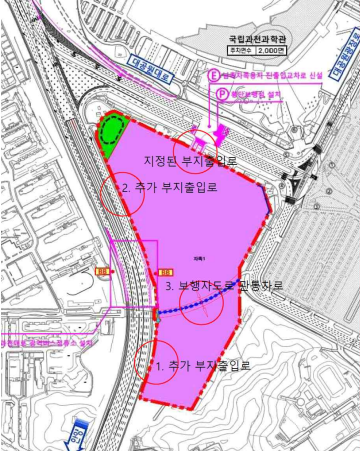


“과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업 민간사업자 공모” 질의답변서

연번	관련조항	질의내용	답변내용
1	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> •도시철도(4호선) 관련 자료 제공 가능 여부 -사업대상지 지하를 관통하는 4호선 도시철도에 관한 자료의 제공 가능 여부를 확인 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •도시철도(4호선) 관련 자료의 경우 사업참여의향서 제출업체를 대상으로 제공한 기초자료 중 도시관리계획도면(기반시설에 관한 계획도)와 도시철도4호선 관련 구분지상권 설정 토지 참고자료(추가 제공)를 확인하여 주시기 바랍니다.
2		<ul style="list-style-type: none"> •도시철도(4호선)이 사업대상지 지하로 관통하고 있으므로 도시철도(4호선) 도시계획시설에 대한 자료를 추가로 제공해 줄 수 있는지 질의합니다. 	
3	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> •철도보호지구 범위에 대한 확인 -과천과천 공공주택지구의 건축물 관련 도시관리계획 결정도(국토교통부고시제2024-428호, 2024.8.14.)상에서 명시된 철도보호지구의 범위와 실제 도시철도 범위가 상이할 경우, 현황 도시철도의 외벽을 기준으로 30m 이격한 범위를 철도보호지구로 보아도 되는지 확인 요청드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •철도보호지구는 「철도안전법」제45조 제1항에 따라 철도경계선(가장 바깥쪽 궤도의 끝선을 말한다)으로부터 30미터 이내의 지역임을 안내드리며, 철도경계선의 특징이 어려울 경우, 본 공모에 한하여 도시관리계획도 상 철도시설 경계선을 기준으로 판단하시기 바랍니다.
4	제5조 (p5,6)	<ul style="list-style-type: none"> •대상부지의 면적은 108,333㎡ 인데, 건폐율과 용적율의 산정시, 부지 내 계획되는 도로면적에 관계없이 모든 건축물의 건축면적과 지상연면적으로 계상하는지? 	<ul style="list-style-type: none"> •본 공모와 관련하여 건축가능한 건축연면적(지상연면적 포함) 산정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설을 제외한 면적을 기준으로 계상함을 안내드립니다.
5	제5조 (p5,6)	<ul style="list-style-type: none"> •더구나 3번 보행자도로 관통차로는, 건축물의 기능과도 관련되지만, 비상시 대처에도 반드시 계획되어야 할 것으로 보이는데, 가능한 것인지? 	<ul style="list-style-type: none"> •사업대상지 내부 도로 신설 등에 관한 사항은 지구계획 및 주변현황과 관련법령 등을 종합적으로 고려하여 사업신청자가 판단하여 주시기 바랍니다.
6		<ul style="list-style-type: none"> •공공보행통로는 보행자전용으로 계획하되, 현황을 고려하여, 과천역쪽 주거단지와 연결등을 고려할 때 차량동선도 추가하여 계획해도 되는지, 아니면 비상차량 동선등만 고려하는지 문의드립니다. 	

연번	관련조항	질의내용	답변내용
7	제5조 (p5,6)	<ul style="list-style-type: none"> 별첨도면 #1에 보면 지정된 부지의 출입로가 1개소뿐인데, 부지의 면적이 작지 않고 계획되어질 건축물의 규모도 작지 않으며 건축물의 용도 또한 다양한데, 그 각각의 동선을 원활하게 하려면 별첨도면에 보이는 적어도 2개소 정도의 출입로가 추가되어야 할 것으로 보이는데, 가능한 것인지? 이 경우 출입로의 가속차선과 감속차선의 계획은 당연하며, 특히 2번 추가 부지출입로는 적어도 출구전용이라도 가능하여야 할 것으로 보입니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 과천과천 공공주택지구 교통영향평가결과, 본 사업대상지의 차량 등 진출입을 위한 최소한의 진출입교차로를 대공원대로 변으로 계획한 사항이며, 과천대로변 추가 진출입로와 관련하여 민간사업자가 제안할 경우 특별계획구역 세부개발계획(안) 확정 후 지구계획 변경 시 해당 도로관리청과 협의하여 결정할 사항임을 안내드립니다. <p>※과천대로변 차량진출입불허구간은 설정되어 있지 않음</p>
8		<ul style="list-style-type: none"> 자족1 단지내 진출입구 계획등에 있어서 ‘E. 남측자족용지 진출입교차로 신설’이라고 되어있는데, 이 이외에 불허구간 외에 진출입구를 추가로 적용할 수 있는지 질의합니다. 또한, 공공보행통로 기준으로 대지 출입구가 두 개로 나뉘여지가 있는데, 사이트 동측 서울대공원주차장의 전면도로(대공원광장로)가 양방향에서 일방향 차로로 되어 순환 되는데, 자족1 단지와 접하는 도로는 일부 양방향으로 개선하거나, 그 도로를 연장해서 하부의 대지에 접하도록 계획해도 되는지 질의합니다. 	
9	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획서상 제출한 용도와 비율대로 반드시 시공 후 준공하여야 하는지, 상황에 따라 분양 공고 가이드라인 안에서 용도와 비율을 변경하여 시공 및 준공이 가능한지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획서는 준수되어야 하며, 현재 시점에서 답변이 불가합니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
10	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ●해당 부지가 지구단위계획 지역에 해당되며, 지구단위계획 지침에 의거 건폐율, 용적률, 층수 제한이 있는바, 건축계획 시 ‘건축법 시행령 제27조의 2 ④항(공개공지 등의 확보), ‘과천시 건축조례 제 25조 ④항 (공개공지 등의 확보)’에 따른 공개공지 확보에 대한 용적률, 높이 제한 완화를 적용할 수 있는지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 사업대상지의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제85조 제1항 제6호에 따른 준주거지역에 주어진 최대 범위의 용적률을 적용한 사항으로 추가적인 용적률 완화는 어려울 것으로 판단되며, ●건축물 높이 제한의 경우 관계기관(군부대) 협의결과에 따라 결정된 사항임을 안내드립니다.
11	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ●지식산업센터 내 기숙사 허용은 분양형이 아닌 공용관리형 기숙사만 허용(“지상층 연면적의 5%이하로 계획”) 한다고 했는데, 지산용도만의 지상 연면적만을 의미하는가? 아니면, 주용도 70% 전체의 지상 연면적을 의미 하는가요? 	<ul style="list-style-type: none"> ●지식산업센터 내 지원시설 중 기숙사(공용관리형 기숙사에 한함)의 경우 사업대상지 전체 지상연면적 중 5% 이하의 범위 내에서 관련법령을 준수하여 설치할 수 있음을 안내드립니다.
