (0.4)	-	32 (6.3)	292 (57.3)	154 (30.2)	64 (12.5)
제주	35 (100.0)	4 (11.4)	-	-	3 (8.6)	7 (20.0)	23 (65.7)	5 (14.3)

자료 : 교육과학기술부, 2010. 내부자료

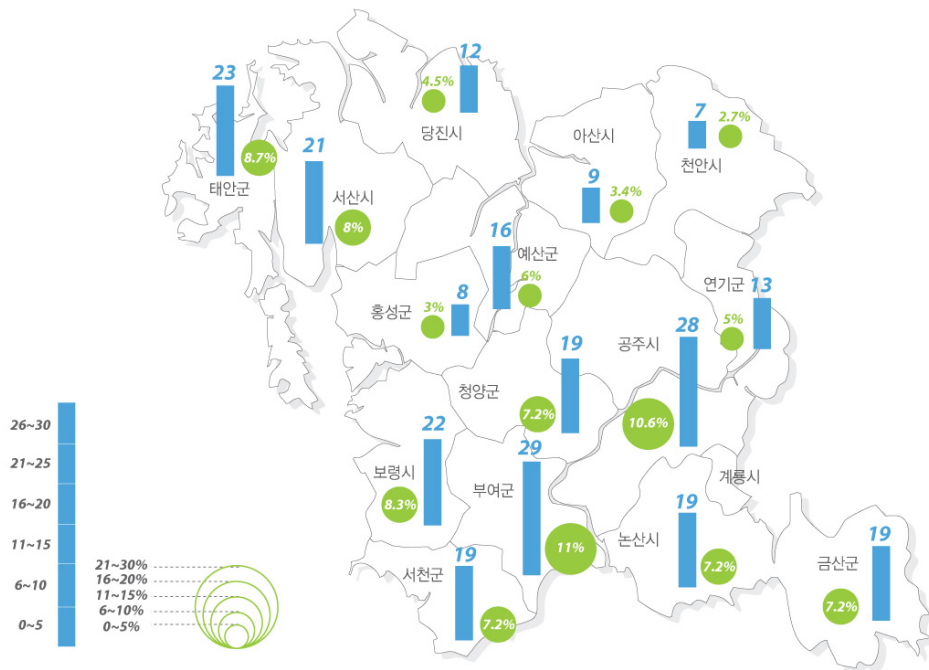
- | 2010년을 기준으로 광역도 중에서 충남은 제주도(35개교)와 충북(216개교)을 제외하고 250개교의 적은 수치를 보여주고 있는데, 인구수를 감안한다면 충남의 폐교 발생은 광역도 지역에서는 낮은 발생률을 보여주고 있음.
- | 전국 광역 지자체의 폐교 처리 현황을 살펴보면, 처리가 종결된 경우(매각, 반환·교환, 철거, 자재활용)와 일정기간 대부가 이루어진 경우와 활용하지 못하고 있는 상태로 구분할 수 있음.
- | 전국의 폐교 처리 현황을 살펴보면 처리가 종결된 상태가 61.4%에 달하며 그중에서 매각이 주를 이루고 있음. 임대는 24.8% 정도이며 미활용 되고 있는 폐교도 13.8%에 달하고 있음.
- | 폐교의 발생이 미미한 광역시를 제외한 광역도의 현황을 살펴보면 매각 처리하는 비율이 평균 45.6%에 이르고 있는데, 전북(81.5%)과 충남(64.0%), 전남(61.6%)이 현저하게 우위를 차지하고 있음.
- | 충남은 폐교 처리 현황에서 처리 종결률이 73.6%로 전라북도에 이어 두 번째로 높은 처리율을 보이고 있지만, 매각 처리가 대부분으로 광역도 평균 매각 비율인 45.6%를 훨씬 상회하는 64.6%를 보이고 있음. 이러한 높은 매각비율은 저조한 대부 비율을 동반하게 되는데 광역도 중 충북에 이어 두 번째로 낮은 대부 현황을 나타내고 있음.
- | 그럼에도 충남은 미활용 되고 있는 폐교재산은 2010년 현재 41개교로 전체 폐교 중 16.6%를 차지하고 있음. 이 비중은 광역도 평균 12.9%를 상회하고 있는 수치로 향후에 매각할 계획인 경우와 보존하는 대상이며, 공주시와 연기군의 경우 세종특별자치시에 편입되는 폐교가 있으며, 보령시와 당진시는 보령댐 건설에 따른 수몰 지역에 포함된 폐교와 서해안고속도로 건설에 따라 폐교가 발생하였음
- | 충남은 서북부권 지역을 중심으로 산업구조가 급변하고 있으며, 지역의 위세와 인구 변동도 재구조화되고 있는 추세이기 때문에 일시적인 인구 감소에 따른 즉각적인 대응보다는 추이를 전망하려는 의도와 지가 상승에 따른 폐교 재산의 선부른 매각에 신중을 기하고 있음을 알 수 있음.

## 2) 폐교 발생 추이

| 1998년부터 2012년까지 발생한 충남의 폐교를 시·군별로 비교해 보면 부여군(29곳), 공주시(28곳), 보령시(22곳)가 높은 발생을 보였고, 천안시(7곳), 홍성군(8곳), 아산시(9곳)가 낮은 발생을 보이고 있음.

| 천안시의 경우 발생한 7개의 폐교 중 6곳은 2000년 이전에, 1곳은 2007년에 발생했으며, 홍성군과 함께 신도청이 이전할 예정인 예산군의 폐교 발생 시기도 마찬가지로 총 16개 폐교 중 13곳은 1999년 이전에 발생하였음을 알 수 있음.

| 폐교의 발생이 1999년까지는 101곳( 68.7%)의 분교가 폐교되어 분교위주로 폐교가 발생되다가, 2000년부터는 본교의 폐교율이 높아지면서 2000년부터 2012년까지 분교와 본교 모두 46곳 씩 폐교가 발생되었음.



(그림 3-6) 충남 시군별 폐교 발생 수

| 폐교 증가 추세는 2009년 10월 252개교에서 2년 5개월 후인 2012년 3월까지 264개로 12개 학교가 증가하고 있는데 완만한 증가 추세를 보이고 있으며, 본교위주의 폐교 발생이 지속될 것으로 예측됨.

〈표 3-6〉 충남 폐교의 관리 현황

연월	총 폐교수	처리종결 (행정재산)					관 리 중 (일반재산)					
		매각 (보상)	반환	교환	자체 활용	계	활용	미활용 (향후계획)				계
							대부	매각 계획	대부 계획	보존	소계	
'09.10	252	160	3	3	19	185	25	17	3	22	42	67
'12. 3	264	183	3	3	19	208	22	20	-	14	34	56
증감	▲12	▲23	-	-	-	▲23	▼3	▲3	▼3	▼8	▼8	▼11

〈표 3-7〉 충남 폐교의 연도별 발생 수

연도 구분	90 이 전	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	계
본교	0	1	7	5	4	4	3	1	3	30	7	2	2	5	2	1	7	14	6	4	3	1	5	117
분교	7	7	10	8	18	8	2	5	4	44	4	2	1	7	3	1	5	7	0	2	1	1	-	147
계	7	8	17	13	22	12	5	6	7	74	11	4	3	12	5	2	12	21	6	6	4	2	5	131

〈표 3-8〉 충남 폐교의 현황

지역	폐교명	소재지	폐교일	매각일	규모, 건/대	활용상태	활용용도	매각금액	매각방법	
천안 7	목천초 덕전분	목천면 덕전리 210	'91. 3	'06.11.27	885	8,328	기매각	연수원/개	1,385,000	경쟁입찰
	천동초 장송분	동면 장송리 418-1	'92. 3	'01.8.17	776	8,525	기매각	대안학교	300,100	경쟁입찰
	천동초 화덕분	동면 화덕리 448	'92. 3	'03.1.10	822	8,298	기매각	주민복지(동창회)	182,282	수의
	병천초 송정분	병천면 송정리 531-18	'93. 3	'01.7.24	1,254	13,784	기매각	제약연구	400,500	경쟁입찰
	천동초 덕성분	동면 덕성리 409-1	'93. 3	'06.1.16	540	9,225	기매각	사회복지	670,100	경쟁입찰
	은석초 천북분	북면 남안리 86	'00. 9		1,361	11,935	대부	국악 전통문화 체험		
	병천초 봉성분	병천면 매성리 253	'07. 3		1,143	10,538	보존	미활용		

공주 28	반포초 마암분	반포면 마암리 산4-2	'91. 3				학교설립	충남과학교		
	학봉면 상신초	반포면 상신리 190-1	'92. 3	'07. 7. 6	925	6,015	기매각	도예체험장	1,835,337	수의
	의당초 도덕분	의당면 도신리 364-1	'93. 3		0	13,200	매각계획	미활용		
	신평초 조평분	신평면 조평리 127-3	'94. 3	'02.11.29	0	8,097	기매각	체험학습	123,000	경쟁입찰
	탄천초 견동분	탄천면 견동리 372	'94. 3	'07.3.26	344	7,799	기매각	노인요양원	511,500	입찰
	귀산초 청산분	우성면 내산리 446-5	'95. 3		843	10,477	매각계획	미활용		
	마곡초 월기분	사곡면 월가리 901	'96. 3	'02.11.19	610	10,704	기매각	농업생산기반	205,110	경쟁입찰
	장기초 송선분	장기면 송선리 119	'98. 3		2,890	13,152	기관설립	공주학생수영장		
	석송초 화봉분	정안면 화봉리 150-5	'99. 3	'01.1.10	1,008	4,899	기매각	유아교육/영상정보대	224,000	수의
	보룡초 죽당분	우성면 죽당리 279	'99. 3	'02.11.20	486	14,066	기매각	사회복지시설/개	180,000	경쟁입찰
	탄천초 대학분	탄천면 대학리 167	'99. 3	'02.11.29	576	11,938	기매각	의상디자인학원	217,000	수의
	탄천초 가척분	탄천면 가척리 491	'99. 3		704	7,346	매각계획	미활용		
	정안초 인풍분	정안면 인풍리 91	'99. 3	'09.1.19	763	10,252	기매각	대학실습장	898,500	입찰
	상성초	계룡면 상성리 98	'99. 3	'08. 9. 2	1,276	14,199	기매각	자원봉사교육/개	1,551,110	입찰
	중동초 금벽분	장기면 장암리 139	'99. 9	'02.12.16	453	8,122	기매각	역사교육장/공주시	380,000	수의
	우성초 봉현분	우성면 봉현리 262-1	'99. 9		660	10,666	대부	교육현장연구		
	구산초 연중분	유구읍 연중리 130-1	'99. 9	'08.7.29	821	8,302	기매각	역사연구소/기업	556,000	입찰
	당암초 원남분	반포면 원봉리 472-1	'99. 9		0	12,522	매각계획	미활용		
	덕지초	덕천면 덕지리 179-3	'00. 3	'03.1.10	1,394	11,587	기매각	노인복지시설	340,000	경쟁입찰
	신평초 영정분	신평면 영정리 177-4	'02. 3	'09. 8. 3	904	10,715	기매각	기업연수원	662,170	경쟁입찰
	유구초 입석분	유구읍 입석리 44	'04. 3	'05.4.15	963	18,237	기매각	예술원/공주시	415,998	수의
	왕흥초	계룡면 내흥리 632-1	'06. 3	'08. 3. 7	1,328	25,592	기매각	예술인창작공간/시	1,068,779	수의
	우성초 보룡분	우성면 용봉리 320-1	'06. 3	'07.3.23	1,435	10,192	기매각	영농편의시설/농협	1,233,666	경쟁입찰
	복룡초	이인면 복룡리 422	'07. 3		1,303	10,596	대부	파충류곤충체험학습		
	대룡초	신평면 대룡리 407	'07. 3		1,165	10,093	대부	문화시설/공주시		
	당암초	장기면 당암리 126-2	'08. 3	'08.2.29	1,215	16,066	기매각	행복도시 포함	3,246,278	수의
	월산초	정산면 월산리 393	'08. 3	'10.1.20	1,468	10,782	기매각	주민복지센터	862,022	수의
	중장초	계룡면 중장리 422-1	'12. 3		1,450	15,352	매각계획	미활용		

보령 22	광명초 월도분	오천면 효자도리 411	'90. 3	'99. 9.28	234	3,669	기매각	소득증대	80,000	경쟁입찰
	장현초	청라면 장현리 545-1	'92. 3	'07. 7.16	864	14,341	기매각	수련시설	640,000	경쟁입찰
	정곡초	주산면 삼곡리 638	'92. 3		678	9,691	기관설립	정곡과학센터		
	학성초	천북면 학성리 520-7	'93. 3		861	1,163	교환	산림청		
	황교초	웅천면 소항리 1	'93. 3	'93.10. 28	1,442	20,058	기매각	사격장/공군본부	706,020	수의
	광명초 추도분	오천면 효자도리 570	'93. 3	'99. 8.14	281	3,640	기매각	소득증대	161,100	경쟁입찰
	원산초	오천면 원산도 1462-1	'94. 3	'06. 2. 8	741	7,884	기매각	교육용	778,180	수의
	미산초	미산면 용수리 350-1	'96. 3	'94. 2.28	1,269	13,454	기매각	보령댐 포함	660,515	수의
	미산중	미산면 평나리 226-1	'96. 3	'94. 2.28	2,066	16,495	기매각	보령댐 포함	955,999	수의
	원명덕초	미산면 봉성리 462-1	'96. 3	'02. 1.16	1,064	9,323	기매각	사회복지수련시설	450,150	경쟁입찰
	죽림초	청소면 죽림리 582-2	'99. 3	'02.10. 22	1,059	13,132	기매각	중소기업	331,100	경쟁입찰
	천북초 장은분	천북면 장은리 420	'99. 3	'02.10. 7	1,032	9,737	기매각	청소년수련원	210,500	경쟁입찰
	수곡초	주산면 유곡리 245-32	'99. 3	'02. 5. 4	1,208	20,744	기매각	청소년수련원	318,900	경쟁입찰
	교성초	오천면 교성리 841-1	'99. 9	'04. 2.27	1,382	8,798	기매각	연수원/개	337,110	경쟁입찰
	수부초	웅천읍 수부리 567-4	'99. 9	'07. 6. 8	985	10,579	기매각	미술작업장	440,400	입찰
	창미초	주교면 관창리 815-4	'99. 9		1,229	13,611	기관설립	창미특기적성센터		
	송학초 송도분	주교면 송학리 650	'00. 3	'00. 3.23	1,229	4,807	기매각	복합화력발전/한전	418,405	수의
	오천교 빙도분	천북면 낙동리 1017-81	'01. 3	'02.3.12	300	5,458	기매각	대안학교/개	161,200	경쟁입찰
	광명초 효자분	오천면 효자리 170	'03. 3	'07.11. 5	343	6,695	기매각	태양광발전소/개	313,300	입찰
	대능초	미산면 대능리 255-2	'06. 3	'07. 3.22	1,586	9,581	기매각	책박물관/개	452,220	입찰
	도화담초	미산면 도화담리 178-2	'06. 3		1,494	10,856	매각계획	미활용		
	청파초녹도분	오천면 녹도리 70-1	'06. 3		473	5,197	보존	미활용		
아산 9	송남초 동화분	송악면 동화리 655-2	'94. 3	'03. 7.15	1,054	8,702	기매각	소방연구소	473,416	수의
	월랑초 대동분	음봉면 동암리 590-1	'94. 3		0	7,154	매각계획	미활용		
	선장초 학선분	선장면 선창리 12	'01. 9	'06. 2. 7	1,062	12,457	기매각	인성학습원/시	1,351,856	수의
	선장초 신정분	선장면 대정리 164	'03. 3	'11.12. 20	1,139	11,058	기매각	청소년교육/육성재단	868,340	수의
	선장중	선장면 군덕리 191-2	'03. 3	'09. 3. 1	2,356	20,132	학교설립	아산성심학교		

서산 21	염티초 삼서분	염치읍 산양리 150	'04. 3	'04.12. 24	878	8,827	기매각	교육, 복지/시	446,538	수의
	도고초 화침분	도고면 화천리 182-1	'05. 3	'11. 2.23	1,296	10,311	기매각	방송교육시설/방통재	800,000	수의
	삼선초	선장면 대흥리 304-5	'07. 3		1,233	15,440	매각계획	미활용		
	백석포초	영인면 백석포리 290-4	'07. 3		1,197	10,689	학교설립	유치원		
	산성초 우도분	지곡면 중왕리 747-4	'97. 3	'00. 5.12	165	2,427	기매각	마을회관	34,266	수의
	운산초 원평분	운산면 원평리 273-1	'97. 3	'07. 7.19	1,446	13,666	기매각	국제선교학교	801,120	입찰
	명봉초	상연면 명천리 35	'98. 3				학교설립	성봉학교		
	강당초 부남분	부석면 창리 산 18-2	'99. 9	'02. 9.12	549	6,926	기매각	미술작품, 전시관	202,215	수의
	팔봉초 호리분	팔봉면 호리 100	'99. 9	'03.10.1 5	884	20,421	기매각	학생수련원	672,000	경쟁입찰
	청운초	대산면 운산리 70-1	'99. 9		1,149	24,330	기매각	수련원	461,118	경쟁입찰
	삼포초	고북면 봉생리 101-2	'99. 9		1261	14,589	대부	수련시설		
	운산초 영락분	운산면 고평리 산15	'99. 9	'09. 3.10	112	건물만	기매각	마을학습, 체력단련장	1,648	시 토지
	성연초 일광분	성연면 고남리 166	'99. 9		893	8,191	기관설립	물품재활용센터		
	명지초삼길포분	대산읍 화곡리 산1	'03. 3	'07.12.2 8	507	3,312	기매각	공영주차장/시	836,601	수의
	산성초분점도분	지곡면 도성2리	'03. 9		63	0	반환	마을회관		
	독호초	대산읍 독곳리 121-5	'04. 3	'07. 2.23	1,792	21,544	기매각	공장부지/S오일	4,610,634	수의
	대산초 오지분	대산읍 오지리 41	'04. 3	'07. 4. 4	1,014	14,094	기매각	청소년해양수련원/개	608,299	입찰
	운산초 남중분	우산면 소중리 192-12	'06. 3		1,545	0	반환	산림청		
	산성초	지곡면 산성리 764	'07. 3	'09. 3.18	2,293	14,191	기매각	대안학교	1,550,300	입찰
	대성초	지곡면 환성리 434	'07. 3	'11. 7.28	1,650	12,849	기매각	교육시설/기업	959,499	경쟁입찰
	고성초	팔봉면 진장리 806-5	'08. 3		1,813	32,127	매각계획	미활용		
논산 19	인지초 인정분	인지면 애정리 311-2	'09. 3		1,478	9,738	대부	문화예술체험학교		
	부성초 중왕분	지곡면 중왕리 244	'09. 3	'10.05. 10	518	6,863	기매각	문화예술체험/시	629,500	수의
	해미초	해미면 읍내리 4	'12. 3		1,814	32,127	매각계획	미활용		
	반양초	해미면 반양리 380-4	'12. 3		2,022	12,192	보존	미활용		
	한천초	삼월면 한천리 68-7	'92. 3	'10. 6.21	1,118	14,123	기매각	문화예술체험/KT&G	842,600	입찰
	왕암초 삼전분	가야곡면 삼전리 119	'92. 3	'07.10. 29	789	10,834	기매각	자연학습장/개	421,495	입찰
	호암초 삼동분	노성면 노tiri 205-1	'94. 3		684	7,563	대부	도자기제작/개		
	별곡초 덕천분	별곡면 대덕리 162	'94. 3	'07.10.1 0	1,073	8,321	기매각	평생교육시설/개	747,903	수의



	벌곡초 조동분	벌곡면 조동리 113	'94. 3		844	10,174	기관설립	체험학습장		
	양촌초 쌍계분	양촌면 중산리 711-1	'95. 3	'98. 2.17	959	10,455	기매각	통일정책연구소/국정	390,890	수익
	연산초 개화분	연산면 화악리 172	'95. 3	'09.11. 13	675	7,907	기매각	유아교육, 검도	613,967	수익
	벌곡중	벌곡면 사정리 433-1	'95. 3	'11. 5	1,758	20,103	기매각	교육시설	1,512,650	입찰
	도곡중	두마면 도곡리 151-2	'95. 9	'08.12. 26	507	9,025	기매각	평생교육원	1,398,000	입찰
	양촌초 장원분	양촌면 산직리 566-2	'97. 3		1,116	9,444	대부	미술창작		
	시묘초	은진면 시묘리 496-1	'97. 3		595	10,535	기관설립	롤러스케이팅장		
	서광초	광석면 특유리 73-1	'99. 3	'02. 6. 4	1,250	12,185	기매각	자재창고/개인	350,000	경쟁입찰
	황북초	연무읍 신화리 60	'99. 3	'08.10. 2	1,533	21,977	기매각	유용곤충생산	1,050,861	입찰
	합산초	가야곡면 산노리 508-4	'02. 3		1,253	22,294	매각계획	미활용		
	왕암초	가야곡면 왕암리 372	'02. 3		1,675	12,497	대부	복지시설		
	황화초 봉동분	연무읍 봉동리 608	'03. 3		1,266	15,810	매각계획	미활용		
	부적초 부남분	부적면 탑정리 256-3	'07. 3		1,048	9,431	보존	미활용		
	성광초	성동면 병촌리 351	'11. 3		1,969	17,177	보존	미활용		
	호암초	노성면 호암리 312	'12. 3		2,091	14,208	보존	미활용		
당진 12	한정초 행담분	신평면 매산리 산1-31	'88. 3	'98. 3. 3	0	4,144	기매각	서해안고속도로	92,508	수익
	삼봉초 소남지	석문면 소남지도리	'88. 3	'01.12. 14	141	5,133	기매각	주민복지, 소독/마을	72,000	수익
	순성초 유동분	순성면 성북리 158	'93. 3	'00. 9.05	821	9,917	기매각	미술작업장	300,000	수익
	면천초 죽동분	면천면 죽동리 347-1	'94. 3	'94. 3. 1	992	10,702	기관설립	외국어교육센터/군		
	조급초 송전분	대호지면 송전리 275-13	'99. 3	'00. 5.17	894	15,197	기매각	교회수련원	400,000	경쟁입찰
	흥덕초	합덕읍 옥금리 190	'00. 3		1,490	16,575	기매각	당진군		
	본당초	송악면 본당리 330-1	'00. 3	'07. 8.20	1,066	8,994	기매각	노인복지시설	725,330	입찰
	용연초	당진읍 용연리 855-1	'00. 3		964	10,940	학교설립	유치원		
	우강초 부장분	우강면 부장리 293	'03. 3	'07. 8. 1	862	25,813	인계	공사사무실/교과부		
	기동초	송산면 가곡리 108-21	'06. 3	'10. 9. 1	1,094	8,514	기매각	산단부지	2,719,579	수익
	상록초 내도분	송악면 고대리 165-23	'07. 3		692	18,224	매각계획	미활용		
	내경초	우강면 내경리 11-4	'07. 3	'11. 3.16	1,436	13,274	기매각	농산물가공,농교육/농협	282,600	수익
	중앙초 수동분	남이면 성곡리 646-1	'91. 3	'99.12.	274	3,891	기매각	인삼가공/농협	301,339	경쟁입찰

금산 19				4						
	부리초 수동분	부리면 수동리 439-2	'92. 3	'04.11.1 7	450	4,178	기매각	아름마을/군	237,100	수의
	금류초	금성면 하류리 440	'92. 3		1,781	11,154	기관설립	학생수영장		
	진산초 석막분	진산면 석막리 650-1	'94. 3	'00. 8.31	759	9,402	기매각	종교수련원	263,000	경쟁입찰
	진산초 지방분	진산면 지방리 353-1	'94. 3		785	10,507	대부	전통문화체험/개		
	진산초 만악분	진산면 만악리 627-1	'95. 9	'07.10. 9	982	8,853	기매각	실버타운/개	700,000	입찰
	남일초 금일분	남일면 음대리 201-1	'98. 3		1,156	10,947	매각계획	미활용		
	부리초 부동분	부리면 예미리 414-4	'98. 9		792	6,841	기관설립	학생야영장		
	신대초 지랑분	복수면 지랑리 293	'99. 3	'01. 8.10	484	4,644	기매각	개인화실	453,000	경쟁입찰
	창평초	부리면 창평리 147-1	'99. 3	'03. 2.27	1,146	12,318	기매각	휴양시설/개	693,000	경쟁입찰
	남이초 흑암분	남이면 흑암리 454	'99. 3		875	10,223	대부	장애인복지시설/개		
	남이초 건천분	남이면 건천리 204	'99. 9	'00.12. 1	721	7,088	기매각	가톨릭농민회	190,760	수의
	중앙초 석동분	남이면 석동리 75	'99. 9	'01. 5.31	772	2,159	기매각	생활체육고	186,320	수의
	부리초 금동분	부리면 신촌리 317	'99.9	'01. 7. 6	1,279	9,184	기매각	인삼가공/개인	334,630	수의
	제원초 길안분	제원면 길곡리 391	'99. 9	'05. 9. 9	761	6,204	기매각	복지시설/군	306,500	수의
	금남초	남일면 마장리 912-1	'99. 9		1,348	10,875	대부	인삼가공/개		
	금강초	제원면 저곡리 26	'99. 9	'06. 6.28	1,020	12,402	기매각	생태환경체험/군	499,700	수의
	남일중	남일면 음대리 315-1	'09. 3	'10. 2. 8	2,252	21,183	기매각	주민복지시설/군	1,481,000	수의
복수초 용진분	복수면 용진리 405-1	'11. 3		1,063	10,704	매각계획	미활용			
연기 13	달성초 금사분	전의면 금사리 113	'92. 3	'03. 6.25	961	10,286	기매각	향토박물관/군	300,023	수의
	전동초 송성분	전동면 송성리 345-1	'94. 3	'02. 5.16	615	9,133	기매각	주택 및 창고	240,000	경쟁입찰
	전의초 삼기분	소정면 고동리 295-1	'94. 3	'11. 3.18	904	12,305	기매각	청소년교육/재단	1,396,354	경쟁입찰
	금남초 성덕분	금남면 성덕리 311	'95. 3	'02. 8.27	1,255	7,732	기매각	신학대/개	401,500	경쟁입찰
	연동초 옹호분	동면 옹호리 1312-1	'95. 3	'06. 4. 4	914	11,943	기매각	행복도시	1,360,326	수의
	전동초 송덕분	전동면 송곡리 184-2	'96. 3	'02. 2.18	840	13,464	기매각	수목원/개	340,100	경쟁입찰
	연흥초	동면 음암리 465-2	'99. 3	'01. 8.16	1,557	12,653	기매각	벤처기업	676,000	경쟁입찰
	달성초	전의면 양곡리 321	'99. 3		1,530	17,095	기관설립	전통문화체험학습장		
	와촌초	서면 와촌리 806-2	'99. 9	'01.10.3 1	1,241	12,362	기매각	청소년수련원/개	328,500	수의
	금석초	금남면 석교리 141	'03. 3	'06. 4. 4	1,461	11,323	기매각	행복도시	2,430,459	수의
	영대초	금남면 영대리 193	'03. 3		0	9,299	대부	애육시설, 야구		

부여 29	연양초	남면 종춘리 131-1	'08. 3	'08. 2.29	3,579	26,917	기매각	행복도시	8,225,181	수의
	연세초	남면 양화리 439-5	'10. 3	'10. 3. 1	1,877	28,353	기매각	행복도시	3,013,389	수의
	거전초	은산면 거전리 21	'91. 3	'11.12	1,088	9,022	기매각	농촌종합개발사/군	335,194	수의
	송간초 신왕분	부여읍 신정리 404-2	'92. 3	'02.10. 16	705	9,495	기매각	정신병원/개	113,266	경쟁입찰
	삼성초	충화면 청남리 82-1	'92. 3	'06.11. 15	761	4,671	기매각	토기 및 먹거리체험/군	322,352	수의
	금천초	남면 금천리 276-1	'93. 3	'09.11. 5	401	11,322	기매각	노인복지센터	337,900	입찰
	옥산초 흥연분	옥산면 흥연리 329-1	'94. 3	'98.10. 29	913	11,530	기매각	사물놀이	263,370	수의
	함곡초	장암면 함곡리 552-1	'94. 3	'08. 9. 8	805	8,529	기매각	노인복지시설/개	376,246	입찰
	임주초	임천면 구교리 521-1	'95. 3		0	13,567	보존	미활용		
	양화초 시음분	양화면 산촌리 197	'97. 3	'03.12. 15	1,205	21,679	기매각	노인요양원/개	211,100	경쟁입찰
	은산초 매화분	은산면 가곡리 209-2	'97. 3		796	11,450	대부	기 수련원/개		
	내산초 천보분	내산면 묘원리 47	'99. 3	'03.11. 23	860	7,923	기매각	교육, 사회복지/개	170,500	경쟁입찰
	남성초 성북분	장암면 지토리 130	'99. 3	'10. 6. 8	887	11,535	기매각	주민체육공간/군	206, 700	수의
	백암초	세도면 청송리 179-1	'99. 9		1,286	12,194	교환	풍물놀이전수관/군		
	외산면 반도분	외산면 반교리 177-1	'99. 9	'02. 5. 9	1,124	12,963	기매각	청소년수련원/개	308,100	경쟁입찰
	임천초 보광분	임천면 가신리 470	'99. 9	'03. 8.21	1,009	8,710	기매각	예술창작, 천체관측	95,111	입찰
	무술초	외산면 비암리 26-1	'99. 9	'07.10. 8	1,600	13,595	기매각	종합연수원	500,010	입찰
	소사초	초촌면 소사리 465-2	'99. 9	'07. 5.14	1,120	12,819	기매각	노인요양병원	785,500	입찰
	은산초 대양분	은산면 오브리 189-1	'00. 3	'02.11. 27	1,090	32,480	기매각	교육박물관/개	258,600	수의
	합수초	은산면 내지리 470	'00. 3	'03.12. 1	1,090	12,480	기매각	미술체험학습	230,500	경쟁입찰
	임천초 가림분	임천면 비정리 72-1	'00. 3	'03. 4.29	1,285	33,211	기매각	노인전문병원	401,000	경쟁입찰
	은산초	은산면 은산리 143-8	'00 3	'09. 3. 9	3,020	12,785	기매각	마을복지공간/군	1,044,944	수의
	지티초	내산면 지티리 56	'03. 3	'07.10. 5	952	7,432	기매각	기업연수원	390,000	입찰
	부여초 부양분	부여읍 현북리 925-2	'07. 3		1,117	10,021	대부	문화재보존센터		
	임포초	양화면 임포리 53	'07. 3		1,316	32,043	매각계획	미활용		
	남성중	남면 내곡리 174-4	'07. 3		2,258	21,566	대부	백제문화체험랜드		
	남성초	남면 회동리 333-2	'08. 3		1,645	14, 509	매각계획	미활용		
	철산초	임천면 철산리 219-1	'08. 3	'11. 3. 3	1,430	11,739	기매각	요양원	528,000	수의
	장수초	홍산면 조현리 379-1	'09. 3	'11. 8	1,990	18,079	기매각	요양병원	1,142,391	경쟁입찰
	장암중	장암면 정암리 347	'10. 3		2,092	24,379	매각계획	미활용		
	남산초	장암면 장하리 691-1	'10. 3		1,632	11,699	매각계획	미활용		

