

[석우동 복합센터 개발사업]
사업참여계획서 작성기준

2026. 2. 20.

사업참여계획서 작성기준

제1절 일반사항

제2절 사업참여계획서 작성기준

사업참여계획서 작성기준

제1절 일반사항

제1조 (적용원칙)

- ① 석우동 복합센터 개발사업 사업참여계획서 작성기준(이하 '본 작성기준'이라 한다)은 사업신청자가 사업참여계획서 작성 시 지켜야 할 사항으로서 본 작성기준에서 제시되지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다. 사업참여계획서는 우선협상대상자 선정 후 진행되는 협상의 토대이므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ② 사업신청자는 제출의무서류가 아니더라도 공사의 요구가 있거나, 사업참여계획 설명을 위해 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.
- ③ 사업신청자가 본 작성기준을 위배하여 사업참여계획서를 작성하거나 제출된 서류에서 허위사실이 발견될 경우에 공사는 당해 사업신청자의 사업신청을 무효로 할 수 있다.
- ④ 사업신청자가 제출하는 사업참여계획서에는 석우동 복합센터 개발사업 공모지침서 (이하 '공모지침서'라 한다)의 모든 내용이 반영되어야 하며, 민간참여자로 선정된 이후에도 공모지침서 제시사항 중 사업참여계획서에 누락된 내용이 있는 경우 공사가 요구할 때에는 민간참여자의 책임으로 보완하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자는 본 공모의 사업신청서류 접수 시 <서식 3> 양식에 따른 서약서를 제출함으로써 공모 지침서의 모든 내용을 수락하는 것으로 인정한다.
- ⑥ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되었다고 하더라도 우선협상대상자가 기 제출한 사업참여계획서의 모든 조건을 공사가 수락한다는 의미로 해석해서는 아니 된다.
- ⑦ 사업참여계획서 및 사업참여계획서 설명자료(원본 1부 제외)에는 사업신청자를 인지할 수 있는 어떤 표시도 할 수 없으며, 이를 위반할 시에는 <첨부 3>의 중대한 위반사항에 해당하여 감점이 된다.
- ⑧ 본 작성기준에서 제시하는 사항과 법령 및 관련 계획의 내용이 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제 내용이 강화된 것을 따른다.

제2조 (일반사항)

- ① 표기는 한글과 아라비아숫자(소숫점 이하 셋째 자리에서 반올림)로 표기함을 원칙으로 하되, 명확한 의미전달을 위해 필요한 경우 영문표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.

- ② 제출자료 중 원본이 확인되지 않은 사본, 평가에 활용하기 위해 미진한 자료나 신빙성이 없고 인정이 곤란하다고 판단 시 평가에서 제외한다.
- ③ 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 한다.
- ④ 제출된 서류는 수정 및 변경, 보완할 수 없으며, 일체 반환하지 않는다.

제2절 사업참여계획서 작성기준

제3조 (사업참여계획서 작성기준)

- ① 사업참여계획서는 공모지침서 제34조의 사업참여계획서 평가내용을 충분히 설명할 수 있고, 본 작성기준 제1조에 부합하여야 한다.
- ② 사업참여계획서는 “개발계획” 및 “사업계획”을 통합하여 1권으로 작성 한다.
- ③ 사업신청자는 사업참여계획서 작성 시 각 평가항목마다 적합한 내용을 기술하여야 한다.
- ④ 사업참여계획서에는 관련 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율, 감사보고서 의견)를 각 <서식 11~14>의 내용을 요약하여 작성한다.
- ⑤ 본 사업과 관련하여 공사에 제출하는 각종 서류 날인에 사용하는 사업신청자의 인감은 반드시 <서식 7> 인감(변경)신고서에 따라 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 인감(변경)신고서를 작성하여 신고하여야 한다. 신고되지 않은 인감이 날인된 경우 그 서류는 제출되지 않은 것으로 한다.
- ⑥ 부속·첨부서류 중 각종 증빙서류는 공모지침서 내 별도 지시사항이 없는 한 본 공모 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 하고, 그 불가피한 사유를 명시, 설명하여야 한다.
- ⑦ 사업참여계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.
 1. 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격
 2. 토지가격
 - 가. 사업참여계획서 작성을 위한 기준토지가격은 다음과 같으며, 사업신청자는 사업성 분석 시 기준토지가격 이상 해당 사업신청자가 제시한 토지 제안가격을 기준으로 사업성을 분석하여야 하며 향후 사업성 변화에 대해 이의를 제기할 수 없다.

구분	면적	금액	비고
기준토지가격	23,767.6m ²	55,875,462,000원	

3. 사회적할인율 : 4.5% (KDI 예비타당성조사 사회적할인율)
4. 차입이자율 : 사업신청자가 자율적으로 제시하되 표면이자율 외 대출수수료, (미분양) 담보대출확약수수료, 금융자본 및 주선수수료, 대리은행 수수료, 자금관리 수수료 등을 포함한 실효 이자율(All-in Cost)을 별도로 제시한다.
5. 예금이자율 : 본 공모 공고일 현재 한국은행 발표 예금은행 정기예금(1년 만기) 가중평균 금리
6. 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표기준 환율
7. 물가상승률 : 최근 10년간 통계청 발표 소비자 물가지수 연평균 상승률
8. 도량형 : 국제단위계(SI)

제4조 (사업참여계획서의 규격)

- ① 사업참여계획서의 표지는 <서식 28-1>, <서식 28-2>을 도서규격 및 편철에 맞추어 사용토록 한다. <서식 28-1>, <서식 28-2>, <서식 28-3>는 “※” 표시 부분에 한하여 이를 삭제하고 해당 내용을 보충하며, 이를 제외하고는 일체 수정 없이 작성되어야 한다.
 - ② 사업참여계획서는 100페이지 이내로 작성하며, 표지·목차·간지를 제외하고 모두 페이지 수로 산정한다.
 - ③ 사업참여계획서 설명자료는 30페이지 이내로 작성하며, 표지·목차·간지를 제외하고 모두 페이지 수로 산정한다.
 - ④ 사업참여계획서 규격 및 세부 작성기준은 아래 각 호의 규정에 따라 작성하여야 한다. 단, 표와 그림 등은 이미지 형식(*.jpg)으로 변경이 가능하다.
1. 용지크기 : A4(210mm×297mm), A3(297mm×420mm)(제본 후 용지크기가 A4 기준이어야 함, 허용 오차 ±1mm)
 - 가. 도면, 표 등은 필요시 A3 규격으로 작성할 수 있으며, 이 경우 페이지를 산정할 때 단면 인쇄는 2페이지, 양면 인쇄는 4페이지로 산정하며 제출 시 A4 규격에 맞게 접어서 제출하여야 한다.

