

부록

1_일본 경전철(모노레일) 사업 현황

- 일본 경전철(모노레일) 사업의 경우, 공설 공영 방식과 공설 민영 방식의 사업만 있으며 민간투자사업 방식으로 진행된 사업은 없음
 - (공설 공영) 공공 재원을 통해 지방 공기업을 설치하여 시설 정비, 운영, 유지관리
 - 예. 삿포로시, 쿠마모토시 등
 - (공설 민영) 공공 재원으로 시설을 건설, 유지관리하고 민간이 운영
 - 예. 토야마 경전철

[부록 표 1] 경전철(모노레일) 정비 사업을 위한 가능한 민관 협동 방식

항목	공설 공영 방식	공설 민영 방식	PFI방식
특징	공공이 시설의 조성부터 운영, 유지관리까지 수행	공공이 시설을 조성하고, 민간 혹은 제3섹터의 사업자가 운영, 유지관리를 수행	시설의 자금조달부터 정비, 운영, 유지관리까지를 민간의 특별 목적회사(SPC)가 일괄 시행
조성	지방자치단체	지방자치단체	사업자(SPC)
운영	지방자치단체	사업자(민간 혹은 제3섹터)	사업자(SPC)
사업자의 부담과 자원	국가 부담: 인프라 조성비(일부), 인프라 이외 조성비(일부) 자원: 일반 자원 등		
	지방자치단체 부담: 인프라 조성비(국가부담 이외), 인프라 이외 조성비(국가 부담 이외), 운영 및 유지관리비 자원: 기채, 일반자원, 운영수입	부담: 인프라 조성비(국가부담 이외), 인프라 이외 조성비(국가 부담 이외) 자원: 기채, 일반자원	부담: 인프라 조성비(국가부담 이외), 인프라 이외 조성비(국가 부담 이외) 자원: 기채, 일반자원
	사업자 -	부담: 인프라 이외 조성비(국가, 지방자치단체 부담 이외), 운영 및 유지관리비 자원: 지방자치단체·민간으로부터 출자, 시중차입, 은행수입	부담: 인프라 이외 조성비(국가, 지방자치단체 부담 이외), 운영 및 유지관리비 자원: 민간으로부터 출자, 시중차입, 은행수입

자료: 新交通システム導入の課題検討委員会, 2016, 「新交通システム導入課題の検討結果報告書」

- 경전철(모노레일) 정비 사업에 대한 투자 방식은 다양하며 장단점 존재
 - 공공재정 방식은 공공성이 높은 것은 장점이나, 운영에 관한 유연한 대응이 어려운 것이 단점
 - 제3섹터 방식은 공공의 지원을 기대할 수 있는 것은 장점이나, 책임 소재가 애매한 것이 단점
 - 민간투자사업 방식은 효율적인 운영을 기대할 수 있는 것은 장점이나, 초기 투자에 대한 위험이 크고 수요 리스크가 큰 것이 단점

[부록 표 2] 경전철(모노레일) 정비 사업의 투자 방식별 장단점

사업 주체	장점	단점
공공	공공성이 높음 장기 저리 자금 조달이 가능 공과 조세 면제 주민의 이해가 얻어지면, 리스크 대응 가능	경영에 대한 노하우가 부족 인건비 등 경영 효율이 제3섹터나 민간과 비교하면 떨어짐 운영에 관해서 유연한 대응이 어려움 공공의 부담이 매우 많음
은행 위탁	공공성을 확보하면서 민간의 노하우 도입이 가능 공영에 비해 경영 효율이 우수	민영보다 유연한 대응이 어려움
제3섹터	공공과의 연계가 쉬워 공공성이 확보됨 공영보다 제약 사항이 적고 경영의 합리화를 도모하기 쉬움 출자 등 공공의 지원 기대 가능	책임 소재가 애매
민간	효율적인 운영을 기대 다양한 사업 전개를 기대	장기 저리 자금 조달이 어려움 초기 투자에 대한 위험이 큼 수요 리스크에 대한 대응이 곤란
상 하 분 리	초기 투자에 대한 리스크를 공공과 민간에서 분담이 가능	인프라의 정비에 대한 공공의 부담이 큼 책임 소재가 애매하게 되기 쉬움
PFI	민간자금과 노하우 등을 활용하고 공공성을 확보 공공과 민간에 의한 적절한 리스크 관리가 가능	

자료: 新交通システム導入の課題検討委員会, 2016, 「新交通システム導入課題の検討結果報告書」

- 제3섹터와 민간투자사업의 가장 큰 차이는 제3섹터는 ‘공공 주도’인 반면, 민간투자사업은 ‘민간 주도’
 - 제3섹터는 공공과 민간이 공동 출자한 업체가 사업을 수행하는 반면, 민간투자사업은 계약에 규정한 만큼만 민간에서 책임 분담

[부록 표 3] 제3섹터와 PFI의 차이

항목	제3섹터	민간투자사업의 특수목적회사
지방자치단체와의 자본 관계	자본 관계 있음	자본 관계 없음
사업의 성격	회사법에 근거한 운영 재량권의 범위 큼	사업 계약에 근거한 운영 재량권의 범위 작음
사업 영역	민간 사업의 저수익 분야 공익적(저수익)분야	공익 사업 공익적(저수익)사업
사업대상	공공부문의 지도, 감독 또는 출자가 필요한 사업 민간이 필요하다고 인정하고 기획한 사업	공공성이 높고, 본래 공적부문이 정비, 운영을 시행하는 사업
사업자의 선정	공개성이 없고, 민관 협의 방식	공모를 통한 개방성, 투명성이 높은 선정 방식
지방자치단체의 경제적 부담	원칙적으로 출자액의 범위에서 유한 책임 손실 보상 경영 지원 각서 등이 있으면 발주	프로젝트 파이낸스의 경우 기본적으로 불가항력 등 지방자치단체에 발생하는 책임을 계약을 바탕으로 사전에 명확화
지방자치단체의 감독	주주로서, 또 임원 파견에 의한 컨트롤 행정 지도(간접적)	사업 계약에 따라서 청구(직접적)
금융기관의 관계	금융기관은 주주로서 지방자치단체 신용력에 의존(법인 파이낸스) 손실 보상, 경영 지원을 계약하는 경우도 있음	서비스의 대가를 지불하는 고객으로서 지방자치단체의 신용력에는 의존하지 만, ‘주주’로서의 신용력에는 의존하지 않음(프로젝트 파이낸스) 금융기관은 프로젝트 파이낸싱을 현금 흐름에 의존하고 조성 직접 협정 등을 바탕으로 금융기관과 사업 지속 방안을 협의

자료: 玉田康成研究会, 2014, 「最適な都市開発を考える」

2_일본 외부 위탁·민간화 방안²²⁾

- 일본은 ‘행정 업무의 민간화’, ‘서비스 제공주체의 민간화’, ‘행정권한 주체의 민간화’, ‘공공시설 관리에 관한 민간화’, 총 4가지의 외부 위탁·민간화 방안 운영

1) 행정 업무의 민간화

- 행정 업무의 민간화는 행정 내부 사무 및 주민 서비스 제공을 계약에 기초하여 민간 사업자에게 맡기는 것
 - 국가나 지방자치단체가 서비스 제공에 대해 책임
 - 국가나 지방자치단체는 행정 업무를 직접 처리하지 않지만 감독권 등을 통해서 행정 책임
 - 이들 업무에 대한 위탁 업체로서는 민간 기업뿐만 아니라 NPO(비영리단체, non-profit organization), 봉사단체, 시민단체도 참여
 - 지역 사회 과제 해결을 위한 협동 구조를 정착시키고 주민 자치를 도모하는 관점에서, 공원 청소나 벌초 작업 등을 주민 단체에 위탁하거나 시민 활동에 관한 정보 수집 및 제공, 상담과 코디네이션 업무를 NPO에 위탁한 사례도 있음

[부록 표 4] 지방자치단체가 민간 사업자에게 위탁하는 업무의 종류

청사 청소, 청사의 야간 경비 및 안내 전화 교환 관용차량 업무 학교 급식	학교 수위 사무 수도 미터기 검침 분뇨 수집 일반 쓰레기 수집 홈 헬퍼 파송 사업	도로 유지 보수 및 청소 등 청내 정보 시스템 유지, 홈페이지 작성 및 운영 급여 계산 등의 사무
---	---	---

자료: 松村享, 2017, 「自治体職員のための図解でわかる外部委託・民営化事務ハンドブック」, 第一法規株式会社

²²⁾ 松村 享, 2017, 「自治体職員のための図解でわかる外部委託・民営化事務ハンドブック」의 第一 法規株式会社の 내용을 정리

2) 서비스 제공주체의 민간화(민영화)

- 그동안 국가나 지방자치단체가 제공하던 행정 서비스를 민간 사업체가 제공하도록 사업 실시 주체 자체를 변경하는 경우로, 일반적으로 ‘민영화’라고 함
 - 일본국유철도에서 JR그룹으로, 일본전신전화공사에서 NTT로 변경하는 등 많은 민영화 사례 발생
 - 앞에서 언급한 ‘행정 업무의 민간화’는 행정 업무의 일부를 민간 사업자에게 맡기지만 서비스 제공의 최종 책임은 국가나 지방자치단체가 담당하는 반면, ‘서비스 제공 주체의 민간화’에서는 서비스를 제공하는 주체 자체가 민간 사업자이기 때문에 서비스 제공 시 발생하는 문제의 책임도 서비스 제공 주체에게 있음

3) 행정 권한 주체의 민간화(민간 사업자에 의한 행정 권한 행사)

- 행정 권한 주체의 민간화는 국가나 지방자치단체가 하던 행정 처분 권한을 민간 사업자에게 맡기는 것
 - 행정 기관이 실시하던 행정 처분 권한에 대해서도 일정한 틀 내에서 민간 사업자에게 맡겨야 한다는 의견이 대두
 - 행정 권한 주체의 민간화 사례 중 하나로 ‘지정 검사 확인 기관’이 있음
 - 기존 건축 확인은 행정 기관인 건축 주사가 하였지만, 1999년 5월에 건축 기준법이 개정되면서 민간 사업자가 지정 검사 확인 기관으로서 건축 확인을 할 수 있게 되었음
 - 건축 확인은 대상 건물이 건축 기준법과 관련 법규에 맞는지 ‘확인’하는 것으로서 행정 기관의 재량을 따른 것이 아니라 민간 사업자도 행정 기관과 동일하게 실시할 수 있다는 판단에 근거
- 2003년에 지방자치법 개정으로 지정 관리자 제도 신설
 - 지정 관리자 제도는 지방자치단체의 출자 법인뿐만 아니라 민간 영리 기업 등 지방자치단체가 지정하는 사람이 공공시설 관리를 대행하는 제도

- 지정 관리자 제도의 목적은 지방자치단체 등이 독점하던 시설 관리를 민간에 개방함으로써 공공시설 관리에 대한 민간 사업자의 노하우를 적극 활용하여 주민 서비스 향상을 도모하는 동시에 경비 절감 등을 도모

4) 공공시설 관리에 관한 민간화

- 공공시설의 관리에 대해서는 공유 공영, 공유 민영, 민유 공영, 민유 민영 등 크게 4가지 형태가 있음
- 공유 공영: 소유와 운영을 모두 행정 기관이 담당
 - 공유 공영은 공공시설 등을 지방자치단체가 소유, 관리, 운영
 - 가장 기본적인 운영 형태로, 종래는 일반적으로 이 방법으로 공공시설 관리가 이루어졌음
 - 이 경우에도 지방자치단체가 관리 운영 전반을 담당하고 그 업무의 일부(경비, 청소 등)를 민간 사업자에게 위탁하는 형태가 많이 나타남(위에서 언급한 사무 처리의 민간화에 해당)
- 공유 민영: 운영(공공 서비스 공급)만 민간 사업자가 담당
 - 공유 민영은 지방자치단체가 공공시설을 소유한 채, 그 시설을 임대차 계약, 사용 대차 계약 등의 방법을 통해서 운영을 민간 사업자 등에게 맡기는 방식
 - 민간 사업자의 노하우와 창의성을 살려서, 관리 운영의 효율성 향상 기대
 - 공공시설의 지정 관리자 제도, 관리 운영 위탁 등이 대표적인 형태
 - 어린이집, 노인주택, 쓰레기 처리 시설, 하수도 종말 처리 시설, 체육관, 육상 경기장, 수영장, 공민관, 도서관, 도시공원, 공회당, 병원, 진료소, 주차장, 커뮤니티 센터 등 다양하게 사례 발생
- 민유 공영: 민간 사업자는 소유만 담당
 - 민유 공영은 공공시설 소유권을 민간 사업자에게 이전한 후 관리 운영을 행정이 담당하는 것
 - 이전을 위한 방법으로는 매매 계약이나 증여 계약이 있음

- 세일 앤 리스 백 방식이 해당(행정이 소유하고 운영하고 있는 시설을 일단 민간 사업자에게 팔아서 소유권을 이전하지만, 다시 대관을 통하여 종전대로 행정이 관리 운영을 하는 형태)
- 민유 민영: 소유와 운영을 모두 민간 사업자가 담당
 - 민간 사업자에게 공공시설 소유권을 이전하고 민간 사업자가 관리·운영하는 것
 - 예를 들면, 지방자치단체가 조성, 운영해온 공립 어린이집의 시설 소유권을 민간 사회복지법인 등에 이전한 뒤 그 이후의 조성 및 운영을 맡기는 경우

3_일본 민간투자사업 분야별 사례²³⁾

1) 사무 청사

(1) 사업 성격

- 사무 청사 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - PFI기법 도입에 따라 재정 부담의 평준화 효과가 작은 민간자금을 활용하지 않는 DB방식과 DBO방식
 - 복잡한 설비가 없어 유지관리 업무를 업무 범위에 포함하지 않는 DB방식이나 민간 시설을 임차하는 리스 방식
 - 시설 정비에 따른 사업은 대부분 BTO방식, ESCO사업은 BOT방식
- 사업유형은 서비스 구매형이 많으며, 유지관리·운영 기간은 보통 10~20년(ESCO 사업에서는 5~10년)
- 청사에는 많은 시민이 방문하기 때문에 다른 시설과의 복합 시설을 건설하는 사례가 다수 존재

²³⁾ 内閣府, 2017, 「PPP/PFI 事業事例集(内閣府民間資金等活用事業推進室)」을 이용하여 작성

(2) 특징

(공공의 역할)

- 공무원이 사용하는 시설이기 때문에 공공이 운영하는 것이 일반적임
- 시설 활용계획 등에 공공의 의사를 반영하는 경우가 많아 공공이 기본 설계까지 수행

(수익화 가능성)

- 청사 정비에 있어 공유지와 그 부지를 민간 사업자가 활용하여 임대 수입 등을 정비 비용에 충당하는 사업

(복합화 가능성)

