

SOC시장변화에 대비한 건설사의 민간투자사업 향후 추진전략

The future progressing strategy of the private investment project of the construction corporations to prepare for the SOC market change.

정철원, 김원근, 이성호, 이주현

요 약

최근 건설산업은 공공 및 민간부문의 발주물량 감소가 가시화되고 있으며, 최저가입찰제에 의한 사업수익률 하락 추세는 향후 건설업 붕괴위기, 건설산업 사양산업화라는 비관적 견해가 떠돌 만큼 건설업 전반이 심각한 위기를 맞고 있다. 정부는 재정 부족으로 인하여 SOC사업의 축소조정이 불가피하지만 국가경제의 악영향 해소와 신속한 경쟁력 회복을 위해 SOC사업에 대한 투자확대와 축소범위 최소화의 필요성을 인식하고 있으며, 이에 재정부족과 SOC 확충이라는 두가지 문제를 해결하기 위해 민간투자사업이 활성화되고 있는 실정이다.

현재, 정부에 의해 주도되고 있는 민간투자사업의 제도 및 법률의 개정방향은 그간 건설업체가 주도하던 민자사업에 대하여 연기금 및 금융권으로의 전환을 예고하고 있으나, 현실적으로 금융권이 자체적으로 SOC 사업에 대한 투자를 위한 사업 타당성 분석이 어려운 실정이므로 이에 대한 대안으로 SOC 민간투자사업에 대한 노하우를 축적한 건설업체의 SOC 민간투자사업 분야에 아웃소싱 개념을 도입, 특화하여 효율성을 극대화 시킴으로써 사업의 안정성 확보와 동시에 투자 수익 실현을 통하여 SOC 민간투자 활성화에 견인차 역할을 할 수 있는 전문운영회사의 도입에 대하여 논하고자 한다.

키워드 : 타당성분석, 아웃소싱, 전문운영회사

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

IMF 당시 결정적 타격을 입었던 건설업이 국내총생산 플러스 성장에도 불구하고 지속적인 마이너스 성장에서 헤어나지 못하고 있다. 내년도 건설경기는 전반적으로 올해와 같은 저성장을 계속할 것으로 보인다. 이는 현재 국내 건설경기가 어려움을 겪고 있는 가운데 전체적인 물량 확보가 어렵고, 특히 정부가 주도적으로 추진하는 토목사업의 경우 정부의 재원 부족으로 인한 추수난은 피할 수 없을 것으로 예견되고 있다.

건설업체의 구조개혁과 자구방안이 없다면 건설업의 중흥은 어렵다는 것이 전문가들의 일반적인 견해이다. 시장에서 버림받은 업체는 과감히 퇴출시키고 살아남은 업체는 외형 위주의 방만한 경영에서 벗어나 수익위주의 내실경영을 해야 한다는 것이다. 이러한 시장의 판도는 SOC 민간투자부문에서도 급진적인 사고의 전환을 요구하고 있는 현실이다.

따라서 본 연구에서는 변화하는 SOC 민간투자사업의 시

장경제 속에서 사업 전반에 걸쳐 문제점을 파악하여 시대 상황에 부합되는 새로운 전략 모델을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

검토의 범위는 민자사업이 활성화되기 시작한 2001년 이후에 개정된 제도와 주무관청이 건설교통부(이하 "건교부"하 함)인 수도권역의 민간투자사업에 중점을 두었으며, 향후 전략적인 대안제시를 위해 CM 및 아웃소싱 등에 관한 이론적 고찰을 통해 보다 심도있는 검토를 하고자 하였다.

또한 현재 위축되어 있는 SOC 민간투자사업에 대한 정부입장의 이해 및 민간부문의 위기상황 검토, 그리고 SOC 활성화에 따른 건설경기 부양으로 정부측과 민간이 서로 Win-Win 할 수 있는 전략연구 및 방안제시를 하고자 한다.