12	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ●무분별한 근생 설치를 제한하기 위해 건축 연면적의 10%이하로 지상 2층이하, 최상층에만 설치할 수 있다고 했는데, 건축 연면적이 자족1구역 전체의 건축 연면적인지 부용도 30% 전체 기준으로 10%이하의 건축 연면적인지 구분이 안 됩니다. 그럼, 지하1층에도 근생 설치가 가능한지요? 최상층 근생 설치는 모든 건물마다 설치가 가능한지요? 	<ul style="list-style-type: none"> ●근린생활시설 및 판매시설로 사용되는 부분 비율은 “전체 (지상연면적의)건축연면적의 10% 이하”의 범위 내에서 지상2층 이하(지하층 포함) 및 최상층에 설치할 수 있음을 안내드립니다.
13	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ●노유자시설은 당연히 편의시설로서 동일건물 내지는 복합동 내에 근생 및 판매시설이 부대 편의시설로 불가피하게 존재해야 하며, 의료(병원) 시설 또한 부대 편의시설이 일부라도 불가피하게 존재해야 하는데, 이것은 연면적 10%이내 제한 사항에 포함이 되는지요? 	<ul style="list-style-type: none"> ●근린생활시설 및 판매시설의 경우 사업대상지 내 전체 (지상 연면적의)건축연면적의 10% 이하 범위 내에서 설치가 가능하며, 근린생활시설 및 판매시설을 포함한 부용도시설의 경우 사업대상지 전체 지상연면적의 30% 범위 내에서 설치할 수 있음을 안내드립니다.
14	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ●부용도(30%) 내 주거용 오피스텔은 지상층 연면적의 20% 이하로 되어있는데, 건물 동별 분리 설치도 가능한지요? 	<ul style="list-style-type: none"> ●건축물 배치 등에 관한 계획은 사업신청자가 지구계획 및 관련 법령 등을 종합적으로 고려하여 작성하여 주시기 바랍니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
15	제5조 (p6,7)	<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획 승인내용 중 특별계획구역(자족1) 블록은 향후 “특별계획구역 세부개발 계획에 따른다”고 되어있는데 획지 분할 가능한가요? 가능하다면 그 시점은 언제로 보는가요? -> 합리적인 개발을 유도하기 위한 분할에 대한 유연한 정책이 필요. -> 현실적으로 지산, 업무, 노인복지주택, 오피스텔 등 분야별, 용도별, 연차적 개발의 가능성 확보가 필요. 특히, 의료(병원) 용도로는 필수적 분할이 필요하리라 판단함. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업대상지의 가구 및 획지계획은 향후 민간사업자-과천시공사 간 협의를 통하여 사업계획을 최종 수립하고, 그 사업계획을 바탕으로 지구계획 변경을 통하여 결정할 수 있는 사항임을 안내드립니다. •다만, 가구 및 획지를 분할코자 할 경우, 기반시설(교통 등)에 관한 계획(유지관리계획 포함)이 충분히 보완되어야 할 것으로 판단됩니다. •또한, 지구계획 이후 건축인허가 및 준공의 경우 제36조에 따른 개발기한 제도 범위 내에서 협의를 통하여 결정할 사항으로 판단됩니다.
16		<ul style="list-style-type: none"> •지구계획 반영 절차에 관한 내용 확인 -사업자가 사업준공전 필지 분할을 원한다면 제안서 제출시 필지 가분할 상태에서 건축계획하여 제출해야 하는지, 아니면 제안서에서는 하나의 필지로 제안 후 건축심의 시 해도 되는지 여부 확인 요청드립니다. 	
17		<ul style="list-style-type: none"> •단일필지로 지구단위계획이 수립되어 있는데, 필지를 분할하여 제안 가능 여부 •필지분할 가능시, 분할 가능 시기 (ex. 분할 후 개별 인허가로 진행 가능한지? 또는 전체 착공 후 준공 전 필지 분할에 따른 개별 준공 허가 가능한지?) 	
18	제5조 (p7,8)	<ul style="list-style-type: none"> •철도보호지구 범위에 대한 확인 -도시철도 제한구역 내 철도시설에 영향을 주지 않는 범위내에서 해당 기관과 협의 후 지하층은 개발해도 되는지, 아니면 철도시설부지 내의 지상층과 같이 지하층도 건축한계선이 지정되어 있는지 확인 요청드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업대상지 내 철도보호지구 안에서 건축행위 등을 하고자 할 경우 「철도안전법」제45조에 따라야 하며, 사업계획 반영을 위한 지구계획 변경시 관계기관 협의를 통하여 결정할 사항임을 안내드립니다.
19	제5조 (p8)	<ul style="list-style-type: none"> •인허가 과정 사업계획 변경 범위 -‘나.의 3)항에 사업계획은 변경될 수 있다’의 내용이 확정된 도시계획 변경등의 사업계획 변경 범위의 내용을 문의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업신청자가 제안한 사업계획의 경우 해당 사업계획 반영을 위한 지구계획 변경 인허가시 관계기관 협의의견에 따라 변경될 수 있음을 안내드립니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
20	제5조 (p8)	<ul style="list-style-type: none"> 대공원 나들길에 대한 개선 및 보전방안 수립이 있는데 민간 사업자가 향후에도 사업대상지에 속한 나들길에 대해서 사업자의 비용과 책임으로 유지 및 보수를 해야하는지, 아니면 조성 이후에는 과천시에서 유지 및 보수 등 관리를 진행하는지 	<ul style="list-style-type: none"> 대공원나들길에 대한 사업계획의 경우 사업신청자가 제시한 사업계획을 바탕으로 우리공사 및 과천시와 협의를 통하여 확정할 예정이며, 유지 및 관리방안은 조성 및 소유형태, 도시계획시설 결정여부를 종합적으로 고려하여 판단할 사항임을 안내드립니다.
21	제5조 (p8)	<ul style="list-style-type: none"> 「전공의의 수련환경 개선 및 지위 향상을 위한 법률 시행령」제4조 제2항 제1호 나목에 따른 레지던트 수련병원 지정 기준 중 진료과, 전속전문의 수, 병상수 기준을 충족하여야 한다. 라고 되어있음. 그와 관련된 [별표3]레지던트 수련병원 지정기준(제6조 제3항부터 제6항까지 관련)을 확인해보니 1.일반 지정기준(전속전문의 수1~2명) 과 2.수련전문과목별 지정기준(지도전문의 수1~4명) 관련 내용이 표기되어있음. ⇒ 일반 지정기준의 전속전문의 수만 충족하면 되는 건지, 전문과목별 지도전문의 수도 충족하여야 하는지? 	<ul style="list-style-type: none"> 전문과목별 지도전문의 수는 사업신청자가 설립코자 하는 종합병원 설립계획에 적합하도록 사업신청자가 제시할 사항임을 안내드립니다.
22	제5조 (p8)	<ul style="list-style-type: none"> 병원의 운영은 컨소시엄에 포함된 의료출자자가 직접 운영하여야 한다. 라고 되어있음. ⇒ 의료출자자 단독으로만 운영해야 하는 건지, 출자자와 협약 의료기관의 공동 운영도 가능한 건지? 또는 협약 의료기관의 단독 운영도 가능한 건지? 	<ul style="list-style-type: none"> 제5조 제4호 다목에 따라 사업대상지에 설립할 종합병원의 경우 반드시 컨소시엄에 포함된 의료출자자가 직접 운영하여야 하며, 의료기관의 공동 운영이 필요할 경우, 제27조에 따른 프로젝트회사에 출자자로 참여하여야 함을 안내드립니다.
