
[석우동 복합센터 개발사업]
민간참여자 공모지침서

2026. 2. 20.

【 목 차 】

제1장 사업의 개요

제1절 사업의 일반사항

제1조 (목적)	2
제2조 (용어의 정의)	2

제2절 사업의 개요

제3조 (사업목적)	4
제4조 (사업기간)	4
제5조 (사업개요)	4
제6조 (사업의 범위)	5
제7조 (개발방향)	5
제8조 (관련법령 및 계획의 준수 등)	5

제2장 사업신청자격 및 방법

제1절 사업신청자격

제9조 (사업신청자격)	8
제10조 (자격제한)	9

제2절 사업신청방법

제11조 (신청서류)	9
제12조 (제출방법)	10
제13조 (사업신청의 무효)	11
제14조 (사업신청의 비용 등)	11

제3장 사업시행 조건

제15조 (공모지침의 변경)	13
제16조 (사업계획서의 변경 및 조정)	13
제17조 (사업협약체결보증)	13

제18조 (필수시설)	14
제19조 (선매입확약)	14
제20조 (프로젝트회사의 설립)	14
제21조 (자본금 및 지분을 등)	15
제22조 (출자이행)	15
제23조 (운영)	16
제24조 (출자금의 회수)	16
제25조 (사업주체의 역할 및 책임)	17
제26조 (사업의 지원, 관리, 감독 등 위·수탁)	18
제27조 (선 수행용역 등의 인계)	18
제28조 (인·허가 추진)	18
제29조 (공사의 시행)	19
제30조 (정산)	19
제31조 (기타 시행조건)	19
제32조 (사업의 성실이행)	20

제4장 사업참여계획서 작성기준 및 평가

제1절 사업참여계획서 작성기준

제33조 (사업참여계획서 작성기준)	22
---------------------	----

제2절 사업참여계획서 평가

제34조 (평가 분야 및 평가·배점기준)	22
제35조 (사업참여계획서 평가방법)	25
제36조 (사업참여계획서 설명자료 발표)	33

제5장 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결

제1절 우선협상대상자 선정

제37조 (선정위원회 구성 및 공정성 확보)	35
제38조 (평가결과 공개)	35
제39조 (우선협상대상자 선정)	35
제40조 (우선협상대상자 선정 취소 등)	36

제2절 사업협약 체결 및 해지 등

제41조 (사업협약 체결)	37
제42조 (사업협약이행보증)	39
제43조 (사업협약 해제 또는 해지)	39
제44조 (권소사업 구성원 변경)	41
제45조 (권소사업 구성원의 책임)	42
제46조 (손해배상)	42
제47조 (민간참여자 공모지침서의 해석 및 기타사항)	43

제6장 토지의 공급

제48조 (토지매매계약)	45
제49조 (토지매매대금)	45
제50조 (잔금납부 방법)	45
제51조 (토지매매대금의 정산)	45
제52조 (토지의 사용 및 소유권 이전)	46
제53조 (매매계약의 해제)	46
제54조 (토지의 공급 관련 해석 및 준거법)	47

제7장 추진일정 및 기타

제55조 (추진일정)	49
제56조 (사업신청자 유의사항)	50
제57조 (기타사항)	51

[첨부 1] 사업참여계획서 작성기준

[첨부 2] 서 식

[첨부 3] 감점표

제1장

사업의 개요

제1절 사업의 일반사항

제2절 사업의 개요

제1절 사업의 일반사항

제1조 (목적)

석우동 복합센터 개발사업 민간참여자 공모지침서(이하 “본 지침서”라 한다)는 화성도시공사(이하 “공사”라 한다)가 민간참여자와의 공동출자법인 설립을 통해 추진하는 「석우동 복합센터 개발사업」을 시행할 민간참여자 공모(이하 “본 공모”라 한다)에 필요한 사항을 정하는데 목적이 있다.

제2조 (용어의 정의)

- ① 본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “본 사업”은 경기도 화성시 석우동 29번지 일원에 공사와 민간참여자가 협약을 체결하고, 출자에 참여하여 설립할 프로젝트회사를 통하여 시행하는 「석우동 복합센터 개발사업」을 말한다.
 2. “사업대상지”라 함은 본 사업을 수행하기 위한 부지로서 본 지침서 제5조에서 정의한 부지를 말한다.
 3. “사업신청자”라 함은 공사와 함께 본 사업의 추진을 위한 프로젝트회사 설립을 위해 참여하는 2개사 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 ‘컨소시엄’이라 한다)를 말한다.
 4. “출자자”라 함은 공사와 민간참여자(해당 컨소시엄의 구성원인 개별법인을 의미함)를 말하며, 본 사업을 위하여 프로젝트회사에 자본을 투자한 자를 말한다.
 5. “대표사”라 함은 컨소시엄 참여법인 중 공사를 제외한 민간 출자지분이 가장 높은 법인으로서 컨소시엄 구성원으로부터 사업신청 및 업무협약 등에 관한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
 6. “건설사업자”라 함은 「건설산업기본법」에 따른 종합공사를 수행할 수 있는 토목건축공사업의 면허를 보유하여 개발사업을 시행할 능력이 있다고 관계법령에서 인정되는 자를 말한다.
 7. “재무적투자자”라 함은 관련 근거법에 따른 금융기관, 「국민연금법」·「사립학교교직원연금법」·「공무원연금법」에 따른 연금관리공단, 「대한지방행정공제회법」·「한국교직원공제회법」·「군인공제회법」·「경찰공제회법」·「한국지방재정공제회법」·「대한소방공제회법」·「과학기술인공제회법」에 따른 공제회와 관련 근거법에 따른 투자전문 펀드, 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사를 말한다.

8. “공사”라 함은 화성도시공사를 말한다.
 9. “우선협상대상자”라 함은 사업신청자 중 본 지침서 제39조에서 정하는 바에 따라 선정된 자를 말한다.
 10. “사업협약”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 본 지침서 제41조에 의하여 우선협상 대상자와 공사가 양자 간의 업무 협조 및 권리·의무 사항을 규정하기 위하여 체결하는 약정을 말한다.
 11. “민간참여자”라 함은 사업신청자 중 우선협상대상자로 선정되어 사업협약을 체결한 사업신청자를 말한다.
 12. “프로젝트회사”라 함은 본 지침서 제20조에 따라 본 사업을 추진하기 위해 공사와 민간참여자가 공동으로 출자하여 설립하는 법인을 말한다.
 13. “민간참여자 선정심의위원회(이하 “선정위원회”)”라 함은 본 지침서 제37조에 따라 사업신청자가 제출한 사업참여계획서를 평가하고, 우선협상대상자를 선정하기 위하여 구성된 위원회를 말한다.
 14. “사업참여계획서”라 함은 사업신청자가 본 지침서 제33조~제35조에 따라 공사에게 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
 15. “총사업비”라 함은 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용(선 수행용역의 당연비용, 조사비, 설계비, 공사비, 토지비, 부대비, 제세공과금, 일반운영비, 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금, 소유권 이전에 소요되는 비용, 타인자본조달에 의한 일체의 금융 비용이 포함되며, 그 밖에 공사가 동의하는 기타의 비용을 포함할 수 있다)을 말한다.
 16. “필수시설”이라 함은 프로젝트회사가 본 사업을 수행함에 있어 본 지침서 제18조에 의하여 반드시 설치하여야 할 시설을 말한다.
 17. 조성 건축물에 대한 “선매입확약”이라 함은 공사를 제외한 민간참여자가 본 사업을 통하여 조성되는 건축물 중 필수시설을 제외한 건축물에 대해 직접사용 및 사전에 매입을 확약하는 것을 말한다.
 18. “기부채납”이라 함은 「공유재산 및 물품관리법」 제2조 제3호의 지방자치단체 외의 자가 「공유재산 및 물품관리법」 제4조 제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말한다.
- ② 본 지침서에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률상 또는 일상적인 관례상의 용어 의미를 따른다.

제2절 사업의 개요

제3조 (사업목적)

본 사업은 석우동 29번지 일원에 첨단산업·R&D·스타트업·기업지원시설 등이 융복합된 “원스톱 비즈니스 콤플렉스”를 조성함으로써 4차산업 인재와 기업을 적극 유치하고 새로운 부가가치와 일자리 창출을 통한 지역경제 활성화 도모 및 화성시 첨단산업 경쟁력을 제고 하는데 목적이 있다.

제4조 (사업기간)

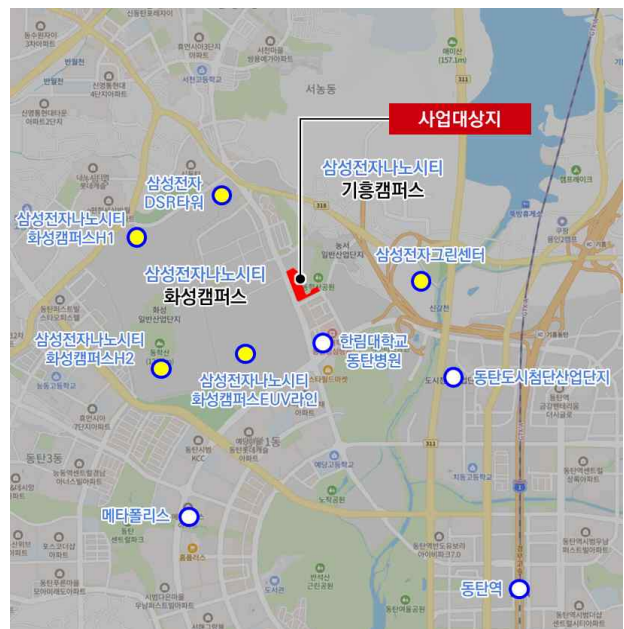
- ① 본 사업의 기간은 프로젝트회사의 설립일로부터 청산종결등기일까지로 한다.
- ② 사업신청자는 본 사업과 관련된 법령, 지침 등에 따라 정상적인 추진절차 등을 고려하여 사업참여계획서 제출 시 단계적인 사업추진일정을 수립하고 사업기간을 제시하여야 한다.
- ③ 공사는 본 사업의 목적 달성 또는 공익을 위하여 필요한 경우 사업기간을 조정할 수 있고, 민간참여자는 공사의 사전 승인 없이 사업기간을 변경할 수 없다.

제5조 (사업개요)

- ① 사업명 : 「석우동 복합센터 개발사업」
- ② 위 치 : 경기도 화성시 석우동 29번지 일원
- ③ 면 적 : 23,767.6m²
- ④ 토지조서

지번	면적(m ²)	비고
석우동 29번지	9,840.4	
석우동 29-5번지	555.8	
석우동 29-6번지	580.9	
석우동 29-10번지	12,790.5	
합계	23,767.6	

- ⑤ 사업방식 : 특수목적법인 설립을 통한
공공·민간 공동개발사업



- ⑥ 사업추진 형태

1. 본 사업은 특수목적회사(SPC)인 프로젝트회사를 설립하여 추진한다.
2. 프로젝트회사는 공사와 민간참여자의 지분출자에 의해 설립되고 운영한다.

