

의왕첨단산업단지 조성사업  
민간사업자 공모지침서

2014. 04. 25



경기도 의왕시

# 목 차

<b>제1장 사업의 개요</b> .....	1
제1조(목적) .....	1
제2조(용어의 정의) .....	1
제3조(사업내용) .....	2
<b>제2장 사업신청자격 및 제출서류 등</b> .....	6
제4조(사업신청자격 및 방법) .....	6
제5조(자격제한) .....	7
제6조(신청서류) .....	7
제7조(제출방법) .....	7
제8조(사업신청의 무효) .....	8
제9조(비용부담 및 서류반환) .....	8
<b>제3장 사업시행조건</b> .....	9
제1절 협약이행보증금 및 선투자비 납부 .....	9
제10조(협약이행보증금 및 선투자비 납부) .....	9
제11조(협약이행보증기간) .....	9
제12조(협약해지 조건 등) .....	9
제2절 프로젝트 회사의 설립 및 출자 .....	10
제13조(설립기한) .....	10
제14조(자본금 및 지분율) .....	10
제15조(지분율의 변경) .....	11
제16조(출자이행) .....	11
제17조(출자금회수) .....	11
제18조(수익금배분) .....	11
제19조(선 수행 용역 등의 인계) .....	11

제3절 사업 시행	12
제20조(프로젝트회사 및 의왕시의 역할)	12
제21조(사업계획의 이행 및 변경)	13
제22조(공사비의 적정성 검토)	13
제23조(손해배상)	13
제24조(사업신청자 유의사항)	13
<b>제4장 민간사업자 선정</b>	<b>14</b>
제25조(선정심의위원회 구성)	14
제26조(우선협상대상자 선정)	14
제27조(우선협상대상자 선정 취소)	15
제28조(민간사업자 선정)	16
<b>제5장 사업협약의 체결 및 해지</b>	<b>16</b>
제29조(사업협약체결 보증금)	16
제30조(사업협약체결)	16
제31조(사업협약의 해지 또는 해제)	17
제32조(사업자 공모지침의 해석 및 기타사항)	18
<b>제6장 사업계획서 평가</b>	<b>19</b>
제33조(사업계획서 작성기준 및 제출)	19
제34조(평가분야 및 배점기준)	19
제35조(평가방법)	22
<b>제7장 추진일정 및 기타</b>	<b>26</b>
제36조(추진일정)	26
제37조(기 타)	27
<b>※ 불임 : 1. 사업계획서 작성지침&lt;첨부 1&gt;</b>	<b>28</b>
<b>2. 신청서식 &lt;1~17&gt;</b>	<b>36</b>

# 제1장 사업의 개요

## 제1조(목적)

본 지침은 경기도 의왕시가 이동 263-2번지 일원에 “의왕첨단산업단지” 조성 사업을 시행하기 위한 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

## 제2조(용어의 정의)

본 공모지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “의왕첨단산업단지 조성사업” (이하 “본 사업” 이라 함) 이라 함은 경기도 의왕시 이동 263-2번지 일원의 개발제한구역해제를 통해 산업단지를 개발하고자 하는 의왕첨단산업단지 조성사업을 말한다.
2. “사업신청자” 라 함은 의왕시와 함께 본 공모에 해당하는 사업을 수행하기 위하여 ‘법인세법’ 제51조의2 규정을 충족하는 프로젝트금융투자회사(PFV) 설립을 위해 참여하는 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 "컨소시엄"이라 함)로서 ‘산업입지 및 개발에 관한 법률’ 제16조 및 동법 시행령 제19조의 규정 및 ‘개발제한구역 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침’ 3-5-1-(1)-①-바목의 규정을 충족시키는 자를 말한다.
3. “대표사” 라 함은 컨소시엄 참여 법인 중 출자비율이 가장 높은 자로서 컨소시엄 구성원으로부터 사업신청에 관한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
4. “우선협상대상자” 라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 제4장에 의한 평가결과 선정된 사업신청자를 말하며, 본 사업을 추진하기 위한 사업협약 체결을 위하여 일정기간 우선적 지위를 가지는 자를 말한다.
5. “민간사업자” 라 함은 우선협상대상자로 선정되어 제5장에 의한 사업협약 체결을 완료한 사업신청자를 말한다.
6. “사업계획서” 라 함은 사업신청자가 <첨부 1>의 사업계획서 작성지침에 의해 작성하여 의왕시에 제출하는 사업추진에 관한 포괄적인 기본계획을 말한다.
7. “프로젝트회사” 라 함은 본 사업을 시행하기 위해 민간사업자가 공공(기관) 분야와 공동으로 출자하여 설립하는 특수목적법인을 말한다.
8. “사업협약” 이라 함은 의왕시가 본 사업을 추진하기 위하여 “제4장” 에 의하여 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.

9. “선정심의위원회” 라 함은 평가분야별 사업계획서를 평가하고, 우선협상대상자를 선정하기 위하여 의왕시가 선정한 관련 분야 전문가인 선정심의위원으로 구성된 위원회를 말한다.
10. “총 사업비” 라 함은 사업신청자가 의왕시에 제출한 사업계획서 상 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용으로써, 보상비, 공사비, 용역비, spc 운영비, 부대비용, 세금, 공과금 및 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금등을 포함한다.

### 제3조(사업내용)

본 사업의 주요내용은 다음과 같다.

#### ① 사업목적

1. 기존 공업지역의 용도지역 현실화에 따른 대체 공업지역 조성
2. 기업유치 등으로 지역경제발전 도모와 지방재정자립도 향상에 기여

#### ② 사업개요

1. 사 업 명 : 의왕첨단산업단지 조성사업
2. 사업내용 : 산업시설용지, 지원시설용지, 공원·녹지시설, 기반시설 등의 계획 및 건설을 포함하는 개발사업
3. 위 치 : 의왕시 이동 263-2번지 일원
4. 면 적 : 약 183,708m<sup>2</sup>
  - ※ 사업대상지의 면적은 관련법에 따라 개발제한구역해제 결정 및 고시로 최종 확정됨
5. 추정사업비 : 약1,390억원
  - ※ 보상감정 결과 등에 따라 조정될 수 있음
6. 유치업종 : 기계, 전자, 전기, 의료정밀, 컴퓨터 및 통신장비 등
  - ※ 수질 및 생태보전에 관한 법률 시행령 “별표4”에 따른 업종 제외
7. 사업기간(예정) : 사업신청자는 관련법령에 의한 산업단지 개발사업의 정상적인 추진절차 등을 고려하여 예정사업기간을 제시하여야 하며, 사업기간은 사업협약으로 정하되 사업완료 예정기간은 공사 준공 후 1년까지
  - ※ 의왕시와 민간사업자는 본 사업의 목적달성을 위해 필요한 경우 상호 협의하여 사업기간을 조정할 수 있다.
8. 추진상황 : 조사설계용역 및 제 영향평가 용역을 시행중에 있으며, 현재 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획(변경) 결정 절차 이행 중

## 9. 입지여건

- 용도지역(구역) : 자연녹지, 개발제한구역
- 교통여건 : 사업예정지 동측에 오봉로와 창말로, 덕영대로가 관통하고 있어 봉담-과천간 고속화도로 신부곡IC로의 접근성이 우수하고 서측으로는 지하철 1호선, 남측으로는 영동고속도로 부곡IC가 위치하고 있어 입지여건 우수함.
- 수도권 내에 위치하여 의왕ICD터미널과 군포부곡화물터미널이 인접하고 있어 물류이동에 유리하고, 타 지역에서의 접근성이 용이함

## 10. 특이사항 : 송전선로 이설 계획

- 대상지를 관통하는 송전선로 이설(예상사업비 : 약 80억원)

※ 한국전력공사 경기지역본부 협의결과를 반영한 예정금액으로 향후 변경 가능하며, 세부사항에 대하여는 상호협의 결정

- ## 11. 훼손지 복구사업 : 도시관리계획(GB해제)변경결정에 따라 중앙도시계획위원회 심의결과 훼손지 복구 지역이 결정되면 사업기간 내 완료 될 수 있도록 추진 하여야 하며, 주변 시설·교통등 시민의 이용에 지장이 없도록 훼손지 복구를 시행하여야 한다. 단, GB훼손지 복구사업 지역이 없는 경우 GB보전부담금으로 납부하여야 함.

### ③ 사업추진형태

1. 본 사업은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조 및 동법 시행령 제 19조 요건 및 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침」 제3장 제5절 3-5-1 (1)①바의 기준을 충족하는 특수목적법인 설립을 통해 사업을 시행한다.
2. 특수목적법인의 형태는 법인세법 제51조의2 규정을 충족하는 프로젝트금융 투자회사(PFV)로 한다.
3. 민간사업자는 본사업의 목적 달성을 위해 의왕시가 용역수행한 산업단지 기본계획을 반영하여 산업단지계획(안) 등을 작성하고 필요한 경우 의왕시와 사전 협의하여 사업제안을 일부 변경하여 사업을 시행 할 수 있다.

