

2026년 상반기

전국지방공공투자관리센터 공동세미나

공공투자 사업 관리 강화 방안 및 타당성 검토 사례

2026. 6. 18. (목)

인천 송도 홀리데이인 호텔 2층 볼룸

주최 : 전국지방공공투자관리센터협의회



일 정 표

사회자: 박찬열(협의회 간사)

시간	일정	비고
13:00-14:00	참석자 등록, 이벤트 포토존 운영	
14:00-14:20	[개회식] - 환영사: 윤하연 전국지방공공투자관리센터협의회 회장 - 축사: 최계운 인천연구원장 - 기념촬영	
14:20-15:30	세션1 : 「공공투자 사업 관리 강화 방안」 발표1: 「서울시 동주민센터 규모 및 복합화 유형 연구」 *권용훈 선임연구위원 (서울연구원 서울공공투자관리센터) 발표2: 「재정사업 관리강화를 위한 투자심사 사후평가 수행 방안」 *박찬운 연구위원 (인천연구원 인천공공투자관리센터) 토론 및 질의응답 *좌장: 류시균 소장 (경기연구원 경기도공공투자관리센터) *토론: 김성희 부장 (한국지방재정공제회 지방투자분석센터) 이우정 연구위원 (대한민국시도지사협의회 정책연구센터) 장경원 투자분석위원 (경기연구원 경기도공공투자관리센터) 탁현우 교수 (한국교통대학교 행정학과)	발표 : 주제별 20분 토론 : 총 30분
15:30-15:50	휴식(티타임, 포토존)	
6/18 (목)	세션2 : 「지방 공공투자 사업 타당성 검토 사례」 발표1: 「OO시장 주차타워 건립사업」 *박윤선 전문위원 (충북연구원 충북공공투자분석센터) 발표2: 「OO 고랭지 청년 임대형 스마트팜 조성사업」 *강재영 연구위원 (전북연구원 공공투자관리센터) 1차 토론 *좌장: 이성창 소장 (서울연구원 서울공공투자관리센터) *토론: 김성규 부연구위원 (한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터) 정창용 센터장 (경남연구원 경남공공투자관리센터) 장내 정리 (5분) 발표3: 「TK신공항 민·군 통합 이전사업」 *서상언 센터장 (대구정책연구원 공공투자평가센터) 발표4: 「OO공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」 *정우석 센터장 (경북연구원 공공투자센터) 2차 토론 *좌장: 윤하연 센터장 (인천연구원 인천공공투자관리센터) *토론: 유재광 전문위원 (한국개발연구원 공공투자관리센터) 정창기 센터장 (부산연구원 부산공공투자관리센터)	발표 : 주제별 15분 토론 : 1, 2차 각 15분
17:25-17:30	폐회	
17:30-	만찬 및 네트워킹	
6/19 (금)	09:00-12:00	센터장 간담회 및 현장 답사
	12:00-13:00	오찬

개 회 사

윤하연

전국지방공공투자관리센터협의회 회장

안녕하십니까? 올해부터 전국지방공공투자관리센터협의회 회장을 역임하고 있는 인천연구원 부원장겸 인천공공투자관리센터장 윤하연입니다.

먼저, 오늘 전국지방공공투자관리센터 공동세미나에 함께 해주신 인천연구원 최계운 원장님과 오늘 세미나에서 ‘공공투자 사업 관리 강화 방안’과 각 지역의 ‘타당성 검토 사례’에 대해 발표와 토론으로 함께 해주시는 모든 분들께도 감사의 인사를 드립니다. 무엇보다 전국 각지에서 먼 길을 와주신 각 지역 공투센터 센터장님과 박사님들, 실무자 여러분들을 진심으로 환영합니다.

우리 전국지방공공투자관리센터협의회는 2024년 발족 이후 지방 공공투자 관리의 전문성을 높이고, 지역 간 실무적 가교 역할을 하기 위해 심 없이 달려왔습니다. 특히, 올해는 저희 인천 공공투자관리센터가 협의회의 회장기관이라는 중책을 맡게 되어 깊은 책임감을 느끼고 있습니다. 센터 간의 소통을 한층 더 강화하고, 실질적으로 체감할 수 있는 공동의 성과를 창출해 내기 위해 역량을 집중하고 있습니다.

오늘 이 자리는 단순한 정보 교류에 그치지 않고, 각 센터가 축적해 온 생생한 타당성 검토 사례의 노하우를 공유하는 자리가 될 것입니다. 나아가 공공투자 사업의 기획부터 사후관리까지, 전 주기에 걸친 관리 체계를 정교하게 다듬기 위한 실천적인 방안을 모색하는 뜻깊은 시간이 될 것으로 확신합니다.

이번 상반기 공동세미나가 전국 센터 간의 연대를 더욱 공고히 하고, 우리 협의회가 한 단계 더 도약하는 이정표가 되기를 희망합니다. 인천공공투자관리센터는 회장기관으로서 이번 세미나에서 도출된 고전들을 모아, 향후 제도 개선과 공동연구로 이어질 수 있도록 맡은 바 최선을 다하겠습니다.

끝으로 오늘 세미나를 위해 함께 준비해 주신 서울공투센터의 이성창 센터장님과 전국공투센터 협의회 부회장이시자 경기공투센터의 류시균 소장님 등 관계자 여러분께 다시 한번 감사드리며, 참석하신 모든 분들의 가정과 일터에 늘 건강과 행복이 가득하시기를 기원합니다.

감사합니다.

축사

최계운

인천연구원 원장

안녕하십니까? 인천연구원 원장 최계운입니다.

오늘 이곳 인천 송도에서 「공공투자 사업 관리 강화 방안 및 타당성 검토 사례」를 주제로 열리는 ‘2026년 상반기 전국지방공공투자관리센터 공동세미나’에 함께하게 되어 아주 뜻깊게 생각합니다.

먼저 전국 각지에서 먼 길을 마다하지 않고 이 자리에 참석해 주신 지방공공투자관리센터 관계자 여러분과, 발표와 토론을 통해 고전을 나누어 주실 전문가 여러분께 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

최근 지방 재정 여건의 불확실성이 커지고 대내외 경제 환경이 급변함에 따라, 지방공공투자 사업의 효율성과 재정 건전성을 확보하는 일이 그 어느 때보다 중요해졌습니다. 이러한 엄중한 시기에 우리 각 지역 공공투자관리센터들이 지방재정의 파수꾼으로서 감당해야 할 책임 또한 무거워지고 있습니다.

오늘 세미나는 바로 그러한 고민과 과제를 공유하고 함께 풀어나가기 위해 마련된 자리입니다. 각 지역 공공투자센터들이 수행하고 있는 타당성 검토 사례들을 공유하고, 공공투자 사업의 관리 강화 방안을 심도 있게 논의하는 귀한 시간이 되기를 기대합니다.

올해부터 인천공공투자관리센터가 전국지방공공투자관리센터협의회 회장기관의 역할을 수행하고 있습니다. 인천공공투자관리센터가 전국 공공투자센터 간 네트워크를 공고히 하고, 공동의 제도 개선과 역량 강화를 위해 회장기관의 역할을 충분히 수행할 수 있도록 저희 인천연구원도 지속적인 지지와 지원을 약속드립니다.

오늘의 논의가 풍부한 통찰과 대안을 만들어내는 생산적인 계기가 되기를 바라며, 다시 한번 전국지방공공투자관리센터 공동세미나 개최를 축하드립니다.

감사합니다.



세션1 01

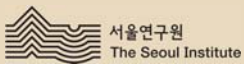
2026년 상반기
전국지방공공투자관리센터 공동세미나
공공투자 사업 관리 강화 방안

서울시 동주민센터 규모 및 복합화 유형 연구

서울연구원 서울공공투자관리센터
권용훈 선임연구위원

「서울시 동주민센터 규모 및 복합화 유형 연구」

서울연구원 권용훈



목 차

01 연구 개요

02 동주민센터의 규모 적정성

동주민센터 현황 / 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사/면적기준 검토 및 전문가 활용/표준설계면적 검토(안)

03 동주민센터와 복합시설 유형

복합시설 현황/복합시설의 시설 유형 검토

04 복합화 시설규모

복합 시설의 이용성 검토

05 활용

01 연구 개요

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형



배경 및 목적

- 동주민센터는 동청사, 동사무소, 행정복지센터 등으로 불리는 읍·면·동 단위 지자체의 행정청사를 지칭 (서울시 내 426개소)
- 서울시는 동주민센터의 표준설계면적(서울시 내부)은 20년 전 조례안에 기초하여 공무원·민원인 수 비례로 획일적 시설규모를 할당함. 이에 공간 편의(이용성 및 법률 등)를 고려한 규모의 적정성 검토가 필요
- 또한 동주민센터와 복지·문화·체육 등 이용수요를 고려한 복합시설로 추진되고 있어 표준설계면적 활용에 한계
- 본 연구는 서울시 동주민센터의 공간별(직무면적, 부속면적, 자치회관) 적정면적 검토와 동주민센터 건립(재건축)시 지역여건을 반영한 복합시설 유형과 규모를 제시
- 동주민센터 공간별 면적과 복합시설 규모는 '자치구 청사 계획 시 참고자료' 및 '투자심사 검토 자료'로써 활용



내용 및 방법



02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

서울시 내 행정동 여건

- 행정동 수 : 426개 ('25.6 기준)
- 동별 인구 : 평균 22,038명 (노인 4,208명, 아동 836명)
- 주거형태(동 평균) : 아파트 4,159호, 연립/다세대 2,197호, 일반/단가구 726호
- 소득수준 : 평균 3,404천원/월

면면적 규모별 동주민센터 수 비교

(단위: 개소)

면면적	1995년 이전			1996년 이후		
	소계	복합	단일	소계	복합	단일
1,000㎡ 미만	93	21	72	23	6	17
1,000㎡ ~ 2,000㎡	39	20	19	118	49	69
2,000㎡ 이상	3	3	0	150	139	11
합계	135	44	91	291	194	97

자료: 서울시 내부자료 재가공

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

동주민센터 현황

- 평균 연면적 : 2,079㎡ ('95년 이전 평균 974㎡ / '95년 이후 평균 2,591㎡)
- 노후청사('95년 이전 평균) : 135개소 (31%)
- 동주민센터 1개소당 공무원 : 평균 22명 (행정 12, 복지 10)
- 프로그램 : 분기별 평균 15개 강좌 운영 (문화, 체육, 교양 강좌 등)

<자치회관 기능>

구분	운영 내용
주민 자치	지역문제 토론회, 마을환경 가꾸기, 자원봉사 활동
문화·여가	지역문화 행사, 전시회, 생활체육
지역 복지	건강 증진, 청소년 공부방
주민 편의	회의장, 알뜰매장, 생활정보 제공
주민 교육	평생교육, 교양강좌, 청소년 교실 등
지역사회 진흥	내집 앞 청소하기, 불우이웃돕기, 청소년 지도 등

자료: 「서울특별시 금천구 주민자치회 실시 및 자치회관 설치·운영에 관한 조례」, 「서울특별시 동작구 자치회관 설치 및 운영 조례」 참고

02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

동주민센터의 시설구성

행정 업무 공간	직무 면적	- 공무원 1인당 공간(직급별), 민원실 등
	부속 면적	- 회의실, 화장실, 자료실, 창고 등
	설비 면적	- 기계실 등 시설 운영을 위한 설비 설치 공간
	공용 면적	- 통상 계단, 복도 등 공용으로 이용하는 공간
자치회관		- 주민자치회 사무실, 회의실, 다목적실 등
기타 복합시설		- 도서관, 체력단련장, 공영주차장 등 주민수요 대응

서울시 동주민센터 표준설계면적

구 분	면적기준	단위	적용면적
총 면 적	(A + B)	-	m ²
동주민센터 (A)	(a + b + c + d)	-	m ²
직무면적 (a)	-	-	m ²
	동장	23.0m ² / 1인	인
	팀장	7.7m ² / 1인	인
	직원(동·팀장 제외)	7.2m ² / 1인	인
	민원실	0.2m ² × 일 방문민원인 × 50%	인
부속면적 (b)	상당실·주민등록실	29.0m ²	개
	-	-	m ²
	회의실	4.0m ² / 공무원 수	인
	엘리베이터	19.6m ² / 설치예정대 수	대
	화장실	0.4m ² / 공무원 수	인
	식 당	1.6m ² / 공무원 수 × 30%	인
	휴게실	2.0m ² / 공무원 수 × 15%	인
	자료실	0.4m ² / 공무원 수	인
창 고	창 고	0.85m ² / 공무원 수	인
	-	-	m ²
설비면적 (c)	직무면적 × 12%	-	m ²
공용면적 (d)	(직무+부속+설비면적) × 30%	-	m ²
자치회관 (B)	710m ² 이내	-	m ²

02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

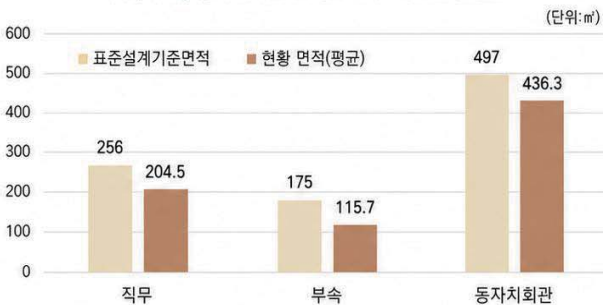
4. 표준설계면적 검토(안)

설문 개요

- 대상 : 30년 이상 동주민센터(30개)의 근무 공무원 300명, 이용 주민 200명을 대상으로 면접조사
- 내용 : (공무원) 직무, 부속 면적(11개 공간)의 적정성, (주민) 자치회관 면적의 적정성, (공통) 환경개선 시 효과 등 총 30여개 항목
면적 인식[1(부족)~9점(여유), 면적 조정 요구(-50%, -40%, -25%, -10%, -5%, 0%, +5%, +10%, +25%, +50%)]
- 설문조사 결과와 면적조정을 결정하기 위해 건축설계 시 여유분 ±5%를 근거하여 척도를 설계.
나머지는 직감적인 크기인 25%와 50%를 가정하되 전용면적의 증가는 공용면적 증가를 유발하기 때문에 이를 고려하여 면적 크기를 제한하여 설계

표준설계면적 기준 및 현황 면적(전용) 비교

「표준설계면적 기준면적」과 설문대상 30개소(평균)의 실별 면적 비교 결과,
직무, 부속, 동자치회관 면적은 모두 기준보다 협소



직무

표준설계기준면적상 256m²이나,
현황은 204.5m²로 **51m²** 협소



부속

표준설계기준면적상 175m²이나,
현황은 115.7m²로 **62m²** 협소



동자치회관

표준설계기준면적상 497m²이나,
현황은 436.3m²로 **61m²** 협소

※ 현황면적(평균) 기준으로 분석하였으며, 동자치회관의 기준면적은 710m²이나 공간공간 30%를 제외하여 분석

02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

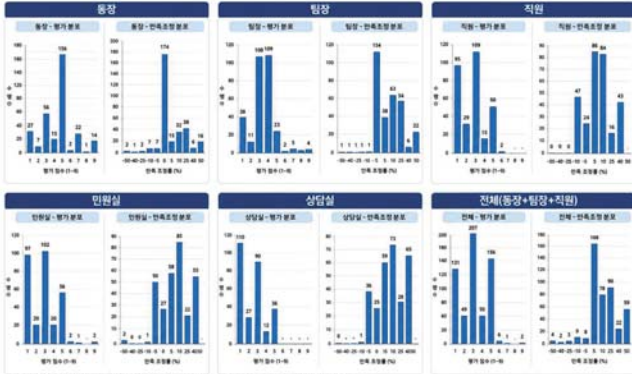
3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

공무원 설문

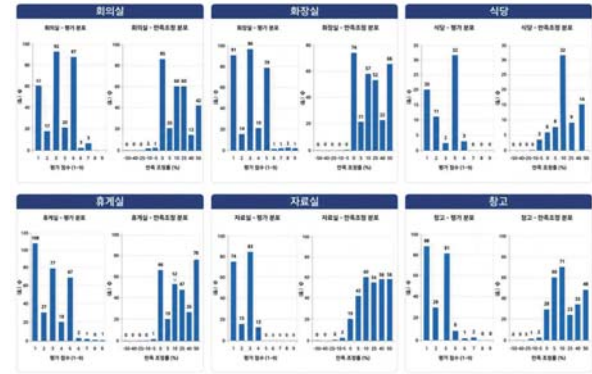
직무면적(전용)

- 면적 인식 조사는 동장실(4.5점), 팀장실(3.7), 직원실(2.7), 민원실(2.8), 상담실(2.4) 등 **상담실과 직원실 면적이 부족**
- 면적 조정 요구는 동장실(7%), 팀장실(11.5%), 직원실(19.6%), 민원실(21.1%), 상담실(24%) 등 **주민밀착공간인 상담실과 민원실의 면적 조정 요구가 높음**



부속면적(전용)

- 면적 인식 조사는 회의실(3.2점), 화장실(3.0), 식당(3.4), 휴게실(2.7), 자료실(2.9), 창고(2.89) 등 **휴게실과 창고 면적이 부족**
- 면적 조정 요구는 회의실(17%), 화장실(21%), 식당(16%), 휴게실(23%), 자료실(21%), 창고(21%) 등 **휴게실, 화장실, 창고-자료실 면적 조정 요구가 높음**



※ 평가 점수: 1(매우 낮음) ~ 9(매우 높음) ※ 만족 조정률(%) : -50% ~ +50% ※ 수(인): 응답자 수
The Seoul Institute

6

03 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

공무원 대상 직무공간 (전용)

설문대상 30개소 평균, 전체적으로 면적 확대 요구

구분	현황(㎡)	요구(㎡)
동장실	17.8	19.0
팀장실	12.2	13.6
직원실	128.3	153.4
민원실	23.4	28.2
상담실	22.8	28.2
평균(30개소)	40.9	48.5

➔ 전반적으로 모든 직무공간의 면적 확대 요구

공무원 대상 부속공간 (전용)

설문대상 30개소 평균, 전체적으로 면적 확대 요구

구분	현황(㎡)	요구(㎡)
회의실	66.5	81.4
화장실	10.2	12.4
식당	8.7	10.0
휴게실	5.2	6.6
자료실	7.1	8.6
창고	14.9	18.1
평균(30개소)	18.8	22.9

➔ 지원시설 역시 전반적으로 면적 확대 요구



핵심 결론

✓ 현재 동주민센터는 전반적으로 **공간 부족 상태**

✓ 특히 직원 업무공간 및 회의·지원시설 확장 필요성 큼

➔ 업무 효율 향상을 위한 **면적 확대 필수**

※ 단위: ㎡ (설문 30개소 평균 범위)

7

02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

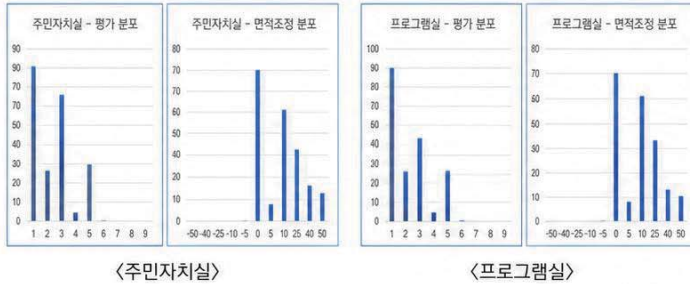
3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

주민 설문

자치회관

- 면적 인식 조사에서는 주민자치실(2.4점), 프로그램실(2.3점) 등 공간 부족 인식
- 면적 조정 요구는 주민자치실(13.4%), 프로그램실(12.5%) 등 조정을 요구. 이는 공무원들의 직무/부속면적 대비 낮게 나타남



주민 선호 복합시설

- 주민 대상으로 복합시설 수요는 도서관, 공영주차장, 공공체육시설 순
- 기타는 카페, 편의시설, 보관시설 등 소규모 시설 수요



02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

공간별 전용면적 평균 증감 분석



직무·부속공간의 현재 면적은 평균 320.11㎡, 요구면적은 379.63㎡로 총 59.52㎡(18.59%) 확대가 필요



자치회관의 요구면적 495㎡ + 공용면적 149㎡(30% 비율)=644㎡는 표준설계면적 710㎡보다 낮음

구분		현재면적 (㎡)	요구면적 (㎡)	증감율 (%)
직무	동장	17.80	19.05	+7.02
	팀장	12.23	13.64	+11.53
	직원	128.30	153.40	+19.56
	민원실	23.36	28.32	+21.23
	상담실	22.75	28.21	+24.00
	소계	204.44	242.62	+18.68
부속	회의실	69.48	81.37	+17.11
	화장실	10.22	12.37	+21.04
	식당	8.67	10.04	+15.80
	휴게실	5.32	6.56	+23.31
	자료실	7.05	8.55	+21.28
	창고	14.93	18.12	+21.37
	소계	115.67	137.01	+18.45
합계		320.11	379.63	+18.59

공간별 면적 비교 (단위: ㎡)



주요 시사점



직무면적

조사 대상 직무 모두 기준면적보다 높은 공간에서 업무 수행
→ 면적 확대 요구가 높으며, 1인당 직무면적은 표준설계면적 유지



부속면적

요구면적이 표준설계면적을 지속적으로 유지
→ 편의성(관련 법령, 이용성 등)을 고려하여 필요 시 특정공간의 표준설계면적 조정 고려



자치회관

요구면적이 표준설계면적에 비해 낮음
→ 표준설계면적 유지 / 적절한 프로그램 운영 필요

02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

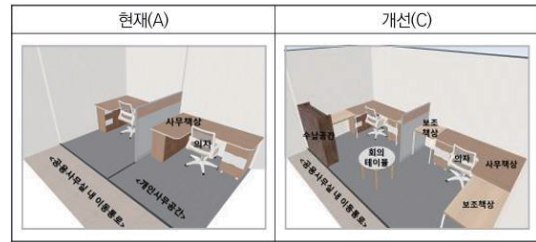
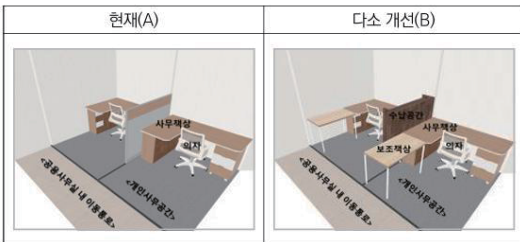
4. 표준설계면적 검토(안)

