

연번	질의내용	답변내용
1	<p>당해 부지는 지적공부상 과천시 갈현동 449, 454-9, 454-2, 454-10 등에 걸쳐 있는 것으로 보이는데, 해당 부지의 정확한 지적도, 토지이용계획 열람, 도시계획 열람은 어떤 방법으로 가능한가요?</p>	<p>분양지침서 제7조 제3항에 따라, 관련 서류는 과천시청 신도시조성과, 한국토지주택공사 과천사업단 단지사업팀에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면, 토지이용계획 등은 토지이음(www.eum.go.kr)에서 열람 가능함. 또한 인터넷 LH청약플러스 홈페이지에서 “과천시식정보타운 지구계획”으로 검색하면 “과천시식정보타운 지구계획 변경 11차 승인(2023.12.28기준) 인허가자료 게시”글에서 지구단위계획 관련 도면을 다운받을 수 있음. (<a href="https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbsSn=7000018926&amp;ccrCntSysDsCd=01">https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbsSn=7000018926&amp;ccrCntSysDsCd=01</a>)</p>
2	<p>과천시식정보타운 내 당해 부지 이외의 부지에 건축중인 건물의 개발 일정 및 층수는 어떻게 되는지요? (주변 건물과 조화 고려를 위해)</p>	<p>지식4-3BL 인근 지식 4-1,2,4,6,7BL, 지식3BL, 지식5BL은 준공하여 기업들이 입주하여 있으며, 지식4-5BL은 현재 공사중이고 지식4-8BL은 2026년 착공 예정임. 인근 블럭 건축물의 층수는 지상 14~15층임.</p>
3	<p>주요시설 2번항목에 “벤처기업 및 벤처기업집적시설” 이 있는데 평가시 중소기업, 벤처기업에 대한 우대 기준이 있는지요?</p>	<p>유치업종을 영위하는 국내외 개별 법인이라면 분양신청자 격을 갖추며 별도의 우대 기준 없음.</p>
4	<p>도시형 공장 수요자의 경우 "수도권 정비계획법 상 과밀억제권역"에 이전하기 위한 업종, 면적 등 구체적인 총량규제 관련 기준은 무엇인지 질의드립니다.</p>	<p>분양지침서 내에 총량규제에 관련한 기준은 없음.</p>
5	<p>당사는 의료기기 제조업을 영위하고 있으며, 업종분류코드는 27199: 그 외 기타 의료용 기기 제조업입니다. 별첨4[유치업종분류표]&lt;별표2&gt;는 참조예시로 되어있고 이에 일치하는 코드는 없으나 &lt;별표3&gt;예시 전략육성산업&lt;주3&gt; 미래성장동력 19대 기술 업종분류 중 ‘맞춤형웰니스케어’산업등에 부합한다고 보여집니다. 5페이지 ②항 본문에 “과천시 지식정보타운 심의위원회(이하”심의위원회“라 한다)심의를 거쳐 유치업종산업의 범위를 조정하여 유연성을 유지할 수 있다.”라고 되어 있으며, 101페이지 지식기반산업용지 유치산업 예시하단 단서조항에는 “&lt;별표2~3&gt;의 유치업종 산업에 대한 예시이며, 향후 미래산업 동향 및 신기술 출현에 따라 유치업종 산업의 범위를 조정하여 유연성을 유지할 수 있음. 정부 정책에 따른 전략육성산업, 과천시 정책에 따른 지역특화산업 등”이라고 되어 있습니다. 이에 당사의 업종분류코드로 본 분양에 신청할 수 있는 대상인지 여부에 대하여 명확한 회신 부탁드립니다. 혹 제출시 해당 건 판단을 위한 별도자료가 필요한 경우 회신 부탁드립니다.</p>	<p>유치업종은 분양신청자가 분양지침서 별첨4 유치업종 분류표 예시 항목을 참조하여 작성하며, 분양지침서 제14조 제2항에 따라 업종적합여부는 사업자 등록증, 법인등기부등본을 확인 후 평가위원회에서 평가를 통해 결정함.</p>

연번	질의내용	답변내용
6	유치업종은 [별첨4 유치업종 분류표] 예시 항목에 포함되어야 할 것으로 보이는데, 기능구분(핵심, 일반, 권장)에 따른 차등평가가 있는지 질의합니다.	유치업종은 분양신청자가 분양지침서 별첨4 유치업종 분류표 예시 항목을 참조하여 작성하며, 분양지침서 제14조 제2항에 따라 업종적합여부는 사업자 등록증, 법인등기부등본을 확인 후 평가위원회에서 평가를 통해 결정함. 기능구분에 따른 차등평가는 없음.
7	기업의 주력 산업업종이 아닌 부수적인 업종코드로 용지분양 신청이 가능한지 질의합니다.	유치업종은 분양신청자가 분양지침서 별첨4 유치업종 분류표 예시 항목을 참조하여 작성하며, 분양지침서 제14조 제2항에 따라 업종적합여부는 사업자 등록증, 법인등기부등본을 확인 후 평가위원회에서 평가를 통해 결정함. 부수적인 업종코드가 유치업종에 해당한다면 신청 가능함.
8	③항의 건축기준은 지구단위계획을 기준으로 하여야 하는바, 해당부지의 지구 단위계획 결정도, 공사계획평면도, 교통계획도 등 건축계획에 필요한 CAD파일을 공식적으로 제공해주시길 바랍니다.	분양지침서 제7조 제3항에 따라, 관련 서류는 과천시청 신도시조성과, 한국토지주택공사 과천사업단 단지사업팀에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면, 토지이용계획 등은 토지이음(www.eum.go.kr)에서 열람 가능함. 또한 인터넷 LH청약플러스 홈페이지에서 “과천시식정보타운 지구계획”으로 검색하면 “과천시식정보타운 지구계획 변경 11차 승인(2023.12.28기준) 인허가자료 게시”글에서 지구단위계획 관련 도면을 다운받을 수 있음. ( <a href="https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbbsSn=7000018926&amp;ccrCnntSysDsCd=01">https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbbsSn=7000018926&amp;ccrCnntSysDsCd=01</a> )
9	건물 바닥면적 : 2,278㎡ x 0.7(건폐율) = 1,594.6㎡ 이하 지상 연면적 : 2,278㎡ x 5(용적률) = 11,390㎡ 이하 용적률 기준 층수 : 11,390㎡ ÷ 1,594.6㎡ = 7.14 (7층) 고도 제한 기준 15층 이하 (용적률에 맞춰 상부층 면적을 작게 했을 때) 이상의 건물에 대한 판단 내용이 맞는지요? 안내자료에 표시된 설계 개요상 건폐율(52.50%), 용적률(498.80%) 등의 수치는 예시로서 판단하면 되는지요?	지식기반용지 4-3획지의 경우 건폐율 70%, 용적률 500%이며, 더 자세한 사항은 분양지침서 제7조를 참조하시기 바람.
10	15층 이하로 건축하여야 하는 것 외에 특별한 고도 제한사항은 없는지요?	제한층수(15층) 외 특별한 고도 제한사항 없음
11	분양지침서상 유치업종 분류표에 지식기반제조업 KSIC코드에는 해당하는 업종이나 산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령(별표4) 도시형공장 해당 업종(제34조 제2호 관련)상 분류번호에 해당하지 않아도 주용도시시설에 제조시설용도로 사용이 가능한지 질의드립니다.	산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령(별표4) 도시형공장 해당 업종(제34조 제2호 관련)상 분류번호에 해당하지 않아도 분양지침서상 유치업종 분류표에 지식기반제조업 KSIC코드에 해당한다면 주용도시시설에 제조시설 용도로 사용이 가능함.