- 청사 기능과 도서관 등 다른 공공시설과의 기능 복합화와 수익시설 병설을 통해 민간 노하우를 활용할 수 있는 범위를 확대하고 재정 부담 감축이나 이용자의 편리성 향상 등의 효과 기대

(기대되는 효과)

- 공기 단축: 설계·시공을 일체적으로 활용함으로써 사업자의 제안에 의한 독자적 공법 시공 계획 채용 가능
- 재정 부담 감축: 설계·건설·유지관리 업무를 일체 장기 발주와 공용 개시 후 유지관리를 고려할 때 시설 계획과 예방 보전을 전제로 한 유지관리 등 민간 노하우를 활용한 라이프 사이클 코스트 삭감 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	교토시 후시미구 종합 청사 정비 사업	교토시(교토부)/약 142만 명			
	구청, 복지사무소, 보건소를 통합하여 청소년 활동 센터를 병설, 종합 청사를 정비·유지관리하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2006.12	7%	61억
2	요코하마시 세이구 종합 청사 및 히타츠 바시 공원 정비 사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명			
	종합 청사(구청, 공회당, 소방서 등)와 공원을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2008.2	9.1%	104억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
3	시와초우 새 청사 정비 사업	시와정(이와테현)/약 3만 명			
	본 청사, 제2청사, 교육 위원회 사무국 및 보건 센터를 통합한 신청사를 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2012.2	6%	30억
4	오미야 구청 신청사 정비 사업	사이타마시(사이타마현)/약 128만 명			
	구청 신청사, 사무소 및 도서관의 기능을 도입한 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2015.11	14.4%	197억
5	신청사 건설 사업	우라야스시(치바현)/약 16만 명			
	기존 청사를 해체하고 신청사를 건설하는 DB방식의 사업	DB	2013.4	-	102억
6	교토시 사교구 종합 청사 정비 사업	교토시(교토부)/약 142만 명			
	분산되어 있던 구청과 보건소를 통합한 새로운 종합 청사를 기본 설계하는 선행형 DBM방식의 PFI사업(기본 설계는 시가 실시)	DBM	2008.5	2%	52억
7	다카하마 시청 본 청사 정비 사업	다카하마시(아이치현)/약 5만 명			
	시청 청사를 정기차지권 등에 의하여 시가 사업자에게 임대하는 사업	리스	2014.8	-	33억
8	도시마구 신청사 정비 사업	도시마구(도쿄도)/약 28만 명			
	청사를 포함한 민관 복합 시설 정비 사업	제1종 재개발 사업	-	-	-
9	새 종합 청사 정비 사업	시부야구(도쿄도)/약 22만 명			
	구청과 공회당의 정비 사업구는 옛 청사와 옛 회관 부지의 일부에 70년 정기 차지권을 설정하고 민간 사업자가 구에 권리금을 지급하는 대신 신청사와 새 회관을 정비하는 구에 무상 양도	정기 차지권	-	-	-
10	사이타마현 우라와 지방 청사 ESCO사업	사이타마현/약 732만 명			
	청사의 광열 수비 감축 및 운전 관리비, 유지관리비 삭감을 위해 에너지 절약 설비 등을 정비·운전 관리·유지관리하는 BOT방식의 ESCO PFI사업	BOT	2003.12	32.4%	2억

(4) 예시사례: 요코하마시 세야구 종합 청사 및 히타츠 바시 공원 정비 사업

- 노후화된 요코하마시 세야구 종합 청사(구청·공회당·소방서 등)와 인접한 히타츠 바시 공원을 일체로 정비하는 PFI방식의 사업
 - 민간 사업자가 설계·건설·유지관리·운영을 담당한 사업
 - 시는 상황을 개선하기 위해 구청사의 개축과 인접 공원 시설 지역 변경 및 재정비를 일체적으로 실시
- 이 사업에 대한 PFI방식의 도입을 검토한 결과, 건설·유지관리 및 운영을 일체적으로 실시함으로써 민간 사업자의 창의력 발휘를 통해 공공 서비스의 질 향상과 재정 부담의 감축 기대
- 공공은 청사 운영 및 공원 시설의 유지관리를 담당
- 민간 사업자는 시설 정비 업무(설계, 구청사의 철거, 주변 도로 확장, 임시 설비의 설치 및 해체·철거·공사·감리 등), 유지관리 업무(점검, 보수, 청소, 경비, 수선 등), 운영 업무(공연장·식당·매점·기타 부대사업 등)를 담당

[부록 표 5] 요코하마시 세야구 종합 청사 및 히타츠 바시 공원 정비 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 약 13,886㎡, 청사 연면적: 약 15,000㎡, 공원 면적: 약 6,000㎡
사업방식	BTO
사업유형	혼합형
사업기간	2008년 12월 ~ 2014년 3월(약 17년) (설계·건설: 약 4년 / 유지관리·운영: 약 13년)
사업비	약 104억 엔(세금 별도, 낙찰 금액)

- 응모그룹은 하나였으며, VFM은 특정사업 선정 시 9.2%, 사업자 선정 시 9.1%임

[부록 표 6] 요코하마시 세야구 종합 청사 및 호타츠 바시 공원 정비 사업 세부 일정

구분	내용
2006년 12월	실시 방침 공표
2007년 2월	특정사업 선정(2008년 2월 수정)
2008년 2월	입찰 공고(재공고) ※ 2007년도 입찰 공고, 선정 작업을 진행하고 있었지만, 최우수 제안자가 된 사업자의 실격에 따라 다시 입찰 공고를 실시
2008년 9월	낙찰자 결정
2010년 11월	공회당 공용 개시
2012년 3월	구청사 공용 개시
2013년 4월	주차장 공용 개시

**[부록 그림 1] 요코하마시 세야구 종합 청사 및 호타츠 바시 공원 정비 사업**

2) 공영 주택·기숙사

(1) 사업 성격

- 공영 주택·기숙사 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 시설을 정비하는 사업은 대부분 BT방식
 - 기존의 공영 주택·기숙사 개축에서 발생하는 잉여지의 활용을 PPP/PFI사업에 포함하는 방식
 - 유지관리 업무는 건물 유지 보수, 임대료 징수 등에 한정되어 있어 시설 정비의 PPP/PFI사업에 포함하지 않고 별도 주문(별도로 지정 관리자를 모집

등)하는 방식

- 공공시설로 정비하는 방식뿐만 아니라 민간 건설 차입 방식 등을 도입
- 사업유형은 서비스 구매형이 많으며, 유지관리·운영 기간은 보통 7~20년

(2) 특징

(공공의 역할)

- 공영 주택은 교부금 신청이나 입주자 지원 업무, 기숙사에서는 임대료 징수 업무를 공공이 담당
- 공영 주택은 유지관리·운영 업무를 일괄적으로 지정 관리자에게 위탁하는 경우가 많아 PFI사업에서는 유지관리·운영을 민간 사업자의 업무에 포함하지 않은 경우가 많음
- 입주자의 이전 지원 업무를 민간 사업자에게 위임함으로써 업무의 효율성과 공무원의 부담 경감과 연결

(수익화 가능성)

- 부대사업으로 지역의 필요에 따라 민간 시설의 병설을 요구하여 지역의 매력 상승과 생활환경 개선 등의 효과 기대
- 다만, 당해 업무를 포함하여 사업자의 위험이 증가할 가능성도 있기 때문에 사업자의 의향을 파악한 후 해당 업무의 실시 여부를 검토할 필요
- 공영 주택의 집약화·재배치로 발생한 공유지 활용 업무를 부대사업으로 실시함으로써 재정 부담 감축과 일체적인 도시 조성을 통한 번영 효과 기대
- 단, 공유지의 시장성이 낮은 경우, 사업자의 위험이 증가하고 참가할 수 있는 사업자가 한정될 가능성도 있어 사업자의 의향을 파악한 뒤 해당 업무의 실시 여부를 검토할 필요

(기대되는 효과)

- 공기 단축: 공영 주택을 집약화·재배치할 경우 신규 주택의 설계·시공, 기존 주택의 해체를 일체적으로 활용함으로써 사업자의 제안에 의한 효율적인 계획과 독자적 공법을 적용할 수 있게 되어 공사기간 단축 기대

- 재정 부담 감축: 각 업무를 일체적으로 장기 발주와 공용 개시 후 유지관리를 고려한 시설 계획과 예방 보전을 전제로 한 유지관리 등 민간 노하우를 활용한 라이프 사이클 코스트의 삭감 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
1	아리아보다 우치초 시영 주택 재건 사업	아키타시(아키타현)/약 32만 명			
	시영 주택을 정비하는 BT방식의 PFI사업	BT	2006.8	29%	38억
2	코마츠시 교통국 가와베초 주택 재건축 사업	고마쓰시(이시카와현)/약 11만 명			
	시영 주택을 정비하는 BT방식의 PFI사업	BT	2008.6	-	19억
3	오사카 부영 토요나가 싱생리 히가시 주택 민할 프로젝트	오사카부/약 887만 명			
	부영 주택을 정비하는 BT방식의 PFI사업	BT	2008.9	-	60억
4	현 통영 우야스 주택(가칭) 정비 사업(히로시마현)	히로시마시(히로시마현)/약 119만 명			
	부영 주택을 정비하는 BT방식의 PFI사업	BTO	2002.7	-	15억
5	현영 주택 스즈카와 단지 이전 다시 지어지등사	야마가타현/약 113만 명			
	현영 주택을 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2003.10	24.7%	7억
6	도쿠시마 현영 주택 집약화 PFI사업	도쿠시마현/약 77만 명			
	현영 주택 단지 3곳을 집약 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BOT	2012.6	30.0%	56억
7	직원 관사(동 기슈 가구용) 민할 정비 운영 사업	미에현/약 185만 명			
	민간 사업자가 공동 주택을 정비, 소유, 유지관리·운영하고 현이 한번에 빌리는 민영형 사업	BOO·BOT	2011.11	-	-
8	호도 가야 구권 태판 세가 용지 활용사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명			
	시유지에 정기 차지권을 설정하고 민간 사업자가 차입형 시영 주택, 고령자용 우량 임대 주택, 커뮤니티 하우스, 상업 시설 등 복합 시설을 일체 정비	정기 차지권	2004.10	-	-
9	나라현 양자 덕 가쿠사 정비 사업	나라현/약 139만 명			
	가쿠사를 정비하는 사업에서 잉여지를 민간 사업자에게 장기 임대하고 수익 시설(임대 주택)을 정비	정기 차지권	2008.6	-	-
10	니시노미야 시영 주택 상케원 치발초 7호동 내진 개수 외 공사	니시노미야시(효고현)/약 49만 명			
	기존 주택의 설계·시공 일괄형의 내진·개수 공사	DB	2011.10	-	1억

(4) 예시사례: 코마츠시 교통국 가와베초 주택 재건축 사업

- 노후화된 저층의 시영 주택(28동 105채)을 고층화하고 새로 110채의 시영 주택을 정비하는 사업
 - 해체 철거로 생기는 잉여지의 일부를 분양 용지로 사업자에게 매각
- 사업 추진 시 주변 도시와의 연계나 사업성이 높은 잉여지를 만들어내고 분양 주택 지 정비를 관련 사업으로 실시함으로써 새로운 지역 커뮤니티 구축을 추진하는 것이 목적
- 사업 방법은 공영 주택의 호수가 적고 운영과 유지관리 업무가 적은 BT방식 채택

[부록 표 7] 코마츠시 교통국 가와베초 주택 재건축 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	제1기: 70채, 제2기: 40채, 대지 면적: 9,780.76㎡
사업방식	BT
사업유형	서비스 구매형, 잉여지의 유효 활용
사업기간	2008년 12월 ~ 2012년 1월(약 3년)
사업비	시영 주택 정비: 약 19억 엔(부가세 제외, 낙찰 가격)

- 응모그룹은 하나였으며, VFM은 특정사업 선정 시 약 7.0%임

[부록 표 8] 코마츠시 교통국 가와베초 주택 재건축 사업 세부 일정

구분	내용
2007년 11월	기본 계획 책정
2008년 3월	실시 방침 발표
2008년 6월	입찰 공고
2008년 10월	낙찰자 결정
2010년 7월	제1기 공사 인도
2011년 1월	민간 사업자에게 잉여지 양도
2012년 1월	지역 주택 교부금



[부록 그림 2] 코마츠시 교통국 가와베초 주택 재건축 사업

3) 초·중학교

(1) 사업 성격

- 초·중학교 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 시설을 정비하는 사업에서는 유지관리 업무를 포함하는 PFI기법 도입
 - 공조 정비 사업, 내진화 사업은 여러 학교를 대상으로 PPP/PFI기법 도입
 - 시민에게 학교 시설의 일부를 개방하거나 다른 공공시설과 복합화
 - 시설 정비 사업과 공조 정비 사업은 보통 BTO방식, 내진화 사업은 대부분 RO방식
- 사업유형은 서비스 구매형이 많으며, 시설 정비 사업 기간은 보통 15~20년, 공조 정비 사업 기간은 평균 13년, 내진화 사업 기간은 5~8년

(2) 특징

(공공의 역할)

- 공립학교의 운영 업무(교육)는 공공이 담당
- PFI사업에서는 시설 정비·유지관리 업무를 민간 사업자의 업무로 하는 것이 일반적임
- 시설 정비 사업의 업무 내용은 다음과 같음

[부록 표 9] 시설 정비 사업 업무 내용

항목	내용
시설 정비 관련 업무	사전 조사, 설계, 건설, 집기·비품 설치, 기존 시설 해체 등
유지관리 업무	보수 관리, 청소, 경비, 소규모 수선 등

- 학교 시설의 시간 외 개방 관리와 복합 시설의 경우 병설 기관 시설의 유지관리 운영 업무를 포함
- 공조 정비 사업의 업무 내용은 다음과 같음

[부록 표 10] 공조 정비 사업 업무 내용

항목	내용
시설 정비 관련 업무	사전 조사, 설계, 시공, 공사 감리, 소유권 이전 등
유지관리 업무	보수 관리, 청소, 경비, 소규모 수선 등
이전 등 업무	사전 조사, 정기 점검, 보수, 수선, 필터 청소, 소모품 교환, 긴급 시 대응, 데이터 계측, 운용에 관한 조언 업무, 법적 점검 등

- 내진화 사업의 업무 내용은 다음과 같음

[부록 표 11] 내진화 사업 업무 내용

항목	내용
시설 정비 관련 업무	사전 조사, 설계, 시공, 공사 감리, 소유권 이전 등
유지관리 업무	사전 조사, 점검 업무 등

(위험 부담)

- RO방식의 경우, 결함 위험은 민간 사업자가 예측할 수 없으므로 공공측이 부담하는 것이 일반적임

(복합화의 가능성)

