「인천경제자유구역 청라국제도시 영상·문화 복합단지 사업자 공모」 질의 답변

□ 공모설명회 질의 답변 (2차)

※ 질의사항은 필요시 요점 위주로 각색하였음.

연번	지침서		질의	답변
	쪽	조항		
1	7	제5조	• 실시계획 마치고 용지매매계약을 체결하게 되는데, 도로나 학교 같은 공공시설용지는 사업자가 매입하여 기부채납을 하는 것인지? 아니면 그 면적을 제외하고 용지매매계약을 하는 것인지?	▸ 사업부지 내에 발생하는 도로, 녹지, 공원 등의 시설은 본 사업계획에 따른 내부시설인지 도시계획시설로 결정되는 공공시설인지 여부는 현재로서는 판단이 어려운 상황입니다. 그러나 해당 시설들의 내부시설, 공공시설 여부와 상관없이 본 사업의 필요에 의해 발생하는 시설용지로서 사업자가 전체를 매입하여 조성, 설치, 필요 시 기부채납해야 할 것으로 판단되며, 해당 내용은 우선협상대상자 선정 이후 인허가 변경, 사업협약 수립 등 과정에서 협의를 통해 결정되어야 할 사항입니다. 이에, 산업시설용지(70%), 지원시설용지(30%) 비율로 부지 전체를 매입하는 것으로 사업비 분석을 하는 것이 적정할 것으로 사료됩니다. 학교용지의 경우 인접한 국제업무단지 및 상업용지에서 발생하는 학령인구 배치를 위해 투자유치용지 5-3BL을 학교용지로 변경하는 방안(초1, 중1개소 신설)으로 교육청과 협의 중에 있습니다. 이와 관련하여 본 사업 시행에 따라 발생하는 학령인구는 5-3BL에 신설하는 학교에 수용 또는 본 사업부지 내 추가로 학교신설이 필요할 수도 있는 상황으로, 학교용지 반영여부, 학교용지 매입(분담)비용, 학교시설설

				치비 분담 등 세부내용은 우선협상대상자 선정 후 교육청 협의 및 사업협약 수립 협의 과정에서 결정될 사항입니다.
2	2	제2조 ①	• 외국인투자법인인 경우 30% 지분을 가지게 되는데, 구성에 따라 최대출자자가 될 수도 있고, 최대출자자는 신용평가 점수가 있음. FDI 제외 최대출자자가 외국법인이 아니라 국내컨소시엄(국내법인)이 되어야하지 않은가? 그럼 그 해당 국내법인을 대표법인으로 볼 수 있는가?	▸ 본 지침 ‘사업제안서 작성 세부지침’에 따라 주관사와 출자자 모두 신용평가등급확인서를 제출하여야 합니다. 사업신청자가 컨소시엄일 경우, 주관사는 본 지침 제2조 제1항 제11호에 따라 국내 또는 국외법인에 관계없이 최대지분율을 가진 법인이 컨소시엄의 대표자인 “주관사”가 되어야합니다.

□ 서면질의 답변 (2차)

※ 질의사항의 쪽표기 및 조항은 질의자의 기준을 적되, 오류가 확인된 사항은 수정하였음.

연번	지침서		질의	답변
	쪽	조항		
1	6	제4조 ①	• 준공업지역과 준주거지역으로 구분되는 영역에 완충녹지를 설치해야 하는지? 준공업지역이지만 매연, 소음 등이 발생하는 시설이 아님을 감안하여 완충녹지 대신 건축한계선이나 조경계획 등으로 이격되어 계획 가능한지?	▸ 평가항목 "지원시설 조성 및 단지배치 적정성"에서 평가대상이 될 내용으로, 환경영향평가 등 관련 법규 및 기준을 참고하여 적의 계획하시기 바랍니다.
2	7	제5조 ②	• 추후 토지공급가격 확정을 위한 공식 감정평가 진행시, 감정평가기관 선정주체 및 감정평가기관 수는?	▸ 한국토지주택공사 청라영종사업단에서 감정평가업자 선정공고 후 내부 시스템을 통해 감정평가사 1명을 선정합니다.
3	8	제6조 ①	• “인허가(개발계획 및 실시계획 등) 변경 등 절차 진행이 필요한 공모이며,”에서 변경될 수 있는 내용(도시 및 건축계획)은 어떤 것이 있으며, - 도시계획 및 교통계획 측면에서 지원시설용지(준주거지역, 30%이내)를 두 개 이상으로 필지분할하여 계획 가능한지? - 분할이 가능하다면, 기준은 어떻게 되는지? (필지분할개수, 필지별 최소면적 등)	▸ 현재는 투자유치용지로서 자연녹지지역 수준으로 설정되어 있으나, 사업자의 사업계획에 맞추어 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 지구단위계획 등의 내용이 변경될 예정입니다. 당초의 투자유치용지를 단순 분할하는 것이 아니라 필지분할 기준 등에 적용받을 사항이 아니며, 사업자의 사업계획에 따라 용도와 규모를 적정하게 변경하는 내용이므로 "단지배치의 적정성" 평가항목에서 평가대상이 될 것이므로 적의 계획하시기 바랍니다.
4	13	제9조 ③	• “사업 추진으로 인해 유발되는 교통량을 원활히 수용하고 주변 교통과 연계되는 교통계획을 수립하여야 한다.”를 반영하여 사업부지의 진출입구를 확폭 또는 추가로 설치하는 것이 가능한지?	▸ 진출입구 확폭, 추가설치는 "지원시설 조성 및 단지배치의 적정성", "경관, 건축, 교통 등 계획" 평가항목에서 평가대상이 될 사항으로 사업자가 적의 판단하여 계획할 수 있습니다. 단, 확폭, 추가설치로 인접한 녹지면적이 감소되지 않도록 녹지확보방안 필요할 수 있습니다.

