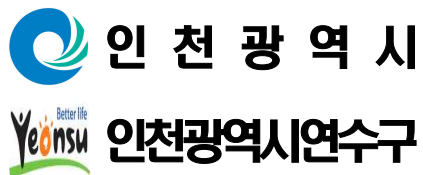


연수·원인재역주변 도시개발사업

민간사업자 공모지침서

2013. 9. 9.



제1장 사업의 개요

제 1조 (목적)	1
제 2조 (용어의 정의)	1
제 3조 (사업내용)	2
제 4조 (사업계획)	3
제 5조 (관련계획 및 법규)	4

제2장 사업신청자격 및 신청서류

제 6조 (사업신청자격)	5
제 7조 (자격제한)	5
제 8조 (사업신청서류)	5
제 9조 (비용부담 및 서류반환 등)	5
제10조 (사업계획서 작성 및 작성기준)	5
제11조 (사업계획서 제출)	6
제12조 (제시자료 등)	6

제3장 사업계획서 평가 및 민간사업자 후보자 선정

제13조 (평가분야 및 배점)	7
제14조 (평가내용)	8
제15조 (감점)	10
제16조 (평가방법)	10
제17조 (평가결과의 공개)	10
제18조 (민간사업자 후보자 선정)	10

제4장 사업추진협약

제19조 (사업추진협약 체결)	12
제20조 (민간사업자 지정)	12
제21조 (협약이행 보증금)	12

제5장 출자회사 설립

제22조 (출자회사 설립)	13
제23조 (출자금 등)	13

제6장 개발사업의 시행

제24조 (사업시행)	14
제25조 (공공시설 설치 및 귀속 등)	14
제26조 (토지공급 등)	15
제27조 (구조물 기능 유지 등)	15
제28조 (사업추진 협약의 해지 등)	15

제7장 추진일정 및 유의사항

제29조 (추진일정)	16
제30조 (유의사항)	16
제31조 (적용범위 및 해석)	16

제8장 사업계획서 작성 지침

제32조 (사업계획서 구성)	17
제33조 (사업계획서의 규격)	17
제34조 (신청자 현황 작성)	18
제35조 (본보고서 작성)	19

- 붙임 : 1. 사업별 부지현황
2. 각종 양식

제1장 사업의 개요

제1조(목적) 본 공모지침서는 인천광역시(“이하 “인천시”라 한다), 인천광역시 연수구(이하 “연수구”라 한다)가 공동으로 시행하는 「연수·원인재역주변 도시개발사업(이하 “본 사업”이라 한다)」 추진을 위하여 민간사업자 공모, 사업시행 및 제반사항 등을 제시하는 데 목적이 있다.

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

1. “본 사업”이라 함은 인천시 부지, 연수구 부지 및 철도부지(도개공원 등 공공시설 설치)에 도시개발법 등 관련법에 따라 인천시, 연수구가 공동으로 민간사업자를 공모하여 추진하는 개발사업을 말한다.
2. “공모주관자”라 함은 인천시, 연수구를 말한다.
3. “사업신청자”라 함은 도시개발법에 제11조의 사업시행자 지정요건을 충족하고, 제6조 및 제7조의 자격을 갖춘 민간사업자 공모에 참여하는 단독법인 또는 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인(이하 “컨소시엄”이라 한다)을 말한다.
4. “민간사업자 후보자”라 함은 사업신청자 중에서 제18조의 규정에 의해 선정된 자를 말한다.
5. “민간사업자”라 함은, 본 사업의 재원조달, 공사시행 등 본 사업에 필요한 모든 사항을 실질적으로 책임지고 추진하는 자로서 공모주관자와 본 사업에 필요한 사업추진협약을 체결한 자를 말한다.
6. “출자회사”라 함은 제1호의 사업을 수행하기 위하여 도시개발법 제11조 규정에 따라 민간사업자가 공동으로 출자하여 설립하는 법인을 말한다.
7. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 공모주관자에게 제출하는 사업추진에 관한 개발계획서를 말한다.
8. “철도도개공원”이라 함은 민간사업자가 철도 선로상부에 구조물을 형성하여 설치하는 공원(구조물 포함)을 말한다.
9. “공공시설”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제13호 규정에 의한 공공용 시설을 말한다.
10. “협약이행 보증금”이라 함은 본 사업의 성실한 사업추진협약 이행을 보증하기 위해 민간사업자가 공모주관자와 사업추진협약 체결 후 인천시에 납부하는 금액을 말한다.
11. “총사업비”라 함은 사업신청자가 본 사업 수행에 필요한 자기자본과 타인자본의 합계액으로서 공모주관자에게 제출한 사업계획서상 일체의 사업비용을 말한다.

제3조(사업내용) 본 사업의 주요내용은 다음 각 호와 같다.

1. 사업명 : 연수·원인재역주변 도시개발사업
2. 위치 : 인천광역시 연수구 연수동 589번지 일원
3. 사업기간 : 2014년(공사착공일) ~ 2018년(공사완료공고일)
4. 공모대상부지 : <붙임1> 대상부지 현황 참조
가. 복합시설 1,2,3

소유권	토지이용계획	지 번	면적(m²)
인천시	계		13,074.5/ 약4천평
	복합시설 1	청학동 466외 2필지	6,081.8
	복합시설 2	연수동 591-2외 2필지	3,721.3
	복합시설 3	연수동 587	3,271.4

※ 붙임 대상부지 현황을 참고하되, 대상부지 경계 및 면적은 사업시행 시
경계측량 등에 의해 다소 변경될 수 있음

5. 공공시설설치부지(도개공원 등 설치대상) : <붙임1> 대상부지 현황 참조
가. 근린공원1,2,

소유권	토지이용계획	지 번	면적(m²)
국토부 연수구	계		65,052.4
	근린공원1	연수동 589, 청학동452	42,411.9
	근린공원2	연수동 589	22,640.5

나. 철도복합1

소유권	토지이용계획	지 번	면적(m²)
국토부	철도복합1	연수동 589, 청학동452	7,030

※ 붙임 대상부지 현황을 참고하되, 대상부지 경계 및 면적은 사업시행 시
경계측량 등에 의해 다소 변경될 수 있음

6. 공모 대상부지는 상기 4호 및 5호를 대상으로 하되 필요시 축소 또는 추가
확대하여 자율적 제시 가능

제4조(사업계획) ①본 사업의 사업계획은 <붙임1> 대상부지 현황 및 다음 각 호의
사항을 참고하여 세부사업계획은 사업신청자가 자율 제시한다.