- 다른 시설과 복합화함으로써 새로운 교육적인 효과가 생길 가능성 존재
- 복합화하는 경우에는 아동·학생 및 기타 시설의 이용자 동선을 분리하는 등 안전성 확보 및 학습 환경에 대한 배려 필요

(기대되는 효과)

- 총사업비의 감축: 시설 정비·유지관리 업무를 일체적으로 발주하여 공용 개시 후

유지관리를 고려한 시설 계획과 예방 보전을 전제로 한 유지관리 등 민간 노하우
를 활용해 라이프 사이클 비용을 줄이고, 민간 노하우의 활용에 의한 공사 기간
단축 등으로 총사업비의 감축 효과 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
1	윳카이치 시립 초·중학교 시설 정비 사업	윳카이치시(미에현)/약 31만 명			
	초·중학교 4개교를 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2003.7	30.3%	65억
2	(가칭)아치요 시립 초등학교 신설 및 종합 평생 학습 시설 정비·운영 사업	아치요시(지바현)/약 20만 명			
	초등학교 신설 및 종합 평생 학습 시설(학교 시설, 평생 학습 센터, 스포츠·레크레이션 시설 등)의 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2005.4	29%	50억
3	가와사키시 구로 지역 초·중학교 신설 사업	가와사키시(가나가와현)/약 146만 명			
	아동·학생 수 급증에 따른 초·중학교 시설, 지역 교류 센터, 두근두근 플라자 등을 정비·유지관리하고 일부 시설을 운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2005.10	9.1%	55억
4	기타큐슈 시립 사영 중학교 정비 PFI사업	기타큐슈시(후쿠오카현)/약 97만 명			
	학교 시설(교사·실내 체육관·실내 수영장 등)을 정비, 유지관리하고 실내 수영장을 운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2006.7	23.7%	31억
5	시립 츠루세 초등학교, 시립 도서관 분관 및 방과 후 아동 클럽 정비·유지관리·운영 사업	후지미시(사이타마현)/약 11만 명			
	두 초등학교를 통합한 초등학교, 시립 도서관 분관, 방과 후 아동 클럽의 복합 시설을 정비·유지관리하고 시립 도서관 분관을 운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2006.8	12.6%	27억
6	아사히카와 시립 언덕 초등학교 PFI정비 사업	아사히카와(홋카이도)/약 35만 명			
	초등학교(교사, 실내 체육관, 야외 운동장 등)를 이전, 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2008.4	10.6%	28억
7	(가칭)히가시네시 마치 초등학교 정비 사업	히가시 네시(아미가타현)/약 5만 명			
	초등학교(교사, 실내 체육관, 학동 보육 등)를 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2008.10	30.9%	26억
8	교토 시립 학교 내 진화 PFI사업	교토(교토부)/약 142만 명			
	시내 5개 학교(초등학교, 중학교 및 고등학교)의 내진 보강·정기 조사 등을 실시하는 RO방식의 PFI사업	RO	2010.5	23.7%	83억
9	교토 시립 초등학교 냉방 사업	교토(교토부)/약 142만 명			
	시내 156개교, 약 2,500교실의 에어컨 설비를 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2005.6	27.5%	44억
10	후쿠오카 시립 서부 지역 초등학교 에어컨 정비 PFI사업	후쿠오카시(후쿠오카현)/약 150만 명			
	시 서부 지역의 초등학교 26개교의 보통 교실 510교실의 에어컨을 정비·유지관리하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2014.9	10%	20억

(4) 예시사례: 기타큐슈 시립 사영 중학교 정비 PFI사업

- 기타큐슈 시립 사영 중학교의 개축·유지관리 업무를 수행하는 사업
 - 수영장은 시민에게 연중 개방하는 실내 온수 수영장으로 정비하고, 민간 사업자는 유지관리 및 수영장 운영을 실시
 - 민간 수익 사업으로 대학원·지역 연계 센터 정비
 - 시에서는 학교 시설에 대한 아이들의 교육 환경을 정비해 교육 효과의 향상을 도모하며 학교 내진성을 확보하기 위해 순차적·계획적으로 개축 진행
- 시에서는 여러 학교가 내진 보강 또는 개축에 의한 내진 성능 확보를 필요로 하고 있으며 어려운 재정 상황으로 이에 따른 사업비 감축 요구

[부록 표 12] 기타큐슈 시립 사영 중학교 정비 PFI사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 약 28,101m ² 연면적: [중학교 시설] 약 13,458m ² / [민간 수익 시설] 약 4,766m ²
사업방식	BTO
사업유형	혼합형(민간 수익 시설은 독립채산형)
사업기간	2007년 6월 ~ 2024년 3월(약 17년) [중학교 시설] 설계·건설: 약 2년, 유지관리·운영: 약 15년, [민간 수익 시설] 약 50년
사업비	약 31억 엔(세금 포함, 계약 금액)

- 응모그룹은 4그룹이며, VFM은 특정사업 선정 시 21.7%, 사업자 선정 시 23.7%임

[부록 표 13] 기타큐슈 시립 사영 중학교 정비 PFI사업 세부 일정

구분	내용
2003~2004년	PFI도입 가능성 조사 여부 검토
2006년 2월	실시 방침 공표
2006년 7월	특정사업 선정
2006년 7월	입찰 공고
2006년 12월	낙찰자 결정
2007년 3월	계약 체결
2009년 4월	공용 개시

4) 급식센터

(1) 사업 성격

- 급식센터 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 설계에서 유지관리·운영 단계까지 일관되게 시설·설비의 정비를 실시하는 것이 더 효율적이기 때문에 PFI방식이나 DBO방식 채택
 - DB방식으로 시설을 정비하고 포괄적 민간 위탁에 의해 운영
 - 대부분 BTO방식을 채택
- 급식 제공을 목적으로 한 시설이며, 위생 관리 문제 등으로 다른 용도로의 이용은 일반적으로 이루어지지 않음
 - 식품 안전에 대한 보호자 등 시민들의 불안을 불식하기 위해 과거 식중독 발생사고 경력에 따라 사업자 모집 시에 두 단계 심사를 실시하여 위생 관리 개선에 충실히 활용
- 사업유형은 서비스 구매형이 많으며, 유지관리·운영 기간은 보통 15년

(2) 특징

(공공의 역할)

- PFI사업으로 식단 작성, 수량 결정, 재료 조달, 검수, 포장(주식·우유 등), 배송, 아동·학생의 식육 업무, 급식비 징수 관리 등은 공공이 운영
- PFI사업은 시설 정비 업무(설계·건설 등) 및 유지관리 업무(유지관리·수선·경비·청소 등)를 민간 사업자의 업무 범위에 포함시킨 사례가 대다수인 반면 유지관리 업무를 중심으로 한 사례도 있음
 - 또한, 민간 사업자의 업무 범위에는 급식 조리, 세척 위생 관리, 급식 배송 회수 잔류물 및 폐기물 처리 등을 포함

(위험 부담)

- 수요 변동 위험: 학생 수의 증감에 의한 급식 수의 변동 내용은 주로 공공이 부담
- 위생 관리 위험: 식중독 등이 발생하지 않도록 위생 관리의 위험 부담을 명확히

하고, 설치자가 위생 관리의 품질을 보장하는 것이 요구됨

(기대되는 효과)

- 서비스 수준 품질의 향상: 다양한 급식 사업을 전개하고 있는 전문 민간 사업자가 참여하여 민간이 가지고 있는 지식과 노하우 활용을 통해 급식 업무에 관련된 서비스 품질의 향상 기대
- 재정 부담 감축: 기능적인 제반 시설 설계 및 유지 보수 관리, 청소가 용이한 자재·장비의 채용, 효율적이고 효과적인 취사 시설의 선정 작업 동선 확보, 유연한 인원 배치, 고용 형태, 근무 체제를 체계적으로 실시하여 운영 및 유지관리 비용의 절감 기대
- 지역 경제 활성화: 지역 기업의 활용과 지역 고용의 촉진에 의한 지역 경제 활성화 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	(가칭)우라 야스시 물떼새 학교 급식센터 정비 운영 사업	우라 야스시(치바현)/약 16만 명			
	시립 초등학교 전체를 대상으로 하는 급식센터를 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2004.6	30%	95억
2	새로운 급식센터 정비 운영 사업	우타즈정(카가와현)/약 2만 명			
	급식센터를 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2005.1 1	-	40억
3	센다이시 신야 마을 급식 센터 정비 사업	센다이(미야기현)/약 106만 명			
	초등학교 15개교, 중학교 8개교, 총 약 11,000식을 제공하는 급식센터를 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업	BTO	2006.5	8.0%	100억
4	오가키시 남부 학교 급식센터 정비 사업	오가키시(기후현)/약 16만 명			
	약 12,000식에 대응하는 급식센터를 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2007.9	28.9 %	41억
5	오즈시 학교 급식센터 정비 운영 사업	오즈시(에히메현) / 약 5만 명			
	최대 4,300식에 대응하는 급식센터를 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2010.1 1	-	36억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
6	(가칭)노노이치시 초등학교 급식센터 시설 정비·운영 사업	노노이치시(이시카와현)/약 5만 명			
	신 급식센터의 정비·유지관리·운영뿐만 아니라, 기존 급식센터를 유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2011.1 2	6.5%	33억
7	치바시 학교 급식센터 재정비 사업	치바시(치바현)/약 96만 명			
	15개 총 약 8,000식을 제공하는 급식센터를 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2014.8	8.2%	69억
8	(가칭)토요 나카시 신·제2급식센터 정비 운영 사업	토요 나카시(오사카부)/약 40만 명			
	9,000식을 제공하는 급식센터를 정비·유지관리·운영하는 DBO방식의 사업	DBO	2015.6	-	77억
9	츠쿠바 미라이시 시립 학교 급식센터 정비 및 시설 유지관리 사업	츠쿠바 미라이시(이바라키현)/약 5만 명			
	시설의 설계, 조성, 건설, 주방기구의 설치 업무 등을 실시함과 동시에, 공용 개시부터 15년간 시설을 유지관리(법정 검사 등)하는 사업	DBO	2016.3	-	-
10	도고정 학교 급식 공동 조리장 증설 정비 사업	도고정(아이치현)/약 4만 명			
	아동·학생 수의 증가에 따라 기존 급식센터가 좁아져 조리장의 증설 정비를 임대 방식으로 실시하는 사업	임대 방식	2008	-	-

(4) 예시사례: 센다이시 신야 마을 학교 급식 센터 정비 사업

- 센다이시 노무라 학교 급식 센터의 노후화로 이를 대체할 새로운 노무라 학교 급식 센터의 정비를 실시
- 새로운 11,000식 규모의 학교 급식 센터를 정비하고 시설을 유지관리 및 운영하는 사업이며 PFI(BOT)방식을 채용
 - 시는 시설의 설계·건설, 주방 비품의 조달, 사업 기간 동안의 각종 보수 등의 일이 민간 사업자의 창의력이 발휘되는 것이 중요하기 때문에 사업자가 시설을 소유하는 것이 본 사업에 적합하여 BOT방식 채용
- 또한, 학교 급식의 조리·운영을 민간에 맡기는 것은 식품 안전에 대한 학부모의

불안을 유발시킬 수 있으므로 불안을 불식시킬 필요가 있음

- 사업자 모집 시 민간 기업에 대해 엄격한 입찰 참가 자격 요건을 규정

[부록 표 14] 센다이시 신야 마을 학교 급식센터 정비 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 14,818.03㎡, 연면적: 5,562.51㎡
사업방식	BOT
사업유형	서비스 구매형
사업기간	2006년 12월 ~ 2024년 3월(약 17년) (설계·건설: 약 2년 / 유지관리·운영: 약 15년)
사업비	약 100억 엔(세금 포함, 계약 금액)

○ 응모그룹은 4그룹이었으며, VFM은 특정사업 선정 시 7.9%, 사업자 선정 시 8%임

[부록 표 15] 센다이시 신야 마을 학교 급식센터 정비 사업 세부 일정

구분	내용
2000년	기본 계획 수립
2005년 12월	실시 방침 공표
2006년 2월	특정사업 선정
2006년 5월	입찰 공고
2006년 10월	낙찰자 결정
2006년 12월	계약 체결
2008년 4월	공용 개시



[부록 그림 3] 센다이시 신야 마을 학교 급식 센터 정비 사업

5) 스포츠시설

(1) 사업 성격

- 스포츠시설 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 민간 사업자가 설계·건설하고 서비스를 제공하며 유지관리·운영하는 것이 가능하여 PFI방식을 채택
 - 유지관리·운영 업무를 일괄적으로 지정 관리자에게 위탁하는 사례도 있으며, 이 경우 이용요금 수입과 공공의 지불 대가를 민간 사업자의 수익으로 하는 혼합형이 많음
 - 유지관리·운영 기간은 보통 10년~20년

(2) 특징

(공공의 역할)

- 시설 정비 업무(설계·건설 등) 및 유지관리 업무(유지관리·수선·경비·청소 등)는 민간 사업자의 업무 범위에 포함되는 사례가 대부분임
- 운영은 사례에 따라 다르지만, 민간 사업자의 업무 범위에 포함하는 경우에는 총괄 업무, 홍보/정보발신, 운동교실 등의 업무가 포함된 것이 많음
- 운영에 있어서 민간 사업자에게 일정한 재량권을 주는 것이 일반적임

(위험 분담)

- 소득 변동 위험: 이용요금 수입이 민간 사업자에게 귀속하거나 민간 수익 시설을 병설하는 경우 소득 변동 위험은 민간 사업자가 부담하는 것이 일반적임
- 광열 수비의 변동 위험: 광열 수비의 비용 총액에서 차지하는 비중이 높은 수영장 등은 특히 고려가 필요한 위험요인이 있으며, 단가 변동 위험은 민간 사업자가 관리할 수 없는 위험이기 때문에 공공이 부담하는 것이 일반적임
- 사용량 변동 위험은 민간 사업자가 부담하는 경우가 많지만, 이용자의 이용 상황을 예측하기 어려운 경우에는 민관 위험을 부담하는 사례도 있음

(수익 창출 가능성)

- 이용요금 수입형: 이용요금을 민간 사업자의 수익으로 함으로써 민간 사업자의 사업 의욕이 높아지고, 서비스 수준 향상 등을 기대
 - 민간 노하우를 활용하여 영업시간의 연장과 영업일수 증가, 대규모 이벤트 유치와 여유 시간을 활용한 운동 강좌 실시 등 시설의 수익 증가 기대
 - 혼합형의 경우, 이용요금의 설정은 공공이 제시하는 이용요금의 상한 범위 내에서 민간 사업자의 제안으로 하는 경우가 많음
- 민간 수익 시설 병설형: 시설의 목적에 따른 업무나 이용자의 편의 제고(시설의 다목적 이용, 매점·카페 등의 운영 등)를 부대사업으로 수행하여 서비스 품질의 향상을 기대할 수 있으며, 이는 재정 부담 감소로 이어짐