### ④ 보상계획수립

1. 본 사업의 시행으로 인해 발생하는 이주자 및 협의자에 대한 보상계획을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수립 하여야 하며, 구체적인 방법은 의왕시와 민간사업자가 상호협의를 통해 정한다.
2. 사업신청자는 사업계획 수립 시 토지보상비, 지장물보상비, 권리보상비,

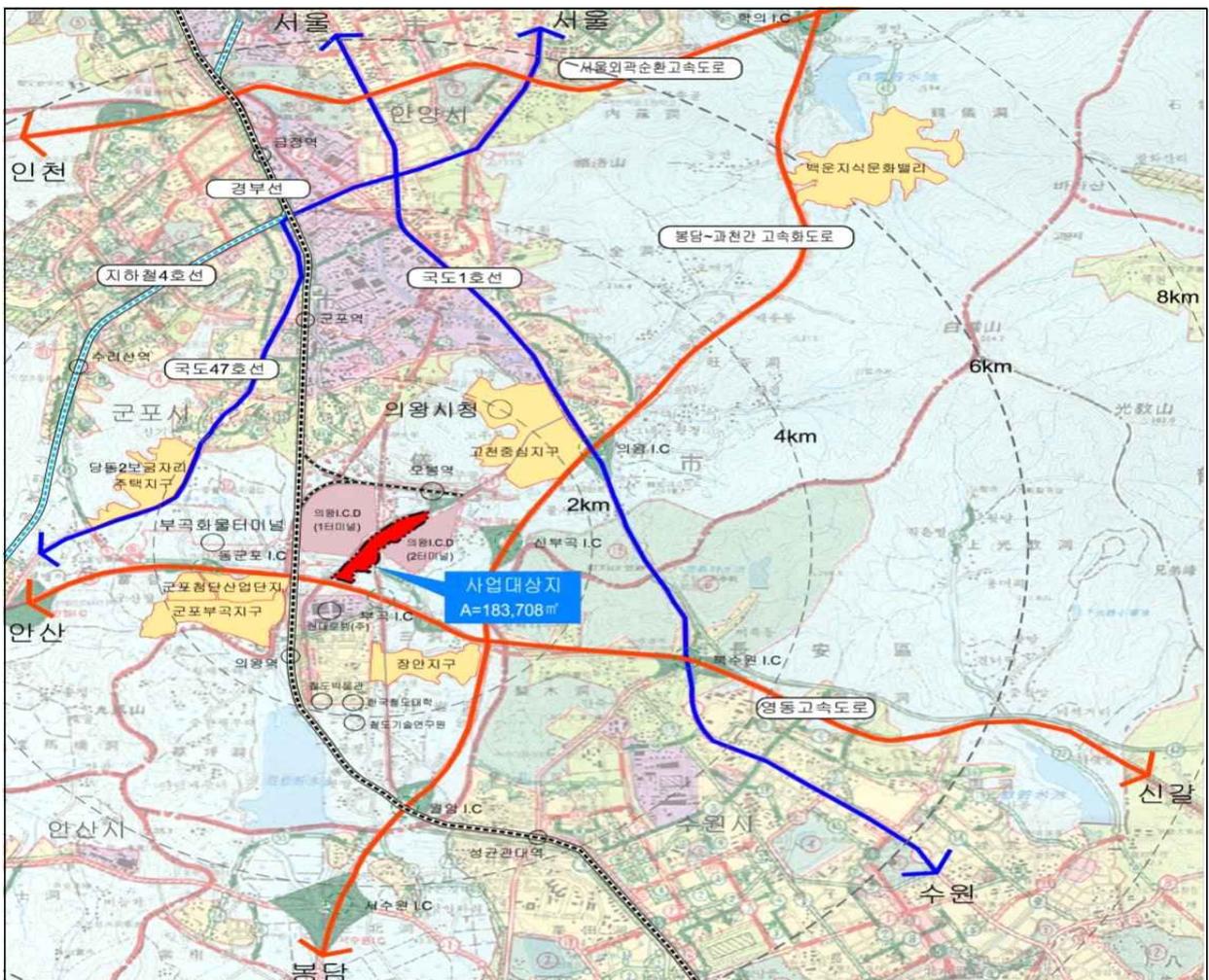
이주대책비 등을 포함하여 보상금액을 산정하되 부동산 감정평가법인에게 자문(가감정)을 받아 산정하여야 한다. 사업신청자는 사업계획서 제출시 감정평가법인의 검토서를 별도로 제출하여야 한다.

⑤ 계획지침

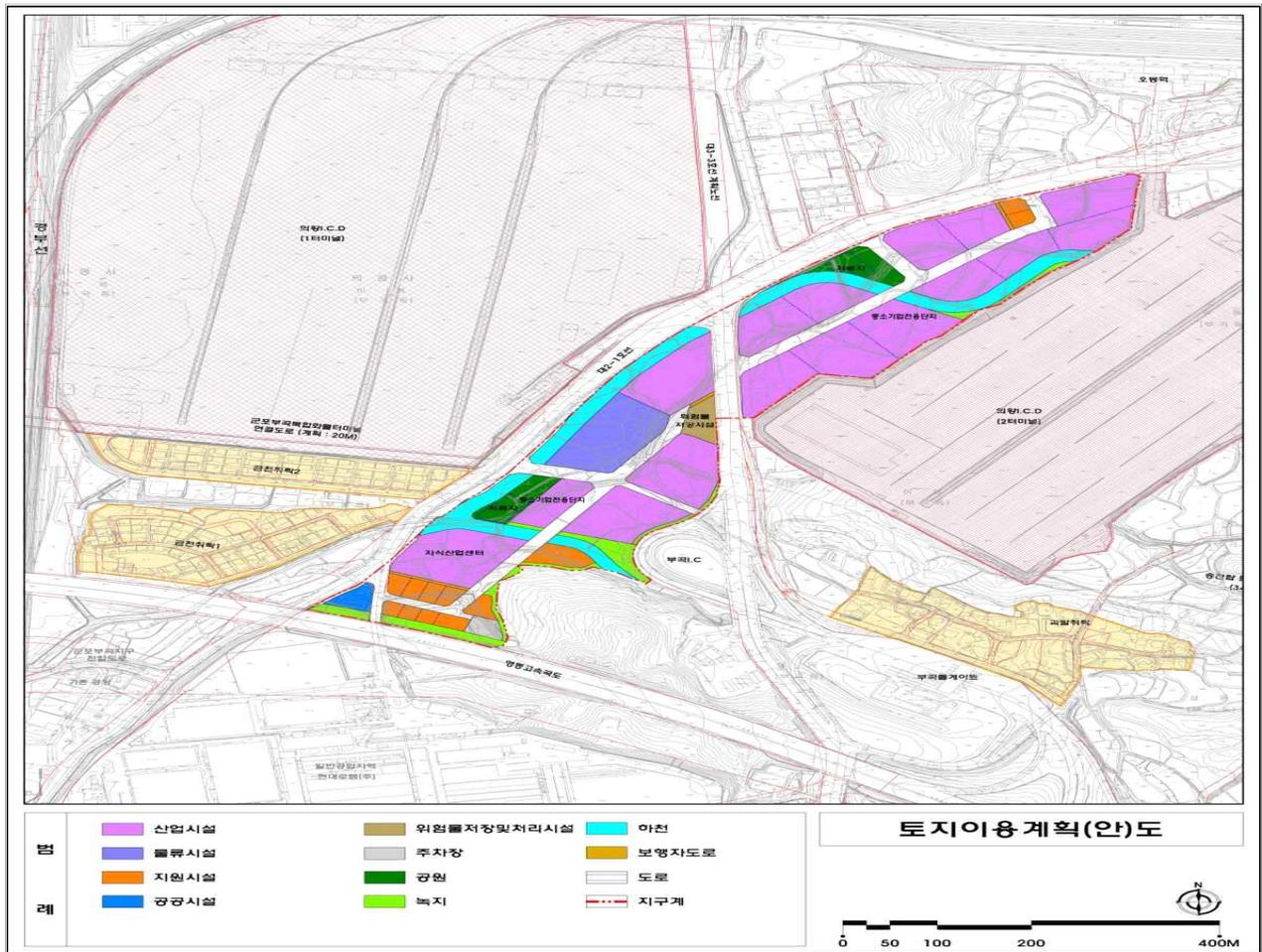
특수목적법인은 본 사업을 수행함에 있어 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「2020 수도권 광역도시계획」, 「2020 의왕시 도시기본계획」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 의왕시 조례 등 본 사업과 관련된 법령과 사업계획과 관련된 사항에 대해서는 ‘개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침’ (국토해양부)의 승인조건 등 지침을 준수하여야 한다. 특수목적법인 설립 이후 개발제한구역을 해제하여 사업을 진행하는 것으로 한다.
2. 중앙도시계획위원회와 경기도시계획위원회, 의왕도시계획위원회의 의결 사항을 준수하도록 한다.

⑥ 위치도



⑦ 토지이용계획(안)



< 토지이용계획표 >

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	183,708	100.0	
산업시설용지	101,479	55.2	
산업시설	91,453	49.8	중소기업전용단지(10,167㎡) 포함
물류시설	10,026	5.4	
지원시설용지	11,515	6.3	
지원시설	9,299	5.1	
위험물저장및처리시설	2,216	1.2	주유소(존치)
공공시설용지	70,714	38.5	
공원	6,828	3.7	저류지 중복결정
녹지	8,328	4.5	
하천	20,668	11.3	도로중복면적(2,413㎡)제외
공공청사	1,494	0.8	119안전센터(존치)
주차장	1,150	0.6	
보행자도로	707	0.4	
일반도로	31,539	17.2	도로의 가각 등 포함

※ 본 토지이용계획은 향후 각종 제영향 평가 결과 반영, 실시설계 수립 및 사업추진 과정에서 변동될 수 있으며, 공모 참여자는 이에 대해서 이의를 제기할 수 없음

## 제2장 사업신청자격 및 제출서류 등

### 제4조(사업신청자격 및 방법)

#### ① 기본(특수)조건

1. 산업입지 및 개발에 관한 법률 제16조의 제1항제4호 및 동법 시행령 제19조 제3항의 규정에 적합한 자여야 한다.

(단, 출자비율의 합계가 민간부문 50%미만, 공공부문 50%이상)

- ※ 공공부문 : 지방자치단체, 공공기관의 운영에 관한법률 제5조에 의한 공공기관, 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사, 특별법에 의하여 설립된 정부지분 50%이상 기관
- ※ 공공기관의 운영에 관한법률 제5조에 의한 공공기관이라 함은 기획재정부 고시 제2014-1호(2014. 1.24)에 의한 기관임.

2. 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 2개사 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 하며, 각 법인은 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.

3. 사업협약체결 전 공공부문(특수목적법인 출자비율 50%이상) 참여를 확정하고 프로젝트회사(특수목적법인)를 구성하여 사업을 시행할 수 있는 자.

주) 우선협상대상자 선정이후 동 지침 제4조의 제1항제3호에 의한 기간 내 공공부문 출자비율(50%이상)의 참여를 확정하지 못하여 사업협약을 체결하지 못할 경우 사업신청자의 귀책사유에 해당되어 우선협상대상자 선정취소 사유에 해당함.

(단, 의왕시와 사전협의를 통해 의왕시에서 수용할 경우 기간조정 가능)

#### ② 일반조건

1. 사업신청자는 컨소시엄 참여 업체의 위임을 받아 컨소시엄 대표사 명의로 사업신청을 하여야 하며, 의왕시는 동 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음할 수 있다.

2. 사업신청자는 컨소시엄 협약서(각 출자자의 책임과 의무가 명시된 합의서) 및 대표사에 대한 권한 위임장을 제출하여야 한다.

3. 컨소시엄의 대표사는 출자지분이 가장 높은 자로하고, 출자 지분율을 15% 이상 하여야 한다.