2. 재질

가. 표지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m² 무광택

나. 본문 : 백상지 100g/m²

다. 간지 : 백상지 100g/m²

3. 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면 인쇄(출력)

4. 제본방법 : 무선 세로편집 좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단을 본드 제본)

5. 글자색상 : 흑색(단 표와 그림 등에 포함된 글자색상은 자율)

6. 글자모양 : 자율

7. 쪽 번호 : 하단 중앙에 "-1-", A3 규격은 "-1-, -2-"로 표기

8. 줄 간 격 : 180%

9. 여 백 : 좌(25.4mm), 우(25.4mm), 상(12.7mm), 하(12.7mm)

10. 이미지 : 컬러사용 가능

11. 구성 및 편집(예)

가. 대분류 : 글자크기(18point 내외)

제1장

제2장

나. 중분류 : 글자크기(14point 내외)

1.1

1.2

다. 소분류 : 글자크기(13point 내외)

1.1.1

1.1.2

라. 본문내용 : 글자크기(12point 내외)

1) / 가) / (1) / (가) / ①...

마. 기타사항 : 사업참여계획서의 내용은 한글로 표기하는 것을 원칙으로 하며, 명확한 의사전달을 위하여 외국어나 한자 등의 사용이 불가피할 경우 괄호 안에 외국어나 한자를 명기한다.

⑤ 사업참여계획서 설명자료 규격 및 세부 작성지침은 아래 각 호의 규정에 따라 작성 하여야 한다.

1. 용지크기 : A4(210mm×297mm)(제본 후 용지크기가 A4 기준이어야 함, 허용 오차 ±1mm)

2. 재질

가. 표지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m² 무광택

나. 본문 : 백상지 100g/m²

다. 간지 : 백상지 100g/m²

3. 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 단면 인쇄(출력)

4. 제본방법 : 가로편집 상철(링제본 또는 상단을 본드 제본)

5. 글자색상 : 흑색(단, 표와 그림 등에 포함된 글자색상은 자유)

6. 글자모양 : 자율

7. 쪽 번호 : 하단 중앙에 "-1-"

8. 이 미 지 : 컬러사용 가능(동영상, 애니메이션 효과, 슬라이드쇼 등 사용금지)

⑥ 사업참여계획서 작성 시 평가항목 반영사항을 다음 서식에 의해 작성하여 목차 앞에 넣도록 하며, 전체 페이지 수에 포함한다.

평가분야	평가항목	평가요소	배점	평가내용	반영사항	해당 페이지
개발계획	종합개발구상	개발컨셉 및 기본구상				
	∴	∴	∴	∴	∴	∴

제5조 (부속서류 작성요령)

- ① 사업신청자는 <서식 1>에 따라 민간참여자 지정신청서를 작성, 사업참여계획서와 부속서류를 첨부하여 신청하여야 한다.
- ② 사업신청자는 컨소시엄 구성원간 합의서(자유양식으로 구성원의 지분, 책임과 의무가 명시된 구성원 간 체결한 합의서)를 부속서류로 첨부하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 <서식 3>의 서약서를 작성하고, <서식 7>에 따라 사업신청자 구성원 각각의 인감을 서약서에 첨부하여 신청한다.
- ④ 부속서류 내 인감날인 누락, 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율, 감사보고서 의견)의 회계법인의 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.

제6조 (사업계획의 변경)

- ① 본 사업의 공모기간 및 민간참여자 선정과정에서 공사의 사업계획이 변경될 경우에는 공사는 공모지침서를 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업참여계획서의 작성내용의 변경을 요청할 수 있고, 사업신청자는 이를 인정하고 이에 응하여야 한다. 향후 사업신

청자는 이에 대하여 어떠한 이의를 제기할 수 없으며, 공사는 이에 대하여 책임을 지지 아니한다.

- ② 공사는 위 제1항과 관련하여 공모기간 또는 공모지침서 등이 변경될 경우 공사의 홈페이지(www.hu.or.kr)에 공지하며, 이에 대한 확인의무는 사업신청자에 있다.

제7조 (개발계획 분야 작성지침)

- ① 개발계획 분야 공통사항은 다음과 같다.

1. 사업대상지 각종 인·허가 사항과 관련 법령 및 조례 기준 등 관련 기준에 부합되도록 개발계획을 수립하여야 한다.
2. 본 사업 추진에 따른 사업대상지 주변의 원활한 교통흐름 및 사업대상지 차량 진·출입을 위한 종합적인 교통 개선 대책을 마련하여야 한다.
3. 사업신청자의 건축계획에 따른 기반시설(우·오수, 상수시설물, 도로 등) 용량의 적정성 등을 개발계획 작성 시 검토하여야 하며, 본 사업으로 인한 기반시설의 확충, 개선 필요시 프로젝트회사의 부담으로 시행하여야 한다.
4. 국가 및 지자체의 개발계획, 상위 관련 계획, 관련 법령과 규정을 감안하여 본 사업이 주변지역에 미치는 영향 등을 종합적으로 검토하여 사업계획을 수립하여야 한다.
5. 개발계획 작성 시 평가에 반영할 수 있도록 주요 도면을 수록하여야 하며, 도면축척에 제한을 두지 않는다.

- ② 종합개발구상 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 개발컨셉 및 기본구상

- 가. 본 사업은 첨단산업·R&D·스타트업·지원시설 등이 융복합된 “원스톱 비즈니스 콤플렉스”를 조성하는 사업으로 개발을 통해 지역경제를 활성화하고 화성시의 첨단산업 경쟁력을 제고할 수 있는 계획을 제시하여야 한다.
- 나. 사업대상지는 삼성전자 업무 인접지역으로서 지역을 대표하는 랜드마크로 조성하고, 타 지역과 차별화된 창의적인 개발계획을 수립 한다.
- 다. 화성시 및 사업대상지의 입지적 특성을 고려하여 차별화된 개발컨셉과 창의적 공간 구상 전략을 제시하여야 한다.

