

잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업 추진에 대한 동의안 검 토 보 고 서

의 안 번호	2345
-----------	------

2021. 04. 26
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 4. 2. 서울특별시상 제출 (2021. 4. 6. 회부)

2. 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 결정하려는 것임.

3. 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 시설: 전시·컨벤션(전용 12만㎡ 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
- 총사업비 : 2,167,249백만원(2016년 1월 1일 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)

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

- '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

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^m² 내외), 야구장(3.5만석 내외), 스포츠콤플렉스(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 자원조달계획

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

구 분	금액(백만원)	비 고
조사비	1,660	

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

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 운영수입을 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 건설기간 동안 타시설로 이전 요청 (미수용)
- 예정된 본 사업 기간을 단축할 수 있도록 기존 실내체육관 기능을 건설기간 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 <ul style="list-style-type: none"> - 주경기장, 보조경기장, 유스호스텔 · 기반시설 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 도로지하화(올림픽대로, 탄천동·서로) - 탄천보행교 - 한강·탄천 정비 - 친수공간조성 	<ul style="list-style-type: none"> · 체육시설 <ul style="list-style-type: none"> - 야구장 - 실내스포츠 콤플렉스(실내체육관+수영장) · 전시컨벤션시설 · 호텔(특급/비즈니스) · 수익형 임대시설 등

○ 도입기능 및 시설배치계획

구분	규모	계획내용
체육문화시설	주경기장	<ul style="list-style-type: none"> · 데크上: 오픈스페이스 중심 활용 · 데크下: 올림픽전시관, 사무실 등 기타 시설 조성 · 주경기장 주변데크: 소규모 리테일→가로활성화
	보조경기장	<ul style="list-style-type: none"> · 가변형 관람석 2천석 내외 · 주경기장 인접 배치 · 생활체육 겸용 시설 계획
	야구장	<ul style="list-style-type: none"> · 3.5만석 내외 · 북서측 배치 -한강변 상징성 이미지 제고 -인접주거지 소음문제완화
	실내스포츠 콤플렉스(수영장/실내체육관)	<ul style="list-style-type: none"> · 지상부 관람석 1.1만석내외 · 기존 수영장부지 배치 · 실내체육관+수영장 복합화

	유스호스텔	· 250실 내외	· 대지 동측 기존 실내체육관 부지 배치 · 선수단/청소년 등을 위한 숙박/편의 제공
	학생체육관	· 현황: 5400석	· 교육청 협의 후 추진
MICE 복합 시설	전시·컨벤션	· 전용면적 10만 ^m 내외	· 올림픽로변 입지
	호텔	· 특급호텔(약 500실) · 비즈니스호텔(약 1000실)	· 전시·컨벤션시설 연계 숙박·편의 제공
	수익형임대시설	· 약 19만 ^m	· 전시·컨벤션시설 연계 및 지하공간 등 활용

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

○ 법적근거

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제34조(도시·군관리계획의 정비)

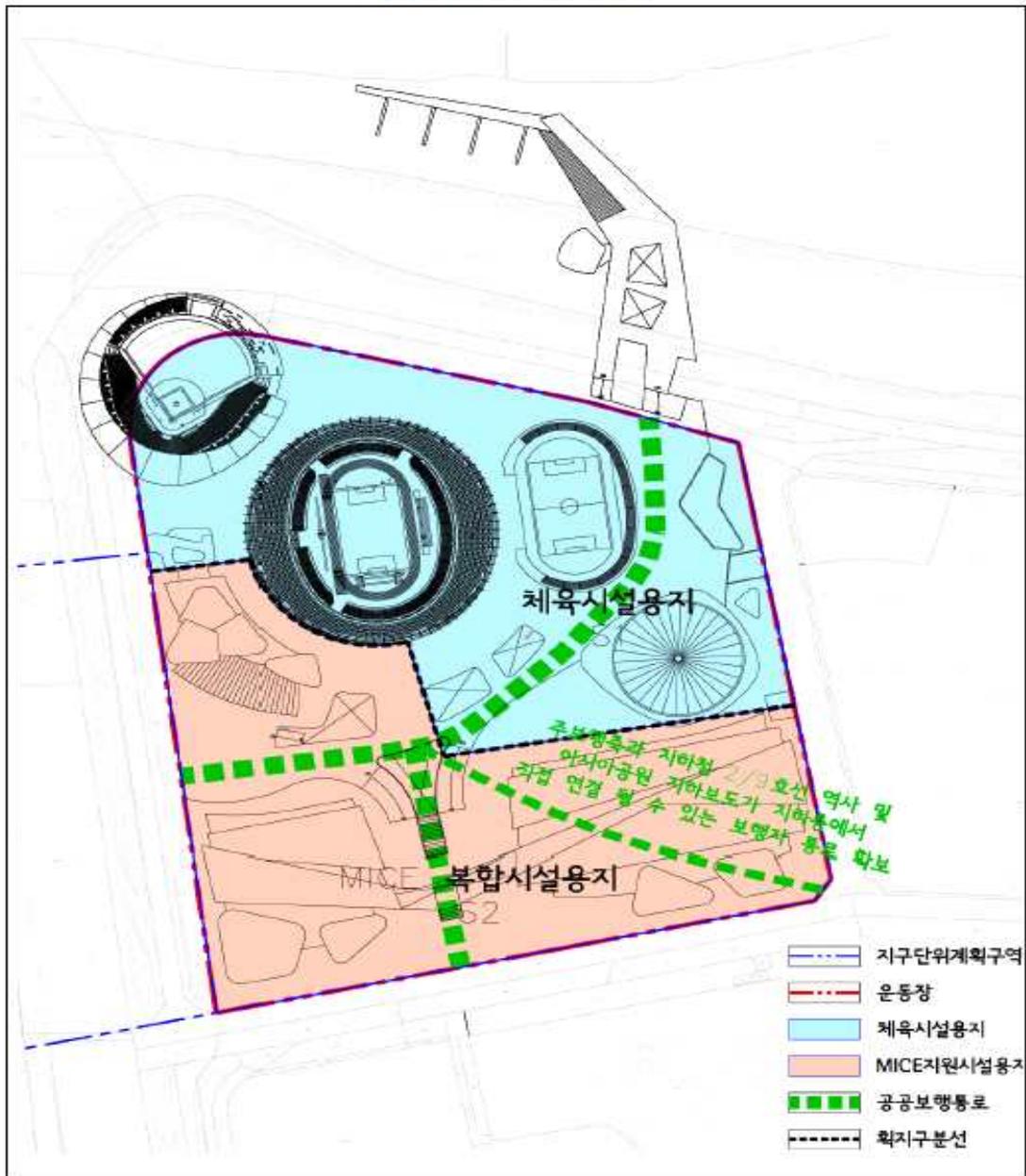
○ 공공부문 지구단위계획 시행지침

- 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 ^m	199,719 ^m
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		· 탄천-한강 주보행축: 폭10m	

	<ul style="list-style-type: none"> · 지하철 2·9호선역 연계 보행축: 폭10m · 주보행축과 지하철 2·9호선 역사 및 아시아공원 지하보도가 지하층에서 직접 연결될 수 있는 보행자 통로 확보
건축한계선	<p style="text-align: center;">-</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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

〈세부시설조성계획 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, 2023년 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 기준	평균 B 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) 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)

- 원안 의결

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(2단계 시설 2029. 3.)