근무환경 개선 시 업무 효율성 분석

- 물리적 업무환경 개선에 따른 공무원의 업무 효율성 향상 추정[현재(A), 개선(B,C)]
- A(현재, 부족) → B(개선, 다소 부족) : 평균 18.78% 업무 효율성 기대 ($S=\pm 8.99\%$, $n=147$)
- A(현재, 부족) → C(개선, 적정) : 평균 22.46% 업무 효율성 기대 ($S=\pm 9.59\%$, $n=112$)
- 시설면적 10% 증가 시 업무효율성은 10,514원/일·명(8시간×4.24%×30,925원/시)

A_현재 (공간 부족)	개선되는 공간 가정
- 최소 업무공간 - 민원상담 등 업무관련 소음 발생 - 조도 비균일 - 공조 노후, 국소 냉난방 등 필요	B_개선 (다소 부족) - 업무공간 외 수납 가능 - 민원상담 등 업무관련 소음 발생 - 조도 균일 - 공조 연계시스템으로 개인시설 불필요 C_개선 (적정) - 업무공간 외 수납 및 간이회의 가능 - 민원상담 등 업무관련 소음 감소 조도 균일 - 공조 연계시스템으로 개인시설 불필요

- 동일한 응답자가 답변한 두 대안간 차이가 통계적으로 의미를 보기 위해 대응표본 검정을 수행, 대안별 차이는 $t=-3.457$, 자유도 111, 유의확률(양쪽)은 0.001



02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

자치회관 이용자의 쾌적성 분석

- 자치회관의 시설환경 개선 시 주민이 느끼는 쾌적성 향상 추정 [현재(A), 개선(B,C)]
- A(현재, 부족) → B(개선, 다소 부족) : 평균 8.88% 쾌적성을 기대 ($S=\pm 3.67\%$, $n=45$)
- A(현재, 부족) → C(개선, 적정) : 평균 9.71% 쾌적성을 기대 ($S=\pm 3.64\%$, $n=139$)
- 시설면적 10% 증가 시 쾌적성의 가치는 374원/일·명(2시간×1.35%×13,885원/시)

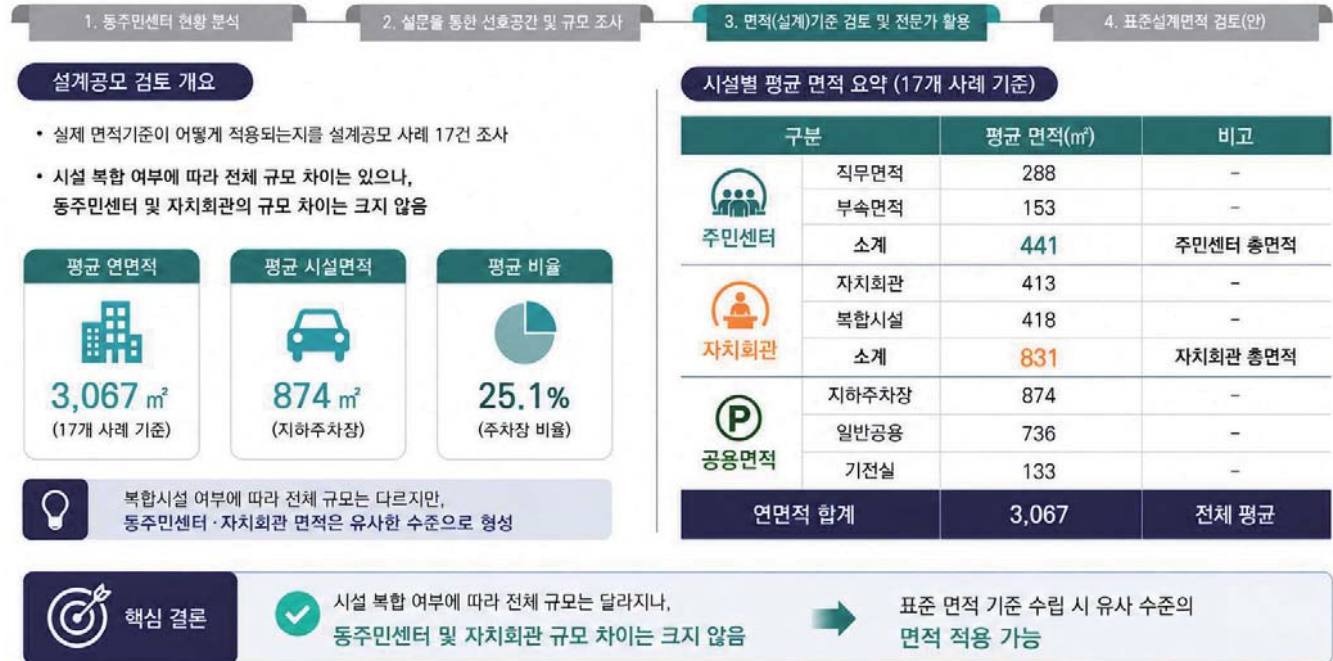
A_현재 (공간부족)	개선되는 공간 가정
- 소규모 강의실, 좁은 다목적실 위주, 수용 인원 제한 - 소규모 개인 중심 프로그램 위주로 운영과 프로그램 운영시 동시 수업이 어려움 - 실내 운동, 음악·댄스 등 공간활용이 큰 활동은 불가능 - 동선 복잡, 방음·단열부족, 황폐어 접근 불편 - 노후 공조, 국소 냉·난방 또는 별도 필요	B_개선 (다소 부족) - 다목적실 확장, 보조 강의실 신설 가능하며 소그룹 위주의 프로그램 가능 - 소규모 실내 운동, 동호회 활동 가능 (예: 요가, 스트레칭, 댄스 연습 등) - 동시에 2개 이상 프로그램 운영 가능 - 냉·난방 공조 및 보조 냉·난방 필요 C_개선 (적정) - 중형 규모 강당 또는 실내체육실 운영 가능 - 단체 활동 중심 프로그램 운영 가능 - 합창단, 댄스팀, 탁구교실, 문화공연 연습 등 프로그램 운영 - 냉난방 또는 공조기 설치 - 기게식 환경설비 완비, 냉·난방 완료

- 동일한 응답자가 답변한 두 대안간 차이가 통계적으로 의미를 보기 위해 대응표본 검정을 수행, 대안별 차이는 $t=-4.365$, 자유도 184, 유의확률(양쪽)은 0.000



03 동주민센터의 규모 적정성

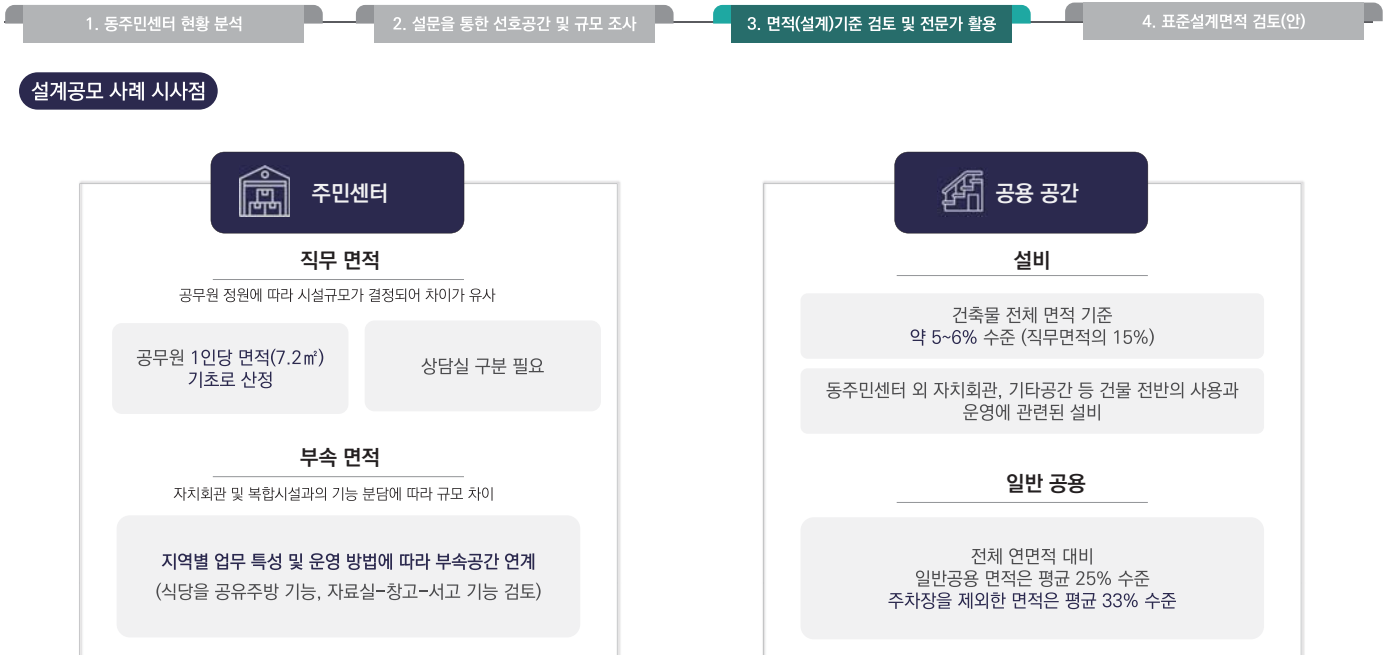
서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형



12

02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형



13

02 동주민센터의 규모 적정성(현재 시설 만족도)

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)



전체 만족도

- 직무공간, 부속공간, 공용공간 전반적으로 대체로 만족
- 단, **창고(저장공간)**는 여전히 부족



01 직무공간



- 동장실, 팀장실 → 적정 수준
- 상담실 → 별도 공간으로 무난히 운영 중
- 민원실 → 대체로 여유 있으나 인원 집중·복잡 시 부족
- 환경(소음·조도·냉난방) → 양호

02 부속공간



- 회의실 → 대회의실, 주민프로그램실 등으로 무난히 활용 중
- 화장실 → 남/여 구분(별도 장애인용 有) 하여 총마다 설치, 식당은 없음
- 휴게실 → 남/여 구분 설치(일부는 샤워실 有), 공무원 휴게실 별도 존재 없을 시 라운지 또는 옥상공간 활용
- 자료실(서고) → 소규모로 부족 시 대규모 주민등록실 일부 활용
- 창고(지하 1층) → 소품, 설비(펌프 등), 제설제 등 수용하기에 대체로 부족

03 공용·기타 공간



- 공용/설비 → 공용은 각 층 라운지, 계단도 여유가 있으며, EPS 공간을 별도 설치하여 운영
- 자치회관 및 주차장
 - 자치회관은 다양한 프로그램 운영으로 다소 부족할 수 있으나 대체로 만족
 - 지하주차장(신축 사례)은 인접한 OO센터와 공동 운영으로 대체로 만족
- 기타(신축 사례)
 - (정원 외 인원) 방문간호사(1), 임가제(2), 프로그램(1), 장애인일자리담당(1)은 사무공간 배분, 청소 담당(7)은 공무원 휴게실 사용으로 제공

04 핵심 결론



대부분 공간의 만족도는 높으나,
창고 및 일부 지원공간은 부족하여 개선 필요

02 동주민센터의 규모 적정성

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 동주민센터 현황 분석

2. 설문을 통한 선호공간 및 규모 조사

3. 면적(설계)기준 검토 및 전문가 활용

4. 표준설계면적 검토(안)

표준설계면적 검토(안)

구분	기준	검토(안)
총 면적	(A + B)	—
동주민센터 (A)	(a + b + c + d)	—
직무면적 (a)		
동 장	23.0㎡ / 1인	23.0㎡ / 1인
팀 장	7.7㎡ / 1인	7.7㎡ / 1인
직원 (동·팀장 제외)	7.2㎡ / 1인	7.2㎡ / 1인
정원 외 인원	—	5.0㎡ / 1인 (근로자 기준)*
민원실	0.2㎡ × 일 방문민원인 × 50%	0.2㎡ × 일 방문민원인 × 50%
상담실·주민등록실	29.0㎡	29.0㎡ (상담정보 노출 방지 고려)
부속면적 (b)		
회의실	4.0㎡ / 공무원수	4.0㎡ / 공무원수
엘리베이터	19.6㎡ / 설치예정대수	좌동
화장실	0.4㎡ / 공무원수	0.4㎡ / (공무원수 × 2)
식 당	1.6㎡ / 공무원수 × 30%	1.6㎡ / 공무원수 × 30% (공유주방 가능)
휴게실	2.0㎡ / 공무원수 × 15%	남/여 공간 구분 시 일부 상향, 최소 6㎡ 이상**
공무직 휴게실	—	최소 6.0㎡ 이상
자료실	0.4㎡ / 공무원수	유사기능 통합, 직무면적의 14% 산정 방식***
창고	0.85㎡ / 공무원수	좌동
설비면적 (c)	직무면적 × 12%	직무면적 × 15%
공용면적 (d)	(직무 + 부속 + 설비면적) × 30%	(직무 + 부속 + 설비면적) × 35%
동자치회관 (B)	710㎡ 이내	좌동

실별 세부 검토 사항



직무면적

- 기준 면적을 준수
- 정원 외 인원 사무공간 : 상시 근로자에 한해 1인 5.0㎡ 고려
- 상담실 : 개인 상담정보 노출 방지를 위해 구분 검토



부속면적

- 화장실 : 주민들이 함께 이용하는 시설로 면적 상향(최대 20인/시)
- 엘리베이터 : 공용공간에 포함을 검토
- 식당 : 공유주방 등으로 운영 검토
- 휴게실 : 남/여 공간 구분 시 일부 상향, 최소 6.0㎡ 검토
- 공무직 휴게실 : 항목 신설 검토, 최소 6.0㎡ 검토



설비·공용면적

- 설비 : 건물 자동화 및 친환경 설비 도입 고려 시 비용 증가 필요, 설비 공모 사례 검토 결과, 직무면적의 15% 수준
- 공용 : 서울시 공유재산 조례상 공용면적 범위(30~40%)의 중간값 35%로 확대 검토

* 「청사수급관리계획 적성지침」(행정안전부, 2024)상 정원 외 근무자 1인당 5㎡ 적용 제시
*** 「정부청사시설 기준표(행정안전부)」에서는 자료실, 창고면적을 사무실 면적의 각 7%로 제시

** 산업안전보건법 시행규칙 별표 21의 2(휴게시설 설치 관리기준)에 따라 최소 바닥면적은 6.0㎡

03 동주민센터와 복합시설의 유형

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 복합시설 현황 검토

서울시 동주민센터 복합시설 현황

- 최근 3년간 서울시 투자심사 동주민센터 신축 사업 29건 중 복합청사가 25건(약 86%) → 복합화 추세 뚜렷
- 동주민센터 외 복합시설 유형은 복지, 문화·체육, 주차장, 공공청사, 그 외 주민편의 시설로 구분

서울시 동주민센터 복합시설 유형

구분	주요 시설(예시)
복지	경로당, 데이케어센터, 어린이집, 공동육아방, 키움센터
문화·체육	도서관, 어린이도서관, 청소년 문화시설, 체육시설(탁구장, 헬스장, 수영장, 다목적강당 등)
주차장	공영주차장
공공 청사	구청, 경찰 관서(파출소, 지구대), 사회복지관 사무실, 아동발달지원센터, 외국인 근로자센터
주민편의	공유공간(사랑방), 공유주방, 마을카페, 키즈카페, 건강증진센터 등

3. 동주민센터의 복합화 검토

타 지자체 및 일본 청사와 복합화 사례

부산광역시

최근 3년간 투자심사 동주민센터 신축 사업 11건 중 복합청사 6건(약 55%)

연면적	소계	복합	단일	복합화 시설 사례
1,000㎡ 미만	2	-	2	-
1,000㎡~2,000㎡	5	2	3	생활문화센터, 마을건강센터, 노인문화시설
2,000㎡ 이상	4	4	-	공영주차장, 체육관, 건강생활지원센터, 보훈회관, 가족센터, 육아종합지원센터, 다함께돌봄센터
합계	11	6	5	-

일본

- 구민사무소에서 기본 행정업무 창구 역할, 출장소(한국의 동주민센터와 유사)는 행정서비스(주민등록, 인감, 세금, 복지, 상담 등)제공
- 복합시설 유형은 노인 돌봄시설 및 커뮤니티 지원시설, 보육 및 교육시설, 문화시설로 한국의 복합화 시설과 유사

세이와 지역 주민복합센터 시설 사례

층별	시설명
1층	어린이집, 시민센터 창구, 교류 스페이스, 종합 창구
2층	공민관, 회의실, 다목적실, 문화강좌실 등 커뮤니티 공간
3층	코워킹 공간, 워크스페이스, 강의실, 회의실

✓ 국내외 사례를 통해 동주민센터 복합화는 일반적 흐름으로 자리잡고 있음

03 동주민센터와 복합시설의 유형

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 복합시설 현황 검토

2. 동주민센터와 복합화 유형

3. 복합시설의 시설이용성 분석(수요)

분석 개요

- 지역 여건을 고려하여 동주민센터와 복합 가능한 시설 검토를 위해 동주민센터 시설 유형을 구분
- 동주민센터와 복합화 유형을 분석은 426개 동의 생활공급시설 현황과 인구 현황 등 자료를 근거로 군집분석을 수행
- 지역을 대표할 수 있는 사회, 경제, 활동변수로 선택 지역의 인프라 수준을 반영하기 위해 경제력 수준인 **소득**
- 인구 고령화 정도를 반영하기 위해 **노인수**
- 지역의 가족구성 및 젊은 세대 비중을 고려하기 위해 **아동수**
- 주민의 행정참여도나 행정 서비스 수요를 반영하기 **민원처리건수**
- 주민의 공동체 참여를 고려하기 위해 동주민청사내 프로그램수를 반영한 **주민활동수**

분석에 사용된 주요 지표

소득 지역 경제력 수준	노인수 인구 고령화 정도	아동수 가족구성 및 젊은 세대 비중
민원처리건수 행정 서비스 수요	주민활동수 공동체 참여 수준	생활공급시설 현황 인프라 수준 반영

시설 유형 구분

어린이집

구분	어린이집 비율	행정동 개수
어린이집 수(상위 20%)	시설수 0.0170 이상 (아동수 0.0471 이상)	85
어린이집 수(상위 30%)	시설수 0.01503 이상 (아동수 0.0422 이상)	127

청소년시설

구분	청소년시설 비율	행정동 개수
청소년시설 (상위 20%)	0.00008753 이상	5
청소년시설 (상위 30%)	0.00006721 이상	8

노인시설

구분	노인시설 비율	행정동 개수
노인시설 (상위 20%)	0.002855 이상 (노인수 0.2302 이상)	5
노인시설 (상위 30%)	0.002519 이상 (노인수 0.2129 이상)	8

도서관

구분	도서관 비율	행정동 개수
도서관 수(하위 20%)	0.00007452 이하	85
도서관 수(하위 30%)	0.00009859 이하	128

체육시설

구분	체육시설 비율	행정동 개수
체육시설 (상위 40%)	0.00003065 이하	170
체육시설 (상위 50%)	0.00005518 이하	212

03 동주민센터와 복합시설의 유형

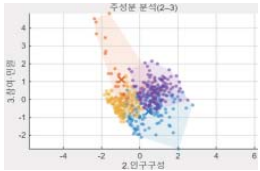
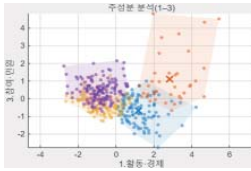
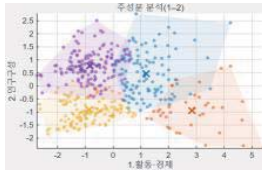
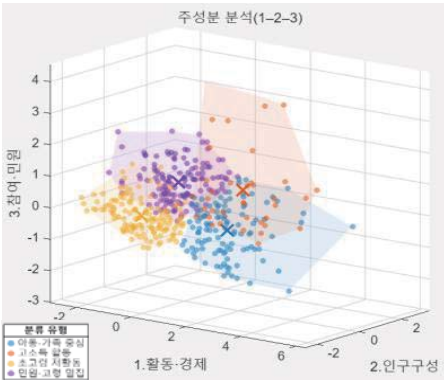
서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 복합시설 현황 검토

2. 동주민센터와 복합화 유형

3. 복합시설의 시설이용성 분석(수요)

- 지역 여건을 고려하여 동주민센터와 복합 가능한 시설 검토를 위해 동주민센터 시설 유형을 구분
- 각 행정동의 소득수준, 노인수, 아동수, 민원처리수, 주민센터 프로그램 이용현황을 변수로 군집분석 수행



구분	분류 1	분류 2	분류 3	분류 4
소득	.171586	.137336	.325881	.557059
노인	.389337	.437837	.273016	.264189
아동	.248514	.228530	.502436	.408446
민원처리	.620202	.131414	.365430	.121600
주민활동	.115076	.106059	.114067	.307334
유효수=425	152	138	73	62

분류1 민원·고령 밀집 지역

민원 및 노인비중이 많고 소득이 낮음

분류2 초고령 저활동 지역

노인 비중이 더 높고 주민활동은 낮음

분류3 아동·가족 중심 지역

아동 비중이 높고 소득 및 민원이 중간

분류4 고소득·활발한 주민활동 지역

주민활동과 소득이 높고 아동비중은 중간

“복지 중심”

“문화 중심”

03 동주민센터와 복합시설의 유형

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 복합시설 현황 검토

2. 동주민센터와 복합화 유형

3. 복합시설의 시설이용성 분석(수요)

