

부천 영상문화산업단지 복합개발사업
사업시행자 공모지침서(수정)

2019. 1.

목 차

제 1 장 사업의 개요	1
제1절 사업의 일반사항	1
제1조 (지침의 목적)	1
제2조 (용어의 정의)	1
제3조 (적용범위)	2
제2절 사업개요	2
제4조 (사업의 목적)	2
제5조 (사업대상지)	3
제6조 (관련법규 및 계획 등)	9
제7조 (사업추진 방식)	10
제8조 (사업계획 수립 시 고려사항)	10
제 2 장 사업신청 자격 및 제출서류 등	14
제9조 (사업신청자 자격조건 및 응모신청 방법)	14
제10조 (제출서류)	15
제11조 (사업계획서 제출 등)	16
제12조 (사업신청 무효)	16
제13조 (비용부담 등 유의사항)	16
제 3 장 사업계획서 평가 및 가격평가	18
제14조 (사업계획서 작성기준)	18
제15조 (토지가격 제출 등)	18
제16조 (평가분야 및 배점기준 등)	19
제17조 (평가내용)	20
제18조 (평가방법)	24
제19조 (가격평가)	25

제 4 장 우선협상자 선정 및 취소	26
제20조 (평가심의위원회 구성)	26
제21조 (심의과정의 비공개)	26
제22조 (우선협상대상자 선정 방법)	26
제23조 (우선협상대상자 및 사업시행자의 의무)	26
제24조 (우선협상대상자 선정 취소)	27
제 5 장 사업협약 체결 및 해지 등	29
제25조 (사업협약 체결)	29
제26조 (협약이행보증금)	29
제27조 (법인의 설립)	30
제28조 (출자자 및 지분율의 변경)	30
제29조 (사업협약의 해제 또는 해지)	30
제30조 (손해배상)	31
제31조 (준거법)	31
제 6 장 토지공급 및 계약 체결	32
제32조 (토지공급 등)	32
제33조 (사용승낙 및 소유권 이전)	32
제34조 (토지매매대금의 납부)	33
제 7 장 추진일정 및 질의응답	34
제35조 (추진일정)	34
제36조 (질의응답)	35

<첨부 1> 사업계획서 작성 지침서 36

제1장 일반사항 36

제1조 (적용원칙) 36

제2조 (일반사항) 36

제2장 사업계획서 작성요령 38

제3조 (사업계획서의 구성) 38

제4조 (개발계획 작성요령) 39

제5조 (사업수행능력 작성요령) 40

제6조 (공공기여방안 작성요령) 42

제7조 (관리운영계획 작성요령) 43

<첨부 2> 사업계획서 제출 양식 등 45

<양식 1-1> 표지양식	45
<양식 1-2> 표지양식	46
<양식 1-3> 표지양식	47
<양식 1-4> 표지양식	48
<양식 2> 민간사업자 신청서	49
<양식 3> 서약서	50
<양식 4> 투자확약서	51
<양식 5> 대표자 선임서	52
<양식 6> 출자자 구성 및 지분율 계획	53
<양식 7> 법인 설립 계획 (설립예정법인)	54
<양식 8> 법인 일반 현황	55
<양식 9> 출자자(법인) 연혁	56
<양식 10> 출자자 손익계산서	57
<양식 11> 재무상태표	58
<양식 12> 재무 비율	59
<양식 12-1> 재무 비율표	61
<양식 13> 감사보고서 의견	62
<양식 14> 총투자비 산정	63
<양식 15> 추정 손익계산서	64
<양식 16> 추정 재무상태표	65
<양식 17> 추정 현금흐름표	66
<양식 18> 자금투입계획	67
<양식 19> 자금조달계획	68
<양식 20> 개발 실적	69
<양식 21> 서면질의서	70
<양식 22> 청렴계약서약서	71
<양식 23> 토지가격 제출서	73
<양식 24> 사업참가의향서	74
<양식 25> 개인정보의 수집·이용 및 제공에 관한 동의서	75

제1절 사업의 일반사항

제1조 (지침의 목적)

이 지침은 부천시 “부천영상문화산업단지” 복합개발 사업을 성공적으로 추진하기 위하여 민간사업자 공모에 필요한 사항에 대하여 정함을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의)

- ① 본 공모지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “본 사업”이라 함은 ‘부천시 길주로 1 (상동 529-38 등) 일원’의 「부천 영상 문화산업단지 복합개발사업」을 말한다.
 2. “사업신청자”라 함은 본 공모지침서에 의거 사업계획서를 제출하는 2개 이상의 공동 법인으로 구성된(이하 “컨소시엄”이라 한다) 법인을 말한다.
 3. “사업계획서”라 함은 본 사업 추진을 위하여 사업신청자가 <첨부1> 「사업계획서 작성 지침서」에 의거 제출한 계획서를 말한다.
 4. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 신청자 중 제22조 (우선협상대상자 선정 방법)에 의하여 우선협상대상자로 선정한 사업신청자를 말한다.
 5. “사업협약”이라 함은 부천시가 본 사업을 추진하기 위하여 제25조(사업협약 체결)에 의하여 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.
 6. “사업시행자”라 함은 부천시가 우선협상대상자로 선정하여 제25조(사업협약 체결)에 따라 사업협약을 체결한 자를 말한다.
 7. “사업대상지”란 제5조(사업대상지)에서 규정한 것을 의미한다.
 8. “1·2단지 사업용지”란 제5조(사업대상지) 제1항 ‘토지이용계획 면적표’ 및 ‘단지구분도’에 따른 사업용지를 말한다.
 9. “매각부지”란 제5조(사업대상지) 제1항에 따른 1단지, 2단지 공급대상 토지를 말한다. 단, 사업신청자가 1단지에 대하여만 사업계획서를 제출할 경우 1단지 중 공급 토지를 매각부지로 한다.

10. "인·허가"란 개발사업을 시행함에 있어서 도시관리계획(용도지역 변경, 도시계획시설결정(변경), 지구단위계획(변경)수립 등)변경, 개발계획(변경포함), 실시계획 수립(변경포함), 부지조성 및 시설물설치, 운영 등을 위해 관련 법령에 따른 행정관청 및 관계기관의 결정, 승인, 인가, 허가, 면허, 등록, 신고 등을 말한다.
 11. "착공예정일", "착공일"이란 「건축법 등 관련법」에 따른 본 사업시설에 대한 건축공사 착공예정일 및 착공일을 말한다.
 12. "정당한 사유"라 함은 사업시행자가 제시하고 "부천시"가 인정하는 사유를 말한다.
 13. "불가항력적인 사유"라 함은, 천재지변, 전쟁, 내란 등을 말한다.
 14. "외국인", "외국인투자기업" 이라 함은 「외국인투자촉진법」 등 관계법령에서 정의하는 바를 말한다.
- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률상 또는 일상적인 관례상의 용어 의미를 따른다.

제3조 (적용범위)

- ① 본 지침서에서 정하지 않은 사항은 공모 공고일 기준 「외국인투자 촉진법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 등의 관계법령과 부천시 조례 및 지침 등이 정하는 바에 따른다.
- ② 본 지침서에 관하여 부천시와 사업신청자가 해석을 달리하는 경우에는 상호 협의하여 결정하고, 협의가 이루어지지 않으면 부천시 의견에 따른다.

제2절 사업개요

제4조 (사업의 목적)

부천시가 보유하고 있는 다양한 문화콘텐츠를 기반으로 복합개발을 추진하여 영화·만화·영상(방송)·문화산업 등의 컨셉 및 융·복합 시설을 활용한 부천시의 미래 발전 방향, 브랜드 및 이미지 향상에 기여하고, 일자리 창출, 지역경제 활성화, 도시경쟁력을 강화하고자 하는 사업으로 부천 영상문화산업단지의 체계적, 입체적이며 창의적인 계획을 수립하여 융·복합기능의 단지를 조성함에 그 목적이 있다.

제5조 (사업대상지)

① 본 사업대상지의 주요내용은 다음과 같다.

1. 위치도

- ▶ 위 치 : 부천시 길주로 1(상동 529-38 등) 일원
- ▶ 도시계획
 - 1단지 : 일반상업지역, 준주거지역, 방화지구, 특별계획구역
 - 2단지 : 자연녹지지역, 특별계획구역, 시가화예정용지
- ▶ 토지이용계획 면적표

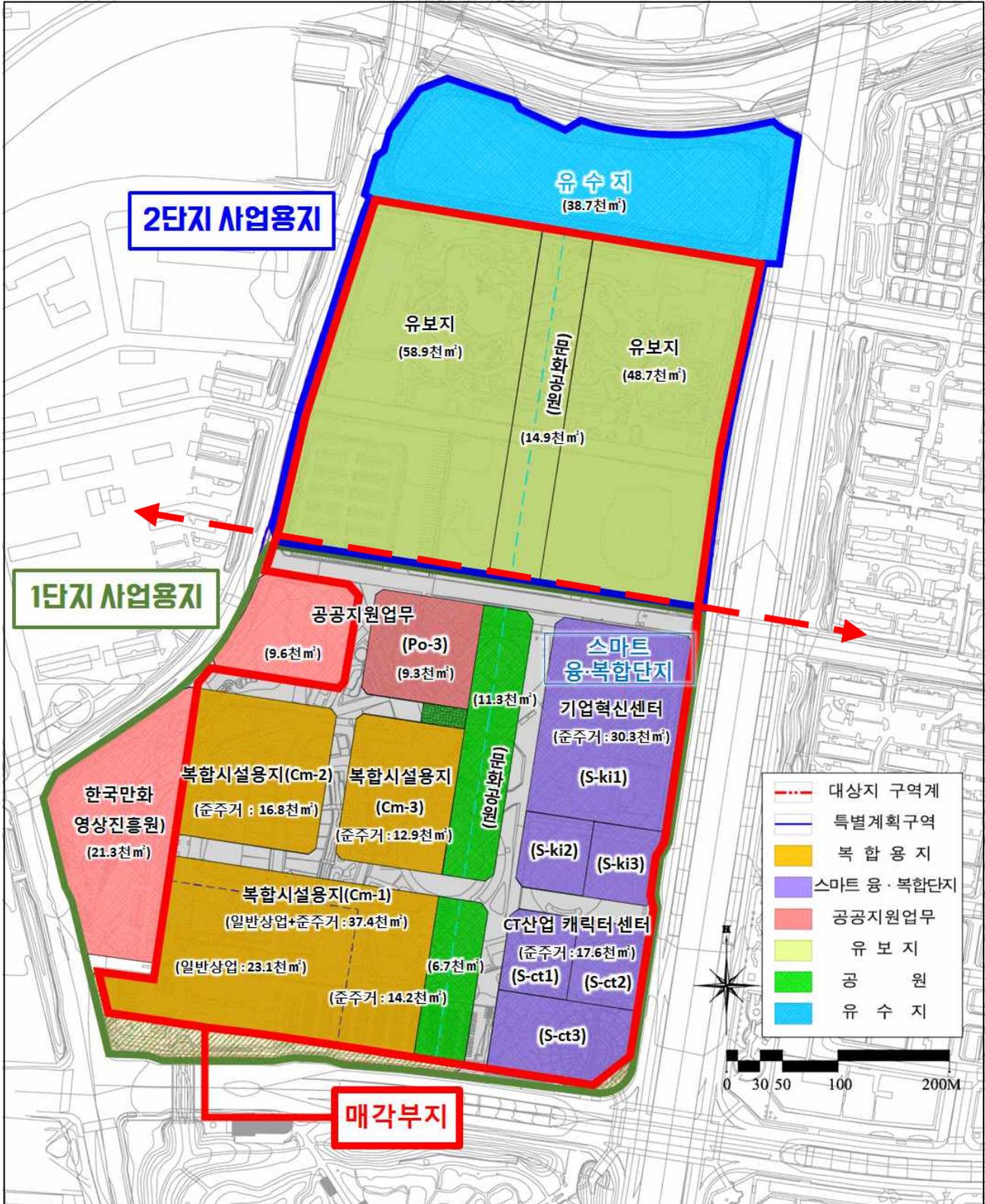
구 분	가구명	획지명	면적(m ²)	구성비	비고	
합계	-	-	382,743.1	100.0%		
계	-	-	220,142.4	57.5%		
소계	-	-	67,099.0	17.5%		
1단지	복합시설용지	Cm-1	23,140.7	6.0%	(일반상업지역)	
		Cm-2	14,232.7	3.7%	(준주거지역)	
		Cm-3	16,779.6	4.4%		
		Cm-3	12,946.0	3.4%		
	소계	-	-	40,115.0	10.5%	
	공공지원업무	Po-1	Po-1	21,287.4	5.6%	한국만화영상진흥원
		Po-2	Po-2	9,539.8	2.5%	웹툰융합센터
		Po-3	Po-3	9,287.8	2.4%	(일반상업지역)
	소계	-	-	47,916.5	12.5%	
	스마트 융·복합 단지	S-ki (기업혁신센터)	소계	30,275.7	7.9%	(준주거지역)
			S-ki-1	22,001.4	5.7%	
			S-ki-2	4,203.8	1.1%	
			S-ki-3	4,070.5	1.1%	
		S-ct (CT산업 캐릭터 센터)	소계	17,640.8	4.6%	(준주거지역)
			S-ct1	4,620.5	1.2%	
			S-ct2	4,640.9	1.2%	
S-ct3			8,379.4	2.2%		
문화공원	-	-	18,020.8	4.7%		
도로	-	-	37,529.1	9.8%		
보행자도로	-	-	720.0	0.2%		
공공공지	-	-	8,742.0	2.3%		
계	-	-	162,600.7	42.5%		
2단지	유보지	-	123,883.2	32.4%	사업신청자가 용도지역, 토지이용계획 등 제안	
	유수지	-	38,717.5	10.1%		

※ 유수지 : 38,717.5m² (2단지 면적에 포함)