4. 검토의견

□ 동의안 제출배경

- 이 동의안은 ‘잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업’을 추진 하기에 앞서 「서울특별시 민간투자사업에 관한 기본조례」 제7조제 1항3)에 따라 시의회의 동의를 구하고자 서울시장이 제출하여 2021년 4월 6일 우리위원회에 회부된 사안임.
 - 이 동의안은 민간제안사업⁴⁾인 「잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성

3) 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.
- 4) “**민간제안사업**”이란 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제9조에 따라 민간이 민간투자 대상 사업을 발굴하여 주무관청에 민간투자사업을 제안하는 방식의 사업을 말함(민간투자

민간투자사업」⁵⁾에 대해 최초 제안자인 (가칭)글로벌복합마이스주식회사가 제출한 제안서(2016. 10)에 대해 서울시가 관계법령⁶⁾에서 정하는 절차(“붙임 1” 참조)에 따라 ‘한국개발연구원(KDI) 공공투자관리센터(PIMAC)’의 민간투자사업 적격성 조사를 최초 의뢰(17.1.23)하였으나, 이 사업 부속시설로 제안된 숙박, 판매, 업무시설의 성격에 대한 쟁점 제기로 해당시설의 규모를 축소(연면적의 54%→49%, 총사업비의 51% → 45%)하여 재의뢰(18.4.17)한지 3년 만에 최종 통과(‘20 . 5. 28)됨에 따라 이에 대한 후속절차를 이행하는 것임.

구 분	최초 제안	수정 제안	증 감
본 시설	변동없음		-
상업시설	202,150.0m ²	196,085.5m ²	감 6,064.5m ²
숙박시설	157,188.13m ² 특급호텔(600실): 86,858.52m ² 비즈니스호텔(600실): 70,329.6m ²	113,804.21m ² 특급호텔(300실): 43,474.61m ² 비즈니스호텔(600실): 70,329.6m ²	감 43,383.91m ²
업무시설	217,045m ² (70층 규모)	162,783.75m ² (39층 규모)	감 54,261.25m ²
총 연면적	1,062,354m ²	958,645m ²	감 103,709.67m ²
총 사업비	2,491,789백만원	2,228,013백만원	감 263,776백만원
수익률	세전: 6.11% 세후: 5.64%	세전: 6.10% 세후: 5.63%	감 0.01% 감 0.01%
B/C	1.41	1.43	증 0.02

사업기본계획, 제2편 제2조제7호, 기획재정부 공고 제2018-62호).

- 5) "민간투자사업"이란 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제9조에 따라 민간부문이 제안하는 사업 또는 제10조에 따른 민간투자시설사업기본계획에 따라 사업시행자가 시행하는 사회기반시설사업을 말함.(단서 생략)(법 제2조제5호)
- 6) 「사회기반시설에 대한 민간투자법 시행령」 제7조(민간부문 제안사업의 추진 절차) 제3항 및 제5항
 - ③ 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진할 것인지를 확정하기 전에 공공투자관리센터의 장에게 해당 제안서 내용의 검토를 의뢰하여야 한다.(후단생략)
 - ⑤ 공공투자관리센터의 장은 제3항에 따라 검토의뢰를 받은 제안사업 중 총사업비가 2천억 원 이상인 사업에 대해서는 수요 추정의 적정성, 재정사업으로 추진할 경우와 비교한 비용·편익 분석 등을 내용으로 하는 적격성 조사를 하여야 한다.

□ 민간제안사업의 개요

- 이 사업은 한강·탄천을 포함한 코엑스~잠실운동장 일대를 서울의 지속성장을 견인할 MICE산업 중심지로 육성하고자 2016년 10월 최초 제안되었음. 이 사업의 일환으로 송파구 잠실운동장 일대에 전시·컨벤션 시설과 호텔, 스포츠 콤플렉스, 야구장, 수영장·마리나, 상업시설 및 업무시설의 건립을 제안하였음.
- ‘23년부터 ’29년(공사기간 72개월)까지 총 사업비 약 2조 2,280억원(2016.1.1. 불변가격, 전액민자)의 민간자본을 투입하여 준공과 동시에 소유권이 시에 귀속되고, 시는 민간사업자에게 50년(제3차 제안공고안은 40년)간 운영권을 부여하는 ‘수익형 민간투자방식(BTO)’⁷⁾으로 추진하는 사업으로서, 전시컨벤션 등 본시설⁸⁾과 업무시설 등 부속시설⁹⁾을 건립할 계획임.
- 소요재원은 민간투자비 총 2조 4,877억원(총사업비 2조 2,280억원, 예비비 1,694억원, 건설자금이자 902억원)이며, 이 중 20%(4,975억원)는 자기자본으로, 나머지 80%(1조 9,901억원)는 타인자본으로 조달할 계획임. 운영비용은 운영기간(본사업) 50년간 총 1조 3,129억원이 발생하는 것으로 제시하고 있음.

7) 수익형인 BTO 방식은 사업시행자가 관리운영권을 기반으로 자신의 책임 하에 사업시설을 운영하고, 그 사용자로부터 사용료를 징수함으로써 투자비를 회수하는 방식으로 대체로 도로 및 철도 등 수익(통행료 등) 창출이 용이한 시설을 대상으로 시행함. 사업시행자는 사업시설의 운영과 관련된 시장위험(수요변동위험)을 부담하게 됨.

8) 본시설 : 전시컨벤션(전용 12만㎡), 스포츠콤플렉스(1.1만석), 야구장(3.5만석), 수영장(200석), 수변레저시설(수상요트계류장 70척)

※ 수영장 및 수변레저시설은 건설 후 기부채납하고 미운영

9) 부속시설 : 호텔 900실, 업무시설, 문화·상업시설 등

- 한편, 이 사업의 본 시설 및 부속시설은 「사회기반시설에 대한 민간 투자법」(이하 “민간투자법”)에 따라 준공과 동시에 시에 소유권이 이전 될 예정입니다.

