“과천지구 막계동 특별계획구역 개발사업 민간사업자 공모” 질의답변서

연번	관련조항	질의내용	답변내용
1	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 진출입로(별첨 종합개선안도) 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 질의회신 답변서(24.11.22) ▶연번 7, 8에서 과천과천 공공주택지구 교통영향평가결과, 본 사업대상지의 차량 등 진출입을 위한 최소한의 출입교차로를 대공원대로변으로 계획한 사항이며, 과천대로변 추가 출입로와 관련하여 민간사업자가 제안할 경우 특별계획구역 세부개발계획(안) 확정 후 지구계획 변경시 해당 도로관리청과 협의하여 결정할 사항임을 안내드립니다. ●과천대로변 차량진출입불허구간은 설정되어 있지 않음이라고 되어있는데, 본 공모에서 신설 남측 자족용지 진출입교차로의 위치 조정에 대한 가능여부와 과천대로, 대공원대로, 대공원광장로등에 진출입로 추가 설치여부에 대해서 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업대상지 주변도로에 대한 진출입로 추가 설치에 관한 사항은 주변여건 등을 고려하여 사업신청자가 제안할 수 있으며, 지구계획 변경 및 교통영향평가 등 인허가를 통하여 최종 반영여부가 결정될 예정입니다.
2	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> ●사업대상지 지하를 관통하고 있는 도시철도(4호선)관련 자료 제공 가능여부 	<ul style="list-style-type: none"> ●도시철도(4호선) 관련 자료의 경우 기 제공한 기초자료를 참고하여 주시기 바랍니다.
3	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> ●과천과천 공공주택지구의 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도(국토교통부고시제2024-428호, 2024.8.14.) 상 철도보호지구의 범위와 실제 도시철도 범위가 상이할 경우. 현황 도시철도의 외벽 기준으로 30m(철도 안전법 제45조 1항)이격 범위를 철도보호지구 범위로 인정 여부 	<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. 다만, 철도경계선의 기준은 추후 관계기관 협의에 의하여 최종 결정될 사항임을 안내드립니다.
4	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> ●대공원 나들길(보행자전용도로)의 최소폭 기준 	<ul style="list-style-type: none"> ●대공원 나들길의 경우 본 지침서 제43조 제34항에 따라 공사시와 운영시 모두 이용객의 편의 및 이용경험 측면에서 현재 수준(폭원 등 포함) 이상으로 유지하여야 함을 안내드립니다.
5	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> ●대공원역 4호선 지하철 승강장 및 4번 출구계단 등 평면도 및 단면도 자료 제공 가능여부 	<ul style="list-style-type: none"> ●도시철도(4호선) 관련 자료의 경우 기 제공한 기초자료를 참고하여 주시기 바랍니다.
6	제5조 (p5)	<ul style="list-style-type: none"> ●사업부지 동측 서울대공원 주차장의 전면도로가 현재 일방향 차로로 사용 중인데, 해당 도로를 이용하여 사업부지내 차량 진출입 가능 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ●서울대공원(근린공원) 방면 진출입로 추가 설치에 관한 사항은 해당 관리기관과 협의하여 결정할 사항임을 안내드립니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
7	제5조 (p5~6)	<ul style="list-style-type: none"> •단일 필지로 지구단위 계획이 수립되어 있는데, 필지를 분할하여 제안 가능할 경우 •각 분할된 필지에 따른 지구단위계획 및 건축법의 지침 적용 가능한지? 아니면 전체 사업부지에 대한 지구단위계획 지침을 적용해야 하는지? 	<p>•사업신청자의 필요에 의하여 획지분할을 제안할 경우, 각 분할된 획지에 대한 지구단위계획은 관련법령 및 기 승인된 과천 과천 공공주택지구 지구계획(국토교통부고시 제2024-428호, 2024.8.14.) 범위 내에서 합리적으로 제안하여 주시기 바랍니다. 다만, 사업계획으로 제안하였다 하더라도 그 사업계획이 확정되거나 그 사업계획서대로 사업추진이 보장되는 것은 아니며, 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제출한 사업계획서상 지구단위계획의 변경을 전제 또는 가정하더라도 지구단위계획의 변경이 보장되는 것은 아님을 안내드립니다.</p>
8	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> •근린생활시설 및 판매시설로 사용되는 비율은 건축연면적의 10% 이하로 명기되어 있는데, 종합병원의 경우 병원 운영 및 유지를 위하여 병원특성화를 위한 부대시설이 추가로 설치되는 경우가 많음. 종합병원 내 부대시설이 근린생활시설 및 판매시설의 10%이내 포함 여부 	<p>•무분별한 근린생활시설 설치를 제한하기 위하여 근린생활시설 및 판매시설로 사용되는 부분 비율은 건축연면적의 10% 이하로 제한됨을 안내드립니다.</p>
9	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> •공모지침과 지구계획 상 건축물 높이는 '30층 이하'로 되어 있으나 고도 제한 내용은 없습니다. 사업지 주변 군사시설 보호 등을 위한 별도의 높이 제한이 있는지, 제한이 있다면 건축물 외에 옥상에 설치된 시설물 일체의 높이를 포함하는지 질의합니다. 	<p>•본 사업대상지와 관련된 건축물 높이는 해발표고 174.73m이하로 제한됨을 안내드립니다.</p>
10	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 높이 제한 여부 	<p>•본 사업대상지 건축물의 경우 30층 이하(해발표고 174.73m 이하)의 범위 내에서 설치가 가능함을 안내드립니다.</p>
11	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 오피스텔 도입여부 <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획 허용용도(부용도)상 오피스텔은 지상층 연면적 20%이하 설치로 되어 있고, <표5-2> 자족시설용지의 유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이 등 표에서 각 획지별 건설호수 이하로 제한하고 있습니다. •오피스텔이 필수시설이 아니므로, 혹시 도입하지 않아도 되는지 질의합니다. 	<p>•주거용 오피스텔의 경우 본 지침서 제3조의 사업목적(세대공존형 실버타운)과 제16조 제4항에 따른 사업계획평가 항목, 작성지침 제8조 제2항 제2호에 따른 노인복지주택 확보비율 등을 종합적으로 고려하여 판단하여 주시기 바랍니다.</p>

연번	관련조항	질의내용	답변내용
12	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3004소공원 캐드자료 요청 ●사업대상지에 인접해 있는 3004호 소공원 시설결정도의CAD 자료 제공이 가능한지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●요청하신 3004호 소공원 캐드자료를 기초자료로 추가 제공 (웹하드 확인)하였음을 안내드립니다.
