서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인

서울공공투자관리센터

A Guideline for Writing an Application Form of the Seoul Investment Appraisal System

서울연구원
The Seoul Institute

서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인

연구책임

박영민 서울공공투자관리센터 기획팀장

연구진

김나리 서울공공투자관리센터 연구원
장경원 서울공공투자관리센터 연구원
어한나 서울공공투자관리센터 연구원 외

서울연구원
The Seoul Institute

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약

공공투자사업 투자심사 의뢰서 작성방법 사업분야·내용별로 구체 사례 중심 설명

계획 업무 효율성 높이려 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인 제시

다양한 행정 수요에 따라 공공투자사업은 점점 복잡·전문화되어 사업 계획 및 투자심사단계에서 담당자의 업무 부담은 더욱 증대되었으며, 업무 전문성의 강화가 절실한 상황이다. 또한, 부실한 투자사업의 추진은 최초 투자비에 대한 손실은 물론 운영단계에서 막대한 재정 손실을 야기할 수 있으므로 계획단계에서부터 업무 효율성을 높여 부실을 예방하는 것이 최선이다. 이에 이 연구에서는 사업부서 담당자들의 투자심사에 대한 업무 부담을 경감시키고 계획 업무의 효율성을 높이기 위해 투자심사의뢰서 작성 방법 전반에 관한 가이드라인을 제시하고자 한다.

투자심사제도 엄격 운영으로 재정지출 효율화 등 선순환효과 확대

서울시는 행정자치부 투자심사 기준 대비 투자심사 기준을 강화하고, 객관적·독립적 투자평가 기관인 '서울공공투자관리센터(이하 센터)'를 설립하여 재정을 건전하게 운영하기 위해 노력하는 등 엄정한 투자심사제도를 운영하고 있다. 센터는 타당성조사 등 사업검토 단계에서부터 투자심사 단계까지 공공투자사업에 대한 계획수립 및 의사결정을 지원한다. 본 연구를 통해 센터의 지원 과정에서 반복적으로 발생하는 사업부서의 오류를 줄이고, 사업계획 및 투자심사 단계에서 담당자 전문성 향상, 재정지출 효율화 등의 선순환효과 확대를 기대한다.

[그림 1] 공공투자사업 관리 흐름

사업 추진여부 판단자료인 투자심사 의뢰서 작성법·주의사항 안내

투자심사 의뢰서는 투자심사위원회가 사업의 추진 여부를 판단하는 자료이므로 최신의 객관적인 자료를 활용하여 구체적으로 작성하여야 한다. 본 보고서의 3장은 투자심사 의뢰서 구성과 항목을 소개하고, 항목별로 일반적인 작성방법 및 주의사항을 설명한다. 그리고 해당 내용을 실제 투자심사 의뢰서 양식에 적용한 작성예시 수록을 통해 이해를 높이고자 하였다.

항목	세부내용
1. 사업계획 가. 사업목적 나. 사업개요 다. 종전 투자심사 경위	 · 사업취지, 필요성, 기대효과 등 · 위치, 기간, 사업내용, 사업비 등(종전, 금회 구분)
▼	
2. 사업비 세부내역 가. 산출내역 나. 연도별 소요	 · 공사비, 보상비, 설비비, 용역비, 기타 비용(종전, 금회 구분) · 내용별, 재원별
▼	
3. 세부추진계획	· 타당성조사, 기본계획, 설계, 보상 공사 등
▼	
4. 추진성과 분석	· 연차별 계획, 사업실적, 사업효과, 문제점, 개선방향
▼	
5. 투자심사자료 가. 사업의 필요성 및 시급성 나. 사업추진의 적법성, 관련 계획과의 연계성 다. 사업규모 및 사업비의 적정성 라. 재무성·경제성분석 마. 지역 간 균형 및 입지 타당성 바. 사업추진의 제약요약 및 재원조달 가능성	 · 수요·공급흐름 전망, 수요공급지표에 의한 사업 필요성 등 · 사업추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성, 유사사업과의 중복여부 · 사업규모의 적정성, 사업비의 적정성(단위당 비용, 재원구성) · 재무적 수익성 및 경제적 타당성 · 지역 간 균형성, 시설입지의 타당성 · 정치적 가능성, 법적·행정적 가능성, 재원조달 가능성, 사업 추진 제약요인
▼	
6. 공공시설 운영계획서 가. 조직 및 예산 나. 세부시설 운영계획	 · 조직도, 사업수지 전망 · 운영방식, 시설활용계획, 주요사업내용, 콘텐츠 확보방안
▼	
[붙임 1 타당성조사 서식]	· 타당성조사 용역 개요 및 결과, 경제적 타당성 세부내용 · 센터 타당성검증 결과, 조사 및 검증결과 비교 및 반영사항
▼	
7. 자치구청장 사업추진의견서	-
▼	
8. 실·국·본부장 사업추진의견서	-
▼	
9. 위치도면 및 현장사진	-

[그림 2] 투자심사 의뢰서 구성

서울연구원 The Seoul Institute

행정·산업 등 6개 분야별 주요 체크리스트도 소개해 이해도 높여

4장은 사업 분야별 구체적인 작성 방법과 예시, 참고할 수 있는 자료 목록 등을 제시한다. 행정·산업, 문화·체육, 보건·복지, 교통, 환경 및 기타 등 6개 분야로 분류하였으며, 투자심사 의결서와 센터의 타당성검토 결과 등을 분석하여 심사에서 쟁점이 되거나 반복되는 지적사항 및 주요 체크사항을 제시하였다. 아래 표는 상기 6개 분야에서 공통적으로 지적된 체크 사항으로 사업계획, 수요 및 공급, 비용, 재무성·경제성분석의 내용으로 구분하였으며, 구체적인 내용은 유사 체크사항 리스트를 참고하면 이해도를 향상시킬 수 있다.

[표 1] 분야별 체크사항 리스트

구분	번호[1]	부문별 주요 체크사항	유사 체크리스트[2]
사업 계획	0.1.1	적정 시설규모 산정	1.1.1, 2.1.2, 3.1.1
	0.1.2	복합시설 시설계획 검토	2.1.3
	0.1.3	적정 주차장 규모 확보	2.1.4
	0.1.4	기존 시설 활용계획 수립	1.1.3, 2.1.5
	0.1.5	구체적인 운영계획 수립	1.1.2, 2.1.6, 2.1.7, 3.1.3, 4.1.4, 6.1.2
	0.1.6	타당성조사 및 타당성검증 수행 검토	6.1.4
수요 및 공급	0.2.1	기 운영 중인 시설과의 기능 중복 확인	2.2.1
	0.2.2	구체적인 수요 및 공급 제시	1.2.2, 2.2.2, 2.2.3, 3.2.1, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 5.2.1, 6.2.1
	0.2.3	부대시설 임대료 적정성 검토	2.2.4, 6.1.3
	0.2.4	재원조달 방안 제시(사업비, 운영비 등)	2.2.5, 3.2.3
비용	0.3.1	사업비 산정 기준 준수	1.3.1, 2.3.1, 3.3.1, 4.3.1, 4.3.2, 5.3.1, 6.3.4
	0.3.2	보상비 산출근거 명시	6.3.2
	0.3.3	추가비용 산출근거 명시	2.3.2, 6.3.1
	0.3.4	사업내용에 따른 운영설비비 산정	1.3.5, 6.3.1
	0.3.5	운영비 산출근거 명시	1.3.4, 2.3.4
	0.3.6	사업비 규모에 따른 예비비 반영	-
	0.3.7	리모델링 사업은 유사사례의 공사비 참고	1.3.2, 3.3.3
	0.3.8	복합시설의 경우 시설별 공사비 산출	1.3.3, 2.3.3, 3.3.2
	0.3.9	사업비 절감 가능성 검토	1.3.6, 5.3.2, 6.3.3
재무성·경제성 분석	0.4.1	「서울시 투융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인」 준수	1.4.1, 2.4.1, 3.4.1, 5.4.1
	0.4.2	사업목적 및 시설계획에 부합하는 편익 항목 식별	2.4.2, 4.4.2, 4.4.3, 5.4.2, 6.4.1
	0.4.3	중복편익 주의 및 이전편익과 신규편익의 구분 필요	1.4.3, 2.4.4
	0.4.4	편익 추정의 명확한 근거 제시	1.4.2, 2.4.3, 2.4.5
	0.4.5	토지의 잔존가치 및 기회비용 반영	1.4.4, 2.4.6, 3.4.3, 4.4.4, 5.4.5

주 1) 번호의 순서는 사업 분야별(6개 분야)-내용별(사업계획, 수요 및 공급, 비용, 재무성·경제성 분석)-체크사항임
2) 공통부문의 체크사항과 유사한 6개 사업 분야별 체크리스트를 표기

서울연구원 The Seoul Institute

목차

01 연구의 개요 2
1_연구의 배경 및 목적 2
2_연구의 내용 및 방법 5
02 서울시 공공투자사업 고찰 8
1_공공투자사업 및 심사제도 개요 8
2_서울시 투자사업 심사제도의 특징 11
3_공공투자사업 추진절차 14
03 서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성 24
1_투자심사 의뢰서 구성체계 24
2_투자심사 의뢰서 항목별 작성 요령 26
04 투자심사 분야별·이슈별 작성 가이드라인 82
0_공통 분야 85
1_행정·산업 분야 96
2_문화·체육 분야 121
3_보건·복지 분야 152
4_교통 분야 171
5_환경 분야 192
6_기타 분야 210
참고문헌 225
Abstract 226

서울연구원 The Seoul Institute

표

[표 1-1] 서울시 투자심사 실적 3
[표 2-1] 지방재정 공공투자사업 심사제도의 법적 근거 10
[표 2-2] 투자심사 대상 및 시기 비교 11
[표 2-3] 타당성조사 구분 17
[표 3-1] 공사비의 산정방법 (우선순위) 36
[표 3-2] 보상비의 산정방법 (우선순위) 36
[표 3-3] 지목별 보상 배율 36
[표 3-4] 감리방식 구분 37
[표 3-5] 반복 또는 장기사업 예시 42
[표 3-6] 수요흐름 및 전망 예시 44
[표 3-7] 사업의 시급성 구분 47
[표 3-8] 투자심사의 재무성분석과 경제성분석의 차이 52
[표 3-9] 재무성분석의 수입 항목 예시 56
[표 3-10] 경제성분석 시 보상비 여부에 따른 토지의 기회비용 적용 방법 61
[표 3-11] 잔존가치의 처리 방법 62
[표 4-1] 투자심사 대상사업의 시설유형별 분류 82
[표 4-2] 분야별 체크사항 번호 분류 방법 83
[표 4-3] 분야별 가이드라인 체크사항 83
[표 4-4] 분야별 체크사항 목록 84
[표 4-5] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_행정·산업 분야 97

서울연구원 The Seoul Institute

[표 4-6] 행정·산업 분야 부문별 주요 지적사항 98
[표 4-7] 행정·산업 분야 주요 체크사항 99
[표 4-8] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_문화·체육 분야 122
[표 4-9] 문화·체육 분야 주요 지적사항 123
[표 4-10] 문화·체육 분야 주요 체크사항 124
[표 4-11] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_보건·복지 분야 153
[표 4-12] 보건·복지 분야 주요 지적사항 154
[표 4-13] 보건·복지 분야 주요 체크사항 155
[표 4-14] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_교통 분야 172
[표 4-15] 부문별 주요 지적사항 173
[표 4-16] 주요 체크사항 174
[표 4-17] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_환경 분야 193
[표 4-18] 환경 분야 주요 지적사항 194
[표 4-19] 환경 분야 주요 체크사항 195
[표 4-20] 기타 분야 주요 지적사항 211
[표 4-21] 주요 체크사항 212

서울연구원 The Seoul Institute

그림

[그림 2-1] 공공투자사업 관리 흐름 9
[그림 2-2] 서울시 타당성조사 및 타당성검증 절차 13
[그림 2-3] 공공투자사업의 실행 단계 14
[그림 2-4] 공공투자사업의 추진 절차 15
[그림 2-5] 계획수립단계의 세부 절차 16
[그림 2-6] 심사단계의 세부절차 19
[그림 2-7] 투자심사 업무 흐름도 20
[그림 2-8] 투자·집행단계의 세부절차 21
[그림 3-1] 투자심사 의뢰서 구성 25
[그림 4-1] 연구 절차도 82

서울연구원
The Seoul Institute

01

연구의 개요

서울연구원
The Seoul Institute

1_연구의 배경 및 목적

2_연구의 내용 및 방법

01 | 연구의 개요

1_연구의 배경 및 목적

- 지방재정 투자심사제도는 지방예산을 계획적·효율적으로 운영하고 각종 투자사업의 무분별한 중복투자를 방지하기 위하여 1992년 도입
  - 지방자치단체의 장은 재정투자사업에 관한 예산을 편성하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 사업의 필요성 및 계획의 타당성 등에 대한 심사를 실시(지방재정법 제37조)
  - 주요 투자사업 및 행사성 사업은 예산편성 전, 현물만 출자(투자)되는 사업은 사업의 필요성 및 사업계획의 타당성 등을 심사
- 투자심사제도는 지방자치단체의 공공투자사업을 사전에 검증하여 지방재정 투자의 타당성을 확보하고 내실 있는 사업추진을 도모하기 위한 목적
  - 대규모 재정이 투자되는 지방자치단체 투자사업의 재무적·경제적 타당성을 사전에 검증하여 경제성이 낮은 투자 및 사업계획이 부실한 사업 등을 억제함으로써 지방재정 사용의 타당성을 확보
  - 또한, 투자사업에 대한 사업계획을 구체화하고 시행 전 미흡한 계획을 보완하도록 하여 내실 있는 사업추진을 도모
  - 궁극적으로 투자심사제도의 목적은 국가계획과 지방계획이 연계된 건전하고 생산적인 지방재정 운영, 한정된 지방재원의 효율적·계획적 운영, 지방자치단체 주요 투자사업의 타당성 사전 검증, 중기지방재정계획과 연계된 계획재정 운영
- 2013년 이후 서울시 투자심사 의뢰 건수는 해마다 증가하는 추세
  - 최근 5년간 서울시 투자심사에 의뢰된 사업은 817건으로 2013년 이후 지속적으로 증가하는 추세
  - 의뢰 사업 중 철회·반려 등의 사업을 제외하고 최근 5년간 투자심사위원회에

서울연구원 The Seoul Institute

상정된 사업은 총 665건으로 연 평균 133건 사업에 대한 투자심사가 이루어졌으며, 상정된 사업의 건당 평균 총사업비는 약 330억 원 수준

- 투자심사 의뢰 사업 중 문화 및 관광 분야가 가장 높은 비중(22%, 178건)을 차지하였으며, 수송 및 교통 분야와 국토 및 지역개발 분야가 각 21%로 높은 비중을 보임

[표 1-1] 서울시 투자심사 실적

(단위: 건, 억 원)

구분		2012	2013	2014	2015	2016	계
투자심사 의뢰사업	건수	148	127	142	197	203	817
	총사업비	56,213	36,182	76,416	45,757	59,843	274,411
투자심사위원회 상정 및 심사사업	건수	132	104	115	173	141	665
	총사업비	52,167	34,771	59,255	39,551	34,027	219,771

서울연구원 The Seoul Institute

- 이러한 공공투자 수요의 계속적인 증가에도 불구하고 재원은 한정되어 있으므로 재원의 효율적인 투자가 필요하며, 이를 위해 서울시는 타 자치단체보다 엄정한 투자심사제도를 운영
  - 서울시는 행정자치부 투자심사 기준 대비 투자심사 대상을 확대하고[1], 중앙투자심사 이전에 시(市) 투자심사를 의무화하는 등 투자심사 기준을 보다 강화
  - 특히, 2012년 5월 지방자치단체 최초로 객관적·독립적 투자평가기관인 '서울공공투자관리센터'를 설립하여 재정을 건전하게 운영하기 위해 노력
- 실제 서울공공투자관리센터의 운영을 통해 서울시 공공투자사업의 계획단계 업무가 개선되고 재정지출이 효율화되는 등 선순환 효과 발생
  - 서울공공투자관리센터는 계획수립단계에서부터 투자심사까지 공공투자사업에 대한 계획수립 및 의사결정을 지원
  - 센터 설립 후 투자심사 미통과 사업(재검토·반려·철회)이 점차 증가하는 등

1) 행정자치부 투자심사는 총사업비 40억 원 이상(지방재정법 시행령 제41조) 사업을 대상으로 하나, 서울시 투자심사는 총사업비 30억 원 이상 사업을 대상으로 함

보다 엄격한 서울시 투자심사를 운용

- 2016년 한해에만 센터 검토 이후 최초 투자심사 의뢰서 대비 총 3,606억 원(공유재산포함가격 기준)의 사업비가 절감되었으며, 7,245억 원(총 32건)의 사업이 심사단계에서 재검토되거나 철회되는 등 재정지출의 효율성 향상에 기여

o 그러나 투자심사제도의 성과 이면에는 투자심사기준 상향 및 관계 법령의 잦은 개정으로 인해 사업부서 담당자의 업무 부담이 증가하는 문제 발생

- 전국 자치단체들의 대규모 투자사업들의 부실 문제, 선심성 공공투자 문제를 경계하기 위해 다양한 제도적 기준들이 강화되고 신설·변경
- 제도의 신설 및 기준 강화는 투자 지연이나 비용부담 증가 등의 문제로 연결되고 특히, 사업부서 담당자의 업무 부담 증가로 이어져 투자 생산성 향상에 걸림돌로 작용

o 특히, 다양한 행정수요에 따라 공공투자사업은 점점 복잡화·전문화되고 있어 사업계획수립단계에서 담당자의 업무 부담은 더욱 높아질 것으로 예상

- 최근의 공공투자사업은 시민들의 다양한 행정수요와 높아진 눈높이에 따라 보다 다양화·복잡화·전문화되는 추세이며, 저성장 시대로의 사회변화에 따라 공공투자사업을 평가하는 관점도 공급 중심에서 성과 중심으로 변화
- 복잡화·전문화된 투자사업을 추진하는 사업부서 담당자들의 업무 부담은 더욱 증대된 상황이며 업무 전문성의 강화가 절실

o 따라서 공공투자사업의 효율성을 높이고 업무 담당자의 전문성을 높여 재정 투자의 생산성을 향상시키기 위해서는 계획을 수립하는 사업부서 담당자의 업무 효율성을 높이고 전문성을 강화하여 재정투자의 효율성을 증진할 필요

- 사업부서 담당자들의 업무부담 증가는 계획단계의 업무 효율성 저하를 야기하고 이는 결국 재정투자의 효율성에 악영향
- 투자사업의 부실은 최초 투자비에 대한 손실은 물론 운영단계에서의 막대한 재정 손실을 야기하는 만큼 계획단계에서부터 업무 효율성을 높여 부실을 예방하는 것이 최선

- 이에 이 연구에서는 사업부서 담당자들의 투자심사에 대한 업무 부담을 개선하고 계획수립단계 업무의 효율성을 높이기 위하여 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인을 제시
  - 서울시의 경우 투자심사 및 계획단계에서의 업무 이해를 높이기 위하여 서울공공투자관리센터를 통하여 총 12개 분야의 투자심사 경제성분석을 위한 가이드라인을 제시하여 사업담당자의 전문성을 높이기 위하여 노력
  - 하지만 해당 가이드라인은 비용 및 편익 추정과 경제성분석 방법 등 전문적인 부분에 초점이 맞춰져 있어 이를 사업부서 담당자가 직접 이용하여 사업 계획을 수립하거나 투자심사 의뢰서를 작성하는 데 어려움을 호소
  - 이에 이 연구에서는 투자심사 의뢰서 작성 방법 전반에 관한 가이드라인과 함께 투자분야별로 구체화된 사례를 설명함으로써 담당자들의 업무 부담을 완화하고 전문성을 향상하는 데 기여하고자 함

서울연구원 The Seoul Institute

2_연구의 내용 및 방법

1) 서울시 공공투자사업 고찰

- 공공투자사업의 개념 및 관리 절차
- 서울시 투자심사제도의 의의 및 역할 고찰
- 서울시 공공투자사업을 추진하는 절차를 단계별로 구분하여 고찰
  - 서울시 공공투자사업의 추진절차 및 제도적 근거 등을 고찰

2) 서울시 투자심사 의뢰서 작성 요령

- 투자심사 의뢰서 구성체계
  - 서울시 투자심사 의뢰서의 구성체계 및 작성 의의
- 투자심사 의뢰서 작성 요령
  - 투자심사 의뢰서 양식을 작성영역에 따라 구분하고 각 영역별 작성기준 및 작성요령 제시

3) 투자사업 분야별 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인 마련

- 최근 5년간 분야별 투자심사 결과 분석
  - 투자 분야별 투자심사 결과 및 특징 분석
  - 투자심사위원회 의견 및 서울공공투자관리센터의 타당성검토 결과 분석
  - 투자심사위원회 및 서울공공투자관리센터 주요 지적사항 분석
- 분야별 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인 및 작성 요령
  - 공통 분야 및 분야별 투자심사 의뢰서 작성을 위한 체크리스트 제시
  - 공통 분야 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인 제시
  - 분야별 사례소개 및 예시 등을 통한 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인 제시

서울연구원
The Seoul Institute

02

서울시 공공투자사업 고찰

1_공공투자사업 및 심사제도 개요

2_서울시 투자사업 심사제도의 특징

3_공공투자사업 추진절차

서울연구원
The Seoul Institute

02| 서울시 공공투자사업 고찰

1_공공투자사업 및 심사제도 개요

- 공공투자사업(Public Investment)은 국가나 지방자치단체가 주체가 되어 공공의 목적을 달성하기 위해 경비를 지출하여 재화 및 용역을 생산하는 행위
  - 제반 기관(중앙 및 지방정부, 투자기관 및 산하기관 등)이 납세자의 돈을 사용하여 수행하는 모든 투자사업은 공공투자 행위에 포함[2)]
  - 보편적으로 정부나 지방자치단체는 공공투자사업을 통해 도로, 항만 등과 같은 사회기반시설을 확충하고자 함
  - 사회기반시설이란 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 근거하여 각종 생산 활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민 생활의 편익을 증진시키는 시설로 정의
  - 서울시는 「서울특별시 공공투자사업 관리에 관한 조례」를 통해 공공투자사업을 '시(市)가 기반시설의 확충을 위해 시행하는 재정투자사업, 민간투자사업 등'으로 정의
- 시민의 눈높이가 높아질수록 공공투자사업에 대한 수요는 크게 증가하지만 재정은 유한하므로 재정 제약하에서 공공투자사업의 효율성을 극대화하기 위한 노력이 요구
  - 무분별한 재정투자를 예방하고 투자의 효율성을 높이기 위하여 국가 및 지방자치단체는 예산요구 및 심의, 배정 및 집행 등 투자과정 전반에 걸쳐 절차와 규정을 마련하여 재정투자의 효율성을 높이기 위하여 노력
  - 중앙정부는 「국가재정법」, 지방자치단체는 「지방재정법」 등에 따라 공공투자사업을 체계적으로 관리하기 위한 노력을 기울이고 있음

---

2) 서울연구원, 2012, 「서울시 지방재정 투·융자사업 심사제도 개선방안」

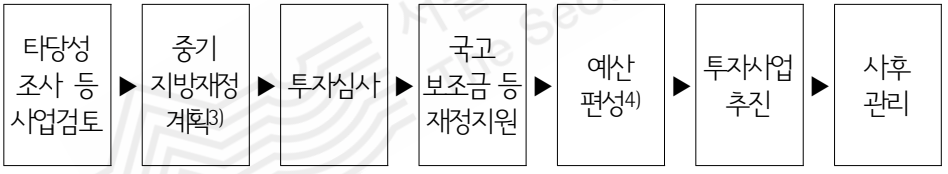
- 서울시의 경우 지방재정법 외에 「서울시 공공투자사업관리에 관한 조례」를 별도로 마련하여 공공투자의 효율성 제고를 위해 노력

o 우리나라는 지방자치제도 시행 이후 지방재정의 방만한 운영을 방지하기 위해 투자사업 심사제도를 도입

- 지방자치제도의 시행 이후 선거를 의식한 선심성 정책의 남발, 지방자치단체장의 무리한 공약 이행 등 지방재정의 방만한 운영에 대한 문제점이 제기
- 이에 1994년 지방재정법 등에 투자사업 심사제도를 법제화하여 지방예산의 효율적인 활용을 도모

o 투자사업 심사제도는 재정투자사업의 예산안 편성, 채무부담행위 등의 의결 이전에 사업의 필요성 및 타당성을 심사하는 제도

- 지방재정 투자사업 심사제도는 지방재정관리제도 중 중기지방재정계획제도, 지방채발행승인제도와 같이 예산집행 이전단계에서 예산편성을 위한 제도



[그림 2-1] 공공투자사업 관리 흐름

서울연구원 The Seoul Institute

---

3) 투자심사는 중기지방재정계획 반영 후 의뢰하는 것이 원칙이며(「지방재정법」 제33조제3항제9호), 투자심사 결과 사업계획이 변경되는 경우 기존 중기지방재정계획의 수정이 필요함. 다만 사정 변경 또는 예측하지 못한 사업의 경우 차기 계획 반영 조건으로 추진 가능

4) 지방자치단체의 장은 재정투자사업에 관한 예산을 편성하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 사업의 필요성 및 계획의 타당성 등에 대한 심사를 하여야 함(「지방재정법」 제37조)

[표 2-1] 지방재정 공공투자사업 심사제도의 법적 근거

법령		주요 내용
지방 재정법	(제36조)예산의 편성	지방자치단체의 장이 예산을 편성할 때에는 중기지방재정계획과 투자심사 결과를 기초로 해야 함
	(제37조)투자심사	지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해 사전에 그 필요성과 타당성에 대한 심사를 해야 함 - 재정투자사업에 관한 예산안 편성 - 채무부담행위, 보증채무부담행위 등에 대한 지방의회 의결 요청 - 총사업비 500억 원 이상인 신규사업에 대해 전문기관으로부터 타당성 조사를 받고 그 결과를 토대로 투자심사를 해야 함
	(제37조의 2) 지방재정투자심사위원회	투자심사 위원회의 설치조건 및 구성·운영 규정
지방 재정법 시행령	(제41조) 재정투자사업에 대한 심사	투자심사 대상 및 기준 등 명시
	(제64조) 재정운용에 관한 보고	지방자치단체장이 보고해야 할 재정보고서 종류 및 서식, 보고 기한 등 명시
지방재정투자사업 심사규칙		지방자치단체의 투자심사 대상·기준과 타당성 조사의 절차·방법 및 비용의 납부절차 등에 관하여 필요한 사항을 규정
서울특별시 투자사업심사에 관한 규칙		서울특별시 및 자치구의 투자심사 대상·기준 등에 관하여 필요한 사항을 규정
지방재정 투자사업 심사 및 타당성조사 매뉴얼		투자사업 심사 대상 및 의뢰, 심사 기관 및 기준·절차, 타당성조사 절차 및 내용 등을 명시
서울특별시 지방재정 투자사업 심사지침		「지방재정 투자사업 심사 및 타당성조사 매뉴얼」을 서울시 투자사업 심사에 맞게 변경하여 작성
서울특별시 공공투자사업 관리에 관한 조례		공공투자사업의 전문적·효율적 관리를 위한 시장의 책무, 공공투자관리센터의 업무 등 명시

서울연구원 Seoul Institute

2_서울시 투자사업 심사제도의 특징

- 서울시는 「지방재정법」 등의 법규 및 매뉴얼과 서울시 환경을 반영한 「서울특별시 투자사업심사에 관한 규칙」, 「지방재정투자사업심사지침」 등을 제정하여 투자사업 심사제도를 운영
  - 특히 「서울특별시 공공투자사업 관리에 관한 조례」를 기반으로 공공투자사업의 전문적·효율적 관리를 위하여 서울공공투자관리센터에 타당성조사 및 투자심사 사전검토 등의 업무를 의뢰하도록 규정
- 서울시는 투자심사 대상 확대운영, 중앙투자심사 의뢰 전 서울시 투자심사 의무시행, 출연금 타당성조사 제도, 서울공공투자관리센터의 타당성검증 및 타당성검토 등 투자심사 운영을 강화하는 다양한 제도를 운영

1) 투자심사 대상 확대

- 서울시는 투자심사 대상 범위를 확대하여 재정에 부담을 줄 수 있는 사업에 대해 광범위하게 심사하고 예산의 효율적 집행과 예산절감을 위해 심사 의뢰시기를 기본설계 이전으로 조정

[표 2-2] 투자심사 대상 및 시기 비교

구분	시·도	서울시
대상	· 총사업비 40억 원 이상 신규투자사업 · 총사업비 10억 원 이상의 신규 외국차관 도입사업, 해외 투자사업 · 총사업비 5억 원 이상 신규 투자사업으로, 공연·축제 등 행사성 사업과 홍보관 사업	· 총사업비 30억 원 이상 200억 원 미만 신규 투자사업 · 총사업비 200억 원 이상으로 자체재원(시비)으로 추진하는 신규투자사업 · 총사업비 10억 원 이상의 신규 외국차관 도입사업, 해외 투자사업 · 총사업비 5억 원 이상 30억 원 미만의 공연·축제 등 행사성 사업과 홍보관 사업
시기	· 기본계획 수립 이후부터 실시설계 용역 전까지 심사 의뢰 · 행사성 경비는 계획 수립 이후 사업시행 이전에 실시	· 기본계획 수립 이후부터 기본설계 전(前) 단계까지 심사 의뢰 · 매년 또는 격년제로 개최되는 행사성사업은 3년마다 심사 실시(직전연도 대비 20% 이상 증액 시에는 3년 이내라도 심사 대상)

주) 대상은 심사기관이 서울시인 경우로 한정

2) 중앙투자심사 의뢰 전 서울시 투자심사 실시

- 중앙투자심사 대상 사업은 서울시 투자심사를 선행해야 하며, 시(市) 투자심사위원회의 결정에 따라 중앙투자심사 의뢰 여부 결정
  - 행정자치부 기준에 따르면 중앙투자심사 의뢰 이전 해당 시·도의 투자심사를 이행해야 한다는 규정은 없음
  - 그러나 서울시는 중앙투자심사 대상 중 시(市) 재정부담이 있는 모든 사업에 대해 시(市) 투자심사를 선행하도록 하고 있으며, 시(市) 투자심사위원회에서 중앙투자심사 의뢰 여부를 결정
  - 시(市) 재정이 투입되는 사업에 대한 검토가 누락되지 않도록 관리하며, 중앙과 지방재정 투자에 대한 의사결정의 일치성을 도모하기 위해 노력

3) 서울공공투자관리센터 출연금 타당성조사 제도

- 「건설기술진흥법」상 타당성조사(공사비 500억 원 이상 사업 대상)와 사업부서 자체 방침에 의한 비의무 타당성조사(총사업비 500억 원 미만 사업)를 대상으로 타당성조사의 필요성, 시급성, 사업 및 운영계획의 구체성 등을 검토하여 센터에서 직접 타당성조사를 수행
  - 센터 수행 가능 과제로 선정된 사업은 센터의 출연금으로 편성된 사업 수행비를 활용하여 과제를 집행하며, 센터 수행 불가 사업은 외부용역기관에서 수행한 후 센터의 타당성검증을 의무적으로 수행
  - 「지방재정법」에 따른 타당성조사는 행정자치부장관이 정하여 고시하는 전문기관(한국지방행정연구원)에 의뢰하고 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사는 기획재정부(한국개발연구원)에 의뢰하여 수행

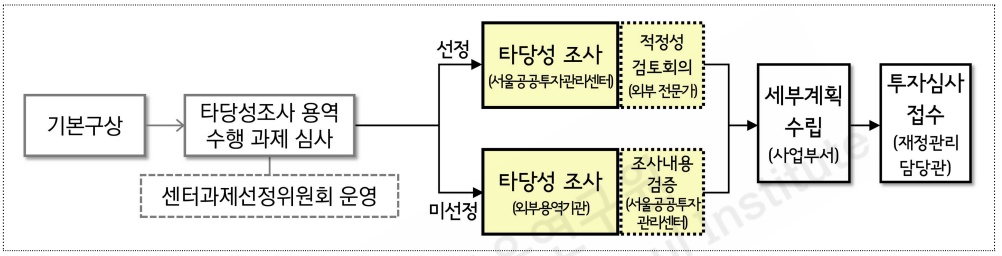
4) 타당성검증 제도

- 외부용역기관에서 수행한 타당성조사 용역의 경우 용역 준공 이전 또는 투자심사 의뢰 이전 센터에서 타당성조사 수행 결과에 대한 검증을 실시

서울연구원 The Seoul Institute

- 서울시 투자심사 대상이면서 외부용역기관에서 타당성조사를 시행한 사업으로 용역의 시행주체가 시·자치구·투자기관·출자출연기관인 경우 센터의 검증 대상에 해당[5)]
- 외부용역기관에서 수행한 타당성조사 결과물의 분석방법, 수요·공급 추정, 사업비용, 수입·편익, 재무성·경제성 분석 등에 대한 정확성 및 적정성 등을 검증
- 타당성검증 완료 후 검증내용을 반영한 사항을 투자심사 의뢰서에 필수 기재 (미이행 시 사전요건 미충족으로 실무심사위원회에서 반려조치)

ㅇ 외부전문기관에서 수행한 타당성조사 결과를 센터에서 검증하여 전문성을 보완



자료: 서울시, 2017, 「2017년도 지방재정 투자사업 심사지침」, p30.

[그림 2-2] 서울시 타당성조사 및 타당성검증 절차

5) 투자심사 시 서울공공투자관리센터의 타당성검토 시행

ㅇ 투자심사 의뢰 사업 중 행사성 사업 등을 제외한 대부분의 사업들은 서울공공투자관리센터의 타당성검토 대상

- 서울시 재정관리담당관은 투자심사 의뢰서가 접수되면 센터로 타당성검토 수행을 요청
- 센터는 사업계획 적정성 분석 및 재무적·경제성 분석 등을 실시하여 투자심사위원회의 의사결정을 지원

ㅇ 센터의 타당성검토는 투자심사위원회의 불충분한 사업검토 시간을 보완하며 합리적인 의사결정을 지원

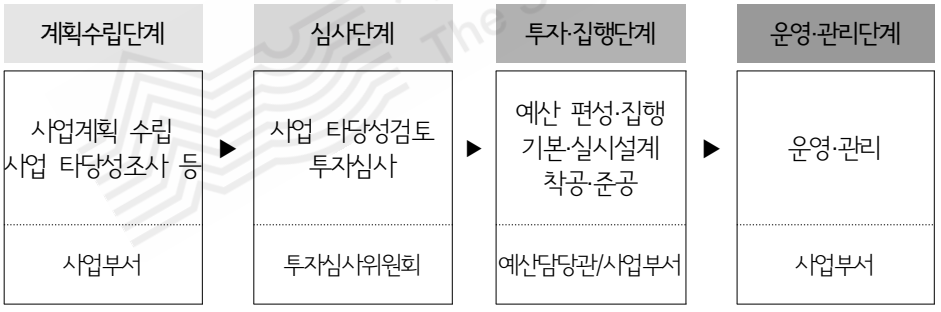
---

5) 단, 재원의 50% 이상이 시비인 사업에 한하며, 총 사업비 500억 원 이상의 지방재정법 제37조 제2항에 따른 타당성조사, 건설기술진흥법상 타당성조사 대상 사업의 경우는 검증 대상에서 제외

3_공공투자사업 추진절차

1) 실행단계 구분

- 공공투자사업의 실행을 위한 단계는 '계획수립단계-심사단계-투자·집행단계-운영·관리단계'로 구분하며 단계의 흐름은 [그림 2-3] 참고
  - 계획수립단계는 사업부서에서 사업계획을 수립하는 단계로, 타당성조사 시행 및 중기지방재정계획을 반영하여 투자심사를 의뢰하기 전까지의 과정
  - 심사단계는 서울시 재정관리담당관에 의뢰된 사업에 대해 센터의 타당성검토 의견 등을 반영하여 투자심사위원회에서 해당 사업의 추진 여부를 결정하는 단계
  - 투자·집행단계는 투자결정 이후 예산 편성 및 기본·실시 설계를 거쳐 착공 및 준공까지의 과정을 포함
  - 운영·관리단계는 준공 이후 하자관리, 건설공사 사후평가 등을 수행하는 단계



자료: 서울연구원, 2012, 「서울시 지방재정 투·융자심사 심사제도 개선방안」

[그림 2-3] 공공투자사업의 실행 단계

서울연구원 The Seoul Institute

구분	단위사업	수행주체	주요내용
계획 수립 단계	기본구상 (사업계획)	사업부서	· 사업의 기본 개요 작성
	▼		
	• 국가재정법 예비타당성조사 • 건설기술진흥법 타당성조사	KDI, 센터 또는 외부용역기관	· (필요시) 기술적 측면의 타당성조사
	타당성검증	센터	· 외부에서 수행한 타당성조사 내용 검증
	▼		
	기본계획	사업부서 또는 외부용역기관	· (필요시) 타당성조사(기본구상)를 토대로 기본계획 수립
	▼		
	지방재정법 타당성조사	한국지방행정연구원	· (필요시) 사업추진 필요성 및 계획의 타당성검토
	▼		
심사 단계	지방재정 투자심사		
	투자심사 의뢰서 작성	사업부서	· 투자심사 의뢰서를 작성하여 재정관리 담당관에 제출
	▼		
	타당성검토	센터	· 투자심사 의뢰서를 토대로 사업계획 적정성, 재무적·경제적 분석 수행
	▼		
	투자심사위원회 (소위원회, 본위원회)	재정관리담당관	· 투자사업의 타당성, 재원 및 우선순위 검토, 반려 대상 결정 · 투자심사 주관 및 종합 심사
	▼		
	투자사업 추진여부 결정	실·국·본부장 (지방자치단체장)	· 투자사업 결정
	▼		
투자·집행 단계	예산편성	예산담당관	· 지출규모 확정
	▼		
	설계 및 시공	사업부서	
	▼		
	준공	사업부서	
	▼		
운영·관리 단계	운영 및 유지관리	사업부서	· 하자관리 및 건설공사 사후평가 제도

[그림 2-4] 공공투자사업의 추진 절차

서울연구원 The Seoul Institute

2) 계획수립단계

ㅇ 계획수립단계는 기본구상, 타당성조사 및 타당성검증, 기본계획 수립 등으로 구성

구분	단위사업	수행주체	주요내용
계획 수립 단계	기본구상 (사업계획)	사업부서	· 사업의 기본 개요 작성
	▼		
	타당성조사 의무: 국가재정법 예비타당성조사, 건설기술진흥법 타당성조사 비의무: 건설기술진흥법 타당성조사	· (예타) KDI · (건기법) 센터 또는 외부용역기관	· 의무 타당성조사 - (국가재정법) 총사업비 500억 원 이상, 국비 300억 원 이상 - (건기법) 공사비 500억 원 이상 · 비의무 타당성조사(필요시): 기술적 측면 타당성조사
	타당성검증	센터	· 외부용역기관 수행 타당성조사 내용에 대해 센터 검증 · 센터 검증내용으로 타당성조사 결과 보완 후 용역 준공
	▼		
	기본계획	사업부서 또는 외부용역기관	· 기본구상 및 타당성조사를 토대로 기본계획 수립
	▼		
	타당성조사 의무: 지방재정법 타당성조사	지방행정연구원	· 총사업비 500억 원 이상 사업 대상 · 사업추진 필요성 및 계획의 타당성 검토

주: 사업부서는 사업의 여건, 특성 등을 고려하여 업무절차의 순서 등을 탄력적으로 적용

[그림 2-5] 계획수립단계의 세부 절차

(1) 기본구상

ㅇ 발주기관은 사업을 시행하기 위해 사업의 필요성 등을 검토하여 사업내용에 관한 기본적인 개요를 마련

ㅇ 기본구상의 구체적인 내용은 건설기술진흥법 시행령 68조에 근거하여 다음과 같음

건설기술진흥법 시행령 제68조[시행 2017.1.28.]
• 공사(사업)의 필요성 • 도시·군관리계획 등 다른 법령에 따른 계획과의 연계성 • 공사(사업)의 시행에 따른 위험요소의 예측 • 공사(사업)예정지의 입지조건 • 공사(사업)의 규모 및 공사비 • 공사(사업)의 시행이 환경에 미치는 영향 • 동일하거나 유사한 건설공사(사업)의 사후평가서의 내용 등

서울연구원 The Seoul Institute

(2) 타당성조사

- 타당성조사는 사업의 기본구상을 토대로 경제·기술·사회·환경 등 종합적 측면에서 적정성을 검토하여 시설투자의 효율성 증대를 목적
- 타당성조사는 '의무 타당성조사'와 '비의무 타당성조사'로 구분
  - 서울시 타당성조사를 현행 관련 법률에 의해 의무적으로 수행해야 하는 '의무 타당성조사'와 필요성에 근거하여 수행하는 '비의무 타당성조사'로 구분

[표 2-3] 타당성조사 구분

구분	의무 타당성조사			비의무 타당성조사
	국가재정법 예비타당성조사	건설기술진흥법 타당성조사	지방재정법 타당성조사	
근거법	국가재정법 제38조	건설기술진흥법 제47조	지방재정법 제37조	건설기술진흥법, 지방재정법
기준	총사업비 500억 원 이상, 국비 300억 원 이상	공사비 500억 원 이상	총사업비 500억 원 이상	총사업비 500억 원 미만
수행 단계	기본계획 수립 이전	기본계획 수립 이전	기본계획 수립 이후 투자심사 이전	투자심사 이전 (기본구상/계획 이후)
수행 기관	한국개발연구원 공공투자관리센터 등	일정 자격 이상의 건설기술용역업자	한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터	조건 없음

- 의무 타당성조사는 공공투자사업 추진 시 건설기술진흥법 및 지방재정법 등 현행 법령에서 각 추진 단계별로 요구하는 사항들에 대하여 의무적으로 수행
  - 서울시 공공투자사업 추진과 관련한 의무 타당성조사는 국가재정법 예비타당성조사, 건설기술진흥법 타당성조사, 지방재정법 타당성조사로 구분
  - 개별법상 수행 단계가 명확하게 명시되어 있으므로 추진 순서 준수
- 비의무 타당성조사는 공공투자사업 추진 단계에서 법적 의무가 아니며, 발주기관의 필요에 의하여 추진하는 타당성조사
  - 총사업비 500억 원 미만 공공투자사업의 추진 여부를 결정하기 위한 판단 근거, 사업 추진 시 고려해야 하는 여러 쟁점들에 대한 검토 등을 위해 타당성조사 수행
- 한편, 타당성조사의 수행 내용은 다음과 같으며, 불가피한 경우 발주기관은 사업의 특성에 따라 범위 조정 가능

건설공사 타당성조사 지침 [국토교통부고시 제2016-291호, 2016.5.19. 제정]
• 기초조사: 사회·경제·자연·생활환경 분석, 상위계획·관련 계획과의 부합여부, 교통 등 기반시설 현황 및 환경영향, 기타 일반 현황 분석을 위한 위치·지리·행정구역 등의 현황 조사 • 현지조사 및 현황자료조사: 사업 대상 지역의 교통량과 장애물, 유수이용실태, 수자원 현황, 소음 피해, 지형·지물·식생·용수·배수 등 토지이용 상황, 수리·수문, 문화재 분포, 지역주민 의견 등 현황자료 등을 조사 • 수요예측: 추정모형 또는 기타 자료 분석기법을 이용하여 교통수요, 항공유발수요, 항공전환수요, 생활·공업·농업용수수요, 발전수요 등을 예측 • 기술적 검토: 기초조사, 현지조사 및 현황자료 조사를 근거로 시설규모 검토, 구조물의 형식 및 공법 검토, 평면 배치 검토 등 해당 사업 시설계획 및 운영계획에 대한 최적안을 제시 • 비용 산정 • 편익추정: 일반 사람에게 발생하는 사회적 편익을 추정 • 종합분석: 사업의 타당성 검토를 위하여 경제성·재무·정책적 분석을 실시하고, 이를 종합하여 건설공사(사업)의 타당성을 최종적으로 분석

서울연구원 The Seoul Institute

(3) 타당성검증

- ㅇ 외부용역기관에서 수행한 타당성조사 결과물의 분석방법, 수요·공급 추정, 비용·편익, 재무성·경제성 분석 등에 대한 정확성 및 적정성 검증
- ㅇ 타당성검증의 대상은 서울시 투자심사 대상사업이면서 외부용역기관에서 타당성조사를 시행한 사업으로 용역의 시행주체가 시·자치구·투자기관·출자/출연기관인 경우에 해당
  - 단, 재원의 50% 이상이 시비인 사업에 한하며, 총사업비 500억 원 이상의 지방재정법 제37조 제2항에 따른 타당성조사 및 건설기술진흥법상 타당성조사 대상 사업의 경우는 검증 대상에서 제외
- ㅇ 타당성검증 완료 후 검증내용을 투자심사의뢰서에 반영하여 투자심사 의뢰
  - 미이행 시 사전요건 미충족으로 실무심사위원회에서 반려

(4) 기본계획

- ㅇ 발주기관은 타당성조사를 한 결과 그 필요성이 인정되는 사업에 대해 기본구상 및

타당성조사 결과 등을 기초로 하여 다음 사항을 포함하여 기본계획 수립

건설기술진흥법 시행령 [대통령령 제25358호, 2014. 5. 22. 전부개정]
• 공사(사업)의 목표 및 기본방향 • 공사(사업)의 내용·기간, 시행자 및 공사수행계획, 공사비 및 재원조달계획 • 개별 공사(사업)별 투자 우선순위(도로공사·하천공사·지역개발사업 등 동일하거나 유사한 공종의 공사를 묶어 하나의 사업으로 기획 및 예산편성을 하는 경우만 해당) • 연차별 공사(사업)시행계획, 시설물 유지관리계획, 환경보전계획 • 기대효과와 그 밖에 발주기관이 필요하다고 인정하는 사항

- ㅇ 발주기관은 기본계획 수립 시 도시·군관리계획 등 타 법령과의 연계성을 고려해야 하며, 해당 사업의 시행이 환경에 미치는 영향까지 분석
- ㅇ 또한, 발주기관은 사업의 목표 또는 기본방향의 변경, 1년 이상의 사업기간 연장, 10% 이상의 사업비 증가 등이 발생할 경우 관계 행정기관의 장과 사전 협의 필요

3) 심사단계

- ㅇ 심사단계에서는 지방재정 투자심사에 따라 투자사업 추진여부를 결정

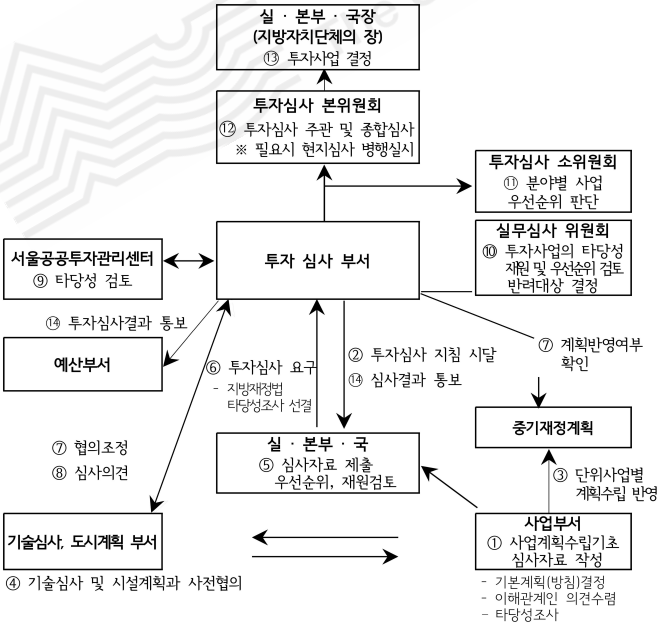
구분	단위사업	수행주체	주요내용
심사 단계	지방재정 투자심사		
	투자심사 의뢰서 작성	사업부서	· 투자심사 의뢰서를 작성하여 재정관리담당관에 제출
	▼		
	타당성검토	센터	· 투자심사 의뢰서를 토대로 사업계획 적정성, 재무적·경제적 타당성분석 결과 검토
	▼		
	투자심사위원회 (소위원회, 본위원회)	재정관리담당관	· 투자사업의 타당성, 재원 및 우선순위 검토, 반려 대상 결정 · 투자심사 주관 및 종합 심사
	▼		
	투자사업 추진여부 결정	실·국·본부장 (지방자치단체장)	· 투자사업 결정

[그림 2-6] 심사단계의 세부절차

서울연구원 The Seoul Institute

(1) 투자심사

- 사업부서는 투자심사 의뢰서를 작성한 후 재정관리담당관에 제출하여 투자심사 의뢰
  - 투자심사 의뢰서는 서울시 지방재정 투자심사위원회가 투자사업의 추진 여부를 판단하기 위한 심사 자료로 구체적인 작성 내용은 본 보고서의 3장 참고
- 투자심사는 예산편성 전 주요투자사업 및 행사성 사업에 대해 사업의 타당성 및 효율성 등을 심사하는 것으로 투자심사의 목적은 다음과 같음
  - 국가계획과 지방계획이 연계된 건전하고 생산적인 지방재정 운영
  - 한정된 지방재원을 효율적·계획적으로 운영
  - 지방자치단체 주요투자사업의 타당성을 사전 검증
  - 중기지방재정계획과 연계된 계획재정 운영
- 투자심사의 대상은 세출예산 구조상 세부사업의 사업예산에 해당되는 사업비성 사업과 행사성 사업으로서 다음 회계연도부터 시행하고자 하는 모든 신규투자 단위 사업
- 투자심사 업무 흐름도는 [그림 2-7]과 같음



자료: 서울특별시, 2017, 「2017년도 지방재정 투자사업 심사지침」, p27

[그림 2-7] 투자심사 업무 흐름도

(2) 타당성검토

- 서울공공투자관리센터는 사업부서가 투자심사에 의뢰한 내용(투자심사 의뢰서)을 근거로 사업계획 적정성 및 경제성·재무성 등을 검토
- 센터의 타당성검토 수행을 통해 투자심사가 보다 객관적이고 전문적으로 이루어질 수 있도록 유도하는 데 의의
- 센터 분석 결과 경제성이 낮은 사업 및 검토불가 사업에 대해 실무심사, 소·본위원회 심의 시 집중 심사

4) 투자·집행단계

- 투자·집행단계는 예산의 편성, 설계, 공사발주 및 계약, 시공관리 및 공사감독, 준공의 순서로 진행

구분	단위사업	수행주체	주요내용
투자·집행단계	예산편성	예산담당관	· 지출규모 확정
	▼		
	설계 (기본 및 실시설계)	사업부서	· 기본계획, 타당성조사 등을 고려하여 수행 · 기본설계(필요시): 주요 구조물의 형식, 개략공사비 검토 · 실시설계: 기본설계를 토대로 세부 설계 내용 확정
	▼		
	공사발주 및 계약	사업부서	· 계약심사를 통한 공사계약 및 발주
	▼		
	시공관리 및 공사감독	사업부서	· 건설공사의 시공상태 관리 및 점검
	▼		
	준공	사업부서	· 준공도서 작성

[그림 2-8] 투자·집행단계의 세부절차

서울연구원 The Seoul Institute

(1) 기본설계

- 발주기관은 기본계획을 반영하여 해당 사업에서의 주요 구조물의 형식, 지반 및 토질, 개략적인 공사비, 실시설계의 방침 등을 포함한 기본설계 수행
  - 각종사업의 인·허가를 위한 설계를 포함하며, 설계기준 및 조건 등 실시설계 용역에 필요한 기술자료 작성
- 다만 기술공모방식 또는 일괄입찰방식으로 시행하는 경우나 기본설계의 내용을 포함하여 실시설계를 하는 경우, 기본설계에 반영될 내용을 포함하여 타당성조사를 한 경우에는 기본설계를 수행하지 않을 수 있음
- 기본설계는 예비타당성조사, 타당성조사 및 기본계획 결과를 감안해야 하며, 구체적인 수행 내용은 국토교통부 고시 내용을 참고

(2) 실시설계

- 실시설계는 기본설계 결과를 바탕으로 건설공사 및 시설물의 설치·관리 등 관계 법령 및 기준 등에 적합하게 건설업자가 시공에 필요한 설계도면 및 시방서 등 설계도서 작성을 포함
- 실시설계의 구체적인 내용은 국토교통부 고시 내용을 참고

(3) 공사발주 및 공사계약

- 공사원가 계산서는 시공과정에서 발생하는 재료비(직·간접 재료비), 노무비(직·간접 노무비), 경비의 합계로 산정
- 공사 입찰 공고, 입찰 참가의 통지, 입찰 공고의 시기, 입찰공고의 내용에 관련한 구체적인 내용은 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 및 동법 시행령 참고

(4) 시공관리 및 공사감독

- 발주기관은 시공자가 해당 사업의 공정·비용·품질·안전 및 하도급 관리 등에 관한 계획과 시공에 따른 교통 소통 및 환경오염 방지에 관한 대책을 적절히 이행하는지 관리·감독
- 또한, 발주기관은 공사비가 500억 원 이상인 사업의 시공자로 하여금 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 기준에 따른 세부 공종이 완료될 때마다 투입된 비용과 기간 등에 관한 실적을 제73조에 따른 실시설계와 비교하여 관리하게 할 수 있음

03

서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성

1_투자심사 의뢰서 구성체계

2_투자심사 의뢰서 항목별 작성 요령

The Seoul Institute

03 | 서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성

1_투자심사 의뢰서 구성체계

- 서울시 지방재정 투자심사 의뢰서는 서울시 지방재정 투자심사위원회가 투자사업의 추진 여부를 판단하기 위한 심사자료
  - 투자심사 의뢰서는 투자심사위원회 상정 자료로서 사업 추진 여부에 대한 의사결정을 위하여 사업 추진의 타당성을 제시
  - 투자심사위원회는 투자심사 의뢰서의 정보를 바탕으로 사업 추진 여부를 결정
- 투자심사 의뢰서에는 사업의 필요성 및 시급성, 사업 추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성, 사업 규모 및 비용의 적정성, 재무적·경제적 수익성 등의 내용을 포함
- 투자심사 의뢰서는 투자심사위원회의 객관적인 평가 자료이자 사업 추진 과정에서의 기준으로 활용
  - 투자심사위원회는 의뢰서를 바탕으로 투자심사지침 등에서 정한 기준에 따라 평가
  - 사업부서는 기본구상, 타당성조사 및 기본계획 등의 결과를 포함하여 투자심사 의뢰서를 작성하고, 투자심사 이후 사업 추진 과정에서 사업비, 사업 규모, 기간 등의 투자기준 및 운영기간 동안의 기준으로 활용
- 사업부서는 투자심사지침에서 정한 투자심사 의뢰서 양식에 따라 가장 최신의 객관적인 자료를 활용하여 구체적으로 작성
  - 투자심사 의뢰서는 서울시 투자심사지침에 첨부된 투자심사 의뢰서 서식을 활용하고, 사실에 근거하여 정확하고 구체적으로 작성하며 근거자료는 계량화하여 작성
  - 투자심사 대상 사업의 다양성을 고려할 때 해당 사업의 특성에 따라 참고할 수 있는 객관적인 자료를 활용하여 작성하되 출처를 명확하게 표기
- 서울시의 지방재정 투자심사 의뢰서는 투자심사지침에 따라 투자심사 기준을 확인할 수 있도록 크게 아홉 가지 내용으로 구성
  - 투자심사의 기준은 ① 필요성 및 시급성, ② 사업 추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성, ③ 사업 규모 및 사업비의 적정성, ④ 재무성·경제성분석, ⑤ 지역 간 균형 및 입지 타당성, ⑥ 사업 추진의 제약요인 및 재원조달 가능성 등 여섯 가지
  - 투자심사 의뢰서는 ① 사업 계획, ② 사업비 세부내역, ③ 세부추진계획, ④

서울연구원 The Seoul Institute

추진성과 분석, ⑤ 투자심사자료, ⑥ 공공시설 운영계획서, ⑦ 자치구청장 사업추진의견서, ⑧ 실·국·본부장 사업추진의견서, ⑨ 위치도면 및 현장사진 등으로 구성

- 또한, 타당성조사를 수행한 사업은 용역의 개요 및 세부 내용, 타당성조사와 타당성검증의 결과 비교 및 검증 내용의 반영 여부를 붙임자료로 첨부

항목	세부내용
1. 사업 계획 가. 사업 목적 나. 사업 개요 다. 종전 투자심사 경위	 · 사업 취지, 필요성, 기대효과 등 · 위치, 기간, 사업 내용, 사업비 등(종전, 금회 구분) · (신규사업은 불필요)
▼	
2. 사업비 세부내역 가. 산출내역 나. 연도별 소요	 · 공사비, 보상비, 설비비, 용역비, 기타 비용(종전, 금회 구분) · 내용별, 재원별
▼	
3. 세부추진계획	· 타당성조사, 기본계획, 설계, 보상 공사 등
▼	
4. 추진성과 분석	· 연차별 계획, 사업실적, 사업효과, 문제점, 개선방향
▼	
5. 투자심사자료 가. 사업의 필요성 및 시급성 나. 사업 추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성 다. 사업 규모 및 사업비의 적정성 라. 재무성·경제성분석 마. 지역 간 균형 및 입지 타당성 바. 사업 추진의 제약요인 및 재원조달 가능성	 · 수요·공급흐름 전망, 수요공급지표에 의한 사업 필요성 등 · 사업 추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성, 유사 사업과의 중복여부 · 사업규모의 적정성, 사업비의 적정성(단위당 비용, 재원구성) · 재무적 수익성(대상사업 수지전망, 수입지출 분석표 등) · 경제적 타당성(경제적 편익 및 비용, 비용편익 분석표) · 지역 간 균형성, 시설입지의 타당성 · 정치적 가능성, 법적·행정적 가능성, 재원조달 가능성, 사업 추진 제약요인
▼	
6. 공공시설 운영계획서 가. 조직 및 예산 나. 세부시설 운영계획	 · 조직도, 사업수지 전망 · 운영방식, 시설활용계획, 주요 사업내용, 콘텐츠 확보방안
▼	
[붙임 1 타당성조사 서식]	· 타당성조사 용역 개요 및 결과, 경제적 타당성 세부내용 · 센터 타당성검증 결과, 조사 및 검증결과 비교 및 반영사항
▼	
7. 자치구청장 사업추진의견서	-
▼	
8. 실·국·본부장 사업추진의견서	-
▼	
9. 위치도면 및 현장사진	-