1. 개발계획(토지이용계획)에 따른 사업내용

토지소유 구 분	토지이용 계 획	세대수	용도지역(용적률)	사업내용
인천시	복합시설1	288	중심상업지역 - 용적률 1300%이하 *주거80%미만600%이하	- 주거·상업·업무·교육·문화· 숙박·의료기능 등의 복합시설 개발
	복합시설2	169		
	복합시설3	-		
국유지 연수구	근린공원 1,2	-	자연녹지지역 - 용적율 80%이하	- 철도도개공원 설치 - 연수구 부지내 주차장, 공공문 화시설, 일부 수익시설(매점 등)설치가 가능 ※ 복합시설5부지 포함해서 계획가능
국유지	철도복합1	-	자연녹지지역	- 공공시설(철도도개공원, 광장 등) 조성 가능 ※ 도시계획시설(공간시설 : 공원, 광장 등)로 계획하여 철도와 중복결정 가능

※ 계획인구(세대수)는 2025년 인천 도시기본계획상 2,097인(798세대)임

2. 사업계획 세부조건

가. 공통사항

- 도시개발법 등 관련법령 및 규정 준수
- 국가, 지자체 상위 관련계획 및 장래계획을 반영 준수
- 수인선 복선전철 건설 및 운행에 지장 없도록 시공계획 수립

나. 복합시설 1,2,3 부지

- 주거·상업·업무·교육·문화·숙박·의료기능 등 복합시설 개발

다. 철도복합 1 부지

- 국유지(한국철도시설공단(이하 “공단”이라한다)부지 포함)는 매각이 불가
- 근린공원 1구간과 녹지축 연계가 가능하도록 공공시설(공원, 광장 등)로
조성가능
- 국유지(공단 부지 포함)에 철도도개공원, 광장 등을 조성할 경우 공단과
사전 협의하여 사업계획서 작성 필요
- * 민간사업자의 사업계획 신청에 의해 공원, 광장 등 도시계획시설(공간
시설)로 철도와 중복결정 가능

라. 근린공원 1,2 부지(철도복합 1부지의 공원, 광장 등으로 조성 제안포함)

- 국유지(공단)는 매각이 불가
- 국유지(공단 부지 포함)에 철도덮개공원 조성할 경우 공단과 사전 협의하여 사업계획서 작성 필요
- 철도덮개공원(지역간 연결보행통로, 조경녹지시설 등 포함)을 계획 설치
 - * 연수역에서 원인재역 및 연수역에서 청학사거리 구간에 대하여 각각 100m 이상을 우선적으로 설치(세부 설치 구간은 지역단절·소음 문제 해소 등을 위하여 자율적 제시)
 - * 복합시설 5부지 포함해서 계획수립 가능
 - * 잔여 구간은 인천시부지 추정감정가 범위에서 민간사업자가 자율적으로 설치계획 제시
 - * 철도덮개공원 형식, 규격 등은 전철운행에 지장없고 지형여건을 고려한 범위내에서 지역단절·소음·분진 해소를 위하여 창의적 제안
 - * 연수구 부지내 주차장, 공공문화시설, 일부 수익시설(매점 등) 설치 가능(국유지에는 주차장 및 일체의 수익시설 설치 불가)

②사업신청자는 접수전에 공모지침서에 대하여 제29조 제3항의 사전협의 일정에 따라 공모주관자와 사전에 충분히 협의한 후 사업계획서를 작성하여야 하며, 사업신청서 접수시 사전협의 확인서<양식 12>를 제출하여야 한다.

제5조(관련계획 및 법규) 본 사업을 수행함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「인천시조례」, 「철도건설법」, 「철도공사법」 등 관련법과 관련규정, 「공모지침서」를 준수하여야 한다.

제2장 사업신청자격 및 신청서류

제6조(사업신청자격) ①사업신청자는 도시개발법 제11조에 따른 사업시행자 요건을 충족하고, 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독법인 또는 컨소시엄을 말한다.
②사업신청자는 단독법인의 경우 그 대표자 명의, 컨소시엄의 경우에는 최대출자자(출자사)의 대표자 명의로 신청하여야 한다.

제7조(자격제한) 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 사업신청자로 신청할 수 없다.

제8조(사업신청서류) 사업신청자가 제출하는 서류는 다음 각 호와 같다.

- | | |
|---------------------------------------|------|
| 1. 사업신청서(양식1) | 1부 |
| 2. 서 약 서(양식2) | 1부 |
| 3. 청렴서약서(양식10) | 1부 |
| 4. 사업계획서 작성관계자 현황(양식11) | 1부 |
| 5. 공모지침서 작성요령 사전협의 확인서(양식12) | 1부 |
| 6. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본) | 각 1부 |
| 7. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) | 1부 |
| 8. 사업계획서(요약본 포함) 각각 | 15부 |
| 9. 사업계획서 전산파일이 수록된 CD | 3장 |
| 10. 본 사업의 설계도판(전체조감도, 종합배치도, 세부계획도) 각 | 1부 |

제9조(비용부담 및 서류반환 등) ①사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하고, 공모주관자는 제출받은 사업신청서류를 일체 반환하지 않는다.

②사업신청자가 제출한 사업신청서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없다.

제10조(사업계획서 작성 및 작성기준) ①사업신청자는 제8장 사업계획서 작성요령에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성하여야 한다.

②사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같으며, 기준일은 공고일로 한다.

1. 가격산출기준 : 경상가격
2. 실질할인율 : 사업신청자가 자율제시
3. 차입이자율 : 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률(금융투자협회 기준)
4. 예금이자율 : 시중은행 평균 1년 만기 정기예금이자율

5. 환율 : 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
6. 물가상승률 : 통계청발표 소비자 물가지수(전년 동월대비 물가상승률)

제11조(사업계획서 제출) 사업계획서는 신청자현황, 본보고서, 부속서류로 구성되며 각 15부를 제출하여야 한다.

제12조(게시자료 등) 자료 게시방법과 게시자료는 다음 각 호와 같다.

1. 자료는 인천시, 연수구 홈페이지 게시
2. 게시자료
 - 가. 공모지침서
 - 나. 사업부지 현황
 - 다. 연수·원인재 역세권 도시개발구역지정 및 개발계획
 - 라. 현황도면(사업부지 선로 중평면도, 연수·원인재역 사업개요, 배치도, 평면도 등)

제3장 사업계획서 평가 및 민간사업자 후보자 선정

제13조(평가분야 및 배점) ①평가분야는 개발계획, 소요자금 및 자금조달능력, 경영계획 및 사업관리계획으로 나누며, 총점 1,000점을 만점으로 한다.

②평가분야, 평가항목 및 평가요소별 배점은 다음 각 호와 같다.

