

사회적 가치 실현, 지역발전과 시민 복리증진 기여

# 광명동굴 주변 도시개발사업 민간사업자 공모지침서

2019. 4. 25.



**광명도시공사**  
Gwang-Myeong Urban Corporation



# 목 차

<b>제 1 장 사업의 개요</b> .....	<b>1</b>
<b>제1절 사업의 일반사항</b> .....	<b>1</b>
제1조 (지침의 목적) .....	1
제2조 (용어의 정의) .....	1
<b>제2절 사업 개요</b> .....	<b>3</b>
제3조 (사업의 목적) .....	3
제4조 (사업 기간) .....	3
제5조 (확인의 의무) .....	3
제6조 (사업 개요) .....	4
제7조 (사업의 범위) .....	8
제8조 (관련법령 및 계획의 준수 등) .....	8
제9조 (사업추진 방식) .....	8
제10조 (사업계획 수립 시 고려사항) .....	8
<b>제 2 장 사업시행 조건</b> .....	<b>11</b>
<b>제1절 사업시행 조건</b> .....	<b>11</b>
제11조 (프로젝트회사의 설립) .....	11
제12조 (프로젝트회사의 운영) .....	11
제13조 (출자자 및 지분율의 변경) .....	12
제14조 (입찰보증) .....	12
제15조 (출자금의 회수 및 수익금의 배분) .....	13
제16조 (사업주체의 역할 및 책임) .....	13
제17조 (인·허가 추진) .....	14

제18조 (사업의 성실이행) .....	14
제19조 (사업계획서의 변경) .....	15
제20조 (기타 시행조건) .....	15

### **제 3 장 사업신청 자격 및 제출서류 등 ..... 17**

#### **제1절 사업신청 자격 ..... 17**

제21조 (사업신청 자격) .....	17
제22조 (사업신청 자격 제한) .....	18

#### **제2절 사업신청 방법 ..... 18**

제23조 (제출 서류) .....	18
제24조 (제출 방법) .....	19
제25조 (사업신청 무효) .....	19
제26조 (비용부담 등 유의사항) .....	19

### **제 4 장 사업계획서 평가 및 가격평가 ..... 21**

#### **제1절 사업계획서 작성 기준 ..... 21**

제27조 (적용 원칙) .....	21
제28조 (사업계획서 작성 기준) .....	22
제29조 (첨부서류 작성 요령) .....	23
제30조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지) .....	23

#### **제2절 사업계획서 평가 ..... 23**

제31조 (평가 분야 및 평가·배점 기준) .....	23
제32조 (평가 내용) .....	25
제33조 (사업계획서 평가 방법) .....	29

**제 5 장 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결 ..... 32**

**제1절 우선협상대상자 선정 ..... 32**

제34조 (평가위원회 구성 및 공정성 확보) ..... 32

제35조 (심의과정의 비공개) ..... 32

제36조 (우선협상대상자 선정) ..... 32

제37조 (우선협상대상자 선정 취소 등) ..... 33

제38조 (우선협상대상자의 의무) ..... 34

**제2절 사업협약 체결 및 해지 등 ..... 34**

제39조 (사업협약 체결) ..... 34

제40조 (사업협약 이행보증) ..... 36

제41조 (사업계획의 조정) ..... 36

제42조 (사업협약의 해제 또는 해지) ..... 37

제43조 (컨소시엄 구성원 변경) ..... 38

제44조 (컨소시엄 구성원 책임) ..... 39

제45조 (손해 배상) ..... 39

제46조 (공모지침서의 해석 및 기타사항) ..... 39

**제 6 장 추진 일정 및 질의응답 ..... 40**

제47조 (추진 일정) ..... 40

제48조 (사업신청자 유의사항) ..... 41

제49조 (질의 회신) ..... 42

제50조 (기타 사항) ..... 42

<b>&lt;첨부 1&gt; 사업계획서 작성 지침서 .....</b>	<b>44</b>
<b>제1절 일반 사항 .....</b>	<b>44</b>
제1조 (적용 원칙) .....	44
제2조 (일반 사항) .....	44
<b>제2절 사업계획서 작성 요령 .....</b>	<b>46</b>
제3조 (사업계획서의 구성) .....	46
제4조 (사업계획 작성 요령) .....	46
제5조 (사업성 분석 작성 요령) .....	48
제6조 (재원조달 계획 작성 요령) .....	49
제7조 (사업수행 능력 작성 요령) .....	50
제8조 (프로젝트회사 관리·운영계획 작성 요령) .....	50
제9조 (자산관리회사 설립 및 운영계획 작성 요령) .....	51
제10조 (가산점 작성 요령) .....	51

**<첨부 2> 사업계획서 제출 양식 등 ..... 53**

<양식 1> 표지 양식 .....	53
<양식 2> 민간사업자 신청서 .....	54
<양식 3> 서약서 .....	55
<양식 4> 투자확약서 .....	56
<양식 5> 대표자 선임서 .....	57
<양식 6> 출자자 구성 및 지분율 계획 .....	58
<양식 7> 인감 (변경) 신고서 .....	59
<양식 8> 법인 설립 계획 (설립예정 법인) .....	60
<양식 9> 법인 일반 현황 .....	61
<양식 10> 출자자(법인) 연혁 .....	62
<양식 11> 출자자 손익계산서 .....	63
<양식 12> 재무상태표 .....	64
<양식 13> 재무 비율 .....	65
<양식 13-1> 재무 비율표 .....	67
<양식 14> 감사보고서 의견 .....	68
<양식 15> 총사업비 산정 .....	69
<양식 16> 추정 손익계산서 .....	70
<양식 17> 추정 재무상태표 .....	71
<양식 18> 추정 현금흐름표 .....	72
<양식 19> 채용조달계획 .....	73
<양식 20> 개발 실적 .....	75
<양식 21> 청렴계약 서약서 .....	76
<양식 22> 개인정보의 수집·이용 및 제공에 관한 동의서 .....	78
<양식 23> 광명동굴 사용료 제안서 .....	79
<양식 24> 신고서 .....	80
<양식 25> 사업설명회/현장설명회 참가신청서 .....	81
<양식 26> 사업참가 의향서 .....	82
<양식 27> 보안각서 .....	83
<양식 28> 서면 질의서 .....	84
<양식 29> 접수확인증 .....	85

**<첨부 3> 광명동굴 및 부대시설 목록 ..... 86**

<첨부 4> 업사이클 문화산업 클러스터 조성계획 ..... 87



**제1절 사업의 일반사항****제1조 (지침의 목적)**

이 지침은 광명도시공사가 '광명동굴 주변 도시개발사업'을 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 '경기도 광명시 가학동 10번지 일원'의 '광명동굴 주변 도시개발사업'을 말한다.
2. "사업대상지"란 본 사업을 수행하기 위한 부지로서 제6조 제2항에서 규정한 것을 의미한다.
3. "사업신청자"라 함은 공사와 공동으로 「법인세법」 제51조의2를 충족하는 프로젝트 금융회사(PFV)를 설립하기 위해 2개사 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 '컨소시엄'이라 한다)를 말한다.
4. "출자사"라 함은 민간사업자(해당 컨소시엄의 구성원인 개별 법인을 의미함)와 공사를 말하며, 본 사업을 위하여 프로젝트회사에 자본을 투자할 자를 말한다.
5. "대표사"라 함은 사업신청자 컨소시엄 참여법인 중 출자비율이 가장 높은 자로서 컨소시엄 구성원으로부터 사업신청에 관한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
6. "우선협상대상자"라 함은 본 공모에 참여한 신청자 중 제36조에 의하여 우선협상대상자로 선정된 사업신청자를 말한다.
7. "사업협약"이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 제39조에 의하여 우선협상대상자와 공사가 양자 간의 업무 협조 및 권리·의무 사항을 규정하기 위하여 체결하는 약정을 말한다.
8. "민간사업자"라 함은 사업신청자 중 우선협상대상자로 선정되어 사업협약 체결을 완료한 자를 말한다.

9. "프로젝트회사"란 「법인세법」 제51조의2 제9호 규정을 충족하는 프로젝트 금융투자회사(PFV)를 말한다.
  10. "자산관리회사"란 「법인세법 시행령」 제86조의2 제5항 제2호 규정을 충족하는 자산관리회사를 말한다.
  11. "평가위원회"라 함은 제31조에 따라 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가항목별로 평가하고, 우선협상대상자로 선정하기 위해 공사가 선정한 관련 분야 전문가로 구성된 위원회를 말한다.
  12. "사업계획서"라 함은 본 사업 추진을 위하여 사업신청자가 <첨부 1> '사업계획서 작성 지침서'에 따라 제출한 계획서를 말한다.
  13. "총 사업비"라 함은 제12호에 따라 사업신청자가 공사에 제출한 사업계획서 상 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용으로 보상비, 공사비, 용역비, 프로젝트회사 운영비, 부대비용, 세금, 공과금 및 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금 등을 포함한다.
  14. "보상비"라 함은 당해 도시개발사업을 위하여 지급될 토지매입비와 토지가액에 포함되지 아니한 건물·입목·영업권 등 토지 소유권 이외의 권리에 대한 보상비 및 이주대책비 등을 말한다.
  15. "인·허가"란 개발사업을 시행함에 있어서 특별관리지역 및 관리계획 변경, 구역지정 및 개발계획, 도시관리계획(용도지역·지구·구역, 도시계획시설, 지구단위계획 등), 실시계획인가, 부지조성 및 시설물설치, 운영 등을 위해 관련 법령에 따른 행정관청 및 관계기관의 결정, 승인, 인가, 허가, 면허, 등록, 신고 등을 말한다.
  16. "관광 용지"란 「관광진흥법 시행령」 제2조에 따른 관광사업의 시행을 위한 용지를 준용한다.
  17. "정당한 사유"라 함은 민간사업자가 제시하고 광명도시공사가 인정하는 사유를 말한다.
  18. "불가항력적인 사유"라 함은 천재지변, 전쟁, 내란 등을 말한다.
- ② 가산점 부문에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. "광명동굴 및 부대시설(이하 광명동굴) 운영·관리 연계"라 하면 광명동굴 운영·관리에 관한 사항을 포함하여 사업계획서를 작성하는 것을 말한다.
  2. "광명동굴"은 동굴 내부 중 일부(현재 개발이 완료되어 운영 중이거나 운영

예정인 구간 및 시설), 동굴 외부 가학산 근린공원 및 자원회수시설 내 일부 구간 및 시설을 말한다. (세부시설은 첨부3 참조)

3. "사용료"라 함은 광명시가 "광명동굴"에 기 투자한 금액 및 수익배분금액 등에 대해서 광명동굴 운영·관리자가 공사에 매년 납부하여야 하는 금액 (부가가치세 미포함)을 말하며, 동 사용료는 사업신청자가 사업계획서를 통하여 별도로 제시할 수 있으며 세부사항은 협약으로 정한다.
  4. "광명동굴 운영·관리자"란 제1항 제3호에 따른 컨소시엄의 구성원으로서 민간사업자로 선정되어 공사와 협약을 체결하여 광명동굴을 운영·관리하는 자를 말한다.
- ③ 제1항과 제2항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률상 또는 일상적인 관례상의 용어 의미를 따른다.

## 제2절 사업 개요

### 제3조 (사업의 목적)

광명시가 소유하고 광명도시공사가 수탁하여 운영·관리하고 있는 광명동굴 주변에 도시개발사업을 추진하여 광명동굴을 활성화하며, 나아가 광명동굴의 운영·관리 연계를 통해 일자리 창출, 지역경제 활성화, 도시경쟁력을 강화하고자 하는 사업으로 민간의 사업제안을 사업화하고, 민간의 자본과 아이디어를 사업계획에 반영·발굴하여 성공적인 사업을 시행하는데 있다.

### 제4조 (사업 기간)

- ① 본 사업의 사업기간은 프로젝트회사의 설립일로부터 청산(예정)일까지로 한다.
- ② 사업신청자는 본 사업과 관련된 법령, 지침 등에 따라 정상적인 추진절차 등을 고려하여 프로젝트회사의 청산(예정)일을 사업계획서 제출 시 제시하여야 한다.
- ③ 사업기간은 본 사업의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우, 공사와 민간사업자는 상호 협의하여 사업기간을 조정할 수 있다.

### 제5조 (확인 의무)

사업신청자는 광명시의 도시계획, 토지이용계획확인원, 주변사업 동향, 토지 소유 관계 및 점용허가 요건 등 개발 시 필수적이거나 제한될 수 있는 부지의 전반적인 사항을 사전에 확인한 후 사업계획서를 제출하여야 하며, 사업신청자의 확인이 미흡하여 발생하는 제반 손실은 사업신청자가 부담한다.

## 제6조 (사업 개요)

① 사업명 : 광명동굴 주변 도시개발사업

② 사업 대상지 위치 및 면적

1. 위치 : 경기도 광명시 가학동 10번지 일원

2. 면적 : 557,535㎡

③ 주변 현황 및 입지 여건

1. 주변 현황

- ▶ 대상지 남측에 광명시흥 특별관리지역 내 개발사업의 일환으로 광명시흥 테크노밸리 조성사업이 진행 중이며, 도고내·뒷골 취락정비사업(환지방식 도시개발사업)이 추진 중임
- ▶ 대상지 인근에 신안산선 복선전철 사업이 진행 중이며 광명시흥 테크노밸리 내 학온역(예정) 설치 추진 중임

2. 입지 여건

- ▶ 광명시청으로부터 6km 남측에 입지하고, 서쪽으로 목감천이 동쪽으로 가학산과 서독산이 있는 동고서저 지형이며, 북측의 산지와 서측의 구릉지로 둘러싸여 있으며, 도고내·뒷골 취락과 인접해 있음
- ▶ 대상지 반경 5km 이내에 서울외곽순환, 제2·3경인, 서해안고속도로, 광명-수원고속도로, 광명-서울고속도로(예정)를 비롯해 KTX 및 수도권 전철1호선이 지나가 광역적 접근은 편리하나, 지형적 제약으로 인해 대상지 남측 서독로를 제외하면 접근도로가 없어 대상지 접근에 제약이 있음

④ 토지이용계획(안)

- ▶ 토지이용계획(안)은 타당성 용역에 따른 예시로서 확정된 것은 아니며, 사업신청자의 창의적이고 효율적인 토지이용계획의 제안을 허용함
- ▶ 관광 용지 우측에 위치한 자원회수시설은 광명시에서 이전하는 것을 검토 중임
- ▶ 도시계획시설로 기결정된 경관광장, 문화시설은 계획에 반영하여야 함
- ▶ 문화시설은 광명시에서 업사이클 문화산업 클러스터 조성사업 추진계획이 있음(첨부 4 참조)

구분	면적		구성비(%)
	m <sup>2</sup>	평	
합계(1)+(2)	557,535	168,654	100.0
가처분용지(1)	321,148	97,147	57.6
- 관광 용지	105,930	32,044	19.0
- 상업 용지	73,803	22,325	13.2
- 주거 용지	119,344	36,102	21.4
- 근생 용지	16,592	5,019	3.0
- 주차장	5,479	1,657	1.0
기반시설(2)	236,387	71,507	42.4

