『청라의료복합타운 사업자 선정 공모(변경)지침서』

서면질의 · 답변서

2021. 3

ifez 인천경제자유구역청
http://www.ifez.go.kr

『청라의료복합타운 사업자 선정 공모(변경)지침서』 서면질의 · 답변서

◇ 인천경제자유구역청 제2021-20호(2021.1.29.)로 공고한 상기 공모지침서 관련 질의 사항에 대하여 다음과 같이 답변합니다.

- 하기 내용은 공모지침서 제37조(질의답변 및 추가 공지)에 따라 접수된 서면 질의 내용에 대하여 답변을 정리하여 게재하는 것으로 모든 사업신청자에게 『청라의료복합타운 사업자 선정 공모(변경)지침서』와 동일한 효력을 가지며 공모지침서와 서면답변서가 상이한 내용에 대해서는 서면답변서가 우선합니다.

Page	질의번호	질 의 내 용	답 변
1p	1	<제2조(용어의 정의)제①항제4호> "상업 혹은 업무 시설용지로 변경할 수 있다"에서 시설용지 변경 시 사업계획과 관련하여 변경될 수 있는 내용(단순 용지 명칭변경, 도시 및 건축계획 제한 변경 등)은 어떤 것이 있는지?	제안된 대상토지는 사업협약체결이후 의료복합용지로 변경 될 예정이며,「공모지침서」제4조(사업부지)제1항제3호 토지이용계획(지구단위계획)상 허용 용도 및 규모를 준수하여 제안하기 바랍니다.
1p	2	<제2조(용어의 정의)제①항제4호> "지원시설 용지는 향후 사업계획이 확정된 후 상업 혹은 업무 시설용지로 변경할 수 있다"가 의미하는 것이 도입시설, 허용 및 불허용도 용적율 등은 동일하되 용지 지역명칭만 상업시설 혹은 업무시설로 변경되는 건지 아니면 상업시설 혹은 업무시설로 변경될 것을 가정하여 도입시설, 허용 및 불허용도, 용적율 등도 변경하여 제안하는 것이 가능하다는 의미인지?	

<table>
<tr><td>2p</td><td>3</td><td><제2조(용어의 정의)제①항제11호>
지원시설용지의 토지매매가격 확정을 위한 추후 공식 감정평가 진행시, 감정평가기관 선정 주체 및 감정평가기관 수는?</td><td>선정주체는 주무관청(인천시)이며, 감정평가 기관의 수는 2개입니다.</td></tr>
<tr><td>2p</td><td>4</td><td><제2조(용어의 정의)제①항제13호>
공고일 기준 허가 병상 300병상 이상 운영하고 있는 의료기관은 단일 의료기관 기준인지? 아니면 복수의료기관이 참여가 가능한지?</td><td>허가 병상수는 단일 의료기관 기준입니다.</td></tr>
<tr><td>3p</td><td>5</td><td><제2조(용어의 정의)제①항제19호>
"우선협상대상자"라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 본 지침 제22조에 의하여 선정은 우선협상대상자는 '제23조에 의하여 선정'이 아닌지?</td><td>제2조(용어의 정의) 제①항제19호의 오기사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table><tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr><tr><td>"우선협상대상자"라 함은 본 공모에 ... 본 지침 제22조에 의하여 선정되어 ... 말한다.</td><td>"우선협상대상자"라 함은 본 공모에 ... 본 지침 제23조에 의하여 선정되어 ... 말한다.</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>3p</td><td>6</td><td><제2조(용어의 정의)제①항제22호>
"토지사용승낙일"이라 함은 사업자가 인천시 경제자유구역 용지 규정 제60조에 따라 주무관청과 사업자간 적정 절차~"에서 '인천시 경제자유구역 용지 규정 제50조'에 따른 절차가 아닌지? (토지승낙 관련 내용은 50조에 있는 것으로 보임)</td><td>제2조(용어의 정의) 제①항제22호의 오기 사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table><tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr><tr><td>"토지사용승낙일"이라 함은... 인천시 경제자유구역 용지 규정 제60조에 따라... 날을 말한다.</td><td>"토지사용승낙일"이라 함은... 인천시 경제자유구역 용지 규정 제50조에 따라... 날을 말한다.</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>4p</td><td>7</td><td><제4조(사업부지)제①항제3호 토지이용계획(지구단위계획)>
지원시설용지 중 오피스텔 3,000세대와 생활숙박시설 700실의 단위별 세대규모의 제한은 없는지?</td><td>각 호실의 면적(㎡) 등을 의미하는 단위별 호실 규모의 제한은 없습니다.</td></tr>
</table>

4p	8	<제4조(사업부지)제①항제3호 토지이용계획(지구단위계획)> 산업시설용지의 주요도입시설 중 노인복지시설이 「 의료법 」 제49조(부대사업)의 노인의료복지시설을 의미하는 것인지?	노인복지시설은 건축법시행령 제3조의5 관련 별표1(용도별 건축물의 종류) 등 관련 법령을 준수하시기 바랍니다.
4p	9	<제4조(사업부지)제①항제3호. 토지이용계획(지구단위계획)> 메디텔 시설도입 및 운영이 필수조건인지 여부	메디텔 도입은 필수 조건이 아닙니다.
4p	10	<제4조(사업부지)제①항제3호. 토지이용계획(지구단위계획)> 토지이용계획 변경안에서 사업부지(261,635㎡)를 준공업지역(70%)과 준주거지역(30%)로 구분 계획 시 본 사업은 종합병원을 포함한 대규모 복합시설 및 단계별 개발이 예상되는 바, 도시계획 및 교통계획 측면에서 2-3, 2-4, 2-5 3개의 획지 내 필지분할이 가능한지? - 필지분할이 가능하다면, 가능한 필지분할의 기준(필지분할 개수, 필지별 최소면적 등)은 어떻게 되는지?	제안한 사업계획이 본 공모취지와 부합하고 사업시행에 필요성이 인정될 경우 가능합니다. 다만, 분할기준은 주무관청과 우선협상대상자간 협의하여 결정하여야 합니다.
4p	11	<제4조(사업부지)제①항제3호. 토지이용계획(지구단위계획)> 산업시설용지(준공업지역)에 계획 가능한 기숙사는 지식산업센터의 부용도에 한정하는지, 아니면 별도로 계획가능한지?	「건축법 시행령」 제3조의5(별표1, 제2호 라목) 규정에 따라 기숙사는 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 계획하여야 함. 향후 개별 취사시설을 설치하지 않는 것으로 검토할 예정입니다. - 참고1) [국토교통부(건축정책과) 유권해석 : 2021.2.4.]「건축법 시행령」 별표1, 제2호 라목에 의한 기숙사는 ①소유자 : 공장주, ② 사용자 : 그 공장 소속 근로자, ③당해 기숙사 세대수의 50% 이상이 이용할 수 있는 공동 취사시설 구비의 3가지 요건 모두 충족 필요 - 참고2)「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5(지식산업센터에의 입주) 규정에 따라 기숙사는 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30 범위 이내로 시설을 설치할 수 있음

