

서울특별시 반포천 복개주차장 대행 동의안

검 토 보 고

1. 제안경위

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 의안번호 : 제1775호

다. 제출일자 : 2020. 8. 12.

라. 회부일자 : 2020. 8. 21.

2. 제안사유

- 반포천 복개주차장은 민자사업으로 시행되어 무상 사용기간이 종료됨에 따라 우리시로 반환되는 주차장으로
- 전문적인 공공시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 관련 업무를 대행하여 위탁 관리하고자
- 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

3. 주요내용

가. 시설개요

- 시설명 : 반포천 복개주차장
- 소재지 : 서초구 반포동 118-3 외 7필지
- 시설현황
 - 반포천 복개주차장은 서울고속버스터미널 신축에 따른 교통처리 대책의 하나로 계획
 - 경계부 서측은 센트럴시티터미널(호남)과 JW메리어트호텔 및 신세계백화점, 동측은 서울고속버스터미널(경부/영동선) 등의 시설과 밀접하게 연계
 - 서측은 지상 4층 외부와 지상 1층 내부가 연결되어 있으며, 동측은 사평대로 측에 서울고속터미널로 연결되는 진입램프와 지상 1층의 외부 도로가 연결되어 있음

주차장명	위 치	총면적 (m^2)	규 모	주차면수
반포천복개	서초구 반포동 118-3 외 7필지	83,218	B1~5층	1,181

- 시설규모 : 연면적 $83,217.64m^2$

계	주차장	노외주차장
$83,217.64m^2$	$54,235.64m^2$ (주차장 36,211.99, 부속 18,023.65)	$28,982m^2$

○ 층별 및 용도별 면적현황

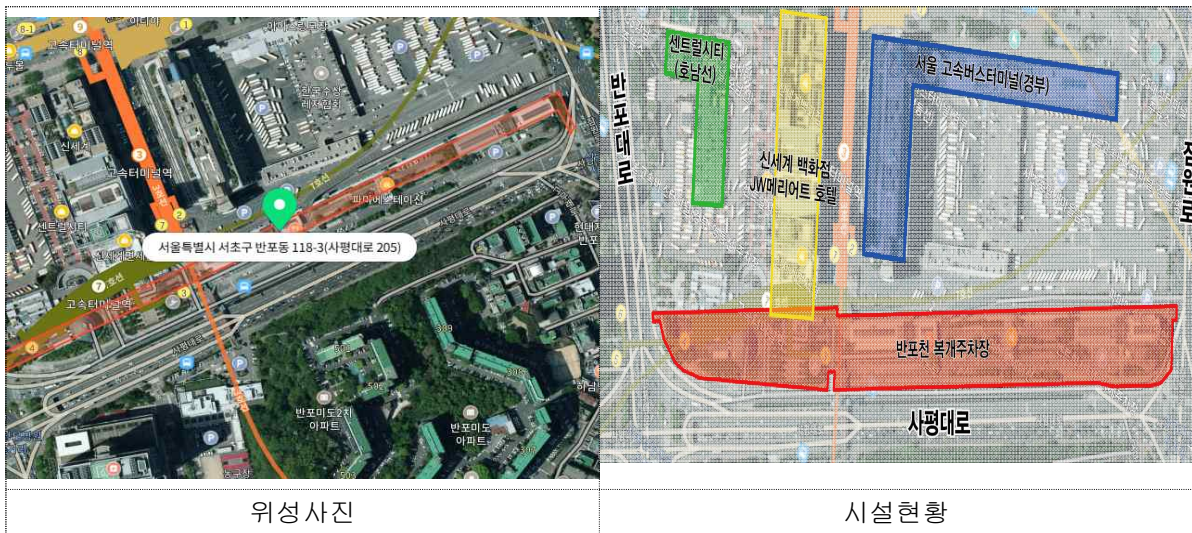
- 주차장시설(면 별): 1,181면 ▶ 주차장(1,089면), 노외주차장(92면)

구분	부속시설 ^{m²} (식음료매장)	주차장관련 시설 ^{m²}	합 계 ^{m²}
합 계	18,023.65	36,211.99	54,235.64
지하 1층	-	182.44	182.44
지상 1층	6,674.68	12,542.71	19,217.39
지상 2층	5,838.30	11,120.88	16,959.18
지상 3층	471.19	12,179.12	12,650.31
지상 4층	4,015.76	186.84	4,202.60
지상 5층	1,023.72	-	1,023.72

○ 소유권 : 서울특별시

○ 사업시행: (주)신세계센트럴시티

○ 민자기간: 2000. 10. 10. ~ 2020. 10. 9.(20년)



나. 주요 대행 업무

○ 대행기관 : 서울시설공단

○ 대행기간 : 1년 3개월('20. 10. 10. ~ '21. 12. 31.)