2. 토지이용계획 및 종합배치계획

- 가. 토지이용(Zoning)의 효율성이 극대화 되도록 배치하며, 주변 도로 접근성 및 주변 시설 등을 고려하여 계획한다.
- 나. 용도 간 유기적 연계성 확보를 통해 도시 활성화에 시너지 효과를 견인토록 계획한다.
- 다. 도입시설은 용도별 기능 발휘에 적합하도록 배치해야 하며, 효율적인 공간배분 계획이 되도록 한다.
- 라. 사업대상지 동측 노외주차장은 해당 기능이 유지될 수 있도록 존치 또는 주차전용 건축물 신축을 검토하고, 일반인이 상시 접근 및 이용이 가능하도록 계획한다.
- 마. 사업대상지 북측 '대지 내 조정공간'(지구단위계획 결정 고시문 참고)에는 면적 녹지대를 계획하여 사업부지 차폐 및 주유소, 변전소 경계부에 완충공간이 확보될 수 있도록 조치한다.

3. 도입시설계획

- 가. 다양한 기능의 시설을 복합적으로 계획하되 법적 기준 내에서 가능한 용도로 제안할 수 있으며, 공모지침서 제18조의 필수시설(중소기업지원센터)을 반드시 포함하여 계획하여야 한다.
- 나. 시장분석 및 수요예측에 의한 도입시설 및 규모 계획을 수립하여 시설별 용도 및 규모를 제시한다.
- 다. 사업대상지의 지역적 특성을 고려하여 주변시설 및 계획과 연계된 도입시설 및 프로그램을 제시한다.
- 라. 상호연계를 통한 시너지 효과를 극대화하여 지역경제를 활성화할 수 있도록 시설 활용 방안을 제시한다.

4. 필수시설 계획

- 가. 사업신청자는 사업대상지 현황, 주변시설 및 계획, 본 사업의 개발방향 등을 종합적으로 고려하여 공모지침서 제18조에 규정된 필수시설 설치를 위한 적정 규모 및 최적 대안을 제시하여야 한다.
- 나. 필수시설(중소기업지원센터)은 공모지침서 제18조에서 정한 면적 이상으로 계획하여야 한다.

③ 건축계획 및 외부공간 계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 건축계획

가. 시설물간 시너지효과를 극대화하고 기능성, 효율성, 다양성 등을 반영한 건축 공간을 계획하며, 유기적 연계가 가능하도록 입체적 공간활용을 위한 평면 및 단면계획을 수립한다.

나. 미래의 다양한 공간적 요구를 수용할 수 있는 유연한 공간구조를 제시한다.

다. 관련 법규 및 지침, 지구단위계획 결정 고시문 등을 준수하여 건축계획을 수립한다.

2. 랜드마크 특화계획

가. 창의적인 랜드마크 디자인, 명소화 전략 등 최신 트렌드를 반영한 특화계획을 제시한다.

3. 외부공간계획 및 경관계획

가. 주변 지역과의 연계 및 건물 이용성의 극대화를 위해 공간별 용도 및 이용 행태를 고려한 외부공간 계획을 수립한다.

나. 주간과 야간의 가로환경을 고려한 건축물의 경관특화계획을 제시한다.

다. 건축물의 스카이라인은 화성시를 대표하는 랜드마크가 될 수 있도록 리듬감 있게 계획되어야 한다.

4. 친환경 건축물 계획 및 에너지 절감방안

가. 단지 내 조성되는 건축물의 친환경 건축물 조성방안 및 예상 제로에너지 건축물 인증 등급을 제시하고, 단지 전체의 에너지 절감방안을 제시하여 녹색건축 인증 예상등급을 제시하여야 한다.

나. 친환경, 저에너지 건축계획 및 스마트 미래도시 구현을 위한 공간구상을 위해 환경 친화적인 요소 계획을 제시한다.

④ 보행 및 교통계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 교통처리 및 차량동선계획

가. 사업대상지 주변 도로의 원활한 차량 소통을 위한 차량 동선 및 진출입계획을 수립하고, 주변 교통에 미치는 교통영향 저감 및 해소방안을 제시하여야 한다.

나. 적정한 주차수요 산정 및 주차계획을 수립하여 제시하여야 하며, 주차시설의 안전한 이용과 편리성을 고려하여 계획한다.

2. 보행동선계획

- 가. 차량 동선 분리 등 보행자의 안전한 보행로 확보와 쾌적한 보행공간 조성을 위한 보행동선계획을 수립한다.
- 나. 동학산공원 등 주변지역과 연결되는 광역적 보행 흐름과 연속적 동선을 구상하고, 도입시설 간 보행 연계성이 최대한 확보될 수 있도록 동선계획을 수립한다.

제8조 (사업계획 분야 작성지침)

① 사업수행능력 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 신용도 평가

사업의 안정적 추진을 위해 사업신청자가 <서식 10>에서 제시한 대표사 신용등급 및 컨소시엄 구성원의 신용등급을 요약하여 작성한다.

2. 재무능력 평가

- 가. 관련 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율, 감사보고서 의견)를 각 <서식 11~14>의 내용을 요약하여 작성한다.
- 나. 프로젝트회사에 대한 지분율과 함께 사업신청자의 자기자본 규모를 제시한다.
- 다. 제시된 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종(예: 금융업 등)인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.

3. 사업수행 실적

가. 건설사업자 사업수행실적은 <서식 15>을 요약하여 작성하며, 본 사업과 가장 유사한 사례를 간략 기술한다.

4. 토지비 완납계획

계약시기, 중도금 지급시기, 최종회차 잔금 납부시기 등 토지비의 세부적인 납부 계획을 제시한다.

② 사업성분석 및 재원조달계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 시장분석

- 가. 도입시설별로 시장분석 및 수요예측 근거를 충실히 제시하여 사업이익 및 수익률이 과장·축소 추정되지 않도록 해야 한다.
- 나. 업무시설 등 분양시장(공급 현황, 가격, 공실률 등)에 대한 사업여건 분석을 충실히 수행하여 미분양 등에 따른 사업 리스크를 최소화하도록 해야 한다.

