

민간투자사업 제도 개선방안

일본 제도와 사례의 시사점

김동근 주재홍

A Study on the Private Investment Projects in Korea and Japan:
Policy Implications and Case Study



서울연구원
The Seoul Institute

민간투자사업 제도 개선방안

일본 제도와 사례의 시사점

연구책임

김동근 서울공공투자관리센터 부연구위원

연구진

주재홍 서울공공투자관리센터 기획팀장
강우석 서울공공투자관리센터 연구원
신영현 서울공공투자관리센터 연구원
윤새봄 서울공공투자관리센터 연구원
우상미 서울공공투자관리센터 연구원

외부연구진

황창용 원광대 법학전문대학원 교수
정건호 공공투자연구소 대표
이용원 수도대학도쿄 도시환경과학과 객원연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약

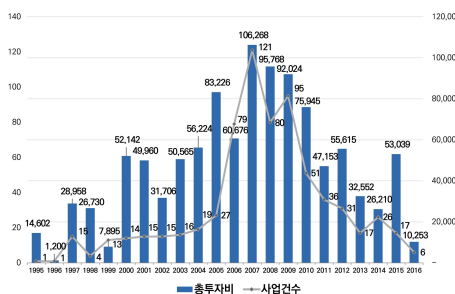
민간투자사업 관련 자료 공개 의무화하고 노후시설 개량 등으로 사업 다양화 필요

민간투자사업, 한국은 감소추세...일본은 PFI 도입으로 증가추세

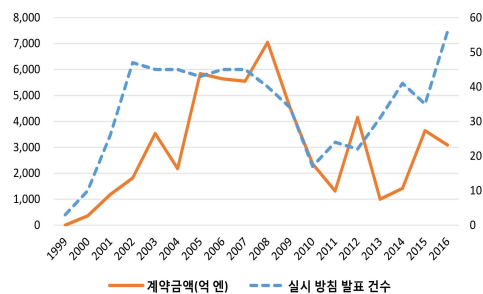
민간 재원을 이용하여 사회기반시설을 건설·운영하는 민관협력·민간투자의 개념은 1930년대 초 유럽의 수도사업에서 시작하여 도로, 철도 등으로 확대되었다.

우리나라는 1994년 ‘사회간접자본시설에 대한 민간자본유치 촉진법’을 제정하면서 제도화하기 시작하였고, 2016년까지 총 702개의 사업을 추진하였다. 1994년부터 2000년까지는 민간투자사업 수가 꾸준히 증가하다가, 2008년 이후 감소하는 추세를 보이고 있다. 임대형 방식이 도입된 2005년 이후 사업 수가 큰 폭으로 증가하였으며, 2007년 이후 평균투자비가 감소하는 추세이다.

일본은 1999년 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률’을 제정하여 민간투자(PFI)제도를 도입하였고, 2016년까지 총 609개 사업을 추진하였다. 연도별 민간투자사업 수는 2008년까지 꾸준히 증가하다가 한동안 주춤하였으나, 2014년부터 다시 증가하는 추세이다.



[그림 1] 우리나라의 민간투자사업 추이



[그림 2] 일본의 민간투자사업 추이

韓·日, 민간투자사업 대상시설·공공부문 출자 등에서 제도적 차이

일본은 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률’과 동법 시행령, 동법 시행규칙, ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진 사업 실시에 대한 기본방침’과 6개의 가이드라인을 통해 민간투자사업을 운영하고 있다.

[표 1] 일본 민간투자사업 관련 법령 및 방침 등

관련 법	· 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률 · 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률 시행령 · 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률 시행규칙
기본방침	· 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진 사업 실시에 대한 기본방침
가이드라인	· PFI사업 실시 과정 가이드라인 · PFI사업의 리스크 분담에 관한 가이드라인 · VFM 가이드라인 · 계약에 관한 가이드라인(PFI사업 실시계약의 유의사항) · 모니터링 가이드라인 · 공공시설 운영권 및 운영 사업 가이드라인

우리나라와 일본은 민간투자사업 대상시설 설정방법, 공공부문 출자 허용여부, 정보 공개 의무화, 공무원 파견 가능 여부, 공공의 자금 지원 범위 등에서 법·제도적 차이가 있는 것으로 분석되었다.

일본은 민간투자사업 대상시설을 6개 시설유형으로 폭넓게 유형화한 반면, 우리나라는 구체적인 시설들을 열거했다는 점에서 차이가 있다. 일본은 국가(지방자치단체)가 선정사업자 법인에 출자할 수 있으나, 우리나라는 특정 사업 형식에 한해서 50% 미만으로 출자할 수 있다.

일본은 민간 사업자 선정 결과, 운영권 실시계약을 공표해야 하는 반면, 우리나라는 실시협약 공개 규정이 없으며, 일본은 공무원을 운영권자의 직원으로 파견할 수 있는 반면, 우리나라는 관련 조항이 없다. 또한 일본은 사업권자에 대한 출자, 대출 등을 위해 민관이 공동출자한 인 프라펀드를 운영 중인 반면, 우리나라는 산업기반신용보증기금을 통해 사업시행자의 금전채무 보증만 가능하다.

일본, 컨세션 방식 도입·인프라펀드 설립 등 사업 활성화정책 추진

일본은 컨세션 방식 도입, 인프라펀드 설립 등을 통해 민간투자사업 활성화 정책을 적극적으로 추진하고 있는 반면, 우리나라는 상대적으로 소극적으로 추진하고 있다. 우리나라는 청사 등으로 민간투자사업 대상시설을 확대하고, 새로운 위험·손익 분담 방식(BTO-rs, BTO-a)을 도입하며, BTL(Build-Transfer-Lease, 임대형 민간투자사업)의 민간제안을 허용하는 정도의 민간투자사업 활성화 정책을 수립하였다.

반면 일본은 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률(PFI, Private Finance Initiative)’ 개정을 통해 컨세션 방식을 신설하고 ‘주식회사 민간자금 활용사업 추진기구’(민관 연계 인프라펀드)를 설립하는 등 적극적인 민간투자사업 활성화 정책을 추진 중이다.

컨세션 방식은 시설 소유권은 공공 주체가 가지고 시설 운영권은 민간 사업자가 가지며, 민간 사업자는 공공 주체에게 대가를 지불하는 방식으로, 2011년 법 개정을 통해 도입되었다. 공공 주체는 운영권 매각을 통하여 재정수입을 확보할 수 있고, 예산확보를 위한 절차를 생략할 수 있다는 장점이 있다. 일본은 ‘PPP(Public Private Partnerships)/PFI(Private Finance Initiative) 추진 액션플랜’을 통해 2013년부터 2022년까지 10년간 7조 엔 규모의 컨세션 사업을 추진하는 것을 목표로 하고 있다.

또한 일본은 정부와 민간이 100억 엔씩 공동출자하여 ‘주식회사 민간자금 활용사업 추진기구’(PFI Promotion Corporation of Japan)를 설립함으로써 민관 연계 인프라펀드를 조성하였고, 2013년 법 개정을 통해 법적 근거를 확보하였다. 기구 산하의 ‘민간자금 활용사업 지원위원회’를 통해 사업별 지원여부를 결정하고 있다. 펀드를 통해 사업별 출자, 대출, 유가증권(채권) 취득 등이 가능하고, 이를 통해 정부가 개별사업에 개입할 수 있다는 장점이 있다.

이 외에도 활용도가 낮거나 유휴의 공공 부동산을 민간투자사업에 적극적으로 활용하고, 지방 자치단체의 민간투자사업을 활성화하기 위해 전문가를 파견하고 지역 플랫폼 형성·운영을 지원하는 등 다양한 민간투자사업 활성화 정책을 추진 중이다.

일본은 사업유형 다양화, 복합·부대사업 적극 실시로 한국과 차이

일본 내각부 PFI추진실, 국토교통성, 각종 지방자치단체 등에서 발간한 자료들을 바탕으로 일본의 민간투자사업 자료를 수집하고 중점 검토할 사례를 선정하였다. 중점 검토할 사례의 선정 기준은 ① 서울시 및 기초자치단체에서 주체적으로 사업을 진행시킬 수 있는 사업, ② 일본에서는 민간투자사업으로 시행하고 있는 반면, 우리나라에서는 민간투자사업으로 시행하고 있지 않는 시설, ③ 우리나라 상황에 도움이 될 가능성이 높은 일본의 민간투자사업, ④ 우리나라와 일본의 민간투자사업의 차이 비교가 용이한 사업이다.

이러한 기준에 따라 청사 2건(진구마에 1호메 민할재생 프로젝트, 중앙합동청사 제7호관 정비 사업), 문화시설 3건(가나가와 현립 근대 미술관 특정사업, 다마 지역 청소년 플라자 정비 사업, 이나기시 신문화센터 정비 사업)의 사례를 중점 검토하였다.

일본과 우리나라의 민간투자사업 사례를 비교한 결과, 크게 두 가지의 차이점을 발견하였다.

첫째, 일본의 민간투자사업은 사업유형이 다양한 반면, 우리나라는 특정 분야에 한하여 민간투자사업을 실시하고 있다. 우리나라는 주로 교통, 환경, 학교 분야에서 민간투자사업을 실시하고 있지만, 일본은 청사, 공영주택, 급식센터, 복지시설 등 다양한 유형의 민간투자사업을 실시하고 있다.

둘째, 우리나라는 제한적으로 복합·부대사업을 실시하는 반면, 일본은 수익 창출을 위해 다양한 복합·부대사업을 적극적으로 실시하고 있다. 우리나라에서는 ‘사회기반시설에 대한 민간투자법’ 제21조에 명시된 사업들만 민간투자사업 부대사업으로 가능한 반면, 일본에서는 청사, 경찰·소방시설, 복지시설, 공원 등 시설의 종류나 규모에 상관없이 부대사업을 실시할 수 있다. 부대사업 종류도 상업시설에 한정하지 않고, 공동주택 및 숙박시설, 뮤지엄 스푼 등으로 다양하다.

사업 관련 자료 공개해 민간 참여 늘리고 시민 불신 해소할 필요

일본 민간투자사업의 법, 제도, 정책, 사례 등의 분석을 통해 사업 관련 자료 공개, 지방자치단체의 민간투자사업 지원, 적용 시설 다양화, 노후 시설의 현대화 및 개량 사업 실시 등 다양한 개선방안을 도출하였다.

먼저 우리나라도 일본처럼 민간투자사업 관련 자료를 공개하여 민간의 참여를 활성화하고, 시민들의 불신을 해소할 필요가 있다. 현재 일본은 특정사업 평가 결과, 민간 사업자 선정 평가 결과, 사업계약에 대한 공표를 법적으로 의무화하고, 민간투자사업들의 입찰 설명서, 낙찰자 결정기준, 계약서(안) 등을 인터넷에 공개하는 반면, 우리나라는 사업 관련 자료를 공개하고 있지 않다. 우리나라도 민간투자사업 관련 자료를 공개하여 보다 투명하게 민간투자사업을 진행할 필요가 있다.

전문인력 양성, 플랫폼 운영 등으로 지자체 민간투자사업 지원해야

다음으로 우리나라도 일본처럼 전문인력 지원, 플랫폼 운영 등을 통해 지방자치단체의 민간투자사업을 지원할 필요가 있다. 일본은 중앙정부에 비해 전문성이 부족한 지방자치단체를 위해 민간투자사업 전문가를 파견하고 지역 플랫폼 형성·운영을 지원하며, 지방자치단체 지원 원스톱 창구를 운영하고 있다. 이에 반해 우리나라는 지방자치단체의 민간투자사업을 위한 별도의 제도가 없다. 따라서 우리나라도 지방자치단체의 민간투자사업을 지원하기 위한 방안을 마련할 필요가 있다.

노후 공공시설 현대화·개량사업, 민간투자사업으로 추진 바람직

그리고 우리나라도 일본처럼 청사, 보건소 등 보다 다양한 시설에 민간투자사업을 적용할 필요가 있다. 우리나라는 아직 청사, 정수시설에 대해 민간투자사업을 진행한 사례가 없으므로, 보다 다양한 시설유형에 민간투자사업을 적용할 필요가 있다.

마지막으로 우리나라도 1970~80년대 건설된 노후 인프라시설이 많은 만큼, 노후 시설의 현대화 및 개량사업을 일본처럼 민간투자사업으로 진행하는 방안을 고민할 필요가 있다. 일본은 복지회관, 대학 연구동, 청소년 센터, 미술관 등 다양한 시설의 개량사업을 민간투자사업으로 실시하고 있는 반면, 우리나라는 아직 공공시설 개량사업을 민간투자사업으로 진행한 사례가 없다.

목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구방법 및 기대효과	3
02 한일 양국의 민간투자사업 현황	8
1_민간투자사업의 역사	8
2_우리나라 민간투자사업의 역사 및 현황	9
3_일본 민간투자사업의 역사 및 현황	16
03 일본 민간투자사업 법·제도	24
1_일본 민간투자사업 법·제도 개요	24
2_민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법령	25
3_일본 민간투자사업 관련 지침(가이드라인)	31
4_일본과 우리나라의 민간투자사업 법·제도 비교	39
04 일본 민간투자사업 정책	44
1_일본 민간투자사업(PFI) 방식	44
2_일본 컨세션 방식	55
3_일본 민간투자사업(PFI) 활용 전략	60
4_일본 민간투자사업 정책방향	64
5_일본과 우리나라의 민간투자사업 최근 정책 비교	71

05 일본 민간투자사업 주요 사례	78
1_일본 민간투자사업 주요 사례 개요	78
2_일본 민간투자사업 주요 사례 분석	81
3_일본과 우리나라의 민간투자사업 사례 비교	101
06 민간투자사업 개선방안	106
1_사업 관련 자료 공개	106
2_운영형 사업 시행	108
3_사업추진기간 단축	109
4_적용 시설 다양화	112
5_복합 시설 및 부대사업	114
6_노후 시설의 현대화 및 개량 사업 실시	116
7_결합건축, 건축협정 제도 활용	117
8_지방자치단체 민간투자사업 지원	119
9_공적 부동산 활용	120
참고문헌	121
부록	123
1_일본 경전철(모노레일) 사업 현황	123
2_일본 외부 위탁·민간화 방안	126
3_일본 민간투자사업 분야별 사례	129
4_일본의 일단지/연담건축물 제도와 우리나라의 결합건축/건축협정 제도의 비교	186
Abstract	188

표

[표 2-1] 해외 민간투자제도 연혁	9
[표 2-2] 국내 민간투자제도 연혁	12
[표 2-3] 민간투자사업 추진 단계별 투자비 실적(1994~2016)	13
[표 2-4] 연도별 평균투자비 현황	15
[표 2-5] 2016년도 서울시 주요 민간투자사업 현황	15
[표 2-6] 2016년 서울시 주요 민간투자사업 추진실적	16
[표 2-7] 일본 민간투자제도 연혁	17
[표 2-8] 일본의 분야별 민간투자사업 현황	21
[표 4-1] PPP/PFI 방법에 따른 민관 간의 계약형태, 업무범위, 시설의 소유자	48
[표 4-2] 번들링·광역화 추진 방법	53
[표 4-3] 각 주체에 대한 컨세션 방식의 효과	59
[표 5-1] 유형별 일본 민간투자사업 사례(예시)	78
[표 5-2] 진구마에 1초메 민활재생 프로젝트 개요	82
[표 5-3] 심사항목 점수표	84
[표 5-4] 중앙합동청사 제7호관 정비 사업 개요	88
[표 5-5] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업 개요	93
[표 5-6] 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업 개요	96
[표 5-7] 이나기시 (가칭)신문화센터 정비 사업 개요	99
[표 5-8] 우리나라 민간투자사업의 시행 종류	101
[표 5-9] 일본 민간투자사업의 시행 종류	102

[표 5-10] 일본 민간투자사업의 부대시설(예시)	104
[표 6-1] 일본 민간투자사업 추진기간	110
[표 6-2] 우리나라 민간투자사업의 세부 사업유형	112
[표 6-3] 일본 민간투자사업의 복합 시설 사례	114
[표 6-4] 일본 민간투자사업의 개량사업 사례	116



그림

[그림 2-1] 민간투자제도의 변천	12
[그림 2-2] 민간투자사업 추진을 위한 법률 변천	13
[그림 2-3] 국내 민간투자사업의 진행현황	14
[그림 2-4] 연도별 사업 수 및 총투자비 추이	15
[그림 2-5] 일본의 연도별 민간투자사업 추이	20
[그림 2-6] 일본의 민간투자사업 분포도	21
[그림 4-1] PPP(민관연계) 사업 방식	46
[그림 4-2] 재정사업과 PFI사업의 프로세스 비교	49
[그림 4-3] 신규 안건 작성 지원사업의 구조도	53
[그림 4-4] PPP/PFI전문가 파견사업의 구조도	54
[그림 4-5] 원스톱 창구 지원의 구조도	55
[그림 4-6] 컨세션 방식의 구조도	57
[그림 4-7] 민간위탁과 컨세션 방식의 차이	58
[그림 4-8] PPP/PFI 추진 태스크포스의 구조도	61
[그림 4-9] 민간 제안제도 절차	62
[그림 4-10] 민관연계 인프라펀드 구조도	63
[그림 4-11] 위험분담형 민간투자사업 부담액 사례	74
[그림 4-12] 손익공유형 민간투자사업 부담액 사례	74
[그림 5-1] 시설물 조성 현황	81
[그림 5-2] 사업체계도	83

[그림 5-3] 중앙합동청사 제7호관 전경	87
[그림 5-4] 중앙합동청사 제7호관 사업체계	89
[그림 5-5] 마스터리스(Master Lease) 방식의 개념	91
[그림 5-6] 가나가와 현립 근대 미술관	92
[그림 5-7] 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업 시설현황	95
[그림 5-8] 아나기시 (가칭)신문화센터 정비 사업 시설현황	98
[그림 6-1] 일본 PFI사업 공개 자료(예시)	106
[그림 6-2] 컨세션 방식의 구조도	108
[그림 6-3] 민간위탁과 컨세션 방식의 차이	109
[그림 6-4] 동일 부지 인정 특례제도의 적용 사례	118



01

연구개요

1_연구배경 및 목적

2_연구방법 및 기대효과

01 | 연구개요

1_연구배경 및 목적

1) 연구배경

- 민간투자사업은 정부예산으로 건설·운영하던 사회기반시설을 민간 재원으로 건설·운영하는 사업을 의미
 - 정부 재정을 보완하고 민간의 창의와 효율을 활용하고자 민간 자본의 참여를 유도
 - 민간투자사업(PFI, Private Finance Initiative)은 다양한 민관협력(PPP, Public Private Partnership) 방식 중 대표적인 형태
 - 민관협력 방식에는 외부위탁(아웃소싱), 민관합동(제3섹터) 등 다양한 방식 존재
- 민간투자사업은 1930년대 초 프랑스의 수도 사업에서 시작되었으며, 우리나라는 1994년에 ‘사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법’을 제정하면서 민간투자 사업을 시작
 - 우리나라는 민간투자 관련 법에 의거하여 2016년까지 약 700개의 사업을 추진하였으며, 총 105.6조 원을 투자
 - 일본은 2016년까지 약 600개 사업의 실시 방침을 발표하였고, 누적 계약금액은 5.5조 엔(약 58조 원) 수준
 - 일본은 1999년에 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률’을 제정하면서 민간투자사업을 본격 시작
- 서울시(자치구 포함)는 총 30건을 민간투자 관련 법에 의거한 민간투자사업으로 운영·시공 중이거나 시공 준비 중이며, 대부분 교통 인프라에 편중
 - 서울시(본청)에서 운영·시공 중이거나 시공 준비 중인 민간투자사업은 주차장 11건, 도로 5건, 도시철도 3건으로 총 19건

- 2017년 10월 현재 우면산터널, 용마터널, 강남순환고속도로, 도시철도 9호선, 우이신설선과 주차장 11건을 운영 중
- 서울시 산하 자치구에서 운영·시공 중이거나 시공 준비 중인 민간투자사업은 주차장 8건, 폐기물 처리시설 1건, 요양병원 1건, 체육공원 1건
- 요양병원과 체육공원을 제외한 28개 사업은 모두 수익형 민간투자사업
- 저출산, 고령화, 저성장, 인프라 노후화 등 시대변화에 대응하기 위한 서울시 민간투자사업이 필요
- 교통 인프라 분야의 수익형 민간투자사업 위주에서 벗어나 저성장, 인프라 노후화 등 시대변화에 대응하기 위한 민간투자사업이 필요
- 이에 저출산, 고령화, 저성장, 인프라 노후화 등을 수십 년간 경험하고 있는 일본의 민간투자사업 관련 법, 제도, 정책, 사례 분석을 통해 개선방안 도출 필요

2) 연구목적

- 저성장, 인프라 노후화를 수십 년간 경험하고 있는 일본의 민간투자사업 관련 법, 제도, 정책 및 사례 분석을 통해 서울시 민간투자사업의 개선방안 도출
- 일본의 민간투자사업 관련 법, 제도, 정책 분석을 통해 서울시 민간투자사업의 법, 제도, 정책 개선방안을 도출하고, 사례 분석을 통해 새로운 사업유형 발굴

2_연구방법 및 기대효과

1) 연구내용과 방법

- 본 연구에서는 민간투자사업 관련 법, 제도, 정책, 사례 관점에서 개선방안 도출
- 우선 한일 양국의 민간투자사업 현황을 분석
- 일본의 '민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률'과 우리나라의 '사회기반시설에 대한 민간투자법'을 중심으로 양국의 민간투자사업 관련 법·제도 비교

- 일본의 'PPP(Public Private Partnerships)/PFI(Private Finance Initiative) 액션플랜'과 우리나라의 '민간투자사업 기본계획'을 중심으로 양국의 민간투자사업 정책 비교
- 일본의 'PPP/PFI사례집'(일본 내각부 PFI추진실)과 우리나라의 '민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서'(기획재정부) 등을 이용하여 양국의 민간투자사업 사례 비교
- 양국의 민간투자사업의 전반적인 비교·분석을 통해 서울시 민간투자사업의 방향과 정책적 과제 등에 대한 개선방안 도출

(1) 문헌조사

- 민간투자사업에 대한 기존 연구보고서와 기획재정부, 서울시, 한국개발연구원 공공투자관리센터, 일본 내각부 PFI추진실 등에서 발행한 민간투자사업 관련 연구서와 정책자료를 조사·분석

(2) 법령 분석

- 한일 양국의 민간투자사업과 관련된 각종 법령, 가이드라인 비교·분석

(3) 사례 관련자료 분석

- 'PPP/PFI 사례집'을 통하여 서울시에서 실시 가능한 사업의 사례를 추려내고 이 자료를 바탕으로 세부 사항을 수집·분석
- 또한 위 사례 중 대표사례를 선정하여 실시 방침, 입찰설명서, 계약서 등 민간투자사업의 전체 진행방식 및 내용과 관련된 자료들을 조사

(4) 현장조사 및 사업 담당자 인터뷰

- 일본 민간투자사업 주요 사례들에 대한 현장조사 및 사업 담당자, 전문가 인터뷰

(5) 전문가 자문회의

- 민간투자사업 전문가 및 실무자와의 토론과 의견 수렴을 거쳐 연구방향을 점검하고, 도출된 개선방안의 현실 적용 가능성을 검증하여 연구보고서에 반영

2) 연구의 기대효과

- 서울시 민간투자사업의 정책 방향 조정 및 제도 개선에 기여하여, 민간투자사업의 효율성 제고 및 재정운영의 건전성 증대
 - 일본 민간투자사업의 제도, 정책 분석 결과를 이용하여 서울시 민간투자사업의 효율성 제고
- 저성장, 인프라 노후화 등의 시대변화 요소를 고려한 새로운 유형의 민간투자사업 시도
 - 일본 민간투자사업에 대한 사례 분석 결과를 이용하여 새로운 유형의 민간투자사업 시도



02

한일 양국의 민간투자사업 현황

- 1_민간투자사업의 역사
- 2_우리나라 민간투자사업의 역사 및 현황
- 3_일본 민간투자사업의 역사 및 현황

02 | 한일 양국의 민간투자사업 현황

1_민간투자사업의 역사

- 민간 재원을 이용하여 사회기반시설을 건설·운영하는 민관협력(Public Private Partnership), 민간투자(Private Finance Initiatives)의 개념은 1930년대 초 프랑스, 스페인, 독일의 수도사업에서 시작
 - 1930년대 프랑스 등의 수도사업에서 컨세션(Concession) 계약 적용
 - 제2차 세계대전 이후 프랑스, 스페인에서 유료 도로가 민간자본으로 건설·운영되기 시작
 - 우리나라는 1994년 민관협력과 민간투자를 위한 ‘사회간접자본시설에 대한 민간자본유치 촉진법’을 제정하여 법적 근거 마련
- 민간자본은 1980년대 터키의 오자루 총리가 BOT방식의 발전프로젝트를 제창하였고, 그 후 많은 나라가 투자분야 영역을 넓혀 성공적인 민간투자를 진행
 - 해외 민간투자제도의 연혁 및 추세는 다음 표와 같으며, Project Finance의 연혁은 크게 1~4세대로 구분됨
 - Project Finance 방식은 4세대로 접어들면서 새로운 형태의 자본 형성 및 자본조달 수단의 다양화를 통하여 민간자본투자 활성화
- 90년대 후반에서 현재까지 우리나라를 비롯한 많은 국가가 사용료 징수가 가능한 인프라 프로젝트를 중심으로 추진
- 민영화와 민간자본의 참여를 통한 건설 및 운영을 활발히 추진 중
 - 민간투자 영역에서 사업추진이 다양한 방식으로 시도되고 있음

[표 2-1] 해외 민간투자제도 연혁

Infrastructure 민간자본 참여 연혁	Project Finance 연혁 및 추세
- 1930년대 초 프랑스, 스페인, 독일의 수도사업에서 Concession 계약이 적용 - 영국, 미국 및 프랑스에서는 유료도로(Turnpike)가 원형	<제1세대> - 미국 유전개발사업에서 처음 활용
- 제2차 세계대전 후 프랑스, 스페인에서 유료도로가 민간자본으로 건설, 운영되기 시작	<제2세대> - 1972년 British Petroleum이 북해 유전개발에 본사의 차입금 규모를 유지(Off-Balance 효과)하기 위한 자금조달
- 1980년대 터키 오자루 총리가 BOT방식의 발전프로젝트를 제창 - 발전뿐만 아니라 도로, 상하수도, 철도로 확대되고 OECD가맹국들과 호주, 중국, 홍콩, 말레이시아, 파키스탄, 필리핀, 인도 등에서 성공적으로 진행	<제3세대> - 1980년대 들어 개도국들의 채무누적문제가 현실화하는 가운데 수입대체 및 수출 진흥 프로젝트에 적용 - 국제금융기관과의 연계를 강화하는 형태로 계획되고 추진됨
- 우리나라를 비롯한 많은 국가가 사용료 징수가 가능한 인프라 프로젝트를 중심으로 민영화와 민간자본의 참여를 통한 건설 및 운영을 활발히 추진 - 모든 가능한 사업추진방식들이 다양한 형태로 시도되고 있음	<제4세대> - 새로운 형태의 자본시장 형성 - 자본조달 수단의 다양화 - 개도국들은 파생상품 등 선진금융기법 적용 - 국제금융기관, 수출신용기관(ECA)의 주도적 역할

자료: 국토개발연구원, 1998, 「인프라시설에 대한 민간유치 종합대책」

2_우리나라 민간투자사업의 역사 및 현황

1) 국내 민간투자사업 역사

- 우리나라는 1968년부터 도로법, 항만법 등 개별법령에 의해 인프라시설에 대한 민간자본 참여를 유도
- 1980년대에 과도한 재정적자와 국가채무에 시달리던 일부 국가를 중심으로, 직접 자금을 조달하지 않는 방법으로 인프라 프로젝트를 추진해야 한다는 압력을 받음
 - 또한, 재정적자와 국가채무 문제를 타개하기 위하여 민간이 소유하고 운영하는 인프라 프로젝트를 구상하여 활성화

- 이러한 접근이 1990년대 이후 전 세계적으로 추진되고 있는 BOT(Build-Operation-Transfer) 프로젝트의 모태
- 1990년대 이후부터는 세계 각국에서 사회기반시설의 건설과 운영에 민간자본의 참여가 활발해졌고, 시설운영에도 민간경영방식이 접목
- 우리나라는 1994년 8월 민간자본을 활용한 사회기반시설의 필요성이 시급히 요구되던 시기에 ‘민간자본유치를 위한 민자유치촉진법’이 제정되면서 민간투자사업 제도화
- 인프라시설에 대한 민간자본 참여가 세계적인 흐름을 타게 된 데에는 크게 두 가지 이유가 있음
 - ① 인프라시설을 민간이 공급함으로써 발생할 수 있는 과소공급과 외부효과 의 감소 등 ‘시장실패’의 위험보다, 정부공급에 따른 시설의 부족과 운영의 비효율성 등 ‘정부실패’ 위험이 더 크다는 것이 실증적으로 증명되었기 때문
 - ② 복지국가로 이행하면서 국민들의 조세부담이 크게 높아져, 인프라 투자 수요를 충족시킬 수 있을 만큼 국민들의 조세부담을 대폭 확대하는 것이 사실상 불가능하기 때문

(1) 국내 민간투자제도의 변천

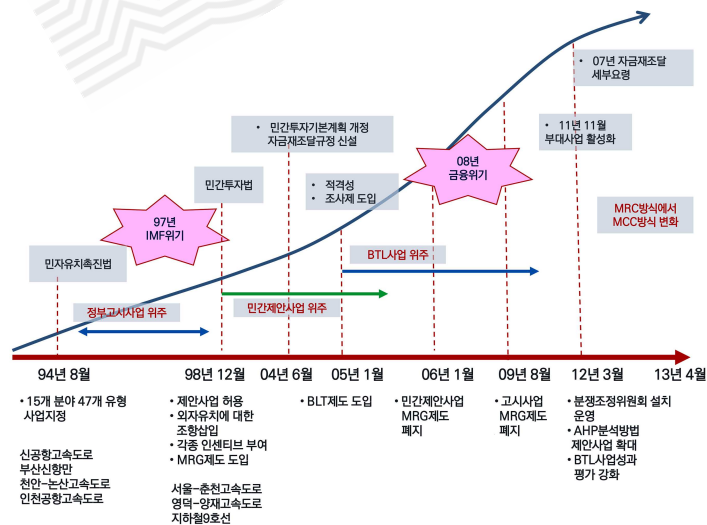
- 제1기(1968~1994년): 개별법(도로법, 항만법 등)에 의한 민간투자사업 추진
 - 1994년 8월 ‘사회간접자본시설에 대한 민자유치촉진법’이 제정되기 전까지는 주로 정부 주도의 SOC 투자 발생
 - 유료도로법(원효대로·부산 구덕타널 등), 항만법(부산항·인천항 등) 등에 의 해 총 93개 사업이 추진되었으나, 개별법에 따라 각 주무관청별로 산발적으 로 추진되어 총괄적인 체계가 결여
- 제2기(1994~1998년): ‘사회간접자본시설에 대한 민자유치촉진법’ 시기
 - 제2기는 ‘사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법’이 제정된 이후부터 ‘사회간접자본시설에 대한 민간투자법’으로의 전면 개정이 이루어진 1999년 3월까지 해당

