

현안과제연구

천안 복합테마파크 민간제안사업 사업성 평가기준 설정

연구수행 : 박철희

천안 복합테마파크 민간제안사업 사업성 평가기준 설정

2010. 2

- 목 차 -

I. 연구 개요 -----	2
① 배경 및 목적	3
② 내용	3
II. 사업성 평가기준 검토 및 설정 -----	4
① 기본방향	5
② 대분류	5
③ 중분류 및 평가내용	6
III. 결론 및 제언 -----	12
① 평가기준(안)	13
② 제언	17

공간계획연구부

제 1 장

연구 개요

① 배경 및 목적

② 내용

1 배경 및 목적

1. 배경

- 천안시에서는 원도심 활성화를 위하여 천악역 일원에 천안 복합테마파크타운 조성 관련 민간제안사업 공모하여 시행하고자 함
- 사업시행 전에 사업에 대한 평가로서 민간제안사업 제안내용에 대한 합리적인 사업성 평가기준 설정이 필요하게 됨

2. 목적

- 본 연구의 목적은
첫째, 기존 평가기준 등의 사례조사 및 검토를 통하여 평가분야(대분류)를 설정하고,
둘째, 민간제안사업 내용을 객관적으로 평가할 수 있는 합리적인 세부 평가항목을 도출하는데 있음

2 내용

- 본 연구의 내용적 범위를 정리하면 다음과 같음
 - 사업성 평가를 위한 분야 설정 - 대분류
 - 분야별 평가요소 검토 및 설정
 - 평가요소별 평가내용 검토 및 설정
 - 평가요소 적용에 따른 정책적 제언

제 2 장

사업성 평가기준 검토 및 설정

① 기본방향

② 대분류

③ 중분류 및 평가내용

1 기본방향

● 위계성과 종속성

- 평가기준 항목은 대항목, 중항목, 소항목 등으로 위계를 가지며, 각각의 항목들은 상위항목에 종속되도록 함

● 독립성과 상호비교성

- 각각의 항목은 타 항목에 대해 독립적으로 중복항목을 포함하지 않아 상호비교가 가능토록함

● 기대성

- 평가항목은 대항목은 중항목의 요소를 중항목은 소항목의 요소를 포함하여 의사결정을 기대할 수 있도록 함

2 대분류

- 사업타당성 분석을 위한 대분류로서는 크게 물리적인 측면과 소프트웨어적인 측면으로 분류할 수 있음
- 물리적인 측면은 테마파크 구성에 필요한 건축부분이며 이 속에는 단지계획, 건축계획이 포함됨
- 소프트웨어적인 측면은 테마파크 구성 및 후에 필요한 재무 및 투자계획, 사업운영계획으로 분류할 수 있음
- 따라서 대분류는 천안 복합테마파크 조성의 특성을 고려하여 ①개발계획(단지계획), ②건축계획, ③재무 및 투자계획, ④사업운영계획 등으로 분류할 수 있음

