인천경제자유구역 청라국제도시
청라의료복합타운 사업자 공모(변경) 지침서

2021. 1

ifez 인천경제자유구역청
http://www.ifez.go.kr

목 차

제1장 사업의 전제 ····· 1

제1절 공모의 일반사항 ····· 1

제1조(지침의 목적) ····· 1

제2조(용어의 정의) ····· 1

제2절 사업의 개요 ····· 4

제3조(사업 목적) ····· 4

제4조(사업 부지) ····· 4

제5조(토지공급가격) ····· 6

제2장 사업신청자 자격 및 부속 사항 ····· 7

제6조(참가신청 자격 및 조건) ····· 7

제7조(참가신청 방법) ····· 8

제8조(공모참가보증금의 납부) ····· 8

제3장 사업계획 수립 방향 ····· 9

제9조(사업계획 수립) ····· 9

제10조(사업지연에 대한 책임 부과) ····· 11

제11조(관련계획 및 법령의 사전검토 · 준수 등) ····· 11

제4장 사업제안서 작성 방법 및 제출 ····· 13

제 12조(사업제안서 작성기준) ····· 13

제 13조(사업제안서 작성 및 제출) ····· 13

제 14조(사업신청의 무효) ····· 14

제5장 사업제안서 평가 및 우선협상대상자 선정 ····· 15

제1절 사업제안서 평가 ····· 15

제15조(평가의 전제) ····· 15

제16조(평가내용 및 방법) ····· 15

제17조(세부 평가항목 및 배점기준) ····· 17

제18조(항목별 평가내용) ····· 18

제19조(정량평가 세부기준) ····· 22

제20조(정성평가 방법) ····· 23

제21조(감점기준) ····· 23

제22조(평가결과 공개) ····· 23

제2절 우선협상대상자 선정 및 취소 ····· 24

제23조(우선협상대상자 선정) ····· 24

제24조(우선협상대상자 선정 취소) ····· 24

제25조(우선협상대상자 선정 후속 요건 충족) ····· 25

제26조(협약이행보증금의 납부) ····· 25

제27조(사업협약 체결) ····· 25

제3절 사업협약 후속 사항 및 해제 ····· 26

제28조(사업자 이행사항) ····· 26

제29조(사업협약의 해제 또는 해지) ····· 26

제6장 기타사항 ····· 28

제30조(준거법 및 분쟁해결 절차) ····· 28

제31조(위약벌) ····· 28

제32조(비용의 부담) ····· 28

제33조(불가항력) ····· 28

제34조(지위 양도 제한) ····· 29

제35조(사업구역 확인) ····· 29

제36조(관련사항의 숙지) ····· 29

제37조(질의답변 및 추가공지) ····· 29

제38조(기타사항) ····· 30

〈첨부 1〉 공모 추진 일정 ····· 31
〈첨부 2〉 사업제안서 작성 세부지침 ····· 32
〈첨부 3〉 사업제안서 활용 양식 ····· 43

제1장 사업의 전제

제1절 공모의 일반사항

제1조(지침의 목적)

본 지침은 인천경제자유구역 내 청라국제도시 청라동 1-601일원(이하 “사업부지”라 함) 261,635㎡(약 79,145평)에 청라의료복합타운 조성을 위한 사업자 공모와 선정에 필요한 제반사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

① 본 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “청라의료복합타운 사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 시민들의 생애 전 주기적 의료서비스에 대한 수요를 충족시키고 의료 관련 산·학·연 시설을 집적시켜 시너지 효과를 창출하고자 본 사업부지에 전문성을 갖춘 종합병원과 기업이 참여·투자·개발·운영하는 사업을 말한다.
2. “청라국제도시”라 함은 「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법」제4조에 의하여 재정경제부 고시 제2003-19호(2003.8.11.)로 지정·고시된 인천경제자유구역 내 청라지구를 말한다.
3. “사업부지”라 함은 본 사업의 수행대상이 되는 토지로서 본 지침 제4조에 의해 규정된 사업대상지를 말한다.
4. “ 사업 부지의 토지이용계획”은 2019년 4월 26일에 산업통상자원부 제106회 경제자유구역위원회에서 의결된 “투자유치2블록 261,635㎡(2BL-3, 4, 5)를 산업시설용지 70%(183,144㎡)와 지원시설용지30%(78,490㎡)로 개발계획 변경을 사전 승인하되, 지원시설 용지는 향후 사업계획이 확정된 후 상업 혹은 업무 시설용지로 변경할 수 있다“는 내용을 의미한다.
5. “주무관청”이라 함은 본 사업의 업무를 관할하는 인천경제자유구역청(이하 “인천경제청”)을 말한다.

6. “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하기 위하여 본 지침 제6조의 자격요건을 갖추어 본 사업의 공모에 사업제안서를 제출하는 기업을 말한다.

7. “주관사”라 함은 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄의 대표자로 사업신청시 최대지분율을 가지고 공모참여를 주관하고, 우선협상대상자로 선정되었을 때 해당 컨소시엄에 참여한 2개 이상의 법인을 대표하여 협상, 관리, 조정, 자금조달 등을 책임지고 총괄하는 법인을 말한다.

8. “사업공모 참가 신청서류”라 함은 사업신청자가 <첨부2, 3>에 따라 작성한 사업제안서와 부속서류를 말한다.

9. “사업제안서”라 함은 사업신청자가 <첨부 2> 「사업제안서 작성 세부지침」에 따라 작성하여 제출하는 사업 추진에 관한 포괄적인 기본계획서를 말한다.

10. “총사업비”라 함은 <양식22> 에 제시되는 본 사업에 소요되는 추정 사업비 총액을 말한다.

11. “토지공급가격”이라 함은 본 지침 제5조에 의해 주무관청이 제시하는 사업부지의 공급추정가를 의미하며 우선협상대상자 선정 후 지원시설용지 공식 감정 절차를 거쳐 최종 확정한다.

12. “출자자”라 함은 본 사업 신청을 위해 구성된 또는 우선협상대상자 선정 후 구성될 컨소시엄에 투자를 확약한 각각의 기업 및 법인을 말한다.

13. “종합병원”이라 함은 「의료법」제3조의3(종합병원) 제3호에 따른 병원으로 본 지침 공고일 기준 허가 병상 300병상 이상을 운영하고 있는 의료기관을 말한다.

14. “메디텔”이라 함은 의료관광객, 환자의 보호자, 본 사업의 종사자들이 단기적으로 머물 수 있는 생활숙박시설을 말한다.

15. “외국인”이란 「외국인투자 촉진법」 제2조 제①항 제1호의 규정에 해당하는 자를 말한다.

16. “외국인투자기업”이란 「외국인투자 촉진법」 제2조 제①항 제4호의 규정에 의한 기업으로서 법인을 말한다.

17. “평가위원회”라 함은 사업신청자의 사업제안서를 평가하기 위하여 본 지침 제15조 제4항에 따라 평가위원으로 구성된 위원회를 말한다.

18. “평가 위원”이라 함은 주무관청이 본 공모의 평가를 위하여 선정한 각 분야별 위원을 말한다.

19. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 본 지침 제22조에 의하여 선정되어 주무관청과 사업협약 체결에 관하여 우선적으로 협상할 자격을 갖게 된 사업신청자를 말한다.

20. “사업협약”이라 함은 주무관청이 본 사업을 추진하기 위하여 본 지침 제27조에 따라 우선협상대상자와 체결하는 협약을 말한다.

21. “사업자”라 함은 우선협상대상자로 선정되어 본 지침 제 25조와 제26조를 이행하고 주무관청과 사업협약을 체결한 사업신청자를 말한다.

22. “토지사용승낙일”이라 함은 사업자가 인천시 경제자유구역 용지 규정 제 60조에 따라 주무관청과 사업자간 적정 절차를 거쳐 토지사용을 허가 받은 날을 말한다.

23. “공모추진일정”이라 함은〈첨부 1〉에서 정한 일정을 말하되 주무관청의 사정에 따라 변경될 수 있다.

24. “일 수”라 함은 별도의 명시가 없는 한, 연속된 일수로서 공휴일 또는 휴무일을 포함하며, 대한만국에서 사용하는 표준시를 기준으로 계산한다.

25. “유관 기관”이라 함은 본 사업의 협의 대상이 되는 산업통상자원부, 환경부, 국토교통부, 인천시교육청 등 국내행정기관을 말한다.

② 본 지침에서 정의하지 않은 용어는 대한민국 법규와 일상적인 관례상의 용어의 의미를 따른다.

제2절 사업의 개요

제3조(사업 목적)

본 사업의 목적은 인천경제자유구역 청라국제도시 내 의료복합타운 조성을 통하여 시민들에게 최고의 의료서비스를 제공하고 빠르게 성장하는 의료바이오시장을 선점하여 국가 경쟁력을 강화 및 지역경제 활성화를 도모하는데 있다.

제4조(사업 부지)

① 본 사업 부지는 다음 각 호와 같다.

1. 위　　치 : 인천시 서구 청라동 1-601일원(투자유치용지 2BL-3, 4, 5)
2. 부지 면적 : 261,635㎡(실제 측량 결과에 따라 달라질 수 있다)
3. 토지이용계획(지구단위계획)

(현행)

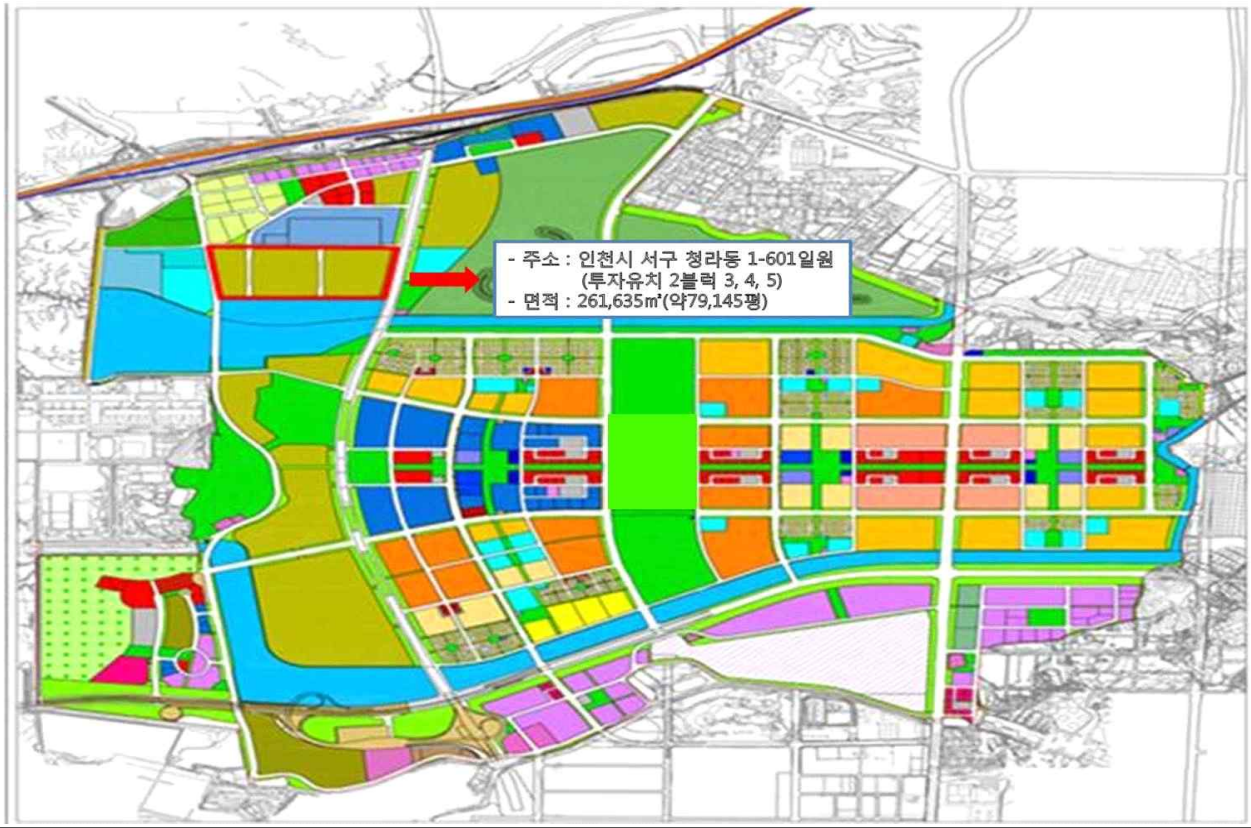
용지명	면적(㎡)	허용용도	불허 용도
투자유치용지 (자연녹지)	261,635㎡	인천시 도시계획조례 제46조에 의하여 자연녹지안에 건축할 수 있는 용도에 한함	허용용도이외의 용도