※ 위 면적은 일부 증감이 발생할 수 있음

※ 복합시설용지(Cm-1, -2, -3)를 획지 합병하여 복합개발을 제안할 경우 도로의 용도폐지로 매각부지 면적 증가

▶ 단지구분도



② 개발목표와 컨셉

1. 개발비전

- ▶ 「영화·만화·영상(방송)·문화산업 콘텐츠」 활성화를 위한 도심형 융·복합의 영상문화 산업단지 구축

2. 개발목표

- ▶ 영화·만화·영상(방송)·문화 콘텐츠 산업과 연계한 CT산업 등의 클러스터 발전의 동력
- ▶ 부천시 및 수도권 서부권을 대표하는 랜드마크 단지로 개발
- ▶ 지역 주민의 여가·문화·쇼핑 등의 문화 충족을 통한 지역발전 도모
- ▶ 부천시의 공공성과 수익을 충족시키는 개발
- ▶ 관광기능 도입을 통한 단지 활성화 도모
- ▶ 청년 고용창출 및 기업친화적 콘텐츠 수용
- ▶ 단계별 비전을 현실화할 수 있는 콘텐츠 도입 등

③ 개발방향

- ▶ 계획방향 및 개발목적을 달성할 수 있는 기능 및 창의적 시설 도입
- ▶ 영화·만화·영상(방송)·문화 콘텐츠산업 활성화를 위한 융·복합 기능의 압축도시
- ▶ 차별화된 영상문화산업단지 활성화를 위한 R&D연구 및 CT, IT연계산업 도입 등
- ▶ 문화·집회시설 및 방송통신시설(이와 관련된 시설을 지원하는 업무시설 등을 포함한다)을 중심으로 여가 + 문화(영상·문화 컨셉 부합) + 엔터테인먼트(상업, 상영관 등) 등의 공간 구성
- ▶ 우수지와 호수공원 등 인접 시설을 연계한 친환경 친수공간 조성
- ▶ 관광기능 도입 방안
- ▶ 디지털미디어 개념의 경관 디자인 방안
- ▶ 부천형 스마트도시 구축 방안 도입
- ▶ 지하철 및 단지 내 연결보행로(지하, 지상 등) 계획으로 단지 활성화 방안 등
- ▶ 1·2단지 통합된 사업계획서 제출이 원칙이나, 사업신청자 사업계획에 따라 1단지만 사업계획서 제출 가능(단, 1단지만 사업계획서를 제출할 경우에도 단지전체의 개발 방향과 목적에 부합될 수 있도록 2단지 개발구상을 제안하여야 함)
- ▶ 부천도시공사 등 공공 사업 참여 방안은 추후별도 협의 진행
- ▶ 사업신청자(컨소시엄)는 단지 활성화를 위한 지속 가능한 관리운영방안 마련
(예, 사업신청자 관련기업 입주로 지속적 단지운영)

④ 주변 현황 및 입지여건

1. 주변지역 배후인구 밀집
2. 상동역, 부천시청 주변으로 대규모 상업시설 입지

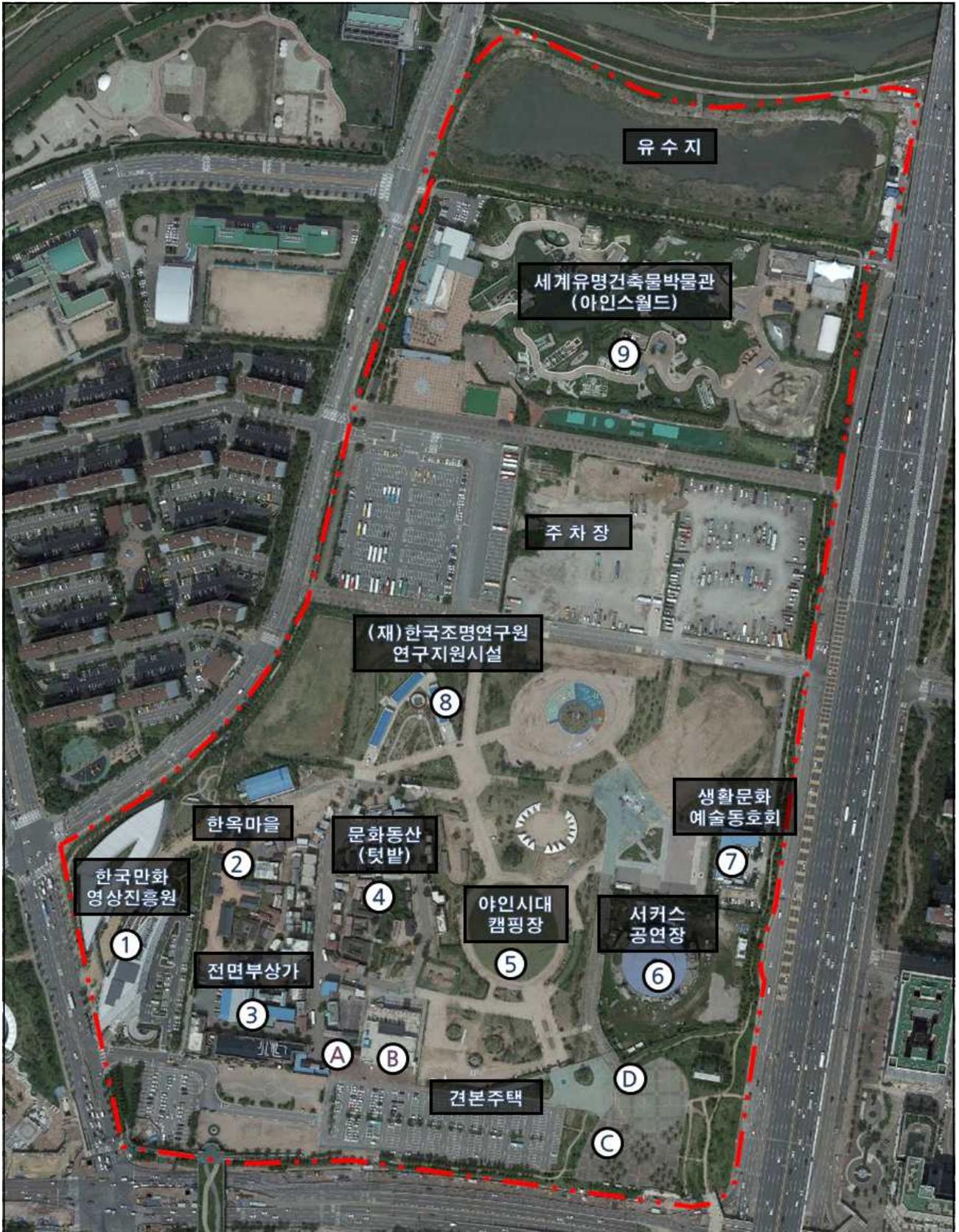


⑤ 개발계획은 향후 여건 및 주변지역 연계성을 고려하여 개발계획을 제안 한다.

⑥ 영상문화산업단지 주요시설 현황

구 분	면 적(m ²)	사업기간,운영방식	시설내용, 사업비	
1 단 지	① 한국 만 화 영 상 진 흥 원	21,287.4	▶ 영구 · 자체시설	▶ 건축물 2동 / 지하2, 지상5 ▶ 사업비 628.65억원
	② 한 옥 마 을 (공 방 거 리)	3,766	▶ 자체시설 ▶ 민간위탁	▶ 건축물 한옥 9개동 ▶ 사업비 26.2억원
	③ 전 면 부 가 상	2,007	▶ 민간운영기간 : 2007.4.10.~2025.4.9. ▶ 기부채납시설	▶ 건축물 2개동 1,365m ² - 연면적 2,723m ² ▶ 사업비 16억원(민간)
	④ 문 화 동 산 (텃)	28,880	▶ 직영운영	
	⑤ 야 인 시 대 캠프	84,368	▶ 민간위탁 ▶ 2012.2.22.~개발시까지	
	⑥ 서 상 켜 공 연 장	11,371	▶ 2004.11.22.~ ▶ 2008년 7월 공사 중지 - 공사 공정률 : 84.34%	▶ 건축물 1개동(1,181석) ▶ 사업비 109억원
	⑦ 생 활 문 화 예 술 등 호 회 공 간	1,485	▶ 단기·가설건축물	▶ 건축물 1개동
	⑧ 한국조명연구원설 연 구 시 설	3,287	▶ 대부기간 : 2017.6.1. ~ 2022.5.31.	▶ ICT 전자파 시험센터 등 연구시설
	㉠ 견 본 주 택	1,322.3	▶ 대부기간 : 2018.9.28.~2019.8.31.	
	㉡ 견 본 주 택	1,119	▶ 대부기간 : 2018.11.1.~2019.3.4.	▶ 견본주택
	㉢ 견 본 주 택	4,736.4	▶ 대부기간 : 2018.3.1.~2020.2.29.	▶ 대부재산 매각 시 계약해제
㉣ 견 본 주 택	1,300	▶ 대부기간 : 2018.7.21.~2019.7.20.		
2 단 지	⑨ 아 인 스 윌 드	58,566	▶ 민간운영기간 : 2003.11.15.~2020.2.29. ▶ 기부채납시설	▶ 건축물 4개동 ▶ 미니어처 100여점
	주차장		<ul style="list-style-type: none"> • 주차장(전면부상가, 문화동산 앞) : 394면 (소형) • 주차장(아인스) : 475면 (대형65, 소형410) • 임시주차장(난장) : 250면 (대형) 	

▶ 영상문화산업단지 시설물 현황



⑦ 사업용지 내 「공유재산 및 물품관리법(이하 “공유재산법”이라 한다)」 제7조에 의한 기부채납시설(전면부상가) 무상사용·수익 허가조건은 다음과 같다.

시 설	무상사용기간	피허가자	허가조건
전면부 상가	~2025.4.9	OOOO법인	<p>※ 「공유재산 무상사용·수익 허가조건 제11조 (허가취소)」참조</p> <p>제2조(허가대상) 허가대상은 부천시 원미구 상동 529-2 유원지 면적 2007.3㎡ (별첨 도면) 및 그 지상의 건축물(지상 2층 2개동-건축면적 1365.22㎡, 연면적 2,723㎡)로 한다.</p> <p>제3조(허가기간) 허가기간은 2007.4.10.부터 2025.4.9.까지로 한다. 다만, 허가기간 종료 후 '갑'은 '을'에게 관계 법령에 따라 공유재산 사용·수익을 허가할 수 있다.</p> <p>제4조(법령, 조례의 적용) "을"은 공유재산의 운영과 관련하여, 본 조건에 규정되지 않은 사항에 관하여도 공유재산 및 물품관리법, 부천시공유재산관리조례에서 정한 사항을 준수하여야 한다.</p> <p>제11조(허가취소) ① "갑"은 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가를 취소 할 수 있다. 1. 관련 법규의 제정 또는 개정 2. 공용, 공공용 또는 공익 사업상 필요할 때 3. "을"이 본 허가조건을 위반한 때 4. "을"이 공유재산의 운영과 관련하여 법규를 위반하거나 기소되었을때 ② 전항에 의하여 허가가 취소될 경우에 "을"은 "갑"에게 비용청구권을 일체 행사할 수 없다. 다만, 전항 제1, 2호의 사유에 의한 경우에는 "갑"은 "을"에게 무상사용 잔여기간에 대하여 건축물의 잔존 가치와 영업손실에 대해 보상 하여야 한다.</p>

⑧ 사업용지 내 「공유재산 및 물품관리법(이하 “공유재산법”이라 한다) 제29조에 의한 공유재산대부시설(한국조명연구원) 계약서 내용은 다음과 같다.

시 설	대부기간	피허가자	허가조건
연구지원시설	~2022.5.31.	(재)○○○○ 연구원	<p>재산의표시 부천시 상동 529-30 / 9,287.8㎡ 중 3,287㎡</p> <p>제2조(대부기간) 2017년 06월 01일 ~ 2022년 05월 31일 (5년)</p> <p>제3조(대부료) 2017년 06월 01일부터 2018년 05월 31일까지의 대부료는 금39,244,390(금삼천구백이십사만사천삼백구십원)(부가가치세 별도) 이며, 매년 별도 고지한다.</p> <p>제9조(계약의 해제 등)</p> <p>① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부천시장은 언제든지 (재)○○○○연구원에게 대부재산의 전부 또는 일부의 계약을 해제·해지 할 수 있다.</p> <p>1. 공용·공공용 또는 공익사업의 목적을 위하여 계약의 해지가 필요하다고 인정되어 계약의 해지를 결정한 경우</p> <p style="text-align: center;">· · ·</p> <p>7. 대부재산 매각 시</p> <p>② 제1항의 규정에 의하여 해제·해지하는 경우에는 (재)○○○○연구원에게 손해가 있을지라도 부천시장은 이를 배상하지 아니한다. 다만, 제1호, 제7호의 경우에는 부천시장은 시설물이전비용을 배상할 수 있다.</p> <p>③ 제1항의 규정에 의하여 해제·해지하는 경우의 대부료는 제3조의 규정에 의하여 계산하고, 과납금은 이를 반환한다.</p>

제6조 (관련법규 및 계획 등)

사업신청자 및 사업시행자는 본 사업계획 수립 및 수행함에 있어 「외국인투자 촉진법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「학교용지 확보 등에 관한 특별법」 등의 관련 법령과 부천시 조례 및 지침 등을 준수하여야 한다.

제7조 (사업추진 방식)

본 사업은 사업신청자가 사업대상지에 대한 창의적이고 효율적인 용·복합개발계획 수립 및 공급대상 토지에 대한 사업계획을 제안하고, 부천시는 제22조(우선협상대상자 선정 방법) 및 제25조(사업협약체결)에 따라 선정된 사업시행자에게 대상 토지를 처분(매각)하는 사업이다.