13	제5조 (p6) 제43조 (p54)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 획지분할시 도로의 지상권 설정, 건축물의 용도 등 관련 - 기존 질의회신 답변서(24.11.22) <ul style="list-style-type: none"> ▶연번 15,16, 17에서 사업대상지의 가구 및 획지계획은 향후 민간사업자-과천도시공사 간 협의를 통하여 사업계획을 최종 수립하고, 그 사업 계획을 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. 라고 되어 있습니다. ●단지내 도로에 지상권(공공)을 설정하여 개별 획지에 대한 진출계획을 제안해도 되는지? 	<ul style="list-style-type: none"> ●기발시설 설치계획을 포함한 사업계획은 관련법령 및 기 승인된 과천과천 공공주택지구 지구계획(국토교통부고시 제 2024-428호, 2024.8.14.) 범위 내에서 자유롭게 제안하여 주시기 바랍니다. 다만, 사업계획으로 제안하였다 하더라도 그 사업계획이 확정되거나 그 사업계획서대로 사업추진이 보장되는 것은 아님을 안내드립니다.
14	제5조 (p6)	<ul style="list-style-type: none"> ●건축물의 용도(주, 부용도 및 근린생활시설, 오피스텔 등) 등에 대한 기준을 사업대상지 전체로 적용하는지? 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업신청자의 필요에 의하여 획지분할을 제안할 경우, 각 분할된 획지에 대한 지구단위계획은 관련법령 및 기 승인된 과천과천 공공주택지구 지구계획(국토교통부고시 제2024-428호, 2024.8.14.) 범위 내에서 합리적으로 제안하여 주시기 바랍니다. 다만, 사업계획으로 제안하였다 하더라도 그 사업계획이 확정되거나 그 사업계획서대로 사업추진이 보장되는 것은 아님을 안내드립니다.
15	제43조 (p54)	<ul style="list-style-type: none"> ●획지 분할 제안하는 경우, 분할된 획지별로 부용도시설 비율, 용적률 등의 지침을 만족해야 하는지, 또는 전체 획지를 통합 개발로 보아 합산 규모가 지침을 만족하면 되는지 질의합니다. 	

연번	관련조항	질의내용	답변내용
16	제5조 (p7)	<p>○ 철도보호지구/도시철도 4호선 관련</p> <p>- 기존 질의회신 답변서(24.11.22)</p> <p>▶“연번 1, 2에서 도시철도(4호선) 관련 자료의 경우 사업참여 의향서 제출업체를 대상으로 제공한 기초자료 중 도시관리 계획도면(기반시설에 관한 계획도)와 도시철도4호선 관련 구분지상권 설정 토지 참고자료(추가 제공)를 확인하여 주시기 바랍니다. 라고 되어있고,</p> <p>▶연번3에서 철도보호지구는 「철도안전법」제45조 제1항에 따라 철도경계선(가장 바깥쪽 궤도의 끝선을 말한다)으로부터 30미터 이내의 지역임을 안내드리며, 철도경계선의 특정이 어려울 경우, 본 공모에 한하여 도시관리계획도 상 철도시설 경계선을 기준으로 판단하시기 바랍니다.“ 라고 되어있는데,</p> <p>●도시철도4호선(지하시설) 관련 사항은 제공자료‘기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획시설결정(변경)도’기준으로 판단하고, 철도보호지구 관련 사항은 제공자료‘건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도’를 기준으로 판단하면 되는지 질의 드립니다.</p>	<p>●철도보호지구는 「철도안전법」제45조 제1항에 따라 철도경계선(가장 바깥쪽 궤도의 끝선을 말한다)으로부터 30미터 이내의 지역임을 안내드리며, 철도경계선의 특정이 어려울 경우, 본 공모에 한하여 도시관리계획도(기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획시설결정(변경)도) 상 철도시설 경계선을 기준으로 판단하시기 바랍니다.</p>
17	제5조 (p7)	<p>●철도보호지구(철도경계선으로부터 30m 이내 지역) 안에서 건축행위는 관계기관에 협의하여 관련 행정절차를 이행하게 되어 있는데, 30m 밖의 지역에서 건축행위는 관련기관과 사전 또는 사후에 별도의 협의는 필요 없는지 질문합니다.</p>	<p>●철도보호지구에서의 행위제한의 경우 「철도안전법」제45조 및 관련법령 등을 참고하여 주시기 바랍니다.</p>

연번	관련조항	질의내용	답변내용
18	제5조 (p7)	<p>○ 공공보행통로관련 - 기존 질의회신 답변서(24.11.22) ▶연번 6, 7에서 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. 라고 되어있습니다. ●본 공모에서 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도 상 공공보행통로(지정형)의 시작점과 끝점을 포함한 선형을 조정하여도 되는지 질의드립니다.</p>	<p>●사업대상지 내 공공보행통로(지정형)의 경우 과천시민의 이용률이 높은 대공원나들길의 기능 유지를 위한 사항임과을 고려하여 해당 공공보행통로의 시종점은 유지하여 주시기 바랍니다(본 지침서 제43조 제34항 참조)</p>