(변경안)

용지명	면적(㎡) 건폐율/용적율	주요 도입시설	허용 및 불허 용도
준공업지역 산업시설용지 (70%)	183,144㎡ 60%/400%	종합병원, 병원, 의과전문대학, 의료바이오 제조· 연구· 교육 시설, 사무공간, 기숙사, 노인복지시설, 의료법상 허가부대 시설 등	- 인천시 도시계획조례에 의하여 준공업지역안에 건축할 수 있는 용도에 한함 - 숙박시설, 단독주택, 공동주택, 주상복합, 판매시설, 오피스텔 불허
준주거지역 지원시설용지 (30%)	78,490㎡ 70%/500%	생활숙박시설(메디텔 운영 목적에 한함), 근린생활시설, 업무시설(오피스텔 포함) 등	- 인천시 도시계획조례에 의하여 준주거지역안에 건축할 수 있는 용도에 한함 - 숙박시설, 단독주택, 공동주택, 주상복합 불허 - 생활숙박시설은 메디텔 목적과 종사자들을 위한 숙박시설로 개별 호실 분양은 불가하며 700실 규모 내 허용 - 오피스텔은 3,000세대에 한하여 허용

4. 사업부지 위치도 및 지구단위계획조서 도면

사업부지 위치도



사업부지 지구단위계획조서 도면



제5조(토지 공급 가격)

① 본 토지공급가격은 공모 신청을 위한 사업성 분석을 위한 편의를 제공하고자 주무관청이 산정한 조성원가(1,302,588원/평)와 지원시설용지 탁상감정가(874만원/평)의 60%를 적용하여 추정되었으며, 주무관청이 본 사업의 추진을 위해 2019년 12월에 산정한 조성원가는 관련 법률에 의해 2년간 유효하고 지원시설용지의 가격은 우선협상대상자와 사업협약 체결 전에 인천시의 토지 공식 감정 절차를 거쳐 최종 확정한다.

② 본 사업의 토지대금 추정가격은 아래의 표와 같다.

	산업시설 용지	지원시설 용지
면적	183,144㎡(55,401평)	지원: 78,490㎡(23,743평)
공급가격 기준	조성원가 (1,302,588원/평)	감정가의 60% 수준 (5,244,000원/평)
용지별 토지대금(추정가)	약 720억원	약 1,245억원
총토지대금(추정가)	약 1,965억원	
㎡당 공급단가(평당)	749,538원/㎡(약 248만원/평) 수준	

③ 사업신청자는 지원시설용지를 감정가 이하로 공급받아 얻은 지가 차액 등의 이익은 산업시설 용지 내 비영리 목적시설(종합병원 등) 조성에 투입해야 하며 그 규모와 방법 등은 평가의 대상이 되고 세부사항은 우선협상대상자 선정 후 상호 협의하여 별도로 사업협약에서 정한다.

제2장 사업신청자 자격 및 부속 사항

제6조(참가신청 자격 및 조건)

① 공모참가 신청 자격은 대한민국 「상법」 상 회사, 종합병원을 운영하고 있는 의료(재단) 법인, 부속 종합병원을 운영하고 있는 학교 법인이 단독 법인으로 참여하거나, 이들 세 기관중 한 기관이 주관사가 되는 컨소시엄에 한하며, 의료복합타운의 앵커를 담당할 종합병원이 운영을 확약하고 반드시 포함되어야 한다.

② 본 사업에 참여하는 출자자나 종합병원 등 사업참여사는 1개의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.

③ 본 사업에 참여하는 단독 법인 혹은 컨소시엄의 자본금은 최소 50억원 이상이어야 한다.

④ 단독법인 혹은 컨소시엄의 출자자들은 주무관청의 기업신용등급 조회 용역 기관으로부터 공공기관제출용 기업 신용 평가를 받아야 하며 단독법인 혹은 컨소시엄 주관사는 “B-”등급 이상이어야 하며, 컨소시엄의 경우 주관사를 포함한 “B-”등급 이상을 받은 출자자의 지분 합계가 70%이상이어야 한다. (평가신청 사이트 : http://www.eCredit.co.kr, Tel : 02-3771-1002/1224) 단, 사업신청자는 공공기관제출용 기업신용평가 평가와 등급이 다른 경우 회사채 또는 기업어음 신용등급확인서를 추가로 제출할 수 있으며 주무관청은 그 중 높은 점수로 평가한다. 각 신용등급별 상호 비교 기준은 본 지침 제19조를 따른다.

⑤ 사업공모 참가신청서 접수일 기준 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰참가자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 본 공모에 참가 신청 혹은 포함시킬 수 없다.

제7조(참가신청 방법)

① 사업신청자는 <첨부 2>의 「사업제안서 작성 세부 지침」에 따라 사업제안서를 작성하고 <첨부 3>의 「사업제안서 활용 양식」에 따라 부속서류를 포함 또는 추가하여 제출하여야 한다.

② 사업신청자는 법인 대표자 명의로 사업 신청을 하여야 하고, 컨소시엄인 경우 출자자들(출자자의 대표자)로부터 공증된 위임장을 받아 주관사 대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄 참여 업체 간의 권리관계 및 역할 등을 구체적으로 명시한 협약서를 제출하여야 한다.

③ 사업신청자의 제출서류 중 출자자들의 대차대조표, 손익계산서, 재무비율, 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사보고서를 제출하지 못하는 기업은 컨소시엄의 참여 업체로 포함시켜서는 안 된다. 단, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용 대상이 아닌 법인에 한하여 외부 감사보고서 대신 결산보고서로 대체할 수 있다.

제8조(공모참가보증금의 납부)

① 사업신청자는 사업제안서 제출 시 금5,000,000,000원(금오십억원)에 해당 하는 공모참가보증금을「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제12조, 동법 시행령 제37조 제②항, 같은 법 시행규칙 제53조」에 의한 보증보험증권으로 주무관청에 제출하여야 한다.

② 주무관청은 우선협상대상자로 선정되지 아니한 자의 제①항의 보험증권은 우선협상대상자 선정 통보일로부터 10일(시중은행 영업일 기준) 이내에 반환한다.

③ 우선협상대상자의 제①항의 보험증권은 사업협약 체결일로부터 10일내에 반환 되는 것을 원칙으로 하며 본 지침 제26조의 협약이행보증금으로 전환 여부는 주무관청과 협의하여 사업협약 체결시에 결정한다.

제3장 사업제안 수립 방향

제9조(사업계획 수립)

① 사업계획 수립 방향

1. 사업신청자가 제시하는 사업제안서에는 의료복합타운 개발 컨셉에 맞는 장기적인 사업비전, 구체적이고 실현이 가능한 개발 전략, 세부 실천계획과 추진방안, 총사업비와 종합병원 건립비 등 도입시설에 대한 구체적인 재원조달방안 등이 제시되어야 한다.
2. 사업신청자는 입지적 특성, 지역특성을 고려하여 지속가능한 친환경, 고품격 사업계획을 수립하여야 한다. 또한 청라국제도시와 조화를 이루어 시너지가 창출될 수 있는 사업 내용이 구체적으로 포함되어야 한다.
3. 사업신청자는 사업계획 작성시 인천시 도시계획조례등을 근거로 제안하되 주무관청이 제시한 허용 및 불허 용도를 준수하여야 한다.
4. 사업신청자는 미래 의료복합사업 트렌드에 맞춰 창의적이고 지속가능한 사업계획을 수립하되 본 사업의 2단계 완료시까지 500병상 이상의 종합병원과 기타 의료시설, 제조·교육·연구시설, 의료관광객 편익시설, 업무시설 등을 포함하여 의료복합타운의 원활한 조성과 목적 취지에 맞게 균형있고 적정하게 배치하는 사업계획을 수립해야 한다.
5. 사업신청자는 종합병원을 앵커로 한 의료, 바이오 관련 산학연 클러스터, 의료서비스 시설을 포함한 최첨단 의료복합타운을 조성하여 진료서비스 제공, 의료관광산업 견인, 지역경제활성화 및 고용창출 극대화에 초점을 맞추어 사업계획을 작성한다.
6. 사업신청자는 본 지침 제4조 제③항에서 제시한 불허용도를 제외한 「건축법」, 「의료법」, 인천시 도시계획조례 등 관련 법규들을 준수하여 종합병원, 병원, 학교, 의료 및 바이오 관련 제조・교육・연구시설, 「의료법」 제 49조와 동법 시행규칙 제60조에서 허가하는 의료 관련 부대사업 시설, 의료관광객 편익시설 등을 포함하는 내용으로 자유로운 사업 제안이 가능하다.

② 사업계획의 조정

1. 사업신청자는 제안한 내용에 대하여 주무관청과의 협상 및 유관기관 협의 과정에서 본 사업의 목적, 공익적 이유 등으로 제안 내용이 수용되지 않을 수 있음을 인지한다.

2. 주무관청은 우선협상대상자 선정 후 의료복합타운 조성 취지에 맞게 사업신청자가 제안한 사업 계획을 조정할 수 있고 우선협상대상자는 주무관청과 상호 합의사항을 사업계획에 반영하여야 한다.

3. 주무관청과 합의된 사업계획은 유관 기관 협의 후 산업통상자원부 장관의 개발 계획의 변경 및 실시계획의 승인을 득하여야 확정된다.

③ 단계별 개발

1. 사업신청자는 사업계획 수립시 본 사업 추진으로 필요한 기반시설과 도입시설 배치 계획 등을 종합적으로 검토하여 1단계와 2단계로 나누어 제안하여야 한다.

2. 사업신청자는 단계별 사업계획 수립시, 토지사용승낙일로부터 1년 내에 1단계 시설들 중 일부를 착공하여야 하고, 최초 착공일로부터 1년 내에 종합병원을 착공, 5년 내에 1단계 시설들을 준공하는 일정으로 수립하고 이를 이행하여야 한다. 단 부득이한 경우, 상호 협의하여 조정할 수 있다.

3. 사업신청자는 1단계 개발 면적은 사업부지 전체 면적(261,635㎡)의 50%이상으로 하여야 하고, 단계별 산업시설과 지원시설 용지의 비율은 본 지침 제4조 제③항의 비율을 감안하여 적정히 배치하여야 한다.

4. 사업신청자는 300병상 이상의 종합병원을 1단계에 준공하여야 하고 2단계 완료시까지 500병상 이상으로 확대하여 운영하는 계획을 사업계획에 제시하고 이행하여야 한다.

5. 사업신청자는 2단계 부지에 대하여는 1단계 사업의 산업시설 공정률 50%이상 추진되었을 때 주무관청과 토지매매계약을 체결하는 것을 원칙으로 한다. 공정률 측정 방법 등 세부적인 사항은 1단계 토지매매계약에서 정한다.

④ 주요 기반시설, 교통 및 동선 처리 계획

1. 도로 등의 도시기반시설 설계 시 현 경제자유구역의 개발계획을 기준으로 하며,

본 공모 시점 기준 청라국제도시 개발(실시)계획에 포함된 도로 계획과 녹지축은 현 상태를 유지해야 한다.

