

## 서면 질의에 대한 답변서

구분	질 의	답 변
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제3조(사업내용)1.라, 제17조(임대방식 등)① p4, p17</li> </ul> <p>&lt;질의 1&gt;</p> <p>- 제3조(사업내용)1항 라호에서 임대방식의 경우 소유·운영 후 기부채납으로 되어 있고, 제12조1항에서는 무상귀속으로 되어 있습니다. 복합시설은 사업자가 소유·운영 후 경제청에 기부채납하는 것으로 사료됩니다만 명확하게 알려주시기 바랍니다.</p>	<p>•동일한 의미입니다.</p>
	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제3조(사업내용)2.나.(3) p5</li> </ul> <p>&lt;질의 2&gt;</p> <p>- 본 조항은 시티타워에 대한 설명인지 복합시설에 대한 설명인지 불명확한 것으로 사료됩니다. 본 조항은 '가.시티타워사업 계획'으로 이동되는 것이 맞는지요?</p>	<p>•본 조항 내용을 보완하여 '가.시티타워사업 계획 등'으로 이동할 계획입니다.</p>
	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제3조(사업내용)2.나.(5) p5</li> </ul> <p>&lt;질의 3&gt;</p> <p>- 복합시설의 단계별 개발계획 제안이 가능하도록 되어있는데, 전체부지에서 착공한 부지에만 대부료를 부과하는지? 아니면 미착공 부지를 포함한 전체부지에 대부료를 부과하는지요?</p>	<p>•미착공 부지를 포함한 전체부지에 대한 대부료를 부과할 것입니다. 단, 복합시설의 단계별 개발계획 제안만 가능합니다.</p>
	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제3조(사업내용)3.아.사업방식에 따른 건축형태와 토지분할 p7</li> </ul> <p>&lt;질의 4&gt;</p> <p>- 임대방식에서의 "사업권 양도는 금지"로 되어 있는데, 사업권의 양도는 무슨 의미인지요?</p>	<p>•사업권 양도라 함은 사업권 자체의 전부 또는 일부의 양도 뿐만 아니라 시티타워 사업(임대업 포함)의 위탁, 사업권의 주요내용을 이루는 중요 자산의 매각, 담보제공, 기타처분 행위를 포함합니다.</p>

구분	질 의	답 변
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제3조(사업내용)4.(2) p9</li> </ul> <p>&lt;질의 5&gt;</p> <p>- 시티타워 부분 세부면적표상에 주차장 면적이 반영되어 있지 않습니다. 주차 대수는 사업자가 제안하면 되는 것이지요? 그리고 제시된 지하층 바닥면적은 주차장이 일부 포함되어 있는 것이지요?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>충분한 주차공간 확보를 위해 사업자가 주차 대수를 제안해야 하며, 관련사항은 시티타워 기본설계도서를 확인하시기 바랍니다.</li> </ul>
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제3조(사업내용)5.나. p11</li> </ul> <p>&lt;질의 6&gt;</p> <p>- 항목별 시공범위에 건설비용 257,734,000,000원과 복합용지 기반시설 공사비용 13,932,000,000원은 부가세 제외인지요? 그리고, 건설비용의 기성지급조건은 어떻게 되는지요?(예, 공정율에 따라 매월 지급조건, 선급금 지급 00%) 또한, 건설비용에 부대토목, 조경, 예술장식품, 실시설계 비용이 포함되어 있는지요?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제시된 시티타워 건설비용과 복합용지 기반시설 공사비용은 부가세가 포함된 금액입니다.</li> <li>건설비용은 사업자의 공사진척도에 따라 지급하며 세부적인 지급방법은 사업협약 체결 시 협의할 예정입니다.</li> <li>257,734,000,000원은 시티타워 건설과 관련된 모든 비용이 포함되어 있습니다.</li> </ul>
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제3조(사업내용)6 p12</li> </ul> <p>&lt;질의 7&gt;</p> <p>1)대부료 가이드라인에 제시된 최저제안가격의 산출기준은 무엇인지요?</p> <p>3)대부료는 매년 개별공시지가와 연동하여 산정토록 되어 있는데 사업자의 제안가격에서 공시지가 상승률을 반영하면 되는 것이지요?</p> <p>5)“실시계획상 처분계획에 의함”의 의미가 무엇인지요?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제시된 대부료는 인천광역시 공유재산관리조례 제28조 (대부료의 요율) 및 제31조 (건물대부료의 산출기준)에 따라 산출된 가격입니다.</li> <li>대부료는 매년 개별공시지가와 연동하여 산정하되, 그 구체적인 산식은 아래와 같습니다.</li> <li>※대부료 = (사업자 제안 대부료 / 공모지침서상 대부료) × 당해 연도 공시지가 반영한 대부료</li> <li>청라국제도시 실시계획상 처분계획에 따라 외국인투자자에게 복합시설 부지를 매각하는 것입니다.</li> </ul>
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제4조(사업일반조건)⑧ p13</li> </ul> <p>&lt;질의 8&gt;</p> <p>- 사업계획평가 접수 평가시 후보자선정을 위한 최저점수의 기준이 있는지요?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>평가방법 등은 비공개입니다.</li> </ul>

