

---

**과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업  
민간사업자 공모지침서**

---

**2024. 10.**

# 목 차

<b>제1장 사업의 개요</b> .....	<b>1</b>
<b>제1절 사업의 일반사항</b> .....	<b>1</b>
제1조 (목적) .....	1
제2조 (용어의 정의 및 해석) .....	1
<b>제2절 사업의 개요</b> .....	<b>4</b>
제3조 (사업목적, 개발방향) .....	4
제4조 (사업기간) .....	4
제5조 (사업개요) .....	5
제6조 (관계법령 및 계획의 준수 등) .....	9
<b>제2장 사업신청 자격 및 방법</b> .....	<b>11</b>
제7조 (사업신청자격) .....	11
제8조 (사업신청보증금) .....	12
제9조 (신청서류) .....	13
제10조 (제출방법) .....	14
제11조 (사업신청의 무효) .....	16
제12조 (공모지침의 변경 또는 취소) .....	16
제13조 (기타) .....	17
<b>제3장 사업신청자 평가 및 사업계획서 제출</b> .....	<b>18</b>
제14조 (평가방법 및 평가항목) .....	18
제15조 (기업현황평가) .....	19
제16조 (사업계획평가) .....	23
제17조 (정성평가) .....	27
제18조 (감점항목) .....	28
<b>제4장 우선협상대상자 선정</b> .....	<b>29</b>
제19조 (선정위원회 구성) .....	29
제20조 (평가결과의 공개) .....	29
제21조 (우선협상대상자 선정) .....	29
제22조 (우선협상대상자 선정 취소 등) .....	30
<b>제5장 사업협약 체결 및 해지 등</b> .....	<b>33</b>
제23조 (사업협약 체결) .....	33
제24조 (사업협약이행 보증) .....	34
제25조 (사업협약 해제 또는 해지) .....	36

제26조 (손해배상) ..... 38

**제6장 토지의 공급 ..... 39**

제27조 (프로젝트회사의 설립) ..... 39  
제28조 (토지매매계약의 체결) ..... 39  
제29조 (매매대금 및 지급방법) ..... 40  
제30조 (지연손해금의 지급) ..... 42  
제31조 (위험부담) ..... 42  
제32조 (면적기준 및 정산) ..... 42  
제33조 (사용승낙) ..... 43  
제34조 (확인 의무) ..... 44  
제35조 (담보권 행사) ..... 44  
제36조 (개발기한 제도) ..... 45  
제37조 (토지매매계약의 해제) ..... 46  
제38조 (소유권이전) ..... 47  
제39조 (조세, 공과금의 부담) ..... 47  
제40조 (원상회복비용의 부담) ..... 48  
제41조 (의사표시 및 통지의무) ..... 48  
제42조 (전매 및 양도 등의 제한) ..... 48  
제43조 (토지공급 관련 유의사항) ..... 49

**제7장 추진일정 및 기타 ..... 55**

제44조 (추진일정) ..... 55  
제45조 (사업신청자 유의사항) ..... 56  
제46조 (민간사업자 공모지침의 해석) ..... 57  
제47조 (기타사항) ..... 57

**별첨1. 사업계획서 작성기준 및 지침 ..... 58**

**별첨2. 서식1 ~ 서식30 ..... 73**

# 제1장 사업의 개요

## 제1절 사업의 일반사항

### 제1조 (목적)

- ① 본 공모지침서(이하 ‘본 지침서’라 함)는 경기도, 과천시도시공사, 경기주택도시공사, 한국토지주택공사가 「공공주택 특별법」에 따라 조성 중인 과천과천 공공주택지구 내 막계동 특별계획구역에서 종합병원을 포함한 첨단·문화산업 중심의 융·복합 클러스터를 조성할 민간사업자를 선정하기 위한 제반 사항을 정함을 목적으로 한다.
- ② 과천시도시공사는 지구조성사업자를 대표하여 「공공주택특별법」 제32조 및 같은 법 시행령 제24조 제5항 제8호에 근거에 따라 본 공모를 통하여 선정된 민간사업자가 설립할 프로젝트회사에게 공공주택지구 내 막계동 특별계획구역을 공급할 예정이다.

### 제2조 (용어의 정의 및 해석)

- ① 본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “본 사업”이라 함은 과천과천 공공주택지구 내 자족1 일원에서 제3조 내지 제5조와 같이 시행하는 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업을 말한다.
  2. “본 공모”라 함은 「공공주택특별법 시행령」 제24조 제5항 제8호 및 본 지침서에 따라 특별설계를 통한 개발을 추진하기 위한 프로젝트회사를 설립할 민간사업자를 선정하기 위한 일련의 절차를 말한다.
  3. “사업대상지”라 함은 본 사업을 수행하기 위한 토지로서 제5조에서 정의한 구역으로, 프로젝트회사가 매수할 대상인 토지를 말한다.
  4. “공사”란 지구조성사업자 중 본 공모를 주관하는 과천시도시공사를 말한다.
  5. “지구조성사업자”란 지구조성사업(제6호에서 정의함)의 시행주체인 공사와 경기주택도시공사, 한국토지주택공사를 말한다.

6. “지구조성사업”이란 지구조성사업자가 경기도 과천시 과천동, 주암동, 막계동 일원에서 공공주택특별법에 따라 추진 중인 과천과천 공공주택지구 조성사업을 말한다.
7. “사업신청자”라 함은 우선협상대상자(제9호에서 정의함)로 선정되기 위하여 [별첨2] <서식1>의 민간사업자 지정신청서를 제출한 복수의 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 한다) 또는 그 구성원을 말한다.
8. “대표사”라 함은 컨소시엄 구성원 중 최대 출자비율을 보유한 구성원으로서 컨소시엄 구성원으로부터 사업신청에 관한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
9. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중 사업계획서 평가 등에 따라 사업협약체결의 우선권을 갖게 되는 컨소시엄 구성원 전부를 말한다.
10. “민간사업자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 공사와 제23조의 사업협약을 체결한 자를 말하고, 문맥에 따라서는 프로젝트회사를 포함한다.
11. “프로젝트회사”라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 제27조에 따라 민간사업자가 공동으로 출자하여 설립할 특수목적법인을 말한다.
12. “사업협약”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 제23조에 따라 공사와 우선협상대상자간 체결하는 약정을 말한다.
13. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 우선협상대상자 선정을 위하여 공사에 제출하는 본 사업을 추진하기 위한 계획서를 말한다.
14. “선정위원회”라 함은 사업계획서의 평가를 위하여 제19조에 따라 구성된 위원회를 말한다.
15. “토지매매계약”이라 함은 지구조성사업자와 프로젝트회사가 제28조에 따라 사업대상지에 대하여 체결하는 매매계약을 말한다.
16. “총사업비”라 함은 사업신청자가 공사에 제출한 사업계획서 상 본 사업의 수행에 투입되는 일체 비용(조사 설계비, 토지비, 공사비, 용역비, 프로젝트회사 운영비, 사업비 조달을 위한 금융비용, 본 사업의 수행을 위해 부과되는 일체의 세금, 공과금, 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금 등)을 말한다.

17. "종합병원"이라 함은 「의료법」 제3조 제2항 제3호 바목에서 정한 종합병원을 말한다.
18. "종합병원의 부속시설"이라 함은 「의료법」 제36조, 동법 시행규칙 제34조에 따라 동법 시행규칙 별표3에서 정한 의료기관의 종류별 시설기준에 따른 시설을 말한다.
19. "의료출자자"라 함은 「의료법」 제33조 제2항에서 정한 자가 개설한 의료기관으로서 단일 의료기관(단일 병원) 기준 500병상 이상의 종합병원(아래 각 목의 요건 중 하나에 해당하는 대학병원)을 5년 이상 운영실적이 있는 의료법인(재단) 또는 학교법인을 말한다.
  - 가. 「서울대학교병원 설치법」에 따른 서울대학교 병원
  - 나. 「국립대학병원 설치법」에 따른 국립대학교 병원
  - 다. 「대한사립대학병원협회」에 등록된 사립대학병원

② 제1항에서 정의한 것을 제외하고는 현행법령 및 상관례에 따르고, 본 지침서의 제규정은 다음 각 호와 같이 해석한다.

1. 본 지침서에서 인용하는 법, 법규 또는 규정은 본 지침서에서 달리 정하지 않는 한 대체되거나 개정된 현행의 법, 법규 또는 규정을 의미한다.
2. 본 지침서의 첨부된 별첨 서류는 본 지침서에서 달리 정하지 않는 한 본 지침서의 일부로 간주되고, 해당 별첨 서류가 서식으로서 이를 활용한 문서가 완성되지 않더라도 준수되어야 한다.
3. 본 지침서에서 달리 정하지 않는 한 본 지침서에서 정하는 기간은 공휴일을 포함하여 계산한다.
4. 본 지침서에서 사용하는 회계용어는 본 지침서에서 달리 정하지 않는 한 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계원칙 또는 회계기준에 따른다.
5. 본 지침서는 공사와 민간사업자 간 체결할 사업협약의 일부로 보고, 사업협약서에 대한 해석기준이 된다.

## 제2절 사업의 개요

### 제3조 (사업목적, 개발방향)

- ① 본 사업은 과천과천 공공주택지구 내 응급의료체계 및 미래지향형 의료시스템을 확충하고, 첨단문화산업 및 세대공존형 실버타운 등 융복합 클러스터를 조성하여 과천시의 자족성 확보 및 미래 인구구조 변화에 대비함을 목적으로 한다.
- ② 본 사업의 개발계획은 다음 각 호의 개발방향을 고려하여 수립하여야 한다.
  1. 과천과천 공공주택지구 내 응급실을 포함한 미래지향형 종합병원을 유치함으로써 과천시 응급의료체계 확충
  2. 첨단산업(IT·BT·NT 등)을 유치하여 과천시 자족성을 강화하고, 의료, 업무, 문화, 상업 등 다양한 용도로 어우러지고 상호 연계할 수 있는 복합개발을 추구
  3. 종합병원과 연계된 헬스케어를 위한 세대공존형 실버타운을 조성하여 과천시 의료복지를 추구하고 미래인구 구조변화에 대비
    - ※ 세대공존형 실버타운이란 노인들만 거주하는 기존의 실버타운 개념을 탈피하고, 젊은 세대와 교류 가능한 커뮤니티 등이 접목된 개념을 말함
  4. 종합병원과 첨단산업, 세대공존형 실버타운, 문화 및 상업시설 등의 융복합 클러스터를 조성하여 주민과 이용자들의 편의를 증진하고 수요변화에 대응할 수 있도록 공공성과 사업성의 조화를 통한 과천시의 랜드마크를 조성

### 제4조 (사업기간)

- ① 본 사업의 사업기간은 프로젝트회사의 설립일부터 청산종결등기일까지로 한다.
- ② 사업신청자는 제36조에 따른 개발기한을 준수하고, 관련 법령 및 본 사업의 정상적 추진절차 등을 고려하여 단계적인 일정을 수립하여 본 조 제1항의 사업기간을 제시하여야 한다.
- ③ 공사는 본 사업의 목적 달성 또는 공익을 위하여 필요한 경우 사업기간을 조정할 수 있고, 민간사업자는 공사의 사전 승인을 받지 않고 사업기간을 변경할 수 없다.

## 제5조 (사업개요)

본 사업의 주요내용은 다음의 각 호와 같다.

1. 사업명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업
2. 사업 대상지
  - 가. 위치 : 과천과천 공공주택지구 내 특별계획구역3(자족1)
  - 나. 면적 : 108,333m<sup>2</sup>



※ 도시철도(4호선)이 사업대상지를 지하로 관통하고 있음

### 3. 건축물의 용도 등

※ 세부사항은 과천과천 공공주택지구 조성사업 지구계획(국토교통부 고시 제2024-428호, 2024.8.14.)상 지구단위계획 시행지침을 확인하여야 함



구분	계 획 내 용
허용 용도	<p>&lt;주용도&gt; (지상 연면적의 70% 이상)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 의한 산업집적기반 시설, 지식산업센터 및 제28조에 의한 도시형공장 (단, 지식산업센터 내 지원시설 중 기숙사는 분양형이 아닌 공용관리형 기숙사에 한하여 허용하되, 지상층 연면적 5% 이하로 계획한 경우에 한함)</li> <li>「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조에 의한 벤처기업 및 벤처기업 집적시설</li> <li>「소프트웨어산업 진흥법」 제2조에 의한 소프트웨어진흥시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제10호의 교육연구시설 (교육원, 직업훈련소, 연구소에 한함)</li> <li>- 제14호의 업무시설(주거용 오피스텔 제외)<sup>주1)</sup></li> <li>- 제9호의 의료시설(정신병원 및 격리병원 제외)</li> </ul> </li> </ul> <p>&lt;부용도&gt; (지상 연면적의 30% 이하)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제3호의 제1종근린생활시설 (양수장 제외)</li> <li>- 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 종교집회시설, 장의사, 총포판매사, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 회의장</li> <li>- 제7호의 판매시설 (상점에 한함)</li> <li>- 제11호의 노유자시설</li> <li>- 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 제14호의 업무시설(주거용 오피스텔)<sup>주2)</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>※ 무분별한 근린생활시설 설치를 제한하기 위하여 근린생활시설 및 판매시설로 사용되는 부분 비율은 건축연면적의 10% 이하로 지상 2층 이하 및 최상층에 설치할 수 있음</p>
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의한 교육환경 보호구역 내 금지행위 및 시설</li> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「과천시 도시계획조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 이외의 용도</li> </ul>
건폐율	• 70% 이하
용적률	• 500% 이하
높이	• 30층 이하

주1) 업무시설 중 업무전용 오피스텔은 바닥난방을 허용하지 아니함

주2) 주거용 오피스텔은 지상층 연면적의 20% 이하, 실별 전용면적 40㎡ 이하로 계획

### ■ <표5-2> 자족시설용지의 유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이 등

구분	유형 (전용면적)	면적 (㎡)	평균주택 규모(㎡)	건설호수 (호)	인구수 (인)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수	비고
자족1	오피스텔 (40㎡ 이하)	108,333	45	300	480	70% 이하	500% 이하	30층 이하	-

※ 획지별 최대 건설가능호(실)수 산정을 위한 실별 전용면적 40㎡이하의 평균공급면적은 45㎡로 산정함

※ 오피스텔은 각 획지별 건설호수 이하로 하여야 함

※ 자족시설용지(주거용오피스텔) : 1.6인/호(국토부지표) 적용

※ 개별 블록에 계획된 총 세대수를 따르되, 조정이 불가피한 경우 승인권자(허가권자)의 승인을 거쳐 해당 블록의 지구계획 상 세대수의 2% 범위 내에서 축소 조정할 수 있다.

#### 4. 토지이용계획 수립시 유의사항

##### 가. 기본방향

- 1) 민간사업자는 프로젝트를 설립하여 사업신청시 제시한 사업계획(토지이용계획)을 바탕으로 공사와 협의를 통하여 구체적인 사업계획을 확정하여 본 사업을 추진한다.
- 2) 사업신청자가 사업신청시 제시한 사업계획을 바탕으로 우선협상대상자로 선정되었다 할지라도 그 사업계획이 확정된다거나 민간사업자가 그 사업계획서대로 사업추진이 보장되는 것은 아니며, 사업협약이나 인허가 과정 또는 기타 본 지침서에서 정한 바에 따라 변경될 수 있다.
- 3) 확정된 사업계획에 대한 지구계획 반영 절차는 아래와 같다.



##### 나. 도시철도4호선 및 철도보호지구, 대공원 나들길

- 1) 사업대상지를 관통하는 도시철도4호선 노선 및 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구를 고려하여 사업계획을 수립하여야 한다.

- 2) 특히, 사업신청자는 원도심 주민들의 이용률이 높은 대공원 나들길에 대한 공사시와 운영시 개선 및 보전방안을 수립하여야 하며, 조성 및 유지·보수 등 관련 사업계획에 대하여 공사 및 과천시와 반드시 협의하여 확정하여야 한다.
- 3) 지구조성사업자는 추후 확정된 사업계획을 바탕으로 특별계획구역 세부개발계획(안) 작성 및 관련 인허가를 추진할 예정이며, 인허가 과정에서 사업계획은 변경될 수 있다.

다. 필수목적시설

- 1) 사업신청자는 아래 요건을 충족하는 종합병원을 반드시 포함하여 사업계획을 수립하여야 하며, 종합병원과 함께 과천시 응급의료체계 확충을 위한 응급실 설치 및 운영에 대한 구체적 계획 및 이행 담보방안을 제시하여야 한다.
  - 종합병원 (「의료법」 제3조 제2항 제3호 바목에 따른 종합병원)
  - 「전공의의 수련환경 개선 및 지위 향상을 위한 법률 시행령」 제4조 제2항 제1호 나목에 따른 레지던트 수련병원 지정기준 중 진료과, 전속 전문의 수, 병상수 기준을 충족하여야 한다.
  - 병원의 운영은 컨소시엄에 포함된 의료출자자가 직접 운영하여야 한다.
  - 미래형지향형 종합병원(스마트의료시스템)에 대한 미래 청사진을 제시하고, 이에 대한 적용방안을 제시하여야 한다.
- 2) 사업신청자는 종합병원(응급실) 유치에 대한 자원조달계획 등을 포함한 구체적 계획을 제시하여야 한다.

라. 융복합 클러스터

사업신청자는 필수목적시설인 종합병원과 함께 세대공존형 실버타운, 자족성 확보를 위한 첨단·문화산업이 어우러지는 융복합 클러스터 조성방안을 사업계획에서 제시하여야 한다.

5. 토지공급가액

블록명	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	공급(예정)가격
자족1	108,333	준주거지역	892,663,920,000원

6. 본 공모와 관련한 토지사용가능시기는 2027년 7월 1일 이후로 하며, 구체적 시기는 추후 토지매매계약 체결시 정하도록 한다. 단, 토지사용가능시기는 문화재조사 및 법정보호종 이전, 사업계획 변경, 조성공사 진행여건 등에 따라 변경될 수 있으며, 사업신청자는 이로 인하여 불가피하게 발생하는 착공, 건축 등 토지사용상의 제한을 수용하여야 하고, 이의를 제기할 수 없다.
- ※ 상기 토지사용가능시기는 물리적인 착공여건이 확보되고 사업승인 등 인·허가 완료 예상시점임. 단, 사업신청자는 향후 지구조성사업자 운영계획 (사업승인, 착공, 공급 등)을 준수하여야 하며, 실제 토지사용가능시기 등 사업추진 일정은 변경될 수 있음
7. 기존 과천공공하수처리시설의 시설용량이 한계에 도달함에 따라 본 사업대상지를 포함한 과천과천 공공주택지구 내 조성되는 시설의 실입주는 과천과천 공공주택지구 내 신설 예정인 하수처리시설(과천시 시행) 가동 이후 가능한 사항이며, 관련 인허가 및 사업계획, 조성공사 진행여건 등에 따라 변경될 수 있으며, 사업신청자는 이로 인하여 불가피하게 발생하는 입주 지연 등에 대한 제한을 받아들이기로 한다.
- ※ 신설 공공하수처리시설 공사기간: 2026년 ~ 2030년 12월

## 제6조 (관계법령 및 계획의 준수 등)

- ① 본 사업과 관련하여 검토 또는 준수하여야 할 법령과 계획은 다음 각 호와 같으며, 관련법령 및 계획이 개정 또는 변경된 경우 그에 따르도록 한다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공공주택특별법」, 「주택법」, 「건축법」, 「의료법」, 「노인복지법」, 「도로법」 및 관계법령(지침) 등
  2. 「지방재정법」, 「지방공기업법」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「상법」 기타 법인설립 운영에 따른 관련 법령, 지침 등
  3. 2035년 과천 도시기본계획, 2030 과천시 경관계획, 과천시 공공디자인 기본계획, 과천과천 공공주택지구 지구계획, 과천시 조례 등

- ② 사업신청자는 사업대상지에 대한 개발여건, 제1항 각 호의 법령 또는 계획, 토지소유, 점용허가 등 필수적이거나 제한될 수 있는 공법상의 제한사항을 사전에 확인한 후 사업계획서를 제출하여야 하고, 사업신청자의 확인이 미흡하여 발생하는 제반 손해나 손실은 사업신청자가 이를 부담한다.
- ③ 사업신청자, 우선협상대상자는 본 사업과 관련된 법령, 지침, 계획의 해석이 상이할 경우 또는 적용 법률에 대한 이견이 있을 경우에는 공사의 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 사항은 사업신청자가 우선협상대상자, 민간사업자로 선정 또는 지정된 이후에도 동일하게 적용되고, 프로젝트회사에 대하여도 동일하게 적용된다.