③ 중분류 및 평가내용

1. 개발계획 부문

- 개발계획부문의 구성요소는 ① 개발구상 및 명품화 전략, ② 단지계획과 함께 최근 정부에서 정책적으로 추진하고 있는 ③ 친환경 유비쿼터스 계획을 별도로 고려함
- 구성요소별 평가요소 및 평가사항은 다음과 같음
 - 개발구상 및 명품화 전략에 대한 평가요소는 개발컨셉, 랜드마크계획, 주상복합시설계획, 공공 및 문화시설 계획 등으로 평가
 - 이에 대한 세부평가요소별 평가내용은 개발컨셉에 있어서는 테마설정의 창의성, 우수성, 실현가능성을 검토하고, 랜드마크 계획에 있어서는 상징성 및 미관의 우수성과 천안 고유의 멋과 역사가 잘 반영되었는지 등을 검토하며, 주상복합시설계획에서는 계획의 적정성과 우수성을 검토하고, 공공 및 문화시설계획에 있어서는 시설의 예술성과 독창성, 선호도 등을 평가
 - 단지계획에 있어서는 평가요소로서는 단지배치계획, 교통처리 계획, 보행동선계획, 주변시설연계계획, 조경 및 경관계획, 공공 및 문화시설계획 등으로 평가
 - 세부평가요소별 평가내용으로서, 단지배치계획에서는 개발컨셉과의 조화, 동선을 고려한 용도별 Zoning 계획, 토지이용 및 건축물 배치의 합리성, 장애인, 어린이, 노인, 여성 등을 고려한 계획의 적정성 등을 평가
 - 교통처리계획에서는 단지 외부와의 접근성, 단지 내부 교통처리 계획의 우수성, 주차규의 적정성, 차량 및 보행자 진출입 계획의 우수성, 주변 교통에 미치는 교통영향 저감 방안, 대중교통 연계 계획의 우수성 등을 평가
 - 보행동선계획에서는 보행 환경의 안전성, 쾌적성 및 편리성,

건물간, 시설물간의 연계성 확보방안의 우수성, 천안역 및 지하상가 등 주변시설과 연계의 우수성 등을 평가

→ 주변시설연계 계획에서는 천안역, 지하상가, 자연형하천, 지역대학 등 주변시설(자원) 활용계획의 우수성 을 평가

→ 조경 및 경관계획에서는 친환경적 조경계획, 계절별·장소별 조경, 가로경관 및 야간경관의 독창성 및 우수성 등을 평가

→ 공공 및 문화시설 계획에서는 공공 및 문화시설 면적의 적정성과 시설의 연계성 및 이용편리성 등을 평가

- 친환경 유비쿼터스 계획에 있어서는 유비쿼터스 도입 및 서비스 계획의 우수성, 편리성 등을 평가

[표 2-1] 개발계획 부문 중분류 및 세부평가요소

중분류(구성요소)	소분류(평가요소)	평가사항
개발 구상 및 명품화 전략	개발컨셉	•개발컨셉 및 테마설정의 창의성·우수성·실행가능성
	랜드마크 계획	•랜드마크 건축물 등의 상징성 및 미관의 우수성 •천안의 멋과 역사, 고유정서 반영된 결과의 우수성
	주상복합시설 계획	•주거, 상업, 편의시설 계획의 적정성과 우수성
	공공 및 문화시설 계획	•공공, 문화시설의 예술성, 독창성, 인지도, 선호도
단지계획	단지배치계획	•개발컨셉과의 조화, Zoning 계획, 토지이용 및 건축물 배치의 합리성, 사회적 약자를 배려한 계획
	교통처리계획	•단지 외부와의 접근성, 단지 내부 교통처리 계획, 주차시설 규모의 적정성, 차량 및 보행자 진출입 계획의 우수성, 주변 교통에 미치는 교통영향 저감 방안, 대중교통 연계 계획의 우수성
	보행동선 계획	•보행 환경의 안전성, 쾌적성 및 편리성 •건물 간, 시설물 간, 주변시설 간 연계성
	주변시설연계 계획	•주변시설(자원) 활용계획의 우수성
	조경 및 경관계획	•친환경적 조경, 계절별, 장소별 조경, 가로경관 및 야간경관 조성 계획의 우수성
	공공 및 문화시설 계획	•공공 및 문화시설 면적의 적정성, 시설의 연계성 및 이용편리성
친환경 및 유비쿼터스 계획	U-서비스 계획	•유비쿼터스 도입 및 서비스 계획의 우수성, 편리성