2. 민간투자사업 현황

2.1 민간투자사업 기본개획

1994년 8월 「민자유치촉진법」이 제정되면서 사실상 국내 민간투자사업의 시작을 예고하였으며, 98년 12월 「사회

* 일반회원, 고려개발(주), SOC사업단 단장
** 일반회원, 고려개발(주), SOC사업단 과장
*** 일반회원, 고려개발(주), SOC사업단 대리
**** 일반회원, 고려개발(주), 기획팀 공학석사

간접자본시설에 대한 민간투자법」으로 개정되면서 각종 정부의 지원책을 바탕으로 민자시장이 급물살을 타게 되었다. 그러나 선행된 주요사업들의 문제점 제기와 제안사업에 대한 물량급증은 오히려 시장의 발전을 저해하는 요인으로 나타났다.

이에 정부는 지금까지 민자시장을 주도해왔던 건설사들의 참여를 지양시키고 연·기금 등의 활용과 재무적투자자의 유도와 동시에 저비용 고효율의 시장경제 원리를 민간투자사업에 적용함으로써 악화된 재정상태를 극복하고자 하며, 이는 민간투자사업의 안정적인 재원조달과 SOC 민간투자부문의 무한경쟁체제 구축을 의미하는 것이다.

현재 SOC민간투자사업에 대한 「2003년 및 2004년도 민간투자기본계획」의 제도 개선방향은 다음과 같다.

- 1) 투자자의 다변화를 통한 경쟁촉진
- 2) 민자대상 사업분야 및 추진방식의 다양화
- 3) 타당성조사 강화를 위한 총사업비 결정의 합리화
- 4) 원활한 사업 추진을 위한 연·기금의 투자참여 유도
- 5) 재정지원 축소 및 운영수입보장의 단계적 축소를 통한 정부부담 축소

상기와 같이 정부는 다양한 사업방식 도입 등의 민간투자제도 개정을 통해 치열한 경쟁 및 연·기금과 같은 재무적투자자의 활발한 참여를 기대하고 있다.

2.2 민간투자사업의 RISK유형

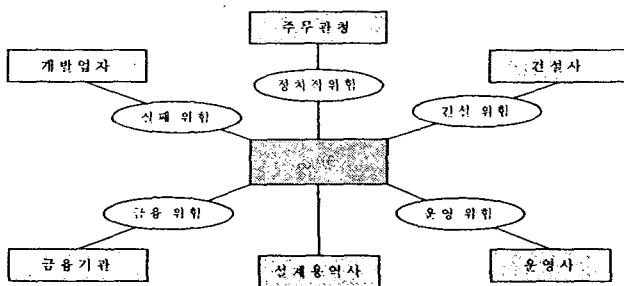


그림 1. Risk 발생유형

표 1 리스크유형

유형	리스크 항목
개발위험 (실패위험)	<ul style="list-style-type: none"> · 사업추진기간 과다 소요 · 초기투자비 과다 및 회수의 불확실성 · 생산성 및 업무추진효율 낮음 · 제안사업 실패시 전적으로 민간기업 부담 · 건설사 중심의 사업개발
건설위험	<ul style="list-style-type: none"> · 공사중단 및 미완공 위험 · 공사비 초과로 인한 준공지연 위험 · 완성 프로젝트의 적정성 위험 · 기술적 위험

유형	리스크 항목
운영위험	<ul style="list-style-type: none"> · 관리운영 위험 · 수요 확보의 적정성 위험 · 구조물의 안전성 위험 · 주변 대체시설물 건설로 인한 수익저하
금융위험	<ul style="list-style-type: none"> · 환율변동 위험 · 금리변동 위험
정치적/국가적위험	<ul style="list-style-type: none"> · 정권 교체시기에 따른 사업추진 불투명

2.3 민간투자사업의 향후 전망

현재 진행되고 있는 정부의 민간투자사업 방침은 당초 취지와는 달리, 정부의 재정악화로 인한 전반적인 SOC 물량의 축소, 재정사업의 최저가 낙찰제 등의 요인에 편승하여 민간의 창의성 및 독창성 보다는 가격경쟁에 의한 무한 경쟁체제 구축에 의미를 부여하고 있어 이후 민자사업은 출혈경쟁, 과다경쟁으로 인한 덩핑수주, 건설회사의 수익성 악화 등의 문제가 예상되고 있다.