※ 최초 제안사업 개요

- 제안자 : (가칭)글로벌복합마이스 주식회사-한국무역협회 외 16개사
- 위치 : 서울시 송파구 올림픽로 25 일대
- 대지면적 : 344,605㎡
- 연 면 적 : 958,645㎡ (본사업 165,350㎡(51%), 부속사업 472,674㎡(49%))
- 도시계획 : 자연녹지지역, 도시계획시설 운동장
- 주요시설 : 본시설: 전시컨벤션(전용 12만㎡), 스포츠복합(1.1만석), 야구장(3.5만석), 수영장(200석), 수변레저시설(수상요트계류장 70척)
- 총사업비 : 2조 2,280억원(2016.1.1. 불변가격) (BTO, 수익형 민자사업)
- 운영비용 : 1조 3,130억원(50년간, '16.1.1 불변가격)
- 총투자비 : 2조 4,877억원 (경상가격, 총사업비+예비비 1,694억원+건설자금이자 902억원)
- 공사기간 : 착공일로부터 72개월
- 운영기간 : 50년
- 사업수익률 : 세전불변사업수익률(IRR): 6.10%, 세후 불변사업수익률: 5.63%
- 출자자 구성

출 자 자		출자지분율	비 고
주간사(운영)	한국무역협회	51.0%	
재무적출자자	KDB인프라	10.0%	
	KDB산업은행	5.0%	
	KB자산운용	4.0%	
	KB국민은행	3.0%	
	KB증권	3.0%	
건설출자자	대림산업	4.0%	
	SK건설	4.0%	
	GS건설	4.0%	
	대우건설	4.0%	
	포스코건설	4.0%	
운영출자자	COEX	0.1%	
	의종개발	0.5%	
	한무컨벤션	0.5%	
	신세계조선포털	0.5%	
	파르나스호텔	0.5%	
	재산커뮤니케이션즈	1.9%	

잠실 스포츠·MICE 민자사업 배치도(안)



□ 주요사안별 검토사항

1) 민간제안사업 방식 추진의 적정성

- 수익형 민간투자사업(BTO: Build-Transfer-Operate)은 민간부문이 사업을 제안하는 ‘민간제안사업’¹⁰⁾과 주무관청이 민간투자사업기본계획에 따라 대상사업을 지정·고시하는 ‘정부고시사업’으로 구분됨.
- ‘정부고시사업’ 지정을 위해서는 예비타당성 조사를 거쳐, 주무관청이 자체적으로 약 2년 동안 타당성 분석(타당성 조사, 적격성 조사, 기본설계 포함)을 수행하여야 하나, ‘민간제안사업’의 경우 민간사업자가 자체적으로 수행한 타당성조사 및 기본설계·기본계획 수준의 설계도를 민간의 비용으로 마련하여 주무관청에 제출함에 따라 사업기간이 단축되는 장점이 있어, 현재 대부분의 수익형 민간투자사업(BTO)은 정부고시사업보다는 민간제안사업의 형태로 추진되고 있음.

10) ‘민간제안사업’ 방식은 1997년과 1998년의 경제위기를 극복하기 위한 민간투자사업의 활성화 방안의 일환으로 1999년 12월 「사회간접자본시설에 대한 민간투자법」(현 「사회기반시설에 대한 민간투자법」)의 개정으로 도입되었음.

2) 민간제안사업의 적격성

- 민간사업자가 제출한 민간제안사업에 대해 주무관청은 KDI 공공투자관리센터(이하 “PIMAC”)의 장에게 제안서 검토를 의뢰하여야 하고, PIMAC은 검토 의뢰를 받은 제안사업 중 총 사업비 2천억원 이상인 사업에 대하여는 ‘적격성 조사’를, 그 외의 사업에 대해서는 ‘제안서 검토’를 실시하게 됨¹¹⁾.
- 이 사업은 총 사업비가 2조 2,280억원(2016.1.1. 불변가격)으로 총 사업비 2,000억원 이상 사업에 적용되는 적격성 조사 대상임.
- 사업의 적격성 조사는 ‘사업의 타당성’과 ‘민간투자사업(이하 “민자사업”) 추진의 적격성 평가’로 이루어짐. PIMAC의 경우 사업의 타당성은 민간제안사업이 재정사업으로 추진될 경우에 수행되는 예비타당성 조사¹²⁾(혹은 타당성 조사) 수준의 타당성 검토를 통해 민간제안사업의 경제적 타당성과 정책적 분석 결과를 종합하여 판단하고 있으며, 민자사업추진 적격성 판단에서는 사업의 타당성이 확보되는 경우 정부실행대안과 민간투자대안의 투자가치성(VfM: Value for Money) 검토를 실시하여 제안된 사업이 재정사업으로 추진하는 것보다 민자사업으로 추진하는 것이 적격한지 여부를 평가하고 있음.

11) 「사회기반시설에 대한 민간투자법 시행령」 제7조(민간부문 제안사업의 추진 절차) 제3항 및 제5항

12) 대규모 신규 공공투자사업의 타당성을 객관적 기준으로 공정하게 조사 분석하여 재정투자사업의 효율성을 높이기 위해 1999년 도입됨. 구체적인 사업계획이 수립되었거나 국가정책적인 목적을 위해 추진하는 사업으로서, 총 사업비 500억원 이상이나 국고가 300억원 이상 지원되는 신규 건설사업과 정보화 사업이 대상임. 타당성 조사내용은 경제성, 정책성, 지역균형발전 측면에서 분석하고, 이 분석결과에 대해 전문가들이 AHP(계층층화분석법: 항목별 상대적 중요성 감안하여 가중치 부여)을 거쳐 종합 결론을 내림.

① 사업추진의 타당성

<경제성 분석>

- 먼저 경제성 분석¹³⁾은 민간투자방식이 아닌 정부가 본 사업을 수행할 경우를 가정하여 시행한 것으로, 모든 비용과 편익을 2017년 불변가격으로 산정하였으며, 사회적 할인율은 4.5%¹⁴⁾를 적용하였음. 경제성 분석결과 편익/비용 비율(B/C ratio)¹⁵⁾이 1.019로 손익분기점인 1.0을 상회하고, 순현재가치(NPV)¹⁶⁾는 149,645백만 원으로 나타났으며, 내부수익률(IRR)¹⁷⁾이 4.77%로 사회적 할인율로 설정된 4.5% 이상인 것으로 분석되어 경제성이 있는 것으로 나타났음.

<경제성 분석 결과>

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

한편, 위 분석에 사용된 기본가정 중 할인율, 비용과 편익 등이 달라질 경우의 타당성 여부를 판단할 수 있는 민감도 분석¹⁸⁾ 결과, 타당

13) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 분석방법으로는 ①순현재가치(NPV)법, ②비용/편익 분석(B/C ratio), ③내부수익률(IRR)법, 세 가지 분석방법을 적용함.

14) 기획재정부, 2017년 예비타당성조사 운영지침과 예비타당성 조사 수행 총괄지침에서 제시한 할인율(4.5%)을 적용

15) 편익/비용비(B/C ratio) : 장래에 발생될 편익과 비용을 현재가치로 환산하여 편익의 현재가치를 비용의 현재가치로 나눈 비율로 '1.0' 이상이면 경제성이 있음.

16) 순현재가치(NPV) : 총 편익에서 총 비용을 차감한 값으로 '0' 이상이면 경제성이 있음.

17) 내부수익률(IRR) : 편익과 비용의 현재가치가 같아지도록 하는 할인율로, 사회적 할인율(4.5%)보다 크면 경제성이 있음.

18) 사업 추진시 예측하지 못한 기술적 또는 경제적 요인의 변화가 발생하게 되므로, 이러한

성을 확보할 수 있는 기준은 할인율 5.5% 이하, 비용이나 편익 변화 수준은 $\pm 10\%$ 미만의 범위로 나타남.