제8조 (사업계획 수립 시 고려사항)

- ① 사업신청자는 독창적인 디자인 및 창의적 개발 컨셉을 적극 반영하여야 하며, 「영화·만화·영상(방송)·문화산업」의 목적이 잘 반영되도록 이를 적극 고려하여야 한다.
- ② 개발계획은 사업신청자가 직접 사업목적을 실현할 수 있도록 매각부지 등 1단지, 2단지 부지에 대해 다음사항을 고려하여 자유롭게 제시한다.
 - ▶ 1·2단지 통합된 사업계획서 제출이 원칙이나, 사업신청자 사업계획에 따라 1단지만 사업계획서 제출 가능(단, 1단지만 사업계획서를 제출할 경우에도 단지전체의 개발 방향과 목적에 부합될 수 있도록 2단지 개발구상을 제안하여야 함)
 - ▶ 문화 및 집회시설, 방송통신시설(이와 관련된 시설을 지원하는 업무시설 등을 포함)
 - ※ 상기 시설은 1개 이상을 계획에 포함하여야 함
 - ▶ 복합상업시설(판매시설, 근린생활시설, 문화·집회시설 등 포함)
 - ※ 단, 판매시설 중 「유통산업발전법」 상 대규모점포는 불허
 - ▶ 방문객 체류를 위한 관광호텔
 - ▶ 주거기능 도입 시 주변학교 및 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」을 고려함.
 - ▶ 기반시설(도로, 공원, 우수지 등)은 부천시 소유를 전제로 활용방안 제시
 - ▶ 1·2단지를 연결하는 녹지축을 계획에 반영(기존의 형태, 규모 등 변경 가능)
 - ▶ 주변시설(호수공원, 만화영상진흥원 등)과의 연계개발 방안
- ③ 1단지는 다음사항을 고려하여 사업계획서를 작성하여야 한다.
 - ▶ 1단지 용지(Cm-1·2·3, S-ki, S-ct, Po-3)는 민간사업자의 사업계획에 따라 자유롭게 제안(합병, 형태의 변경) 할 수 있음
 - ▶ 기반시설은 기 결정(수립)된 도시계획시설(도로, 공원 등) 및 교통영향평가 개선대책을 고려하여 제안(단, 민간제안 사업계획에 따라 변경 가능)

- ▶ 시설에 따른 공급면적의 건폐율, 용적률은 상동지구 지구단위계획 준수
- ▶ 기 수립된 지구단위계획을 참고하되, 사업신청자가 자유롭게 사업계획 변경 제시가능
(향후 선정된 사업계획 내용에 따라 지구단위계획 변경절차 진행)
- ▶ 용도지역의 총 물량은 변경할 수 없으나, 복합시설용지(Cm-1)의 용도지역(일반상업지역)은 면적 증감 없이 역세권을 중심으로 형태를 정형화하여 제안
- ▶ 공공지원업무(Po-3, 일반상업지역) 용지는 1단지 내에서 위치 변경 가능(Cm-1의 일반상업지역과 합병 가능)

④ 2단지는 다음사항을 고려하여 사업계획서를 작성하여야 한다.

- ▶ 1단지 사업계획과 연계한 사업계획 수립
- ▶ 용도지역은 일반상업지역, 준주거지역 중 사업신청자가 사업계획에 따라 자유롭게 제안
- ▶ 시설에 따른 공급면적의 건폐율, 용적률, 기반시설, 허용용도 등 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획 조례」 등 관련규정에 벗어나지 않는 범위에서 사업신청자가 자유롭게 제안
- ▶ 유수지는 존치시설이며, 관련법을 고려하여 시민의 접근성 향상 및 친환경 생태공간 등으로 계획 및 조성

⑤ 매각부지는 아래와 같다.

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 고
1단지	복합시설용지 (Cm-1)	23,140.7	일반상업지역
		14,232.7	준주거지역
	복합시설용지 (Cm-2)	16,779.6	
	복합시설용지 (Cm-3)	12,946.0	
	공공지원업무용지 (Po-3)	9,287.8	일반상업지역
	기업혁신센터용지 (S-ki)	30,275.7	준주거지역
	CT산업 및 캐릭터센터용지 (S-ct)	17,640.8	
2단지	유보지	123,883.2	사업신청자가 용도지역, 토지이용계획 등 제안

※ 단, 복합시설용지(Cm-1, -2, -3)를 획지합병하여 1개 단지로 개발할 경우, 복합시설용지 내의 도로는 용도 폐지되어 대지로 변경되므로 매각부지는 증가됨

※ 지구단위계획 변경(결정)에 따라 매각면적이 결정됨

⑥ 사업계획에는 공공기여 방안(공공시설 설치 및 운영계획, 일자리창출계획 등)을 포함하여 제안한다.

▶ 1·2단지 전체 기반시설(도로, 공원, 공공공지, 우수지 상·하수도, 통신, 가로등, 신호등 등)을 조성 후 부천시로 무상귀속 함(1단지만 사업제안 시 1단지의 기반시설 해당됨)

▶ 영상문화산업단지(1단지)와 호수공원을 연결하는 브릿지 조성 등

▶ 1단지 내 지장물(구 서커스 상설공연장 등) 철거(폐기물 처리 포함)

- CT산업 및 캐릭터센터 용지 내 야립간판은 관련부서 협의결과에 따라 철거 등 조치

▶ 상동지역주민 단지 접근성 향상을 위한 방안 제안

※ 위 사항은 의무적 공공기여이며, 그 외의 단지 활성화 방안 등을 공공기여로 제안할 수 있음.

⑦ 사업신청자는 사업계획에 제5조 제⑦항의 '전면부 상가'와 제⑧항의 '한국조명연구원'에 대한 처리방안을 제시하여야 한다.

⑧ 한옥마을, 세계유명건축박물관, 구 서커스 상설공연장 등 기존시설은 사업신청자가 복합개발 사업을 추진함에 있어 사업타당성, 토지이용의 효율성 등을 종합적으로 검토하여 이전, 철거 등 최적의 방안을 제시하여 개발계획을 수립하여야 한다.

⑨ 사업계획을 수립하는데 있어서 다음의 사항을 권장한다.

1. 사업신청자 민간제안시설과 공공사업시설을 포함한 랜드마크 기능의 복합시설
2. 본 사업용지는 주변에 주거지가 밀집되어 있고, 외곽순환고속국도가 인접한 용지이므로, 접근이 양호한 건축계획이 되도록 건축 컨셉에 최대한 반영
3. 지하공간 활용(지하철 역사 연계 방안, 주차장 등)방안 제시
4. 광역교통계획 제시와 주변시설과 연계한 차량동선, 보행동선 및 건축물이 배치되어야 하며, 인근 주거지역, 호수공원 등을 고려한 개방적이며, 상징적인 조형미를 갖춘 건축계획
5. 영화·만화, 영상·방송·문화산업, 교육, 체험, 관광 등 융·복합 기능을 위한 다양한 도입시설 제안
6. 단지 브랜드 제고를 위한 랜드마크 시설 도입
7. 대규모 행사 개최(각종 축제, 공연 등)가 가능한 광장

- ⑩ 법정주차대수를 준수하되, 사업용지의 개발로 인하여 유발되는 주차 수요를 충족시킬 수 있는, 충분한 주차공간(버스주차, 서비스 동선을 포함)을 계획하여야 하며, 사업자로 선정된 이후에도 “부천시”는 사업자가 제출한 주차장 확보계획이 미진할 경우, 이에 대한 보완을 요구할 수 있다.
- ⑪ 협상 중이거나 실시협약 체결 이후라도 원활한 추진 등을 위해 여건 등 제반 사정을 감안하고 공공참여 계획 등에 따라 사업계획 변경 또는 추가가 필요한 때에는 상호 협의하여 조정할 수 있다.
- ⑫ 사업신청자가 제안한 사업계획은 관련부서 협의 및 「부천시 도시계획위원회」, 「부천시 도시건축공동위원회」 심의 등의 결정에 따른다.
- ⑬ 사업계획과 관련한 자세한 사항은 사업협약서 또는 토지매매계약서에서 정하기로 한다.

제9조 (사업신청자 자격조건 및 응모신청 방법)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 2개사 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 참여하여야 한다.
- ② 사업신청자는 「외국인투자촉진법」 등 관계법령에서 정한 외국인투자기업 또는 설립예정 외국인투자기업으로서 국내기업과 외국투자가(외국법인 등)가 포함된 컨소시엄 형태로 신청이 가능하며 아래 조건을 충족하여야 한다.
 1. '대표 주간사'는 국내법인으로 지분율은 30% 이상 이어야함.
 2. 외국투자가(외국법인 등)는 공고일 기준 5년 이내에 국내 투자 또는 개발사업에 참여한 실적(진행 중인 실적 포함)이 있어야 함(증빙서류 제출)
- ③ 외국인투자기업(또는 설립예정인 외국인투자기업)은 「외국인투자 촉진법」 제13조 및 같은법 시행령 제19조에 따른 자격조건을 만족하여야 한다.
- ④ 컨소시엄 출자자의 최소 지분율은 10% 이상으로 한다. 단, 출자자 중 금융사의 최소 지분율은 5%이상으로 한다.
- ⑤ 사업신청자(컨소시엄의 '대표 주간사')는 아래의 신용평가등급 기준(유효기간은 접수일 까지 유효) 또는 자본총계 중 하나를 충족해야 한다.
 1. 신용평가등급 기준(1개 충족 시 가능)

회사채	기업어음	기업신용평가
A-이상	A2-이상	A-이상

※ 신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제4조 제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 회사채·기업어음에 대한 신용평가등급 또는 기업신용평가등급을 인정한다.

2. 자본총계

- ▶ 대표주간사의 직전년도 대차대조표상 자본총계가 500억 원 이상인 경우, 위의 신용평가 등급을 충족하는 것으로 본다. 증빙서류는 회계법인의 검증을 통한 관련 서류를 제출하여야 한다.
- ⑥ 외국인투자기업 설립예정인 사업신청자는 사업협약 체결일로부터 3개월 이내에 본 사업을 수행할 외국인투자기업을 설립하여야 하며, 「외국인투자촉진법」에 따른 최저 외국인투자비율을 유지해야 한다. 이를 미 이행한 경우에는 사업시행자 지정을 취소한다. 단, 정당한 사유가 있는 경우 부천시와 협의하여 그 설립기한을 연장할 수 있다.

- ⑦ 사업신청자 중 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」제2조 및 같은 법 시행령 제3조에 의한 기업집단 내 계열회사가 공동으로 출자에 참여하는 경우 공동 출자자 전체를 단일 출자자로 본다. 이 경우 공동 출자자는 그들을 대표하는 1명의 대표 출자자를 지정해야 하며, 대표 출자자만이 공동 출자자를 대표하여 경영권을 행사할 수 있다.
- ⑧ 사업참여 신청은 법인 대표자 명의로 하여야 하고, 컨소시엄 구성원의 위임을 받아 '대표 주간사'를 선임하여야 하며, 대표자 선임서<양식 5>를 별도로 제출하여야 한다.
- ⑨ 컨소시엄에 참여하는 출자자는 본 사업의 다른 컨소시엄에 중복하여 참여할 수 없다. 단 기업집단 내 계열회사(각각의 법인)는 서로 다른 컨소시엄에 참여 가능
- ⑩ 사업신청서 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 등 관련 법령」 또는 이에 의한 처분으로 인해 입찰 자격이 제한 또는 정지된 자, 부도·파산 처리된 자는 컨소시엄 구성원으로 사업신청을 할 수 없다.
- ⑪ 본 사업에 참가하고자 하는 사업신청자(컨소시엄의 대표주간사)는 <양식 24>에 의한 "사업참가의향서"를 제출하여야 한다.
 ※ 사업계획서 접수 시, 사업참가의향서에 명기된 대표주간사는 변경할 수 없으며, 그 외 컨소시엄 참여업체는 변경 가능함

제10조 (제출서류)

- ① 사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음과 같다.

구 분	형식 및 분량	제출부수	
		원본	사본
	공모신청서 및 첨부서류	1부	
사 업 계 획 서	요약 보고서	1부	20부
	제1권 개발계획 (계획평면도, 주요사업계획 등)	1부	20부
	제2권 사업수행능력	1부	20부
	제3권 공공기여방안	1부	20부
	제4권 관리운영방안	1부	20부
	제5권 부속서류(필요시)	1부	4부
	작성지침에 따라 요구하는 전산자료 (CD 또는 USB로 제출)	3EA	-

- ② 사업계획서는 <첨부 1>의 사업계획서 작성 지침서(이하 "작성지침"이라 한다)를 따른다.
- ③ 사업계획서에는 다음의 도면들이 수록되어야 한다.
 - 1. 개발계획도
 - ▶ 사업용지 개발계획 평면도
 - 2. 도입시설 건축배치도
 - ▶ 대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 주차대수 등 건축개요 포함
 - 3. 주요 랜드마크 시설계획
 - 4. 기반시설계획도
 - ▶ 도로, 상·하수도, 교통처리, 공원·녹지, 공공시설 배치계획 등
 - 5. 기타 사업신청자가 필요하다고 판단되는 도면

제11조 (사업계획서 제출 등)

- ① 사업계획서는 회계법인의 확인을 받아 제출하여야 한다.
- ② 평가를 위해 최종 제출된 사업계획서 등 일체의 신청서류는 마감시간 전·후를 불문하고 수정 또는 보완할 수 없고, 일절 반환하지 아니하며, 사업신청자의 동의 없이는 공개하지 않는다.
- ③ 부천시는 평가에 필요하다고 인정되는 경우 모든 사업신청자에게 새로운 서류를 추가로 제출하게 하거나, 사업계획서 작성지침을 추가 또는 수정할 수 있다.

제12조 (사업신청 무효)

다음 각 호의 1에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

- 1. 제9조(사업신청자 자격조건 및 응모신청 방법)에 따른 자격조건 결격자 또는 자격제한 해당자가 사업신청을 한 경우
- 2. 제10조(제출서류)에 따른 제출서류가 미비한 경우
- 3. 제출한 자료가 부정한 방법이나 허위로 작성되었음이 확인된 경우

제13조 (비용부담 등 유의사항)

- ① 사업신청자는 제출서류의 작성과 사업계획서 제출 등에 소요되는 모든 제반비용을 부담하고, "부천시"는 제출 받은 서류를 반환하지 아니한다.