연번	질의내용	답변내용
12	건축물의 허용용도 중, 부용도시설에 해당되는 노유자시설(어린이집에 한함)은 의무적용사항인지, 민간사업자가 예상되는 시설로 사업계획서를 작성해야 하는지 질의 드립니다.	부용도시설로서 노유자시설 계획하는 경우 어린이집에 한하여만 가능하다는 뜻이고 의무시설은 아니며, 부용도 시설의 계획은 허용용도에 한함.
13	“최종 확정된 1.공공주택지구 지구계획 2. 지구단위계획 및 제영향평가서 3. 에너지사용계획 및 광역교통개선대책 4. 지자체 도시계획조례 및 건축 조례 등 관계 규정지침” 1~4에 대한 자료를 참여 의향서를 제출한 기업들에게 메일로 별도로 제공해 줄 수 있는지 질의드립니다.  지구계획, 영향평가서, 에너지사용계획, 광역교통개선대책 관련자료 제공 가능 유무.	분양지침서 제7조 제3항에 따라, 관련 서류는 과천시청 신도시조성과, 한국토지주택공사 과천사업단 단지사업팀에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면, 토지이용계획 등은 토지이음(www.eum.go.kr)에서 열람 가능함. 또한 인터넷 LH청약플러스 홈페이지에서 “과천지식정보타운 지구계획”으로 검색하면 “과천지식정보타운 지구계획 변경 11차 승인(2023.12.28기준) 인허가자료 게시”글에서 지구단위계획 관련 도면을 다운받을 수 있음. ( <a href="https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbsSn=7000018926&amp;ccrCntSysDsCd=01">https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbsSn=7000018926&amp;ccrCntSysDsCd=01</a> )
14	친환경 분야 및 에너지 관련 인증등급 기준은 최상의 조건을 충족하는 것으로 계획서를 제출해야 하는지, 법적인 조건을 준수하는 범위 내에서 입찰자가 선택적으로 적용하는 것이 가능한지 질의 드립니다.	분양신청자가 추진하고자 하는 사업계획에 따라 자유롭게 기술하시기 바라며, 사업계획서 작성지침 제10조를 참조하시기 바랍니다.
15	참여의향서는 몇 개의 업체가 제출하였는지요? (업체명 등 구체적 정보를 알 수 없다 하더라도 총 제출 업체 수 정도는 알아야 사업계획서 작성 등 업무 추진에 참고할 수 있을 것으로 판단됩니다.)	과천도시공사 홈페이지 알림마당>개발사업에 참가의향서 제출기업을 게시하였음. (2024.11.20.)
16	사업계획서 접수일만 기재되어 있어 해당일 접수시작 및 마감시각을 질의드립니다.	사업계획서 접수 관련 공지는 추후 과천도시공사 홈페이지에 게시 예정임.
17	①항 사업계획서 접수 이후 심사 일정 및 공개심사 여부에 대해 질의 드립니다.	사업계획서 접수 관련 공지는 추후 과천도시공사 홈페이지에 게시 예정이며, 분양지침서 제26조에 따라 평가위원의 평가과정 및 내용에 대해서는 공개하지 않음.
18	“질의에 의한 답변은 답변내용 정리 후 과천도시공사 홈페이지(gcuc.or.kr)에 게재하며” 라고 되어 있는데 질문과 답변의 내용이 신청자 모두에게 상호 공개되는 것인지, 아니면 질의자만 개별적으로 답변을 받게 되는 것인지요?	접수된 질의 및 답변을 모두 공개 게시함.

연번	질의내용	답변내용
19	<p>분양 지침서 제7조에 기재된 분양금액은 확정금액인지 이에 대해 질의 드립니다. 분양계약 체결시점 재감정평가 등 분양금액 변동사항이 있는 것인지 이에 대해 질의 드립니다.</p> <p>분양금액이 (1)조성원가, (2)2017년말 공급가격(약 1,273만원/평), (3)감정가격 (4)14,966,460,000원의 표현이 혼재되어 있는바, 정확한 분양금액 기준은 무엇인가요? 감정을 실시한 경우 감정평가기관은 어느 곳이며, 감정평가보고서 열람이 가능한지요?</p>	<p>분양금액은 감정평가금액으로 최종 확정되었으며 감정평가기관 및 감정평가서는 공개하지 않음.</p>
20	<p>분양신청 법인이 단독으로 시설사용면적의 50%를 주사용 면적으로 채울 수 없는 상황이라면, 그룹 내 관계사와 함께 입주하여 50%이상의 면적을 채우는 것으로 진행해도 “제39조 사업자 자가사용 의무비율 및 입주시설 비율” 조항에 부합하는지 질의 드립니다.</p>	<p>1) 평가 시 주용도시설 면적의 50% 이상 자가사용 의무비율 적용은 단독법인으로 50%이상 충족해야 하며, 자회사, 계열사, 관계사 등은 적용되지 않음. 2) 추후 분양대상자로 선정되었을 경우, 주주사(신청자)의 자회사, 관계사, 계열사가 입주하려는 계획이 있다면 지분확인 등 객관적으로 확인되는 증빙자료 제출 시 자가 사용으로 인정함.</p>
21	<p>별첨2-&gt;별첨1으로, 사본6부-&gt;사본5부(총부수는 원본포함 6부로 추정)로 정정되어야 하는 것이 아닌지 확인 부탁드립니다.</p>	<p>1) 분양지침서 제3장 제19조제2항에 기재된 별첨2는 단순 오타이며, 별첨 1 [사업계획서 작성지침]에 따름. 2) 사업계획서는 요약본 1권, 제1권 ~ 4권의 본문을 원본 각 1부, 사본 5부, 총 6부(원본 포함)를 제출하여야 함.</p>
22	<p>1) 사본 표지는 날인된 원본표지를 복사하여 원본대조필을 찍으면 되는지요?? 2) 사업계획서 사본 표지는 날인된 원본 표지를 복사한 후 표지에만 원본대조필 날인 하면 되는지 질의합니다. 3) “사본6부 대표법인 원본대조필(법인인감날인 불필요)”의 의미는 사본 표지에 원본대조필에 사용인감을 날인하는 것인지, 아니면 “원본대조필” 만 명기하는 것인지?</p>	<p>법인 인감이 날인된 원본 표지를 복사하여 사본 5부 원본대조필(법인인감 날인 불요)을 하시기 바람.</p>
23	<p>제19조(분양신청서류)에 따르면 "사업계획서 기술내용 증빙을 위한 첨부서류는 원본 및 사본에 포함할 것"으로 되어있습니다. 해당 첨부서류를 각 권의 가장 끝에 첨부하여도 되는지 질의합니다.</p>	<p>분양신청자의 사업계획서 작성 항목에 맞추어 첨부하시기 바람.</p>