[그림 3-1] 투자심사 의뢰서 구성

서울연구원 The Seoul Institute

2_투자심사 의뢰서 항목별 작성 요령

1) 사업명 및 사업의 구분

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

투자사업 심사 의뢰서

자치구 담당자	부서명: *자치행정과* 성 명: ○○○	전 화: *450-○○○○* 휴대폰: *010-○○○○*
시 담당자	부서명: *자치행정과* 성 명: ○○○	전 화: *2133-○○○○* 휴대폰: *010-○○○○*

※ 부서명은 '과단위', 성명은 '담당직원'을 기재

사업명 (코드번호)	*00구 ○○동 복합청사 건립 사업* 〈일반회계( ), 특별회계( )〉	예산	분 야	부 문	정책사업
			일반공공행정	*일반행정*	*지방행정 역량강화*

※ 사업명은 사업 내용을 함축적으로 표현하고 일반화된 용어로 기재

※ 예산은 「지방자치단체 예산편성 운영기준」에 의거하여 작성

사 업 의 구 분
시 사업( ), 자치구 지원사업(*O*), 특별조정교부금 사업( )
신규 사업(*O*), 재심사 사업( ), 재상정 사업( )

※ 사업의 해당사항에 모두 표기

- 사업명 및 사업의 구분에서는 사업 담당부서와 담당자, 예산 항목 및 심사 이력 등을 확인
- 작성자의 부서명은 "과단위", 성명은 "담당직원"을 기재
  - 자치구지원 사업의 경우 시 사업이더라도 구체적인 집행이 자치구에서 시행되는 경우 자치구 담당자와 시 담당자 모두를 기재
- 사업명은 사업 내용을 함축적으로 표현하고, 법규상 용어 또는 일반화된 용어로 기재
  - 신규투자사업이란 시설물(구조물)의 기능이 상호 연결되거나 연계성이 있는 1건의 사업을 말하며, 이 경우 전체 사업에 대해 1건으로 기본계획 수립 또는 기본설계가 이루어진 경우를 의미

- 다만 1건의 사업이라 하더라도 기본계획을 구간별로 나누어 수립하거나 기본설계를 구간별로 나누어 발주하는 경우 각각의 사업을 별도의 신규투자사업으로 볼 수 있음
- 한편, 자치구에서 집행하는 사업은 사업명에 자치구명을 포함하여 작성(예: 00구 작은도서관 건립 사업)

o 예산회계를 구분하여 괄호 안에 '○'로 표기하고, 일반회계와 특별회계를 동시에 활용하는 경우에는 모두 '○' 표기

o 부문별 투자사업의 분류는 중기지방재정계획지침에 준용하되 「지방자치단체 예산편성 운영기준」에 의거하여 기재

- 서울시 투자심사지침의 참고 자료 '투자사업 분야·부문별 분류'를 활용하여 작성(예: (분야) 일반공공행정, (부문) 일반행정, (정책사업) 청사운영)

o 사업의 구분은 사업의 해당사항 모두 괄호 안에 '○' 표기

- 재원 구분
  - · 시 사업: 시의 사업부서 및 출자·출연기관 등이 시비 또는 의존재원을 포함하여 직접 추진하는 투자사업
  - · 자치구지원 사업: 자치구 사업 중 시의 보조금을 지원받아 추진하는 사업
  - · 특별교부금 사업: 특별교부금을 지원받아 시행하는 사업으로서 자치구지원 사업이면서 특별교부금을 지원받아 시행하는 경우에는 모두 '○' 표기
- 사업 구분
  - · 신규 사업: 처음으로 투자심사 의뢰하는 사업(최초심사 후 반려·철회한 사업을 재의뢰하는 경우에도 신규 사업으로 표기)
  - · 재심사 사업: 최초 투자심사 결과 적정 또는 조건부추진으로 결정되었으나 사업비가 일정 규모 이상 증가하는 등의 사유로 다시 의뢰하는 사업
  - · 재상정 사업: 최초 및 재심사 결과 재검토 등으로 결정된 후 다시 심사 의뢰하는 사업

서울연구원 The Seoul Institute

2) 사전확인사항

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

【사전확인사항】 - '타당성조사', '기본계획(방침)' 서류 별도 첨부

○ 사전절차 이행여부

<table>
<tr><th>사 전 절 차</th><th>주 요 내 용</th><th>적합여부
(○,×,△)</th><th>미적합 시
의뢰사유</th></tr>
<tr><td>중기재정계획</td><td>○반영연도: 2017
○사 업 명: ○○과학관 건립
○사업개요: 지하1층/지상4층, 연면적 5,000㎡
○재원별 연도별 투자계획
<table>
<tr><th rowspan="2">재원</th><th rowspan="2">총
사업비</th><th colspan="5">연도별 투자계획</th></tr>
<tr><th>2017</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th></tr>
<tr><td>계</td><td>37,666</td><td>166</td><td>900</td><td>12,200</td><td>12,200</td><td>12,200</td></tr>
<tr><td>시비</td><td>37,666</td><td>166</td><td>900</td><td>12,200</td><td>12,200</td><td>12,200</td></tr>
<tr><td>구비</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr>
</table></td><td>o</td><td>-</td></tr>
<tr><td>타당성조사</td><td>○ 용역기간: '16.7.27~'17.1.25
○ 용 역 비: 80백만 원
○ 종합결과: B/C 1.00으로 경제적으로 타당</td><td>o</td><td>-</td></tr>
<tr><td>타당성검증</td><td>○ 검증기간: '17. 1. 2.~'17.2.22.
○ 종합결과
- 전시계획 및 콘텐츠 수집 계획의 구체화 필요 등
- 총사업비를 서울시 기준에 맞도록 수정
- 경제성분석 결과를 재검토하고 정책적 타당성을 보완</td><td>o</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기본계획</td><td>○ 계 획 명: 「○○박물관」 건립 기본구상 계획(안)
○ 수립일자: '15.11.01
○ 방침결정일자: '15.10.27
○ 최종결재자: 서울특별시장</td><td>o</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 중기재정계획 등 사전절차의 주요 내용과 적합 여부를 작성

※ 타당성조사와 타당성검증, 기본계획은 수행하였을 경우 작성하며, 관련 보고서는 서울시 재정관리담당관에 별도 제출

- 사전확인사항에서는 본격적인 사업 계획 설명에 앞서 사업 의뢰 전 사전 절차의 이행 여부, 상위계획(마스터플랜)에의 적합성 여부 등을 확인
- '사전절차 이행여부'에서는 중기재정계획, 타당성조사, 타당성검증, 기본계획의 수행 여부 등 사전절차 주요 내용을 기재

- 중기재정계획
  - · 중기재정계획 반영연도는 의회제출 연월일(최초 반영연도)을 기재하고, 중기재정계획을 반영하지 않은 경우 "미반영"으로 기재
  - · 미반영의 경우 미반영 사유 및 미적합 시 의뢰사유의 불가피성을 구체적으로 기재
- 타당성조사
  - · 건설기술진흥법에 따른 공사비 500억 원 이상 사업의 타당성조사 및 관련 법령상 타당성조사 의무수행 대상사업은 아니나 사업부서의 필요에 따라 기술용역 또는 학술용역으로 추진한 타당성조사
  - · 지방재정법 제37조 제2항에 의한 총사업비 500억 원 이상 사업으로 한국지방행정연구원의 타당성조사
  - · 기타 관련 법령 등에 따른 타당성조사 및 타당성조사의 내용이 포함된 용역을 추진한 경우에도 관련 내용을 포함하여 작성
- 타당성검증
  - · 서울시 투자심사 대상사업이면서 서울공공투자관리센터를 제외한 외부 용역기관에서 타당성조사를 시행한 사업으로 용역의 시행주체가 시·자치구·투자기관·출자/출연 기관의 경우 투자심사 의뢰 이전 서울공공투자관리센터에서 타당성검증을 시행
  - · 단, 재원의 50% 이상이 시비인 사업에 한하며, 총사업비 500억 원 이상의 지방재정법 타당성조사 대상인 사업의 타당성검증은 대상에서 제외
  - · 한국개발연구원 공공투자관리센터, 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터, 서울연구원 서울공공투자관리센터에서 직접 수행한 타당성조사는 센터의 검증을 수행하지 않으므로 미작성
- 기본계획(방침서)
  - · 기본계획 내용을 기재하고 방침서는 재정관리담당관에 별도 제출

서울연구원 The Seoul Institute

의뢰서 양식 및 작성예시	*"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고
○ 상위계획(마스터플랜)에의 적합성 여부 〈상위계획〉 · 계 획 명: *「박물관·미술관 도시 서울」 조성 체계 구축(안)* · 근거법규: *시장방침 제000호(문화정책과-00, 2015.0.00)* · 계획취지: *서울을 박물관 도시로 조성하기 위해 추진·검토 중인 사업의 체계적 관리 및 추진 체계 확립* · 계획내용: *박물관·미술관 도시 조성을 위해 박물관 건립 담당인력 배치, 전문가의 다양한 분야 자문을 통한 박물관 사업 내실화* 〈심사대상사업의 위치〉 · 상위계획과의 관계: *00개의 건립 사업 중 우선순위 사업을 00개 선정하였으며 ○○과학관은 우선순위 사업에 포함*	

o '상위계획(마스터플랜)에의 적합성 여부'는 사업의 기초가 되는 상위계획(마스터플랜)의 내용을 확인하고 상위계획의 포함 여부 및 사업추진의 적합성 여부 등을 판단하기 위한 부분으로 상위계획 또는 관계법규의 내용 및 해당 사업의 관계, 상위계획상 투자심사 우선순위 등을 기재

- 상위계획
  - · 상위계획(마스터플랜)이란 심사대상사업의 기초가 되는 계획(예. 한강 권역별 특성화 사업→'한강르네상스 종합계획', 하천정비사업→'하천정비 종합계획')
  - · 상위계획의 전체 흐름을 알 수 있도록 연도를 안배하여 작성하고(예. 전체 추진기간이 20년인 경우 2년 단위로 안배), 핵심 물량 위주로 작성
- 심사대상사업의 위치
  - · 상위계획과의 관계에는 상위계획에서 대상사업이 차지하는 위치 등을 기술
  - · 상위계획상 우선순위에서는 상위계획 내 같은 위계를 가진 타 사업 중 투자심사를 통과하지 않은 사업들과 비교한 우선순위 기재(1위가 아닌 경우 우선순위가 더 높은 사업 중 투자심사를 통과하지 않은 사업 모두 명시)
  - · 별지서식 제2호 투자사업 우선순위표와 비교 확인

서울연구원 The Seoul Institute

3) 사업계획

- 사업을 추진하는 목적과 내용을 간략하게 서술하는 부분으로 사업목적, 개요, 종전 투자심사 경위로 구성

가. 사업목적

의뢰서 양식 및 작성예시	*"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

1. 사업계획

가. 사업목적

○ 사업취지: *도시의 성장에 따른 생활공간 부족으로 주민들에게 도심 내 복합문화시설 확충을 위한 부지 확보가 어려움. 이에 주민들에게 현재 실외 생활체육공간으로 제공되고 있으나 그 활용도가 낮은 ○○유수지 위에 공공도서관 및 실내체육관을 건립하여 복합문화공간으로 거듭나고자 함*

○ 필 요 성: *체육 및 문화 분야 공공서비스에 대한 수요가 증가함에 따라 주민들의 다양한 여가 및 문화생활 욕구를 충족시키고자 함*

○ 기대효과: *현재 유수지로 활용하고 있는 공간을 문화복합시설로 확충하여 지역 주민들의 공공서비스에 대한 만족도 향상과 삶의 질 향상에 기여*

※ 사업을 추진하게 된 배경과 필요성, 기대효과 등을 명확하게 기술

- 사업추진의 배경과 필요성, 기대효과 등 사업의 목적을 소분류에 따라 구분하여 기술
  - 사업취지에서 사업의 추진목적 또는 방향을 기술하고, 사업의 필요성 및 기대효과를 기술
  - 사업취지, 필요성, 기대효과 등은 '5. 투자심사자료'에서 계량화된 자료로 증명하며, 이는 사업의 경제적 편익추정과도 관련되므로 사업 설명을 간략하고 명확하게 기술

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

나. 사업개요(신규사업은 종전/금회 구분 불요)

구 분		종 전(당초)	금 회(변경)	증감
위 치		*서울시 ○○구 ○○길 ○○(○○동 ○○번지)*		
기 간		*2015년 6월 ~ 2018년 4월*	*2015년 6월 ~ 2018년 6월*	*· 2개월*
내 용	전체 규모	*· 부지 바닥면적: 2,925㎡* *· 연면적: 2,750㎡(지상 2층)*	*· 부지 바닥면적: 2,925㎡* *· 연면적: 3,000㎡(지상 3층)*	*· 연면적 250㎡*
	세부 내용	*· 공공도서관: 지상 2층* *- 건축면적: 825㎡* *- 연 면 적: 1,650㎡* *- 세부내용: 자료실(성인/어린이), 프로그램실, 북카페 등* *· 다목적 실내체육관: 지상 1층* *- 건축면적: 1,100㎡* *- 연 면 적: 1,100㎡* *- 세부시설: 농구, 배드민턴, 탁구 등 다목적 체육시설* *· 주차장, 진출입로 등 바닥 토목공사: 1,000㎡*	*· 공공 도서관: 지상 3층* *- 건축면적: 850㎡* *- 연 면 적: 1,650㎡* *- 세부내용: 자료실(성인/어린이), 프로그램실, 북카페 등* *· 다목적 실내체육관: 지상 3층* *- 건축면적: 1,230㎡* *- 연 면 적: 1,350㎡* *- 세부시설: 농구, 배드민턴, 탁구 등 다목적 체육시설(주차장, 진출입로 등 토목공사 포함)*	*· 체육관 연면적 250㎡* *· 토목공사 제외*
사업비 (백만원)	총계	*8,457백만 원*	*9,608백만 원*	*1,151*
	재원별	*국비 1,786, 시비 3,063, 구비 3,608*	*국비 2,798, 시비 2,830, 구비 3,980*	*국비 1,012 시비 -233 구비 372*
	회계별	*일반회계 8,457백만 원*	*일반회계 9,608백만 원*	*1,151*

※ 위치는 도로명 주소를 우선으로 작성하며 필요시 동명 및 지번까지 작성

※ 기간은 기본설계 용역단계에서부터 공사완료까지의 기간을 연도와 월 단위까지 작성하고, 사업비는 백만 원 단위로 작성

※ 재심사/재상정 사업은 종전과 금회를 구분하여 작성하되 신규 사업은 칸을 합하여 금회부분만 작성

나. 사업개요

- ㅇ 사업의 주요 내용으로 위치, 기간, 규모 및 세부 내용, 사업비 등을 제시
  - 위치: 자치구명을 포함하여 도로명 주소(또는 동명 지번)를 구체적으로 작성
  - 사업기간: 사업기간은 기본설계 용역단계(기본설계를 생략하는 경우에는 실시설계 용역)에서부터 공사완료까지의 기간을 연도와 월 단위까지 작성. 이때 사업기간은 세부사업추진계획의 기간과 일치

- 규모: 건물일 경우 부지면적과 연면적 등 전체 규모와 세부적인 층별 구성 및 면적을 제시하고, 그 외 사업의 경우 시설 특성에 맞게 작성(예: 도로 사업일 경우 km 또는 m 단위, 환경시설의 경우 처리용량 등으로 작성)
- 사업비
  · 총사업비는 재원조달별로 구분하여 합한 전체금액이자 공사비·보상비·용역비 등 사업에 소요되는 모든 비용을 포함한 금액을 제시(공유재산을 이용하는 사업은 공유재산비용을 포함)
  · 총사업비와 함께 재원별·회계별 금액도 구분하여 작성하며, 지원 사업비의 경우 사업분야별 지원근거 및 기준을 준수하여 산정·반영

o 재심사 및 재상정 사업은 종전과 금회를 구분하여 사업내용의 변화를 제시해야 하며, 신규 사업의 경우 작성란을 병합하여 금회 부분만 작성

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가을임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

다. 종전 투자심사 경위(신규사업은 작성 불요)

연번	종 전 심 사 결 과			심사의뢰 사유(차기)
	일 자	결 과	요 지 (조건/재검토사유 등)	
1	*2015. 10.*	*조건부 추진*	*· 홍수 등 재해예방 관련 타당성조사 시행을 통한 사업추진의 안전성 확보* *· 저류시설 관련 사업의 정상 추진 및 안정성 여부를 확인*	*· 재해예방 관련 타당성 검토로 사업추진 안정성 확보와* *· 저류시설 사업의 정상 추진 및 안정성 여부 확인함*

※ 재심사/재상정 사업은 이전 투자심사위원회 의견과 투자심사위원회 의견 처리내역을 작성

다. 종전 투자심사 경위(신규 투자심사 사업은 불요)

o 재심사 또는 재상정 사업은 과거 투자심사 경위를 작성하며 횟수에 상관없이 모두 기재
- 재심사 또는 재상정 사업은 최초 투자심사 의뢰 시점부터의 일자, 결과, 요지, 심사의뢰 사유 등을 제시
- 심사의뢰 사유는 조건 또는 재검토 사유의 해소 등에 따른 차기 심사의뢰 사유를 작성

4) 사업비 세부내역

의뢰서 양식 및 작성예시 *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

2. 사업비 세부내역

가. 산출내역(신규사업은 종전/금회 구분 불요)

구 분		종 전		금 회		증 감 (백만 원)
		산출기초(천 원)	금액 (백만 원)	산출기초(천 원)	금액 (백만 원)	
총 계		*12,037,077*	*12,037*	*11,653,204*	*11,653*	*-384*
공사비	소 계	*7,850,000*	*7,850*	*7,602,443*	*7,602*	*-248*
	토목	*· 도서관: 1,650㎡×2,554천 원/㎡=4,214,100*	*4,214*	*· 도서관: 1,650㎡×2,562천 원/㎡=4,228,017*	*4,228*	*14*
	건축	*· 체육관: 1,100㎡×2,899천 원/㎡=3,188,900*	*3,189*	*· 체육관: 1,350㎡×1,694천 원/㎡=2,286,326*	*2,286*	*-903*
	조경 설비 기타	*· 주차장, 진출입로: 1,000㎡×447천 원/㎡=447,000*	*447*	*· 주차장, 진출입로: 2,925㎡×372천 원/㎡=1,088,100*	*1,088*	*641*
용역비	소 계	*455,206*	*455*	*441,453*	*441*	*-14*
	타당성조사 기본설계 실시설계	*· 설계 7,850,000×4.64% = 364,366*	*364*	*· 설계 7,602,443×4.65% =353,327*	*353*	*-11*
	감 리	*· 감리비 7,850,000×1.16% = 90,840*	*91*	*· 감리비 7,602,443×1.16% =88,126*	*88*	*-3*
설비비	소 계	*942,299*	*942*	*819,735*	*821*	*-121*
	시설부대경비 장비구축비	*· 도서구입비 등 초기구축비 942,299*	*942*	*· 시설부대비 7,602,443×0.26% =19,735*	*20*	*20*
				· 도서구입비 등 초기구축비 800,000	*800*	*-142*
기타	소 계	*2,789,573*	*2,790*	*2,789,573*	*2,790*	*-*
	공유재산	*· 2,925㎡×954천 원/㎡=2,789,573*	*2,790*	*· 2,925㎡×954천 원/㎡=2,789,573*	*2,790*	*-*

※ 신규사업은 금회 사업비만 작성하고, 재심사/재상정 사업은 종전과 금회 사업비를 구분하여 작성

※ 사업비는 부가가치세를 포함하여 산정. 단, 경제성분석에 적용하는 사업비는 부가가치세를 제외하는 것이 원칙이나 투자심사의 경우 검토시간 등의 제약이 있으므로 부가가치세를 포함하여 산정하는 것을 약식으로 수용

※ 공사비는 '규모×단위당 단가'로 산정. 해당 사업과 같이 성격이 상이한 시설들이 별동으로 건립되는 시설은 시설면적당 시설별 단위당 공사비 단가를 적용. 사업의 특수성으로 공사비 가이드라인의 단가를 적용하기 어려운 경우에는 유사사례 공사비 단가를 활용

※ 공사비 자료의 기준연도가 투자심사자료의 분석기준연도에 부합하도록 보정이 필요하며, 공사기간 물가상승률은 미반영

※ 공유재산(시 또는 구유지)을 부지로 활용하는 경우 보상비가 아니라 기타 항목의 공유재산비로 반영

※ 용역비와 시설부대경비는 관련 지침에 따라 공사비에 해당 요율을 곱하여 산정하며, 도서구입비 등 초기구축비는 유사사례를 활용하여 추정(산출근거 추가제출)

※ 그 외 항목이 추가될 경우 구체적 근거와 함께 작성 가능

- 사업의 비용은 사업초기의 총사업비와 운영단계에서 소요되는 운영비로 구성되는데 여기에서는 사업초기의 총사업비, 즉 사업 준공(완료)에 소요되는 모든 경비를 제시하는 부분으로 산출내역과 연도별 소요 금액을 작성
  - 사업비는 시설의 최초 운영을 위해 소요되는 비용(초기사업비)으로 공사비(낙찰차액 미적용), 보상비, 용역비(설계비, 감리비, 입찰공고비 등), 제세공과금, 설비비(시설부대경비, 장비구축·구입비 등), 예비비(공사비+보상비+설비비+용역비+제세공과금의 10%) 등 투자사업 및 행사성 사업과 관련된 모든 경비를 포함
  - 단, 예비비의 경우 예비비를 포함한 총사업비가 500억 원 미만인 경우와 실시설계 등을 완료하여 사업비 추정의 불확실성이 적은 경우 미포함

가. 산출내역

- 사업비 산출내역은 공사비, 보상비, 용역비, 설비비, 기타로 구성되며 항목별 산출근거와 총액을 구체적으로 작성
- 공사비는 건축공사의 경우 해당 시설의 면적과 단위면적당 비용을 적용하여 산정
  - 공사비는 토목, 조경, 도로, 통신공사 등으로 구분하여 해당 사업의 사업량과 공사단가를 바탕으로 추정하는 것을 원칙으로 하되 이를 산출하기 어려울 경우 가이드라인에서 제시하는 참조자료에 따라 산정
    - · 설계 등을 통하여 각 공종별 물량이나 공사단가가 분명한 경우 토목, 건축, 조경, 설비, 기타비용을 구분하여 작성
    - · 설계 수행 이전단계인 경우 가이드라인에 제시된 공사비 산정방법의 우선순위에 따라 서울시 기술심사담당관에서 발간하는 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」(이하 '가이드라인')을 참고하여 작성
    - · 단, 가이드라인의 비용은 부가가치세가 포함된 금액이므로 가이드라인 적용 시에 추가로 별도의 부가가치세를 적용하지 않도록 주의
    - · 또한, 가이드라인에 제시되지 않은 사업 유형이거나 사업 특성에 따라 가이드라인을 직접 적용하기에 무리가 있는 사업의 경우 조달청의 공공시설물

서울연구원 The Seoul Institute

유형별 공사비 분석 자료와 기획재정부에서 발간하는 예산안 편성 및 기금 운용계획안 작성 세부지침, 유사사례 등을 참고 가능

[표 3-1] 공사비의 산정방법 (우선순위)

1. 서울시의 「친환경 공공건축물 공사비 책정 가이드라인」 2. 조달청의 「공공건축물 유형별 공사비 분석」 적용 3. 준거사업(유사사례)의 공사비 적용

- 보상비는 사업 시행을 위한 보상에 소요되는 비용(토지매입비)
  - 실제 보상비가 소요되는 사업
    - 보상비는 용지구입비, 지장물 보상비와 같은 직접 보상비와 관련 법규에 의해 규정된 특수유형의 보상비 등 사업추진을 위한 부지매입과 관련된 모든 비용을 포함
    - 보상비는 가이드라인에 제시된 보상비 산정방법의 우선순위에 따라 산출하고 산출근거를 명확하게 제시

[표 3-2] 보상비의 산정방법 (우선순위)

1. 감정평가에 의하여 제시된 금액 2. 조사대상사업의 사업지 주변의 기 보상자료 금액 3. 공시지가를 기준으로 지목별 보상 배율 적용

서울연구원 The Seoul Institute

    - 보상비 산정방법의 1 또는 2의 산정방법을 적용하기 어려운 경우 지목별 보상 배율(개별공시지가 × 지목별 배율)을 적용

[표 3-3] 지목별 보상 배율

구분	내용				
주택	주택공시가격 × 1.5				
토지	지목	전	답	대지	임야
	보상배율	1.5	1.5	1.4	2.0

  - 한편, 실제 보상비가 소요되지 않으나 공유재산을 활용하는 사업은 기타 항목에 공유재산가치를 포함하여 산정

- 용역비는 기본 및 실시설계비, 감리비 등이 포함되며 건축물의 종별, 용도 등을 참고하여 요율을 산출·적용
  - 설계용역비
    - 도로, 공항, 철도, 항만, 교통, 도시계획 등과 같은 건설사업은 '엔지니어링사업 대가기준', 건축사업은 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 등에 따른 건축설계 대가요율에 근거하여 산정
    - 요율은 건축물의 종류, 도서의 양, 공사비에 따라 다르며 공사비가 요율표의 중간에 있을 경우 직선보간법으로 산출[6)]
    - 설계비는 기본 및 실시설계를 합하여 단일한 요율을 적용하되 사업의 복잡성 등 특별한 사유가 있는 경우에만 기본설계, 실시설계를 분리하여 적용
    - 설계공모보상비가 소요되는 경우 건축사업무 및 보수기준의 관계규정이 정하는 바에 따라 산정
  - 감리비
    - 건설사업은 '엔지니어링사업 대가기준', 건축사업은 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 등에 따른 공사감리 대가요율에 근거하여 산정
    - 감리비는 사업의 특성 및 발주기관의 결정에 따라 감리방식을 크게 세 가지로 구분

서울연구원 The Seoul Institute

[표 3-4] 감리방식 구분

구분	내용
공사감리	총공사비 200억 원 이하 소규모 사업에 주로 적용
전면책임감리비	총공사비 200억 원 이상 22개 공종(건설기술관리법 시행령 102조 관련)에 해당하는 사업
건설사업관리(CM)	건설공사에서 기획, 타당성조사에서 감리, 평가, 사후관리 등을 포함한 관리 업무 전반에 수행하는 것으로 대규모의 복합공종, 관리가 어려운 공사가 이에 해당함(건설기술관리법 제22조의 2 관련)

6) 이때 공사비라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함) 중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말함

· 투자심사에서 전면책임감리는 총공사비 200억 원 이상인 건설공사(「건설기술진흥법」 제39조 제2항, 「건설기술진흥법 시행령」 제55조)에 적용하며, 전면책임감리 대상이 아닌 사업은 일반 공사감리 요율을 적용

· 단, 책임감리 적용 대상이 아니지만 불가피한 사유로 별도의 방침을 받은 경우 등은 책임감리비 요율 적용

○ 설비비는 시설부대경비, 장비구축(구입)비 등을 포함

- 시설부대경비는 기획재정부의 「예산안 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침」의 시설부대비 요율을 적용
- 시설 운영을 위해 준공(개관) 이전에 구입이 필요하다고 계획한 물품(도서관의 도서, 미술관의 미술품 등)과 공연장 등 개관준비금, 장비구축(구입)비 등을 포함
- 장비구축(구입)비는 유사시설 비용 및 업체 견적 등을 참고하여 작성하되 사업의 특성에 따른 실제 필요경비를 추정하여 포함

○ 기타 비용은 제세공과금, 예비비, 공유재산비 등을 포함

- 제세공과금

· 사업추진에 소요될 것으로 예상되는 각종 제세공과금을 반영하되, 부대비의 범주 내에서 처리될 수 있는 항목은 제외

- 예비비

· 예비비는 향후 예상되는 사업비 산정의 불확실성에 대비하기 위한 비용으로 '공사비+보상비+설비비+용역비+제세공과금' 합계의 10%를 적용

· 예비비를 포함하여 500억 원 이상인 사업에 적용함을 주의하여야 하며, 실시설계가 완료되어 상세한 비용자료를 활용할 수 있는 경우에는 예비비 제외 가능

- 공유재산비

· 신규투자사업이 자치단체 공유재산을 기반으로 추진하는 경우 사업시행자, 예산편성 여부와 관계없이 공유재산의 가격(개별공시지가 등)을 총사업비에 포함하여야 함(2015년 12월 개정된 행정자치부 지침에 따라 2016년부터 적용)

서울연구원 The Seoul Institute

· 해당 공유재산의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 따른 해당 토지의 개별공시지가로 반영하며, 해당 토지의 개별공시지가가 없으면 같은 법 제9조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 산출한 금액을 적용

· 단, 관련 법령 또는 계약에 따라 개별공시지가 또는 표준지공시지가보다 낮은 가격으로 한 경우 그 가격을 적용

※ 기타 주의사항

ㅇ 투자심사 의뢰서는 제출 직전연도 말일을 분석기준으로 하므로 사업비는 전년도 비용자료에 근거하여 산정하고, 단가 등 산정근거를 구체적으로 기재해야 함

- 투자심사 의뢰서의 모든 단가는 분석기준연도인 의뢰 직전연도 기준으로 작성 (예로 2017년 투자심사에 의뢰하는 경우 2016년 공사비 가이드라인 자료 또는 2016년 유사시설 공사 자료를 사용)
- 서울시 및 조달청 공사단가를 활용할 때는 가장 최근의 자료를 사용
  · 다만 자료의 기준연도가 투자심사 시점의 기준연도와 불일치하는 경우 (예로 2017년 투자심사에 의뢰한다면 사업비 산정 기준연도는 전년도인 2016년이나 2015년 공사비 가이드라인 단가를 참고해야 하는 경우) 적용 시점에 맞게 보정이 필요
  · 이때 보정지수는 한국은행에서 발표하는 '건설투자 GDP 디플레이터(deflator)'를 반영하여 당해연도 불변가격으로 환산[7)]
- 가격산정 기준연도가 투자심사 의뢰 전년도이므로 공사기간의 물가상승률은 미반영

ㅇ 사업비에는 부가가치세를 포함

- 공사비 가이드라인은 부가가치세를 포함한 금액이므로 가이드라인 적용 시 별도로 부가가치세를 반영하지 않도록 주의

---

7) 한국은행경제통계시스템(http://ecos.bok.or.kr) 10.2.3.2 국내총생산에 대한 지출 디플레이터(건설투자)

서울연구원 The Seoul Institute

- ㅇ 사업비 변동은 추후 재심사 등의 사유가 되므로 현 단계에서 적정 사업비 산출 노력이 필요
  - 유사시설 비교 등을 통해 구체적이고 합리적으로 산정
  - 산출근거는 천 원 단위로 산정하고, 총사업비 금액은 백만 원 단위로 작성

나. 연도별 소요

- ㅇ 연도별 소요 금액은 내용별(공사, 보상, 용역, 기타), 재원별(국비, 시비, 구비, 지방채, 민자) 등으로 구분하여 제시하고, 분석기준연도 전·후의 재정 투입금액을 표시
  - 연도별로 산정한 금액의 합계는 총사업비 합계와 같아야 함
- ㅇ 내용별(공사, 보상, 용역, 기타)
  - 비용의 투입 시점은 공사 공정률 및 사업계획에 따라 처리하되 용역비는 사업 초기, 장비비 등은 공사 준공 시점에 투입
  - 해당 사업의 추진에 소요되는 모든 비용이 총사업비에 포함되어야 하며, 투자심사 의뢰연도 이전에 집행된 예산이 있으면 기투자에 기재
  - 재심사 또는 재상정 사업의 경우 변경되는 총사업비에 대하여 투자심사 의뢰 이전에 기 집행된 모든 예산이 해당
- ㅇ 재원별(국비, 시비, 구비, 지방채, 민자)
  - 재원별 소요금액은 지원근거를 제시(재원별 보조(정액, 정률), 융자 등/보조율/회계명(일반, 지특, 기금) 등)
    - · 국비: 지원근거를 제시하고(예, 00법 제00조(00년 000사업 공모 선정)), 국비 신청 계획이 있는 경우 반드시 신청근거(법), 신청시기, 규모, 확보 가능 시기 등을 구체적으로 명기
    - · 시비: 시비와 특별교부금을 구분하여 표기하고 지원근거를 제시
    - · 구비: 지원근거를 제시(재원별 보조(정액, 정률), 융자 등/보조율/회계명(일반, 지특, 기금) 등)
    - · 지방채 발행계획: 지방채 발행의 경우 '00억 원(총 한도액 00억 원, 기발행 00억 원, 추가가능액 00억 원)'으로 구체적 차입선을 명시하고, 시중

이자율을 적용하지 않는 법정 기금 등의 조달계획과 법적 근거 명시(예. 도시주택기금, 청사정비기금, 지역개발기금, 공공자금기금 등)

· 민간자본: 민간자본이 투입되는 경우 업체명/재원조달방안(직접 투자, 금융기관 차입 등)을 명시. SPC/PF에 대한 금융자문계약서 상의 민간투자자 등의 요청사항을 포함하여 추가적으로 상세히 설명(SPC 설립 전이라도 반드시 포함, 금융자문계약서 첨부)

· 기타: 기타 재원은 부담기관/부담근거(출연금, 출자금 등) 등을 명기

· 지역발전특별회계의 경우 예산편성권이 어디인지 반드시 기재(예. 지특(시편성), 지특(국가편성))

5) 세부추진계획

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

3. 세부추진계획

구 분	추진사항	법적근거	추진기간	세부추진내용	비고
타당성조사	-	-	-	-	-
기본계획	*기본계획 수립*	*· 건설기술진흥법시행령 제69조*	*2016.1~ 2016.3*	*○○동 주민센터 건립 기본계획 수립*	-
설 계	*기본 및 실시설계*	*· 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제14조* *· 건설기술진흥법 제35조*	*2016.8~ 2017.3*	*기본설계 및 실시설계*	-
보 상	-	-	-	-	-
공 사	*건축공사*	*· 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제16조* *· 건설기술진흥법 제54조*	*2017.4~ 2018.12*	*· 입찰공고 및 계약* *· 공사착공 및 준공*	-

※ 사업의 입안부터 준공까지의 단계를 작성하는 것으로 총 사업기간, 연도별 재원소요 추이 등과 부합해야함

※ 해당 사업은 타당성조사를 수행하지 않았으며, 기존 청사 부지를 활용하는 사업으로 보상이 발생하지 않음

○ 세부추진계획은 해당 사업의 입안부터 준공까지의 사업추진단계를 작성

- 타당성조사, 기본계획, 설계, 보상, 공사 등 준공 이전까지의 사업 추진과정을

단계적으로 기재하고 추진의 법적 근거와 추진 기간, 추진 내용 등을 작성

· 기본계획 입안, 협의(법적), 사전영향평가(환경, 교통, 재해영향평가 등), 사업승인, 보상, 설계(용역설계, 기본설계, 실시설계), 공사(기초, 골조, 내장, 설비 등) 등

- 보상은 사업대상지 부지 매입에 따른 일련의 과정(건물, 이주비 보상, 보상 협의, 도시계획시설 변경 등)이 포함되어야 하며, 공사는 계약 및 착공, 완료 등의 내용을 작성

ㅇ 사업의 세부추진계획은 사업의 총 사업기간, 연도별 재원소요 추이 등에 부합하여야 하며, 향후 투자심사의 사후평가 근거 지표가 되므로 구체적이고 실현가능한 계획을 수립하여 작성

6) 추진성과 분석

ㅇ 반복 또는 장기사업은 과거 추진실적과 효과, 문제점 및 개선방향을 작성

- 반복 또는 장기사업은 연차별 사업, 시설의 개선 및 개량, 증설 공사 등이 대상
- 기존에 투입된 사업량, 사업비 등과 이로 인한 효과를 작성하고, 과거 추진 시 나타난 문제점의 개선방향을 함께 제시

[표 3-5] 반복 또는 장기사업 예시

도시공원의 지구 내 순차적 조성/근린공원 내 순차적 조성/아파트 열린녹지 조성/그린웨이 조성/학교공원화/옥상공원화/가로수 생육환경 개선/하수관거 개선/빗물펌프장 증설/도시갤러리 사업/디자인서울거리 조성/고가시설물 경관개선/교통서비스 개선/도로안전시설 확충/소규모 공원형 주차장 건설 등

ㅇ 해당 사업은 반드시 기존 사업의 성과 분석 결과를 포함하여 작성하되 문제점과 개선방향을 통하여 금회 신청 사업 추진의 당위성을 포함하여 작성

- 가능한 범위에서 계량화된 근거로 사업추진실적이나 성과분석 결과를 제시하고, 불가능한 경우 비계량화된 자료를 활용하여 정성적 효과 및 문제점을 기술

서울연구원 The Seoul Institute

7) 투자심사자료

- ㅇ 투자심사자료는 투자심사 기준에 따라 설정된 항목으로 최신의 자료를 계량화하여 작성
  - 사업의 필요성 및 시급성, 사업추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성, 사업규모 및 사업비의 적정성, 재무적·경제적 수익성 등 투자심사 기준을 계량화된 지표로 표현

가. 사업의 필요성 및 시급성

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

5. 투자심사자료

가. 사업의 필요성 및 시급성

1) 수요 흐름 및 전망

지표 \ 연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	비고
ㅇㅇ구 인구	441,763	449,678	446,764	447,192	451,155	456,142	460,478	464,255	467,500	-
△△동 인구	22,636	23,708	23,375	23,524	23,141	23,250	23,483	23,511	23,441	-
△△동 만5세 이하 인구	1,263	1,385	1,290	1,253	1,273	1,279	1,292	1,293	1,289	-

【수요산출기초】 : *해당연도 12월 말 주민등록 인구통계 및 통계청 지역통계 자료 참고*

※ 수요 추이 분석을 위해 투자심사연도와 이전·이후 최소 4년차를 포함한 총 9년간을 제시

※ 민원흐름 (단위: 건)

구 분	계	2013	2014	2015	2016	2017	핵심민원내용
계	104	10	8	19	62	5	· 2016년 말 민간어린이집 2개소 폐원 예정에 따른 대책마련 민원 폭주 · 2017년 2월, 1개소 폐원확정(정원 41명) 하였으며, 2018년 2월 1개소 폐원예정 (정원 55명)
집단민원	-	-	-	-	-	-	
전화민원	67	10	8	7	37	5	
사업건의	-	-	-	-	-	-	
기 타	37	-	-	12	25	-	

※ 해당 사업과 관련된 민원 흐름으로 수치화하여 필요성을 나타내며, 특이 사항이 있을 경우 간략히 기재

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

2) 공급 흐름 및 전망

지표 \ 연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	비고
△△동 어린이집 수	*10*	*10*	*10*	*10*	*9*	*8*	*8*	*8*	*8*	-
보육정원(명)	*604*	*568*	*545*	*545*	*504*	*449*	*449*	*449*	*449*	-

【공급 산출기초】: ***보육통합시스템 및 어린이집 확충계획***

※ 해당 사업과 관계없이 자체 공급전망을 추계하여 기재하며, 공급 추계결과를 급증, 증가, 안정, 감소 등으로 표기

- ㅇ 사업의 수요 및 공급 추이를 분석하여 사업의 필요성을 드러내고 시급성을 기재
  - 사업의 필요성 및 시급성 부분은 '수요와 공급 흐름 및 전망, 공공서비스 현황, 수요공급지표에 의한 사업 필요성 및 시급성 분석, 자체종합평가' 등으로 구성
- ㅇ 수요흐름 및 전망
  - 심사연도 및 심사연도 전후 4년을 포함 총 9년간의 수요흐름을 제시
  - 관련지표를 참고하여 해당 사업의 수요를 합리적으로 산출
  - 지표의 내용을 연도별로 기재하고 비고란에 증가, 감소, 안정 등을 표현하며, 사업추진과 관련하여 특이한 사항이 있을 경우 간략히 작성
  - 또한, 최근 5년간의 민원 흐름을 수치화하여 필요성을 나타냄

[표 3-6] 수요흐름 및 전망 예시

사업	관련지표	수요지표
청사사업	지역인구, 주민센터 공무원 수	지역인구, 공무원 수를 반영한 면적기준에 따른 청사면적 산출
도서관	서울시 인구, 자치구 인구, 열람석 현황 등	1인당 면적기준에 따른 수요면적 산출
주차장	(서울시 및 자치구) 차량 수, 주차면수, 보급률	사업지역 수요 차량 수 및 수요주차면수
하수·치수	인구, 강우량, 하수관거 연장, 침수세대 및 피해액 등	사업 관거 용량

- ㅇ 공급흐름 및 전망
  - 심사연도 및 심사연도 전후 각 4년씩 총 9년의 기간 동안 작성하되 사업의 특성에 따라 기간을 조정

서울연구원 The Seoul Institute

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

3) 공공서비스 현황

구 분	시 설 명	소 재 지	유형	정원(명)	현원(명)	정원 충족률
계	*9개소*	-	-	*504*	*474*	*94%*
○○구 △△동	*1.○○어린이집*	*○○구 00로5길 ○○*	*국공립*	*68*	*66*	*97%*
	2.○○어린이집	*○○구 00로16길 ○○*	*국공립*	*38*	*38*	*100%*
	3.○○어린이집	*○○구 00로2길 ○○*	*국공립*	*141*	*131*	*92.9%*
	⋮	*⋮*	*⋮*	*⋮*	*⋮*	*⋮*
	7.○○어린이집	*○○구 00로13길 ○○*	*민간*	*61*	*55*	*90%*
	8.○○어린이집	*○○구 00로14길 ○○*	*가정*	*14*	*13*	*92.8%*
	9.○○어린이집	*○○구 00로10길 ○○*	*가정*	*16*	*16*	*100%*

【서비스시설 분포지도】

○ 공공서비스 현황

- 해당 사업과 유사한 사업의 시설 분포를 확인하는 부분으로 시 사업은 자치구별 분포, 자치구 사업은 구내 행정동별 분포를 기재하고 시설분포 지도를 첨부

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

4) 수요공급지표에 의한 사업의 필요성 분석

① 수요공급 단순비교(필요성 분석)

구분 \ 연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	비고
수요(D)	584	874	815	804	802	806	814	815	812	-
공급(S)	604	568	545	545	504	449	449	449	449	-
과부족	20	-306	-270	-259	-298	-357	-365	-366	-363	-

※ 앞서 검토한 수요공급지표를 비교하여 과부족을 평가

② 사업시행 시 수요공급 비교(과부족여부 분석)

구 분	사 업 전				추 진	완료	사 업 후			비 고
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
수요(D)	584	874	815	804	802	806	814	815	812	-
공급(S)	604	568	545	545	504	529	529	529	529	사업시행(S1)
						449	449	449	449	사업미시행(S2)
과부족	20	-306	-270	-259	-298	-277	-285	-286	-283	사업시행(S1)
						-357	-365	-366	-363	사업미시행(S2)

※ 사업 완료 이후부터는 사업 시행의 경우와 미시행의 경우를 구별하여 기재

- 수요공급지표에 의한 사업의 필요성 분석
  - 사업의 필요성은 수요공급을 단순비교하여 필요성을 분석하고, 사업 시행 시의 수요공급을 비교하여 수요공급의 과부족여부를 분석
    - · 수요공급 단순비교에서는 수요공급지표를 비교하여 과부족을 평가
    - · 시행 시 수요공급비교에서 공급은 사업연도 이후부터 사업 시행 및 미시행을 구별하여 기재
  - 또한, 사업 수요곡선(D), 사업 시행 시 공급곡선(S1), 사업 미시행 시 공급곡선(S2)으로 이루어진 연도별 수요공급 곡선을 그려 추이를 검토

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

5) 사업의 시급성 분석(긴급/조속/일반사업)

구 분	사 유	비 고
일반사업	*· △△동에는 국공립어린이집 4개소, 민간/가정어린이집 5개소(17년 3월 기준)가 있으나 보육수급률이 64.8%로 보육환경이 매우 열악한 상황* *· 최근 00특구 지정 기대심리로 지가와 임대료가 가파르게 상승함에 따라 민간어린이집 2개소가 폐원되는 등 어린이집의 운영상 어려움이 심화되고 있으며 어린이집 부족에 따른 민원 또한 심각하게 제기되고 있는 실정. 이에 국공립어린이집을 조속히 확충하여 지역의 보육수요를 충족시키고자 함*	-

※ 긴급사업, 조속사업, 일반사업으로 구분하며, 핵심내용만 작성

ㅇ 사업의 시급성 분석 및 자체평가

- 시급성은 긴급사업, 조속사업, 일반사업으로 구분하여 작성하며, 구분한 사유를 작성
- 자체종합평가는 시설의 수요·공급분석 결과 및 시급성분석 결과를 근거로 한 사업부서의 평가의견으로서 시설의 공급부족 상태와 피해범위 및 심화정도, 이를 해소해야 할 필요성 등을 간략하게 작성

[표 3-7] 사업의 시급성 구분

구분	사업내용	사업예시
긴급사업	• 시급히 착수 또는 완공되어야할 사업이나 최소한의 필수적 수요충족을 위한 사업	• 재해복구사업, 비상대책 사업 등
조속사업	• 국가경제, 지역개발에 미치는 파급효과가 매우 커 조속히 착수되어야 하는 사업 • 기존의 시설개량이나 보수로 효능을 극대화하거나 계획목표를 조기에 달성함으로써 획기적으로 사업비를 절감하거나 대다수 주민욕구를 조기에 충족할 수 있는 사업	• 도시교통난 해소 사업, 택지개발 사업 등 • 상하수도 시설개량, 도로개량, 교량보수 등
일반사업	• 주민복지 및 삶의 질 향상을 위하여 필요한 사업	• 사회복지, 관광개발, 레크리에이션 사업 • 일반도로 확포장 등

서울연구원 The Seoul Institute

나. 사업추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성

의뢰서 양식 및 작성예시 *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

나. 사업추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성

1) 사업추진의 적법성

사업추진 근거법규	관련조항 및 주요골자	적합여부 (○,×)
영유아보육법 제12조 (국공립어린이집의 설치 등)	*국가나 지방자치단체는 국공립어린이집을 설치·운영하여야 한다. 이 경우 국공립어린이집은 제11조의 보육계획에 따라 도시 저소득주민 밀집주거지역 및 농어촌지역 등 취약지역에 우선적으로 설치하여야 한다.*	*○*

※ 사업추진 근거 법규와 추진방침 등을 작성. 근거 법규의 조문과 내용, 추진방침 일자와 내용을 구체적으로 기재. 법규와 방침이 없을 경우 원인과 내용, 대책을 간략히 기재

2) 관련계획과의 연계성

구 분	계 획 명	수립일자	수립주체	반영여부 (○,×,△)	반영내용
상위계획	*·국공립어린이집 +1,000 2017년 추진 계획*	*2017. 2.2*	*서울시*	*○*	*연차별 국공립어린이집 확충 계획*
	·2017 보육사업 시행계획	*2017. 3.3*	*○○구*	*○*	*국공립어린이집 확충에 대한 연차별 투자계획 수립 및 보육기금 운용을 통한 국공립어린이집 확충*
중기재정계획	*·국·공립어린이집 확충 ·보육기금 운용*	*2016. 11.22*	*○○구*	*○*	*어린이집 확충 필요성, 어린이집 규모 및 예산확보 방안*
성과계획	*·신축 및 리모델링을 통한 국공립어린이집 확충 기본계획*	*2016. 12.13*	*○○구*	*○*	-

※ 관련 계획이 존재할 경우 해당 내용을 구체적으로 기재하고, 없을 경우 원인과 대책을 간략히 기재

- 사업추진의 근거법규나 방침을 확인하고, 사업추진을 위한 재정투자계획이 상위계획과 중기재정계획, 성과계획 등에 반영되어 있는지를 확인하는 부분

- 사업추진의 적법성
  - 사업추진의 적법성 부분에는 사업추진의 법규와 방침을 기재하며 근거법규는 조문과 내용을, 방침은 방침일자와 내용을 구체적으로 작성
  - 법규 및 방침에 적합 여부를 '○, ×'로 표시하고, 법규나 방침이 없을 경우에는 원인과 내용, 대책을 간략하게 작성
- 관련계획과의 연계성
  - 국토종합개발계획, 국가균형발전 5개년 계획 등과의 연계성, 국가경제·사회발전계획 수립 시 동 계획과의 연계성, 각 중앙부처가 추진하는 역점시책사업과의 연계성, 개별 법률에 의한 지역단위 계획과의 연계성(예, 지역종합개발계획, 도시교통정비기본계획, 광역교통개선대책 등 정부계획에 구체적으로 반영된 사항 등) 등 관련계획과의 연계성을 확인
  - 국가 상위계획, 시 중기재정계획 및 성과계획 등에의 사업 반영 여부를 기재
  - 관련계획명과 수립일자, 수립주체, 반영 여부 및 내용을 구체적으로 제시하고, 없을 경우 원인과 대책을 간략히 작성
- 유사사업과의 중복여부 및 자체평가
  - 유사사업은 시설의 성격과 규모가 유사한 시설을 선정하고, 해당 사업과의 중복여부를 확인한 후 사업의 차별성을 기재
  - 사업추진의 적법성 및 관련계획과의 연계성, 유사사업과의 중복 여부 등을 종합한 사업부서의 평가 의견을 제시

서울연구원 The Seoul Institute

다. 사업규모 및 사업비의 적정성

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

다. 사업규모 및 사업비의 적정성

1) 사업규모의 적정성

구 분	*△△동 국공립어린이집*	비교기준		적정여부 (적정, 과다, 부족)
		○○동 국공립어린이집	*영유아보호법 시행령 별표1*	
규모	*지상3층 (연면적 480㎡)*	*지상1층 (연면적 433㎡)*	-	*적정*
보육실 포함 시설면적	*5.25㎡/1인*	-	*4.29㎡ 이상 /1인*	*적정*

※ 비교시설(공공시설, 민간시설)과 비교 결과(적정여부 등)를 기술

2) 사업비의 적정성

① 단위당 비용

구 분		*△△동 국공립어린이집*	비교기준 *(○○동 국공립어린이집)*	적정여부 (적정, 과다, 부족)
사업규모		*지상3층(연면적 480㎡)*	*지상1층(연면적 433㎡)*	*적정*
총 사업비	계	*4,275*백만 원	*3,969*백만 원	*적정*
	공사비	*1,457*백만 원	*1,400*백만 원	*적정*
	보상비	*2,509*백만 원	*1,811*백만 원	*적정*
	설비비	*10*백만 원	*10*백만 원	*적정*
	용역비 등	*299*백만 원	*748*백만 원	*적정*
단위당 비용	공사비	*303*만 원/㎡	*323*만 원/㎡	*적정(2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용)*
	보상비	*920*만 원/㎡	*878*만 원/㎡	*적정(감정평가 실시 및 공유재산심의 결정)*
	설비비	*10*백만 원	*10*백만 원	*적정 (국공립어린이집+1000, 2017년 추진계획)*
	용역비 등	*62*만 원/㎡	*173*만 원/㎡	*부족*

※ 대표적인 유사시설로서 계획시설과 비교된 대표적인 시설을 기재하고 비교결과 등을 기술

※ 유사시설 완공연도를 감안하고 다음연도부터 통계청 물가상승률을 반영해 심사대상사업과 비교작성

[참고] 물가상승률(통계청)

연도	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
물가상승률(%)	2.2	2.5	4.7	2.8	3.0	4.0	2.2	1.3	1.3	0.7

※ 법정기준은 다음 기준 등과 비교 작성

- 2016년도 예산안 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침(기획재정부, 2015)
- 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(기술심사담당관, 2015)
- 자치구 공용청사 건립 지원기준(서울시, 2014)
- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준(국토교통부, 2015) 등

- 해당 시설의 법적 기준, 유사시설과의 비교 등을 통해 사업 규모와 비용의 적정 여부를 판단
- 사업규모의 적정성
  - 사업규모의 적정성은 해당 사업과 비교기준(유사시설 또는 법정기준 등)의 수요공급지표를 비교하여 적정성을 판단
  - 유사시설은 공공 및 민간시설의 구분 없이 시설의 성격과 규모가 유사한 시설을 선정하여 기재하고, 청사와 같이 법정 면적기준이 있는 시설은 기준에 따른 필요면적을 기재
  - 적정여부는 적정, 과다, 부족으로 판단
- 사업비의 적정성
  - 단위당 비용
    - · 사업비의 적정성은 해당 사업과 비교기준(유사시설 또는 법정기준 등)의 총사업비 및 단위당 비용을 비교하여 적정성을 판단
    - · 유사시설의 비용은 유사시설의 완공연도를 감안하여 통계청 물가상승률을 반영해 심사대상사업과 비교작성
    - · 공사 내용별(공사비, 보상비, 설비비, 용역비) 비용은 공사비 산정 기준을 참고
  - 재원구성
    - · 재원구성은 국비, 시비(특별조정교부금), 자치구비를 구분하여 금액과 비율을 작성
    - · 재정지원기준을 명기하고 재원배분의 적정여부를 '적정, 부적정'으로 제시

라. 재무성·경제성 분석

- ㅇ 사업의 타당성을 개별 사업 주체의 입장(재무성 분석)과 사회 전체적 입장(경제성 분석)에서 분석하는 부분
  - 재무성분석(financial analysis)은 개별 사업 주체의 입장에서 실제의 금전적 비용(투자예산액)과 수입(직접적인 재정수입)을 추정하고 이에 따른 '재무적 수익률'을 계산하여 순수한 재무적 측면의 타당성을 분석하는 것
  - 경제성분석(economic analysis)은 국가(사회) 전체적 입장에서 공공사업의 비용과 편익을 측정하고 이에 따른 경제적 타당성을 분석하는 것
  - 투자심사 의뢰서에서 재무성분석은 '재무적 수익성', 경제성 분석은 '경제적 타당성' 부분에 작성

[표 3-8] 투자심사의 재무성분석과 경제성분석의 차이

구분	재무성분석	경제성분석
평가관점	개별 사업 주체의 입장	사회(국민) 경제적 입장
분석방법	PI, FNPV	B/C Ratio, NPV
편익	재무적 수입	경제적 편익
분석기간	30년	30년
할인율	5.5%	5.5%
측정가격	시장가격	잠재가격

자료: 서울연구원, 2013, 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」, p.79 수정 보완

- ㅇ 사회적 할인율, 분석기간, 분석시점 등 분석의 기본전제를 지켜서 분석[8)]
  - 할인율
    - · 투자사업은 현재의 자원을 투입하여 미래의 수익을 얻는 과정이며, 투자에 따른 비용과 편익의 발생시점은 여러 기간에 걸쳐서 발생

8) 자세한 내용은 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」(서울연구원, 2013)을 참고

· 투자사업에서 시행하고 있는 분석은 다양한 시점에 있는 가치를 현재가치로 전환하여 하나의 숫자로 표현하며, 이를 위해 '할인율'의 개념을 적용

· 서울시 투자심사에서 재무성 및 경제성 분석 시 적용하는 할인율은 중앙정부에서 시행하는 할인율과 동일한 5.5%

- 분석기간

· 분석기간은 공사완료 후 운영기간으로 서울시 투자심사에서는 일반적인 건축물의 수명 및 중앙정부의 분석과의 일관성 등을 고려하여 30년으로 적용

· 다만 지속적인 기술발달 및 짧은 내용연수를 가진 사업(예. IT사업 등)은 사업의 생애기간(Life Cycle) 및 사업의 특성 등을 고려하여 분석기간을 달리 적용할 수 있으며, 관련 근거를 제시해야 함

- 분석기준일

· 재무성·경제성 분석에서 편익(수입)과 비용은 각기 다른 시점에서 발생하므로 동일한 시점을 기준으로 할인한 불변가격을 적용

· 서울시 투자심사에서는 해당 사업의 심사의뢰가 이루어지는 해의 전년도 말을 분석기준일로 적용(예, 2017년 심사 의뢰 사업은 2016년 말을 분석기준일로 설정)

서울연구원 The Seoul Institute

라-1. 재무적 수익성

의뢰서 양식 및 작성예시	*"가을임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

5. 투자심사자료

라. 재무성 · 경제성 분석

1) 재무적 수익성

① 유사시설 수지흐름(최근 5년간)

○ 유사시설명: *○○어린이집*

○ 위　　치: *○○구 ○○로 ○○길 ○○*

○ 시설 규모: *지상1층*

○ 수지 비교

(단위: 천 원)

구 분		2013	2014	2015	2016	2017 (심사연도)
수입 (A)	계	724,856	735,161	739,084	742,108	747,065
	보육료수입	339,232	345,682	346,653	348,501	351,312
	인건비보조금	212,356	213,826	212,607	213,332	214,663
	전입금 등 기타	173,268	175,653	179,824	180,275	181,090
지출 (B)	계	706,009	718,253	723,194	741,627	747,065
	시설운영비	491,170	499,689	503,126	521,945	519,737
	사업비	188,928	192,205	193,527	193,188	199,960
	자산취득 등 기타	25,911	26,359	26,541	26,494	27,368
손 익 (A-B)		18,847	16,908	15,890	481	-