- ② 사업의 유의사항은 다음 각 호와 같다.
1. 사업신청자는 “부천시”에 제출서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없으며, “부천시”는 신청자가 제출한 서류의 내용을 활용할 수 있다.
 2. 선정된 제안내용은 부천시의 사업계획이 변경될 경우에 부천시는 공모 지침서를 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업계획서의 변경을 요청할 수 있으며, 사업신청자는 이러한 부천시의 변경 및 변경요청을 인정하고 이에 응하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 부천시에 어떠한 이의도 제기할 수 없고, 부천시는 이에 대하여 책임을 지지 않는다.
 3. 그 외 본 지침에 제시되지 않은 사항은 부천시의 방침에 의한다. 부천시의 개발방향과 부합되지 않을 경우 심사된 계획서를 활용하지 아니할 수 있다.
 4. 선정된 사업은 부천시가 내부적으로 최적의 개발방안을 선택하여 사업 시행자와 협의한다.
 5. 우선협상대상자는 부천시에서 정한 기한내에 협의요청에 응하지 않거나, 자료제출을 하지 않을 경우 사업의사를 포기한 것으로 본다.
- ③ 선정된 사업계획을 기반으로 제6조(관련법규 및 계획 등)에 따라 도시관리 계획의 변경 결정 등 세부개발 협의 시 행정절차를 이행하여야 한다.
- ④ 계약체결로 인한 소유권이전등기, 가등기 기타 등기에 소요되는 제반 비용 및 건축물의 건축 시, 개별 관계법령에 의해 부과되는 부담금 및 제세공과금 등은 사업시행자가 납부하여야 한다.

제14조 (사업계획서 작성기준)

- ① 사업신청자는 <첨부1> 「사업계획서 작성 지침서」에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성한다
- ② 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 다음과 같다.
 1. 토지가격 : 제15조의 토지가격
 2. 가격산출기준 : 공모일 현재의 경상가격
 3. 할인율 : 연 10.0% 적용
 4. 물가상승률 : 연 3.0% 적용
 5. 차입이자율 : 각 참여사의 사정에 따름
 6. 예금이자율 : 공모 공고일 현재 한국은행 발표 정기예금(6개월~1년 미만) 예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액 기준)
 7. 환 율 : 공모일 현재의 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
- ③ 사업계획서는 국문 작성을 원칙으로 한다.

제15조 (토지가격 제출 등)

- ① 개별 사업의 사업신청자는, 입찰에 부쳐지는 사업대상지에 대하여는 <첨부1> 「사업계획서 작성 지침서」에서 제시한 토지가격<양식23>에 의거 사업대상지의 토지가격을 별도로 제출하여야 한다.
- ② 토지가격입찰서는 노출되지 않도록 사업신청자의 인감을 날인하고, 밀봉한 후 제출하여야 한다.
- ③ 밀봉한 후 제출된 토지가격제출서는 평가심의위원회 심의 시 평가심의위원회 입회하에 개봉하여 평가한다.
- ④ 사업신청자가 제안한 용도지역 및 지구단위계획 등을 고려하여 토지가격을 제출하여야 한다.

제16조 (평가분야 및 배점기준 등)

- ① 사업계획서 평가는 "개발계획", "사업수행능력", "공공기여방안", "관리운영계획", "가격평가"의 5개 분야로 구분하여 평가하며, 총점은 1,000점으로 한다.
- ② 사업계획서 평가분야별 평가항목, 평가요소와 배점은 다음과 같다.

구분	평가항목	평가요소	배점	비고
개발계획 (350점) (35%)	종합개발구상	- 개발컨셉 및 테마	100점	비계량
		- 단지의 이미지 및 상징성		비계량
	단지배치계획	- 토지이용 및 건축물 배치 계획	100점	비계량
		- 교통 및 동선처리 계획		비계량
		- 랜드마크 시설 계획		비계량
	단지·조경·공원 조성계획(디자인)	- 단지 및 조경계획	50점	비계량
		- 공원조성 계획		비계량
	건축계획 및 시공관리계획	- 건축계획	50점	비계량
		- 건축물의 안정성 및 시공관리계획		비계량
	활성화계획	- 단지의 활성화 특화 전략	50점	비계량
- 홍보 및 마케팅 전략		비계량		
- 지역경제 활성화 계획 및 지역주민 친화계획		비계량		
- 문화·집회시설 및 방송통신시설 특화 계획		비계량		
사업수행 능력 (200점) (20%)	사업성분석	- 시장분석 및 수요분석	50점	비계량
		- 투자비 및 수익률 산정		비계량
		- 사업수지분석		비계량
	재원조달계획	- 재원조달계획	100점	비계량
		- 자기자본비율		계량
		- 자금관리 및 운용계획		비계량
사업수행능력	- 사업신청자 현황	50점	비계량	
	- 재무능력		계량	
	- 사업실적		비계량	
공공기여 방안 (150점) (15%)	공공시설 설치 및 운영계획	- 공공시설물 설치 계획	110점	비계량
		- 공공(공용)시설 설치 및 운영계획		비계량
		- 개발이익의 사회환원 규모 및 적정성 등		비계량
	일자리창출계획	- 일자리 및 창업 유치 계획 등	40점	비계량
- 문화, 영상, CT산업 유치 계획 등		비계량		
관리운영 계획 (100점) (10%)	관리운영계획 및 안정성	- 프로젝트회사 설립 및 운영계획	60점	비계량
		- 사업일정 계획		비계량
		- 운영의 안정성(직영(임대 포함) 운영비용, 운영기간 등)		비계량
	입주자(Tenant) 유치 계획	- 입주자 구성 및 배치의 적정성	40점	비계량
- 핵심 입주자(key-Tenant) 유치계획 및 실현가능성		비계량		
가격평가 (200점) (20%)	입찰가격	- 제19조(가격평가)에 따름	200점	계량
총점			1,000점	

- ③ 사업신청자는 관리운영평가 중 '입주자(Tenant) 유치 및 운영의 안정성'에는 입주업종의 유치 및 구성 등 본 사업의 성격을 유지·관리할 수 있는 방안을 제시하여야 한다.

제17조 (평가내용)

평가요소별 평가내용은 다음 각 호와 같다.

① 개발계획(350점)

1. 종합 개발구상(100점)

평가항목	평가요소
개발컨셉 및 테마 (60점)	- 개발컨셉 및 테마의 독창성 및 우수성 - 영화만화 영상(방송)·문화의 개발방향과의 부합 여부, 실현가능성 - 독창적인 개발컨셉 전략 수립 - 주변시설과의 연계성 및 건축물간의 조화
단지의 이미지 및 상징성(40점)	- 영상문화산업단지로서의 상징성 - 단지 핵심기능인 문화 및 집회시설, 방송통신시설(방송사 등) 계획 - 도입용도 및 기능의 우수성

2. 단지배치계획(100점)

평가항목	평가요소
토지이용 및 건축물 배치 계획 (50점)	- 개발컨셉의 정합성 및 토지이용의 합리성 - 단지특성을 고려한 건축물 배치의 합리성 및 연계성 - 집객을 위한 시설도입 및 공간조성 방안
교통 및 동선처리 계획 (20점)	- 주변 교통을 고려한 차량 및 보행자 진·출입 계획의 우수성 - 주변 교통에 미치는 교통영향저감 방안 - 보행환경의 쾌적성 및 편리성(지하·지상 연결보행로 등) - 차량 진·출입계획과 주차수요 산정의 적절성
랜드마크 시설계획 (30점)	- 랜드마크 시설의 상징성, 우수성 및 창의성 (디자인 포함) - 전체 단지 개발컨셉과의 연계성 및 운영 효율성 등

3. 단지·조경·공원조성계획(디자인)(50점)

평가항목	평가요소
단지 및 조경계획 (20점)	- 계획의 우수성 - 단지 내 메인코어(main core) 디자인을 정의하고 각 용도간의 연계 적용 방안 계획 -  탈장르를 통한 건축+조경+도시의 융합 - 형태와 소재의 볼륨을 입체적으로 표현할 수 있는 미디어파사드(디지털미디어) 계획
공원조성 계획 (30점)	- 디자인의 우수성 - 단일 계획보다 건축·공간·시설과 연계이용계획 - 수(水)공간 도입·연계방안

4. 건축계획 및 시공관리계획(50점)

평가항목	평가요소
건축계획 (40점)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화·집회시설 및 방송통신시설과 연계 및 활성화 가능한 용도(시설)계획의 우수성 - 개발규모(용적률, 건폐율, 층수 등)의 적정성 - 각 건축물·시설물의 조화 및 연계성 - 건축물의 용도적합성 및 편의성 - 건축 디자인의 독창성 및 예술성
건축물의 안정성 및 시공관리계획(10점)	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 및 공사관리의 안정성 및 확보방안 - 공사관리, 품질·안전관리 계획의 적정성 및 우수성 등

5. 활성화 계획(50점)

평가항목	평가요소
단지의 활성화 특화 전략(10점)	<ul style="list-style-type: none"> - 단지활성화를 위한 특화 전략수립의 우수성 등
홍보 및 마케팅 전략(10점)	<ul style="list-style-type: none"> - 홍보·마케팅 전략의 우수성 - 분양 및 운영 마케팅 계획의 우수성 등
지역경제 활성화 계획 및 지역주민 친화계획(15점)	<ul style="list-style-type: none"> - 인근 주변지역과 연계한 활성화 계획 - 지역주민을 위한 주요 주민편의시설의 우선 설치계획 - 지역주민 고용 및 참여계획의 우수성 등
문화·집회 시설 및 방송통신시설 특화 계획(15점)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화·집회시설 및 방송통신시설 특화성 - 계획의 적합성 및 우수성 등

② 사업수행능력(200점)

1. 사업성분석(50점)

평가항목	평가요소
시장분석 및 수요분석(20점)	<ul style="list-style-type: none"> - 시장분석 및 수요분석의 적정성 - 산정자료 및 근거의 타당성 등
투자비 및 수익률 산정(10점)	<ul style="list-style-type: none"> - 총 투자비 산정 및 사업이익 산정의 적정성 등
사업수지분석 (20점)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업성 분석의 충실성 - 사업수지분석의 적정성 (사업비 항목별 단가 산정방법, 시점별 현금흐름 추정방법 등) - 사업성분석 과정의 검증 용이성 등

※ 공신력 있는 회계법인의 검증을 거쳐 결과를 도출하여야 함

2. 재원조달계획(100점)

평가항목	평가요소
재원조달계획(50점)	- 출자자의 재원조달계획의 우수성 및 실현가능성 ※출자자 자기자본 및 타인자본 조달계획의 실현가능성 등
자기자본비율(30점)	- 총 투자비에 대한 자기자본비율의 적정성
자금관리 및 운영계획(20점)	- 조달자금 및 분양대금 등 자금관리 방안의 안정성 - 여유자금의 효율적 운영방안 등

3. 사업수행능력(50점)

평가항목	평가요소
사업신청자 현황 (20점)	- 신청자의 구성 - 신청자의 규모 및 역량(총자산, 매출액, 당기순이익 등) - 신청자의 최근 3년간 재무상태, 경영성과 및 현금흐름 - 신청자(컨소시엄의 경우 구성하는 자)의 최근 1년 이내의 신용등급 - 평가자의 신청서류에 대한 종합의견(불합리한 추정 등)
재무능력(20점)	- 대표주간사의 신용평가등급 또는 자본총계 서류 제출 (신용평가등급 회사채 A-, 기업어음A2-, 기업신용평가 A- 이상) (자본총계 500억 원 이상)
사업실적(10점)	- 최근 10년간 신청사업과 관련된 개발 실적

③ 공공기여방안(150점)

1. 공공시설 설치 및 운영계획(110점)

평가항목	평가요소
공공시설물 설치 계획(25점)	- 개발컨셉의 연계성 - 단지 내 공공시설물 설치의 공익성 및 투자금액의 적정성 - 공공시설 운영계획 - 호수공원과 연계한 시설계획 등 - 상동지역주민 단지 접근성 향상 방안 등
공공(공용)시설 설치 및 운영계획(25점)	- 영화·만화·영상(방송)·문화·집회·예술·체육·교육시설 공간 및 시설계획의 적정성 - 공공(공용)시설의 상징성, 공공성 및 집적효과
개발이익의 사회환원 규모 및 적정성 등(60점)	- 개발이익의 사회환원 규모 및 방법의 적정성 - 사회환원 규모(현금 또는 현물)제시 ※ 사회환원 규모(현금 또는 현물)는 금액으로 환산하여 제시 - 지역주민 문화 및 집회시설 할인혜택 등 지역 환원 방안의 규모 및 우수성

2. 일자리 창출계획(40점)

평가항목	평가요소
일자리 및 창업 유치 계획 등(20점)	- 지역주민 우선채용 및 임대 등 일자리창출 기여도 - 부천관내 기업체 참여 계획 등
문화, 영상, CT산업 유치 계획 등(20점)	- 영화·만화·문화, 영상, CT산업 등 유치 계획 등

④ 관리운영계획(100점)

1. 관리운영계획 및 안정성(60점)

평가항목	평가요소
프로젝트회사 설립 및 운영계획(20점)	- 프로젝트회사의 설립 및 운영계획의 우수성 - 조직편제 및 인력운영계획의 우수성 등 - 관리운영의 계획 및 주체(역량 및 평판) - 저층부 운영의 안정성 - 출자자 간의 책임 및 권한의 합리성
사업일정 계획(20점)	- 사업일정계획의 적정성 및 실현가능성 - 사업리스크 분석의 적정성 및 출자자간 사업리스크 분담계획의 우수성
운영의 안전성(20점)	- 직영(임대 포함) 운영비율 - 직영(임대 포함) 운영기간 등

2. 입주자(Tenant) 유치 계획(40점)

평가항목	평가요소
입주자 구성 및 배치의 적정성(20점)	- Tenant 구성 및 배치의 적정성 검토 - 직영 및 임대의 전문적 관리 계획 등
핵심 입주자(Key-Tenant) 유치계획 및 실현가능성 (20점)	- 지속 가능한 관리운영 방안 (예, 사업신청자 관련기업 입주로 지속적 단지운영) - 핵심 입주자(Key-Tenant) 유치 계획 - 실현가능성 검토(투자확약서 등) - 유치대상 Tenant 입점 실현 가능성 - 직접운영 시 이행확약서, 임대운영 시 입점의향서

제18조 (평가방법)

① 계량평가 항목에 대한 평가방법은 다음 각 호와 같이 평가한다.