2. 본 사업부지 내의 "ㅛ" 모양의 도로(중 1-466, 중-467, 중-468)는 사업자가 조성하여 기부 채납하여야 한다. 단, 본 조 제③항 제1호의 원칙에도 불구하고, 남북도로(중 1-466, 중 1-467)는 사업 계획에 따라 변경(조성 또는 폐지) 가능하나, 도로 계획을 폐지한 부지 면적은 사업자의 매입면적에 포함시켜야 한다.

3. 본 사업부지 내 주차장, 차량, 보행등의 교통 및 동선 계획 등을 충분히 고려하여 실행 가능한 계획을 수립하여야 하며, 사업 추진으로 인해 유발되는 교통량을 원활히 수용, 교통영향평가 심의 내용을 준수하여 주변 교통과 연계되는 교통계획을 수립하여야 한다.

4. 본 사업의 추진으로 증설되는 상·하수도, 교통 등 기반시설 용량을 검토하고 확충 비용은 원인자 부담을 원칙으로 하며 이를 사업계획서에 포함시켜야 된다.

5. 사업신청자는 「학교용지확보 등에 관한 특례법」에 따른 학교용지와 학교시설 부담금이 사업부지 조성원가에 반영되지 않았음과 주거용 오피스텔의 학령인구 유발 가능성을 인지하여, 우선협상대상자로 선정 후 관할 교육청과 학교문제 해결방안을 직접 협의한 후 그 결과를 개발 및 실시계획 변경신청서에 반영하여야 한다.

제10조(사업지연에 대한 책임 부과)

본 지침 제9조에 따라 1단계 기간내에 종합병원(300병상 이상)의 준공이 완료되지 않고, 1단계 사업계획에 제시된 산업시설용지 내 시설들이 착공되지 않은 경우, 주무관청은 1단계 전체 혹은 미착공 토지에 대한 환매권을 행사하거나 계약 체결당시와의 토지가격 차액 변상 청구, 또는 개발지연배상금 청구 등의 방법으로 사업 지연에 대한 책임을 사업자에게 부과할 수 있다. 이에 대한 세부 사항은 사업 협약과 토지매매계약에서 정한다.

제11조(관련계획 및 법령의 사전검토 · 준수 등)

사업신청자는「2030 인천도시기본계획」, 「제4차 수도권정비계획(2021~2040)」등

상위계획과 「경제자유구역지정 및 운영에 관한 특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「군사기지 및 군사시설보호법」, 「항공안전법」, 「경관법」, 「관광진흥법」, 인천광역시 도시계획 조례 등 본 사업 관련 계획 및 법령을 준수하여야 하며 법령 미준수로 인한 불이익은 사업신청자가 감수한다.

제4장 사업제안서 작성 방법 및 제출

제12조(사업제안서 작성기준)

① 사업신청자는 <첨부 2>의 「사업제안서 작성 세부지침」에서 제시한 내용을 기준으로 사업제안서를 작성한다.

② 사업신청자는 사업제안서 작성시 <첨부 3>에 제시된 양식을 최대한 활용하여야 하며, 사업신청자가 필요한 경우 사업제안서에 추가 항목을 포함시켜 작성할 수 있다.

③ 사업신청자가 외국인(외국투자법인)인 경우에도 사업제안서는 국문으로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

④ 사업신청자는 사업제안서는 인천경제자유구역의 의료복합타운을 조성하기 위한 투자, 개발, 조성 계획 등 원활한 사업 추진과 활성화 방안에 중점을 두어 작성하되 각 평가항목에 적합한 내용을 기술한다.

⑤ 사업제안서에 제안된 주요사항이 작성되지 않거나, 실현가능성이 충분히 고려되지 않아 실제와 현저한 차이가 있는 경우에는 평가에서 불이익을 받을 수 있다.

⑥ 사업제안서의 원본은 표지에 사업신청자(컨소시엄인 경우에는 주관사)의 상호 및 대표자의 성명을 기재하고, 사업신청자의 인감을 날인(외국인은 서명)하여야 한다.

⑦ 부속서류 중 각종 증빙서류는 본 공모(변경) 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 하며, 사유에 대한 적정성 여부는 주무관청이 사전심사에서 판단한다.

제13조(사업제안서 작성 및 제출)

① 사업제안서는 「사업신청자 구성 및 현황」,「사업계획서」, 「사업제안요약서」 등으로 구성하여야 하며, 원본 1부와 사본 14부 등 각각 15부씩 별도로 작성하여 제출하여야 한다.

청라의료복합타운 사업자 공모 사업제안서	제 1 권 : 시업신청자 구성 및 현황
	제 2 권 : 사업계획서
	제 3 권 : 사업제안서 요약

② 사업신청자는「사업제안서」제출 시 3년간 재무제표 등 재무 증빙 자료는 회계법인의 공인회계사의 확인을 받아 제출한다.

③ 주무관청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있고 사업신청자는 이에 성실히 응해야한다. 사업신청자가 응하지 않을시, 평가에서 불이득을 받을 수 있다.

④ 평가를 위해 최종 제출된 사업제안서 등 일체의 신청서류는 사업제안서 제출 이후에는 주무관청의 요구 없이 수정 또는 보완할 수 없다.

⑤ 사업신청자는 사업제안서 및 모든 부속서류를 공모지침서에 명시된 제출기한까지 직접 주무관청의 주무 부서로 방문하여 제출하여야 하며, 우편, 이메일 등 기타 비방문 제출이나 사업신청자 대표 혹은 대표의 위임장을 받은 자가 아닌 제 3자를 통한 제출은 인정하지 않는다.

⑥ 공모 참가신청에 따른 제출 서류 양식은 <첨부 3>과 같으며, 부속서류 중 외국법인의 경우, 자국법에 의할 때 해당서류가 존재하지 아니하는 경우에는 주무관청의 동의를 받아 유사 기능을 하는 대체 서류를 제출할 수 있다.

⑦ 사업신청자는 신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고, 주무관청은 제출 받은 사업제안서와 부속서류를 반환하지 아니한다.

제14조(사업신청 무효)

다음 각 호에 해당하는 경우 사업신청은 무효로 한다.

1. 사업신청자격을 충족하지 못한자가 사업 신청을 한 경우
2. 사업신청자가 본 지침 제8조의 공모참가보증금을 납부하지 않은 경우
3. 사업제안서류가 미비하거나 중대한 오류로 평가가 불가능한 경우
4. 사업제안서류가 부정한 방법이나 허위로 작성되었음이 확인된 경우
5. 사업신청자가 평가위원 사전 접촉 등 평가 관련 비리가 확인된 경우

제5장 사업제안서 평가 및 우선협상대상자 선정

제1절 사업제안서 평가

제15조(평가의 전제)

① 사업제안서에 대한 평가는 사전심사와 본 평가로 구분하여 실시하며, 평가는 정량평가(절대평가)와 정성평가(상대평가)로 구분하여 진행한다.

② 사업제안서의 사전심사는 주무관청이 사업신청자가 제출한 사업제안서와 부속서류 등의 감점 사항 등 기초 서류 심사와 평가 조항중 정량 평가 조항을 심사한다.

③ 주무관청은 기초 서류 심사 결과와 정량평가 결과를 사업신청자의 확인을 거쳐 평가위원회에 상정하고, 그 결과를 사업제안서 평가 총점에 반영한다.

④ 본 평가는 주무관청이 선정한 분야별 전문가 10명 내외로 구성된 평가위원회에 의하여 이루어진다. 위원장은 주무관청의 간부 공무원으로 하며 위원장이 본 평가를 주재한다. 단, 위원장은 평가에 참여하지 않는다.

⑤ 본 평가는 전체 평가위원 정수의 3분의 2이상 출석으로 개최 한다.

⑥ 본 평가는 사업신청자의 사업제안 발표(PPT 30분 이내), 평가위원회와 사업신청자간 질의응답, 사업제안서 및 서류 평가 순으로 이루어진다. 본 평가일은 대상자에 한하여 이메일과 유선상으로 개별 공지된다.

⑦ 본 평가 과정과 내용 등에 대해서는 비공개를 원칙으로 하며 사업신청자는 이에 대하여 일체 이의를 제기하지 않는다.

제16조(평가내용 및 방법)

① 본 평가는 사업신청자 평가(40%), 사업계획 평가(60%)로 1,000점 배점으로 구분하며, 사업신청자 평가는 신청자 기본사항, 의료기관 규모 및 경영능력, 기타 핵심 사업자 참여도, 유사사업 수행실적 등으로 세분화하며, 사업계획 평가는 종합개발구상, 의료단지 추진계획, 재원조달계획, 관리·운영계획, 테넌트 유치 및 사업확장계획, 지역사회기여방안으로 구분하여 평가한다.

② ‘세부 평가등급’은 5등급으로 구분하며, 각 등급별로 배점 비율은 아래와 같이 배분하여 항목 별로 정성 또는 정량 평가한다.

<등급별 배점 비율>

등급	탁월	우수	보통	미흡	부진
배점(%)	100	90	80	70	60

③ 사업신청자가 단수일 경우에도 본 조의 제①항과 제②항의 동일한 평가 절차와 기준을 적용한다.

④ 사업제안서 평가는 사업신청자 평가(400점)와 사업계획 평가(600점)한 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 셋째자리 반올림)으로 산정한다. 가점과 감점이 있는 경우 최종 점수에 가감한다.

⑤ FDI 금액은 1개 또는 2개 이상의 외국인투자사의 유치 합산 금액을 기준으로 한다.

<평가 요소별 점수 배분>

구분	평가요소	배점	종합배점
사업신청자 평가(40%)	사업신청자 기본현황	150	400
	(대표)종합병원 규모 및 경영능력	150	
	기타 핵심사업자 참여도	70	
	유사사업 수행실적	30	
사업계획 평가(60%)	종합개발구상	200	600
	의료단지(종합병원,병원) 추진계획	100	
	재원조달계획	150	
	관리 · 운영계획	50	
	테넌트 유치 및 사업확장 계획	50	
	지역사회기여방안	50	
종 합 점 수		1,000점	
가 점	FDI(미화 일천만불 이상) 투자의향서 제출	가점(30점)	

제17조(세부 평가항목 및 배점기준)

평가항목	평가요소	평가내용	배점	평가					방법
				탁월	우수	보통	미흡	부진	
사업신청자 (400점)	기본사항 (150)	출자자 구성 및 지분율 계획	50	50	45	40	35	30	정성
		재무건전성	50	50	45	40	35	30	정성
		주관사 신용등급	50	50	45	40	35	30	정량
	의료기관 규모 및 경영능력 (150)	대표 종합병원 허가 병상수	50	50	45	40	35	30	정량
		평균 매출액	50	50	45	40	35	30	정량
		평균 부채비율	30	30	27	24	21	18	정량
		연평균 성장율	20	20	18	16	14	12	정량
	기타 핵심 사업자 참여도 (70)	의료바이오 관련 산학연 참여도	70	70	63	56	49	42	정성
	유사사업 수행실적 (30)	유사 사업 수행 실적	30	30	27	24	21	18	정성
사업계획 (600점)	종합개발구상 (200)	컨셉의 적정성 및 독창성	50	50	45	40	35	30	정성
		단지 배치 계획	50	50	45	40	35	30	정성
		도입시설 우수성 및 연계성	50	50	45	40	35	30	정성
		건축 계획	30	30	27	24	21	18	정성
		경관 및 교통처리 계획	20	20	18	16	14	12	정성
	의료단지 추진계획 (100)	의료단지(종합병원, 병원) 추진 및 운영 계획	100	100	90	80	70	60	정성
	재원조달계획 (150)	총사업비 산정 및 자기자본 규모	50	50	45	40	35	30	정성
		사업타당성 분석	50	50	45	40	35	30	정성
		재원조달계획의 실현가능성	30	30	27	24	21	18	정성
		개발이익 재투자 계획	20	20	18	16	14	12	정성
	관리·운영계획 (50)	사업이행 및 완공 보증 방안	30	30	27	24	21	18	정성
		운영계획의 적정성	20	20	18	16	14	12	정성
	테넌트유치 및 사업확장계획 (50)	테넌트 구성 및 유치계획	30	30	27	24	21	18	정성
		파생 사업 확장 방안	20	20	18	16	14	12	정성
	지역사회 기여방안 (50)	지역경제활성화 효과 분석	30	30	27	24	21	18	정성
		지역사회 기여 계획	20	20	18	16	14	12	정성
외투기업 가점 부여 (30점)	외국인투자 포함 여부	유사사업(금융사 제외) 관련 외국인투자사의 FDI 1천만불 이상 투자의향서 제출	30	30	-	-	-	-	

