시민중심 더큰 파주

미래도약 경제도시 · 포용사회 문화도시 · 시민중심 자족도시

파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업

사업제안 및 사업자 공모 지침

2024. 10.

PAJU 파 주 시

【 목 차 】

제1장 사업의 개요 ····· 1

제1조(명칭) ····· 1
제2조(목적) ····· 1
제3조(용어의 정의) ····· 1
제4조(공모방식) ····· 1
제5조(사업개요) ····· 2
제6조(사업계획 수립 시 고려사항) ····· 7
제7조(공모의 조직) ····· 7

제2장 추진일정 및 사업신청자격 ····· 8

제8조(일정) ····· 8
제9조(신청요건) ····· 9
제10조(신청자격) ····· 9
제11조(컨소시엄의 구성) ····· 9
제12조(자격제한) ····· 10
제13조(자금조달계획 등) ····· 10
제14조(사업참가의향서 제출) ····· 11
제15조(질의응답) ····· 11
제16조(사업제안서 제출) ····· 11

제3장 사업제안서 평가 ····· 13

제17조(평가위원회의 구성) ····· 13
제18조(평가방식) ····· 13

제19조(평가분야 및 배점기준) ····· 14
제20조(공공환원계획) ····· 15
제21조(평가방법) ····· 16
제22조(평가결과의 일부공개) ····· 17
제23조(실격사항) ····· 17
제24조(허위사실 및 유언비어의 금지 등) ····· 17

제4장 사업자 선정 및 사업추진 ····· 18

제25조(우선협상대상자 선정) ····· 18
제26조(우선협상대상자 선정 취소 등) ····· 18
제27조(기본협약 체결) ····· 19
제28조(사업자의 의무) ····· 20
제29조(비용부담 및 제출 서류의 반환) ····· 20
제30조(사업시행 진행절차) ····· 20
제31조(기타 사항) ····· 21
제32조(해석) ····· 21

제5장 사업제안서 작성 지침 ····· 22

제33조(총칙) ····· 22
제34조(제공자료) ····· 22
제35조(사업제안서 제출시 주의사항) ····· 23
제36조(제출도서 작성규정) ····· 23

[서 식]

서식1(사업참가의향서) ····· 25
서식2(사업참가서류 체크리스트) ····· 26
서식3(사업제안서 서식) ····· 27
서식4(선임계) ····· 30
서식5(서약서) ····· 31

서식6(청렴이행서약서) ····· 32
서식7(컨소시엄 구성 계획) ····· 34
서식8(출자자구성 및 지분율계획) ····· 35
서식9(투자확약서) ····· 36
서식10(법인 일반현황) ····· 37
서식11(인감 변경 신고서) ····· 38
서식12(요약 재무상태표) ····· 39
서식13(요약 손익계산서) ····· 40
서식14(재무비율표) ····· 41
서식15(재무비율총괄표) ····· 42
서식16(추정 재무상태표) ····· 43
서식17(추정 손익계산서) ····· 44
서식18(감사보고서 의견) ····· 45
서식19(재원조달계획) ····· 46
서식20(개략사업비 산정표) ····· 48
서식21(서면질의서) ····· 49
서식22(전산자료 보안각서) ····· 50
서식23(전산자료 수령증) ····· 51
서식24(평가위원 보안각서) ····· 52
서식25(심사위원 기피 신청서) ····· 53
서식26(감점기준) ····· 54
서식27(접수확인증) ····· 55

제1장 사업의 개요

제1조(명칭) 본 공모의 명칭은「파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업 사업제안 및 사업자 공모」이다.

제2조(목적) 이 지침은 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」(이하 '미군공여구역법'이라 한다.)에 따라 발전종합계획에 반영된 개발사업을 유치함에 있어, 체계적, 균형적, 계획적인 미래 도시 설계(Master-plan)를 수행할 수 있는 민간의 창의력과 자본을 활용함과 동시에 지역경제 활성화, 일자리 창출로 도시의 경쟁력을 강화하기 위한 사업계획을 반영하여 성공적인 사업을 시행하는데 있다.

제3조(용어의 정의) 본 지침서에 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 본 사업 : 본 사업이라 함은 경기도 파주시 파주읍 백석리 141-5번지 일원에서 사업자가 기본협약에 따라 시행할 사업을 말한다.
2. 사업제안자 : 본 공모에 참여하기 위한 개별법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 '컨소시엄"이라 한다)로서 공모에 따라 사업제안서를 제출한 자를 말한다.
3. 사업제안서 : 우선협상대상자로 선정되기 위하여 사업제안서 작성 지침에 따라 사업제안자가 작성하여 제출한 개발사업 추진에 관한 기본계획서를 말한다.
4. 평가위원회 : 사업제안자의 평가분야별 사업제안서를 평가하기 위하여 공모지침서 제17조에 따라 파주시가 선정한 위원으로 구성된 위원회를 말한다.
5. 우선협상대상자 : 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 공모지침서 25조에 의하여 선정된 자를 말한다.
6. 기본협약 : 본 사업을 추진하기 위하여 파주시(이하 '시'라 한다.)와 우선협상대상자간 체결하는 약정을 말한다.
7 사업자 : 본 공모에 참여하여 우선협상대상자로 선정되어 파주시와 기본협약 체결을 완료한 자를 말한다.

제4조(공모방식)

1. 공모 방식 : 자유제안 공모
2. 모든 계량단위는 미터법을 사용한다.

제5조(사업개요) 본 사업을 위한 '파주프로젝트 대안사업 기본구상 및 타당성 조사 용역(2015.6.) 결과의 주요 내용은 다음 각호와 같으며, 해당 자료를 기초로 사업제안서를 작성하여야 한다.

1. 사 업 명 : 파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업 사업제안 및 사업자 공모

   (가칭, 제안내용에 따라 변경가능)

2. 사업위치 : 파주시 파주읍 백석리 141-5번지 일원



<위치도>

3. 개발방향 : 본 사업의 개발방향은 다음의 각 호를 고려하여야 한다.

   가. 지역경제 활성화의 구심적 역할 수행이 가능한 체계적, 입체적인 복합개발 계획 수립을 통한 지역 내 고용창출 및 유입인구 증가 유도

   나. 시민을 위해 기여할 수 있는 아이디어와 부지조성 및 지역주민들에게 제공할 수 있는 인센티브 방안과 지역경제 활성화 도모 등이 반영된 파주시 발전에 기여할 수 있는 개발계획 수립

