부록

1_주무관청 관계자 대상 설문조사지

서울시 생활SOC 민간투자사업에 대한 주무관청 관계자 설문조사

ID

안녕하십니까?

본 설문조사는 서울연구원 서울공공투자관리센터가 진행하고 있으며, 「서울시 생활SOC 민간투자사업 활성화 방안 연구」의 일환으로 주무관청 관계자를 대상으로 수행하고 있습니다. 본 설문조사의 목적은 서울시 생활SOC 민간투자사업에 대한 인식 및 추진상의 애로사항을 파악하여 활성화를 위한 개선방안을 도출하기 위함입니다.

귀하의 고견은 서울시 생활SOC 민간투자사업과 관련된 정책 결정에 중요한 참고자료로 활용될 것입니다. 설문조사에서 밝혀주신 귀하의 의견은 통계법 제8조와 제9조에 의거하여 비밀이 철저히 보장되며 통계적 분석을 위해서만 사용될 것입니다. 귀하의 고견이 정책 수립에 반영될 수 있도록 진지하고 성실한 답변을 부탁드립니다.

감사합니다.

서울연구원
The Seoul Institute
서울공공투자관리센터
Seoul Public Investment Management Service

2021년 8월
연구책임 : 김동성 (서울공공투자관리센터 조사3팀장)
조사책임 : 서울연구원 서울공공투자관리센터 조사3팀
문의사항 : 02-2149-1403, icpshin@si.re.kr

▶ 지료분류형 질문 ◀

▣ SQ1. 귀하가 속한 기관의 유형은 무엇입니까?

① 서울시 ② 자치구
③ 서울시 출자출연기관 ④ 자치구 출자출연기관
⑤ 기타( )

▣ SQ2. 귀하는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」상의 민간투자사업에 대해 들어본 적이 있으십니까?

① 들어본 적 있다 ② 들어본 적 없다

Part A. 생활SOC 사업에 대한 관심도

A1. 귀하께서 생각하는 '생활SOC 사업'의 정의란?

① 사람들이 먹고, 자고, 자녀를 키우고, 노인을 부양하고, 일하고 쉬는 등 일상생활에 필요한 필수 인프라
② 기타(　　)

<생활SOC 사업이란>

'국무총리 훈령(제2조)'에서는 생활밀착형 사회기반시설(생활SOC)을 보육·의료·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 "일상생활에서 국민의 편익을 증진 시키는 모든 시설"이라고 정의하고 있습니다.

<생활SOC 복합화 시설>

생활SOC 3개년 계획의 핵심과제로 '생활SOC 복합화 사업'을 추진하고 있으며,
지자체가 지역 여건 및 수요에 맞는 복합화 시설을 공급할 수 있도록 13종의 대상 시설을 선정하고 있습니다.

① 공공도서관	② 작은도서관	③ 국민체육센터 퇴근 후 집 가까이에서 운동할 수 있는 체육시설	④ 생활문화센터 지역주민 누구나 일상에서 문화를 쉽게 접하고 즐길 수 있는 주민들의 문화시설	⑤ 국공립어린이집
⑥ 주민건강센터 주민의 건강한 생활을 지원하는 소생활권 중심 지역 보건의료기관	⑦ 다함께 돌봄센터 초등학생 대상으로 방과 후 돌봄 서비스를 제공하는 시설	⑧ 공립노인요양시설	⑨ 공동육아나눔터 육아정보를 공유하고 함께 어울리는 지역 네트워크 공간	⑩ 가족센터 지역주민들에게 돌봄, 교육, 상담 등의 가족서비스를 제공하는 시설
⑪ 주거지 주차장	⑫ 전통시장주차장	⑬ 로컬푸드복합센터		

A2. 상기 생활SOC 13종 대상시설 중 귀하께서 관심 있는 생활SOC 분야의 번호를 기입해주시거나, 기타 유형일 경우 주관식으로 답변해주시기 바랍니다. **(복수 응답 가능)**

A3. 귀하께서는 생활SOC 사업 추진 경험이 있습니까?

① 네　　☞ A3-1로
② 아니오　　☞ Part B로

A3-1. 귀하께서 추진 경험이 있는 생활SOC 유형은 무엇이 있습니까? **(복합시설인 경우, 복수 응답 가능)**

① 공공도서관　② 작은도서관　③ 국민체육센터　④ 생활문화센터　⑤ 국공립어린이집
⑥ 주민건강센터　⑦ 다함께 돌봄센터　⑧ 공립노인요양시설　⑨ 공동육아나눔터　⑩ 가족센터
⑪ 주거지 주차장　⑫ 전통시장주차장　⑬ 로컬푸드복합센터　⑭ 기타

A3-2. 귀하께서 추진 경험이 있는 생활SOC 사업의 추진 방식은 무엇입니까? **(복수 응답 가능)**

① 재정투자 방식 (「지방재정법」)
② 민간투자 방식 (「사회기반시설에 대한 민간투자법」)
③ 민관협력투자 방식 (「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」)
④ 기타(　　)

서울연구원 The Seoul Institute

Part B. 생활SOC 민간투자사업 관련 애로요인 및 개선방향

<민간투자사업이란>

「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제9조에 따라 민간부문이 제안하는 사업(민간제안사업) 또는 제10조에 따른 민간투자시설사업기본계획에 의거하여 민간사업자가 시행하는 사회기반시설사업(정부고시사업)을 의미합니다.