<table>
<tr><td>4p</td><td>12</td><td><제4조(사업부지)제①항제3호 토지이용계획(지구단위계획)>
의료법 상 허가되는, 의료기관 부대사업으로서 숙박시설의 계획이 가능한지?
- 가능하다면, 별도 설치기준이 있는지?</td><td>공모지침서 제4조(사업부지) 제①항제3호에 따라 허용용도상 메디텔 목적과 종사자들을 위한 생활형숙박시설만 가능하며,
- 개별 호실 분양은 불가하며, 의료관광객, 환자의 보호자, 본 사업의 종사자들의 단기 체류를 위한 시설로 운영 계획을 제시하여야 합니다.</td></tr>
<tr><td>6P</td><td>13</td><td><제5조(토지공급가격)제①항>
조성원가로 공급하는 산업시설용지의 조성원가 유효기간이 2021년 12월까지인데, 제28조에서 정하는 1단계 토지매매계약 체결시기 고려시 조성원가 유효기간 내 계약체결이 어려울 것으로 예상됨. 이 경우, 조성원가 유효기간 이후에도 제5조에서 정한 조성원가로 토지매매계약(산업시설용지)이 가능한지 여부?</td><td rowspan="2">제5조(토지공급가격) 제①항의 오류 사항을 다음과 같이 정정합니다.<table><tr><th>수정 전</th><th>수정 후</th></tr><tr><td>본 토지공급가격은 … 적용하여 추정되었으며, 주무관청이 2019년 12월에 산정한 조성원가는 관련 법률에 의해 2년간 유효하고 지원시설 용지는…최종 확정한다.</td><td>본 토지공급가격은 … 적용하여 추정되었으며, ~~주무관청이 2019년 12월에 산정한 조성원가는 관련 법률에 의해 2년간 유효하고~~ 지원시설 용지는… 최종 확정한다.</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>6p</td><td>14</td><td><제5조(토지공급가격)제①항>
조성원가의 2년 유효기간에 대한 기준과 정확한 범위는 어떻게 되는지?</td></tr>
<tr><td>6p</td><td>15</td><td><제5조(토지공급가격)제①항>
'지원시설용지를 감정가 이하로 공급받아 얻은 지가 차액 등의 이익은~'에서 '감정가'는 제시된 탁상감정가(874만원/평)를 기준으로 하여 차액을 산출하면 되는 것인지?</td><td>사업제안서의 감정가는 공식 감정전으로 공모지침서에 제시된 탁상감정가를 기준으로 합니다.</td></tr>
<tr><td>6p</td><td>16</td><td><제5조(토지공급가격)제③항>
비영리 목적시설(종합병원 등)에 지원하는 내용은 종합병원을 유치을 위한 핵심내용이라 변경이 불가능할 것으로 보이는데 "세부사항은 우선협상대상자 선정 후 상호 협의" 의미는 사업신청자의 제안서를 기준으로 한 구체적 실행방법 등을 협의하는 것을 의미하는지?</td><td>사업신청자는 사업제안서에 비영리 목적시설(종합병원 등)에 지원하는 내용에 대한 구체적 실행 방법을 제안하여야 하며, 우선협상대상자 선정 후 실행가능성 확인 및 검증 방법 등에 대해서 상호 협의가 필요합니다.</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>6p</td>
<td>17</td>
<td><제5조(토지공급가격)제③항>
사업시행자는 지가차액 최소 830억원 이상을 확정적으로 기부 등을 통해 제공한다는 것을 구체적으로 반영해야 하는 것인지?
- 공모지침서에 따르면 지가차액은 830억원 이상으로 추정
<공모제안서 상 지가차액 산정>
<table>
<tr><th>공모제안서 지원용지가격 (천원/평)</th><th>감정가 대비 비율</th><th>현 추정 감정가 (천원/평)</th><th>지원부지면적 (평)</th><th>지가차액 (백만원)</th></tr>
<tr><td>5,244</td><td>60%</td><td>8,740</td><td>23,743</td><td>83,006</td></tr>
</table>
</td>
<td>지가 차액은 비영리 목적시설(종합병원 등) 사업에 투입하여야 하며 그 내용, 방법, 초과 지원 여부 등 실행 방법은 사업제안서에 구체적으로 명시되어야 하며, 우선협상대상자 선정 후 실행가능성 확인 및 검증 방법 등에 대해서 상호 협의가 필요합니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>6p</td>
<td>18</td>
<td><제5조(토지공급가격)제③항>
각 시설별로 Cash Flow를 작성하게 되어 있는 바 종합병원 운영자는 기부금액만으로 시설공사자금을 충당하는 것으로 계획하고 Cash Flow에 반영해도 상관없는 것인지?</td>
<td>비영리 목적시설(종합병원 등) 지원 명목 및 구체적 실행 방법은 사업신청자가 판단하여 반영하기 바랍니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>6p</td>
<td>19</td>
<td><제5조(토지공급가격)제③항>
기부 금액 등은 평가의 대상이 되나 세부 사항은 우선협상 대상자 선정 이후 상호 협의하여 별도로 정한다고 되어 있는 바, 제출한 사업계획에서 제시한 내용과 상이해져도 상관이 없는 것인지?</td>
<td>평가에 의해 선정된 우선협상대상자의 사업제안은 준수되는 것이 원칙이나, <제3장제②호 사업계획의 조정>에 따라 주무관청과의 협상, 유관기관의 승인 과정에서 수용되지 않을 수 있으며 상호 협의를 거쳐 합의안으로 확정됩니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>6p</td>
<td>20</td>
<td><제5조(토지공급가격)제③항>
비영리 목적시설 조성에 투입해야 하는 지가차액은 분양이 완료된 이후 실제 수익이 정산된 이후 제공하여도 상관없는 것인지?</td>
<td>지원 시기는 사업신청자의 판단 사항이나 공모지침서 제9조(사업계획 수립)제③항(단계별 개발)제4호 따라 사업자는 1단계 기간 내 300병상 이상의 종합병원을 준공하여야 함을 숙지하여 주시기 바랍니다.</td>
</tr>
</table>

6p	21	<제5조(토지공급가격)제②항> 본 지침에서 산업시설 용지의 공급가격 기준을 조성원가로 추정하였으나,「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조의7 및 시행령 제11조의4 제5항, 별표1에 따르면 공급가격을 조성원가 이하로 할 수 있음에 따라, 공급가격을 조성원가 이하로 할 계획은 없는지 여부	공모지침서 <제5조(토지공급가격)제②항>의 조건을 준수하여야 합니다.
7p	22	<제6조(참가신청 자격 및 조건)제④항> 신청자격 중 상법상 회사, 종합병원을 운영하고 있는 의료(재단)법인, 부속 종합병원을 운영하고 있는 학교 법인 외 현재 종합병원을 운영하고 있는 사회복지재단은 공모 사업 신청자격에 해당합니까?	현재 종합병원을 운영하는 사회복지재단은 <제6조(참가신청 자격 및 조건)제④항>의 재단 법인 자격에 해당됩니다. 단, 보건복지부의「2020년 의료기관 개설 및 의료법인 설립 운영 편람」에 의거 사회복지재단의 의료기관 개설·운영이 불가함을 숙지하기 바랍니다.
7p	23	<제6조(참가신청 자격 및 조건)제④항> 신청자격 중 부속 종합병원을 운영하고 있는 학교 법인이 참여할 경우, 분원 건립 기채승인을 위해 교육부 등 주무부처 장관의 승인이 필요한데, 사전 조율 및 승인을 받지 않은 경우라도 공모 사업에 참여가 가능합니까?	가능합니다. 단, 주무부처의 승인 가능성을 충분히 고려하여 공모 참가 여부를 결정하시기 바랍니다.
7p	24	<제6조(참가신청 자격 및 조건)제④항> 컨소시엄 구성원 수 및 구성원별 최소 지분율 기준은 없는지 여부?	<제6조(참가신청 자격 및 조건) 제④항>외 별도의 기준은 없습니다.
7p	25	<제6조(참가신청 자격 및 조건)제④항> 사업신청자가 단서조항에 따라 지정된 www.eCredit.co.kr 나이스평가정보)가 아닌 다른 용역기관(한국기업데이타, SCI평가정보 등)에서 받은 공공기관 제출용 신용평가서 하나만 제출하여도 되는지?	사업신청자는 공공기관 제출용 신용평가서의 경우, 공모지침서에 지정한 나이스평가정보 기업신용평가서를 의무적으로 제출하여야 하며, 회사채 혹은 기업어음에 대한 신용평가확인서를 추가로 제출할 수 있습니다.