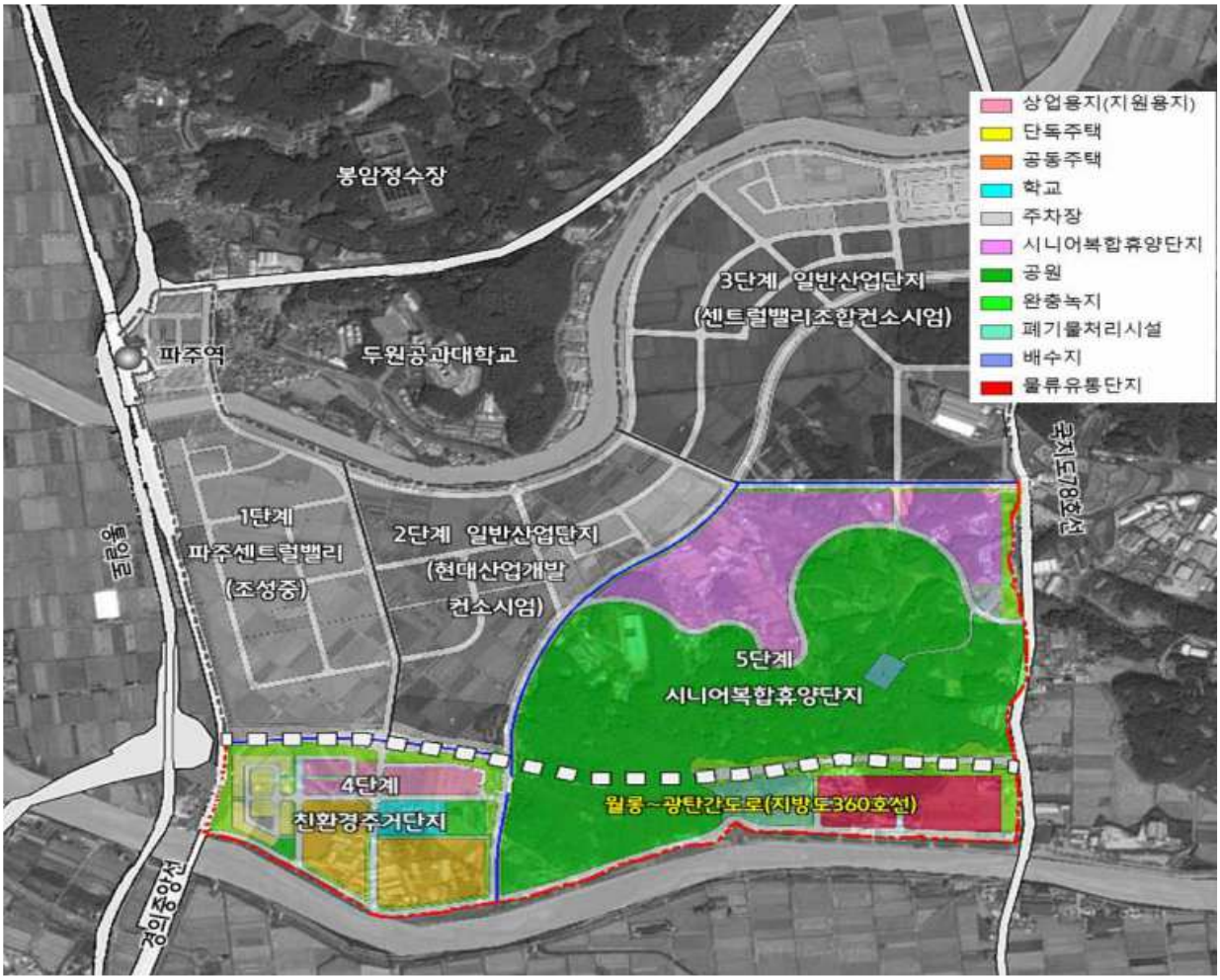
다. 광역교통망의 요충지로서의 입지특성을 활용한 개발계획 수립

라. 이용자들의 수요변화에 대응하는 상업·주거·문화시설 등의 도입을 통해 이용객을 증가시키고 경의선 파주역의 접근성을 고려하여 지역활성화 유도

4. 사업면적 및 개발구상(미군공역구역법 발전종합계획)

구분	사업명	개발구상(안)	면적 (천㎡)
4단계	친환경주거단지	친환경주거단지 조성	342
5단계	시니어 복합휴양단지	노인복지시설.주택, 양.한방힐링센터, 삼림욕장, 펜션, 캠핑장, 물류유통시설	1,348

5. 토지이용계획(안)



구 분		합계		4단계		5단계	
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)
합계		1,690	100	342	100	1,348	100
산업	소계	300	17.8	-	-	300	22.3
	시니어복합시설	226	13.4	-	-	226	16.8
	물류유통시설	74	4.4	-	-	74	5.5
주거		125	7.4	125	36.6	-	-
상업		40	2.3	40	11.7	-	-
공원녹지		947	56.0	67	19.5	880	65.2
공공시설	소계	243	14.4	96	28.1	147	10.9
	학교	19	1.1	19	5.6	-	-
	배수지	7	0.4	-	-	7	0.5
	폐기물처리시설	35	2.1	-	-	35	2.5
	도로	168	9.9	70	20.4	98	7.3
	보행자전용도로	7	0.4	6	1.8	1	0.1
	주차장	8	0.5	1	0.3	7	0.5
기타		35	2.1	14	4.1	21	1.6

※ 개발구상(안)을 원칙으로 하되, 면적·용도 등 제약 없이 개발사업 제안 가능

6. 유치업종 : 도시개발사업 등 반환공여구역주변 지역 발전 및 활성화 가능 사업

※ 사업제안자는 발전종합계획에 반영된 용도 이외의 사업제안을 할 수 있다. 단, 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원특별법 시행령」 제10조(사업의 대상과 범위)에 규정된 사업 중 산업단지 조성사업을 제외한 나머지 사업에 한한다.

7. 파주희망프로젝트 1~3단계 대상지는 산업단지 조성을 위한 사업이 추진 중임을 고려하여, 주변 개발사업과 연계 가능하며 조화를 이룬 개발사업을 제안하여야 한다.

8. 사업제안자는 발전종합계획에 반영된 반환공여구역 및 주변지역 면적(4·5단계 면적에 한함)의 전체 또는 일부를 개발할 수 있다.(단, 도시개발법 시행령 제2조에 의한 면적기준 준수)

9. 향후 기본협약 체결 및 사업시행자 지정 이후 부득이하게 사업계획(사업면적, 구역 등)의 변경 사항이 발생되는 경우 시의 동의를 받아야 한다.

10. 사업면적은 발전종합계획에 반영된 기준으로 작성·배포하며, 사업제안서 작성을 위한 사업 입지 및 분석자료로 활용하기 위한 용도임에 따라, 기타 이외의 목적으로 사용을 금한다.

11. 입지여건

가. 서측은 통일로 및 경의중앙선, 동측은 국지도78호선, 북측은 파주희망프로젝트 1~3단계 사업지, 남측은 문산천이 접하고 있음

나. 대상지 동서측으로 통과하는 지방도360호선이 개설 예정임

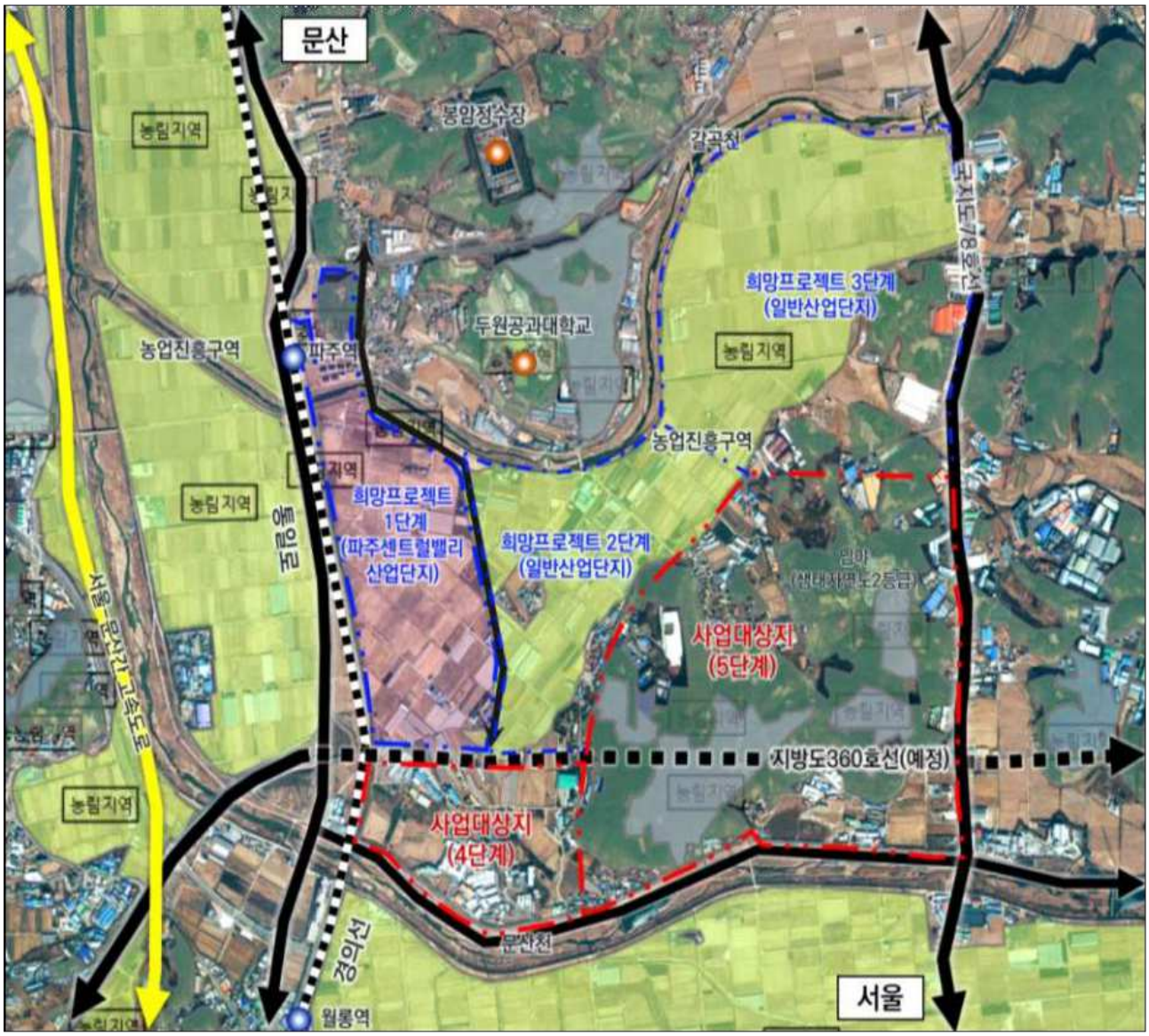
다. 주변에 파주LCD산업단지, 파주월롱산업단지 등이 입지하고 있으며, 두원공과대학교, 서영대학교가 인접해 있음