4. 사업신청자는 컨소시엄 구성 시 건설회사를 포함시킬 경우 「건설산업기본법」 제23조에 따른 시공능력평가공시(공고일 현재 최근자료, 토건분야) 시공능력평가순위 100위권 이내의 업체 또는, 최근 3년간 평균 시공실적이 본 사업의 총 사업비 이상이 되는 업체 및 사업신청서류 접수일 현재 기업신용평가 등급이 BBB이상이거나, 회사채 신용등급이 BBB이상인 업체가 1개 이상 포함되어야 한다.

5. 컨소시엄 내 재무적투자자의 출자지분을 합이 15% 이상인 경우 가점을 부여한다.
6. 본 사업에 참가하고자 하는 사업신청 예정자는 <서식 17>에 의한 "사업참가의향서"를 작성하여 컨소시엄 참여업체 명의로 제출하여야 한다.

### 제5조(자격제한)

- ① 사업신청서류 접수일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방재정법」, 「공기업·준정부기관 회계사무규칙」 등 관련 규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지된 자는 사업신청 할 수 없다.
- ② 컨소시엄에는 사업신청서류 접수일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련규정 또는 이에 따른 처분으로 입찰자격이 제한 또는 정지된 법인, 공공기관의 종전 입찰과정에서 비위행위가 있었던 기업, 법정관리 또는 워크아웃 중인 법인이 포함되어서는 안된다.
- ③ 기타 사업신청자의 구성에 대해서는 제14조에서 규정한 내용을 준용한다.

### 제6조(신청서류)

- ① 사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음과 같다.

1. 민간사업자 지정신청서<서식1> 및 첨부서류	각	1부
2. 사업계획서(대표사 법인 인감 날인본 1부 포함) 및 요약서		16부
3. 사업실적증명서		1부
4. 기타 의왕시가 심의를 위하여 요청하는 서류		1식
5. 전산파일 USB		2식

### 제7조(제출방법)

- ① 사업계획서의 표지에 사업신청자의 상호는 원본 1부만 기재하고 15부에는 기재하지 않으며, 원본 1부에는 각 페이지별로 컨소시엄 대표 출자자의 법인인감(또는 사용인감)을 날인하여 제출하여야 한다.
- ② 사업계획서 중 관련 재무자료는 공인회계사의 확인을 받아야 한다.
- ③ 사업신청자는 자본금(자기자본)에 대하여 투자확약서 및 조달계획을 제출하고, 차입금(타인자본)이 있는 경우에는 차입예정금액에 대한 금융기관 등의 대출의향서를 사업계획서에 포함하여 제출하여야 한다.
- ④ 사업계획서는 규격에 맞게 백색 모조지로 이중 포장하고 안 포장에는 일체 표기를 하지 않아야 하며, 겉 포장에는 응모신청 시 의왕시가 접수번호를 표기한다.
- ⑤ 민간사업자 지정신청서, 첨부서류, 기타서류, USB 등은 대봉투(규격 봉투 4호)에 넣어 밀봉 후 제출한다.
- ⑥ 사업계획서 제출 시 사업계획서 파일(아래한글 2007버전이하. \*.hwp) 및

사업성 분석파일(엑셀 2007버전이하), 이미지파일(\*.jpg) 등의 전산파일은 USB에 수록하여 2식을 제출한다.

- ⑦ 사업신청자가 제출한 사업계획서는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.
- ⑧ 제출된 사업신청서류는 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환하지 않는다.
- ⑨ 의왕시는 본 작성지침을 추가 또는 수정할 수 있으며, 이 경우 사업신청자는 이에 따라야 한다.
- ⑩ 의왕시는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.

### 제8조(사업신청의 무효)

다음 각 호의 1에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

- 1. 제4조, 제5조 규정에 해당하는 신청자격이 없는 자가 사업 신청한 경우
- 2. 제4조의 제2항제6호에 의한 사업참가 의향서를 제출하지 않은 경우
- 3. 제6조제1항에서 정하는 신청서류가 미비 된 경우
- 4. 제14조에서 규정하는 컨소시엄 구성요건을 충족하지 못하는 경우
- 5. 제출서류의 중대한 오류, 허위사실이 발견되어 선정심의위원회에서 무효로 판정한 경우

### 제9조(비용부담 및 서류반환)

- ① 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하고 의왕시는 제출받은 사업신청 서류를 반환하지 아니한다.
- ② 사업신청자는 사업신청 서류에 관한 지적재산권 등 일체의 권리를 의왕시에 주장할 수 없다.
- ③ 사업신청자는 공모 준비에 소요된 비용을 전액 부담하여야 하며 의왕시에 비용정산에 대한 청구를 할 수 없다.

## 제3장 사업시행조건

### 제1절 협약이행보증금 및 선 투자비 납부

#### 제10조(협약이행보증금 및 선투자비 납부)

- ① 민간사업자는 제5장에 의한 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 십억원(1,000,000,000원)을 사업협약체결일로부터 10일 이내(시중은행 영업일 기준)에 현금, 자기앞 수표 또는 의왕시의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기에금증서로 의왕시에 납부하여야 한다.
- ② 의왕사에서 본 사업의 계획 및 추진을 위하여 지출한 제반용역비용 및 각종 협의를 위해 선 지출된 투자비용에 대하여는 프로젝트회사 설립 후 지출되는 비용 중 최우선적으로 의왕시에 현금으로 납부하여야 한다.

#### 제11조(협약이행보증기간)

협약이행보증금의 보증기간은 사업협약 체결일로부터 사업기간 종료일(특수목적법인 청산일)까지로 한다. 단, 협약이행보증금에 대한 이자는 의왕시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 않는다.

#### 제12조(협약해지 조건 등)

- ① 제31조제1항에 의한 사업협약 해지 또는 해제 시 협약이행보증금은 의왕시에 귀속되며, 제10조에 의한 협약이행보증금 납부의무를 이행하지 않아 협약을 해지 또는 해제하는 경우에는 민간사업자는 의왕시에 위약금으로 협약이행보증금 상당액을 지급한다.
- ② 제31조제2항에 따라 사업협약이 해제 또는 해지되는 경우에는 의왕시는 사업협약이행보증금을 민간사업자에게 납부된 형태로 반환토록 한다. 단, 사업협약이행보증금에 대한 이자는 의왕시에 귀속되며 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ③ 제31조제1항 및 제2항에 의한 사업협약 해제 또는 해지 시 민간사업자의 지출된 비용은 사업추진을 위한 당연 지출비용으로서 의왕시에 비용정산에 대한 청구를 할 수 없다.
- ④ 제31조제1항의 사유에 의하여 사업협약의 해제 또는 해지할 경우에는 사업협약이행보증금 및 민간사업자의 프로젝트회사에 대한 출자지분, 프로젝트회사의 잔존 재산에 대한 처분권은 의왕시에 귀속된다.

## 제2절 프로젝트 회사의 설립 및 출자

### 제13조(설립기한)

민간사업자는 사업협약체결일로부터 60일 이내에 제4조에서 정한 공공기관과 공동으로 프로젝트회사를 설립하여야 하며, 주금납입 등 회사설립에 필요한 조치를 하여야 한다. 단, 의왕시의 동의가 있는 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.

### 제14조(자본금 및 지분율)

프로젝트 회사의 설립자본금 및 출자자별 지분 등은 제5장에 의하여 체결되는 사업협약에 따르되, 다음에 따라 설립자본금 및 컨소시엄을 구성한다.

1. 민간사업자가 사업계획서에 프로젝트회사를 법인세법상의 프로젝트금융투자회사로 제안하는 경우에는 설립자본금의 규모가 「법인세법」상의 요건을 충족하여야 하며, 설립자본금은 50억원으로 한다.
2. ‘개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침’에 따라 민간사업자 출자비율은 50%미만, 공공기관의 출자비율은 50%이상으로 하되, 의왕시와 협의하여 민간사업자의 출자지분을 확정한다.
3. 민간사업자가 사업계획서에서 프로젝트회사를 법인세법상의 프로젝트금융투자회사로 제안하는 경우에는 ‘법인세법’ 제51조2 및 동법 시행령 제86조2의 요건을 충족할 수 있는 출자자 및 임원(이사, 감사) 구성 등을 제안하여야 한다.
4. 민간사업자 및 프로젝트회사는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 개발제한구역 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침’ 등 관계법령이 개정된 후 본 사업 추진을 위한 공공의 역할이 동일하여 의왕시에서 프로젝트회사 출자비율 조정을 요청하는 경우 의왕시에서 변경 출자하기로 한 지분을 제외한 나머지 출자지분을 인수하여야 한다. 단, 프로젝트회사에 출자한 민간사업자의 대표사가 변경되지 않는 범위 내에서 출자지분을 조정할 수 있다.
5. 출자자의 개별법인 중 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제2조에 따른 계열회사 지분율의 합은 50%미만으로 한다.
6. 컨소시엄내 건설회사를 포함시킬 경우 건설산업기본법 제9조에 따라 종합공사를 시공하는 업종(토목공사업 및 토목건축공사업으로 한정한다)등록을 한 자로서 공시된 당해 연도의 시공능력평가액이 산업단지개발계획에서 정한 연평균 사업비(보상비 제외)이상인 업체로 한정한다.

### 제15조(지분율의 변경)

1. 우선협상대상자 선정 후 프로젝트회사 설립 전까지 의왕시의 사전승인 없이 <서식10>에 의거한 출자자 구성 및 지분율 계획을 변경할 수 없으며, 의왕시의 승인 없이 변경할 경우 우선협상대상자 선정을 취소하거나 사업협약을 해제 또는 해지 할 수 있다.
2. 프로젝트회사 설립 이후 민간사업자가 출자자 또는 지분율을 변경하고자 할 때에는 의왕시의 사전승인을 받아야 한다.

### 제16조(출자이행)

1. 우선협상대상자는 사업협약 체결 시<서식 13>에 따른 출자이행각서를 우선협상대상자의 개별 법인별로 의왕시에 제출하여야 한다.
2. 의왕시와 민간사업자는 회사설립 시 설립자본금을 출자지분율에 따라 프로젝트회사에 현금으로 출자하며, 의왕시의 출자지분율이 변경되는 경우 이에 대한 자본금을 의왕시에서 지정한 계좌에 즉시 현금으로 입금하여야 한다.
3. 프로젝트회사의 운영에 필요한 사항은 사업협약에 정하는 바에 따른다.

### 제17조(출자금 회수)

1. 의왕시는 사업기간 종료 시 출자금을 현금으로 회수한다.
2. 의왕시의 출자금 회수시기 등 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.

### 제18조(수익금 배분)

수익배분과 관련된 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.