			• 가능하다면 확폭 또는 추가 설치된 면적은 부지 면적 포함인지, 제외인지?	▸ 확폭, 추가설치된 면적은 본 사업의 필요에 의해 발생한 부지로서 본 사업대상지에 포함되어야 할 것으로 판단되며, 해당 내용들은 인허가 변경, 우선협상대상자 선정 이후 사업협약 수립 등 과정에서 협의를 통해 결정되어야 할 사항입니다.
5	13	제9조 ③	• “기반시설의 용량 증설이 필요할 경우, 그 비용은 본 사업의 사업자가 부담하거나 직접 시공을 원칙으로 하며,” 에서 영상.문화 복합단지는 당초의 개발계획에 있던 것이므로 주무관청 또는 개발사업시행자가 부담해야 하는 것 아닌지? (1) 사업계획으로 인해 인천경제자유구역청이 사업부지 매입 당시에 검토했던 확충비용을 초과할 시, 사업신청자가 초과분을 부담하라는 것인지? (2) 상하수도, 전력, 교통 등 기반시설 용량의 증설을 판단할 수 있는 기준 및 관련 자료 제공 가능한지?	▸ 기반시설 용량 산정은 최근 청라국제도시 계획인구 증가, 투자유치 활성화, 신규개발사업 추진 등으로 인해 기반시설 수요가 증가함에 따라 본 사업을 비롯해 청라국제도시 전체 기반시설(상하수관로, 배수지, 공공하수처리시설, 학교 등)의 신증설 추진여부를 판단하기 위해 필요한 사항이며, 실제 신증설 및 사업자의 비용부담 여부 등은 우선협상대상자 선정 및 사업계획 수립 과정에서 관계기관과 협의를 통해 결정될 사항입니다. 현재로서는 본 사업부지에 기 할당된 기반시설 용량, 신증설 시설물의 종류, 규모, 비용 등을 예상하기가 어려운 상황이므로 향후 기반시설 신증설 비용이 발생할 수 있는 점은 인지하고 이에 대한 리스크 관리가 요구됩니다. 아울러 "사업비 산정 적정성", "사업타당성 분석" 항목 평가 시 기반시설 신증설 비용 반영여부는 평가에서 제외할 예정입니다.
6	27	제25조 ②	• “외국인투자기업의 납입자본금은 본 사업시행을 위하여 관련법령에 따라 최초 착공신고일 이전까지 추가 증자하여 그 납입자본금이 총사업비의 5% 이상이 되도록 하여야 하고~”에서 착공 신고일 내 최종 출자완료 전까지 추가 증자 진행시 그 횟수나 금액의 크기에 대한 규제는 없는지?	▸ 우선협상대상자의 선정 이후 최초 착공신고일 이전까지 최종 출자완료를 해야 하며, 협상과정에 따라 납입자본금의 일부를 선 예치해야 할 수 있습니다. 출자완료 전까지의 추가 증자 및 횟수에 대한 내용은 협상과정에서 결정될 예정입니다.

7	27	제25조 ⑤	• “제7조 제2항에 다른 컨소시엄 주관사는 최대지분율(최소지분율 10% 이상)을 유지하여야 한다”에서 컨소시엄 주관사의 최대지분율 유지 기간은 동조에서 언급된 외국인투자기업의 납입 자본금 및 외국법인의 출자비율 유지기간인 용지매매계약 체결일로부터 5년이 도래하는 날 또는 사업계획서 상 전체 도입시설의 사용승인일(준공일) 중 나중 도래하는 날까지 유지인지?	▸ 사업신청자가 컨소시엄일 경우, 주관사는 본 지침 제2조 제1항 제11호에 따라 국내 또는 국외법인에 관계없이 최대지분율을 가진 법인이 컨소시엄의 대표자인 “주관사”가 되어야합니다. 컨소시엄 주관사의 최대지분율 유지 및 외국인투자법인 지분유지는 원칙적으로 용지매매계약 체결일로부터 5년이 도래하는 날 또는 사업계획서상 전체 도입시설의 사용승인일 중 나중 도래하는 날까지 유지하여야 합니다. 단, 본지침 제25조 제5항에 따라 협상과정에서 제안된 사업계획서상의 운영법인의 운영방식, 설립구조 및 관련법령 상 외국인투자비율의 유지 조항 등을 고려하여 주무관청 및 LH의 사전 승인을 받아 조정할 수 있습니다.
8	29	제28조 ④	• “가장 낮은 공정률이 낮은 시설의 공정률에 따라 협약이행보증금을 반환한다”에서 납입한 보증서를 끊어서 반환 받을 수 있는 건지?	▸ 본 지침 제28조 4항에 의거 공정률이 가장 낮은 시설의 공정률에 따라 납입보증서를 반환 받을 수 있습니다.
9	31	제33조	• “사업자가 사업부지를 사용하려는 경우에는 토지매매대금을 완납하거나 LH가 정하는 담보를 제공하고 소유권을 이전받아 사용하기로 한다.”에서 LH가 정하는 담보는 구체적으로 어떤 것인지?	▸ 금융기관의 지급보증서, 공사를 피보험자로 하고 정액보상 특약이 있는 이행보증보험증권 등이 있으나, 이는 우선협상대상자 선정 이후 협상과정에서 결정될 예정입니다.
10	7	제5조 ①,②	• 사업지내 공공시설, 도로 등의 부지(이하 공공시설 토지) 관련 아래사항 질의드립니다. 1) 공공시설 토지가격 산정에 대한 기준여부 2) 공공시설 토지의 기부채납 여부 3) 용지매매계약시 공공시설토지가액 제외 여부	▸ 사업부지 내에 발생하는 도로, 녹지, 공원 등의 시설은 본 사업계획에 따른 내부시설인지 도시계획시설로 결정되는 공공시설인지 여부는 현재로서는 판단이 어려운 상황입니다. 그러나 해당 시설들의 내부시설, 공공시설 여부와 상관없이 본 사업의 필요에 의해 발생하는 시설용지로서 사업자가 전체를 매입하여 조성, 설치, 필요 시 기부채납해야 할 것으로 판단되며, 해당 내용은 우선협상대상자

				선정 이후 인허가 변경, 사업협약 수립 등 과정에서 협의를 통해 결정되어야 할 사항입니다. 이에, 산업시설용지(70%), 지원시설용지(30%) 비율로 부지 전체를 매입하는 것으로 사업비 분석을 하는 것이 적정할 것으로 사료됩니다. 학교용지의 경우 인접한 국제업무단지 및 상업용지에서 발생하는 학령인구 배치를 위해 투자유치용지 5-3BL을 학교용지로 변경하는 방안(초1, 중1개소 신설)으로 교육청과 협의 중에 있습니다. 이와 관련하여 본 사업 시행에 따라 발생하는 학령인구는 5-3BL에 신설하는 학교에 수용 또는 본 사업부지 내 추가로 학교신설이 필요할 수도 있는 상황으로, 학교용지 반영여부, 학교용지 매입(분담)비용, 학교시설설치비 분담 등 세부내용은 우선협상대상자 선정 후 교육청 협의 및 사업협약 수립 협의 과정에서 결정될 사항입니다.
11	30	제32조 ③	• 토지매매대금 납부시기(중도금, 잔금) 관련 현재 계획중인 조건이 있는지 질의드립니다.(ex)3개년 6회 분납 등	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협상과정에서 구체화될 예정입니다.
12	37	[첨부2]	• 사업제안서 작성시 매출액, 사업비 모두 물가상승률을 반영하여 작성해야 하는 것인지 질의드립니다. • 2. 사업제안서 작성의 일반적인 사항 ⑧에 따라 최초 투자 시점부터 최소 30년간 물가상승률 반영시 산출된 수치가 왜곡될 것으로 우려되는데, 불변가격으로 작성해도 되는지 질의드립니다.	▸ 사업제안서 작성 시 매출액, 사업비 모두 물가상승률을 반영하여 작성하시기 바랍니다.
13	9		• “특정금전신탁을 운용하기 위한 목적으로 참여하는 자는 공모에 참가신청을 할 수 없다“와 관련하여, FI가 컨소시엄에 참여할 수 없다는 것인지 질의합니다.	▸ 특정금전신탁을 운용하기 위한 목적으로 참여하는 자는 공모에 참여할 수 없으나, 재무적 투자자는 참여가 가능합니다.