〈정책성 분석〉

- 정책성 분석에서는 경제성 분석에서 고려하지 못하는 정성적인 내용을 평가하는 것으로 상위계획¹⁹⁾과의 일치성과 사업주체의 추진의지, 재원조달가능성, 환경요인, 사업효과 등을 검토함.
- 분석결과 상위 및 관련계획과의 정책방향에 부합하고 서울시의 사업추진 의지 또한 높은 것으로 나타났으며, 재원조달가능성 측면을 살펴보면, 본사업과 부속사업을 합한 민간투자비 총 2조 4,877억 원 중 20%에 해당하는 4,975억 원을 자기자본으로, 80%에 해당하는 1조 9,902억 원을 타인자본으로 조달할 계획으로 되어 있으며, 한국무역협회 외 16개 출자사로 구성되며 다양한 자기자본 조달 방안을 검토하여 출자할 계획으로, 민간이 100% 위험을 부담하여 투자비 전액을 조달함. PIMAC에서는 재원조달상의 큰 문제는 없을 것으로 판단하면서도, 사업규모와 기간 등에 비해 제안서의 내용으로 조달가능성을 판단하기 어렵기 때문에 재원조달 가능성에 대해서는 면밀한 검토가 필요한 것으로 보고 있음.

환경성²⁰⁾ 측면에서도 별 문제는 없으나, 대규모 인원이 집중될 경

변화 요인들이 경제성에 미치는 영향을 분석하기 위한 민감도 분석을 실시. 즉, 사회적 할인율, 비용 및 편익 변화에 따른 민감도 분석을 하였음.

19) 서울미래 100년 도시계획, 2030 서울플랜, 경제비전 2030 서울형 창조경제모델, 서울 MICE 육성 마스터플랜(2014~2018) 등과 자치구 차원의 비전 2030 글로벌 강남 종합발전계획 등이 있음.

20) 공공투자사업을 시행함에 있어 환경성에 대한 평가는 사업의 규모와 사업시행여부에 영향

우, 예상되는 교통혼잡과 대규모 공사로 인한 소음과 진동, 비산먼지 발생 등 대기환경 관련 민원에 대한 대책이 필요한 것으로 나타남.

고용효과는 공사기간 동안 창출되는 고용이 약 37,659명(운영기간에는 사회 및 기타서비스업 분야에서 30년 누적 2,100명의 누적고용유발효과)으로 과거 8개년 예비타당성조사 사업의 전체 평균 고용유발효과인 5,002명을 크게 상회하여 본 사업에 따른 고용유발효과는 크다고 볼 수 있음.

〈지역균형발전 분석〉

- 지역낙후도 측면에서의 사업시행 효과는 낮은 반면, 지역경제 활성화 효과²¹⁾는 큰 것으로 분석되었음.

〈종합 : AHP 분석을 통한 타당성 판단〉

- 경제성과 정책성 분석, 지역균형발전 분석 결과를 종합하여 분석적 계층화법(AHP)을 적용²²⁾한 결과 사업시행 평점이 0.538로 사업 미시행 평점 0.462 보다 높아 사업 시행이 더 나은 대안으로 평가되었음. 다만, 평가자 8명 중 4명이 사업 미시행이 타당하다고 판단하는 것으로 나타나 실제 사업 추진 여부를 결정함에 있어 신중할 필요가 있다는 견해를 제시하고 있음.

을 미치는 요소로, 사업의 지속가능한 개발에 대한 관점에서 그 중요성이 높아지고 있음.

21) 지역내 부가가치 유발액을 지역내 총생산(GRDP)으로 나눈 지역경제 활성화 효과 지수는 0.3737%로 2008~2015년 건축 등 기타사업 예비타당성조사의 지역경제 활성화 지수 평균 0.1133%, 전체 사업의 평균 0.3210%를 상회하는 수준임.

22) 세가지 분석결과를 종합평가함에 있어 각각의 분석결과에 대한 가중치를 적용하여 분석함.
(가중치 : 경제성 35~50%, 정책성 25~40% 지역균형발전 25~35%)

② 민간투자의 적격성

- 민간투자사업의 적격성²³⁾은 특정사업에 대해 정부가 직접 재정사업으로 시행할 경우(이하 “정부실행대안(PSC)” : Public Sector Comparator)와 민자사업으로 시행(이하 “민간투자대안(PFI)” : Private Finance Initiative)할 경우, 각각의 총 정부부담액 현가를 비교하여 재정사업과 민간투자사업 간에 발생하는 절감액 정도인 투자가치성(이하 “VfM” : Value for Money)을 비교하여 어느 대안이 적격한지를 평가함.

VfM 분석은 정량적 VfM 분석²⁴⁾과 정성적 VfM 분석²⁵⁾으로 나뉨. 정량적 VfM 평가는 정부실행대안(PSC)과 민간투자대안(PFI)을 비교하여, 정부가 부담해야하는 총비용을 현재 가치화하여 두 대안의 정부부담금을 비교하는 것임.²⁶⁾

<정량적 VfM 평가 결과>

(단위 : 백만원, 불변가격 기준)

항 목		운영기간 중 부의재정지원 가정		건설기간 중 부의재정지원 가정	
		정부실행대안 (PSC)(A)	민간투자대안 (PFI)(B)	정부실행대안 (PSC)(A)	민간투자대안 (PFI)(B)
1. 총 국채 발행액(불변)	총사업비	2,247,860	0	2,247,860	0
	건설보조금	0	0	0	0
2. 총 정부 부담액(불변)	총 계	-5,789,602	-1,200,665	2,247,860	-371,778
	국채원금상환	2,247,860	0	-5,789,602	0
	국채금융비용	240,108	0	2,247,860	0
	운영비용	9,394,199	0	9,394,199	0
	운영수입	-17,671,768	-1,200,665	-17,671,768	-371,778
3. 총 정부부담액의 현재가치		-888,968	-377,026	-888,968	-294,914
4. VfM(C) 금액(A-B)			-511,944		-594,055
5. VfM 비율(C/A)			-57.59%		-66.83%
6. 세전실질수익률			6.10%		6.10%

·정부실행대안 총 정부부담액 : (시설투자비+연간 운영비+국채발행 이자비용) - 운영수입

·민간투자대안 총 정부부담액 : (건설보조금+국채발행 이자비용)

·VfM 비율 : 민자사업 추진시 정부사업 대비 정부부담 감소율

23) 「사회기반시설에 대한 민간투자법 시행령」 제7조제5항에 따라 민간제안사업에 대하여 수요 추정의 적정성, 재정사업으로 추진할 경우와 비교한 비용·편익분석 등을 실시하는 것을 말함(기획재정부, 2018 민간투자사업기본계획, 제2조제12호).