### 제19조(선 수행용역 등의 인계)

1. 프로젝트회사의 설립 전 의왕시가 본 사업을 위해 체결한 협약 및 추진용역 등에 대하여 프로젝트회사 설립 후 지체없이 의왕시로부터 권리 및 의무를 인계받아 협약이행 및 변경계약을 체결하여야 한다.
2. 프로젝트회사 설립 전 의왕시 및 민간사업자가 본 사업을 위해 지출한 투입비용에 대하여 프로젝트회사 설립 후 정산하여야 한다. 단, 정산항목에 대해서는 의왕시와 민간사업자가 상호 협의하여 결정하며, 프로젝트회사 설립 후 지출되는 비용 중 최우선적으로 의왕시에 현금으로 납부하여야 한다.

## 제3절 사업 시행

### 제20조(사업주체의 지원 및 역할과 책임)

- ① 프로젝트회사의 지원 및 역할과 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.
  1. 프로젝트회사는 본 사업의 시행자로서 인·허가, 보상, 공사시행, 준공, 분양 등 사업수행 전체에 대해 책임과 권한을 갖는다.
  2. 프로젝트회사는 자산관리 운용 및 처분에 관한 업무실적을 보유한 전문 자산관리회사 또는 의왕시와 민간사업자가 공동으로 설립한 자산관리회사에 관련 업무를 위탁한다.
  3. 자산관리회사의 사업수행에 대한 감독 역할을 수행한다.
  4. 의왕시로부터 투명하고 원활한 사업추진을 위하여 필요한 사항이 발생할 경우 적극 협조한다.
- ② 의왕시는 본 사업과 관련한 다음에서 정하는 지원과 역할을 한다.
  1. 의왕시는 전체 프로젝트의 성공적인 수행을 위해서 공공기관과 용역계약을 통해 토지 보상 업무를 수행할 수 있도록 지원한다.
  2. 의왕시는 본 사업과 관련한 각종 인·허가 등 행정절차 관련 업무를 지원한다.
- ③ 민간사업자의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.
  1. 민간사업자는 본 사업의 사업자금조달(토지보상비 포함) 등 사업계획서와 사업협약에서 정하는 바에 따라 본 사업이 성공적으로 추진될 수 있도록 제반사항에 대해 책임을 진다.
  2. 프로젝트회사가 민간사업자에게 요청하는 경우 자산관리·운용 및 처분에 대한 업무를 수행하는 자산관리회사에 직원을 파견하여 개발사업 업무를 수행할 수 있다.
  3. 민간사업자의 개별 구성원이 본 공모지침서, 사업협약 및 주주협약서 등에서 규정된 공모와 관련된 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 민간사업자의 다른 구성원이 그 의무를 이행하여야 한다. 단, 출자의 의무를 이행하지 않았을 경우 대체출자자를 선정하여야 한다.
  4. 프로젝트회사가 본 사업을 수행하는데 필요한 사항에 대해 적극적으로 협조한다.
- ④ 자산관리회사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.
  1. 프로젝트회사에 대한 자산관리회사로서 본 사업 전반의 계획·관리 등의 업무 수행 및 기타 프로젝트회사의 사업수행을 위하여 필요한 사항을 지원한다.

## 제21조(사업계획의 이행 및 변경)

- ① 프로젝트회사는 사업계획서에 따라 사업을 추진하여야 하며 (단, 의왕시와 프로젝트회사는 상호협의를 통해 사업계획서를 조정할 수 있다.) 프로젝트회사는 관련법령 제·개정 및 각종 인허가 결정에 따라 본 사업의 목적달성에 지장이 없는 정도의 사업계획서 조정이 필요한 경우 이를 승인하여야 한다.
- ② 프로젝트회사는 다음 각 호에 해당하는 사업계획 변경 시 의왕시의 사전승인을 득하여야 한다.
  1. 사업비의 5%이상 변경에 관한 사항
  2. 토지이용계획의 변경에 관한 사항
  3. 분양 등 관리처분에 관한 사항
  4. 사업이익과 배분, 사업기간 변경 등 기타 중요한 사항
- ③ 본 사업의 공모기간 및 민간사업자 선정과정에서 의왕시의 사업계획이 변경 될 경우 의왕시는 공모지침서를 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업계획서의 변경을 요청할 수 있으며, 사업신청자는 이러한 의왕시의 변경 및 변경요청을 인정하고 이에 응하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 의왕시에 어떠한 이의도 제기할 수 없고, 의왕시는 이에 대하여 책임을 지지 않는다.

## 제22조(공사비의 적정성 검토)

의왕시는 조달청, 외부기관 등과 계약을 체결하여 조성공사비의 적정성 여부를 확인할 수 있으며, 전문가를 선정하여 프로젝트회사에 통지하거나 개발관련 업무를 수행하게 할 수 있다. 이 경우 그에 따른 비용은 프로젝트회사의 부담으로 한다.

## 제23조(손해배상)

- ① 민간사업자의 귀책사유로 인하여 사업기간 내에 공사가 완료되지 못하여 의왕시에 손해가 발생한 경우에는 민간사업자는 이를 배상하여야 한다.
- ② 손해배상 등은 사업협약에서 상세히 정한다.

## 제24조(사업신청자 유의사항)

- ① 접수된 신청서류는 취소, 철회, 회수, 교환 또는 변경할 수 없으며, 접수된 서류는 반환되지 않는다.
- ② 본 지침서에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 입찰참가자로서의 자격이 상실될 수 있다. 의왕시는 본 공모 진행과 관련하여 불필요하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공요구를 거부할 수 있다.

- ③ 본 공모와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 정보의 대외유출로 인하여 공모 진행에 차질이 발생할 경우 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업신청자에게 불이익이 주어질 수 있다.
- ④ 본 공모 및 사업과 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국 법이 적용되며 대한민국 법에 따라 해석된다.
- ⑤ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 공모 지침서의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 이사회 결의 등 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청서 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 공모에 참가하여야 한다.
- ⑥ 본 사업의 시행으로 발생하는 각종 세금 및 부담금은 프로젝트회사의 부담으로 한다.

## 제4장 민간사업자 선정

### 제25조(선정심의위원회 구성)

의왕시는 선정심의위원회를 구성하여 본 지침서상의 배점기준에 따라 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가한다. 단, 사업신청자는 선정심의위원회 구성방안 및 결과에 대해 이의를 제기할 수 없다.

### 제26조(우선협상대상자 선정)

- ① 의왕시는 제6장에 의한 사업계획서 평가부문 득점을 합산하여 400점 이상인 자 중 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다. 단, 평가결과 합산 점수가 동일할 경우 다음의 개별평가 항목의 고득점 순으로 선정한다.
  1. 재원조달·운용계획
  2. 컨소시엄 구성 및 법인설립 계획
  3. 사업계획
- ② 의왕시는 선정심의위원회의 심의결과, 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 자가 제27조제1항에 의해 우선협상대상자 선정 취소에 해당하는 경우, 제29조제1항에 의한 기한 내에 사업협약체결보증금을 납부하지 않을 경우, 제30조제1항에 의한 기한 내에 우선협상대상자의 귀책사유로 인해

사업협약을 체결하지 않는 경우 의왕시는 우선협상대상자 선정을 취소하고 제①항에 의한 고득점자의 차순위자(이하 ‘차순위자’로 한다)를 우선협상대상자로 선정하여 사업협약을 체결할 수 있다. 다만, 차순위자가 우선협상대상자와 비교하여 사업계획서의 평가 결과에 현격한 차이가 있어 의왕시가 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니하다.

- ④ 의왕시는 사업신청자의 경합이 없는 경우 선정심의위원회로 하여금 단일사업 신청자에 대하여 평가요소별로 수, 우, 미 한 등급으로 평가하게 하고 사업계획서의 적정성 여부를 평가토록 하여, 제6장에 따른 득점이 400점 이상이며 적정 의견이 선정심의위원회의 과반수이상인 경우에 사업신청자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

### 제27조(우선협상대상자 선정 취소)

- ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 민간사업자 지정신청서, 사업계획서 및 부속서류를 제출함에 있어 우선협상대상자 선정에 영향을 미치는 중요서류를 위조변조하거나 부정하게 행사 또는 거짓서류를 제출한 경우, 정당한 사유없이 사업협약을 체결하지 않거나 협상에 성실히 응하지 아니한 경우, 기타 부정한 방법으로 의왕시의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우 의왕시는 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
- ② 사업신청자가 의왕시에 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단되는 경우, 우선협상대상자가 의왕시와의 사업체결을 위한 협상과정에서 토지환매부조건 매입확약, 미분양 매입확약 등 의왕시에 채무부담을 전가하는 조건을 제시하여 본 사업의 정상적인 추진이 불가능한 경우에는 공사는 우선협상대상자 선정을 취소하고 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ③ 사업신청서류 제출 후 제5조에서 정한 참가자격 제한요건이 발생한 경우 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다. 단, 컨소시엄 참여법인 또는 대체출자자가 전단의 사유로 배제된 개별출자자의 의무 이행이 가능한 경우로서 의왕시의 사전 승인을 받은 경우는 제외한다.
- ④ 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 의왕시는 향후 2년 동안 의왕시가 시행하는 민관공동사업에 대하여 해당 컨소시엄 내 개별 법인의 참가자격을 제한할 수 있다.

- ⑤ 제27조에 의한 우선협상대상자 선정 취소 시 민간사업자의 지출된 비용은 사업 추진을 위한 당연 지출비용으로서 의왕시에 비용정산에 대한 청구를 할 수 없다.

### 제28조(민간사업자 선정)

우선협상대상자는 제30조에 따른 사업협약 체결을 통해 민간사업자의 지위를 갖는다.

## 제5장 사업협약의 체결 및 해지

### 제29조(사업협약체결 보증금)

- ① 사업신청자는 제26조에 의하여 우선협상대상자 선정 통보일로부터 5일(시중은행 영업일기준)이내에 사업협약체결을 보증하기 위하여 일금 일억원(100,000,000원)을 현금, 자기앞수표 또는 의왕시의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기에금증서로 의왕시에 납부하여야 한다.
- ② 제1항에 의하여 납부된 사업협약체결 보증금으로 사업협약체결을 보증하는 기간은 사업협약체결 보증금 납부일로부터 제10조에 의한 사업협약이행 보증금 납부일까지로 한다.
- ③ 우선협상대상자의 사업협약체결 보증금은 사업협약이행 보증금 납입일에 납부된 형태로 반환한다. 단, 사업협약체결 보증금에 대한 이자는 의왕시에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환하지 아니한다.
- ④ 우선협상대상자의 귀책사유로 제30조에 의한 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 제1항에 의하여 납부한 사업협약체결 보증금은 위약벌로서 의왕시에 귀속된다.