1. 자기자본비율(30점)

자기자본비율	10%이상	8~10%미만	6~8%미만	4~6%미만	3~4%미만
평 점	30점	27점	24점	21점	18점

※ 자기자본비율(%) = 자기자본 / (자기자본+타인자본), <양식 19>에 의거 평가

2. 재무능력(20점)

▶ 대표주간사는 다음의 신용등급 또는 자본총계 사항 중 충족하는 하나의 '등급확인서' 관련 서류를 선택하여 제출할 것

※ 대표주간사의 신용평가 등급

회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가등급	기업신용평가 등급	평점
AA+이상	A1	- 회사채에 대한 신용평가등급 AA+이상에 준하는 등급	20점
AA		- 회사채에 대한 신용평가등급 AA이상에 준하는 등급	18점
AA-		- 회사채에 대한 신용평가등급 AA-이상에 준하는 등급	16점
A+	A2+	- 회사채에 대한 신용평가등급 A+이상에 준하는 등급	14점
A0	A20	- 회사채에 대한 신용평가등급 A0이상에 준하는 등급	12점
A-	A2-	- 회사채에 대한 신용평가등급 A-이상에 준하는 등급	10점

※ 대표주간사의 자본총계

대표주간사 자본총계	1,000억 원 이상	1,000억 원 미만 900억 원 이상	900억 원 미만 800억 원 이상	800억 원 미만 700억 원 이상	700억 원 미만 600억 원 이상	600억 원 미만 500억 원 이상
평점	20점	18점	16점	14점	12점	10점

② 비계량평가 항목에 대한 평가방법은 다음 각 호와 같다.

1. 평가요소별로 가장 우수한 사업신청자부터 A, B, C, D, E 등급으로 나누고, 각 등급별로 사업신청자 수를 A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분하되, 평가대상이 5개 이하인 경우 위 등급별 배분율에도 불구하고 A, B, C, D, E 순으로 1개씩 배분하며, 단독입찰일 경우에는 등급별 배분과 관계없이 평가위원회의 평가배점에 따른다.

2. 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자 수에 1호에 의한 등급별 배분율을 곱하여 산출하며, 산출결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, E, B, D, C 순서에 의한다.

3. 제1호 및 제2호에 의한 등급별 사업신청자 수의 배분 분포는 아래와 같다.

<표> 등급별 배분 분포(예시)

등급	사업신청자수														
	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	(생략)
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	※제1호및
C		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	제2호에
D			1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	의거
E				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	배분

4. 평가요소의 등급별 배점은 아래 배점기준과 같으며, 제20조(평가심의위원회 구성)에 의거 구성된 평가심의위원회에서 부여한다.

등급	A	B	C	D	E
배점(%)	100	90	80	70	60

5. 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 "0"점 처리한다.
6. 사업신청자의 재무능력이나 신용평가는 신청자가 자금을 조달하는 모든 업체(지분참여자와 대출참여자 등)를 포함한다.
7. 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 평가위원들의 토론을 거친 후 개별 평가를 통해 항목별 평가위원의 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서반올림)으로 한다. 단, 평가위원의 점수 및 평가과정 등 평가내용은 비공개로 한다.

제19조 (가격평가)

- ① 사업계획서 평가에 의한 총 800점 중 득점 산출 결과 배점의 80%(640점) 이상을 득점한 사업신청자를 가격평가 대상자로 선정한다.
- ② 가격평가 부문의 배점은 200점으로 하되, 가격평가의 기본점수 170점을 부여한다.
- ③ 가격평가 배점에서 기본점수를 제외한 점수를 평가점수로 하며, 가격평가 대상자별 득점은 다음 산식에 따라 산출하며 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한다.

$$\text{득점} = \text{기본점수} + \left(\text{평가점수} \times \frac{\text{면적당 제안가격}}{\text{면적당 최고제안가격}} \right)$$

- 면적당 제안가격 = 평가대상 신청자가 제안한 매각토지의 전체 토지매매가격/매수 면적
- 면적당 최고 제안가격 = 가격평가 대상자의 면적당 제안가격중 최고가격

제20조 (평가심의위원회 구성)

- ① 부천시는 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 평가심의위원회를 구성하며, 이 경우 평가심의위원회는 부천시가 선정한 관련 분야 전문가 등으로 구성한다. 단, 필요시 평가심의위원회 위원 중 일부를 공개적으로 모집하여 구성할 수 있다.
- ② 사업계획서 평가에 있어서 중대한 과실이 발견될 경우, 평가심의위원회가 평가대상 제외여부를 결정할 수 있다.

제21조 (심의과정의 비공개)

- ① 심의과정 및 내용 등에 대하여는 공개하지 않으며, 심의결과에 대해서 사업 신청자는 이의를 제기할 수 없다.
- ② 평가방법 및 절차 등에 대하여는 부천시가 따로 정하여 운영한다.

제22조 (우선협상대상자 선정 방법)

- ① 제3장에 의한 사업계획서 평가부분 득점과 가격평가부분 득점을 감안하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 개발계획, 사업수행능력, 공공기여 방안, 관리운영계획 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생할 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.
- ③ 제1항에도 불구하고, '부천시'는 본 사업의 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다. 단, 사업신청자가 제출한 사업계획 중 본사업의 목적에 적합하다고 인정되는 일부 사업계획에 대하여 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ④ 사업신청자가 1개일 경우 평가심의위원회에서 절대평가 하여 선정한다. 단, 사업계획서 평가결과 배점(800점)의 80%(640점) 이상을 득점할 경우에만 우선협상대상자로 선정한다.

제23조 (우선협상대상자 및 사업시행자의 의무)

- ① 우선협상대상자 및 사업시행자는 본 사업과 관련된 공모지침서, 사업계획서, 관계법령 등에서 정한 바의 의무를 성실히 이행하여야 한다.

- ② “부천시”는 우선협상대상자에 대하여 계약체결 전까지 사업계획서 내용에 관한 증빙서류를 추가, 보완하도록 요구할 수 있으며, 이때 우선협상대상자는 이를 제출할 의무가 있다.
- ③ 제2항의 증빙서류라 함은, 사업계획서와 관련된 사항을 말하며, 사업계획서와 관련 없는 사항이라도 우선협상대상자의 사업수행능력 유무를 판단하기 위해, 부천시가 필요하다고 판단하는 경우에는 이를 요청 할 수 있다.
- ④ 우선협상대상자 및 사업시행자로 선정되어 사업시행시 도시관리계획(지구단위 계획 포함) 및 실시계획, 공유재산관리계획 변경 승인 또는 각종 영향평가와 인.허가 결과 등으로 사업시행 조건이 변경 될 경우, 변경 조건을 수용하고 사업계획을 조정하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자는 사업대상 토지에 대해 사전에 필히 현장을 확인하고 기타 제반사항을 확인한 후 사업계획서를 작성하여야 하며, 사업대상 토지의 지장물(건축물, 구조물 등) 및 표시되지 않은 물건(지하매설물, 쓰레기, 산업폐기물 포함)의 명도나 철거는 민간사업자의 책임으로 한다.
- ⑥ 공사 과정에서 발생하는 민원 및 공사 시행 중 예상치 못한 사항이 발생하는 경우 성실한 해결을 위해 노력하여야 한다.

제24조 (우선협상대상자 선정 취소)

- ① 다음 각 호 중 어느 하나에 해당되는 행위를 한 경우, 부천시는 우선협상대상자 선정을 취소 할 수 있다. 이때 우선협상대상자는 이의를 제기할 수 없다.
 1. 제23조 (우선협상대상자 및 사업시행자의 의무)에 따른 우선협상대상자의 의무를 소홀히 하는 경우
 2. 제25조 (사업협약 체결)에 따른 기한 내에 사업협약을 체결을 완료하지 아니한 경우
 3. 우선협상대상자가 사업 신청 시 제출한 사업계획서의 내용을 부천시의 요청 또는 승인 없이 변경하는 경우
 4. 도시계획 변경 등 인.허가가 불가능하여 사업 실현성이 없는 경우
 5. 부천시의 승인 없이 컨소시엄 구성원의 지분 변경 및 컨소시엄 대표사 변경이 있는 경우
 6. 자원조달 방안을 지정된 기간 내에 제출하지 못하거나 제출한 자원조달 방안이 실현 가능성이 없다고 판단되는 경우

7. 우선협상대상자의 경영 악화 등으로 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우
 8. 공모지침 상 협상기간을 초과하거나 협상이 결렬되는 경우
 9. 허위내용 또는 중대한 오류가 있는 사업계획서 및 부속서류를 제출한 경우
 10. 개발사업과 관련하여 평가위원의 매수, 뇌물제공, 그 밖의 비위사실 등 사유로 법원 등 관련기관으로부터 민.형사상의 처분을 받은 경우
 11. 그 밖에 부정한 방법으로 우선협상대상자 선정을 방해한 경우
 12. 사업수행 능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때
 13. 부천시가 제시한 주요 조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생긴 경우
- ② 위의 사항으로 의해 우선협상대상자의 선정이 취소되는 경우, 부천시는 협상 적격자 중 최고득점자의 차순위자에 한하여 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 다만, 부천시는 적격자가 없다고 판단될 경우 차순위자의 우선협상 대상자 선정 없이 본 공모절차를 종료할 수 있다.
- ③ 제2항 각호의 사유로 인하여 우선협상대상자 선정이 취소되거나 우선협상 대상자 지위를 상실하게 되는 경우 그간 소요된 비용, 노력 등에 대하여 부천시에 손해배상을 청구할 수 없다.

제25조 (사업협약 체결)

- ① 제22조(우선협상대상자 선정 방법)에 의하여 선정된 우선협상대상자는 선정 통보일로부터 60일 이내에 본 지침과 사업계획서 내용을 기초로 부천시와 사업협약을 체결하여야 하고, 사업협약을 체결한 때에 사업시행자의 지위를 취득한다. 단, 사업목적상 부득이한 경우 부천시와 협의하여 사업협약체결 기한을 연장할 수 있다.
- ② 제22조(우선협상대상자 선정 방법)에 의하여 선정된 우선협상대상자는 사업협약 체결 전까지 본 사업시행을 위하여 관계법령에서 규정한 자격을 만족하여야 한다.
- ③ 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
 1. 부천시와 사업시행자의 책임과 의무에 관한 사항
 2. 용지공급에 관한 세부적인 사항
 3. 법인(외국인투자기업의 설립) 또는 증자에 관한 사항
 4. 협약이행보증에 관한 사항
 5. 기타 사업시행에 필요한 사항
- ④ 사업협약에 규정되지 아니한 사항에 대하여는 공모지침서 및 관련 법령의 규정에 따른다. 단, 사업협약의 내용과 공모지침서 상의 내용이 상충하는 경우, 사업협약이 우선한다.

제26조 (협약이행보증금)

- ① 우선협상대상자는 사업협약 체결 시 협약이행 보증을 위해 토지매각대금의 5%에 해당하는 협약이행보증금을 사업협약 체결일로부터 10일 이내에 각 호의 1에 해당하는 방법으로 납부하여야 한다.
 1. 현금(체신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다.)
 2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 따른 보증서

- ② 협약이행보증금을 보증서로 납부하는 경우, 보증기간은 사업협약 체결일로부터 사업계획서에서 제시한 사업기간 종료일까지로 한다. 다만, 부천시와 사업시행자간 협의로 사업기간이 연장된 경우에는 사업시행자는 연장된 사업기간의 종료일까지의 보증서를 추가로 제출하여야 한다.

제27조 (법인의 설립)

- ① 사업시행자는 사업협약계약 체결일로부터 3개월 이내에 특수목적법인(SPC)을 설립하여야 하며, 신청 당시의 컨소시엄과 동일하게 개발기한 만료 시까지 출자지분의 변동 없이 특수목적법인(SPC)을 구성하는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 경우 부천시와 상호 협의하여 변경할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 특수목적법인이 구성된 경우, 사업시행자를 구성하는 출자자 전원과 특수목적법인은 제29조 (사업협약의 해제 또는 해지)에 따라 사업협약의 해제 또는 해지 시 부천시와 사업시행자간에 체결된 계약상 지위를 중첩적으로 인수한다. 이를 명확히 하기 위하여 선정된 사업시행자를 구성하는 출자자 전원과 특수목적법인은 연서하여 위 사항을 요약하는 내용의 서면을 부천시에 제출하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 특수목적법인(SPC)를 「법인세법」 제51조의2 제1항 및 동법 시행령 제86조2의 요건을 충족하는 프로젝트금융투자회사(PFV)로 설립하며 설립자본금은 오십억원(₩5,000,000,000) 이상으로 하고, 공사기간(착공~준공) 중에는 사업시행자가 제출한 자기자본비율을 유지하여야 한다.

제28조 (출자자 및 지분율의 변경)

- ① 특수목적법인 설립 시 사업시행자가 출자자 또는 지분율을 변경하고자 할 때에는 부천시의 사전 승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 따라 변경된 출자자는 변경 전 사업협약을 승인하는 문서를 출자 전에 부천시에 제출하여야 한다.

제29조 (사업협약의 해제 또는 해지)

- ① 부천시는 다음 각 호의 사유발생시 사업시행자와 체결한 제25조(사업협약 체결)의 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 1. 사업시행자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 2. 사업시행자의 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 3. 사업시행자가 본 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우

4. 사업시행자가 본 지침 제26조(협약이행보증금)에 의한 협약이행보증금 납부 또는 제32조(토지공급 등)에 의한 토지매매계약 등을 이행하지 아니하는 경우
 5. 부천시 동의 없이 민원발생 및 사업자의 사정 등을 이유로 본 사업 추진을 미루거나 행정절차 등을 이행하지 아니하고, 부천시의 시정요구 또는 이행 촉구에도 불구하고 이에 응하지 아니하는 경우
 6. 부천시가 제32조(토지공급 등) 제④항에 의거 환매권을 행사할 경우
 7. 기타 사업시행자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
- ② 사업시행자는 다음 각 호의 사유발생시 사업협약을 해지할 수 있다.
1. 부천시가 본 사업을 포기하는 경우
 2. 부천시의 사유로 본 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 3. 기타 부천시의 사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
- ③ 부천시와 사업시행자는 협의하여 다음 각 호의 사유발생시 공사착공 전에 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 천재지변 등 불가항력의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
 2. 정부기관 및 지방자치단체 등 관련 인허가권자와 심의·협의 등의 과정에서 인·허가가 지연되거나 그 승인결과로 인해 사업계획서의 내용 등이 현저하게 변경되어 상호협약을 존속시킬 수 없는 경우
 3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우
- ④ 사업협약의 해제 또는 해지에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

제30조 (손해배상)

- ① 제29조(사업협약의 해제 또는 해지) 제1항 각 호에 의한 사업협약 해제 또는 해지시 제26조의 협약이행 보증금과 토지 및 건축물 기타 잔존 지상구조물 등은 부천시에 무상귀속 된다.
- ② 제29조(사업협약의 해제 또는 해지) 제2항 및 제3항에 의한 사업협약 해제 또는 해지시 부천시는 협약이행보증금을 반환한다.
- ③ 사업시행자는 사업협약의 해제 또는 해지로 인한 손해배상에 대하여 부천시에 청구할 수 없다.