서천 19	비인초 남당분	서천읍 군사리 176	'87. 3	'87. 8.12	660	5,986	기매각	군민회관/군	185,237	수익
	비인초 성산분	비인면 성산리 206-2	'92. 3	'06. 8. 2	0	4,688	기매각	농업생산기반/개	70,060	입찰
	비인초 남당분	비인면 남당리 396-2	'93. 3	'00. 7.28	882	6,537	기매각	수련활동시설/개	132,000	수익
	화양초 금호분	화양면 망월리 404-2	'93. 3	'10. 4.21	836	10,447	기매각	수련활동시설/개	221,079	경쟁입찰
	서도초 마량분	서면 마량리 70-4	'94. 3	'99. 7.28	218	5,720	기매각	휴양시설/군	69,512	수익
	서천면 칠성분	서면 원두리 617-1	'94. 3	'01. 7. 9	650	7,197	기매각	장애인요양/개	113,783	수익
	월성초	한산면 나고리 400-1	'94. 3		967	14,298	기관설립	서천학생야영장		
	판교초	판교면 판교리 407-1	'95. 3	'05. 8.26	1,425	12,266	기매각	사회복지	511,000	경쟁입찰
	문산초 성암분	문산면 지원리 472-1	'98. 3	'05.10. 12	0	8,646	기매각	화훼단지/군	200,690	수익
	종천초	종촌면 화산리 191-2	'98. 3		926	10,010	대부	주민소득/개		
	지산초	마산면 지산리 157-1	'99. 3	'99.10. 11	1,345	14,414	기매각	수련시설/개인	249,500	수익
	시초초 선동분	시초면 선동리 137-1	'99. 3	'99.11. 24	1,032	14,567	기매각	수련시설/개인	238,000	수익
	태월초	서천읍 태원리 75-1	'99. 3	'99.08. 20	1,645	17,974	기매각	대안학교	405,555	경쟁입찰
	기산초 월기분	기산면 월기리 273-1	'99. 3	'05. 5.10	926	7,901	기매각	한글한문교육장/군	233,997	수익
	연봉초	한산면 마양리 220-1	'99. 9	'06.12. 28	1,307	12,169	기매각	현장체험학습/군	430,453	수익
	마동초 장선분	마서면 장선리 122-1	'99. 9	'06.12. 28	1,022	10,643	기매각	국제교류학습센터/군	386,297	수익
	길산초	서천읍 삼산리 388-1	'00. 3	'09. 4.29	1,551	9,118	기매각	노인요양원/개	585,620	수익
	비남초	비인면 관리 409	'07. 3	'08.12. 24	1,677	12,487	기매각	주민복지시설/군	454,320	수익
	금성초	화양면 남성리 202-1	'07. 3		1,860	43,560	매각계획	미활용		
청양 19	대치초 상갑분	대치면 상갑리 286	'91. 3	'00. 1. 7	367	4,503	기매각	농어민교육장	60,010	경쟁입찰
	천장초 마치분	정산면 마치리 77	'91. 3	'00.11. 25	460	10,852	기매각	겨레학교/개인	215,867	경쟁입찰
	남양초 온암분	남양면 온암리 232	'92. 3	'99.12. 13	701	7,262	기매각	소득증대/개인	87,000	경쟁입찰
	화성초 용두분	화성면 용당리 135-4	'93. 3	'99.11. 13	824	9,247	기매각	제약회사	175,300	경쟁입찰
	남양초 온직분	남양면 온직리 442-4	'94. 3	'02. 3. 5	847	6,377	기매각	노인복지시설/개	186,900	경쟁입찰
	정산초 천장분	정산면 천장리 72-1	'94. 7	'11.10. 12	1,163	8,438	기매각	농촌소득증대/영농	426,036	수익
	운곡초 후덕분	운곡면 후덕리 370-2	'95. 3	'03. 5.16	940	7,441	기매각	사이버대학/개	302,000	경쟁입찰
	화성초 화암분	화성면 화암리 270-1	'95. 3	'07.12. 6	876	8,999	기매각	농촌체험마을/마을	318,000	수익
	광암초	운곡면 광암리 633-2	'05. 3	'07.	1,707	11,410	기매각	사회복지시설/군	495,000	수익

				7.18							
	왕진초	청남면 왕진리 573	'96. 3	'02. 4.22	1,130	12,078	기매각	생산기반시설/개	226,000	수의	
	화성초	화성면 매산리 468-1	'99. 3	'01.12. 21	1,556	13,686	기매각	회사연수원	350,210	경쟁입찰	
	장평초 화산분	장평면 화산리 123-1	'99. 3	'05. 6.17	89	11,945	기매각	마을회관	256,271	수의	
	비봉초	비봉면 웅천리 307	'03. 3	'07. 4. 4	1,587	13,455	기매각	농업생산시설/영농조	455,000	수의	
	문성초	목면 지곡리 78-5	'06. 3		1,133	12,066	매각계획	미활용			
	문박초	비봉면 중목리 517-2	'98. 3	'05. 8. 6	1,210	24,731	기매각	유아교육원/개인	214,800	수의	
	남양초 백금분	남양면 백금리 60-40	'06. 9		980	9,290	보존	미활용			
	수정초 칠갑분	대치면 장곡리 153-5	'10. 3	'11. 7	1,198	13,765	기매각	체험학습, 전시관/군	595,093	수의	
	청양여상	청양읍 송방리 104-1	'09. 3		5,790	14,090	보존	미활용			
	대치초	대치면 시전리 276	'12. 3		1,575	19,400	매각계획	미활용			
홍성 8	신당초 죽도분	서부면 죽도리	'91. 3		0	5,008	대부	경작지, 주택			
	학계초	홍성읍 학계리 192-3	'92. 3		1,317	13,721	기관설립	홍성도예방			
	대하초	은하면 대율리 266-1	'94. 3	'02. 6.22	1,366	15,499	기매각	종교수련원	291,150	경쟁입찰	
	서부초 상황분	서부면 상황리 208-1	'99. 9	'07. 8. 9	1,220	10,581	기매각	갯벌체험장/군	474,385	수의	
	갈산초 가곡분	갈산면 가곡리 375	'07. 3	'07. 8. 9	1,102	12,087	기매각	출전수관/군	629,197	수의	
	신당초 천수분	서부면 신리 109-1	'07. 3	'07. 8. 9	1,444	17,324	기매각	노인복지타운/군	581,456	수의	
	산수초	홍북면 산수리 100	'07. 3		1,477	20,031	기관설립	충남유아교육진흥원			
	용호초	결성면 용호리 2-3	'09. 9		1,345	10,523	보존	미활용			
예산 16	삽교초 성리분	삽교읍 두리 172-9	'91. 3	'01.10. 16	0	9,349	기매각	경작/개인	73,500	경쟁입찰	
	대술초 예동분	대술면 이티리 649-2	'92. 3		925	340	기관설립	야영장			
	만사초	신양군 만사리 158-8	'92. 3		0	7,773	대부	경작/농협			
	상장초	고덕면 상장리 347-8	'93. 3	'01. 7.15	0	15,128	기매각	경작/개인	79,110	경쟁입찰	
	안치초	삽교읍 안치리 145	'99. 3	'02. 6.11	1,681	12,741	기매각	청소년수련원/개인	465,000	경쟁입찰	
	신양초 귀곡분	신양면 귀곡리 844	'99. 3	'05. 2.25	940	6,739	기매각	농업생산기반/영농	195,288	수의	
	양막초	오가면 양막리 71-5	'99. 3	'08. 5.23	1,048	17,701	기매각	문화예술/군	626,340	수의	
	대흥초 대송분	대흥면 대야리 49-1	'99. 3	'06. 6.28	1,625	4,463	기매각	문중사무실	162,800	수의	
	효창초	삽교읍 창정리 321-21	'99. 9		1,594	3,600	반환	산림청			
	매봉초	봉산면 응안리 77-4	'99. 9	'01. 9.20	845	12,922	기매각	청소년수련원/개	177,000	경쟁입찰	
	광시초	광시면 신대리 195-1	'99. 9		1,365	17,862	대부	한방교육/개			
	장신초	광시면 서초정리 490	'99. 9		1,217	9,988	대부	효실천연수원/개	김순길		

	대륜초	대흥면 대륜리 476-1	'99. 9		1,028	29,853	보존	미활용		
	황계분교	신양면 황계리 207	'06. 3	'07. 3.23	455	11,253	기매각	노인복지시설/군	346,350	수익
	동신초	신암면 신태리 174-3	'07. 3	'09. 3.16	1,621	15,826	기매각	장애인복지시설/군	995,080	수익
	장북초	대술면 장북리 497	'07. 3	'07.12. 21	1,562	12,818	기매각	평생교육원/개인	814,070	입찰
태안 23	이원초 죽도분	이원면 포지리 1091	'86. 3	'99. 7.15	0	7,731	기매각	주민소득	45,792	경쟁입찰
	안흥초 궁시도	근흥면 가의도리 산18-2	'86. 3	'99. 7.15	0	1,686	기매각	주민소득	20,000	경쟁입찰
	남면초 거야도	남면 가의도리	'87. 9	'87. 7.23	230	3,056	기매각	사격장/국방부	38,943	수익
	신두초	원북면 신두리 439	'93. 3	'03.12. 9	946	10,175	기매각	농업생산기반	338,000	수익
	안중초 외도분	안면읍 승언리 3268	'94. 3	'00. 9.21	0	1,494	기매각	주거/기증자녀	29,133	수익
	고남초 누동분	안면읍 누동리 814	'99. 3	'99. 7.15	842	10,796	기매각	교육시설/대학	230,000	경쟁입찰
	소원초 소근분	소원면 소근리 295-43	'99. 3	'99. 7.15	765	12,891	기매각	종교시설	266,000	경쟁입찰
	안중초 나암도	안면읍 중장리 산34-1	'99. 3	'99. 7.15	150	7,636	기매각	주민소득	86,099	경쟁입찰
	안중초 신야분	안면읍 신야리 123-2	'99. 3	'00. 9.19	832	8,648	기매각	사회복지/동작구	195,634	수익
	안흥초 가의도	근흥면 가의도리 486-2	'99. 3	'07.11. 28	362	803	기매각	마늘종자연구소/군	90,550	수익
	안중초 대야도	안면읍 중장리 산46-3	'99. 9	'01.11. 1	278	13,051	기매각	마을공동체사업장/마	104,100	수익
	원북초 이화분	원북면 이곡리 459-3	'99. 9	'02. 9. 9	667	8,185	기매각	마을공동체사업장/마	220,000	수익
	이원초 내리분	이원면 내리 641	'99. 9	'03. 9.29	516	4,297	기매각	농업생산기반/마을	151,100	수익
	창기초 안상분	안면읍 창기리 209-84	'99. 9	'04. 2.19	1,101	11,686	기매각	주민복지/주민	488,807	수익
	고남초 안곡분	고남면 장곡리 421-5	'99. 9	'04. 7.28	412	1,402	기매각	주민복지/주민	116,000	수익
	고남초 영항분	고남면 고남리 96-4	'99. 9		791	13,195	보존	미활용		
	안흥초 마도분	근흥면 신진도리 210	'99. 9		140	2,975	보존	미활용		
	남진초	남면 진산리 18-39	'01. 9	'02. 5.30	1,262	12,013	기매각	사회복지시설/서초구	390,000	수익
	창기초 황도분	안면읍 창기리 12	'03. 3	'07.11. 28	531	6,930	기매각	문화아카데미터운/군	1,079,330	수익
	어은초	태안읍 어은리	'04. 3	'08. 9. 8	1,472	13,833	기매각	교육시설/개인	565,000	입찰
	방두초	근흥면 두야리 910-2	'06. 3	'07. 4.23	1,279	14,493	기매각	청소년수련원/개인	757,777	입찰
	안중초 장등분	안면읍 중장리 92-14	'07. 3	'07. 8. 3	826	23,076	기매각	청소년수련원/기업	2,201,000	입찰
	서남중	남면 달산리 880-2	'01. 3	'10. 2.23	2,800	26,269	기매각	청소년수련원/군	1,860,000	수익

### 3) 폐교의 사용주체

| 폐교를 사용하는 주체는 개인 및 기업, 지자체를 포함한 정부 및 공공기관, 대학 및 법인, 마을 및 주민으로 분류하였을 때, 지역 주민이 주체가 되어 활용되는 경우가 충남 전체의 7.2%로 매우 저조하게 나타났음. 시·군별로는 태안이 21.5%로 가장 높게 나타났으며, 보령을 비롯한 5개 지자체에서는 주민들이 주체가 된 사례가 전무한 것으로 나타남.

| 태안의 경우 충남 이외의 타 지역 지자체에 수익계약으로 매각하는 등의 사례가 나타남 (서초구, 동작구).

| 폐교를 사용하는 가장 빈번한 주체는 개인 및 기업으로 전체의 절반에 가까운 46.6%의 비중을 보였고, 지자체 및 공공기관에서의 활용도가 22.3%를 나타내고 있으며, 시·군에서 직접 매입하거나 대부하여 활용하는 경우로는 홍성군과 아산시의 활용이 비교적 높게 나타남.

〈표 3-9〉 충남 폐교의 사용 주체

시·군	폐 교 학교수	지자체 및 기관	마을 및 주민	기업 및 개인	수용	대학 및 법인	미사용
합계	264	59 (22.3)	19 (7.2)	123 (46.6)	13 (4.9)	35 (13.3)	15 (5.7)
천안시	7	-	1 (14.3)	5 (71.4)	-	1 (14.3)	-
공주시	28	8 (28.6)	1 (3.6)	10 (35.7)	1 (3.6)	5 (17.9)	3 (10.7)
보령시	22	3 (13.6)	-	13 (59.1)	4 (18.2)	2 (9.0)	-
아산시	9	5 (55.6)	-	-	-	2 (22.2)	2 (22.2)
서산시	21	4 (19.0)	3 (14.3)	10 (47.6)	1 (4.8)	3 (14.3)	-
논산시	19	3 (15.8)	-	11 (57.9)	-	5 (26.3)	-
당진시	12	4 (33.3)	1 (8.3)	3 (33.3)	1 (8.3)	1 (8.3)	2 (16.7)
금산군	19	4 (21.1)	2 (10.5)	9 (47.4)	-	2 (10.5)	2 (10.5)
연기군	13	2 (15.4)	-	6 (46.2)	4 (30.8)	-	1 (7.7)
부여군	29	3 (10.3)	3 (10.3)	18 (62.1)	-	5 (17.2)	-
서천군	19	7 (36.8)	1 (5.3)	10 (52.6)	-	1 (5.3)	-
청양군	19	2 (10.5)	2 (10.5)	9 (47.4)	-	4 (21.1)	2 (10.5)
홍성군	8	5 (62.5)	-	2 (25.0)	-	1 (12.5)	-
예산군	16	4 (25.0)	-	8 (50.0)	1 (6.3)	1 (6.3)	2 (12.5)
태안군	23	5 (21.8)	5 (21.8)	9 (39.1)	1 (4.3)	2 (8.7)	1 (4.3)









#### 4) 입지분석

| 충남에서 발생한 폐교 중 개인 및 기업 또는 지자체에 매각되어져 체험 및 수련 또는 문화 시설로 활용되고 있는 문화관광 성격의 대상지의 입지를 조사 분석함.

| 입지분석은 대상지의 배치현황, 일반 국도 및 고속국도와의 접근성, 주변의 배후 시장이 될 수 있는 도시와의 거리, 주변의 자원(유사자원 또는 특색 자원), 마을과 폐교와의 공간적인 형태를 조사하였음.

\* 대부분 폐교의 접근성은 양호한 편으로 도로 접근성이 양호하기 때문에 국도에서 실제로 달 할 수 있는 거리를 기준으로 하였음.

〈표 3-10〉 문화관광 용도 폐교의 입지

연 번	배치현황	폐교명	접근 성	국도·고속	연 번	배치현황	폐교명	접근 성	국도·고속
		소재지 매각시기 규모(건물, 대지)	배후도시 주변 자원 입지 형태	소재지 폐교시기 규모(건물, 대지)			배후도시 주변 자원 입지 형태		
01		상신초 상신분교	●	■	02		중동초 금벽분교	●	■
		공주 반포 상신리	대전 4km	공주시내 5km					
		2007. 7. 6	계룡산, 도예촌	석장리 구석기박물관					
		925 6,025	마을 초입			453 8,122	주거지와 분리		
03		덕지초교	▲	●	04		왕흥초교	■	■
		공주 덕천 덕지리	논산시내 10km	공주 계룡 내흥					
		2003. 1. 10	산업단지	석장리 구석기박물관					
		1,394 11,587	주거지와 분리			1,328 25,592	마을의 중앙		
05		장현초교	■	▲	06		원산초교	▲	▲
		보령 청라 장현리	보령시내 11km	보령 오천 원산도					
		2007. 7. 16	명대계곡	홍성읍내 17km					
		864 14,341	마을과 분리			741 7,884	해수욕장		
07		원명덕초교	■	■	08		천북초 장은분교	●	▲
		보령 미산 봉성리	웅천읍내 9km	보령 천북 장은리					
		2002. 1. 16	보령호	홍성읍내 17km					
		1,064 9,323	주거지 인접			2002. 10. 7	남당항, 굴음식		
09		대농초교	●	■	10		청운초교	■	▲
		보령 미산 대농리	웅천읍내 9km	서산 대산 운산리					
		2007. 3. 22		2003. 1. 28			서산시내 18km		
		1,586 9,531	마을의 중앙			1,149 24,330	대호방조제, 난지도		
							소규모주거 인접		



11		대산초 오지분교 서산 대산 오지리 2007. 4. 4 1,024 14,094	■ ▲ 서산시내 20km 웅도, 별천포 마을의 중앙	12		부성초 중왕분교 서산 지곡 중왕리 2010. 5. 10 518 6,863	■ ▲ 서산시내 6km 천문기상과학과, 템플스테이 마을의 중앙
13		왕암초 삼전분교 논산 가야곡 삼전 2007.10.29 789 10,834	■ ● 서산시내 10km 연무대 주거지와 이격	14		별곡중 논산 별곡 사정리 2011. 5 1,758 20,103	■ ■ 대전 11km 대둔산 휴양림 주거지와 이격
15		순성초 유동분교 당진 순성 성북리 2000. 9. 5 821 9,917	■ ■ 당진시내 5km 송악저수지 주거지와 이격	16		본당초교 당진 송악 본당리 2008. 8.20 1,066 8,994	■ ● 당진시내 6km 주거지와 이격
17		창평초교 금산 부리 창평리 2003. 2.27 1,146 12,318	● ● 대전 20km 자동차극장 주거지와 이격	18		전동초 송덕분교 연기 전동 송선리 2002. 2.18 840 13,464	● ▲ 세종시 권역 고북저수지, 군립공원 주거지와 이격
19		삼성초교 부여 충화 청남리 2006.11.15 781 4,671	■ ■ 부여읍 17km 서동요테마파크 소규모주거 인접	20		옥산초 홍연분교 부여 옥산 홍연리 1998.10.29 913 11,530	● ■ 부여읍 18km 오토캠핑, 옥산저수지 주거지와 이격
21		합곡초 부여 장안 합곡리 2008. 9. 8 805 8,529	● ■ 부여읍 6km 주거지 인접	22		외산초 반도분교 부여 외산 반도리 2002. 5. 9 1,124 12,963	● ■ 부여읍 17km 주거지와 이격
23		임천초 보광분교 부여 임천 가신리 2003. 8.21 1,009 8,710	▲ ▲ 부여읍 12.6km 산림욕장, 서동요테마 주거지 인접	24		은산초 대양분교 부여 윤산 은산리 2009. 3. 9 3,020 12,785	● ■ 부여읍 5.5km 주거지 인접
25		합수초 부여 은산 내지리 2003.12. 1 1,090 12,480	● ■ 부여읍 7.8km 반산저수지 소규모주거 인접	26		임천초 가림분교 부여 임천 비정리 2003. 4.29 1,285 33,211	● ▲ 부여 13.5km 주거지와 인접
27		비인초 남당분교 서천 비인 남당리 2000. 7.28 822 6,537	● ● 서천읍 11km 신구저수지 주거지와 인접	28		화양초 금호분교 서천 화양 망원리 2010. 4.21 836 10,447	● ● 서천읍 11km 금강하구, 철새탐조대 마을에서 고립

29		지산초교	■	■	30		연봉초교	●	■		
		서천 마산 지산리	서천 10km				서천 한산 마양리	장항읍 13km			
		1999.10.11	봉선지				2006.12.28	철새탐조, 신성리갈대			
		1,345 14,414	주거지와 인접				1,307 12,169	주거지와 인접			
31		문박초교	■	▲	32		서부초 상황분교	●	■		
		청양 비봉 중목리	청양읍 3.3km				홍성 서부 상황리	홍성읍 16.3km			
		2005. 8.26					2007. 8. 9				
		1,210 24,731	마을의 중앙				1,220 10,581	소규모주거 인접			
33		갈산초 가곡분교	●	●	34		안치초교	●	■		
		홍성 갈산 가곡리	홍성읍 7km				예산 삼교 안치리	예산읍 13km			
		2007. 8. 9					2002. 6.11				
		1,102 12,087	소규모주거 인접				1,681 12,741	소규모주거 인접			
35		양막초교	●	●	36		방두초교	●	●		
		예산 오가 양막리	예산읍 8km				태안 근흥 두야리	태안읍 4km			
		2008. 5.23					2007. 4.23	식물원, 해안, 저수지			
		1,048 17,701	주거지와 근접				1,279 14,493	주거지와 이격			
37		안중초 장등분교	●	●							
		태안 남면 달산리	태안읍 30km								
		2010. 2.23	자연휴양림, 염전								
		2,800 26,269	주거지와 이격								

일반국도와 고속국도의 접근성은 4km 이내, 8km 이내, 8km 이상을 기준으로 상, 중, 하로 구분

## 5) 우수운영사례 분석

| 충청남도에서 발생한 폐교 264개 중 매입 방식 및 운영주체별로 원활하게 활용되고 있는 대상지를 선정하여, 입지 및 접근성, 지역 자원, 운영 방식의 특성을 통하여 원활하게 운영되는 요인을 찾아내려함

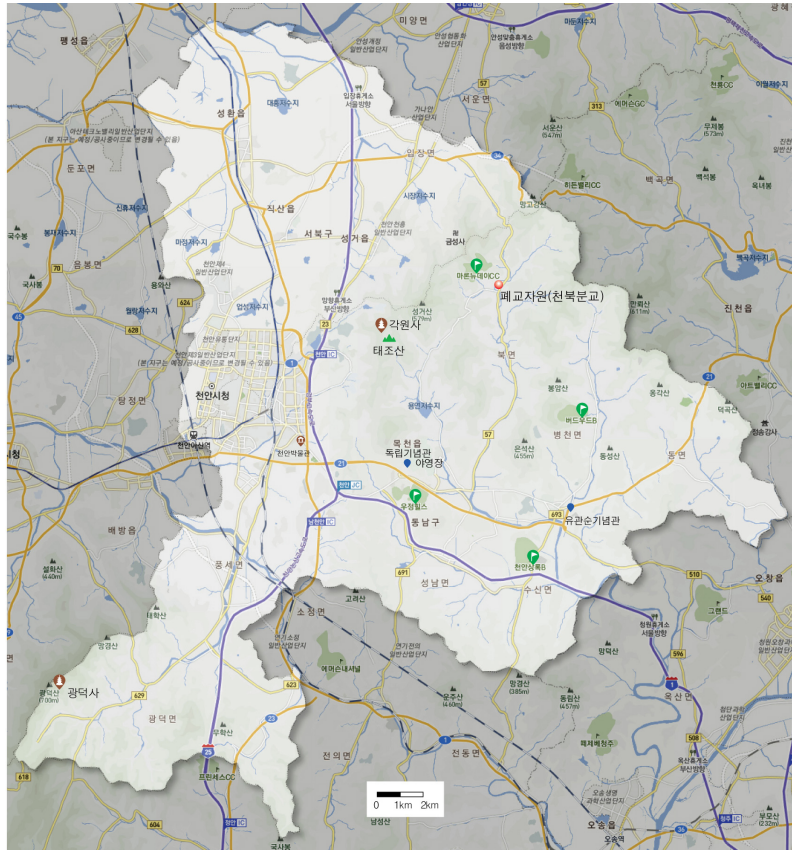
### (1) 천안시 은석초등학교 천북분교/놀배문화체험학교

| 천안시 은석초등학교 천북분교는 천안시 북면 납안리에 소재하고 있으며, 2000년 9월에 폐교 된 후, 개인에게 대부되어 국악 전통문화 체험장으로 활용되고 있음

| 문화체험이라는 단일 기능에서 벗어나 특색 프로그램 마련, 생태 및 농촌 체험, 오토캠핑장 등 다양한 용도로 활용을 시도하고 있으며, 수도권 및 천안을 배후로 산촌이면서도 접근성이 양호한 곳임

〈표 3-11〉 천안 놀배문화체험학교 현황

항목	내 용
위치	-천안시 북면 납안리 86
접근성	-경부고속도 천안IC, 국도 21·34번, 지방도 57번 연결, 접근성 우수
지역특성 및 산업	-산촌임에도 접근성이 양호하여 기업·청소년 수련원 등이 입지하고 있음 -낙농, 밭, 사과, 버섯 등 고소득 작물이 재배되고 있음
역사 문화	-북면은 백제의 첫 도읍인 위례성터, 성거산, 박문수 어사 박물관이 있는 은석산 등 명산과 맑은 하천을 보유하고 있음 -납안이(納安) : 도촌 아래에 있는 마을로 위례성 전투에서 전사한 병사들의 돌무더기 무덤이 수백기 있음 -도촌(道村) : 소학동(巢鶴洞)이라고도 하며 병인교난 때는 내포와 경상도 지역 천주교 교인들이 많이 살았고, 프랑스 페롱권신부, 리델이신부, 칼레강신부 등이 피신한 장소임
인근 자원	-성거산 등산로(납안리에서 시작, 우물목고개를 경유하여 정상으로 오르는 코스) -마론뉴데이 골프장과 주민과의 마찰이 발생되고 있음
사업	-놀배문화체험학교, 유태평양 국악전통문화체험으로 시작하여 현재에는 생태 및 농촌 체험, 오토캠핑장으로 활용되고 있음
사용방식 및 운영주체	-개인에 의한 매입, 개인 운영



(그림 3-7) 천안 놀배문화체험학교 입지 현황

## (2) 공주시 대룡초등학교/공주자연공예체험관

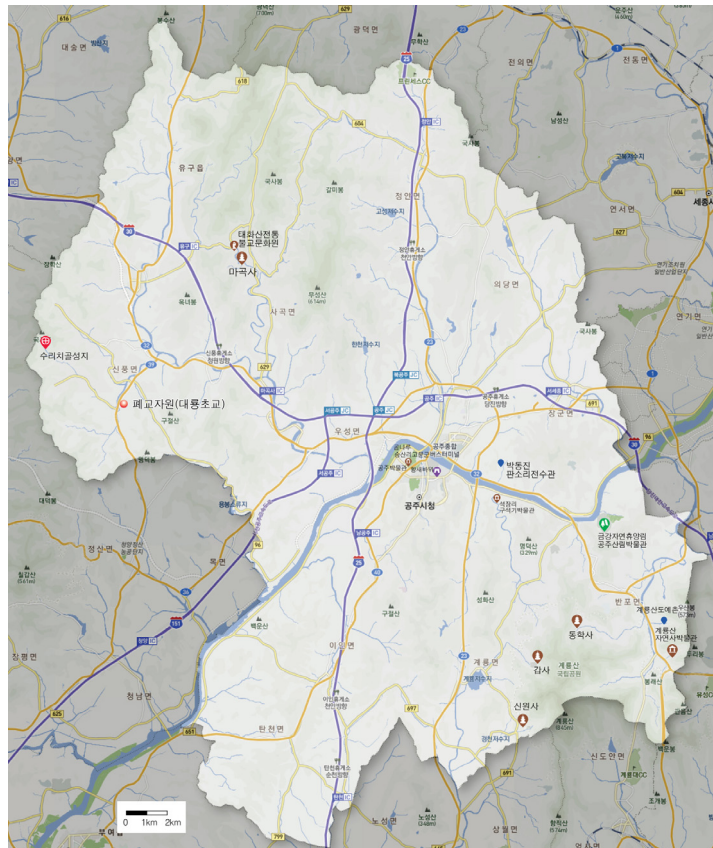
| 공주시 대룡초등학교는 공주시 신포면 대룡리에 소재하고 있으며, 2007년 3월에 폐교된 이후, 공주시에 대부되어 문화체험시설로 운영되고 있음.

| 공주 5도 2촌 주말도시 중 하나로 폐교를 리모델링하여 캠핑장으로 오픈하였으며, 공예 체험 위주로 ‘탈그리기’, ‘나무목 그리기’, ‘나무곤충 공예’, ‘천연비누 염색공예’ 등이 동시에 이루어지고 있음.

| 또한 공예체험관내에 각 분야의 전문가들이 직접 제작한 작품이 전시되어있어 어린이와 청소년 대상의 자연학습체험장으로 각광받고 있음

〈표 3-12〉 공주 자연공예체험관 현황

항목	내 용
위치	-공주시 신평면 대룡리 407
접근성	-대전당진고속도로 마곡사IC, 국도 32·39번과 연결되어 접근성이 양호함
지역특성 및 산업	-신평면은 산수가 수려한 지역으로 유서깊은 마곡사, 봉갑리에는 수리치골성지, 태화산 전통불교문화원 등 종교관련 자원이 인근에 자리 잡고 있음 -지형의 80%가 임야로 경지면적이 많지는 않으나, 유구천과 대룡천을 수원으로 한 양 질의 토지에서 고품질 농산물인 풋고추, 표고버섯 등이 생산됨
역사 문화	-동원리 원골에서는 ‘예술과 마을’ 행사가 매년 8~9월 중 개최됨 -선학리에서는 무형문화재인 지게놀이가 펼쳐지는 ‘참두름축제’가 개최됨
인근 자원	-김치가공체험관/ 김장담그기체험, 버타작, 두부만들기, 나는야 물장수
사업	-공주자연공예체험관 탈그리기, 나무목 그림그리기, 전통놀이, 공예(나무곤충, 천연비누염색, 한지)
사용방식 및 운영주체	-지자체가 교육청으로부터 임대하여 개인에게 위탁, 개인 운영



(그림 3-8) 공주 자연공예체험관 입지 현황

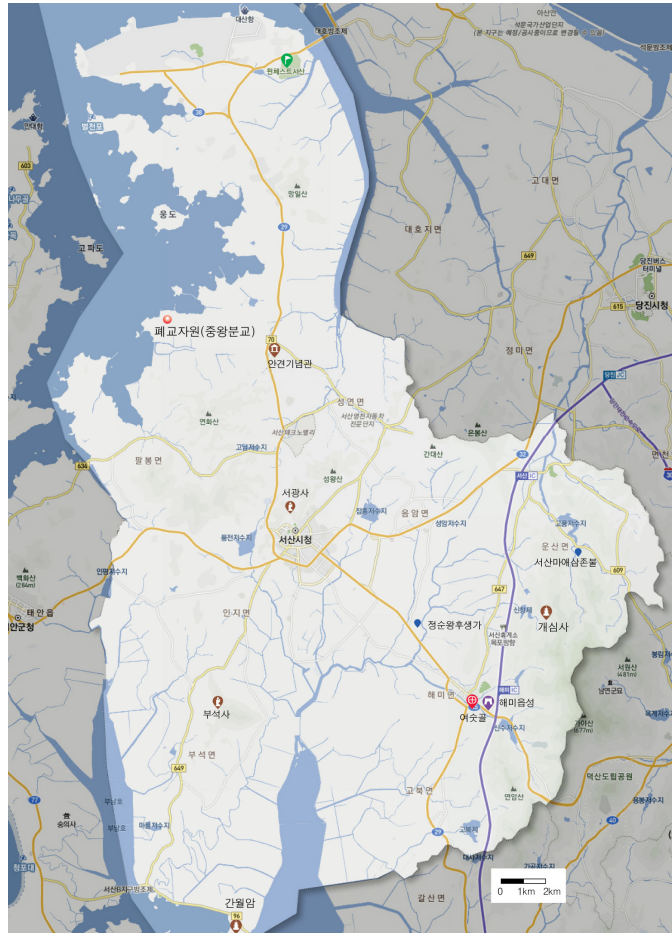
(3) 서산시 부석초등학교 중왕분교/안전창작스튜디오

- | 서산시 부석초등학교 중왕분교는 서산시 지곡면 중왕리에 소재하고 있으며, 2009년 3월에 폐교 된 후, 이듬해 5월 서산시가 매각하여 문화예술체험장으로 활용되고 있음
- | 조선 초기 대표적인 화가인 안견의 고향이기도 한 이 지역의 폐교자원을 기반으로 출신 서예작가에게 위탁하여 서예를 비롯한 예술 및 문화 프로그램을 운영하고 있음
- | 안전창작스튜디오는 안전선생의 예술혼과 기능에 대한 아름다운 폐교라는 질박한 소재를 섞어 전혀 다른 창작과 소통의 공간으로 재탄생하였음
- | 또한 개인의 창작공간을 넘어 예술인들 간 교류의 장이자 시민소통의 공간으로 조성하고 있음

