

초지동 체육시설 민간투자사업 추진 동의안

[수익형 민자사업 : BT0]

의안 번호	2145
----------	------

제출년월일 : 2011. 8. 18

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제안사유

- 초지동 673-1번지 체육시설부지는 공단근로자 및 안산시민의 복리 증진을 위하여 1998. 7.30일 체육시설로 결정되고 2000.12.22일 부지 조성(준공)이 완료 되었으나 시 재정 악화로 부지조성 이후 약 10년 동안 체육시설을 조성하지 못하였음.
- 안산시는 2020년 약 100만의 인구가 거주하는 대도시로의 성장이 예상 되며 현재 반월·시화공단에는 약 5,000개 업체 124,000명의 근로자가 종사하고 있으나 이용할 수 있는 체육시설이 부족한 실정이며, 시민의 건강한 보건 복진 증진을 위해서는 다양한 체육 프로그램의 개발을 통하여 시민의 여가활동 공간 창출을 위한 노력이 필요 하였음.
- 따라서 시에서는 그동안 다양한 프로그램의 체육시설 설치를 위해 민간투자유치를 추진하였으며 2008. 7. 2일 초지동 체육시설에 대한 민자유치 공개 공모를 실시하여 강욱순 스포츠(주)를 사회기반시설에 대한 민간 투자법에 의한 최초 제안자로 선정하였으며,
- 공공투자관리센터에서 민간제안서에 대한 적격성 검토 및 시설사업 기본계획(제3자 제안공고(안)) 수립이 완료 됨에 따라 사회기반시설에 대한민간투자법 제9조 및 민간투자사업 기본계획 제99조, 지방자치법 제39조의 규정에 따라 민간투자 대상사업의 지정 전 안산시의회 의결을 받고자 하는 사항임

2. 사업 추진경위 및 향후계획

- 초지동 체육시설부지 민자유치 자유제안 공개 공모 : '08. 7. 2.
 - 공모 제안업체 : 10개사(실내·외골프연습장 등 유사시설 제안)
- 초지동 체육시설부지 민자유치 우수제안자 선정 : '08. 8.29.
 - 강욱순스포츠(주) : 민투법에 의간 최초 제안자 지위 부여
- 사업제안서 검토 의뢰(시→공공투자관리센터) : '08.12. 2.
- 사업제안서 검토의견(보완) 통보(공공투자관리센터→시) : '08.12.31.
- 사업제안서 재검토 의뢰(시→공공투자관리센터) : '09.11.20.
- 공공투자관리센터 제안서 검토 완료 : '10. 9. 1.
- 안산시 투자유치심의위원회 심의 : '10.11.19
 - 민간투자 실행대안, 우대가점등 사업 전반에 대하여 재검토후 재심의
- 체육시설 개발관련 법률자문(최초제안자의 지위등) : '11. 1.19
- 민간제안사업 실행대안에 대한 적격성(회계분석) 용역 완료 : '11. 2.16
- 안산시 투자유치심의위원회 심의 : '11. 3.24
 - 관리운영권 설정기간은 15년이내, 우대가점은 0.25% 부여
- 민간제안내용 제3자 공고(안) 작성 의뢰(공공투자관리센터) : '11. 4.15.
- 민간제안내용 제3자 공고(안) 작성 완료 : '11. 8. 8.
- 안산시의회 동의 : '11. 9월
- 시설사업기본계획(제3자 공고 안) 고시 : '11. 9월
- 사업제안서 검토·평가 및 우선협상 대상자 지정 : '11.12월
- 실시계획 승인 및 사업착공 : '12. 6월
- 준공 및 기부채납 : '13.12월

3. 제3자 제안공고(안) 주요내용

1) 사업개요(제3자 제안공고)