## 제2장 사업신청 자격 및 방법

### 제7조 (사업신청자격)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 2인 이상 15인 이하의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 하며, 컨소시엄의 구성원은 의료기관을 제외하고는 「상법」 상 회사에 한하고, 특정한 목적을 위해 설립한 한시적인 법인은 제외한다. 개별 구성원은 1개의 컨소시엄에만 참여할 수 있고, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 특수관계인이 동일한 컨소시엄에 참여할 경우 위 법률위반의 소지가 없어야 한다.
- ② 사업신청은 컨소시엄 참여업체의 위임을 받아 컨소시엄 대표사 명의로 사업신청을 하여야 하고, 공사는 대표사에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자(우선협상대상자, 민간사업자의 경우 동일)에 대한 통지와 협의를 갈음한다.
- ③ 사업신청자는 컨소시엄 협약서(각 구성원의 책임과 의무, 출자계획 등이 명시된 합의서) 및 [별첨2]<서식2> 대표사 선임서를 제출하여야 한다.
- ④ 사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 모두 충족하여야 한다.
  1. 컨소시엄의 대표사는 컨소시엄의 구성원 중 출자지분이 가장 높은 자로서 출자지분을 14% 이상인 자로 하고, 대표사를 제외한 나머지 구성원의 최소지분율은 3% 이상이어야 한다.
  2. 컨소시엄의 대표사는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조 제4호 다목 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”라고 한다)가 [별첨2]<서식1> 민간사업자 지정신청서 제출일 기준 최근 1년 이내에 평가한 회사채, 기업신용평가등급 또는 기업어음에 대한 신용평가등급이 A- 이상인 업체이어야 한다.

3. 컨소시엄에는 「건설산업기본법」 제23조에 따라 국토교통부 장관으로부터 위탁받아 대한건설협회에서 공시한 2024년도 종합건설사업자 시공능력 평가액(토목건축공사업) 기준 상위 10위 이내인 건설업자가 1개사 이상 포함하되, 3개사 이하로 제한하며, 컨소시엄 내 모든 건설사업자는 실제로 시공에 직접 참여하여야 한다.
  4. 컨소시엄에는 제2조 제1항 제19호에서 정의한 의료출자자가 반드시 1인 이상 포함되어야 하며, 제5조 제4호 다목에 따른 필수목적시설인 종합병원을 컨소시엄에 포함된 의료출자자가 직접 운영하여야 한다.
  5. 컨소시엄 구성원 중 최소 1인은 제44조 제2항에 따라 사업참여의향서를 공사에 유효하게 제출한 자여야 한다.
  6. 컨소시엄에는 민간사업자 지정신청서 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령에 의하여 입찰자격이 제한 또는 정지된 자, 기업회생절차가 개시된 자, 파산선고된 자, 기타 이와 유사한 상태에 있는 자와 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령 제103조에서 명시하고 있는 ‘특정금전신탁’이 포함되어서는 아니 된다. 민간사업자 지정신청서 접수 후 위 사유 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우 공사의 승인을 얻어 해당 구성원을 제외하거나 다른 자로 대체하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자는 민간사업자 지정신청서 제출일로부터 프로젝트회사의 청산종결 등기일까지 공사의 사전 서면승인 없이 컨소시엄의 구성원을 변경하거나 지분율을 변경하여서는 아니 된다.

## 제8조 (사업신청보증금)

- ① 사업신청자는 금 오십억 원(W5,000,000,000원)을 사업신청보증금으로 민간사업자 지정신청서 접수시 공사에 납부하여야 한다.
- ② 본 조 제1항의 사업신청보증금은 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 납부하여야 하며, 사업신청보증금의 예치 또는 보증기간은 사업신청일로부터 180일 이상이 되어야 한다.

1. 현금(채신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다.)

은행명	계좌번호	예금주
NH농협은행(과천시지부)	317-0026-1160-21	과천도시공사

2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 따른 보증서

- ③ 우선협상대상자로 선정되지 아니한 자 또는 사업신청이 무효가 된 자가 납부한 사업신청보증금은 우선협상대상자 선정 통지일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 반환한다. 단, 공사의 내부 사정에 따라 다소 지연될 수 있으며, 입찰보증금에 대한 이자 발생의 경우 이자는 공사에 귀속되고 어떠한 경우에도 반환되지 않는다.
- ④ 우선협상대상자로 선정된 자가 납부한 사업신청보증금은 우선협상대상자의 사업협약체결을 담보한다. 이 경우 사업신청보증금이 본 조 제2항 제2호의 보증서로 납부된 경우 제24조에 따른 사업협약이행보증금이 납부될 때까지 그 보증서의 효력이 유지되어야 하고, 이를 위하여 필요한 경우 보증서의 유효기간(보증기간)을 연장하거나 보증서를 재발급하여야 한다. 공사는 우선협상대상자의 보증서 유효기간(보증기간)이 사업협약이행보증금 납부 전 만료되는 경우 제22조 제1항에 따라 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

## 제9조 (신청서류)

- ① 사업신청자가 사업 신청 시 제출하는 서류는 다음과 같다.
  1. 민간사업자 지정신청서([별첨2]<서식1>) 및 첨부서류 각 2부(원본 1부, 사본 1부)
  2. 사업계획서 21부(접수용 원본 1부, 평가용 사본 20부)
  3. 사업계획서 설명자료 21부(접수용 원본 1부, 평가용 사본 20부)
  4. 도판 1식
  5. 전산파일 USB 1식 2부(사업계획서, 도판, 설명자료, 정량평가 관련자료 등 제출서류 일체)



※ 사업계획서, 사업계획서 설명자료 및 USB는 모두 함께 밀봉하여 제출하고, 제15조에 따른 기업현황평가(정량평가) 항목과 관련된 자료 (서식, 부속서류 등)는 별도로 밀봉하여 제출하여야 한다. 정량평가 자료가 분리제출되지 않은 사업신청은 무효로 한다.

② 사업계획서 작성은 [별첨1] “사업계획서 작성기준 및 지침”을 따른다.

## 제10조 (제출방법)

① 사업계획서의 표지 및 내부서류, 사업계획서 설명자료에 사업신청자의 회사명은 원본 1부만 기재하고 사본 20부에는 기재하지 않으며, 민간사업자 지정신청서 원본 속표지에 대표사의 인감도장([별첨2] <서식8> 인감신고서에서 신고한 인감에 한함)을 날인하여 제출하여야 한다(사본 속표지에는 인장을 날인하지 않음).

② 사업계획서 및 도판은 규격에 맞게 백색 모조지로 이중포장하여 제출하고, 포장지에는 일체의 표기를 하여서는 아니된다.

③ 민간사업자 지정신청서, 첨부서류, 기타 서류 및 USB 등은 대봉투(규격봉투 4호)에 넣어 밀봉 후 사업신청자 대표사의 인감([별첨2] <서식8> 인감신고서에서 신고한 인감)을 날인하여 제출한다.

④ 전산파일의 제출은 아래 각 호에 따른다.

1. 전산파일(2매)은 제출서류 일체의 파일 원본(\*.hwp \*.jpg \*.ppt \*.xls 등) 및 PDF 파일을 제출하되, USB에 수록하여 제출한다. 단, 현금흐름표 및 손익계산서 엑셀파일은 결과값에 대한 모든 수식의 추적이 가능하도록 (통합문서 보호, 시트 보호 등 암호화 금지)하여 제출한다.

2. 파일 형식은 \*.hwp(한글 2010이하 버전), \*.xls, \*.ppt(2010이하 버전), \*.pdf, \*.jpg, \*.dwg형식(AUTOCAD 2014 이하 버전) 등으로 제출한다.

3. 사업계획서 설명자료 제출형식은 \*.ppt (MS 파워포인트 2010이하 버전, 글꼴포함) 및 \*.pdf로 제출하고, 프리젠테이션 설명자료 파일은 (\*.ppt 또는 mp4)을 USB에 수록하여 제출하여야 한다.

- ⑤ 민간사업자 지정신청서의 제출은 컨소시엄 대표사의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 방문 접수하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 재직 증명서 및 위임장, 법인 인감증명서를 제출하여야 한다.
- ⑥ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 민간사업자 지정신청서 접수일을 기준으로 유효한 서류 (유효기간 만료일이 민간사업자 지정신청서 접수일인 경우에도 인정)에 한하여 제출하여야 한다.
- ⑦ 사업계획서에는 사업신청자 및 구성원을 확인 또는 식별할 수 있는 일체의 내용 또는 정보(법인명, 법인등록번호, 주소, 주주 또는 임직원 개인정보, 기타 인적사항 등)가 기재 또는 표시되지 아니하여야 한다.
- ⑧ 사업신청자가 제출한 일체의 자료는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.
- ⑨ 사업계획서에는 관련 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율표, 재무비율 총괄표, 감사보고서 의견)를 각 서식에 따라 작성하여 제출하되, 이에 대해서는 공인회계사의 확인을 받아야 한다.
- ⑩ 사업신청자는 공사에 제출한 민간사업자 지정신청서 및 그 부속서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없으며, 공사는 제출받은 서류를 반환하지 않는다.
- ⑪ 민간사업자 지정신청서의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과로 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.
- ⑫ 민간사업자 지정신청서류 작성 및 제출 성과물 등에 관계되는 모든 비용은 사업신청자 부담으로 하며, 관련비용 일체에 대하여 공사에 청구할 수 없다.

## 제11조 (사업신청의 무효)

다음 각 호 중 하나에 해당하는 경우 그 사업신청은 이를 무효로 한다.

1. 제7조의 사업신청자격에 부적합한 자가 사업신청을 한 경우
2. 제8조의 사업신청보증금을 완납하지 아니한 경우
3. 제9조의 신청서류를 누락하거나, 부정한 자료(위조, 변조, 허위 등)가 포함된 것으로 판명되는 경우
4. 본 지침서에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견된 경우
5. 일체의 신청서류에 사업신청자를 인지할 수 있는 고의적인 표식, 표지 변경, 명칭 변경, 표현, 비정상적이고 이례적인 문서구조 등이 발견된 경우
6. 본 사업의 평가를 위해 선정위원회 위원으로 선정될 예정자(후보자) 또는 선정된 자에게 직·간접적으로 사전이나 사후 접촉 또는 청탁 등을 하거나 기타 부정한 목적으로 연락을 한 경우(본인뿐만 아니라 대리인 또는 이행보조자가 한 행위도 포함한다)

## 제12조 (공모지침의 변경 또는 취소)

- ① 공사는 제44조 제4항에 따른 민간사업자 지정신청서 접수 및 사업계획서 제출일 전까지 공모지침서 변경이 필요할 경우 본 지침서를 변경할 수 있다.
- ② 공모지침서의 내용이 변경될 경우, 사업신청자는 변경된 공모지침서의 내용에 맞추어 사업계획서 등을 제출하여야 한다.
- ③ 공사는 변경된 공모지침서를 제47조 제3항 제2호에 따라 공지하며, 이에 대한 확인의무는 사업신청자에게 있다.
- ④ 공사는 필요한 경우 본 공모를 취소할 수 있다. 사업신청자는 공사에게 공모의 취소로 인한 손해배상의 청구 및 기타 일체의 이의를 제기할 수 없다.

### 제13조 (기타)

- ① 사업신청자는 민간사업자 지정신청서 제출시 서약서([별첨 2] <서식3>)를 제출함으로써 본 지침서의 모든 내용을 수락한 것으로 간주한다.
- ② 사업신청자는 우선협상대상자로 선정된 후 사업계획서에 제시한 조건 외에 새로운 조건 수용을 공사에 요구하여 사업협약의 체결 및 사업협약이행보증금 납부 등의 절차를 지연해서는 안된다.

## 제3장 사업신청자 평가 및 사업계획서 제출

### 제14조 (평가방법 및 평가항목)

- ① 사업신청자에 대한 평가는 감점사항의 평가와 기업현황평가(정량평가) 및 사업계획평가(정성평가)로 구분하여 시행한다.
- ② 정성평가항목은 선정위원회에서 심의, 평가한다.
- ③ 감점사항 및 정량평가항목(가점 포함)에 대한 평가는 공사 또는 선정위원회를 통하여 실시(추후 공사가 결정)하며, 정성평가 결과와 합산하여 평가 총점(이하 “종합점수”라 함)에 반영한다.
- ④ 사업신청자 평가점수는 기업현황평가 300점(가점 30점 별도), 사업계획평가 500점 총 800점(가점 30점 별도)으로 각 평가요소별 평가내용 및 배점은 다음과 같다.

<평가요소별 종합배점>

평가분야		평가항목	평가방법	배점	종합배점
기업현황평가		기업규모	정량평가	80	300
		재무지표	정량평가	100	
		의료기관수행능력	정량평가	100	
		종합병원 설치계획	정량평가	20	
		의료기관등급(가점)	정량평가	20	(30)
		우량 시공사 참여(가점)	정량평가	10	
사업계획 평가	개발계획	종합개발구상	정성평가	100	500
		건축계획	정성평가	110	
	사업성확보계획	재원조달계획	정성평가	50	
		사업타당성	정성평가	50	
	사업운영계획	종합병원 운영계획	정성평가	100	
		관리운영계획	정성평가	50	
공공기여계획	공공기여계획	정성평가	40		
총계				800	800+30

### 제15조 (기업현황평가)

- ① 기업현황평가는 정량평가방법에 따라 공사 또는 선정위원회가 실시한다.
- ② 사업신청자는 평가항목의 조건제시를 소수점 둘째자리(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)까지 표기하여야 한다.
- ③ 기업현황평가 부분에 대한 세부적 평가항목 및 배점은 아래와 같다.

#### <기업현황평가 항목>

평가항목	평가지표 및 내용		배점	종합배점	
기업규모	매출액 규모		20	80	
	자본금 규모		20		
	Tenant 입점의향(확약) 면적		40		
재무지표	재무능력	성장성	매출액 증가율	7.5	100
			영업이익 증가율	7.5	
			당기순이익 증가율	7.5	
	수익성	매출액 영업이익율	7.5		
		총자산 순이익률	7.5		
		자기자본 순이익율	7.5		
	안정성	부채비율	7.5		
		유동비율	7.5		
신용평가등급		20			
토지매매대금 납부계획		20			
의료기관 수행능력	참여의료기관 운영 병상수		50	100	
	의료기관 운영실적		50		
종합병원 설치계획	종합병원 설치 병상수		20	20	
소계				300	
(가점)의료기관등급	상급 종합병원 지정여부		20	(20)	
(가점)우량시공사 참여	2024년도 종합건설사업자 시공능력 평가액(토목건축공사업) 기준 상위 10위 이내인 건설사업자 참여자 수		10	(10)	

- ④ 기업현황평가 항목은 다음 각 목과 같이 평가한다.

#### 1. 사업신청자 매출액 규모(20점)

배점	평가내용
20	사업신청자의 매출액 규모평가(상대평가)
	$20 \times \frac{\text{당해 사업신청자의 매출액 규모}}{\text{사업신청자 중 최대 매출액 규모}}$
	· 2023년도 손익계산서상 매출액을 기준으로 함 · 가중평균산출: 구성원별 매출액에 지분율을 곱한 후 합산하여 산출 예시) 3개 업체인 경우 $\text{매출액 규모} = [(A\text{업체 매출액} \times A\text{업체 지분율}) + (B\text{업체 매출액} \times B\text{업체 지분율}) + (C\text{업체 매출액} \times C\text{업체 지분율})]$

## 2. 사업신청자 자기자본 규모(20점)

배점	평가내용				
	20	사업신청자 자기자본 규모평가(절대평가)			
5조원 이상		4조원 이상	3조원 이상	2조원 이상	2조원 미만
20		18	16	14	12
· 2023년도 연결 재무제표상 자기자본을 기준으로 함(연결재무제표가 없는 경우에는 개별 재무제표에 의함) · 대표사와 대표사를 제외한 상위 2개사, 총 3개사를 평가함 · 가중평균산출: 구성원별 매출액에 지분율을 곱한 후 합산하여 산출 예시) 자기자본규모 = [(대표사 자본금 x 대표사지분율)+(A업체 자본금 x A업체 지분율) + (B업체 자본금 x B업체 지분율)]					

## 3. 테넌트 입점의향(확약)면적의 우수성(40점)

배점	평가내용				
	40	테넌트(Tenant) 입점의향(확약) 면적평가(상대평가)			
$40 \times \frac{\text{당해 사업신청자 테넌트 유치 연면적 합계}}{\text{사업신청자 중 최대 테넌트 유치 연면적 합계}}$					
· 면적인정비율					
유치형태비율		본사(사업자등록상 본점 소재지) 이전		100%	
		기타		70%	
확약비율		입점확약서(LOC)		100%	
		컨소시엄 구성원의 입점의향서(LOI)		80%	
신용등급비율		회사채	기업어음	기업신용평가등급	
		A- 이상	A2- 이상	A- 이상	100%
		BBB+	A3+	BBB+	95%
	BBB0	A30	BBB0	90%	
	BBB-	A3-	BBB-	85%	
	BB+, BB0	B+	BB+, BB0	80%	
BB0 미만	B+ 미만	BB0 미만	75%		
		미제출자	30%		
· 연면적 산정방법: 입주면적 x 유치형태비율 x 확약비율 x 신용등급비율 · 본사 이전은 사업자등록증 상 '본점 소재지' 이전을 기준으로 하며, 입점의향(확약)서에 본 사유치여부를 작성한다. · <b>[별첨2] &lt;서식22&gt;</b> Tenant 입점의향(확약) 면적은 사실에 입각하여 <b>[별첨2] &lt;서식23&gt;</b> Tenant유치 이행보증 담보 확약서와 내용불일치 없이 작성한다. · 입점업체는 입점 규모, 시설용도 및 본사이전 여부를 명기한 입점확약서(LOC) 또는 입점의향서(LOI)를 제출하여야 하며, 컨소시엄은 모든 입점확약서(LOC), 입점의향서(LOI)에 대해 Tenant유치 이행보증 담보 확약서{ <b>[별첨2] &lt;서식23&gt;</b> }를 반드시 작성·제출하고, 동 확약서가 포함되지 않은 경우 해당 면적은 인정하지 않는다. · <b>[별첨2] &lt;서식23&gt;</b> Tenant유치 이행보증 담보 확약서는 컨소시엄 구성원 전원이 입점업체의 입점 및 5년 이상 직접 사용을 보증 또는 담보하는 것으로, 사업신청시에는 공사에 대한 확약이며, 프로젝트회사 설립 후에는 프로젝트회사에 대하여 확약한다는 내용을 포함하여야 한다. · 신용도 적용 비율은 회사채 또는 기업어음 또는 기업신용평가등급 셋 중에 가장 높은 지표를 적용한다. · 테넌트 유치 연면적에 포함된 입점업체는 해당 연면적 이상을 5년 이상 직접 사용하여야 한다. 사업신청자(컨소시엄 구성원 전원)은 이를 보증 또는 담보하고, 제24조의 사업협약 이행보증금으로써 담보된다.					

#### 4. 사업신청자의 재무능력(60점)

배점	평가내용							
	사업신청자의 재무능력평가(상대평가)							
평가항목	등급(배점)		A	B	C	D	E	등급배분기준
	항목	세부항목						
60	성장성 비율 (22.5점)	매출액 증가율	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율높은 순
		영업이익 증가율	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율높은 순
		당기순이익 증가율	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율높은 순
	수익성 비율 (22.5점)	매출액 영업이익률	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율높은 순
		총자산 순이익률	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율높은 순
		자기자본 순이익률	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율높은 순
	안정성 비율 (15점)	부채 비율	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율낮은 순
		유동 비율	7.5	6.5	5.5	4.5	3.5	비율높은 순
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 총자산순이익률은 세후순이익을 자산의 총액으로 나누어 산정</li> <li>· 2023년도 연결 재무제표상률 기준으로 함(연결재무제표가 없는 경우에는 개별 재무제표에 의함)</li> <li>· 가중평균산출: 구성원별 재무능력 평가점수에 지분율을 곱한 후 합산하여 산출 예시) 3개 업체인 경우 재무능력=[(A업체 재무능력점수 x A업체 지분율)+(B업체 재무능력점수 x B업체 지분율) +(C업체 재무능력점수 x C업체 지분율)]</li> </ul>							

#### 5. 사업신청자 신용평가등급의 우수성(20점)

배점	평가내용			
	사업신청자의 회사채신용등급/기업신용평가/기업어음 신용등급(절대평가)			
20	회사채	기업어음	기업신용평가등급	점수
	A- 이상	A2- 이상	A- 이상	20
	BBB+	A3+	BBB+	18
	BBB0	A30	BBB0	16
	BBB-	A3-	BBB-	14
	BB+, BB0	B+	BB+, BB0	12
	BB0 미만	B+ 미만	BB0 미만	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 등급기준 : 한국신용평가, 한국기업평가, 나이스신용평가, SCI평가정보 중에서 평가한 신용등급(단, SCI평가정보는 기업어음만 인정)</li> <li>※ 기업신용평가, 기업어음 신용등급 및 회사채신용등급 중 유리한 등급을 선택하여 제출할 수 있음</li> <li>· 대표사와 대표사를 제외한 상위 2개사, 총 3개사를 평가함</li> <li>· 가중평균산출: 구성원별 신용등급점수에 지분율을 곱한 후 합산하여 산출 예시) 신용등급 = [(대표사 신용등급 x 대표사지분율)+(A업체 신용등급 x A업체 지분율) +(B업체 신용등급 x B업체 지분율)]</li> <li>※ 신용등급의 유효기간이 민간사업자 지정신청서 접수일까지인 경우만 인정함.</li> </ul>			



6. 토지매매대금 납부계획의 우수성(20점)

배점	평 가 내 용			
20	토지매매대금 납부계획의 우수성(절대평가)			
	3년 이내	3년 초과 3년 6개월 이내	3년 6개월 초과 4년 이내	4년 초과
	20	15	10	0
	· 제28조에 따른 토지매매계약체결일을 기산일로 하여 토지매매대금이 완납되는 기간을 기준으로 평가 · 사업신청자는 [별첨2]<서식25>토지매매대금 납부계획서를 제출하여야 함			

7. 참여의료기관 운영 병상수(50점)

배점	평 가 내 용				
50	의료기관 병상수(절대평가)				
	1,000병상 이상	900병상 이상 1,000병상 미만	800병상 이상 900병상 미만	700병상 이상 800병상 미만	500병상 이상 700병상 미만
	50	40	30	20	10
	· 민간사업자 지정신청서 접수일을 기준으로 평가 · 참여의료기관이 현재 운영중인 병상수가 500병상 미만일 경우 실격처리함 (선정위원회 미상징) · 컨소시엄의 구성원인 의료기관은 [별첨2]<서식18>의료기관 수행능력을 제출하여야 함.				