라. 대상지 북측으로 지역 산업과 연계한 신성장동력 산업단지(파주희망프로젝트 1~3단계 사업)가 조성 중 또는 개발예정임

마. 현황종합분석표

구 분		현 황	잠재력 및 개발방안
입지여건		· 문산중생활권내 속함 · 주변지역은 공업지역, 농림지역, 관리지역 · 파주역 및 월롱역이 인접 · 국도1호선 및 경의중앙선과 인접 · 두원공과대학교, 서영대학교 인접	· 지방도360호선 확장, 서울문산 고속도로 건설예정으로접근성향상 · 대상지 및 주변지역의 양호한 산림을 보호하는토지이용계획수립 · 경의선 파주역 주변 활성화를 위한 계획 수립
자연환경	지형 지세	· 대상지 대부분 표고 20m 내외 · 5단계 남측 및 북동측산지 외 경사도 15도 미만의 평탄지가 대부분	· 현재의 지형을 고려하여 기 개발지 위주의 토지이용계획 수립
	식생 경관	· 5단계 남측 및 북동측은 임목이 양호한 산지로 구성	· 주변의 양호한 임목을 활용한 녹지공간 확보를 통해 쾌적한 경관 형성
	수문 수계	· 주변에 수계(문산천)가 존재	· 하천을 활용한 친수공간 확보가능
인문환경	접근 동선	· 지방도360호선(예정) 및 국지도78호선	· 지방도360호선 확장 및 파주역과 연계한 진입도로신설로접근성향상
	토지 이용 현황	· 부지 내 답, 임야, 전, 공장으로 이용 · 5단계 임야 정상부에 묘지가 다수 분포되어 있음(북동측 임야부)	· 임상이 양호한 지역을 활용한 친환경적 계획 수립
	용도 지역	· 농림지역, 계획/생산/보전관리지역이 대부분	-
기 타		· 대상사업지는 '농지법', '군사기지 및 군사시설 보호법' 등 행정상 공법 규정에 의한 관계기관 협의 및 인·허가를 득해야 함	

바. 현황종합분석도 및 사업지 전경





제6조(사업계획 수립 시 고려사항)

1. 사업신청자는 창의적이고 효율적인 개발계획을 수립해야 하며 '파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업'의 사업목적이 잘 반영되도록 적극 고려하여야 한다.
2. 사업계획은 국토계획, 도시계획, 기타 파주시의 관련 개발계획 등 상위계획 및 관련 법령과 부합하여야 하며, 본 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 주변지역에 미치는 영향 등을 검토하여 수립하여야 한다.
3. 개발계획은 4·5단계 사업대상지를 대상으로 수립하여야 하며, 4·5단계 전체 및 일부를 대상으로 계획의 수립·제안이 가능하다.
4. 사업시행자가 직접 사업 목적을 실현할 수 있도록 토지이용계획, 사업계획, 사업방식 등은 자유롭게 제시한다.

제7조(공모의 조직)

1. 본 공모의 주최자는 '파주시'이며, 공모관리자로서 공식연락처는 다음과 같다.

(우 10930)
경기도 파주시 시청로 47, 3층(아동동, 중앙빌딩)
파주시청 평화경제과 공영개발팀
전화 : 031)940-5352 / 모사전송(팩스) : 031)940-5509
전자우편(메일) : jump5962@korea.kr

제2장 추진일정 및 사업신청자격

제8조(일정)

1. 사업자 공모 공고일 : 2024. 10. 30.(수)

2. 사업설명회 : 공고일에 홈페이지 설명자료로 대체

3. 사업참가의향서 접수

가. 일 시 : 2024년 11월 6일(화) (10:00 ~ 17:00)

나. 접수방법 : 참가의향서 방문접수(우편 접수는 허용하지 않음)

- 경기도 파주시 시청로 47, 3층 파주시청 평화경제과

다. 제출서류 : 사업참여의향서

※ 사업참여의향서 미 접수 시 공모 관련 질의 불가. 단, 사업참가의향서를 제출하지 아니하여도 민간사업자 지정신청서 및 사업계획서 제출 가능

4. **질의접수 및 회신 : 2024. 11. 7. ~ 2024. 11. 27. (10:00 ~ 17:00, 토·일요일 제외)**

가. 질의접수 : 2024. 11. 7. ~ 2024. 11. 13.

나. 질의회신 : 2024. 11. 21. ~ 2024. 11. 27.

다. 접수방법 : 서면 접수

※ 서면질의서에 따라 작성해 전자우편 및 방문하여 파주시에 접수하여야 하며, 유선으로 파주시 담당자의 접수확인을 거쳐야 한다.

5. 사업제안서(공모작) 제출

가. 일 시 : 2025. 1. 20.(월) ~ 2025. 1. 24.(금) (10:00 ~ 17:00)

나. 장 소 : 경기도 파주시 시청로 47, 3층 파주시청 평화경제과

다. 접수방법 : 직접 방문 접수

※ 마감시각 이후 어떠한 경우라도 접수하지 않음. 마감시각은 제출장소의 현지시간 기준

6. 제안평가회 : **2025. 2. 중**

※ 본 평가일은 평가대상자 대상 별도 공지, 우선협상대상자 선정결과는 파주시 홈페이지에 게시

제9조(신청요건)

1. 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 건설회사인 개별법인 또는 사업을 수행할 능력이 있는 건설회사를 포함한 컨소시엄이어야 하고, 참가 법인 및 법인대표자는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
2. 사업제안자는 법인 및 법인대표자 명의로 사업신청을 하여야 하고, 컨소시엄인 경우 개별 법인의 위임을 받아 컨소시엄을 대표하는 법인 및 법인대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄 참여 업체 간의 권리관계 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표자에 대한 공증된 위임장을 첨부하여 제출하여야 한다.

제10조(신청자격)

1. 사업제안자(개별법인 또는 컨소시엄)는 공모신청일(사업제안서 제출일) 기준「미군공여구역법」제10조 제2항 및 같은법 시행령 제10조에 따른 사업의 대상과 범위에 한정(단, 산업단지 조성사업 제외)하여 사업제안을 할 수 있으며, 해당 사업이 속한 개별 법률에 따른 사업을 시행하려는 자는 미군공여구역법 제11조, 같은 법 시행령 제11조에 따른 사업시행자의 요건 및 개별 법률에서 정하는 사업시행자 요건을 갖춘 자로 제한한다.
2. 도시개발사업 및 기타사업을 제안하는 개별법인은 다음 각 호에서 정하는 사항을 모두 갖추어야 하며, 컨소시엄은 다음 각호에서 정하는 사항을 모두 갖춘 개별법인을 포함하거나, 각호에서 정하는 사항을 각각 갖춘 개별법인을 모두 구성원으로 포함하여야 한다.
   가. 사업을 제안하는 개별법인 또는 컨소시엄을 구성하는 하나 이상의 개별법인은 건설업자이어야 하며, '건설업자'는 건설산업기본법에 따라 종합공사를 시공으로 하는 업종(토목공사업 및 토목건축공사업으로 한정한다)등록을 한자로 대한건설협회가 공시(공모일 현재 최근 공시자료)하는 시공능력평가 순위 1~100업체이어야 한다.
   나. 사업을 제안하는 개별법인 또는 컨소시엄을 구성하는 하나 이상의 개별법인은 사업제안서 제출일 현재「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 신용평가업인가를 받은 신용평가회사(나이스신용평가 . 한국기업평가 . 한국신용평가)에서 회사채 또는 신용평가등급이 A이상이어야 한다.

제11조(컨소시엄의 구성)

1. 컨소시엄은 개발관계법령에 의하여 사업시행자 선정에 지장이 없도록 구성하여야 하며, 본 사업에 참여하고자 하는 자는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
2. 컨소시엄의 대표법인은 출자지분이 가장 높은 자로 하며, 사업신청 시 제출한 대표법

은 어떠한 경우에도 변경할 수 없다.

3. 사업제안자가 컨소시엄인 경우 1개의 대표법인이 계약당사자로서 계약이행에 대한 일차적인 책임과 권한을 가진다.
4. 사업시행 승인 신청 전까지 시의 사전 승인 없이 사업신청 시 제출한 컨소시엄 구성원 또는 각 구성원의 출자지분율을 변경할 수 없으나, 구성 변경에 상당한 이유가 있는 경우 사업시행 승인 신청 전까지 시의 사전 승인을 받는 경우는 그러지 아니하다.
5. 사업제안자는 제24조에 따른 우선협상대상자 선정 후 사업시행승인신청 전까지 『파주도시관광공사』(이하, "공사"라 한다)의 출자참여 요구가 있을 경우, 사업자는 사업계획서를 기초로 파주시의 동의를 거쳐 공사의 컨소시엄 참여를 위하여 컨소시엄 구성 및 사업협약 내용을 변경하여 사업을 추진할 수 있다.
6. 공사의 출자에 따른 컨소시엄의 구성과 출자지분 비율 등 기타 사항은 개발방식에 따른 해당 법령에서 요구하는 출자 범위의 고려 및 상호 신뢰에 입각하여 파주시, 우선 협상 대상자 및 공사(공사가 제4호에 따라 출자참여를 요구를 한 경우에 한함)가 합의하여 사업협약에서 확정한다.