※ 상기 시설용지 외에 「도시개발법」 및 「도시개발업무지침」상 도입가능한 시설용지를 제시할 수 있음

### ⑤ 개발 목표와 컨셉

#### 1. 개발 비전

- ▶ 광명동굴과 연계한 관광 용지를 조성하여 광명동굴을 활성화하고 지역 경제 발전에 기여

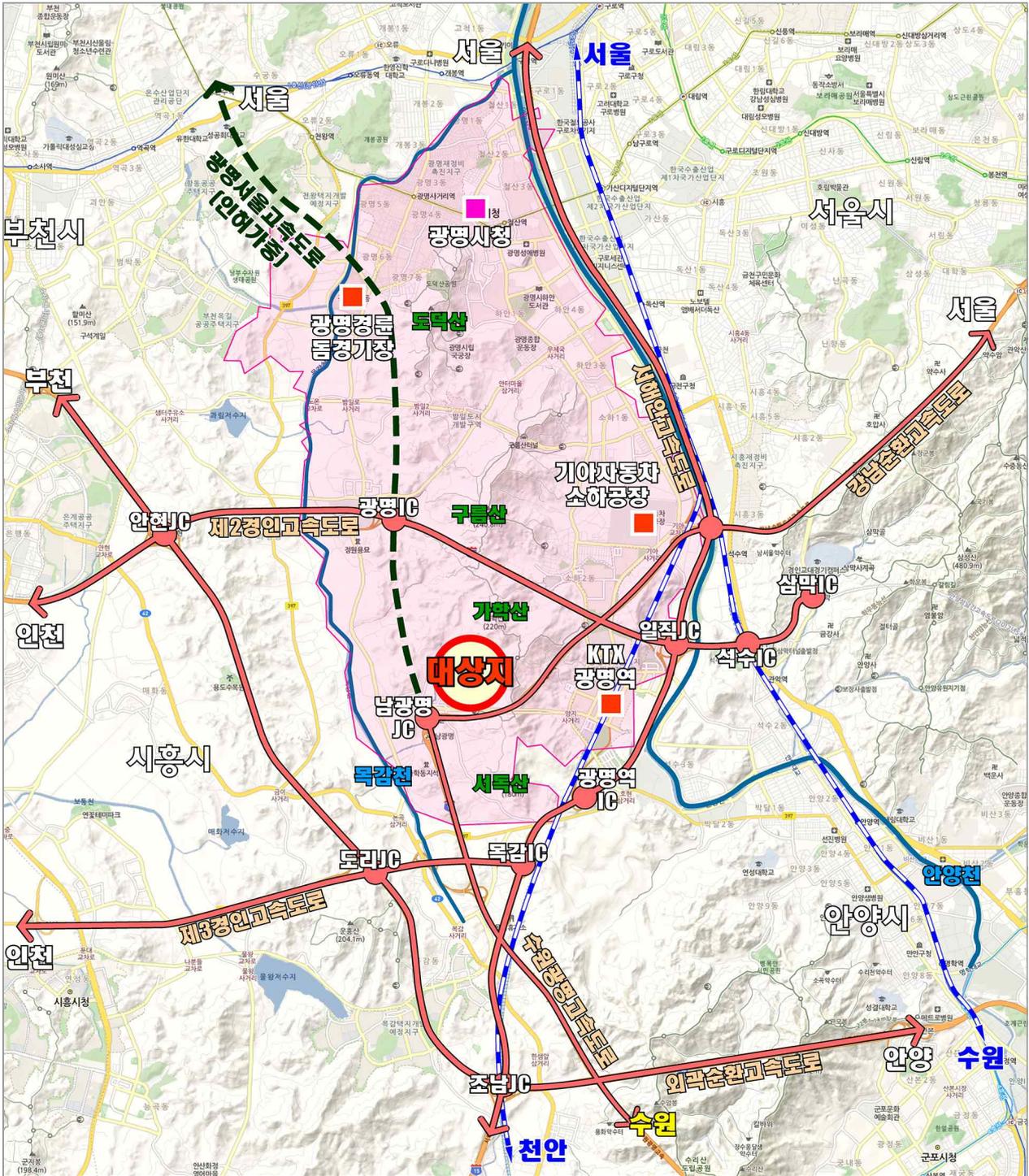
#### 2. 개발 목표

- ▶ 광명동굴과 연계한 관광 용지 개발과 광명동굴 활성화 도모
- ▶ 지역 주민의 여가·문화·쇼핑 등의 충족을 통한 지역발전 도모
- ▶ 광명도시공사의 공공성과 수익성을 충족시키는 개발

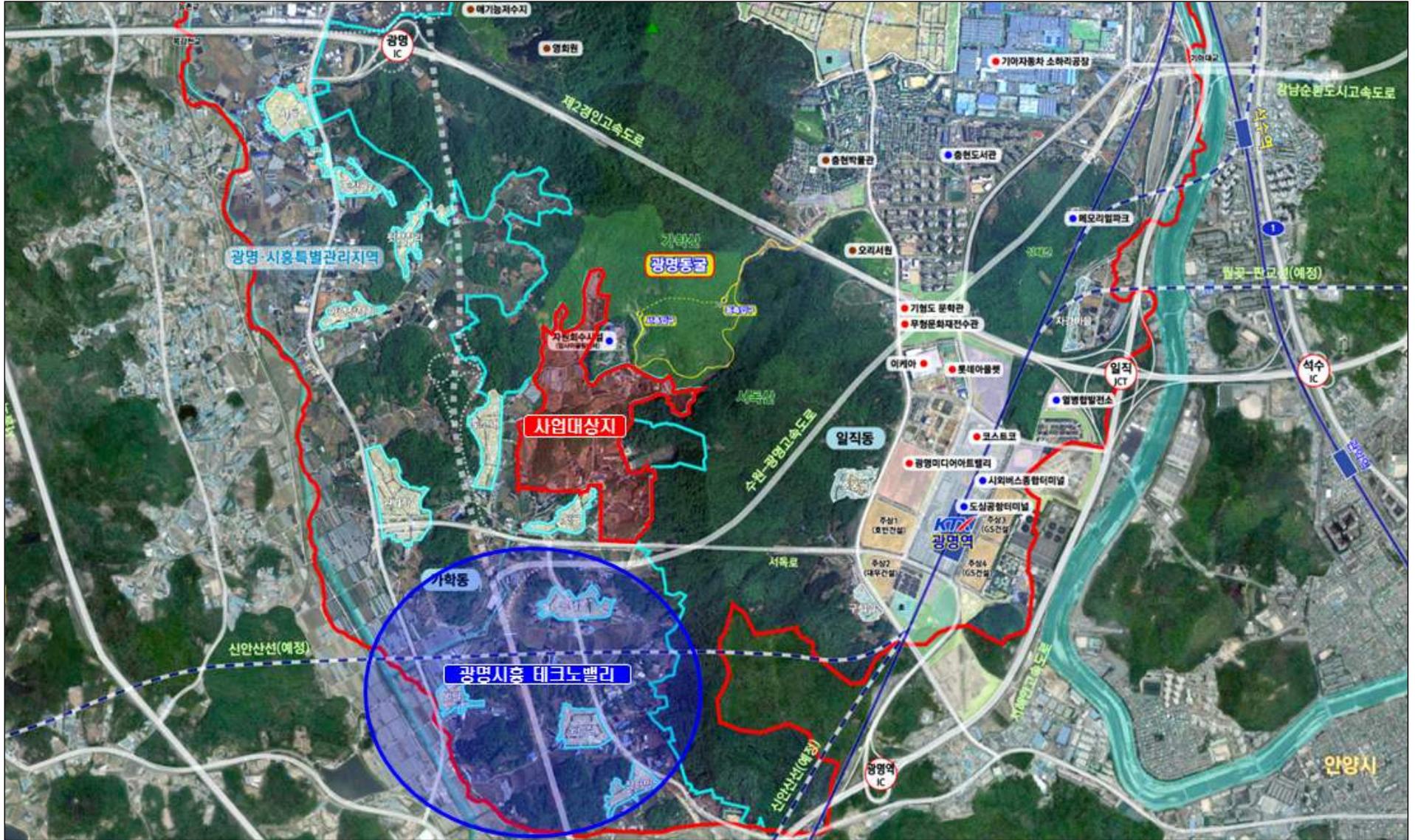
### ⑥ 개발 방향

- ▶ 계획 방향 및 개발 목적을 달성할 수 있는 기능 및 창의적 시설 도입
- ▶ 사업신청자는 광명동굴의 활성화를 위한 운영·관리 방안 마련 가능
- ▶ 사업대상지 개발과 동시에 또는 단계적으로 주변취락 개발 전략 수립 가능

< 위치도 >



< 주변 현황도 >



## 제7조 (사업의 범위)

- ① 광명동굴 주변 도시개발사업
  - ▶ 사업대상지에 대한 도시개발사업으로, 사업신청자는 이에 대한 계획을 제시하여야 한다.
- ② 관광 용지의 운영·관리
  - ▶ 사업신청자는 본 조 제1항에 의해 조성된 관광 용지의 개발계획을 제시하여야 한다.

## 제8조 (관련법령 및 계획의 준수)

- ① 프로젝트회사는 개발계획과 관련된 사항에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「공공주택특별법」, 「주택법」, 「건축법」, 「광명시 도시계획 조례」, 「광명시흥 공공주택지구 해제지역의 관리를 위한 특별관리지역 관리계획」 등의 관련 법령과 광명도시공사 조례 및 지침 등을 준수하여야 한다.
- ② 사업신청자, 우선협상대상자, 민간사업자는 본 사업과 관련된 법령, 지침·계획의 해석이 상이할 경우 또는 적용 법률에 대한 이견이 있을 시 상호 협의하여 결정하고, 협의가 이루어지지 않을 경우 공사의 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
- ③ 민간사업자는 본 사업과 관련된 “사업계획” 및 지구단위계획(시행지침), 광명시흥 특별관리지역 관리계획, 각종 제영향평가(환경, 교통, 사전재해, 에너지사용계획 등)의 협의 의견 및 건축물용도, 건축연면적, 객실수, 기반시설 용량 등 승인 내용과 조건(변경포함)을 준수하여야 한다.

## 제9조 (사업추진 방식)

사업신청자가 사업대상지에 관하여 창의적이고 효율적인 개발계획 수립 및 운영에 대한 사업계획을 제안하고, 공사는 제36조 및 제39조에 따라 선정된 민간사업자와 민관합동법인을 구성하여 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(수용방식)을 진행한다.

## 제10조 (사업계획 수립 시 고려사항)

- ① 사업신청자는 창의적이고 효율적인 개발계획을 수립해야 하며 ‘광명동굴 주변 도시개발사업’의 사업 목적이 잘 반영되도록 이를 적극 고려하여야 한다.
- ② 사업계획은 국토계획, 도시계획, 기타 광명시의 개발계획과 장래 광명동굴 운영에 지장이 없도록 상위계획과 부합하여야 하며, 본 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우 주변지역에 미치는 영향 등을 검토하여 수립하여야 한다.

- ③ 사업계획은 관광 용지 및 광명동굴 등의 특성과 기능에 어울리게 계획되어야 하며 차량 및 보행자의 흐름이 단절되지 않도록 종합적인 동선계획을 수립하여야 한다.
- ④ 사업계획은 2030년 광명 도시기본계획상 도시전체 차원의 공간구조를 고려하여야 하고, 지역적으로는 인근의 광명KTX역세권지구, 특별관리지역 내 개발사업(광명시흥 테크노밸리 조성사업, 취락정비사업)과의 연계성을 고려하여야 한다.
- ⑤ 개발계획은 사업신청자가 직접 사업목적을 실현할 수 있도록 대상지에 대해 다음사항을 고려하여 자유롭게 제시한다.
  - ▶ 사업대상지는 「공공주택특별법」에 따른 특별관리지역으로서 「광명시흥 공공주택지구 해제지역의 관리를 위한 특별관리지역 관리계획」 1-3-4의 규정에 따라 관리계획에 반영된 사업 이외 지방자치단체 등 공공이 특별관리지역 내에서 개발사업을 추진하고자 할 경우에는 개발계획, 자원조달방안, 사업방식, 사업주체 등을 구체화하여 국토교통부장관에게 요청하는 경우 관리계획의 변경을 통하여 진행할 수 있음
  - ▶ 기 수립된 토지이용계획을 참고하되, 사업신청자가 자유롭게 토지이용계획을 변경하여 제시하는 것이 가능하다.
    - ※ 도고내 및 뒷골, 자원회수시설 등 사업대상지 이외의 부지에 대하여는 본 사업과 동시에 또는 단계별 사업 추진 가능성 여부를 검토하여 제시할 수 있다.
    - ※ 도고내 및 뒷골은 특별관리지역 내 개발사업의 일환으로 취락정비사업(도시개발법상 환지방식)이 추진 중에 있으며, 합리적 기능분담 및 교통처리 측면에서 사업계획 수립시 도고내·뒷골에 대한 마스터플랜을 제시할 수 있다.
    - ※ 자원회수시설은 광명시에서 이전 검토 중에 있으므로 이를 고려하여 종전부지에 대한 활용계획을 제시할 수 있다.  
(자원회수시설 이전에 관한 세부사항은 市 담당부서에서 별도 자료제공할 예정)
  - ▶ 「광명시흥 공공주택지구 해제지역의 관리를 위한 특별관리지역 관리계획」3-4-1 및 「2030년 광명 도시기본계획(토지이용계획)」에 따라 법적 의무 공원·녹지 면적 외 추가로 대체녹지를 확보해야 하며, 구체적인 위치 및 면적은 인허가 진행과정에서 별도 협의 결정토록 한다.
  - ▶ 사업신청자는 '관광 용지' 개발방안을 제시할 수 있으며, 광명동굴과 연계하여 함께 발전해 나갈 수 있는 방안으로 구상하여야 한다.
    - ※ 관광 용지는 19%를 기준으로 일정 면적 비율을 제시하여야 한다.
    - ※ 관광 용지 내에 '반려동물 테마파크'를 도입 검토시에는 5,000㎡ 이상으로 사업계획을 제시하여야 한다.
  - ▶ 사업신청자는 사업계획서에 광명동굴의 운영·관리 방안을 포함하여 제안할 수 있다.
  - ▶ 사업계획서에 용지별 개발방안을 제시하여야 한다.
  - ▶ 대상지 인근 화살자동화 사격장의 소음 및 안전대책에 대한 비용을 포함하여 사업계획을 제시하여야 한다.(유관 군부대와 기 협의된 내용은 요구자에 한하여 열람 가능)

- ▶ 대상지 내 기존 가학광산(현 광명동굴) 운영 시 발생한 토양오염 정화비용을 포함하여 사업계획을 제시하여야 한다.
  - ▶ 대상지 내 고압선 지중화에 대한 비용을 포함하여 사업계획을 제시하여야 한다. (고압선 지중화 사업은 한국전력공사와 협의 후 진행 가능)
  - ▶ 대상지 인근 (가칭)학온역(예정) 신설 부담비용은 「광명·시흥 테크노밸리 연계교통 체계」에 따라야 하며, 대상지와 관련하여 '인천2호선 연장사업에 대한 노선 최적안 사전 타당성' 검토 중에 있음을 인지하고 있어야 한다.
  - ▶ 사업 추진시 발생하는 하수처리는 현재 추진 중인 「광명시 하수도정비 기본 계획 (변경)」(안)에 따라 광명·시흥 테크노밸리 내 설치되는 폐수 처리장(하수처리)을 증설하여 유입 처리토록 계획하고 있으나, 위 사항이 불가할 경우 별도의 하수처리 계획을 수립하여야 한다.
  - ▶ 본 사업용지는 지역적 제약으로 인하여 남측 서독로를 제외하면 접근로가 없어 대상지 접근에 제약이 있음을 고려하여 교통계획을 수립하여야 한다.
  - ▶ 관광 용지 조성 및 광명동굴 운영을 통해 유발되는 교통체증으로 인한 주민 불편 사항에 대한 대책을 제시하여야 한다.
  - ▶ 사업신청자는 스마트도시계획 관련 상위 및 광명시 계획을 반영하여 사업특성에 맞는 스마트도시계획을 제시하여야 한다.
- ⑥ 법정주차대수를 준수하되, 사업용지의 개발로 인하여 유발되는 주차 수요를 충족시킬 수 있는, 충분한 주차공간(버스주차, 서비스 동선을 포함)을 계획하여야 하며, 사업자로 선정된 이후에도 공사는 사업자가 제출한 주차장 확보계획이 미진할 경우, 이에 대한 보완을 요구할 수 있다.
  - ⑦ 협상 중이거나 사업협약 체결 이후라도 원활한 추진 등을 위해 여건 등 제반사정을 감안하고 공공참여 계획 등에 따라 사업계획 변경 또는 추가가 필요한 때에는 상호 협의하여 조정할 수 있다.
  - ⑧ 사업신청자가 제안한 사업계획은 관련부서 협의를 통한 결정에 따른다.
  - ⑨ 사업계획과 관련한 자세한 사항은 사업협약서에서 정하기로 한다.

