

청라국제도시 시티타워 및  
복합시설 건설·관리·운영 프로젝트  
**사업자 공모지침서(안)**

2015. 1.

인천광역시경제자유구역청

# •• 목 차 ••

<b>제1장 사업의 개요</b> .....	<b>1</b>
제1절 사업의 기본사항 .....	1
제1조(목적) .....	1
제2조(용어의 정의) .....	1
제2절 사업개요 .....	4
제3조(사업내용) .....	4
제4조(사업일반조건) .....	12
제5조(사업기간 등) .....	14
제6조(관련 계획 및 법령) .....	14
<b>제2장 사업시행조건</b> .....	<b>14</b>
제7조(입찰보증금 납부) .....	14
제8조(협약이행보증금 납부) .....	15
제9조(외국인투자기업 설립 등) .....	16
제10조(외국인투자의 투명성) .....	17
제11조(출자) .....	17
제12조(임대방식) .....	18
제13조(임대 및 매각방식) .....	18
제14조(시티타워 시설관리·운영) .....	19
제15조(소유권 이전 등) .....	19
제16조(시티타워 및 복합시설의 건설) .....	20
제17조(복합용지 기반시설의 건설) .....	21
제18조(자산관리업무 위탁계약서 제출) .....	21
제19조(재원조달계획) .....	22
제20조(인허가 추진) .....	22
제21조(환경영향평가 등 이행) .....	22
제22조(공사 시행) .....	22
제23조(공사계약 체결 등) .....	22
<b>제3장 사업신청자격 및 제출서류 등</b> .....	<b>24</b>
제24조(사업신청자격 및 방법) .....	24
제25조(청렴계약 이행서약서 제출) .....	24
제26조(사업신청서류) .....	25
제27조(비용부담 및 서류반환 등) .....	25

<b>제4장 사업계획서 평가</b> .....	<b>26</b>
제1절 사업계획서 제출 .....	26
제28조(사업계획서 작성기준) .....	26
제29조(사업계획서 제출) .....	26
제30조(대부료 및 복합시설 부지 매입가격 제출) .....	27
제31조(자료제공 등) .....	27
제2절 사업계획서 평가 .....	27
제32조(평가분야 등) .....	27
제33조(감점 등) .....	29
제3절 대부료 평가 .....	29
제34조(평가분야 등) .....	29
<b>제5장 사업후보자 선정</b> .....	<b>30</b>
제35조(사업후보자 선정방법) .....	30
제36조(선정심의위원회 운영) .....	30
<b>제6장 사업협약 체결 및 해지 등</b> .....	<b>31</b>
제37조(사업협약 체결) .....	31
제38조(비용의 부담) .....	31
제39조(사업협약의 해제 또는 해지) .....	31
제40조(손해배상 등) .....	32
제41조(본 지침의 해석) .....	33
<b>제7장 추진일정 및 질의응답</b> .....	<b>33</b>
제42조(추진일정) .....	33
제43조(질의응답) .....	34

<별첨 1>

제2조(용어의 정의) ..... 35

<별첨 2>

제1조(적용원칙) ..... 37

제2조(사업계획서의 구성) ..... 37

제3조(사업계획서의 규격 등) ..... 38

제4조(별도 제출물) ..... 39

제5조(사업계획서 작성 방법) ..... 39

제6조(시티타워 기본설계) ..... 43

<별첨 3>

양식1~17 ..... 46

<별첨 4>

기반시설 계획 ..... 65

# 제1장 사업의 개요

## 제1절 사업의 기본사항

제1조(목적) 청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설·관리·운영 프로젝트(이하 “본 사업”이라 한다)에 관한 사업자 공모지침(이하 “본 지침”이라 한다)은 인천광역시경제자유구역청(이하 “경제청”이라 한다)이 본 사업을 위한 사업자를 공모(이하 “본 공모”라 한다)함에 있어 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 단, 아래에서 열거하지 아니한 용어의 정의는 <별첨 1>과 같다.

1. “청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설·관리·운영 프로젝트”라 함은 청라국제도시 청라호수공원 내 도시 랜드마크 시설로 건설 예정인 시티타워의 집객 및 안정적인 관리·운영을 통해 인천국제공항을 낀 관문으로서 청라국제도시의 위상을 드높이고 도시의 활성화를 도모함과 아울러 외자유치를 촉진하기 위해 시티타워 및 시티타워 주변부에 복합시설을 개발하고자 하는 사업으로서 제3조를 그 내용으로 한다.
2. “청라국제도시”라 함은 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(이하 “경자법”이라 한다)」 제4조에 의하여 재정경제부 고시 제2003-19호(2003.8.11)로 지정·고시된 인천경제자유구역 내 청라국제도시를 말한다.
3. “청라호수공원”이라 함은 「경자법」 제9조에 의거 승인된 청라국제도시 개발사업 개발·실시계획상 14호 근린공원을 말한다.
4. “복합용지”라 함은 본 사업 수행의 대상이 되는 토지로서 제3조 제3호에 의하여 규정된 것을 말하며, 임대 및 매각방식의 경우 시티타워 부지와 복합시

설 부지로 구성된다.