〈표 3-13〉 서산 안전창작스튜디오 현황

항목	내 용
위치	-서산시 지곡면 중왕리 244
접근성	-서해안고속도로 서산IC, 국도32·29번, 군도로 연결되며 접근성은 보통임
지역특성 및 산업	-서해안에 인접한 어촌마을로 가족단위 갯벌체험관광지로 활용되고 있음
역사 문화	-1914년 중리와 왕산리가 합쳐지면서 중왕리로 명명됨 -부성사(최치원 배향 시장), 지곡지(대요리, 뉘시터), 정충신 장군 묘, -진충사(대요리), 안전기념관(지곡면 화천리)
인근 자원	-안전기념관, 갯벌체험장
사업	-안전창작스튜디오, 출향 서예작가가 운영하는 예술 창작공간 겸 전시관
사용방식 및 운영주체	-지자체가 교육청으로부터 임대하여 개인에게 위탁, 개인 운영





(그림 3-9) 서산 안견창작스튜디오 입지 특성

#### (4) 논산시 벌곡초등학교 조동분교/놀외종합체험학습장

- | 논산시 벌곡초등학교 조동분교는 논산시 벌곡면 조동리에 소재하고 있으며, 1994년 3월에 폐교된 후, 논산시교육지원청에서 체험학습장을 설립하여 자체활용하고 있음
- | 놀외종합체험학습장은 교육청 자체사업이라는 성격에 부합되게 도자기 만들기, 전통민속놀이 체험 등의 프로그램 외에 교육청 산하 평생교육원이나 농업기술센터와 연계한 교육이 이루어지고 있음
- | 대전광역시와 연접하여 배후시장으로 활용하고 있으며, 다문화가정 증가에 따른 사회적 요구를 해소하기 위한 목적의 프로그램이 운용되고 있음

〈표 3-14〉 논산 놀이종합체험학습관 입지 특성

항목	내용
위치	-논산시 벌곡면 조동리 113
접근성	-호남고속도로 계룡IC에서 군도로, 대전 서구에서 벌곡길 등 논산, 계룡, 대전 사이에서 접근성이 양호한 곳임
지역특성 및 산업	-대전과 경계를 이루는 지역으로 대전이라는 대규모 시장을 겨냥하기에 유리한 조건을 갖추고 있음 -갑천의 상류지역으로 왕대천과 두계천이 합류, 원정동을 지나 봉곡교에서 갑천과 합류하는 산에 둘러싸인 하천 지역임
역사 문화	-조선시대에는 동면, 대둔산 줄기가 뻗어내려 큰 골짜기를 이루어 벌실, 버실, 벌곡이라 하였으며, 고종 32년에는 벌실면, 벌곡면이라고 함. 1914년 행정구역 개편 때 벌곡면으로 논산군에 편입됨 -조동리는 조선시대 생양동, 조선말에는 봉황동, 일제 강점기 행정구역 개편 때에 조동리(샛골)로 명명됨
인근 자원	-대전시경계따라걷기 6구간 (우명동~동문다리)
사업	-놀이종합체험학습관 : 다문화가정 대상으로 도자기 만들기, 전통민속놀이 체험, 농업기술센터의 생활농업기술 교육, 예절교육, 청소년 야영장. 041)733-9046, 2명 교육청 직원(관리1, 교사 1명)
사용방식 및 운영주체	-지자체가 교육청으로부터 임대하여 개인에게 위탁, 개인 운영



(그림 3-10) 논산 놀이종합체험학습관 입지 현황

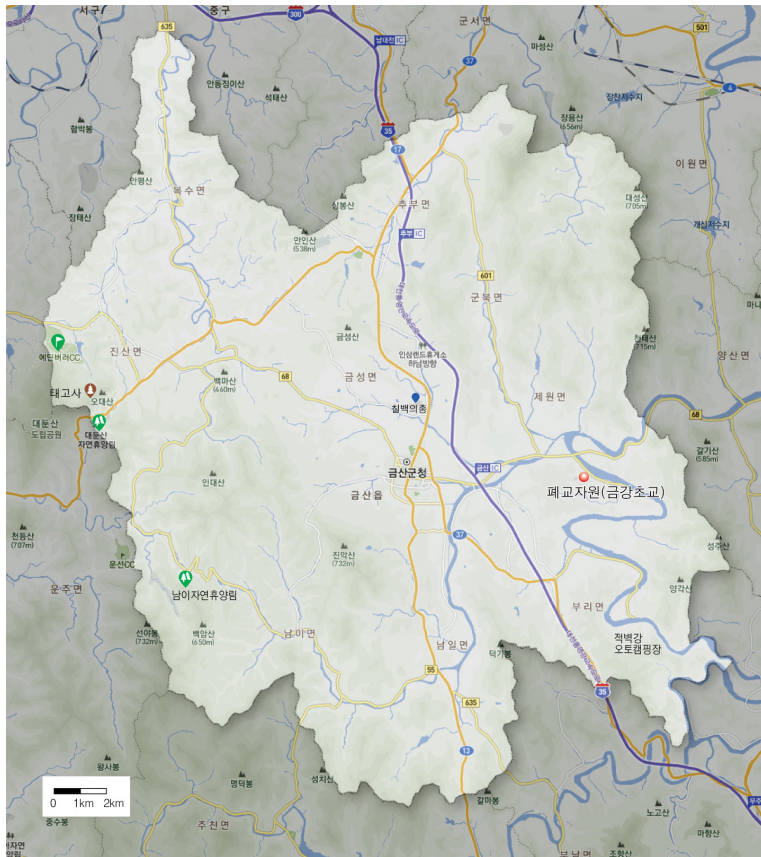


(5) 금산군 금강초등학교/금강생태과학체험관

- | 금산군 금강초등학교는 금산군 제원면 저곡리에 소재하고 있으며, 1999년 9월에 폐교화 되었다가 2006년 금산군에서 매입하여 생태환경체험학습장으로 활용하고 있음
- | 폐교를 활용한 리모델링 공사를 통해 금강이 지닌 고유의 생태자원을 보존하고 문화교육 시설의 장으로 이용함을 목적으로 함
- | 금강생태과학체험관은 어린이 전용 교육과 체험의 장으로 금강생태학습관, 어린이과학체험관, 야외 놀이마당으로 구성되어 있으며 금강의 마을, 문화, 생태계를 학습할 수 있도록 조성함
- | 또한 금강의 상류지역에 위치하여 생태자원이 잘 보존되어 있는 환경여건에 적합한 소재를 발굴하여 수변 생태체험과 지역 문화를 학습할 수 있는 프로그램이 마련되어 있음

〈표 3-15〉 금산 금강생태과학체험관 입지 특성

항목	내용
위치	-금산군 제원면 저곡리 26
접근성	-대전통영간고속도로 금산 IC에서 지방도 68번으로 연결, 접근성이 양호함
지역특성 및 산업	-금강의 상류인 봉황천과 조정천이 합류하는 제원면은 금산군에선 들이 많은 편에 속하며, 물줄기가 굽이치며 절경지를 형성하고 있음 -닥나무를 많이 심었으므로 닥실 또는 저곡이라 하였는데, 1914년 행정구역 개척 때에 저곡리라 하여 전라북도 금산군 제원면에 편입되었다가, 1963년 행정구역 개편 때에 충청남도에 편입되었음. (면적 2.14km <sup>2</sup> , 96호, 인구는 334명) -민물고기 음식이 유명함(도리뱅뱅, 추어탕, 매운탕)
역사 문화	-제원면은 고려 때에는 부리현에 속했는데 성종 때에 제원역이 들어서면서 활발하게 개간되기 시작함 -조선초기 태종 13년(1413년)부터는 금산군에 속함 -저곡리는 임진왜란 때 닥실나루와 저곡산성에서 금산군수 권종을 비롯한 의병과 관군이 왜군에 맞서 싸우다 전사한 장소임
인근 자원	-반딧불이서식지 조사 보호구역, 임금님 조팝꽃동산
사업	-금강생태과학체험관은 2009년 7월에 준공되었으며, 다양한 전시물과 영상물을 통해 금강의 여러 마을과 생태계, 지역 문화를 학습할 수 있도록 금강으로, 생태관, 환경관의 세 가지 테마로 된 금강생태체험관을 비롯해 어린이 과학체험관, 야외 놀이마당으로 구성되어 있음



(그림 3-11) 금산 금강생태과학체험관 입지 현황

#### (6) 부여군 거전초등학교/거전리산촌체험마을

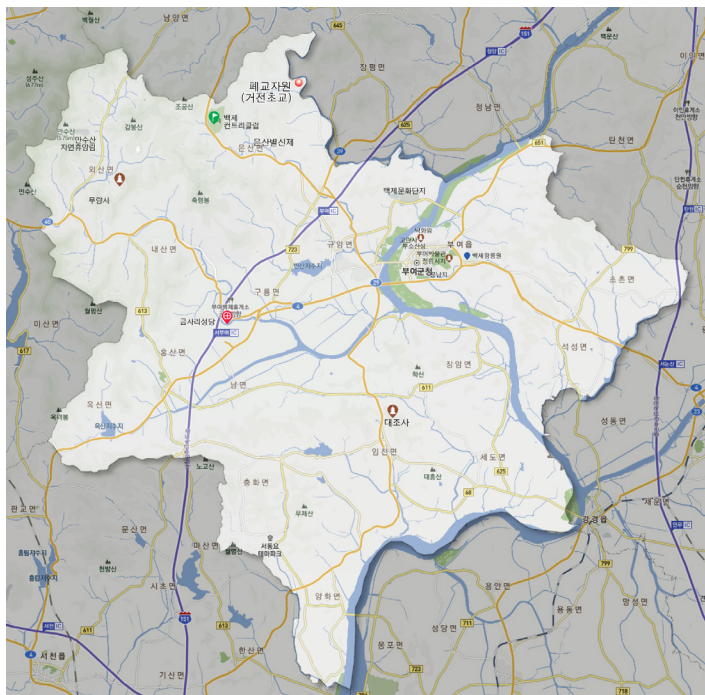
| 부여군 거전초등학교는 부여군 은산면 거전리에 소재하고 있으며, 1991년 3월에 폐교화 되었다가, 2011년 부여군에서 농촌개발사업의 일환으로 매입하여 폐교자원은 학생야영장으로 활용하고 있음

| 백제인동 거전리 산촌생태마을은 녹색농촌체험마을 광역사업으로 주요시설은 마을회관, 학생야영장, 사비미술체험학습장, 백제문화전승교육관, 산채공동작업장이 마련되어 있음

| 폐교를 바탕으로 한 지역유산과 백제역사를 기반으로 생태마을과 산림복합경영단지로 성공적인 변모를 꾀하였음

〈표 3-16〉 부여 거전리산촌생태마을 입지 특성

항목	내용
위치	-부여군 은산면 거전리 21
접근성	-서천공주고속도로 청양IC에서 국도39번 지방도 645 군도가 연결되어 있음
지역특성 및 산업	-전체 지형의 70%가 산지인 산간지대로서 산수가 아름답게 어우러진 무궁해 청정 농촌 지역이며, 깨끗한 공기와 맑은 물, 밤, 맥문동, 포도, 표고와 한우가 유명함 -거전리는 칠갑산에서 발원한 지천이 마을 앞을 굽이쳐 흐르는 두메산골로서 옛날 모습의 다랭이 논과 산비탈 밭으로 이루어져 있으며, 아름다운 야생화와 들풀, 야생동물, 풀벌레, 시냇물에는 토종 물고기들이 함께 어우러진 산골마을임(면적 4.18km <sup>2</sup> , 64가구 인구 200명)
역사 문화	-은산면은 금공리에 백제시대의 거찰 금강사의 터로 보아 큰 마을이 있던 것으로 추정되며, 대표적 제례인 은산별신제(중요무형문화재 제9호)는 백제 복원 운동에 힘쓴 복신 장군과 토진 대사의 영정을 봉안하고 삼천 장졸의 넋을 위로하고 있음
인근 자원	-녹색농촌체험마을(광역)의 용도로 폐교자원도 함께 활용되고 있음, 용두원천연유황천, 구곡지천 등 칠갑산 줄기의 계곡 및 하천
사업	-거전리산촌생태마을 학생야영장, 사비미술체험학습장, 백제문화전승교육관, 산채공동작업장 프로그램 : 구곡지천 생태 탐험, 원추리꽃축제, 정월대보름 동화제, 일밤줍기, 각종 농사 및 전통문화체험, 백제역사체험이 마련되어 있음, <a href="http://www.백제인동마을.kr">www.백제인동마을.kr</a> , 담당자 김운환



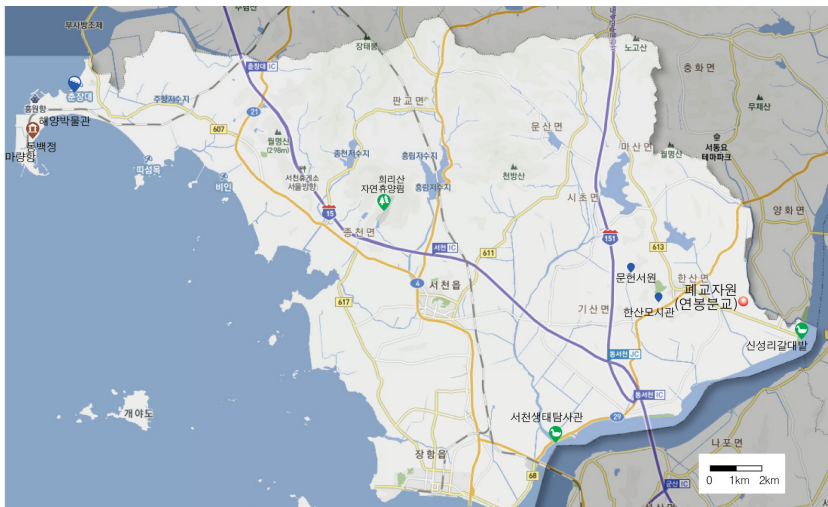
(그림 3-12) 부여 거전리산촌생태마을 입지 현황

(7) 서천군 연봉초등학교/갈숲마을

| 서천군 연봉초등학교는 서천군 한산면 마양리에 소재하고 있으며, 1999년 9월에 폐교되었으나 2007년 충청남도 살기 좋은 마을 만들기 시범지역으로 선정을 계기로 광역사업이 진행되고 있음  
| 한 마을만을 대상으로 하지 않고 동일한 콘셉트(갈대마을)를 가진 인근 6개 마을이 연합한 사업체 구성과 주민편의 시설과 외부 방문객을 대상으로 하는 수익사업이 공존하는 특성을 보임

〈표 3-17〉 서천 갈숲마을 입지 특성

항목	내용
위치	-서천군 한산면 마양리 220-1
접근성	-서해안고속도로 동서천IC에서 국도29번 지방도 613로 연결, 접근성은 양호함
지역특성	-250여 가구 600여명 거주 -벼농사, 모시, 밀, 보리, 표고, 프리지아/쌀, 메주콩, 서리태콩이 유명
산업	-가족단위 갯벌체험관광지
역사 문화	-고려때부터 한산군으로 불렸으며, 조선시대 한산군의 소재지인 큰고을로 한산 이씨, 한산 정씨의 본관임. 1914년 행정구역 개편 때, 갈마리와 녹양리의 이름을 따서 마양리로 명명됨
인근 자원	-한산모시의 산지로, 한산모시문화관, 한산모시새벽시장, 지현리 중심 5일장 1/6, 신성리 갈대밭, 이상재선생생가, 건지산성, 한산향교 등 지역자원이 풍부함
사업	-갈숲마을, 2007년 충청남도 살기좋은 지역만들기 시범지역으로 선정, 신성리갈대밭 주변 7개 마을(신성리, 용산리, 화곡리, 마량리, 온동리, 구동리)이 연합하여 조성되었음. -건강채조와 영화감상 다목적실, 단체관광객 숙소, 농촌체험: 두부만들기, 연날리기, 방아찜기, 갈대체험 -29kw규모 태양광 발전으로 연간 2,500만원 수익, <a href="http://www.reedforestvillage.co.kr">www.reedforestvillage.co.kr</a>



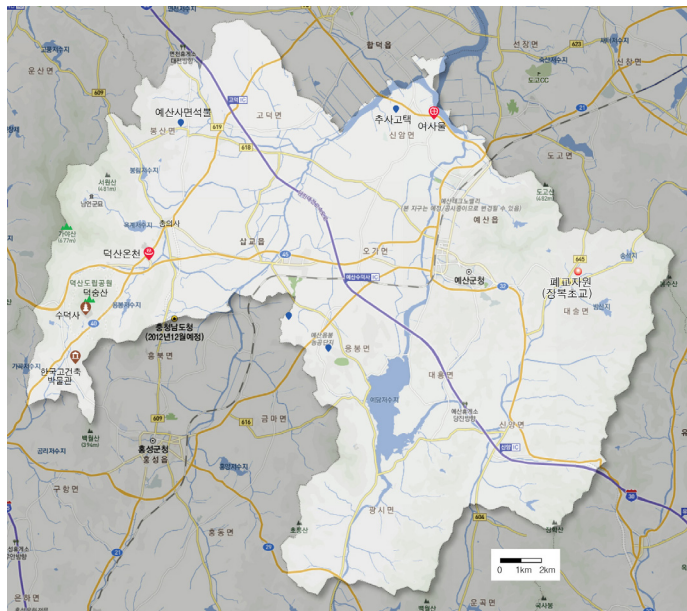
(그림 3-13) 서천 갈숲마을 입지 현황

(8) 예산군 장복초등학교/정혜과학아카데미

- | 예산군 장복초등학교는 대술면 장복리 소재하고 있으며, 2007년 3월에 폐교화 되었다가, 그해 12월 정혜과학아카데미에 매각되어 과학체험캠프로 활용되고 있음
- | 폐교자원을 특색 있는 교육 프로그램으로 운영하면서 지역 내만을 겨냥하지 않고 전국을 타깃으로 하여 마케팅 및 운영하고 있음

〈표 3-18〉 정혜과학아카데미 입지특성

항목	내용
위치	-예산군 대술면 장복리 497
접근성	-대전당진간고속도로, 국도32, 지방도 616로 연결, 접근성은 양호한 편임
지역특성	-동부에 봉수산, 청방산, 극정봉 이 위치함. 전역이 해발고도 150m 내외의 구릉지로 중앙부에 달천이 흐르면서 좁은 평지를 이룸
산업	-쌀, 배추, 사과, 잎담배, 표고버섯 등이 주요 작물임
역사 문화	-대술면은 예산군의 동부에 위치하고 있으며, 1914년 대지동면(한갓골, 한삭골)과 술곡면을 통합하면서 대술면으로 명명.
인근 자원	-이남규 선생 고택, 이광임 선생 고택, 석불, 3층 석탑, 강민첨 장군묘
사업	-정혜과학아카데미(정혜서숙) -물리, 화학, 체험전시 과학관, 열려있는 잔디와 텃밭, 농촌풍경이 어우러져 편안한 휴식공간. -다양한 형태의 체험 및 클럽(사이버)별 운영, 다양한 형 운영 www.funsci.org



(그림 3-14) 정혜과학아카데미 입지현황

## 6) 시사점

### (1) 자원 여건

- | 충청남도 전역에 고속도로의 조성으로 전반적인 접근성은 양호한 것으로 나타났으며, 산촌 및 어촌마을의 경우 국도, 지방도에 이어 군도로 연결되어 도달하는 경우가 있으나 큰 어려움 없이 접근할 수 있는 여건이 됨
- | 배후시장이 될 수 있는 대도시 및 지방도시가 인근에 입지한 경우가 대부분이며, 그런 여건이 충족되지 못한 대상지의 경우 역사관광지 또는 생태관광지로 유인력을 갖추고 있기 때문에 시장형성에는 충분한 것으로 나타남
- | 지역의 생산 수단은 대부분 농업이며 평지 지역 보다는 산촌에 가까운 지역이기 때문에 일반적인 벼농사보다는 고소득 작물 위주의 유형을 보이고 있으며, 농촌지역이 어촌마을이 하절기에 한정된 활용되는 것에 비해 사계절 프로그램 운영이 가능한 장점을 보이고 있음
- | 지역이 보유한 자원은 다양하게 나타났으나 자연자원(자연경관, 길, 동식물)이 필수적으로 포함되어야 하며, 역사, 종교, 민속 등의 소재가 부수적으로 결합되는 형태가 바람직한 것으로 나타남

### (2) 운영방식 및 프로그램

- | 자원의 취득 방식이나 운영형태에서 나타나는 특징을 보면 개인 단독에 의한 방식보다는 주민 공동 운영이나 지자체에서 매입 또는 대부하여 지자체가 직접 운영하거나 개인에게 위탁하는 방식이 두드러지게 나타남
- | 지자체의 적극적인 운영 개입은 체계적인 기획과 장기적인 사업이 가능하게 하며 지자체의 전반적인 자원 및 사업과 연계하여 규모를 갖출 수 있고 홍보를 병행할 수 있는 장점이 있음
- | 사업운영이 지역에 미치거나 해당 지역이나 인근지역에 파급되고 있는 정도는 보통 수준으로 나타나고 있는데, 지역주민의 참여나 소득의 분배, 시설의 주민 활용 등이 미약한 것으로 나타났음

\*6개 마을이 연합하여 국비지원을 받아 주민 편의와 수익시설로 활용하고 있는 사례도

있음

| 운영되는 사업의 지역과의 연관성을 살펴 본 측면으로는 지역의 산물이나 자연환경 등을 전면적으로 활용한 경우가 대부분이며 지역외부에서 입주한 경우에는 지역의 고유한 자원과는 동떨어진 소재가 사용되고 있음

| 운영되고 있는 프로그램은 참여기간, 소요비용 등 다양한 종류 및 유형으로 구비되어있으며, 사이버 참여 방법, 스타급 인물을 활용과 같은 프로모션의 도입도 시도되고 있음

### (3) 정부지원 사업 활용

| 정부의 지원사업에 의한 폐교자원의 기반 구축은 사업의 성패는 물론 사업의 규모와 홍보에 이르기까지 수준을 좌우하는 요인이 되고 있으며, 사례 대상에서는 중앙지원사업(녹색농촌체험마을, 살기 좋은 마을만들기) 및 도나 기초지자체에서 폐교자원을 직접 매입하거나 대부하여 적합한 운영자에게 위탁운영을 시키는 등의 지원이 이루어지고 있음

〈표 3-19〉 집중분석 대상 요인별 분석표

구분	접근성	배후시장	생산수단	자원차별	운영주체	지역연대	홍보	지역성	프로그램	지원사업
1	양호	양호	농업	역사종교	개인	미흡	미흡	보통	다양차별	미흡
2	양호	양호	농업	자연종교	지자체개인	미흡	보통	지역연관	다양보편	지자체지원
3	보통	보통	어업	갯벌	지자체개인	양호	양호	지역연관	다양차별	지자체지원
4	양호	양호	농업	길	지자체	양호	보통	지역연관	다양차별	지자체직영
5	양호	양호	농업	자연역사	지자체	보통	양호	지역연관	다양차별	지자체직영
6	보통	보통	농업	산촌민속	주민	양호	양호	지역연관	다양차별	중앙지원
7	양호	보통	농업	갈대모시	주민	양호	양호	지역연관	다양차별	중앙지원
8	양호	보통	농업	역사문화	개인	미흡	양호	보통	다양차별	미흡
종합평가	양호 2.75	양호 2.50	농업 8	자연6 역사2 종교2 민속1	지자체 주민 개인	보통 2.13	양호 2.50	양호 2.75	다양 차별 3.0	중앙2 지자체4 미흡2



## 4. 폐교운영자 설문조사 및 인터뷰 결과분석

- | 폐교자원을 운영하는 운영자를 대상으로 폐교의 현황과 운영실태 및 요구 사항을 구체적으로 청취하기 위하여 설문조사를 실시하였음. 설문조사를 통하여 매각 및 대부가 이루어진 폐교가 당초 목적대로 운영되는지의 여부, 폐교의 취득 방법 및 운영기간, 시설의 활용도 및 상태, 운영 사업의 유형 및 고객층, 사업의 규모 및 수익성, 지역 주민 및 지자체와의 관계, 운영 시 요구되는 사항들을 조사하였음.
- | 조사대상은 충남 발생 총 폐교 264개 중 매각 계획 등 미활용 장소를 제외한 수련시설 및 체험시설, 복지시설을 위주로 하였으며, 조사의 신뢰도를 높이기 위하여 훈련받은 조사가원이 직접 방문하여 1대1 면접식으로 조사하였음.
- | 또한, 폐교재산 관리 및 운영의 현장 실무자의 의견을 듣기 위하여 자문회의를 통한 인터뷰를 하였음.

### 1) 운영자 설문조사 개요

- | 조사대상 : 폐교를 매입 또는 대부하였거나 기관에서 운영하는 주체 229명
- | 조사기간 : 2012년 6월 19일 ~ 6월 29일
- | 조사방법 : 일대일 면접조사
- | 조사내용 : 폐교 취득 방법 및 운영기간, 시설의 활용도 및 상태, 사업의 유형 및 수익성, 지역 주민 및 지자체와의 관계 등을 조사함.
- | 설문문항 : 설문지는 폐교의 운영 및 시설의 활용도 등 전반적인 현황 및 인구통계적 특성에 대해 조사하였음
- | 분석대상 : 충청남도의 264개 폐교 중 총 156명이 응답하여 응답률은 68.0%를 보임. 이중 응답 내용이 분석에 적합하지 않은 응답 22개를 제외하고 134개의 유효표본을 분석함



〈표 3-20〉 폐교 운영자 설문조사 내용

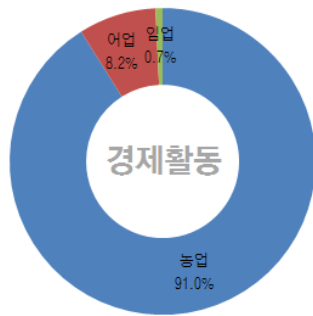
조사 내용			문항 번호
폐교 취득 과정	소재지 산업 유형		1
	폐교 취득 방법		2
	임대인 경우 계약 체결 주기		3
폐교의 건축 현황	폐교의 규모(건물 및 대지)		4
	건물과 대지의 활용도		5
	폐교 건물의 노후도		6
	폐교 건물의 보수 및 신축 여부		7
	보수 및 신축 이유		8
	보수 및 신축 비용 조달 방법		9
	보수 및 신축 계획		10
사업 운영 사항	사업 유형(세부 사항 선택)		11
	주 고객층	거리	12
		연령대	
		형태(단체, 개인)	
		이용 단가	
	운영 규모 : 이용 인원 및 가동일		13
	계절 기록 여부		14
	계절의 기록이 있다면 어느 계절		15
	사업체의 직원 규모		16
	사업 수익성의 자금력		17
지자체 및 주민과의 관계	지자체의 지원 내용	지원금	18
		시설 확충	
		홍보	
		프로그램 제공	
	해당 지자체의 관심 여부		19
	지역 주민과의 관계		20
	지역 주민을 위한 방안		21
기초 질문	폐교 운영시 요구되는 사항		22
	전망있는 분야		23
	성별		24
	연령대		25
	폐교 운영 기간		26
	지역 연고 정도		27

## 2) 운영자 설문조사 결과분석

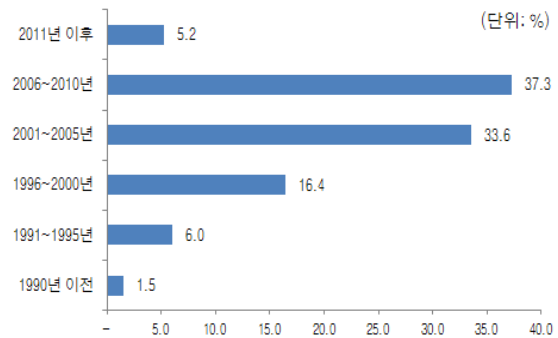
### (1) 폐교취득 과정

| 충남에서 현재 운영되는 폐교 소재 마을의 주요 경제활동은 농업이 91.0%로 매우 높은 비중을 차지하고 있었으며, 어업 8.2%, 임업 0.7% 등의 순으로 나타남.

| 운영하는 폐교의 계약시기는 2006~2010년이 전체의 37.3%였으며, 2011~2005년 33.6%, 1996~2000년이 16.4% 등 1996년 이후 폐교 계약이 많이 이루어진 것을 알 수 있음.



(그림 3-15) 마을의 경제활동



(그림 3-16) 폐교계약시기

| 폐교의 계약방법은 매입자가 전체의 68.7%를 차지했으며, 교육청으로부터의 임대·대부가 17.9%, 지자체 임대대부가 9.0% 등의 순으로 나타남.

| 매입하였다고 응답한 응답자 중 지역에 연고를 두고 있는 사람이 전체의 52.2%로 지역연고자가 매입한 경우가 많았으며, 약간의 연고(인근지역)가 있다 19.6% 어느 정도 연고지역(부모님 고향)이다가 14.1% 등으로 지역을 알고 있는 사람들의 매입이 이루어짐.

| 임대 및 대부의 경우 계약체결주의는 3년 미만이 79.2%로 높은 비율을 보였으며 3~5년이 20.8%로 나타남.

| 충남의 폐교의 취득은 매입을 중심으로 이루어지며 임대의 계약체결시 약 3년 미만의 주기로 이루어짐을 알 수 있음.

〈표 3-21〉 계약방법별 보수, 신축여부

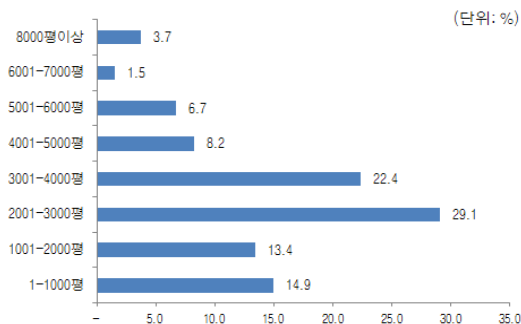
구분	연고지역이다	어느정도연고 지역이다	약간의연고가 있다	전혀 연고없음	전체
매입하였다 (비율)	48 (52.2)	13 (14.1)	18 (19.6)	13 (14.1)	92 (100.0)
교육청으로부터 임대(대부) (비율)	11 (45.8)	4 (16.7)	2 (8.3)	7 (29.2)	24 (100.0)
지자체로부터 임대(대부) (비율)	9 (75.0)	1 (8.3)	2 (16.7)	- (-)	12 (100.0)
기타 (비율)	5 (83.3)	- (-)	- (-)	1 (16.7)	6 (100.0)
전체 (비율)	73 (54.5)	18 (13.4)	22 (16.4)	21 (15.7)	134 (100.0)

(2) 폐교의 건축현황

| 현재 운영되는 폐교의 규모 중 건물규모는 평균적으로 약 349.2평이며, 대지규모는 3,131.8평으로 나타났다. 건물규모는 201-300평 규모가 26.9%로 가장 많았으며 101-200평 이 21.6%, 301-400평이 15.7%, 401-500평 9.7% 등의 순으로 나타남. 대지규모는 2,001-3,000평의 규모가 29.1%로 가장 많았으며 3,001~4,000평이 22.4%로 나타났음. 이는 분교 형태의 학교가 폐교됨에 따라 규모가 크지 않음을 알 수 있음.

| 건물과 대지의 활용도 중 건물의 경우 79.4%를 활용하고 있으며 대지활용도가 80.0% 등으로 나타났음.

(그림 3-17) 대지규모



〈표 3-22〉 건물의 규모 및 활용도

구분		평균값
규모	건물규모(평)	349.2
	대지규모(평)	3,131.8
활용도	건물활용도(%)	79.4%
	대지활용도(%)	80.0%

| 폐교의 건물상태는 양호하며 그럭저럭 사용이 가능하다는 응답이 37.3%로 나타났으며 보통이다라는 응답도 25.4%, 매우 양호하다가 27.1% 등으로 대체적으로 양호하다는 응답이 높았음. 계약방법별로는 매입의 경우 보수만 했다가 40.9%였으며 보수와 신축을 모두 한 것이 34.1%였음. 교육청과 지자체로부터 임대한 경우에도 각각 58.3%, 72.7%가 보수했다고 응답하였음.