**제1절 사업시행 조건****제11조 (프로젝트회사의 설립)**

- ① 프로젝트회사는 협약체결일 이후 60일 이내에 설립하여야 한다. 단, 공사의 동기가 있는 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.
- ② 프로젝트회사의 출자사별 지분과 관련하여 공사의 출자비율은 50.1%, 민간사업자는 49.9%이며, 민간사업자 간 출자비율은 관련법령 등에서 허용하는 범위 내에서 변경할 수 있으나 제13조에 따라 공사의 사전승인을 득하여야 하고, 우선 협상대상자 선정 후 민간사업자가 제출한 사업계획서를 기초로 하여 공사와 협의하여 민간사업자의 출자지분을 확정한다.
- ③ 민간사업자는 프로젝트회사가 「법인세법」 제51조의2 제1항 제9호 및 「동법 시행령」 제86조의2의 요건을 충족할 수 있도록, 그리고 공사와 민간사업자가 상호 협의를 통하여 프로젝트회사를 운영할 수 있는 내용으로 출자사 및 이사회(이사, 감사) 구성 등을 제안하여야 한다.
- ④ 프로젝트회사는 「법인세법」 상의 프로젝트금융투자회사(PFV)로 설립하며, 따라서 민간사업자는 프로젝트금융투자회사(PFV) 설립이 법인세법 상의 요건에 충족할 수 있도록 컨소시엄을 구성하여 제안하여야 한다. 단, 설립 자본금은 일금 오십억 원(₩5,000,000,000)으로 한다.
- ⑤ 프로젝트회사 설립과 관련한 기타 사항은 상호신뢰에 입각하여 공사와 민간사업자가 협의하여 사업협약에서 정한다.

**제12조 (프로젝트회사의 운영)**

- ① 본 사업의 추진이 불가능하여 프로젝트회사를 청산하고 잔존재산처분을 하여야 하는 경우, 공사가 출자한 상당액은 나머지 출자사에 우선하여 공사에 배분되어야 한다. 이를 위하여 사업신청자는 공사가 프로젝트회사 발행의 청산우선주식(잔여재산분배와 관련하여 보통주식보다 우선하여 출자원금을 분배받은 후, 이후 진행되는 잔여재산분배와 관련하여도 보통주식에 대해서도 원금을 분배한 후 잔여재산이 있는 경우에는 그 잔여재산에 대해서는 보통주

식과 동일한 비율로 참여할 권한이 인정됨)으로 인수하도록 하고, 기타 출자사의 출자금액의 회수가 담보될 수 있는 방안을 제안하여야 한다.

- ② 프로젝트회사의 운영과 관련한 기타사항은 상호 신뢰에 입각하여 공사와 민간사업자가 합의하여 사업협약에서 정한다.

### 제13조 (출자자 및 지분율의 변경)

- ① 우선협상대상자는 선정 이후부터 사업협약 체결 전까지 공사의 사전 서면승인 없이 프로젝트회사의 지분율 변동을 가져오는 출자사 구성 및 출자지분율 계획을 변경할 수 없으며, 만약 공사의 사전 승인 없이 변경 시 공사는 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
- ② 민간사업자는 사업협약체결 이후 출자사 및 출자지분율을 변경하고자 할 경우에는 공사의 사전 승인을 득하여야 한다.
- ③ 공사는 동조에 따른 출자사 및 출자지분율 변경에 대한 사전승인 여부를 자유재량에 따라 판단할 수 있으며, 우선협상대상자 선정에 중대한 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상되는 수준의 변경요청에 대해서는 이를 승인하지 않는 것을 원칙으로 한다.

### 제14조 (입찰보증)

- ① 사업신청자는 사업계획서 접수 시 입찰을 보증하기 위하여 일금 일십억 원 (₩1,000,000,000)에 해당하는 금액을 현금, 자기앞수표, 공사의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기에금증서 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서로 공사에 납부하여야 한다.
- ② 본조 제1항에 의해 납부된 입찰보증금으로 입찰을 보증하는 기간은 입찰보증금 납부일로부터 우선협상대상자의 사업협약이행보증금 납부일까지로 한다.
- ③ 사업신청자의 입찰보증금은 납부된 형태대로 반환한다. 단, 입찰보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ④ 우선협상대상자의 귀책사유로 사업협약이 체결되지 아니한 때에는 입찰보증금은 위약금으로 공사에 귀속된다.
- ⑤ 사업신청자는 입찰보증금을 출자지분별로 납부하여야 한다. 다만, 입찰보증금 분담을 위해 컨소시엄 구성원 간 합의된 분담률에 따라 납부할 수도 있다. 입찰보증금 납부를 위한 지분 산정은 공사의 지분을 제외한 사업신청자 지분의 합이 100이 되는 것으로 한다.

- ⑥ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자의 입찰보증금은 사업협약이행보증금 납부 후에 반환하고, 우선협상대상자에 선정되지 아니한 사업신청자의 입찰보증금은 우선협상대상자와의 사업협약체결일로부터 7일 이내에 본조 제3항에 따라 반환한다. 단, 우선협상대상자 미선정 시에는 관련 통보일로부터 7일 이내에 반환한다.

### 제15조 (출자금의 회수 및 수익금의 배분)

- ① 공사, 민간사업자는 사업기간 종료시점의 총 수익금에 대해 출자지분에 따라 배분하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공사는 사업기간 종료 시 출자금을 현금으로 회수하며, 회수 시기는 사업기간 종료시점으로 한다.

### 제16조 (사업주체의 역할 및 책임)

- ① 프로젝트회사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.
  1. 프로젝트회사는 본 사업의 시행자로서 사업기획, 인·허가, 보상, 공사시행, 준공, 분양 등의 사업수행 전체에 대해 책임과 권한을 갖는다.
  2. 프로젝트회사는 자산관리·운용 및 처분에 관한 업무를 자산관리회사(이하 "자산관리회사"라 한다.)에 위탁한다.
  3. 자산관리회사의 사업수행에 대한 감독 역할을 수행한다.
- ② 공사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.
  1. 공사는 전체 프로젝트의 성공적인 추진을 위해서 광명도시공사의 직원 (본 사업 관련 업무를 1년 이상 수행한 대리급 이상 직원 반드시 포함)을 파견하여 계획·관리, 인·허가 지원, 감독 등의 업무를 수행한다.
  2. 공사는 시공품질의 확보를 위해 아래 업무에 관하여 프로젝트회사와 위·수탁 계약을 체결하여 부지조성공사의 감독 업무를 수행한다.
    - 건설사업관리용역업자 선정 및 감독 (단, 비용은 프로젝트회사가 부담)
    - 기본 및 실시설계 감독 및 설계변경사항 승인
    - 사업시공 감독 및 설계변경사항 승인
    - 분기별 기성부분 검사 및 준공검사
    - 공사가 필요하다고 판단하여 프로젝트회사와 협의한 사항
  3. 프로젝트회사가 본 사업을 수행하는데 필요한 사항에 대해 적극적으로 협조한다.
  4. 프로젝트회사에 대한 출자 의무를 이행한다.

- ③ 민간사업자의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.
  1. 민간사업자는 본 사업의 재원조달 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 관한 업무를 수행하는 자산관리회사에 직원을 파견하여 본 사업 관련 개발사업 업무를 수행할 수 있다.
  3. 민간사업자의 개별구성원이 그 의무를 이행하지 아니한 경우에는 대체 출자사를 선정하거나 민간사업자의 다른 구성원이 그 의무를 이행하여야 한다.
  4. 프로젝트회사가 본 사업을 수행하는데 필요한 사항에 대해 적극적으로 협조한다.
  5. 프로젝트회사 및 자산관리회사에 대한 출자 의무를 이행한다.
- 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.
  2. 기타 세부사항은 프로젝트회사와 체결하는 자산관리회사 업무 위탁계약에서 상세히 정한다.
- ⑤ 본 사업 당사자들의 역할 및 책임은 본조 제1항~제4항을 기초로 사업협약 체결 시 구체적으로 정할 수 있다.

### 제17조 (인·허가 추진)

- ① 프로젝트회사는 구역지정 및 개발계획 수립, 실시계획 수립, 제 영향평가 등의 관련 인·허가 업무를 수행하여야 한다.
- ② 프로젝트회사는 사업대상지와 관련된 상위계획 등의 조건사항을 이행하여야 한다.
- ③ 공사와 민간사업자는 인·허가 과정에서의 필요성 및 기타 불가피한 사유가 있는 경우에는 상호 협의를 통해 기 제출한 사업계획서 및 사업협약을 합리적인 범위 내에서 변경할 수 있다.

### 제18조 (사업의 성실이행)

공사는 사업의 성실한 이행, 부실시공방지 등을 위하여 필요하다고 인정될 경우 민간사업자와 프로젝트회사에 개선을 요구할 수 있으며, 민간사업자와 프로젝트회사는 요구받은 즉시 개선하여야 한다.

## 제19조 (사업계획서의 변경)

- ① 본 사업의 공모기간 및 우선협상대상자 선정과정에서 공사의 사업계획이 변경될 경우 공사는 본 지침서를 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업계획서의 변경을 요청할 수 있고 사업신청자는 공사의 변경 및 변경요청을 인정하고 이에 응하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 공사에 어떠한 이의를 제기할 수 없고, 공사는 이에 대하여 책임을 지지 않는다.
- ② 공사는 제1항의 관련사항에 대하여 제50조에 따라 공지하며, 이에 대한 확인의무는 사업신청자에게 있다.
- ③ 프로젝트회사는 다음 각 호에 해당하는 사항 변경 시 공사에 서면으로 사전승인을 득하여야 한다.
  1. 총 사업비의 1% 이상 변경에 관한 사항
  2. 사업이익과 배분, 사업기간 변경 등 기타 중요한 사항
  3. 사업계획(토지이용계획 등)의 변경에 관한 사항
  4. 분양·임대 등 관리처분에 관한 사항
  5. 출자사 및 출자 지분의 변경에 관한 사항
  6. 주요 계약체결 및 변경에 관한 사항
  7. 기타 중요한 사항

## 제20조 (기타 시행조건)

- ① 민간사업자는 개발계획 및 실시계획수립이 확정된 후 사업신청 시 제시한 사업계획서를 기본으로 세부적인 조건들을 공사와 협의하여야 한다. 단, 출자사 간 사업이익 분배비율 등을 포함한 사업이익 분배방법은 향후 사업계획 변경에도 불구하고 유지되어야 한다.
- ② 프로젝트회사는 구역지정 및 개발계획수립 등 인·허가를 진행함에 있어 중요 사항들의 결정 또는 그 변경에 대하여 공사와 상호 협의하여 결정한다.
- ③ 사업신청자는 본 공모에 참가등록 시 <양식 3> 서약서를 제출함으로써 본 지침서의 모든 내용을 수락하는 것으로 인정한다.
- ④ 사업신청자는 우선협상대상자로 선정된 후 사업계획에 제시한 조건 이외에 새로운 조건 등을 공사에 요구하여 사업협약 체결과 프로젝트회사 설립 및 사업협약이행보증금 납부 등의 의무를 지연하여서는 아니된다.
- ⑤ 사업신청자가 재원(타인자본)조달을 위하여 공사 및 광명시의 신용공여(토지환매부조건 매입확약, 미분양 매입확약 등)을 통하여 재무부담을 전가하는

조건을 제시하는 경우, 공사는 사업계획서를 평가위원회에 상정하지 않는다.

- ⑥ 프로젝트회사는 「건설산업기본법」 제26조에 따라 건설사업관리 업무를 공사가 선정한 건설사업관리자에게 위탁하여야 하며, 그 위탁내용에는 「같은 법」 제 26조, 「건설기술진흥법」 제39조 및 「같은 법 시행령」 제59조, 「건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침」의 내용을 포함하여야 한다.
- ⑦ 프로젝트회사는 제16조제2항제2호의 업무에 대한 위·수탁수수료를 공사에 지급하여야 하며, 지급 관련 세부기준은 사업계획서 상 사업신청자가 제시한 금액을 근거로 사업협약에서 정하도록 한다.

## 제1절 사업신청 자격

## 제21조 (사업신청 자격)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 2개사 이상 법인으로 구성된 컨소시엄이어야 하고, 컨소시엄 참가 법인은 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
- ② 사업신청은 대표사의 법인 대표자 명의로 하여야 하며, 사업신청자는 컨소시엄 협약서(모든 컨소시엄 구성원의 책임과 의무가 명시된 합의서) 및 <양식 5> 대표사 선임서를 제출하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 다음 각 호에서 정하는 사항을 모두 갖추어야 한다.
  1. 사업신청자는 「법인세법」 제51조의2 제1항 제9호 및 「같은 법 시행령」 제86조의2의 요건을 충족하는 출자사를 포함하여야 한다.
  2. 컨소시엄의 대표사는 출자지분이 가장 높은 자로 하고, 출자지분을 30% 이상으로 하여야 한다.
  3. 대표사는 다음 중 어느 하나의 신용평가등급 기준(사업계획서 접수일까지 유효한 것에 한함)을 충족하여야 한다.