19	제5조 (p7) 제36조 (p45)	<p>○ 사업기간 관련 - 지침서 7p 4. 토지용계획 수립시 유의사항, 3) 확정된 사업계획에 대한 지구계획 반영 절차 관련입니다. ●특별계획구역 세부개발계획 수립 절차가 지구계획 경미한 변경에 해당하는지?</p>	<p>●공공주택지구 지구계획의 경미한 사항의 경우 「공공주택 특별법」제17조 제1항 및 동법 시행령 제3항에 따라 판단함을 안내드립니다.</p>
20	제5조 (p7) 제36조 (p45)	<p>●특별계획구역 세부개발계획(안) 입안 및 결정고시 및 인허가에 소요되는 기간으로 인하여 일정변경이 있을 경우, ●위 사유로 인하여 지침서 45p. 제36조 개발기한 제도 ①항의 개발기한을 조정하거나 토지별 착공시기를 조정할 수 있는 불가피한 사유에 해당할 수 있는지 질의드립니다.</p>	<p>●특별계획구역 세부개발계획 반영으로 인한 일정변경의 경우 본 지침서 제36조 제1항 후단에 따른 개발기한 및 토지별 착공시기 조정사유에 해당하며, 세부사항은 사업협약 체결시 정할 예정임을 안내드립니다.</p>

연번	관련조항	질의내용	답변내용
21	제5조 (p8)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시기반시설 설치 및 기부채납 - 기존 질의회신 답변서(24.11.22) ▶연번 10에서 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 라고 되어있습니다. ●도시기반시설 등의 설치에 따라 기부채납시에 용적률 등에 관한 인센티브가 있는지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 사업대상지의 경우 준주거지역에 주어진 최대 범위의 용적률을 적용한 사항으로 추가적인 용적률 등 인센티브 부여는 어려울 것으로 판단됩니다.
22	제5조 (p8)	<ul style="list-style-type: none"> ●용적률 등의 인센티브가 없다면, 기부채납 등에 대하여 토지공급가액 조정이 가능한지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 사업대상지에 대한 토지공급가액 및 매매계약 체결을 위한 매각단가는 본 지침서 제5조 제5호에 따른 감정평가액이며, 제32조에서 정한 정산 외 공급가액의 조정은 불가함을 안내드립니다.
23	제5조 (p9)	<ul style="list-style-type: none"> ●사업대상지에 대한 지반조사, 현황측량 등 자료제공 가능여부 ●불가시 토지사용가능시기 이전 관련행위의 가능여부 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업대상지에 대한 지반조사 및 현황측량 등의 자료는 기 제공된 기초자료를 참고하여 주시기 바랍니다. ●또한, 본 지침서 제33조 제2항에 따라 토지매매대금 완납 전이라도 매수인이 건축 인허가를 위한 토지 사용승낙을 요청하는 경우, 매도인은 매수인이 계약금을 완납하여 계약 이행에 착수한 경우에 한하여 관련조건 및 서류 완비시 토지사용을 승낙할 수 있으며, 세부적인 사항은 토지매매계약 체결시 정할 예정임을 안내드립니다.
24	제5조 (p9)	<ul style="list-style-type: none"> ●신설 예정인 하수처리시설관련 계획이나 사업방향에 대한 정보공유 가능여부(사업진행에 영향이 미치는 내용) 	<ul style="list-style-type: none"> ●신설 예정인 과천공공하수처리시설의 경우 과천시 환경사업소 주관으로 추진 중에 있으며, 과천시 환경사업소와 협의하여 확인 가능할 것으로 판단됩니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
25	제7조 (p12)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 컨소시엄 미참여 건설사의 시공참여 가능여부 ● 상위 30위 이내 건설사업자가 1개사 이상 반드시 컨소시엄에 포함하여야 하며, 컨소시엄 내 모든 건설사업자는 실제로 시공에 참여하여야 한다고 되어 있는데, 본 사업 관련 시공은 컨소시엄에 포함된 시공사만 가능한 것인지? 아니면 일부만 시공하고 나머지는 컨소시엄에 미참여한 시공사가 시공해도 되는지 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ● 본 지침서 제7조 제4항 제3호에 따라 컨소시엄 내 모든 건설사업자는 실제로 시공에 참여하여야 하며, 컨소시엄에 참여하지 않은 건설사업자의 시공 참여여부에 대한 별도 제한은 두지 않는 것으로 안내드립니다.