8. 의료기관 운영실적의 우수성(50점)

배점	평 가 내 용				
50	의료기관 병상수와 운영기간(절대평가)				
	350점 이상	300점 이상 350점 미만	250점 이상 300점 미만	200점 이상 250점 미만	200점 미만
	50	40	30	20	10
	· 민간사업자 지정신청서 접수일을 기준으로 평가 · 운영실적 산출: 컨소시엄별 참여의료기관이 운영하는 병상수와 운영기간을 곱한 값을 합산하여 평가 예시) 운영실적 = [(A의료기관 병상수 x 운영기간(개월)) + (B의료기관 병상수 x 운영기간(개월) + ...)] / 1,000 · 컨소시엄의 구성원인 의료기관은 [별첨2]<서식18>의료기관 수행능력을 제출하여야 함.				

9. 종합병원 설치 병상수(20점)

배점	평가내용				
	의료기관 병상수(절대평가)				
20	600병상 이상	500병상 이상 600병상 미만	400병상 이상 500병상 미만	300병상 이상 400병상 미만	200병상 이상 300병상 미만
	20	18	16	14	12
	· 종합병원 설치 병상수가 200병상 미만은 실격처리함 (선정위원회 미상정) · 컨소시엄 구성원인 의료기관은 [별첨2]<서식16>종합병원 운영확약서를 제출하여야 함				

10. 의료기관등급(가점 20점)

배점	평가내용	
	참여의료기관 등급 평가(절대평가)	
(20) 가점	상급종합병원 지정	미지정
	20	-
	· 공모공고일 현재 지정되어 있거나, 사업계획서 제출 시 상급종합병원으로 지정된 경우에 한함	

11. 우량 시공사 참여(가점 10점)

배점	평가내용		
	2024년도 종합건설사업자 시공능력 평가액(토목건축공사업) 기준 상위 10위 이내인 건설사업자 참여자 수		
(10) 가점	3개사	2개사	1개사
	10	5	-

- ⑤ 제21조 제5항에 따른 사업신청자가 1인일 경우 기업현황평가 항목 중 상대평가 항목(본조 제4항의 제1호, 제3호, 제4호)의 득점은 해당배점의 85%를 부여한다.

제16조 (사업계획평가)

- ① 사업계획평가 부분의 총 배점은 500점이고, 개발계획(210점), 사업성확보계획(100점), 사업운영계획(150점), 공공기여계획(40점)으로 구분하여 평가한다.
- ② 사업계획평가 부분은 정성평가 방법에 따라 제19조에 따라 구성된 선정위원회에서 평가한다.
- ③ 사업계획평가 부분에 대한 세부적 평가항목 및 배점은 아래와 같다.

<사업계획평가 항목>

평가분야	평가항목	평가지표 및 내용	배점	종합배점	
개발계획	종합개발구상	개발컨셉 및 개발전략	20	100	
		토지이용계획 및 종합배치계획	40		
		도입시설계획	20		
		교통처리계획	20		
	건축계획	건축계획	건축계획	30	110
			외부공간계획 및 경관계획	30	
			주차 및 동선계획	30	
			노인복지주택 확보비율	20	
사업성 확보계획	재원조달계획	사업비 조달방안	50	50	
	사업타당성	사업성분석	30	50	
		사업리스크 분석 및 관리계획	20		
사업운영 계획	종합병원 운영계획	종합병원 설립계획	30	100	
		종합병원 운영계획	40		
		응급의료시설 운영계획	30		
	관리운영계획	노인복지주택	사업관리계획	20	50
			입주자 구성 및 유치계획	10	
			임대 활성화 및 유지계획	10	
			임대료 및 관리비 적정성	10	
공공기여 계획	공공기여계획	벤처기업·스타트업 육성 노력	15	40	
		문화·예술산업 육성 노력	15		
		지역사회 공헌 노력	10		
소계				500	

④ 사업계획평가 항목은 다음 각 목과 같이 평가한다.

1. 개발계획 부분 평가(210점)

평가항목	평가지표 및 내용	배점	종합배점
종합개발 구상	<b>개발컨셉 및 개발전략</b> · 사업개요, 추진배경, 개발목표, 여건분석, 추진절차 · 사업기간, 단계적 사업운용의 타당성 · 개발컨셉의 독창성 · 의료서비스 트렌드 분석 및 반영 · 과천시구 주변 사업과의 연계성	20	100
	<b>토지이용계획 및 종합배치계획</b> · 토지이용계획의 합리성 · 토지이용계획과 건축물 배치계획의 효율성 · 용도배분계획의 우수성 · 주변시설과의 연계성 및 건축물간 조화성	40	
	<b>도입시설계획</b> · 도입시설의 다양성과 조화성 · 도입시설 브랜드의 우수성 · 수요예측을 통한 도입시설별 규모산정의 적정성 · 의료시설과 주거시설, 업무시설의 연계성을 통한 집적효과 창출방안	20	
	<b>교통처리계획</b> · 주변교통에 미치는 교통영향 저감방안 우수성 · 사업대상지 진출입체계 확보의 우수성 · 주변 대규모 집객시설(서울대공원 및 국립과천과학관, 경마공원) 이용객과 기존 거주민 교통이용 현황, 과천대로와 연계 등을 고려한 교통처리계획 우수성 · 종합병원 및 응급차량 교통처리방안 우수성 · 대공원나들길 이용자 동선 보전·운영방안(공사 및 운영시)과 유지·관리계획	20	
건축계획	<b>건축계획</b> · 건축물 규모, 용도구성 및 디자인의 우수성과 독창성 · 건축공간계획, 배치, 평면, 입면, 단면계획의 우수성 · 건축자재 및 마감재 활용의 적정성 및 우수성 · 시설물안전 및 유지관리를 고려한 구조, 설비, 소방, 피난 계획의 적정성 · 친환경/저에너지 설계를 반영한 건축계획(녹색건축물 인증반영여부, 에너지절감방안) · 종합병원, 업무시설, 노인복지주택, 오피스텔 등 용도별 건축물에 대한 건축계획	30	110
	<b>외부공간계획 및 경관계획</b> · 외부공간(오픈스페이스 배치 등) 및 환경친화적 조경계획의 우수성 · 주변 경관과 조화되는 스카이라인의 적정성 · 경관특화(건축물, 가로, 야간) 계획 · 외부 및 내부공용공간 연계·활용계획 · 도시상징성 및 주변경관과의 조화	30	
	<b>주차 및 동선계획</b> · 단지 및 주차장 내 차량동선계획의 효율성 · 주차장 계획(용량, 대상지간 연계, 스마트주차장 등)의 우수성 · 이용자 및 보행약자 등을 고려한 수직·수평동선계획 우수성 · 대중교통 이용을 위한 단지 내 동선계획 효율성 · 오픈스페이스 등 주요 경관점을 고려한 차량 및 보행자 동선 프로그램의 연계성, 편리성, 쾌적성	30	
	<b>노인복지주택 확보비율</b> · 세대공존형 실버타운 조성을 위한 전체 건축물 용도 중 노인복지주택의 적정 확보비율	20	

## 2. 사업성 확보계획 부분 평가(100점)

평가분야	평가항목	평가지표 및 내용	배점	종합배점
사업성 확보계획	재원조달계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>재원조달계획의 우수성, 실현가능성</li> <li>연차별 재원조달계획의 구체성</li> <li>예비재원 필요에 대한 분석의 우수성</li> <li>예비재원 조달계획의 우수성</li> </ul>	50	50
	사업타당성	<b>사업성분석</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>사업성분석 및 수익률 추정의 적정성</li> <li>시장환경 및 수요분석의 적정성</li> <li>총 사업비 산정의 적정성</li> <li>연차별 투자계획의 실현가능성, 정책부합성</li> <li>가격산정 및 분양률 추정 등 자금회수계획의 적정성</li> </ul>	30	50
		<b>사업리스크 분석 및 관리계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>사업리스크 분석의 적정성</li> <li>사업리스크 분담계획의 현실성, 우수성</li> <li>사업이행방안, 착공 및 준공 보증방안</li> </ul>	20	

## 3. 사업운영계획 부분 평가(150점)

평가분야	평가항목	평가지표 및 내용	배점	종합배점
사업운영 계획	종합병원 운영계획	<b>종합병원 설립계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>종합병원 설립계획의 적정성</li> <li>종합병원의 규모(진료과목 및 병상수, 병상당 연면적 등)</li> <li>병상수급계획 반영계획</li> </ul>	30	100
		<b>종합병원 운영계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>병원운영방안(초기 운영비용 마련방안 등)의 적정성</li> <li>의료인력 배치계획의 적정성</li> <li>운영비용 제시 및 지속가능한 운영 담보방안 확보의 적정성</li> <li>미래지향형 종합병원(스마트의료시스템) 운영계획</li> </ul>	40	
		<b>응급의료시설 운영계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>응급의료 관련 의료인력·장비의 배치계획의 적정성</li> </ul>	30	
	관리운영계획	<b>사업관리계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>출자자의 구성 및 역할분담의 적정성</li> <li>프로젝트회사의 설립 및 운영계획의 적정성</li> <li>사업추진 일정계획의 적정성</li> <li>오피스텔 분양계획의 적정성</li> <li>단지 내 기반시설(단지내 도로 등 포함) 유지관리 계획</li> </ul>	20	50
<b>노인복지주택 운영계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>입주자 구성 및 유치계획</li> <li>임대 활성화 및 유지계획</li> <li>임대료 및 관리비 적정성</li> </ul>		30		

4. 공공기여계획 부분 평가(40점)

평가분야	평가항목	평가지표 및 내용	배점	종합배점
공공기여 계획	공공기여 계획	<b>벤처기업·스타트업 육성 노력</b> · 공간조성, 지원 프로그램 및 운영관리 방안 · 사업대상지 내 유치기업과 벤처·스타트업과의 소통교류·지원·멘토링 등 프로그램 운영 방 안	15	40
		<b>문화예술산업 육성 노력</b> · 문화예술산업 육성을 위한 공간조성, 프로 그램 및 운영관리 방안 · 사업대상지 내 유치산업 및 상업기능과의 연계 프로그램 운영 방안	15	
		<b>지역사회 공헌 노력</b> · 지역업체 참여방안 · 전체 고용 대비 지역 주민 채용예정 규모 · 지역상생방안 기타 지역사회 기여방안 등	10	

제17조 (정성평가)

사업계획서의 정성평가는 선정위원별 강제차등평가 방식을 적용하여 다음과 같이 평가한다.

1. 각 평가위원이 사업신청자에 대하여 해당 평가요소별로 사업신청자수별 등급배분 분포에 따라 등급을 부여한다.
2. 평가요소별로 A등급을 부여받은 사업신청자에게 평가요소 배점의 만점을 부여하고 B등급 이하 사업신청자에게 일정 차등 폭으로 강제 차등평가 (평가요소별)한 점수를 부여하며, 강제차등 폭은 사업신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.
3. 제1호 및 제2호에 의거 등급배분 분포는 아래와 같다.

표 1 등급별 배분 분포

등급	사업신청자 구성원수(평가대상)														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	A 10%,
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	B 20%,
C		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	C 40%,
D			1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	D 20%,
E				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	E 10% 로 배분

4. 공사의 지급보증, 조건부채무인수, 분양보증, 일부분양보증, 미분양매입확약, 환매조건부매입확약 등의 조건을 제시하는 경우 선정위원회에 상정하지 않고 실격처리한다. 이와 같은 사정이 우선협상대상자 선정 후에 발각된 경우에는 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
5. 각 사업신청자의 평가점수는 각 평가분야별 선정위원의 점수를 합산하여 선정위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가부문 득점은 평가분야별 점수를 합산한다.
  - ※ 산정예시 : 3명 심의
    - 정성평가 :  $[B(90)+C(80)+D(70)]/3=80$ 점
    - 평가배점 :  $80\text{점}/100\text{점} \times \text{항목별배점}(20\text{점})=16.00\text{점}$
6. 각 사업신청자의 평가점수는 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」(행정안전부) 평가방법을 일부 준용하여 평가항목별 최고점수와 최저점수를 제외하고 나머지 평가점수를 합산하여 산술평균(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)한 점수로 한다. 다만, 최고점수 또는 최저점수가 2개 이상인 경우는 하나만 제외한다.

## 제18조 (감점항목)

- ① 사업신청자에 대한 감점항목은 공사 또는 선정위원회가 평가하고, 평가결과 및 내용을 선정위원회에 회부하여 선정위원회 출석위원의 2/3 이상 결의로 감점여부를 최종 결정한다. 공사의 평가결과 감점여부가 불분명한 경우에는 평가를 유보하고 선정위원회에 회부할 수 있다.
- ② 사업신청자에 대한 감점항목은 아래와 같다.

구 분	내 용	감점기준
사업계획서 작성지침 위반	페이지 매수초과	해당 페이지 당 0.2점
	평가항목 또는 평가요소 누락	해당 평가항목 또는 평가요소 0점 처리
운영계획	출자자 신용등급 미제시	해당 회사 신용등급 점수 0점 처리
부속서류	[별첨1]사업계획서 작성기준 및 지침에 따른 누락사항	해당평가요소 0점 처리
중대한 위반사항	중대한 위반사항(신청무효사유 등)의 경우에는 선정위원회에 상정하여 탈락여부 결정	

## 제4장 우선협상대상자 선정

### 제19조 (선정위원회 구성)

- ① 공사는 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 선정위원회를 구성한다.
- ② 선정위원회의 의사정족수는 정수의 2/3 이상으로 2/3 이상 참석할 경우 선정위원회를 개최하며, 그 미만으로 참석할 경우 평가일을 변경하고 재선정한다.
- ③ 공사는 선정위원회의 구성 및 운영과 관련된 일체의 사항을 공개하지 아니한다.
- ④ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 선정위원회 위원 또는 후보자와 접촉 및 사전 설명을 해서는 아니 된다. 본 항을 위반한 사업신청자는 실격처리 또는 우선협상대상자 선정을 취소한다.

### 제20조 (평가결과의 공개)

- ① 공사는 우선협상대상자 선정을 위한 평가과정 및 내용에 대하여는 일체 공개하지 않으며, 평가결과에 대해서 사업신청자는 이의를 제기할 수 없다.
- ② 선정위원회의 평가결과는 공사 누리집에 게재하되 세부점수, 평가내용 등은 공개하지 않는다. 다만, 필요한 경우 공사의 판단에 따라 세부점수 및 평가결과 등을 공개할 수 있다.

### 제21조 (우선협상대상자 선정)

- ① 공사는 기업현황평가(정량평가) 부분 점수와 사업계획평가 부분(정성평가) 점수를 합산(가점 포함)하여 630점 이상 최고 점수를 얻은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다. 단, 동점자가 발생할 경우 사업계획평가 부분, 의료기관수행능력 부분, 재무지표 부분, 기업규모 부분 고득점자 순으로 우선협상대상자를 선정한다.



- ② 공사는 선정위원회의 평가결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 자가 **제22조 제1항 및 제2항 제3호**에 따른 사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 **본 조 제1항**에 의한 최고점수를 얻은 자의 차순위자(이하 '차순위자'라 한다)를 우선협상대상자로 선정하여 **제23조**에 따라 사업협약을 체결할 수 있다. 다만, 차순위자가 우선협상대상자와 비교하여 사업계획서의 평가결과에 현격한 차이가 있는 등 공사가 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니한다.
- ④ **제3항**에 따라 차순위자가 우선협상대상자로 선정된 경우 차순위자는 우선협상대상자로 선정된 날로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 **제8조**에 따른 사업신청보증금을 납부하여야 한다(사업신청보증금이 이미 반환된 경우에 한함). 사업신청보증금을 **제8조 제2항 제2호**에 따른 보증서로 납부할 경우 그 보증기간을 **동조 제4항** 규정을 준수하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자가 1인으로 경합이 없는 경우 종합점수(가점 포함)가 710점 이상이고, 기타 결격사유 없이 사업신청보증금을 납부하였을 경우에 한하여 공사의 판단에 따라 우선협상대상자를 선정할 수 있다. 이 경우 사업계획평가 항목(정성평가)은 선정위원회에서 해당 항목에 대한 점수를 부여한다.
- ⑥ 우선협상대상자로 선정된 자는 **제8조**에 의한 사업신청보증금을 보증서로 납부한 경우 **동조 제4항**에 따라 보증기간을 추가하여 공사에 제출하여야 한다. 이 경우 사업협약 체결 및 **제24조**에 의한 사업협약이행보증금이 납부완료될 때까지 보증기간이 유효하도록 유지하여야 한다.

## 제22조 (우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 공사는 다음 각 호에 해당하는 경우 사업신청자의 사업신청을 무효(실격처리)로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

1. 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 민간사업자 지정 신청서, 사업계획서 및 부속서류를 제출함에 있어 우선협상대상자 선정에 영향을 미치는 중요서류를 위조·변조하거나 부정하게 행사 또는 거짓서류를 제출한 경우
2. 정당한 사유 없이 사업협약을 체결하지 않거나 협상에 성실히 응하지 아니한 경우 및 기타 부정한 방법으로 공사의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우
3. 사업협약을 기한 내 체결하지 않거나 사업협약이 해제 또는 해지되는 경우
4. 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 기타 부정한 사유로 법원 등 관련 기관으로부터 민·형사상의 처분을 받은 경우
5. 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획에 대한 사후평가 및 검토결과, 허위 등 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때
6. 우선협상대상자가 공사에 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단되는 경우
7. 우선협상대상자가 제8조에 의한 사업신청보증금을 보증서 제출의 방법으로 납부한 경우 그 보증서의 유효기간이 사업협약이행보증금 납부 전 만료되는 경우
8. 우선협상대상자가 제24조에 의한 사업협약이행보증금 납부를 기간 내 이행하지 아니하는 경우
9. 우선협상대상자 구성원 중 1인 이상이 청산, 파산, 회생개시결정 기타 이와 유사한 사유가 발생하여 정상적인 사업추진이 곤란한 경우(단, 공사의 사전승인을 얻어 사업계획서 평가결과에 영향을 미치지 않는 수준의 대체구성원을 확보한 경우는 제외함)
10. 공사의 사전승인 없이 컨소시엄의 구성원 및 출자지분 변경
11. [별첨2]<서식4>의 청렴이행서약서를 위반하는 경우

12. 공사의 사전 동의없이 사업협약 상 권리나 의무를 양도 또는 처분, 관련 물권이나 채권 설정하는 경우 (이를 약정하는 경우를 포함한다)
  13. 우선협상대상자가 공사에 제시한 사업계획서가 제36조에 따른 개발기한 제도에 부합하지 않는 경우(선정위원회에서 본 사항을 발견하지 못한 경우로서 우선협상대상자 선정 후 본 사항이 발견된 경우를 포함)
  14. 기타 우선협상대상자 의무를 위반하는 경우(증빙서류 보완제출 거부 등)
- ② 공사와 우선협상대상자는 다음 각 호에 해당하는 경우 상호 협의 하에 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다. 다만, 제2호에 따른 사유로 사업추진이 불가능하다고 공사가 판단하는 경우 공사의 재량에 따라 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있으며, 우선협상대상자는 이에 일체의 이의를 제기할 수 없다.
1. 천재지변, 전쟁 등 불가항력의 사유로 사업목적 달성이 불가능할 것으로 판단되는 경우
  2. 정부정책 변경(사업신청자가 제출한 규모의 종합병원이 병상수급계획 미반영으로 실현되지 않는 경우 등) 등의 사유로 사업추진이 불가능하다고 공사가 판단하는 경우
  3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 우선협상대상자 선정 취소가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우
- ③ 본 조 제1항에 따라 우선협상대상자 선정이 취소되거나 무효인 경우 사업신청자가 제8조에 따라 납부한 사업신청보증금은 공사에 전부 귀속된다. 다만, 제2항에 따라 우선협상대상자의 책임 없는 사유로 인하여 우선협상대상자의 선정이 취소되는 경우 공사는 우선협상대상자에게 사업신청보증금을 원금에 한하여 반환한다. 다만, 사업신청보증금이 보증서 교부의 방법으로 지급된 경우 보증서를 반환한다.
- ④ 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 공사는 향후 2년 동안 공사가 시행하는 사업에 대하여 해당 컨소시엄 구성원의 참가자격을 제한할 수 있다.