회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가등급	기업신용평가 등급
A-이상	A2-이상	A-이상 (회사채에 대한 신용평가등급 A-에 준하는 등급)

※ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3 제1항에 따라 신용평가업으로 인가 받은 법인(서울신용평가, 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가)이 평가한 신용평가등급 확인서만 제출 가능

- ④ 사업신청자 중 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조 및 「같은 법 시행령」 제3조에 따른 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.
- ⑤ 사업 신청은 컨소시엄 구성원의 위임을 받아 컨소시엄 대표사 명의로 사업신청을 하여야 하며 <양식 5> 대표사 선임서를 별도로 제출하여야 한다.

- ⑤ 본 사업에 참가하고자 하는 대표사는 <양식 26>사업참가의향서를 제출하여야 한다.

### 제22조 (사업신청 자격 제한)

사업계획서 접수일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련 규정에 의한 처분으로 입찰자격이 제한 또는 상실된 자, 부도파산 처리된 자는 본 사업에 참여할 수 없으며, 컨소시엄 구성원이 될 수 없다.

## 제2절 사업신청 방법

### 제23조 (제출 서류)

- ① 사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음과 같다.

구 분	형식 및 분량	제출부수	
		원본	사본
1. 민간사업자신청서 및 첨부서류, 사업계획서, 부속서류		1식	
2. 사업계획서	요약보고서	1부	23부
	본보고서	1부	23부
	발표자료	1부	23부
3. 부속서류(증빙서류 등 필요시)		1부	4부
4. 전산자료(CD)	제출서류 및 검증에 필요한 일체의 파일	2EA	-

※ 1번 서류(민간사업자신청서 및 첨부서류, 사업계획서, 부속서류)는 1식으로 제본하여 제출

- ② 사업계획서는 <첨부 1>사업계획서 작성 지침서(이하 "작성지침"이라 한다)를 따른다.
- ③ 사업계획서에는 다음의 도면들이 수록되어야 한다.
  1. 개발계획도
    - ▶ 사업용지 개발계획 평면도, 도고내·뒷골 취락 및 자원회수시설 마스터플랜(필요시)
  2. 도입시설 건축배치도
    - ▶ 대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 주차대수 등 건축개요 포함
  3. 기반시설계획도
    - ▶ 도로, 상·하수도, 교통처리, 공원·녹지, 공공시설 배치계획 등

## 제24조 (제출 방법)

- ① 사업신청자의 상호는 사업계획서 및 사업계획 발표자료 원본 각 1부의 표지에만 기재하고 나머지 각 23부에는 기재하지 않으며, 원본에는 각 페이지 별로 대표사의 법인인감(또는 사업인감)을 날인하여 제출하여야 한다.
- ② 사업계획서는 규격에 맞게 백색모조지로 이중포장하고, 안 포장에는 일체 표기하지 않아야 하며, 겉 포장에는 사업계획서 접수시 공사가 접수번호를 표기한다.
- ③ 제출서류는 대봉투(규격봉투 4호)에 넣어 밀봉 후 제출한다.
- ④ 제출서류는 제47조에 따른 사업계획서 접수일에 직접 방문하여 일괄 제출하여야 한다.
- ⑤ 공사는 평가에 필요하다고 인정되는 경우 모든 사업신청자에게 새로운 서류를 추가로 제출하게 하거나, 사업계획서 작성지침을 추가 또는 수정할 수 있다.
- ⑥ 사업신청자가 제출한 사업계획서는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련 법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.
- ⑦ 사업계획서에는 관련 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율, 감사보고서 의견)를 각 <양식11~14>에 따라 작성하여 제출하여야 하며, 이에 대해서는 공인회계사의 확인을 받아야 한다.

## 제25조 (사업신청 무효)

다음 각 호에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

1. 제21조에 따른 자격조건 결격자가 사업신청을 한 경우
2. 제22조에 따른 자격제한 해당자가 사업신청을 한 경우
3. 제23조에 따른 제출 서류가 미비한 경우
4. 제출한 자료가 부정한 방법이나 허위로 작성되었음이 확인된 경우

## 제26조 (비용부담 등 유의사항)

- ① 사업신청자는 제출 서류의 작성과 사업계획서 제출 등에 소요되는 모든 제반비용을 부담하고, 공사는 제출 받은 서류를 반환하지 아니한다.
- ② 사업의 유의사항은 다음 각 호와 같다.
  1. 선정된 제안내용은 공사의 사업계획이 변경될 경우에 사업신청자가 제출한

사업계획서의 변경을 요청할 수 있으며, 사업신청자는 이러한 공사의 변경 및 변경요청을 인정하고 이에 응하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 공사에 어떠한 이의도 제기할 수 없고, 공사는 이에 대하여 책임을 지지 않는다.

2. 사업신청자는 공사에 제출 서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없으며, 공사는 신청자가 제출한 서류의 내용을 활용할 수 있다.
  3. 그 외 본 지침에 제시되지 않은 사항은 공사의 방침에 따르며, 공사의 개발방향과 부합되지 않을 경우 심사된 계획서를 활용하지 아니할 수 있다.
  4. 선정된 사업은 공사가 내부적으로 최적의 개발방안을 선택하여 민간사업자와 협의한다.
  5. 우선협상대상자는 공사에서 정한 기한내에 협의요청에 응하지 않거나, 자료 제출을 하지 않을 경우 사업의사를 포기한 것으로 본다.
- ③ 선정된 사업계획을 기반으로 제8조에 따라 도시관리계획의 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 민간사업자가 납부하여야 한다.

## 제1절 사업계획서 작성 기준

## 제27조 (적용원칙)

- ① 사업신청자는 <첨부 1> 작성지침에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성한다.
- ② 사업계획은 사업의 성공을 위해 구체적이고 실현가능한 “사업계획” 및 “운영계획” 등이 포함되어야 한다.
- ③ <첨부 1> 작성지침은 사업신청자가 사업계획서 작성 시 지켜야 할 사항으로서 본 작성지침에서 제시되지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다. 사업계획서는 우선협상대상자 선정 후 진행되는 협상의 토대이므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ④ 사업신청자는 본 작성지침을 위배하여 사업계획서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견될 경우, 공사는 사업신청자의 사업 신청을 무효로 한다.
- ⑤ 사업계획서를 비롯하여 도판 등 일체의 제출물[민간사업자신청서, 사업계획서, 부속서류(필요시) 원본 1부 제외]에는 사업신청자를 인지할 수 있는 어떤 표시도 할 수 없으며, 이를 위반할 경우에는 평가대상에서 제외한다.
- ⑥ 사업계획 발표자료 작성시 사업계획서의 내용을 바탕으로 작성하여야 하며, 사업계획서 외 내용 포함시 평가위원회에 상정하여 감점여부를 결정한다.
- ⑦ 표기는 한글과 아라비아 숫자로 표기함을 원칙으로 하되, 명확한 의미 전달을 위하여 필요한 경우 영문표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- ⑧ 사업신청자가 상기내용 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 임의로 조정할 경우에는 평가위원회에 상정하여 탈락여부를 결정할 수 있다.
- ⑨ 금액계산은 부가가치세를 포함한 금액을 기준으로 한다.

## 제28조 (사업계획서 작성 기준)

- ① 사업계획서는 <첨부 1> 작성지침의 내용을 기준으로 1권으로 작성한다.
- ② 사업신청자는 사업계획서 작성시 각 평가항목마다 적합한 내용을 기술하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 사업계획서 작성 시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 부속서류로 제출할 수 있다.
- ④ 사업계획서 중 사업신청자의 재무관련 자료와 “사업계획” 및 “운영계획” 관리 내용 중 필요한 사항에 대하여 공인회계사의 확인을 받아야 한다.
- ⑤ 본 사업과 관련하여 공사에 제출하는 각종 서류 날인에 사용하는 사업신청자의 인감은 반드시 <양식 7> 인감(변경)신고서에 따라 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 인감(변경)신고서를 작성하여 신고하여야 한다.
- ⑥ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 본 지침서 내 별도 지시사항이 없는 한 본 공모 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.
- ⑦ 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.
  1. 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격
  2. 실질할인율 : 사업신청자 자율제시
  3. 차입이자율 : 사업신청자가 자율적으로 제시하되 표면이자율 외 대출수수료, (미분양)담보대출확약수수료, 금융자본 및 주선수수수료, 대리은행 수수료, 자금관리수수료 등을 포함한 실효 이자율(All-In Cost)로 제시한다. 단, 부동산신탁수수료 등 대출부대비용은 제외한다.
  4. 예금이자율 : 공모 공고일 현재 한국은행 발표 정기예금(6개월~1년 미만)  
예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액 기준)
  5. 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
  6. 물가상승률 : 본 공모 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수
  7. 도량형 : 국제단위계(SI)

## 제29조 (첨부서류 작성 요령)

- ① 사업신청자는 <양식 2> 민간사업자신청서 제출시 하단의 첨부서류를 제출하여야 한다.
- ② 사업신청자는 컨소시엄 협약서(구성원의 지분, 책임과 의무가 명시된 구성원 간 체결한 합의서)를 첨부하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 <양식 3> 서약서를 작성하여 첨부하여야 한다.
- ④ 부속서류 내 인감날인 누락, 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율, 감사보고서 의견)의 공인회계사 확인 누락(공인된 자료, 감사보고서 등을 제출하는 경우는 예외로 한다), 열거된 항목의 기재 누락, 첨부자료의 제출 누락 등의 상황 발생 시 공정한 평가를 위하여 해당 평가요소에 대해 '0'점 처리한다.

## 제30조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지)

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

# 제2절 사업계획서 평가

## 제31조 (평가 분야 및 평가배점 기준)

- ① 사전검토는 공사에서 실시하며, 계량지표 평가와 사업신청자가 제출한 재무 관련자료 등을 확인하고 작성지침 및 관련법규의 위반 여부를 검토하여 사업신청자의 확인 절차를 거친 이후 평가위원회에 상정하여 감점여부를 결정한다.
- ② 본 평가는 평가위원회를 통하여 평가한다.
- ③ 사업계획서 평가는 "사업계획", "사업성 분석", "재원조달계획", "사업수행능력", "프로젝트회사 관리·운영 계획", "자산관리회사 설립 및 운영 계획"의 6개 분야로 구분하여 평가하며, 평가항목의 각 평가요소별 평가내용과 배점은 다음과 같다.

구분	평가항목	평가요소	배점	비고
<b>총점</b>		<b>총 6개 분야 16개 항목</b>	<b>1,000점</b>	
<b>사업계획</b>	<b>소계</b>	<b>6개 항목</b>	<b>460점</b>	
	사업에 대한 분석	- 사업구조에 대한 이해 분석(20점)	100점	비계량
		- 개발컨셉 및 테마 설정(30점)		
		- 주변 개발계획과의 연계성(20점)		
		- 개발컨셉에 부합되는 개발계획 수립(30점)		
	보상계획	- 토지 및 지장물 보상계획(30점)	30점	비계량
	부분별 계획	- 토지이용계획(30점)	120점	비계량
		- 기반시설계획(20점)		
		- 교통 및 보행 동선계획(20점)		
		- 관광 용지 및 광명동굴 교통처리계획(30점)		
용지 분양 계획	- 대상지 특화계획(20점)	130점	비계량	
	- 상품분석 및 예상 수요 분석의 정확성(20점)			
	- 마케팅 및 홍보 계획 등(10점)			
	- Key-tenant 유치 계획(30점)			
관광 용지 개발·운영 계획	- 용도별 분양매각 등 예상 산정금액과 산정기준 타당성 검토(20점)	50점	계량	
	- 조성토지에 대한 선매입약정계획 수립(50점)			
사업관리 수수료	- 관광 용지 확보 비율(20점)	30점	계량	
	- 관광 용지에 대한 개발·운영(직영) 계획(30점)			
	- 적정 사업관리 수수료 평가(30점)	30점	계량	
<b>사업성 분석</b>	<b>소계</b>	<b>2개 항목</b>	<b>100점</b>	
	사업성 분석	- 사업수지분석의 적정성(사업비 산정, 현금흐름 추정)(70점)	70점	비계량
	사업이익의 규모	- 사업이익의 규모 및 수익률 규모(30점)	30점	
<b>재원조달 계획</b>	<b>소계</b>	<b>1개 항목</b>	<b>100점</b>	
	재원조달 계획	- 재원조달계획의 안정성 및 실현가능성(100점)	100점	비계량
<b>사업수행 능력</b>	<b>소계</b>	<b>3개 항목</b>	<b>120점</b>	
	출자자 구성의 적정성	- 출자사간 구성의 적정성(30점)	30점	비계량
	출자자 구성의 재무 건전성	- 출자자 신용등급의 우수성(대표사 평가)(30점)	60점	계량
		- 출자자 자기자본 규모(컨소시엄 평가)(30점)		
출자자 사업 참여 실적	- 민관합동 PF사업 참여 실적(30점)	30점	비계량	
<b>프로젝트 회사 관리·운영 계획</b>	<b>소계</b>	<b>3개 항목</b>	<b>120점</b>	
	설립 및 운영 계획	- 프로젝트 회사 설립 및 운영계획 제시(20점)	20점	비계량
	사업 리스크 분석 및 관리방안	- 사업리스크 분석 및 처리계획(40점)	80점	비계량
		- 사업단계별 리스크 관리계획 평가(40점)		
사업 수익 배분	- 사업 이익 배분 비율(20점)	20점	비계량	
<b>자산관리 회사 설립 및 운영계획</b>	<b>소계</b>	<b>1개 항목</b>	<b>100점</b>	
	자산관리회사 설립 및 운영계획	- 자산관리회사 설립 및 운영계획(50점)	100점	비계량
		- 조직편성 및 인력운영 계획(50점)		

- ④ 사업계획서 평가 항목 이외 추가 가산점 항목으로 “광명동굴 운영·관리연계”의 1개 분야로 구분하여, 총 50점으로 하며, 평가요소와 배점은 다음과 같다.

구분	평가항목	평가요소	배점	비고
가산점 총점		총 1개 항목	50점	
가산점	광명동굴 운영·관리 연계	- 광명동굴에 대한 운영·관리 계획	30점	비계량
		- 광명동굴의 사용료 제시(매출액의 00%)	20점	

### 제32조 (평가 내용)

평가요소별 평가내용은 다음 각 호와 같다.