- 사업명 : 안산시 초지동 체육시설 민간투자사업
- 위 치 : 안산시 단원구 초지동 673-1번지
- 사업지 현황
 - 면 적 : 77,071m²
 - 용도지역 : 자연녹지지역
 - 도시계획시설 : 체육시설(실·내외체육시설)
- 사업구분 : “사회기반시설에 대한 민간투자법”에 의한 사회기반시설
- 사업추진방식 : BTO(Build-Transfer-Operate)방식
- 시설개요
 - 수익시설 면적 비율 : 부지면적의 75% 이하
 - 수익시설의 종류
 - 골프연습장 : 120타석 규모
 - P&P 코스 : Par3 9홀
 - 어프로치 연습장 : 벙커샷6, 트러블샷5, 퍼팅그린2
 - 수영장 : 25m×5레인 이상
 - fitness 센터 : 880m² 이상
 - 기타 체육시설(사우나, 요가, 에어로빅장 등)
- 비수익시설(공익시설)의 종류
 - 풋살장 1면(인조잔디), 족구장 2면(탄성우레탄), 배드민턴장(2면) 테니스장 2면(인조잔디), 한궁장, 기타 산책로 및 녹지 등
- 체육시설 부지의 기반시설(도로) 설치 : 시설부지와 접한 구간
 - 도로(대로3-13호선) 개설 : 연장 : 380m, 폭 : 25m
- 추정 총사업비 : 22,356백만원(2009년 11월 1일 불변가격)
- 관리운영권 설정기간(무상사용 기간) : 15년을 상한으로 자율 제시
- 공사기간 : 착수일로부터 18개월
- 재정보조(건설보조금, 최소운영수입보장등) 및 용자지원 : 없음

2) 최초제안자 제안내용 및 우대점수

- 위 치 : 단원구 초지동 673-1번지
- 부지면적 : 82,824m²(건축연면적 11,627m², 지하 1층 ~ 지상 4층)
 - 수익시설 : 부지면적의 70%,
- 추진방식 : 수익형 민자사업(BTO)
- 사업기간 : 8년 6월(무상사용기간 : 7년, 건설기간 : 1년6월).
- 주요시설
 - 수익시설 : 실내골프연습장(120타석), P&P코스(9홀), 어프로치연습장(벙커샷6, 트러블샷5, 퍼팅그린2), 실내수영장(25m×5레인), 체력단련장, 각종 생활체육시설 등.
 - 비수익시설 : 공공체육지원센터, 배드민턴장(2면), 농구장(1면), 족구장(1면), 생태공원, 녹지등
- 총투자비 : 20,856백만원(자기자본 : 42억(20%), 타인자본 : 166억(80%))
- 제 안 자 : 강욱순 스포츠(설립예정법인 : 안산스포츠파크(주))
- 최초제안자 우대 점수율 : 0.25%
 - 단 변경제안서를 제출하여 최초 사업제안 대비 주무관청에 불리하게 변경하여 제안한 경우 : 0.125%

3) 사업제안 및 시행조건 주요내용

- 사업제안자의 자격
 - 사업제안은 법인 또는 설립예정법인의 대표자 명의로 하여야 함.
 - 사업제안자가 5인 이상의 출자자(출자예정자를 포함한다. 이하 같다)로 구성되는 경우 상위 3인 출자자의 지분율의 합은 50% 이상이어야 하며, 최상위 출자자의 지분율은 25%이상이어야 함.
 - 건설기간 중에는 대상시설물 건설의 안전성 유지를 위해 준공시점을 기준으로 자기자본비율을 총민간투자비의 100분의 20 이상으로 유지하여야 함. 다만, 출자(예정)자 또는 시공자가 사업이행보증서 제출시 그와 별도로 주무관청에 대하여 대상시설물의 준공을 보증하는 공사이행보증서(보증금액: 공사비의 10%)를 제출하는 경우에는 자기자본비율을 100분의 15 이상으로 조정할 수 있음.
 - 운영기간 중에는 자기자본비율을 감사보고서상 정부보조금을 제외한 관리운영권 잔액의 100분의 10 이상으로 유지하여야 함.

- 출자자(사업제안자 포함)중 시공능력이 있는 업체가 출자 지분률 5%이상을 보유하여 반드시 참여하여야 함.

○ 총사업비의 조정

- 실시협약으로 확정된 총사업비는 원칙적으로 변경할 수 없으나, 다음의 경우에 한하여 조정할 수 있음.
 - 건설기간 중 물가변동률을 현저하게 상회하거나 하회하는 공사비 등의 변동이 발생하여 총사업비를 조정할 필요가 있는 경우
 - 주무관청의 귀책사유 또는 불가항력사유로 인하여 총사업비가 증감되는 경우
 - 공사비에 직접적으로 영향을 미치는 법령, 지방서, 정부가 제정하는 설계기준, 설계규칙 및 지침 등의 제·개정으로 인하여 총사업비가 증감되는 경우
 - 인·허가 기관의 요구, 관련기관(부서) 협의 결과 기타 민원 등으로 주무관청이 인정하여 총사업비가 증감하는 경우
 - 기타 주무관청의 요구로 인하여 총사업비가 증감되는 경우(사업시행자 귀책사유로 인한 경우가 아닌 경우에 한함).
- 실시협약으로 총사업비 증감에 대한 조정사유를 정할 경우에는 동일 사유에 대하여 '증가'뿐만 아니라 '감소'의 경우도 함께 정하여야 함.
- 사업시행자는 총사업비가 증가되어 사업시행자의 수익 또는 손실보전이 필요한 경우에는 사용료 또는 관리운영권 설정기간의 조정가능성 등을 주무관청과 협의 할 수 있음.