※ 해당 사업과 성격·규모가 유사한 유사시설의 최근 5년간 수입과 지출을 검토

※ 유사시설의 최근 5년간 수입항목, 건물 유지관리 비용(유지관리에 투입하는 인건비(외주용역비 등), 전기료, 수리비, 소모품비, 일반운영비 등)을 작성

② 심사대상사업 연간수지전망

○ 수 입

(단위: 천 원)

수 입 항 목	금 액	산 출 근 거[1]
계	747,065	-
기타필요경비	81,300	현장학습비, 특별활동비 외
보육료 수입	351,312	영유아 보육료
인건비 보조금	214,663	인건비 보조금
기타지원금	73,800	운영비 보조금
전입금	5,000	법인 전입금
기타	20,990	잡수입 외

주1) 항목별 산출근거 자료는 추가로 제출함

※ 해당 사업 완료 후 매년 발생이 예측되는 세입 가능 항목을 모두 기재하며, 항목별 산출기초를 구체적으로 제시할 것

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가을임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

○ 지 출 (단위: 천 원)

지 출 항 목	금 액	산 출 근 거[1)]
계	*747,065*	*-*
인건비	*464,527*	*보육교직원 기본급, 수당, 퇴직적립금 외*
운영비	*199,960*	*급간식비, 교재교구비 외*
재산조성비	*26,700*	*시설비, 자산취득비, 시설장비유지비 외*
기타	*55,878*	*예비비 외*

주1) 항목별 산출근거 자료는 추가로 제출함

※ 초기투자비(연도별)
- 2017년: 3,085백만 원 (보상비 2,509, 공사비 437, 설계비 등 139)
- 2018년: 1,190백만 원 (공사비 1,020, 감리비 70, 기자재비 100)

※ 해당 시설을 운영하기 위해 매년 발생하거나 주기적으로 발생하는 운영단계의 비용을 작성

※ 해당 사업 완료 후 건물 등 유지관리를 위한 비용을 모두 기재하며, 항목별 산출기초를 구체적으로 제시할 것

③ 수입지출 분석표(할인율 5.5%, 할인기간 30년) (단위: 천 원)

할인연차		수 입 (A)	지 출 (B)	수지흐름 (A-B)	할인계수(C) (5.5%)	수입현재가치 (D=A×C)	지출현재가치 (E=B×C)	순현재가치 (D-E)
연차	연도							
0	*2016*	*-*	*-*	*-*	*1.0000*	*-*	*-*	*-*
1	*2017*	*-*	*3,085,000*	*-3,085,000*	*0.9479*	*-*	*2,924,171*	*-2,924,171*
2	*2018*	*622,554*	*1,812,554*	*-1,190,000*	*0.8985*	*559,335*	*1,628,494*	*-1,069,158*
3	*2019*	*747,065*	*747,065*	*-*	*0.8516*	*636,211*	*636,211*	*-*
4	*2020*	*747,065*	*747,065*	*-*	*0.8072*	*603,043*	*603,043*	*-*
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
32	*2048*	*124,511*	*-2,354,939*	*-*	*0.1803*	*22,445*	*-424,523*	*-*
계		*22,411,950*	*24,207,500*	*2,479,450*	*-*	*10,202,192* (F)	*13,748,553* (G)	*-* (H)

※ 운영기간은 준공 후부터 30년간이며, 할인율은 5.5% 적용

※ 총사업비는 지출금액에 반드시 포함

④ 재정영향

○ 분석결과

- 순현재가치(FNPV): *-3,546,361천 원 < 0*
- 수익성지수(PI): *0.74 < 1*

○ 자체평가: ***수입지출 분석결과 타당성이 없는 사업으로 재정부담 우려가 있으나 근본적인 영유아의 건전육성과 부모의 자녀양육 부담해소라는 사회적 편익 고려가 필요함.***

※ 토지매입비는 순수하게 현금의 흐름에 따라 작성

※ 재정영향을 수익성지수(PI), 순현재가치(FNPV), 내부수익률(FIRR)로 분석결과를 제시

※ 위에서 분석한 결과 해당 사업이 서울시 및 자치구의 재정에 미치는 긍정적, 부정적 효과와 대책을 기술

- 유사시설의 수지흐름
  - 재무성분석은 개별 사업주체의 입장에서 실제 발생하는 현금의 흐름(cash flow)을 분석하는 것으로 금전적 수입과 지출을 추정하여야 함
  - 이때 해당 사업의 수입과 지출은 사업 성격과 규모가 유사한 유사시설의 최근 5년간 수입과 지출을 검토하여 해당 사업의 연간수지를 전망
- 심사대상사업 연간수지전망
  - 수입은 사업 완료 후 매년 발생이 예측되는 세입 가능 항목으로 임대수입, 시설운영수입, 프로그램 운영수입 등을 들 수 있으며 항목별 산출근거 및 총액을 제시
  - 재무적 수입은 기본적으로 사업시행에 따라 발생할 것으로 예측되는 수요(Q)와 계획에 따라 산정된 이용단가(P)에 의해 결정(재무적 수입=이용단가(P)×예측수요(Q))

[표 3-9] 재무성분석의 수입 항목 예시

시설	수입(예시)
유료공원	입장료
하수/치수	점용료, 사용료
유료도로/교통시설	통행료, 점용료, 사용료
주차장	시간주차수입, 정기주차수입, 기타수입(매점수입 등)
환경/재활용시설	시설운영수입, 재활용품 판매대금, 폐기물처리시설 사용수수료
도서관, 공연장 및 박물관	입장, 사용료수입, 주차료수입, 임대수입, 기타수입(강좌, 식당운영수입 등)
복지	입소비용, 보조금*, 기타
청사	임대수입, 주차료수입 등

* 보조금은 시나 구의 예산여건에 따라 변경될 수 있기 때문에 정확한 평가를 위해 재무성분석에서는 보조금을 포함한 분석과 제외시킨 분석 모두 제시할 필요가 있음

  - 지출은 운영단계의 비용은 해당 시설을 운영하기 위해 매년 발생하거나 주기적으로 발생하는 운영단계의 비용으로, 인건비, 운영관리비, 유지관리비, 기타(물품구입비 등) 등이 포함

서울연구원 The Seoul Institute

· 인건비: 시설운영을 위하여 필요한 조직구성과 각 인력에 해당하는 인건비의 총합으로 '6. 공공시설 운영계획서'에 기술된 사업 운영계획에 근거

· 운영관리비: 제경비, 시설관리비(보안, 기계, 조경관리 등), 수도광열비 등 사업운영을 위해 필요한 경비

· 유지관리비: 유지보수 및 안전진단 비용

· 기타: 시설의 성격 및 운영하는 프로그램에 따라 발생할 수 있는 비용

- 수입 및 지출은 산출근거를 명확하게 작성

ㅇ 수입지출 분석표

- 수입(A)은 운영하는 해부터 발생하여 30년간 적용하고 지출(B)에는 공사기간 동안의 연도별 사업비 및 운영기간 30년 동안의 지출(운영비)을 기입하며, 이때 가격은 분석기준연도인 심사 전년도(Y-1)의 가격(불변가격) 기준

- 할인율은 5.5%를 적용하여 할인계수를 반영하고, 할인기간은 사업완료 후 30년간으로 적용

- 수입과 지출에 할인계수를 적용하여 현재가치를 계산하고, 수입 현재가치에서 지출현재가치를 뺀 순현재가치를 계산

- 재정영향에는 수익성지수(PI), 순현재가치(FNPV), 내부수익률(FIRR)로 분석 결과를 제시

· 수익성지수(PI): 장래에 발생할 수입과 지출을 현재가치로 환산하여 수입 현재가치의 계(F)를 비용 현재가치의 계(G)로 나눈 것, 즉 (F)/(G)이며 결과가 1 이상인지 이하인지를 부등호로 기재

· 순현재가치(FNPV): 장래에 발생할 수입과 지출을 현재가치로 환산하여 수입 현재가치의 계(F)에서 비용 현재가치의 계(G)를 차감한 것. 즉 (F)-(G)=(H)이며 결과가 0 이상인지 이하인지를 부등호로 기재

· 내부수익률(FIRR): 내부수익률은 순현재가치(FNPV)가 0이 되는 할인율로 엑셀 프로그램으로 산정 가능. 수지흐름(A-B) 첫해부터 마지막 해까지를 적용

※ 엑셀수식은 '=IRR(수지흐름 0연차:수지흐름 마지막연차)'

- 재무성 분석에서 할인율, 분석기간, 분석시점 등의 분석전제는 경제성 분석과 동일하게 적용하나 토지매입비는 순수하게 현금의 흐름에 따라 반영
  - 사업대상 부지의 보상금액이 실제로 소요되는 경우 지출항목에 포함하고, 시유지 등 공유지를 사용하거나 기부채납 형식으로 매입비가 전혀 발생하지 않는다면 토지매입비는 '0'으로 계상
  - 공유재산을 활용하는 경우 총사업비에 해당 비용을 반영하더라도 재무성 분석에서는 제외
- 청사 사업이나 도로 사업과 같이 재무적 수익이 전혀 없는 사업의 경우 재무적 수익 분석이 불필요하며, 해당 사업의 재무적 수익이 없음으로 표시

라-2. 경제적 타당성

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

2) 경제적 타당성

① 경제적 편익 (단위: 천 원)

편 익 항 목	연간금액	산 출 근 거
총 계	*1,551,509*	-
시설이용편익[1)]	*398,084*	*보육인원 80명×민간 어린이집 1인당 요금 4,796천 원/년 (서울형 어린이집 보육료 조사(경제정의실천시민연합, 2012)*
보호자 경제활동편익[2)]	*1,153,425*	*보육인원 80명×1인당 보호시간 8hr×보호자 1인의 시간당 소득 7,209원×연간 근로일수 250일*

주 1) 어린이집 시설이용편익은 보호자가 어린이집에 지불하는 총 보육비용을 시설 이용에 따른 기대 효용가치로 판단추정
주 2) 보호자 경제활동편익은 유아를 어린이집에 맡김으로써 보호자가 얻는 소득증대 효과로 보육인원에 보호자 1인의 시간당 소득을 적용하여 추정

※ 해당 사업으로 창출되는 편익과 사업이 시행되지 않을 경우 유발되는 비용 증가분 등 총편익 항목과 편익을 화폐가치로 환산하여 기재
※ 편익 항목은 사업별로 상이하므로 '서울시 투자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구(서울연구원)' 등을 참고하여 작성

서울연구원 The Seoul Institute

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

② 경제적 비용 (재무적 수익성의 '금전적 지출') : (단위: 천 원)

비 용 항 목	연간금액	산 출 근 거
총 계	*587,635*	-
시설 유지관리비	*28,248*	*공사비 1,412,400천 원×2%*
어린이집 운영비	*559,387*	*보육인원 80명×유사사례 운영비 6,992천 원/인/년 (○○어린이집)*

※ 해당 사업으로 발생하는 사회전체의 기회비용으로 초기투자비용과 유지보수비용을 포함하고 환산 가능한 직접비용을 화폐가치로 계산하여 기재

③ 비용편익 분석표 (단위: 천 원)

할인연차		편 익(A)	비 용(B)	수지흐름 (A)-(B)	할인계수(C) (5.5%)	편익 현재가치 (D=A×C)	비용 현재가치 (E=B×C)	순현재가치 (D-E)
연차	연도							
0	*2016*	-	-	-	*1.0000*	-	-	-
1	*2017*	-	*3,085,000*	*-3,085,000*	*0.9479*	-	*2,924,171*	*-2,924,171*
2	*2018*	*1,292,924*	*1,679,695*	*-386,771*	*0.8985*	*1,161,631*	*1,509,126*	*-347,495*
3	*2019*	*1,551,509*	*587,635*	*963,875*	*0.8516*	*1,321,287*	*500,438*	*820,849*
4	*2020*	*1,551,509*	*587,635*	*963,875*	*0.8072*	*1,252,404*	*474,348*	*778,056*
5	*2021*	*1,551,509*	*587,635*	*963,875*	*0.7651*	*1,187,113*	*449,619*	*737,494*
6	*2022*	*1,551,509*	*587,635*	*963,875*	*0.7252*	*1,125,226*	*426,180*	*699,046*
7	*2023*	*1,551,509*	*587,635*	*963,875*	*0.6874*	*1,066,565*	*403,962*	*662,603*
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
32	*2048*	*258,585*	*-2,381,511*	*2,640,096*	*0.1803*	*46,615*	*-429,313*	*475,928*
합계		*46,545,279*	*19,424,586*	-	-	*21,187,977* (F)	*11,571,312* (G)	*9,616,664* (H)

※ 운영기간은 준공 후부터 30년간이며, 할인율은 5.5% 적용

※ 총사업비는 지출금액(비용)에 반드시 포함

※ 경제성분석 시 토지의 기회비용은 공사 첫해에 반영하고 운영기간 마지막 해에 잔존가치로 반영

④ 경제적 타당성 평가

○ 분석결과

- 순현재가치(NPV): *9,616,664 ≥ 0으로 경제적 타당성 확보*
- 비용편익비(B/C Ratio): *1.83(21,187,977/11,571,312) ≥ 0으로 경제적 타당성 확보*
- 내부수익률(IRR): *23.02%*

※ 순현재가치는 (F)-(G)한 결과이며, 그 결과가 0 이상인지 이하인지를 부등호로 기재

※ 비용편익비는 (F)/(G)한 결과이며, 그 결과가 1 이상인지 이하인지를 부등호로 기재

○ 자체평가: *근본적인 영유아의 건전육성과 부모의 자녀양육 부담해소 등 비금전적인 편익이 큰 사업으로 비용편익 분석결과 타당성이 있는 것으로 분석되었음.*

ㅇ 경제적 편익

- 경제적 편익은 공공투자사업을 시행함으로써 얻어지는 유형적・무형적 형태의 시민효용 증가의 가치 합 또는 사업의 시행에 대한 '지불의사액(willingness to pay)'
- 사업시행(시설설치)으로 인해 수혜자가 얻을 수 있는 편리함과 유익함을 화폐가치로 계량화하여야 하며, 먼저 사업의 효과를 식별하여 편익항목을 세분화하고 항목별 가치를 추정하여 적용
- 예를 들어 교통사업을 사업 시행 시와 미시행 시로 구분(with & without)하는 경우 사업 시행으로 창출되는 편익과 사업 미시행 시 유발되는 비용의 합으로 산정하고, 문화·관광시설의 편익은 시설의 입장수입 및 각종 부대시설의 매출액으로부터 편익을 추정하거나(객단가 수입에 의한 편익) 설문조사 형태로 추정

※ 사업별 세부편익 항목 및 항목별 산정방법은 센터의 분야별 가이드라인 등을 참고

ㅇ 경제적 비용

- 경제적 비용은 해당 사업에 의해 발생하는 사회 전체의 기회비용으로 초기 투자비용과 유지보수비용 등을 포함하며 재무적 수익성의 '금전적 지출' 항목을 참조하여 반영
- 단, 편익 추정 시 수익성 분석에 포함되지 않는 비용이 전제되는 경우 해당 편익 창출에 필요한 비용을 추가하여 반영

ㅇ 비용편익분석표

- 재무성분석과 동일한 방법으로 편익(A)은 운영하는 해부터 발생하여 30년간 적용하고 비용(B)에는 공사기간 동안의 연도별 사업비 및 운영기간 30년 동안의 지출(운영비)을 적용하며, 이때 가격은 분석기준연도인 심사 전년도(Y-1)의 가격(불변가격) 기준으로 적용
- 할인율은 5.5%를 적용하고, 할인기간은 사업완료 후 30년간으로 적용

서울연구원 The Seoul Institute

- 편익과 비용에 할인계수를 적용하여 현재가치를 계산하고, 편익현재가치에서 비용현재가치를 뺀 순현재가치를 계산
- 재정영향에는 편익/비용비율(B/C Ratio), 순현재가치(FNPV), 내부수익률(IRR)로 분석결과를 제시
  - · 편익/비용비율(B/C Ratio): 장래에 발생할 편익과 비용을 현재가치로 환산하여 편익 현재가치의 계(F)를 비용 현재가치의 계(G)로 나눈 것, 즉 (F)/(G)이며 결과가 1 이상인지 이하인지를 부등호로 기재
  - · 순현재가치(NPV): 장래에 발생할 편익과 비용을 현재가치로 환산하여 편익 현재가치의 계(F)에서 비용 현재가치의 계(G)를 차감한 것. 즉 (F)-(G)=(H)이며 결과가 0 이상인지 이하인지를 부등호로 표시
  - · 내부수익률(IRR): 내부수익률은 순현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율로서 엑셀 프로그램을 통해 산정가능. 수지흐름(A-B) 첫해부터 마지막 해까지를 적용

    ※ 엑셀수식은 '=IRR(수지흐름 0연차:수지흐름 마지막연차)'
- 토지의 기회비용과 잔존가치
  - · 시유지를 활용하여 총사업비에 부지매입비가 들지 않는 사업이더라도 국가(사회)의 관점에서 사업을 평가하는 경제성분석에서는 기회비용 차원에서의 토지매입비를 반영할 필요[9)]

[표 3-10] 경제성분석 시 보상비 여부에 따른 토지의 기회비용 적용 방법

구분	보상비가 있는 경우	보상비가 없는 경우*
경제성분석	○	○
재무성분석	○	×

* 보상비가 없는 경우 기타 항목에 공유재산 가치를 적용하되, 경제성분석 시 보상비를 기준에 따라 추정하여 반영. 단, 사업의 특성에 따라 토지의 기회비용 반영이 불필요한 경우 제외 가능

자료: 서울연구원, 2013, 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」, p.73

9) 시유지는 타 목적으로 활용하거나 매각, 현 사용목적을 유지하는 경우 등 다양하게 활용할 수 있으므로 해당 사업의 추진으로 인한 토지의 기회비용을 고려해야 함

서울연구원 The Seoul Institute

· 경제성분석 시 토지의 기회비용은 공사 첫해에 반영하고 운영기간 마지막 해에 잔존가치로 반영

· 잔존가치(殘存價値, residual value)란 어떤 자산이 사용완료시기가 도래되어 사업목적으로 사용될 수 없으나 기타 목적으로 처분 가능함으로써 취득할 수 있는 가치

· 토지의 잔존가치는 기회비용으로 반영한 토지비의 불변가격으로 하고, 문화재의 경우 구입비의 불변가격으로 가정

· 서울시 투자심사의 분석기간은 30년이며, 일반적으로 건물은 30년이 지나면 잔존가치가 없는 것으로 간주할 수 있으므로 분석기간 최종연도에는 잔존가치를 미계상

· 다만 내용연수가 무한대인 토지와 분석기간이 종료된 이후에도 잔존가치가 남는 자산은 분석기간 최종연도에 부(-)의 비용으로 잔존가치를 계상[10]

[표 3-11] 잔존가치의 처리 방법

구분	종류	처리 방법
비상각자산	토지, 유물	분석기간 30년 종료시점에 (-)의 비용처리
상각자산	건물, 도로, 토목시설물	재구입 및 재투자 시점을 고려하여 분석기간 30년 종료시점에 (-) 비용처리
	차량, 특수장비 등	잔존가치를 고려하지 않음

자료: 서울연구원, 2013, 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」, p.73

마. 지역 간 균형 및 입지 타당성

- 지역 간 부익부빈익빈 현상을 완화하고 주민접근성 등을 고려하기 위하여 지역 간 균형 및 입지 타당성을 검토
- 지역 간 균형성
  - 지역 간 균형성은 사업의 수혜시민과 지역 등을 평가하는 항목으로 자치구와 서울시의 입장에서 수혜를 받는 시민과 지역을 제시

10) 예를 들어 사업비에 토지매입비 100억 원이 들었다면, 분석기간 종료시점 즉, 비용의 최종연도에 -100억 원을 넣어서 잔존가치로 반영

- 산식과 수혜비율(예. 수혜인구/전체인구(자치구민 또는 서울시민)×100)을 기재

ㅇ 시설입지의 타당성

- 시설입지의 타당성은 지역적 편중성과 주민 접근성 현황 및 검토의견을 제시
- 지역적 편중성은 시·자치구 전체에서의 위치, 해당 사업과 주변의 자치단체 현황, 유사시설과의 거리 및 현황, 유사사업과의 거리 및 현황 등을 기재
- 주민 접근성은 보행접근성(몇 분 거리 이내), 지하철 접근성(oo역으로부터 반경 00km 이내), 노선버스 접근성(oo정류장으로부터 반경 00km 이내) 등 지하철 및 노선버스 현황을 기재하고, 기타 시설과의 연계성 등을 기재

바. 사업추진의 제약요인 및 재원조달 가능성

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

5. 투자심사자료

바. 사업추진의 제약요인 및 재원조달 가능성

1) 정치적 가능성 : ***해당없음***

※ 사업 추진을 위한 지역주민의 지지확보 실적 및 계획이나 반대 민원 해소 계획을 제시

2) 법적 · 행정적 가능성 : ***해당없음***

※ 사업추진을 위한 법적·행정적 절차의 사후승인 계획

3) 재원조달 가능성(재원조달부서(기관)와의 협의내용)

구 분	금 액 (백만 원)	협의부서(기관)			협의일자 (연월일)	조달가능 여부
		부서명	담당자	전화번호		
계	*4,275*	-	-	-	-	-
국 비	-	-	-	-	-	-
시 비	*2,500*	*서울시 보육담당관*	*ㅇㅇㅇ*	*02-2133-ㅇㅇㅇㅇ*	*2016.12.00*	*가능 (공문 첨부)*
구 비	*1,775*	*ㅇㅇ구 여성보육과*	*ㅇㅇㅇ*	*02-0000-ㅇㅇㅇㅇ*	-	*가능 ('17 예산편성)*
지방채	-	-	-	-	-	-
민 자	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-

※ 재원별로 사업예산 확보 방안 및 조달 가능성을 기재하며, 재원확보방안에 대한 사전협의 절차 이행사항을 구체적으로 기재하고 공식문서 등 첨부

서울연구원 The Seoul Institute

- ㅇ 사업의 원활한 추진을 위하여 지역주민의 지지확보 실적이나 계획, 반대 민원이 예상될 경우 해소계획, 법적·행정적 절차의 사후승인계획 등을 상세히 작성하는 부분으로 정치적 가능성, 법적·행정적 가능성, 재원조달 가능성, 사업추진 제약요인으로 구분
- ㅇ 정치적 가능성
  - 사업 추진을 위한 지역주민의 지지확보 실적 및 계획이나 반대 민원 해소 계획을 제시
- ㅇ 법적·행정적 가능성
  - 사업추진을 위한 법적·행정적 절차의 제약요인 등을 제시
- ㅇ 재원조달 가능성
  - 재원별로 사업예산 확보 방안 및 조달 가능성을 기재하며, 재원확보방안에 대한 사전협의 절차 이행사항을 구체적으로 기재하고 공식문서 등 첨부
    - · 1. 시·자치구·투자기관·출자출연기관에서 국비 조달가능여부: 연차별 국비 지원 가능, 연차별 국비 지원 곤란, (단년도) 국비 지원 가능, (단년도) 국비 지원 곤란, 국비 요청 시 검토 후 결정, 국비 지원 검토, 국비 지원 미정 등으로 기재
    - · 2. 자치구·투자기관·출자출연기관에서 시비 조달가능여부: 연차별 시비 지원 가능, 연차별 시비 지원 곤란, (단년도) 시비 지원 가능, (단년도) 시비 지원 곤란, 시비 요청 시 검토 후 결정, 시비 지원 검토, 시비 지원 미정 등으로 기재
      - ※ 시(특별시)가 시행 주체일 경우 조달가능여부: '시비'란에 "가용재원 내 확보 가능" 또는 "가용재원 내 확보 곤란"으로 기재
      - ※ 구(자치구)가 시행 주체일 경우 조달가능여부: '구비'란에 "가용재원 내 확보 가능" 또는 "가용재원 내 확보 곤란"으로 기재
      - ※ 투자기관·출자출연기관이 시행 주체일 경우 조달가능여부: '별도'란에 "가용재원 내 확보 가능" 또는 "가용재원 내 확보 곤란"으로 기재

※ 시비의 경우 협의부서는 관련사업부서, 예산담당관, 자치행정과이고 구비의 경우 협의부서는 자치구 기획예산과임

· 3. 지방채의 경우 조달가능여부: 예시) 한도 내 발행

· 4. 민간자본의 경우 조달가능여부: 예시) OO 등으로 확보 가능(예정)

· 5. 기타의 경우 조달가능여부: 예시) OO 등으로 확보 가능(예정)

o 사업추진 제약요인 등

- 관계기관(부서)과 협의가 필요한 사안의 경우 협의과정에서 발생가능한 문제점, 예상되는 민원·분쟁·소송 사항, 기타 사회·경제적 영향, 재원조달 시 문제, 시설 설치사업의 경우 운영·관리상 문제점과 같은 애로요인 및 대응방향 등 기술
- 채무부담행위나 예산외 의무부담 등으로 향후 부담할 수 있는 금액이나 협약사항 등도 작성할 필요

서울연구원
The Seoul Institute

8) 공공시설 운영계획서

의뢰서 양식 및 작성예시	*"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

6. 공공시설 운영계획서

가. 조직 및 예산

1) 조직도

※ ○○구 시설관리공단에 위탁운영하는 방식으로 팀장 1명과 직원(15명)으로 구성 (수영강사 20명 별도)

※ 공공시설 준공 후 시설을 관리·운영하기 위한 방안(운영기구) 및 필요 인력, 소요예산 등을 기재

2) 사업수지 전망

○〈수입분야〉 : 연간 *1,845*백만 원

(단위: 천 원)

수입항목	금 액	산 출 근 거
계	1,845,380	-
수영장 수 입	1,026,490	

○ 프로그램 수입
- 수영장의 프로그램 연간 발생 수입은 약 10억 원임

구 분		이용료 (원/월)	강좌	충원율	정원	개월	수입(천 원)
새벽 수영	주3일	48,400	2	80%	90명	12	83,635
	주2일	32,300	2	80%	90명	12	55,814
주부 수영	주3일	48,400	4	80%	90명	12	167,270
	주2일	32,300	4	80%	90명	12	111,629
저녁 수영	주3일	48,400	3	80%	90명	12	125,453
	주2일	32,300	3	80%	90명	12	83,722
아쿠아	주3일	48,400	3	80%	90명	12	125,453
	주2일	32,300	3	80%	90명	12	83,722
초등 수영	주3일	30,000	2	80%	90명	12	51,840
	주2일	20,000	2	80%	90명	12	34,560
	주말	18,400	4	80%	90명	12	63,590
합 계							986,688

○ 자유 수영
- 연간 자유 수영 수입은 약 4천만 원으로 산정됨

구 분	1회 이용료	비회원 수	자유 수영 수입
금 액	4,500원	8,845명	39,803천 원

서울연구원 The Seoul Institute

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가을임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

(단위: 천 원)

수입항목	금 액	산 출 근 거
다목적 체육관	104,322	○ 다목적체육관은 ○○실내배드민턴장의 운영 수입을 바탕으로 제시하며, 한 면당 연간 약 1천7백만 원 수입이 발생함 구 분 / 운영 수입 / 면수 / 한 면 당 운영 수입 ○○실내배드민턴장 / 121,708천 원 / 7 / 17,387천 원 ○ 다목적체육관의 연간 발생 수입은 약 1억 원임 - 배드민턴 설치 가능 면수×한 면당 운영 수입=배드민턴 운영 수입 구 분 / 배드민턴 면수 / 한 면당 운영 수입 / 본 시설 수입 내용 / 6 / 17,387천 원 / 104,322천 원 ※ 다목적체육관 수입 산정에 있어 ○○실내배드민턴장을 기준 - 배드민턴장 주 이용시간이 아침과 저녁 시간으로서 이용률이 저조한 낮 시간 때는 배구, 농구 등의 운동시설로 활용하여 시설 이용률 증대
프로그램 운영수입	702,646	○ 연간 다목적실 프로그램 운영 수입 - 프로그램 수×프로그램료(한 달)×충원율×정원×개월=수입 - 프로그램 적용 사례: ○○문화체육센터

장 소	종 목	프로그램 강좌 수	프로그램 수입(천 원)
다목적실 (2개실)	탁구	8	96,624
	댄스스포츠	11	96,525
	에어로빅	2	19,800
	벨리댄스	6	36,630
	발레	6	50,490
	댄스(다이어트, 방송)	10	84,150
동아리실 (2개실)	요가	16	100,980
	체형교정, 바디트레이닝	10	63,113
	필라테스	6	31,927
유아 체육관	음악줄넘기	7	42,545
	아이짐	2	7,841
	농구	2	6,682
	발레	6	39,204
	벨리	2	13,068
	방송 댄스	2	13,068
합계		96	702,646

임대수입	11,922	○ 30㎡(임대면적)×34,460원(㎡당 임대료)×(96%)×12개월 =12백만 원

구 분	면 적	㎡당 임대료	공실률	개월	임대 수입
수입	30	34,460원	4%	12	11,922천 원

서울연구원 The Seoul Institute

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

○〈지출분야〉 : 연간 *1,751*백만 원

<table>
<tr><th>지출항목</th><th>금 액</th><th>산 출 근 거</th></tr>
<tr><td>계</td><td>1,751,027</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">인건비
및
운영비</td><td>1,691,621</td><td>
〈 체육시설 운영비 〉
○ 운영비는 수영장이 포함된 ○○체육센터(2016 세입, 세출 예산서)를 참고하여 산정함
- 세입 세출 예산서의 운영비 항목: 인건비, 시설 운영비, 강습비 포함
- 유사사례를 바탕으로 ㎡당 운영비를 산정한 결과 427,177원으로 나타남
<table>
<tr><th>구 분</th><th>면적(㎡)</th><th>운영비</th><th>㎡당 운영비(원)</th></tr>
<tr><td>○○구민체육센터</td><td>6,302</td><td>2,573,000천 원</td><td>408,266</td></tr>
<tr><td>○○문화체육관</td><td>5,075</td><td>1,652,000천 원</td><td>325,517</td></tr>
<tr><td>○○구민체육센터</td><td>5,857</td><td>3,208,159천 원</td><td>547,748</td></tr>
<tr><td colspan="3">평균 운영비</td><td>427,177</td></tr>
</table>
○ 본 시설의 체육센터 연간 운영비는 약 17억 원으로 나타남
- 427,177원 × 3,960㎡ = 1,691,621천 원
</td></tr>
<tr><td>59,406</td><td>
〈 주차장 운영비 〉
○ 주차장 관리 운영비는 인건비, 제경비, 유지관리비로 구분하고 구성비를 적용하여 산정
○ 인건비는 2인 기준으로 산정(1인당 1,500천 원/월)
(단위: 천 원, %)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인건비</th><th>제경비</th><th>유지관리</th><th>합 계</th></tr>
<tr><td rowspan="2">○○구
다목적체육센터</td><td>금액</td><td>36,000</td><td>3,089</td><td>20,317</td><td>59,406</td></tr>
<tr><td>구성비</td><td>60.6</td><td>5.2</td><td>34.2</td><td>100.0</td></tr>
</table>
○ 연간 주차장 운영비는 약 6천만 원임
- 인건비(36,000천 원)+경비(3,089천 원)+일반관리비(20,316천 원)=59,406천 원
</td></tr>
</table>

※ 수입/지출분야의 각 항목별 세부 산출내역은 자치단체 조례 등 객관적인 자료에 근거하여 작성

※ 운영단계에서 해당 시설물 운영을 위해 매년 발생하는 비용을 기재하고 각 항목별 세부 산출근거 작성

1. 인건비: 시설 운영에 필요한 각 조직의 인력소요 인건비 총합
2. 운영관리비: 제경비, 시설관리비(보안, 기계, 조경 등), 수도광열비 등 사업운영에 필요한 경비
3. 유지관리비: 안전진단, 유지보수비, 수선비
4. 기타: 물품구입비(예. 도서구입비, 박물관의 유물구입비 등과 같이 시설 운영을 위해 정기적으로 발생하는 비용)

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

나. 세부시설 운영계획

1) 운영방식 : *직영, 공단위탁, 민간위탁 방식은 각각의 장단점을 지니고 있으며, 생활체육관이라는 시설의 특성에 따라 공공성 및 전문성이 강한 시설임을 고려, 운영관리의 효율성을 기하기 위하여 기존 체육시설을 운영·관리하고 있는 ○○구 시설관리공단에 위탁*

※ 시설 준공 후 시설유지관리방법(직영, 위탁, 혼합)을 기재

2) 시설 활용계획

층 별	*면 적*	*용 도*
계	*5,920㎡*	-
지상3층	*997㎡*	*다목적체육관(680㎡), 창고(60㎡), 음향방송실(10㎡), 공용면적(247㎡)*
지상2층	*927㎡*	*사무실(79㎡), 다목적실(210㎡), 강사실(20㎡), 유아체육관(60㎡), 동아리실(90㎡), 샤워 및 탈의실(128㎡), 휴게실(30㎡), 창고(60㎡), 공용면적(250㎡)*
지상1층	*1,380㎡*	*수영장(504㎡), 샤워 및 탈의실(326㎡), 안내데스크(10㎡), 의무실(10㎡), 창고(40㎡), 판매시설(30㎡), 공용면적(460㎡)*
지하1층	*1,380㎡*	*전기실(96㎡), 기계실(496㎡), 중앙감시실(28㎡), 발전실(36㎡), 주차장(724㎡)*
지하2층	*1,236㎡*	*주차장*

※ 층별 면적과 용도별 상세 면적을 작성

3) 주요사업 내용(프로그램 운영방향)

구 분		*운 영 계 획*
시설운영		*○ 이용시간: 06:00 ~ 22:00 (토, 일요일 09:00 ~ 18:00)* *○ 휴 관 일: 매월 첫째, 셋째 주 일요일, 공휴일*
주요 시설별 프로그램	*수영장*	*○ 수영은 강습프로그램과 자유 수영으로 구분하여 운영할 계획임* *○ 평일 새벽과 저녁시간은 직장인들을 위한 프로그램을 운영할 계획이며, 오전과 오후시간은 주부와 초등학생들을 위한 강습 프로그램을 운영할 계획임* *○ 주말 오전에는 초등수영강습프로그램을 운영할 계획이며, 오후에는 자유 수영을 운영할 계획임*
	다목적실	*○ 다목적실에서는 규모에 맞는 체육프로그램을 운영할 계획이며, 다양한 세대가 이용 가능한 프로그램을 구성하여 운영할 계획임* *- 운영프로그램: 탁구, 에어로빅, 댄스, 발레, 체형교정운동, 요가, 필라테스, 유아체육프로그램 등*
	다목적 체육관	*○ 현재 대상지는 실내배드민턴장으로 이용되고 있어, 향후 체육센터 건립 후 배드민턴장으로의 활용이 가장 많을 것으로 예상되지만 농구, 배구 등 시설활용의 다양화를 꾀하고, 이용률이 낮은 시간은 시설대관을 통해 활용도를 높일 계획임*

※ 주요 프로그램 운영방향을 작성

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고
다. 특기사항: ***생활체육대회 개최와 ○○구 내 다양한 실내행사에 활용 가능*** **라. 컨텐츠 확보방안:** ***해당사항 없음*** ※ 해당되는 사업에 한해 작성 ※ 컨텐츠 확보내역은 현행과 계획으로 구분되며, 현행은 현재 보유하고 있는 유물 또는 전시물 내역 등을 기재하며, 계획은 현행 보유물품이 시설물 등록기준 등에 미흡한 경우 향후 추가 확보할 유물 등 전시물 확보 계획을 기재 ※ 공립박물관 건립사업의 경우 건립타당성 사전평가서 첨부로 대체

- ㅇ 공공시설 준공 후 시설을 관리·운영하는 데 필요한 조직 및 예산, 운영계획, 특기사항 등을 작성
- ㅇ 박물관 및 전시관 등 개관 시 콘텐츠를 구축해야 하는 사업은 콘텐츠 확보 방안도 작성할 필요

가. 조직 및 예산

- ㅇ 공공시설 준공 후 시설을 관리·운영하기 위한 방안(운영기구) 및 필요 인력, 소요예산 등을 기재
- ㅇ 운영조직의 사업수지(수입 및 지출)를 제시

나. 세부시설 운영계획

- ㅇ 준공 후 시설유지관리방법을 작성하는 부분으로 운영방식(직영, 위탁, 혼합 등)과 시설 활용계획, 주요사업 내용(프로그램 운영방향)을 구체적으로 작성
- ㅇ 운영방식
  - 시설 준공 후 시설유지관리방법(직영, 위탁, 혼합)을 기재
- ㅇ 시설 활용계획 및 주요사업 내용(프로그램 운영방향)
  - 층별 면적과 용도별 상세 면적, 주요 프로그램 운영방향을 작성

다. 콘텐츠 확보방안

- ㅇ 콘텐츠 확보가 필요한 사업에 한하여 작성

서울연구원 The Seoul Institute

- 박물관 및 미술관 진흥법에 따른 박물관, 전시관, 미술관, 문화예술회관 등 각종 시설과 같이 유물, 전시물 등 콘텐츠가 필요한 시설의 경우 콘텐츠 확보 방안을 구체적으로 기재
- 예. 「박물관 및 미술관진흥법」 등에 따르면 제1종 박물관은 유물 100점 이상, 제2종 전시관은 유물 60점 이상 확보 필요

ㅇ 콘텐츠 확보 내역(현행, 계획), 확보방안, 재원투자계획을 구체화

- 현재 보유하고 있는 유물 또는 전시물 내역을 기재하고, 보유한 콘텐츠의 활용계획 및 추가 확보할 유물 등 전시물 확보 계획을 기재
- 공립박물관 건립사업의 경우 문화체육관광부의 건립타당성 사전평가서 첨부 시 대체 가능

9) 자치구청장 사업추진의견서

의뢰서 양식 및 작성예시	*"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

7. 자치구청장 사업추진의견서

□ 사 업 명 :

□ 종합의견

○

○

○

※ 자치구지원사업의 경우에만 작성하나 구체적 집행이 자치구에서 이루어지거나 구에서 요청하는 시사업인 경우 작성(원본 또는 스캔하여 파일로 제출)

년 월 일

서울특별시 ○○구청장 ○ ○ ○ (서명)

ㅇ 자치구지원 사업의 경우에 작성하나 구체적 집행이 자치구에서 이루어지거나 구에서 요청하는 시사업인 경우 작성

10) 실·국·본부장 사업추진의견서

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

8. 실 · 국 · 본부장 사업추진의견서

□ 사 업 명 :

【자치구 작성자료에 대한 검토】

항 목	자치구 의견	사업부서 의견	비 고
사업의 필요성 및 시급성			
사업추진의 적합성 및 관련 계획과의 연계성			
사업규모 및 사업비의 적정성			
재무성·경제성 분석			
지역 간 균형 및 입지 타당성			
사업추진 제약요건(도시계획, 주민여론, 기타요인)			
재원조달 가능성			

□ 종합의견

○
○
○

년 월 일

실 · 국 · 본부장 ○ ○ ○ (서명)

서울연구원 The Seoul Institute

- 사업에 대한 실·국·본부장의 검토 의견을 작성하며, 자치구지원 사업의 경우 자치구에서 작성한 투자심사 자료를 검토한 후 자치구 의견과 사업부서 의견을 비교하여 종합의견을 제시

11) 위치도면 및 현장사진

의뢰서 양식 및 작성예시	*"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

9. 위치도면 및 현장사진

위 치 도

(S=1:10,000)

N

S

범 례	
금회시공	적색 실선
기 시 공	청색 점선
장래시공	황색 파선

※ 지도 선정 시 주변여건 및 관련(연계) 도로망을 파악할 수 있는 관내도, 교통지도, 인터넷상의 지도를 활용하여 작성

※ 축척은 임의 변경없이 1:10,000으로 통일하여 작성. 현황지도를 스캔하거나 인터넷 지도를 활용 시 여백을 조정하는 과정에서 축척이 임의로 변동되는 경우가 있으므로 주의할 것

※ 위치도상 공사계획 및 규모 등을 표현하고, 위치도 설명을 100자 이내로 기술

위치도 설명	

서울연구원 The Seoul Institute

- 사업 대상지의 위치와 현황을 보여주기 위한 자료로 위치도와 현장사진으로 구성
  - 주변여건 파악을 위함이므로 주변여건 및 관련(연계)도로망이 파악될 수 있도록 위치도는 관내도, 교통지도, 인터넷상의 지도 등을 활용하고, 사진은 높은 위치에서 원거리 및 근거리로 촬영하여 사진을 통한 객관적 분석이 가능하도록 촬영
  - 위치도의 축척은 1:10,000으로 작성하며, 위치도상 공사계획(기시공(청색), 금회시공(적색), 장래시공(황색) 등) 및 규모를 표현하고 100자 이내로 설명
  - 현장사진도 사진상 공사계획 및 규모를 표현하고 사진설명은 100자 이내 기술

12) 타당성조사 서식([붙임1])

의뢰서 양식 및 작성예시 *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

【붙임1 타당성조사 서식】 (타당성조사용역을 수행한 사업에 한해 작성)

- (가칭)○○과학관 건립 타당성조사 -
타 당 성 조 사 용 역 결 과

□ 용역개요

○ 용역건명: *(가칭) ○○과학관 건립 타당성조사 용역*
○ 용역기관: *○○(주) (대표 ○○○, 책임 연구원 ○○○, 연구원 ○○○)*
○ 용역기간: *2016. 1. 1. ~ 2016. 12. 25.*
○ 용역내용: *과학관 건립의 타당성과 사업의 적정성을 검토하고 건립 및 운영에 필요한 제반 기본 계획(안) 마련*

□ 용역결과

○ 사업 추진 배경
- *청소년, 어린이·가족단위 관람객 대상의 테마과학관이 부족한 서울시에 ○○과학관을 조성하여 과학문화향유 기회를 확대하고자 함*
-*「○○과학관」을 건립하여 인접한 문화체육시설 등과 함께 문화 공간 확충을 통한 시너지 효과로 문화명소 구현*

○ 사업 계획 검토(위치, 사업규모 및 비용, 재정조달계획 등)
- 위 치: *○○구 ○○동 ○-○*
- 사업규모: *대지면적 2,985.35㎡, 지하1층, 지상4층, 연면적 6,500㎡*
- 총사업비: *44,503백만 원(건립비 28,042백만 원, 토지보상비 16,461백만 원)*
- 재정조달계획: *전액 시비로 건립, 중기지방재정계획 반영 완료*

○ 사회 · 경제적 파급효과
- *투자 및 지출 파급효과* *(단위: 백만 원, 명)*

구분			생산유발효과	소득유발효과	취업유발효과	부가가치 유발효과	조세유발효과
파급효과	투자 파급효과	전국	32,466	6,841	276	13,026	1,680
		서울권	19,585	5,183	207	9,040	1,329
		타지역	12,881	1,658	69	3,986	351
	지출 파급효과	전국	8,503	2,010	104	4,414	448
		서울권	6,824	1,801	89	3,780	333
		타지역	1,679	208	15	634	116

- *지역적 파급효과로는 외부관람객 유입을 통한 지역 내 상권과 산업발전이 가능하며 ○○과학관은 지역발전의 상징적인 역할이자, 지역주민과 비전을 나눌 수 있는 중심공간의 역할을 할 수 있음*

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고
○ 경제성·수익성 및 타당성(B/C, NPV, IRR 등) *- 재무적 타당성* *· 순현재가치(FNPV) = -67,779백만 원* *· 재무적 비용편익비율(PI) = 0.24* *- 경제적 타당성* *· 순현재가치(NPV) = 27백만 원* *· 재무적 비용편익비율(BC) = 1.00* ○ 할인율: *5.5%* □ 종합의견: *적정* *○ 타당성 분석 결과 경제적 타당성이 확보되어 있고, ○○과학관 건립에 따라 유발되는 경제적 효과 및 문화향유 효과, 지역사회에 기여하는 여러 가지 다양한 편익 발생 등 건립 타당성이 있음*

- 붙임은 타당성조사를 수행한 사업에 한하여 작성하며, 타당성조사 용역 결과, 경제적 타당성 세부내용([붙임1-1]), 타당성조사 세부 내용([붙임1-2]), 타당성조사와 타당성검증 결과 비교 및 반영사항([붙임1-3])을 작성
  - 타당성조사 용역을 수행한 사업에 한하여 용역 개요와 결과, 종합의견을 간략하게 제시
  - 단, 서울공공투자관리센터에서 타당성조사를 수행하였을 경우 타당성조사와 타당성검증 결과 비교 및 반영은 제외
- [붙임1]은 타당성조사 용역 결과를 담는 서식으로 용역의 개요와 결과를 작성
- 용역 개요에는 용역건명, 기관, 기간, 내용 등 용역의 기본 사항을 작성하고, 용역기관 작성 시 기관명과 함께 기관 대표자 및 용역수행 연구원을 실명으로 기재
- 용역 결과는 사업 추진 배경, 사업계획 검토, 사회·경제적 파급효과, 경제성·수익성 및 타당성(B/C, NPV, IRR), 적용 할인율, 정책적 타당성을 간략하게 제시
  - 사업추진 배경과 사업위치, 사업규모 및 비용, 재원조달계획 등 사업계획 검토 내용을 작성하고, 사회·경제적 파급효과 결과를 작성
  - 경제성·수익성 및 타당성에는 비용편익 비율(B/C), 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR) 등 경제성분석 결과를 제시하고, 세 가지 중 누락된 기법이 있다면 그 사유를 구체적으로 기재

- 할인율은 5.5%를 적용하고, 적용하지 않은 경우에는 그 사유를 구체적으로 기재
- 정책적 타당성에는 관련 법령검토, 관련 사업과의 연계방안, 사업추진과정에서의 위험성 등을 작성

의뢰서 양식 및 작성예시 *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

〔붙임1-1〕 경제적 타당성 세부내용

□ 분석 조건

o 서울시 투자심사 가이드라인 기준 적용
- 수요추정: 준거시설의 중력모형을 통한 수요추정
- 경제적 편익추정: 준거시설의 경제적 객단가 추정을 통한 경제성 분석
- 기준 할인율: 5.5% 적용

□ 비용 · 효과

■ 비용

구 분		비용(백만 원)	비 고
전체	*총 계*	*41,954*	조성비 총계
조성비 (건립비)	*건축비*	*19,483*	-
	용역비(설계/감리 등)	*2,714*	
	보상비	*16,461*	
	기타 사업비	*3,296*	
	소계	*41,954*	
운영비	*인건비*	*752*	*개관연도 기준(2021년)*
	운영관리비	*1,083*	
	인건비	*681*	
	감가상각비	*1,243*	
	소계	*3,759*	

■ 편익

구 분		편익(백만 원)	비 고
전체	*총 계*	*6,204*	-
금전적 수입	*입장료*	*404*	*개관연도 기준(2021년)*
	체험교육	*1,102*	
	소계	*1,506*	
비금전적 수입	*거리가치*	*1,746*	*개관연도 기준(2021년)*
	시간가치	*2,951*	
	소계	*4,697*	

서울연구원 The Seoul Institute

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가을임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

□ 할인율: *5.5%*

□ 경제적 비용편익 분석: ***경제적 타당성 분석 결과 경제성 확보***

(단위: 백만 원)

할인연차		편익	비용	할인율	편익현재가	비용현재가	순현재가치
연차	연도						
0	2016	-	-	1.0000	-	-	-
1	2017	-	523	0.9479	-	495	(495)
2	2018	-	3,330	0.8985	-	2,992	(2,992)
3	2019	-	21,893	0.8516	-	18,644	(18,644)
4	2020	-	18,909	0.8072	-	15,264	(15,264)
5	2021	6,204	2,693	0.7651	4,747	2,061	2,686
6	2022	6,204	2,693	0.7252	4,500	1,953	2,546
7	2023	6,204	2,693	0.6874	4,265	1,851	2,414
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
33	2050	6,204	2,693	0.1620	1,005	436	569
계		186,120	125,445	-	72,785	68,990	3,795

○ 분석결과

구 분	비용편익비(B/C Ratio)	순현재가치(NPV)	내부수익률(IRR)
수 치	1.00	72백만 원	5.5%

ㅇ [붙임1-1]은 경제적 타당성 세부내용을 작성하는 부분으로 비용효과, 할인율, 경제적 비용편익 분석 결과 등을 구체적으로 작성

의뢰서 양식 및 작성예시 *"가을임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

〔붙임1-2〕 타당성조사 세부 내용

타당성조사 지적 내용[1]	반영 내용[2]
Ⅱ. 과업내용서 수행여부 확인 *〔표 1〕 과업내용서 미이행 사항* *- 건축설계 가이드라인 작성* *- 지역 주민의 복리 증진에 미치는 영향 분석 및 기여방안 제시* *- 건립 후 유지관리 방안*	*ㅇ반영여부 : 반영* *- '제4장 건축구상, 5. 건축 부문별 세부계획'에 건축 설계 가이드라인 추가 (구조계획, 기계설비계획, 전기설비계획, 토목계획)* *- '제8장 타당성조사, 6. 지역경제 파급효과, 3) 지역사회 파급효과'에 지역 주민의 복리 증진에 미치는 영향 추가* *- '제7장 운영 및 활성화 방안 계획, 2. 운영 프로그램 사례, 7) 전시물 유지관리계획' 추가*

의뢰서 양식 및 작성예시(계속) *"가울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

〔붙임1-2〕 타당성조사 세부 내용

타당성조사 지적 내용	반영 내용
Ⅲ. 기본계획 검토 *1. 기본구상 검토* *- 과학관의 지향점과 전시·운영계획 및 시설계획 등과의 연결성 및 구체성 부족* *- 전시콘텐츠 및 운영계획에 대한 면밀한 검토로 ○○과학관의 정체성을 명확히 하고 설립의 당위성을 확보할 필요*	*○반영여부 : 반영* *- '제1장 개요, 3. 사업수행 세부내용, 3) 가칭 ○○과학관의 공간-프로그램 구성 체계'를 추가하여 ○○과학관의 지향점과 기능계획, 전시공간계획, 운영계획의 연계성 보완*
- 보고서에서 제시하는 지향점을 충족하는 차별화된 ○○과학관을 건립하기 위해서는 구체적인 전시 및 콘텐츠계획을 제시할 필요가 있으며, 이를 바탕으로 건축 계획을 수립할 필요	*○반영여부 : 반영* *- '제5장 전시구상, 2. 전시 연구, 4) ○○과학관의 전시 구성 및 내용'에서 전시공간과 콘텐츠의 조닝(zoning) 추가*
⋮	⋮
Ⅷ. 기타 검토 *1. 정책적 분석 관련* *- 보고서에는 정책적 타당성 판단에 필요한 항목이 누락되었으므로 투자심사 및 객관적 의사결정을 위하여 정책적 분석을 추가 검토할 필요* *2. 재원조달계획 관련* *- 보고서에는 구체적인 재원조달계획이 없어 재원조달 가능성 검토 불가*	*○반영여부 : 반영* *- 투자심사 의뢰서에 정책적 분석 및 재원조달계획 작성*

※ 타당성조사 용역 내용 중 용역기관의 수정 또는 부적정 요구사항에 대해서 구체적으로 기재(용역 보고서 내용 인용)

※ 반영 / 미반영 여부를 기재하고, 반영 시 반영내역을, 미반영 시 미반영 사유를 기재

○ [붙임1-2]는 타당성검증을 수행한 사업에 한하여 작성하는 부분으로 센터의 타당성검증 결과 보완 내용을 기술

- 투자심사지침에 따라 외부용역기관에서 수행한 타당성조사는 용역 준공 전 센터의 타당성검증 절차를 거쳐야 하며 검증 결과를 보완하여야 함
- 사업부서는 센터의 타당성조사 지적내용을 항목별로 작성하고 반영 내용 또는 미반영 사유를 구체적으로 기재

의뢰서 양식 및 작성예시 *"기울임체"*는 예시이며 참고표시(※) 이하 내용은 작성요령이므로 참고

〔붙임1-3〕 타당성조사와 타당성검증 결과 비교 및 반영사항

□ 종합내용

(단위: 백만 원, %)

구분		사업부서 최초 제출 타당성조사	센터 제시 타당성검증	사업부서 최종 타당성조사
사업 규모		*6,409㎡*	*6,409㎡*	*6,409㎡*
사업비		*49,084*	*44,571*	*44,503*
재무성	PI	*0.36*	-	*0.24*
	FNPV	*-70,248*	-	*-67,779*
	FIRR	-	-	-
경제성	BC	*1.02*	*0.10/0.25*	*1.00*
	NPV	*2,455*	*-80,599/-67,117*	*72*
	IRR	*6.1%*	-	*5.5%*
종합의견		센터 의견		사업부서 의견
		- 용역 보고서의 검증을 수행한 결과 기본계획, 전시콘텐츠 수집계획, 운영계획, 수요 및 편익 분석 등 보고서 전반의 내용에 대한 보완 의견 제시 *- 시설 투자의 필요성을 설명하기 위한 정책적 타당성과 재원조달 계획을 구체적으로 제시할 필요*		*- 센터 의견 반영하여 총사업비를 재조정하여 최종 사업비 44,503백만 원* *- 경제적 타당성 분석을 유사시설 객단가 방식으로 실시한 결과 BC 1.0* *- 정책적 타당성과 재원조달 계획을 투자심사 의뢰서에 제시*

□ 부문별 세부내용

구분	타당성조사 (외부용역기관)	타당성검증 (서울공투센터)	타당성검증 결과 반영내역	
			반영	반영내용 (미반영사유)
수요·공급추정 (사업계획)의 적정성	*◦ 인구추계에 의한 시장세분화 방법으로 수요추정*	*◦ 경제성분석 가이드라인의 중력모형 등을 활용하여 수요 산정 결과의 적절성 확보 필요*	*반영*	*◦ ○○박물관을 기준으로 중력모형을 활용하여 수요 분석*
비용 산출	*◦ 총사업비의 공사비 기준을 유사규모의 문화집회시설의 실제 공사금액 평균을 적용, 총사업비 49,084백만 원*	*◦ 산출근거가 모호하거나 중복 산정될 우려가 있어 조정할 필요* *◦ 센터 산정금액 44,571백만 원* *◦ 운영비용 산출근거 제시 필요*	*반영*	*◦ 총사업비 산정근거를 센터 가이드라인에 따라 수정* *◦ 공사비의 경우는 2015 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인에 따라 산정* *◦ 총사업비 44,503백만 원* *◦ 운영비용 상세내역 추가*

의뢰서 양식 및 작성요령(계속) *※ "기울임체"는 작성 요령 및 예시이므로 참고*

〔붙임1-3〕 타당성조사와 타당성검증 결과 비교 및 반영사항

□ 부문별 세부내용

구분	타당성조사 (외부용역기관)	타당성검증 (서울공투센터)	타당성검증 결과 반영내역	
			반영	반영내용 (미반영사유)
수입 추정	*◦ 교육참가비의 경우 통계 근거로 입장료의 6배로 산정*	*◦ 교육참가비의 경우 교육특화 운영전략 적용 시 발생가능하며, 소요되는 비용도 반영해야하나 보고서에 제시된 자료만으로는 확인이 어려움*	*반영*	*◦ 상세 운영계획 수립하여 수입에 교육참가비 반영하였으며 운영 비용에도 교육운영비용 추가*
편익 추정	*◦ ○○박물관의 WTP기준으로 CVM분석*	*◦ ○○박물관에 대한 지불의사액 정보를 ○○과학관에 그대로 적용하는 것은 무리*	*반영*	*◦ 준거시설 ○○박물관 기준으로 객단가 분석*
정책적 타당성	-	*◦ 보고서는 재정투자사업 추진 여부에 대한 의사결정을 위해 경제성분석 외 정책적 분석을 누락*	*미반영*	*◦ 정책적 분석은 투자심사 의뢰서에 포함*

○ [붙임1-3]은 타당성조사와 타당성검증 결과를 표로 비교하고 조사 부문별 세부내용을 작성

- 사업규모와 비용, 재무성·경제성 분석결과 등 종합내용과 함께 수요·공급 추정, 비용 추정, 수입·편익 추정, 정책적 타당성 등 부문별 세부내용을 기술

04

투자심사 분야별·이슈별 작성 가이드라인

0_공통 분야

1_행정·산업 분야

2_문화·체육 분야

3_보건·복지 분야

4_교통 분야

5_환경 분야

6_기타 분야

서울연구원 The Seoul Institute

04 | 투자심사 분야별·이슈별 작성 가이드라인

- 이 장에서는 투자심사 사업 분야별로 투자심사에서 논의되는 주요 이슈를 도출하고 사례와 예시 등을 활용하여 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인 및 요령을 제시
  - 서울시의 투자심사 대상사업을 시설유형에 따라 분류하고 투자심사 의뢰서, 심사 의결서와 회의록 및 센터의 타당성검토 결과 등을 분석
  - 사업 분야별로 심사에서 쟁점이 되는 사항 또는 투자심사 의뢰서 작성 오류 등을 중심으로 사업부서가 투자심사 의뢰서 작성 시 확인해야할 주요 체크사항을 도출
  - 각 분야별로 도출된 체크사항들에 대해서는 의뢰서 작성 가이드라인과 사례 및 예시 등을 활용한 의뢰서 작성요령을 제시

투자심사 대상사업 유형별 분류 ▶ 체크사항 도출 (투자심사 의뢰서, 의결서, 타당성검토 자료 등) ▶ 가이드라인 마련 (공통 분야, 분야별) ▶ 참고자료, 예시 등 실제 작성요령 제시

[그림 4-1] 연구 절차도

- 먼저 투자심사 대상사업은 행정·산업, 문화·체육, 보건·복지, 교통, 환경 및 기타 등 6개 분야로 분류하고 분야별로 투자심사 의뢰서 작성을 위한 주요 체크사항들을 분석