관련법령 검토



영유아보육법

국공립어린이집은 보육정원 50명 이상 시 옥외놀이터가 필요하므로 공간을 고려하여 50명 미만 복합화 검토



노인복지법

경로당, 노인교실은 소규모로 자치회관에서 운영이 가능하며, 노인복지관(500㎡, 노인복지법 시행규칙)으로 복합시설 가능



청소년활동진흥법

청소년수련시설은 시설규모가 크고 청소년복지시설은 상담 등 전문적 운영이 필요하므로 청소년 활동 관련시설로 복합화 검토



체육시설의 설치·이용에 관한 법률

- 생활체육시설
- 체육단련장, 체육도장, 무도장, 배드민턴장, 스키장, 배구장, 농구장, 당구장, 탁구장, 테니스장 등과 복합화 고려



도서관법

주민참여형 작은 도서관으로 고려하되 어린이·청소년·노인 등이 이용가능한 도서관 시설로 복합화 검토



주차장법

노외주차장(인근 주차장 수요·공급 검토 후 복합화 가능)

복합화 검토

- 지역 여건(노인·어린이·청소년 등 상황) 및 공급시설 현황, 시설 관련 법령에 따라 동주민센터와 복합화 가능한 시설을 검토
- 인구 고령화에 따른 복지중심, 주민활동이 필요한 문화중심 유형으로 검토

구분	가능한 시설 유형 사례								시설 구분
	1 사례	2 사례	3 사례	4 사례	5 사례	6 사례	7 사례	8 사례	
복지 중심	○		○	○					어린이집
		○	○	○					노인복지관
문화 중심						○		○	청소년문화(댄스연습실, 동아리실), 자원봉사 공간, 미디어실 및 창작실, 아지트형(독서 및 스터디) 공간
							○	○	체육단련장, 체육도장, 무도장, 배드민턴장, 스키장, 배구장, 농구장, 당구장, 탁구장, 테니스장 등
				○	○				어린이도서관, 청소년도서관, 노인자료실 등
주차장	△	△	△	△	○	○	○	○	노외주차장
동주민 센터	○	○	○	○	○	○	○	○	자치회관 포함

○ : 복합화 가능 △ : 조건부 복합화(입지·규모·법령 등 고려 필요)

04 복합시설의 규모

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 복합시설 현황 검토

2. 동주민센터와 복합화 유형

3. 복합시설의 사실이용성 분석(수요)

개요



최근 동주민센터가 복합청사로 추진되는 경향
복합청사의 시설규모 검토 시 참고할 수 있도록
KT 생활이동 데이터를 활용하여 수요 추정

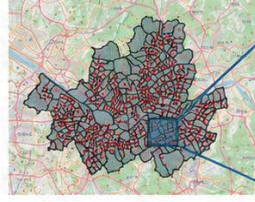


출근·등교·귀가 외 이동량을 집계하여
9~18시(동주민센터 운영시간)로 분석범위를 제한

- 시설유형을 일반(동청사+자치회관) 8곳 및 복합청사(동청사+자치회관+복합시설) 11곳 대상
- KT 수도권 O-D자료인 "수도권 생활이동 데이터(250m 격자)"를 활용하여 방문자 수를 집계
- 해당 격자 자료는 주민센터 방문자만을 특정하여 이동량을 산정할 수 없으나, GIS 건축물 통합정보 등 보조자료를 활용하여 분석

분석방법

1 주민센터 위치(D), 행정동별 격자(O)와 격자별 행정동 내 면적 비율(W_n)을 리스트로 작성



2 위의 OD리스트를 활용하여 주민센터 위치 셀의 방문이동량 산정



조건1
(이동목적, 연령 등)

주민센터(D)별 반복
(도착 CELL=주민센터 위치)

행정동별 이동량 산정
($\sum O_n$ 에서 D로 이동 $\times W_n$)

주민센터별 격자 이동량*

* 격자 이동량: 주민센터 위치 셀로 추정되는 방문이동량

04 복합시설의 규모

서울시 동주민센터 규모 및 시설복합 활용 유형

1. 복합시설 현황 검토

2. 동주민센터와 복합화 유형

3. 복합시설의 사실이용성 분석(수요)

분석결과

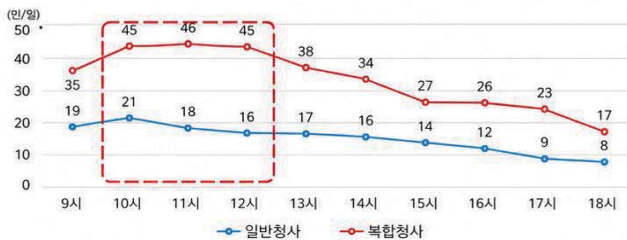
방문객수는 일반청사 150인/일, 복합청사 344인/일 수준

구분		연면적 (㎡)	총주민 수 (인)	65세 이상 주민 수(인)	미취학 아동수(인)	이동데이터 분석결과 (인/일) (거주지 → 주민센터)
일반 청사	1	1,464	17,963	3,799	322	189
	2	1,635	23,761	3,459	468	188
	3	1,907	24,067	4,451	663	172
	4	1,576	28,468	5,498	879	162
	5	1,314	28,798	5,312	1,553	143
	6	999	25,489	4,276	991	134
	7	1,997	41,479	7,716	2,066	127
	8	1,967	23,048	4,613	966	83
평균	1,607	26,634	4,891	989	150	
복합 청사	1 ○	2,987	53,503	9,596	2,105	693
	2 ㄱ	3,203	24,000	4,053	1,122	564
	3 ㄴ	13,595	22,697	3,896	802	446
	4 ㄷ	5,919	17,020	2,154	855	343
	5 △	1,011	23,918	4,222	1,106	331
	6 △	3,734	27,152	6,895	967	292
	7 ○	10,237	14,295	2,046	376	284
	8 ○	3,338	15,385	2,467	968	257
	9 ㄱ	9,267	46,260	7,781	2,543	241
	10 △	5,153	18,407	3,245	1,013	216
	11 ○	3,969	19,204	4,408	527	113
평균	5,674	25,622	4,615	1,126	344	

주: ○는 노인복지시설, △는 어린이 보육시설, ☆는 문화체육시설

시간대별 방문수요 (인/일)

- 시간대별 방문수요는 오전 10시경 최대치, 그 후 감소
- 다만 복합청사는 일반청사에 비해 낮 12시경까지 수요가 일정부분 유지



복합시설별 수요

- 시간대별 방문수요, 설문응답(방문목적) 고려하여 분석
- 어린이집 26~30명, 문화·체육시설 59~67명, 노인복지시설 46~88명 수준

시설유형	이용수요 범위 (명/일)	규모	시설내용
어린이집	26명~30명 (최대 50명/일 미만)	· 1인당 4.29㎡ 이상 · 1인당 2.64㎡ 이상	· 어린이집 · 보육시설
문화·체육시설	59명~67명	· 문화 및 생활체육시설 유형별 규모 검토	· 청소년 문화시설 · 생활체육시설
노인복지시설	46명~88명	· 50인 이상 500㎡ 미만	· 노인복지관

동주민센터와 복합시설의 규모

“ 이동데이터를 활용한 동주민센터 및 어린이집, 문화체육, 노인복지 시설 수요를 추정 ”

- 동주민센터 수요 추정 시 일반청사 150명/일, 복합청사 344명/일 수준
- 설문응답(방문 목적) 고려하여 수요 분석 시 어린이집 26~30명, 문화·체육시설 59~67명, 노인복지시설 46~88명 수준

“ 관련법령 검토 시 필요규모, 운영 특수성, 수요층 등 고려한 복합시설 계획이 필요 ”

- 국공립어린이집은 보육정원 50명 이하 검토(육외 놀이터 제외)
- 경로당·노인교실 소규모 복합화 가능, 노인복지관 500㎡ 규모로 가능
- 청소년수련시설은 규모상 제외, 청소년복지시설은 전문운영이 필요하여 제외, 청소년 활동 관련시설은 가능
- 체력단련장 등 각종 체육시설 가능
- 공용주차장은 인근 주차장 수요·공급 검토 후 복합화 고려

감사합니다





세션1 02

2026년 상반기
전국지방공공투자관리센터 공동세미나
공공투자 사업 관리 강화 방안

재정사업 관리강화를 위한 투자심사 사후평가 수행 방안

인천연구원 인천공공투자관리센터
박찬운 연구위원

2026 상반기 전국지방공공투자관리센터 공동세미나

재정사업 관리강화를 위한 투자심사사업 사후평가 수행방안

박찬운(인천공공투자관리센터 연구위원)



CONTENTS

투자심사 사업 사후평가 수행방안



01

연구개요

02

투자심사 사업 조건부
의견 검토

03

지방재정 투자심사 사업
사후평가 실효성 증대방안

04

결론

투자심사 사업 사후평가 수행방안

1. 연구 개요

✓ 투자심사 사업 사후평가 제도

● 관련규정

- 행정안전부장관은 지방자치단체로부터 의뢰받아 심사한 투자사업에 대하여, 시·도지사는 자체심사 및 시·군·구로부터 의뢰받아 심사한 투자사업에 대하여, 시·군·구는 자체심사한 투자사업에 대하여 매년 1회이상 예산반영률 및 사업추진상황 등을 점검하여 투자심사의 적정성 여부에 대한 평가를 하여야 한다.(지방재정투자사업 심사규칙 제9조의2)

● 대상사업

- 최근 4개년 투자심사를 실시한 사업
- (행정안전부) 지자체로부터 의뢰받아 심사한 투자사업
- (시, 도) 자체심사 및 시군구로부터 의뢰받아 심사한 투자사업
- (시,군,구) 자체심사한 투자사업

● 평가방법

- 지자체 자체평가(또는 교차평가)

3

투자심사 사업 사후평가 수행방안

1. 연구 개요

✓ 투자심사 사업 사후평가 제도

● 사후평가 항목(예시)

- 예산반영률(예산반영건수, 예산액 / 적정·조건부 심사 건수, 금액)
- 미심사 사업 예산반영률(미심사건수, 예산액 / 당해년도 예산 총액)
- 재검토·부적정 사업 예산 반영률(예산반영건수, 예산액 / 심사 건수, 금액)
- 조건부 사업 조건 이행률(조건 이행건수, 금액 / 조건부 사업 수, 금액)
- 2단계심사 이행 여부(2단계심사 대상 건수, 금액)
- 총사업비 30%이상 증가사업 재심사 이행 여부(재심사 대상 건수, 금액)

● 자료 수집 및 제출 요구

- 행안부와 시,도는 해당 지자체에 예산반영률 등 평가항목을 평가할 수 있는 자료 요구 가능
- 자료제출 할 수 없는 경우 그 사유와 향후 자료 관리계획을 행정안전부에 제출

4

투자심사 사업 사후평가 수행방안

1. 연구 개요

✓ 연구 배경

- 최근 타 지자체 감사원 감사 시 '투자심사 후 부가된 조건 이행의 적정성 조사'* 및 '재심사 승인 전 사업추진 및 재심사 통과 위해 사업비 축소사례 등 조사'**
- 지방자치단체 주요 재정투자사업 추진실태 감사보고(감사원, 2024. 7.)

* XX시·행정안전부 - YY공중보행로 조성사업 (주의·통보)

** XX시·행정안전부 - YY체육공원 조성사업 (주의·통보)

- 인천시 투자심사위원회(2024년 제1차)에서 심사한 사업의 조건 이행현황 보고 요청
→ 2024년 5월 2차 투자심사위원회에 결과보고 실시함
- 인천시 투자심사위원회에서는 매년 1회 이상 조건부 사업의 이행 현황을 파악해서 투자심사 통과 후 진행하는 사업의 규정 준수 여부를 파악할 계획임

5

투자심사 사업 사후평가 수행방안

1. 연구 개요

✓ 연구 목적 및 범위

- 조건부 의결 사업, 조건부 의견 내용 파악
 - 투자심사 의결 중 약 72%로 압도적인 비중을 차지하는 '조건부 추진' 사업에 대한 키워드 분석, 이행 및 이행평가 난이도 파악
- 이행 및 판별 기준 정립
 - 조건부 이행 여부를 판단할 세부 기준을 설정하고, 이행 정도에 따른 '적정' 및 '부실' 평가의 객관적 근거를 마련함
- 실행 가능한 환류 방안 도출
 - 부실 사업에 대한 페널티 및 조건 이행 컨설팅 등 종합적인 지원 및 관리 방안 제언

→ 2013년부터 인천시 투자심사 위원회 조건부 승인사업(721건) 대상 텍스트 마이닝을 통한 유형화 실증분석, 투자심사 전문가 및 사업부서 실무자 설문조사를 통한 조건이행 판별 난이도 인식차이 분석

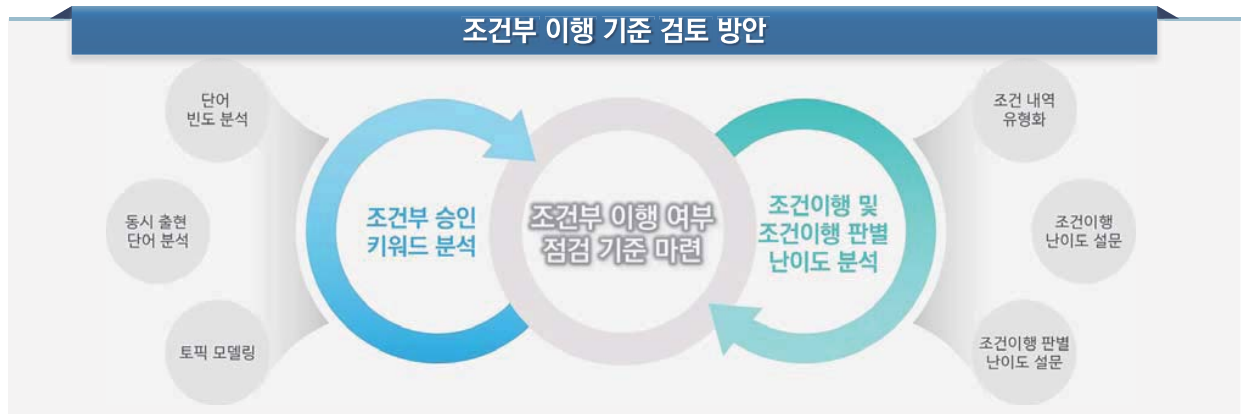
6

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 조건부 이행여부 관리 중요성

- 2021~2024년 정기 투자심사위원회 의결 282건 중 조건부 추진이 203건(72%)으로 가장 많으며, 조건이행 여부는 증빙자료 검증이 필요해 사후평가에서 중점 검토가 필요함
- 투자심사에서 부여되는 조건부 내역은 사업 특성에 따라 상이하므로, 조건 이행 여부를 판단할 명확한 기준과 객관적 평가체계 마련이 필요함 → **조건부 이행 여부 점검 기준 마련 요구**



7

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 조건부 승인 키워드 분석

- 2011년부터 2024년까지 인천시에서 수행된 투자심사 사업 1,174건 중 조건부 판정 사업 721건을 대상으로 키워드 분석을 실시하여, 조건 유형을 체계화하고 관리의 실효성을 높이고자 함
- 키워드 분석 기반 1차 유형화와 핵심·부가 키워드 조합을 통한 세분화된 2차 유형화를 거쳐 조건 도출 양상 및 빈도를 분석함으로써 투자심사의 핵심 검토 사항과 조건 부여 현황을 파악함

01

1차 유형화

키워드 분석(단어 빈도 분석, 동시 출현 단어 분석 등)

02

2차 유형화

키워드 기반 조건 분류 체계 재구조화

03

조건부 내역 통계

조건부 승인 통계, 부문별 조건 내역 통계

8

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 유형화 결과

- 분석 대상 721건에 총 1,712개 조건이 부여되어 사업당 평균 2.4개의 조건이 부여되었으며, 이를 재정, 사업계획 및 행정절차, 운영의 3개 부문 36개 유형으로 구분함

부문별(재정, 사업계획 및 행정절차, 운영) 주요 조건부 의견

재정	• 중기지방재정계획 반영 • 국비 확보 후 추진 • 관계기관과 협의 후 추진(비용분담 등) • 시비(도비) 협의 후 추진 • 적정사업비 검토 후 사업 추진 • 의뢰한 자원 내 추진(증가비용은 시군구비)
사업계획 및 사전 행정절차	• 사업비(규모) 타당성 조사(적정성 검토) • 사전(행정)절차 이행 • 사업계획 보완 • 의뢰한 규모 내에서 추진 • 이용활성화 방안 마련 후 추진 • 실시설계 이후 2단계 심사
운영	• 효율적 운영방안 마련 및 보완 • 안전관리계획 수립 후 추진(행사 등) • 주민의견 수렴 후 사업추진 • 성과자료 바탕으로 사후보고 • 수익증대방안 마련 후 추진 • 이용자 수요를 고려한 시설 및 운영방안 수립

9

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 유형화 결과

- 재정 안정성 관련 조건('중기지방재정계획 반영', '국비 확보 후 추진' 등)이 가장 높은 비중을 차지하며, 재정이 투자심사에서 가장 중점적으로 관리되는 요소임을 확인함
- 운영방안, 타당성 조사, 행정절차 이행 등의 조건도 주요 조건으로 부여되며, 사업 초기 단계의 절차적 타당성과 지속가능성 확보를 위한 관리 수단으로 작용함

조건별 부여 빈도(상위 10개)

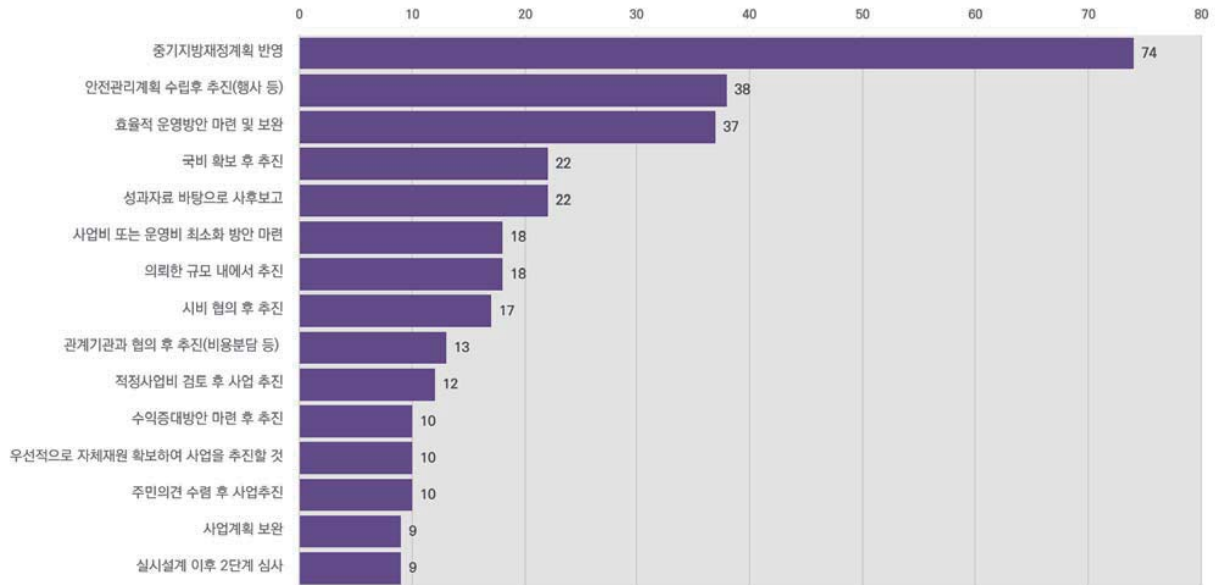
유형	조건부 의견	조건 출현 빈도
재정	중기지방재정계획 반영	345
운영	효율적 운영방안 마련 및 보완	131
재정	국비 확보 후 추진	91
사업계획 및 행정절차	사업비(규모) 타당성 조사 (적정성 검토)	67
재정	사업비 또는 운영비 최소화 방안 마련	66
사업계획 및 행정절차	사전(행정)절차 이행	62
재정	관계기관과 협의 후 추진(비용분담 등)	56
사업계획 및 행정절차	사업계획 보완	52
재정	시비(도비) 협의 후 추진	51