- '16.12.30. 체결한 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서 적용 ('17.1.1.~'21.12.31)

○ **대행인력 : 2명 예정**

- 반포천 북개주차장의 안전관리 및 판매시설 등 시설유지관리 인력 충원

○ **대행업무 : 주차장 및 부대시설 운영 전반에 대한 관리감독**

- 주차장 구조물 및 설비의 보수·보강·교체공사의 감독

- 주차장 및 부속시설 운영

- 수익금 정산 및 비용집행 관련 사전 승인

- 주차장 시설의 운영 및 유지관리 감독

- 연장기간 종료 시 주차장 및 부대시설 보수·보강 실시 등

※ 효율적인 시설유지와 개량·증축을 위해 민간투자사업(RTO) 추진 시까지 현 관리운영권자의 운영관리 감독 대행

※ 현 관리운영권자와의 실시협약 연장 협상 결렬시 운영 전반 공단 대행

민간투자사업(RTO) 재추진

○ **추진방향: 효율적인 시설유지와 주차장 일부 공공시설 개량 증축**

- 귀속시설 수명 연장, 편의성 개선 및 공공성 제고, 공공시설 추가 공급을 통한 시민 편익 향상 및 일대 환경개선 기여

○ **재추진 시점까지 운영방법: 시설의 안정적인 운영과 서비스 수준 유지를 위해 현 관리운영권자와 실시협약 변경을 통한 사용기간 연장(3년)**

- (비용 정산)연장기간 수입과 비용 실비 정산 후 서울시 수익금 귀속

다. 필요성 및 기대효과

- 시가 설립한 전문적인 시설물 관리 운영기관인 서울시설공단에 대행함으로써
- 현 관리운영권자의 시설운영 적정성에 대한 관리감독을 통해 반포천 복개주차장 개량·증축을 위한 민간투자사업(RTO) 재추진 시점까지 공공시설로서 안정적인 운영 도모
- 현 관리운영권자와의 실시협약 연장 협상 결렬시 공단 대행을 통한 중단 없는 시설운영 관리로 시민 불편 최소화

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조

제19조(대행사업) ① 공단은 시장의 승인을 얻어 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 위탁자의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우 위탁계약에 의한다.

② 시장은 제1항에 따른 승인을 하고자 하는 경우에는 서울특별시의회(이하 "시의회"라 한다)의 의결을 받아야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 시의회의 의결을 생략할 수 있다.

1. 다른 조례에서 "위탁한다"고 규정한 경우

2. 이미 시의회의 의결을 얻은 사업영역에서의 추가사업인 경우. 다만, 추가사업이 구조물을 수반할 경우에는 동일부지 내 또는 인접한 부지 내에서의 사업에 한함

3. 계약기간이 만료되어 재계약을 하는 경우

④. 생략

⑤ 공단은 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 시장의 승인을 얻어 그 사업의

전부 또는 일부를 제3자로 하여금 시행하게 하는 경우에도 시의회의 의결을 받아야 한다. 다만, 이미 시의회의 승인을 얻은 사업이 만료되어 재계약하는 경우와 청소·경비·일상적 시설관리업무를 재위탁하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ ~ ⑦. 생략

○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제10조

제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 시장이 설치한 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는 자(이하 “관리수탁자”라 한다)의 자격은 다음 각 호와 같다.

1. 시가 설립한 공공시설물의 관리를 전문으로 하는 법인
2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령」 제13조에 따른 경쟁 입찰 참가자격을 갖춘 자
3. 거주자우선주차제 실시를 위한 주민자치위원회 등 주민자율조직
4. 전통시장인근 100m 이내에 있고 주차면수가 20면 이하인 노상주차장 및 노외주차장의 경우 해당시장의 상인회 또는 시장관리자
5. 민자사업으로 노외주차장을 설치·기부채납한자(단, 인근에 사업장을 영위하는 경우에 한함)

② ~ ③ 생략

나. 예산조치 : 해당 없음

다. 합 의 : 해당 없음

※ 작성자 : 도시교통실 교통기획과 주차계획과 김석희(☎ 2133 - 2365)

5. 검토의견(수석전문위원 장훈)

가. 개요

- 동 동의안은 민간투자사업으로 건설된(BTO¹⁾) “반포천 복개주차장”의 무상사용기간 종료('20.10.9)와 함께 반포천 복개주차장의 개량·증축을 새로운 민간사업자 선정을 통해 민간투자사업으로 재추진하고 서울시설공단(이하 “공단”이라 한다)이 반포천 복개주차장 관리를 대행²⁾ ('20.10.10. ~ '21.12.31.)할 수 있도록 하는 것을 「서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례(이하 “조례”라 한다)」 제19조에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

※ 참고 : 「서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 관련 규정

- 제19조(대행사업) ① 공단은 시장의 승인을 얻어 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 위탁자의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우 위탁계약에 의한다.
- ② 시장은 제1항에 따른 승인을 하고자 하는 경우에는 서울특별시의회(이하 “시의회”라 한다)의 의결을 받아야 한다.
- ⑤ 공단은 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 시장의 승인을 얻어 그 사업의 전부 또는 일부를 제3자로 하여금 시행하게 하는 경우에도 시의회의 의결을 받아야 한다. 다만, 이미 시의회의 승인을 얻은 사업이 만료되어 재계약하는 경우와 청소·경비·일상적 시설관리업무를 재위탁하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1) 2020년 민간투자사업기본계획 제3조(민간투자사업의 추진방식) ① 민간투자사업은 법 제4조에 따라 다음 각 호의 방식으로 시행할 수 있다.

1. BTO(Build-Transfer-Operate) 방식 : 사회기반시설의 준공(신설·증설·개량)과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

2) 서울시설공단이 대행하는 다른 공영주차장과의 기간을 맞추기 위해 1년 3개월로 대행기간을 설정

- 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서(2016.12.30.) - 협약 기간 : 2017.01.01.~2021.12.31.