또한, 정부에서는 민자사업의 안정적인 재원 확보를 위해서 부동산에 물려있는 금융기관의 자금 및 마땅한 수익처를 찾지 못하고 있는 시중 부동산자금의 SOC 시설에 유입을 위한 방안으로 제도 및 정책을 추진하고 있어, 민간투자사업은 현재의 건설회사 주도 형태에서 점차 재무적 투자자의 위상이 높아짐에 따라 건설회사의 시공사 전략이 우려되고 있는 실정으로, 이와 같은 일련의 상황은 과거의 변화에 비해 급속도로 빠르게 전환될 것으로 판단된다.

따라서 민간투자사업에 대한 정부의 정책 추진방향에 대하여 정보 및 자료 분석을 토대로 현재와 앞으로 민자사업의 방향을 재조명해 볼 필요가 있으며, 이에 따른 새로운 전략 수립이 요구되고 있는 실정이다.

3. 전략수립을 위한 이론적 고찰

3.1 민간투자사업의 CM활용방안

SOC 민간제안사업의 경우 발주자는 해당사업의 시행여부만 결정하고 이후의 사업단계는 민간사업자가 담당하므로 자체적인 PM/CM기법을 도입하여 프로젝트 기획단계에서부터 사업관리가 가능하다. 따라서, 통합사업관리 능력의 유무에 따라 사업의 성패가 좌우되며, 프로젝트 전 과정에 걸친 CM도입 및 적용을 통한 사업효율의 극대화가 반드시 필요하다.

향후 발주자의 의식변화와 대형건설업체의 CM화 노력에 따라 대형 SOC사업의 CM화가 필수적일 것이다. 이는 SOC사업이 대형화, 복잡화됨에 따라 전문 기술과 경험을

보유한 건설 공무원의 확보가 힘들어지고 있기 때문에 프로젝트 수행을 위해서는 전문건설관리 인력이 필요하고, 따라서 대형SOC사업 발주체제가 CM발주체제로 흐르고 있는 점을 보아도 명백하다.

이와 같은 배경하에서 대형 SOC 민간투자사업의 수주와 성공적인 수행을 위해서는 통합 CM능력을 구비한 전략적 기획건설체제 구축이 필요하며, 이를 통해 사업비의 감소와 공기단축을 이루어 궁극적으로는 건설업체의 경쟁력강화와 전문화/특화화를 이룰 수 있을 것이다.

이를 위해서는 첫째 프로젝트의 효과적인 추진을 위한 여러종류의 매뉴얼(Manual)과 절차서에 의한 CM System의 구축 및 조직체계의 효율화가 요구되며, 둘째로 사업의 진행단계에 따라 발생하는 데이터를 효율적으로 수집, 정보화할 수 있는 PMIS의 구축도 당면과제중의 하나라고 보여진다.

셋째는 CM프로젝트 팀조직의 변화를 추구하는 것이다. SOC 민간투자사업과 같은 대규모 종합건설사업을 적절히 수행하기 위해서는 현행의 사업관리조직을 기획단계에서부터 관련된 행정 및 기술자를 모두 포함하는 새로운 CM팀의 정비를 통하여 건설 프로젝트의 기획부터 완료에 이르는 전 과정에 있어 유기적인 연계관계를 유지하는 방법이다. 즉, 종래의 과업중심에서 프로세스 중심으로 조직 및 업무의 관리 방식을 전환하는 것이다.

현재 국내에서도 공공사업입찰을 기술경쟁방식으로 전환하여 건설사업관리제도의 도입등 발주기관의 발주권한을 확대하고 있다. 즉, 사업의 기술적 특성을 고려한 발주방식의 자율화, 발주기관 자체의 기술력을 고려한 사업비 및 공기조정, 발주능력의 취약시에는 외부CM조직 이용 등을 명시하고 있어 차후 공사비와 공기의 단축을 위한 대안입찰과 설계 및 시공단계의 VE(Value Engineering) 확대 도입 등이 예상되고 있다. 이러한 입찰제도의 변화에 신속, 적절히 대응할 수 있는 CM능력의 확보를 통해 가격경쟁력의 확보에 따른 사업타당성의 증대로 민자유치사업의 개발 및 수주가능성이 증대될 것이다

이와 같은 CM사업에서의 노하우(Know-how) 축적으로, 건설업체는 종합엔지니어링능력 확보를 통한 E&C화¹⁾와 체계화된 사업관리능력의 배양을 통한 CM화로 프로젝트 전 범위를 관리할 수 있는 종합건설기술관리(CEM: Construction Engineering & Management)회사로 발전해 나가야 한다. 이렇게 함으로써 SOC 민간투자사업도 Hard한 분야에서 고부가가치의 Soft한 분야로의 전환을 통해 사업경쟁력의 강화를 가져올 수 있다.