○ 최초 사용료 및 매년도 사용료의 결정 및 조정

- 본 사업시설의 운영이 시작되는 시점에 적용할 최초사용료는 실시협약에서 정한 결정방법에 따라 사업시행자가 산정하여 주무관청에 신고하고 양측이 협의를 통하여 결정함.
- 사용료의 결정 및 조정의 경우 체육시설의 공익적이고 합리적인 제공을 위하여 주무관청은 사용료 협의시 이를 반영할 수 있음.
- 기타시설의 임대료는 자율제시 하되, 구체적인 내용은 공정성, 투명성 등을 고려하여 실시협약으로 정함.

○ 운영비용의 조정

- 본 사업의 유지보수비 등 실제 운영비용이 실시협약에서 정한 운영비용을 초과하는 경우 그 초과액은 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 함. 다만 실시협약에서 정한 사유에 해당할 경우 주무관청과의 협의를 통해 조정 가능함.

○ 관리운영권 설정기간의 설정

- 사업제안자는 총사업비와 사용료 수준 등을 고려하여 민간투자법 제4조 제1호의 수익형 방식(BTO)에 따라 사업제안서를 작성하되, 관리운영권설정기간은 최대 15년 이내로 자율 제시함. 관리운영권설정기간은 향후 협상에 의하여 15년 이내에서 조정될 수 있음.

○ 관리운영권 부여 및 사업시설의 인계

- 사업시행자는 관리운영권 설정기간이 만료되기 3년, 1년 및 6개월 전에 각 1회씩 주무관청 또는 주무관청이 지정하는 자(기관)와 공동으로 시설점검을 실시하고, 기간 만료와 동시에 본 사업시설을 주무관청에 인도하여야 함.
- 위의 시설점검 결과 본 사업시설의 정상적인 기능 유지를 위하여 수리·보수 또는 보강이 필요하다고 인정되는 경우 사업시행자는 관리운영권설정기간 만료 전까지 자기 부담으로 이를 수리·보수 또는 보강하여야 함.

○ 유지보수 및 관리운영

- 사업시행자는 본 사업시설의 운영을 개시하기 전에 유지보수계획 등 관리운영계획을 수립하여 주무관청의 승인을 얻어야 하고, 관리운영권 설정기간 동안 매년 12월 31일까지 다음 연도의 시설유지·보수계획을 주무관청에 제출하여야 함.
- 사업시행자는 본 사업시설 중 구조물에 대하여는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 등 관련 법령에서 정하는 바에 따라 안전점검 및 정밀안전진단을 실시하여야 함.
- 사업시행자는 체육시설을 운영관리 함에 있어 건설당시의 기능을 유지할 수 있도록 사업시행자의 책임과 비용부담으로 유지보수를 하여야 하며, 주무관청은 그 수준이 미달된다고 판단하는 경우 시정을 명할 수 있으며, 사업시행자는 지체없이 이를 자기부담으로 시정하여야 함.

○ 운영수입 보장 및 환수

- 사업제안자는 최소운영수입의 보장을 요구할 수 없음.
- 주무관청은 사업시행자를 지정할 때 사업시행자와 협의하여 연차별 추정 사용료 수입에 대한 사항을 실시협약으로 정함.
- 사업제안자는 사업의 특성이나 위험수준 등을 감안하여 일정기준을 초과하는 수입에 대하여는 이를 주무관청이 환수할 수 있다는 조건을 사업제안서에 포함하여 제안할 수 있음. 이 경우 주무관청은 초과분을 모두 환수하거나 사용료 또는 관리운영권설정기간의 조정에 사용하는 방안을 병행하여 검토할 수 있음.

○ 사업이행 보증 및 지체상금

- 본 사업시설의 적기시공을 도모하고 사업의 중도포기를 방지하기 위하여 사업시행자는 사업시행자 지정일로부터 15일 이내에 총사업비의 10%이상 에 해당하는 보증금(현금, 이행보증보험증권 또는 금융기관의 지급보증서)을 주무관청에 납부하여야 하며, 동 보증금은 사업시행자가 실시협약상의 의무를 이행하지 아니하는 경우 주무관청에 귀속됨.