2. 건축계획 부문

- 건축계획부문의 구성요소는 ① 건축계획 및 설계, ② 설비 계획, ③ 시공, 안전 및 구조계획으로 하며 개발특성과 정부정책 등을 고려하여 ④ 신재생에너지 계획, ⑤ 친환경 건축계획 등을 별도로 고려함
- 구성요소별 평가요소 및 평가사항은 다음과 같음
 - 건축계획 및 설계에 대한 평가요소는 개발 컨셉 및 테마와 부합되는 시설물 용도/기능 배분의 적정성 및 편리성, 건축 디자인의 독창성 및 예술성, 평면·입면·단면계획의 우수성, 건축 관계법령을 준수한 계획의 실현가능성
 - 설비계획에 대한 평가요소는 건축용도별 특성 및 관리운영계획, 친환경 설비계획, 빌딩지능화계획의 우수성 등을 평가
 - 시공, 안전, 구조계획에 대한 평가요소는 구조안전성, 경제적 부재사용, 구조형식의 효율성, 신기술 및 신공법의 우수성, 토공 및 굴착 공법 선정 및 시공계획의 우수성, 품질, 안전, 환경 관리 계획의 적합성 등을 평가
 - 신재생에너지계획과 친환경건축계획에 대한 평가요소는 건물 에너지 계획의 우수성, 준공 후 지속적인 에너지 모니터링 계획의 우수성, 친환경건축물 기준에 적합성 등을 평가

[표 2-2] 건축계획 부문 중분류 및 세부평가요소

중분류(구성요소)	소분류(평가요소) 및 평가사항
건축계획 및 설계	<ul style="list-style-type: none"> •개발 컨셉 및 테마와 부합되는 시설물 용도/기능 배분의 적정성 및 편리성 •건축 디자인의 독창성 및 예술성, 평면·입면·단면계획의 우수성 •건축 관계법령을 준수한 계획의 실현가능성
설비계획	<ul style="list-style-type: none"> •건축 용도별 특성 및 관리운영 우수성, 친환경 설비계획, 빌딩지능화계획의 우수성
시공, 안전, 구조계획	<ul style="list-style-type: none"> •구조안전성, 경제적 부재사용, 구조형식의 효율성, 신기술 및 신공법의 우수성 •토공 및 굴착 공법 선정 및 시공계획의 우수성 •품질, 안전, 환경 관리 계획의 적합성
신재생에너지 계획	<ul style="list-style-type: none"> •건물과 조화된 에너지 계획의 우수성 •준공 후 지속적인 에너지 모니터링 계획의 우수성
친환경 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> •국토해양부와 환경부가 고시한 친환경건축물인증 심사기준에 따른 자체 목표점수의 우수성

3. 재무 및 투자계획 부문

- 재무 및 투자계획부문의 구성요소는 ① 컨소시움 구성, ② 재원조달 및 운용, ③ 원가절감, ④ 사업수익성으로 구분하되, 복합테마파크타운 내에 공익시설이 조성됨에 따라 이에 대한 투자계획을 별도로 고려함
- 구성요소별 평가요소 및 평가사항은 다음과 같음
 - 컨소시움 구성시 평가대상은 컨소시움을 구성하는 개별 출자자의 재무건전성과 사업수행실적·능력으로 이를 검토하기 위해 출자자별 재무구조, 지분구조, 신용도, 출자여력, 사업실적 등을 평가
 - 원활한 재원조달 및 운용 측면의 평가요소는 재원조달 및 자금관리·운용계획으로 재원의 다양성·안정성·실현가능성 및 운용자금의 관리·운영 적정성을 평가
 - 원가절감 측면의 평가요소는 공사비 및 기타사업비의 절감계획으로 공사비와 기타사업비의 적정성·객관성을 평가
 - 사업수익성 측면의 평가요소는 영업이익의 적정성, 투자기간의 적정성, 현금흐름의 적정성이며, 시장환경 및 수요추정의 타당성, 시설별 분양가·임대가 추정의 적정성 및 수익률, 투자 및 운영비용 추정의 적정성을 평가
 - 공공 및 문화시설 투자의 평가요소는 공익성 및 투자계획의 적정성으로 공익성을 감안한 투자규모의 적정성을 평가

