

시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업

민간사업자 공모지침서

2011. 8. 31.

시흥시청

【 목 차 】

제1장 사업의 개요	1
제1절 사업의 기본사항	1
제1조 (목적)	1
제2조 (용어의 정의)	1
제2절 사업의 개요	2
제3조 (사업목적)	2
제4조 (사업기간)	2
제5조 (사업개요 및 토지이용계획)	2
제6조 (공급대상토지)	6
제7조 (관련계획 및 법령)	6
제2장 사업신청자격 및 신청서류	7
제8조 (신청자격 및 방법)	7
제9조 (신청서류)	7
제10조 (사업계획서 제출)	8
제11조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지)	8
제12조 (사업신청의 무효)	8
제3장 사업계획서 작성 및 평가기준	8
제1절 사업계획서 작성기준	8
제13조 (적용원칙)	9
제14조 (사업계획서 작성기준)	9
제15조 (사업계획서 작성지침)	9
제16조 (사업계획서 작성을 위한 일반지침)	12
제2절 사업계획서 평가	14
제17조 (사업계획서 평가기준)	14
제18조 (사업계획서 평가방법)	16
제19조 (사업계획서 평가 및 결과발표)	16

제4장 우선협상대상자 선정	17
제20조 (선정심의위원회 구성)	17
제21조 (심의과정의 비공개)	17
제22조 (우선협상대상자 선정)	17
제23조 (협약체결보증금 납부)	17
제24조 (우선협상대상자 선정 취소 등)	18
제5장 사업협약 체결 및 해지 등	19
제25조 (사업협약 체결 등)	19
제26조 (협약이행보증금 납부)	20
제27조 (사업협약 해제, 해지)	20
제28조 (손해배상)	21
제6장 토지의 공급 및 매매계약 체결	21
제29조 (토지의 공급 등)	21
제30조 (토지소유권이전 및 토지사용승낙)	21
제7장 인허가 및 사업시행	22
제31조 (인허가 추진)	22
제32조 (상위계획 및 제영향평가의 이행)	22
제33조 (사업계획의 조정)	22
제34조 (사업주체의 역할 및 책임)	22
제8장 추진일정 및 기타	23
제35조 (추진일정)	23
제36조 (민간사업자 공모지침의 해석)	25
제37조 (사업신청자 유의사항)	25
제38조 (비용부담)	25
제39조 (기타사항)	26

별첨 : 사업신청 양식

제 1 장 사업의 개요

제1절 사업의 기본사항

제1조 (목적) 「시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업」에 관한 민간사업자 공모 지침(이하 “본 공모지침”이라 한다)은 시흥시(이하 “시”라 한다)가 시흥 군자 도시개발 사업지구 시범단지 조성사업을 위한 민간사업자 공모(이하 “본 공모”라 한다)에 필요한 사업범위, 사업조건, 신청자격, 사업계획서 작성지침 및 평가기준, 주요협상내용 등의 제반 사항을 정하는데 그 목적이 있다.

제2조 (용어의 정의) 본 공모지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 항과 같다.

- ① “시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 본 사업 구역 내 공동주택시설을 건립하여 양질의 주택공급 및 정주환경조성을 통한 도시기능 및 지역경제 활성화를 강화하고자 하는 사업으로 본 지침서 제5조(사업개요 및 토지이용계획) 및 제6조(공급대상토지)를 그 내용으로 한다.
- ② “사업신청자”라 함은 제8조 내지 제12조에 의하여 본 공모에 참여하는 단독법인 또는 2개 이상의 복수법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 한다)를 말한다.
- ③ “대표사”라 함은 컨소시엄 구성원 중 출자 비율이 가장 높은 자로서 컨소시엄 구성원으로부터 사업협약 체결에 관한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
- ④ “출자자”라 함은 시와 우선협상대상자간의 사업 협약시 컨소시엄으로 협약을 추진할 경우 컨소시엄 구성자를 말하며 SPC로 협약을 추진할 경우 SPC 출자자를 말한다.
- ⑤ “우선협상대상자”라 함은 사업신청자 중 사업계획서 평가결과 최고 점수를 얻어 제22조에 의하여 시가 우선협상대상자로 선정한 사업신청자를 말한다.
- ⑥ “민간사업자”라 함은 시가 우선협상대상자로 선정하여 제25조에 의하여 사업협약을 체결한 자를 말한다.
- ⑦ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제3장 제1절 사업계획서 작성기준에 의거하여 시에 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
- ⑧ “총사업비(민간투자비)”라 함은 민간사업자가 사업계획서상에서 제시한 사업비(양식12 총사업비의 지출부분에 한함)를 말하며 일체의 세금, 공과금, 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금이 포함된다.
- ⑨ “사업협약”이라 함은 시가 본 사업을 추진하기 위하여 제25조에 의하여 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.

- ⑩ “사업대상지”라 함은 본 사업 수행의 대상이 되는 토지로서 제5조 및 제6조에 규정된 것을 말한다.
- ⑪ “공급가격”이라 함은 시가 개발계획을 토대로 감정평가에 의해 제6조에 공고한 토지의 가격을 말한다.
- ⑫ “본 공모 공고일”이라 함은 본 공모지침을 공고한 2011년 8월 31일을 말한다.
- ⑬ “선정심의위원회”라 함은 사업신청자의 사업계획서를 평가하기 위하여 선정심의위원으로 구성된 위원회를 말한다.
- ⑭ “선정심의위원”이라 함은 선정심의위원회를 구성하기 위하여 시가 선정한 관련 분야 전문가를 말한다.

제2절 사업의 개요

제3조 (사업목적) 본 사업 구역 내 공동주택시설을 건립하여 양질의 주택공급 및 정주환경 조성을 통한 자족적 도시기능 및 지역경제 활성화를 유도하고 시흥 군자 도시개발사업지구의 난개발방지를 위한 체계적, 종합적 계획을 수립하여 부족한 도시기반시설 확충 및 쾌적한 주거단지 조성하는 것에 그 목적이 있다.

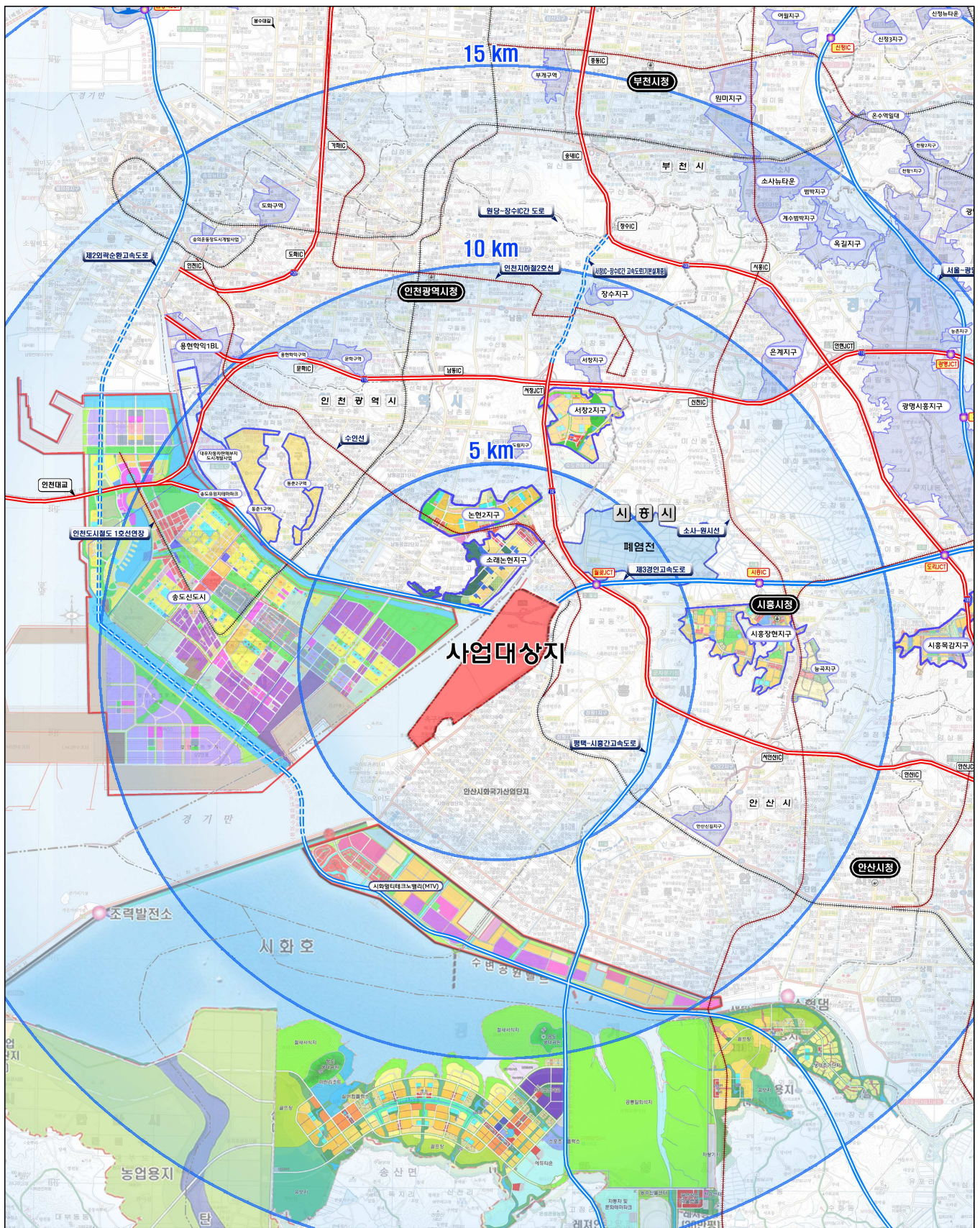
제4조 (사업기간)

- ① 사업신청자는 제6조의 공급대상토지별로 예정 사업기간을 제시하여야 하며, 시와 협의하여 사업협약시 정한다.
- ② 본 사업의 목적 달성을 위하여 필요한 경우 시와 민간사업자는 상호 협의하여 사업기간을 조정할 수 있다.