[표 4-1] 투자심사 대상사업의 시설유형별 분류

분류	사업분야											
대	행정·산업		문화·체육		보건·복지		교통			환경		기타
중	일반 행정	산업	문화 시설	체육 시설	복지 시설	보건·의료 시설	도로 교통	주차장	보행 환경	환경·에너지	상하수도	기타
소	청사 시설 (어린이집 포함)	행정·산업 지원 시설	- 공연·전시 시설 - 도서관	체육 시설	- 복지 시설 - 보육 시설	보건 시설	도로 시설	주차 시설	보행 시설	- 공원 - 에너지시설 - 환경시설	상하수 시설	- 임대주택 - 기타

- 사업성격과 무관하게 공통적으로 지적되는 주요 체크사항들은 공통 분야로 구분하여 가이드라인을 제시하고 이어서 사업 분야별 가이드라인을 제시
  - 사업부서는 공통 분야 가이드라인을 참고하여 투자심사 의뢰서를 작성하고 분야별 가이드라인을 함께 참고하여 보완이 가능
  - 가이드라인은 기존 투자심사 의뢰 사업을 분석하여 도출하였으므로 투자심사 이력이 적은 사업분야는 가이드라인이 다소 미흡할 수 있으므로 유사 분야의 가이드라인을 참고
- 가이드라인의 검색이 쉽도록 투자 분야 및 내용 구분에 따라 코드를 부여
  - 코드는 첫 번째는 분야 번호, 두 번째는 내용 번호, 세 번째는 체크사항 번호의 순으로 구성
  - 체크사항은 공통 분야 24개, 분야별 93개 등 총 117개로 구성
  - 코드 검색으로 해당 사업의 가이드라인뿐만 아니라 내용이 유사한 체크사항의 번호를 확인하여 타 분야의 가이드라인, 참고자료, 작성예시, 작성요령 등의 참고가 가능

[표 4-2] 분야별 체크사항 번호 분류 방법

	Code 1. 분야 번호		Code 2. 내용 번호		Code 3. 체크사항 번호
코드 구성	공통 분야	0	사업계획	1	체크사항별로 구분
	행정·산업	1			
	문화·체육	2	수요 및 공급	2	
	보건·복지	3			
	교통	4	비용	3	
	환경	5	재무성·경제성분석	4	
	기타	6			
(예시)	행정·산업 분야		사업계획 내용		체크사항
	1.		1.		1

[표 4-3] 분야별 가이드라인 체크사항

공통 분야	투자 분야별						체크사항 합계
	행정·산업	문화·체육	보건·복지	교통	환경	기타	
24개	16개	24개	14개	16개	11개	12개	117개

[표 4-4] 분야별 체크사항 목록

구분	번호	공통부문 주요 체크사항	참고 번호
사업계획	0.1.1	적정 시설규모 산정	1.1.1, 2.1.2, 3.1.1
	0.1.2	복합시설 시설계획 검토	2.1.3
	0.1.3	적정 주차장 규모 확보	2.1.4
	0.1.4	기존 시설 활용계획 수립	1.1.3, 2.1.5
	0.1.5	구체적인 운영계획 수립	1.1.2, 2.1.6, 2.1.7, 3.1.3, 4.1.4, 6.1.2
	0.1.6	타당성조사 및 타당성검증 수행 검토	6.1.4
수요 및 공급	0.2.1	기 운영 중인 시설과의 기능 중복 확인	2.2.1
	0.2.2	구체적인 수요 및 공급 제시	1.2.2, 2.2.2, 2.2.3, 3.2.1, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 5.2.1, 6.2.1,
	0.2.3	부대시설 임대료 적정성 검토	2.2.4, 6.1.3
	0.2.4	재원조달 방안 제시(사업비, 운영비 등)	2.2.5, 3.2.3
비용	0.3.1	사업비 산정 기준 준수	1.3.1, 2.3.1, 3.3.1, 4.3.1, 4.3.2, 5.3.1, 6.3.4
	0.3.2	보상비 산출근거 명시	6.3.2
	0.3.3	추가비용 산출근거 명시	2.3.2, 6.3.1
	0.3.4	사업내용에 따른 운영설비비 산정	1.3.5, 6.3.1
	0.3.5	운영비 산출근거 명시	1.3.4, 2.3.4
	0.3.6	사업비 규모에 따른 예비비 반영	-
	0.3.7	리모델링 사업은 유사사례의 공사비 참고	1.3.2, 3.3.3
	0.3.8	복합시설의 경우 시설별 공사비 산출	1.3.3, 2.3.3, 3.3.2
	0.3.9	사업비 절감 가능성 검토	1.3.6, 5.3.2, 6.3.3
재무성·경제성분석	0.4.1	「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인」 준수	1.4.1, 2.4.1, 3.4.1, 5.4.1
	0.4.2	사업목적 및 시설계획에 부합하는 편익 항목 식별	2.4.2, 4.4.2, 4.4.3, 5.4.2, 6.4.1
	0.4.3	중복편익 주의 및 이전편익과 신규편익의 구분 필요	1.4.3, 2.4.4
	0.4.4	편익 추정의 명확한 근거 제시	1.4.2, 2.4.3, 2.4.5
	0.4.5	토지의 잔존가치 및 기회비용 반영	1.4.4, 2.4.6, 3.4.3, 4.4.4, 5.4.5

서울연구원 The Seoul Institute

0_공통 분야

1) 공통 분야 사업계획

0.1.1 적정 시설규모 산정

가이드라인
법적 기준, 예상 수요 및 운영계획을 고려한 적정 시설규모를 계획

- 법령 및 조례에 면적 기준을 제시하고 있는 시설은 기준에 근거하여 시설규모를 산정
- 시설규모 계획 시 수요를 고려하여 사업비의 과다 또는 과소 추정을 방지
- 별도의 기준이 없는 시설의 경우 유사사례를 근거로 면적을 산정하되 운영계획을 바탕으로 적정 규모에 대한 검토 선행 필요

0.1.2 복합시설 시설계획 검토

가이드라인
복합시설의 경우 시설 활용계획에 대해 관련부서 간 협의 및 기술적 타당성 확인을 선행한 후 시설별 적정성을 검토

- 복합시설의 필요성 및 운영계획을 구체화하고, 시설 활용계획에 대해 관련부서 간 협의와 시설 공동 활용에 따른 기술적 타당성 확인을 선행할 필요
- 복합 대상 시설별로 규모와 운영계획 등을 구분하여 제시하고 층별 또는 공간별 동선계획 등을 검토하여 제시
- 단순히 부지의 경제적 이용 측면만을 검토하는 것이 아니라 공용공간의 공동 활용, 이용수요 증가 등 시설 복합화를 통한 시너지 효과 등을 검토

서울연구원 The Seoul Institute

0.1.3 적정 주차장 규모 확보

가이드라인
「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 등을 참조하여 시설별 법정주차대수를 확보하고, 집객요인이 있거나 장애인 이용자 수 증가 등이 예상될 경우 추가 주차면수 검토

- 부설주차장의 지상 및 지하주차장 상세계획을 통해 공사비 변동을 최소화
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」를 참고하여 시설의 전체 연면적에 따른 주차면수를 산정
- 특히, 건축면적을 제외한 부지 공간을 활용한 주차 계획 수립 필요

0.1.4 기존 시설 활용계획 수립

가이드라인
이전사업은 시설 이전 이후 기존 부지 또는 건물에 대한 활용계획을 수립

- 시설 이전 후 기존공간의 활용계획이 미흡할 경우 중복투자의 우려가 있으므로 기존 시설의 활용계획을 구체화하고 이를 방침 등으로 문서화할 필요
- 기존 시설 이용자들을 고려한 대책(대안부지 이용, 타 시설로 수요 전환 유도 등)을 마련할 필요
- 시설 폐쇄 또는 철거에 따른 부작용의 해결방안을 제시하고 기존 시설 이용자들의 민원을 예방하기 위한 대책도 함께 검토

0.1.5 구체적인 운영계획 수립

가이드라인
운영계획을 시설계획과 연계하여 프로그램 단위까지 구체적으로 제시하고, 준공 이후 시설 운영형태를 사전 검토하여 적정 비용계획 수립

서울연구원 The Seoul Institute

- 사업별로 용이한 운영형태(직접운영, 사업소 위탁, 민간위탁, 민영화 등)를 검토하여 최적 대안을 계획
  - 운영형태의 장단점, 유사사례의 운영형태 및 사업실적 등을 검토
- 시설 소유주, 운영주체 등 최종 계획안을 명확히 제시

0.1.6 타당성조사 및 타당성검증 수행 검토

가이드라인
타당성조사 의무 대상사업 또는 의무 대상이 아니더라도 사업의 복잡성 등이 높은 사업 등은 타당성조사를 수행하고, 타당성검증 대상사업은 타당성조사 용역 준공 이전 또는 투자심사 의뢰 이전에 해당 절차를 완료

- 총사업비 및 재원구성을 확인하여 사업이 타당성조사 의무 대상 사업인 경우 반드시 지정된 기관의 타당성조사를 수행하고, 의무 대상 사업이 아니더라도 사업의 복잡성이 높은 경우 타당성조사를 수행하여 사업의 리스크를 최소화
- 한편 서울시 투자심사 대상사업이면서 용역의 시행주체가 시·자치구·투자기관·출자/출연기관인 사업 중 외부전문 용역기관에서 타당성조사를 시행한 사업은 의무적으로 센터의 타당성검증 수행
- 타당성검증은 용역준공 전 서울공공투자관리센터와 사전 협의 후 의뢰하여 실시하되 기 준공된 용역의 경우 투자심사 의뢰 이전에 검증을 완료하여 투자심사 의뢰서에 검증 결과에 대한 반영 여부 등을 포함하여 의뢰

2) 공통 분야 수요 및 공급

0.2.1 기 운영 중인 시설과의 기능 중복 확인

가이드라인
영향권 내 유사시설의 현황을 파악하여 해당 사업과의 기능 중복 여부 확인

- 사업 인근 지역에 운영 중인 유사시설 현황을 파악하여 해당 사업과의 기능 중복 여부를 확인하고, 이를 바탕으로 수요 및 공급 계획 작성

- 유사시설의 연간 방문객 수 및 운영 프로그램당 이용자 수를 검토하고 해당 시설과의 기능 및 운영 계획상 프로그램과의 중복을 확인
- 공공기관 외 민간이 운영 중인 유사시설의 현황도 함께 검토하고, 공공시설의 건립이 민간시장을 침해할 가능성은 없는지에 대해서도 검토

0.2.2 구체적인 수요 및 공급 제시

가이드라인
현재의 수요·공급과 미래의 여건 변화를 근거로 구체적인 장래 수요 및 공급계획을 수립해야 하며, 인근 유사시설의 운영현황 등을 바탕으로 수요 추정 근거를 제시

- 사업 대상과 서비스가 제공되는 공간적 범위를 명확하게 설정하고 지역별 수요 현황 및 공급 계획을 검토한 후 계획 시설의 구체적인 수요 및 공급 계획 제시
- 사업 대상지 인근에 유사시설이 입지한 경우 입지의 적정성, 유사시설 이용현황(프로그램 종류, 프로그램 이용자) 등을 반영하여 구체적인 수요를 검토
- 유사사례를 찾기 어려운 시설의 경우 설문조사, 공청회 개최, 전문가 인터뷰 등을 통해 수요추정의 합리적 근거를 마련할 필요
- 단, 의뢰서상 수요·공급 비교표를 그대로 활용하기 어려운 경우 양식 변경 가능

0.2.3 부대시설 임대료 적정성 검토

가이드라인
사업대상지 주변 시세를 반영하거나 공신력 있는 자료를 통해 적정 임대료를 산정하고 근거를 제시

- 사업 대상지 주변의 실제 임대료 수준과 해당 시설의 층수, 용도, 규모 등을 고려하여 적정 임대료 도출
- 주변 시세를 파악하기 어려운 경우 「상업용 부동산 임대동향조사」(한국감정원) 등 공신력 있는 자료를 통해 적정 임대료를 산정하며 서울시 평균 임대료가 아닌 권역별 임대료를 적용

0.2.4 재원조달 방안 제시(사업비, 운영비 등)

가이드라인
재원현황, 관련부서와의 협의 여부, 관련 심사 통과여부 등을 근거로 재원조달 계획을 명확하게 제시

- 재원분담 계획을 명확히 하여 사업 기간에 발생할 수 있는 리스크를 최소화하고, 사업비의 변동가능성이 높은 사업은 사업비 증액분에 대한 재원분담 계획이 필요
- 운영비의 경우 인건비, 시설유지관리비 및 프로그램운영비 등 운영계획에 따른 운영비 총액을 기준으로 재원조달계획 및 수익배분계획을 수립
- 시설 이해관계자 간 협의를 바탕으로 운영주체 및 운영형태 운영비 분담, 수익 배분 계획을 명확히 할 필요

3) 공통 분야 비용

0.3.1 사업비 산정 기준 준수

가이드라인
「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」(서울특별시), 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」(조달청) 및 유사사례 등을 참고하여 공사비를 경제적인 수준으로 산정

- 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅰ(일반지침)」(서울연구원, 2012)에 의거하여 공사비 사례를 우선순위에 따라 적용
  ① 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(이하 '공사비 가이드라인')」(서울특별시)
  ② 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」(조달청)
  ③ 준거사업(유사사례)
- 공사비 외에 설계 및 부대비용 등에 대한 기준 등도 서울연구원(2012)을 준수

서울연구원 The Seoul Institute

0.3.2 보상비 산출근거 명시

가이드라인
보상비는 감정평가를 수행하거나 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅰ」(서울연구원, 2012)의 보상비 산정 우선순위에 따라 산정

- 감정평가를 수행한 경우 그 결과를 보상비로 우선 적용하고, 감정평가를 미수행한 경우 인근 지역의 보상사례나 실거래가를 기준으로 산정하되 부득이한 경우 보상배율 등을 활용하여 산정
- 거주자의 이주비, 상가의 경우 영업보상비 등 실제 발생할 수 있는 비용은 추가 고려

0.3.3 추가비용 산출근거 명시

가이드라인
철거비, 공간대여 임대료, 설계업무 추가대가, 각종 조사비, 인증 수수료 등 필수 비용항목이 아닌 사업별 추가 비용은 계획이 구체화된 사업에 제한적으로 적용할 수 있으며, 이 경우 법적 근거를 명확히 제시

- 예를 들어 사업 추진 시 철거가 필요한 경우 가이드라인을 참고하여 철거비와 폐기물 처리비를 산정하여 적용하거나 유사 사업에서 소요된 철거비용을 참고하여 철거비를 산정한 후 총사업비에 반영
- 공사 기간 중 임시 공간 대여가 필요한 경우는 주변시세에 따른 임대료를 반영
- 시설부대비는 매년도 「예산안 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침」(기획재정부)을 참고하여 시설부대비 요율 적용

0.3.4 사업내용에 따른 운영설비비 산정

가이드라인
장비구축비의 개별 단가는 과거 실적 또는 유사사례, 업체 견적 등을 참고하여 합리적인 수준으로 제시하며 타 공종의 공사비와 중복하지 않도록 주의

- 장비구축비는 시설의 운영을 위하여 최초로 투입하는 장비, 설비 및 기자재의

가액으로 전문업체의 견적을 통해 산정

- 예를 들어 전산설비 및 의료장비 구입, 셔틀버스 구입 등이 장비구축비에 해당
  - 사업의 특성이나 주무부서 여건에 따라 전문업체의 견적을 받기 어려운 경우 내부자료에 근거한 단가를 적용하여 산정하거나 사업계획 수립 당시 별도로 책정한 금액을 반영
- 운영설비비는 운영기간 중의 소요 비용(운영비)과 구분하여 산정하고 부담주체를 명확하게 기재

0.3.5 운영비 산출근거 명시

가이드라인
준거사례 운영비 비교 등을 통해 운영비 추정에 대한 명확한 근거 제시

- 기본적으로 운영비는 인건비, 운영관리비, 유지보수비, 사업운영비 등으로 구분하며, 항목별로 명확한 근거 제시
- 운영주체, 운영인력, 공간별 운영계획, 프로그램 계획 등 구체적인 운영계획을 기반으로 운영비용을 검토
  - 운영계획의 구체화가 곤란하다면 사업의 형태와 규모 등이 유사한 준거사례의 운영비를 검토하여 적정 운영비 산정

0.3.6 사업비 규모에 따른 예비비 반영

가이드라인
「지방재정 투자사업 심사지침」(서울특별시)에 따라 예비비를 반영

- 예비비는 예비비(공사비+보상비+설비비+용역비+제세공과금의 10%)를 포함하여 총사업비가 500억 원 이상인 사업에 한하여 적용
  - 다만 기본 및 실시설계가 완료되어 상세한 비용자료를 활용할 수 있는 경우에는 예비비 제외 가능

서울연구원 The Seoul Institute

0.3.7 리모델링 사업은 유사사례의 공사비 참고

가이드라인
「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」(서울특별시)의 리모델링 및 개보수 관련 공사비 단가 중 유사사례의 단가를 적용하며, 구조보강 등을 위한 비용 증가 가능성을 검토한 후 공사비를 산정

- 리모델링 사업은 신축이 아닌 리모델링을 추진하는 목적과 필요성을 분명히 제시
  - 리모델링 추진 여부를 결정하기 위해서는 해당 시설이 문화재로서의 가치가 있어 보전이 필요한지, 신축방식과 비교하여 경제적인지, 기존 시설의 이전 또는 이용이 불가피한지, 관련 법령 등에 따라 리모델링 방식으로의 추진이 불가피한지 등을 검토할 필요
- 리모델링 사업은 공사비 가이드라인에 제시된 리모델링 사업과 규모와 공사범위가 유사한 사례들의 평균값을 적용
  - 추가 증축부분 비율, 내부 공간 재배치, 구조보강 등의 공사비 증액 가능성을 선행 검토한 후 공사비 산정

서울연구원 The Seoul Institute

0.3.8 복합시설의 경우 시설별 공사비 산출

가이드라인
복합시설 공사비는 가이드라인의 각 시설별 공사비를 적용하며, 복합 시설들이 주 목적 시설과 유사한 성격을 가진 경우 공사비 단가를 일괄 적용

- 복합시설은 시설별로 편익을 구분하여 산정하므로 각 시설별 공사비 산정이 원칙
- 다만 사업의 주 목적 시설과 복합시설이 유사한 성격일 경우에는 전체면적에 주 목적 시설의 공사비 단가를 우선 적용하며, 복합 시설의 특수성이 강하거나 공사 난이도의 차이가 있을 경우 시설별 개별 적용 가능

0.3.9 사업비 절감 가능성 검토

가이드라인
「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」(서울특별시) 단가 이외에도 준거사례의 사업비와 비교가 필요하며, 조달청 공사단가 등을 참고하여 사업비 절감 노력

- 서울시 공사비 가이드라인은 '설계가'를 평균한 자료이므로 향후 낙찰률과 설계에서의 공사비 절감 노력 등을 감안하면 보다 보수적인 사업비 추정이 가능
- 사업 추진 방식에 따라 사업비가 상이하게 발생하므로 조달청의 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」 또는 나라장터 공사 공고자료 등에서 규모와 용도가 비슷한 준거사례와 비교하여 최적의 건축단가 적용

4) 공통 분야 재무성·경제성분석

0.4.1 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인」 준수

가이드라인
「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」(서울연구원)를 활용하여 편익 산정

- 경제적 편익을 산정하기 위해서는 해당 사업의 '시행'으로 발생하는 편익을 계량화하는 것이 중요하며, 사업 미시행(without case, do-nothing)과 사업 시행(with case, do-something)의 편익증감(△B)을 산출
- 사업내용에 따라 편익 항목 및 추정방법이 상이하므로 가이드라인을 준수하여 편익을 산정하되 근거를 명확히 제시

서울연구원 The Seoul Institute

0.4.2 사업목적 및 시설계획에 부합하는 편익 항목 식별

가이드라인
투자목적 및 운영계획을 고려한 편익 항목을 식별(identify)

- 건립목적에 부합하는 편익 항목을 주요 편익으로 구성하며, 운영프로그램 등을 바탕으로 편익을 항목화
- 또한 투자에 따라 발생할 수 있는 부(-)의 편익도 고려

0.4.3 중복편익 주의 및 이전편익과 신규편익의 구분 필요

가이드라인
금전적 편익과 비금전적 편익의 중복, 동일 공간에 대한 편익의 중복, 이전편익(transfer benefit) 산정 등 편익을 과대하게 추정하지 않도록 주의

- 비금전적 편익에 금전적 편익이 포함되는 경우 중복되는 편익은 제외
- 복합시설의 경우 세부 시설별로 편익을 산정하되 시설 간 편익의 중복 여부를 검토하고, 운영계획을 바탕으로 동일 공간에 대해 여러 개의 편익 항목을 산정하는 경우 실현가능성을 검토
- 사업이 수요를 신규로 창출하는 것이 아니라 기존의 수요가 단순히 이전하는 경우에는 편익 산정에서 제외

0.4.4 편익 추정의 명확한 근거 제시

가이드라인
편익 추정에 적용된 단가, 산정방식 등에 대한 명확한 근거 제시

- 공신력 있는 기관이 제공한 최신 자료를 활용하되, 별도의 근거를 제시할 수 없는 경우 시설의 성격과 건립 목적, 시설규모 및 입지여건 등을 고려한 유사사례를 이용
- 가능한 한 국내 자료를 이용하되 부득이하게 국외 자료를 적용하는 경우 국외와 우리나라의 소득수준 등을 고려

서울연구원 The Seoul Institute

0.4.5 토지의 잔존가치 및 기회비용 반영

가이드라인
용지보상비의 실제 발생여부와 관계없이 사업에 토지가 활용되는 경우 기회비용을 반영하며, 운영 마지막 연도에 잔존가치를 반영

- 토지매입비 및 지장물보상비를 포함한 용지보상비가 발생하는 경우는 물론 공유재산을 활용하는 경우 경제성분석 시 기회비용 및 잔존가치를 반영
  - 사업에 활용되는 토지는 다른 용도로도 사용이 가능하지만 해당 사업을 시행하는 것이므로 이에 대한 경제적 기회비용을 경제성분석 시 반영
  - 잔존가치란 어떤 자산이 사용될 시기가 도래되어 사업목적으로 사용될 수 없으나 기타 목적으로 처분 가능함으로써 취득할 수 있는 가치로서, 분석기간 종료 후에도 처분 가능한 가치가 남는 토지, 유물 및 내구연수가 남은 시설물과 장비 등에 적용
- 기회비용 및 잔존가치의 적용은 별도의 규정이 없는 한 투자심사 가이드라인 등 관련 지침에 따라 적용하는 것을 원칙으로 하고, 합리적 근거가 있는 경우 예외적으로 미적용 가능

서울연구원 The Seoul Institute

1_행정·산업 분야

1) 행정·산업 분야 주요 지적사항

- 행정·산업 분야의 가이드라인을 도출하기 위하여 센터가 타당성검토를 수행한 행정·산업 분야 투자심사 의뢰사업 총 75건을 분석
  - 총 75건의 사업은 공공청사 건립 사업 55건, 어린이집 사업 5건, 산업지원시설 건립 사업 15건 등으로 구성
  - 공공청사 사업 총 55건은 동청사 36건(65%), 구청사 7건(13%), 소방서 3건(5%), 시청사 사업 2건(4%) 등을 포함
  - 어린이집 사업은 주로 육아종합지원센터 및 어린이집 건립 사업으로 구성
  - 산업 지원시설의 총 15건의 사업은 주로 기업 활동에 필요한 기능 제공을 목적으로 다양한 형태의 시설로 조성
  - 타 분야 대비 복합 사업으로 추진되는 비율이 높은 것이 특징
- 행정·산업 분야 투자심사 통과율은 최초 의뢰 기준으로 73.3% 수준
  - 총 75건의 사업 중 투자심사위원회 개최 이전 철회 또는 반려된 사업이 7건이었으며, 투자심사위원회에 상정된 68건의 사업 중 재검토가 13건, 조건부 추진 33건, 적정 22건
  - 전체 사업 대비 행정·산업분야 투자심사 통과율은 상대적으로 높은 수준으로 분석되었으며, 시설별로는 청사건립사업의 통과율이 높은 반면 어린이집과 산업지원시설의 통과율은 청사건립사업 대비 다소 낮은 것으로 분석
- 행정·산업 분야 사업은 대체로 법정 필수시설 건립사업으로 수요·공급 측면의 지적사항은 적었으나 재원조달 계획의 미흡이나 관련 지침 위반, 사전절차 미이행 등의 지적사항 비율이 높은 것으로 분석
  - 청사시설의 경우 신규 사업보다는 이전사업의 비중이 높았으며, 비교적 시설 건립이나 추진 절차와 관련한 규정이 명확하여 규정 이행여부에 대한 지적사항의 비중이 높음

서울연구원 The Seoul Institute

- 산업 지원시설의 경우 지원 목적에 따라 사무공간지원, 연구지원, 투자지원 등 다양한 형태의 사업으로 추진되었으며, 시설 준공 이후 운영계획 미흡과 관련한 지적사항의 비중이 높은 것으로 분석

o 실제로 철회·반려 및 재검토 사업 다수가 시설규모 및 건립시기, 재원조달과 관련한 지침 위반 등이 지적된 것으로 분석

- 투자심사위원회와 센터의 지적사항은 대체로 일치하나, 투자심사위원회는 '재원조달계획 미흡', '사업비 기준 준수 미흡' 등 제도적 타당성의 문제점을 주로 지적한 반면 센터는 '시설계획 미흡', '사업계획 미흡', '수요 산정 미흡', '편익 산정 미흡' 등 경제적 타당성을 주로 지적

o 한편, 센터가 타당성검토 단계에서 경제성분석 결과를 재검토한 결과는 B/C 0.94 수준으로 사업부서가 제시한 평균 B/C 1.66에 비해 낮은 수준으로 분석

- 사업부서의 경제성분석 결과 88%(66건)의 사업이 경제적 타당성이 있는 것(B/C 1.0 이상)으로 제출되었으나 센터 검토 결과 전체 사업의 24%(18건)만이 경제적 타당성을 확보한 것으로 분석
- 이처럼 경제성이 부족한 사업의 비중이 높은 이유는 법정 시설이라는 정책적 타당성이나 필요성만으로 무리한 사업계획을 수립하기 때문인 것으로 판단
- 다만, 타 분야 대비 검토불가 사업의 비중은 낮은 것으로 분석되었는데 이는 유사한 유형의 사업이 반복되고 관련 편익의 식별이 상대적으로 용이하기 때문
- 따라서 과거 투자심사자료나 관련 지침 등을 활용하여 계획단계에서 보다 투자의 효율을 높일 수 있도록 노력할 필요

[표 4-5] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_행정·산업 분야

(단위: 건, %)

구분	사업부서	센터
B/C 1.0 미만	8(11%)	42(56%)
B/C 1.0 이상	66(88%)	18(24%)
검토 불가	-	15(20%)
미제시	1(1%)	-
평균 B/C	1.66	0.94

ㅇ 투자심사위원회 및 센터의 타당성검토 결과를 바탕으로 행정·산업 분야에서 나타나는 주요 지적사항은 아래의 표와 같음

[표 4-6] 행정·산업 분야 부문별 주요 지적사항

구분	투자심사위원회	타당성검토(센터)
사업계획	ㅇ 재원조달계획 미흡 - 동청사 건립비 지원기준 요건 충족여부 확인 필요 ㅇ 시설계획 미흡 - 복합시설 수요분석, 규모 조정, 운영계획 등의 보완 필요 - 공간 활용계획 검토 필요 ㅇ 사업계획 보완 - 기존 시설의 대체방안 필요 - 운영주체 등 시설 운영계획 구체화 필요	ㅇ 재원조달계획 미흡 - 준공된 지 30년이 되지 않아 청사 건립 지원 사업에서 제외 ㅇ 시설계획 미흡 - 공간 활용계획 구체화 필요 - 시설별 필요성 및 수요·공급계획, 운영계획 등을 제시할 필요 ㅇ 사업계획 미흡 - 효율적인 부지 활용계획 수립 필요 - 부지 이전 시 기존청사 활용계획을 수립하고, 토지 매입 관련 불확실성을 대비 - 운영계획 구체화 필요
수요 및 공급	-	ㅇ 수요 산정 미흡 - 기준에 부합하도록 면적을 재검토 - 시설별 신규수요 파악 및 이전수요 구분
비용	ㅇ 사업비 기준 준수 미흡 - 공사비 책정 가이드라인 준수 필요 ㅇ 사업비 감축 노력 필요 - 사업비 규모 조정 필요 - 신축과 리모델링의 사업성 비교 필요 ㅇ 운영비 자체조달 방안 미흡	ㅇ 사업비 기준 준수 미흡 - 공사비 책정 가이드라인 준수 필요 ㅇ 사업비 감축 노력 필요 ㅇ 운영비 추정 미흡 - 임시청사 운영비, 부지비 반영 필요
재무성·경제성분석	-	ㅇ 편익 산정 미흡 - 편익 항목 식별 부적정 - 이전 및 통합 시 이전편익 제외 필요

서울연구원 The Seoul Institute

2) 가이드라인

- 행정·산업 분야 사업들에서 공통적으로 나타나는 주요 지적사항을 바탕으로 의뢰서 작성 시 참고할 수 있도록 주요 체크사항과 의뢰서 작성 가이드라인을 제공

[표 4-7] 행정·산업 분야 주요 체크사항

구분	번호	부문별 주요 체크사항
사업계획	1.1.1	관련 법률을 준수하여 시설 면적 계획
	1.1.2	구체적인 운영계획 수립
	1.1.3	기존 시설 활용 계획 및 대책 수립
	1.1.4	시설 기능, 역할, 공간 활용계획 구체적 제시
수요 및 공급	1.2.1	관련 법률의 준수 및 유사사례 조사를 통한 수요 및 공급 계획 수립
	1.2.2	수요 및 공급의 명확한 근거 제시
비용	1.3.1	'서울시 공공 건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인' 준수
	1.3.2	리모델링 사업의 경우 유사사례 조사를 통한 비용 단가 산정
	1.3.3	다양한 시설을 복합할 경우 주요 시설에 맞는 비용 산정
	1.3.4	구체적 운영계획을 바탕으로 한 운영비용 추정
	1.3.5	사업 특수성에 따른 기자재 구입비 항목 추가
	1.3.6	사업비 절감 노력
재무성·경제성분석	1.4.1	「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」 준수
	1.4.2	적정한 편익항목의 제시 및 명확한 근거 제시
	1.4.3	이전 사업의 경우 신규 발생하는 편익만을 산정
	1.4.4	경제성분석 시 토지의 잔존가치 및 기회비용 반영

서울연구원 The Seoul Institute

(1) 행정·산업 분야 사업계획

1.1.1 관련 법률을 준수하여 시설 면적 계획(공통부문 0.1.1)

가이드라인
사업부서는 관련 법률 및 지침 등에 제시된 면적 기준 등을 준수하여 의뢰서를 작성

- 면적 기준을 준수하지 않고 시설 규모를 과다하게 계획하는 문제점이 반복되고 있으므로, 법률에 제시된 시설별 적정 면적 기준 등을 준수하여 사업규모를 산정
  - '자치구 공용청사 건립 지원 기준'(서울시)의 청사별 표준설계 면적 등을 참고하고, 기준이 없는 경우 유사시설 면적을 비교 검토하여 규모 적정성을 제시
  - 어린이집은 「영유아보육법」의 시설 면적 기준을 준수하여 계획 수립
- 구청사는 「공유재산 및 물품관리법」의 기준 면적, 동청사는 자치구 공용청사 건립 지원기준 내 표준설계면적을 준용하여 규모를 산정
  - 구청사(구의회, 보건소 포함)는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」에 따른 기준 면적과 행정자치부 표준설계면적 기준 등을 참고하여 산정
  - 동청사는 동주민센터와 자치회관, 동대본부로 구성되는데 동주민센터는 동청사 표준설계면적, 자치회관은 「2010 서울시 자치회관 운영평가 보고서」의 자치회관 평균 면적(650㎡)을 적용하며, 동대본부는 동대본부 상근직원 수를 주민센터 직원 수에 포함하여 면적을 산정
- 어린이집은 「영유아보육법」 기준을 준수하고, 유사 규모의 어린이집과의 비교 검토를 통해 보육인원 대비 면적 적정성을 확보
  - 보육실을 포함한 시설면적(거실 및 공동놀이시설 포함, 놀이터 면적 제외)은 영유아 1명당 4.29㎡ 이상, 영유아 1명당 2.64㎡의 보육실을 확보
  - 또한 현재 운영 중인 어린이집의 면적 대비 보육 아동 수 등을 비교 검토
- 또한, 사업대상지의 여건(배후지역, 입지, 인구 등)과 인근 유사시설의 공급 현황 등을 검토한 수요조사를 근거로 활용하여 수용인원 및 세부 시설 규모 산정

서울연구원 The Seoul Institute

📖 참고자료

- 「공유재산 및 물품관리법」 제94조의3 제2항 및 시행령 제95조
- 「영유아보육법」
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」
- 서울특별시, 2014, 「자치구 공용청사 건립 지원 기준」
- 행정자치부, 2006, 「지방청사·종합회관의 표준설계면적 기준」

✐ 작성예시 OO동 동청사 신축사업 타당성검토 내용 中

문제점

- 투자심사 의뢰서는 주민센터 근무인원을 39명(직원 31명, 동대본부 8명), 신청사 규모를 1,927㎡(동주민센터 977㎡, 자치회관 650㎡, 주차장 300㎡)로 계획
- 그러나 근무인원(공무원 수)의 근거가 모호하고 과다하여 이를 바탕으로 산정한 규모도 과대

개선방안

- 인구 규모가 유사한 다른 행정동의 평균 근무인원은 26명(직원 22명, 동대본부 4명)으로 「자치구 공용청사 건립 지원 기준」에 따른 동청사 면적을 재산정한 결과 1,470.3㎡ 수준이 적정
  - 동주민센터 640.3㎡, 자치회관 650㎡, 주차장 180㎡로 재산정

[동청사 면적 산정 근거]

구 분			면적기준	적 용		결 과		비고
				의뢰서	센터	의뢰서	센터	
총 면 적			(A+B+C)	-	-	1,927	1,470.3	㎡
동주민센터(A)			(a+b+c+d)	-	-	977	640.3	㎡
	직무면적(a)		-	-	-	429.6	273.0	㎡
		동 장	23.0㎡/1인	1	1	23	23	인
		계 장	7.7㎡/1인	2	2	15.4	15.4	인
		직 원	7.2㎡/1인	36	23	259.2	165.6	인
		민원실	0.2㎡×일방문 민원인×50%	450	400	45	40	인
		상담실 등	29.0㎡(주민 등록실 등 포함)	3	1	87	29	개
	부속면적(b)		-	-	-	270.37	186.8	㎡
		회의실	4.0㎡/공무원 수	39	26	156	104	인
		엘리베이터	19.6㎡/대수	1	1	19.6	19.6	대
		화장실	0.4㎡/공무원 수	39	26	15.6	10.4	인
		식 당	1.6㎡/공무원 수×30%	39	26	18.72	12.48	인
		휴게실	2.0㎡/공무원 수×15%	39	26	11.7	7.8	인
		자료실	0.4㎡/공무원 수	39	26	15.6	10.4	인
		창 고	0.85㎡/공무원 수	39	26	33.15	22.1	인
	설비면적(c)		직무면적×12%	-	-	54.432	32.76	㎡
	공용면적(d)		(직무+부속+설비 면적)×30%	-	-	233.5	147.762	㎡
동자치회관(B)			650㎡ 이내	650	650	650	650	㎡
주차장(C)			1대당 30㎡	-	-	300	180	㎡

출처: '자치구 공용청사 건립 지원기준 개정(서울시, 2014)' [첨부2] 동청사 지원 기준면적 산정

1.1.2 구체적인 운영계획 수립(공통부문 0.1.5)

가이드라인
운영계획을 시설계획과 연계하여 프로그램 단위까지 구체적으로 제시

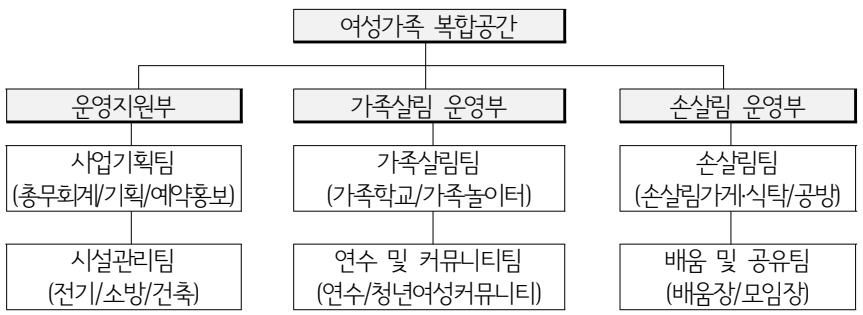
- ㅇ 산업지원시설의 운영계획 수립이 미흡함이 문제점으로 지적
  - 투자심사 의뢰서상 산업지원시설 운영주체, 운영계획, 운영비용 조달 방안, 입주 예정 기업 등 구체적인 운영계획이 부재한 경우가 다수
  - 운영프로그램 및 시설 운영계획이 구체적으로 제시되지 않을 경우 해당시설 부분에 대한 편익 정량화 및 규모 적정성 판단에 한계
- ㅇ 운영주체, 프로그램, 공간별 운영계획을 포함한 구체적인 운영계획 제시 필요
  - 시설 운영에 적합한 운영주체를 선정하고 자체 운영비용 조달 방안에 대한 검토 등을 통해 구체적인 시설운영계획을 수립
  - 사업목적에 부합하는 프로그램 및 핵심 콘텐츠를 제시하며, 이에 따른 충실한 운영계획을 수반
  - 산업지원시설의 경우 향후 임대수입에 영향을 줄 수 있는 입주예정기업 등 입주시설에 대한 계획을 구체화

✐ 작성예시 **OO여성가족복합 공간 조성 사업 타당성검토 내용 中**

문제점 • 해당 사업은 여성가족문제를 해결하기 위한 공간을 조성하는 사업으로 투자심사 의뢰서상 시설 운영계획을 모호하게 제시

개선방안 • 운영조직도, 인력구성, 주요 프로그램 운영방향 등을 포함한 시설운영계획을 구체적으로 제시

[조직도 예시]



✐ 작성예시(계속) **OO여성가족복합 공간 조성 사업 타당성검토 내용 中**

[조직별, 직급별 인력구성(안)]

구분	합계	관리직		관리인			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급
합계	30	1	3	1	6	7	12
운영지원단장	1	1	-	-	-	-	-
운영지원부	8	-	1	1	2	2	2
사업기획팀	5	-	1	-	1	1	2
시설관리팀	3	-	-	1	1	1	-
가족살림 운영부	11	-	1	0	2	2	6
가족살림팀	3	-	1	-	1	1	-
연수 및 커뮤니티팀	8	-	-	0	1	1	6
손살림운영부	10	-	1	0	2	3	4
손살림팀	5	-	-	-	1	2	2
배움 및 공유팀	4	-	-	-	1	1	2

[주요사업 프로그램 예시]

구분		규모	활용용도	건축용도
A 사업	가족 살림 학교	354㎡ (1개소)	• 가족문제 상담, 치유, 가족 힐링 프로그램 교육 및 운영 • 1인가구, 비혼여성, 다문화가족, 노인 등을 위한 가족 커뮤니티 운영	교육 연구 시설
	가족 놀이터	237㎡ (1개소)	• 스페이스 살림 이용객 대상 시간제탁아 등 영유아교육·보육시설 • 친환경 캐릭터 테마 놀이시설	
B 사업	1 작업장	318㎡ (2개소)	• 여성의 손기술을 활용하여 배우고, 창작하고, 훈련하는 시설(가구, 기계 등 대형 창작물 작업공간)	교육 연구 시설
	2 작업장	486㎡ (6개소)	• 여성의 손기술을 활용하여 배우고, 창작하고, 훈련하는 시설(액세서리, 요리 등 소형 창작물 작업공간)	
	3 창작소	224㎡ (2개소)	• 큰/작은 작업장과 연계되어 융복합 (아트, 포토 등)을 통해 부가가치를 생성하는 공간	

서울연구원 The Seoul Institute

1.1.3 기존 시설 활용 계획 및 대책 수립(공통부문 0.1.4)

가이드라인
이전사업은 기존 부지 또는 건물에 대한 활용계획을 수립

- 대부분의 사업부서는 시설을 이전하는 계획임에도 기존 공간·부지의 활용계획은 수립하지 않아 유휴공간만을 생산하는 형태로 계획
  - 기존 시설 위치를 변경하여 사업을 추진하는 경우 신규 부지에 대한 활용계획은 구체적으로 제시하는 반면, 기존 부지의 활용계획은 미제시하거나 아예 고려하지 않는 경우가 다수
  - 시설을 임차(무상임차 포함)하여 사용하고 있는 시설을 다른 공간으로 이전하는 경우에도 기존 공간에 대한 활용 또는 처분 등의 계획 수립 필요
- 시설 이전에 따른 유휴공간은 매각 또는 타 기관의 입주 등 구체적인 활용계획을 제시할 필요
  - 기존 공간에 대한 매각 또는 타 기관의 입주 등 구체적인 활용계획을 제시하되, 매각이 아닌 경우 타 시설 입주 등에 필요한 비용을 함께 검토
  - 또한 시설 폐쇄 또는 철거에 따른 대책, 기존 시설 이용객을 위한 대책(대안 부지 이용, 타 시설로 수요 전환 유도 등)을 함께 검토

1.1.4 시설 기능, 역할, 공간 활용계획 구체적 제시

가이드라인
사업목적에 부합하는 시설의 기능 및 역할, 세부시설 계획을 구체적으로 제시

- 시설 기능 및 역할, 공간 활용계획 등이 구체적으로 제시되지 않아 해당 사업에 대한 타당성검토가 곤란한 경우가 빈번
  - 미흡한 시설계획으로 인해 시설의 기능 및 역할을 명확하게 제시하지 못할 경우 사업 추진의 필요성 및 적정 규모 등에 대한 검토에 한계
  - 각 공간의 활용용도 및 시설 규모 등은 시설수요, 비용추정 등에 영향을 미치므로 공간 활용계획을 구체적으로 제시

서울연구원 The Seoul Institute

ㅇ 사업목적에 맞는 시설 기능과 역할, 공간 활용계획 등 구체적인 계획 수립 필요

- 사업시행을 통해 달성하고자 하는 시설의 구체적 역할을 제시하고, 유사인접 시설 현황을 파악하여 기능적으로 차별화된 시설계획을 수립
- 특히 산업지원 분야의 경우 잠재이용기업군을 대상으로 시설 조성에 대한 시장조사, SP조사 등을 통해 세부시설계획에 대한 전략적인 접근 필요
- 한편 기존 유사시설의 통합·이전 시 시설 집적으로 인한 시너지 효과를 검토

✐ 작성예시 OO 바이오 의료 R&D 앵커 조성사업 타당성검토 내용 中

문제점 • 투자심사 의뢰서상의 공간 활용계획이 구체적이지 않아 센터에서 타당성검토 불가

개선방안 • 공간별 주요 기능 및 역할 제시 등 구체적인 시설계획 제시

[동별 공간구성 계획]

구 분		주요기능(실 사용가능 면적)	내 용
신관동(R&D 창업지원동)		스타트업 기업 입주 등	스타트업 및 중소·중견기업 등 지원 공간
지하1 /지상5	지하1층	입주기업 편의시설 및 기계실(430.92㎡)	체력단련실, 샤워실 등
	1층	입주기업 커뮤니티 시설(190.8㎡)	정보 교류·협업의 장
	2층	연구장비시설 및 기업 입주공간(425.97㎡)	공용장비시설 등
	3~5층	기업 지원공간(1,135.65㎡)	입주공간 및 회의실 등
	총 계	2,183.34㎡(660평)	-

✐ 작성예시 OO 여성가족 복합 공간 조성 사업 타당성검토 내용 中

문제점 • 인근에 유사시설이 위치함에도 불구하고 시설 간 차별성 미제시

개선방안 • 유사인접시설과 차별화되는 공간적·기능적 차별화 방안 제시
- 유사시설은 정책개발(Think Tank), 해당사업은 정책실행(Do Tank) 공간으로 기능적 차별화 추진
- 사업시행 후 유사시설은 여성단체 및 NGO 활동공간으로 전환하여 공간적 차별화 추진

[시설의 기능적 차별화 방안]

구분	유사시설	해당시설
공간적 차별성	- 정책연구 및 사무공간: 여성가족재단, 여성능력개발원 등 - 대관공간: 국제회의장, 시청각실 등 - 지역주민 체육시설: 스포츠센터	- 커뮤니티 공간: 청년, 시니어, 워킹대디 등 커뮤니티와 지역공동체 활동 공간 - 가족활동 공간: 생애주기별 가족 상담교육, 세대통합 프로그램 - 손작업공간: 여성 취창업지원 등 운영 - 창업공간: 여성 손작업자 입주공간
이용대상	여성정책 연구인력, 여성단체, 민간기업	여성, 가족 등 일반시민

(2) 행정·산업 분야 수요 및 공급

1.2.1 관련 법률의 준수 및 유사사례 조사를 통한 수요 및 공급 계획 수립

- 시설 설치요건에 대한 법률적 근거가 명확한 시설과 기초자치단체의 필요에 의해 설치하는 시설로 사업을 구분하여 가이드라인을 제시
  - 구체적인 설치 요건이 존재하는 시설: 구청사, 구의회청사, 동청사 등
  - 설치 근거가 존재하나 서비스 권역 등에 대한 명확한 기준이 부재한 시설: 기록원, 보건분소, 자원봉사센터 건립 사업 등

① 법률적 설치·지원 요건이 존재하는 시설

가이드라인
「자치구 공용청사 건립 지원 기준」의 청사 건립 요건을 준수하여 무분별한 청사 신축 방지

- 사업부서는 청사의 노후 및 공간 협소 등으로 신축하고자 하지만 청사 건립 요건을 미충족할 경우 특별교부금 교부 조건에 미달하여 투자심사에서 재검토 의결되므로 요건을 미충족한 상태에서 투자심사를 의뢰하는 것은 행정 낭비
- 「자치구 공용청사 건립 지원 기준」(서울특별시, 2014)은 구청사와 동청사 등의 재건축 요건 및 지원규모, 지원율 등에 대한 기준을 제시
  - 청사 건립 요건은 재건축의 경우 준공 후 최소 30년, 리모델링의 경우 준공 후 최소 20년이 경과해야 하므로 기간 경과 후 투자심사를 의뢰할 필요
  - 단, 안전진단 결과 안전의 우려가 있을 경우 30년 이하라도 재건축 검토 가능

참고자료

- 서울특별시, 2014, 「자치구 공용청사 건립 지원 기준」

작성예시 OO동 복합청사 건립사업 타당성검토 내용 中

문제점	• 해당 주민센터는 준공 후 28년이 경과하여 재건축 건립요건을 미충족하나, 행정동 외곽에 위치하여 접근성이 낮고, 자치회관 공간협소, 주민들의 문화수요 충족 등을 사유로 복합청사 신축을 계획
개선방안	• 「자치구 공용청사 건립 지원 기준」에 따라 청사 건립 시기를 조정하여 재의뢰할 필요

② 필요에 의해 설치하는 시설

가이드라인
이용 현황 및 유사사례 등을 참고하여 사업 추진의 필요성을 제시

- 대다수의 투자심사 의뢰서는 계획 시설의 운영방향 및 계획, 예상 이용자 수 등을 구체적으로 제시하지 않아 사업 추진의 설득력이 부족
  - 시설의 역할 및 기능, 사업방향 등의 구체성이 부족할 경우 계획 자체에 대한 적정성을 파악하는 데 한계가 있으며, 수요·공급 분석을 위한 유사사례 설정 및 비교 검토에도 한계
- 시설 설치와 관련된 법령 및 조례 등을 제시하고, 유사시설의 서비스 공급 현황과 이용자 또는 등록자 수 등의 수요분석 결과를 제시하여 사업 추진의 필요성을 기술

1.2.2 수요 및 공급의 명확한 근거 제시(공통부문 0.2.2)

가이드라인
객관적인 자료와 유사사례의 시설 이용현황 및 타 자치구 운영현황 등을 바탕으로 수요 및 공급 계획의 명확한 근거 제시

- 사업의 필요성을 판단하기 위해서는 명확한 근거에 기반한 수요 및 공급 계획이 제시되어야 하나 다수의 투자심사 의뢰서가 수요 및 공급 계획이 미흡
  - 예를 들어 수요공급 계획이 미흡한 채 심사 의뢰한 어린이집 건립 사업은 해당 지역의 공급이 양호한 것으로 나타나 투자심사위원회에서 재검토 의결
- 시설별 이용 수요 등 구체적 수요파악이 가능한 객관적인 근거 지표 제시
  - 어린이집은 해당 행정동의 어린이집의 개수, 유형, 정원 충족률 등의 공급 현황과 보육 수급률, 입소 대기 신청사 수 등의 수요 현황을 제시
  - 산업지원시설은 해당 시설의 잠재 이용 기업군, 잠재 이용자에 대한 수요조사 수행 혹은 사업권역 내 관련 산업 현황 근거지표를 제시
- 추정된 시설수요는 세부 시설계획 및 규모 등에 영향을 미치므로 시설 이용 업체 및

서울연구원 The Seoul Institute

대상자 등에 대한 정확한 수요 파악 필요

- 특히 단순이전수요의 경우 경제적 편익이 발생하지 않기 때문에 신규수요와 단순이전수요를 구분하여 파악하는 것이 중요
- 한편 시설이용료가 부과되는 시설일 경우 가격에 따라 수요가 민감하게 변화할 수 있으므로 이에 대한 정보제시 필요

✐ 작성예시 **OO구 국공립어린이집 확충 타당성검토 내용 中**

문제점
- 투자심사 의뢰서는 행정동의 어린이집 현황만을 제시하며 추가 설치의 필요성 언급

개선방안
- 행정동의 어린이집 현황뿐만 아니라 보육수급률과 어린이집 정원충족률, 국공립어린이집 입소대기 신청자 수 등을 제시하여 추가 설치의 필요성을 제시할 필요
  - ○○동 보육수급률은 자치구 평균과 타 행정동에 비해 상대적으로 낮고 정원충족률은 높은 편
  - 같은 동의 국공립어린이집은 입소대기 신청자 수가 정원대비 약 26배로 나타나 수요는 충분한 것으로 판단

[OO동 보육수급 현황]

구분	보육수급률	정원충족률
OO동	26%	91%
OO구	63%	89%

✐ 작성예시 **OO 비즈니스 센터 건립 타당성검토 내용 中**

문제점
- 투자심사 의뢰서상 수요 조사(잠재이용 대상자에 대한 사전 조사)가 미흡하여 사업 추진의 당위성뿐만 아니라 시설 계획의 타당성을 판단하기 곤란

개선방안
- 잠재이용기업군(잠재이용대상자)에 대한 사전적 설문조사를 수행하는 것이 바람직하나 조사가 불가피한 경우 관련사업체 현황 등의 객관적인 근거 지표를 제시(통계지표 등)
  - 해당 산업은 도심형 고부가가치 산업으로서 과거 증가추세였으나 임대료 등의 문제로 2004년 이후 대상지내 해당 사업 관련 사업체 수는 지속적으로 감소
  - 최근 ○○진흥지구로 지정된 만큼 산업을 집중적으로 육성지원하면 성장 추세로 돌아설 전망

[수요 흐름 및 전망]

지표 \ 연도	2004	2005	2006	2007	2010	2011	2012	2013	2014	비고
서울시 전체 사업체 수	7,712	7,462	7,124	6,793	7,124	7,418	7,728	8,052	8,394	-
대상지 사업체 수	3,194	3,053	2,954	2,915	2,954	3,101	3,256	3,418	3,589	-
수요면적(㎡)	5,749	5,495	5,317	5,247	5,317	5,581	5,860	6,152	6,460	-

서울연구원 The Seoul Institute

✐ 작성예시 OO 여성가족 복합 공간 조성 사업 타당성검증 내용 中

문제점 • 다양한 시설이 복합되어 있는 경우 각 시설에 대한 수요를 예측할 필요가 있으나, 투자심사 의뢰서는 대표 시설에 대한 수요만을 제시

개선방안 • 시설별 규모파악을 위한 시설별 수요조사 수행 후 근거 자료 제시

[시설별 수요량 추정]

(단위: 명)

구분	권역	이용의향	월간 이용횟수	수요량	종합
OO학교	1차권역	63.88%	1	20,109	336,392
	2차권역	69.91%	1.5	92,515	
	3차권역	52.62%	1.3	124,450	
	4차권역	48.42%	1.2	99,317	
OO박물관	1차권역	54.79%	0.98	16,902	228,863
	2차권역	60.29%	1.4	74,471	
	3차권역	40.40%	0.9	66,146	
	4차권역	37.94%	1.1	71,343	
OO작업장/창작소	1차권역	77.52%	1.27	30,990	549,313
	2차권역	73.75%	2.1	136,648	
	3차권역	64.84%	1.6	188,745	
	4차권역	62.70%	1.8	192,930	
OO공간	1차권역	50.25%	0.86	13,602	332,807
	2차권역	66.06%	1.5	87,425	
	3차권역	47.07%	1.2	102,749	
	4차권역	50.32%	1.5	129,030	
모임공간	1차권역	77.52%	1.45	35,382	419,189
	2차권역	67.98%	1.6	95,968	
	3차권역	47.07%	1.2	102,749	
	4차권역	56.99%	1.9	185,090	
열린공연장	1차권역	88.20%	2.1	58,304	553,994
	2차권역	87.10%	1.7	130,637	
	3차권역	69.70%	1.3	164,839	
	4차권역	68.90%	1.7	200,214	
OO 커뮤니티하우스	1차권역	36.61%	0.64	7,375	254,122
	2차권역	58.37%	1.29	66,431	
	3차권역	29.29%	1.1	58,611	
	4차권역	47.47%	1.5	121,705	

서울연구원 The Seoul Institute

(3) 행정·산업 분야 비용

1.3.1 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인' 준수(공통부문 0.3.1)

가이드라인
'서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)'이 제시하는 용도 및 공사종별 공사비 단가, 용역비 요율 등 참고하여 투자심사 의뢰서를 작성

- 투자심사 의뢰서의 사업비 항목은 가이드라인과의 일관성이 부족하며, 항목별 산출 근거를 미제시하여 비용 추정 결과의 신뢰성이 저하
  - 가이드라인에 따른 공사비, 이에 맞는 용역비와 시설부대비 요율을 각각 산정하여 적용해야 하나 계산 오류 등이 빈번하게 발생
  - 특히 책임감리 대상 사업이 아님에도 책임감리비를 산정하는 경우가 다수
  - 또한 필수 비용항목이 아닌 추가 설계업무대가, 각종 조사비, 인증 수수료, 손해배상보험료 등을 제시하고 필요성에 대한 근거를 미제시
- 사업비는 기본적으로 공사비, 부지비, 용역비(설계비, 감리비), 시설부대비로 구성되며 사업의 특수성에 따라 철거비, 임시청사 임대료, 초기 조성비 등이 추가
  - 가이드라인을 참고하여 공사비 단가를 검토해야하며 유사 시설이 있을 경우 사업비 규모를 비교하여 적정 사업비 수준을 검토
  - 공사비, 용역비, 시설부대비는 가이드라인에 따라 산정하고, 부지비는 실제 발생하지 않더라도 공유재산가격으로 총사업비에 포함(행정자치부 지침)
  - 인증 수수료 등의 부가 비용은 개략적인 사업계획을 바탕으로 사업비를 산출하는 투자심사 단계에서는 검토 대상이 아니므로 제외
  - 철거가 필요한 경우 가이드라인에 따라 철거비와 폐기물처리비를, 공사기간 동안 필요한 임시 공간은 주변시세에 따른 임대료를, 도서관이나 어린이집 등은 초기 조성비 등을 반영
  - 한편 3~5년 주기로 장비를 교체해야하는 시설은 산업특성에 따른 기술 발전 경향을 고려하여 재투자비(주기적인 장비교체비용)를 추가로 고려

📖 참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업」
- 서울특별시, 최근 연도, 「공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」
- 조달청, 2016, 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」
- 행정자치부, 2016, 「2017년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준」
- ecos.bok.or.kr(한국은행 경제통계시스템)

✐ 작성예시 OO동 복합 주민센터 건립 타당성검토 내용 中

문제점

- 투자심사 의뢰서는 총사업비를 공사비, 용역비, 시설부대비 등으로 구성하고, 공사비 산정을 위해 가이드라인의 복합청사 단위면적당 단가를 적용하였으나 이외 비용은 산출근거가 불명확

개선방안

- 센터는 항목별 수정 의견을 제시
  - 설계비는 기본 설계업무대가 외에 추가설계비, 지질조사 등을 제시하였으나 현 단계의 사업비는 개략적인 사업계획을 바탕으로 산출하는 것으로 부가적인 조사·인증비용은 검토 대상에서 제외
  - 감리비는 산출근거를 미제시하여 공사비 수준에 맞는 건축감리요율을 산정
  - 철거비 및 폐기물처리비는 유사사례를 참고하였으나 적용 단가 증액에 대한 근거 부재로 적용 어려움
  - 그 외 공사기간 동안의 임시청사 임대료가 누락되어 추가 반영 필요

[사업비 산정방법 비교]

(단위: 백만 원)