※ 주의: 민간투자사업 ≠ 민관협력사업 ≠ 민간위탁운영

민간투자사업	수익형 민자사업	- 민간사업자의 자금으로 시설을 건립하고, 시설이용자가 지불하는 사용료를 징수하여 투자비를 회수하는 방식
	임대형 민자사업	- 민간사업자의 자금으로 시설을 건립하고, 국가 또는 지방자치단체가 민간사업자에게 매년 사용료를 지급하는 방식
	혼합형 민자사업	- BTO와 BTL를 혼합하여 하나의 사회기반시설을 설치·운영하는 방식
	결합형 민자사업	- 사회기반시설을 물리적으로 구분하여 민간투자법 상 방식 중 둘 이상을 복수로 활용하는 방식

B1. 귀하께서는 민간투자사업에 대해 어느정도 알고 계십니까?

①	②	③	④	⑤
모른다	들어본 적이 있다	정의와 사업 유형 (BTO,BTL 등)에 대해 알고 있다	정의와 사업 유형, 추진 절차를 개략적으로 알고 있다	정의와 사업 유형, 추진 절차를 잘 알고 있다

B2. 귀하께서 담당중이거나 담당했던 생활SOC 사업을 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 상의 '민간투자사업' 방식으로 검토해본 적이 있습니까?

① 예 ☞ B3로
② 아니오 ☞ B2-1로
③ 담당자 변경으로 잘 모르겠다 ☞ B3로

B2-1. 생활SOC 사업을 '민간투자사업' 방식으로 검토하지 않은 주요 이유는 무엇입니까? **(최대 2개)**

① 검토 가이드라인 또는 지침이 부재해서
② 민간투자사업에 대해 잘 몰라서
③ 생활SOC 민간투자사업의 선도적 성공사례가 없어서
④ 대상사업이 재정사업 방식으로 추진하는 것이 더 적합한 것으로 판단해서
⑤ 기타( )

B3. 생활SOC 사업의 민간투자사업 방식 추진 시 '민간투자사업 제도 및 투자환경 측면에서 예상되는 주요 애로요인은 무엇이라 생각하십니까? **(최대 2개)**

① 애로요인 없음
② 사업규모 및 재정사업방식 대비 추진 절차 복잡
③ 재정사업 대비 사업추진~~기간~~장기화
④ 중장기적으로 재정부담을 미래 세대에 전가
⑤ 대형 SOC 사업 대비 소규모 사업이므로 민간사업자의 관심도가 낮음
⑥ 경제적 타당성 확보의 어려움
⑦ 기타( )

서울연구원 The Seoul Institute

B4. 생활SOC 사업의 민간투자사업 방식 추진 시 '주무관청' 측면에서 예상되는 주요 애로요인은 무엇이라 생각하십니까? **(최대 3개)**

① 애로요인 없음
② 주무관청의 민간투자사업 관련 전문성 부족
③ 민간투자사업(또는 민간사업자)에 대한 부정적 인식
④ 민간투자사업의 정책적 추진 동력 부족
⑤ 복합화 사업 추진 시 다수 주무관청(관련부서)간 협의의 어려움
⑥ 재정사업 대비 이해관계자의 수(민간사업자)가 늘어나 업무가 증가함
⑦ 선행 성공 사례가 없어 사업추진 시 부담
⑧ 주무관청과 민간사업자 간 분쟁 발생에 대한 부담
⑨ 민간투자대상사업 발굴의 어려움
⑩ 기타(　　)

B5. 생활SOC 사업의 민간투자사업 방식 추진 시 '민간투자사업 제도 및 투자환경', '주무관청' 양 측면 중 어떤 측면의 애로요인의 비중이 크다고 생각하십니까? (100점 만점을 기준으로 응답하여 주십시오. 예) 60 : 40)