- 민자유치촉진법은 유료도로법 등 민간자본 유치를 규정하고 있는 기존 법률에 대해 우선적 효력을 갖는 특별법 형식
- 민간투자 대상시설의 1종·2종시설 구분, 민간 사업자의 자금부담 완화, 소자본 참여를 위한 구간·시설별로 분할 시행 등 민간자본의 참여를 촉진하기 위하여 각종 행·재정 지원 등 유인장치 마련
- 제3기(1999~2004년): ‘사회간접자본시설에 대한 민간투자법’ 시기
 - 제3기는 ‘사회간접자본시설에 대한 민간투자법’이 시행된 1999년 4월부터 2004년 12월까지 해당
 - IMF 구제금융을 받는 경제위기 상황과 맞물려 국제경쟁력 강화와 대량 실업문제의 해결 등을 위한 인프라시설 투자 확대가 필요하여 정부는 1998년 12월 ‘민자유치촉진법’을 전면 개정
- 제4기(2005년~2008년): ‘사회기반시설에 대한 민간투자법’ 시기
 - 제4기는 ‘사회기반시설에 대한 민간투자법’이 시행된 2005년 1월부터 2008년까지 해당
 - 민간투자를 활성화하기 위하여 대상시설의 범위 확대 및 사업 추진방식 다양화(임대형 민간투자사업제도 도입)
 - 한국개발연구원(KDI) 소속으로 공공투자관리센터(PIMAC) 설치, 민간제안 사업 최소운영수입보장제도 폐지
- 제5기(2009년~현재): ‘사회기반시설에 대한 민간투자법’ 일부 개정
 - 정부고시사업 최소운영수입보장제도 폐지 및 대상사업 확대 등 사업 방식 변경

[표 2-2] 국내 민간투자제도 연혁

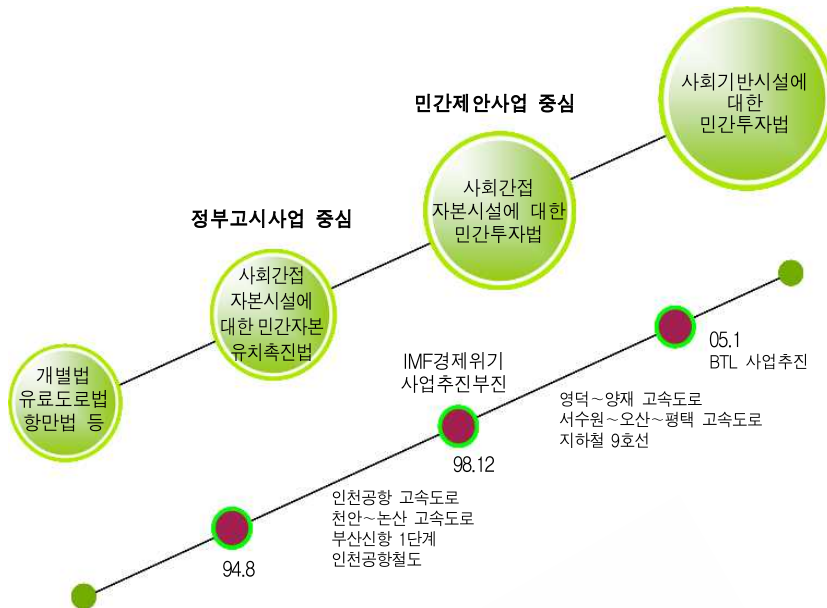
기간	주요내용
1968~1993년	- 도로법, 항만법 등 개별법령에 따라 추진 - 도로, 항만, 역사 등을 중심으로 민간자본 유치
1994~1998년	「사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법」 제정(1994년 8월) - 금융시장 미성숙, 사업 경험 부족 등으로 활용실적 저조
1999~2004년	「사회간접자본시설에 대한 민간투자법」으로 전면 개정(1998년 12월) - 최소운영수입보장 근거 마련(시행령 제37조) - 민간투자지원센터(PICKO) 설치
2005~2008년	「사회기반시설에 대한 민간투자법」으로 개정(2005년 1월) - 대상사업 확대(35개 → 44개) - 한국개발연구원(KDI) 소속으로 공공투자관리센터(PIMAC) 설치 「민간투자사업 기본계획」 변경(2006년 1월) - 민간제안사업은 최소운영수입보장제도 폐지 - 정부고시사업은 보장기간 단축(2015년 → 2010년) 및 보장수준 축소(90~70% → 75~65%)
2009~현재	「사회기반시설에 대한 민간투자법」 일부 개정(2009년 5월) - 사회복지시설을 추가하는 등 민간투자법의 대상사업 확대(44개 → 46개) - 정부고시사업 최소운영수입보장제도 폐지 「민간투자사업 기본계획」 일부 변경(2012년 1월) - 임대시설, 보육시설, 지방상수관망 등 대상시설 확대 - BTO + BTL 혼합방식 및 시설개선형 사업추진 다변화를 통한 민자 활성화방안 마련

자료: 기획예산처, 2002, 「SOC 민간투자제도 발전방안 연구」; 한국개발연구원, 2007, 「사회기반시설에 대한 민간투자법령 정비방안 연구」; 김강수, 2012, 「민간투자사업 현황과 개선방안」



자료: 이종윤·김남용, 2014, 「민간투자사업 Hand Book」

[그림 2-1] 민간투자제도의 변천



자료: 문화관광연구원, 2007, 「문화시설 민간투자사업(BTL)에 있어 콘텐츠 운영 도입방안 연구」

[그림 2-2] 민간투자사업 추진을 위한 법률 변천

2) 국내 민간투자사업 추세 및 현황

- 우리나라는 1994년부터 2016년까지 총 702개 사업(BTO: 231개, BTL: 471개) 추진, 105조 원(BTO: 74.7조, BTL: 30.9조) 투자

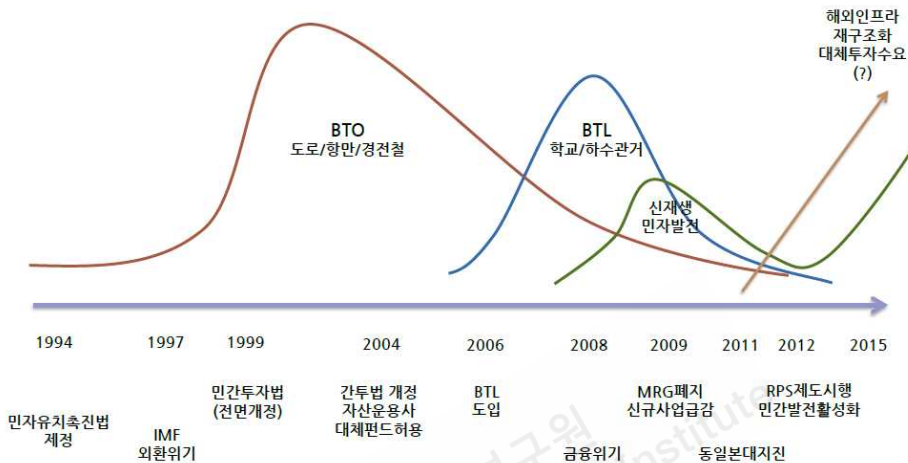
[표 2-3] 민간투자사업 추진 단계별 투자비 실적(1994~2016)

구 분	사업 수(개)					투자비(조 원)		
	합계	운영 중	시공 중	준비 중	종료	민간투자	건설보조금	합계
BTO	231	182	30	12	7	53.8	20.9	74.7
BTL	471	434	30	6	1	30.5	3.4	30.9
합계	702	616	60	18	8	84.3	24.3	105.6

자료: 기획재정부, 2017, 「2016년도 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」

- 국내 민간투자사업은 1994년부터 2000년까지 민간투자사업 수가 꾸준히 증가하다가, 2008년 이후 감소하는 추세

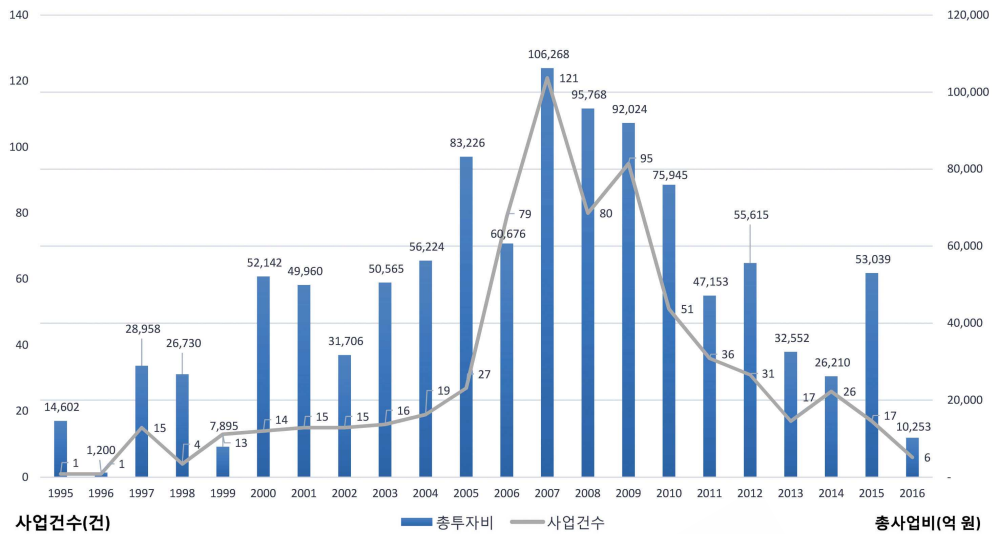
- 1994년 민간투자제도의 법적 근거가 마련된 이후 사업 수와 투자비가 지속적으로 증가
- 1999년 민간제안방식과 운영수입보장제도(MRG)가 도입된 이후에 민간투자사업에 대한 투자금액이 크게 늘어나기 시작



자료: 김용훈, 2016, 「민간투자사업의 트렌드 및 전망」, Deloitte

[그림 2-3] 국내 민간투자사업의 진행현황

- 임대형 방식이 도입된 2005년 이후에 사업 수가 큰 폭으로 증가하고 2007년에 사업 수(121개)와 총투자금 규모(10.6조 원) 모두 최고치를 기록
- 2006년 이후에는 임대형 사업 도입의 영향으로 사업 수는 크게 증가한 반면, 평균투자비 규모는 감소
- 2015년에는 투자비 규모가 큰 철도 및 도로사업(5건)의 실시협약이 체결되면서 사업건수에 비해 총투자비 규모가 커짐
- 최근 민간투자사업은 기존 사업에 대하여 상기 언급한 재구조화 또는 기존 투자자를 변경하는 리파이낸싱을 주로 진행



자료: 한국개발연구원, 2017, 「2016년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서」

[그림 2-4] 연도별 사업 수 및 총투자비 추이

[표 2-4] 연도별 평균투자비 현황

연도(년)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
평균투자비(억 원)	14,602	1,200	28,958	26,730	7,895	52,142	49,960	31,706	50,565	56,224
연도(년)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
평균투자비(억 원)	60,676	106,268	95,768	92,024	75,945	47,153	55,165	32,552	26,210	53,039

자료: 기획재정부, 2017, 「2016년도 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」

3) 서울시 민간투자사업 현황

- 서울시는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의거하여 총 19건의 민간투자사업을 운영 중이거나 추진 중이며, 모두 BTO(수익형) 방식이고 2016년 현재 총 15건의 사업을 완료하여 운영 중

[표 2-5] 2016년도 서울시 주요 민간투자사업 현황

구 분	사업 수	2016년 투자비(억 원)
운영 중	15	1,924
시공 중	3	1,712
시공준비 중	1	233
합계	19	3,869

자료: 기획재정부, 2017, 「2016년도 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」

- 서울시 민간투자사업은 노외주차장 건설이 대부분을 차지하고 있으며 노외주차장과 우면산터널, 9호선만 정부고시사업임
- 노외주차장 사업은 운영기간이 20년 미만인 반면, 나머지 터널, 철도, 도로 사업들은 대부분 운영기간이 30년임

[표 2-6] 2016년 서울시 주요 민간투자사업 추진실적

사업명	추진단계	시설유형	제안방식	운영기간 (년)	2016년 투자비(억 원)		
					합계	건설보조	민간투입
우면산터널	운영 중	도로	정부고시	30	0	0	0
용마터널	운영 중	도로	민간제안	30	0	0	0
거여동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
구로동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
면목2동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
신월 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
암사동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
장안동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
중곡동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
흑석동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	17	0	0	0
반포동 민자주차장	운영 중	노외주차장	정부고시	20	0	0	0
서울도시철도 9호선(1단계)	운영 중	도시철도	정부고시	30	43	43	0
강남순환도로	운영 중	도로	민간제안	30	1,881	0	1,881
우이~신설 경전철	시공 중	도시철도	민간제안	30	681	364	317
서울 제물포터널	시공 중	도로	민간제안	30	507	0	507
서부 간선지하도로	시공 중	도로	민간제안	30	524	48	476
신림선 경전철	시공준비 중	도시철도	민간제안	30	233	0	233
합 계					3,869	455	3,414

자료: 기획재정부, 2017, 「2016년도 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」

3_일본 민간투자사업의 역사 및 현황

1) 일본 민간투자사업의 역사

- 1990년대 일본 거품경제가 무너지고 대불황시대에 빠지면서 금융기관 등의 연속적인 파탄 등 경제 위기 발생
 - 일본경제 재생에 막대한 재정자금 투입이 필요한 상황 발생

- 일본은 재정개혁의 일환으로 1999년 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률’을 제정하여 민간투자(PFI)제도를 도입
 - 내각부에 ‘민간자본 등 활용사업 추진실’(PFI추진실) 설치(1999년)
 - PFI추진법의 효과적인 실시와 관계성·청 간의 원활한 교류를 위해 ‘민간자본 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 관한 관계성·청 연락회의’(PFI 관계성청 연락회의) 등 지원기구 설치
- PFI법은 1999년 제정 이후 다섯 번 개정하였으며 2011년 법 개정을 통해 PFI 대상 시설 확대, 민간 사업자에 의한 제안 제도 도입 및 컨세션 방식의 PFI 도입

[표 2-7] 일본 민간투자제도 연혁

기간	국 회	정 부
1997년		10월: 통산성 「민간주도형 인프라연구회」 설치 및 「21세기를 여는 긴급경제대책」 발표 11월: 건설성 「민간투자를 유도하는 새로운 사회자본정비검토 위원회」 설치
1998년	2월: 자민당 「민간자본주도의 사회자본정비(PFI)추진조사회」 설치 3월: 여당 PFI 프로젝트 팀 설치 5월: 국회에 PFI법 초안 제출	3월: 전국종합개발계획 「21세기 국토의 대설계」 4월: 「종합경제대책」 5월: 건설위원회 중간보고 「일본판 PFI의 가이드라인」 공포 6월: 통산성 연구회의의 중간보고 「일본판 PFI의 실현을 위해」 공포 9월: 경제기획청 「PFI추진연구회」 설치
1999년	7월: PFI법 공포 9월: PFI법 시행	1월: 경제기획청 연구회가 중간정리보고를 공포 8월: 총리부 내정심의실에 「민간자금 활용사업추진실(PFI추진실)」 설치 10월: 총리부 「민간자금 활용사업추진위원회(PFI추진위원회)」 설치
2000년		3월: PFI법에 기초한 「기본방침」 책정
2001년		1월: 「PFI사업 실시 프로세스에 의한 리스크 부담 등에 대한 가이드라인」 책정
2006년	10월 PFI법 개정	
2011년	PFI법 개정(컨세션)	

자료: 김성현, 2001, 「일본의 민자유치(PPP) 재조명」 재정리

2) 일본 민간투자사업 제도의 역사적 변화¹⁾

- 일본 PFI의 도입기(1999~2001년): 경기 대책으로서 빠른 전개
 - 90년대 후반 경기침체와 재정압박에 시달리는 국가나 지방자치단체는 재정 부담 없이 사회 자본 정비 등을 실시할 수 있는 PFI 구조에 주목
 - 경기 대책의 관점에서 도입이 진행되었기 때문에 속도를 중요하게 생각
 - 1997년 가을 긴급 경제 대책으로 도입이 거론된 이후 2년 만에 PFI법 시행 (1999년 9월)
- 일본 PFI의 보급기(2002~2004년): 정부 등에 의한 대형 안건과 운영 중시형 안건 등이 등장하고 각종 지침 등을 마련
 - PFI사업이 순조롭게 보급되면서 대표적인 민간 연계 사업 방식으로 자리를 확보
 - 특히, 이 배경에는 ‘관에서 민으로’ 역할을 넘기고자 하는 당시의 사회적 흐름이 큰 역할을 함
 - 대형사업(중앙 합동 청사), 운영 업무에 중점을 둔 ‘운영 중시형’(교도소) 사업이 주로 등장
 - 도입기에는 속도가 중심이 되어 다른 법 제도에 대한 충분한 검토 없이 현장 선행으로 진행되었으나, 보급기에 들어와서는 실무, 제도 측면 등에서 정리되기 시작
 - 특히 일본 PFI의 중심역할을 하는 내각부 PFI추진위원회의 5개 실무 가이드 라인(실시 과정, 위험 부담, VFM, 계약, 모니터링)을 순차적으로 공표(2001년 5월~2003년 6월 국가 PFI실무에 대한 방향 제시)
 - 보급기에는 ① 대형·운영 중시형 사업, ② 지역 활성화에 기여하는 지역 공생형 사업, ③ 도시재개발 사업과의 일체적 실시, 구조 개혁 특구의 활용, 지정 관리자 제도와의 병용, ④ ‘시설 조성 위주’의 PFI사업 등을 다수 실시
- 일본 PFI의 정착기(2005~2006년): 정착과 동시에 ‘시설 조성 위주’에만 치중한다

¹⁾ 金谷隆正, 2014, 「研究員リポート 我が国 PFI 15 年の軌跡と今後の展望 (抄録: 波乱の展開から 今 新たなステージへ」, 日経研月報를 재정리

는 비판적 의견도 대두

- 일본의 PFI는 7~8년 만에 누계 건수 250건을 넘어서는 등 급속하게 전개
- 분야도 교육 문화 시설 등 공공 건축물은 물론 상하수도 시설, 공항 등 광범위하고 다방면으로 전개
- 하지만, 일본 PFI의 기본형이라고도 할 수 있는 ‘시설 조성 위주’의 PFI사업이 많이 나타나서 보급 속도에는 크게 기여했으나 ‘민간 활력의 유효 활용’ 등의 측면에서는 큰 장점이 없다는 평가도 나옴

○ 일본 PFI의 정체기(2007~2010년): PFI사업의 침체

- 일본 PFI 도입 이후 10년째인 2008년부터 사업 수 감소 추세
- 정체의 원인은 외부 요인과 PFI 자체 요인 등 크게 두 가지가 있음
- 외부 요인: 리먼 쇼크 등으로 나타난 국가나 지방자치단체의 재정상 어려움 (PFI의 주요 대상인 공공시설 조성 사업 자체의 감소, 공공의 예산 삭감, 민간의 사업 참여 의욕 감퇴 등으로 PFI사업 환경이 침체)
- PFI 자체 요인: 조금씩 거론되던 여러 문제점 표출
 - 병원 PFI사업 등의 트러블 속출
 - 실무상의 이해결 과제의 가시화(① 민관의 적절한 의사소통, ② 사업 환경 변화, 기술 진보 등에 대한 대응, ③ 리스크 매니지먼트)
 - 민관 쌍방의 PFI실무 부담감 증대
 - 시민, 의회 등 지역 사회의 기피감

○ 일본 PFI의 전환기(2011년 이후): 인프라 정비 사업 활성화를 위한 PFI

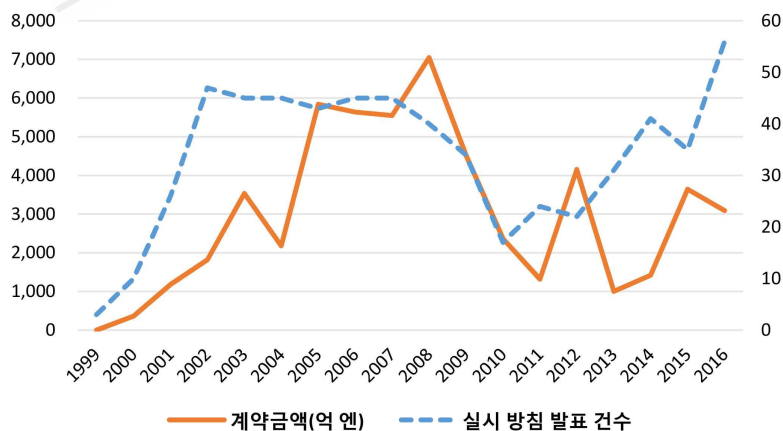
- 2010년 이후 일본은 PFI를 ‘인프라의 노후화·정비 대책’이라는 일본의 직면 과제(주로 고도 성장기에 조성된 일본의 인프라 정비 시기 도래)를 해결하기 위한 수단으로 활용하고자 PFI의 환경을 재정비하기 시작
- 특히 공항, 항만, 철도, 도로, 하수도, 주택, 공원 등 많은 인프라를 담당하던 국토교통성이 ‘인프라의 민간 개방’에 대하여 거론하고, 이후 인프라 사업에의 PFI활용에 대한 국가의 정책 제시, 그에 따른 PFI법 개정 등 시행
- 이를 통하여 2011년 6월 PFI법 개정(1차)에 의한 ‘공공시설 운영권 제도’가

도입되고 많은 인프라에서 PFI사업자에 의한 사업 운영이 가능하게 됨

- 2013년 6월 PFI법의 2차 개정, 동년 10월 인프라 PFI사업 등에 자금 지원
이나 안건 작성을 지원하는 ‘(주)민간자금 활용사업 추진기구’ 설립

3) 일본 민간투자사업의 추세 및 현황

- 일본은 연도별 민간투자사업 수가 2008년까지 꾸준히 증가하다가 한동안 주춤하였으며, 2014년부터 다시 증가하는 추세
- 2000년 초반에 각종 인프라시설 등의 민간투자가 늘면서 실시방침건수 및 계약금액이 2008년에 7,000억 엔까지 상승하다가 그 이후 경제 및 투자여건 악화로 민간투자가 위축
- 리먼 쇼크 등으로 나타난 국가나 지방자치단체의 재정상 어려움과 PFI사업 실무상의 문제 등으로 PFI사업 정체
- 2011년 법 개정 이후 민간투자 여건을 개선하여 실시방침 발표건수 및 계약금액이 다시 증가하였으며, 현재도 실시방침건수는 꾸준히 증가 추세
- 아베 정부는 2013년 6월 향후 10년간 컨세션 사업, 공적 부동산 활용사업 등에 10~12조 엔 규모의 PFI사업을 실시하고자 ‘PPP(Public Private Partnerships)/PFI(Private Finance Initiative) 액션플랜’을 발표



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

[그림 2-5] 일본의 연도별 민간투자사업 추이

- 일본은 중앙정부보다 지방자치단체에서 적극적으로 민간투자사업을 진행 중
 - 중앙정부는 청사·숙소 분야 위주로 PFI사업(총 74건)을 추진 중인 반면, 지방자치단체는 교육·문화, 마을 만들기, 건강·환경 등 다양한 분야의 PFI사업(총 490건)을 추진 중

[표 2-8] 일본의 분야별 민간투자사업 현황

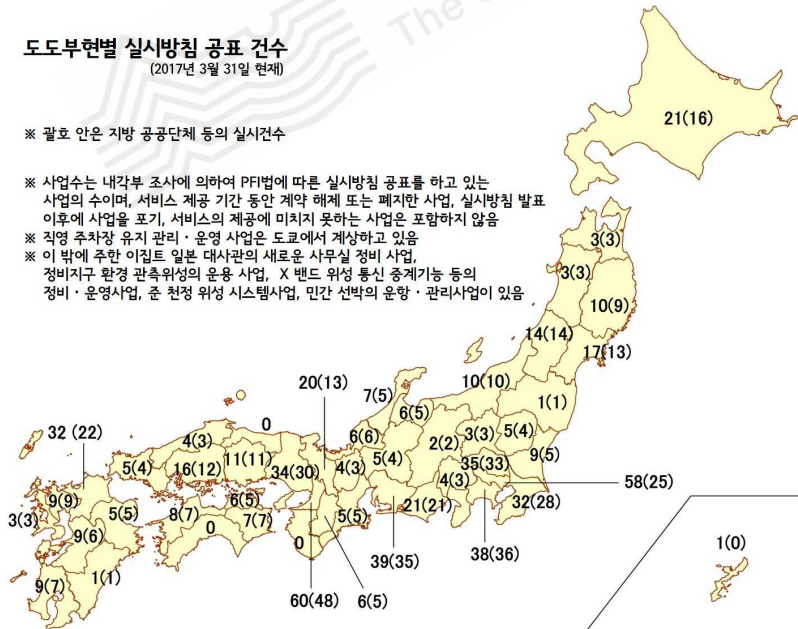
분야	사업주체별 실시 방침 발표 건수			합계
	국가	지방	기타	
교육과 문화(문교 시설, 문화 시설 등)	3	160	37	200
생활과 복지(복지 시설 등)	0	23	0	23
건강과 환경(의료 시설, 폐기물 처리 시설, 장례식장 등)	0	97	2	99
산업(관광 시설, 농업 진흥 시설 등)	0	14	0	14
마을 만들기(도로, 공원, 하수도 시설, 항만 시설 등)	14	116	2	132
안심(경찰 시설, 소방 시설, 행형 시설 등)	8	17	0	25
청사와 숙소(사무 청사, 공무원 숙소 등)	42	14	4	60
기타(복합 시설 등)	7	49	0	56
합계	74	490	45	609

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

도도부현별 실시방침 공표 건수
(2017년 3월 31일 현재)

※ 괄호 안은 지방 공공단체 등의 실시건수

- ※ 사업수는 내각부 조사에 의하여 PFI법에 따른 실시방침 공표를 하고 있는 사업의 수이며, 서비스 제공 기간 동안 계약 해제 또는 폐지한 사업, 실시방침 발표 이후에 사업을 포기, 서비스의 제공에 미치지 못하는 사업은 포함하지 않음
- ※ 직영 주차장 유지 관리·운영 사업은 도로에서 계상하고 있음
- ※ 이 밖에 주한 이집트 일본 대사관의 새로운 사무실 정비 사업, 정비지구 환경 관측위성의 운용 사업, X 밴드 위성 통신 중계기능 등의 정비·운영사업, 준 천정 위성 시스템사업, 민간 선박의 운항·관리사업이 있음



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

[그림 2-6] 일본의 민간투자사업 분포도

03

일본 민간투자사업 법·제도

- 1_일본 민간투자사업 법·제도 개요
- 2_민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한
법령
- 3_일본 민간투자사업 관련 지침(가이드라인)
- 4_일본과 우리나라의 민간투자사업 법·제도 비교

03 | 일본 민간투자사업 법·제도

1_일본 민간투자사업 법·제도 개요

- 1999년 9월 「민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률」(법률 제117호, 이하 일본 PFI법) 제정
- 2001년 12월 2차 개정(법률 제151호), 2011년 6월 3차 개정(법률 제57호), 2013년 6월 4차 개정(법률 제34호), 2015년 9월 5차 개정(법률 제71호)
 - 하위 규범으로 「민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률 시행령」, 「민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률 시행규칙」을 두고 있음
 - 이외에 「민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진 사업 실시에 대한 기본방침」과 6개의 가이드라인을 두고 있음

<일본 PFI 관련 법령 및 가이드라인>

- 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률
- 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률 시행령
- 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률 시행규칙
- 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진 사업 실시에 대한 기본방침
- PFI사업 실시 과정 가이드라인
- PFI사업의 리스크 분담에 관한 가이드라인
- VFM 가이드라인
- 계약에 관한 가이드라인(PFI사업 실시계약의 유의사항)
- 모니터링 가이드라인
- 공공시설 운영권 및 운영 사업 가이드라인

자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/kankei_hourei/kankei_hourei.html(일본 내각부)

2_민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법령

1) 구성체계

- 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법령의 구성체계는 총칙, 기본방침, 특정사업의 실시, 벌칙 등으로 구성

<일본 PFI법 목차>

제1장 총칙(제1조~제3조)

제2장 기본방침 등(제4조)

제3장 특정사업의 실시 등(제5조~제15조)

제4장 공공시설 운영권(제16조~제30조)

제5장 주식회사 민간자금 활용사업 추진 기구에 의한 특정 선정 사업 등의 지원 등

제1절 총칙(제31조~제36조)

제2절 설립(제37조~제42조)

제3절 관리

제1관 이사 등(제43조~제44조)

제2관 민간자금 활용사업 지원위원회(제45조~제50조)

제3관 정관의 변경(제51조)

제4절 업무

제1관 업무의 범위(제52조)

제2관 지원 기준(제53조)

제3관 업무의 실시(제54조~제56조)

제5절 정보의 제공 등(제57조)

제6절 재무 및 회계(제58조~제61조)

제7절 감독(제62조~제65조)

제8절 해산 등(제66조~제67조)

제6장 선정 사업에 대한 특별한 조치(제68조~제82조)

제7장 민간자금 활용사업 추진회의 등(제83조~제86조)

제8장 잡칙(제87조)

제9장 벌칙(제88조~제94조)

부칙

자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/kankei_hourei/kankei_hourei.html(일본 내각부)

2) 주요내용

○ 목적(제1조)

- “민간의 자금, 경영능력 및 기술적 능력을 활용해 공공시설 정비를 촉진하기 위한 조치를 강구함으로써 효율적이고 효과적으로 사회자본을 정비함과 동시에 국민에 대한 저렴하고 양호한 서비스 제공을 확보하고 이로써 국민경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 한다”고 규정

○ 대상시설(제2조제1항)

- 대상시설을 “공공시설 등”이라 정하고 크게 6가지 유형으로 분류
 - 도로, 철도, 항만, 항공, 하천, 공원 등의 공공시설
 - 청사, 숙소 등의 공용시설
 - 임대주택 및 교육문화 시설 등 공익적 시설
 - 정보통신, 열공급 시설, 신에너지 시설, 리사이클 시설(폐기물 시설 제외), 관광시설 및 연구시설
 - 선박, 항공기 등의 수송시설 및 인공위성(운행 필요 시설 포함)
 - 각호에서 말하는 시설에 준하는 시설로 정령에서 정한 것

○ 기본방침(제4조)

- 정부는 특정사업 실시에 관한 기본적인 방침(이하 「기본 방침」)을 정함
- 기본 방침이 정하는 사항
 - 민간 사업자의 발안에 의한 특정사업 선정, 기타 특정사업 선정에 관한 기본적인 사항
 - 민간 사업자의 모집 및 선정에 관한 기본적인 사항
 - 민간 사업자의 책임 명확화 등 적정하고 확실한 사업 실시 확보에 관한 기본적인 사항
 - 법제·세제상 조치 및 재정·금융상 지원에 관한 기본적인 사항
 - 기타 특정사업 실시에 관한 기본적인 사항

- 내각 총리대신은 기본 방침을 정하려고 할 때에는 내각회의의 결정을 요구하여야 하고, 내각 총리대신은 기본 방침을 정한 때에는 지체 없이 이를 공표하고 각 성·청의 장에게 송부해야 함
- 실시방침(제5조)
 - 공공시설 관리자 등은 특정사업 및 민간 사업자를 선정하려고 할 때는 기본 방침에 입각하여 특정사업 실시에 관한 방침(이하 「실시방침」)을 정함
 - 실시방침이 특정사업에 대하여 정하는 사항
 - 특정사업 선정에 관한 사항
 - 민간 사업자 모집 및 선정에 관한 사항
 - 민간 사업자의 책임 범위 등 적정하고 확실한 사업 범위에 관한 사항
 - 공공시설 입지 및 규모와 배치에 관한 사항
 - 사업계약(공공시설 등 운영사업 제외)의 해석에 관하여 이의가 발생하였을 경우 조치에 관한 사항
 - 사업의 지속이 곤란해진 경우의 조치에 관한 사항
 - 법제·세제상 조치 및 재정·금융상 지원에 관한 사항
 - 공공시설 등 관리자 등은 실시방침을 정한 때에는 지체 없이 공표
- 실시방침의 책정 제안(제6조)
 - 특정사업을 실시하려는 민간 사업자는 공공시설 관리자 등에게 해당 특정사업과 관련되는 실시방침을 정할 것을 제안할 수 있음
 - 민간 사업자는 해당 특정사업의 안, 해당 특정사업의 효과 및 효율성에 관한 평가 결과를 보여주는 서류 등을 제출
 - 제안을 받은 공공시설 관리자는 해당 제안에 대하여 검토하고 지체 없이 그 결과를 해당 민간 사업자에게 통지
- 특정사업 선정(제7조)
 - 공공시설 관리자는 실시방침을 공표하는 경우 기본방침 및 실시방침에 근거하여 실시하는 것이 적절하다고 인정되는 특정사업을 선정