5. “시티타워”라 함은 사업자가 경제청이 제시하는 기본설계를 반영하여 복합 용지 내에 건설하는 건축물로서 제3조 제4호에 의하여 규정된 것을 말한다.

6. “복합시설”이라 함은 사업자가 복합용지에 시티타워와 연접하여 그 주변부에 설치하는 건축물 또는 시설을 말한다.

7. “기반시설”이라 함은 <별첨 4>에 기재된 기반시설들을 말한다.

8. “임대방식”이라 함은 「경자법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 등 관련 법령에 따라 복합용지와 시티타워에 대한 대부계약을 체결하는 것을 말한다.

9. “임대 및 매각방식”이라 함은 「경자법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 및 청라국제도시 개발사업 개발·실시계획 등에 따라 복합용지 중 시티타워 부지 및 시티타워에 대한 대부계약을 체결하고, 복합시설 부지만 매매계약을 체결하는 것을 말한다.

10. “대부계약”이란 관련법령에 따라 사업자가 복합용지 또는 시티타워를 일정 기간 대부하기 위하여 체결하는 경제청과 사업자간 계약을 말한다.

11. “외국인”이라 함은 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제1호의 규정에 해당하는 자를 말하며 법인을 포함한다.

12. “외국인 투자”라 함은 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제4호의 규정에 의한 투자를 말한다.

13. “외국인투자기업”이라 함은 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제6호의 규정에 의한 기업으로서 법인을 말한다.

14. “사업신청자”라 함은 사업후보자 및 사업자가 되기 위하여 본 공모에 참여하는 대한민국 법인(외국인투자기업을 포함한다), 외국법인 등으로 구성된 연합체(이하 "컨소시엄"이라 한다)를 말한다.
15. “사업후보자”라 함은 본 공모에 참여하여 사업계획서 평가 부문 득점과 대부료 평가 부문 득점을 합산하여 최고 득점한 사업신청자로서 제35조에 의하여 선정된 자를 말한다.
16. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 <별첨 2> 사업계획서 작성지침에 의해 경제청에 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
17. “사업자”라 함은 제35조에 의하여 사업후보자로 선정되어 사업협약을 체결한 자를 말한다.
18. “사업협약”이라 함은 경제청이 본 사업을 추진하기 위하여 제37조에 의하여 사업자와 체결한 약정을 말한다.
19. “총 사업비”라 함은 사업자가 사업신청 시에 경제청에 제출한 사업계획서에 기재된 총 사업비(경제청으로부터 지급받는 시티타워 건설 비용 및 사업자가 제안하는 복합시설 투자비를 모두 포함하는 금액임)를 말한다.
20. “선정심의위원회”라 함은 제32조의 평가분야별 사업계획서를 평가하기 위하여 선정심의위원으로 구성된 위원회를 말한다.
21. “선정심의위원”이라 함은 선정심의위원회를 구성하기 위하여 경제청이 선정한 전문위원을 말한다.
22. “공모일”이라 함은 본 지침 제42조 제1호에서 정한 공모 공고일을 말한다.

23. “담보물”이라 함은 금융기관의 지급보증서, 정액보상특약이 있는 이행보증보험증권, 우선변제권이 확보될 수 있는 정기예금증서, 건설산업기본법에 의하여 설립된 건설공제조합이 발행한 부지매입보증서, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조 제3항의 채무증권 중 국채증권, 지방채증권 및 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 기타 담보권자가 채권확보에 지장이 없다고 인정한 담보물을 말한다.

24. “주관 시공사”라 함은 컨소시엄에 참여한 시공사들 중 시공참여비율이 가장 높은 시공사를 말한다.

## 제2절 사업개요

제3조(사업내용) 본 사업의 주요 내용은 다음 각 호와 같다.

### 1. 공모 기본방향

가. 시티타워는 사업자가 건설하고 준공과 동시에 경제청이 소유권을 가지며, 경제청은 사업자와 대부계약을 체결하고 사업자에게 시티타워의 대부를 허가한다. 다만, 사업자의 시티타워의 건설·관리·운영은 시티타워 시설 전체를 대상으로 한다.