제5조 (사업개요 및 토지이용계획)

① 사업개요 및 일정

사업개요		사업일정	
위 치	경기도 시흥시 정왕동 1771-1번지 일원	2009.02.05	도시개발구역지정
면 적	4,906,755㎡	2010.01.29	도시개발사업 개발계획 수립고시
계획인구	51,000(인)	2010.02.09	서울대 시흥 국제캠퍼스 및 글로벌 교육의료 산학클러스터 조성사업 양해각서 및 부속합의서 체결
계획세대	19,618(세대)	2011.09.	도시개발사업 실시계획 인가 예정
사업방식	도시개발법에 의한 수용·사용에 의한 방식	2011.12.	도시개발사업 착공 예정

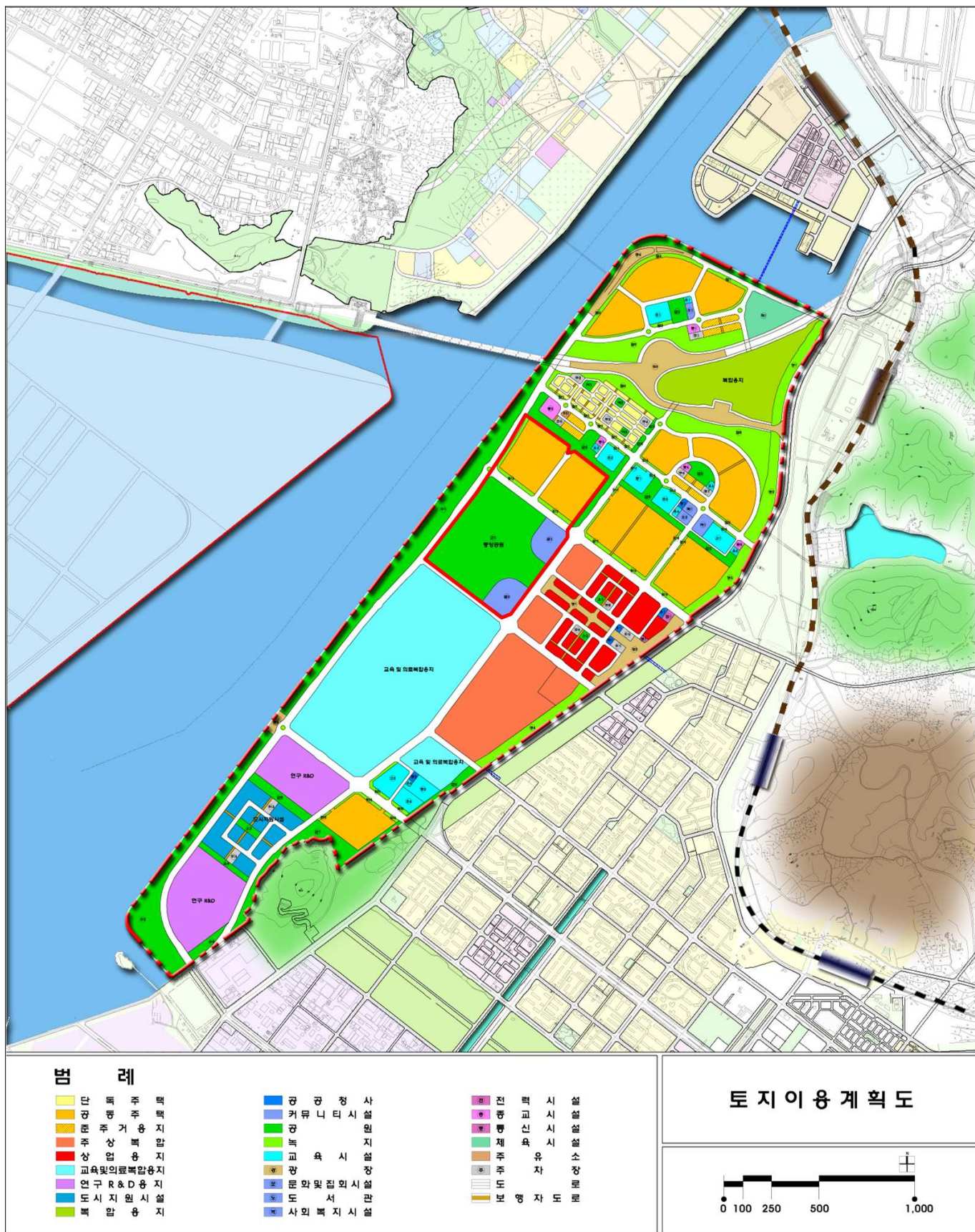


<시흥 군자 도시개발사업지구 위치도>

② 토지이용계획

구 분		면적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
총 계		4,906,775	100.0	
주 거 용 지		756,547	15.4	
	단 독 주 택	50,556	1.0	
	준 주 거 용 지	32,627	0.7	근린생활시설
	공 동 주 택 (아 파 트)	673,364	13.7	
	6 0 ㎡ 이 하	101,009	2.0	
	6 0 ㎡ ~ 8 5 ㎡	572,355	11.7	
주 상 복 합 용 지		317,102	6.5	
상 업 용 지		130,923	2.7	
교 육 및 의 료 복 합 용 지		662,009	13.5	
연 구 R & D 용 지		246,570	5.0	
도 시 지 원 시 설 용 지		93,105	1.9	
복 합 용 지		179,358	3.6	
도 시 기 반 시 설 용 지		2,460,073	50.2	
	공 공 청 사	6,850	0.1	동사무소 2, 경찰파출소 1, 소방파출소 1, 우체분국 1
	교 육 시 설	115,650	2.4	유치원 6, 초등학교 4, 중학교 2, 고등학교 2
	커 뮤 니 티 시 설	7,426	0.2	1개소
	공 원	789,165	16.1	근린공원 8, 어린이공원 3, 소공원 5, 수변공원 2
	녹 지	381,518	7.8	경관녹지 4, 완충녹지 22
	광 장	194,182	3.9	일반광장 3, 교통광장 2
	문 화 및 집 회 시 설	59,957	1.2	2개소
	도 서 관	6,990	0.1	2개소
	사 회 복 지 시 설	3,724	0.1	1개소
	전 력 시 설	2,494	0.1	변전소 1개소
	주 차 장	29,667	0.6	노외주차장 13개소
	도 로	862,450	17.6	교통광장(133,564㎡) 중복결정
	보 행 자 도 로	19,232	0.4	
	일 반 도 로	843,218	17.2	
기 타 시 설 용 지		61,088	1.2	
	종 교 시 설	16,706	0.3	5개소
	통 신 시 설	914	0.0	KT지사 1개소
	체 육 시 설	42,070	0.9	1개소
	주 유 소	1,398	0.0	1개소

<시흥 군자 도시개발사업지구 토지이용계획표>



<시흥 군자 도시개발사업지구 토지이용계획도>

제6조 (공급대상토지)



매각대상토지		
구분	면적(㎡)	세대수
B7	75,260	1,381
B8	70,930	1,301
합계	146,190	2,682

계획대상토지	
구분	면적(㎡)
문화1	29,470
문화2	30,487
중앙공원	232,599
녹지	14,232
합계	306,788

구분		건폐율(%)	용적률(%)	층수	세대수	면적(㎡)	공급가격(천원)
공동주택용지(60~85㎡)	(B7)	50	200	—	1,381	75,260	104,611,400
공동주택용지(60~85㎡)	(B8)	50	200	—	1,301	70,930	95,755,500
문화 및 집회시설용지	(문화1)	60	300	5층이하	—	29,470	—
문화 및 집회시설용지	(문화2)	60	300	5층이하	—	30,487	—
중앙공원용지	(중앙공원)	—	—	—	—	232,599	—
녹지	(녹지)	—	—	—	—	14,232	—
합계		—	—	—	2,682	452,978	200,366,900

- ① 사업신청자는 공동주택용지, 문화 및 집회시설용지, 중앙공원용지, 녹지가 포함된 본 사업 구역의 창의적·효율적 연계 개발방향을 설정하여 제시한다. 단, 공동주택용지는 민간사업자의 매입 대상 부지로 계획하여 개발계획 및 사업계획을 제시하고, 잔여 부지는 개발계획을 제시하여야 한다.
- ② 민간사업자 선정 이후 심의과정 및 인허가 과정에서 본 사업 구역 내 용도지역별 면적과 건폐율, 용적률 등 건축관련 제한규정 등이 변경될 수 있다.

제7조 (관련계획 및 법령) 사업신청자 및 민간사업자는 본 사업을 수행함에 있어 「시흥 군 자지구 도시개발사업 개발계획 및 실시계획」, 「도시개발법」, 「건축법」 등 관련 계획 및 법령과 시흥시 조례 등 관련규정 및 지침 등을 준수하여야 한다.