- 민간 사업자의 선정 등(제8조)
 - 공공시설 관리자 등이 특정사업을 선정하였을 때에는, 해당 특정사업을 실시하는 민간 사업자를 공모 등의 방법으로 선정
- 결격사유(제9조)
 - 법인이 아닌 자, 파산 절차 개시 결정을 받고 복권하지 못한 법인 또는 외국의 법령상 이와 같이 간주되는 법인 등은 사업 불가
- 기술제안(제10조)
 - 공공시설 관리자는 민간 사업자의 모집에 응하려고 하는 사람에게 특정사업에 관한 기술을 제안하도록 요구
- 객관적인 평가(제11조)
 - 공공시설 관리자는 특정사업 및 민간 사업자를 선정하는 데 있어서, 객관적인 평가(해당 특정사업의 효과 및 효율성에 관한 평가 포함)를 실시하고 그 결과를 공표
- 선정사업의 실시(제14조)
 - 선정사업은 기본방침 및 실시방침에 근거하여 사업계약(운영 실시계약)에 따라 실시
- 실시방침의 책정 전망 등 공표(제15조)
 - 공공시설 관리자는 매년 당해연도의 실시방침을 내각부령이 정하는 바에 따라 공표
- 공공시설 운영권(제16조~제29조)
 - 공공시설 관리자 등은 선정사업자에게 공공시설 운영권 설정가능
- 주식회사 민간자금 활용사업 추진 기구에 의한 특정 선정 사업 등의 지원 등(제31조~제67조)
 - 기구의 목적, 주식 보유, 업무의 범위, 지원기준, 지원결정 등의 내용으로 제시
- 국가의 채무부담(제68조)
 - 국가가 선정사업에 대해 채무를 부담하는 경우 당해 채무를 부담하는 행위로

인하여 지출해야 하는 연간한도는 당해 회계연도 이후 30개년 이내로 함

○ 행정재산의 대부(제69조)

- 국가는 필요한 경우 국유재산법 제18조제1항의 규정(행정재산은 원칙적으로 대부 등을 할 수 없다는 규정)에도 불구하고 선정사업용으로 제공하기 위하여 행정재산을 선정사업자에게 대부 가능

○ 사용료(제71조)

- 국가 또는 지방자치단체는 필요하다고 인정하는 때에는 선정사업용으로 제공하는 동안 국유재산을 무상 또는 시가보다 낮은 대가로 선정사업자에게 사용 허가 가능

○ 무이자 대부(제72조)

- 국가는 공공성이 높다고 인정되는 사업에 대하여 무이자 대부 가능

○ 민간자금 활용사업 추진회의(제83조)

- 내각부에 민간자금 활용사업 추진회의를 두고, 기본방침안 작성 등의 사무를 관장

○ 민간자금 활용사업 추진위원회(제85조)

- 내각부에 민간자금 활용사업 추진위원회를 두고 실시방침 수립, 특정사업 선정, 특정사업의 객관적 평가 등을 조사 심의

3) 최근 개정사항

○ 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률(4차 개정, 2011년) 주요 개정내용

- (대상시설 확대) ‘공영주택’을 ‘임대주택’으로 확대하고, ‘선박, 항공기 등의 수송 시설 및 인공위성(이들 시설의 운영에 필요한 시설 포함)’을 신설
- (운영 사업 허용) ‘공공시설 등 운영 사업’을 신설
 - 공공시설 운영권은 물건으로, 이 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고 부동산에 관한 규정을 준용

- 등록면허세법과 파산법에 ‘공공시설 운영권’에 관한 조항 수정
- (민간 제안 허용) 기획 단계부터 민간 사업자의 개입을 허용하는 민간 제안 제도 도입
- (결격 사유) 민간 사업자 모집에 응할 수 없는 자에 대한 규정 신설
- (비용 징수-컨세션 제도) 건설, 제조, 개수를 실시하지 않은 공공시설의 운영권자에게 건설, 제조, 개수에 필요한 비용에 상응하는 금액의 전부 또는 일부를 징수 허용
- (이용요금) 공공시설 운영권자는 이용요금을 정하고 해당 이용요금을 사전에 공공시설 관리자 등에게 신고
- (공무원 파견) 국가 및 지방자치단체는 특정사업의 원활하고 효율적 수행을 도모할 필요가 있다고 인정될 때에는 직원의 파견 기타 적당하다고 인정하는 인적 지원에 대해서 필요한 배려 가능
- (민간자금 사업 추진회의) 내각부에 특별기관으로 민간자금 사업 추진회의 설치
- 민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률(5차 개정, 2015년) 주요 개정내용
 - (공무원 파견) 공무원 파견 지위에 관한 필요한 사항을 신설

3_일본 민간투자사업 관련 지침(가이드라인)

1) PFI사업 실시 과정 가이드라인

- 이 가이드라인은 PFI사업 실시에 관한 일련의 절차와 각 절차에 있어서의 유의점을 설명
 - ‘사업의 발안’, ‘실시방침의 책정 및 공표’, ‘특정사업의 평가, 선정, 공표’, ‘민간 사업자의 모집, 평가, 선정, 공표’, ‘협정체결 등’, ‘사업의 실시, 감시 등’, ‘사업종료’의 7단계에 대해 설명하고 유의점 명시

<PFI사업 실시 과정 가이드라인 목차>

STEP 1. 사업의 발안

- 1-1 PFI사업의 검토
- 1-2 민간 사업자의 발안

STEP 2. 실시방침의 책정 및 공표

- 2-1 실시방침의 책정 및 공표
- 2-2 실시방침에 있어서의 유의사항

STEP 3. 특정사업의 평가, 선정, 공표

- 3-1 특정사업의 평가 및 선정
- 3-2 선정결과 등의 공표

STEP 4. 민간 사업자의 모집, 평가, 선정, 공표

- 4-1 민간 사업자의 모집, 평가, 선정
- 4-2 민간 사업자의 선정결과 공표
- 4-3 민간 사업자 선정을 하지 않고 특정사업 선정을 취소하는 경우

STEP 5. 협정체결 등

- 5-1 협정체결 시 유의사항
- 5-2 협정 등의 공개
- 5-3 선정사업자가 제3섹터인 경우 특단의 배려
- 5-4 선정사업자가 선정사업자 이외의 사업 등에 종사할 경우의 조치 또는 신설법인의 경우 별도 합의

STEP 6. 사업의 실시, 감시 등

STEP 7. 사업종료

자료: <http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>(일본 내각부)

2) PFI사업의 리스크 분담에 관한 가이드라인

- 이 가이드라인은 PFI사업의 리스크 관련 사항 등에 대해 설명
 - ‘리스크 분담 등의 기본적 유의점’, ‘리스크 분담 검토에 있어서의 리스크 요소와 유의사항 등’, ‘기타 유의사항’으로 구성
 - 리스크 평가 방법, 리스크 분담방법 등 설명
 - 조사, 설계, 용지확보, 건설, 유지, 관리·운영, 사업종료 등의 단계별 리스크 소개

<PFI사업의 리스크 분담에 관한 가이드라인 목차>

- I. 리스크 분담 등의 기본적 유의점
- II. 리스크 분담 검토에 있어서의 리스크 요소와 유의사항 등
 1. 조사, 설계에 있어서의 리스크
 2. 용지확보에 관련되는 리스크
 3. 건설에 관련되는 리스크
 4. 유지, 관리·운영에 관련되는 리스크
 5. 사업종료 단계에서의 리스크
- III. 기타 유의사항

자료: <http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>(일본 내각부)

3) VFM(Value For Money) 가이드라인

- 이 가이드라인은 PFI사업의 VFM(Value For Money) 관련 사항 등에 대해 설명
 - ‘VFM 평가의 기본적 생각’, ‘PFI사업의 유형과 VFM 평가’, ‘PFI사업의 LCC 산정’, ‘VFM 평가에 있어서 유의사항’, ‘공공서비스 수준 등에 대한 평가’로 구성
 - PSC(Public Sector Comparator, 정부실행대안)와 PFI사업의 LCC(Life Cycle Cost, 생애주기비용)를 비교하는 VFM에 대해 평가 방법, 평가 시점, 평가의 전제 조건, 유의사항 등 설명

<VFM(Value For Money)에 관한 가이드라인 목차>

- I. VFM 평가의 기본적 생각
 1. VFM이란?
 2. PFI사업의 유형과 VFM 평가
- II. PSC의 산정
 1. 산정의 전제조건
 2. 산정방법
 3. 간접 코스트
- III. PFI사업의 LCC 산정
 1. 산정의 전제조건
 2. 산정방법
- IV. VFM 평가에 있어서 유의사항
 1. 리스크의 정량화
 2. 기본방침 13(2)의 「적정한 조정」에 대해
 3. 현재가치로 환산
 4. 평가결과 공표
- V. 공공서비스 수준 등에 대한 평가
 1. 공공서비스의 수준
 2. 기타

자료: <http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>(일본 내각부)

4) 계약에 관한 가이드라인(PFI사업 실시계약에 있어서의 유의사항)

- 이 가이드라인은 PFI사업의 계약(협정) 관련 사항 등에 대해 설명
 - ‘사업 전체에 관한 사항’, ‘시설의 설계 및 건설공사에 관련되는 사항’, ‘시설의 유지·관리에 관련되는 사항’, ‘서비스 대가의 지불’, ‘계약의 종료’, ‘기타 사항’으로 구성
 - 사업계약, 기본협정 등을 체결하는 과정에서 검토가 요구되는 사항들에 대해 설명

<계약에 관한 가이드라인(PFI사업 실시계약에 있어서의 유의사항) 목차>

머리말

1. 사업 전체에 관한 사항

- 1-1. 계약의 목적
- 1-2. 사업추진의 존중
- 1-3. 계약기간
- 1-4. 사업일정
- 1-5. 사업개요
- 1-6. 규정의 적용관계
- 1-7. 선정사업자의 자금조달
- 1-8. 국유지의 대여
- 1-9. 인허가의 취득
- 1-10. 근린 설명

2. 시설의 설계 및 건설공사에 관련되는 사항

- 2-1. 시설의 설계에 관련되는 사항
- 2-2. 시설의 건설공사에 관련되는 사항
- 2-3. 관리자 등에 의한 확인과 관련되는 사항
- 2-4. 시설의 인도에 관련된 사항

3. 시설의 유지·관리에 관련되는 사항

- 3-1. 유지·관리, 운영의 실시
- 3-2. 제3자에 의한 실시
- 3-3. 업무별 사양서
- 3-4. 업무보고
- 3-5. 제3자에게 주는 손해(유지·관리, 운영 단계)
- 3-6. 불가항력에 의한 손해(유지·관리, 운영 단계)
- 3-7. 계약기간 종료 전의 검사 (※ 뒤에 이어짐)

4. 서비스 대가의 지불

- 4-1. 서비스 대가의 지불
- 4-2. 서비스 대가의 감액
- 4-3. 서비스 대가의 개정

5. 계약의 종료

- 5-1. 공공시설 관리자 등의 해제권
- 5-2. 선정사업자의 해제권
- 5-3. 불가항력 등에 의한 해제권 등
- 5-4. 해제의 효력
- 5-5. 위약금
- 5-6. 계약 종료 시의 사무

6. 기타 사항

- 6-1. 선정사업자의 권리의무 처분
- 6-2. 경영상황의 보고
- 6-3. 지연손해금
- 6-4. 이행보증
- 6-5. 보험가입의무
- 6-6. 수비(비밀준수)의무
- 6-7. 이의(사업계약 해석에 관한 다툼)에 관한 협의
- 6-8. 불가항력에 의한 손해에의 대응

별지 기본협정

자료: <http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>(일본 내각부)

5) 모니터링 가이드라인

- 이 가이드라인은 사업자의 공공서비스에 대한 모니터링 관련 사항에 대해 설명
 - ‘개요’, ‘모니터링의 실시방법’, ‘적정한 공공 서비스 제공이 되지 아니할 경우의 대응방법’, ‘모니터링 실시 관점에서 필요한 측정지표의 존재양식’, ‘재무상황의 파악’, ‘기타’로 구성
 - 선정사업자가 제공하는 공공서비스의 내용, 질, 대가 등에 대한 모니터링 실시 방법, 대응 방법 등에 대해 설명

<모니터링 가이드라인 목차>

- I. 개요
 1. 개요
 2. 공공서비스의 적정하고 확실한 시행을 위한 틀 구축
- II. 모니터링의 실시방법
 1. 모니터링의 실시
 2. 모니터링의 구체적 내용
 3. 서비스 이행 상황에 관한 정부수집체계
 4. 모니터링 방법 등의 확정
 5. 모니터링 결과에 근거하는 협의
 6. 각종 보고서 등
- III. 적정한 공공 서비스 제공이 되지 아니할 경우의 대응방법
 1. 적정한 공공서비스 제공이 되지 않는 경우(채무불이행) 이행 확보
 2. 서비스 대가의 감액방법
 3. 기타
- IV. 모니터링 실시 관점에서 필요한 측정지표의 존재양식
- V. 재무상황의 파악
- VI. 기타
 1. 중장기적 문제대응의 시각
 2. 모니터링의 결과 공표

자료: <http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>(일본 내각부)

6) 공공시설 운영권 및 운영 사업 가이드라인

- 이 가이드라인은 운영권(컨세션) 제도에 대해 설명
 - ‘운영권 제도 개요’, ‘실시 방침’, ‘민간 사업자 선정’, ‘리스크 분담’, ‘이용요금’, ‘토지 등의 임대차’, ‘운영권 대가’, ‘VFM의 평가’, ‘설정’, ‘퇴직 파견 제도’, ‘모니터링’, ‘갱신 투자 신규 투자’, ‘운영권자와 관련된 주식 양도 및 채권 이동화’, ‘운영권의 양도·이전’, ‘운영권 취소 등’, ‘운영 사업 종료’로 구성
 - 2011년 신설된 운영권(컨세션) 제도의 민간 사업자 선정 방법, 운영권 대가 산출 방법, VFM 평가 방법, 모니터링 방법 등에 대해 설명

<공공시설 운영권 및 운영 사업 가이드라인 목차>

서문

I. 운영권 제도 개요

II. 실시 방침

1. 실시 방침
2. 실시 방침 책정 시에 배려해야 할 사항

III. 민간 사업자 선정

1. 선정 방법
2. 기술 제안 제도의 활용
3. 경쟁적 대화 방식
4. 운영권 대가의 제안에 필요한 정보의 공개 가능성

IV. 리스크 분담

1. 리스크 분담

V. 이용요금

1. 이용요금

VI. 토지 등의 임대차

1. 운영권과 토지 등 임대차 관계

VII. 운영권 대가

1. 운영권 대가의 성질, 산출 방법 등
2. 운영권 대가 산정에 필요한 정보
3. 지불 방법 (※ 뒤에 이어짐)

VIII. VFM 평가

1. VFM 평가

IX. 설정

1. 설정 절차 등
2. 지정 관리자와의 관계

X. 퇴직 파견 제도

XI. 모니터링

1. 모니터링

XII. 갱신 투자 신규 투자

1. 운영 사업의 갱신 투자 신규 투자

XIII. 운영권자와 관련된 주식 양도 및 채권 유동화

1. 주식 양도 및 채권 유동화

XIV. 운영권의 양도·이전

1. 양도·이전

XV. 운영권 취소 등

1. 유의사항, 계약 해제와의 관계
2. 시공 중 운영권 설정 전 계약 해제
3. 보상에 관한 유의사항

XVI. 운영 사업 종료

1. 사업 기간 종료 시 사업 가치 등의 평가·매입
2. 연장 옵션

자료: <http://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>(일본 내각부)

4_일본과 우리나라의 민간투자사업 법·제도 비교

1) 사업진행

- (대상시설) 일본은 대상시설을 6개 시설유형으로 유형화한 반면, 우리나라는 구체적인 시설들을 열거
 - 일본은 도로, 철도 등의 공공시설, 청사, 숙소 등의 공용시설, 임대주택 및 교육문화 시설 등 6개 유형으로 대상시설을 포괄적으로 정의
 - 하지만 우리나라는 도로, 도시철도, 항만시설, 어린이집, 문화시설 등 52개 시설을 열거하여 대상시설을 정의
- (기본계획) 두 나라 모두 정부가 민간투자사업 기본계획(일본: 기본방침)을 수립하며, 우리나라가 조금 더 상세한 사항을 규정
 - 일본은 기본방침에서 기본적인 사항만 규정하고 있는 반면, 우리나라는 기본계획에서 시행절차, 시행조건 등 상세한 사항 규정
- (민간의 사업 제안) 두 나라 모두 민간의 사업 제안을 허용하고 있으나, 민간제안 사업을 다루는 방식은 양국이 상이
 - 일본은 정부고시사업과 민간제안사업을 같은 사업 절차로 취급
 - 반면, 우리나라는 정부고시사업과 민간제안사업의 사업 절차가 상이
 - 정부고시사업의 절차: 대상사업 지정 → 시설사업기본계획 → 협상 및 실시협약 체결
 - 민간제안사업의 절차: 제안 → 제안서 검토 → 제3자 제안공고 → 협상 및 실시협약 체결
- (민간투자사업 실시계획 승인 및 고시) 우리나라는 민간투자사업 시행 전 실시계획을 승인받고 고시하는 반면, 일본은 관련 규정이 없음
 - 우리나라는 사업시행자가 민간투자사업 시행 전 실시계획을 작성하여 주무관청의 승인을 받아야 함

2) 출자 및 요금

- (공공부문의 출자) 일본은 국가(지방자치단체)가 선정사업자 법인에 출자(거출)할 수 있으나, 우리나라는 특정 사업 형식에 한해서만 50% 미만으로 출자 가능
 - 우리나라는 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식에 한해, 50퍼센트 미만으로 민관합동법인에 공공부문 출자 가능
 - 우리나라는 ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’에 의거하여 한국산업은행 등의 국책은행이 민간투자사업에 참여하는 경우가 있음
- (운영권 분할 가능 여부) 일본은 공공시설 운영권을 분할·합병할 수 없는 반면, 우리나라는 분할·합병 가능
 - 일본은 운영권을 분할·합병할 수 없고, 관리자 허가를 받아야 이전 가능
 - 반면, 우리나라는 주무관청의 사전승인을 통해 운영권을 분할·합병·처분 가능
- (비용 징수-컨세션 제도) 일본은 컨세션 방식의 비용 징수 방식을 법적으로 허용하는 반면, 우리나라는 관련 규정이 없음
 - 일본은 건설, 제조, 개수를 실시하지 않은 공공시설의 운영권자에게 건설, 제조, 개수에 필요한 비용에 상당하는 금액의 전부 또는 일부를 징수 가능(컨세션 제도)
 - 반면, 우리나라는 사업시행자로부터 비용을 징수할 수 있는 관련 근거가 없음
- (이용요금) 일본은 다른 법규 기준하에서 공공시설 이용요금을 운영권자가 정하도록 하고 있는 반면, 우리나라는 실시협약을 통해 정하도록 규정
 - 일본은 공공시설 이용요금을 실시방침에 따라 운영권자가 정하고 관리자에게 신고하도록 규정
 - 실제로는 지방자치단체 조례 등에서 이용요금 상한을 정한 경우가 많아, 일부 컨세션 사업 등을 제외하고는 관련 법규 기준하에서 이용요금 설정
 - 반면, 우리나라는 총사업비, 적정수익률, 무상 사용기간 등을 고려하여 실시협약에서 이용요금을 정하도록 규정

- (자금 지원) 일본은 출자, 대출 등을 위한 인프라펀드를 운영 중인 반면, 우리나라는 금전 채무 보증만 시행
 - 일본은 ‘주식회사 민간자금 활용사업 추진기구’(인프라펀드)를 통해 사업자에 대한 출자, 거출, 대출, 유가증권(채권) 취득 가능
 - 일본은 2013년 10월 정부, 민간 공동출자(각 100억 엔)로 ‘주식회사 민간 자금 활용사업 추진기구’를 설립
 - 기구 산하의 ‘민간자금 활용사업 지원위원회’를 통해 사업별 지원여부 결정
 - 반면, 우리나라는 산업기반신용보증기금을 통해 사업시행자의 금전채무 보증만 가능
- (행정재산 대부) 일본은 사업 종료 후에도 국가 토지를 대부할 수 있는 반면, 우리나라는 준공확인 때까지만 무상으로 사용 가능
 - 일본은 사업 종료 후 특정 민간시설 소유자가 계속 소유하려는 경우 국가 토지를 대부 가능
 - 반면, 우리나라는 사업 종료 후의 대부 가능 여부는 명시되지 않음

3) 공개 및 파견

- (정보 공개) 일본은 민간 사업자 선정 결과, 운영권 실시계약을 공표해야 하는 반면, 우리나라는 실시협약 공개 규정은 없음
 - 일본은 특정사업 및 민간 사업자 선정 시 평가 결과를 공표하고 사업계약 또는 공공시설 운영권 실시계약을 공표해야 함
 - 반면 우리나라는 사업자 선정 결과나 실시협약을 공개하는 규정은 없음
 - 서울시는 자체 조례(‘서울특별시 민간투자사업에 관한 기본 조례’)로 사업 추진계획, 실시협약안을 예고(공개)하고 의견을 청취하도록 규정
- (공무원 파견) 일본은 공무원을 운영권자의 직원으로 파견할 수 있는 반면, 우리나라는 관련 조항이 없음
 - 일본은 공무원(공공시설 운영 등에 관한 전문적인 지식 및 기능을 필요로 하

는 업무에 한정)을 운영권자의 직원으로 파견 가능

- (분쟁조정위원회) 우리나라는 민간투자사업 분쟁조정위원회를 둘 수 있는 반면, 일본에는 관련 조항이 없음

4) 시사점

- 우리나라도 일본처럼 정부고시사업과 민간제안사업을 같은 사업 절차로 취급 필요
 - 우리나라는 일본과 달리 정부고시사업과 민간제안사업의 사업 절차가 상이하나, 굳이 상이하게 진행할 필요성이 낮으므로 동일한 절차로 진행할 필요가 있음
- 우리나라도 일본의 컨세션 제도를 도입하는 방안을 고려할 필요가 있음
 - 재정 여건을 고려하여 기존 노후시설의 개량 및 자산관리 등에 컨세션 제도를 도입하는 방안 고려 필요
- 우리나라도 일본에서 운영 중인 인프라펀드를 운영하는 방안을 고려할 필요가 있음
 - 정부와 민간의 공동출자로 인프라펀드를 조성하여 국내 민간투자사업에 투자하는 방식 고려 필요
- 우리나라도 일본처럼 민간 사업자 선정 결과, 운영권 실시계약을 공표할 필요가 있음
 - 일본은 법적으로 민간 사업자 선정 결과, 운영권 실시계약 등을 공표해야 하지만, 우리나라는 서울시만 자체 조례를 통해 사업 추진계획, 실시협약안을 예고(공개)하고 의견을 청취하도록 규정
 - 우리나라도 민간의 참여를 활성화하고 시민들의 불신을 해소하기 위해 사업 관련 자료 공개 필요

04

일본 민간투자사업 정책

- 1_일본 민간투자사업(PFI) 방식
- 2_일본 컨세션 방식
- 3_일본 민간투자사업(PFI) 활용 전략
- 4_일본 민간투자사업 정책방향
- 5_일본과 우리나라의 민간투자사업 최근 정책 비교

04 | 일본 민간투자사업 정책

1_일본 민간투자사업(PFI) 방식

1) 일본 PFI사업 개요

- ‘PFI(Private Finance Initiative)’는 민간의 자금, 경영 능력, 기술적 능력을 활용하여 공공시설의 건설, 유지관리, 운영 등 공공 서비스를 효율적으로 제공하는 사업 방법
 - 일본은 1999년 7월에 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률(PFI법)’을 제정하였으며, 2000년 3월에는 ‘민간자금의 활용에 의한 공공시설 정비 촉진 사업 실시에 대한 기본방침’을 수립
 - 또한, 노후화된 인프라의 정비에 대한 과제와 중앙 및 지방 정부의 재정 악화 등의 과제 해결을 위하여 PFI 활성화가 대두되었고, 이를 위하여 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률’을 2차례 대폭 개정
 - 2011년 개정: ‘공공시설 운영권 제도(컨세션 방식, 이용요금을 징수하는 공공시설에 대해서 시설 소유권은 공공 주체가 갖고, 시설의 운영권을 민간 사업자에 맡기는 방식)와 민간 제안 제도를 포함
 - 2013년 개정: 2차 개정으로 ‘민간자금 사업 추진 기구의 설치’ 등 민관 연계 인프라펀드 제도의 내용을 포함
 - 아울러 2013년 6월에는 PPP/PFI사업의 활성화를 위하여 10년간(2022년까지) 12조 엔 규모로 사업을 추진하는 ‘PPP(Public Private Partnerships)/PFI(Private Finance Initiative)의 근본적 개혁을 위한 액션플랜’을 수립
 - 2014년 6월에는 ‘액션플랜’ 실행 가속화, 지역의 사업 기회 창출, 인프라 운영 서비스의 향상 등을 목적으로 ‘공공시설 운영권 방식(컨세션 방식)’을 집중적으로 실시하는 ‘PPP/PFI의 근본적 개혁을 위한 액션플랜에 관한 집중 강화 기간’을 수립

- 2014~2016년까지 3년간 2~3조 엔을 사용하여 공항 6개, 수도 6개, 하수도 6개, 도로 1개 사업을 실시
- 2017년 6월에는 양호한 공공서비스 제공과 새로운 비즈니스 창출을 위하여 위의 'PPP/PFI의 근본적 개혁을 위한 액션플랜'의 변경 필요성을 느끼고 아래와 같은 사항을 포함하여 액션플랜 개정
 - 추진 시책으로 '공적 부동산의 민관 제휴 추진'을 새롭게 명기
 - 2016년의 후속으로 구체적 시책을 브러시 업(우선적 검토 추가 추진 등)
 - 공항 등의 기존 컨세션 사업 등 중점 분야에 크루즈 여객 터미널 시설 및 MICE(Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions or Events) 시설을 추가
- 또한, PFI를 실시하는 데 있어서의 실무상 지침으로 6가지 가이드라인을 수립하는 등 효율적인 PFI추진을 위한 환경 정비
 - PFI사업 실시 과정 가이드라인
 - PFI사업의 리스크 분담에 관한 가이드라인
 - VFM(Value For Money) 가이드라인
 - 계약에 관한 가이드라인(PFI사업 실시계약의 유의사항)
 - 모니터링 가이드라인
 - 공공시설 운영권 및 운영 사업 가이드라인

(1) PFI의 5원칙 3주의

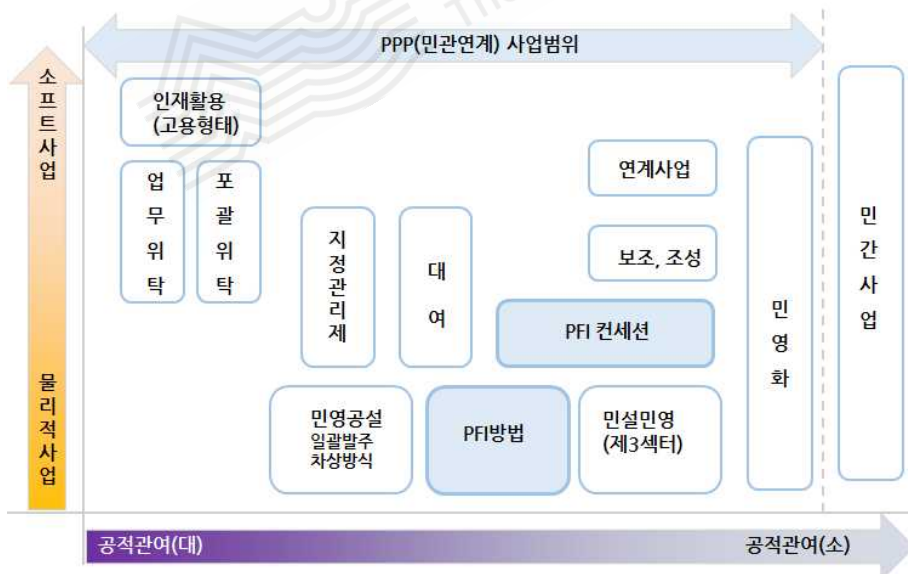
- 일본은 PFI의 기본 이념 및 효과를 실현하기 위하여 5원칙, 3주의를 제시
 - 5원칙
 - 공공성 원칙: 공공성 있는 사업
 - 민간 경영 자원 활용 원칙: 민간의 자금, 경영 능력 및 기술적 능력을 활용
 - 효율성 원칙: 민간 사업자의 자주성과 창의를 존중함으로써 효율적인 사업을 실시
 - 형평성 원칙: 민간 사업자 선정에 있어 공평성을 담보
 - 투명성 원칙: 사업의 시작부터 마지막까지 전 과정에서 투명성을 확보

- 3주의

- 객관주의: 각 단계마다 평가 결정에서는 객관성이 있어야 함
- 계약주의: 공공시설 관리자 선정, 사업자 간 합의를 할 때에는 당사자의 역할 및 책임 분담 등의 계약 내용을 명확히 문서화하여야 함
- 독립주의: 사업을 담당하는 기업체가 법인으로서 독립성이 확보되어야 함

2) 일본 PFI사업 유형·대상·방법

- 민관연계 방식에는 PFI(민간투자사업)뿐만 아니라 다양한 방식 존재
 - 민관연계(PPP, Public Private Partnerships) 방식에는 외부위탁(아웃소싱), 민관합동(제3섹터) 등 다양한 방식 존재
 - 외부위탁 방식은 공공이 건설·조성한 공공시설을 민간이 운영하는 방식
 - 제3섹터 방식은 공공과 민간이 공동으로 자본을 출자하고 출자받은 업체가 사업을 수행하는 방식



자료: http://pfi-as.jp/pfi/pfi/pfi_about.html(일본 전국 지역 PFI 협회)

[그림 4-1] PPP(민관연계) 사업 방식

- 일본 PFI사업 방식은 공공시설의 설계·건설·보수, 유지관리·운영 등의 방식에 따라 BTO, BOO, BT, RO방식 4가지가 있음
 - BTO방식(Build-Transfer Operate): 민간 사업자가 공공시설 등을 설계·건설하고 시설 완공 직후에 시설 소유권을 공공에 이전하고 민간 사업자가 유지관리·운영 등을 맡는 방식
 - BOO방식(Build-Own Operate): 민간 사업자가 공공시설 등을 설계·건설하고 유지관리·운영 등을 맡으며, 사업 종료 시점에 시설 등을 해체 및 철거하는 등 공공에 시설 소유권을 이전하지 않는 방식
 - BT방식(Build-Transfer): 민간 사업자가 공공시설 등을 설계·건설하고 공공에 시설 소유권을 이전하는 방식
 - RO방식(Rehabilitate-Operate): 공공시설 소유권은 공공이 가지고 민간 사업자가 시설을 리모델링한 후 유지관리·운영하는 방식
- 공공시설의 유지관리, 운영 등을 맡는 PFI 방법으로는 크게 컨세션 방식, O방식 등 2가지가 있음
 - 공공시설 등 운영 사업(컨세션): 이용요금을 수수하는 공공시설에 대해서 공공 측이 시설 소유권을 갖고, 민간 사업자는 운영권을 취득하여 시설을 유지관리, 운영하는 방식
 - O방식(Operate): 민간 사업자에게 공공시설의 유지관리·운영 등을 장기 계약 등을 통하여 일괄 발주 혹은 성능 발주하는 방식
- PPP(Public Private Partnerships)/PFI(Private Finance Initiative) 방법에 따른 민관 간의 계약형태, 업무범위, 시설의 소유자는 아래와 같음