구 분		투자심사 의뢰서		센터	
		산출액	산출근거	산출액	산출근거[1]
공사비		13,968	복합청사 2,410천 원/㎡	13,970	좌동
부지비(공유재산가격)		10,618	면적×공시지가×배율	7,585	면적×공시지가
용역비	설계비	578	4.14%	575	4.12%
	감리비	1,641	상주감리	144	1.03%
	추가 설계비 등	229	지질조사비, 인증수수료 등	-	-
기타	시설부대비	29	0.23%	34	0.24%[2]
	철거비	65	○○동 주민센터 사례에서 증액	83	국토교통부, 한국건설자원협회 자료 참고
	폐기물 처리비	131		70	
	친환경본인증비 등	110	장애인 본인증, 하수도원인자부담금 등	-	-
	임시청사 임대료	-	-	752	주변시세 적용
합계 (부지비 제외 시)		27,369 (16,751)	-	23,213 (15,628)	△4,156 (△1,123)

주 1) 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」(서울시, 2015)
2) 「2016년도 예산안 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침」(기획재정부, 2015) 중 시설부대비 요율

서울연구원 The Seoul Institute

1.3.2 리모델링 사업의 경우 유사사례 조사를 통한 비용 단가 산정(공통부문 0.3.7)

가이드라인
리모델링 사업은 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)'에 제시된 리모델링, 개보수 비용을 참고하며, 조달청 및 유사사례 조사를 통해 사업비 산정

- 리모델링 사업임에도 불구하고 타당한 근거 없이 신축단가 비율을 적용하는 경우가 존재
- 리모델링 사업은 규모와 공사범위가 유사한 사례들의 리모델링 사업비를 조사하여 평균값을 적용
  - 한편, 정밀안전진단 결과에 따라 내진보강 공사를 추가해야하나 리모델링 유사사례에 내진보강 공사비가 포함되지 않았을 경우 별도로 추가가 가능
  - 통상 리모델링 공사의 용역범주에는 기존 시설의 철거 및 폐기물 처리까지 포함하므로 별도로 산정 불필요

✐ 작성예시 **OO구 청사 리모델링 사업 타당성검증 내용 中**

문제점
- 사업부서는 리모델링 공사비 산출 근거를 미제시하여 적정성 판단 불가

개선방안
- 센터는 가이드라인의 리모델링 공사비 자료 중 수직·수평·증축을 동반하지 않고 공사 범위가 가장 유사한 시설을 선정하여 이의 평균 단가를 적용

[리모델링 단가 추정(안)]

구분	OO병원 (OO 건축부)	OO연구소 (OO 건축부)	OO아동청소년센터 (OO구 건축과)
연면적	36,912㎡	5,648㎡	1,097㎡
공사비	51,727,574천 원	7,599,174천 원	1,762,896천 원
규모	지하2층, 지상8층	지하1층, 지상9층	지하1층, 지상4층
공사 범위	외벽, 창호, 내부, 공조, 조명기구 교체	외벽, 유리, 내부, 냉난방 교체	외벽, 방수, 창호 및 유리, 내부, 냉난방, 통신
단가(VAT 제외)	1,274천 원/㎡	1,223천 원/㎡	1,461천 원/㎡
평균 단가(VAT 제외)			1,319천 원/㎡

자료: 서울특별시, 2015, 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」, p14 재정리

1.3.3 다양한 시설을 복합할 경우 주요 시설에 맞는 비용 산정(공통부문 0.3.8)

가이드라인
다양한 시설을 복합할 경우 시설의 주요 성격에 맞는 공사비 및 운영비 산정 필요

- 시설 복합 시 공사비 적용 방법에 대한 기준이 부재하여 사업별 일관성이 부족
  - 복합청사의 경우 시설별 면적에 각각의 단가를 적용하여 산정하거나 복합청사[대형청사]의 단가를 일괄적으로 적용하는 등 산정의 일관성이 부족
  - 부설주차장의 경우 시설 전체 면적의 10~20%에 불과하나 주 시설과 주차장의 단가를 분리하여 적용하는 경우도 존재
- 복합시설의 개수나 면적 등 시설 특성에 따라 공사비 단가를 적용하되 적용 근거를 함께 제시할 필요
  - 시설 특수성이 강하거나 공사 난이도가 달라질 경우 시설별 개별 적용 가능
  - 부설주차장의 규모가 크지 않을 경우 별도의 주차장 단가의 적용은 불필요

1.3.4 구체적 운영계획을 바탕으로 한 운영비용 추정

가이드라인
사업 시행으로 인해 변화가 발생할 경우 계획 시설에 대한 운영계획과 비용 등을 제시

- 다수의 사업부서는 기존 시설과 계획시설이 규모 또는 성격에 차이가 있음에도 인력과 운영비를 기존 시설과 동일하게 제시하고 유지관리비는 미반영하는 등 비용을 과소 추정하는 문제가 발생
- 청사사업은 주로 기존 청사를 확장(또는 확장 이전)하는 형태로, 이러한 경우에는 서비스 수준이 기존과 동일함을 가정하여 별도의 운영비 등을 미고려
- 그러나 사업 시행으로 인해 변화가 발생한다면 변화에 따른 운영계획과 추가 발생 비용, 유지관리비를 반영할 필요
  - 인력의 충원이나 프로그램의 신규 개설 등이 계획되었다면 이에 따른 편익과 비용을 제시(인력, 프로그램이 기존과 동일하다면 이전편익으로 산정 제외)

- 시설의 유지관리비는 건물의 유지보수 비용으로 과거 운영데이터 등을 참고하여 공사비의 2%를 매년 반영

1.3.5 사업 특수성에 따른 기자재 구입비 항목 추가(공통 분야 0.3.4)

가이드라인
사업의 특수성에 따라 기자재 구입이 수반되는 경우 관련 비용 추가 반영

- 일부 사업은 총사업비 기본 항목 외 기자재 구입비 항목 등 사업의 특수성에 따라 추가 반영이 필요한 비용을 누락
- 운영설비비는 시설의 운영을 위하여 최초로 투입하는 장비, 설비 및 기자재의 가액으로 전산설비 및 R&D 장비 구입, 특수 장비 구입 등이 해당되며 전문 업체의 견적 또는 유사사례 비교 등을 통해 비용을 산정

1.3.6 사업비 절감 노력(공통부문 0.3.9)

가이드라인
향후 시설 규모 및 유사시설 건축단가·조달청 공사단가 등을 참고하여 경제적인 수준에서의 공사비 절감 노력

- 투자심사위원회는 예산을 보다 많이 확보하기 위해 사업비를 과다 책정하는 사업부서의 행태를 문제점으로 지적
- 시·자치구의 재정상황을 고려하여 사업비를 절감할 수 있는 방안을 마련할 필요
  - 공사비 가이드라인 단가는 '설계가'를 평균한 자료로 향후 낙찰률과 설계에서의 공사비 절감 노력 등을 감안하면 보다 보수적인 사업비 추정 가능
  - 투자심사에서 총사업비가 확정되면 비용절감노력을 기울이기보다는 대부분 총사업비 규모 내에서 설계를 구현(Design to Cost)하려하므로 시설에 대한 합리적인 계획 및 시·자치구의 재정 등을 고려한 공사비 절감 노력 필요
  - 조달청의 공사비 분석자료나 나라장터 공사 공고자료 등 유사시설의 건축단가를 조사·검토

서울연구원 The Seoul Institute

(4) 행정·산업 분야 재무성·경제성분석

1.4.1 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」 준수(공통부문 0.4.1)

가이드라인
「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」(서울연구원)를 활용하여 편익을 산정

- 투자심사 의뢰서상 편익항목, 적용단가 등에 빈번한 오류가 발생
  - 시설계획 및 공간활용 계획에 부적합한 편익 항목을 제시하거나, 프로그램별 단가 적용 시 잦은 오류 발생
- 센터의 가이드라인 연구를 참고하여 편익을 산정
  - 예를 들어 '어린이집 시설이용편익'은 보호자가 어린이집에 지불하는 총 보육비용을 시설 이용에 따른 기대 효용가치로, 보육인원에 민간 어린이집 1인당 연간 보육료를 반영
  - '보호자 경제활동편익'은 유아를 어린이집에 맡김으로써 보호자가 얻는 소득 증대 효과로 보호자 1인의 시간당 소득을 적용하여 추정
  - 가이드라인과 다른 방법으로 편익을 산정할 경우 근거를 명확하게 제시
- 한편, 산업지원시설의 경우 사업의 특수성으로 인해 한국과학기술기획평가원(KISTEP)에서 정의한 편익 항목 등을 참고하여 적용
  - 산업지원시설은 「연구개발부문 사업의 예비타당성조사 표준지침」(한국과학기술기획평가원, 2016)에서 정의한 개념인 부가가치, 비용절감효과 등을 바탕으로 편익을 산정
  - 부가가치 편익으로는 장비이용, 전시·컨벤션 시설 활용 등으로 인한 부가가치 창출편익과 매출기여효과편익 등을 고려할 수 있으며, 사업계획에 따라 적정한 부가가치 편익을 산정
  - 비용절감효과 편익으로는 시설통합으로 인한 운영비 절감, 교통비 절감 등의 항목 고려 가능

서울연구원 The Seoul Institute

📖 참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」
- ecos.bok.or.kr(한국은행 경제통계시스템)
- www.bok.or.kr(한국은행 홈페이지)

✐ 작성예시 OO R&D 앵커 조성사업 타당성검증 내용 中

문제점

- 해당 사업은 ㅇㅇ산업의 R&D 앵커시설을 조성하는 사업
- 사업부서는 R&D 앵커 조성에 대한 적정한 편익항목을 구성하지 못해 편익 산정 부분을 공란으로 남겨둔 채 투자심사 의뢰

개선방안

- 편익항목은 연구개발편익, 부가가치창출편익, 지원센터 매출기여 편익 등으로 구성
  - 연구개발 편익: 신관(R&D센터) 연면적에서 공조실 면적을 제외한 후, 타당성조사의 ㎡당 연구시설 편익을 물가 보정하여 반영
  - 부가가치창출 편익: 유사시설(Post-BI) 입주기업의 면적당 매출액과 본관(산업 지원) 연면적, 신규투자율 및 부가가치율을 적용하여 산정
  - 지원센터 매출기여 편익: 지원센터(별관)가 입주기업의 매출에 기여하는 부분을 매출액 등을 이용하여 산정하였으며, 별관 연면적에서 주차장 면적은 제외

[편익 산정 예시]

구분	산정방법
연구개발 편익	연구시설편익 금액(타당성조사 제시) / 13,968㎡(유사시설) × 연구시설 연면적(2,427㎡) ※ 신관 면적(2,912㎡)에서 1개층(공조실) 면적 제외
부가가치창출 편익	Post-BI 면적당 매출액 × 연면적(3,852㎡) × 부가가치율(29.56%) × 신규투자율(40.74%)
지원센터 매출기여 편익	Post-BI 면적당 매출액 × 연면적(2,333㎡) × 부가가치율(29.56%) × 신규투자율(40.74%) × 매출기여도(0.2077) ※ 별관 면적(2,800㎡)에서 1개층(주차장) 면적 제외

주 1) 「한국농촌경제연구원 이전부지 매입 타당성조사」(서울공공투자관리센터, 2012)의 인천로봇랜드 연구시설 편익 12,055백만 원(2011년 기준)을 2015년으로 물가보정
2) 「2011 한국은행 기업경영분석」(한국은행, 2012)의 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 3개년 평균 부가가치율
3) 「녹색환경산업단지 조성사업 예비타당성 조사」(KDI, 2010) 참고
4) 「광주 제2컨벤션센터 건립사업 예비타당성조사」(KDI, 2011)의 전시장 매출증대 기여도 가운데 기술경쟁력(0.1070)과 국내 네트워킹 능력(0.1007) 고려

서울연구원 The Seoul Institute

1.4.2 적정한 편익항목의 제시 및 명확한 근거 제시(공통부문 0.4.4)

가이드라인
경제적 편익을 산정하기 위해서는 해당 사업 시행으로 발생하는 편익만을 계량화해야 하며, 명확한 근거를 제시

- 투자심사 의뢰서에서 제시하는 편익은 일부 부적정한 항목이 있고 산정 근거가 부정확
  - 예를 들어 청사 시설에서의 근무 환경 개선 편익, 청사 이용 주민들의 삶의 질 향상 편익 등은 간접적인 편익이므로 편익에서 제외
  - 한편, 편익 항목을 적정하게 제시하는 경우도 있으나 근거 자료가 부정확하거나 수요를 과다 추정하는 경우가 다수
- 기존 시설을 확장 또는 확장 이전하는 사업이 다수인 청사사업은 현재 시설개선형(Rehabilitate) 사업에 대한 지침이 별도로 없으므로 KDI의 「Rehabilitate 민간투자사업 타당성분석에 관한 세부요령 연구」의 경제성분석 부분을 참고하여 분석
  - 연구의 편익은 현재 또는 사업 미시행을 기저상태(boundary condition)로 산정하였으며, 센터는 미시행 대안을 기존 청사의 리모델링으로 판단하여 분석
- 사업의 미시행 시 낙후한 청사를 유지보수하여 사용해야하므로 시행 시에는 '기존 청사 유지보수비 절감 편익'이 발생하며, 이는 리모델링비 절감 편익과 유지보수비 절감 편익으로 구분하여 산정
  - 리모델링비 절감 편익은 기존 면적에 대한 리모델링 비용을 편익으로 계상하는 것으로 사업 1년차에만 반영
  - 유지보수비 절감 편익은 청사 신축으로 기존 청사의 유지보수비가 절감되는 효과로 기존면적 신축단가의 2%(유지보수비 비율)를 반영
- 사업의 미추진 시 부족 공간에 대해 임대가 필요하므로 시행 시에는 '임대료 절감 편익'이 발생하며 기존 청사 대비 증가된 면적에 대한 임대료를 직접 편익으로 계상
  - 임대료는 주변 시세를 조사하거나 한국감정원 자료 등을 참고
  - 만약 해당 사업이 신규 사업일 경우 증가면적이 아닌 계획 면적에 대한 임대료 절감 편익을 산정

- ㅇ 자치회관 이용 편익은 자치회관에서 제공하는 프로그램을 이용하여 얻는 시설 활용 편익으로 추정 이용자 수에 민간시설 이용금액을 반영하여 산정
  - 자치회관 프로그램은 문화·교양강좌와 체육강좌(헬스장)로 구분가능하며 사업 추진으로 인해 증가되는 이용자 수를 추정하고, 민간시설 이용 금액을 반영하여 자치회관 이용 편익 산정

참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」
- 한국감정원, 최근 분기, 「상업용부동산 임대동향조사」
- 한국개발연구원, 2013, 「Rehabilitate 민간투자사업 타당성분석에 관한 세부요령 연구」
- land.naver.com(네이버 부동산)

작성예시 OO동 주민센터 건립사업 타당성검토 내용 中

문제점

- 해당 사업은 준공된 지 30년이 경과하여 시설이 노후하고 공간이 협소한 동청사를 신축하는 사업
- 투자심사 의뢰서는 ① 기존청사 유지보수비 절감 편익, ② 리모델링 비용 절감 편익, ③ 임대료 절감 편익을 제시하였으나 적용 면적 및 단가 등의 오류로 편익을 과다 산정

개선방안

- 센터는 편익 ①~③의 오류를 수정, 재산정하고 ④ 자치회관 이용 편익, ⑤ 임대 편익을 추가 산정
  - ② 편익은 리모델링 단가를 적용하여 리모델링비를 산정
  - ③ 편익은 동청사 필수면적(동주민센터, 자치회관, 동대본부 등)에 대한 것으로 증가된 필수 임차면적에 한하여 산정
  - ④ 편익은 자치회관 확장으로 증가되는 이용자에 대한 편익을 산정
  - ⑤ 복합시설인 장애인 운영 카페 공간은 장애인의 사회 참여 및 일자리 제공 효과 등의 편익을 산정해야하나 계량화에 한계가 있어 해당 시설의 임대료를 대체 편익으로 산정

[청사 현/계획 면적 비교]

구분	투자심사 의뢰서		비고
	기존 청사	신청사	
주민센터	359.19㎡	638.8㎡	-
자치회관	447.12㎡	650㎡	-
주차장	-	433.2㎡	-
기타	-	150㎡ ⓒ	카페(복합시설)
연면적	806.31㎡ ⓐ	1,872.0㎡ ⓑ	-

✐ 작성예시 OO동 주민센터 건립사업 타당성검토 내용 中 (계속)

[편익 산정 방법 비교]

편익 항목	투자심사 의뢰서	타당성검토
① 기존청사 유지보수비 절감 편익	기존면적(ⓐ)×신축단가÷1.1×2%	기존면적(ⓐ)×신축단가×2%
② 리모델링 비용 절감 편익	기존면적(ⓐ)×신축단가÷1.1	기존면적(ⓐ)×리모델링단가
③ 임대료 절감 편익	증가면적(ⓑ-ⓐ)×연간 임대료	증가면적(ⓑ-ⓒ-ⓐ)×연간 임대료
④ 자치회관 이용 편익	-	증가 이용자 수×민간시설 평균 이용료
⑤ 임대 편익	-	임차면적×연간 임대료×공실률

✐ 작성예시 OO동 주민센터 건립사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 투자심사 의뢰서는 임대료 절감 편익 산정 시 층별 효용비율을 미반영하여 편익을 과소 추정

개선방안
- 센터는 임대료 절감 편익 산정 시 한국감정원에서 제공하는 임대료 수준에서 지상1층은 2배, 지상2층은 1.5배, 지상3층 이상 및 지하층은 1배로 보정하여 적용
  - 한국감정원에서 제공하는 월임대료는 지상3층을 기준으로 산정된 자료이므로 사업계획에 맞는 층별 임대료 적용이 필요
  - 층별 임대료의 전환은 한국감정원 층별 효용비율 및 전문가 자문 등을 참고

1.4.3 이전 사업의 경우 신규 발생하는 편익만을 산정(공통부문 0.4.3)

가이드라인

사업 추진으로 인해 신규로 발생하는 사회적 편익만을 계상하며, 이미 운영 중인 시설은 증·개축 등으로 인해 추가로 증가한 사회편익만을 반영

- 이전 시설의 편익은 신규 시설의 편익과는 다른 방식으로 산정되어야 하나 다수의 투자심사 의뢰서는 시설로 인해 발생하는 모든 편익(기존+신규)을 산정하여 편익이 과다
- 시설의 신설로 추가된 편익만을 고려(기존 시설에서 제공하던 편익을 제외)
  - 복합청사의 경우 각각 복합시설에서 신규로 발생하는 편익만을 추가로 산정

1.4.4 경제성분석 시 토지의 잔존가치 및 기회비용 반영(공통부문 0.4.5)

가이드라인
토지의 기회비용을 반영하며, 운영 마지막 연도에 잔존가치를 계상

- 투자심사 의뢰서 다수가 경제성분석 시 토지의 잔존가치를 누락하거나 토지의 기회비용을 미반영
  - 토지는 현재의 사용 목적을 유지하거나 매각하는 등 다양한 활용방안이 있으므로 이에 대한 경제적 기회비용을 고려하기 위하여 토지의 기회비용을 반영해야하나 이를 미반영
  - 또한 토지는 내구연한이 없어 운영 기간 후에도 가치가 남는데 운영 기간 후 토지의 잔존가치를 미반영하여 경제성분석의 결과가 과소 추정
- 경제성분석에서는 토지의 경제적 기회비용과 잔존가치를 반영할 필요
  - 토지의 기회비용을 고려하기 위하여 보상비가 실제 투입되는 사업은 실제 지출 연도, 보상비가 실제로 들지 않는 사업은 비용이 발생하는 첫 연도에 비용으로 반영
  - 토지의 내용연수는 무한대이므로 토지의 잔존가치를 운영 마지막 연도에 부(-)의 비용으로 반영
- 부지를 이전하여 사업을 추진하는 경우 토지의 기회비용과 잔존가치를 반영해야 하나, 동일 부지에 기존과 동일한 용도로 사업계획을 수립할 경우 기회비용 및 잔존가치를 미반영
  - 기존 시설과 동일한 부지에 사업을 추진할 경우 토지를 다른 용도로 활용할 계획이 없는 것으로 판단하여 기회비용 및 잔존가치 미반영

참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

서울연구원 The Seoul Institute

2_문화·체육 분야

1) 문화·체육 분야 주요 지적사항 분석

- 문화·체육 분야의 가이드라인을 도출하기 위하여 센터가 타당성검토를 수행한 문화·체육 분야 투자심사 의뢰사업 총 94건을 분석
  - 문화시설에는 공연, 전시, 도서관 사업 등이 포함되며, 체육시설에는 다목적 체육관 및 배드민턴장 등의 사업이 포함
  - 총 94건의 사업 중 77건(82%)은 단독시설로 추진된 반면, 17건(18%)은 복합시설의 형태로 추진
- 문화·체육 분야 사업의 투자심사 통과율은 최초 의뢰기준으로 66.96% 수준
  - 총 94건 사업 중 투자심사위원회 개최 이전 철회 또는 반려된 사업이 17건이었으며, 투자심사위원회에 상정된 77개 사업 중 15건 재검토, 조건부 추진 41건, 적정 21건
  - 전체 사업 대비 문화·체육시설 분야 투자심사 통과율은 전체 평균 대비 다소 낮은 것으로 분석되었으며, 시설별로는 도서관 및 체육 시설의 통과율은 높은 반면 전시·공연 시설 등의 통과율은 다소 낮은 것으로 분석
- 문화·체육 분야 사업은 전반적으로 지나치게 낙관적인 수요·공급 계획, 준공 이후 운영단계에서의 계획 부실과 관련된 지적사항의 비중이 높은 것으로 분석
  - 문화·체육시설 사업의 경우 법정 필수시설이 아닌 신규 공급 사업임에도 불구하고 충분한 검토 없이 추진 필요성이나 정책적 타당성만으로 사업을 졸속으로 추진하는 경우가 많은 것으로 분석
  - 또한, 프로그램 운영계획을 구체적으로 수립하지 않거나 현실을 고려하지 않고 계획을 무리하게 수립하는 등 운영계획이 미흡한 경우도 다수
  - 사업부서의 낙관적인 수요 분석으로 인해 시설의 수준이나 규모를 지나치게 높게 설정하는 것은 결국 투자단계는 물론 운영단계에서도 재정손실의 원인으로 작용할 수 있으므로 주의 필요

서울연구원 The Seoul Institute

- 실제로 철회·반려 및 재검토 사업의 투자심사위원회 미통과 사유로 지나치게 낙관적인 수요·공급 계획과 부실한 운영계획 및 재원조달계획 미비 등이 다수를 차지
  - 투자심사위원회와 센터의 주요 지적사항은 대체로 일치하였으나 위원회는 준공 이후 사업의 연속성에 대한 지적이 많았으며 센터는 사업계획 및 경제성·재무성 분석과 관련된 지적사항이 다수
  - 투자심사위원회의 주요 지적사항은 준공 후 프로그램 운영계획 부족과 관련 절차 미이행 및 재원조달 계획 등과 관련한 지적이 다수
  - 반면 센터의 주요 지적사항은 낙관적인 수요·공급 계획 및 비용과다 추정 등에 대한 의견이 다수
- 한편, 센터가 타당성검토 단계에서 제시한 경제성분석 결과는 B/C 0.84수준으로 사업부서가 제시한 평균 B/C(1.57)에 비해 낮은 수준으로 분석
  - 사업부서의 경제성분석 결과 80%(75개)의 사업이 경제적 타당성이 있는 것으로 분석되었으나, 센터의 검토 결과 전체 사업의 46%(43건)만이 경제적 타당성을 확보한 것으로 분석
  - 특히 사업부서가 제시한 경제성분석 결과가 부실하여 센터가 검토불가로 판단한 사업의 비중이 높은 것으로 분석되어 사업계획 단계에서 보다 철저한 수요·공급 계획에 대한 검토가 필요한 것으로 판단

[표 4-8] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_문화·체육 분야

(단위: 건, %)

구분	사업부서(%)	센터(%)
B/C 1.0 미만	19(20%)	24(26%)
B/C 1.0 이상	75(80%)	43(46%)
검토 불요	-	-
검토 불가	-	27(29%)
평균 B/C	1.57	0.84

ㅇ 투자심사위원회 및 센터의 타당성검토 결과를 바탕으로 문화·체육시설 분야에서의 주요 지적사항은 아래의 표와 같음

[표 4-9] 문화·체육 분야 주요 지적사항

구분	투자심사위원회	타당성검토(센터)
사업계획	ㅇ 세부 운영계획 미흡 - 프로그램 운영계획 및 공간 운영계획 필요 - 운영상 공공성 확보 추진 필요 ㅇ 사업절차 이행 미흡 - 사업부지 및 주관부서와의 협의 부재 - 타당성조사 의무 대상 확인 - 교통접근성 미고려 ㅇ 재원조달 계획 및 분담주체 미흡	ㅇ 구체적 운영계획 미흡 - 운영형태(민자, 직영 등) 검토 필요 - 프로그램 운영계획 및 운영인력 세부계획 필요 - 공간 운영계획 미흡 ㅇ 시설계획 미흡 - 시설계획 명확화 필요 - 안전 및 교통, 적정주차계획 필요 - 기존시설과의 중복여부 확인 필요
수요 및 공급	-	ㅇ 수요 산정 미흡 - 수요 과다 산정 및 근거 미흡 - 신규수요 구분 및 장래 수요 예측 필요 ㅇ 공급 분석 미흡 - 유사시설 검토 미흡
비용	ㅇ 사업비 절감 노력 부족 - 규모 조정 필요 - 세부운영비 계획 보완 ㅇ 공사비 산정 미흡 - 단가 사용 오류로 인한 과다 산정 - 유사규모 사례분석을 통한 적정비용 산정 검토 미흡	ㅇ 공사비 산정 오류 - 단가 사용 오류로 인한 과다 산정 - 유사규모 사례분석을 통한 적정비용 산정 검토 미흡 ㅇ 운영비 추정 미흡 - 운영비 산정 근거 미비 - 필요경비 누락 또는 중복
재무성·경제성분석	-	ㅇ 재무성분석 미흡 - 수요산정 및 단가 근거 오류 - 유사성이 낮은 사례 선정 및 참고 ㅇ 경제성분석 미흡 - 편익항목 누락 및 설정 오류 - 편익 산출근거 미흡 ㅇ 잔존가치 및 기회비용 누락

서울연구원 The Seoul Institute

2) 문화·체육 분야 가이드라인

- 문화·체육분야 사업들에서 공통적으로 나타나는 주요 지적사항을 바탕으로 투자심사 의뢰서 작성 시 참고할 수 있도록 주요 체크사항과 작성 가이드라인을 제공

[표 4-10] 문화·체육 분야 주요 체크사항

구분	번호	부문별 주요 체크사항
사업계획	2.1.1	사업계획의 중복 확인
	2.1.2	사업목적에 따른 공간 활용계획 수립
	2.1.3	복합시설의 각 시설별 세부계획 수립
	2.1.4	적정 주차장 규모 확보
	2.1.5	기존 시설 활용계획 수립
	2.1.6	구체적인 운영계획 수립
	2.1.7	운영형태 검토
	2.1.8	시민 이용 편의 증진 방안 제시
수요 및 공급	2.2.1	기 운영 중인 시설과의 기능 중복 확인
	2.2.2	구체적인 수요 및 공급 제시
	2.2.3	타 자치구와의 공급 비교 제시
	2.2.4	부대시설 임대료 적정성 검토
	2.2.5	사업비 및 운영비 재원조달 방안 제시
비용	2.3.1	사업비 산정기준 준수 및 산출 근거 명시
	2.3.2	기존시설의 철거비 반영
	2.3.3	복합시설은 시설별로 공사비 산출
	2.3.4	운영비 산출근거 제시
	2.3.5	준거사례의 운영비 검토
재무성·경제성분석	2.4.1	「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인」 준수하여 편익 산정
	2.4.2	사업목적 및 시설계획에 부합하는 편익 항목 식별
	2.4.3	편익 산정의 명확한 근거 제시
	2.4.4	중복편익 및 이전편익 추정 주의
	2.4.5	인근 유사 사례의 가동률을 반영하여 편익의 과다 산정 방지
	2.4.6	경제성분석 시 토지의 잔존가치 및 기회비용 반영

The Seoul Institute

(1) 문화·체육 분야 사업계획

2.1.1 사업계획의 중복 확인

가이드라인
현재 운영 또는 추진 중인 유사사례를 검토하여 중복 투자 가능성 해소

- 공공은 물론 민간에서 운영하고 있거나 현재 추진 중인 유사 사업계획을 파악하여 중복 투자 발생을 사전에 방지
  - 해당 사업과 유사한 서비스를 제공하는 사업이 운영 중이거나 검토 중에 있음에도 불구하고, 관련 사항들이 미고려되어 사업이 중복되는 문제 발생
  - 특히, 문화·체육 시설 투자사업의 경우 민간 및 공공에서 현재 제공 중인 서비스에 대한 검토를 필수적으로 수행

2.1.2 사업목적에 따른 공간 활용계획 수립(공통부문 0.1.1)

가이드라인
사업목적을 명확하게 제시하고, 목적에 부합하는 공간 활용계획을 제시

- 투자심사 의뢰 사업 중 사업목적은 공연·전시로 제시하였으나, 투자심사 의뢰서상 공간 활용계획은 공연·전시와 무관한 시설로 계획하는 사례 등이 문제점으로 지적
  - 특히 일부 복합화 시설에서 사업목적은 공연, 전시로 기술하지만 실제 공간 계획이나 산정된 편익의 대부분은 스포츠센터, 커뮤니티시설에 편중되어 과잉 투자 야기
- 사업목적에 부합하는 운영계획을 수립하고 이에 따른 공간 활용계획을 제시
  - 일반적인 사업과 달리 공연, 전시시설은 공연, 전시 콘텐츠에 따라 시설 계획이 유동적으로 변경
  - 문화시설은 콘텐츠 운영계획 수립 후 시설계획을 수립하며 운영계획이 시설 계획에 어떻게 반영되었는지를 제시할 필요

서울연구원 The Seoul Institute

- 체육시설의 경우에도 부지규모만을 고려하여 시설 규모를 결정하는 경우가 많으나 프로그램 계획을 우선 수립한 후 시설 규모를 결정할 필요
- 복합시설의 경우 일부 시너지 효과 등을 고려하여 다양한 시설들의 공간 활용 계획을 수립할 수 있으나 시설 계획이 해당 사업의 주목적을 벗어나지 않도록 주의

✐ 작성예시 OO 센터 재건축 사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당사업의 주목적은 '전시'와 '기업지원'이지만, 투자심사 의뢰서상 시설 활용계획안에는 사업의 주목적과 무관한 시설들이 큰 비중으로 구성

개선방안
- 사업의 주 목적(전시 및 기업지원)을 위한 공간들을 중점으로 공간활용계획 수립
- 입주시설을 유형별로 구분하고 면적, 개수 등 제시

[시설 활용계획(안)]

유형	공간명	세부내용	단위면적(㎡)	개수	합계(㎡)	비율(%)
플랫폼	마켓컨벤션	기획전시	5,000	1	5,000	23.81
	상영관/극장	프리뷰 시어터(200석)	450	1	450	2.14
		애니상영관(50석)	100	1	100	0.48
팩토리	기업입주	기업입주지원	70	50	3,500	16.67
	프로젝트룸	입주기업 회의 및 작업실	33	3	100	0.48
	아카데미	중(50명)	80	1	80	0.38
		소(20명)	40	3	120	0.57
	협업공간/제작공방	co-working space	200	1	200	0.95
기타	운영 오피스	40-50명 기준	-	-	400	1.90
	공용공간		-	-	4,100	19.52
	주차장	100㎡당 1대	35	152	5,250	25
	기계·전기실		-	-	600	2.86

2.1.3 복합시설의 각 시설별 세부계획 수립(공통부문 0.1.2)

가이드라인

복합시설은 시설계획에 대한 관련부서 간 협의 및 기술적 타당성 분석을 선행한 후 시설별 적정성을 검토

- 복합시설 내 세부시설의 성격이 각각 상이함에도 불구하고 시설별 세부계획 검토를 미수행하는 점이 문제점으로 지적
  - 사업의 주목적 시설만을 구체적으로 계획하고 타 복합시설 계획은 개략적으로 제시하여 사업계획의 적정성 및 경제성분석의 검토가 불가한 사례 다수
- 복합시설의 필요성 및 운영계획을 구체화하여 제시해야하며, 시설계획에 대해 관련 부서 간의 협의 및 시설 공동 활용에 따른 기술적 타당성 확인을 선행할 필요

- 복합시설은 비교하기에 적정한 유사시설을 선정하기가 어려워 유사시설 분석을 통한 시설규모의 적정성 확인에 한계가 있으므로 시설별 세부계획에 따른 사업비 및 편익 산정이 가장 합리적

ㅇ 복합시설의 세부시설별 계획을 제시하고 관련부서 간의 합의를 바탕으로 한 전체적 시설계획의 적정성을 검토

- 시설 규모, 운영계획 등을 세부시설별로 구분하여 제시
- 복합시설의 시설별 동선계획, 공용 공간 이용계획 등 관련부서 간의 합의에 기반한 복합시설의 운영계획을 제시

2.1.4 적정 주차장 규모 확보(공통부문 0.1.3)

가이드라인
「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 등을 참조하여 시설별 법정주차대수를 확보하고, 집객요인이 있거나 장애인 이용자 수 증가 등이 예상될 경우 추가 주차면수를 검토

ㅇ 시설의 원활한 이용을 위해 법정주차대수 및 추가 주차장 확보는 필수적이나 관련 계획을 간과하여 타당성검토 과정에서 사업비가 증액되는 사례가 빈번

- 지하주차장 계획이 변경되는 경우 전체 시설계획이 변경되고, 이로 인해 공사비 변경이 불가피
- 또한, 주차장 계획 과정에서 차량 및 보행 동선 검토가 미흡한 경우 다수

ㅇ 관련규정을 검토하여 주차장 설치계획을 수립하고 유사사례 규모와 비교하여 주차시설 계획의 적정성을 제시

- 체육시설, 복합시설(문화 및 집회시설)의 경우 시설면적 100㎡당 1면의 주차면수를 반영하여 건축계획(건폐율, 용적률)을 검토해야 하며, 주차장 계획 시 차량 및 보행 안전방안 확보 및 동선 등을 함께 고려
- 법정주차대수 이외 추가 주차면수 확보가 필요할 경우에는 교통영향평가 대상시설 등과 같은 합당한 사유 제시
- 공영주차장을 포함하는 복합시설인 경우 공영주차장의 주차면수와 시설의 부설 주차면수는 별도로 산정

📖 참고자료

- 「주차장법 및 주차장법 시행령」
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」

2.1.5 기존 시설 활용계획 수립(공통부문 0.1.4)

가이드라인

이전사업은 기존 부지 또는 건물에 대한 활용계획 수립

- ㅇ 기존 공간에 대한 활용계획이 부재할 경우 유휴공간을 생산할 우려
- ㅇ 기존 부지·건물의 활용계획을 수립하여 공간의 효율적인 활용을 도모
  - 기존 공간에 대한 매각 또는 타 기관의 입주 등 구체적인 활용계획을 제시하되 매각이 아닌 경우 타 시설 입주 등에 필요한 비용을 함께 검토

✐ 작성예시 **OO문화시설 이전 타당성검토 내용 中**

문제점
- 사업부서는 기존 부지 및 공간에 대한 활용 계획을 미제시하여 유휴공간을 생산할 뿐만 아니라 기존 공간 활용으로 인해 소요되는 비용 및 발생 편익을 미고려

개선방안
- 기존에 활용하던 부지 및 건물의 활용계획을 구체적으로 제시(활용 계획 및 담당부서, 운영기간, 총사업비 등)

[기존 시설 활용계획 예시]
ㅇㅇ문화시설이 기존에 활용하던 부지 및 건물은 ㅇㅇ청소년센터로 활용 예정(방침서 별도 첨부)
- 담당부서: 서울시 청소년담당관
- 사업기간: 2017~2018년
- 운영기간: 2019~2048년
- 총사업비: 약 60억 원(4층 연면적 3,500㎡ 리모델링)

[시설 활용계획(안)]

기존 활용계획			이전 후 시설활용계획		
층별계획	시설계획	면적(㎡)	층별계획	시설계획	면적(㎡)
1층	컨벤션	500	1층	다목적실	500
	다목적실1	300		청소년상담실	350
	티켓부스	50			
2층	공연장1	350	2층	프로그램실1	350
	공연장2	350		프로그램실2	350
	휴게실	150		청소년카페	150

2.1.6 구체적인 운영계획 수립(공통부문 0.1.5)

가이드라인
시설 계획과 연계된 운영계획을 구체적으로 제시(프로그램 계획 포함 등)

- 전시·공연 시설의 콘텐츠 계획의 중요성에도 불구하고, 투자심사 의뢰서의 대부분은 OO 기획전시, OO 유물구입, 예술공연 등으로 운영계획을 개략적으로 제시하는 문제
  - 운영계획뿐만 아니라 세부 프로그램 운영계획에 따른 인력계획도 미흡
  - 구체적인 콘텐츠 운영계획 없이 사업을 추진하다 실패한 다수의 선례 존재
- 전시시설은 전시물의 종류·크기 등에 따라 전시설치비 및 시설 규모의 차이가 크므로 구체적인 전시계획을 수립
  - 전시물의 컨셉(예. 공룡, 자동차 등), 전시물의 종류 및 크기, 전시물 매입비, 전시 설치비, 필요 공간 및 보유여부 및 계획 등을 검토하여 제시
- 공연시설은 공연유형에 따라 블랙박스, 중극장 등 시설의 개략적인 형태가 결정되므로 구체적인 계획을 제시
  - 공연유형(대규모 서커스, 뮤지컬, 소규모 연극 등) 및 그에 따른 공연장 크기, 형태, 수요 등을 검토하여 제시
- 체육시설은 이용 수요를 고려한 프로그램 계획을 제시하고, 도서관은 도서관 내 프로그램 계획 시 프로그램의 콘텐츠, 프로그램 수, 월 수강료 등 세부계획을 제시
- 특히 문화·체육 시설은 공공뿐만 아니라 민간에서도 많은 시설을 운영하고 있으므로 전시대상, 공연 프로그램 등 차별화된 콘텐츠로 운영계획을 구체적으로 제시하여 시설의 건립 필요성을 명확하게 할 필요

참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

✓ 작성참고 **문화·체육 분야 공통 참고(운영계획 수립 관련)**

센터의견
- 유사 준거사례의 비용(단가)을 활용하여 구체적 운영 계획 수립 필요
  - 인건비 : 시설 규모와 프로그램운영에 따른 운영인력계획, 보수 규정 등과 함께 기재
  - 운영관리비 : 시설관리, 수도광열비 등
  - 유지관리비 : 안전진단, 유지보수비 등
  - 기타 : 매년 발생하는 자료구입, IT시설(네트워크, 디지털라이징 시설 등)의 운영 관련, 독서 및 문화 프로그램 운영, 보존서고 관리 등
  - 조달청 공사단가를 활용 시 규모(연면적, 층수)와 사업의 유형(신축, 증축 및 리모델링), 총공사비 등과 같은 항목의 유사성 검토 필수

✐ 작성예시 **○○독서실 증축사업(리모델링 사업) 타당성검증 내용 中**

문제점
- 해당 사업은 기존 독서실을 증축 및 리모델링하는 사업
- 규모의 확대 및 프로그램 추가 계획에도 불구하고 도서관 세부 운영계획이 미흡하며 누락된 운영비 항목이 존재

개선방안
- '국가도서관통계시스템'의 유사사례 운영비 자료를 활용하여 운영비를 산정하며, 이때 도서관 운영에 필요한 항목이 누락되지 않도록 주의

[수요분석]

구분	투자심사 의뢰서		센터 재산정	
	수요	산출근거	수요	산출근거
숙련시설	12,540실/년	대형객실 : 10실 × 330일 중형객실 : 10실 × 330일	9,376실/년	대형객실 : 10실 × 365일 × 가동률 67.6% 중형객실 : 10실 × 365일 × 가동률 67.6%
재활프로그램	9,900명/년	수치료실 : 30명 × 330일	7,402명/년	수치료실 : 30명 × 365일 × 가동률 67.6%

[의뢰서상 운영비 계획]

(단위: 천 원)

구 분	금액	산출 근거
인건비	271,983	연간 직원 인건비(12명)
운영비	131,360	공공운영비 등 연간 (리모델링 전 기존시설) 운영비
계	403,343	-

[센터의 운영비 재추정]

(단위: 천 원)

구 분	사업 전		사업 후	비고
	금 액	단가	금 액	
인건비	195,960	27,994/인	335,931	직원 7명에서 12명으로 증가
업무추진비	1,271	0.976/인	3,204	증축 및 리모델링 후의 증가된 면적 적용
운영비	45,727	35.094/㎡	115,248	
시설비	6,319	4.850/㎡	15,926	
사업비	7,329	5.625/㎡	18,471	
계	256,606	196.935/㎡	488,780	-

2.1.7 운영형태 검토(공통부문 0.1.5)

가이드라인
준공 이후 운영형태(직접운영, 민영화, 민간위탁, 사업소, 공기업 등)를 사전 검토하고 적정 비용계획을 수립

- 의뢰서상 운영주체, 운영책임의 귀속, 수익구조 등 운영형태에 대한 검토가 불충분
  - 의뢰서에는 시설 계획만 제시하고 운영형태는 제시하지 않아 사업계획의 적정성 판단이 불가하며 사업 시행 후 운영 효율성이 저하될 우려
- 운영형태를 검토하여 최적 대안을 설정하고 시설 소유, 운영주체 등을 포함한 최종 계획안을 제시
  - 사업별로 운영이 용이한 운영형태가 존재하므로 유사사례의 운영형태 및 사업 실적을 검토하여 최적 대안을 제시

2.1.8 시민 이용 편의 증진 방안 제시

가이드라인
이용자의 접근성 향상, 주민 맞춤 프로그램 계획 등 문화체육시설 이용자들의 편의를 증진할 수 있는 방안 고려

- 문화체육시설 건립 시 접근성 등 이용자의 편의향상 방안을 검토할 필요
  - 인근 지역에 위치한 유사 규모 문화체육시설의 운영현황을 참고하여 수요가 높은 프로그램 및 가장 이용이 많은 시간대 등을 파악하여 프로그램 계획 수립
  - 이용자들의 특성을 파악하여 접근성 향상과 같은 이용자 편의를 증진할 수 있는 방안 마련

서울연구원 The Seoul Institute

✐ 작성예시 OO 체육시설 타당성검토 내용 中

문제점
- 체육시설 신축 사업 계획 검토 결과 프로그램 및 시설별 면밀한 수요조사가 이루어지지 않은 상태로 투자심사에 의뢰

개선방안
- 인근 지역에 위치한 유사규모 체육시설의 운영현황을 참고하여 수요가 많은 프로그램 및 이용자가 가장 많은 시간대 등을 파악하여 프로그램 계획 수립 필요
- 인근지역의 유사규모 체육시설 운영현황을 참고한 결과, 발레 스트레칭 및 요가 등의 수요가 특히 높은 것으로 파악되므로 해당사업 운영계획 수립 시 반영할 필요
- 한편 수영 프로그램 중에서도 요일 및 시간대별로 수요가 상이하므로, 이를 고려하여 프로그램 계획 수립 필요

[인근지역의 유사규모 체육시설 운영현황 참고 예시]

(단위: 천 원)

구 분	일시		수강 인원/정원(명)	대기 인원(명)
수영	월, 수, 금	오전반	13/20	-
		오후반	14/20	-
	화, 목	오전반	13/20	-
		오후반	15/20	-
	토	오전반	20/20	9
		오후반	20/20	6
	자유수영	일요일	15/15	12
발레 스트레칭	월, 수	오후반	7/7	18
	화, 목	오후반	7/7	20
요가	월, 수, 금	오전반	10/10	5
	화, 목	오후반	7/10	-
	토	오전반	10/10	10
헬스	월, 수, 금	오전반	10/50	-
		오후반	22/50	-
	화, 목	오전반	12/50	-
		오후반	23/50	-
	토	오전반	15/50	-
		오후반	20/50	-
	월~토	종일반	30/50	-

서울연구원 The Seoul Institute

(2) 문화·체육 분야 수요 및 공급계획

2.2.1 기 운영 중인 시설과의 기능 중복 확인(공통부문 0.2.1)

가이드라인
사업대상지 인근 운영 중인 문화·체육시설의 현황을 파악하여 기능 중복여부를 확인하고 이를 바탕으로 수요 및 공급 계획 작성

- 사업 대상지 인근에 유사한 기능을 제공하는 문화·체육시설이 존재함에도 불구하고, 이를 고려하지 않은 채 사업계획을 수립하는 등의 문제점 지적
  - 사업 계획 수립 전 대상지 인근에 위치하는 유사 시설들의 현황을 파악하여 공급현황과 사업 추진의 필요성을 제시해야 하나 관련 검토가 미흡하여 사업계획의 신뢰성 하락
  - 특히, 유사시설의 서비스 범위를 협소하게 설정하여 공급현황을 과소하게 제시하는 경우가 다수 존재
- 대상지역의 문화·체육시설 이용 실태와 공공 및 민간이 운영하는 유사시설 등을 전반적으로 검토하여 해당 사업과의 기능 중복 여부를 확인
  - 시설의 목적에 따른 유사시설을 먼저 정의하고 시설의 성격을 고려하여 사업 대상지 인근의 공공 및 민간 유사시설을 선정
  - 특히, 사업 대상지 주변에 민간 시설을 포함한 문화·체육시설이 다수 입지한 경우 입지의 적정성 등을 면밀하게 검토
- 체육시설의 경우 '1자치구 3체육센터' 원칙에 부합하는지 판단할 필요가 있으며 문화시설의 경우 국가 또는 서울시의 건립 기준을 확인

서울연구원 The Seoul Institute

✓ 작성참고	OO 체육관 건립 타당성검토 내용 中
문제점	• 체육센터 건립 지원기준이 변경(1자치구 3체육센터)되었음에도 관련 사항을 확인하지 않고 사업 의뢰
센터의견	• 투자심사 의뢰서 작성 시 체육센터 지원기준 확인이 필요하며, 만약 해당 자치구에 2개의 체육센터가 존재하면 3체육센터 건립 계획 수립에 있어서 적정 면적 및 건축비를 반영할 필요 - 1자치구 3체육센터 지원기준 면적: 변경 전(3,960㎡) → 현행(3,300㎡) - 최대 시비 지원 가능 금액: (3,300㎡×2,500천 원/㎡-국비지원액)×시비 차등보조율

2.2.2 구체적인 수요 및 공급 제시(공통부문 0.2.2)

가이드라인
유사시설의 운영 현황 등 수요 추정근거를 바탕으로 공급계획의 적정성을 계량화하여 구체적으로 제시

- 구체적인 수요 및 공급 검토 없이 시설의 필요성만을 강조하는 사업이 다수
  - 문화·체육시설은 문화 복합시설로 계획되는 경우가 많아 각 시설별 수요 및 공급이 제시되어야하나 관련 검토가 미흡
  - 또한, 승마, 배드민턴 등 특정 종목 체육시설의 경우 수요에 대한 면밀한 조사가 이루어지지 않는 경우가 빈번
- 수요 및 공급을 제시하더라도 산정 과정상의 오류가 빈번
  - 수요의 경우 세부 시설별 수요를 중복계산하거나, 이전(移轉) 수요와 신규 수요를 구분하지 않고 제시하는 등의 오류
  - 공급의 경우 대상지 인근에 위치하는 유사시설을 최대한 고려해야 하나, 의뢰서에서 유사시설의 서비스 제공 범위를 협소하게 정의하여 수요 대비 공급의 부족으로 판단하는 오류 다수
  - 또한 사업목적과 관계없는 수요, 공급을 제시하는 사례도 존재하며, 의뢰서에 작성된 수요 및 공급 수치에 대한 근거가 미제시되어 시설의 필요성 판단이 불가한 경우 빈번
- 수요는 편익 및 경제성분석 결과에 직접적인 영향을 미치므로 시설별, 연령대별, 지역별 세부 수요 추정결과를 충분한 근거와 함께 제시할 필요

- 사업 대상지 인근에 유사시설이 입지한 경우 입지의 적정성, 유사시설 이용 현황(프로그램 종류 및 이용자)을 반영하여 구체적인 수요 검토 수행
- 문화·체육시설의 신규건립으로 수요가 새로 창출되는 수요인지 인근 타 시설에서 이전되는 수요인지 구분 필요

📖 참고자료

- 문화관광부, 2006, 「공공체육시설 균형배치 중장기계획」
- 서울연구원, 2012, 「2020 체육진흥 기본정책 연구용역」
- 서울특별시, 2004, 「학교시설 복합화 사업 5개년 종합계획」
- 통계청, 최근 연도, 「주민등록인구 및 장래추계인구」

2.2.3 타 자치구와의 공급 비교 제시(공통부문 0.2.2)

가이드라인

도서관과 같이 자치구별로 입지하는 시설은 시설이용 수요 증대 가능성과 타 자치구 대비 부족하게 공급하는 현황 등을 함께 제시하여 해당 사업의 필요성 제시

- ㅇ 의뢰서상 문화·체육시설의 공급량이 수요 대비 부족함을 제시하며 사업 추진의 필요성을 기술하지만, 타 자치구와 비교하면 공급량이 많은 경우 존재
  - 해당 자치구 내 수요 대비 공급량이 부족하더라도 타 자치구와 비교했을 때 공급량이 많을 경우 투자우선순위가 낮은 것으로 판단되어 예산배정과정에서 문제 발생
  - 특히, 시설 공급 규모를 단순히 시설의 숫자나 면적만으로 비교하거나, 국가 또는 시 단위, 민간 시설은 공급검토에서 누락하는 경우가 다수
- ㅇ 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅰ」(서울연구원, 2012)에 따라 시설 이용 수요를 타 자치구의 공급현황과 함께 제시할 필요
  - 도서관의 경우 해당 지역의 국립·시립·구립 도서관, 작은도서관, 학교도서관 등을 파악해야 하며, 타 자치구의 도서관 현황도 함께 파악하여 제시

📖 참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

✐ 작성예시 ○○ 복합 도서관 건립 타당성검토 내용 中

문제점	• 해당 자치구엔 국립, 시립, 구립도서관과 작은도서관, 학교도서관 등 다수의 도서관이 존재하나, 의뢰서는 구립도서관 3개소만을 공급 현황으로 고려
개선방안	• 도서관 공급현황 파악 시 국립 및 시립, 구립, 작은도서관 등의 도서관 개소 수와 도서관의 면적을 기준으로 공급 현황 파악

2.2.4 부대시설 임대료 적정성 검토(공통부문 0.2.3)

가이드라인

사업대상지 주변 시세를 반영하거나 공신력 있는 자료를 통해 적정 임대료를 산정하고 산출 근거를 제시

ㅇ 다수의 의뢰서는 임대료 산정의 근거 및 사업지역별 임대료의 검토가 미흡

- 임대료 산정 근거를 미제시하거나 해당 권역이 아닌 타 지역의 평균 임대료를 적용하는 등의 오류

ㅇ 대상지 인근의 유사 사례 및 공신력 있는 자료를 참고하여 적정 임대료를 제시

- 사업대상지 주변의 부대시설 운영 현황을 통해 지역의 임대료 수준을 파악하고 적정 임대료를 산정
- 주변 시세를 파악하기 어려운 경우 「상업용 부동산 임대동향조사」(한국감정원) 등 공신력 있는 자료를 통해 적정 임대료를 산정하며 서울시 평균 임대료가 아닌 권역별 임대료 반영
- 층별 임대료가 각각 상이하므로 층별 건축계획 검토를 통한 차등 적용 필요

📖 참고자료

- 한국감정원, 최근 분기, 「상업용부동산 임대동향조사」

서울연구원 The Seoul Institute

✐ 작성예시	OO 승마장 리모델링 등 타당성검토 내용 中
문제점	• 부대시설(매점, 식당 등)의 임대계획이 있지만 임대수입을 산정하지 않았으며, 면적(㎡)당 적용한 단위당 임대료가 부적정함 등의 문제점 - 의뢰서상 부대시설 임대 계획은 있으나 재무성분석 및 경제성분석 시 임대수입 누락 - 사업대상지가 위치한 지역의 임대료가 아닌 서울시 평균 임대료를 반영하여 제시
개선방안	• 부대시설(매점, 식당 등)의 전용면적 및 공급면적 등 시설 계획을 명확하게 수립하고, 「상업용 부동산 임대동향조사」(한국감정원) 등의 사업대상지 임대료 자료를 참고하거나 인근 유사 사례의 실거래가격 등을 참고하여 임대료 산정 필요 - 부대시설(매점 및 식당 등)이 위치하게 될 층수를 확인하여 층별 임대료 산정 요율 반영 필요 - 상업용 매장과 오피스를 구분하여 임대료를 산정

2.2.5 사업비 및 운영비 재원조달 방안 제시(공통부문 0.2.4)

가이드라인
사업비 및 운영비에 대한 재원조달 계획을 명확히 제시하고, 운영권 소유 계획도 함께 제시

- 관련부서와 협의 없이 사업을 계획하여 실행력이 담보될 수 없는 재원조달계획을 제시하는 경우 존재
  - 협의공문 등 문서화된 내용이 아닌 구두 협의는 신뢰성이 부족
- 또한, 운영비 분담 및 수익배분 계획을 미제시하는 점이 문제점으로 지적
  - 공공시설은 민간시설보다 저렴한 이용료를 받고 있기 때문에 운영기간의 재원 확보계획이 중요하지만, 건립 이후 운영비 마련 방안에 대한 구체적인 계획이 부재한 경우 다수
  - 특히, 해당부지에 대한 소유권 및 시설 소유권이 해당 자치구로 귀속되는 사업일 경우 운영과정에서의 운영비 분담 및 수익배분과 관련하여 사전 계획 및 협의 필요
- 의존재원(국·시비, 민자, 기금 등)이 투입되는 사업은 해당 재원의 확보계획 및 확보 근거를 명확히 제시
  - 재원분담에 대한 근거를 명확히 제시하여 사업 리스크에 대한 우려를 해소
  - 특히 문화시설은 건축비 외에도 시설투자비(무대장비비, 음향설계비, 전시설

치비 등)의 변동가능성이 크므로 향후 증액 부분에 대한 재원 계획을 명시

- ㅇ 부지 및 시설의 소유권을 명확히 하고 운영주체 및 운영비 분담, 수익배분방법을 구체적으로 제시
  - 문화·체육시설의 운영계획 및 재정확보 등 면밀한 검토를 수행하기 위해 자치구 및 서울시 예산의 부담 비율 등 중장기적 계획 수립 필요

✓ 작성참고	OO 문화체육 콤플렉스 건립사업 타당성검토 내용 中
문제점	• 체육시설 건립 사업 중 해당부지의 소유권 및 시설의 소유권이 해당 자치구로 귀속되도록 계획이 되어있는 사업일 경우 운영과정에서의 운영비 분담 및 수익배분과 관련하여 사전 계획 및 협의가 필요하나 미제시
센터의견	• 부지 및 시설의 소유권이 해당 자치구로 귀속됨에 따라 운영비 분담 및 수익배분을 명확히 제시할 필요

서울연구원 The Seoul Institute

(3) 문화·체육 분야 비용

2.3.1 사업비 산정 기준 준수 및 산출 근거 명시(공통부문 0.3.1)

가이드라인
「서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인」과 조달청의 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」 및 유사사례 등을 참고하여 경제적 수준을 고려한 공사비를 산정해야 하며, 사업비 추정 근거 제시 필요

- 의뢰서에 제시된 공사비가 가이드라인에서 제시한 산정 방법과 상이하거나 유사사례 대비 과다하게 추정되어 문제점으로 지적
- 또한, 공사비 산출 근거가 미흡하고 비용이 누락되거나 중복되는 문제가 반복
  - 반드시 소요될 것으로 예상되는 비용을 제외하여 사업비를 과소추정하거나, 근거 없이 사업비를 과다추정 또는 중복 계상하는 사례가 존재
- 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅰ」(서울연구원, 2012)에 의거하여 ① 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」, ② 조달청의 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」, ③ 준거사업(유사사례)의 공사비 사례를 우선순위에 따라 적용하여 사업비 추정 근거를 함께 제시
  - 리모델링 사업은 내부 공간 재배치, 구조보강 등의 공사비 증액 가능성을 검토 후 공사비를 산정
- ① 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」을 준수하되 사업이 가이드라인의 시설분류와 정확히 일치하지 않는 경우 가장 유사한 사업유형의 공사비 단가를 선정하여 적용
  - 유사한 형태 및 규모의 준거사례에 투입된 비용과 비교하여 해당 사업비의 적정성 판단
  - 가이드라인의 공사비는 부가가치세가 포함된 비용이므로 부가가치세를 중복 산정하지 않도록 주의하고 낙찰률은 미적용
  - 폐기물 처리비용 역시 가이드라인을 참고하여 반영하며, 설계비와 감리비는 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅰ」에 제시된 「엔지니어링사업 대가의 기준」에 의한 건설부문 공사감리 대가요율과 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 의한 건축설계 대가요율과 공사감리 대가요율을 적용

📖 참고자료

- 「도서관법」
- 국토교통부, 최근 연도, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」
- 기획재정부, 최근 연도, 「예산안 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침」
- 문화체육관광부, 2013, 「공공도서관 건립 운영 매뉴얼」
- 산업통상자원부, 최근 연도, 「엔지니어링사업 대가의 기준」
- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」
- 서울특별시, 최근 연도, 「서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인」
- 행정자치부, 최근 연도, 「지방공무원 보수규정」
- www.g2b.go.kr(조달청 나라장터)
- www.libsta.go.kr(국가도서관통계시스템)

✐ 작성예시 ○○ 독서실 증축사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 증축 및 리모델링 사업이지만 신축단가를 적용하여 공사비 과다 계상

개선방안
- 사업의 유형에 따라 단가 활용이 상이하므로 단가 적용 시 주의 요망
- 유사사례의 단가를 활용하기 위해 조달청에서 제공하는 자료를 활용하는 경우 사업의 유형과 규모, 성격 등이 유사한 사례를 선정한 후 물가보정을 통해 단가 활용