연번	질의내용	답변내용
24	제출서류 5번의 설계도면은 건축예정 건물에 대한 어느 수준의 설계를 말하는 것이지요? 상세 수준의 설계가 필요한지요?	건축예정 건물에 대한 기본구상도 수준의 설계도면이며, 분양신청자의 판단에 따라 자유롭게 작성 가능함.
25	대봉투 및 플라스틱 박스에 획지번호/기업명을 기입하는 양식이 지정되어 있는지, 없다면 신청자가 자율적으로 양식을 작성하면 되는지 질의드립니다.	자율적으로 작성하시기 바라며 획지번호는 '지식4-3'으로 작성하시는 것을 권장함.
26	서식7->서식6으로 정정되어야 하는 것이 아닌지 확인 부탁드립니다.	단순 오타로 '사용인감 또는 서명(변경)신고서'는 <서식6>에 해당함.
27	제3장 제24조 ②항 평가분야 및 평가요소별 배점표 및 별첨3[세부평가기준] 제1장 제2조 재무능력 중 출자자구성 및 기업상장여부(배점20점)의 내용을 보면 “분양신청자의 상장여부(정부투자기관 포함, 비상장기업의 경우 벤처, 이노비즈 인증여부)를 고려하여 평가”한다라고 되어 있습니다. 상장기업이 아닌 경우에 벤처, 이노비즈 인증은 중소기업만 가능하므로 상장기업이 아닌 중견기업에 해당할 경우 상대적으로 평가에 매우 불리한 조건이라고 판단됩니다. 심사의 공정성을 위하여 비상장 중견기업의 우수성을 입증할 수 있는 평가요소(중견기업확인서, 표창 등)등으로 대체가능한지 질의드리며, 불가능하다면 해당평가요소는 비상장 중견기업에 대한 차별로 생각되기에 삭제 또는 공정한 항목으로 대체해주시길 바랍니다.	재무능력은 분양신청자의 출자자구성 및 기업 상장여부를 종합적으로 판단하여 평가위원회에서 평가하며, 분양신청자의 우수성을 입증할 수 있는 자료는 자유롭게 작성 가능함.
28	평가분야(재무능력) 안에 평가요소(기업규모(총자산, 매출액, 시장점유율, 종업원수, 순이익)이 있는데 기업규모가 클수록 높은 점수를 받게 되는지요?	재무능력의 기업규모는 분양신청자의(총자산, 매출액, 시장점유율, 종업원수, 순이익)을 종합적으로 판단하여 평가위원회에서 평가함.
29	운영 및 기여방안의 평가요소 중 기부채납 시설의 적정성 계획에 해당 필지 건축연면적 대비 기부채납 면적 비율 등이 있습니다. 기부채납 면적 비율 및 위치에 대한 기준이 모호합니다. 적정 면적 비율 및 위치기준이 있는지 이에 대해 질의 드립니다.	별첨3 세부 평가기준 제3조 (운영 및 기여방안 평가)을 참조하시기 바라며, 기부채납 면적은 해당 건축물 전용면적 기준 200㎡ 이내에서 자유롭게 작성하기 바람. 또한 평가는 위치, 공간 형태 등을 종합적으로 판단하여 평가위원회에서 평가함.

연번	질의내용	답변내용
30	평가분야 기여방안의 “지역여건 등을 고려한 기부채납 시설의 적정성 계획”은 건물의 일부분을 공공용도로 과천시에 기부채납하는 것을 말하는 것인지요?	네.
31	기여방안 중 기부채납 시설의 적정성계획 평가시 최저 기부채납면적, 면적비율이 높을수록 높은 점수 획득여부, 최저점수 유무 등 세부평가기준이 있는지?	별첨3 세부 평가기준 제3조 (운영 및 기여방안 평가)을 참조하시기 바라며, 기부채납 면적은 해당 건축물 전용면적 기준 200㎡ 이내에서 자유롭게 작성하기 바람. 면적 상한은 200㎡이며, 정성평가이므로 면적, 위치, 공간 형태 등을 종합적으로 판단하여 평가위원회에서 평가함.
32	공공기여방안의 경우 과천시와 사전협의를 가능한지요?	사전협의 불가함.
33	평가위원회는 제출된 사업계획서 등을 토대로 서면 심사만 하는 것인지요? 아니면 별도의 신청자 발표(PT) 및 질의응답 절차가 있는지요?	분양신청자 발표(PT) 없음.
34	1) ‘1년간 6개월 단위로 납부한다’라 함은 계약체결일로부터 1년간 토지금액 전액을 납부해야하는 뜻인지 이에 대해 질의 드립니다. 2) 사업설명자료(2년간 6개월 단위)와 분양지침서 제33조(1년간 6개월 단위)의 잔금 납부 일정이 상이한 바 어느 것이 맞는 것인지요? 3) 매매대금 중 중도금, 잔금 납부 일정이 1년간 6개월 단위로 납부조건인데, 협의 하에 변경이 가능한지요?	1) 1년간 6개월 단위로 균등분할 납부(전액) 2) 2024.11.12. 분양공고 된 분양지침서에 따름 3) 변경 불가함.
35	중도금 납입시 사업자가 금융기관 대출을 통해 납부할 경우 중도금 반환 채권 양도와 관련하여 과천시의 금융기관에 대한 승낙이 가능한지요?	승낙 가능함.
36	토지사용시기 또는 매매계약상 약정한 시기 이전에 대금납부시 선납할인이 적용되는지?	약정한 시기 이전에 대금납부 시 선납할인 없음.
37	분할납부시 부리되는 이자율은 분양지침서 제33조 제3항 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제20조에 의해 COFIX에 따르는지?	맞습니다.

연번	질의내용	답변내용
38	(분할납부 시 할부이자 부리 시작일로 정해진, 조세 및 공과금 부담 기준일인) 용지사용승낙일은 인허가용 용지사용승낙일인지 착공을 위한 용지사용승낙일인지?	분할납의 경우 분양용지의 토지사용이 가능한 시점부터 할부이자 부리되며, 토지사용가능시기는 사업자가 건축 인허가 승인 후 건축물 착공이 가능한 상태를 의미함.
39	제34조(외국인투자기업에 대한 인센티브) 는 평가 시 가점을 의미하는지 평가 이외의 다른 인센티브를 의미하는지?	제34조제1항에 열거된 관련법령의 의해 조세감면 등의 인센티브를 의미함.
40	주용도(70% 이상) 시설 사용면적의 50% 이상을 5년간 직접 사용하여야 하는데, 만약 지식산업센터로 개발하는 경우에도 동일 조건으로 적용되는지요 (예를 들어, 지식산업센터 총 100호실일 경우 50호실 이상을 직접 사용)?	지식산업센터의 경우에도 주용도시설 면적의 50%이상을 직접 입주해서 사용하여야 함.
41	건축물 완공 후 계열사 및 자(모)회사가 입주하는 경우 자가사용에 해당하는지, 임대에 해당하는지?	건축물 완공 후 주주사(신청자)의 자회사, 관계사, 계열사가 입주하려는 계획이 있다면 지분확인 등 객관적으로 확인되는 증빙자료 제출 시 자가 사용으로 인정함.
42	자가사용 바닥면적 산정시 해당 용도 바닥면적에 일반적으로 산입되는 공용부분(주차장, 복도, 화장실, 계단 등)의 면적을 비례배분한 면적이 모두 포함되는지요?	분양지침서 제39조에 따라 직접입주 면적은 유치업종을 영위하는 사업자가 사업계획서에 제출된 주용도시설에 직접 입주하여 사용하는 건축 연면적을 의미함.
43	개발단계에서 타인자본조달 등의 수단으로의 신탁행위, 대주에의 담보물 설정 등 일체의 사권설정이 불가하다는 뜻인지 이에 대해 질의 드립니다.	전매제한, 지정용도 및 자가사용 준수 등이 보장될 수 있도록 기업과 신탁사의 당사자간 계약서에 “특약사항 이행을 명시하는 조건”으로 신탁체결을 동의하고 있음.
44	사업자가 신탁을 통한 사업진행 시 가등기 설정이 가능한지 질의합니다.	전매제한, 지정용도 및 자가사용 준수 등이 보장될 수 있도록 기업과 신탁사의 당사자간 계약서에 “특약사항 이행을 명시하는 조건”으로 신탁체결을 동의하고 있음.