- 정량적 VfM 평가 결과, 정부실행대안(PSC)과 민간실행대안(PFI)의 정부부담액 현가의 경우, 운영기간 중에는 각각 -8,889억 6천8백만 원과 -3,770억 2천6백만원으로 산정되어 VfM 금액은 -5,115억 4천4백만 원, VfM 비율은 -57.59%로 도출되었으며, 건설기간 중에는 VfM 금액은 -5,940억 5천5백만 원, VfM 비율은 각각 -66.83%로 도출되어 정량적 VfM을 확보하지 못하는 것으로 나타났다. 즉, 정부가 재정사업으로 추진할 경우, 운영기간 중에 정부수익이 민간투자사업보다 크므로 민간적격성이 없는 것으로 분석되었음.
- 다만, 정성적 VfM 평가에서는 민간실행대안(PFI)이 사업추진의 안정성과 효율성, 서비스의 질 향상 효과 등이 기대되고 본 사업을 민간투자사업으로 추진할 경우 재정사업으로 추진하는 것보다 정부위험의 많은 부분이 민간으로 위임될 것으로 예측되므로, 정성적 민간투자의 적격성은 갖춘 것으로 판단하고 있음.

③ 민간투자 실행대안 구축

- 정량적 VfM을 확보하지 못함에 따라 VfM을 확보할 수 있는 민간투자 실행대안을 찾기 위해 PIMAC에서는 민간사업자가 제시하여야

24) '정량적 VfM 평가'는 해당사업을 정부가 직접 시행하는 것으로 가정한 비용인 PSC와 PFI를 비교에서 정부가 부담해야 하는 총비용을 현재가치화하여 두 대안의 정부부담금을 비교하는 것임. 동일한 서비스 수준을 전제로, 현재가치로 산정한 정부실행대안의 총 정부 부담금 규모가 민간투자대안의 총 정부부담액 규모보다 크다면 해당사업은 민자사업으로 추진하는 것이 효율적이라고 판단함.

25) '정성적 VfM 평가'는 민간투자사업을 추진함으로써 얻을 수 있는 서비스의 질 향상, 기술 혁신, 경제적 파급효과 등 정량화가 불가능한 부분을 정성적으로 평가하는 것을 말함.

26) PSC 정부부담금 규모 > PFI 정부부담금 규모 : VfM 있음(비용측면에서 더 경제적인 대안)
 PSC 정부부담금 규모 < PFI 정부부담금 규모 : VfM 없음

하는 부의 재정지원규모²⁷⁾를 산정하였음.

- 관리운영권 설정기간에 따른 부의 재정지원규모를 보면, 운영기간을 50년으로 제안할 경우, 서울시가 받아야 하는 부의 재정지원규모는 8,889억 6천9백만원이며, 민간의 세전수익률은 5.76%로 산정되었음.

(단위 : 백만원)

연도	2040년	2041년	2050년	2060년	2070년
관리운영권 설정기간	20년차	21년차	30년차	40년차	50년차
총정부부담액 현재가치	41,311	-5,860	-411,526	-700,583	-888,969
부의 재정지원 규모	0	-5,860	-411,526	-700,583	-888,969
세전수익률 (부의재정지원 운영기간 할당)	5.97%	5.94%	5.86%	5.82%	5.76%

3) 제3자 제안공고(안)

※ 사업개요

- ▷ 사업명 : 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업
- ▷ 위치 : 서울특별시 송파구 올림픽로 25 잠실운동장 일대
- ▷ 규모 : 357,576㎡(수상 면적 포함)
- ▷ 추정 총사업비 : **2조 1,672억원 (2016.1.1. 불변가격) 이하**
 - ※ 민간사업자 제안 총사업비는 2조 2,280억원이나 기재부 민간투자사업심의위원회 소위원회 심의결과(‘20.10.21)를 반영하여 총사업비 조정
- ▷ 추진방식 : BTO(Build-Transfer-Operate) 방식
- ▷ 공사기간 : 공사착수일로부터 72개월
- ▷ 관리운영권 설정기간 : **40년**을 기준으로 협상을 통해 실시협약으로 결정
- ▷ 공고기간 : 공고일의 다음 날로부터 **120일**간
- ▷ 사업규모 ※ 추후 진행되는 실시협약 및 실시계획 승인을 통해 확정 예정
 - 본 시설 : 전시·컨벤션(전용 12만㎡ 내외), 야구장(3.5만석 내외), 스포츠콤플렉스(1.1만석 내외), 수영장(공인 2급 이상, 3천석 이상), 수상레저시설(수상계류장 14척 내외(32ft 이하))
 - 부속시설 : 호텔(900실 내외), 문화·상업시설, 업무시설

27) 민자적격성을 확보하기 위해 운영기간 중 사업시행자가 주무관청에게 지급하여야 하는 금액을 말함.

가) 관리운영권 설정기간

- 관리운영권 설정기간의 결정은 사업시행자에게 이익창출 기간을 얼마만큼 제공할 것인가에 대한 결정으로, 최초제안에서는 50년을 설정하고 있으나 제3자 제안공고(안)에서는 40년으로 제안하도록 정하고 있음.
- 이에 대해 PIMAC에서는 30년으로 단축하여 공고하는 방안 검토를 권고하고 있음. 서울시는 타사업에 비해 초기투자비가 크고(2.1조원) 도로나 철도 등 국가교통DB가 있는 사업에 비해 수요예측의 불확실성이 높아 사업자 모집을 위해 관리운영기간을 40년²⁸⁾으로 설정하고, 다만, 민간이 관리운영기간 단축 제안 시 가점(최대 20점) 부여²⁹⁾하여 단축을 유도할 예정임.

나) 부의 재정지원규모와 환수방법

- PIMAC 제3자 제안공고(안) 검토의견에서 부의 재정지원규모 환수방법과 관련하여 두가지 대안을 제시하였음.
- 제1안은 ‘부의재정지원금액을 사전 확정하여 평가하는 방식’이며, 제2

28) 관리운영기간 30년이 대부분인 도로사업의 경우에도 최근 3건의 도로사업의 경우 관리운영기간 40년으로 공고함

- 발안~남양 고속화도로 제3자 제안공고('20.6, 화성시, BTO-a)
- 서창~김포 고속도로 제3자 제안공고('20.2, 국토부, BTO-a)
- 오산~용인 고속도로 제3자 제안공고('20.2, 국토부, BTO-a)

29) 관리운영기간은 40년에서 단축제안하는 경우 2점/년의 가산점을 부여하며, 최대 가산점은 20점을 부여할 계획임. 관리운영기간 30년이 대부분인 도로사업의 경우에도 최근 3건의 도로사업의 경우 관리운영기간 40년으로 공고함

- 발안~남양 고속화도로 제3자 제안공고('20.6, 화성시, BTO-a)
- 서창~김포 고속도로 제3자 제안공고('20.2, 국토부, BTO-a)
- 오산~용인 고속도로 제3자 제안공고('20.2, 국토부, BTO-a)

안은 직영을 가정한 '환수기준수입을 평가하는 방식'임. 제1안은 부의 재정지원금을 많이 제시한 경우 높은 점수 받는 방식으로, 실제 환수가 어려울 수 있다는 점 등에서 실효성이 낮은 것으로 보고, 사업자가 수익하는 수입을 적게 제시한 경우 높은 점수를 받는 제2안의 방식을 채택하였음.