7p	26	<제6조(참가신청 자격 및 조건) 제④항> 컨소시엄 내 모든 구성원이 제4항에서 제시한 기업신용평가 사이트의 기업신용평가를 의무적으로 받아야 하는지 여부? (문맥상 의무규정으로 해석되어 질의함)	사업신청자는 공공기관 제출용 신용평가서의 경우, 공모지침서에 지정한 나이스평가정보 기업신용평가서를 의무적으로 제출하여야 하며, 회사채 혹은 기업어음에 대한 신용평가확인서를 추가로 제출할 수 있습니다.
7p	27	<제6조(참가신청 자격 및 조건)제③항> 컨소시엄의 자본금은 추후 설립될 SPC의 자본금으로 해석되는데, 맞는지 여부?	컨소시엄의 자본금은 SPC의 자본금입니다.
7p	28	<제6조(참가신청 자격 및 조건)제①항> "공모참가 신청 자격은 ~ 이들 세 기관중 한 기관이 주관사가 되는 컨소시엄에 한하며, 의료복합타운의 앵커를 담당할 종합병원이 운영을 확약하고 반드시 포함되어야한다."고 명시되어있음. 이는 종합병원이 컨소시엄 구성원으로서 참여해야한다고 해석되어짐. 반면, "의료법인이 지분 참여 없이 운영사로 참여할 수 있음"이라고 명시되어 있는 바, 상기 내용과 상충되어 정확한 기준이 필요해 보임	의료법인이 지분을 참여하여 운영할 수도 있고, 지분 참여 없이 운영만으로 참여할 수도 있습니다.
8p	29	<제7조(참가신청방법)제②항> 공증된 위임장이 공증인의 공증을 거쳐 제출하라는 의미인지?	네 그렇습니다.
8p	30	<제7조(참가신청방법)제③항> 외부감사 대상이 아닌 법인의 결산보고서는 표준재무제표증명원으로 제출하면 되는지?	공모지침서 상에서 명시한 결산보고서로 제출하여야 합니다.
8p	31	<제8조(공모참가보증금)제①항> 공모참가보증금 납부 관련 (양식3)만 작성하여 제출하면 되는지, 또는 별도의 추가서류를 제출하여야 하는지 여부 - 컨소시엄의 경우 보증보험증권 발급시 컨소시엄 대표자 명의로	<양식3>을 작성하셔서 공모참가보증증권과 함께 제출하시고 별도의 추가 서류는 없습니다. 필요시 주무관청이 추가 서류를 요청할 수 있습니다.

<table>
<tr><td></td><td></td><td>발급하여 제출하면 되는지?
- 공모지침서에는 공모참가보증금을 몰취하는 규정이 없는데 우선협상자 선정 후 귀 청과 사업협약체결 하지 못하여도 공모참가보증금을 반환하는지?
- 보증보험증권 발급시 보험기간은 언제까지로 정하여 제출하면 되는지?</td><td>- 보증보험증권은 컨소시엄의 대표자 혹은 주관사의 대표자 명의로 발급 받아 제출하면 됩니다.
- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제12조③항에 따라 우선협상대상자의 귀책사유로 사업협약을 체결하지 아니한 경우, 공모참가보증금은 주무관청에 귀속될 수 있습니다.
우선협상대상자의 귀책사유는 제24조(우선협상대상자 선정 취소)제②항에 해당되거나, 제25조(우선협상대상자 후속 요건 충족)을 충족하지 못한 경우 등이 해당됩니다.
- 보험기간은 우선협상대상자 선정 후 사업협약체결 기한인 150일을 포함한 기간을 정하여 제출하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>10p</td><td>32</td><td><제9조②항(사업계획의 조정)>
사업신청자가 제안한 내용에 대하여 주무관청이 사업계획을 조정할 수 있다고 하였는데 주무관청이 조정할 수 있는 범위와 기준이 있는지?
- 만약 사업신청자가 주무관청이 조정을 요구한 계획이 무리하여 사업협약을 체결하지 못하는 경우 사업신청자 또는 주무관청에 어떠한 부담을 하는지?</td><td>우선협상대상자의 사업 제안을 최대한 존중하되, 주무관청은 공모지침서 제9조(사업계획 수립) 제②항(사업계획의 조정)에 따라 의료복합타운 조성 사업 목적과 공익적 이유 등으로 주무관청이 사업계획 조정을 요구할 수 있음을 숙지하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>10p</td><td>33</td><td><제9조(사업계획 수립)제③항제3호>
… 본 지침 제4조 제3항에서..③항은 없으므로 ①항 3호가 아닌지?</td><td>제9조(사업계획 수립)제③항(단계별 개발)제3호의 오기 사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table><tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr><tr><td>… 본 지침 제4조③항의 비율을 감안하여 적정히 배치하여야 한다.</td><td>… 본 지침 제4조①항제3호의 비율을 감안하여 적정히 배치하여야 한다.</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>10p</td><td>34</td><td><제9조(사업계획 수립)제③항,3호>
‘적정히’라 함은 용지의 면적비인 7:3을 기준으로 비슷하게의 뜻인지, 사업신청자의 사업계획 시행이 가능하도록 적정히</td><td>단계 부지 내의 산업시설 용지와 지원시설 용지의 70:30 비율을 준수하여야 하며, 위치 등을 적정히 배치하기 바랍니다.</td></tr>
</table>

		배치하라는 뜻인지?	
10p	35	<제9조제③항(단계별 개발)> 사업계획 수립 시, 1단계/2단계 단계별 개발이 의무인지 여부, 단계별 구분 없이 제안은 불가능한지 여부 - 단계별 개발계획 수립시, 1단계 개발부지에 대한 산업시설용지와 지원시설용지 비율의 최소기준은 없는지 여부 - 단계별 개발계획 수립시, 2단계 개발부지의 시설물 준공 기한이 존재하는지 여부	단계별 개발은 의무사항이며 공모지침서를 준수하기 바랍니다. - 공모지침서 제4조(사업부지) 제③항제3호에 따라 변경 예정인 용도지역(준공업지역, 준주거지역) 구성 비율 70:30을 준수하여 위치 등을 적정히 배치하기 바랍니다. - 2단계 부지 매매계약 단계에서 사업자의 1단계 개발 부지내 시설 진척사항을 고려하여 주무관청과 사업자간 협의할 사항입니다.
11p	36	<제9조제④항(주요 기반시설, 교통 및 동선 처리계획)제2호> 남북도로(중 1-466, 중 1-467)가 변경되어 폐지된 도로면적는 산업시설 또는 지원시설을 사업신청자가 선택하여 제안하면 되는지? - "ㅛ" 모양의 남북도로의 사업계획에 따라 변경 시 조성 또는 폐지외 좌우 위치 조정도 가능한지? - 복합시설의 교통접근을 고려하여 "ㅛ" 모양 외 추가 도로 계획("ㅛ" 중간에 가로 선형의 도로망) 가능한지? - 추가 도로 계획을 할 경우 추가되는 도로에 처리 방식(매입면적 포함 여부, 도로 조성비 기부채납 등)은 어떻게 되는지? - 도로계획을 폐지하여 매입면적에 포함 시 포함한 사업부지 면적이 준공업지역(70%)과 준주거지역(30%) 구성 비율을 유지하는지?	제안한 사업계획이 본 공모취지와 부합하고 사업시행에 필요성이 있을 경우 "ㅛ" 모양의 남북도로의 조성 또는 폐지 외 좌우 위치 조정 검토 가능합니다. - 제안한 사업계획이 본 공모취지와 부합하고 사업시행에 필요성이 있을 경우 "ㅛ" 모양 외 추가 도로계획 검토 가능합니다. - 제안된 사업계획상 단지내 도로의 경우(사업신청자 유지관리 등)를 제외하고, 주변도로와의 연계성, 교통량, 유지관리 측면 등을 고려하여 도시관리계획(시설:도로) 결정이 필요할 경우 사업신청자가 토지매입 및 도로조성을 통해 기부채납이 필요합니다. - 도로계획은 폐지하여 매입 면적에 포함시에도 공모지침서 제4조(사업부지) 제③항제3호에 따라 변경예정인 용도지역(준공업지역, 준주거지역) 구성 비율(70%:30%)을 유지하여 배치계획(1단계, 2단계)을 제안하여야 합니다.
11p	37	<제9조제④항(주요 기반시설, 교통 및 동선 처리계획)제4호> 상하수도, 교통 등 확충비용 원인자 부담 관련하여 의료복합타운	현재 개발계획에 반영된 상하수도, 교통 등 기반시설 용량 외에 시설과 용도지역 변경에 따른 사업제안 내용에 따라 상·하수도,

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>계획은 당초의 개발계획에 있던 것이므로 조성사업자가 혹은 부지를 매입한 인천경제자유구역청이 부담해야 하는 것 아닌지?
- 사업계획으로 인해 인천경제자유구역청이 사업부지 매입 당시에 검토했던 확충비용을 초과할 시, 사업신청자가 초과분을 부담하라는 것인지?</td>
<td>교통 등 기반시설 용량이 증가 될 경우 추가 발생되는 비용에 대하여는 원인자(사업자)가 부담하여야 합니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>11p</td>
<td>38</td>
<td><제9조제④항(주요 기반시설, 교통 및 동선 처리계획)제4호>
하수 등과 관련하여 일반적인 원인자 부담금 이외에 별도의 하수처리시설 확충 등과 관련 비용이 발생할 경우 모두 사업자가 부담하는 것인지?
- 특히 의료시설의 경우 오·폐수의 처리, 폐기물의 처리 등에 세부적인 검토가 필요함에 따라 현재의 하수처리 용량이 부족할 경우 사업자가 비용을 부담하고 계획을 수립하면 이에 따라 공촌하수처리장의 증설 등이 가능하여 사업이 계획대로 추진되는 것에는 아무런 문제가 없는 것인지?
<예상 오·폐수 발생량>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획일최대 생활오수량(㎥/일)</th><th>계획일최대 산업폐수량(㎥/일)</th><th>합 계 (㎥/일)</th></tr>
<tr><td>총계</td><td>2,500</td><td>800</td><td>3,300</td></tr>
</table>