26	제7조 (p12)	<ul style="list-style-type: none"> ● 공모지침서 제7조(사업신청자격) ④항 3호에 따르면, 컨소시엄 내 모든 건설사업자는 실제로 시공에 직접 참여하여야 한다고 기술되어 있음 ● 시공사가 본 사업의 시공에 참여하기 위해서는 반드시 컨소시엄 지분을 취득해야 하는 것인지 여부 	
27	제7조 (p12)	<ul style="list-style-type: none"> ● 컨소시엄을 복수의 시공사로 구성한다면, 해당 시공사간 별도의 협약을 통해 시공 범위, 책임의 한계, 공사 이익의 배분 등을 당사자들끼리 합의하여 정할 수 있는지 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ● 본 지침서 제7조 제3항에 따라 사업신청자는 각 구성원의 책임과 의무, 출자계획 등이 명시된 컨소시엄 협약을 제출하여야 함을 안내드립니다. ※ 각 구성원의 책임과 의무, 출자계획은 본 지침서 범위 내에서 자유롭게 정할 수 있음

연번	관련조항	질의내용	답변내용
28	제9조 (p9)	<p>○ 하수처리시설 지연에 따른 입주지연 관련</p> <p>- 기존 질의회신 답변서(24.11.22)</p> <p>▶연번 28번에서 건축물의 사용승인 후 1개월이 지날 때까지 과천과천 공동주택지구 내 신설 예정인 하수처리시설이 가동이 되지 않아 테넌트의 실입주가 지연됐을 경우에는 민간사업자로부터 사업 협약이행보증금을 몰취하지 않는다는 규정을 신설하여 주시기 바랍니다.</p> <p>답변 : 이에 대한 공모지침서 변경계획은 없습니다.라고 되어 있습니다.</p> <p>●신설예정 과천공공하수처리시설의 가동 지연으로 인해 본 사업의 조성 및 입주 등 “매수인의 귀책사유없이 지연이 발생할 경우 개발기한은 공모지침서 제36조 ① 항에 따라 매도인의 동의를 받아 조정될수 있는지 질문합니다”</p>	<p>●신설예정인 과천공공하수처리시설의 가동 지연으로 인한 사업지연의 경우 제36조 제1항 후단의 개발기한 또는 토지별 착공시기의 조정사유에 해당할 여지가 있으며, 세부사항은 사업협약 체결시 정할 예정임을 안내드립니다.</p>
29	제9조 제10조 (p13,14)	<p>○ 민간사업자 지정신청서 및 첨부서류관련</p> <p>●3부(원본1부, 사본2부)를 제출해야 하는지, 원본1부만 제출하면 되는지 (13page 제9조 제1항 제1호에서는 각 3부(원본1부, 사본2부) 제출하라고 되어있고, 74page 민간사업자 지정신청서의 첨부서류는 각 1부로 명시됨)</p>	<p>●본 공모와 관련된 신청서류의 경우 본 지침서 제9조 제1항에서 정하고 있으며, 문의주신 민간사업자 지정신청서 및 그에 따른 첨부서류는 총3부(원본1부, 사본 2부)를 제출하여야 합니다. 다만, 그 외 부속서류(신용평가자료, 입점확약(의향)서 등)는 원본 1부만 제출하여 주시기 바랍니다.</p>
30	제15조 (p21)	<p>제15조 기업현황평가</p> <p>●의료출자자 보유 병상 및 실적 관련 평가 기준 관련, 의료출자자가 운영 중인 의료기관이 재단법인일 경우, 본원과 분원을 포함한 전체 병상 수 및 진료 실적을 합산하여 평가에 반영하는지 질의합니다.</p>	<p>●본 지침서 제15조 제4항 제7호 내지 제8호에 따른 의료기관 병상수 및 운영실적의 우수성 평가항목의 경우 의료출자자가 운영하는 의료기관의 병상수를 합산하여 평가에 반영함을 안내드립니다.</p>
31	제15조 (p18~20)	<p>●기업현황 정량평가 중 지분율 상위 3개사 지표 활용 시, 공동 순위에 해당하는 다수 출자자가 있을 경우, 컨소시엄에 유리한 출자자를 자율적으로 선택 가능한지 질의합니다.</p>	<p>●본 지침서 제15조 제4항 제2호, 제5호와 같이 지분율 상위 3개사를 대상으로 평가하는 항목과 관련하여 지분율 상위 공동 순위에 해당하는 다수 출자자가 있을 경우, 컨소시엄에 유리한 출자자를 자율적으로 선택할 수 있음을 안내드립니다.</p>

연번	관련조항	질의내용	답변내용						
32	제15조 (p19)	<p>○ 입점의향서 면적 인정비율 관련 “주용도시설에 대한 테넌트 입점의향(확약) 면적의 우수성” 중 확약비율은 아래와 같이 명시되어 있습니다.</p> <table border="1" data-bbox="405 347 1218 448"> <tr> <td data-bbox="405 347 488 395">확약</td> <td data-bbox="488 347 1106 395">입점확약서 (LOC)</td> <td data-bbox="1106 347 1218 395">100%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="405 395 488 448">비율</td> <td data-bbox="488 395 1106 448">컨소시엄 구성원의 입점의향서 (LOI)</td> <td data-bbox="1106 395 1218 448">80%</td> </tr> </table> <p>컨소시엄 구성원의 입점의향서(LOI)의 면적 인정비율(80%)만 표시되어 있습니다. ●이는, 컨소시엄 구성원이 아닌 기업의 입점의향서(LOI)는 면적인정을 하지 않는 의미인지, 아니면 80%인지 또는 별도의 면적인정비율이 있는지 질문 드립니다.</p>	확약	입점확약서 (LOC)	100%	비율	컨소시엄 구성원의 입점의향서 (LOI)	80%	<p>●본 지침서 제15조 제4항 제3호 주용도시설에 대한 테넌트 입점의향(확약) 면적의 우수성 평가와 관련하여 입점확약서(LOC)(컨소시엄 구성원 여부 무관)를 제출할 경우 그 면적을 100% 인정하며, 입점의향서(LOI)를 제출할 경우 컨소시엄 구성원에 한하여 그 면적이 80% 인정됨을 안내드립니다(컨소시엄 구성원이 아닌 자의 입점의향서는 인정되지 않습니다).</p>