제18조(항목별 평가 내용)

① 사업신청자 구성 및 현황(400점)의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

1. 기본사항(150점)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
출자자의 구성	· 출자자의 지분 구조의 우수성 · 출자자간 책임 및 권한의 적정성 및 구체성	50	정성
재무건정성	· 출자자의 자본금 규모 및 재무상태(총자산, 매출액, 순이익, 부채비율 등 최근 3년간 재무상태) · 출자자의 신용상태 우수성	50	정성
주관사 신용등급	· 주관사가 제출한 신용등급확인서	50	정량

2. 대표 의료기관 규모 및 경영능력(150)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
병상수	· 대표 종합병원 허가 병상수	50	정량
평균 매출액	· 최근 3년(2017~2019) 평균 매출액	50	정량
평균 부채비율	· 최근 3년(2017~2019) 평균 부채비율	30	정량
성장율	· 최근 3년(2017~2019) 연편균 성장율	20	정량

3. 기타 사업자 참여도(70)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
핵심 사업자 참여도	· 의료, 바이오 관련 산업 및 서비스시설 참여사 및 운영사 LOC, LOI 첨부	40	정성
	· 지원시설 사업자 참여 LOC 및 LOI 첨부	30	정성

4. 유사 사업 수행실적(30)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
사업수행실적	· 출자자의 도입 시설 및 복합단지 사업의 시행, 시공, 운영 등 사업경험 실적의 우수성	30	정성

② 사업계획 (600점)의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

1. 종합개발구상 (200점)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
컨셉의 적정성 및 독창성	· 개발컨셉 및 테마의 국제성 및 독창성 · 미래 의료서비스 트렌드 반영성 및 견인 전략 · 청라국제도시 내 주변 사업과 연계한 시너지 창출 방안 등	50	정성
단지배치 계획	· 토지이용계획의 합리성 · 용도배분(Zoning)계획의 우수성 · 수요 예측등을 통한 도입시설별 규모산정의 적정성 · 치유 및 회복(힐링)공간으로서 쾌적성 확보를 위한 공간 배치 계획 등	50	정성
도입시설 우수성 및 연계성	· 도입시설 브랜드의 우수성 · 개발방향에 부합하는 도입시설의 다양성 · 산업시설과 지원시설간의 연계성 및 시너지 효과 창출 · 업무시설 분양성 제고 및 차별화 전략 등	50	정성
건축계획	· 건축 규모(용적율, 건폐율, 층수 등) 의 적정성 · 각 건축물들과의 조화 및 연계성 · 시공·안전관리계획의 우수성 등	30	정성
경관 및 교통계획	· 조감도·건축물 디자인의 독창성 및 예술성 · 교통 환경 분석 및 동선 처리계획 등	20	정성

2. 의료단지 운영계획(100점)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
의료단지 운영계획	· 전체 부지 대비 면적 활용 계획 · 앵커 종합병원 개설 및 운영계획 · 의료기관(종합병원, 병원급) 집적 방안 · 국내외 환자 및 의료관광객 유치 방안 등 의료관광활성화 방안 등	100	정성

3. 재원조달계획 (150점)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
총사업비 산정 및 자기자본 규모	· 총사업비 규모 및 산정의 적정성 · 시설 별 투자비 산정의 적정성(토지비 제외) · 총사업비에 대한 자기자본 규모(비율) 등	50	정성
사업타당성 분석	· 시장분석 및 수요추정의 적정성 · 매출 및 손익추정의 타당성 · 사업타당성 분석의 충실성 및 적정성 · 재무적 타당성 분석결과의 적정성 등	50	정성
재무조달계획 실현가능성	· 타인자본 조달 계획의 실현가능성 · 연차별 자금 투입,운영, 상환 계획의 안정성 등	30	정성
개발이익 재투자 계획	· 개발이익 재투자액 규모·내용·방법 등	20	정성

4. 관리운영계획(100점)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
사업이행완공 및 보증방안	· 사업추진 일정 계획의 합리성 · 책임준공, 신탁방식 추진, 시설별 준공 이행보증금 납부 등 사업이행 보증방안 자율적 제시 등	50	정성
운영계획의 적정성	· 운영관리 주체의 우수성 · 시설별 운영구조(직영, 분양, 임대 등) 및 계획의 적정성 등	50	정성

5. 테넌트 유치 및 사업확장 계획(50점)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
테넌트(입주자) 유치 계획	· 테넌트 구성 및 유치 계획의 우수성 등	30	정성
사업확장계획	· 파생 산업 확장 방안 등	20	정성

6. 지역사회 기여 방안 (50점)

평가요소	평가내용	배점	평가방법
지역경제 활성화 효과분석	· 사업의 경제적(생산, 부가가치등)·사회적(고용창출 규모등) 파급효과 제시	30	정성
지역사회 기여계획	· 지역 업체 참여 방안 및 전체 고용 대비 지역 주민 채용 예정 규모 등	20	정성

제19조(정량평가 세부기준)

① 본 지침 제 17조, 주관사 신용등급 평가 항목에 대한 세부 기준은 다음과 같다.

배점	평가 기준				
	탁월(100%)	우수(90%)	보통(80%)	미흡(70%)	부진(60%)
50	(AA+,AA0,AA-)	(A+,A0,A-)	(BBB+, BBB0, BBB-)	(BB+, BB0, BB-)	(B+,B0, B-)

② 본 지침 제6조에 따라 사업신청자가 회사채나 기업어음 신용등급확인서를 제출한 경우, 각 신용등급확인서 별 상호 비교 기준은 다음과 같다.

기업신용평가	AA+, AA0, AA-	A+, A0, A-	BBB+. BBB0, BBB-	BB+,BB0,BB-	B+, B0, B-
기업어음	A1	A2+,A20,A2-	A3+,A30, A3-	B+, B0	B-
회사채	AA+, AA0, AA-	A+, A0, A-	BBB+. BBB0, BBB-	BB+,BB0,BB-	B+, B0, B-
평가	탁월	우수	보통	미흡	부진

③ 본 지침 제 18조, 의료기관 규모 및 경영능력 평가는 보건산업진흥원 의료기관 회계정보 공시사이트(https://haspa.khidi.or.kr/)에 공시된 재무자료를 기준으로 하고 정량 평가 항목에 대한 세부 기준은 다음과 같다.

평가요소	평가내용	배점	평가 기준				
			탁월 (100%)	우수 (90%)	보통 (80%)	미흡 (70%)	부진 (60%)
의료기관 규모 및 경영능력 (150)	대표 종합병원 허가 병상수	50	700병상 이상	600병상 이상	500병상 이상	400병상 이상	300병상 이상
	평균매출액(이상~미만) -매출액: 의료수익+의료외수익	50	1,900억 이상	1,900억 ~ 1,600억	1,600억 ~ 1,300억	1,300억 ~ 1,000억	1,000억 미만
	평균부채비율 -부채비율: 부채총액÷자본총액 *고유목적사업준비금 등 준비금은 부채총액에서 제외	30	100% 미만	100%이상 ~ 150%미만	150%이상 ~ 200%미만	200%이상 ~ 250%미만	250% 이상
	연평균성장율 -3년간 매출액 성장률	20	12%이상	12%미만 ~ 9%이상	9%미만 ~ 6%이상	6%미만 ~ 3%이상	3%미만

제20조(정성 평가 방법)

본 지침 제 16조의 정성평가(상대평가) 방법은 평가 항목별 가장 우수한 사업신청자부터 탁월, 우수, 보통, 미흡, 부진 등급으로 나누되, 아래의 등급별 배부 기준에 따른다. 단 사업신청자가 단독이어서 경합이 없는 경우, 등급별 배분과 관계없이 평가 항목별로 등급별 배점 기준에 따라 절대 평가한다.

등급 (배점 기준)	사업신청자수					
	2	3	4	5	6	6개 초과
탁월(100%) 우수(90%) 보통(80%) 미흡(70%) 부진(60%)	1 1	1 1 1	1 1 1 1	1 1 1 1 1	1 1 2 1 1	등급별 배분율 탁월:10% 우수:20% 보통:40% 미흡:20% 부진:10%

제21조(감점 기준)

본 지침 제 15조에 따른 사전심사시에 감점 기준은 다음과 같다. 주무관청은 아래의 위반 사항에 대하여 감점 처리 후 사업신청자에게 수정 처리 후 다시 제출할 것을 요구할 수 있고 사업신청자는 이에 성실히 임해야 한다.

구분	세부사항	감점	한도
사업제안서	제출부수 위반	3점	-
	쪽수 제한 기준 위반(초과시)	1점/쪽	최대 5점
	규격제한 기준 및 인쇄방법 위반	1점/쪽	최대 5점
도판 및 현황판	제출부수 위반	1점	-
	규격 제한(A1, B4) 기준 위반	각 1점	최대 3점

제22조(평가결과 공개)

본 공모의 평가 결과는 인천시와 주무관청의 홈페이지의 공지사항에 게시한다.

제2절 우선협상대상자 선정 및 취소

제23조(우선협상대상자 선정)

① 주무관청은 본 지침 제12조, 제13조에 의하여 사업신청자가 제출한 사업 제안서 및 부속서류에 대한 평가위원회의 평가 결과에 따라 우선협상대상자 (최고점자)를 선정한다.

② 최종 점수가 동일할 경우 사업계획 평가 점수, 사업신청자 평가가 높은 순서로 우선협상대상자로 선정한다.

③ 최고점자가 사업계획 평가(600점)와 사업신청자 평가(400점) 중 어느 한 가지 항목이라도 각각 70%미만의 점수를 받은 사업신청자는 우선협상대상자로 선정하지 아니한다.

④ 사업신청자가 1개 업체로 경합이 없는 경우 본 지침 본 조 제③항은 동일하게 적용하여 평가하여 우선협상대상자를 선정 하되, 본 평가의 평가결과 총 배점의 80%(800점) 미만을 득점한 경우에는 우선협상대상자로 선정하지 아니한다.

제24조(우선협상대상자 선정 취소)

① 주무관청과 평가위원회는 평가 결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우, 평가위원회를 개최하지 않거나 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.

② 주무관청은 다음 각 호 및 제14조에 해당하는 경우 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하고 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

1. 우선협상대상자의 사업제안서와 부속서류의 내용을 허위로 기재하거나 기타 공정한 우선협상대상자 선정을 방해한 행위가 발견된 경우
2. 우선협상대상자로 선정된 사업신청자의 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 경우

③ 본 조 제②항에 의해 선정된 우선협상대상자가 취소되어 지위를 상실 시, 주무관청은 본 평가에서 총점 80% 이상의 득점 요건을 갖춘 2순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

제25조(우선협상대상자 후속 요건 충족)

우선협상대상자는 선정일로부터 60일 이내에 다음의 요건을 모두 충족하여야 하고 이를 입증할 수 있는 서류를 주무관청에 제출해야 한다.

1. 사업제안서에 명기된 50억원 이상의 자본금 납입 완료
2. 사업제안서에서 제시한 주주 구성 및 지분 비율 충족 완료
3. 법인 설립 등기 완료
4. 외국인투자의향서로 가점을 받은 경우, FDI 신고 완료

제26조(협약이행보증금의 납부)

우선협상대상자는 본 사업의 이행을 보증하기 위하여 본 지침 제5조에 따라 1단계 토지매매대금 추정가격 혹은 확정된 토지매매대금의 5%에 해당하는 협약이행보증금을 현금 혹은 보증증권으로 납부해야 한다. 구체적인 사항은 사업협약 체결 전에 상호 협의하여 정하고 사업협약체결일로부터 10일 이내에 납부한다.