2. 사업성 분석

- 가. 사업신청자는 관련 규정, 부동산개발사업 관계 등을 확인하여 사업 추진에 투입되는 예상 총 사업비를 <서식 17>에 의거하여 작성하여야 한다. 항목별 단가 산정 방법 및 시점별 현금 흐름을 포함하여 제시한다.
- 나. 시장분석 내용을 토대로 용도별 분양, 임대, 매각 등의 합리적인 가격을 제시 하고, 투자비, 매출 및 손익을 추정하여 제시한다.
- 다. 사업성 분석 시 작성된 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등) 및 그 작성 기준, 산출내역을 제시한다.
- 라. 사업성 분석은 NPV, IRR, 매출액대비 수익률, 민감도 분석 등의 항목을 갖추어 제시 한다

3. 재원조달방안 및 운용계획

- 가. 자금조달계획은 <서식 18>에 따라 소요비용과 조달계획을 연차별로 작성하고, 타인 자본 조달계획은 상환 스케줄, 조달 조건 등을 제시한다.
- 나. 사업신청자는 정부의 「부동산 PF제도 개선방안 수립」의 자기자본 비율 등을 고려한 자금조달방안을 제시한다.
- 다. 자금조달능력은 자체자금조달능력, 차입금 조달능력 등 다양한 조달방법을 제시하며, 자기자본 및 타인자본 투자와 PF대출의 시기, 기간 등을 사업참여계획서에 구체적으로 명시하고 실현가능성에 대한 구체적 근거자료를 제시한다.
- 라. 금융포트폴리오 최적화, 분양대금의 조기회수 방안 등 자금의 안정적 관리방안, 절감 방안 및 유휴자금 최소화 방안을 제시한다.
- 바. 프로젝트회사 설립 자본금에 대해서 투자확약서 <서식 5>, 차입분 (타인자본)에 대해서 차입예정금액에 대한 금융기관의 대출확약서 또는 대출의향서(조건부 확약서,의향서 가능)를 사업참여계획서에 포함하고, 의향서 등을 별도 제출한다.

4. 재무적출자자의 제시금리

- 가. 사업성을 고려하여 금융기관 등에서 조달예정인 사업비 차입금에 대한 적정 금리를 제시한다.
- 나. 재무적출자자 제시금리는 금융비용이 최소화될 수 있도록 사업신청자 재량 내에서 자금관리 및 운용계획과 연계하여 전략적으로 제안한다. 타인자본의 조달 및 상환

방안과 관련된 금리조건들에 대해 제시하며, 자금관리수수료, 인출수수료 및 기타 약정수수료 등 각종 수수료를 포함한 총 비용률(All-in cost)을 별도로 제시하고, 평가의 대상이 되는 가산금리 조건과 각종 수수료들은 개별비교가 가능하도록 각각 별도로 제시한다.

다. 사업참여계획서 상에 제시한 기준금리(CD)는 대출협약 체결 시점의 금융환경에 따라 변동 가능하나, 사업신청자가 제시한 가산금리, 각종 수수료요율 등은 민간참여자로 선정된 이후에도 변동되지 않는다.

5. 총사업비 절감방안

가. 총사업비 절감노력을 위한 현실성 있는 절감방안을 제시하며, 신공법적용, 시공금액의 인하 방안 등을 포함하여 구체적으로 작성한다.

나. 건축공사 시공권과 관련하여 시공금액의 적정성을 제시한다.

③ 민간참여자 구성 및 운영계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 사업추진구조 및 일정계획

가. 원활하고 안정적인 사업시행을 위한 사업추진구조를 제시해야 한다.

나. 실행가능한 사업 일정계획을 수립하고, 이 때 인·허가, 착공, 준공 등 공정계획을 적정하게 수립하여 제시한다.

2. 컨소시엄 구성 계획

가. 법인 일반현황 및 법인 연혁 중 주요사항을 축약하여 작성한다.

나. 출자자구성 및 지분율, 출자자 간 역할 분담계획 등을 제시한다.

3. 프로젝트회사 설립 및 운영계획

가. 사업의 효율적 운영을 위하여 프로젝트회사를 특수목적법인 중 선택하여 제안할 수 있다.

나. 프로젝트회사의 설립 목적, 설립 일정 및 사업 기간동안 프로젝트회사의 조직운영계획 등의 기본적인 방침과 법인의 설립 및 청산, 사업관리 업무 전반에서 특히 중요시하는 점을 제시한다.

다. 프로젝트회사에서의 공사와 민간참여자 간의 효율적인 역할 분담 방안 등을 제시한다.

라. 프로젝트회사의 주주총회, 이사회 운영 방안 등에 대해 간략히 제시한다.

④ 마케팅 및 활성화계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 입주자 유치 및 입주관리계획

가. 사업대상지의 활성화를 위한 앵커기업을 포함한 입주자 유치계획을 수립하고, 시장 분석을 바탕으로 우수한 앵커기업 및 입주자 유치를 위한 실행방안과 배치계획 등 구체적인 활성화 계획을 제시한다.

나. 사업신청자가 제시한 앵커기업, 입주자 등의 근거서류(의향서, 협약서 등)를 첨부 서류로 제출한다.

다. 공실 방지를 위한 입주자 유지관리계획을 제시한다.

2. 홍보 및 마케팅계획

가. 분양(임대) 활성화를 위한 차별화 컨셉, 브랜드 네이밍 등 특화방안의 마케팅 전략을 수립하여 제시한다.

나. 홍보 및 분양 전략을 수립하고, 민간참여자의 분양 Know-How 및 공실 최소화 방안을 구체적으로 제시한다.

3. 미분양 대책 방안

공실, 미분양 등 리스크 발생시 대처 계획 및 처리 방안에 대해 구체적으로 제시한다

4. 조성건축물 선매입확약 계획

가. 조성건축물의 선매입확약 계획 수립 시 필수시설(중소기업지원센터) 면적을 제외한 비율로 제시한다.

나. 선매입확약의 범위는 민간참여자가 직접사용하는 면적 및 민간참여자가 유치하는 기업의 매입확약, 투자확약하는 면적을 포함하여 제시한다. 의향서(매입의향서, 투자의향서, 입주의향서 등)의 경우 선매입확약 면적에 포함되지 않는다.

다. 조성건축물의 선매입확약 비율은 공모지침서 제35조 제7항 제10호에 의거하여 제시한다.

⑤ 공공성 확보계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 본 사업을 통한 경제 유발효과(고용창출 등) 및 파급효과를 개발 및 운영 전 단계에 걸쳐 구체적인 근거와 함께 작성한다.

2. 공사 수행 시 지역건설산업 활성화를 위한 지역건설업체 하도급계획을 제시하고, 지역 건설업체 하도급계획은 <서식 23>에 의거하여 작성한다.

⑥ 사업시행 관리계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 사업리스크 분석 및 분담계획

가. 사업시행 과정에서 예상되는 사업리스크를 분석하고, 해당 리스크별 관리계획, 출자자간 사업리스크 분담계획 등을 제시한다.

나. 리스크 관리계획은 시기별로 발생가능한 리스크에 대한 주체별 관리, 분담 등 조치계획을 제시한다.

2. 사업협약 이행보증 방안

사업이행 및 공사완공보증 등 사업리스크 완화를 위한 안정적인 사업협약이행 보증방안을 제시한다.