## 제5장 사업협약 체결 및 해지 등

### 제23조 (사업협약 체결)

① 우선협상대상자는 공사가 우선협상대상자 선정 통지를 한 날로부터 90일 이내(공휴일 포함)에 본 지침서와 사업계획서 내용을 기초로 공사와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 합당한 이유가 있는 경우 공사의 사전 승인을 받아 사업협약 체결 기한을 연장할 수 있다. 다만, 공사는 우선협상대상자의 사업협약 체결기한 연장 요구가 불합리하다고 판단하는 경우 이를 거부할 수 있다. 우선협상대상자의 사업계획 내용 중 일부가 관계법령, 본 지침서, 일반사업 관행에 벗어나거나 본 사업의 취지에 반하는 경우 공사는 변경을 요구할 수 있고, 우선협상대상자는 합리적 사유가 없는 한 이를 수용하여야 한다.

② 사업협약서의 내용은 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다.

1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
2. 사업대상지의 공급에 관한 사항
3. 프로젝트회사의 설립, 운영, 청산에 관한 사항
4. 민간사업자의 업무분담에 관한 사항
5. 사업계획의 이행 및 변경에 관한 사항
6. 사업협약이행보증금에 관한 사항
7. 종합병원의 설립 및 운영, 병상수급계획 반영에 관한 사항
8. 인허가, 착공, 준공 기타 건설계획에 관한 사항
9. 건립시설의 처분 및 운영에 관한 사항
10. 개발완공 보증 및 개발기한 준수에 관한 사항(종합병원을 포함한 건축물의 월별 공정계획 및 월별 예정공정률이 포함되어야 함)
11. 민간사업자가 제출한 사업계획서의 공공기여 및 종합병원 설립 및 운영 보증에 관한 사항

- 12. 민간사업자의 권리, 의무와 프로젝트회사 설립 및 승계에 관한 사항
- 13. 사업협약의 해지 또는 해제에 관한 사항
- 14. 기타 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항

- ③ 우선협상대상자는 공사의 사전 서면 동의 없이 사업협약 상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며, 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.
- ④ 우선협상대상자는 공사가 명시적으로 면제하거나 변경을 요청 또는 승인한 것을 제외하고는 사업계획서를 준수하여야 한다. 반면 우선협상대상자의 선정이 우선협상대상자가 제출한 사업계획서의 모든 내용을 사업협약의 내용으로 편입된다는 것을 의미하지 아니한다.
- ⑤ 향후 우선협상대상자와 본 사업에 관한 사업협약을 체결하는 경우 본 지침서의 내용은 공사가 달리 정하지 않는 한 사업협약의 일부로 포함된다.

#### 제24조 (사업협약이행 보증)

- ① 사업협약을 체결한 민간사업자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 [별첨2]<서식7> 출자이행 각서와 함께 일금오백억원(W50,000,000,000)을 사업협약이행보증금으로 사업협약 체결일로부터 30일 이내(시중은행 영업일 기준) 제8조 제2항 각 호 중 어느 하나의 방법으로 공사에 납부하여야 한다.
- ② 사업협약이행보증금 납부일은 공사의 사전 승인을 득한 후 1회에 한하여 30일(시중은행 영업일 기준) 연장할 수 있다.
- ③ 사업협약이행보증금의 보증기간은 사업협약 체결일로부터 제4조에 따른 사업기간 종료일까지로 한다. 단, 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ④ 보증서 등에 기재된 보증내용은 다음 각 호의 조건을 모두 충족하여야 한다.
  - 1. 피보증인의 명칭은 공사로 한다.

2. 보증내용은 공사에 대한 사업협약상의 의무이행을 민간사업자가 보증하는 것이어야 한다.
3. 보증보험 보통보험약관에 규정된 면책사유에도 불구하고 공사에 납부하여야 할 금액을 보증하는 특약조항이 있어야 한다.

⑤ 민간사업자의 귀책사유로 제23조에 따라 체결한 사업협약을 이행하지 못한 경우에는 본 조 제1항의 사업협약이행보증금은 아래 각 호에 정하는 바에 따라 공사에 귀속된다. 본 항에 의한 사업협약이행보증금의 몰취는 사업협약의 해제여부와 무관하다.

1. 건축물의 사용승인(임시사용승인 또는 동별사용승인 포함) 후 1개월 이내에 제15조 제4항 제3호의 테넌트 유치가 좌절된 경우 해당업체 유치불가 연면적(입점확약서 또는 입점의향서 상 계획연면적 합계)에 대한 ‘연면적당 단위가격’의 10%에 해당하는 사업협약이행보증금 귀속

※ 연면적당 단위가격 = 토지매매가격 / 사업계획에서 사업신청자가 계획한 전체연면적

2. 제1호에서 정하는 사항 외의 사업협약이 정하는 사항을 위반하는 경우 사업협약이행보증금의 일부 범위 내에서 귀속(세부사항은 사업협약시 정함)
3. 제1호에도 불구하고 사업신청시 제시한 사업계획 상 유치하기로 한 테넌트와 동등 또는 그 이상의 수준의 대체 테넌트를 확보한 경우 공사는 사업협약을 준수한 것으로 판단할 수 있다. 이 경우 대체 테넌트 적정여부에 대한 판단 권한은 공사에게 있으며, 민간사업자는 이에 일체의 이의를 제기할 수 없다.
4. 공사는 필요한 경우 제3호에 따른 대체 테넌트 적정여부에 대한 판단을 위하여 별도 위원회를 구성하여 심사할 수 있다.
5. 본 항에 의한 사업협약이행보증금의 몰취는 사업협약의 해제여부와 무관하며, 본 항에 의하여 사업협약이행보증금 일부가 공사에게 귀속되는 경우, 민간사업자는 사업협약이행보증금이 공사에게 귀속된 날로부터 30일 이내(시중은행 영업일 기준) 귀속된 사업협약이행보증금에 해당하는 사업협약이행보증금을 보충하여야 한다.

## 제25조 (사업협약 해제 또는 해지)

① 공사는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우에는 민간사업자와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 민간사업자가 본 사업의 시행을 포기하는 경우(구성원 일부가 본 사업을 포기하고 대체자가 충족되지 못한 경우를 포함함)
2. 제24조의 사업협약이행보증금을 납부하지 않는 경우
3. 제27조에서 정한 기한 내에 프로젝트회사가 설립되지 않은 경우
4. 제28조에서 정한 기한 내에 토지매매계약이 체결되지 않은 경우 또는 토지매매계약이 해제, 취소 기타 방법으로 실효된 경우
5. 민간사업자가 사업을 이행함에 있어 사업협약서 내용을 위반하거나 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
6. 컨소시엄의 구성원(프로젝트회사 설립 후에는 각 주주)에 대하여 회생절차, 파산절차 기타 이와 유사한 절차가 개시되는 경우
7. 민간사업자가 [별첨2]<서식4>의 청렴이행서약서의 내용을 위반하는 경우
8. 민간사업자가 본 사업과 관련하여 준수하여야 할 계획 및 법령을 준수하지 아니하고 사업계획서를 작성하여 사업시행이 불가능한 경우
9. 사업 준공 전 사업협약이행보증금 보증서 보증기간이 만료되는 경우
10. 컨소시엄 구성원이 보유하는 사업협약상의 권리(프로젝트회사의 발행주식 포함)에 대하여 강제집행(보전처분 포함)이 개시되고 그 개시일(보전처분 결정일)로부터 30일 이내에 강제집행 또는 보전처분이 해소되지 않는 경우
11. 공사의 사전 서면 승인 없이 컨소시엄 내 지분(프로젝트회사 설립 후에는 프로젝트회사의 지분)을 양도하거나, 질권, 저당권 기타 담보권 등을 설정하는 경우
12. 민간사업자가 제36조에 따른 개발기한제도를 준수하지 않는 경우
13. 정당한 사유 없이 인허가, 공사시행 등 사업을 지연시키거나 기피하는 경우

- 14. 민간사업자의 자금조달이 현실적으로 실패하였다고 공사가 판단할 경우
- 15. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되거나 본 지침서의 중대한 규정을 위반하는 경우

② 공사와 민간사업자는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우에는 상호 협의 하에 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 제2호의 사유로 사업추진이 불가능하다고 공사가 판단하는 경우 공사의 재량에 따라 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 민간사업자는 이에 일체의 이의를 제기할 수 없다.

- 1. 천재지변, 전쟁 등 불가항력의 사유로 사업목적 달성이 불가능할 것으로 판단되는 경우
- 2. 정부정책 변경(사업신청자가 제출한 규모의 종합병원이 병상수급계획 미반영으로 실현되지 않는 경우 등) 등의 사유로 사업추진이 불가능하다고 공사가 판단하는 경우
- 3. 인허가 결과 사업계획서의 내용 또는 총사업비가 현저하게 변경되어 사업지속이 사실상 어려운 경우
- 4. 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성을 할 수 없는 경우
- 5. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 사업협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

③ 공사는 컨소시엄 구성원 중 일부에게 제1항 각 호 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우, 민간사업자 전원에 대하여 사업협약을 해제 또는 해지하거나 해제 또는 해지사유가 발생한 당사자(이하 “**귀책당사자**”라 한다)에 대하여만 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다. 공사가 귀책당사자에 대하여만 사업협약을 해제 또는 해지한 경우 귀책당사자를 제외한 나머지 당사자(이하 “**나머지 당사자**”라 한다)와 공사간 관계에서는 사업협약은 유효하게 존속하며, 나머지 당사자들은 각자의 출자지분율에 안분하여 귀책당사자의 사업협약상 권리 및 의무를 승계한다.

④ 제3항의 경우 공사의 사전 승인이 있는 경우에 한하여 대체당사자를 선정하여 귀책당사자의 사업협약상 권리 및 의무를 승계하게 할 수 있다. 이에 대한 공사의 승인권은 공사의 재량에 따라 행사되며 공사는 승인여부에 대하여 일체의 책임을 부담하지 않으며, 민간사업자는 이에 이의할 수 없다.



- ⑤ 단, 민간사업자의 구성원 중 일부가 그 의무를 이행하지 아니하여 다른 구성원이 사전에 공사의 서면승인을 득한 후, 대체당사자를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

## 제26조 (손해배상)

- ① 공사가 제25조 제1항에서 정한 바에 따라 사업협약을 해제 또는 해지할 경우 사업협약이행보증금과 당해 보증금에서 발생한 이자는 공사에 귀속된다. 사업협약이행보증금과 토지매매계약에서 정하는 위약금은 별개의 것으로 공사는 사업협약이행보증금의 몰취와 별도로 토지매매계약 해제로 인한 위약금을 몰취할 수 있다.
- ② 제25조 제2항에 따라 사업협약이 해제 또는 해지되는 경우, 공사는 민간사업자에게 사업협약이행보증금을 원금에 한하여 반환한다. 다만 사업협약이행보증금을 보증서로 납부한 경우 납부된 형태(보증서)로 반환한다.
- ③ 제25조 제3항에 의하여 사업협약이 귀책당사자에 대한 관계에서만 해제 또는 해지되는 경우 본 조 제1항은 귀책당사자에 대하여만 적용된다. 이 경우 사업협약이행보증금 중 귀책당사자의 실제 납부비율과 무관하게 귀책당사자의 컨소시엄 구성비율에 해당하는 부분은 공사에게 귀속한다.
- ④ 제22조 제1항, 제2항 및 본 조 제1항, 제2항에서 규정한 사항의 경우 우선협상대상자 및 민간사업자는 공사에 이의를 제기하거나 반환, 감액 등 소송을 제기할 수 없으며, 이와 관련하여 사업신청자는 [별첨2] <서식6> 부제소확약서를 제출하여야 한다.

## 제6장 토지의 공급

### 제27조 (프로젝트회사의 설립)

- ① 민간사업자는 본 지침서 및 사업협약에서 정한 바에 따라 사업협약 체결일로부터 90일 이내에 과천시 내 본사 및 사무실을 두는 프로젝트를 설립하여야 한다. 다만, 병상수급계획 반영절차 이행 등 부득이한 경우 공사의 사전 서면 동의를 받아 프로젝트회사의 설립기한을 연장할 수 있다.
- ② 민간사업자는 사업계획상 설립하고자 하는 규모의 종합병원에 대한 병상수급 계획이 반영되었음을 확인한 후 **본 조 제1항**에 따라 프로젝트를 설립하여야 한다.
- ③ 민간사업자는 사업계획서에 기재된 출자지분율에 따라 프로젝트를 설립하여야 하고, 프로젝트회사의 출자자별 지분율을 변경하거나 프로젝트회사의 주식을 타인에게 양도하는 경우 사전에 공사로부터 서면에 의한 승인을 얻어야 한다.
- ④ 프로젝트회사는 공사가 명시적으로 면제하지 않는 한 별도의 의사표시가 없더라도 사업협약에서 정한 민간사업자의 의무 또는 책임을 병존적으로 승계하고, **본 장**에서 매수인으로서 이행하거나 준수할 사항으로 정한 것은 그 부담주체가 민간사업자로 기재되어 있음에도 불구하고 프로젝트회사가 이행하거나 준수할 사항으로 본다.

### 제28조 (토지매매계약의 체결)

- ① 사업대상지에 대한 토지매매계약은 매도인으로서 공사 및 경기주택도시공사, 한국토지주택공사(이하 총칭하여 “매도인”이라 함)와 매수인으로서 프로젝트 회사 간 체결한다.
- ② 공사는 매도인 전원을 대표하여 프로젝트회사(이하 **본 장**에서 “매수인”이라 함)와 토지매매계약의 체결과 관련한 협상, 교섭을 추진하고, 체결된 토지매매계약에 기한 급부이행 및 수령 기타 필요한 행위를 한다.

- ③ 프로젝트회사의 설립일로부터 60일 이내에, 프로젝트회사는 매도인과 사업대상지에 대한 토지매매계약을 체결하여야 하고, 민간사업자는 매도인과 프로젝트회사 간 동 토지매매계약이 체결되도록 하여야 한다. 단, 부득이한 경우 공사의 서면에 의한 사전 동의를 얻어 토지매매계약의 체결기한을 1회, 30일에 한하여 연장할 수 있다.
- ④ 제3항의 정함에도 불구하고 공사는 제5조 제4호의 특별계획구역 세부개발계획 반영을 위한 지구계획 변경 등을 위하여 필요한 경우 제3항의 토지매매계약의 체결기한을 연장할 수 있고, 프로젝트회사는 공사가 연장한 기한 내에 토지매매계약을 체결하여야 한다.

### 제29조 (매매대금 및 지급방법)

- ① 토지매매계약에 의한 매매대금은 제5조 제5호에 따른 사업대상지에 대한 감정평가액으로 한다.
- ② 매수인은 그 사유를 막론하고 감정평가 결과에 이의를 제기하거나 매매대금의 감액을 주장할 수 없다.
- ③ 매수인은 토지매매계약의 체결과 동시에 매도인에게 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 계약금으로 매도인에게 현금(대한민국 법화) 납부하여야 하고, 잔여대금(이하 “할부금”이라 함)은 사업계획 제출시 제안한 토지매매대금 납부계획에 따라 납부한다. 할부금의 최초 납부일은 토지매매계약 체결일로부터 6개월이 도래한 날로 한다.

[토지매매대금 납부계획(예시)]

구분		지급일
계약금	10% 이상	매매계약 체결일
할부금	1차 : 10%이상	토지매매계약 체결일로부터 6개월이 경과한 날
	2차 : 10%이상	직전 지급일로부터 6개월이 경과한 날
	3차 : 10%이상	직전 지급일로부터 6개월이 경과한 날
	4차 : 10%이상	직전 지급일로부터 6개월이 경과한 날
	5차 : 10%이상	직전 지급일로부터 6개월이 경과한 날
	6차 : 10%이상	직전 지급일로부터 6개월이 경과한 날
	7차 : 10%이상	직전 지급일로부터 6개월이 경과한 날
	8차(최종) : 20%이하	매매계약 체결일로부터 4년이 경과한 날

- ④ 할부금의 금액단위는 일십만원(₩100,000) 이상으로 하며, 일십만원 미만의 단수는 초회의 할부금에 이를 산입한다.
- ⑤ 할부금에 대하여는 면적정산 기준일과 토지사용승낙일 중 먼저 도래하는 날(이하 “**할부이자 기산일**”)부터 매도인이 정한 이자율(이하 “**할부이자율**”)을 적용하여 계산한 할부이자(현행 연 3.5%)를 부리한다. 할부이자는 할부이자 기산일 이후 최초 도래하는 할부금 지급일부터 매 할부금 지급일마다 납부하고, 할부이자의 계산은 미납 할부원금에 대하여 직전 지급일부터(최초 할부이자 기산일부터) 당해 지급일까지 할부이자율을 곱하는 방식에 의한다(초일은 산입하지 아니한다).
- ※ “면적정산기준일”이란 **제32조 제1항**에 따라 사업대상지에 대한 확정측량이 완료되어 사업대상지에 대한 정산처리를 위하여 설정하는 기준일을 말하고, “면적정산일”이란 **제32조**에 따라 사업대상지에 대한 면적정산이 완료된 날을 말한다.
- ⑥ 매수인이 납부한 매매대금은 지급일이 먼저 도래하는 할부금에서부터 **제30조 제1항**에 따른 지연손해금, 할부이자, 원금의 순으로 변제충당된다.
- ⑦ 매도인은 매수인이 토지매매대금을 납부하기로 한 날보다 미리 납부하는 경우에는 매도인이 정하는 방법과 이율(현행 연 5.0%)에 따라 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다. 이 경우 할부금 납부일이 변경된 경우에는 그 변경된 날을 기준으로 정산한다.
- ⑧ 매수인이 할부금을 **본 조 제3항**의 지급일보다 미리 납부하여 선납할인을 받은 후 그 매매대금의 납부 약정일이 도래하기 전에 토지 사용승낙을 받거나 면적정산을 하는 경우에는 사용승낙일 또는 면적정산일로부터 당초 납부 약정일까지의 할인액은 반환하여야 한다.
- ⑨ 매도인은 사업협약체결일 이후 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 **본 조 제5항** 및 **제7항**의 이율을 증감할 수 있고, 이를 사전에 매수인에게 통지하여야 한다. 이 경우 그 할부이자 및 선납할인액은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

### 제30조 (지연손해금의 지급)

- ① 매수인은 제29조의 할부금을 제29조 제3항 후문의 매 지급일까지 지급하지 아니할 경우 할부이자와는 별도로 미지급 할부금에 대하여 해당 지급일로부터 실제 지급일까지 매도인이 정하는 연체이율(현행 8.5%, 향후 매도인의 고지에 따라 변경됨)에 의한 지연손해금을 가산하여 매도인에게 납부하여야 한다.
- ② 매도인은 제1항에서 정한 이자율의 변경이 있을 때에는 매수인에게 변경된 이자율을 통지해야 한다. 이 경우 그 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

### 제31조 (위험부담)

사업대상지의 인도일 이후에 천재지변 및 기타 불가항력적인 사유로 대상토지의 일부나 전부가 멸실, 훼손, 유실된 경우 등과 공용징수, 도시계획, 건축 제한, 도로 편입 등 일체의 공법상 부담이 부과되었을 경우와 행정처분으로 인하여 발생하는 모든 사항은 매수인의 부담으로 처리한다.