23	제5조 (p8)	<ul style="list-style-type: none"> 사업목적, 개발방향, 필수목적시설 등 응급실을 포함한 병원의 설치 및 운영계획 관련된 내용이 중점적으로 표기되어있음. ⇒ 응급의료 시스템 미설치 시 어떤 방법으로 평가가 되는 건지? (ex. 감점 or 0점처리 or 실격) 	<ul style="list-style-type: none"> 응급실의 경우 제5조 제4호 다목에 따른 필수목적시설에 포함된 사항으로 응급의료 시스템 미설치 시 제11조 제1호에 따른 사업신청 무효 사유에 해당함을 안내드립니다. (제7조 제4항 제4호 자격조건에 부적합)
24	제5조 (p9)	<ul style="list-style-type: none"> [과천우면산도시고속화도로이설(지하화)공사]와 관련하여 사업자 선정여부, 착공시기와 준공시기가 언제인지, 그리고 사업대상지의 경우 언제부터 사용가능한지 	<ul style="list-style-type: none"> [과천우면산도시고속화도로이설(지하화)공사]에 대한 추진사항은 기초자료로 제공한 “과천 우면산간 도시고속화도로 이설(지하화) 공사” 입찰공고문 및 입찰안내서(2024.10. LH)를 참고하여 주시기 바랍니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
25	제5조 (p9)	<ul style="list-style-type: none"> •지반조사 및 현황측량 자료 제공 가능 여부 -사업대상지의 지반조사와 현황측량 관련 자료를 제공할 수 있는지 여부를 확인 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •본 사업대상지 관련 지반조사 및 현황측량 자료의 경우 기초 자료로 제공하였음을 안내드립니다. ※과천과천 공공주택지구 토질조사 보고서, 현황측량자료(개발설계도면 내 현황도면 참조)
26	제5조 (p9)	<ul style="list-style-type: none"> •관련 행위 가능 여부 -자료 제공이 불가할 경우, 토지사용 가능 시기 이전에 관련된 행위 수행이 가능한지 여부도 함께 확인해 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •토지매매대금 납부 완료 전 건축인허가를 위한 토지사용의 경우 제33조를 참고하여 주시기 바랍니다.
27	제5조 (p9)	<ul style="list-style-type: none"> •신설 예정 하수처리시설 관련 요청 사항 -사업 진행에 영향을 미칠 수 있는 신설 예정 하수처리시설에 대한 계획이나 사업 방향에 대해 정보를 공유할 수 있는지 여부를 확인 요청드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •“과천 공공하수처리시설 현대화사업 기본계획”의 경우 기초 자료로 추가 제공(웹하드 확인)하였으며, 관련 추진계획 등은 과천시 환경사업소 주관으로 진행 중인 사항임을 안내드립니다.
28	제5조 제24조 (p9,35)	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 사용승인 후 1개월이 지날 때까지 과천과천 공동주택지구 내 신설 예정인 하수처리시설이 가동이 되지 않아 테넌트의 실입주가 지연됐을 경우에는 민간사업자로부터 사업협약이행보증금을 몰취하지 않는다는 규정을 신설하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다.
29	제7조 (p11)	<ul style="list-style-type: none"> •사업신청자는 “2인 이상 15인 이하의 법인으로 구성된 컨소시엄”으로 명시하였으나, 대표사와 그 외 구성원의 최소 지분율을 각각 14% 및 3% 이상으로 명시한 바, 컨소시엄 구성원 수의 제한은 크게 의미가 없을 것으로 판단됩니다. 초대형 개발 사업인 만큼 다수의 우량기업 유치가 필요한 바, 구성원 수의 상한선을 상향 조정하거나 삭제하여 주시기를 요청합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
30	제7조 제15조 (p11,21)	<ul style="list-style-type: none"> •신용평가등급 관련하여 질의합니다. ①신용평가등급확인서는 평가대상인 상위 3개사만 제출하면 되는지, 출자자 전원이 제출해야 하는지 ②민간사업자 지정신청서 제출일 기준 최근 1년 이내에 평가받은 신용평가등급이 A- 이상이어야 한다는 지침은 대표사만 준수하면 되는지 (즉, 대표사 제외 상위 2개사는 신용평가등급의 유효기간이 민간사업자 지정신청서 접수일까지이기만 하면 되는지) 	<ul style="list-style-type: none"> •제15조 제4항 제5호에 따른 사업신청자 신용평가등급의 우수성 평가항목의 경우 대표사를 포함한 총 3개사에 한하여 평가함에 따라 해당 출자자(출자지분 상위 3개사)만 제출의 무가 부여(미제출시 해당비율만큼 0점 처리)하며, •제7조 제4항 제2호에 따른 신용평가등급 최소등급(A-) 제한 대상은 대표사에 한하여 적용함을 안내드립니다. ※제10조 제6항에 따라 첨부서류 중 각종 증빙서류는 민간사업자 지정신청서 접수일을 기준으로 유효한 서류에 한하여 제출하되, 작성기준 제2조 제6항에 따라 본 공모 공고일 이후에 발행된 것만 유효함
31	제8조 제24조 (p12,34)	<ul style="list-style-type: none"> •제8조의 사업신청보증금은 우선협상대상자의 사업협약체결을 담보하므로 제24조의 사업협약이행보증금을 납부시 사업신청보증금이 사업협약이행보증금으로 전환될 수 있도록 조치하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업신청보증금은 사업협약체결을 담보하는 것으로, 현금으로 납부한 경우 사업협약이행보증금 납부시 사업신청보증금은 반환되므로 상계하여 진행할 수 있으며, 보증서로 납부한 경우에는 사업협약이행보증금 납부시 사업신청보증금에 관한 보증서를 회수 또는 해지하게 됩니다.
32	제8조 제24조 (p12,34)	<ul style="list-style-type: none"> •사업신청 보증금 50억원 및 사업협약 이행보증금 500억원은 출자이행각서와 함께 현금 대신 보증서로 제출하면 유효하고 가능한가요? (공모지침서 제8조 2항2 및 제24조 1항) 	<ul style="list-style-type: none"> •제8조 제2항 제2호 및 제24조 제1항에 따라 사업신청보증금 및 사업협약이행보증금의 경우 현금 또는 보증서로 납부할 수 있음을 안내드립니다.
33		<ul style="list-style-type: none"> •사업신청보증금을 보증서로 납부할 시 보증보험 계약자는 출자자 전원이 되어야 하는지, 대표사가 되어야 하는지, 출자자 중 어느 한 법인 또는 일부가 되어도 무방한지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •보증서는 컨소시엄 구성원 전부 또는 일부가 발급받으신 경우 모두 유효함을 안내드립니다.
34	제8조 제24조 (p12,34)	<ul style="list-style-type: none"> •사업신청보증금(또는 보증서)과 사업협약체결보증금(또는 보증서)은 컨소시엄 구성원들이 별도로 협의한 비율에 따라 구성원 중 일부가 납부해도 되는지? (업종별 보증행위에 대한 승인절차의 차이, 구성원간 업무 역할의 분담, 신용도의 차이 등으로 인해 구성원 전원이 납부하거나 보증서를 발급받는 것은 실질적으로 어려울 것으로 예상함.) 	