<현 청라지구 개발계획></td>
<td>하수 등과 관련하여 현재 개발계획에 따라 기반시설 용량이 반영되었으나 본 사업을 통한 용도지역 변경 등 사업제안 내용에 따라 하수도 원인자 부담금 또는 별도 하수처리시설 확충에 필요한 비용에 대하여 원인자(사업자)가 부담하여야 하고,
- 현재 공촌하수처리장 증설은 추진중이며, 향후 하수처리구역내 추가 발생되는 오수처리는 인천시(하수과)와 협의하여 처리계획을 수립할 예정입니다.
- 단, 사업시행시 의료시설 폐수처리에 대하여 해당부서(인천시)와 별도 협의하여야 합니다.</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>■ 계획오수량 산정
○ 목표년도 : 2015년
○ 급수인구 : 93,734인 (세입자 3,734인 포함)
○ 일최대 오수원단위 : 339ℓ/인・일
○ 지하수량 원단위 : 일최대오수량의 10%
○ 발생 오수량 : 38,996㎥/day
■ 공촌하수처리장 증설 계획
○ 기존 하수처리장 시설규모 : 26,000㎥/day
○ 사업지구 오수발생량에 따른 하수처리장 증설규모 : 39,000㎥/day
- 하수처리수(고도처리)는 공촌천 . 심곡천 유지관리용수, 도로청소, 조경용수, 주운수로 유지용수 등으로 재이용
○ 사업지구 오수발생량을 반영하여 총 65,000㎥/day 처리 계획</td><td></td></tr>
<tr><td>13p</td><td>39</td><td><제13조(사업제안서 작성 및 제출)제①항 표>
제1권 : 시업시행자 구성 및 현황 : 오타) 사업신청자 구성 및 현황</td><td>제13조(사업제안서 작성 및 제출)제①항 표의 오기사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table><tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr><tr><td>시업신청자 구성 및 현황</td><td>사업신청자 구성 및 현황</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>14p</td><td>40</td><td><제13조(사업제안서 작성 및 제출)제②항, 양식 18>
3년간 재무제표는 2017~2019년 인지 여부?</td><td>공모공고일(21.1.29) 기준 2020년 재무제표가 금융감독원 전자공시시스템에 공시가 이루어진 경우, 2018 ~ 2020년 재무제표를 제시하며, 공시가 이루어지지 않은 경우에는 2017~2019년 재무제표를 제시하여 주시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>17p</td><td>41</td><td><제17조(세부 평가항목 및 배점기준) 표, 외투기업 가점 부여>
"유사사업(금융사 제외) 관련 외국인투자사의 투자의향서"의 정확한의미가 무엇인지?
- 외국 금융사의 투자의향을 제외한다는 것인지?
- 유사 사업은 어떤 사업을 의미하는지 ?</td><td>본 사업에 포함되는 다양한 사업에 대한 전략적 투자, 시행, 운영등을 위한 외국인 또는 외국 기업의 FDI(외국인직접투자) 투자의향서를 의미합니다.</td></tr>
</table>

18p	42	<제18조 (항목별 평가 내용)제①항제1호 기본사항> 제18조의 재무건정성에서 출자자의 자본금 규모 및 재무상태, 신용상태 우수성을 평가내용으로 정하고 있는데 등급을 나누는 정확한 기준이 있는지? - 수행실적은 구체적으로 어떤 사업실적을 의미하는 것인지? - 아니면 출자자가 제안한 도입시설에 대한 시행, 시공, 운영실적을 의미하는 것인지? 만약 그렇다면 출자사가 아닌 운영사의 실적도 포함하는 것인지?	재무건전성 평가는 사업신청자 수별로 등급을 배분하는 정성평가 항목으로 제20조(정성평가방법)에 따릅니다. - 수행 실적은 제18조(항목별 평가내용)제①항제4호 평가내용에 따르며, 주관사, 출자자, 대표 종합병원의 수행 실적만 평가 대상입니다.
18p	43	<제18조(항목별 평가 내용)제①항제3호 기타사업자 참여도> 의료, 바이오 관련 산업 및 서비스시설 참여사 및 운영사 관련, 종합병원을 운영하는 의료법인 외 타 사업자도 참여사 및 운영사에 해당이 되는지 여부 - 즉, 산업시설용지 내 종합병원 외 상기 시설에 대한 소유 및 운영은 의료법인 외 타 사업자(일반 사업자)도 가능한지 여부와 출자참여 의무 여부 - 상기 시설의 도입여부 및 참여사/운영사의 LOC, LOI가 의무사항인지 여부	본 평가 항목은 출자자 및 대표 의료기관 외의 기타 참여사에 대한 평가를 위한 항목입니다. - 종합병원 외에도 산업시설용지 내 다양한 시설들이 포함되어야 하는 사업이며 출자 없이 참여 가능하나 단 의료복합타운 조성 취지에 맞는 사업 및 시설이어야 합니다. - 기타 사업자들의 참여 LOC와 LOI 첨부는 의무입니다.
18p	44	<제18조(항목별 평가 내용)제①항제3호 기타사업자 참여도> **의료기관, 재단** 등의 경우 LOI는 규제가 없으나 **LOC** 등을 위해서는 **이사회 등 절차**가 필요함에도 불과하고 **LOI와 LOC의 배점이 같게 취급**되는 것인지?	본 평가항목은 공모지침서 제18조(항목별 평가 내용)제①항제3호와 제20조(정성평가방법)의 기준에 따라 정성적으로 평가하는 사항입니다.
18p	45	<제18조(항목별 평가 내용)제①항제4호 유사사업 수행실적> 사업신청자가 컨소시엄인 경우, 유사 사업 수행실적의 평가 대상은 주관사인것인지? 구성원 전부인 것인지?	수행실적 평가대상은 주관사, 대표 종합병원사업자, 출자자 전부의 수행실적입니다.

20p	46	<제18조(항목별 평가 내용)②항제3호 재원조달계획> 본 사업은 오피스텔 개발사업이 아닌 의료복합타운 개발 사업이기에, **시공비 등을 최소화 하고 사업이익을 극대화**하여 **기반시설에 대한 재투자**를 원활히 진행하는 것이 **사업의 핵심사항**임에도 불과하고 개발이익의 재투자와 관련된 배점내용이 타 항목에 비해 지극히 적게 산정된 이유는? <공모지침서> · 재원조달계획 : 개발이익의 재투자액 규모·내용·방법 : 20점	주무관청이 청라의료복합타운 사업 추진을 위해 역량 있는 사업자의 우수한 사업제안서를 선정하기 위해 평가 요소와 배점 기준을 마련한 것입니다.
20p	47	<제18조(항목별 평가 내용)제②항제4호 관리운영계획> 책임준공, 신탁방식 추진, 시설별 준공 이행보증금 납부 등 사업이행 보증방안 자율적 제시 등에서 신탁방식 추진의 의미가 무엇인지? - 제18조에 언급된 신탁방식 추진이 제34조의 양도제한과의 관련성은 없는지?	책임준공형 신탁 방식 등을 의미한 것이며 본 사업추진을 위한 타당성이 인정되는 경우, 사업협약 및 토지매매계약 상 목적사업을 위한 신탁은 양도 제한의 예외로 할 수 있습니다.
22p	48	<제19조(정량평가 세부기준)제③항, <양식16> 의료기관 재무현황 요약표> 최근 3년(2017~2019)의 연균성장률((2017>2018+2018>2019)÷2)을 계산하면 되는지, 아니면 3년 성장률의 평균((2016>2017+2017>2018+2018>2019)÷3)을 산출하면 되는지?	다음 산식에 따라 연평균성장률을 산출하여 제시하기 바랍니다. - (((2019-2018)/2018)+((2018-2017)/2017)+((2017-2016)/2016))÷3