○ 주무관청의 지원과 권한의 위임

- 사업제안자는 현행 민간투자법령에서 규정한 내용 중 주무관청이 행할 수 있는 각종 인·허가업무 지원 등의 행정지원에 관한 요구사항을 사업제안서에 포함하여 제출할 수 있음.
- 사업제안자는 주무관청에 지원 요청할 수 없는 사항은 아래와 같음.
 - 사업제안자는 주무관청에 최소운영수입보장을 요구할 수 없음.
 - 사업제안자는 주무관청에 건설보조금을 요구할 수 없음.
 - 사업제안자는 주무관청에 경쟁사업 배제를 요청할 수 없음.
 - 사업제안자는 주무관청에 각종 부담금을 요청할 수 없음.
- 주무관청은 본 사업의 시행과 관련된 업무의 일부를 주무관청이 지정하는 자에게 위임할 수 있음.

○ 비용부담

- 사업제안서 작성·제출 등에 소요되는 제반비용은 사업제안자가 부담함.
- 본 사업의 경우 제안서 작성 비용에 대한 보상을 하지 아니함.

4) 사업제안서 제출 및 평가

○ 공고기간 : 공고일 익일로부터 90일간

○ 사업제안서 제출

- 1단계 평가서류: 공고일의 익일로부터 30일째 되는 날 10:00~18:00
(우편에 의한 제출은 불가하며, 제출일이 공휴일인 경우 익일 10:00~18:00까지)
- 2단계 평가서류: 공고일의 익일로부터 90일째 되는 날 10:00~18:00
(우편에 의한 제출은 불가하며, 제출일이 공휴일인 경우 익일 10:00~18:00까지)
- 제출장소 : 안산시청 기업유치과(안산시청 민원동 2층)

○ 평가방법

- 평가는 1단계 '사전적격성평가'와 2단계 '기술 부문', '수요계획 부문', '재무 부문' 및 '가격 부문' 평가로 구분하여 시행하되, 1단계 평가를 통과한 사업제안자에 한하여 2단계 평가를 실시함.
- 1단계 평가의 주요 내용 및 방법
 - 1단계 평가에서는 제출서류, 출자자의 자격, 설계사의 자격, 시공사의 자격 등을 평가하고, 평가결과에 따라 '통과' 또는 '탈락' 을 구분함.
 - 1단계 평가를 '통과'한 자에 한하여 2단계 평가를 실시함.
- 2단계 평가의 주요 내용 및 방법
 - 2단계 평가는 1단계 평가를 통과한 사업제안자를 대상으로 하고 '기술 부문'과 '수요', '재무', '가격' 부문으로 구분(총2개부문)으로 실시하고 총 1,000점을 만점으로 함.
 - 사업계획평가단의 평가위원은 해당 평가항목에 대하여 평가를 하며, 평가항목별 최종 득점은 각각의 평가위원이 평가한 점수를 합산한 후 이를 평균하여 산출함.
 - 2단계 평가결과 다음 각각의 어느 하나에 해당되는 경우 당해 사업제안서를 제출한 자는 협상대상자에서 제외함
 - ☞ 2단계 평가결과 총 평가득점이 총 배점의 70% 미만인 경우
 - ☞ 2단계 평가분야의 '수요계획 부문', '재무 부문' 및 '가격 부문' 중 어느 한 평가항목이라도 0점을 받은 경우
 - ☞ 추정총사업비, 시설규모, 체육시설 이용자수, 이용요금, 재정지원 등에 대하여 "사업제안 및 시행의 세부조건"의 내용을 위배하여 제안할 경우

붙임 : 안산시 초지동 체육시설 민간투자사업 제3차 제안공고(안) 1부.