3. 시설관리 및 운영계획

가. 본 사업의 건설기간 및 준공 후 운영기간 동안 전체 사업계획을 쉽게 파악할 수 있도록 기간별 관리 조직 및 운영체계, 인력투입계획 등을 제시한다.

나. 주요 시설물의 세부 관리운영계획을 제시한다.

다. 건설기간 및 준공 후 발생가능한 시설물 위험성 분석과 예방 및 조치 등 세부계획을 제시한다.

4. 사업관리 위·수탁 계획

본 사업과 관련한 관리·감독 업무 등에 대한 사업관리 위·수탁 수수료율 및 지급 시기 등을 제시한다.

⑦ 이익 배분계획 분야 작성지침은 다음과 같다.

1. 공사 출자금 회수 방안

가. 공사의 출자금 및 사업이익을 회수할 수 있는 방안을 제시한다.

나. 프로젝트회사 설립 후 사업비 조달 실패의 경우, 사업 완료 후 사업이익 확보가 어려울 경우 등 다양한 상황에 대한 공사의 출자금 회수방안을 제시한다.

2. 공사 이익 배분계획

프로젝트회사 구성원의 지분비율과 관계없이 사업이익에서 공사에게 배당되는 비율을 제시한다.

- ⑧ 토지비 가격제안은 기준토지가격 이상으로 제안하되, 제안가격 결정사유, 제안가격 변동시 사업성에 미치는 영향 등을 검토, 제시한다.
- ⑨ 컨소시엄 구성원 중 대표 건설사업자 우수성(가점)은 <서식 27> 시공능력평가액 (토목 공사업) 순위를 기재하고, 증빙자료, 주요 시공사례를 제시한다.

서 식

【 목 차 】

<서식 1> 민간참여자 지정신청서	18
<서식 2> 대표사 선임서	19
<서식 3> 서약서	20
<서식 4> 청렴이행 서약서	21
<서식 5> 투자확약서	23
<서식 6> 출자이행각서	24
<서식 7> 인감(변경) 신고서	25
<서식 8> 필수시설 계획	26
<서식 9> 친환경 건축물 계획	27
<서식 10> 신용도 평가	28
<서식 11> 손익계산서	29
<서식 12> 재무상태표	30
<서식 13-1> 재무비율	31
<서식 13-2> 재무비율 총괄표	32
<서식 14> 감사보고서 의견	33
<서식 15> 건설사업자 사업수행 실적	34
<서식 16> 토지비 완납시기 및 계획	35
<서식 17> 총사업비	36
<서식 18> 자금조달계획	37
<서식 19> 금리 제안서	39
<서식 20> 출자자 구성 및 지분율 계획	40
<서식 21> 법인일반현황	41
<서식 22> 조성건축물 선매입확약	42
<서식 23> 지역건설업체 하도급 계획서	43
<서식 24> 사업관리 위·수탁 수수료	44
<서식 25> 이익배분 비율	45
<서식 26> 토지비 제안	46
<서식 27> 대표건설사 시공능력평가액 순위	47
<서식 28-1> 사업참여계획서(접수용) 표지	48
<서식 28-2> 사업참여계획서(평가용) 표지	49
<서식 28-3> 제출서류 표지	50
<서식 29> 사업참여계획서 목차	51
<서식 30> 자기평가서	53
<서식 31> 위임장	55
<서식 32> 접수확인증	56
<서식 33> 사업참여의향서	57
<서식 34> 서면질의서	58

<서식 3>

서 약 서

사 업 명 : 석우동 복합센터 개발사업

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

- 다 음 -

1. 사업참여계획서의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 민간참여자 신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 의하여 작성하였습니다.
3. 민간참여자로 선정되는 경우 공모지침서 및 사업참여계획서에서 제시하는 제반 조건사항을 성실히 이행하겠습니다.
4. 민간참여자 공모 심사과정 상 평가위원 선정방식 및 상정 결과에 대해서 이의를 제기하지 않겠습니다.
5. 향후 공사의 행정절차결과에 대하여 이의를 제기하지 않으며, 본 사업의 공모 준비에 소요된 일체비용은 공사에 청구하지 않겠습니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사) (인)

출 자 사 (인)

출 자 사 (인)

출 자 사 (인)

화성도시공사 사장 귀하

청렴이행 서약서

당사는 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여 화성도시공사(이하 '공사'라 한다)에서 추진하는 “석우동 복합센터 개발사업” 공모에 참가함에 있어 당사 임직원과 대리인은 아래사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의 함의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 사업공모에 참가자격제한 처분을 받은 날로부터 5년 동안 공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. “석우동 복합센터 개발사업”과 관련하여 공사 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 “석우동 복합센터 개발사업” 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 5년간 공사가 시행하는 개발사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. “석우동 복합센터 개발사업”과 관련하여 공사 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 또는 해지 등 공사의 조치를 수용하겠습니다.

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

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 5>

투 자 확 약 서

사 업 명 : 석우동 복합센터 개발사업

본 신청자는 상기 사업의 민간참여자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청 시 제출한 사업참여계획서의 내용에 따라 투자 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 6>

출 자 이 행 각 서

사 업 명 : 석우동 복합센터 개발사업

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

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 10>

신용도 평가

대표사 신용평가등급	신용평가 기관	
	평가 기준일	
	신용평가 대상 (회사채, 기업어음, 기업신용)	
	평가등급	
	점수	점

- 주) 1. 공모지침서 제35조 제7항 제3호를 참고로 점수 기재
2. 대표사 및 컨소시엄 구성원 신용평가 등급표를 첨부서류로 제출

본 사는 공사의 사업참여계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 본 자료를 작성하여 제출합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)

(인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 11>

손익계산서

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
I. 매출액						
II. 매출원가						
III. 매출총이익						
IV. 판매비와 관리비						
V. 영업이익						
VI. 영업외수익						
VII. 영업외비용						
VIII. 법인세차감전 이익						
IX. 법인세 등						
X. 당기순이익						
XI. 주당이익						

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재
2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재
3. 회계법인의 확인을 받아야 하며, 회계법인의 인감도장 날인(첨부서류 : 회계법인 인감증명서)

2026 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____(인)

<서식 12>

재무상태표

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	2024년		2023년		2022년	
	금 액	구성비	금 액	구성비	금 액	구성비
자 산						
I. 유동자산						
(1) 당좌자산						
(2) 재고자산						
II. 비유동자산						
(1) 투자자산						
(2) 유형자산						
(3) 무형자산						
(4) 기타비유동자산						
자 산 총 계		100		100		100
부 채						
I. 유동부채						
II. 비유동부채						
부 채 총 계						
자 본						
I. 자본금						
II. 자본잉여금						
III. 자본조정						
IV. 기타포괄손익누계액						
V. 이익잉여금						
자 본 총 계						
부채 및 자본 총계		100		100		100