연번	관련조항	질의내용	답변내용				
35	제9조 (p13,14)	<ul style="list-style-type: none"> 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 분리 제출되지 않은 사업신청은 무효로 한다. 라고 되어있는데, 분리 제출이 USB파일의 분리인지, 제본의 분리, 포장의 분리 등 어떤 부분의 분리제출인지 명확한 답변 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 제출하는 모든 서류가 컴퓨터 파일로 보관된 USB를 2식 (2set) 제출하고, 공모지침서 제10조 제4항을 참고하시기 바랍니다. 분리제출하여야 하는 신청서류는 문서 형식의 정량평가자료입니다. 				
36	제9조 제10조 (p13,14)	<ul style="list-style-type: none"> 민간사업자 지정신청서 및 첨부서류 관련하여 질의합니다. ① 2부(원본1부, 사본1부)를 제출해야 하는지, 원본1부만 제출하면 되는지 (13page 제9조 제1항 제1호에서는 각 2부(원본1부, 사본1부) 제출하라고 되어있고, 62page 제4조 제4항에서는 원본1부만 제출하라고 되어있음) ② 별도 밀봉 제출하여야 하는 기업현황평가(정량평가) 항목과 관련된 자료도 위 ①의 답변에 따라 제출부수를 판단하면 되는지 ③ 원본1부 표지에 사업신청자의 회사명을 기재하고 원본 속 표지에 대표사의 인감을 날인해야 하는지, 원본1부 표지 및 속표지에 사업신청자를 확인할 수 있는 어떠한 표기도 사용하면 안되는지 (14page 제9조 제1항의 내용과 62page 제4조 제4항의 내용이 상이함) 	<ul style="list-style-type: none"> 공모지침서상 “첨부서류”는 공모지침서 별첨2 서식1 민간사업자 지정신청서 하단에 첨부서류로 표기된 서류를 말하고, “부속서류”는 위 첨부서류 외의 것으로 공모지침서에서 제출하도록 정하고 있는 일체의 서류를 말합니다. 첨부서류는 공모지침서 제9조 제1항 제1호에 따라 원본1부, 사본1부를 제출하고, 부속서류는 사업계획서 작성기준 및 지침 제4조 제4항에 따라 원본 1부만을 제출합니다. ※첨부서류/부속서류 <table border="1" data-bbox="1240 930 2067 1169"> <thead> <tr> <th data-bbox="1240 930 1653 962">첨부서류</th> <th data-bbox="1653 930 2067 962">부속서류</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1240 962 1653 1169"> 법인등기부등본, 법인인감증명서 사업자등록증 및 면허증 사본 컨소시엄 협약서 공모지침서 별첨2 서식2~25 최근연도(2023년) 감사보고서 </td> <td data-bbox="1653 962 2067 1169"> 신용평가자료, 입점확약서 등 첨부서류를 제외한 자료 </td> </tr> </tbody> </table>	첨부서류	부속서류	법인등기부등본, 법인인감증명서 사업자등록증 및 면허증 사본 컨소시엄 협약서 공모지침서 별첨2 서식2~25 최근연도(2023년) 감사보고서	신용평가자료, 입점확약서 등 첨부서류를 제외한 자료
첨부서류	부속서류						
법인등기부등본, 법인인감증명서 사업자등록증 및 면허증 사본 컨소시엄 협약서 공모지침서 별첨2 서식2~25 최근연도(2023년) 감사보고서	신용평가자료, 입점확약서 등 첨부서류를 제외한 자료						
37	제9조 작성기준 제3조 (p13,62)	<ul style="list-style-type: none"> 신청서류 제출 부수 관련 지침서 내용 상이 확인 요청 -공모 지침서 내 제출 부수가 상이하여 확인 요청드립니다. **제9조(신청서류)**에는 **“신청서류 중 민간사업자 지정신청서 및 첨부서류 각 2부(원본 1부, 사본 1부)”**로 기재되어 있으며 (13p), **제4조(부속서류 작성요령)**에는 **“부속서류는 원본 1부만 제출”**로 기재되어 있습니다 (62p). 	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획서 원본에는 표지 및 내용에 회사명의 기재가 가능하고, 사본에는 표지 및 내용에 회사명의 기재가 불가합니다. 사업계획서 작성기준 및 지침 제4조 제4항은 부속서류의 표지를 말합니다. 				

연번	관련조항	질의내용	답변내용
38		•신청서류 4. 도판 1식에 관한 ‘도판에 들어갈 내용, 규격, 도면 스케일, 칼라 여부, 이미지 사용 가능여부 등’궁금합니다.	•도판 1식의 규격, 재질, 서식 등에 관한 특정 규정은 없음을 안내드립니다.
39	제9조 제10조 (p13,14)	•‘도판 1식’ 규격 및 서식 규정 관련 문의 -공모 지침서에 명시된 ‘도판 1식’의 규격, 재질, 서식 등 특정 규정이 있는지 확인 요청드립니다. 해당 항목에 별도의 규정이 있을 경우, 구체적인 세부 사항 안내해주시면 감사하겠습니다.	
40		•도판 1식은 정해진 규격이 없는지 질의합니다.	
41	제10조 작성기준 제3조 (p14,61)	•제10조(제출방법) 제1항 속표지 관련 요청 사항 -제10조 제1항에 명시된 ‘민간사업자 지정신청서 원본 속표지에 대표사의 인감도장을 날인하여 제출하여야 한다’에서 언급된 **‘속표지’**의 구체적인 의미를 확인 요청드립니다. 이 속표지가 첨부서류나 간지, 혹은 인감증명서를 의미하는지에 대한 안내 부탁드립니다.	•공모지침서 제10조 제1항은 다음과 같이 변경합니다. ① 사업계획서의 표지 및 내부서류, 사업계획서 설명자료에 사업신청자의 회사명은 원본 1부만 기재하고 사본 20부에는 기재하지 않으며, 사업계획서 원본 표지([별첨2] <서식26-1>)에 대표사의 인감도장([별첨2] <서식8> 인감신고서에서 신고한 인감에 한함)을 날인하여 제출하여야 한다(사본 표지에는 인장을 날인하지 않음). ※공모지침서 변경공고예정입니다.
42	제10조 (p15)	•전자파일 제출과 관련하여 7번 사업계획서에는 사업신청사 및 구성원을 확인 또는 식별할 수 있는 일체의 내용 또는 정보가 기재 또는 표시되지 아니하여야 한다. 라고 되어있는데, 원본 관련 서류를 포함하지 않는 것인지 문의드립니다.	•전자파일은 사업계획서 원본의 스캔파일과 사본의 스캔파일 전부를 말하는 것으로, 모두가 제출되는 USB에 저장되어 있어야 합니다.
43	제14조 (p18)	•기업현황평가는 정량평가로 되어있는데, 기업현황평가 관련된 서류는 부속서류에 포함되는 것이며, 페이지수에 제한이 없는지 궁금합니다.	•페이지수를 제한하는 것은 사업계획서입니다. 사업계획서는 내용과 상관없이 페이지수가 준수되어야 합니다.
44	제15조 (p19)	•컨소시엄 구성원 내 SI이자 FI의 성격인 투자법인 등이 SPC를 설립하여 참여할 경우 SPC는 증빙 가능한 매출액이 없어 평가에 불리하게 작용될 수 있을 것으로 보이는바, SPC 참여 시 해당 SPC의 평가 기준 제외 가능 여부	•이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다. 또한 특정한 목적을 위하여 설립한 한시적인 법인은 구성원에서 제외됩니다(공모지침서 제7조 제1항).