다) 사용료 수준과 향후 사용료 관리방안

- 사회기반시설에 대한 사용료는 총사업비, 적정수익률, 무상사용기간 등을 고려하여 협상을 통해 실시협약으로 확정함.
- 제3자 제안공고(안)의 사용료 평가 기준으로는 기존 코엑스 전시장 및 전문회의실의 임대료, 잠실야구장 및 실내체육관 프로농구장의 입장료를 기준으로 1.2~1.8배 수준으로 상한을 제시하였음³⁰⁾.
- 최초 사용료 결정과 운영 중 사용료를 인상하는 경우에는 「서울특별시 민간투자사업에 관한 조례」 제13조에 따라 사전에 시의회 의 견청취 및 주관관청의 승인이 필요하므로, 이 과정에서 적정 사용료가 유지될 수 있도록 관리할 예정임.

라) 최초제안자 우대점수

- 기존에는 공공투자관리센터의 장이 제시한 우대점수비율을 감안하여

30) △ 전시장: 코엑스 일임대료(2,200원/㎡) 기준(상한: 코엑스 임대료의 1.8배)

△ 회의실: 코엑스 일임대료(7,000원/㎡) 기준(상한: 코엑스 임대료의 1.5배)

△ 야구장: 프리미엄석 제외한 내야 및 외야 좌석의 주중 평균 입장료 기준(상한: 잠실야구장 입장료의 1.5배)

△ 스포츠콤플렉스: 프로농구 일반석 입장료 기준(상한: 실내체육관 입장료 1.2배)

△ 업무시설: 강남권 임대료(초대형) 기준(상한: 강남권 임대료 평균의 1.2배)

△ 숙박 및 문화·상업시설: 공익성 확보방안 평가로 사용료 평가 대체

주무관청이 우대점수를 정할 수 있었으나, 2020.2.10. 민간투자사업기본계획³¹⁾을 변경하면서 민자적격성 조사결과에 따라 우대점수를 부여하도록 정하고 있으므로, PIMAC의 민자적격성 조사에서 VIM을 확보하지 못하여 최초제안자에 대한 우대점수는 없는 것으로 정한 바에 따라 최초 제안자 우대점수는 없는 것으로 하였음.

마) 코로나19 감염병에 대한 대비

- 이 사업은 집객 효과가 높아 감염병 영향을 감안한 사업자가 당초 제안한 내용보다 장래 수요를 보수적으로 판단할 것으로 예상되는 바,
- 코로나19 상황을 고려하여 제3자 제안공고(안)에 사업계획 제출 시 감염병 위기경보 단계를 고려한 운영계획을 제출토록 하고, 향후 협상단계에서 면밀히 검토하여 필요사항을 실시협약으로 정할 예정임.

바) 사업계획서의 평가 시 배점기준

- 사업제안서 평가는 2단계 평가법(Two Envelope System)을 도입하여 1, 2 단계 분리평가를 시행하되, 1단계(사전적격심사)를 통과한 사업제안자에 한하여 2단계(기술부문, 가격 및 공익성 부문) 평가를 실시함
- 1단계 평가는 사업수행능력(설계, 시공, 운영, 재무능력)을 “Pass or Fail 방식”으로 평가하고, 2단계 평가는 기술부문, 가격 및 공익성 부문으로 총 1,000점 만점으로 평가하는 것으로 하였으며, 공익성 부분 중 부의 재정지원 방안(환수기준수입)의 적정성을 100점으로 높은 평가점수

31) [민간투자사업기본계획] 제101조(최초제안자의 우대)

① 주무관청은 법 제9조제4항 및 영 제7조제11항에 따라 공공투자관리센터의 장 등이 민간제안사업에 대한 적격성조사보고서에서 제시한 우대점수비율에 따라 최초제안자에 대하여 우대점수를 부여한다.

를 부여한 것은 부의 재정지원이 민자적격성을 확보하기 위한 핵심 사항이기 때문인 것으로 이해됨(붙임2 참조).