연번	질의내용	답변내용
45	<p>○ 분양지침서 제42조에 따르면, 소유권 이전 이후의 의무이행 담보를 위해 사업자 명의의 소유권이전등기와 동시에 과천시 명의의 소유권이전 청구권가등기를 설정하도록 되어 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업비 중 일부를 금융기관차입금으로 충당하고자 하는 경우, 과천시 명의의 소유권이전 청구권 가등기로 인해 분양대상용지에 대한 담보설정이 어려울 수가 있음</li> <li>- 만일 사업자의 다른 담보여력이 여의치 않고 신용대출도 어렵다면, 과천시 제46조에 따른 환매권을 행사하게 될 경우 사업자가 가지게 될 환매대금 수취권을 (분양대상용지를 대신하여) 금융기관에 담보로 제공하여야 할 것으로 보임</li> <li>- 이에 대한 사례나 고려가 있는지? 혹은 이를 위해 금융기관이 과천시에 약정 등의 행위를 요구할 경우 협조 가능한지?</li> </ul>	<p>토지분양대금 반환청구 채권을 금융기관에 양도하는 것을 승낙하고 있음.</p>
46	<p>건축물 설계 및 시공 시 과천시 및 LH공사에 변경 여부 확인해야 하는 기준을 건축허가 접수 시점으로 보면 되는지? (허가접수 이후에는 관련 내용 변경이 어렵기 때문)</p>	<p>분양지침서 제30조(계약체결 전 사업계획 사전협의) 제1항에 따라 사업계획에 대한 사전협의를 해야하며, 사전협의 결과에 따라 건축물 설계 및 건축허가하면 됨.</p>
47	<p>기반시설물 사용은 설치 완료 전까지 사용할 수 없다고 되어 있는데, 현재 주변 건물 사용승인 완료된 것으로 봤을 때 기반시설물 사용은 완료된 것인지? 현재 진행 중이면 개략적인 일정을 알 수 있는지?</p>	<p>지식4-3BL 인근 도로 및 보행로는 시공 완료되었으나, 지식8BL 인근 갈현천 및 녹지공간은 2025년 말 준공 예정이며 지하철역은 2026년 말 준공 예정임.</p>
48	<p>영문 표기시 “영문(한글)”로 한글도 같이 표기해주어야 하는지 질의드립니다.</p>	<p>[별첨1] 사업계획서 작성지침 제2조(일반사항)③항과 같이 작성하며, “영문(한글)”은 자유롭게 작성 가능.</p>
49	<p>현가할인율의 차이는 사업성을 평가하는 NPV에 영향을 미치는 정보입니다. 이에 현가할인율을 결정해주시기 바랍니다.</p>	<p>[별첨1] 사업계획서 작성지침 제3조(주요지표) 3.현가할인율은 분양신청자 개인법인의 사정에 따름.</p>
50	<p>사업계획서 모든 면에 페이지 번호를 부여하도록 되어 있는데 페이지 번호 위치(예시: 사업계획서 하단 좌측, 중앙, 우측)에 대한 사항은 임의로 기입하면 되는것인지 질의합니다.</p>	<p>자유롭게 작성 가능하며, 되도록 중앙하단 추천함.</p>



연번	질의내용	답변내용
51	1) 각 권별 부속서류의 의미는 첨부 및 증빙서류를 의미하는 것인지 2) 서식 본문과 부속서류를 제본으로 제출 시, 서식 본문과 부속서류를 각각 별권으로 제출하여야 하는지 or 서식본문과 부속서류를 하나의 별권으 묶어서 제출하여야 하는지 질의드립니다.	1) 각 권별 부속서류는 첨부 및 증빙서류를 의미. 2) 본문과 부속서류를 한권으로 함께 제출.
52	1) '평가항목 마다'라고 함은 사업계획서 목차 위계상 어느 위계에 해당하는지 이에 대해 질의 드립니다.	상위관점 및 중위관점의 위계에 맞게 작성 예시) <b>【제2권 사업능력】</b> <u>①재무능력 (0)</u> 1. 출자자 구성 및 기업 상장여부 (0) 2. 기업규모 (0) 3. 대외 신용도 (0) 4. 분양신청자의 재무건전성 (0) 가. 최근 3년간 주요 재무비율 등 (X) 나. 최근 3년간 외부감사인의 감사보고서 등 (X)
53	1) 라벨 구분을 평가분야(재무능력, 시설계획, 건축계획 등) 별로 부착하면 되는지, 부착해야하는 라벨의 양식이나 규격이 있는지 질의 드립니다. 2) “평가항목 마다 반드시 라벨을 부착하여 찾기에 용이하도록 할 것”의 라벨은 칼라사용이 가능한지? 규격은 자유롭게 하는지? 3) 평가항목 마다 라벨에 대한 규격 외 사항 및 부착 기준은 따로 있는지? 4) 라벨부착은 별도 기준이 있는지 이에 대해 질의 드립니다. 5) 평가항목 마다 반드시 라벨을 부착하도록 되어 있는데 라벨의 디자인 및 크기 등에 대한 기준은 없는지 질의합니다.	1) 상위관점 및 중위관점의 위계에 맞게 작성 예시) <b>【제2권 사업능력】</b> <u>①재무능력 (0)</u> 1. 출자자 구성 및 기업 상장여부 (0) 2. 기업규모 (0) 3. 대외 신용도 (0) 4. 분양신청자의 재무건전성 (0) 가. 최근 3년간 주요 재무비율 등 (X) 나. 최근 3년간 외부감사인의 감사보고서 등 (X)  2~5) 자유롭게 작성 바람