14	13		• 도로, 공원 등의 도시기반시설을 계획한 경우 추후 토지매매 시 토지공급면적 및 토지공급가격에서 제외되는 것인지 질의합니다. (사업성, 총사업비 등과 연관)	▸ 서면질의 답변(2차) 10번 답변을 참고하시기 바랍니다.
15	13		• 기반시설 용량 및 처리계획 제안을 위해 현재 사업용지 관련 기반시설 용량 자료 공개가 가능한지 질의 합니다.	▸ 서면질의 답변(2차) 5번 답변을 참고하시기 바랍니다.
16	61, 62	양식13, 14	• 회계법인의 날인 항목 ① 작성한 공인회계사의 개인 이름과 날인을 하여야 하는지? ② 회계법인의 대표이사 및 법인인감을 날인하여도 되는지? ③ 회계법인의 증빙서류(법인인감증명서, 사용인감계, 사업자등록증 등) 첨부하여야 하는지?	▸ 작성 회계법인과 작성한 공인회계사 및 회계법인의 대표이사를 기재하고 회계법인 인감을 날인하여 제출하시기 바랍니다. ▸ 회계법인의 법인등기부등본, 법인인감증명서, 사업자등록증 사본, 사용인감계를 첨부하시기 바랍니다.
17	61	양식13	• 첨부 : 출자자별 재무제표 감사보고서(최근 3개년) ① 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에 공시된 감사보고서를 출력하여 첨부하여도 무방한지? ② 외국법인의 경우 제출하는 감사보고서의 기준이 있는지?	▸ 첨부된 양식을 활용하여 별도 작성하고 이에 첨부할 출자자별 재무제표 감사보고서(최근 3개년)는 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)에 공시된 감사보고서를 출력하여 첨부하여도 됩니다. ▸ 외국법인의 경우에는 감사보고서의 기준은 없으나 아포스티유 확인(또는 이에 준하는 국제문서 확인 절차)을 받고 국내 기관의 번역 공증을 받아 제출하시기 바랍니다.
18	40	[첨부2] 3. ①	• 본 지침 제6조의 사업신청자 자격을 증빙할 수 있는 서류 제출 출자자(핵심사업자 제외)의 경우 본 지침 제6조에서 자격을 증빙하여야 하는 항목이 어떠한 항목인지? 특히, 건설사 또는 금융기관, 신탁사외에 일반기업의 경우 어떤 자격을 증빙하여야 하는지?	▸ 본 지침 제6조의 사업신청자 자격 증빙과 관련 '[첨부2] 사업제안서 작성 세부지침에 따른 제출서류 외에 추가적으로 출자자의 경우, 외국인투자기업은 외국인투자촉진법상 요건 충족 여부에 대한 증빙이, 금융기관의 경우 특정금전신탁이 아님에 대한 증빙이 필요할 것으로 사료됩니다. 다만, 모든 출자자는 사업신청자 평가에서 평가대상이 됨을 고려하여 관련 자료를 제출하시기 바랍니다.

19	16	제12조 ②	• 컨소시엄 구성원 중 회사 설립이 3년이 되지 않은 회사의 경우 설립년도부터 최근년도까지 내용만을 기재해도 무방한지 질의합니다.	▸ 3년 미만의 신설법인 경우 제출 가능한 자료로 제출하시기 바랍니다. 단, 사업자 평가에서 평가대상이 될 내용입니다.
20	30	제32조 ③	• 사업계획서 작성시 세부적인 재원조달 및 자금투입계획을 제시하도록 되어있어 사업계획서 작성을 위해 잠정적인 대금납부방법에 대한 설명을 요청드립니다. (납부분할횟수 및 각 횟수별 납부비율 등)	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협상과정에서 구체화될 예정입니다.
21	59	양식11	• 주주현황의 경우 상장사가 참여할 시 소액주주들을 모두 표기하기에 어려움이 있어 일정 지분율 이하의 소액주주들은 기타로 표기해도 되는지에 대한 기준을 질의드립니다.	▸ 지분율 1% 이상의 주주까지 표기하여 주시기 바랍니다.
22	7	제5조	• 사업성 분석을 위해 LH 사업부지의 토지대금 납부일정 (할부기간/회차, 선납할인율, 할부/지연이자율 등) 제공이 가능한지 질의드립니다.	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협상과정에서 구체화될 예정입니다.
23	7	제5조	• 우선협상대상자가 LH로부터 중도금반환채권 양도승낙을 받아 토지중도금 대출을 실행시킬 수 있는지 여부에 대해 질의드립니다.	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협상과정에서 결정될 예정입니다.
24		기타	• 외국법인의 경우 서명권자가 국내에 부재중인 사유로 인해 제출양식 서류(양식 2, 양식 5~8, 양식 10 등)에 연서가 아닌 별도 서명으로 제출 가능한지?	▸ 국제우편 등을 활용하여 제출서류에 연서하여 제출하시기 바랍니다.
25	7	제5조 ①	• 지원시설용지의 감정가 산정과 관련하여 LH의 내부규정에 따른 추후 공식 감정평가 진행 시, 감정평가기관 선정 주체와 감정평가기관의 수는 어떻게 되는지?	▸ 서면질의 답변(2차) 2번 답변을 참고하시기 바랍니다.