<table>
<tr>
<td>25p</td>
<td>49</td>
<td><제25조(우선협상대상자 후속 요건 충족)>
우선협상대상자 선정일로부터 60일 내 SPC설립 의무에 대하여 1회 연장은 불가능한지 여부
- 우선협상대상자로 선정이 되는 시점부터 법인설립 업무의 착수가 가능한 상황 고려시, 촉박한 일정으로 사료되며 통상의 기한규정과 같이 연장 가능성이 존재할 필요성이 있음
- 우선협상자 선정일로부터 60일 이내 법인설립 및 FDI 신고를 완료하도록 하였습니다. 그러나 현실적으로는 우선 협상자 선정일로부터 60일이내 사업계획이 확정될 수 없는 점을 고려하면 법인설립 등에 무리가 있어 보입니다. 적어도 어느 정도는 사업계획이 확정되었을 때 법인을 설립하는 것이 불필요한 행정을 줄일 수 있을 것으로 생각됩니다. 따라서 법인설립 및 FDI 신고 기한을 사업협약체결 전까지로 연장할 수 있는지 문의드립니다.</td>
<td>공모지침서 제25조(우선협상대상자 후속 요건 충족)을 다음과 같이 수정합니다.
<table><tr><th>수정 전</th><th>수정 후</th></tr><tr><td>우선협상대상자는 선정일로부터 60일 이내에 다음의 요건을 충족하고 … 제출해야 한다.</td><td>우선협상대상자는 사업협약체결일로부터 10일 이내에 다음의 요건을 충족하고 …. 제출해야 한다.</td></tr></table></td>
</tr>
<tr>
<td>25p</td>
<td>50</td>
<td><제26조(협약이행보증금의 납부)>
1단계 토지매매대금 추정가격 혹은 확정된 토지매매대금의 5%에서 추정가격과 확정된 대금의 의미가 다음과 같은지 여부;
-(1) 추정가격: 1단계에 해당하는 지원시설용지 가격(지침서상 제시가격)
-(2) 확정된 대금: 1단계에 해당하는 산업시설용지 가격(지침서상 조성원가)
-(3) 협약이행보증금: [(1) + (2)]의 5%
만약, 상기 의미가 아니라면 정확한 의미는?</td>
<td>1단계 토지매매대금의 추정가격은 공모지침서 제5조(토지공급가격)제②항의 공급가격기준을 적용한 가격이며, 확정 가격은 우선협상대상자 선정 후 지원시설용지의 공식 감정을 통해 공식감정가의 60%를 적용한 가격입니다.
- 협약이행보증금은 1단계 토지대금 추정가격 혹은 확정가격의 5%를 의미합니다.</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>25p</td>
<td>51</td>
<td><제27조 (사업협약 체결)제①항>
우선협상대상자 선정일로부터 90일 이내 사업협약을 체결하도록 하고 있고, 1회에 한하여 연장할 수 있도록 하고 있습니다. 그러나 공모지침서를 보면 주무관청이 사업신청자가 제안한 내용 이외에 많은 부분을 조정할 수 있도록 명시하고 있어 많은 시간이 필요할 수 있는데 추가로 연장 할 수 있는지 문의드립니다.
- 추가로 타 공모사업의 경우 사업신청자 및 주무관청이 빠르게 협의 할 수 있도록 사업협약서(안)를 공고하는 경우도 있는데 본 공모에도 사업협약서(안)이 있는지요?</td>
<td>공모지침서 제27조(사업협약 체결)제①항을 다음과 같이 수정합니다.
<table><tr><th>수정 전</th><th>수정 후</th></tr><tr><td>우선협상대상자는 선정일로부터 90일 이내에 주무관청과 사업협약을 체결하여야 하며, 주무관청과 협의하여 1회 30일간 연장할 수 있다. … 취소할 수 있다.</td><td>우선협상대상자는 선정일로부터 120일 이내에 주무관청과 사업협약을 체결하여야 하며, 주무관청과 협의하여 1회 30일간 연장할 수 있다. … 취소할 수 있다.</td></tr></table>- 현재 사업협약서(안) 공고 계획은 없습니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>26p</td>
<td>52</td>
<td><제27조(사업협약 체결)제③항>
질의) 우선협상대상자로 선정시 종합병원사업자도 공동사업자 지위를 부여받는다고 했는데 구체적으로 무슨 의미인지?</td>
<td>본 사업의 대표 종합병원의 역할을 고려하여, 대표 종합병원은 출자자가 아니더라도 주무관청과의 협상에 참여해야하며, 대표 종합병원이 사업 추진 불가시 공모지침서 제29조(사업협약의 해제 또는 해지)제①항제2호의 요건에 해당됩니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>26p</td>
<td>53</td>
<td><제28조 (사업자의 이행사항)제①항>
사업협약체결일로부터 180일이내에 본 사업부지의 개발(실시)계획 변경신청서를 주무관청에 제출하도록 하였는데 최근에 타사업지의 경우 교육청 및 유관기관 등과 협의가 지연되는 사례가 많습니다. 따라서 기반시설, 학교(교육청) 협의 일정 등 사업신청자의 과실이 아닌 부득이한 사유로 지연될 경우 상호 협의하여 개발(실시)계획 변경신청서 제출기한을 연장할 수 있는지?</td>
<td>공모지침서의 제출 기한을 준수하기 바라며, 사업자의 귀책사유가 아닌 유관기관 협의 일정으로 지연시 주무관청과 상호 협의하여 제출기한은 연장할 수 있습니다.</td>
</tr>
</table>

26p	54	<제28조(사업자 이행사항)제②항> 전체 토지에 대하여 컨소시엄 사업협약을 체결한 이후, 세부 필지별 토지매매계약시 종합병원(500병상이상)부지는 의료법인(종합병원 운영사)에게, 노유자시설, 생활숙박시설 등 부지는 장기운영을 위하여 운영법인에게, 오피스텔 및 기타 분양시설 부지는 컨소시엄이 설립할 법인에 각 각 토지매매계약을 체결 및 소유권이전이 가능한지 질의드립니다. 참고로 안정적으로 종합병원, 메디텔, 노유자시설 등을 운영하기 위해서는 운영사가 토지를 직접 취득하는 것이 필요하다는 합리적 의견이 있습니다.	사업의 원활한 시행과 본 사업의 목적 실현을 위해 반드시 필요하다고 판단되는 경우 주무관청의 승인 하에 소유권 이전은 검토 가능하나, 토지매각에 따른 시세 차익 취득 방지 등의 조건이 부여될 수 있습니다.
32p	55	<세부지침, 1.일반사항,②> 사업제안서 모두(원본, 사본)에 사업신청자를 인지할 수 있는 표시를 할 수 있다고 보아야 하는지 여부 - 사업제안서 사본(14부) 및 별도 제출물에도 사업신청자를 인지할 수 있는 표시를 할 수 있는지?	사업신청자를 인지할 수 있는 표시를 할 수 있습니다.
33p	56	< 세부지침, 2. 사업제안서 작성의 일반적인 사항,가,⑧> [최초투자시점부터 최소 30년간] 관련하여 최초투자시점의 의미는 어느 시기인지 여부 (ex. SPC설립일?) - 30년간의 사업성분석의 의미가 SPC존속기간을 의미하는지 여부 혹은 SPC와 무관하게 종합병원 등 운영사업자의 운영기간을 의미하는지 여부 - 종합병원은 관련법에 따라 비영리법인인 의료법인 등에서 운영하여야 하며, 부대운영시설은 해당 운영시설 사업자가 독립적으로 운영하는 점을 비추어 볼 때, SPC가 30년간 존속하여야 할 의무는 없어 보임	최초 투자시점은 사업자로써의 권리를 부여받는 SPC 설립 및 사업협약 체결 이후 투자 시점을 의미합니다. - 30년은 사업 시공, 시행, 운영 기간을 포함하는 일정을 의미합니다. - SPC 존속 기간은 사업신청자가 판단하시어 사업제안서에 제시하되, 주무관청과 협의가 필요한 사항입니다.