나. 복합용지는 한국토지주택공사(이하 “LH”라 한다)가 조성비용(청라호수공원 밖 기반시설로부터 복합용지 경계까지의 진입도로, 상수·오수시설 등 공공시설 포함)을 부담하여 사업자가 시공하고, 경제청은 청라국제도시 개발사업 실시계획에서 정한 처분계획, 관련법령 및 사업협약에 따라 사업자에게 임대 또는 매각한다.

다. 본 사업의 사업방식은 임대방식 또는 임대 및 매각방식 중에서 사업자가 본 공모에서 제시한 사업계획으로 한다.

라. 임대방식의 경우 사업자는 사업계획에 따라 복합시설을 건설하고 사업협약에서 정한 기간 동안 복합시설을 소유·운영한 후 경제청에 기부채납하며, 같은

기간 동안 시티타워를 관리·운영한다.

마. 임대 및 매각방식의 경우 사업자는 사업계획에 따라 복합시설 부지를 매입하여 복합시설을 건설하고 소유 및 관리·운영 하는 것을 말하며, 사업협약에서 정한 기간 동안 시티타워를 대부하여 관리·운영한다.

## 2. 개발방향

### 가. 시티타워사업 계획 등

(1) 사업신청자가 사업계획을 수립하는 경우 시티타워와 복합시설을 단일건축물로 제안하여야 하고, 시티타워 기본설계를 준수하여야 한다. 단, 시티타워 기본설계 준수내용 및 개선계획이 부적합할 경우에는 평가하지 않고, 사업신청자에서 배제할 수 있다. 사업자가 시티타워 기본설계 미준수시 이에 따른 책임 및 비용은 어떠한 경우에도 사업자가 부담한다.

### 나. 복합시설 건설 및 공간계획 등

(1) 사업계획은 청라국제도시의 개발·실시계획 및 경관계획 등에 부합되도록 계획하여야 한다.

(2) 복합시설은 시티타워 및 주변 환경과 조화를 이루고 청라호수공원 조성계획 및 기능을 훼손하지 않도록 계획되어야 한다.

(3) 사업자는 제공된 기본설계에 따라 시티타워를 신축하되 시티타워 건축물의 기능·구조·설비용량·기타 법률적 제한 등에 영향이 없는 범위 내에서 용도를 변경·제안할 수 있다.

(4) 사업자는 복합용지 내 복합시설에 필요한 주차시설을 확보하여야 하며, 시티타워와 복합시설 간에 적절한 보행동선을 사업계획에 반영하여야 한다.

(5) 사업자는 복합시설에 대해 단계별 개발계획 제안이 가능하다.