[표 4-1] PPP/PFI 방법에 따른 민관 간의 계약형태, 업무범위, 시설의 소유자

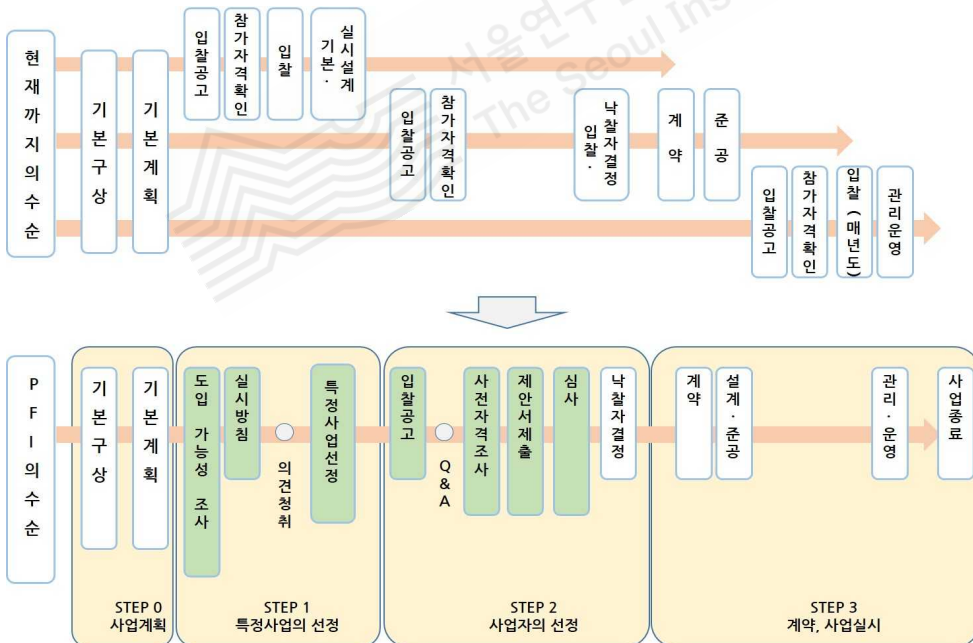
PPP/PFI 방법		민관 간의 계약형태	업 무 범 위				설계의 소유자
			설계	건설	유지관리	운영	
공공시설의 설계, 건설, 개수, 유지관리, 운영 등을 행하는 방식	BTO	사업계약	민간	민간	민간	민간	공공
	BOT	사업계약	민간	민간	민간	민간	민간
	BOO	사업계약	민간	민간	민간	민간	민간
	BT	사업계약	민간	민간	-	-	공공
	RO	사업계약	민간	민간	민간	민간	공공
	DBO	설계·건설은 청구계약, 관리·운영은 사업계약	민간	민간	민간	민간	공공
공공시설의 유지관리, 운영 등을 행하는 방식	공공시설 운영권 (컨세션)	사업계약	-	-	민간	민간	공공
	O	사업계약	-	-	민간	민간	공공
	지정 관리자 제도	지정 (행정처분)	-	-	민간	민간	공공
	포괄적 민간위탁	위탁계약	-	-	민간	민간	공공

자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/unyotebiki/pdf/unyotebiki_01.pdf(일본 내각부)

- 사업비 회수 방법에 따른 분류로는 서비스 구매형, 독립채산형, 민관 협력형으로 구분
 - 서비스 구매형: 민간 사업자가 자금 조달, 시설의 건설·운영 등을 맡고, 민간이 제공하는 서비스에 대해 공공이 대가를 지불하는 유형의 사업. 위험은 원칙적으로 민간 사업자가 부담하지만, 비용은 공공 부문에서 이용료를 통해 회수(예: 청사, 도서관, 복지 시설, 폐기물 처리 시설, 재활용 시설 등)
 - 독립채산형: 민간 사업자가 자금 조달, 시설의 건설·운영 등을 맡고 이용자에게 요금을 징수하여 자금을 회수. 공공 부문은 사업 허가를 주고 건설·운영 위험은 민간이 부담(예: 유료 교량, 유료 도로, 박물관 등)
 - 민관 협력형(공공과의 Joint Venture 유형): 민관 쌍방의 자금을 이용하여 시설을 건설·운영하지만, 민간 사업자가 사업을 주도. 비용의 직접 회수가 어렵지만, 입찰 전 약정을 통해 민관의 역할 분담을 명확히 하고 민간에 위험 이전(예: 도시 재개발, 철도 사업, 주차장 등)

3) 일본 PFI사업 프로세스

- PFI는 사업 계획부터 계약 및 사업 실시까지 총 4가지 단계로 구성
 - Step 0(사업계획): 기본구상 및 기본계획
 - Step 1(특정사업 선정): 도입 가능성 조사, 실시방침, 특정사업 선정
 - Step 2(사업자 선정): 입찰공고, 사전자격조사, 제안서 제출, 심사, 낙찰자 결정
 - Step 3(계약, 사업 실시): 계약, 설계, 준공, 관리 운영, 사업 종료
- 재정사업은 공공의 기본구상 및 기본계획이 완료된 후 입찰공고를 통해 민간의 참여가 시작되는 반면, PFI사업은 기본구상·기본계획 단계부터 민간이 참여
 - 기본구상·기본계획 이후 PFI사업으로의 추진 타당성을 검토한 후 입찰공고
 - PFI사업으로의 추진 타당성이 낮을 경우, 재정사업으로 추진



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

[그림 4-2] 재정사업과 PFI사업의 프로세스 비교

4) 일본 PFI사업의 효과²⁾

- 국민에게 저렴하고 양질의 공공 서비스를 제공
 - PFI의 가장 큰 목적은 필요한 공공시설 조성에 있어, 민간 사업자의 경영상의 노하우를 축적하고 기술적 능력을 활용하여 양질의 서비스 제공
 - 사업 리스크 관리가 효율적으로 이루어짐과 동시에 건설, 제조, 개수(설계 포함), 유지관리 및 운영이 일체적으로 이루어지는 효과 발생
 - 또한, 공공시설 운영권의 활용 등을 통한 자유로운 운영으로 민간의 창의성이 활용되어 사업비 절감, 나아가 재정 부담 감소 기대
 - PFI사업을 원활히 실시함으로써 다른 공공시설 조성 사업에서도 민간의 창의성 등이 활용됨으로써 광범위한 효과 기대
- 공공 서비스의 제공을 위한 행정과 민간의 협업 방식 구축
 - PFI사업은 공공시설 정비 사업을 민간 사업자의 자율성, 창의력을 존중하면서 최대한 민간 사업자에게 맡기는 것
 - 이를 통해 행정과 민간의 적절한 역할 분담에 근거한 새로운 민관 파트너십 형성 가능
 - 또한 필요한 공공시설 조성과 재정 건전화의 양립이 도모되고, 재무 행정 개혁 추진에 기여할 것으로 기대
- 민간의 사업 기회를 창출함으로써 경제 활성화에 기여
 - PFI사업은 공적 부문이 실행하던 공공시설 관련 사업을 민간 사업자에게 맡김으로써 민간에 대한 새로운 사업 기회를 제공하는 효과가 있음
 - 민간은 다른 수익 사업과 조합하여 실시함으로써 새로운 사업을 창출하는 기회를 얻을 수 있음
 - 이를 바탕으로 신규 산업을 창출하고, 경제 구조 개혁을 추진하는 효과를 기대

²⁾ 閣議決定, 2015, 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」을 재정리

5) 일본의 PFI 활성화를 위한 지원사업³⁾

(1) 우선 검토 운용 지원

- 인구 20만 명 미만 지방자치단체의 우선적 검토 규정 수립과 대상 사업에 관한 우선적 검토 규정의 운용 초기 단계를 지원
 - 지원 대상: 우선적 검토를 실시하는 사업이 있는 인구 20만 명 미만의 지방자치단체
 - 지원 내용: 내각부가 위탁한 컨설턴트를 지방자치단체로 파견하여 지방자치단체가 추진하는 우선적 검토 규정의 수립과 대상 사업에 관한 우선적 검토 규정의 운용 초기 단계를 지원
 - 규정 수립 운용에 관한 지원 내용(예)
 - 우선 검토 규정의 수립에 관한 과제 정리·해결
 - 대상 사업에 관한 선행 사례 조사
 - 대상 사업에 관한 우선적 검토(간단한 검토) 실시
 - 사업 실시를 위한 스케줄, 검토 항목의 정리
 - 우선 검토 규정의 운용상 과제에 대한 대응 검토

(2) 전문가의 과제 검토 지원

- 컨세션 사업 등 법률·회계·세무·금융 등 고도의 전문적 지식이 필요한 사업 과제의 해결을 위한 검토 지원
 - 지원 대상: 고도의 전문적 검토가 필요한 다음 3가지 중 하나에 해당하는 사업을 시행하려는 지방자치단체 등(① 컨세션 사업, ② 수익형 사업(수익 시설 병설 등 사업 수입 등으로 비용을 회수하는 PPP/PFI사업), ③ 공적 부동산 이용, 활용사업)
 - 지원 개요: 지원 대상 사업 등을 시행할 때 필요한 법률, 회계, 세무, 금융

³⁾ http://www8.cao.go.jp/pfi/shien/h29/h29_index.html(일본 내각부)를 바탕으로 정리

등의 전문적인 검토를 위해 고도의 지식을 가진 전문가를 파견해 과제 해결을 위한 전문적인 검토 및 조언 제공

(3) 지역 플랫폼 형성 지원

- 지역 관계자의 노하우 습득과 안건 작성 능력 향상을 위해 지역 플랫폼 형성·운영을 지원, 특히 번들링·광역화 추진을 위해 복수의 지방자치단체 등에서 구성하는 광역적 대책 등을 중점적으로 지원
 - 지원 목적: 지역 PFI 관계자의 노하우 취득과 사업 형성 능력 향상을 위한 지역 플랫폼의 형성·운영을 지원, 특히 번들링·광역화를 추진하기 위하여 여러 지방자치단체에서 구성하는 광역적인 대책 등을 중점 지원
 - 지원 대상: 지역 플랫폼의 지속적인 대응 실시를 통해 다양한 PPP/PFI사업의 형성을 포함한 지역
 - 지원 내용
 - 내각부 위탁의 컨설턴트를 여러 차례 파견하여 계획·설치 단계에서 지원 종료 후의 운영 방식 검토까지 지원
 - 구체적으로는 지역 플랫폼 설치를 위한 지원 주체나 지방자치단체 등과 함께 지역 플랫폼의 구성원, 지속적인 운영 체제, 지역의 과제에 따른 대책 내용 등의 검토를 지원
 - 세미나나 워크숍 등의 참여자 모집, 강연자 초대, 필요 자료 작성 및 회의장 준비 등을 지원
 - 지원 사업에 관련되는 비용은 전액 내각부가 부담
 - 번들링(bundling)·광역화 추진: 지역의 PPP/PFI사업 안건 작성을 촉진하기 위해 단독으로는 사업화가 힘든 소규모 사업을 일정 규모 이상의 사업으로 만들어서 사업의 효율성을 높이는 방법
 - 특히 번들링에서는 지역 관계자의 이해를 얻거나 여러 지역 간의 이해 관계를 원활하게 조정하는 것이 중요
 - 지역 플랫폼의 대응은 이러한 번들링·광역화 추진에도 유효하므로 광역적 지역 플랫폼의 대응을 중점적으로 지원

[표 4-2] 번들링·광역화 추진 방법

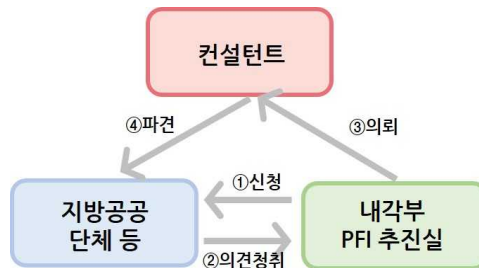
구분	방법
번들링	단일 지방자치단체가 공공시설 관리자와 여러 시설을 일괄 사업화하는 방법 예) 복수의 초등학교 내진 보강 등을 일괄적으로 실시
집약화·복합화	여러 시설을 하나의 시설에 집약화·복합화하는 방법 예) 도서관, 공민관 등을 복합 시설화하고 일체적으로 정비
광역화	복수의 지방자치단체가 공공시설 관리자와 여러 시설을 일괄 사업화하는 방법 예) 복수의 지방자치단체에서 하나의 폐기물 처리 시설을 정비

자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/shien/h29/pdf/h29_pf_youkou.pdf(일본 내각부)

- 주요 대책: ① 사례 연구를 통한 노하우 습득, ② 타 업종 간의 네트워크 형성, ③ 구체적 사례에서의 민관 대화 등

(4) 신규 안건 작성 지원

- 사업의 도입 단계에서 사업의 실현 가능성을 명확히 하고 향후 방향성을 제시함으로써 새로운 안건을 작성하도록 지원
 - 지원 대상: PPP/PFI기법을 활용하려는 구체적 사업이 있거나, 이에 대한 과제가 있는 지방자치단체 등
 - 지원 기간: 약 3개월 동안 컨설턴트를 3회 정도 파견
 - 지원 내용: PPP/PFI사업의 실현 가능성을 명확히 하고 향후 방향성 정리
 - 유사 사례의 PPP/PFI기법 도입 효과와 특징
 - 사업 시행을 위한 스케줄, 검토 항목 및 유의점
 - 수익화나 번들링·광역화 등의 추가 재정 부담 감축 가능성과 유의점
 - 한편, 파견 비용(상기의 검토 경비, 여비)은 내각부가 부담



자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/shien/shien_index.html(일본 내각부)

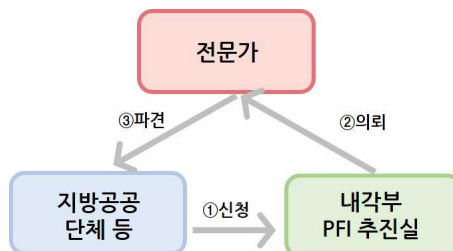
[그림 4-3] 신규 안건 작성 지원사업의 구조도

(5) 민간 제안 활용 지원

- 사업 검토에 해당하는 민간 제안을 활용하려는 대책에 대한 지원
 - 지원 대상: PPP/PFI사업을 검토하고 있으며, 검토에 있어서 PFI법에 기초하여 민간 제안을 활용하는 지방자치단체 등
 - 지원 개요: 컨설턴트를 지방자치단체 등에 파견하고 민간 제안에 대한 공모, 접수, 평가, 활용 검토 등의 대응을 일련으로 지원

(6) PPP/PFI 전문가 파견

- PPP/PFI사업에 임하는 지방자치단체 등을 지원하기 위하여 전문적 식견, 노하우, 경험을 가진 전문가를 파견하는 제도
 - 1회 3~4시간 정도의 파견(여러 차례의 파견도 가능)
 - 전문가 입장에서 조언, 강연, 질의응답을 실시
 - 파견 비용(사례금, 여비)은 전액 내각부가 부담
 - 파견 후에도 내각부 직원이 대응을 지속적으로 지원
 - 주요 내용: ① PPP/PFI사업 방법과 사례 소개, ② PPP/PFI사업을 추진하기 위한 과제, 유의점, ③ 실제 작업 스케줄, 내부 체제

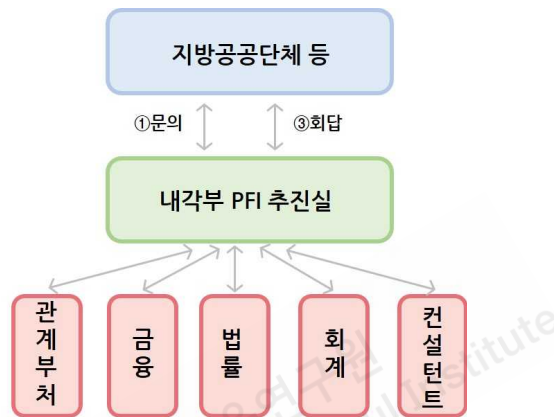


자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/shien/shien_index.html(일본 내각부)

[그림 4-4] PPP/PFI전문가 파견사업의 구조도

(7) 원스톱 창구

- PPP/PFI사업의 실무에 관한 질문, 문의에 원스톱으로 대응
 - 지원 내용: 행정, 금융, 법률, 회계, 컨설팅 등 각 분야 전문가의 의견을 수렴하고 내각부가 일원적으로 응답 - ① PFI법 개괄, ② PFI법과 그 외 법령의 관계, ③ 사례 소개



자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/shien/shien_index.html(일본 내각부)

[그림 4-5] 원스톱 창구 지원의 구조도

2_일본 컨세션 방식⁴⁾

1) 컨세션 방식의 정의 및 도입 배경

(1) 컨세션 방식의 정의

- 컨세션 방식은 시설 소유권을 공공 주체가 가진 채 시설 운영권을 민간 사업자에 설정하는 방식
 - 사용료를 징수하는 공공시설에 대해 시설 소유권은 지방자치단체가 보유한

⁴⁾ 컨세션 방식도 민간투자사업의 일환이지만, 2011년에 신설된 방식이고 국내에 없는 방식이므로, 별도로 소개함

채 그 공공시설 운영권을 민간 사업자에게 설정하는 방식

- 민간 사업자의 노하우를 살려서 이용자의 요구를 반영한 질 높은 서비스를 제공하려는 목적
 - 공적 주체가 소유하는 공공시설 등에 대해 민간 사업자에 의한 안정적이고 자유로운 운영을 가능하게 함으로써, 이용자 니즈를 반영한 질 높은 서비스를 제공할 수 있음⁵⁾
- 인프라 사업의 민간 개방, 민간 요금 징수, 독립채산 방식이 특징

(2) 컨세션 방식의 도입 배경⁶⁾

- 아베노믹스로 인해 보다 효과적인 PFI방식의 필요성 대두
 - 1999년 PFI법 시행 후 2012년 말까지 PFI사업의 실적은 실시 건수 400건, 사업 규모는 4조 2,477억 엔, VFM은 7,833억 엔(총 사업비 대비 약 18%) (국가 및 지방자치단체 전부, 14년간의 누적치)
 - 사업비 평균은 연간 3,000억 엔 정도로 2013년 건설 투자 예상액(총액 49.9조 엔, 정부 투자 21.9조 엔)과 비교하면 공공 건설 투자의 2% 미만
 - 공적 재정에 대한 기여 금액인 VFM은 연간 540억 엔 정도로 PFI사업이 공공조달(건설 부문) 전체에서 차지하는 비중은 매우 적음
 - PFI사업의 대부분은 ‘서비스 구매형(또는 시설 장비형)’으로 분류되고, 중심 업무가 건축물(청사, 공립 병원, 도서관 등)의 설계·건설·유지관리이기 때문에 PFI사업의 담당자가 대형 건설업체에 몰리는 게 현실
 - 따라서, 2011년 6월의 PFI법 개정 및 2013년 6월 ‘PPP/PFI의 근본적 개혁을 위한 액션플랜’이 수립되어 종래의 서비스 구매형 PFI와 컨세션을 포함한 4개의 새로운 유형 시작
 - ① 공공시설 운영권 제도를 활용한 PFI사업

⁵⁾ http://www8.cao.go.jp/pfi/concession/concession_index.html(일본 내각부)

⁶⁾ 福川 伸次, 根本 祐二, 林原 行雄, 2014, 「PPPが日本を再生する 一成長戦略と官民連携」,時事通信社」의 내용을 정리

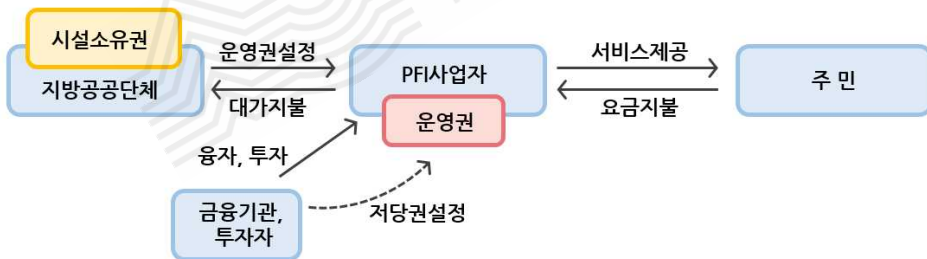
- ② 수익 시설 병설·활용 등 사업 수입 등으로 비용을 회수하는 PFI사업
- ③ 공적 부동산의 유효 활용 등 민간의 제안을 살린 PPP사업
- ④ 다른 사업 유형(업적 연동의 도입, 복수 시설의 포괄화)

(3) 일본 컨세션 방식의 대상 시설

- 컨세션 방식의 적용 대상 시설은 PFI법 2조 1항에 규정하는 공공시설 중 이용요금을 징수하는 곳으로 한정
- 따라서 시설 이용 요금을 내지않는 청사, 혹은 무료로 이용할 수 있는 도로, 하천 등은 대상이 되지 않음

2) 컨세션 방식의 특징

- 컨세션 방식에서는 고속도로, 공항, 상하수도 등 요금 징수를 바탕으로 하는 공공 시설 등에 대하여 시설의 소유권은 지방자치단체에 남겨두고, 특별목적회사로 설립된 민간 사업자(SPC)가 운영을 담당

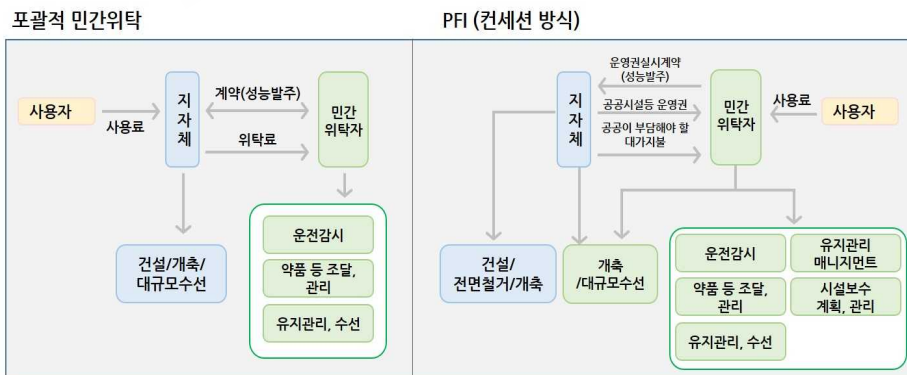


자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/concession/concession_index.html(일본 내각부)

[그림 4-6] 컨세션 방식의 구조도

- SPC는 공공시설 이용자 등으로부터 이용요금을 직접 받음으로써 운영에 관한 비용을 회수하는 ‘독립채산형’으로 사업을 시행
- SPC는 수입과 비용에 대해 책임과 권한을 갖고 있기 때문에, 어느 정도 자율롭게 운영 가능

- 예를 들어, 이용자 수 증가에 따른 수입 증대 및 경영 효율화를 위한 운영비용 절감 등 다양한 방법을 통하여 이익률을 향상시키는 것이 가능
- 또 이 운영권은 물권으로 인정되어, (PFI법 24조) 양도 및 저당권의 설정 등이 가능하기 때문에 이를 바탕으로 한 자금조달의 원활화도 기대
- 민간 사업자는 공모 절차를 거쳐 선정
- 평가 방식은 가격 평가(컨세션 대가, 이용료 등), 비가격 평가(사업 계획, 자금 계획, 사업 실시 체제 등)에 의한 종합 평가 방식이 일반적
- 공모 절차에서 복수 사업자가 응모하여 경쟁 원리가 작동하며 운영권 대가, 이용료 등이 경쟁 가격(타당한 시장 가격)을 담보
- 소유권은 공적 주체가 계속 보유하고 민간 사업자는 운영권을 보유
- 운영에 대해서는 민간의 창의성이 발휘되기 쉬운 환경을 조성하고, 효율화, 비용 절감 등 민영화를 통한 장점이 최대한 발휘될 수 있도록 함
- 이용요금은 원칙적으로 민간 사업자의 재량에 맡김
- 사업부지 내에서는 민간 사업자는 원칙적으로 자유롭게 부대적 민간 수익 사업을 할 수 있음
- 민간이 사용료를 직접 징수하고, 민간이 대규모 수선도 직접 수행한다는 점 등에서 기존의 ‘포괄적 민간위탁’과는 차이가 존재



자료: 国土交通省, 「PPP/PFI手法の整理とコンセッション方式の積極的導入のための展開について」
(<https://www.mlit.go.jp/common/001003171.pdf>)

[그림 4-7] 민간위탁과 컨세션 방식의 차이

○ 비용 징수

- 지방자치단체는 실시 방침을 따라 운영권자로부터 공공시설 건설, 제조 또는 개수에 소요된 비용에 상당하는 금액의 전부 혹은 일부를 징수
- 따라서 비용을 징수할 경우에는, 실시 방침에 따라 비용을 징수하는 취지와 비용의 금액을 정해놓을 필요가 있음

○ 요금 수수

- 이용요금은 공공시설 운영권자가 수수(PFI법 23조 1항)하며, 공공시설 운영권자는 실시 방침에 따라, 다시 한 번 그 이용요금을 공공시설 관리자 또는 지방자치단체에 신고하여야 함

○ 지방자치단체의 관여

- 공공시설의 설치 주체인 지방자치단체는 공공시설 운영권자에게 업무, 경리 상황에 대한 보고를 받고, 현장 조사 등 필요한 사항에 대해 지시 가능(PFI법 28조)
- 또한 지방자치단체는 공공시설을 부정한 방법으로 운영하거나 운영하지 않을 경우, 계약에 위반되는 행위를 할 경우 운영권 취소도 가능(PFI법 29조 1항)

3) 컨세션 방식의 효과

- 컨세션 방식을 통해 지방자치단체는 운영권 매각으로 대가를 얻으며, 민간 사업자는 사업 경영에 대한 재량이 확대되며, 금융기관은 담보가 안정화됨

[표 4-3] 각 주체에 대한 컨세션 방식의 효과

구분	효과
지방자치단체	• 운영권 매각에 따른 대가 취득 • 지방자치단체도 어느 정도 참여하면서, 민간 사업자의 기술력과 투자 노하우를 활용한 노후화 및 내진화 대책의 촉진이 가능 • 재정부담 없이 공공사업을 운영하는 것이 가능 • 기술직원의 고령화와 감소에 대응한 기술 승계의 원활화 • 시설 소유권을 갖고 운영 리스크의 일부 이전

구분	효과
민간 사업자	• 스스로가 자율성 및 창의성을 갖고 수익 창출을 위한 공공시설의 운영이 가능 • 행정 업무 개방을 통해 지역에서의 사업 기회 창출 • 사업 경영에 대한 재량의 확대 • 인구 감소와 고령화에 대응한 일정 범위 안에서의 유연한 요금 설정 • 저당권의 설정에 따른 자금조달 원활화(운영권 담보를 통한 자금조달)
금융기관, 투자자	• (저당권을 설정할 수 있기 때문에) 금융기관의 담보가 안정화 • (운영권이 양도 가능하기 때문에) 투자자의 투자 위험이 저하
주민	• 사업자의 자유로운 운영이 가능하기 때문에, 저렴하고 양호한 서비스를 누릴 수 있음

자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/concession/concession_index.html(일본 내각부)를 바탕으로 재정리

3_일본 민간투자사업(PFI) 활용 전략

1) 아베노믹스와 PPP/PFI⁷⁾

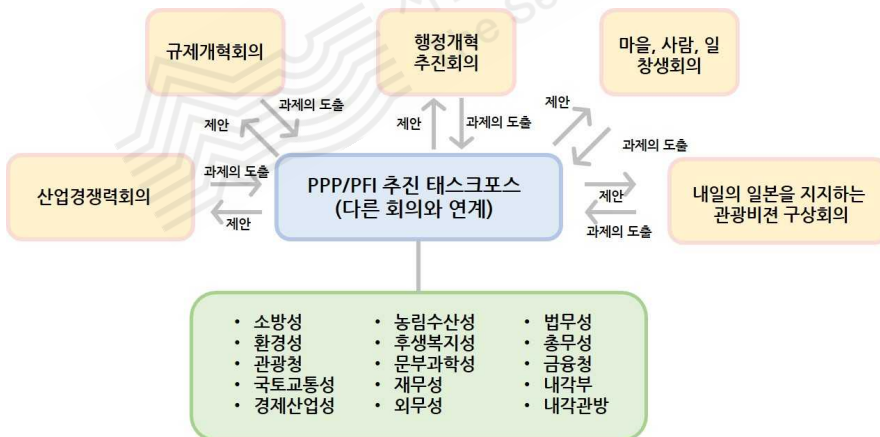
- 국가 및 지방 재정이 부족한 상황에서, 인프라 노후화 대책, 방재·재해 감소 대책 등 사회자본 정비에 민간 사업자의 자금, 기술 및 경영 노하우를 활용하고자 하는 요구가 커지고 있음
- 따라서 아베 정권은 ① 우선 상황이 안 좋은 부채 의존도를 낮추기 위해서는 민간 자금 의존도를 높일 수밖에 없는 현실, ② 민간자금의 활용을 통해서 민간 기술이나 노하우 개발에 대한 기대 등을 이유로 2013년 6월 ‘PPP/PFI의 근본적 개혁을 위한 액션플랜’을 발표
 - 액션플랜에서는 PFI법 개정으로 신설된 ‘공공시설 운영권(통칭 컨세션 방식)’과 공공의 효율성을 높이는 ‘공적 부동산’의 유효 활용 등의 사업에 향후 10년간 10~12조 엔의 사업을 실시하는 구체적인 수치 목표를 제시

⁷⁾ 福川 伸次, 根本 祐二, 林原 行雄, 2014, 「PPPが日本を再生する 一成長戦略と官民連携,時事通信社」의 내용을 정리

2) PPP/PFI추진 태스크포스 구성⁸⁾

○ PPP/PFI추진 태스크포스 구성 배경

- 아베노믹스에 의한 GDP 600조 엔 달성을 위해서는 민간 투자와 비즈니스 기회의 확대에 연결되는 PPP/PFI프로젝트의 추진이나 이를 통한 인바운드의 비약적 확대가 중요하게 여겨짐
- 따라서 2016년 1월부터 PPP/PFI프로젝트의 추진을 위해 필요한 과제 해결 등에 관계 부처가 공동으로 대처할 수 있는 플랫폼으로서 PPP/PFI추진 태스크포스를 구성
- 태스크포스는 ‘산업 경쟁력 회의’, ‘규제 개혁 회의’, ‘행정 개혁 추진 회의’, ‘미래의 일본을 지지하는 관광 비전 구상 회의’ 등 PPP/PFI프로젝트의 추진에 관한 다양한 회의 등과 협력하여, 이들 회의에서 PPP/PFI프로젝트 추진과 이를 통한 인바운드의 확대에 관한 검토가 통일적으로 이뤄지도록 관련 회의 및 담당자들과 네트워킹



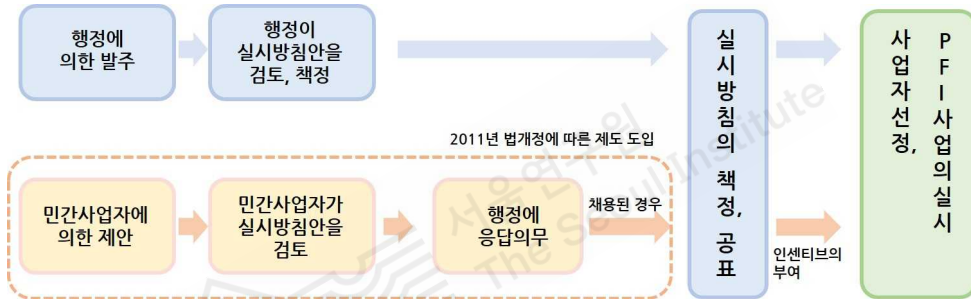
자료: 内閣府, 2017, 「PPP/PFI 事業事例集(内閣府民間資金等活用事業推進室)」
(http://www8.cao.go.jp/pfi/taskforce/pdf/shiryo_00-00.pdf)

[그림 4-8] PPP/PFI 추진 태스크포스의 구조도

8) 内閣府, 2017, 「PPP/PFI 事業事例集(内閣府民間資金等活用事業推進室)」
(http://www8.cao.go.jp/pfi/taskforce/pdf/shiryo_00-00.pdf)를 이용하여 작성