나. 검토의견

■ 반포천 복개주차장 시설 현황

- 반포천 복개주차장은 ‘서울시 서초구 반포동 118-3번지 외 7필지’에 위치한 주차장으로 지하1층, 지상5층의 노외주차장과 주차전용건축물로 구성되어 있고

시설규모는 주차장 1,181면, 부대시설 면적 18,023㎡ 등을 포함한 연면적 83,217㎡(주차장 36,211㎡, 부대시설 18,023㎡, 노외주차장 28,982㎡)이고 현재 51개 점포가 운영 중에 있으며, 2019년 기준 연간 주차수요는 705,253대, 1일 평균 주차수요 1,932대를 유지하고 있음

- 또한, 주차장 서측으로 센트럴시티터미널(호남)과 JW메리어트호텔 및 신세계백화점, 동측은 서울고속버스터미널(경부/영동선)과 인접해 있으며, 센트럴시티와 1층 내부공간이 연결되어 있고 4층 외부공간은 JW메리어트호텔 입구로 활용 중임

※ 참고 : 반포천 복개주차장 시설 현황

구 분	주 요 내 용	위 치 도	
위치/대지면적	서초구 반포동 118-3번지 외 7필지 / 33,838.7㎡		
층 수	지하1층 / 지상5층		
귀속 시설 연면적	주차장		36,211.99㎡
	부대 시설		18,023.65㎡
	노외주차장		28,982㎡
	소계		83,217.64㎡
주차면수	1,181면 자주식		
부대시설	54개 점포 입주가능 (현재 51개 운영 중)		

■ 협약 종료('20.10.9) 후 운영 방안

○ 반포천 복개주차장은 민간투자사업으로 추진된 민자주차장으로 1999년 서울시와 (주)센트럴시티간 복개주차장 건설에 관한 실시협약 체결³⁾ 후 2000년 10월 임시사용 승인과 함께 20년간('00.10.10~'20.10.9) 무상사용 허가를 받아 운영 중임

○ 이와 관련하여, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」⁴⁾과 관련지침⁵⁾에서는 관리운영권 설정기간이 만료되기 3년 전 전문기관에 의뢰하여 해당 시설의 지속여부 및 운영방안 등에 대해 “관리이행계획”을 수립하도록 하고 있고,

서울시는 서울공공투자센터를 통해 반포천 복개주차장에 대한 관리이행계획을 수립한 결과⁶⁾ 동 주차장은 이용자들의 만족도가 높아 시설 유지 필요성이 있으며 인수 후 시설을 개량·증축하는 것이 기존 시설을

3) 반포천 복개주차장 건설에 관한 협약서 실시협약(1999.4.29.)

4) 제7조(민간투자사업기본계획의 수립·공고 등)① 정부는 국토의 균형개발과 산업의 경쟁력 강화 및 국민생활의 편익 증진을 도모할 수 있도록 사회기반시설에 대한 민간투자사업기본계획을 수립 하고, 이를 공고(인터넷에 게재하는 방식에 의하는 경우를 포함한다)하여야 한다. 공고한 사항이 변경된 경우에도 또한 같다.

5) 민간투자사업기본계획 제54조의2(관리운영권 설정기간 만료되는 사업의 추진방식 및 관리이행계획 수립 등) ② 주무관청은 제1항 각 호의 어느 하나의 방식으로 사업을 추진하고자 하는 경우에는 관리운영권 설정기간이 만료되기 3년 전까지 공공투자관리센터의 장 또는 전문기관에 의뢰하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 해당 시설의 관리이행계획을 수립하여야 한다.

1. 해당 사회기반시설을 지속적으로 유지해야 하는지 여부
2. 제1항 각 호의 방식 중 어느 방식이 가장 적합한지 여부
6) 관리이행계획 수립 용역 시행(반포천 복개주차장 등 7개 주차장)

- 용역기간 : '19.10.18~'20.12.17(용역비 : 421백만원)

- 용역사 : 서울연구원(공공투자관리센터)

- 과업내용 : 시설유지 필요, 개량·증축 우선순위 높음

· 시설 현황 검토 (시설상태, 주차수요, 서비스 기능 검토 등)

· 해당 사회기반시설의 유지여부 검토

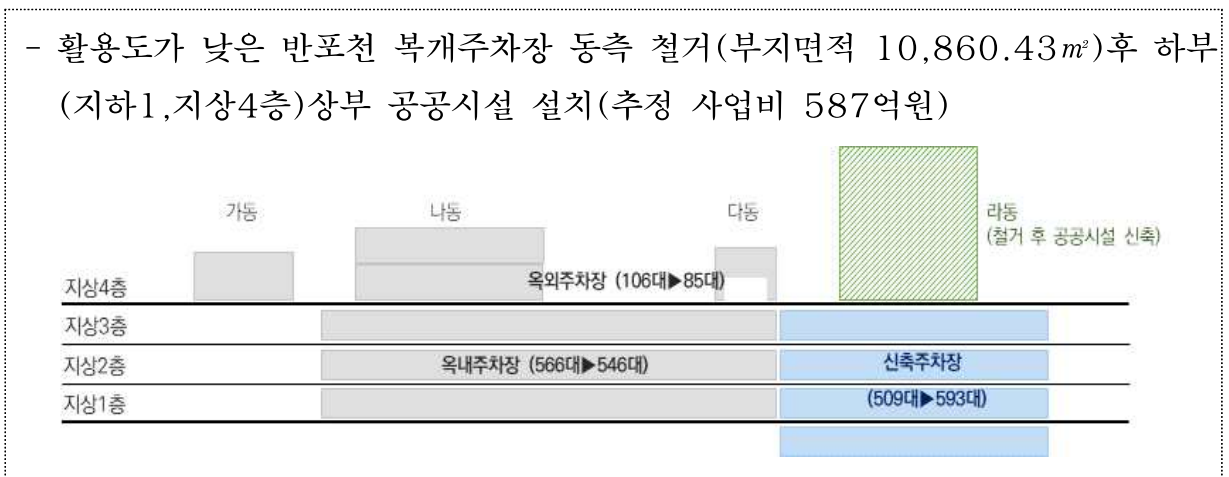
· 무상사용기간 종료 후 사업 추진방식 검토(민투자사업 재추진, 민간위탁, 공공운영, 매각·처분)