### 제30조(사업협약체결)

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 통보일로부터 60일 이내(시중은행 영업일 기준)에 본 공모지침서와 사업계획서 내용을 기초로 의왕시와 사업협약을 체결하고 체결된 내용에 대하여는 반드시 이행하여야 한다. 단, 의왕시가 동의하는 경우 사업협약체결 기한을 연장할 수 있다.
- ② 사업협약서의 내용은 다음과 같다.

1. 의왕시와 민간사업자와의 책임과 의무에 관한 사항
2. 프로젝트회사의 설립 및 출자에 관한 사항
3. 자금조달에 관한 세부내용(자기자금, 타인자본 등)
4. 프로젝트회사 경영 및 운영에 관한 사항
5. 프로젝트회사의 사업계획 변경에 관한 사항
6. 사업대상지 공급(조성토지 매각방법 등)에 관한 사항
7. 프로젝트회사 대표이사의 선임에 관한 사항
8. 프로젝트회사 주주총회의 운영에 관한 사항
9. 프로젝트회사 이사회 구성 및 운영에 관한 사항
10. 의왕시의 기 투입금(설계비 등)의 회수에 관한 사항
11. 의왕시의 출자금 회수에 관한 사항
12. 수익금 산정 및 배분에 관한 사항
13. 민간사업자의 사업협약 이행보증에 관한 사항
14. 사업협약해지 및 손해배상 등에 관한 사항
15. 토지보상에 관한 사항
16. 인허가 및 사업시행에 관한 사항
17. 자금조달 및 운영에 관한 사항
18. 기타 사업시행에 필요한 사항

※ 단, 주주사 협의를 통해 상기내용 중 주주협약서, 프로젝트회사 정관, 자산 관리회사 정관, 대출약정서등에 표현되어야 할 내용의 경우는 조정 가능함.

- ③ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되었다고 하더라도 의왕시가 우선협상 대상자의 사업계획서에서 제시한 모든 조건을 수락한다는 의미로 해석해서는 아니되며, 세부조건들에 대해서는 상호 협의하여 결정한다.
- ④ 의왕시와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 사업협약 상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물건이나 채권을 설정하지 못한다.

### 제31조(사업협약의 해지 또는 해제)

- ① 의왕시는 다음의 사유에 의하여 민간사업자와 체결한 사업협약을 해지 또는 해제할 수 있다. 단, 컨소시엄 참여법인 또는 대체출자자가 개별출자자의 의무이행이 가능한 경우로서 의왕시의 사전 승인을 받은 경우는 제외한다.
  1. 민간사업자 또는 그 개별법인의 귀책사유로 설립 기한 내 프로젝트회사를 설립하지 못한 경우
  2. 민간사업자 또는 그 개별법인이 본 사업에의 참여를 포기하는 경우

3. 민간사업자 또는 그 개별법인의 파산 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
  4. 민간사업자 또는 그 개별법인의 귀책사유로 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
  5. 민간사업자 또는 그 개별법인이 협약이행보증금 납부, 출자이행, 담보물 제출 등을 이행하지 아니하는 경우
  6. 민간사업자 또는 그 개별법인이 본사업과 관련하여 준수하여야할 계획 및 법령을 준수하지 않고 사업계획서를 작성하여 사업시행이 불가능한 경우
  7. 기타 민간사업자 또는 그 개별법인의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
  8. 의왕시에 채무보증행위, 예산외 의무부담 행위(부지매입확약) 등을 요구하는 경우
  9. 민간사업자가 <서식12>의 청렴이행 서약서의 내용을 위반하는 경우
  10. 의왕시와 법인설립 및 대출조건 협의 등을 진행하는 과정에서 사업계획서에서 제시한 조건보다 의왕시에 불리한 조건을 제시하여 본 사업의 정상적인 추진이 불가능한 경우
- ② 의왕시와 민간사업자는 다음 각 호와 같이 사유가 발생한 경우에는 상호 협의하여 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 천재·지변 등 불가항력의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업 목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
  2. 사업추진을 위한 인허가권자와의 심의·협의 등의 과정에서 인·허가가 지연되거나 그 승인결과로 인해 상호협약을 존속시킬 수 없는 경우
  3. 사업대상지의 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성을 할 수 없는 경우
  4. 인·허가 결과 사업계획서의 내용 또는 민간투자비가 현저하게 변경되어 사업목적 달성을 할 수 없는 경우
  5. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

### 제32조(사업자공모지침의 해석 및 기타사항)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서, 공모지침서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
- ② 본 공모지침 등 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 의왕시의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

- ③ 제31조제1항의 사유가 발생했을 경우 의왕시는 사업협약을 해제 또는 해지하고, 제26조에 의한 최고득점자의 차 순위자를 우선협상대상자로 선정하여 제30조에 따라 사업협약을 체결할 수 있다. 다만, 의왕시가 차 순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 제공모를 추진할 수 있으며, 사업참여자는 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

## 제6장 사업계획서 평가

### 제33조(사업계획서 작성기준 및 제출)

- ① 사업신청자는 첨부1의 「사업계획서 작성지침」에 따라 사업계획서를 작성한다.
- ② 의왕시는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.

### 제34조(평가분야 및 배점기준)

- ① 사업계획서는 컨소시엄구성 및 법인설립계획, 사업계획, 자원조달·운용계획, 사업성분석, 프로젝트관리계획으로 구분하여 평가한다.

② 총점은 500점으로 하되, 평가항목 및 평가요소별 배점은 다음과 같다.

평가항목	평가요소	배점	세부 점수		
컨소시엄구성 및 법인설립 계획 (150점)	· 출자자 구성의 우수성	20	지분분산도	10	상대평가
			출자자간 역할분담의 적정성	10	상대평가
	· 출자자의 재무건전성	55	출자자의 자본금 규모	20	절대평가
			출자자의 재무구조	10	상대평가
	· 출자자의 사업수행실적	30	출자자의 신용등급 우수성	25	절대평가
			출자자의 사업수행실적	30	상대평가
· 특수목적법인의 설립 및 운영계획	20	특수목적법인이 설립 및 운영계획의 우수성	15	상대평가	
		조직편성 및 인력운영계획의 우수성	5	상대평가	
· 공공기관 출자자 유치	25	공공부문 출자비율의 적정성	25	절대평가	
사업계획 (100점)	· 개발구상 및 계획	40	개발컨셉 및 테마 등 개발 기본구상	40	상대평가
	· 개발계획의 타당성	30	토지이용계획, 주민편의시설 등의 배치계획 등	30	상대평가
	· 기반시설 및 공공시설 설치계획	20	기반시설 설치계획	10	상대평가
			공공시설 설치계획	10	상대평가
· 단지공사계획	10	단지공사계획	10	상대평가	
재원조달· 운용계획 (110점)	· 재원조달계획	50	재원조달의 안정성 및 실현가능성	30	상대평가
			재원조달 방법의 적정성	10	상대평가
			재원조달 비용 절감방안	10	상대평가
	· 자금관리 및 운용계획	20	운용자금 및 분양대금의 안정적 관리방안	10	상대평가
각종 수수료 절감방안			10	상대평가	
· 금융비용 금리의 적정성	40	차입금에 대한 적정금리의 제시	40	절대평가	
사업성 분석 (60점)	· 사업분석의 적정성	30	시장분석의 충실성	10	상대평가
			사업수지분석의 적정성(사업비 항목별 단가 산정방법, 분양가산정, 시점별 현금흐름 추정방법 등)	15	상대평가
			사업성분석 과정의 검증 용이성	5	상대평가
	· 사업이익의 적정성	30	사업이익 및 수익률(NPV, IRR, 사업비대비 수익률, 매출액대비 수익률, 자본금대비 수익률 등)의 적정성	20	상대평가
공사비, 분양비용 등 사업비 절감계획			10	상대평가	
프로젝트 관리계획 (80점)	· 사업리스크 관리계획	40	사업리스크 분석의 적정성	10	상대평가
			사업비증가 및 분양률 변동에 따른 리스크 관리방안	10	상대평가
			출자자간 사업리스크 분담계획의 우수성	15	상대평가
			사업협약이행 보증방안	5	상대평가
	· 입주예정자 관리계획	15	입주예정자 관리계획의 우수성	5	상대평가
			입주예정자 지원 및 보호대책	10	상대평가
· 분양계획의 타당성 및 실현성	25	유치업종 분양 가능성	10	상대평가	
		산업단지 분양계획의 우수성	10	상대평가	
		보상계획 및 이주민 생활대책	5	상대평가	
계		500	500		

③ 사업계획서 평가내용은 다음과 같다.

평가요소	평가내용
·출자자 구성의 우수성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지분분산도</li> <li>- 출자자간 역할분담의 적정성</li> </ul>
·출자자의 재무건전성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 출자자의 자본금 규모</li> <li>- 출자자의 재무구조, 출자여력, 신용상태</li> </ul>
·출자자의 사업수행실적	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 사업관련 출자자의 사업수행실적</li> </ul>
·특수목적법인의 설립 및 운영계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 프로젝트회사의 설립 및 운영계획의 우수성</li> <li>- 조직편성 및 인력운영계획의 우수성</li> </ul>
·공공부문 출자자 유치	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공부문 출자참여 비율의 적정성</li> </ul>
·개발구상 및 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발컨셉 및 테마 등 개발 기본구상</li> <li>- 지원시설 개발안(2개안 이상 제시)</li> <li>·유치용도 및 규모의 적정성검토</li> <li>- 산업단지관리운영계획(전체, 시설별)</li> </ul>
·개발계획의 타당성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이용계획, 건축물 등의 배치계획 등 (의왕시 제시안 및 대안별)</li> <li>- 부문별 기본현황조사 및 분석</li> <li>- 관련법령 적용 및 추진방향</li> <li>- 산업동향 및 전망</li> <li>- 수도권 산업용지 수급전망</li> <li>- 입주수요 추정 / 분석</li> </ul>
·기반시설 및 공공시설 설치계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설 설치계획</li> <li>·도로, 공급시설(우,오수 등)처리계획 등</li> <li>- 공공시설 설치계획</li> <li>·공원·녹지 조성계획안, 하천(저류지 포함) 등</li> </ul>