(기대되는 효과)

- 서비스 수준 향상: PPP/PFI방식의 도입으로 민간 사업자에 의한 탄력적인 시설 운영이 가능하며, 시설 이용자 요구의 변화에 유연하게 대응하며 세심한 서비스 제공을 기대
- 재정 부담의 감축: 각 업무를 일체적으로 장기 성능 발주하여 공용 개시 후 유지관리를 고려한 시설 계획과 예방 보전을 전제로 한 유지관리 등 민간 노하우를 활용한 라이프 사이클 비용 절감 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	아마 가사키의 숲 중앙 녹지 스포츠 건강 증진 시설 정비 사업	효고현/약 562만 명			
	아마 가사키의 숲 중앙 녹지 내 스포츠 건강 영역의 주요 시설로 수영장 시설·건강 증진 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2003.4	21.4%	73억
2	현립 나가오카 시내 종합 수영장(가칭) 정비·운영 사업	니가타현/약 232만 명			
	국체 개최를 위해 국내외 경기에 대응할 수 있는 종합 기능을 가진 풀을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2004.12	24.8%	113억
3	(가칭)스미다구 종합 체육관 건설 사업	스미다구(도쿄도)/약 26만 명			
	스포츠 센터를 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2006.5	26.4%	152억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
4	나고야시 모리야마 스포츠 센터(가칭) 정비·운영 사업	모리야마시(아이치현)/약 8만 명			
	스포츠 센터를 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2007.4	4.4%	69억
5	가고시마시 새로운 공원 수영장 정비·운영 사업	가고시마시(가고시마현)/약 61만 명			
	체육관(1,300석 이상)과 홀(2,000석 이상)의 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2007.10	14.1%	73억
6	카와 고에시의 구와시 공원 온수 이용형 건강 운동 시설 정비 운영 사업	카와 고에시(사이타마현)/약 35만 명			
	구와시 공원 내 여열 이용의 온천 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2010.1	8.3%	
7	(가칭)하치 오지시 새로운 체육관 정비 운영 사업	하치 오지시(도쿄도)/약 56만 명			
	체육관과 인근 스포츠 광장을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2011.7	18.6%	120억
8	스포츠·문화 복합 시설 정비 사업	가와사키시(가나가와현)/약 146만 명			
	체육관(1,300석 이상)과 홀(2,000석 이상)의 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2013.4	16.0%	181억
9	기타큐슈 경기장 정비 PF사업	기타큐슈시(후쿠오카현)/약 97만 명			
	축구 등 다목적 이용의 새로운 경기장을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2014.2	11.1%	107억
10	히로시마 시민 구장 지정 관리	히로시마시(히로시마현)/약 119만 명			
	구장의 지정 관리. 설계 제안 단계에서 구단의 의견을 반영하여 정비	지정 관리 자 제도	2009.4	-	-

(4) 예시사례: 현립 나가오카 실내 종합 수영장(가칭) 정비·운영 사업

- 국체 및 국제 경기 개최 및 연중 수영 등의 경기력 향상, 스포츠 진흥을 위한 핵심 스포츠 시설의 하나로서 현립 나가오카 실내 종합 수영장을 정비
- 재정 부담액의 경감뿐만 아니라 효율적인 시설 정비·유지관리를 실시할 수 있고 사업자에 의한 탄력적인 시설 운영이 가능하며, 시설 이용자의 요구 변화에 유연하게 대응하는 세심한 서비스 제공을 기대
- 국체 개최에 맞춰 시설을 정비하여 국체 종료까지를 1차 운영 기간(이용 수입은

현 소득), 국채 이후를 2차 운영 기간(사용 수익은 사업자의 수익이나 경기력 향상
·대회 등으로 얻을 이용 수입은 현 소득)으로 사용

[부록 표 16] 현립 나가오카 실내 종합 수영장(가칭) 정비·운영 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 33,975.51㎡, 연면적: 15,094.15㎡
사업방식	BTO
사업유형	혼합형
사업기간	2005년 7월 ~ 2023년 3월(17년 8개월) (설계·건설: 약 3년 / 1차 유지관리·운영: 약 2년 / 2차 유지관리·운영: 약 13년)
사업비	약 113억 엔(세금 포함, 낙찰 금액)

- 응모그룹은 6그룹이었으며, VFM은 특정사업 선정 시 3.5%~7.5%, 사업자 선정 시 24.8%임

[부록 표 17] 현립 나가오카 실내 종합 수영장(가칭) 정비·운영 사업 세부 일정

구분	내용
2003년 9월	기본 계획 수립
2004년 3월	실시 방침 공표
2004년 6월	특정사업 선정
2004년 12월	특정사업 선정
2004년 12월	입찰 공고
2005년 4월	낙찰자 결정
2008년 8월	공용 개시



[부록 그림 4] 현립 나가오카 실내 종합 수영장(가칭) 정비·운영 사업

6) 사회교육·문화시설

(1) 사업 성격

- 사회교육·문화시설 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 시설을 정비하는 사업으로 유지관리·운영하는 민간 사업자가 설계·건설하여 서비스 맞춤형 시설이 가능하므로 PFI방식을 채택
 - 유지관리·운영 업무를 일괄적으로 지정 관리자에게 위탁하는 사례도 있으며, 이 경우 이용요금 수입과 공공의 지불 대가를 민간 사업자의 수익으로 하는 혼합형이 많음
 - 사업유형은 혼합형이 많으며, 운영기간은 20년 전후의 사업이 대부분임

(2) 특징

(공공의 역할)

- 시설 정비 관련 업무 및 유지관리 업무는 민간 사업자의 업무 범위로 하는 경우가 많으며, 제반 시설의 배치 등에 대해서는 공공의 의향을 반영하기 때문에 기본 설계까지 공공이 담당
- 운영 업무는 사업에 따라 다르지만, PFI사업은 시설마다 다음과 같은 특징이 있음

[부록 표 18] 시설별 운영 업무 특징

시설	운영 업무 분담
도서관	<ul style="list-style-type: none"> · 운영은 공공이 하는 경우와 민간이 하는 경우가 있음 · 해당 지방자치단체에서 여러 도서관을 포괄하는 대출 시스템을 도입하는 경우가 많으며, 대출 업무 및 대출 시스템의 설치·유지관리 업무가 업무 범위에 포함되지 않은 사례도 있음
박물관 등	<ul style="list-style-type: none"> · 운영은 공공이 하는 것이 일반적임 · 전시 활동뿐만 아니라 수집·보존, 조사 연구, 교육 보급, 출판 등의 다양한 활동을 하고 있으며, 해당 자치단체에 대한 문화적인 기여가 필요하고, 큐레이터 등의 배치가 필요하기 때문에 운영을 포함하지 않는 사례가 많음
홀	<ul style="list-style-type: none"> · 운영은 민간 사업자가 실시하는 것이 일반적임 · 민간 사업자가 수익 변동 위험을 부담하면 가동률이 향상되기 때문에 업무를 전면적으로 포함시킨 사례도 있지만, 이 경우 수요 예측 및 확보가 어렵고 문화 진흥의 관점에서 지방자치단체에 재량권을 부여하여 기업 운영을 제한하는 사례도 있음

(수익 창출 가능성)

- 민간 노하우를 활용하여 영업시간의 연장과 영업일수 증가 이벤트 유치, 광고 수입 증가 등 시설의 수익 증가 기대
 - 이용자의 편의 제고(시설의 다목적 이용, 매점·음식점 등의 운영)를 민간 수익 사업으로 실시하는 것으로, 재정 부담의 감축과 활기 창출 효과 기대
- 다만, 민간 수익 사업의 사업 채산성 확보가 어려운 경우 사업자의 위험이 증가하기 때문에 사업자의 의향을 파악한 후 해당 업무의 실시 여부를 검토할 필요

(기대되는 효과)

- 라이프 사이클 비용 절감 및 수익 증가 등에 의한 재정 부담의 감축 기대
 - 설계·건설·유지관리·운영을 일체적으로 장기 성능 발주하여 공용 개시 후 유지관리를 고려한 시설 계획과 예방 보전을 전제로 한 유지관리 등 민간 노하우 활용을 통해 재정 부담 감축
- 이용자 수의 증가 기대
 - 설계·건설·유지관리·운영을 일체적으로 함으로써 서비스를 효과적으로 제공해 이용자 수의 증가 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	가나가와 현립 근대 미술관 특정사업	가나가와현/약 914만 명			
	공립 미술관을 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업	BOT	2000.11	28.3%	125억
2	스기나미구 스기나미 공회당 개축 및 유지관리 및 운영 사업	스기나미구(도쿄도)/약 55만 명			
	홀을 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업	BOT	2002.4	18%	259억
3	(가칭)이나기 시립 중앙 도서관 정비 운영 사업	이나기시(도쿄도)/약 9만 명			
	도서관 체험 학습 시설을 복합적으로 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2003.11	18.5%	41억
4	기타큐슈시 구로 부도심 「문화·교류 거점 지구」 정비 PFI사업	기타큐슈시(후쿠오카현)/약 97만 명			
	도서관, 강당 등 공공시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2009.7	12.5%	105억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
5	(가칭)대부 문화 교류의 심립 정비 운영 사업	오부시(아이치현)/약 9만 명			
	도서관 기능, 문화·학습 기능(홀, 학습실 등), 시민 교류 기능(카페 공간, 교류 살롱 등)을 가진 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2010.7	-	99억
6	안성시 중심 시가지 거점 정비 사업	안성시(아이치현)/약 19만 명			
	중앙 도서관을 중심 시가지 내 시유지에 이전 정보와 도서관의 거점으로서의 기능 확충을 도모하는 것과 동시에, 다목적 홀 등을 도입하여 복합 시설로 정비하는 사업	BTO	2013.5	9.5%	63억
7	후지에다역 주변 성황 재생 거점 정비 사업	후지에다시(시즈오카현)/약 15만 명			
	후지에다역 남쪽 출구 시유지를 활용하여 상업 시설과 시립 도서관을 복합적으로 정비하는 사업	정기 적 임차	2006.9	-	21억
8	(가칭)시와정 교류 촉진 센터 정비 사업	시와정(이와테현)/약 3만 명			
	이용되고 있지 않던 주름 중앙역 앞 마을 소유지에 정기 차지권에 의한 민간 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 사업	정기 적 임차	2009.10	-	11억
9	중앙 아동 회관 재건축 정비 사업	후쿠오카시(후쿠오카현)/약 150만 명			
	시유지 사업용 정기 차지권을 설정하고 민간 사업자가 민간 복합 시설을 정비·유지관리하고, 일부 시설의 운영하는 사업	정기 적 임차	2012.11	-	-
10	나가사키현 미술관 지정 관리	나가사키현/약 138만 명			
	미술관의 지정 관리, 민간 사업자가 소장 자료의 수집·보관·수리·이용 및 전시에 관한 업무, 미술에 관한 조사 및 연구에 관한 업무, 교육 보급·평생 학습 활동에 관한 업무, 매점·카페 등의 운영을 담당	지정 관리 자 제도	2008.4	-	-

(4) 예시사례: 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업

- 공립 미술관의 정비 사업으로는 첫 PFI사업이며, 학예 업무는 계속 현이 실시하고 부대사업으로 주차장, 카페·레스토랑, 뮤지엄 스툴 등의 운영을 의무화함
- 시설 및 운영의 구체적인 개념은 사전에 수립되어 있으며, 시설의 실시 설계까지 완료된 시점에서 PFI방식의 도입이 결정되었기 때문에 사업자 선정 단계의 요구 수준서는 공공의 의향을 구체적으로 반영
 - 민간의 업무 범위는 유지관리 업무가 중심이 되어 전시의 기획, 작품 수집·교육 보급 등의 운영은 공공이 실시

[부록 표 19] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	[면적] 가마쿠라관 별관: 4,937㎡, 하야마관: 14,971㎡ (가마쿠라관 본관: 4,243㎡) [연면적] 가마쿠라관 별관: 1,599㎡, 하야마관: 7,111㎡ (가마쿠라관 본관: 2,435㎡)
사업방식	BOT
사업유형	서비스 구매형 (레스토랑, 뮤지엄 숍, 주차장은 독립채산형)
사업기간	2001년 7월 ~ 2013년 3월(가마쿠라관 본관은 2016년 3월까지)(약 32년) (설계·건설: 약 1년 9개월 / 유지관리·운영: 30년)
사업비	약 125억 엔(낙찰 금액)

- 응모그룹은 8그룹이었으며, VFM은 특정사업 선정 시 약 6.7%이고, 사업자 선정 시 28.3%임

[부록 표 20] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업 세부 일정

구분	내용
2000년 7월	실시 방침 공표
2000년 9월	특정사업 선정
2000년 11월	입찰 공고
2001년 4월	낙찰자 결정
2001년 7월	사업 계약 체결
2003년 10월	공용 개시

**[부록 그림 5] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업**

7) 폐기물 처리 시설

(1) 사업 성격

- 폐기물 처리 시설 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 폐기물 처리 시설 정비에 교부금(순환형 사회 형성 추진 교부금의 교부율 1/3 등)이 있고, 채권 총당 비율도 높기 때문에 공공이 실시 주체가 되는 DB방식, DBO방식 채용
 - 기존 시설에 장기 포괄적 위탁을 도입하는 사례도 있음
- 운영은 폐기물 접수·수납 요금 징수, 계량 기록, 운전 관리를 포함한 사례가 많고, 재자원화, 매전 여열 이용을 포함
 - 그러나 민간 사업자에 의한 제3자에게 폐기물 처리의 위탁은 금지
- 사업유형은 서비스 구매형이 많으며, 유지관리·운영 기간은 평균 20년 수준

(2) 특징

(공공의 역할)

- 시설 설치 허가 신청에 대한 DBO방식으로는 공공이 실시 주체(PFI사업은 민간 사업자가 실시 주체)
- 폐기물 처리에 관한 기술은 플랜트 업체가 보유하고 있으며 제조사에 따라 다르기 때문에 공공이 설계 및 시공을 일괄하는 것이 일반적임
 - PPP방식은 설계, 건설, 유지관리, 운영을 일괄하여 민간 사업자에게 맡기는 사례가 많음
- 유지관리 업무에 대해서는 시설·설비의 점검, 유지 보수 및 수리(대규모 수선)를 포함한 사례가 많으며, 운영은 폐기물 접수·수납 요금 징수, 계량 기록, 운전 관리를 포함한 사례가 많고 재자원화, 매전 여열 이용을 포함한 사례도 있음

(위험 분담)