제27조(사업협약 체결)

① 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 원활한 사업추진을 위하여 주무관청과 사업계획 조정 및 협의에 응하여야 하고, 우선협상대상자 선정일로 부터 90일 이내에 주무관청과 사업협약을 체결하여야 하며, 주무관청과 협의하여 1회 30일간 연장할 수 있다. 단, 1회 연장 후에도 사업협약을 체결하지 못했을 경우 주무관청은 우선협상자대상자 선정을 취소할 수 있다.

② 사업협약서에는 다음 각 호의 사항이 포함 되어야 한다.

1. 인천경제자유구역청과 사업자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항
3. 사업자의 재원 조달에 관한 내용
4. 2단계 사업 부지를 포함한 토지매매계약 체결에 관한 사항
5. 착공 등 추진일정에 관한 사항

6. 사업협약해제 및 협약이행보증금 처리에 관한 사항

7. 개발계획 및 실시계획 등에 대한 주무관청의 의견반영에 관한 사항

8. 외국인투자기업일 경우, FDI 도착 등 이행에 관한 사항

9. 지원시설용지 내 개발 이익의 비영리 목적사업에 투입에 관한 사항

10. 기타 본호에 포함되지 않았으나 주무관청과 우선협상대상자간 별도 협의를 거쳐 결정하는 사항 등

③ 주무관청과 본 지침 제27조에 의하여 사업협약을 체결한 우선협상대상자는 본 사업에 대한 사업자로써 지위를 부여 받으며 컨소시엄의 각 출자자와 운영을 확약한 종합병원 사업자는 공동사업자로써 지위를 부여받는다.

제3절 사업협약 후속 사항 및 해제

제28조(사업자 이행사항)

① 사업자는 사업협약체결일로부터 180일이내에 주무관청과 합의된 사업계획과 본 지침 제4조 제①항 제3호에 근거한 본 사업부지의 개발(실시)계획 변경신청서를 주무관청에 제출하여야 한다.

② 주무관청과 사업자간 합의된 사업계획에 따라 본 사업부지의 개발(실시)계획의 변경 고시일로부터 30일 이내에 1단계 토지매매계약을 체결하는 것을 원칙으로 하되 불가피한 경우 합의하에 1회에 한하여 30일 연장할 수 있다.

③ 토지매매계약 세부적인 사항은 주무관청과 협의에 따른다.

제29조(사업협약의 해제 또는 해지)

① 주무관청은 다음 각 호에 해당하는 사유발생시 사업자와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 사업자의 부도, 워크아웃, 기업회생절차 개시 등으로 사업추진이 곤란 하다고 판단되는 경우

2. 사업자가 사업을 시행함에 있어 사업협약의 내용을 현저히 위배하는 경우

3. 본 지침을 위반하여 사업부지의 권리 및 사업권 등을 처분한 경우

4. 사업협약에서 정한 사업일정 등의 미준수로 인해 주무관청의 시정 요구를 받았으나 30일 이내에 시정하지 않은 경우
5. 주무관청의 사전 서면 승인을 득하지 아니하고 법인의 출자자나 출자지분을 변경하는 경우
6. 본 사업의 목적을 현저히 훼손하거나, 고의 또는 중대한 과실로 지연 또는 중단하는 경우
7. 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 정한다.

제6장 기타사항

제30조(준거법 및 분쟁해결 절차)

본 지침은 대한민국 법률에 의하여 규율되고 해석된다. 또한, 본 지침과 관련된 분쟁에 관하여는 인천지방법원을 제1심 관할법원으로 하여 해결한다.

제31조(위약벌)

① 다음의 각 호에 해당하는 경우 본 지침 제26조에 의한 협약이행보증금은 위약금이 아닌 위약벌로서 주무관청에 귀속된다.

1. 사업자가 본 지침 제28조 제①항을 이행하지 않은 경우
2. 사업자가 본 지침 제28조 제②항에 의해 본 부지의 개발(실시)계획이 변경 및 고시되었음에도 불구하고 사업자가 토지매매계약 체결을 포기하는 경우
3. 본 지침 제29조에 의한 사업자의 귀책 있는 사유로 사업협약이 해제된 경우

② 주무관청과 사업자가 합의한 사업계획을 근거로 한 개발(실시)계획 변경 승인 과정에서 산업통상자원부 등의 유관기관의 승인을 득하지 못하여 사업추진이 불가한 경우, 이는 주무관청과 사업자의 귀책사유로 인정하지 않으며 본 조 제①항의 적용을 받지 않는다.

제32조(비용의 부담)

우선협상대상자로 선정된 사업신청자와 사업협약 체결에 이르지 못한 우선협상대상자는 사업 신청, 사업협약 체결 결렬 통보시까지 지출한 일체의 비용을 주무관청에 청구할 수 없다.

제33조(불가항력)

우선협상대상자 또는 사업자가 천재지변, 정부당국의 행위(법령의 변경 포함), 폭동, 전쟁, 통상금지, 파업, 테러 또는 기타 자신이 통제할 수 없는 사유(이하 “불가항력 사유”) 로 인하여 본 지침상의 의무를 이행할 수 없는 경우 주무관청에게 당해 불가항력 사유가 발생한 날로부터 90일 이내 서면으로 통지하여야 하며, 이 경우 우선협상권이나 사업권에 대한 위반으로 간주하지 아니한다.

제34조(지위 양도 제한)

본 공모 및 사업 시행 주체의 변경에 따른 사업위험을 통제하기 위하여 우선협상대상자 또는 사업자는 본 사업에서의 지위와 협상 및 사업권 등을 제3자에게 양도하거나 이전할 수 없다.

제35조(사업구역 확인)

사업신청자와 우선협상대상자는 사업대상지에 대해 사전에 필히 현장 확인 및 도시관리계획 등 기타 제반사항을 확인한 후 사업제안서와 개발(실시)계획 변경 신청서를 작성하여야 하며, 현장 확인 미비로 인하여 발생하는 불이익은 사업신청자와 우선협상대상자가 부담 한다.

제36조(관련사항의 숙지)

사업신청자는 본 지침에 명시된 내용과 본 공모 이후 사업협약과 토지매매계약 체결 관련 후속 절차 등 기타 본 사업 추진을 위해 필요한 사회적 통념 범위 내의 사항에 관하여 본 사업 공모 신청 전에 숙지하여야 하며, 주무관청은 사업신청자가 이를 인지한 것으로 간주한다.

제37조(질의답변 및 추가 공지)

① 사업신청자는 <첨부1>에서 지정하는 질의기간 동안 지정된 방법에 의하여 서면질의서<양식29>를 이용하여 사업제안서 작성과 관련된 질의를 할 수 있다. 단, 질의자는 질의서 접수 여부를 주무관청에 확인하여야 한다.

② 질의 답변 방법은 <첨부1>의 관련 방법 및 절차에 따른다.

③ 주무관청은 공모 기간 중에 필요시, 본 지침의 오기, 오류 수정, 추가 자료 제공 및 추후 공지를 주무관청 홈페이지를 통해서 할 수 있다. 사업신청자는 인터넷을 통한 공지를 수시로 확인하여야 할 의무가 있고, 미확인에 따른 손해에 대해서 주무관청에 어떤 이의도 제기하지 않는다.

제38조(기타사항)

① 주무관청은 사업신청자가 제출한 사업제안서와 일체 서류를 반환하지 아니하며 사업신청자는 제출한 사업신청 서류에 관한 지적재산권이나 소유권 등 일체의 권리를 주무관청에 주장할 수 없다.

② 본 지침의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 주무관청의 해석을 우선 적용하며, 사업신청자는 주무관청의 해석 및 의견에 따라야 한다. 또한 해당 결정에 대하여 사업신청자는 이의를 제기할 수 없다.

③ 사업신청자는 본 사업부지가 소재한 청라국제도시 내에 본 사업 이외의 토지에 제3의 사업이 진행중이거나 향후 유사한 개발이 진행될 수 있음을 인지하며, 주무관청의 귀책사유 없는 자신의 손해에 대하여 주무관청에 책임을 물을 수 없다.

<첨부 1> 공모 추진 일정 및 추가 일정

1. 공모 추진 일정

내용	시기	내용
공모 공고	2021.1.29.(금)	○ 본 공고는 인천시(www.incheon.go.kr)와 인천경제자유규역청 홈페이지(http://www.ifez.go.kr)에 게시 ○ 공고기간 : 2021. 1. 29 ~ 5.28
질의 기간	2021.2.22.~2.26.	○ 접수방법: 이메일(hj2489@korea.kr)접수 * 공문(수신처 : 인천경제청 서비스산업유치과) 표지 포함하여 서면질의서 제출 ○ 일괄답변 : 인천경제자유규역청 홈페이지 (http://www.ifez.go.kr)에 게시
사업공모 참가 신청서 접수	2021.5.28.(금)	○ 제출시간 : 09:00 ~ 18:00 ○ 제출방법 : 인천경제청 직접 방문 제출 ○ 제출장소 : 인천경제자유구역청 서비스산업유치과 - 인천시 연수구 아트센터대로 175 G타워 30층
평가 및 우선협상대상자 선정 발표	2021. 7월중	○ 본 평가일은 평가대상자 대상 별도 공지 ○ 우선협상대상자 선정 결과는 인천시와 인천경제자유구역청 홈페이지에 게시

2. 추가 일정 및 추후 공지

① 주무관청은 필요시 현장설명회 등을 가질 수 있고 관련 내용은 인천경제자유구역청 홈페이지에 게시한다.

② 질의 답변 기간은 질의 접수 마감일로부터 1주일 이내로 하되 연기될 수 있다.

※ 기타 문의사항은 인천경제자유구역청 서비스산업유치과 (☎032-453-7391)로 문의 요망

<첨부 2> 사업제안서 작성 세부지침

1. 일반사항

① 본 작성지침은 사업계획서, 도판 작성 시 반드시 지켜야할 사항으로 본 작성지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.

② “사업제안서”와 도판에는 사업신청자를 인지할 수 있는 표시를 할 수 있다.

③ 모든 제출 서류는 한글(국문)로 작성을 원칙으로 하며, 불가피하게 외국어로 작성된 경우에는 반드시 국문번역본을 함께 제출하여야 한다. 이때 해석상 이견이 있을 경우에는 국문번역본을 우선으로 한다.

④ 제출자료 중 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 등 입증해야 할 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.

⑤ 사업제안서는 우선협상대상자 선정 등과 향후 개발계획 및 실시계획 수립 등을 위한 기초 자료가 되므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.

⑥ 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업제안서를 작성하거나 내용 중 고의적 허위사실을 작성한 것이 발견될 경우에 주무관청은 해당 사업신청자를 본 평가대상에서 제외 또는 사업신청자의 자격을 취소할 수 있다.

⑦ 기간 계산은 특별히 다른 규정이 없는 한 공모지침서 공고일을 기준으로 한다.

⑧ 금액 계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 한다.

⑨ 사업제안서에 사용된 통계자료, 사례자료, 사진 및 그림 자료 등의 근거자료는 정확한 출처를 밝혀야 한다.

⑩ 사업제안서의 작성 내용은 논리적으로 작성하고, 명확한 용어를 사용하여 표현하되, “~ 할 수도 있다”, “~이 가능할 것이다” 등 모호한 표현을 사용하지 않아야 한다.

2. 사업제안서 작성의 일반적인 사항

가. 주요지표

① 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 경상가격

② 실질할인율 : 사업신청자가 자율 제시하되 그 산출 근거 제시

③ 차입이자율 : 본 공모 공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증AA-) 유통수익률

④ 예금이자율 : 본 공모 공고일 현재 3년 만기 회사채한국은행 발표 정기예금(6개월~1년 미만)예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액 기준)

⑤ 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율

⑥ 물가상승률 : 공고일 기준 통계청 발표 소비자 물가지수

⑦ 도량형 : 국제단위계(The International System of Units)

⑧ 사업성 분석기간 : 최초 투자 시점부터 최소 30년간

⑨ 화폐단위 : 원화(필요에 의해 화폐 단위가 외국 통화로 표기된 경우, 원화로 환산된 수치를 병기한다.)