[유사사례 공사비 단가 비교 사례]

구분	사업대상 (○○ 독서실)	△△ 도서관 신축공사	□□ 도서관 건립공사
규모	지하2층, 지상4층	지하1층, 지상3층	지하2층, 지상3층
연면적	3,284㎡	2,707㎡	3,305㎡
총공사비	8,722백만 원	5,161백만 원	6,197백만 원
공사비 단가	2,656천 원/㎡	1,906천 원/㎡	1,875천 원/㎡

✐ 작성예시 ○○ 독서실 신축사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 서울시 가이드라인 공사비 단가를 적용하여 총사업비를 산정한 후, 유사 유형 및 규모의 도서관 건축단가를 참고하여 경제적 수준에서 공사비 절감 노력이 필요

개선방안
- 서울시 가이드라인 설계가 단가는 유사사례의 단가를 평균한 자료로, 낙찰률과 설계에서의 공사비 절감 노력 등을 감안하면 보다 보수적인 사업비 추정 가능

[센터의 사업비 재산출]

(단위: 백만 원)

구 분	사업부서 산출 사업비		센터 재산출 사업비	
	금 액	산출 근거	금 액	산출 근거
공사비	4,557	· 공사비 단가 **2,800원/㎡** · 기존 시설 이전비 포함	4,206	· 공사비 단가 **2,554원/㎡** 적용(가이드라인 준용) · 기존 시설 이전비 포함

2.3.2 기존 시설의 철거비 반영(공통부문 0.3.3)

가이드라인
기존에 활용한 시설을 폐쇄·철거하고 시설을 신축하는 경우 철거비 및 폐기물 처리비 등을 산정

- 철거과정이 포함되어 있는 사업임에도 불구하고 철거비 및 폐기물 처리비를 누락하는 경우가 빈번
- 가이드라인 내 '철거비 및 설계비 책정기준'을 준용하거나 유사 사업의 철거비를 참고하여 철거비를 산정
  - 가이드라인은 서울시에서 시행한 철거공사 실적을 평균 공사비로 제공하고 있으며 이를 준용하여 철거비 산정 필요
  - 또는 유사 사업에서 소요된 철거비용을 참고하여 철거비를 산정

✐ 작성예시 OO 문화센터 이전사업 타당성검토 내용 中

문제점 • 해당 사업은 기존 시설을 철거하고 신축 이전하는 사업이지만 철거 관련 비용을 누락하여 총사업비 과소 계상

개선방안 • 가이드라인 내 '철거비 및 설계비 책정기준'을 준용하여 해당 비용을 추정하며, 유사 사례를 참고하여 폐기물처리비 등의 비용을 고려하여 반영

[센터의 사업비 재산출]

(단위: 백만 원)

구 분		사업부서 산출 사업비		센터 재산출 사업비	
		금 액	산출 근거	금 액	산출 근거
공사비		4,220	공사비 단가 2,816원/㎡[1]	4,220	좌동
부지비 (공유재산)		1,557	감정평가	1,557	감정평가
	용역비	227	-	227	-
	설계	182	건축공사비 × 4.31%	181	좌동
	감리	45	건축공사비 × 1.08%	45	1.08%
	기타	12	-	107	0.31%
	시설부대비	12	건축공사비 × 0.27%[2]	13	건축공사비 × 0.31%
	철거비 및 설계비	-	-	52	가이드라인 철거비 및 설계비 책정기준 준용
	폐기물처리비	-	-	42	유사 사례 준용
합 계		6,016	-	6,111	-

2.3.3 복합시설은 시설별로 공사비 산출(공통부문 0.3.8)

가이드라인
복합시설은 원칙적으로 시설별로 공사비를 각각 산정하며, 복합시설 중 주목적 시설의 면적 비율이 현저히 높은 경우 주목적 시설의 공사비 단가 일괄 적용

- 복합 시설의 공사비 산정에 대한 기준 부재로 인해 사업별 복합시설 공사비 산출 방법이 의뢰서별로 상이하여 문제점으로 지적
  - 각 시설별 면적에 해당하는 공사비 단가를 대입하여 각각 산정하는 경우와 주목적 시설의 단가를 일괄 적용하는 경우가 혼재되어 사업 간 일관성 부재
  - 부설주차장이 전체 면적의 10~20%에 불과하지만 시설과 주차장의 단가를 다르게 적용하는 경우도 존재
- 각 시설마다 공사비 단가를 상이하게 적용하여 산정하는 것이 원칙이나 복합시설 중 주목적 시설의 면적 비율이 현저히 높은 경우 단가를 일괄적용
  - 사업의 주목적 시설과 복합시설들이 유사한 성격의 시설일 경우에는 전체면적에 주목적 시설의 공사비 단가를 우선 적용하나, 복합 시설의 특수성이 강하거나 공사 난이도의 차이가 있을 경우 시설별 개별 적용
  - 부설주차장의 경우 비중이 크지 않다면 별도 공사비 단가 적용 불필요

📖 참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

✐ 작성예시 OO 도서관 건립 타당성검 내용 中

문제점 • 복합 시설별 공사비 단가 적용 오류

개선방안 • 공사비 책정 가이드라인에서 제시된 단가를 시설별로 각각 적용하여 공사비 산정

[공사비 산정]

(단위: 백만 원)

구 분	의뢰서		센터	
	산출액	산출근거	산출액	산출근거
공사비	23,341	· 도서관 및 기록관 6,642㎡ × **2,500천 원** · 박물관 일반공간: 938㎡ × **3,145천 원** 전시공간: 730㎡ × **4,386천 원** 수장고: 150㎡ × **3,895천 원**	22,936	· 도서관 및 기록관 6,642㎡ × **2,442천 원** · 박물관 일반공간: 938㎡ × **3,145천 원** 전시공간: 730㎡ × **4,304천 원** 수장고: 150㎡ × **4,161천 원**

2.3.4 운영비 산출근거 제시(공통부문 0.3.5)

가이드라인
운영비 추정에 이용한 원단위, 출처 등에 대한 명확한 근거 제시

- 운영비 산출 근거가 미흡하며 일부 비용이 누락되어 문제점으로 지적
  - 유사시설과의 비교 검토 또는 지침 참고 등의 과정 없이 운영비를 산정하거나, 운영비의 세부산정 내역이 없어 적정성 판단이 불가능한 경우 다수
  - 강의 프로그램 계획은 있으나 강사비를 운영비에 포함시키지 않거나, 문화시설의 콘텐츠 및 설비의 재투자비 등 시설 운영에 필요한 비용을 누락
- 준거사례의 운영비를 검토하여 적정한 운영비를 제시하고 추정에 이용된 원단위 및 출처 등을 표시
  - 운영비는 운영계획에 근거하여 인건비, 일반운영비, 프로그램 운영비 등을 제시하며, 이때 항목 간의 중복 산정에 주의하여 적정 운영비 산출
  - 주기적으로 재투자가 필요한 콘텐츠, 특수장비 등은 내구연한을 검토하여 운영비에 포함

✐ 작성예시 OO 영상 센터 건립 사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 투자심사 의뢰서상 운영비 산출 근거가 미흡하여 일부 비용 누락

개선방안
- 유사시설의 인건비, 운영비, 단위면적당 프로그램운영비를 참고하여 운영비 산정
- 향후 시설별로 세부적인 프로그램 계획을 구성하여 운영비를 구체적으로 검토할 필요
- 필요시 재투자비 등을 추가하여 제시 필요

[센터 운영비 재산정]

(단위: 천 원)

구분	운영비	산출 근거
인건비	829,634	- 운영인력(17명) × 1인당 평균 인건비(48,802천 원/인) ※ 한국영상자료원 2014년 1인당 평균인건비 참고
일반 운영비	250,149	- 연면적(4,500㎡) × 단위면적당 운영비(55,589.6원/㎡) ※ 한국영상자료원 2014년 경상운영비 참고
프로그램 운영비	597,877	- OO테크(401,000천 원) + 미디어센터(126,877천 원) + 독립영화관(70,000천 원) ※ 서울아트시네마 2015년 사업계획 참고
합 계	1,677,660	-

2.3.5 준거사례의 운영비 검토

가이드라인
형태 및 규모가 유사한 준거사례의 운영비를 해당 사업의 운영비와 비교하여 제시

- 형태나 규모가 상이한 시설을 준거사례로 선정하여 이를 기준으로 운영비를 추정하는 등의 오류
- 시설규모, 부지입지, 운영형태 등을 고려하여 준거사례를 선정한 후 계획 시설과의 비교 검토 필요
  - 유사 준거사례의 단가 활용 시 사업의 형태와 규모 등이 유사한 사례를 선정해야 하며 사례의 면적당 운영비 단가를 계산한 후 평가대상시설 면적을 적용하여 운영비를 산출

서울연구원 The Seoul Institute

(4) 문화·체육 분야 재무성·경제성분석

2.4.1 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구」를 준수하여 편익 산정 (공통부문 0.4.1)

가이드라인
「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」(서울연구원)를 활용하여 편익 산정

- 경제성분석 시 편익을 과다·과소 추정하고, 산정 근거가 미흡한 경우가 다수
  - 금전적 편익과 비금전적 편익을 중복으로 계상하여 편익 과다추정하는 오류
  - 유사시설의 이용료 및 가동률 등의 근거자료가 부족
- 가이드라인 연구에서 제시한 편익 항목 또는 한국개발연구원(KDI), 한국과학기술평가원(KISTEP)의 예비타당성조사 및 민자 투자 관련 자료 등을 이용하여 편익 추정
  - 현재 또는 사업 미시행을 기저상태(boundary condition)로 설정하여 사업 시행으로 인한 차이로 편익 추정
  - 유사시설의 규모·이용료·가동률 등은 객관적인 자료를 이용하여 편익 추정

- 이용자 수는 중복방문자를 고려하여 산정하며, 프로그램 이용자의 경우 월별 또는 분기별 등의 프로그램 운영 단위를 고려하여 이용자 수 산정
- 도서관의 경우 유사한 형태 및 규모의 도서관 등록회원 수와 수도권 도서관 이용자의 월 지불의사액을 곱하여 편익을 추정하되 「공공도서관의 경제적 가치 측정 연구」(문화관광부, 2009)에서 제시한 수도권 지역 도서관의 정보자료, 시설 및 프로그램 이용에 대한 지불의사액을 활용하여 편익 산정

참고자료

- 문화관광부, 2009, 「공공도서관의 경제적 가치 측정 연구」
- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

작성예시 OO 도서관 신축사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 투자심사 의뢰서에서 제시한 편익의 근거가 부족하고 편익 산정을 위한 가정 및 방법론이 부적정

개선방안
- 도서관 이용 편익항목을 재항목화하고, 「공공도서관의 경제적 가치 측정연구」를 준용하여 객단가 방법으로 재분석
- 도서관 내 문화프로그램 운영계획이 존재한다면, 프로그램으로 발생할 수 있는 편익항목도 고려

[편익 재산정]

(단위: 천 원)

투자심사 의뢰서		센터	
편익항목	산출 방법	편익항목	산출 방법
회원증발급비	1,000(원/인)×520(인/년) =520	도서관 이용편익	7,072.62원/월[1)]×5,649명×12개월 =479,439
복사, 프린트비 및 이자수익	유사시설 실적자료 =230	프로그램 이용편익	120,000원/월[2)]×131명/월×12개월 =189,240
민간시설과의 비용차이	(도서 대출비용 절감) 45,418인×1,000원=45,418		
	(독서실 비용절감) 100명×5,000원×300일 =150,000		
도서관 이용시간 절약	(승용차 이용자 시간가치) 45,418명×1시간×15,485(원/시) =703,297		
소계	899,465	소계	668,679

1) 「공공도서관의 경제적 가치 측정연구」(문화관광부, 2009)의 수도권 지역 도서관 이용에 대한 정보자료와 시설에 대한 지불의사액(6,380.2원/월)을 기준으로 물가보정

2) 해당사업 주변의 백화점 문화센터 평균 수강료 활용

2.4.2 사업목적 및 시설계획에 부합하는 편익 항목 식별(공통부문 0.4.2)

가이드라인
시설의 건립목적과 관계있는 편익항목을 식별(identify)

- 시설의 건립목적과 무관한 편익을 제시하거나 같은 공간에 대해 편익을 중복 산출하는 문제점이 지적
  - 일례로 사업의 주목적은 공연이나 교육프로그램이나 임대료 편익이 대부분을 차지하는 경우
- 편익항목은 운영프로그램 등의 운영계획을 바탕으로 산정해야 하며, 시설의 건립목적에 부합하는 편익 항목을 주 편익으로 고려
  - 시설 주목적과 무관한 편익의 비중이 높다면 운영계획의 재검토 필요
  - 기존 시설의 철거 등으로 인한 부(-)의 편익의 발생도 고려하여 반영

✓ 작성참고 OO 문화복합시설 건립 타당성검증 내용 中

센터의견
- 해당사업은 도서관과 실내체육관으로 구성된 복합시설이므로 두 시설의 편익을 구분하여 산정

1. 도서관 편익
   - 시설별 유사사례 실적을 바탕으로 수요를 재추정하며 인근 유사시설의 민간 이용료 활용
     - 「공공도서관의 경제적 가치 측정 연구」(문화관광부, 2009)의 수도권 지역 도서관의 정보자료, 시설 및 프로그램 이용에 대한 지불의사액을 활용
     - 이용자 수는 반복 방문자를 제외하기 위해 등록회원 수로 추정

[도서관 이용 편익]

항목		내용	산출근거
도서관 이용 편익		1,588,073천 원	-
	월 지불의사액	10.674천 원/인	정보자료, 시설 및 프로그램 이용
	예상 이용자 수	12,398명/년	유사사례 등록회원 수(7년차 이후)

2. 실내체육관 편익
   - 실내체육관 이용편익은 유사사례의 강좌 정원, 강좌 수, 가동률, 이용요금을 고려하여 산정
   - 또한 체육관 이용으로 의료비 절감 편익이 발생할 것으로 예상되므로 해당시설에서 운동하는 회원의 의료비 지출액을 반영하여 산출
   - 이용자 수는 실내체육관 강좌를 등록한 정기이용자 수로 한정하며, 의료비 지출액은 「규칙적 운동 및 체육활동 참여의 경제적 효과」(서울대스포츠산업연구센터, 2007)의 의료비 절감액 반영

✓ 작성참고 OO 문화복합시설 건립 타당성검증 내용 中 (계속)

[실내체육관 이용 편익]

(단위: 천 원)

항목		내용	산출근거
① 실내체육관 이용 편익		195,444	-
	실내축구(풋살)	33,696	15명×2강좌×12개월×0.78×120천 원
	농구	112,500	25명×3강좌×12개월×1.00×125천 원
	배드민턴	22,464	10명×3강좌×12개월×0.96×65천 원
	탁구	26,784	20명×2강좌×12개월×0.93×60천 원
② 의료비 절감 편익		15,846	-
	월 이용자 수	164명	강좌 등록 회원 수
	월 의료비 절감액	8,052원	물가 보정

2.4.3 편익 산정의 명확한 근거 제시(공통부문 0.4.4)

가이드라인

편익 산정에 적용한 원단위 참고자료 등에 대한 명확한 근거 제시 필요

- 편익산정의 근거 또는 원단위의 출처를 미제시하거나 해당 시설과 관련 없는 유사사례를 적용하는 등 편익 산정의 오류 존재
  - 객단가, 가동률, 이용객 수 등 값에 대한 근거가 없거나 적용한 데이터가 운영계획과 상이하고, 상세근거 없이 총 편익 액수만 제시되는 등의 문제
  - 항목별 편익 수치만 제시한 후 추가로 근거를 역으로 맞추거나 참고사례를 명확히 밝히지 않고, 건립 시설과 관계가 적은 유사사례의 방식을 적용하는 문제가 빈번하게 발생
- 투자심사 의뢰서에서 제시하는 편익의 산정 근거를 명확하게 제시할 필요
  - 근거가 모호한 편익은 제외되거나 재산정이 필요하므로 정확한 근거를 제시
  - 유사시설 선정 시 규모, 시설구성, 사업목적 등을 면밀하게 검토한 후 선정

서울연구원 The Seoul Institute

2.4.4 중복편익 및 이전편익 추정 주의(공통부문 0.4.3)

가이드라인
금전적 편익과 비금전적 편익의 중복, 동일 공간에 대한 편익의 중복 또는 이전 편익(transfer benefit) 산정 등 편익을 과다 추정하지 않도록 주의

- 같은 공간에 대한 편익을 중복적으로 산출하여 제시하거나 비금전적 편익에 포함된 편익을 금전적 편익으로 반복하여 제시하는 등의 문제점 지적
- 복합시설의 경우 세부시설별로 편익을 산정하되 시설 간 편익의 중복 여부를 검토하고, 동일 공간에서 다수의 편익이 발생하는 경우 실현가능성을 검토
  - 특히, 편익 내용이 중복되거나 동일 공간에 대해 여러 개의 편익 항목을 설정하는 오류 주의

✐ 작성예시 OO 전시·문화공간 센터 건립 사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 투자심사 의뢰서는 직접 사용가치로 공연·전시 관람료 절감 편익과 간접 사용가치로 대관료 절감 편익을 제시하여 같은 공간에 대한 편익을 중복적으로 산정

개선방안
- 현재 계획상 실별 면적이 크지 않아 공연·전시와 대관의 동시 진행이 불가능한 것으로 판단되므로 대관수입과 공연·전시 관람료 편익을 함께 제시하는 것은 중복 계상

[투자심사 의뢰서 제시 편익]

(단위: 천 원)

구분	편익항목			산출 금액
금전적 수입	대관수입	서울홀(결혼식장, 대관)		7,183
		한강홀 남산라운지, 갤러리		27,536
		워크숍 룸		3,906
	부대시설 수입	지하주차장 운영 수입		97,333
비금전적 수입	직접 사용가치	공연 관람료 편익		837,275
		전시 관람료 편익		314,710
	간접 사용가치	대관료절감편익	서울홀(결혼식장, 대관)	27,657
			한강홀 남산라운지, 갤러리	55,309
			워크숍 룸	-806
	부대시설 편익	임대표 편익		20,220
합 계				1,254,364

2.4.5 인근 유사 사례의 가동률을 반영하여 편익의 과다 산정 방지(공통부문 0.4.4)

가이드라인
사업 대상지 인근에서 운영 중인 유사사례의 가동률을 반영하여 편익 산정

- 문화·체육시설 이용편익 산정 시 편익의 과다 추정이 문제점으로 지적
  - 투자심사 의뢰서에 제시된 프로그램 계획은 유사시설과 비교하여 계획이 과도하며, 관련 편익 역시 과다 추정하는 오류
- 문화·체육시설의 이용편익 과다 산정을 예방하기 위해 규모가 비슷한 인근 시설의 운영현황을 참고
  - 프로그램 단위로 편익을 산정하는 경우 운영기간 등의 단위를 주의하여 적용하고 유사사례 가동률 등을 고려하여 편익을 산정
  - 유사시설의 이용 수요를 이용하여 편익을 산정하는 경우 해당시설 이용자가 정기적 이용자인지 비정기적 이용자인지를 구분하여 적용하고 이용자 수가 중복 집계되었는지를 확인

✐ 작성예시 **생활 체육시설(야구장) 조성사업 타당성검토 내용 中**

문제점
- 투자심사 의뢰서는 해당 시설의 재무적 편익을 산정하는 과정에서 야구장이 요일·시간 구분없이 가동률이 100%인 것으로 가정하여 편익을 과대 산정하는 오류

개선방안
- 인근 유사 시설의 연간 운영시간 현황을 참고하여 편익 산정 시 가동률(평일 30%, 주말 90%) 반영

[투자심사 의뢰서 제시 야구장 연간이용시간 추정]

(단위: 천 원)

구분		연간 이용시간	산출근거	
성인 야구장	평일	4,940	천연잔디(2면)	□ 일수 × 단위시간 × 구장면수 247일 × 10시간 × 2 = 4,940시간
		2,223	인조잔디(1면)	□ 일수 × 단위시간 × 구장면수 247일 × 9시간 × 1 = 666시간
	주말	2,360	천연잔디(2면)	□ 일수 × 단위시간 × 구장면수 118일 × 10시간 × 2 = 2,360시간
		1,062	인조잔디(1면)	□ 일수 × 단위시간 × 구장면수 118일 × 9시간 × 1 = 1,062시간

✐ 작성예시 생활 체육시설(야구장) 조성사업 타당성검토 내용 中 (계속)

[센터 제시 야구장 연간이용시간 추정]

(단위: 천 원)

구분		연간 이용시간	산출근거	
성인 야구장	평일	1,482	천연잔디(2면)	□ 이용률 × 일수 × 단위시간 × 구장면수 30% × 247일 × 10시간 × 2 = 4,940시간
		667	인조잔디(1면)	□ 이용률 × 일수 × 단위시간 × 구장면수 30% × 247일 × 9시간 × 1 = 666시간
	주말	2,124	천연잔디(2면)	□ 이용률 × 일수 × 단위시간 × 구장면수 90% × 118일 × 10시간 × 2 = 2,360시간
		956	인조잔디(1면)	□ 이용률 × 일수 × 단위시간 × 구장면수 90% × 118일 × 9시간 × 1 = 1,062시간

2.4.6 경제성분석 시 토지의 잔존가치 및 기회비용 반영(공통부문 0.4.5)

가이드라인

토지의 기회비용을 반영하며 운영 마지막 연도에 잔존가치를 계상

서울연구원 The Seoul Institute

- 다수의 투자심사 의뢰서가 경제성분석 시 건물 및 토지의 잔존가치를 누락하거나 토지의 기회비용을 미반영
  - 운영 기간 후 건물 및 토지의 잔존가치를 미반영하여 경제성분석의 결과가 과소추정
  - 사업 미시행 시 해당 토지를 다른 용도로 활용할 수 있으므로 토지의 가치를 기회비용으로 반영해야 하나 이를 누락하여 경제성분석의 결과가 과다추정
- 토지를 타 목적으로 활용하거나 현재처럼 유지할 수도 있으며, 매각을 통해 시의 금전적 수입으로 취득할 수도 있으므로 경제성분석에서 토지의 기회비용 반영
  - 토지는 내구연한이 없어 운영 기간 후에도 가치가 영속적이므로 토지의 잔존가치를 운영 기간 말에 재무적 수입으로 반영
  - 기회비용 및 잔존가치의 적용방법 등은 투자심사 가이드라인 등 관련 지침에 따라 적용하되 별도의 규정이 없는 경우 적용하는 것을 원칙으로 하고, 합리적 근거가 있는 경우 예외적으로 제외 가능

📖 참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

✓ 작성참고 **기회비용 및 잔존가치 적용방법**

문제점	• 투자심사 의뢰서상 경제성분석 결과에 부지의 기회비용 및 잔존가치를 누락
센터의견	• 센터는 경제성분석 시 사업부지의 기회비용 및 운영 기간 이후 잔존가치를 반영하며, 개별 공시지가에 보상배율을 적용하여 산정 • 이때 토지의 가치는 해당 부지의 개별 공시지가에 지목별 보상배율을 적용하여 산정한 후 사업 첫해에 기회비용으로 반영하며, 잔존가치는 운영 마지막 해에 부(-)의 비용으로 반영

✐ 작성예시 **OO 도서관 건립 타당성검토 내용 中**

문제점	• 투자심사 의뢰서상 경제성분석 시 사업 초기연도에 토지의 기회비용 미반영
개선방안	• 센터에서는 초기연도에 토지의 기회비용을, 마지막 연도에 잔존가치를 반영하여 경제성분석 수행 • 용지보상비 중 토지매입비가 실제로 예산이 투입되지 않았더라도 경제성 분석 시 토지비용을 기회비용 측면에서 반영하여야 하며, 마찬가지로 토지에 대한 잔존가치도 반영

[토지의 기회비용 반영 예시]

연차	비용
0	-
1(사업 시작연도)	토지 및 지장물의 기회비용 반영
2	-
3(운영 시작연도)	-
:	-
31	-
32(운영종료 시점)	토지 등에 대한 잔존가치 반영

서울연구원 The Seoul Institute

3_보건·복지 분야

1) 주요 지적사항

- 보건·복지 분야의 가이드라인을 도출하기 위하여 센터가 타당성검토를 수행한 보건·복지 분야 투자심사의뢰사업 총 70건을 분석
  - 총 70건의 사업 중 보건시설은 19건, 복지시설은 40건, 청소년 시설은 11건
  - 보건시설 분야(19건) 사업 중 11건(58%)은 병원시설 관련 사업이며, 5건(26%)은 보건소 관련 사업, 나머지 3건(16%)은 요양시설 관련 사업
  - 복지시설(40건) 사업 중 13건(32%)은 장애인 복지 사업, 21건(53%)은 노인·장년층 복지 사업, 나머지 6건(15%)은 근로자, 예술인, 다문화가족, 여성 등을 위한 복지 사업으로 구성
  - 청소년시설 총 11건은 주로 청소년 수련시설로 사업 중 5건(45%)이 복합시설로 계획
- 보건·복지 분야 투자심사 통과율은 최초 의뢰 기준으로 70% 수준으로 타 사업 분야와 유사한 수준으로 분석
  - 총 70건의 사업 중 투자심사위원회 개최 이전 철회·반려된 사업이 16건이었으며, 투자심사위원회에 상정된 54건 사업 중 재검토가 5건, 조건부 추진 27건, 적정 22건으로 심사
  - 시설별로는 장애인, 노인, 어린이 복지시설의 통과율이 높은 반면 보건 및 청소년시설의 통과율은 다소 낮은 것으로 분석
- 보건·복지 분야에서는 대체로 사업계획 미흡에 대한 지적이 다수 제시
  - 복지시설은 복지서비스 수요 증가에 따라 신규 시설의 비중이 높음에도 불구하고 시설의 수요·공급 검토가 미흡하며, 시설 규모에 대한 지적이 많은 것으로 분석
  - 또한, 정책적 필요성이나 정성적 효과에 대한 높은 기대만으로 운영단계에서의 구체적인 계획이 미흡한 사업에 대한 의견이 다수 제시된 것으로 분석

서울연구원 The Seoul Institute

- 실제로 철회·반려 및 재검토 사업의 다수가 '시설계획 부적정' 또는 '운영계획 미흡'의 의견을 받은 사업인 것으로 분석
  - 투자심사위원회는 운영계획 미흡이나 재원조달 계획 미흡 등 시설 준공 이후 단계에 대한 지적 비중이 높은 것으로 분석
  - 센터는 운영계획뿐만 아니라 수요·공급에 대한 검토 미흡, 시설 규모 및 비용 산정 부적정 등 사업계획에 관한 의견 제시 비중이 높은 것으로 분석
  - 특히, 투자심사위원회와 센터 모두 '운영 및 시설계획 미흡', '운영비 산정 미흡' 등의 의견을 공통으로 제시하였으므로 투자심사 의뢰서 작성 시 이에 대한 각별한 주의가 필요
- 한편, 센터가 타당성검토 단계에서 경제성분석 결과를 재검토한 결과 사업부서가 제시한 B/C(1.30)에 비해 다소 낮은 수준으로 분석되었으나 해당 분야는 타 사업 분야 대비 대체로 경제성이 높은 것으로 분석
  - 투자심사 의뢰서상 73%(51개)의 사업이 경제적 타당성이 있는 것(B/C 1.0 이상)으로 도출되었으나, 센터 검토 결과 해당 분야의 43%(30건)만이 경제적 타당성 확보
  - 다만, 센터의 경제성분석 결과 평균이 B/C 1.0 수준으로 분석되어 보건·복지 사업 추진의 경제적 효과는 높은 것으로 분석

[표 4-11] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_보건·복지 분야

구분	사업부서(%)	센터(%)
B/C 1.0 미만	19(27%)	30(43%)
B/C 1.0 이상	51(73%)	30(43%)
검토 불가	-	10(14%)
미제시	-	-
평균 B/C	1.30	1.00

서울연구원 The Seoul Institute

ㅇ 투자심사위원회 결과 및 센터의 타당성검토 결과를 바탕으로 보건·복지 분야에서 나타나는 주요 지적사항은 아래의 표와 같음

[표 4-12] 보건·복지 분야 주요 지적사항

구분	투자심사위원회	타당성검토(센터)
사업계획	ㅇ 운영계획 미흡 - 기존 유사사례와 차별화된 프로그램 계획 수립 필요 ㅇ 시설계획 미흡 - 이용자를 위한 시설계획 미흡 - 이용자를 위한 접근성, 동선계획 미흡	ㅇ 사업계획 미흡 - 재원조달계획 미흡 - 사업추진 필요성 설명 부족 ㅇ 운영계획 미흡 - 수요를 고려한 프로그램 및 사업운영 계획 구체화 - 인근지역 유사시설과 중복된 프로그램 제시 ㅇ 시설계획 미흡 - 시설의 기능, 역할, 운영계획 등 검토 부재 - 사업부지 적합성에 대한 검토 미흡 - 효율적인 건축계획 수립 필요
수요 및 공급	-	ㅇ 수요 산정 미흡 - 사업목적에 맞는 수요조사 부재 - 인구 증가 추이 및 시설 규모 변화에 따른 적정수요 산출
비용	ㅇ 재원조달계획 미흡 - 사업비 최소화 필요 - 국시비 지원계획이 변동할 경우를 대비해 자치구 자체재원확보 요구	ㅇ 사업비 재검토 필요 - 적정 공사비 단가 적용 필요 - 리모델링 사업비 산정 시 관련근거 미흡 - 공유재산가격 누락 ㅇ 운영비 산정 미흡 - 운영비 산정 근거 미비 - 이전비 및 대수선비 누락
재무성·경제성분석	-	ㅇ 재무성 분석 미흡 - 수요 및 단가 근거 및 관련자료 미흡 - 운영기간 동안 재무적 수입 추정 미흡 ㅇ 경제성분석 미흡 - 일부 편익 중복 및 누락, 과다계상 - 토지의 기회비용 미반영 - 이전 시설의 경우 신규로 발생하는 편익 추정 필요

서울연구원 The Seoul Institute

2) 가이드라인

- 보건·복지 분야 사업들에서 공통적으로 나타나는 주요 지적사항을 바탕으로 투자심사 의뢰서 작성 시 참고할 수 있도록 주요 체크사항과 의뢰서 작성 가이드라인을 제공

[표 4-13] 보건·복지 분야 주요 체크사항

구분	번호	부문별 주요 체크사항
사업계획	3.1.1	관련 법률을 준수하여 시설면적 계획
	3.1.2	시설개선 사업의 경우 사업 목적과 계획과의 논리적인 연관성 확립
	3.1.3	구체적인 운영계획 수립
	3.1.4	복지사업 특성을 고려한 시설·계획 수립
	3.1.5	신규 도입시설의 경우 유사시설의 사전검토 필요
수요 및 공급	3.2.1	구체적인 수요·공급 계획과 명확한 근거 제시
	3.2.2	시설 이전 및 개선사업은 주변 여건 변화 전반을 고려하여 수요를 예측
	3.2.3	사업비 및 운영비 재원조달 방안 제시
비용	3.3.1	사업비 산정 기준 준수
	3.3.2	다양한 시설을 복합할 경우 주요 시설에 적합한 비용 산정
	3.3.3	리모델링의 경우 유사사례 조사를 통한 비용 단가 산정
재무성·경제성분석	3.4.1	「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」 준수
	3.4.2	복합시설에 대한 수입·지출 내역을 재무성분석에 반영
	3.4.3	토지의 기회비용 및 잔존가치 반영

서울연구원 Seoul Research Institute

(1) 보건·복지 분야 사업계획

3.1.1 관련 법률을 준수하여 시설면적 계획(공통부문 0.1.1)

가이드라인
시설계획 시 면적, 배치기준 및 주차장 설치 등 관련 법률을 충족할 수 있도록 계획

- 보건·복지 분야 사업은 시설면적 및 배치기준, 주차면수 등이 관련 법정 기준을 충족하지 못하는 경우가 많으며, 세부 면적을 제시하지 않는 경우가 다수
- 먼저 시설과 관련한 법적 기준을 검토하여 시설 설치기준을 충족하고 유사사례를 참고하여 시설계획을 구체적으로 수립할 필요
  - 보건·복지시설은 관련 법률에 제시된 설치기준을 우선 확인하고, 기준이 부재한 경우에는 유사시설의 규모와 비교하여 규모의 적정성 판단
  - 특히, 시설 규모 기준이 없는 경우 사업대상지의 여건(배후 지역, 입지, 인구 등)과 인근 유사시설의 공급현황 등을 조사하여 수요 및 세부시설 규모 등을 산정
  - 한편, 청소년·어린이 대상시설은 안전을 최우선으로 고려하여야 하므로 관련 기준에 대한 검토가 필수적이며, 특히 기존 건물을 다른 용도로 전환하여 계획한 경우 안전점검 등의 조치가 필요

📖 참고자료

- 「건축법」
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」
- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구II (보건, 복지)」

✓ 작성참고 OO 노인요양원 건립사업 타당성검토 내용 中

문제점	• 사업부서는 노인요양원 신축사업의 시설계획으로 수용인원 94인, 고용인원 52인을 제시
센터의견	• 해당 계획은 「노인복지법 시행규칙」 제22조제1항 별표4에 따른 노인요양원 시설설치기준 및 직원배치기준에 근거한 노인요양시설 설치기준에 적합 - 입소정원 10명 이상인 노인요양원 시설은 1명당 23.6㎡ 이상 갖추어야 하며, 해당 사업은 주차장 등을 제외한 연면적에 1명당 약 30.2㎡의 확보가 가능하므로 법적 기준에 적합 - 직원배치기준에 따라 사회복지사, 촉탁의, 간호(조무)사, 물리치료사, 요양보호사 등을 포함하여 52인을 고용하였으므로 고용인원 수준도 적합한 것으로 판단

✓ 작성참고 OO 노인케어센터 증축 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 수직 증축을 계획하였으나 기존 부설주차장의 주차면수가 법정기준을 상회하여 증축 면적에 대한 추가 주차면수 확보계획은 미수립

센터의견
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 연면적 증가에 따른 추가 주차면수 확보계획을 수립해야 함

「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」

· 의료시설(정신병원, 요양원 및 격리병원 제외): 시설면적 100㎡당 1대
· 기타시설: 시설면적 200㎡당 1대
※ 위의 산정방법에 따라 산정한 주차면수가 소수점일 경우 0.5 이상은 1대로 계산

3.1.2 시설개선 사업의 경우 사업 목적과 계획과의 논리적인 연관성 확립

가이드라인

증축, 리모델링 등 시설개선 사업 의뢰 시 사업목적과의 논리적 연관성을 충분히 제시

o 신축이 아닌 증축, 리모델링 등 시설개선 사업은 개선에 따른 기대효과가 사업 목적에 부합하지 않거나 시설이용계획이 미흡한 경우가 다수

- 시설개선 계획에 따른 시설의 기능 및 역할을 명확하게 제시하지 못할 경우 사업추진의 필요성에 대해 의문이 제기

o 사업목적에 부합하는 시설개선의 효과 및 역할, 공간별 시설 활용계획 등을 포함하여 구체적으로 시설계획 수립 및 제시

✓ 작성참고 OO병원 현대화 및 리모델링 사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 환자의 인권을 개선하고 치료 효과를 제고하기 위하여 부서를 재배치하고 시설을 개선하고자 하는 사업
- 그러나 병실당 병상 수 감소, 부서 재배치, 노후 시설 개선 등과 같은 사업 내용과 환자 인권개선 및 조기 치료 효과 제고라는 사업목적 사이에 논리적 연관성이 미약

개선방안
- 사업내용이 사업목적인 환자 인권개선 및 조기 치료 효과 제고에 어떤 영향을 미치는지 논리적으로 제시할 필요

3.1.3 구체적인 운영계획 수립(공통부문 0.1.5)

가이드라인
운영계획은 시설계획과 연계하여 프로그램 단위까지 구체적으로 제시하고, 특히 시설개선 사업의 경우 개선 이후 운영계획 변화에 대한 검토 필요

- 시설준공 이후 운영단계의 계획이 미흡한 사업이 다수
  - 다수의 청소년시설과 복지시설 사업은 시설 수요추정의 바탕이 되는 운영프로그램 및 사업 콘텐츠 등의 운영계획이 미흡
- 운영주체, 프로그램, 공간별 운영계획을 포함한 구체적인 운영계획 제시
  - 사업목적에 부합하는 프로그램을 수립하고 시설운영에 적합한 운영주체를 선정하는 등 구체적인 시설운영계획을 수립
  - 특히 시설개선사업의 경우 추가검토 없이 기존 운영계획이나 실적을 그대로 제시하는 경우가 많으나, 시설개선 이후 변화에 따른 운영계획을 별도로 제시할 필요

서울연구원 The Seoul Institute

📖 참고자료

- 「의료법」
- 「의료법」 시행규칙
- 「국민건강보험 요양급여의 기준에 관한 규칙」

✓ 작성참고 ○○ 장애인센터 건립 타당성검토 내용 中

문제점	• 해당 시설은 장애인과 비장애인이 함께 어울릴 수 있는 체육센터를 건립하는 사업 • 장애인과 비장애인의 어울림이라는 사업목적을 달성하기 위한 시설계획, 운영프로그램, 기대효과 등이 불명확 - 세부공간별 장애인 배려 시설 설치계획, 운영프로그램 등을 구체적으로 제시하지 않음 - 현재의 계획으로는 사업목적과는 달리 비장애인을 위한 시설로만 사용될 우려
개선방안	• 시설이용 수요를 조사하고 구체적인 운영프로그램 계획을 수립하여 사업추진의 당위성을 확보할 필요

3.1.4 복지사업 특성을 고려한 시설·계획 수립

가이드라인
사업특성에 대한 전문적인 이해를 바탕으로 복지시설의 사업계획을 수립

- 투자심사위원회는 다수의 보건·복지 사업이 시설이용자를 고려하지 않은 채 계획을 수립한 점을 문제점으로 지적
  - 보건·복지시설의 주 이용자는 교통약자임에도 시설이용자의 동선에 대한 검토 미흡
  - 예를 들면 시설의 기능을 수행하기 어려울 정도로 대상 부지가 좁거나, 복지시설이 복합시설로 계획된 경우 복지시설 이용자와 일반인의 동선에 대한 고려가 미흡
- 보건·복지시설의 증축 또는 리모델링 사업은 시설이용자가 주로 환자, 노약자로 예상되므로 해당 이용자의 편의를 고려한 사업계획을 수립하여야 하며, 이를 위해서 관계기관 인터뷰, 이용자 수요조사 및 설문조사 등이 선행될 필요
  - 이용자의 안전을 보장할 수 있는 공간 계획 및 보행동선 계획을 수립
  - 시설 폐쇄 또는 철거 후 시설을 개선하는 사업은 기존 시설 이용객들의 대책(대안부지 이용, 타 시설로의 수요 전환 유도 등) 등을 함께 검토
  - 또한, 리모델링 사업은 공사 기간 내 기존 시설 이용자들을 위한 별도의 보행동선계획을 수립해야 하며 안전 시설물을 설치하는 등 이용자 안전문제가 발생하지 않도록 운영계획을 수립

✓ 작성참고	OO 병원 현대화 및 리모델링 타당성검토 내용 中
문제점	• 해당 시설은 감염병 관련 시설을 보강하는 등 시설을 개선하는 사업 • 사업부서가 제시한 공간 계획은 환자와 일반인의 동선 분리가 이루어지지 않아 질병 감염의 위험이 존재
개선방안	• 환자와 일반인·의료진의 동선을 분리·계획하여 질병 감염 위험성을 낮출 필요

3.1.5 신규 도입시설의 경우 유사시설의 사전검토 필요

가이드라인
새로운 유형의 서비스를 제공하는 시설의 경우 유사시설의 유무를 확인하고, 수요조사 및 관련분야 전문가 인터뷰 등을 통해 사업 추진의 타당성을 추가 검토

- 다양한 복지 수요에 대응하기 위하여 기존에 존재하지 않았던 유형의 서비스를 제공하는 사업을 계획한 경우 기존에 운영경험이 없으므로 수요 및 비용에 대한 장래 불확실성이 증가
- 새로운 유형의 서비스를 제공하는 복지시설은 기능이 유사한 시설을 확인·참고하여 해당 시설의 수요, 시설계획, 운영프로그램 등의 계획을 수립
  - 유사시설이 없는 시설의 경우 관련 전문가 인터뷰 등을 통해 사업추진 과정에서의 불안요인을 제거

✓ 작성참고 **OO 학교 조성사업 타당성검토 내용 中**

문제점
- 해당 사업은 모든 세대를 대상으로 교육-고용-복지가 연계된 서비스를 제공하고자 시에서 최초로 운영하는 사업
- 해당 시설의 성격은 평생교육기관과 유사한 것으로 판단되나 지역의 다양한 평생교육기관에 대한 수요·공급 검토가 미흡
  - 해당 사업은 어린이, 청소년, 노인 등을 대상으로 한 평생교육기관과 성격이 유사한 것으로 판단되며 인근의 유사시설은 해당 사업의 수요에도 영향을 미치는 만큼 수요공급 현황을 고려해야 함
  - 그러나 투자심사 의뢰서는 유사시설인 평생교육기관의 공급현황과 해당 시설의 수요를 검토하지 않은 채 규모와 운영계획을 수립
  - 또한, 최근 시민 대상의 교육기관 설립이 경쟁적으로 추진되고 있음도 고려할 필요

개선방안
- 시설의 성격을 보다 명확하게 하여 수요 및 공급규모 등을 검토함으로써 사업 추진의 필요성과 타당성을 보완

서울연구원 The Seoul Institute

(2) 보건·복지 분야 수요 및 공급

3.2.1 구체적인 수요·공급 계획과 명확한 근거 제시(공통부문 0.2.2)

가이드라인
공정 범위와 사업 이용 대상을 명확하게 설정하여 수요·공급분석을 수행하고, 객관적 자료 또는 유사사례 현황 조사 등 명확한 근거 제시

- 투자심사 의뢰서상의 수요·공급 계획은 대부분 유사시설 실적에 비해 수요가 과다 산정되었으며, 참고자료의 근거가 없는 경우가 많아 문제점으로 지적
  - 시설 가동률을 높게 제시하거나 유사시설을 잘못 선정하여 수요 과다 산정
  - 시설 대상지 인근에 유사시설이 입지함에도 불구하고 공급 분석에 미반영
- 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」를 참고하여 수요·공급 계획을 수립하고 객관적인 자료를 활용하여 투자심사 의뢰서를 작성
  - 상기 가이드라인의 수요분석 방법론에 따르면 중력모형, 간편법(이용률 적용법, 시설 규모와 이용 인원을 활용한 수요추정) 등의 방법론을 활용하도록 제시
  - 방법론상 중력모형을 활용함이 타당하지만, 적용이 어려운 때에만 간편법을 이용하는 것을 권고
  - 특히 대상 시설과 규모, 제공 서비스 측면에서 유사하다고 판단되는 시설을 준거시설로 선정하는 것이 중요하며, 복지시설은 타 사업보다 접근성이 중요하므로 주변 지역 유사시설의 사례나 운영현황 등을 우선하여 검토
  - 다만, 유사사례를 찾기 힘든 신규시설의 경우 설문조사, 공청회 개최, 전문가 인터뷰 등을 통한 수요추정의 합리적 근거 마련

참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구II (보건, 복지)」

✐ 작성예시 OO 장애인 수련시설 타당성검토 내용 中

문제점
- 사업부서는 시설을 연간 330일(가동률 개념으로 약 90% 수준) 가동하는 것으로 계획하여 시설 수요를 산정
- 유사사례의 연간 가동률은 평균 60% 수준으로 조사되어 해당 사업의 계획은 수요의 현실성이 부족한 것으로 판단
  - 유사사례인 ㅇㅇ공무원수련원 가동률은 67.6%, △△연수원은 44.5%, ㅁㅁ연수원은 58.9%, ㅇㅇ청소년수련원의 객실점유율도 60.44% 등으로 조사되었으며, 민간시설인 ◇◇ 콘도미니엄의 연간 가동률은 평균 60% 수준
  - 유사시설의 연간 객실 이용률을 검토하여 더욱 현실적인 수요를 추정할 필요

개선방안
- 센터는 유사사례 중 해당 사업과 특징이 유사한 ㅇㅇ공무원수련원 가동률을 적용하여 수익 및 편익을 재산출

[수요분석]

구분	투자심사 의뢰서		센터 재산정	
	수요	산출근거	수요	산출근거
숙련시설	12,540실/년	대형객실 : 10실 × 330일 중형객실 : 10실 × 330일	9,376실/년	대형객실 : 10실 × 365일 × 가동률 67.6% 중형객실 : 10실 × 365일 × 가동률 67.6%
재활프로그램	9,900명/년	수치료실 : 30명 × 330일	7,402명/년	수치료실 : 30명 × 365일 × 가동률 67.6%

3.2.2 시설 이전 및 개선사업은 주변 여건 변화 전반을 고려하여 수요를 예측

가이드라인

이전시설 및 시설개선 사업은 시설 면적의 증감뿐만 아니라 운영 계획, 도시계획 등 관련여건 전반을 고려하여 추가적으로 발생하는 시설 이용 수요를 예측

- ㅇ 단순 시설 이전이나 규모 확대 계획에도 수요가 증가할 것으로 예측하는 등 수요 추정 논리의 오류가 발생
  - 시설면적이 증가하더라도 사업 전과 운영프로그램은 동일하므로 수요가 크게 확대될 것으로 판단하는 것은 타당성이 부족
  - 해당 시설의 수요를 고려하지 않고 단순히 시설 이전 대상지 인근의 개발계획을 들어 수요를 과다하게 추정하는 오류
- ㅇ 시설면적 증가뿐만 아니라 프로그램 계획 등을 포함한 운영 계획, 인근 유사시설, 도시계획 등을 종합적으로 고려하여 새롭게 발생하는 수요를 예측

✓ 작성참고	OO 보건분소 이전 및 건립 타당성검토 내용 中
문제점	• 해당 사업은 기존의 보건분소를 신규 택지개발지역 인근으로 이전 건립하는 사업 • 투자심사 의뢰서는 인근의 택지개발사업이 완료되면 연간 20,000명의 수요가 증가할 것이라고 제시하였으나 수요추정의 근거가 명확하지 않고 전제가 부정확 - 택지개발에 따라 늘어날 인구를 고려하더라도 현재의 의료진을 그대로 운영할 계획인 만큼 연간 20,000명의 이용객 증가를 추정하는 것은 논리가 부족
개선방안	• 증가 인구뿐만 아니라 이전 후 보건지소의 접근성 개선, 시설 규모 개선을 종합적으로 고려하여 수요를 산출할 필요

3.2.3 사업비 및 운영비 재원조달 방안 제시(공통부문 0.2.4)

가이드라인
사업비에 대한 재원조달 계획을 명확히 제시하고, 이해관계자 간 운영권 소유 및 운영비 재원조달 계획을 명확하게 제시

- 재원조달 계획과 사업 우선순위에 대한 고려 없이 다수의 시설사업을 동시에 투자심사에 의뢰하거나, 건립 필요성은 인정되나 재정여건을 고려하지 않고 투자심사에 의뢰한 사업 등이 존재
  - 동일한 목적의 시설을 여러 대상지에 건립하는 사업의 경우(예. 동북권 ○○센터, 서남권 ○○센터) 시의 재정여건 및 시설건립 우선순위에 대한 사전검토 없이 모두 투자심사 의뢰
  - 예산부서와 협의가 이루어지지 않았거나 시비 또는 국비로 재원을 마련하는 사업임에도 불구하고 관련 기관 간 협의가 이루어지지 않은 경우가 다수
  - 시설준공 이후 자체 운영수입으로 운영비를 충당하거나 부족할 경우 부담주체 등의 검토가 필요하나 해당 계획이 부재한 사례도 다수
- 사업비 및 운영비 등 사업의 라이프사이클(Life cycle) 전반에 대한 재원조달 가능성을 검토한 후 투자심사 의뢰

✓ 작성참고	OO 노인요양원 신축 타당성검토 내용 中
문제점	• 해당 사업은 투자 우선순위가 낮아 지난 투자심사 당시 철회하였으나 사업이나 재정여건에 대한 재검토 없이 다시 투자심사를 의뢰 - 지난 투자심사 시 총 다섯 지역의 노인요양원 건립 사업을 신청하였으나 세 사업은 '재정여건을 고려해 연차별 추진 또는 우선순위를 정하여 추진하는 조건부 추진'으로 결정되었으며 투자 우선순위가 낮은 두 사업은 철회 - 올해부터 3개 사업에 대한 투자가 이루어질 예정이므로 금회 의뢰한 해당 사업은 추진이 지연될 가능성이 큼
개선방안	• 사업추진이 지연될 경우 재정 낭비는 물론 여타 정책에 영향을 미치는 만큼 재원조달 가능성 및 투자 우선순위에 대한 재검토 필요

✓ 작성참고	OO 문화복지센터 건립 타당성검토 내용 中
문제점	• 해당 사업은 시 공원 부지에 자치구 재원으로 문화복지센터를 건립하는 사업 • 구 재정여건상 구비의 부담이 과중한 것으로 판단되며, 시 소유의 부지를 활용하는 사업이므로 서울시 공원녹지과와 협의가 필요
개선방안	• ㅇㅇ구의 재원조달 가능 여부를 검토하여 중기지방재정계획에 반영하도록 하고 인근 재건축 정비사업 일정을 고려한 사업추진이 필요 • 또한, 서울시 도시공원위원회의 공원조성계획 변경 등의 사전 행정절차 이행 후 사업을 추진

서울연구원 The Seoul Institute

(3) 보건·복지 분야 비용

3.3.1 사업비 산정 기준 준수(공통부문 0.3.1)

가이드라인
「서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인」과 조달청의 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」 및 유사사례 등을 참고하여 경제적 수준을 고려하여 공사비를 산정

- ㅇ 투자심사 의뢰서상 제시된 공사비를 유사사례보다 과도하게 추정하거나 적용한 공사비 단가가 보건·복지시설의 특성을 미반영하는 경우가 다수
- ㅇ 「서울시 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인」 등을 준수하여 사업비를 추정
  - 상기 가이드라인의 시설 분류에 따라 공사비 단가를 적용하되, 정확히 일치하는 단가를 선정하기 어려울 경우 가장 일반적인 유형의 공사비 단가가 아닌 가장 비슷한 유형의 공사비 단가를 선정
  - 행정자치부 지침에 의거 총사업비에 공유재산가격을 포함

ㅇ 사업비는 기본적으로 공사비, 부지비, 용역비(설계비, 감리비), 시설부대비 및 운영설비비 등으로 구성되며, 사업 특성에 따라 추가 가능

- 한편 보건·복지 분야 사업은 의료장비와 같은 특수장비의 교체비용을 고려해야 하며, 운영기간 동안 소요되는 주기적인 재투자비는 운영비에 포함

📖 참고자료

- 산업통상자원부, 최근 연도, 「엔지니어링사업 대가의 기준」
- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구II (보건, 복지)」
- 서울특별시, 최근 연도, 「서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인」
- ecos.bok.or.kr(한국은행 경제통계시스템)

✓ 작성참고 OO 발달센터 증축 타당성검토 내용 中

문제점	• 해당 사업은 복지시설이나 공사비 단가로 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 복합청사 단가를 적용하였으며 지하층(주차장)은 배드민턴장의 공사비 단가를 적용
개선방안	• 해당 시설의 성격은 노인요양시설과 가장 유사하므로 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 노인요양시설 공사비 단가를 적용함이 적정

3.3.2 다양한 시설을 복합할 경우 주요 시설에 적합한 비용 산정(공통부문 0.3.8)

가이드라인

다양한 시설을 복합할 경우 주요 시설 성격에 맞는 공사비 및 운영비 산정 필요

ㅇ 복합 시설을 계획하였지만, 사업비나 운영비에 대한 검토가 미흡한 경우 다수

- 시설별 면적에 시설별 단가를 대입하여 산정하거나 단가가 큰 시설의 금액을 전체면적에 일괄 적용하는 등 복합시설의 공사비 산정 관련 기준이 부재하여 사업별로 일관성이 부족

- 복합시설 중 일부 시설만의 운영비만을 제시하거나 혹은 운영비에 대한 검토 자체를 누락한 경우가 많아 향후 운영단계의 부담이 우려

ㅇ 사업의 규모나 특성에 따라 합리적 기준을 제시하여 사업비를 산정하고 준거사례의 운영비를 검토하여 세부시설별 적정 운영비를 책정

- 복합시설은 시설별로 편익을 구분하여 산정하므로 시설별 공사비 산정이 원칙이며, 주목적 시설과 복합시설이 유사한 성격일 경우에는 전체면적에 주목적

시설의 공사비 단가를 적용

- 투자심사는 설계 이전단계에서 이루어지므로 사업비 추정에 한계가 있으나 관련 기준 및 유사사례 등 명확한 근거를 바탕으로 적정 사업비를 추정하는 노력이 필요

✓ 작성참고 OO 문화복지센터 건립 타당성검토 내용 中

센터의견
- 해당 시설은 어린이집, 복지관, 체육관 등이 복합된 문화복지센터를 건립하는 사업
- 서울시 공사비 가이드라인 단가에 따라 시설별 공사비를 산출하였으므로 공사비는 적정한 수준인 것으로 판단

[공사비 산출 예시]

구분	산출기초						금액(백만 원)
공사비	지하1·2층(주차장)	1,485.75㎡	×	1,803천 원	=	2,678,807천 원	2,679
	1층(어린이집)	434.01㎡	×	2,750천 원	=	1,193,528천 원	1,194
	2·3층(복지관)	803.28㎡	×	2,549천 원	=	2,047,561천 원	2,048
	4층(체육관)	368.97㎡	×	2,899천 원	=	1,069,644천 원	1,070
		6,989,540					6,990

주: 「2015년 서울시 공사비 책정 가이드라인」 공사비 단가 기준

3.3.3 리모델링의 경우 유사사례 조사를 통한 비용 단가 산정(공통부문 0.3.7)

가이드라인

리모델링 사업은 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」의 리모델링, 개보수 비용 등과 조달청 및 유사사례를 참고하여 사업비를 산정

- 증축 및 리모델링 사업추진 시 비용 추정의 근거가 부재하거나 가이드라인 또는 유사사례 등과 비교하여 비용이 상대적으로 과다하게 추정되는 문제점 지적
- 우선 해당 사업이 리모델링으로 진행되어야 할 사유를 충분히 검토한 후 가이드라인 및 조달청 자료, 유사사례 등을 참고하여 적정 공사비 검토
  - 리모델링 사업으로의 추진 여부를 결정하기 위해서는 해당 시설이 문화재로서의 가치 등이 있어 보전이 필요한지, 신축방식과 비교하여 경제적인지, 기존 시설의 이전 또는 이용이 불가피한지, 관련 법령 등에 따라 리모델링 방식으로의 추진이 불가피한지 여부 등을 우선 검토할 필요

서울연구원 The Seoul Institute

✓ 작성참고 OO 학교 조성사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 준공된 지 40년이 지났으나 정밀안전진단 결과 B등급(양호)으로 평가된 건물을 리모델링하여 사용하는 사업
- 적용한 공사비 단가의 검토 결과 리모델링 사업임에도 신축공사 수준으로 공사비 단가가 높고 리모델링 사업으로의 추진 이유가 불명확

[투자심사 의뢰서와 서울시 공사비 가이드라인의 공사비 단가 비교]

구분		단가	산정근거
투자심사 의뢰서		1,904천 원/㎡	신축공사비 단가의 70% 수준 + 리모델링 보수보강비
2015년 서울시 공사비 책정 가이드라인	리모델링(개·보수)	1,032천 원/㎡	공사 범위가 유사한 유사사례 단가
	신축	2,186천 원/㎡	'대학교·교육센터' 평균 공사비 단가

개선방안
- 운영계획을 바탕으로 시설계획과 적합한 사업방식의 검토를 선행
  - 보통 리모델링 방식으로 사업을 추진하는 사유는 ① 신축대비 비용이 월등히 낮은 경우, ② 중단 없이 시설을 사용하여야 하는 경우, ③ 문화재적 가치 등 시설 보전의 가치가 있는 경우, ④ 세제 혜택 등이 있는 경우, ⑤ 자원재활용 등의 효과가 큰 경우 등
  - 충분한 검토 없이 리모델링을 추진할 경우 신축대비 시설이용자의 사용성이나 편의가 제한되고, 시설의 경제적인 수명 역시 낮아질 수 있으므로 적합한 사업방식에 대한 검토가 필요

(4) 보건·복지 분야 재무성·경제성분석

3.4.1 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」 준수(공통부문 0.4.1)

가이드라인
「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」를 활용하여 편익을 산정

- 의뢰 사업의 경제성 확보를 위해 편익을 과대산정하거나, 중복으로 산정하는 사례가 빈번하며 때로는 편익을 누락시키는 경우도 발생
- 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구」의 편익식별을 위한 검토표를 참고하여 편익을 선정
  - 복지시설에 일괄적인 편익항목을 적용하기보다 시설운영계획과 이용자가 취득할 가치를 종합적으로 검토하여 편익을 식별
  - 이외의 부적절한 편익을 산정하거나 중복, 누락을 방지하기 위해 내부 공간계획에 따른 편익산정 필요

서울연구원 The Seoul Institute

📖 참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구II (보건, 복지)」
- ecos.bok.or.kr(한국은행 경제통계시스템)

✓ 작성참고 **사회보건복지 시설 편익 식별을 위한 검토표**

- 가이드라인은 사회보건복지시설 편익 식별 및 산정을 위한 방법론을 제시
  - 시설 및 운영계획 이후 편익 식별과정을 거쳐 적절한 편익산정 필요