제31조 (준거법)

사업협약 체결 및 매각 계약은 대한민국 법령에 의하여 체결되고 해석한다.

제32조 (토지공급 등)

- ① 부천시는 사업대상지를 토지매매계약에 의하여 공급한다.
- ② 매각부지의 공급가격은 토지공급계약 체결 전 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액(이하 "감정가격"이라 한다. 이 경우 감정평가비용과 매각 대상 부지 내에 기존 시설이 있는 경우 건물 등 시설물의 감정가격을 포함한다.)과 사업신청자가 제시한 금액 중 높은 가격으로 체결 한다.
- ③ 사업시행자는 관련 심의, 협의, 인허가 등 행정절차 이행 과정에서 사업계획 변경이 필요한 경우 이를 수용하여야 한다
- ④ 사업시행자가 제29조 (사업협약의 해제 또는 해지)에 해당하거나 토지매매 계약 체결 후 3년 이내에 사업부지를 정당한 사유 없이 사용하지 아니하는 경우에는 부천시가 환매권을 행사할 수 있으며, 환매권 행사를 담보하기 위하여 부천시는 사업부지 소유권을 민간사업자에게 이전할 때에는 사업부지에 대하여 부천시를 환매권자로 하는 환매특약등기를 할 수 있으며 사업시행자는 이를 승낙한다.
- ⑤ 토지공급과 관련한 자세한 사항은 사업협약서 또는 토지매매계약서에서 정하기로 한다.

제33조 (사용승낙 및 소유권 이전)

- ① 부천시는 사업시행자가 건축착공을 위하여 사업대상지에 대한 토지사용승낙을 요청하는 경우에는 토지매매대금 완납 후 토지사용을 승낙하는 것을 원칙으로 한다. 단, 토지대금 완납 이전이라도 제반 요건을 판단하여 사업대상지 용지 조성공사에 지장이 없다고 인정되는 범위 내에서 승낙할 수 있다.
- ② 공사 착공을 위한 토지사용승낙은 「공유재산 및 물품관리법」 등에 따라 부천시와 사업시행자가 협의하여 사업협약 및 토지매매계약에서 정한다.

제34조 (토지매매대금의 납부)

- ① 사업시행자는 도시관리계획(변경)결정 고시 후 감정평가가 완료되어 가격이 확정된 날로부터 30일 이내에 부천시와 제안한 매각부지에 대한 토지매각대금 납부를 위한 토지매매계약을 체결해야 한다.
- ② 납부는 사업시행자가 현금(체신관서 또는 은행발행 자기앞 수표를 포함한다)으로 하되, 계약금으로 토지매각대금의 10%를 토지매매계약보증금으로 계약일에 납부하고, 잔금은 계약일로부터 60일 이내에 납부하여야 한다. 단, 잔금을 분할납부 할 경우 3년 이내의 범위 내에서 균등분할하여 납부한다. 분할납부에 따른 할부 이자율은 「공유재산 및 물품 관리법」 제37조 및 같은법 시행령 제39조에 따른다.
- ③ 사업시행자는 토지매매대금 납부계획을 사업계획에 포함하여 제출하여야 한다.
- ④ 토지 소유권은 토지매각대금 완납 이후에 이전하며, 이전에 필요한 제 비용(취득세, 제세공과금 등)은 사업시행자가 부담한다.
- ⑤ 사업시행자는 토지매매대금을 납부약정일 이전에 선납할 수 있다.

제35조 (추진일정)

- ① 부천 영상문화산업단지 복합개발사업 사업시행자 공모 일정은 아래와 같다.
1. 사업시행자 공모 공고 : 2018년 12월 14일
 2. 질의기간 : 2019년 12월 26일 ~ 2019년 1월 4일
 - ▶ 질의방법 : 질의기간 내에 <양식 21>서면질의서에 의하여 반드시 아래의 Fax 또는 E-mail을 통하여 시에 접수하여야 하며, 우선으로 시 담당자의 확인을 거쳐야 한다.
 - ▶ 팩 스 : 032) 625-4889, ☎ 032) 625-4901, E-mail : mkk74@korea.kr
 - ※ Fax 또는 E-mail로 접수된 것만 유효하며 제시한 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.
 3. 질의회신 : 2019년 1월 11일
 - ▶ 회신은 질의회신 예정일까지 부천시 홈페이지에 일괄 회신하며, 질의서에 대한 서면회신 내용은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.
 - ※ 공지한 질의서 회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.
 4. 사업참가의향서 접수(변경) : 2019년 1월 25일 10:00~17:00
 - ※ 당초 : 2019년 1월 18일 10:00 ~ 17:00
 - ▶ 장 소 : 부천시 길주로 210 도시전략과(부천시청 8층)
 - ▶ 제출방법: <양식 24>사업 참가의향서(법인인감날인) 1부, 사업자등록증(사본) 1부, 법인인감증명서 1부를 사업신청자가 직접제출(대리인이 제출하는 경우 사업신청자의 위임장 지참, 우편접수 불가)
 - ※ 사업 참가의향서를 제출하여야 사업신청자로서 사업계획서를 제출할 수 있음
 5. 사업계획서 제출 : 2019년 3월 25일 10:00~17:00
 - ▶ 장 소 : 부천시 길주로 210 도시전략과(부천시청 8층)
 - ▶ 제출방법 : 인감을 지참하여 사업신청자가 직접 제출(대리인이 제출하는 경우, 사업신청자의 위임장 지참)하여야 한다.(우편접수 불가)
 6. 사업계획서 심사 및 우선협상대상자 선정 : 2019년 3 ~ 4월중
 7. 사업협약 체결 : 우선협상대상자 선정일로부터 60일 이내
 8. 토지매매계약 : 공모지침서 및 사업협약서에서 정한 바를 따름
 9. 토지계약금 납부 : 공모지침서 및 토지매매계약서에서 정한 바에 따름
 10. 토지 잔대금 납부 : 공모지침서 및 매매계약서에서 정한 바에 따름
- ② 제①항의 일정은 부천시의 사정 및 기타 행정일정에 따라 변경될 수 있다.

제36조 (질의응답)

- ① 사업신청자는 제35조 1항 2호에 따른 기간에 서면질의서 <양식 21>를 이용하여 사업계획서 작성과 관련한 질의를 할 수 있다.
- ② 질의서에 대한 서면통보 또는 부천시 홈페이지 공시사항은 본 지침과 동일한 효력을 갖는다.

사업계획서 작성 지침서

제1장 일반사항

제1조 (적용원칙)

- ① 본 작성지침은 사업계획서 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.
- ② “부천시”는 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획을 작성한 경우 평가대상에서 제외할 수 있다.
- ③ 모든 제출서류는 마감시간 전·후를 불문하고 수정 또는 보완할 수 없고, 반환하지 아니하며, 선정된 사업계획서에 대한 모든 저작권은 “부천시”로 귀속된다.
- ④ 사업신청자 및 컨소시엄의 출자자 중 외국인의 경우 관련서류의 신빙성을 보증하기 위해 자국법에 의한 관계기관에서 발급한 해당 증빙서류 (Corporate Registry 등), 기타 공증이 필요한 증빙서류(서명공증서 등) 등을 부속서류로 제출 하여야 한다.

제2조 (일반사항)

- ① 사업계획서에는 명기된 도면의 축척과 방위는 명확히 해야 한다.
- ② 한글과 아라비아 숫자로 표기함을 원칙으로 하되, 명확한 의미전달을 위해 필요한 경우 영문표기가 가능하며, 미터법을 사용해야 한다.
- ③ 상기 제1항 및 제2항을 위반하거나 사업규모 등을 사실과 다르게 임의 조정하여 제안한 경우에는 평가심의위원회에 그 내용을 상정하여 탈락여부를 결정한다.
- ④ 공사비 등 금액의 산정 및 계산은 부가가치세를 포함하여 산정한다.
- ⑤ 제출된 서류는 수정 및 변경, 보완할 수 없으며 일체 반환하지 않는다.
- ⑥ 제출서류상에 사업대상지의 면적 등을 임의로 변경한 경우 평가심의위원회에 상정하여 탈락여부를 결정한다.
- ⑦ 사업계획서 중 재무관련 자료는 공인회계사의 확인을 받아서 제출하여야 하며, 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 등 입증이 필요한 제출서류는 반드시 증명 및 확인을 받은 후 제출하여야 한다.

- ⑧ 사업신청자는 사업계획서를 작성함에 있어 제6조(관련법규 및 계획 등)와 제안하는 도입시설에 대한 관련법률 등을 준수하여 작성하여야 한다.
- ⑨ 사업계획서는 <첨부 2>의 사업계획서 제출양식에 따라 작성하여야 하며, 부득이한 경우 양식에 덧붙여 추가 작성을 할 수 있다.
- ⑩ 사업계획서는 우선협상대상자 선정, 사업협약 체결, 향후 개발계획 및 실시계획 수립 등을 위한 기초 자료로 활용되므로 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ⑪ 사업신청자가 이 작성지침을 위배 또는 허위사실을 기재하여 제출서류를 작성한 경우, 서류심사에서 감점하거나 심사대상에서 제외 또는 사업신청자 자격을 취소할 수 있다.
- ⑫ 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표
1. 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격
 2. 할인율 : 연 10.0% 적용
 3. 물가상승률 : 연 3.0% 적용
 4. 차입이자율 : 각 참여사의 사정에 따름
 5. 예금이자율 : 공모 공고일 현재 한국은행 발표 정기예금(6개월~1년 미만) 예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액 기준)
 6. 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
 7. 도량형 : 국제단위계(SI)
- ⑬ 사업계획서 규격 등
1. 사업계획서는 A4(210×297mm)용지를 책자식 좌철 제본(스프링 제본 금지) 하고 모든 면은 일련번호로 쪽 번호를 부여하여 작성하여야 한다.
 - ▶ 요약보고서는 50페이지 이내
 - ▶ 개발계획, 사업수행능력, 공공기여방안, 관리운영계획 등 총4권으로 구분하여 작성하며, 각 50페이지(양면인쇄) 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지, 첨부 서류, 및 증빙서류는 매수 산정에서 제외한다.
 2. 사업계획서 규격 및 세부 작성지침은 아래 각 호의 규정에 따라 작성하여야 한다. 단, 표와 그림 등은 이미지 형식(*.jpg, *.gif, *.bmp 등)으로 변경이 가능하다.
 - ▶ 용지크기 : A4(210mm×297mm), A3(297mm×420mm), 지도 및 도면 등의 규격은 A4용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 이 경우 페이지를 산정할 때 단면 인쇄는 2페이지, 양면 인쇄는 4페이지로 산정
 - ▶ 재질

- 표지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m² 무광택
 - 본문 : 백상지 100g/m²
 - ▶ 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면인쇄(출력), 칼라 인쇄
 - ▶ 제본방법 : 무선좌철 (끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단에 철함)
 - ▶ 글자색상 : 흑색
 - 사업계획서 본문 앞 부문에 수록하는 도판 및 이미지는 제외
 - 본문 중에 강조 또는 배경색 사용에 의한 경우 제외
 - ▶ 글자모양 : 자유선택
 - ▶ 글자크기 : 대제목 18, 중제목 15, 소제목 13, 본문 11의 글자 크기로 작성하며 줄 간격은 180%, 단 표와 그림 등에 삽입되는 텍스트 크기는 제한 없음
 - ▶ 쪽 번 호 : 하단 중앙에 "-1-", A3규격은 "-1-, -2-"로 표기
 - ▶ 구성 및 편집
 - 제1장 000 → 1.1 000 → 1.1.1 000 → 본문내용
 - 본문내용 구성 : 1) / 가) / (1) / (가) / ①...
- ⑭ 사업계획서에 컨소시엄 참여업체를 명기하여 작성할 수 있다.

제2장 사업계획서 작성요령

제3조 (사업계획서의 구성)

- ① 사업계획서는 “개발계획”, “사업수행능력”, “공공기여방안”, “관리운영계획” 등으로 구분하여 작성하여야 한다.
- ② “개발계획”은 종합개발구상, 단지배치계획, 단지·조경·공원조성계획(디자인), 건축계획 및 시공관리계획, 활성화 계획으로 구성한다.
- ③ “사업수행능력”은 사업성분석, 자원조달계획, 사업수행능력으로 구성한다.
- ④ “공공기여방안”은 공공시설 설치 및 운영계획, 일자리 창출계획으로 구성한다.
- ⑤ “관리운영계획”은 관리운영계획 및 안정성, 입주자(Tenant) 유치계획으로 구성한다.

제4조 (개발계획 작성요령)

① 종합개발구상에 대한 작성요령은 다음과 같다.

1. 부천만화영상산업융합특구(한국만화영상진흥원, 웹툰융합센터 등) 등 영상 문화시설의 지원·활성화 시설의 컨셉과 부합하며 환경친화적이고 창의적인 개발방향 제시
2. 개발방향에 적합한 도입시설물 규모의 적정성 및 상징성
3. 지속적으로 관람객을 유인할 수 있는 도입시설의 다양성, 변동성
4. 단지의 핵심기능을 할 수 있는 문화 및 집회시설, 방송통신시설(방송사 등) 계획 수립
※ 문화 및 집회시설은 시민의 다양한 문화욕구를 충족시키고, 지역의 가치를 높여 줄 수 있는 시설을 제안함
※ 방송사는 지상파방송사업자, 종합편성방송채널사용사업자 중에서 제안하여야 함
5. 관련계획 및 관련법규에 부합하여 개발방향 제시

② 단지배치계획에 대한 작성요령은 다음과 같다.

