

서울시 민간투자사업에 대한 관리이행계획 세부요령  
- 관리운영권 기간만료 사업 -

2018. 7

- 〈송부용〉 -





# 목 차

제1장 서론 .....	3
제1절 배경 및 목적 .....	3
제2절 범위 및 내용 .....	4
1. 관리이행계획의 적용 범위 .....	4
2. 관리이행계획의 검토 내용 .....	5
제2장 서울시 민간투자사업 현황 .....	9
제1절 서울시 민간투자사업 현황 .....	9
1. 민간투자법으로 추진된 사업 .....	9
2. 공유재산 물품관리법 등으로 추진된 사업 .....	10
제2절 민간투자사업 실시협약 검토 .....	11
1. 민간투자법으로 추진된 사업 .....	11
2. 공유재산 물품관리법 등으로 추진된 사업 .....	12
제3장 관리이행계획 개요 및 절차 .....	15
제1절 개요 .....	15
1. 주요내용 .....	15
2. 용어 .....	16
제2절 절차 및 업무내용 .....	17
1. 관리이행계획의 절차 및 수행주체 .....	17
2. 수행주체별 업무내용 .....	18
제4장 관리이행계획 세부내용 .....	25
제1절 개요 .....	25
제2절 세부 내용검토 .....	26
1. 시설 점검 및 상태 파악: 공동시설점검(정밀안전진단, 시설의 현재상태) .....	26
2. 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립 .....	28
3. 자본적 투자를 수반하는 사업: VFM 분석 .....	33
4. 자본적 투자를 수반하지 않는 사업: Option test .....	35
5. 효율적인 행정절차 방안 검토 .....	37

부록 .....	41
1. 주차장 사례 .....	41
2. 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침(정밀안전진단 내용포함) .....	45
3. 관리이행계획 이후 내용검토(공동시설점검) .....	48
4. 시설유형별 사업추진방안 판단(사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립 포함 내용) .....	49

# 제1장 서론

제1절 배경 및 목적  
제2절 범위 및 내용



## 제1절 배경 및 목적

- 서울시 민간투자사업의 경우 실시협약에서 정한 운영기간 종료에 따라 민간투자법 개정 초기에 진행된 일부 사업은 2020년부터 관리운영권 설정기간이 만료될 예정임
- 운영기간 종료에 따른 관리운영권 설정기간 만료시점이 도래함에 따라 서울시는 시설에 대해 인계를 위한 구체적인 관리방안이 필요하게 됨
  - 기획재정부에서는 2015년 민간투자사업기본계획(기획재정부고시 2015-82호)의 54조 2에서 “관리운영권 설정기간 만료되는 사업의 추진방식 및 관리이행계획 수립 등”에 대한 규정을 신설하였고 이에 따라 한국개발연구원에서는 “관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령”(한국개발연구원, 2017)을 배포함
- 관리이행계획은 실시협약에서 정한 관리운영권 설정기간 또는 무상사용기간이 만료된 사회기반시설을 그 기간 이후에도 지속적으로 유지할지 여부와 추후 해당 시설의 사업추진 방식 선정 등을 포함하는 주무관청의 행정계획임
  - 따라서, 서울시는 시설 인계에 따른 관리방안으로 관리이행계획을 수립해야 함
- 본 검토는 “관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령”의 내용을 근거로 서울시 민간투자사업의 관리운영권이 만료되는 사업을 관리하기 위한 시행주체, 추진 절차와 업무 범위를 검토하고, 서울시가 사회기반시설의 지속적인 서비스 제공을 위해 실질적인 관리이행계획을 수립하는데 기여하고자 함
  - 「민간투자사업 기본계획」의 제54조, 제54조의2에 따라 민간투자사업 관리운영권 설정기간 만료사업과 관련 서울시에 부합하는 ‘관리이행계획’을 검토함

## 제2절 범위 및 내용

### 1. 관리이행계획의 적용 범위

- 관리이행계획은 민간투자법으로 추진된 사업으로 사회기반시설의 실시협약에서 정한 관리운영권 기간이 만료되는 사업에 대해 적용함
  - 한편, 서울시의 경우 「공유재산 및 물품관리법」 또는 개별법령으로 추진한 민자사업의 운영만료에 대한 관리이행계획은 없음으로 본 검토를 근거로 적용여부 검토가 필요함
- 관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 적용을 위해서 민간투자사업 기본계획 부칙 제4조에 따라 관리운영권 설정기간의 만료일이 4년 이상 남은 사업에 대하여 공동시설점검을 수행 후 적용하고, 관리운영권 설정기간 만료사업에 대한 관리이행계획의 수립은 3년 이상 남은 사업에 대하여 하도록 하고 있음<sup>1)</sup>

#### 1) 제54조 (귀속시설의 유지·관리)

- ① 주무관청은 실시협약에서 정하는 바에 따라 귀속시설의 유지·관리가 부실화되지 않도록 시설에 대한 유지·관리기준을 정하여 운용할 수 있다.
- ② 주무관청은 특별한 사유가 없는 한 **관리운영권 설정기간 또는 무상사용기간**(이하 "관리운영권 설정기간"이라고 한다)이 **만료되기 4년 전에 사업시행자와 공동으로 시설점검을 실시한 후, 사업시행자는 관리운영권 설정기간이 만료되기 6개월 전까지 시설의 수리·보수 등을 완료하여, 만료일에 해당 시설을 주무관청에 인계하여야** 하며, 관리운영권 설정기간 만료시까지 경제적 내구연한이 남아있는 시설인 경우라도 이를 감가상각 처리하여 주무관청에 무상으로 인도하여야 한다. 다만, 주무관청은 시설의 유형별 특성과 상태 등을 고려하여 제54조의2에 따른 관리이행계획 수립 기간에 영향을 주지 않는 범위에서 공동 시설점검 실시 기한을 달리 정할 수 있다.

#### 제54조의2(관리운영권 설정기간 만료되는 사업의 추진방식 및 관리이행계획 수립 등)

- ① 주무관청은 관리운영권 설정기간이 만료되는 해당 시설의 경우 제54조제2항에 따른 시설점검 상태와 시설의 공공성, 재정집합의 효율성, 효율적 운영 주체 등을 고려하여 다음 각 호 중 어느 하나의 방식으로 사회기반시설사업을 추진할 수 있다.
  1. 해당 시설을 신설·증설 또는 개량한 후 법 제4조 중 어느 하나의 방법으로 추진하는 방식
  2. 공개경쟁 방법으로 민간에 운영을 위탁하는 방식
  3. 주무관청 또는 공공부문이 관리·운영하는 방식
  4. 국가 또는 지방자치단체 소유 시설의 관련 법률에 따라 해당 시설의 매각, 처분 등을 통해 주무관청이 수익을 실현할 수 있는 방식
- 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
  - ③ 주무관청은 해당 시설이 제38조에 따른 심의위원회 심의를 거쳐 추진된 사업 시설에 해당되는 경우에는 제2항에 따라 수립된 관리이행계획을 관리운영권 설정기간이 만료되기 2년 전까지 공공투자관리센터에 검토를 의뢰하여 그 검토 결과를 받아 1년 전까지 기획재정부장관과 협의하여야 한다.
  - ④ 관리운영권 설정기간이 만료되는 사업의 관리이행계획 수립 등과 관련한 구체적인 사항은 공공투자관리센터에서 공표하는 관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령에 따른다.

4 서울시 민간투자사업에 대한 관리이행계획 세부요령 (관리운영권 기간만료 사업)

- 따라서 서울시는 관리운영권 만료 4년 전 사업시행자와 시설에 대해 공동점검하고 만료 3년 전에 관리이행계획을 전문기관에 의뢰하여 수립하는 것이 필요함

## 2. 관리이행계획의 검토 내용

- 민간투자사업 기본계획과 한국개발연구원의 ‘관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령’을 근거로 서울시 민간투자사업 운영만료사업에 대한 관리이행계획을 검토함
- 본 검토에서는 서울시가 관리이행계획을 수립하기 위한 관리절차와 서울시 및 전문기관의 주체별 업무범위 및 세부내용을 제시토록 함
  - 세부적으로는 시설점검 상태와 시설의 공공성, 재정집행의 효율성, 효율적 운영 주체 등을 분석하거나 검토하기 위한 방법과 내용을 제시하고, 이러한 검토를 위한 소요기간도 제시함
- 한편, 민간투자법 및 공유재산물품관리법에 따른 서울시 민간투자사업의 관리운영권 설정기간 현황을 조사하고 실시협약 상 관리운영권 종료 내용을 검토하였음



## 제2장 서울시 민간투자사업 현황



제1절 서울시 민간투자사업 현황  
제2절 민간투자사업 실시협약 검토





# 제2장

## 서울시 민간투자사업 현황

### 제1절 서울시 민간투자사업 현황

#### 1. 민간투자법으로 추진된 사업

- 사업개요
  - 서울시 민간투자법으로 추진되어 운영중인 민간투자사업은 총 16개 사업으로 이중 일부 사업은 2020년부터 관리운영권 설정기간이 만료 예정임
  - 또한, 서울시 자치구에서 민간투자법으로 추진한 사업현황도 포함됨
- 서울시 민간사업은 주차장, 도로, 도시철도 사업으로 구분되며, 2000년 초에 추진된 주차장 사업의 경우 향후 5년 내 연차적으로 관리운영권이 만료될 예정임

〈표 2-1〉 서울시 민간투자사업 현황사례

구분	사업명	연면적 (규모,㎡)	개시일	종료일	사업 조건	비고 (주차면수)
주차장	흑석3동 <sup>1)</sup>	3,780	'02.02.26	'19.02.25	BTO (20년)	108
	반포천	83,218	'00.10.10	'20.10.09		1,181
	신월3동	4,295	'00.11.02	'20.11.01		179
	장안1동	2,445	'01.05.29	'21.05.28		77
	신월4동	1,535	'01.09.27	'21.09.26		58
	암사1동	3,385	'02.05.16	'22.05.15		100
	면목2동	3,601	'02.09.01	'22.08.31		142
	구로동	2,821	'02.11.22	'22.11.21		72
	중곡1동	6,565	'03.11.13	'23.11.12		140
	시흥본동	3,887	'04.06.28	'24.06.27		122
거여동	12,886	'04.08.21	'24.08.20	282		
도로	우면산터널	(연장 2.96km)	'04.01.01	'34.01.01	BTO (30년)	-
	강남순환 도시고속도로	(연장 12.4km)	'16.07.03	'46.07.02		-
	용마터널	(연장 3.57km)	'14.11.21	'44.11.20		-
도시철도	도시철도 9호선1단계	(연장 25.5km)	'09.07.24	'39.07.23	BTO (30년)	-
	우이신설선	(연장 10.7km)	'17.09.02	'37.09.01		-

자료: 서울시 내부자료를 근거로 작성(2017년 기준)

주 1) 흑석3동 주차장은 재건축 사업부지에 포함되어 용도폐지로 결정됨(2017.11.27.)

