

잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업 추진에 대한 동의안

의안 번호	2345
----------	------

제출년월일 : 2021년 4월 2일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 코엑스~잠실운동장 일대는 「2030서울플랜」에서 강남 도심으로 격상되었고, 이에 맞춰 글로벌 비즈니스의 거점 및 MICE, 스포츠, 문화·엔터테인먼트 산업이 융합된 세계적 명소로 조성하기 위해 국제교류복합지구로 조성 중에 있음.
- 나. 그 중심시설로 잠실운동장 일대의 노후화된 체육시설을 재건축하고, MICE 시설을 신규 도입하여 MICE 산업을 육성함으로써 서울의 미래 성장동력을 확보하며 양질의 일자리 마련하는데 기여할 수 있을 것임.
- 다. 이에 「서울특별시 민간투자사업에 관한 기본 조례」 제7조의 규정에 따라 시의회 동의를 거쳐 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 사업을 민간투자사업으로 추진 여부를 확정하려는 것임.

2. 주요내용

가. 사업개요

- 사업명 : 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업
- 위치/면적 : 송파구 올림픽로 25 일대 / 357,576.2㎡(수상 42,745㎡ 포함)
- 사업규모

- 본 시 설: 전시·컨벤션(전용 12만 m^2 내외), 야구장(3.5만석 내외), 스포츠콤플렉스(1.1만석 내외), 수영장(2급 공인 이상, 관람석 3천석 이상), 수상레저시설(수상계류장 14척 내외(32ft 이하))
- 부속시설: 호텔 900실 내외, 문화·상업시설, 업무시설
- 사업방식 : BTO(Build-Transfer-Operate) / 민간제안방식
- 사업기간
 - 공사기간 : 착공일로부터 72개월
 - 운영기간 : 40년 기준으로 협상을 통해 실시협약으로 결정
- 추정총사업비 : 2,167,249백만원(2016.1.1. 불변가격)

나. 그간 추진현황

- '16.04.25 : 잠실운동장 일대 마스터플랜 발표(서울특별시)
- '16.09.08 : 국제교류복합지구(코엑스~잠실운동장 일대) 지구단위계획 고시(서울특별시)
- '16.10.14 : 잠실 스포츠·MICE 민간투자사업 제안서 접수
- '17.01.23 : 적격성조사 의뢰(市 → PIMAC¹⁾)
- '17.09.29 : 기획재정부 부속시설 관련 유권해석
 - 숙박·판매·업무시설 중 국제회의에 필수적인 규모의 시설에 대해 사회기반시설로 인정
- '17.12.29 : 유권해석에 따른 사업계획 보완 요청(PIMAC→市)
- '18.02.14 : 사업계획 보완제출(제안자→市)
- '18.04.17 : 적격성조사 재의뢰(市→PIMAC)
- '20.05.28 : 적격성조사 완료 통보(PIMAC→市)
- '20.6.11~7.22 : 제3자 제안공고(안) 검토(PIMAC, S-PIMs²⁾, 법률지원담당관)
- '20.09.03 : 市 재정계획심의위원회 심의
- '21.03.09 : 기재부 민간투자사업심의위원회 심의

1) 공공투자관리센터(PIMAC, Public and Private Infrastructure Investment Management Center)

2) 서울공공투자관리센터(S-PIMs, Seoul Public Investment Management Service)

다. 최초 제안내용

1) 사업제안 개요

- 제안자 : (가칭)글로벌복합마이스(주) (한국무역협회 외 16개사)
- 위치 : 서울시 송파구 올림픽로 25 일대
- 규모
 - 본 시설: 전시·컨벤션(전용 12만 m^2 내외), 야구장(3.5만석 내외), 스포츠복합플렉스(1.1만석 내외), 수영장(3급 공인, 관람석 2백석), 수변레저시설(수상계류장 70척 내외(21ft 이하))
 - 부속시설: 호텔 900실 내외, 문화·상업시설, 업무시설
- 총사업비 : 2,228,013백만원(2016.1.1. 불변가격)
 - 전액 민간자본 (재정지원 없음)
- 추진방식 : BTO(Build-Transfer-Operate)방식
 - 준공과 동시에 소유권은 국가에 귀속, 시설관리운영권은 사업시행자에게 인정
- 공사기간 : 착공일로부터 72개월
- 운영기간 : 운영개시일로부터 50년

2) 사업비 및 재원조달계획

- 총사업비 : 2,228,013백만원('16.1.1. 불변가 기준)

구 분	금액(백만원)	비 고
조사비	1,660	
설계비	75,933	
공사비	1,955,959	
보상비	-	
부대비	102,032	
제세공과금	83,959	
영업준비금	8,470	

총사업비(불변)	2,228,013	
총투자비	2,487,705	- 총민간투자비(경상) 2,487,705

※ 총투자비는 물가변동비인상율(1.57%), 건설이자 포함

- 자금조달계획(경상가격) : 2,487,705백만원
 - 총 민간투자비 : 2,487,705백만원
(자기자본 497,541백만원, 타인자본 : 1,990,164백만원)
 - 정부재정지원금 : 없음
- 운영비용 : 1,312,971백만원(50년간, '16.1.1. 불변가격)