제12조(자격제한) 사업제안자는 사업제안 시 아래 각 호의 내용을 충족하여 사업제안을 해야 한다

1. 공모공고일 현재 '국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률', '지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률', '독점규제 및 공정거래에 관한 법률', '공기업 · 준정부기관 회계사무규칙' 등 관련 규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지된 자, 부도, 파산, 회생 또는 기업구조조정촉진법상 구조조정 절차의 개시가 되었거나, 위 어느 절차를 신청중에 있는 자는 사업신청(컨소시엄 구성원 포함)을 할 수 없다.
2. 컨소시엄은 본 사업을 수행할 능력이 있는 '외국인투자촉진법' 제2조 제1항 제1호의 외국법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국법인에 의한 직접투자방식이어야 한다.

제13조(자금조달계획 등)

1. 사업제안자는 총사업비를 자기자본 투자금과 차입금으로 구분하며 차입금은 차입조건 및 연도별 차입 규모를 상세히 기술하여야 한다.
2. 제1항의 경우 재원조달계획상 그 실현가능성이 충실히 반영되도록 작성하여야 한다.
3. 모든 사업비용은 사업자가 부담한다.

제14조(사업참가의향서 제출)

1. 사업참가의향서 제출자에 한하여 서면 질의가 가능하며, 사업참가의향서를 제출하지 아니하여도 사업제안서 제출은 가능하다.
2. 사업참가의향서 신청일

   가. 일 시 : 2024년 11월 6일(수) (10:00 ~ 17:00)

   나. 장 소 : 파주시청 평화경제과

※ 일정 변경 시 추후 홈페이지를 통하여 별도 공지

제15조(질의응답)

1. 사업참가의향서, 사업제안서 작성 및 기타 사업내용에 관한 질의가 있는 경우에는 질의기간내에 파주시청 평화경제과에 서면(접수기한내에 도달한 우편, 모사전송, 전자우편에 한함)으로 제출하여야 한다.
2. 질의기간

   가. 본 지침서 내용과 관련한 질의기간은 2024. 11. 7. ~ 2024. 11. 13. 까지이며, 질의는 '한국어'로 작성한다.
3. 응답기간 및 방법

   가. 본 지침서 내용과 관련한 질의사항에 대하여는 2024. 11. 21. ~ 2024. 11. 27. 까지 회신하며, 회신내용을 파주시청 홈페이지 고시공고에 게시한다.

   나. 기타사항 : 질의에 대한 답변은 본 지침서와 동일한 효력을 갖으며 본 지침서와 내용이 상충하는 경우 본 지침서에 대한 수정으로 간주한다.

제16조(사업제안서 제출)

1. 사업제안서 제출

   가. 일 시 : 2025. 1. 20.(월) ~ 2025. 1. 24.(금)

   나. 장 소 : 파주시청 평화경제과

   다. 접수방법 : 직접 방문 접수
2. 제출도서

   가. 사업제안서 13부 (원본1부 / 사본12부)

나. 프리젠테이션 자료 13부

다. 도판 1매 및 사업제안서, 프리젠테이션 자료를 담은 CD, DVD 또는 USB 2매

3. 제출시 구비 서류

가. 참가신청 제출서류 Check list

나. 접수확인증

다. 대표법인의 인감도장(또는 사용인감), 위임장, 재직증명서, 신분증 등 지참

※ 외국어로 된 서류 제출 시 별도로 국문번역본 제출하여야 함

제3장 사업제안서 평가

제17조(평가위원회의 구성)

1. 시는 사업신청자가 제안한 사업제안서를 평가하기 위하여 10인 이하의 평가위원회를 구성한다.
2. 평가위원의 제척·기피·회피

   가. 평가위원이 다음 각목 중 하나에 해당될 경우 평가에서 제척됨.

   1) 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 평가 대상 업체의 당사자가 되거나, 그 업체의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
   2) 위원이 평가 대상 업체의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
   3) 위원이 평가 대상인 사업의 시행으로 이해당사자(대리관계를 포함한다)가 되는 경우
   4) 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 평가 대상 업체 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
   5) 위원이 최근 3년 이내에 해당 평가 대상 업체에 임·직원으로 재직한 경우
   6) 위원이 최근 2년 이내 해당 평가 대상 업체와 관련된 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

   나. 제안자는 평가위원에게 평가의 공정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그에 관한 구체적인 사유를 밝히고 그 근거자료를 파주시에 제출하여 기피신청을 할 수 있다. 기피신청을 할 경우 사업제안서 제출기간내 <서식25> 신청서를 작성하여 제출하여야 한다.

제18조(평가방식)

1. 평가는 서류심사와 본 평가로 구분하여 시행한다.
2. 서류심사는 사업제안서와 첨부서류 등 공모지침서 상 각종 제출서류 등의 기초사항 충족여부를 심사하고 이를 모두 충족하는 사업제안서에 대하여 본 평가를 실시한다.
3. 파주시 평화경제과 실무진이 제출된 제안서를 <서식26> "감점 기준"에 따라 검토한 후, 그 결과는 심사 당일 평가위원회에 보고하여 본 평가에 따른 사업제안서 총점에 반영한다.
4. 본 평가는 제19조(평가분야 및 배점기준)에 따라 평가위원회가 평가한다.

5. 심도있는 평가를 위하여 제안 설명을 실시하며, 일정 등을 평가대상 제안자에 사전통보한다.
6. 심의과정 및 평가내용은 비공개로 하며, 평가내용에 대하여 응모업체는 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제19조(평가분야 및 배점기준)

1. 사업제안서는 사업제안서 평가위원회를 구성하여 각 제안사업별로 구분하여 평가한다.
2. 제안평가 배점기준은 아래와 같다.

평가분야	평가항목	평가요소	평가내용	방식
사업계획 (300점)	개발구상 (150점)	계획목표 및 기본방향 (30점)	· 개발방향의 적합성 · 도시계획 목적의 적정성	상대평가
		토지이용 및 배치계획 (50점)	· 토지이용계획의 우수성 · 건축물 배치의 우수성 · 주변지역과의 조화	상대평가
		단지 활성화 및 특화계획 (70점)	· 단지 활성화 및 특화 계획의 우수성 · 단지계획 활성화 및 특화 계획 이행시기의 적정성	상대평가
	사업의 실현 가능성 (150점)	기존 상위계획 및 관련계획과의 정합성 (60점)	· 국토지역계획 및 도시기본계획과의 정합성 · 관련 특별법상 개발계획과의 정합성	상대평가
		개발구상의실현가능성 (90점)	· 개발구상의 현실적 가능성	상대평가
재원조달계획 및 사업수행능력 (400점)	사업성 분석 (150점)	사업성 분석의 타당성 (50점)	· 분양 수요 예측 및 공급가액(분양가액)의 적정성 · 사업수지 분석의 적정성(사업비 항목별 단가 산정 방법, 시점별 현금흐름 추정방법 등) · 사업성 분석 과정의 검증 용이성	상대평가
		사업이익 및 수익률의 적정성 (100점)	· 사업이익및수익률(NPV. IRR, B/C사업비대비 수익률, 매출액대비수익률, 자본금대비 수익률등)의적정성	상대평가
	재원조달 및 이행방안 (100점)	재원조달계획의 적정성 및 실현가능성 (100점)	· 재원조달 방안의 우수성 · 계획된 재원조달의 이행가능성 및 확실성 · 출자자구성(건설적투자자, 재무적투자자등)의 우수성	상대평가

	사업수행 능력 (150점)	사업제안자(출자자)의 사업실적 및 사업수행능력의 우수성 (50점)	· 사업제안자의 사업실적 및 사업수행능력의 우수성	상대 평가
		사업제안자(출자자)의 시공능력평가액(건설 도급순위) (100점)	· 시공능력평가액을 고려한 도급순위	절대 평가
공공 환원 계획 (300 점)	개발수익 재투자 계획 (200점)	기반시설 계획의 우수성 (100점)	· 주민복리 증진을 위한 기반시설 및 입지 등 시설 계획의 우수성 · 개발수익의 공공 환원규모 및 계획의 적정성	상대 평가
		사업부지내 주민이주대책 지원계획 수립 (100점)	· 사업부지내 주민 이주대책의 적정성 및 실현가능성 ·「도시개발법」제24조 등에 의한 이주대책 실현계획 ·「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 보상대책	상대 평가
	지역사회 기여도 (100점)	지역발전계획의 우수성 (80점)	· 지역일자리창출, 지역업체참여등지역상생 기여방안의 우수성 · 사업의 공익성 확보방안의 우수성	상대 평가
		공공, 기반시설의 계획 (20점)	· 지역사회 발전을 위한 공공, 기반시설 계획의 우수성 · 공공, 기반시설 등의 규모 및 위치의 우수성	상대 평가

제20조(공공환원계획)

1. 사업제안자는 개발수익 재투자계획에 따라 파주희망프로젝트 4·5단계 사업대상지 및 주변지역 주민들의 복리증진을 위한 기반시설 계획을 제안하여야 하며, 시설, 규모 등은 공공환원계획에 포함하여 작성한다.
2. 토지이용계획 수립 시 주민들의 이용 편의를 고려한 효율적 입지, 시설, 규모 등 개발수익 재투자계획에 따른 기반시설 계획을 반영하여야 하며, 시설의 구체적인 도입기능과 조성방안 등 세부적인 사항은 협약을 통해 결정한다.
3. 지역 간 균형있는 발전과 주민의 복지증진을 위하여, 지역상생 기여방안, 사업의 공익성 확보방안 등 구체적이고 다양한 지역발전계획을 제안하여야 한다.