- 주) 1. 구성비는 자산총계에 대한 비율임
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재
 3. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함
 4. 회계법인의 확인을 받아야 하며, 회계법인의 인감도장 날인(첨부서류 : 회계법인 인감증명서)

2026 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____(인)

재 무 비 율

회사명 : _____

(단위 : %, 배)

구분(산식)	년	년	년	가중평균
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×100) • 매출채권회전율(매출액/매출채권×100) • 재고자산회전율(매출액/재고자산×100)				
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 <서식11>과 <서식12>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 3개연도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 ■ $(\text{직전연도 비율} \times 3 + \text{2년전 비율} \times 2 + \text{3년전 비율} \times 1) \div 6$
 ※ 각연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산 (절대값이나 0으로 계산하지 않것)
 ※ 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 최근연도의 수치만 기재
 6. 모든 비율은 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 7. 회계법인의 확인을 받아야 하며, 회계법인의 인감도장 날인(첨부서류 : 회계법인 인감증명서)

2026 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____ (인)

재 무 비 율 총 괄 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 <서식13-1>에 의해 작성된 가중평균을 기재
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정

$$\sum (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$

 3. 안정성비율은 최근연도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성시 컨소시엄 구성회사 중 전액자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 '자본잠식'으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정시 제외
 4. 모든 비율은 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 5. 회계법인의 확인을 받아야 하며, 회계법인의 인감도장 날인(첨부서류 : 회계법인 인감증명서)

2026 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____(인)

<서식 14>

감사보고서 의견

회사명 : _____

회계연도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
년		
년		
년 (최근사업연도)		

- 주) 1. 감사의견이 '적정'인 경우 적정으로 기재하고, 감사의견이 '적정'이 아닌 경우 적정이 아닌 사유와 해소 여부를 기재
2. 회계법인의 확인을 받아야 하며, 회계법인의 인감도장 날인(첨부서류 : 회계법인 인감증명서)

2026 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

건설사업자 사업수행 실적

순번	회사명	사업장명	사용승인일 (연/월/일)	시설구분	총연면적	실적인정 면적①	실적 시공 지분율②	실적면적 ①×②
1	A건설사	OO타워1	yyyy.mm.dd	업무시설	100,000㎡	100,000㎡	100%	100,000㎡
2	A건설사	OO지식산업센터	yyyy.mm.dd	지식산업센터	100,000㎡	100,000㎡	40%	40,000㎡
3	A건설사	OO복합타운1	yyyy.mm.dd	업무시설,	100,000㎡	80,000㎡	60%	48,000㎡
∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴
실적면적 소계								OO ㎡
1	B건설사	OO복합타운2	yyyy.mm.dd	업무시설	100,000㎡	40,000㎡	50%	20,000㎡
2	B건설사			지식산업센터		20,000㎡		10,000㎡
3	B건설사	OO타워2	yyyy.mm.dd	업무시설,	10,000㎡	9,000㎡	100%	9,000㎡
∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴
실적면적 소계								OO ㎡
1	C건설사	OO복합타운3	yyyy.mm.dd	업무시설	100,000㎡	40,000㎡	80%	32,000㎡
2	C건설사			지식산업센터		50,000㎡		20,000㎡
3	C건설사	OO타워3	yyyy.mm.dd	업무시설,	10,000㎡	8,000㎡	50%	4,000㎡
∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴
실적면적 소계								OO ㎡
실적면적 합계								OO ㎡

- 주) 1. 시설구분에는 사업수행실적 인정범위 용도 기재
 2. 총연면적이 10,000㎡이상인 건축사업만 인정
 3. 실적인정면적(①)은 총연면적 중 실적인정 용도의 연면적
 4. 실적시공 지분율(②)은 준공실적증명서 등으로 확인가능한 해당 건설사업자의 시공지분율 기재
 5. 실적면적은 실적인정면적(①)×실적시공 지분율(②)
 6. 실적면적 소계는 컨소시엄 참여 건설사업자별 실적면적을 합산
 7. 실적면적 합계는 실적면적 소계 전체를 합산
 8. 증빙서류 제출 : 관련 협회나 발주기관에서 받은 실적증명서(원본) 및 건축물대장 등 첨부서류로 제출

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)

(인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 16>

토지비 완납시기 및 계획

구분	계약금	할부금 (1차)	...	할부금 (n차)	잔금 (완납시기)
매매대금 비율	3%	%	...	%	
납입시기	계약체결 시	0개월	...	0개월	0개월

- 주) 1. 가격은 명시하지 않고, 납부시기와 비율만 명시한다.
2. 납입시기는 토지매매계약 체결일(초일 산입)로부터 기산하여 산정한다.
3. 완납시기는 토지매매계약 체결일로부터 최대 2년 이내로 계획하여야 한다.

상기납부계획에 의거 토지매매대금을 완납할 것을 약속합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사) (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)

화성도시공사 사장 귀하

총 사 업 비

(단위 : 백만원)

	구 분	합 계	년	년	년	년	년
수입	분양대금						
	임대료						
	이 자						
	⋮						
	소 계						
지출	토 지 비						
	공 사 비						
	설 계 비						
	감 리 비						
	외주용역비						
	관 매 비						
	부 대 비						
	금 융 비						
	예 비 비						
	⋮						
	소 계						
사업 이익	공 사						
	민간참여자						
	소 계						

- 주) 1. 본 공모 공고일 현재의 경상가격 기준으로 작성함(부가세 포함기준 작성)
 2. 부대비용은 사업관련 일반관리비, 지급수수료, 보험료 등을 포함함
 3. 사업신청자가 필요시 항목을 추가 및 변경하여 작성 가능
 4. 사업관리 위수탁수수료 계산시 건축공사 관련 제반비용은 공사비, 설계비, 감리비, 외주용역비로 한다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

자 금 조 달 계 획

1. 자금조달액 산정

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	년	년	년	년	년
총사업비 (A)	토 지 비					
	제세공과금					
	공 사 비					
	각종용역비					
	각종부담금					
	금 융 비 용					
	부 대 비					
	예 비 비					
	⋮					
	소 계					
영업현금 사 용 액 (B)	분양수입					
	임대수입					
	이자수익					
	소 계					
자금조달요구액(C=A-B)						
	자기자본 조달액					
	타인자본 조달액					
	소 계					