민간투자사업 제도 및 투자환경 : 주무관청 = _____ : _____

B6. 생활SOC 민간투자사업 활성화를 위한 주요 개선방향에 대해 응답해주시기 바랍니다. **(최대 3개)**

① 민간투자사업 인식 개선 및 전문성 강화를 위한 교육 확대
② 민간투자사업 추진 지원을 위한 컨설팅 강화
③ 민간제안사업 확대를 위한 제도적 개선(수익률, 참여기준, 부대사업 등)
④ 민간제안사업 확대를 위한 공유지 내역 등 기초 자료 공개
⑤ 민간투자사업 정부고시사업 확대를 위한 외부 용역 추진
⑥ 생활SOC 민간투자사업 선도(시범) 프로젝트 추진
⑦ 생활SOC(소규모) 사업의 신속한 추진을 위한 제도 개선
⑧ 주무관청과 민간사업자 간 갈등조정 제도/기구 마련
⑨ 기타(

B7. 그 밖에 귀하께서 생각하시는 애로요인 및 개선방향에 대해 자유롭게 기술해 주십시요

본 설문에 응답해주셔서 대단히 감사드립니다

「서울시 생활SOC 민간투자사업에 대한 이해관계자 설문조사」에 참여해 주신 응답자에게는
응답에 대한 사례로 소정의 답례품을 지급할 예정입니다.

답례품 지급을 위해 다음의 인적사항을 기재해주시면 감사하겠습니다.

성　　명: _____
소　　속: _____
E - mail: _____@_____
연락처(H P): _____

서울연구원 The Seoul Institute

2_투자자 및 전문가 대상 설문조사지

서울시 생활SOC 민간투자사업에 대한 투자자 및 전문가 설문조사 ID

안녕하십니까?

본 설문조사는 서울연구원 서울공공투자관리센터가 수행하고 있는 「서울시 생활SOC 민간투자사업 활성화 방안 연구」를 위해 투자자 및 전문가를 대상으로 진행하고 있습니다. 본 설문조사의 목적은 서울시 생활SOC 민간투자사업의 관심도 및 추진상의 애로사항을 파악하여 활성화를 위한 다양한 측면의 개선방안을 도출하기 위함입니다.

귀하의 고견은 서울시 생활SOC 민간투자사업과 관련된 정책 결정에 중요한 참고자료로 활용될 것입니다. 설문조사에서 밝혀주신 귀하의 의견은 통계법 제8조와 제9조에 의거하여 비밀이 철저히 보장되며 통계적 분석을 위해서만 사용될 것입니다. 귀하의 고견이 정책 수립에 반영될 수 있도록 진지하고 성실한 답변을 부탁드립니다.

감사합니다.

서울공공투자관리센터
Seoul Public Investment Management Service

2021년 8월
연구책임 : 김동성 (서울공공투자관리센터 조사3팀장)
조사책임 : 서울연구원 서울공공투자관리센터 조사3팀
전 화 : 02-2149-1403

서울연구원 The Seoul Institute

▶ 자료분류형 질문 ◀

▣ SQ1. 귀하가 속한 기관의 유형은 무엇입니까?

① 건설회사 ② 금융기관 및 연기금 ③ 엔지니어링사 ④ 운영사
⑤ 회계법인 ⑥ 법무법인 ⑦ 학술·연구기관 ⑧ 기타( )

▣ SQ2. 귀하의 민간투자사업 관련 경력은 몇 년입니까?

① 5년미만 ② 5년~10년 미만
③ 10년 이상~15년 미만 ④ 15년 이상

▣ SQ3. 귀하가 속한 기관에서 민간투자사업에 '민간사업자'로 참여한 이력이 있습니까?

① 예 ☞ SQ3-1로
② 아니오

▷ SQ3-1. 귀하가 민간사업자로 주로 참여했던 민간투자사업 1건 당 사업규모는 대략적으로 얼마나 됩니까?

① 총사업비 2000억원 미만 ② 총사업비 2000억원 이상~5000억원 미만
③ 총사업비 5000억원 이상~1조 미만 ④ 총사업비 1조 이상
⑤ 기타( )

Part A. 생활SOC 민간투자사업 관심도

※ 다음을 읽고 설문에 응해주시기 바랍니다.

<생활SOC 사업이란>

'국무총리 훈령(제2조)'에서는 생활밀착형 사회기반시설(생활SOC)을 보육·의료·복지·교통·문화·체육시설, 공원 등 "일상생활에서 국민의 편익을 증진 시키는 모든 시설"이라고 정의하고 있습니다.

<생활SOC 복합화 시설>

생활SOC 3개년 계획의 핵심과제로 '생활SOC 복합화 사업'을 추진하고 있으며, 지자체가 지역 여건 및 수요에 맞는 복합화 시설을 공급할 수 있도록 13종의 대상 시설을 선정하고 있습니다.

