

서울시 민간투자사업의 부속 및 부대사업 활성화를 위한 전문가 설문조사

안녕하십니까?

서울공공투자관리센터에서는 「서울시 민간투자사업 활성화를 위한 부속 및 부대사업 유형 연구」를 수행하고 있습니다.

본 설문은 실제 민간투자사업에 참여하고 있는 건설사, 금융사, 회계 및 법률 법인, 교육연구기관 등 전문가로부터 민간투자사업의 부속 및 부대사업에 대한 고견을 청취하고자 마련되었습니다.

본 조사를 통해 얻어진 자료들은 본 연구의 진행에 매우 소중한 자료가 될 것이며 관련법에 의거하여 비밀이 보장되며 연구목적 이외 용도로 활용되지 않을 것입니다.

바쁘시더라도 설문에 협조해주셔서 대단히 감사합니다.

2022년 5월



서울공공투자관리센터
Seoul Public Investment Management Service

(문의처 : 설문조사 관련) 서울연구원 서울공공투자관리센터

<응답자 기초자료>

성 명		전화번호	
기업명		근무부서	

○ 기관 : 건설사 설계사 금융사 운영사 회계 법률
 컨설팅기관 디벨로퍼 교육연구기관 기타

○ 민간투자사업 경험 : 5년 미만 10년 미만 10년 미만 10년 이상

전문가 설문조사 내용

< 민간투자사업의 일반원칙 >

문 5) 부속 및 부대사업에 민간투자사업 지정의 일반원칙을 적용하는 경우 귀하께서 생각하는 적정성 정도를 체크하여 주십시오.

< 민간투자사업기본계획 >

- 수익자부담능력 원칙 : 이용자가 양질의 서비스에 상응한 사용료를 부담
- 수익성원칙 : 민간사업자의 투자를 충족시킬 수 있는 수익률을 확보
- 사업편익의 원칙 : 민간투자사업으로 추진함으로써 사업편익의 조기 창출 효과를 기대
- 효율성 원칙 : 재정사업에 비해 사업편익 증진 및 비용 경감, 서비스질 제고 등을 기대

항목	원칙을 적용하는 적정성 정도							
	매우 낮음	낮음	조만간	보통	조만간	높음	매우 높음	
본 사업	1) 수익자부담능력 원칙							
	2) 수익성 원칙							
	3) 사업 편익의 원칙							
	4) 효율성 원칙							
부속 및 부대사업	1) 수익자부담능력 원칙							
	2) 수익성 원칙							
	3) 사업 편익의 원칙							
	4) 효율성 원칙							

< 부속 및 부대사업의 제약요인 >

문 6) 귀하께서는 민간투자사업 활성화를 위해 부속 및 부대사업 제도를 개선할 필요가 있다고 생각하십니까?

항목	필요 정도							
	매우 낮음	낮음	조만간	보통	조만간	높음	매우 높음	
1) 부속사업 활성화								
2) 부대사업 활성화								

문 7) 다음은 부속 및 부대사업의 발굴 및 추진과정에서 나타나는 제약요인입니다. 귀하께서 생각하는 제약의 정도를 체크하여 주십시오.

구분	항목	제약 정도							
		매우 낮음	낮음	조만간	보통	조만간	높음	매우 높음	
부속·부대사업	1) 부속·부대사업에 대한 사업성 분석 한계								
	2) 부속·부대사업 인·허가 불확실								
	3) 부속·부대사업 운영 시 수요 Risk								
	4) 초과수익에 대한 정부 환수								
부대사업	5) 본 사업 대비 부대사업 규모 제한 (총 민간사업비 이하)								
	6) 고시(공고) 기간이 짧아 충분한 검토 및 조사가 어려움								
	7) 부대사업을 하기 위한 부지확보의 어려움								
	8) 부대사업 시설투자비 조달의 어려움								
	9) 추진하려는 시설이 법적으로 허용되지 않음								
	10) 특혜시비로 인한 사업 지연 또는 취소								
기타	11) ()								

문 7-1) 상기 제약요인 중 부속 및 부대사업 추진에 가장 큰 어려움을 느낀 3가지 번호를 적어 주십시오.(ex: 2, 5, 9)

전문가 설문조사 내용

< 서울시 내 민간투자사업 추진 의향 >

문 8) 아래는 서울시 내 민간투자사업 환경입니다. 부속 및 부대사업 추진에 영향을 미치는 정도를 체크하여 주십시오.