연번	관련조항	질의내용	답변내용
45	제15조 (p20)	<ul style="list-style-type: none"> 기업현황평가 항목 중 사업신청자의 매출액 규모와 재무능력 평가는 컨소시엄에 참여하는 전체 업체를 대상으로 가중평균 산출하여 평가하는지 	<ul style="list-style-type: none"> 자기자본규모는 대표사와 대표사 외 상위 2개사를 평가하고, 재무능력은 전원을 평가합니다.
46	제15조 (p20)	<ul style="list-style-type: none"> 본 건 사업의 필수 요소인 금융기관(은행 등)은 테넌트의 입점의향(확약)에 대한 보증 또는 담보가 불가능함. 금융기관을 제외한 컨소시엄 구성원만 보증 또는 담보 제공 가능 한지 입점의향(LOI)은 입점확약(LOC)과 달리 단순 의향을 표명한 것일 뿐 의향의 의사표시를 한 기업(업체)에 대해 보증 또는 담보 제공은 어려움. 이 부분에 대한 별도 기준이 필요해 보임 	<ul style="list-style-type: none"> 공모지침서 제15조 제4항 제3호, 별첨2 서식23의 내용을 확인, 참고하여 주시기 바랍니다.
47		<ul style="list-style-type: none"> 테넌트 유치 연면적에 대하여 사업신청자(컨소시엄 구성원 전원)이 사업협약 이행보증금으로써 담보된다는 내용이 필수 조건인지 여부 (필수조건인지, 배점인지?) 	
48	제15조 제24조 서식23 (p20,35,98)	<ul style="list-style-type: none"> 사업신청자(컨소시엄 구성원 전원)는 입점업체 유치 및 5년 이상의 직접 사용을 보증 또는 담보해야 하는데, 이는 사업협약이행보증금(500억원)으로써 담보되므로 입점업체 유치 및 직접 사용의 미이행에 따른 보증 한도는 500억원인지? 사업협약이행보증금을 컨소시엄 구성원들이 별도로 협의한 비율에 따라 구성원 중 일부가 납부한 경우, 입점업체 유치 및 직접 사용 의무는 구성원 전원이 아닌 사업협약이행보증금을 납부한 구성원과 그 비율에 따라 보증하면 되는지? 	<ul style="list-style-type: none"> 사업협약이행보증금은 사업협약의 이행을 보증하는 용도로 지급되는 것이고, 입점업체 유치 및 직접 사용에 대한 사업협약상 의무위반시 사업협약이행보증금은 공모지침서 제24조에서 정한 바에 따라 몰취될 것이며, 사업협약서에는 이에 대한 내용이 포함될 것입니다. 사업협약이행보증금과 테넌트유치 이행보증 담보확약서(별첨 2 서식23)는 각기 담보의 취지 및 형식, 내용이 상이하므로 해당 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.
49	제15조 (p21)	<ul style="list-style-type: none"> 4. 사업신청자의 재무능력 (60점) ① 사업신청자의 사업능력 평가와 관련하여, 자기자본, 신용평가등급은 상위 3개사를 평가하는데 비해 매출액 및 재무능력은 전체 컨소시엄을 대상으로 함 ②재무제표에 대한 기준적용시 매출액평가는 (개별/연결) 적용 규정이 없고, 재무능력평가에 대해서는 연결재무제표를 사용 이에, 사업신청자의 재무능력 평가에 대한 기준을 통일하여 지침을 제시하여 줄 수 있는지? 	<ul style="list-style-type: none"> 이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
50	제15조 서식18 (p23,92)	<ul style="list-style-type: none"> •[별첨2] <서식18> 의료기관 수행능력의 주석을 보면 컨소시엄 참여사와 입주확약 의료기관을 구분 표시하게 되어있음. ⇒ 복수의 병원 설치가 가능할 것으로 판단 되는데 가능 여부와 가능하다면 합산한 병상 수로 평가되는 건지? 	<ul style="list-style-type: none"> •복수의 병원 설치에 대하여 별도 제한은 없으나, 병상수급계획에서 허용한 과천시가 속한 중진료권역 병상 쿼터 범위 내에서 설치가 가능하며, 복수의 병원 설치여부는 관련 평가지표를 고려하여 사업신청자가 판단할 사항임을 안내드립니다. ※제15조 제4항 제9호에 따른 종합병원 설치 병상수는 복수의 병원 중 규모가 큰 병원을 대상으로 평가
51	제16조 (p27)	<ul style="list-style-type: none"> •평가분야 사업계획평가(정성) 공공기여계획 중 ‘지역사회 공헌 노력’ 항목에 대해 질의드립니다. 항목 내 ① 지역업체 참여방안, ② 전체 고용대비 지역 주민 채용예정 규모, ③ 지역상생방안 기타 지역사회 기여방안 등이 있는데, 배점 10점 중 각 항목에 따른 배점분포가 궁금합니다. 또한 지역업체 참여방안 중 지역업체 인정여부에 대한 상세한 기준에 대해 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •제16조 제4항 제4호 공공기여계획 부분 평가항목 중 ‘지역사회 공헌 노력’ 항목의 경우 하위 평가지표 및 내용(3가지)에 대한 사업신청자의 사업계획을 종합적으로 고려하여 선정위원회 위원이 평가할 계획입니다(정성평가 지표)
52	제17조 (p27)	<ul style="list-style-type: none"> •사업계획서 정성평가지 사업신청자들을 강제차등 평가할 때 등급배분 분포는 제시되어 있으나 등급간 강제차등폭은 제시되어 있지 않음. 등급간 강제차등폭은 몇 %인지? 	<ul style="list-style-type: none"> •제17조 제2호에 따른 정성평가 관련 등급별 강제차등폭은 10%입니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
53	제22조	<ul style="list-style-type: none"> •제22조 2항 및 25조 2항에 따라 병상수급 계획의 미반영으로 사업추진이 어렵게 될 경우 우선협상대상자 선정을 취소하거나 사업협약을 해지할 수 있게 되어 있습니다. 본 사유로 해지될 경우, 이는 민간 귀책이 아닌 공고 전 보건복지부와 병상수급계획에 대한 사전합의를 득하지 못한 공사의 귀책으로 사료되며, 민간사업자는 공모참여비용 및 사업추진비용 등 막대한 지출이 불필요하게 발생하게 됩니다. <p>상기사항으로 사업협약 해제 또는 해지시 민간사업자에게 손해배상이 필요해 보이며, 이에 공사에서는 배상계획이 있는지</p>	<ul style="list-style-type: none"> •제22조 제2항 및 제25조 제2항에 따라 사업신청자가 제출한 규모의 종합병원이 병상수급계획 미반영으로 실현되지 않는다고 공사가 최종 판단하는 경우 쌍방의 귀책사유가 없이 우선협상대상자 선정 취소 또는 사업협약 해지토록 정하고 있으며, 제26조 제4항에 따라 사업신청자는 부제소화약서(서식 6)를 제출토록 하고 있음을 안내드립니다.