- 폐기물의 질·양이 일정 수준 이상 변동한 경우, 공공이 지불 대가를 변동하여 대응
- 폐기물 처리에 관한 기술은 플랜트 업체가 보유하고 있으므로, 기존 시설에 장기 포괄적 위탁을 도입할 경우 수탁한 기업이 플랜트 업체 등에 부품 공급 협력을 요청

(기대되는 효과)

- 최적 시설을 위한 업무 분담을 통해 비용 절감과 공기 단축, 시설 활용의 다양화 달성 가능
 - 설계·건설·유지관리·운영 업무를 일괄하는 경우, 정비 단계에서 처리 방식의 제안 및 시설 규모의 축소 등의 연구로 정비 비용 절감과 공사 기간의 단축 달성
 - 유지관리·운영 단계에서는 간소화·재자원화 등의 연구를 통해 유지관리·운영비용 절감 및 활용의 다양화 달성
- 재정 부담의 감축: 설계·건설·유지관리·운영을 일체적으로 장기 성능 발주하여 공용 개시 후 유지관리를 고려한 시설 계획과 예방 보전을 전제로 한 유지관리 등 민간의 노하우를 활용한 라이프 사이클 비용 절감 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	아야 국가 자원 순환 공장 정비 사업(PFI 시설)	사이타마현/약 732만 명			
	사업 기반 시설, 공원·녹지 시설, 서멀 리사이클 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2001.11	-	48억
2	나고야시 나루미 공장 정비·운영 사업	나고야(아이치현)/약 227만 명			
	소각·용융 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2004.4	27.8%	364억
3	(가칭)고텐바시·오야마정 광역 행정 조합 쓰레기 소각 시설 정비 및 운영 사업	고텐바시·오야마정 광역 행정 조합			
	쓰레기 소각 시설을 정비·유지관리·운영하고 소각 잔재물을 자원화하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2011.2	35.7%	153억
4	나고야 파시 나고야 공장(가칭) 정비 운영 사업	나고야(아이치현)/약 227만 명			
	쓰레기 처리 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2015.7	-	537억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
5	마스다 지구 광역 클린센터 정비 및 운영 사업	마스다 지구 광역 도시와 시골 권 사무 조합			
	폐기물 처리 시설을 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업	BOT	2004.8	35.0%	80억
6	제2클린센터(가칭) 정비·운영 사업	이와테현/약 129만 명			
	산업 폐기물 처리 시설을 정비·유지관리·운영하는 BOO방식의 PFI사업	BOO	2005.7	독립 채산	독립 채산
7	에코 파크 정비 운영 사업	히메지시(효고현)/약 54만 명			
	쓰레기 소각 시설 및 재활용 시설의 설계·시공·유지관리·운전 업무를 수행하는 DBO방식의 PFI사업	DBO·DBM	2006.4	15.3%	430억
8	(가칭)하마마츠시 새로운 청소 공장·수영장 정비 운영 사업	하마마츠시(시즈오카현)/약 81만 명			
	청소 공장과 여열을 이용하는 수영장을 정비·유지관리·운영하는 DBO방식의 PFI사업	DBO	2004.6	22.6%	389억
9	사이타마시 신 클린센터 정비 사업	사이타마시(사이타마현)/약 128만 명			
	열 회수 시설, 재활용 센터, 예열 체험 시설로 구성된 새로운 클린센터를 정비·유지관리·운영하는 DBO방식의 PFI사업	DBO	2009.7	16.8%	534억
10	구마모토시 새로운 서부 환경 공장 정비 및 운영 사업	구마모토시(구마모토현)/약 74만 명			
	소각 시설을 정비·유지관리·운영하는 DBO방식의 사업	DBO	2011.7	28.3%	167억

(4) 예시사례: (가칭)고텐바시·오야마정 광역 행정 조합 쓰레기 소각 시설 정비·운영 사업

- 고텐바시와 오야마정에서 발생하는 폐기물의 적절한 처리를 위해 쓰레기 소각 시설을 신설하고, 운영·유지관리를 실시하는 사업
 - 가연 쓰레기를 연료로 활용하기 위한 고품 연료화 시설 「고텐바·코야마 RDF센터(1999년 3월 준공, 150t/15h)」를 정비하고 처리
 - 하지만, 화재나 고장 등의 많은 문제가 발생하고 작업에 막대한 비용을 요하는 것이 큰 과제로 대두

- 이에 조합은 새로운 순환형 사회의 형성을 위해 시급히 기존의 쓰레기 처리 시설에 새로운 쓰레기 소각 시설의 정비를 추진
- 본 시설의 정비·유지관리·운영 업무를 일괄적이고 장기적으로 실시하여, 재정 부담의 감축과 공공 서비스 수준의 향상이 예상됨에 따라 PFI(BTO방식)를 채용

[부록 표 21] (가칭)고텐바시·오야마정 광역 행정 조합 쓰레기 소각 시설 정비·운영 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	5.57ha - 스토커로 + 소각재 자원화 업무의 외부 위탁: 71.5t/24시간 × 2로(143t/일)
사업방식	BTO
사업유형	서비스 구매형
사업기간	2012년 3월 ~ 2035년 3월(23년) (설계·건설: 3년 / 유지관리·운영: 20년)
사업비	약 153억 엔(세금 별도, 낙찰 금액)

- VFM은 특정사업 선정 시 약 11.3%이고, 사업자 선정 시 35.7%임

[부록 표 22] (가칭)고텐바시·오야마정 광역 행정 조합 쓰레기 소각 시설 정비·운영 사업 세부 일정

구분	내용
2010년 10월	실시 방침 공표
2011년 2월	특정사업 선정
2011년 2월	입찰 공고
2011년 11월	낙찰자 결정
2012년 3월	사업 계약 체결
2015년 4월	공용 개시

**[부록 그림 6] (가칭)고텐바시·오야마정 광역 행정 조합 쓰레기 소각 시설 정비·운영 사업**

8) 상수도 시설

(1) 사업 성격

- 상수도 시설 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 유지관리·운영은 포괄적 민간 위탁을 채용하여 사업별로 업무 범위가 다르며, 타사 위탁이나 지정 관리자 제도를 채택
 - 타사 위탁은 수질 관리에 관한 기술적인 업무를 위탁하는 것으로 수탁자는 일정한 범위에서 수도 사업자 등을 대신하여 수도법에 대한 책임을 지고 현 지사의 감독을 받음
- 사업유형은 서비스 구매형이 많으며, 유지관리·운영 기간은 평균 21년 이상

(2) 특징

(공공의 역할)

- 정수장을 정비하는 경우, 유지관리 업무는 민간 사업자가 맡지만 운영은 공공이 하는 사례가 많음
- 폐수 처리 시설·상용 발전 시설 등의 경우, 대상 시설 이외 정수장의 유지관리·운영은 공공이 담당
- 포괄적 민간 위탁의 경우, 시설의 갱신 업무 및 대규모 수선 업무 등은 공공이 하는 것이 일반적임
- 민간 사업자의 역할은 다음과 같음
 - 시설 정비 관련 업무: 사전 조사·주변 영향 조사·설계·공사 감리 등
 - 유지관리 업무: 운전 관리·보수 점검·보안 등
 - BTO방식(BTM방식)을 채용하고 있는 사례도 시설 정비비 등에 관한 대가를 사업 기간 동안 할부로 지불하지 않고, 완공 후 일괄 지급한 사례도 있음

(기대되는 효과)

- 재정 부담의 감축: 정수장의 개보수는 많은 비용이 필요하기 때문에 민간의 기술력과 노하우를 활용하여 비용 절감

- 직원 수 감소에 대한 대응: 수도 시설의 유지관리·운전을 맡는 공공 측의 직원 수가 감소하는 경향이 있는데, 포괄적 민간 위탁 등으로 민간 사업자의 업무를 수행하는 것으로 대응 가능
 - 한편, 민간에 맡겨 공공 측면에서 기술의 계승을 도모하는 것이 필요하다는 점에 유의할 필요가 있음
- 발생 흙의 유효 활용: 폐수 처리 시설에서 발생 흙의 유효 이용을 민간 사업자에게 맡기는 것으로, 새로운 재사용 방법 및 재이용 시설의 제안 기대

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
1	오쿠보 정수장 폐수 처리 시설 정비·운영 사업	사이타마현/약 732만 명			
	폐수 처리 시설 비상 전원 시설 등을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2004.3	38.9%	242억
2	요코하마시 가와이 정수장 재정비 사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명			
	정수장 시설을 유지관리(운전 등)하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2008.6	6.0%	265억
3	유버리시 상수도 제8기 확장 계획에 관한 PFI사업	유버리시(홋카이도)/약 1만 명			
	정수장 등을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2010.8	4.0%	46억
4	남천 정수장 갱신 사업	오카자키시(아이치현)/약 38만 명			
	정수장의 정비·유지관리 및 장외 시설의 유지관리를 수행하는 DBO방식의 사업	BTM	2012.4	46.1%	110억
5	오무·아라 공동 정수장 시설 정비·운영 사업	오무타시/약 12만 명 아라오시/약 5만 명			
	정수장의 정비·유지관리 및 장외 시설의 유지관리를 수행하는 DBO방식의 사업	DBO	2008.10	-	80억
6	타키자와 정수장 갱신 정비 사업	아이즈 와카 마츠시(후쿠시마현)/약 12만 명			
	정수장의 정비·유지관리 및 장외 시설의 유지관리를 수행하는 DBO방식의 사업	DBO	2013.6	-	103억
7	군마 동부 수도 기업단 사업 운영 및 확장 공사 등 포괄적 사업	군마 동부 수도 기업단			
	수도 사업의 포괄적 업무 위탁에 설계·시공(DB)과 설계·시공 감리(CM)를 더한 사업	포괄적 민간 위탁	2016.4	-	323억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
8	정수 시설 등의 포괄적 민간 위탁	테바아시시(군마현)/약 8만 명			
	수도 시설의 운전·유지관리 업무 위탁과 정수 시설 등의 업데이트 공사를 일체적으로 실시하는 사업	포괄적 민간 위탁	2012.7	-	8억
9	하코네 지역 수도 사업 포괄 위탁	가나가와현 기업청/약 914만 명			
	하코네 지역의 현영 수도 사업 중 창구 업무·요금 징수 등 정수장 운전 관리·유지 보수 등 수도 시설 공사의 발주·시공 등을 포괄적으로 위탁하는 사업	포괄적 민간 위탁	2013.5	-	-
10	히로시마 서부 지역 수도 용수 공급 사업	히로시마현 기업국/약 284만 명			
	수도 시설의 운전·유지관리 등의 지정 관리. 현과 민간 기업이 공동 출자해 (주)물미래 히로시마를 설립하고 회사를 현영 수도 사업의 지정 관리자로 함으로써, 관과 민간이 가진 노하우와 기술력을 살리면서 사업 운영	지정 관리 자 제도	2012.9	-	-

(4) 예시사례: 오크보 정수장 폐수 처리 시설 정비·운영 사업

- 대규모 정수장 폐수 처리 시설의 PFI사업이며, 폐수 처리 시설이나 전원 설비의 사양을 사업자 제안으로 효율적으로 정비하는 사업
- 수도 용수 공급과 108개의 사업장에 대해 산업 수돗물 공급을 하고 있는 일본의 네 번째 대규모 정수장으로, 배수 처리 시설의 노후화 문제 해결과 안정 급수를 위해 시설의 대수선이 필요하여 사업 실시
- 사업 방식으로 서비스의 가치를 극대화하고 비용을 최소화하는 것을 목표로, PFI 방식의 도입 가능성 조사를 실시한 결과 그 유용성이 확인되어 노후화가 진행되던 비상 전원 시설과 함께 PFI방식으로 정비

[부록 표 23] 오쿠보 정수장 폐수 처리 시설 정비·운영 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 약 22,000㎡ 상수 정수 능력: 1,300,000㎥/일, 정수 능력: 93,000㎥/일 폐수 처리 시설 비상 전원 시설
사업방식	BTO
사업유형	서비스 구매형
사업기간	2004년 12월 ~ 2028년 3월(약 23년) (설계·건설: 약 3년 / 유지관리·운영: 약 20년)
사업비	약 242억 엔(세금 별도 계약 금액)

- VFM은 특정사업 선정 시 약 12.1%이고, 사업자 선정 시 38.9%임

[부록 표 24] 오쿠보 정수장 폐수 처리 시설 정비·운영 사업 세부 일정

구분	내용
2003년 10월	실시 방침 공표
2003년 12월	특정사업 선정
2004년 3월	입찰 공고
2004년 11월	낙찰자 결정
2008년 4월	공용 개시

**[부록 그림 기] 오쿠보 정수장 폐수 처리 시설 정비·운영 사업**

9) 하수도 시설

(1) 사업 성격

- 하수도 시설 사례의 경우 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 정비에 따른 사업은 PFI, DB, DBO방식을 채용
 - 유지관리·운영에는 포괄적 민간 위탁이나 지정 관리자 제도 등을 채택(컨세션의 도입이 예정된 사례도 존재)
 - 사업유형은 서비스 구매형이 대부분이고, 운영 기간은 평균 20년 전후가 많음

(2) 특징

(공공의 역할)

- 하수 찌꺼기 유효 이용 시설은 처리장 내에 정비되지만 대상 시설 이외 처리장의 유지관리·운영 업무, 진흙 처리 과정, 오수 처리까지 공공이 하는 경우가 많음
- 컨세션의 경우, 대상 시설은 공공이 소유
- PFI사업에서는 시설 정비 업무(설계 시공 등) 및 유지관리 업무(보수 관리·수선·경비 청소 등)는 민간 사업자의 업무 범위에 포함되는 사례가 대부분임
- 포괄적 민간 위탁에서 하수도 시설에 대해서는 운전 관리·약품 연료 조달·수선 등, 하수도 처리 시설에 대해서는 순시 점검·조사·청소·수선 등이 포함되는 것이 많음

(기대되는 효과)

- 재정 부담 감축: 설계·건설·유지관리·운영 업무를 일괄 발주함으로써 각 업무 간 연계에 의한 업무 효율의 향상이나 민간 사업자의 창의성 발휘, 재정 부담 감소 예상
- 좋은 공공 서비스의 제공: 민간 사업자가 가진 노하우와 기술력을 활용함으로써 수질 개선이나 최적의 생성물 제조 및 장기적·안정적인 이용처 확보, 주민 개개인의 상황에 대응한 공사나 보수의 실시 등 양질의 공공 서비스 제공 전망

- 직원 수 감소에 대한 대응: 하수도 시설 유지관리·운영을 담당하는 공공 측 직원 수가 감소하는 경향이 있으며, 포괄적 민간 위탁 등으로 민간 사업자에게 이들의 업무를 수행케 하는 것으로 대응 가능
- 한편, 민간에 맡김으로써 공공 측에서는 기술의 계승을 도모하는 것이 필요하다는 점에서 유의가 필요