3) 민간 제안제도의 등장

- 2011년 PFI법 개정을 통하여 민간 제안제도 허용
 - 민간 제안제도를 통하여 기획 단계부터 민간 사업자가 개입함으로써, 공공 시설 조성 사업을 지역의 가치와 주민 만족도를 보다 높이기 위한 사업으로 추진하는 것을 기대
 - 민간 제안을 받은 경우에는 실시 방침을 정할지 검토하고 그 결과를 지체 없이 사업자에게 통지
 - 기존엔 공공에 의한 사업만 있었으나, 2011년부터 민간 사업자에 의한 사업 제안을 허용



자료: 内閣府, 2017, 「PPP/PFI 事業事例集(内閣府民間資金等活用事業推進室)」
 (http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoku/jireisyu/pdf/jireisyu.pdf)

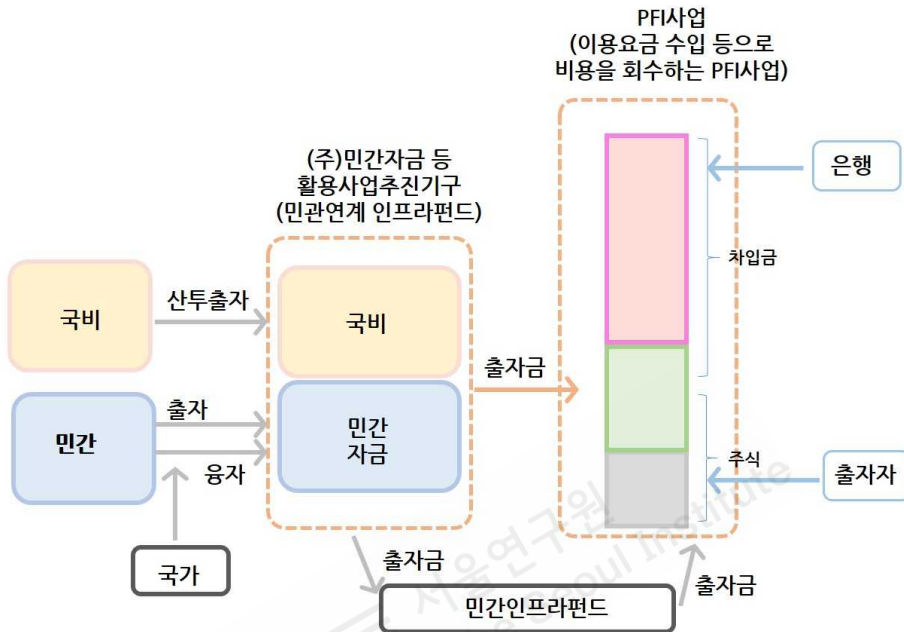
[그림 4-9] 민간 제안제도 절차

4) 민간자금 사업 추진 기구의 설립⁹⁾

- 민간자금 사업 추진 기구는, 2013년 10월 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률’에 의거하여 정부와 민간 출자로 설립
 - 기구는 이용요금을 징수하는 공공시설 등을 조성하고, 이용요금을 자신의 수입으로 수수하는 사업을 운영하는 민간 사업자들에게 용자 등 자금 지원을 하는 것을 주된 업무로 하고 있음

⁹⁾ 株式会社民間資金等活用事業推進機構, 2017, 第4期事業年度事業報告

- 또한, 이러한 공공시설 조성 사업의 보급을 위하여 정부는 기구와 연계하여 적극적인 활용을 모색



자료: 財務省, 「内閣府 民間資金等活用事業推進室」
https://www.mof.go.jp/about_mof/councils/fiscal_system_council/sub-of_filp/proceedings/material/zait_0a251203/4.pdf

[그림 4-10] 민관연계 인프라펀드 구조도

- 이 기구의 주요 역할은 다음과 같음
 - 지원을 결정한 대상 사업자에 대한 출자, 기금 출연, 자금 대부
 - 지원을 결정한 대상 사업자가 발행하는 유가증권 취득
 - 전국의 지방자치단체를 대상으로 PFI제도나 구체적인 사례 등의 정보를 제공
 - 중앙 부처와 PFI사업 담당자인 민간 사업자 등과의 의견 교환을 통해 독립 재산형 등의 PFI사업 보급을 촉진
 - 전국 각지의 개별 사업의 경우 지방자치단체의 공공시설 관리자, 민간 사업자, 지역 금융기관 등 관계자와의 협의를 바탕으로 지역 특성에 맞는 사업

을 초기단계에서부터 지원

- 2016년 이 기구가 지원한 사업 등은 다음과 같음
 - 나고야시 기타 나고야 공장(가칭) 정비 운영 사업
 - 센다이 공항 특정 운영 사업 등
 - 후쿠오카시 과학관 특정사업
 - 아이치현 유료 도로 운영 등 사업
 - 신 시민 회관 정비 운영 사업(히가시 오사카시)
 - 신 후지미 시민 온수 수영장 정비·운영 사업
 - 후쿠로이시 종합 체육관 정비 및 운영 사업

4_일본 민간투자사업 정책방향¹⁰⁾

1) PPP/PFI 추진 액션플랜 개요

- PPP/PFI 추진 액션플랜(2017년 개정판)은 2016년 추진 액션플랜에 대해 PDCA사이클(Plan-Do-Check-Act)을 바탕으로 개정
 - 시책의 사후 지원과 2014~2016년 집중 강화 기간의 중점 분야 진척 상황을 바탕으로 개정
 - 2016년 PPP/PFI 추진 액션플랜(2016년 개정판)은 10년(2013년~2022년)간 21조 엔의 PPP/PFI사업 규모를 달성하는 것을 목표로 설정하고, 공공시설 운영권 제도를 활용한 PFI사업(컨세션 사업)의 중점 분야로서 기존 공항, 수도, 하수도, 도로에 교육·문화시설 및 공영주택을 추가
- 10년(2013~22년)간 21조 엔의 PPP/PFI사업 규모를 달성하는 것을 목표로 설정

¹⁰⁾ 内閣府, 2017, 「PPP/PFI 事業事例集(内閣府民間資金等活用事業推進室)」을 이용하여 작성

2) 기본방향 및 사업유형별 추진방향

(1) 기본방향

- 공공시설 등의 운영권 제도를 활용한 사업방식(컨세션 사업)을 집중적으로 추진
 - 이를 위하여 공항 등 성장 분야에 대해 컨세션 사업 활용
 - 관광 입국의 실현 등을 통하여 성장 분야의 성장 기폭제를 마련함과 동시에 장기적인 지속 가능성 제고
 - 또한 상하수도 등 생활 관련 분야에 컨세션 사업을 활용함으로써 해당 분야의 문제점 극복
- 장기적으로 컨세션 사업의 활용을 확대하기 위해 그 전 단계로 다양한 수익형 사업을 추진
 - 특히, 운영비 등 일부 비용만 회수할 수밖에 없는 경우에도, 혼합형 PPP/PFI 사업으로 적극적으로 추진함으로써 조금이라도 공적 부담 억제 노력
 - 추진 과정에서 보다 수익성을 제고할 수 있도록 노력하고 향후 컨세션 사업으로 발전시키고자 노력
- PFI사업 추진 시 제기된 지방자치단체나 민간 사업자 등의 의견을 수렴하고 민간 사업자의 과제 등을 파악하고 해결을 도모
 - PFI에 대한 지방자치단체 및 지방의회의 이해 증진 노력
 - 특히 기존 재정사업 방식으로 구축되어 온 투자사업 관행을 극복하기 위하여 PFI의 장점을 최대한 살릴 수 있도록 정책 지원
- 또한 단독으로는 사업화가 힘든 것에 대해서도 복합화 및 광역화 등으로 사업성을 높이고자 노력
- PFI에 원활한 민간자금 조달을 위하여 자금 제공 주체로서 인프라펀드 육성 등을 도모함과 동시에 투자자로부터 자금을 조달할 수 있는 기반 정비
- 공공시설을 활용하는 PFI 민간제안 활성화를 위하여 공공시설 등 종합관리 계획 수립과 고정자산대장 정비 및 정보공개 등을 통해 공공시설 데이터베이스 활성화

(2) 사업유형별 추진방향

- 일본은 민간투자사업 유형을 ① 공공시설 운영권 제도를 활용한 PFI사업(“컨세션 사업”)(유형 I), ② 수익시설의 병설·활용 등 사업 수입 등으로 비용을 회수하는 사업(수익형 사업)(유형 II), ③ 공적 부동산의 유효 활용을 통한 사업(공공 부동산 활용사업)(유형 III), ④ 기타 서비스 구입형 사업 또는 지정 관리자 제도 활용 사업(유형 IV)으로 구분
- 유형 I: 컨세션 사업
 - 컨세션 사업에서는 인바운드 확대 등으로 대폭적인 수요 확대가 기대되는 공항, 항만, 관광 등의 분야에서 적극적으로 활용
 - 본격적으로 인구가 감소하고 유지개신비 등 지속 가능성이 과제가 되고 있는 생활 관련 분야에서 민간 경영 원리를 조기에 도입하고 지속 가능성을 확보하기 위하여 컨세션 사업 추진
 - 또한 요금 징수가 가능한 사업은 사업내용에 따라 적절한 범위에서 공적 부담과 컨세션으로 구성하는 혼합형 사업 계획 설정이 가능
 - 독립채산형이 어렵고 비록 일부 비용만 회수할 수밖에 없는 경우라도 혼합형으로 적극 검토
- 유형 II: 수익형 사업
 - 민간자금 및 창의력에 따른 수익 확대를 목표로, 기존 시설에 수익 시설 병설·활용을 실시하여 시설의 가치 향상을 도모
 - 이용요금이나 수익사업으로 정비·운영비 모두 회수할 수 있는 것(독립채산형)에서 운영비 등 일부 비용밖에 회수할 수 없는 것(혼합형)까지 있지만, 일부 비용만 회수할 수 있는 경우라도 공적 부담의 억제에 기여한다는 관점에서 적극적으로 활용
- 유형 III: 공공 부동산 활용사업
 - 저·미이용 공적 부동산을 유효 활용하여 지역의 가치와 주민 만족도를 높임과 동시에 새로운 투자와 비즈니스 기회를 창출

- 공공시설 종합 관리 계획, 고정 자산 대장 등에 근거하여 국가 공유 부동산과 국립대학 법인 부동산 등의 공적 부동산을 최적 이용
- 공적 부동산을 활용하여 민관의 장기적인 파트너십의 틀을 만들 LABV¹¹⁾ 등의 새로운 방법에 대해서도 활용을 적극 검토
- 유형 IV: 기타 서비스 구입형 사업 또는 지정 관리자 제도 활용사업 등
 - 서비스 구매형 PFI사업과 지정 관리자 제도 등으로 구성된 이 유형은 PPP/PFI사업 경험이 없는 경우 민간투자사업의 첫 단계로서 효과 기대
 - 서비스 구입형 PFI사업은 지금까지 시설 건설 중심으로 활용되어 왔지만, 앞으로는 인프라 분야로 활용의 폭을 확대하는 것을 검토
 - 서비스 구입형 PFI사업 활용 검토 시에는 자금 조달 비용의 차이만으로 판단하는 것이 아니라, 업무 효율화에 의한 효과 등을 종합적으로 감안하여 VFM을 객관적으로 평가
 - 지정 관리자 제도나 포괄적 민간 위탁은 민간 사업자의 역할 확대를 통해서 컨세션 사업으로 발전하는 것이 기대되므로 적극 활용 필요

3) PPP/PFI 추진전략

- 실효성 있는 우선적 검토 추진
 - ‘우선 검토 규정’이란 다양한 PPP/PFI기법 도입을 우선적으로 검토하기 위한 지침(2015년 12월 15일 민간자금 사업 추진 회의 결정)
 - 인구 20만 명 이상의 지방자치단체를 투자사업의 PFI 우선 검토 대상기관으로 선정하여 PFI 활성화
 - PFI사업에 적극적인 지방자치단체에 우선적으로 기술 지원(검토 규정, 우수 사례 전수 등)을 함으로써 타 지방자치단체에 PFI 확산 추진
 - 향후 소규모 지방자치단체의 실정이나 PFI 운용 결과를 바탕으로 인구 20

¹¹⁾ Local Asset Backed Vehicle(민관협력개발사업체): 공적 부동산의 유효 활용을 위해 지방자치단체 등이 공적 부동산을 현물 출자하고 민간 사업자가 현금 등을 출자하는 동시에 노하우를 제공하여 새로운 사업체를 설립

만 명 미만의 지방자치단체로 확대 적용 추진

- 지방자치단체 플랫폼 구축을 통한 안건 작성 추진
 - 지역에서의 새로운 비즈니스 기회 창출을 위하여 지역에서의 PPP/PFI의 활용을 추진하고 지역 경제 선순환을 확대
 - 지방자치단체 플랫폼 구축을 통한 지방자치단체 PFI 활성화
 - PFI사업 관계자 간의 연계 강화, 인재 육성, 민관 상호 협력을 위한 산·관·학·금융으로 구성된 지역 플랫폼의 형성 추진
 - 지역의 민간 사업자가 주도권을 발휘하고 주도적 역할을 하는 체제 구축
 - 민간 사업자에 의한 PFI사업 민간제안 역량 강화
 - 지역 플랫폼 간의 교류를 통한 사업의 광역화 추진
- 공공 부동산을 적극적으로 활용하는 PFI 추진
 - 활용도가 낮거나 유휴의 공공 부동산을 적극 활용한 PFI 추진
 - 저·미이용 공적 부동산을 활용하여 새로운 투자와 비즈니스 기회를 창출
- 민간제안방식의 적극적 활용
 - 민간 사업자의 이니셔티브를 활용한 안건 작성을 촉진
 - 민간 사업자를 대상으로 공공자산에 대한 지방자치단체의 적절한 정보 제공 강화
 - 지역 플랫폼을 민간제안사업 활성화의 창구로 활용
- 정보 제공 등 지방자치단체에 대한 지원
 - 지방자치단체의 전문성 제고 지원
 - PFI사업 전문인력 육성
 - 사업 계획 및 사업 검토 단계에서 전문인력 지원
- 민간자금 활용사업 추진기구 활용
 - 민간자금 활용사업 추진기구를 통한 자금조달 및 관련 컨설팅 강화
 - 민간 인프라펀드 활성화 등 민간 인프라 투자 시장 성장 도모

4) PPP/PFI사업목표

- PFI사업의 안정적인 추진을 위해 장기(10년, 2013~2022년) 사업 규모 목표 설정
 - 사업 규모는 PPP/PFI의 활용을 통해 새로운 민간 경제 활동을 창출하는 시책 목표를 근거로 민간 사업자의 총수입을 기준으로 함
 - PPP사업의 범위는 PPP활용의 추진을 통해서 종래보다 민간 사업자의 역할을 대폭 확대하고자 하는 시책의 목적을 바탕으로 민관이 제휴하는 사업
- 목표 기간 동안 21조 엔의 사업 추진 달성을 목표
 - 공공시설 운영권 제도를 활용한 PFI사업(유형 I): 7조 엔¹²⁾
 - 수익형 사업(유형 II): 5조 엔
 - 공적 부동산의 유효 활용사업(유형 III): 4조 엔
 - 기타 사업(유형 IV): 5조 엔

5) PPP/PFI 중점 대상사업

- 대상사업 선정 방향
 - 운영형 대상사업(컨세션 사업)을 집중적으로 추진
 - 크루즈 전용 여객터미널 시설 및 MICE(Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions or Events)시설 중점 분야 신규 지정
- 아래와 같이 분야별로 정책 방향 제시

(1) 공항

- 2014년~2016년 집중 강화 기간 중 수치 목표 달성
- 공항 운영의 자율성을 제고하고, 기존 공항을 활용한 신규 수요의 개척과 관광인구의 확대를 통한 지역 활성화에 이바지

¹²⁾ 본 사업 규모 목표 기간 내에 간사이·오사카 국제공항 컨세션 사업(약 5조 엔(추계))이 포함되는 등 특수요인이 있음을 유의할 필요가 있음

- 모든 국가 관리 공항에 컨세션을 확대하는 동시에 지방 관리 공항에서도 적극적인 도입을 원칙으로 함
 - 시즈오카 공항과 홋카이도의 소규모 공항 사례를 바탕으로 한 사업 모델 구축
- 컨세션 사업자의 창의력이 발휘되도록 규제 완화 및 합리화 추진

(2) 수도

- 2014년~2016년 집중 강화 기간 중 수치 목표 미달성
- 운영형 사업을 통하여 기존 상하수도사업 관련 채무 조기상환
- 수도사업에 민간경영원리 도입 및 광역화가 수도사업의 장기적인 건전성 확보에 있어 유효한 방안임을 천명
- 주민 불안 해소를 위해 민관협력 추진협의회와 지역 간담회 등을 활용한 홍보 실시
 - 선도사업 추진 지방자치단체에 해외사례 등 정보 제공 및 조언 등을 통한 지속적인 지원

(3) 하수도

- 2014년~2016년 집중 강화 기간 중 수치 목표 미달성
- 6개의 운영형 사업 구체화 목표 → 지속적 확대
- 중장기적인 하수도 요금의 전망이 포함된 사업 계획 수립·공표
- 시범사업인 하마 마츠시 사업 지원
- 하수도사업의 민관 위험 분담 방안 재검토

(4) 도로

- 2014년~2016년 집중 강화 기간 중 수치 목표 달성
- 특구제도를 활용하여 시행하면서 향후 전국 전개 가능성에 대한 지속적인 검토를 위해 중점 분야를 계속 지정
- 시범사업인 아이치현 도로사업을 바탕으로 운영형 사업 확대 적용

(5) 교육시설

- 2016년~2018년 집중 강화 기간 중에 컨세션 사업 3건의 구체화를 목표
 - 체육시설, 사회교육시설 및 문화시설을 포함하는 지역케어센터화
 - 전문가 활용을 통한 사업모델 발굴 등 지방자치단체와 협조
 - 복합화를 통한 집객력 확대

(6) 공영 주택

- 2016년~2018년 집중 강화 기간 중에 컨세션 사업(수익형 사업, 공적 부동산 이용·활용) 6건의 구체화를 목표
- 장래 수익형 사업과 공적 부동산 이용 등 컨세션 사업의 적극적 활용을 통해 공적 부담의 역제를 도모

(7) MICE(Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions or Events) 시설

- 2017년~2019년 집중 강화 기간 중에 컨세션 사업 6건의 구체화를 목표
- 후쿠오카시 워터 프론트 재개발 컨세션 안건 등의 선행 사례를 바탕으로 컨세션 방식의 장점 등을 타 지방자치단체에 적극적으로 제공하고 타 지방자치단체에서 이 방식을 도입하도록 촉구

5_일본과 우리나라의 민간투자사업 최근 정책 비교¹³⁾

1) 일본의 민간투자사업 활성화 배경

- 1980년대 제3섹터(공공과 민간이 공동출자한 합동법인 형태) 방식을 통하여 인프라 공급에 민간의 참여를 허용하였으나 실패로 평가
- 1999년 ‘민간자금 활용에 의한 공공시설 정비 촉진에 대한 법률(PFI법)’ 제정 후

¹³⁾ 일본은 최근 민간투자사업을 적극적으로 추진 중인 반면 우리나라는 민간투자사업이 감소하는 추세이므로, 일본의 민간투자사업 활성화 정책 위주로 설명

민간투자사업 추진

- PFI법 제정 이후 서비스 구입 방식(우리나라 BOT방식과 유사) 위주로 민간 투자사업 실시
- 2011년, 2013년 법 개정을 통해 보다 적극적으로 민간투자사업 추진 중
 - 2010년 이후 인프라 노후 문제를 해결하기 위하여 PFI 법령 정비
 - 2011년 운영권 제도(컨세션 방식)와 민간제안 제도를 도입
 - 2013년 ‘주식회사 민간자금 활용사업 추진기구’(민관 공동 투자 인프라펀드) 설립
- 최근 재정적자를 극복하고 경제 활성화를 위하여 민간투자사업 적극 활용
 - 일본 정부는 ① 높은 부채 의존도를 낮추기 위해서는 민간자금 의존도를 높일 수밖에 없는 현실, ② 민간자금 활용을 통해 민간 기술이나 노하우 개발에 대한 기대 등을 이유로 2013년 ‘PPP/PFI 액션플랜’을 발표
- 민간은 이익추구를 목표로 함으로써 사회적 편익 제고에 관심이 적다는 한계를 극복하고자 정부주도의 인프라펀드 운용
 - ‘주식회사 민간자금 활용사업 추진기구’(인프라펀드, PFI Promotion Corporation of Japan)를 통해 정부가 개별사업에 개입

2) 일본의 민간투자사업 동향

- 2011년 PFI법 개정을 통하여 컨세션 방식 도입
 - 시설 소유권은 공공 주체가 가지고 시설 운영권은 민간 사업자에게 설정하며, 민간 사업자는 공공 주체에게 대가 지불
 - 공공 주체는 운영권 매각을 통하여 재정수입을 확보할 수 있고 예산확보를 위한 절차를 생략할 수 있다는 장점 발생
 - 컨세션 방식은 일반적인 위탁계약(Management Contract) 대비 장기간 운영을 허용함으로써 민간에게 참여 유인을 제공
 - 컨세션 방식을 이용하여 기존 노후시설에 대한 민간투자 활성화를 통하여

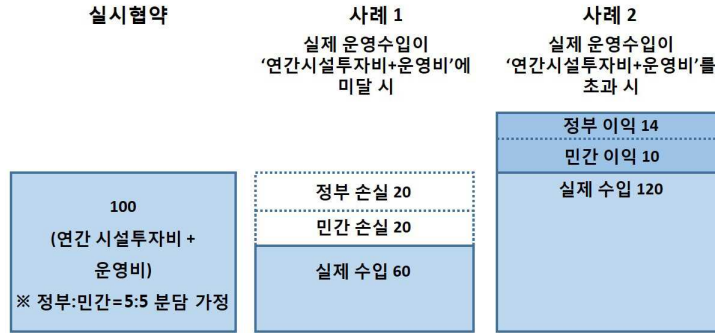
경제 활성화 추진

- 컨세션 제도의 적용 대상 시설은 이용요금을 징수하는 공공시설로 한정
- 공공시설 운영권이 물건으로 인정되어 양도 및 저당권의 설정 등이 가능하기 때문에 민간은 투자자금 조달이 유리
- 일본은 활용도가 낮거나 유휴의 공공 부동산을 민간투자사업에 적극적으로 활용
 - 민간제안 사업의 활성화를 위하여 공공시설 등 종합관리 계획 수립과 고정 자산대장 정비 및 정보공개 등을 통해 공공시설의 데이터베이스 활성화
- 일본은 지방자치단체의 민간투자사업을 활성화하기 위해 지방자치단체에 대한 다양한 지원사업 운영 중
 - 지방자치단체의 새로운 비즈니스 기회 창출을 위하여 민간투자사업을 추진하고 이를 통하여 지역경제 선순환 확대 추구
 - 법률, 회계, 세무, 금융 등에 대한 전문적인 검토를 위해 전문가를 파견하고 과제 해결을 위한 전문적인 검토 및 조언 제공
 - 지역 관계자의 노하우 습득과 안건 작성 능력의 향상을 위해 지역 플랫폼 형성·운영을 지원
 - 컨설턴트 파견을 통해 신규 안건 작성 지원
 - PPP/PFI사업의 실무에 관한 문의에 원스톱으로 대응하기 위한 창구 운영

3) 우리나라의 민간투자사업 최근 정책

- 우리나라는 최근 청사 등으로 민간투자사업 대상시설을 확대하고, 새로운 위험·손익 분담 방식을 도입하며 BTL사업의 민간제안을 허용
 - 중앙행정기관의 소속기관 청사, 화장시설, 아동복지시설 및 택시공영차고지로 민간투자사업 대상시설을 확대
 - 기존의 고위험-고수익의 민간투자사업 방식에서 중위험-중수익의 민간투자사업 방식 도입

- 위험분담형 민간투자사업(BTO-rs, risk sharing): 정부가 사업시행에 따른 위험을 분담함으로써 민간의 사업 위험을 낮추는 방식



자료: 기획재정부, 2017, 「2017년 민간기업 대상 민간투자사업 교육」

[그림 4-11] 위험분담형 민간투자사업 부담액 사례

- 손익공유형 민간투자사업(BTO-a, adjusted): 최소사업운영비만큼 정부가 보전하고 초과이익 발생 시 공유하여 사업 위험을 낮추는 방식



자료: 기획재정부, 2017, 「2017년 민간기업 대상 민간투자사업 교육」

[그림 4-12] 손익공유형 민간투자사업 부담액 사례

4) 시사점

- 우리나라도 일본처럼 민간투자사업을 적극적으로 추진하는 방안 고려 필요
 - 일본은 컨세션 제도 도입, 인프라펀드 운용 등 정부 차원에서 민간투자사업을 적극적으로 추진 중

- 고정자산대장 정비 등을 통해 활용도가 낮거나 유희의 공공 부동산을 민간투자사업에 적극적으로 활용
- 법률, 회계, 세무, 금융 등에 대한 전문가를 파견하는 등 지방 민간투자사업 활성화를 위해 다양한 지원사업을 운영 중
- 반면, 우리나라는 민간투자사업 대상시설을 확대하고, 새로운 위험·손익 분담 방식을 도입하는 등의 정책을 추진 중
- 우리나라도 보다 획기적인 민간투자사업 추진 방안 고려 필요



05

일본 민간투자사업 주요 사례

- 1_일본 민간투자사업 주요 사례 개요
- 2_일본 민간투자사업 주요 사례 분석
- 3_일본과 우리나라의 민간투자사업 사례 비교

05 | 일본 민간투자사업 주요 사례

1_일본 민간투자사업 주요 사례 개요

1) 일본 민간투자사업 사례 수집

- 우리나라 민간투자사업과의 사업유형·사업방식 등을 비교하기 위해 다양한 일본 민간투자사업 사례 자료를 수집
 - 일본 내각부 PFI추진실, 국토교통성, 각종 지방자치단체 등에서 발간한 자료들을 이용하여 민간투자사업 사례 자료를 수집
 - 유형별 대표 사례에 대한 간략한 자료는 ‘부록 3_일본 민간투자사업 분야별 사례’에 수록

[표 5-1] 유형별 일본 민간투자사업 사례(예시)

유형	사업명	사업내용
사무청사	요코하마시 세야구 종합 청사 및 호타츠바시 공원 정비 사업	종합 청사(구청, 공회당, 소방서 등) 및 공원을 정비, 유지관리하고, 시설 일부를 설계하는 BTO방식의 PFI사업
공영 주택· 숙소	코마츠시 교통국 가와베초 주택 재정비 사업	시영 주택을 정비하는 BT방식의 PFI사업
초·중학교	기타큐슈 시립 사영(思永) 중학교 정비 PFI사업	학교 시설(교사·실내 체육관·실내 수영장 등)을 정비, 유지관리하고 실내 수영장을 운영하는 BTO방식의 PFI사업
급식센터	센다이시 신야 마을 급식센터 정비 사업	초등학교 15개교, 중학교 8개교, 총 약 11,000식을 제공하는 급식센터를 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업
스포츠시설	현립 나가오카 실내 수영장(가칭) 정비·운영 사업	체전 개최를 위해 종합 기능을 가진 수영장을 정비· 유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
사회교육시설 문화시설	가나가와 현립 근대 미술관 정비·운영 사업	공립 미술관을 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업
폐기물처리 시설	(가칭)고텐바시·오야마정 광역 행정 조합 쓰레기소각시설 정비 및 운영 사업	쓰레기소각시설을 정비·유지관리·운영하고, 소각 잔재물을 자원화하는 BTO방식의 PFI사업

유형	사업명	사업내용
상수도	사이타마현 오쿠보 정수장 폐수처리시설 등 정비·운영 사업	폐수처리시설의 비상 전원 시설 등을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
하수도	구로베시 하수도 바이오매스 에너지 활용 시설 정비 운영 사업	하수 슬러지·식품 찌꺼기에서 발생하는 바이오매스 에너지를 효과적으로 회수·유효 활용하는 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
기타 (휴게소)	간나이 「휴게소 강의 역」 PFI사업	PFI방식으로 휴게소를 정비·유지관리·운영하는 사업. 판매점, 식당을 민간 사업자가 독립채산 방식으로 운영
기타 (관광시설)	현영 수영장 철거지 활용 프로젝트 호텔을 중심으로 한 활력과 교류 거점 정비 사업	컨벤션 시설, 실내·외 다목적 광장, 관광진흥 시설, 주차장 및 버스 터미널 등 공공시설과 민간 제안 시설을 정비·유지관리·운영하는 업무
기타 (화장장)	모리오카시 화장장 정비 사업	시설·설비 노후 및 이용상의 문제가 예상되는 화장 수요에 관한 대응 등 다양한 과제를 안고 있는 기존 화장장의 재정비에 있어서 포괄적·일체적 정비를 실시
기타 (도시공원)	오사카 덴노지 공원 지역 매력 창조 및 관리 운영 사업	덴노지 공원의 입구 지역에서 민간 사업자가 방문자나 지역 주민에게 새로운 매력 창조와 번영을 제공하기 위한 인파 창출 사업(하드웨어 사업·소프트 사업) 및 유지관리
복합	교토 미이케 중학교 복합 시설 정비 사업	중학교, 영유아 보육원, 노인 데이 서비스 센터, 지역 포괄 지원 센터, 비축 창고 등의 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
개수사업	도쿄도 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업	이나기시의 폐교한 도립 고교를 개수하고 문화 학습 시설, 스포츠 시설, 야외 활동 시설, 숙박 시설 등으로 구성된 시설을 정비·유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업
수익형 사업	가고시마시 새지 공원 수영장 정비·운영 사업	수영장을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
민간 수익 시설 병설형-부대 사업 패턴	이부스키 지역 교류 시설 정비 사업	도시 공원 내에서 민간 사업자가 지역 교류 시설의 설계·건설·유지관리·운영, 도시공원의 유지관리, 휴게소의 유지관리를 맡는 BTO방식의 PFI사업
민간 수익 시설 병설형-인여지 등 활용 패턴	오사카 부영 토요나카 싱생리 히가시 주택 프로젝트	공영 주택의 정비와 인여지를 활용하는 BT방식+인여지 매각 PFI사업
컨세션 사업	센다이 공항 특정 운영 사업	국가가 소유·운영하는 공항 기본 시설 등에 대해 컨세션 방법을 도입한 사업

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

2) 심층 검토 사례 선정

- 본 연구에서는 아래의 선정 기준을 토대로 중점 검토할 일본 민간투자사업 사례를 선정
 - 우선, 서울시 및 기초자치단체에서 주체적으로 진행시킬 수 있는 사업 위주로 검토
 - 예를 들어 학교, 급식센터 등과 같이 사업의 관여 및 행위의 주체가 지방자치단체가 아닌 사업은 배제
 - 또한, 일본에서는 민간투자사업으로 시행하고 있는 반면, 우리나라에서는 민간투자사업으로 시행하고 있지 않는 시설을 선정
 - 청사, 문화시설 등 우리나라에서 민간투자사업으로 건설한 경험이 적은 시설에 대해 검토
 - 현재 우리나라 상황에 도움이 될 가능성이 높은 일본 민간투자사업 사례들을 선정
 - 재건축 및 도시재생사업이 활발하게 진행되고 있는 상황을 고려하여 일본 사례를 선정
 - 아울러 우리나라 민간투자사업과 일본 PFI사업의 차이 비교가 용이한 사업 위주로 검토
- 이에 따라 일본 민간투자사업 사례 검토에서는 위 선정 기준에 따라 청사 2건, 문화시설 3건 검토