① 공공도서관	② 작은도서관	③ 국민체육센터 퇴근 후 집 가까이에서 운동할 수 있는 체육시설
④ 생활문화센터 지역주민 누구나 일상에서 문화를 쉽게 접하고 즐길 수 있는 주민들의 문화시설	⑤ 국공립어린이집	⑥ 주민건강센터 주민의 건강한 생활을 지원하는 소생활권 중심 지역보건의료기관
⑦ 다함께 돌봄센터 초등학생 대상으로 방과 후 돌봄 서비스를 제공하는 시설	⑧ 공립노인요양시설	⑨ 공동육아나눔터 육아정보를 공유하고 함께 어울리는 지역 네트워크 공간
⑩ 가족센터 지역주민들에게 돌봄, 교육, 상담 등의 가족서비스를 제공하는 시설	⑪ 주거지 주차장	⑫ 전통시장 주차장
⑬ 로컬푸드복합센터		

A1. 귀하께서는 생활SOC사업에 대해 들어보신 바 있습니까?

① 예 ☞ A1-1로

② 아니오 ☞ A2로

A2. 상기 생활SOC 13종 대상시설 중 귀하께서 관심 있는 생활SOC 분야의 번호를 기입해주시거나, 기타 유형일 경우 주관식으로 답변해주시기 바랍니다. **(복수 응답 가능)**

서울연구원 The Seoul Institute

A3. 귀하께서는 서울시 생활SOC사업을 민간투자사업으로 추진하는 것이 적절하다고 생각하십니까?

① 예 ☞ A3-1로
② 아니오 ☞ A3-3로

A3-1. 서울시 생활SOC사업을 민간투자사업으로 추진하는 것이 적절하다고 생각하시는 이유는 무엇입니까? **(최대 2개)**

① 사업규모를 제외하면 기존 민간투자 대상사업과 큰 차이가 없음
② 서울시 특성(잠재수요, 인구구성 등)을 고려할 때 민간투자사업 추진이 적절함
③ 소규모/복합형 공공시설을 비교적 체계적이고 효율적으로 공급할 수 있음
④ 공유지(시유지, 구유지 등) 활용성을 극대화하여 개발할 수 있음
⑤ 기타( )

A3-2. 다양한 생활SOC 유형 중 민간투자사업 추진에 적절한 시설유형이 무엇이라고 생각하십니까? **(복수 응답 가능)**

① 공공도서관	② 작은도서관	③ 국민체육센터	④ 생활문화센터	⑤ 국공립어린이집
⑥ 주민건강센터	⑦ 다함께 돌봄센터	⑧ 공립노인요양시설	⑨ 공동육아나눔터	⑩ 가족센터
⑪ 주거지 주차장	⑫ 전통시장주차장	⑬ 로컬푸드복합센터	⑭ 기타	-> **답변 후 PartB로**

A3-3. 서울시 생활SOC사업을 민간투자사업으로 추진하는 것이 적절하지 않다고 생각하는 이유는 무엇입니까? **(최대 2개)**

① 사업 규모가 작아 수익성, 사업기간 등을 고려할 때 민간사업자의 관심도가 낮음
② 복합형 사업의 경우 주무관청이 다수이므로 사업진행이 더 어려움
③ 국시비 보조금 지원 비율이 낮음
④ 재정사업으로 추진하는 것이 주무관청, 민간사업자 측면에서 용이함
⑤ 서울시 내 가용부지가 적고, 용지보상비 비중이 높음
⑥ 기타( )

서울연구원 The Seoul Institute

Part B. 생활SOC 민간투자사업 추진 시 예상되는 애로사항

B1. 귀하께서는 생활SOC 민간투자사업 추진에 따른 애로사항이 주로 어느 단계에서 발생한다고 생각하십니까?

① 사업구상 및 준비단계
② 사업추진단계(타당성 판단, 고시/공고, 평가/협상, 재원조달, 시공 등)
③ 운영 및 기타단계
④ 기타(　　)

B2. 귀하께서는 생활SOC 민간투자사업 추진 단계 중 '사업구상 및 준비단계'에서 예상되는 주요 애로사항은 무엇이라 생각하십니까?
(최대 2개)

애로사항
1) 애로사항 없음
2) 사업규모가 기존 민간투자사업 규모 대비 작아 비용 및 소요시간이 큼 - 제안서 작성비용 및 노력이 상대적으로 큼 - 준비서류 불명확성 및 과다함 - 컨소시엄 구성의 어려움
3) 정부고시사업의 부재
4) 주무관청 담당자의 낮은 전문성 또는 비협조
5) 선도 사례(Pilot Project) 부재
6) 민간제안을 위한 자료(공유지, 개발방향 등) 공개 미흡
7) 재원조달의 어려움
8) 기타

B3. 귀하께서는 생활SOC 민간투자사업 추진 단계 중 '사업추진단계'에서 예상되는 주요 애로사항은 무엇이라 생각하십니까?
(최대 2개)

애로사항
1) 애로사항 없음
2) 사업규모 대비 적격성조사 기간이 김
3) 일부 사업 유형은 경제성분석 방법론이 정형화되지 않고, 경제성 결과의 AHP 비중이 높음
4) 사업규모 대비 고시/공고/협상의 기간이 김
5) 사업추진과정 중 관련 민원에 따른 지연
6) 생활SOC 복합화 사업 추진의 한계(다수 주무관청, multi-site 관리 어려움 등)
7) 기타