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
1	구로베시 하수도 바이오매스 에너지 활용 시설 정비 운영 사업	구로베시(토야마현)/약 4만 명			
	하수 슬러지·식품 찌꺼기에서 발생하는 바이오매스 에너지를 효과적으로 회수·유효 활용하는 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2008.7	30.6%	36억
2	요코하마시 남부 찌꺼기 자원화 센터 - 하수 찌꺼기 연료화 사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명			
	하수 찌꺼기 연료화 시설을 정비 유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2011.8	20.8%	142억
3	도요하시시 바이오매스 자원활용시설 정비·운영 사업	도요하시시(아이치현)/약 38만 명			
	하수 찌꺼기 등을 처리·이용·활용하는 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2014.4	55.0%	148억
4	토요카와 정화 센터 슬러지 처리 시설 관리·운영 사업	아이치현/약 751만 명			
	슬러지 처리 시설을 갱신·유지관리·운영하는 RO방식과 바이오 가스 활용 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	RO/ BTO	2014.4	4.3%	79억
5	호남 중부 정화 센터 2호로 갱신 공사	시가현/142만 명			
	정화 센터의 소각 용융로 갱신 공사의 DB방식	DB	2009.11	-	-
6	쿠마모토시 하수 슬러지 고형 연료화 사업	쿠마모토시(쿠마모토현)/약 74만 명			
	하수 찌꺼기 고형 연료화 시설을 정비·유지관리·운영하는 DBO방식의 사업	DBO	2010.11	26.2%	62억
7	가호쿠시 상하수도 시설 유지관리 업무 위탁	가호쿠시(이시카와현)/약 4만 명			
	수도 시설·하수도 시설, 농업 지역 배수 시설 유지관리 업무의 포괄적 민간 위탁	포괄적 민간 위탁	2012.5	-	8억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
8	오메시 하수 관로 시설 포괄적 민간 위탁	오메시(도쿄도)/약 14만 명			
	하수 관로 시설 유지관리 업무의 포괄적 민간 위탁	포괄적 민간 위탁	-	-	-
9	유역 하수도 지정 관리	미야기현/약 232만 명			
	유역 하수도 시설 지정 관리, 업무 내용은 처리장 시설 가동 감시, 수질 시험, 점검·보수 점검, 초등 수선 등	지정 관리자 제도	2014.4	-	-
10	하마마츠시 공공 하수도 종말 처리장(니시 토오 처리구) 운영 사업	하마마츠시(시즈오카현)/약 81만 명			
	하마마츠시가 소유·운영하는 니시 토오 처리구의 정화 센터·중계 펌프장 2개소에 컨세션 방법을 도입	컨세션	2016.5	-	-

(4) 예시사례: 구로베시 하수도 바이오매스 에너지 활용 시설 정비 운영 사업

- 구로베 정화 센터에서 하수도 진흙 등의 자원화를 위하여 식품 찌꺼기(커피 가스 등)를 넣은 바이오매스에서 발생하는 바이오 가스를 효과적으로 회수·유효 활용하는 시설을 정비·유지관리·운영하는 사업
 - 시에서는 하수 슬러지 처리에 대해 시멘트 제조 시설과 산업 폐기물 처리 시설에 업무 위탁하고, 재자원화나 매립 처분함. 하지만 시설의 휴지·폐쇄 및 처리비 인상 등의 항상적 리스크와 해마다 증가하는 진흙 처리 비용이 문제
 - 또한, 처리 시설의 노후화에 따른 갱신 공사에 맞추어 수입이 사실상 중단됨. 이후에는 시 독자적으로 처리할 필요성이 생김에 따라 하수도 진흙이나 정화조 슬러지 처리에 관련된 시설 정비의 검토 실시
- 이 사업에는 민간의 자금, 경영 능력 및 기술적 노하우 등을 활용할 여지가 있다고 생각하고 설계, 건설, 유지관리 및 운영비용의 절감을 위해 PFI기법을 도입

[부록 표 25] 구로베시 하수도 바이오매스 에너지 활용 시설 정비 운영 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	[오니 건조 처리 시설] 연면적: 995㎡ [메탄 발효 처리 탱크] 830㎡×2탱크=1,660㎡ [바이오 가스 홀더] 건식 가스 홀더: 용량 600㎡
사업방식	BTO
사업유형	서비스 구매형
사업기간	2009년 4월 ~ 2026년 4월(17년 1개월) (설계 시공: 약 2년 / 유지관리·운영: 약 15년)
사업비	약 36억 엔(세금 포함, 제안 금액)

- VFM은 특정사업 선정 시 약 4.1%이고, 사업자 선정 시 30.6%임

[부록 표 26] 구로베시 하수도 바이오매스 에너지 활용 시설 정비 운영 사업 세부 일정

구분	내용
2008년 1월	실시 방침 발표
2008년 6월	특정사업 선정
2008년 7월	모집 요강 공표
2008년 12월	우선 협상권자의 결정
2011년 5월	공용 개시

**[부록 그림 8] 구로베시 하수도 바이오매스 에너지 활용 시설 정비 운영 사업**

10) 기타 시설(휴게소·관광 시설, 장례식장, 도시 공원)

(1) 사업 성격

- 휴게소·관광시설 사례는 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 시설 정비 사업은 PFI방식을 채용
 - 유지관리·운영에 대해서는 지정 관리자 제도를 도입
- 장례식장 사례는 다음과 같은 사업 방식 채택
 - 정비 사업은 PFI, DB방식을 채용
 - 유지관리·운영은 지정 관리자 제도를 도입
- 도시 공원 사례는 다음과 같은 사업 방식을 채택
 - 정비 사업은 PFI방식을 채용
 - 지정 관리자 제도를 활용한 PPP의 사례도 많음

(2) 특징

(공공의 역할)

- 사업 기획 업무 등은 공공이 주로 담당
- PFI사업에서는 시설 정비 업무(설계 시공 등) 및 유지관리 업무(보수 관리·수선·경비 청소 등)는 민간 사업자의 업무 범위에 포함되는 사례가 대부분임
- 운영 업무에 대해서는 사례마다 다르지만, 민간 사업자의 업무 범위에 포함될 경우 관광 안내 업무, 판매 시설·식당·숙박 시설 등 운영 업무, 이용요금 징수 업무가 포함되는 경우가 많음
 - 운영 업무의 실시에 있어서는 민간 사업자에게 일정한 재량권을 주는 것이 일반적임

(위험 부담)

- 휴게소·관광 시설의 경우, 경쟁시설(동종 판매 시설·식당)의 진출에 의한 수요 변동 리스크는 민간이 부담
- 장례식장의 경우, 화장 건수의 변화에 의한 수요 변동 리스크는 민간이 부담

- 도시공원의 경우, 이용자 수의 변동을 포함한 유료 시설의 수요 변동 위험을 공공이 부담하는 서비스 구매형과 민간 사업자가 부담하는 혼합형이 존재

(수익화 가능성)

- 판매 시설·식당 등의 이용요금 제도를 채용하고 편의 시설을 운영
 - 민간 사업자에 어느 정도 민간 수익 사업의 실시를 요구하느냐는 것은 시설의 특성, 이용자 예측, 입지 등의 영향을 받음

(3) 예시사례: 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업

- 본 사업은 PFI방식으로 휴게소를 정비·유지관리·운영하는 사업으로, 판매소, 식당을 민간 사업자가 독립채산 방식으로 운영
- 교통 환경이 향상되어 지역이 분단되었으며, 관광객으로 인한 교통량 증가 우려로 도로 휴게소의 정비는 지역 발전의 필요사항으로 대두됨
- 정비 시설 중 지역 활성화 기능의 물산 판매소와 식당에 대해서는 시설 정비 비용을 부담하는 지역과 사업자 간 정기 건물 임대차 계약을 체결한 후, 사업자가 물산 판매소 등의 설비, 인테리어, 집기·비품의 비용을 부담하고 독립채산 운영

[부록 표 27] 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 13,231.25㎡, 연면적: (북쪽)1,483.65㎡, (남쪽)208㎡ - 교통안전 기능(교통안전 정보 시설), 광역 정보 발신 기능(관광 정보 안내 시설), 지역 활성화 기능(물산 판매소·식당·교류 시설 등), 방재 시스템(방재 비축 창고 등), 주차장, 전망 육교, 기타(부대시설: 24시간 영업 매점)
사업방식	BTO
사업유형	혼합형(물산 판매소와 식당 등 운영, 부대사업은 독립채산 방식)
사업기간	2015년 11월 ~ 2032년 4월(16년 5개월) (설계·건설: 약 1년 4개월 / 유지관리·운영: 15년)
사업비	약 24억 엔(세금 포함, 낙찰 금액)

- VFM은 특정사업 선정 시 약 7.6%이고, 사업자 선정 시 8.9%임

[부록 표 28] 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업 세부 일정

구분	내용
2013년 3월	기본 계획의 책정
2014년 8월	실시 방침 발표
2014년 11월	특정사업 선정
2014년 11월	입찰 공고
2015년 3월	낙찰자 결정
2017년 5월	공용 개시 예정

**[부록 그림 9] 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업**

11) 복합 시설

(1) 사업 성격

- 건설 가능한 시설 규모 및 지역의 니즈를 바탕으로 복합화 기능에 대해 사전에 내부에서 검토 필요
 - 민간 사업자의 창의력을 최대한 발휘하는 시설 정비 방법과 유지관리·운영 방법을 검토

(2) 특징

- 재정 부담 감축, 인구 감소 등의 배경을 토대로 공공시설 집약화·재배치가 요구되는 중에 새로운 공공시설 등을 정비할 때도 여러 공공 기능을 복합화한 시설을

정비하는 사례가 늘고 있음

- 복합화에 있어서는 친화적인 기능을 복합화하는 것이 바람직하지만, 지역 실정에 맞추어 다양한 기능이 정비되고 있음
 - 각 지방자치단체가 복합 시설의 정비를 검토함에 있어서 지역별 니즈를 바탕으로 기능을 검토하는 것이 바람직함

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	쿠와나시 도서관 복합 공공시설 특정사업	쿠와나시(미에현)/약 14만 명			
	도서관, 보건 센터 및 근로 청소년 홈에 다목적 홀을 가한 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업	BOT	2001.11	22.0%	116억
2	이치카와 시립 제1 나나 중학교 교사·급식실·공회당 정비 및 탁아소 정비 PFI사업	이치카와시(치바현)/약 48만 명			
	노후 교사와 급식실의 재건축에 있어 공회당이나 보육원 등의 지역 니즈가 높은 시설을 갖춘 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2002.7	30.3%	34억
3	교토 마이케 중학교 복합 시설 정비 사업	교토시(교토부)/약 142만 명			
	중학교, 영유아 보육원, 노인 데이 서비스 센터, 지역 포괄 지원 센터, 비축 창고 등의 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2003.11	29.8%	63억
4	오카자키 건강관 살리기 사업	오카자키시(아이치현)/약 38만 명			
	「보건 위생 사업」, 「시민 건강 만들기 지원 사업」, 「어린이 육성 지원 사업」, 「시민 교류 지원 사업」으로 구성된 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2005.3	40.7%	111억
5	이나기시 (가칭)신문화센터 정비 운영 사업	이나기시(도쿄도)/약 9만 명			
	평생 학습·커뮤니티, 홀, 아동·청소년 도서관을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BOT	2006.8	11%	69억
6	(가칭)미나미센리역 공공 공익 시설 정비 사업	스이타시(오사카부)/약 37만 명			
	공공시설(출장소, 도서관, 보건 복지 센터, 지역 회관 등)을 이전·집약화한 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2009.4	7.6%	86억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
7	도쓰카역 서쪽 출구 제1지구 2종 시가지 재개발 사업에 따른 공익 시설 정비 사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명			
	2종 시가지 재개발 사업 가운데 공익 시설(구청 구민 문화센터 · 교통광장 및 주차장 등)을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2009.7	16.7%	169억
8	(가칭)시와초우 교류 촉진 센터 정비 사업	시와초우(이와테현)/약 3만 명			
	이용되지 않던 시와 중앙역 앞 정 소유지에 민관 복합 시설(오 걸 플라자)을 정비·유지관리·운영하는 사업	정기 차지권	2009.10	-	11억
9	네리마역 북쪽 출구구의 소유지 활용사업	네리마구(도쿄도)/약 72만 명			
	구의 소유지에 정기 차지권을 설정하고 공공시설(어린이 가정 지원 센터, 보육 시설 등 산업 진흥 센터, 교류 홀, 교류 센터 주차장, 민간 시설(병원, 상업 시설)의 복합 시설을 갖춘 사업	정기 차지권	2010.9	-	-
10	야기역 미나미 사유지 활용사업	가시하라시(나라현)/약 12만 명			
	청사, 관광 시설, 부대시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2014.7	29.8%	97억

(4) 예시사례: 교토 미이케 중학교 복합 시설 정비 사업

- 교토에 중학교, 영유아 보육원, 노인 데이 서비스 센터, 재택 간호 지원 센터, 오피스 공간, 거점 비축 창고 및 이케도리의 번영 창출에 이바지하는 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 사업
 - 시내 중심부의 3개교를 통합하고 기존 중학교 교사를 활용하여 새 교사를 정비
 - 부지의 입지 조건을 활용하여 교육 및 복지 확충은 물론이고, 도심 활성화에 기여하고 있는 거점 시설로서 지역에 필요성이 높은 노인 데이 서비스 센터, 재택 간호 지원 센터, 어린이집, 오피스 등을 병설하여 복합적으로 정비
- 본 사업은 대규모 복합 시설을 종합적으로 정비하고, 장기간에 걸쳐 관리하기 위해 적합한 방법으로 검토를 실시하고, 민간 사업자의 발상이나 활력을 도입한 PF기법을 도입

[부록 표 29] 교토 미이케 중학교 복합 시설 정비 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 8,387.28㎡, 연면적: 약 20,000㎡ - 교토 미이케 중학교, 영유아 보육원, 노인 데이 서비스 센터, 지역 포괄 지원 센터, 오피스 공간 ※ 거점 비축 창고, 인파 시설, 관광 화장실 등 ※ 중학교 학생이 늘면서 2011년도에 오피스 공간은 교실로 전용
사업방식	BTO
사업유형	서비스 구매형
사업기간	2004년 5월 ~ 2021년 3월(약 17년) (설계·건설: 2년 / 유지관리·운영: 15년)
사업비	약 63억 엔(제안 금액)

- VFM은 특정사업 선정 시 약 10.0%이고, 사업자 선정 시 29.8%임

[부록 표 30] 교토 미이케 중학교 복합 시설 정비 사업 세부 일정

구분	내용
2003년 5월	실시 방침 발표
2003년 10월	특정사업 선정
2003년 11월	입찰 공고
2004년 3월	낙찰자 결정
2006년 3월	공용 개시

12) 개수 사업(RO방식)