구분	질 의	답 변
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제5조(사업기간)② p14</li> </ul> <p>&lt;질의 9&gt;</p> <p>- 대부기간은 본 사업 착공일로부터 20년으로 하되, 상호 합의 시 10년 단위로 3회 연장할 수 있도록 되어 있는데, 사업신청시 20년으로 제안해야 하는 것인지요? 아니면 사업신청자가 최고(예, 50년) 대부기간을 정해 년수를 제안해야 하는 것인지요? 그리고 경제청과 사업자간 상호 합의 시로 되어 있는데, 합의 시점은 언제인지요? 대부료 부과시점은 착공일기준인지 준공일기준인지요?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대부기간은 사업신청시 20년으로 제안하면 되겠습니다.</li> <li>•최초 20년 대부기간 후 대부기간 연장에 대한 경제청과 사업자간 상호 합의 시점은 최초 20년 대부기간이 종료되기 직전의 날로서 경제청과 사업자가 별도로 정하는 날을 의미합니다.</li> <li>•대부료 부과시점은 착공일기준입니다.</li> </ul>
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제7조(입찰보증금)① p14</li> </ul> <p>&lt;질의 10&gt;</p> <p>- 총사업비의 3%에 해당하는 입찰보증금을 사업신청시 제출하도록 되어 있는데, 총사업비의 정의는 타워건설비용과 복합시설 투자비를 모두 포함하고 있습니다. 타워건설은 책임준공확약이 제출되는 만큼 본 조의 총사업비는 복합시설 투자비만 해당되는 것이 합리적으로 판단됩니다. 사업제안시 초기부담을 경감하기 위해 입찰보증금은 사업후보자로 선정될 경우 제출하는 협약체결보증금으로 변경하여 주시기 바랍니다. 따라서 입찰보증금은 협약체결보증금으로, 보증금액은 복합시설 투자비의 1%로 변경 요청 드립니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•변경이 불가합니다.</li> </ul>
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제8조(협약이행보증금)① p15</li> </ul> <p>&lt;질의 11&gt;</p> <p>- 협약이행보증금이 총사업비의 5%로 되어 있는데, 총사업비는 타워건설비용과 복합시설 투자비를 모두 포함하고 있습니다. 타워건설은 책임준공확약이 제출되는 만큼 본 조의 총사업비 항목에서 복합시설의 투자비만 해당되는 것이 합리적으로 판단됩니다. 따라서 협약이행보증금을 복합시설 투자비의 5%로 변경 요청 드립니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•변경이 불가합니다.</li> </ul>