2) 서울시 자치구에서 민간투자법으로 추진한 사업은 현황파악이 어려워 제외함

## 2. 공유재산 물품관리법 등으로 추진된 사업

- 서울시 공유재산 물품관리법 등으로 추진된 민간투자사업은 주차장, 문화시설 사업으로 이 중 면목유수지 주차장사업은 서울시가 시설운영에 대한 기본계획을 수행 중임. 한편, 서울시 자치구에서 공유재산 물품관리법 등으로 추진된 민자사업의 경우 현황과악이 어려우며 일부 파악된 사업의 관리운영권 설정기간 현황은 아래와 같음

〈표 2-2〉 서울시 공유재산 물품관리법 등으로 추진된 사업사례

구분	사업명	연면적 (규모,㎡)	개시일	종료일	사업 조건	비고 (적용법)
주차장	면목유수지	10,461	'99.09.04	'19.09.03	BTO (20년)	공유재산 물품관리법 제7조 (기부채납)
	양재역	46,640	'96.01.06	'16.01.06 (*'26.01.06) <sup>1)</sup>	BTO (20년)	
문화 체육시설	세빛섬	9,995	'14.04.26	'44.04.25	BOT (30년)	하천법 제33조 <sup>2)</sup> (점용허가)
	여의도 요트마리나	27,620	'11.04.16	'31.04.05	BOT (20년)	
	한남동 블루스퀘어	29,625	'11.11.04	'31.11.03	BTO (20년)	공유재산 물품관리법 제7조 (기부채납)
에너지	탄천물재생센터 지역난방 공급사업	-	'14.12.24	'29.12.23	BOT (15년)	집단에너지 사업법 제9조 <sup>3)</sup> (사업허가)

자료: 서울시 내부자료를 근거로 작성(2017년 기준)

주 1) 양재역 주차장은 관리운영권 종료 이후 10년 연장됨

### 2) 하천법 제33조(하천의 점용허가 등)

제33조(하천의 점용허가 등) ① 하천구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하천관리청의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항 중 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

1. 토지의 점용
2. 하천시설의 점용
3. 공작물의 신축·개축·변경
4. 토지의 굴착·성토·절토, 그 밖의 토지의 형질변경
5. 토석·모래·자갈의 채취
6. 그 밖에 하천의 보전·관리에 장애가 될 수 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

### 3) 집단에너지 사업법 제9조(사업의 허가)

① 사업을 하려는 자는 공급구역별로 산업통상자원부장관의 허가를 받아야 한다. 그 허가받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 사항을 변경할 때에도 또한 같다.

② 제1항에 따른 허가의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 사업의 개시가 일반인의 수요에 적합하고 에너지 절감, 환경개선 등 공공의 이익에 이바지할 수 있을 것
2. 공급용량이 공급구역의 수요에 적합할 것
3. 사업을 수행하는 데에 필요한 자원과 기술능력이 있을 것
4. 공급구역이 다른 사업자의 공급구역과 중복되지 아니할 것. 다만, 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우로서 산업통상자원부장관이 공급구역의 중복을 허용하여도 된다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 가. 허가를 신청하려는 공급구역이 공급대상지역이 아닐 것
  - 나. 허가를 신청하려는 공급구역에서 집단에너지를 공급하는 기존 사업자가 그 사업자만으로는 해당 공급구역의 수요를 충족하기 어렵다고 인정하는 경우일 것

③ 제1항에 따른 허가의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 산업통상자원부령으로 정한다.

## 제2절 민간투자사업 실시협약 검토

- 본 검토는 서울시에서 민간투자법으로 추진된 사업과 공유재산물품관리법으로 추진된 사업의 협약서 상 관리운영종료에 대한 협약문구를 검토함

### 1. 민간투자법으로 추진된 사업

- 서울시 민간투자법으로 추진된 사업 중 주차장 사업은 용도폐지 결정된 흑석3동 주차장을 제외한 총 10개 사업이며, 협약서 상 관리운영종료에 따른 시설 인계절차는 개별사업 모두 동일한 내용인 것으로 검토됨<sup>4)</sup>
  - 시설점검 시기: 무상사용기간 만료일 6개월 전
  - 수행주체: 서울시 및 사업시행자
  - 비용부담: 공동부담
- 도로사업의 관리운영권 종료에 따른 인계절차는 시설진단 시기와 횡수가 사업별로 상이한 것으로 검토됨<sup>5)</sup>
  - 시설점검 시기: 무상사용기간 만료일 3년 전 및 6개월 전(각 1회)
  - 수행주체: 서울시 및 사업시행자
  - 비용부담: 공동부담
- 철도사업의 관리운영권 종료에 따른 인계절차는 도로사업과 마찬가지로 시설진단 시기, 횡수와 비용부담주체가 사업별로 상이한 것으로 검토됨<sup>6)</sup>
  - 시설점검 시기: 무상사용기간 만료일 3년, 1년 전 및 6개월 전(각 1회) / 20개월 전
  - 수행주체: 서울시 및 사업시행자
  - 비용부담: 공동부담

---

4) 10개 사업은 반포천, 신월3동, 장안1동, 신월4동, 암사1동, 면목2동, 구로동, 중곡1동, 시흥본동, 거여동 주차장이며 각 사업별 관리운영권의 종료 관련 실시협약을 검토  
5) 도로사업은 3개 사업으로 우면산터널, 강남순환도시고속도로, 용마터널의 무상사용기간 만료와 관련 실시협약을 검토한 것으로 이 중 우면산터널은 무상사용기간 만료일 6년 전에 서울시와 공동으로 시설점검을 실시함  
6) 철도사업은 도시철도 9호선 1단계, 우이신설선 사업으로 무상사용기간 만료와 관련 실시협약을 검토한 것으로 이 중 우이신설선은 무상사용기간 만료일 30개월 전 합동위원회를 구성 후 만료 20개월 전 시설진단을 수행함. 또한, 비용부담주체는 서울시와 사업시행자 공동부담으로 함

## 2. 공유재산 물품관리법 등으로 추진된 사업<sup>7)</sup>

- 「공유재산 및 물품관리법」 등으로 추진된 서울시 민간투자사업은 주차장, 문화체육시설, 에너지 사업이며, 협약서 상 관리운영권 종료에 따른 시설인계절차는 사업별로 상이한 것으로 검토됨
    - 또한, 일부사업은 사업시행자가 소유·운영기간의 만료일부터 6개월 이내에 서면으로 재 운영신청을 하는 경우 본 시설물을 관리·운영할 수 있는 권리에 대해 유상사용을 조건으로 사업시행자에게 부여하고 있음
  
  - 주차장사업의 관리운영권 종료에 따른 인계 시 시설점검에 대한 시기, 수행주체, 비용부담, 무상사용기간 만료에 따른 시설 인계 시 원상회환에 대한 기준이 명확히 제시되어 있지 않음
    - 서울시 「공유재산 및 물품관리법」에 따른 주차장사업은 운영만료 1년 전 사업시행자가 정밀안전진단을 수행함
  
  - 문화체육시설은 하천법(세빛섬, 여의도 요트마리나), 공유재산물품관리법(한남동 블루스퀘어)으로 추진되었으며, 협약서 상 관리운영종료에 따른 시설의 인계절차는 시설진단 시기와 횟수가 사업별로 상이한 것으로 검토됨<sup>8)</sup>
    - 시설점검 시기: 무상사용기간 만료일 3년, 1년 전 및 6개월 전(각 1회)
    - 수행주체: 서울시 및 사업시행자
    - 비용부담: 사업시행자
  
  - 에너지사업은 집단에너지 사업법으로 추진되었으며, 협약서 상 관리운영종료에 따른 시설의 인계절차 상 시설진단, 수리 및 보수에 대한 비용부담주체에 대해 명확히 제시되어 있지 않음
    - 시설점검 시기: 무상사용기간 만료일 1년 전(1회)
    - 수행주체: 서울시 및 사업시행자
    - 비용부담: 공동부담
- 7) 공유재산물품관리법으로 추진된 사업은 주차장 2개(면목유수지, 양재역), 문화체육시설 3개(세빛섬, 여의도 요트마리나, 한남동 블루스퀘어), 에너지 1개(탄천물재생 센터 지역난방 공급사업)으로 기간만료로 인한 협약의 종료 사항을 검토함
- 8) 한남동 블루스퀘어는 무상사용기간 만료일 1년전에 서울시와 공동으로 시설점검을 실시함

# 제3장 관리이행계획 개요 및 절차



제1절 개요

제2절 절차 및 업무내용





# 제3장

## 관리이행계획 개요 및 절차

### 제1절 개요

#### 1. 주요내용

##### ○ 관리이행계획

- 민간투자사업 기본계획 제54조의 2 규정에 근거하여 민간투자사업의 실시협약에서 정한 관리운영권 설정기간 또는 무상사용기간이 만료된 사회기반시설을 그 기간 이후에도 지속적으로 유지할지 여부 및 해당 시설의 추후 사업 추진 방식의 선정 등의 내용이 포함되는 주무관청의 행정계획임

##### ○ 주요내용

- 민간투자사업 기본계획 제54조 규정에 따른 관리운영권 설정기간 만료 후에 서울시가 운영 및 유지관리 할 수 있도록, 만료 전에 사업시행자로 하여금 사회기반시설을 정상적인 수준으로 시설점검의 실시, 시설의 수리 및 보수하도록 하는 절차 및 검토사항을 제시함
- 민간투자사업 기본계획 제54조의2에 따라, 서울시는 시설을 유지할 필요성이 있을 경우, 시설점검 상태와 시설의 공공성, 필요성, 적합성 등을 고려하여 해당 시설을 신설·증설 또는 개량한 후 법 제4조 중 어느 하나의 방법으로 추진, 공개경쟁 방법으로 민간에 운영을 위탁, 서울시 또는 공공부문이 관리·운영, 국가 또는 지방자치단체 소유 시설의 관련 법률에 따라 해당 시설의 매각, 처분 등 4가지 방식에 대한 판단을 제시함<sup>9)</sup>

- 
- 9) · 신설: 기존 시설을 대체할 수 있는 새로운 시설로 이용자에게 동일한 기능 제공  
· 증설: 기존 사회기반시설의 면적, 높이 등을 확장하거나 용량을 증대하는 것임  
· 개량: 기존 사회기반시설을 물리적, 기능적으로 개선하여 해당 사회기반시설의 사용·교환 가치를 증가시키는 것임  
· 처분: 국유재산법 정의에 따르면 매각, 교환, 양여, 신탁, 현물출자 등의 방법으로 국유재산의 소유권이 국가 외의 자에게 이전되는 것을 말함

- 서울시 재정상황 등을 감안하여 해당 시설의 신설·증설 또는 개량 중의 하나를 선정할 경우 선정요건, 고려사항, 추진방식(BTO, BTL, BOT, BOO 등)을 제시함
- 민간에 운영위탁을 맡길 경우, 민간투자법 또는 기타 관련 법령에 따른 민간 운영 관리위탁방식 중 하나를 선정함
- 서울시가 직접 운영관리를 추진하는 경우, 서울시의 실정을 고려 및 검토한 후 추진계획을 수립해야 하며, 서울시가 시설을 유지할 필요성이 낮아 시설을 제3자에게 매각 및 처분을 하는 경우에는 매각방안 및 매각절차를 제시함

## 2. 용어

- 관리운영권: 사회기반시설에 대한 민간투자법(이하 ‘민간투자법’) 제26조에 의하면, BTO 또는 BTL 방식으로 사회기반시설 사업을 시행한 사업시행자가, 제25조 제1항에 따라 무상으로 사용·수익할 수 있는 기간 동안 해당 시설을 유지·관리 하고 시설사용자로부터 사용료를 징수할 수 있는 권리로, ‘물권’의 성질(민간투자법 제27조)을 지님
- 시설점검: 기본계획 제54조 제2항 및 제54조의2 제1항에 따라 시설 존속의 공공적 필요성을 검토하기 위해 ‘시설의 현 상태’를 살펴보는 것을 의미함
- 안전진단 : 안전관련 물적, 인적인 잠재 위험성을 발견하고 이에 대한 개선대책을 수립하는 것으로써 ‘시설물의 안전에 관한 특별법’에 의한 안전진단을 의미함
- 내구연한: 사회기반시설의 원래의 상태대로 사용할 수 있는 기간을 의미하며 시설유형별로 달리 적용되며, 본 검토에서는 사회기반시설의 내구연한을 의미함
- 전문기관: 민간투자사업 기본계획 제2조 제19호에 의한“민간투자사업 관련 전문성과 실적이 있는 기관으로서 다음 각 목의 기관을 의미한다. 다만, 나목 내지 라목의 경우10) 주무관청의 장이 요청하고 기획재정부장관이 지정을 한 기관11)”을 의미하며, 본 요령에서는 주무관청에 의하여 관리이행계획의 수립이나, 수립된 관리이행계획의 검토를 수탁 받은 기관을 의미함