1. 개발계획 분야 : 350점

평 가 항 목	평 가 요 소	배 점
개발구상 (100)	- 개발시설 컨셉 및 기본구상	30
	- 개발구간 단계별 사업계획	20
	- 토지이용 및 종합배치계획	20
	- 교통처리(대중교통, 승용차, 자전거, 보행자) 및 동선계획	30
개발계획 (200)	- 복합시설 건축, 구조, 설비계획 및 공공성 확보	100
	- 철도옆개공원 등 공공시설 계획 및 구조 계획	100
건설(단계별 시공계획 포함) 및 유지관리 계획 (50)	- 복합시설 건설 및 유지관리 계획	30
	- 철도옆개공원 등 공공시설 건설 및 유지관리 방안	20

2. 소요자금 및 자금조달능력 분야 : 400점

평 가 항 목	평 가 요 소	배 점
사업수행 및 재무 능력 (200)	- 사업수행능력	100
	- 재무능력	100
소요자금 및 자금조달계획 (200)	- 소요자금의 산정	100
	- 자금조달계획	100

3. 경영계획 및 사업관리계획 분야 : 250점

평 가 항 목	평 가 요 소	배 점
경영능력 및 경영계획 (200)	- 최근 3년간 사업(분양,임대,경영)실적	30
	- 시장분석 및 수요예측	50
	- 분양 및 임대계획	50
	- 운영전략 및 마케팅계획	20
	- 매출 및 손익추정	50
사업관리계획 (50)	- 사업관리 체계	30
	- 리스크 분석 및 관리계획	20

제14조(평가내용) ①개발계획 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

평가요소	평가내용
개발 컨셉 및 기본구상	- 개발컨셉(개념)의 독창성, 창의성 - 개발여건을 감안한 기본구상의 적합성 등
단계별 사업계획	- 주변 개발여건 등을 고려한 장래개발계획 - 사업구간에 대한 단계별 사업계획의 적합성
토지이용 및 종합배치계획	- 토지이용계획의 효율성 - 부지특성을 고려한 시설배치의 합리성 등
교통계획 및 교통 해소 방안	- 교통처리(대중교통, 승용차, 자전거, 보행자) 계획의 및 동선계획의 적합성 - 주차시설 이용계획의 효율성 - 연수역 추가역무시설 계획(연수구 계획)과의 연계성 및 동선계획
개발시설 건축, 구조, 설비계획	- 개발컨셉 및 기본구상과 부합성 - 개발시설규모의 적합성 - 개발시설의 배치, 평면, 입면, 단면 등 우수성 - 시설 간 기능적 연계성 및 편리성 - 설비(기계·전기·통신) 선정의 적합성 - 신재생에너지 설비계획의 적합성 - 개발시설의 공공성 확보 및 주변시설과의 조화 등
철도궤도공원 계획 및 구조계획	- 철도궤도공원 컨셉 및 기본구상과의 적합성 - 철도궤도공원 시설규모의 적합성 - 철도궤도공원 구조의 적합성 - 철도궤도공원과 주변 근린공원과의 연계성 등
개발시설 건설 및 유지관리계획	- 설계·인허가·시공 단계별 수행방안의 적정성 - 개발시설 건설관리 계획의 적정성 - 개발시설 지장물 이설 계획의 적정성 - 개발시설 유지관리 방안의 적정성
철도궤도공원 건설 및 유지관리방안	- 철도궤도공원 단계별시공계획의 적정성 - 철도궤도공원의 유지관리 방안의 적정성

②소요자금 및 자금조달능력 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

평가요소	평가내용
사업수행능력	- 사업신청자의 자본금 및 기업규모 등 사업수행능력 의 우수성
재무능력	- 사업신청자의 재무상태 등
소요자금의 산정	- 총사업비 산정의 적정성 - 산출근거의 구체적 제시 및 제시의 타당성 - 제4조 제1항,<붙임1>의 토지이용계획별 아래 세부 사업부지에 대한 각각의 개발사업의 사업비 산정 및 산출근거의 적정성 ※ 세부사업부지: 복합시설1,2,3, 철도복합1, 근린공원1,2
자금조달계획	- 자금조달 구조와 방법의 현실성 - 자금조달계획의 우수성 - 자금조달의 확실성 등

③경영계획 및 사업관리계획 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

평가요소	평가내용
최근 3년간 사업실적	- 본 사업과 유사한 개발사업 참여 실적 - 주요업종의 경영실적 - 개발노하우 또는 경영노하우 보유상태 등
시장분석 및 수요예측	- 시장분석 및 수요예측을 통한 유치업종 선정과 규모의 적정성 등
분양 및 임대계획	- 분양계획의 적정성 - 사업신청자의 임차인 참여의 적정성, 우수성 - 임차인 유치계획의 실현가능성 등
운영전략 및 마케팅계획	- 운영전략 및 운영계획의 우수성 - 직영 또는 임대계획의 적정성 - 마케팅계획 및 홍보 전략의 우수성 등
매출 및 손익 추정	- 매출 및 손익 추정의 적정성 - 개발이익의 실현가능성 등
사업관리 체계	- 건설 및 운영기간 중 사업관리 조직편성 및 인력 운용의 우수성 등
리스크관리계획	- 사업리스크 분석의 적정성 - 사업리스크 관리의 적정성 등

제15조(감점) 감점사항과 감점기준은 다음과 같다.

감점사항		감점기준
사업계획서	제본규격 위반	권당 1점
	용지규격 위반	쪽당 1점
	쪽수 초과	초과 쪽당 1점

제16조(평가방법) ①평가는 외부전문가와 공모주관자의 내부전문가로 평가위원회를 구성하여 절대평가로 한다.

②평가항목의 각 평가요소별로 평가등급을 우수, 양호, 보통, 미흡으로 평가하며, 평가등급별 점수구간은 다음과 같다.

평가등급	점수구간(%)
우수	100이하~90이상
양호	90미만~80이상
보통	80미만~70이상
미흡	70미만

③평가요소별 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없을 때에는 “0”점으로 처리 한다.

④평가에 따른 기간계산은 다른 규정이 없는 한 공고일을 기준으로 한다.

⑤제8조제9호의 “사업계획서 전산파일이 수록된 CD”는 평가에 활용하지 않는다.

제17조(평가결과의 공개) ①공모주관자는 사업신청서 접수일로부터 50일 이내에 사업계획서 평가를 완료하되, 부득이한 경우 연장할 수 있다.

②공모주관자는 평가결과에 의한 평가순위를 공개하되, 평가과정 및 평가점수 등에 대하여는 공개하지 않는다.

제18조(민간사업자 후보자 선정) ①공모주관자는 평가결과에 의해 최고 득점한 사업 신청자를 민간사업자 후보자로 선정하여 서면으로 통보한다. 다만, 제13조의 규정에 의한 총점의 70%에 미달하는 경우 민간사업자 후보자를 선정하지 아니한다.