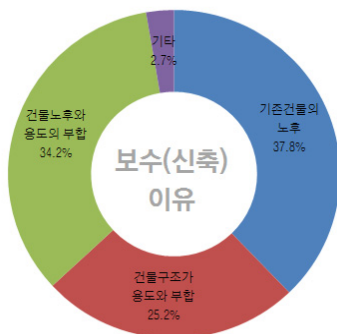
〈표 3-23〉 계약방법별 보수, 신축여부

구분	없다	보수만	신축만	보수와 신축	전체
매입하였다 (비율)	12 (13.6)	36 (40.9)	10 (11.4)	30 (34.1)	88 (100.0)
교육청으로부터 임대(대부) (비율)	6 (25.0)	14 (58.3)	- (-)	4 (16.7)	24 (100.0)
지자체로부터 임대(대부) (비율)	- (-)	8 (72.7)	2 (18.2)	1 (9.1)	11 (100.0)
기타 (비율)	- (-)	3 (50.0)	2 (33.3)	1 (16.7)	6 (100.0)
전체 (비율)	18 (14.0)	61 (47.3)	14 (10.9)	36 (27.9)	129 (100.0)

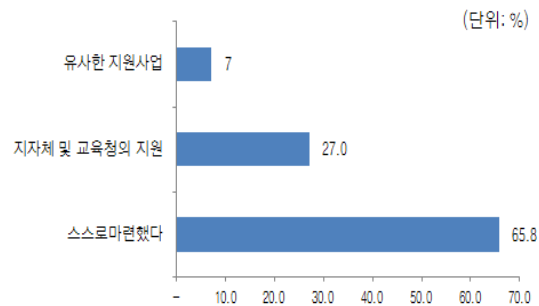
| 보수나 신축의 이유는 기존건물의 노후가 37.8%로 가장 높게 응답되었으며, 건물노후와 용도의 부합이 34.2%, 건물구조가 용도와 부합하지 않음이 25.2% 등의 순으로 나타났음.

| 보수나 신축 비용의 조달 방법은 스스로 마련했다가 65.8%로 응답되었으며 지자체 및 교육청의 지원은 27.0%로 나타났음.

(그림 3-18) 보수(신축) 이유



(그림 3-19) 비용 마련

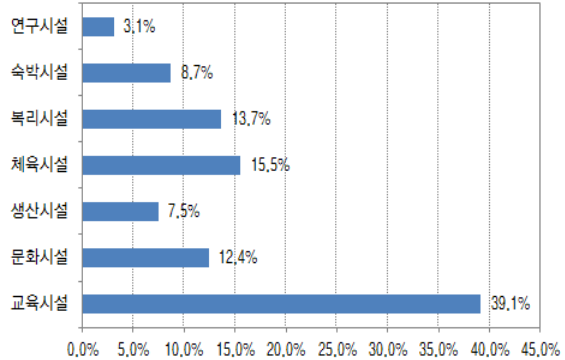


### (3) 사업운영 사항

| 충남에서 운영하는 사업은 어떤 유형으로는 교육이 39.1%로 가장 높았으며 체육시설 15.5%, 복리시설 13.7%, 문화시설 12.45% 등의 순으로 나타남.

〈표 3-24〉 운영사업 유형

구분	빈도	비율
교육시설	63	39.1%
문화시설	20	12.4%
생산시설	12	7.5%
체육시설	25	15.5%
복리시설	22	13.7%
숙박시설	14	8.7%
연구시설	5	3.1%
전체	161	100.0%



| 시설별 계약방법은 전체시설 중 64.6%가 직접 매입하여 운영하는 것으로 나타났으며, 교육청임대가 19.3%, 지자체 임대 11.8%의 순으로 나타났음.

| 지자체에서 임대나 대부를 통해 운영되는 유형으로는 교육시설이 전체 응답의 47.4%로 가장 높았으며, 문화시설(21.1%), 체육시설(21.1%) 등의 순으로 나타남.

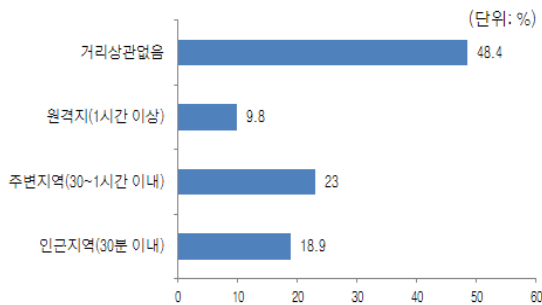
〈표 3-25〉 운영사업유형별 계약방법

구분	매입	교육청임대 (대부)	지자체임대 (대부)	기타	전체
교육시설 (비율)	35 (55.6)	15 (23.8)	9 (14.3)	4 (6.3)	63 (100.0)
문화시설 (비율)	12 (60.0)	4 (20.0)	4 (20.0)	0 0.0	20 (100.0)
생산시설 (비율)	9 (75.0)	2 (16.7)	0 0.0	1 (8.3)	12 (100.0)
체육시설 (비율)	20 (80.0)	2 (8.0)	1 (4.0)	2 (8.0)	25 (100.0)
복리시설 (비율)	18 (81.8)	4 (18.2)	0 0.0	0 0.0	22 (100.0)
숙박시설 (비율)	9 (64.3)	1 (7.1)	4 (28.6)	0 0.0	14 (100.0)
연구시설 (비율)	1 (20.0)	3 (60.0)	1 (20.0)	0 0.0	5 (100.0)
전체 (비율)	104 (64.6)	31 (19.3)	19 (11.8)	7 (4.3)	161 (100.0)

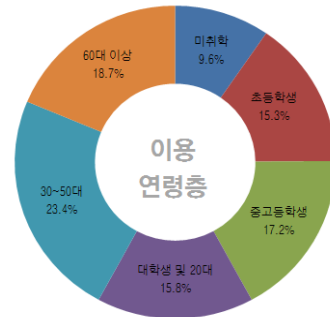
| 매입부분의 비율이 가장 높은 시설은 복리시설로 전체 22개소 중 18개소가 매입하여 운영 함으로써 81.8%가 매입된 것으로 나타났으며, 체육시설 80.0%, 생산시설 75.0% 등의 순으 로 나타남.

| 시설을 방문하는 주 이용층의 거리는 거리 상관없음이 48.4%로 응답률이 가장 높았으며, 주변지역(30분-1시간 이내)이 23.0%, 인근지역 18.9%, 원격지 9.8% 등의 순으로 나타났음  
| 연령대 30~50대가 23.4%로 가장 높았으며, 60대 이상이 18.7%, 중고등학생 17.2%, 대학생 15.8%, 초등학생 15.3% 등의 순으로 낮음.

(그림 3-20) 주 이용층의 거리



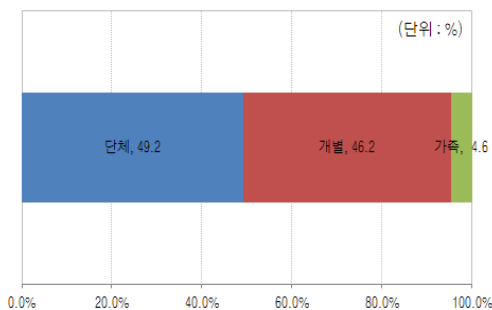
(그림 3-21) 주 이용층 연령대



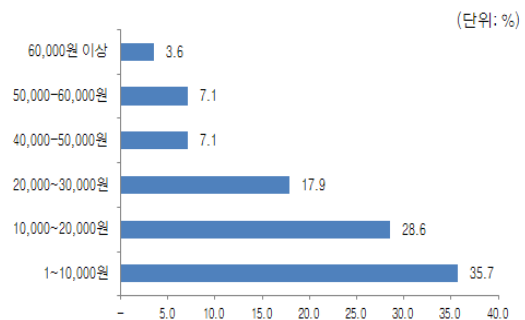
| 전체 시설 이용률을 100.0%로 봤을 때 단체이용객이 49.2%로 가장 많았으며 개별이 46.2%, 가족 4.6%의 비율로 나타났으며 이는 위의 세부용도에서 학습장, 수련원등의 분포 가 많음에 따라 단체 이용객이 상대적으로 높은 것으로 사료됨.

| 이용객의 평균 이용단가는 29,079원으로 나타났으며, 비율로는 1-10,000원이 35.7%, 10,000-20,000원이 28.6% 등의 순으로 응답됨.

(그림 3-22) 형태별 이용률



(그림 3-23) 평균이용단가



| 연간 이용하는 인원은 1개소 당 평균 3,898명이 방문하는 것으로 나타났으며, 이용인원은 900명 이상이 전체 응답율의 41.1%로 가장 높았고, 1~100명이 26.7%, 101~200명이 16.7% 등의 순으로 나타났음.

| 특히, 900명 이상 방문비율이 가장 높은 시설은 문화시설과 숙박시설로 각각 70.6%, 58.3% 등의 순으로 나타났음

| 이용인원수가 비교적 낮은 시설은 생산시설로 60.0%가 1~100인 정도가 이용한다고 응답 하였으며 복리시설도 44.4%가 100명 미만의 이용객이 있는 것으로 응답함

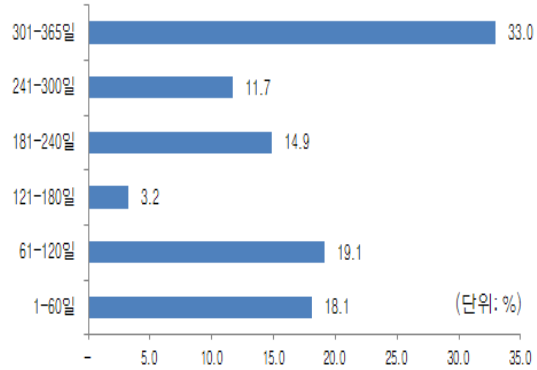
〈표 3-26〉 사업유형별 연간이용인원

구분	1-100일	101-200일	201-300일	401-500일	501-600일	601-700일	701-800일	801-900일	901-1000일	전체
교육시설 (비율)	9 (18.0)	8 (16.0)	1 (2.0)	1 (2.0)	2 (4.0)	2 (4.0)	2 (4.0)	0.0	25 (50.0)	50 (100.0)
문화시설 (비율)	1 (5.9)	1 (5.9)	2 (11.8)	0 0.0	1 (5.9)	0 0.0	0 0.0	0.0	12 (70.6)	17 (100.0)
생산시설 (비율)	3 (60.0)	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	2 (40.0)	5 (100.0)
체육시설 (비율)	6 (27.3)	2 (9.1)	1 (4.5)	0 0.0	1 (4.5)	0 0.0	0 0.0	0.0	12 (54.5)	22 (100.0)
복리시설 (비율)	8 (44.4)	5 (27.8)	1 (5.6)	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	4 (22.2)	18 (100.0)
숙박시설 (비율)	2 (16.7)	1 (8.3)	0 0.0	0 0.0	1 (8.3)	0 0.0	1 (8.3)	0.0	7 (58.3)	12 (100.0)
연구시설 (비율)	1 (33.3)	1 (33.3)	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	1 (33.3)	3 (100.0)
전체 (비율)	30 (23.6)	18 (14.2)	5 (3.9)	1 (0.8)	5 (3.9)	2 (1.6)	3 (2.4)	0 0.0	63 (49.6)	127 (100.0)

| 관광객이 이용하는 연간 이용일수는 평균 216일인 것으로 조사결과 나타났으며, 301-365일이 33.0%로 가장 많았고 61~120일 19.1%, 1~60일이 18.1%로 나타났음

〈표 3-27〉 연간이용일수

구 분	응답자 (명)	비율 (%)
1-60일	17	18.1
61-120일	18	19.1
121-180일	3	3.2
181-240일	14	14.9
241-300일	11	11.7
301-365일	31	33.0
합계	94	100
평균	216	



| 운영기간별로는 대부분의 기간에서 301~365일의 비중이 가장 높았으며, 특히 3-5년 정도 된 사업체의 경우 38.1%로 가장 높게 나타났음. 6~10년은 1~60일의 비중이 36.4%로 높게 나타나 이에 대한 대책 마련이 필요함

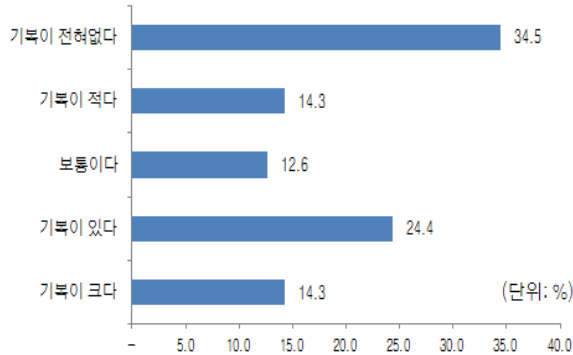
〈표 3-28〉 사업유형별 연간이용일수

구분	1-60일	61-120일	121-180일	181-240일	241-300일	301-360일	전체
교육시설 (비율)	10 (19.2)	9 (17.3)	2 (3.8)	12 (23.1)	6 (11.5)	13 (25.0)	52 (100.0)
문화시설 (비율)	1 (6.7)	5 (33.3)	2 (13.3)	3 (20.0)	0 0.0	4 (26.7)	15 (100.0)
생산시설 (비율)	2 (25.0)	1 (12.5)	0 0.0	2 (25.0)	1 (12.5)	2 (25.0)	8 (100.0)
체육시설 (비율)	6 (28.6)	6 (28.6)	1 (4.8)	2 (9.5)	1 (4.8)	5 (23.8)	21 (100.0)
복지시설 (비율)	1 (5.6)	1 (5.6)	0 0.0	3 (16.7)	3 (16.7)	10 (55.6)	18 (100.0)
숙박시설 (비율)	3 (30.0)	2 (20.0)	0 0.0	3 (30.0)	0 0.0	2 (20.0)	10 (100.0)
연구시설 (비율)	1 (33.3)	0 0.0	0 0.0	1 (33.3)	1 (33.3)	0 0.0	3 (100.0)
전체 (비율)	24 (18.9)	24 (18.9)	5 (3.9)	26 (20.5)	12 (9.4)	36 (28.3)	127 (100.0)

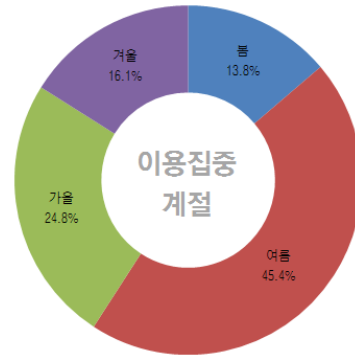


| 운영하는 사업의 계절에 따른 기록은 34.5%가 전혀 기록이 없다고 응답하였으며 기록이 있다 24.4%, 보통이다 12.6%, 기록이 매우 크다가 14.3% 등의 순으로 나타남. 기록이 있다고 응답자중 이용이 집중되는 계절로는 여름이 45.4%로 가장 많았으며 가을이 24.8%, 겨울 16.1%, 봄 13.8% 등의 분포를 보임.

(그림 3-24) 계절성



(그림 3-25) 이용집중계절

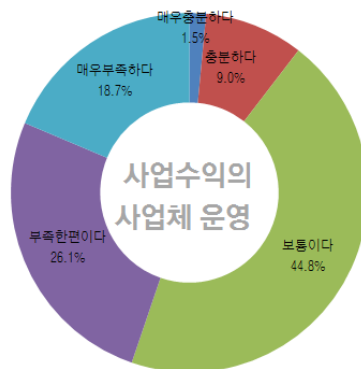


| 사업체 운영을 위한 사업수익 부문에서는 보통이다가 44.8%, 부족한편이다 26.1%, 매우부족하다 18.7%로 응답되었으며 평균점수 3.52점으로 부족한 편으로 나타났음.

〈표 3-29〉 사업수익의 사업체 운영

구 분	응답자 (명)	비율 (%)
매우충분하다	2	1.5
충분하다	12	9.0
보통이다	60	44.8
부족한편이다	35	26.1
매우부족하다	25	18.7
합계	134	100.0
평균	3.52	

매우충분 : 1, 매우부족 : 5



| 시설별 사업수익은 문화시설이 부족한편이다가 약 70%의 응답률을 보여 타 시설에 비해 운영자가 느끼는 수익률이 낮은 것으로 나타났다.

| 생산시설과 연구시설, 복리시설 등은 타 시설에 비해 수익이 충분하다는 응답률이 높게 나타났다.

〈표 3-30〉 사업유형별 사업수익

구분	매우 충분하다	충분하다	보통이다	부족한 편이다	매우 부족하다	전체
교육시설 (비율)	0 0.0	6 (9.5)	23 (36.5)	24 (38.1)	10 (15.9)	63 (100.0)
문화시설 (비율)	0 0.0	0 0.0	6 (30.0)	8 (40.0)	6 (30.0)	20 (100.0)
생산시설 (비율)	0 0.0	4 (33.3)	6 (50.0)	2 (16.7)	0 0.0	12 (100.0)
체육시설 (비율)	0 0.0	1 (4.0)	8 (32.0)	9 (36.0)	7 (28.0)	25 (100.0)
복리시설 (비율)	1 (4.5)	2 (9.1)	10 (45.5)	6 (27.3)	3 (13.6)	22 (100.0)
숙박시설 (비율)	0 0.0	2 (14.3)	8 (57.1)	3 (21.4)	1 (7.1)	14 (100.0)
연구시설 (비율)	1 (20.0)	0 0.0	1 (20.0)	2 (40.0)	1 (20.0)	5 (100.0)
전체 (비율)	2 (1.2)	15 (9.3)	62 (38.5)	54 (33.5)	28 (17.4)	161 (100.0)

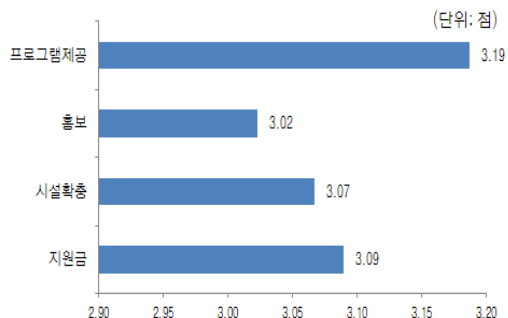
#### (4) 지자체 및 주민과의 관계

| 해당지자체에서 폐교 시설에 지원된 항목별 만족도는 대체적으로 만족하지 않는 것으로 나타났다. 특히 프로그램 제공의 경우 3.19로 항목 중 부정적인 의견이 높게 나타났으며 지원금 3.09, 시설확충 3.07, 홍보 3.02 등의 순으로 나타났다.

〈표 3-31〉 지자체 지원 만족도

구분	지원금	시설 확충	홍보	프로그램 제공
N	134	134	134	134
평균	3.09	3.07	3.02	3.19
표준 편차	1.17	1.17	1.09	0.88

매우긍정 : 1, 매우부정 : 5



| 운영기간에 따라서는 대체적으로 크게 차이를 보이지는 않았으나 3년 미만과 항목별로 약간의 부정적 의견이 높은 것을 알 수 있음. 특히 홍보부문의 경우 3-5년은 3.27로 부정적인 의견이 다소 높게 나타났으나 10년 이상부분에서 2.78점으로 상대적으로 만족하는 것으로 나타났음

〈표 3-32〉 운영기간별 지자체 지원 만족도

운영기간별		지원금	시설확충	홍보	프로그램 제공
3년미만	평균	3.12	3.04	3.20	3.44
	N	25	25	25	25
	표준편차	1.45	1.51	1.29	1.04
3-5년	평균	3.03	3.07	3.27	3.20
	N	30	30	30	30
	표준편차	1.10	1.01	0.83	0.89
6-10년	평균	3.07	3.21	3.03	3.17
	N	29	29	29	29
	표준편차	1.28	1.26	1.32	1.00
10년이상	평균	3.12	3.00	2.78	3.06
	N	50	50	50	50
	표준편차	1.02	1.03	0.93	0.68
합계	평균	3.09	3.07	3.02	3.19
	N	134	134	134	134
	표준편차	1.2	1.2	1.1	0.9

| 지역주민들과의 관계는 매우 우호적이다가 36.6%로 가장 높게 나타났으며 좋은편이다가 36.6%, 보통이다가 24.2% 등으로 주민간 관계는 좋은 편이었으며, 그다지 좋지 않다는 2.5%로 낮은 수치를 나타냄.

| 시설별로는 매우 우호적이다라는 응답은 연구시설이 60.0%, 숙박시설이 45.5%로 나타났으며 주민과의 관계는 대체적으로 원만한 것으로 응답됨.

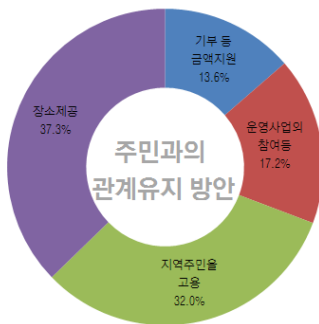
〈표 3-33〉 사업유형별 주민간 관계

구분	매우 우호적이다	좋은편이다	보통이다	그렇지않다	갈등관계이다	전체
교육시설 (비율)	22 (34.9)	24 (38.1)	16 (25.4)	1 (1.6)	0.0	63 (100.0)
문화시설 (비율)	5 (25.0)	7 (35.0)	7 (35.0)	1 (5.0)	0.0	20 (100.0)
생산시설 (비율)	2 (16.7)	5 (41.7)	5 (41.7)	0 (0.0)	0.0	12 (100.0)
체육시설 (비율)	10 (40.0)	9 (36.0)	5 (20.0)	1 (4.0)	0.0	25 (100.0)
복지시설 (비율)	10 (45.5)	8 (36.4)	4 (18.2)	0 (0.0)	0.0	22 (100.0)
숙박시설 (비율)	7 (50.0)	5 (35.7)	2 (14.3)	0 (0.0)	0.0	14 (100.0)
연구시설 (비율)	3 (60.0)	1 (20.0)	- (0.0)	1 (20.0)	0.0	5 (100.0)
전체 (비율)	59 (36.6)	59 (36.6)	39 (24.2)	4 (2.5)	- (0.0)	161 (100.0)

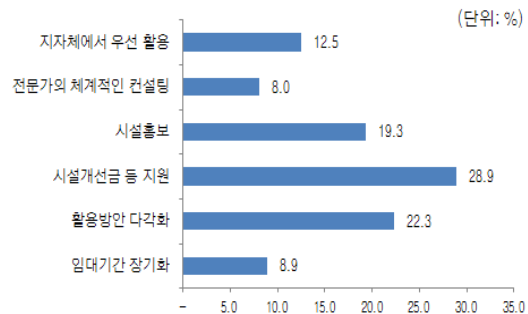
| 지역주민과의 관계를 위하여 노력하는 방안에 대해서는 장소제공이 37.3%로 가장 높았으며, 주민고용 32.0%, 운영사업의 참여가 17.2%, 기부 등 금액지원이 13.6% 등으로 나타나 주민이 참여할 수 있는 방안이 긍정적인 응답으로 나타남.

| 시설운영시 지자체의 시설 개선금 지원(28.9%)이 가장 필요한 것으로 응답되었으며 폐교 활용의 다각화(22.3%), 시설홍보(19.3%), 지자체에서 우선 활용(12.5%) 순으로 나타남.

(그림 3-26) 관계유지 방안



(그림 3-27) 시설운영시 우선요구사항



### 3) 폐교 활용 현장실무자 인터뷰 결과분석

| 폐교재산 관리 및 운영의 현장 실무자의 의견을 듣기 위하여 자문회의를 통하여 의견 청취 및 인터뷰를 실시함(도교육청 재무담당, 부여자연땅미술학교 대표, 2012년 4월 20일, 5월 23일) .

#### (1) 폐교의 실체 접근 및 이해가 우선

##### ① 폐교의 장점

| 접근성이 우수하며 상하수도, 전기 등 기반시설 잘 조성되어있음.

| 마을의 구심점에 위치하여 터가 좋으며 자연재해가 없음.

⇒ 별도의 건축공사 및 토목공사가 필요 없음, 폐교의 장점을 활용하여야 함.

##### ② 폐교의 갈등 원인

| 지역민들이 땅의 기부 및 노동력 투입을 통하여 학교가 만들어짐.

| 교육청의 임의적 매각에 따른 매각 우선순위는 마을임.

| 그러나 지역민의 사용능력이나 대안이 없음.

| 폐교를 마을에 돌려주어야 하나 누가 어떻게 만들어 돌려줄 것인가?.

##### ③ 폐교의 활용

| 폐교를 지자체에서 마을에 돌려줄 경우 연간 관리비가 350만원 정도 소요되며, 대부분 창고나 텃밭으로 활용됨.

| 교육청 직영의 경우 군 수련원이나 체험야영장으로 활용되고 있음.

- 군 공무원이 홍보, 영업, 관리 등을 담당함에 따라 인력의 한계에 부딪침.

- 이에 따라 활용도가 떨어지며 결국 다시 폐업되는 현상이 반복됨

| 공모를 통해 운영주체를 민간에게 주는 방안이 있음.

- 단체임대의 경우 주민의식이 없어 시설 개선 등이 잘 안됨.

- 임대인 경우 개인사업자에게 불리한 구조를 갖고 있음.

- 프로그램, 숙소 조성 등의 비용이 높으나, 자금력이 부족하고 계절성을 갖고 있음(야영장이나 주거용으로 개조하여 3~4개월을 활용됨).

## (2) 지역주민의 넘비현상과 주민참여 확대

- | 폐교가 요양병원으로 활용될 때에 수익률은 높으나 주민들의 반대에 부딪치게 됨.
- | 지자체에서 유아원이나 어린이집 등 복지시설을 꾸며서 주민에게 돌려줄 때가 가장 넘비현상이 적게 나타남(그러나 주민들의 운영·관리의 문제점이 발생함).

## (3) 폐교의 활용

- | 폐교는 임대로서의 한계를 많이 내포하고 있음.
- | 투자가 없음에 따라 이미지가 나빠지고, 지역주민이 반대하는 경우가 많음.
- | 수익을 내지 않고 주거, 작품 활동을 하는 경우에는 임대가 적합함.
- | 단체의 경우 보조금 사업이 이루어짐에 따라 임대가 수월함.
  - 남해의 독일마을은 폐교에서 레스토랑을 시작하여 확대된 경우임.
- | 임대는 한시적이며 대외의존도가 높고 투자가 이루어지지 않음.
  - 공주영상대학에서는 폐교 주변의 숲을 활용하여 자연친화적인 유치원으로 활용하고 있음.
  - 어린이를 활용한 유아사업은 은퇴한 선생님들도 가능함에 따라 보조금 지원을 통한 어린이집 운영방안도 모색해 볼 수 있음.
- | 지자체에서는 최초 1회만 지원하며 이후 수익을 통해 자체적으로 운영하는 시스템을 구축하여야 함.
- | 임대에 비해 매각이 활성화가 가능하며, 주민과의 불화를 감수하는 동시에 마을과의 연계를 통한 농촌체험마을 등의 방안을 모색해 볼 수 있음.

### ① 농촌체험마을 활용 등 지역과 연계 방안 모색

- | 농촌체험마을 프로그램은 대부분 노지에서 진행이 됨.
- | 폐교를 중심으로 체험프로그램을 도입하면 4계절 활용이 가능함.
- | 경험이 있고 하고 싶으며 나와 마을을 위해서 하고자 하는 사람을 섭외하여 운영인력으로

활용하여야 함.

| 지역주민은 전문성을 떨어지나 마을 주민간 갈등을 해소하는데 중요한 역할을 함.

| 농촌체험마을은 관리인원이 적음에 따라 이에 대한 활용도가 높은 편임.

| 체험 및 방문 대상을 선정할 때 세분화하여 마케팅 하여야 함.

## ② 노인복지 및 다각적인 활용 방안

| 농산어촌 마을 특성상 지역민들에게 기여하면서 수익성을 높일 수 있는 활용방안이라는  
하지만 표면상 지역 주민들이 선호하지 않음.

| 단일 용도의 활용보다는 계절적 수요별 다각적인 활용 방안을 구비하는 것이 바람직하지  
만, 대부나 매각의 경우 관리의 용이성을 전제로 단일 사업으로 제한하고 있음.

## 4) 시사점

### (1) 영세한 수익구조 체계

| 설문조사 결과 폐교를 방문하는 1인당 평균 이용단가는 29,079원이며, 1개소당 방문자는  
연간 3,898명인 것으로 조사되었음.

| 이를 금액으로 환산하면 운영되는 폐교 1개소당 연간 수익은 113,349,942원으로 기존 보  
수·신축에 따른 초기 비용 및 직원 급여 등의 고정비의 지출을 제외하면 순수익은 높은  
편이 아님.

| 또한 사업체 운영을 위한 사업수익부문에서는 평균점수가 3.52점으로 부족하다는 응답이  
높게 나타남에 따라 영세한 수익구조 체계를 개선하기 위하여 폐교의 세부 용도에 따른  
프로그램의 개발 및 지자체의 지원이 필요함.

### (2) 이용객 형태에 따른 마케팅 방안 필요

| 전체 이용객 중 단체이용객이 49.2%로 가장 높았으며 개별이 46.2%로 용도별로 타깃을  
선정하여 마케팅 방안을 수립하여야 함.

| 또한 연령별로도 30-50대가 23.4%로 가장 높게 나타남에 따라 연령별 프로그램을 세분화  
하여 마케팅 방안을 수립하도록 하여야 함.

### (3) 지자체의 지원 활성화 필요

| 폐교 운영과 관련하여 지자체의 지원 만족도가 낮게 나타남에 따라 지자체 지원에 대한 비중의 확대가 필요함.

| 또한 폐교활용과 관련하여 지자체의 계획 및 대책이 마련되어 폐교가 지역의 구심점이 될 수 있도록 하여야 함.

### (4) 지역주민과의 우호적 관계 지속

| 폐교의 활용자가 주민이든 외부업자든 폐교활용시 주민과의 마찰은 비교적 일어나지 않는 것으로 나타났으나 마을 주민의 반대와 갈등을 효율적으로 조절할 장치가 필요함.

| 또한 주민들이 폐교를 중심으로 문화예술공간으로 활용할 수 있는 방안을 제시하여야 함  
| 복리시설 중 노인요양시설의 경우 적정한 대상 및 혜택의 지침을 마련하여 지역민(지역출향민, 인근지역민 등 차등)에게 특혜를 줌으로써 지역민과의 우호적 관계의 단초를 마련 할 필요가 있음.

### (5) 사업유형에 따른 계절적 기복

| 주민을 대상으로 하는 유형과 노인요양시설로 구분되는 복리시설을 제외한 체육시설, 문화시설, 숙박시설의 계절적 기복이 심한 것으로 나타나고 있음.

| 계절별 비수요 유형을 구분하여 계절에 다른 대안 사업으로 유연하게 운영하는 방안의 모색이 필요함. \*예: 하절기 캠핑장+동절기 겨울서당

### (6) 운영주체에 따른 사업 양상의 차이

| 개인이 매입한 경우, 지자체로부터 대부, 교육청으로부터 대부로 구분하였을 때, 연간 이용인원의 규모가 지자체, 교육청이 월등히 높게 나타났으나 연간 이용일수에서는 개인 매입이 가장 높게 나타났고 지자체, 교육청 순으로 나타나 규모면에서는 지자체와 교육청 대부유형이 우세하지만 지속적인 이용객 확보에는 개인 매각 유형이 유리한 것으로 나타나고 있음.

| 개인이 매각한 경우 기복이 전혀 없다는 응답이 가장 높았으나, 지자체와 교육청 대부 유형에서는 기복 정도가 보통이거나 있고, 없고의 판단이 극단적으로 나타나고 있어 지자체



나 교육청 대부 활용시 대책이 마련되어야 함.

| 폐교자원 시설의 운영에 투입되는 인원수는 전체적으로 1~3명의 소규모로 인력이 활용되고 있는 것으로 나타났음.

## 5. 폐교활용의 과제도출

### 1) 중앙 및 지방정부의 역할 재정립

| 중앙정부에서는 시·도마다 달리 운용되는 업무계획 수준의 ‘폐교재산 활용계획’이나 ‘폐교관리 매뉴얼’을 통합가이드라인 및 매뉴얼 수준으로 통일화 하여 운용상 발생되는 혼선을 막고 일률적인 기준에 의한 운용을 꾀함.

| 폐교재산 활용에 있어 지자체의 역할이 명시되어 있음에도 미온적인 태도를 보이고 있음에 따라 중앙정부 및 지역사회와 연계한 활용계획과 실질적인 지원을 수립하고 이끌어내는 실질적인 주체로 역할을 정립하여야 함.

### 2) 교육청의 역할 증대 및 개선

| 폐교자원의 자체 활용에 따른 부담으로 매각 및 대부 위주의 소극적인 처분방식에서 벗어나 적극적으로 지역의 여건 및 장점을 파악하고 지역민과 친밀도가 높은 발전방안을 모색하여야 함.

| 폐교자원이 지역사회의 공적자산임을 인식하고 지역사회와의 지속적인 상생 가능성을 제고하기 위하여 폐교활용 방안 및 활용 주체를 발굴을 강화하고 개선하여야 함.

| 폐교자원의 관리와 관련하여 예산을 관리하는 지자체와 소유권을 가진 교육청간의 협력 관계가 이루어지지 않은 상태에서 지역 내의 자원인 폐교자원이 본래의 가치를 발휘하지 못하는 결과를 보여줌.

| 현재 교육청 재산으로 되어있는 폐교자원의 처리방식을 해당 지자체에 대해서는 차등된 조건으로 우선매각하거나 임대하는 방식, 지자체와의 재산교환 등을 통해 지역의 공익적 자원으로 지속되도록 함.