26	7	제5조 ①	• 사업제안서상 반영할 토지 매입비는 공모지침서 7p 토지매입 추정가격 기준에 의거하여 그대로 작성하면 되는지(컨소시엄에서 시세 조사 및 가공(escalation 보정작업)한 토지매입비를 적용하는 방식이 가능한지)?	▸ 사업제안서의 토지매입비는 본 지침 제5조의 '사업부지 추정가격'에서 제시한 공통된 기준으로 작성하시기 바랍니다.
27	7	제5조 ①	• 실시계획이 끝나고, 사업대상지 내 공공시설 용지(도로, 공원, 주민센터 등)는 사업자가 해당 면적을 제외한 산업시설용지, 지원시설용지만 토지매입을 진행하는 것인지 혹은 공공시설 용지를 포함하여 매입하고 기부채납하는 것인지?	▸ 서면질의 답변(2차) 10번 답변을 참고하시기 바랍니다.
28	7	제5조 ①	• "공급면적은 교육청의 학교부지 요청 및 확정 측량 결과 등에 따라 달라질 수 있으며,"는 학교부지를 투자5-3블럭 외에 사업지 내에도 제공해야 함을 의미하는 것인지?	▸ 본 사업부지는 현재 확정측량 전으로 향후 확정측량 결과에 따라 전체 면적이 변경될 수 있습니다. 투자유치용지 5-3BL에 신설예정인 학교에 본 사업으로 발생하는 학령인구 수용이 어려울 경우 본 사업부지에 학교용지 반영이 필요할 수 있으며, 학교용지를 공급면적에서 제외하는 여부 등 세부내용은 우선협상대상자 선정 후 교육청 협의 및 사업협약 수립 협의 과정에서 결정될 사항입니다.
29	8	제6조 ③	• 자본금은 법정자본금만 의미하는지 또는 주식발행초과금이나 후순위 주주대여금도 포함되는지?	▸ 자본금은 법정자본금만을 의미합니다.
30	9, 16, 61	제7조 ③, 제12조 ②, 양식13	• 감사보고서 또는 결산보고서 3개년치를 제출해야 하는데, 설립 후 사업기간이 3년 미만인 신설법인(외국법인 포함)의 경우 제출가능한 결산보고서만 제출하면 되는지?	▸ 설립 후 3년 미만의 신설법인 혹은 외국법인의 필요서류 제출이 어려운 경우, 대체 혹은 참고 가능한 자료를 제출하시기 바랍니다. 단, 사업신청자 자격 서류검토 및 '사업신청자 평가'에서 평가대상이 될 내용입니다.
31	9	제7조 ③	• 신설법인 혹은 외국법인의 경우 주주현황 및 결산보고서 등을 작성하기 곤란한 경우, 사유서와 함께 참고용 자료를 제출해도 무방한지?	▸ 서면질의 답변(2차) 30번 답변을 참고하시기 바랍니다.

32	10	제8조 ①	• “보증보험증권으로 공모참가 보증금…제출해야 한다”에서, 보증보험증권의 보증기간은 언제까지를 의미하는 것인지?	▸ 공모참가 보증금의 보증기간은 공모신청일로부터 3개월로 하되 우선협상대상자는 사업협약체결 기한(연장된 기한 포함)까지 보증기간을 연장하여야 하며, 사업협약을 체결하게 된 우선협상대상자는 협약이행보증금납부일까지 보증기간을 연장하여야 합니다.
33	12	제9조 ②	• 운영법인에 출자자, 핵심사업자 이외에 제3자가 자본금을 출자할 수 있는지? 있다면 비율은 어디까지 허용되는지? • 출자자와 핵심사업자 사이에 운영법인의 지분 양도가 가능한지?	▸ 본 지침 제9조 제2항에 따라 출자자와 핵심사업자 이외의 ‘제3자’는 운영법인 구성원이 될 수 없습니다. 이에, 제3자의 자본금 출자는 허용되지 않습니다. ▸ 제3자가 아닌자 사이의 지분양도는 가능할 것으로 사료되나 우선협상대상자와 사업협약에서 해당 행위의 승인 혹은 보고절차에 대한 구체적 내용이 결정될 예정입니다.
34	13	제9조 ③	• 기반시설 관련 자료(교통영향평가, 환경영향평가, 지질조사, 인입계획, 투자5-3블럭 학교시설계획 등)는 제공받을 수 있는지?	▸ 답변과 함께 제공 가능한 파일을 게시하였습니다.
35	13	제9조 ③	• 상하수도, 전력 등의 기반시설 용량 증설 범위 및 비용, 학교시설설치비의 경우 사업타당성 평가 및 사업추진에 매우 중요한 부분으로 사업자 판단의 예산범위를 크게 초과할 경우, 인허가 진행 과정에서 사업이 중단될 수 있는바, 그 대략적인 금액 범위를 알 수 있는지? • 금액 산정이 어렵다면, 구체적으로 LH가 조성하는 기반시설 범위, 증설이 필요한 기반시설 용량 및 내역을 알 수 있는지?	▸ 서면질의 답변(2차) 5번 답변을 참고하시기 바랍니다.
36	18, 19, 23	제15조, 제18조	• 제15조(평가내용 및 평가방법)에 따른 평가위원 평가점수의 평균 값이 사업자간 동일 할 경우, 제18조(평가 방법)에 따른 사업자 간 등급 배분은 어떻게 진행하는지?	▸ 공모지침서 20페이지의 세부 평가항목 및 배점기준에 따라 평가위원들이 각 평가항목별로 사업신청자에게 부여할 수 있는 순위별 점수가 정해져 있습니다.(5개 신청자를 평가할 경우 탁월~부진 까지 각1개로 평가하며, 신청자수가 5개가 아닐 경우 23페이지 사업신청자수에