유지하는 것보다 우선순위가 높은 것으로 나타남

- 이에 따라, 서울시는 시설 개량 및 증축을 추진하기 위해 RTO방식⁷⁾을 통한 민간투자사업을 재추진하기로 하고⁸⁾ 민자사업 추진시 사업시행자 지정까지 약 2~3년 소요되는 것을 감안하여, [별첨1 참조]

중단 없는 시설운영과 서비스 유지를 위해 현 관리운영권자인 (주)신세계 센트럴시티와의 협약기간을 3년간 연장하고 주차장 및 부대시설 운영 전반에 대한 관리 감독을 서울시설공단에 대행(2명)하고자 하는 것임

※ 참고 : 반포천 복개주차장 증축 계획⁹⁾



7) 「2014년 민간투자사업기본계획 추진 일반지침」 제3조(민간투자사업의 추진방식)

6. RTO(Rehabilitate-Transfer-Operate)방식: 국가 또는 지방자치단체 소유의 기존시설을 개량·보수·증설 또는 확장한 후 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

8) 반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 인수·관리 계획(주차계획과-9139, 2020.7.22.)

9) 반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 관리이행계획 수립(2020.6, 서울공공투자센터)

■ 대행 동의에 대한 검토의견

1) 대행사업 대상 여부 관련

- 대행사업이란 「지방공기업법」 제71조¹⁰⁾에 따라 행정기관이 법령상의 권한을 대행기관으로 하여금 수행하게 하되 그의 명의로 책임은 원래 권한자인 행정기관에 귀속되도록 하는 것¹¹⁾으로

서울시는 시행 중인 민간위탁 사업 중 민간 경쟁자가 없고 도시 인프라 관리 등 도시공공성을 추구하는 사무에 대해서는 민간위탁이 아닌 대행사업으로 추진¹²⁾하고 있으며, 공단의 경우 공영주차장 관리 등 민간위탁하고 있는 23개 사무를 대행사업으로 전환한 바 있음

※ 참고 : 민간위탁, 대행사업 특징 비교

구분	민간위탁	대행
개념	• 수탁기관이 자신의 명의로 책임을 수행함	• 위탁기관의 권한이 법적으로 수탁기관으로 이전되지 않음
수탁자	• 법인, 단체, 개인	• 법인 • 지방공기업법 제71조 • 지방출자출연법 제21조
권한책임	• 이전	• 이전되지 않음
의회동의	• 시의회 동의(보고) (신규, 재위탁·재계약시)	• 시의회 의결 (신규·해지시)

10) 「지방공기업법」 제71조(대행사업의 비용 부담) ① 공사는 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다.

「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」 제21조(대행 사업의 비용 부담) ① 출자·출연 기관은 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있다. 이 경우 그 대행에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다.

② 제1항에 따른 비용의 부담에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 사항을 제외하고는 조례로 정한다.

11) “법령일안·심사기준” 8. 행정업무의 대행(2017.12)

12) 민간위탁 혁신계획(조직담당관-8252, 2016.6.30.) 「민간위탁과 대행의 구분으로 운영 효율화」

- 시설공단 사무를 성격별로 위탁과 대행으로 재분류하기 위해, 서울시 주관부서 의견수렴 결과, **23개 사무 전체를 대행사업으로 전환 결정**

- '17.1월 이후 신규사무는 다음 기준에 따라 사업추진방식 결정(사업부서)
 - 위 탁 : 민간 참여로 경쟁이 가능한 사무, 경제성·효율성 추구 사무
 - 대 행 : 민간 경쟁자가 없거나 보안, 도시 인프라 관리 등 공공성 추구 사무

- 또한, 서울시의회가 2019년 9월 6일 제289회 임시회를 통해 민자 사업으로 추진 후 무상사용기간이 만료되는 “면목유수지 복개주차장”에 대한 공단 대행 동의안을 가결¹³⁾ 시킨바 있음을 감안할 때, 동 주차장의 공단 대행사업 추진에 대한 동의안 요청은 필요성이 인정된다 할 것임

2) 상황별 서울시설공단 대행업무 관련

- 서울시가 위탁하고자 하는 공단 대행업무는 실시협약 변경여부에 따라 업무 내용이 나뉘며, 실시협약 변경 결정시 서울시가 시설인수 후 공단이 관리 대행할 경우(①)와 실시협약이 변경되어 기존 시설관리운영권자인 (주)신세계센트럴시티의 사용기간이 연장될 경우(②)에 따라 차이가 발생할 것으로 보임
- 우선, 서울시가 시설인수 후 공단이 관리 대행 할 경우(①) 복개주차장 전반적인 관리운영 및 시설의 안전관리는 물론 주차장내 부대시설(판매 시설)에 대한 임대차 업무 등을 공단이 수행하고 필요시 공개입찰을 통한 제3자 위탁을 시행할 수 있을 것이고,