확약	입점확약서 (LOC)	100%							
비율	컨소시엄 구성원의 입점의향서 (LOI)	80%							
33	제15조 (p19)	<p>○ 테넌트와 입점업체 의미 차이 ●테넌트 유치 연면적에 포함된 입점업체는 5년 이상 직접 사용해야 하고 테넌트는 주용도시설에 대하여 자가 또는 임차 등의 형태로 입점하는 기업으로 되어 있는데 입점업체와 테넌트 동일 의미인지 질문드립니다.</p>	<p>●본 지침서 제15조 제4항 제3호 표 후단의 테넌트 정의를 참고하여 주시기 바랍니다.</p>						
34	제16조 (p25)	<p>○ 오피스텔 분양관련 ●사업계획서 부분 평가 중 “오피스텔분양계획의 적정성”부분이 있는데, 오피스텔을 반드시 일반인에게 사전 분양해야 한다는 의미인지, PFV에서 임대운영 후 매각, 또는 컨소시엄 구성원등에 일괄매각 등으로 작성해도 배점의 불리한 점은 없는지 질문합니다.</p>	<p>●본 지침서 제16조 제4항 제3호에 따른 오피스텔 분양계획(정성평가, 선정심의위원회에서 상대평가 예정)의 적정성의 경우 사업신청자의 판단에 따라 적정하게 제시할 사항임을 안내드립니다.</p>						

연번	관련조항	질의내용	답변내용
35	제17조 (p27)	<ul style="list-style-type: none"> •사업계획평가 부분 합계점수 중에서 최고점수와 최저점수를 준 선정심의위원회를 제외하고 나머지 선정심의위원의 평가 점수를 합산하여 산술평균(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)한 점수로 한다고 명시되어 있습니다. •그렇다면 개발계획, 사업성확보계획, 사업운영계획, 공공기여 계획에 대한 선정심의위원은 분야별 최소 4명이상인지 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업계획서 평가계획은 추후 공사 누리집을 통하여 별도 안내 예정임을 알려드립니다.
36	제19조 (p28)	<ul style="list-style-type: none"> •공사는 선정심의위원회의 구성 및 운영과 관련사항에 대하여 공사의 판단에 따라 공개여부를 결정한다라고 명시되어 있습니다. •그렇다면 제출부수 사업계획서 및 설명자료가 사본 20부로 명시된 점을 봤을 때 심사위원 수는 20명으로 예상이 됩니다. 평가의 공정성을 위해 분야별 심사위원 수와 총 심사위원 수에 대한 공개를 하실 의향이 있는지 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업계획서 평가계획은 추후 공사 누리집을 통하여 별도 안내 예정임을 알려드립니다.
37	제24조 (p34)	<p>○ 테넌트 유치 좌절시 관련</p> <p>건축물의 사용승인 후 6개월 이내에 “제15조 제4항 제3호의 테넌트 유치가 좌절된 경우 해당업체 유치불가 연면적(입점의향서 또는 입점의향서 상 계획 연면적 합계)에 대한 ‘연면적 당 단위가격’의 10%에 해당하는 사업협약 이행보증금 귀속된다고 되어 있습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> •6개월 이내, 테넌트 유치 좌절의 기준이 입주계약체결이 안된 경우인지, 입주가 안된 경우인지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •6개월 이내 테넌트(입점업체)의 입주 완료가 되지 않은 경우를 의미합니다.
38	제24조 (p34)	<ul style="list-style-type: none"> •제24조에는 건축물의 사용승인 후 6개월 이내 유치불가사업협약 이행보증금이 귀속된다고 되어 있고, [별첨2]<서식23>Tenant유치 이행보증 담보확약서에는 사용승인일로부터 1개월 경과 전 입점하지 않을 경우 과천도시공사의 결정에 이의를 제기하지 않게 되어 있는데, 어떤 기준인지 질문합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •본 지침서 [별첨2]<서식23>에 따른 입점기한(건축물 사용승인일로부터 1개월 내)은 사업신청자의 테넌트 유치 이행기한을 의미하며, 이후 건축물 사용승인일로부터 6개월 이내 최종 테넌트 유치(입점 또는 입주)가 불가할 경우 사업협약 이행보증금의 귀속이 이행되는 사항임을 안내드립니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
39	제24조 (p34)	<ul style="list-style-type: none"> •테넌트 유치 좌절시 사업협약이행보증금 일부가 귀속되고, 30일 이내에 사업협약이행금을 보충된 경우, 추후 공사가 인정한 테넌트가 대체되었을때, 보충된 보증금은 반환 가능한지 질문 드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •본 지침서에서 정하지 아니한 사항의 경우 추후 사업협약시 정할 사항임을 안내드립니다.