B4. 귀하께서는 생활SOC 민간투자사업 추진 단계 중 '운영 및 기타단계'에서 예상되는 주요 애로사항은 무엇이라 생각하십니까?
(최대 2개)

애로사항
1) 애로사항 없음
2) 제공 서비스 수준 유지의 어려움
3) 정부정책 변화로 인한 추가 소요비용 미지원
4) 민간사업자에게 수요위험 부담 전가
5) 사용료 부담으로 인한 민원
6) 기타

B5. 그 밖에 귀하께서 생각하시는 애로사항에 대해 자유롭게 기술해 주십시오.

Part C. 생활SOC 민간투자사업 활성화를 위한 개선방향

C1. 귀하께서는 서울시 생활SOC 민간투자사업 활성화를 위해 '주무관청 역할' 측면에서 필요한 개선방향은 무엇이라 생각하십니까? **(최대 2개)**

개선방향
1) 정부고시사업의 활성화
2) 주무관청의 민간투자사업 전문성 강화
3) 시범사업을 통한 선도 사례 시행
4) 신규 대상 사업 발굴
5) 민간제안 활성화를 위한 정보 공개(공유지, 개발방향 등)
6) 기타

C2. 귀하께서는 서울시 생활SOC 민간투자사업 활성화를 위해 '사업구상 및 준비단계(투자유인 포함)' 측면에서 필요한 개선방향은 무엇이라 생각하십니까? **(최대 2개)**

개선방향
1) 수익률 향상을 위한 부대/부속사업 범위 확대
2) 대상사업 번들링(복수 부지, 유사 유형 시설)
3) 대상사업 복합화(단일 부지, 복수 유형 시설)
4) 민간사업자 참여기준 완화
5) 다양한 재원조달방식(시민펀드 등)이 가능한 환경 구축
6) 기타

C3. 귀하께서는 서울시 생활SOC의 민간투자사업 추진을 위한 최소 사업규모는 어느 정도여야 한다고 생각하십니까?
(사유지 포함 시 용지보상비 포함. 공유지는 제외)

① 총사업비 300억원 미만 ② 총사업비 300억원 이상~500억원 미만
③ 총사업비 500억원 이상~1000억원 미만 ④ 총사업비 1000억원 이상~2000억원 미만
⑤ 총사업비 2000억원 이상 ⑥ 기타( )

C4. 귀하께서는 서울시 생활SOC 민간투자사업 활성화를 위해 '사업추진단계(민간투자사업 절차)' 측면에서 필요한 개선방향은 무엇이라 생각하십니까? **(최대 2개)**

개선방향
1) 소규모 동일 유형 사업의 민간투자사업 추진 절차 간소화(유형화)
2) 사업규모를 고려한 제안서 구비서류 수준 완화 및 평가 절차 간소화
3) 협상 절차 간소화
4) 추진과정에서 전문성이 요구되는 업무에 대한 전문기관 지원 확대
5) 적격성조사 중 타당성 종합평가(AHP) 시 정책적 분석 비중 강화
6) 최초제안자에 대한 우대가점제도의 개선
7) 기타

C5. 귀하께서는 서울시 생활SOC 민간투자사업 활성화를 위해 '운영 및 기타단계' 측면에서 필요한 개선방향은 무엇이라 생각하십니까? **(1개 선택)**

개선방향
1) 생활SOC 유형별 특성을 고려한 수정협약 절차 간소화
2) 운영사와 관리주체 간 갈등해결을 위한 제도 마련
3) 예상치 못한 운영위험 발생 시 정부의 지원제도 마련
4) 이용자(지역주민) 평가를 통한 운영 인센티브 지원
5) 기타

C7. 그 밖에 귀하께서 생각하시는 생활SOC 민간투자사업 활성화를 위한 개선방향에 대해 자유롭게 기술해 주십시오.

3_서울시 · 자치구 · 교육청 민간투자사업 추진현황 (2020년 12월 기준)