[사회보건복지 시설 편익 식별을 위한 검토표]

편익유형		편익 소범주	편익 항목	해당여부
사용가치	직접 사용 가치	복지개선	시설이용편익	
			여가개선편익	
		건강개선	사망감소편익	
			질병감소편익(의료비절감편익)	
	간접 사용 가치	비용절감	시간절감편익	
		보호자 소득증가	교통비절감편익	
			보호자 경제활동 편익	
비사용가치		대리소비 (선택가치 포함)	대리소비가치	
			선택가치	
부대시설 편익		-	주차장 운영수입	
			식당, 상가 등의 임대시설	
			기타	

3.4.2 복합시설에 대한 수입·지출 내역을 재무성분석에 반영

가이드라인

재무성분석은 복합시설(주민편의시설, 보육시설 등)의 운영계획을 바탕으로 재무적 수입과 지출 내역을 상세히 작성하여 제시

○ 복합시설임에도 주요 시설의 재무적 수입만을 산정하고 다른 시설들에 대한 수입과 지출 내역을 누락하는 문제가 빈번하게 지적

- 일반적으로 보건·복지 시설은 수익시설이 아니기 때문에 재무적 타당성이 낮은 경향이 있으므로 재무성분석을 수행하지 않거나 일부 시설에 대한 수입항목을 누락하는 경우가 많음
- 그러나 운영단계에서의 재정부담을 검토하기 위하여 재무적 수입이 있는 경우 재무성분석 수행 필요

ㅇ 복합시설의 세부시설별 수입 내역을 운영계획에 따라 상세히 작성하고 인건비, 관리비 등 소요되는 운영비도 지출에 반영

- 시설의 주 용도인 보건·복지 시설에 대한 수입만 반영할 것이 아니라 체육시설, 어린이집 등 다양한 부대 복합시설들에 대한 수입·지출을 포함하여 재무성 분석을 시행

📖 참고자료

• 서울특별시, 최근 연도, 「서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인」

✐ 작성예시 **OO 재활병원 및 사회복지시설 타당성검토 내용 中**

문제점
• 해당 사업은 재활병원과 어린이집, 자원봉사센터, 노인교실 등의 주민편의시설을 복합하는 사업
• 재무성분석 시 시설의 주요 용도인 재활병원만을 분석하고 주민편의시설은 수입과 지출이 동일함을 가정하여 분석에 미반영하여 논리적 타당성이 부족

센터의견
• 주민편의시설 역시 운영계획을 구체적으로 수립하고 그에 따른 수입, 지출항목을 검토하여 재무성분석을 수행

[주민편의시설 운영계획 수립 예시] → 프로그램 수강료 수입 산정 근거

시설명	대관 횟수	대관료	개월	충원율	재무수입(천 원)
종합문화체육관	15	130,000	12	0.7	16,380
다목적실(中)	10	40,000	12	0.7	3,360
풋살장	15	30,000	12	0.7	3,780
총 수입					23,520

[재무적 수입 추정 예시]

수입 항목		금액(천 원)	비고
시설대관	시설 대관료	26,040	종합문화체육관, 다목적실, 풋살장 체육경기 및 일반행사 대관
프로그램 수강료	소계	23,520	-
	종합문화체육관	16,380	배드민턴, 농구, 배구, 클라이밍 등
	다목적실	3,360	탁구, 에어로빅, 요가, 스포츠댄스, 단전호흡 등
	풋살장	3,780	
임대 수입	소계	63,215	-
	북카페테리아	63,215	ㅁㅁ체육센터 카페테리아 임대료 참조
합계		112,775	-

서울연구원 The Seoul Institute

3.4.3 토지의 기회비용 및 잔존가치 반영(공통부문 0.4.5)

가이드라인
경제성분석에서는 토지의 기회비용 및 잔존가치를 고려해야 하며, 재무성분석에서는 용지보상비가 실제 발생하는 경우에만 비용에 반영하고 잔존가치 고려

- 경제성분석 시 토지의 기회비용을 누락하거나 잘못 반영되는 사례가 빈번
  - 운영 기간 종료 후 토지의 잔존가치를 미반영하여 경제성분석의 결과를 과소 추정
  - 반대로 공유재산(시나 구 소유 토지)의 가치를 기회비용으로 반영해야 하나 다수의 사업부서가 이를 누락하여 경제성분석의 결과를 과다 추정
- 공유재산의 토지에 대한 기회비용 및 잔존가치는 기준에 따라 반영
  - 다만, 기존과 동일한 부지에 동일목적으로 사업을 추진할 경우 토지를 다른 용도로 활용할 계획이 없는 것으로 판단하여 기회비용 및 잔존가치 미반영

서울연구원 The Seoul Institute

4_교통 분야

1) 교통 분야 주요 지적사항

- 교통 분야의 가이드라인을 도출하기 위하여 센터가 타당성검토를 수행한 교통 분야 투자심사의뢰 사업 총 112건을 분석
  - 총 112건의 사업 중 도로 사업이 41건, 주차장 사업이 46건, 보행시설 사업이 25건
  - 도로사업 총 41건의 사업은 개설 및 확장사업 29건(개설 9, 확장 15, 입체화 5)(71%), 중앙버스전용차로 설치사업 8건(20%), 친환경공간조성사업 2건(5%), 고가철거사업 1건(2%), 성능개선(안전)사업 1건(2%) 등이 포함
  - 주차시설 총 46건의 사업은 주택가 공동주차장 건립 사업 35건(76%), 차고지(버스·택시) 건립 사업 6건(13%), 기타 주차장(관광버스, 환승주차장) 건립 사업 5건(11%) 등이 포함
  - 보행시설 총 25건의 사업은 보행통로 신설(도시철도 출입구, 나들목, 초록길, 연결로) 확장 사업 16건(64%), 특화거리(역사문화 등) 조성 사업 6건(24%), 도로 공간 재편(차로수 축소, 보도 확장) 사업 3건(12%) 등이 포함
- 교통 분야 사업의 투자심사 통과율은 최초의뢰 기준으로 72.3% 수준
  - 총 112건의 사업 중 투자심사위원회 개최 이전 철회·반려된 사업은 11건이었으며, 투자심사위원회에 상정된 101건 중 재검토가 20건, 조건부 추진 43건, 적정 38건
  - 교통 분야 투자심사 통과율은 타 사업분야와 유사한 수준으로, 시설별로는 도로사업의 통과율은 높은 반면 주차장이나 보행시설 사업은 상대적으로 낮은 것으로 분석
- 교통 분야 사업은 대체로 수요를 바탕으로 추진하는 사업인 만큼 수요·공급과 관련된 의견이 많았으며, 특히 사업시행으로 인한 공사기간 전후의 교통대책 및 주변지역 등에 대한 연계계획에 대한 지적 비율이 높은 것이 특징
  - 도로사업의 경우 노선의 신설보다는 확장 또는 개선하는 사업의 비중이 높았

서울연구원 The Seoul Institute

으며, 비교적 수요에 대한 지적보다는 주변도로와의 연계계획이나 사업기간 전·후의 교통운영계획에 대한 의견 비중이 높음

- 주차장 사업의 경우 주거지 밀집지역에 위치한 사업의 비중이 높았으며, 정책적 필요성에도 불구하고 경제성 부족 사업이 다수
- 보행 사업의 경우 보행통로를 신설하거나 특화거리를 조성하여 보행환경을 개선하는 사업의 비중이 높았으며, 사업계획이나 비용에 대한 지적 사항이 다수

o 철회·반려 및 재검토 사업에 대한 의견을 살펴보면 시설계획 미흡이나 재원조달관련 지적사항의 비중이 높은 것으로 분석

- 투자심사위원회와 센터의 주요 지적사항은 대체로 일치하며 투자심사위원회는 사업계획 및 비용 산정과 재원조달 계획 미흡 등 공사 단계에 대해 지적
- 한편, 센터는 사업계획, 수요 및 공급 계획, 비용추정, 재무성·경제성분석 등 투자심사 의뢰서의 전반적인 내용에 대해 의견 제시

o 한편, 센터가 타당성검토 단계에서 경제성분석 결과를 재검토한 결과 사업부서가 제시한 평균 B/C(1.81)에 비해 낮은 수준으로 분석

- 사업부서의 경제성분석 결과 80%(90개)의 사업이 경제적 타당성이 있는 것(B/C 1.0 이상)으로 도출되었으나, 센터 검토 결과 전체 사업의 19%(21건)만이 경제적 타당성을 확보한 것으로 분석
- 이와 같이 경제성 부족사업의 비중이 높은 이유는 서울시의 높은 토지비용으로 사업비는 높은 반면 기존 시설의 기능 개선사업은 신규 유발 편익이 높지 않기 때문으로 판단

[표 4-14] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_교통 분야

구분	사업부서(%)	센터(%)
B/C 1.0 미만	14(13%)	58(52%)
B/C 1.0 이상	90(80%)	21(19%)
검토 불가	-	33(29%)
미제시	8(7%)	-
평균 B/C	1.81	0.89

ㅇ 투자심사위원회 결과 및 센터의 타당성검토 결과를 바탕으로 교통 분야에서 나타나는 주요 지적사항은 아래의 표와 같음

[표 4-15] 부문별 주요 지적사항

구분	투자심사위원회	타당성검토(센터)
사업계획	ㅇ 운영계획 미흡 - 주변도로를 포함한 종합적인 교통운영계획 검토 필요 ㅇ 시설계획 미흡 - 인근 시설 연계 계획검토 필요 - 시설별 운영 프로그램 계획 미흡 ㅇ 재원부담 지원계획 미흡 - 중기지방재정계획 반영 필요	ㅇ 사업계획 미흡 - 사업의 시급성 등 사업계획 재검토 필요 ㅇ 시설계획 미흡 - 인근 시설물과의 연계 계획 검토 필요 - 부대시설(주민편의시설) 포함 시, 구체적 운영계획 수립 필요 ㅇ 교통운영계획 필요 - 연결도로와의 연속성 검토 필요 - 차량 진출입동선 확보 안전방안 필요
수요 및 공급	-	ㅇ 수요 산정 미흡 - 이용수요 추정치 근거 미비 - 수요조사와 연계된 적정 시설규모 검토 필요 - 주변 개발에 따른 수요 및 공급검토 필요
비용	ㅇ 공사비 절감 방안 미흡 - 사업비 증가 요인 미고려 - 최적의 설치 수량 및 단가조정을 통해 공사비 절감방안 강구	ㅇ 공사비 절감 방안 미흡 - 유사사례를 통한 공사비 단가 검토 필요 - 공사비 절감 방안 마련 필요 - 지장물, 이주비 등 사유지에 대한 보상비 증가 여지 존재 - 세부 물량 및 단가 검토 필요
재무성·경제성분석	-	ㅇ 재무성 분석 미흡 - 수입 산정근거 미흡 ㅇ 경제성 분석 미흡 - 편익산정근거 미흡 - 기회비용 및 잔존가치 누락 - 비시장재의 경우 조건부가치측정법 등의 방법을 활용한 편익추정 필요

서울연구원 The Seoul Institute

2) 교통 분야 가이드라인

- 교통 분야 사업들에서 공통적으로 나타나는 주요 지적사항을 바탕으로 투자심사 의뢰서 작성 시 참고할 수 있도록 주요 체크사항과 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인을 제공

[표 4-16] 주요 체크사항

구분	번호	부문별 주요 체크사항
사업계획	4.1.1	도로 사업 계획 시 체크리스트 활용
	4.1.2	교통패턴 변화가 있는 사업은 주변도로를 포함한 교통운영계획 수립
	4.1.3	주차장 사업계획 수립 시 관련 규정 준수 및 부지 매입 불확실성 해소
	4.1.4	주차장 사업 추진 시 관련기준 및 유사사례를 참고하여 운영계획 수립
	4.1.5	보행사업 사업계획 수립 시 가이드라인 참고
	4.1.6	보행시설의 사업 시행에 따른 교통영향검토 수행 필요
수요 및 공급	4.2.1	도로 개선 사업의 수요 및 공급계획 수립 방안
	4.2.2	주차장사업 추진 시 가이드라인 등을 활용한 수요 추정
	4.2.3	'친환경공간 조성, 경관개선사업'에 대한 수요 추정 방안
	4.2.4	보행시설 수요 추정 시 가이드라인 참고
비용	4.3.1	도로 및 주차장 사업 추진 시 가이드라인을 활용하여 비용 산정
	4.3.2	보행시설 사업 추진 시 가이드라인을 참고한 비용 추정
재무성·경제성분석	4.4.1	'도로의 개설 및 확장, 중앙버스전용차로 설치'에 대한 편익 추정
	4.4.2	교통편익 외 기타 편익의 식별 및 산출 관련
	4.4.3	주차장 사업 추진 시 가이드라인을 참고하여 편익 식별 및 추정
	4.4.4	토지의 기회비용 및 잔존가치 반영

(1) 교통 분야 사업계획

4.1.1 도로 사업 계획 시 체크리스트 활용

가이드라인
도로 시설계획은 시·종점과 횡단구성 및 종단구성에 대한 시설계획을 명확히 제시하고, 친환경공간의 경우 녹지조성 및 편의시설 구성 등에 대한 구체적인 계획 제시

- 도로 사업 추진 시 기본적인 폭원, 차로수, 연장 등은 제시하나, 연결도로와의 연속성과 관련 계획 등을 미고려하여 투자심사위원회로부터 아래와 같은 문제점을 지적
  - 차로폭, 차로수, 자전거도로, 보도 등 연결도로와의 연속성 부족
  - 주변 환경여건, 관련 개발계획 미고려
  - 유관기관 또는 부서 간 사전협의가 미흡하거나 재원분담계획이 불확실
  - 사업목적과 부합하지 않는 사업내용은 구분하여 별도 사업으로 추진
- 사업계획은 가능한 구체적으로 수립하여 제시하고 상기 지적된 문제가 발생되지 않도록 아래 사항에 해당하는지 확인
  - 이용자(운전자)의 혼란을 방지하기 위해 사업구간의 연결된 도로와 차로폭, 차로수, 자전거도로, 보도 등이 연속적으로 설치되는가?
  - 연속성을 확보하지 못했을 경우 발생할 문제에 대한 방안을 수립하여 제시하고 있는가?
  - 사업목적과 부합하지 않는 시설계획을 포함하고 있는가?
  - 주변 환경여건과 도시, 교통 등 관련개발계획을 검토하였는가?
  - 시설과 관련된 유관기관/부서 간 사전협의를 수행하였는가?
  - 사업비를 분담하는 타 기관이 있다면 재원분담이 결정되었는가?

4.1.2 교통패턴 변화가 있는 사업은 주변도로를 포함한 교통운영계획 수립

가이드라인
중앙버스전용차로 설치, 램프 개설, 친환경공간조성, 고가철거 사업 등 교통패턴변화가 있는 사업의 경우 사업구간은 물론 주변도로를 포함하여 교통운영계획 수립

- 사업시행에 따라 사업구간 및 주변도로의 교통에 영향을 주는 경우 이에 대응하는 교통처리대책 등의 종합적인 교통운영계획이 필요하나 관련 검토를 미수행하는 경우가 다수
  - 중앙버스전용차로 설치 시 일반차로의 통행속도 저하, 주변 도로로의 교통수요 이전 등 교통패턴 변화에 대한 대처계획 미제시
  - 고가철거 시 본선의 교통지체 증가에 대한 대책 미제시
- 아래와 같은 교통패턴 변화가 발생하는 경우 이에 대한 사업구간 및 주변도로에 대한 교통처리대책 등의 운영계획을 제시
  - 교차로 방향별 교통량 변화에 따른 신호운영 변화
  - 일방통행, 회전금지 등 차량 동선의 변화
  - 중앙버스전용차로 설치, 고가철거 등 사업구간 및 주변도로에 교통영향 발생
  - 사업 전후 구간과 차로폭, 차로수 등 기하구조에 변화가 있거나, 제한속도 변경, 신호변경 등 교통운영에 변화가 생기는 경우
  - 기타 교통 환경에 변화가 발생하여 이에 대한 대책이 필요한 경우

4.1.3 주차장 사업계획 수립 시 관련 규정 준수 및 부지 매입 불확실성 해소

가이드라인
주차장 시설 계획 시 주차장법과 조례 등 관련 규정을 준수하여 사업 계획을 수립하고 사유지 매입 시 부동산매매 동의서 작성 등의 우선 협의 필요

- 주차장 시설계획 시 차량 및 보행 안전방안 확보 등을 고려하지 않은 사례가 빈번

하며, 사유지 매입을 통한 부지를 확보하는 사업의 경우 불확실성 존재

- 관련 법률을 준수하여 시설계획을 수립하고 사업을 원활하게 추진
  - 주차시설계획은 「주차장법」 및 동법 시행령·시행규칙에서 제시하는 주차장 설치 기준에 부합하도록 시설계획(차량 및 보행 안전방안 확보 등) 수립
  - 사유지 매입을 통해 부지를 확보해야 하는 경우 투자심사 의뢰 전 부동산 매매동의서를 통한 사전협의를 진행하여 투자심사 의뢰서에 제시
  - 부대시설(주민편의시설) 계획 시 「서울시 주차장 설치 및 관리조례」 제16조(노외주차장의 부대시설 설치기준)에 근거하여 공공시설 목적에 부합된 계획을 제시

4.1.4 주차장 사업 추진 시 관련기준 및 유사사례를 참고하여 운영계획 수립 (공통부문 0.1.5)

가이드라인
주차시설 운영계획은 「서울특별시 주차장설치 및 관리조례」에 근거하여 해당 주차장 급지에 해당하는 요금체계를 적용해야 하며, 운영비는 유사사례를 참고하여 적용

- 투자심사에 의뢰된 다수의 주차시설 운영계획은 해당 급지에 해당하는 주차요금(정기권 요금, 시간제 요금)에 대하여 산출근거가 미비
- 주차장 운영계획 수립 시 주차요금은 「서울특별시 주차장설치 및 관리조례」에 근거하여 해당 주차장 급지 검토 후 요금체계(정기권 요금, 시간제 요금)를 제시하고, 운영비 산정 시 유사 주차시설에 대한 운영비(인건비, 시설운영비 등) 단가를 제시
  - 인건비: 관리직 00명, 현장근무자 00인 × 월 급여 단가(근거제시) = 00백만 원/년
  - 시설운영비: 수도광열비, 수선유지비 등 산정근거 제시
  - 부대시설(주민편의시설) 포함 시 운영계획 제시

📖 참고자료

- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」

✐ 작성예시 OO 주차장 및 편의시설 건립 사업 타당성검토 내용 中

• 부대시설 포함 시 유사사례를 참고하여 운영계획, 운영비 계획 수립

[부대시설(주민편의시설) 포함 시 운영계획]

구분		면적(㎡)	프로그램	수강료(원/월)	운영비(원/월)
운영 사례	ㅇㅇ동				· 직원 인건비 · 강사료 · 운영비
	ㅇㅇ동				
해당 사업	ㅇㅇ동				
	ㅇㅇ동				

4.1.5 보행사업 사업계획 수립 시 가이드라인 참고

가이드라인

보행사업 추진 시 「서울시 투자사업 평가를 위한 보행시설 유형별 경제성 분석방안」 (서울연구원, 2014)을 참고하여 횡단구성 및 종단구성에 대한 시설계획을 명확히 제시

ㅇ 투자심사 의뢰서상 기본적인 시·종점의 계획이 부재하며 주변경관과의 조화를 위한 디자인 검토 과정이 미흡

ㅇ 사업계획은 가능한 구체적으로 제시하고, 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 및 「보도설치 및 관리지침」(건설교통부, 2011)에서 제시하는 보행시설 설치기준에 부합하도록 시설계획을 수립

- 명확한 시·종점 위치 제시
- 주변과의 조화를 위한 디자인 검토 권고

📖 참고자료

• 「보도설치 및 관리지침」
• 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」
• 서울연구원, 2014, 「서울시 투자사업 평가를 위한 보행시설 유형별 경제성 분석방안」

서울연구원 The Seoul Institute

4.1.6 보행시설 사업 시행에 따른 교통영향검토 수행 필요

가이드라인
보행사업의 경우 별도의 운영계획은 필요하지 않지만 사업시행에 따른 차로감소, 인근 시설물과의 연계 시 교통영향검토가 필요

- 사업시행에 따라 사업구간 및 주변 시설물, 도로 등 교통패턴에 영향을 주는 경우 교통처리대책 등에 대한 종합적인 검토가 필요하나 다수의 투자심사 의뢰서는 관련 검토를 미제시
- 보행사업의 신설 및 확장으로 인하여 기존 도로가 축소·증가함에 따른 교통처리 대책 등 운영계획을 제시
  - 공사기간 중 보행 및 교통대책을 포함한 운영계획 수립 필요

(2) 교통 분야 수요 및 공급

4.2.1 도로 개선 사업의 수요 및 공급계획 수립 방안(공통부문 0.2.2)

가이드라인
해당 도로 및 연결도로, 영향권 내 주변도로에 대한 교통량(현황)과 장래교통수요를 수요로 제시하고, 이를 처리하는 도로의 용량(차로수 × 차로당 용량)을 공급으로 제시

- 해당 시설의 수요를 제시하지 않거나 사업내용과 여건이 다른 과거의 분석결과를 그대로 제시하여 해당 사업의 교통수요와 교통영향에 대한 적정성 판단 불가
  - 해당 노선 및 사업구간, 주변 도로의 교통량(버스전용차로 설치의 경우 버스 등 차종별 교통량)을 미제시하고 평가지표인 통행속도 등을 수요로 제시
  - 과거 기본계획 수립 후 교통여건과 사업내용에 변화가 발생하였으나 이를 재검토하지 않은 채 과거 계획상의 수요를 그대로 제시하는 오류
  - 장래교통수요를 미제시할 경우 편익을 산출할 수 없어 경제적 타당성 분석 불가

서울연구원 The Seoul Institute

ㅇ 해당 도로 및 연결도로, 영향권 내 주변도로의 교통량(현황)과 장래교통수요를 수요로 제시하고, 이를 처리하는 도로 용량(차로수×차로당 용량)을 공급으로 제시

- 사업구간에 대한 교통량조사를 통한 교통량(현황), 교통수요분석과정을 통해 추정한 장래 교통량을 수요로 제시
- 교통여건을 파악할 수 있도록 주변 도로의 교통량과 통행속도, 통행시간, 지체도 등 도로의 운행 상태를 설명하는 지표도 함께 제시
- 수요조사 및 장래수요추정은 도로부문 가이드라인, 「교통투자평가지침」(국토해양부), 「도로부문 예비타당성조사지침」(한국개발연구원)을 참고하고, 공급인 도로용량은 「도로용량편람」(국토교통부)을 적용하여 산출

✐ 작성예시 **OO 도로 확장 타당성검증 내용 中**

문제점
- 수요 및 공급을 통행속도로 제시하고 있으며, 해당 구간이 아닌 해당 도로의 대표 통행속도를 제시하여 사업구간의 운행 상태를 파악하기에 한계
- 또한, 수요를 설계속도 또는 운영속도(제한속도)로 제시하였는데 이는 교통량이 매우 적은 Free-Flow 상태의 속도이므로 이를 적정속도로 보기 어려움

[수요공급 비교표]

구분 \ 연도		2014	2015	2016	2017	2018	2019	비고
ㅇㅇ로	수 요	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	
	공 급	26.2	25.4	24.6	23.8	23.1	22.4	
	과부족	33.8	34.6	35.4	36.2	36.9	37.6	
△△로	수 요	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	
	공 급	31.5	30.2	29.0	27.9	26.8	25.7	
	과부족	28.5	29.8	31.0	32.1	33.2	34.3	

개선방안
- 사업구간의 수요, 공급은 교통량(첨두시 시간당 교통량) 및 도로용량으로 제시
  - 수요는 첨두시 시간당 교통량조사를 바탕으로 제시하고, 도로용량은 도로용량편람의 방법론을 적용하여 교차로 밀도, 차로수 등에 의해 결정
- 도로의 운행상태를 나타낼 수 있는 지표로 통행속도와 서비스수준(LOS)을 제시하며, 산정방법은 도로용량편람 방법론 적용
  - 교차로 입체화 사업 등 교차로의 소통상태가 중요한 사업은 평균제어지체(초/대)를 제시
- 최소한의 주변 교통현황을 파악할 수 있는 주변도로의 재원 및 교통량을 제시
- 교차로 입체화 사업은 교차로 운영현황과 교차로 운영 상태를 파악할 수 있는 지표인 평균제어지체와 서비스수준을 제시
- 중앙버스전용차로 설치 사업은 일반차량과 버스를 구분하여 제시하고, 중앙버스전용차로 네트워크 파악을 위한 주변도로 버스전용차로 설치 현황도 함께 제시

서울연구원 The Seoul Institute

✐ 작성예시 OO 도로 확장 타당성검증 내용 中(계속)

[사업구간 교통수요 현황 및 장래예측(개설 및 도로확장)]

(단위: 대/시, km/h)

구분 \ 연도			2017	2020	2025	2030
사업 구간	수요(교통량)		1,400	1,428	1,499	1,544
	공급	차로수(편도)	2	2	2	2
		도로용량	1,600	1,600	1,600	1,600
	통행속도		19.6	19.2	18.0	17.6
	LOS		E	E	E	F

주: 도로용량, LOS 산정 시 도로용량편람의 방법에 의해 산정

[주변 교통현황]

(단위: 대/일, km/h)

구분		차로폭	차로수(왕복)	교통량	통행속도	기능
해당 도로	연결구간 1	30~40	6	26,000	21.4	간선도로
	연결구간 2	25~30	4	18,000	19.3	집산도로
주변 도로	평행노선 1	42	8	56,000	22.8	간선도로
	평행노선 2	30~40	6	29,000	21.3	간선도로
	교차노선 1	20~30	4	26,000	17.4	집산도로
	교차노선 2	38	6	45,000	20.6	간선도로

[사업구간 교통수요 현황 및 장래예측(교차로 입체화 사업)]

(단위: 대/시, km/h)

구분 \ 연도			2017	2020	2025	2030
사업 구간	수요 (입체화 방향의 교통량)		2,200	2,288	2,537	2,614
	공급	차로수(편도)	3	3	3	3
		도로용량	2,400	2,400	2,400	2,400
	평균제어지체		115.0	124.2	141.6	147.3
	LOS		E	E	E	E

주: 도로용량 및 평균제어지체, LOS 산정 시 도로용량편람의 방법에 의해 산정

[사업구간 교통수요 현황 및 장래예측(중앙버스전용차로 설치 사업)]

(단위: 대/시, km/h)

구분 \ 연도			2017	2020	2025	2030
사업 구간	수요 (교통량)	일반차량	2,200	2,244	2,356	2,427
		버스	164	164	164	164
	공급	차로수(편도)	3	3	3	3
		도로용량	2,400	2,400	2,400	2,400
	통행속도	일반차량	18.4	18.0	16.9	16.5
		버스	18.9	18.5	17.3	17.0
	LOS		E	E	F	F

주: 도로용량, LOS 산정 시 도로용량편람의 방법에 의해 산정

서울연구원 The Seoul Institute

4.2.2 주차장사업 추진 시 가이드라인 등을 활용한 수요 추정(공통부문 0.2.2)

가이드라인
주차장사업 추진 시 일반적으로 「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정 연구」를 활용하며, 사업 유형별로 추가적으로 요구되는 자료들을 활용하여 수요 추정

- 주차장 사업에서 지적되는 문제점은 다음과 같음
  - 주택가 공동주차장사업의 경우 사업부서는 주로 영향권(반경 300m)에 대한 세대수, 자동차등록대수, 공급주차면수 등으로 과부족(자동차등록대수 - 공급주차면수)을 제시하지만, 이는 단순 사업대상지 인근의 과부족 주차대수를 산정한 것으로 신규 주차장에 대한 주차수요가 아닌 전환대상수요에 해당
  - 관광버스 주차장 사업은 주로 대상지 인근에 관광버스 불법주정차에 대한 언급만 있는 실정으로 불법주정차 전환에 따른 신규 관광버스 주차장에 대한 주차수요 판단 불가
  - 환승주차장 사업은 유사사례의 이용수요를 미제시하는 경우가 빈번하며, 이용자 대상으로 수행해야 하는 설문조사(대중교통수단으로 전환 시 평균 목적지 조사) 미제시
  - 신규 차고지(버스·택시) 사업의 경우 사업지 주변 차고지 현황과 입주업체 현황, 차고지 부족 업체 수(차고지가 없어 행정처분 중인 업체 수, 토지수용 후 차고지 재확보 곤란업체 수 등) 등이 제시되지 않아 과부족 여부 판단불가
- 주차장의 유형별로 투자심사 의뢰서 작성 요령은 다음과 같음
  - 주택가 공동주차장사업은 「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정 연구」(서울연구원, 2013)의 방법론을 적용
  - 기타(관광버스 주차장) 사업은 대상지 인근 도로의 관광버스 불법주차현황 조사 제시
  - 기타(환승주차장) 사업은 유사 환승주차장의 주차수입실적과 대중교통환승 시 환승주차장에서 평균 도착지역 조사(평일 첨두시 기준)
  - 차고지(버스·택시) 사업은 주변 차고지 공급현황과 입주대상 업체현황을 제시하여 과부족 여부 판단

서울연구원 The Seoul Institute

✐ 작성예시 OO 주택가 공동주차장 사업 타당성검토 내용 中

문제점 • 해당 사업의 수요로 단순 사업대상지 인근의 과부족주차대수를 산정하였으나 이는 신규 주차장에 대한 주차수요가 아닌 전환대상수요에 해당

개선방안 • 「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정 연구」(서울연구원, 2013)의 주차수요추정 방법론을 적용

[사업지 반경 300m 내 현황]

구분	2012	2013	2014	2015	2016
세대수	4,207	4,260	4,317	4,375	4,430
자동차 등록대수(a)	1,939	1,972	2,006	2,040	2,075
공급주차면수(b)	1,171	1,194	1,218	1,242	1,266
과부족주차면[(a)-(b)]	768	778	788	798	809

[주차수요추정 방법]

① 전환대상수요 = 영향권 내 자동차등록대수 - 공급주차면수
② 전환수요 = 전환대상수요 × 38%
③ 주차이용수요 = 계획주차면수 × 이용률(정기권 판매율 + 시간제 주차 회전율)
※ 이용률은 유사 주차장 시설의 정기권 및 시간제 주차수입으로 정기권 판매율, 시간제 회전율, 평균주차시간을 산정하여 적용
④ 주차수요
= 전환수요 > 주차이용수요 : 주차이용수요를 주차수요로 분석 or
= 전환수요 < 주차이용수요 : 전환수요를 주차수요로 분석
※ 전환수요가 계획주차면수보다 적을 경우 시설규모 검토가 필요
⑤ 장래 주차수요예측 = 주차수요 × 서울시 장래 자동차증가율 적용

✐ 작성예시 OO 환승주차장 사업 타당성 검토 내용 中

문제점 • 주차수요 산정 시 유사시설 주차실적을 적용하지 않고 임의적인 주차장 이용수요로 제시하고 있으며, 이용자 대상으로 수행해야 하는 설문조사(대중교통수단으로 전환 시 평균 목적지 조사) 미수행

개선방안 • 유사 환승주차장의 주차수입실적과 대중교통환승 시 환승주차장에서 평균 도착지역을 조사

[유사 환승 주차장 수입 실적]

구분	주차면수	주차요금 (월 정기권요금/ 10분당 시간제 요금)	정기권 수입 (천 원/년)	시간제 수입 (천 원/년)
ㅇㅇ주차장		/		
ㅇㅇ주차장		/		

[환승주차장에서 대중교통 이용 시 평균 목적지 조사결과(출퇴근 목적)]

출발	도착 1	도착 2	도착 3
환승주차장	00지역(%)	00지역(%)	00지역(%)

✐ 작성예시 OO 관광버스 주차장 사업 타당성 검토 내용 中

문제점 • 주로 대상지 인근에 관광버스 불법주정차에 대한 언급만 있는 실정으로 불법주정차 전환에 따른 신규 관광버스 주차장에 대한 주차수요 판단 불가

개선방안 • 사업은 대상지 인근 도로의 관광버스 불법주차현황조사 제시

[사업지 인근도로 관광버스 불법주차 현황]

구분		차로수	교통량 (대/첨두시)	불법 주·정차 대수 (대/첨두시)	통행속도 (km/h)
관광버스 주차장	○○로				
	○○로				
	○○로				

[유사 관광버스 주차장 수입 실적]

구분	주차면수	주차요금 (월 정기권요금/ 10분당 시간제 요금)	정기권 수입 (천 원/년)	시간제 수입 (천 원/년)
○○주차장		/		
○○주차장		/		

✐ 작성예시 OO 차고지 지원사업 타당성검토 내용 中

문제점 • 사업지 주변 차고지 현황과 입주업체 현황, 차고지 부족 업체 수(차고지가 없어 행정처분 중인 업체 수, 토지수용 후 차고지 재확보 곤란업체 수 등)가 제시되지 않아 과부족 여부 판단불가

개선방안 • 주변 차고지 공급현황과 입주대상 업체현황을 제시하여 과부족 여부 판단

[차고지 수요 및 공급현황]

구분		면적(㎡)	주차대수	입주업체 수	차고지 부족 업체 수
차고지	○○동				
	○○동				
	○○동				

4.2.3 '친환경공간 조성, 경관개선사업'에 대한 수요 추정 방안(공통부문 0.2.2)

가이드라인

친환경공간 조성 및 고가차도 철거 사업은 일반도로사업과 목적이 상이하므로
사업의 목적에 부합하는 시설의 수요에 대해 조사하여 제시

- 친환경공간 조성이나 고가차도 철거를 통한 경관개선 사업은 기존 도로 및 지하차도의 교통량, 통행속도 등은 통상적으로 제시하나 친환경공간의 수요 및 고가차도 철거에 대한 편익분석 등의 자료는 미제시
- 사업계획에 포함된 기존 도로, 지하차도 등 도로의 교통량은 기존의 도로 시설과 동일하게 제시하되 사업목적을 달성하기 위한 시설의 수요나 편익에 대하여 별도 제시 필요
  - 친환경공간 조성에 대한 인식조사, 이용수요에 대한 설문조사, 고가철거에 대한 인식조사 등을 통해 거주 시민이나 잠재적 이용시민의 사업에 대한 의견과 이용수요를 조사하여 제시
  - 설문조사 시 편익산출을 위한 조사를 동시에 수행

✐ 작성예시 **OO도로 친환경조성 사업 타당성검토 내용 中**

문제점
- 사업부서는 도로에 대한 수요로 교통량, 통행속도를 제시하였으며, 친환경공간에 대해서는 별도의 수요 미제시
- 또한, 수요를 설계속도 또는 운영속도(제한속도)로 제시하고 있는데 이는 교통량이 매우 적은 Free-Flow 상태의 속도로 이를 적정속도로 보기 어려움

[사례 수요관련 지표의 흐름 및 전망]

지표 \ 연도		2015 (심사연도)	2016	2017	2018	비고
인구 (천 명)	서울시	10,302	10,259	10,216	10,174	
	ㅇㅇ구	491	488	485	482	
	△△구	565	560	555	550	
	ㅁㅁ구	414	410	406	402	
등록 차량 수 (천 대)	서울시	2,966	2,962	2,958	2,954	
	ㅇㅇ구	147	147	147	147	
	△△구	172	170	168	166	
	ㅁㅁ구	135	134	133	132	
도로율 (%)	서울시	22.52	22.62	22.72	22.82	
	ㅇㅇ구	27.57	27.83	28.09	28.35	
	△△구	24.01	24.01	24.01	24.01	
	ㅁㅁ구	23.37	23.38	23.39	23.40	
ㅇㅇ대로 (지하차도)	교통량(대/일)	121,128	121,674	122,220	122,766	
	V/C	1.08	1.09	1.09	1.10	
	서비스수준	F	F	F	F	
ㅇㅇ대로 (지상부)	통행속도(㎞/h)	21.37	21.99	22.64	23.31	
	서비스수준	E	E	E	E	
공원면적 (㎢)	서울시	169.13	169.13	169.13	169.13	
	ㅇㅇ구	2.91	2.91	2.91	2.91	
	△△구	4.00	4.00	4.00	4.00	
	ㅁㅁ구	2.19	2.19	2.19	2.19	
사업지구 (ㅇㅇ동 외)	인구수(인)	477,430	473,313	469,244	465,224	
	공원면적(㎢)	2.16	2.16	2.16	2.16	
	공원면적(㎡/인)	4.52	4.56	4.60	4.64	

서울연구원 The Seoul Institute

✐ 작성예시	OO도로 친환경조성 사업 타당성검토 내용 中(계속)
개선방안	• 상기 제시 자료 외에 친환경공간 조성에 대한 인식조사, 이용수요에 대한 설문조사, 고가철거에 대한 인식조사 등을 통해 거주 시민이나 잠재적 이용시민의 사업에 대한 의견과 이용수요를 조사하여 제시 - 설문조사는 지역 주민의 의사를 대표할 수 있을 정도의 규모로 수행 - 설문문항에는 사업에 대한 인식(선호), 필요정도, 이용의사, 재원마련을 위한 지불의사 및 지불액 등을 포함하여 이용수요와 편익산출을 위한 근거 자료로 활용

4.2.4 보행시설 수요 추정 시 가이드라인 참고(공통부문 0.2.2)

가이드라인
보행시설은 「서울시 투자사업 평가를 위한 보행시설 유형별 경제성 분석방안」을 참고하여 수요 추정

- 보행시설 사업은 사업지 주변 공원의 이용객을 이용수요로 제시하였으나 계획시설의 이용의사에 대한 조사가 이루어지지 않아 실제 이용수요로 적용하기 곤란
  - 한강공원과 연계한 접근로 개선사업의 경우 대부분 한강공원의 연간 이용객 수를 공원 면적 대비 이용객으로 환산하여 제시하지만, 해당 산정과정에는 차량이용수요가 포함되고 접근로별 집중도를 미고려하여 수요가 과대 추정
  - 사업지 주변 유동 인구수를 수요로 제시하는 경우 해당 사업지 인근에 유동인구조사지점이 위치한다면 이를 적용하는 것이 가능하나 사업구간에서 벗어난 지점의 유동인구를 적용하는 오류
- 보행수요를 추정하기 위해서는 사업대상지에 대한 직접 조사를 통해 보행수요 및 특성을 파악
  - 수요조사는 1일 기준 평일, 주말로 구분하여 조사하고 보행 통행분포 관련 정보가 없는 경우 기본적으로 전일 조사하여 집중도와 통행량을 파악하여 수요 제시

(3) 교통 분야 비용

4.3.1 도로 및 주차장 사업 추진 시 가이드라인을 활용하여 비용 산정(공통부문 0.3.1)

가이드라인
도로 및 주차장 사업 추진 시 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅲ(도로·주차장)」를 활용하여 비용을 추정하며, 가능한 공종별, 구체적인 물량에 따른 비용을 추정하여 비용 상승 요인을 최소화

- 교통 분야 사업은 비용추정 근거를 미제시하거나 이주비, 영업보상 등 충분히 발생할 것으로 예상되는 비용을 일부 누락하는 사례가 다수
- 구체적인 사업계획 수립에 따라 비용추정 수준이 결정되므로 상세한 사업계획 수립이 중요하며, 상기 도로부문 가이드라인을 기준으로 사업계획 작성
  - 사업계획에 맞는 부문별 물량을 산출하여 추정하고, 유사 실적을 사용하는 경우 최대한 사업 성격이 유사한 실적을 사용
  - 보상비는 지장물, 이주비, 영업보상비 등 실제 발생할 수 있는 비용을 검토
  - 도로 개설사업의 유지관리비는 도로부문 가이드라인에 따라 산정하며, 중앙버스전용차로 설치와 친환경공간 조성 등 도로폭원의 변화가 없는 사업은 시설 특성에 맞는 유지관리비를 산정

4.3.2 보행시설 사업 추진 시 가이드라인을 참고한 비용 추정(공통부문 0.3.1)

가이드라인
「서울시 투자사업 평가를 위한 보행시설 유형별 경제성 분석방안」의 방법론을 참고하여 공종 및 물량에 따른 정확한 공사비 추정

- 보행시설 사업은 비용추정 근거를 미제시하거나, 유사사례보다 높은 공사비를 추정하는 오류, 유지관리비 등의 비용을 누락하는 오류 등이 지적
- 「서울시 투자사업 평가를 위한 보행시설 유형별 경제성 분석방안」과 「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅲ(도로·주차장)」에서 제시한 방법을 기준으로 작성하도록 하며, 유사실적 단가 적용 시 근거를 제시

(4) 교통 분야 재무성·경제성 분석

4.4.1 '도로의 개설 및 확장, 중앙버스전용차로 설치'에 대한 편익 추정

가이드라인
「서울시 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅲ(도로·주차장)」을 활용하여 수요추정을 기반으로 교통편익을 추정

- 수요추정 및 편익을 추정하지 않거나 편익을 제시하였음에도 근거를 미제시하는 경우가 빈번하며, 사업계획과 다른 과거 분석결과를 제시하는 등의 문제점도 지적
- 도로부문 가이드라인에서 제시한 수요추정과정 및 방법에 의해 수요를 추정하고, 사업 시행효과에 맞는 교통편익을 식별하여 추정
  - 운행비용 절감편익, 통행시간 절감편익, 사고비용 절감편익, 환경비용 절감편익 등 사업시행 효과에 부합하는 편익 산출
  - 중앙버스전용차로 설치의 경우 일반차량의 교통편익이 부(-)의 값을 가지는 경우가 대부분이므로 이를 고려하여 전체 편익을 산출
  - 사업시행에 따른 효과범위를 고려하여 거시적·미시적 방법을 적절하게 사용
  - 여러 개의 사업을 묶어서 진행하는 경우 개별사업의 편익을 추정하여 합계

4.4.2 교통편익 외 기타 편익의 식별 및 산출 관련(공통부문 0.4.2)

가이드라인
도로부문사업에서는 대부분 교통편익이 발생하지만 사업계획에 따라 다양한 편익이 발생할 수 있으므로 사업효과에 적합한 편익을 식별(identify)하여 산출

- 사업 유형에 따라 상이한 편익이 발생하므로 구분하여 기타 편익 산정
  - 일반적인 도로 개설 및 확장사업의 경우 교통편익이 주로 발생
  - 친환경공간 조성, 고가철거 사업은 보행환경개선, 경관개선 등의 사업효과가 발생하여 이를 추정하기 위해서는 조건부가치측정법(CVM) 등의 비시장재가

치추정방법을 사용

- 교량의 안전성능을 위한 정비 사업은 경제적 타당성이 필요치 않으나 도로의 선형개선을 통해 안전성을 향상시키는 경우 사고감소에 따른 편익을 보다 상세하게 분석할 필요가 있으며, 이를 위해 해당구간의 과거 사고이력 등을 검토하여 사업효과를 분석

✓ 작성참고 **사업 유형에 따른 편익 식별 및 추정 시 참고자료**

- 「서울시 투자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅲ(도로·주차장)」을 기준으로 하되 사업 유형별로 수요대상과 편익항목이 상이하므로 유형별 가이드라인을 참고하여 추정
  - 수요대상이 차량이고 교통편익이 주를 이루는 사업은 유형1로 구분
  - 수요대상이 보행자 및 시민이며 교통편익 외 보행환경개선 편익, 경관개선 등 기타편익이 반영되는 사업은 유형2로 구분

[사업유형에 따른 편익 추정 방법]

구분	편익 항목	추정방법	참고자료
유형1	교통편익 (시간/유류비 절감 등)	수요에 편익 원단위를 적용	가이드라인 Ⅲ
유형2	보행환경개선, 경관개선	객단가 분석, 조건부가치측정법(CVM) 등 활용	가이드라인 Ⅰ, Ⅳ 공동주차장 보고서 보행시설 보고서

4.4.3 주차장 사업 추진 시 가이드라인을 참고하여 편익 식별 및 추정(공통부문 0.4.2)

가이드라인

주차장 분야의 편익은 「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정 연구」를 참고하여 편익 식별 및 추정

- 투자심사 의뢰서상 주차시설사업의 편익산정은 대체로 근거가 불명확하거나 미제시되어 문제
  - 주로 주차장 수입(정기권, 시간제 주차 수입과 민간주차장과의 수익차이, 과태료 절감 등)으로 제시하고 있으나 이에 대한 근거가 미비하며, 주차수요추정을 기반으로 산정되고 있지 않음
- 주택가 공동주차장사업과 기타(관광버스 주차장) 사업은 「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정 연구」(서울연구원, 2013)의 편익추정 방법론을 적용

- 차고지(버스·택시) 사업은 차고지 임대료 수입, 임대료절감 편익(민간차고지 임대료 - 공영차고지 임대료), 사무실 건축비용 절감편익으로 산정
- 기타(환승주차장) 사업은 환승주차장 이용 시 대중교통으로 전환됨으로 인해 발생하는 통행시간절감, 차량운행비용절감, 환경(대기)비용절감편익으로 산정

✓ 작성참고 **OO 주택가 공동주차장 사업 등 타당성검토 내용 中**

문제점 • 투자심사 의뢰서상에는 주차장 수입을 제시하였으나 산출 근거가 미비

개선방안 • 「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정 연구」(서울연구원, 2013)의 편익추정 방법론을 적용

[편익추정 방법]

① 주차차량편익: 주차장 이용차량의 탐색거리/시간절감
= 주차차량 × (탐색시간절감 + 운행비용절감)
※ 영향권 내 탐색을 위한 주차거리 검소에 따른 시간 및 운행비용 절감

② 주행차량편익: 불법주차 감소에 따른 도로교통환경 개선
= 도로통행량 ×(통행시간절감 + 운행비용절감)
※ 노상 불법주차 차량감소에 따른 교통환경 개선효과를 사업지 주변도로의 통행속도 증가에 따른 통행시간 및 운행비용 절감편익으로 산출

✓ 작성참고 **OO 차고지(버스·택시) 사업 타당성검토 내용 中**

문제점 • 심사의뢰서상에는 주차장 수입으로 제시하고 있으나 이에 대한 근거가 미비

개선방안 • 「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익추정 연구」(서울연구원, 2013)의 편익추정 방법론을 적용

[편익추정 방법]

① 공영차고지 임대료
= 총 사용면적(㎡) × 사용요율 × 공시지가(원) = 00백만 원
※ 임대료는 '공영차고지 설치 및 운영관리에 관한 조례'에 근거하여 산정

② 임대료 절감편익
= 민간차고지 임대료 - 공영차고지 임대료

③ 사무실 건축비용 절감편익
= 1개 업체당 연면적(㎡) × 00업체 수 × 사무실조성 ㎡당 단가 × 1/5 = 00백만 원
※ 1/5은 신규 입주 시 임차인이 사무실 등에 대한 건축비용을 부담하고 있으며, 신축 5년 사용 후 임대인에게 무상인도하는 현실을 고려하여 연간비용으로 환산

서울연구원 Seoul Institute

✓ 작성참고 OO 환승주차장 사업 타당성검토 내용 中

문제점 • 편익산정에 대한 근거 불명확 또는 미제시

개선방안 • 환승주차장 이용 시 대중교통으로 전환되어 발생하는 통행시간절감, 차량운행비용절감, 환경(대기)비용절감편익으로 산정

[편익산정 방법]

구분	편익 산정(평일, 출퇴근 기준)	
통행시간 절감	승용차	주차수요×2(왕복)×통행시간×시간가치×261일=00백만 원
	대중교통	주차수요×2(왕복)×재차인원×통행시간×시간가치×261일=00백만 원
운행비용 절감	승용차	주차수요×2(왕복)×운행거리×운행비용 원단위×261일=00백만 원
	대중교통	환승주차장 정기권 1년 요금+[대중교통이용료×2(왕복)×261일]=00백만 원
환경비용 절감	승용차	주차수요×2(왕복)×운행거리×환경비용 원단위×261일=00백만 원
	대중교통	-

4.4.4 토지의 기회비용 및 잔존가치 반영(공통부문 0.4.5)

가이드라인

토지를 타 목적으로 활용하거나 현재 사용하는 목적대로 유지할 수도 있으며 매각을 통해 시의 금전적 수입으로 취할 수도 있으므로 이러한 경제적 기회비용/잔존가치를 고려하기 위하여 토지의 기회비용/잔존가치를 반영

- 경제성분석 시 건물 및 토지의 잔존가치가 누락되거나 토지의 가치를 기회비용 및 잔존가치로 미반영
- 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅲ(도로·주차장)」(서울연구원, 2012)을 참고하여 기회비용 및 잔존가치 반영
  - 토지매입비는 총 사업비에 포함되지 않았더라도 경제성 분석 시 반영필요
  - 해당 사업의 대상지가 시유지로 총 사업비에 부지매입비가 들지 않는 경우라도 해당 시유지는 경제적 기회비용 측면에서 고려
  - 이때 토지의 가치는 해당 부지의 개별공시지가에 보상배율(1.4배)을 적용하여 산정한 후 사업 첫해에 기회비용으로 반영하며, 잔존가치는 운영 마지막 해에 부(-)의 비용으로 반영

5_환경 분야

1) 환경 분야 주요 지적사항

- 환경 분야의 가이드라인을 도출하기 위하여 센터가 타당성검토를 수행한 환경 분야 투자심사의뢰사업 총 51건을 분석
  - 총 51건의 사업 중 공원 사업이 27건, 상하수도 사업이 24건
  - 공원 사업 중 15건(55%)이 도심형 공원사업이며, 산림형 공원사업 8건(30%), 수변형 공원사업 3건(11%), 기타 1건(4%)의 사업
  - 상하수시설의 사업 중 18건(75%)이 늘어난 수요와 법정 기준을 준수하기 위해 관련 시설을 신축하는 사업이며, 4건(17%)의 사업이 노후된 상하수 시설을 정비하는 사업
- 환경 분야 의뢰사업의 투자심사 통과율은 최초의뢰 기준으로 72.55% 수준
  - 총 51건의 사업 중 투자심사위원회 개최 이전 철회·반려된 사업이 2건이었으며, 투자심사위원회에 상정된 49건의 사업 중 재검토가 12건, 조건부 추진 18건, 적정 19건으로 심사
  - 전체사업 대비 환경분야 투자심사 의뢰사업의 통과율은 유사한 수준이었으며, 공원시설과 비교하여 상하수시설의 통과율이 높은 것으로 분석
- 환경 분야 사업의 경우 타 분야 사업과 달리 비용계획 및 재원조달 계획과 관련한 지적 비중이 높은 것으로 분석
  - 공원 사업은 사업비의 대부분이 부지매입비로 시설공사의 비중이 낮고 장기미집행 도시계획시설의 비중이 높기 때문에 경제적 타당성보다는 재원조달 가능성과 관련한 지적 비중이 높은 것이 특징
  - 한편, 상하수도 사업은 관련 법령 기준이 상향되거나 기존 시설이 노후화되어 추진하는 사업 등 대부분이 필수 수행 사업으로 사업비 절감 노력이나 재원조달계획과 관련한 지적 비중이 높은 것으로 분석
  - 다만, 공원사업이나 상하수도사업의 경우 사업추진의 필요성이나 정책적 타

당성만으로 사업에 대한 충분한 사전 계획 없이 추진하는 경우가 빈번하여 사업추진의 높은 당위성에도 투자심사 통과율은 타 사업과 비슷한 수준

- 실제로 철회·반려 및 재검토 사업의 다수가 시설계획에 대한 검토가 부실하거나 재원조달계획이 미흡한 경우
  - 투자심사위원회는 사업비 절감 노력 미흡이나 재원조달 계획 미흡에 대한 지적이 많았으며, 센터는 사업계획 및 운영계획 미흡에 대한 지적 비중이 높은 것으로 분석
  - 특히, 투자심사위원회와 센터 모두 비용 산정 오류나 사업비절감 미흡 등에 대한 지적을 많이 하였는데, 이는 계획단계에서의 검토가 타 분야 대비 부족하기 때문으로 판단
  - 따라서 환경 분야 사업을 추진하는 경우 사업추진의 당위성과는 별개로 사업계획을 보다 철저히 하여 사업을 의뢰할 필요
- 한편, 센터가 타당성검토 단계에서 경제성분석 결과를 재검토(B/C 1.06)한 결과 사업부서가 제시한 평균 B/C(3.83)에 비해 크게 낮은 수준으로 나타났지만 타 사업 분야 대비 사업 추진 효과는 큰 것으로 분석
  - 다만, 타 분야 대비 검토불가사업의 비중이 현저히 높은 것으로 나타났는데 이는 사업부서의 사업계획 부족과 함께 편익추정을 위한 지침 미비 등에 기인

[표 4-17] 타당성검토 대상 사업 B/C (사업부서 및 센터)_환경 분야

구분	사업부서(%)	센터(%)
B/C 1.0 미만	3(6%)	14(27%)
B/C 1.0 이상	48(94%)	8(16%)
검토 불가	-	29(57%)
미제시	-	-
평균 B/C	3.83	1.06

ㅇ 투자심사위원회 결과 및 센터의 타당성검토 결과를 바탕으로 환경 분야 사업에서 나타나는 주요 지적사항은 아래의 표와 같음

[표 4-18] 환경 분야 주요 지적사항

구분	투자심사위원회	타당성검토(센터)
사업계획	ㅇ 사업계획 미흡 - 기 확보된 사업비 범위 내에서 단계적인 조성 계획 필요 - 구체적인 시설계획 제시 필요 ㅇ 운영계획 미흡 - 관련 조례에 따른 관리계획 필요 - 유사사례를 통한 사업 시행 전후 효과 제시 필요 ㅇ 재원조달의 안정성 필요	ㅇ 사업계획 미흡 - 재원조달의 가능성을 검토하여 추진여부 판단 필요 - 권역별·구간별·시설별 투자계획 설정 필요 ㅇ 운영계획 미흡 - 시설 유지 및 프로그램에 대한 구체적인 운영계획 필요 - 상위 및 유사계획과 연계된 운영계획 방안 마련 필요 ㅇ 시설계획 미흡 - 구체화된 시설계획 제시 필요
수요 및 공급	-	ㅇ 수요 산정 미흡 - 이용수요의 과다추정 - 구체적 수요 검토에 따른 세부 공급계획 제시 필요
비용	ㅇ 사업비 절감 미흡 - 보상구역 최소화 - 시설 설치를 최소화 - 유사사례 검토를 통한 사업비 절감 노력 필요	ㅇ 사업비 절감 미흡 - 유사사례 검토를 통한 사업비 절감 노력 필요 ㅇ 비용 산정 미흡 - 비용 산정근거 및 사업계획, 운영계획 제시 미흡 - 적정 수준의 보상비 산정 필요
재무성·경제성분석	-	ㅇ 편익 산정 미흡 - 편익 과대산정, 근거보완 필요 - 사업 시행과 미시행에 따른 편익 산정 필요 ㅇ 경제성 분석 미흡 ㅇ 수요 및 편익 산정의 한계에 따른 적정성 검토불가 - 조건부가치측정법(CVM) 등 비시장가치 추정 수행에 현실적 한계 존재

서울연구원 The Seoul Institute

2) 환경 분야 가이드라인

- 환경 분야 사업들에서 공통적으로 나타나는 주요 지적사항을 바탕으로 의뢰서 작성 시 참고할 수 있도록 주요 체크사항과 작성 가이드라인을 제공

[표 4-19] 환경 분야 주요 체크사항

구분	번호	부문별 주요 체크사항
사업계획	5.1.1	구체적인 시설계획 제시
	5.1.2	유관시설과 연계된 구체적인 운영계획 제시
수요 및 공급	5.2.1	구체적인 수요 및 공급계획 제시
	5.2.2	수요 산정에 한계가 있는 사업은 사업의 필요성과 타당성을 명확히 제시
비용	5.3.1	사업비 산정 기준 준수
	5.3.2	사업비 절감 가능성 검토
재무성·경제성분석	5.4.1	「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인」 준수
	5.4.2	사업목적 및 시설계획에 부합하는 편익 항목 설정
	5.4.3	사업시행 이후 기대효과 제시
	5.4.4	내구연한을 고려한 경제성분석 기간 설정
	5.4.5	토지의 기회비용 및 잔존가치 반영

서울연구원 The Seoul Institute

(1) 환경 분야 사업계획

5.1.1 구체적인 시설계획 제시

가이드라인
상하수도 사업은 설비기기의 설치 위치, 선정 절차, 도입 시스템 및 시설 도입 효과 등 구체화된 시설·설비계획을 제시해야 하며, 건축공사를 포함한 공원사업은 시설규모, 활용 용도 등에 대한 건축계획을 구체화하여 제시

- 상하수도 사업 및 공원사업 모두 사업추진의 당위성만을 근거로 구체화된 사업 계획 없이 투자심사를 의뢰하는 경우가 빈번
  - 상하수도 사업은 사업의 필요성 및 설비 개수만 제시할 뿐 사업계획에 따른 설비의 설치 위치, 선정 절차, 도입 시스템에 따른 시설 개량 등에 관한 내용은 부재한 사례가 빈번
  - 또한, 시설 설비 위치를 행정동 또는 물재생센터 내 등으로 표기하여 정확한 시설의 위치를 제시하지 않는 사례가 있으며, 구입하는 설비 종류 및 개수, 설비 선정의 이유, 선정 절차 등에 대한 내용이 부재하여 사업의 적정성 판단이 불가
  - 한편 공원사업 중 사업에 포함된 안내센터, 캠핑장, 놀이시설, 이용객 편의 시설 등의 건축계획의 시설규모나 용도, 위치, 활용계획을 미제시하여 적정성을 판단할 수 없는 경우가 빈번
- 운영계획 및 기대효과 분석 등을 통해 시설 투자의 목적을 달성하기 위한 가장 효율적인 대안을 구체적으로 수립하여 재원 낭비를 사전에 예방할 필요
  - 사업목적을 달성하기 위한 필요 설비 기준을 도출하고 유사사례를 통해 설비 위치, 설비 종류 등의 대안을 비교하여 최적 대안을 설정
  - 공원조성 목적이나 이용 대상에 대한 분석 및 운영계획을 토대로 전체 시설 규모 및 층별 시설 면적, 활용계획 및 비용계획 등을 사전 검토한 후 사업을 추진