## 3. 본 사업의 개요

가. 사업명 : 청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설·관리·운영 프로젝트

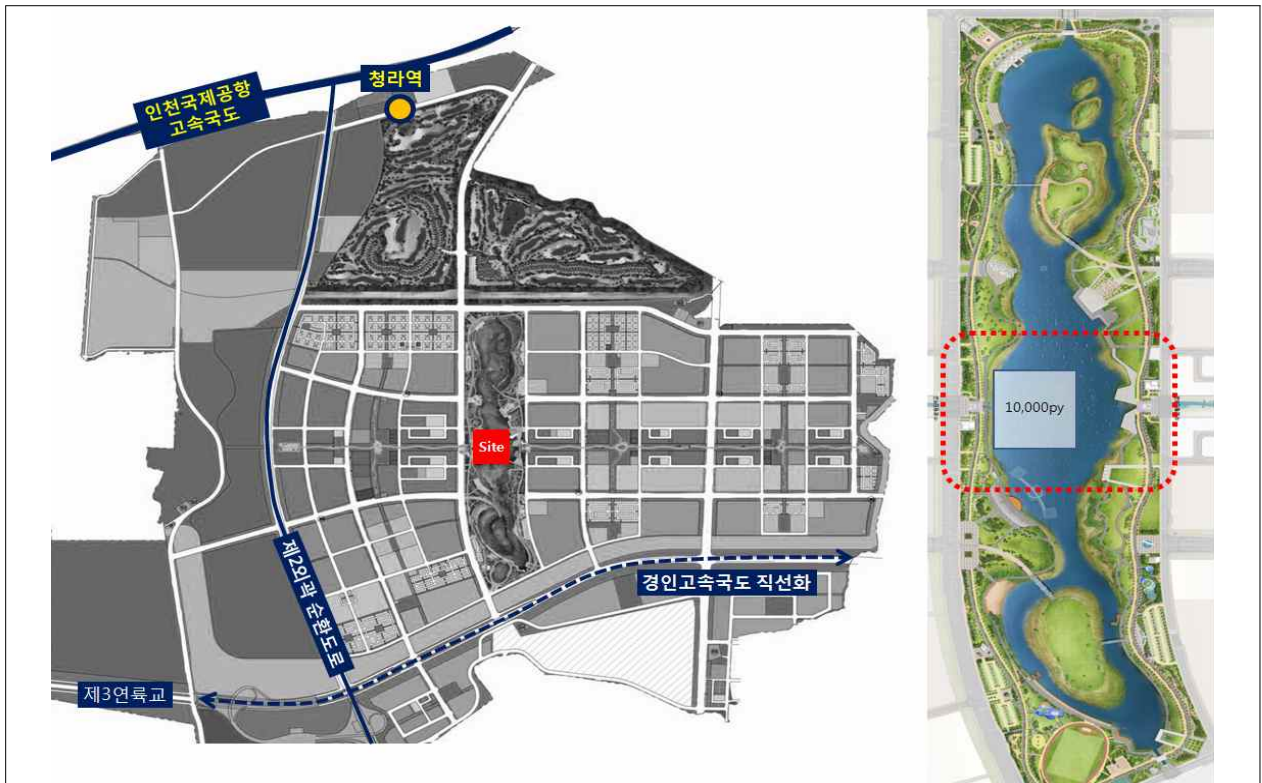
나. 위치 : 청라국제도시 청라호수공원 중심부

다. 면적 : 33,058m<sup>2</sup>

라. 용도지역 : 일반상업지역

마. 지구단위계획상 건폐율 및 용적률은 각각 60%/600%임. 다만, 사업신청자는 인천광역시 도시계획 조례 제64조(용도지역 안에서의 건폐율)에서 정한 건폐율(70%) 범위 내에서 사업계획서를 작성·제출할 수 있음.

바. 유치 가능시설 : 청라국제도시 개발사업 실시계획(지구단위계획)에서 정한 시설  
사. 위치도



아. 사업방식에 따른 건축형태와 토지분할

구 분	임대방식**	임대 및 매각방식***
시티타워와 복합시설 건축형태	단일건축물*	단일건축물*
시티타워	전체 시설관리·운영(임대)	
복합용지	미분할	시티타워 부지와 복합시설 부지를 사업자와 경제청간 구분소유하되, 대외적으로는 각 부지 비율에 따라 공유지분으로 처리

- \* 복합시설의 경우 시티타워와 보행 및 차량동선의 연계방안(임대방식의 경우 기타 기능적·구조적 연계방안 포함)을 제시하고, 시티타워의 기본설계를 준수할 것
- \*\* 사업권의 양도는 금지
- \*\*\* 사업자는 시티타워 소유자를 위한 통행로의 무상 제공을 수인(존속기간 영구의 지상권 설정 등)하여야 하며, 이에 관한 구체적인 사항은 사업자의 제안내용을 고려하여 사업협약에서 정하기로 함

자. 사업방식에 따른 공모대상 부지 및 시설면적

(1) 복합용지 면적

구 분		임대방식	임대 및 매각방식(공유지분으로 분할소유)	
			시티타워 부지(임대)	복합시설 부지
복합용지	면적(m <sup>2</sup> )	33,058	13,000	20,058
	비율(%)	100	39.32	60.68

- \* 임대 및 매각방식의 경우 각각의 부지면적은 건폐율 70%로 변경을 전제로 산정된 것으로 향후 청라국제도시 개발사업 실시계획에 따라 변경될 수 있음

(2) 시티타워 시설면적(비거실부 제외)

구 분		층수	면 적	비 고
계		27	31,758.49	
법정/공 용공간	지상	9	6,155.20	- 법정공간 : 대피공간, AMD실, 기계·전 기실, 피난안전구역, 출입구 - 공용공간 : 로비
	지하	4	12,110.64	
임차공간		14	13,492.65	스카이라운지, 레스토랑, 다목적홀, 스카이가든, 전망대, 스카이워크

4. 시티타워 건축공사

(1) 건축개요

복합용지 면적		33,058㎡
용도지역·구역		일반상업지역, 제1종 지구단위계획구역
용 도		관망탑, 판매시설 등
규 모	구 분	시티타워 및 복합시설*
	건축면적	18,010.86㎡, 건폐율 54.48% · 시티타워 부분 1,635㎡ · 복합시설 부분 16,375㎡*
	연 면 적	120,626.35㎡, 용적률 128.73% · 시티타워 부분 31,758㎡ · 복합시설 부분 88,867㎡*
주차대수		1,257대
건축구조		강구조 및 철근콘크리트(코아) 구조
최고높이		해발 453m(지상 25층, 지하 4층)
외 장 재		유리(커튼월)

\* 복합시설은 예시(안)이고, 건축개요는 복합시설과 시티타워가 단일 건축물 형태의 기본설계 내용으로 향후 실시설계, 건축허가 등 관련 인·허가 시 변경될 수 있음