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

금리 제안서

조달금액	
대출금리(A)	_____ %
기타 수수료율(B)	_____ %
All-in-Cost [(A)+(B)]	CD 금리 + _____ %

※ 표면이자율(CD금리+가산금리)외 대출수수료, (미분양)담보대출확약수수료, 대리은행수수료, 자금관리수수료, 금융자문 및 수수료, 기타 각종 수수료 등을 모두 포함한 총비용률(All-in Cost)을 제시
 ex) " CD금리 + @ %" (소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)

본 컨소시엄은 화성도시공사의 사업참여계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 본 자료를 작성하여 제출합니다. 또한 향후 본 건이 반영된 사업참여계획서 평가에 대해 어떠한 이의도 제기하지 않음을 확인합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 20>

출자자 구성 및 지분율 계획

○ 화성도시공사를 제외한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

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

○ 화성도시공사를 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	업태/업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
소 계						
화성도시공사 등					50.1	
합 계					100.0	

- 주) 1. 자본금은 액면가액(5,000원/주)을 기준으로 기재
 2. 지분율은 소수점 둘째자리까지 기입(소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산)
 3. 화성도시공사의 출자지분율은 50.1%로 설정하여 작성

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

법 인 일 반 현 황

회 사 명		사업자등록번호 (법인등록번호)	
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	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원
연 혁			
년 월 일	내 용		

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성
 2. 총자산 및 매출액은 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재
 3. 구체적인 업태와 업종 등을 명시

조성건축물 선매입확약

조성건축물 선매입확약 비율	%
----------------	---

주) 1. 첨부서류 : 매입확약서 또는 투자확약서 등
(사업자등록증 사본 및 인감증명서 첨부)

본 컨소시엄은 화성도시공사의 사업참여계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 본 자료를 작성하여 제출합니다. 또한 향후 본 건이 반영된 사업참여계획서 평가에 대해 어떠한 이의도 제기하지 않음을 확인합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사) (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)

화성도시공사 사장 귀하

지역건설업체 하도급 계획서

지역건설산업 활성화를 위한 지역건설업체 하도급 계획(%)	%
---------------------------------	---

주) 화성지역 건설업체, 건설자재업체, 건설장비업체 등의 공사비 참여비율을 제시하여야 함.

위와 같이 석우동 복합센터 개발사업 공모사업에 대한 하도급 계획서를 제출함에 있어 위의 하도급 계획서에서 정한 하도급 비율을 이행하지 아니할 경우에는 어떠한 불이익을 받더라도 이의를 제기하지 아니할 것임을 확약하는 하도급 계획서를 제출합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사) (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)

화성도시공사 사장 귀하

사업관리 위·수탁 수수료

공사수행 관리감독 용역비 효율(%)	
------------------------	--

본 컨소시엄은 화성도시공사의 사업참여계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 본 자료를 작성하여 제출합니다. 또한 향후 본 건이 반영된 사업참여계획서 평가에 대해 어떠한 이의도 제기하지 않음을 확인합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사) (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 25>

이익배분 비율

공사 이익배분 비율(%)	
------------------	--

본 컨소시엄은 공사의 사업참여계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 공사의 이익배분 비율을 제출하는바, 민간참여자로 선정될 시 본 내용을 그대로 협약하여 성실히 이행할 것을 약속합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

토지비 제안

구분	금 액
기준토지가격	금 오백오십팔억칠천오백사십육만이천원 (₩ 55,875,462,000)
토지비 제안	금 원 (₩)

- 주) 1. 토지비 제안가격은 한글과 아라비아숫자를 동시에 작성하되, 둘이 다를 경우 한글을 우선하여 적용함
2. 토지비 제안가격의 금액 단위는 백만원 이상으로 한다.

본 사는 공사의 사업참여계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 토지비 제안가격을 제출하는바, 민간참여자로 선정될 시 본 내용을 그대로 협약하여 성실히 이행할 것을 약속합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사) (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)

화성도시공사 사장 귀하

<서식 27>

대표건설사 시공능력평가액 순위

대표건설사 시공능력평가액 순위	위
---------------------	---

주) 첨부서류 : 시공능력평가액 순위를 증빙할 수 있는 서류를 첨부서류로 별도제출

본 사는 공사의 사업참여계획서 작성 취지를 이해하였으며, 이에 따라 상기와 같이 대표건설사 시공능력평가액 순위를 제출합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사) (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)
출 자 사 (인)

화성도시공사 사장 귀하

석우동
복합센터
개발사업
사업참여계획서

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

- ※ 겉표지서식입니다.
- ※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)
- ② 일련번호
- ③ 제출도서 총수량
- ※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

석우동 복합센터 개발사업 사업참여계획서(평가용)

2026 년 월

화성도시공사

<서식 28-3>

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

※ 제출용 박스 상단 부착 표지서식입니다.

※ ① 신청접수번호(공란으로 제출)

② 일련번호

③ 제출박스 총수량

※ 우체국 택배박스 제3호(34*25*21)

석우동 복합센터 개발사업 제출서류 일체

2026 년 월

※ 민간참여자 상호

※(대표이사의 법인인감 날인)

사업참여계획서 목차

- ① 제1장 개발계획
 - 1. 종합개발구상
 - 1.1 개발컨셉 및 기본구상
 - 1.2 토지이용계획 및 종합배치계획
 - 1.3 도입시설 계획
 - 1.4 필수시설 계획
 - 2. 건축계획 및 외부공간계획
 - 2.1 건축계획
 - 2.2 랜드마크 특화계획
 - 2.3 외부공간계획 및 경관계획
 - 2.4 친환경 건축물계획
 - 2.5 에너지 절감방안
 - 3. 보행 및 교통계획
 - 3.1 교통처리 및 차량동선계획
 - 3.2 보행동선계획
- ② 제2장 사업계획
 - 1. 사업수행능력
 - 1.1 신용도 평가
 - 1.2 재무능력 평가
 - 1.3 사업수행 실적
 - 1.4. 토지비 완납계획
 - 2. 사업성 분석 및 자원조달계획
 - 2.1 시장분석
 - 2.2 사업성 분석
 - 2.3 자원조달방안 및 운용계획
 - 2.4 재무적출자자 제시금리
 - 2.5 총사업비 절감방안

- 3. 민간참여자 구성 및 운영계획
 - 3.1 사업추진구조 및 일정계획
 - 3.2 컨소시엄 구성계획
 - 3.3 프로젝트회사 설립 및 운영계획