제 2 장 사업신청자격 및 신청서류

제8조 (신청자격 및 방법)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 국내 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄이어야 한다.
- ② 사업신청자 구성원에는 대한건설협회가 공시하는(공모일 현재 최근 공시자료) 토건분야 시공능력평가순위 상위 20위까지의 업체가 1개 이상이어야 한다.
- ③ 사업신청자는 법인대표자 명의로 사업신청을 하여야 하고, 컨소시엄인 경우 컨소시엄 참여업체의 위임을 받아 컨소시엄 대표사의 대표자 명의로 사업신청하며, 컨소시엄 구성원 간의 역할분담, 권리관계를 명시한 협약서 및 구성원의 컨소시엄 대표사에 대한 대표사 선임서<양식 14>를 사업계획서에 첨부하여 제출하여야 한다.
- ④ 사업계획서 접수일 현재, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련규정 또는 이에 따른 처분으로 입찰자격이 제한 또는 상실된 자, 부도·파산 처리된 자는 본 사업에 참여할 수 없으며, 컨소시엄의 구성원이 될 수 없다.
- ⑤ 사업신청자 또는 컨소시엄의 구성원은 본 사업에 복수로 사업신청자가 되거나 컨소시엄의 구성원이 될 수 없다.
- ⑥ 본 사업에 참가하고자 하는 사업신청 예정자는 <양식 18>에 의한 "사업참가의향서"를 제출하여야 한다. 사업신청자는 "사업참가의향서"를 제출한 단독법인 또는 "사업참가의향서"를 제출한 법인이 주관하는 컨소시엄이어야 한다.

제9조 (신청서류)

- ① 사업신청자가 사업 신청 시 제출할 서류는 다음과 같다.
 1. 민간사업자 지정신청서 <양식 1> 및 첨부서류(별첨관련 서식<양식 2~18>, 법인등기부 등본 및 법인인감증명서, 사업자등록증 및 면허증 사본, 컨소시엄 구성원간 협약서) 각1부.
 2. 사업계획서 : 20부

사업계획서	형식 및 분량	제출부수	
		표지 회사명명(원본)	표지 회사명명안함(사본)
개발계획, 사업계획	A4기준, 150쪽 이내	1	19

3. 전산파일 CD 또는 DVD 2장, 전산파일은 IBM-PC 호환이 가능한 *.hwp, *.jpg, *.dwg

(Ver 2005 이하)형식으로 제출(사업계획서, 도판, 도면, 사업성분석 산출근거, 이미지파일, 제출서류 일체 내용을 포함)

4. 기타 심의를 위하여 제출되는 부속서류 및 증빙서류

- ② 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하며 시에게 사업신청서류에 대한 지적재산권 등 일체의 권리를 주장할 수 없다.

제10조 (사업계획서 제출)

- ① 사업계획서는 20부를 제출하여야 한다.
- ② 사업계획서의 표지에 사업신청자명을 1부만 기재하고 19부는 기재하지 않는다.
- ③ 사업계획서 제출 시 사업계획 도판, 도면, 사업성분석 산출근거, 이미지파일, 제출서류 일체 내용의 전산파일을 CD 또는 DVD에 수록하여 제출해야 한다.
- ④ 사업계획서는 규격에 맞게 백색모조지로 이중 포장하고, 아무것도 표기하지 않는다.
- ⑤ 민간사업자 지정신청서 및 첨부서류, CD 또는 DVD 등은 대봉투(규격봉투 4호)에 넣어 봉인하여 제출한다.
- ⑥ 사업신청자가 제출한 사업계획서는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분, 기타 관련 법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.
- ⑦ 시는 '사업계획서 및 첨부서류'에 대한 평가에 필요한 경우 추가 자료를 요구하거나, 본 작성지침을 추가 또는 수정할 수 있으며, 이 경우 사업신청자는 이에 따라야 한다.
- ⑧ 관련 재무자료는 공인회계사의 확인을 받아 제출한다.

제11조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지) 사업신청자가 사업계획서 평가를 위하여 최종 제출한 사업계획서 등 제반 서류는 시의 공식 요청 없이 수정 또는 보완할 수 없고, 일절 반환하지 아니한다.

제12조 (사업신청의 무효) 사업신청의 무효사유는 다음과 같다.

- 1. 제8조에 해당하는 신청자격이 없는 자가 사업 신청한 경우
- 2. 제9조에 해당하는 신청서류가 미비된 경우
- 3. 제출한 자료가 부정한 방법이나 허위로 작성되었음이 확인된 경우

제 3 장 사업계획서 작성 및 평가 기준

제1절 사업계획서 작성기준

제13조 (적용원칙)

- ① 본 사업계획서 작성지침(이하 “본 작성지침”이라 한다)은 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.
- ② 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견될 경우에 시는 당해 사업신청자의 사업신청을 무효로 할 수 있다.

제14조 (사업계획서 작성기준)

- ① 사업계획서(개발계획, 사업계획)는 본 작성지침에서 정한 기준과 양식을 사용하여 총 1권으로 작성한다.
- ② 사업신청자는 사업계획서 작성 시 각 평가항목마다 적합한 내용을 기술하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 제출의무서류가 아니더라도 시의 요구가 있거나, 사업계획 설명을 위해 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.
- ④ 본 사업과 관련하여 시에 제출하는 각종 서류 날인에 사용하는 사업신청자의 인감은 반드시 <양식 4>에 의거한 인감(변경) 신고서에 따라 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 위 인감(변경)신고서를 작성하여 신고하여야 한다.
- ⑤ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 본 공모 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.
- ⑥ 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.
 - 1. 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격
 - 2. 할인을 : 사업신청자가 자율제시
 - 3. 이자율 : 사업신청자가 자율제시
 - 4. 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
 - 5. 물가상승률 : 본 공모 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수
 - 6. 도량형 : 국제단위계(SI)
- ⑦ 사업계획서 작성 시 타인자본 차입금의 이자율은 사업신청자가 자율제시하되, 표면이자율 외 대출수수료, 주선수수료, 대리은행수수료, 자금관리수수료, 담보신탁수수료 등 대출부대비용을 모두 포함한 실효이자율(All-In Cost)을 별도로 제시한다.

제15조 (사업계획서 작성지침)

- ① 단지 및 건축계획의 작성방법

1. 개발구상, 단지계획, 건축계획, 교통 및 보행동선계획, 경관 및 조경계획 등 종합적이고 실현 가능한 계획을 수립한다.
2. 개발구상은 창의적인 개발컨셉을 제시하고, 단지를 특화시켜 차별화할 수 있는 방안을 제시한다.
3. 단지계획은 토지이용의 효율 극대화를 위한 최적의 건축물 배치 계획을 수립하고, 기능별 동선의 연결 또는 단절을 위한 용도별 조닝 계획, 단지 공간계획, 단지구성의 친환경성 및 공공성 등에 대한 내용을 제시한다.
4. 건축계획은 분양성을 제고할 수 있는 평면계획 및 건축물 계획 등에 대한 내용을 제시한다. 특히, 시장 여건을 고려하여 분양성을 제고할 수 있는 유니트 구성 및 공간 활용 방안 등을 제시한다.
5. 교통 및 보행동선계획은 차량 및 보행자가 쾌적하고 편리하게 이동할 수 있는 동선 및 주차 계획 등에 대한 내용을 제시한다.
6. 경관 및 조경계획은 단지를 특화시킬 수 있는 녹지체계 구축 및 가로 경관, 주·야간 경관계획과 관련된 사항을 상세히 기재한다.

② 에너지계획의 작성방법

1. 에너지계획은 건물과 조화된 독창적인 에너지 계획안을 설정하여 제시한다.
2. 공동주택의 인증을 위한 에너지효율 계획은 국토해양부고시 제2009-1306호 「건축물 에너지효율등급 인증규정」 제10조(에너지효율등급 평가기준) 별표 2의 제1호의 평가기준에 근거하여 에너지효율등급 평가기준 2등급 이상으로 계획하여 제시한다.
3. 환경친화적 에너지 컨셉으로 준공 후 지속적인 신·재생에너지 모니터링 계획을 제시한다.

③ 건설관리계획의 작성방법

1. 본 사업에 투입되는 사업비의 절감 및 공사기간을 단축할 수 있는 시공계획을 수립하여야 한다.
2. 공정관리계획을 통해 공사기간 단축 및 시공성, 품질, 경제성 향상을 위한 내용 등을 상세히 기재한다.
3. 단계별 공정의 실현 및 건설 완공시점의 타당성에 대한 내용 등을 상세히 기재한다.

④ 외부공간계획

1. 중앙공원 및 녹지의 개발컨셉과 특화계획, 시민활용계획, 조경계획의 연계활성화 방안, 공공시설물 설치 및 활용방안, 환경친화적인 조경계획에 대한 내용 등을 상세히 기재한다.
2. 문화 및 집회시설의 개발컨셉 및 테마를 설정하고 개발컨셉에 따른 시범단지 활성화

및 기능에 대한 내용 등을 상세히 기재한다.