공단은 협약 만료 전까지 시설물 관리 실태 및 부대시설 운영에 대한 인수인계 준비를 세밀하게 준비해야 할 것이며, 현재 JW메리어트 이용객 할인, 호텔 캐노피 등의 일부시설의 주차장 부지 점유 등 (주)신세계센트럴시티와 논란이 될 수 있는 문제점에 대한 대응책 마련이 시급할 것으로 판단됨

13) “서울특별시 공영주차장 대행(위탁) 동의안(면목유수지 복개주차장)”(2019.9.6.,289회 임시회)

-주요내용 : 주차장의 운영·관리 업무를 서울시설공단 대행 및 주차장 일부를 중량구청에 재위탁

- 이 경우 현재 서울시가 제출한 동의안은 실시협약 변경체결 등을 전제로 하는 만큼 서울시가 전체 시설을 인수하고 공단이 전체 시설물을 대행할 수 있는 근거가 마련될 수 있도록 별도의 동의안이 제출되어야 할 것임
- 실시협약 변경에 따라 사용기간이 연장될 경우(②) 주차장 운영 및 관리 전반에 걸친 권한을 (주)신세계센트럴시티가 가지게 되어 공단은 실질적인 관리·감독 업무를 수행하기 어려울 뿐만 아니라, 공단이 대행사업에 투입하는 인력(2명)이 판매시설 등 시설유지관리 인력¹⁴⁾임을 감안할 때, 별도의 관리 인력증원의 필요성에 대한 검토가 필요할 것임
- 따라서, 서울시와 (주)신세계센트럴시티간 협약 변경여부에 따라 공단이 수행할 대행업무 성격과 역할이 달라지기 때문에 서울시는 동 동의안이 모든 경우의 수를 포괄하는 것이 아님을 인지하고, 각각의 경우에 따른 보다 실질적인 대책을 강구해야 할 것임

※ 참고 : 실시협약 변경여부에 따른 공단 업무 및 주요쟁점

구 분	주요 쟁점
① 협약 변경 안될 경우 (서울시가 시설인수)	<ul style="list-style-type: none"> - 부대시설 및 주차장 관리운영 및 시설의 안전관리 - 주차장내 부대시설(판매시설) 대한 임대차 업무 등 - 시설물 유지관리를 위한 추가 대행인력 총원 필요
② 협약 변경될 경우 (민간위탁사업 추진)	<ul style="list-style-type: none"> - 공단 대행업무 한계 - 시설물 유지관리를 위한 추가 대행인력 총원 불필요

14) **대행인력 : 2명 예정**

- 반포천 복개주차장의 안전관리 및 판매시설 등 시설유지관리 인력 총원

<ul style="list-style-type: none"> * 면목유수지 복개주차장 - 대행인력 : 3명(토목1, 전기1, 기계1) - 유수지 복개시설물의 안전관리 및 판매시설 등 시설유지관리 인력 총원
--

■ 민간투자사업 재추진에 대한 검토의견

1) 민간투자사업 재추진 시행 여부

- 서울시는 도심 주차난 완화를 위해 지난 '91년부터 종묘 주차장을 시작으로 지방재정법에 따른 9개의 민자주차장과 11개의 민간투자사업에 의한 주차장 사업을 허용함에 따라 서울시는 20개의 부대시설이 포함된 민자주차장을 민간을 통해 추진하였고,

현재 20개의 민자주차장 중 지방재정법에 따른 9개소는 위탁기간이 만료됨에 따라 서울시가 시설인수 후 공단이 대행 운영하고 있으며, 나머지 11개소는 주차장을 건설한 민간에서 아직 운영하고 있음[별첨 2 참조]

- 하지만, 서울시는 주차장 사업의 우선가치를 공공성에 두고 '04년 시흥본동 주차장을 끝으로 민자주차장을 진행하지 않고 있으며, 기존 민자주차장의 경우에도 계약 만료될 경우 서울시가 대행 운영하고 있는 정책적 방향성을 볼 때,

반포천 복개주차장의 특성을 고려하더라도 또 다시 민간투자사업으로 추진하는 것이 서울시 공영주차장 관리정책 방향에 부합하는지 여부 등에 대해서도 검토가 필요한 것으로 판단됨

- 또한, 서울시가 기존시설을 개량·보수·증설을 통해 추진코자하는 민간

투자방식인 RTO 방식은 현재 「민간투자사업 기본계획 추진 일반지침」에서 삭제되고 BTO 방식에 신설·증설·개량이 포함¹⁵⁾됨을 감안할 때, RTO 방식이 아닌 BTO 방식으로 표기함이 바람직할 것임

2) 실시협약 변경 타당성 여부

- 서울시는 공공투자관리센터의 사업제안 방식에 따라 협약기간이 만료된 후 시설 개량·증축을 위해 민간투자사업을 재추진 할 계획¹⁶⁾이고 차기 사업방식 및 사업시행자가 선정되기까지 시설운영의 공백을 막기 위해 현 관리운영권자인 (주)신세계센트럴시티가 관리·운영할 수 있도록 실시협약을 변경을 추진하고 있음
- 「민간투자사업 기본계획 추진 일반지침」 제60조¹⁷⁾에 따르면 재정지원 규모의 증가, 사용료 인상, 총사업비의 증가, 관리운영기간의 연장 등 정부에 불리한 사업시행조건으로 변경하는 경우에만 실시협약을 변경