<table>
<tr><td>33p</td><td>57</td><td><세부지침, 2. 사업제안서 작성의 일반적인 사항,가,③>
금융투자협회에 문의결과 유통수익률이란 용어는 존재하지 않고 '최종호가수익률'을 의미한다고 답변받음. 금융투자협회는 공모의 주체가 아니므로 정확의 용어는 발주처가 정해야 한다는 입장임. 관련 용어의 정리를 요청함.</td><td>유통수익률이란 채권 평가사의 회사채 공모무보증 할인율을 의미합니다. 채권평가사의 자료를 근거로 제출하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>33p</td><td>58</td><td><세부지침, 2. 사업제안서 작성의 일반적인 사항,가,④>
④예금이자율 : 본 공모 공고일 현재 3년 만기 회사채한국은행 발표 정기예금(6개월~1년 미만)예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액 기준)
오타) '본 공모 공고일 현재 3년 만기 회사채' 삭제.</td><td><첨부 2> 사업제안서 작성 세부지침, 2. 사업제안서 작성의 일반적 사항,가의④의 오기 사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table><tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr><tr><td>④예금이자율 : 본 공모 공고일 현재 3년 만기 회사채 한국은행 발표 정기예금...(신규취급액 기준)</td><td>④예금이자율 : 본 공모 공고일 현재 ~~3년 만기 회사채~~ 한국은행 발표 정기예금...(신규취급액 기준)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>33p</td><td>59</td><td><세부지침, 2. 사업제안서 작성의 일반적인 사항,가,⑥>
물가상승률 : 공고일 기준 통계청 발표 소비자 물가지수는 통계청 발표 공고월(2021년 1월)의 소비자물가지수 상승률(전년 동월 대비, 연간)을 적용하면 되는지?</td><td>물가상승률의 산정은 통계청 발표 공고월(2021년 1월)의 소비자물가지수로 물가상승률(전년 동월 대비)을 산출하여 작성하여 주시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>34p</td><td>60</td><td><첨부 2> 사업제안서 작성 세부지침
오타) 3. 사업신청자 구성 및 현황 작성 요령 ~ 7. 별도 제출물 으로 번호매김 조정 요망</td><td><첨부 2> 사업제안서 작성 세부지침의 중분류 번호의 오기 사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table><tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr><tr><td>2. 사업신청자 구성 ...요령</td><td>3. 사업신청자 구성 ...요령</td></tr><tr><td>3. 사업계획서 ... 요령</td><td>4. 사업계획서 ... 요령</td></tr><tr><td>4. 사업제안서 ... 편집</td><td>5. 사업제안서 ... 편집</td></tr><tr><td>5. 사업제안서 ... 제출</td><td>6. 사업제안서 ... 제출</td></tr><tr><td>6. 별도 제출물</td><td>7. 별도 제출물</td></tr></table></td></tr>
</table>

34p	61	<세부지침, 3. 사업신청자 구성 및 현황 작성요령,가,②> 신용평가기관 관련, 34페이지에서 정하는 기관과 7페이지 제6조 제4항에서 정하는 필수기관(나이스평가정보)이 상충되어 보임 - 7페이지: 필수기관 + 별도 신용평가보고서 - 34페이지: 필수기관의 지정없이 신용정보업자로만 표기	공모지침서 제6조(참가신청 자격 및 조건)④항을 준수하시어 공공기관 제출용 기업신용평가확인서는 나이스평가정보가 발행하는 확인서로만 제한하며, 모든 출자자와 대표 종합병원사업자는 의무적으로 제출하셔야 합니다. - 사업신청자가 상호 비교 평가를 위해 필요하다고 판단한 경우, <세부지침, 3. 사업신청자 구성 및 현황 작성요령,가,②>에 제시된 신용정보업자가 발행한 회사채 또는 기업어음의 신용평가등급을 제출하시기 바랍니다.
34p	62	<세부지침, 3. 사업신청자 구성 및 현황 작성요령,가,②> ※. … 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조제1항제1호 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자에 신용정보업자에는 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제2조 8의3. 기업신용조회업도 포함되는지?	기업신용조회업도 포함됩니다. 단, 회사채 혹은 기업어음에 대한 신용정보를 제공하도록 허가 받은 신용정보업자인지 확인 후 제출하시기 바랍니다.
34p	63	<세부지침, 3. 사업신청자 구성 및 현황 작성요령,가,②> 대표 의료기관 관련 '대표'의 의미는 - 참여구성원 중 종합병원이 복수일 경우에 대한 의미인지 - 만약, 복수의 종합병원 참여시 각각의 종합병원이 제2조 제1항 제13호의 기준을 충족해야 하는지 혹은 병상규모를 합산하여 조건을 충족해도 되는지 여부	대표 의료기관 지정은 복수의 의료기관 참여시 해당됩니다. - 병상 규모는 단일 의료기관 운영 병상수 기준입니다.
35p	64	<세부지침, 3. 사업신청자 구성 및 현황 작성요령,나,①,2> 의료기관의 국세청의 공익 법인 재무자료가 구체적으로 어떤 자료를 뜻하는지?	의료기관의 국세청 공익법인 재무자료는 국세청 공익법인 공시시스템에 공시된 의료기관의 재무자료를 의미합니다.

<table>
<tr><td>35p</td><td>65</td><td><세부지침, 3. 사업신청자 구성 및 현황 작성요령,다,①>
핵심 사업자는 출자자가 아니어도 되는지?
- 참여자의 LOC, LOI는 타 사업신청자간에 중복될 수 있는지?</td><td>핵심사업자는 출자자가 아니어도 됩니다.
- 참여자의 LOC와 LOI는 사업신청자 간 중복 신청할 수 없습니다.</td></tr>
<tr><td>38p</td><td>66</td><td><세부지침, 4. 사업계획서 작성 요령,다,②,5>
사업성 분석은 개발사업 전체와 주요 시설별로 구분하여 작성 : 주요시설별 구분 작성은 산업시설/지원시설 별로 구분하라는 의미인지? 아니면 시설 용도별로 모두 구분해야 하는 것인지?</td><td>사업성분석은 사업 전체와 산업시설과 지원시설 별로 구분하여 작성하시기 바랍니다.</td></tr>
<tr><td>38p</td><td>67</td><td><세부지침, 4. 사업계획서 작성 요령,다,②,3>
사업타당성 분석 자료는 별도 양식제공없이 추전손익계산서<양식26>, 추정재무상태표<양식18>, 추전현금흐름표<양식27>을 변형하여 국내회계법인 날인을 받아 제출하면 되는 것인지?</td><td>사업타당성 분석 자료는 별도 양식이 제공되지 않습니다.
- 사업성 분석 추정자료에 대한 회계법인의 확인 기피 경향을 고려하여 <세부지침, 4. 사업계획서 작성 요령,다,②,3>을 다음과 같이 수정합니다.
<table><tr><th>수정 전</th><th>수정 후</th></tr><tr><td>추정 손익계산서는 …작성하며, 국내회계법인의 확인을 받아 제출</td><td>추정 손익계산서는 …작성하~~며, 국내회계법인의 확인을 받아 제출~~</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>41p</td><td>68</td><td><세부지침, 6. 사업제안서 서류제출,①>
사본의 경우 원본대조필을 천공으로 대체할 수 있는지 여부?</td><td>사본의 표지에만 원본대조필을 날인하며, 천공은 인정하지 않습니다.</td></tr>
<tr><td>41p</td><td>69</td><td><세부지침, 6. 사업제안서 서류제출,①>
금융기관 대출의향서, 추정손익계산서, 추정재무상태표, 추정현금흐름표 들을 부속 및 증빙서류로 별권제출(원본1부 사본5부)해도 되는지?
- 2권(사업계획서)에 포함하여 제출해야한다면 매수산정에 포함되는지?</td><td>열거하신 양식의 자료들은 별권이 아닌 본권(원본1부, 사본14부)에 포함되어야 하는 자료입니다.
- 매수 산정에 반영되어야 합니다.</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>41p</td>
<td>70</td>
<td><세부지침, 7. 별도 제출물,①>
①항의 제출물을 제출하는 방식에 있어서 세부 내용을 각각으로 제출하는지? 아니면, 통합 구성하여 제출하는지?
- 방식1) 1. 종합배치도 ~ 7. 세부조감도를 각각 A2/A1 우드락에 부착 후 각 5부 → 총 35부(A2 25부/A1 10부)
- 방식2) 1. 종합배치도 ~ 7. 세부조감도를 A2 1부(1~5 도면 종합표기)/A1 1부(6~7 조감도 종합표기) 구성 후 우드락에 부착 후 각 5부 → 총 10부(A2 5부/A1 5부)</td>
<td><세부지침, 7. 별도 제출물,①>에 제시한 7건의 도면은 각각 5부씩 제출하시기 바랍니다.(방식1)</td>
</tr>
<tr>
<td>41p</td>
<td>71</td>
<td><세부지침, 6. 사업제안서 서류 제출,①>
41p 표 내용을 보면, <첨부3>의 사업제안서 양식 서류는 별권으로 제출하는 것으로 해석되는데, 제7조 제1항의 내용은 사업제안서에 <첨부3> 양식서류를 포함 또는 추가하라고 되어 있음
- 별권서류는 총 6부(원본포함) 제출로서, 사업제안서 제출부수(15부)와 상이한 바 <첨부3>양식서류는 어느 책자에 편철하여 제출하여야 하는지 정리가 필요해 보임
- "도면의 종류와 내용은 다음과 같다.(각 5부)"라고 기재되어 있는데, 총7개의 도면을 1부씩 5묶음으로 제출하면 되는것인지? 총7개의 도면을 5부씩 1묶음으로 제출하면 되는것인지?
- 또한 별도의 제본이 필요한지 여부?</td>
<td>별권은 별도제출물(도면, 프리젠테이션 파일, 전산 파일)이 아닌, 주무관청이 양식을 제안하지 않았거나 사업신청자가 본권에 페이지 산정을 원하지 않는 부속 증빙자료들을 수록하는 자료로 1권의 책자로 통합 제본(편철)하시기 바랍니다.
- 도면의 묶음 방식은 사업신청자의 방식에 따릅니다.
- 별도 제출물(도면)과 전산파일은 제본이 필요하지 않습니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>41p</td>
<td>72</td>
<td><세부지침, 6. 사업제안서 서류 제출,①>
①사업제안서 및 서류 중 3권(사업제안 요약서) 사본 제출 부수는? (참고로 본지침 제4장, 제13조 1항에서는 15부로 규정하고 있음.)
- 원본의 인감날인은 표지만 하는지? 아니면 표지와 매 페이지 날인 하는지? 사본의 경우 원본대조필을 표지 및 매 페이지 날인 하는지?</td>
<td><사업제안서 작성 세부지침 6.①의 표>에 따라 원본(1부), 사본(30부)입니다. 또한 공모지침서 제4장제13조(사업제안서의 작성 및 제출)①항의 오기사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table><tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr><tr><td>사업제안서는 … 구성하여야 하며, 원본 1부와 사본 14부 등 각각 15부씩 별도로 작성하여 제출한다</td><td>사업제안서는 … 구성하여야 한다. ~~원본 1부와 사본 14부 등 각각 15부씩 별도로 작성하여 제출한다~~</td></tr></table>- 원본의 인감날인과 사본의 원본대조필은 표지에만 하시기 바랍니다.</td>
</tr>
</table>