연번	질의내용	답변내용
54	“평가항목 마다 반드시 라벨을 부착하여 찾기에 용이하도록 할 것”의 평가항목은 평가분야를 의미하는지? 아니면 평가요소를 의미하는지?	상위관점 및 중위관점의 위계에 맞게 작성 예시) <b>【제2권 사업능력】</b> ①재무능력 (0) 1. 출자자 구성 및 기업 상장여부 (0) 2. 기업규모 (0) 3. 대외 신용도 (0) 4. 분양신청자의 재무건전성 (0) 가. 최근 3년간 주요 재무비율 등 (X) 나. 최근 3년간 외부감사인의 감사보고서 등 (X)
55	사업계획서 작성, 제출시 단면, 양면 선택이 가능한지요?	[별첨1] 사업계획서 작성지침 제5조 제2항에 따라 본문 및 요약본의 분량은 제한 페이지 수 이내(권별 상이함)로 하며 양면인쇄로 제출하여야함.
56	1) 표지, 목차, 간지 등에는 페이지 번호 생략가능한지 질의 드립니다. 2) 간지 및 본 페이지 상단 여백에 디자인 (그림, 텍스트등) 가능한지 질의 드립니다. 3) 간지 내에 이미지 첨부 가능한지? 4)페이지에 산정 되지 않는 간지에 이미지를 넣어서 사업계획서 작성 가능한지 이에 대해 질의 드립니다.	1) 표지, 목차, 간지 등에는 페이지 번호를 부여하지 않음 2) 자유롭게 작성 바람 3) 자유롭게 작성 바람 4) 자유롭게 작성 바람
57	표지, 목차 간지의 뒷면과 본문이 부분적으로 단면인쇄 될 경우 뒷면은 페이지에 산입되는지 질의 드립니다.	[별첨1] 사업계획서 작성지침 제5조 제2항에 따라 표지, 목차, 간지, 첨부서류 및 증빙서류는 매수산정에서 제외함
58	제5조(사업계획서의 규격)에서 제출항목 중 ③요약본은 <서식8>에 따르도록 되어 있는데 [IV.개발계획]의 경우 도면, 투시도, 조감도 등에 컬러 사용 가능한지?	제5조제6항 및 동조제7항에 따라 사업계획서는 무채색 원칙이나 칼라투시도 또는 조감도에 한하여 컬러표현이 가능하며, 칼라투시도 또는 조감도는 사업계획서 4권 앞장에 포함하여 제출하여야 함.
59	사업계획서 지도 및 도면의 경우 방향, 레이아웃 규격은 따로 없는지 질의 드립니다.	[별첨1 사업계획서 작성지침] 제1조에 따라 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 분양신청자의 판단에 따름.

연번	질의내용	답변내용
60	‘A4 좌우 두면을 연달아 사용불가’ 기준은 지도 및 도면으로 한정되는 것인지 전체 내용에 공통 적용되는 것인지 질의 합니다.	지도 및 도면에 한함.
61	A3용지의 경우 전체도서(1권~4권)통합하여 5페이지 이내인지, 권별 각각 5페이지 이내인지 질의 드립니다.  사업계획서 규격 중 (39p) a3 용지 사용은 총 5페이지 이내로 제한되어 있습니다. 요약 및 사업계획서 각 권당 5페이지 제한인지, 요약 포함 총 5권 중 총 5페이지 이내 인지 질의 드립니다.	[별첨1 사업계획서 작성지침] 제5조에 따라 사업계획서는 A4용지 작성이 원칙이지만 지도 및 도면에 한하여 필요의 경우 A3용지를 A4로 접어서 사용가능함(A3 사용 시 뒷면은 활용할 수 없음) 단, 페이지 산정 시 A3용지는 1페이지로 인정하며 전체도서(요약본, 1권~4권) 통합하여 총 5페이지 이내로 제한함.
62	1) 주요내용은 12포인트 이하로 작성, 대/중/소 제목 또는 표와 그림에 사용되는 글자는 12포인트 이상을 사용해도 되는지, 서식서 내용 중 12포인트 초과된 부분은 그대로 사용해도 되는지 질의 드립니다. 2) 서체는 자유롭게 사용 가능한지, 한 종류의 폰트를 모든 페이지에 일괄 적용해야 하는지 질의 드립니다.  ⑤항 텍스트 폰트의 제한은 없는지 질의 드립니다.  12포인트 크기 이하로 작성하게 되어있는데, 표나 다이어그램 등에 삽입되는 글씨는 12포인트 이하로 작성하기 힘든 부분이 발생되므로, 본문 내용만 12포인트로 작성하고 표나 그림, 제목 등은 입찰자가 자유롭게 작성가능한지 질의 드립니다.  사업계획서 작성시 주요내용은 12포인트 이하로 하고, 제목(1, 1.1, 1.1.1) 등은 별도로 13~15포인트로 조정이 가능한지? 또한, 글씨서체는 자유롭게 사용이 가능한지 질의합니다.	제목 등은 별도로 글자포인트 조정이 가능하며, 글씨서체 또한 자유롭게 사용 가능함.
63	‘⑤ dwg파일 제출 가능’ → 편집본의 음영 표현 등이 없이 선으로만 표현만 되어 있어도 원본으로 인정되는지?	[별첨1 사업계획서 작성지침] 제5조에 따라 사업계획서에 삽입되는 표와 그림 jpg, dwg 형식으로도 제출 가능함.

연번	질의내용	답변내용
64	<p>사업계획서에 삽입되는 표와 그림 등은 jpg, dwg 형식으로 제출 가능하다고 되어 있는데, 필수적으로 한글파일 내 모든 jpg(cg, 그림 등), dwg 파일을 별도로 제출해야 되는지?</p>	<p>[별첨1 사업계획서 작성지침] 제5조에 따라 사업계획서에 삽입되는 표와 그림 jpg, dwg 형식으로도 제출 가능함.</p>
65	<p>사업 계획서는 무채색으로 하며, 칼라투시도 또는 조감도에 한하여 컬러표현이 가능이라고 명기 되어 있습니다.</p> <p>1) 배치cg 도 컬러로 표현 가능한지 질의 드립니다.</p> <p>2) 기타 표현을 위한 cg추가가 가능한지 질의 드립니다.</p>	<p>1) 사업계획서는 무채색 원칙이나, 칼라투시도나 조감도에만 제한적으로 컬러표현을 허용</p> <p>2) [별첨1] 제5조제7항에 따라 건축계획에 있어 모형사진은 사용하지 않도록 하며, 칼라투시도 또는 조감도 외에 흑백으로 표현하는 추가적인 CG는 불가</p>
66	<p>1) 여러뷰 가능의 의미는 A4기준 한페이지에 여러뷰의 CG가 구성되어도 된다는 뜻인지, 모델링 프로그램에서 추출한 3D 다이어그램은 사용 가능한지 질의 드립니다.</p> <p>2) 사업계획서에 삽입되는 표와 그림 등을 본문과 별도 파일 제출 제출해야하는 질의 드립니다.</p>	<p>1) 투시도와 조감도 중 1개를 선택하여 A4에 1컷으로 표현하며 여러뷰 가능 (*여러뷰: 어느 한 각도를 작성자가 선택 작성)</p> <p>2) [별첨1 사업계획서 작성지침] 제5조에 따라 사업계획서에 삽입되는 표와 그림 jpg, dwg 형식으로도 제출 가능함.</p>
67	<p>㉞ 의 내용 중 ‘칼라투시도 또는 조감도 1컷(A4기준, 여러뷰 가능)’은 아래 둘 중 어떤 의미인지?</p> <p>1) A4 1매에 여러 가지 뷰의 투시도 또는 조감도를 담을 수 있다</p> <p>2) A4 1매에 투시도 또는 조감도를 1컷만 담을 수 있다</p> <p>규격 중 (39p) 건축계획에 있어 칼라투시도 또는 조감도1컷( a4기준, 여러뷰 가능) 이내를 사업계획서 앞장에 포함하여 제출 이라고 명시 되어 있습니다. 조감도 또는 투시도를 사업계획서 전체 중 1컷만 사용하라는 의미인지, 혹은 조감도 또는 투시도를 여러컷 사용은 가능하나 대표 1컷을 사업계획서 4권 앞장에 포함하고 나머지 컷은 뒷 페이지에 컬러로 포함 가능한지 질의 드립니다.</p> <p>‘칼라투시도 또는 조감도 1컷 (A4기준, 여러뷰 가능)’의 1컷 내 여러뷰의 의미가 모호합니다. A4 한 장 내 여러뷰의 컷을 다수 사용해도 되는것인지 질의합니다.</p> <p>(예시: A4 한 장 내 조감도 1컷, 투시도 2컷 수록)</p>	<p>1) 투시도와 조감도 중 1개를 선택하여 A4에 1컷으로 표현하며 여러뷰 가능 (*여러뷰: 어느 한 각도를 작성자가 선택 작성)</p> <p>2) 칼라투시도 또는 조감도는 사업계획서 4권 앞장에 포함하여 제출하여야 함.</p>