54	제25조 (p32,37)	<ul style="list-style-type: none"> •종합병원 설치 병상수는 정량평가로 600병상 이상을 계획하여야 20점 만점을 받을 수 있습니다. 하지만 그럼에도 불구하고 사업신청자가 제출한 규모의 종합병원이 병상수급계획 미반영으로 실현되지 않는 경우, 우선협상대상자 선정 취소 및 사업협약의 해제 또는 해지가 가능하도록 공모지침서에 규정되어 있습니다. 공공의 정책변경 등으로 인해 사업실현 여부가 불투명해질 경우 민간사업자로서는 사업 기획 및 제안에 대한 부담과 어려움이 가중될 수 밖에 없는 바, 해당 문제에 대한 공사측의 담보나 보증방안을 제시하여 주시면 감사하겠습니다. 	
55	제24조 (p35)	<ul style="list-style-type: none"> •입점의향서(LOI)는 입점확약서(LOC)와 달리 예비적 합의를 목적으로 작성되는 문서이며, 입점테넌트의 부득이한 사유로 입점이 어려운 상황이 발생할 수 있습니다. 입점의향서를 제출한 테넌트 유치가 좌절될 경우에도 사업협약이행보증금을 귀속한다는 조항은 민간참여자에게 과도한 책임을 전가하는 것으로 사료되며, 막계동 특별계획구역 내에 우수한 첨단산업 테넌트를 유치하기 위한 추진력이 약화될 수밖에 없습니다. 이에, 입점의향서의 경우 사업협약이행보증금 귀속 조항을 면제할 수 있는지 	<ul style="list-style-type: none"> •제24조 제5항 제3호에 따라 민간사업자가 사업신청시 제시한 사업계획 상 유치하기로 한 테넌트와 동등 또는 그 이상의 수준의 대체 테넌트를 확보한 경우 공사는 사업협약을 준수한 것으로 판단할 수 있음을 안내드립니다. ※동항 제4호에 따라 대체 테넌트 적정여부에 대한 판단을 위하여 별도 위원회를 구성하여 심사할 수 있음

연번	관련조항	질의내용	답변내용
56	제27조 (p39)	<ul style="list-style-type: none"> •제27조 제2항에 의하면 병상수급계획 확인 후 프로젝트 회사를 설립하도록 되어있는데 그러면 병상수급계획의 확인이 장기화가 될 경우 나머지 도입시설에 대해서 단계적으로 먼저 개발 착수가 가능한지 	<ul style="list-style-type: none"> •제27조 제2항에 따라 민간사업자는 사업계획 상 설립하고자 하는 규모의 종합병원에 대한 병상수급계획이 반영되었음을 확인한 후 동조 제1항에 따라 프로젝트회사를 설립하여야 하며, •프로젝트회사 설립 후 프로젝트회사와 지구조성사업자간 사업대상지에 대한 토지매매계약을 체결하여야 합니다.
57	제28조 (p39)	<ul style="list-style-type: none"> •매도인(공사 및 경기주택도시공사, 한국토지주택공사)의 중도금반환채권 협약 가능 여부 	<ul style="list-style-type: none"> •예정된 바 없으며, 매도인 간 협의 및 검토가 필요한 안건임을 안내드립니다.
58		<ul style="list-style-type: none"> •토지매매대금 관련하여, 과천도시공사의 중도금 반환 채권 발급 가능 여부를 질의합니다. ‘LH’에서 진행하는 토지매각의 경우, 중도금 반환 채권을 통해 사업자의 중도금 조달 가능한 바, 본건의 경우 발급 계획 여부 확인을 요청드립니다. 	
59	제29조 (p40)	<ul style="list-style-type: none"> •매매계약의 조건으로 사업계획서에 제안한 내용을 바탕으로 한 인허가를 해제조건으로 하는 조건부 매매계약 가능 여부 	<ul style="list-style-type: none"> •공모지침서에서 규정하지 않는 내용을 조건으로 하는 매매계약의 체결은 불가합니다.
60	제36조 (p45)	<ul style="list-style-type: none"> •36조 3항의 과천공사가 전체 건축물공사에 대한 건설사업관리자를 선정한다고 했는데, 민간공모사업에서 법적으로 민간이 감리자 선정해야 하는 것이 아닌가요? (필요하면 공사는 추천만 하고, 결정은 민간이 하며 공사는 진행 보고만 받는 방식으로 가능한가요?) 	<ul style="list-style-type: none"> •제36조 제3항에 따라 공사는 개발기한제도 준수를 위하여 본 사업 관련 건설사업관리자를 매수인에게 “추천”할 수 있으며, 이 경우 매수인은 공사 추천한 건설사업관리자를 전체 건축물 공사에 대한 건설사업관리자로 선정하여야 함을 안내드립니다.
61	제36조 제43조 (p45,51)	<ul style="list-style-type: none"> •맹공이 등 법정보호종 출현 시 토지사용 가능시기 등이 지연될 수 있고 공사 중 발견 시 공사중지로 인한 공사기간이 증가될 수 있는 바, 이로 인해 개발기한 제도를 준수하지 못할 경우 개발지연배상금 부과 등의 패널티를 적용하지 않겠다는 규정을 신설하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
62	제37조 (p46)	<ul style="list-style-type: none"> •제37조 2항 매수인은 「민법」 제565조 제1항에 따라 이행의 착수 전임을 이유로 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없다. - 민법 제565조 제1항(“매매의 당사자 일방이 계약당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.”)에 따라 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 계약금 교부자는 이를 포기하고 수령자는 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있음에도 불구하고, 본 공모지침서 제37조 2항은 이행의 착수 전임을 이유로 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없는 것인지 문의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •민법 제565조 제1항은 임의규정으로 공모지침서 제37조 제2항과 같이 당사자간 합의로 그 적용을 배제할 수 있습니다.
63	제38조 (p47)	<ul style="list-style-type: none"> •토지 매도인 측의 귀책으로 토지 소유권 이전이 지연될 경우 매수인에 대한 패널티(지연손해금 등)는 없어야 할 것으로 보이는데, 이 경우 어떻게 되는지 	<ul style="list-style-type: none"> •매수인에 대한 패널티는 매수인이 계약을 위반한 경우에 발생합니다.
64	제42조 (p48)	<ul style="list-style-type: none"> •병원을 제외한 나머지 시설(지식산업센터, 오피스텔, 노인복지주택, 근린생활시설 등)에 대해 준공 전 분양 및 제3자 매매가 가능 한지. •토지 위 지상 건축물은 준공 시점에 각 건물 주동별 필지 분할이 가능 한지. 그게 아니라면 전체 1필지 위에 다수의 건물이 위치하고 1필지의 대지 지분을 공유하는 것인지. 	<ul style="list-style-type: none"> •종합병원 외 시설의 준공 전 분양 등 경우 토지매매계약 완결(잔금납부완결) 이후의 사항으로 「공공주택 특별법」 및 관련법령 등을 종합적으로 고려하여 사업신청자가 판단 및 확인할 사항이며, •가구 및 획지계획 변경(획지 분할 포함)의 경우 지구조성사업자 및 과천시, 민간사업자가 협의하여 결정한 사업계획을 바탕으로 지구계획 변경을 통하여 최종 확정될 예정임을 안내드립니다.