⑤ 사업수행능력의 작성방법

1. 출자자 구성 및 지분을 계획은 <양식 5>에 의거하여 작성한다.
2. 출자자의 법인 일반현황 및 출자자의 법인 연혁은 <양식 6>에 의거하여 작성하되 설립 이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재하고 증빙서류가 있는 경우 부속서류로 제출한다.
3. 출자자의 재무능력 작성 방법은 다음과 같다.
 - 출자자의 최근 3개년 사업연도의 손익계산서는 <양식 8>, 재무상태표는 <양식 7>, 재무비율은 <양식 9>, 컨소시엄 재무비율 총괄표는 <양식 10>, 출자자 재무 건전지표는 <양식 10-1>, 감사보고서 의견은 <양식 11>에 의거하여 작성하되 회계법인의 확인을 받아 제출한다.
 - 본 양식을 사용하기에 적합하지 않은 업종 (예: 금융업 등)인 경우에는 동 업계에서 인정되는 양식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성하고 회계법인의 확인을 받아 제출한다.
 - <양식 7, 8, 9, 10, 10-1, 11>을 작성함에 있어서 양식에 명기된 기재항목을 누락한 경우 해당 평가요소는 “0”점 처리한다.
4. 시공사는 3년 이내 가장 최근의 회사채 신용등급을 제시한다. 단, 회사채 신용등급이 없는 경우는 신용평가기관 (한국신용평가, 한국신용정보, 한국기업평가 중 한 곳)에서 받은 신용등급(기업어음 신용등급 제외)을 제시한다.
5. 출자자 중 금융기관은 법인세법 시행령 제61조 제2항 제1호 내지 제12호, 제21호 및 제34호의 어느 하나에 해당하는 금융기관을 말한다.
6. 출자자는 최근 5년 동안 개발사업과 관련된 사업에서의 주요 투자 실적 등을 임의 서식으로 작성하되 증빙서류가 있는 경우 부속서류로 제출한다.
7. 사업리스크 관리계획의 작성 방법은 다음과 같다. 사업리스크 관리계획은 출자자간의 역할과 책임의 범위, 상호 보완성 및 총사업비, 분양률 등 중요한 변수의 변동 시 그에 대한 대책 및 위험의 분담방안에 대해 기술하고 협약이행을 위한 방안을 제시한다.

⑥ 사업성 분석의 작성 방법

1. 사업지 여건을 종합 분석하고 구체적인 근거를 제시한다.
2. 시장에서 수용할 수 있는 현실적인 분양가격을 제시하고, 분양가격 산정에 대한 근거를 상세히 제시한다.
3. 사업성분석 시 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시한다.

4. 총사업비는 토지비, 공사비 등 <양식 12>를 참조하여 분기별, 연도별로 작성하되 경상 가격 기준으로 작성하며 각 항목별 산출근거를 제시한다.

⑦ 재원조달 계획의 작성 방법

1. 자금조달 방안은 컨소시엄의 여유자금, 향후 현금흐름 등 민간사업자의 전체 사업자금의 구체적인 조달방안이 제시되어야 하며, 사업계획서 제출 시 <양식 3>에 의한 출자자의 투자확약서, 금융기관의 대출확약서(조건부 확약서 또는 의향서 가능)를 포함해야 한다.
2. 재원조달계획은 <양식 13>에 의거하여 조달 수단별로 구분하여 기술하고, 연차별로 항목별 세부 조달계획을 포함하여 구체적으로 작성한다. 단, 타인자본 조달계획은 대출, 펀드 조성 등 구체적 조달방안을 제시한다.
3. 토지관련비는 대금납부 시기 및 방법 등에 대하여 구체적으로 제시한다.
4. 운용자금 및 분양대금, 여유자금의 안정적이고 효율적인 운영방안을 제시한다.

⑧ 단지활성화 및 분양계획의 작성 방법

1. 사업성 및 활성화 가능성을 고려한 최우효 활용 계획을 제시한다.
2. 단지의 활성화를 지속시킬 수 있는 현실적인 계획을 수립하고, 준공후 단지를 시설별 또는 통합 관리 운영할 구체적인 관리운영계획을 제시한다.
3. 시흥시 시정계획을 고려하여 커뮤니티 활성화 방안을 위한 프로그램을 구체적으로 제시한다.
4. 분양성 향상을 위한 구체적이고 현실적인 방안 제시 및 미분양 발생 시 리스크를 헤지 할 수 있는 구체적인 판촉계획 및 광고·홍보 방안을 지역의 실정에 맞게 제시하여야 한다.
5. 미분양 처리에 대한 구체적인 내용을 기재한다.

⑨ 지역경제활성화계획의 작성 방법

1. 시흥시 소재 중소건설업체의 하도급 참여 등 지역경제 활성화를 위한 계획을 구체적으로 제시한다.

제16조 (사업계획서 작성을 위한 일반지침)

① 사업계획서 작성지침

1. 사업계획서는 A4용지크기로 종좌철 형태(책자식, 스프링 제본 금지)로 제출하고, 150페이지 이내로 매수를 제한한다(단, 표지, 목차, 간지는 매수산정에서 제외하며, 첫 페이지부터 연번 부여).
2. 지도 및 도면의 경우 축척제한이 없으며 규격은 A4용지를 원칙으로 하되 필요한 경우

A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정시 A3는 1매로 인정한다.

3. 사업계획서는 분명하고 알아보기 쉬운 활자, 표 및 그림 등을 이용하여 작성하되, 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 A4용지 양면에 한글(*.hwp)을 사용하고 글자 크기는 12포인트(줄 간격 200)로 작성함을 원칙으로 하되, 명확한 의사전달을 위하여 외국어나 한자 등의 사용이 불가피할 경우 한글로 표기하고 괄호 안에 외국어나 한자를 병기한다(단, 제목·타이틀은 12포인트 이상 가능).
4. 금액산출기준은 본 공모 공고일 현재의 경상가격으로 하며, 화폐단위는 원화로 표기함을 원칙으로 한다.
5. 모든 도서는 백색 종이에 무채색으로 표현하되, 도판에 한하여 칼라표현이 가능하며 도판은 사업계획서에 축소하여 수록할 수 있다. 이 경우 도판은 페이지 수에 산정되지 않는다.

② 도판 작성지침

1. 종합배치계획도 : 배치된 건물의 지붕층을 표현하여 작성하되 건축물 용도, 차량 진출입구간, 보행자 진출입구간 및 조경계획 등을 표현하고, 건물상부에는 동별·부위별 층수, 평형, 계획고 등을 표시하고, 설계개요(대지면적·건축면적·연면적·건폐율·용적률·녹지율)와 개발컨셉 및 테마 등은 도판의 여백을 활용하여 표시한다.
2. 건축물의 건축계획도(평면, 입면, 단면) 및 단위세대 평면도
3. 외부공간 및 조경계획도, 교통계획도
4. 전체조감도 및 주요 시설별 조감도
5. 도판 제작기준은 다음과 같다.
 - 규격 : A0 사이즈 4매
 - 재질 : 도판은 두께 10mm폼보드(우드락)에 부착하여 제출하되, 별도의 액자를 하거나 장식물 부가를 금지한다.
 - 도판 표기와 배열은 자유롭게 제시하되, 종합배치계획도, 건축계획도, 단위세대 평면도, 외부공간 및 조경계획도, 교통계획도, 조감도 내용이 모두 표현되도록 하여야 한다.
 - 도면의 축척 제한은 없으며, 방위는 도판 상단이 정북이 되도록 계획한다.

제2절 사업계획서 평가

제17조 (사업계획서 평가기준)

- ① 사업계획서의 평가는 본 사업계획서 평가지침에 의거하여 평가한다.
- ② 시는 사업계획서의 평가에 앞서 당해 사업계획서가 본 공모지침 및 관련 법규를 준수하였는지 여부를 “사전검토 감점기준”에 의거 사전 심사한다.
- ③ 사업계획서의 평가는 개발계획, 사업계획 분야로 나누어 평가하며, 평가분야 및 평가요소별 배점은 아래와 같다.

1. 개발계획 평가 (450점)

평가분야	평가요소	평가내용	배점
1. 단지 및 건축 계획 (250점)	· 개발구상 (30)	- 개발컨셉 및 단지 특화계획의 우수성	15
		- 주변 개발계획과의 연계성 및 차별성	15
	· 단지계획 (50)	- 토지이용 및 건축물 배치의 합리성	10
		- 동선을 고려한 용도별 Zoning 계획의 우수성	10
		- 단지 공간계획의 우수성	10
		- 주변시설 및 건축물간의 조화	10
		- 단지구성의 친환경성 및 공공성	10
		- 개발컨셉과 부합되는 시설물 용도와 기능별 배분의 적정성 및 편리성	30
	· 건축계획 (90)	- 건축 디자인의 독창성, 예술성 및 평면, 입면, 단면 계획의 우수성	30
		- 분양성 제고를 위한 주거 계획안의 우수성	30
		- 차량 및 보행자 진·출입 동선 계획의 우수성	10
	· 교통 및 보행동선계획 (50)	- 단지 내부 교통처리계획의 우수성	10
		- 주차시설 계획의 규모 및 이용 편리성	10
		- 주변지역의 교통영향 저감 방안의 우수성	10
		- 보행환경의 쾌적성 및 편리성	10
	· 경관 및 조경계획 (30)	- 환경친화적 조경계획의 우수성	10
		- 주변경관과의 조화 및 연계성	10
		- 가로경관, 주·야간경관계획의 우수성	10
2. 에너지계획 (50점)	· 신재생 에너지계획 (50)	- 건물과 조화된 에너지 계획의 우수성	20
		- 에너지효율등급 계획의 우수성	20
		- 준공 후 지속적인 에너지 모니터링 계획의 우수성	10
3. 건설관리계획 (50점)	· 건설관리계획 (50)	- 공기단축 및 비용절감 방안의 타당성	15
		- 공정관리계획 및 품질관리계획의 타당성	15
		- 단계별 공정 실현 및 건설 완공시점의 타당성	20
4. 외부공간계획 (100점)	· 중앙공원 및 녹지 개발구상 및 개발계획 (60)	- 개발컨셉 및 특화계획의 창의성, 우수성, 실현가능성	10
		- 중앙공원 및 녹지의 시민활용계획 적합성	15
		- 중앙공원, 광장, 녹지 등 조경계획의 연계활성화 방안	15
		- 공공시설물 설치 및 활용방안의 우수성	10
		- 환경친화적인 조경계획의 우수성	10
	· 문화 및 집회시설 개발구상 및 개발계획 (40)	- 문화 및 집회시설 개발 컨셉 및 테마의 적정성	15
		- 개발컨셉에 따른 시범단지 활성화 기여도	15
		- 문화 및 집회 기능의 우수성	10