4. 참고사항

4.1 최초제안서 검토 의견

- 한국개발연구원(공공투자관리센터)의 민간제안사업 제안서 검토 결과 운영기간 7년에 대한 정량적 적격성은 확보하지 못하나,
- 비용·편익 분석 결과(B/C ratio : 1.12) 경제성이 있고 정부 및 주무관청 정책 목적에 부합하여 사업타당성이 있으며,
- 민간투자대안이 정부실행대안보다 서비스 질 향상, 경영개선, 산업파급효과, 정부 위험의 많은 부분이 민간으로 위임 될 것으로 예측하여 정성적 민간투자 적격성이 확보되고 제안내용의 일부 수정을 통하여 적격한 민자실행대안 구축이 가능하여 민자 실행대안을 작성하여 제시 하였음.
- 그 동안 시에서 본 부지에 민자유치를 위하여 노력 하였으나 안정적으로 사업을 이끌어갈 사업자 부재로 사업이 무산된 사례가 있었으며 시 재정 악화로 재정사업으로는 체육시설 설치가 어려운 실정임.
- 일반적으로 다른 수익형 민자사업(BTO)의 초기 수요 또는 운영 위험과 안정적 사업추진을 위해 운영기간을 20년 이상으로 하고 있고,
- 시 재정 부담이 없이 공단내 부족한 체육시설 보급과 시민들에게 건강한 여가 활동 등의 편익을 제공, 민간의 창의력을 활용한 다양한 체육시설 유치, 시설물 품질, 서비스 질 향상과 사업의 안정성, 시 재정여건 등을 고려하여 본 민간제안 사업을 민간투자사업(수익형민자사업 : BTO)으로 추진함이 적절할 것으로 판단됨
- 최초 제안자에 대한 우대 점수를 0.5%(1000점기준 5점)를 부여 하였으나 제안기간에 대한 적격성을 확보하지 못하고 최초 제안 내용에 대한 변경 공고가 불가피하므로 우대가점은 공공투자관리센터에서 제시한 비율의 50%인 0.25%를 부여하고자 함

4.2. 공공투자관리센터 제안서 적격성 검토 결과 요약

1) 1단계 : 타당성 검토

□ 경제성 분석 결과 : 경제성 있음

(단위 : 백만원)

구분	편익의 현재가치	비용의 현재가치	NPV (순현재가치)	IRR (내부수익률)	B/C ratio (비용편익)	비고
금액	84,739	75,887	8,851	7.2%	1.12	

□ 정책적 분석 결과 : 정부 및 주무관청 정책 목적에 부합

- 안산시 체육시설은 정부의 중장기 계획에 부합함.
- 본 민간제안 사업은 시의 재정 및 제반 여건을 종합해 볼때 주무관청의 정책목적 달성에 기여할 것으로 판단됨.
- ☞ 다만 시설운영, 재원조달방안과, 다른 BTO사업이 20~30년임 반면 운영기간 7년으로 사업추진 되려면 사업비 절감방안 등 다양한 대안 마련이 필요함.

2) 2단계 : 민간제안 적격성 검토(7년 기준)

□ 정량적 VFM 분석 결과(재추정수요 반영)

(단위 : 백만원)

구 분	정부실행대안	민간투자대안	비 고
총 정부부담액	11,884	12,209	· 수익률 : 7.2% 기준
총 정부부담액 현재	8,471	8,805	
VFM 금액	- 333		
VFM 비율	- 3.94%		(정부실행대안-민간투자대안) / 정부실행대안

※ VFM이 0이 되려면 건설보조금 10,553백만원 지급 필요(수익률 6.61% 기준)

□ 적격성 종합 판단

- 정량적 VFM분석 결과 VFM 비율 -3.94%로 적격성이 없으나,
- 정성적 VFM분석 결과 민간투자대안이 정부실행대안보다 서비스 질 향상 등이 기대되고 정부 위험의 많은 부분이 민간으로 위임 될 것으로 예측되어 정성적 민간투자 적격성은 확보되는 것으로 판단됨.
- 그러나 사업제안자가 일반적으로 요구하는 정부재정지원 없이 무상사용 기간 7년으로 제안된 점을 감안하면 주무관청의 추가 부담 없는 추진방안에 대한 추가분석이 필요한 것으로 판단됨.

3) 3단계 : 민간투자 실행대안 구축

□ 민간투자 실행대안

- 민간투자 적격성 판단 결과 민간투자 방식으로 사업을 추진하게 될 경우 주무관청의 입장을 반영한 민간투자 실행대안 구축.
- 민간투자 실행대안은 주무관청이 향후 민간투자사업을 고시·평가하는데 있어 적정 사업규모를 정하고 효율적인 사업추진을 위한 기초조사 자료로 활용될 수 있고,
- 실행대안에서 분석된 정부부담액 규모 및 사용료 수준은 사업제안서 평가 및 협상대상자 선정 시 참고자료로 활용할 수 있음.

□ 민간투자 실행대안 산정 결과

(단위 : 백만원)

구분		정부실행대안	민간투자대안	실행대안	비고
총 사 업 비	조사비	28	30	28	
	설계비	987	799	799	
	공사비	18,515	17,600	17,600	
	부대비	484	959	959	
	운영설비비	1,158	1,158	1,158	
	운영준비금		312	312	
	소 계	21,172	20,858	20,856	
운영비	일반관리비 유지관리비	22,591	21,279	21,279	
합 계		43,763	42,137	42,135	

- ➡ 총사업비 및 운영비에 대하여 정부실행대안과 민간투자대안간의 민간투자 실행대안 비교.