#### ① 사업 계획(460점)

##### 1. 사업에 대한 분석(100점)

평가요소	평가내용
사업구조에 대한 이해 분석 (20점)	- 사업추진배경, 관계법령 및 추진절차, 개발여건 분석 및 사업이해도 등
개발 컨셉 및 테마 설정 (30점)	- 본 사업지 개발방향과의 부합 여부, 실현가능성 - 독창적인 개발컨셉 전략 수립
주변 개발계획과의 연계성 (20점)	- 광명시 관내 타 개발계획과의 연계성 검토
개발 컨셉에 부합되는 개발계획 수립(30점)	- 개발계획의 독창성, 적정성과 실현성 - 도입시설의 활용성 및 연계성

##### 2. 보상 계획(30점)

평가요소	평가내용
토지 및 지장물 보상계획 (30점)	- 보상가격 산정기준의 적정성 - 보상지연 방지를 위한 계획(협의양도인 택지 등)

### 3. 부분별 계획(120점)

평가요소	평가내용
토지이용계획(30점)	- 개발컨셉의 정합성 및 토지이용의 합리성 - 사업지 특성을 고려한 배치의 합리성 및 연계성 - 집객을 위한 시설도입 및 공간조성 방안
기반시설계획(20점)	- 기반시설 및 공공시설 설치 계획
교통 및 보행 동선계획(20점)	- 광명동굴을 고려한 차량, 보행자 진출입계획의 우수성 - 보행환경의 쾌적성 및 편리성 - 차량 진·출입계획과 주차수요 산정의 적절성
광명동굴 및 관광 용지 교통처리계획(30점)	- 교통수요 관리대책 - 교통공급계획(주차장 확보, 신교통수단 등) - 지구외 교통개선대책(가학IC 진출입, 순환교통망 등)
대상지 특화계획(20점)	- 광명시 핵심 관광명소로서의 상징성 - 도입용도 및 기능의 우수성 - 전체 개발컨셉과의 연계성 및 운영 효율성 등

### 4. 용지 분양 계획(130점)

평가요소	평가내용
상품 분석 및 예상 수요 분석의 정확성(20점)	- 시장분석 및 수요분석의 적정성 - 산정자료 및 근거의 타당성 등
마케팅 및 홍보계획(10점)	- 홍보·마케팅 전략의 우수성 - 분양 및 운영 마케팅 계획의 우수성 등
Key-tenant 유치 계획(30점)	- Tenant 구성 및 배치의 적정성 검토 - 지속 가능한 관리운영 방안 (예, 사업신청자 관련기업 입주로 지속적 운영) - 핵심 입주자(Key-Tenant) 유치 계획
용도별 분양·매각 등 예상 산정 금액과 산정기준의 타당성 검토(20점)	- 용도별 분양·매각 시 예상 금액 산정 - 산정 기준에 대한 타당성 검토
조성토지에 대한 선매입약정계획 수립(50점)	- 조성토지에 대한 선매입약정계획 수립 - 가치분 용지의 선매입약정 비율 적용

### 5. 관광 용지 개발·운영 계획(50점)

평가요소	평가내용
관광 용지 확보 비율(20점)	- 관광 용지의 확보 비율 제시
관광 용지에 대한 개발·운영(직영) 계획(30점)	- 적정 도입기능 제시 - 처분 및 운영방식 제시 - 광명동굴과 연계성 분석을 통한 시너지 효과 제시 - 투자 증빙자료 제시(투자의향서, 투자확약서 등)

6. 사업관리 수수료(30점)

평가요소	평가내용
사업관리 수수료(30점)	- 적정 사업관리 수수료 평가

② 사업성 분석(100점)

1. 사업성 분석(70점)

평가요소	평가내용
사업수지분석의 적정성(70점)	- 사업성 분석의 충실성 - 사업수지분석의 적정성 (사업비 항목별 단가 산정방법, 시점별 현금흐름 추정방법 등) - 사업성분석 과정의 검증 용이성 등

2. 사업 이익의 규모(30점)

평가요소	평가내용
사업이익의 규모 및 수익률 규모(30점)	- 사업이익 및 수익률 규모의 적정성

③ 재원조달계획(100점)

1. 재원조달 계획(100점)

평가요소	평가내용
재원조달계획의 안정성 및 실현가능성(100점)	- 출자자의 재원조달계획의 안정성 및 실현가능성 ※자기자본 및 타인자본 조달계획의 실현가능성 등

④ 사업수행 능력(120점)

1. 출자자 구성의 적정성(30점)

평가요소	평가내용
출자자간 구성의 적정성 (30점)	- 출자자간 역할분담의 적정성 및 우수성 - 출자자 재무현황 등

2. 출자자 구성의 재무 건전성(60점)

평가요소	평가내용
출자자 신용등급의 우수성 (30점)	- 대표사 신용등급의 우수성
출자자 자기자본 규모(30점)	- 컨소시엄 자기자본규모의 적정성

### 3. 출자자 사업 참여 실적(30점)

평가요소	평가내용
민관합동 PF사업 참여 실적(30점)	- 최근 5년간 타 지방공기업, 지방자치단체, 공공기관 등이 민간사업자 공모한 민관합동 PF사업의 참여실적 및 근거자료 (해당자에 한함)

### ⑤ 프로젝트회사 관리·운영 계획(120점)

#### 1. 설립 및 운영계획(20점)

평가요소	평가내용
프로젝트 회사 설립 및 운영 계획 제시(20점)	- 프로젝트회사의 설립 및 운영계획의 우수성

#### 2. 사업 리스크 분석 및 관리방안(80점)

평가요소	평가내용
사업리스크 분석 및 처리 계획(40점)	- 사업비, 보상비, 분양률 등 주요 요소 변동 시 관리방안 등 - 출자자간 사업리스크 분담계획의 우수성
사업 단계별 리스크 관리계획 평가(40점)	- 사업단계별 발생가능 리스크 및 관리계획 제시

#### 3. 사업 수익 배분(20점)

평가요소	평가내용
사업이익 배분 비율(20점)	- 사업에 참여한 주주사들간의 사업이익 배분 비율

### ⑥ 자산관리회사 설립 및 운영 계획(100점)

#### 1. 자산관리회사 설립 및 운영계획(100점)

평가요소	평가내용
자산관리회사 설립 및 운영계획(50점)	- 자산관리회사 설립 및 운영 계획의 우수성
조직편성 및 인력운영 계획 (50점)	- 조직편제 및 인력운영계획의 우수성 등 - 공공부문과 민간사업자 간의 효율적 역할분담 등

⑦ 가산점(50점)

1. 가산점(50점)

평가요소	평가내용
광명동굴 운영·관리계획 (30점)	- 합리적인 개발 및 운영방안의 제시 - 적정 도입기능 제시 - 광명동굴 투자에 대한 증빙자료 제시(투자의향서, 투자 확약서 등)
광명동굴 사용료 제시(20점)	- 광명동굴의 사용료 제시(매출액의 00%)

**제33조 (사업계획서 평가방법)**

① 계량평가 항목에 대한 평가방법은 다음 각 호와 같이 평가한다.

1. 조성토지(관광용지, 상업용지)에 대한 선매입약정계획 수립(50점)

선매입약정비율	95% 이상	94.99%~ 90.00%	89.99%~ 85.00%	84.99%~ 80.00%	79.99%~ 75.00%	74.99%~ 70.00%	70% 미만
배점	50점	42점	34점	26점	18점	10점	0점

※ 선매입약정비율 적용시 관광 용지를 우선하여 적용함

2. 관광 용지 확보 비율(20점)

관광 용지 확보 비율	30% 이상	25%~ 29.99%	19%~ 24.99%
배점	20점	17점	15점

※ 관광 용지 확보비율이란 전체면적 중 관광 용지 면적이 차지하는 비율을 의미함

3. 부지조성공사 사업관리 수수료 제시(30점)

부지조성공사 관리 및 감독 위수탁 수수료율	9.0% 이상	8.99%~ 8.50%	8.49%~ 8.00%	7.99%~ 7.50%	7.49%~ 7.00%	7.00% 미만
배점	30점	24점	18점	12점	6점	0점

※ 수수료 산정의 기준가격은 건설공사비(부지조성 건설공사 관련 모든 제반비용)로 하며, 세부적인 사항은 공사와 민간사업자간 상호 협의하여 결정

4. 출자자 신용등급(대표사 평가)(30점)

- ▶ 대표사는 다음의 신용등급 중 충족하는 하나의 '등급확인서' 관련 서류를 선택하여 제출하여야 한다.

회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가등급	기업신용평가등급	평점
AA-이상	A1	AA-이상 (회사채에 대한 신용평가등급 AA-이상에 준하는 등급)	30점
A+	A2+	A+이상 (회사채에 대한 신용평가등급 A+이상에 준하는 등급)	25점
A0	A20	A0이상 (회사채에 대한 신용평가등급 A0이상에 준하는 등급)	20점
A-	A2-	A-이상 (회사채에 대한 신용평가등급 AA-이상에 준하는 등급)	15점

※ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제335조의3 제1항에 따라 신용평가업으로 인가 받은 법인(서울신용평가, 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가)이 평가한 신용평가등급 확인서만 제출 가능

5. 출자자 자기자본 규모(컨소시엄 평가)(30점)

자기자본 규모 (컨소시엄 가중 평균)	1조 원 이상	8천억 원 이상	6천억 원 이상	4천억 원 이상	2천억 원 이상	2천억 원 미만
배점	30점	24점	18점	12점	6점	0점

※ 대표사를 제외한 출자지분을 상위 3개사를 평가함

- 가중 평균 산출 : 각 업체별 2018년도 재무상태표의 자본총계와 수정 참여지분율을 곱한 후 합산하여 산출
- 수정 참여지분율 : 최대 지분 투자 비율 기준 최대 3개 출자자의 지분율을 100%로 가정 예시) 대표사 제외하고 출자사가 3개인 컨소시엄의 경우

$$\text{자기자본규모} = (\text{A업체 자본총계} \times \text{A업체 수정 참여지분율} + \text{B업체 자본총계} \times \text{B업체 수정 참여지분율} + \text{C업체 자본총계} \times \text{C업체 수정 참여지분율})$$

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 제1호에 의한 등급

별 배분율을 곱하여 산출하며, 산출결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, B, D, C, E 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 제2호에 의거 배분
C		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	
D			1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	
E				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

4. 평가요소의 등급별 배점은 아래 배점기준과 같으며, 제34조에 따라 구성된 평가위원회에서 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 재무능력 평가는 신청자가 자금을 조달하는 모든 업체(지분 참여자와 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 자리에서 반올림)으로 한다. 단, 평가위원의 점수 및 평가과정 등 평가내용은 비공개로 한다.

**제1절 우선협상대상자 선정****제34조 (평가위원회 구성 및 공정성 확보)**

- ① 공사는 우선협상대상자를 선정하기 위하여 평가위원회를 구성하여 사업계획서 평가를 하며, 평가위원회는 전문가로 구성한다.
- ② 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회의 위원 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 아니된다.
- ③ 사업계획서 작성 시 사업신청자의 임직원 이외의 외부전문가가 참여한 경우 사업계획서 접수시 <양식 24> 신고서에 따라 해당 전문가를 신고하여야 한다.
- ④ 사업신청자의 사업계획서 작성에 참여하였다고 신고한 전문가는 평가위원회에서 제척된다.
- ⑤ 제3항에도 불구하고 신고되지 않은 자가 평가위원회에 참여한 것이 확인된 경우, 동 사업신청자에 대하여 우선협상대상자 선정 취소 등 관련법과 규정에 따라 제재 조치를 하며, 이에 사업신청자는 이의를 제기할 수 없다.

**제35조 (심의과정의 비공개)**

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

**제36조 (우선협상대상자 선정)**

- ① 공사는 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가하여 최고 점수를 얻는 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 사업계획, 사업수행능력, 프로젝트회사 관리·운영계획, 자산관리회사 설립 및 운영계획, 사업성 분석, 재원조달 계획, 가산점 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생할 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.

- ③ 제1항에도 불구하고, 공사는 본 사업의 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다. 단, 사업신청자가 제출한 사업계획 중 본 사업의 목적에 적합하다고 인정되는 일부 사업계획에 대하여는 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ④ 사업신청자가 1개일 경우 평가위원회에서 계량하여 선정한다. 단, 사업계획서 평가결과 가산점을 포함하여 합산한 점수가 800점 이상을 득점할 경우에만 우선협상대상자로 선정한다.

**제37조 (우선협상대상자 선정 취소 등)**

- ① 공사는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우, 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다. 이때 우선협상대상자는 이의를 제기할 수 없다.
  - 1. 제38조에 따른 우선협상대상자의 의무를 소홀히 하는 경우
  - 2. 제39조에 따른 기한 내에 사업협약의 체결을 완료하지 아니한 경우
  - 3. 우선협상대상자가 사업 신청 시 제출한 사업계획서의 내용을 공사의 요청 또는 승인 없이 변경하는 경우
  - 4. 특별관리지역 관리계획 변경, 도시계획 변경 등 인·허가가 불가능하여 사업 실현성이 없는 경우
  - 5. 공사의 승인 없이 컨소시엄 구성원의 지분 변경 및 컨소시엄 대표사 변경이 있는 경우
  - 6. 재원조달 방안을 지정된 기간 내에 제출하지 못하거나 제출한 재원조달 방안이 실현 가능성이 없다고 판단되는 경우
  - 7. 우선협상대상자의 경영 악화 등으로 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우
  - 8. 공모지침서 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. 공사가 제시한 주요 조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생긴 경우
- ② 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 공사는 향후 2년간 공사가 시행하는 공공·민간 합동형 사업에 대한 해당 컨소시엄 내 개별 법인의 참가자격을 제한할 수 있다.

- ③ 제1항 각 호의 사유로 의해 우선협상대상자의 선정이 취소되는 경우, 공사는 협상적격자 중 최고득점자의 차순위자에 한하여 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 다만, 공사는 적격자가 없다고 판단될 경우 차순위자의 우선협상대상자 선정 없이 본 공모절차를 종료할 수 있다.
- ④ 제1항 각 호의 사유로 인하여 우선협상대상자 선정이 취소되거나 우선협상대상자 지위를 상실하게 되는 경우 그간 소요된 일체의 비용, 노력 등에 대하여 공사에 손해배상을 청구할 수 없다.

**제38조 (우선협상대상자의 의무)**

- ① 우선협상대상자 및 민간사업자는 본 사업과 관련된 공모지침서, 사업계획서, 관계법령 등에서 정한 바의 의무를 성실히 이행하여야 한다.
- ② 공사는 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, 공사가 필요하다고 판단하는 경우에는 이를 요청할 수 있다.
- ④ 우선협상대상자 및 민간사업자로 선정되어 사업시행시 특별관리지역 관리계획, 도시관리계획(지구단위계획 포함) 및 실시계획, 공유재산관리계획 변경 승인 또는 각종 영향평가와 인·허가 결과 등으로 사업시행 조건이 변경될 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, 오염토양, 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.