				따른 평가방법을 따름). 각 사업신청자의 평가분야별 평가위원의 평가점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 셋째자리 반올림)을 산정하고, 그 평가분야별 평균값을 합산하여 최종 점수를 산정합니다. 최종 평가점수가 동점일 경우 제19조 2항(23페이지)에 따라 우선협상대상자를 선정하게 됩니다.
37	24, 25	제20조 ①, 제23조 ②	• 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 주무관청, LH와 상호 합의사항을 사업계획에 반영한 후 그에 대하여 개발계획 및 실시계획 변경 승인을 득하여야 하고(9조 4항), 그러한 승인을 득하지 못할 경우 주무관청은 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있음(20조 1항). 그런데, 우선협상대상자가 주무관청, LH와 사업협약을 체결하는 것은 실시계획 변경 고시일 이후인바(23조 2항), 사업계획, 개발계획 및 실시계획 변경을 업무 진행을 위하여 사업협약 체결 전에 어떤 근거로 개발(실시)계획 변경신청을 진행하는지? 사업자는 주무관청, LH와는 실시계획 고시 전 별도 문서적 협의나 협약체결 과정은 없는 건지?	▸ 실시계획 고시 전 별도 문서 협의나 협약체결은 없으나, 우선협상대상자 선정결과를 공문으로 통지하게 됩니다. 우선협상대상자 선정 후 실시계획 고시 전까지 우선협상대상자, 주무관청, LH 간 협상이 이루어지게 됩니다. 이 과정에서 산업부 및 유관기관의 협의를 거쳐 개발·실시계획 등 인허가변경을 신청하여야하며 승인권자의 승인을 득하여야 합니다. 인허가변경 승인을 득하지 못했다는 것은 유관기관의 협의사항을 반영하지 못했다는 것이고 이것은 협상 결렬을 의미합니다. 승인권자의 승인을 득하지 못하여 사업추진 및 협상이 지속되기 어려운 경우, 주무관청은 우선협상대상자 선정을 취소하게 됩니다. 본 과정에서 개발·실시계획 등 인허가변경 신청은 사업협약을 근거로 진행하는 것이 아니라 본 공모를 통해 선정된 사업제안서를 기초로 우선협상대상자, 개발사업 시행자인 LH, 주무관청인 경제청이 협의한 사항을 바탕으로 인허가 변경 신청을 하게 됩니다. 인허가 승인권자의 승인을 득하고 최종 실시계획 변경 고시 후 사업협약 체결 등 향후 절차를 진행하게 됩니다.
38	25	제23조 ②	• 사업자, 사업자의 각 출자자, 핵심사업자 모두 공동사업자로서의 지위를 부여받는 것이 맞는	▸ 공동사업자의 지위란 지분출자를 하지 않은 핵심사업자에게만 해당되는 내용입니다. 본 지침에 따라 출자자는

			지? 맞다면 어떤 의미인지(컨소시엄의 각 출자자(핵심사업자가 사업자에 출자하는 경우는 핵심사업자 포함)가 모두 공동사업자로서의 지위를 부여받아, 사업협약의 주체가 다수가 되며, 출자의무 외에 본 사업의 사업자와 관련한 책임과 의무 등을 다수가 협의해야 하는 구조가 되는 것인지)?	이미 사업자의 지위를 부여받게 되므로 공동사업자의 지위가 의미가 없습니다. 지분출자를 하지 않은 핵심사업자가 공동사업자의 지위를 가지게 되면, 본지침 제9조 제2항 제2호의 "제3자"가 아니게 되는 것이며, 주무관청 및 LH와의 협상, 운영법인의 참여 등의 출자자와 동일한 사업참여 기회가 부여되는 것을 의미합니다. 이에, 제26조 제1항 제7호에 따라 핵심사업자는 주무관청의 승인없이 변경할 수 없습니다.
39	27	제25조 ③	• 외국인투자기업이 설립되면 사업자가 가지는 "사업협약상 당사자 지위"는 외국인투자기업에 이전되고, 사업자는 "사업협약상 당사자 의무"로부터 면책되는지? • 외국인투자기업이 설립될 경우, 용지매매계약의 당사자(매수인) 지위와 사업협약상 당사자 지위는 누가 가지게 되는지? • 외국인투자기업이 당사자가 된다면 이를 위한 승계계약을 체결하는지?	▸ 사업자는 설립예정법인으로 우선협상대상자의 지위를 가지는 것이며, 사업협약을 체결하기 전 외국인투자자를 제외한 출자자들이 출자한 사업자법인이 설립되어야 합니다. 그 사업자법인이 협약체결 당사자가 되는 것이며, 사업자는 협약체결이후 25일 안에 신주취득을 위한 외국인투자자의 직접투자금을 받아 외국인투자기업으로 등록되어야 합니다. ▸ 사업협약 체결이후 25일 안에 사업자법인이 외국인투자기업으로 등록되는 것으로 외국인투자기업과 사업자는 동일합니다.
40	27	제25조 ⑧	• 외국인 투자기업의 발행주식은 보통주식만 가능한지? • 외국인투자기업에 참여한 외국법인과 국내투자자의 주식의결권 행사 범위가 동일한 보통주식과 종류주식을 발행하여 외국법인이 종류주식을 인수하는 것이 가능한지?	▸ 외국인투자기업의 주식 발행 등은 외국인투자 촉진법 등 관련 법령 등을 참고하여 검토하시기 바랍니다. 단, 본 사업과 관련하여 외국인투자기업에 참여한 외국법인은 의결권이 있는 보통주식의 신주발행 취득을 위한 외국인 직접투자로 제안하시기 바랍니다. 또한, 공모지침 제25조 제8항 전단에 의하면 외국인투자기업에 참여한 외국법인은 국내투자자와 동일한 권리와 의무를 보유하여야 함을 유념하시기 바랍니다.
41	30	제30조	• 토지는 신탁하되, 개발사업 인허가는 위탁자 명의로 진행하는 것이 허용되는지?	▸ 우선협상대상자 선정 이후 인허가 등 협의과정에서 결정되어야 할 사항입니다.

42	30	제32조 ③	• 토지매매대금은 분할납부가 가능한지?	▸ 우선협상대상자 선정 이후 인허가 등 협의과정에서 결정되어야 할 사항입니다.
43	37	[첨부2] 2. 가.	• 사업성 분석기간이 '최초 투자 시점부터 최소 30년간' 인데 최초투자시점의 기준은 무엇인지? 사업자가 사업협약 체결일 이전 외국인투자기업 설립을 가정하는 경우 최초 외국인투자기업 설립일로부터 작성하면 되는 것인지?	▸ '사업성 분석기간의 '최초 투자 시점'이란 사업자로써 권리를 부여받는 사업협약 체결 이후, 투자를 하는 시점을 의미합니다.
44	61	양식13	• 금융기관 출자자의 경우, 공시되는 재무제표 상 유동성 분류를 따르지 않으므로 유동자산/비유동자산, 유동부채/비유동부채의 구분이 어려운데, 해당 업종에서 사용하는 재무상태표 양식을 준용하여 작성해도 되는지?	▸ 금융기관 출자자의 경우, <양식13>, <양식14>를 금융투자업 회계처리 기준을 준용하여 작성하시기 바랍니다.
45	61	양식13~15	• 양식13 ~ 15 출자자 재무상태표 등의 서류는 해당 법인을 감사한 회계법인에서 확인 및 날인해야 하는 것인지, 다른 회계법인이 확인 및 날인해도 되는지? 만약 감사법인이 아닌 회계법인에서 확인해도 된다면, 컨소시엄에 용역사로서 참여한 회계법인에서 확인 및 날인을 진행해도 되는지?	▸ 해당 법인을 감사한 회계법인에서 확인 및 날인을 하여도 되고, 다른 회계법인 또는 용역사로서 참여한 회계법인에서 확인 및 날인을 하여도 됩니다.
46	61	양식16	• 양식16 신용평가등급 확인은 본 컨소시엄에 용역사로서 참여한 회계법인에서 확인 및 날인을 진행해도 되는지?	▸ 용역사로서 참여한 회계법인에서 확인 및 날인을 하여도 됩니다.
47	12	제9조 ②	• <양식 24> 핵심도입시설 조성에 투입되는 사업비의 구체적인 금액을 제시하여야 하는데, 해당 사업비에도 VAT를 포함한 금액을 기준으로 제시하는 것인지?	▸ 핵심도입시설 조성에 투입되는 사업비도 VAT(부가가치세)를 포함한 금액으로 제시하시기 바랍니다.