65	제43조 (p49)	<ul style="list-style-type: none"> •제43조 제3항 -제43조 제3항에 명시된 ‘공사 착공 전 매수인은 공사기간 동안 주차계획을 별도로 수립하여야 하며, 매도인과 사전협의 및 승낙을 득하여야 한다.’에서 언급된 공사기간 동안 주차계획이 필요한 대상은 누구인지 확인 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •공사와 관련된 일체의 주차계획을 말합니다. ※예시: 매수인이 공사기간 중 관련 종사자 이용차량 및 건설기계, 장비 등

연번	관련조항	질의내용	답변내용
66	제43조 (p53)	<ul style="list-style-type: none"> •제43조 제31항 -제43조 제31항에 명시된 ‘사업대상지 남서측 과천대로 보도에 전력구 환기구가 위치하여 있으며, 만일 동시설의 이점이 필요한 경우 매수인이 관리기관(한전)과 협의 및 비용을 부담하여 처리한다.’에서 언급된 전력구 환기구 위치 및 지하구조물 CAD 자료 요청드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •제43조 제31항에 명시된 사업대상지 남서측 과천대로 보도의 전력구 환기구 위치도 및 관련도면을 기초자료로 추가 제공하였음을 안내드립니다. ※지하구조물 관련도면의 경우 pdf파일로 대체
67	제43조 (p54)	<ul style="list-style-type: none"> •도시철도 4호선이 사업대상지를 동서로 관통(지하구간)하고 있는 부분과 지상의 공공보행통로 구간이 일치해야 하는지, 아니면 계획에 따라 조정이 가능한지 문의드립니다. •또한 지구단위계획 도면_건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도에 공공보행통로와 철도 보호지구 라인이 상이한 부분은 어떻게 해석 해야 하는지 문의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •도시철도 4호선 선로 상부구간의 활용방안은 지구계획(지구단위계획 포함)과 「철도안전법」제45조에 따른 철도보호지구에서의 행위제한 사항과 기타 관련법령 등을 종합적으로 고려하여 사업신청자가 판단할 사항임을 안내드립니다. •대공원나들길 관련 사업계획(조성~운영~유지~보수 등 포함) 수립시 제5조, 제43조 제34항, 작성지침 제6조 제1항 제4호 바목 등을 참고하여 주시기 바랍니다. ※공공보행통로 계획선형의 경우 사업신청자의 판단에 따라 합리적인 선형을 제시할 경우 지구조성사업자 및 과천시와 협의를 통하여 변경가능한 사항임을 안내드립니다.
68	제43조 (p54)	<ul style="list-style-type: none"> •제43조 제34항 -제43조 제34항에 명시된 ‘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·관리계획 등에 관하여 인허가시 지자체와 협의하여야 한다.’에서 공사시 대공원나들길의 수준을 현재 이상의 수준이라 함은 어떤건지? ex) 공사중에도 유지가 되어야 하는지? 우회도로 등 설치 가능한지? 문의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •대공원나들길(우회도로 설치시 우회도로 포함) 이용객에 대한 공사시 발생할 수 있는 소음, 분진, 안전 위험 등이 최소화 될 수 있도록 하여야 함을 안내드립니다. ※과천시 원도심 주민들의 이용률이 높은 대공원나들길의 경우 공사시에도 우회도로 설치 등을 통하여 기존 이용객들의 불편을 최소화할 수 있는 방안을 제시하여야 함

연번	관련조항	질의내용	답변내용
69	제44조 (p55)	•질의회신 완료 후 추가 질의 가능 여부, 가능하다면 일정이 언제까지 공급합니다.	•별도 추가 질의접수에 대한 계획은 없는 것으로 안내드립니다.
70	제44조 (p56)	•사업계획서 평가 관련하여 발표자 및 참석자의 자격, 참석가능 인원수, 질의응답 소요시간에 대해 질의합니다.	•사업계획서 평가를 위한 선정위원회 개최시 사업신청자는 참석하지 않으며, 사업계획서 발표 및 질의응답은 진행하지 않습니다.
71	작성기준 제3조 (p61,62)	•제출물 이미지는 컬러 사용 가능이라고 되어있는데, 이미지 제외 나머지 부분에 칼라 흑백 여부 질의합니다.	•작성기준 및 작성지침에 따라 사업계획서 및 사업계획 설명 자료를 작성하여 주시기 바랍니다. ※글자색상: 자유선택 ※이미지 내 포함된 글자의 경우 이미지의 일부로 보아 글자 크기의 적용을 받지 않음 ※사업계획 설명자료는 문구를 제외한 삽도의 크기 조정은 가능함
72		•사업계획서 작성에 있어 이미지(투시도, 조감도 구분, 컷 수 제한 등)에 관한 제한 사항이 있는지 질의합니다.	
73		•사업계획서 이미지 내 문자 글자 크기 규정 관련 문의 -사업계획서 작성 지침에 따라 이미지(설명용 이미지 포함) 내에 포함되는 문자도 지정된 글자 크기 규정을 적용해야 하는지 확인을 요청드립니다. 해당 지침이 이미지 내부 텍스트에도 동일하게 적용되는지 안내해주시면 감사하겠습니다.	
74		•도면 제출에 대한 기준 및 규격은 따로 없는바, 시설별 기본도면(층별 평면, 입/단면도)을 제출하는 것인지 문의드립니다.	
75		•설명자료는 사업계획서의 내용을 문구 및 삽도 수정 없이 그대로 사용하여 작성하여야 한다고 되어있는데, 문구 및 삽도의 크기를 확대하거나 축소하여 사용하는 것은 무방한지 질의합니다.	
76		•사업계획서 설명자료(ppt)는 사업계획서의 규격 및 세부지침과 별도로 작성해도 되는지 문의드립니다. (칼라 사용, CG 이미지 컷수 제한 등)	
77	작성기준 제3조 (p62)	•사업계획서 설명자료는 몇 부수를 제출해야 하는지	•제9조 제1항에 따라 신청서류를 제출하여 주시기 바랍니다.
78	작성기준 제4조 (p62)	•부속서류 중 포함 시키기 어려운 자료는 분량 및 규격에 대한 제한이 없는지 알려주시기 바랍니다.	•공모지침서의 규정에 따라 제출하여 주시기 바랍니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
79	작성기준 제3조 (p61,62)	<ul style="list-style-type: none"> ●공모 지침서상 사업계획서 용지 방향 및 제본 방식 관련 요청 사항 -공모 지침서에 명기된 사업계획서 제출 규격 관련하여 다음 사항에 대한 확인을 요청드립니다. 사업계획서는 ‘무선좌철(좌단을 본드 제본할 것)’으로 되어 있으며, 설명자료는 ‘A4용지에 가로방향으로 인쇄, 상단 제본’방식으로 안내되어 있습니다. 이 내용을 바탕으로, 사업계획서는 용지 방향을 세로로 인쇄하고 좌단을 본드로 제본하는 것이 맞는지 확인 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●작성지침 제3조 제2항 제1호에 따라 사업계획서의 경우 세로방향으로 인쇄 및 무선좌철하여 주시기 바랍니다. (국내 일반도서와 동일)
80	작성지침 제6조 (p66)	<ul style="list-style-type: none"> ●‘1.건축계획에 관한 작성지침 나.건축물의 규모, 용도구성(의료시설, 오피스텔, 노인복지주택 필수 포함)’으로 되어있는데, 오피스텔과 같은 일반분양 시설의 경우 시장 여건에 따라 사업 안정성이 저하될 우려가 있는바, 사업신청자의 사업계획에 따라 오피스텔을 도입하지 않아도 무방한지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●제3조에 따른 사업목적 및 제16조 제4항 제1호 개발계획 부분 평가항목 중 노인복지주택 확보비율에 대한 평가지표 및 내용과 관련 작성지침을 고려하여 사업신청자가 판단할 사항임을 안내드립니다.