**제2절 사업협약 체결 및 해지 등**

**제39조 (사업협약 체결)**

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 통보일로부터 60일 이내에 본 지침서와 사업계획서 내용을 기초로 공사와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 공사의 사전 승인을 받아 연장할 수 있다.
- ② 우선협상대상자는 사업협약 체결을 통해 민간사업자의 지위를 갖으며, 사업협약서의 내용은 다음 각 호와 같다.
1. 본 사업의 수행을 위한 공사와 민간사업자의 책임과 의무에 관한 사항
  2. 프로젝트회사의 사업계획 변경에 관한 사항
  3. 프로젝트회사의 설립 및 운영에 관한 사항
  4. 자금조달에 관한 세부내용(자기자본, 타인자본 등)
  5. 수익금 산정 및 배당에 관한 사항
  6. 민간사업자의 협약이행보증에 관한 사항
  7. 민간사업자의 가치분용지 선매입약정 계획 및 이행에 관한 사항
  8. 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
  9. 토지보상에 관한 사항
  10. 프로젝트회사의 자본금 증자에 관한 사항
  11. 프로젝트회사 출자사의 출자비율에 관한 사항
  12. 프로젝트회사 경영 및 운영에 관한 사항
  13. 프로젝트회사 대표이사의 선임에 관한 사항
  14. 프로젝트회사 주주총회의 운영에 관한 사항
  15. 프로젝트회사 이사회 구성 및 운영에 관한 사항
  16. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항
  17. 사업계획서에 포함되어 있으며, 공사가 사업협약에 포함시킬 것을 요청한 사항
  18. 기타 민간사업자와 공사가 협의하여 결정한 사항
- ※ 단, 주주사 협의 등을 통해 상기 내용 중 주주협약서, PFV정관, 대출약정서 등에 표현되는 내용의 경우는 조정가능하나, 공사의 승인을 득해야함.
- ③ 공사가 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한 것이 우선협상대상자가 사업계획서에서 제시한 모든 조건을 수락한 것으로 해석되지 아니한다. 또한 우선협상대상자는 특별한 사유가 없는 한 공사와 사업협약 체결과정에서 기제출한 사업계획의 조건보다 우선협상대상자에게 유리한 조건을 제시할 수 없다.
- ④ 공사와 민간사업자는 상대방의 사전 서면 동의 및 프로젝트회사의 이사회 및 주주총회의 의결 없이 사업협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지

못하며, 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

- ⑤ 사업협약 체결 및 매각 계약은 대한민국 법령에 의하여 체결되고 해석한다.

#### **제40조 (사업협약이행보증)**

- ① 사업협약을 체결한 민간사업자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 총 사업비의 1%에 해당하는 금액을 사업협약 체결일로부터 30일 이내에 현금, 자기앞수표, 공사의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기에금증서 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서로 공사에 납부하여야 한다.
- ② 보증기간의 종료일은 사업기간 종료일까지로 하며, 사업협약체결보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되고 어떠한 경우에도 반환하지 아니한다.
- ③ 보증서 등에 기재된 보증내용은 다음 각 호의 조건을 모두 충족하여야 한다.
  - 1. 피보증인의 명의를 공사로 한다.
  - 2. 보증내용은 공사에 대한 협약 상의 의무이행을 민간사업자가 보증하는 것 이어야 한다.
  - 3. 보증보험 약관에 규정된 면책 사유에도 불구하고 공사에 납부하여야 할 금액을 보증하는 특약조항이 있어야 한다.
  - 4. 민간사업자는 협약이행보증금을 출자지분별로 납부하여야 한다. 다만 협약이행보증금 분담을 위해 출자사간 합의한 경우 합의된 분담률에 따라 납부할 수 있다.
  - 5. 협약이행보증금 납부를 위한 지분산정은 공사의 지분을 제외한 민간사업자 지분의 합이 100이 되는 것으로 한다.

#### **제41조 (사업계획의 조정)**

- ① 프로젝트회사는 다음 각 호에 해당하는 사업계획 변경 시 공사의 사전 서면승인을 얻어야 하고, 이 경우 공사와 민간사업자는 사업목적 달성을 위하여 필요한 경우 상호 협의를 통해 사업계획을 조정할 수 있다.
  - 1. 총 사업비의 1% 이상 변경에 관한 사항
  - 2. 사업이익과 배분, 사업기간 변경 등에 기타 중요한 사항
  - 3. 사업계획(토지이용계획 등)의 변경에 관한 사항
  - 4. 민간사업자의 가치분용지 선매입약정의 변동에 관한 사항
  - 5. 관광 용지 및 광명동굴 운영·관리의 변경에 관한 사항

6. 분양·임대 등 관리처분에 관한 사항
  7. 출자사 및 출자 지분의 변경에 관한 사항
  8. 주요 계약 체결 및 변경에 관한 사항
  9. 기타 중요한 사항
- ② 민간사업자는 각종 인·허가 결과 본 사업의 목적달성에 지장이 없는 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우 이를 승인하여야 한다.

#### **제42조 (사업협약 해제 또는 해지)**

- ① 공사는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우에는 민간사업자와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 민간사업자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
  2. 민간사업자의 귀책사유로 제11조에 의한 프로젝트회사 설립 기한 내에 회사를 설립하지 않는 경우
  3. 민간사업자가 사업을 이행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
  4. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우 (단, 불가항력적인 사유 또는 공사의 귀책사유로 인한 경우는 제외됨)
  5. 민간사업자가 <양식 21> 청렴계약서약서의 내용을 위반하는 경우
  6. 민간사업자가 본 사업과 관련하여 준수하여야 할 계획 및 법령을 준수하지 않고 사업계획서를 작성하여 사업시행이 불가능한 경우
  7. 민간사업자 구성법인 중 일부 법인이 제40조에 의한 사업협약이행보증금 납부(보증서로 납부한 경우, 기간연장이 이루어지지 아니하여 사업종료일까지 연속되지 않는 경우 납부하지 않은 것으로 간주한다), 제11조에 의한 출자 등을 이행하지 아니하는 경우 및 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우 (단, 다른 구성법인이 사전에 공사의 서면승인을 득한 후 대체 출자사를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 해제 또는 해지하지 않을 수 있음)
  8. 관련법령 제개정 및 각종 인·허가 결과에 따라 본 사업의 목적 달성에 지장이 없는 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우임에도 불구하고, 민간사업자가 이를 수용하지 않아 사업추진이 어려운 경우
  9. 공사와 법인설립 및 대출조건 협의 등을 진행하는 과정에서 사업계획서에서 제시한 조건보다 공사에 불리한 조건을 제시하여 본 사업의 정상적인 추진이 불가능한 경우

10. 민간사업자가 제출한 사업계획서 상 재원조달계획에서 정하는 일정에 따라 사업비를 조달할 수 없다고 공사가 판단하는 경우
- ② 공사와 민간사업자는 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 상호 협의하여 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 불가항력적인 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
  2. 정부기관 및 지방자치단체 등 관련 인·허가권자와 심의·협의 등의 과정에서 인·허가가 지연되거나 그 승인결과로 인해 사업계획서의 내용 또는 사업비가 현저하게 변경되어 상호협약을 존속시킬 수 없는 경우
  3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

#### **제43조 (컨소시엄 구성원 변경)**

- ① 민간사업자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 우선협상대상자로 선정된 시점부터 당해 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 우선협상대상자 선정 이후 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 공사의 사전승인을 받아 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있다.
1. 민간사업자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·화의·회생절차 등이 개시된 경우
  2. 민간사업자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 협약을 불이행 또는 지체하거나 대표사의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 협약이행이 곤란하다고 판단되어 공사가 대표사에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하거나 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 공사에게 구성원의 탈퇴를 요청할 경우
  3. 기타 컨소시엄 구성원 전원이 동의하는 경우
- ② 제1항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 민간사업자는 공사의 동의를 얻어 나머지 컨소시엄 구성원이 탈퇴 구성원의 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있으며, 새로이 컨소시엄 구성원이 된 자는 탈퇴한 구성원의 지분을 인수한 것으로 본다
- ③ 제2항에 따른 새로운 구성원은 본 지침서 및 사업협약 내용을 준수한다는 내용의 문서(수인의무확약서)를 공사에게 제출하여야 한다.

#### 제44조 (컨소시엄 구성원의 책임)

- ① 대표사는 컨소시엄을 대표하며, 컨소시엄의 사업수행에 관하여 종합적인 계획관리 및 조정을 한다.
- ② 민간사업자가 공사에 대한 각종 의사표시, 협의요청 등에 대한 효력은 대표사가 하는 것만 그 효력이 있다. 다만, 대표사가 개별 컨소시엄 구성원에게 위임한 사항에 관하여는 대표사의 의사표시는 그 위임받은 구성원이 할 수 있고 이 경우 동 의사표시는 대표사가 행한 효력을 갖는다.

#### 제45조 (손해배상)

- ① 제40조의 사업협약이행보증금 납부의무를 이행하지 않아 공사가 사업협약의 해약 또는 해지하는 경우 제14조의 입찰보증금은 공사에 귀속된다.
- ② 제42조제1항의 사유에 의하여 사업협약의 해제 또는 해지할 경우에는 사업협약이행보증금, 민간사업자의 프로젝트회사 및 자산관리회사에 대한 출자지분, 프로젝트회사 및 자산관리회사의 잔존재산에 대한 처분권은 공사에 귀속된다.
- ③ 제42조제2항에 의한 사업협약의 해제 또는 해지할 경우에는 공사는 제40조의 사업협약이행보증금을 민간사업자에게 납부된 형태로 반환한다. 단, 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ④ 민간사업자의 귀책사유로 인하여 사업기간 내에 조성공사가 완료되지 못하여 공사에 손해가 발생한 경우에는 민간사업자는 이를 배상하여야 한다.
- ⑤ 그외에 손해배상 등은 사업협약에서 상세히 정한다.

#### 제46조 (공모지침서의 해석 및 기타사항)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 사업설명회 자료, 본 지침서, 질의회신서가 상이한 경우 질의회신서, 사업설명서, 본 지침서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
- ② 사업신청자, 우선협상대상자, 민간사업자는 본 지침서 등 본 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 공사의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
- ③ 제42조에 의한 사업협약의 해제 또는 해지사유가 발생했을 경우 공사는 사업협약을 해제 또는 해지하고 제36조 제1항에 의한 최고득점자의 차순위자를 우선협상대상자로 선정하여 제39조에 따라 사업협약을 체결할 수 있다. 다만, 공사가 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니한다. 이 경우 공사는 재공모를 추진할 수 있으며, 사업신청자는 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

## 제47조 (추진 일정)

① 광명동굴 주변 도시개발사업 민간사업자 공모 일정은 아래와 같다.

**1. 민간사업자 공모 공고 : 2019년 4월 25일(목)**

▶ 공모기간 : 2019년 4월 25일(목) ~ 2019년 8월 22일(목) 까지(120일 간)

**2. 사업설명회/현장설명회 참가신청서 접수 : 2019년 4월 29일(월) ~ 5월 2일(목)**

▶ 접수방법 : 접수기간 내에 <양식 25> 참가신청서를 작성하여 반드시 아래의 E-mail을 통하여 공사에 접수하여야 하며, 유선으로 공사 담당자의 접수확인을 거쳐야 한다.

▶ ☎ 02) 2610-2032, E-mail : fight1998@gmuc.co.kr

※ E-mail로 접수 확인된 것만 유효하며 접수기간 및 방법을 준수하지 않은 신청은 무효처리 한다.

**3. 사업설명회 : 2019년 5월 9일(목) 14:00~16:00**

▶ 장소 : 경기도 광명시 하안로 287 3층, 광명도시공사 대회의실

▶ 제출서류 : 사업자등록증 사본, 신분증, 위임장(대리인의 경우 제출)

※ 사업설명회에 참석을 희망하는 업체는 반드시 <양식 25> 참가신청서를 사전 제출하여야 함.

※ 사업설명회에 참석한 1개 회사 이상이 포함된 컨소시엄만 사업 참가의향서를 제출할 수 있음.

※ 참석자의 자격을 충족하는 자에 한하여 사업설명회에 입장이 가능하니 유념하시기 바람

**4. 현장설명회 : 2019년 5월 10일(금) 10:00~16:00**

▶ 장소 : 광명동굴 및 주변지역 (집합장소는 참가신청서상의 이메일로 별도 안내)

▶ 제출서류 : 사업자등록증 사본, 신분증, 위임장(대리인의 경우 제출)

※ 사업설명회에 참석하여 상기 제출서류를 제출한 경우 제출할 필요 없음

※ 현장설명회에 참석을 희망하는 업체는 반드시 <양식 25> 참가신청서를 사전 제출하여야 함.

※ 참석자의 자격을 충족하는 자에 한하여 현장설명회에 입장이 가능하니 유념하시기 바람

**5. 자료열람 : 2019년 5월 15일(수) ~ 5월 16일(목) 10:00~16:00**

▶ 장소 : 경기도 광명시 하안로 287 3층, 광명도시공사 대회의실

▶ 자격 : 사업설명회/현장설명회 참가신청서를 제출한 업체에 한함

▶ 제출서류 : <양식 27> 보안각서

**6. 질의기간 : 2019년 5월 20일(월) ~ 2019년 5월 21일(화)**

▶ 자격 : 사업설명회/현장설명회 참가신청서를 제출한 업체에 한함

▶ 질의방법 : 질의기간 내에 <양식 28> 서면질의서를 작성하여 반드시 아래의 E-mail을 통하여 공사에 접수하여야 하며, 유선으로 공사 담당자의 접수확인을 거쳐야 한다.

▶ ☎ 02) 2610-2032, E-mail : fight1998@gmuc.co.kr

※ E-mail로 접수 확인된 것만 유효하며 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.

## 7. 질의회신(예정) : 2019년 5월 29일(수)

- ▶ 회신은 질의회신 예정일까지 광명도시공사 홈페이지에 일괄 공지하며, 질의회신은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.
- ※ 공지한 질의회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

## 8. 사업참가의향서 접수 : 2019년 6월 5일(수) 10:00~16:00

- ▶ 접수장소 : 경기도 광명시 하안로 287 2층, 광명도시공사 개발사업팀
- ▶ 제출방법: <양식 26> 사업 참가의향서(법인인감날인) 1부, 사업자등록증(사본) 1부, 법인인감증명서 1부를 사업신청자가 직접제출(대리인이 제출하는 경우 사업신청자의 위임장 지참, 우편접수 불가)
- ※ 2019년 5월 9일(목)에 예정된 사업설명회에 참석한 1개 회사 이상이 포함된 컨소시엄만 사업 참가의향서를 제출할 수 있음
- ※ 사업 참가의향서를 제출하여야 사업신청자로서 사업계획서를 제출할 수 있음

## 9. 사업계획서 접수 : 2019년 8월 22일(목) 10:00~16:00

- ▶ 접수장소 : 경기도 광명시 하안로 287 2층, 광명도시공사 개발사업팀
- ▶ 제출방법 : 인감을 지참하여 사업신청자가 직접 제출(대리인이 제출하는 경우 사업신청자의 위임장 지참)(우편접수 불가, <양식 29> 접수확인증 발급)

## 10. 사업계획서 평가 : 2019년 8월 중

## 11. 우선협상대상자 선정 : 2019년 9월 중

## 12. 사업협약 체결 : 우선협상대상자 선정일로부터 60일 이내

- ② 제1항의 일정은 광명도시공사의 사정 및 기타 행정일정에 따라 변경될 수 있다.

### 제48조 (사업신청자 유의사항)

- ① 접수된 신청서류는 취소, 철회, 회수, 교환 또는 변경할 수 없으며, 접수된 서류는 반환되지 않는다.
- ② 본 공모지침에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 사업신청자로서의 자격이 상실될 수 있다.
- ③ 공사는 본 공모 진행과 관련하여 불필요하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공 요구를 거부할 수 있다.
- ④ 본 공모와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 정보의 대외유출로 인하여 공모진행에 차질이 발생할 경우 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업신청자에게 불이익이 주어질 수 있다.
- ⑤ 본 공모 및 사업과 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국 법이 적용되며, 대한민국 법에 따라 해석한다. 또한 본 지침서 및 사업과 관련된 일체의

분쟁에 대해서는 상호협의를 통해 해결하는 것을 원칙으로 하되 협의가 이루어지지 않을 경우에는 상사중재 등의 방법을 통해 해결한다.