구분	항목	부속 및 부대사업에 영향을 미치는 정도							
		매우 낮음	낮음	조금 낮음	보통	조금 높음	높음	매우 높음	
긍정적인 측면	1) 시설 이용수요가 많음								
	2) 교통 등 사회 인프라를 잘 갖추고 있음								
	3) 수혜자가 경제적 능력을 갖추고 있음								
	4) 기타()								
부정적인 측면	5) 지가가 높고, 가용 부지확보가 어려움								
	6) 도심 내 건설로 민원 등 제약조건 많								
	7) 주무관청의 요구가 많음(시설복합화 등)								
	8) 기타()								

문 9) 아래 보기를 참조하여 귀하께서 서울시에서 민간투자사업을 추진하신다고 가정할 경우 추진할 의향이 있는 사회기반시설 및 부속·부대사업과 필요한 개선사항을 선택하여 주십시오.

구분	예시	사업유형 1
사회기반시설(1개 선택)	㉓	
부속 및 부대사업 유형 (복수 선택 가능)	㉞, ㉟	
중요 개선사항(3개 이하 선택)	㉑, ㉒	

사회기반시설(본 사업) 유형

연번	시설유형	연번	시설유형
㉑	도로, 철도	㉙	유치원 및 학교(어린이집 포함) 등
㉒	항만, 공항	㉚	공공임대주택
㉓	환승센터, 노외주차장 등	㉛	공공공사
㉔	자전거 이용시설	㉜	공공보건 의료기관
㉕	환경(폐기물처리, 하수처리 및 재이용 등)	㉝	확장시설
㉖	에너지(신·재생에너지 설비 포함) 등	㉞	도시공원, 관광 및 관광단지
㉗	정보통신망(초연결지능정보통신망 포함) 등	㉟	하천시설
㉘	물류 및 터미널(여객, 택시 등)	㊱	군인의 복지·체육을 위하여 필요한 시설
㉙	문화(도서관, 미술관 등) 및 체육시설 등	㊲	농수산물도매시장 등
㉚	공간정보, 스마트도시기반시설	㊳	기타()

부대사업 유형(민간투자법 제21조 제1항)

연번	시설유형	연번	시설유형
㉜	주택건설 및 택지개발사업	㉜	체육시설업
㉝	도시·군계획시설 (자동차정류장, 유통 등)	㉝	문화시설 설치·운영 사업
㉞	도시개발사업, 재개발사업	㉞	자연휴양림 조성사업
㉟	산업단지개발사업	㉞	옥외광고물 및 게시시설의 설치·운영 사업
㊱	관광숙박업, 관광객 이용시설업 등	㉟	신·재생에너지 설비의 설치·운영 사업
㊲	대규모점포(시장 제외), 도매배송 등	㊱	물류터미널사업, 항만운송사업
㊳	노외주차장 설치·운영 사업	㊲	건축물의 설치·운영 사업

부속 및 부대사업 추진을 위한 개선사항

㉑ 고시(공고) 기간 연장	㉒ 본 시설 규모보다 큰 부대사업 허용
㉓ 부속·부대사업 가능한 시설유형 확대	㉔ 사업자에 유리한 초과수익 배분 구조
㉕ 부속·부대사업의 제안서 평가 배점 확대	㉕ 부대사업의 매수청구권 인정 범위 확대
㉖ 부대사업 시설을 본 사업부지에 허용 (동일 건축물에 부대사업 시행 가능)	㉖ (주무관청 귀책사유 및 불가항력 사유 포함)