81	작성지침 제7조 (p68)	<ul style="list-style-type: none"> ●사업성평가를 위한 가정 중에서 기간에 대한 지침이 없는데 추정 재무제표 작성시 기간 가정이 어떻게 되는지 	<ul style="list-style-type: none"> ●제4조에 따른 사업기간 및 제36조에 따른 개발기한 제도를 고려하여 사업성평가 관련 추정 재무제표 등을 작성하여 주시기 바랍니다.
82	작성지침 제8조 (p71)	<ul style="list-style-type: none"> ●노인복지주택의 운영주체가 종합병원을 운영하는 의료기관이 되어야 하는지 ●병원과의 연계가 필요할 것으로는 보이지만, 컨소시엄 구성원 외 제3자가 소유권을 취득, 운영 가능 한지 ●즉, 노인복지주택의 준공 전 귀사와의 협의를 통해 분양이 아닌 토지 및 건물을 일괄적으로 제3자에게 매도 가능 한지 	<ul style="list-style-type: none"> ●노인복지주택의 경우 「노인복지법」 및 관련법령에 따른 적정 운영주체를 사업신청자가 제시하여야 하며, ●노인복지주택의 소유권 취득, 운영과 준공 전 분양 등에 관하여 「공공주택 특별법」, 「노인복지법」 및 관련법령 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항임을 안내드립니다.
83	작성지침 제9조 (p72)	<ul style="list-style-type: none"> ●공공기여 계획 관련하여, 면적 및 비율 기준 등이나, 시설별 확보해야 하는 별도 기준이 있는지 문의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●제16조 제4항 제4호 공공기여계획 부분 평가항목 중 ‘지역사회 공헌 노력’ 항목의 경우 하위 평가지표 및 내용(3가지)에 대한 사업신청자의 사업계획을 종합적으로 고려하여 선정위원회 위원이 평가할 계획입니다. (정성평가 지표)

연번	관련조항	질의내용	답변내용
84	서식1 (p74)	<ul style="list-style-type: none"> ●감사보고서는 출자자별로 2023년도 연결재무제표 기준 원본 1부만 제출하면 되는지, 2부(원본1부, 사본1부)를 제출해야 하는지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●첨부서류는 원본 1부와 사본 1부를 제출합니다(공모지침서 제9조 제1항 제1호).
85	서식26-3 (p105)	<ul style="list-style-type: none"> ●제출용 박스 상단부착 표지 서식에 민간사업자 상호를 기재하고 대표사의 법인인감을 날인하게 되어있습니다. 민간사업자 지정신청서 원본 속표지 날인, 대봉투(규격봉투 4호) 날인, 사업계획서 원본 각 페이지별 날인 모두 <서식8> 인감신고서에서 신고한 인감으로 날인할 수 있도록 규정되어 있는바, 제출용 박스 상단부착 표지 서식에도 <서식8> 인감신고서에서 신고한 인감이 사용인감인 경우, 사용인감으로 날인할 수 있도록 해당 지침을 변경하여 주시기를 요청드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●서식26-3에 날인되는 대표사의 인감은 법인인감이어야 합니다. 서식8 인감신고서로서 신고한 인감이 사용인감이더라도 인감신고서에 법인인감을 날인하도록 되어 있으므로(서식8 참조), 서식26-3 역시 법인인감을 날인합니다.
86	지구단위 계획 시행지침 (p13,14)	<ul style="list-style-type: none"> ●제12조 제4,5항 -제12조 제4,5항에 명시된 ‘공개공지의 설치 위치를 결정도상 지정 위치를 준수한다.’에서 언급된 공개공지를 필요시 2개소로 나눌 경우 나뉜 1곳의 위치가 결정도상 지정 위치에 벗어날 수 있는지 확인 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●공개공지는 결정도상 위치를 준수해야 하며 결정도상 위치에 공개공지 설치 후 다른 위치에 추가 설치하는 가능성을 안내드립니다.
87	지구단위 계획 시행지침 (p16,17)	<ul style="list-style-type: none"> ●제15조 공공보행통로(지정형) -공공보행통로(지정형) 조성 조건이 지침내 언급된 사항외 추가로 있는지, 지침상 보행에 지장이 되는 지장물 설치가 불가하므로 조경시설 역시 불가한 것인지 확인해주시면 감사하겠습니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●보행에 지장이 되는 지장물(“보행지장물”)에 대한 정의는 지구단위계획 시행지침 제1편 제1장 제15조 제1항을 참고하여 주시기 바랍니다.
88	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> ●교통 관련 종합개선안도 CAD자료를 제공해 주실 수 있는지 확인 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●요청하신 교통 관련 종합개선안도 CAD자료를 기초자료로 추가 제공(웹하드 확인)하였음을 안내드립니다.
89	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> ●제안서에 제출된 계획도면과 실시도면의 차이는 어느정도까지 허용이 되는지 확인 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업신청자가 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결을 통한 민간사업자 지위 획득시 제출한 사업계획서를 바탕으로 실제 추진할 사업계획을 확정할 계획임을 고려하여 사업계획서를 작성하여 주시기 바랍니다.
90	기타사항 (공사계획 도)	<ul style="list-style-type: none"> ●자족1 단지는 지구단위계획 공사계획도가 빠져있는데, 자족1 계획고, 지반고 계획 등 공사계획도를 추가로 제공해 줄 수 있는지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●자족1용지 관련 공사계획도의 경우 기초자료로 제공하였음을 안내드립니다. ※자족1용지: 원지반 공급방식

연번	관련조항	질의내용	답변내용
91	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> •2025. 10.부터 토지매매대금을 납부하기 시작하여 2027. 10. 까지 토지매매대금의 50% 이상 납부 완료해야 하는 일정인데 반해 토지사용가능시기는 2027. 7. 이후이며 더 늦어지더라도 그 부담을 사업자가 모두 져야 하는 상황입니다. 사업자의 사업성 위험요인을 충분히 반영하지 못하고 구체적이지 않습니다. 토지매매 계약 체결 및 계약금 납입과 동시에 단계별 착공 가능 여부를 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •공모지침서의 제반 규정을 준수하시기 바랍니다.
92	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> •사업계획 수립 중, 분필 필요 시 분필 가능 여부를 질의합니다. 분필시 개별 필지별 착공 및 준공 일정 조정 가능 여부를 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업신청자가 판단하여 제안할 사항이며, 다만 공모지침서상의 개발기한제도(제36조)는 준수되어야 합니다.
93	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> •본 공모사업의 목적을 달성하기 위한 2가지 필수 조건 가운데 ‘①의료시스템 확충’에 대해서 차등 배점과 실격 기준을 명시한 것과 형평을 맞추어 ‘②첨단·문화산업 유치’에 대해서도 기업 유치 조건과 차등 배점, 실격 기준 명시 가능 여부 	<ul style="list-style-type: none"> •이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다.
94	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> •‘국내 공공공사 입찰참가 제한 처분’을 받고 ‘집행정지 및 처분 취소소송’ 중인 건설사에 대하여 본 공모 입찰참가자격 제한을 명시하는 것에 대하여 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다.