### 3) 활용방안을 위한 운영자 발굴 및 지원

- | 폐교자원의 효율적인 관리 및 활용을 위해서 광범위한 관점에서 활용가능성을 발견하고 생산적 활용가치를 위한 아이템 발굴을 강화하여야 함.
- | 폐교운영의 주체는 활용에 있어 성패를 좌우하는 요인이 되기 때문에 지역내외의 다양한 분야의 운영인력의 발굴과 양성할 필요가 있으며, 다양한 네트워크를 활용하여 인적자원의 중·단기 교류나 공모방식의 효율성을 꾀함.

### 4) 입지에 적합한 활용방안

- | 폐교활용에 있어 주변 환경이나 입지여건은 시설의 용도를 결정짓는 요인이 되기 때문에 지역에 적합하고 지역주민과 친화도를 높여갈 수 있는 활용방안 모델을 적극적으로 검토하여야 함.
- | 이를 위하여 해당 폐교가 당초에 지닌 사회적 기능과 가치는 물론 공간적, 정서적, 문화적 특성과 부합하고 지역이 나아가고자 하는 미래 비전과의 연관 및 영향에 대해서도 고려하여 활용방안을 수립하여야 함.
- | 현행 폐교자원의 활용은 매입자나 임대자의 사업운영계획에 의존이 높아 지역의 발전방향과 지역주민의 의견과는 상반되게 이루어지는 경우가 발생하기 때문에, 해당지자체의 의견 및 주민공청회를 통한 지역과의 공생발전이 초기부터 형성되도록 함.

### 5) 지역주민 참여방안 확대

- | 폐교는 기본적으로 지역 내 커뮤니케이션과 지역주민의 감성과 문화가 형성된 근원이므로 활용에 대한 주민의 이해와 공감대를 이끌어내는 것이 필요하며, 이러한 활용에 있어 주민들의 역할을 부여하고 발생하는 물질적 정서적 이익에 대한 사전 인식이 요구됨.
- | 폐교의 활용성 제고와 성공적인 운용을 위해서는 지역주민에게 희망과 자부심과 더불어 문화적, 경제적 이익에 비중을 두어야 하며, 장기적으로는 의식개혁 등 주민 역량강화 방안이 마련되어야 함.

## 6) 제도의 보완 및 개선

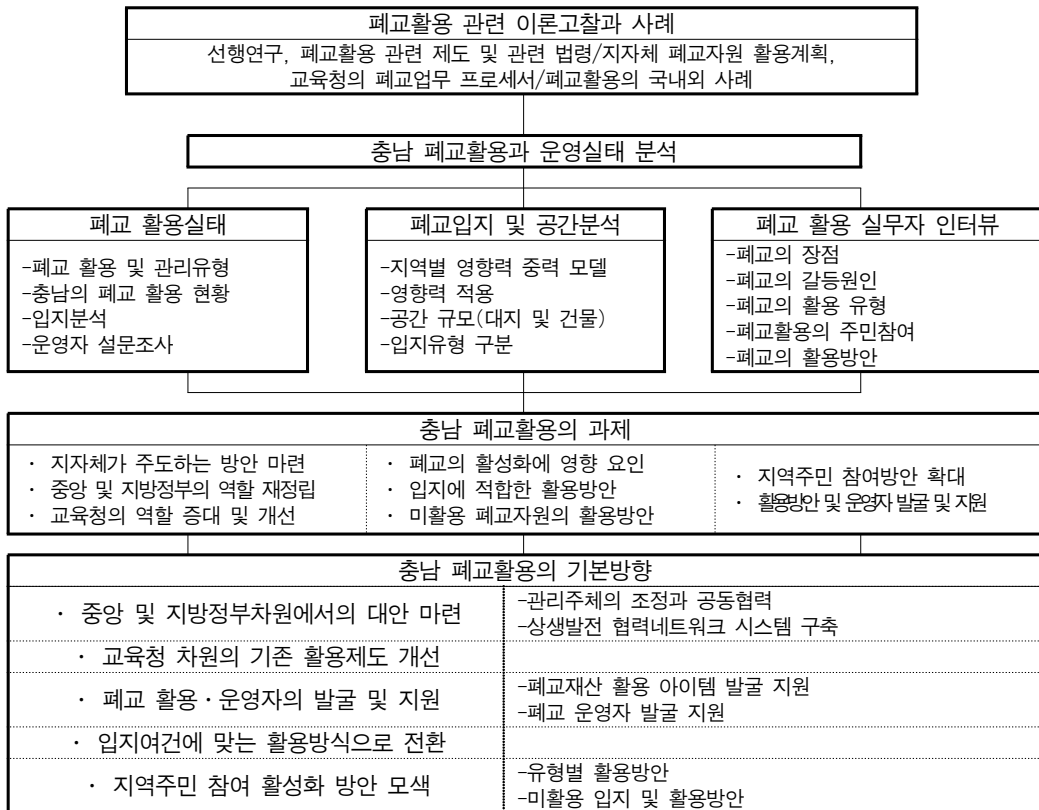
| 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법에서 규정하고 있는 무상대부 조건이 지나치게 까다롭기 때문에 교육목적으로 하는 활용사업인 경우 지역의 정서와 실정에 맞는 대상자가 선정되도록 해당 교육청에 자율권 부여, 수의계약 조건 완화 방안의 모색이 요구됨.

| 임대기간이 단기로 이루어짐에 따른 사업 구상 및 시설 투자에 대한 위축을 해소하기 위하여 특별한 결격사유가 없는 한 민간 개발사업자에 대한 임대기간의 연장, 교육청의 재사용 등의 경우를 제외한 재임대의 보장이 이루어져야 함.

## 제4장 폐교의 활용성 제고 방안

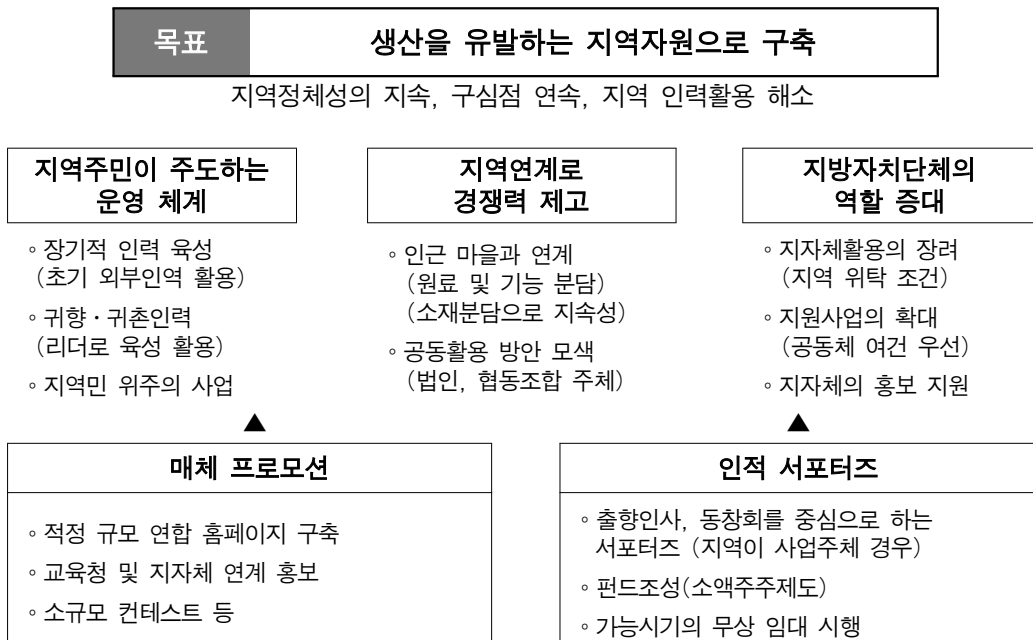
### 1. 폐교활용방안의 접근 틀

| 충남 폐교활용의 접근 틀은 폐교활용 관련 이론고찰과 사례를 통해 분석요인을 찾아 충남 폐교활용과 운영실태를 분석하여 정책과제를 도출하고, 기본방향을 제시함.



## 2. 폐교활용의 기본방향

- | 폐교를 활용하기 위해서는 지역정체성을 지속적으로 유지하고, 지역자원으로서 역할을 할 수 있는 관심과 역량이 제고되어야 함
- | 이를 위해서는 초기 사업 방향 설정 및 기반 마련 단계가 중요한데, 농산어촌 폐교를 통한 지역활성화를 위하여 중앙 및 지방정부 차원의 확고한 방향제시와 교육청과 기초 지자체의 협력을 강화하여 폐교활용이 원활하게 이루어질 수 있도록 초기 건인이 요구됨
- | 또한 지역주민들이 폐교활용의 주체적 역할을 할 수 있도록 폐교운영 역량 강화 및 인적 자원을 발굴하여 리더로 육성하며 지역주민의 참여의식을 고취시켜 폐교활용의 공감대를 이끌어내야 함



(그림 4-1) 폐교활용의 목표

## 1) 중앙 및 지방정부차원에서의 대안 마련

### (1) 중앙정부의 명확한 지침 수립

- | 폐교재산의 활용에 대한 업무를 각 지역 시·도교육청에 일임하면서 발생하고 있는 제도 운용상 혼선을 방지하기 위해 주무부처인 교육부의 명확한 관리운용 지침제시가 필요함.
- 현재 각 시·도교육청별로 달리 운용되고 있는 폐교매각 불가 등 폐교재산 활용 관리 지침을 통일시킴.
- | 최소한의 가이드라인과 관리운용의 매뉴얼 제공을 통해 창의적 활용 촉진이 가능하도록 하는 것이 바람직함.

### (2) 지방정부의 종합적 활용계획 수립

- | 현재의 폐교 활용계획은 매각, 임대 등 기본적 재산 관리 수준에 불과하며, 현행 폐교재산 활용 법률상 시·도교육감은 폐교재산의 효율적 활용을 촉진하기 위하여 폐교재산 활용 계획을 수립하도록 명시되어 있음.
- | 이때 관련 지자체와 협의를 거치도록 규정되어 있음에도 불구하고 아직도 폐교재산 활용 계획은 재산관리 측면에서 매각이나 임대활용 등 기본적인 재산관리 측면에만 치중하고 있는 실정에 불과함.
- | 기초·광역 지방자치단체들의 경우 관심 부족과 부족한 재정과 인력 등으로 인해 폐교지원 및 활성화를 위한 종합적이고 장기적인 마스터플랜이 없는 실정임.
- | 중앙 및 지방정부 차원에서 지역사회와 연계한 종합적인 폐교 활용계획과 실질적인 지원 방안 등을 수립하고 생산적 가치자원으로 활용해 나가는 것이 바람직함.
- 폐교재산의 종합적 활용계획의 수립 시에 고려해야 할 점은 첫째, 폐교가 지역문화예술발전이나 지역경제 활성화 등의 매개체로 충분히 이용될 수 있도록 지역발전계획과 유기적으로 연결된 마스터플랜의 수립이 필요함
- 농촌지역의 폐교는 농촌 지역사회에서의 상징성과 지역사회 활성화 차원에서의 무한한 활용 가능성을 고려하여 지자체 차원의 폐교 활용 관련 시스템을 정립

- 폐교재산을 지역개발 여건과 지역산업의 특성 등을 고려하여 검토하고 지역주민들과의 밀접한 관계 속에서 어떻게 운영하고 발전시켜 나갈 것인가에 대한 비전과 이를 위한 전략과 실천계획 프로그램 등을 마련

| 농산어촌 폐교 문제의 심각성과 폐교 활용을 통한 지역 활성화 가능성 등에 대해 좀 더 신중하게 인식하고 폐교 활용과 관련한 종합계획의 수립은 물론 다각적 지원방안 등도 함께 모색해 나가야 함.

- 이를 위해선 폐교자체의 활용 방안도 필요하지만 지역교육과 문화예술, 지역주민들의 경제적, 문화적 혜택 등의 효과를 제고해 나갈 수 있도록 지역개발과 관련된 각종 계획과 연계하여 보다 실용적이고 합리적이며 효율적인 폐교활용 기본방안이 논의되도록 해야 하며, 이 과정에서 문화를 통한 소통의 의미와 지역의 지속적인 성장과 발전, 삶의 질 향상에 이르는 다양한 방안들도 종합적으로 고려되어야 하는 것이 바람직함.

## 2) 교육청 차원의 활용제도 개선

| 소극적 측면에서 단순히 폐교재산의 직접적 활용보다는 임대나 매각 등 제한적인 범위의 기본재산 관리 차원에서만 소극적으로 이루어지고 있는 관리운영 정책의 개선이 필요함.

| 이에 지역교육청에서는 폐교 재산의 관리운영 체계를 갖추고 폐교재산 활용 관련 계획을 수립함에 있어 좀 더 능동적이고 적극적으로 다양하게 분포하고 있는 폐교에 대한 수요(복지, 교육, 체험, 예술, 문화, 관광 등)를 파악하고 지역의 지리적, 문화적, 인적 여건의 강점과 결합하여 지역과 친밀도가 높은 발전방안을 전향적으로 검토해야 함.

- 이 과정에서 기존 지역발전계획과 연계함으로써 지역 이미지 제고와 더불어 수익을 높일 수 있는 실현가능한 구체적 사업계획을 수립하도록 개선해 나가야 함.

| 해당 교육청의 폐교자산을 사회적 공익자원으로 인식하고 활용하면서 지역사회와의 지속 발전 가능성을 높여 나갈 수 있도록 하기 위해 폐교 활용주체의 발굴 노력을 강화하고 개선해 나가야 함.

- 이를 위해 폐교 출신학생들이나 지역주민들의 주체성이 중요하며, 해당학교의 동창회, 지역주민, 또는 해당학교 출신 기업인 등을 연계해 나가려는 노력을 강화토록 하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

| 기타 해당 지역 교육가족 등을 위한 교육청 차원의 자체활용 계획 등을 적극 모색해 나가도록 하는 방안의 고려도 필요함.

- 이를 위해 권역별로 폐교 재산을 활용하여 충남교육 가족휴양소나 은퇴교육자요양원을 조성하여 활용토록 하는 방안을 적극 모색토록 하고, 중장기적으로 전국교육공무원과 일반인이 공동으로 이용하는 방안을 적극 모색해 나갈 수 있도록 하는 것도 필요함.

### 3) 폐교 활용 · 운영자의 발굴 지원

#### (1) 폐교재산 활용 아이템 발굴 지원

| 기본적으로 폐교재산의 효율적인 관리와 활용을 위해선 보다 광범위한 폐교재산의 활용 가능성을 발견하고 찾아내는 일이므로 폐교 자원을 대상으로 생산적 활용가치를 발굴해 나가기 위한 아이템 발굴을 강화하여 강구토록 하는 것이 필요함.

〈표 4-1〉 폐교여건별 기능

규모에 따른 적절 기능	대형	본교 이상 규모인 경우 단일 용도보다는 복합용도로 활용 주민복지시설+체험프로그램(프로그램은 외부 위탁 가능) 주민복지시설+생산시설
		체험시설의 경우 불거리가 되는 생산 가공과정 결합
	소형	단일시설 위주의 용도로 활용 운동장이 있는 경우 인근 마을이 참여하는 알뜰장터 운영
건물 노후에 따른 적절 기능	노후	대폭 개축 및 신축을 전제로 한 요양시설 등 외부 유입
		시설 특성상 조경 및 외관의 품격이 보장됨
		소폭 개선을 전제로 한 지역 내 생산 시설
	보통	외부 방문객 의존도가 낮은 창작센터 등 공방 숙박을 전제로 하지 않는 체험학습 시설 운동장이 양호 한 경우 캠핑장으로 활용
계절편차에 따른 적절 기능	양호	컨트리 호텔 및 가족휴양소/교육청 차원의 지원 전제 숙박이 가능한 체험 프로그램 운영
	기능복합	하절기 적합 프로그램+동절기 적합 프로그램 하절기, 동절기만 이용+다른 시기는 주민활용
	프로그램	계절에 따른 변환이 이루어지는 프로그램
생산여건에 따른 적절 기능	생산여력	지역 내 생산, 경제활동이 활발할 시에는 외부에 매각 및 대부를 통한 방법도 무방
	생산미흡	지역 내 생산, 경제여력이 부족할 시에는 외부방문객에 의존하는 사업보다는 지역 내 활용(생산 등)



| 이를 위한 대안으로는 충남지역에 산재하고 있는 폐교 재산을 대상으로 폐교 재산 활용 아이템 발굴 공모전을 개최하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것이며, 뿐만 아니라 발굴된 폐교활용 사업 아이템 등에 대한 아이템 보상제를 실시토록 하는 등의 지원방안을 강화해 나가는 것이 바람직함.

## (2) 폐교 운영자 발굴 지원

| 폐교의 운영자나 운영단체의 역할은 장기적으로 폐교활용 성공요소 가운데 가장 중요한 요인으로 작용하며, 많은 기술적인 방안들이 적용된다 하더라도 결국은 운영주체가 성패를 좌우하는 만큼 운영자의 자질과 소양 그리고 기획역량은 폐교운영의 전반적인 측면에서 큰 영향을 미치게 됨.

| 폐교의 활용은 처음 폐교의 운영 권리를 확보하는 일에서부터 프로그램을 기획하고, 거기에 필요한 인적자원과 재정지원을 동원하고, 성공적인 실행방안을 수립한 후 사업을 관리하고, 원만한 대내외 관계 형성과 효과적인 홍보활동도 수행해야함.

| 반면에 현재 대부분의 농어촌은 이미 심각한 고령화가 진행되어 있는 실정으로 지역 내에서 폐교를 활용할 만한 주체를 찾기란 쉽지 않고, 실질적으로 없는 경우가 대부분이므로 지역내외에서 전문적 식견과 강력한 의지와 추진력을 가진 다양한 운영인사(예술가, 교육자, 과학자, 관광, 이벤트전문가 등)나 주체(각종 단체 및 협회 등)를 발굴할 필요가 있음.

| 이를 위해서는 다양한 사회적 네트워크 활용하여 인물을 물색하거나 공모하고, 중앙단위 혹은 광역지자체단위에서는 폐교 DB구축 및 활용을 위한 인터넷 홈페이지 구축과 더불어 폐교 활용을 원하는 개인 및 법인과 연계될 수 있는 시스템을 마련하는 것이 필요함.

| 특히, 기존에 개인을 중심으로 개별적인 운영주체가 운영하는 형태로 진행되어 오면서 많은 어려움을 겪고 있는 재원확보와 시설운영, 운영비의 어려움을 해소할 수 있도록 하기 위해서는 기업 및 법인체의 투자참여를 가 가능하도록 방안의 모색이 필요함.

- 장기적인 공공지원 예산의 불안정성에 영향을 받지 않고 자생력을 가진 곳으로 발전해 나가도록 하기 위해서는 기업이 운영주체로 적극적으로 나설 수 있도록 하는 방안이 적극적으로 강구되어야 함.

| 폐교는 운영주체의 전문적인 역량도 중요하지만 지자체의 지원과 적극적인 중앙부처의 지원활동이 수반되어야 하며, 보다 다양하고 복잡해지는 지역의 다양한 수요를 제한된 자

원 내에서 효과적으로 수용할 수 있느냐 하는 과제를 안고 있음.

| 이에 보다 효과적인 폐교운영을 위한 별도의 인터넷 사이트를 운영할 수도 있지만, 현재 농어촌공사가 도농교류 활성화 차원에서 운영하는 웰촌([www.welchon.com](http://www.welchon.com))이나 농업·농촌과 관련한 대국민 홍보를 위한 조직인 농촌정보문화센터([www.cric.re.kr](http://www.cric.re.kr)) 홈페이지에 폐교활용 관련 사이트를 개설하는 방안을 고려하여 다양한 운영주체를 발굴할 필요가 있음.

#### 4) 입지여건에 맞는 활용방식으로 전환

| 폐교를 활용하는데 있어서 주변 환경이나 입지여건 등은 활용시설의 용도를 결정하는데 중요한 역할을 하게 되므로, 입지 여건에 부합하는 활용방식을 고려하는 것이 필요함.

| 충남지역 폐교의 경우도 다양한 입지여건을 가지고 있으므로 보다 지역에 적합하고 지역 밀착경영과 지역주민과의 친화도를 높여 나갈 수 있도록 유형별 폐교 활용방안 모델을 보다 적극적으로 검토해 나가는 것이 필요함.

| 이를 위해서는 주요 주체들의 역량 개발과 관련 프로그램을 통해 당초에 해당지역 학교가 지역사회에서 차지하고 있던 사회적 기능역할과 가치는 물론 소재지역의 공간적, 정서적, 문화적 위상과 특성에 적합하고 중장기적 지역발전에 긍정적인 영향을 미칠 수 있도록 활용방식이나 방향을 과감하게 전환해 나가려는 노력도 병행되어야 함

〈표 4-2〉 폐교 유형별 활용방안

유 형	활 용 방 안
산악형	극기훈련장·야영장·기업체연수원·식물가공장·청소년수련장·자연관찰학습장·임산물채취수집소·문예창작공간
해안·도서형	임해수련장·사원휴양소·기업체연수원·갯벌생태학습장·해수욕객을 위한 미니콘도·바다낚시동호회 장소·해변시민학교·여름영화학교·영화촬영소
내륙형	농수산물 가공공장·기업체연수원·마을공동회관·마을공동작업장·문화예술촌·도예제작실습장·야외조각전시장
내수면형	수련장·사원휴양소·기업체연수원·수변생태학습장·수영객을 위한 미니 콘도·낚시동호회 장소·수변시민학교·여름영화학교·영화촬영소·수상스키·노인휴양시설·양로원
도시근교형	공산물적치장·유치원·사회교육시설·학원·문예창작시설·자연학습장·야영장

출처 : 윤용기 등(2008), 폐교재산의 활용방안에 관한 연구: 전라북도를 중심으로

| 3장의 거리매트릭스(Distance Matrix)와 2010충청남도 인구통계자료를 수정된 중력 모델식에 적용하여 나타난 미활용 폐교의 입지별 영향력은 아래 <표 4-3>와 같으며, 대도시 및 시·군 중심지에 인접한 폐교일수록 영향도가 높게 나타났으며, 반대로 대도시와 시·군 중심지에서 멀어질수록 영향도가 낮게 나타남을 알 수 있음

<표 4-3> 미활용 폐교의 입지별 영향력

폐교명	위 치	규모(㎡)		입지 유형	입지별 영향력	
		건 물	대 지		건물	대지
공주 의당초 도덕분교	의당면 도신리 364-1	0	13,200	산악형	근교지	
					△	◎
공주 탄천초 가척분교	탄천면 가척리 491	0	7,346	산악형	교외지	
					△	○
공주 중장초	계룡면 중장리 422-1	1,450	15,352	산악형	근교지	
					●	●
보령 도화담초	미산면 도화담리 178-2	1,494	10,856	산악형	외곽지	
					●	◎
아산 삼선초	선장면 대흥리 304-5	1,233	15,440	내륙형	교외지	
					◎	●
서산 고성초	팔봉면 진장리 806-5	1,813	32,127	내륙형	외곽지	
					●	●
논산 함산초	가야곡면 산노리 508-4	1,253	22,294	산악형	교외지	
					◎	●
논산 황화초 봉동분교	연무읍 봉동리 608	1,266	15,810	내륙형	외곽지	
					◎	●
금산 남일초 금일분교	남일면 음대리 201-1	1,156	10,947	산악형	외곽지	
					◎	◎
부여 입포초	양화면 입포리 53	1,316	32,043	내륙형	외곽지	
					●	●
부여 남산초	장암면 장하리 691-1	1,632	11,699	내륙형	교외지	
					●	◎
부여 남성초	남면 회동리 333-2	1,645	14,509	내륙형	외곽지	
					●	●

- 영향력 강, 인근지, 인접지, 근교지, 교외지, 외곽지 영향력 약
- 건물 : 미보유 △, 200평 미만 ◇, 200~300평 ○, 300~400평◎, 400 이상 ●
- 대지 : 2천평 이하 ◇, 2천~3천평 ○, 3천~4천평 ◎, 4천평 이상 ●

| 의당초 도덕분교는 배후시장이 되는 도시와의 영향력에서 지역별 영향력이 중간 단계(3)인 ‘근교지’에 해당되며, 물리적 공간인 대지는 큰 규모이고 건축물은 없는 상태임. 입지유형은 세종시와 산세로 경계를 이루는 지점의 산지에 둘러싸인 ‘산악형’이면서, 인근에 대교천을 막은 저수지가 위치하고 있어 내수면용으로 활용이 가능함

| 활용방안 : 전형적인 산촌마을로서 건물은 철거되고 대지만 보유한 상태에서 나대지를 활용한 지자체가 운영하는 ① 시민텃밭, ② 주민 경작용으로 활용이 적합함.

| 탄천초 가덕분교는 배후시장이 되는 대전과는 거리가 있고 다른 영향력이 크지 않은 논산시 소재지와 부여군 소재지가 인접해 있지만, 배후시장과의 연결이 없기 때문에 지역별 영향력이 중간 이하(4)인 ‘교외지’에 해당되며, 물리적 공간인 대지는 중간 규모이고 건축물은 없는 상태임. 입지유형은 도덕분교와 마찬가지로 논산시와 경계를 이루는 산지에 둘러싸인 ‘산악형’임

| 활용방안 : 전형적인 산촌마을로서 건물은 철거되고 대지만 보유한 상태에서 나대지를 활용한 지자체가 운영하는 ① 시민텃밭, ② 청소년 야영장/주민 경작용으로 활용이 적합함.

| 중장초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 거리가 있고 북서방향으로 공주시가 위치하고 있지만 지역별 영향력이 중간 단계(3)인 ‘근교지’에 해당되며, 물리적 공간은 건물과 대지는 규모가 큰 ‘초대형’에 속함. 입지유형은 계룡산의 서편자락에 위치한 ‘산악형’이며, 인근에 계룡저수지가 위치하고 있어 내수면용으로도 활용이 가능하며 계룡산 갑사 유스호스텔이 위치하고 있음.

| 활용방안 : 계룡산 갑사호스텔의 숙박기능을 활용하며, 현재 폐교 시설을 그대로 활용할 수 있는 숙박 기능이 없는 ①청소년 농촌체험 및 문화체험 교실, ②자연관찰학습장 등의 활용이 적합함.

| 도화담초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 보령시 인근에 위치하였 으면서도 지역별 영향력이 최하위 단계(5)인 ‘외곽지’에 해당되며, 물리적 공간은 건물은 초대형 규모로 대지는 큰 규모에 속함. 입지유형은 성주산 및 만수산의 남쪽자락에 위치한 ‘산악형’으로 부여군과 경계에 있는 면소재지임. 인근에 자연자원인 성주산 자연

휴양림(성주계곡, 심연동 계곡)이 있으며, 보령석탄박물관, 개화예술공원 등 지역의 자원을 소재로 하는 문화자원이 상당수 분포되어 있음.

| 활용방안 : 조성되어 있는 마을에 위치하고 있으며, 보령석탄박물관, 개화예술공원이라는 장소 방문객을 겨냥한 **①농수산물 가공과 판매가 동시에 이루어지는 특산품판매점**이 바람직하며, 운영형태는 주민들이 공동으로 운영하는 방식을 채택함.

| 삼선초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 아산시와 인접 하였으면서도 지역별 영향력이 하위 단계(4)인 ‘교외지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물은 대형이며, 대지는 큰 규모인 초대형에 속함. 입지 유형은 삼교천이 아산만과 만나는 하류지역의 충적토 평야지대로 ‘내륙형’에 속함. 내륙형이면서도 해양자원인 삼교천 방조제 등이 인근에 위치하고 있으며, 간척지의 특징인 여러 개의 저수지를 보유하고 있고 장영실 묘가 있음.

| 활용방안 : 지역의 자연자원과 인물을 활용하는 방안으로서 **①계절별 농경 체험(텃밭, 논 분양), ②어린이 과학아카데미** 등의 활용이 적합하며 두 가지를 동시에 하여 가족단위 방문객을 겨냥하는 방안이 고려되어야 함.

| 고성초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하고 있으며, 서산시 관내며, 태안군과 인접 하였으면서도 지역별 영향력이 최하위 단계(5)인 ‘외곽지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물과 대지는 모두 큰 규모인 초대형에 속함. 입지유형은 태안군과 경계에 위치한 ‘내륙형’으로 여러 개의 야산이 위치해 있고 서해안이 지척에 있으면서도 해안의 특색은 보이지 않고 있음.

| 활용방안 : 태안군과 서산시의 경계로 해양관광이 특색 있는 지역에서 외지인을 대상으로 하는 내륙자원의 활용에는 한계를 보임. 활용방안으로는 **①주민경작지 활용, ②여름관광객을 대상으로하는 농촌체험** 등의 활용이 바람직함.

| 함산초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 논산시 소재지와 인접 하였으면서도 지역별 영향력이 하위 단계(4)인 ‘교외지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물은 대형이며, 대지는 큰 규모인 초대형에 속함. 입지유형은 금산군 및 전북 완주군과 경계

를 이루는 대둔산 북서자락에 위치한 ‘산악형’으로서 탐정호를 지척에 두고 있음. 충남에서 2번째로 규모가 큰 탐정저수지 외에도 은진미륵, 견훤왕릉, 백제군사박물관 등의 역사 문화자원을 보유하고 있음.

| 활용방안 : 배후도시의 인접성을 최대한 확보하여 ①계절별 농경 체험(텃밭, 논 분양), ②수상스포츠 아카데미 등의 활용이 적합하며 두 가지를 동시에 하여 가족단위 방문객을 겨냥하는 방안이 고려되어야 함.

| 봉동분교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 논산시와 인접 하였으면서도 지역별 영향력이 최하위 단계(5)인 ‘외곽지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물은 대형이며, 대지는 큰 규모인 초대형에 속함. 입지유형은 강경천과 마산천이 합류하는 연무평야의 중심에 위치한 ‘내륙형’으로서 탐정호를 지척에 두고 있음.

| 활용방안 : 학교 건물은 이미 철거된 것으로 보이며, 대전시와 논산시 주민을 대상으로 하는 ①계절별 농경 체험, ②주민복지센터 등의 활용이 적합하며, 운영주체는 지자체에서 주도하는 것이 바람직함.

| 금일분교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 금산군 인접 하였으면서도 지역별 영향력이 최하위 단계(5)인 ‘외곽지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물은 대형이며, 대지는 또한 큰 규모인 대형에 속함. 입지 유형은 진악산, 마이산 동쪽자락에 자리한 ‘산악형’에 속함. 산지에 둘러싸여 있으면서도 계곡사이로 흐르는 봉황천과 신정천이 합류하는 지점으로 상당한 규모의 경지가 형성되어 있음.

| 활용방안 : 주변의 산지와 농지를 충분히 활용하는 방안으로 ①계절별 농산촌 체험, ②주민경작지 활용 등의 활용이 적합하며, 운영주체는 주민공동으로 에서 주도하는 것이 바람직함.

| 입포초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 부여군 인접하였으면서도 지역별 영향력이 최하위 단계(5)인 ‘외곽지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물과 대지는 모두 큰 규모인 초대형에 속함. 입지 유형은 농경지와 야산이 분포되어 있는 지형임에도 백마강(금강)이 굽이치는 강가에 위치한 ‘내수면형’에 속함. 주변은 금강을 기반으로

하는 농경이 주산업을 이루는 면소재지이며, 부여의 ‘서동요테마파크’가 조성되어있는 가화저수지가 인근에 위치하고 있음.

| 활용방안 : 금강변에 접한 요지로서 ①농수산물 가공과 판매가 동시에 이루어지는 특산 품판매점, ②수변관광시설 등의 활용이 적합하며, 운영주체는 주민공동으로 에서 주도하는 것이 바람직함

| 남산초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 부여군 소재지와 인접 하였으면서도 지역별 영향력이 하위 단계(4)인 ‘교외지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물은 초대형이며, 대지는 대형에 속함. 입지 유형은 서편으로 성흥산성 자락이 내려오며 금강과 접하여 형성된 평야지대에 위치하고 있는 ‘내수면형’에 속함. 폐교 전면은 평야를 이루며 금강을 기반으로 하는 농경이 주산업을 이루며 있음.

| 활용방안 : 주변의 산지와 농지를 충분히 활용하는 방안으로 ①계절별 농산촌 체험, ②수변방문객센터 등의 활용이 적합하며, 운영주체는 지자체와 주민이 공동으로 주도하는 것이 바람직함.

| 남성초등학교는 배후시장이 되는 대도시와는 원격에 위치하여 부여군 소재지와 인접 하였으면서도 지역별 영향력이 최하위 단계(5)인 ‘외곽지’에 해당되며, 물리적 공간인 건물과 대지는 모두 초대형에 속함. 입지 유형은 산세를 사이에 두고 잘 형성된 홍산천과 금천에 의해 평야가 잘 발달되어 있는 ‘내수면형’에 속하며 면소재지임.

| 활용방안 : 주변의 광활한 경작지를 보유하고 있어서 외지인 유인력이 떨어짐 활용 방안으로 ①주민 경작지, ②주민자치센터 등의 활용이 적합하며, 운영주체는 지자체와 주민이 공동으로 주도하는 것이 바람직함.