### 제32조 (면적기준 및 정산)

- ① 사업대상지의 면적은 과천과천 공공주택지구 조성사업의 지구계획에 의한 준공전 가분할 면적이므로 위 사업 준공 후 확정측량에 의한 면적의 증감 시 그 증감분에 대하여 계약체결 당시의 매각단가(원/m<sup>2</sup>)에 의하여 정산하기로 한다.
- ② 매수인은 매도인에게 납부할 정산금이 있는 경우 그 금액을 일시에 납부하기로 하며, 관계법령에 따른 부동산등기신청 의무기간 내에 정산금을 납부하지 않을 때에는 미납정산금에 대하여 제30조 제1항의 이자율에 의한 지연손해금을 가산하여 납부한다.
- ③ 매도인은 매수인에게 반환할 정산금이 있는 경우 매수인의 정산일로부터 10일(시중은행 영업일 기준) 이내 매수인에게 일시에 지급하기로 한다.

### 제33조 (사용승낙)

- ① 매도인은 매수인이 매매대금을 완납한 후 지구조성공사 상황 기타 현장여건 등을 감안하여 토지사용을 승낙할 수 있다.
- ② 매수인이 토지매매대금 완납 전이라도 건축 인허가를 위한 토지 사용승낙을 요청하는 경우, 매도인은 매수인이 계약금을 완납하여 계약 이행에 착수한 경우에 한하여 매수인으로부터 인허가신청서 취하원 및 이의부제기 공증각서 기타 필요한 서류를 제출받고 토지사용을 승낙할 수 있다. 이 경우 매도인의 토지사용승낙은 매수인의 건축인허가 신청을 위한 용도로 한정된다.
- ③ 매수인은 구체적인 토지사용의 목적 및 사용토지의 범위, 사용기간, 사용방법을 적시한 문서를 매도인에게 제출하여야 한다. 또한, 매수인의 토지사용방법이 매도인에 제출한 문서의 내용과 다를 경우 매도인은 매수인에게 사업대상지의 반환을 요청할 수 있고 매수인은 이에 따라야 한다.
- ④ 토지대금의 완납이 곤란할 경우 매도인에 지급하여야 할 미납 잔금(지급청구에 소요되는 기간 동안의 지연손해금을 포함한다)의 100분의 110에 해당하는 금액에 대하여 다음 각 호에서 정하는 담보물 중 매도인이 요구하는 담보물을 매도인에게 제출하여야 한다.
  1. 미납 잔금에 대한 은행발행 지급보증서
  2. 보증보험회사가 발행하는 다음 각 목의 요건을 갖춘 이행보증보험증권가. 피보증인 명의를 매도인으로 한다.
    - 나. 보증기간은 보증보험증권 등의 제출일로부터 미납대금의 납부기한 경과 후 60일 이상으로 한다.
    - 다. 보증보험증권 등에 기재된 보증내용이 매수인의 의무이행과 동일한 내용을 보증하여야 한다.
    - 라. 보증보험 보통보험약관에 규정된 면책사유에도 불구하고 매도인에게 납부하여야 할 금액을 보증하는 특약조항이 있어야 한다.
    - 마. 그 밖의 매도인이 필요하다고 인정하는 사항
  3. 「건설산업기본법」에 의한 건설공제조합이 발행하는 부지매입보증서

- ⑤ 본 조에 따라 매도인이 토지사용을 승낙하는 경우 토지사용승낙일로부터 토지 관리책임은 매수인이 부담한다.

### 제34조 (확인 의무)

- ① 매수인이 지구조성사업 준공 전에 사업대상지를 공급받은 때에는 지구조성사업으로 발생하는 토지사용의 제한 및 기타 불이익이 있음을 인정하기로 한다. 이 경우 매도인은 매수인의 불이익이 최소화되도록 지구조성공사를 성실히 이행하여야 한다.
- ② 매수인은 과천과천 공공주택지구 조성사업의 지구계획(변경을 포함한다)의 내용과 인구, 재해, 교통, 환경 등 각종 영향평가 및 에너지 사용계획 등의 사항에 대한 승인조건을 수인하여야 한다.
- ③ 매수인은 사업대상지를 사용할 때 관계 법령, 조례 등 제반 관련 규정 등을 따라야 한다.
- ④ 사업대상지의 단순 성토 구간인 원지반 이하 부지 또는 절토구간의 계획고 이하 부지에서 발견되는 폐기물 등 토지 구성상 불량여건은 지구조성공사에 포함되지 않으므로 매수인의 부담으로 처리하여야 하고, 매도인은 이에 대한 담보책임을 부담하지 아니한다.

### 제35조 (담보권 행사)

토지매매대금을 완납하기 전에 사업대상지에 대한 사용승낙 또는 소유권이전을 한 경우로서 매수인이 납부하지 않은 미납 잔금을 약정기일 내에 납부하지 아니할 때에는 매도인은 제33조 제4항의 담보물에 대하여 그 담보권을 행사할 수 있으며, 매수인은 이에 협조하여야 한다.

## 제36조 (개발기한 제도)

- ① 매수인은 사업대상지 전체 토지에 대하여 토지매매계약 체결일로부터 4년 이내에 사업대상지 지상 건축물에 대하여 착공(건축물 착공신고 및 실착공)하고, 토지매매계약 체결일로부터 8년 이내에 지정된 용도로 건축물을 준공(또는 사용승인)하여야 한다. 단, 민간사업자는 급격한 시장변동이나 불가피한 사유가 발생될 경우, 매도인의 동의를 받아 개발기한을 조정하거나 토지별 착공시기를 조정할 수 있다.
- ② 매수인은 제5조 제4호 다목에 따른 필수목적시설(종합병원)의 건축물 착공 및 준공시기와 월간 공정률이 사업대상지 내 전체 건축물 공사의 착공 및 준공시기와 월간 공정률보다 앞서도록 유지하여야 하며, 사업협약시 제출하는 예정공정표를 준수하여야 한다. 공사는 매수인이 이를 위반할 경우 제25조 제1항에 따라 사업협약 해제 또는 해지, 제37조에 따라 토지매매계약을 해제할 수 있다.
- ③ 공사는 개발기한제도의 준수를 위하여 본 사업 관련 건설사업관리자를 매수인에게 추천할 수 있으며, 이 경우 매수인은 공사가 추천한 건설사업관리자를 전체 건축물 공사에 대한 건설사업관리자로 선정하여야 한다.
- ④ 매수인이 제1항 및 제2항에서 정한 착공기한 및 준공기한, 공정률 등 개발기한 제도를 위반한 경우, 매도인은 토지매매대금을 기준으로 지연된 기간 동안의 개발지연배상금을 연 10%로 일할 계산하여 매 분기 부과할 수 있다.
- ⑤ 매수인이 제3항에 의한 개발지연 배상금을 매도인에게 지급하였다고 하더라도 이로써 제1항 또는 제2항의 착공기한 또는 준공기한이 연장되지 아니한다.
- ⑥ 매수인이 제1항 또는 제2항에서 정한 착공기한 및 준공기한을 위반하거나 제4항의 개발지연배상금을 2회 이상 미납한 경우와 제25조 제1항에 따라 사업협약 해제 또는 해지되는 경우, 매도인은 제37조에 따라 토지매매계약을 해제할 수 있다.



### 제37조 (토지매매계약의 해제)

- ① 다음 각 호에 해당하는 때에는 매도인은 소유권 이전 시까지 30일간의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 토지매매계약을 해제할 수 있다.
1. 매수인이 허위의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합, 기타 부정한 방법에 의하여 목적용지를 매수하였을 때
  2. 매수인이 사업대상지를 지정용도에 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때
  3. 매수인이 지급일이 도래한 매매대금을 6개월 이상 체납한 때
  4. 매수인이 강제집행, 가압류, 가처분을 받거나 경매의 신청을 하였을 때
  5. 매수인에 대하여 회생, 파산이나 기타 이와 유사한 절차가 개시될 때
  6. 매수인이 매도인의 토지사용승낙 없이 사업대상지를 무단사용한 때
  7. 사업협약이 해제 또는 해지되었을 때
  8. 매수인이 제36조 제1항에서 정한 착공·준공 시점에서 2년째 되는 날까지 공사를 착공·준공하지 아니하였을 때
  9. 매수인이 제36조 제2항에서 정한 필수목적시설의 착공 및 준공, 공정률 유지 등 의무를 준수하지 아니할 때
  10. 기타 매수인의 귀책 사유로 인하여 토지매매계약의 순조로운 이행이 심히 지연되거나 곤란할 것으로 인정된 때
- ② 매수인은 「민법」 제565조 제1항에 따라 이행의 착수 전임을 이유로 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없다.
- ③ 계약체결일 이후 매도인 또는 매수인의 귀책사유 없이 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우에는 매도인과 매수인은 협의하여 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 사업대상지의 소유권이전등기 후에 제1항에 의하여 이 계약을 해제하였을 때에는 매수인은 즉시 매도인의 사업대상지에 대한 소유권 회복에 필요한 조치를 하여야 한다.

- ⑤ 토지매매계약을 해제하였을 때에는 매수인은 즉시 사업대상지를 토지매매계약 체결일 당시의 원상태로 회복하여 매도인에게 인도하여야 한다.
- ⑥ 매도인이 제1항에 의하여 토지매매계약을 해제하였을 경우 매수인이 계약의 해제로 인하여 손해를 입었다 하더라도 매도인은 그 손해를 배상하지 아니한다.
- ⑦ 제1항에 의하여 토지매매계약이 해제되었을 때에는 매수인이 매도인에게 지급한 매매대금 중 총 매매대금의 10%에 해당하는 금액은 위약금으로 매도인에게 귀속하고, 나머지 금액은 매수인에게 반환한다. 다만, 계약해제로 인하여 매도인이 입은 손해가 총 매매대금의 10%를 초과할 경우에는 매수인이 이 초과금액을 별도로 매도인에게 지급하여야 한다.

### 제38조 (소유권이전)

- ① 매도인은 매수인으로부터 제32조의 규정에 의하여 정산한 매매대금을 전액 수납(지연손해금을 포함한다)하고 지적 및 등기공부 정리 후에 매수인에게 대상 토지의 소유권을 이전한다. 다만, 개발사업 준공 전에 목적용지를 공급한 경우에는 당해 사업 준공 후 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 수행하여야 한다.
- ② 제1항의 소유권 이전은 매수인이 매도인으로부터 소유권 이전에 필요한 서류를 받아 매수인의 비용으로 이행한다.
- ③ 매수인의 향후 건축을 위한 경계측량에 소요되는 토지경계 측량비는 매수인의 비용으로 한다.

### 제39조 (조세, 공과금의 부담)

토지매매계약 체결시 납부의무가 발생하는 인지세는 매도인과 매수인이 각각 절반씩 부담하며, 제29조에 따른 최종 할부금 지급일 이후 매도인의 명의로 부과된 조세 또는 공과금은 매도인의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 매수인이 부담한다. 다만, 대금 완납 전 매도인이 매수인의 토지사용을 승낙한 경우 사용승낙일 이후에 부과되는 조세 또는 공과금은 매수인이 부담한다.

## 제40조 (원상회복비용의 부담)

제37조에 의하여 토지매매계약이 해제된 때에는 원상회복, 소유권회복등기 등에 소요되는 제비용과 제세공과금 등은 매수인이 부담하며, 매도인은 매수인에게 반환할 매매대금 중에서 이를 공제할 수 있다.

## 제41조 (의사표시 및 통지의무)

- ① 계약의 해제 및 기타 토지매매계약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하여야 한다.
- ② 매도인은 토지매매계약체결일 이후 할부이자율·연체이자율·선납할인율의 변경 및 토지사용시기의 지연 등이 발생한 경우에는 즉시 매수인에게 서면으로 통지하여야 한다.
- ③ 매수인은 토지매매계약체결일 이후 성명·명칭 또는 주소·사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 공사에 서면으로 통지하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 매도인은 매수인에 대한 계약의 해제 통지 등은 종전 주소지로 발송하며 발송 후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 보며 이에 대한 매수인의 불이익은 매도인이 책임지지 아니한다. 또한 계약서 상의 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

## 제42조 (전매 및 양도 등의 제한)

매수인은 준공된 건축물을 분양하는 등 사업계획에 따라 본 사업을 추진하는 외에 매도인의 사전 승인 없이 사업대상지를 제3자에게 전매(소유권이전, 매수인 명의변경 등)하거나 토지매매계약상 권리나 의무, 지위를 제3자에게 이전, 담보제공, 기타 방법으로 처분할 수 없다. 매도인이 위 처분에 관하여 조건을 부가하여 승인한 경우 매수인은 이를 수용하여야 한다.

## 제43조 (토지공급 관련 유의사항)

- ① 매수인은 토지매매계약 체결 전에 사업대상지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반 유무, 지질상태, 법면상태, 수로, 석축 및 옹벽 발생 여부, 공사계획평면도 등) 및 공공주택지구조성사업의 각종 인허가(지구계획 승인내용 등), 사업지구내외 환경오염시설, 위해시설 등 입지여건 등을 현지답사와 관계도면 등을 통해 반드시 확인 후 이를 수인하는 조건으로 신청하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 부지의 경사정도, 암반의 제거, 연약지반, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 한다. 토지이용 및 건축 등에 관한 법령 및 조례 등의 제한사항, 공사계획평면도 등을 반드시 열람 및 확인한 후에 이를 수인하여야 한다.

※ 계약 체결 전 지반조사보고서를 반드시 열람해야하며, 매도인이 시행한 지반조사는 특정 지점에 대한 표본(샘플)조사 결과이므로 공급토지의 터파기 및 토공사 시행 시 해당부지 내에서 암연약지반이 발생할 수 있으며, 암·연약지반 처리공사는 매수인 부담으로 처리하여야 한다.

- ② 건축물을 신축할 때에는 매수인 비용 부담의 경계복원측량에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 하며, 지적확정측량 완료 전에 착공하는 경우 착공 전 토지 경계를 매도인으로부터 확인받아야 한다.

※ 매수인은 향후 토지사용승낙서 발급 요청 전 지구조성사업자 조성공사 감독원과 상호 협의하여 부지경계(좌표) 및 주변 현황(도로계획고, 우수·상수관로 등)을 확인한 후 이를 건축설계에 반영하여야 한다.

- ③ 공사 착공 전 매수인은 공사기간 동안 주차계획을 별도로 수립하여야 하며, 매도인과 사전협의 및 승낙을 득하여야 한다.

- ④ 사업대상지의 공급면적은 공공주택지구 조성사업의 준공 전 가분할 된 지적확정측량 전 면적이며, 향후 지적확정측량 시 불가피하게 면적이 변경될 수 있다.

- ⑤ 건축착공 전후 공사계획 및 진행에 관하여 매도인과 사전협의하여야 하며, 조성공사 시행 중 안전, 환경 등 현장관리를 위해 부지조성공사 감독 및 시공사(철도안전보호지구 내에서 이루어지는 공사의 경우 해당 관계기관)에서 요구하는 사항에 대하여는 적극 수용 및 반영하여야 하고, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 매도인으로부터 공사현장 주변의 간선시설에 대한 원상복구 확인을 득하여야 한다.

- ⑥ 건축공사 등을 위한 임시 진출입로를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 매도인의 현장감독과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소 대책을 수립 및 시행하여야 한다(관할경찰서 협의 별도).
- ⑦ 매수인은 오수, 우수, 상수도, 관로 등 기반시설 설계 시 매도인과 반드시 사전 협의 후 계획하여야 하며, 모든 기반시설(우수·상수·하수도 등 지하매설물 포함)은 해당 공사 준공 전에 매도인의 동의없이 사용할 수 없으며, 사업부지 내 각종 지하시설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행 시 매도인에 입회를 요청하고 매도인 입회하여 연결하여야 하며, 도시기반시설 복구확인(지하매설물 CCTV 촬영제출)을 득하여야 한다.
- ⑧ 사업대상지 주변의 구조물은 현장에서 직접 확인하여 건축계획에 반영하여야 한다.
- ⑨ 가로등, 공원등, 저류지, 광역상수도, 전기공급 관련시설 등 공공시설물은 공익성을 고려하여 설치한 시설물로서 매수인은 사전에 확인 후 계약하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없다(특히, 전기공급 관련 시설은 전기공급주체인 한전 협의에 따라 설치되는 위치에 대해서는 매수인은 수인하여야 한다).
- ⑩ 사업대상지 주변에 지하매설물(송전선로/지역난방배관/도시가스배관/통신 등)이 기 매설되어 있으므로 지하매설물 시공 시 유의하여야 하며, 기초부 시공 시(굴착, 발파 등) 영향권에 대한 고려가 충분히 이루어져야 한다.
- ⑪ 전력·통신·가스 등 간선시설에 대하여는 매수인이 각 시설 설치기관에 인입방법, 필요한 에너지 사용량 등을 별도로 협의하여야 하며, 굴착공사 시 해당구간 관리주체인 매도인 또는 지자체로부터 점용허가를 득하여야 한다. 도로 등의 관리주체는 사업준공 여부 등에 따라 다를 수 있다.
- ⑫ 매수인은 건축공사로 발생한 토량, 폐기물을 책임 처리하여야 하며, 공공시설물 인수인계 전 건축 등 토지사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설물을 파손 및 훼손한 경우 즉시 원상복구하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전 매도인으로부터 원상복구확인을 득하여야 한다.
- ⑬ 지구 내 시설물, 건축물 및 고저차 등으로 사생활 침해 민원이 발생할 경우 해당 민원은 매수인 책임 하에 처리하여야 한다.

- ⑭ 지구내·외 도로, 상하수도, 공원, 녹지 등의 각종 기반시설 설치하는 사업추진 과정에서 국가, 지자체, 교육청 등 관련기관과 협의에 의하여 변경되거나 지연 될 수 있으며, 매수인은 건축물 등의 분양 시 이와 같은 내용을 분양공고문 및 분양계약서에 명기하여야 한다.
- ⑮ 공원, 사업대상지 주변 보도, 완충녹지대 등에 설치된 공공시설물(버스정류장, 가로수, 가로등, 소화전, 표지판, CCTV 등)은 공익시설임을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로서 건축 시 확인
- ⑯ 후 설계하여야 하므로 매매계약 전 미리 현황을 확인하여 매매계약을 체결하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없고, 위치 및 필지의 조성 경사도 등을 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 한다.
- ⑰ 과천과천 공공주택지구 조성사업은 국토교통부고시 제2024-428호('24.8.14.)에 따라 지구계획이 승인되었고, 현재 법정보호종(맹꽁이 등) 이전 및 문화재조사 등이 진행 중이므로 사업준공 시까지 사업추진여건 변화, 관계기관 및 승인기관 협의과정 등에서 지구계획, 교통영향평가, 제영향평가(환경, 재해, 학교 등) 협의내용 등 인허가 사항이 변경될 수 있으며, 이에 따라 공급토지 및 지구 내 타 필지의 토지이용계획(면적, 획지, 형상, 위치, 용도 등), 설계도서(우수, 오수, 상수 등) 및 토지에 대한 제한사항(지구단위계획 건축부문시행지침 등) 등이 변경될 수 있고, 소유권이전 및 토지사용시기 등이 연기될 수 있다.
- ⑱ 불가피하게 관련 계획 등이 변경될 경우 매수인은 이를 수인하여야 하며, 최종 고시된 인허가 사항을 확인·준수하여야 한다. 또한 건축물 분양 시 매수인은 이와 같은 내용을 분양공고문 및 분양계약서에 명기하여야 하며, 향후 건축물 수분양자로부터 이와 관련된 민원 등 발생 시 매수인이 처리하여야 한다.
- ⑲ 사업신청자는 본 공모 신청 전에 공모공고문 및 공모지침서, 지구계획 승인 내용 및 지구단위계획, 환경·교통·재해 영향평가, 관계 도면, 건축 규제사항 및 주요 계약조건등을 반드시 열람·확인하여야 하며, 도시계획 및 건축 허가사항의 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 공모신청 전에 현장답사 및 건축 규제사항을 반드시 확인한 후 신청하여야 하고, 확인하지 못한 것을 사유로 이의를 제기 할 수 없으며 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있다.

⑳ 건축설계 시 지구단위계획 등을 고려하여야 하며, 소음 민원 발생 시 매도인이 시행한 소음저감시설(환경영향평가에 따른 저소음포장 및 방음벽 등) 이외에 추가적인 소음저감시설은 매수인 부담으로 설치하여야 한다.

㉑ 건축시에는 각종 영향평가, 지구단위계획 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 학교보건법 등 관련법령을 준수하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관계법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 한다.

※ 지구단위계획상의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수 등)은 최고 한도를 의미하며 건축한계선(지정선), 공개공지, 법정주차대수 등으로 최대 허용한도를 충족하지 못할 수 있다.

㉒ 매수인은 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 매도인에게 이의를 제기할 수 없다.

㉓ 매수인은 해당 토지 매입 및 향후 사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인·준수하여야 하며, 매도인이 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 한다.