서울연구원 Seoul Institute

✓ 작성참고 ○○ 수질안전망 구축 사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 수질 불안을 해결하고 위기관리 대응력을 강화하기 위하여 급수관망 블록별 및 취약지구에 수질 감시 자동측정기를 확대 설치하는 사업
- 그러나 정확한 설치지점과 지점 선정 과정을 제시하지 않아 계획의 적정성 판단이 불가

개선방안
- 현재 수질 측정 시스템의 현황과 문제점을 도출하여 사업의 당위성을 제시하고, 설치 위치 및 설치 개소, 측정기 선정 및 감시시스템 구축에 따른 시설 개량 등 사업 계획 전반의 면밀한 검토가 필요

문제점 도출	- 기존 설치 200개소로 서울시 전체 수질 모니터링 관리 불가 - 공급과정 중심에서 급수구역 중심의 수질자동측정기 추가 설치 필요
▼	
설치 위치 검토	- 수질자동측정기 설치 검토기준 수립 및 분석 · 사업소별 관할 급수구역 내 중블록 단위 수질 대표 지점 선정 · 관말, 정체구간, 고지대, 수질민원 다발 지점 등 취약지구 선정 - 측정기 설치에 따른 시설물 및 도로점용 등 관련기관 사전 협의
▼	
수질자동측정기 제품 선정	- 수질자동측정기 필수 측정항목: 탁도, 잔류염소 - 수질자동측정기 선정 시 고려사항 선정 · 성능: 측정원리, 측정범위, 정밀도, 재현성 등 고려 · 가격: 본체 및 부속기기의 가격 고려 · 설치비용: 설치지점에 따른 추가비용, 배관공사 비용, 배출수 공급방법 등 고려 · 유지관리비용: 소모품 목록, 소모품 교체주기 고려 · 시운전 및 교육: 조작교육 및 데이터 활용, 고장 시 조치요령 등의 교육 고려 - 제품별 비교

✓ 작성참고 OO 도시자연공원 조성 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 도시공원을 조성하고 내부에 가족 캠핑장을 설치하는 사업
- 의뢰서상 구체적인 캠핑장 설치계획이 부족하고 수요 검토가 미흡
  - 최근 캠핑에 관한 관심이 높아짐에 따라 도시공원 내 캠핑장을 계획하였으나 주중·주말, 계절에 따라 캠핑장의 이용률에 차이가 있으며, 비수기에는 공실이 다수 발생
  - 또한, 서울시에는 이미 5개 캠핑장(450여 면)이 운영 중이며 최근 신규 캠핑장을 계획하고 있는 지역도 다수이므로 과다 공급의 우려가 있음

센터의견
- 서울시 전체 캠핑장 공급 추세와 유사사례 등을 참고하여 시설계획을 수립하고 향후 운영계획을 명확히 제시

5.1.2 유관시설과 연계된 구체적인 운영계획 제시

가이드라인

시설과 관련한 상위계획 및 유사계획을 검토하여 유관 시설과의 연계된 운영계획을 구체적으로 제시

- ㅇ 시설의 운영계획 및 운영프로그램의 제시가 미흡하여 문제점으로 지적
  - 상하수도 사업추진 시 해당 사업과 관련된 유사 목적의 계획이 고려되지 않아 중복투자의 가능성이 문제점으로 지적
  - 구체적인 운영계획이 부재하여 공간의 비효율적 사용이 우려되며, 구체적인 운영계획 미제시에 따른 운영비용 적정성 검토에도 한계
- ㅇ 프로그램, 공간별 운영계획, 시설 유지관리계획, 필요인력 등을 포함한 구체적인 운영계획 제시
  - 주제공원은 공원 목적에 부합하는 계획의 수립이 필요하며, 인근 유사시설을 검토하여 이용자의 편익을 극대화할 수 있는 운영계획을 수립할 필요
  - 생활권공원의 경우 자치구 내 관련 조례 참고(예. 「서울특별시 ○○구 어린이 공원 관리에 관한 조례」)
  - 프로그램 수립 시 시설 내 공간 및 예상 수요를 고려하여 효율적으로 프로그램을 운영하여 불필요한 예산을 낭비하지 않도록 해야 함
- ㅇ 특히 상위계획 및 유사계획 검토를 통해 시설투자의 중복을 막고 유사 시설과 연계된 운영계획을 수립
  - 상수도 시설개선을 위해서는 배수지 건설, 정수시스템 개선 등의 사업이, 하수도 시설개선을 위해서는 하수관거 정비, 저류시설 설치 등 동일한 목적 달성을 위한 다양한 사업이 존재
  - 기 추진 중인 사업 중 유사한 목적의 사업이 존재하는지 파악하여 운영계획을 수립

✐ 작성예시	OO 물재생센터 처리구역내 차집관거 정비 타당성검토 내용 中
문제점	• 해당 사업은 하천수 유입방지를 위해 차집관거 정비 계획을 제시 • 서울시에서 월류수의 하천유입을 줄이고자 CSOs 저류시설 설치를 이미 계획하고 있음에도 불구하고 미검토하여 동일목적에 대한 중복투자 및 비효율적인 운영이 우려
개선방안	• 동일목적의 사업들을 파악하여 중복성을 검토하고 사업계획 및 운영계획을 수립할 필요

서울연구원 The Seoul Institute

(2) 환경 분야 수요 및 공급

5.2.1 구체적인 수요 및 공급계획 제시(공통부문 0.2.2)

가이드라인
하수도 정비 및 개량 사업계획 시 현재 수요와 미래의 여건 변동을 근거로 세부 구간별 장래 수요 및 공급계획 제시

- 투자심사 의뢰서상에는 광범위한 지역의 수요량을 제시하여 실제 사업 추진의 필요 여부 판단이 불가하다는 문제점이 지적
  - 예를 들어 세부구간의 정비 및 개량 사업임에도 불구하고 하수처리구역 전체의 수요를 제시하여 사업의 필요성 판단이 불가한 사례 존재
  - 또한, 공급분석에서는 단순히 정비 및 개선이 필요한 구간의 길이만을 제시하여 공급계획의 적정성 판단이 불가
- 상하수도 시설의 수요 추정 시 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ」(서울연구원)에 따라 작성하되 구간별 수요량을 예측하고 부족 구간의 구체적인 공급 계획을 제시
  - 하수도 정비 및 개량 사업은 통수능력 부족 구간 개선 등 성능 및 환경 개선을 도모하는 사업이므로 개선이 필요한 구간을 정확히 제시할 필요
  - 가이드라인 연구에는 상수도 시설과 상하수도 시설의 수요 추정방법을 제시하고 있으며 이를 참고하여 작성
  - 「수도정비기본계획」과 과거 추세를 바탕으로 각 하수처리구역에서 관할하는 구간별 미래 수요량을 예측하고 현재 공급현황을 토대로 통수능력 부족 구간 및 개선 필요 지역을 도출
  - 개선구간의 길이, 관의 용량에 따라 사업비의 변동이 크게 발생할 수 있으므로 구체적인 수요를 토대로 세부 공급계획을 제시할 필요
  - 또한, 시설 규모를 적게 계획하면 향후 법적 요건을 충족시키지 못하고 기대효과를 달성하기 어려우므로 공급계획 검토를 보다 면밀하게 수행할 필요

서울연구원 The Seoul Institute

📖 참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ (환경·에너지)」
- 서울특별시, 2013, 「2030 서울 수도정비기본계획」

✐ 작성예시 ○○ 물재생센터 처리구역내 차집관거 정비 타당성검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 물재생센터 하수처리구역이 관할하는 전체 인구, 배수구역면적, 계획하수량, 차집관거 현황을 토대로 차집관거 연장 길이와 통수능부족 연장 길이를 제시하고 있으나 근거가 부족하고 세부구역별 수요 공급계획이 미제시되어 사업 필요성에 대한 판단 불가

개선방안
- 한강, ㅇㅇ천, △△천, ㅁㅁ천 등 세부구역별로 유입되는 하수 수요량과 처리가능현황, 부족구간, 성능개선 필요 구간 등을 나누어 제시

[차집관거 통수능부족 구간 세부공급계획 양식]

구분			완료	사업 후			비고
			Y(심사연도)	Y+1	Y+2	Y+3	
하수처리구역	ㅇㅇ천	수요					
		공급					
		과부족					
	△△천	수요					
		공급					
		과부족					
	ㅁㅁ천	수요					
		공급					
		과부족					

서울연구원 The Seoul Institute

5.2.2 수요 산정에 한계가 있는 사업은 사업의 필요성과 타당성을 명확히 제시

가이드라인

생활권공원은 방문수요 산정의 한계가 존재하므로 단순히 수요를 제시하기보다는 사업의 필요성 및 정책적 타당성 측면에서의 사업계획 제시 필요

ㅇ 공원사업의 경우 수요의 적정 여부에 대한 지적이 다수

- 도시공원은 주제공원(체육공원, 역사공원 등)과 생활권공원으로 구분되며, 투자심사 의뢰서 작성 시 적절한 유사사례를 검토하여 수요를 산출하고 구체적인 사업계획을 수립하여야 하나 계획이 미흡한 사례가 다수
- 주제공원은 유사사례를 통해 수요산정이 가능하나, 생활권공원은 수요에 대한 연구 자료가 부족하여 조건부가치측정법(CVM) 등을 통해 조사하지 않는 이상

수요의 적정성을 판단하는 데 한계 존재

- 자치구 1인당 공원 면적, 관련 민원 등을 고려하여 사업의 필요성 및 정책적 타당성을 제시하고 규모가 큰 사업의 경우 설문조사 등을 통하여 수요를 확인
  - 사업대상지 인근 지역의 유사시설 현황, 자치구 내 1인당 공원 면적 등을 근거로 공급계획을 제시하고, 인근의 기존 공원 방문수요를 감안하여 수요의 순수증가분을 검토하여 사업의 필요성과 정책적 타당성을 제시
  - 적절한 유사사례를 선정하기 위해서는 구체적인 사업계획을 수립하여야 하며 특히 각종 시설공사가 포함된 공원사업은 시설건립 계획을 명확히 수립

✓ 작성참고 **OO 역사공원 조성 타당성검토 내용 中**

문제점
- 인근 유사시설의 존재를 고려하지 않아 방문수요를 과다하게 산정

개선방안
- 인근 유사시설의 방문수요를 고려하여 해당 사업의 추진에 따른 공원 이용자의 순수증가분을 수요로 제시
  - 조건부가치측정법(CVM) 수행이 적정할 경우 「예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구(제5판)」(KDI, 2008)와 「CVM(조건부가치측정법) 분석지침 개선」(KDI, 2015)을 참고

✓ 작성참고 **OO 체육공원 조성 타당성검토 내용 中**

문제점
- 사업부서는 ㅇㅇ구의 공원 면적이 법적 기준에 미달한다는 이유로 공원조성의 필요성을 제시하였으나 비합리적인 근거
  - 의뢰서에서는 서울시와 서초구의 생활권공원과 비교하여 공원면적이 부족하다는 의견 제시
  - 1인당 법적 공원면적(6㎡ 이상)은 도시공원에 적용되는 기준이므로, 생활권공원이 아닌 도시공원 면적으로 비교할 시 법적 기준을 상회하므로 사업에 대한 논리적인 근거가 부족

센터의견
- 자치구별 공공체육시설의 입지분포 검토 결과 ㅇㅇ구의 체육시설 공급은 상대적으로 양호한 편이므로 사업의 필요성에 대한 면밀한 검토 필요
  - ㅇㅇ구는 타 자치구에 비해 체육시설 공급이 양호하며, 사업대상지 2km 내에 체육센터가 위치
  - 해당 사업의 편익은 인근 체육센터의 이용수요에 많은 영향을 받으므로, 사업의 정당성 확보를 위해서는 체육시설의 프로그램과 이용수요와 연계한 사업계획 검토가 필요

(3) 환경 분야 비용

5.3.1 사업비 산정 기준 준수(공통부문 0.3.1)

가이드라인
「서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인(이하 가이드라인)」(서울특별시)과 조달청의 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」 및 유사사례 등을 참고하여 경제적 수준을 고려하여 공사비를 산정

- 기존 추진사업에 비해 사업비 항목과 장비 설치 금액이 상이하며 항목별 산출 근거를 미제시하여 비용에 대한 적정성 판단이 불가한 경우가 빈번
  - 이전에 추진했던 사업과 비교하여 사업 항목이 감소하였음에도 장비 설치비 등 사업비는 이전사업과 유사한 수준을 가지는 경우
  - 가이드라인에 따라 공사비 수준에 맞는 용역비와 시설부대비 요율을 각각 산정해야 하나 계산 오류 등이 빈번하게 발생
  - 상하수도 사업 특성상 특정 부서 및 사업소가 오랜 경험을 바탕으로 사업비를 산정하므로 대부분 센터 산정 사업비와 큰 차이는 없으나 사업계획의 부실 및 산출 근거가 부재한 경우 적정성 판단이 불가능
- 사업계획을 바탕으로 가이드라인에 따라 적절한 비용을 산정하되 구체적인 산출 근거를 의뢰서에 명시
  - 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ(환경·에너지)」가 제시하는 총사업비 및 운영비 추정방법에 따라 적절한 비용을 산정
- 다만, 시설 장비 구입 비용은 사업계획마다 상이하므로 준거사례와 비교하여 산정
  - 장비 및 시스템 구입비용은 별도의 가이드라인이 부재하므로 유사사례를 준용
  - 사업규모와 사업내용이 유사한 준거사례를 선정하고 필요한 설비 장비 및 단가를 비교하여 적정 비용 산출 필요

📖 참고자료

• 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ (환경·에너지)」

✐ 작성예시 OO 배수지 건설 공사 타당성검토 내용 中

문제점 • 해당 사업은 배수지 증설을 통하여 아리수를 안정적으로 공급하기 위한 사업계획을 토대로 공사비를 제시하였으나 산정 근거가 부재

[의뢰서 제시 공사비]

공사비	소계	7,195,000천 원
	배수지 송배수관	ㅇ 배수지 : 6,500㎥ X 800,000원≒5,155,000천 원 ㅇ 송수관 : 2,900m(D400) X 690,000원≒1,990,000천 원 ㅇ 배수관 : 70m(D500) X 710,000원≒50,000천 원

개선방안 • 가이드라인에 따라 비용을 산출하되 근거를 정확히 명시

[센터 재산정 공사비]

구분		산출값(백만 원)	산출근거
공사비[1]		7,195	-
용역비	기본설계	123	1.71%[2]
	실시설계	219	3.05%[2]
	감리	630	책임감리(보통공종)[3]
시설부대비		19	0.26%[4]

주 1) 진입도로 및 배수지 상부 공원화 계획 등의 공사비 포함
2) 지식경제부(2012), 「엔지니어링사업 대가기준」의 건설부문 요율
3) 국토교통부(2014), 「건설사업관리 대가 기준」의 보통공종 감리원 수로 산정
4) 기획재정부(2013), 「2014년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」의 건설부문 요율

5.3.2 사업비 절감 가능성 검토(공통부문 0.3.9)

가이드라인

다양한 대안검토 및 조달청의 「공공건축물 유형별 공사비 분석자료」 통계와 준거사례 사업비 비교를 통한 사업비 절감 가능성 검토

ㅇ 의뢰서에 제시된 공사비가 가이드라인을 준수했음에도 불구하고 준거사례에 비해 높아 문제점으로 지적

- 사업부서에서 산출한 공사비가 가이드라인 기준과 유사한 수준이나 준거사례

사업비에 비해 높아 절감 가능

- 투자심사위원회에서는 사업비가 준거사례와 차이가 있으므로 최대한 사업비를 줄일 수 있는 방안을 마련하도록 권고

o 가이드라인을 준용하여 사업비 및 운영비를 산정한 후 준거사례와 비교하여 비용 절감 가능성을 추가 검토

- 가이드라인에 따라 비용을 산정하였더라도 준거사례와 비교하여 비용 적정성을 재검토할 필요
- 특히 장비 및 시설 구입비는 가이드라인으로 쉽게 적정 수준을 판단할 수 없으므로 기존 사례와 비교하여 면밀히 검토

✐ 작성예시 *OO 물재생센터 하수슬러지 자체 처리시설 사업 타당성검토 내용 中*

센터의견
- 해당 사업은 물재생센터 내 슬러지 자체시설을 설치하여 예산을 절감하고 안정적으로 슬러지를 처리하고자 하는 사업
- 사업부서가 유사사례 사업계획을 근거로 적용한 공사비 단가는 타당한 수준이나, 실제 준공 집행액을 기준으로 사업비를 추정할 경우 사업비 절감이 가능할 것으로 판단
  - 계획단계에서부터 유사사례 검토를 통해 사업비 절감방안을 제시

[유사사례 공사비 검토]

구분	유사사례 ('13년 △△센터 건조시설)	해당 사업
규모	150톤	270톤
단위당 사업비 (백만 원/톤)	69	69
사업비 (백만 원)	10,388백만 원 (발주액) 8,767백만 원 (준공금)	19,765 (2015년도 기준으로 물가상승률 3% 적용)

주: 사업비는 공사비(기계, 전기, 폐기물처리, 이전비), 관급비(구매), 설계용역비, 감리비 포함

- 유사사례 공사비를 근거로 사업비를 산정하였으나 유사사례의 발주액 대비 준공금이 84% 수준임을 고려하여 해당 사업의 공사비를 10% 정도 절감할 수 있을 것으로 판단

[최종 공사비 산출]

(단위: 백만 원)

구 분	산출 공사비	사업부서 절감 노력	최종 공사비
공사비	19,765	10% 절감 가능	17,789

(4) 환경 분야 재무성 및 경제성분석

5.4.1 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인」 준수(공통부문 0.4.1)

가이드라인
'서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시, 이하 가이드라인)'을 준용하여 편익을 산정하되, 사업 미시행 대안을 선정하여 시행 시와 미시행 시의 차이를 편익으로 산정

- 편익 산정 시 편익 항목이 중복되거나 산정 근거가 미제시되어 편익이 과다 추정
  - 사업 시행 후에도 사업의 수요 및 만족도 변화가 없음에도 불구하고 편익으로 산정하여 편익 과다 추정 우려
- 가이드라인을 참고하여 적정 편익을 추정하며, 적용이 어려운 사업은 한국개발연구원(KDI)의 시설개선형 민간투자사업의 타당성분석을 참고하여 작성
  - 현재 또는 사업 미시행을 기저상태(boundary condition)로 설정하여 사업 시행과의 차이로 편익 산정
  - 「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ(서울연구원)」의 상수도 사업을 참고하고, 적용이 어려운 경우 KDI의 「Rehabilitate 민간투자사업 타당성분석에 관한 세부요령 연구」의 경제성분석 부분을 참고

서울연구원 The Seoul Institute

📖 참고자료

- 서울연구원, 2012, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ(환경·에너지)」, pp.150~155

✓ 작성참고 OO물재생센터 하수슬러지 자체 처리시설 사업 타당성검토 내용 中

- 사업 미시행 시 대안을 위탁처리방식으로 설정하여 사업 미시행 시 과부족 처리용량(220톤/일)을 위탁처리하는 것으로 편익을 산정

(단위: 백만 원)

구분	산출 내역
위탁처리비 절감 편익	위탁처리비 119,730원/톤×220톤/일×365일/년 = 9,614 * 위탁처리비 : 109,800원(반입수수료)+9,930(원(운반비) = 119,730원/톤

5.4.2 사업목적 및 시설계획에 부합하는 편익 항목 식별(공통부문 0.4.2)

가이드라인
별도 시설이 있는 주제공원은 여가비용절감편익보다 시설이용편익을 산정하여 제시하는 것이 적절하며, 생활권공원의 경우 여가비용절감편익의 산정근거를 명확히 제시할 필요

- 주제공원의 편익으로 여가비용절감편익을 제시하는 것은 부적정하며, 시설 이용인원 산정 시 산정근거가 미흡하다는 문제점이 지적
  - 여가비용절감편익은 개인이 자기 의지대로 이용할 수 있는 자유로운 시간에 지출하는 금액이므로 방문 목적이 있는 주제공원의 경우 부적정한 적용
- 편익산정 방법에 한계가 존재하므로, 철저한 비용 계획을 통하여 낭비 요소 최소화에 집중 필요
  - 사업부서가 객관적 기준을 만들어 사업의 경제성을 판단하기에는 한계가 있으므로 사업부서는 비용 낭비를 최소화하기 위한 최선의 노력이 필요

참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ (환경·에너지)」

5.4.3 사업시행 이후 기대 효과 제시

가이드라인
사업시행으로 인한 사업 전후의 효과를 시뮬레이션 검토나 유사사례 분석 등의 객관적인 방법으로 검토하여 제시

- 다수의 상하수시설 사업은 시설의 필요성만을 제시하고 사업시행 효과를 미제시하거나 관련 근거가 부재한 점 등이 문제점으로 지적
  - 사업시행으로 인한 효과를 알 수 없어 해당 계획이 사업목적을 달성할 수 있는 적정한 계획인지 판단 불가능
- 시뮬레이션 분석을 통하여 사업 전·후의 효과를 비교하거나 유사사례의 사업 전후 효과를 모니터링하여 해당 사업의 기대효과를 제시

✓ 작성참고	○○ 수질안전망 구축 사업 타당성검토 내용 中
문제점	• 해당 사업은 수질불안 해결 및 위기관리 대응력 강화를 위해 급수관망 블록별 및 취약지구에 수질 감시 자동측정기를 확대 설치하는 사업을 계획하였으나 사업시행의 효과가 불분명
개선방안	• 사업부서는 이전사업 및 유사 사업에 대한 효과 검증을 통한 사업의 효과를 제시할 필요 - 이미 △△ 사업으로 200여 곳에 자동측정기를 설치하였으며 수질관리를 위한 다양한 제도를 운영하고 있으므로, 기존 사업 결과를 모니터링하여 해당 사업의 필요성을 객관적으로 재검토

5.4.4 내구연한을 고려한 경제성분석 기간 설정

가이드라인
내구연한이 30년 이하인 경우 주요시설 내구연한을 경제성분석 기간으로 설정

- ㅇ 사업의 주요 시설 내구연한이 30년 미만임에도 불구하고 경제성분석 기간을 30년으로 설정하여 분석의 오류
  - 시설 내구연한이 30년 미만임에도 편익이 30년 동안 발생하는 것으로 분석
  - 경제성분석 기간을 길게 설정하여 편익 및 운영비가 시설의 내구연한 이후에도 지속적으로 발생하여 경제성분석의 왜곡이 발생
- ㅇ 운영경험 및 유사사례를 바탕으로 주요 시설의 내구연한(교체주기)을 검토하고, 검토 결과를 경제성분석 기간으로 설정
  - 경제성분석 기간은 주로 대부분 건물의 내구연한에 맞추어 30년으로 설정하나 현실적으로 운영 및 분석기간을 30년으로 설정하기 어려운 사업들이 존재
  - 경제성분석의 편익과 비용은 시설이 운영되는 기간 동안 발생하는 것으로 가정하므로 분석기간은 시설의 내구연한(교체주기)과 동일하게 설정
  - 여러 장비를 동시에 설치하거나 시스템화되어 각 설비의 내구연한이 다른 경우에는 30년을 기준으로 분석하되 유지관리비, 대수선비 및 장비 교체비 등을 반영하여 분석

✐ 작성예시 OO 하수 슬러지 시설 사업 타당성검토 내용 中

문제점
- 기 시행 사업 및 유사 하수슬러지 건조시설의 평균 수명이 약 15년임에도 불구, 시설 운영비와 수도권매립지 처리비 절감편익이 30년간 발생하는 것으로 경제성분석

개선방안
- 해당 사업에서 사용되는 시설의 내구연한을 검토하고 가장 주요한 시설의 교체주기를 경제성 분석 기간으로 설정하여 분석
  - 예시사업의 경우 내구연한 15년으로 분석기간 역시 15년으로 설정

[경제성분석 결과]

(단위: 천 원)

연차	연도	편익	비용	할인계수	편익현가	비용현가	순현가
0	2015	-	-	1.0000	-	-	-
1	2016	-	-	0.9479	-	-	-
2	2017	-	832,000	0.8985	-	-832,000	-747,512
3	2018	-	9,000,000	0.8516	-	-9,000,000	-7,664,523
4	2019	-	10,575,000	0.8072	-	-10,575,000	-8,536,317
5	2020	9,614,319	4,934,000	0.7651	7,356,246	4,680,319	3,581,073
6	2021	9,614,319	4,934,000	0.7252	6,972,745	4,680,319	3,394,382
7	2022	9,614,319	4,934,000	0.6874	6,609,237	4,680,319	3,217,424
8	2023	9,614,319	4,934,000	0.6516	6,264,679	4,680,319	3,049,691
9	2024	9,614,319	4,934,000	0.6176	5,938,085	4,680,319	2,890,702
10	2025	9,614,319	4,934,000	0.5854	5,628,516	4,680,319	2,740,002
11	2026	9,614,319	4,934,000	0.5549	5,335,087	4,680,319	2,597,158
12	2027	9,614,319	4,934,000	0.5260	5,056,954	4,680,319	2,461,761
13	2028	9,614,319	4,934,000	0.4986	4,793,321	4,680,319	2,333,423
14	2029	9,614,319	4,934,000	0.4726	4,543,433	4,680,319	2,211,775
15	2030	9,614,319	4,934,000	0.4479	4,306,571	4,680,319	2,096,470
16	2031	9,614,319	4,934,000	0.4246	4,082,058	4,680,319	1,987,175
17	2032	9,614,319	4,934,000	0.4024	3,869,249	4,680,319	1,883,578
18	2033	9,614,319	4,934,000	0.3815	3,667,535	4,680,319	1,785,382
19	2034	9,614,319	4,934,000	0.3616	3,476,336	4,680,319	1,692,305
합계		144,214,785	94,417,000	-	77,900,052	49,797,785	20,973,948

5.4.5 경제성분석 시 토지의 잔존가치 및 기회비용 반영(공통부문 0.4.5)

가이드라인
토지의 기회비용을 반영해야 하며, 운영 마지막 연도에 잔존가치를 계상

- 토지를 타 목적으로 활용하거나 현재 사용하는 목적대로 유지할 수도 있으며, 매각을 통해 시의 금전적 수입으로 취할 수도 있으므로 이러한 경제적 기회비용을 고려하기 위하여 토지의 기회비용을 반영
  - 토지는 내용연수가 무한대이므로 재투자 대상에서 제외하며, 장부가치만 최종 연도에 잔존가치로 계상
- 경제성분석 시 건물 및 토지의 잔존가치가 누락되거나 토지의 가치가 기회비용으로 미반영되는 문제점이 빈번하게 지적
  - 운영 기간 후 건물 및 토지의 잔존가치를 미반영하여 경제성분석의 결과가 과소추정
- 경제성분석 시 잔존가치 및 기회비용을 고려하여 반영
  - 운영 기간 중 지속적으로 유지수선 비용을 지불하므로 건축물의 잔존가치를 운영 기간 말에 재무적 수입으로 반영할 필요
  - 또한, 토지는 내구연한이 없어 운영 기간 후에도 가치가 영속적이므로 토지의 잔존가치를 운영 기간 말에 부(-)의 비용으로 반영

참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

서울연구원 The Seoul Institute

6_기타 분야

1) 기타 분야 주요 지적사항

- 센터가 개소 이후 검토한 총 505건의 사업 중 행정·산업, 문화·체육, 보건·복지, 교통 및 환경 분야 사업으로 분류할 수 없는 총 103건의 사업을 기타 사업으로 분류
  - 기타 사업은 임대주택 사업, 부지매입 사업, 장비구축·개선·보급 사업, 관광 활성화 사업, 복합개발 사업 및 시설이 복합되거나 투자 목적이 모호하여 유형구분이 어려운 사업 등으로 다양하게 구성
  - 기타 분야 사업 중 임대주택 사업은 총 10건 사업 중 5건(42%)이 기존 주택을 매입하여 임대주택으로 제공하는 사업, 5건(42%)은 시유지 및 구유지를 활용하는 사업
  - 이 외에도 부지매입사업 7건, 장비개선·보급·구축사업 11건, 관광 활성화사업 11건 등이 포함
- 기타 분야 사업의 경우 사업 유형이나 추진방식 등에 따라 통과율에 큰 차이
  - 기타 분야 사업 중 임대주택 사업의 경우 모든 사업(10건)이 투자심사를 통과한 반면 부지매입 사업의 경우 7건 중 단 2건만이 통과되는 등 사업 특성에 따라 큰 차이
  - 대체로 임대주택사업과 같이 관련 법령에 따라 추진되는 필수시설 사업의 통과율은 높은 반면 부지매입이나 장비개선과 같이 재원조달가능성에 많은 영향을 받는 사업들은 통과율이 낮은 것으로 분석
- 기타 분야 사업의 지적사항은 사업계획부터 경제성분석까지 의뢰서 전(全) 분야에 걸쳐 있으며 투자심사위원회와 센터의 지적은 대체로 일치
  - 투자심사위원회는 주로 사업계획, 수요 및 공급, 비용산정 등에 사업계획과 관련한 지적 비중이 높은 것으로 분석
  - 센터는 사업계획 미흡, 운영계획 미흡, 시설계획 미흡, 수요산정 미흡, 사업비 과다 산정, 비용산정 미흡, 편익 산정 및 경제성분석 미흡 등 의뢰서 전반에 걸쳐 문제점을 지적

서울연구원 The Seoul Institute

ㅇ 투자심사위원회 결과 및 센터의 타당성검토 결과를 바탕으로 기타 분야에서 나타나는 주요 지적사항은 아래의 표와 같음

[표 4-20] 기타 분야 주요 지적사항

구분	투자심사위원회	타당성검토(센터)
사업계획	ㅇ 대상지 관련 검토 미흡 ㅇ 사업계획 미흡 - 부적정한 임대료 산정 및 관리 방안 부재 - 복합화에 따른 고려 필요 ㅇ 시설계획 미흡 - 수량 및 단가 적정성 근거 부족 ㅇ 운영계획 미흡 - 입주 대상 명확화 및 주차관리 계획 필요 - 운영비 절감 및 수익 극대화 방안 필요 ㅇ 재원조달 방안 미흡	ㅇ 대상지 관련 검토 미흡 ㅇ 사업계획 미흡 - 복합화에 따른 위험 미고려 - 복합화에 따른 재원 규모 등 미제시 ㅇ 시설계획 미흡 - 수량 및 단가 적정성 근거 부족 ㅇ 운영계획 미흡 - 입주 대상 명확화 및 주차관리 계획 필요 - 운영비 절감 및 수익 극대화 방안 필요 ㅇ 재원조달 방안 미흡
수요 및 공급	ㅇ 수요 및 공급 산정 미흡 - 대상지별 면밀한 수요, 공급 검토 필요 - 유사시설과의 중복성 검토	ㅇ 수요 산정 미흡 - 개별 시설의 수요산정 미흡 - 유사시설과의 중복성 검토
비용	ㅇ 사업비 과다 산정 - 유사사례의 공사비 단가 고려 필요	ㅇ 사업비 과다 산정 ㅇ 비용 산정 미흡 - 잔존가치 및 기회비용 누락 - 부대비용, 이자비용 등의 오류 및 누락
재무성·경제성분석	-	ㅇ 경제성 분석 미흡 - 재원조달비용을 포함하는 오류 - 보증금을 초기 재무수입으로 인식 ㅇ 편익 산정 미흡 - 편익 항목 누락 및 과대 산정 - 편익 산정 근거 미흡

서울연구원 The Seoul Institute

2) 기타 분야 가이드라인

- 기타 분야 사업들에서 공통적으로 나타나는 주요 지적사항을 바탕으로 의뢰서 작성 시 참고할 수 있도록 주요 체크사항과 작성가이드라인을 제공

[표 4-21] 주요 체크사항

구분	번호	부문별 주요 체크사항
사업계획	6.1.1	사업계획의 구체화
	6.1.2	임대주택 및 부대시설의 구체적인 운영계획 수립
	6.1.3	적정 임대료의 산정
	6.1.4	타당성조사 의무 대상 확인 및 수행 필요 확인
수요 및 공급	6.2.1	대상지별 명확한 수요파악 및 공급계획 수립
	6.2.2	공급현황 조사를 선행하고 시설의 지원 기능을 고려하여 적정수요 산출
비용	6.3.1	사업계획에 근거하여 산정된 소요 비용의 구체적인 산출근거 제시
	6.3.2	보상비 산출근거의 명확화
	6.3.3	총사업비 절감 노력
재무성·경제성분석	6.4.1	임대주택사업의 편익 식별 및 추정
	6.4.2	내구연한을 고려한 경제성분석 기간 설정
	6.4.3	대안 비교 분석을 통하여 경제성을 검토

서울연구원 The Seoul Institute

(1) 기타 분야 사업계획

6.1.1 사업계획의 구체화

가이드라인
입지분석 및 수요·공급 계획의 검토를 통해 사업계획을 구체적으로 제시

- 시설의 위치 및 규모, 전시물, 프로그램 등 기본구상을 미제시하는 사례 존재
  - 시설의 위치와 용도, 규모, 전시물, 프로그램 등 사업계획이 불확실한 사례가 있으며, 이 경우 비용산정 및 편익식별 불가
  - 기술적 검토 및 수요 등을 구체화하지 못한 단계에서 수립한 사업계획은 향후 사업대상지의 변경, 비용의 증가 등을 유발
  - 기존 관광지에 부대시설을 설치하는 사업일 경우 시설의 최적 위치, 타 시설과의 연계 등의 검토가 미흡하여 오히려 기존 관광지의 조망을 해칠 가능성
- 수요·공급 계획, 운영계획 및 기대효과 분석 등을 통해 투자의 목적을 달성하기 위한 가장 효율적인 대안을 구체적으로 수립할 필요
  - 관광유인시설은 기존 관광지의 지원 역할을 수행하므로 기존 관광지 내에서 시설의 최적 입지를 검토해야 하며, 수요 조사 결과 및 기술적 실현가능성 등을 종합적으로 검토하여 규모를 산정한 후 사업계획을 구체화
  - 여러 기능이 복합된 시설은 운영계획을 시설별로 구체화

6.1.2 임대주택 및 부대시설의 구체적인 운영계획 수립(공통부문 0.1.5)

가이드라인
임대주택 및 부대시설의 운영계획을 구체적으로 제시

- 임대주택 및 부대시설의 운영관리방안에 대한 검토 미흡이 문제점으로 지적
  - 운영 주체, 입주자 모집 계획, 임대료 및 보증금 관련 계획, 주민편의 시설 및 기반시설 운영계획, 주차계획 등 구체적인 시설 운영관리방안 미제시

- 구체적인 운영계획의 부재는 향후 입주민들의 민원 발생가능성을 발생시킬 뿐 아니라 공간의 비효율적 사용 우려

ㅇ 사업부서는 운영 주체 선정 계획, 입주 선정 절차 및 모집 등의 계획, 편의시설 및 주차 공간 등 공간별 운영계획을 포함한 구체적인 운영계획을 제시

- 자체운영, 위탁 운영 등의 대안을 설정하고 유사시설 운영 사례 등을 반영하여 면밀한 검토 후 운영 주체 선정
- 투자심사 이전에 입주자 선정 및 관련 계획 등을 수립하여 수반되는 비용 및 시간을 최소화하기 위한 노력 필요
- 주민 공동시설, 편의시설, 주차시설 등 기반시설의 공간 활용계획을 제시해야 하며, 운영프로그램이 있는 경우 인근 유사시설 현황을 검토하여 이용자의 니즈(needs)를 반영한 운영계획 수립

✐ 작성예시 OO 임대주택 복합 건립 타당성검토 내용 中

문제점
- 의뢰서상 임대주택, 편의시설, 주차시설 등 구체적인 운영계획 미비

개선방안
- 운영 주체 선정 계획, 입주자 선정 및 관련 계획, 주민공동시설 운영계획 등을 구체적으로 제시
- 모집 계획의 경우 통상 ㅇㅇ의 기간 및 비용이 소요되므로 사업계획에 반영

[유사사례 운영 사례 검토]

구분	위치	주택 유형	세대수	기타
ㅇㅇ지구 3단지	ㅇㅇ구	행복주택	123	위탁운영
△△ 원룸매입 임대주택	△△구	매입임대	80	위탁운영
ㅁㅁ 원룸매입 임대주택	ㅁㅁ구	매입임대	500	자체운영

[시설별 운영주체 계획 예시]

층별	세부시설 설치계획	운영주체
지상 3층~6층	임대주택	SH공사
지상 1, 2층	공동이용시설	주민협의체
지하 1층	공영주차장	ㅇㅇ구 시설관리공단

[입주자 모집 계획]

✐ 작성예시 OO 임대주택 복합 건립 타당성검토 내용 中(계속)

[신청자격]

ㅇ 서울특별시에 거주하는 무주택 세대주로서 입주자 모집공고일 현재 서울시에 주민등록이 등재되어있는 자 (영구임대아파트 입주자 제외)
- 1순위 : 기초생활수급자, 보호대상 한부모가족
- 2순위 : 부동산 가액 및 자동차 가액이 000원 이하인 가구
  - 당해 세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인 자

ㅇ 임대기간: 최초 2년, 입주자격을 유지하는 경우 9회 재계약 가능

[주민공동시설 운영계획 예시]

구분	주민공동시설
지상1층 (1,000㎡)	카페테리아 68㎡, 사무실 49㎡, 유아전용체육관 66㎡, 문화강좌실 2개 111㎡, 강사실 24㎡
지상2층 (1,000㎡)	헬스장 353㎡, 다목적체육실(중, 소) 2개 572㎡, 샤워장 48㎡, 락커룸 27㎡

[주민공동시설 프로그램 운영계획 예시]

프로그램	대 상	반	정원	충원율	월 이용료
배드민턴	성인(레슨/월/수/금)	5	30	0.7	120,000
	성인(레슨/화/목)	5	30	0.7	96,000
	성인(자유/월~금)	5	50	0.7	50,000
	성인(자유/토/일)	7	50	0.7	24,000
클라이밍	누구나(월/수)	3	25	0.7	100,000
	누구나(화/목)	3	25	0.7	100,000
	누구나(토/일)	3	25	0.7	100,000

6.1.3 적정 임대료의 산정

가이드라인

사업대상지 주변 시세를 반영하거나 유사사례 및 신뢰성 있는 기관의 발표자료 등을 참고하여 적정 임대료 산정

ㅇ 임대료 산정의 근거 및 사업지역별 임대료 검토가 미흡한 부분이 문제점으로 지적

- 한 사업 내 대상지가 다수인 경우 각 지역의 주변 시세를 검토·반영하여 대상지별 임대료를 산정해야 하지만 의뢰서는 서울시내 행복주택의 평균실적을 적용하여 임대료 산정

- 임대료가 낮을수록 입주수요와 입주민들의 편익은 증가하나 재무적 수입이 감소하므로 재정적 부담을 초래할 우려

ㅇ 사업부서는 대상지 현황을 파악하고 유사 사례 등을 참고하여 적정 임대료를 산정하며 관련 근거를 함께 제시할 필요

- 사업지 주변의 임대주택 운영 현황을 통해 지역의 임대료 수준을 파악하고 사업 가능예산을 고려하여 적정 임대료를 도출
- 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 등 유사사례가 있는 경우 이를 참고하여 임대료 산정
- 한국감정원, 국민은행 등 신뢰성 있는 기관이 제공하는 자료를 활용

참고자료

- 국토교통부, 2015, 「표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」
- 국토교통부, 2015, 「행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」
- 한국감정원, 최근 연도, 「전국주택가격동향조사 규모별 전월세 전환율」
- land.naver.com(네이버 부동산)

작성예시 OO 역세권 사업 타당성 검토 내용 中

문제점
- 해당 사업은 역세권 주변에 공공임대주택을 확보하여 청년층에 우선 공급하고자 하는 사업
- 사업부서는 서울 시내 행복주택(6개 단지)의 평균 임대료를 역세권 기준으로 환산하여 주변 시세로 규정한 후 임대료를 산정하였으나, 이를 모든 사업지에 일괄 적용하는 것은 적정하지 않으며 사업대상지 각각의 주변 시세가 반영되어야 함

개선방안
- 적정 임대료 검토를 위해서는 사업 공급대상(신혼부부, 고령자, 사회초년생 등)의 비율을 확정한 뒤 관련 기준(행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준)을 적용하고, 사업지 주변 임대주택의 임대료와 비교하여 적정성을 판단

[임대보증금 및 임대료 산정 예시]

공급대상	세대수	공급대상계수	시세	시장 이율	표준임대보증금	표준임대료(월)
신혼부부	20	0.80	800천 원/월	6.0%	0,000천 원	xxx천 원
고령자	15	0.76			0,000천 원	xxx천 원
사회초년생	10	0.72			0,000천 원	xxx천 원
대학생	5	0.68			0,000천 원	xxx천 원

6.1.4 타당성조사 의무 대상 확인 및 수행 필요 확인(공통부문 0.1.6)

가이드라인
사업이 타당성조사 의무 대상인지 확인하여 관련 절차를 거쳐야 하며, 의무 대상 사업이 아닌 경우에도 사업의 복잡성이 높을 경우 타당성조사를 수행하여 사업 리스크를 최소화

- 타당성조사 의무대상이 아닐지라도 타 사업과의 연계성이 높은 경우에는 타당성조사를 수행하여 해당 사업의 영향을 의사결정 이전에 충분하게 검토
- 타당성조사 시행 시 타당성검증 대상인지를 반드시 확인하고 타당성조사 용역 준공 이전 또는 투자심사 의뢰 이전에 요구되는 절차(타당성검증 등)를 완료

2) 기타 분야 수요 및 공급계획

6.2.1 대상지별 명확한 수요파악 및 공급계획 수립(공통부문 0.2.2)

가이드라인
대상지별 수요량, 입지 여건 등에 대한 면밀한 분석을 통해 수요 및 공급을 명확히 산정

- 의뢰서는 수요 및 공급을 제시하였으나 산정기준이 명확하지 않으며, 불명확한 수요 및 공급계획이 부적정한 사업계획 수립으로 직결
- 공간적 범위와 사업 대상을 명확하게 설정한 후 지역별 수요 현황 및 공급 계획 검토
  - 지역형평성을 제고하고 사업비 변동을 최소화하기 위해 대상지별 사업 대상 계층의 임대주택 수요 및 공급현황을 기반으로 연차별 공급계획을 제시
  - 매물의 영향을 많이 받는 여건을 고려하더라도 최소한 권역별 단위로 공급 계획을 수립

✐ 작성예시	OO 청년주택 사업 타당성검토 내용 中
문제점	• 해당 사업은 역세권 주변의 공공임대주택을 확보하여 청년층에게 공급하고자 하는 사업 • 서울시 1, 2인 가구 수를 사업의 수요로, 1, 2인 주택수를 공급으로 제시하였으나 이는 사업의 수혜대상(청년층)과 불일치하는 지표이며, 공간적 범위의 구분없이 서울시 전체의 수요 및 공급 흐름을 제시하는 등 수요공급조사에 오류

서울연구원 The Seoul Institute

✐ 작성예시 OO 청년주택 사업 타당성검토 내용 中

개선방안 • 권역별 수요·공급을 추정

[의뢰서 제시 수요·공급흐름]

연도	Y(심사연도)	Y+1	Y+2
수요지표	4,940	5,023	4,812
공급지표	797호	1,100호	1,700호

주 1) 수요산출기초: 연차별 증가물량
2) 공급산출기초: 공동체주택 1만 호 중 1인가구 주택, 희망하우징, 매입원룸 공급물량

[매입형 임대주택 권역별 공급계획 예시]

구분		완료	사업 후			매입실적에 따른 평균 단가
		Y(심사연도)	Y+1	Y+2	Y+3	
도심권	수요					호당 000백만 원
	공급					
	과부족					
동북권	수요					
	공급					
	과부족					

6.2.2 공급현황 조사를 선행하고 시설의 지원 기능을 고려하여 적정수요 산출

가이드라인

대상지의 현황 및 유사시설 등의 공급현황을 검토하고, 시설의 지원기능을 고려하여 적정수요 산정

- 수요검토가 미흡한 경우가 빈번하며, 수요를 산출하더라도 부속시설임에도 관광지 전체 수요를 반영하거나 유사사례를 고려하지 않는 등 수요를 과대추정
  - 수요 산정 근거가 미흡하거나, 유사사례에 대비하여 과다한 수요 산출
  - 관광유인시설의 서비스지역을 잘못 설정하여 수요를 과대추정(예를 들어, 한강의 특정 지구에 설치하는 시설의 한강공원 이용자 전체를 수요로 계상)
  - 지원시설은 주 관광지의 수요와 관련이 깊으나 지원시설만의 수요를 단독으로 판단하여 수요를 과대평가
- 대상지의 관광실태 및 유사시설 등 공급현황을 검토하고 지원시설임을 고려한 적정 수요 산정

서울연구원 The Seoul Institute

- 시설의 서비스지역을 고려하여 관광수요 등 현황을 파악하고, 특히 유사시설 실태조사를 통해 제공 서비스의 중복이 없는지 점검
- 다수의 편의·지원시설을 복합하는 경우 시설별로 수요를 분리하여 산정
- 지원시설은 기능상 시설 수요를 단독으로 판단하는 것은 무리가 있으므로 주 관광지의 수요에서 향후 관광객의 증가분을 검토

(3) 기타 분야 비용 추정

6.3.1 사업계획에 근거하여 산정된 소요 비용의 구체적인 산출근거 제시 (공통부문 0.3.3, 0.3.4)

가이드라인
사업계획에 근거하여 산정된 소요 비용의 구체적인 산출근거 제시

- ㅇ 공사비 및 운영비 산정 시 세부 산출근거를 미제시하는 경우가 다수
  - 공사비 산정 시 세부 산출근거를 제시하지 않거나, 개별 장비의 단가의 적정성을 확인할 수 없는 경우가 존재
  - 장비 설치나 시스템 구축과 같은 IT 기술 기반 사업은 사업의 전문성·복잡성 등으로 한정된 투자심사 기간 내에 비용검토 곤란
- ㅇ 비용은 기본계획 및 유사사례 등에 근거하여 구체적이고 합리적인 수준으로 제시
  - 기본계획에 제시된 사업 규모 및 시설 제원 등을 반영하여 비용 산출근거를 구체적으로 제시
  - 장비의 개별 단가는 과거 실적 또는 유사사례, 업체 견적 등을 참고하여 합리적인 수준으로 제시
  - 시스템 구축사업 등 정보화사업은 '정보화사업 예산타당성심사' 결과를 참고
  - 특히 장비 시설은 사업비 대비 시설의 유지관리비가 상당하므로 운영비 절감을 위한 방안 마련

6.3.2 보상비 산출근거의 명확화(공통부문 0.3.2)

가이드라인
감정 또는 보상비 산정방법의 우선순위에 따라 보상비를 산정

- 매입 대상지가 사유지일 경우 향후 협의 결과에 따라 보상비의 변동 가능성이 클 것으로 예상하여 보상비를 과다하게 제시하는 경향
  - 투자심사 의뢰서상의 보상비 산정 근거가 모호하며 보상수준이 주변 지역에 비해 과다
- 가이드라인에 제시된 우선순위에 따라 보상비 산정
  - 감정평가 금액이 있다면 보상비로 우선 적용하고, 감정평가 이전인 사업은 주변의 시장 거래가를 기준으로 산정
  - 보상자료와 거래가를 알 수 없는 경우에는 공시지가에 지목별 배율을 적용하여 보상비 산정

✓ 작성참고 **보상비 산정방법의 우선순위**

1. 감정평가에 의하여 제시된 금액
2. 조사대상사업의 사업지 주변의 기 보상자료금액
3. 공시지가를 기준으로 지목별 보상배율 적용
   ※ 지목별 보상배율: 전 1.5배, 답 1.5배, 대지 1.4배, 임야 2.0배

6.3.3 총사업비 절감 노력(공통부문 0.3.9)

가이드라인
재정절감을 위해 유사시설 건축단가·조달청 공사 통계자료 등을 참고하여 투자의 효율성을 높이는 수준에서의 총사업비 절감 필요

- 의뢰서상 공사비가 유사사례보다 높게 산정되어 재정 낭비의 우려 지적
  - 준거 사례와 비교했을 때 상대적으로 공사비가 과다하여 절감 가능성이 높을 것으로 판단

- 유사사례들의 공사비 단가 비교 등을 통해 사업비 절감 가능성 검토
  - 임대주택은 '표준형건축비', 분양주택은 '기본형건축비'를 기준으로 공사비를 산정하며, 보완자료로 SH공사 사례 등 유사사례를 검토하여 산정하는 것이 합리적
  - 총사업비를 계획단계부터 합리적으로 계획하는 재정부담 절감 노력이 필요

(4) 기타 분야 재무성·경제성분석

6.4.1 임대주택사업의 편익 식별 및 추정(공통부문 0.4.2)

가이드라인
편익 산정 시 과대 추정 및 항목 누락, 산출 근거가 미흡하지 않도록 주의

- 임대주택 분야에서는 주로 주거안정 편익의 과대 추정이 문제점으로 지적
  - 임대보증금과 시세차액(전세시세 - 공공임대주택 보증금)을 모두 경제적 편익으로 산정하여 경제성분석의 결과가 과다 추정되는 오류 발생
- 주거안정 편익은 시세 차액을 조달하기 위한 비용으로 분석 기간 동안 매년 반영해야 하며 해당 편익은 주변지역 매매 시세와의 차액으로 산정
  - 이때 주변지역 매매시세는 해당 사업 적용 시세에 서울시 평균 매매가 대비 전세가 비율을 적용하여 산출
  - 조달금리는 해당 사업의 입주자 특성을 고려하여 분석 기준 시점의 제1금융권 가계대출금리 중 최고 금리 적용

참고자료

- 서울연구원, 2013, 「서울시 지방재정 투·융자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구 I (일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」
- 한국감정원, 최근 분기, 「상업용부동산 임대동향조사」
- 한국감정원, 최근 연도, 「전국주택가격동향조사 규모별 전월세 전환율」
- land.naver.com(네이버 부동산)
- 은행 홈페이지 통계자료에서 평균 매매가 대비 전세가 비율 및 대출금리 확인

6.4.2 내구연한을 고려한 경제성분석 기간 설정

가이드라인
내구연한이 30년 이하인 경우 주요시설 내구연한을 경제성분석 기간으로 설정

- 장비의 내구연한을 고려하지 않고 의뢰서의 경제성분석 시 분석기간을 일괄적으로 30년으로 적용
  - 장비 시설은 다른 공공투자사업과는 달리 짧은 교체 주기(생애주기)를 가지고 있으나, 경제성분석 시 일반 사업을 대상으로 한 투자심사 의뢰서 양식의 분석기간(30년)을 일괄적으로 적용하는 오류
  - 운영비 검토 시에도 내구연한이 고려되어야 하나 관련 검토가 미흡
- 개별 장비의 수명과 이용시간 등을 종합적으로 검토하여 사업대상 전체 장비에 대한 내구연한을 도출하고 이를 경제성분석의 기간으로 설정
  - 일반적으로 경제성분석은 장기적인 관점에서 공공투자사업의 효과를 분석하므로 시설 수명을 고려하여 분석기간을 적용하며, 국가사업(예비타당성조사) 및 서울시 사업의 경우 일반 건축물 등 대부분 사업의 분석기간은 30년
  - 그러나 장비사업은 장비의 내구연한이 짧고 기술발달이 빠르게 이루어지는 특성에 따라 분석기간을 달리 적용할 필요
  - 장비의 수명과 이용시간, 활용방법, 법률상 교체주기 등을 고려하여 장비의 내구연한을 검토
  - 예를 들어 조명 설치사업은 조명의 수명, 점등시간 등을 고려한 교체주기가 11년으로 산정되므로 이를 분석기간으로 설정해야 하며, 천연가스자동차 보급사업은 경유버스의 유효수명을 감안하여 분석기간을 9년으로 설정

서울연구원 Seoul Institute

✐ 작성예시 OO 조명 교체사업 타당성검토 내용 中

문제점	• 내구연한이 있는 장비구축 사업이나 경제성분석 시 분석기간을 일반 공공투자사업과 같이 30년으로 적용
개선방안	• 사업대상인 LED 조명의 수명과 점등시간을 고려하여 조명시간을 11년으로 산정하고, 이를 경제성분석의 분석기간으로 설정

[사업대상의 분석기간 산정 예시]

전체 등의 수명(전체 조명 개수(625,299개) × LED 조명 수명(50,000시간))
÷ (일 점등시간(7,822,725시간)* × 365일) ≒ **11년**

* 일 점등시간: A구역 등 개수 (240,659개) × A구역 점등시간 (20.3시간) +
B구역 등 개수 (156,513개) × B구역 점등시간 (12.7시간) +
C구역 등 개수 (39,568개) × C구역 점등시간 (24시간) = 7,822,725시간

6.4.3 대안 비교 분석을 통하여 경제성을 검토

가이드라인

사업추진 방식 대안이 다수인 경우 대안별 경제성을 검토하여 최종 사업 추진 대안을 선정

- 사업 추진 방식 간의 비교 검토 없이 사업 계획을 수립하여 문제점으로 지적
  - 택지개발방식과 임대주택방식 등 사업 추진 방식에 따라 사업비가 상이
  - 새로운 시스템을 구축하거나 장비를 도입하는 사업의 경우와 전면 교체 또는 일부 개선하는 대안 등 다양한 대안에도 불구하고 사업추진 방식을 결정하여 문제점으로 지적
- 사업부서는 다양한 추진방식에 대한 분석을 수행하여 경제성을 비교·검토하고 최종 사업 대안을 선정하는 과정을 근거와 함께 제시할 필요
  - 임대주택 공급사업의 경우 토지를 조성하여 도시형 생활주택을 신축하는 사업이나 원룸형 주택 매입 사업 등 동일한 목적으로 시행되는 사업의 검토 없이 기존 사업을 계속사업 형태로 추진하는 것은 부적정
  - 경제성 및 이용자 만족도 등을 토대로 계속사업 여부를 검토하고, 다양한 공급방식을 비교하여 사업비 및 비용대비 효과분석을 시행
  - 장비구축·개선 사업의 경우 전면교체와 부분교체 또는 전면시행과 단계적 시행 등 여러 추진 대안의 적정성을 우선 검토하여 사업추진 방식 결정 필요

참고문헌

서울연구원, 2012,「서울시 지방재정 투융자사업 심사제도 개선방안」

서울연구원, 2012,「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅰ(일반지침, 문화체육, 일반행정 및 산업)」

서울연구원, 2012,「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅱ(보건·복지)」

서울연구원, 2012,「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅲ(도로·주차장)」

서울연구원, 2012,「서울시 투·융자심사의 경제성 분석을 위한 가이드라인 연구Ⅳ(환경·에너지)」

서울연구원, 2013,「공동주차장 타당성분석을 위한 수요 및 편익 추정 연구」

서울연구원, 2014,「서울시 공공투자사업 심사제도 효율화방안」

서울연구원, 2014,「서울시 보행시설사업 유형에 따른 경제성분석을 위한 연구」

서울연구원, 2012~2015,「서울공공투자관리센터 타당성검증 의견서」

서울연구원, 2012~2015,「서울시 지방재정 투자심사 타당성검토 의견서」

서울특별시, 2014,「건설공사 매뉴얼」

서울특별시, 2014,「건설공사 설계·설계변경 가이드라인」

서울특별시, 2015,「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」

서울특별시, 2016,「2017년도 사회적 가치를 반영한 계약실무 매뉴얼」

서울특별시, 2017,「2017년도 지방재정 투자사업 심사지침」

http://ecos.bok.or.kr(한국은행경제통계시스템)

서울연구원 The Seoul Institute

Abstract

A Guideline for Writing an Application Form of the Seoul Investment Appraisal System

Young-Min Park et al.

As the demand for administration is diversified, public investment projects became increasingly complex and specialized. To reduce the workload of the person in charge at the stage of planning and investment appraisal, there is an urgent need to strengthen professionalism.

Since the implementation of a poorly planned investment project may cause a loss of initial investment cost and an enormous financial loss during operation, it is best to improve work efficiency and prevent insolvency at the planning stage.

To reduce the workload of the person in charge and improve work efficiency, this study provides guidelines on the overall method of writing an application form in the Seoul Investment Appraisal System.

In the first two chapters, the characteristics of the public investment project and the Seoul Investment Appraisal System are examined.

In Chapter 3, the composition of the application form and its categories are introduced, as well as instructions on completing the form, described for each category including examples that can enhance understanding of the form.

In Chapter 4, specific methods and examples for each part and a list of references are provided.

Error list and major checklist are provided in six parts (General Administration & Industry, General Administration & Industry, Culture & Sports, Health & Welfare, Transportation, Environment, Etc).

서울연구원 The Seoul Institute

Contents

01 Introduction

1_Background and Purpose of the Study

2_Main Contents and Research Methods

02 Seoul Public Investment

1_Introduction of the Seoul Public Investment and Appraisal System

2_Characteristics of the Seoul Investment Appraisal System

03 Application form in the Seoul Investment Appraisal System

1_Introduction

2_Method of Writing an Application Form

04 Guidelines for Each Part

0_Commonness

1_General Administration & Industry

2_Culture & Sports

3_Health & Welfare

4_Transportation

5_Environment

6_Etc

서울연구원 The Seoul Institute

서울연 2016-BR-20

서울시 지방재정 투자심사 의뢰서 작성 가이드라인

발행인 _ 김경혜

발행일 _ 2017년 3월 31일

발행처 _ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-230-6 93320 12,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.