## 5) 지역주민의 참여 활성화 방안 모색

| 지역사회 내에서의 가치와 가능성, 환경적 상황 등을 고려할 때 폐교자원이 가진 가치는 지역 내 자원의 재생이라는 의미를 넘어서 문화를 통한 소통의 의미와 지역의 발전, 나아가 삶의 질 향상에 이르는 많은 가능성과 상징성 등을 포괄하고 있음.

| 폐교는 기본적으로 지역 내 커뮤니케이션과 지역주민의 감성적 측면, 지역문화의 중심적

위치에 존재하고 있으므로 폐교는 지역공동체의 일원으로서 역할을 수행하여야 함.

| 문화라고 하는 분야의 포괄성을 감안, 외지인에 대한 배타적인 지방의 특성상 실질적인 협력관계 구축이 매우 중요하며, 폐교를 주민들이 우선 활용할 권한에 있어서도 주민들이 실제 활용할 의지나 관심이 없다면 성공적으로 활용될 수 없음.

| 이에 주민들에게 폐교활용의 취지와 내용, 그 효과와 지역의 이익 등을 충분히 인식시켜 공감대를 이끌어 내는 것이 필요하며, 폐교를 왜 활용해야 하는지, 주민들의 역할은 무엇인지, 그래서 얻는 것이 무엇인지에 대한 상호 공감대가 형성되어야 함.

| 폐교의 활용성 제고 및 폐교운용의 성공을 위해서는 폐교 지역주민들에게 새로운 희망과 자부심 그리고 문화적, 경제적 혜택 부여에 역점을 두어야 함.

- 아무리 좋은 시책도 주민들에게 도움이 되거나 이익을 주는 것이 아니면 무관심하거나 방해하려는 경향이 뚜렷하게 나타나고 있기 때문임.

| 또한 농촌개발의 중요한 사회적 인프라 시설로 폐교를 활용해 나가기 위해선 폐교활용과 관련한 주민 역량 강화를 위한 의식개혁의 노력과 교육이 지속적으로 필요함.

- 이에 이와 관련하여 현재 성공적으로 농촌마을개발사업을 수행하는 많은 농촌지역에서 사업의 중요한 시설로서 폐교를 활용하고 있는데 이러한 우수사례를 발굴하여 적극적으로 조사하고 교육하여 전파할 필요가 있으며, 필요할 경우 현지 지역주민을 대상으로 현장체험 벤치마킹을 실시할 필요도 있음.



### 3. 폐교활용을 위한 정책추진방안

#### 1) 충청남도 차원의 폐교활용 체계와 교육청과 협력강화 방안

##### (1) 관리주체의 조정과 공동협력

| 폐교재산의 관리와 관련하여 시·군 단위 기초지자체와 광역 교육청 간의 왕래가 거의 없어 농어촌지역 폐교의 관리 및 지역실정에 적합한 바람직한 활용 등의 지역관련 현안이 엄연히 한 지역 내에 있는 자원임에도 서로 남의 일처럼 미뤄지거나 무관심한 대상으로 남아있는 것이 지금의 현실임.

| 폐교재산의 소유권을 가진 교육청과 예산을 관리하는 지자체의 이원화로 인한 문제점을 해결하기 위해서는 해당 교육청과 지자체는 상호 협의하여 관할지역 폐교재산의 활용에 지장이 없도록 해야 함.

| 이에 현재 폐교가 교육청 재산으로 되어 있기는 하지만 기초 지방자치단체와의 재산 교환 추진을 통해 지자체에서 매입 또는 임대하여 관리하고, 정책적으로 지역발전에 다양하게 활용해 나가려는 노력과 상호협력이 필요함.

##### (2) 상생발전 협력네트워크 시스템 구축

| 폐교재산이 지역 내에서 사회, 경제, 여가활동 공간 등 다양한 용도로 활용될 수 있도록 하기 위해서는 충청남도청, 교육청 등 해당 지방자치단체 및 행정관할기관과의 협력적인 네트워크 구축이 필요함.

| 또한 해당 지자체와 교육청과도 상호 정책수요에 적합한 맞춤형 전략을 전개해 나갈 수 있는 상생발전 협력체계를 구축하여 시너지 효과를 넓혀 나가는 것이 바람직함.

| 이에 충청남도와 각 시·군, 교육청이 함께 참여하는 상생협력 발전포럼을 구성하고 지역 사회교육과 사회적 공공재산의 공동이용관리 모색을 위한 논의채널을 운용토록 함.

| 이를 위해 우선 충남도, 각시군, 교육청 등에 재산업무를 담당하는 공무원들 모임을 구성하여 매년 1~2회씩 정기적으로 세미나, 토론회, 협의체, 공동연찬회 등의 모임을 통하여

폐교재산을 포함한 지역사회 자산인프라의 공동 활용을 모색하고 미래지향적 발전방향을 강구해 나가도록 함.

| 충청남도에서는 도교육청과 공동연찬회를 실시하여 각 시군별로 분포하고 있는 폐교재산의 생산적 활용과 지역사회 발전에 기여 할 수 있도록 하는 방안이나 모델을 강국토록 하고 매년 연차적으로 교육청과 지자체가 사회적 공익 시범사업이나 공동사업으로 추진해 나가는 방안의 고려가 필요함.

| 이와 아울러 지역 폐교자원의 우수사례를 발굴하여 매년 정기적으로 발행하는 방법으로 폐교재산에 대한 적극적인 활용 방안을 공동으로 모색해 나가는 것이 필요함.

## 2) 지역입지 유형과 운영주체 특성을 고려한 활성화 방안

| 현행 폐교재산의 활용은 법령상 획일적인 기준과 매입자 혹은 임대자의 사업운영 계획에 의존하고 있어 지역의 발전방향이나 지역주민들의 의견수렴 그리고 운영주체들의 성격반영이 현실적으로 어려운 부분이 많이 존재함.

| 이에 폐교 재산의 활용 시에는 반드시 해당 지자체의 의견을 수렴토록 하는 것을 의무화하여, 지역주민들을 대상으로 사업설명회를 거치도록 하는 것이 바람직하고 필요하며, 이는 궁극적으로 해당지역과 공생발전, 안정적인 운영과 협력체계 마련을 위해서도 필요한 사안이므로 주민공청회 및 관계기관 의견서 반영을 위한 과정을 거치도록 의무화함.

## 3) 기존 폐교활용 제도의 보완 및 개선 방안

### (1) 계약제한 완화 및 자율적 책임성 부여

| 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제5조 제5항에서 정한 무상대부의 조건도 너무 까다롭게 규정하고 있어 이것 역시 완화하는 것이 필요함.

| 폐교 시설을 교육목적으로 활용 시 사업내용을 구체적으로 검토하여 지역정서와 실정에 맞도록 대상자 선정에 있어 해당 교육청에 자율권을 부여하고, 수의계약 조건 등도 크게 완화하는 방안을 적극 모색할 필요가 있음.

## (2) 임대기간 확대 및 재계약 보장

| 폐교 임대 활용과 관련한 계약이 너무 단기적으로 이뤄져 계약기간이 종료된 이후에 재계약에 대한 불안감이 존재하고, 그로 인한 장기적으로 사업 구상을 어렵게 하는 요인으로 작용하고 있음.

| 특별한 결격사유가 발생되지 않는 한 장기적으로 계약이 이뤄지도록 제도를 보완, 민간개발 사업자에게 법에서 허용한 임대기간의 범위를 최대한 연장토록하고, 임대기간이 만료된 후, 다시 관할 시·군 교육청에서 재개교 등의 특별한 사항이 없는 한 기존 임대자에게 재임대가 될 수 있도록 보장함.

## 4. 세부추진계획

### 1) 충남도와 시·군 차원의 대응계획

#### (1) 폐교재산 평가관리운영 점검시스템의 마련

| 환경변화 등으로 인해 기존 학교의 통폐합 추진 시 폐교 활용방안에 대한 계획 수립을 병행하여 보다 효율적인 관리운영이 이루어질 수 있도록 사전적인 조치를 강구토록 함.  
| 기존 임대 학교나 매각 학교 등의 경우도 정례적이고 주기적인 관리감독 평가시스템을 도입하여 목적 이외의 사용이나 방치 등으로 인한 폐해가 발생하지 않도록 폐교 재산의 효율적인 관리운영 시스템을 마련해 나가도록 함.

#### (2) 폐교활용 자문기구 구성 운영 및 전담인력의 전문성 강화

| 가칭 “충청남도 폐교 활용 자문위원회”를 구성·운영하여 각 시군 지역에 산재해 있는 폐교자원의 효율적인 활용방안을 적극적으로 모색해 나가도록 하는 방안검토가 필요함.  
- 자문위원회의 구성은 해당 교육청에서 주관을 하고, 참여위원은 시·군 소속 공무원, 지역주민 대표, 폐교재산에 대한 종합적인 진단이 가능하고 전문적 식견을 가진 전문가(건축사, 감정평가사, 부동산 전문가, 법률가, 대학교수 등)들을 참여시켜 다양하고 창의적인 사고와 의견이 반영될 수 있도록 전문가 집단의 자문위원회를 구성, 운영함.  
| 폐교활용 자문위원회에서는 신규로 폐교가 예정된 것도 사전에 충분히 심의하도록 하고,

기존에 폐교된 재산도 임대기간이 만료되었거나 여러 사유발생으로 인해 해지되는 등의 사정이 있는 경우도 포함하여 자문과 심의가 이루어지도록 역할을 부여함.

| 폐교의 활용은 전문성, 일관성, 자율성, 융통성, 책임성 등의 측면에서 민간주도형 운영이 공무원들에 의한 운영보다 더 효과적일 수 있으므로, 경우에 따라 지역의 시민사회단체나 사회적 경제(social economy) 조직에 역할을 위임하고 직·간접적인 지원방안도 고려할 수 있을 것으로 판단됨.

| 특히, 충청남도의 경우에는 전국최초로 충남발전연구원 부설로 사회적 경제 지원센터가 설립 운영되고 있으므로 교육청과 업무협약을 통해 이들 기관을 폐교 활용 지원컨설팅 기관으로 지정하여 충남지역 폐교의 경제적 활용을 적극 지원해 나가도록 함.

| 재산관리 운영 업무담당 인력의 전문성 강화를 위해 공공부문 등에서 실시하는 관련분야 교육·연수·출장 등에 적극적인 참여 기회를 제공토록 하고, 필요시엔 관련 학회 등에서 실시하는 학술대회·공청회 등에도 참가할 수 있는 여건을 마련해 주는 것이 필요함.

### (3) 재정적 지원근거의 제도적 장치 마련

| 성공적인 폐교 관리 및 활용 사례의 대부분은 지자체의 매입·대부 또는 시설투자 등에 대한 재정적 지원을 받는 경우가 많으므로 이를 적극적으로 활용해 나갈 수 있는 제도적 장치와 근거를 마련하는 것이 필요함.

| 이를 위해 “지역폐교의 경제적 이용 촉진과 사회적 인프라 활용을 위한 지원조례”를 제정하여 재정적 지원근거를 기초로 단계적으로 발전해 나갈 수 있도록 하는 방안모색도 강구될 필요가 있음.

- 이를 통해 수년째 미활용 방치되고 있거나 관리비용이 대부수익을 초과하는 경우 노후된 폐교 건물의 철거비용을 지원
- 폐교는 대부분 오래된 시설이라 기본적인 시설의 유지·관리에 많은 비용이 소요되어 외부 사업자들이 사용을 꺼리는 측면에 있으므로 폐교가 외부 사업자에 임대되어 활용되는 경우라도 교육, 사회복지, 문화, 공공 체육, 소득활동 등 지역사회 발전의 공공목적으로 사용되는 경우에는 중앙정부 및 지자체가 예산의 범위 내에서 관리와 관련한 소요 비용을 일부 보조하는 인센티브를 부여하도록 제도개선을 건의
- 초창기 수입이 발생이 어려운 초기투자 기간(2~3년 정도)에는 지자체에서 임대료 등을

보조해주는 방식을 통해서 활성화를 촉진하고, 초기지원기간이 경과하였음에도 불구하고 수익이 발생하지 않은 경우는 지원중단을, 운영수익이 발생하는 시점부터는 참여한 운영주체에서 부담토록 하는 방안도 적극적으로 고려함.

## 2) 지역사회와 주민참여 연계성 강화계획

### (1) 주민의견 수렴절차 마련

| 폐교 재산의 효율적 활용과 운영의 성공을 뒷받침하기 위해선 지역사회와 지역주민들의 적극적인 참여와 전폭적인 성원이 있을 때 담보될 수 있음.

| 이에 폐교재산의 활용계획 수립 단계 및 공고 단계에서 주민설명회 등을 통한 지역사회와 지역주민들의 참여가 보장되는 의견수렴 절차 마련하여 시행해 나가는 것이 바람직함.

- 폐교활용 정책 수립에는 가능한 한 지역사정과 지역주민들의 기대와 요구에 부합하고 임차인들에 대한 충분한 배려가 담겨지는 주민밀착형 사업이 전제되도록 채널을 보장함.
- 계획수립 수립과정에서 지역주민들의 참여를 통해 충분히 주민들의 동의를 구하려는 노력이 있어야 하며, 가능한 한 지역주민들의 사업 참여가 가능하도록 배려하는 방안을 우선적으로 강구함.
- 폐교시설의 운영과정에 있어서도 필요한 인력과 사업영역은 과감하게 지역사회 주체와 지역주민들이 참여할 수 있는 방안을 지속적으로 모색함.
- 이를 위해 폐교시설 운영협의회나 시설운영위원회 등에 지역사회 대표와 지역주민대표들이 참여할 수 있도록 통로를 마련토록 함으로써 지속발전 가능성과 연계성을 제고해 나가는 전략을 전향적으로 도입하여 반영함.

### (2) 지역사회와의 연계성 강화를 위한 전략적 협약 체결 추진

| 폐교는 지역주민의 추억과 역사와 문화가 담긴 곳이기에 주민과 함께하는 사업을 만들어 가는 것이 바람직하며, 지역사회 커뮤니티 통로로서의 기능과 역할을 하던 곳들이기에 지역사회와 연계된 역할과 기능을 지속적으로 담당해 나가도록 고려하는 것이 바람직함.

- 정선 아리랑학교 내에 들어선 추억의 박물관의 경우, 마을상점에서 2천원 이상을 사용하면 무료입장권을 1장씩 주도록 함으로써 폐교를 활용한 추억의 박물관 방문을 촉진

하고 이용률을 제고하면서 나아가 지역사회 활성화에도 기여토록 전략을 추진 중

- 이에 따라 지역방문객이나 관광객들은 마을상점을 이용하는 사례가 증가하고 박물관 이용에 대한 주민들의 지지도와 방문율도 증가하였듯이 폐교운영자들도 도시민들과 마을주민 사이를 연결하는 징검다리가 되도록 역할과 기능을 다하도록 하는 협약이나 전략적 네트워크화 등을 모색해 나가도록 하는 방안을 적극 고려

| 이를 위해 지역사회 각종 단체나 마을, 향토기업 등과의 전략적 제휴 및 체인화 사업 등을 추진하고 지역자원을 상호 네트워크화 함으로써 상생의 기틀을 만들어 나가는 진흥촉진책을 강구하고 상생협약을 체결토록 각 지자체에서 행정적인 지원과 협력을 유도해 나감.

### 3) 기존 민간매각 및 임대 폐교의 활성화 계획

#### (1) 지역사회 기여도 평가 및 모니터링 시스템 도입

| 지역의 폐교는 지역사회 공유자산으로서 보다 효과적으로 관리되어 운영되도록 촉구하고 진흥시켜 나가는 것이 해당지역의 바램이자 기대라고 할 수 있음.

| 이에 이미 기존에 민간에 매각되었거나 임대하여 관리되고 있는 폐교에 대해서도 효율적 관리운영이 이루어지도록 하는 것이 지역사회의 발전과 활력을 촉진하는 방안이 되므로 폐교를 지역의 사회적 인프라 자산으로 인식하고 관리해 나갈 수 있도록 정례적으로 지역사회 기여도 평가와 모니터링 시스템을 도입하여 운영토록 하는 것이 필요함.

| 이러한 평가관리 운영시스템과 모니터링 시스템을 활용하여 지역사회와의 마찰을 최소화하고 나아가 지역사회 발전에 기여할 수 있는 사회적 인프라 기반으로 운영될 수 있도록 하는 것이 필요하며, 향후 폐교의 운영 지원을 위한 기준으로 활용해 나가도록 함.

#### (2) 공공예산 지원사업의 철저한 지도감독 실시

| 현행 제도상 폐교의 활용범위가 다소 제한적이어서 공공적 목적성을 띤 성격으로 운영되면서 추가적으로 운영 지원을 위한 공공예산의 투입이 이루어지는 사례가 많으나 예산지원에 대한 사후관리가 소홀하여 효과성을 떨어뜨리거나 공공예산의 비효율적 전용이 이루어지는 경우도 종종 발생하고 있음.

| 이에 폐교 운영 지원을 위한 공공예산 지원시설의 경우, 보다 철저한 지도감독과 함께 사

업운영 평가 등을 통해 일정수준이상 성과를 창출하기 어려운 경우나 민간매각 재산이라 할지라도 투자운영이 지지부진하고 방치되어 있는 경우, 예산지원을 중단하거나 지자체에서 재매입을 통해 공익적으로 활용될 수 있도록 하는 방안을 적극 모색해 나감.

- 최근 정부차원에서 사회적 기업 및 마을기업의 육성과 협동조합법 발효 등으로 인해 폐교시설 자원의 활용이나 이용가치가 커질 것으로 전망되므로 공공예산 지원사업의 철저한 지도감독 등을 통해 예산의 효율적 활용이 이루어지도록 대책을 마련해 나감.
- 폐교 대상 공공예산 지원 프로그램의 경우에도 무한정 지속적인 지원보다는 일정기간 지원한도제 등의 도입을 통해 기간내 일정부분 성과창출을 내지 못할 경우 운영권을 반납하거나 지원을 종료하는 지원제한(정년)제나 지원한도제 등의 전략을 도입함.

### (3) 폐교의 사업운영 및 조치결과보고 의무화

| 기존 민간매각 및 임대 폐교의 경우, 성공적으로 잘 운영되고 있는 것도 있으나 일부 민간 매각 시설이나 임대 폐교의 경우 지가상승을 목적으로 매입을 한 이후 장기간 방치하고 있거나 운영미숙 및 기타사유로 운영이 중단되거나 거의 방치되고 있어 지역자산의 효율적 활용이 이루어지지 않고 있거나 목적이외의 형태로 운영되면서 지역으로부터 외면을 받는 경우도 종종 발생하고 있음.

| 이에 이처럼 폐교의 비효율적 활용이 이루어질 경우, 해당 지역에서는 지역자산의 효과적 활용과 지역활력의 저해요인으로 작용되어도 마땅한 조치를 취하거나 개선을 도모하기 어려운 부분이 있음.

| 따라서 이러한 상황발생을 미연에 방지토록 하고 향후 정책적 지원이나 운영개선을 도모하기 위한 차원에서 일정기간 독립적 운영이 가능할 때까지 사업운영 및 조치결과보고 의무화 등을 담보토록 하는 지역폐교 활용의 협력적 행정협약을 추진토록 하고 시설운영 개선의 효율화와 폐교 진흥촉진의 계기로 활용토록 하는 방안을 고려해 나가도록 함.

## 4) 기타 신규 발생 폐교시설의 공익적 활용 강화계획

### (1) 지역사회 서민 영세경제주체의 합동사무실로 활용도모

| 신규발생 폐교시설의 경우 도와 시군이 공동 매입하여 해당 기초지자체에 관리운영권을 넘겨주어 지역사회 발전을 위한 사회적 인프라 시설로 활용하도록 하는 방안의 모색이

검토될 필요가 있음.

| 최근 사회경제 환경변화에 따라 급증하고 있는 서민경제 사업체(사회적기업, 마을기업, 협동조합 등)나 각종 지역사회 직능단체의 경우 마땅한 활동공간이나 사무공간의 확보에 어려움을 겪는 경우가 많으므로 이들을 위한 합동사무실 등으로 활용되도록 함.

#### (2) 사회적 기업 및 협동조합 사업장으로 활용 모색

| 지속적으로 생겨나고 있는 지역의 폐교를 활용하여 사회적 기업 및 협동조합의 사업장으로 활용되도록 하고, 지역사회 일자리 창출의 기반으로 활용되도록 하는 방안모색도 적극 검토해 나가는 것이 바람직 할 것으로 판단됨

| 폐교시설의 경우 수도, 전력 등 기본적인 인프라 기반을 갖추고 있으므로 이들 시설들을 활용하여 최소한의 리모델링을 통해 사회적 기업이나 협동조합의 생산 활동기반을 위한 작업장 등으로 다양하게 활용해 나갈 수 있도록 하는 방안을 지자체 차원에서 적극 검토 하고 관련제도의 개선을 적극 추진토록 함.

#### (3) 지역친화 생산연구시설로의 활용 도모

| 지역의 폐교는 최소한의 일정공간을 보유하고 있어 생산연구시설로서의 활용도 가능한 측면을 가지고 있으므로 지역에서 필요로 하는 지역친화형 특화생산연구기반 시설로서의 활용을 도모토록 하여 지역친화형 연구기반인프라 시설로 활용토록 하거나 공동연구기반 시설로 활용해 나가는 방안을 적극 고려할 필요가 있음.

| 농산촌 지역에 분포하고 있는 폐교시설의 경우, 개인이 매입하거나 임대하는 데에는 다소 어려움이 따를 수 있으므로 이를 공동으로 활용할 수 있도록 법인이나 공동체 개념의 협동조합 등이 매입하거나 임대할 수 있도록 함.

| 또한 이들 시설을 기반으로 지역특화 작목이나 특화산업의 생산연구시설 등으로 활용해 나갈 수 있도록 함으로써 사회적 지역생산경제기반 인프라 자원으로서의 활용을 적극 추진 하여 새로운 지역가치 창출에 기여할 수 있는 시설로 특성화 시켜 나가도록 함.

#### (4) 컨트리-호텔(Country Home-tel) 및 교육은퇴자 가족휴양소로 전환 모색

| 최근 웰빙 및 로하스 스타일의 여가소비 욕구의 트렌드가 사회적 라이프 스타일로 주목을



받고 있으나 농산어촌 지역의 경우 마땅한 체류공간이 부족한 실정이므로 폐교 시설을 중저가형의 방문객 숙박시설로 전환하여 활용하는 방안을 모색할 필요가 있음.

| 이에 농산어촌지역에 폐교가 발생할 경우, 이를 지자체나 매입하여 시설 리모델링을 통해 가족단위 방문객들이나 개별관광객들이 사용할 수 있는 지역브랜드형의 컨츄리 홈텔로 시설을 개선하여 숙박 체류형 기반시설로 제공토록 함.

| 해당지역 교육청 등에서도 재산관리 차원에서만 접근하지 말고 지역교육가족 복지차원의 교육은퇴자 가족휴양소로 개조 전환하여 교육봉사자 및 은퇴직원에 지원을 위한 휴양소 등으로 제공하고 최소한의 비용으로 기본서비스를 제공받는 교육복지 시설로의 활용방안 등을 적극 모색해 나가도록 함.

## 제5장 결론 및 정책 제언

### 1. 요약 및 정책제언

#### 1) 요약 및 종합정리

##### (1) 연구의 배경 및 목적

| 산업화와 도시화로 인한 농어촌 인구의 지속적인 감소로 폐교가 지속적으로 증가하고 있으며 다양한 용도로 활용되고 있으나 처리 방식, 운영능력의 부족, 주체별 역할의 분담 등의 문제로 장소가 지닌 고유성이나 교육, 문화 복지 등의 본래의 목적에서 벗어나 활용되고 있음.

| 충남의 폐교는 교통의 접근성과 배후인구가 상당한 경우 매각이 순조롭게 진행되나, 시군의 외곽에 위치한 폐교는 미활용되어 방치되고 있음.

| 특히, 천안, 아산, 당진지역의 폐교들은 인근의 개발계획 및 인구증가에 따라 활용가치가 높아져 매각공고와 더불어 다양한 교육시설로 탈바꿈하고 있으나 태안, 보령 등 도서지역이나 도시와의 접근이 어려운 지역일수록 미활용 폐교가 발생하는 것으로 나타남.

| 또한 지역자원과 연계되어 활용이 이루어지지 않아 장소가 지닌 고유성이나 교육, 문화 복지 등의 본래의 목적에서 벗어나 활용되고 있어 지속적으로 발생하는 폐교를 본래의 목적을 반영하여 지역에서 효율적이고 생산적인 수단으로 활용하기 위한 다각적인 노력

이 이루어져야 함.

| 이에 따라 본 연구의 목적은 폐교자원을 지역민과 연계하여 지역커뮤니티 공간으로 활용하여 지역문화의 향유기회를 제공하며, 지역민의 실질적인 소득기반으로서 생산적인 활용방안을 제시하고자 함.

| 세부 목적으로는 첫째, 기존 매각 및 임대방식의 활성화 방안을 제시하고 둘째, 지역사회 주민참여 연계성 강화 방안을 제시하며, 셋째, 지자체 및 교육단체의 주체별 역할을 제시함.

## (2) 폐교활용 관련 이론고찰과 사례

### ① 폐교재산 활용 관련 제도의 문제점

| 현재 미활용되고 있는 폐교의 대부분이 도서 및 농촌 벽지 등에 위치하고 있어 활용도가 낮으며, 보존에 따른 행·재정적인 부담만 주고 있음. 또한, 학생야영장, 수영장, 자연학습장 등을 자체활용 방식으로 운영하기에는 한계가 있음.

| 학교 설립 당시 대부분의 학교부지는 지역 주민들에 의해 기부되었고 조성과정에도 기여가 이루어져 학교에 대한 애착과 활용이 높아 연고가 없는 외지인에게 대부나 매각을 하는데 어려움이 많음. (지역주민들이 기부재산에 대하여 반환을 요구하는 경우가 있으나 현재의 관련 법규상 불가능함)

| 폐교재산 대부사업자가 추진코자 하는 사업이 건전하고 유익한 사업임에도 해당 지역 주민들이 반대하여 폐교를 운영하는데 큰 어려움이 있음.

| 폐교재산 매각시 일정기간 동안 활용목적에 제한하는 특약등기를 함으로써 매수 신청이 감소되고 또한 지도·감독이 소홀할 경우 목적 외 또는 유사 목적으로 사용함으로써 지역 주민들로 부터 민원이 자주 발생함.

| 대부사업자가 대부기간에 임의로 폐교에 건축물이나 고정설비 등을 투자하였다가, 사업 실패나 대부기간 만료로 인하여 재산권 다툼이나 손해배상을 청구하는 소송을 제기하는 등 민원이 발생하고 있음.

| 미활용 폐교자산을 그대로 방치할 경우 주변 경관의 훼손, 화재 위험, 청소년들의 탈선 장소 등으로 활용되는 등 사회적으로 많은 문제점이 있음.

| 관리상의 여건이 부족함을 들어 매각 위주의 처리가 이루어지고 있어 마을에서 비중 있는 입지에 위치한 폐교자원의 활용이 지역에 기여나 지역민의 참여가 낮게되는 요인으로 작용됨.

## ② 폐교활용의 국내외 사례의 시사점

### • 국내사례의 시사점

| 경영마인드가 있는 운영자(인적자원)가 필요함.

- 자원의 활용 용도의 결정에 앞서, 실질적으로 운영할 수 있는 인적자원의 유·무가 더욱 중요함.
- 전문성을 가진 인적자원의 보유를 전제로 폐교활용 테마를 도입하거나, 테마를 먼저 도입 하더라도 효율적으로 운영할 수 있는 인적자원의 영입이 필수적임.

| 폐교 해당 지역 뿐 아니라 주변지역과 연계하여야 함.

- 폐교만으로는 충분한 효과를 얻을 수 없고, 주변지역과의 연계하여 시장을 확산하는 것이 필수적임.
- 농촌체험의 경우 주변지역(마을)과 프로그램을 공유하고, 생산·가공시설의 경우 주변지역의 생산물의 가공을 활용함으로써 Win-Win 효과를 극대화 하여야 함.
- 주변지역으로의 경제적 효과, 이미지 제고 등 파급효과가 큰 활용 테마를 선별하여 도입 활용하여야 함.

| 지역(마을)과 연계된 프로그램 개발·운영 필요

- 앞선 사례에서 볼 수 있듯이 폐교가 활성화되는 것은 한 개인의 노력도 중요하지만 지역과 연계하여 교류하는 것이 무엇보다 중요함.
- 따라서 지역(마을)주민이 참여하여 상생효과를 창출할 수 있는 프로그램 및 운영 모델이 필요함. 이러한 경우 지자체에서 추가적인 지원(시설 개보수 비용 등)이 필요.
- 농촌마을종합개발사업 등 권역 단위사업 혹은 농촌체험관광사업 등 마을단위사업 지역 내에 폐교가 있는 경우 해당 지역주민 공동체가 임대하여 마을기업(커뮤니티 비즈니스)사업의 형태로서 운영하여 지역활성화 및 수익창출을 위한 시설로 적극 활용할 필요가 있음.

| 관은 운영에 직접적으로 관여하지 않음

- 폐교활용으로 인한 운영은 전문운영조직에 위탁하고 관은 운영에 필요한 각종 지원이나

문제점 해결의 중재자 역할을 담당함.

- 관의 지나친 개입은 폐교활용의 목적을 왜곡시킬 수 있으며, 기업은 기업운영방식에 의해 운영하는 것이 바람직함.
  - 단, 공공시설이나 지역복지 차원에서의 활용은 일정기간동안 관의 운영 및 관리가 필요함.
- | 폐교활용 목적을 명확히 하여야 함.
- 폐교활용이 직접적인 수익창출이 목적인지, 간접적인 파급효과가 목적인지 명확히 하여야 함.
  - 수익창출이 목적인 경우 시장경제원리에 따라 시장성 여부 및 철저한 비용/수익 분석을 통한 운영이 필요함.
  - 간접적인 파급효과(공공복지, 지역차원의 경제적 효과, 지역이미지 제고 등)가 목적인 경우 투자에 따른 비용을 감수하고 장기적이고 거시적인 차원에서의 접근이 필요함.

| 지자체 및 교육청의 재정적 지원 필요

- 폐교의 효율적 활용측면에서 우선 지자체가 교육청으로부터 매입 또는 무상양여 등으로 확보한 후 폐교활용에 대한 사업신청 공모를 받을 필요가 있음.
- 이를 통해 적격의 사업대상자를 선정, 선정된 사업자에 대해서는 지역사회 발전을 위한 차원에서 도비 및 시·군비의 재원을 마련하여 자금지원(건물 리모델링 및 주변환경 개선 비용 등) 등 정책적 지원 필요.
- 임차인은 계약기간의 보장 없이 시설 리모델링에 대한 비용을 전적으로 부담해야 함. 임대료 수준에서 개보수 비용에 대한 지원이 필요하며, 사후 교육청 및 지자체의 필요에 의해 계약기간이 종료될 경우 기 투자비용에 대한 적절한 보상이 필요.
- 폐교 임대 시 사용할 수 있도록 교육청 및 지자체에서 기본정비를 한 후, 적정 임대료를 받는 것이 필요.

| 모니터링 및 지속가능한 발전계획 마련

- 폐교를 통한 사업의 지속성이 유지되기 위해서는 모니터링 및 중장기 발전계획을 수립, 프로그램 개발 및 운영 등 업그레이드가 필요. 이를 위해 해당지역의 전문가들이 참여하여 재능기부를 통한 컨설팅을 할 수 있는 시스템 구축 필요.
- 사업자 측면에서의 지속성 확보를 위한 노력도 필요하지만 지자체가 관심을 가지고 모니터링, 발전방안 모색 등의 역할을 수행해야 할 것임(중장기 지역 내 폐교 활용 방안 계획 (안) 및 연간 단위의 모니터링·성과보고서 발간 등).