㉔ 옥외광고물은 건축허가(간판설치계획 협의) 후라도 상가 입점 전에 지구단위계획 또는 지자체 옥외광고물 지침이 변경 될 경우에는 변경된 기준에 따라 간판허가 처리되며, 개별상가 분양시 수분양자에게 이를 공지하여 이의 제기가 없도록 하여야 한다.

㉕ 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고 사업 준공 후 지적 및 등기 공부정리가 완료된 후에 가능하다.

㉖ 맹꽂이 등 법정보호종 출현 시 토지사용 가능시기, 소유권이전등기 가능시기, 면적정산일이 지연될 수 있으며, 공사 중 법정보호종 발견 시 서식지 보호를 위하여 공사를 중지하여야 하므로 공사기간이 증가될 수 있으며, 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구등 매도인에 이의를 제기할 수 없다.

- ②6 지구 내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 에너지사용계획 이행계획서, 지구단위계획에 따른 건축한계선, 차량진출입불허구간 등 인허가 사항 등을 준수하여야 한다.
- ※ 교차로 개설 시 관련기관 협의를 시행하여야 하며, 교통신호기는 민간사업자 부담 처리
- ②7 사업대상지 내외에는 집단에너지 시설, 변전소 등 다양한 시설이 설치되어 있으므로 건축물 분양 시 관련시설에 대한 제반사항을 충분히 명시하여야 한다.
- ※ 지구의 시설: 서울대공원, 국립과천과학관, 경마공원, 배수지, 광역상수도 등
- ※ 지구내 시설: 하수처리장, 변전소, 배수지, 저류지, 환승주차장, 광역상수도, 학교 등 계획사항
- ②8 사업대상지 서측에 학교(관문초교)가 위치하여 있으며, 「교육환경 보호에 관한 법률 제8조」에 의한 ‘교육환경보호구역’[(절대보호구역) 학교출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역, (상대보호구역) 학교경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역]에 해당 여부를 확인하여야 하며, 매수인은 향후 건축물 분양 시 이와 같은 내용을 분양공고문 및 분양계약서에 명기하여야 하며, 수분양자로부터 이와 관련하여 발생하는 민원 등은 매수인이 처리하여야 한다.
- ②9 과천대로(우면산로, 309번 지방도)가 서측으로 인접하여 있고, 도시철도4호선이 사업대상지를 동서로 관통(지하구간)하고 있어 도로로 인한 소음 및 도시철도로 인한 진동 등이 발생할 수 있으며, 향후 민원이 발생할 경우 해당 민원은 매수인 책임 하에 처리하여야 한다. 또한, 과천 우면산간 도시고속화도로 이설(지하화) 공사가 추진 중에 있으며, 공급토지 중 일부가 공사구간에 저촉됨에 따라 매수인은 이를 고려하여 사업계획을 수립하여야 한다.
- ③0 사업대상지 주변으로 경마공원(렛츠런파크 서울), 국립과천과학관, 서울대공원과 같이 대규모 집객시설이 위치하여 시설운영일 및 휴일 기간 주변도로에 교통혼잡이 빈번한 상황임에 따라 향후 이와 관련된 민원이 발생할 경우 해당 민원은 매수인 책임 하에 처리하여야 한다.
- ③1 사업대상지 남서측 과천대로 보도에 전력구 환기구가 위치하여 있으며, 만일 동시시설의 이전이 필요한 경우 매수인이 관리기관(한전)과 협의 및 비용을 부담하여 처리하여야 한다.



- ③② 사업대상지 서측 과천대로 지하 및 수도용지(지구 내)에 한국수자원공사에서 매설한 광역상수도가 위치해 있으며, 계획 수립 시 이를 참고하여야 한다.
- ③③ 도시철도 4호선이 사업대상지를 동서로 관통하여 있어 철도 경계선으로부터 30m 이내의 지역은 「철도안전법」 제45조에 의거하여 ‘철도보호지구’에 해당되므로 매수인은 이를 확인하여야 하며, 관련법에 의거 건축물 신축시 해당 관계기관에 협의하여 관련 행정절차를 이행하여야 한다.
- ③④ 사업대상지 내 위치하여 과천 원도심과 서울대공원을 연결하는 대공원나들길(보행자전용도로)은 과천시민들의 이용률이 높은 시설임을 고려하여 매수인의 부담으로 공사시와 운영시 이용객의 편의 및 이용경험 측면에서 현재 이상 수준으로 유지하여야 한다. 또한, 단지 준공 이후에도 이용객의 불편이 없도록 보행로 유지·관리에 노력하여야 하며, 시설 조성 및 유지·관리계획 등에 관하여 관련 인허가시 지자체와 협의하여야 한다.

## 제7장 추진일정 및 기타

### 제44조 (추진일정)

① 민간사업자 공모 공고일 : 2024년 10월 24일(목)

② 사업참여의향서 접수

1. 일시 : 2024년 11월 4일(월) 10:00 ~ 17:00

2. 장소 : 과천시도시공사 개발본부 사업계획처 사업계획부

※ 주소 : 경기도 과천시 새솔막길 39 KT 과천스마트타워 6층  
과천시도시공사 사업계획처 사업계획부

3. 제출 : 인감(또는 사용인감)을 지참하여 사업참여의향서를 제출하는 법인의 대표자가 [별첨2] <서식29>에 따른 서류 직접 제출(법인등기부등본 및 신분증, 인감 및 증빙서류 지참, 대리인(사업참여의향서를 제출하는 개별법인의 소속 임직원에 한함)이 제출하는 경우 위임장과 재직증명서 포함, 우편접수 불가), 보안각서{[별첨2]<서식30>}

③ 질의접수 및 회신

1. 질의 접수 및 회신 일정

- 접수기간 : 2024년 11월 13일(수) 09:00 ~ 11월 15일(금) 18:00

- 회신일정 : 2024년 11월 22일(금)

2. 질의사항은 질의기간 내에 [별첨2]<서식27>에 의하여 아래의 E-mail을 통하여 공사에 접수하여야 하며, 유선으로 공사 담당자의 접수여부를 확인하여야 한다.

※ E-mail : alandi@gcuc.or.kr / Tel : 02-500-1241

3. 본항 제1호에 따른 질의회신 예정일 과천시도시공사 누리집에 일괄 회신하며, 질의서에 대한 서면회신 내용은 본 지침서와 동일한 효력을 갖는다. 단, 회신 예정일은 공사의 사정에 의하여 사전 공지 없이 변경될 수 있다.

4. 공지한 질의회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

5. 제시한 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.

④ 민간사업자 지정신청서 접수 및 사업계획서 제출

1. 일시 : 2025년 2월 4일(화) 10:00 ~ 17:00

2. 장소 : 과천시공사 개발본부 회의실

3. 제출 : 사업신청자 중 대표사의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록 및 제출하여야 하며, 그 대표자가 아닌 경우 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류와 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 지참하여야 한다. 단, 이 경우 컨소시엄 구성원간의 협약서를 첨부하여야 하며, 대표사 명의로 공모접수가 가능하다.

4. 우편에 의한 접수 및 등록은 허용되지 않는다.

⑤ 평가 및 우선협상대상자 선정 : 추후통지(2025년 2월중 예정)

⑥ 상기일정은 공사의 사정에 따라 변경될 수 있다.

### 제45조 (사업신청자 유의사항)

① 본 지침서에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 본 공모 참가자로서의 자격이 상실될 수 있다. 공사는 본 공모 진행과 관련하여 불필요하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공 요구를 거부할 수 있다.

② 본 공모와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 정보의 대외유출로 인하여 공모 진행에 차질이 발생할 경우 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업신청자는 본 공모의 참가 자격을 상실한다.

③ 본 공모 및 사업과 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국 법이 적용되며 대한민국 법에 따라 해석한다. 또한, 본 지침서 및 사업과 관련된 일체의 분쟁에 대해서는 상호협의를 통해 해결하는 것을 원칙으로 하되 협의가 이루어지지 않을 경우에는 공사의 해석에 따른다.

④ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 본 지침서의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 이사회 결의 등 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청 시 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 공모에 참가하여야 한다.

## 제46조 (민간사업자 공모지침의 해석)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의회신서가 상이한 경우 질의회신서, 공모지침서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
- ② 본 지침서 등 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 공사의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

## 제47조 (기타사항)

### ① 비용부담

1. 본 공모에 필요한 사업계획서의 작성·제출 등에 소요되는 제반비용은 사업신청자가 부담한다.
2. 사업신청자는 ‘우선협상대상자’로 선정되지 않았다는 이유로 공사에게 사업계획서 준비·작성·제출 및 협의에 소요된 비용을 청구할 수 없다.

### ② 저작권

공사는 제출받은 서류를 반환하지 않으며, 제출된 사업계획서에 대한 모든 소유권 및 저작권은 공사에 귀속된다.

### ③ 본 지침과 관련한 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무

1. 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 지침서를 열람하여야 하고, 본 지침서에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.
2. 본 공모 공고일 이후 공고내용, 본 지침서의 일부 변경 및 조정 사항 등의 발생 시에는 공사 누리집에서만 공고한다.

### ④ 자료제공

1. 본 사업과 관련된 모든 정보나 자료는 사전공개하지 않으며, 사업참여의향서를 제출한 자에 한해 사업참여의향서에 기재된 이메일로 송부한다.
2. 송부일시: 2024년 11월 5일(화) E-mail 일괄 발송
3. 제공자료: 민간사업자 공모지침서, 관련 용역 자료 등 1식

## **별첨1. 사업계획서 작성기준 및 지침**

## [별첨1] 사업계획서 작성기준 및 지침

### 제1절 사업계획서 작성기준

#### 제1조 (적용원칙)

- ① 사업신청자는 본 지침서 제14조 내지 제16조에서 정한 평가항목 및 내용과 [별첨1] 사업계획서 작성기준 및 지침(이하 “본 작성지침”이라 함) 제2절에서 정한 사업계획서 작성지침에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성하여야 하며, 구체적이고 실현 가능한 내용 등이 포함되도록 작성해야 한다.
- ② ‘사업계획서 작성지침’은 사업신청자가 사업계획서 작성시 지켜야 할 사항으로서 본 지침서에서 제시되지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다. 사업계획서는 우선협상대상자 선정 후 진행되는 협상의 전제사항이므로, 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ③ 제출되는 사업계획서는 본 작성지침의 모든 내용을 반영하여야 하며, 우선협상대상자로 선정된 이후에도 사업협약체결 시 본 작성지침의 제시사항이 누락되어 있어 공사가 보완을 요구할 때에는 우선협상대상자의 책임과 비용으로 누락된 제시사항을 반영하여 추진하여야 한다.

#### 제2조 (사업계획서 작성기준)

- ① 사업계획서는 본 작성지침 제2절 각 조의 내용을 기준으로 작성한다.
- ② 사업신청자는 사업계획서 작성시 각 평가항목마다 적합한 내용을 기술하며, 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등은 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.
- ③ 사업계획서의 표지 및 내부서류에 사업신청자의 회사명은 원본 1부만 기재하고 20부에는 기재하지 않으며, 회사명이나 출자자를 표현하는 경우에는 출자지분을 순으로 A사, B사, C사 등의 표현으로 작성하여야 한다. 원본에는 각 페이지별로 대표사의 법인인감(또는 사용인감)을 날인하여 제출하여야 한다.

- ④ 사업계획서 중 사업신청자의 재무 또는 회계 관련 자료와 ‘재원조달계획’ 관련 내용 중 필요한 사항에 대하여 공인회계사의 확인을 받아야 한다.
- ⑤ 본 사업과 관련하여 공사에 제출하는 각종 서류 날인에 사용하는 사업신청자의 인감은 반드시 [별첨2]<서식8>에 의해 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 [별첨2]<서식8>을 작성하여 신고하여야 한다.
- ⑥ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 본 공모 공고일 이후에 발행된 것만 유효하며, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.
- ⑦ 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.
1. 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격
  2. 현가할인율 : 4.5%(KDI 예비타당성조사 실질 할인율) 이상
  3. 차입이자율 : 사업신청자가 자율적으로 제시하되 표면이자율 외 대출 수수료, (미분양)담보대출확약수수료, 대리은행수수료, 자금관리수수료, 금융자문 및 수수료 등을 포함한 실효이자율(All-In Cost)을 별도 제시한다. 단, 부동산 신탁수수료 등 대출부대비용은 제외한다.
  4. 예금이자율 : 공모공고일 현재 한국은행 발표 정기예금(1년 만기) 예금은행 가중평균 금리(신규취급액 기준)
  5. 환 율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
  6. 물가상승률 : 본 공모 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수(최근10년간 평균)
  7. 도 량 형 : 국제단위계(SI)
  8. 사업계획서 작성에 필요한 본 사업의 기본자료는 [별첨2]<서식29>의 사업참여의향서와 [별첨2]<서식30>의 보안각서를 제출한 법인에 한하여 열람방법으로 제공한다.

### 제3조 (사업계획서의 규격)

- ① 사업계획서의 표지는 [별첨2]<서식26-1>, <서식26-2>의 규격에 맞추어야 하며, 120페이지 이내로 개발계획과 사업성확보계획으로 구성된 1권(첫번째 권)과, 100페이지 이내로 사업운영계획과 공공기여계획으로 구성된 별개의 1권(두번째 권), 총 2권으로 작성하고, 표지와 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
- ② 사업계획서 규격 및 세부 작성지침은 아래 각 호의 규정에 따라 작성하여야 하며, 표와 그림 등은 이미지 형식(\*.jpg, \*.gif 등)으로 변경이 가능하다.
  1. 용지크기 : A4(210mm×297mm), A3(297mm×420mm)
    - 가. 도면, 표 등은 필요시 A3규격으로 작성할 수 있으며, 이 경우 페이지를 산정할 때 단면 인쇄는 2페이지, 양면 인쇄는 4페이지로 산정하며 제출시 A4 사이즈에 맞게 접어서 제출하여야 한다.
  2. 재질
    - 가. 표지 : 색상(백색) 아트지 250g/m<sup>2</sup>이하 무광택
    - 나. 본문 : 백상지 120g/m<sup>2</sup>이하
    - 다. 간지 : 색지(연녹색)
  3. 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면인쇄(출력)
  4. 제본방법 : 무선좌철 (좌단을 본드 제본할 것)
  5. 글자색상 : 자유선택
  6. 글자모양 : 자유선택
  7. 쪽 번호 : 하단 중앙에 “-1-”, A3규격은 “-1-, -2-”로 표기
  8. 줄 간 격 : 110%이상
  9. 여 백 : 자유선택
  10. 이 미 지(설명용 이미지 포함) : 컬러사용 가능
  11. 구성 및 편집
    - 가. 대 분 류 : 글자크기(18point) 제1장 ..... 제2장 .....
    - 나. 중 분 류 : 글자크기(15point) 1.1 ..... 1.2 .....
    - 다. 소 분 류 : 글자크기(13point) 1.1.1 ..... 1.1.2 .....
    - 라. 본문내용 : 글자크기(13point) 1) / 가) / (1) / (가) / ①...
    - 마. 기타사항 : 사업계획서의 내용은 한글로 표기하는 것을 원칙으로 하며, 명확한 의사전달을 위하여 외국어나 한자 등의 사용이 불가피할 경우 괄호 안에 외국어나 한자를 병기한다.



③ 사업계획서 작성 시 평가항목 반영사항을 다음 서식에 의해 작성하여 목차 앞에 넣도록 하며, 전체 페이지 수에 포함시킨다.

평가항목	평가요소	세부배점	평가내용	반영사항	해당 페이지
사업계획	개발구상				
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

④ 사업계획서 설명자료는 다음 각 호에 따라 작성한다.

1. 사업신청자는 선정위원회에 사업계획서 설명을 위해 슬라이드가 자동 전환되도록 음성설명(나레이션)을 포함한 프리젠테이션 자료(Microsoft Power Point 파일)를 작성하여 사업계획서 설명자료로 제출한다. 작동오류 등을 감안하여 사업설명 내용은 별도의 동영상파일(MP4파일)로도 제출하여야 한다.
2. 프리젠테이션 파일은 사업신청자를 인지할 수 없도록 하고 30쪽수 이내(목차, 간지 모두 쪽수로 산정, 표지는 쪽수산정에서 제외)로 작성(배경은 그림이 없는 백색)하며 설명시간(재생시간)은 15분 이내로 하고 초과시 중단한다. 설명자료는 사업계획서의 내용을 문구 및 삽도 수정 없이 그대로 사용하여 작성하여야 하며, A4용지에 가로방향으로 인쇄, 상단제본하여(제본방식은 제한하지 않음) 사업신청시 제출하여야 한다.

#### 제4조 (부속서류 작성요령)

- ① 사업신청자는 [별첨2]<서식1>에 따라 민간사업자 지정신청서를 작성, 사업계획서와 부속서류를 첨부하여 신청하여야 한다.
- ② 사업신청자는 컨소시엄 협약서(구성원의 지분, 책임과 의무가 명시된 구성원 간 체결한 합의서)를 첨부하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 [별첨2]<서식3>의 서약서를 작성하고, [별첨2]<서식8>에 따라 민간사업자 구성원 각각의 인감을 서약서에 첨부하여 신청한다.
- ④ 부속서류는 원본 1부만 제출하되, 표지에는 사업신청자를 확인할 수 있는 어떠한 표기도 사용하여서는 아니된다.

- ⑤ 부속서류 내 인감날인 누락, 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율표, 재무비율 총괄표, 감사보고서 의견)의 공인회계사 확인 누락(공인된 자료, 감사보고서 등을 제출하는 경우는 예외로 한다), 열거된 항목의 기재 누락, 첨부자료의 제출 누락 등의 상황 발생 시 공정한 평가를 위하여 해당 평가요소에 대해 “0”점 처리한다.

### 제5조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지)

사업신청자가 사업계획서 평가를 위하여 최종 제출한 사업계획서 등 제반 서류는 공사의 공식 요청 없이 수정 또는 보완할 수 없고, 일체 반환하지 아니한다.

## 제2절 사업계획서 작성지침

### 제6조 (개발계획 작성지침)

① 종합개발구상에 관한 작성지침은 아래 각 호와 같다.

#### 1. 개발컨셉 및 개발전략에 관한 작성지침

- 가. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업신청자가 구상하는 사업의 개요를 명확하게 기재한다.
- 나. 사업목적은 본 지침서 제3조 내지 제5조를 참고하여 작성하고, 단순히 희망사항을 나열해서는 아니 되며, 실현 가능하고 독창적인 내용을 제시한다.
- 다. 사업기간은 본 지침서 제4조에 기반하여 사업의 단계별 소요기간과 사업일정을 제시한다.
- 라. 본 사업 시행시 예상되는 문제점을 분석하고 해결방안과 세부추진 전략을 제안하여야 한다.
- 마. 본 사업의 목적 및 개발방향에 부합하는 창의적이고 실현가능한 개발컨셉을 제시하고 주변지역과 조화로운 기본구상을 제시하여야 한다.
- 바. 기본구상의 공간 구조적 차원에서 합리적으로 설정하며, 관계법령, 상위계획 및 관련계획에 부합하여야 한다.
- 사. 의료서비스의 트렌드를 분석하여 사업계획에 반영한다.
- 아. 과천시주 주변 사업과의 연계한 시너지 창출방안을 제시한다.
- 자. 인용되는 통계자료, 사례, 사진 및 그림 등은 구체적이고 정확한 출처나 근거를 제시하여야 한다.

#### 2. 토지이용계획 및 종합배치계획에 관한 작성지침

- 가. 개발컨셉과 공간계획 간 일관성을 유지하고 도입시설에 관한 창의적인 개발계획을 포함한 합리적이고 실현가능한 토지이용계획을 제시한다.
- 나. 개발컨셉, 입지여건, 주변환경을 종합적으로 고려한 종합배치계획을 제시한다.
- 다. 주변시설과의 연계성과 건축물 간 조화성을 제시한다.
- 라. 도입시설의 종류, 규모, 배치 및 활용계획 등을 구체적으로 작성한다.

마. 융복합 클러스터의 컨셉과 방향에 부합하는 용도배분 및 도입시설을 제시한다.

바. 치유와 힐링 공간으로서 쾌적성 확보를 위한 건축물 및 공간배치계획을 제시한다.

### 3. 도입시설계획에 관한 작성지침

가. 국내외 시장의 동향과 전망, 수요예측 등을 통한 도입시설의 적정규모를 산정하고, 도입시설의 종류, 규모, 배치 및 활용계획 등을 구체적으로 작성한다.

나. 도입시설의 용도별 브랜드, 콘텐츠와 그 활용성 및 실현가능성을 제시한다.

다. 도입시설의 각 용도별 연계성과 집적효과를 제시한다.

라. 인구구조 변화를 고려한 실버타운 수요를 분석하고 종합병원과 집적효과를 최대화할 수 있는 방안 및 업무시설 및 지식산업센터 내 기업유치계획과 연계하여 도입시설계획을 수립하여야 한다.