제21조(평가방법)

1. 상대평가

가. 평가요소별로 가장 우수한 사업신청자부터 A, B, C, D, E 등급으로 나누고 각 등급별로 사업신청자수를 A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분하되, 평가대상이 5개 이하인 경우 위 등급별 배분율에도 불구하고 A, B, C, D, E 등급으로 1개씩 배분한다. 단, 사업신청자가 단독일 경우 등급배분에 관계없이 절대평가 한다.

나. 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자 수에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며 산출 결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, B, C, D, E 등급 순서에 의한다.

다. 제1항 및 제2항에 의한 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래와 같다.

<표> 등급별 배분 분포

등급	사업신청자수														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15개 초과
A B C D E	1 1	1 1 1	1 1 1 1	1 1 1 1 1	1 1 2 1 1	1 1 3 1 1	1 2 3 1 1	1 2 3 2 1	1 2 4 2 1	1 2 5 2 1	1 3 5 2 1	1 3 5 3 1	1 3 6 3 1	2 3 6 3 1	(생략) ※제1항 및 제2항에 의거 배분

라. 평가요소의 등급별 배점은 아래의 배점기준에 따라 평가위원이 정한다.

등급	A		B		C		D		E	
세부등급	A+	A0	B+	B0	C+	C0	D+	D0	E+	E0
배점(%)	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55

마. 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 각 항목별 사업제안서 평가위원의 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업제안서 평가부문 득점은 평가항목별 점수를 합산한다.

2. 절대평가

가. 사업제안자(출자자)의 시공능력평가액(건설도급순위) (100점)

구 분	1위∽5위	6위∽10위	11위∽15위	16위∽20위	21위∽25위	26위∽30위
배 점	100	95	90	85	80	75
구 분	31위∽35위	36위∽40위	41위∽45위	46위∽50위	51위∽55위	56위∽60위
배 점	70	65	60	55	50	45
구 분	61위∽65위	66위∽70위	71위∽75위	76위∽80위	81위∽85위	86위∽90위
배 점	40	35	30	25	20	15
구 분	91위∽95위	96위∽100위				
배 점	10	5				

※ 대한건설협회가 공시하는 토건분야 시공능력순위(공모일 현재 최근 공시자료)를 적용한다.

제22조(평가결과의 일부공개) 평가위원회의 진행을 위한 평가위원 후보자는 공개할 수 있다. 공개할 경우 사업제안서 제출 전 평가위원 후보자를 공개하며, 평가위원회의 평가 후 '평가위원명'을 제외한 결과를 공개할 수 있다.

제23조(실격 사항) 다음의 경우에 해당하는 제안서는 실격으로 처리한다.

1. 참가자의 신청요건 및 자격사항을 허위로 기재하였을 경우
2. 참가제한조건인 제9조(신청요건) 및 제10조(신청자격), 제12조(자격제한) 규정을 위반한 자가 제출했을 경우
3. 제출된 사업제안서가 다른 사업제안서를 모방하거나 저작권법에 위배된 경우
4. 기타 심사위원회가 실격으로 판정한 제안서

제24조(허위사실 및 유언비어의 금지 등) 사업제안자가 평가 등과 관련된 사항에 대하여 허위사실 및 유언비어의 유포 등으로 공모의 공정성을 현저히 저해하는 행위를 하거나, 기타 부정한 방법으로 파주시의 우선협상대상자 선정을 방해하는 경우, 형사고발 및 사업신청을 무효로 할 수 있다.

제4장 사업자 선정 및 사업추진

제25조(우선협상대상자 선정)

1. 제19조에 의해 사업제안자가 취득한 평가결과를 고득점 순위에 따라 최고 득점한 사업제안자를 우선협상대상자로 선정하며, 동점일 경우 「사업계획」,「재원조달계획 및 사업수행능력」,「공공환원계획」순서에 따라 고득점자를 상위 순위로 결정한다.
2. 파주시는 평가위원회의 평가결과 본 사업의 공모목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
3. 평가위원회는 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 사업계획서 평가를 통해 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 단, 이 경우 평가방법은 본 지침서 제21조에도 불구하고 평가항목별로 A, B, C, D, E 등으로 평가하며, 평가결과 총 득점의 평균이 600점 이상인 당해 사업신청을 "우선협상대상자"로 선정한다.
4. 우선협상대상자와 협약체결 기한 내 협약을 체결하지 못할 경우, 제1항에 따른 순위별 점수에 따라 차순위 사업제안자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.(단, 본조 3호의 평가 기준 이상인 사업제안자에 한함.)

제26조(우선협상대상자 선정 취소 등)

1. 파주시는 다음 각 항에 해당하는 경우 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
   가. 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 민간사업자가 지정신청서, 사업계획서 및 첨부서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재 또는 허위서류를 제출하거나, 위원 후보자 및 관련자(파주시 공무원, 공사 직원, 위탁 업체)와 접촉하거나 영향력을 끼치는 등 기타 부정한 방법으로 파주시의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우
   나. 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 검찰, 법원 등 관련기관으로부터 기소되거나, 관련 기관으로부터 제재 등의 처분을 받은 경우. 이 경우, 향후 관련 혐의에 대하여 재판 결과가 무죄가 확정되더라도 우선협상대상자 지위 취소 등 조치에 대한 민·형사상 이의를 제기할 수 없다.
   다. 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획에 대한 사후평가 및 검

토 결과, 허위 등 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때

라. 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되더라도 시에 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키거나, 시에 채무부담을 전가하는 등의 부적절한 협상과정이 이루어 진다고 판단될 때

마. 사업신청서류 제출 후 자격요건을 충족하지 못하게 된 경우.

2. 우선협상대상자 귀책사유, 본 조 제1호의 어느 하나에 해당하는 사유로 우선협상 대상자 선정이 취소된 경우에는 해당 우선협상대상자는 향후 2년간 파주시가 시행하는 사업에 대하여 해당 컨소시엄 내 개별법인의 참가자격을 제한할 수 있다.
3. 우선협상대상자 선정 취소 시 민간사업자의 지출된 비용은 사업추진을 위한 당연 지출 비용으로 파주시에 비용정산 청구를 할 수 없으며, 별도의 손해배상은 없는 것으로 한다.
4. 우선협상대상자 선정 취소되는 경우에도 제25조 1항에 따른 순위별 점수에 따라 차순위 사업제안자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.(단, 본조 3호의 평가 기준 이상인 사업제안자에 한함.)

제27조(기본협약 체결)

1. 우선협상대상자로 선정된 자는 사업시행승인을 위한 기본협약서를 우선협상대상자 선정통보일로부터 120일 이내에 시와 체결하여야 한다. 단, 사업목적상 부득이한 경우 시의 동의를 받아 체결기한을 연장할 수 있다.
2. 기본협약서에는 다음사항을 명시한다.

가. 사업자간의 업무범위 및 책임과 의무에 관한 사항

나. 사업자의 자기자본 투자금과 차입금 조달계획에 관한 사항(제13조에 따른 자금조달 계획의 자기자본조달 및 차입금의 차입 가능성을 설명하는 자료 첨부)

다. 사업자의 협약이행 보증 방법 및 보증금에 관한 사항

라. 사업계획 수립 및 인허가업무 추진에 관한 사항

마. 개발계획 및 실시계획(영향평가 등), 공사시행 및 시공업무 추진에 관한 사항

바. 개발이익의 사용계획에 관한 사항

사. 토지취득 관련 업무에 관한 사항

아. 협약의 해지 및 손해배상에 관한 사항

자. 책임준공확약에 관한 사항

차. 기타 사업추진에 필요한 사항

3. 사업자는 사업시행승인을 득하기 위해 시로부터 사업내용확정 및 예상사업비 재원조달을 위한 최우선적인 협조와 지원을 받을 수 있으며 이에 시는 적극적으로 협조하기로 한다.
4. 사업과 관련하여 평가위원이나 관계공무원에게 직·간접적으로 부정한 청탁을 하거나 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러나 뇌물죄, 공무집행방해죄 또는 청탁금지법 등으로 기소될 경우 사업자 선정 취소 및 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 또한, 향후 관련 혐의에 대하여 재판결과 무죄가 확정되더라도 사업자 선정 취소 및 당해 협약의 해제·해지 등의 조치에 대한 민·형사소송, 효력정지 등을 제기할 수 없다.