1. 개발컨셉의 정합성 및 토지이용의 합리성
2. 도입용도간의 공간구성과 연계성, 가로 및 주변 건물과의 경관 조화를 고려한 토지이용계획 및 건축물 배치계획 제시
3. 주변환경과 조화되는 아름다운 건축계획으로 랜드마크(Landmark)적 기능을 위한 구상 제시
4. 단지배치도, 차량 진출입구간 및 동선, 보행환경의 쾌적성 및 편의성 등을 표현한 교통계획 및 도면 제시
※ 주거시설 도입 시 인접 학교의 안전한 통학로 확보방안 강구
5. 지하철 및 단지 내 연결보행로(지하, 지상 등) 계획으로 단지 활성화 방안 제시

③ 단지·조경·공원조성계획(디자인)에 대한 작성요령은 다음과 같다.

1. 단지기능 및 특징에 부합하는 명확한 메인 이미지를 형성하고, 그 이미지를 중심으로 각 기반시설과 연계된 계획 수립
2. 단지의 통합 이미지 형성을 위한 탈장르 구상
 - ▶ 도시+건축+공간+조경+공원 요소들 간의 융합으로 단지 형성
 - ▶ 도시구조+교통+시설 요소들 간의 기능을 통합하는 적정 계획
3. 입체적 표현, 미디어 파사드(디지털 미디어) 등 계획
4. 야간에도 단지볼륨이 입체적으로 형성되는 기반시설이 되도록 계획
5. 수(水)공간 도입 : 호수공원, 시민의 강, 굴포천, 유수지 등 연계방안
6. CT산업캐릭터센터 용지내 야립간판 철거에 따른 대체 홍보방안 강구 등

④ 건축계획 및 시공관리계획에 대한 작성요령은 다음과 같다.

1. 개발컨셉에 부합되는 건물계획 구성 및 디자인의 우수성
2. 건물계획의 기능적 연계성 및 편리성과 단지 특성을 고려한 배치계획의 합리성
3. 사업협약체결 시점부터 운영시까지 사업추진 근거법 및 인.허가 사항을 검토하고, 관련법에 따른 사업 전반의 사업추진계획 로드맵, 관계기관 협의, 영향평가, 공사착공예정일, 준공예정일, 예상문제점 및 대책 등 기술
4. 개발계획 및 공정관리계획, 공사의 품질안전관리계획 기술
5. 전체 건설관리 관련 공정 및 시공, 인력, 장비투입 계획, 공기단축계획 등을 기술
6. 단지조성공사 및 건축물 공사의 안정적인 건설관리 계획 기술

⑤ 활성화 계획

1. 분양 및 운영단계에서의 마케팅홍보 전략 서술
2. 단지 조기 활성화를 위한 특화 전략, 차별화 운영프로그램 등을 기술
3. 본 사업의 추진을 통하여 기대되는 효과를 상세히 기술
 - ▶ 경제적, 사회적 파급효과 및 지역발전 기여 내용, 부천시에게 기대되는 효과 등
 - ▶ 부천시와 사업신청자를 구분하여 계량적(년간 추정수익금 등), 비계량적 기대효과를 기술
4. 주변 지역 및 지역 주민을 고려한 활성화계획
5. 문화·집회시설 및 방송통신시설 특화계획
6. 관광을 고려한 도입기능(시설) 및 활용계획

제5조 (사업수행능력 작성요령)

① 사업성분석

1. 양식 <14, 15, 16, 17>에 의거 작성
2. 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등) 작성기준 및 산출 내역을 명확히 제시
3. 총투자비는 조사비, 설계비, 공사비, 보상비(토지매입비, 기타보상비 등), 부대비(일반관리비, 사업타당성 분석비, 교통·환경·재해 등 제영향평가비 및 감리비, 기타비용 등), 제세공과금(공사의 시행·준공·등기 및 소유권 이전과 관련한 취득세·등록세·부가가치세 등 일체의 세금 및 공과금 및 기타법률에 의하여 부과되는 각종부담금), 예비비, 건설이자(타인자본 조달에 따라 건설기간동안 발생하는 이자), 기타(운영 설비비, 영업준비금, 기타

사업관련비용 등) 등으로 구분하여 연도별로 작성하되 경상가격 기준으로 작성하며 각 항목별 산출근거 제시

4. 공사비 항목은 단가 및 산출근거, 적용 면적, 총액을 공종별로 작성하여 총괄표를 제시
5. 토지매입비는 대금납부시기 및 방법 등에 대하여 구체적으로 제시
6. 기본·실시설계, 공사감리비는 「엔지니어링산업 진흥법」규정의 엔지니어링 사업대가의 기준에 다른 공사비별 건설부문의 요율을 적용하여 산출
7. 분양·임대 가격은 업종별, 층별로 구분하여 유사 경쟁시설 또는 인근 부동산시세 등을 고려하여 적정하게 산정하고 분양·임대가격 결정 기준, 단가 및 산출근거를 제시
8. 운영수익 산정 시 시설별 이용료 산정 방법, 연도별 추정금액 등 전반에 대한 내용을 기술하고 근거자료를 제시
9. 과업의 내용 중 재무적 타당성 검토는 공신력 있는 회계법인의 검증을 거쳐 결과를 도출하여야 한다.
10. 과업에 이용된 통계자료는 통계청, 국토교통부, 부천시, 정부기관 및 한국은행 통계 등 공공기관의 자료를 활용하며, 인용한 통계 자료는 반드시 그 출처를 명시하여야 한다.

② 재원조달계획

1. 재원조달계획은 <양식18, 19>에 의거 각 항목별, 조달수단별, 연차별로 구분하여 구체적 조달방안 제시
2. <양식4>에 의한 출자자의 투자약약서, 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등(대출의향서 또는 조건부 대출약약서)을 부속서류로 제출. 다만, 투자자가 재무적투자자(「법인세법」, 「국민연금법」, 「공무원연금법」, 「부동산투자회사법」 등에 따른 금융기관, 공제회, 연기금 등)인 경우 조건부 투자약약서의 제출이 가능하며, 이 경우 실시계획 승인신청 전까지 조건 없는 투자약약서를 제출하여야 한다.
3. 사업추진 과정에서 발생하는 자금 및 분양수익금 등에 대한 구체적인 자금관리 방법 서술

③ 사업수행능력(사업신청자현황, 재무능력, 사업실적)

1. 사업신청자현황, 재무능력, 사업실적은 사업계획서와 별도로 제출하며, 매수제한 없음

2. 컨소시엄 및 법인관련 내용은 <양식5>~<양식9>을 이용하여 작성하고 기타 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류로 제출하고, <양식5>의 대표 자선임서 및 컨소시엄 구성 간에 체결한 협약서 또는 계약서(임의양식)가 있는 경우는 첨부 제출
3. 출자자의 재무 상태를 확인할 수 있는 관련 내용은 <양식10>~<양식13>을 이용하여 작성하고 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류 제출
4. 최근 10년간 사업신청자가 제안하는 개발 실적과 직접 관련된 사업에 대한 5건 이내 실적을 <양식 20>에 의해 작성하되 증빙서류가 있는 경우 부속서류 제출
5. 감사보고서 의견 등은 최근 3개 사업연도의 감사보고서를 부속서류로 제출
6. 출자자 중 금융기관의 경우 신용도를 확인할 수 있는 동업계의 대표적인 항목을 기재 (BIS비율 등)
7. 출자사의 신용평가 등급을 확인할 수 있는 신용평가등급 확인서를 부속 서류로 제출
8. 시행, 시공, 재무, 운영 등 컨소시엄의 구성 및 출자자간의 역할분담계획 등을 구체적으로 제시
9. 사업추진과정상 단계별로 발생 가능한 리스크에 대한 관리, 분담 등 조치 계획을 구체적으로 제시하고 사업 전 기간에 대한 보험가입계획, 협약이행 및 공사완공 보증 등 사업리스크 완화방안에 대하여 기재한다.

제6조 (공공기여방안 작성요령)

① 공공시설물 및 운영계획

1. 1·2단지 전체 기반시설(도로, 공원, 녹지(水계획 포함) 공공공지, 상·하수도, 통신, 가로등, 신호등 등) 조성계획(1단지만 사업제안 시 1단지의 기반시설 해당됨)
 - ▶ 1단지는 기 결정(수립)된 도시계획시설 및 교통영향평가 개선 대책 반영(단, 민간제안 사업계획에 따라 일부 변경 가능)
2. 상동호수공원 연계 방안(연결 보행브릿지 등)
3. 지하공간 활용방안
4. 공공시설 유치 및 운영계획
5. 지역주민을 위한 공공시설 설치계획 및 프로그램을 제시
6. 1단지 내 지장물(구 서커스 상설공연장 등) 철거 계획
7. 상동지역 주민 단지 접근성 향상 방안

8. 개발이익에 따른 사회환원 규모 및 방법(현금 또는 현물 제시)
9. 사업부지와 연계되는 공공시설, 부천시의 정책실현 또는 개발목적과 부합하는 공공시설, 공공성 확보를 위한 시설, 지역의 고용창출 증대 효과가 큰 시설 등에 해당하는 계획 등
10. 사회환원 규모의 적정성 제시 및 설치 방법
 - ▶ 건축물 또는 건축물 내 부속시설 제공 등
11. 사업부지 개발시기와 사회환원시설 설치·제공 시기의 연계성 및 관리방안

② 일자리 창출계획

1. 지역주민의 고용 및 임대, 부천관내 기업체 참여계획 등
2. 영화·만화·문화·영상(영상)·CT산업 유치 및 활성화 계획 등

제7조 (관리운영계획 작성요령)

① 관리운영계획 및 안정성

1. 특수목적회사(SPC) 설립 및 운영계획에 대한 구체적인 기술
 - ▶ 공사기간 및 운영기간 조직구성 및 인력배치, 업무분장 내용 등 서술 및 주요 시설별 안전관리 등 세부계획 서술
2. 분양/임대/직영시설별 운영계획(면적, 임대/직영기간 등) 및 시설의 유지·보수 계획에 대하여 제시
3. 연도별 유지보수 및 관리비용 투입계획
4. 이용객 편익 증진방안 및 이용객에 대한 안전관리 및 긴급재난계획 등을 작성
5. 운영기간 중 환경관리기준 및 이행계획을 작성하고 수질, 대기, 소음, 진동, 폐기물 등 부문별 환경영향 최소화 계획 제시
6. 운영의 안정성(직영·임대 포함) 운영 비율, 운영 기간 등 기술을 통한 안정성 확보 전략 서술
7. 문화·집회시설 및 방송통신시설은 준공이후 영상문화산업단지 활성화 및 문화·여가 환경조성 등을 위해 본 공모 사업신청자가 최소 10년 이상 관리·운영하여야 하며, 사업계획서에 관리운영계획서를 첨부하여야 함
 - ▶ 문화·집회시설 및 방송통신시설은 건축물 보존등기 후 사업계획서에 제시한 기간까지 전매를 제한하며 전매제한을 확약하기 위한 담보방안을 포함한 확약서를 제출하여야 함
 - ▶ 사업신청자(컨소시엄)는 단지 활성화를 위한 지속 가능한 관리운영방안 마련
(예, 사업신청자 관련기업 입주로 지속적 단지운영)

② 입주자(Tenant) 유치계획

1. 입주자 구성 및 배치의 적정성에 대한 기술

- ▶ 운영관련 브랜드 위탁업체 및 테넌트 유치 시 관련계획 상세히 기술

2. 핵심 입주자(Key-Tenant) 유치계획 및 실현가능성

- ▶ 실현가능성은 투자확약서 등 증빙서류 또는 근거 제시

사업계획서 제출 양식 등

<양식 1-1>
표지양식

부천시영상문화산업단지 복합개발사업 사업계획서

	30mm	30mm	
15mm	접수번호	A - ①	
15mm	관리번호	②	③
15mm			

- ※ 겉표지 양식
- ※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)
- ② 일련번호
- ③ 제출도서 총 수량
- ※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

부천 영상문화산업단지 복합개발사업 사업 계획서 (1권 개발계획)

2019년 00월

회 사 명 :
대 표 자 : (인)
주 소 :
전 화 번 호 :
F A X 번 호 :
계 획 서 작 성 자 : (연락처 :)

부천시

부천 영상문화산업단지
복합개발사업
사업계획서

	30mm	30mm			
15mm	접수번호	A	-	①	
15mm	관리번호	②			
15mm					③

- ※ 겉표지 양식
- ※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)
- ② 일련번호
- ③ 제출도서 총 수량
- ※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

부천 영상문화산업단지 복합개발사업 사업 계획서 (2권 사업수행능력)

2019년 00월

회 사 명: _____ (인)
 대 표 자: _____
 주 소: _____
 전 화 번 호: _____
 F A X 번 호: _____
 계 획 서 작 성 자: _____ (연락처 : _____)

부천시

부천 영상문화산업단지
복합개발사업
사업계획서

	30mm	30mm			
15mm	접수번호	A	-	①	
15mm	관리번호	②			
15mm				③	

- ※ 겉표지 양식
- ※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)
- ② 일련번호
- ③ 제출도서 총 수량
- ※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

부천 영상문화산업단지 복합개발사업 사업 계획서 (3권 공공기여 방안)

2019년 00월

회 사 명 :
 대 표 자 : (인)
 주 소 :
 전 화 번 호 :
 F A X 번 호 :
 계 획 서 작 성 자 : (연락처 :)

부천시

부천영상문화산업단지
복합개발사업
사업계획서

	30mm	30mm			
15mm	접수번호	A	-	①	
15mm	관리번호	②		③	
15mm					

- ※ 겉표지 양식
- ※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)
- ② 일련번호
- ③ 제출도서 총 수량
- ※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

부천 영상문화산업단지 복합개발사업 사업 계획서 (4권 관리운영 계획)

2019년 00월

회 사 명: _____ (인)
 대 표 자: _____
 주 소: _____
 전 화 번 호: _____
 F A X 번 호: _____
 계 획 서 작 성 자: _____ (연락처 : _____)

부천시

<양식 6> 출자자 구성 및 지분율 계획

출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	법인등록번호/ 세금납부번호	출자(소유) 주식수	자본금	지분율	비고
합 계					100	