40	제24조 (p34)	<ul style="list-style-type: none"> •연면적의 기준이 지하 포함 전체 연면적인지, 지상 연면적인지 질문합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •테넌트 입점의향(확약)면적의 경우 [별첨2]<서식22> 표에서 정한 바와 같이 전용면적을 기준으로 함을 안내드립니다.
41	제24조 (p34)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대체 테넌트 적정여부 판단근거 관련 •공사의 대체 테넌트 적정여부에 대한 판단 근거 또는 기준은 무엇인지 질문합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •대체 테넌트 적정여부에 대한 판단을 위하여 본 지침서 제 24조 제5항 제4호에 따라 별도 위원회 등을 통하여 판단할 예정임을 안내드립니다.
42	제24조 (p34) 별첨2 서식23 (p98)	<ul style="list-style-type: none"> •테넌트유치기한에 대하여 지침 제24조 제5항 제1호에 따르면 사용승인 후 6개월 이내로 명시하였으나, 서식23 테넌트 유치 이행보증 담보 협약서에는 사용승인일로부터 1개월이 경과하기 전까지로서 기한이 상이한 바, 정확한 기한을 제시 하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •본 지침서 [별첨2]<서식23>에 따른 입점기한(건축물 사용승인일로부터 1개월 내)은 사업신청자의 테넌트 유치 이행기한을 의미하며, 이후 건축물 사용승인일로부터 6개월 이내 최종 테넌트 유치(입점 또는 입주)가 불가할 경우 사업협약 이행보증금의 귀속이 이행되는 사항임을 안내드립니다.
43	제27조 (p39)	<ul style="list-style-type: none"> •1항, 프로젝트 회사는 사업협약체결일로부터 90일 이내 프로젝트회사를 설립하여야 한다 명시되어 있습니다. 2항, 종합병원에 대한 사전심의 등을 통한 관련 인허가를 득한 후 본조 제1항에 따라 프로젝트회사를 설립하여야 한다고 되어있기에 프로젝트회사 설립의 순서는 종합병원에 대한 사전심의 등 관련 인허가 완료 → 사업협약체결 → 90일 이내 프로젝트 회사 설립인지 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •공모지침서 제23조 및 제27조에 따라 우선협상대상자는 공사가 우선협상대상자 선정 통지를 한 날로부터 90일 이내(공휴일 포함)에 사업협약을 체결하여야 하며, 사업협약 체결일로부터 90일 이내에 의료기관개설사전심의 등을 통한 관련 인허가를 득한 후 프로젝트회사를 설립하여야 합니다. •다만, 합당한 이유가 있는 경우 공사의 사전 승인을 받아 사업협약 체결 기한을 연장할 수 있으며, 의료기관 개설에 관한 인허가를 위하여 부득이하게 설립기한의 연장이 필요한 경우 공사의 사전 서면동의를 받아 프로젝트회사의 설립기한을 연장할 수 있습니다.
44	제28조 (p40)	<ul style="list-style-type: none"> •제28조3항 후단에 따라 토지매매계약 체결 기한을 연장하는 경우 최대 연장 기한은 언제까지인지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •본 지침서 제28조 제3항에 따른 토지매매계약 체결 기한 연장의 경우 연장사유에 따라 공사(또는 매도인)가 직권으로 판단하여 승인할 사항임을 안내드립니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
45	제29조 (p40)	•1항에 의거하여 토지매매대금은 공급예정가격(5조 5항)으로 하는지 아니면 토지매매계약 시점의 토지감정평가액으로 하는지? 감정평가액으로 한다면 감정평가액의 산정방법은?	•본 지침서 제29조 제1항에 따라 본 사업대상지의 토지매매대금은 제5조 제5호에 따른 감정평가액으로 함을 안내드립니다.
46	제29조 (p41)	•5항의 “면적정산 기준일과 토지사용승낙일 중 먼저 도래하는 날”의 토지사용승낙일은 공모지침서 33조 2항에 따른 건축인허가 신청용 토지사용 승낙서 발급일을 의미하는지? 아니면 실제 착공을 할수 있는 토지사용승낙일을 의미하는지?	•본 지침서 제29조 제5항의 토지사용승낙일의 경우 제33조에 따른 사용승낙일임을 안내드립니다.
47	제33조 (p43)	○ 토지매매대금 담보물 제출 관련 •토지대금의 완납이 곤란할 경우 매도인이 요구하는 담보물을 매도인에게 제출하게 되어 있는데, 제출시기는 언제인지(착공 전 또는 분양전 등) 질문드립니다.	•본 지침서 제33조 제4항에 따른 미납잔금에 대한 담보물 제출시기는 토지사용승낙 신청시임을 안내드립니다.
48	제33조 (p43)	•토지대금의 완납이 곤란하여 매도인이 요구하는 담보물을 제공한 경우에도 건축물의 매각, 오피스텔의 분양, 노인복지주택의 임대분양 등이 가능 한지 질문드립니다.	•본 지침서 제33조에 따른 토지사용승낙의 경우 건축 인허가 목적에 한하여 가능한 사항이며, 건축물 분양의 경우 토지매매대금 완납 후 가능한 사항임을 안내드립니다.