	2014년 민간투자사업 추진 일반지침 제3조	2020년 민간투자사업 추진 일반지침 제3조
15)	1. BTO(Build-Transfer-Operate) 방식 : 사회 기반시설의 준공 과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식 2. ~ 5. (생략) 6. RTO(Rehabilitate-Transfer-Operate)방식 7. ROT(Rehabilitate-Operate-Transfer)방식 8. ROO(Rehabilitate-Own-Operate)방식 9. RTL(Rehabilitate-Transfer-Lease)방식	1. BTO(Build-Transfer-Operate) 방식 : 사회 기반시설의 준공(신설·증설·개량) 과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식 2. ~ 5. (생략) 6. <삭제 2015.4.20.> 7. <삭제 2015.4.20.> 8. <삭제 2015.4.20.> 9. <삭제 2015.4.20.>

16) 반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 인수·관리 계획(주차계획과-9139, 2020.7.22.)

17) 제60조(실시협약의 변경) ① 제38조에 따라 심의위원회의 심의를 거쳐 체결된 실시협약을 **재정지원 규모의 증가, 사용료 인상, 총사업비의 증가, 관리운영기간의 연장 등 정부에 불리한 사업시행조건으로 변경하는 경우에는** 지체없이 심의위원회 사전심의를 거쳐 **실시협약을 변경하여야 한다.** 다만, 법령개정이나 시설물의 안전 확보 등 사안의 시급성, 사업지연에 따른 막대한 손해 등이 인정되어 사전 심의를 거치는 것이 곤란한 경우 기획재정부장관과 협의하여 사후심의를 거칠 수 있다.

할 수 있는 것으로 규정되어 있음

- 동 사업의 경우는 협약종료 후 서울시 공공투자관리센터의 제안 및 서울시 정책적 필요성에 따라 시설운영기간을 연장하는 것으로 관리운영권자와 협약기간 중 직접적인 사업시행조건이 발생한 것은 아니기 때문에 지침에 따르면 협약 변경의 근거가 미약한 것으로 판단됨
- 참고로 기획재정부에서 시행한 「2019년 제1차 민간투자사업심의위원회」에서 “국방광대역통합망 임대형 민자사업”의 경우 운용유지의 안전성을 고려하여 관리운영권을 3년 연장토록 실시협약 변경안¹⁸⁾ 의결을 통해 사업기간을 연장한 사례가 있음
- 다만, 국방광대역통합망 임대형 민자사업 실시협약 변경(안)”의 경우는 운영기간 만료('20.12.) 3년전에 관리이행계획을 수립('18.9. 국토연구원)하였으며, 사용기한 연장과 재정사업 운영간 대안별 비교와 함께, 다각적인 검토가 이루어질 수 있는 시간적 여유가 있었고,

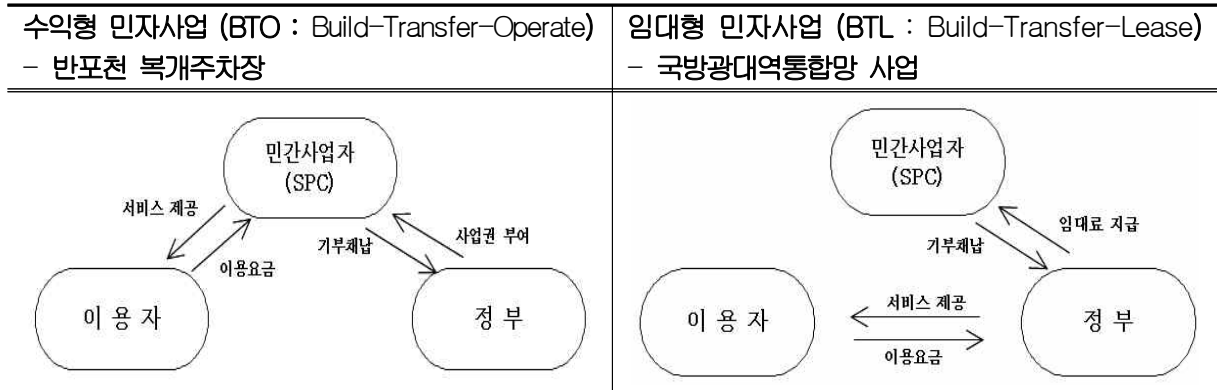
민자사업을 사용자의 이용요금이 아닌 정부 또는 해당 지자체의 임대료를 통해 초기 투자비를 회수하는 형태(BTL 방식)로 추진했다는

18) 국방광대역통합망(M-BcN) 민간투자사업(BTL) 실시협약 변경(안)

- 사업시행자 : 대한강군 BcN주식회사(SKT(주) 등 10개사)
- 운영기간 : '11. 1. 1. ~ '20. 12. 31.(10년), 총민간투자비 : 1,925억원
- 제안이유 : 확대구축에 소요되는 행정기간 동안 현 시설의 관리를 위해 기존 사업자와 운영기간 연장을 하고자 함
- 변경내용 : 관리운영권 설정기간 3년 연장 10년(’11.1.1.~’20.12.31) → 13년(’11.1.1.~’23.12.31.)
정부지급금 변경, 노후장비에 대한 대개체 특약(신설)
- 근거 : 「민간투자사업 기본계획 추진 일반지침」 제60조
- 2019년 제1차 민간투자사업심의위원회 의결(기재부, 2019. 4. 4)