2_일본 민간투자사업 주요 사례 분석

1) 진구마에 1초메(神宮前一丁目) 민활재생 프로젝트(도쿄)¹⁴⁾

(1) 사업의 개요

- 이 사업은 시부야구 도심에 있는 도유지를 활용하여 노후하고 협소한 하라주쿠 경찰서 및 숙소를 이전·개축하여 정비하는 사업
- 또한 대상지에 치안대책 추진 거점과 그 여유부지에 상업·주거 등의 기능을 갖춘 민간시설을 정비
 - PFI사업에서는 최신 설비를 갖춘 경찰서와 긴급 또는 재난 시에 경찰의 즉각적인 대응체계를 강화하기 위한 긴급 출동 대기자 기숙사를 정비
 - 사업용지 전체를 지역 방범·방재 거점으로 하여 방범 모델이 되는 도시 만들기와 재해 시 피난장소로 이용하여 ‘안전·안심 도시 만들기’를 실현
 - 부대사업으로 시부야구는 많은 사람들이 집적하는 지역특성을 살려 상업시설이나 도시형주택 등을 도입함으로써 지역의 매력을 끌어내는 ‘활기찬 도시 만들기’를 실현



[그림 5-1] 시설물 조성 현황

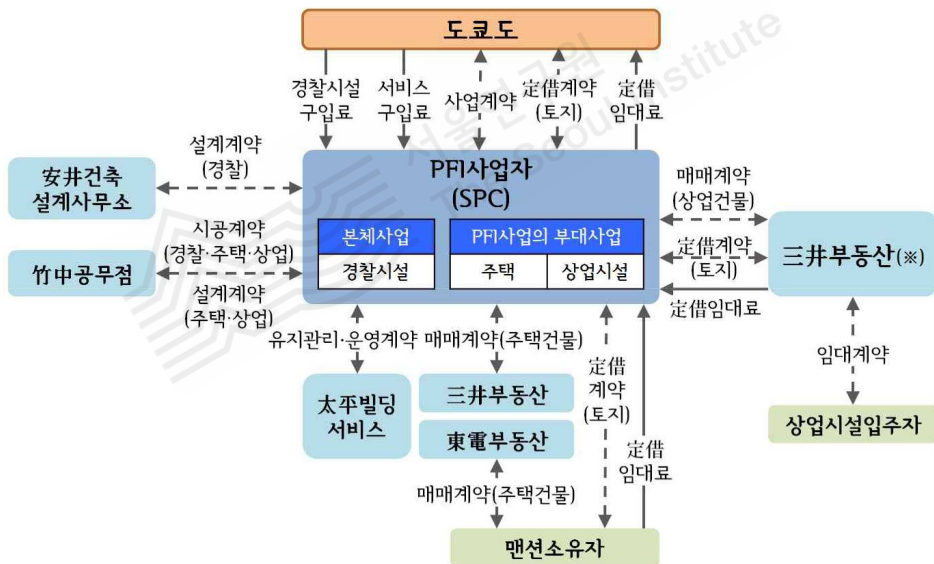
14) 内閣府, 2017, 「PPP/PFI 事業事例集(内閣府民間資金等活用事業推進室)」, (http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoyu/jireisyu/pdf/jireisyu_2.pdf), 국토교통부, 2016, 「민간시설 유치를 통한 시민친화형 공공건축 리뉴얼 활성화 방안」, 현장조사 결과, 담당자 인터뷰를 이용하여 작성

[표 5-2] 진구마에 1초메 민활재생 프로젝트 개요

사업명		진구마에 1초메(神宮前一丁目) 민활재생 프로젝트	
사업 분야		청사·도시만들기(민관복합 시설)	
발주자		도쿄도	
시설 개요	시설내용	경찰시설(경찰서·출동 대기자 기숙사), 민간시설(점포·사무소·공동주택)	
	시설규모	84,974㎡(경찰시설 26,791㎡ / 상업시설 10,560㎡ / 주택시설 47,623㎡)	
	사업장소	도쿄도(東京都) 시부야구(渋谷区) 진구마에(神宮前) 1초메(一丁目) 4번 6(경찰 시설) 및 4번 4(민간시설)	
사업 개요	사업개요	PFI를 통해 하라주쿠(原宿) 경찰서·출동대기자 기숙사를 정비하고 부대사업으 로 점포·사무소·공동주택을 정비함	
	민간수익시설	있음(점포·사무소·공동주택)	
사업 체계 등	사업기간	약 18년(설계·건설: 약 3년 / 유지관리·운영: 약 15년) ※ 부대사업은 건설기간과 제거기간에 50년을 더한 기간	
	사업방식	BTO방식(경찰시설)	
	사업유형	- 경찰시설은 서비스 구입형 단, 경찰시설 운영업무 내 급식업무(「피유치자 자비에 의한 양식 제공업무」 부 분), 일용품 제공업무 및 직원식당 운영업무는 민간 사업자의 독립채산업무임 - 민간시설은 독립채산업무	
	사업규모	5,723,118,813엔(계약액, 세금 포함)	
	민간 사업자의 업무내용	경찰시설·민간시설의 설계, 건설, 유지관리, 운영업무, 일단지 인정업무	
VFM	특정사업 선정 시	약 8.8%	
	사업자제한	약 44.3%	
	할인율	2.81%	
심사 결과	선정방식	종합평가 일반 경쟁입찰	
	예정가격 (세금 포함)	예정 총액: 9,988,568,000엔(현재가치 기준: 9,334,854,000엔) ※ 예정 총액은 도쿄도가 이 사업을 직접 실시하는 경우 도의 재정부담액	
	계약금액	5,723,118,813엔(세금 포함)	
	응모그룹	5개 그룹	
민간 사업자	구성원 (◎: 대표기업)	◎ 도덴(東電) 부동산·미쯔이(三井) 부동산(현재는 미쯔이(三井) 부동산 레지덴 셜)·다케나카(竹中) 공무점·타이헤이(太洋) 빌딩서비스·야스이(安井) 건설설 계사무소	
	협력회사	-	
일정	실시방침 공표	2004년 11월 22일	
	특정사업 선정	2005년 2월 22일	
	입찰공고	2005년 3월 29일	
	제안접수	2005년 7월 22일	
	낙찰자결정	2005년 9월 15일	
	기본협정체결	2005년 9월 22일	
	가계약체결	2005년 10월 31일	
	사업계약체결	2005년 12월 16일	
	공용개시	2009년 4월	
활용한 제도 등	보조금	-	
	기타	건축기준법(일단지 인정)	

(2) 사업의 체계

- 경찰시설은 BTO방식으로 도쿄도에 소유권을 이전할 때까지의 거래 총액에 따라 설계·건설 비용의 95%를 지불하고 나머지는 15년간 원리금균등방식의 할부로 지불
- 경찰시설의 여유부지에 정비하는 상업시설과 주거시설은 PFI사업의 부대사업으로 정기차지권에 따라 PFI사업자에게 대출하여 독립채산형을 채용
- 일반정기차지권¹⁵⁾에서 차지기간은 건설기간과 제거기간에 50년을 더한 기간(2006년 12월~2061년 3월)으로 하고, 임대료는 약 4,700만 엔/월(약 2,940엔/㎡·월), 보증금은 지대의 30개월분으로 설정
 - 임차료는 3년마다 물가변동률이 반영된 조정식을 활용하여 개정할 수 있도록 되어 있음



※ 주: SPC와 사업자의 건물매매계약 완료 시점(단, 사업자와 아파트 소유자·사업시설 입주자와의 계약을 포함하여 그림에 표기)

[그림 5-2] 사업체계도

15) 일반정기차지권에서의 차지 기간은 건설 및 철거기간에 50년을 더한 기간으로 해당 기간 동안 땅을 빌릴 수 있음

- 임차료는 평가항목의 하나로 평가에 영향을 주었으나, 경찰시설에 관한 사항이 가장 높은 비중을 차지함에 따라 민간 사업자 선정에는 큰 영향력이 없음

[표 5-3] 심사항목 점수표

항목	배점	비율
본 사업용지 전체에 관한 사항	19	27.0%
경찰시설에 관한 사항	30	43.0%
(상기 중 지역성이나 경관에 대한 제안)	(4)	(6.0%)
사업계획에 관한 사항	11	16.0%
민간시설용지의 임차료에 관한 사항	10	14.0%
합계	70	100.0%

주: 나머지 30점은 기본점수로, 제안한 5개 업체 모두 부여

자료: 再開発研究(大和信雄), 「共有地の有効活用についての民間活力活用型事業の課題と今後の展望-神宮前一丁目事例中心」

(3) 사업화 경위

① 사업의 실시경위

- 1996년 3월에 도쿄도가 기요세시에 이전한 일본 사회사업대학의 철거지를 방재시설 예정지로 구입, 그 후 토지 유효활용에 대한 기본구상을 수립
 - 치안대책 추진(하라주쿠 경찰서 정비 등), 도쿄 재생과 지역 활성화, 민간자금 활용법을 통한 도(都)유지 유효활용을 콘셉트로 함
- 기본구상을 토대로 노후하고 협소한 하라주쿠 경찰서 및 출장 대기 기숙사를 이전·개축하여 그 여유부지에 상업시설 및 주택시설을 정비
- 사업용지 전체를 지역의 방범·방재거점으로 하여 방범 모델이 되는 도시 만들기과 재해 시 피난장소로 활용할 수 있는 오픈 스페이스나 피난통로 장비를 계획

② PPP/PFI 검토 경위

- 경찰시설은 PFI사업(BTO방식)으로, 여유부지를 PFI사업의 부대사업으로 민간 사업자에게 일반정기차지권에 따라 대출하여 민간시설을 정비
 - 사업시설에 있어서 민간의 활력과 노하우를 활용

(4) 사업 특징

① 일단지 인정¹⁶⁾의 활용에 따른 사업용지의 일괄정비

- 이 사업에서는 건축기준법 제86조 규정에 의거 일단지 인정제도를 활용
 - 주요 지방도 제305호 시바·신주쿠·오지선에 면한 상업지역에는 경찰시설 및 상업시설, 제2종 중·고층 주거전용지역에는 주택 등을 배치하여, 공공시설·상업시설·주거시설을 일괄적으로 정비
 - 상업시설이나 주거시설은 건물 높이를 제어하면서 부지 내 오픈 스페이스를 확보하는 등 일단지 인정제도에 따른 용적률을 유효하게 활용
 - 경찰시설은 보편적인 외관을 유지하면서, 벽면 녹화를 활용하여 주변녹지와의 조화를 도모하는 등 지역과의 경관적인 연속성을 배려하여 정비

② 특수성 높은 경찰시설과 복합 시설 정비

- 이 사례는 기밀성이나 특수성이 높은 경찰시설을 PFI사업으로 추진, 복합 시설은 PFI사업의 부대사업으로 일괄 정비하는 첫 시도
 - 사업계획 당시 큰 주목을 받았으며 그 후에도 각종 연구 등에서 대표적인 PFI 사례로 거론됨
- 이 사례는 경찰시설 부분에 관한 요구수준에 대해서는 기밀성과 특수성을 고려하여 입찰참가자에게 자료로 대여
 - 일반 PFI사업에서는 발주자가 홈페이지 등에 요구수준서를 공표하는 경우가 일반적
 - 그러나 이 사업은 특수성이 높은 사업이기 때문에 민간 사업자와의 대화를 통해 통상적인 질의응답횟수(약 2회) 이상인 3회에 걸쳐 질의응답을 실시하여 민간 사업자와의 인식을 공유

¹⁶⁾ 일단지 인정제도는 용적률 유효분을 활용 가능하게 하는 제도로, 일단지 인정제도를 통하여 경찰시설의 여유 부지에 상업시설과 주거시설을 부대사업으로 추진 가능토록 함

(5) PPP/PFI 활용 효과

- 도(都)유지 유효활용에 의한 활기 창출
 - 이 사업을 통해 도심에 남은 광대한 도(都)유지를 유효 활용하여 상업시설이나 주거시설을 설치해 도시의 활기 창출에 기여
- 정기차지권 설정에 따른 지대 수입 확보
 - 도쿄도는 민간시설 부분에 일반 정기차지권을 활용함으로써 약 50년간 지대수입을 확보
- 녹화 추진과 녹화 환경 정비
 - 부지 내 기존 수목의 보존과 활용, 꽃과 수목으로 조성된 길이 약 140m의 산책길 정비 등으로 약 7,000㎡의 녹지를 확보
 - 이 사업으로 정비된 보존녹지는 재단법인 도시녹화기금으로부터 「생물 다양성 보전으로 연결되는 기업 100선」에 인정
 - 또한 도심의 일등지로 상업지로의 개발도 요구되는 가운데, 가능한 한 환경을 배려한 태양광 활용, 벽면 녹화 등이 제안
- 높은 VFM 확보
 - 도쿄도의 재원부담을 약 44% 감축
 - PFI사업과 정기차지에 따른 토지 임대(PFI 부대사업)를 조합한 상승효과로 PFI사업부분은 도쿄도가 직접 시행하는 경우의 상정부담액 약 80.3억 엔에 대해 낙찰자가 시행하는 경우의 부담액은 약 44.7억 엔임
- SPC의 리스크 관리
 - 완전한 상업시설·분양주택을 모두 PFI사업자(SPC)로부터 분리
 - PFI사업자(SPC)로부터 분리하여 제3자에 매각함으로써 SPC가 미분양 부담을 지고 설계/건설 비용 지불이 어려워지는 리스크를 배제한 제안

2) 중앙합동청사 제7호관 정비 사업(일본 국토교통성·문부과학성)¹⁷⁾

(1) 사업의 개요

- 복수의 관청이 입주하는 합동청사(중앙합동청사 제7호관) 건설 시 민간시설을 병설한 복합 시설로 PFI사업자가 설계·건설·운영하는 사업
 - 노후협소화에 따른 청사 재건축을 실시하려 할 때 국유지와 인접한 사유지를 계획구역으로 하는 시가지 재개발 사업과 일체적으로 이 사업을 실시함으로써 국유지의 유효 활용·고도이용 실현
- PFI사업자는 부대 민간수익시설의 설치에 따른 국유지의 대부료로 국가에 일정 금액을 지급
 - 그 민간수익시설과 시가지 재개발사업의 민간관리자 지분과 보류지분을 합쳐 다채로운 시설 등을 계획하여 지역 활력을 창출하는 마을만들기 실현



[그림 5-3] 중앙합동청사 제7호관 전경

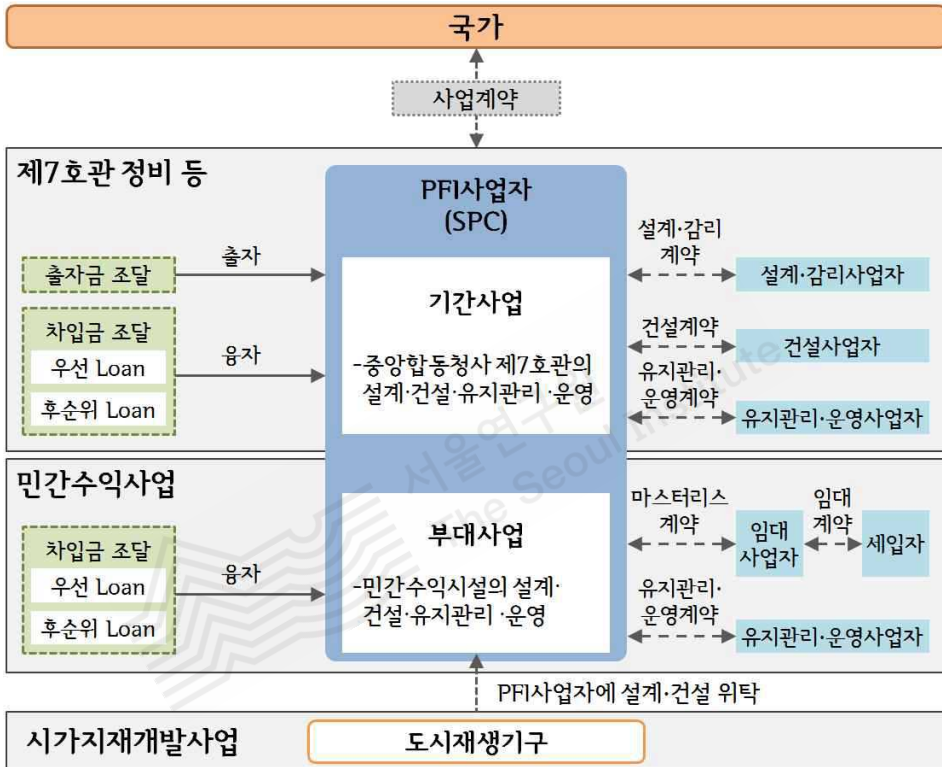
17) 内閣府, 2017, 「PPP/PFI 事業事例集(内閣府民間資金等活用事業推進室)」(http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoyou/jireisyu/pdf/jireisyu_2.pdf), 국토교통부, 2016, 「민간시설 유치를 통한 시·민친화형 공공건축 리뉴얼 활성화 방안」을 이용하여 작성

[표 5-4] 중앙합동청사 제7호관 정비 사업 개요

사업명		중앙합동청사 제7호관 정비 사업
사업 분야		청사(민관복합 시설)
발주자		국토교통성, 문부과학성 등
시설 개요	시설내용	중앙합동청사 제7호관(문부과학성 회계검사원·금융청), 민간수익시설(상업시설 등)
	시설규모	약 19만㎡(국가기관 만)/약 25만 ㎡(민간관리분 등 포함)
	사업장소	도쿄도 치요다구 카스미가세키 3정목(카스미가세키 3정목 미나미지구(가칭)제1종시가지재개발사업 지구 내)
사업 개요	사업개요	합동청사의 재건축 시 민간시설을 도입한 복합 시설로 PF사업자가 설계·건설, 유지관리, 운영을 맡았으며, 이와 함께 시가지 재개발사업을 실시, 또한 사업자는 별도 시가지재개발사업의 설계·건설을 수탁
	민간수익시설	상업시설 등
사업 체계 등	사업기간	약 19년(설계·건설기: 약 4년, 유지관리·운영: 약 15년) 단, 민간수익사업은 약 30년
	사업방식	BTO방식
	사업유형	서비스구입형(청사의 정비 등)
	사업규모	92,127,320,770엔(계약액)(세금 포함)
	민간 사업자의 업무내용	중앙합동청사 제7호관의 설계·건설, 유지관리, 운영, 민간수익시설의 설계·건설, 유지관리, 운영 등
VFM	특정사업 선정 시	약 45억 엔 정도(현재가치 환산), 민간시설과의 복합화에 의해 국가는 지대수입 및 세수를 안정적으로 확보하는 것이 가능하게 됨. PF사업 및 민간시설을 합쳐 약 100억 엔 상당(현재가치 환산)의 재정 감축 효과 및 새로운 수입구조 창출
	사업자제한	약 30%
	할인율	4%
심사 결과	선정방식	종합평가 일반경쟁입찰
	예정가격 (세금 포함)	-
	계약금액	92,127,320,770엔(세금 포함)
	응모그룹	3개 그룹
민간 사업자	구성원 (◎: 대표기업)	◎ 新日鉄住金엔지니어링, 三菱상사, 三菱중공업, 豊田통상, 久米설계, 大成건설, HARIMA B.STEM, 東京건설, 日本電設공업
	협력회사	新日鉄興和부동산, 東京부동산관리, 東京건물메네지서포트, 綜合警備保障, 全日警
일정	실시방침 공표	2002년 6월 10일
	특정사업 선정	2002년 8월 26일
	입찰공고	2002년 11월 25일
	제안접수	2003년 3월 13일
	낙찰자결정	2003년 4월 24일
	계약체결	2003년 6월 30일
	공용개시	2008년 1월
	보조금	-
활용한 제도 등	기타	도시재생프로젝트(제1차 결정)를 계기로 독립행정법인 도시재생기구가 실행하 는 「카스미가세키 3정목 미나미지구 제1종 시가지 재개발 사업」과 일체적으로 추진

(2) 사업의 체계

- 합동청사 부분은 BTO방식을 채용, 건설비용은 유지관리·운영기간 15년에 걸쳐 할부로 지불
 - 설계·건설기간 약 4년, 민간수익시설 부분은 약 30년간 독립채산방식



[그림 5-4] 중앙합동청사 제7호관 사업체계

(3) 사업화 경위

① 사업의 실시경위

- 문부과학성 청사(1933년 건설) 및 회계검사원 청사(1935년 건설)는 건축 후 60여 년이 경과하여 노후화 및 업무량 증가에 따른 협소화로 부지 외로 업무 분산을 해야 하는 상황

- 이에 사무환경 개선, 위기관리 등 긴급사태 대응, 고령자·장애인의 원활한 이용 및 고도정보화 등 새로운 요구에 대응하기 위하여 신청사의 정비를 검토
 - 당시 일본 정부는 중앙관청시설의 정비에 있어서 일본의 행정중추기능을 지원할 국제도시로서의 도쿄도에 걸맞은 환경과 경관을 가진 단지가 될 수 있도록 중앙관가지구 정비를 실시하고 있었음
 - 토지의 유효·고도이용 및 시설의 효율적인 활용 등을 도모하는 관청시설의 집약·합동화 추진 관점에서 현재의 문부과학성 및 회계검사원 부지에 해당 관청이 입주하는 중앙합동청사 제7호관 건설을 예정

② PPP/PFI방식 검토 경위

- 일본 정부는 2001년 4월에 긴급경제대책을 발표, “중앙관청의 청사 등에 대해 민간 시설과 일체적인 정비, 개발을 포함한 PFI방식의 검토에 착수한다”는 내용을 포함
 - 2001년 6월 도시재생본부 결정 ‘도시재생프로젝트(1차 결정)’에서 “문부과학성 및 회계검사원에 대하여 PFI방법에 의한 재건축과 이러한 관청시설을 포함한 가구 전체의 재개발에 대하여 필요한 조사를 실시한다”라고 명시
 - 중앙합동청사 제7호관을 PFI방식에 의해 건설하는 것을 표명

(4) 사업 특징

① 국유지의 유효이용·고도이용

- PFI사업자는 국유재산(토지)의 일부를 임차하여 민간수익시설을 설치하고, 정부에 국유재산 대부료를 지불하는 것이 사업실시 조건으로 제시
- 이에 따라 국유재산 대부료의 지불 명목으로 PFI사업자는 정부에 민간수익사업 수익금의 일부를 환원
 - 이 사업은 국유지에 민간수익시설이 설치되기 때문에 국가는 PFI사업자에게 국유재산(토지)을 대부
 - 이 때문에 독립채산형 민간수익사업에 대해서 PFI사업자는 국가에 국유재산 대부료의 지불형태로 일정한 수익을 환원

② 일체감이 있는 마을만들기와 역사적 건축물의 보존

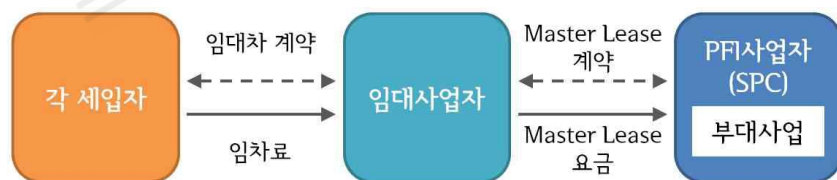
- 이 사업과 시가지재개발사업을 일체적으로 실시한 결과 인근 건축물과 일체감이 있는 도시정비 실시 효과를 거둠
 - 정비구역에는 구 문부과학성청사와 에도성 돌담 등 문화유산이 있어 민간 사업자가 가진 노하우를 활용하여 보존·개수하고 시설의 일부를 정비

③ 교섭창구의 일원화

- 이 사업은 설계·시공·유지관리·운영의 각 단계에서 사업자를 일원화함에 따라 기존 방법과 비교하여 교섭이나 조정 등의 각종 협의절차를 효율적으로 수행
 - 이 사업은 사업규모가 크고, 조정내용 등이 다방면에 걸친 사업이었기 때문에, 특히 효과가 컸음

④ 마스터리스¹⁸⁾ 방식에 의한 사업리스크의 분산

- 민간수익사업에 관한 사업실시방법을 민간 사업자로부터의 자유제안형으로 하고, 선정사업자는 마스터리스 방식을 활용한 임대차방식을 제안
 - 구체적으로는 PFI사업자가 민간수익시설에 입주하는 각 세입자와 직접 임대차계약을 체결하는 것이 아니라 PFI사업자는 임대사업자와 마스터리스 계약을 체결하고 이 임대사업자가 각 세입자와 임대차계약을 체결



[그림 5-5] 마스터리스(Master Lease) 방식의 개념

¹⁸⁾ 마스터리스(Master Lease): 통임대 후 재임대 부동산 개발업체가 건물을 통째로 임대·관리하는 사업방식으로, 업체는 건물을 장기임대하고 이를 재임대해 수익을 얻고, 계약기간 동안 임차인 유지와 건물관리는 모두 업체의 책임이며, 임대수입은 건물주와 분배함. 건물주의 경우 마스터리스 방식으로 아무것도 하지 않고도 안정적인 수입을 올릴 수 있으며, 전문적인 개발업체에 건물과 임차인 관리를 맡길 수 있어 유용

- 일본 최대의 PFI사업이며, 독립채산형 민간수익사업도 비교적 대규모로, 독립채산형 민간수익사업의 채산성이 악화되는 경우 PFI사업자(SPC)의 수익성에 미치는 영향이 큼
- 경우에 따라서 합동청사의 정비·유지관리·운영사업에 지장을 미칠 가능성도 있음
- 그러나 마스터리스 방식의 경우 PFI사업자는 계약에 따라 일정한 리스료를 지불받기 때문에 각 세입자의 임대료 수입이 변동하여도 그 위험은 임대사업자가 부담
- 이러한 방법을 통해 민간수익사업의 사업리스크를 합동청사를 정비·유지관리·운영하는 주요 사업에서 분리함으로써 민간수익사업을 안정적으로 시행할 수 있음

3) 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업¹⁹⁾

(1) 사업의 개요

- 현립 근대 미술관 가마쿠라관(본관)의 기능을 보완하기 위해 ‘가마쿠라관(별관)’과 ‘하야마관(신관)’을 건설하고 ‘가마쿠라관(본관)’을 정비하는 PFI사업
 - 공립 미술관의 정비 사업으로는 처음 실시하는 PFI사업
 - 미술관의 학예 업무는 현이 계속 맡고, 부대사업으로 하야마관의 주차장, 카페·레스토랑, 뮤지엄 숏 운영을 의무화



[그림 5-6] 가나가와 현립 근대 미술관

¹⁹⁾ http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoyou/shousai/kanagawa.html#project02(일본 내각부)를 이용하여 작성

[표 5-5] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업 개요

사업명		가나가와 현립 근대 미술관 특정사업	
사업 분야		교육·문화	
발주자		-	
시설 개요	시설내용	가마쿠라관(본관 및 별관) 및 하야마관(신관) 건설	
	시설규모	하야마관(신관): 14,971.84㎡ 가마쿠라관(본관): 4,243.12㎡, 가마쿠라관(별관): 4,937㎡	
	사업장소	하야마관(신관): 미우라군 하야마 마치 일색 자 三ヶ岡 2208-1 가마쿠라관(본관): 가마쿠라시 바위취 2-1-53 가마쿠라관(별관): 가마쿠라시 바위취 2-8-1	
사업 개요	사업개요	하야마관(신관) 건설 업무, 시설(하야마관(신관), 가마쿠라관(본관), 가마쿠라관(별관))의 유지관리 업무, 박물관 지원 업무, 하야마관(신관) 비품 등 정비 사업	
	민간수익시설	레스토랑, 뮤지엄 숍, 주차장은 독립채산형	
사업 체계 등	사업기간	2001년 7월 ~ 2013년 3월(가마쿠라관(본관)은 2016년 3월까지) (설계·건설: 약 1년 9개월 / 유지관리·운영: 30년)	
	사업방식	BOT방식	
	사업유형	서비스 구매형 (레스토랑, 뮤지엄 숍, 주차장은 독립채산형)	
	사업규모	약 125억 엔(낙찰 금액)	
	민간 사업자의 업무내용	하야마관(건설 공사 감리, VE 실시에 따른 설계 변경 등), 유지관리 업무, 미술관 지원 업무, 관리 운영, 미술 정보 시스템 정비 및 운영 지원 등	
VFM	특정사업 선정 시	6.7%	
	사업자제한	28.3%	
	할인율	-	
심사 결과	선정방식	종합 평가 일반 경쟁 입찰 방식으로 사업자를 선정	
	예정가격 (세금 포함)	-	
	계약금액	약 125억 엔	
	응모그룹	8그룹	
민간 사업자	구성원 (◎: 대표기업, ◆: 현지기업)	◎ 이토추 상사(주), 도다 건설(주), (주)하리마비스테무 ◆ 센츄리·리스 시스템 (주), (주)호텔 오후라 엔터프라이즈	
	협력회사	-	
일정		실시방침 공표	2000년 7월 28일
		특정사업 선정	2000년 9월 18일
		입찰공고	2000년 11월 14일
		제안접수	2001년 2월 2일
		낙찰자결정	2001년 4월 3일
		계약체결	2003년 7월 5일
		공용개시	2003년 10월 11일
활용한 제도 등	보조금	-	
	기타	-	

(2) 사업화 경위

① 사업의 실시경위

- 하야마관(신관)을 건설함에 있어 PFI방식의 도입 결정 이전부터 사업 실시에 대한 검토 진행
 - 가나가와 현립 근대 미술관 가마쿠라관(본관 및 별관)의 기능 확충 사업과 함께 진행
 - 시설 및 운영의 구체적인 개념 및 기본구상은 사전에 계획
 - 시설의 실시설계까지 완료한 시점에서 PFI방식의 도입이 결정되었기 때문에 사업자 선정 단계에서 공공의 의견을 반영한 구체적인 내용으로 사업 시행

② PPP/PFI방식 검토 경위

- 미술관의 어떤 업무를 공공이 하는 것이 적절한지에 대해 검토하고, 반드시 공공이 할 필요가 없는 업무는 민간이 수행하는 방안에 대해 검토
 - 그 결과 민간의 업무 범위는 유지관리 업무가 중심이 되고, 전시 기획·작품 수집·교육·보급 등의 운영은 공공이 담당
 - 운영에 있어 민간의 의견도 반영할 수 있도록 민관의 운영 협의회를 갖추고 운영 내용을 협의

(3) 사업 특징

① 민간 사업자의 노하우를 활용한 신속한 수리 대응 및 예방 수선

- 미술관에서 전시 및 작품의 보존이 매우 중요하므로 누수 등의 방지를 위해 시설에 수리가 필요한 경우에는 신속하게 대응하는 것이 필요
 - 기존의 공공시설은 수선이 필요한 상태가 되어도 연도 예산의 제약으로 적절한 수리를 수행할 수 없는 경우가 발생
- 선정 사업자가 시설을 소유하고 수리도 담당
 - 사업 기간 동안의 건물 수리비용을 서비스의 대가로 미리 지출할 수 있도록 하여, 민간 사업자의 노하우를 활용한 신속한 수리 및 예방 수선 유도

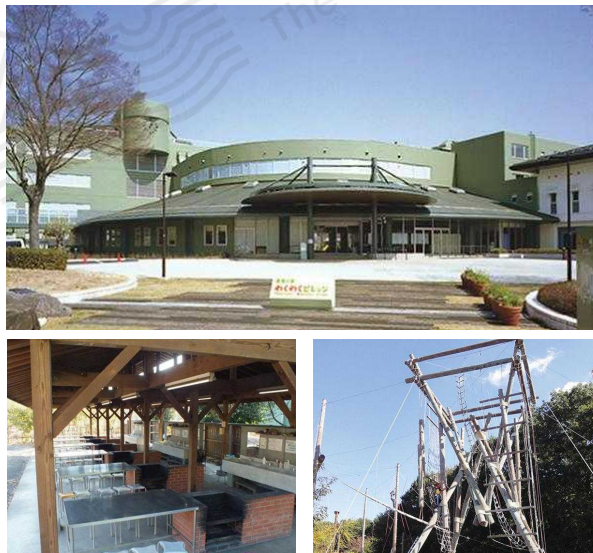
② 부대시설 서비스 만족도 개선

- 부대사업으로 운영하는 레스토랑과 상점은 민간 사업자의 제안으로 유명 백화점이나 유명 호텔과의 제휴가 가능함에 따라 양질의 서비스를 제공
 - 하야마의 바다를 한눈에 바라볼 수 있는 레스토랑은 관광객의 인기를 끌고 있음