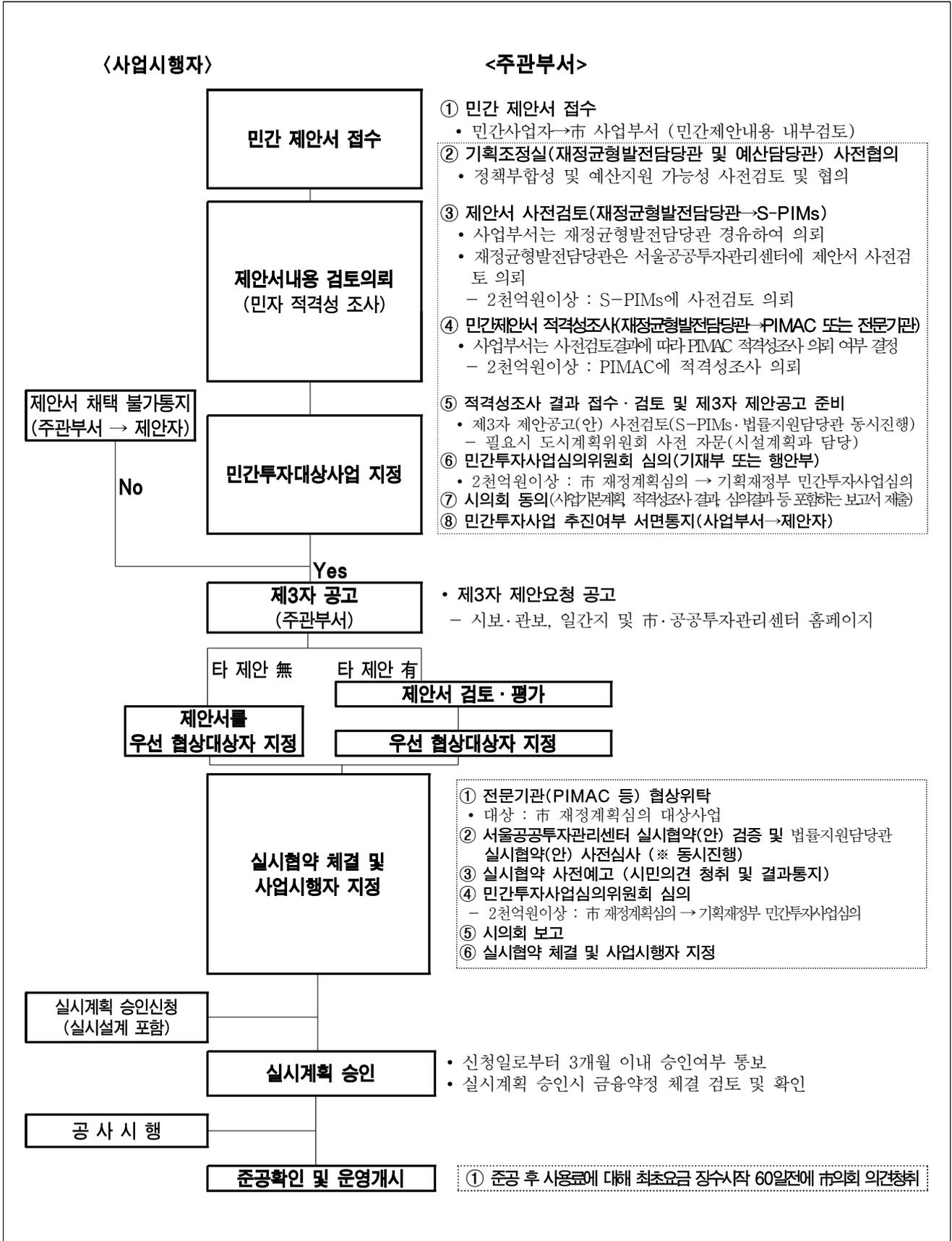
□ 종합

- 서울시는 한강·탄천을 포함한 코엑스~잠실운동장 일대를 서울의 지속성장을 견인할 MICE산업 중심지로 육성하고자, 이 일대의 종합 발전계획(기본구상)을 발표('14.4.)하고, 이 중 잠실운동장(주·보조경기장 제외), 영동대로 지하공간은 민간의 창의력, 자금력 활용 등 민간참여(투자)를 극대화한다는 계획을 추진해 오고 있음.
- 이에 서울시는 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업 제안서를 접수받아('16.10.14) 2017년 1월 한국개발연구원 공공투자관리센터(PIMAC)에 적격성조사를 의뢰한 이후, 장기간의 검토 및 협의를 거쳐 '20년 5월 28일 완료 통보받았음.
- 적격성조사 결과 정량적 민자 적격성을 확보하지 못해 그 실행대안으로 부(負)의 재정지원규모를 산정 제시함으로써 민자적격성을 확보하였으며, 서울시는 이를 반영한 제3자 제안공고(안)에 대하여 관계기관(PIMAC, 서울공공투자관리센터, 법률지원담당관 등) 검토 결과를 종합적으로 고려하여, 시 재정계획심의('20.9.3)와 기재부 민간투자사업심의('21.3.9) 절차를 완료하였음. 이후 시의회 동의를 거쳐 제3자 제안공고를 추진할 예정이며, 제안서에 대한 전문기관의 평가를 거쳐 우선협상대상자를 지정하고, 실시협약에 대한 검증 및 사전심사, 사전예고 및 시 재정계획심의위원회와 기획재정부의 민간투자사업 심의위원회의 심의를 거쳐 시의회 보고 후 실시협약 및 사업시행자를 지정할 계획임.

- 서울시는 국제회의 연합(UIA) 선정 5년 연속 국제회의 개최도시 세계 3위를 차지하고 있지만, MICE 인프라는 20년간 제자리에 머물러 있고³²⁾, 서울최대 규모 전시·컨벤션 시설인 COEX 면적 또한 세계 200위권 밖 수준으로, MICE 인프라 공급부족으로 대규모 행사 및 국제회의 유치에 어려움을 겪고 있으며, 잠실운동장의 스포츠 시설은 준공 후 약 40년이 경과하여 연간 약 100억원의 유지관리 비용이 발생하고 있음.
- 잠실운동장 일대를 민간투자사업으로 추진할 경우 생산유발효과는 21조 2,431억 원, 소득유발효과는 4조 8,179억원, 수입유발효과는 1조 8,321억원이 창출될 것으로 예상되며, 고용유발효과 또한 큰 것으로 예측되는 바, 스포츠·MICE 복합단지 조성을 통해 서울의 새로운 성장동력 및 양질의 일자리를 마련할 수 있다는 점을 감안할 필요가 있음.
- 다만, 협약체결시 부의 재정지원규모 산정 및 초과수익 발생시 시와 민간투자사업자간의 공유가 중요한 만큼, 실시협약 작성시 이를 구체적으로 적시하고, 부의 재정지원 환수와 초과수익 공유시 어디에 어떻게 사용할 것인지 등 관리방안과 초과수익 발생시 사용료의 적정성 여부 등에 대한 심도있는 검토가 필요하다 하겠음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslinga@seoul.go.kr

32) 헤럴드경제, 세계3위 국제회의 도시 서울 ‘마이스 인프라’ 20년간 제자리, 2000년 코엑스 증축이 마지막, ‘20.12.8.(23면)



붙임2

제3자 제안공고(안) 평가항목 및 배점

평가분야	평가항목		평가요소	배점
기술 부분 (600)	사업계획 (360)	개발구상계획 (20)	- 사전조사 및 계획구상의 적정성	20
		공간 및 디자인 계획 (180)	- 디자인 창의성 및 특화	60
			- 단지 상시 활성화 계획의 적정성	60
			- 야간경관 계획의 적정성	20
	- 주변사업과의 정합성		30	
	설계계획 (140)	- 유니버설디자인 계획의 적정성	10	
		- 설계기준 및 관련 법규 검토	30	
		- 공간 및 동선계획의 적정성	30	
	시공계획 (20)	- 본시설 건축계획의 적정성	30	
		- 부속시설 건축계획의 적정성	20	
- 분야별계획의 적정성		30		
운영계획 (210)	시설운영계획 (150)	- 공사계획의 적정성	10	
		- 공사중 기타 관리계획의 적정성	10	
		- 시설운영의 적정성 (전시.컨벤션, 스포츠 콤플렉스, 야구장 등)	80	
	- 프로그램 구성 및 시행계획의 적정성	50		
- 마케팅 계획의 적정성	20			
유지관리계획 (60)	- 유지관리 조직의 적정성	20		
	- 시설유지보수 계획의 적정성	20		
	- 환경 및 안전관리 계획의 적정성	20		
총사업비(10)		- 총사업비의 적정성	10	
운영비(20)		- 운영비의 적정성	20	
가격 및 공익성 부분 (400)	출자자 구성 및 재원조달 계획 (60)	출자자 구성 (45)	- 출자자 구성의 적정성	15
			- 출자자의 민간투자사업 참여경험 정도	5
	- 재무적 투자자의 출자비율		5	
	- 운영 출자자의 출자비율	20		
	재원조달계획 (15)	- 자기자본 및 타인자본 조달계획의 적정성	10	
		- 예비재원 조달계획의 적정성	5	
	수요(100)		- 수요분석 기초자료 및 조건의 합리성	50
			- 수요 추정의 적정성	40
사용료(100)			- 전시.컨벤션 사용료의 적정성	25
			- 야구장 사용료의 적정성	25
			- 스포츠콤플렉스 사용료의 적정성	25
			- 업무시설 사용료의 적정성	10
			- 숙박 및 문화상업시설 공익성 확보방안의 적정성	15
공익성(140)			- 초과운영수입 공유 방안의 적정성	20
			- 환수기준수입의 적정성	100
			- 주변지역과의 상생 및 공익성 확보 방안	20
계			1,000	
가산점(20)			- 관리운영권 설정기간 단축	20

※ 주무관청이 사업제안자를 실격 처리하는 경우는 아래와 같음

1. 제안서 평가 결과, 700점 미만의 점수를 획득한 경우
2. 제안서 평가 결과, 기술부분 획득 점수가 기술부분 총 배점의 100분의 70 미만의 점수인 경우

붙임3

민간투자사업 총괄 현황

(단위 : 억원)