주무 관청	사업명	BTO	BTL	추진 단계	시설 유형	제안방식	실시협약 체결연월
서울시 (본청)	우면산터널 민간투자사업	●		운영중	도로	정부고시	1998.05
	용마터널 민간투자시설사업	●		운영중	도로	민간제안	2003.08
	강남순환도시고속도로 민간투자사업	●		운영중	도로	민간제안	2002.06
	거여동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2000.03
	구로동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2001.01
	면목2동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	1999.09
	반포천복개 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	1999.04
	시흥본동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2000.03
	신월3동 민자주차장	●		종료	주차장	정부고시	1999.09
	신월4동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	1999.09
	암사1동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	1999.09
	장안1동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	1999.09
	중곡1동 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2000.03
	흑석3동 민자주차장	●		종료	주차장	정부고시	2001.01
	서울도시철도 9호선 1단계구간(상부부분)	●		운영중	철도	정부고시	2005.05
	우이-신설 도시철도(경량전철)	●		운영중	철도	민간제안	2009.04
	동북선 도시철도	●		시공중	철도	민간제안	2018.07
	신림선 경전철	●		시공중	철도	민간제안	2015.08
	서부간선지하도로	●		시공중	도로	민간제안	2015.03
	서울제물포터널	●		시공중	도로	민간제안	2014.05
강남구	논현1호 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2002.02
	논현2호 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2002.02
	논현3호 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2004.02
	대치1호 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2004.02
	청담1호 민자주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2004.02
	강남구립 행복요양병원		●	운영중	복지	정부고시	2012.04
	대치유수지 체육공원 조성		●	운영중	문화 관광	정부고시	2006.05

주무관청	사업명	BTO	BTL	추진단계	시설유형	제안방식	실시협약체결연월
동대문구	동대문구 폐기물종합처리시설 건설	●		운영중	환경	민간제안	2005.12
	장안3동 458-8,9호 주택가 공동주차장	●		운영중	주차장	정부고시	2000.03
	장안동 339-8호 주차장건설 민간투자사업	●		운영중	주차장	민간제안	2015.01
	용두유수지복개주차장	●		운영중	주차장	정부고시	1998.03
	정릉천복개주차장	●		운영중	주차장	정부고시	1992.03
마포구	홍대앞 걷고싶은거리(마포) 지하주차장	●		준비중	주차장	정부고시	2010.06
서울시 교육청	서울진관초외 2교 신개축 및 시설유지관리		●	운영중	교육	정부고시	2006.06
	서울버들초외 3교 신개축 및 시설유지관리사업		●	운영중	교육	정부고시	2006.06
	서울수명초외 4교 신개축		●	운영중	교육	정부고시	2007.02
	서울목운초외 5교 신축		●	운영중	교육	정부고시	2007.03
	서울구촌초외 3교 신축		●	운영중	교육	정부고시	2007.05
	서울상림초외 4교 신축		●	운영중	교육	정부고시	2007.06
	서울신상계초외 4교 개축		●	운영중	교육	정부고시	2007.10
	서울고척초외 3교 개축		●	운영중	교육	정부고시	2007.11
	서울광장초외 8교 개축		●	운영중	교육	정부고시	2007.11
	서울신동초외 4교 개축		●	운영중	교육	정부고시	2007.11
	서울성수고외 2교 신개축 및 유지관리업무		●	운영중	교육	정부고시	2007.12
	서울전농초외 5교 개축		●	운영중	교육	정부고시	2007.12
	서울봉천초외 3교 개축		●	운영중	교육	정부고시	2008.01
	서울경동고외 7교 증개축		●	운영중	교육	정부고시	2008.01
	서울금화초외 4교 개축		●	운영중	교육	정부고시	2008.01
	서울남정초외 7교 개축 및 유지관리업무		●	운영중	교육	정부고시	2008.09
	서울신도초외 3교 신축		●	운영중	교육	정부고시	2009.04
	서울신대림초외 25교 체육관 및 기타시설 증축		●	운영중	교육	정부고시	2009.06
	서울봉화초외 24교 체육관 및 기타시설 증축		●	운영중	교육	정부고시	2009.07
	서울하늘초외 2교 신축		●	운영중	교육	정부고시	2010.01

4_부대사업 반영에 따른 예시사업 재무모델 분석

○ 민간투자법상 부속사업 및 부대사업의 활성화 가능성 검토를 위해 예시사업을 선정하고 부대사업을 반영하여 재무적 분석을 수행

〈분석을 위한 주요 공통 가정〉

구분	적용	비고
가격기준시점	2020.12.31	-
건설기간 물가상승률	2.22%	- 임대형 민간투자사업 타당성분석에 관한 세부요령 연구(KDI, 2012) - 가격기준시점 이전 과거 3년간 건설투자GDP디플레이터 상승률과 한국은행 중기물가목표치의 평균값을 적용
운영기간 물가상승률	1.10%	- 요령에 따라 기준시점 이전 과거 3년간 소비자물가지수 상승률과 한국은행 중기물가목표치의 평균값을 적용
현재가치할인율	3.60%	- 불변 2.5% + 물가상승률 1.1%
사업수익률	2.22%	- 지표금리 1.22% : 기준시점이전 1년간 5년만기 국채금리 가중평균값 - 가산율 1.00% : 2016년~2020년 기 협약체결 BTL 평균값
건설이자율	3.48%	- 기준금리 2.22% : 가격기준시점 240일 전부터 가격기준시점까지 3년만기 AA-회사채 금리의 평균값 - 가산금리 1.26% : 2016년~2020년 기 협약체결 BTL 평균값
부지사용 관련	무상사용	- 민간사업자의 공유지 무상사용을 전제