(1) 사업 성격

- 개수하는 시설에 병설되는 공공시설 등에 대해서는 BTO방식과 BOT방식, O방식 채용
- 개수 사업에 맞추어 새로 공공시설 등을 병설하는 사례도 있고, 복수의 동종 시설(학교 등)을 한 사업으로 실시하는 사례도 있음
- 사업유형은 서비스 구매형이 많은 비중을 차지하며, 혼합형도 존재

(2) 특징

(재정 부담 감축)

- 설계·건설·유지관리·운영 업무를 일괄 발주함으로써 각 업무 간 연계에 의한 업무 효율의 향상, 민간 사업자의 창의성 발휘, 재정 부담의 감소 예상

(좋은 공공 서비스 제공)

- 민간 사업자가 가진 노하우와 기술력을 활용함으로써 양질의 공공 서비스 제공 전망

(리스크 분담의 명확화를 통한 사업의 안정적 운영)

- 사업 시작 전에 미리 발생하는 리스크를 상정하고 민관의 리스크 분담을 명확히 함으로써 문제 발생 시 적절하고 신속한 대응 가능

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	도쿄도 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업	도쿄도/약 1,341만 명			
	폐교한 도립 고교를 개수하고 문화 학습 시설, 스포츠 시설, 야외 활동 시설, 숙박 시설 등으로 구성된 시설을 정비·유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업	RO	2002.10	11.0%	64억
2	신 종합 복지 봉사 NPO회관(가칭) 정비 사업	오카야마현/약 193만 명			
	옛 국립 오카야마 병원 철거지에 있는 건물을 리뉴얼하고 「종합 복지 봉사 NPO회관」을 정비·유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업	RO	2003.1	37.4%	54억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
3	오사카 대학 연구동 보수 정비 사업	국립대학 법인 오사카 대학			
	기존 동을 개수·유지관리하고, 신축 건물을 신축·유지관리·운영하는 RTO, BOT방식의 PF사업	RTO/BOT	2004.9	15.2%	58억
4	도쿠시마현 청소년 센터 정비 운영 사업	도쿠시마현/약 77만 명			
	청소년 센터를 개수·유지관리·운영하는 RO방식의 PF사업	RO	2007.7	-	18억
5	신 고베 로프웨이 재정비 사업	고베시(효고현)/약 155만 명			
	신 고베 로프웨이의 개수에 있어서 로프웨이의 개수·유지관리·운영과 인접하는 느노 비키 허브원의 유지관리·운영을 포괄하는 RO방식의 PF사업	RO	2009.4	46.0%	5억
6	가와니시 시립 초등학교 시설 내진화·대규모 개조 PF사업	가와니시시(효고현)/약 16만 명			
	초등학교 5학교의 내진 보강 및 대규모 개조 및 정기 점검을 실시하는 RO방식의 PF사업	RO	2013.4	12.6%	34억
7	해상 자위대 구레 사료관 건설 유지관리 운영 사업	방위성 중국 시코쿠 방위국			
	2006년~2014년에 PF방식으로 실시한 해상 자위대 구레 사료관(가칭) 정비 사업에 이어 사료관을 보수·유지관리·운영하는 RO방식의 PF사업	RO	2013.10	5.30%	7억
8	오카자키시 어린이 발달 센터 정비 운영 사업	오카자키시(아이치현)/약 38만 명			
	「어린이 발달 센터」의 신축 부분을 BTO방식, 기존 부분과 「새 우애의 집」을 RO방식으로 정비·유지관리·운영하는 PF사업	BTO/RO	2014.6	8.8%	57억
9	바다의 중도 해변 공원 해양 생태 과학관 개수·운영 사업	국토교통성 큐슈 지방 정비국			
	바다의 중도 해변 공원 해양 생태 과학관을 수선·강신하는 동시에 장기적으로 관리·운영하는 RO방식의 PF사업	RO	2014.12	-	독립 재산
10	후쿠오카시 미술관 리모델링 사업	후쿠오카시(후쿠오카현)/약 150만 명			
	노후화된 후쿠오카시 미술관의 대규모 개수 및 리뉴얼 후 유지관리·운영하는 RO방식의 PF사업	RO	2015.4	11%	100억

(4) 예시사례: 도쿄도 다마 지역 청소년·플라자(가칭) 정비 사업

- 2003년도 폐교한 도립고교를 개수하고 문화 학습 시설, 스포츠 시설, 야외 활동 시설, 숙박 시설 등으로 구성되는 시설인 「유스 플라자」로 정비하는 사업
 - 본 시설은 청소년의 자립과 사회성 발달을 지원하여 많은 사람들과 직접적으로 교류할 수 있는 기회와 장소의 제공 및 평생 학습 진흥, 도민의 문화

학습 활동, 스포츠 활동이나 야외 활동의 기회와 장소를 제공하는 것을 목적으로 정비된 시설

- 민간 노하우 활용으로 재정 지출 감소와 평준화를 도모할 수 있고, 이용자 니즈에 따른 양질의 서비스를 제공할 수 있어 PFI기법을 도입

[부록 표 31] 도쿄도 다마 지역 청소년·플라자(가칭) 정비 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 65,964㎡(구 하치오지역(사릉) 고등학교 부지) 연면적: 약 14,260㎡
사업방식	RO
사업유형	혼합형
사업기간	2003년 7월 ~ 2015년 3월(16년 9개월) 설계·건설: 약 2년 / 유지관리·운영: 10년
사업비	약 64억 엔(세금 포함 계약 금액)

- VFM은 특정사업 선정 시 약 5.4%이고, 사업자 선정 시 10.98%임

[부록 표 32] 도쿄도 다마 지역 청소년·플라자(가칭) 정비 사업 세부 일정

구분	내용
2000년	기본 구상 책정
2002년 7월	실시 방침 발표
2002년 10월	특정사업 선정
2002년 10월	입찰 공고
2003년 3월	낙찰자 결정
2003년 7월	사업 계약 체결
2005년 4월	공용 개시

13) 수익형 사업(이용요금 수익형)

(1) 사업 성격

- 이용요금 수입형은 스포츠 시설, 박물관 등 이용요금 수입이 발생하는 공공시설의 운영에서 민간 사업자가 이용요금을 수수하는 동시에 일정한 재량을 갖고 창의적 사고로 사업의 효율화나 서비스의 질 향상을 위하여 이용요금 수입의 증가 및 공적 부담의 억제를 기대하는 형태

(2) 특징

- 이용요금 수입형은 이용요금 수입을 직접 수수하는 민간 사업자에게 재량을 주는 인센티브를 부여함으로써 이용요금 수입 증가와 공적 부담 억제를 기대
 - 적절한 이용요금 수입을 예상하여 공적 부담을 억제한 사업비를 현실적인 수준에서 계산 가능
 - 중점 검토 단계에서 사업비를 산정할 때는 상권 분석이나 민간 사업자 수요 조사 등의 시장 조사를 통해 적절한 이용요금 수입(이용요금 수준, 이용자 수) 검토 필요

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	가고시마시 새지 공원 수영장 정비·운영 사업	가고시마시(가고시마현)/약 61만 명			
	수영장을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2007.10	14.1%	73억
2	스포츠·문화 복합 시설 정비 사업	가와사키시(가나가와현)/약 146만 명			
	체육관(1,300석 이상)과 홀(2,000석 이상)을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2013.4	16.0%	181억
3	오사카성 공원 관리 사업	오사카(오사카부)/약 268만 명			
	오사카성 공원에 민간 사업자가 제안 시설을 정비하고 공원 전체를 유지관리·운영하는 지정 관리 사업	지정 관리자 제도	2014.6	-	55억 ~ 69억

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
4	하코시마 샘물 발전 사업	히가시 아가쓰마정(군마현)/1만 명			
	지구 온난화 방지 대책에의 공헌, 재생 가능 에너지의 추진, 재해 시의 비상용 전원 확보 및 사업 수입에 따른 지역 활성화를 도모하고 PFI법에 의거, 하코시마 약수를 원천으로 나루사와강에서 수력 발전을 실시하는 사업	BTO	2014.11	-	독립 재산

(4) 예시사례: 가고시마시 새지 공원 수영장 정비·운영 사업

- 노후지 공원 수영장(옥외 50m·살내 25m·다이빙), 50m 다이빙 풀의 해체 및 재 정비와 기존 25m 수영장도 포함한 수영장 전체의 운영 및 유지관리를 민간 사업자가 실시하는 PFI사업
 - 제4차 가고시마시 종합계획에서 제창된 「안심하고 건강하게 사는 거리(안심 건강 도시)」를 목표로 「시민의 건강·체력 만들기」 행사를 햇볕 체전 개최에 맞춰서 정비, 노후화가 진행된 카모이케 공원 수영장의 정비를 검토
 - 검토를 통해 제4차 가고시마시 종합계획을 발전시켜, 국제 대회를 비롯해 각종 대회 개최가 가능한 규모로 시민 누구나 언제든지 즐겁게 이용할 수 있는 「친환경시설」을 기본 방침으로 정비를 실시하는 것으로 구상
- 시설 설계·건설과 설비 내용, 개업 후의 운영 및 유지관리 측면에서 민간 활력을 활용하여 효율적·효과적인 사업 수행을 지향할 수 있도록 PFI기법 도입

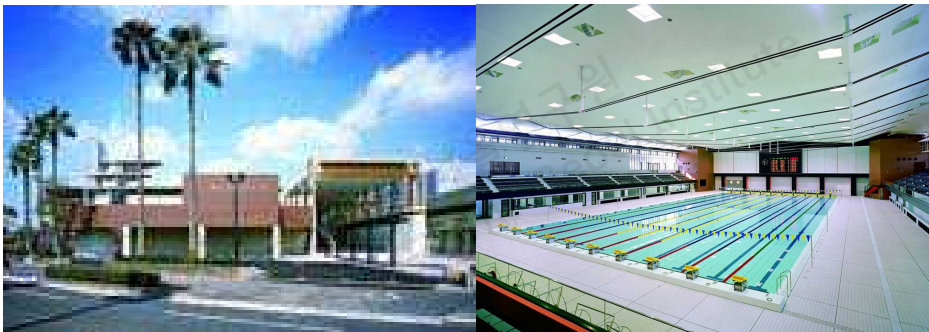
[부록 표 33] 가고시마시 새지 공원 수영장 정비·운영 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 12,456㎡, 연면적: 약 11,792㎡
사업방식	BTO
사업유형	혼합형
사업기간	2008년 3월 ~ 2026년 3월(약 18년) (설계·건설: 약 3년 / 운영·유지관리: 약 15년)
사업비	약 73억 엔(세금 포함 계약 금액)

- VFM은 특정사업 선정 시 약 4.6~5.2%이고, 사업자 선정 시 14.1%임

[부록 표 34] 가고시마시 새지 공원 수영장 정비 운영 사업 세부 일정

구분	내용
2005년 5월	기본 구상, 기본 계획 책정
2006년 2월	기본 구상, 기본 계획의 재검토, PFI 도입 가능성 조사 보고서 작성
2006년 11월	실시 방침 발표
2007년 2월	특정사업 선정
2007년 10월	입찰 공고
2008년 1월	낙찰자 결정
2008년 3월	계약 체결
2011년 4월	공용 개시



[부록 그림 10] 가고시마시 새지 공원 수영장 정비·운영 사업

14) 민간수익시설 병설형(i . 부대사업 패턴)

(1) 사업 성격

- 민간 수익 시설 병설형(부대사업 패턴)은 친화성이 높은 사업을 공공시설의 운영과 일체적으로 실시함으로써(부대사업) 시너지효과 창출, 사업의 효율화와 공적 부담 역제를 기대
- 부대사업으로 공공시설에 병설된 식당과 매점 등을 상정

(2) 특징

(도입을 기대하는 부대사업 내용)

- 공공사업과 함께 실시하는 것이 적합한지를 중점 검토 사항으로 검토할 필요가 있음(불가능한 사업 내용이나 실시 효과 등)
- 또한, PPP/PFI기법의 도입이 적당하다고 판단되어 해당 방법을 도입하는 경우, 구체적인 검토 단계에서는 검토한 내용을 법 제도상의 제약의 유무나 부대사업에 대한 요구, 실시 효과 등의 관점에서 더욱 상세히 검토할 필요

(공공사업과의 적합성)

- 일반적으로 부대사업은 민간 사업자 임의의 독립채산 방식으로 실시
- 민간 사업자가 독립채산 방식으로 사업을 실시할 경우, 투하 자본을 사업 기간 중에 회수하는 것이 일반적임
 - 공공사업의 사업 기간과 부대사업 실시에 필요한 사업 기간이 일치하지 않음
- 공공사업의 사업 기간과의 정합성, 사업 기간 종료 후 시설의 취급(계속 사용, 원상회복 등), 공공시설을 양도할 경우는 그 방법(무상 양도, 유상 양도)에 대해서 검토할 필요

(공유 재산 대출금 수준)

- 민간 사업자는 공유 재산의 대출 및 사용 허가 등에 근거한 대출금을 공공에 지불하고 부대사업을 실시하는 것이 일반적임
- 대출금 수준은 통상 공유 재산 규칙 등으로 규정

- 다만, 사업 내용 등을 바탕으로 부대사업이 성립하는 공유재산 대출조건과 대출금 수준을 검토할 필요

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	이부스키 지역 교류 시설 정비 사업	이부스키시(가고시마현)/약 4만 명			
	도시공원 내에서 민간 사업자가 지역 교류 시설의 설계·건설·유지관리·운영, 도시공원의 유지관리, 휴게소의 유지관리를 담당하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2003.5	36.7%	4억
2	도요하시시 바이오매스 자원 활용 시설 정비 운영 사업	도요하시시(아이치현)/약 38만 명			
	하수 찌꺼기 등의 처리·이용과 활용을 시행하는 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2014.4	55.0%	148억
3	미나토 미라이 21중앙 지구 20블록 MICE시설 정비 사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명			
	MICE시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO + 민간 수익사업	2015.1	6.43%	378억

(4) 예시사례: 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업

- 도시공원 내에서 민간 사업자가 지역 교류 시설의 설계·건설·유지관리·운영, 도시공원과 휴게소를 유지관리하는 PFI사업
 - 민간 사업자는 지역 교류 시설에서 특산물 판매 업무 외 자주 운영 사업을 실시하고 다양한 점포·시설의 변형 도모
- 시는 4차 이부스키시 종합 진흥 계획(2001년~2010년)을 통해 지역 산업 진흥을 도모하는 관점에서 국도 226번 옆에 위치한 캄농자키 공원에 도시공원 및 휴게소, 특산물 센터 등의 기능을 가진 지역 교류 시설을 정비