3) 사업성분석

- 사업제안자가 제안한 사업수익률 : 세전 6.10%(세후 5.63%)
- 사용료
 - 전시시설 : 2,200원/m²(일 임대료 단가)
 - 회의시설 : 7,000원/m²(일 임대료 단가)
 - 야구장 : 11,000원(평균 입장료)
 - 스포츠콤플렉스 : (프로농구) 6,000원, (아마추어경기) 5,000원
 - 4성급 호텔 : 160,000원/실
 - 5성급 호텔 : 220,000원/실

4) 지원 요구사항

- 민간 사업자가 제시한 사회기반시설의 총민간투자비에 대한 해지시 지급금을 관련 법령의 최대치로 설정요구 (협상에서 결정)
 - 부속시설의 해지시지급금은 차입금 상환시까지만 적용하는 것으로 제안하여야 하며, 최종적인 수용여부는 추후 협상과정에서 결정됨
- 사업자의 안정적인 사업 추진을 위하여 상업시설 전문운영사에게 관리운영권 임대(마스터리스 방식) 인정 요청 (협상에서 결정)
 - 운영수입을 실시협약으로 결정하고 실제 운영수입이 협약상 운영

수입을 초과하는 경우에는 그 초과운영수입을 주무관청과 사업시행자가 일정비율로 공유하여야 하므로 제안서는 직영을 전제로 작성하여야 하며, 마스터리스 방식 허용 여부는 추후 협상과정에서 초과운영수입의 환수 가능여부를 고려하여 결정됨

- 민간투자사업기본계획 제2조 제5호에 따라 제안하고 있는 업무시설의 부속사업 인정 요청
- 민간투자사업 대상지 중 서울시 미소유 토지가 있는 바, 제반 절차 협의의 효율을 위해 협의체 단일화 요청
- 시설의 사용료 단일화가 어려운 전시·컨벤션 등의 사업과 관련하여 사용료 산정의 유연성 제공 요청
- 마리나, 수영장 사업의 관리운영권은 서울시에 기부채납하고 미운영 요청
- 건설 및 운영기간 동안 사회기반시설 건립 대상지(민간투자사업대상지)의 토지의 무상사용 요청
- 예정된 본 사업 기간을 단축할 수 있도록 기존 야구장 기능을 건설 기간 동안 타시설로 이전 요청 (미수용)
- 예정된 본 사업 기간을 단축할 수 있도록 기존 실내체육관 기능을 건설 기간 동안 타시설로 이전 요청
- 사업추진의 선결과제인 올림픽대로, 탄천동서로의 지하화 조기 착공 및 완공을 통해 사업추진 지연 요소 제거 요청
 - 올림픽대로, 탄천동로 지하화 등 도로개선사업의 적기 준공 추진
- 신축 전시장 및 업무시설, 판매시설과 지하철 2·9호선 승강장의 물리적 연결 협조 및 지원 요청
- 유망 국제회의 선정 및 유치 활동 지원, 민관 공동 유치 국제회의 지정, 전시회의 관광 상품화 지원 정책, 서울내 관광 및 컨벤션 관련 기업들의 네트워크화 지원 요청(사업지내 특별 정책 마련)
- 주경기장, 보조경기장, 유스호스텔 등 시의 재정사업 추진시 본사업과 조화롭게 조성 방향, 시기, 기반공사, 향후 운영 등에 관해 긴밀한 협의 요청

라. 상위계획 및 관련계획

1) 잠실운동장 일대 마스터플랜('16.4.25)

○ 계획방향

- 시민들이 즐겨찾는 스포츠, 전시·컨벤션 마이스 복합단지 개발로 서울의 국제적 도시경쟁력 강화
- 공공주도사업과 민간투자사업으로 분리하여 추진

공공사업	민간사업
<ul style="list-style-type: none"> · 시설설치 - 주경기장, 보조경기장, 유스호스텔 · 기반시설 정비 - 도로지하화(올림픽대로, 탄천동·서로) - 탄천보행교 - 한강·탄천 정비 - 천수공간조성 	<ul style="list-style-type: none"> · 체육시설 - 야구장 - 실내스포츠 콤플렉스(실내체육관+수영장) · 전시컨벤션시설 · 호텔(특급/비즈니스) · 수익형 임대시설 등

○ 도입기능 및 시설배치계획

구분	규모	계획내용
체육문화시설	주경기장	· 주경기장 리모델링 시설개선/고급화
	보조경기장	· 가변형 관람석 2천석 내외
	야구장	· 3.5만석 내외
	실내스포츠 콤플렉스 (수영장/실내체육관)	· 지상부 관람석 1.1만석내외
	유스호스텔	· 250실 내외
	학생체육관	· 현황: 5400석
MICE 복합시설	전시·컨벤션	· 전용면적 10만㎡내외
	호텔	· 특급호텔(약 500실) · 비즈니스호텔(약 1000실)
	수익형임대시설	· 약 19만㎡

2) 국제교류복합지구(코엑스~잠실운동장 일대) 지구단위계획('16.9.8.)