〈분석 대상 예시사업의 사업개요〉

구분		사업1	사업2	사업3
예시사업		○○○○○○ 이전 조성	○○문화체육도서관	○○ 책박물관
투자심사 의뢰시기		2021년	2021년	2017년
부지면적		1,657.10㎡	2,300.00㎡	14,855.00㎡
부지활용성		최대용적률 800%	최대용적률 500%	최대용적률 200%
분석 가정				
연면적	본사업	7,817.05㎡	6,775.73㎡	6,500.00㎡
	부대사업	7,817.05㎡	6,775.73㎡	6,500.00㎡
공사기간		2021.1.1.~2022.12.31.(2년)		
분석전제		- 본 사업의 사업계획은 의뢰서에 제시된 내용을 따르며, 잔여 용적률 이내에서 부대사업 규모를 가정 - 본 사업과 부대사업의 단위 면적당 사업비(공사비+용역비+기타)는 동일한 것으로 가정 - 총사업비 물가보정은 의뢰서 검토의뢰 시기와 의뢰서 제시 비용을 기준으로 실시(2021년 제시 사업은 물가보정 미실시)		

〈분석 대상 예시사업의 총사업비〉

(단위 : 백만 원, 불변기준)

구분	사업1		사업2		사업3	
	본사업	부대사업	본사업	부대사업	본사업	부대사업
조사비	212	212	-	-	-	-
설계비	1,250	1,191	1,370	1,305	1,752	1,669
공사비	21,456	20,435	21,350	20,334	27,898	20,818
부대비	790	767	1,708	503	6,351	1,364
영업준비금	221	6	220	6	289	7
총사업비	23,930	22,611	24,649	22,148	36,291	23,857

주 1) 공통적으로 부대사업 공사비는 유사사업의 낙찰률 95.24%를 반영
2) 사업2와 사업3의 조사비는 의뢰서에서 제시된 비용항목 내 식별이 불가하여 미반영
3) 사업2의 부대사업 총사업비 산정 시 본사업과 관련된 자산취득비를 제외
4) 사업3의 부대사업 총사업비 산정 시 본사업과 관련된 전시공사비, 유물구입 및 영상물제작비 등 제외

〈분석 대상 예시사업의 연간 운영비용〉

(단위 : 백만원, 불변기준)

구분	사업1		사업2		사업3	
	본사업	부대사업	본사업	부대사업	본사업	부대사업
유지보수비	479	452	493	443	726	477
유지관리비	100	-	100	-	100	-
합계	579	452	593	443	826	477

주 1) 유지보수비는 총사업비의 2% 규모를 적용
2) 유지관리비는 시설유지보수 관련 인건비이며 사업운영비를 제외한 것으로 적용

〈분석 대상 예시사업의 부대사업 수입 내용〉

구분	사업1	사업2	사업3
단위 면적당 월임대료(원/월,㎡)	22,100	9,820	18,180
임대면적(㎡)	7,817	6,776	6,500
연간 임대료수입(백만원)	2,073	798	1,418

주 1) 월임대료는 인근지역 임대료 수준을 조사하여 반영

○ 재무분석 민감도 분석 결과(부대사업 임대료 적용률, 부대사업 공유비율, 운영기간)

〈사업1 재무분석 민감도 분석 결과〉

구분	부대사업 공유비율 (주무관청)	부대사업 임대료 적용률														
		운영기간 20년 기준					운영기간 30년 기준					운영기간 40년 기준				
		100%	105%	110%	115%	120%	100%	105%	110%	115%	120%	100%	105%	110%	115%	120%
부대사업 효과 (경상)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
부대사업 수익률 (비공유)		4.15%	4.80%	5.43%	6.04%	6.63%	6.36%	6.90%	7.43%	7.94%	8.44%	7.15%	7.63%	8.11%	8.57%	9.03%
부대사업 수익률 (공유)		4.15%	4.80%	5.43%	6.04%	6.63%	6.36%	6.90%	7.43%	7.94%	8.44%	7.15%	7.63%	8.11%	8.57%	9.03%
부대사업 효과 (경상)	25%	(414)	(922)	(1,429)	(1,936)	(2,443)	(3,473)	(4,226)	(4,979)	(5,732)	(6,485)	(6,420)	(7,416)	(8,411)	(9,406)	(10,401)
부대사업 수익률 (비공유)		4.15%	4.80%	5.43%	6.04%	6.63%	6.36%	6.90%	7.43%	7.94%	8.44%	7.15%	7.63%	8.11%	8.57%	9.03%
부대사업 수익률 (공유)		4.03%	4.55%	5.04%	5.53%	6.00%	5.82%	6.26%	6.69%	7.11%	7.51%	6.48%	6.88%	7.27%	7.65%	8.03%
부대사업 효과 (경상)	50%	(829)	(1,843)	(2,857)	(3,872)	(4,886)	(6,945)	(8,452)	(9,958)	(11,464)	(12,971)	(12,841)	(14,831)	(16,821)	(18,812)	(20,802)
부대사업 수익률 (비공유)		4.15%	4.80%	5.43%	6.04%	6.63%	6.36%	6.90%	7.43%	7.94%	8.44%	7.15%	7.63%	8.11%	8.57%	9.03%
부대사업 수익률 (공유)		3.91%	4.29%	4.65%	5.01%	5.36%	5.26%	5.60%	5.92%	6.24%	6.56%	5.81%	6.11%	6.41%	6.71%	7.00%