- 
- 10) 가. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제23조에 따라 설립된 공공투자관리센터  
 나. 한국지방행정연구원 육성법에 따라 설립된 한국지방행정연구원 산하 지방투자사업관리센터  
 다. 공공기관의 운영에 관한 법률 제4조에 따른 공공기관  
 라. 지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률에 따라 설립된 지방연구원 산하 지방공공투자관리센터
- 11) KDI 공공투자관리센터(PIMAC) 외 다른 전문기관의 경우 기획재정부의 지정을 받은 경우에 한하므로 해당 사항은 기획재정부의 지정 사항을 참조할 수 있음

- 시설의 상태성: 안전점검 등에서 시설물의 외관을 조사하여 결함의 정도를 포함한 시설물의 상태를 말함
- 시설의 안전성: 안전점검 등에서 현장조사를 통하여 수집된 자료를 기초로 하고 설계도서 및 기존의 정밀안전점검·정밀안전진단 실시결과를 참고하여 시설물의 구조·수리·수문해석 등 안전성을 평가하는 것을 말함
- 시설의 사용성: 성능평가에서 시설물의 예상 수요를 고려하여 사용하고자 하는 시설물의 사용 가능한 연수 동안 확보해야 할 사용자 편의성 및 계획 당시의 설계기준에 근거한 사용 목적을 만족하기 위해 시설물의 성능을 평가하는 것을 말함
- 시설의 내구성: 성능평가에서 시설물을 사용한 연수 및 외부 환경조건에 따른 영향으로 인해 재료적 성질 변화로 발생할 수 있는 손상에 저항하는 시설물의 성능을 평가하는 것을 말함

## 제2절 절차 및 업무내용

### 1. 관리이행계획의 절차 및 수행주체

- 관리이행계획을 위한 시기 및 절차
  - 민간투자사업 기본계획에서는 주무관청이 관리운영권 만료 4년 전에 사업시행자와 시설에 대해 공동점검하고 만료 3년 전에 관리이행계획을 전문기관에 의뢰하여 수립하도록 하고 있음
  - 민간투자사업 기본계획 부칙(기획재정부 공고 제2015-82호) 제4조에서는 관리운영권 설정기간의 만료일이 4년 이상 남은 사업에 대하여 적용하고, 관리운영권 설정기간 만료사업에 대한 관리이행계획의 수립은 3년 이상 남은 사업에 대하여 적용함<sup>12)</sup>

---

12) 관리운영권 설정기간 만료사업에 대한 관리이행계획 수립과 관련, 민간투자심의위원회 심의 대상이었던 시설은 관리운영권 설정기간의 만료일이 3년 미만 남은 사업에도 적용함

〈표 3-1〉 관리이행계획 절차 및 수행주체

수행시기	수행내용	수행자 및 비용부담	비고
관리운영권만료 4년 전	공동시설점검	서울시 및 사업시행자	· 시설점검(정밀안전진단) · 시설의 현재 상태 확인 <sup>1)</sup>
관리운영권만료 3년 전	사회기반시설유지여부 확정 및 대안수립 <sup>3)</sup>	서울시	· 시설의 상태 및 특성(공공성, 필요성, 적합성), 시의 상위계획 및 관련계획, 정책방향 등을 고려하여 유지여부를 결정하고 사업에 대한 대안을 수립 <sup>2)</sup>
	VFM분석 및 Option test		· 시설대안에 대한 타당성분석, VFM분석 · 운영관리방식(민간위탁, 정부직영, 매각 또는 처분)
관리운영권만료 2년 전 (중앙민간투자사업의 대상사업인 경우)	KDI 공공투자관리센터에 검토의뢰	서울시	-
관리운영권 만료 1년전 (중앙민간투자사업의 대상사업인 경우)	기획재정부와 협의	서울시	-
관리운영권만료 6개월 전	공동시설점검	서울시 및 사업시행자	· 정밀안전진단 및 시설의 수리·보수
관리운영권만료 만료일	시설을 서울시에 무상인도	사업시행자	· 내구연한이 남아있는 시설은 감가상각 처리

- 주 1) 민간투자사업 기본계획 제54조 제2항 및 제54조의2 제1항은 시설 존속의 공공적 필요성을 검토하기 위해서 '시설의 현재 상태'를 확인  
 2) 시설 유지에 따른 신설·증설 또는 개량에 대한 사업계획수립과 시설 유지가 불필요한 경우 매각 또는 처분에 대해 검토  
 3) 사회기반시설유지여부 확정 및 대안수립은 별도수행이 원칙이나 서울공공투자관리센터와 업무협약에 따라 관리운영권 만료 3년  
 전에 VFM분석 및 Option test와 동시 수행이 가능

## 2. 수행주체별 업무내용

- 관리이행계획 수립을 위해 서울시가 수행해야 할 절차는 관리운영권 만료 4년 전 공동시  
 설점검과 사회기반시설유지여부 확정 및 대안을 수립하고 관리운영권 만료 3년 전 전문  
 기관에 의뢰하여 사업계획의 적정성 및 사업추진방식을 결정하기 위한 VFM분석 및  
 Option test를 수행함
- 공동시설점검: 시설점검(정밀안전진단 수행) 및 시설의 상태
  - 관리운영권 기간 만료까지 정상적으로 운영이 가능한지에 대한 여부를 판단하기 위해  
 시설의 내구연한과 안전진단을 수행함
  - 실시협약 시설개요, 시설의 현재상태 확인
  - 수행시기: 관리운영권 만료 4년 전

- 수행주체: 서울시 및 사업시행자
- 조사범위: 시설의 상태성, 안전성, 사용성, 내구성
- 조사기관: 전문업체(엔지니어링 회사, 건축사무소 등) 및 분야별 전문가 등
  - 서울시와 사업시행자는 실시협약 시설개요, 시설의 현재상태 확인
- 소요기간: 2~3개월(시설규모 및 특성을 고려하여 소요기간 조정)

○ 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립

- 시설점검 및 상태 결과와 시설의 공공성, 필요성, 적합성을 고려하여 사회기반시설 유지여부를 판단함
- 시설유지가 필요한 경우: 시설 재투자 필요
  - 신설, 증설, 개량에 대한 대안을 수립하여 시설 재투자비, 유지관리비를 산정함
- 시설유지가 필요한 경우: 시설 재투자 불필요(시설 대수선, 유지보수 등)
  - 민자사업 종료 후 운영관리방식 선정(민간위탁 또는 정부직영)
- 시설유지가 불필요한 경우: 시설 매각 또는 처분 검토
- 수행시기: 정밀안전진단 후
- 수행주체: 서울시<sup>13)</sup>
- 조사범위: 사회기반시설 유지여부를 위한 대안수립
- 조사기관: 전문업체(엔지니어링 회사, 건축사무소 등) 또는 서울공공투자관리센터(수행여부 협의필요 단, 관리운영권이 2023년 이전에 종료되는 사업은 우선적으로 수행여부 검토)
- 소요기간: 6개월

○ VFM분석 및 Option test

- 시설 유지가 필요한 경우: 시설 재투자 필요(신설, 증설, 개량)
  - 대안에 대한 타당성분석을 수행하여 민간투자사업으로 재추진하거나 재정사업으로 추진하는 방식을 검토함
- 시설 유지가 필요한 경우: 시설 재투자 불필요
  - 운영대안(민간위탁 또는 정부직영)의 효율성(VFM) 분석
- 매각 또는 처분

---

13) 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립을 수립하기 위해선 전문 용역업체가 수행하는 것이 적합함. 또한, 시설의 재사용기간 설정 및 기능적 내용연수를 판단하기 위해 관련 전문업체(엔지니어링 회사, 건축사무소)를 포함한 수행이 필요함

- 현금매각, 현물출자, 지분일부 매각 등을 통한 공동출자 등 다양한 방안을 검토하고, 서울시 정책 및 재정여건 등을 고려함
  - 수행시기: 관리운영권 만료 3년 전(사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립 후)
  - 수행주체: 서울시
  - 조사범위: 대안수립에 대한 타당성 및 적격성분석, 운영관리방식 검토
  - 조사기관: 민간투자기본계획의 전문기관(서울공공투자관리센터 등)
  - 소요기간: 7~8개월
- 실시협약에 따른 공동시설점검: 정밀안전진단 및 시설의 수리·보수
- 실시협약 상 무상사용기간 만료후 시설에 대한 관리운영권을 서울시에 인계하기 위한 절차로 시설의 최종 점검을 통한 수리 또는 보수를 수행함<sup>14)</sup>
  - 수행시기: 관리운영권 만료 6개월 전
  - 수행주체: 서울시 및 사업시행자
  - 조사범위: 시설물을 서울시로 인계하기 위한 최종 점검 및 수리·보수
  - 조사기관: 전문업체(엔지니어링 회사, 건축사무소 등) 및 분야별 전문가 등
- 서울시에 무상인도
- 무상사용기간 만료일에 서울시로 무상인도하며, 내구연한이 남아있는 시설은 감가상각 처리함

---

14) 정밀안전진단 결과 시설물의 수리 또는 보수에 필요한 비용은 사업시행자가 부담하며, 사업별 실시협약에서 구체적인 규정이 있을 경우 이를 따르도록 함

○ 관리이행계획 절차 및 세부내용

	수행시기	수행자	업무내용	
A	관리운영권 만료 4년 전	서울시 및 사업시행자	시설점검	• 정밀안전진단(시설의 안전진단 평가)
			시설의 상태	• 시설의 현재상태 확인
	관리운영권 만료 4년 전	서울시	사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립	• 시설규모 적정성 • 요금 및 수입분석 • 운영비의 적정성 • 사회기반시설 유지여부 판단 • 대안수립 • 시설 재투자비 산정 • 운영관리방식 및 유지관리비용 산정
			VFM분석 및 Option test	• 경제성 분석(B/C) • VFM test 분석 • 운영관리방식 검토
	관리운영권 만료 3년 전			
	B	관리운영권 만료 2년 전	서울시	KDI 공공투자 관리센터에 의뢰
기획재정부와 협의				• 중앙민간투자심의 대상사업인 경우
C	관리운영권 만료 6개월 전	서울시 및 사업시행자	시설점검	• 공동시설점검 및 시설의 수리·보수 등
			시설이전	• 내구연한이 남아있는 시설은 감가상각 처리