점에서 이용자의 요금으로 수익을 얻는 형태(BTO 방식)로 추진된 반포천 복개주차장의 사례와 직접적인 비교가 어려울 수 있음

※ 참고 : BTO, BTL 사업시행방식 비교¹⁾¹⁹⁾



- 아울러, 동 사업의 경우 민간투자사업 일반지침 제54조와 제55조에 따라 협약만료 4년 전 주무관청과 공동으로 시설점검을 하고 3년 전 관리이행계획 수립을 수립해야 함에도 불구하고,

시설물 정밀안전진단을 만료 5개월 전²⁰⁾, 관리이행계획이 운영기간 만료 4개월 전인 '20년 6월에 완료²¹⁾되어 민간사업시행 및 서울시설공단 대행 등에 대한 대안별 검토가 심도있게 이루어지기 어려운 상황에서 시급하게 사업추진 방안을 모색하는 것으로 비춰질 우려가 있음

3) 민간투자사업 소요기간 관련

- 서울시는 관리이행계획에 따라 시설물 증축을 위한 민간투자사업 재추진을

19) 민간투자사업(BTO·BTL) 회계처리지침(2011.12., 기획재정부)

20) 반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 인수·관리 계획(주차계획과-9139, 2020.7.22.)

- 정밀안전진단 실시('19. 9. 15)

21) 반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 관리이행계획 수립(서울공공투자센터, 2020.6)

위한 사전준비부터 사업시행자 지정까지의 기간이 2~3년 소요될 것으로 추정하고 있음(별첨1 참조)

- 하지만, “관리이행계획”에서 주차장 일부(‘다동’과 ‘라동’ 하부)를 철거·재건축하면서 주차장 상부에 공공시설을 복합 건립하는 계획을 제안했으나 구체적인 시설물 계획이 확정되지 않은²²⁾ 상황이고, 서울시는 반포천 복개주차장 만이 아닌 주변지역 전체를 아우르는 마스터 플랜을 수립²³⁾하기로 한 점을 고려할 때, 주차장 상부 시설 계획은 더욱 장기화 될 소지가 있음

※ 참고 : 주차장 상부시설 복합 대안



<생활인프라 시설 복합 대안>



<행복주택 및 생활인프라 시설 복합 대안>

- 또한, 시설 증축에 대한 주차장 상하부 기본계획 확정 외에도 타당성 분석, 재정계획심의, 실시협약 체결 등 여러 절차와 협상과정이 진행되면서 사업시행자 지정이 예상보다 늦어질 우려가 있고 기한이 늘어

22) 반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 관리이행계획 수립(2020.6, 서울공공투자센터)
 - 주차장 일부(‘다동’과 ‘라동’ 하부)를 철거·재건축하면서 주차장 상부에 공공시설을 복합 건립하는 계획
 · 대안 1: 생활 인프라 시설 복합 대안 / 대안 2: 행복주택+생활 인프라 시설 복합 대안
 23) 반포천 복개주차장 인수관리 관련 시장보고(’20.7.7)
 - 반포천 복개주차장 일대 활용계획에 대한 MP수립(공공개발기획단)
 - 향후 100년을 바라보고 어떤 기능이 필요할지 종합적으로 고민 바람

날수록 기존 관리운영권자인 (주)신세계센트럴시티의 이용기한도 계속해서 늘어날 우려도 있음

- 따라서, 서울시는 계획수립 지연으로 사업시행자 선정이 늘어날 경우에 대한 대책을 협약변경시 반드시 반영해야 할 것이며 이러한 문제가 발생하지 않도록 일정과 관련된 세심한 검토가 이루어져야 할 것임

■ 종합의견

- 반포천 복개주차장은 '서울시 서초구 반포동 118-3번지 외 7필지'에 위치한 민자 주차장으로 인근 센트럴시티터미널과 JW메리어트호텔, 서울고속버스터미널 등의 시설과 밀접하게 연계되어 있으며 1999년 서울시와 (주)센트럴시티간 복개주차장 건설에 관한 실시협약을 체결 후 2020년 10월 9일까지 20년간 무상사용 허가를 받아 운영 중임

따라서, 동 동의안을 통해 공단에게 반포천 복개주차장을 대행하고자 하는 것은 서울시설공단이 서울시 공영주차장을 일괄 운영 중이고 민간위탁으로 추진된 민자주차장 20개소 중 위탁기간이 만료된 주차장 9개소도 공단이 대행하고 있음을 감안할 때 그 필요성이 인정된다 할 것임

- 다만, 서울시는 시설물 개량·증축을 민간투자사업으로 재추진하고 사업시행자 지정이 완료될 때까지 현 관리운영권자인 (주)신세계센트럴 시티와 실시협약 변경을 통해 사용기한 연장을 추진하고 있으며, 실시협약 변경여부에 따라 서울시설공단의 대행 업무 역할과 성격이

바뀔 수 있어 상황에 따른 문제점을 파악하여 자칫 특혜논란이 발생하지 않도록 서울시가 주도적으로 합리적인 관리방안을 제시해야 할 것으로 판단됨

- 또한, 주차장 사업에 대한 민간투자사업 재추진 여부, 소요기간에 따른 이용기간 연장 문제 등 민간투자사업 시행에 따라 발생할 우려가 있는 문제점을 보다 신중히 검토해야 할 것이고,