〈사업2 재무분석 민감도 분석 결과〉

구분	부대사업 공유비율 (주무관청)	부대사업 임대료 적용률														
		운영기간 20년 기준					운영기간 30년 기준					운영기간 40년 기준				
		100%	105%	110%	115%	120%	100%	105%	110%	115%	120%	100%	105%	110%	115%	120%
부대사업 효과 (경상)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
부대사업 수익률 (비공유)		-8.00%	-7.29%	-6.64%	-6.03%	-5.45%	-3.26%	-2.72%	-2.21%	-1.74%	-1.30%	-1.08%	-0.63%	-0.22%	0.17%	0.54%
부대사업 수익률 (공유)		-8.00%	-7.29%	-6.64%	-6.03%	-5.45%	-3.26%	-2.72%	-2.21%	-1.74%	-1.30%	-1.08%	-0.63%	-0.22%	0.17%	0.54%
부대사업 효과 (경상)	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
부대사업 수익률 (비공유)		-8.00%	-7.29%	-6.64%	-6.03%	-5.45%	-3.26%	-2.72%	-2.21%	-1.74%	-1.30%	-1.08%	-0.63%	-0.22%	0.17%	0.54%
부대사업 수익률 (공유)		-8.00%	-7.29%	-6.64%	-6.03%	-5.45%	-3.26%	-2.72%	-2.21%	-1.74%	-1.30%	-1.08%	-0.63%	-0.22%	0.17%	0.54%
부대사업 효과 (경상)	50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
부대사업 수익률 (비공유)		-8.00%	-7.29%	-6.64%	-6.03%	-5.45%	-3.26%	-2.72%	-2.21%	-1.74%	-1.30%	-1.08%	-0.63%	-0.22%	0.17%	0.54%
부대사업 수익률 (공유)		-8.00%	-7.29%	-6.64%	-6.03%	-5.45%	-3.26%	-2.72%	-2.21%	-1.74%	-1.30%	-1.08%	-0.63%	-0.22%	0.17%	0.54%

〈사업3 재무분석 민감도 분석 결과〉

구분	부대사업 공유비율 (주무관청)	부대사업 임대료 적용률														
		운영기간 20년 기준					운영기간 30년 기준					운영기간 40년 기준				
		100%	105%	110%	115%	120%	100%	105%	110%	115%	120%	100%	105%	110%	115%	120%
부대사업 효과 (경상)	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
부대사업 수익률 (비공유)		-1.38%	-0.77%	-0.19%	0.37%	0.91%	1.88%	2.37%	2.83%	3.28%	3.71%	3.22%	3.64%	4.04%	4.43%	4.80%
부대사업 수익률 (공유)		-1.38%	-0.77%	-0.19%	0.37%	0.91%	1.88%	2.37%	2.83%	3.28%	3.71%	3.22%	3.64%	4.04%	4.43%	4.80%
부대사업 효과 (경상)	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(133)	0	(67)	(748)	(1,429)	(2,109)
부대사업 수익률 (비공유)		-1.38%	-0.77%	-0.19%	0.37%	0.91%	1.88%	2.37%	2.83%	3.28%	3.71%	3.22%	3.64%	4.04%	4.43%	4.80%
부대사업 수익률 (공유)		-1.38%	-0.77%	-0.19%	0.37%	0.91%	1.88%	2.37%	2.83%	3.28%	3.69%	3.22%	3.63%	3.96%	4.27%	4.57%
부대사업 효과 (경상)	50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(265)	0	(134)	(1,496)	(2,857)	(4,218)
부대사업 수익률 (비공유)		-1.38%	-0.77%	-0.19%	0.37%	0.91%	1.88%	2.37%	2.83%	3.28%	3.71%	3.22%	3.64%	4.04%	4.43%	4.80%
부대사업 수익률 (공유)		-1.38%	-0.77%	-0.19%	0.37%	0.91%	1.88%	2.37%	2.83%	3.28%	3.67%	3.22%	3.63%	3.87%	4.11%	4.34%