연번	질의내용	답변내용
68	사업계획서 요약본 작성시 칼라투시도 1컷 사용이 가능한지 질의 합니다.	칼라투시도 또는 조감도는 사업계획서 4권 앞장에 포함하여 제출하여야 함.
69	⑦ 의 내용 중 '흑백으로 표현하는 추가적인 CG 불가'는 "3D 렌더링이 불가함"을 의미하는 것인지? 투시도 다이어그램 형식(스케치업 2D 내보내기하여 가공한 이미지)은 가능한지?	[별첨1] 제5조제7항에 따라 건축계획에 있어 모형사진은 사용하지 않도록 하며, 칼라투시도 또는 조감도 외에 흑백으로 표현하는 추가적인 CG는 불가.
70	⑦항 3D 프로그램을 통한 면과 선을 활용한 3D 삽도 표현도 불가능한지 질의 드립니다.	[별첨1] 제5조제7항에 따라 건축계획에 있어 모형사진은 사용하지 않도록 하며, 칼라투시도 또는 조감도 외에 흑백으로 표현하는 추가적인 CG는 불가.
71	⑦ 의 내용 중 '사업계획서 4권 앞장에 포함하여 제출'이라 함은 표지 바로 다음 첫 장을 말하는 것인지?	표지 다음 첫 장을 의미함.
72	모든 제출도서의 종이 색이 지정되어 있지 않아 이에 대해 질의 드립니다.	[별첨1] 제5조 제8항에 따라 표지는 백색 아트지(200g 이하)로 하며, 내부 내용물은 백상지(120g 이하)로 함.
73	첨부서류의 경우 날인 및 발급문서가 포함되어 있는 바, 백상지가 아닌 부분적인 일반복사용지가 허용되는지 질의 드립니다.	[별첨1] 사업계획서 작성지침 제5조제2항에 따라, 사업계획서의 본문 및 요약본은 양면인쇄로 페이지 수가 제한되어 있지만 표지, 목차, 간지, 첨부서류 및 증빙서류는 매수산정에서 제외됨. 따라서 질의하신 단면으로 작성되는 첨부서류는 단면 및 일반복사용지 제출가능 함.
74	사업수행능력 평가서 중 재무계획에 후첨되는 서류 중 서식서류를 제외하고 인감날인서류, 발급서류 등 단면으로 작성되는 서류가 있습니다. 이에 따라 재무계획 뒤에 첨부되는 서류는 단면인쇄 적용이 가능한지 질의 드립니다.	[별첨1] 사업계획서 작성지침 제5조제2항에 따라, 사업계획서의 본문 및 요약본은 양면인쇄로 페이지 수가 제한되어 있지만 표지, 목차, 간지, 첨부서류 및 증빙서류는 매수산정에서 제외됨. 따라서 질의하신 단면으로 작성되는 첨부서류는 단면 및 일반복사용지 제출가능 함.
75	사업성분석시 현금유입액은 자가사용면적을 제외한 임대료수입 및 의무보유기한 5년 이후 매각가액만을 산정해야하는지, 자가사용함으로써 절감되는 임대료효과를 반영할 수 있는지 질의합니다. 건물관리비는 입주자부담으로 수입과 지출이 동시에 발생하는 내용임에 따라 현금유입과 유출에 동시에 반영해야 하는지 제외해도 무방한지에 대해서 질의합니다.	분양신청자 판단에 따라 작성하기 바람.

연번	질의내용	답변내용
76	<서식10>에는 공사비가 토목공사비 및 건축공사비로 구분되어 있지 아니함에 따라, <서식10>을 세부항목으로 수정해도 되는지 질의합니다.	제8조3항1호가목에 따라, 총사업비는 토목공사비 및 건축공사비, 설계·감리비, 부대비용으로 구분하여 연차적으로 작성하며, <서식10>의 “나.사업타당성>1.총사업비”란에 작성하시기 바람.
77	상주 관리인 편의시설 배치 규모와 위치에 대한 구체적인 가이드라인이 있는지?	상주 관리인 편의시설 배치 규모와 위치에 대한 구체적인 가이드라인은 없으며, 신청자의 계획에 따라 평가위원회에서 평가예정임.
78	첨부서류 중 법인인감증명서 등 중복되는 제출서류는 1부만 제출하면 되는지 질의합니다. (예시. 용지분양 신청서, 위임장 첨부서류 중 법인인감증명서)	동일한 법인인감증명서 등 중복되는 서류는 1부만 제출.
79	용지분양 신청서 하단 첨부서류 내용 중 법인등기부등본 및 인감증명서, 사업자등록증 또는 면허증 사본 등은 사업계획서 1권에 포함으로 되어 있는데, 1권에만 포함시키고 별도 제출은 안해도 되는지 질의합니다.	용지분양 신청서 및 신청서 첨부서류 1~6은 사업계획서 1권(원본)에만 첨부.
80	용지분양 신청서 첨부서류(법인등기부등본, 인감증명서, 사업자등록증 또는 면허증 사본 등)를 사업계획서 1권에 포함시킬 경우 해당 서류들을 사업계획서 1권 쪽수에 산입하여 계산해야 하는지 질의합니다.	[별첨1] 사업계획서 작성지침 제5조제2항에 따라 표지, 목차, 간지, 첨부서류 및 증빙서류는 매수산정에서 제외됨.
81	사업자등록증, 인증서, 면허증 등 외부/타기관 발급서류 또는 원본제출이 불가능한 서류 등은 원본대조필을 날인해야 하는지? 인터넷으로만 발급 가능한 서류는 해당 서류를 원본으로 봐도 되는지 질의합니다.	원본제출이 불가능한 서류는 원본대조필을 날인하여 제출바람.
82	1. 국내법인 일반현황 주2) 종업원은 ~~~~~가장 최근 회계연도의 종업원 수를 기재 가장 최근 회계연도의 종업원 수의 정의가 23년말 기준 회계연도의 사업보고서상 종업원수인지 or 24년 3/4분기 대외 공시된 사업보고서상의 종업원수로 기재하여도 되는지 질의드립니다.	23년말 회계연도 기준 작성.