⑩ 회계기준 : 대한민국 채택 국제회계기준(IFRS)을 원칙으로 함

나. 사업제안서의 구성

① 본 지침 제 13조에 의한 사업제안서는 사업신청자 구성 및 현황, 사업계획서, 사업제안요약서 등으로 구분하여 별도로 작성한다.

제 1권) 사업신청자 구성 및 현황
제 2권) 사업계획서
제 3권) 사업제안요약서

② 사업제안서는 제 ①항의 순서에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 필요시 사업신청자가 항목을 세분화하거나 일부 조정하여 기술할 수 있다. 사업제안서는 본 지침 제16조 ~ 제19조의 평가내용, 세부평가항목 및 배점기준을 구체적으로 설명할 수 있는 수준으로 작성되어야 한다.

③ 위 사업제안서 작성 지침상에 언급되지 않은 평가요소 및 평가내용과 관련한 추가 필요 사항이나 구체적인 부연 내용은 사업제안자가 적의 판단하여 세부평가항목에 맞추어 자유롭게 작성 가능하다.

2. 사업신청자 구성 및 현황 작성 요령

가. 기본사항

① 「출자자의 구성」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 주관사는 구성원 중 최대지분을 보유하여야 함.(단, 의료법인이 지분 참여 없이 운영사로 참여할 수 있음)
2. <양식 5>에 의거 작성하여 제출하되 필요에 따라 추가, 보완할 수 있음.
3. 출자자간 책임과 권한, 역할 등이 명시된 협약서를 작성하여 제출해야 함. (별도 서식 없음)
4. 대표 종합병원은 <양식10>에 따라 운영확약서를 제출해야 함

② 「 재무건정성과 주관사 신용등급」의 작성요령은 다음과 같다.

1. <양식18 >재무상태표, <양식26>손익계산서를 작성하되, 국내회계법인의 확인을 통한 <양식20 >감사보고서 의견을 첨부
2. 출자자 별 신용평가 등급은 <양식15> 신용등급 환산점수표를 작성하고 증빙서류는 부속서류로 제출한다.
3. 주관사와 출자자, 종합병원사업자는 신용평가등급확인서를 제출해야 함
4. 신용평가 등급별 상호 인정 기준은 본 지침 제19조를 따른다.

※ 신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제9조제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자가 등급 평가일이 공모마감일이전으로 가장 최근에 평가한 유효기간(유효기간 만료일이 공모마감일인 경우에도 인정) 내 회사채(또는 기업어음)에 대한 신용평가등급 또는 기업신용평가등급(위의 신용정보업자가 신용평가 등급, 등급평가일 및 등급유효기간 등을 명시하여 작성한 ‘신용평가 등급 확인서)를 기준으로 평가

※ 외국법인의 경우 자국의 신용평가기관의 평가 자료로서 인정받을 수 있다.

※ 유효기간은 공모마감일 당일까지 유효하여야 하며, 신규 발행은 공모마감일 발행분까지 인정

나. 대표 의료기관 규모 및 경영능력

① 「병상수」, 「평균매출액」, 「평균부채비율」, 「성장율」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 보건산업진흥원 의료기관 회계정보 공시사이트(https://haspa.khidi.or.kr/)에 공시된 병상수, 제무상태표, 손익계산서를 제출하고 그 기준으로 작성함
2. 국세청의 공익 법인 재무자료를 함께 제출하되, 국세청 공익법인 재무자료와 보건산업진흥원의 회계 공시자료가 평가 점수의 결과에 유의미하게 상이할 시 증빙자료를 제출하여 수정할 수 있음
3. 대표 종합병원 참여자는 <양식16>에 의료기관 재무현황 요약표를 작성하여 확인 받아 제출
4. 대표 종합병원 참여자는 <양식17>에 의료기관 경영능력 자기평가서를 작성하여 제출

다. 기타 핵심사업자 참여도

① 「핵심사업자 참여도」의 작성 요령은 다음과 같다.

1. 산업시설 용지 내 의료 및 바이오 관련 산·학·연, 서비스시설 참여사와 운영사를 소개하고 LOC 혹은 LOI를 첨부
2. 지원시설 용지 내 참여사 및 운영사 소개하고 LOC 혹은 LOI를 첨부

라. 유사 사업 수행 실적

① 「유사 사업 수행 실적」의 작성 요령은 다음과 같다.

1. 사업신청자는 본 사업과 유사한 주요 수행 실적 등을 <양식 21>에 ·작성하고, 증빙서류를 부속서류로 제출

2. 출자 사업인 아닌 경우, 수행 내용이 명기된 계약서 등의 증빙자료 필요

3. 사업계획서 작성 요령

가. 종합개발구상

① 「컨셉의 적정성 및 독창성」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 개발방향 및 상위계획 등을 고려한 개발 컨셉, 비전, 목표 및 전략 제시
2. 미래 의료서비스 트렌드를 반영하고 견인하여 시장을 선점할 수 있는 전략 제시
3. 청라국제도시 내 입지적 여건과 주변 사업과 연계한 시너지 창출 방안 제시

② 「단지배치계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 컨셉, 입지여건, 주변환경 등 고려한 필지분할, 단지배치안 제시
2. 의료복합타운의 컨셉과 방향에 부합하는 용도 배분(Zoning계획) 및 도입시설 제시
3. 국내·외 관련 시장의 동향과 전망, 수요예측 등을 통한 도입시설 적정 규모 산정(수요예측은 합리적이고 정량적이어야 함)
4. 도입 시설의 종류, 규모, 배치 및 활용계획 등 구체적으로 작성
5. 치유와 힐링 공간으로서 쾌적성 확보를 위한 공간 배치 계획 제시

③「도입시설 우수성 및 연계성」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 산업시설과 지원시설 용도를 구성하는 브랜드(컨셉), 시설, 프로그램(콘텐츠 등)의 우수성 및 실현가능성 제시
2. 지속적으로 관람객을 유인할 수 있는 도입시설의 다양성, 변동성 제시
3. 산업시설과 지원시설 간 연계성 작성
4. 시장 동향을 고려한 업무시설의 분양성 제고 방안 등 차별화 전략

④ 「건축 계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 건축물 상징성 등 랜드마크(Landmark)적 기능 구상 제시
2. 건축 규모(용적율, 건폐율, 층수 등)의 적정성
3. 각 건축물 간 조화성
4. 시공, 안전 관리 계획

⑤ 「경관 및 교통계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 경관 및 조경계획 작성
2. 단지 내·외부 교통처리계획, 주차시설의 규모 및 차량 및 보행자의 원활한 통행을 위한 진·출입계획, 주변교통에 미치는 교통영향 저감 방안 제시
3. 조감도 및 건축물 디자인의 독창성 및 예술성

나. 의료단지 추진계획

① 「의료단지 운영계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 전체 부지내 종합병원, 병원 등 의료시설 면적 활용 계획
2. 대표 종합병원 개설 및 운영 계획
3. 의료기관 집적 방안
4. 국내외 환자 및 의료관광객 유치 방안 등 의료관광활성화 방안

다. 재원조달계획

① 「총사업비 산정 및 자기자본 규모」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 총사업비 산정은 <양식22>에 따라 직접공사비, 간접공사비, 일반관리비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 총괄표, 산업시설, 지원시설별 투자원가 및 산출근거 등을 작성
2. 연차별, 재원별에 따라 작성된 사업비는 <양식24>재원조달 및 자금투입계획에 따라 자기자본과 타인자본을 구분하여 작성하고, 필요시 세부 항목별로 작성
3. 자기자본 투입계획은 <양식24>에 의거 작성하되 컨소시엄 구성원별로 자기자본 조달방안(자체자금, 내부유보자금, 증자 등)을 연차별로 작성하고, 타인자본의 경우 구체적인 조달방안(차입, 펀드 등)이 제시되어야 하고 증빙서류(금융기관 대출의향서 또는 조건부 대출확약서 등)를 제출
4. 총사업비에 대한 자기자본 규모와 비율을 명시

② 「사업타당성 분석」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 시장분석과 합리적이고 정량적인 수요예측을 통한 이용객 및 적정 규모 산정
2. 사업성 분석을 위한 주요 지표 및 조건 등을 제시하고, 투자계획, 매출 및

비용계획, 사업이익 등을 구체적으로 작성

3. 추정 손익계산서는 <양식 26 >, 추정재무상태표는 <양식 18>, 추정현금흐름표는 <양식 27>에 따라 30년에 걸쳐 경상가격 기준으로 작성하며, 국내회계법인의 확인을 받아 제출
4. 운영(분양)수익 산정 시 시설별 산정방법, 연도별 추정금액 등 전반에 대한 내용을 기술하고 근거자료 제시
5. 추정 재무제표를 토대로 재무적 사업타당성을 제시하되, 판단자료로 NPV, B/C, IRR 등으로 구분하여 제시. 사업성 분석은 개발사업 전체와 주요 시설별로 구분하여 작성
6. 사업성 분석자료 일체(엑셀파일 등)는 전산파일로 작성하여 제출

③ 「재원조달계획의 실현가능성」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 본 사업의 추진일정에 따라 건설 및 운영기간 전체 사업자금(자기자본, 타인자본 등)의 구체적인 조달계획 등을 연차별로 작성
2. 사업추진 과정에서 발생하는 자금 및 분양수익금 등에 대한 구체적인 자금관리계획 및 자금운용계획 작성
3. 사업 단계별·형태별로 발생 가능한 자금 리스크에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시하고, 리스크를 완화할 수 있는 방안 작성

④「개발 이익 재투자 계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 본 사업의 지원시설 용지 감정가 인하에 따른 지가 차액 투입에 관한 사항
2. 본 사업의 개발 및 운영에 따라 발생되는 예상 수익 등을 활용한 개발이익의 재투자 규모, 내용, 방법에 대한 계획을 구체적으로 작성

라. 관리운영계획

① 「사업이행 완공 및 보증방안」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 본 사업을 위한 개발 절차, 인·허가 추진일정 등을 제시하고, 추진 일정을 준수할 수 있는 전략 제시
2. 이행 완공을 보증할 수 있는 방안(책임중공확약서 제출, 신탁방식의 추진계획, 시설별 준공 이행보증금 납부 등) 사업신청자가 자율적으로 제시

② 「운영계획의 적정성」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 컨소시엄의 출자자 구성 현황에 따라 각 출자자 별 시설 운영, 역할 분담을 구체적으로 제시
2. 사업추진을 위한 인력투입계획, 사업추진조직 및 관리운영조직(시설별, 단계별)의 설립과 운영계획 작성
3. 본 사업의 안정적인 추진을 위해 실현가능한 사업구조 및 분양, 임대, 직영 계획 등을 제시하고 이행방안 수립

마. 테넌트 유치 및 사업확장계획

① 「테넌트 유치계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 산업시설과 지원시설 용도를 구성하는 입주 시설 브랜드, 프로그램(콘텐츠 등)의 구성 및 유치계획 제시

② 「사업확장계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 헬스케어, 웰빙, 뷰티, IT, BT, 컨벤션 등 산업 전반과 연계한 파생산업 확장 방안 제시

바. 지역사회 기여방안

①「지역경제활성화 효과 분석」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 국내외 의료관광객 유치와 관광수입 증대에 미치는 영향과 효과 분석
2. 본 사업에 따른 경제적, 비경제적 파급효과 작성
3. 지역 생산품(로컬푸드 등)의 매입·판매 등 지역경제 활성화 방안 등 제시

②「지역사회 기여 계획」의 작성요령은 다음과 같다.

1. 본 사업의 공사 등에 지역 업체 참여 방안 제시
2. 전체 고용인원 대비 지역주민 고용 계획을 <양식 28> 지역주민 고용계획에 따라 작성하며, 구체적인 고용계획 이행방안 제시

4. 사업제안서 규격 및 편집

① 사업제안서의 표지는 〈양식 1〉을 활용하여 도서 규격 및 편철에 맞추어 작성한다.