제28조(사업자의 의무)

1. 사업자는 협약서 체결일로부터 1년 이내에 공모지침서와 사업제안서 내용을 기초로 『주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법』 제11조에 의해 사업시행승인을 신청하여야 한다.
2. 사업자는 사업목적상 부득이한 경우 시의 사전 동의를 득하여 사업시행승인 협의기한을 연장할 수 있다.
3. 사업자는 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』제16조(협의)에 따라 토지 등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 관련 규정에 따라 이행하여야 한다.

제29조(비용부담 및 제출 서류의 반환) 사업제안자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담한다. 제출된 서류는 정정 및 취소가 불가하며 일체 반환하지 아니한다.

제30조(사업시행 진행절차) 사업의 시행승인 절차는 【붙임1】 자료를 참조하여 상호 협의하여 진행한다.

제31조(기타 사항)

1. 규정의 적용 : 참가자는 공모에 등록함으로써 이 규정을 준수하는 것으로 간주하며, 이 규정을 위반한 자는 평가위원회의 심의를 거쳐 자격을 상실하게 된다.
2. 저작권
   가. 당선작의 저작권은 제출자에게 있으며, 파주시는 당선작의 설계내용을 직.간접적으로 이용하거나 보완할 수 있는 권리를 가진다.
   나. 파주시는 당선작에 한해 별도의 보상 없이 모든 자료를 본 설계와 관련하여 복사, 출판, 홍보, 전시 등의 목적을 위해 사용할 수 있는 권리를 가진다.
3. 심사 후 제출 작품의 처리
   가. 당선작은 반송하지 않으며 파주시가 보관한다.
   가. 낙선작의 작품은 당선작 발표 후 5일 이내 회수해가지 않을시 주최자가 임의로 처분한다.
4. 사업신청자가 제안한 사업계획서는 확정된 것이 아니며, 사업자로 선정된 이후 인·허가기관(파주시 등)의 요청, 협의 또는 심의에 의해 변경 또는 거부될 수 있다. 이 경우 사업자는 그 결과를 수용하여야 하며, 파주시에 그 책임을 물을 수 없다.
5. 뇌물죄, 공무집행방해죄 또는 청탁금지법 외 공모의 취지에 반하는 불공정행위에 대한 혐의로 기소될 경우, 사업제안 자격박탈, 우선협상대상자 지위취소, 협약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있으며, 향후 관련 혐의에 대하여 재판결과 무죄가 확정되더라도 불이익 처분에 대한 민·형사소송, 효력정지 등을 제기할 수 없다. 또한, 이때 별도의 손해 배상은 없는 것으로 한다.

제32조(해 석)

1. 대외에 공포하거나 배포한 문건에서 상호 해석을 달리하는 부분이 있는 경우 공고문, 공모지침서, 기타문건의 순서에 의해 우선적인 효력을 인정한다.
2. 사업자가 외국인(외국법인)인 경우에도 계약서는 국문으로 작성하는 것을 원칙으로 하며, 사업자의 요구가 있을 때에는 영문계약서를 첨부할 수 있으나, 영문자료의 내용이 국문자료와 다르게 해석될 경우 국문의 내용이 우선한다.

제5장 사업제안서 작성 지침

제33조(총칙)

1. 모든 설계는 다음과 같은 대한민국의 건축, 도시관계법령을 따라야 하며, 본 공모 지침서를 준수하여야 한다.
   가. 주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법
   나. 주택법
   다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
   라. 도시개발법
   마. 기타 법률
2. 대상지의 지형, 주변 현황을 감안하여 계획하여야 한다.
3. 사업성과 실현가능성등을 충분히 고려하여 설계한다.
4. 적용 지침 및 고시
   가. 주한미군 공여구역 주변지역 등 발전종합계획
   나. 파주시 조례 (건축,도시계획,주차장등)

제34조(제공 자료)

1. 자료제공은 홈페이지에서 관련 자료를 다운받을 수 있다.
2. 제공자료 목록
   가. 공모지침서
   나. 관련서식
   다. 기타

※ 필요시 추가자료는 홈페이지를 통해 제공가능하며, 사업제안서 작성 등을 위하여 부동산 종합공부시스템 관련 전산자료 등을 요청하는 경우에는 <서식22>, <서식23>을 작성·제출하여야 한다.

제35조(사업제안서 제출시 주의사항)

1. 모든 제출도서는 한국어로 작성하여야 한다.
2. 응모신청시 구비서류는 <서식2> Check List를 상호 확인 후 제출한다.
3. 사업제안서 제출은 인편으로 직접 제출한다.(우편, 택배 등 불가)
4. 마감시각 이후에는 어떠한 경우라도 접수하지 않는다. 이 경우 마감시각은 제출장소의 현지시각을 기준으로 한다.
5. 파주시는 제출장소에 도착하기 이전에 발생한 작품의 분실이나 도난, 손상에 대하여 책임지지 않는다.
6. 제출된 사업제안서는 수정, 변경, 보완할 수 없다.

제36조(제출도서 작성규정)

1. 제출도서 종류 및 수량

구분	규격	축척	수량	비고
사업제안서	A4(210㎜×297㎜)	-	13부	· 도면 포함 · 자격요건 입증자료 별권제출
제안발표자료	A4(210㎜×297㎜)		13부	· 10분이내 발표 분량
도 판	900㎜×900㎜	-	1매	· 폼보드 제출
CD/DVD/USB		-	2ea	· 도서 수록

2. 제출도서 작성 일반사항

가. 모든 도면에는 축척과 방위를 정확하게 표시하여야 한다.

나. 제출도서 작성요령에 명시되지 않은 사항은 임의로 할 수 있으나 일반적인 공모의 관례를 존중한다.

3. 제출도서 작성요령

가. 사업제안서

1) 표지 : 배포되는 양식을 사용하여 작성한다.

2) 규격 : 좌편철 A4로 하되 필요시 A3(420㎜×297㎜)을 A4크기로 접지하여 포함가능

3) 매수 : 200페이지(100장) 이내 (표지·간지·목차 미포함, 양면 인쇄)

4) 색상사용기준 : 칼라표현을 허용함.

5) 내용 : 표현내용에 제한을 두지 않는다.

나. 도판제출 : 도판의 작성 요령은 다음과 같다.

1) 규격 : 가로 900 × 세로 900㎜ 1매

2) 재질 : 도판은 두께 10㎜의 폼보드(우드락)에 부착하여 접어서 제출

3) 도판 표기와 배열은 종합배치계획도가 도판 좌측에 위치하도록 하며, 우측은 자율적으로 표현한다.

※ 스프링 제본, 끈이나 철선을 사용하지 않으며, A3용지를 사용할 경우 단면인쇄는 2페이지, 양면 인쇄는 4페이지로 산정한다.

시민중심 더큰 파주

<서식 1>

사업 참가 의향서

사업명 : 파주희망프로젝트 도시개발사업 등

본 사는 상기 사업에 참여하기 위한 대표자로서 귀 시에서 공고한 민간사업 제안 공모 지침서에서 정한 참가자격을 갖춘 업체로서 본 사업에 참여하기 위하여 기간내에 각종 서류, 관련 증빙 자료 및 사업제안서를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성 제출할 것임을 서약합니다.

2024년 월 일

법 인 :
대표자 : (인)

법 인 :
대표자 : (인)

<첨부서류> 컨소시엄 대표법인

1. 법인등기부등본 1부
2. 법인인감증명서 1부
3. 사업자등록증 사본 1부

시민중심 더큰 파주

<서식 2>

사업참가신청 제출서류 Check list

(대표법인명 :)

번호	구비서류		신청자 확인	접수자 확인
1	제 Ⅰ 권 사업제안서	사업제안서 13 부		
2	제 Ⅱ 권 사업제안서 서식	선임계		
3		서약서		
4		청렴이행서약서		
5		컨소시엄 구성계획서		
6		출자자 구성 및 지분율 계획		
7		투자확약서		
8		사업자등록증 및 법인등기부등본		
9		법인 일반현황		
10		인감 신고서		
11		요약 재무상태표		
12		요약 손익계산서		
13		재무비율표		
14		재무비율총괄표		
15		추정 재무상태표		
16		추청 손익계산서		
17		감사보고서 의견		
18		재원조달계획		
19		개략사업비 산정표		
20		회사채 신용등급 평가서		
21		사업시행자 요건 입증자료		
22		조건부 대출의향서 1 부 (금융권 서식에 따름)		

<서식 3>

■ 사업제안서 표지양식

	2.5㎝	4.5㎝
0.7㎝	접수번호	파주희망 - 2024 -
0.7㎝	관리번호	
0.7㎝		

「파주희망프로젝트 도시개발사업 등」

○단계 ○○○○

사 업 제 안 서

2024. .