⑦ 사업계획 제안 및 결과 수용

1. 공사는 본 사업에 대한 본 지침서 제7조 제1항의 지구단위계획과 기본조건만 제공 한다.
2. 사업신청자가 제안한 사업참여계획서는 확정된 것이 아니며 민간참여자로 선정된 이후 인·허가기관(화성시·경기도 등)의 요청, 협의 또는 심의에 의해 변경 또는 거부될 수 있다. 이 경우 민간참여자는 그 결과를 수용하여야 하고, 공사에 그 책임을 물을 수 없으며, 공사와 민간참여자는 인·허가의 용이성을 위해 사업계획을 조정 또는 변경하여야 한다.

제6조 (사업의 범위)

본 사업은 사업대상지에 「석우동 복합센터 개발사업」을 추진하여 건축물을 조성하고 그 건축물의 분양을 기본원칙으로 하며, 필요한 경우 공사와 민간참여자가 합의하여 조성 건축물의 임대 등에 대해 범위를 확장할 수 있다.

제7조 (개발방향)

① 본 사업의 개발방향은 다음과 같다.

1. 첨단산업·R&D·스타트업·문화·지원시설 등이 융·복합된 '원스톱 비즈니스 콤플렉스'를 조성하여 4차산업 인재와 기업을 적극 유치하고 새로운 부가가치와 일자리 창출을 통한 지역경제 활성화 및 화성시의 첨단산업 경쟁력을 제고할 수 있는 계획을 수립하여야 한다.
 - 삼성전자 및 협력업체, 글로벌기업, R&D센터 등 유치
 - 업무·거주·여가 공간이 통합된 하이테크 엔지니어 라이프 단지 조성
 - 중소기업지원센터 등 공공업무시설 조성
2. 다양한 기능이 유기적으로 복합된 공간 조성이 가능하도록 도시관리계획(지구단위계획) 건축물 허용용도를 참고하여 개발계획을 수립하여야 한다.
3. 사업참여계획서는 「화성동탄(1)택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(화성시고시 제2025-508호, 별도제공)」에 적합하게 작성하여야 한다.

제8조 (관련법령 및 계획의 준수 등)

① 사업신청자는 본 사업을 계획 및 수행함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「조세특례제한법」 등 관련 법령 및 기타 상위법과 지방자치단체(경기도, 화성시) 도시계획조례, 건축조례, 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 사업 관련 법규와 관계 규정을 준수하여야 하며, 미준수로 인한 불이익은 사업신청자가 부담한다.

- ② 사업신청자는 「부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률」 등을 준수해 국가 및 화성시의 청렴문화 정착에 동참하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 관련 법령에 따라 국토교통부, 경기도, 화성시, 공사 등 해당 기관과 협의 및 심의를 거쳐 인·허가를 취득하여야 한다.
- ④ 관계 법령 및 화성시 조례에 의거 프로젝트회사가 부담하여야 하는 제반부담금은 사업신청자가 사전에 확인하여야 하며, 본 사업으로 인하여 발생하는 기반시설은 개발사업을 시행하는 프로젝트회사가 자신의 부담으로 조성하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자, 우선협상대상자, 민간참여자는 본 사업과 관련된 법령, 지침, 계획의 해석이 상이하거나 적용 법률에 대한 이견이 있을 시 공사와 상호 협의하여 결정하되, 협의가 이루어지지 않은 경우 공사의 의견을 수용해야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제2장 사업신청자격 및 방법

제1절 사업신청자격

제2절 사업신청방법

제 2 장 사업신청자격 및 방법

제1절 사업신청자격

제9조 (사업신청자격)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 2개사 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 한다.
- ② 각 법인은 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있으며, 출자자별 최소 지분율 (지분율은 민간참여자 간 컨소시엄 지분율이 아닌 전체 지분율을 말한다.)은 5% 이상으로 한다.
- ③ 사업신청자는 다음 각 호에서 정하는 사항을 모두 갖추어야 한다.
 1. 「건설산업기본법」에 따른 종합공사를 수행할 수 있는 토목건축공사업의 면허를 보유한 건설사업자가 1개사 이상 포함되어야 한다.
 2. 본 지침서 제2조 제1항 제7호에 규정된 재무적투자자를 1개사 이상 포함하여야 한다.
 3. 컨소시엄의 대표사는 공사를 제외한 법인 중 프로젝트회사 출자지분이 가장 높은 자로 하고, 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.
 - 자기자본의 규모가 5천억 원 이상이어야 한다.(최근연도 개별감사보고서 기준)
 - 다음 중 어느 하나의 신용평가등급 기준을 충족하여야 한다.

구분	회사채 신용평가등급	기업어음 신용평가등급	기업 신용평가등급
등급	A 이상	A2 이상	A 이상 (회사채 신용평가등급 A에 준하는 등급)

※ 신용평가등급에 대한 세부기준은 본 지침서 제35조 제7항 제3호 참고

4. 대표사를 제외한 컨소시엄 구성원 전원은 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.
 - 자기자본의 규모가 100억 원 이상이어야 한다.(최근연도 개별감사보고서 기준)
 - 다음 중 어느 하나의 신용평가등급 기준을 충족하여야 한다

구분	회사채 신용평가등급	기업어음 신용평가등급	기업 신용평가등급
등급	BBB 이상	A3 이상	BBB 이상 (회사채 신용평가등급 BBB에 준하는 등급)

※ 신용평가등급에 대한 세부기준은 본 지침서 제35조 제7항 제4호 참고

- ④ 본 조 제3항의 각 호에 해당하는 자는 본 지침서 제55조에 지정된 기간 내에 <서식 33>에 의한 “사업참여의향서”를 작성하여 제출하여야 하며, “사업참여의향서”를 제출하지 아니한 자는 사업신청을 할 수 없다. 다만, “사업참여의향서”를 제출한 자와의 컨소시엄을 통한 사업참여는 가능하다.
- ⑤ 사업신청은 컨소시엄 구성원들의 위임을 받아 컨소시엄 대표사 명의로 사업신청을 하여야 하며, 사업신청자는 사업신청서류 제출후 공사의 승인을 득하지 않는 한 컨소시엄 대표사 및 구성원을 변경할 수 없다.

제10조 (자격제한)

- ① 사업신청서류 접수일 현재 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련 규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰참가자격이 제한 또는 정지된 자는 본 사업에 참여할 수 없으며 컨소시엄 구성원이 될 수 없다.
- ② 사업신청서류 접수일 현재는 물론, 사업협약체결 전까지 부도, 워크아웃, 회생절차, 파산절차 기타 이와 유사한 절차가 진행 중인 자는 본 사업에 참여할 수 없으며, 컨소시엄 구성원이 될 수 없다.
- ③ 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 특수관계인이 동일한 컨소시엄에 참여할 경우 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」을 위반하지 않아야 한다.

제2절 사업신청방법

제11조 (신청서류)

- ① 사업신청서류는 다음과 같다.

1. 민간참여자 지정신청서<서식 1>	1부
2. 부속서류	1부
3. 사업참여계획서[접수용(원본) 1부, 평가용(사본) 19부]	20부
4. 사업참여계획서 설명자료[접수용(원본) 1부, 평가용(사본) 19부]	20부
5. 전산파일(제출서류 일체, USB에 수록)	2식
6. 첨부서류	1부

※ 부속서류는 <첨부2>의 민간참여자 지정신청서<서식1>에서 제출하도록 정해져 있는 1~32번의 서류를 말함

※ 첨부서류는 사업참여계획서의 내용을 보완·증빙하기 위해 추가로 제출하는 서류를 말함

※ 부속서류와 첨부서류는 원본을 제출하여야 하며 원본 제출이 불가능한 경우는 사본을 제출할 수 있다. 이 경우 사본에 원본대조필을 날인하여 제출하여야 한다.

② 제시된 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종(예: 금융업 등)인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성할 수 있다.

③ 제출된 사업참여계획서는 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환하지 않는다.

제12조 (제출방법)

① 사업신청자의 상호(기타 사업신청자를 식별할 수 있는 일체의 정보)는 사업참여계획서 및 사업참여계획서 설명자료 원본 각 1부의 표지에만 기재하고, 사본 19부에는 기재하지 않으며, 원본 표지에는 <서식 7>에 의거한 인감(변경)신고서로 신고된 대표사의 법인인감(또는 사용인감)을 날인하여 제출하여야 한다.

② 사업참여계획서 및 사업참여계획서 설명자료는 우체국 택배박스 제3호(34*25*21)의 박스 단위로 포장하여, 박스 상단에는 <서식 28-3>을 부착하여 밀봉한 상태로 제출한다.

③ 사업참여계획서 및 사업참여계획서 설명자료를 제외한 민간참여자 지정신청서, 부속서류, 전산파일(USB), 첨부서류 등 일체의 제출서류는 대봉투(규격봉투 4호)에 넣어 밀봉 후 별도로 제출하며, 최근연도 감사보고서는 출자자별로 각각 별권으로 1부씩 제출한다.

④ 전산파일은 사업참여계획서(한글 및 PDF), 사업참여계획 설명자료(PPT 및 PDF), 사업성 분석자료(Excel 및 PDF), 이미지파일(그림 및 PDF) 파일, 도면파일(AUTOCAD 2004버전 이상, *.dwg 및 PDF), 본조 제3항의 사업신청서류 스캔파일 등을 USB에 수록하여 제출하여야 한다.

⑤ 사업신청서류는 본 지침서 제55조에 의한 접수기일까지 대표사의 대표자가 직접 방문하여 제출하여야 하며, 대리신청하는 경우에는 위임장, 법인인감증명서 및 인감(변경)신고서, 대리인 재직증명서를 제출하고, 대리인 신분증을 지참하여야 한다.

⑥ 사업신청자는 제출 의무서류가 아니더라도 공사의 요구가 있거나, 사업계획 설명을 위하여 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.

⑦ 사업참여계획서에는 관련 재무자료(손익계산서, 재무상태표, 재무비율, 감사보고서 의견)를 각 <서식 11~14>의 내용을 토대로 구성하며, 별도 제출하는 <서식 11~14>에 대해서는 회계법인의 확인을 받아야 한다. 회계법인의 확인은 회계법인의 인감도장이 날인되고 인감증명서를 첨부하여야 한다.

제13조 (사업신청의 무효)

다음 각 호에 해당하는 사업신청은 무효로 한다. 공사는 사업협약체결 후에도 무효 사유가 발견되면 사업신청의 무효를 선언할 수 있고, 이 경우 별도의 의사표시 없이 사업협약은 해제 또는 해지된다.