○ 법적근거

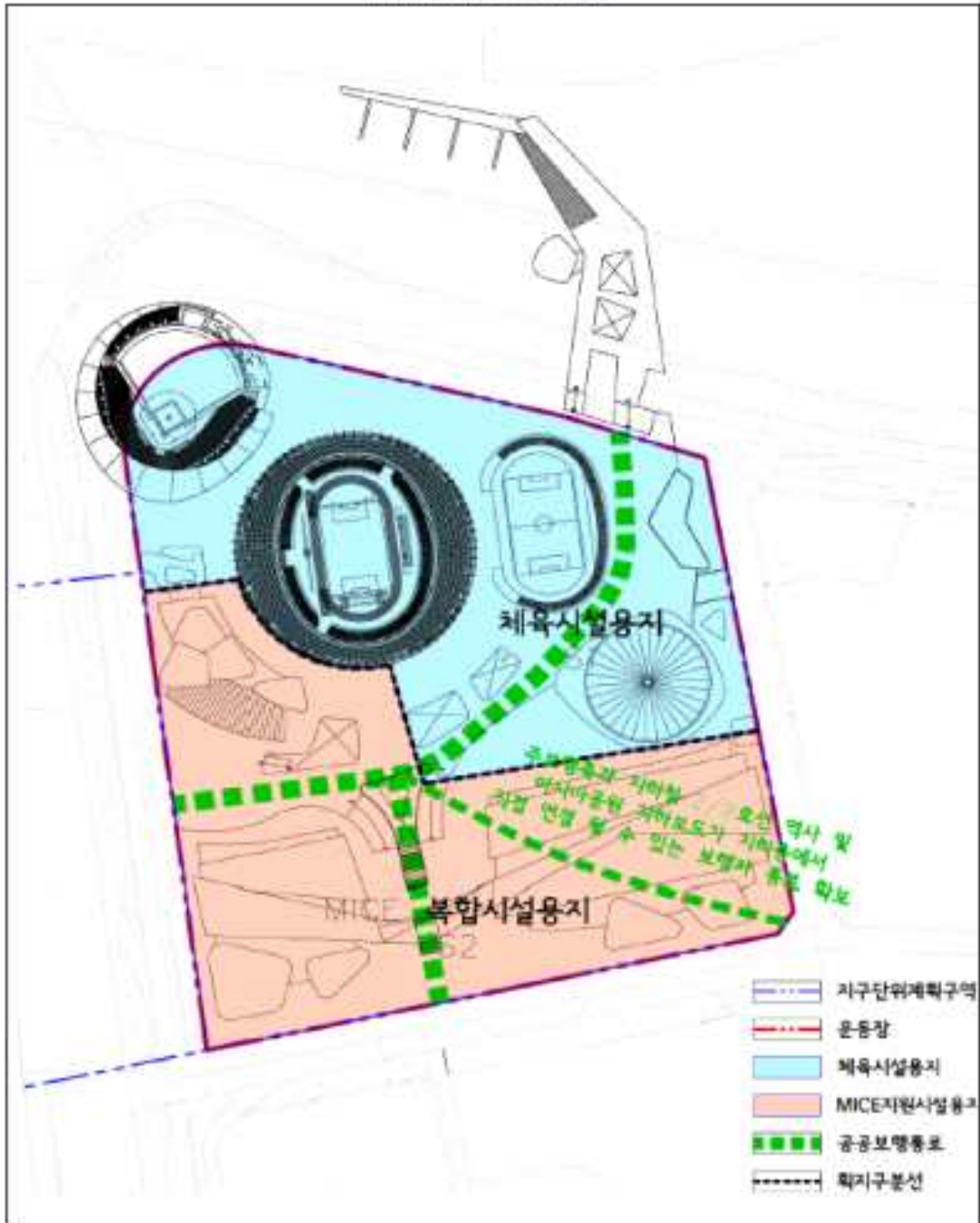
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조(도시·군관리계획의 정비)

○ 공공부문 지구단위계획 시행지침

- 공공부문 지구단위계획 시행지침 중 잠실운동장 시설조성계획(안)

구분		체육시설용지	MICE 복합시설용지
위치		송파구 잠실동 10, 10-1	송파구 잠실동 10-1,2,3,4,5
면적		214,486㎡	199,719㎡
용도지역		자연녹지지역 → 준주거지역	
가구 및 획지계획		S1	S2
규모	건폐율	60%	
	용적률	200% 이하	400%이하
	높이	2030 서울시 도시기본계획 높이관리 일반원칙 적용	
용도	지정	<ul style="list-style-type: none"> · 문화 및 집회시설 중 관람장 <ul style="list-style-type: none"> -주경기장 -실내스포츠컴플렉스 (수영장 및 실내체육관) - 야구장 · 제1·2종 근린생활시설 및 운동시설 중 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장 그 밖에 이와 유사한 것 · 제1종 근린생활시설 중 소방서 및 이와 유사한 것 	<ul style="list-style-type: none"> · 문화 및 집회시설 중 집회장, 전시장 -전시·컨벤션시설
	허용	· 준주거지역내 허용용도(판매, 숙박, 업무시설 등)	
	불허	· 지정 및 허용용도 이외의 용도	
공공보행통로		<ul style="list-style-type: none"> · 탄천-한강 주보행축: 폭10m · 지하철 2·9호선역 연계 보행축: 폭10m · 주보행축과 지하철 2·9호선 역사 및 아시아공원 지하보도가 지하층에서 직접 연결될 수 있는 보행자 통로 확보 	
건축한계선		-	· 올림픽대로변: 20m
추가사항		<ul style="list-style-type: none"> · 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별건축물종류의 각호에 의한 분류임 · 지정용도의 면적은 해당용도의 지상부 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장제외)의 50% 이상일 경우에 수용된 것으로 봄 · 공공보행통로는 방향성을 유지하는 범위에서 위치 및 선형은 일부 조정될 수 있음 · 용도지역, 건폐율, 용적률, 높이, 획지구분선 등의 사항은 향후 변화된 여건을 감안하여 세부시설조성계획 수립 시 결정 	