3.2 아웃소싱의 현황 및 전망

아웃소싱²⁾의 확대 적용 추세에 따라 「개념」도 발전을 거듭하고 있는 추세이며, 정보서비스 중심의 개념 정의에서 벗어나 점차 발주 기업의 “전략성”과 공급 기업의 “전문성”이 강조되는 의미로 진화되고 있다.

현재는 아웃소싱 발주업체와 공급업체간의 수직적 분업관계로 아웃소싱 개념이 표현되지만, 향후에는 수평적 분업관계인 기업간 전문 영역을 서로 활용하는 코소싱(Co-sourcing) 개념으로 진전될 것임

- 개념 정의

① 핵심 업무에 경영 자원의 집중

② 전문성의 확보

③ 비용의 삭감 등의 명확한 전략적 목적을 가지고, 조직 기능과 업무 일체(설계에서 운영까지)를 자회사 이외의 전문 공급 업체에게 장기적으로 위탁하는 것」으로 정의함

1) 국내·외 아웃소싱 시장현황

아웃소싱 시장의 규모는 미국의 경우 연평균 26%이상 성장이 전망되고 있으며, 일본 또한 경제의 서비스화 추세에 따라 성장 속도가 예상보다 빠르게 성장하고 있으며, 우리나라의 아웃소싱 관련 시장 규모는 96년도에 약 20조 원에서 2005년까지 100조원대 이상으로 연평균 30% 성장 될 것으로 전망되고 있다.

2) 우리나라 아웃소싱 산업의 현황과 문제점

IMF 이후 기업 구조조정의 필요성 때문에 아웃소싱 산업이 발전할 수 있는 제반 여건이 형성되고 있으며, 아웃소싱 보급수준은 선진국에 비해 10~20년 뒤져 있다고 볼 수 있다. 미국이나 일본에 비해 서비스의 내용 및 공급업체의 규모 등이 취약하고 국내 공급업체의 부족과 선진 아웃소싱 업체의 국내 진출로 아웃소싱 시장이 외국업체에 의해 주도되고 있는 실정이다.

3) 아웃소싱 분야

우리나라에서는 시설 관리, 정보시스템, 물류 등 일부 분야에 한정된 반면, 미국과 일본에서는 인사/교육 훈련, 복지 후생, 총무분야 등 다방면에 걸쳐서 이루어고 있다.

일본은 외부 “전문성의 활용”을 위해 아웃소싱을 하는 경우가 많은 반면, 우리 기업들은 주로 “비용 절감”을 목적으로 하며, 경영 자원의 핵심업무 집중을 위한 경우는 미미한 것으로 나타나고 있다.

4) 향후전망

향후에도 경제의 서비스화 추세, 기업 구조 개편, 벤처기업의 활성화 등에 따라 아웃소싱분야의 시장 확대는 지속될 것이며, 현재와 같은 비용절감 뿐만 아니라 전문성의 활용 위주로 산업 전분야에 걸쳐 기업의 전략적 선택의 폭을 넓힐 수 있는 수단으로 작용하게 될 것이다.

지금까지 살펴본 이론적 고찰을 통해 SOC 민간투자사업

1) EC(Engineering & Construction)화: 기존의 시공개념에서 벗어나 엔지니어링 능력을 기조로 하면서 시공능력이 부가된 형태, 혹은 엔지니어링 및 시공관리능력이 결합된 사업형태로 프로젝트 발주로부터 유지관리까지 일괄하여 수행하는 프로젝트 수행 및 관리 개념을 말한다.

2) 아웃소싱(Outsourcing)은 기업 구조 조정의 한 수단으로서 등장하였고, 특히 1980년대 이래의 “정보기술(Information Technology) 아웃소싱”을 계기로 본격화되었으며, 최근에는 기업의 거의 모든 업무가 아웃소싱 대상이 될 정도로 활성화되고 있다.