1. 본 지침서 제9조에 해당하는 사업신청자격 요건을 충족하지 못하는 경우
2. 본 지침서 제10조에 해당하는 사업신청자격이 없는 자가 사업신청을 한 경우
3. 본 지침서 제11조에 해당하는 사업신청서류가 누락된 경우(<서식 7>에 의거한 인감(변경)신고서로 신고되지 않은 인장이 날인 된 경우 서류가 누락된 것으로 봄)
4. 본 지침서 제35조 제7항 제1호의 필수시설 계획 면적을 기준 면적 미만으로 제시하는 경우
5. 본 지침서 제35조 제7항 제8호의 토지비 완납 기준 시기를 초과하여 제시하는 경우
6. 본 지침서 제35조 제7항 제10호의 조성건축물 직접사용 및 사전매입 확약 제시 비율을 최소 비율 미만으로 제시하는 경우
7. 본 지침서 제35조 제7항 제12호의 사업관리 위·수탁 수수료율을 최소요율 미만으로 제시하는 경우
8. 본 지침서 제35조 제7항 제14호의 토지비 제안 가격을 기준토지가격 미만으로 제시하는 경우
9. 본 지침서에 위배하여 사업신청서류를 작성하거나 부정한 자료(위조, 변조, 허위 등)가 포함된 경우
10. 사업신청자가 재원(타인자본)조달을 위하여 공사 또는 화성시에 신용공여(토지환매부조건 매입확약, 분양매입확약 등)의 조건을 제시하는 경우
11. 기타 본 지침서에서 사업신청을 무효로 하는 경우 또는 사업신청을 무효로 할 수 있다는 규정에 해당하는 경우

제14조 (사업신청의 비용 등)

- ① 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하고, 관련 비용 일체에 대해 공사 또는 프로젝트회사에 청구할 수 없다.
- ② 사업신청서류의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 관련 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리 대상(재료, 공법 및 기타 신기술 등)의 사용 결과로 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.
- ③ 사업신청자는 공사에 제출한 사업신청서류에 관한 소유권, 지식재산권 및 기타 일체의 권리를 주장할 수 없으며, 공사는 제출받은 서류를 반환하지 않는다.

제3장 사업시행 조건

제 3 장 사업시행 조건

제15조 (공모지침의 변경)

- ① 공사는 본 사업의 공모기간 중 본 지침서의 내용 변경이 필요할 경우 공모지침서를 변경할 수 있다.
- ② 본 지침서의 내용이 변경될 경우, 사업신청자는 변경된 공모지침서의 내용에 맞추어 사업참여계획서 등을 제출하여야 한다.
- ③ 공사는 본조 제1항의 관련 사항에 대해 본 지침서 제57조 제4항 제2호에 따라 공지하며, 이에 대한 확인의무는 사업신청자에게 있다.

제16조 (사업참여계획서의 변경 및 조정)

- ① 공사의 우선협상대상자 선정에도 불구하고 우선협상대상자가 제출한 사업참여계획서는 공사를 구속하지 않는다.
- ② 우선협상대상자가 제출한 사업참여계획서가 본 지침서 또는 상위법령 및 개발지침 등에 위배 되는 경우, 본 사업 목적 달성을 위해 필요한 경우, 기타 공공의 이익을 위해서 필요한 경우 공사는 우선협상대상자에 사업참여계획서의 변경을 요청할 수 있고 우선협상대상자는 공사의 변경요청에 응하여야 한다. 이와 관련하여 우선협상대상자는 공사에 어떠한 이의를 제기할 수 없다.

제17조 (사업협약체결보증)

- ① 사업신청자는 본 지침서 제39조에 의하여 우선협상대상자로 선정된 날로부터 10일(시중 은행 영업일 기준) 이내에 사업협약체결을 보증하기 위하여 일금 오억 원(₩500,000,000)을 현금 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조 제2항에 의한 보증서로 공사에 전액 일시 납부하여야 한다.
- ② 위 제1항에 의하여 납부된 사업협약체결보증금으로 사업협약체결을 보증하는 기간은 사업협약체결보증금 납부일로부터 본 지침서 제42조 제1항에 의한 사업협약이행보증금 납부일까지로 한다.
- ③ 우선협상대상자의 사업협약체결보증금은 사업협약이행보증금 납입일에 기납부된 형태로 반환한다. 단, 사업협약체결보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

- ④ 우선협상대상자가 자신의 귀책사유로 사업협약을 체결하지 아니한 경우 본조 제1항에 의하여 납부한 사업협약체결보증금은 사업협약에서 정한 위약금이나 위약벌과는 별도로 위약벌로서 공사에 귀속된다.

제18조 (필수시설)

- ① 사업신청자는 사업참여계획서에 필수시설의 설치계획을 포함하여야 한다.
- ② 본 지침서 제2조 제1항 제16호에 따른 필수시설은 아래와 같다.

건축물 용도	내용	규모	비고
업무시설	중소기업지원센터	연면적 4,000㎡ 이상	市 기부채납

※ 필수시설의 용도는 화성시의 여건 및 정책변화 등에 따라 공사가 변경할 수 있으며, 민간참여자는 이에 어떠한 이의를 제기할 수 없음.(필수시설 설치계획 면적의 변동은 없음)

제19조 (선매입확약)

- ① 사업신청자는 본 지침서 제2조 제1항 제17호에 따른 조성건축물에 대한 직접사용 및 사전매입 확약을 제시하여야 한다.
- ② 사업신청자가 제시하는 조성건축물에 대한 선매입확약의 범위는 민간참여자가 직접사용 하는 면적 및 기업의 매입확약, 투자확약 면적을 포함한다.
- ③ 사업신청자가 제시하는 선매입확약 시설은 민간참여자의 책임으로 직접사용 또는 매각 하여야 하며, 선매입확약 시설의 판매비용은 민간참여자의 책임으로 부담하고, 프로젝트 회사의 판매비용 등에 포함 시킬 수 없다.
- ④ 사업신청자가 제시하는 선매입확약 시설 및 면적에 대한 상세내용을 사업참여계획서에 포함하여야 하며, 근거서류(매입확약서, 투자확약서)를 첨부서류로 제출하여야 한다.

제20조 (프로젝트회사의 설립)

- ① 민간참여자는 사업협약 체결일로부터 60일 이내(기한일이 휴일인 경우, 다음 시중은행 영업일까지로 함)에 공사와 상호 합의하여 공동으로 프로젝트회사를 설립하여야 한다. 단, 공사의 동의를 있는 경우 설립 기한을 연장할 수 있다.
- ② 프로젝트회사는 본 사업을 위하여 설립하고 본 사업 종료시 해산하는 특수목적법인으로 하되, 특수목적법인의 세부적 종류는 사업신청자가 <첨부 1> 사업참여계획서 작성기준 제8조 제3항 제3호의 프로젝트회사 설립 및 운영계획에서 구체적으로 제시 하여야 한다.

- ③ 프로젝트회사 설립 시 이사회는 이사수 총 3인(공사 2인, 민간참여자 1인)으로 구성함을 원칙으로 하고, 감사는 공사에서 지정 및 임명한다.
- ④ 공사는 우선협상대상자 선정 이후 민간참여자가 제시한 프로젝트회사의 종류나 형태의 변경을 요청할 수 있고, 이 경우 민간참여자는 공사의 요청에 이의를 제기할 수 없다.

제21조 (자본금 및 지분율 등)

- ① 프로젝트회사의 설립자본금은 금 오십억 원(₩5,000,000,000)으로 한다.
- ② 프로젝트회사에 대한 각 출자자별 출자지분율은 5% 이상으로 하며, 공사 지분율은 50.1%로 한다.
- ③ 민간참여자 선정 후 프로젝트회사 설립 전까지 공사의 사전승인 없이 출자자 구성 및 지분율 계획을 변경할 수 없으며, 승인 없이 변경할 경우 민간참여자 선정을 취소할 수 있다.
- ④ 프로젝트회사 설립 이후 민간참여자가 출자자 또는 지분율을 변경(출자자간 지분양도 포함)하고자 할 때에는 공사의 사전 서면승인 및 프로젝트회사의 이사회 승인을 받아야 하며, 변경된 출자지분율은 본조 제2항에 따른 출자지분율 하한 기준을 준수하여야 한다.
- ⑤ 프로젝트회사의 출자자는 공사 및 이사회 승인 없이 다른 출자자 또는 제3자에게 프로젝트회사의 출자지분(주식)을 양도하거나 담보제공 등 기타 처분행위를 할 수 없다.
- ⑥ 프로젝트회사 설립과 관련한 기타 사항은 사업협약에서 정하며, 상호 신뢰에 입각하여 공사와 민간참여자가 합의하여 정한다.

제22조 (출자이행)

- ① 사업신청자는 <서식 6>에 따른 출자이행각서를 공사에 제출하고, 민간참여자는 출자이행각서의 내용을 이행하여야 한다.
- ② 공사와 민간참여자는 프로젝트회사 설립 시 설립자본금을 출자지분율에 따라 프로젝트 회사에 현금으로 출자한다.
- ③ 프로젝트회사의 운영에 필요한 사항은 본 지침서 및 사업협약에서 정하는 바에 따른다.
- ④ 컨소시엄의 구성원 중 일부가 출자의무를 이행하지 않을 경우 컨소시엄의 대표사는 공사의 사전 승인을 얻어 대체출자자를 확보하여야 한다. 공사가 위 승인을 하지 아니

하거나 대체출자자가 확보되지 아니한 경우 민간 출자자의 출자가 이행되지 않은 것으로 본다.

제23조 (운영)

프로젝트회사의 운영에 필요한 사항은 본 지침서 및 사업협약에서 정하는 바에 따르되, 본 지침서에서 정하지 않은 사항은 「상법」이 정하는 바에 따라 주주총회 및 이사회 등의 결정으로 운영한다.

제24조 (출자금의 회수)

- ① 공사는 사업기간 종료 시 까지 출자금을 현금으로 회수하며, 회수시기 등 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.
- ② 프로젝트사업비 조달 실패 등으로 본 사업의 추진이 불가능하여 프로젝트회사를 청산하고 잔존재산처분을 하여야 하는 경우, 공사가 출자한 상당액은 나머지 출자자에 우선하여 공사에 배분되어야 한다. 이를 위하여 민간참여자는 공사가 프로젝트회사 발행의 청산 우선 주식(잔여재산분배와 관련하여 보통주식보다 우선하여 출자원금을 분배받은 후, 잔여재산에 대해서는 보통주식과 동일한 비율로 참여할 권한이 인정됨)으로 인수하도록 하고, 기타 공사 출자금액의 회수가 담보될 수 있는 방안을 제안하여야 한다.
- ③ 본조 제2항 외의 사유로 프로젝트회사의 청산 시 프로젝트회사의 잔여재산만으로 공사의 출자금 전액을 회수하기 곤란할 경우 또는 사업참여계획서에 제시된 사업기간 내에 사업을 완료할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우, 공사는 민간참여자에게 공사가 보유한 프로젝트회사의 발행주식 전부의 매수를 청구할 수 있다. 이 경우 주식 매수가액은 공사가 납입한 출자금 및 이에 대하여 납입일로부터 주식매수를 청구한 날까지 시중은행의 정기예금 이자율로 계산한 이자를 가산한 금액으로 하고, 민간참여자는 공사의 지분을 제외한 민간참여자의 지분을 전부로 하여 재산정한 비율로 공사가 보유한 프로젝트회사의 발행주식을 매수하여야 한다.
- ④ 전 항의 경우 공사의 주식매수청구권 행사의 의사표시가 민간참여자에게 도달된 때 해당 주식에 대한 매매계약이 성립된 것으로 간주하고, 민간참여자는 즉시 공사에게 전 항에서 정한 주식에 대한 매매대금을 지급하여야 한다. 민간참여자의 공사에 대한 주식매매대금 상당의 금액을 지급할 의무는 청산절차의 진행 및 종결여부와 무관하게 존속하며, 공사는 사업협약의 해지 또는 사업협약이행보증의 귀속과 중첩적으로 주식매수청구권을 행사할 수 있다.