〈세부시설구성계획 결정도(안)〉



마. 공공투자관리센터(PIMAC) 적격성조사 결과('20.5.28.)

1) 수요의 추정

○ 전시·컨벤션 수요분석

- 서울지역 전시·컨벤션에 대한 수요를 추정하였으며, 거시적 분석을 통해 서울지역의 전시장은 2021년에 초과수요 발생되어 추가적인 전시장을 건립할 필요성이 있는 것으로 분석됨

〈잠실 전시장 초과수요 발생연도〉

분석방법	시나리오	가동율(%)	초과수요 연도
회귀분석	현재	65%	2021
	잠실		2030

- 회의시설에 대한 수요가 있으나, 공급면적과 비교할 때 충분하지 못함

○ 잠실 야구장 수요분석

- 관람객 증가에 신축효과 17%, 규모효과 28%가 있는 것으로 분석하였고, 2024년 이후 관람객 수는 일정하다고 가정함

〈잠실 야구장 개장후 3년간 평균 관람객수 추정결과〉

구분	2021년		2022년		2023년		2024년	
	평균 관객수	점유율	평균 관객수	점유율	평균 관객수	점유율	평균 관객수	점유율
기존유지	13,640	54.56	12,947	51.79	12,289	49.16	11,665	46.66
신축	19,778	56.51	18,773	53.64	17,820	50.91	14,931	42.66

주: 신축효과가 없는 경우의 좌석수는 25천석을 기준으로 하며, 신축은 35천석을 가정함

○ 스포츠콤플렉스 수요분석

〈프로농구 개장후 3년간 수요추정결과〉

구분	2024년		2025년		2026년		2027년	
	평균 관객수	점유율	평균 관객수	점유율	평균 관객수	점유율	평균 관객수	점유율
기존유지	3,405	30.76	3,313	29.93	3,224	29.13	3,137	28.34
신축	3,745	33.84	3,645	32.93	3,546	32.04	3,451	31.18

○ 잠실 마리나(수상계류장) 수요분석

〈서울지역 내수면용 레저용 선박수 추정결과〉

연도	내수면용 비중 34.3%		내수면용 비중 40% 가정	
	평균 A ³⁾ 기준	평균 B ⁴⁾ 기준	평균 A 기준	평균 B 기준
2021	510	412	595	480
2022	540	437	630	509
2023	570	462	665	539
2024	600	487	700	568
2025	631	512	735	597

2) 경제성 분석

○ B/C 1.019, NPV 149,645백만원으로 경제성이 있는 것으로 분석

현재가치(백만원)			편익/비용비 (B/C)	내부수익율 (IRR)
순현재가치(NPV)	비용	편익		
149,645	7,795,158	7,944,803	1.019	4.77%

3) 적격성 판단

○ 민간제안사업의 VFM 분석 결과

- 정성적 VFM 분석결과: 적격성 있음
- 정량적 VFM 분석결과: 적격성 없음 → 실행대안 구축

※ 민감도 분석 결과 관리운영권 설정기간에 따른 실행대안

(단위: 백만원)

관리운영권 설정기간	20년차	30년차	40년차	50년차
총정부부담액 현재가치	41,311	-411,526	-700,583	-888,969
부의 재정지원 규모	0	-411,526	-700,583	-888,969
세전수익률 (부의재정지원 운영기간 할당)	5.97%	5.86%	5.82%	5.76%