연번	질의내용	답변내용
83	<p>Q. 현재 과천지식정보타운 지식기반산업용지 내에는 모회사 및 자회사 입주가 허용되는 걸로 알고 있습니다. 그렇다면 분양신청자가 모회사일 경우, 자회사의 연구개발비 투자실적, 연구개발 인력, 기업부설 연구소 일반현황 등을 평가내용으로 기입하여 인정받을 수 있는지 여부에 대해 질의합니다.</p> <p>Q. 위와 같은 상황에서 자회사 입주할 경우 자가사용 비율에 포함되는지 여부에 대해 질의합니다.</p>	<p>1) 모회사와 자회사는 별개의 법인으로 간주되며, 분양신청자가 모회사일 경우 자회사의 실적 등은 평가대상으로 인정하지 않음.</p> <p>2) 평가 시 주용도시설 면적의 50% 이상 자가사용 의무비율 적용은 단독법인으로 50%이상 충족해야 하며, 자회사, 계열사, 관계사 등은 적용되지 않음.</p> <p>3) 추후 분양대상자로 선정되었을 경우, 주주사(신청자)의 자회사, 관계사, 계열사가 입주하려는 계획이 있다면 지분확인 등 객관적으로 확인되는 증빙자료 제출 시 자가 사용으로 인정함</p>
84	<p>6. 보유기술의 우수성 주4) 보유기술의 권리~~~기술의 제휴 등의 건수 및 내용기재(출원 중인 경우 구분 표시)하고 증빙자료 첨부</p> <p>1) 출원중인 지적재산권(특허 포함)의 관련 제출 자료는 비공개 사항인지 공개사항인지 질의드립니다.</p> <p>2) 출원중인 특허 서류는 대외 공개가 되면 안되는 서류이기에 제출 서류 일부만 증빙서류로 제출하면 되는지 질의드립니다.</p>	<p>1) 제출 자료는 평가위원회에 한해 공개되어 평가에 반영되며, 평가내용 및 방식 등은 공개되지 않음.</p> <p>2) 분양신청자가 판단하여 제출.</p>
85	<p>7. 재무상태표, 8. 손익계산서, 9-1. 재무비율표 관련하여, 회계법인 확인이라는 문구가 있는데, 회계법인의 확인서를 별도로 제출해야 하는지 질의합니다.</p>	<p>[별첨2] 사업계획서 작성서식 &lt;서식10&gt; 7.재무상태표, 8.손익계산서, 9-1. 재무비율표 하단에 회계법인의 인감도장 날인 및 회계법인 인감증명서 첨부.</p>
86	<p>7. 재무상태표, 8. 손익계산서, 9-1. 재무비율표에 회계법인이 날인할 경우, 회계법인의 사업자등록증 사본, 법인등기부등본, 법인인감증명서를 첨부해야 하는지 질의합니다.</p>	
87	<p>7. 재무상태표, 8. 손익계산서, 9-1. 재무비율표는 공인회계사가 날인 하여 사업계획서 원본에 포함시키면 되는지 질의합니다.</p>	<p>분양지침서 제 20조에 따라 날인된 원본은 사업계획서 원본 1권에 포함됨.</p>
88	<p>2. 사업능력 중 [기업규모] 기업규모는 23년말 기준 사업보고서상의 Data를 기준으로 작성하는 것이 맞는지 질의드립니다.</p>	<p>2023년도 말 기준으로 작성.</p>

연번	질의내용	답변내용
89	5. 대외신용도 주2)관련 “기업신용평가등급”로 “등급확인서”만 제출하여도 되는지 질의드립니다.	분양신청자 판단에 따라 제출.
90	별첨1 제8조(43P), 4. 분양신청자의 재무건전성 가. 기업의 재무건전성은 순서에 따라 작성하며 작성 후 공인회계사의 확인을 받아 제출하고 공인회계사의 인감증명서를 첨부하여야 한다. <서식10>의 6. 감사보고서 의견은 공인회계사의 날인이 필요없는 부분인지 확인바랍니다.	감사보고서 공인회계사 날인 불필요.
91	7.재무상태표~9.재무비율표 모두 공인회계사 날인이 있는데, 1) 감사보고서를 작성한 회계법인의 공인회계사 인감을 날인하여야 하는지 2) 감사 회계법인이 아닌 일반 회계법인의 공인회계사 인감을 날인하여야 하는지 3) 인감이 아닌 Sign도 가능한지	1) 감사보고서 인감 날인 불필요 2) 분양신청자 판단에 따라 제출 3) sign 불가
92	건축물의 일부를 과천도시공사 기부채납 시 해당 면적의 토지 지분도 같이 기부채납되는 것인지?	기부채납 대상은 ‘과천시’이며 토지와 건축물의 지분을 포함.
93	기부채납 시 시설의 명의자는 어떻게 되는지?	기부채납 시 시설의 명의자는 ‘과천시’임.
94	추후 토지, 건축물을 매각하는 상황이 발생할 경우 기부채납 시설에 대한 처리는 어떻게 진행되는지?	과천시 명의의 토지, 건축물을 제외한 소유권을 매각하여야 함.
95	토지 지분을 포함하지 않은 지상권만을 대상으로 기부채납 면적을 산정하여도 되는지. 그에 따른 감점요소는 없는지?	토지가 아닌 구분지상권만 기부채납 하는 것은 불가능함. 분양신청자의 판단에 따라 작성하되, 기부채납 면적 상한은 200㎡이며 정성평가이므로 면적, 위치, 공간 형태 등을 종합적으로 판단하여 평가위원회에서 평가함.
96	기부채납의 공간 형태를, 예를 들어 ‘공원’ 등의 형식으로 제공할 때 해당 구간의 전체 토지가 아닌 구분지상권만 기부채납 하는 것이 가능한지? 이 경우 해당 공원 구간을 대지안의 조경 면적에 중복 산입할 수 있는지?	토지가 아닌 구분지상권만 기부채납 하는 것은 불가능함. 분양신청자의 판단에 따라 작성하되, 기부채납 면적 상한은 200㎡이며 정성평가이므로 면적, 위치, 공간 형태 등을 종합적으로 판단하여 평가위원회에서 평가함.