② 사업제안서는 A4용지(백상지)를 양면인쇄, 장변으로 무선좌철 제본하여 총 15부 제출한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.

③ 지도 및 도면의 경우 축척 제한이 없으며 규격은 A4용지를 원칙으로 하되 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정 시 A3는 2매로 인정한다.

④ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 14포인트, 줄 간격 180을 기준으로 작성한다. 글자 색상은 “흑색”, 글자모양은 “휴먼명조”, 반드시 하단 중앙에 쪽번호를 표기한다.

⑤ 모든 도서 및 도판(도집포함)은 칼라 표현이 가능하며 도판은 모든 사업계획서에 축소하여 수록할 수 있다. 이 경우 수록된 도판은 매수 산정 시 포함하지 아니한다.

⑥ 사업계획서는 한글(2010버전 이하)을 사용하여 작성하고, 지도 및 도면은 축척에 제한을 두지 않는다.

⑦ 컴퓨터 및 수작업을 통한 3차원적 표현(3D)을 할 수 있다.

⑧ 표와 그림 등은 이미지 형식(*.jpg 등)으로 변경하여 작성할 수 있으며, 이 경우 제④호에 따른 글자모양은 적용하지 않을 수 있다.

⑨ 기타 구성 및 편집

1. 대분류: 글자크기(18 point) / 중분류: 15 point / 소분류 및 본문: 14 point

   - 대분류: Ⅰ..... / 중분류: 제1장..... / 소분류: 1, 가, 1), 가), 등

2. 기본 글자크기는 14포인트로 작성하나 의미 전달의 명확성 등을 고려하여 글자의 크기 및 문단 번호형식을 일부 조정할 수 있다.

3. 사업제안서의 내용은 명확한 의사전달을 위하여 외국어나 한자 등의 사용이 불가피한 경우 한글로 표기하고 괄호 안에 외국어나 한자를 병기하여야 한다.

5. 사업제안서 서류 제출

① 사업제안서 및 서류

	사업제안서	형식 및 분량	제출부수	
			원본	사본
1권	사업신청자의 구성 및 현황	제한 없음	1부	14부
2권	사업계획서	A4용지 200페이지	1부	14부
3권	사업제안 요약서	A4용지 50페이지	1부	30부
별권	부속 및 증빙 서류	부속 서류외 사업제안서 관련 증빙 서류	1부	5부

※원본은 인감 날인 등을 하여야 함 / 사본의 경우 원본대조필 날인

6. 별도 제출물

① 사업제안서 이외에 도면 및 전산파일(USB)을 별도 제착하여 제출한다. 도면의 종류와 내용은 다음과 같다.(각 5부)

1. 종합배치도
2. 개발구상도
3. 건축 평면 및 단면계획도
4. 단계별 계획도
5. 교통처리계획도 : 차량과 보행자 진출입계획, 내부동선계획, 주차장
6. 전체조감도
7. 세부조감도

② 도면은 두께 10㎜의 압축스치로폴(우드락)에 A2크기로 부착하여 제출하되, 장변이 수평이 되도록 하며 별도의 액자 또는 장식물을 부가하지 아니한다. 위 6과 7호의 조감도는 A1 크기로 한다.

③ 프리젠테이션 파일 작성 지침은 다음과 같다. (본 평가 대상자에 한함)

1. 파일은 pptx 확장자 형식의 파일로 작성(마스터 사용금지, 배경은 그림이 없는 백색 또는 흑색 중 선택)하고, 제출된 사업제안의 순서와 내용을 변경 없이 사용하여야 한다.(단 전후 관계 설명이 필요한 경우 동시에 설명 가능)

2. 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 일체의 편집을 불허하며 허용항목은 내용 편집(인식성 향상을 위한 분할, 확대 및 축소, 한 페이지에 분할한 복수 자료 사용)과 PT 효과(텍스트, 선 및 도형 삽입)이다.

3. 분량은 표지를 제외하고 20페이지 이내로 작성하고 발표시간은 30분 이내로 하며, 발표자는 평가일 기준 컨소시엄 참여사의 공모 공고 이전부터 재직한 직원에 한하며, 발표 당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.

④ 전산파일(USB)은 다음 내용을 수록하여 총 2개를 서류봉투에 밀봉하여 제출한다.

1. 사업제안서(요약 및 신청서류 등 포함)

2. 도면 및 별도 제출서류 일체의 내용물

3. 그림파일은 IBM-PC 호환이 가능한 *.hwp, *.jpg형식으로 제출

<첨부 3> 사업제안서 활용 양식 목록

구분	양식 번호	양식명
사업신청자 평가 제출 서류	<양식 1>	사업제안서 표지 서식
	<양식 2>	공모 참가신청서
	<양식 3>	공모참가신청금 납부서
	<양식 4>	인감신고서
	<양식 5>	컨소시엄 구성현황
	<양식 6>	서약서(Ⅰ)
	<양식 7>	서약서(Ⅱ)
	<양식 8>	개인정보의 수집.이용 및 제공에 관한 동의서
	<양식 9>	투자확약서
	<양식 10>	의료기관 운영확약서
	<양식 11>	메디텔 운영확약서(필요시)
	<양식 12>	법인 일반현황
	<양식 13>	대표법인 선임서
	<양식 14>	출자자 주주현황
	<양식 15>	신용등급 점수환산표
	<양식 16>	의료기관 재무현황 요약표
	<양식 17>	의료기관 경영능력 자기평가서
	<양식 18>	출자자 재무상태표
	<양식 19>	출자자 손익계산서
	<양식 20>	감사보고서 의견
	<양식 21>	유사사업 수행경험 소개서
사업계획 평가 제출 서류	<양식 22>	총사업비 산정
	<양식 23>	총사업비 재원조달 계획
	<양식 24>	재원조달 및 자금투입계획
	<양식 25>	추정대차대조표
	<양식 26>	추정손익계산서
	<양식 27>	추정현금흐름표
	<양식 28>	지역주민 고용 계획
기타	<양식 29>	서면질의서

<양식 1 표지 서식>

접수번호	
관리번호	

『청라의료복합타운 조성』
사업제안서

2021년 월 일

회사(법인)명
대 표 자 (인)
담 당 자 (전화)

인천경제자유구역청장 귀하

<양식 2>

공모 참가신청서

사업신청자명 (회 사 명)	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
	업체명		지분율 : 00%
주관사 대표 성명		주 관 사 사업자등록번호	
주 관 사 소 재 지	주 소 :		
	전화번호 :		

본 사는 귀 청에서 추진하고 있는「**청라의료복합타운 조성**」사업자 공모의 참여를 위하여 공모지침서 및 법규를 준수하여 공모 참가 신청서를 제출합니다.

2021년 월 일

신청인 : (인)
(주관사, ○○○회사)

○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)

인천경제자유구역청장 귀하

※ 첨부서류(<첨부 3>의 서류 외 첨부 서류)

1. 법인등기부등본
2. 법인인감증명서
3. 사업자등록증 사본
4. 컨소시엄 구성원간 의무, 책임, 업무분담 등을 명시한 협정서
5. 그 밖에 필요하다고 사업신청자가 판단한 서류

<양식 3>

공모참가보증 증권 제출서

사업신청자명 (컨소시엄인 경우 주 관 사)	
참가보증금	금 원정 (₩)
보증기관 명	
보증기관 연락처	

위의 금액을 「청라의료복합타운 사업자 공모」참가 보증금으로 위의 보증증권을 제출합니다.

2021년 월 일 .

사업신청자(주관사) 명 : (인)

인천경제자유구역청장 귀하

<양식 4>

인 감 신 고 서

인 감	주 소 상 호 대 표 자	
印		

위 인감은 본 사업신청자가 사용하는 인감으로서 “청라의료복합타운 사업”의 공모 신청 시에 인천경제자유구역청에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 사업신청자가 질 것을 확약하고 이에 인감신고서를 제출합니다.

붙 임 : 법인인감증명서 1부.

2021년 월 일

주 소 :

법 인 명 :

대 표 자 : (인)

인천경제자유구역청장 귀 하

주) 1. 각 출자자별로 작성하여 제출함.
2. 신청인의 (인)에는 법인인감을 날인하여야 함
3. 출자자가 외국인인 경우 서명 및 서명감(List of Authorized Signatures)을 제출

<양식 5>

사업신청자 구성현황

회사명	주요업태 및 업종	사 업 자 등록번호	지분율(%)	출자금액
합 계			100	

2021년 월 일

신청인 : (인)

(주관사, ○○○회사)

○○○회사 : (인)

○○○회사 : (인)

○○○회사 : (인)

○○○회사 : (인)

주) 1. 단독법인으로만 참여할 경우 지분율 100%을 기준으로 작성하며, 컨소시엄의 경우 개별법인별로 참여지분율을 작성하고 개별법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기

2. 지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산

<양식 6>

서 약 서 (Ⅰ)

사 업 명 : 청라의료복합타운 조성 사업

본 사는 상기 사업의 공모 참가 신청을 위하여 제출하는 사업자신청자 서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 우선협상대상자 선정 무효, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

2021년 월 일

○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)

인천경제자유구역청장 귀하

<양식 7>

서 약 서 (II)

사 업 명 : 청라의료복합타운 조성 사업

본 컨소시엄은 상기 공모가 토지이용계획 및 지구단위계획 변경 등을 수반하는 개발계획 및 실시계획 변경 조건부 공모임을 확인했으며, 위 개발계획 및 실시계획 변경(안)이 인·허가권자로부터 승인되지 않거나, 일부 변경되더라도 인천경제자유구역청에게 민·형사상 소송 등을 제기하지 않을 것을 확약합니다.

2021년 월 일

주관사 ○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

인천경제자유구역청장 귀하

<양식 8>

개인정보의 수집·이용 및 제공에 관한 동의서

사 업 명 : 청라의료복합타운 조성 사업 공모

인천경제자유구역청의 청라의료복합타운 사업 공모 참가와 관련하여 주무관청이 제안서의 진위 여부 판별, 진행을 위한 관리, 분쟁해결, 법령상 의무이행 등을 목적으로 사업참가신청자(구성원)의 개인정보를 수집·이용하는 것에 동의합니다.

2021년 월 일

주관사 ○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

○○○사 대표이사 (인)

인천경제자유구역청장 귀 하

<양식 9>

투 자 확 약 서

사 업 명 : 청라의료복합타운 사업

본 사는 상기 사업의 우선협상대상자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업공모 참가신청 시 제출한 사업제안서의 내용과 선정 후 인천경제자유구역청과 합의 사항에 따라 사업자의 의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

2021년 월 일

(주관사) 회사(법인)명 : 대표자 : (인)

회사(법인)명 : 대표자 : (인)

회사(법인)명 : 대표자 : (인)

회사(법인)명 : 대표자 : (인)

인천경제자유구역청장 귀 하

<양식 10>

의료기관 운영 확약서

사 업 명 : 청라의료복합타운 사업

본 의료기관(법인)은 상기 사업의 우선협상대상자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업 참가신청 시 제출한 사업계획서의 내용과 선정 후 인천경제자유구역청과의 합의 내용에 따라 의료기관 운영 의무를 성실히 이행할 것을 확약합니다.

2021년 월 일

의료기관(법인)명 : 대표자 : (인)

인천경제자유구역청장 귀 하

<양식 11>

메디텔 운영 확약서

사 업 명 : 청라의료복합타운 사업

본 회사가 상기 사업의 메디텔 사업자로 선정되는 경우, 객실 별 개별 분양이 불가하다는 공모지침서의 조건을 숙지하였으며 의료복합타운의 종사자와 의료관광객 등을 위한 편익시설로 운영 의무와 사업계획서의 내용을 성실히 이행할 것을 확약합니다.