48	36	[첨부2] 1. ⑨	• “금액 계산은 VAT 포함한 금액을 기준”의 의미가 분양 및 운영수입, 각종 사업비에 10%를 가산한 금액을 기준으로 산정하라는 의미인지? 아니면 제세공과금 등 항목에 VAT를 반영(부가세 납부 및 환급)하라는 의미인지?	▸ 분양, 운영수입, 각종 사업비 등을 부가가치세 포함한 금액으로 산정하고 제세공과금 등 항목에 부가가치세 납부 및 환급을 기재하시기 바랍니다.
49	41	[첨부2] 3. ⑤	• 외국법인의 추정 재무제표는 <양식13>, <양식14>에 따라 자국법에 따른 감사보고서를 기초로 국내 회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출하는데, 감사보고서가 없는 외국법인은 <양식 13>, <양식14>을 제출 안해도 되는 것인지? • 외국법인의 재무제표는 각 연도의 12월 31일의 기준환율로 환산하여 표기하는지?	▸ 외국법인이 자국법에 의할 때, 관련 자료는 자국법에 따른 자료(양식의 내용을 대체할 수 있는)로 제출하시기 바랍니다. 필요한 자료가 제출되지 않을 시, 본 평가 대상에서 제외되거나 본 지침 제15조 제1항에 따라 본 평가 시 ‘0점’ 처리될 수 있습니다. * 외국법인이 자국법에 의하여 제출하는 서류의 경우, 아포스티유 확인(또는 이에 준하는 국제문서 확인절차)을 받고 국내기관의 번역공증을 받아 제출하시기 바랍니다. ▸ 외국법인의 재무제표는 각 연도의 12월 31일 현재의 기준 환율로 표기하는 것이 적절하나, 어려운 경우에는 환율 적용의 기준일자를 기재하여 제출하시기 바랍니다.
50	13	제9조 ③	• 도로 계획과 녹지축은 유지하되 단지계획을 위해 출입구 위치 설치 및 변경 가능 여부?	▸ 출입구 설치 및 변경은 "지원시설 조성 및 단지배치의 적정성", "경관, 건축, 교통 등 계획" 평가항목에서 평가 대상이 될 사항으로 사업자가 적의 판단하여 계획할 수 있습니다. 단, 출입구 설치 및 변경으로 인접한 녹지면적이 감소되지 않도록 녹지확보방안 필요
51	13	제9조 ③	• 기반시설 용량 및 처리계획 작성을 위한 기본 자료 제공을 부탁드립니다.	▸ 서면질의 답변(2차) 5번 답변을 참고하시기 바랍니다.
52	4	제2조 ①	• “LH와 적정절차”에서 적정절차가 LH의 용지규정시행세칙 제77조 소유권이전 및 사용승낙 특례에 따르는 것인지?	▸ 네, 맞습니다.

53	13	제9조 ③	• 본 사업제안에 따른 추가된 각종 부담금에 대해 사업신청자가 부담하는 것으로 보여집니다. 이에 추가 및 증가되는 각종부담금에 대해 사업제안시 반영해야 하는 것인지? 아니면 우선협상대상자 선정 후 추가 비용에 대해 별도 협의하여 협약시 반영하는지요?	▸ 서면질의 답변(2차) 5번 답변을 참고하시기 바랍니다.
54	16	제12조 ⑥	• 주무관청에게 구체적으로 어떠한 방식으로 동의를 받아야 하는지 (이메일/공문 등의 서면 동의, 유선 등을 통한 구두 동의인지 등) 설명 부탁드립니다.	▸ 주무관청의 동의는 공문을 통한 서면 동의를 의미합니다. 주무관청의 검토 등 업무일정을 고려하여 관련 내용 접수는 10월 7일(금요일)까지로 제한합니다. * 외국법인이 자국법에 의하여 제출하는 서류의 경우, 아포스티유 확인(또는 이에 준하는 국제문서 확인절차)을 받고 국내기관의 번역공증을 받아 제출하시기 바랍니다.
55	25	제23조 ②	• 운영을 확약한 핵심사업자는 공동사업자의 지위를 부여받는바, 출자하지 않은 핵심사업자도 사업협약에 따른 출자자의 의무를 갖게 되는지?	▸ 서면질의 답변(2차) 38번 답변을 참고하시기 바랍니다.
56	27	제25조 ⑤	• 주관사의 최소지분율은 10%라고 명시되어 있는바, 외국법인의 출자지분은 제25조 ②항에 따라 최소 30% 이상입니다. 이에 주관사의 최소지분율은 외국법인의 출자지분을 제외한 최대출자자를 의미하는지?	▸ 서면질의 답변(2차) 7번 답변을 참고하시기 바랍니다.
57	30	제30조	• 본 조항에 따라 신탁방식의 사업추진을 해야 하는바, 프로젝트금융투자(PFV) 회사로 본 사업을 추진하는 경우 본 조항의 신탁방식을 대리사무(자금관리) 신탁으로 이해하면 되는지.	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협의과정에서 결정되어야 할 사항입니다.
58	40	[첨부2] 3. ②	• 본 조항에 따르면 외국법인을 포함한 모든 출자사의 신용평가등급이 평가대상이 되는 바, 외국법인의 경우 국가별로 신용평가등급에 대한 기준이 다를 것으로 예상됩니다. 이에 외국법인은 제	▸ 본 공모는 외국인직접투자가 사업신청자 자본금의 30% 이상이 필수조건인 사업으로 외국인직접투자 법인의 신용등급은 평가항목에서 제외할 수 없으며, 외국법인을 대상으로 기업신용평가 기관이 다수 있으므로 외국