주 1) A는 관리이행계획 업무  
2) B는 중앙민간투자심의 대상사업인 경우  
3) C는 민간투자사업 기본계획의 관리·운영

[그림 3-1] 관리이행계획 절차 및 세부내용

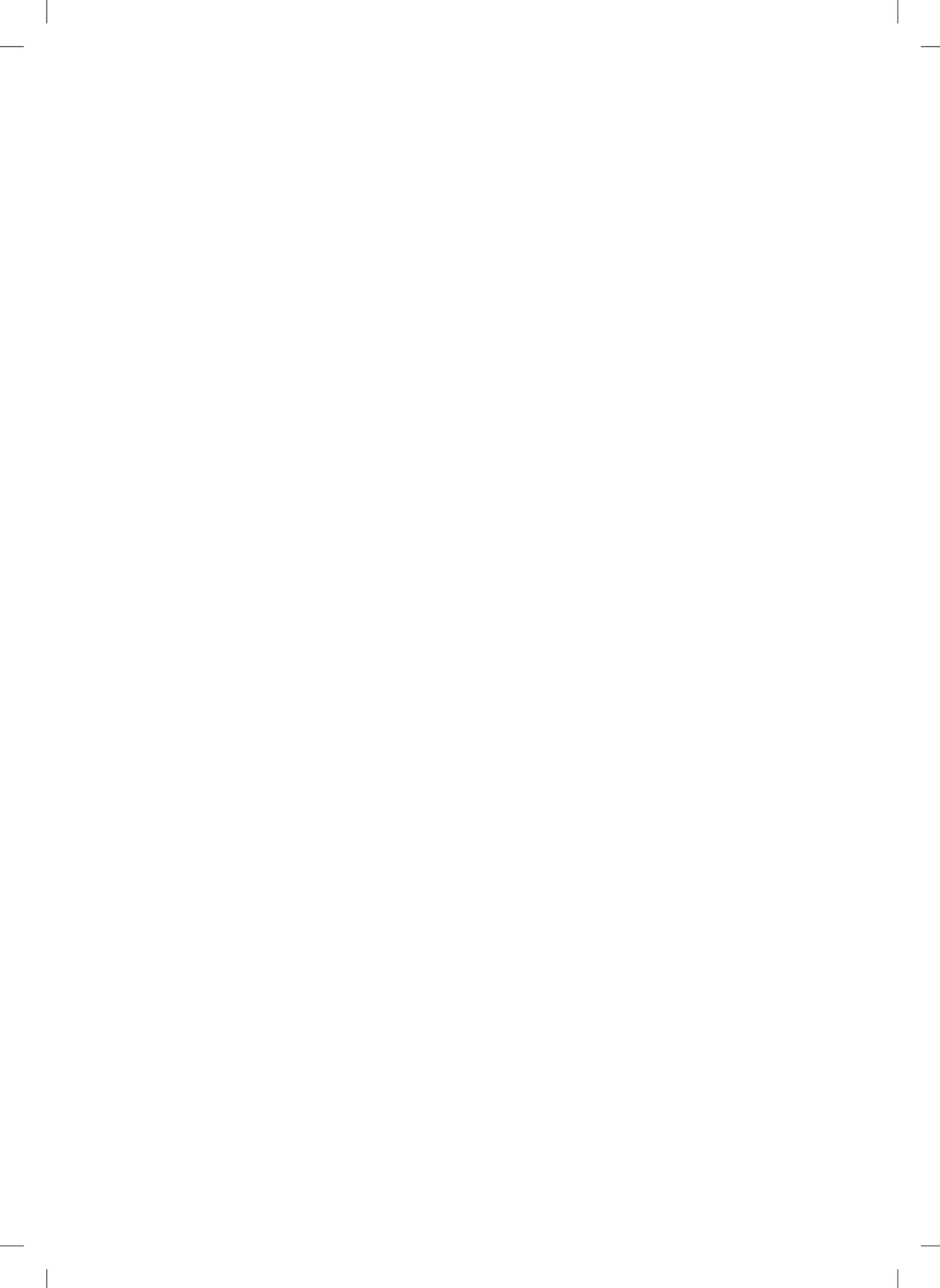


# 제4장 관리이행계획 세부내용

제 3 장  
관리  
이행  
계획  
세부  
내용  
검토

제1절 개요

제2절 세부 내용검토



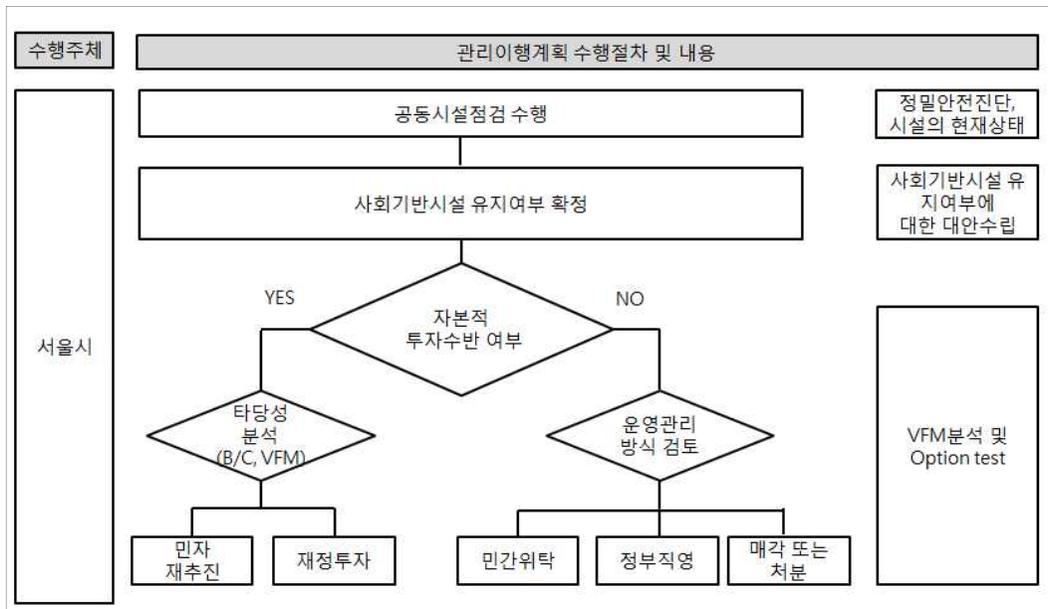
# 제4장

## 관리이행계획 세부내용

### 제1절 개요

- 서울시가 시설 관리이행계획 수립과 관련 타당하고 합리적인 방안을 수립할 수 있도록 수행주체와 업무내용을 세부적으로 검토하고자 함
  
- 관리이행계획 수립은 ①시설점검 및 시설의 상태, ②사회기반시설 유지여부 확정 및 대안 수립, ③VFM분석 및 Option test로 구분됨
  - 사회기반시설을 유지할 필요가 있는 경우, 협약 종료 후에도 시설에 대한 수요가 지속적으로 존재함에 따라 서울시는 이에 부합하는 서비스 제공방안에 대해 검토해야함
  - 시설 재투자가 필요한 경우 시설대안(신설, 증설, 개량)을 민자로 재추진하거나 재정사업으로 추진에 대해 검토를 수행함
  - 시설 재투자가 불필요하여 시설을 유지할 경우 민간위탁 또는 정부직영, 매각 또는 처분 등 운영관리방안을 검토함

○ 관리이행계획 수립을 위해 검토되어야 할 절차와 내용은 다음과 같음



[그림 4-1] 관리이행계획 수립을 위한 수행절차 및 내용

## 제2절 세부 내용검토

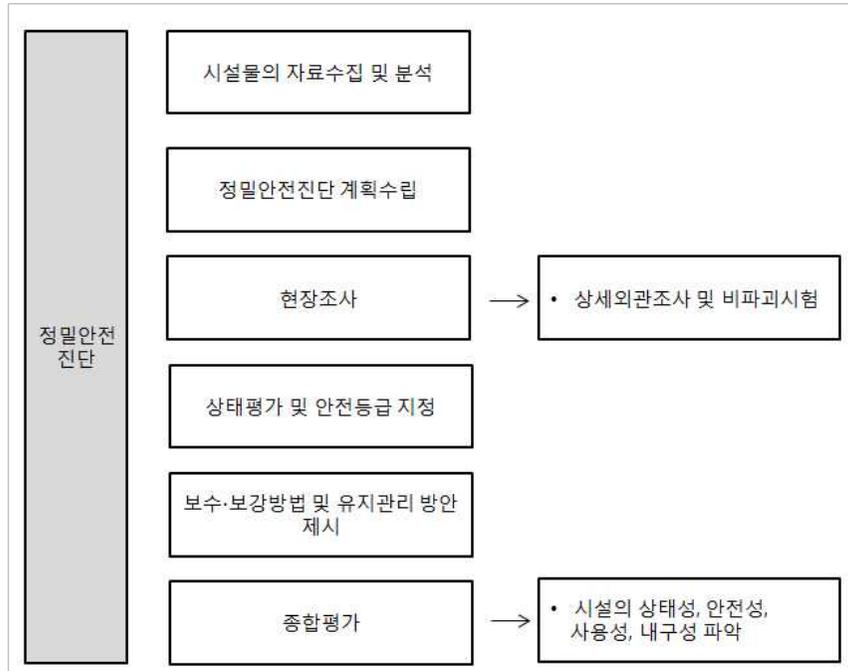
### 1. 시설 점검 및 상태 파악: 공동시설점검(정밀안전진단, 시설의 현재상태)

○ 개요

- 관리운영권이 만료되기 전에 해당시설의 신설, 증설, 개량 또는 폐지 등 시설의 지속적인 사용여부를 판단하기 위해 시설의 상태성, 안전성, 사용성, 내구성 등 해당시설의 현재상태를 종합적으로 판단함
- 실시협약 시설개요, 시설의 현재상태 확인

○ 정밀안전진단 수행절차<sup>15)</sup>

- 시설의 상태성, 안전성, 사용성, 내구성 등을 검토하며, 시설점검의 범위는 관리운영권 기간이 만료될 때까지 정상적으로 운영이 가능한지를 검토함



[그림 4-2] 정밀안전진단 수행절차

○ 시설물의 안전등급

- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제10조의2(시설물의 안전등급 지정 등)에 따라 현재의 시설안전등급을 검토할 수 있음
- A등급(우수), B등급(양호), C등급(보통), D등급(미흡), E등급(불량)으로 나누고 있으며, D등급인 경우 사용제한 여부를 결정하고, E등급인 경우 보강 또는 개축해야 하는 상태로 규정하고 있음

15) 시설물 종합관리시스템(<http://www.fms.or.kr/>)에서 제시한 안전진단 양식을 따름. 또한, 관리운영권 4년 전에 수행하는 공동점검(정밀안전진단)에 대한 비용은 서울시와 사업시행자가 협의에 따라 부담함

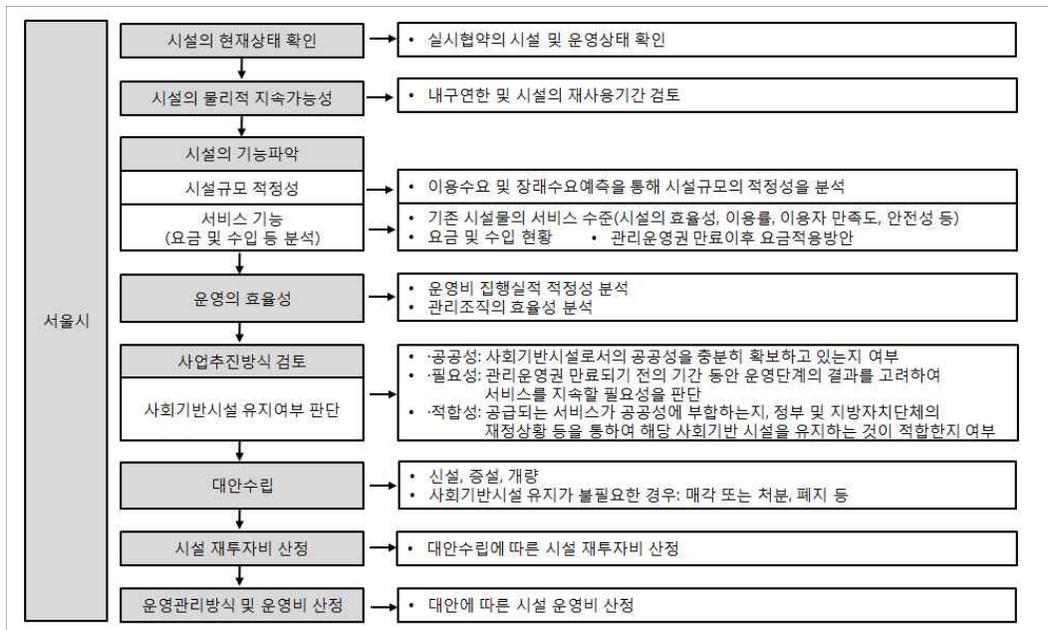
## 2. 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립

### ○ 개요

- 정밀안전진단 결과를 토대로 시설의 현재상태와 시설규모 및 운영관리의 적정성, 정책 및 재정상황의 효율성 등을 종합적으로 분석하여 사회기반시설 유지여부를 판단함
- 또한, 대안(신설, 증설, 개량)을 수립하여 시설 재투자비와 이에 따른 운영방식 및 유지관리비용을 산정함
- 안전진단을 통한 시설의 안전성과 관련된 구조물의 내구연한, 시설 운영유지를 위한 설비의 내구연한으로 구분하여 검토함<sup>16)</sup>
- 관리운영권 만료 이후 시설의 실질적 내구연한을 검토 후 시설의 수명을 평가함으로써 시설물의 재사용기간을 고려한 시설물의 최적 운영방안을 검토함