평가요소	평가내용
· 단지공사계획	- 단지공사계획(의왕시 계획 및 대안별) · 부지현황 및 주변지역을 고려한 부지조성계획 · 환경저감방안 및 폐기물처리계획(부지확보 및 운영 적정성 등)
· 재원조달계획	- 재원조달계획의 안정성 및 실현 가능성 - 재원조달 방법의 적정성 - 재원조달 비용 절감방안
· 자금관리 및 운용계획	- 운용자금 및 분양대금의 안정적 관리방안 - 여유자금의 효율적 운영방안
· 사업분석의 적정성	- 시장분석의 충실성 - 사업수지분석의 적정성(사업비 항목별 단가 산정방법, 분양가산정, 시점별 현금흐름 추정방법 등) - 사업성분석 과정의 검증 용이성 - 토지이용계획(대안)에 대한 기술적, 경제적 타당성 분석
· 사업이익의 적정성	- 사업이익 및 수익률(NPV, IRR, 사업비대비 수익률, 매출액대비 수익률, 자본금대비 수익률 등)의 적정성 - 공사비, 분양비용 등 사업비 절감계획
· 사업리스크 관리계획	- 사업리스크 분석의 적정성 - 사업비증가 및 분양률 변동에 따른 리스크 관리방안 - 출자자간 사업리스크 분담계획의 우수성 - 사업협약이행 보증방안
· 고객관리계획	- 고객관리계획의 우수성 - 수분양자 지원 및 보호대책
· 분양계획의 타당성 및 실현성	- 유치업종 분양 가능성 - 산업단지 분양계획의 우수성

### 제35조(평가방법)

- ① 평가방법은 상대평가와 절대평가 방식을 혼용하되, 상대평가는 선정심의 위원이 수행하고, 절대평가는 의왕시가 직접 수행한다.
- ② 평가요소별로 가장 우수한 사업신청자로부터 수, 우, 미, 양, 가 등급으로 나누고 각 등급별로 사업신청자수를 수 10%, 우 20%, 미 40%, 양 20%, 가 10%로 배분하되, 사업신청자가 5인 이하인 경우 위 등급별 배분율에도 불구하고 수, 우, 미, 양, 가 순으로 1개씩 배분한다.
- ③ 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자수에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며 산출결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 수, 우, 미, 양, 가 순서에 따른다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래 <표1>과 같다.

<표 1> 등급별 배분 분포(예시)

등급	사업신청자수														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15개초과
수	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	(생략) ※제2항 및 제3항에 따라 배분
우	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
미		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	
양			1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	
가				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

⑤ 평가요소의 등급별 배점은 각 평가요소별 배점을 기준으로 수 100%, 우 90%, 미 80%, 양 70%, 가 60%로 한다.

⑥ 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 각 항목별 선정심의위원의 점수를 합산하여 선정심의위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가부문 득점은 평가항목별 점수를 합산한다. (단, 사업신청자가 2개 업체 이상일 경우 각 업체가 종합 득점한 위원별 점수 중에서 최고점수와 최저점수는 제외하고 평가한다.)

⑦ 절대평가

1. 의왕시에서 지정하는 평가내용에 대하여는 참여자의 조건을 검토하여 제⑧항에 따라 평가된 점수를 일괄 배분한다.
2. 출자자의 자본금 규모, 신용등급 평가는 컨소시엄의 최대 지분 투자비율 기준으로 3개 출자자(2개 출자자의 컨소시엄인 경우는 2개 출자자)만 평가한다. 단, 3개 출자자 중 법인이 아닌 출자자가 포함되어있을 경우 이를 제외한 나머지 법인으로 평가한다.

⑧ 평가내용

1. 출자자의 자본금 규모

배점	평가내용(출자자의 자본금 규모)				
20	출자자의 자본금 규모(가중평균)				
	2천5백억원 이상	2천5백억원 미만 ~ 2천억원 이상	2천억원 미만 ~ 1천5백억원 이상	1천5백억원 미만 ~ 1천억원 이상	1천억원 미만 ~ 5백억원 이상
	20	15	12	10	5
	※ 최고점수의 동일 구간에 2개 이상의 컨소시엄이 포함될 경우 자본금 규모가 가장 높은 사업 신청자에게 가점 2점 부여				

※ 가중평균 산출기준

각 업체별 2013년 재무제표 기준 자본금과 수정 참여지분율을 곱한 후, 합산하여 산출

예시) 3개 컨소시엄의 경우

$$: \text{자본금} = (\text{A업체 자본금} \times \text{A업체 수정 참여지분율} + \text{B업체 자본금} \times \text{B업체 수정 참여 지분율} + \text{C업체 자본금} \times \text{C업체 수정 참여 지분율})$$

※ 수정 참여지분율 : 최대 지분 투자 비율 기준 최대 3개 출자자의 지분율을 100% 가정

$$\text{예시) A업체 수정 참여지분율} = (\text{A업체 지분율} \div \text{3개업체 지분율의 합}) \times 100$$

2. 출자자의 신용등급 우수성

배점	평가내용(출자자의 기업신용평가 등급 또는 회사채신용등급)						
25	출자자의 기업신용평가 등급 또는 회사채신용등급(가중평균)						
	8점이상	8점미만 ~ 7점이상	7점미만 ~ 6점이상	6점미만 ~ 5점이상	5점미만 ~ 4점이상	4점미만~ 3점이상	3점미만
	25	21	17	13	9	5	1
	※ 최고점수의 동일 구간에 2개 이상의 컨소시엄이 포함될 경우 신용등급 점수가 가장 높은 사업 신청자에게 가점 2점 부여						

※ 가중평균 산출기준

각 업체별 공모일현재 기업신용평가 또는 회사채 신용등급 점수와 수정 참여 지분율을 곱한 후, 합산하여 산출

예시) 3개 컨소시엄의 경우

$$: \text{신용등급} = (\text{A업체 신용등급 점수} \times \text{A업체 수정 참여지분율} + \text{B업체 신용 등급 점수} \times \text{B업체 수정 참여지분율} + \text{C업체 신용등급 점수} \times \text{C업체 수정 참여 지분율})$$

※ 수정 참여지분율 : 최대 지분 투자 비율 기준 최대 3개 출자자의 지분율을 100% 가정

$$\text{예시) A업체 수정 참여지분율} = (\text{A업체 지분율} \div \text{3개업체 지분율의 합}) \times 100$$

※ 기업신용평가 등급 또는 회사채 신용 등급 점수

구분	AA이상	AA-	A+	A0	A-	BBB+	BBB	BBB-	BB+
점수	10	9	8	7	6	5	4	3	2

### 3. 공공기관의 출자 지분율

배점	평가내용(공공기관의 출자지분율)								
25	공공기관의 출자지분율								
	15%이상	15%미만 ~ 13.5%이상	13.5%미만 ~ 12%이상	12%미만 ~ 10.5%이상	10.5%미만 ~ 9%이상	9%미만 ~ 7.5%이상	7.5%미만 ~ 6%이상	6%미만 ~ 5%이상	5.0%미만
	25	23	21	19	15	10	8	6	0
※ 사업신청자가 유치한 공공기관의 출자지분은 공공기관 출자지분에 포함한다 (민간사업자의 출자지분(50%미만)에서는 제외)									

### 4. 차입금에 대한 적정금리의 제시

배점	평가내용(차입금에 대한 적정 조달금리의 제시)								
40	차입금에 대한 적정 조달금리의 제시								
	5%미만	5%이상 ~ 5.5%미만	5.5%이상 ~ 6%미만	6%이상 ~ 6.5%미만	6.5%이상 ~ 7%미만	7%이상 ~ 7.5%미만	7.5%이상 ~ 8%미만	8%이상 ~ 8.5%미만	8.5%이상
	40	35	30	25	20	15	10	5	1
※ 최고점수의 동일 구간에 2개 이상의 컨소시엄이 포함될 경우 조달금리가 가장 낮은 사업 신청자에게 가점 2점 부여									

- ⑨ 심의과정 및 내용 등에 대하여는 공개하지 않는다.
- ⑩ 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 “0” 점으로 처리할 수 있으며, 사업신청자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
- ⑪ 기간계산은 다른 규정이 없는 한 공모공고일 현재를 기준으로 한다.
- ⑫ 가점 및 감점항목

구분	세부사항	점수	
가점	출자구성 비율	- 컨소시엄 내 재무적 투자자의 출자지분율 합이 15% 이상인 경우 가점을 부여한다.	10
	협약이행 보증방안	- 사업신청 시 의왕시에서 지정하는 계좌에 협약이행보증금을 예치하는 시기	15
		구분	
	점수	15점	
협약이행 보증방안	- 사업신청 시 납입확약서를 제출하고, 의왕시에서 지정하는 계좌에 협약이행보증금을 예치하는 시기	10	
	구분		협약체결보증금 납부 시 예치 (우선협상대상자 선정 후 5영업일 이내)
점수	10점		
감점 (최대 10점)	- 제출도서 지정 매수	0.5점/쪽당	
	- 지정규격 위반	0.5점/쪽당	

※ 사업신청자는 협약이행보증금 예치 시 해당은행의 계좌번호 및 예금주(질의 회신 때 공지예정)를 반드시 확인하여 예치하여야 하며, 미확인에 따른 책임은 해당 사업신청자에게 있음

## 제7장 추진일정 및 기타

### 제36조(추진일정)

의왕첨단산업단지 조성사업 민간사업자 선정을 위한 공모일정은 다음과 같다.

1. 민간사업자 공모 공고 : 2014. 4.25일(금)
2. 사업설명회 개최(자료배포로 갈음)
  - 가. 일 시 : 2014. 5. 2일(금) 10:00~14:00
  - 나. 장 소 : 의왕시청 특구사업과(3층)
  - 다. 참석자격 : 컨소시엄 구성이 가능한 업체의 대표자 또는 대표자의 위임을 받은 소속 임직원

### 3. 질의접수 및 회신

- 가. 사업신청자는 2014. 4.25일(금) ~ 2014. 5. 9일(금)까지 질의서 <서식18>를 이용하여 FAX를 통하여 사업계획서 작성과 관련한 질의를 할 수 있으며, 유선으로 의왕시 담당자의 확인을 거쳐야 한다.
- 나. 질의내용에 대한 회신은 질의기간 종료 후 5일 이내에 의왕시청 홈페이지에 일괄게시로 회신을 갈음한다.
- 다. 질의서 회신에 대한 게시사항은 본 공모의 지침서와 동일한 효력을 갖는다.
- 라. 게시사항 미숙지로 인하여 발생하는 책임은 사업신청자에게 있으며, 질의 기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.