②평가결과 동점이 2이상인 경우 제13조의 평가분야 중 소요자금 및 자금조달능력 분야, 개발계획 분야, 경영계획 및 사업관리계획 분야 순으로 점수가 높은 사업 신청자를 민간사업자 후보자로 선정한다.

③사업신청자의 경합이 없는 경우에도 제1항에서 규정하고 있는 선정방법을 동일 하게 적용하여 민간사업자 후보자를 선정한다.

④민간사업자 후보자로 선정된 자가 제19조제1항의 규정에 의한 기한 내에 정당한 사유 없이 공모주관자와 본 사업에 대한 사업추진협약을 체결하지 않을 경우, 민간사업자 후보자 선정은 무효로 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 민간사업자 후보자 선정이 무효가 된 경우, 차순위 사업 신청자를 민간사업자 후보자로 선정한다.

제4장 사업추진협약

제19조(사업추진협약 체결) ① 민간사업자 후보자로 선정된 자는 선정결과를 통보 받은 날로부터 30일 이내에 공모주관자와 본 사업 개발사업 추진에 필요한 협약을 체결하여야 한다. 다만, 사업목적상 부득이한 경우 쌍방이 협의하여 협약 체결 기한을 연장할 수 있다.

② 사업추진협약에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

1. 민간사업자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 협약이행보증에 관한 사항
3. 사업추진협약의 해지 및 협약 불이행에 따른 책임에 관한 사항
4. 개발계획의 변경 및 각종 인·허가·설계에 관한 사항
5. 댐개공원 등 공공시설, 주차장 설치 시행 및 귀속 처분에 관한 사항
6. 제25조 제1항의 공공시설 설치비용 및 무상귀속에 관한 사항
7. 제26조 제2항에 의한 토지공급 등에 관한 사항
8. 기타 본 작성요령의 주요내용과 사업의 추진을 위하여 필요한 사항

제20조(민간사업자 지정) 민간사업자 후보자는 공모주관자와 사업추진협약을 체결함으로써 본 사업 추진을 위한 민간사업자로서의 지위를 갖는다.

제21조(협약이행 보증금) ① 민간사업자는 제19조에 의한 사업추진협약의 이행을 보증하기 위하여 제4조 제1항 사업계획서상 공공시설 설치비용의 100분의 5에 해당하는 협약이행 보증금을 인천시에 납부하여야 한다.

② 제1항의 협약이행보증금은 사업추진협약 체결일로부터 5일 이내에 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 현금 또는 보증서를 인천시에 납부 또는 제출하여야 한다.

③ 협약이행 보증금 기산일은 제19조에 의한 사업추진협약 체결일이며 만료일은 본 사업의 준공확인을 받은 다음날까지로 한다.

④ 제1항의 협약이행보증금은 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 협약이행 보증금을 반환 또는 귀속한다. 단, 반환의 경우 이자를 지급하지 않는다.

1. 준공확인 받은 다음날로부터 민간사업자의 청구 시 : 청구일로부터 5일 이내에 반환
2. 협약이행 보증금을 납부한 후 민간사업자가 사업추진협약 사항을 이행하지 않아 협약이 해지된 경우 : 인천시에 귀속

제5장 출자회사 설립

제22조(출자회사설립) 컨소시엄에 의한 민간사업자는 사업추진협약체결일로부터 30일 이내에 제2조 제6호의 출자회사를 설립한다. 다만, 부득이한 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.

제23조(출자금 등) ① 제2조 제6호의 출자회사 설립자본금은 최소 50억원으로 한다.

② 출자회사 설립 전에 사업계획서상의 출자지분율이 변동될 경우 공모주관자에 사전 승인을 받아야 한다.

제6장 개발사업의 시행

제24조(사업시행) ① 민간사업자는 사업계획을 기본으로 본 사업을 시행하되, 사업계획을 변경할 경우에는 개발계획 및 실시계획을 수립하여 공모주관자와 협의를 거쳐 각종 인·허가 도서를 작성하여야 한다.

② 민간사업자는 본 사업에 대하여 인·허가 및 설계를 완료한 후 건설(지장물 이설 포함) 하여야 하며, 이에 소요되는 비용 일체를 민간사업자가 부담하여야 한다.

③ 민간사업자의 사업계획을 기본으로 본 사업을 시행하되, 사업환경의 변화, 관련 법령 및 규정, 관련 상위계획 등의 변경에 따라 사업계획을 변경할 경우에는 공모주관자의 사전 동의를 받아야 한다.

⑤ 민간사업자는 본 사업을 시행함에 있어 설계, 시공, 감리업체를 공정한 방법으로 선정하여야 하며 설계비, 시공비, 감리비 등을 공정하게 집행하여야 한다.

⑥ 민간사업자는 뚝개공원 등 철도부지에 설치되는 공공시설 설치공사에 대한 설계, 시공, 감리에 대하여는 공모주관자 및 공단과 협의하여 직접 또는 위탁하여 시행 할 수 있다.

⑦ 철도뚝개공원 우선 시행을 위하여 민간사업자 선정이전에 공모 주관자가 뚝개공원 설계를 시행(공단 위탁시행 포함) 하는 경우 공모구간 설계에 소요되는 비용 일체를 민간사업자가 부담하여야 하며 납부시기 등 세부사항은 제19조에 의한 사업추진협약에서 정한다.

제25조(공공시설 설치 및 귀속 등) ① 민간사업자는 제4조 제1항의 사업계획을 기본으로 공공시설(철도뚝개공원 등), 주차장을 설치하여야 한다.

② 민간사업자가 기존 공용주차장(현 복합시설 3부지)의 대체주차장 설치를 포함하여 새로이 설치한 뚝개공원 등 공공시설에 대하여는 설치비용에 상당하는 범위내에서, 공모주관자는 실시계획수립(인가)시 관련부서와 협의한 후 민간사업자에게 사업부지내 인천시 부지를 무상으로 양도한다.

③ 민간사업자가 새로이 설치하는 공공시설 설치의 추정비용은 사업신청시 제시하며, 구체적인 종류 및 규모 등은 사업추진협약에서 공모주관자와 협의하여 확정한다.

④ 공모주관자는 필요한 경우 공공시설 비용의 적정성 여부를 외부 전문기관 등의 확인을 통해 시정을 요구할 수 있으며, 상호 협의하여 공사비를 조정할 수 있다.

⑤ 민간사업자는 본 사업 추진에 있어서, 제2조 제8호의 철도뚝개공원은 제4조(사업계획) 제1항 제2호의 사업계획조건에 의거 연수역에서 원인재역 및 연수역에서 청학사거리 구간에 대하여 각각 100m 이상에 대해서는 2014년말까지 뚝개구조물을 착공(설치구간 등 세부사항은 공모주관자와 협의)할 수 있도록 조치하여야 하며, 부득이한 사유로 착공연장이 필요한 경우 공모주관자와 협의하여 연장할 수 있다.