41p	73	<세부지침, 5.사업제안서 서류 제출, ①> - 방식1) 1권(사업신청자구성 및 현황)에 <양식 2> ~ <양식 21>을 첨부하고, 2권(사업계획서)에 <양식 22> ~ <양식 28>을 첨부 → 원본1부 사본14부 제출 - 방식2) 1권 부속 및 증빙서류, 2권 부속 및 증빙서류로 각각 별도 편철 → 원본1부 사본5부 제출	주무관청이 양식을 제시한 서류들은 본권(1권과 2권)에 포함되어야 하며, 별권에는 페이지 산정을 원하시지 않는 증빙자료 위주로 수록하시고 1권 부속 및 증빙서류, 2권 부속 및 증빙서류로 구분하여 1개의 책자로 제본(편철)하시기 바랍니다.
41p	74	<세부지침, 7.별도제출물,①> ①항의 1호부터 7호까지의 내용을 항목별로 각 A2 혹은 A1 크기 1매로 구성하는지? (총 7매) 혹은 7매 이상으로도 구성할 수 있는지? - ①항의 도면들을 5부씩 제출하는데, 5부 모두 10mm 압축스치로폴에 부착하여 제출해야 하는지? - ①항의 6호와 7호의 전체 조감도와 세부조감도는, 각 각 한 장의 A1 도판 내에서 조감도의 매수와 크기를 자유로이 구성할 수 있는지? 아니면, A1 도판 각 1매에 조감도와 세부조감도 각 1매씩만 배치할 수 있는지? - 별도 제출물 (프리젠테이션 파일 포함)은 사업제안서와 함께 제출하는지?	총 7개의 도면을 총 7매로 구성하기 바랍니다. - 공모지침서를 준수하여 7개의 도면을 5부 모두 압축스치로폴에 부착하여 제출하시기 바랍니다. - A1 도판 각각 1매에 규격에 맞추어 조감도와 세부조감도를 각각 1매씩만 배치하여 제출하시기 바랍니다. - 프리젠테이션 자료 제출 일자는 본 평가 대상자에 한하여 추후 본 평가일 확정시 공지해드립니다.
41p	75	<세부지침, 7.별도제출물,③> PT자료의 제출일은 참가신청서 제출시 인지 또는 제출 후 본 평가 대상자에 해당됨을 통보받은 후 인지 여부 - PT 발표 일정은 언제인지?	프리젠테이션 자료 제출 일자 및 발표일은 본평가 대상자에 한하여 추후 본 평가일 확정시 공지해드립니다.

<table>
<tr>
<td>43p</td>
<td>76</td>
<td><<첨부 3>사업제안서 활용 양식 목록>
<첨부3>의 서류(양식1, 양식29 제외)를 제1권에 포함하여 제출하면 되는지?
- <양식2> 공모 참가신청서(첨부서류 포함)는 별도로 제출하는지 여부?
- <양식3>공모참가신청금 납부서와 <양식3>의 공모참가보증 증권 제출서의 명칭이 상이함 어느 명칭을 적용하여야 하는지?
- 보증보험증권의 원본은 <양식 3>의 후면에 첨부하여 제출하면 되는지?</td>
<td>표지 서식은 1권~3권의 공통서식이며 <첨부3> 사업제안서 활용 양식 목록에 제1권(사업신청자 평가 제출 서류)과 제2권(사업계획 평가 제출 서류)을 구분하였으니 준수하시고, 추가 등은 사업신청자가 판단하기 바랍니다.
- 공모참가신청서는 제1권에 포함되어야 하는 서류입니다.
- <첨부3> 사업제안서 활용 양식 목록의 오기사항을 다음과 같이 정정합니다.
<table>
<tr><th>정정 전</th><th>정정 후</th></tr>
<tr><td><양식3>공모참가신청금 납부서</td><td><양식3>공모참가보증 증권 제출서</td></tr>
</table>
- <양식3>의 공모참가보증 증권 제출서는 원본과 사본으로 제1권에 포함시키고 보증증권 원본은 봉투에 넣고 봉하여 제출하여 주시기 바랍니다. 봉투의 형식은 별도로 지정하지 않습니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>43p</td>
<td>77</td>
<td><양식12,14,21,22,23,25,26,27>
대표자 란에 인감 날인을 하지 않아도 되는지 여부</td>
<td>열거하신 양식들은 인감 날인하지 않아도 됩니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>48p</td>
<td>78</td>
<td>'지분율은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 계산' 의 소수점 셋째자리 의미는
- 1안) 지분율이 0.12345인 경우, (5)에서 반올림, 12.35% 인지
2안) 지분율이 0.12345인 경우, (3)에서 반올림, 12%</td>
<td>1)안으로 제시하여 주시기 바랍니다.</td>
</tr>
<tr>
<td>53p</td>
<td>79</td>
<td><양식 10> 의료기관 운영 확약서
양식에 의료기관(법인) 대표자 날인이 있습니다. 일반적으로 의료(재단)법인과 학교 법인의 경우 운영 확약서 내 대표자는 재단 이사장을 의미하며 사업 참여와 관련한 이사회 회의록이 첨부되어야하는데 이번 공모사업에서도 마찬가지입니까?</td>
<td>이사회 회의록은 제출 의무 서류는 아니며 첨부 여부는 사업신청자가 판단하기 바랍니다.</td>
</tr>
</table>