제25조 (사업주체의 역할 및 책임)

① 공사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

1. 프로젝트회사에 대한 출자
2. 필요 시 프로젝트회사에 대한 직원과견
3. 본 사업에 대한 지원, 관리, 감독 등 다음 각 목의 업무, 공사는 이를 위하여 프로젝트 회사와 사업관리 위·수탁계약 및 기타 필요한 계약을 체결한다.
 - 가. 각종 인허가 업무 지원
 - 나. 건설사업관리(감리) 업체의 관리, 감독
 - 다. 기본 및 실시설계, 설계변경사항 승인
 - 라. 분기별 기성부문 검사 및 준공검사
 - 마. 공사가 필요하다고 판단하여 프로젝트회사와 합의한 사항

② 프로젝트회사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

1. 본 사업의 시행자로서 사업기획, 인·허가, 보상, 공사시행, 준공, 분양 등 사업수행 전체
2. 본조 제1항 제3호에 따라 공사에게 지원·관리·감독 업무 등의 위탁
3. 공사와의 토지매매계약 체결 및 매매대금 납부

③ 민간참여자의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

1. 프로젝트회사에 대한 출자
2. 본 사업에 필요한 자금조달(신용제공, 지급보증 등 포함)업무
3. 사업참여계획서 및 사업협약에 정하는 바에 따라 본 사업이 추진될 수 있도록 적극 협조
4. 본 사업을 위한 공사의 수행 및 책임준공
5. 조성건축물 분양업무 지원
6. 조성건축물 직접사용 및 사전매입 확약에 따른 매각
7. 필요시 프로젝트회사에 대한 직원과견
8. 조성건축물 미분양 대책 방안 마련 및 실행
9. 기타 필요한 사항

제26조 (사업의 지원, 관리, 감독 등 위·수탁)

- ① 프로젝트회사는 본 지침서 제25조 제1항 제3호의 업무에 대한 사업관리 위·수탁수수료를 다음과 같이 공사에 지급하여야 한다.

가. 사업관리 위·수탁수수료 총 금액

◦ 건축공사 관련 제반비용 × 위·수탁수수료율(사업신청자 제시, 본 지침서 제35조 제7항 제12호 참조)

※ 건축공사 관련 제반비용이란 <서식 17>의 공사비, 설계비, 감리비, 외주용역비의 합을 말한다.

나. 지급시기 및 지급규모

- 본 사업 건축 인·허가 완료 및 PF자금 기포 후 1개월 이내 : 총 금액의 50%
- 본 사업 건축공사 공정률 50% 달성 시 : 총 금액의 30%
- 본 사업 건축공사 준공 시 : 총 금액의 20%

- ② 사업지원에 대한 범위 등 구체적인 사항은 민간참여자가 사업신청 시 제시한 위·수탁수수료율 등을 근거로 사업협약에서 정한다.

제27조 (선 수행용역 등의 인계)

- ① 프로젝트회사는 공사가 본 사업을 위해 시행한 용역 등에 대하여 프로젝트회사 설립 후 지체 없이 공사로부터 권리와 의무를 인계받아 변경계약을 체결하고 정산하여야 한다.
- ② 프로젝트회사는 설립 전 공사가 본 사업과 관련하여 지출한 일체의 투입비용(약 2억원)에 대하여 프로젝트회사 설립 후 정산하여야 한다.
- ③ 공사는 제2항에 따라 본 사업과 관련하여 지출한 투입비용에 대하여 프로젝트회사에 관련 내역 및 증빙서류를 제출하고, 프로젝트회사는 투입비용에 대하여 관련 내역 및 증빙서류를 접수한 날로부터 3개월 이내에 현금으로 공사에 지급하여야 한다. 단, 민간 참여자는 본 공모에 참가하기 위하여 수행한 용역 및 지출한 비용에 대하여 프로젝트 회사에 인계·정산을 요구할 수 없다.

제28조 (인·허가 추진)

- ① 프로젝트회사는 본 사업과 관련된 인허가 업무를 수행하여야 한다.
- ② 프로젝트회사는 사업대상지와 관련된 상위계획 및 관련 법령·지침 등의 조건사항을 이행하여야 한다.

- ③ 원활한 사업추진을 위해서 공사와 우선협상대상자가 사업협약 체결기간 중에도 공사는 본 사업에 필요한 용역을 추진할 수 있고, 이에 따라 체결되는 용역계약에 의거 지출되는 비용은 본 지침서 제27조 제2항의 선 수행용역 비용에 추가 되는 것으로 한다.
- ④ 공사와 민간참여자는 인·허가 과정에서의 필요성 및 기타 불가피한 사유가 있는 경우에는 상호 협의를 통해 기 제출한 사업참여계획서 및 사업협약을 합리적인 범위 내에서 변경할 수 있다.

제29조 (공사의 시행)

- ① 본 사업의 건축공사는 프로젝트회사가 시행하고 민간참여자는 본 사업의 시공 및 준공에 대하여 책임을 진다.
- ② 공사는 건축비의 적정성 여부를 확인할 수 있으며, 이를 위해 건설사업관리자 또는 외부 전문기관 등에서 전문가를 선정하여 프로젝트회사에 통지할 수 있다. 이 경우 발생하는 비용은 프로젝트회사의 부담으로 한다.
- ③ 프로젝트회사는 「건설기술진흥법」 제2조 제4호에 따른 건설사업관리 업무를 「건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침」에 따라야 한다.

제30조 (정산)

프로젝트회사 정산과 관련한 사항은 본 지침서의 제반내용을 기초로 사업협약에서 정한다.

제31조 (기타 시행조건)

- ① 사업신청자는 우선협상대상자로 선정된 후 사업참여계획서에 제시한 조건 이외에 새로운 조건 등을 공사에 요구하여 사업협약체결과 프로젝트회사 설립 및 사업협약이행보증금 납부 등의 의무를 지연하여서는 아니 된다.
- ② 공사는 본 사업과 관련하여 신용제공, 지급보증, 주주대여, 채무에 대한 상환 보증, 미분양 자산에 대한 매입확약이 포함된 계약 등 일체의 보증 행위 및 담보를 제공하지 않는다.
- ③ 국가정책, 관련 법령 등의 변경으로 본 사업을 추진하기 어려운 경우, 공사는 공모를 취소할 수 있으며, 사업신청자는 이와 관련 일체의 이의제기 및 보상요구를 할 수 없다.
- ④ 사업신청자는 본 공모에 참가등록 시 <서식 3> 양식에 따른 서약서를 제출함으로써 본 지침서의 모든 내용을 수락하는 것으로 본다.

제32조 (사업의 성실히행)

공사는 사업의 성실한 이행, 부실시공 방지를 위하여 필요하다고 인정한 경우와 기타 중요한 공익상의 목적달성을 위하여 민간참여자와 프로젝트회사에게 개선을 요구하거나 사업시행과 관련된 업무를 감독하고 감독상 필요한 명령을 할 수 있으며, 민간참여자와 프로젝트회사는 이를 수용하여야 한다.

제4장 사업참여계획서 작성기준 및 평가

제1절 사업참여계획서 작성기준

제2절 사업참여계획서 평가

제 4 장 사업참여계획서 작성기준 및 평가

제1절 사업참여계획서 작성기준

제33조 (사업참여계획서 작성기준)

- ① 사업신청자는 <첨부 1> 「사업참여계획서 작성기준」에 따라 사업참여계획서를 작성하여야 한다.
- ② 컨소시엄에 외국 법인을 포함하는 경우 외국 법인은 국문 또는 국문번역본 (영문 서류를 첨부한다)으로 된 사업신청서류를 제출하여야 하며, 자국법에 의한 해당 서류가 없는 경우에는 이에 준하는 서류를 제출하여야 한다.

제2절 사업참여계획서 평가

제34조 (평가 분야 및 평가·배점기준)

사업참여계획서의 평가는 “개발계획”, “사업계획” 분야로 구분하여 평가를 시행하며, 평가 항목의 각 평가요소별 평가내용과 배점은 다음과 같다.

< 사업참여계획 평가 총괄표 >

평가분야	평가항목	평가요소	평가내용	배점
개발 계획 (330점)	종합개발 구상 (130점)	• 개발컨셉 및 기본구상	<ul style="list-style-type: none"> • 복합공간조성 등 공모 추진목적과의 적합성 • 개발컨셉 우수성 및 전략의 차별성 • 창의적 랜드마크 개발구상 	30점 (정성)
		• 토지이용계획 및 종합배치 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용계획 및 종합배치계획의 효율성 및 우수성 • 주변시설(지역)과의 연계성 	30점 (정성)
		• 도입시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도입시설의 기능 및 면적 배분의 적정성 • 지역적 특성 및 주변계획과 연계된 시설 활용방안 	30점 (정성)
		• 필수시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 필수시설 도입 규모의 우수성 <서식 8> 	40점 (정량)
	건축계획 및 외부공간계획 (140점)	• 건축계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 계획 및 디자인의 창의성, 우수성 • 도입시설별 건축공간계획, 배치, 평면, 입면 단면계획 우수성 	30점 (정성)
		• 랜드마크 특화계획	<ul style="list-style-type: none"> • 상징성을 가질 수 있는 랜드마크 특화계획 • 미디어파사드 등 최신 트렌드를 반영한 특화계획 • 기타 독창적인 건축 특화계획 	30점 (정성)
		• 외부공간계획 및 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 경관과 조화, 외부공간요소 활용방안의 우수성 • 경관특화(건축물, 야간, 가로)계획의 창의성 및 우수성 	30점 (정성)
		• 친환경 건축물 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 제로에너지 건축물인증 <서식 9> • 녹색건축인증 <서식 9> 	30점 (정량)
		• 에너지 절감방안	<ul style="list-style-type: none"> • 기타 에너지 절감방안의 우수성 	20점 (정성)
	보행 및 교통계획 (60점)	• 교통처리 및 차량동선계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 교통을 고려한 진·출입계획의 우수성 • 주변 교통에 미치는 교통영향 저감 및 해소방안 • 주차공간 확보의 적정성 및 이용계획의 편리성 	30점 (정성)
		• 보행동선계획	<ul style="list-style-type: none"> • 보행환경의 쾌적성 및 편리성 • 주변지역, 도입시설간 유기적인 보행동선체계 구축 	30점 (정성)