⑥ 민간사업자는 철도뚝개공원 등 공공시설(주차장 포함) 설치 후 준공과 동시에 공모주관자와 협의 관할 관리청에 무상귀속하여야 한다.

제26조(토지공급 등) ① 토지공급은 민간사업자가 새로이 설치하는 공공시설의 설치비용에 상당하는 비용 범위내에서 무상양도하고, 잔여 토지분이 발생할 경우, 인천시와 민간사업자가 토지매매계약을 체결한다.

② 제1항에 의한 잔여토지매매계약의 계약금, 중도금 및 잔금의 납부시기 및 방법 등은 사업추진협약 및 토지매매계약에서 정한다.

제27조(구조물 기능 유지 등) ① 민간사업자는 본 사업의 설계·시공시 수인선 복선전철 구조물 안정성 확보, 정거장 구조물 기능 유지에 지장이 없도록 조치하여야 한다.

② 민간사업자는 본 사업 추진 시 인접한 구조물에 대하여는 계측관리를 하여야 하며, 계측방법, 위치 등은 시설물 관리자와 사전 협의하여 관리한다.

제28조(사업추진 협약의 해지 등) ① 다음 각 호에 해당하는 사유가 있는 경우에 공모주관자는 민간사업자와 체결한 사업추진 협약을 해지할 수 있다.

1. 민간사업자가 본 사업 개발사업에 참여를 포기하는 경우
2. 민간사업자가 공사시행 등 사업추진을 정당한 사유 없이 지연시키거나 기피한다고 판단되는 경우
3. 민간사업자가 고의 또는 중대한 과실에 의한 위법행위 또는 기타의 사유로 중대한 사회적 물의를 야기하거나 공신력의 실추 등으로 사업 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
4. 민간사업자가 협약서의 내용을 정당한 사유 없이 이행하지 아니하는 경우
5. 민간사업자의 자금능력 및 경영여건의 악화로 정상적인 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우
6. 천재지변·전쟁·기타 정부의 중요 철도정책의 변경 등으로 인하여 사업추진이 어렵다고 판단되는 경우
7. 민간사업자가 제19조 제1항을 위반한 경우
8. 기타 민간사업자의 귀책사유로 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우

② 제1항 각 호의 사유로 사업추진협약을 해지한 때에는 민간사업자는 본 사업 추진으로 지출된 모든 비용 또는 민간사업자가 입은 손해를 어떠한 경우라도 이를 공모주관자에게 청구하지 아니한다. 다만, 제1항 제6호의 사유로 해지된 경우의 손해는 공모주관자와 민간사업자가 협의하여 결정한다.

③ 제1항의 규정에 의하여 사업추진협약이 해지된 경우에는 민간사업자가 즉시 본 사업의 원상회복 조치를 하여야 한다.

제8장 사업계획서 작성 지침

제7장 추진일정 및 유의사항

제29조(추진일정) ①사업설명회는 다음 각 호와 같이 시행한다.

1. 일 시 : 2013. 9. 13(금), 15:00~17:00
2. 장 소 : 인천광역시 연수구청 3층 대회의실

②사업신청서 접수는 다음 각 호와 같다.

1. 일 시 : 2013. 12. 9(월), 09:00~18:00
2. 장 소 : 인천시 남동구 구월동 정각로 29 민원동 3층 도시재생과 사무실
3. 접수방법 : 직접 방문 접수(기타 외 접수방법은 접수하지 않음)

③사전협의 일정은 다음 각 호와 같다.

1. 사전협의 기간 : 2013. 9. 13 ~ 2013. 11. 15
2. 사전협의 장소
 - 인천시 : 인천시 남동구 정각로 29번지 인천시 도시재생과
(연락처 : 032-440-4441 추순홍 팀장, 032-440-4442 민경희 주무관)
 - 연수구 : 인천시 연수구 원인재로 115번지 연수구청 도시계획과
(연락처 : 032-749-8661 정용우 팀장, 032-749-8662 최호성 실무관)

제30조(유의사항) 다음 각 호에 대하여 공모주관자는 사업신청 접수를 받지 않거나 사업신청을 무효한다.

1. 제6조 및 제7조의 규정에 의한 사업신청자격이 없는 자가 사업신청을 한 경우 : 접수불가
2. 제8조의 규정에 의한 서류를 제출하지 않은 경우 : 접수 불가
4. 사업신청자가 제출한 제8조의 사업신청서류가 부정확한 자료(위조, 변조, 허위 등)가 포함된 것으로 판명된 경우 : 사업신청 무효
5. 제4조 제2항에 따라 사업신청자가 사전협의 확인서를 제출하지 아니한 경우 : 접수불가

제31조(적용범위 및 해석) ①본 공모지침서에서 정하지 아니한 사항은 공고일 기준의 국내 관련 법령 및 규정이 정하는 바에 따른다.

②본 공모지침서의 해석은 공모주관자의 해석에 따른다.

제32조(사업계획서 구성) ①사업계획서는 신청자현황, 본보고서, 부속서류의 총 3권으로 구분하여 작성한다.

1. 제1권 신청자현황
2. 제2권 본보고서
3. 제3권 부속서류 : 감사보고서(원본 또는 원본대조필 날인된 사본) 등 각종 증빙서류

②사업계획서는 제13조제2항의 규정에 의한 평가항목 및 평가요소와 제14조의 규정에 의한 평가내용을 고려하여 작성하되, 알아보기 쉬운 활자, 표 및 그림 등을 이용하여 작성한다.

③각종 증명서는 공고일 이후 발행된 것만 유효하다.

제33조(사업계획서의 규격) ①제1권 신청자현황과 제3권 부속서류의 규격은 다음과 같다.

1. A4용지 크기로 3홀(hole) 좌철 바인더 형태로 단면인쇄하여 제출한다.
2. 부속서류 중 바인더에 포함시키기 어려운 자료(결산서 등)는 별도 제출한다.

②사업계획서 제2권 본보고서의 규격은 다음과 같다.

1. A4용지 크기로 3홀(hole) 좌철 바인더 형태로 양면인쇄하여 제출한다.
2. 200쪽 이하로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
3. 지도 및 도면의 경우 축척제한이 없으며, 규격은 A4용지를 원칙으로 하되 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정시 A3는 2매로 인정한다.
4. 사업계획서(본보고서)의 내용을 50쪽 이내로 요약한 요약본을 별도 제출한다.

③도판의 규격은 다음과 같다.