			외하고 국내투자자에 한해서 신용평가를 진행해 주실 수 있는지 (※ '22.08.05 공모설명회 참여예정사의 질의에 따라, 자체 법률검토가 진행되는 것으로 예상됨)	법인의 신용평가등급을 함께 제출하여 주시기 바랍니다.
59	3	제2조 ①	• 자본금, 외국인직접투자 비율 산정을 위한 추정 사업비는 부가가치세 불포함 금액을 기준한 것인지?	▸ 금액 계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 하시기 바랍니다.
60	27	제25조 ⑧	• 우선주 또는 후순위 대여 등 외국인투자기업의 투자형태 및 트렌치(tranche)별 투자 비율을 국내 투자자와 다르게 구성할 수 있는지?	▸ 외국인투자기업의 주식 발행 등은 외국인투자 촉진법 등 관련 법령 등을 참고하여 검토하시기 바랍니다. 단, 본 지침 제25조 제8항에 따라 외국인투자기업에 참여한 외국법인이 국내투자자와 동일한 권리와 의무를 보유하여야 합니다.
61	30	제30조 ②	• 사업자 등의 후순위 대여금에 대한 이자 지급이 가능한지?	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협의과정에서 결정되어야 할 사항입니다.
62	31	제33조	• 토지매매계약 이후 건축 인허가를 위한 토지사용승락서 발급 이 가능한지?	▸ 토지대금의 20%이상 납부 및 토지대금의 연체가 없는 경우 가능합니다.
63	12, 37		• 운영법인이 사업자(SPC)와 다른 경우, 즉 사업자(SPC)는 준공후 운영법인에 매각하고 청산하게 된다면 사업성 분석은 사업자와 운영법인 구분해서 하면 되는지?	▸ 총 사업에 대한 사업성분석 기간은 최초 투자 시점부터 최소 30년간인 바, 사업 계획의 시기에 따라 운영법인과 사업자 등 법인의 분리가 필요할 경우에는 이를 구분하여 제출하시기 바랍니다.
64	2, 9, 27		• 컨소시엄 주관사는 최대지분율을 제시하는 기업으로 최소지분 10%이상을 해야만 가능하고 외국법인의 경우 30% 출자 조건으로 외국법인이 최대지분을 확보하게 되어 컨소시엄 주관사가 되어야 하는데 컨소시엄내 국내법인 중 최대지분율을 제시한 기업의 컨소시엄 주관사로 제시해도 되는지? 국내법인의 출자비율이 30%가 안되어도 국내법인이 주관사로 제안해도 되는지?	▸ 서면질의 답변(2차) 7번 답변을 참고하시기 바랍니다.

65	9	제7조 ③	• 제2조 6에 의하면 사업신청자 중 외국법인이 무조건 포함되어야 하는데 자국법에 의한 감사를 받지 않는 외국법인의 경우 어떻게 적용하여야 할지 질의 드립니다.	▸ 서면질의 답변(2차) 49번 답변을 참고하시기 바랍니다.
66	16	제12조 ②	• 위의 재무 증빙 자료는 <양식15>감사보고서 의견을 제출하는 것인지, 또는 감사보고서를 제출해야 하는지 질의 드립니다. • 감사보고서를 제출해야 하는 경우, 감사보고서 중 재무상태표, 손익계산서 등 본문만 제출하면 되는지 질의 드립니다.(감사보고서의 주석 제외)	▸ <양식 15>의 감사보고서 의견도 제출하여야 하며, <양식 13>에 기재된 바와 같이 출자자별 재무제표 감사보고서(최근 3개년)도 제출하여야 합니다. ▸ 감사보고서 제출 시 주석도 제출하시기 바랍니다.
67	7, 30	제5조, 제32조 ③	• 용지매매계약 후, 토지매매대금의 납부는 일시납부인지, 분할 납부인지 질의 드립니다. • 분할 납부하는 경우 분할 횟수 및 할부기간, 할부이자율 등 세부 기준에 대해 질의드립니다.	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협상과정에서 결정될 예정입니다.
68	27	제25조 ⑤	• 컨소시엄 주관사(대표사)의 기준 지분율이 있는지 질의 드립니다.	▸ 사업신청자가 컨소시엄일 경우, 주관사는 본 지침 제2조 제1항 제11호에 따라 국내 또는 국외법인에 관계없이 최대지분율을 가진 법인이 컨소시엄의 대표자인 “주관사”가 되어야합니다.
69	30	제30조	• 신탁방식의 제한이 있거나 별도로 기준이 되는 신탁방식이 있는지 질의 드립니다.	▸ 우선협상대상자 선정 이후 협의과정에서 결정되어야 할 사항입니다.
70	7		• 지침에는 지원시설 용지의 토지비를 추후 감정가 기준으로 책정한다고 기재되어 있는데, 현재 산정된 금액의 감정평가 시점은 언제인지? • 토지계약 시점의 예정 감정평가액은 어느 정도로 판단하는지?	▸ 토지매매계약 체결 시점에 감정평가금액이 나오며 지금 현재는 알 수 없습니다.
71	13, 14		• 투자 5-3블록 내 계획중인 학교의 종류 및 설립 시기는?	▸ 투자유치용지 5-3BL에 신설 예정인 학교는 초1개소(48학급), 중1개소(28학급)로 교육청과 협의 중으로, 국제업무단지 준공시점인 '28.12월 이전 개교를 목표로 설립 추진 중입니다. 세부위치와 부지면적은 현재 교육청과 협의 중인 사항