## ● 해외사례의 시사점

| 폐교활용에 있어 다양한 주체의 참여에 의한 의견수렴

- 일본농촌폐교는 활용검토과정에 지자체·주민·민간 기업, NPO와 이들이 혼합된 검토위원회를 조직하는 등 다양한 주체가 같이 참여하며, 검토과정에는 워크숍 등 다양한 의견을 수렴.
- 활용에 있어서 지역주민이 폐교를 보존하여 활용하고 싶어 하는 요구, 건물의 역사적·문화적 가치, 건물의 안정성과 같은 물리적인 부분과 변화하는 지역사회의 요구가 어떠한지 파악하여 반영됨.

| 폐교를 지역경제 증진을 위해 활용

- 급격한 인구과소화로 침체되어 있는 지역 활성화라는 측면에서 대부분의 폐교를 지역주민이나 지역경제 증진을 위해 활용.
- 사용용도는 지역노인의 복지시설과 주민의 가계경제에 도움이 되는 시설, 주민 간의 교류로 커뮤니티를 강화하는 시설로 활용하고 있으며, 이용률을 높이기 위하여 여러 기능이 복합화 됨.

| 폐교활용 특성에 맞게 운영주체 결정

- 공공단체와 민간사업자 각각의 장점을 살려 시설특성에 맞게 운영주체를 결정.
- 복지법인, NPO 법인, 제3섹터 등의 비영리법인에 의해 운영되는 경우가 많음.

| 주민들의 참여 기회 확대

- 폐교는 지역 커뮤니티의 상징적인 시설이므로 교육청과 해당지역 행정기관의 상호 협조로 폐교용도의 검토와 결정에 주민이 적극적으로 참여할 수 있는 기회를 만들어야 하며, 지역에 필요한 시설에 대한 주민들의 요구를 적극적으로 반영해야 함.
- 폐교를 지역 활성화를 위한 지역중심시설로 지속적으로 활용하기 위하여, 외부인에게 임대하여 지역과 유리된 시설이 되는 것을 지양하고 지역주민을 위한 문화시설, 고령자를 위한 시설, 지역주민의 가계소득을 높일 수 있는 시설로 하는 방안의 적극적인 모색이 필요함.
- 활용폐교가 비영리적인 시설이어도 지속적으로 유지되기 위하여 일본의 NPO법<sup>15)</sup>과 같은

15) NPO(Non Profit Organization) — 1998년 NPO법에 의해 ‘특정비영리활동 법인(NPO법인)’으로서 법인격을 취득 특정비영리활동이란 보건, 의료 또는 복지의 증진을 도모하는 활동, 사회교육의 추진을 도모하는 활동, 마을 만들기의 추진을 도모하는 활동, 문화, 예술 또는 스포츠의 진흥을 도모하는 활동, 환경의 보전을 도모하는 활동, 재해 구원활동, 지역안전활동, 인권의 옹호 또는 평화의 추진을 도모하는 활동, 국제협력활동, 남녀공동참여사회의 형성과 추진을 도모하는 활동, 아동의 건전육성을 도모하는 활동, 상기의 활동을 하는 단체의 운영 또는 활동에 관한

사회 지원 관련법의 제정이 필요함.

### (3) 폐교의 활용·운영실태 분석 및 과제도출

#### ① 분석의 틀

| 폐교의 활용 및 운영실태 분석을 위하여 중력모델(Gravity Model)을 이용한 폐교의 지역별 영향력 산정을 산정하고 기존 폐교의 활용실태를 분석하였음.

| 또한 폐교운영자 설문조사 및 현장실무자 인터뷰를 통하여 충남의 폐교의 활용성 제고 방안과 운영실태의 과제를 도출함.

#### ② 충남 폐교 현황 및 활용실태의 시사점

##### • 자원여건

| 충청남도 전역에 고속도로의 조성으로 전반적인 접근성은 양호한 것으로 나타났으며, 산촌 및 어촌마을의 경우 국도, 지방도에 이어 군도로 연결되어 도달하는 경우가 있으나 큰 어려움 없이 도달할 수 있는 여건이 됨

| 배후시장이 될 수 있는 대도시 및 지방도시가 인근에 입지한 경우가 대부분이며, 그런 여건이 충족되지 못한 대상지의 경우 역사관광지 또는 생태관광지로 유인력을 갖추고 있기 때문에 시장형성에는 충분한 것으로 나타남

| 지역이 보유한 자원은 다양하게 나타났으나 자연자원(자연경관, 길, 동식물)이 필수적으로 포함되어야 하며, 역사, 종교, 민속 등의 소재가 부수적으로 결합되는 형태가 바람직한 것으로 나타남

##### • 운영방식 및 프로그램

| 자원의 취득 방식이나 운영형태에서 나타나는 특징을 보면 개인 단독에 의한 방식보다는 주민 공동 운영이나 지자체에서 매입 또는 대부하여 지자체가 직접 운영하거나 개인에게 위탁하는 방식이 두드러지게 나타남.

| 운영되는 사업의 지역과의 연관성을 살펴 본 측면으로는 지역의 산물이나 자연환경 등을 전면적으로 활용한 경우가 대분이며 지역외부에서 입주한 경우에는 지역의 고유한 자원

---

연락, 조연 또는 원조 활동 등 12항목으로 지정되어 있다.

과는 동떨어진 소재가 사용되고 있음.

| 운영되고 있는 프로그램은 참여기간 및 소요비용 등 다양한 종류 및 유형으로 구비되어있으며, 사이버 참여 방법, 스타급 인물을 활용과 같은 프로모션의 도입도 시도되고 있음.

#### ● 정보지원 사업 활용

| 정부의 지원사업에 의한 폐교자원의 기반 구축은 사업의 성패는 물론 사업의 규모와 홍보에 이르기까지 수준을 좌우 하는 요인이 되고 있으며, 사례 대상에서는 중앙지원사업(녹색농촌체험마을, 살기 좋은 마을만들기) 및 도나 기초지자체에서 폐교자원을 직접 매입하거나 대부하여 적합한 운영자에게 위탁운영을 시키는 등의 지원이 이루어지고 있음.

### ③ 폐교운영자 설문조사 및 인터뷰 결과분석

#### ● 영세한 수익구조 체계

| 설문조사 결과 폐교를 방문하는 1인당 평균 이용단가는 29,079원이며, 1개소당 방문자는 연간 3,898명인 것으로 조사되었음.

| 이를 금액으로 환산하면 운영되는 폐교 1개소당 연간 수익은 113,349,942원으로 기존 보수 및 신축에 따른 초기 비용 및 직원 급여 등의 고정비의 지출을 제외하면 순수익은 높은 편이 아님.

| 또한 사업체 운영을 위한 사업수익부문에서는 평균점수가 3.52점으로 부족하다는 응답이 높게 나타남에 따라 영세한 수익구조 체계를 개선하기 위하여 폐교의 세부 용도에 따른 프로그램의 개발 및 지자체의 지원이 필요함.

#### ● 이용객 형태에 따른 마케팅 방안 필요

| 전체 이용객 중 단체이용객이 49.2%로 가장 높았으며 개별이 46.2%로 용도별로 타깃을 선정하여 마케팅 방안을 수립하여야 함.

| 또한 연령별로도 30-50대가 23.4%로 가장 높게 나타남에 따라 연령별 프로그램을 세분화하여 마케팅 방안을 수립하도록 하여야 함.

#### ● 지자체의 지원 활성화 필요

| 폐교 운영과 관련하여 지자체의 지원 만족도가 낮게 나타남에 따라 지자체 지원에 대한



비중의 확대가 필요함.

| 또한 폐교활용과 관련하여 지자체의 계획 및 대책이 마련되어 폐교가 지역의 구심점이 될 수 있도록 하여야 함.

#### ● 지역주민과의 우호적 관계 지속

| 폐교의 활용자가 주민이든 외부업자이든 폐교활용시 주민과의 마찰은 비교적 일어나지 않는 것으로 나타났으나 마을 주민의 반대와 갈등을 효율적으로 조절할 장치가 필요함  
| 또한 주민들이 폐교를 중심으로 문화예술공간으로 활용할 수 있는 방안을 제시하여야 함.  
| 복리시설 중 노인요양시설의 경우 적정한 대상 및 혜택의 지침을 마련하여 지역민(지역 출향민, 인근지역민 등 차등)에게 특혜를 줌으로써 지역민과의 우호적 관계의 단초를 마련 할 필요가 있음.

#### ● 사업유형에 따른 계절적 편차 극복

| 주민을 대상으로 하는 유형과 노인요양시설로 구분되는 복리시설을 제외한 체육시설, 문화시설, 숙박시설의 계절적 기복이 심한 것으로 나타나고 있음.  
| 계절별 비수요 유형을 구분하여 계절에 다른 대안 사업으로 유연하게 운영하는 방안의 모색이 필요함. \*예: 하절기 캠핑장+동절기 겨울서당

#### ● 운영주체에 따른 사업 양상의 차이 해소

| 개인이 매입한 경우, 지자체로부터 대부, 교육청으로부터 대부로 구분하였을 때, 연간 이용인원의 규모가 지자체, 교육청이 월등히 높게 나타났으나 연간 이용일수에서는 개인 매입이 가장 높게 나타났고 지자체, 교육청 순으로 나타나 규모면에서는 지자체와 교육청 대부유형이 우세하지만 지속적인 이용객 확보에는 개인 매각 유형이 유리한 것으로 나타나고 있음.  
| 개인이 매각한 경우 기복이 전혀 없다는 응답이 가장 높았으나, 지자체와 교육청 대부 유형에서는 기복 정도가 보통이거나 있고 없고의 판단이 극단적으로 나타나고 있어 지자체나 교육청 대부 활용시 대책이 마련되어야 함.

#### ④ 폐교활용의 과제도출

##### ● 중앙 및 지방정부의 역할 재정립

| 중앙정부에서는 시·도마다 달리 운용되는 업무계획 수준의 ‘폐교재산 활용계획’이나 ‘폐교관리 매뉴얼’을 통합가이드라인 및 매뉴얼 수준으로 통일화 하여 운용상 발생되는 혼선을 막고 일률적인 기준에 의한 운용을 꾀함

| 폐교재산 활용에 있어 지자체의 역할이 명시되어 있음에도 미온적인 태도를 보이고 있음에 따라 중앙정부 및 지역사회와 연계한 활용계획과 실질적인 지원을 수립하고 이끌어내는 실질적인 주체로 역할을 정립하여야 함

##### ● 교육청의 역할 증대 및 개선

| 폐교자원의 자체 활용에 따른 부담으로 매각 및 대부 위주의 소극적인 처리 위주의 처분 방식에서 벗어나 적극적으로 지역의 여건 및 장점을 파악하고 지역민과 친밀도가 높은 발전방안을 모색하여야 함

| 폐교자원이 지역사회의 공적자산임을 인식하고 지역사회와의 지속적인 상생 가능성을 제고하기 위하여 폐교활용 방안 및 활용 주체를 발굴을 강화하고 개선하여야 함

| 현재 교육청 재산으로 되어있는 폐교자원의 처리방식을 해당 지자체에 대해서는 차등된 조건으로 우선매각하거나 임대하는 방식, 지자체와의 재산교환 등을 통해 지역의 공익적 자원으로 지속되도록 함

##### ● 활용방안 및 운영자 발굴 및 지원

| 폐교자원의 효율적인 관리 및 활용을 위해서 광범위한 관점에서 활용가능성을 발견하고 활용가치를 위한 아이템 발굴을 강화하여야 함

| 폐교운영의 주체는 활용에 있어 성패를 좌우하는 요인이 되기 때문에 지역내외의 다양한 분야의 운영인력의 발굴과 양성할 필요가 있으며, 다양한 네트워크를 활용하여 인적자원의 중·단기 교류나 공모방식의 효율성을 꾀함

##### ● 입지에 적합한 활용방안

| 폐교활용에 있어 주변 환경이나 입지여건은 시설의 용도를 결정짓는 요인이 되기 때문에

지역에 적합하고 지역주민과 친화도를 높여갈 수 있는 활용방안 모델을 적극적으로 검토하여야 함

| 이를 위하여 해당 폐교가 당초에 지닌 사회적 기능과 가치는 물론 공간적, 정서적, 문화적 특성과 부합하고 지역이 나아가고자 하는 미래 비전과의 연관 및 영향에 대해서도 고려하여 활용방안을 수립하여야 함

| 현행 폐교자원의 활용은 매입자나 임대자의 사업운영계획에 의존이 높아 지역의 발전방향과 지역주민의 의견과는 상반되게 이루어지는 경우가 발생하기 때문에, 해당지자체의 의견 및 주민공청회를 통한 지역과의 공생발전이 초기부터 형성되도록 함

#### ● 지역주민 참여방안 확대

| 폐교는 기본적으로 지역 내 커뮤니케이션과 지역주민의 감성과 문화가 형성된 근원이므로 활용에 대한 주민의 이해와 공감대를 이끌어내는 것이 필요하며, 이러한 활용에 있어 주민들의 역할을 부여하고 발생하는 물질적 정서적 이익에 대한 사전 인식이 요구됨

| 폐교의 활용성 제고와 성공적인 운용을 위해서는 지역주민에게 희망과 자부심과 더불어 문화적, 경제적 이익에 비중을 두어야 하며, 장기적으로는 의식개혁 등 주민 역량강화 방안이 마련되어야 함

#### ● 제도의 보완 및 개선

| 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법에서 규정하고 있는 무상대부 조건이 지나치게 까다롭기 때문에 교육목적으로 하는 활용사업인 경우 지역의 정서와 실정에 맞는 대상자가 선정되도록 해당 교육청에 자율권 부여, 수의계약 조건 완화 방안의 모색이 요구됨

| 임대기간이 단기로 이루어짐에 따른 사업 구상 및 시설 투자에 대한 위축을 해소하기 위하여 특별한 결격사유가 없는 한 민간 개발사업자에 대한 임대기간의 연장, 교육청의 재사용 등의 경우를 제외한 재임대의 보장이 이루어져야 함

## 2) 정책제언

### (1) 폐교활용의 기본방향

#### ① 중앙 및 지방정부차원에서의 대안 마련

- 중앙정부의 명확한 지침 수립

| 폐교재산의 활용에 대한 업무를 각 지역 시·도교육청에 일임하면서 발생하고 있는 제도 운용상 혼선을 방지하기 위해 주무부처인 교육부의 명확한 관리운용 지침제시가 필요함.

- 지방정부의 종합적 활용계획 수립

| 지방정부 차원에서 지역사회와 연계한 종합적인 폐교 활용계획과 실질적인 지원방안 등을 수립하고 지역내의 생산적 가치자원으로 활용해 나가는 것이 바람직하므로 폐교지원 및 활성화를 위한 종합적이고 장기적인 마스터플랜을 수립함.

#### ② 교육청 차원의 활용제도 개선

| 소극적 측면에서 단순히 폐교재산의 직접적 활용보다는 임대나 매각 등 제한적인 범위의 기본재산 관리 차원에서만 소극적으로 이루어지고 있는 관리운영 정책의 개선이 필요함.

| 이에 지역교육청에서는 폐교 재산의 관리운용 체계를 갖추고 폐교재산 활용 관련 계획을 수립함에 있어 좀 더 능동적이고 적극적으로 다양하게 분포하고 있는 폐교에 대한 수요(복지, 교육, 체험, 예술, 문화, 관광 등)를 파악하고 지역의 지리적, 문화적, 인적 여건의 강점과 결합하여 지역과 친밀도가 높은 발전방안을 전향적으로 검토해야 함.

| 해당 교육청의 폐교자산을 사회적 공익자원으로 인식하고 활용하면서 지역사회와의 지속 발전 가능성을 높여 나갈 수 있도록 하기 위해 폐교 활용주체의 발굴 노력을 강화하고 개선해 나가야 함.

#### ③ 폐교 활용·운영자의 발굴 지원

- 폐교재산 활용 아이템 발굴 지원

| 충남지역에 산재하고 있는 폐교 재산을 대상으로 폐교 재산 활용 아이템 발굴 공모전을 개최하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것이며, 뿐만 아니라 발굴된 폐교활용 사업 아이템 등에 대한 아이템 보상제를 실시토록 하는 등의 지원방안을 강화해 나가는 것이 바람직함.

#### ● 폐교 운영자 발굴 지원

| 현재 대부분의 농어촌은 이미 심각한 고령화가 진행되어 있는 실정으로 지역 내에서 폐교를 활용할 만한 주체를 찾기란 쉽지 않고, 실질적으로 없는 경우가 대부분이므로 지역내 외에서 전문적 식견과 강력한 의지와 추진력을 가진 다양한 운영인사(예술가, 교육자, 과학자, 관광, 이벤트전문가 등)나 주체(각종 단체 및 협회 등)를 발굴할 필요가 있음.

| 특히, 기존에 개인을 중심으로 개별적인 운영주체가 운영하는 형태로 진행되어 오면서 많은 어려움을 겪고 있는 재원확보와 시설운영, 운영비의 어려움을 해소할 수 있도록 하기 위해서는 기업 및 법인체의 투자참여를 가 가능하도록 방안의 모색이 필요함.

#### ④ 입지여건에 맞는 활용방식으로 전환

| 충남지역 폐교의 경우도 다양한 입지여건을 가지고 있으므로 보다 지역에 적합하고 지역 밀착경영과 지역주민과의 친화도를 높여 나갈 수 있도록 유형별 폐교 활용방안 모델을 보다 적극적으로 검토해 나가는 것이 필요함.

#### ⑤ 지역주민의 참여 활성화 방안 모색

| 주민들에게 폐교활용의 취지와 내용, 그 효과와 지역의 이익 등을 충분히 인식시켜 공감대를 이끌어 내는 것이 필요하며, 폐교를 왜 활용해야 하는지, 주민들의 역할은 무엇인지, 그래서 얻는 것이 무엇인지에 대한 상호 공감대가 형성되어야 함.

| 또한 농촌개발의 중요한 사회적 인프라 시설로 폐교를 활용해 나가기 위해선 폐교활용과 관련한 주민 역량 강화를 위한 의식개혁의 노력과 교육이 지속적으로 필요함.

## (2) 폐교활용을 위한 정책추진방안

### ① 충청남도 차원의 폐교활용 체계와 교육청과 협력강화 방안

#### • 관리주체의 조정과 공동협력

| 현재 폐교가 교육청 재산으로 되어 있기는 하지만 기초 지방자치단체와의 재산 교환 촉진  
을 통해 지자체에서 매입 또는 임대하여 관리하고, 정책적으로 지역발전에 다양하게 활용  
해 나가려는 노력과 상호협력이 필요함.

#### • 상생발전 협력네트워크 시스템 구축

| 충청남도와 각 시·군, 교육청이 함께 참여하는 상생협력 발전포럼을 구성하고 지역사회  
교육과 사회적 공공재산의 공동이용관리 모색을 위한 논의채널을 운용토록 함.

| 이를 위해 우선 충남도, 각시군, 교육청 등에 재산업무를 담당하는 공무원들 모임을 구성  
하여 매년 1~2회씩 정기적으로 세미나, 토론회, 협의체, 공동연찬회 등의 모임을 통하여  
폐교재산을 포함한 지역사회 자산인프라의 공동 활용을 모색하고 미래지향적 발전방향을  
강구해 나가도록 함.

### ② 지역입지 유형과 운영주체 특성을 고려한 활성화 방안

| 폐교 재산의 활용 시에는 반드시 해당 지자체의 의견을 수렴토록 하는 것을 의무화하여,  
지역주민들을 대상으로 사업설명회를 거치도록 하는 것이 바람직하고 필요하며, 이는 궁  
극적으로 해당지역과 공생발전, 안정적인 운영과 협력체계 마련을 위해서도 필요한 사안  
이므로 주민공청회 및 관계기관 의견서 반영을 위한 과정을 거치도록 의무화함.

### ③ 기존 폐교활용 제도의 보완 및 개선 방안

#### • 계약제한 완화 및 자율적 책임성 부여

| 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」 제5조 제5항에서 정한 무상대부의 조건도 너무  
까다롭게 규정하고 있어 이것 역시 완화하는 것이 필요함.

| 폐교 시설을 교육목적으로 활용 시 사업내용을 구체적으로 검토하여 지역정서와 실정에 맞도록 대상자 선정에 있어 해당 교육청에 자율권을 부여하고, 수의계약 조건 등도 크게 완화하는 방안을 적극 모색할 필요가 있음.

- **임대기간 확대 및 재계약 보장**

| 특별한 결격사유가 발생되지 않는 한 장기적으로 계약이 이뤄지도록 제도를 보완, 민간개발 사업자에게 법에서 허용한 임대기간의 범위를 최대한 연장토록하고, 임대기간이 만료된 후, 다시 관할 시·군 교육청에서 재개교 등의 특별한 사항이 없는 한 기존 임대자에게 재 임대가 될 수 있도록 보장함.

### (3) 세부추진계획

#### ① 충청도와 시·군 차원의 대응계획

- **폐교재산 평가관리운영 점검시스템의 마련**

| 기존 임대 학교나 매각 학교 등의 경우도 정례적이고 주기적인 관리감독 평가시스템을 도입하여 목적 이외의 사용이나 방치 등으로 인한 폐해가 발생하지 않도록 폐교 재산의 효율적인 관리운영 시스템을 마련

- **폐교활용 자문기구 구성 운영 및 전담인력의 전문성 강화**

| 가칭 “충청남도 폐교 활용 자문위원회”를 구성 운영하여 각 시군 지역에 산재해 있는 폐교자원의 효율적인 활용방안을 적극적으로 모색해 나가도록 하는 방안검토가 필요함.

| 폐교활용 자문위원회에서는 신규로 폐교가 예정된 것도 사전에 충분히 심의하도록 하고, 기존에 폐교된 재산도 임대기간이 만료되었거나 여러 사유발생으로 인해 해지되는 등의 사정이 있는 경우도 포함하여 자문과 심의가 이루어지도록 역할을 부여함

| 특히, 충청남도의 경우에는 전국 최초로 충남발전연구원 부설로 사회적경제지원센터가 설립 운영되고 있으므로 교육청과 업무협약을 통해 이들 기관을 폐교 활용 지원컨설팅 기관으로 지정하여 충남지역 폐교의 경제적 활용을 적극 지원해 나가도록 함.

- 재정적 지원근거의 제도적 장치 마련

| “지역폐교의 경제적 이용 촉진과 사회적 인프라 활용을 위한 지원조례”를 제정하여 재정적 지원근거를 기초로 단계적으로 발전해 나갈 수 있도록 하는 방안모색도 강구될 필요가 있음.

## ② 지역사회와 주민참여 연계성 강화계획

- 주민의견 수렴절차 마련

| 폐교 재산의 효율적 활용과 운영의 성공을 뒷받침하기 위해선 지역사회와 지역주민들의 적극적인 참여와 전폭적인 성원이 있을 때 담보될 수 있음.

| 폐교재산의 활용계획 수립 단계 및 공고 단계에서 주민설명회 등을 통한 지역사회와 지역주민들의 참여가 보장되는 의견수렴 절차 마련하여 시행해 나가는 것이 바람직함.

- 지역사회와의 연계성 강화를 위한 전략적 협약 체결 추진

| 폐교는 지역주민의 추억과 역사와 문화가 담긴 곳이기에 주민과 함께하는 사업을 만들어 가는 것이 바람직하며, 지역사회 커뮤니티 통로로서의 기능과 역할을 하던 곳들이기에 지역사회와 연계된 역할과 기능을 지속적으로 담당해 나가도록 고려하는 것이 바람직함.

| 이를 위해 지역사회 각종 단체나 마을, 향토기업 등과의 전략적 제휴 및 체인화 사업 등을 추진하고 지역자원을 상호 네트워크화 함으로써 상생의 기틀을 만들어 나가는 진흥추진책을 강구하고 상생협약을 체결토록 각 지자체에서 행정적인 지원과 협력을 유도해 나감.

## ③ 기존 민간매각 및 임대 폐교의 활성화 계획

- 지역사회 기여도 평가 및 모니터링 시스템 도입

| 이미 기존에 민간에 매각되었거나 임대하여 관리되고 있는 폐교에 대해서도 효율적 관리운영이 이루어지도록 하는 것이 지역사회의 발전과 활력을 촉진하는 방안이 되므로 폐교를 지역의 사회적 인프라 자산으로 인식하고 관리해 나갈 수 있도록 정례적으로 지역사회 기여도 평가와 모니터링 시스템을 도입하여 운영토록 하는 것이 필요함.



- **공공예산 지원사업의 철저한 지도감독 실시**

| 폐교 운영 지원을 위한 공공예산 지원시설의 경우, 보다 철저한 지도감독과 함께 사업운영 평가 등을 통해 일정수준이상 성과를 창출하기 어려운 경우나 민간매각 재산이라 할지라도 투자운영이 지지부진하고 방치되어 있는 경우, 예산지원을 중단하거나 지자체에서 재매입을 통해 공익적으로 활용될 수 있도록 하는 방안을 적극 모색해 나감.

| 최근 정부차원에서 사회적 기업 및 마을기업의 육성과 협동조합법 발효 등으로 인해 폐교시설 자원의 활용이나 이용가치가 커질 것으로 전망되므로 공공예산 지원사업의 철저한 지도감독 등을 통해 예산의 효율적 활용이 이루어지도록 대책을 마련해 나감.

- **폐교의 사업운영 및 조치결과보고 의무화**

| 기존 민간매각 및 임대 폐교의 경우, 성공적으로 잘 운영되고 있는 것도 있으나 일부 민간매각 시설이나 임대 폐교의 경우 지가상승을 목적으로 매입을 한 이후 장기간 방치하고 있거나 운영미숙 및 기타사유로 운영이 중단되거나 거의 방치되고 있어 지역자산의 효율적 활용이 이루어지지 않고 있거나 목적이외의 형태로 운영되면서 지역으로부터 외면을 받는 경우도 종종 발생하고 있음.

| 따라서 이러한 상황발생을 미연에 방지토록 하고 향후 정책적 지원이나 운영개선을 도모하기 위한 차원에서 일정기간 독립적 운영이 가능할 때까지 사업운영 및 조치결과보고 의무화 등을 담보토록 하는 지역폐교 활용의 협력적 행정협약을 추진토록 하고 시설운영 개선의 효율화와 폐교 진흥촉진의 계기로 활용토록 하는 방안을 고려해 나가도록 함.

#### ④ 기타 신규 발생 폐교시설의 공익적 활용 강화계획

- **지역사회 서민 영세경제주체의 합동사무실로 활용도모**

| 최근 사회경제 환경변화에 따라 급증하고 있는 서민경제 사업체(사회적기업, 마을기업, 협동조합 등)나 각종 지역사회 직능단체의 경우 마땅한 활동공간이나 사무공간의 확보에 어려움을 겪는 경우가 많으므로 이들을 위한 합동사무실 등으로 활용되도록 함.

- **사회적 기업 및 협동조합 사업장으로 활용 모색**

| 폐교시설의 경우 수도, 전력 등 기본적인 인프라 기반을 갖추고 있으므로 이들 시설들을

활용하여 최소한의 리모델링을 통해 사회적 기업이나 협동조합의 생산 활동기반을 위한 작업장 등으로 다양하게 활용해 나갈 수 있도록 하는 방안을 지자체 차원에서 적극 검토하고 관련제도의 개선을 적극 추진토록 함.

#### ● 지역친화 생산연구시설로의 활용 도모

| 농산촌 지역에 분포하고 있는 폐교시설의 경우, 개인이 매입하거나 임대하는 데에는 다소 어려움이 따를 수 있으므로 이를 공동으로 활용할 수 있도록 법인이나 공동체 개념의 협동조합 등이 매입하거나 임대할 수 있도록 함.

| 또한 이들 시설을 기반으로 지역특화 작목이나 특화산업의 생산연구시설 등으로 활용해 나갈 수 있도록 함으로써 사회적 지역생산경제기반 인프라 자원으로서의 활용을 적극 추진하여 새로운 지역가치 창출에 기여할 수 있는 시설로 특성화 시켜 나가도록 함.

#### ● 컨트리-홈텔(Country Home-tel) 및 교육은퇴자 가족휴양소로 전환 모색

| 해당지역 교육청 등에서도 재산관리 차원에서만 접근하지 말고 지역교육가족 복지차원의 교육은퇴자 가족휴양소로 개조 전환하여 교육봉사자 및 은퇴직원에게 지원을 위한 휴양소 등으로 제공하고 최소한의 비용으로 기본서비스를 제공받는 교육복지 시설로의 활용방안 등을 적극 모색해 나가도록 함.

## 2. 연구의 한계

| 충남의 농산어촌 폐교의 실태를 분석하고, 활용성 제고 방안을 제시하는 본 연구는 폐교의 활용에 대한 실증적인 심층분석을 위하여 운영자 및 지역주민에 대한 연구대상지역에 비교 조사가 이루어져야 함

| 그러나, 충남의 농산어촌 폐교 연구대상이 다수 입지하고, 성공사례지역이 많지 않기 때문에 국내사례에서는 전국을 대상으로 조사를 하였음. 따라서 앞으로 지속적인 연구를 통하여 실증연구 대상지역을 충남에서 폐교 유형별로 선정하여, 단계적 세부과제를 도출하여 구체적인 시책사업을 제시하는 연구가 이루어져야함.

## 참고문헌

- 김동희(2002), 행정법Ⅱ, 박영사
- 농어업농어촌특별대책위원회(2006), 농어촌 활성화를 위한 폐교활용 방안 공개 토론회
- 마상진(2010), 농촌의 폐교활용 실태와 정책과제, 한국농촌경제연구원
- 박성우(2009), 폐교 공간 유형별 시설기준과 활용실태에 관한 연구, 성균관대학교 대학원
- 신승관(2011), 폐교재산의 효율적인 관리방안에 관한 연구 상지대학교 대학원
- 유진이(2001), 생활권 청소년활동의 활성화 방안 연구, 명지대학교 대학원
- 이덕룡(2005), 폐교시설의 이용특성과 활용에 관한 건축계획적 연구. 원광대학교 대학원
- 이상욱(2010), 폐교 활용에 있어서 용도별 적합성에 관한 연구, 성균관대학교 대학원
- 이영실(2011), 폐교를 활용한 문화시설의 네트워크를 통한 지역 문화예술 활성화 방안 연구, 홍익대학교 대학원
- 이자연(2003), 전라북도 초등학교의 폐교에 관한 연구, 성신여자대학교 대학원
- 조성찬(2006), 폐교재산 활용방안에 관한 법적 고찰, 대전대학교 법무행정대학원
- 조영재 외(2009), 도곡초등학교 활용방안 연구, 충남발전연구원
- 충남교육청(2012), 「2012년도 폐교재산 활용계획」
- 충남교육청(2011), 「폐교관리 매뉴얼」
- 최준렬(2008), 농산어촌 소규모학교 정책 분석, 「지방교육경영」 13권
- www.hkbs.co.kr, 환경일보
- www.youthnet.or.kr, 한국청소년수련시설협회 홈페이지

## <부록 1> 교육청의 폐교업무 프로세서

| 특별시·광역시·도 및 특별자치도의 교육감은 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제4조의 활용계획에 따라 폐교재산의 활용계획을 수립하여야 함.<sup>16)</sup>

### (1) 폐교업무 프로세스의 개발 목적

| 2000년대에 들어 폐교재산의 대부자 또는 지역주민들의 재산권과 관련된 소송이나 민원 제기가 늘면서 대응과 처리를 위한 행정력이 지중되면서, 본연의 업무인 폐교재산의 매각 및 대부 업무추진이 지연되고 있는 추세임.

| 또한, 지역주민들이 기부나 노력봉사에 의하여 건립하여 가꾸고 발전시킨 폐교재산에 대한 활용 방안이나 법령에 대하여 다양한 의견을 개진하는 등 행정적인 변화가 요구되고 있음.

| 현재 지역 실정과 상황에 맞게 폐교재산을 관리하는 방안으로 '폐교업무 프로세스'를 개발하여, 폐교재산을 건전하고 유용하게 활용하도록 적극 행정을 펼쳐 지역사회 발전에 도움이 될 수 있도록 추진하기 위함.