10

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 사업 유형별 : 문화 및 관광사업

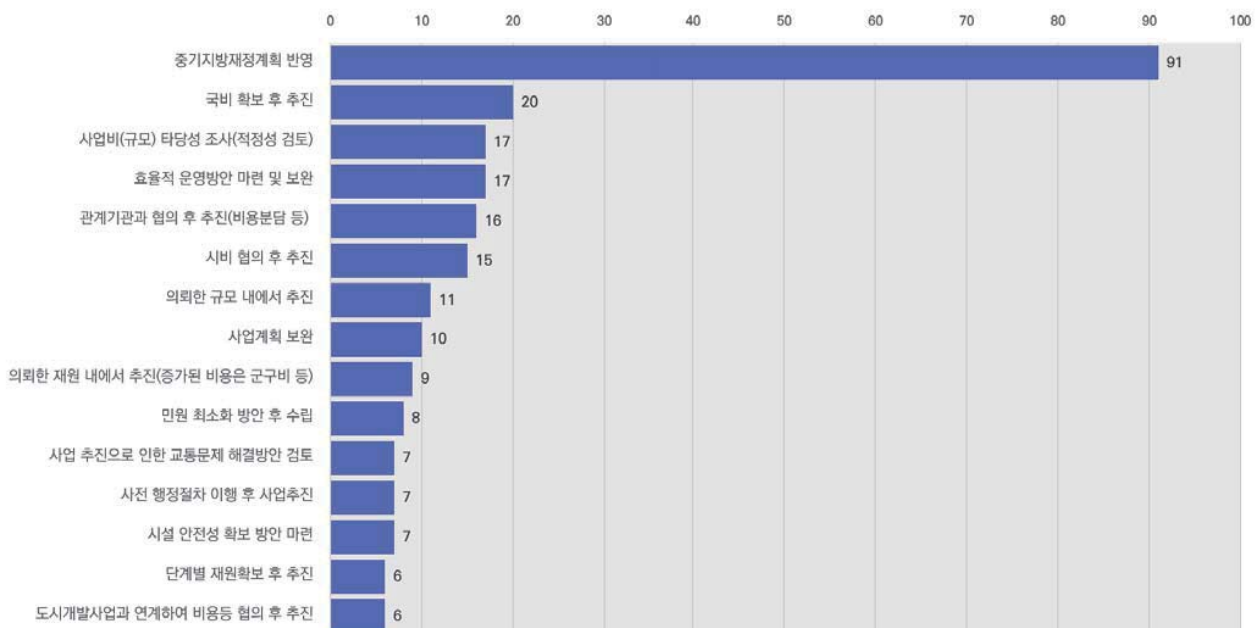


11

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 사업 유형별 : 수송 및 교통부문

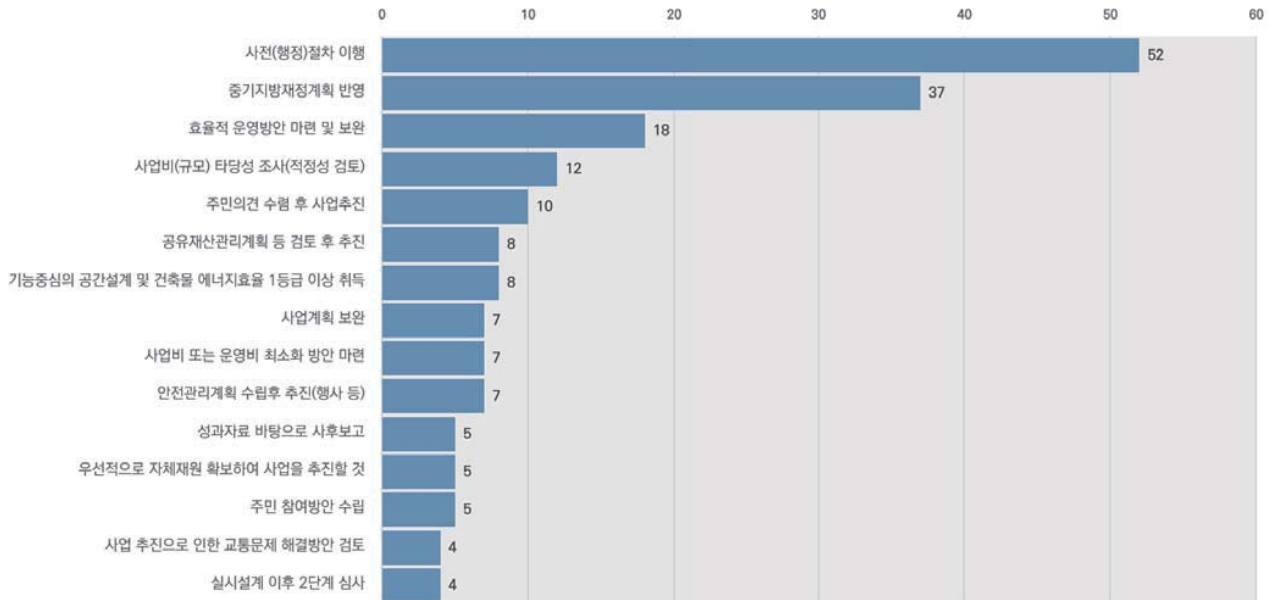


12

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 사업 유형별 : 일반공공행정

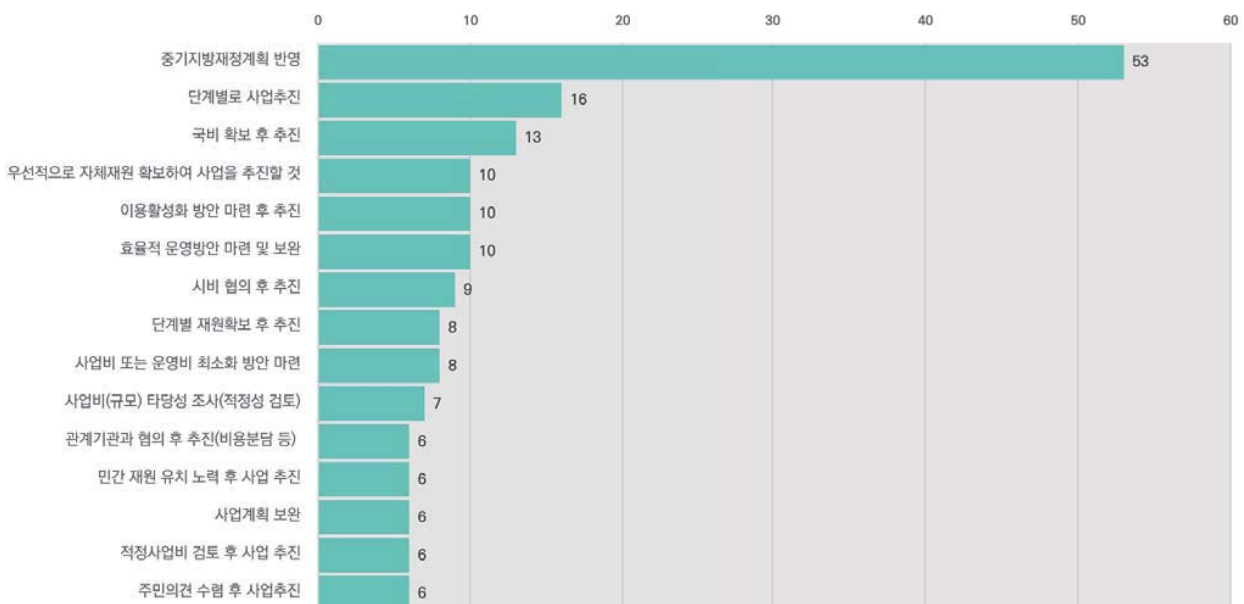


13

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 사업 유형별 : 국토 및 지역개발 부문



14

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토

✓ 시 투자심사 vs 중앙투자심사

- 시 투자심사 안건 중 조건부 의견 사업 605건 조건 1,421개(2.35개/건), 중앙투자심사 116건, 290개 조건(2.5개/건)
- 중앙투자심사에서는 운영방안 관련해서 조건부 의견을 빈번하게 제시하는 것으로 나타남

조건부 의견	조건 출현 빈도	비율
중기지방재정계획 반영	290	47.9%
효율적 운영방안 마련 및 보완	92	15.2%
국비 확보 후 추진	83	13.7%
사업비(규모) 타당성 조사(적정성 검토)	53	8.8%
시비(도비) 협의 후 추진	50	8.3%
사전(행정)절차 이행	49	8.1%
관계기관과 협의 후 추진(비용분담 등)	48	7.9%
안전관리계획 수립 후 추진(행사 등)	48	7.9%
사업계획 보완	46	7.6%
사업비 또는 운영비 최소화 방안 마련	43	7.1%

[시 투자심사]

조건부 의견	조건 출현 빈도	비율
중기지방재정계획 반영	55	47.4%
효율적 운영방안 마련 및 보완	39	33.6%
사업비, 운영비 최소화 방안 마련	23	19.8%
실시설계 이후 2단계 심사	15	12.9%
이용활성화 방안 마련 후 추진	15	12.9%
사업비(규모) 타당성 조사(적정성 검토)	14	12.1%
민원 최소화 방안 수립	14	12.1%
사전(행정)절차 이행	13	11.2%
우선, 자체재원 확보 후 사업 추진	11	9.5%
주민의견 수렴 후 사업추진	10	8.6%

[중앙투자심사]

15

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토 : 설문조사

✓ 조건이행 및 조건이행 판별 난이도 분석

- 조건부 승인 사업의 효율적 사후관리를 위해 조건 유형별 '이행 난이도'와 '판별 난이도'에 대한 5점 척도 설문조사를 실시하여 사업부서(23명)와 투자심사 담당자(11명) 간 인식 차이를 분석함
 - 이행 난이도는 사업부서가 조건을 충족하는 과정의 어려움 정도를, 판별 난이도는 투자심사 담당자가 이행 여부를 명확히 판정할 수 있는 정도를 의미함

조건이행 및 조건이행 판별 난이도 분석 설문조사 양식

No.	조건부 의견	난이도					
		구분	아주 어려움	어려움	보통	쉬움	아주 쉬움
1	중기지방재정계획 반영	조건 이행	⑤	④	③	②	①
		이행여부 판별	⑤	④	③	②	①
2	국비 확보 후 추진	조건 이행	⑤	④	③	②	①
		이행여부 판별	⑤	④	③	②	①
3	사업비 또는 운영비 최소화 방안 마련	조건 이행	⑤	④	③	②	①
		이행여부 판별	⑤	④	③	②	①

16

투자심사 사업 사후평가 수행방안

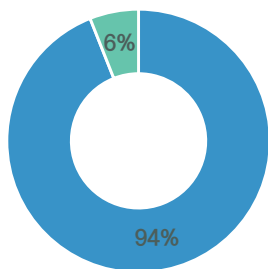
2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토 : 설문결과

✓ 조건이행 난이도 분석

- 전체 응답자(34명) 대상 조건별 난이도 설문조사 결과 '민간 자원 유치 노력 후 추진', '규모 또는 사업비 축소 후 추진', '수익 증대 방안 마련 후 추진'이 80% 이상의 응답자에게 어려움 또는 매우 어려움으로 평가되어 이행 난이도가 높은 주요 조건으로 도출됨

01.

민간 자원 유치 노력 후 사업추진

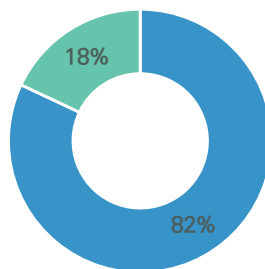


■ 매우 어려움, 어려움

■ 보통

02.

규모 또는 사업비 축소 후 추진

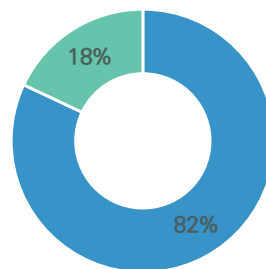


■ 매우 어려움, 어려움

■ 보통

03.

수익증대방안 마련 후 추진



■ 매우 어려움, 어려움

■ 보통

17

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토 : 설문결과

✓ 조건이행 난이도 분석

- 투자심사 경험이 있는 사업부서(10명)와 전문가 집단(11명) 모두 '민간 자원 유치 후 사업 추진'을 어려운 조건으로 평가해, 공공사업의 수익성 불확실성 속에서 민간 자본 유치가 어려운 과제임을 시사함
- 그러나 세부적으로는 사업부서는 재정 조달 및 운영상의 실무 부담을, 전문가 집단은 사업계획 보완과 절차적 타당성을 더 큰 과제로 평가하는 차이가 확인됨

사업부서 조건이행 난이도 상위 10개 항목		전문가 조건이행 난이도 상위 10개 항목	
조건부 내역	(매우)어려움 응답 비율	조건부 내역	(매우)어려움 응답 비율
민간 자원 유치 노력 후 사업 추진	100%	이용활성화 방안 마련 후 추진	100%
수익증대방안 마련 후 추진	80%	수익증대방안 마련 후 추진	100%
국비 확보 후 추진	60%	민간 자원 유치 노력 후 사업 추진	91%
규모 또는 사업비 축소 후 추진	60%	효율적 운영방안 마련 및 보완	91%
사업비 또는 운영비 최소화 방안 마련	60%	이용자 수요를 고려한 시설 및 운영방안 수립	91%
관계기관과 협의 후 추진(비용분담 등)	60%	적정사업비 검토 후 사업 추진	82%
시비(도비) 협의 후 추진	60%	사업비(규모) 타당성 조사 (적정성 검토)	82%
우선적으로 자체재원 확보하여 사업 추진	60%	사업계획 보완	82%
사업비(규모) 타당성 조사 (적정성 검토)	50%	관련 사업과 연계방안 수립 후 추진	82%
이용활성화 방안 마련 후 추진	50%	규모 또는 사업비 축소 후 추진	82%

18

투자심사 사업 사후평가 수행방안

2. 투자심사 사업 조건부 의견 검토 : 설문결과

✓ 조건이행 판별 난이도 분석

- 정성적 조건('적절한', '충분한' 등 추상적 표현)은 판별 난이도가 이행 난이도보다 높게 나타나 평가 기준이 불명확하나, 형식적 계획서 제출로 이행 인정이 가능해 실행은 용이한 것으로 분석됨
- 조건의 실행 가능성과 평가 가능성 간 괴리가 조건부 승인 제도의 실효성을 저해할 수 있어, 평가 기준 구체화를 통해 판별 가능성과 실행 가능성 간 균형을 도모할 필요가 있음

(전문가 11명 대상) 조건이행 판별 난이도 상위 10개 항목

조건부 내역	(매우)어려움	보통	(매우)쉬움
이용활성화 방안 마련 후 추진	100%	0%	0%
수익증대방안 마련 후 추진	100%	0%	0%
민간 재원 유치 노력 후 사업 추진	91%	9%	0%
효율적 운영방안 마련 및 보완	91%	9%	0%
이용자 수요를 고려한 시설 및 운영방안 수립	91%	9%	0%
적정사업비 검토 후 사업 추진	82%	18%	0%
사업비(규모) 타당성 조사 (적정성 검토)	82%	9%	9%
사업계획 보완	82%	18%	0%
관련 사업과 연계방안 수립 후 추진	82%	18%	0%
규모 또는 사업비 축소 후 추진	82%	18%	0%

19

투자심사 사업 사후평가 수행방안

3. 지방재정 투자심사 사업 사후평가 실효성 증대방안

✓ 투자심사 사업 사후평가 환류 방안

- 조건부 승인 사업의 사후평가 실효성 제고를 위해서는 환류과정이 필수적이며, 단기적으로는 사업부서 컨설팅을 통한 조건 이행 자문을, 중장기적으로는 미이행 사업에 대한 이행계획 제출 및 재심사 권고 방안을 단계적으로 추진할 필요가 있음

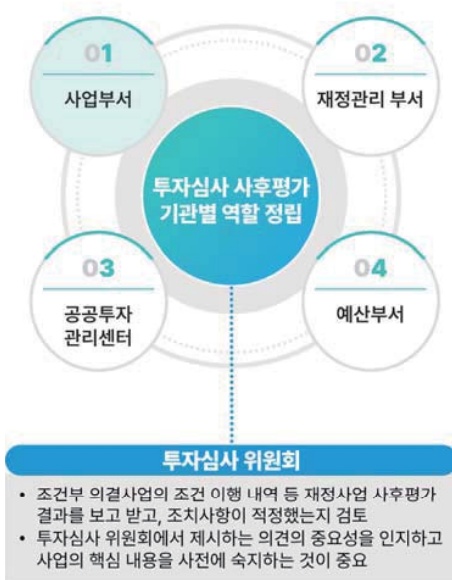


20

투자심사 사업 사후평가 수행방안

3. 지방재정 투자심사 사업 사후평가 실효성 증대방안

✓ 기관별 역할 정립



01) 사업부서

- 조건부 내역을 이행하고, 사후평가에 대비해 이행내역의 근거자료를 준비
- 이행하기 어려운 조건이 있는 경우 공공투자관리센터에 조건 이행 방안 컨설팅 요청
- 조건부 사업 이 내역 등 자료 제출(25년 12월부터 자료 요청 예정)

02) 재정관리 부서

- 평가 수행기관과 협의하여 평가 일정, 대상 사업, 평가 기준 등 평가계획 확정
- 사업부서가 평가에 필요한 서류를 제출할 수 있도록 안내하고, 자료 누락여부를 살펴보고 평가기관에 전달
- 평가결과를 확정하고 재정투자심사위원회를 개최하여 투자심사 사후평가 결과를 보고

03) 예산부서

- 투자심사 사후평가 결과를 예산 배정시 확인
 - 조건 미이행 사업은 사업부서의 소명을 요청
 - 이행여부가 불분명한 경우 공공투자관리센터에 검토 요청
- 재정사업 평가시 사업 관리 항목에서 조건부 추진사업 이행내역 검토하여 평가결과에 반영

04) 공공투자관리센터

- 재정부서와 협의하여 평가계획 확정, 사업부서 제출자료 분석 등 사후평가 실시
- 최종 평가결과를 도출하고 확정된 평가결과를 투자심사위원회에 보고
 - 센터업무는 연중 휴지기 없이 수행하고 있기에 추가적인 재정, 인력 필요
 - 보다 명확한 사후평가 수행절차, 평가방식, 보고양식 등 확립 필요
 - 사업 전 단계 자료를 데이터베이스로 구축하여 손쉽게 활용, 검증할 수 있는 시스템 필요

21

투자심사 사업 사후평가 수행방안

4. 결론 및 정책 제언

○ 분석결과 종합

- 조건부 의견의 유형화: 텍스트 마이닝을 통해 '중기지방재정계획 반영'(최다), '효율적 운영 방안 마련' 등 36개 세부 유형으로 분류조건부 의견 이행 및 판별 기준 정립
- 이행/판별 난이도 괴리: '민간재원 유치', '수익증대 방안' 등 정성적 조건은 이행보다 판별(평가) 난이도가 더 높아 실무적 관리의 어려움을 객관적 근거를 마련함지방자치단체

○ 정책제언

- 실효성 확보를 위한 단계적 환류방안 : 단기 '컨설팅', 장기 '재심사 권고 및 예산 페널티'
- 재정사업 평가와의 연계 : 재정사업 평가지표에 투자심사 사업 조건부 이행내역 포함 등
- 조건부 내용의 명확화 : 사업의 성격상 이행이 어려운 조건 부여 자제, 조건 명확화 등
- 기관별 역할 명확화 : 재정부서, 사업부서, 예산부서, 공투센터 간 유기적 협업체계 구축
- 통합 DB 구축 및 공투센터 역량 강화 필요

22

감사합니다.



세션2 01

2026년 상반기
전국지방공공투자관리센터 공동세미나
지방 공공투자 사업 타당성 검토 사례

OO시장 주차타워 건립사업

충북연구원 충북공공투자분석센터
박윤선 전문위원

충북 투자심사 사업 검토사례

- ○○시장 주차타워 건립사업 -

2026. 6. 18

박 윤 선

CRI 충북공공투자관리센터

목 차

-
- 01. 사업 개요 및 투자심사 경위
 - 02. 사업의 특징 및 문제점
 - 03. 충북공투센터 검토과정 및 의견
-

01. 사업 개요 및 투자심사 경위

충북 투자심사 사업 검토사례

01. 사업 개요 및 투자심사 경위

충북 투자심사 사업 검토사례

❖ 사업개요

- 사업명 : ○○시장 주차타워 조성사업
- 지역특징: 투자심사 의뢰 2024년 기준, 인구수(2.7만명)에 비해 생활인구수가 많음(27만명)
- 연간 1,000만명의 관광객이 방문
- ○○시장 : 2023 문체부, 한국관광공사가 추진한 전국 대표 전통시장 10선에 선정
- 사업내용 : 시장 진입부에 주차타워 조성
- 사업비 : 154억원
- 사업량 : 지하1층~지상5층 **268대** 철근콘크리트 주차타워,
대지면적 1,497.2㎡, 연면적 7,448.33㎡
- 자체 용역결과 BC ratio 1.01

❖ 투자심사 경위

충청북도심사			
심사차수	사업명	심사결과	심사내용
2024년 2차	○○시장 주차타워 조성사업(154억원)	재검토	조성중인 주차 이용실태 파악후 실 주차수요를 토대로 주차규모 재검토
2024년 3차	○○시장 주차타워 조성사업(165억원)	재검토 → 조건부 (2단계)	① 향후 주차 수요 증가 예측 근거 자료 추가 제시 등 사업규모 적정성 보완 ② 실시설계 후 2단계 심사 ▲ 실시설계 용역 결과보고서 및 요약보고서 ▲ 설계내용 검토(설계 VE) 및 실시설계 협의 결과 반영사항 ▲ 조건부 의견 이행 여부
진행중인 인근 유사사업			
2023년 1차	○○군 생활권 보행환경 개선사업(60억원)	조건부	중기지방재정계획 반영
2023년 4차	○○군 수변로 공영주차장 조성 및 생활권 보행환경 종합정비사업(161억원)	조건부	관람객 안전관리계획 수립

02. 사업의 특징 및 문제점

❖ 인근 유사사업

1. (2023년 1차) ○○군 생활권 보행환경 종합정비 사업(균형개발과)

- 시행근거 : 보행안전 및 편의증진에 관한 법률
- 사업내용 : 전선지중화 사업 외 6개 사업(노상주차장 116면 조성 포함)
- 국비보조율 50%, 2022년 12월 공모선정
- 사업비 : 60억원

2. (2023년 3차) ○○군 수변로 공영주차장 조성사업(민원과) 신규사업

- 시행근거 : 「주차장법」제12조(노외주차장의 설치 등)
- 사업내용 : 주차장 80면 조성 및 주차관제시스템 설치
- 문제점 : 1번사업과 동일장소(△△리 ○○번지)
- 철회

3. (2023년 4차) ○○군 수변로 공영주차장 조성 및 생활권 보행환경 종합정비 사업

- 1번사업과 2번사업을 통합하여 사업비 30% 이상 재심사로 상정됨
- 사업비 : 161억원

7/21

❖ 기존 유사사업(2023년 4차 공영주차장 의뢰서 내용)

- 사업대상지 인근 공영주차장은 총 465면이 확보되어 있으나, 이 중 수변로 하상주차장 330면은 인근 댐 수위상승시 침수로 인해 이용이 불가하여, 대체 주차장 조성이 시급함



8/21

❖ ○○시장 주차타워 사업 특징(2024년 최초 상정)

- 근거법 : 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제20조(상업기반시설 현대화사업의 지원),
- 투자심사기간 중 중기부 2025년 전통시장 주차환경개선사업 공모 선정
- 의뢰서상 필요성(사진 중심)



○○시장 공영주차장 현황도



시장진입로 주차난

9/21

❖ ○○시장 주차타워 사업 특징(2024년 최초 상정)

- 의뢰서상 필요성(사진 중심)



인근 하상주차장



하상주차장 침수(7~9월)