### 4. 사업참가 의향서 접수

- 가. 일 시 : 2014. 5.20일(화) 09:00~18:00
- 나. 장 소 : 의왕시청 특구사업과(3층)
- 다. 제출서류 : 사업참가 의향서, 사업자등록증 사본
- 라. 접수방법 : 직접 방문 접수
- 마. 사업참가 의향서를 제출한 1개 회사 이상이 포함된 컨소시엄만 사업계획서를 제출할 수 있음

### 5. 사업신청서류 접수

- 가. 일 시 : 2014.6.23일(월) 09:00시 ~ 18:00시 까지

나. 장 소 : 의왕시청 특구사업과(첨단산업조성팀) 3층

다. 접수방법 : 직접 방문 접수(사업신청자 중 대표사의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록하여야 하며, 그 대표자가 아닌 경우 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류를 지참하여야 한다)

6. 우선협상대상자 선정 발표 : 별도 통보

### 제37조(기 타)

본 공모와 관련된 기타사항은 다음과 같다.

#### 1. 주소 및 연락처

가. 주 소 : 의왕시 시청로 11 (고천동 171) 의왕시청 특구사업과(3층)

나. 전 화 : 031 - 345 - 2812~3

다. Fax : 031 - 345 - 2809

라. 홈페이지 주소 : [http : www.uw21.net](http://www.uw21.net)

2. 비용부담 : 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.

#### 3. 저작권

가. 선정된 사업계획서에 대한 2차적 저작물 또는 편집저작물 작성권 등을 포함한 모든 저작권은 의왕시에 귀속된다.

나. 응모된 사업계획서는 의왕시의 계획에 따라 책자로 인쇄·발간하여 배포할 수 있다.

4. 공모지침서 해석 : 사업신청자격이나 신청조건, 사업계획서 작성지침 등 본 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련법에 따른다.

#### 5. 본 지침과 관련된 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무

가. 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 지침을 열람하여야 하고, 본 지침에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.

나. 본 지침 공고일 이후 공고내용, 본 지침의 일부 변경 및 조정사항 등이 발생 시에는 의왕시의 홈페이지에서만 공고 한다.

## <첨부 1>

# 사업계획서 작성지침

## 1. 일반사항

### 가. 적용원칙

- 1) 본 작성지침은 사업계획서 작성시 반드시 지켜야 하며 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다. 사업계획서는 우선협상대상자 선정 후 진행되는 협상의 토대이므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- 2) 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견될 경우에는 당해 민간사업자 선정 심의대상에서 제외한다.

### 나. 일반사항

- 1) 익명사용 원칙은 선정심의위원회 최종 결정 시까지 진행되며 사업신청자를 인지할 수 있는 어떤 표시도 할 수 없다. 이를 위반할 시에는 선정심의 대상에서 제외한다. 단, 사업신청자는 아니나 출자자의 재무관련 자료 검토기관인 회계법인의 법인명은 원본 1부만 표시하고, 사본 15부에는 표시할 수 없다.
- 2) 표기는 한글과 아라비아 숫자로 표기함을 원칙으로 하되, 명확한 의미전달을 위해 필요한 경우 영문표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- 3) 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 한다.
- 4) 제출된 서류는 수정 및 변경, 보완할 수 없으며, 일체 반환하지 않는다.

## 2. 사업계획서 작성기준

### 가. 일반사항

- 1) 사업계획서는 1권으로 작성하고, 사업계획서 작성 시 각 평가항목마다 적합한 내용을 기술하여야 한다.
- 2) 사업계획서 중 사업신청자의 재무관련 자료에 대하여는 공인회계사의 확인을 받아야 한다.
- 3) 첨부서류 중 각종 증빙서류는 본 공모 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.

## 나. 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표

- 1) 가격산출기준 : 본 공모공고일 현재의 경상가격
- 2) 현가할인율 : 사업신청자가 자율제시
- 3) 차입이자율 : 사업신청자가 자율 제시하되 표면이자율 외 대출수수료, 주선수수료, 대리은행수수료, 자금관리수수료, 담보신탁수수료 등 대출부대비용을 모두 포함한 실효이자율(All-In Cost)을 별도 제시한다.
- 4) 예금이자율 : 공모공고일 현재 한국은행 발표 정기예금(1년만기) 예금은행가중평균 수신금리
- 5) 물가상승률 : 공모공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수

## 다. 사업계획서의 규격

- 1) 사업계획서는 A4(210×297mm)용지를 좌철(책자식, 스프링 제본 금지)하고 100쪽 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
- 2) 규격은 A4용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다.
- 3) 재질
  - 표지 : 색상(무색) 레자크지 200g/m<sup>2</sup>
  - 본문 : 백상지
  - 간지 : 연녹색(색지)
  - 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면인쇄(출력)
  - 제본방법 : 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단을 본드제본)
  - 글자색상 : 흑색
  - 글자모양 : 신명조
  - 쪽번호 : 하단 중앙에 “-1-”, A3규격은 “-1-, -2-”로 표기
  - 줄간격 : 200%
  - 여백 : 좌(25.4mm), 우(25.4mm), 상(12.7mm), 하(12.7mm)
  - 구성 및 편지
    - ① 대분류 : 글자크기(18포인트)  
제1장  
제2장
    - ② 중분류 : 글자크기(15포인트)

1.1

1.2

③ 소분류 : 글자크기(13포인트)

1.1.1

1.1.2

④ 본문내용 : 글자크기(13포인트)

1) / 가) / (1) / (가) / ① 순으로 작성

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

- 서식(안)

평가항목	평가요소	세부배점	평가내용	반영사항	해당 Page
컨소시엄구성 및 법인설립계획	출자자구성의 우수성				

### 3. 사업계획 작성지침

#### 가. 일반사항

사업성 분석 및 사업리스크 관리계획 작성 시 추정재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름표 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시한다.

#### 나. 컨소시엄 구성 및 법인설립계획

- 1) 프로젝트회사의 출자자(이하 출자자라 함) 구성 및 지분을 계획은 <서식 10>에 의거하여 작성한다.
- 2) 출자자의 법인 일반현황은 <서식4>에 의거하여 작성한다.
- 3) 출자자의 법인 연혁은 <서식5>에 의거하여 작성하되 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재하고 증빙서류가 있는 경우 부속서류로 제출한다.
- 4) 프로젝트회사의 설립 및 조직, 인력 운영계획을 사업단계별로 작성한다.
- 5) 관리운영계획은 본 사업의 건설기간 및 운영기간 동안 전체 사업계획을 쉽게 파악할 수 있도록 관리조직 및 각 시설 운영체계도를 포함한다.
- 6) 출자자는 최근 5년 동안 본 사업의 수행과 직접 관련된 사업에서의 주요투자 실적 등을 임의 서식으로 작성하되 증빙서류(실적증명서, 계약서사본, 세금계산서 등)를 부속서류로 제출한다. 단, 주요 시공실적은 대한건설협회가 발행한

시공실적 증명서를 제출해야 한다.

- 7) 출자자의 최근 3개 사업연도의 손익계산서는 <서식6>, 재무상태표(대차대조표)는 <서식7>, 재무비율은 <서식8>, 컨소시엄 재무비율 총괄표는 <서식8-1>, 감사 보고서 의견은 <서식 9>에 의거하여 작성하되 회계법인의 확인을 받아 제출한다.
- 8) <서식 8, 8-1>은 금융기관을 제외하여 작성한다.
- 9) <서식 6, 7, 8, 9>을 작성함에 있어서 항목을 고의로 누락한 경우 평가 시 불이익을 당할 수 있다.
- 10) 법인설립 목적, 법인설립 일정 및 사업기간 동안 법인의 조직운영계획 등의 기본적인 방침과 사업관리업무 전반에서 특히 중요시하는 점을 간략히 기재한다.
- 11) 공공부문 참여도는 해당 공공기관의 출자참여의사 또는 출자비율에 대한 증빙서류를 제출한다.

#### 다. 사업계획

- 1) 사업배경 사업신청의 목적과 사업수행 의지, 사업수행의 적합성 등을 기술한다.
- 2) 사업대상지 기본현황조사 및 현황에 따른 문제점을 분석 기술한다.
- 3) 사업수행 전략(방향) 및 세부적인 추진방안 기술한다.
- 4) 산업단지 개발컨셉 및 테마를 구체적으로 작성 기술한다.
- 5) 관련법령 적용 및 관련추진절차에 대한 추진방향을 기술한다.
- 6) 수도권 산업단지조성 동향 및 전망에 대하여 기술한다.
- 7) 수도권 산업용지 수급전망에 대하여 기술한다.
- 8) 입주수요 추정을 통해 입주수요 분석 결과를 기술한다.
- 9) 의왕시에서 제시한 토지이용계획에 대한 업종별 배치계획 등 작성한다.
  - 용도, 규모에 관한 계획
- 10) 의왕시 토지이용계획의 지원시설에 대한 개발 대안(2개 이상)제시 및 타당성을 기술한다.
- 11) 사업완료 후 산업단지관리운영계획(전체, 시설별)을 제시한다.
- 12) 산업단지조성계획
  - 부지현황 및 주변지역을 고려한 부지조성계획을 기술한다
  - 환경저감방안 및 폐기물처리계획(부지확보 및 운영적정성 등)을 작성

## 기술한다

- 13) 기반시설(도로, 공급시설(우,오수 등)) 및 공공시설(공원·녹지), 하천·저류지에 대한 설치계획 및 개략적 조성계획을 작성 기술한다.
- 14) 세부사업일정에 대한 공정계획을 작성 제시한다.
- 15) 판촉 및 홍보계획 등 마케팅전략을 기재한다.
- 16) 4), 9), 10), 13)에 대하여는 토지이용계획을 사업신청자가 변경할 수 없음. 단, 사업성 개선 및 산업단지 차별화를 위한 대안제시 가능

## 라. 재원조달·운용계획

- 1) 재원조달계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성하고 타인자본 조달 계획은 대출, 펀드 조성 등 구체적 조달방안 제시한다.
- 2) 타인자본의 조달방안과 관련한 금융비용의 산출내역을 제시하고, 상환방안에 대한 구체적인 계획을 수립하되 관리수수료는 이자비용에 포함하고 기타 약정 수수료 등은 별도로 제시한다. 재원조달 관련 각종 수수료 절감방안 제시
- 3) 사업완료 후 지역주민에 대한 일자리 제공 및 지역업체의 육성 등 지역경제 활성화를 위한 프로그램을 제시하고, 사업으로 인한 지역경제 파급효과를 분석, 제시한다.
- 4) 재원조달의 신뢰도는 재원조달의 안정성 및 실현가능성에 대한 증빙서류(금융대출 및 자기자본금 등 확보)를 제출한다.