[표 2-3] 재무 및 투자계획 부문 중분류 및 세부평가요소

중분류(구성요소)	소분류(평가요소)	평가사항
컨소시움 구성	출자자 재무건전성 및 사업수행 실적·능력	•재무구조, 지분구조, 신용도, 출자여력, 사업실적
재원조달 및 운용	재원조달 및 자금관리·운용계획	•재원의 다양성·안정성·실현가능성 및 운용자금의 관리·운영
원가절감	공사비 및 기타사업비 절감계획	•공사비와 기타사업비의 적정성·객관성
사업 수익성	영업이익의 적정성, 투자기간의 적정성, 현금흐름의 적정성	•시장환경 및 수요추정의 타당성, 시설별 분양가·임대가 추정의 적정성 및 수익률, 투자 및 운영비용
공공·문화시설 투자	공익성 및 투자계획	•공익성을 감안한 투자규모의 적정성

4. 사업운영계획 부문

- 사업운영계획 부문의 구성요소는 ① 일반운영계획, ② 마케팅계획, ③ 단지활성화계획으로 구분하고, 대상지 내에 기부채납시설이 있는 점을 고려하여 ④ 기부채납시설운영계획을 별도로 고려함
- 일반운영계획의 평가요소로는 조직운영, 사업일정, 사업리스크 관리 등을 평가
- 마케팅계획의 평가요소로는 판촉 및 홍보, 분양 및 임대관리 운영, Tenant 유치, 고객관리 등을 중심으로 평가
 - 판촉 및 홍보계획은 마케팅 전략, 홍보 및 광고계획의 우수성 등을 평가
 - 분양 및 임대관리 운영계획은 분양 및 임대시설 관리운영계획의 우수성을 평가
 - Tenant 유치계획은 세입 사업자 유치계획의 우수성 및 실현 가능성, 핵심세입사업자 유치계획의 우수성, 세입 사업자 구성 및 배치의 적정성 등을 평가
 - 고객관리계획은 고객관리계획 및 분양자 보호대책의 우수성 등을 평가
- 단지활성화계획의 평가요소로는 단지활성화, 관리영역 구성 및 관리, 시설물 활용관리, 문화시설 운영관리, 신성장동력 확보, 지역경제 활성화 등을 평가
 - 단지활성화 계획은 단지활성화 계획의 우수성, 실현 및 지속 가능성, 단지관리운영 주체의 명확성 등을 평가
 - 관리영역 구성 및 관리계획은 사용자의 체류시간 등을 고려한 배치의 적정성, 동선 및 Unit계획 등 평면계획의 적정성, 집객유발 업종구성의 우수성, 관리영역 관리계획의 적정성 등을 평가
 - 신성장동력 확보 계획의 평가는 랜드마크 전망대 관광자원화 계획, 고부가가치신성장산업 유치의 우수성 등을 평가