구분	질 의	답 변
	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제9조(외국인투자기업 설립등)① p16</li> </ul> <p>&lt;질의 12&gt;</p> <p>- 사업후보자 선정 통보일로부터 30일 이내 외국인투자기업을 설립하도록 되어 있는데, 일반적인 사업 방식(LH공사 등)인 사업협약 체결후 외국인투자기업설립으로 변경 요청드립니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>변경이 불가합니다.</li> </ul>
	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제9조(외국인투자기업 설립등)⑦ p16</li> </ul> <p>&lt;질의 13&gt;</p> <p>- 책임준공확약의 방법(각서 또는 공문, 요구 서류등) 및 범위(타워시설 부분과 복합시설부분 모두 포함인지 아니면 타워시설만 포함인지)가 어떻게 되는지요? (책임준공확약은 귀청에서 발주하는 타워시설 부분에만 적용하는 것이 타당하다고 사료됩니다.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반적인 책임준공확약 방법 (공사도급계약서 상 반영, 책임준공확약서 요구 등)에 따르되, 구체적인 방법은 공사계약 체결 시 정하면 됩니다.</li> <li>책임준공확약의 범위는 타워시설 부분에만 적용하면 됩니다.</li> </ul>
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제17조(복합용지 기반시설 건설)① p21</li> </ul> <p>&lt;질의 14&gt;</p> <p>- 복합용지 기반시설 조성비용은 13,932,000,000원으로 되어 있는데, 본 조성비용이 제2조 용어의 정의 19.총사업비 항목에 포함되는지요?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>복합용지 기반시설 조성비용은 총사업비에 포함되어 있지 않습니다.</li> </ul>
	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제23조(공사계약 체결 등)③ p23</li> </ul> <p>&lt;질의 15&gt;</p> <p>- 지역업체 공동도급 비율 20%는 의무사항인가요? 그리고 20% 이상 가산점 부여시 가산점 부여 방법과 점수 차등폭은 어떻게 되는지요? 또한 공동도급의 대상은 귀청에서 발주하는 타워시설에만 해당하고 복합시설은 민간이 발주하는 부분인 만큼 공동도급의 대상에서 제외하는 것이 타당하다고 사료됩니다. 공동도급의 범위가 타워시설만 해당되면 되는 것인지 아니면 타워시설과 복합시설 모두에 해당하는 것인지요?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역업체 공동도급 비율은 의무사항입니다.</li> <li>평가방법 등은 비공개입니다</li> <li>공동도급의 범위는 타워시설과 복합시설 모두 해당하는 것입니다.</li> </ul>

구분	질 의	답 변
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제35조(사업후보자 선정방법)① p30</li> </ul> <p>&lt;질의 16&gt;</p> <p>- 사업계획서 평가(400점)방법과 대부료 평가(100점)방법, 가산점(대부료 최대25점, 복합시설 부지 매입시 최대 25점, 지역 공동도급 최대 50점)의 평가방법 및 점수 차등폭이 어떻게 되는지요?</p>	<p>•평가방법 등은 비공개이며, 공모지침서(안)의 기본 배점표를 참고하시기 바랍니다.</p>
1	<p>&lt;질문내용&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제35조(사업후보자 선정방법)③ p30</li> </ul> <p>&lt;질의 17&gt;</p> <p>- '사업신청자의 경합이 없는 경우 재입찰에 부친다'고 되어 있는데, 단독 사업 신청자의 사업계획이 우수할 경우 심사위원의 평가를 거쳐 사업후보자로 선정될 수 있는 것인지요?</p>	<p>•사업신청자의 경합이 없는 경우 관련법령에 따라 재입찰에 부칠 예정입니다.</p>
1	<p>&lt;질의 18&gt;</p> <p>- 사업 운영기간 중 또는 운영 만료 시 복합용지의 우선매수청구권을 사업자에서 부여할 수 있는지요?</p>	<p>•복합시설부지 우선매수청구권 부여는 추후 고려할 사항입니다.</p>
1	<p>&lt;질의 19&gt;</p> <p>- 사업의 규모 및 특성상 요구 될 수 있는 토지담보제공 및 지상권 설정이 가능한지요?</p>	<p>•임대방식의 경우 불가합니다.</p>
1	<p>&lt;질의 20&gt;</p> <p>- 공모 공고후 사업참여의사 확인을 위해 사전참가신청을 받아 볼 것을 제안합니다.</p>	<p>•현재 고려하고 있지 않습니다.</p>