■ 컨 소 시 엄 명 :
■ 대 표 자 : (인)
■ 주 소 :
■ 전 화 번 호 :
■ F A X 번 호 :
(제안서작성자) (연락처 :)

PAJU 파 주 시

※컨소시엄명은 원본 1부에만 기재하고, 12부에는 기재하지 않음

■ 사업제안서 작성체계

제Ⅰ권 사업제안서
※ 다음 작성체계에 따라 작성하되 필요시 부분적으로 변경가능
파주희망프로젝트 4·5단계 ○○○○사업 제1장 사업계획 1. 개발구상 가. 계획목표 및 기본방향 나. 토지이용 및 배치계획 다. 단지 활성화 및 특화계획 2. 사업의 실현가능성 가. 기존 상위계획 및 관련계획과의 정합성 나. 개발구상의 실현가능성 제2장 재원조달계획 및 사업수행능력 1. 사업성 분석 가. 사업성 분석의 타당성 나. 사업이익 및 수익률의 적정성 2. 재원조달 및 이행방안 가. 재원조달계획의 적정성 및 실현가능성 3. 사업수행능력 가. 사업제안자(출자자)의 사업실적 및 사업수행능력의 우수성 나. 사업제안자(출자자)의 시공능력평가액(건설도급순위) 제3장 공공환원계획 1. 개발수익 재투자계획 가. 기반시설 계획의 우수성 나. 사업부지내 주민이주대책 지원계획 수립 2. 지역사회 기여도 가. 지역발전계획의 우수성 나. 공공, 기반시설의 계획

제 II 권 사업제안서 서식

※ 다음 작성체계에 따라 작성하되 필요시 부분적으로 변경가능

제1장 선임계 및 서약서

1. 선임계
2. 서약서 및 청렴이행서약서
3. 컨소시엄 구성 계획서

제2장 출자자의 구성 및 현황 서류

1. 출자자 구성 및 지분율 계획
2. 투자확약서
3. 사업자등록증 및 법인등기부등본
4. 법인일반현황
5. 인감신고서
6. 요약 재무상태표
7. 요약 손익계산서
8. 재무비율표
9. 재무비율총괄표
10. 추정 재무상태표
11. 추정 손익계산서
12. 감사보고서 의견
13. 재원조달계획
14. 개략사업비 산정표
15. 회사채 신용등급 평가서
16. 사업시행자 요건 입증자료(제10조(신청자격) 관련)

<서식 4>

선 임 계

파주희망프로젝트 도시개발사업 제안 공모에 관하여 컨소시엄의 대표를 OO에게 선임합니다.

년 월 일

OOO사 대표이사 (인)

OOO사 대표이사 (인)

OOO사 대표이사 (인)

<첨부서류> 모든 참여법인

1. 법인등기부등본 1부
2. 법인인감증명서 1부
3. 사업자등록증 사본 1부

<서식 5>

서 약 서

본 사는 파주희망프로젝트 도시개발사업 제안 공모에 참여하기 위하여 다음 사항을 서약하고 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 사업자 또는 사업자 선정 취소, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠음을 서약합니다.

- 다 음 -

1. 사업제안서의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 사업자로 선정되는 경우 공모지침서 및 사업제안서에서 제시하는 제반 조건사항을 성실히 이행하겠습니다.

년 월 일

신청인 (인)

시민중심 더큰 파주

<서식 6>

청 렴 이 행 서 약 서

당 사는 부패없는 깨끗한 사업문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여 파주시에서 시행하는 파주희망프로젝트 도시개발사업을 위한 공모에 참가함에 있어 당사 임직원과 대리인은

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
   - ㅇ 이를 위반하여 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 사업 공모에 참가자격제한 처분을 받은 날로부터 2년 동안 파주시가 시행하는 민간사업 공모에 참가하지 않겠으며
   - ㅇ 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.

2. 사업과 관련하여 담당 직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
   - ㅇ 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 사업과정에서 편의를 받은 사실이 드러날 경우에는 사업공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 파주시가 시행하는 민간사업 공모에 참가하지 않겠습니다.

3. 사업과 관련하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 민간사업자 선정 취소, 협약체결 이후 착공 전에는 협약해제, 협약시행 이후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

4. 회사 임 · 직원이 관계자에게 금품, 향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사 윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익 처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력 하겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 민간사업자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 협약하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 협약해지 등 파주시의 조치와 관련하여 당사가 파주시를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민 · 형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2024. . .

서약자 : ○○○회사 ○○대표 (인)

○○○회사 ○○대표 (인)

○○○회사 ○○대표 (인)

파주시장 귀하

<서식 7>

컨소시엄 구성 계획

상호명	업태/업종	사업자등록번호	대표자	연락처	비고
합계					

<서식 8>

출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

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

주) 1. 자본금은 액면가액을 기준으로 기재
2. 지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산

시민중심
더큰 파주

<서식 9>

투 자 확 약 서

사 업 명 : 파주희망프로젝트 도시개발사업

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

2024년 월 일

신청인 (인)

주) 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기

시민중심 더큰 파주

<서식 10>

법인 일반현황

회사명		전화번호	
대표자		사업자등록번호	
본사		업태/업종	
사업장		주요제품	
		결산월일	
자본금	백만원	설립일자	
종업원수	명	주거래은행	
매출액	백만원	총자산	백만원

주) 1. 컨소시엄 구성법인 모두 작성

2. 종업원수, 매출액, 총자산은 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재

<서식 11>

인감 (변경) 신고서

인 감	회 사 명	
	대 표 자	
	주 소	

위 인감은 본 신청인이 사용하는 인감으로서 『파주희망프로젝트 도시개발사업』과 관련하여 귀 시에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 신청인이 질 것을 확약하고 이에 인감(변경) 신고서를 제출합니다.

2024년 월 일

신청인 (인)

파주시장 귀하

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

<서식 12>

요약 재무상태표

회사명 : _____

(단위: 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유 동 자 산 당 좌 자 산 재 고 자 산 비 유 동 자 산 투 자 자 산 유 형 자 산 무 형 자 산 기타비유동자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 단기 차입금 매 입 채 무 기타 유동부채 비 유 동 부 채 사채 및 차입금 기타 고정 부채 (부 채 총 계) 자 본 금 자 본 잉 여 금 자 본 조 정 기타포괄손익누계액 이 익 잉 여 금 (자 본 총 계)						
부 채·자 본 총 계		100		100		100

주) 1. 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재
2. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재
3. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정 후 재무상태표를 기준으로 작성

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함.

2024년 월 일

주 소 :

전화번호 :

회계법인 : (인)

시민중심 더큰 파주

<서식 13>

요 약 손 익 계 산 서

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액						
매 출 원 가						
매 출 총 이 익						
판매비와관리비						
영 업 이 익						
영 업 외 수 익						
영 업 외 비 용						
법인세차감전계속사업손익						
계속사업 손익 법인세비용						
계속사업 손익						
중단사업 손익						
당 기 순 이 익						

주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재
2. 감사의견이 적정의견이 아닐 경우에는 수정 후 재무제표 기준으로 작성

상기의 내역은 감사보고서(결산서)에 따라 작성되었음을 확인함.

2024년 월 일

주 소 :
전화번호 :
회계법인 : (인)

<서식 14>

재 무 비 율 표

회사명 : _____

(단위 : %)

구 분(산식)	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·총자산순이익률 ·자기자본순이익률				
2. 안정성비율 ·유동비율 ·부채비율 ·이자보상비율				
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율				
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·총자산증가율				

주) 1. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며. 안정성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기발 잔액임.
2. 성장성 비율은 [(당해년도 실적 - 전년도 실적)/전년도 실적]으로 산정
3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당년도에 '자본잠식"으로 기재
4. 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
: (직전년도 비율 × 3 + 2년전 비율 × 2 + 3년전 비율 × 1) ÷ 6
※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산(절대값이나 0으로 계산하지 말것)
※ 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당년도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 산정가능한 연도의 비율만으로 위 산식에 대입하여 산정. (예 : 최근 2년치의 비율만 있는 경우(직전년도 비율 × 3 + 2년전 비율 × 2) ÷ 5
5. 모든 비율은 소수점이하 셋째 자리에서 반올림한 수치로 작성
6. 업종 비율은 한국은행 발간 기업경영분석상 회사가 속한 업종의 평균비율을 기재

상기 비율은 감사보고서(결산서)의 내용에 따라 적정하게 산정되었음을 확인함.

2024년 월 일

주 소 :
전화번호 :
회계법인 : (인)

<서식 15>

재 무 비 율 총 괄 표

(단위 : %)

비 율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	컨소시엄 평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·총자산순이익률 ·자기자본순이익률				
2. 안정성비율 ·유동비율 ·부채비율 ·이자보상비율				
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율				
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·총자산증가율				

주) 1. 컨소시엄 평균은 ∑(각사 가중평균×각 사 출자지분율)로 산정
2. 모든 비율은 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한 수치로 작성

상기의 내역은 감사보고서(결산서)의 내용에 따라 작성되었음을 확인함.