하상주차장 결빙(12~2월)

10/21

02. 사업의 특징 및 문제점

충북 투자심사 사업 검토사례

❖ ○○시장 주차타워 사업 특징 (2024년)



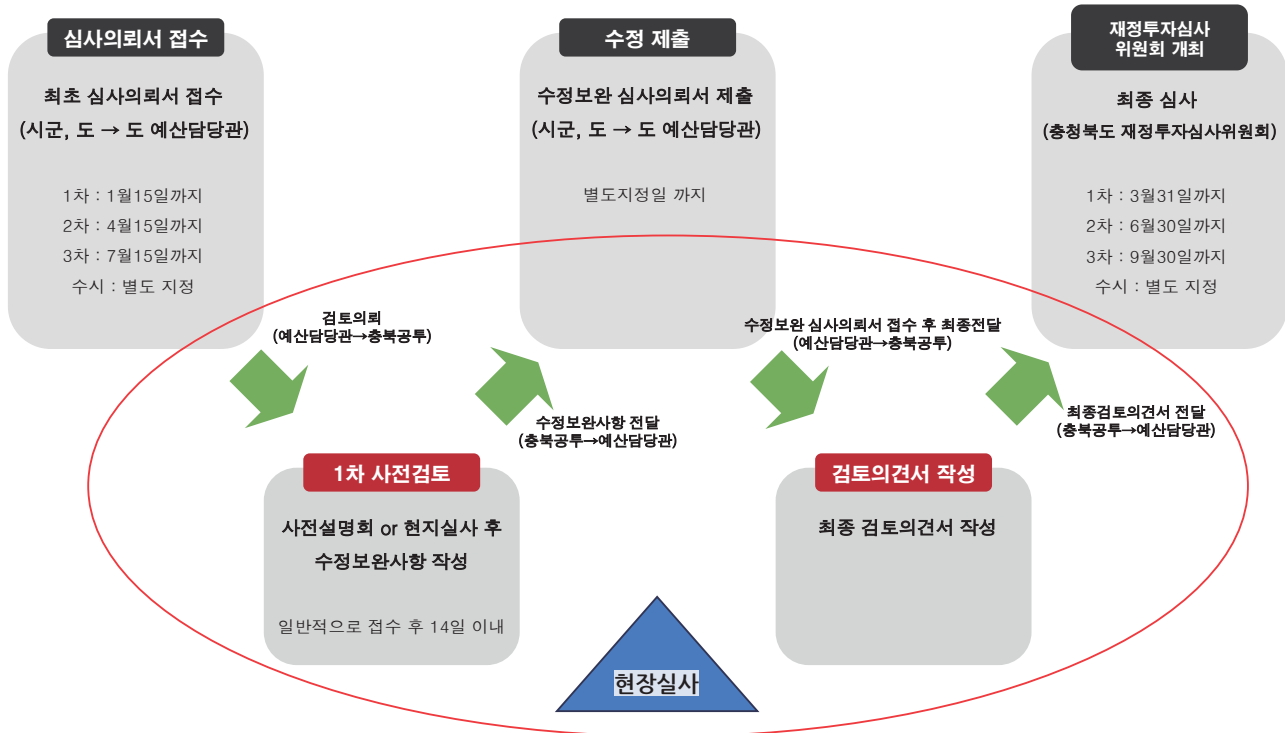
사업대상지 기존 공연장 전경

11/21

03. 충북공투센터 검토과정 및 의견

충북 투자심사 사업 검토사례

❖ 충북공투센터의 충청북도 투자심사 지원



13/21

❖ 충북공투센터의 투자심사 검토의견서 양식

00 사업명											
요약											
지자체 / 부서 : 도·시·군 / ○○과 (ex. 충청북도 / ○○과 or 청주시 / ○○과)											
위치 : (사업대상지 주소 입력)											
사업규모 : 부지면적 00,000㎡, 연면적 00,000㎡											
사업비	<table border="1"> <thead> <tr> <th>계(억원)</th> <th>국비</th> <th>도비</th> <th>시/군비</th> <th>민간자본</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>000</td> <td>000</td> <td>000</td> <td>000</td> <td>있을 경우 " - " 로 표시</td> </tr> </tbody> </table>	계(억원)	국비	도비	시/군비	민간자본	000	000	000	000	있을 경우 " - " 로 표시
계(억원)	국비	도비	시/군비	민간자본							
000	000	000	000	있을 경우 " - " 로 표시							
사업기간 : 0000년 00월~0000년 00월 ☐ 국비확보 ☐ or X 중기지방 재정계획 ☐ or X											
사업목적 : 내용작성											
입지특성 : 내용작성											
쟁점사항 : 추진단계 · 내용작성											
완공 후 · 내용작성											
종합의견 : 내용작성											
1. 사업의 개요 2. 사업 제안의 특성 3. 사업의 관련성 (1) 법적근거 ○ 「○○법」 제00조 (2) 유사사업 (3) 재원조달 4. 경제성 및 타당성 5. 쟁점사항 검토 (1) 사업 추진 단계 ○ (쟁점사항 작성) 쟁점사항별 세부내용 작성 - 내용작성(하위 위계로 작성 필요시 활용) (2) 사업 완공 후 ○ (쟁점사항 작성) 쟁점사항별 세부내용 작성 - 내용작성(하위 위계로 작성 필요시 활용) 6. 종합 검토 의견											

14/21

❖ 2024년 2차 신규심사

1. (2020년 용역결과) 사업지 인근 주차실태 조사 결과, 야간 불법주차대수 자료를 활용한 불법주차전환율을 적용한 신규주차장으로 전환가능한 예상 수요 356면으로 추정

2. (공투센터 주요 의견)

- 전환률에 대한 근거
- 2024년 기준 수변로 일대 주차장 확보계획 주차면수를 조사한 결과,
 ◎◎ 공용주차장 142면, 수변로 사면주차장 145면, 본 사업 268면을 포함하면
 총 주차면수는 555면
- 수변로 사면주차장 145면(2023년 도심사통과)가 설계중이고 반경 300m이내

❖ 심사결과 : 재검토

15/21

❖ 재검토 결과에 ○○군의 항의 → 공투센터 타당성 용역보고서 검증

○○시장 주차타워 조성사업 - 타당성 검증 2024.7 	< 차례 > I. 공공투자분석센터 타당성 검증 1 1. 수요검토 1 2. 비용검토 1 3. 편익검토 2 4. 경제성분석 검토 3 II. 결론 3
---	--

16/21

❖ 검토기간 중 투자심사 재검토에 대한 언론보도

○○주차문제 해소 발목잡는 '충북도' 대체 왜?

박종철 기획취재본부장 | 입력 2024.08.08 05:01 수정 2024.08.11 14:13 댓글 1

도, 공모사업 선정된 ○○ 시장 주차타워 조성사업' 재검토 결정
주민들,○○군 절박한 주차문제 현안 외면하는 심사위 '비난' 쏟아내

[지역 이슈=뉴스프리존]박종철 기획취재본부장=○○군이 '2025년도 전통시장 주차환경개선사업' 공모에 선정되 야심차게 추진 하던' ○○ 시장 주차타워 조성사업'에 적신호가 켜졌다.

지난 7월 4일 충북도 재정투자심사위원회(이하 위원회)가 2차 재정투자심사위원회 회의 결과' ○○ 시장 주차타워 조성사업' 재검토 결정을 내렸기 때문이다.

○○군은 위원회의 결정에 불복, 지난 7월 15일 제3차 도 지방재정투자심사를 신청한 상태다. 이어 군은 7월 19일 ○○군계획시설(교통시설 주차장) 결정(신설) 고시했다.

100만 관광객 시대를 열고 있는 ○○의 절박한 주차문제 해결을 위해선 반드시' ○○ 시장 주차타워'를 조성해야 할 ○○군으로서도 위원회의 이번 결정을 쉽게 받아들이지 못하는 입장이다.

○○ 시장 주차타워 조성사업은 ○○군이 도와 정부에 건의한 사업이 아닌 중기청이 '전통시장 주차환경개선'의 일환으로 시행하는 공모사업이고 ○○군이 어렵사리 따낸 사업이다. 도 위원회가 재검토 결정을 내린 이유에 대해 이런저런 해석이 분분하다.

17/21

❖ 2024년 3차 재심사 : 검토의견서 요약본

쟁점사항 추진단계

- (재검토사유 해소 여부) 본 사업은 재검토 사유를 전혀 해소하지 않고 같은 규모로 재심사에 상정하였음
- (인근 유사시설 : 하상주차장 330면) 사업대상지 인근에 하상주차장이 운영중임. 하상주차장 입구는 사업대상지에서 반경 30m 인근이고 330면을 무료로 운영하고 있음. 의뢰서상에 하절기(6-8월)은 침수로 이용이 불가능한 상황이라고 제시하고 있으나 현장실사에서 확인한 결과 8월중에도 이용 가능함
- 수요추정에 오류가 있으므로 구경시장 방문객의 행태를 조사하여 규모를 재산정할 필요가 있음

완공 후

- (지역주민 차량 통행 불편 해소방안) 향후 기본 및 실시설계시 시설 주변 일방통행 등 교통체계와 차량과 보행자의 동선 분리 등 안전한 보행환경을 개선하여, 주변에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획하여야 함

종합의견

- 재검토사유를 해소하지 않고 재심사로 상정이 됨
- 수요추정과 경제성분석에 오류가 있음

18/21

❖ 2024년 3차 재심사 : 검토의견서 내용중



자료 : 2024년 8월 27일(화) 오전 11시 10분

그림 17. 인근 하상주차장

19/21

❖ 2024년 3차 재심사 : 검토의견서 내용중

- (제검토사유해소 여부) '조성중인 주차장 이용실패 파악 후 실 주차수요를 토대로 사업규모 재검토' 사유에 근거하면 인근에 조성중인 주차장이 하나라도 완공되어 잘 운영되고 또한 이에 따라 현 규모가 적절한지 검토한 후 재심사를 받아야 함. 그러나 본 사업은 제검토 사유를 전혀 해소하지 않고 같은 규모로 재심사에 상정하였음
- (수요 추정 검증) 사업의 규모는 수요추정의 결과에서 나오므로 수요추정은 중요함. 또한 이전 투자심사의 제검토 사유가 현 규모 적정성을 포함하므로 ○○군에서 제시한 수요추정을 검증하고자 함. 수요추정 과정에 다음의 문제점이 있음
 - 현재 주차수요에 대한 분석 수행시 영향권내 노상주차에서 100%, 인근 노외 및 부설 주차장에서 50%가 전환되는 것으로 제시하고 있음
 - 해당 부분에서 노상주차와 불법주차인지 적법주차인지 모호한 측면이 있으므로 확인이 필요하나, 보고서상 적법 노상주차장은 없는 것으로 제시되고 있어 불법노상주차로 보여짐
 - 부설주차와 노외주차에서의 전환률 근거를 "○○강 주차타워 건립 타당성 및 기본계획 연구용역"의 50%로 제시하고, 노상주차의 경우 100%로 가정하고 있으나 해당 근거의 적정성을 판단하기 어려운 측면이 있음
 - 불법주정차의 전환률을 100%로 가정하기 위해서는 해당 불법주차 지역에 단속 카메라를 설치할 계획이 있는 것인지 확인이 필요함
 - 또한 노상주차 경우 실태조사의 15, 17블럭의 불법주차의 모든 주차대수 만큼을 수으로 제시하고 있는 수준으로 과대한 것으로 보여짐
 - 용역보고서에서 주차실태조사를 수행하였지만(주간 5시간, 야간 5시간) 해당 수효는 5시간 동안 조사된 누적 최대치로 보여지며, 청두시 주차대수 조사 결과는 제시하지 않아 해당지역의 주차장의 시간대별 수요를 파악하는데 한계가 있음
 - 경제성분석에서도 같은 오류를 범하고 있지만 "○○○○센터" 주차장을 유사시설로 하여 회전을 2.28을 적용하여 연간수요를 산정한 것은 오류가 있음
 - 해당 회전을 2.28이 평일, 주말, 일평균 중 어떤 수치인지 명확하게 할 필요가 있음
 - ○○○○센터의 주차장의 경우 해당 시설관객들이 주된 이용자일 수있으므로 ○○시장 이용자의 주차특성과 상이할 가능성이 높음

20/21

❖ 도심사 검토시

- 관내 유사사업이 추진중일때 중복사업으로 인식못하는 경우 (투자심사 미대상 등)
- 의뢰서상 내용이 현장실사에서 달라지는 경우
- 신규사업 검토의견서 vs 재심사사업 검토의견서
- 공모선정 등 재원이 확보되었더라도 사업의 필요성이나 시급성이 낮은 경우
- 2단계 조건부 사업이 실시설계 완료 후 재상정 되는 경우



세션2 02

2026년 상반기
전국지방공공투자관리센터 공동세미나
지방 공공투자 사업 타당성 검토 사례

OO 고랭지 청년 임대형 스마트팜 조성사업

전북연구원 전북공공투자관리센터
강재영 연구위원

전북특별자치도 재정투자심사 검토 사례

- 00군 청년 임대형 스마트팜 조성사업 -

사 업 의 개 요

스마트팜의 개념

- 스마트팜(Smart Farm)은 비닐하우스·유리온실·축사 등에 IoT, 빅데이터, 인공지능, 로봇 등 4차 산업혁명 기술을 접목하여 시간과 공간의 제약 없이 작물과 가축의 생육환경을 원격 및 자동으로 최적 관리하는 과학 기반 미래형 농업 시스템

구분	1세대	2세대	3세대
목표효과	편의성 향상 '좀 더 편하게'	생산성 향상 '덜 투입, 더 많이'	지속가능성 향상 '누구나 고생산·고품질'
주요기능	원격 시설제어	정밀 생육관리	전주기 지능·자동관리
핵심정보	환경정보	환경정보, 생육정보	환경정보, 생육정보, 생산정보
핵심기술	통신기술	통신기술, 빅데이터/AI	통신기술, 빅데이터/AI, 로봇
의사결정/제어	사람/사람	사람/컴퓨터	컴퓨터/로봇
대표 예시	스마트폰 온실제어 시스템	데이터 기반 생육관리 소프트웨어	지능형 로봇농장



사 업 의 개 요

■ 사업주진의 목적

- ✓ 청년 창업농 육성(경영실습장)과 지역 정착(임대농장)을 위한 스마트팜 경영실습장과 임대농장 조성 및 운영
- ✓ ICT첨단 스마트팜 단지 조성으로 농업 경쟁력 강화
 - 여름딸기, 쌈채소 중심의 ICT스마트팜 조성



3

사 업 의 개 요

- 사업비 : 총사업비 412억원, 국비 50억원, 시도비 109억원, 시군구비 253억원

■ 사업량

- ✓ 스마트 원예단지 기반조성 : 부지조성, 시설생활용수, 전기통신, 오폐수 처리시설
- ✓ 스마트팜 냉난방설비 : 지열 및 보조난방 시스템(지열천공)
- ✓ 스마트팜 온실 : 경영실습장, 임대형온실, 육묘장

구분	규모	조성계획
기반조성	부지조성 61,500㎡	•부지정지공사 61,500㎡ •시설·생활용수, 우수관로, 오폐수처리공사 1식 •전기 및 통신시설 1식
지열 및 냉난방시설	시설규모 43,000㎡	•전체 지열시스템 구축으로 에너지 공동운영 - 동계 정전 대비 보조공급원 보일러시스템 설치
스마트팜 시설	시설규모 43,000㎡	•건축면적 : 43,000㎡ (4.3ha) - 경영실습장 1동, 임대형 스마트팜 4동, 육묘장 2동 •연면적 : 43,000㎡ - 경영실습장 1동: 5,429㎡ - 임대형 스마트팜 4동: 31,333㎡ - 육묘장 2동: 6,238㎡ •경영실습장, 임대형 스마트팜, 육묘장 운영

4

타 당 성 검 토

편의항목의 검토

- 관련 지침 및 가이드라인에 관련 편의항목 부재
- 검토기준 : 편의의 중복여부, 객관적 산출 근거 자료의 확보 가능

편의항목(반영)

- 경영실습장 수입
 - ✓ 경영실습장에서 생산되는 부산물(농작물)을 판매하여 얻게 되는 수입
 - ✓ 해당 지자체 귀속
- 임대형 스마트팜 농장 운영에 따른 소득
 - ✓ 임대형 스마트팜 농장을 청년농이 농업 활동을 농작물을 생산하고 판매하여 얻게 되는 소득
 - ✓ 소득 = 총수입 - 생산비

5

타 당 성 검 토

편의항목(반영)

- 지열시스템 활용에 의한 온실가스 저감 편의
 - ✓ 등유, LPG 이용 온실시스템과 대비하여 지열시스템 활용시 저감되는 온실가스 감축 효과

편의항목(미반영)

- 스마트팜 임대료 수입
 - ✓ 임대형 스마트팜 농장을 청년농에게 임대해주고 임대 대가로 청년농이 군에 지불하는 임대료
 - ✓ 임대형 스마트팜 농장 운영에 따라 청년농에게 발생하는 소득의 일부는 스마트팜 임대료 수입으로 이전되므로 스마트팜 임대료 수입은 편의에 반영하지 않음(단, 수지전망반영)
- 지열시스템 활용에 의한 에너지비용 절감
 - ✓ 등유, LPG 이용 온실시스템과 대비하여 절감되는 비용은 (순)소득에 반영되므로 편의에 반영하지 않음

6

타 당 성 검 토

편익항목(미반영)

- 스마트팜 임대료 수입
 - ✓ 임대형 스마트팜 농장을 청년농에게 임대해주고 임대 대가로 청년농이 군에 지불하는 임대료
 - ✓ 임대형 스마트팜 농장 운영에 따라 청년농에게 발생하는 소득의 일부는 스마트팜 임대료 수입으로 이전되므로 스마트팜 임대료 수입은 편익에 반영하지 않음(단, 수지전망반영)
- 지열시스템 활용에 의한 에너지비용 절감
 - ✓ 등유, LPG 이용 온실시스템과 대비하여 절감되는 비용은 (순)소득에 반영되므로 편익에 반영하지 않음
- 스마트팜 농장 운영에 따른 자가노동시간 감소
 - ✓ 기존 농업방식과 비교하여 스마트팜농업은 자가노동시간이 절감되므로 단축된 근로시간에 다른 여가 및 소득활동이 가능하므로 여가편익 및 부가소득편익 검토 가능
 - ✓ 자가노동시간 감소에 의한 삶의 질 향상은 중요한 농촌 정착 요인이 될 수 있으므로 편익항목으로 가능하다고 판단되나 편익산정의 현실적 제약 존재
 - ✓ 자가노동의 가치를 계산하여 반영할 수 있으나 자가노동이상의 소득활동에 의한 편익은 계량화 불가능
 - ✓ 객관적 편익화의 어려움으로 미반영

7

타 당 성 검 토

편익항목(미반영)

- 임대 후 정착 청년농의 지역 정착 편익
 - ✓ 청년농의 지역정착이 사업의 중요한 목적이므로 청년의 지역정착효과를 반영하는 것을 검토할 수 있지만 임대기간 종료 후 임대농장을 나가 청년농이 창업할 경우에는 비용편익분석의 전제 조건에 부합하지 않으므로 반영하지 않음

편익항목별 자료 출처

편익항목 구분	산출 근거
경영실습장 수입	• 스마트농업 실태조사(농림축산식품부) • 농산물소득자료집(농촌진흥청)
임대형 스마트팜 농장 운영에 따른 소득	• 스마트농업 실태조사(농림축산식품부) • 농산물소득자료집(농촌진흥청)
지열시스템 활용에 의한 온실가스 저감 편익	• 스마트팜 실시설계에 따른 에너지수요량 • 국가 에너지원별 온실가스 배출계수(2022년) • '24년 말 기준(KRX(2025). "2024년 배출권시장 거래 동향")

8

타 당 성 검 토

수지전망

- 수입항목 : 스마트팜 임대수입, 경영실습장 수입, 냉난방비용
- 지출항목 : 인건비, 운영유지비, 냉난방비용
 - ✓ 냉난방비용 (청년농 -> 00군 -> 비용지출)

	분석항목	수지전망	비용편익분석	비고
수입	스마트팜 임대수입	●	X	• 임대스마트팜 운영에 따른 청년농의 소득에서 이전되므로 비용편익분석에서는 제외
	경영실습장 수입	●	●	
	냉난방비용(에너지비용)	●	X	• 비용편익분석 : '(순)소득' 을 반영 - (순)소득 = 총수입(매출) - 경영비 • 청년농 → 00군 (청년농이 부담하여 00군에 지불)
지출	인건비	●	●	
	운영유지비	●	●	
	냉난방비용(에너지비용)	●	X	• 청년농 → 00군 → 비용지출

9

타 당 성 검 토

수지전망

- 임대수익
 - ✓ 산출기준 : 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제31조제7항
 - ✓ 단위면적당 대부료 : 201(원/㎡)
 - ✓ 연간 중 임대료 : 임대면적 * 임대단가 = 7,566,799
 - ✓ 1인당 평균 임대료(원/년,명) : 7,566,799원/20명 = 378,340원

[제31조 대부료율과 대부재산의 평가]

⑦ 경작용으로 대부하는 경우의 대부료는 제1항에 따라 산출한 대부료와 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 농가경제조사통계의 해당 시·도 농가별 단위면적당 농작물수입(서울특별시·인천광역시는 경기도, 대전광역시·세종특별자치시는 충청남도, 광주광역시는 전라남도, 대구광역시는 경상북도, 부산광역시·울산광역시는 경상남도의 통계를 각각 적용한다)의 10분의 1에 해당하는 금액 중 적은 금액으로 할 수 있다. <개정 2013. 6. 21., 2018. 12. 4.>

구분	농업총수입(천원) A	농작물총수입 (천원) B	경지면적 (㎡) C	D = A/C (원)	E = B/C (원)
전라북도	39,488	30,464	15,130	2,610	2,014

자료 : 농가경제조사(2024), 통계청

10

타 당 성 검 토

수요측면

- 국내 스마트팜 도입 면적 증가율 : 연평균 48.62%

연도	당해연도면적(ha)	누적면적 (ha)
2014	60	405
2015	364	769
2016	1,143	1,912
2017	2,098	4,010
2018	890	4,900
2019	483	5,383
2020	602	5,985
2021	500	6,485
CAGR	-	48.62%

자료 : 2023 스마트농업 실태조사, 농림축산식품부

- 제1차 스마트농업 육성 기본계획(2025-2029) 추진 목표

구분	추진 목표(개소)
스마트농업 육성지구 선정	('25) 4 → ('26) 3 → ('29) 3 : 누적 15
스마트농업 거점단지 확대	('25) 4 → ('26) 2 → ('27) 3 → ('28) 4 → ('29) 5 : 누적 18
스마트농업 전문 교육기관 지정운영	('25) 4 → ('29) 누적 8
신재생에너지 기술 개발 실증단지	('25) 2 → ('29) 누적 4
온실가스 배출 감소 실증단지	('25) 2 → ('29) 누적 4

11

타 당 성 검 토

수요측면

- 00군 귀촌귀농인구 추이

연도	귀농인구	동반가족원수	귀농가족원수	귀촌인구
2013	60	35	95	696
2014	90	44	134	750
2015	78	22	100	689
2016	77	35	112	636
2017	81	44	125	675
2018	73	37	110	704
2019	63	17	80	619
2020	85	29	114	744
2021	93	37	130	702
2022	65	12	77	700
2023	56	8	64	632
2024	60	10	70	611

자료 : 국가통계포털

- 스마트팜 청년창업 보육센터 교육생 모집 현황(2025.04.~05.)