→ 지역경제활성화 계획은 주변 지역경제 기여도, 원도심권 개발 파급효과, 기존 상권과의 차별성 및 상생방안의 우수성 등을 평가

[표 2-4] 사업운영계획 부문 중분류 및 세부평가요소

중분류(구성요소)	소분류(평가요소)	평가사항
일반운영계획	조직운영계획	<ul style="list-style-type: none"> •조직 및 인력운영계획, 외부전문가 채용 및 활용계획 •프로젝트회사 설립 및 운영계획의 우수성
	사업일정계획	<ul style="list-style-type: none"> •사업일정계획의 적정성 및 실현가능성 •공공시설 우선설치 활용계획의 우수성
	사업리스크 관리 계획	<ul style="list-style-type: none"> •사업리스크 분석의 적정성 •출자자간 사업리스크 분담계획의 우수성 •사업협약이행 및 공사완공보증 방안의 우수성
기부채납시설 운영 계획	기부채납시설 등 시설물 운영계획	<ul style="list-style-type: none"> •시설별 기부채납 일정 및 운영기간의 합리성 •시설물 유지관리 계획의 우수성
마케팅 계획	판촉 및 홍보계획	<ul style="list-style-type: none"> •마케팅 전략, 홍보 및 광고계획의 우수성
	분양 및 임대 관리운영계획	<ul style="list-style-type: none"> •분양 및 임대시설 관리운영계획의 우수성
	Tenant 유치계획	<ul style="list-style-type: none"> •세입 사업자 유치계획의 우수성 및 실현가능성 - 대상업종, 배치, 입주시기, 조건 •핵심세입사업자 유치계획의 우수성 •세입 사업자 구성 및 배치의 적정성
	고객관리계획	<ul style="list-style-type: none"> •고객관리계획의 우수성 •분양자 보호대책의 우수성
단지활성화 계획	단지활성화 계획	<ul style="list-style-type: none"> •단지활성화 계획의 우수성, 실현 및 지속가능성 •단지관리운영 주체의 명확성
	관리영역 구성 및 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> •사용자의 체류시간 등을 고려한 배치의 적정성 •동선 및 Unit계획 등 평면계획의 적정성 •집객유발 업종구성의 우수성 •관리영역 관리계획의 적정성
	시설물 활용·관리계획	<ul style="list-style-type: none"> •시설물 활용, 유지·관리계획의 우수성
	문화시설 운영관리계획	<ul style="list-style-type: none"> •문화시설 프로그램 및 관리운영계획의 우수성
	신성장동력 확보 계획	<ul style="list-style-type: none"> •랜드마크 전망대 관광자원화 계획의 우수성 •고부가가치·신성장산업 유치의 우수성
	지역경제활성화 계획	<ul style="list-style-type: none"> •주변 지역경제 기여도의 우수성 •원도심권 개발 파급효과의 우수성 •기존 상권과의 차별성 및 상생방안의 우수성

제 3 장

결론 및 제언

1 평가기준 (안)

1 평가기준(안)

- 2장에서 검토된 내용을 바탕으로 천안 복합테마파크 민간 제안사업 평가기준(안)을 제시하면 다음과 같음

개발계획	평가요소	평가내용
개발 구상 및 명품화 전략	개발컨셉	1. 개발컨셉 및 테마설정의 창의성·우수성·실현가능성 2. 개발방향과 공모지침의 부합여부
	랜드마크 계획	1. 랜드마크 건축물 등의 상징성 및 미관의 우수성 2. 천안의 멋과 역사, 고유정서 반영된 결과의 우수성
	주상복합시설 계획	1. 주거시설 계획의 적정성과 우수성 2. 상업시설 계획의 적정성과 우수성 3. 편의시설 계획의 적정성과 우수성
	공공 및 문화시설 계획	1. 공공 및 문화시설의 예술성과 독창성 2. 공공 및 문화시설에 대한 인지도 및 선호도
단지계획	단지배치계획	1. 개발컨셉과의 조화 2. 동선을 고려한 용도별 Zoning 계획 3. 토지이용 및 건축물 배치의 합리성 4. 장애인, 어린이, 노인, 여성 등을 고려한 계획의 적정성
	교통처리계획	1. 단지 외부와의 접근성, 연계성 2. 단지 내부 교통처리 계획의 우수성 3. 주차시설 설치계획(규모의 충분성, 이용의 편리성) 4. 차량 및 보행자 진출입 계획의 우수성 5. 주변 교통에 미치는 교통영향 저감 방안 6. 대중교통 연계 계획의 우수성
	보행동선 계획	1. 보행 환경의 안전성(보차동선 분리) 2. 보행 환경의 쾌적성 및 편리성 3. 건물간, 시설물 간의 연계성 확보방안의 우수성 4. 천안역 및 지하상가 등 주변시설과 연계의 우수성
	주변시설연계 계획	1. 천안역, 지하상가, 자연형하천, 지역대학 등 주변시설(자원) 활용 계획의 우수성
	조경 및 경관계획	1. 친환경적 조경계획의 우수성 2. 계절별, 장소별 조경의 독창성 및 우수성 3. 가로경관 및 야간경관 조성 계획의 우수성
	공공 및 문화시설 계획	1. 공공 및 문화시설 면적의 적정성 2. 시설의 연계성 및 이용편리성
친환경 및 유 비쿼터스 계획	U-서비스 계획	1. 유비쿼터스 도입 및 서비스 계획의 우수성, 편리성