49	제36조 (p45)	•3항, 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 명시되어 있습니다. •그렇다면 공사에서 추천하는 건설사업관리자의 선정방식은 어떻게 되는지와 수수료율에 대해서도 공사가 결정하는지 질 의드립니다.	•본 지침서 제36조 제3항에 따라 공사가 건설사업관리자 추천과 관련하여 세부사항은 사업협약시 정할 사항임을 안내드립니다.
50	제36조 (p45)	○ 건설관리업자 선정관련 •공사가 추천한 건설관리업자를 민간이 선정해야 하는데, 공사에서 한 업체만 추천하는지 또는 복수의 업체를 추천하면 민간이 선택하여 선정할 수 있는지 질문드립니다.	•본 지침서 제36조 제3항에 따라 공사가 건설사업관리자 추천과 관련하여 세부사항은 사업협약시 정할 사항임을 안내드립니다.
51	제36조 (p45)	•개발기한제도의 준수를 위하여 공사가 추천한 건설사업관리자 선정하라는 것 관련하여, 매수인 입장에서 공사가 추천한 건설사업관리자에 대해 검토 후 선정이 가능한지 또는 다른 업체를 추천을 요청할수 있는지 질문합니다.	•본 지침서 제36조 제3항에 따라 공사가 건설사업관리자 추천과 관련하여 세부사항은 사업협약시 정할 사항임을 안내드립니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
52	제42조 (p48)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지 일부 매매 가능여부 ●사업 목적의 달성과 안정적 시행을 위해 최초 민간사업자가 제안한 사업계획서의 사업 목적을 벗어나지 않는 범위 내에서 (이를 미준수 할 시 컨소시엄에 페널티 부과) 컨소시엄 내 참여 주주에게 준공된 건축물 분양 외 매도인의 사전승인 후, 사업대상지 일부 매매 가능한지 질문합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업대상지에 대한 토지매매계약 체결 이후 전매 또는 양도 등의 경우 사업목적 및 관련법령 등을 종합적으로 고려하여 사업협약 또는 토지매매계약 체결시 정할 사항임을 안내드립니다.
53	제43조 (p54)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 획지분할에 따른 사업지연 관련 ●사업계획 수립시 사업신청자의 필요에 의해 획지분할을 제안할 수 있게 되어 있는데, 프로젝트회사 설립후, 세부개발계획 등 지구계획 반영절차 등의 지연으로 개발기한제도(착공)준수가 현실적으로 어려워졌을 경우, 이는 제36조 1항 단서 조항에 따라 매도인의 동의가 가능한 경우인지 질문합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●세부개발계획 등 지구계획 반영절차 등으로 인한 사업지연의 경우 본 지침서 제36조 제1항에 따른 개발기한제도 및 토지별 착공시기 조정사유로 판단되나, 세부사항은 사업협약시 정할 예정임을 안내드립니다.
54	제44조 (p55)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위임장 양식 관련 ●사업참여의향서 접수, 민간사업자 지정신청서 접수 및 사업계획서 제출 시 대표사의 대표자가 직접 등록 및 제출하도록 되어있으나, 대리인(임직원)이 제출하는 경우 신분증, 재직증명서, 위임장을 지참하도록 되어있습니다. 여기서 위임장은 [별첨2] 서식 양식이 없는 것으로 보이는데 임의로 작성하면 되는 건지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●대리인(임직원)에 대한 위임장의 경우 사업신청자 대표사 양식을 활용하여 주시기 바랍니다.
55	작성기준 제3조 (p61)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업계획서 작성관련 ●사업계획서 작성시 페이지에 산정되지 않는 간지에 이미지를 넣어서 작성 가능한지 이에 대해 질의 드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업계획서 간지의 경우 본 지침서 작성기준 제3조에 따라 작성하여 주시기 바랍니다.
56	작성기준 제3조 (p61)	<ul style="list-style-type: none"> ●사업계획서 작성시 지도 및 도면의 경우 방향, 레이아웃 규격은 따로 없는지 질의 드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업계획서 규격의 경우 본 지침서 작성기준에 따라 작성하여 주시기 바랍니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
57	작성기준 제3조 (p61)	<ul style="list-style-type: none"> ●②항 사업계획서 규격 및 세부 작성지침의 제11호 구성 및 편집 규정에서 글자크기를 대분류(18point), 중분류(15point), 소분류(13point), 본문내용(13point)으로 규정하고 있습니다. 이와 관련 규정 외의 글자크기는 사용이 불가한 것인지 질의 합니다. ex) 12point, 20point 등 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업계획서 규격의 경우 본 지침서 작성기준에 따라 작성하여 주시기 바랍니다.
58	작성기준 제3조 (p62)	<ul style="list-style-type: none"> ●공모 지침서상 사업계획서는‘무선좌철(좌단을 본드 제본할 것)’사업계획서 설명자료는‘A4용지에 가로방향으로 인쇄, 상단 제본하여 제본(방식은 제한하지 않음)’으로 명기됨. 위 내용을 바탕으로 사업계획서의 용지방향은 세로방향으로 인쇄, 좌단을 본드제본 인지 확인 요청 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 지침서 작성기준 제3조에 따라 사업계획서 용지방향은 세로로 인쇄(양면)하되, 무선좌철로 제본(본드)하여 제출하여 주시기 바랍니다.