3) 평균 A: 조종 면허 취득자대비 선박수 비중 가정(8.7%, 4.9%, 2.8%)한 추정결과의 전체 평균값

4) 평균 B: 조정 면허 취득자대비 선박수 비중 가정(4.9%, 2.8%)한 추정결과의 평균값

3) 종합결론

- 서울특별시는 영동권역 종합발전계획을 2014년 4월에 수립 발표하였고 2016년 코엑스~잠실운동장 일대 마스터플랜을 발표하면서 사업을 구체화하였음.
- 본 사업은 한강·탄천을 포함한 코엑스~잠실운동장 일대를 서울의 지속성장을 견인할 MICE산업 중심지로 육성하고자 전시·컨벤션 시설과 호텔, 스포츠콤플렉스, 야구장, 수영장/마리나, 상업시설 및 업무시설을 건립할 계획으로 제안됨.
- 먼저, 타당성 판단에서는 수요와 편익, 비용 추정을 통한 사업 추진의 경제적 타당성과 정책적 타당성을 함께 고려하였고, 경제성분석 결과 B/C 비율이 1.019로 사업추진의 경제적 타당성을 확보하였고, 정책성 분석에서는 「2030서울플랜」, 「경제비전 2030서울형 창조경제모델」, 「서울 MICE 육성 마스터플랜(2014~2018)」, 「코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획」 등과 같은 서울시 상위계획에 포함되어 있으며, 세부적인 추진계획도 제시되어 있어 관련계획 및 정책방향과의 일치성에 부합하는 것으로 조사됨.
- 본 사업을 통해 창출되는 고용 인력은 건설기간 중 37,695명으로 분석되어 2008~2015년 예비타당성조사 사업의 전체 평균 고용유발효과인 5,002명을 크게 상회하는 것으로 나타났고, 고용의 질은 전체적으로 중위권으로 나타남.
- 또한 본 사업 추진에 따른 서울특별시의 총부가가치 유발액은 약 13,907억원이며 지역경제 활성화효과 지수는 0.3737%로 분석되어 전체사업 평균보다 높은 수준으로 나타남.
- 상기 경제성 분석, 정책성 분석, 지역균형발전 분석을 종합한 AHP 분석에서는 사업 시행 평점이 0.538로 산정되어 사업 시행이 보다 나은 대안으로 평가됨.
- 사업시행이 보다 나은 대안으로 평가되어 재정사업과 비교하여

민간투자사업으로 추진하는 것이 타당한지 여부를 평가하는 적격성(VfM) 분석을 수행한 결과, 정량적 VfM 분석 결과 정부실행대안(PSC) 및 민간실행대안(PFI) 정부부담액 현가는 부의 재정지원금을 운영기간에 할당한 분석 기준으로 -888,969백만원, -377,026백만원으로 도출되었으며 이에 따른 VfM 금액은 -511,944백만원, VfM 비율은 -57.59%로 정량적 VfM을 확보하지 못하는 것으로 분석됨.

- 다만, 정성적 VfM 분석을 통하여 PFI가 PSC 대비 더 큰 서비스질 향상효과, 기술혁신효과 혹은 산업과급효과 등이 기대되고, 본 사업을 민간투자사업으로 추진할 경우 재정사업으로 추진하는 것보다 정부 위험의 많은 부분이 민간으로 위임될 것으로 예측되어 정성적 민간 투자 적격성은 있는 것으로 판단되고 사업 추진의 현실성을 고려하여 관리운영권 설정기간에 따른 민간투자 실행대안을 구축하였음.

바. 서울특별시 재정계획심의위원회 심의결과(수정가결, '20.9.3.)

- 코로나19 발생상황을 고려한 사업계획의 필요사항 반영
- 사업기간에 대한 다각적 검토, 기간 중 재투자과 관련한 법적 점검 사항에 대한 공고 명확화
- 주변지역 교통대책 반영, 인근시설과의 연계문제 병행 검토
- 수익성 관련 10년 단위 점검 및 환수 등 조건 필요, 후순위 차입금 명확화

사. 기획재정부 민간투자사업심의위원회 심의결과('21.03.09)

- 원안의결

아. 향후 추진방향

- 잠실운동장 일대는 2030서울플랜에서 국제업무·MICE중심으로 기능을 부여하였고, 이를 구체화하고 민간개발을 가이드하는 지침계획인 코

- 엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획 및 마스터플랜을 수립하였으며,
- 공공투자관리센터에서 시행한 적격성조사 결과를 반영하여 기획재정부 민간투자사업심의위원회에서 민간투자대상사업 지정 및 제3자 제안 공고(안)에 대해 심의를 거쳐 제3자 제안공고(안)을 확정하였으므로
 - 시의회 동의 후 제3자 제안공고를 시행하고, 우선협상대상자와 협상 과정을 통하여 총사업비, 운영비, 사업의 수익률, 수요, 사용료 등을 결정할 계획임
 - 추진일정
 - 2021. 5. : 제3자 제안공고
 - 2022. 9. : 실시협약 체결 및 사업시행자 지정
 - 2023. 3. : 실시계획 승인 및 공사착공
 - 2026. 3. : 1단계시설 공사준공('29.3. 2단계시설 준공)

3. 참고사항

가. 관계법령

- 사회기반시설에 대한 민간투자법 제9조

제9조(민간부문의 사업제안 등) ① 민간부문은 대상사업에 포함되지 아니한 사업으로서 민간투자방식으로 추진할 수 있는 사업을 제안할 수 있다.

② 제1항에 따라 사업을 제안하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제안서를 작성하여 주무관청에 제출하여야 한다.

③ 주무관청은 제1항에 따라 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진하기로 결정한 경우에는 이를 제안자에게 통지하고, 제안자 외의 제3자에 의한 제안이 가능하도록 제안 내용의 개요를 공고하여야 한다.