전문가 설문조사 내용

< 부속 및 부대사업의 규모, 수익률 등 >

- 문 10) 상기 질문(문 9)에서 선택한 민간투자사업(사업유형 1 또는 사업유형 2 중 선택)을 추진하신다고 가정할 경우 사업성을 확보하기 위해 수익시설(부속 및 부대사업)의 적정 연면적은 어느 정도 필요하다고 생각하십니까?
 ① 투자 의향 없음 ② 2,000㎡ 이하 ③ 2,000㎡ ~ 5,000㎡ ④ 5,000㎡ ~ 10,000㎡
 ⑤ 10,000㎡ ~ 20,000㎡ ⑥ 20,000㎡ 이상 ⑦ 기타 (㎡)
- 문 11) 귀하께서는 추진하는 민간투자사업의 본 사업 수익률이 5%라고 가정할 때 수익시설(부속 및 부대사업)의 수익률은 본 사업보다 얼마나 높아 된다고 생각하십니까?
 ① 0%(본 사업과 동일) ② 1% ③ 2% ④ 3%
 ⑤ 5% ⑥ 10% ⑦ 기타(%)
- 문 12) 귀하께서 부속 및 부대사업을 추진하는 경우 투자비를 회수할 수 있는 적정 기간은 어느 정도라고 생각하십니까?
 ① 1년 ② 3년 이내 ③ 5년 이내 ④ 10년 이내 ⑤ 기타(년)
- 문 13) 귀하께서 아래의 부속 및 부대사업의 투자비 회수 유형 중 선호하는 것은 무엇입니까?
 ① 매년도 안정적인 수입에 의한 회수
 ② 운영 초기 일시 회수

< 부속 및 부대사업의 개선방안 >

문 14) 아래 항목에 대해 귀하께서 생각하시는 개선의 필요 정도를 체크하여 주십시오.

구분	항목	개선의 필요 정도							
		매우 필요	필요	조 금 필요	보통	조 금 불 필요	불 필요	매우 불 필요	기 타
개선 사항	1) 고시(공고) 기간 연장								
	2) 부속·부대사업 가능한 시설유형 확대								
	3) 부속·부대사업의 제안서 평가 배점 확대								
	4) 부대사업 시설을 본 사업부지에 허용 (동일 건축물에 부대사업 시행 가능)								
	5) 본 시설 규모보다 큰 부대사업 허용								
	6) 사업자에 유리한 초과수익 배분 구조								
	7) 부대사업의 매수청구권 인정 범위 확대 (주무관청 귀책사유 및 불가항력 사유로 확대)								

※ 민간투자사업기본계획(2021) 제35조에 따라 사업시행자는 천재지변 등 불가피한 사유로 인하여 사회적 반시설의 건설 또는 관리운영이 불가능한 경우 부대사업을 포함한 해당 사업의 매수를 요청할 수 있음

- 문 15) 상기 질문 중 고시(공고) 기간의 적정 기간을 어떻게 생각하십니까?
 ① 90일 ② 120일 ③ 150일 ④ 기타 ()
- 문 16) 상기 질문에서 귀하께서 선택한 민간투자사업을 추진하신다고 가정할 경우 부대사업이 본 사업과 얼마나 근접해야 한다고 생각하십니까?
 ① 본 사업지 내(동일 건축물에 복합화 가능) ② 동일 행정동 내 위치
 ③ 동일 행정구 내 위치 ④ 서울시 내 위치

전문가 설문조사 내용

< 부속 및 부대사업의 투자위험 분담 >

문 17) 귀하께서는 부속 및 부대사업을 계획 또는 운영하는 동안에 발생하는 아래의 업무와 사업 Risk를 사업자가 어느 정도 분담하는 것이 적절하다고 생각하십니까?

< 현황 >

민간투자사업의 부속 및 부대사업과 관련된 민원 및 사업 Risk는 다음과 같습니다.

- 민원 : 인허가 민원, 주민 민원, 시공 민원, 관계기관 협의 등을 사업자가 처리함.
- 수요 등 사업 Risk : 부속 및 부대사업의 경우 사업자 책임으로 함.
- 초과 수익 : 부속 및 부대사업의 초과수익은 협약에서 분배 비율을 정함.(ex: 5:5)

구분	항목	사업자 부담	0%	20%	40%	50%	60%	80%	100%
		주무관청 부담	100%	80%	60%	50%	40%	20%	0%
공통 사항	① 부속 및 부대사업 수요 및 수입 Risk								
	② 부속 및 부대사업 초과수익								
부대 사업	③ 부대사업 발굴 및 계획(대상지, 업종, 규모 제시)								
	④ 부대사업 관련 민원(주민의 사업민원) 처리								
	⑤ 부대사업 용지 보상업무								
	⑥ 부대사업 관련 관계기관 협의 민원 처리								
	⑦ 부대사업 관련 인허가 처리								

<감사합니다>