- ⑥ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 본 지침서의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 이사회 결의 등 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청 시 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 공모에 참가하여야 한다.

#### 제49조 (질의 회신)

- ① 사업신청자는 제47조 제1항 제5호에 따른 기간에 <양식 28> 서면질의서를 이용하여 사업계획서 작성과 관련한 질의를 할 수 있다.
- ② 질의서에 대한 광명도시공사 홈페이지 공시사항은 본 지침과 동일한 효력을 갖는다.

#### 제50조 (기타 사항)

- ① 주소 및 연락처
  1. 주소 : 경기도 광명시 하안로 287 2층, 광명도시공사
  2. 담당부서 : 개발사업팀
  3. 연락처 : 02) 2610-2030
  4. 홈페이지 : <https://www.gmuc.co.kr/>
- ② 비용부담
  1. 본 공모에 필요한 사업계획서의 작성·제출 등에 소요되는 제반비용은 사업신청자가 부담한다.
  2. 사업신청자는 우선협상대상자로 선정되지 않았다는 이유로 공사에 사업계획서 준비·작성·제출 및 협의에 소요된 일체의 비용을 청구할 수 없다.
  3. 공사와 민간사업자는 본 사업의 원활한 추진을 위하여 국내외 관련 사례 조사를 통하여 그 결과를 본 사업에 반영하여야 하며, 법률·회계 전문가로 하여금 사업 전반에 걸친 검토의견을 받을 수 있도록 조치하여야 하고, 이와 관련된 비용은 총 사업비에서 부담하기로 한다.
- ③ 저작권

공사는 제출받은 서류를 반환하지 않는다. 제출된 사업계획서에 대한 모든 소유권 및 저작권은 공사에 귀속되며, 공사의 계획에 따라 책자로 인쇄, 발간하여 배포할 수 있다.
- ④ 본 지침과 관련한 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무
  1. 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 지침서를 숙지하여야 하고,

본 작성지침에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.

2. 본 공모 공고일 이후 공고내용, 본 지침서의 일부변경 및 조정 사항 등의 발생 시에는 공사의 홈페이지에서만 공고하며, 사업신청자에게 개별통지하지 않는다. 이 경우 사업신청자의 공사 홈페이지 공지사항 미확인에 따른 불이익은 공사가 책임지지 않는다.

⑤ 자료제공 방법

본 지침서, 질의회신 등 기본사항은 공사 홈페이지에서 확인가능하며, 그 외 공모관련 세부자료는 담당부서에 요청하여 제공받을 수 있다.

⑥ 사업계획서 발표

평가위원회 개최시 사업신청자는 사업계획서 발표자료를 파워포인트로 작성하여 20분 이내로 발표할 수 있다.

## 사업계획서 작성 지침서

### 제1절 일반사항

#### 제1조 (적용 원칙)

- ① 본 작성지침은 사업계획서 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.
- ② 광명도시공사는 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획을 작성한 경우 평가대상에서 제외할 수 있다.
- ③ 모든 제출 서류는 마감시간 전·후를 불문하고 수정 또는 보완할 수 없고, 반환하지 아니하며, 선정된 사업계획서에 대한 모든 저작권은 공사로 귀속된다.

#### 제2조 (일반 사항)

- ① 사업계획서에 수록된 도면의 축척과 방위는 명확해야 한다.
- ② 한글과 아라비아 숫자로 표기함을 원칙으로 하되, 명확한 의미전달을 위해 필요한 경우 영문표기가 가능하며, 미터법을 사용해야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항을 위반하거나 사업규모 등을 사실과 다르게 임의 조정하여 제안한 경우에는 평가위원회에 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 제출 서류상에 사업대상지의 면적 등을 임의로 변경한 경우 평가위원회에 상정하여 탈락여부를 결정한다.
- ⑦ 사업계획서 중 재무관련 자료는 공인회계사의 확인을 받아서 제출하여야 하며, 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 등 입증이 필요한 제출 서류는 반드시 증명 및 확인을 받은 후 제출하여야 한다.
- ⑧ 사업신청자는 사업계획서를 작성함에 있어 제8조에 따라 관련 법령 및 계획을 준수하고, 제안하는 도입시설에 대한 관련법률 등을 준수하여 작성하여야 한다.
- ⑨ 사업계획서는 <첨부 2> 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 작성지침을 위배 또는 허위사실을 기재하여 제출 서류를 작성한 경우, 서류심사에서 감점하거나 심사대상에서 제외 또는 사업신청자 자격을 취소할 수 있다.
- ⑫ 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 제28조 제7항을 참조한다.
- 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, 본보고서는 200페이지 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지, 부속서류, 증빙서류는 매수 산정에서 제외한다.
    - ※ 가산점 부문은 별도로 제출한다. 단, 요약보고서는 10페이지 이내, 본보고서는 50페이지 이내로 제한한다.
    - ▶ 발표자료는 파워포인트(PPT)로 작성한다. 단, 30페이지 이내로 제한한다.
  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 한다.
      - 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 페이지를 산정할 때 단면 인쇄는 2페이지, 양면 인쇄는 4페이지로 산정한다.
    - ▶ 재질
      - 표지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m<sup>2</sup> 무광택
      - 본문 : 백상지 100g/m<sup>2</sup>
    - ▶ 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면인쇄(출력), 칼라 인쇄
    - ▶ 제본방법 : 무선좌철 (끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단에 철함)
    - ※ 단, 발표자료는 상철 링제본 형태로 제출한다.
    - ▶ 글자색상 : 흑색(사업계획서 본문 앞 부문에 수록하는 도판 및 이미지의 글씨는 제외)
    - ▶ 글자모양 : 자유선택
    - ▶ 글자크기 : 대제목 18, 중제목 15, 소제목 13, 본문 11의 글자 크기로 작성하며 줄간격은 180%, 단 표와 그림 등에 삽입되는 텍스트 크기는 제한 없음

- ▶ 쪽 번호 : 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...

## 제2절 사업계획서 작성 요령

### 제3조 (사업계획서의 구성)

- ① 사업계획서는 "사업계획", "사업성 분석", "재원조달 계획", "사업수행 능력", "프로젝트회사 관리·운영계획", "자산관리회사 설립 및 운영계획", "가산점" 등으로 구분하여 작성하여야 한다.
- ② "사업계획"은 사업에 대한 분석, 보상계획, 부분별 계획, 용지 분양 계획, 관광 용지 개발·운영 계획, 사업 관리 수수료로 구성한다.
- ③ "사업성 분석"은 사업성 분석, 사업이익의 규모로 구성한다.
- ④ "재원조달 계획"은 재원조달계획으로 구성한다.
- ⑤ "사업수행 능력"은 출자자 구성의 적정성, 출자자 구성의 재무 건전성, 출자자 사업 참여 실적으로 구성한다.
- ⑥ "프로젝트회사 관리·운영계획"은 설립 및 운영계획, 사업 리스크 분석 및 관리 방안, 사업수익 배분으로 구성한다.
- ⑦ "자산관리회사 설립 및 운영계획"은 자산관리회사 설립 및 운영계획으로 구성한다.
- ⑧ "가산점"은 광명동굴 운영·관리 연계로 구성한다.

### 제4조 (사업계획 작성 요령)

- ① 사업에 대한 분석에 대한 작성 요령은 다음과 같다.
  1. 사업 시행을 위한 전략수립 시 본 사업의 특수한 구도에 대해 분석하고 이를 성공적으로 추진하기 위해 예상문제점 등을 검토 후 이에 대한 해결전략 및 세부적인 추진방안을 제시하여야 한다.
  2. 사업신청자는 본 사업의 목적에 부합되는 창의적인 개발 컨셉과 개발계획 수립을 제안할 수 있다. 단, 개발계획 수립 시 제10조를 준수하여야 한다.

3. 광명 관내 진행 중인 타 개발계획과의 연계성을 추구하여야 한다.

② 보상계획에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 사업신청자는 본 사업의 시행으로 인하여 발생하는 토지 및 지장물 등에 대한 보상계획을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수립하여야 하며, 보상이 지연되지 않고 협의 후 바로 보상이 진행될 수 있도록 사전계획을 충분히 세워야 한다.
2. 사업신청자는 이주민 이주대책, 생활대책, 협의양도인 주택 등 지역주민 재정착 방안을 제시하여야 한다.

③ 부분별 계획에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 토지이용계획은 안정성, 편의성, 쾌적성, 경제성, 환경성 등을 고려하여, 관련 법률 등의 기준에 적합하게 계획하여야 한다.
  - ▶ 제6조, 제10조에 제시된 내용을 참고하여 민간사업자의 창의적이고 효율적인 제안을 허용한다.
2. 규모 및 기능에 부합하는 기반시설계획을 수립하고, 공원, 녹지, 광장 등 오픈스페이스간 네트워크 형성계획을 수립한다.
3. 주요교통망(가학IC예정 등), 주변취락 및 대상지 진출입을 고려한 순환교통망 및 내부교통동선 계획을 수립하고, 보행동선과 차량동선에 대해 안전 및 쾌적성을 확보하여야 한다.
4. 대상지의 관광 용지 및 광명동굴의 교통처리계획, 성수기 교통량 증가에 대한 처리방안, 주차장 확보 계획 등을 제시하여야 한다.
5. 사업신청자는 본 사업의 활성화를 위한 특화계획(관광·상업시설 테넌트 확보계획 또는 특화시설계획 등)을 수립하여 제시하여야 한다.
  - ▶ 사업신청자는 특화계획에 대한 구체적인 근거를 제시하여야 한다.

④ 용지분양계획에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 분양 및 마케팅 계획은 부동산시장, 인근 분양시장 및 수요 Target 분석 결과를 바탕으로 실현 가능한 가처분 용지 분양률을 제시하여야 한다.
  - ▶ 브랜드 사용계획을 포함하여 상품차별화 및 분양성 향상 방안 등을 제시하여야 한다.
2. 입주자 구성 및 배치의 적정성에 대한 기술
  - ▶ 운영관련 브랜드 위탁업체 및 테넌트 유치 시 관련계획 상세히 기술하여야 한다.
3. 핵심 입주자(Key-Tenant) 유치계획 및 실현가능성
  - ▶ 실현가능성은 투자확약서 등 증빙서류 또는 근거를 제시하여야 한다.

4. 적정한 기준에 따른 분양·매각 시 예상 금액 산정 및 제시
  5. 사업신청자는 본 사업으로 인하여 조성되는 토지(관광 용지, 상업 용지)에 대한 선매입약정계획 및 선매입약정비율을 제시하여야 한다.
- ⑤ 관광 용지 개발·운영계획에 대한 작성 요령은 다음과 같다
1. 사업 대상지의 관광 용지 확보 비율을 제시하여야 한다.
  2. 관광 용지에 대한 처분방식(용지매각, 직접개발, 위탁개발, 현물배당, 기부채납 등), 개발컨셉, 도입시설, 광명동굴과의 연계성, 개략 사업비 등을 제시하여야 한다.
  3. 관광 용지에 대한 운영방식(직접운영, 별도법인 운영, 위탁운영, 임대운영 등), 운영기간, 이익배분 등을 제시하여야 한다.
  4. 관광 용지의 투자에 대한 증빙 서류(투자의향서, 투자확약서 등)를 제시할 수 있다.
- ⑥ 사업관리 수수료에 대한 작성 요령은 다음과 같다.
1. 사업신청자는 공사가 사업추진 시 담당할 조성공사의 관리 및 감독 업무에 대한 위·수탁 수수료를 제시하여야 한다. 수수료 산정 시 건설공사비(부지조성 건설공사 관련 모든 제반비용) 대비 비율로 제시한다.

## 제5조 (사업성 분석 작성 요령)

- ① 사업성 분석에 대한 작성 요령은 다음과 같다.
1. <양식 15~18>에 의거 작성
  2. 사업성 분석은 시장분석을 충실히 수행한 후 사업이익 및 수익률이 과장·과소 추정되지 않도록 해야 하며, 이를 위해 용도별 분양·매각 등 예상 산정금액과 그 산정기준을 제시하여야 한다.
  3. 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등) 작성기준 및 산출내역을 명확히 제시하여야 한다.
  4. 총사업비는 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 사업관련 비용 등) 등으로 구분하여 연도별로 작성하되 경상가격 기준으로 작성하며 각 항목별 산출근거 제시

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

② 사업이익의 규모에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 적절한 사업이익과 수익률을 PI, NPV, IRR, 매출액대비수익률 등의 항목을 갖추어 제시하여야 한다.

## 제6조 (재원조달 계획 작성 요령)

① 재원조달 계획에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 재원조달계획은 <양식 19>에 의거 각 항목별, 조달수단별, 연차별로 구분하여 구체적 조달방안 제시하여야 한다.
2. <양식 4> 투자확약서, 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등(대출의향서 또는 조건부 대출확약서)을 부속서류로 제출하여야 한다. 다만, 투자자가 재무적투자자(「법인세법」, 「국민연금법」, 「공무원연금법」, 「부동산투자회사법」 등에 따른 금융기관, 공제회, 연기금 등)인 경우

조건부 투자확약서의 제출이 가능하며, 이 경우 실시계획 승인신청 전까지 조건 없는 투자확약서를 제출하여야 한다.

3. 사업추진 과정에서 발생하는 자금 및 분양수익금 등에 대한 구체적인 자금 관리 방법을 제시하여야 한다.

## 제7조 (사업수행 능력 작성 요령)

① 출자자 구성의 적정성에 대한 작성 요령은 다음과 같다

1. 컨소시엄 및 법인관련 내용은 <양식 6~10>을 이용하여 작성하고 기타 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류로 제출하고, <양식 5> 대표자선임서 및 컨소시엄 구성 간에 체결한 협약서 또는 계약서(임의양식)가 있는 경우는 첨부 제출하여야 한다.
2. 시행, 시공, 재무, 운영 등 컨소시엄의 구성 및 출자자간의 역할분담계획 등을 구체적으로 제시하여야 한다.

② 출자자 구성의 재무 건전성에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 사업신청자현황, 재무능력, 사업실적은 사업계획서와 별도로 부속서류 형태로 제출하며, 매수 제한 없이 제출 가능하다.
2. 출자자의 재무 상태를 확인할 수 있는 관련 내용은 <양식 11~14>을 이용하여 작성하고 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류로 제출하여야 한다.
3. 감사보고서 의견 등은 최근 3개 사업연도의 감사보고서를 부속서류로 제출하여야 한다.
4. 출자자 중 금융기관의 경우 신용도를 확인할 수 있는 업계의 대표적인 항목(BIS비율 등)을 기재하여야 한다.
5. 대표사는 제21조 제3항 제3호의 신용평가등급 확인서(사업계획서 접수일까지 유효한 확인서에 한함)를 부속서류로 제출하여야 한다.

③ 출자자 사업 참여 실적에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 사업신청자(컨소시엄 구성원 포함)는 최근 5년 간 지방공기업, 지방자치단체, 공공기관 등이 민간사업자 공모한 민관합동 PF사업(법인세법상)에 참여하여 협약체결한 추진 실적을 <양식 20> 개발실적에 작성하되 증빙서류와 각 사업을 설명할 수 있는 사업개요 등을 첨부하여 제출하여야 한다.