2. 사업계획 평가 (550점)

평가분야	평가요소	평가내용	배점
1. 사업수행능력 (160점)	· 출자자 구성 및 출자자의 재무건전성 (80)	- 출자자 구성 및 지분을 계획	20
		- 출자자의 자기자본 규모	20
		- 출자자의 최근 3년간 재무 비율	20
		- 출자자의 신용상태 및 출자여력	20
	· 출자자의 사업실적 (40)	- 출자자의 유사 사업실적의 우수성	40
	· 사업리스크 관리계획 (40)	- 리스크 분석의 적정성	20
- 출자자간 사업리스크 분담계획의 우수성		20	
2. 사업성 분석 (60점)	· 사업성분석의 적정성 (40)	- 시장분석의 충실성 및 타당성	10
		- 분양가 산정 기준의 적정성	10
		- 사업수지분석의 적정성(사업비 항목별 단가 산정방법, 시점별 현금흐름 추정방법 등)	20
	· 사업이익의 적정성 (20)	- 사업이익 및 수익률의 적정성	20
3. 재원 조달 계획 (170점)	· 재원조달계획 (40)	- 재원조달계획의 안정성 및 실현 가능성	10
		- 재원조달 방법의 적정성	10
		- 재원조달 비용 절감방안	10
		- 자기자본 및 타인자본 구성 비율의 적정성	10
	· 토지비 납부 계획 (90)	- 토지대금의 지급방법, 시기의 적정성	50
		- 토지대금의 납부의무에 대한 지분별 보증의 적정성	40
4. 단지활성화 및 분양계획 (150점)	· 자금관리 및 운용계획 (40)	- 운용자금 및 분양대금의 안정적 관리방안	20
		- 여유자금의 효율적 운영방안	20
	· 단지활성화계획 (50)	- 단지활성화 계획의 우수성, 실현 및 지속가능성	50
		· 단지관리운영계획 (50)	- 관리운영계획의 우수성, 실현 및 지속가능성
	- 커뮤니티 활성화계획의 우수성		20
	· 홍보 및 분양마케팅 전략 (40)		- 시설별 분양·임대 계획의 적정성
- 분양 전략의 우수성			10
- 사업 홍보 및 광고계획의 우수성			10
- 분양마케팅 전략의 우수성			10
· 미분양 처리방안 (10)	- 미분양 해소 방안의 적정성	10	
5. 지역경제활성화 계획 (10)	· 지역경제활성화계획 (10)	- 시흥시 소재 중소기업체 하도급 참여 계획	10

3. 사전검토 감점기준

구분	검토내용	감점기준	비고
상위계획 및 법규위반	각종 법령, 조례 등 위반	건 당 0.5점	최대 5점
사업계획서 작성지침 위반	토지가격 제출서와 사업계획서에 적용된 금액 또는 면적 불일치	건 당 1점	최대 5점
	주요 지표 적용 위반	지표 당 0.5점	
	A4 기준 규격 위반	권 당 0.5점	
	페이지 매수 초과	쪽 당 0.5점	
	사업계획서 구성 위반	1점	
	지침 외 색채 사용	쪽 당 0.5점	
도판 작성지침 위반	규격(A0 Size) 위반	도판 당 0.5점	최대 5점
	정북(北) 방향 (도판상단) 위반	도판 당 0.5점	
	별도의 액자 및 장식물 부가 금지	도판 당 0.5점	

※ 위반사항이 중대한 경우에는 선정심의위원회에 상정하여 탈락여부 결정

제18조 (사업계획서 평가방법)

- ① 평가요소별 가장 우수한 사업신청자로부터 A, B, C, D, E 등급으로 나누고 각 등급별로 사업신청자수를 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 배분한다.
- ② 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자수에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며 산출결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, B, C, D, E 순서에 의한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 의거 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래와 같다.

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) ※ 제1항 및 제2항에 의거 배분
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
C		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	
D			1	1	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	
E				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

- ④ 평가요소의 등급별 배점은 아래의 배점기준에 따라 선정심의위원이 정한다. 평가요소의 등급별 배점은 각 평가요소별 배점을 기준으로 수 100%, 우 90%, 미 80%, 양 70%, 가 60%로 한다. 사업신청자가 제출한 사업계획서에 평가분야의 내용이 누락될 경우 이를 “0”점 처리한다.

등급	A	B	C	D	E
배점	100%	90%	80%	70%	60%

- ⑤ 각 사업신청자의 평가점수는 각 평가분야별 선정심의위원의 점수를 합산하여 선정심의위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가부문 득점은 평가분야별 점수를 합산한다.
- ⑥ 사업신청자가 본 작성지침을 위반하였을 경우, 사전검토결과에 의한 “사전검토 감점기준”에 따라 사업계획서 평가부문 득점에서 감점한다.

제19조 (사업계획서 평가 및 결과발표) 사업계획서에 대한 평가는 특별한 사유가 없는 한 접수일로부터 7일 이내에 평가를 완료하여 우선순위에 따라 1개 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하여 그 선정사실 및 순위를 통보한다. 단, 부득이한 사정이 있을 경우 시는 평가 및 결과발표의 기간을 연장할 수 있다.

제 4 장 우선협상대상자 선정

제20조 (선정심의위원회 구성) 시는 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 선정심의위원회를 구성하며, 이 경우 선정심의위원회는 시가 선정한 관련 분야 전문가인 선정심의위원으로 구성된다.

제21조 (심의과정의 비공개) 심의과정 및 내용 등에 대하여는 공개하지 않는다.

제22조 (우선협상대상자 선정)

- ① 시는 본 지침서 제18조(사업계획서 평가방법)에 의한 사업계획서 평가 부문득점을 합산하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하며, 평가점수에 따라 순위별로 차순위협상 대상자를 선정할 수 있다. 단, 동점이 발생할 시에는 평가분야 중 사업계획의 고득점자를 우선협상대상자로 선정하며, 이 경우에도 역시 동점이 발생할 시에는 선정심의위원회에서 결정하여 선정하도록 한다.
- ② 시는 선정심의위원회의 심의결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
- ③ 시는 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 사업계획서 평가를 통해 우선협상대상자를 선정할 수 있다. 단, 이 경우 평가방법은 제18조에도 불구하고 A, B, C, D, E 중 하나로 평가할 수 있으며, 사업계획서가 800점($1,000\text{점} \times 80\%$) 이상을 득점하여야 한다.

제23조 (협약체결보증금 납부)

- ① 사업신청자는 제22조에 의하여 우선협상대상자로 선정된 날로부터 10일(시중은행 영업일 기준)이내에 사업협약 체결을 보증하기 위하여 토지비의 1%에 해당하는 금액을 현금, 자기앞수표, 시의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기예금증서 또는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제37조제2항에 의한 보증서로 시에 납부하여야 한다.
- ② 제1항에 의하여 납부된 협약체결보증금으로 사업협약체결을 보증하는 기간은 협약체결보증금 납부일로부터 제26조에 의한 협약이행보증금을 납부한 때까지로 하고, 협약체결보증금이 현금 또는 자기앞수표로 납부된 경우, 제26조의 협약이행보증금으로 승계된다.
- ③ 우선협상대상자가 정당한 사유 없이 제25조에 의한 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 제1항에 의하여 납부한 협약체결 보증금은 시에 귀속된다.

제24조 (우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 민간사업자 지정신청서, 사업계획서 및 부속서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재 또는 허위서류를 제출하거나, 기타 부정한 방법으로 시의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우, 시는 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
- ② 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 법원 등 관련기관으로부터 민·형사상의 처분을 받은 경우, 시는 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자의 선정을 취소할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획서의 사업계획에 대한 사후 평가 및 검토를 실시하여, 허위, 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행 능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때에는 해당 사업신청자에 대한 우선협상대상자 선정을 취소하고 최고득점자의 차순위자(이하“차순위자”라 한다)를 “우선협상대상자”로 선정하여 사업협약 체결을 위한 협의를 진행한다. 다만, 차순위자가 1순위 우선협상대상자와 비교하여 사업계획서의 평가결과에 현격한 차이가 있어 시가 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니한다.
- ④ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되더라도 시에 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단되는 경우에는, 시는 우선협상대상자 선정을 취소하고 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ⑤ 우선협상대상자로 선정된 자가 정당한 사유 없이 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 시는 “국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률” 및 “지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률”에 따라 시가 시행하는 입찰에 참여하지 못하도록 위 규칙에 따라 통보할 수 있다.
- ⑥ 우선협상대상자로 선정된 자가 제25조 제1항에 의한 기한 내에 자신의 귀책사유로 사업협약을 체결하지 않을 경우, 제23조에 의한 기한 내에 협약체결보증금을 납부하지 않을 경우 및 제25조 제2항 제3호에 의한 사업협약의 해제, 해지사유가 발생하였을 경우, 시는 우선협상대상자 선정을 취소하고, 차순위자를 우선협상대상자로 선정하여 제25조에 따라 사업협약을 체결할 수 있다.
- ⑦ 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 시는 “지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령” 제92조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 2년 동안 시가 시행하는 사업에 대하여 해당 컨소시엄내 개별 법인의 참가자격을 제한한다.