□ 민간투자 실행대안 비용을 반영한 VFM분석 결과

○ 건설보조금 지급에 따른 VFM분석(운영기간 7년)

(단위 : 백만원)

건설보조금	건설보조금비율	VFM금액	VFM비율	세전수익률
10,553	51.09%	0	0.00%	6.61%
10,453	50.60%	80	0.95%	6.35%
10,353	50.11%	161	1.90%	6.10%
10,253	49.62%	241	2.84%	5.84%
10,153	49.14%	321	3.79%	5.60%

- ➡ 사업자가 제시한 운영비용을 적용하지 않고 실행대안 비용을 재산정하여 민간투자대안에 반영한 후 분석 실시.
- ➡ 건설보조금이 10,553백만원일 경우 VFM=0이 나오고 사업자의 수익률은 6.61%임.

○ 공사비 및 운영비 감소에 따른 VFM분석(운영기간 7년)

(단위 : 백만원)

공사비	운영비	세전수익률	VFM금액	VFM비율	건설보조금
90%	90%	-5.01%	8,471	100%	0
	80%	-2.20%	8,471	100%	0
	70%	0.41%	8,471	100%	0
80%	90%	-2.89%	8,471	100%	0
	80%	0.03%	8,471	100%	0
	70%	2.75%	8,471	100%	0
70%	90%	-0.44%	8,471	100%	0
	80%	2.62%	8,471	100%	0
	70%	5.48%	8,471	100%	0

- ☞ 건설보조금이 0이되고 VFM을 확보하는 조건은 공사비, 운영비가 70%로 낮아지는 경우이며 이때 수익률은 제안수익률인 7.20%가 5.48%로 낮아짐.

○ 운영기간 조정에 따른 VFM분석

기간	10년	15년	16년	17년	20년
수익률	-1.80%	3.93%	4.58%	5.09%	6.30%
VFM금액	5,619	1,231	582	(33)	(1,692)
VFM비율	100%	100%	100%	100%	100%
건설보조금	-	-	-	-	-

- ☞ 건설보조금을 0으로 전제하고 VFM을 확보하는 조건에서 운영기간을 변동 했을때 16년~17년사이 VFM금액이 0 이 되고 이때 수익률은 4.58%에서 5.09%로 산정됨.

4) 최초 제안자에 대한 우대점수 : 0.5%(1,000점기준 5점)

- 적격성 분석 및 제안서 적정성 평가 결과 “미”에 해당.

5) 종합결론

- 본 시설의 B/C ratio는 1.12로 경제성은 확보되는 것으로 나타남
- 무상사용 기간 7년을 전제로 적격성은 확보하지 못하며 사업재무성이 없는 것으로 나타남.
- 사업제안자가 일반적으로 요구하는 정부재정지원금 요청 없이 무상사용기간 7년으로 제안된 점을 감안하면 주무관청의 추가 부담 없는 시행방안에 대한 고민이 필요함.
- 본 조사의 실행대안에서 안산시에서 사업추진시 고려할 수 있는 민감도 분석을 포함하고 있어 본 사업을 민간투자사업으로 추진함에 있어 신중한 검토가 필요함.

4.3. 민간투자 실행대안 회계분석 및 적정 무상 사용기간 검토 결과

1) 민간투자 실행대안 회계분석 결과

(단위 : 백만원)

구 분		운영기간								
		10년	11년	12년	13년	14년	15년	16년	17년	28년
세전 수익률	실질	-2.55%	-0.88%	0.47%	1.58%	2.49%	3.22%	3.87%	4.42%	7.23%
	명목	0.37%	2.10%	3.49%	4.63%	5.57%	6.32%	6.99%	7.55%	10.64%
VFM		5,647	4,786	3,970	3,196	2,464	1,808	1,149	525	(4,474)
건설보조금		-	-	-	-	-	-	-	-	

- ☞ 정량적 VFM 분석 결과 각 대안 모두 VFM이 있는 것으로 분석됨.
다만 민간투자 대안의 세전 실질수익률이 -2.55%~4.42%로 채무성이 낮은 것으로 분석됨.