- 4. 마케팅 및 활성화계획
 - 4.1 입주자 유치 및 입주관리계획
 - 4.2 홍보 및 마케팅계획
 - 4.3 미분양 대책 방안
 - 4.4 조성건축물 선매입 확약 계획

- 5. 공공성 확보계획
 - 5.1 지역경제활성화 및 상생방안
 - 5.2 지역건설업체 하도급계획

- 6. 사업시행 관리계획
 - 6.1 사업리스크 분석 및 분담계획
 - 6.2 사업협약 이행보증 방안
 - 6.3 시설관리 및 운영계획
 - 6.4 사업관리 위·수탁계획

- 7. 이익 배분계획
 - 7.1 공사 자금 회수방안
 - 7.2 공사 이익 배분 비율

- 8. 토지비 제안

- 9. 대표건설사 시공능력의 우수성

자기평가서

평가 분야	평가 항목	평가요소	평가기준 및 평가자료(점수)	점수				비고	
				자기 평가		공사 확인			
개발 계획	종합개발 구상	필수시설 계획	중소기업지원센터 면적 (40점)	㎡	/	㎡	점	제33조 제7항제1호 서식<8>	
	건축계획 및 외부공간계획	친환경 건축물계획	제로에너지 건축물 인증 (15점)	등급	점	/	점	제33조 제7항제2호 <서식 9>	
			녹색건축 인증 등급 (15점)	등급	점	/	점		
사업 계획	사업수행 능력	신용도 평가	대표사 신용등급 (20점)	등급	점	/	점	제33조 제7항제3호 <서식 10>	
			컨소시엄 신용등급 (20점)	/	점	/	점	제33조 제7항제4호	
		재무능력 평가	대표사 재무능력 (20점)	억원	점	/	억원	점	제33조 제7항제5호
			컨소시엄 재무능력 (20점)	/	점	/	/	점	제33조 제7항제6호
		사업수행실적	건설사업자 사업수행 실적 합계 (30점)	㎡	점	/	㎡	점	제33조 제7항제7호 <서식 15>
		토지비 완납계획	최종회차 잔금 납입시기 (40점)	개월	점	/	개월	점	제33조 제7항제8호 <서식 16>
	사업성분석 및 자원조달계획	재무적출자자 제시금리	All-in Cost (30점)	%	/	%	점	제33조 제7항제9호 <서식 19>	
	마케팅 및 활성화계획	조성건축물 선매입확약계획	선매입확약 비율 (40점)	%	점	/	%	점	제33조 제7항제10호 <서식 22>
	공공성 확보계획	지역건설업체 하도급계획	지역건설업체 하도급 비율(20점)	%	점	/	%	점	제33조 제7항제11호 <서식 23>
	사업시행관리 계획	사업관리 위·수탁계획	위·수탁 수수료 요율(30점)	%	/	%	점	제33조 제7항제12호 <서식 24>	
	이익 배분계획	공사 이익 배분 비율	공사 이익 배분 비율(30점)	%	점	/	%	점	제33조 제7항제13호 <서식 25>
	가점	토지비 제안	토지비 제안가격	토지비 제안 가격 (100점)	백만원	/	백만원	점	제33조 제7항제14호 <서식 26>
대표건설사 시공능력 우수성		시공능력평가액 순위	시공능력평가액 순위(50점)	위	점	/	위	점	제33조 제7항제15호 <서식 27>
합 계				/	/	/	점		

- 주) 1. 자기평가란은 민간참여자가 작성, 공사 확인란은 화성도시공사에서 작성
 2. 평가점수는 공모지침서 제34조 (평가분야 및 평가·배점기준) 및 제35조(사업참여계획서 평가방법)을 참고하여 정확히 작성하여야 하며, 각 항목별 제출서식에 작성된 내용과 일치하여야 한다.

상기 계량부분 자기평가서는 공모지침서에서 정한 제반 규정을 숙지하고 적합하게 작성·제출된 것으로, 자기평가 점수가 위조·변조 등의 부정한 서류에 의해 작성된 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

2026 년 월 일

신 청 자(대표사)	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)
출 자 사	(인)

화성도시공사 사장 귀하

사 업 참 여 의 향 서													
회 사 명													
대 표 자		사업자 등록번호											
전 화 번 호		E-mail (연락가능한 메일주소)											
소 재 지													
<p style="text-align: center;">본 사는 귀 공사에서 추진하고 있는 “석우동 복합센터 개발사업”에 대한 민간참여자 공모의 참여를 위하여 사업참여의향서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">2026년 월 일</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">신 청 자 : ○○○○회사 대표 ○○○ (인)</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">화성도시공사 사장 귀하</p>													
<p>< 첨부서류 ></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. 법인등기부등본</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>2. 법인인감증명서 및 인감(변경)신고서(<서식7> 활용)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>3. 사업자등록증 사본</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>4. 위임장(대리인의 경우, <서식31> 활용)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>5. 대리인 재직증명서(대리인의 경우)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> </table>				1. 법인등기부등본	1부	2. 법인인감증명서 및 인감(변경)신고서(<서식7> 활용)	1부	3. 사업자등록증 사본	1부	4. 위임장(대리인의 경우, <서식31> 활용)	1부	5. 대리인 재직증명서(대리인의 경우)	1부
1. 법인등기부등본	1부												
2. 법인인감증명서 및 인감(변경)신고서(<서식7> 활용)	1부												
3. 사업자등록증 사본	1부												
4. 위임장(대리인의 경우, <서식31> 활용)	1부												
5. 대리인 재직증명서(대리인의 경우)	1부												

<서식 34>

서 면 질 의 서			
회 사 명		신청접수번호	
대 표 자	(인)	전화번호	
E-mail		FAX번호	
소 재 지			
공모지침서 (Page)	질 의 내 용		

<감점표>

구 분	내 용	감점기준	비고
사업참여 계획서 작성지침 위반	• 사업참여계획서 표지 서식 위반시	5점 감점	
	• 사업참여계획서 용지크기(A4, A3) 규격 위반	5점 감점	
	• 페이지 매수초과	초과 페이지당 2점 감점	
	• 평가항목 또는 평가요소 누락	해당 평가항목 또는 평가요소 0점 처리	
사업참여 계획서 설명자료 작성지침 위반	• 용지크기(A4) 규격 위반	2점 감점	
	• 페이지 매수초과	초과 페이지당 2점 감점	
	• 사업참여계획서 외 내용 포함 시	10점 감점 / 건	
중대한 위반사항	• 익명성 위반 시 ※ 익명성 위반 페이지는 심사 전 임의 폐기 함	10점 감점 / 건	