## 제8조 (프로젝트회사 관리·운영계획 작성 요령)

① 설립 및 운영 계획에 대한 작성 요령은 다음과 같다

1. 사업신청자는 프로젝트회사의 설립 목적, 프로젝트회사의 설립 일정 및 사업기간 동안 프로젝트회사의 조직운영계획 등의 기본적인 방침과 사업 관리 업무 전반에서 특히 중요시 하는 점을 상세히 기재하여야 한다. 또한 프로젝트회사의 주주총회 및 이사회 운영계획을 제시하여야 한다.

② 사업 리스크 분석 및 관리방안에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 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.
2. 사업리스크 분석 및 관리방안은 총 사업비(보상비, 공사비, 사업지연에 따른 금융비 상승 등), 분양률 등 중요한 변수의 변동 시 그에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시하여야 한다. 사업이행 및 공사완공 보증 등 사업리스크를 완화할 수 있는 방안을 제시하여야 한다.

③ 사업 수익 배분에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 사업신청자는 출자지분, 자원조달 등 사업의 기여도 등을 고려하여 사업이익 분배 방안을 관련 법률에 적법하게 제시하여야 한다.

### 제9조 (자산관리회사 설립 및 운영계획 작성 요령)

① 자산관리회사 설립 및 운영계획에 대한 작성 요령은 다음과 같다

1. 자산관리회사의 조직운영계획 등의 기본적인 방침과 사업관리 업무 전반에서 특히 중요시하는 점을 상세히 기재하되 자산관리회사에 대한 위탁수수료의 지급방법 및 금액을 명시하여야 한다.
2. 자산관리회사에서의 공사와 민간사업자간의 효율적인 역할 분담 방안 등을 제시하여야 한다.
3. 원활한 사업추진을 위해 자산관리회사의 조직편성 및 인력운용 계획 등에 대한 내용을 제시하여야 한다.

### 제10조 (가산점 작성 요령)

① 광명동굴 운영·관리 연계에 대한 작성 요령은 다음과 같다.

1. 현재 관리·운영 상태를 일괄 위탁하는 것을 기본전제로 한다. 다만, 추가 투자여부 및 규모는 민간이 영업이익 등을 고려하여 결정한다.

2. 광명동굴에 대한 운영방식(직접운영, 별도법인 운영, 위탁운영, 임대운영 등), 운영기간, 이익배분, 관광 용지와 연계성 등을 제시하여야 한다.
3. 운영기관이 운영하는 유사사업장의 실적을 제시하여야 한다.
4. 현재 운영인력을 포함한 인력운영계획을 제시하여야 한다.
5. 광명동굴 사용료는 운영기간 20년을 기준으로 매출액 등을 고려하여 <양식 23>의 광명동굴 사용료 제안서를 통해 제시하여야 한다. 또한 사용료의 지불방법 등을 제시하여야 한다.
6. 광명동굴 기존시설 및 미개방구간에 대한 사업계획을 제시할 수 있다.
7. 광명동굴 투자에 대한 증빙서류(투자의향서, 투자확약서 등)를 제시할 수 있다.
  - ※ 사업설명회에 참석한 사업신청자에 한하여 광명동굴 영업이익(2018년)에 대한 자료를 요청시 열람가능하도록 한다.
  - ※ 광명동굴의 사용료는 사업신청자가 제시한 금액이 무조건 수용되는 것이 아니며 공사와 협의를 통해 최종 확정하도록 한다.

## 사업계획서 제출 양식 등

<양식 1> 표지양식

광명동굴 주변 도시개발사업 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

# 광명동굴 주변 도시개발사업 사업 계획서

2019년 00월 00일

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 : \_\_\_\_\_ )

광명도시공사



<양식 3> 서약서

# 서 약 서

사업명 : 광명동굴 주변 도시개발사업

1. 본 사는 상기 사업의 참여를 위하여 제출하는 민간사업자 신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 우선협상대상자 지정 취소, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것을 서약합니다.

2. 사업계획서의 평가 및 배점 기준에 대하여 전적으로 동의하며, 평가위원회의 심사를 통해 도출된 평가 결과에 대하여 어떠한 민형사상 소송을 제기하지 않을 것을 서약합니다.

년            월            일

신 청 인

(인)

광명도시공사사장 귀하

주) 컨소시엄 각 구성 법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식 4> 투자확약서

## 투 자 확 약 서

사업명 : 광명동굴 주변 도시개발사업

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

년      월      일

신 청 인

(인)

광명도시공사사장 귀하

주) 컨소시엄 각 구성 법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식 5> 대표자 선임서

## 대표자 선임서

사업명 : 광명동굴 주변 도시개발사업

위 사업에 대한 사업자 공모에 관한 모든 권한을 000대표 000에게 위임 합니다

년       월       일

신청인(위임인)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

### 광명도시공사사장 귀하

주) 컨소시엄 각 구성 법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<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> 인감 (변경) 신고서

## 인감 (변경) 신고서

인 감	회 사 명	
	대 표 자	
	주 소	

위 인감은 본 신청자가 사용하는 인감으로서 “광명동굴 주변 도시개발사업” 과 관련하여 귀 공사에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 신청자가 질 것을 확약하고 이에 인감(변경) 신고서를 제출합니다.

년      월      일

신 청 인

(인)

### 광명도시공사사장 귀하

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

<양식 8> 법인 설립 계획 (설립예정법인)

## 법인 설립 계획 (설립예정법인)

상 호		대 표 자	성 명	
본 사			주민번호	000000-OXXXXXX
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 9> 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 제한정지란은 공고일 기준 최근 3년 이내 제한정지된 기간 및 사유를 기재함

<양식 10> 출자자(법인) 연혁

## 출자자(법인) 연혁

회사명 : \_\_\_\_\_

년    월    일	내            용

주) 컨소시엄의 각 출자자별로 작성함



<양식 12> 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 13> 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 작성함
2. 재무비율은 <양식11>, <양식12>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 기말잔액임
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 : 직전연도비
- ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그대로 합산(절대값 또는 “0”으로 계산하지 말 것)
6. 안정성 비율의 가중평균은 최근연도의 안정성 비율 수치만 기재하고 부채비율 작성시 전액자본잠식이 있는 경우 항목은 “자본잠식”으로 기재함
7. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성함

<양식 13-1> 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 “양식13”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 14> 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) 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 그 사유와 해소 여부를 기재하여야 함

<양식 15> 총사업비 산정

## 총사업비 산정

(단위 : 억원)

구 분		합 계	년	년	년	년	...년
수입	분양대금						
	이 자						
	소 계						
지출	토지보상비						
	제세공과금						
	공 사 비						
	각종용역비						
	각종부담금						
	금 용 비 용						
	부 대 비						
	예 비 비						
	∴						
	소 계						
사업 이익	공 사						
	민간사업자						
	소 계						

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

<양식 16> 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								

년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : \_\_\_\_\_ (인)

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재  
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
 3. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

<양식 17> 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 18> 추정 현금흐름표

## 추정 현금흐름표

(단위 : 억원)

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

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

2. 자산부채비율

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

<양식 19> **재원조달계획**

## 재원조달계획

1. 재원조달액 산정

(단위 : 억원)

구 분		합 계	년	년	년	년	...년
총사업비 (A)	토지보상비						
	제세공과금						
	공 사 비						
	각종용역비						
	각종부담금						
	금 용 비 용						
	부 대 비						
	예 비 비						
	:						
	소 계						
영업현금 사 용 액 (B)	분양수입						
	이자수익						
	소 계						
재원조달요구액(C=A-B)							
	자기자본 조달액						
	타인자본 조달액						
	소 계						

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



<양식 20> 개발 실적

## 개발 실적

순번	사업 형태	사업명	소재지	사업시기 (연/월/일)	업종	면적 (㎡)	사업내용
1							
2							
3							
4							
5							

- 주) 1. 공모 공고일 기준 최근 5년간 대표실적 5건 이내(대표사 및 출자자 실적 포함)  
 - 분양 또는 매각한 실적이며 단순시공 또는 분양대행 실적은 제외함  
 2. 발주처의 실적증명, 증빙서류, 증빙자료를 제출한 경우에 한해서 인정함  
 3. 사업내용은 참여분야, 최종 준공금액, 출자금액·비율, 대표사여부 등을 구체적으로 기재

## <양식 21> 청렴계약서약서

# 청렴 계약 서약서

당사는 광명도시공사에서 시행하는 『광명동굴 주변 도시개발사업』 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 광명도시공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 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 광명도시공사가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
6. 사업과 관련하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 사업신청 무효, 우선협상대상자 선정 취소, 협약체결 이후 에는 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 노력하겠습니다.









<양식 25> 사업설명회 / 현장설명회 참가신청서

## 사업설명회 / 현장설명회 참가신청서

사업명 : 광명동굴 주변 도시개발사업

본 사는 상기 사업설명회 / 현장설명회 참여를 위한 대표자(권소시업 구성원)로서 아래와 같이 참가신청서를 작성 제출합니다.

구분	사업설명회	현장설명회
참석 여부		
참석 인원수		

업 체 명 : (대표 : )

참 석 자 : (연락처 : ☎ , HP

E-mail )

2019년 월 일

참 석 업 체

참 석 자

(인)

광명도시공사사장 귀하

주) 참석자는 신분증 사본 또는 명함 등을 첨부하여 제출함

## 사업참가의향서

사업명 : 광명동굴 주변 도시개발사업

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

년      월      일

대 표 사	(인)
참 여 사	(인)
참 여 사	(인)
참 여 사	(인)

광명도시공사사장 귀하

주) 권소시업 각 구성법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

## 보안각서

### 사업명 : 광명동굴 주변 도시개발사업

본 사는 「광명동굴 주변 도시개발사업」 공모에 사용하고자 광명도시공사에서 제공하는 자료를 사용함에 있어 업무상 취득한 제반 기밀사항 및 자료 등을 외부에 누설 또는 유출하지 않을 것을 서약하며, 제공 받은 자료를 규정대로 해당 목적에만 사용할 것이며, 만약 이를 위반하였을 경우에는 동기 여하를 막론하고 보안관련 제반 법규에 따라 처벌받음은 물론, 그 어떠한 제재나 조치도 이의 없이 감수하겠음을 아래와 같이 서약하고 이에 본 각서를 제출합니다.

구분	회사명	부서	성명	비고
대표자			(인)	
수령자			(인)	

년 월 일

광명도시공사사장 귀하

<양식 28> 서면질의서

서면 질의서			
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

광명도시공사사장 귀하

<양식 29> 접수확인증

접 수 확 인 증				
접 수 번 호				
신청자	업 체 명		사업자등록번호	
	대표자명		법인등록번호	
	주 소			
	전화번호		E-mail	
<p>본 사는 귀 공사에서 추진하는 “광명동굴 주변 도시개발사업” 민간사업자 공모와 관련하여 다음과 같이 사업신청 서류를 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신 청 인 (인)</p> <p style="text-align: left; font-size: 1.2em;">광명도시공사사장 귀하</p>				

----- 절 취 선 -----

광명동굴 주변 도시개발사업				
접수번호				접 수 확 인
업 체 명				
대표자명				
접수기관	기관명	광명도시공사		
	주 소	경기도 광명시 하안로 287		
	전화번호	02-2610-2030		

주) 신청자는 대표사로 함

## 광명동굴 및 부대시설 목록

구 분	시설명	사업내용
광명동굴	• 매표소	• 제1매표소, 제2매표소, 제3매표소, 코끼리차 매표소, 공포체험관 매표소, VR체험관 매표소
	• 검표소	• 동굴 입장권 검표
	• 방문자센터	• 동굴 통합 안내 센터
	• 응급센터	• 전문 간호사 배치 응급상황 대처
	• 응급구조사	• 응급구조사 배치 현장 응급 상황 대처
	• 동굴안내	• 동굴 내부 주요 지점 배치 안내
	• 공포체험관	• 공포를 테마로 한 체험 시설
	• 타임캡슐관	• 기억하고 싶은 물품을 담아 보관하는 상설 체험 시설
	• VR체험관	• 광명동굴을 주제로 한 가상현실 체험 시설
	• 예술의전당	• 미디어 파사드쇼 상영, 문화 예술 공연 시설
	• 미디어타워	• 영상 상영, 사진촬영 체험, 문화 예술 공연장 운영 시설
	• 라스코 전시관	• 비상설 기획 전시관 운영
	• 코끼리차	• 동굴 제3주차장 이용객 운송
	• 순환형 투어버스	• 주요 관광지 이용객 운송
	• 주차장	• 동굴 제1, 2, 경관광장 주차장
• 시설 안전관리	• 광명동굴 재난 및 시설 안전관리	
부대시설	• 동굴카페	• 한식, 양식 등 주메뉴 카페테리아
	• 노천카페	• 피자, 핫도그 등 주메뉴 테이크아웃 전문 카페
	• 이동판매대	• 간식류 주메뉴 이동식 판매대
	• 와인레스토랑	• 스테이크 주메뉴 레스토랑
	• 와인판매대	• 국내산 와인 판매
	• 기념품샵	• 기념 상품 판매

## 업사이클 문화산업 클러스터 조성계획(안)

### □ 배경 및 목적

- 업사이클 창업지원, 기업 및 디자이너 교육, 재료 공급, 소재 및 제품 판매, 유통 등이 원스톱으로 진행되는 업사이클 문화산업 클러스터 조성
- 업사이클 산업 기반을 조성하여 광명시 지역특화 경제 모델로 육성

### □ 사업개요

- 위      치 : 광명시 가학동 24-1번지 일원
- 사   업   량 : 문화 및 집회시설 신축 (연면적 2,429.69m<sup>2</sup>, 지상 5층)
- 사업기간 : 2016. 8. ~ 2019. 12.
- 총사업비 : 86억원 (특별조정교부금 55억, 시비 31억)
- 사업시행 : 광명시

### □ 사업계획(안)

- 대지면적 : 2,437m<sup>2</sup> (737.19평)
- 건축면적 : 558.77m<sup>2</sup>(169.03평)
- 연   면   적 : 연면적 2,429.69m<sup>2</sup>(734.98평)
- 층      수 : 총 5개층 (지하 1층/ 지상 4층)
- 주   용   도 : 문화 및 집회시설 (도시계획시설 '문화시설')
- 주요시설 : 창업지원센터, 창업 및 디자인 아카데미, 재료은행, 소재룸, 제품 전시장, 판매숍, 카페 및 편의시설 등

구분	층별 공간 구성	운영내용
5층	컨벤션홀(154석), 회의실	창업 워크샵 및 집회시설 (컨벤션) 운영
4층	창업센터(6실), 교육장, 행정사무실	1인 창업지원센터, 창업·디자인 아카데미 운영
3층	3D프린팅, 작가실, 공동작업실, 사진촬영실, 그래픽실	작가 및 입주기업이 활용할 수 있는 장비 및 작업실 구축
2층	전시장, 판매장, 카페 및 편의시설	소재 및 제품 판매, 카페 등 편의시설 운영
1층	재료은행, 수장고, 기계실 등	업사이클 기업에 필요한 재료은행 운영