○ 민간투자 실행대안 민감도 분석(운영기간 : 15년)

(단위 : 백만원)

공사비	운영비	세전실질수익률	VFM	VFM비율
100%	100%	3.22%	1,808	100%
	95%	4.32%	1,808	100%
	90%	5.37%	1,808	100%
	85%	6.38%	1,808	100%
	80%	7.35%	1,808	100%
95%	100%	3.82%	1,808	100%
	95%	4.94%	1,808	100%
	90%	6.01%	1,808	100%
	85%	7.04%	1,808	100%
	80%	8.03%	1,808	100%
90%	100%	4.46%	1,808	100%
	95%	5.60%	1,808	100%
	90%	6.69%	1,808	100%
	85%	7.75%	1,808	100%
	80%	8.76%	1,808	100%
85%	100%	5.14%	1,808	100%
	95%	6.31%	1,808	100%
	90%	7.43%	1,808	100%
	85%	8.50%	1,808	100%
80%	100%	5.87%	1,808	100%
	95%	7.07%	1,808	100%
	90%	8.21%	1,808	100%

- ※ 사업제안자가 제안한 제안수익률 7.2%를 기준으로 할 때, 상기 표에서 보듯이, 공사비가 100%일 때 운영비는 80%이하수준, 공사비가 95%일 때 운영비는 80%이하수준, 공사비가 90%일 때 운영비는 85%이하수준, 공사비가 85%일 때 운영비는 90%이하수준, 공사비가 80%일 때 운영비는 90%이하 수준에서 채무성 및 적격성이 확보되는 것으로 나타남.

2) 체육시설 민간투자사업 적정 무상사용 기간 검토

○ 국내 기준금리 동향

구분	수익률(%)					비고
	2008년	2009년	2010년	2011.1월	2011.2월	
콜금리	4.78	1.98	2.16	2.66	2.76	
CD(91일)	5.49	2.63	2.67	2.93	3.16	
국고채(3년)	5.27	4.04	3.72	3.71	3.84	
국고채(5년)	5.36	4.64	4.31	4.30	4.28	
회사채(3년)	7.02	5.81	4.66	4.52	4.63	

○ 적정 무상사용 기간 산정에 대한 검토 의견

- ☞ 초지동 체육시설 사업수익률 민감도는 공공투자관리센터의 현황을 반영한 결과이며 사업수익률은 사업의 성격과 리스크의 경중에 따라 각기 기준수익률이 상이하며 이때 기준수익률은 상기의 기준금리에 가산금리를 고려하여 설정하고 있음.
- ☞ 일반적으로 정부가 보증하는 BTL사업의 수익률의 경우 국고채 수익률(5년)+가산금리 1.5% 수준임. 즉 국가보증 수익률에 민간사업자 리스크를 감안하여 수익률을 산정하고 있으며,
- ☞ BTO 사업은 사업자가 운영수입을 보증하는 형태로 민간사업자의 리스크 비용이 증가하여 자금조달비용(대출금리) 이상을 기준수익률(현재 약 7% 이상)로 설정하고 있음.
- ☞ 본 사업은 사업제안자가 제시한 운영수입과 적격성조사에서 검증한 운영수입의 차이가 크기 때문에 사업수익률 민감도에서 최소수익률 수준에서 무상사용기간을 설정하고 민간사업자간 경쟁을 통하여 수익성 개선을 유도함이 타당함.
- ☞ 따라서 적정 운영기간은 민간제안사업의 적격성이 확보되고 최소 수익률은 2010년 국고채 수익률(3년 : 3.72%) 이하 수준인 15년으로 결정하였음

《 공공투자관리센터 의견 》

- 민간제안내용에 대한 재무성 및 적격성이 확보되는 기간을 운영기간으로 정할 필요는 없으며 주무관청에서 회계분석 결과 공사비 수익률 등을 고려하여 적정 운영기간 산정.
- 운영기간 및 공사비는 확정된 것은 아니며 상한선만 제시해주는 것으로 경쟁을 통하여 상당기간 조정(축소) 될 것으로 판단 됨.
 - ☞ 다만 이용료등을 제안금액 및 주변시설보다 비싸게 산정하여 수익률을 높일수 있으므로 적정 사용료를 제한할 필요가 있음.

4.4. 최초제안자에 대한 우대가점 검토 결과

□ 최초제안자 우대점수 비율 : 0.5% 부여(공공투자관리센터)

- 본 사업의 최초제안자 우대점수 비율은 사업제안 당시의 여건을 고려한 제안내용 수준과 적격성 분석결과와 VFM 비율(원제안 -3.94%) 및 제안서 적정성 평가 결과 “미”에 해당하여 우대가점은 0.5%를 부여함.