### 4. 교통처리계획에 관한 작성지침

가. 개발사업으로 인하여 기존 통행로가 단절되지 않도록 도로계획을 수립하여야 한다.

나. 지구 외 진입도로에서 사업대상지까지 원활한 진출입을 위한 적정 폭원 및 노선 등에 대한 계획을 제시한다.

다. 주변교통에 미치는 교통영향을 최소화하는 저감방안 및 개선방안을 도출한다.

라. 주변 대규모 집객시설(서울대공원 및 국립과천과학관 등) 이용객과 기존 거주민 교통이용 현황, 간선교통과의 연계 등을 고려한 교통처리계획을 수립하여야 한다.

마. 종합병원 및 응급차량에 대한 합리적 교통처리계획을 제시하여야 한다.

바. 과천시 원도심 주민들의 이용률이 높은 대공원나들길에 대한 공사시와 운영시 보전방안 및 개선방안을 제시하여야 한다. 특히, 공사시에도 이용객들의 안전 저해요소 및 불편요소가 없도록 하여야 하며, 계획의도에 맞는 시설 이용자 경험이 유지될 수 있도록 시설 유지·관리계획을 제시하여야 한다.

② 건축계획에 관한 작성지침은 아래 각 호와 같다.

1. 건축계획에 관한 작성지침

- 가. 총 공사비 및 산정근거, 지급방식을 제시한다.
- 나. 건축물의 규모, 용도구성(의료시설, 오피스텔, 노인복지주택 필수 포함) 및 디자인(독창성, 조화성)을 제시한다.
- 다. 용지별 건축공간계획, 배치도, 평면, 입면, 단면계획을 제시한다.
- 라. 건축자재 및 마감재 활용계획을 제시한다.
- 마. 녹색건축물 인증반영여부와 에너지절감방안을 포함하여 친환경, 저에너지 설계를 반영한 건축계획을 제시한다.
- 바. 하자발생, 문제점 발생시 대처방안, 시방서 준수 등 품질관련 계획과 사전사고 예방계획 등 안전계획이 명시된 시공관리계획을 제시한다.
- 사. 시공관리계획에는 시공분야별 관리계획을 단계별로 작성하여야 하며 이를 위해 투입되는 기술인력의 확보 방안과 공정별 투입인력계획을 작성 및 제시하여야 한다.
- 아. 시공계획에는 원가절감을 위한 공정계획과 공사비 절감계획이 포함되어야 하며, 이를 총사업비 산정 결과와 연계하여 제시하여야 한다.
- 자. 컨소시엄 내 건설업자가 수인인 경우 각 건설업자의 역할분담에 관한 사항을 제시한다.

2. 외부공간계획 및 경관계획에 관한 작성지침

- 가. 오픈스페이스의 배치를 포함한 외부공간계획과 환경친화적 조경계획을 제시한다.
- 나. 특화된 경관(건축물, 가로, 주/야간)을 보여 줄 수 있는 조감도를 제시한다.
- 다. 건축물과 주변경관간 조화로운 스카이라인의 구축계획을 제시한다.
- 라. 건축물 외부와 내부공용공간의 연계, 활용계획을 제시한다.
- 마. 단지 내·외부 공간과의 연계성과 주차시설 등 방문객의 편의를 확보할 수 있는 건축공간 구성을 제시한다.
- 바. 주변경관과 조화되며, 단지를 대표할 수 있는 랜드마크 조성계획을 제시한다.

3. 주차 및 동선계획에 관한 작성지침

가. 단지 및 주차장 내 효율적 차량동선계획을 제시한다.

나. 충분한 주차시설의 규모와 설치계획을 제시한다.

다. 사업대상지 주변 교통 및 대상지 진출입을 고려한 교통동선 계획을 수립 하여야 하며, 차량 및 보행동선에 대해 안전 및 쾌적성을 확보하여야 한다.

4. 노인복지주택 확보비율

가. 미래 인구구조 변화를 대비한 세대공존형 실버타운(병원 연계형 헬스케어) 조성을 위한 노인복지주택과 주거형 오피스텔 간의 적정 비율을 제시하여야 한다.

나. 세대공존형 실버타운과 관련된 국내외 선진사례를 분석하여 계층간 교류 활성화 및 활기있는 도시 조성을 위한 적정비율 산정 근거를 제시하여야 한다.

## 제7조 (사업성확보계획 작성지침)

① 재원조달계획에 관한 작성지침은 아래 각 호와 같다.

1. 사업신청자는 안정적이고 실현가능한 자금조달계획을 제시하여야 한다. 자기자본비율 및 타인자본비율을 포함한 소요 비용과 조달계획을 연차별로 작성하고, 타인자본 조달계획은 상환 스케줄, 조달 조건 등을 제시하여야 한다.
2. 자금조달능력은 자체자금 조달능력, 차입금 조달능력 등 다양한 조달방법을 제시하며, 자기자본 및 타인자본 투자와 PF대출의 시기, 기간 등을 사업계획서에 구체적으로 명시하고 실현가능성에 대한 구체적 근거자료를 제시한다.
3. 금융포트폴리오 최적화, 분양대금의 조기회수 방안 등 자금의 안정적 관리 방안, 절감 방안 및 유휴자금 최소화 방안을 제시하여야 한다.
4. 사업신청자는 자본금(자기자본)에 대해서 투자확약서([별첨2] <서식5>) 차입분(타인자본)에 대해서 차입예정금액에 대한 금융기관의 대출확약서 또는 대출의향서(조건부 확약·의향서도 가능)를 사업계획서에 포함하여 제출하여야 한다.

5. 사업신청자는 사업성을 고려하여 금융기관 등에서 조달예정인 사업비 차입금에 대한 적정 금리를 [별첨2] <서식21>에 따라 제시하여야 한다.
6. 재무적출자자 제시금리는 금융비용이 최소화될 수 있도록 민간사업자 재량 내에서 자금관리 및 운용계획과 연계하여 전략적으로 제안하여야 한다. 타인자본의 조달 및 상환방안과 관련된 금리조건들에 대해 제시하며, 자금관리수수료, 인출 수수료 및 기타 약정수수료 등 각종 수수료를 포함한 총비용률(All-in cost)을 제시하고, 평가의 대상이 되는 가산금리 조건과 각종 수수료들은 개별비교가 가능하도록 사업계획서에 각각 별도로 제시한다.
7. 사업신청자가 사업계획서상에 제시한 기준금리(CD)는 대출협약 체결 시점의 금융환경에 따라 변동 가능하나, 민간사업자가 제시한 가산금리, 각종 수수료율 등은 민간사업자로 선정된 이후에도 변동되지 않는다.
8. 수립한 자금조달계획에도 불구하고 예비재원을 조달할 현실적 가능성과 필요여부를 검토하고, 예비재원조달에 대한 구체적인 계획을 제시한다.

② 사업타당성에 관한 작성지침은 아래 각 호와 같다.

1. 사업성분석에 관한 작성지침

- 가. 사업성은 실현가능성과 정책부합성에 입각하여 구체적으로 분석한다.
- 나. 도입시설의 시장 환경을 분석하고 사업여건 등을 제시하며, 도입시설의 수요를 추정하고 구체적인 근거를 제시한다.
- 다. 사업성 분석은 시장분석을 충실히 수행한 후 사업이익 및 수익률이 과대·과소 추정되지 않도록 하고 NPV, IRR, 매출액대비수익률, 민감도 분석 등의 항목을 갖추어 제시한다.
- 라. 시장분석 내용을 토대로 용도별 분양·임대·매각 등의 합리적인 가격을 제시하여야 하고, 시설별 매출(분양)계획과 가격산정기준을 상세히 작성한다.
- 마. 사업성 분석시 작성된 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름 등) 및 그 작성기준과 산출내역을 제시한다.

바. 총사업비 산정은 총사업비 산정표([별첨2] <서식19>)에 따라 연차별로 작성하여야 하며, 산출 근거를 구체적으로 제시한다. 단, 민간사업자가 별도의 항목을 추가하여 작성할 수 있다.

사. 총사업비에 대한 현실성 있는 절감방안을 제시하여야 하며, 신공법 적용, 시공금액의 인하 등을 포함하여 구체적으로 작성한다.

아. 사업기간동안 소요되는 운영비의 경우 사업단계별로 계획하여 제시한다.

## 2. 사업리스크 분석 및 관리계획에 관한 작성지침

가. 사업시행리스크 관리계획으로 사업면적, 총사업비(보상비, 공사비, 사업지연에 따른 금융비 상승 등), 분양률 등 중요한 변수의 변동 시, 그에 대한 관리 등 조치계획을 구체적으로 제시하고 출자자간 리스크 분담을 위한 단계별 리스크 관리계획을 제시한다.

나. 사업신청자는 사업이행 및 공사완공보증 등 사업리스크 완화를 위한 안정적인 사업협약이행 보증방안을 제시하여야 한다.

다. 사업신청자는 미분양 토지 처분방안을 포함한 사업완료 후 사후처리 방안을 제시하여야 한다.

## 제8조 (사업운영계획)

① 종합병원 운영계획에 관한 작성지침은 아래 각 호와 같다.

### 1. 종합병원 설립계획에 관한 작성지침

가. 과천시 및 주변지역의 종합병원 수요와 설치현황, 운영(자금)현황 등을 면밀히 분석하여 적정 종합병원 설치규모를 제시한다.

나. 관내 원활한 의료서비스를 충족할 수 있는 세부 진료과목을 구성하고 설치규모(병상수 및 총연면적, 병상당연면적)을 제시한다.

다. 전체 부지내 종합병원 등 의료시설 면적 활용 계획을 제시한다.

라. 지역 내 종합병원 설치규모에 대한 병상수급계획(보건복지부 추진) 반영방안을 제시하여야 한다.

마. 사업신청자가 제시한 종합병원 설립에 대한 담보 확보방안을 제시한다.



## 2. 종합병원 운영계획에 관한 작성지침

가. 초기 운영비용 마련방안 등 종합병원 개설 이후 구체적 운영계획을 제시한다.

나. 전문의를 포함한 종합병원 내 인력수급 등 의료인력 배치계획을 제시한다.

다. 종합병원의 운영비용을 제시하고, 지속가능한 운영 담보방안 확보방안을 제시한다.

라. 미래지향형 종합병원(스마트의료시스템 포함) 관련 소프트웨어 및 하드웨어(건축물, 장비 등) 운영계획을 제시한다.

## 3. 응급의료시설 운영계획에 관한 작성지침

가. 종합병원 내 응급의료시설의 설치 및 운영계획을 제시한다.

나. 응급의료시설의 규모, 인력운영계획과 의료장비 배치계획을 제시한다.

## ② 관리운영계획에 관한 작성지침은 아래 각 호와 같다.

### 1. 사업관리계획에 관한 작성지침

가. 관리운영계획은 본 사업의 건설기간 및 운영기간 동안 전체 사업계획을 쉽게 파악할 수 있도록 관리 조직 및 각 시설 운영체계도 포함한다.

나. 컨소시엄 구성원의 법인 일반현황 및 법인연혁은 [별첨2] <서식10>에 따라 작성하되, 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계 회사 투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재하고 증빙서류가 있는 경우에는 부속서류를 제출한다.

다. 컨소시엄 구성원간 역할 분담을 구체적으로 제시하여야 한다. 출자자 구성 및 지분을 계획은 [별첨2] <서식9>에 의거하여 작성하고, 컨소시엄 구성원의 프로젝트회사 구성, 향후 사업추진 과정에서 담당하게 될 업무 및 출자자간 사업리스크 분담방안을 기술하여야 한다.

라. 프로젝트회사의 설립 목적, 프로젝트회사의 설립 일정 및 사업기간 동안 프로젝트회사의 조직 구성 및 운영계획 등의 기본적인 방침과 사업관리업무 전반에서 중점 추진사항을 상세히 기재하여야 한다.

마. 제시된 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종(예: 금융업 등)인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.

- 바. 프로젝트회사의 개발인력 등 조직구성에 관한 세부적인 계획을 제시한다.
- 사. 사업신청자는 민간사업자 지정신청서 제출일 현재 최근 1년(365일) 이내의 회사채 및 기업어음, 기업신용등급과 자기자본규모를 제시한다. 단, 회사채 및 기업어음 신용등급을 제시하지 못하는 경우 해당 회사의 신용등급 점수는 0점으로 계산하여 평가한다.
- 아. 컨소시엄 구성원 전원에 대한 재무제표를 [별첨2] <서식11>(손익계산서), <서식12>(재무상태표), <서식13>(재무비율표), <서식14>(재무비율총괄표)에 의해 공인회계사의 확인을 받아 제출한다(의료기관인 구성원은 <서식17>).
- 자. 컨소시엄 구성원 중 감사의견이 적정의견이 아닌 경우는 [별첨2] <서식15>에 의해, 그 사유와 해소 여부를 기재해서 제출해야 한다.
- 차. 구체적인 사업일정계획과 주요 핵심시설의 설치계획을 제시한다.
- 카. 오피스텔 등의 분양 및 관리운영계획을 일정별로 제시한다.
- 타. 단지내 도로 등을 포함한 기반시설 계획시 유지관리 주체 및 계획 등을 제시한다.

## 2. 노인복지주택에 관한 작성지침

- 가. 노인복지주택의 입주자구성 및 유치계획을 제시한다.
- 나. 부대시설의 설치 및 운영계획과 입주자를 위한 부가서비스를 포함한 임대활성화방안 및 임차인모집조건을 제시한다.
- 다. 임대료 및 관리비의 책정 기준과 내역, 증액에 관한 사항을 제시한다.
- 라. 노인복지주택과 의료시설간 연계성에 기반한 액티브시니어시티 활용방안을 제시한다.
- 마. 세대공존형 실버타운 조성을 위한 주거용 오피스텔 등 타 용도시설과의 연계 조성방안을 제시한다.
- 바. 노인복지주택의 임대·운영 및 관리계획(관리주체와 인력구성 포함)을 제시한다.

## 제9조 (공공기여계획)

공공기여계획에 관한 작성지침은 아래 각 호와 같다.

### 1. 벤처기업·스타트업 육성 노력에 관한 작성지침

- 가. 사업대상지의 미래 성장동력 확보를 통한 지속가능한 발전을 위하여 벤처·스타트업 육성 공간 조성과 지원 프로그램, 운영관리 방안을 구체적으로 제시한다.
- 나. 사업대상지 내 유치기업과 벤처·스타트업과의 소통·교류·지원·멘토링 등을 위한 프로그램 운영 방안을 제시한다.
- 다. 사업신청자는 벤처기업·스타트업 육성을 위하여 관련 지원기관 또는 지원시설(액셀러레이터, 벤처투자금융, 멘토링, 교육기관 등) 설치계획 등을 제시할 수 있다.

### 2. 문화·예술산업 육성 노력에 관한 작성지침

- 가. 과천시 지식·문화·예술도시 조성을 위하여 관련산업 육성을 위한 공간 조성과 지원 프로그램, 운영관리 방안을 제시한다.
- 나. 사업대상지 내 문화·예술산업 및 상업기능 등과의 연계 프로그램 운영 방안을 제시한다.

### 3. 지역사회 공헌 노력에 관한 작성지침

- 가. 본 사업의 공사 및 운영과정 등에 지역 업체 참여 방안을 제시한다.
- 나. 전체 고용인원 대비 지역주민 고용 계획을 [별첨2] <서식 24> 지역주민 고용계획에 따라 작성하며, 구체적인 고용계획 이행방안을 제시한다.
- 다. 기타 추가로 별도의 지역사회 기여방안을 제시할 수 있다.

**별첨2. 서식1 ~ 서식30**



[별첨2] <서식2>

## 대 표 사 선 임 서

사 업 명 : 과천시구 막계동 특별계획구역 개발사업

『과천시구 막계동 특별계획구역 개발사업』 민간사업자 공모에  
관한 모든 권한을 ○○○○ 대표이사 ○○○○에게 위임합니다.

2025년 월 일

○○○○	대표이사	(인)
○○○○	대표이사	(인)
○○○○	대표이사	(인)
○○○○	대표이사	(인)

### 과천도시공사 귀중

- 주) 1. 개별 법인에 대표이사가 2인 이상일 경우 대표자를 선임하여야 함.  
2. 각사의 법인인감증명서를 첨부하여야 함.

# 서 약 서

사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

본 신청자는 상기 사업의 참여를 위하여 다음 사항을 서약하고, 만일 제출한 자료가 부정확한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 우선협상대상자의 선정 취소 및 법적인 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

- 다 음 -

1. 사업계획서의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 민간사업자 지정신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 의하여 작성하였습니다.
3. 우선협상대상자 및 민간사업자로 선정되는 경우 공모지침서 및 사업계획서에서 제시하는 제반 조건사항을 성실히 이행하겠습니다.
4. 우선협상대상자 선정을 위한 평가과정 상 선정위원 선정방식 및 평가결과에 대해서 이의를 제기하지 않겠습니다.
5. 향후 본 사업 관련 공사가 이행하는 행정조치에 대하여 이의를 제기하지 않으며, 본 사업의 공모 준비에 소요된 일체비용은 공사에 청구하지 않겠습니다.
6. 향후 사업추진 과정에서 사업여건변화, 인·허가 등의 불가 등의 사유로 사업 추진이 불가할 경우 본 사업은 취소될 수 있으며, 사업 취소 시 사업신청자 및 본 사업과 관련하여 선정된 민간사업자는 사업취소에 따른 이의 및 민·형사상 일체의 책임을 공사에 요구 또는 제기하지 않겠습니다.

2025년 월 일

서 약 자 :

○○○○회사	대표	○○○	(인)
○○○○회사	대표	○○○	(인)
○○○○회사	대표	○○○	(인)

## 과천도시공사 귀중

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기함

## 청렴이행서약서

과천도시공사에서 시행하는 『과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업』을 위한 민간사업자 공모에 참가함에 있어 당사 임직원은 아래 사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
  - 이를 위반하여 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 『과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업』 공모에 참가자격제한 처분을 받은 날로부터 2년 동안 과천도시공사가 시행하는 개발사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
  - 『독점규제 및 공정거래에 관한 법률』에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 『과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업』과 관련하여 과천도시공사 담당 직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
  - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 개발사업 과정에서 편의를 받은 사실이 드러날 경우에는 『과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업』 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 과천도시공사가 시행하는 개발사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 『과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업』과 관련하여 과천도시공사 담당 직원에게 금품, 향응, 담합 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약 체결 이전의 경우에는 우선협상대상자 선정 취소, 사업협약 체결 이후 착공 전에는 협약의 해제 또는 해지, 착공 후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.



위 청렴 이행서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로써 당사의 임직원들은 본 서약내용을 반드시 지킬 것이며, 이를 위반할 경우 공모참가자격 제한, 사업협약 해제 또는 해지 등 과천도시공사의 조치를 수용하겠습니다.

또한 이와 관련하여 당사가 과천도시공사를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2025년    월    일

서 약 자 :

○○○○회사            대표            ○○○            (인)

○○○○회사            대표            ○○○            (인)

○○○○회사            대표            ○○○            (인)

**과천도시공사 귀중**

## 투 자 확 약 서

사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

본 신청자는 상기 사업의 민간사업자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 출자 등의 투자 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

2025년 월 일

확 약 자 :

○○○○회사      대표      ○○○      (인)

○○○○회사      대표      ○○○      (인)

○○○○회사      대표      ○○○      (인)

### 과천도시공사 귀중

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기함

## 부제소확약서

사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

본 확약자들은 다음의 각 사항을 확약합니다.

1. 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업 민간사업자 공모지침서(이하 “본 지침서”)를 준수할 것을 서약합니다.
2. 본 확약자는 상기 사업에 대한 민간사업자 지정신청을 함에 있어서 사업신청보증금 및 사업협약이행보증금의 납부의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.
3. 확약자들이 본 지침서에서 정한 바에 따라 우선협상대상자로 선정된 이후, 본 지침서 제 22조에 따른 우선협상대상자 선정의 취소와 사업신청보증금의 처분에 대하여 확약자들은 다투지 아니하고 민, 형사상 일체의 이의를 제기하지 않음을 확약합니다.
4. 확약자들이 본 지침서 제23조에 따라 사업협약을 체결한 이후, 본 지침서 제25조에 따른 사업협약 해제 또는 해지와 협약이행보증금의 처분에 대하여 확약자들은 다투지 아니하고 민, 형사상 일체의 이의를 제기하지 않음을 확약합니다.
5. 확약자들은 본 지침서에서 정한 바에 따라 사업신청보증금 또는 협약이행보증금이 원금 한도 내에서 반환됨에 동의하며, 과천도시공사에게 위 각 보증금에 대한 이자를 포함한 기타 일체의 비용을 청구하지 않을 것임을 확약합니다.