			• 투자5-3내에 학교용지를 계획 중인데, 본 사업지에도 별도로 학교용지를 반영해야 하는 건지? • 본 사업 계획에 학교 용지가 별도로 반영되어야 한다면, 어느 규모로 반영해야 하는지?	으로 미정이나 투자유치용지 5-3BL 규모 및 형상, 일반적인 학교용지 면적 등을 고려 시 5-3BL내에 가로로 두개의 학교용지가 반영될 것으로 예상되고 있습니다. ▸ 투자유치용지 5-3BL에 신설예정인 학교에 본 사업으로 발생하는 학령인구 수용이 어려울 경우 본 사업부지에 학교용지 반영이 필요할 수 있으며, 세부 내용은 우선협상대상자 선정 후 교육청 협의 및 사업협약 수립 협의 과정에서 결정될 사항입니다. ▸ 학교의 규모는 학생수, 학급수에 따라 필요면적이 산정되나 이는 우선협상대상자 선정 이후 교육청 협의결과에 의해 결정될 사항이며, 청라국제도시 내 초, 중학교의 평균 부지면적은 12천㎡~13천㎡ 수준으로 계획되어 있음에 따라 동 내용을 참고하시기 바랍니다.
72	7, 13		• 본 사업 계획에 학교 용지/도로를 반영할 경우, 사업자가 토지 매입 후에 기부채납을 해야 하는 건지? • 학교 용지/도로를 매입 후 기부채납해야 하는 경우, 토지비 기준은 산업용지 기준인지, 지원시설용지 기준인지? (지침상 도로 및 학교 용지는 산업 용지/지원시설 용지에 반영하지 않는다고만 기재되어 있고, 별도 토지비 기준이 없음) • 학교 용지를 기부채납할 경우, 주거형 오피스텔 분양시 학교 용지 부담금은 면제되는지?	▸ 서면질의 답변(2차) 10번 답변을 참고하시기 바랍니다. ▸ 학교용지 반영, 기부채납, 학교용지부담금, 학교시설설치비 분담 등 세부 내용은 우선협상자 선정 후 교육청 협의 및 사업협약 수립 협의 과정에서 결정될 사항입니다.
73	13		• 기반 시설 용량 증설이 필요하다는 의미 및 근거는 무엇인지? • 기반시설과 관련하여 사업자 부담이 예상되는 항목 및 금액 수준은 어느 정도로 판단하는지?	▸ 서면질의 답변(2차) 5번 답변을 참고하시기 바랍니다.
74	24		• 우선협상자 선정 이후 출자자 및 핵심사업자의 교체 가능여부와 조건은?	▸ 원칙적으로 평가위원회의 평가에서 최고점을 받은 우선협상대상자의 출자자, 핵심사업자, 지분율, 주관사 등은

			• 우선협상자 선정 이후 출자자 및 핵심사업자의 지분율 및 주관사 변경 가능여부	유지하여야 합니다. 단, 위 사항을 변경하여야할 객관적이고 정당한 사유가 있을 경우, 주무관청과 LH의 검토 및 승인이 필요한 사항으로 사료됩니다.
75	2	제2조 ①	• 외국법인이 최대 지분율을 가지고 있다는 이유로 사업을 책임지고 총괄하는 주관사가 될경우 공모단계뿐만 아니라 우선협상자 선정이후 협상, 인허가 등 현실적인 업무진행에 불합리한 상황이 발생될 우려가 있습니다. 이에 외국법인을 제외하고 최대 지분율을 가진 국내법인을 주관사로 선정할 수 있도록 지침변경이 가능한지 질의합니다.	▸ 서면질의 답변(2차) 7번 답변을 참고하시기 바랍니다.
76	9	제7조 ③	• 사업신청자의 제출서류 중 재무비율을 제출하도록 되어 있으나, 제시된 양식은 <양식13>출자자 재무상태표, <양식14>출자자 손익계산서만 존재합니다. 이에 <양식13>, <양식14>상의 구성비만 평가하신다는 것인지 질의드리며, 만약 다른 재무비율을 평가하신다면 평가대상이 되는 재무비율에 대한 제시 및 작성양식 제시를 부탁드립니다.	▸ 재무비율은 <양식 13> 출자자 재무상태표, <양식 14> 출자자 손익계산서에 포함된 구성비를 작성하여 제출하시기 바랍니다.
77	13	제9조 ③	• 현재 대지의 도로 진출입이 2개소 계획되어 있습니다. 사업계획에 따라 ①진출입로 위치변경 가능여부 ②진출입로 추가 개설 가능여부 ③추가 개설시 녹지면적 별도 확보 여부 등 제한사항이 있는지 질의합니다.	▸ 서면질의 답변(2차) 4번 답변을 참고하시기 바랍니다.
78	16, 61	제12조 ②, 양식13	• 제12조 제2항에 따라 재무제표 등 재무 증빙 자료는 출자자별(외국법인 포함) 감사보고서로 제출하면 되는지 질의 드립니다.	▸ <양식 13> 출자자 재무상태표와 <양식 14> 출자자 손익계산서, <양식 15> 감사보고서 의견을 작성하여 제출하고 이와 함께 출자자별 재무제표 감사보고서(최근 3개년)도 제출하시기 바랍니다.

79	41	[첨부2] 3. ⑤	• 사업성 분석을 개발사업 전체와 시설별로 구분하여 작성하게 되어 있습니다. 이때, 시설별 사업비 구분을 위하여는 시설과 직접 연결이 되지 않는 공통(간접)비용(예:외국투자기업의 법인운영비 등)에 대한 배분이 필요한 데, 이에 대한 기준이 제시되지 아니하였습니다. 사업신청자별로 각자의 기준에 따라 배분 기준이 적용될 경우 평가상에 오류가 존재할 위험이 있습니다. 직접비용만을 평가대상으로 적용하거나, 공통(간접)비용의 경우 배분 기준을 제시하여 주실 수 있는지 질의합니다.	▸ 사업성 분석에 있어 공통비용 및 간접비용을 개발사업 전체와 시설별로 배분하는 것은 사업신청자별로 각자의 기준에 따라 배분하시기 바랍니다. 사업성 분석의 주요 지표, 조건 등과 전반의 내용을 기술할 때 공통비용 및 간접비용의 배분 방법에 대한 설명을 기재하시기 바랍니다.
80	37, 41	[첨부2] 2. 가. ⑧, 3. ⑤	• 사업성 분석기간이 최소 30년으로 되어 있으나, 공모지침 제31조 ②에 따라 용지매매계약 체결일로 5년 이내 전체 건물이 준공되어야 하며, 제9조 ②의 2.에 따라 주요 시설인 산업시설용지의 시설은 운영법인이 10년이상 운영하게 되어 있습니다. 이에 '사업성 분석기간 30년' 및 '추정재무재표 30년'이라는 지침은 준공 및 운영기간과 다소 상충되는바 변경이 가능한지 질의합니다.	▸ 본 지침에 따라 건물 준공 기한 및 시설 운영법인의 운영기간 등과 상관없이 사업성 분석기간은 최초 투자 시점부터 최소 30년간으로 하시기 바랍니다. 이와 다르게 적용할 경우 사업자 평가에서 평가대상이 될 내용입니다.
81	8	제6조 ④	• 핵심사업자 운영확약서 제출 시, 하나의 기업집단에 포함되는 모회사와 자회사(계열회사)가 각각 다른 컨소시엄에 핵심사업자 또는 핵심테넌트로 참여가능한지.	▸ 핵심사업자, 핵심테넌트 등 본 사업에 참여하는 자는 각 법인을 기준으로 확약서 제출, 경력사항 제출 등을 할 수 있습니다.