의 전 과정에 걸친 건설사업관리 기법의 정착 필요성이 사업경쟁력 강화에 높게 평가되고 있다.

따라서 그 정착방안과 추진사업이 효율화 될 수 있도록 건설사와 금융권이 비용절감과 동시에 전문성 확보로 핵심 업무에 역량을 집중할 수 있는 아웃소싱 개념을 도입해보고자 한다.

4. 건설사의 민간투자사업 향후 추진전략

4.1 전략개요

현재까지 SOC 민간투자사업을 진행해왔던 건설사의 핵심요소에 대한 아웃소싱을 통하여 특화 및 전문화시킴과 동시에 사업추진시 보다 객관적이고 투명한 의사결정이 가능할 수 있도록 금융권의 직·간접적인 참여가 필요하다.

따라서 아래와 같은 전문운영회사(D&C)³⁾의 설립을 통해 사업타당성 분석능력의 제고하여 금융권과의 협업체계를 구축해보고자 한다.

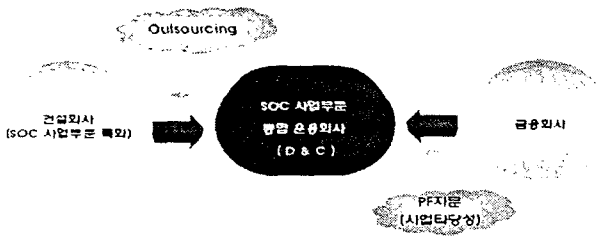


그림 2. SOC 민자사업 추진모델

4.2 전략 구상도

- 1) 금융권의 직접적인 사업 참여를 통한 안정적인 재원 조달
- 2) 건설회사 SOC 사업부문 특화 (Outsourcing)
 - 리스크 분산을 통한 기획형 사업 발굴
 - SOC 민자사업 특화로 조직 경량화 및 전문인력의 효율적인 활용
- 3) 민자사업 분야의 인프라 상호 보완
 - 출자사간 영업활동 공유를 통한 경쟁력 증대
 - 정부 및 관련기관간 지속적인 유대관계 형성
 - 금융기관과의 유기적인 파트너쉽 형성
- 4) 객관성 있는 수요추정 및 검증
 - 건설사의 장래 수익구조 개선(예: 시공이윤 및 운영 수익의 적정화)

3) D&C(Developer&Consultant): 재무적투자자와 건설사의 공동참여 형태로서 이를 통해 추진사업의 내실화 및 효율성을 확대하고 궁극적으로는 시중자금의 적절한 투자처 마련과 동시에 통합 CM 능력이 구비된 민자사업 전문회사로서 민자사업 시장의 전략적 기획 건설체제 구축에 필요한 조직.

- 프로젝트별 현금흐름에 기초한 안정적인 자금조달 유도

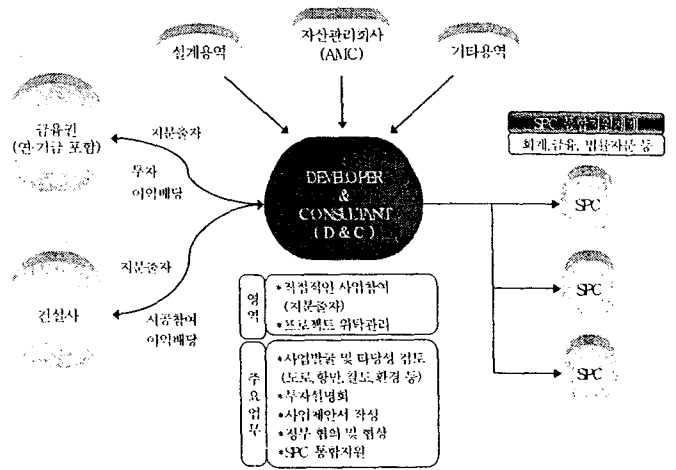


그림 3. SOC 민간투자사업 전략구상도

4.3 D&C의 역할 및 기능

앞에서 언급한 D&C는 건설사와 재무적투자자가 공동 참여하는 형태로서 일반적으로 사업발굴에 의한 민간제한 사업 및 정부 고시사업 등에 적극 참여하여 SOC 민간투자 사업에서의 활성화에 견인차 역할을 수행하게 될 것이며,

D&C의 주요기능 및 역할은 다음과 같다.