제 5 장 사업협약 체결 및 해지 등

제25조 (사업협약 체결 등)

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 통보일로부터 20일 이내에 본 공모지침서와 사업계획서 내용을 기초로 시와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 사업목적상 부득이한 경우 시와 협의하여 사업협약체결 기한을 연장할 수 있다.
- ② 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
 1. 본 사업 수행을 위한 시와 민간사업자와의 책임과 의무에 관한 사항
 2. 사업계획 변경에 관한 사항
 3. 우선협상대상자가 SPC 설립 시 이에 관한 사항
 - 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 SPC를 설립할 경우 사업협약 체결일로부터 토지매매계약 전까지 설립하여야 한다.
 - 사업추진과 관련하여 필요하다고 판단될 경우 민간사업자는 SPC 설립 기한을 시와 협의하여 조정할 수 있으며 SPC 설립에 관한 구체적인 사항은 사업협약시 정한다.
 - 우선협상대상자 선정 후 SPC 설립일까지 시의 사전승인 없이 <양식 5>에 의거한 출자자 구성 및 지분을 계획을 변경할 수 없으며, 사전승인 없이 변경할 경우 우선협상대상자 선정을 취소하거나 사업협약을 해제 또는 해지 할 수 있다.
 - SPC 설립 이후 최대출자자 변동 또는 3개월간 5%이상 지분변동이 발생 시 시의 사전 서면승인을 득하여야 하며, 5% 미만의 지분변동이 발생 시 민간사업자는 시에 변동내용을 즉시 통지하여야 한다.
 4. 용지공급에 관한 세부적인 사항
 5. 사업기간, 토지대금 납부 시기 및 방법
 6. 자금조달에 관한 세부내용 (자기자본, 타인자본 등)
 7. 민간사업자의 협약 이행보증에 관한 사항
 8. 사업협약 해제 또는 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
 9. 인허가 및 사업시행에 관한 사항
 10. 기타 민간사업자와 시가 협의하여 결정한 사항
- ③ 원활한 재원조달 및 금융비용 절감을 위하여 사업신청자가 사업계획서에 제안하는 사항에 대해서는 상호 협의하여 이에 대한 추진방안을 사업협약에 포함할 수 있다.
- ④ 시와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 사업협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

제26조 (협약이행보증금 납부)

- ① 사업협약을 체결한 민간사업자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 토지비의 1%에 해당하는 금액을 사업협약 체결일로부터 10일 이내(시중은행 영업일기준) 현금, 자기앞수표, 시의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기예금증서 또는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제37조 제2항에 의한 보증서 중 하나 또는 복수의 방법으로 시에 납부하여야 한다.
- ② 협약이행보증금의 보증기간은 사업협약 체결일로부터 제4조에 따른 사업기간 종료일까지로 한다.

제27조 (사업협약 해제, 해지)

- ① 시는 다음 각 호의 사유발생시 민간사업자와 체결한 사업협약을 조건 없이 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 민간사업자가 본 사업에의 참여를 포기하는 경우
 - 2. 민간사업자의 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 - 3. 민간사업자가 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 - 4. 민간사업자가 제26조에 의한 협약이행보증금을 납부하지 아니하는 경우
 - 5. 민간사업자가 <양식 15>의 청렴 이행서약서의 내용을 위반하는 경우
 - 6. 민간사업자가 본사업과 관련하여 준수하여야 할 계획 및 법령을 준수하지 않고 사업계획서를 작성하여 사업시행이 불가능한 경우
 - 7. 민간사업자의 귀책사유로 제25조 제2항 제3호에 의한 SPC 설립 기한 내에 회사를 설립하지 않을 경우
 - 8. 민간사업자가 사업협약 체결후 SPC 설립일까지 시의 사전 승인 없이 <양식 5>에 의거한 출자자 구성 및 지분을 계획을 변경한 경우
 - 9. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
- ② 민간사업자는 시의 귀책사유로 사업협약의 목적을 달성할 수 없는 경우 시와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- ③ 본 사업에 관한 공사착공 전에 인허가 결과 사업계획서의 내용이 현저하게 변경되어 사업목적을 달성할 수 없는 경우 시와 민간사업자는 상호 협의하여 사업 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- ④ 사업협약의 해제 또는 해지에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

제28조 (손해배상)

- ① 제27조 제1항 각호에 의한 사업협약 해제 또는 해지 시 제26조의 협약이행보증금에 대한 처분권은 시에 귀속하고, 제27조 제1항 제4호의 협약이행보증금 납부의무를 이행하지 않아 협약을 해제 또는 해지하는 경우 민간사업자는 시에 위약금으로 협약이행보증금 상당액을 지급한다.
- ② 제27조 제2항 및 제3항에 의한 사업협약 해제 또는 해지 시 시는 협약이행보증금을 반환한다.
- ③ 사업협약의 해제 또는 해지로 인한 손해배상에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

제 6 장 토지의 공급 및 매매계약 체결

제29조 (토지의 공급 등)

- ① 토지대금은 시가 개발계획을 토대로 감정평가에 의해 제6조에 공고한 토지공급가격으로 한다.
- ② 민간사업자는 사업협약 체결후 30일 이내에 시와 토지매매계약을 체결하고 총 토지대금의 20%를 계약금으로 납부하여야 하며, 매매 계약 체결 후 2개월 이내에 총 토지대금의 20%를 1차 중도금으로 납부하여야 한다.
- ③ 민간사업자는 계약금 및 1차 중도금을 제외한 토지대금의 납부시기 및 방법 등을 사업 신청 시 각 필지별로 자율적으로 제시할 수 있으며, 자세한 사항은 사업협약시 시와 협의하여 정한다.
- ④ 민간사업자는 토지대금 납부의무에 대하여 출자지분별로 보증한다.
- ⑤ 면적정산, 토지대금 납부 지연 연체료 등 토지매매와 관련한 자세한 사항은 토지 매매계약서에서 정하기로 한다.
- ⑥ 시는 토지중도금에 대한 중도금반환채권을 통해 재원조달에 협조할 수 있으며, 구체적인 계획은 민간사업자가 사업 신청 시 자율적으로 제시하고 이를 토대로 사업협약시 시와 협의하여 정한다.

제30조 (토지소유권이전 및 토지사용승낙)

- ① 민간사업자가 시에게 건축물 인허가 추진 및 착공을 위하여 사업대상지에 관한 토지사용 승낙을 요청할 경우 시는 토지사용을 승낙할 수 있고, 토지매매대금 완납 전이라도 사업 대상지의 소유권 이전이 가능한 경우에 민간사업자는 시에 토지소유권 이전을 요청할 수

있다.

② 토지대금의 완납이 곤란할 경우 시에 지급하여야 할 미납 잔금(지급청구에 소요되는 기간 동안의 지연손해금을 포함한다)의 100분의 110에 해당하는 금액에 대하여 다음 각 호에서 정하는 담보물 중 시가 요구하는 담보물을 시에 제출하여야 한다.

1. 미납 잔금에 대한 은행발행 지급보증서

2. 보증보험회사가 발행하는 다음 각 목의 요건을 갖춘 이행보증보험증권

－ 피보증인 명의를 시로 한다.

－ 보증금액은 납부하여야 할 미납대금의 110% 이상으로 한다.

－ 보증기간은 보증보험증권 등의 제출일로부터 미납대금의 납부기한 경과 후 60일 이상으로 한다.

－ 보증보험증권 등에 기재된 보증내용이 민간사업자의 의무이행과 동일한 내용을 보증하여야 한다.

－ 보증보험 보통보험약관에 규정된 면책사유에도 불구하고 시에 납부하여야 할 금액을 보증하는 특약조항이 있어야 한다.

－ 기타 시가 필요하다고 인정하는 사항

3. 건설산업기본법에 의한 건설공제조합이 발행하는 부지매입보증서

제 7 장 인허가 및 사업시행

제31조 (인허가 추진) 시는 단지조성공사와 관련한 인·허가를 담당하며, 민간사업자는 이에 적극 협조한다. 그 외 건축 관련 인·허가는 민간사업자가 담당하며, 시는 이에 적극 협조한다.

제32조 (상위계획 및 제영향평가의 이행) 시와 민간사업자는 사업대상지와 관련된 상위계획 및 제영향평가 등의 조건사항을 이행하기 위해 적극 협력한다.

제33조 (사업계획의 조정) 민간사업자는 사업계획 변경시 시의 사전승인을 얻어야 하고, 이 경우 시와 민간사업자는 사업목적 달성을 위하여 필요한 경우 상호 협의를 통해 사업계획을 조정할 수 있다.

제34조 (사업주체의 역할 및 책임)

① 시는 본 사업과 관련하여 도시개발사업의 시행자로서 다음과 같은 역할을 수행한다.