- 
- 16) · 물리적 내용연수: 건축물 전반에 걸쳐 물리적 노후가 상당히 진행되었고, 수선도 불가능하여 사용할 수 없을 때까지 경과한 기간을 말함
- 기능적 내용연수: 초기의 설계조건에서 얻을 수 있는 기능이 그 후 내·외의 새로운 변화에 대응할 수 없을 정도로 그 효용이 저하된 경우의 내용연수를 말함
  - 경제적 내용연수: 건설비 또는 자금에 대한 상환과 수익과의 관계로 산정되는 상환연수와 감가상각적인 입장에서 산정된 상각연수와의 균형에서 결정된 내용연수임. 건축물에서 얻어지는 임대료 등의 수입과 운영관리 비용 및 기타 경비 등을 비교 검토하여 수익이 없을 경우 경제적 내용연수에 도달한 것으로 판단함
  - 법정 내용연수: 고정자산의 감가상각을 위한 내용연수로 법인세법 시행규칙에서 일정한 연수를 규정하고 있음

○ 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립 수행절차 및 내용



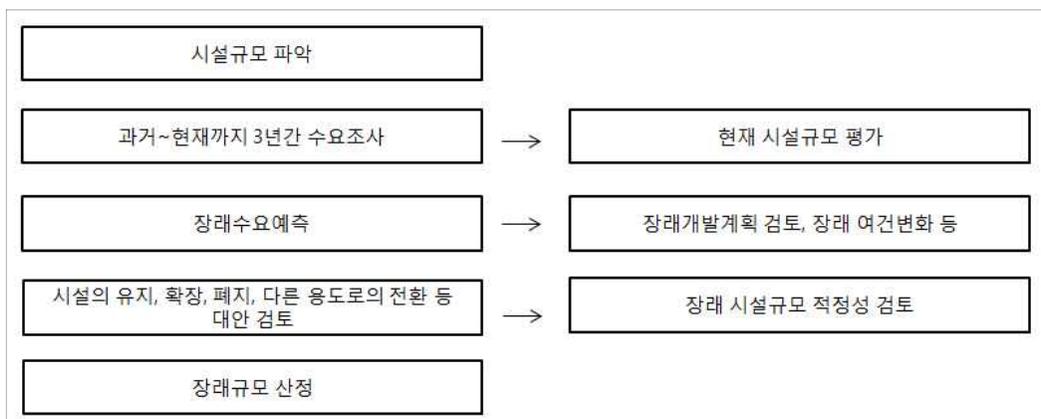
[그림 4-3] 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립 수행절차

주: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)의 내용을 재구성함

가. 시설의 기능 파악

○ 시설규모 적정성

- 현재 시설의 이용수요 및 장래예측수요를 통해 시설규모의 적정성을 분석



[그림 4-4] 시설규모 적정성검토

주: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)의 내용을 재구성함

○ 서비스 기능(요금 및 수입분석)

- 기존 시설물의 서비스 수준(시설의 효율성, 시설 이용률, 이용자 만족도, 안전성 등)
- 기존 시설 이용요금의 적정성
  - 관리운영권 만료 시, 사업시행자의 손익 및 운영유지비 등에 대한 분석을 통해 향후 적용할 시설의 이용 요금에 미치는 영향을 고려함
  - 기존 시설 요금에 따른 수입실적을 검토하고, 관리운영권 만료이후 요금적용방안에 대해
    - ①무료로 전환, ②요금 인하, ③기존 요금과 동일, ④요금인상으로 구분하여 분석을 수행함
- 수요자, 이용자 및 주민의 요구 및 개선사항에 대한 의견청취 및 조사를 수행함
- 근거자료: 재무적 관련자료

[표 4-1] 요금적용방안

구분	내용
무료로 전환	· 관리운영기간 동안의 수익이 발생하였고 운영유지비가 많이 소요되지 않는 시설에 대해서는 이용요금을 징수하지 않는 방법(예: 부산 구덕터널, 동서고가도로 등)으로 한국도로공사가 관리하게 될 고속도로는 타 고속도로와의 연속성, 요금징수 방안 등을 고려하여 검토
요금인하	· 추가 건설비나 운영유지비가 많이 발생하지 않고 충분한 수요 확보가 가능할 경우, 이용료 인하를 검토
기존요금과 동일	· 기존과 동일한 용량의 시설을 건설하여 서비스를 제공할 경우, 기존과 동일한 이용료를 적용(예: 서수원-의왕 고속화도로 등)
요금인상	· 시설개선 및 추가설치 등으로 건설비가 많이 들어가거나 설비시설의 부품 단종 등으로 유지관리비용이 증가할 경우에 적용

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)

○ 운영의 효율성(운영관리방식 및 운영비의 적정성)

- 관리운영권 만료 전 기존 운영비 집행계획과 실적 비교분석을 하여 운영비의 적정성을 판단함. 또한 관리조직은 유사시설과 비교·검토하여 적정성을 검토함
- 도로 및 철도분야의 운영비 추정은 「도로·철도 부문 사업의 예비타당성조사 표준지침 수정·보완 연구(제5판)」(한국개발연구원, 2008)과 「도로 및 철도부문 비용 추정 지침 변경」(한국개발연구원, 2015) 등에 제시된 방법으로 운영비를 추정할 수 있음
- 다만, 면밀한 분석이 필요할 경우 해당 시설별로 유사 사업의 자료를 활용하여 검토함
- 근거자료: 설계 및 시공관련서류 등, 운영 및 유지보수 관련자료 등

## 나. 사업추진 방안 검토

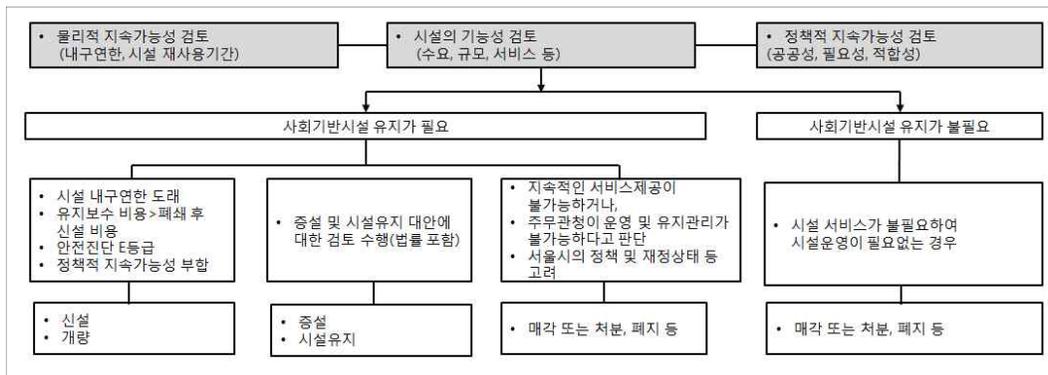
### ○ 사회기반시설 유지여부 판단

- 시설 유지여부에 대해 물리적 지속가능성, 기능성(시설규모 및 운영의 적정성 등)과 서비스의 정책적 지속필요성(공공성, 필요성, 적합성 등)으로 구분하여 종합적인 판단을 수행함
- 사회기반시설의 물리적 지속가능성: 시설의 내구연한, 안전진단, 기능성 등 검토
- 기존시설의 지속적 사용가능성 검토
  - 서울시는 기존시설의 효율저하 및 유지관리비의 증가 등 지속적인 사용이 가능한지에 대한 검토가 필요함
  - 기존 시설물 또는 설비의 장기간 사용에 따른 노후화와 수리, 교체 및 주요 부품 구입가능 여부 등 확인이 필요함
- 서울시 상위계획 포함여부 검토
- 서비스의 정책적인 지속 필요성을 판단함

[표 4-2] 시설의 정책적 지속필요성

구분	내용
공공성	· 사회기반시설로서의 공공성을 충분히 확보하고 있는지 여부
필요성	· 관리운영권 만료되기 전의 기간 동안 운영단계의 결과를 고려하여 서비스를 지속할 필요성을 판단
적합성	· 공급되는 서비스가 공공성에 부합하는지, 정부 및 지방자치단체의 재정상황 등을 통하여 해당 사회기반 시설을 유지하는 것이 적합한지 여부
종합판단	· 서비스의 지속공급이 필요하고 대규모의 자본적 투자가 발생할 경우 개량·증축 등을 통하여 민간투자사업으로 재추진하는 방안을 검토 · 다만, 자본적 투자가 불필요한 경우나 규모가 작은 경우 직영, 공공부문의 관리 또는 민간위탁 등을 검토

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)



[그림 4-5] 대안수립 절차

주: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)의 내용을 재구성함

○ 사회기반시설 유지가 필요한 경우

- 해당 사회기반시설을 지속적으로 유지할 필요가 있는 경우 신설, 증설, 개량에 대해 대안 수립함
- 다음 2가지 조건이 모두 만족되는 경우 시설의 개량 또는 폐쇄 후 신설하는 것으로 검토가 필요함
  - ①시설의 법정 내용연수를 내구연한이 도래하여 유지보수비용이 개량 또는 폐쇄 후 신설하는 비용보다 많이 소요될 것으로 판단되는 경우, ②시설물의 안전관리에 관한 특별법에 의해 노후화된 시설의 안전진단 평가결과가 ‘E등급’인 경우

[표 4-3] 대안수립

구분	내용
신설	· 기존시설을 대체할 수 있는 새로운 시설로 이용자에게 동일한 기능을 제공 ex: 기존시설 지하화 및 상부공간 활용, 노후화된 건축물의 재건축 등
증설	· 증설: 기존시설을 확장하여 운영하는 것으로 기존 시설서비스의 수요를 증대 ex: 유출입시설 추가, 도로확장, 용량이 부족한 건축물에 대한 확장 등
개량	· 개량: 기존시설의 일부를 추가 또는 개선하여 운영하는 것으로 시설서비스의 질을 향상 ex: 이용자 편의를 고려, 휴게실, 벤치, 화장실 등 편의시설 증대 및 교체 등
매각/처분	· 매각/처분: 기존시설의 서비스를 제공하지 못하거나 필요로 하지 않으며, 주무관청이 운영 및 유지관리가 불가능한 경우 ex: 수요처(이용자)가 없거나 대체시설이 있는 경우, 기존 장비와 설비의 생산 기업이 없거나 교체부품이 없어 운영할 수 없는 경우, 관련법령과 규제에 대체시설 운영해야하는 경우 등

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)의 내용을 재구성함

○ 시설 재투자비 산정

- 대안수립 결과에 따른 시설 재투자비를 산정하고 소요재원의 조달방안에 대한 검토를 수행함
- 재투자비 산정결과에 대한 내역서 및 근거자료

○ 운영관리방식 및 운영비 산정

- 운영관리방식(민간위탁, 정부직영)에 따라 장래 소요될 운영비를 산정함
- 운영비 산정근거자료

- 사회기반시설 유지가 불필요한 경우: 매각 또는 처분
  - 법률, 규칙 등 관련 규정에 부합여부
    - 시설물별 해당 법률에 매각 및 처분에 대한 규정검토가 필요하고, 규정이 없다면 법률적인 검토를 수행함
  - 이용자 불편 최소화 방안 수립
    - 시설의 매각 및 처분 시 시설 이용자의 불편을 최소화하는 방안을 수립함
  - 서울시의 활용방안
    - 시설의 매각 또는 처분에 따른 수익이 발생할 경우, 수익금이 서울시에 귀속되는 지를 검토하고 유사사업 또는 타 사업으로의 활용이 가능한지에 대한 법적 및 관련 규정 등의 검토를 수행함

### 3. 자본적 투자를 수반하는 사업: VFM 분석<sup>17)</sup>

- 개요
  - 시설점검(시설상태 포함)결과와 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립에 대한 비용·편익 분석 등 경제성 분석, 정책적 분석을 수행하여 이를 토대로 사업추진의 타당성이 확보되는 지 여부를 판단함
  - 타당성이 확보되는 경우 정부실행대안과 민간투자대안을 비교 분석하여 재정사업으로 추진하는 것보다 민자사업으로 추진하는 것이 적격인지의 여부를 판단함
- 추진방식
  - 관리운영권이 완료된 시설에 대해 주무관청이 민간투자사업으로 재추진하기 위해서는 민간투자법 제4조에 따라 추진방식(BTO사업, BIL사업, BOT사업, BOO사업 등)을 고려할 수 있음
  - 국공유 재산(특히, 대상 부지)의 무상사용이 요구되는 사업의 경우 BTO사업 또는 BTL 사업을 고려할 수 있음
  - 협약종료 후 사업추진방식을 결정하는 데 있어서 신설사업과 동일한 원칙을 적용할 수 있음. 신설사업과 비교하여, 협약종료 후 대규모 재투자 소요가 없는 경우 운영위주의 사업이 될 가능성이 높아<sup>18)</sup> 자본적 투자를 수반하지 않는 사업의 추진방안에 따라 추진이 가능함