④ 주무관청은 제2항에 따른 최초 제안자의 제안서 및 제3항에 따른 제3자의 제안서에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 검토·평가한 후 제안서를 제출한 자 중 협상대상자를 지정하여야 한다. 이 경우 최초 제안자에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 우대할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 지정된 협상대상자와의 실시협약 체결 등에 관하여는 제13조제3항부터 제5항까지의 규정에 따른다.

⑥ 제1항에 따라 제안된 사업의 추진절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 사회기반시설에 대한 민간투자법 시행령 제7조

제7조(민간부문 제안사업의 추진 절차) ① 법 제9조제2항에 따른 제안서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 제안사업에 대한 타당성 조사의 내용
2. 사업계획 내용
3. 총사업비의 명세 및 자금조달계획
4. 무상 사용기간 또는 소유·수익 기간 산정 명세(귀속시설만 해당한다)
5. 시설의 관리운영계획
6. 사용료 등 수입 및 지출 계획
7. 부대사업을 시행하는 경우 그 내용 및 사유
8. 그 밖에 제안자가 해당 사업의 시행을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

② 주무관청은 법 제9조제2항에 따라 제출된 제안서에 제1항 각 호의 기재사항이 누락되거나 그 내용이 분명하지 아니한 경우에는 일정한 기간을 정하여 제안자에게 보완을 요구할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당된다고 판단되는 경우에는 접수일부터 30일 이내에 제안서를 반려할 수 있다.

1. 법령 및 주무관청의 정책에 부합되지 아니하다고 판단되는 경우
2. 주무관청에서 법 제8조의2제1항에 따른 민간투자대상사업으로 지정하거나 재정사업으로 하여 동일한 내용으로 기본설계를 이미 시행 중인 경우

③ 주무관청은 법 제9조제2항에 따라 제출된 제안서가 형식적 요건을 갖추고 있고, 법령 및 주무관청의 정책에 부합한다고 판단되는 경우에는 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진할 것인지를 확정하기 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관의 장에게 해당 제안서 내용의 검토를 의뢰해야 한다. 다만, 총사업비가 500억원 이상인 사업 중 국가의 재정지원 규모가 300억원 이상인 사업과 총사업비가 2천억원 이상인 사업은 제1호 또는 제2호에 해당하는 기관의 장에게 의뢰해야 한다.

1. 법 제23조제1항에 따른 공공투자관리센터(이하 "공공투자관리센터"라 한다)
2. 「국가재정법」 제38조제1항의 예비타당성조사를 수행하도록 같은 법 제8조의2제1항에 따라 지정된 전문기관
3. 그 밖에 제안서 검토 수행을 위한 조직과 전문인력을 갖추고 타당성 분석 및 적격성 조사와 관련된 업무를 수행한 실적이 있는 기관으로서 기획재정부장관이 제안사업에 대한 검토를 수행할 수 있다고 인정하여 지정·고시하는 전문기관

④ 주무관청은 제2항에 따라 보완을 요구하는 경우 등 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 제안서를 접수한 날부터 30일 이내에 제3항에 따라 제안서 내용의 검토를 의뢰해야 하고, 그 기간에 검토를 의뢰할 수 없을 때에는 그 사유와 검토 의뢰 예정일을 제안자에게 통지해야 한다. <신설 2019. 5. 7.>

⑤ 제3항 각 호에 해당하는 기관의 장은 제3항에 따라 의뢰된 제안서의 내용을 검토하는 데 필요한 관련 자료가 미비된 경우에는 주무관청에 일정한 기간을 정하여 보완을 요청할 수 있다. <개정 2019. 5. 7.>

⑥ 제3항제1호 및 제2호에 해당하는 기관의 장은 제3항에 따라 검토의뢰를 받은 제안사업 중 총사업비가 2천억원 이상인 사업에 대해서는 다음 각 호의 내용을 포함하는 적격성 조사를 해야 한다. 이 경우 제안사업이 「국가재정법」 제38조제2항 각 호에 해당하는 경우로서 심의위원회가 제안사업에 대해 경제적·정책적 판단을

할 필요가 낮다고 결정한 경우 제1호와 제2호의 사항을 제외할 수 있다.