평가분야	평가항목	평가요소	평가내용	배점
사업 계획 (720점)	사업수행능력 (150점)	• 신용도 평가	• 사업신청자의 신용등급의 우수성 <서식 10>	40점 (정량)
		• 재무능력 평가	• 사업신청자의 재무능력의 우수성 <서식 12>	40점 (정량)
		• 사업수행 실적	• 건설사업자 사업수행 실적 <서식 15>	30점 (정량)
		• 토지비 완납계획	• 토지비 완납시기 및 계획 <서식 16>	40점 (정량)
	사업성분석 및 재원조달계획 (140점)	• 시장분석	• 시장환경 분석의 적정성 • 기능별 수요분석의 적정성	30점 (정성)
		• 사업성 분석	• 총사업비 산정의 적정성 • 매출 및 손익 추정의 적정성 • 사업성 분석 및 수익률 추정의 타당성	30점 (정성)
		• 재원조달방안 및 운용계획	• 재원조달 구조와 방법의 현실성 • 재원조달 및 연차별 투자계획의 이행 및 실현가능성	30점 (정성)
		• 재무적 출자자 제시금리	• 재무적 출자자 제시금리의 우수성 <서식 19>	30점 (정량)
		• 총사업비 절감방안	• 총사업비 절감방안의 우수성	20점 (정성)
	민간참여자 구성 및 운영계획 (90점)	• 사업추진구조 및 일정계획	• 사업추진 구조의 우수성 • 사업 일정계획의 적정성 및 실현가능성	30점 (정성)
		• 컨소시엄 구성계획	• 출자자구성 및 지분을 계획 • 출자자간 역할 분담의 우수성	30점 (정성)
		• 프로젝트회사 설립 및 운영계획	• 프로젝트회사 설립 및 운영계획	30점 (정성)
	마케팅 및 활성화계획 (130점)	• 입주자 유치 및 입주관리계획	• 입주자 유치계획의 우수성 • 입주자 구성 및 배치의 적정성 • 입주자 유지관리계획의 우수성	30점 (정성)
		• 홍보 및 마케팅계획	• 분양(임대) 활성화를 위한 홍보 및 마케팅 전략의 우수성	30점 (정성)
		• 미분양 대책 방안	• 미분양 발생시 처리방안의 적정성	30점 (정성)
		• 조성건축물 선매입 협약 계획	• 조성건축물 직접사용 및 사전매입매입 협약의 우수성 <서식 22>	40점 (정량)
	공공성 확보계획 (40점)	• 지역경제활성화 및 상생 방안	• 일자리·고용 창출, 지역경제 활성화 방안, 파급효과 우수성	20점 (정성)
		• 지역건설업체 하도급계획	• 지역건설산업 활성화를 위한 지역건설업체 하도급 계획 <서식 23>	20점 (정량)

평가분야	평가항목	평가요소	평가내용	배점
사업 계획 (720점)	사업시행 관리계획 (110점)	• 사업리스크 분석 및 분담계획	• 사업리스크 분석의 적정성과 관리계획의 합리성 • 출자자간 사업 리스크 관리(분담) 방안의 우수성	30점 (정성)
		• 사업협약 이행보증 방안	• 사업이행 및 공사완공 보증 방안의 우수성	30점 (정성)
		• 시설관리 및 운영계획	• 건설 및 운영기간 중 사업관리 조직 및 인력 운용의 우수성 • 준공 후 건축물 관리운영 방법 및 주체의 적정성	20점 (정성)
		• 사업관리 위·수탁계획	• 사업관리 위·수탁 수수료의 우수성 <서식 24>	30점 (정량)
	이익 배분계획 (60점)	• 공사 자금 회수 방안	• 공사 자금 회수방안 제시의 우수성	30점 (정성)
		• 공사 이익 배분 비율	• 공사 이익 배분 비율 제시의 우수성 <서식 25>	30점 (정량)
소 계				1,050점
가점(150점)	• 토지비 제안 가격	• 토지비 제안 가격의 우수성 <서식 26>	100점 (정량)	
	• 대표건설사 시공능력액 순위	• 컨소시엄의 구성원으로 참여하는 대표 건설사업자의 시공능력평가액 순위 <서식 27>	50점 (정량)	
합 계				1,200점

제35조 (사업참여계획서 평가방법)

- ① 평가방법은 정성평가와 정량평가 방식으로 혼용하되, 정성평가는 선정위원회에서 수행하고 정량평가는 공사에서 직접 수행한다.
- ② 정성평가
 1. 평가요소별 가장 우수한 사업신청자로부터 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 배분한다.
 2. 등급별 사업신청자 수의 배분은 전체 사업신청자 수에 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. 본항 제1호와 제2호에 의거 등급별 사업신청자 수의 배분 분포는 아래와 같다.

등급	사업신청자수													
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
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	2	3	3	3
E				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

③ 평가요소의 등급별 배점은 아래의 배점비율에 따라 선정위원이 정한다. 사업신청자가 제출한 사업참여계획서에 평가분야의 내용이 누락되거나, 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 해당 항목을 “0”점 처리한다. 다만, 해당 항목이 본 지침서 제13조 제4호부터 제8호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 제13조에 따른다

등급	A	B	C	D	E
배점비율	100%	90%	80%	70%	60%

④ 채용조달방안 및 운용계획 평가 중 자금조달 조건으로 공사 또는 화성시의 신용공여(토지환매부조건 매입확약, 분양매입확약 등)의 조건을 제시하는 경우 선정위원회에 상정하지 않는다.

⑤ 각 사업신청자의 평가점수는 선정위원의 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 한다.

⑥ 정량평가

1. 공사에서 지정하는 평가항목에 대해서는 신청자의 조건을 검토하여 공사에서 기 제시한 점수를 일괄 배분한다.
2. 사업신청자는 평가항목의 조건 제시를 소수점 둘째 자리(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)까지 표기하여야 한다.
3. 출자자의 신용도 평가 및 재무능력 평가는 컨소시엄 대표사와 컨소시엄 구성원 전원을 평가한다.

4. 정량평가 항목은 <서식 30> 자기평가서를 작성하여 제출하여야 한다. 자기평가서에 기재된 점수와 실제 평가점수가 상이한 경우에 발생하는 일체의 불이익은 사업신청자가 감수하고 이에 대한 이의를 제기할 수 없다.

⑦ 정량평가 평가범위 제시항목

1. 필수시설 계획 <서식 8>

배 점	평 가 내 용
40	필수시설 도입 규모의 우수성
	<p style="text-align: center;">계산식 : 배점(40점) X $\frac{\text{해당 사업신청자 필수시설 계획 면적}}{\text{사업신청자 중 필수시설 최대 계획 면적}}$</p> <p>※ 필수시설 면적은 연면적을 기준으로 산정한다. ※ 필수시설 계획 면적은 4,000㎡ 이상 계획하여야 한다. ※ 사업신청자가 1개일 경우 30점을 부여</p>

2. 친환경 건축물 계획<서식 9>

가. 제로에너지 건축물 인증

배 점	평 가 내 용					
15	제로에너지 건축물 인증					
	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	미인증
	15	12	9	6	3	0

나. 녹색건축인증

배 점	평 가 내 용				
15	녹색건축 인증				
	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	우량 (그린3등급)	일반 (그린4등급)	미인증
	15	12	9	6	0

3. 대표사 신용도 평가<서식 10>

배 점	평 가 내 용			
	20	민간참여자 신용등급의 우수성(대표사)		
회사채 신용평가등급		AA- 이상	A+	A
기업어음 신용평가등급		A1	A2+	A2
기업 신용평가등급		AA- 이상	A+	A
점 수		20	15	10
<p>※ 신용평가등급에 의한 평가는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조 제2항 제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”라 한다.)가 공모 공고일 이전에 평가하여 유효기간 내에 있는 「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」, 「기업신용평가등급」 중에서 가장 최근의 등급에 의하여 평가한다. 또한 동종의 신용평가등급인 경우에도 가장 최근의 등급에 의한다. 이 경우 신용평가등급은 신용정보업자가 조달청에 통보하여 마감일 현재 G2B에 등록된 자료이거나 회사채·기업어음 등 신용평가기관의 공시 내용이어야 하며, 사업신청자가 제출한 내용을 확인하여 평가한다.</p> <p>※ 유효기간이 민간참여자 지정신청서 접수일인 경우까지 인정</p> <p>※ 회사채 신용평가등급, 기업어음 신용평가등급 및 기업 신용평가등급 중 유리한 등급을 선택하여 제출할 수 있다.</p>				

4. 컨소시엄 신용도 평가(대표사를 제외한 구성원 전원)

배 점	평 가 내 용				
	20	민간참여자 신용등급의 우수성(대표사를 제외한 컨소시엄 전원)			
9점 이상		9점 미만 ~ 8점 이상	8점 미만 ~ 7점 이상	7점 미만 ~ 6점 이상	6점 미만 ~ 5점 이상
20		18	16	14	12
<p>※ 신용평가등급에 의한 평가는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조 제2항 제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”라 한다.)가 공모 공고일 이전에 평가하여 유효기간 내에 있는 「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」, 「기업신용평가등급」 중에서 가장 최근의 등급에 의하여 평가한다. 또한 동종의 신용평가등급인 경우에도 가장 최근의 등급에 의한다. 이 경우 신용평가등급은 신용정보업자가 조달청에 통보하여 마감일 현재 G2B에 등록된 자료이거나 회사채·기업어음 등 신용평가기관의 공시 내용이어야 하며, 사업신청자가 제출한 내용을 확인하여 평가한다.</p> <p>※ 유효기간이 민간참여자 지정신청서 접수일인 경우까지 인정</p> <p>※ 회사채 신용평가등급, 기업어음 신용평가등급 및 기업 신용평가등급 중 유리한 등급을 선택하여 제출할 수 있다.</p> <p>※ 대표사를 제외한 출자지분 참여자 전원을 대상으로 평가함</p>					

※ 가중평균 산출기준 : 각 업체별 가장 최근의 회사채 등 신용등급의 점수와 수정 참여지분율을 곱한 후 합산하여 산출

예시) 대표사를 제외한 구성원 전원

$$\text{신용등급} = (\text{A업체 신용등급 점수} \times \text{A업체 수정 참여지분율} + \text{B업체 신용등급 점수} \times \text{B업체 수정 참여지분율} + \text{C업체 신용등급 점수} \times \text{C업체 수정 참여지분율})$$

※ 수정 참여지분율 : 대표사를 제외한 출자자 전원의 지분율을 100%로 가정함

예시) A사 지분 : 12%, B사 지분 : 10%, C사 지분 8%

$$\text{A사 수정 참여지분율} : 12\% \div (12\% + 10\% + 8\%) = 40.00\%$$

$$\text{B사 수정 참여지분율} : 10\% \div (12\% + 10\% + 8\%) = 33.33\%$$

$$\text{C사 수정 참여지분율} : 8\% \div (12\% + 10\% + 8\%) = 26.67\%$$

※ 신용평가등급 점수

회사채 신용평가등급	AA- 이상	A+	A	A-	BBB+	BBB
기업어음 신용평가등급	A1	A2+	A2	A2-	A3+	A3
기업 신용평가등급	AA- 이상	A+	A	A-	BBB+	BBB
점 수	10	9	8	7	6	5

5. 대표사 재무능력 평가

배 점	평 가 내 용		
20	대표사 재무능력 우수성(대표사)		
	1조원 이상	1조원 미만 ~ 7천5백억원 이상	7천5백억원 미만 ~ 5천억원 이상
	20	15	10
※ 본 공모 공고일 기준 가장 최근연도 개별재무제표의 자기자본으로 평가한다.			

6. 컨소시엄 재무능력 평가(대표사를 제외한 구성원 전원)

배 점	평 가 내 용			
20	컨소시엄 재무능력 우수성(대표사를 제외한 컨소시엄 전원)			
	2조원 이상	2조원 미만 ~ 1조5천억원 이상	1조5천억원 미만 ~ 1조원 이상	1조원 미만
	20	15	10	5
※ 본 공모 공고일 이전 가장 최근연도 개별재무제표의 자기자본으로 평가한다.				