17) 관리이행계획을 전문기관에 의뢰(사회기반시설유지여부 확정 및 대안수립, 시설점검 및 상태결과, 실시협약, 재무모델 등을 전문기관에 제출)

18) 장기간 지속적으로 운영을 가정하였을 때 시설 및 장비에 대한 재투자가 필요할 가능성이 높으나, 기존에 민간부문에서 장기간 관리·운영해 온 시설인 만큼 민간부문의 지속적인 참여가 보다 효율적인 측면이 있을

[표 4-4] 민간투자사업 추진방식

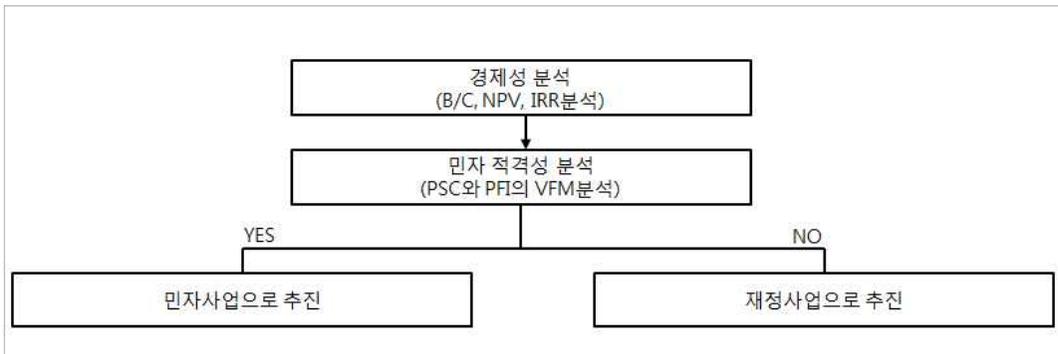
구분	내용
BTO	· 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식
BTL	· 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식
BOT	· 사회기반시설의 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식
BOO	· 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)

○ 개량사업(Rehabilitation)<sup>19)</sup>

- 관리운영권이 만료된 시설을 민간에 의해 개량하는 민간투자사업 추진을 고려하는 경우 민간투자법 제4조 제1호에 의한 수익형 개량사업(RTO) 민간투자사업과 민간투자법 제4조 제2호에 의한 임대형 개량사업(RTL) 민간투자사업<sup>20)</sup>이 있음
- 개량(Rehabilitation) 민간투자사업 추진방식 검토

○ 수행절차 및 내용



[그림 4-6] VFM분석 절차

주: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)의 내용을 재구성함

수 있음

- 19) 민간투자사업에서는 신설(Build)과 구분하여 개량(Rehabilitation)을 사용하여 시설서비스의 수요를 증대시키기 위한 증설과 서비스의 질을 증대시키기 위한 사업을 개량으로 사용함
- 20) RTO민간투자사업과 RTL민간투자사업은 민관이 개량 후 책임운영을 전제로 하는 사업이므로 개량·운영형 민간투자사업이 명확하지만, 단순운영형(O사업 및 L사업)과 비교하여 간단히 수익형 개량사업(RTO) 민간투자사업과 임대형 개량사업(RTL) 민간투자사업으로 정의함

○ 경제성분석(B/C Analysis)

- 사업추진으로 인해 기대되는 편익 및 시급성 등을 위주로 경제적·정책적 타당성 분석을 수행함
- 경제적 분석 및 정책적 분석은 해당 사업이 국가경제적인 차원에서 필요한 사업인지 여부를 판단하는 것으로, 한국개발연구원의 「예비타당성조사 수행을 위한 일반지침」 및 「부문별 표준지침」에 의거하여 수행함

○ 민자 적격성 분석

- 민자 적격성분석은 정량적 VFM 분석과 정성적 VFM 분석을 통해 수행되며, 정량적 및 정성적 평가 결과를 종합하여 최종적으로 민간투자대안의 적격성 유무를 판단함
- 정량적 VFM 분석은 준거사업을 재정사업으로 추진하는 정부실행대안(Public Sector Comparator: PSC)과 민간투자사업으로 추진하는 민간투자대안(Private Finance Initiative: PFI)의 사업 전 기간의 총 생애주기비용(Life Cycle Cost: LCC)을 추정한 후 각 대안의 정부부담액을 비교함
- PFI의 정부부담액이 PSC의 정부부담액보다 적을 경우 민자적격성(Value for Money: VFM)이 있는 것으로 판단함

○ 실행대안 분석

- 민자적격성 분석에서 산정한 PFI 비용을 기초로 민감도 분석을 통해 수익률, 시설임대료 등 사업시행조건을 분석하여 적정 수준을 제시함
- 민간투자 적격성이 없는 것으로 판단될 경우 민간투자 실행대안 구축에서 민간투자 적격성 확보 가능성을 판단함
- 민간투자 실행대안 구축을 통해 산출된 정부지급금 규모 및 비용 분석 자료는 향후 사업 재추진 시 참고자료로 활용함

#### 4. 자본적 투자를 수반하지 않는 사업: Option test

○ 개요

- 관리운영권이 만료된 시설에 자본적 투자가 불필요한 경우, 지속적인 시설의 서비스가 필요하여 시설운영이 필요한 경우 운영관리방식에 대한 검토를 수행함

○ 운영방식

[표 4-5] 운영방식

구분	내용
민간운영위탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 협약종료시점에서 자산의 내구연한이 많이 남아있어 재투자자 불필요한 경우</li> <li>· 자산운영을 위한 인력 등 자원 및 기술이 부족한 경우</li> <li>· 공유재산법과 민간투자법에 따른 운영방식을 검토 후 결정</li> </ul>
정부직영	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 안전진단 결과와 내구연한 등을 고려하여 시설의 신설 및 개량이 필요 없이 대수선과 유지보수만으로 시설을 유지할 수 있다고 판단될 경우</li> <li>· 운영을 위한 인력확보, 전문성 보유, 재정사업의 효율성, 예산확보여부 등을 검토</li> </ul>

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)

○ 민간 운영위탁방식

- 국·공유재산에 관한 일반법인 국유재산법(또는 공유재산 및 물품관리법)의 민간 부문에 국·공유재산의 관리를 위탁하는 ‘관리위탁(행정재산)’은 민간이 운영<sup>21)</sup>에 참여하는 방식이 가능함
- 국유재산법에 의한 관리위탁과 민간투자사업 운영 방식의 주요 차이점은 관리위탁은 일 상적인 유지수선을 관련 법령에 따라 5년 이내 위탁으로 제한되어 있으나, 민간투자사업 은 자본적 투자를 전제로 하고 있고 협약에서 투자비 회수기간동안으로 하고 있음

○ 서울시 또는 공공부문의 관리·운영

- 관리운영권이 만료된 시설의 지속적인 서비스를 시설이용자에게 공급할 필요가 있다고 판단되고, 안전진단 결과 및 시설의 내구연한 등을 고려하여 신설 및 개량이 필요 없이 대수선과 유지보수만으로 시설을 유지할 수 있다고 판단될 경우 서울시는 공공부문(공 사 등)에서 관리할 수 있음

21) 국·공유재산 일반법에 의한 관리위탁과 민간투자 방식의 차이를 보면, 국·공유재산법 등에 의한 방식은 지방 자치단체는 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞고, 취득과 처분의 균형을 이루며, 공공가치와 활용가치를 고려하고, 투명하고 효율적인 절차에 따라 공유재산을 관리·처분하는 것을 목적으로 함. 반면, 민간투자법에 따른 사회기반시설의 건설 및 운영에 민간의 참여를 통하여 효율성을 확보하기 위한 목적으로 하고 있음

□ 실시협약에 대한 구속력에 대한 접근 차이

- 민간투자사업의 실시협약에는 당사자 간 권리의무로서 건설 및 운영에 관한 사항 등을 포함하고 정부 지 원에 관한 사항, 사업의 위험요인으로서 불가항력 등의 사항에 관한 당사자 간 위험배분에 관한 사항, 시 설의 건설 및 운영단계에서 시설의 성과 요구수준을 세부적으로 구체화한 성과요구 수준서를 포함함
- 반면, 국·공유재산법에 따른 관리 위탁의 경우 협약을 체결하기는 하나, 위탁수수료 및 위탁기간에 관한 사항만 개괄적으로 규정하고 있어, 당사자 간 권리 의무나 위험배분, 성과 요구 수준에 관한 내용을 포함하고 있지 않음

□ 기부채납 방식과 민간투자방식과의 차이

- 기부채납 이후 사용 수익 허가 방식은 민간사업자가 신규 시설을 건설(Build)하여 지방자치단체에 소유권을 귀속시키는 기부채납 절차를 예정하고 있음
- 반면, 민간투자사업은 주무관청과 사업시행자가 실시협약을 체결하여 사업시행자 지위를 가지고, 실시협 약에서 정한 바에 따라 관리 운영되어야 하는 원칙상 사업시행조건과 양 당사자의 권리의무관계가 실시협 약에 정한 바에 따름

- 자원 및 전문성 보유 : 정부내 해당시설 운영을 위한 인력, 예산, 부서 등 자원이 존재하며, 운영을 위한 전문성이 불필요한 경우
- 재정사업의 효율성 : 요구되는 기술·성과수준 등의 변경 가능성이 높아 민간과의 계약이 부적합하거나, 기존 유사시설과 통합운영 등을 통해 민간운영과 비교 시 VFM이 기대되는 경우
- 예산 확보여부 : 재투자, 대수선 등 필요시 정부가 예산을 적시에 확보 가능하여 서비스의 중단 우려가 없는 경우

○ 국공유재산법 등에 따른 시설의 매각·처분

- 자산(감정)평가 수행 시, 국유재산법상 일반재산 처분시 예정가격에 대한 감정평가 방법에 대해 정부와 매수자간에 이견이 발생할 가능성이 있는데, 이에 대한 대안으로 복수의 기관에서 감정평가를 받는 방안을 검토함
- 처분방식에 있어서는 현금 매각, 현물출자, 지분일부 매각 등을 통한 공동출자 등 다양한 방안을 검토할 수 있으며, 서울시 공공기관 관련 정책, 서울시 재정, 공사의 재무상태에의 영향 등을 종합적으로 검토하여 판단함
- 처분의 상대방과 관련하여 국가(중앙·지방정부)외의 공공부문인 공공기관으로 매각 또는 현물출자 등을 통해 이전하는 방안이 있을 수 있으며, 민간부문의 경우 해당 시설의 관리운영에 대한 경험과 기술이 있는 민간기업에 매각하는 방안을 고려할 수 있음

○ 행정재산의 용도폐지

- 민간투자사업 시설은 통상 행정재산이며, 따라서 공용폐지절차를 거쳐 일반재산이 되어야 처분이 가능함
- 시설의 매각·처분을 위하여 행정재산에 대한 용도폐지를 하더라도 국·공유재산법상 처분과 관련한 절차를 준수해야 함

## 5. 효율적인 행정절차 방안 검토

- 서울시는 민자사업 재추진(고시)에 따른 타당성 및 적격성분석은 관리이행계획에서 수행한 타당성 결과에 대해 활용여부를 검토할 필요가 있음



# 부록

부록

1. 주차장사례
2. 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침  
(정밀안전진단 내용포함)
3. 관리이행계획 이후 내용검토(공동시설점검)
4. 시설유형별 사업추진방안 판단(사회기반시설  
유지여부 확정 및 대안수립 포함 내용)