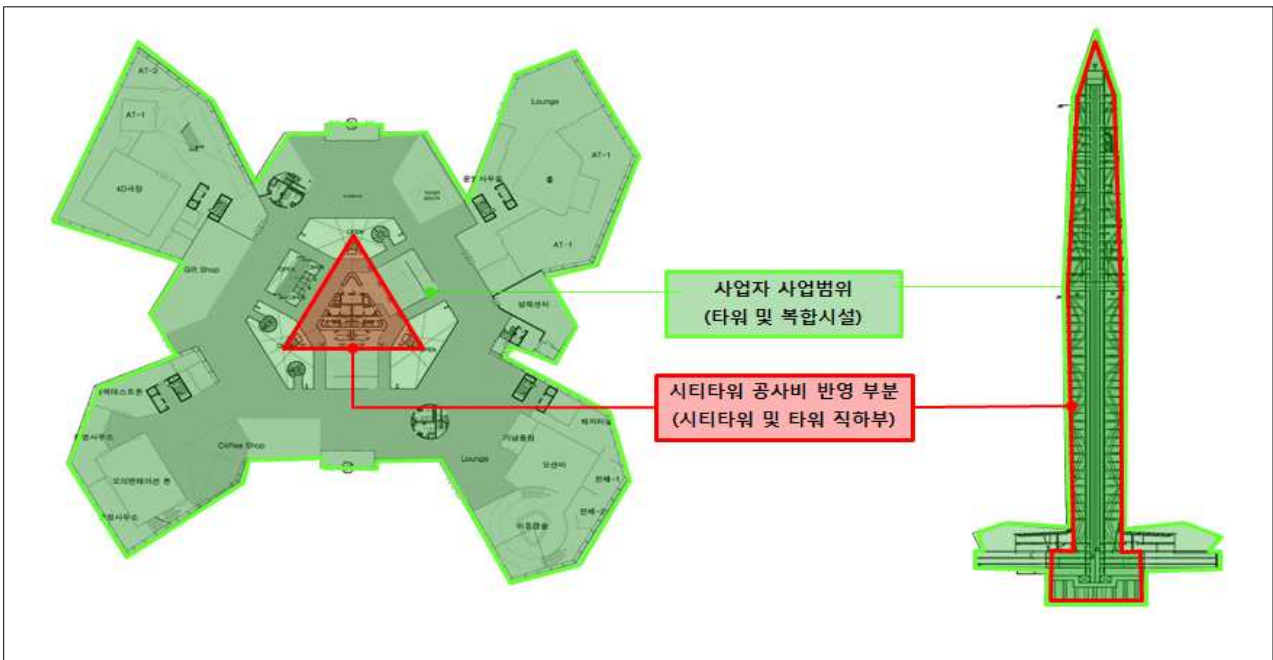
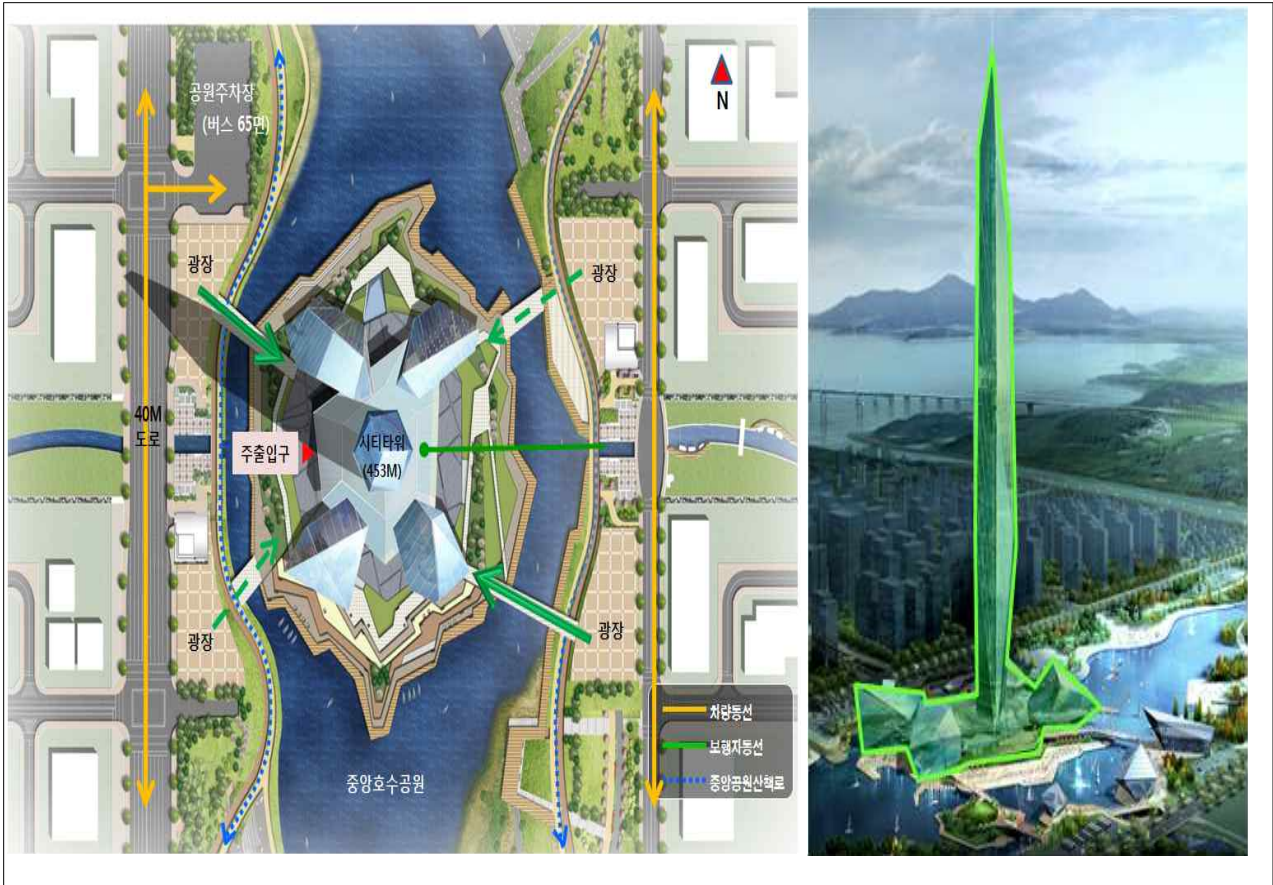
(2) 시티타워 부분 세부면적