2025년    월        일

확 약 자 :

○○○○회사        대표        ○○○        (인)

○○○○회사        대표        ○○○        (인)

○○○○회사        대표        ○○○        (인)

## 과천도시공사 귀중

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기함

[별첨2] <서식7>

## 출 자 이 행 각 서

사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

본 사는 상기 사업을 위해 필요한 출자의무를 충실히 이행할 것이며, 약정된 기일 내에 출자의무를 불이행할 경우 본 사의 출자지분에 대한 처분권을 과천도시공사로 귀속하는데 대하여 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.

2025년 월 일

신 청 자 (인)

출 자 자 (인)

출 자 자 (인)

### 과천도시공사 귀중

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기

## 인감(변경) 신고서

인 감	회사명	
	대표자	
	주 소	

위 인감은 본 신청자가 사용하는 인감으로써 『과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업』과 관련하여 귀 공사에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 신청자에게 있음을 확약하고 이에 인감(변경) 신고서를 제출합니다.

2025년 월 일

신 청 자 (인)

### 과천도시공사 귀중

- 주) 1. 권소시엄 내 각 참여회사별로 작성하여 제출함  
2. 신청자의 (인)에는 법인인감을 날인하여야 함  
3. 법인 인감증명서 첨부

[별첨2] <서식9>

## 출자자 구성 및 지분율 계획

○ 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	업태/업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
합 계					100.0	

주) 1. 자본금은 액면가액(5,000원/주)을 기준으로 기재

2. 지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산

2025년 월 일

신 청 자 (인)

출 자 자 (인)

출 자 자 (인)

## 과천도시공사 귀중

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기

[별첨2] <서식10>

## 법인 일반현황

- 사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업
- 컨소시엄명 :

회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원
연 혁			
년 월 일	내 용		

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함  
2. 매출액, 총자산 및 종업원 수는 가장 최근 회계연도(2023년)의 재무제표 내용을 기재  
3. 구체적인 업태와 업종 등을 명시하고 관련자료 첨부(사업자등록증, 면허증 사본 등)

[별첨2] <서식11>

# 손익계산서

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일  
2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일  
2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

회사명 : \_\_\_\_\_

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액						
매 출 원 가						
매 출 총 이 익						
판매비와 일반관리비						
영 업 이 익						
영 업 외 수 익						
영 업 외 비 용						
(이자비용)						
경 상 이 익						
특 별 이 익						
특 별 손 실						
법인세비용차감전 순이익						
법 인 세 비 용						
당 기 순 이 익						

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재  
2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
3. 최근 3년간의 내용으로 최근 년도를 가장 왼쪽부터 기재  
4. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함

2025년 월 일

주 소 :

전 화 번 호 :

공인회계사 :

(인)



[별첨2] <서식12>

## 재무상태표

20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일  
 20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일  
 20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일

회사명 : \_\_\_\_\_

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 고 정 자 산 투자자산 유형자산 무형자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채 고 정 부 채 사채 장기차입금 퇴직급여충당금 기타고정부채 (부 채 합 계) 자 본 금 자본잉여금 이익잉여금 (당 기 순 이 익) 자 본 조 정 항 목 (자 본 총 계)						
부 채·자 본 총 계		100		100		100

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재  
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
 3. 최근 3년간의 내용으로 최근 년도를 가장 왼쪽부터 기재  
 4. 권소시업의 경우 권소시업 구성원별로 작성함

2025년      월      일

주 소 :

전 화 번 호 :

공인회계사 :

(인)

# 재무비율표

회사명 : \_\_\_\_\_

(단위 : 백만원, %)

구분 (산식)	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률(영업이익/매출액×100) ·매출액순이익률(당기순이익/매출액×100) ·총자산순이익률(당기순이익/총자산×100) ·자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100) ·총자산대비영업현금흐름비율 (영업활동으로 인한 현금흐름/총자산×100)				
2. 안정성비율 ·유동비율(유동자산/유동부채×100) ·부채비율(부채/자기자본×100) ·차입금의존도(차입금/총자산×100) ·이자보상비율(영업이익/이자비용)				
3. 활동성비율 ·총자산회전율(매출액/총자산×100) ·매출채권회전율(매출액/매출채권×100) ·재고자산회전율(매출액/재고자산×100)				
4. 성장성비율 ·매출액증가율(당기매출액/전기매출액×100-100) ·영업이익증가율(당기영업이익/전기영업이익×100-100) ·당기순이익증가율(당기순이익/전기순이익×100-100) ·총자산증가율(당기말총자산/전기말총자산×100-100)				

- 주) 1. 재무비율은 <서식12> 재무상태표에 기재한 수치를 이용하여 산정  
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안전성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.  
 3. 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재  
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성  
     ■ (직전년도 비율 × 3 + 2년전 비율 × 2 + 3년전 비율 × 1) ÷ 6  
     ※ 각 년도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산  
     ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당 년도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정  
 5. 최근 3년간의 내용으로 최근 년도를 가장 왼쪽부터 기재  
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성  
 7. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

2025년 월 일

주 소 :

전화번호 :

공인회계사 :

(인)

## 재무비율 총괄표

(단위 : 백만원, %)

비율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	D사 가중평균	권소시업 평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·매출액순이익률 ·총자본순이익률 ·자기자본순이익률 ·총자산대비영업 현금흐름비율					
2. 안정성비율 ·유동비율 ·부채비율 ·차입금의존도 ·이자보상배율					
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율					
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·영업이익증가율 ·당기순이익증가율 ·총자산증가율					

- 주) 1. 각사 가중평균은 <서식13>에 의해 작성된 가중평균을 기재  
 2. 권소시업 평균은 다음 산식에 의하여 산정  

$$\Sigma (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$
  
 3. 안정성비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성시 권소시업 중 전액자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 '자본잠식' 으로 기재하고 권소시업 평균 산정시 제외  
 4. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2025년    월    일

주 소 :

전 화 번 호 :

공인회계사 :

(인)

## 감사보고서 의견

회사명 :

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
년		
년		
년		

주) 위 서식은 컨소시엄 구성 법인 중 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에 한하여 작성하며 그 사유와 해소 여부를 기재

2025년 월 일

주 소 :

전 화 번 호 :

공인회계사 :

(인)

[별첨2] <서식16>

## 종합병원 운영확약서

사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

본 의료기관(법인)은 상기 사업의 우선협상대상자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업참가 신청시 제출한 사업계획서의 내용과 과천도시공사와 합의 내용에 따라 종합병원 설치(입점) 및 운영 의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

2025년 월 일

확 약 자 :                    기관명    ○ ○ ○  
   대표자    ○ ○ ○                    (인)

**과천도시공사 귀중**



# 의료기관 수행능력

사 업 명 : 과천시구 막계동 특별계획구역 개발사업

## 1. 참여의료기관의 등급

구 분	참여사명	의료기관명	의료기관 등급	비 고

주) 구분: 컨소시엄 참여사("참여사"로 표시)와 입주확약 의료기관("확약기관"으로 표시)으로 구분하여 표시

## 2. 참여의료기관 운영 병상 수

참여사명	의료기관명	소 재 지	병상 수	비 고
소 계				
소 계				
계				

## 3. 의료기관 운영실적

구 분	의료기관명	의료시설 규모 병상수_(A)	운영기간		운영 실적 (A) x (B)
			기간	개월_(B)	
			. . . ~ . . .		
			. . . ~ . . .		
			. . . ~ . . .		
계					

주) 구분: 컨소시엄 참여사("참여사"로 표시)와 입주확약 의료기관("확약기관"으로 표시)으로 구분하여 표시

2025년 월 일

확 약 자 : 기관명 ○○○

대표자 ○○○ (인)

## 총사업비 산정표

(단위: 백만원)

구분	구분	합계	년	년	년	년	년	년	년	
수입	분양대금(토지, 건물) 이자 등 기타수입									
	계									
지출	공사비 토목공사 건축공사 조경공사 · · ·									
	조사·설계비 조사비 설계비 · ·									
	기타비용 일반관리비 마케팅/분양경비 제세공과금 예비비 · ·									
	금융비용 · ·									
	계									
	사업이익(수입-지출)									

- 주) 1. 본 공모공고일 현재의 경상가격 기준으로 작성함(부가세 포함 작성)  
 2. 부대비용은 사업관련 일반관리비, 지급수수료, 보험료 등을 포함  
 3. 부지조성공사 및 건축공사 모두 포함되는 항목(공사비, 용역비 등)의 경우 공정별로 구분하여 작성  
 4. 사업신청자가 필요시 항목을 추가하여 작성  
 5. 항목별 세부산출 내역은 부속서류에 포함할 것

2025년    월    일

신 청 자

(인)

**과천시공사 귀중**



## 재원조달계획

1) 재원조달액 산정

(단위:백만원)

구 분	합 계	20〇〇년	20〇〇년	20〇〇년
총사업비 (A)				
	소계			
	영업현금 사용액 (B)	분양수입		
이자수익				
소계				
재원조달요구액 (C=A-B)				
재원조달계획	자기자본조달액			
	타인자본조달액			
	소계			

- 주) 1. 사업신청자가 필요시 항목을 추가하여 작성함  
 2. 영업현금 사용액 : 영업활동 등으로 현금유입액 중 총사업비로 충당할 금액

2) 타인자본 상환 스케줄

(단위:백만원)

구 분	합 계	2000년	2000년	2000년
기초차입금				
차입액				
상환액				
기말차입금				

3) 타인자본 조달 조건

(단위:백만원)

총 대출 한도 금액	
차입이자율(%)	
기타 금융수수료	
최초 차입시점	
최종 상환시점	
상환조건	
자금관리 방법	

2025년 월 일

신 청 자

(인)

**과천시공사 귀중**

## 금리 제안서

조달금액	
대출금리(A)	
기타 수수료(B)	
All-in-Cost [(A) + (B)]	

- ※ 표면이자율(CD금리+가산금리)외 대출수수료, (미분양)담보대출확약수수료, 대리은행수수료, 자금관리수수료, 금융자문 및 수수료, 기타 각종 수수료 등을 모두 포함한 총비용률(All-in Cost)을 제시( ex) “ CD금리 + @ % ” )
- ※ 우선협상대상자로 선정시 제시금리는 협의/조정 대상에 포함되지 않으며, 기 제시한 금리로 적용함

본 컨소시엄은 과천시공사의 사업계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 본 자료를 작성하여 제출합니다. 또한 향후 본 건이 반영된 사업계획서 평가에 대해 어떠한 이의도 제기하지 않음을 확인합니다.

2025년 월 일

신 청 자 (인)

**과천시공사 귀중**

## Tenant 입점의향(확약) 면적

(단위 : m<sup>2</sup>, 년)

시설명 (가칭)	시설용도	입점면적	운영자	신용등급	본사 유치여부	입점의향/ 확약여부

주) 입점면적은 전용면적 기준으로 작성

본 컨소시엄은 과천도시공사의 사업계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 본 자료를 작성하여 제출합니다. 또한 향후 본 건이 반영된 사업계획서 평가에 대해 어떠한 이의도 제기하지 않음을 확인합니다.

2025년 월 일

신 청 자 (인)

**과천도시공사 귀중**

## Tenant유치 이행보증 담보 확약서

아래 확약자들은 다음의 각 사항을 확약합니다.

1. 공모지침서 [별첨2] <서식22> Tenant 입점의향(확약) 면적에 포함된 입점업체로서 입점확약서 또는 입점의향서를 제출한 입점업체(이하 “대상 입점업체”)가 공모지침서에 따라 확약인들이 설립한 프로젝트회사가 매입한 토지 위에 신축될 건축물(이하 “본건 건축물”)에 입점함을 보증 또는 담보합니다.
2. 대상 입점업체가 작성한 입점확약서 또는 입점의향서는 대상 입점업체가 본건 건축물에 입점할 의사가 표시된 것으로, 확약자들은 대상 입점업체의 입점의사와 관련하여 허위, 과장광고, 기망 기타 일체의 위법, 부당한 영향을 끼치지 않았음을 확인합니다.
3. 대상 입점업체가 본건 건축물의 사용승인일(또는 임시사용일 또는 동별사용승인일)로부터 1개월이 경과하기 전까지 본건 건축물에 입점하지 않을 경우, 그 입점업체와 동등하거나 그 이상의 수준을 갖춘 입점업체(대체업체)가 입점되도록 조치할 것입니다. 다만 대체업체의 선정은 과천도시공사가 승인하는 경우에 한하며, 과천도시공사의 결정에 일체 이의를 하지 않겠습니다.

본 컨소시엄은 과천도시공사의 사업계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 본 자료를 작성하여 제출합니다. 또한 향후 본 건이 반영된 사업계획서 평가에 대해 어떠한 이의도 제기하지 않음을 확인합니다.

2025년 월 일

확약자 :

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

과천도시공사 귀중

## 지역주민 고용계획

사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

시설명	총 고용인원 (A)	지역주민 고용인원(B)	비율(B/A)	목표연도
	명	명	%	년
	명	명	%	년
	명	명	%	년

2025년 월 일

서 약 자 :

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

○○○○회사 대표 ○○○ (인)

과천도시공사 귀중



[별첨2] <서식26-1>

<HY견명 조, 14포인트>  <b>과 천 지 구</b>  <b>막 계 동</b>  <b>특 별 계 획 구 역</b>  <b>사 업 계 획 서</b>  <줄간격 160%, 가로,세로 가운데 정렬>	<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 가로세로 가운데정렬> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; border: 1px solid black; text-align: center;">30mm</td> <td style="width: 35%; border: 1px solid black; text-align: center;">50mm</td> </tr> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">15mm</td> <td style="width: 15%;">접수번호</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">①</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">15mm</td> <td>관리번호</td> <td style="text-align: center;">②</td> <td colspan="3" style="text-align: right;">③</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">15mm</td> <td></td> <td colspan="4"></td> </tr> </table> </div> <div style="width: 50%;"> <p>※ 겉표지 서식입니다.</p> <p>※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)</p> <p>② 일련번호</p> <p>③ 제출도서 총수량</p> <p>※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업</p> <h1 style="text-align: center; margin: 5px 0;">사업 계획서 [1/2권] (접수용)</h1> <p style="margin-top: 5px;">HY헤드라인M 32포인트 가운데 정렬 줄간격130%</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.5em; font-weight: bold;">2025. .</p> <p style="margin-top: 5px;">HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%</p> <div style="margin-top: 20px;"> <p style="text-align: center;">권 소 시 업 명 :</p> <p style="text-align: center;">대 표 자 : (인)</p> <p style="text-align: center;">주 소 :</p> <p style="text-align: center;">전 화 번 호 :</p> <p style="text-align: center;">FAX 번 호 :</p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">&lt;휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 25mm, 45mm, 10mm&gt;</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em; margin-top: 20px;">과천도시공사</p> <p style="text-align: center;">HY견명조 26포인트 가운데 정렬 줄간격130%</p> <p style="font-size: 0.8em; margin-top: 10px;">※ 권소사업명은 접수용1부(원본)에만 기재하고, 평가용(사본은) 기재하지 않음</p>		30mm	50mm	15mm	접수번호	①				15mm	관리번호	②	③			15mm					
	30mm	50mm																				
15mm	접수번호	①																				
15mm	관리번호	②	③																			
15mm																						



<HY견명  
조,  
14포인트>

과  
천  
지  
구

막  
계  
동

특  
별  
계  
획  
구  
역

사  
업  
계  
획  
서

<줄간격  
160%,  
가로,세로  
가운데  
정렬>

<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 가로세로 가운데정렬>

30mm	50mm
------	------

15mm	접수번호	①			
15mm	관리번호	②	③		
15mm					

※ 겉표지 서식입니다.

※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)

② 일련번호

③ 제출도서 총수량

※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%

과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

# 사업 계획서 [2/2권] (접수용)

HY헤드라인M 32포인트 가운데 정렬 줄간격130%

2025. .

HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%

컨소시엄명 :

대 표 자 : (인)

주 소 :

전 화 번 호 :

FAX 번 호 :

<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 25mm, 45mm, 10mm>

## 과천도시공사

HY견명조 26포인트 가운데 정렬 줄간격130%

※ 컨소시엄명은 접수용1부(원본)에만 기재하고, 평가용(사본은) 기재하지 않음

[별첨2] <서식26-2>

<HY견명 조, 14포인트> <b>과 천 지 구</b>  <b>막 계 동</b>  <b>특 별 계 획 구 역</b>  <b>사 업 계 획 서</b>  <줄간격 160%, 가로,세로 가운데 정렬>	<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 가로세로 가운데정렬>	
	30mm	50mm
	15mm	접수번호 ①
	15mm	관리번호 ②
15mm	③	
		※ 겉표지 서식입니다. ※ ① 신청접수번호(공란으로 제출) ② 일련번호 ③ 제출도서 총수량 ※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성
HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130% <b>과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업</b> <b>사업 계획서 [1/2권] (평가용)</b> HY헤드라인M 32포인트 가운데 정렬 줄간격130%		
<b>2025. .</b>		
HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%		
<b>과천도시공사</b> HY견명조 26포인트 가운데 정렬 줄간격130%		
※ 컨소시엄명은 접수용1부(원본)에만 기재하고, 평가용(사본은) 기재하지 않음		

<HY견명  
 조,  
 14포인트>  
**과  
 천  
 지  
 구**  
  
**막  
 계  
 동**  
  
**특  
 별  
 계  
 획  
 구  
 역**  
  
**사  
 업  
 계  
 획  
 서**  
 <줄간격  
 160%,  
 가로,세로  
 가운데  
 정렬>

<휴면명조, 10포인트, 줄간격 130%, 가로세로 가운데정렬>

30mm	50mm
------	------

15mm	접수번호	①			
15mm	관리번호	②	③		
15mm					

※ 겉표지 서식입니다.  
 ※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)  
 ② 일련번호  
 ③ 제출도서 총수량  
 ※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%

**과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업**  
**사업 계획서 [2/2권] (평가용)**

HY헤드라인M 32포인트 가운데 정렬 줄간격130%

2025. .

HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%

**과천도시공사**

HY견명조 26포인트 가운데 정렬 줄간격130%

※ 컨소시엄명은 접수용1부(원본)에만 기재하고, 평가용(사본은) 기재하지 않음

[별첨2] <서식26-3>

<휴먼명조, 10포인트, 줄간격 130%, 가로세로 가운데정렬>

	30mm	50mm			
15mm	접수번호	①			
15mm	관리번호	②	③		
15mm					

※ 제출용 박스 상단부착 표지  
서식입니다.

※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)  
② 일련번호

③ 제출박스 총수량

※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%

과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업  
**사업 계획서(제출용)**  
**제출서류 일체**

HY헤드라인M 32포인트 가운데 정렬 줄간격130%

2025. .

HY견명조 20포인트 가운데 정렬 줄간격130%

**민간사업자 상호**(대표사의 법인인감 날인)

HY견명조 26포인트 가운데 정렬 줄간격130%

[별첨2] <서식27> 서면질의서

<b>서 면 질 의 서</b>			
회 사 명		신 청 접 수 번 호	
대 표 자	(인)	전 화 번 호	
E-mail주소		FAX번호	
소 재 지			
공모지침서 (Page)	질 의 내 용		

[별첨2] <서식28>

## 접수 확인증

사 업 명 : 과천시구 막계동 특별계획구역 개발사업

귀사에서 추진 중인 『과천시구 막계동 특별계획구역 개발사업』 민간사업자 공모와 관련하여 다음과 같이 민간사업자 지정신청서를 제출합니다.

2025년 월 일

신청자 : (인)

### 과천도시공사 귀중

주)신청자는 대표사로 한다.

----- 절 취 선 -----

과천시구 막계동 특별계획구역 개발사업		
접수번호		접수확인
업 체 명		
대 표 사		
발주기관	기 관 명	과천도시공사
	주 소	경기도 과천시 새솔막길 39, kt 과천 스마트타워 6층
	전화번호(FAX)	02)500-1241
	누리집	<a href="https://www.gcuc.or.kr">https://www.gcuc.or.kr</a>

[별첨2] <서식29>

## 사업참여의향서

○ 사 업 명 : 과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업

본 사는 상기 사업의 민간사업자 공모에 참여하기 위하여 준비 중에 있으며, 각종 서류, 관련 증빙자료 및 사업계획서를 원칙에 입각하여 작성 제출할 것임을 알려드리며 사업참여의향서를 제출합니다.

붙 임 : 1. 법인등기부등본 및 법인인감증명서 각 1부  
2. 사업자등록증 및 면허증 사본 1부

2024년    월    일

신청자

(인)

### 과천도시공사 귀중

주) 컨소시엄의 경우, 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

주) 사업참여의향서 미제출시 사업계획서 제출 불가

주) 붙임 1 ~ 2는 참고 자료로 활용하기 위해 제출하는 사항으로 사업계획서 제출 시 다시 제출해야함