먼저, 건설사로부터 SOC 민간투자사업의 축적된 노하우를 바탕으로 D&C의 근간을 마련함으로써 인적자원 및 건설분야의 경험을 프로세스에 집중시켜 효율성을 증대시킨다.

두 번째, 신규 프로젝트 및 정부고시사업에 대한 객관적이고 체계적인 사업성검토를 통해 투자자의 적극적인 사업 참여를 위한 여건을 조성해 나간다.

세 번째, D&C는 기존 건설사에서 수행하던 사업계획수립 역할을 통합 운영하게 되며 사업추진절차에 따른 정부 협의 및 협상을 주관하는 한편, SPC에 대해서는 회계, 금융, 법률자문 등의 지원역할도 수행하게 될 것이다.

네 번째, 건설부문의 경쟁을 통한 사업비 절감으로 재정 지원 및 운영수입보장 축소 등 정부 재정부담을 줄여 SOC 시설물의 조기확충 하며, 통행료 인하를 통해 국민생활 서비스 향상에 기여하게 될 것이다.

이러한 D&C의 역할과 기능을 수행함으로써 향후 SOC 민간투자사업을 활성화하여 수주시장을 확대하는 한편 연 기금을 포함한 금융권으로 주도권이 전환되는 현 단계에서 건설업계의 역할과 역량을 증대시키는 계기를 마련할 수 있을 것이다.

4.4 사업 추진 절차상 D&C의 기능

이 절에서는 현행 SOC 민간투자사업 프로세스를 바탕으로 사업기획에서 제안, 주무관청과의 업무협의 및 제3자광고 등의 단계에서 D&C의 역할을 고려하여 진행절차를 살펴보면 다음과 같다.

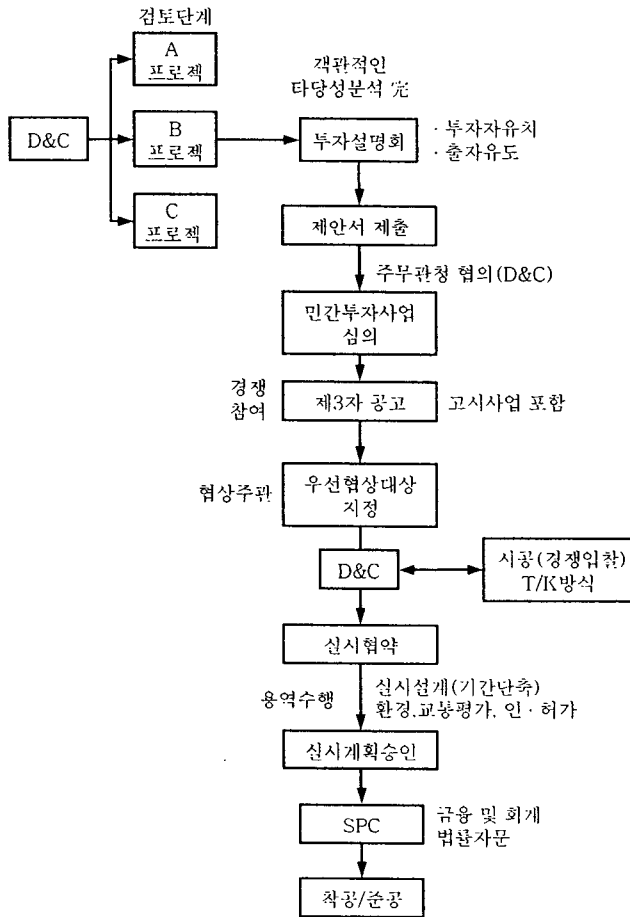


그림 4. SOC 민자사업 프로세스에서의 D&C 역할

4.5 기대효과

- 1) 다양한 이해관계자들과의 협력을 통해 프로젝트의 Risk 분산
 - 이해 당사자들의 공동출자로 형성된 D&C를 통해 사업에 대한 보증 및 위험감소
 - 객관적인 사업 타당성검토로 투자자 관심 증대
- 2) 건설사와 투자자의 비효율적인 인력 및 비용 절감
 - D&C를 통한 지속적인 신규사업 발굴 및 타당성 검토로 업무 효율성 제고
- 3) 장기적인 비즈니스 관계를 기반으로 파트너십 구축
 - 개발사업의 다변화 및 절차의 복잡화에 대비한 SOC영역 전문화
 - 분야별 전문가 활용으로 객관적이며 체계적인 사업