※ 가중평균 산출기준 : 각 출자자별 본 공모 공고일 이전 가장 최근연도 개별재무제표의 자기자본규모와 수정 참여지분율을 곱한 후 합산하여 산출

예시) 대표사를 제외한 구성원 전원

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

※ 수정 참여지분율 : 대표사를 제외한 출자지분 참여 구성원 전원의 지분율을 100%로 가정함

예시) A사 지분 : 12%, B사 지분 : 10%, C사 지분 8%

$$\text{A사 수정 참여지분율} : 12\% \div (12\% + 10\% + 8\%) = 40.00\%$$

$$\text{B사 수정 참여지분율} : 10\% \div (12\% + 10\% + 8\%) = 33.33\%$$

$$\text{C사 수정 참여지분율} : 8\% \div (12\% + 10\% + 8\%) = 26.67\%$$

7. 사업수행 실적 <서식 15>

배 점	평 가 내 용					
	건설사업자의 사업수행 실적					
30	50만㎡ 이상	50만㎡ 미만 ~ 40만㎡ 이상	40만㎡ 미만 ~ 30만㎡ 이상	30만㎡ 미만 ~ 20만㎡ 이상	20만㎡ 미만 ~ 10만㎡ 이상	10만㎡ 미만
		30	25	20	15	10
※ 사업 실적 인정기간은 공모 공고일로부터 10년 이내의 사용승인일을 기준으로 건설사업자 전원의 면적을 합산하여 평가함 ※ 사업수행실적 인정 범위 용도 - 「화성동탄(1)택지개발지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(화성시고시 제2025-508호, 별도제공)」 허용용도 중 제1호부터 제9호						

8. 토지비 완납계획<서식 16>

배 점	평 가 내 용			
	토지비 완납시기 및 계획			
40	6개월 이내	1년 이내	1년 6개월 이내	2년 이내
		40	30	20
※ 토지비 완납시기는 토지매매계약 체결일로부터 최대 2년 이내로 계획하여야 함.				

9. 재무적출자자 제시금리 <서식 19>

배 점	평 가 내 용
30	재무적출자자 제시금리의 우수성(All-in Cost)
	$\text{계산식 : 배점(30점)} \times \frac{\text{사업신청자 중 최저 제시금리}}{\text{해당 사업신청자 제시금리}}$
	※ 표면이자율(CD금리+가산금리)의 대출수수료, (미분양)담보대출확약수수료, 대리은행 수수료, 자금관리수수료, 금융자문 및 수수료, 기타 각종 수수료 등을 모두 포함한 총비용률(All-in Cost)을 제시(ex. "CD금리 + @%") ※ 사업신청자가 1개일 경우 20점을 부여

10. 조성건축물 직접사용 및 사전매입 확약 <서식 22>

배 점	평 가 내 용					
40	조성건축물 선매입확약의 우수성					
	70% 이상	70%미만 ~ 60%이상	60%미만 ~ 50%이상	50%미만 ~ 40%이상	40%미만 ~ 30%이상	30%미만 ~ 20%이상
	40	35	30	25	20	15
	민간참여자가 직접 사용하는 면적 및 민간참여자가 유치하는 기업의 매입(투자)확약 면적의 합 = 사전매입확약 비율(%) (전체 연면적-필수시설 연면적)					
※ 선매입확약 비율은 20% 이상 제안하여야 한다. ※ 사업신청자가 1개일 경우 20점을 부여						

11. 지역건설업체 하도급 계획 <서식 23>

배 점	평 가 내 용				
20	지역건설산업 활성화를 위한 지역건설업체 하도급 계획				
	30% 이상	30% 미만 ~ 20% 이상	20% 미만 ~ 10% 이상	10% 미만 ~ 5% 이상	5% 미만
	20	15	10	5	0

12. 사업관리 위·수탁계획 <서식 24>

배 점	평 가 내 용
30	사업관리 위·수탁 수수료의 우수성
	계산식 : 배점(30점) X $\frac{\text{해당 사업신청자 제시요율}}{\text{사업신청자 중 최고 제시요율}}$
	※ 최소요율은 2% 이상 제안하여야 한다. ※ 사업신청자가 1개일 경우 15점을 부여

13. 공사 이익 배분비율 <서식 25>

배 점	평 가 내 용			
30	공사 이익 배분 비율 제시의 우수성			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">~</td> <td style="text-align: center;">50.1%</td> </tr> </table>	100%	~	50.1%
	100%	~	50.1%	
	30	100% ~ 50.1% 구간 : 구간 내 직선보간	5	
※ 공사의 이익 배분비율은 프로젝트회사의 사업이익에서 공사에게 배당되는 비율을 말한다.				

14. 토지비 제안 가격(가점) <서식 26>

배 점	평 가 내 용
100	토지가격 제안
	계산식 : 배점(100점) X $\frac{\text{해당 사업신청자 제시가격}}{\text{사업신청자 중 최고 제시가격}}$
	※ 사업신청자 제안 토지가격은 기준토지가격 이상으로 제안하여야 한다. ※ 사업신청자가 1개일 경우 50점 부여

15. 대표건설사 시공능력의 우수성(가점)<서식 27>

배 점	평 가 내 용				
50	컨소시엄의 구성원으로 참여하는 대표 건설사업자의 시공능력평가액 순위				
	1위~20위	21위~40위	41위~50위	51위~100위	100위권 밖
	50	40	30	20	10
	※ 대표 건설사업자 : 건설사업자 중 지분율이 가장 높은 자 ※ 건설산업기본법에 따라 국토교통부 장관으로부터 위탁받아 대한건설협회에서 공시한 2025년도 종합건설사업자 시공능력평가액(토목건축공사업) 기준임 ※ 첨부서류 : 시공능력평가액 및 순위를 증빙할 수 있는 서류 별도 제출				

제36조 (사업참여계획서 설명자료 발표)

- ① 선정위원회의 심의·평가 일시 및 장소는 대상자에 한하여 별도로 통보한다. 사업참여계획서 설명 자료는 <첨부 1>의 「사업참여계획서 작성기준」 제4조 제3항 및 제5항의 사업참여계획서 설명자료 작성기준을 따라 작성한다.
- ② 설명 및 질의응답 순서는 선정위원회 당일 추첨으로 결정하며 발표(20분) 및 질의응답(10분) 시간은 총 30분 범위 내로 실시하고 초과시 중단한다.
- ③ 설명자료는 사업참여계획서의 내용을 문구 및 삽도 수정 없이 그대로 사용하여 작성하여야 하며, 분량은 30페이지 이내로 한다.
- ④ 사업참여계획서 설명자료는 가로형식으로 작성한 Microsoft Power Point 파일을 화면에 띄워서 설명한다.
- ⑤ 컴퓨터 화면 조작 등 발표 보조를 위한 오퍼레이터는 1인 이내 참석 가능하며 발표 시 발언은 할 수 없다.
- ⑥ 설명 및 질의응답은 발표자 및 오퍼레이터를 포함하여 최대 5인 이내 참석 가능하며 성실하게 질의응답에 임해야 한다. 모든 참석자는 공고 공고일 이전부터 컨소시엄 참여 법인의 임직원이어야 하며 심의 당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.

제5장 우선협상대상자 선정 및 사업협약 체결

제1절 우선협상대상자 선정

제2절 사업협약 체결 및 해지 등

제1절 우선협상대상자 선정**제37조 (선정위원회 구성 및 공정성 확보)**

- ① 공사는 우선협상대상자를 선정하기 위하여 선정위원회를 구성하여 사업참여계획서 등을 평가한다.
- ② 선정위원회는 공사가 선정한 관련 분야 전문가로 구성하며, 선정위원의 선정 방법 및 결과는 공개하지 않는다.
- ③ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 선정위원회 위원 등과 접촉 및 사전 설명을 해서는 아니 된다.
- ④ 사업신청서류 작성에 사업신청자의 임직원이 아닌 외부인(본조 제1항에 해당하는 자)이 참여한 경우에는 선정위원회 개최 전 해당 전문가를 신고하여야 한다.
- ⑤ 본조 제4항에도 불구하고 선정위원회 개최 전 신고가 되지 않은 자가 선정위원회에 참여한 것이 확인된 경우, 공사는 동 사업신청자에 대하여 우선협상대상자 선정을 취소하고 관련법과 규정에 따라 제재 조치를 할 수 있으며, 사업신청자는 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제38조 (평가결과 공개)

평가결과는 공사 홈페이지(www.hu.or.kr)에 게재하되 세부점수, 평가내용을 포함한 평가 과정은 공개하지 않는다.

제39조 (우선협상대상자 선정)

- ① 공사는 선정위원회의 심의·평가에서 최고 득점을 받은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과의 점수에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다. 다만, 선정위원회의 심의·평가 결과 최소 점수 750점 미만을 받은 자는 협상대상자로 선정하지 아니한다.
- ② 선정위원회의 심의·평가 결과, 동점인 최고 득점자가 다수인 경우 아래 각 호의 순으로 선정한다.

1. 정량평가 합계점수가 높은 자
2. “사업신청자 사업수행능력”의 점수가 높은 자
3. 선정위원회에서 무기명, 비밀투표로써 다수표를 얻은 자
- ③ 우선협상대상자로 선정된 자가 본 지침서 사업체결 기한 내에 우선협상대상자의 귀책 사유로 사업협약을 체결하지 않는 경우, 본 지침서 제43조에 의한 사업협약 해제 또는 해지 사유가 발생하였을 경우에 공사는 우선협상대상자 선정을 취소하고, 최고득점자의 차순위자를 우선협상대상자로 선정하여 본 지침서 제41조에 따라 사업협약을 체결할 수 있다.
- ④ 선정위원회는 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 사업참여계획서 평가를 통해 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 단, 이 경우 평가방법은 본 지침서 제35조에도 불구하고 평가항목별로 A, B, C, D, E로 평가하며, 평가결과 총 득점이 750점 이상이며 선정위원회의 적정의견이 과반수 이상인 경우 당해 사업신청자를 “우선협상대상자”로 선정할 수 있다.
- ⑤ 공사는 본조 제1항, 제2항, 제3항 및 제4항에 따라 협상대상자를 선정한 경우 이를 지체없이 각 협상대상자에게 통보 한다.
- ⑥ 공사는 선정위원회의 심의·평가 결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 민간참여자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
- ⑦ 공사가 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한 것이 우선협상대상자가 사업참여계획서에서 제시한 모든 조건을 수락한 것으로 해석되지 아니한다. 또한 우선협상대상자는 특별한 사유가 없는 한 공사와 사업협약 체결과정에서 기 제출한 사업참여계획서의 조건보다 우선협상대상자에게 유리한 조건을 제시할 수 없다.