구분	층	프로그램/시설	바닥면적(m <sup>2</sup> )	순 거실면적(m <sup>2</sup> )	비고
지상층	-	옥상층	-	-	
	25층	대피공간	197.17	-	
	24층	AMD실	394.68	-	
	23층	기계실	394.76	-	
	22층	고층전망대	763.72	669.68	임차공간
	21층	스카이라운지	642.98	547.54	임차공간
	20층	스카이라운지	523.02	427.26	임차공간
	19층	레스토랑	1,039.67	943.90	임차공간
	18층	피난안전구역(고층부)	606.98	-	
	17층	기계실	1,047.74	-	
	16층	중앙주방	578.02	501.78	임차공간
	15층	스카이라운지	728.67	632.91	임차공간
	14층	스카이워크	1,404.98	1,328.74	임차공간
	13층	스카이가든	1,418.10	1,322.33	임차공간
	12층	레스토랑	662.62	586.38	임차공간
	11층	레스토랑	863.60	787.37	임차공간
	10층	레스토랑	890.20	813.96	임차공간
	9층	중간전망대	1,483.22	1,406.99	임차공간
	8층	다목적홀	968.11	891.86	임차공간
	7층	다목적홀	1,525.74	1,449.49	임차공간
	6층	피난안전구역(중층부)	908.13	-	
5층	기계·전기실	1,510.13	-		
4층	-	0.00	-		
3층	-	0.00	-		
2층	로비	554.13	-		
1층	로비	541.48	-		
소 계			19,647.85	12,310.19	-
지하층	지하1층	로비	2,953.21	-	
	지하2층	로비	2,958.93	-	
	지하3층	로비	3,414.87	-	
	지하4층	기계·전기실	2,783.63	-	
소 계			12,110.64	-	-
계			31,758.49	12,310.19	-

\* 부대시설(대피공간, AMD실, 기계·전기실, 피난안전구역, 출입구 등)은 대부분 가이드라인 산정을 위한 임차공간에는 제외되었으나, 사업자의 시티타워 건설·관리·운영에 모두 포함되는 시설임