건축계획	평가요소	평가내용
건축계획	건축계획 및 설계	<ol style="list-style-type: none"> 1. 개발 컨셉 및 테마와 부합되는 시설물 용도/기능 배분의 적정성 및 편리성 2. 건축 디자인의 독창성 및 예술성 3. 평면·입면·단면계획의 우수성 4. 건축 관계법령을 준수한 계획의 실현가능성
	설비계획	<ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물의 용도별 특성 및 관리운영계획의 우수성 2. 사업성을 고려한 차별화, 공익성, 친환경 설비계획 3. 빌딩지능화계획의 우수성
	시공, 안전, 구조계획	<ol style="list-style-type: none"> 1. 경제적 부재사용 및 배치 2. 구조형식의 효율성 3. 거주성이 고려된 최적의 구조 안전성 4. 경제성 있는 신기술 및 신공법의 우수성 5. 토공 및 굴착 공법 선정의 우수성 6. 시공계획의 경제성 및 우수성 7. 품질, 안전, 환경 관리 계획의 적합성
	신재생에너지 계획	<ol style="list-style-type: none"> 1. 건물과 조화된 에너지 계획의 우수성 2. 준공 후 지속적인 에너지 모니터링 계획의 우수성
	친환경 건축계획	<ol style="list-style-type: none"> 1. 국토해양부와 환경부가 고시한 친환경건축물인증 심사기준에 따른 자체 목표점수의 우수성

재무 및 투자계획	평가요소	평가내용
컨소시엄 구성	출자자 재무건전성	1. 출자자의 자본금 규모 및 재무구조 2. 지분분산도 등 지분구조의 우수성 3. 출자자 신용도 및 출자여력
	출자자의 사업수행 실적 및 능력	1. 본 사업관련 출자자의 사업수행 실적 2. 출자자간 역할 분담의 적정성
재원조달 및 운용	재원조달계획	1. 총 투자비 산정의 적정성 2. 투자재원의 다양성 3. 재원조달계획의 안정성 및 실현가능성
	자금관리 및 운용계획	1. 운영수입의 안정성 2. 운용자금 및 분양대금의 안정적 관리·운영 방안
원가절감	공사비(공사설계감리) 절감계획	1. 공사비(공사,설계,감리) 산정의 적정성 2. 업체선정방식, 계약금액 결정방식, 대금지급방식의 객관성 및 적정성 3. 원가절감방안의 우수성
	분양비용 등 기타 사업비 절감계획	1. 기타사업비 산정의 적정성 2. 업체선정방식, 계약금액 결정방식, 대금지급방식의 객관성과 적정성 3. 원가절감방안의 우수성
사업성 분석	사업성분석의 적정성	1. 시장환경 분석의 타당성 2. 사업수지 분석의 적정성 -사업비 항목별 단가산정방법 -시점별 현금흐름 추정방법 등 3. 매출 및 손익 추정의 타당성 4. 수요추정분석의 적정성
	용도별 분양(임대)가 산정의 적정성	1. 용도별 분양(임대)가 산정의 적정성 2. 분양·임대 등 시설물 처분계획의 우수성
	사업이익의 적정성	1. 사업이익 및 수익률의 적정성 -BC, NPV, IRR -사업비, 매출액, 자본금 대비 수익률
공공 및 문화 시설투자	공공시설물 투자계획 및 적정성	1. 공공시설물의 공익성 및 투자규모의 적정성
	문화시설 투자계획 및 적정성	1. 문화·예술시설 투자규모의 적정성