# 부록

## 1. 주차장 사례

### 1) 관리이행계획의 내용

- 민간투자사업 기본계획 제54조의 2 규정에 근거하여 관리운영권 만료 3년 전에 관리이행 계획을 수립하며, 주요 내용은 주차장 시설 유지 여부, 유지 시 재원투자 여부, 사업추진방식(재정 또는 민자), 재정전환 시 위탁방안(직영 또는 위탁) 등의 내용을 포함하는 주무관 청의 행정계획임
  - 민간투자법이 아닌 공유재산법에 의한 경우도 서울시에서 필요하다고 판단하는 경우 관리이행계획을 수립할 수 있음
  - 서울시는 만료 4년 전부터 연차별 단계적 업무에 따라 D-4년 시설점검과 상태파악(민간운영자와 서울시) 및 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립, D-3년 VFM 및 Option test(운영관리방식 검토 포함), 이후 협약에 따라 정밀안전진단 및 시설의 수리·보수를 진행하여야 함
  - 서울시는 시설점검 및 상태파악, 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립, VFM 및 Option test를 수행하며 사회기반시설 유지 여부, 사업추진방식, 운영관리방식에 대한 방향과 계획을 수립하여야 함

### 2) 시설점검 및 상태파악, 사회기반시설유지 여부 확정 및 대안수립(D-4년)

- 서울시에서 추진한 주차장 민자사업은 모두 노외주차장(건축물)으로 시설에 대한 기술적 검토, 규모의 적정성, 비용 추정을 위해서는 전문가를 포함하여 계획을 수립하는 것이 바람직
- 시설점검 및 상태파악과 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립은 분리 또는 동시 수행이 가능하므로 여건에 맞추어 수행

(1) 시설점검 및 상태파악

- 주차장시설에 대해 주무관청이 전문업체에 위탁하여 수행
- 시설의 현재상태 확인
  - 실시협약 상 시설 및 운영상태 확인
- 건축물, 전기·기계, 소방설비, 통신 및 주차시스템 등 전체 시설에 대해 안전진단과 내구연한 평가를 하며 관리운영권 만료 전·후 시설 운영이 가능한지 여부를 확인

(2) 사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립

- 관리운영권 만료 이후에도 주차장으로 사용할 지에 대한 여부를 검토
  - 최근 3년 이상의 운영실적<sup>22)</sup>, 사업지 주변 주차환경<sup>23)</sup>, 장래 여건(개발계획) 등을 검토하여 장래 주차수요 추정, 요금수준의 적정성 판단, 기존 시설의 서비스 수준, 주민요구 및 개선사항 검토
  - 장래 주차수요, 서울시 정책방향(주차장 수급계획) 등을 고려하여 주차장 시설 유지 여부 판단
  - 시설규모 적정성과 기술적 검토를 통해 대안을 설정하고 재투자비와 유지관리비 산정
  - 시설대안을 수립하고 적정 운영관리방식을 검토, 운영비 산정
  - 종합적으로 검토하여 시설 유지 여부, 사업추진방식 판단, 운영관리방식을 선정함
- 시설 유지 여부 판단 시 고려사항
  - 시설점검 및 상태파악과 시설의 공공성, 재정집행의 효율성, 효율적 운영 주체 등을 고려하여 해당 시설을 신설·증설 또는 개량한 후 법 제4조 중 어느 하나의 방법으로 추진, 공개경쟁 방법으로 민간에 운영을 위탁, 주무관청 또는 공공부문이 관리·운영, 국가 또는 지방자치단체 소유 시설의 관련 법률에 따라 해당 시설의 매각, 처분 등 4가지 방식 중에 하나를 선택할 수 있음
- 사업추진방식(시설의 신설·증설 또는 개량)
  - 주무관청이 재정상황 등을 감안하여 재정투자와 민간투자방식을 검토(BTO, BOT, BOO 등)
- 운영관리방식(재정투자)
  - 재정투자에 의해 사업을 추진하는 경우 직접 운영과 민간위탁을 검토
  - 민간 위탁은 관련 법령에 따라 관리위탁방식 중 하나를 선정하여야 함

22) 운영자에게 최근 3년의 차량 입·출차 실적, 수입 실적, 회계자료(재무제표 포함), 건축물 유지관리비를 포함한 운영비 상세내역 등의 운영실적 자료를 요구하여 분석

23) 현장조사를 통해 주차장 영향권 내 주차환경(주차수급현황, 시간대별 이용율, 회전율 등)을 조사

- ‘서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례’와 ‘서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례’에 근거하여 운영자 선정 및 시설관리를 수행하여야 함

### 3) VFM 및 Option test(D-3년)

- 타당성분석(경제성 및 적격성 분석)은 전문기관에 위탁하여 추진
- 사회기반시설유지여부 확정 및 대안수립에서 수립한 대안에 대해 경제성 분석(B/C) 및 VFM test 분석
- 민자사업 재추진 또는 재정사업으로 추진 판단
- 운영관리방식(직영, 위탁)을 선정하거나 매각/처분을 결정

### 4) 정밀안전진단 및 시설의 수리·보수(협약에 따라)

- 시설보수 후 주무관청의 최종점검(시설 보수 범위와 기준 확정)

### 5) 시설이전(관리운영권만료 만료일)

- 내구연한이 남아있는 시설은 감가상각 처리

□ 관리이행계획수립 내용(안)

공동시설점검	사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립 내용	VFM 및 Option test 내용
<p>1. 시설점검 (정밀안전진단)</p> <p>- 시설의 상태성</p> <p>- 시설의 안전성</p> <p>- 시설의 사용성</p> <p>- 시설의 내구성</p> <p>2. 시설의 상태파악</p> <p>- 실시협약 시설 개요</p> <p>- 시설의 현재 상태 확인</p>	<p>1. 계획의 개요</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획의 배경 및 목적</li> <li>- 시설 개요(운영자 포함)</li> <li>- 관계법령(협약) 검토</li> </ul> <p>2. 시설의 물리적 지속 가능성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설상태 파악(실시협약과 비교)</li> <li>- 시설점검(안전진단 및 내구연한)</li> <li>- 정상적 운영(기능) 유지 여부</li> </ul> <p>3. 수요 추정 및 시설규모 적정성 검토</p> <p>3.1 현황 및 장래 주차환경</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회경제지표</li> <li>- 관련계획 및 주차환경</li> </ul> <p>3.2 수요 추정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주차장 서비스 수준분석 (효율성, 이용율, 만족도, 안전성 등)</li> <li>- 장래 수요추정</li> </ul> <p>3.3 시설규모 적정성(유지, 축소, 폐지, 확장)</p> <p>4. 사회기반시설 유지 여부 판단</p> <p>4.1 정책적 지속 필요성</p> <p>4.1.1 공공성 및 적합성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이용자의 사회적 특성을 조사하여 수혜자 분포</li> <li>- 공공목적에 부합하는 지 여부 검토</li> <li>- 현행 법령 및 정책과의 부합성(요금 수준 포함)</li> </ul> <p>4.1.2 필요성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 운영자의 이용 만족도</li> <li>- 장래 주차수급 예측(이용수요 및 공급(대체)시설)</li> <li>- 이용자(주민) 요구 및 개선사항</li> </ul> <p>4.2 시설 유지 여부 판단</p> <p>5. 대안선정 및 자본투자여부</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대안 설정, 재투자비 산정(기술적 검토)</li> <li>- 대안별 유지관리비 산정</li> <li>- 최적대안 선정</li> </ul> <p>6. 결론 및 사업추진방안 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회기반시설 유지 여부 확정</li> <li>- 운영관리방식 검토 및 운영비 산정</li> </ul>	<p>1. 사업 개요</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 타당성조사 개요</li> <li>- 시설현황</li> <li>- 연구범위 및 방법</li> <li>- 타당성조사의 근거</li> </ul> <p>2. 현황조사 및 분석</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기초자료(사회경제지표 및 주변 현황)</li> <li>- 관련계획 및 주차환경</li> <li>- 운영현황(이용 및 수입실적, 서비스 수준)</li> <li>- 주요쟁점</li> </ul> <p>3. 기술적 타당성 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업계획 및 법규 검토</li> <li>- 기술적 타당성 분석</li> </ul> <p>4. 비용 추정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비 산정</li> <li>- 운영비 산정</li> <li>- 연차별 투입계획</li> <li>- 시설운영계획 검토</li> </ul> <p>5. 수요 및 편익 추정</p> <p>5.1 수요 추정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 운영실적 및 잠재수요 검토</li> <li>- 장래 수요추정</li> </ul> <p>5.2 편익 추정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 편익 개요 및 방법</li> <li>- 항목별 편익 추정</li> </ul> <p>6. 경제성 분석</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경제성분석 개요</li> <li>- 경제성분석 결과(B/C)</li> </ul> <p>7. 적격성 분석(VFM test)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정량적 분석</li> <li>- 정성적 분석</li> <li>- 사업추진방안(민자 재추진, 재정투자)</li> <li>- 민자추진방식 검토</li> </ul> <p>8. 운영방안 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부직영</li> <li>- 민간위탁</li> <li>- 매각/폐지</li> </ul>

## 2. 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침<sup>24)</sup>(정밀안전진단 내용포함)

### ○ [별표 12] 시설물의 안전등급 (제29조 관련)

안전등급	시설물의 상태
A (우수)	· 문제점이 없는 최상의 상태
B (양호)	· 보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위하여 보수가 필요한 상태
C (보통)	· 주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
D (미흡)	· 주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
E (불량)	· 주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

자료: 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」(국토교통부 고시 제2018-45호)

### ○ [별표 15] 성능평가 결과에 대한 안전성능, 내구성능, 사용성능 등급(제43조제4항, 제44조 제45조제3항 관련)

#### - 안전성 등급

등급	시설물의 성능
A (우수)	· 기준에 부합하는 안전성을 확보하고 있음
B (양호)	· 일부 부재에서 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며 일부의 보수가 필요함
C (보통)	· 광범위한 부재에서 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 간단한 보수 또는 보강이 필요함
D (미흡)	· 심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며 안전성 기준에 부합하지 못하여 사용제한 여부를 결정하여야 함
E (불량)	· 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 함

자료: 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」(국토교통부 고시 제2018-45호)

24) 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」(국토교통부 고시 제2018-45호)

- 내구성 등급

등급	시설물의 성능
A (우수)	· 신설되었거나 최근 재개발된 시설물이며 내구성 저하를 유발하는 외부 환경조건의 위험수준이 낮아 내구성 저하가 발생될 가능성이 낮은 최상의 경우
B (양호)	· 일부 부재에서 내구성 저하 가능성이 조사되었으나 그 가능성이 낮으며 일부의 보수가 필요함
C (보통)	· 광범위한 부재에서 내구성 저하 가능성이 조사되었거나 주의를 요하는 수준으로 진행되어 간단한 보수가 필요함
D (미흡)	· 광범위한 부재에서 내구성 저하가 진행되어 긴급한 보수가 필요함
E (불량)	· 광범위한 부재에서 안전성에 영향을 미칠 수 있는 수준으로 내구성 저하가 심각하게 진행되거나 많은 부재가 내구연한에 도달함

자료: 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」(국토교통부 고시 제2018-45호)

- 사용성 등급

등급	시설물의 성능
A (우수)	· 기준에 부합하는 기능을 발휘하며 운영될 수 있고, 수요 및 외부조건 변화 등에 대해 회복력을 갖고 있음
B (양호)	· 기준에 부합하는 기능을 발휘하며 운영될 수 있고, 현재 수요 등에 대해 만족하나 수요 및 외부조건 변화 등에 대해 주의를 요함
C (보통)	· 일부 기능이 기준에 부합하지 못하거나 수요 및 외부조건 변화에 대해 기능 발휘 또는 사용상 편의에 주의를 요하는 수준으로 일부 개선이 필요함
D (미흡)	· 대부분의 기능이 기준에 현저히 미치지 못하거나 운영 및 사용상 편의가 심각하게 우려되는 수준으로 광범위한 부분에서 개선이 필요함
E (불량)	· 기능 발휘 또는 사용상 편의를 기대할 수 없는 수준임

자료: 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」(국토교통부 고시 제2018-45호)

- 성능평가 결과에 대한 종합등급(제46조제1항 관련)