5. 시공범위 등

가. 시공범위 예시도



나. 항목별 시공범위 등

구 분	임대방식	임대 및 매각방식 (시티타워 부지와 복합시설 부지를 경제청과 사업자가 구분소유적 공유)
사업자	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시티타워 건설 (단, 건설비용 257,734,000,000원은 기성고에 따라 LH가 경제청에게 지급하고, 경제청은 그 범위 내에서 사업자에게 지급. 단, 위 금액에는 타워내부 임차공간 마감공사비용은 반영되어 있지 않음)</li> <li>○ 복합시설 건설</li> <li>○ 복합시설 부분과 시티타워 부분 연결 (건축, 설비 등) 공사</li> <li>○ 기타 복합용지내 제반공사</li> <li>○ 복합용지 연결까지의 기반시설 공사 (공사비용은 사업자와 LH가 13,932,000,000원의 범위 내에서 협의하여 확정하고, LH가 경제청을 통하여 사업자에게 비용지급)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시티타워 건설 (단, 건설비용 257,734,000,000원은 기성고에 따라 LH가 경제청에게 지급하고, 경제청은 그 범위 내에서 사업자에게 지급. 단, 위 금액에는 타워내부 임차공간 마감공사비용은 반영되어 있지 않음)</li> <li>○ 복합시설 건설</li> <li>○ 복합시설 부분과 시티타워 부분 연결 (건축, 설비 등) 공사</li> <li>○ 기타 복합용지내 제반공사</li> <li>○ 복합용지 연결까지의 기반시설 공사 (공사비용은 사업자와 LH가 13,932,000,000원의 범위 내에서 협의하여 확정하고, LH가 경제청을 통하여 사업자에게 비용지급)</li> </ul>
공동 이용 설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자가 설치 (단, 타워 해당부분은 타워 건설비용 내 처리)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자가 설치 (단, 타워 해당부분은 타워 건설비용 내 처리)</li> </ul>
설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자가 실시설계 (단, 시티타워 기본설계 내용준수)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자가 실시설계 (단, 시티타워 기본설계 내용준수)</li> </ul>
인허가	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자가 인허가 담당 (건축분야, 교통분야 등 포함)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자가 인허가 담당 (건축분야, 교통분야 등 포함)</li> </ul>

\* LH가 제시한 복합시설용지 기반시설 공사 예정금액은 13,932백만원이며, 동 금액 범위 내에서 사업자와 LH는 상호 협의하여 공사비용을 확정하고, 이에 대한 설계 및 시공은 사업자가 시행함.

\*\* <별첨 4>에 기재된 기반시설 내역 범위 이상으로 기반시설을 설치하고자 하는 경우 추가 비용은 사업자가 부담함.

\*\*\* 시티타워부분 감리비용(9,191백만원 범위 내)은 시티타워 건설비와 별개이며, 감리업체 선정은 사업자가 제시하는 복합시설부분의 감리비용을 합산하여 경제청에서 발주함.

6. 사업방식별 대부료 및 공급가격 가이드라인

(단위 : 원)

구분 1	대상	금액
임대방식	○ 시티타워	1,095,174,340/년
	○ 시티타워 부지	225,550,000/년
	○ 복합시설 부지	348,006,300/년

구분 2	대상		금액
임대 및 매각방식	임대	○ 시티타워	1,095,174,340/년
		○ 시티타워 부지	225,550,000/년
	매각	○ 복합시설 부지	41,720,640,000

- 1) 상기 대부료 및 공급가격(복합시설부지 매입가격 포함) 가이드라인에 제시된 가격은 최저제안가격 기준이며, 사업신청자가 그 가격 이상을 제시하면 사업계획서 평가 시 가산점 부여
- 2) 사업자가 복합시설 부지를 매입할 경우 사업계획서 평가 시 가산점 부여
- 3) 대부료는 매년 개별공시지가와 연동하여 산정
- 4) 시티타워 준공 후 시티타워 대부료는 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제31조(대부료율과 대부재산의 평가)에 의거 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액을 적용하여 결정된 시티타워 재산가격을 기준으로 산출. 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 하나의 감정평가법인의 평가액을 적용
- 5) 복합시설 부지는 청라국제도시 실시계획상 처분계획에 의함

**제4조(사업일반조건)** ① 시티타워, 복합용지, 시티타워 부지의 대부료 및 복합시설 부지의 매각가격의 산정기준은 「경자법」, 「공유재산 및 물품관리법」 및 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제28조(대부료의 요율) 및 제31조(건물 대부료의 산출기준) 등 관련 법령에서 정한 바에 따르되, 세부사항은 제12조,

제13조에 의한다.

② 복합용지의 건폐율, 용적률은 향후 청라국제도시 개발·실시계획 변경 시 조정할 계획이며, 변경 시기는 인허가 변경 절차에 따라 조정될 수 있다. 사업자는 그 변경결과를 수용하여야 한다.

③ 시티타워 건축계획은 사업자가 경제청으로부터 제시받은 기본설계 및 가이드라인을 반영하여 수립하되, 건축허가 등 관련 인·허가, 교통영향분석·개선대책 변경 협의과정에서 일부 내용이 조정될 수 있으며, 사업자는 이를 수용하여야 한다.

④ 임대 및 매각방식의 경우 복합용지에서 복합시설부지의 면적이 차지하는 비율에 상당한 복합용지 공유지분(60%)을 매각하되, 경제청과 사업자 내부적으로는 시티타워 부지와 복합시설부지를 각각 구분 소유한다. 단, 향후 청라국제도시 개발·실시계획 변경에 따라 면적·위치 등이 일부 조정 되는 경우, 사업자는 그 조정결과를 수용하여야 한다.