4) 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업²⁰⁾

(1) 사업의 개요

- 2003년 말에 폐교한 도립 고등학교를 개조하여 ‘창년의 집’을 대체하는 새로운 청소년 사회 교육 시설인 ‘유스 플라자’를 문화·교육 시설, 스포츠 시설, 야외 활동 시설, 숙박 시설 등으로 정비하는 사업
 - 이 사업은 시설의 설계, 개수 및 10년간 운영·유지관리뿐만 아니라 사회 교육 사업의 실시를 포함한 모든 것을 PFI사업자에게 맡기는 RO(Rehabilitate-Operate) 방식을 채용



[그림 5-7] 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업 시설현황

²⁰⁾ http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/jirei/jirei01_01.html(일본 내각부)를 이용하여 작성

[표 5-6] 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업 개요

사업명		다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업	
사업 분야		교육과 문화	
발주자		도쿄도	
시설 개요	시설내용	문화· 학습/스포츠/야외 활동/숙박/일반 공개 시설/레스토랑 등	
	시설규모	부지 면적: 65,964㎡, 연면적: 약 14,260㎡	
	사업장소	옛 하치오지액(사름) 고등학교 부지	
사업 개요	사업개요	폐교 고등학교를 개수해 정비하는 문화· 교육 시설, 스포츠 시설, 야외 활동 시설, 숙박 시설의 개수· 운영 및 유지관리	
	민간수익시설	문화· 학습/스포츠/야외 활동/숙박/일반 공개 시설/레스토랑 등	
사업 체계 등	사업기간	2003년 7월~2015년 3월(16년 9개월) (설계· 건설: 약 2년/유지관리· 운영: 10년)	
	사업방식	RO방식	
	사업유형	혼합형: 서비스 대가 + 이용요금 수입	
	사업규모	약 64억 엔(세금 포함 계약 금액)	
	민간 사업자의 업무내용	· 시설 설계 및 개수 업무 · 운영 업무 ① 시설 이용 안내, 요금 징수 등 ② 사회 교육 사업(강좌, 체험 활동과 교류 등) ③ 청소년 활동에 관한 상담에 대응 ④ 활동 프로그램 제공 · 유지관리 업무 · 민간 제안 사업(문화· 스포츠 교실)	
VFM	특정사업 선정 시	약 5.4%	
	사업자제한	10.98%	
	할인율	-	
심사 결과	선정방식	지명 경쟁 입찰	
	예정가격 (세금 포함)	73.84억 엔	
	계약금액	약 64억 엔(세금 포함 계약 금액)(현재가치 반영 전)	
	응모그룹	5그룹	
민간 사업자	구성원 (◎: 대표기업)	◎ 게이오 전철(주), 게이오 건설(주)	
	협력회사	-	
일정		실시방침 공표	2002년 7월 31일
		특정사업 선정	2002년 10월 21일
		입찰설명서	2002년 10월 31일
		낙찰자결정	2003년 3월 27일
		계약체결	2003년 7월 10일
		공용개시	2005년 4월 1일
활용한 제도 등	보조금	-	
	기타	-	

(2) 사업화 경위

① 사업의 실시경위

- 청소년의 자립과 사회성 발달을 지원하기 위해 많은 사람들과 직접적으로 교류할 수 있는 기회와 장소를 제공하고, 평생 학습 진흥, 도민의 문화 학습 활동, 스포츠 활동이나 야외 활동의 기회와 장소도 제공
 - 도는 1999년 당시 「구부 유스 플라자」, 「다마 지역 청소년 플라자」 2개 사업을 계획하고 청소년 플라자 사업 방법에 대해 사회교육과에서 검토 개시
 - 2000년에 본 시설의 기본구상 수립

② PPP/PFI방식 검토 경위

- 도는 유스 센터 사업의 PFI기법 도입에 대해 정성적인 장점이 있다고 판단하고, 2001년에 PFI도입 가능성 조사를 실시
 - 그 결과 민간의 노하우를 활용해 재정지출 삭감과 평준화를 추진하고, 이용자 니즈에 따라 양질의 서비스를 제공할 수 있는 것부터 PFI기법을 도입

(3) 사업 특징

① 폐교된 교교의 유효 활용

- RO방식으로 폐교된 교교의 유효 활용이 가능하였고, 사업의 안정성을 확보
 - 프로젝트·어드벤처(협력과 도전을 배우는 프로그램)의 도입과 풍부한 사회 교육 등의 노하우를 살린 사회 교육 사업(도쿄도 교육위원회와 사업자의 공동 사업)
 - 문화·스포츠 교실(사업자 주최 사업)을 실시

② 지역경제 활성화

- 버스 노선을 연장하고 버스 정류장을 시설 내에 설치하는 등 이용자의 편리성 향상과 그룹의 강점을 살린 광고 선전 활동 실시
 - 기업의 사회 공헌 활동을 실시하고 있는 것 외에 연계 프로그램(두근두근 축제, 지역 청소년 여름 축제), 환경 활동(에코 캠프) 등 실시

5) 이나기시 (가칭)신문화센터 정비 사업²¹⁾

(1) 사업의 개요

- 평생 학습·커뮤니티 시설, 홀, 아동·청소년 시설, 도서관 등으로 구성된 문화 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 사업이며, 민간 제안에 따른 부대사업도 실시
 - 2001년부터 민간투자사업으로 준비하여, 2004년 기본구상 발표



[그림 5-8] 이나기시 (가칭)신문화센터 정비 사업 시설현황

²¹⁾ http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoyou/shousai/tokyo.html#project38(일본 내각부), 전문가 인터뷰를 이용하여 작성

[표 5-7] 이나기시 (가칭)신문화센터 정비 사업 개요

사업명		이나기시 (가칭)신문화센터 정비 사업	
사업 분야		문화시설(기타)	
발주자		이나기시	
시설 개요	시설내용	[공공시설] 평생 학습·커뮤니티 시설, 홀 시설, 아동·청소년 시설, 도서관, 시청 출장소 시설 [민간 시설] 민간 제안 시설(학원·편의점)	
	시설규모	부지 면적: 3,289.69㎡, 연면적: 4,974.31㎡	
	사업장소	-	
사업 개요	사업개요	평생 학습·커뮤니티 시설, 홀, 아동·청소년 시설, 도서관 등으로 구성된 문화 복합 시설 정비 및 유지관리·운영	
	민간수익시설	학원·편의점	
사업 체계 등	사업기간	2007년 7월~2029년 9월(약 22년) (설계·건설: 2년/유지관리·운영: 20년)	
	사업방식	BTO방식	
	사업유형	서비스 구매형(부대사업은 독립채산형)	
	사업규모	약 69억 엔(낙찰 금액)	
	민간 사업자의 업무내용	· 시설 정비 업무(설계, 건설 공사 감리, 비품 조달 등) · 유지관리 업무(보전·수선·청소·경비 등) · 운영 업무(시설 전체 서비스·평생 학습·커뮤니티·홀 서비스·아동/청소년 서비스·도서관 서비스) · 부대사업(민간 주도 사업·운영 사업)	
VFM	특정사업 선정 시	9%	
	사업자제한	11%	
	할인율	-	
심사 결과	선정방식	종합 평가 일반 경쟁 입찰	
	예정가격 (세금 포함)	-	
	계약금액	약 69억 엔(낙찰 금액)	
	응모그룹	2그룹	
민간 사업자	구성원 (◎: 대표기업)	◎ (주)NTT Data, (주)사토 종합 계획, 마츠이 건설(주), (주)게이오 설비 서비스, (주)제이콤	
	협력회사 (◆: 현지기업)	이시 건설(주), ◆ (주)유린도, ◆ (주)시그마 커뮤니케이션(주)KSK, ◆ 후지쯔 서포트 안도 서비스(주), (주)일판 도서관 서비스	
일정		기본구상발표	2004년 11월
		기본계획공표	2005년 3월
		실시방침 공표	2006년 5월 15일
		특정사업 선정	2006년 7월 31일
		입찰공고	2006년 8월 4일
		선정결과	2007년 1월 17일
		협정	2009년 7월 2일
		공용개시	2009년 10월 18일
활용한 제도 등	보조금	-	
	기타	-	

(2) 사업화 경위

① 사업의 실시경위

- 「커뮤니티 및 평생 학습의 거점」, 「문화 예술의 거점」, 「청소년 건전 육성의 거점」을 기본으로 평생 학습·커뮤니티 시설, 홀, 아동·청소년 시설, 도서관 등의 공공 서비스 제공
 - 민간 사업자에 의한 부대사업도 실시함으로써 와카바다이역의 새로운 거점 형성을 목표로 함

② PPP/PFI방식 검토 경위

- PFI기법을 도입함으로써 시민 서비스의 향상을 기대
 - 재정 감축 외에도 기술 혁신과 정보화, 다양한 시민의 요구에 맞는 민간 사업자의 참신하고 유연한 발상, 최신 기술의 도입 등을 비롯해 부대사업 실시
- 시설이나 설비의 수선·갱신 리스크를 민간에 옮기려고 BOT방식을 채용
 - 세제 특례 제도에 대해서는 사전에 세무서나 도세 사무소에 확인을 하고, 시세에 대해서는 시에서 사전에 조정, 감면하는 취지를 모집 요강에 기재
 - 이 사업은 부대사업(병설 사업)으로 공공시설 등과는 별도로 민간 시설을 복합화하고 민간 사업자의 독립채산 방식으로 수익 사업 실시

(3) 사업 특징

① 지역문화 단체와의 연계

- 기존 문화센터와의 제휴나 사업자의 독자적인 발상·노하우가 발휘된 사업을 자체 사업과 연계하고 지역 문화 단체와의 연계 제안
 - 운영 사업과의 일체화를 통해 효율적인 카페 운영을 실현하려는 제안이 평가받았으며, 병설 기관 사업과 연계함으로써 다양한 메뉴 제공
 - 또한 운영 사업으로 본 시설의 이용자뿐 아니라 지역 주민들의 편리성 향상 기대

② 지역경제 활성화

- 건설 업무·시스템 개발 업무에서 현지 기업과의 연계가 다수 제안
 - 민간 주최 사업에서는 시민이 즐기는 이벤트 기획 등 지역의 문화 발전에 이바지

③ 효율적 관리체계

- 직영 문화센터 5관과 비교하면 서비스 수준은 전반적으로 높은 편
- 개관일수의 극대화 실현(개관 시간 확대 등)
- 돌발수선 등을 위한 예산 불필요
- 사무 경감 도모

3_일본과 우리나라의 민간투자사업 사례 비교

1) 민간투자사업 유형

- 일본의 민간투자사업은 사업유형이 다양한 반면, 우리나라는 특정 분야에 한하여 민간투자사업 실시
- 우리나라는 주로 교통, 환경, 학교 분야의 민간투자사업 실시
 - 주택사업은 임대주택사업에 한정되어 있으며, 산업시설도 산업단지 등 대규모 산업시설에 한정

[표 5-8] 우리나라 민간투자사업의 시행 종류

구분	사회기반시설 유형
도로	도로 및 도로부속물, 노외주차장, 지능형교통체계
철도	철도, 철도시설, 도시철도
항만	항만시설, 여항시설
공항	공항시설
수자원	다목적댐, 하천부속물, 수도
정보통신	전기통신설비, 정보통신망, 초고속정보통신망, 지리정보체계
에너지	전원설비, 가스공급시설, 집단에너지시설
환경	폐기물처리시설, 분뇨(오수)처리시설 및 축산폐수공공처리시설, 폐수종말처리시설, 재활용시설, 하수종말처리시설 및 하수도
유통	유통단지, 화물터미널 및 창고, 여객자동차터미널
문화관광	관광지 및 관광단지, 청소년수련시설, 생활체육시설, 도서관, 박물관 및 미술관, 국제회의시설, 문화시설, 과학관, 도시공원
교육	학교시설
국방	군주거시설
주택	공공임대주택
보건복지	아동보육시설, 노인주거, 노인의료, 공공보건의료
산림	자연휴양림, 수목원

자료: 기획재정부, 2017, 「2016년도 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」

- 일본의 경우 청사, 공영주택, 시장, 급식센터, 복지시설, 인큐베이팅 시설과 같은 산업시설 등 다양한 유형의 사업 실시
 - 공영주택의 경우 임대, 분양에 상관없이 민간투자사업이 실시되고 있으며, 시가지 개발 및 토지구획정리사업 등 다양한 유형의 사업 실시
 - 또한 시장, 농업진흥지원시설, 인큐베이팅 시설, 급식센터, 병원, 장례식장 등 다양한 유형의 민간투자사업 실시

[표 5-9] 일본 민간투자사업의 시행 종류

구분	유형
교육과 문화 (123) ¹⁾	초·중·고·대학, 시험연구기관, 사회체육시설, 급식센터, 문교 기타, 공민관 시민홀, 도서관, 미술관, 문화교류시설, 문화, 기타
생활과 복지 (17)	노인복지시설, 장애인(지적)복지시설, 복지, 기타
건강과 환경 (66)	병원, 위생시험장, 폐기물처리시설, 여열이용시설, 상수도, 장례식장, 정화조
산업 (13)	도매시장, 농업진흥지원시설, 어항, 인큐베이팅 시설, 산업, 관광
마을 만들기 (40)	주차, 공항, 항공관련시설, 도시공원, 자연공원, 하수도시설, 항만시설, 공영주택, 시가지개발, 토지구획정리
안전시설 (21)	경찰시설, 소방시설
청사 및 숙소 (53)	사무청사, 공무원 숙소
기타 (42)	복합 시설, 휴게소, 기타

주1): 기본방침 수립 이후 실시방침이 수립·공표된 사업 건수

자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoyou/bunya.html(일본 내각부) 재정리

2) 사업 복합·부대사업화

- 우리나라는 매우 제한적인 복합·부대사업을 실시하는 반면, 일본은 수익 창출을 위해 다양한 복합·부대사업 실시
- 우리나라는 민간투자사업의 복합·부대사업이 매우 제한적으로 시행
 - 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조에 명시된 사업들을 민간투자사업 부대사업으로 진행 가능

<우리나라 '사회기반시설에 대한 민간투자법'에 따른 부대시설의 종류>

제21조(부대사업의 시행)

① 주무관청은 사업시행자가 민간투자사업을 시행할 때 해당 사회기반시설의 투자비 보전(補填) 또는 원활한 운영, 사용료 인하 등 이용자의 편익 증진, 주무관청의 재정부담 완화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부대사업을 해당 민간투자사업과 연계하여 시행하게 할 수 있다.

1. 「주택법」에 따른 주택건설사업
2. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
4. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
5. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경정비 사업
6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
7. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업, 관광객 이용시설업 및 관광지·관광단지 개발사업
8. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업
9. 「항만운송사업법」에 따른 항만운송사업
10. 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포(시장에 관한 것은 제외), 도매배송서비스 또는 공동집배송센터사업
11. 「주차장법」에 따른 노외주차장 설치·운영 사업
12. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업
13. 「문화예술진흥법」에 따른 문화시설 설치·운영 사업
14. 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따른 자연휴양림 조성사업
15. 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 따른 옥외광고물 및 게시시설의 설치·운영 사업
16. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 설비의 설치·운영 사업
17. 「건축법」 제2조 제1항 제2호의 건축물의 설치·운영 사업
18. 그 밖에 사용료 인하 또는 재정부담 완화를 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

자료: 법제처 국가법령정보센터

- 반면 일본은 청사, 경찰소방시설, 복지시설, 공원 등 시설의 종류나 규모에 상관없이 부대사업을 실시
 - 부대사업의 종류도 상업시설에 한정하지 않고 공동주택 및 숙박시설, 뮤지엄숍 등으로 다양

[표 5-10] 일본 민간투자사업의 부대시설(예시)

구분	주 시설	부대시설
진구마에 1초메 민활재생 프로젝트	경찰서 및 출동 대기 숙소	민간시설(점포·사무소·공동주택)
중앙합동청사 제7호관 정비 사업	중앙합동청사 제7호관 (문부과학성·회계사·금융청)	민간수익시설(상업시설 등)
가나자와 현립 근대 미술관 특정사업	하야마관(신관) 건설 업무 시설	민간수익시설(레스토랑, 뮤지엄 숍, 주차장 등)
다마지역 청소년 플라자(가칭)	청소년 시설 (폐교 고등학교를 개수해 정비하는 문화·교육 시설, 스포츠 시설 등)	문화·학습/스포츠/야외 활동/숙박/일반 공개 시설/레스토랑 등

자료: 일본 내각부 홈페이지, 시설별 사례 재정리

3) 시사점

- 우리나라도 일본처럼 다양한 분야의 민간투자사업 진행 필요
 - 일본은 청사, 공영주택, 시장, 급식센터, 복지시설, 인큐베이팅 시설과 같은 산업시설 등 다양한 유형의 사업을 실시 중이나, 우리나라는 교통, 환경, 학교 등 특정 분야에 한정
 - 우리나라도 청사, 복지시설 등 보다 다양한 분야의 민간투자사업 진행 필요
- 우리나라도 일본처럼 보다 다양한 복합·부대사업 실시 필요
 - 일본은 시설의 종류나 규모에 상관없이 부대사업을 실시 중이나, 우리나라는 매우 제한적으로 복합·부대사업 실시
 - 우리나라도 상업시설, 주차장 등 보다 다양한 복합·부대사업 실시 필요

06

민간투자사업 개선방안

- 1_사업 관련 자료 공개
- 2_운영형 사업 시행
- 3_사업추진기간 단축
- 4_적용 시설 다양화
- 5_복합 시설 및 부대사업
- 6_노후 시설의 현대화 및 개량 사업 실시
- 7_결합건축, 건축협정 제도 활용
- 8_지방자치단체 민간투자사업 지원
- 9_공적 부동산 활용

06 민간투자사업 개선방안

1_사업 관련 자료 공개

- 일본은 민간투자사업들에 대한 자료를 인터넷에 공개하는 반면, 우리나라는 사업 관련 자료를 대외에 비공개
 - 일본은 내각부 PFI추진실 홈페이지, 지방자치단체 PFI 담당부서 홈페이지 등에 요구수준서 등 세부적인 사업 자료를 공개
 - 일본은 특정사업 평가 결과, 민간 사업자 선정 평가 결과, 사업계약에 대한 공표를 법적으로 의무화
 - 내각부 PFI추진실, 지방자치단체 PFI 담당부서의 홈페이지 등에 사업별 입찰 설명서, 낙찰자 결정기준, 계약서(안) 등을 공개

사업 명칭	진구 마에 잇 쇼메 민자 재생 프로젝트		
공식 홈페이지	도쿄도의 PFI (도쿄도 재무국)		
공공 시설 등의 관리자 등	도쿄도		
사업 지점	시부야 구		
사업 기간	18 년		
시설 구분	경찰 시설		
선정 방식	종합 평가 일반 경쟁 입찰		
사업 방식	BTO		
사업 유형	I유형 : 사업비의 전부에 대하여 선정 사업자가 제공하는 공공 서비스의 대가로 관리자 등이 선정 사업자에 지를 유형 II유형 : 공공 서비스 수혜자의 요금 수입을 가지고 선정 사업자가 사업비 전액을 조달 유형		
각종 홍보 자료로 공표 일	실시 방침	2004 년 11 월 22 일	실시 방침 (PDF 형식 : 242KB)
	특정 사업 선정	2005 년 2 월 22 일	특정 사업 (PDF 형식 : 21KB)
	입찰 공고 등	2005 년 3 월 29 일	입찰 설명서 (PDF 형식 : 138B) 요구 수준 서 (PDF 형식 : 190KB) 낙찰자 결정 기준 (PDF 형식 : 92KB)
	선정 결과 등	2005 년 9 월 15 일	낙찰자의 결정에 대해 (PDF 형식 : 171KB) 사업자 선정 결과 및 심사 강령에 대해 (PDF 형식 : 26KB) (2005 년 9 월 22 일 공표) 심사 강령 (PDF 형식 : 47KB) (2005 년 9 월 22 일 공표)
	협정 등	2005 년 12 월 26 일	계약 체결 (PDF 형식 : 12KB) (2005 년 9 월 22 일 공표) 계약서 (안) (PDF 형식 : 238KB) (해설이 17 년 3 월 29 일 공표)
	공용 개시	2009 년 4 월 1 일	

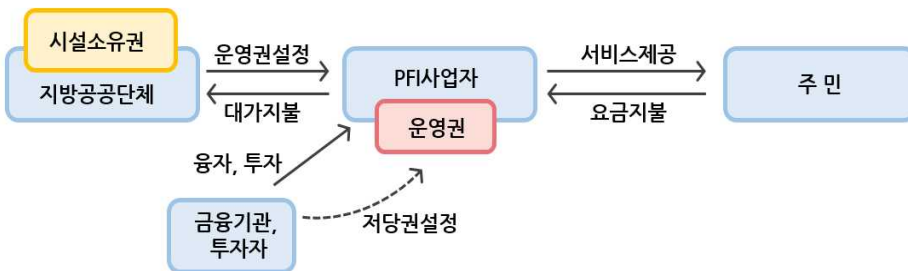
자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoushou/sai/tokyo.html#project27(일본 내각부)

[그림 6-1] 일본 PFI사업 공개 자료(예시)

- 내각부 PFI추진실 홈페이지에 ‘PPP/PFI 추진위원회 전체회의’ 회의 자료, ‘PFI 표준 계약 1(공용 시설 정비형 서비스 구매형 버전)’, ‘PPP/PFI사업사례집’ 등을 공개
- 국토교통성 홈페이지에 ‘일본 PPP/PFI사업·추진방안 사례집’, ‘PPP/PFI사업을 촉진하기 위한 국민 간 대화와 제안 사례집’, ‘PPP사업의 국민 대화·사업자 선정 과정에 대한 운영 가이드’, ‘VFM 간이 산정 모델’, ‘VFM 간이 산정 모델 설명서’ 등을 공개
- 우리나라는 한국개발연구원 공공투자관리센터 연차보고서(한국개발연구원), 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서(기획재정부) 등을 통해 일부 내용만 공개
 - 한국개발연구원 공공투자관리센터 연차보고서(한국개발연구원)에서는 1페이지 분량으로 사업별 제안서 검토 결과 요약, 타당성분석 검토 결과 요약, 수요예측재조사 결과 요약만 공개
 - 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서(기획재정부)에서는 사업별 추진단계, 시설유형, 실시협약 체결연월, 운영기간, 연간 투자비, 연간 정부지급금, 최소운영수입보장 지급액만 공개
- 우리나라도 사업 관련 자료를 공개하여 민간의 참여를 활성화하고 시민들의 불신을 해소할 필요가 있음
 - 사업 관련 자료를 공개·공유하여, 민간의 진입장벽을 낮추고 준비기간을 단축시킬 필요가 있음
 - 사업 관련 자료를 투명하게 공개하여, 국민들의 알권리를 충족시키고 민간 투자사업에 대한 시민들의 부정적인 여론을 만회할 필요가 있음

2_운영형 사업 시행

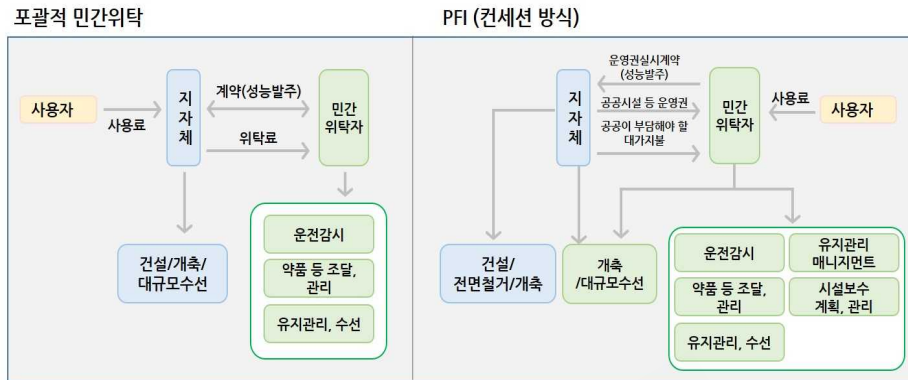
- 일본은 2011년 6월 PFI법 개정을 통해 새로운 민간투자사업 형식인 컨세션 방식(공공시설 운영권)을 도입하였으나, 우리나라는 아직 미도입
 - 컨세션 방식은 시설 소유권을 가진 공공 주체가 장기간 민간 사업자에게 시설 운영권을 부여하는 방식
 - 공적 주체가 소유하고 있는 공공시설을 민간 사업자가 안정적이고 자유롭게 운영함으로써, 이용자 수요를 반영한 질 높은 서비스를 제공하고자 컨세션 방식 도입
 - 시설의 소유권은 지방자치단체에 남겨두고, 특별목적회사로 설립된 민간 사업자가 운영
 - 인프라 사업의 민간 개방, 민간 요금 징수, 독립채산 방식이 주요 특징
 - 민간 사업자는 공공시설이용자 등으로부터 이용요금을 직접 받아 운영 비용을 회수하는 ‘독립채산형’으로 사업 실시
 - 원칙적으로는 이용요금을 민간 사업자의 재량에 맡기고, 민간 사업자는 사업 부지 내에서 원칙적으로 자유롭게 부대사업 가능
 - 민간 사업자는 수입과 비용에 대해 모두 책임과 권한을 가지고 있으므로, 자유로운 운영 가능



자료: http://www8.cao.go.jp/pfi/concession/concession_index.html(일본 내각부)

[그림 6-2] 컨세션 방식의 구조도

- 민간이 사용료를 직접 징수하고, 민간이 대규모 수선도 직접 수행하는 점에서 기존의 ‘포괄적 민간위탁’과는 차이 존재



자료: 国土交通省, 「PPP/PFI手法の整理とコンセッション方式の積極的導入のための展開について」
(<https://www.mlit.go.jp/common/001003171.pdf>)

[그림 6-3] 민간위탁과 컨세션 방식의 차이

- 우리나라도 공공시설 운영권을 장기간 민간에 맡기는 방안을 고려할 필요가 있음
 - 우리나라도 관광산업 활성화, 기존 노후시설의 개량 및 자산관리 등에 운영형 민간투자사업을 활용하는 방안 검토 필요

3_사업추진기간 단축

- 일본은 통상 실시방침 공표 후 2년 안에 계약이 체결되는 반면, 우리나라는 2년 이상 소요
 - 우리나라는 사업자 선정, 실시협약 체결, 적격성 조사 등에 많은 시간이 소요되어 최종 계약 체결까지 2년 이상 소요
- 일본은 서비스구매형(임대형) 사업이 많고 한국은 수익형 사업이 많은 상황을 고려하더라도 추진기간의 차이가 크며, 우리나라의 수익형 사업과 유사한 일본의 독립채산형 사업들도 2년 안에 계약 체결

[표 6-1] 일본 민간투자사업 추진기간

사업명	실시방침 공표-계약 체결 기간
기타큐슈 시립 사영 중학교 정비	1년 1월
진구마에 1초메(神宮前一丁目) 민활재생	1년 4월
센다이시 신야 마을 학교 급식 센터 정비 사업	1년
가나가와 현립 근대 미술관	1년
센다이 공항 특정 운영 사업	1년 8월
시와쵸우 새 청사 정비 사업	10월
교토시 사쿄구 종합 청사 정비 사업	1년
하마 시청 본청사 정비 사업	1년 8월
현영 주택 스즈카와 단지 재건 사업	1년
시립 츠루세대 초등학교, 시립 도서관 출세 나시와관 및 시립 츠루세대 방과후 아동 클럽 정비 및 유지관리·운영 사업	10월
후쿠오카시 서부 지역 초등학교 에어컨 정비 사업	9월
노노이치시 초등학교 급식 센터 시설 정비·운영 사업	1년
치바시 학교 급식 센터 재정비 사업	10월
대부 문화 교류의 심원 정비 운영 사업	1년 2월
스기나미 공화당 개축 및 유지관리 및 운영 사업	1년 4월
고텐바시·오야마정 광역 행정 조합 쓰레기 소각 시설 정비 및 운영 사업	1년 6월
정수장 갱신 사업	1년
군마 동부 수도 기업단 사업 운영 및 확장 공사 사업	1년 3월
쿠마모토시 하수 슬러지 고형 연료화 사업	7월
현영 수영장 철거지 활용 프로젝트 호텔을 중심으로 한 활력과 교류 거점 정비 사업	1년
도쿄도 다마 지역 청소년 플라자 정비 사업	1년 1월
우미노 나카미치 해변 공원 해양 생태 과학관 개수·운영 사업	2년 5월
가고시마시 신지 공원 수영장 정비·운영 사업	1년 5월
스포츠·문화 복합 시설 정비 사업	1년 7월
하코시마 샘물 발전 사업	5월
이부스키 지역 교류 시설 정비 사업	11월
도요하시시 바이오매스 자원 활용 시설 정비·운영 사업	1년 2월
오사카 부영 토요나카 싱생리 히가시 주택 민활 프로젝트	9월
안정시 중심 시가지 거점 정비 사업	1년 4월
국립 여성 교육 회관 공공시설 운영 사업	1년 6월
아이치현 유료 도로 운영 사업	11월

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

- 정부 입장에서는 토지보상비가 증가하고 공공서비스를 적기에 제공하지 못하는 문제점 발생
- 민간 입장에서는 수요예측의 정확성이 떨어지고 자금조달에 어려움 발생
- 지방자치단체 지원 체계 구축, 원스톱 창구 등 사업추진기간을 단축하기 위한 제도적 뒷받침 마련 필요
 - 일본 내각부는 PFI사업 활성화를 위해 다양한 방식으로 지방자치단체 지원
 - 내각부가 위탁한 컨설턴트를 지방자치단체로 파견하고 조언이나 자료 제공으로 지방자치단체가 추진하는 우선적 검토 규정의 수립과 대상 사업에 관한 우선적 검토 규정의 운용 초기 단계를 지원
 - 지원 대상 사업 등을 실시할 때 필요한 법률, 회계, 세무, 금융 등의 전문적인 검토에 있어서 전문 지식을 가진 전문가를 파견하고 과제 해결을 위한 전문적인 검토 및 조언 제공
 - 지역 플랫폼의 설치를 위한 지원 주체나 지방자치단체 등과 함께 지역 플랫폼의 구성원, 지속적인 운영 체제, 지역의 과제에 따른 대처 내용 등의 검토를 실시
 - 일본 내각부 PFI추진실은 PPP/PFI사업의 실무에 관한 질문, 문의에 원스톱으로 대응
 - 행정, 금융, 법률, 회계, 컨설턴트 등 각 분야 전문가의 의견을 수렴하고 내각부가 일원적으로 응답
 - 우리나라도 지방자치단체 지원 체계를 구축하고, 사업 관계자를 위한 원스톱 창구를 마련하는 등의 노력을 통해 사업기간 단축 필요

4_적용 시설 다양화

- 일본은 청사시설 등 다양한 시설에 민간투자사업을 적용하고 있는 반면, 우리나라는 학교, 도로 등 특정 분야 위주로 민간투자사업 적용
 - 일본은 시청·구청·보건소 등의 청사, 공영 주택, 미술관, 정수시설 등 다양한 시설에 대해 민간투자사업을 진행
 - 우리나라에서도 학교, 하수도, 도로 등 많은 분야에서 민간투자사업을 진행하고 있지만, 아직까지 청사, 공영 주택, 미술관, 정수시설 등에 대해 민간투자사업을 진행한 사례는 없음

[표 6-2] 우리나라 민간투자사업의 세부 사업유형

대분야	세부 사업유형
유치원 및 학교	대학교 강의동, 대학교 연구동, 대학교 기숙사, 초등학교, 중학교, 고등학교, 유치원
어린이집	직장어린이집(경찰청)
하수도	하수관로, 하수관거정비, 하수처리장, 환경기초시설
공공하수처리시설	하수처리시설, 하수종말 처리장, 하수슬러지처리시설, 푸른물센터, 가축분뇨 공공처리시설, 하수도
하·폐수처리수 재이용시설	폐수종말처리장, 하수처리수 재이용, 공업용수 공급
폐기물 처리시설	폐기물 종합처리시설, 폐기물 연료화 및 발전시설, 매립가스개발 자원화, 환경에너지타운, 자원회수시설, 에코센터, 음식물자원화시설, 음식물류폐기물 처리시설, 슬러지 소각시설, 자원회수시설, 바이오메탄 자동차 연료화 시설, 소각시설, 자원순환센터
도로	고속도로, 터널, 순환도로, 지하도로, 도시고속도로, 대교, 고속화도로, 화물자동차 휴게소(정류장)
노외주차장	민자주차장, 지하주차장, 환승주차장
군주거	군대 관사/병영시설
문화관광	컨벤션 센터(전시장)
문화시설	예술회관, 예술의전당, 복합문화회관, 문화복지종합타운, 스포츠센터
관광지(및 관광단지)	테마수족관, 오토테마파크, 휴양지조성, 관광지
도서관	도서관, 시립도서관