1. A1 size 3매{전체조감도 1매, 종합배치도(축척은 자율제시) 1매, 개발계획의 분야별 세부계획도 1매}
2. 재질 : 도판은 두께 10mm 폼보드(우드락)에 부착하여 제출하되, 별도의 액자를 하거나 장식물 부가 금지
3. 도판의 내용

가. 전체조감도 : 개발구역 포함하는 전체 조감도와 주요 유치시설의 부분 투시도

나. 종합배치도 : 개발구역 전체 배치된 건물의 지붕층을 표현하여 작성하되 건축물 용도, 차량 진출입 구간, 보행자 진출입 구간 및 조경계획 등을 표현하고, 건물 상부에는 동별·부위별 층수, 평형, 계획고 등을 표시하며, 설계개요(블록별 대지면적·건축면적·연면적·건폐율·용적률·녹

지을)와 개발 컨셉 및 테마 등은 도판의 여백을 활용하여 표시

다. 개발계획의 분야별 세부계획도

- 대상지의 종·횡단면도 : 대지레벨, 블록 간 연계, 주차장 등을 포함한다.
- 건축물의 평면도, 입면도, 단면도를 포함한다.
- 외부공간 종합계획도 : 외부공간 및 보행공간을 테마별로 구분하여 표시하되, 조경시설물 등 설치계획을 포함한다.
- 교통계획도 : 주변교통계획과 사업대상지내 주차장, 차량 및 보행동선계획을 표시한다.

④사업계획서는 한글로 작성하되 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 12포인트 크기로 작성한다, 또한 외국어나 한자는 ()안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐단위는 원화로 표기한다.

제34조(신청자 현황 작성) ①사업신청자 현황은 사업계획서 제1권에 작성한다.

②사업신청자 소개

1. 사업신청자의 법인 일반현황을 <양식3>에 의거하여 작성한다.
2. 사업신청자의 법인 연혁을 <양식4>에 의거하여 작성하되, 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재한다.

③사업신청자의 재무현황

1. 사업신청자의 최근 3년간의 손익계산서와 재무상태표를 <양식6>과 <양식7>에 의거하여 작성한다.
2. 사업신청자의 최근 3년간 재무비율을 <양식8>에 의거하여 작성한다.
3. 본 양식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 양식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.
4. 사업신청자의 최근 3년간의 감사보고서에 기술된 감사의견을 <양식 9>에 의거하여 작성한다.
5. 최근 3년간의 재무상태는 공인회계사 감사보고서에 의해 작성하고 감사보고서 원본 또는 사본(원본대조필 날인)을 부속서류로 제출하되, 외부감사대상인 경우에는 영업보고서를 부속서류로 제출하여야 한다.

⑤사업신청자의 사업실적

1. 사업신청자는 최근 3년 동안 사업계획서상에 제시된 주된 업종에 대한 경영실적, 경영노하우 보유상태 등을 임의양식으로 작성하고 경영실적 증빙서류를 제출하여야 한다.
2. 경영실적 증빙서류는 부속서류로 제출하여야 한다.

제35조(본보고서 작성) ①개발계획, 소요자금의 산정 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리계획 등 사업계획은 제2권 본보고서에 작성한다.

②개발계획

1. 사업신청자는 필요시 관련법 기준에 의거 도시관리계획변경을 전제로 개발계획을 수립할 수 있다.
2. 본 사업을 성공적으로 수행하기 위하여 관련법령에 근거하여 사업시행방안을 다각도로 검토하고 최적 대안을 제시하여야 한다.
3. 개발계획은 토지이용계획(제4조 제1항, <붙임1>)을 참고하여 아래 세부사업부지 대한 개발사업을 작성한다.
※ 세부사업부지 : 복합시설1·2·3, 철도복합1, 근린공원1·2,
4. 개발계획 작성 시 다음의 주요 도면을 수록하여야 하며, 도면축척에 제한을 두지 않는다.

가. 조감도(주간, 야간 모두 포함)

나. 주변현황도(지도, 사진 등으로 표현 가능)

다. 토지이용계획도

라. 외부공간계획도

마. 교통 및 동선계획도

바. 대상지의 종·횡단면도(지하 구조물 단면 포함)

사. 구조 검토관련 도면(각종 공법 등), 의견서(철도기술사, 토질 및 기초기술사, 토목구조기술사, 건축구조기술사)

아. 시설계획도

- 시설개요(대지면적(소유현황별로 구분), 연면적, 층수, 건축면적, 건폐율, 용적률, 조경면적, 주차대수 및 용도별 면적 등)
- 배치도, 각 층 평면도, 입면도, 단면도
- 필요시 세부 조감도, 투시도, 유치시설의 내·외부 이미지 등 추가 가능

③소요자금의 산정 및 자금조달계획

1. 소요자금의 산정 및 자금조달계획은 토지이용계획(제4조 제1항, <붙임1>)을 참고하여 아래 세부사업부지 대한 개발사업을 작성한다.
※ 세부사업부지 : 복합시설1·2·3, 철도복합1, 근린공원1·2,
2. 총사업비 산정은 공사비(건축, 토목, 전력, 통신, 소방, 조경 등), 설계비, 감리비, 지장물 이설비, 점용료, 제세공과금, 공공기여 등 지자체 인·허가 협의시 소요비용(도시관리계획 변경 또는 도시계획시설 결정 등 지자체 협의 후 발생하는 비용 포함), 예비비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 경사가격기준으로 작성하며, 산출근거를 구체적으로 제시하도록 한다.

3. 자금조달계획은 실현가능하여야 하며 조달수단별로 구분하여 연차별로 구체적으로 작성하되, 각 항목별 세부조달계획을 포함한다.

④경영계획

1. 경영계획은 토지이용계획(제4조 제1항, <붙임1>)을 참고하여 아래 세부사업부지 대한 개발사업을 작성한다.
※ 세부사업부지 : 복합시설1·2·3, 철도복합1, 근린공원1·2,
2. 도입시설별로 시장환경, 사업여건, 수요예측 및 근거 등을 제시하고, 분양 및 임대가격은 인근 시세 등을 감안하여 적정하게 산정한다.
3. 운영전략 및 마케팅계획은 도입시설별 운영전략, 운영형태(직영, 분양, 임대 등), 운영구조 등 운영계획과 단계별 마케팅 및 홍보 전략 및 계획을 제시한다.
4. 운영형태(직영, 분양, 임대 등)에 따른 유치계획을 제시하고, 유치의 확실성을 증빙할 수 있는 관련 서류가 있는 경우 이를 부속서류로 제출한다.
5. 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)는 영업개시 후 30년에 걸쳐 작성하되, 작성한 기준을 제시하고, 산출내역을 부속서류로 제출하여야 한다.

⑤사업관리계획

1. 사업관리계획은 건설 및 운영기간동안 사업관리 조직(소요인력 포함) 및 각 시설 운영 체계를 기술한다.
2. 당해 사업의 운영과 관련하여 사업신청자의 기술지원 또는 경영지원 사항이 있을 경우 지원방법 및 형태를 기술한다.
3. 리스크관리계획은 발생 가능한 리스크에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시하고, 사업이행 및 공사완공 보증 등 사업리스크를 완화할 수 있는 방안에 대하여 기술한다.