59p	80	<양식 16> 의료기관 재무현황 요약표 준비금 등(D)은 해당 연도의 준비금 불입액을 의미하는 것인지? 아니면 해당 연도말의 누적금액(재무상태표 상)을 의미하는 것인지? - 부채비율의 평균은 3년 간 부채비율의 산술평균인지? 아니면 19년도 부채비율을 기입하면 되는지? - 연평균 성장률은 상단의 의료수익(A)부터 하단의 부채비율까지 모든 수치의 연평균 성장률을 모두 산출해서 표시해야 하는지?	준비금 등(D)은 해당 연도의 준비금 전입액으로 작성하여 주시기 바랍니다. - 부채비율의 평균은 3년 간 부채비율의 산술평균으로 작성하여 주시기 바랍니다. - 연평균 성장율은 순손익율, 부채총계, 부채비율을 제외하고 산출하여 제시 바랍니다.
60p	81	<양식 17> 의료기관 경영능력 자기평가서 양식 16과 같이 1개의 병상수 최대 종합병원이, 1개의 의료법인이 복수의 종합병원을 운영하는 경우 한 개의 종합병원을 택일하여 작성하면 되는 것인지?	1개의 종합병원을 택일하여 작성하시기 바랍니다.
61p	82	<양식 18> 출자자 재무상태표 금융기관 출자자의 경우, 공시되는 재무제표 상 유동성 분류를 따르지 않으므로 유동자산/비유동자산, 유동부채/비유동부채의 구분이 어려움. 해당 업종에서 사용하는 재무상태표 양식을 준용하여 작성 가능할지?	금융기관출자자의 경우 <양식 18> 출자자 재무상태표, <양식19> 출자자 손익계산서를 금융투자업 회계처리 기준을 준용하여 작성하기 바랍니다.
62p	83	<양식 19> 출자자 손익계산서 금융기관 출자자의 경우, 공시되는 손익계산서 상 매출액/매출원가/판매관리비의 분류표시를 따르지 않고 영업수익/영업비용으로 표시하므로 해당 업종에서 사용하는 손익계산서 양식을 준용하여 작성 가능할지?	금융기관출자자의 경우 <양식 18> 출자자 재무상태표, <양식19> 출자자 손익계산서를 금융투자업 회계처리 기준을 준용하여 작성하기 바랍니다.
별도	84	기숙사의 계획조건 및 분양조건에 대한 기준이 있는지?	「건축법 시행령」 제3조의5(별표1, 제2호 라목) 규정에 따라 기숙사는 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 계획하여야 함. 향후 개별 취사시설을 설치하지 않는 것으로 검토할 예정입니다. - 참고1) [국토교통부(건축정책과) 유권해석 : 2021.2.4.] 「건축법 시행령」 별표1, 제2호 라목에 의한 기숙사는 ①소유자 : 공장주, ② 사용자 : 그 공장 소속 근로자, ③당해 기숙사 세대수의 50%

			이상이 이용할 수 있는 공동 취사시설 구비의 3가지 요건 모두 충족 필요 - 참고2)「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5(지식산업센터에의 입주) 규정에 따라 기숙사는 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30 범위 이내로 시설을 설치할 수 있음
별도	85	사업부지 관련 최종 개발계획 도면자료(개발계획평면도, 지구단위계획 결정도 등)를 dwg 파일 형식으로 제공이나, 확인할 수 있는 방법은 무엇인지?	인천광역시경제자유구역청 고시 제2020-99호(2020.12. 7.)로 고시한 개발계획평면도, 지구단위계획 결정도 등 dwg 파일 형식 자료를 3월 12일 인천시와 주무관청의 홈페이지에 게재하였습니다.
별도	86	청라의료복합타운 기존공모(2019.12.30.)의 질의 및 답변이 변경공모(2021.1.29.)인 현재까지도 유효한 것인지?	2019년 공모 질의 답변은 현재 유효하지 않습니다.
별도	87	부동산 시장의 악화, 공사비의 증가 등으로 지원시설에서 **손해가 발생**하여, **지원이 불가능한 상황이 발생**하여 이를 이유로 **운영참여 확약**을 한 **종합병원측이 사업진행 불가를 선언할 경우**의 **책임**은 사업시행자인지 종합병원인지?	대표 종합병원이 사업 진행 불가를 선언할 경우, 공모지침서 제29조(사업협약의 해제 또는 해지)제①항제2호의 요건에 해당됩니다.
별도	88	사업시행자가 재단 등이 아닌 **일반 시행/시공사일 경우 선분양 후 수익이 미발생**되어 병원 지원이 불가능하다는 사유로 **착공 후** 종합병원과 관련 분쟁이 생길 경우 **수 분양자들**의 **권리**는 이와 상관없이 **계속 유지**되는 것인지? 단계별 개발 : 1년 이내 종합병원 착공, 5년 이내에 1단계 시설 준공하는 일정로 수립	질의 하신 내용은 사업신청자 컨소시엄의 출자자 혹은 구성원간 합의 및 계약 혹은 관련 법률에 따를 사항입니다. 단, 사업신청자 구성원간 분쟁으로 인한 사업 지연은 공모지침서 제29조(사업협약의 해제 또는 해지)제①항제2호의 요건에 해당됩니다.

별도	89	「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제8조의3 1항에 따른 단위개발사업시행자의 조건에 해당하는 것인지? - 그에 따른 자본금 규정을 따라야하는지 여부?	본 사업의 사업자는 동법에 따른 개발사업시행자가 아니기에 자본금 규정에 해당되지 않습니다.
별도	90	**운영확약서 관련**사항 1) 사업시행자가 지원시설 수익금으로 병원건설 후 현물 기부 또는, 2) 사업시행자가 지원시설 수익금으로 현금 기부 후 종합병원 건설을 사업계획으로 제출하고, 3) **재단 등의 직접출자 계획없이 시공사 등이 컨소시엄**을 **배점표에 맞추어 구성**한 후 **우선협상자**가 된 경우, **운영을 확약한 종합병원관련된 재단**은 **운영을 위한 조건이 불성립** 되었으므로 확약서에 대한 **책임을 지지 않아도 되는** 것인지? - 결국 **"운영 참여 확약서"**는 단순히 **일정조건이 완수**되면 **"운영"**만 **확약**한다는 의미로 받아들여도 되는 것인지?	사업신청자 컨소시엄의 출자자 혹은 구성원간 합의 및 계약에 따를 사항입니다. 단, 사업신청자 구성원간 분쟁으로 인한 사업 지연은 공모지침서 제29조(사업협약의 해제 또는 해지)제①항제2호의 요건에 해당됩니다.
별도	91	**사업이익규모가 축소**되어 2단계 완료 시 까지 500병상을 지을 수 있는 재원(약 1500억원 이상)이 조달되지 않았을 경우 운영을 확약한 **종합병원 또는 재단의 책임**은 **전혀 없는** 것인지?	사업신청자 컨소시엄의 출자자 혹은 구성원간 합의 및 계약에 따를 사항입니다.

<table>
<tr>
<td>별도</td>
<td>92</td>
<td>본 사업이 의료복합타운을 개발하는 사업임에도 불과하고 일반PF사업과 유사한 공모지침서 상의 가점 기준이 합리적인 것인지? 아래와 같은 양 컨소시엄 구성 시 당 공모지침서에 따르면 재단 등은 이윤을 창출하고, 이익금을 유보할 수 없는 바 컨소시엄 A가 모든면에서 높은 점수를 받아 당선될 가능성이 높으나 실질적으로 의료복함 타운이라는 공모목적에는 훨씬 적합한 경우로 볼 수 있는 것이 아닌지?

<사업참여 컨소시엄의 비교 예시>

<table>
<tr><th>구분</th><th>컨소시엄 A</th><th>컨소시엄 B</th></tr>
<tr><td>주관사</td><td>1군 시공사</td><td>종합병원 재단</td></tr>
<tr><td>출자사</td><td>기타 시공사 및
시행사 등</td><td>병원 및 학교 등</td></tr>
<tr><td>종합병원</td><td>운영참여확약</td><td>출자 및
운영참여확약</td></tr>
<tr><td>기타병원</td><td>LOI</td><td>LOC</td></tr>
<tr><td>의원</td><td>LOI</td><td>LOC</td></tr>
<tr><td>산업체 등</td><td>LOI</td><td>LOC</td></tr>
<tr><td>단지 시공사</td><td>출자사</td><td>경쟁입찰</td></tr>
</table>
</td>
<td>질의 하신 내용은 의료복합타운 조성 목적 적합 여부 등을 포함하여 공모지침서의 평가기준에 따라 평가될 사항입니다.</td>
</tr>
</table>