연번	사업명	시설분야	총사업비 (실시협약 등 불변가 기준)					사업시행자	특이사항	추진상태
			합계	국비	시비	민자	분담금			
합 계			87,414	6,133	22,782	54,899	3,600	-	-	-
1	우면산터널	도로	1,402	-	-	1,402	-	우면산인프라웨이(주)	사업재구조화 (MRG 삭제)	-
2	용마터널		1,181	-	-	1,181	-	용마터널(주)	-	
3	강남순환도시고속도로		7,824	-	2,688	5,136	-	강남순환도로(주)	-	
4	도시철도 9호선 1단계 상부부분	철도	8,995	1,680	2,520	4,795	-	서울시메트로9호선(주)	사업재구조화 (비용보전방식)	운영중
5	우이~신설선 경전철		6,465	776	2,222	3,467	-	우이신설경전철(주)	-	
6	장안동 주차장	주차장	12	-	-	12	-	(주)인터그린랜드	-	
7	면목동 주차장		20	-	-	20	-	에릭스서비스(주)	-	
8	암사동 주차장		17	-	-	17	-	에이제이파크(주)	-	
9	신월3동 주차장		16	-	-	16	-	(주)세서울개발	-	
10	신월4동 주차장		8	-	-	8	-	(주)썬보	-	
11	거여동 주차장		80	-	-	80	-	(주)한맥기술	-	
12	중곡동 주차장		31	-	-	31	-	(주)경동개발	-	
13	시흥본동 주차장		25	-	-	25	-	(주)세서울개발	-	
14	구로동 주차장		16	-	-	16	-	에이제이파크(주)	-	
15	반포천복개주차장		446	-	-	446	-	(주)센트럴시티	-	
16	블루스퀘어	문화	547	-	-	547	-	(주)인터파크써어터	-	
17	세빛섬		1,390	-	-	1,390	-	(주)플로섬	-	
18	여의도 요트마리나	문화체육	270	-	-	270	-	(주)서울마리나	-	
19	탄천물재생센터 지역난방 공급	에너지	373	-	-	373	-	탄천이앤이(주)	-	
20	서울제물포터널	도로	4,546	-	793	3,753	-	서울터널(주)	-	공사중 (15.10.~21.4.)
21	서부간선지하도로		5,200	-	1,380	3,820	-	서서울도시고속도로(주)	-	공사중 (16.3.~21.8.)
22	신림선 경전철	철도	5,872	721	2,284	2,867	-	남서울경전철(주)	-	공사중 (17.2.~22.2.)
23	동북선 경전철		9,895	1,174	3,760	4,961	-	동북선경전철(주)	-	공사준비중
24	은평새길	도로	3,012 (미정)	-	682	1,830	500 (LH)	(가칭)은평새길(주)	-	협상중
25	평창터널	도로	1,538 (미정)	-	438	1,100	-	(가칭)평창터널(주)	-	협약체결 보류중
26	서울아레나	문화	3,932 (미정)	-	-	3,932	-	(가칭)(주)아레나	-	협상중 (19.12.~20.9.)
27	위례신사선	철도	14,847 (미정)	1,782	2,673	7,292	3,100 (LH,SH)	(가칭)강남메트로(주)	-	협상중 (*20.1.~)
28	동부간선도로 지하화	도로	9,454	-	3,342	6,112	-	(가칭)동서울지하도로(주)	-	협상중 (*20.7.~)

※ 분담금 : 신도시 개발에 따라 도로, 도시철도가 필요한 경우 개발사업자(LH, SH)가 분담하는 사업비

※ MRG(minimum revenue guarantee : 최소수입보장)

○ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」

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(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 법 제23조제1항에 따른 공공투자관리센터(이하 "공공투자관리센터"라 한다)의 장에게 해당 제안서 내용의 검토를 의뢰하여야 한다. 이 경우 주무관청은 제2항에 따라 보완을 요구한 경우 등 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 제안서를 접수한 날부터 30일 이내에 검토를 의뢰하여야 하고, 그 기간에 검토를 의뢰할 수 없을 때에는 그 사유와 검토 의뢰 예정일을 제안자에게 통지하여야 한다.
- ④ 공공투자관리센터의 장은 제3항에 따라 의뢰된 제안서의 내용을 검토하는 데 필요한 관련 자료가 미비된 경우에는 주무관청에 일정한 기간을 정하여 보완을 요청할 수 있다.
- ⑤ 공공투자관리센터의 장은 제3항에 따라 검토의뢰를 받은 제안사업 중 총사업비가 2천억원 이상인 사업에 대해서는 수요 추정의 적정성, 재정사업으로 추진할 경우와 비교한 비용·편익 분석 등을 내용으로 하는 적격성 조사를 하여야 한다.
- ⑥ 공공투자관리센터의 장은 제5항에 따라 적격성 조사를 하여야 하는 등 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 주무관청으로부터 검토의뢰를 받은 날부터 60일 이내에 해당 제안서에 대한 의견을 주무관청 및 기획재정부장관에게 제출하며, 민간투자사업으로 추진하기에 적합하다고 판단되는 경우에는 적정 사업비·사용료·수익률 등 각종 사업추진을 위한 조건에 관하여 최초 제안서와 다른 의견을 제시할 수 있다.
- ⑦ 주무관청은 공공투자관리센터의 장의 의견 등을 고려하여 제안사업의 민간투자사업 추진 여부 등 해당 제안서에 대한 의견을 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 공공투자관리센터의 장으로부터 의견을 제출받은 날부터 60일 이내에 제안자에게 서면으로 통지하여야 하고, 그 기간에 통지할 수 없는 경우에는 그 사유와 통지 예정일을 제안자에게 통지하여야 한다. 이 경우 제8조 각 호의 어느 하나에 해당하는 제안사업을 민간투자사업으로 추진하려면 제안내용 등에 대하여 미리 심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑧ 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 게재하여야 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.
- ⑨ 법 제9조제4항 전단에 따른 주무관청의 검토·평가에 관하여는 제13조를 준용한다.

이 경우 "사업계획"은 "제안서"로 본다.

- ⑩ 주무관청은 법 제9조제4항 전단에 따라 협상대상자를 지정할 때에는 특별한 사유가 없으면 둘 이상의 협상대상자를 순위를 정하여 지정하여야 한다.
- ⑪ 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 제8항 후단에 따라 최초 제안자의 제안 내용과 다른 내용을 공고하여 최초 제안자가 이에 따른 변경제안서를 제출하는 경우: 총평가점수의 5퍼센트
- ⑫ 주무관청은 제8항에 따른 공고에서 정한 기간 내에 다른 제안이 없는 경우에는 최초 제안자를 협상대상자로 지정하여야 한다.
- ⑬ 주무관청은 법 제9조제2항에 따라 제출된 제안서의 세부 사항을 그 제안서 접수일부터 제8항에 따른 제안 내용 공고 전까지 제안자의 의사에 반하여 공개할 수 없으며, 제8항에 따라 공고할 때에는 제3자의 제안에 필요한 사항을 제외하고는 제안자의 이익을 침해하는 사항을 공고 내용에 포함해서는 아니 된다.
- ⑭ 주무관청은 민간투자사업기본계획에서 정하는 바에 따라 탈락자에게 제안서 작성비용의 일부를 지원하여야 한다.

○ 「서울특별시 민간투자사업에 관한 기본 조례」

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. 기타 의회가 필요하다고 인정하는 사항