[부록 표 35] 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 약 12,000㎡(도시공원), 2,600㎡(휴게소) 연면적: 809㎡(지역 교류 시설)
사업방식	BTO
사업유형	혼합형
사업기간	2003년 11월 ~ 2019년 9월(약 16년) (설계·건설: 약 1년 / 유지관리·운영: 약 15년)
사업비	약 4억 엔(세금 포함, 계약 금액)

○ VFM은 특정사업 선정 시 약 23.4%이고, 사업자 선정 시 36.7%임

[부록 표 36] 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업 세부 일정

구분	내용
2000년	국토교통성 직할 사업으로 PFI 도입 가능성 조사 실시
2003년 1월	실시 방침 발표
2003년 3월	특정사업 선정
2003년 5월	입찰 공고
2003년 7월	입찰(제안서 제출)
2003년 10월	낙찰자 결정
2003년 11월	계약 체결
2004년 10월	공용 개시

**[부록 그림 11] 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업**

15) 민간수익시설 병설형(ii. 잉여지 활용 패턴)

(1) 사업 성격

- 민간 수익 시설 병설형(잉여지 등의 활용 패턴)은 공공시설의 정비에 의한 발생지·잉여지 등을 민간 사업자에게 매각·임대
- 민간 사업자에게 매각 및 임대를 통한 수입 등을 공공에 환원함으로써 공공의 부담을 줄이는 동시에 공공사업을 더욱 효율화하여 잉여지 등의 활용에 의한 사업과 공공사업과의 시너지 효과를 기대
- 공공시설의 집약화·재배치 등으로 발생한 잉여지에서 실시하는 수익 사업 등을 상정

(2) 특징

(잉여지 등의 활용 방법(매각, 정기 차지 등))

- 잉여 지역의 활용 방법(매각, 정기 차지 등), 조건(장소, 시기 등) 등의 검토 시 법 제도상의 제약의 유무, 공공사업과의 정합성 등의 검토와 시장 조사 등을 통해 민간 사업자의 의향을 고려할 필요

(도입을 기대하는 잉여지 등의 활용 내용)

- 검토를 통해 어느 정도 잉여지 등이 발생하는지 확인한 뒤 공공사업과 일체적으로 실시할 수 있는지 구체적으로 검토할 필요가 있음(불가능한 사업 내용, 실시 효과 등)
- 구체적인 검토 단계에서는 검토한 내용을 법 제도상 제약의 유무나 부대사업에 대한 요구, 실시 효과 등의 관점에서 더욱 상세히 검토할 필요가 있음

(공공사업과의 정합성)

- 일반적으로 잉여지 사업은 민간 사업자 독립채산제로 실시
- 민간 사업자가 잉여지 등을 활용하여 사업을 실시할 경우 투하 자본을 사업 기간 중에 회수하는 것이 일반적임
 - 공공사업의 사업 기간과 잉여지 등의 활용, 사업의 실시에 필요한 사업 기간이 일치하지 않는 경우가 있음

- 또한, 잉여지 활용사업으로 정비된 시설 등은 사업 기간 종료 후에 반드시 필요하지 않은 것도 있음
- 공공사업의 사업 기간과의 정합성, 사업 기간 종료 후 시설의 취급(계속 사용, 원상회복 등), 공공시설을 양도할 경우 방법(무상 양도, 유상 양도)을 검토할 필요가 있음

(공유 재산 대출금(지대 등)의 수준)

- 민간 사업자는 공유 재산의 대출 및 사용 허가 등에 근거한 대출금(지대 등)을 공공에 지불하고 잉여지 등의 활용사업을 실시하는 것이 일반적임
- 대출금(지대 등)의 수준은 사전에 감정 평가 등으로 확인하는 것이 일반적이며 타당성에 대해서는 사전에 시장 조사를 하는 민간 사업자의 의견을 확인할 필요가 있음

(3) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (엔)
1	오사카 부영 토요나가 싱생리 히가시 주택 민활 프로젝트	오사카부/약 887만 명			
	공영 주택의 정비와 잉여지 활용을 실시하는 BT방식+잉여지 매각 PFI사업	BT	2008.9	-	63억
2	기타큐슈시 쿠로사키 부도심 「문화 교류 거점 지구」 정비 PFI사업	기타큐슈시(후쿠오카현)/약 97만 명			
	도서관 홀 등 공공시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업	BTO	2009.7	12.5%	105억
3	안성시 중심 시가지 거점 정비 사업	안성시(아이치현)/약 19만 명			
	중앙 도서관을 중심 시가지 안의 시유지로 이전하고 정보와 도서관의 거점으로서 기능의 확충을 도모하는 동시에 다목적 홀 등을 도입하는 복합 시설로 정비하는 사업	BTO+ 정기 차지권	2013.5	9.5%	63억

(4) 예시사례: 오사카 부영 토요나가 싱생리 히가시 주택 민활 프로젝트

- 노후화가 진행되어 내진성이 낮아진 부영 주택 재건축 시 주변의 지역 구성과 연계함과 동시에 민간 활력을 활용하고, 원활하게 재정비하는 사업
 - 재건축 후 민간 사업자에게 판매하여 재정 부담의 경감을 도모

- 또한, 매각 가격을 노선가 변동에 맞게 조정하는 구조를 채용하며 땅값 변동 리스크의 완화를 도모하는 등 뛰어난 제안을 모집할 수 있는 제도로 채택
- 1965년에 세워진 토요나가 싱생리 히가시 주택은 욕실·일부 지붕을 증축했으나 노후화가 진행되고 엘리베이터가 없어 고령자 가구에 부적합하여 재건축 착수
- 민할 프로젝트는 고도 경제 성장기에 정비된 대량의 부영 주택에 대해서 심각한 재정 상황과 인력 부족 상황에서도 적절하게 재건축을 해나가기 위한 방법으로 검토·개발되어 본 계획에 따라 PFI기법으로 선정

[부록 표 37] 오사카 부영 토요나가 싱생리 히가시 주택 민할 프로젝트 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 약 2.85ha, 연면적: 약 51,798.31㎡ 첫째 공구: 280채, 연면적: 22,780.57㎡ 둘째 공구: 170채, 연면적: 13,851.59㎡ 활용 용지: 158호, 연면적: 15,166.15㎡
사업방식	BT
사업유형	서비스 구매형+부대사업
사업기간	2009년 3월 ~ 2014년 12월(약 6년) (설계·건설·해체 철거: 약 6년)
사업비	청와대 소유지의 매각 수입

- VFM은 특정사업 선정 시 4.5% 수준

[부록 표 38] 오사카 부영 토요나가 싱생리 히가시 주택 민할 프로젝트 세부 일정

구분	내용
2007년 9월	토지 이용 계획안의 작성, 민간의 방식 도입 가능성에 대한 조사 보고서 작성
2008년 7월	실시 방침 발표
2008년 9월	특정사업 선정
2008년 9월	입찰 공고
2008년 12월	제안 접수
2008년 12월	낙찰자 결정
2009년 3월	계약 체결
2011년 12월	공용 개시(제일 공구)

16) 컨세션 사업

(1) 특징

- 컨세션 사업(공공시설 운영권 사업)은 이용요금을 징수하는 공공시설 등에 대해서 소유권을 공공 측이 가진 채 민간 사업자에게 해당 시설의 경영을 맡기는 사업
- 이용요금 수입으로 모든 비용을 조달하는 독립채산형뿐만 아니라, 일부 비용을 공공 측의 지출로 조달하는 혼합형 사례도 존재
 - 혼합형 사례의 경우, 운영 업무와 유지관리 업무를 한 사업으로 간주하고 공공 측이 일부 비용을 지불
 - 또는, 운영 업무와 유지관리 업무를 별도 사업으로 간주하고 운영 업무 부분은 독립채산이며 유지관리 업무 부분은 공공 측이 별도 위탁료를 지출

(2) 주요 사례

	사업명	실시 주체/인구	
		유형	공모 시기
1	타지마 공항 운영 사업	효고현/약 562만 명	
	구·현이 소유·운영하는 공항 기본 시설 등에 대해서 컨세션 방법을 도입한 사업	혼합형	2014.5
2	센다이 공항 특정 운영 사업	국가	
	국가가 소유·운영하는 공항 기본 시설 등에 대해서 컨세션 방법을 도입	독립채산형	2014.6
3	국립 여성 교육 회관 공공시설 운영 사업	독립 행정 법인 국립 여성 교육 회관	
	독립 행정 법인 국립 여성 교육 회관의 소유·운영 시설에 컨세션 방법을 도입한 사업. 숙박 연수 시설 등의 관리 운영을 분리하는 독립채산형의 컨세션 사업	혼합형	2014.8
4	간사이 국제 공항 및 오사카 국제 공항 특정 공항 운영 사업	신 간사이 공항 주식회사	
	신 오사카 간사이 국제 공항이 소유·운영하는 공항 기본 시설 등이나 주차장, 여객 시설, 화물 시설, 사무실, 점포 등의 시설에 대해서 컨세션 방법을 도입한 사업	독립채산형	2014.11
5	아이치현 유료 도로 운영 사업	아이치현 도로 공사/약 751만 명	
	8노선을 대상으로 아이치현 도로 공사가 소유·운영하는 유료 도로에 독립채산 방식으로 컨세션 방법을 도입한 사업	독립채산형	2015.11

	사업명	실시 주체/인구	
		유형	공모 시기
6	하마마츠시 공공 하수도 종말 처리장(니시 토오 처리구) 운영 사업	하마마츠시(시즈오카현)/약 81만 명	
	하마마츠시가 소유·운영하는 니시 토오 처리구의 정화 센터·중계 펌프장 2개소에 컨세션 방법을 도입한 사업	혼합형	2016.5
7	미나토 미라이 21중앙지구 20블록 MICE시설 운영 사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명	
	요코하마시가 별도 PF방법으로 정비하는 다목적 홀·회의실, 하팔키 주차장 등의 운영에 컨세션 방법을 도입한 사업	독립채산형	2016.8

(3) 예시사례: 센다이 공항 특정 운영 사업

- 국가가 소유·운영하는 공항 기본 시설 등에 컨세션 방법을 도입
 - 민간 사업자는 터미널 건물과 일체 운영을 하기 때문에 회사의 주식을 매입
- 컨세션 기법 도입 전의 센다이 공항은 국가가 소유하는 공항 기본 시설, 항공 여객 취급 사업자와 항공 화물 취급 사업자가 각각 소유하는 항공 여객 취급 시설 및 항공 화물 취급 시설, 주차장 시설 사업자가 소유 주차장 시설이 각각 분리되어 운영되면서 일체적이고 기동적인 경영을 실시하지 못함
- 공항 본래의 기능을 최대한 발휘하고 운영권자가 공항 운영 사업을 실시하는 동시에 본 공항의 시설 운영을 통합하고 민간자금 및 경영 능력의 활용에 대해 일체적으로 기동적인 공항 운영을 실현하기 위해 본 사업을 실시

[부록 표 39] 센다이 공항 특정 운영 사업 세부 내용

구분	세부 내용
시설규모	부지 면적: 239ha
사업방식	컨세션
사업유형	독립채산형
사업기간	30년

[부록 표 40] 센다이 공항 특정 운영 사업 세부 일정

구분	내용
2014년 4월	실시 방침 공표
2014년 6월	모집 요항 등의 공표(국가) 참가 자격 확인 요령의 공표(현): 사업자 선정 절차 개시에 앞서 현 센다이 공항 빌딩 및 센다이 공수 화물 터미널 주식을 취득하는 자로서의 자격을 확인하는 절차
2015년 9월	우선 협상권자의 선정
2015년 12월	공공시설 등 운영 실시 협약 체결



[부록 그림 12] 센다이 공항 특정 운영 사업

4_일본의 일단지/연담건축물 제도와 우리나라의 결합건축/건축협정 제도의 비교

- 일본은 복수의 건축물을 동일한 부지 내에 있는 것으로 간주하여 건축규제를 적용하는 제도를 운영 중
 - 일본은 1998년에 「건축기준법」을 통해 일단지건축물설계제도(一団地建築物設計制度, 제86조제1항)와 연담건축물설계제도(連担建築物設計制度, 제86조제2항)를 도입
 - 일단지건축물설계제도는 신규 복수건축물 간에 적용하는 동일부지 인정제도
 - 연담건축물설계제도는 기존 건축물이 존재하는 지역 내에 신규 건축물을 건축하는 경우에 적용하는 동일부지인정제도
 - 이 제도들을 통해 부지 간 용적률 이전이 가능해지고, 부지에 도로가 접하지 않아 재건축이 불가능한 부지에서의 건축이 가능해짐
- 우리나라도 2개 대지 건축주가 서로 합의한 경우 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지를 대상으로 통합적용하는 제도를 운영 중
 - 우리나라는 2014년에 「건축법」을 통해 건축협정(제8장의 2)제도를, 2016년에 같은 법을 통해 결합건축(제8장의 3)제도를 도입
 - 대지 간의 최단거리가 100미터 이내 2개 대지의 건축주가 서로 합의한 경우 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지를 대상으로 통합적용 가능
- 양국의 동일부지 인정 제도는 대동소이
 - 우리나라는 「건축법」 개정을 통한 건축협정제도 도입 당시(2014년), 일본의 건축물 동일부지 인정 특례제도(일단지건축물설계제도 및 연담건축물설계제도)를 참고하여 도입하였으므로, 양국 제도 간 도입 취지, 도입 시 적용 특례 및 완화의 내용, 절차 등은 대동소이
- 다만, 우리나라는 동일부지 인정 특례제도 적용 대상지역을 법률에서 정한 반면, 일본은 지방자치단체별로 운용기준을 운영

- 우리나라는 건축협정제도 적용 대상지역을 「건축법」 제77조의4 제1항 제1호부터 제3호에서 일괄적으로 지정
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경정비구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치지역은 건축협정제도 적용 대상지역
 - 우리나라도 「건축법」 제77조의4 제1항 제4호에 의거하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역을 건축협정제도 적용 대상지역으로 지정할 수 있으나, 구역 지정 기준을 표준화하기 어렵다는 점 등 행정적, 법적 문제로 현재 조례로 구역을 정한 지방자치단체는 거의 없는 상황임
- 일본은 동일부지 인정 특례제도 적용 대상지역을 법률로 정하지는 않고 있으며, 지방자치단체별로 각각의 특성에 맞게 운용기준을 수립
 - 도쿄도의 경우, 법정구역 및 용도지역에 관계없이 500제곱미터 이상인 지역을 대상으로 함(다만, 전용주택이나 밀집주택 시가지 정비 사업, 촉진사업이 필요한 지역에서는 최소면적기준을 적용하지 않음)
 - 요코하마시의 경우, 제1종 또는 제2종 저층주거전용지역은 1천 제곱미터, 그 밖의 용도지역은 500제곱미터 이상으로 규정(다만, 방재재개발촉진지구에서 협조 재건축을 할 경우 최소면적기준을 적용하지 않음)