### (2) 업무 매뉴얼

#### ① 대부

#### 가. 일반적인 대부방법

| 『폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법』 제5조 및 『공유재산 및 물품관리법 시행령』 제29조에서 규정한 경우를 제외하고는 일반경쟁입찰에 의함.

| 수의계약에 의한 대부대상일지라도 대부 신청자가 2인 이상인 때에는 일반경쟁입찰로 전환하여야 함.

---

16) 폐교재산의 활용계획에는 ①폐교재산의 실태조사, ②폐교재산의 유지·보수를 위한 관리계획, ③폐교재산의 대부 및 매각 등 활용계획, ④그밖에 폐교재산의 활용 촉진에 관한 사항을 포함하여 수립하여야 함.

#### 나. 대부 목적 등의 지정과 이행상황 점검확인

- | 대부 목적 지정 : 폐교재산을 대부할 때에는 대부신청자로부터 구체적인 폐교재산 활용계획서를 제출받아 면밀히 검토하여 목적과 용도를 지정하여 대부하여야 함.
- | 계약해지조건의 지정 : 대부계약일로부터 1년 이내에 대부 목적사업에 착수하여야 하며, 대부 목적 외로 사용하지 아니할 것과 대부조건 위반시 대부계약을 해지한다는 조건을 붙여야 함. (공유재산 및 물품관리법 시행령 제29조 제4항)
- | 폐교재산 활용의 용도가 다른 법령에 의거하여 인·허가, 등록, 신고 등을 받아야 하는 시설(청소년수련시설 등)일 경우, 교육장이 정하는 기간 내에 관할청으로부터 필요한 인허가 등을 받지 못할 경우에는 계약해지 조건을 반드시 붙여야 함.
- | 이행상황 점검확인 : 교육장은 대부목적 및 조건의 이행상황을 정기적으로 점검·확인하여, 계약조건의 위반사항이 확인될 경우에 즉각 시정요구 조치하고, 미 이행할 때에는 계약을 해지하여야 함.
- | 전대의 금지 : 폐교재산을 대부받는 자가 재산관리청의 승인 없이 대부받은 재산의 일부 또는 전부를 제3자에게 재 대부하는 일이 없도록 감독을 철저히 하여야 함.

#### 다. 재산권 분쟁이 예상되는 문제폐교 해결방안

- | 대상학교 : 대부하고 있는 폐교에 과잉 투자로 인한 손익분기점 미달 등으로 대부기간의 장기화 및 대부료 연체 등의 문제가 발생하거나 예상될 때

##### | 해결 방안

##### ① 문제점이 존재하거나 예상되는 폐교의 행정조치

- 재산환수에 문제가 있을 것으로 예상되는 폐교에 대하여는 대부기간 등을 감안하여, 대부자에게 계약기간 만료 1년 전에 향후 자체처리 계획을 설명
- 재산상 권리권한 행사에 대한 구체적 내용을 공문 발송하여 향후 법적 문제 대응
- 대부의 지속이 이어지기를 희망하는 대부자일지라도 향후 매각에 대한 세부적인 상세한 계획 설명 등을 통하여 대부 만료기간이 경과되면 원상복구 또는 기부채납이 완전히 이루어지도록 조치

##### ② 대부 시설물에 대한 과잉투자 사전 억제

- 시설물의 과잉투자로 수익금 결손이 예상되거나 당초 대부계획서 상의 계약 불이행으로

인하여 받는 불이익에 대한 사전설명과 협조를 구하는 등으로 사전 예방조치

- 영구시설물 형태의 구조물을 설치할 하지 않도록 유도 하고, 탈착이 용이하고 분리 후에도 원상이 손실 또는 훼손이 되지 않는 범위 내에서 사용 허용

③ 시설물 투자 허용시의 사후처리 철저

- 불가피하게 대부자가 시설물의 구조변경 및 증축 등을 요청할 경우 이에 대한 승낙서와 추후 확인서 발급 등으로 향후 대부기간 만료시 재산권 행사 및 철거관계를 명확히 할 것

④ 대부료 장기 미납자에 대한 처리 방안 강구

- 장기적인 대부료 체납은 지속적으로 납부독촉을 하고, 계속 이행하지 않을 경우 대부계약에 명시된 계약의 해지 또는 체납처분의 행정적 조치

라. 손해보험 가입

| 폐교건물을 대부, 사용·수익허가를 할 때에는 유무상에 관계없이 대부받는 자 또는 사용·수익허가를 받는 자에게 그 재산에 대한 손해를 보상하기 위한 손해보험계약 체결

- 신청방법 : 계약서를 작성한 후, 서울보증보험을 방문하여 계약서에 명시된 내용을 토대로 대부자의 상환능력을 받아서 1년~3년간의 임대보증료의 지급 보증서를 받음
- 보증서 내용 : 보증금액에는 임대료 및 시설투자된 부분의 철거비를 합산하여 지급보증서를 발급 받도록 함

※ 미활용 폐교는 교육시설재난공제회에 가입하여 재산손실에 대비

마. 영구시설물 축조에 따른 무상대부 및 시설개량비 공제

| 기부를 조건으로 영구시설물을 축조한 자(그 상속인 및 기타 당해 재산에 관한 권리 승계자 포함)에 대해서는 기부 채납된 재산의 가액을 연간 대부료로 나눈 연수를 초과하지 않는 범위 안에서 무상대부 가능

※ 기부하고자 하는 영구시설물이 관리가 곤란하거나 필요로 하지 않는 경우에는 무상대부 대상에 해당되지 않음

| 폐교재산을 대부받은 자가 교육장의 동의를 얻어 폐교시설 개보수 등 개량한 경우에는 재산평정가격 증가액을 대부료에서 공제함

① 개량비의 범위

- 형질변경·조립·부속시설 설치 등에 소요되는 인건비·시설비·공과금 기타 당해재산을 개량하기 위하여 지출한 실제비용
- 건물 내·외부의 도색, 지붕·창호·전기 및 수도시설 보수 등 당해 폐교건물이 정상적인 용도로 활용될 수 있도록 개보수하는 행위

② 개량비는 대부(하고자 하는)자의 신청에 의하여 교육청에서 직접 심사결정하거나 감정평가법인 등 전문법인 제3자에 의한 평가에 의함

③ 재산평정가격 증가액이 1년 대부료를 초과하는 경우에는 위의 영구시설물 축조에 따른 무상대부 방법에 준하여 공제

※ 교육청의 동의 없이 대부받은 자가 임의로 한 개량비용은 공제대상이 아님

바. 계약기간 만료 후 원상회복 조치

| 대부계약 만료 시 자진철거 조건으로 축조된 영구시설물의 철거

| 사전에 사용 후 철거 이행을 확약하고, 철거 불이행시 강제 철거할 수 있도록 철거비를 예치케 하거나 보증보험증권을 제출토록 함

| 대부받은 자의 소유 재산이 계속 폐교에 무단 점유하는 일이 없도록 조치

사. 무상대부

| 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제5조에 의거 폐교재산이 5년 이상 활용되지 않은 상태로 3회 이상 대부 또는 매각공고를 하였으나, 대부 또는 매수하려는 자가 없는 때에는 그 폐교재산을 아래 해당자가 신청시 무상으로 대부할 수 있음.

- 국가 또는 지방단체
- 당해 폐교가 소재한 지역의 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제28조의 규정 따른 영농조합법인, 같은 법 제29조에 따른 농업회사 법인
- 폐교 재산을 전부 기부한 자(그 상속인 및 그 밖의 포괄승계인을 포함한다) 또는 그 일부를 소유하고 있는 자
- 폐교재산이 소재한 지역으로서 폐교가 소재한 읍·면·동내에 주민등록이 되어 있는 5인 이상의 주민이 공동으로 사용할 때

## 아. 기타 매각 및 대부관련 유의사항

### | 타인 소유재산에 대한 조치

- 폐교재산에 포함된 국유재산, 시도지사 등 타 소관 공유재산은 상호점유재산의 교환 및 반환
- 폐교가 점용했던 사유재산은 폐교 결정후 반환하되, 아래의 경우에는 필요시 매입
  - 사유지가 폐교부지의 한 가운데 위치하는 등 소유자에게 반환할 시에 폐교재산의 가치가 현저히 떨어진다고 판단되는 경우
  - 매입하는 경우에 폐교재산의 가치나 활용도가 제고된다고 판단되는 경우
  - 매입이 곤란하고 사유지 반환시 폐교재산의 활용 가치가 떨어지는 경우에는 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 시행령 제5조 제1항의 규정에 의거하여 수의계약에 매각 또는 대부

### | 상수원보호구역안의 폐교재산 대부 및 매각 제한

- 폐교재산을 활용하여 설치하고자 하는 교육용 또는 사회복지시설의 이용인원수가 당해 폐교 설립당시의 교직원 및 학생수를 초과하지 않은 범위 안에서 용도변경허가가 가능함
- \* 교육용, 사회복지시설외의 용도로 처분이나 대부시에는 용도변경 허가대상 아님
- 상수도보호구역 안에 위치한 폐교재산을 대부하는 경우, 대부받은 자가 교육용 또는 사회복지시설을 설치하여 운영하고자 할 경우 이용인원을 조사하여 폐교설립시 교직원 및 학생수를 합한 인원수를 초과할 경우 대부계약을 진행하여서는 안됨

### | 공원구역안의 폐교재산 대부

- 공원구역 또는 공원보호구역내 폐교재산을 대부받아 교육용 또는 사회복지 시설로 활용하기 위하여 개축·보수하는 경우에는 자연공원법 제20조의 규정에 의한 공원사업의 시행허가를 한 것으로 봄

### | 개발제한구역안의 폐교재산 대부

- 개발제한구역내의 폐교는 기존시설의 연면적의 범위 안에서 자연학습 시설, 청소년수련 시설, 연구소, 교육원, 연수원, 도서관, 박물관, 미술관 또는 종교시설로 용도 변경하는 행위에 한해 허가가 가능



\* 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제11조 및 동법시행령 제18조제1항 참조  
| 폐교 안에 있는 국유재산 대부료 등의 처리

- 국유재산법 제30조의 규정에 의하여 행정재산 등의 용도를 폐지한 재산으로서, 동법 제32조 제1항 제5호의 규정에 의하여 기획재정부장관이 그 관리청으로 하여금 관리·처분하게 하도록 지정한 재산의 대부료 등은 동법 시행령 제34조의 규정이 정하는 비율에 따라 시·도교육비특회계에 귀속조치하고, 나머지는 국고 납입
- 폐교재산을 매각하거나 대부하면서 국유지를 제외하고, 공유재산만 분리매각 또는 대부하는 것은 폐교재산 및 국유지관리에 바람직하지 않음

(그림 1) 대부시 수의계약 절차 및 방법

흐름도	주요내용	근거법령
폐교 결정	통폐합 추진부서(행정지원과)에서 결정	
공유재산 심의회 개최	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자체활용계획서 심의 (매각, 대부, 보존 결정)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 특별법 제8조</li> <li>· 공물법 제16조</li> <li>· 조례 제5조</li> </ul>
수의계약 시행	특별법에 규정한 5개 시설로만 사용하도록 한정한다. (공개경쟁입찰도 적용)	
계획공고 실시	공보 또는 일간지에 30일 이상 공고	· 특별법시행령 제3조
대부재산 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 매년 토지평가는 개별공시지가</li> <li>· 건물은 감정평가액(첫째년도)</li> <li>· 경과연수별 자산가치율 적용 (둘째년도 이후)</li> </ul>	· 공물법 제31조
대부재산 평가	· 재산평가액에 대부요율 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 특별법시행령 제3조</li> <li>· 조례 29조</li> </ul>
사업계획서 제출 및 접수	사업자 신청	
공유재산심의회 개최	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업계획서 심의</li> <li>· 민원예방차원으로 불법사용 방지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 특별법 제8조</li> <li>· 공물법 제16조</li> <li>· 조례 제5조</li> </ul>
계약체결	손해보험계약 체결, 제소전 화해신청(공개경쟁입찰도 적용)	
대금납부	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전액 일시납부 원칙</li> <li>· 조례에 의해 분할납부 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공물법 제37조</li> <li>· 공물법시행령 제39조</li> </ul>
사후 관리	· 대부 목적대로 사용하는지 수시 현장 확인	

(그림 2) 대부시 일반 공개경쟁 절차 및 방법

흐름도	주요내용	근거법령
폐교 결정	통폐합 추진부서(행정지원과)에서 결정	
▼		
공유재산 심의회 개최	· 자체활용계획서 심의 (매각, 대부, 보존 결정)	· 특별법 제8조 · 공물법 제16조 · 조례 제5조
▼		
경쟁입찰 시행	· 지정정보처리장치 이용	· 공물법 제29조 · 공물법시행령 제26조
▼		
대부재산 평가	· 매년 토지평가는 개별공시지가 · 건물은 감정평가액(첫째년도) · 경과연수별 자존가치를 적용 (둘째년도 이후)	· 공물법시행령 제31조
▼		
대부로 산정	· 재산평가액에 대부요율 적용	· 특별법시행령 제3조 · 조례 29조
▼		
입찰공고	· 계획공고 기간 30일 이상	· 특별법시행령 제3조
▼		
사업계획서 제출 및 접수	· 사업자 신청	
▼		
공유재산심의회 개최	· 사업계획서 심의 · 민원예방차원으로 불법사용 방지	· 특별법 제8조 · 공물법 제16조 · 조례 제5조
▼		
입찰참가자격 통보	· 사업자에게 통보(적격여부)	
▼		
전자입찰실시	· 입찰기간 7일	· 지계법시행령 제35조
▼		
개찰		
▼		
계약체결	· 낙찰후 10일 이내 체결 · 대부기간은 10년 이내, 갱신가능 · 1년 이내 대부목적대로 사업착수	· 행정안전부 예규 · 특별법시행령 제3조
▼		
대금납부	· 전액 일시납부 원칙 · 조례에 의해 분할납부 가능	· 공물법 제32조 · 공물법시행령 제14조
▼		
사후 관리	· 대부 목적대로 사용하는지 수시 현장 확인	

## ② 매각

### 가. 매각대상

- | 향후 자체활용 계획이 없는 폐교
- | 장기적으로 판단할 때 학생수용계획 등에서 사용가능성이 희박하여 지역적 여건을 감안할 때 매각하는 것이 타당한 것으로 판단되는 폐교
- | 관리비용이 수익을 초과하는 폐교나 수익성이 없는 자체활용 폐교

### 나. 매각제외 사업 및 시설

- | 위락시설이나 별장 등 이와 유사한 시설
- | 미풍양속을 저해하거나 환경을 오염시키는 시설 또는 사업
- | 주민들에게 위화감을 줄 수 있는 시설 또는 사업
- | 기타 투기 목적 등의 시설 또는 사업

### 다. 매각계획 수립

- | 매각에 필요한 기본적인 사항을 분석하고 지역주민들의 의견 수렴을 통한 매각 기본계획 수립
- | 현재 대부중인 폐교는 대부자의 매수가능여부, 잔여 대부기간 및 대부료 납부관계 등을 면밀히 파악하고 사전에 대부자에게 매각계획을 상세히 설명
- | 매각대금의 체감 제도를 가급적 활용하여 매각을 원활히 추진하고 매각이 어려운 경우 향후 매각추진에 대한 구체적인 계획을 설명하여 이해를 구함.

### 라. 매각계획 수립시 유의사항

- | 중장기 학생수용계획 및 인구이동 전망을 고려한 학교부지 확보문제 고려
- | 지역주민 및 지방자치단체등의 의견을 수렴하여 민원 발생 예방
- | 농어촌 U턴 현상에 대비하여 향후 활용가능성 여부를 신중히 판단

#### 마. 공유재산관리계획 및 매각계획 공고 등

| 1건당 예정가격이 10억원이상(가격기준) 또는 면적 5,000㎡이상인 경우에는 공유재산관리계획에 포함하여 의회 의결을 받아야 함.

\*이 경우, 예정가격 기준은 토지의 경우에는 개별공시지가, 건물 및 기타재산은 지방세법의 규정에 의한 시가표준액을 말함.

| 교육장이 폐교재산을 매각하고자 하는 경우에는 경쟁입찰, 수의계약을 불문하고 아래의 사항을 포함한 매각계획을 공보 또는 일간신문 등에 30일 이상 공고하여야 함.

- 매각 사유 및 매각 예정시기
- 매각재산의 위치 및 재산현황, 추정가격
- 매각 절차방법 및 필요시 용도지정 등 매각조건
- 폐교매각 계획에 대한 의견 제출방법
- 기타 교육장이 필요하다고 판단되는 사항

#### 바. 매각방법

| 폐교재산의 매각은 일반경쟁입찰에 의한 매각을 원칙으로 함.

| 단, 폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법 제5조 제1항 및 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제38조에 해당될 경우에는 수의계약으로 매각할 수 있음.

| 상수도 보호구역, 공원구역, 개발제한구역 안의 폐교재산 매각(대부)시는 관련 규제사항, 제한내용 등을 신청자에게 알려주고 절차와 인허가 사항을 득하도록 한 후 계약체결함.

#### 사. 매각용도 지정

| 폐교재산 매각시 그 활용에 따라 지역주민으로부터 민원 발생 소지가 있어 그 용도를 지정하여 매각할 필요성이 있을 때에는 재산의 활용용도와 사용 기간을 정하여 매각할 수 있음.

| 용도로 지정하여 매각한 경우에는 매수자가 지정된 기간이 경과하여도 용도에 사용하지 않거나, 지정된 용도 기간내에 그 용도를 폐지한 때에는 당해 매매계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 함.

#### 아. 매각시 개량비 공제

- | 폐교를 정당한 사유로 점유하고 개량한 자에게 당해 폐교재산을 매각하는 경우에는 대부 시 시설개량비 공제와 동일한 방법으로 개량비 상당액을 매각대금에서 공제
- | 폐교재산 대부와는 달리 매각 시에는 영구축조물 축조기부에 따른 매각 대금 공제가 적용되지 않음 (이미 기부된 재산이고 무상대부 혜택도 가능한 재산이기 때문임)

#### 자. 매각한 폐교재산의 매매 계약 이행사항 확인 및 조치

##### | 위반 사례

- 매수한 자가 투기를 목적으로 허위 사업계획서를 제출
- 매수한 자가 투기목적으로 타인에게 전대한 경우
- 매수 후 장기간이 경과하여도 사업에 착수하지 않고 방치함으로 관련 규정을 준수하지 않는 경우 등

##### | 확인 및 조치사항

- 매각한 폐교재산이라 할지라도 매수목적 적합여부와 사업진행여부 확인
- 위반시 『폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법』 제7조에 의거 기간을 정하여 그 시정을 명하고, 미이행 시 매매계약을 해지 조치
- 투기 목적으로 매수하여 타인 전매를 방지하기 위하여 특약등기 조치

#### 차. 매각시 수입증대 노력

- 폐교는 대지와 유사함에도 감정평가시 지목상 학교용지라는 이유로 저평가 받는 사례가 있는 바, 감정평가 사전에 토지(대지)의 시장가격을 조사하여 감정평가시 반영될 수 있도록 노력하여 수입 증대
- 공유재산 및 물품관리법 제36조에 따라 매각을 추진할때에도 한국자산관리공사 온비드 전자시스템 평균 낙찰율 적용을 통한 수익증대 유도

#### 카. 국유재산의 처리

- 폐교재산 내 국유지는 용도폐지 및 매각승인을 요청하여 동시 매각하거나 총괄청으로 인계

(그림 3) 매각시 수익계약 절차 및 방법

흐름도	주요내용	근거법령
폐교 결정	통폐합 추진부서(행정지원과)에서 결정	
공유재산 심의회 개최	· 자체활용계획서 심의 (매각, 대부, 보존 결정)	· 특별법 제8조 · 공물법 제16조 · 조례 제5조
공유재산 관리계획 제출 (처분 10억이상)	· 지역교육청→충남교육청으로 제출 · 교육위원회에 심의요청	· 공물법 제10조 · 시행령 제7조
공유재산 관리계획 통보	공유재산 관리계획 심의내용을 지역교육청으로 통보	
수익계약 시행	우선 특별법에 규정한 5개 시설로만 활용되도록 한정한다. (공개경쟁입찰도 적용)	
계획공고 실시	공보 또는 일간신문에 30일 이상 공고하여야 함	· 특별법시행령 제3조
감정평가 실시	· 2이상의 감정평가법인에 의뢰 · 평가액은 평가일부터 1년간 적용	· 공물법시행령 제27조
예정가격조서 작성	· 가격평정조서 작성	· 공물법시행령 제27조
사업계획서 제출 및 접수	· 사업자 신청(매수 신청서)	
공유재산심의회 개최	〈사업계획서 심의내용〉 · 민원야기 예방차원 · 불법 및 혐오시설 사용방지 · 수익계약 조건 확인	· 특별법 제5조, 제8조 · 공물법 제16조 · 공물법시행령 제38조 · 조례 제5조
계약체결		
대금납부	· 전액 일시납부 원칙 · 조례에 의해 분할납부 가능	· 공물법 제37조 · 공물법시행령 제39조
소유권이전		

(그림 4) 매각시 일반 공개경쟁 절차 및 방법

흐름도	주요내용	근거법령
폐교 결정	통폐합 추진부서(행정지원과)에서 결정	
공유재산 심의회 개최	· 자체활용계획서 심의 (매각, 대부, 보존 결정)	· 특별법 제8조 · 공물법 제16조 · 조례 제5조
공유재산 관리계획 제출 (처분 10억이상)	· 지역교육청→충남교육청으로 제출 · 교육위원회에 심의요청	· 공물법 제10조 · 공물법시행령 제7조
공유재산 관리계획 통보	공유재산 관리계획 심의내용을 지역교육청으로 통보	
경쟁입찰 시행	· 지정정보처리장치 이용	· 공물법 제29조 · 공물법시행령 제26조
감정평가 실시	· 2이상의 감정평가법인에 의뢰 · 평가액은 평가일부터 1년간 적용	· 공물법시행령 제27조
예정가격조서 작성	· 가격평정조서 작성	· 공물법시행령 제27조
입찰공고	· 계획공고 기간 30일이상	· 특별법시행령 제3조
사업계획서 제출 및 접수	· 사업자 신청	
공유재산심의회 개최	〈사업계획서 심의내용〉 · 민원야기 예방차원 · 불법 및 혐오시설 사용방지	· 특별법 제8조 · 공물법 제16조 · 조례 제5조
입찰참가자격 통보	· 사업자에게 통보(적격여부)	
전자입찰실시	· 입찰기간 7일	· 지계법시행령 제35조
개찰		
계약체결	· 낙찰 후 10일 이내 체결	· 행정안전부 예규
대금납부	· 전액 일시납부 원칙 · 조례에 의해 분할납부 가능	· 공물법 제37조 · 공물법시행령 제39조
소유권 이전		



## <부록 2> 설문지

### 폐교자원 활용 및 지역기여 연구를 위한 설문조사

--	--

지역의 역사가 고스란히 담겨져 있는 구심점인 농어촌 지역의 학교가 점차 폐교화 되면서 여러 용도로 활용되고 있습니다. 충남발전연구원에서는 충남지역의 폐교자원을 지역에 기여 할 수 있는 방안을 모색하기 위한 연구를 수행하고 있습니다. 지역과 지역 주민과 밀착하여 궁극적으로 지역에 기여 할 수 있는 방안을 모색하여 지역의 여건 및 수요에 적합한 운영 모델을 이끌어 내는 게 목적입니다.

본 설문조사에 응답하신 내용은 연구를 위한 기초자료로만 활용되며 다른 용도로 사용되거나 외부공개는 하지 않습니다.

바쁘시더라도 본 설문에 성실히 답해 주시면 감사하겠습니다.

충남발전연구원 문화디자인연구부 선임연구위원 권영현  
041)840-1250, yhkwon@cdi.re.kr

※ 다음 항목을 읽고 해당란에 "√" 표시를 해 주시기 바랍니다.

#### I. 현재 운영하는 폐교의 건물 및 시설에 관한 질문

【1】 현재 운영하는 폐교 소재 마을의 주요 경제활동은 무엇입니까?

- ① 농업( ) ② 어업( ) ③ 임업( )

【2】 현재 운영하는 폐교는 ( )년도에 어떤 방법으로 계약했나요?

- ① 매입하였다.( ) ② 교육청로부터 임대(대부) 하였다.( )  
③ 지자체로부터 임대(대부) 하였다.( ) ④ 기타(기입. )

【3】 임대 계약 체결 주기는? \*2번 문항에서 임대한 경우만 응답

- ① 3년 미만( ) ② 3~5년( ) ③ 6~7년( ) ④ 10년 이상( )

【4】 운영하는 폐교의 규모는 어느 정도 입니까?

- ① 건물 규모(약        평)    ② 대지 규모(약        평)

【5】 건물과 대지의 활용도는 어느 정도 입니까?

- ① 건물 활용도(약        %)    ② 대지 활용도(약        %)

【6】 현재 운영하는 폐교의 건물 상태는 어떻습니까?

- ① 매우 양호/그대로 활용 가능(    )  
② 양호한 편/그럭저럭 활용 가능(    )  
③ 보통인 편/보수를 해야 활용 가능(    )  
④ 불량한 편/큰 보수를 해야 활용 가능(    )  
⑤ 매우 불량/보수를 해도 효과 없음(    )

【7】 현재 운영하는 폐교의 건물을 보수했거나 신축을 한 적이 있습니까?

보수에는 증축, 대수선 포함

- ① 보수나 신축을 한 적이 없다.(    )    ② 보수만 했다.  
③ 신축만 했다.(    )    ④ 보수와 신축 모두 했다.(    )

【8】 보수나 신축을 했다면 이유는 무엇입니까? \*7번 문항에 응답한 경우

- ① 기존 건물의 노후(    )    ② 건물 구조가 용도와 부합(    )  
③ 건물 노후와 용도의 부합 (    )    ④ 기타(기입,        )

【9】 보수나 신축 비용의 조달방법은? \*7번 문항에서 응답한 경우

- ① 스스로 마련했다.(    )    ② 지자체나 교육청의 지원을 받았다.(    )  
③ 유사한 지원사업으로 (    )    ④ 기타(기입,        )

【10】 앞으로 기존 건물의 보수나 신축을 할 의향이 있습니까?

- ① 적극적으로 하겠다. (    )    ② 필요성이 생기면 하겠다.(    )  
③ 지원금 등 기회가 생기면 (    )    ④ 할 생각이 없다.(        )

## Ⅱ. 현재 운영하는 사업에 관한 질문

【11】 현재 운영하는 사업은 어떤 유형입니까? 세부 용도 중 한 곳에 표

교육시설	야영장( ), 수련원( ), 훈련원( ), 학습장( ), 수양관( ), 연수원( ), 생태체험장( ), 농촌체험장( ), 과학실험센터( ), 대안 및 특수학교( )
문화시설	창작촌( ), 미술관( ), 향토관( ), 공연장( ), 박물관( )
생산시설	공장( ), 물류센터( ), 축사( ), 목초지( )
체육시설	수영장( ), 생활체육장( )
복지시설	마을회관( ), 유아원( ), 노인정( ), 경로당( ), 요양원( )
숙박시설	휴양소( ), 사택( ), 유스호스텔( ), 마을공동운영 숙박시설( )
연구시설	연구소( )

【12】 운영하는 사업의 주 고객(이용)층은 누구입니까? \*복수응답 가능

거리	① 인근 지역/30분 이내( ), ② 주변 지역/30분~1시간 이내( ) ③ 원격지/1시간 이상( ), ④ 거리와 상관 없다. ( )
연령대	① 6세 미만/취학 전 ( ), ② 초등학생 ( ), ③ 중고등학생 ( ) ④ 대학생 및 20대 ( ), ⑤ 30~50대 ( ), ⑥ 60대 이상( )
형태	① 단체 ( ), ② 개별 ( ), ③ 가족별( )
이용단가	하루 ( )원

【13】 활용 사업의 운영 규모는 어떻습니까?

-년간 이용 인원( )명, -년간 이용일수( )일

【14】 운영하는 활용 사업은 계절에 따른 기복이 있습니까?

- ① 기복이 크다.( ) ② 기복이 있다.( ) ③ 보통이다.( )  
④ 기복이 적다.( ) ⑤ 기복이 전혀 없다.( )

【15】계절에 따른 기복이 있다면 어느 계절에 이용이 집중되니까?

\*복수 응답 가능, 18번 문항에서 기복이 있다고 답한 경우

- ① 봄( ) ② 여름( ) ③ 가을( ) ④ 겨울( )

【16】현재 사업체의 직원은 모두 몇 명입니까?

- ① 1~3명( ) ② 4~5명( ) ③ 6~9명( ) ④ 10명 이상( )

【17】사업 수익으로 사업체의 운영이 충분합니까?

- ① 매우 충분하다.( ) ② 충분하다.( ) ③ 보통이다.( )  
④ 부족한 편이다.( ) ⑤ 매우 부족하다.( )

### Ⅲ. 지자체 및 지역주민과의 관계 질문

【18】해당 지자체의 폐교 시설에 지원된 항목별 만족도는 어떻습니까.

항목	매우 긍정	조금 긍정	보통이다	조금 부정	매우 부정
지원금					
시설 확충					
홍보					
프로그램 제공					

【19】해당 지자체에서는 폐교 시설 운영에 관심이 있는 편입니까?

- ① 관심이 많다.( ) ② 관심이 있다.( ) ③ 보통이다.( )  
④ 관심이 적다.( ) ⑤ 관심이 전혀 없다.( )

【20】폐교 시설이 소재한 지역 주민들과의 관계는 어떻습니까?

- ① 매우 우호적이다.( ) ② 좋은 편이다.( ) ③ 보통이다.( )  
④ 그다지 좋지 않다.( ) ⑤ 갈등 관계이다.( )

【21】 지역 주민들을 위한 방안이 있다면 어떤 것이 있나요? \*복수 가능

- ① 기부 등 금액 지원( ) ② 운영사업의 참여 등( )  
③ 지역 주민을 고용( ) ④ 장소 제공( ) ⑤ 기타(기입 )

【22】 폐교 활용 시설을 운영하면서 우선 요구되는 사항은? \*1~3순위

(1순위 :            2순위 :            3순위 :            )

- ① 임대 기간 장기화 ② 활용 방안 다각화 ③ 시설 개선금 등 지원  
④ 시설 홍보 ⑤ 전문가의 체계적인 컨설팅 ⑥ 지자체에서 우선 활용

【23】 폐교를 활용한 시설 중 전망 있는 분야를 꼽는다면?( )

#### IV. 폐교 운영자에 관한 기초 질문

【24】 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 남 ( ) ② 여 ( )

【25】 귀하의 연령대는 어떻게 됩니까?

- ① 20대( ) ② 30대( ) ③ 40대( ) ④ 50대( ) ⑤ 60대 이상( )

【26】 귀하는 현재 폐교를 이용한 시설을 얼마동안 운영하십니까?

- ① 3년 미만( ) ② 3~5년( ) ③ 6~10년( ) ④ 10년 이상( )

【27】 귀하는 현재 운영하는 폐교 시설이 위치한 지역과 연고가 있습니까?

- ① 연고 지역이다. ( ) 그 이전에 거주 했거나 거주한 적이 있을 때  
② 어느 정도 연고 지역이다. ( ) 부모님의 고향 등  
③ 약간 연고가 있다. ( ) 인근지역에 연고가 있을 때  
④ 전혀 연고가 없다. ( ) 전혀 관련이 없을 때

\*감사합니다



■ 집 필 자 ■

연구 책임 · 권영현 충남발전연구원 선임연구위원  
내부연구진 · 이인배 충남발전연구원 선임연구위원  
김경태 충남발전연구원 책임연구원  
권미정 충남발전연구원 연구원

외부연구진 · 윤상헌 농어촌공사 농어촌연구원 주임연구원  
정삼철 충북발전연구원 수석연구위원

전략연구 2012-02 · 충남 농산어촌 폐교의 실태와 활용성 제고 방안

글쓴이 · 권영현외 5인 / 발행자 · 박진도 / 발행처 · 충남발전연구원

인쇄 · 2012년 12월 31일 / 발행 · 2012년 12월 31일

주소 · 충청남도 공주시 연수원길 73-26 (314-140)

전화 · 041-840-1250(문화디자인연구부) 041-840-1114(대표) / 팩스 · 041-840-1259

ISBN · 978-89-6124-191-5 03350

<http://www.cdi.re.kr>

© 2012, 충남발전연구원

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명기하면 자유로이 인용할 수 있습니다.  
무단전재하거나 복사, 유통시키면 법에 저촉됩니다.
- 연구보고서의 내용은 본 연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.