제40조 (우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 공사는 다음 각 호의 사유에 해당하는 경우 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
 1. 본 지침서 제13조 또는 제43조 제1항 각 호의 사유가 발생하였거나 발견된 경우
 2. 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 사업신청 제출서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재 또는 허위 서류를 제출하거나, 기타 부정한 방법으로 공사의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우
 3. 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 법원 등 관련 기관으로부터 민·형사상의 처분을 받은 경우

4. 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업참여계획에 대한 사후평가 및 검토 결과, 허위 등 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때
 5. 본 지침서 제41조 제1항에서 정한 기간 내에 사업협약이 체결되지 않는 경우
 6. 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되더라도 공사에 제시한 사업참여계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단될 때
 7. 본 지침서 제17조 제1항의 사업협약체결보증금이 기한 내 납부되지 않는 경우
 8. 본 지침서 제42조에 의한 사업협약이행보증금이 기한 내 납부되지 않는 경우
 9. 우선협상대상자 구성원 중 1인 이상이 청산, 파산, 회생 기타 이와 유사한 사유가 발생하여 정상적인 사업추진이 곤란한 경우, 단 공사의 사전승인을 얻어 구성원을 변경(대체)한 경우는 예외로 함
- ② 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 공사는 향후 5년간 공사가 시행하는 공공·민간 합동형 사업에 대한 해당 컨소시엄 내 개별 법인의 참가 자격을 제한할 수 있다.
 - ③ 사업협약이 해제 또는 해지된 경우에는 별도의 조치 없이 우선협상대상자 선정은 취소된 것으로 본다.

제2절 사업협약 체결 및 해지 등

제41조 (사업협약 체결)

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 통보일로부터 30일 이내(기한일이 공·휴일인 경우, 다음 시중은행 영업일까지로 함)에 본 지침서와 사업참여계획서 내용을 기초로 공사와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 공사의 사전 서면승인을 받아 연장할 수 있다.
- ② 우선협상대상자는 사업협약 체결을 통하여 민간참여자의 지위를 가지며, 민간참여자의 각 구성원은 사업협약에 대해 연대하여 책임을 진다.
- ③ 사업협약서의 내용은 다음 각 호와 같다.
 1. 본 사업 수행을 위한 공사와 민간참여자와의 책임과 의무에 관한 사항
 2. 프로젝트회사의 사업계획 변경에 관한 사항

3. 프로젝트회사 설립 및 청산에 관한 사항
 - 가. 설립자본금 출자 및 증자에 관한 사항
 - 나. 출자자의 종류별 주식의 출자비율 및 지분변경에 관한 사항
 - 다. 재원조달에 관한 세부사항(자기자금, 타인자본 등)
 - 라. 프로젝트회사의 경영 및 운영에 관한 사항
 - 마. 프로젝트회사 임원의 선임에 관한 사항
 - 바. 이사회 구성 및 운영에 관한 사항
 - 사. 주주총회의 운영에 관한 사항
 - 아. 청산에 관한 사항
 4. 사업부지 취득에 관한 사항
 5. 출자자별 출자금 회수에 관한 사항
 6. 사업이익 분배 방법 및 회수에 관한 사항
 7. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항
 8. 설계 및 시공에 관한 사항
 9. 조성건축물 선매입확약에 관한 사항
 10. 분양 및 처분에 관한 사항(미분양 건축물 처분에 관한 사항 포함)
 11. 사업참여계획서에 제시된 내용의 이행에 관한 사항
 12. 민간참여자의 사업협약이행보증에 관한 사항
 13. 사업협약의 변경·해제·해지, 손해배상 등에 관한 사항
 14. 본 지침서 제26조 제1항의 소정의 위·수탁 계약의 체결에 관한 사항
 15. 기타 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 사항과 본 지침서의 주요 내용과 본 사업의 추진을 위하여 필요한 사항
- ④ 사업협약에는 사업기간, 참여지분율, 지분율 및 출자자 변경, 조성 건축물의 선매입확약, 공사의 출자금 회수 방안, 공사의 이익배분, 사업손익 정산, 협약이행보증, 손해배상, 민간참여자 등의 파산 등으로 사업을 계속할 수 없는 경우에 대한 대책 등 중요사항에 대한 내용을 구체적으로 작성하여 책임소재를 명확하게 하여야 한다.

- ⑤ 민간참여자는 공사의 사전 승인 없이 사업협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.
- ⑥ 프로젝트회사는 공사가 명시적으로 면제하지 않은 한 별도의 의사표시가 없더라도 사업협약에서 정한 민간참여자의 의무 또는 책임을 병존적으로 승계하고, 본 지침서에서 민간참여자로서 이행하거나 준수할 사항으로 정한 것은 그 부담주체가 민간참여자로 기재되어 있음에도 불구하고 프로젝트회사가 이행하거나 준수할 사항으로 본다

제42조 (사업협약이행보증)

- ① 민간참여자는 사업협약이행을 보증하기 위하여 사업협약이행보증금을 사업협약 체결일로부터 30일 이내(기한일이 공·휴일인 경우, 다음 시중은행 영업일까지로 함)에, 총사업비의 2.5%에 해당하는 금액을 현금이나 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서로 공사에 납부하여야 한다.
- ② 보증기간의 종료일은 사업기간 종료일까지로 하며, 보증서로 납부할 경우 사업협약 체결일로부터 최소 1년 단위로 직전 보증기간 만료일 1개월 전까지 제출하여야 하며 사업종료일까지 연속성을 가지도록 하여야 한다.
- ③ 보증서 등에 기재된 보증내용은 다음 각 호의 조건을 모두 충족하여야 한다.
 1. 피보증인의 명의를 공사로 한다.
 2. 보증내용은 공사에 대한 사업협약상의 의무이행을 민간참여자가 보증하는 것이어야 한다.
 3. 보증보험 보통보험약관에 규정된 면책사유에도 불구하고 공사에 납부하여야 할 금액을 보증하는 특약조항이 있어야 한다.
- ④ 본조 제1항에 의하여 납부하는 사업협약이행보증금은 민간참여자 구성원들이 연대하여 납부한다.
- ⑤ 신규출자자의 참여 등으로 출자지분의 변경이 필요한 경우 해당 변경된 출자지분율에 따라 이행보증서를 변경 및 갱신한다.
- ⑥ 공사의 사유로 인하여 사업의 추진이 곤란하여 사업협약 해지 시, 공사는 사업협약이행 보증금을 민간참여자에 반환하여야 한다. 단, 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

제43조 (사업협약 해제 또는 해지)

- ① 공사는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우에는 민간참여자 또는 프로젝트회사와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 민간참여자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 2. 민간참여자의 귀책사유로 본 지침서 제20조에 의한 프로젝트회사 설립 기한 내에 프로젝트회사가 설립되지 않는 경우
 3. 프로젝트회사가 본 지침서 제48조 제1항에서 정한 기한 내에 토지매매계약을 체결하지 않을 경우
 4. 프로젝트회사가 본 지침서 제35조 제7항 제8호에서 제시한 기한 내에 토지비를 완납하지 않을 경우
 5. 민간참여자가 사업을 이행함에 있어 사업참여계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 6. 민간참여자가 <서식 4>의 청렴이행서약서의 내용을 위반하는 경우
 7. 민간참여자가 본 사업과 관련하여 준수하여야 할 계획 및 법령을 준수하지 않고 사업참여계획서를 작성하여 사업시행이 불가능한 경우
 8. 민간참여자가(구성법인 중 일부 법인 포함)가 본 지침서 제42조에 의한 사업협약이행 보증금을 납부하지 않을 경우(보증서로 납부한 경우, 기간연장이 이루어지지 아니하여 사업종료일까지 연속되지 않는 경우 납부하지 않은 것으로 간주한다)
 9. 본 지침서 제22조에 의한 출자이행 의무 등을 이행하지 아니하는 경우 및 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우(단, 다른 구성법인이 사전에 공사의 서면승인을 득한 후 대체 출자자를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 해제 또는 해지하지 않을 수 있다.)
 10. 관련법령 제·개정 및 각종 인허가 결과에 따라 본 사업의 목적 달성에 지장이 없는 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우임에도 불구하고, 민간참여자가 이를 수용하지 않아 사업추진이 어려운 경우
 11. 민간참여자가 사업참여계획서에서 제시한 “조성건축물에 대한 직접사용 및 사전매입 협약”을 90% 이상 달성하지 못하거나 달성하지 못하는 것으로 확인되는 경우(단, 불가항력 또는 공사의 귀책사유로 인한 경우, 공사가 동의한 경우는 제외됨)
 12. 공사와 법인설립 및 대출조건 협의 등을 진행하는 과정에서 사업참여계획서에서 제시한 조건보다 공사에 불리한 조건을 제시하여 본 사업의 정상적인 추진이 불가능한 경우

13. 민간참여자가 제출한 사업참여계획서 상 재원조달계획에서 정하는 일정에 따라 사업비를 조달할 수 없다고 공사가 판단하는 경우
 14. 기타 민간참여자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되거나 (단, 불가항력 또는 공사의 귀책사유로 인한 경우는 제외됨)본 지침서의 중대한 규정을 위반하는 경우
- ② 공사와 민간참여자는 다음 각 호와 같은 사유가 발생한 경우에는 상호 합의하여 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 공사가 본 사업을 철회 또는 포기한 경우
 2. 공사의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하거나 목적 달성이 현저히 곤란하다고 판단되는 경우
 3. 천재지변 등 불가항력의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
 4. 정부기관 및 지방자치단체 등 관련 인·허가권자와 심의·협의 등의 과정에서 인·허가가 지연되거나 그 승인결과로 인해 사업참여계획서의 내용 또는 사업비가 현저하게 변경되어 사업협약을 존속시킬 수 없는 경우
 5. 기타 관계법률, 법원의 판결 및 결정 또는 정부조치에 의해 본 사업 추진이 불가능한 경우
 6. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 사업협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

제44조 (컨소시엄 구성원 변경)

- ① 민간참여자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 우선협상대상자로 선정된 시점부터 당해 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 우선협상 대상자 선정 이후 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 공사의 사전 서면승인을 받아 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있다. 이에 따라 변경되는 컨소시엄 구성원은 탈퇴한 구성원보다 사업수행능력 적격요건 및 경영상태 적격요건이 동등 또는 우수한 업체여야 하며, 민간참여자는 공사의 위 승인 여부에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없다.
1. 민간참여자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·화의·회생절차 등이 개시된 경우
 2. 민간참여자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 사업협약을 불이행 또는 지체하거나

대표사의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 사업협약 이행이 곤란하다고 판단되어 공사가 대표사에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하거나 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 공사에게 구성원의 탈퇴를 요청할 경우

- ② 본조 제1항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 민간참여자는 공사의 승인을 얻어 나머지 컨소시엄 구성원이 탈퇴 구성원의 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있으며, 새로이 컨소시엄 구성원이 된 자는 탈퇴한 구성원의 지분 및 사업협약 상 권리·의무를 인수하여야 한다.
- ③ 본조 제2항에 따른 새로운 구성원은 본 지침서 및 사업협약 내용을 준수한다는 내용의 문서(수인의무확약서)를 공사에게 제출하여야 한다.

제45조 (컨소시엄 구성원의 책임)

- ① 대표사는 컨소시엄을 대표하며, 컨소시엄의 사업수행에 관하여 종합적인 계획관리 및 조정을 한다.
- ② 민간참여자의 공사에 대한 각종 의사표시, 협의요청 등에 대한 효력은 대표사가 하는 것만 그 효력이 있다.
- ③ 컨소시엄 구성원은 사업협약의 이행과 관련 연대하여 책임을 진다.