- 주) 1. 외국법인이 자국법에 의할 때 기명날인을 할 수 없는 경우 이를 대체하는 서류 제출
 2. 금액은 주당 액면금액 기준임
 3. 외국출자자의 경우 반드시 외국법인임을 비고란에 표기할 것
 4. 지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산

<양식 7> 법인 설립 계획 (설립예정법인)

법인 설립 계획 (설립예정법인)

상 호		대 표 자	성 명	
본 사			주민번호	000000-0XXXXXX
사 업 장		발기인수		
납입자본금	백만원	발기연월일		
종업원수		설립예정일		
주거래은행	백만원	결산원		

[법인설립 계획 일정]

주) 컨소시엄 구성 각 출자자의 기명날인을 신청인(대표자) 기명날인 하단에 부기한 출자자 자본투자확약서(임의양식), 이행각서(임의양식) 등 자본출자 증빙자료 첨부

<양식 8> 법인 일반 현황

법인 일반 현황

기업명		사업자등록번호	
대표자		전화번호	
FAX 번호		업태	
본사		업종	
사업장		주요제품	
		결산월일	
자본금	억원	설립일자	
종업원수	명	주거래 은행	
매출액	억원	총 자산	억원
입찰참가자격 제한정지	기 간		
	사 유		

- 주) 1. 컨소시엄의 각 출자자별로 작성함
 2. 매출액 및 총자산은 공고일 기준 가장 최근 회계연도 재무제표의 내용을 기재함
 3. 입찰참가자격 제한·정지란은 공고일 기준 최근 3년 이내 제한·정지된 기간 및 사유를 기재함

<양식 9> 출자자(법인) 연혁

출자자(법인) 연혁

회사명 : _____

년 월 일	내 용

주) 컨소시엄의 각 출자자별로 작성함

<양식 11> 재무상태표

재무상태표

20〇〇년 〇월 〇일 현재

20〇〇년 〇월 〇일 현재

회사명 :

20〇〇년 〇월 〇일 현재

(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						
무형자산						
기타비유동자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채						
매입채무						
단기차입금						
기타유동부채						
비 유 동 부 채						
사채						
장기차입금						
퇴직급여충당금						
기타비유동부채						
(부 채 합 계)						
자 본 금						
자본잉여금						
자본조정						
기타포괄손익누계액						
이익잉여금						
(자 본 총 계)						
부 채·자 본 총 계		100		100		100

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

〇〇회계법인 : (인)

- 주) 1. 컨소시엄의 각 출자자별로 작성함
 2. 상기 내용 작성시 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함
 3. 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재함
 4. 회계법인은 국내회계법인을 의미함
 5. 한국채택국제회계기준을 적용한 경우 연결효과를 제외한 개별포괄손익보고서 제출

<양식 12> 재무 비율

재무 비율

회사명 : _____

(단위 : %)

구분(산식)	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·매출액순이익률 ·총자본순이익률 ·자기자본순이익률				
2. 안정성비율 ·당좌비율 유동비율 ·부채비율 ·차입금의존도 고정장기적합률 영업이익대비이자보상배율				
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율				
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·영업이익증가율 ·당기순이익증가율 ·총자산증가율				

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성하고, 외국출자자의 경우 자국법에 따른 감사보고서를 기초로 국내회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함
2. 재무비율은 <양식10>, <양식11>에 기재한 수치를 이용하여 산정함
3. 수익성 비율 및 활성화 비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성 비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액 임
4. 성장성 비율 산정식
- (+인 경우 : (당해연도 실적 - 전년도 실적)/전년도 실적
 - (-인 경우 : (전년도 실적 - 당해연도 실적)/전년도 실적
5. 수익성 비율, 활성화 비율, 성장성 비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
- 3년간 재무제표 제출회사 : (((직전연도비율×3)+(2년전비율× 2)+(3년전비율×1))÷6)
 - 2년간 재무제표 제출회사 : (((직전연도비율×2)+(2년전비율× 1))÷3)
 - 1년간 재무제표 제출회사 : 직전연도비율
- ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그대로 합산(절대값 또는 “0“으로 계산하지 말 것)
6. 안정성 비율의 가중평균은 최근년도의 안정성 비율 수치만 기재하고 부채비율 작성시 전액자본잠식이 있는 경우 항목은 “자본잠식“으로 기재함
7. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성함

<양식 12-1> 재무 비율표

재무 비율표

회사명 : _____

(단위 : %)

구분(산식)	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	D사 가중평균	컨소시엄 평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·매출액순이익률 ·총자본순이익률 ·자기자본순이익률					
2. 안정성비율 ·당좌비율 ·유동비율 ·부채비율 ·차입금의존도 ·고정장기적합률 ·영업이익대비이자보상배율					
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율					
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·영업이익증가율 ·당기순이익증가율 ·총자산증가율					

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

- 주 1. 각사 가중평균은 “양식12“에 의하여 작성된 가중평균을 기재함
 2. 수익성 비율 및 활동성 비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성 비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임
 3. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정함
 • $\sum(\text{각 사 가중평균} \times \text{각 사 출자 지분율})$
 4. 안정성 비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성시 컨소시엄 출자자 중 전액 자본 잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 “자본잠식“으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정시 제외함
 5. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성함

<양식 13> 감사보고서 의견

감사보고서 의견

회 사 명	감사의견		변형된 감사보고서인 경우 그 사유	감사보고서 변형사유 해소여부
OO회사	년			
	년			
	년			
OO회사	년			
	년			
	년			
OO회사	년			
	년			
	년			

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

- 주) 1. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 그 사유와 해소 여부를 기재하여야 함
 2. 외국법인의 경우 자국법에 따라 작성된 감사보고서를 기초로 국내회계법인이 확인하여 제출함

<양식 14> 총투자비 산정

총투자비 산정

(단위 : 억원)

구분		총계	년	년	년	...년	
사업비	조사비						
	설계비						
	공사비						
	토지가격등	토지매입비용					
		할부이자					
		부대비					
	제세공과금						
	기타						
	소계						
	예비비(A)						
건설이자							
합계(B)							
예비비율(A/B)							

- 주) 1. 본 사업 공고일 현재의 경상가격 기준으로 작성함.
 2. 총투자비 항목은 위 표를 기준으로 작성하되 추가항목 등은 자유롭게 구성 가능함.
 3. 토지가격 등은 토지매입비용, 할부이자(분할납부시 기재)로 구분하여 작성함.
 4. 예비비는 물가변동, 물량증가 등에 대비하여 적정하게 산정하여 작성함.
 5. 각 항목별로 산정근거를 함께 제출

<양식 15> 추정 손익계산서

추정 손익계산서

(단위 : 억원, %)

구 분	년		년		년		...년	
	금액	구성비	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 천만원자리에서 반올림하여 기재
 3. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____(인)

<양식 16> 추정 재무상태표

추정 재무상태표

(단위 : 억원)

구 분	년	년	년	년	년	년	...년
자 산	1. 유동자산						
	1-1. 당좌자산						
	1-2. 재고자산						
	2. 비유동자산						
	2-1. 투자자산						
	2-2. 유형자산						
	2-3. 무형자산						
자산 총계							
부 채	1. 유동부채						
	2. 비유동부채						
부채 합계							
자 본	1. 자본금						
	2. 자본잉여금						
	3. 자본조정						
	4. 기타포괄손익누계액						
	5. 이익잉여금						
자본합계							
부채자본총계							

<양식 17> 추정 현금흐름표

추정 현금흐름표

(단위 : 억원)

구 분	년	년	년	년	년	년	...년
영업활동으로 인한 현금흐름							
투자활동으로인한 현금흐름							
재무활동으로 인한 현금흐름							
현금의 증가							
기초의 현금							
기말의 현금							
자산부채비율							

주) 1. 재무활동으로 인한 현금흐름 중 차입원리금 상환액을 구분 기재함

2. 자산부채비율

$$= (\text{기초현금} + \text{영업활동으로 인한 현금흐름} + \text{투자활동으로 인한 현금흐름}) / \text{차입원리금상환액}$$

<양식 18> 자금투입계획

자금투입계획

(단위 : 억원)

과 목	합 계	년	년	년	년	년	...년
1. 자체자금 ▶ 내부보유자금 ▶ 증자 ▶ 기타							
2. 타인자금 ▶ 회사채발행 ▶ 금융기관차입 ▶ 기타							
합 계							

※ 컨소시엄의 각 출자자별로 작성

<양식 19> 자금조달계획

자금조달계획

(단위 : 억원)

구 분	합 계	년	년	년	년	년	...년
자기자본(A)							
타인자본(B) ▶ 회사채발행 ▶ 금융기관차입							
합 계(C) [(A) + (B)]							
자기자본비율 (A/C)%							

※ 사업신청자(PFV)가 작성

<양식 20> 개발 실적

개발 실적

순번	사업 형태	사업장명	소재지	사업시기 (연/월/일)	업종	연면적 (㎡)	비고
1							
2							
3							
4							
5							

- 주) 1. 본 사업 공고일 기준 최근 10년간 사업신청자가 제안하는 유사사업의 개발사업의 실적 중 대표실적 5건 이내(대표주간사 및 출자자 실적 포함)
 - 개발실적 : 공고일 기준 최근 10년내 개발하여 분양 또는 매각한 실적. 단, 해당시설에 대한 단순시공 또는 분양대행 실적, **진행 중인 사업은 제외함**
2. 민간투자사업에 참여한 경우 발주처의 실적증명, 증빙서류, 증빙자료를 제출한 경우에 한해서 인정함
3. 사업내용은 참여분야, 최종 준공금액, 출자금액 및 비율 등을 구체적으로 기재

<양식 21> 서면질의서

<u>서면 질의서</u>			
대 표 자	(인)	접수 번호	
회 사 명		소 재 지	
전 화 번 호		FAX 번호	
공모지침서(조항)	질 의 내 용		

년 월 일

부천시장 귀하

<양식 22> 청렴계약서약서

청렴 계약 서약서

당사는 부천시에서 시행하는 『부천 영상문화산업단지 복합개발사업』 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여,

1. 토지가격의 유지나 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
2. 이를 위반하여 담합 등 불공정 행위를 한 사실이 드러날 경우 사업 공모에 참가 자격 제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 부천시가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
4. 사업과 관련하여 담당 직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
5. 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 사업과정에서 편의를 받아 부실하게 시공한 사실이 드러날 경우에는 사업공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 부천시가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
6. 사업과 관련하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 사업신청 무효, 우선협상대상자 선정 취소, 협약체결 이후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.
7. 회사 임·직원이 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사 윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익 처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력 하겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 공모참가자격 제한, 협약해지 등 공사의 조치와 관련하여 당사가 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

년 월 일

신청인(위임인)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

부천시장 귀하

주) 권소사업 각 구성법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식 23> 토지가격 제출서

토지가격 제출서				총 액	
㎡당 단가					
구분	용도	면적	단가		
합 계			-		
Cm-1	일반상업지역	23,140.7	금 원정 (₩)	금 원정 (₩)	원정)
	준주거지역	14,232.7	금 원정 (₩)		
Cm-2	준주거지역	16,779.6	금 원정 (₩)		
Cm-3	준주거지역	12,946.0	금 원정 (₩)		
Po-3	일반상업지역	9,287.8	금 원정 (₩)		
S-ki1	준주거지역	22,001.4	금 원정 (₩)		
S-ki2	준주거지역	4,203.8	금 원정 (₩)		
S-ki3	준주거지역	4,070.5	금 원정 (₩)		
S-ct1	준주거지역	4,620.5	금 원정 (₩)		
S-ct2	준주거지역	4,640.9	금 원정 (₩)		
S-ct3	준주거지역	8,379.4	금 원정 (₩)		
2단지	사업자 제안	사업자 제안	금 원정 (₩)		
※ 계획 획지별 단가 ※ 사업신청자 제안에 따라 면적은 변경될 수 있음					
년 월 일					
신청인				(인)	
주) 1. 개별법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함 2. 별도의 봉투에 밀봉하여 제출 3. Cm-1, -2, -3을 획지 합병하여 1개의 단지로 개발할 경우, 도로폐지로 준주거지역의 면적이 증가됨 4. 사업신청자의 지구단위계획변경(결정) 사업계획에 따라 면적 등이 변경되면 양식 변경 가능					

사업참가의향서

사업명 : 부천 영상문화산업단지 복합개발사업

본 사는 상기 사업을 참여하기 위하여 대표자로서 각종 서류, 관련 증빙자료 및 사업계획서를 신의·성실의 원칙에 입각하여 작성 제출할 것임을 서약합니다.

년 월 일

대표 주간사 서약자 (인)

서약자 (인)

서약자 (인)

서약자 (인)

부천시장 귀하

주) 권소사업 각 구성법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

주) 본 사업에 참가하고자 하는 사업신청자(권소사업의 대표주간사)는 “사업참가의향서”를 제출하여야 함

주) 첨부서류 : 법인등기부등본 1부, 법인 인감증명서 1부, 사업자등록증 사본 1부
재직증명서 1부(실무담당자)

<양식 25> 개인정보의 수집·이용 및 제공에 관한 동의서

개인정보의 수집·이용 및 제공에 관한 동의서

사업명 : 부천 영상문화산업단지 복합개발사업

부천시의 민간사업자 공모시행과 관련하여 사업신청자의 개인정보를 수집·이용하거나 제3자에게 제공하고자 하는 경우에는 「개인정보보호법」에 따라 본인 또는 사업신청자의 동의를 얻어야 합니다. 이에 사업신청자는 아래의 내용과 같이 부천시의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.

목 적	▶ 공모 절차의 진행을 위한 관리, 경력·자격 등 확인(조회 및 검증), 분쟁해결, 법령상 의무이행 등
수집항목	▶ 성명, 생년월일, 국적, 주소 및 거주지, 이메일 주소, 전화번호, 휴대폰 번호 등
보유이용기간	▶ 위 개인정보는 수집·이용에 관한 동의일로부터 사업시행자 최종 선정일까지 위 이용목적에 위하여 보유·이용됩니다.

년 월 일

서 약 자 (인)

서 약 자 (인)

서 약 자 (인)

서 약 자 (인)

부천시장 귀하

주) 컨소시엄 각 구성법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함