기획 및 추진

- 업무연계에 의한 전문분야별 지식공유 영역 확대로 비전문분야에 대한 이질감 해소
 - 정부의 정책방향과 부합되는 투자자의 적극적인 활동 기대
- 4) 사업기간내 대규모 자금의 안정적인 운용에 따른 적정 수익률 유도
- 금융자금의 신속하고 원활한 투입에 의한 사업 수익성 향상

5. 결론 및 향후연구

최근 건설산업은 공공 및 민간부문의 발주물량 감소 및 최저가입찰제에 의한 사업수익률 하락 등의 악재로 인하여 내년을 기점으로 향후 2~3년 이내에 IMF 외환위기 이후 최대의 난관에 봉착할 것으로 예상되고 있다.

이는 향후 건설업체의 전반에 걸친 대대적인 구조조정과 건설업내 적자생존 경쟁의 본격적 시작을 알리는 단적인 신호로 보여질 것이며, SOC 민간투자사업 분야 또한 그 범주에 포함되어 있다.

이러한 상황은 금융권의 적극적인 SOC 민간투자 참여와 건설업체의 혁신적인 민자사업 추진방식의 도입으로 건설산업의 활성화가 절실한 시점이라 할 수 있다.

결론적으로 건설사에서 그 동안 축적해 온 민간투자사업에 대한 노하우(Know-how)를 바탕으로 보다 체계적인 사업타당성 검토를 통하여 안정적인 투자여건을 조성해 나갈 수 있는 SOC 전문운영회사의 도입이 필요하다고 판단된다.

이는 단계적인 절차를 통하여 구성되어야 할 것으로 먼저, 참여주체간의 공감대 형성과 함께 새로운 조직의 기틀 마련하여 법인설립을 추진해 나가야 할 것이다.

이러한 SOC 전문운영회사를 통해 신도시 등 신수요 발굴을 위한 기획 및 제안사업 등의 정부정책을 적극 활용하여 "국토균형발전계획, 기업신도시, 미래형혁신도시, 공공기관의 지방이전 등 정부가 정책적으로 내놓고 있는 각종 개발사업에 참여하여 투자수익 실현과 동시에 SOC 민간투자사업 활성화에 일조할 수 있을 것이다.

또한 이와 같은 다양한 시도와 함께 지속적인 발전방안 연구를 통하여 위축되고 있는 건설산업의 생존을 위한 변화가 필요하다고 판단된다.

참고문헌

1. “2003사회간접자본시설에 대한 민간투자법·시행령·기본계획”, 기획예산처·국토연구원 민간투자지원센터, 2003.
2. 최병갑, “지방자치단체의 SOC 민간투자사업 활성화에 대한 연구”, 서울대학교 행정대학원 석사학위논문, 2002.
3. 조흥태, “국내 건설프로젝트 금융기법의 효율적 활용방안에 관한 연구”, 호서대학교 석사학위논문, 2001.
4. 강운호, “국내 개발사업에 대한 프로젝트 파이낸싱 정착 및 활성화에 관한 연구”, 연세대학교 건축공학과 석사학위논문, 1999.
5. 엄신조, “민자SOC사업의 경쟁력 강화를 위한 대형건설업체 CM화 방안”, 연세대학교 석사학위논문,
6. 윤재호, “민자유치사업과 CM의 역할”, 제3회 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, 2002
7. 장기창, “공공사업의 CM제도 개선 및 정책방향”, 제3회 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, 2002
8. 우재윤, “건설업 위기 극복을 위한 공사발주 방식의 선진화”, 건설기술정보 건설논단, 2001.02
9. 김중용, “우리나라 아웃소싱 활용실태와 아웃소싱 산업현황”, 현대경제연구원 제216호, 1998
10. 김영수의 5명, “핵심기능만 빼고 전부 아웃소싱 하라!”, 삼성경제연구소, 2003
11. 송병록, “민간투자제도 운영성과에 대한 평가와 향후 개선과제”, 민간투자지원센터, 2004