지역	지원자 수(경쟁률)	희망품목 지원자 수(1순위 기준)
전북	268명 / 52명(5.2:1)	토마토 80명, 딸기 93명, 오이 37명, 엽채류 58명
전남	160명 / 52명(3.1:1)	아열대작물 38명, 토마토 63명, 딸기 42명, 메론 17명
강북	213명 / 52명(4.1:1)	토마토 73명, 딸기 84명, 메론 19명, 오이 37명
경남	195명 / 52명(3.8:1)	토마토 76명, 딸기 79명, 가지 21명, 파프리카 19명

- 스마트팜 미도입농가 주후 스마트팜 도입 의향

✓ 조사 농가 표본 6548호 중 38% 농가 의향

	있음	없음
전체	29.9	70.1
시설원예	38.0	62.0
노지작물	22.8	77.2
축산	49.2	50.8

자료 : 2023 스마트농업 실태조사, 농림축산식품부

- 스마트팜 미도입농가의 시설원예 스마트팜 도입 의향

	있음	없음
딸기	43.4	56.6
방울토마토	36.1	63.9
선연장/다육식물류 기타	36.3	63.7
오이	31.8	68.2
장미	46.8	53.2
토마토	34.9	65.1
파프리카	45.3	54.7

자료 : 2023 스마트농업 실태조사, 농림축산식품부

12

- 사례 사업은 관련 가이드라인/지침에 참조할 수 있는 편익항목 부재함
- 비정형사업으로서 편익항목 발굴시 편익의 중복계상여부와 편익항목 산정을 위한 신뢰성있는 근거 데이터가 있는지를 기준으로 판단
- 스마트팜 투자심사건별 편익항목 다름 -> 편익항목 정립 필요
- 스마트농업의 확산에 따른 유사 사례 확대 예상
 - ✓ 스마트농업의 양적 팽창(기후, 노동력감소, 고령화, 부가가치증대)
 - ✓ 2세대 스마트농업의 확산(농업의 DX, 인간과 ICT의 효율화)
 - ✓ 3세대 스마트농업의 R&D 초입(농업의 ADX, 농업 피지컬AI)
- 사례 사업은 청년농의 지역 정착을 목적으로 추진됨. 그러나 임대농장을 졸업 후 지역에 정착하더라도 지역정착에 의한 편익을 비용편익분석에 반영할 수 없는 한계점 존재
- (수요주정) 모형에 의한 산출, 수급분석, 수요조사(설문), 시장추이 및 잠재성장가능성 등 다양한 방식에 의한 접근필요

감 사 합 니 다



세션2 03

2026년 상반기

전국지방공공투자관리센터 공동세미나

지방 공공투자 사업 타당성 검토 사례

TK신공항 민·군 통합 이전사업

대전정책연구원 공공투자평가센터
서상언 센터장

2026. 06. 18.

「TK신공항 민·군 통합 이전사업」 기부대양어 방식 사례 및 문제점

서 상 언

대구정책연구원 공공투자평가센터



2026년 상반기 전국지방공공투자관리센터 공동세미나
기부대양어 방식 사례 및 문제점

CONTENTS

- Ⅰ 대구 국방·군사시설 이전 사업 현황
- Ⅱ 기부대양어 방식 개요 및 문제점
- Ⅲ 결론 및 정책 제언

I

대구 국방·군사시설 이전 사업 현황

- 軍공항·국군부대·미군부대 -

3

대구 국방·군사시설 이전 사업 현황

00 대구의 도시 확장과 공간적 한계

▶ 과거 도심 외곽에 위치했던 군사시설들이 도시의 급격한 팽창으로 인해 현재는 도심 중심부에 위치

※ 대구시는 현재 K-2 군공항을 포함한 국군 부대 4곳과 미군 부대 3곳 등 총 7개 부대의 통합 이전 추진 중

도심 공간 단절

군사보호구역으로 도시 발전 축 단절



토지 이용 효율 저하

도심 내 대규모 가용 부지의 비효율적 점유



주거 환경 악화

고도 제한 및 개발 저해로 인한 낙후 지역 발생



**지역 주민 요구 + 지자체 단체장 공약 지역 발전을 위한 핵심 사업으로
TK신공항 이전, 국군부대 이전, 캠프워커 서편도로 건설 등 추진 중**

4

01 (軍 공항) TK신공항 건설사업, 군위군·의성군 통합 이전하는 기부대양어 사업

▶ 급증하는 여객 수요 대응과 노후화된 K-2 군 공항 현대화가 이전 사업의 주요 목적

- (民 공항) K-2 공군기지 활주로 슬롯 80% 이상 軍 선점, 협소한 시설 → 급증하는 여객 수요 대응 물리적 한계
- (軍 공항) 노후화된 K-2 군 공항 현대화 필요 → 단순 지역 개발이 아닌 공군 전력 현대화 사업
- (+α) 수도권 일극체제 가속, 도시 성장 저해·고도제한·소음피해 등 사회적 비용 증가



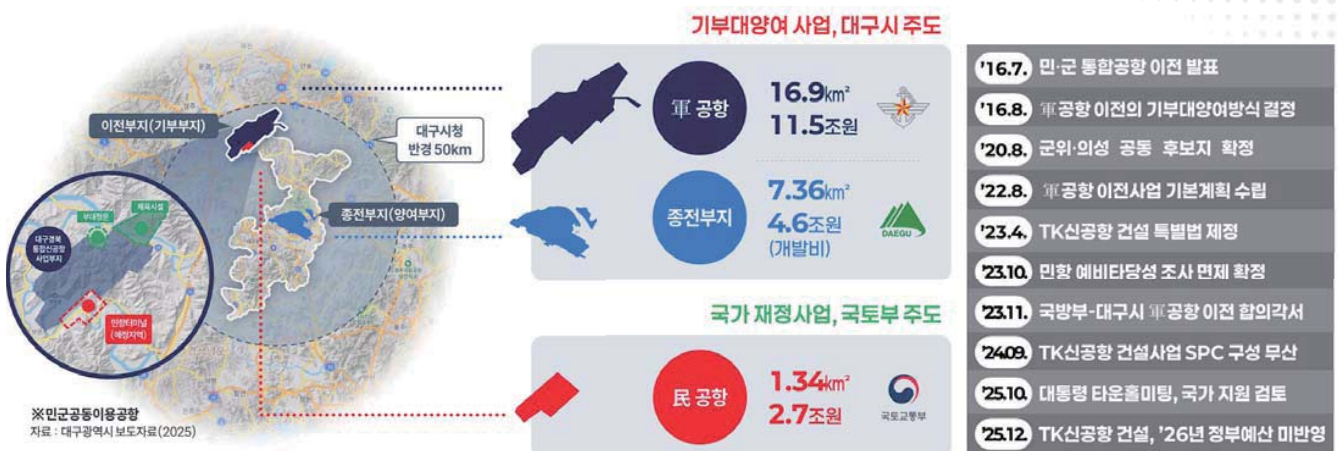
民 대구공항 수용한계 극복 + 軍 노후화된 K-2 군 공항 현대화 + α

5

01 TK신공항 건설사업, 국내 최초 군(軍) + 민(民) 통합공항 이전 사업

▶ 동일한 국가 기반시설, 이원화된 자원조달 방식 ⇒ 군 공항만 지방정부 부담

- (民 공항) 「공항시설법」 → 국가재정 부담(2.7조 원) / 국가 주도
- (軍 공항) 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」 → 대구시 부담(11.5조 원) / 지방정부 주도



6

01 대구 K-2 軍 공항은 왜 이전 하려는 것인가?

➤ ① 소음피해 배상액 급증 → 국가재정 부담 + ② 시설 노후화 → 軍 작전성 제약

과거 軍 공항 건설 당시 주민 피해 低

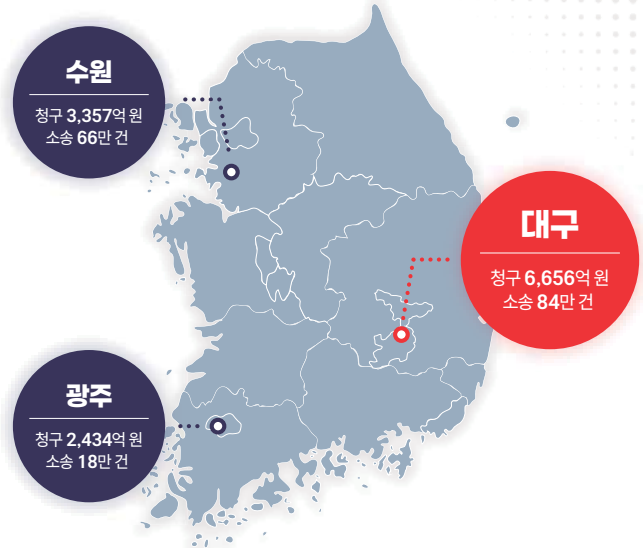
주민 생활권 침해 최소화를 위해
도시 외곽

도시 개발 및 팽창

급증하는 소음피해배상
+ 도심 內 위치로 軍 작전성 위협

- 3개 軍 공항 청구액: **총 1조 2천억 원**
(소제기: 총 1백 68만 건)
※ 2010년 11월 확정판결 후 총 9천 5백억 원, 국방부 부담
- 1950년대 건설 軍 시설 노후화로
최첨단 전투기 운영 어려움,
도심 內 위치로 시설 확장 한계에 의한 사고 위험 등
※ 2018년 F-15K 전투기 복귀 중 질곡군 추락

주요 軍 공항 소음소송 현황



급증하는 소음피해 해소 및 軍 작전 능력 향상 목적

01 대구·광주·수원 軍 공항 이전을 위한 특별법 제정 이후 12년...

➤ 대규모 軍 공항 이전사업에 대한 기부대양여 방식의 구조적 문제로 추진 한계 봉착

2013년 「軍 공항 이전 특별법, 국방부」 제정

이전사업의 국가 시행 요구에도 불구하고,
지방정부의 기부대양여 방식으로 한정

대구시는 「軍 공항 이전 특별법」의 절차 성실 이행

이전부지 선정 → ^{25년 1월}사업계획 승인 → 사업(보상·공사)시행
사업 시행을 위한 지방정부 총력 대응

지자체의
과도한 책임과 재정 부담

기부대양여방식 한계로 3개 軍 공항 표류 中

과도한 금융비용, 미래가치 반영 등
재원 조달 한계



지방정부 주도의 기부대양여 방식 구조적 한계로 軍 공항 이전사업 표류 中

02 (군부대) 대구 도심 국군·미군 부대를 외곽으로 통합 이전하는 기부대양여 사업

➤ 군부대 이전지는 민군상생타운 건설 + 후적지는 의료·금융·교육·첨단산업 거점으로 개발 구상 중

※ 2025년 국군부대 이전지로 대구시 군위군 선정, 미군 부대 이전 관련 미군측과 실무협의 중

국군 부대

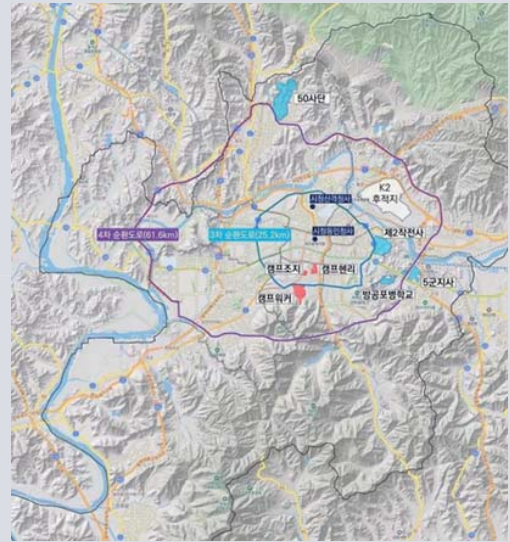
제2작전사령부(1.27km²)·제50사단사령부(2.99km²)·제5군수지원사령부(0.75km²)·방공포병학교(0.64km²) 등 5개 부대, 총사업비 약 3.5조 원



미군 부대

미군 부대 캠프워커·헨리·조지 3개 부대, 면적은 약 0.96km²(29만 평), 총사업비 약 2.9조 원

이전대상 군부대 위치도

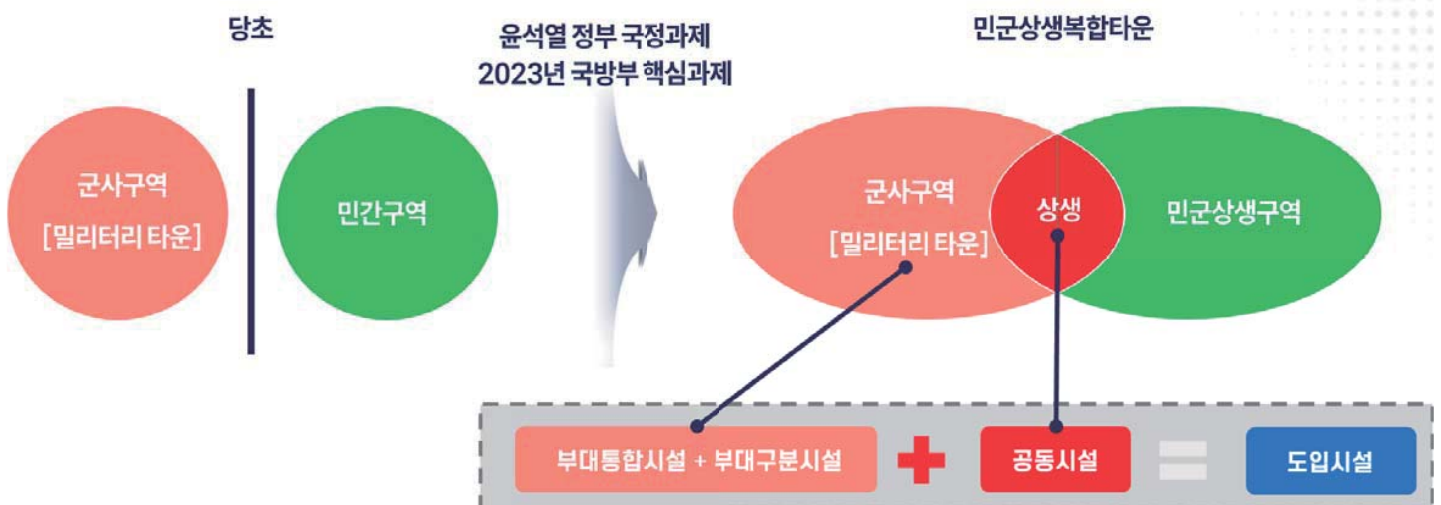


9

02 대구 군부대 통합 이전지는 민군상생복합타운 건설 추진 중

➤ 軍은 과거 산재된 독립주둔지 유지하였으나 향후 인구급감 등 여건변화에 대응한 새로운 주둔지 개념 필요

- 민군 모두 이익창출 + 교류 확대 → 민군상생을 위한 민군 공동사용시설 도출을 통한 타운화 구상



10

02 (이슈) 現 기부대양여 방식에서 민군상생타운 조성을 위한 자원 활용 한계

➤ '국방·군사시설'에 해당하지 않는 민군상생복합타운 조성사업 추진은 現 법령에서 불가

- 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 등 관련 법령에서 '군사목적'을 위한 시설만 국방·군사시설로 인정
⇒ 기능대체성 미인정으로 군사목적 이외 사업은 現 법령에서는 국방군사시설 관련 자원 활용 불가

「국방·군사시설 사업에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “국방·군사시설”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.
 - 가. 군사작전, 전투준비, 교육·훈련, 병영생활 등에 필요한 시설
 - 나. 국방·군사에 관한 연구 및 시험 시설
 - 다. 군용 유류(油類) 및 폭발물의 저장·처리 시설
 - 라. 진지(陣地) 구축시설
 - 마. 군사 목적을 위한 장애물 또는 폭발물에 관한 시설



이전지 주변 지원사업 추진을 위해서 관련 법령 개정 또는 특별법 제정 필요

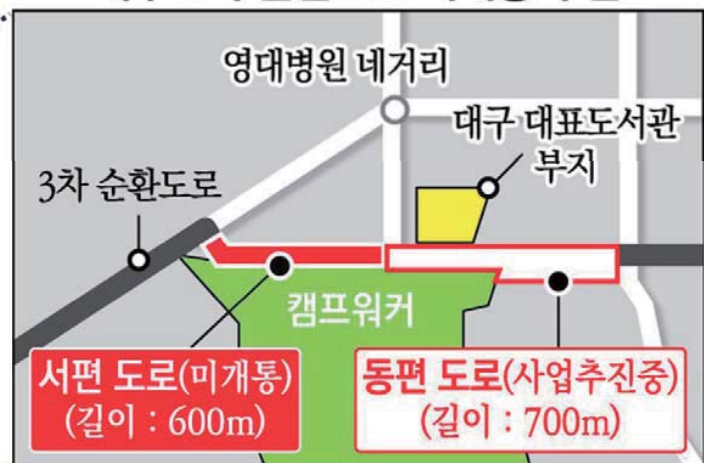
03 (미군) 캠프워커 서편도로(미군기지 반환구역) 도로건설 기부대양여 사업

➤ 대구 3차 순환도로는 '96년 대부분 완공, 중동교~앞산네거리 1.38km 구간은 미군부지 반환 지연으로 단절

- 동편도로 B=40m, L=700m (왕복 8차로) : '14년 부지 매입 → '22년 시설 이전 → '25년 하반기 준공 예정
- 서편도로 B=20m, L=600m (왕복 4차로) : '21년 SOFA 과제 채택 → '21년 국방부 합의각서 체결 → 한·미간 실무협의를 중



대구 3차 순환도로 미개통 구간



03 사유지 구간(2차로) 기부채납방식 + 미군부지 구간(2차로) 기부대양여방식

▶ 대구시는 동편 구간과 연결성을 위해 왕복 4차로로 구상하고 기부대양여방식으로 추진 중

- 미군부지 구간은 캠프워커 부대의 담장이 위치하고 있어 국유지이나 사용권은 미군에 있어 기부대양여 방식으로 추진 중



13

03 (이슈) 美 측의 과도한 대체부지 확보 기준 → 사업비 급증

▶ 美 국방성 대테러 기준을 충족하기 위해 당초 기부재산(49억 원)의 10배 이상 증가 예상

- 요구 1 : 정방향의 토지로서 평지면적 최소 8천㎡ 이상 확보 ※ 대체부지 미확정 상태
- 요구 2 : 시설방호를 위하여 건축물(구조물 포함) 외벽과 방호담장간 45m 이상 이격 ※ 美측 대테러부대방어 기준

[건물에 대한 美 국방성 최소 대테러 기준(UFC 4-010-01) - CCSD]