1. 단지조성공사와 관련한 각종 인허가 등 행정업무

2. 단지조성공사에 수반되는 토지, 지장물, 영업권 등의 보상액 확정 및 보상
 3. 사업대상지 내 단지조성공사 발주 및 시행의 관리 감독
 4. 기타 필요한 행정 조치사항
- ② 민간사업자 또는 SPC는 본 사업의 시행자로서 다음과 같은 역할을 수행한다.
1. 공급대상토지의 개발에 관한 건물의 동수, 높이, 배치, 조정 및 교통 등 각종 계획 수립
 2. 본 사업 시행에 따른 투자재원의 조달
 3. 본 사업에 수반되는 관련 개별법에 의한 용역 및 심의절차 이행
 4. 공급대상토지의 건축 관련 인허가
 5. 공급대상토지 건축 관련 설계, 시공
 6. 건축물의 분양, 임대 등 공급과 투자비 회수
 7. 준공 후 건축물 등에 관한 관리 운영
 8. 기타 본 사업의 시행자로서 필요한 사항

제 8 장 추진일정 및 기타

제35조 (추진일정)

- ① 민간사업자 공모 일정은 아래와 같다.
1. 민간사업자 공모 공고 : 2011년 8월 31일
 2. 사업설명회 : 2011년 9월 7일
 3. 질의기간 : 2011년 9월 9일 09:00 ~ 2011년 9월 19일 17:00
 4. 질의회신 : 2011년 9월 23일
 5. 사업참가의향서 접수 : 2011년 9월 30일, 10:00~17:00
 6. 민간사업자 지정신청서 접수 및 사업계획서 제출 : 2011년 12월 1일, 10:00~17:00
 7. 심사 및 우선협상대상자 선정 : 2011년 12월 8일(7일 이내)
 8. 사업협약 체결 : 우선협상대상자 선정일로부터 20일 이내
 9. 토지매매계약 : 사업협약 체결일로부터 30일 이내
 10. 토지계약금납부 : 토지매매계약과 동일
 11. 토지1차중도금납부 : 토지계약금 납부로부터 2개월 이내
- ※ 상기일정은 시의 사정 및 인허가 일정에 따라 변경될 수 있음.
- ② 사업설명회
1. 일시 : 2011년 9월 7일 11:00
 2. 장소 : 시흥시청 4층 글로벌센터 (경기도 시흥시 시청로 20)
 3. 내용 : 공모지침서 배부, 사업 설명

③ 질의 및 회신

1. 질의기간 : 2011년 9월 9일 09:00 ~ 2011년 9월 19일 17:00
2. 질의방법 : 본 공모지침서, 사업계획 등 본 공모와 관련하여 내용상 모순, 누락 또는 불분명한 사항을 발견하거나 질의할 사항이 있을 경우 질의기간 내에 <양식 16>서면 질의서에 의하여 반드시 아래의 Fax를 통하여 신청 예정자별로 9월 15일까지 시에 접수하여야 하며, 유선으로 시 담당자의 확인을 거쳐야 한다.

※ Fax로 접수된 것만 유효하며, 내용확인을 위해 E-mail로 파일발송

- 팩 스 : 031) 310-6959 (☎ 031) 310-6963)
- E-mail : namsinjjang@korea.kr

3. 제시한 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.

4. 회신

- 회신예정일 : 2011년 9월 23일
- 회신은 질의회신 예정일까지 시홍시 홈페이지에 일괄 회신하며, 질의서에 대한 서면회신 내용은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.
- 공지한 질의서 회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

④ 사업계획서 작성관련 자료열람

사업신청자가 사업계획서 작성 및 사업 참여를 목적으로 필요한 자료에 한하여 아래와 같이 자료열람이 가능하다.

1. 열람기간 : 민간사업자 공모 공고일로부터 12주간
2. 열람장소 : 시홍시 미래도시개발사업단 차오름방
(경기도 시홍시 새재로 3 엔플러스빌 2동 120호, ☎ 031) 310-6963)
3. 열람자격 : 사전에 열람신청서(구체적인 요청자료 명기)를 공문으로 시에 제출한 경우에 한함.
4. 열람자료 : 열람신청서 검토 후, 시에서 필요하다고 인정되는 자료에 대해서만 열람이 가능함.

⑤ 사업참가의향서 접수

1. 접수기간 : 2011년 9월 30일, 10:00~17:00
2. 장 소 : 시홍시 미래도시개발사업단 차오름방
(경기도 시홍시 새재로 3 엔플러스빌 2동 120호, ☎ 031) 310-6963)
3. 방 법 : 직접방문 접수에 한함
4. 구비서류 : <양식 19> 사업참가의향서(법인인감 날인) 1부, 사업자등록증 (사본) 1부, 법인인감증명서 1부

⑥ 사업계획서 제출

1. 일 시 : 2011년 12월 1일 10:00~17:00까지

2. 장 소 : 시흥시 미래도시개발사업단 차옴방

(경기도 시흥시 새재로 3 엔플러스빌 2동 120호, ☎ 031) 310-6963)

3. 제 출 : 인감(또는 사용인감)을 지참하여 사업신청자가 직접 제출(대리인이 제출하는 경우, 사업신청자의 위임장 지참)하여야 하며, 우편에 의한 접수는 허용하지 않음.

제36조 (민간사업자 공모지침의 해석)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 현장설명서, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서, 공모지침서, 현장설명서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
- ② 본 공모지침등 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 시의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제37조 (사업신청자 유의사항)

- ① 본 공모지침서에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 본 공모 참가자로서의 자격이 상실될 수 있다. 시는 본 공모 진행과 관련하여 불필요하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공 요구를 거부 할 수 있다.
- ② 본 공모와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 정보의 대외유출로 인하여 공모 진행에 차질이 발생할 경우 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업 신청자는 본 공모의 참가 자격을 상실한다.
- ③ 본 공모 및 사업과 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국 법이 적용되며 대한민국 법에 따라 해석된다.
- ④ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 본 공모지침서의 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.

제38조 (비용부담)

- ① 본 공모에 필요한 사업계획서의 작성·제출 등에 소요되는 제반비용은 사업신청자가 부담한다.
- ② 사업신청자는 “우선협상대상자”로 선정되지 않았다는 이유로 시에게 사업계획서 준비·작성·제출 및 협의에 소요된 비용을 청구할 수 없다.

제39조 (기타사항)

- ① 시는 부실시공방지, 사업의 성실한 이행을 위하여 사업시행과 관련된 업무를 감독할 수 있다.
- ② 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 공모지침서를 열람하여야 하고, 본 작성 지침에 명시된 기준에 의거 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.
- ③ 본 공모 공고일 이후 공고내용, 본 공모지침서의 일부 변경 및 조정사항 등의 발생 시에는 시의 홈페이지에서만 공고한다.
- ④ 사업계획서는 사업신청자 중 대표사의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 제출 및 등록하여야 하며, 대표자가 아닌 경우 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류와 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 지참하여야 한다. 단, 이 경우 컨소시엄 구성원간의 협약서를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 시는 제출받은 서류를 반환하지 않는다. 응모된 사업계획서에 대한 모든 소유권 및 저작권은 시에 귀속되며, 시의 계획에 따라 책자로 인쇄, 발간하여 배포할 수 있다.

별첨 : 사업신청 양식

<양식 1> 민간사업자 지정신청서

민간사업자 지정신청서			
회 사 명		사업자 등록번호	
대 표 자		주민등록 번호	
전화 번호		팩 스 번 호	
소 재 지			
본 사는 귀 시가 추진하고 있는 “시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업” 에 대한 민간사업자 공모의 참여를 위하여 민간사업자 지정신청서를 제출합니다. 2011년 월 일 신청인 대표사 대표자 (인)			
시흥시장 귀하			
< 첨부서류 > 1. 별첨 관련 서식 각 1부 2. 법인등기부등본 및 법인인감증명서 각 1부 3. 사업자등록증 및 면허증 사본 각 1부 4. 컨소시엄 구성원간 합의서 1부 5. 기타 서류 1식			

주) 사업신청자가 컨소시엄일 경우 본 신청서는 컨소시엄 대표사의 명의로 제출하되, 각 구성원의 기명날인을 신청한 기명날인 하단에 부기하고, 컨소시엄 구성원간 역할분담, 지분 및 권리관계 등을 명시한 협약서를 첨부서류로 제출하여야 하며, 별첨 관련 서식 외에 법인 등기부등본, 법인 인감 증명서, 사업자 등록증 및 면허증 사본은 구성원 별로 각각 1부씩 제출하여야 함.

<양식 2> 서약서

서 약 서

사업명 : 시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업

본 신청자는 사업계획서의 제반사항을 허위 없이 사실에 근거하여 작성하였고 이에 따른 법률적, 재정적 및 행정적 책임을 감수하겠습니다.

또한, 위의 사항에 대하여 허위가 없음을 서약하고 만일 추후 고의나 과실을 불문하고 허위사실이 밝혀질 경우 우선협상대상자 선정 취소 등 어떠한 법적 불이익도 감수하겠음을 이에 서약합니다.

1. 당 사는 사업계획서의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 본 신청자가 민간사업자로 지정되는 경우 관련 법규 및 계약의 내용을 성실히 이행하겠습니다.

2011년 이후 이후

신청인
대표사
대표자 (인)

시흥시장 귀하

주) 사업신청자가 컨소시엄일 경우 각 구성원 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식 3> 투자확약서

투 자 확 약 서

사업명 : 시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업

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

2011년 월 일

**신청인
대표사
대표자**

(인)

시흥시장 귀하

주) 사업신청자가 컨소시엄일 경우 각 구성원 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식 4> 인감 (변경) 신고서

인감 (변경) 신고서

인 감	회 사 명	
	대 표 자	
	주 소	

위 인감은 본 신청자가 사용하는 인감으로써 “시흥 군자 도시개발사업지구 시범 단지 조성사업”과 관련하여 귀 시에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 신청자가 질 것을 확약하고 이에 인감(변경) 신고서를 제출합니다.