2024년 월 일

주 소 :

전화번호 :

회계법인 : (인)

<서식 16>

추정 재무상태표

(단위: 억원)

과목												
자산 Ⅰ. 유 동 자 산 (1) 당 좌 자 산 (2) 재 고 자 산 Ⅱ. 비 유 동 자 산 (1) 투 자 자 산 (2) 유 형 자 산 (3) 무 형 자 산 (4) 기타비유동자산												
자산총계												
부채 Ⅰ. 유 동 부 채 Ⅱ. 고 정 부 채 부채총계 자본 Ⅰ. 자 본 금 Ⅱ. 자 본 잉 여 금 Ⅲ. 자 본 조 정 Ⅳ. 기타포괄손익누계액 Ⅴ. 이 익 잉 여 금 자 본총 계												
부 채·자 본 총 계												

<서식 17>

추 정 손 익 계 산 서

(단위 : 억원)

과 목	년	년	년	년	년	년	년	년	년	년	년	년
매 출 액												
매 출 원 가												
매 출 총 이 익												
판매비와 관리비												
영 업 이 익												
영 업 외 수 익												
경 상 이 익												
법 인 세 비 용												
당 기 순 이 익												

<서식 18>

감사보고서 의견

회사명 :

회계연도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소여부
년		
년		
년		

주) 감사의견이 '적정'인 경우 적정으로 기재하고, 감사의견이 '적정'이 아닌 경우 적정이 아닌 내역을 기재 함.

2024 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

회계법인 : (인)

시민중심 더큰 파주

<서식 19>

재 원 조 달 계 획

1) 재원조달액 산정

(단위 : 백만원)

구 분		합 계	년	년	년	년
총사업비(A)	보 상 비					
	공 사 비					
	조사설계비					
	부대 비용					
	금융비용					
	운영설비비					
	제세공과금					
	.....					
	소 계					
영업현금 사용액(B)	분양수입					
	이자수익					
	소 계					
재원조달요구액(C=A-B)						
재원조달계획	자기자본조달액					
	타인자본조달액					
	합 계					

주) 1. 본 공모 공고일 현재의 경상 가격기준으로 작성.

2. 영업현금 사용액 : 영업활동 등으로 현금유입액 중 총사업비로 충당할 금액.

2) 타인자본 상환 스케줄

(단위: 백만원)

구 분	합 계	년	년	년	년	년	년	년
기초차입금								
차 입 액								
상 환 액								
기말차입금								

3) 타인자본 조달 조건

(단위: 백만원)

차입 예정액	
차입이자율(%)	
금융 수수료	
상 환 조 건	
자금관리 방법	

<서식 20>

개략사업비 산정표

(단위: 백만원)

구 분	합 계	년	년	년	년	년	년	년
토지관련비								
토지매매대금								
할부이자								
:								
직접공사비								
토목공사								
건축공사								
:								
간접공사비								
설계비								
감리비								
:								
판매비								
광고선전비								
분양경비								
:								
일반관리비								
소유권관련비								
프로젝트회사운영비								
예비비								
:								
금융비								
:								
합 계								

주) 1. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
2. 사업내용에 따라서 항목 추가 및 수정 가능
3. 산정 근거 명확히 제시

시민중심 더큰 파주

<서식 21>

서면질의서

회 사 명		접수번호	
대 표 자		전화 및 팩스번호	
소 재 지		e-mail	

질의사항 :

※ 공모지침서를 다시 한번 숙지하시고 질의하여주시기 바랍니다.

2024. . .

질 의 자 :

파주시장 귀하

시민중심
더큰 파주

<서식 22>

전산자료 보안각서

본 기관(또는 인)은 부동산종합공부시스템 관련 자료를 사용함에 있어 업무상 취득한 제반 기밀사항 및 자료 등을 외부에 누설 또는 유출하지 않을 것을 서약하며, 협조(제공) 받은 자료를 규정대로 해당 목적에만 사용할 것이며, 만약 이를 위반하였을 경우에는 동기여하를 막론하고 보안관련 제반 법규에 의거 처벌받음은 물론, 어떠한 제재나 조치도 이의 없이 감수하겠음을 서약하고 이에 본 각서를 제출합니다.

또한, 아래의 수령자료에 대하여 파주시의 승인없이 외부유출할 경우에도 보안관련 제반 법규에 의거 처벌, 제재 및 조치도 이의 없이 감수하겠음을 서약하며, 사업제안서 제출기한(2021년 월 일)이후 파기하겠음을 서약합니다.

□ **수령자료 : 파주희망프로젝트 4·5단계 사업대상지역 관련 전산자료 등**

1) 연속지적도, 용도지역·지구 등 KLIS 자료
2) 수치지형도
3) 발전종합계획 추진현황
4) 타당성조사 용역보고서
5) 편입토지조서
6) 2030 파주도시기본계획
7) 파주시하수도정비기본계획
8) 하천기본계획(갈곡천, 문산천)

구분	소속기관명	부서	성명	서명
책임자				
수령자				

파주시장 귀하

2024 년 월 일

시민중심 더큰 파주

<서식 23>

전산자료 수령증

본인은 「파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업 사업제안 및 사업자 공모」와 관련하여 파주시로부터 아래와 같이 전산자료를 수령하였음을 확인합니다.
□ 수령자료 : 파주희망프로젝트 4·5단계 사업대상지역 관련 전산자료 등 1) 연속지적도, 용도지역·지구 등 KLIS 자료 2) 수치지형도 3) 발전종합계획 추진현황 4) 타당성조사 용역보고서 5) 편입토지조서 6) 2030 파주도시기본계획 7) 파주시하수도정비기본계획 8) 하천기본계획(갈곡천, 문산천) 2024 년 월 일
(작 성) 수령자 성 명: (서명 또는 인) 소 속: 주 소: 연락처:
(미작성) 확인자 성 명: (서명 또는 인) 소 속: 직위:

<첨부서류>

1. 법인등기부등본 1부.
2. 법인인감증명서 1부.
3. 재직증명서(수령자) 1부.

시민중심 더큰 파주

<서식 24>

평가위원 보안각서

○ 사 업 명 : 「파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업 사업제안 및 사업자 공모」
본인은 상기 사업의 제안서 평가위원회 평가위원으로 위촉받아 평가업무를 수행함에 있어 아래사항을 준수하고 관계 절차에 따라 평가위원의 양심과 도리로 공정하게 수행할 것을 서약합니다.

1. 당해 평가업무 수행과정에서 습득한 평가위원 정보 및 제안서 평가위원으로 활동한 내용 등 제반 내용을 외부에 누설하지 않겠습니다.
2. 공모에 참가한 제안업체가 본인이 과거에 근무하였거나, 용역·자문·연구 수행 등 특수 관계에 있는 경우 제안서평가를 기피하겠습니다.
3. 이유여하를 막론하고 이해관계자에게 어떤 부당한 요구를 하거나 금품·향응 등을 제공 받지 않을 것이며, 이러한 상황이나 로비가 발생하면 즉시 사업부서에 통보하여 불공정한 평가가 이루어지지 않도록 하겠습니다.
4. 평가위원(후보자) 공개모집에 신청한 시점부터 평가위원으로 선정(수락)하여 평가가 완료될 때까지 제안업체 및 그 관계자(용역업체 등 모든 관계자)와는 어떠한 경우에도 직·간접적으로 개별 접촉하지 않겠습니다.
5. 위 내용을 위반할 시에는 공무수행사인으로서 공무원에 준하여 관계법령(청탁금지법 및 형법 등)에 따라 민·형사상 어떠한 처벌이라도 감수하겠습니다.

2024. . .

서약자 : 소속 직위(급) 성명 (인)

파주시장 귀하

<서식 25>

심사위원 기피 신청서

□ 기피 위원

성명	소속	기피 사유

년 월 일

신청인 (인)

파주시장 귀하

<서식 26>

감점기준

구분	기준	점수
감점	◦ 법규 및 조례 위반	건당 2점
	◦ 법규 및 조례, 규칙, 지침 등에 규정된 계획지표 위반	건당 2점
	◦ 사업자공모지침서 위반	건당 2점
감점합계		

주) 사전검토 시 주요법령위반 및 도서 작성기준 위반 검토결과는 감점내용을 평가위원회에 상정하고 종합심사에 반영

시민중심 더큰 파주

<서식 27>

접 수 확 인 증

사업명 : 파주희망프로젝트 도시개발사업

귀 시에서 추진중인 「파주희망프로젝트 도시개발사업」에 다음과 같이 사업참가의향서, 사업제안서를 제출합니다.

■ 접수번호 : 파주희망-2024 -

2024년 월 일

신 청 자 (인)

파주시장 귀하

주) 사업참가의향자, 사업신청자는 컨소시엄의 대표법인으로 한다.

----------절 취 선 ----------

파주희망프로젝트 도시개발사업			
접수번호	파주희망 - 2024 -		등록인
업 체 명			
대 표 사			
공모기관	기 관 명	파주시 평화경제과	
	주 소	경기도 파주시 시청로 47	
	전화번호	031-940-5352 (fax. 031-940-5509)	
	홈페이지	www.paju.go.kr	

<붙임1> 발전종합계획에 따른 도시개발사업 추진 절차(참고)