대분야	세부 사업유형
박물관	해양박물관, 영화체험박물관, 시립박물관
과학관	과학관, 한방생명과학관, 과학체험관, 항공우주과학관, 해양과학관
도시공원	공원
생활체육시설	체육공원, 체육시설
청소년수련시설	수련원
항만시설	항, 부두
노인의료 복지시설	요양병원, 노인전문병원, 치매병원
공공보건 의료기관	병원, 의료원, 한약재유통지원시설
철도	공항철도, 신분당선, 국철
도시철도	9호선, 경전철
공항시설	화물터미널, 장비정비시설, 기내식시설, 항공기정비시설, 항공화물창고, 공항 열병합발전소, 대한항공 터미널
물류터미널	물류터미널, 내륙컨테이너기지
정보통신망	정보통신망
스마트도시 기반시설	U-city 정보통신망
초고속 정보통신망	초고속 정보통신망
공공 임대주택	군립임대아파트, 교직원 복지시설

자료: 기획재정부, 2017, 「2016년도 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」

- 우리나라도 보다 다양하고 새로운 시설유형에 민간투자사업 적용 필요
 - 특히, 청사는 현재 한국자산관리공사(KAMCO), 한국토지주택공사(LH)를 통한 민간위탁 개발을 추진하고 있는 만큼 민간투자사업도 고려할 필요가 있는 것으로 판단

5_복합 시설 및 부대사업

- 일본은 민간투자사업을 통해 다양한 복합 시설을 건설하고 많은 부대사업을 진행하는 반면, 우리나라는 매우 제한적인 복합 시설, 부대사업을 진행
 - 일본은 도서관·보건센터·다목적 홀의 복합화, 어린이집·중학교·노인케어센터의 복합화, 문화센터·주차장의 복합화 등 다양한 복합 시설을 민간투자사업으로 건설

[표 6-3] 일본 민간투자사업의 복합 시설 사례

	사업명	내용
1	쿠와나시 도서관 복합 공공시설 특정사업	도서관, 보건 센터 및 근로 청소년 홈에 다목적 홀을 더한 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BOT방식의 PFI사업
2	이치카와 시립 제일 나나 중학교 교사·급식실·공회당 정비 및 탁아소 정비 PFI사업	노후 교사와 급식실의 재건축에 있어 공회당이나 보육원 등의 지역 니즈가 높은 시설을 갖춘 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
3	교토 미이케 중학교 복합 시설 정비 사업	중학교, 영유아 보육원, 노인 데이 서비스 센터, 지역 포괄 지원 센터, 비축 창고 등의 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
4	오카자키 건강관 살리기 사업	「보건 위생 사업」, 「시민 건강 만들기 지원 사업」, 「어린이 육성 지원 사업」, 「시민 교류 지원 사업」으로 구성된 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
5	이나기시 (가칭)신문화센터 정비 운영 사업	평생 학습 커뮤니티, 홀, 아동·청소년 도서관을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
6	(가칭)미나미센리역 공공 공익 시설 정비 사업	공공시설(출장소, 도서관, 보건 복지 센터, 지역 회관 등)을 이전·집약화한 복합 시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
7	도쓰카역 서쪽 출구 제1지구 2종 시가지 재개발 사업에 따른 공익 시설 정비 사업	2종 시가지 재개발 사업 가운데 공익 시설(구청 구민 문화센터·교통광장 및 주차장 등)을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업
8	(가칭)시와 초우 교류 촉진 센터 정비 사업	이용되지 않던 시와 중앙역 앞 정 소유지에 정기 차지권에 참여한 민간 복합 시설(오 걸 플라자)을 정비·유지관리·운영하는 사업
9	네리마역 북쪽 출구 소유지 활용사업	구의 소유지에 정기 차지권을 설정하고 공공시설(어린이 가정 지원 센터, 보육 시설 등 산업 진흥 센터, 교류 홀, 교류 센터 주차장), 민간 시설(병원, 상업 시설)의 복합 시설을 갖춘 사업
10	야기역 미나미 사유지 활용사업	청사, 관광 시설, 부대시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PFI사업

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

- 일본의 민간투자사업 관련 법에는 부대사업에 대한 제한이 없어, 다양한 부대사업을 통한 재정절감 및 복합화 유도
 - 일본은 운영비 등 일부 비용만 회수 가능한 사업도 혼합형 사업을 통하여 사업수익성 제고 노력
- 우리나라는 부대사업의 규모가 법적으로 제한되어있어 다양한 부대사업에 법적 한계 존재
 - ‘사회기반시설에 대한 민간투자법’에서 민간사업비의 범위 이내에서 부대사업을 추진하도록 제한

<사회기반시설에 대한 민간투자법'의 부대사업 관련 내용 일부>

제21조(부대사업의 시행) ① 주무관청은 사업시행자가 민간투자사업을 시행할 때 해당 사회기반시설의 투자비 보전(補填) 또는 원활한 운영, 사용료 인하 등 이용자의 편익 증진, 주무관청의 재정부담 완화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부대사업을 해당 민간투자사업과 연계하여 시행하게 할 수 있다.

1. 「주택법」에 따른 주택건설사업
2. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업

(중략)

⑬ 제1항에 따른 부대사업의 시행에 필요한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. **부대사업의 사업비는 해당 총민간사업비(총사업비에서 제53조에 따라 국가 또는 지방자치단체가 사업시행자에게 지급하는 보조금을 제외한 금액을 말한다)의 범위 이내일 것**
2. 해당 민간투자사업 시행지역과 지리적으로 근접한 지역에서 시행될 것
3. 그 밖에 대통령령으로 정한 요건

⑭ 주무관청은 부대사업의 이익을 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료 인하 등에 사용하여야 한다.

자료: 법제처 국가법령정보센터

- 우리나라도 복합 시설 및 부대사업을 보다 적극적으로 추진하고 활성화를 위해 법
 - 제도를 개선하는 방안을 고민할 필요가 있음
- 우리나라도 재정절감을 위해 복합 시설 및 부대사업을 보다 적극적으로 추진할 필요가 있음
- 아울러, 부대사업 관련 법·제도를 개선하는 방안도 고민 필요

6_노후 시설의 현대화 및 개량 사업 실시

- 일본은 노후 시설의 현대화 및 개량 사업을 민간투자사업으로 진행하고 있으나, 우리나라는 아직까지 개량사업을 민간투자사업으로 실시한 경우는 없음
- 일본은 복지회관, 대학 연구동, 청소년 센터, 미술관 등 다양한 시설의 개량 사업을 민간투자사업으로 실시

[표 6-4] 일본 민간투자사업의 개량사업 사례

	사업명	내용
1	도쿄도 다마 지역 청소년 플라자(가칭) 정비 사업	폐교한 도립 고교를 개수하고 문화 학습 시설, 스포츠 시설, 야외 활동 시설, 숙박 시설 등으로 구성된 시설을 정비·유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업
2	신 종합 복지 봉사 NPO회관(가칭) 정비 사업	옛 국립 오카야마 병원 철거지에 있는 건물을 리뉴얼하고 「종합 복지 봉사 NPO회관」을 정비·유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업
3	오사카대학 연구동 보수(공학부)·시설 정비 사업	기존 동을 개수·유지관리하고, 건물을 신축·유지관리·운영하는 RTO, BOT방식의 PFI사업
4	도쿠시마현 청소년 센터 정비 운영 사업	청소년 센터를 개수, 유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업
5	신고베 로프웨이 재정비 사업	신고베 로프웨이의 개수에 있어 로프웨이의 개수·유지관리·운영과 근처 허브원의 유지관리·운영을 포함하는 RO방식의 PFI사업
6	가와니시 시립 초등학교 시설 내진화·대규모 개조 PFI사업	5개 초등학교의 내진 보강 및 대규모 개조 및 정기 점검을 실시하는 RO방식의 PFI사업
7	해상 자위대 구레 사료관 건설, 유지관리, 운영 사업	2006년~2014년에 PFI방식으로 실시한 해상 자위대 구레 사료관(가칭) 정비 사업에 이어 사료관을 보수·유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업
8	오카자키시 어린이 발달 센터 정비, 운영 사업	「어린이 발달 센터」의 신축을 BTO방식, 「우애의 집」을 RO방식으로 정비·유지관리·운영하는 PFI사업
9	해변 공원의 해양 생태 과학관 개수·운영 사업	해변 공원의 해양 생태 과학관을 수선·강신하는 동시에 장기적으로 관리·운영하는 RO방식의 PFI사업
10	후쿠오카시 미술관 리모델링 사업	노후화를 맞이하는 후쿠오카시 미술관의 대규모 개수 및 리뉴얼 후 유지관리·운영하는 RO방식의 PFI사업

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

- 일본은 1950~60년대 건설된 노후 인프라시설들의 현대화 및 개량사업에 민간투자사업을 적극 활용
- 우리나라는 민간투자사업으로 증설 사업을 진행한 사례는 있지만, 아직까지 민간투자사업으로 개량사업을 진행한 사례는 없음
- 법적으로는 민간투자사업으로 개량사업 가능

〈사회기반시설에 대한 민간투자법〉의 개량 관련 내용 일부>

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "사회기반시설"이란 각종 생산 활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편익을 증진시키는 시설로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

가. 「도로법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 도로 및 도로의 부속물

나. 「철도사업법」 제2조제1호에 따른 철도

(중략)

2. "사회기반시설사업"이란 사회기반시설의 신설·증설·**개량** 또는 운영에 관한 사업을 말한다.

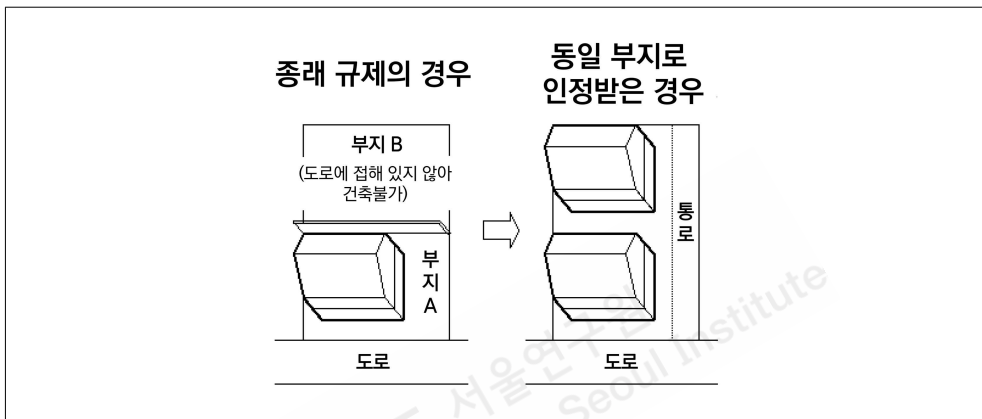
자료: 법제처 국가법령정보센터

- 우리나라도 노후화 시설의 현대화 및 개량사업에 민간투자사업을 활용하는 방안을 검토할 필요가 있음
- 우리나라도 1970~80년대 건설된 노후 인프라시설이 많아 노후 시설의 현대화 및 개량사업 필요

7_결합건축, 건축협정 제도 활용

- 일본은 일단지/연담건축물 제도를 이용하여 민간투자사업을 진행한 경우가 있는 반면, 우리나라는 결합건축/건축협정 제도를 이용하여 민간투자사업을 진행한 경우는 아직 없음
- 일본과 우리나라 모두 복수의 건축물을 동일한 부지 내에 있는 것으로 간주하여 건축규제를 적용하는 일단지(결합건축)제도를 운영 중

- 일단지 건축물 설계제도는 신규 복수건축물 간에 적용하는 동일부지 인정 제도
- 연담건축물설계제도는 기존 건축물이 존재하는 지역 내에 신규 건축물을 건축하는 경우에 적용하는 제도
- 이 제도들을 통해 부지 간 용적률 이전이 가능해지고, 부지에 도로가 접하지 않아 재건축이 불가능한 부지에서의 건축이 가능해짐



<미접도조건 부지(B)를 접도 부지(A)와 하나의 부지로 간주하여 건축이 가능해지는 경우>

자료: <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/tekiyou.htm>(도쿄도 도시정비국)

[그림 6-4] 동일 부지 인정 특례제도의 적용 사례

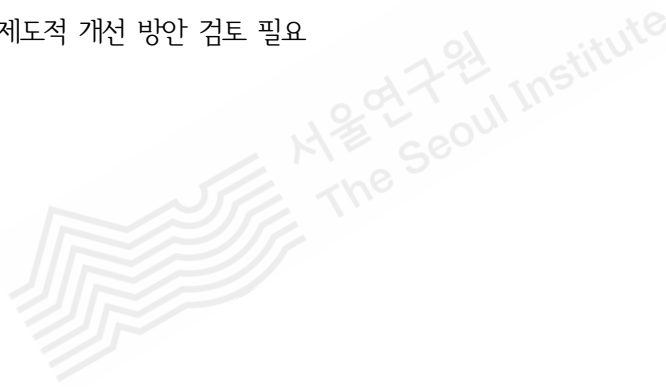
- 우리나라도 2개 대지 건축주가 서로 합의하는 경우 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지를 대상으로 통합적용하는 제도를 운영 중
- 우리나라는 2014년에 「건축법」을 통해 건축협정(제8장의 2)제도를, 2016년에 같은 법을 통해 결합건축(제8장의 3)제도를 도입
- 일본은 친구마에 1초메 민활재생 프로젝트 등의 민간투자사업에서 관련 제도를 이용하고 있으나, 우리나라는 민간투자사업에서 관련 제도를 이용한 사례는 없음
- 우리나라도 결합건축, 건축협정 제도를 이용하여 민간투자사업을 진행하는 방안을 고민할 필요가 있음

8_지방자치단체 민간투자사업 지원

- 일본은 지방자치단체의 민간투자사업을 지원하기 위해 전문인력 지원 등 다양한 제도 운영
 - 지방자치단체 플랫폼 구축을 통한 지방자치단체 PFI 활성화
 - PFI사업 관계자 간의 연계 강화, 인재 육성, 민관 상호 협력을 위한 산·관·학·금융으로 구성된 지역 플랫폼의 형성 추진
 - 민간 사업자에 의한 PFI사업 민간제안 역량 강화
 - 지역 플랫폼 간의 교류를 통한 사업의 광역화 추진
 - 지방자치단체의 전문성 제고 지원
 - 사업 계획 및 사업 검토 단계에서 전문인력 지원
 - ① 국가 교육기관을 활용한 교육 기회 확대
 - ② PFI사업에 대한 지방자치단체 지원 원스톱 창구 마련: 공공 부동산 정보 및 집산화, 광역화 사업 중점 지원
 - ③ PFI 제도, 법률, 회계, 세무, 금융 등의 전문가 지원
 - ④ 모델사업 발굴 및 사례 수집: 사업 추진 성공요인 분석
 - ⑤ 지방자치단체장 및 지방의회 등에 PFI에 대한 이해 증진 도모: 세미나 등 실시
 - PFI사업에 적극적인 지방자치단체에 우선적으로 기술적 지원(검토 규정 및 우수 사례 전수 등)을 제공하여 타 지방자치단체에 PFI 확산 추진
 - 향후 소규모 지방자치단체의 실정이나 PFI 운용 결과를 바탕으로 인구 20만 명 미만의 지방자치단체로 확대 적용 추진
- 반면, 우리나라는 지방자치단체 민간투자사업을 위한 별도의 제도가 없으므로, 지방자치단체 민간투자사업을 지원하기 위한 방안 마련 필요

9_공적 부동산 활용

- 일본은 ‘공적 부동산의 유효 활용 사업’을 정부 차원에서 적극적으로 추진 중이나 우리나라는 공적 부동산 관련 민간투자사업 사례 부족
 - 일본은 ‘PPP/PFI의 액션플랜’에서 중점 추진 4가지 사업유형 중 하나를 ‘공적 부동산의 유효 활용 사업’으로 정하고 구체적 목표 제시
 - 추진 시책으로 ‘공적 부동산의 관민 제휴 추진’을 명기
 - 도로 상부, 국립대학법인 자산 등 활용도가 낮거나 유휴의 공공 부동산 활용 추진
- 우리나라는 아직까지 국·공유 유휴 부동산을 활용한 민간투자사업 사례 부족
 - 우리나라도 국·공유 유휴 부동산을 활용한 민간투자사업 추진을 위해 법·제도적 개선 방안 검토 필요



참고문헌

- 감사연구원, 2011, 「임대형 민자사업(BTL)의 예산효율성 연구」
- 국토개발연구원, 1998, 「인프라시설에 대한 민간유치 종합대책」
- 국토교통부, 2014, 「철도분야 민간투자사업 활성화 연구」
- 국토연구원 민간투자지원센터, 2004, 「민간투자사업의 기준 및 절차 개선: PSC 도입을 중심으로」
- 기획예산처, 2002, 「SOC 민간투자제도 발전방안 연구」
- 기획재정부, 2017, 「2016년도 민간투자사업 운영현황 및 추진실적 등에 관한 보고서」
- 기획재정부, 2017, 「2017년 민간기업 대상 민간투자사업 교육」
- 김강수, 2012, 「민간투자사업 현황과 개선방안」
- 김성현, 2001, 「일본의 민자유치(PPP)의 재조명」, 「2001년 하계학술 세미나」, 한국지방자치학회
- 김용훈, 2016, 「민간투자사업의 트렌드 및 전망」, Deloitte
- 문화관광연구원, 2007, 「문화시설 민간투자사업(BTL)에 있어 콘텐츠 운영 도입방안 연구」
- 서순성, 2007, 「민간투자법 이론과 실무해설」
- 서울연구원, 2002, 「국유철도 민자역사 개발에 대한 서울시 정책대응 방안」
- 서울연구원, 2010, 「경전철사업 효율적 추진방안 연구」
- 서울연구원, 2010, 「서울시 공공투자사업관리 합리화 방안」
- 서울연구원, 2011, 「서울시 개별법 적용 민간투자사업 관리방안에 관한 연구」
- 서울연구원, 2013, 「서울시 민간투자사업 실태분석 및 개선방안에 관한 연구」
- 서울연구원, 2014, 「서울시 민간투자사업 추진을 위한 단계별 관리 방안 연구」
- 서울특별시, 2015, 「2015년 서울특별시 민간투자사업 실무지침」
- 이종운·김남용, 2014, 「민간투자사업 Hand Book」
- 주재홍, 2007, “영국 PFI사업의 교훈과 한국 BTL사업 개선방안 연구”, 「국토연구」, 제53권
- 최종원, 2009, 「한국과 일본의 국유부동산 유효활용사례 비교분석」
- 한국행정연구원, 2008, 「국가기관청사 합동화 사업 추진전략 수립 연구」

KDI 한국개발연구원, 2007, 「사회기반시설에 대한 민간투자법령 정비방안 연구」

KDI 한국개발연구원, 2008, 「한국과 일본의 민간투자제도 비교 연구」

KDI 한국개발연구원, 2014, 「민간투자제도 도입 20주년 기념 세미나」

KDI 한국개발연구원, 2014, 「민간투자사업의 펀드 투자 현황 및 규제 개선에 대한 연구」

KDI 한국개발연구원, 2015, 「한국과 필리핀, 인도네시아 민간투자사업 비교 연구」

KDI 한국개발연구원, 2017, 「2016년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서」

閣議決定, 2015, 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」

国土交通省, 「PPP/PFI手法の整理とコンセプション方式の積極的導入のための展開について」

金谷隆正, 2014, 「研究員リポート 我が国 PFI 15 年の軌跡と今後の展望 (抄録): 波乱の展開から 今 新たなステージへ」, 日経研月報, (431), 58-69

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

福川 伸次, 根本 祐二, 林原 行雄, 2014, 「PPPが日本を再生する ―成長戦略と官民連携―」, 時事通信社

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

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

玉田康成研究会, 2014, 「最適な都市開発を考える」

再開発研究(大和信雄), 「共有地の有効活用についた民間活力活用型事業の課題と今後の展望-神宮前一丁目事例中心」

財務省, 「内閣府 民間資金等活用事業推進室」

株式会社民間資金等活用事業推進機構, 2017, 第4期事業年度事業報告

http://pfi-as.jp/pfi/pfi/pfi_about.html(일본 전국 지역 PFI 협회)

<http://www.law.go.kr/main.html>(법제처 국가법령정보센터)

<http://www.mlit.go.jp/>(일본 국토교통성)

http://www.mof.go.jp/about_mof/(일본 재무성)

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/tekiyou.htm>(도쿄도 도시정비국)

부록

1_일본 경전철(모노레일) 사업 현황

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

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

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

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

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

[부록 표 2] 경전철(모노레일) 정비 사업의 투자 방식별 장단점

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

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

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

[부록 표 3] 제3섹터와 PFI의 차이

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

자료: 玉田康成研究会, 2014, 「最適な都市開発を考える」

2_일본 외부 위탁·민간화 방안²²⁾

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

1) 행정 업무의 민간화

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

[부록 표 4] 지방자치단체가 민간 사업자에게 위탁하는 업무의 종류

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

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

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

2) 서비스 제공주체의 민간화(민영화)

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

3) 행정 권한 주체의 민간화(민간 사업자에 의한 행정 권한 행사)

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

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

4) 공공시설 관리에 관한 민간화

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

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

3_일본 민간투자사업 분야별 사례²³⁾

1) 사무 청사

(1) 사업 성격

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

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(수익화 가능성)

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

(복합화 가능성)

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

(기대되는 효과)

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

(3) 주요 사례

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) 공영 주택·기숙사

(1) 사업 성격

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

등)하는 방식

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(수익화 가능성)

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

(기대되는 효과)

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

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

(3) 주요 사례

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

(4) 예시사례: 코마츠시 교통국 가와베초 주택 재건축 사업

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

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

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

- 응모그룹은 하나였으며, VFM은 특정사업 선정 시 약 7.0%임

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

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



[부록 그림 2] 코마츠시 교통국 가와베초 주택 재건축 사업

3) 초·중학교

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

[부록 표 9] 시설 정비 사업 업무 내용

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

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

[부록 표 10] 공조 정비 사업 업무 내용

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

- 내진화 사업의 업무 내용은 다음과 같음

[부록 표 11] 내진화 사업 업무 내용

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

(위험 분담)

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

(복합화의 가능성)

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

(기대되는 효과)

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

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

(3) 주요 사례

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

(4) 예시사례: 기타큐슈 시립 사영 중학교 정비 PFI사업

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

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

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

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

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

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

4) 급식센터

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(위험 부담)

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

하고, 설치자가 위생 관리의 품질을 보장하는 것이 요구됨

(기대되는 효과)

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

(3) 주요 사례

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

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

(4) 예시사례: 센다이시 신야 마을 학교 급식 센터 정비 사업

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

불안을 유발시킬 수 있으므로 불안을 불식시킬 필요가 있음

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

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

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

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

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

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



[부록 그림 3] 센다이시 신야 마을 학교 급식 센터 정비 사업

5) 스포츠시설

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(위험 분담)

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

(수익 창출 가능성)

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

(기대되는 효과)

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

(3) 주요 사례

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

6) 사회교육·문화시설

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

[부록 표 18] 시설별 운영 업무 특징

시설	운영 업무 분담
도서관	· 운영은 공공이 하는 경우와 민간이 하는 경우가 있음 · 해당 지방자치단체에서 여러 도서관을 포괄하는 대출 시스템을 도입하는 경우가 많으며, 대출 업무 및 대출 시스템의 설치·유지관리 업무가 업무 범위에 포함되지 않은 사례도 있음
박물관 등	· 운영은 공공이 하는 것이 일반적임 · 전시 활동뿐만 아니라 수집·보존, 조사 연구, 교육 보급, 출판 등의 다양한 활동을 하고 있으며, 해당 자치단체에 대한 문화적인 기여가 필요하고, 큐레이터 등의 배치가 필요하기 때문에 운영을 포함하지 않는 사례가 많음
홀	· 운영은 민간 사업자가 실시하는 것이 일반적임 · 민간 사업자가 수익 변동 위험을 부담하면 가동률이 향상되기 때문에 업무를 전면적으로 포함시킨 사례도 있지만, 이 경우 수요 예측 및 확보가 어렵고 문화 진흥의 관점에서 지방자치단체에 재량권을 부여하여 기업 운영을 제한하는 사례도 있음

(수익 창출 가능성)

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

(기대되는 효과)

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

(3) 주요 사례

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

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

(4) 예시사례: 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업

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

[부록 표 19] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업 세부 내용

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

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

[부록 표 20] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업 세부 일정

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

**[부록 그림 5] 가나가와 현립 근대 미술관 특정사업**

7) 폐기물 처리 시설

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(위험 분담)

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

(기대되는 효과)

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

(3) 주요 사례

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8) 상수도 시설

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(기대되는 효과)

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

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

(3) 주요 사례

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

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

(4) 예시사례: 오후보 정수장 폐수 처리 시설 정비·운영 사업

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

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

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

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

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

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

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

9) 하수도 시설

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(기대되는 효과)

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

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

(3) 주요 사례

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) 기타 시설(휴게소·관광 시설, 장례식장, 도시 공원)

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(공공의 역할)

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

(위험 부담)

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

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

(수익화 가능성)

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

(3) 예시사례: 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업

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

[부록 표 27] 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업 세부 내용

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

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

[부록 표 28] 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업 세부 일정

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

**[부록 그림 9] 간나미 「휴게소 강의 역」 PFI사업**

11) 복합 시설

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

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

정비하는 사례가 늘고 있음

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

(3) 주요 사례

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

	사업명	실시 주체/인구			
		방법	공모 시기	VFM	사업비 (억)
7	도쓰카역 서쪽 출구 제2지구 2종 시가지 재개발 사업에 따른 공익 시설 정비 사업	요코하마시(가나가와현)/약 373만 명			
	2종 시가지 재개발 사업 가운데 공익 시설(구청 구민 문화센터 · 교통광장 및 주차장 등)을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2009.7	16.7%	169억
8	(가칭)시와초우 교류 촉진 센터 정비 사업	시와초우(이와테현)/약 3만 명			
	이용되지 않던 시와 중앙역 앞 정 소유지에 민관 복합 시설(오 걸 플라자)을 정비·유지관리·운영하는 사업	정기 차지권	2009.10	-	11억
9	네리마역 북쪽 출구구의 소유지 활용사업	네리마구(도쿄도)/약 72만 명			
	구의 소유지에 정기 차지권을 설정하고 공공시설(어린이 가정 지원 센터, 보육 시설 등 산업 진흥 센터, 교류 홀, 교류 센터 주차장), 민간 시설(병원, 상업 시설)의 복합 시설을 갖춘 사업	정기 차지권	2010.9	-	-
10	야기역 미나미 사유지 활용사업	가시하라시(나라현)/약 12만 명			
	청사, 관광 시설, 부대시설을 정비·유지관리·운영하는 BTO방식의 PF사업	BTO	2014.7	29.8%	97억

(4) 예시사례: 교토 미이케 중학교 복합 시설 정비 사업

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

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

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

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

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

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

12) 개수 사업(RO방식)

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(재정 부담 감축)

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

(좋은 공공 서비스 제공)

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

(리스크 분담의 명확화를 통한 사업의 안정적 운영)

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

(3) 주요 사례

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

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

(4) 예시사례: 도쿄도 다마 지역 청소년·플라자(가칭) 정비 사업

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

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

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

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

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

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

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

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

13) 수익형 사업(이용요금 수익형)

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

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

(3) 주요 사례

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

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

(4) 예시사례: 가고시마시 새지 공원 수영장 정비·운영 사업

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

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

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

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

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

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



[부록 그림 10] 가고시마시 새지 공원 수영장 정비·운영 사업

14) 민간수익시설 병설형(i . 부대사업 패턴)

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(도입을 기대하는 부대사업 내용)

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

(공공사업과의 적합성)

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

(공유 재산 대출금 수준)

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

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

(3) 주요 사례

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

(4) 예시사례: 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업

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

[부록 표 35] 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업 세부 내용

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

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

[부록 표 36] 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업 세부 일정

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

**[부록 그림 11] 이부스키 지역 교류 시설 정비 사업**

15) 민간수익시설 병설형(ii. 잉여지 활용 패턴)

(1) 사업 성격

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

(2) 특징

(잉여지 등의 활용 방법(매각, 정기 차지 등))

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

(도입을 기대하는 잉여지 등의 활용 내용)

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

(공공사업과의 정합성)

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

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

(공유 재산 대출금(지대 등)의 수준)

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

(3) 주요 사례

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

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

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

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

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

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

- VFM은 특정사업 선정 시 4.5% 수준

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

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

16) 컨세션 사업

(1) 특징

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

(2) 주요 사례

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

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

(3) 예시사례: 센다이 공항 특정 운영 사업

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

[부록 표 39] 센다이 공항 특정 운영 사업 세부 내용

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

[부록 표 40] 센다이 공항 특정 운영 사업 세부 일정

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

**[부록 그림 12] 센다이 공항 특정 운영 사업**

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

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

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

Abstract

A Study on the Private Investment Projects in Korea and Japan: Policy Implications and Case Study

Dong-Guen Kim et al.

The concept of public-private partnership to construct and operate infrastructure using private resources began from the Europe waterworks in the early 1930s and expanded to roads and railways. Private investment projects in Korea are declining, whereas Japan is increasing its business growth due to diversification of PFI. Korea and Japan have legal and institutional differences, such as the ways to select private investment projects, public sector investment, mandatory disclosure of information, status of public assistance and public funding assistance. Japan actively pursues policies for promoting private investment projects through adopting a consulting scheme and establishing infrastructure funds. However, Korea is relatively passive regarding the private investment projects. As a result of analyzing Private Finance Initiative(PFI) cases in Japan, Korea and Japan have differences in project types and ancillary·complex facilities.

This study recommends that Korea disclose information about public investment project as Japan does, to remove citizen's distrust by vitalizing private participation. Also, Korea must support private investment projects of the local government by supporting manpower and operating platforms. Korea also must apply private investment projects to various facilities as Japan does. Last, Korea must determine how to modernize its outdated facilities using private investment projects.

Contents

01 Introduction

- 1_Background and Purpose of the Study
- 2_Research Methods and Expected Effect

02 Current Extent of Private Investment Projects in Korea and Japan

- 1_History of Private Investment Projects
- 2_History and Current Extent of Private Investment Projects in Korea
- 3_History and Current Extent of Private Investment Projects in Japan

03 Law and Institutional System of Private Investment Projects in Japan

- 1_Overview of Legislation
- 2_Legislation for Public Facilities Maintenance Using Private Funds
- 3_Guideline for Japan Private Investment Projects
- 4_Comparison of Japan and Korea on PFI Law and Institution

04 Policy of Private Investment Projects in Japan

- 1_Method of PFI
- 2_Concession in Japan
- 3_Strategy of PFI Application
- 4_Direction of PFI Policy
- 5_Comparison of Japan and Korea on Recent Policy

05 Case Study of Private Investment Projects in Japan

- 1_Review of Private Investment Project Case in Japan
- 2_Analysis of Private Investment Project Case in Japan

06 Implication of Seoul Private Investment Projects

- 1_Implication for PFI Law and Institution
- 2_Implication for Case Analysis



서울연 2017-OR-12

민간투자사업
제도 개선방안

일본 제도와 사례의 시사점

발행인 _ 서왕진

발행일 _ 2017년 10월 31일

발행처 _ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-257-3 93320 10,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.