사업운영계획	평가요소	평가내용
일반운영계획	조직운영계획	1. 조직편성 및 인력운영계획 2. 외부전문가 채용 및 활용계획 3. 프로젝트회사 설립 및 운영계획의 우수성
	사업일정계획	1. 사업일정계획의 적정성 및 실현가능성 2. 공공시설 우선설치 활용계획의 우수성
	사업리스크 관리 계획	1. 사업리스크 분석의 적정성 2. 출자자간 사업리스크 분담계획의 우수성 3. 사업협약이행 및 공사완공보증 방안의 우수성
기부채납시설 운영 계획	기부채납시설 등 시설물 운영계획	1. 시설별 기부채납 일정 및 운영기간의 합리성 2. 시설물 유지관리 계획의 우수성
마케팅 계획	관측 및 홍보계획	1. 마케팅 전략의 우수성 2. 홍보 및 광고계획의 우수성
	분양 및 임대 관리 운영계획	1. 분양시설 관리운영계획의 우수성 2. 임대시설 관리운영계획의 우수성
	Tenant 유치계획	1. Tenant(세입 사업자) 유치계획의 우수성 및 실현가능성 - 대상업종, 배치, 입주시기, 조건 2. Key Tenant(핵심세입사업자) 유치계획의 우수성 3. Tenant 구성 및 배치의 적정성
	고객관리계획	1. 고객관리계획의 우수성 2. 분양자 보호대책의 우수성
단지활성화 계획	단지활성화 계획	1. 단지활성화 계획의 우수성 2. 단지관리운영 주체의 명확성 3. 단지활성화 계획의 실현 및 지속가능성
	관리영역 구성 및 관리계획	1. 사용자의 체류시간 등을 고려한 배치의 적정성 2. 동선 및 Unit계획 등 평면계획의 적정성 3. 집객유발 업종구성의 우수성 4. 관리영역 관리계획의 적정성
	시설물 활용·관리계획	1. 시설물 활용계획의 우수성(기부채납시설 제외) 2. 시설물 유지·관리계획의 우수성
	문화시설 운영관리계획	1. 문화시설 프로그램의 우수성 2. 문화시설 관리운영계획의 우수성
	신성장동력 확보계획	1. 랜드마크 전망대 관광자원화 계획의 우수성 2. 고부가가치·신성장산업 유치의 우수성
	지역경제활성화 계획	1. 주변 지역경제 기여도의 우수성 2. 원도심권 개발 파급효과의 우수성 3. 기존 상권과의 차별성 및 상생방안의 우수성

□ 2 제언

- 천안시에서 先 제안한 「천안 복합테마파크 민간제안사업」 평가기준을 평가항목간 또는 평가항목별로 고려해야할 체계성, 종속성, 독립성, 상호비교성, 기대성 등 5가지 원칙을 토대로 보정하여 재구성하였음
- 다만, 평가기준(안)에 항목별·항목간 가중치는 본 연구의 시간적·비용적 한계로 인해 반영치 못함
 - 따라서 향후 본 평가기준(안)을 적용하기 위해서는 관련부서의 내부적 검토 및 각 분야별 전문가를 대상으로 이에 대한 의견수렴이 요구됨
 - 왜냐하면, 각 항목별·항목간에 중요도에 대한 가치판단은 절대적이기 보다는 상대적이므로 이에 대한 의견수렴 과정을 거쳐야 하기 때문임
- 다시 말해, 항목별·항목간 가중치를 어느 수준으로 결정할 것인지에 대해서는 전문가의 의견을 수렴을 토대로 해당 사업부서 또는 기관에서 최종결정하는 것이 바람직함