붙 임 1. 사업별 부지현황

2. 각종 양식

<붙임 1>

대상부지 현황

○ 위치현황 : 인천광역시 연수구 연수동 589번지 일원



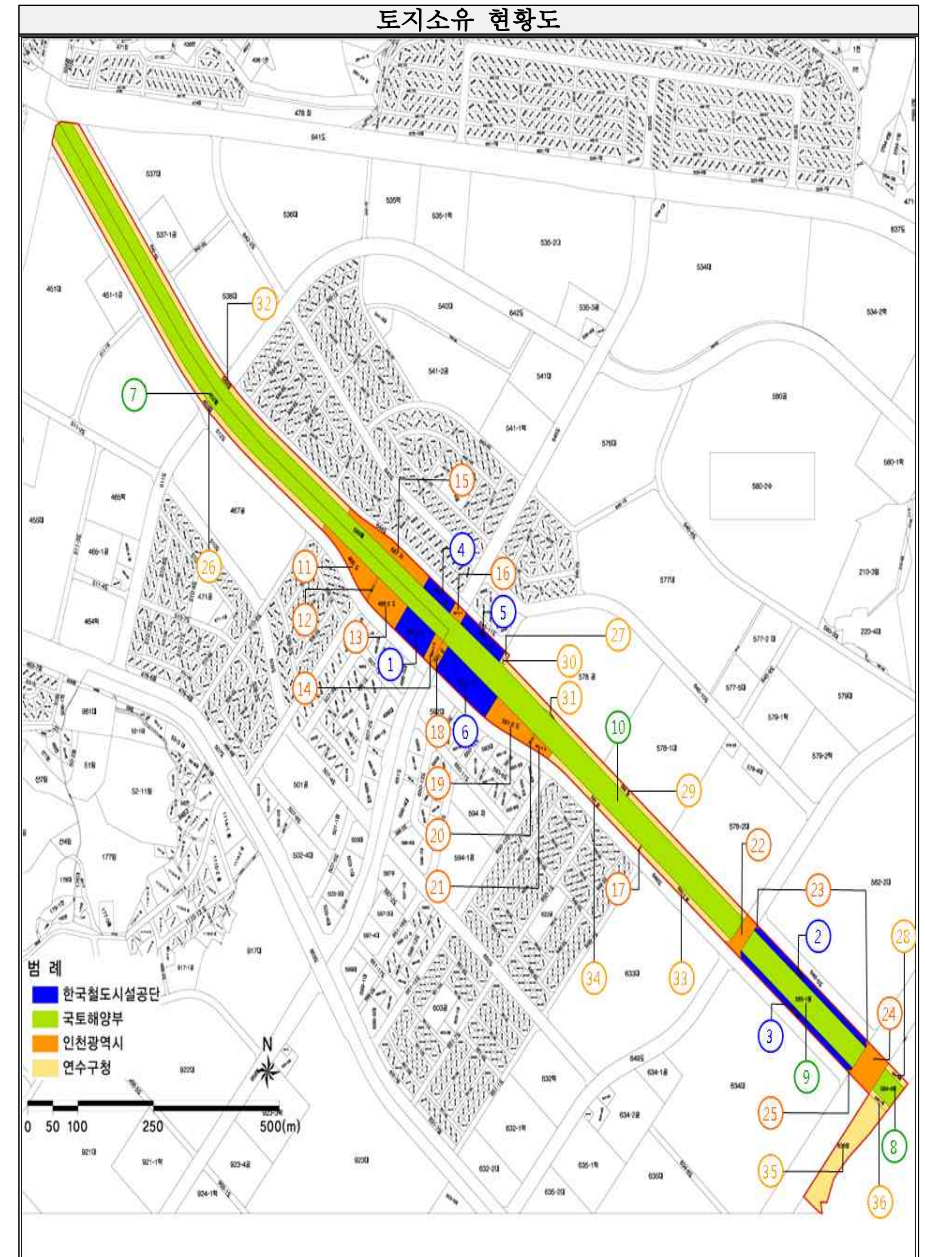
○ 토지 소유 현황

계	철도시설부지			지자체 부지			비 고
	소계	국유지	한국철도 시설공단	소계	인천시	연수구	
157,274㎡	103,161	85,970	17,191	54,113	19,437	34,676	
36필지	10	4	6	26	15	11	

※ 국유지(공단부지 포함)는 개발대상 부지중 공공시설 설치 대상임

편입토지조서

소유자	연 번	동	지 번	대장면적	편입면적	비 고
총계				318,688.8	157,274.9	36필지
한국 철도 시설 공단	소계			17,191.6	17,191.6	6필지
	1	청학동	466-3도	3,254.5	3,254.5	
	2	연수동	585잡	2,766.7	2,766.7	
	3	연수동	585-2잡	2,756.6	2,756.6	
	4	연수동	587-1차	1,321.9	1,321.9	
	5	연수동	587-3차	1,917.3	1,917.3	
국토 해양부	소계			85,970.0	85,970.0	4필지
	7	청학동	452철	22,040.7	22,040.7	
	8	연수동	584-4철	1,839.5	1,839.5	
	9	연수동	585-1철	11,222.1	11,222.1	
인천시	소계			137,810.0	19,437.3	15필지
	11	청학동	466도	3,045.5	3,045.5	
	12	청학동	466-1도	119.7	119.7	
	13	청학동	466-2도	2,916.6	2,916.6	
	14	청학동	466-4도	607.1	607.1	
	15	연수동	587차	3,271.4	3,271.4	
	16	연수동	587-2차	530.0	530.0	
	17	연수동	590-1잡	30.3	30.3	
	18	연수동	591도	562.1	562.1	
	19	연수동	591-2도	2,932.2	2,932.2	
	20	연수동	591-3도	90.3	90.3	
	21	연수동	591-4도	698.8	698.8	
	22	연수동	646-4도	21,732.2	1,567.2	
	23	연수동	646-5도	5,739.6	49.9	
	24	연수동	647도	75,117.3	2,992.3	
	25	연수동	648도	20,416.9	23.9	
연수구	소계			77,717.2	34,676.0	11필지
	26	청학동	453잡	7,937.9	7,937.9	
	27	연수동	578-5공	102.1	102.1	
	28	연수동	584-3잡	482.2	482.2	
	29	연수동	586잡	6,024.3	6,024.3	
	30	연수동	586-1잡	99.2	99.2	
	31	연수동	586-2잡	63.0	63.0	
	32	연수동	588잡	7,981.1	7,981.1	
	33	연수동	590-2잡	2,213.8	2,213.8	
	34	연수동	590잡	2,277.2	2,277.2	
	35	연수동	636잡	50,097.2	7,056.0	
	36	연수동	636-1잡	439.2	439.2	