제46조 (손해배상)

- ① 본 지침서 제43조 제1항의 사유에 의하여 사업협약의 해제 또는 해지할 경우에는 사업협약이행보증금, 민간참여자의 프로젝트회사에 대한 출자지분, 프로젝트회사의 잔존 재산에 대한 처분권은 공사에 귀속되고, 공사는 민간참여자에게 손해배상 등 일체의 책임을 지지 아니한다.
- ② 본 지침서 제43조 제1항 이외의 사유 및 제43조 제2항에 의한 사업협약의 해제 또는 해지할 경우에는 공사는 본 지침서 제42조의 사업협약이행보증금은 민간참여자에게 납부된 형태로 반환토록 한다. 단, 위 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ③ 본 지침서 제43조 제1항의 사유에 의하여 사업협약의 해제 또는 해지할 경우, 프로젝트회사와의 토지매매계약은 해제되고 기 납부된 토지매매대금 및 토지의 소유권은 공사로 귀속된다.

- ④ 본 지침서 제43조 제1항 이외의 사유 및 본 지침서 제43조 제2항에 의한 사업협약의 해제 또는 해지할 경우, 프로젝트회사와의 토지매매계약은 해제되고, 기 납부된 토지매매대금은 민간참여자에게 납부된 형태로 반환토록 한다. 어떠한 경우에도 위 토지매매대금에 대한 이자는 반환되지 아니한다.
- ⑤ 민간참여자의 귀책사유로 인하여 사업기간 내에 건축공사가 완료되지 못하여 공사에 손해가 발생한 경우에는 민간참여자는 사업협약이행보증금과 별도로 그 손해를 배상하여야 한다.
- ⑥ 기타 손해배상 등에 관한 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.

제47조 (민간참여자 공모지침서의 해석 및 기타사항)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 본 지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서, 본 지침서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
- ② 사업신청자, 우선협상대상자, 민간참여자는 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 본 지침서 제43조에 의한 사업협약의 해제 또는 해지사유가 발생했을 경우 공사는 사업협약을 해제 또는 해지하고 본 지침서 제39조 제3항에 의한 차순위자를 우선협상대상자로 선정하여 본 지침서 제41조에 따라 사업협약을 체결할 수 있다. 다만, 공사가 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니하다. 이 경우 공사는 재공모를 추진할 수 있으며, 사업신청자는 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제6장

토지의 공급

제 6 장 토지의 공급

제48조 (토지매매계약)

- ① 프로젝트회사는 설립일로부터 30일 이내에 공사와 토지매매계약을 체결하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 공사와 합의하여 매매계약 체결기한을 1회에 한하여 30일 이내 범위에서 연장할 수 있다.
- ② 프로젝트회사는 토지매매계약을 체결함에 있어 본 지침서 제41조에 따른 사업협약을 준수한다.

제49조 (토지매매대금)

- ① 본 사업의 토지매매대금은 민간참여자가 사업자 신청 시 <서식 26>에 제출한 토지비 제안가격으로 한다.
- ② 토지매매계약 시 프로젝트회사는 토지매매대금의 3%를 계약금으로 공사에 현금 납부 하며, 잔여대금 (이하 “잔금”이라 한다)의 납부시기 및 방법 등은 <서식 16>의 토지비 완납시기 및 계획에 따른다.

제50조 (잔금납부 방법)

- ① 토지매매대금의 잔금은 2년 이내의 범위 내에서 민간참여자가 사업신청 시 <서식 16>에 제출한 토지비 완납시기 및 계획에 따라 매매계약을 체결하고 납부한다.
- ② 프로젝트회사는 매 할부원금을 납부하기로 한 날마다 납부하지 않은 잔여대금에 대하여 「공유재산 및 물품 관리법」 시행령 제39조에 따라 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율(분할납부 고지 시점의 월별 이자율)을 적용한 이자를 공사에 지급하기로 한다.

제51조 (토지매매대금의 정산)

확정측량 실시 결과 면적증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여 사업대상지의 매매 계약체결 당시의 공급단가에 의하여 매매대금을 정산하여 수납하거나 반환하며, 기 납부한 할부이자와 지연손해금이 있는 경우 이를 포함하여 정산·반환한다.

제52조 (토지의 사용 및 소유권 이전)

- ① 프로젝트회사가 대상 토지를 사용하려는 경우에는 매매대금(할부이자, 지연손해금 등 포함)을 현금으로 완납하고 소유권을 이전받아 사용하여야 한다.
- ② 프로젝트회사가 토지매매대금 완납 전이라도 건축 인·허가를 위하여 토지사용승낙을 요청하는 경우에는 계약금을 완납하여 계약 이행에 착수한 경우에 한하여 인·허가 신청서 취하원 및 이의부제기 공증각서, 기타 공사가 요청하는 필요 서류를 제출받고 토지사용을 승낙할 수 있다.
- ③ 본조 제2항에 따라 공사가 토지사용을 서면으로 승낙하는 경우 토지사용승낙일로부터 토지의 관리책임은 프로젝트회사가 부담한다.

제53조 (매매계약의 해제)

- ① 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 프로젝트회사와의 토지매매계약을 해제할 수 있다.
 1. 본 지침서 제43조 제1항에 따라 사업협약이 해제 또는 해지된 때
 2. 프로젝트회사의 귀책사유로 사업참여계획서의 내용에서 벗어나 본 사업목적을 현저히 훼손한 때
 3. 기타 프로젝트회사의 귀책사유로 인하여 이 계약의 순조로운 이행이 심히 지연되거나 곤란할 것으로 인정되는 때
- ② 프로젝트회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 매매계약을 해제할 수 있다.
 1. 공사의 귀책사유로 토지사용시기가 지연되어 계약목적 달성을 수 없는 경우. 다만, 공사의 귀책사유 없이 지연되는 경우를 제외한다.
 2. 본 지침서 제43조 제2항에 따라 사업협약이 해제 또는 해지된 때
- ③ 매매계약 체결일 이후 공사 또는 프로젝트회사의 귀책사유 없이 매매계약의 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우에는 공사와 프로젝트회사는 합의하여 매매계약을 해제할 수 있다. 본 지침서 제43조 제2항에 따라 사업협약이 해제 또는 해지된 때에도 같다.

제54조 (토지의 공급 관련 해석 및 준거법)

- ① 본 지침서에 명기되지 않은 토지매매와 관련한 자세한 사항은 사업협약 및 토지매매 계약서에 정하기로 한다.
- ② 공사와 프로젝트회사 쌍방의 견해가 다른 경우 협의하여 결정하되, 협의가 성립되지 아니하는 경우 판례 또는 관련 기관의 유권해석에 따른다.

제7장 추진일정 및 기타

제 7 장 추진일정 및 기타

제55조 (추진일정)

민간참여자 선정일정은 다음과 같다.

① 민간참여자 공모 공고일 : 2026년 2월 20일(금)

② 사업설명회

가. 일 시 : 2026년 2월 27일(금) 14:00~15:00

나. 장 소 : 화성종합경기타운 주경기장 1층 인터뷰실(화성시 만세구 향남읍 향남로 470)

다. 설명내용 : 사업계획(안) 설명

③ 사업참여의향서 접수

가. 일 시 : 2026년 2월 23일(월) ~ 2026년 2월 27일(금) 10:00~17:00

나. 접수방법 : 방문접수(우편접수는 허용하지 않음)

다. 접수장소 : 화성종합경기타운 실내체육관 1층 화성도시공사 도시건설본부 사업개발실
공간전략부(화성시 만세구 향남읍 향남로 470)

라. 제출서류 : <서식 33> 사업참여의향서

※ 사업참여의향서 미접수 시 아래의 공모관련 질의, 민간참여자 지정신청서 및 사업참여 계획서 제출 불가

④ 질의접수 및 회신

가. 질의접수 및 회신

- 접수기간 : 2026년 3월 3일(화) 09:00 ~ 2026년 3월 6일(금) 18:00

- 회 신 일 : 2026년 3월 11일(수)

- 대 상 : 사업참여의향서 접수 법인에 한함

나. 질의사항은 질의기간 내에 <서식 34> 서면질의서에 따라 작성해서 반드시 아래의 지정 E-mail을 통하여 공사에 접수하여야 하며, 유선으로 공사 담당자의 접수 확인을 거쳐야 한다.

- 지정 E-Mail : jhlee0407@hu.or.kr

- 접수확인전화 : 031-8059-0992

다. 질의회신은 회신일에 공사 홈페이지에 일괄 게재하며 개별 통지하지 않는다. 또한 질의서에 대한 회신내용은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.

라. 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의는 무효처리 한다.

⑤ 민간참여자 지정신청서 및 사업참여계획서 제출

가. 접수일시 : 2026년 5월 20일(수) 10:00~16:00

나. 장 소 : 화성종합경기타운 주경기장 1층 대회의실(화성시 만세구 향남읍 향남로 470)

⑥ 평가 및 우선협상대상자 선정

가. 사업참여계획서 평가 및 우선협상대상자 선정 : 별도통지

※ 평가일은 평가 대상자 대상 별도 통지, 우선협상대상자 선정 결과는 화성도시공사 홈페이지에 게시

⑦ 상기 일정은 공사의 사정에 따라 변경될 수 있음

제56조 (사업신청자 유의사항)

- ① 접수된 사업신청서류는 취소, 철회, 회수, 교환 또는 변경할 수 없으며, 반환되지 않는다.
- ② 본 지침서에 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 공사가 속한 관할 법원의 중재 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.

제57조 (기타사항)

① 공사 주소 및 연락처

1. 주 소 : 경기도 화성시 만세구 향남읍 향남로 470, 화성도시공사
2. 담당부서 : 화성도시공사 도시건설본부 사업개발실 공간전략부
3. 전 화 : 031-8059-0992
4. E - Mail : jhlee0407@hu.or.kr
5. 홈페이지 : www.hu.or.kr

② 비용부담

1. 본 공모에 필요한 사업신청 제출서류의 작성·제출 등에 소요되는 제반비용은 사업신청자가 부담한다.
2. 사업신청자는 우선협상대상자로 선정되지 않았다는 이유로 공사에게 사업신청 제출서류의 준비·작성·제출 및 협의에 소요된 비용을 청구할 수 없다.

③ 저작권

1. 사업신청자는 공사에 제출한 사업신청 제출서류에 관한 소유권, 지식재산권 및 기타 일체의 권리를 주장할 수 없으며, 공사는 제출받은 사업신청서류 일체를 반환하지 않는다.
2. 우선협상대상자로 선정된 컨소시엄의 사업참여계획서에 대한 지식재산권은 공사가 소유 하며, 공사는 우선협상대상자의 선정 및 사업추진 목적을 위해 필요한 경우에는 이를 활용할 수 있다.
3. 사업신청 제출서류의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 관련 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리 대상(재료, 공법 및 기타 신기술 등)의 사용 결과로 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.

④ 본 지침서와 관련한 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무

1. 본 사업의 사업참여계획서를 제출할 자는 반드시 본 지침서를 숙지하여야 하고, 본 작성 기준에 명시된 기준에 따라 사업참여계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.
2. 본 공모 공고일 이후 공고내용, 본 지침서의 일부변경 및 조정사항 등의 발생 시에는 공사의 홈페이지에서만 공고하며, 사업신청자에게 개별통지하지 않는다. 이 경우 사업신청자의 공사 홈페이지 공지사항 미확인에 따른 불이익은 공사가 책임지지 않는다.