2011년

신청인 (인)

시흥시장 귀하

주) 컨소시엄의 개별 구성원별로 작성함

<양식 5> 출자자 구성 및 지분율 계획

출자자 구성 및 지분율 계획

○ 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

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

주) 1. 자본금은 액면가액(₩5,000/주)을 기준으로 기재
2. 지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산

<양식 6> 법인 일반현황

법 인 일 반 현 황

회 사 명		대표자	성 명	
법 인 등 록 번 호			주 민 등 록 번 호	
사 업 자 등 록 번 호		업 태		
본 사		업 종		
사 업 장		주 요 제 품		
		결 산 월 일		
자 본 금	백만원	설 립 일 자		
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행		
매 출 액	백만원	총 자 산		백만원

법 인 연 혁

회사명 : _____

년 월 일	내 용

주) 1. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함
2. 총자산 및 매출액은 가장 최근의 회계연도에 대한 내용을 기재함

재무상태표

(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 (부 채 합 계) 자 본 자본금 자본잉여금 자본조정 기타포괄손익누계액 이익잉여금 (자 본 총 계)						
부채 · 자본 총계		100		100		100

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함
2. 구성비는 자산총계에 대한 비율임
3. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
4. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재

상기의 내역은 감사보고서의 내용에 따라 작성되었음을 확인함.

2011년 월 일

주 소 : _____

전화번호 : _____

○○회계법인 : _____ (인)

<양식 8> 손익계산서

손익계산서

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액						
매 출 원 가						
매 출 총 이 익						
판매비와 관리비						
영 업 이 익						
영 업 외 수 익						
영 업 외 비 용						
(이자비용)						
법인세비용차감전 순이익						
법 인 세 비 용						
당 기 순 이 익						

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재
2. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함
3. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재

상기의 내역은 감사보고서의 내용에 따라 작성되었음을 확인함.

2011년 월 일

주 소 : _____

전화번호 : _____

○○회계법인 : _____ (인)

<양식 9> 재무비율

재 무 비 율

회사명 : _____

(단위 : %)

구분(산식)	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 · 매출액 영업이익률 · 매출액 순이익률 · 총자산 순이익률 · 자기자본 순이익률 · 총자산대비 영업현금 흐름비율				
2. 안정성 비율 · 유동비율 · 부채비율 · 차입금의존도 · 이자보상배율				
3. 활동성 비율 · 총자산회전율 · 매출채권회전율 · 재고자산회전율				
4. 성장성비율 · 매출액증가율 · 영업이익증가율 · 당기순이익증가율 · 총자산증가율				

- 주) 1. 재무비율은 <양식7>과 <양식8>에 기재한 수치를 이용하여 산정
 2. 수익성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치임.
 3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률 작성시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재
 4. 수익성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 ■ $(\text{직전연도 비율} \times 3 + 2\text{년전 비율} \times 2 + 3\text{년전 비율} \times 1) \div 6$
 ※ 각연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산
 (절대값이나 0으로 계산하지 말것)
 ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우
 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
 5. 안정성비율의 가중평균은 최근 년도의 수치만을 기재
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 7. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함

상기의 내역은 감사보고서의 내용에 따라 작성되었음을 확인함.

2011년 월 일
 주 소 :
 전화번호 :
 ○○회계법인 : (인)

<양식10> 재무비율 총괄표

재 무 비 율 총 괄 표 (컨소시엄)

(단위 : %, 배)

비율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	컨소시엄 평균
1. 수익성비율 · 매출액 영업이익률 · 매출액 순이익률 · 총자산 순이익률 · 자기자본 순이익률 · 총자산대비 영업현금 흐름비율				
2. 안정성 비율 · 유동비율 · 부채비율 · 차입금의존도 · 이자보상배율				
3. 활동성 비율 · 총자산회전율 · 매출채권회전율 · 재고자산회전율				
4. 성장성비율 · 매출액증가율 · 영업이익증가율 · 당기순이익증가율 · 총자산증가율				

- 주) 1. 각사 가중평균은 <서식9>에 의해 작성된 가중평균을 기재
2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정 : $\sum (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 지분율})$
3. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

상기의 내역은 감사보고서의 내용에 따라 작성되었음을 확인함.

주 소 : 2011년 월 일
전화번호 :
○○회계법인 : (인)

<양식10-1> 출자자 재무 건전지표

회사명 : _____

출자자 재무 건전지표

구 분	년도	년도	년도
· 총 자산(백만원) · 자기자본 규모(백만원) · 부채비율(%)			
· 기업신용등급 · 회사채등급 · 기업어음등급			
· 시공능력순위			
· 출자액(백만원) · 출자액/총자산(%)			

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함
2. 신용등급 및 시공능력 순위는 공신력 있다고 인정되는 기관 및 민간회사에서 제공하는 정보를 바탕으로 기재하여야하고, 해당 출처를 표시해야 함.
3. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
4. 비율은 소수점 셋째 자리에서 반올림하여 계산

<양식 11> 감사보고서 의견

감사보고서 의견

회사명 :

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
년		
년		
년		

주) 위 서식은 컨소시엄 구성 법인중 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에 한하여 작성하며 그 사유와 해소 여부를 기재

2011년 아래 이름

주소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<양식 12> 총사업비

총 사 업 비

(단위 : 백만원)

구 분		총사업비(비율)	년	년	년	년
수 입	분양대금					
	이 자 계					
지 출	토 지 비					
	공 사 비					
	설 계 비					
	감 리 비					
	분 양 비					
	인 입 비 (분담금)					
	광고홍보비					
	제세공과금					
	제영향평가비					
	금융비용 (중도금무이자)					
	부대비 (보험료포함)					
	예비비					
	계					
사업 이익	민간사업자					
	계					

주) 1. 본 공모공고일 현재의 경상가격 기준으로 작성함(부가세 제외기준 작성)
2. 부대비용은 사업관련 일반관리비, 지급수수료, 보험료 등을 포함한다.

<양식 13> 재원조달계획

재 원 조 달 계 획

(단위 : 백만원)

1) 재원 조달액 산정

구 분		합 계	2010년	2011년	2012년
총사업비(A)	사업비(토지비)				
	사업비(공사비)				
	사업비(기타)				
	금융비용				
	부가세납입 /환급				
	법인세				
	소계				
영업현금 사용액(B)	분양수입				
	이자수익				
	소계				
재원조달요구액(C=A-B)					
재원조달계획	자기자본조달액				
	타인자본조달액				
	소계				

주) 영업현금 사용액 : 영업활동 등으로 현금유입액 중 총사업비로 총당할 금액

2) 타인자본 상환 스케줄

(단위: 백만원)

구 분	합 계	2010년	2011년	2012년
기초차입금				
차입액				
상환액				
기말차입금				

3) 타인자본 조달 조건

(단위: 백만원)

총 대출 한도 금액	
차입이자율(%)	
기타 금융수수료	
최초 차입시점	
최종 상환시점	
상환조건	
자금관리 방법	

<양식 14> 대표사 선임서

대 표 사 선 임 서

시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업 민간사업자 공모에 관한 모든 권한을 ○○○ 대표 ○○○에게 위임합니다.

2011년 월 일

○○○사	대표이사	(인)
○○○사	대표이사	(인)
○○○사	대표이사	(인)
○○○사	대표이사	(인)

시흥시장 귀하

<양식15> 청렴 이행서약서

청 렬 이 행 서 약 서

시흥시에서 시행하는 시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업을 위한 민간 사업자 공모에 참가함에 있어 당사 임직원은 아래 사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 군자지구 시범단지 개발 사업 공모에 참가자격제한 처분을 받은 날로부터 2년 동안 시흥시가 시행하는 개발 사업 공모에 참가하지 않겠으며
 - 독점규제 및 공정거래에 관한법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 본 사업과 관련하여 시흥시 담당 직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 개발사업 과정에서 편의를 받은 사실이 드러날 경우에는 군자지구 시범단지 개발사업 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 시흥시가 시행하는 개발사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 본 사업과 관련하여 시흥시 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 우선협상대상자 선정 취소, 사업협약체결 이후 착공 전에는 협약의 해제 또는 해지, 착공 후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

위 청렴 이행서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로써 당사의 임직원들은 본 서약내용을 반드시 지킬 것이며, 이를 위반할 경우 공모참가자격 제한, 사업협약 해제, 해지 등 시흥시의 조치를 수용하겠습니다.

또한 이와 관련하여 당사가 시흥시를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2011년 월 일

서 약 자 :	○○○사	대표이사	(인)
	○○○사	대표이사	(인)
	○○○사	대표이사	(인)
	○○○사	대표이사	(인)

시흥시장 귀하

<양식 16> 서면질의서

서 면 질 의 서			
회 사 명		신 청 접 수 번 호	
대 표 자	(인)	전화번호	
E-mail주소		FAX번호	
소 재 지			
공모지침서 (Page)	질 의 내 용		

<양식17> 표지 양식

시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업 사업계획서

	30mm	50mm			
15mm	접수번호	A	-	①	
15mm	관리번호	②			
15mm		③			

※ 겉표지양식입니다.

※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)

② 일련번호

③ 제출도서 총수량

※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업

사업계획서

2011년 ○○월

회 사 명 :

대 표 자 : (인)

주소 :

전화번호 :

FAX번호 :

제안서 작성자 : (연락처 :)

시 | 흥 | 시 |

※ 회사명은 1부에만 기재하고, 나머지는 기재하지 않음

<양식18> 사업참가 의향서

사 업 참 가 의 향 서

사업명 : 시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업

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

2011년 월 일

서	약	자	(인)
서	약	자	(인)
서	약	자	(인)
서	약	자	(인)

시흥시장 귀하

<양식19> 사업계획서 접수확인증

접 수 확 인 증

사업명 : 시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업

우리 시에서 추진 중인 □□시흥 군자 도시개발사업지구 시범단지 조성사업□□에 다음과 같이 사업계획서를 제출되었음을 알려드립니다.

접수번호 :

2011년 월 일

신청인	(인)
신청인	(인)
신청인	(인)
신청인	(인)

시흥시장 귀하