Table C-4 Representative Standoff Distances for High Level of Protection ⁷

Construction ¹	Explosive Weights (TNT)											
	55 lbs (25 kg)		220 lbs (100 kg)		550 lbs (250 kg)		1,100 lbs (500 kg)		4,400 lbs (2,000 kg)		19,800 lbs (9,000 kg)	
	LB ²	NLB ³	LB ²	NLB ³	LB ²	NLB ³	LB ²	NLB ³	LB ²	NLB ³	LB ²	NLB ³
Metal Stud with Lightweight Sheathing ⁴	311 ft (95 m)	311 ft (95 m)	701 ft (214 m)	701 ft (214 m)	844 ft (257 m)	844 ft (257 m)	1004 ft (306 m)	1004 ft (306 m)	1504 ft (459 m)	1504 ft (459 m)	2567 ft (783 m)	2567 ft (783 m)
Metal Stud with Brick Veneer ⁴	148 ft (45 m)	148 ft (45 m)	380 ft (116 m)	380 ft (116 m)	710 ft (216 m)	710 ft (216 m)	1145 ft (349 m)	1145 ft (349 m)	1679 ft (512 m)	1679 ft (512 m)	2745 ft (837 m)	2745 ft (837 m)
Wood Stud with Lightweight Sheathing ⁴	151 ft (46 m)	151 ft (46 m)	390 ft (119 m)	390 ft (119 m)	714 ft (218 m)	714 ft (218 m)	1145 ft (349 m)	1145 ft (349 m)	1679 ft (512 m)	1679 ft (512 m)	2745 ft (837 m)	2745 ft (837 m)
Wood Stud with Brick Veneer ⁴	67 ft (21 m)	67 ft (21 m)	186 ft (57 m)	186 ft (57 m)	345 ft (105 m)	345 ft (105 m)	550 ft (168 m)	550 ft (168 m)	808 ft (245 m)	808 ft (245 m)	1312 ft (400 m)	1312 ft (400 m)
Pre-engineered Building (Girt and Metal Panel) ⁴	269 ft (82 m)	269 ft (82 m)	633 ft (193 m)	633 ft (193 m)	818 ft (249 m)	818 ft (249 m)	1010 ft (308 m)	1010 ft (308 m)	1598 ft (487 m)	1598 ft (487 m)	2691 ft (820 m)	2691 ft (820 m)
Unreinforced Concrete Masonry	365 ft (111 m)	365 ft (111 m)	567 ft (173 m)	567 ft (173 m)	808 ft (246 m)	808 ft (246 m)	1010 ft (308 m)	1010 ft (308 m)	1598 ft (487 m)	1598 ft (487 m)	2691 ft (820 m)	2691 ft (820 m)
Unreinforced European Clay Masonry ⁴	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Reinforced Masonry ⁴	224 ft (68 m)	224 ft (68 m)	563 ft (171 m)	563 ft (171 m)	768 ft (234 m)	768 ft (234 m)	1010 ft (308 m)	1010 ft (308 m)	1598 ft (487 m)	1598 ft (487 m)	2691 ft (820 m)	2691 ft (820 m)
Reinforced Concrete ⁴	276 ft (84 m)	276 ft (84 m)	489 ft (149 m)	489 ft (149 m)	822 ft (251 m)	822 ft (251 m)	1010 ft (308 m)	1010 ft (308 m)	1598 ft (487 m)	1598 ft (487 m)	2691 ft (820 m)	2691 ft (820 m)
Concrete roofs and Metal Roofs w/ concrete topping ⁵	208 ft (63 m)	208 ft (63 m)	381 ft (116 m)	381 ft (116 m)	542 ft (164 m)	542 ft (164 m)	699 ft (213 m)	699 ft (213 m)	1137 ft (347 m)	1137 ft (347 m)	2135 ft (651 m)	2135 ft (651 m)
Windows ⁶	189 ft (58 m)	189 ft (58 m)	392 ft (119 m)	392 ft (119 m)	602 ft (184 m)	602 ft (184 m)	805 ft (245 m)	805 ft (245 m)	1412 ft (430 m)	1412 ft (430 m)	2147 ft (654 m)	2147 ft (654 m)
Minimum Standoff Distance ⁴	13 ft (4 m)	13 ft (4 m)	20 ft (6 m)	20 ft (6 m)	26 ft (8 m)	26 ft (8 m)	33 ft (10 m)	33 ft (10 m)	50 ft (15 m)	50 ft (15 m)	82 ft (25 m)	82 ft (25 m)

※ CCSD (Conventional Construction Standoff Distance)

- 방호설계가 미적용된 일반건축물이 폭발물 등의 위협에서부터 안전을 확보하기 위해 통제경계로부터 이격 해야 하는 거리

14

03 (현재 상황) 완전개통 상징성 + 기능적 한계 + 사업비 급증 + 市·美 입장차

- ▶ 시민사회단체들은 대구시 3차 순환도로 전 구간의 조속한 개통 촉구 중
 - 대구시는 부지 반환 보상비로 약 50억 원제시 vs. 미군 측 약 700억 원 요구



15

II

기부대양어 방식 개념 및 문제점



16

01 국방·군사시설 건설사업 추진을 위한 2가지 사업방식

➤ 군사목적에 위한 시설 사업 추진 방식은 **국가재정 사업 + 기부대양여 사업**



17

01 국방군사시설 기부대양여 방식의 기본 구조

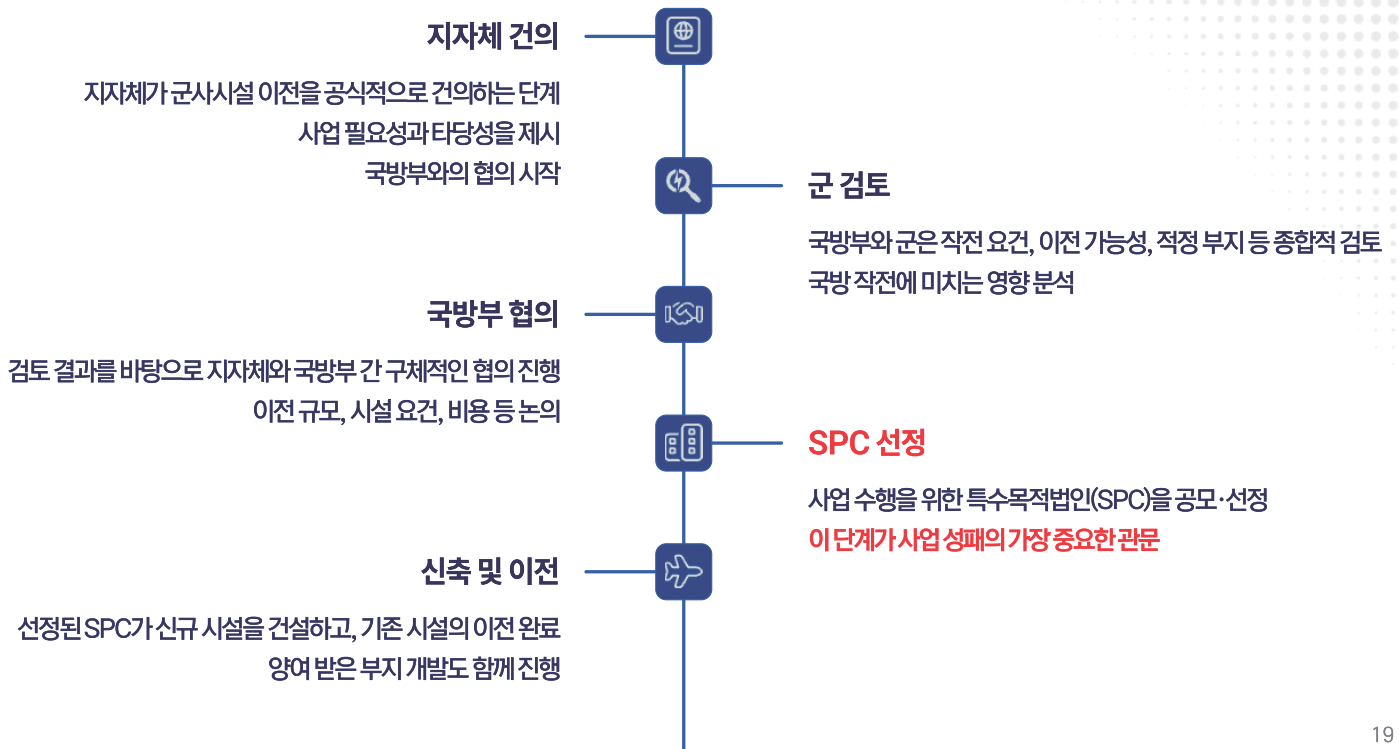
➤ 지방정부가 대체시설 건설하고 중앙정부에 기부 ⇒ 중앙정부는 용도폐지 재산을 지방정부에 양여



18

01 기부대양어방식 이전사업 절차 개요

➤ 민간 사업자의 참여 의지와 금융 조달 여건이 사업 추진의 핵심 변수 → **사업성 확보 필수**

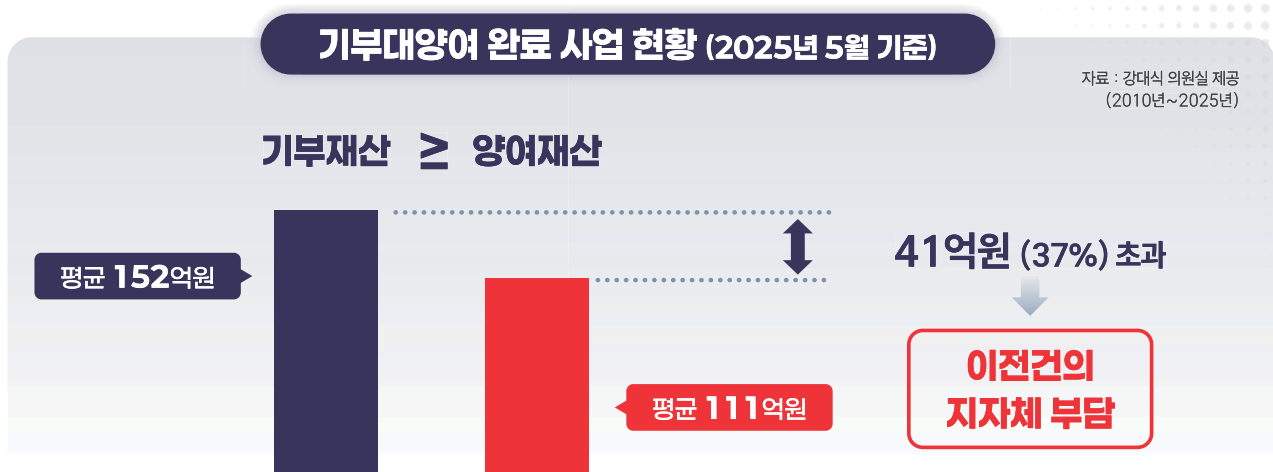


19

02 현재까지 기부대양어는 소규모 사업 위주 추진, 2천억 원 이상 사업 無

➤ 2010년 이후 현재까지 총 54건 완료 : 평균 사업비 152억 원, 최대 사업비 1,538억 원

※ 대구시 軍 공항 건설 사업비 11조 5천억 원 (금융비용 제외)

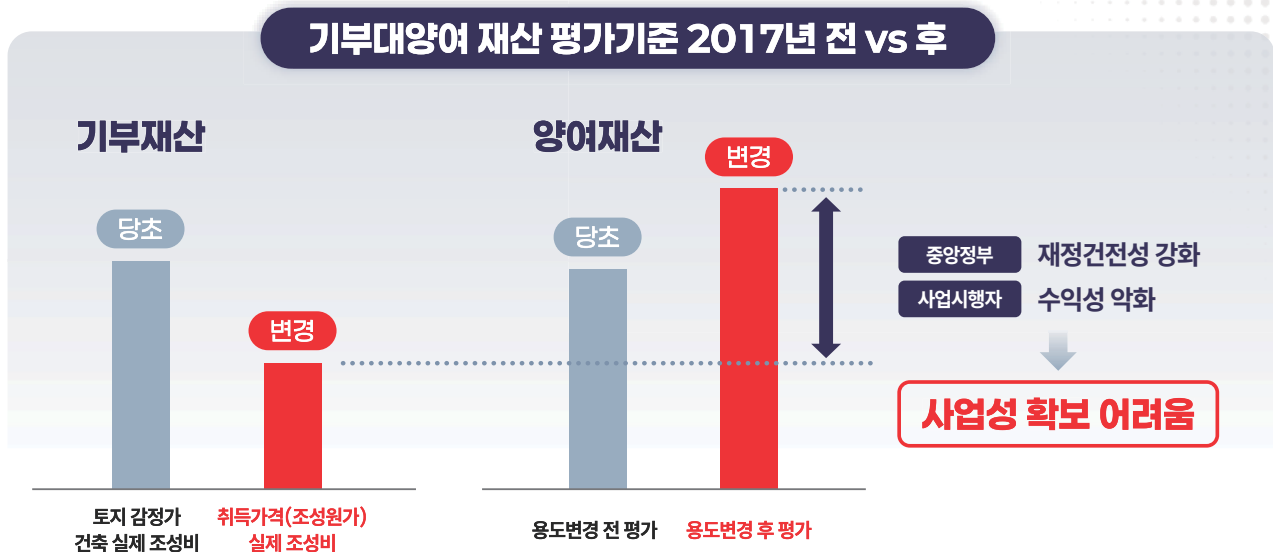


**이전건의 지자체가 부담 가능한 수준(41억 원)의
소규모 사업에 적절한 사업 방식**

20

02 2017년 4월, 국가 재정건전성 강화를 위한 기부대양어 제도 변화로 사업 여건 악화

기부재산 평가↓ + 양여재산 평가↑ ⇒ 기부재산 - 양여재산 = 차액↑, 사업시행자 부담 증가



지자체 부담 증가 및 민간 참여 기피로 사업 추진 여건 악화

21

03 年 예산 11조 원 규모 대구시, 금융비용 최소 3~15조 원 부담은 현실성 低

대규모 사업 특성상 「사업기간 연장 + 금융비용 증가」 가능성 高

※ 가덕도신공항 건설기간 7년 → 9년 연장, 현대건설 수익계약 절차 중단



22

03 대규모 軍 공항 이전사업에서 기부대양어 방식의 구조적 한계는?

- 2024년 기부대양어 방식 한계 증명 ⇨ SPC 구성 무산
 - 높은 PF 금리(8% 이상), 자금조달 규모 과다(최대 1~2조 원), 부동산 경기 침체 등
- 투자금 회수 장기간 소요 ⇨ 사업성 확보 불가
 - 현금흐름 효율화 및 구체적 투자금 회수계획 수립 필수 → 민간 참여 여부 결정 불가



10조 원 이상의 사업 리스크 부담이 가능한 기관은 국가뿐...

23

III

결론 및 정책 제언

24

『대한민국헌법』에서의 지방 자치 사무

제8장 지방 자치

제117조 ① 지방자치단체는 **주민의 복리에 관한 사무**를 처리하고 재산을 관리하며, 법령의 범위 안에서 자치에 관한 규정을 제정할 수 있다.

지방자치단체는 ‘주민의 복리에 관한 사무’
그 외 외교, 국방, 사법, 국세 등 국가 사무

결론 및 정책 제언

01 국가사무와 자치사무 구분은?

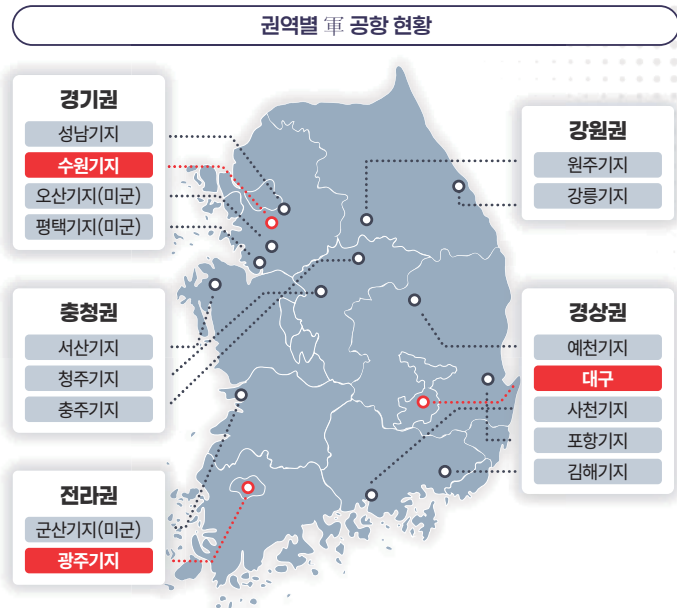
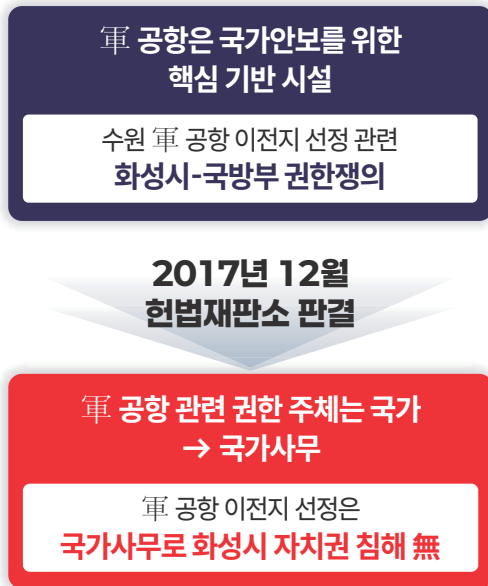
▶ 「지방자치법」 제15조, 국가 사무는 ‘외교, 국방, 사법(司法), 국세 등 국가의 존립에 필요한 사무’



(대법원 2001.11.27. 선고 2001추57)

01 공군은 국가 방어력 유지를 위해 전략적으로 공군기지 운영 中

➤ 軍 공항을 다른 권역으로 이전하는 경우 국방 전력운용에 중대한 영향 → 동일 권역 內 이전만 가능

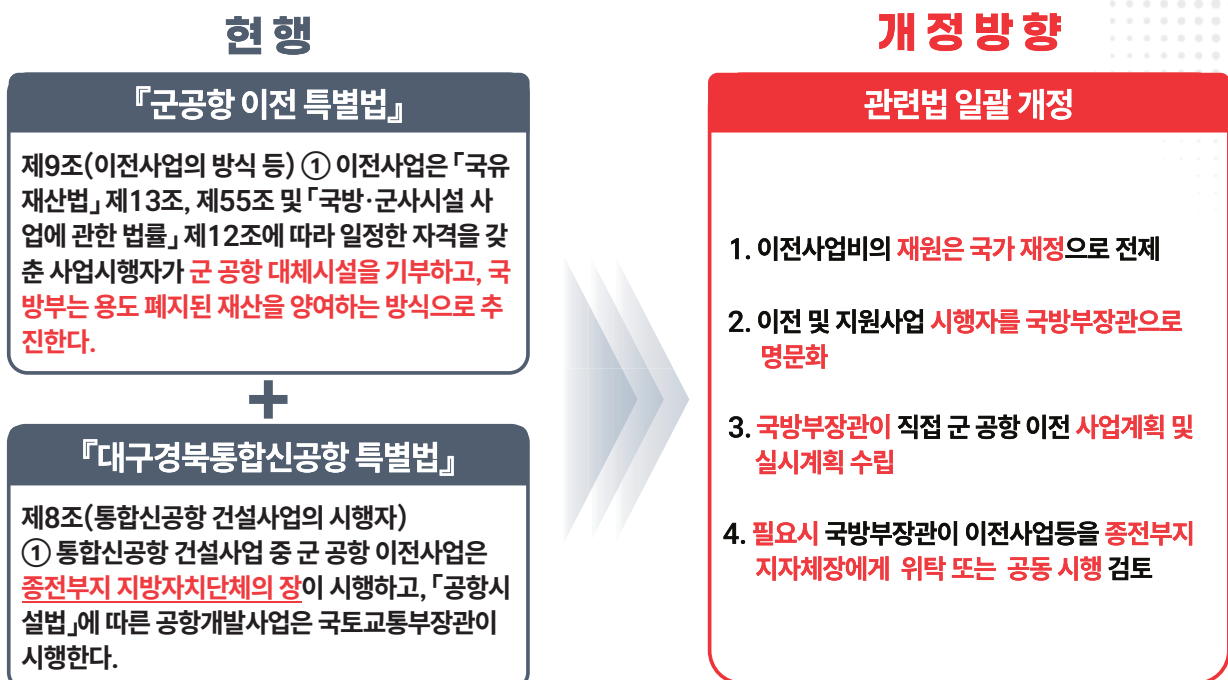


軍 공항은 국방력 강화 목적 국가사무 !!! NOT 지방정부 자치사무

27

02 (軍 공항) 명백한 국가 사무인 軍 공항 이전사업 관련 법령 개정

➤ 명백한 국가 사무임에도 불구하고 현행법에서 국가 주도 불가, 軍 공항 이전 사업의 **시행자 범위 법제화 필요**



28



감사합니다

대구정책연구원 공공투자평가센터





세션2 04

2026년 상반기
전국지방공공투자관리센터 공동세미나
지방 공공투자 사업 타당성 검토 사례

OO공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)

경북연구원 공공투자센터
정우석 센터장

협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

- 대표사 변경과 신규 PQ 재확인의 검토기준 -

2026년 상반기 전국지방공공투자관리센터 공동세미나

2026. 6. 18.