2021년 월 일

사업신청자(메디텔 사업자)명 : 대표자 : (인)

인천경제자유구역청장 귀 하

<양식 12>

법인 일반현황

회 사 명		사 업 자 등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		주 요 제 품	
		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원

주) 매출액, 총자산 및 종업원수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재함

법 인 연 혁

회사명 : _____

년 월 일	내 용

주) 1. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함

2. 총자산 및 매출액은 가장 최근의 회계연도에 대한 내용을 기재함

2021년 월 일

신청인 :

<양식 13>

대표법인 선임서

「청라의료복합타운 조성 사업」의 사업자 선정 공모에 관한 모든 권한을 OO주식회사(대표이사 OOO)에게 위임합니다.

2021년 월 일

OOO사 (공동)대표이사 (인)
OOO사 (공동)대표이사 (인)
OOO사 (공동)대표이사 (인)
OOO사 (공동)대표이사 (인)

주) 1. 사업신청자가 단독 법인일 경우 제출 불필요
2. 개별 법인에 대표이사가 2인(공동) 이상일 경우 대표자를 선임해야 함
3. 컨소시엄 구성시 주관사는 최대 지분 보유 법인이어야 지분율이 동일할 시 가장 최근 회계연도 매출액이 큰 법인을 대표법인으로 함

<양식 14>

출자자 주주 현황

출자자명 :

대 표 자 :

주주명	관계	생년월일 (법인등록번호)	소유주식수	금액	지분율 (100%)
계					100%

주) 1. 각 출자자별로 작성함.
2. 관계는 대주주 또는 실질 경영주 등으로 기재
3. 금액은 주당 액면금액 기준임.

<양식 15>

신용등급 환산점수표(컨소시엄)

사업신청자명:

회사명	지분율 ①	신용등급 ②	신용등급 환산점수 ③	가중평균신용등급 환산점수 ④=①×③
합 계	100%			

2021 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 : _____(인)

주) 1. 본 지침 제19조 신용등급 평가방법에 따라 환산하여 기재

2. 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

<양식 16>

의료기관 재무현황 요약표

본 의료기관(법인)은 청라의료복합타운 사업 운영을 확약한 의료기관의 피평가 자료로서 하기의 의료기관 재무 현황 요약표를 제출하며, 하기 제출 자료에 대하여 허위로 기재한 경우 우선협상대상자 선정 취소 및 사업협약 해제 또는 해지에 따른 모든 불이익을 감수하겠으며 어떠한 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

법인명		**병원명**		**허가병상수**	

(단위: 백만원, %)

구분	'17년	'18년	'19년	평균	연평균 성장율
의료수익(A)					
의료외수익(B)					
매출액(A+B)					
당기순이익(C)					
준비금 등(D)					
순손익율(C+D)/A)					
자본총계(E)					
부채총계(F)					
부채비율((F-D)/E)					

상기의 내용은 사실과 같음을 확인함

2021년 월 일

의료기관(법인)명 : 대표자 : (인)

주) 1. 1개의 병상수 최대 종합병원이 작성
2. 보건복지부 의료기관 회계 공시 자료를 기준으로 작성
3. 1개의 의료법인이 복수의 종합병원을 운영하는 경우, 한 개의 종합병원을 택일하여 작성

<양식 17>

의료기관 경영능력 자기평가서

의료법인명 :　　종합병원명 :

구 분			내 용	자기 평점
평가분야	평가요소	배점		
합 계		150		
의료기관 규모 및 경영능력 평가	하가병상수	50		
	평균매출액	50		
	평균부채비율	30		
	연평균성장률	20		
	합계	-		

2021년　　월　　일

확인자　　:　　(인)

(의료법인,○○○병원)

<양식 18>

출자자 재무상태표

사업신청자명 :

출자자명 : (단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금 액	구성비	금 액	구성비	금 액	구성비
Ⅰ. 유동자산						
(1) 현금및현금성자산						
(2) 재고자산						
(3) 매출채권						
(4) 기타자산						
Ⅱ. 비유동자산						
(1) 투자자산						
(2) 유형자산						
(3) 무형자산						
(4) 기타						
자산총계(Ⅰ+Ⅱ)		100		100		100
Ⅰ. 유동부채						
Ⅱ. 비유동부채						
부채총계		100		100		100
Ⅰ. 자본금						
Ⅱ. 자본잉여금						
Ⅲ. 자본조정						
Ⅳ. 이익잉여금						
Ⅴ. 기타자본구성요소						
자본총계		100		100		100
부채+자본 총계		100		100		100

첨부 : 출자자별 재무제표 감사보고서(최근 3개년)

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함

2021년 월 일

주 소 :

전 화 번 호 :

○○○회계법인 : ○○○공인회계사 **(인)**

주) 1. 법인세법 시행규칙 [별지 제3호의2서식] 표준재무상태표 작성방법에 따라 변경 사용한다.
2. 구성비는 자산총액, 부채총계, 자본총계 대비 구성비를 기재하되, 최근년도를 가장 왼쪽에 기재.
3. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함
4. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함

<양식 19>

출자자 손익계산서

사업신청자명 :

출자자명 : (단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
Ⅰ. 매 출 액						
Ⅱ. 매 출 원 가						
Ⅲ. 매 출 총 손 익(Ⅰ-Ⅱ)						
Ⅳ. 판매비와관리비						
Ⅴ. 영 업 손 익(Ⅲ-Ⅳ)						
Ⅵ. 영 업 외 수 익						
Ⅶ. 영 업 외 비 용						
Ⅷ. 법인세비용참감전손익						
Ⅸ. 법인세비용						
Ⅹ. 당기순손익						

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함

2021년 월 일

주 소 :

전 화 번 호 :

○○○회계법인 : ○○○공인회계사 **(인)**

주) 1. 법인세법 시행규칙 [별지 제3호의3서식] 표준손익계산서 작성방법에 따라 변경 사용
2. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재함
3. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함

<양식 20>

감사보고서 의견

회 사	감사의견		변형된 감사보고서인 경우 그 사유	감사보고서 변형 사유 해소 여부
A사	년			
	년			
	년			
B사	년			
	년			
	년			

상기의 내용은 사실과 틀림없음을 확인함.

2021년 월 일

주 소 :
전 화 번 호 :
○○회계법인 : _____(인)

주) 위 양식은 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에 한하여 작성하며 그 사유와 해소 여부를 작성함

<양식 21>

유사사업 수행경험 소개서

출자자명 :

대표자 :

(2021년 월 일 현재)

구분	사업명	참여내용 (투자/운영 등)	사업기간	총사업비 (백만원)	출자금액 (백만원)	출자비율 (%)
사 업 완 료						
	(사업내용) - 사업종류 : - 건축물 규모 및 특징 : - 소재지 : - 공동사업자 (투자자 또는 운영자) : - 수행 내용 :					
사업 진행중						
	(사업내용) - 사업종류 : - 건축물 규모 및 특징 : - 소재지 : - 공동사업자 (투자자 또는 운영자) : - 수행 내용 :					
합계	총 건	투자 : 건 운영 : 건 기타 : 건	-			-

주) 출자한 사업이 아닐 경우, 수행한 내용의 확인이 가능한 계약서 등의 증빙사항 제출

<양식 22>

총사업비 산정

사업신청자명:

대표자 :

(단위 : 백만원)

구 분	총사업비	년	년	년	년	년	년
조 사 비							
설 계 비							
공 사 비							
감 리 비							
보 상 비							
부 대 비							
제세공과금							
관 리 비							
건설이자							
기 타							
계							

주) 사업비 산정의 기준연도는 2021년을 기준으로 하며 자료가 미비한 경우 최근 년도 자료로 작성하되 기준연도 명기

<양식 23>

총사업비 재원조달 계획

사업신청자명:

대표자 :

(단위 : 백만원)

구 분	계	년	년	년	년	년	년
자기자본(A) .출자금(a) .증자 .자산매각 .기타							
분양수입(B)							
타인자본(C) .회사채 발행 .금융기관 차입금 .국외 차입금 .기 타							
계(D)							
자기자본비율(%) (A/D)							

주) 1. 사업비 재원조달 계획은 "<양식 22> 총사업비 산정"상의 연도별 금액과 같아야 함
2."출자금(a) 계"는 <양식 5> 출자자 구성 계획의 "출자금액의 계"와 같아야 함

<양식 24>

재원조달 및 자금 투입계획

용 지 : (전체 부지/산업시설용지/지원시설용지)

1) 재원조달액 산정

(단위 : 백만원)

구 분		합 계	20○○년	20○○년	20○○년
총투자비(A)	사업비(토지비)				
	사업비(공사비)				
	사업비(기타)				
	금융비용				
	소계				
영업현금 사용액(B)	분양수입				
	기타				
	소계				
재원조달요구액(C=A-B)					
재원조달계획	**자기자본조달액**				
	- 내부유보자금				
	- 증자				
	- 기타				
	타인자본조달액				
	- 회사채				
	- 금융기관 차입				
	- 기타				
	소계				

주) 1. 용 지 : 전체 부지, 지원시설용지, 산업시설용지 별 작성

2. 위 표를 기준으로 작성하되, 추가항목 등은 자유롭게 구성

2) 타인자본 상환 스케줄

(단위: 백만원)

구 분	합 계	20○○년	20○○년	20○○년
기초차입금				
차입액				
상환액				
기말차입금				

3) 타인자본 조달

(단위: 백만원)

총 대출 한도 금액	
차입이자율(%)	
기타 금융수수료	
최초 차입시점	
최종 상환시점	
상환조건	
자금관리 방법	

4) 자금 투입계획서

(단위: 백만원)

구 분	합 계	00년	00년	00년	00년	00년	00년
1. 자기자본 - 내부유보자금 - 증 자 - 기 타							
2 . 타 인 자 본 - 회 사 채 발 행 - 금 융 기 관 차 입 - 기 타							
합 계							

주) 위 표를 기준으로 작성하되, 추가항목 등은 자유롭게 구성

<양식 25>

추정대차대조표

사업신청자명:

대표자 :　　(단위 : 백만원, %)

구분	년	년	년	년	년	년	년	년
자산								
1.유동자산								
1-1.당좌자산								
1-2.재고자산								
2. 비유동자산								
2-1.투자자산								
2-2.유형자산								
2-3.무형자산								
자산총계								
부채								
1.유동부채								
2.비유동부채								
부채합계								
자본								
1.자본금								
2.자본잉여금								
3.이익잉여금								
4.자본조정								
자본합계								
부채와 자본총계								

<양식 26>

추정손익계산서

사업신청자명:

대표자 :

(단위 : 백만원, %)

구분	년	년	년	년	년	년	년	년	년
매출액									
매출원가									
매출총이익									
판매비와 일반관리비									
영업이익									
영업외수익									
영업외비용									
경상이익									
특별이익									
특별손실									
법인세전 순이익									
법인세비용									
당기순이익									

<양식 27>

추정현금흐름표

사업신청자명:

대표자 :

(단위 : 백만원)

구분	년	년	년	년	년	년	년	년	년
영업활동으로 인한 현금흐름									
투자활동으로 인한 현금흐름									
재무활동으로 인한 현금흐름									
현금의 증가									
기초의 현금									
기말의 현금									
자산부채비율									

<양식 28>

지역주민 고용계획

시설명	총 고용인원 (A)	지역주민 고용인원 (B)	비율 (B/A)	목표연도
	명	명	%	년
	명	명	%	년
	명	명	%	년

년 월 일

신청인 : (인)
(대표법인,○○○회사)

○○○회사 (인)
○○○회사 (인)
○○○회사 (인)
○○○회사 (인)

<양식 29>

서면질의서

회 사 명			
대 표 자	(인)	담 당 자	
전 화 번 호	Tel)	Fax)	
소 재 지			
공모지침서(Page)	질 의 내 용		

주) 1. 첨부 1의 질의기간 중 서면질의서는 인천경제청 서비스산업유치과를 수신처로 한 공문과 서면질의서를 이메일로 접수

2. 답변일자: 인천경제청 홈페이지에 일괄 답변 〈첨부 1〉 일정 참고