등급	시설물의 종합성능
A (우수)	· 신설되었거나 최근 재개발된 시설물로 기준에 부합하는 성능을 보유하며 외부 환경조건의 위험수준이 낮고 회복력을 갖고 있음
B (양호)	· 일부 부재에서 경미한 결함이나 내구성 저하 가능성이 조사되었으나 기능 발휘에는 지장이 없으며, 일부의 보수가 필요하거나 수요 및 외부조건 변화 등에 대해 주의를 요함
C (보통)	· 광범위한 부재에서 결함이나 내구성 저하 가능성이 조사되었거나 사용상 일부 기능이 기준에 부합되지 못하여 주의를 요하나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 간단한 보수 또는 보강 및 개선이 필요함
D (미흡)	· 성능이 기준에 부합하지 못하여 시설물의 지속적인 사용이 심각하게 우려되는 수준으로 긴급한 보수보강 또는 개선이 필요하며 사용제한 여부를 검토해야 함
E (불량)	· 심각한 결함이나 내구성 저하로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있거나 기능을 발휘하지 못하는 수준으로 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

자료: 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」(국토교통부 고시 제2018-45호)

### 3. 관리이행계획 이후 내용검토(공동시설점검)

- 해당시설에 대한 실시협약 상 관리운영권 종료와 관련 조항을 검토하여 이에 대한 계획을 수립해야 함
  - 실시협약 상 명시적 규정이 없더라도 협약종료에 앞서 시설이전조건을 사업시행자와 협의하에 구체화할 필요가 있음. 이는 시설점검, 수행주체, 비용부담, 자산이전조건 등 지속적인 운영을 위해 필요한 내용을 포괄해야 함
  - 개별 협약에서 구체적인 규정이 있을 경우 이를 따름
- 공동시설점검 및 운영실태 조사의 절차
  - 협약 종료 시 시설점검의 원칙
    - 종료시점의 자산상태에 대한 조항 및 해당 기준 충족 여부를 평가하는 자산상태조사에 대한 내용을 협약에 명시함
    - 보수작업 필요시 최종점검 비용은 일반적으로 주무관청이 부담하고, 점검결과 개보수가 필요할 경우 민간사업자로부터 회수함
    - 시설점검 시점은 일반적으로 협약 종료 1~2년 전, 가급적 제3자에 의해 수행함

#### <시설점검 및 보수절차>

이전조건 협의	시설 점검	시설 보수	최종 절차
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울시</li> <li>· 사업시행자</li> </ul>	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울시</li> <li>· 사업시행자</li> <li>· (신규계약자)</li> </ul>	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업시행자 (서울시)</li> </ul>	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>· 서울시</li> <li>· 사업시행자</li> <li>· (신규계약자)</li> </ul>

자료: 「관리운영권 설정기간 민료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)

- 조사기관 선정과 비용
  - 국내는 주무관청과 사업시행자가 공동으로 조사를 시행하도록 규정하고 있으나 시설물의 안전진단의 경우처럼 독립된 외부기관이 수행하는 항목도 있음
  - ‘공동시설점검<sup>25)</sup>’ 자체 조사의 내용은 시설물의 정상적인 이전(hand over)을 위한 것이며 이에 해당하는 비용은 공동부담이 원칙이나, 협의에 따라 달리 정할 수 있음. 다만 점검의 수행 자체는 공동으로 하거나 공동으로 지정한 외부기관에 의뢰함
  - 단, 주무관청이 공동시설점검과 더불어 관리이행계획을 수립하기 위한 시설의 상태 진단까지 수행하고자 하는 경우에 추가되는 조사과정이 있다면 그 비용은 주무관청이 부담함

25) 해외 사례의 경우 가급적 독립된 평가기관을 통해서 조사하도록 권장하고 있으나 국가마다 차이가 있음

## 4. 시설유형별 사업추진방안 판단(사회기반시설 유지여부 확정 및 대안수립 포함 내용)

### ○ 도로분야

구 분		판단 기준	비 고
시 설 개 요		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도로시설의 목적, 도로시설의 규모, 도로시설의 연장 등</li> </ul>	
시설의 상 태	내구연한	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시설물의 내구연한</li> <li>■ 노후도 평가 및 분석</li> </ul>	
	안전진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 안전진단 등급</li> </ul>	
	시설의 현재상태 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실시협약의 시설 및 운영상태 확인</li> </ul>	
시설의 기 능	시설규모 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 현재 도로용량 및 지정체 수준</li> <li>- 서비스수준(LOS)</li> <li>■ 장래수요에 미치는 영향</li> <li>- 노선 주변 개발계획(확장 및 유출입시설 설치)</li> <li>- 주변 도로 개설 및 확장 계획</li> <li>■ 향후 시설 규모 재산정</li> <li>- 재산정 기간동안 사용가능한 시설의 적정 규모 산정</li> </ul>	
	서비스 기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 서비스 수준(LOS)</li> <li>- 도로의 용량 저하, 지정체 구간 정도</li> <li>- 적정속도 확보에 따른 주행쾌적성 증대</li> <li>■ 통행요금의 적정성</li> <li>- 주변도로 통행요금 분석</li> <li>- 도로이용자의 요금에 대한 민감도</li> <li>■ 주민 요구사항</li> <li>- 안전시설물 추가 설치로 도로안전성 증대</li> <li>- 소음저감 시설 설치로 주민 정주권 확보</li> </ul>	
	운영 효율성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 운영비용 적정성</li> <li>- 기존 운영비 집행 계획과 실적 비교 분석</li> <li>- 장래 소요 운영비 추정</li> <li>■ 시설 운영 및 유지관리 난이도</li> <li>- 주무관청의 유사시설 운영 경험 여부</li> <li>■ 관리조직의 적정성</li> <li>- 해당 시설에 숙련도가 있는 전담관리자의 배치</li> <li>■ 업무의 적합성</li> <li>- 민원 처리 속도 및 적정성</li> <li>- 돌발상황에 대한 처리 능력</li> <li>- 고객에 대한 서비스 수준</li> </ul>	
기타 고려사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시설 기준, 법률 및 제도의 변경</li> <li>■ 환경관련 규제, 민원, 관계기관 의견 등</li> <li>■ 전문가의 자문</li> </ul>	

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)을 재구성함

○ 철도분야

구 분		판단 기준	비 고
시 설 개 요		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 철도시설의 목적, 철도시설의 규모, 철도시설의 연장 등</li> </ul>	
시설의 상 태	내구연한	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 내구연한 검토</li> <li>■ 노후도 평가 및 분석</li> </ul>	
	안전진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 안전진단 등급</li> </ul>	
	시설의 현재상태 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실시협약의 시설 및 운영상태 확인</li> </ul>	
시설의 기 능	시설규모 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 현재 철도의 이용률                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배차간격, 좌석점유율, 입석율 등</li> </ul> </li> <li>■ 장래수요에 미치는 영향                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노선 주변 개발계획(철도역 추가 설치)</li> </ul> </li> <li>■ 향후 시설 규모 재산정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재산정된 관리운영 기간동안(30년) 사용가능한 시설의 적정 규모 산정</li> </ul> </li> </ul>	
	서비스 기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 이용자의 서비스 수준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 좌석 및 입석 비율, 주말이용율, 역사혼잡율, 편의시설 등</li> </ul> </li> <li>■ 이용 요금 탄력성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 각종 할인율 제도, 주말 할증제도</li> </ul> </li> <li>■ 편리성, 안전성</li> </ul>	
	운영 효율성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 운영비용 적정성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 운영비 집행 계획과 실적 비교 분석</li> <li>- 장래 소요 운영비 추정 (재정 지출 방식과 민간투자사업 방식 검토)</li> </ul> </li> <li>■ 관리조직의 적정성 및 업무 적합성</li> </ul>	
기타 고려사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시설 기준, 법률 및 제도의 변경</li> <li>■ 환경관련 규제, 민원, 관계기관 의견 등</li> <li>■ 전문가의 자문</li> </ul>	

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)을 재구성함

○ 건축분야

구 분		판단 기준	비 고
시 설 개 요		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축시설의 목적, 건축규모, 건축연면적, 건축층수 등</li> </ul>	
시설의 상 태	내구연한	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 내구연한 검토</li> <li>■ 노후도 평가 및 분석</li> </ul>	
	안전진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물 안전진단 등급</li> </ul>	
	시설의 현재상태 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실시협약의 시설 및 운영상태 확인</li> </ul>	
시설의 기 능	시설규모 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시설물의 활용도 평가</li> <li>- 이용률 또는 점유율</li> <li>- 비사용기간 중 다른 용도로의 활용 가능성</li> <li>■ 시설 이용자 증감 분석</li> <li>- 기존 이용자와 장래 추정이용자 비교 분석</li> <li>- 장래 개발계획을 고려한 시설 이용자 범위</li> </ul>	
	서비스 기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축물 관리 상태 평가</li> <li>- 건물 내부 및 외관 상태 평가</li> <li>- 옥외시설물 관리상태 평가</li> <li>- 기존 하자보수 관리 이력 검토</li> <li>■ 건축물 설비 상태 평가</li> <li>- 냉난방, 급배수, 전기, 소방설비 및 방재설비 등 시스템의 안정성 및 효율성 평가</li> <li>■ 이용자 서비스 상태 평가</li> <li>- 이용자의 만족도 평가(문화시설, 군부대, 교육시설 등)를 통한 개선사항 도출</li> </ul>	
	운영 효율성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 운영비용의 적정성 검토</li> <li>- 기존 운영비 집행 계획과 실적 비교 분석 및 운영비 절감사항 도출</li> <li>- 직접 관리 분야와 외주 분야에 대한 비용 비교 분석</li> <li>■ 관리조직의 적정성</li> <li>- 건축물 특성을 고려한 직접관리 사항과 외주관리 사항 특성 평가</li> <li>- 관리 인력의 능력 및 자질 평가(전문성 뿐만 아니라 학교시설물 등은 관리자의 범죄사실 등에 대한 평가 필요)</li> </ul>	
기타 고려사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시설 기준, 법률 및 제도의 변경</li> <li>■ 환경관련 규제, 민원, 관계기관 의견 등</li> <li>■ 전문가의 자문</li> </ul>	

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)을 재구성함

○ 환경시설

구 분		판단 기준	비 고
시 설 개 요		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 환경시설의 목적, 시설규모, 시설용량, 보증수질 등</li> </ul>	
시설의 상 태	내구연한	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 내구연한 검토</li> <li>■ 노후도 평가 및 분석</li> </ul>	
	안전진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 안전진단 등급</li> </ul>	
	시설의 현재상태 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실시협약의 시설 및 운영상태 확인</li> </ul>	
시설의 기 능	시설규모 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 현재 환경시설 처리 범위                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 처리구역, 처리용량, 여유량, 가동율 등</li> </ul> </li> <li>■ 장래수요에 미치는 영향                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노선 주변 대규모 택지 및 산업단지 개발계획</li> <li>- 인근 환경시설의 운영기간 만료 검토</li> </ul> </li> <li>■ 향후 시설 규모 재산정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재산정된 관리운영 기간 동안(예 : 20년) 사용가능한 시설 의 적정 규모 산정</li> </ul> </li> </ul>	
	서비스 기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 환경시설의 처리 성능, 효율성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 방류수질, 악취, 대기질의 정도 등</li> </ul> </li> <li>■ 주민편의시설 제공                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 생태공원, 환경체험관, 홍보관 등</li> </ul> </li> </ul>	
	운영 효율성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 운영비용 적정성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 운영비 집행 계획과 실적 비교 분석</li> <li>- 장래 소요 운영비 추정 (PSC 방식과 PFI 방식 비교)</li> </ul> </li> <li>■ 관리조직의 적정성</li> </ul>	
기타 고려사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시설 기준, 법률 및 제도의 변경</li> <li>■ 환경관련 규제, 민원, 관계기관 의견 등</li> <li>■ 전문가의 자문</li> </ul>	

자료: 「관리운영권 설정기간 만료사업에 관한 세부요령」(한국개발연구원, 2017)을 재구성함