정 우 석
경북연구원 공공투자센터

사업 개요

PROJECT OVERVIEW
사업대상과 협상 배경

경상북도 소재 「〇〇공공하수처리시설」의 방류수질 대응과 생물반응조 개선을 위한 BTO-a 민간투자사업

PROJECT SUMMARY

232천㎥/일 환경기초시설 개선사업

〇〇공공하수처리시설은 도심 및 인근 산업단지
하수를 처리하는 핵심 환경기초시설
본 사업은 방류수질 기준 대응과 생물반응조
개선을 위한 민간제안 BTO-a 사업

시설개선 → 방류수질 대응 → 실시협약 협상관리

01	사업대상	경상북도 〇〇시 소재 공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)
02	사업방식	손익공유형 민간투자사업(BTO-a) 민간제안방식 ※ 운영기간 : 운영개시일로부터 15년
03	사업내용	생물반응조 개선사업 1식 시설개량 232,000톤/일
04	사업비·재원	사업비 470억 원(국 235, 도 49, 민자 186) (18.2. 불변가격 기준) ※ 최초제안자 사업비 497억 원(국 50%, 도 10.5%, 민자 39.5%)
05	협상 맥락	민간제안 · 제3자 제안공고 · 단독제안 구조 대표사 변경 이후 실시협약 협상관리

사례 검토의 핵심 관점

본 사례의 초점 : 협상기간 만료 이후의 행정흐름, 대표사·수행역할 변경, 실시협약 조건 관리의 통합 검토

01

협상기간 만료 이후 우협지위 관리

우선협상대상자 지위와 주무관청 후속행정흐름

공문흐름 · 자문 대조

02

대표사 변경의 실질 구조

출자 6%, 시공 60%, 운영 85% 역할 이전

지분양수도계약서 · 신규 PQ

03

실시협약 조건 관리

공공부담·수행책임·평가전제의 협약상 관리

실시협약 조건화

사례 구조

ISSUE REVIEW
세 쟁점의 중첩

절차의 연속성 수행책임의 실질 변화 협약조건 관리

협상기간 만료,
전자대행기관 업무 종료,
주무관청 후속검토,
확약 · 사전승인, 후속 협상관리로 이어지는 연결 구조

01

단독제안 구조

- 제3자 제안공고 이후 추가 제안이 없고,
- 차순위 협상대상자가 부재하여,
- 후속조치 선택지가 제한된 구조 형성

02

장기협상·기간 만료

- 2023.7.~2024.6. 협상 진행
- 주요사항 합의 미도출
- 1년 협상기간 만료 확인

03

대표사·수행역할 변경

- 출자지분 6%, 시공 60%, 운영 85% 역할 이전 구조

협상기간 만료 이후 후속조치의 단계적 관리

TIMELINE
공문흐름과 협상관리

민간제안 접수부터 사전승인 이후 후속 협상관리까지의 행정흐름과 단계별 관리 포인트

2018.4.9
민간제안서 접수

사업 제안 개시와 이후 제3자
제안공고의 출발점

2021.8.31
제3자 제안공고

추가 제안 부재에 따른 단독제
안 구조 형성

2022.4
우선협상대상자 지정

2단계 평가 완료와 평가결과·
제안조건 수락 범위의 구분

2023.7.~2024.6.
협상 진행

주요사항 합의안 미도출 및 공고
상 1년 협상기간 만료

2024.9.13
후속조치 병렬 검토

재공고·재정사업 전환과 확약
전제 추가협상 병렬 검토

2025.3.18
주무관청 질의

우선협상대상자 지위, 재공고,
대표사 지위 양도 쟁점 검토

2025.9.12~18
확약 및 변경승인 요청

추가협상 관련 확약서 제출과 예정
출자자·출자지분 변경 승인 요청

2025.12.18~현재('26.06)
사전승인·본협상 착수

출자자 변경 사전승인, 본협상 착수,
실무협상 1~5차 진행

관리의 초점

협상기간 만료 이후 공문흐름, 확약 전제, 출자자 변경 사전승인, 신규대표사의 서약·자료제출,
본협상 착수의 순서와 근거를 문서화하는 것이 핵심

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

5/17

사전 제기 쟁점과 검토방향

ISSUE REVIEW
사전 쟁점의 검토기준화

재공고 필요성, 우협 지위, 법령해석 권한, 대표사 변경 공정성 우려를 검토 경계와 협상관리 기준으로 구조화

ISSUE REVIEW

사전 쟁점은 협상관리 기준의 출발점

출자자 변경 검토 과정에서 재공고 필요성, 우협 지위, 법령해석 권한,
대표사 변경의 공정성, 신규 PQ 필요성, 공공부담 영향 우려 반복 제기

경북연구원은 이를 최종 법률판단으로 제시하지 않고,
공문흐름·법률·전문가 자문·신규 PQ·평가전제·서약·확약·
실시협약 조건관리의 검토체계로 구조화

쟁점 제기 → 자료 대조 → 조건 관리

01 재공고 선택지

협상기간 만료 이후 재공고·재정사업 전환·
추가협상 선택지 확인
단독제안 구조·차순위 협상대상자 부재를 후속조치
검토 전제로 정리

02 우협 지위와 행정처분 경계

협상대행 종료와 주무관청의 지위철회·지정취소
처분을 구분
지정취소·지위철회·자격상실 문서 존재 여부와
주무관청 공문흐름 확인

03 법령해석 권한과 연구원 역할

최종 행정판단은 주무관청의 권한으로 구분
경북연구원은 법률자문·전문가자문·공문흐름·
신규 PQ를 대조한 검토지원 역할 수행

04 대표사 변경과 공정성 관리

출자 6%, 시공 60%, 운영 85% 역할 이전의 실질
영향 확인
신규 PQ, 평가전제 영향, 공공부담, 책임영계를
협약조건 검토로 연결

CORE MESSAGE

사전 제기 쟁점은 재공고 선택지, 우협 지위, 연구원 역할, 대표사 변경 공정성, 신규 PQ
재확인, 실시협약 조건화의 검토기준으로 전환

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

6/17

출자자 변경의 실질 구조

CHANGE SUBSTANCE
출자 · 시공 · 운영 역할 이전

변경 구조의 핵심: 전차협상 대표사의 출자·시공·운영 역할이 신규대표사와 신규사로 배분되는 구조

OUTWARD EQUITY CHANGE

6.0%

전차협상 대표사의 기존 출자지분 6.0%는
지분양수도계약서상
신규대표사 2.0%, 신규사 4.0%로 배분

검토 초점 : 출자지분 배분과
시공·운영 수행책임 이전의 동시 확인

구분	전차협상 대표사	신규대표사	신규사
출자지분	6.0%	2.0%	4.0%
시공지분	60.0%	20.0%	40.0%
운영지분	85.0%	42.51%	42.49%
역할	시공·운영 주간사	사업운영 주간사	시공주간사

PRACTICAL POINT 출자지분 변경, 시공·운영 책임, 실시협약 조건의 연계 관리

자료 : 지분양수도계약서(2026.2.6.) 재구성

검토 프레임

REVIEW FRAME
다섯 축으로 판단근거 구조화

검토체계의 초점: 협상대상자 지위·출자자 변경·대표사 변경·신규PQ·협약 조건을 하나의 협상관리 체계로 구조화

FIVE REVIEW AXES

01 협상대상자 지위

02 출자자 변경

03 대표사 변경

04 신규 PQ

05 협약조건

검토축

검토자료

판단 포인트

우선협상대상자 지위

공문흐름, 법률자문

협상기간 만료 이후 지위관리 및 주무
관청 후속조치의 문서화

예정출자자·출자지분 변경

기본계획 제26조,
제3자 공고

예정출자자 · 출자지분 변경의 사전승인
대상성 확인

대표사·수행역할 변경

지분양수도계약서

출자 6%, 시공 60%, 운영 85% 이
전에 따른 역할 · 책임 변경

신규 PQ

2025.9 신규 PQ 서류

변경 후 컨소시엄 기준 사업수행능력
재확인

실시협약 조건

서약·확약, 협상자료

공공부담 · 운영조건 · 자금제조달 · 책임
경계의 실시협약 반영

법률·전문가 자문

ADVICE MAPPING
자문별 논점과 활용 위치

복수의 법률자문과 전문가자문을 쟁점별로 대조하여 검토자료로 활용

법무법인⑩ (주무관청 의뢰)	기본계획 제26조 및 제3자 제안공고상 사전승인 구조 검토 주무관청의 출자자·출자지분 변경 사전승인 검토 자료로 활용	전문가① (외부 전문기관)	공정성·특혜 시비·사업리스크 우려와 강화검토 필요성 제기 대표사·시공·운영 역할 이전에 따른 공정성 및 리스크 점검 기준
법무법인⑧ (경북공투 의뢰)	위험 지위, 기본계획 제26조 적용, 신규 PQ 필요성 검토 협상기간 만료 이후 지위관리와 변경 후 적격성 재확인 의 통합 기준	전문가② (외부 전문기관)	위험 정의, 재공고 대안, 후속조치 방향 검토 재공고 또는 협상관리 등 주무관청 후속조치 선택지 검토
법무법인⑦ (민간측 의뢰)	민간측 변경안에 관한 법률논리 확인 대표사 변경 및 사업참여 구조 에 관한 민간측 주장 확인		

CORE MESSAGE

자문별 관점 차이를 실시협약 협상관리 기준으로 구조화

신규 PQ를 통한 변경 후 사업수행능력 재확인

NEW PQ
변경 후 권소사업 기준
적격성·수행능력 확인

신규 PQ의 기능: 대표사·시공·운영 역할 변경 이후 컨소시엄의 사업수행능력 재확인 자료

CORE JUDGMENT

제출주체 연속성과 변경 후 수행능력 동시 확인

제출주체는 ‘설립예정법인’ 명칭으로 유지되며, 시공·운영 주도 역할이 변경에 따른 신용도·재원조달·시공·운영능력 자료를 재확인

01 제출주체 (가칭)0000물사랑 주식회사 명의로 신규 PQ 서류 제출	02 신용등급 신규대표사 AA-, 신규사 BBBO 확인	03 재원조달 투자확약, 추가출자확약, 수익증권매입 의향, 공동투자확약, 대출·추가대출확약
04 시공능력 신규대표사 3건, 신규사 2건의 시공 실적 자료 확인	05 운영능력 신규대표사의 전국 35개 공공하수처리시설 사업소 운영실적 자료 확인	06 관리대행 자격 공공하수도 관리대행업 10,000㎡/일 이상 등 운영 관련 자격 확인

협상관리 연결

확인자료는 실시협약의 책임준공, 운영책임, 금융조건, 방류수질 기준, 운영조건 및 사용료 조정기준 검토로 연결

기존 평가전제 유지관리

EVALUATION PREMISES
2단계 평가전제와
협약조건의 연결

대표사 변경 이후 관리대상: 변경 후 컨소시엄의 PQ 적격성과 당초 2단계 평가에서 점수화된 전제의 유지·대체·관리 여부

CHECKPOINT

PQ 적격성 + 기존 평가전제

민자사업 참여경험, 재무출자자 비율, 지역건설업체 참여조건, 가격제한 전제의 변경 후 확인 및 관리

평가자료 확인 → 영향 검토 → 실시
협약 조건 관리

평가전제

당초 평가

변경 후 관리

민자사업 참여경험

5건
만점 15점

대표사 변경에 따른 참여경험 **대체 및
평가전제 영향 검토**

재무출자자 비율

90% 수준
만점 15점

재무출자자 구조와 금융기관 확약 **유지 확인**

지역건설업체 참여비율

40%
만점 20점

지역건설업체 참여조건의 변경 후 컨소시엄 내
유지 여부 확인

지역건설업체 참여수

4개 업체
만점 20점

지역건설업체 참여수와 구성자료의 **정합성 점검**

가격제한 전제

가격평가 반영

건설보조금 · 사용료 · 정부부담기준금의
실시협약 조건 관리

CORE POINT

신규 PQ 재확인 → 평가전제 영향 검토 → 실시협약 조건 관리

자료 : 2단계 평가보고서(가격부문) 및 신규 PQ 서류 재구성

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

11/17

서약·확약 승계

UNDERTAKINGS
문서 흐름과
협약조건의 연결

전차협상 단계의 서약·확약, 신규대표사의 후속 서약, 실시협약 본문 또는 별첨 조건으로의 전환 관리

CHECKPOINT

서약·확약은 협상책임의 조건화 근거

기존시설 이행 여부, 사용료 조정, 실제 투입 운영비용 검토의 실시협약 협상조건으로 연결

서약 확인 → 확약 제출 → 후속 서약
→ 실시협약 조건 반영

2023.7.5

서약서

주요 역할 기존시설 이행 여부와 사용료 조정 논의

협상 연결 기존시설 쟁점의 협상 반영

2025.9.12

확약서

주요 역할 추가협상 전제와 기존 서약서 유효성 확인

협상 연결 사용료 인하 등 조정방안 논의 · 협상 확약

2026.2.6

신규대표사 서약서

주요 역할 기존시설 이행 여부와 실제 투입 운영비용 고려

협상 연결 변경 대표사의 협상책임 재확인

협약단계

실시협약 조건 반영

주요 역할 서약 · 확약의 본문 또는 별첨 편입

협상 연결 자료제출, 운영비 검증, 사용료 조정 절차의 조건화

CORE POINT

서약·확약 승계 → 기존시설 이행·운영비 검증 · 사용료 조정절차의
실시협약 조건화

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

12/17

실시협약 조건화

AGREEMENT CONDITIONS

사전승인 이후
협상관리의 핵심

실무적 결론: 사전승인 결과를 수행책임·공공부담·평가전제의 실시협약 조건으로 전환

FROM REVIEW TO CLAUSE

검토자료를 협약조건으로 전환

신규 PQ, 자문, 서약·확약, 지분양수도계약
서에서 확인한 사항을 총사업비·운영비·
사용료 조정, 책임준공, 운영책임, 금융조건의
협상 문구로 연결

사전승인 이후 핵심:
공공부담·수행책임·평가전제의 협약 반영

01 공공부담 증가 차단

총사업비·운영비·사용료 조정 요구를
항목별로 검증하고 정부부담 영향을 확인

02 수행책임 명시

신규사의 **시공주관사**, 신규대표사의 **사업
운영 주관사** 책임을 본문·별첨에 반영

03 금융조건·자금제조달 검토

금융조건 변경, 자금제조달 해당성, 이익
공유 적용 여부를 **협약상 관리기준**으로
반영

04 기존 평가전제 유지

평가전제 유지표와 부속서류를 통해
참여경험·재무출자자 비율·지역건설
업체 조건을 관리

05 서약·확약 전환

2023.7. 서약, 2025.9. 확약,
2026.2. 신규대표사 서약을 본문 또
는 별첨에 반영

06 책임경계 설정

연계시설·기존시설의 수량, 수질, 비용부
담, 사용료 조정기준을 명시

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

13/17

현재 협상단계와 관리항목

NEGOTIATION STATUS

Kick-off 이후
실무협상 관리

사전승인 이후 초점: 출자자 변경 검토에서 실시협약 협상관리로의 전환, 비용·운영·사용료·책임경계의 조문화 필요성

CURRENT STAGE

5차

2026.2 제1차 본협상 Kick-off 이후
실무협상 5차까지 진행된 상태

검토 중심: 변경 후 조건의 실시협약·부속서
류 반영 방식

현재 상태

관리항목

확인 방향

Kick-off 이후

총사업비
운영비·대수선비

항목별 산정근거와 조정 요구를 **세부항목
단위로 검증**

실무협상 진행

방류수질·운영조건

제안조건, 평가위원 의견, 방류수질 기준,
공기·안전성·효율 조건의 협약 반영 확

조건 조문화

사용료
정부부담기준금

이
가격평가와 간이적격성, 기존시설 이행 여
부를 연결하여 조정 구조 검토

부속서류 정리

금융조건·자금제조달
공공부담 영향

금융조건 변경자료와 자금제조달 해당성의
협약 반영 방식 확인

책임경계 협의

연계시설
기존시설

수량·수질·비용부담·사용료 조정기준을
별첨 또는 본문 조건으로 정리

CORE POINT

현재 협상관리의 핵심: 비용 검증·운영조건·사용료 조정·
공공부담 영향·책임경계의 실시협약 조건화

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

14/17

통합 검토체계

INTEGRATED SYSTEM
자료 확인에서
협약조건 고정까지

검토체계: 확인 가능한 문서자료를 판단근거로 구조화하고 실시협약 조건으로 전환하는 3단 흐름

01

자료 확인

협상기간 만료 이후 문서흐름과 변경 후
권소시업 자료의 확인

공문흐름 협상만료·질의·사전승인·Kick-off

제26조·공고문 출자자 변경 사전승인 구조

자문자료 법률자문·전문가자문 대조

신규 PQ·평가자료 수행능력과 평가전제 확인

서약·확약 승계자료와 협상책임 확인

02

판단근거 구조화

확인자료를 우협 지위, 대표사 변경, 수행능력,
평가전제, 공공부담의 판단축으로 재배열

우협 지위 협상기간 만료 이후 지위관리

대표사 변경 출자·시공·운영 역할 이전

사업수행능력 변경 후 권소시업 기준 검토

평가전제 F 비용·지역업체 조건 등 유지관리

공공부담 사용료·정부부담 영향 점검

03

실시협약 조건화

구조화된 판단근거를 협약 본문과 부속서류의
책임·비용·운영조건으로 반영

책임준공 시공주간사 책임의 본문·별첨 반영

운영책임 사업운영 주간사 역할 고정

사용료 조정 기준시설·운영비용 고려

운영조건 방류수질 기준과 운영조건의 협약 반영

자금제조달·책임경계 금융조건과 시설 간 경계

CORE FRAME

자료 확인 → 판단근거 구조화 → 실시협약 조건화

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

15/17

실시협약 조건 고정

CONCLUSION
후속행정흐름 · 수행능력 · 협약조건

사전승인 이후 핵심: 후속행정흐름, 대표사 변경의 실질, 변경 후 수행능력, 실시협약 조건화의 연결 관리

FINAL MESSAGE

변경 검토의 종착점은 실시협약 조건화

주무관청의 관리대상은 변경 요청 이후의
수행책임과 협약조건 반영까지 확장
변경 후 권소시업의 시공·운영·금융·
방류수질·비용 책임을 협약 본문과 부속
서류에서 확인 가능하도록 정리

01

후속행정흐름 문서화

질의·자문·사전승인·Kick-off

협상기간 만료 이후 공문흐름·자문·사전승인·본협상
Kick-off 과정의 **주무관청 후속조치 문서화**

02

대표사 변경의 실질 반영

출자 6%, 시공 60%, 운영 85%

전차협상 대표사의 출자·시공·운영 역할 이전 구조를
전제로, 신규 PQ를 통해 **변경 후 수행능력** 재확인

03

실시협약 조건 반영

공공부담·수행책임·평가전제·책임경계

공공부담 증가 차단, 책임준공, 운영책임, 기존 평가전제,
서약·확약, 연계시설·기존시설 책임경계를 **협약 본문
또는 별첨**에 반영

자료 확인과 조건화를 병행 관리

TAKEAWAY

사전승인과 실시협약 협상관리의 연계가 대표사 변경 관리의 핵심

GDI 경북연구원

「00공공하수처리시설 개선 민간투자사업(BTO-a)」사례 : 협상기간 만료 이후 출자자 변경 검토와 실시협약 협상관리

16/17

감사합니다.

Q&A

부록 1: 검토자료 체계

APPENDIX 1.
자료 범주별
판단근거 연결

근거자료	확인 내용	활용되는 판단근거	협상관리 연결
민간투자사업기본계획 제26조	예정출자자와 출자지분 변경의 사전승인 구조 를 검토하는 기준	출자자 변경의 절차적 관리	변경 승인 검토 이후 협약상 출자·책임 조건 확인
제3자 제ан공고 공고문·제안조건	제안 당시 평가전제와 출자자 변경 제한·승인 구조의 확인	평가전제와 공정성 기준	FI 비율, 지역업체 조건, 가격평가 전제의 유지관리
공문흐름 2023.7 이후	협상기간 만료, 주무관청 질의·자문, 주무관청 후속 공문, 2026.2 Kick-off 흐름	우협 지위와 후속행정 문서화	협상단계 전환과 실무협상 관리항목의 근거
자문자료 법률·전문가 자문	법무법인 및 전문가 자문의 논점별 대조	우협 지위, 대표사 변경, 공정성·리스크	전반 결론보다 쟁점별 검토기준을 협상조건으로 전환
신규 PQ 2025.9 제출자료	제출주체, 신용등급, 재원조달, 시공·운영실적, 관리 대행 자격 확인	변경 후 컨소시엄의 사업수행능력	책임준공, 운영책임, 금융조건, 방류수질·운영조건과 연결
서약·확약 2023·2025·2026	기존시설 이행 여부, 사용료 조정 논의, 기존 서약 유효성, 신규대표사 재확인	협상책임과 조건 승계	실시협약 본문 또는 별첨에 책임·사용료 조정 기준 반영

부록 2: 변경 전후 구조 비교표

APPENDIX 2.
대표체계 · 지분 · 자료승계
비교 검토

출자지분 변경과 시공 · 운영 수행책임 이전을 함께 대조

COMPARISON FOCUS

비율 변화와 수행책임 이전의 결합 구조

전차협상 대표사가 보유하던 출자 · 시공 · 운영
역할이 신규대표사와 신규사로 배분
따라서 관리 포인트는 변경 후 권소시업의 수
행능력, 자료승계, 실시협약 조건화

대표체계 변경 → 지분·역할 대조 → 협약상
책임 고정

항목	변경 전	변경 후	관리 포인트
대표체계	전차협상 대표사 중심	신규대표사: 사업운영 주간사 신규사: 시공주간사	대표사 변경의 형식보다 시공 · 운영 주도 역할 이전을 관리
출자지분	전차협상 대표사 6.0%	신규대표사 2.0% 신규사 4.0%	제26조 및 공고문 구조에 따른 사전승인 대상성 과 변경 후 출자구조 확인
시공지분	전차협상 대표사 60.0%	신규대표사 20.0% 신규사 40.0%	신규사의 시공주간사 책임, 책임준공, 시공능력 자료의 협약 반영
운영지분	전차협상 대표사 85.0%	신규대표사 42.51% 신규사 42.49%	사업운영 주간사 역할, 운영능력, 방류수질 · 운영조건과 운영책임 연결
자료승계	기존 제안·평가·서약 자료	신규 PQ, 협약·서약, 평가전제 유지자료	자료 제출 사실을 넘어 평가전제 유지 와 실시협약 조건화 로 연결

APPENDIX POINT

변경 전후 비교의 목적은 실시협약 협상에서 반영할 책임·비용·운영 조건 식별



2026년 상반기
전국지방공공투자관리센터 공동세미나

2026년 제4차 지방공공투자관리센터 협의회 임시회

2026년 제4차 지방공공투자관리센터협의회 임시회

□ 일시: 2026년 6월 18일(목), 오후 5시 30분

□ 장소: 인천 홀리데이인 호텔

□ 안건

1. 협의회 회비 납부 현황

* 납부 완료: 대구, 인천, 경기, 충북, 전북, 전남, 경북, 광주(200)

→ 총 8개 센터 2,300만 원

* 상반기 세미나에 회비 1,200만 원 이내 지출 예정

※ 서울 상반기 세미나 비용 중 약 300만 원 실비 부담, 인천 초과분 250만 원 추가 부담

2. 협의회 임원(감사) 변경

* 협의회 임원 현황

임원	소속	성명 / 직위	임기
회장	인천연구원 인천공공투자관리센터	윤하연 센터장	2026.01.01.~ 2026.12.31.
부회장	경기연구원 경기공공투자관리센터	류시균 소장	2026.01.01.~ 2026.12.31.
부회장	경남연구원 경남공공투자관리센터	정창용 센터장	2025.01.01.~ 2026.12.31.(연임)
감사	충북연구원 충북공공투자관리센터	함창모 센터장 (변경) 김덕준 센터장	2026.01.01.~ 2026.12.31.

※ 협의회 회칙 제11조에 따라 후임 센터장 잔여 임기 승계

3. 2026년 공동연구 진행 상황

4. 2026년 하반기 세미나 계획

5. 제도개선 건의(안) 관련 향후 추진계획

MEMO

MEMO

MEMO