1. 경제성 분석
2. 정책적 필요성 분석
3. 재정사업으로 추진할 경우와 비교한 민간투자방식의 적정성 분석

- ⑦ 제3항 각 호에 해당하는 기관의 장은 제안서 검토 또는 적격성 조사 착수 전에 사업제안자의 의견을 들어야 한다.
- ⑧ 제3항 각 호에 해당하는 기관의 장은 제5항에 따라 요청한 보완이 지연되거나 제6항에 따라 적격성 조사를 해야 하는 등 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 주무관청으로부터 검토의뢰를 받은 날부터 60일 이내에 해당 제안서에 대한 의견을 주무관청 및 기획재정부장관에게 제출해야 하고, 민간투자사업으로 추진하기에 적합하다고 판단되는 경우에는 적정 사업비·사용료·수익률 등 각종 사업추진을 위한 조건에 관하여 최초 제안서와 다른 의견을 제시할 수 있다.
- ⑨ 주무관청은 제3항 각 호에 해당하는 기관의 장의 의견 등을 고려하여 제안사업의 민간투자사업 추진 여부 등 해당 제안서에 대한 의견을 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 제3항 각 호에 해당하는 기관의 장으로부터 의견을 제출받은 날부터 60일 이내에 제안자에게 서면으로 통지해야 하고, 그 기간에 통지할 수 없는 경우에는 그 사유와 통지 예정일을 제안자에게 통지해야 한다. 이 경우 제8조 각 호의 어느 하나에 해당하는 제안사업을 민간투자사업으로 추진하려면 제안내용 등에 대하여 미리 심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑩ 주무관청은 법 제9조제3항에 따라 제안 내용의 개요를 공고할 때에는 제3자가 제안할 수 있는 기간을 30일 이상으로 정하여 관보와 세 개 이상의 일간지 및 주무관청의 인터넷 홈페이지에 게재해야 한다. 이 경우 주무관청은 적정 사업비·사용료·수익률 등 각종 사업추진을 위한 조건에 관하여 해당 제안 내용과 다른 내용을 포함하여 공고할 수 있고, 최초 제안자는 공고에서 정한 기한까지 최초 제안 내용을 변경하여 다시 제안서를 제출할 수 있다.
- ⑪ 법 제9조제4항 전단에 따른 주무관청의 검토·평가에 관하여는 제13조를 준용한다. 이 경우 "사업계획"은 "제안서"로 본다. <개정 2019. 5. 7.>
- ⑫ 주무관청은 법 제9조제4항 전단에 따라 협상대상자를 지정할 때에는 특별한 사유가 없으면 둘 이상의 협상대상자를 순위를 정하여 지정해야 한다.
- ⑬ 주무관청은 법 제9조제4항 후단에 따라 최초 제안자를 다음 각 호의 범위에서 우대할 수 있다.
 1. 최초 제안자가 변경제안서를 제출하지 아니한 경우: 총평가점수의 10퍼센트
 2. 주무관청이 제10항 후단에 따라 최초 제안자의 제안 내용과 다른 내용을 공고하여 최초 제안자가 이에 따른 변경제안서를 제출하는 경우: 총평가점수의 5퍼센트
- ⑭ 주무관청은 제10항에 따른 공고에서 정한 기간 내에 다른 제안이 없는 경우에는 최초 제안자를 협상대상자로 지정해야 한다. <개정 2019. 5. 7.>
- ⑮ 주무관청은 법 제9조제2항에 따라 제출된 제안서의 세부 사항을 그 제안서 접수일부터 제10항에 따른 제안 내용 공고 전까지 제안자의 의사에 반하여 공개할 수 없으며, 제10항에 따라 공고할 때에는 제3자의 제안에 필요한 사항을 제외하고는 제안자의 이익을 침해하는 사항을 공고 내용에 포함해서는 안 된다.
- ⑯ 주무관청은 민간투자사업기본계획에서 정하는 바에 따라 탈락자에게 제안서 작성비용의 일부를 지원해야 한다.

○ 서울특별시 민간투자사업에 관한 기본 조례 제7조

제7조(민간투자사업의 의회 동의) ① 시장은 정부고시사업으로 추진하는 민간투자사업의 경우는 민간투자대상사업을 지정하기 이전에 의회의 동의를 거쳐야 하고, 민간부문의 사업제안에 의해 추진하는 민간투자사업의 경우는 제안사업을 민간투자사업으로 추진할 것인지의 여부 등을 제안자에게 서면으로 통지하기 이전에 의회의 동의를 거쳐야 한다.

② 의회의 동의를 위해서는 다음 각 호의 내용을 포함하는 보고서를 제출하여야 한다.

1. 민간투자사업기본계획의 내용
2. 전체 민간투자사업의 추진계획·공사현황·운영실적
3. 해당사업의 타당성조사 내용 및 공공투자관리센터의 검토결과
4. 해당사업에 대한 심의 신청내용과 심의위원회의 심사결과
5. 민간투자시설사업기본계획의 수립내용
6. 관련 상위계획의 해당부분 내용 및 부합여부 검토내용
7. 연도별 민간부문 지급내역
8. 연도별 시설임대료 지급계획
9. 그 밖에 의회가 필요하다고 인정하는 사항

○ 민간투자사업 기본계획(기획재정부)

나. 예산조치 : 2022년 예산편성 추진(설계보상비 등)

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타



<사업대상지>



<조감도(안)>

붙임 제3차 제안공고(안) 주요내용 1부. 끝.