59	작성기준 제3조 (p62)	<ul style="list-style-type: none"> ●사업계획서 내 이미지(설명용 이미지 포함) 내 문자의 글자 크기 또한 11.구성 및 편집의 내용에 따라야 하는지 확인 요청 	<ul style="list-style-type: none"> ●이미지 내 포함된 글자의 경우 이미지의 일부로 보아 글자 크기의 적용 받지 않음을 안내드립니다.
60	작성기준 제3조 (p62)	<ul style="list-style-type: none"> ●설명자료는 사업계획서의 내용을 문구 및 삽도를 수정 없이 그대로 사용하여야 한다고 되어 있는데, 문구 및 삽도의 크기 확대 및 축소 사용 가능 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업계획서 설명자료의 문구 및 삽도의 경우 별도 크기 제한을 두지 않고 있음을 안내드립니다.
61	작성기준 제3조 (p62)	<ul style="list-style-type: none"> ●문구 삭제 후 삽도 사용 가능 여부 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 지침서 작성기준 제3조 제4항에 따라 사업계획서 설명자료는 사업계획서의 내용을 문구 및 삽도 수정없이 그대로 사용하여야 함을 안내드립니다.
62	작성지침 제6조 (p65)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도입시설 브랜드 표시 관련 ●도입시설의 용도별 브랜드, 콘텐츠와 그 활용성 및 실현가능성 제시에서 도입시설 브랜드가 표시될 경우 컨소시엄의 회사명을 유추할 수 있을 경우 어떻게 브랜드 표시를 해야하는지? 이럴 경우 제11조 5호에 따라 사업신청자를 인지할 수 있는 고의적인 표식으로 사업신청 무효화 될수도 있는지 질문 드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 지침서 작성기준 제2조 제3항에 따라 사업신청자의 회사명은 원본 1부만 기재하고 사본 20부에는 기재하지 않으며, 회사명이나 출자자를 표현하는 경우에는 출자지분을 순으로 A사, B사, C사 등의 표현으로 작성하여야 함을 안내드립니다.
63	작성지침 제8조 (p70)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금융업 등의 제출양식 관련 ●제시된 서식을 사용하기에 적합하지 않는 업종(예: 금융업 등)인 경우 주요 항목이 포함되게 사업신청자가 임의 양식을 사용하여 제출하면 되는지 질의드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 지침서 작성지침 제8조 제2항 제1호 마목에 따라 제시된 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종(예:금융업 등)인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성하여 주시기 바랍니다.

연번	관련조항	질의내용	답변내용
64	작성지침 제8조 (p71)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재무제표 등 사업제안서 내 포함여부 ●별첨2.서식에 따른 손익계산서, 재무상태표, 재무비율표, 재무비율 총괄표를 공인회계사의 확인을 받아 제출하라고 되어 있는데, 이는 사업계획서 내에도 포함시키고 첨부서류로도 제출해야 되는지, 아니면 첨부서류로만 제출하면 되는지 질 문드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●본 지침서 [별첨2]<서식1>민간사업자 지정신청서에 의한 첨부서류인 <서식11~14, 17>의 경우 공인회계사의 확인을 받아 제10조 제출방법에 따라 제출하되, 해당 내용은 사업계획서 반영 필수사항은 아님을 안내드립니다.
65	지구단위 계획 시행지침	<ul style="list-style-type: none"> ●과천시 건축조례의 공개공지 기준에 따르면 전면공지에 대한 기준이 없으나, 지구단위계획 시행지침 제12조 제3항에서‘전면공지와 공개공지는 원칙적으로 중복 불가하나 전면공지가 공개공지와 중복하여 위치하는 경우 전면공지 조성기준 및 방법은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다’고 규정하고 있는 바, 본 사업의 경우 지구단위계획 시행지침의 ‘전면공지 조성기준 및 방법’을 만족할 경우 전면공지와 공개공지를 중복하여도 무방한지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●지구단위계획 시행지침 제1편 제12조 제3항에 따라 전면공지와 공개공지는 원칙적으로 중복 불가하나 부득이하게 전면공지가 공개공지와 중복하여 위치하는 경우, 전면공지 조성 기준 및 방법은 동항 각 호에 따라 조성하여야 함을 안내드립니다.
66	지구단위 계획 시행지침	<ul style="list-style-type: none"> ●지구단위계획 시행지침에서 ‘공공보행통로의 폭원은 최소 5m 이상’으로 규정하고 있으나 높이에 대한 기준이 없습니다. 공공보행통로 상부의 일부에 데크나 연결브리지 등을 설치하는 경우 공공보행통로 바닥으로부터 확보해야 하는 최소 높이 기준이 있는지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●지구단위계획 시행지침 제1편 제12조 제5항 공개공지의 시설기준에 따라 공개공지를 필로티 구조로도 설치할 수 있으며, 이 경우 필로티 구조의 유효높이는 6m 이상 또는 2개층 이상이어야 함을 고려하여 사업계획을 제안하여 주시기 바랍니다.
67	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> ●본 공모 관련, 직전 진행한(‘24년 10월) 민간사업자 공모 지침서와 금번 공모 지침서 상 동일한 조항의 경우, 금회 질의 답변에 포함되지 않은 기존 질의답변서의 내용이 유효한지 질의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ●2024년 10월 공모 관련 기존 질의답변서 내용은 본 공모와 별개의 사항임을 안내드립니다.