## 마. 사업성분석

- 1) 총투자비 산정은 토지관련비(토지 및 지장물 보상금, 영업 및 영농보상비, 할부이자 등), 직접공사비(건축·토목·조경·전기·설비공사비 등 별도 구분), 간접공사비(설계비·감리비·하자보수비·인입공사비·물가변동비 등 별도 구분), 각종 분·부담금, 부대비(분양경비·소유권 관련비·프로젝트회사 운영비·에비비 등 별도 구분), 이자비용 등 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의거 구분하여 분기별로 작성하되 시설별 투자원가 및 산출근거를 구체적으로 제시한다.(단위 : 백만원)
- 2) 용지별 분양계획(분양시기, 자금수입액 등)을 포함한 분기별 자금 수입, 지출에 대한 현금흐름표를 작성한다.
- 3) 분양가격은 용도별 구분하여 가격결정기준, 단가 및 산출 근거를 제시하되, 산업용지의 경우 조성원가에 적정이윤을 더한 금액을 분양가격으로 산정함을 원칙으로 하고 이윤산정 근거를 제시한다.

#### 바. 프로젝트관리계획

- 1) 사업리스크 관리계획은 출자자간의 역할과 책임의 범위, 상호 보완성 및 총사업비 및 분양률 등 중요한 변수의 변동 시 그에 대한 대책 및 위험의 분담방안에 대해 구체적으로 기술하고 사업협약이행을 위한 방안 제시
- 2) 사업기간에 수분양자를 위한 금융지원 등의 지원 및 보호대책과 안정적인 사업운영을 위한 고객관리방안에 대한 내용을 기술한다.
- 3) 보상계획은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」로 정하는 바에 따라 계획하여야 하며, 이 주민 생활대책 계획과 타당한 보상가격 기준을 제시하여야 한다.
- 4) 산업구조 변화에 따른 유치업종별 분양가능성을 기술하고 분양 성공방안에 대한 내용을 기술한다.

#### 4. 기타사항

본 사업에 대해 참가의향을 갖고 사업계획서를 준비 중에 있는 사업신청 예정자는 <서식17>의 사업참가 의향서를 작성하여 대표사 또는 컨소시엄 참여업체 명의로 2014. 5.20일(화)에 제출하여야 한다.

[ 표지 1 ]

	3cm	3cm
1.5cm	접수번호	
1.5cm	관리번호	/
1.5cm		

# 「의왕첨단산업단지 조성사업」 사 업 계 획 서

2014. .

권소시업명 :

대 표 자 : (인)

주 소 :

전 화 번 호 :

FAX 번 호 :

평가서작성자 : (연락처: )



## 의 왕 시

※ 권소시업명은 원본 1부에만 기재하고, 15부에는 기재하지 않음

[ 표지 2 ]

	3cm	3cm
1.5cm	접수번호	
1.5cm	관리번호	
1.5cm		

「의왕첨단산업단지 조성사업」  
사 업 계 획 서

2014. .



의 왕 시



<서식2>

# 서 약 서

사 업 명 : 의왕침단산업단지 조성사업

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

- 다 음 -

1. 사업계획서의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 우선협상대상자 선정 심사과정 상 심의위원의 선정방식 및 결과에 대하여 어떠한 이의를 제기하지 않겠습니다.
3. 민간사업자 신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 의하여 작성하였습니다.
4. 민간사업자로 선정되는 경우 공모지침서 및 사업계획서에서 제시하는 제반 조건사항을 성실히 이행하겠습니다.

2014년            월            일

신청자	(인)
출자자	(인)
출자자	(인)

주) 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기

<서식3>

## 투 자 확 약 서

사 업 명 : 의왕첨단산업단지 조성사업

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.

2014 년            월            일

신청자	(인)
출자자	(인)
출자자	(인)

주) 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기

<서식4>

## 법인 일반현황

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

주) 매출액, 총자산 및 종업원 수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재

<서식5>

## 법인 연혁

회사명 : \_\_\_\_\_

년    월    일	내            용

<서식6>

## 손익계산서

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

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

2014년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식7>

## 재무상태표

20〇〇년 〇월 〇일 현재  
 20〇〇년 〇월 〇일 현재  
 20〇〇년 〇월 〇일 현재

회사명 : \_\_\_\_\_

(단위: 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 재고자산						
비 유 동 자 산 투자자산 유형자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채						
비 유 동 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 자산총액 대비 구성비를 기재  
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
 3. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재

2014년      월      일

주 소 :

전화번호 :

〇〇회계법인 :

(인)

<서식8>

## 재 무 비 율 표

회사명 : \_\_\_\_\_

(단위 : %, 배)

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

- 주) 1. 재무비율은 <서식6>과 <서식7>에 기재한 수치를 이용하여 산정  
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임  
 3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재  
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성  
 • (직전연도 비율 × 3 + 2년전 비율 × 2 + 3년전 비율 × 1) ÷ 6  
 ※ 각연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산(절대값)이나 0으로 계산하지 말 것  
 ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정  
 5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재  
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2014년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식8-1>

## 재 무 비 율 표

(단위 : %, 배)

비 율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	D사 가중평균	컨소시엄 평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·매출액순이익률 ·총자산순이익률 ·자기자본순이익률 ·총자산대비영업현금비율 ·현금흐름비율					
2. 안정성비율 ·유동비율 ·부채비율 ·차입금의존도 ·이자보상배율					
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율					
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·영업이익증가율 ·당기순이익증가율 ·총자산증가율					

- 주) 1. 각사 가중평균은 <서식8>에 의해 작성된 가중평균을 기재  
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정  

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

2014년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식9>

## 감사보고서 의견

회사명 : \_\_\_\_\_

회계년도	감사의견	사유와 해소 여부
년		
년		
년		

- 주) 1. 감사의견이 '적정'인 경우 '해당사항 없음'으로 기재하고, 감사의견이 '적정'이 아닌 경우 그 사유와 해소 여부를 기재함  
2. 권소시업 내 개별구성원 별도 작성함

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함

2014년    월    일

주 소 :

전화번호 :

회계법인명 :

공인회계사 :

(인)

<서식10>

## 출자자 구성 및 지분율 계획

○ 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
합 계					100	

○ 공공기관을 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
소 계						
공공기관						
합 계					100	

- 주) 1. 자본금은 액면가액을 기준으로 기재  
2. 지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산  
3. 공공기관의 지분율 50%이상으로 작성

<서식11>

## 대표사 선임서

의왕첨단산업단지 조성사업의 민간사업자 선정 공모에 관한 모든 권한을 0000 대표이사 000 에게 위임합니다.

2014 . . .

000사	(공동) 대표이사	(인)
000사	(공동) 대표이사	(인)
000사	(공동) 대표이사	(인)

## 청렴이행서약서

당사는 부패 없는 깨끗한 사업문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여 의왕시에서 시행하는 의왕첨단산업단지 조성을 위한 공모에 참가함에 있어 당사 임직원과 대리인은

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 사업 공모에 참가자격제한 처분을 받은 날로부터 2년 동안 의왕시가 시행하는 민간사업 공모에 참가하지 않겠으며
  - 독점규제 및 공정거래에 관한법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 사업과 관련하여 담당 직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
  - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 사업과정에서 편의를 받은 사실이 드러날 경우에는 사업공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 의왕시가 시행하는 민간사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 사업과 관련하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 민간사업자 선정 취소, 협약체결 이후 착공 전에는 협약해제, 협약시행 이후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

4. 회사 임·직원이 관계자에게 금품, 향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사 윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력하겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 민간사업자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 협약하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 협약해지 등 의왕시의 조치와 관련하여 당사가 의왕시를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2014. . .

서약자 : ○○○회사 ○○대표 (인)  
○○○회사 ○○대표 (인)  
○○○회사 ○○대표 (인)

**의왕시장 귀하**

## 출자 이행 각서

사업명 : 의왕첨단산업단지 조성사업

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

2014년       월       일

서약자 : ○○○회사 ○○대표       (인)  
          ○○○회사 ○○대표       (인)  
          ○○○회사 ○○대표       (인)

주) 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기

<서식14>

## 유사개발사업 실적

회사명 :

대표자 :

(단위 : 백만원)

사업명	사업기간	주요사업내용	총사업비 (참여지분율)	비 고

- 주) 1. 동일 및 유사실적에 대해 출자자 회사별로 명기  
2. 동일 및 유사업무는 사업계획제안자가 제안한 시설과 동일 및 유사한 시설로서 계획, 설계, 시공 및 감리(사업관리 포함)실적에 대해 명기  
3. 주요사업내용에 대해 실적을 증명할 수 있는 서류 제출

## 재무능력 평가표

사업 제안자 :

출자자 명칭 :

(1) 신용등급

구 분	회사채	기업어음
등급		
신용평가기관		

(2) 영업활동으로 인한 현금흐름

(단위:백만원)

구 분	연평균 (A)	3년 합계	년	년	년
영업활동으로 인한 현금흐름					
(A) × 50%					

- 주 : 1) 출자자별로 작성하고 공인회계사의 확인을 받아 제출한다  
 2) 자기자본 조달능력 평가를 신용등급에 의할 경우에는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 지정평가기관이 평가한 회사채 또는 기업어음에 대한 신용등급 증빙 서류 제출  
 3) 영업활동으로 인한 현금흐름은 기업회계기준에 따라 작성된 현금흐름표상의 금액을 의미한다.

**상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함**

2014년    월    일

주        소 :

전 화 번 호 :

회계법인명 :

공인회계사 :

(인)

<서식16>

## 접 수 확 인 증

사업명 : 의왕첨단산업단지 조성사업

귀 시에서 추진 중인 『의왕첨단산업단지 조성사업』에 다음과 같이 사업 계획서를 제출합니다.

■ 접수번호 : 의왕산단 - 2014 -

2014년 월 일

신 청 자

(인)

### 의왕시장 귀하

주) 사업 신청자는 대표사로 한다.

-----절취선-----

의왕첨단산업단지 조성사업		
접수번호		등록인
업 체 명		
대 표 사		
공모기관	기관명	의왕시청
	주소	경기도 의왕시 시청로 11
	전화번호	031-345-2812 (fax 031-345-2809)
	홈페이지	<a href="http://www.uw21.net">http://www.uw21.net</a>



<서식18>

## 서면질의서

회 사 명		대 표 자	(인)
전 화 번 호		FAX 번 호	
소 재 지			
공모지침서(조항)	질 의 내 용		