서울시로 인수되어 공단이 대행할 경우를 대비하여 시설물 인수인계 등의 사전절차는 물론 쟁점사항을 사전에 파악하여 적극적인 대응방안 마련에도 심혈을 기울여야 할 것임

- 아울러, 이번 반포천 복개주차장 인수 및 운영 과정이 남아있는 민자 주차장 10개소는 물론, 서울시가 추진중인 민간투자사업 인수에 대한 선례가 될 수 있음을 명심하고, 사전절차 이행 및 검토가 급박하게 이루어지지 않도록 세심한 검토와 장기적인 정책방향을 제시해야 할 것임

[별첨 1] 민간투자사업(시설 개량·증축) 추진 절차

구분	주요 내용	소요기간
기본계획 확정 및 사업방침 수립		
대상사업 지정	① 기획조정실(재정관리담당관 및 예산담당관) 사전협의	3개월
시설사업 기본계획 수립 및 고시	② 타당성분석(전문기관 S-PIMs 등) - 500억 원 이상일 경우 한국지방행정연구원 추가 ③ 시설사업기본계획(안) 사전검토 (S-PIMs·계약심사단 동시진행) ④ 민간투자사업심의위원회 심의 - 市 재정계획심의 → 행정안전부 투자심사 ⑤ 시의회 동의 ⑥ 대상사업 지정 및 시설사업기본계획 고시	6개월 ~12개월
사업계획 제출		
사업계획의 검토·평가 협상대상자 지정	① 사업계획서 평가 ② 협상대상자 지정	
실시협약 체결 등 사업시행자 지정	① 전문기관(PIMAC 등) 협상위탁 ② 실시협약(안) 검증 및 사전심사 (S-PIMs·재무과 계약심사단 동시진행) ③ 실시협약 사전예고 ④ 민간투자사업심의위원회 심의 - 市 재정계획심의(2천억 원 미만의 경우) ⑤ 시의회 보고 ⑥ 실시협약 체결 및 사업시행자 지정	10개월 ~16개월
실시계획 승인신청 (실시설계 포함)		
실시계획 승인		5개월
시설 인수인계		
공사 시행		
준공 확인		

※ 점선 박스는 사업시행자가 수행

[별첨2] 민자주차장 운영 현황

연번	주차장명	위치	시설현황				사업비 (억원)	사업시행자	사 용 개시일	사 용 기간	비고
			연면적	규격	주차 면수	점포 수					
1	종 묘	종로구 훈정동 5	55,188	지하5층 지상1층	1,418	2	230	SP개발(유)	91.12.24	20년 (인수)	공단 대행 운영
2	세종로	종로구 세종로 80-1	47,977	지하6층	1,353	21	250	SK건설(주)	92.09.01	20년 (인수)	
3	마 포	마포구 마포동 36-5	1,082	1층 3개동	602	3	70	SP개발(유)	92.03.06	20년 (인수)	
4	동대문	중구 신당동 251-7	67,130	지하6층 지상5층	1,103	27	289	동부건설(주)	93.07.09	20년 (인수)	
5	영 남	영등포구 영등포4가123	25,166	지하3층 지상5층	805	5	109	대림산업(주)	93.12.29	20년	
6	양재역	서초구 양재동 23-2	45,561	지하4층 지상5층	894	43	256	(주)동성종합 건설	96.01.06	20년	
7	신 천	송파구 신천동 14	9,918	1층 3개동	269	2	52	SP개발(유)	97.04.16	16년 11월	
8	훈련원	중구 을지로5가 40-3	58,431	지하5층 지상1층	924	96	431	쌍용건설(주)	97.06.30	20년	
9	면 목	중랑구 면목동 168-2	10,461	지하1층 지상3층	1,008	2	371	홈플러스테 스코 (주)	99.09.04	20년	
10	반포천	서초구 반포동 118-3	83,165	지상4층 지하1층	1,220	23	446	(주)센트럴시 티	00.10.10	20년	
11	신월3동	양천구 신월3동 170-6	4,295	지상2층	179	2	16	(주)새서울개 발	00.11.02	20년	
12	장안1동	동대문구 장안동 392-3	2,445	지상3층	77	7	12	(주)인터그린 랜드	01.05.29	20년	
13	신월4동	양천구 신월4동 411-1	1,535	지상3층 지하1층	58	1	8	(주)썬보	01.09.26	20년	
14	흑석3동	동작구 흑석3동 95-7	3,780	지상4층 지하1층	111	1	29	아주이파킹 (주)	02.02.26	17년	
15	암사1동	강동구 암사1동 473-3	3,385	지상4층 지하1층	100	2	17	(주)새서울 주차장	02.05.16	20년	
16	면목2동	중랑구 면목2동 183-14	3,601	지상3층 지하1층	142	1	20	(주)에릭스 서비스	02.09.01	20년	
17	구로동	구로구 구로동 94-1	2,821	지상4층 지하1층	72	1	16	휴먼드림개 발(주)	02.11.22	20년	
18	중곡1동	광진구 중곡1동 230-12	6,597	지상5층 지하1층	140	5	31	(주)경동개발	03.11.13	20년	
19	거여동	송파구 거여동 33-3	12,886	지상7층 지하1층	282	4	80	(주)한맥기술	04.08.21	20년	
20	시흥 본동	금천구 시흥본동 886-14	3,887.0	지상4층 지하1층	122	5	25	(주)새서울개 발	04.06.28	20년	