연번	질의내용	답변내용
97	부동산매매예약서는 체결시점이 용지매매계약 시점으로 판단되는데, 공모 제출 시 간인을 포함하여 민간 사업자만 날인해서 2부 제출하면 되는지 질의합니다.	분양지침서 제42조에 따라 사업자를 선정된 이후 과천시로부터 소유권이전 등기에 필요한 서류를 교부받음 동시에 부동산매매약서를 작성하는 것으로, 사업계획서 제출 시에는 제출해야하는 서류 아님.
98	재무제표 및 감사보고서 관련하여 표지에 법인인감 날인된, 원본 6부를 제출하면 되는지 질의합니다.	표지 1부 원본, 표지 5부 사본 원본대조필(법인인감 불필요) 제출.
99	분양신청자가 모회사일 때, 자회사의 연구개발비, 연구소에 대한 투자 등을 평가 점수로 기입하여 인정받을 수 있는지?	인정받을 수 없음.
100	제2조 사업능력평가>사업타당성>리스크 분석 및 관리계획 관련 “② 사업이행 및 공사완공 보증방안의 우수성”에 대한 증빙으로 시공사 협약서가 필수적인 사항인지 질의 드립니다.	[별첨1] 제8조 참조 바라며, 분양신청자가 판단하여 제출.
101	제2조 사업능력평가>재원조달계획>사업비조달 방안 우수성 및 실현가능성 관련 자기자본으로 100% 이행가능하더라도 대출기관의 확보와 조건부 대출확약서를 징구하여 제출하여야하는지 질의드립니다.	[별첨1 사업계획서 작성지침] 제8조제3항1호나목에 따라 자체자금조달의 경우 내부유보자금, 증자, 자산매각, 기타로 구분하여 기재하고 각 항목별로 세부조달계획을 첨부.
102	<i>관리운영 계획&gt;건축물 완공 후 공간활용계획(자가활용 및 임대계획) 관련</i> 주용도 비율 및 자가사용 비율이 높을수록 평가점수가 높아지는 것이지요?	[별첨3 세부 평가기준]에 따라 평가위원이 평가.
103	분양지침서 별첨4의 유치업종 분류표에 따르면, 별표3 전략육성산업 중 “과천시 정책에 따른 지역특화산업”도 명시되어 있는데, “과천시 정책에 따른 지역특화산업”의 구체적 업종 및 업종코드 목록은 본 분양지침서에 나와 있지 않음 - “과천시 정책에 따른 지역특화산업”도 본 건 분양대상용지의 유치업종에 해당하는지? - “과천시 정책에 따른 지역특화산업”이 본 건 분양대상용지의 유치업종에 해당한다면, 업종 및 업종코드를 어떤 방법으로 확인할 수 있는지?	“과천시 정책에 따른 지역특화산업”도 본 건 분양대상용지의 유치업종에 해당됨.

연번	질의내용	답변내용
104	<p>당사는 자동화설비를 주요 공정에 활용하여 치킨가공품(B2B용, B2C용) 등의 식품제조업을 영위하는 한편, 식품 등 온라인플랫폼(국내 유통 및 수출)사업을 영위하는 자회사를 투자·운영하고 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과천시가 조례 등을 통해 육성·지원하고 있는 “푸드테크 산업”도 본 건 분양대상용지의 유치업종에 해당하는지?</li> <li>- 위와 같은 당사의 영위 업종이 푸드테크 산업에 해당하는지?</li> </ul>	<p>푸드테크산업은 “과천시 정책에 따른 지역특화사업”으로 유치업종에 해당됨. 다만 귀사의 영위업종이 푸드테크 산업에 해당하는지에 대해서는 농림축산식품부의 푸드테크 10대 핵심기술에 해당하는지 등 푸드테크산업 해당 여부를 사업계획서에 기술한 후 분양지침서 제14조 제2항에 따라 업종적합여부는 사업자 등록증, 법인등기부등본을 확인 후 평가위원회에서 평가를 통해 결정함.</p>
105	<p>당사의 업종(분류번호)은 기타 기초유기화학물질 제조업(20119), 축전지 제조업(28202)입니다. 분양지침서 유치업종 분류표 106p, 109p에 기타 기초유기화학물질 제조업(20119)이 기재되어 있고, 103p, 104p, 106p에 축전지 제조업(28202)이 기재되어 있습니다. 당사가 유치업종에 해당하는지요?</p>	<p>유치업종은 분양신청자가 분양지침서 별첨4 유치업종 분류표 예시 항목을 참조하여 작성하며, 분양지침서 제14조 제2항에 따라 업종적합여부는 사업자 등록증, 법인등기부등본을 확인 후 평가위원회에서 평가를 통해 결정함.</p>
106	<p>중견기업이 이번 4-3BL 과천시식정보타운에 본사 이전하여 입주할 경우 취득세, 재산세 등 세제 감면 혜택이 제공되는지 질의 드립니다.</p>	<p>별도 세제 감면 혜택은 없음.</p>
107	<p>대상지의 크기와 대비 레벨, 도로 현황 등을 파악 할 수 있는 캐드자료 요청 드립니다.</p>	<p>분양지침서 제7조 제3항에 따라, 관련 서류는 과천시청 신도시조성과, 한국토지주택공사 과천사업단 단지사업팀에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며, 지형도면, 토지이용계획 등은 토지이음(www.eum.go.kr)에서 열람 가능함.</p> <p>또한 인터넷 LH청약플러스 홈페이지에서 “과천시식정보타운 지구계획”으로 검색하면 “과천시식정보타운 지구계획 변경 11차 승인(2023.12.28기준) 인허가자료 게시”글에서 지구단위계획 관련 도면을 다운받을 수 있음.</p> <p>(<a href="https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbsSn=7000018926&amp;ccrCntSysDsCd=01">https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?mi=1080&amp;slBbsKdCd=02&amp;bbsSn=7000018926&amp;ccrCntSysDsCd=01</a>)</p>
108	<p>기존 과천시식정보타운에 입주해 있는 기업이 본 분양 공고에 참여하여 낙찰 받을 수 있는지 질의합니다.</p>	<p>분양지침서 제15조 분양신청자격 제한에 해당하지 않으며 동 지침서 제17조 분양신청자격에 해당한다면 현재 과천시식정보타운에 입주하고 있더라도 참여할 수 있음.</p>

연번	질의내용	답변내용
109	신청자의 프리젠테이션(PT)는 없는지 질의합니다. 만약 PT가 있다면 PT에 대한 지침(기준)은 어떻게 되는지 질의합니다.	분양신청자 프리젠테이션(PT)는 없음.
110	현장답사를 위해 사업대상지 내에 접근이 가능한지요?	4-3획지는 현재 자유롭게 접근 가능.
111	복수 기업 컨소시엄으로 분양을 받아 지식산업센터로 진행하는 경우 복수 기업 컨소시엄 합계로 주용도(70% 이상) 시설 사용면적의 50% 이상을 5년간 직접 사용하면 조건 충족하는지요?	분양지침서 제17조에 따라 분양신청자는 현재 유치업종을 영위하는 국내외 개별법인을 대상으로 하며 컨소시엄 형태로 신청 불가능.
112	컨소시엄의 경우 SPC, PFV 등의 기구(법인)를 설립하여 그 기구 명의로 분양을 신청할 수 있는지요(분양지침서 제17조 제1항 관련)?	
113	컨소시엄 대표자의 지분비율이 20%를 초과하는 한, 재원조달시 자기자본 및 타인자본 비율은 별도 규정 없이 사업자가 임의로 제시하여도 무방한지요?	
114	“컨소시엄으로 참여시 투자자를 제외한 지분비율이 70% 이상이어야한다.”라고 되어 있는데 이 지분 비율은 차입금 및 부채를 포함하는 것인지요?	
115	사업설명자료(착공일부터 3년 이내 준공)와 분양지침서 제8조, 제40조(착공일부터 4년 이내 준공)상 준공의무시점이 상이한바 어느 것이 우선하는지요?	분양지침서상 기재된 “착공일로부터 4년 이내 준공” 기준에 따름.
116	※ 자가사용 의무비율 : 주용도시설 면적의 50% 이상 ⇨ 자가사용 주용도시설 건축연면적 최소기준 : 35% 여기에서 자가사용의 비율은 사업참여 기업만을 의미하는지, 아니면 지분 투자 관계에 있는 자회사, 관계사 등도 포함되는지요?	지분 투자 관계에 있는 자회사, 관계사 등은 자가사용에 포함되지 않으며 직접 입주하는 사업 참여 기업에만 해당됨.