※ 작성자 : 지역발전본부 동남권사업과 백대열 (☎2133-8272)

[붙임]

잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업

제3자 제안공고(안) 주요내용

사업개요

- 사업명 : 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업
- 위치/면적 : 송파구 올림픽로 25 일대 / 357,576.2 m^2 (수상 42,745 m^2 포함)
- 사업규모
 - 본 시설 : 전시·컨벤션(전용 12만 m^2 내외), 야구장(3.5만석 내외), 스포츠복합플렉스(1.1만석 내외), 수영장(2급 공인 이상, 관람석 3천석 이상), 수상레저시설(수상계류장 14척 내외(32ft 이하))
 - 부속시설 : 호텔 900실 내외, 문화·상업시설, 업무시설
- 사업방식 : BTO(Build-Transfer-Operate) / 민간제안방식
- 사업기간 : (공사기간) 착공일로부터 72개월
(운영기간) 운영개시일 후 40년
- 총사업비 : 2,167,249백만원(2016년 1월 1일 불변가격)

공고 및 접수기간

- 공고기간 : 공고일 익일로부터 120일간
- 접수기간
 - 1단계 평가 : 공고일의 익일로부터 30일째 되는 날 09:00~18:00까지
 - 2단계 평가 : 공고일의 익일로부터 120일째 되는 날 09:00~18:00까지
(단, 제출마감일이 토요일 또는 공휴일인 경우 다음날 09:00~18:00까지)
- 접수장소 : 서울특별시 동남권사업과(우편에 의한 제출은 불가)

□ 사업신청자격 및 조건

○ 사업신청자격

- 법인 또는 설립예정법인이어야 함

(설립예정법인인 사업제안자가 사업시행자로 지정받는 경우 실시계획 승인 전까지 법인 설립)

○ 사업신청조건

- 사업제안자가 5인 이상의 출자자(출자예정자를 포함)로 구성되는 경우 상위 3인의 출자자의 지분율의 합은 50% 이상이어야 하며, 최상위 출자자의 지분율은 25% 이상이어야 함.
- 사업제안자 또는 출자자는 본 사업에 이중으로 사업제안자가 되거나 출자자가 될 수 없음.
- 사업제안자는 준공 시까지 사업시행자 지정 당시의 (예정)출자자 또는 (예정)출자지분을 변경할 수 없음. 단, 부도 등으로 인하여 사업참여가 곤란할 경우 주무관청의 사전 승인을 득하여 변경이 가능함.
- 사업제안서 제출일 현재 관련 법령에 따라 부정당업자 제재를 받고 있는 자는 사업제안자 또는 출자자가 될 수 없음.
- 건설보조금, 운영수입 보장 등 재정지원은 요구할 수 없음.

□ 평가분야 및 배점

- 사업제안서 평가는 2단계 평가기법(Two Envelope System)을 도입하여 1, 2단계 분리평가를 시행하되, 1단계(사전적격심사)를 통과한 사업제안자에 한하여 2단계(기술, 가격 및 공익성 부문) 평가를 실시함.
- 1단계(사전적격심사) 평가분야 및 방법 : 평가완료 후 15일 이내 통보
 - 제출서류(출자자의 자격 등), 사업수행능력(설계·시공·운영·재무능력)을 평가함.

- 평가항목이 기준 이상이면 통과(Pass)이고, 한 가지 항목이라도 기준에 미달되면 탈락(Fail)되며 2단계 평가의 점수와 연계하지 않음.

○ 2단계 평가분야 및 방법

- 2단계 평가는 기술, 가격 및 공익성 부문으로 구분하며 총 1,000점을 만점으로 함.
- 가격 부문에서 사용료 및 환수기준수입의 적정성은 정량적 평가를 시행하고 그 외 평가는 정성적 평가 시행을 원칙으로 함.

○ 2단계 평가결과 다음 각 호에 해당되는 경우 협상대상자 제외

- 2단계 총 평가득점이 700점 미만인 경우
- 2단계 평가분야의 기술부문 획득 점수가 기술부문 총 배점의 100분의 70 미만의 점수인 경우

【 2단계 평가분야 및 배점 】

평가분야		평가배점	평가방법
2개 부문		1,000	
기술부문 (600)	사업계획	360	10개 등급(A ⁰ ,A ⁻ , B ⁰ ,B ⁻ , C ⁰ ,C ⁻ , D ⁰ ,D ⁻ , E ⁰ ,E ⁻)으로 구분하여 정성적으로 평가 (일부 평가항목은 정량적 평가)
	운영계획	210	
	총사업비	10	
	운영비	20	
가격 및 공익성 부문 (400)	출자자의 구성 및 재원조달 계획	60	
	수요	100	
	사용료	100	정량적으로 평가
	공익성	140	정량적으로 평가
가산점(20)		20	

최초제안자에게 부여할 우대점수

- 최초제안자에게 부여할 우대 점수는 없음

운영수입의 보장

- 운영수입에 대한 보장을 서울특별시의 지원 요구사항에 포함하여 제안할 수 없음(관련 법률⁵⁾에 의한 시설이용자 감면 규정 적용에 따른 수입 감소분도 포함)

서울특별시 지원사항

- 사업시행을 위한 행정절차 수행 시 관계기관 협의
- 본 사업 예정지역의 토지 중 서울특별시 소유의 토지는 사업기간 동안 사업시행자에게 무상으로 사용하도록 함
- 사업시행을 위한 민원해결, 보상업무 등의 행정지원에 관한 사항은 실시협약에서 정함

5) 「장애인 복지법」, 「국가유공자 등 예우에 관한 법률」, 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 감면규정 규정이 있음 (단, 임의적으로 규정하고 있음)