○ 토지이용계획 현황

구분	부지면적	소유자			용도지역 (변경예정)	비 고
		철도시설 부지	지자체 인천시	연수구		
복합시설(분양)	1	6,082			상업	공모대상
	2	3,721			상업	공모대상
	3	3,271			상업	공모대상
	소계	13,074	0	13,075	0	
복합시설(임대)	4	6,271			준주거	
	5	6,193			준주거	
	소계	12,464	7,670	30	4,764	
복합역사(임대)	1(연수역)	21,617			상업	
	2(원인재역)	16,745			상업	
	철도복합 1	7,030			자연녹지	공모대상
	철도복합 2	6,845			자연녹지	
	소계	38,362	50,538	1,699	0	
기반시설	공원	74,865	44,953	24	29,888	자연녹지
	도로	4,633		4,609	자연녹지	
	소계	45,207	44,953	4,633	29,912	
계		157,274	103,161	19,437	34,676	



<양식2>

서 약 서

사업명 : 연수·원인재역주변 도시개발사업

본 법인은 상기 사업과 관련하여 작성하는 사업신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 민간사업자 후보자 당선 의 무효, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠다는 서약합니다.

2013년 월 일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)
 (컨소시엄의 경우) 컨소시엄 구성원 1
 컨소시엄 구성원 2
 ⋮

공모주관자 귀하

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기하며 <양식4,5,6,7>의 첨부서류는 출자자별로 각각 제출함

<양식 3>

법인 일반현황

법 인 명		사업자등록번호	
대 표 자		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	
종업원수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	억원

주) 1. 매출액 및 총자산은 가장 최근의 회계연도 재무제표 내용을 기재함.
2. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성사별로 작성함.

<양식4>

법인 연혁

법인명 : _____

년 월 일	내 용

<양식5>

출자자 구성 및 지분율 계획

(단위:백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	사업자등록번호 또는 주민등록 번호 (앞6자리만 기재)	소유 주식수	금액	지분율	비고
<법인 대표자>						
합계					100%	

주) 1. 금액은 주당액면금액 기준임.
2. 출자회사의 설립자본금은 최소 50억원으로 한다.

<양식6>

손익계산서

법인명 : _____

(단위 : 억원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매출액 매출원가 매출총이익 판매비와 관리비 영업이익 영업외수익 영업외비용 (이자비용) 법인세비용차감전 순이익 법인세비용 당기순이익						

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재함.
2. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
3. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성사별로 작성함

2013년 월 일

주 소 :
전화번호 :
○○회계법인 : (인)

<양식7>

재무상태표

법인명 : _____

(단위 : 억원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유동자산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 비유동자산 투자자산 유형자산 무형자산 기타비유동자산						
자산총계		100		100		100
유동부채 매입채무 단기차입금 기타유동부채 비유동부채 사채 장기차입금 퇴직급여충당부채 기타비유동부채 (부채합계) 자본잉여금 이익잉여금 (당기순이익) 기타포괄손익누계액 자본조정항목 (자본총계)						
부채·자본총계		100		100		100

- 주) 1. 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재함.
2. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함.
3. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
4. 단기차입금에는 유동성장기부채를 포함한 금액을 기재
5. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

2013년 월 일

주 소 :
전화번호 :
○○회계법인 : (인)

<양식8>

재 무 비 율 표

법인명 : _____

(단위 : %, 배)

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

- 주) 1. 재무비율은 <양식6>과 <양식7>에 기재한 수치를 이용하여 산정
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
 3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율을 작성 시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 · (직전연도 비율 × 3 + 2년 전 비율 × 2 + 3년 전 비율 × 1) ÷ 6
 ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산(절대 값이나 0으로 계산하지 말 것)
 ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
 5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 7. 신청자가 컨소시엄일 경우 (양식8-1)을 포함하여 작성함

2013년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

[양식 8-1]

재 무 비 율 표

(단위 : %, 배)

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

- 주) 1. 각사 가중평균은 (양식8)에 의해 작성된 가중평균을 기재(공단지분은 제외)
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정

$$\sum (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$
 ※ 각사 출자지분율 : 컨소시엄 구성사가 출자회사에 출자할 지분율의 합을 100%로 환산하였을 때 각사 컨소시엄 구성사의 지분율
 3. 안정성비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성 시 컨소시엄 구성회사 중 전액자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 '자본잠식'으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정 시 제외
 4. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2012년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<양식9>

감사보고서 의견

법인명 : _____

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

- 주) 1. 최근년도를 가장 위쪽에 기재
 2. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성사로 작성함

<양식10>

청 렬 시 약 서

사업명: 연수·원인제역주변 도시개발사업

당 법인은 본 개발사업과 관련하여 사업계획서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 공모주관자에게 적극 협조하겠습니다,

사업계획서 평가과정에서 평가위원이나 공모주관자 관계자에게 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지 않도록 하겠습니다.

이를 위반하여 공모주관자로부터 공모참가자격 제한, 협약해지 등의 조치를 받을 경우, 당 법인은 공모주관자를 상대로 손해배상을 청구하거나 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2013년 월 일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)

(컨소시엄의 경우)컨소시엄 구성원 1

컨소시엄 구성원 2

:

공모주관자 귀하

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식11>

사업계획서 작성 관계자 현황

주1)구 분	법인명 및 대표자	관계자 현황			비 고
		성 명	주2)기술분야	연락처	

주1) 구분 : 용역, 자문, CG, 모형, 편집 등

주2) 기술분야 : 도시계획, 건축, 도시, 구조, 조경, 사업계획, 회계 등

2013년 월 일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)

(컨소시엄의 경우)컨소시엄 구성원 1

컨소시엄 구성원 2

:

공모주관자 귀하

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

민간사업자 공모지침서 작성요령
사전협의 확인서

본 법인은 연수·원인재역주변 도시개발사업 민간사업자 공모지침서 작성요령에 대해서 공모주관자와 사전협의를 통해 충분히 숙지하였음을 확인합니다.

향후 본 법인이 공모지침서 작성요령에 대한 미 숙지 또는 잘못 해석 등으로 인해 공모주관자가 시행하는 민간사업자 후보자 평가 시 불이익 등의 조치를 받았을 경우, 공모주관자를 상대로 일체의 이의를 제기하지 않겠으며, 또한 일체의 손해배상 청구 및 민·형사상의 책임을 묻지 않을 것을 서약합니다.

단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)
(컨소시엄의 경우)컨소시엄 구성원 1
컨소시엄 구성원 2
:

공모주관자 귀하

확인자 : 인천광역시 (인)
연수구 (인)

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 대표자가 기명날인