□ 우대가점 부여에 대한 검토 의견 : 0.25% 부여

- 최초 제안자에 대한 우대 점수를 0.5%(1000점기준 5점) 부여하였으나 제안기간 7년에 대한 적격성을 확보하지 못하고 운영기간을 조정 할 경우 최초 제안 내용에 대한 변경 및 공고가 불가피 하므로
- 우대가점 비율은 공공투자관리센터에서 제시한 비율의 50%인 0.25% (1000점기준 2.5점)를 부여함이 적정할 것으로 판단됨.

□ 우대가점 산정 관련 자료

○ BTO 민간제안사업 적격성조사(제안서 검토) 수행 및 우대점수 산정을 위한 세부요령 연구.

- 최종적으로 PIMAC은 아래표와 같이 VFM 비율 및 제안서 내용의 적정성 점수를 고려하여 우대점수 비율을 산정함.

등급	VFM % ((PSC-PFI)/PSC×100%)	사업계획의 적정성					비고
		수	우	미	양	가	
1	30% 이상	10	8	6	4	2	VFM이 0이하일 경우 VFM≥0인 실행대안을 찾을 수 있는 경우에만 사업추진 가능
2	20%~30% 미만	8	6	4	2	1	
3	10%~20% 미만	6	4	2	1	0	
4	0%~10% 미만	4	2	1	0.5	0	
5	-10%~0% 미만	2	1	0.5	0	0	
6	-10% 미만	0	0	0	0	0	

○ 사회기반시설에대한민간투자법

법	시행령	비고
제9조(민간부문의 사업제안) 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.	제7조(민간부문제안사업의추진절차) ⑪ 법 제9조제4항 후단에 따라 주무관청은 최초 제안자에 대하여 다음 각 호의 범위에서 우대할 수 있다. 1. 최초 제안자가 변경제안서를 제출하지 아니한 경우: 총평가점수의 10퍼센트 2. 주무관청이 제8항 후단에 따라 최초 제안자의 제안내용과 다른 내용을 공고하여 최초 제안자가 이에 따른 변경제안서를 제출하는 경우: 총평가점수의 5퍼센트	

4.5. 민간제안사업 제안서 검토 근거 및 추진 절차

□ 검토기관 : 한국개발연구원(공공투자관리센터)

□ 검토근거 : 사회간접시설에대한민간투자 제9조 및 동법시행령 제7조

- ☞ 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진 여부 확정 전 공공투자관리센터장에게 제안내용을 검토 의뢰 하여야 함.

□ 민간제안사업 제안서 검토 추진 절차

1. 제 1 단계 : 타당성 판단

- 경제성분석 결과와 정책적 분석 결과를 종합하여 최종적으로 사업추진의 당위성 여부 판단.
 - ☞ 타당성이 없는 사업으로 판명되면 사업을 기각하고, 타당성이 있는 사업으로 판명되면 민간투자 적격성 조사로 이행함.

2. 제 2 단계 : 민간투자 적격성 판단

- 정부실행대안과 비교하여 민간투자대안이 적격한지 여부를 판단하기 위하여 Value for Money (VFM:적격성조사) 분석을 실시.
 - ☞ 정량적 VFM 분석 및 정성적 VFM 분석을 통하여 민간투자대안이 정부실행대안 보다 효과적이면 민간투자 적격성이 있다고 판단.

3. 제 3 단계 : 민간투자 실행대안 구축

- 사업이 민간투자 적격성이 있는 것으로 판명되면 민간이 제안한 재무계획을 재검토하여 정부보조금 규모가 합리적인지 분석하고, 그렇지 않은 경우 정부측 재무대안을 도출함.

가. 민간투자 실행대안 구축

- PFI(민간투자대안) 및 PSC(정부실행대안) 대안의 비교결과에 따라 다음과 같이 세 가지 경우를 상정하고 각각 차별적으로 실행 대안 제시.
 - ☞ 첫째: 정량적 $VFM \geq 0$ 인 경우(제안된 PFI 대안을 수용)
 - ☞ 둘째: $-10 \leq VFM < 0$ 인 경우(제안된 PFI 대안을 대체하는 변경대안 제시).
 - ☞ 셋째: 정략적 $VFM < -10$ 인 경우(제안된 PFI 대안을 반려).

나. 우대점수 비율 산정

- 적격성 조사 단계에서 평가된 ①PSC 대비 PFI의 정량적 VFM 비율과 ②제안된 사업계획서의 적정성을 종합 평가하여 우대점수 차등 부여.
 - ☞ 최초제안자 우대점수 비율 최대 10%까지 부여 가능.