⑤ 사업자는 임대방식으로 본 사업을 추진하는 경우 설계 및 인·허가, 공사, 준공 및 유지관리 등 전반에 걸쳐 경제청과 긴밀히 협의하여 진행하여야 한다.

⑥ 사업자는 시티타워 실시설계, 복합시설 설계 및 건축시 시티타워 건축허가 등 관련 인·허가 및 교통영향분석·개선대책 협의내용을 반영하여야 하며, 필요한 경우 경제청과 관련 사항에 대해 협의 조정할 수 있다.

⑦ 총 사업비에는 공사의 시행, 준공, 등기 및 소유권이전과 관련한 취득세 등 관련법령에서 정하는 일체의 세금 및 공과금과 타 법률에 의해 부과되는 각종 부담금을 포함한다.

⑧ 사업계획서 평가결과 사업목적에 적합한 신청자가 없다고 판단되는 경우에는 사업후보자를 선정하지 아니할 수 있다.

**제5조(사업기간 등)** ① 사업기간은 사업협약 체결일로부터 제3항에 따른 복합 용지 또는 시티타워부지 대부기간의 종료일까지로 한다.

② 복합용지 또는 시티타워부지의 대부기간은 본 사업 착공일로부터 20년으로 하되 경제청과 사업자간 상호 합의 시 대부기간을 10년 단위로 3회까지 연장할 수 있다.

③ 시티타워 시설관리·운영기간은 본 사업의 준공일로부터 복합용지 또는 시티타워부지 대부기간 종료일까지로 한다.

④ 본 사업은 2015년 12월 31일 이내 착공 및 착공일로부터 48개월 이내 준공을 목표로 하며, 사업자는 건설일정을 제안할 수 있다.

**제6조(관련 계획 및 법령)** ① 본 사업과 관련한 계획 및 법령은 다음과 같으며, 사업자는 이를 준수하여야 한다.

1. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」
2. 「공유재산 및 물품관리법」
3. 「외국인투자촉진법」
4. 인천광역시 관련 조례
5. 청라국제도시 개발사업 개발·실시계획 및 환경영향평가 등
6. 시티타워 건축허가 등 관련 인·허가 내용
7. 기타 관련 법규

② 사업자는 본 사업의 목적을 달성하기 위하여 시티타워와 복합시설의 설계 및 시공에 있어서 양자의 효과적인 연계성을 고려하여야 하며, 필요한 사항에 대하여는 사전에 경제청의 의견을 수렴하고 반영하여야 한다.

## 제2장 사업시행조건

**제7조(입찰보증금 납부)** ① 사업신청자는 총 사업비의 3%에 해당하는 입찰보

증금을 사업신청서류 제출일에 현금(체신관서 또는 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표를 포함, 이하 같은 의미로 사용한다.) 또는 보증보험증권 등 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조 제2항에서 정한 방법으로 경제청에 납부하여야 한다.

② 제1항에 의하여 납부된 입찰보증금으로 공모참여를 보증하는 기간은 사업신청자가 사업후보자가 되지 않은 경우에는 사업자의 공모참여 신청일로부터 사업후보자 선정일까지, 사업후보자가 된 경우에는 제8조에 의한 협약이행보증금을 납부한 때까지로 하되, 사업신청자가 보증보험증권을 제출하는 경우에는 그 보증기간을 제37조 제1항의 사업협약 체결 예상 최종시점에 60일 이상을 더한 기간으로 설정하여야 한다. 경제청은 사업신청자가 사업후보자가 되지 않는 경우에는 사업후보자 선정일의 다음 날에, 사업후보자가 된 경우에는 그 자가 경제청과 사업협약을 체결하고 제8조에 의한 협약이행보증금을 납부한 때에 제1항에 의하여 납부된 입찰보증금을 반환한다.

③ 사업후보자는 제1항에 의하여 현금으로 납부한 입찰보증금을 제8조에 의한 협약이행보증금으로 대체할 수 있다.

④ 사업후보자가 제37조 제1항에 정해진 기한 또는 쌍방 서면합의 하에 연장된 기한내에 경제청에게 책임 있는 사유가 아닌 사유로 인하여 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 제1항에 의하여 납부한 입찰보증금은 경제청에 귀속된다.

**제8조(협약이행보증금 납부)** ① 사업자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 총 사업비의 5%에 해당하는 금액을 협약이행보증금으로 경제청에 납부하여야 한다.

② 협약이행보증금은 사업협약 체결일에 각각 현금 또는 보증보험증권 등 『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 시행령 제37조 제2항에서 정한 방법으로 경제청에 납부하여야 한다.

③ 협약이행보증금으로 협약이행을 보증하는 기간은 사업협약 체결일로부터 제 4항에 의하여 협약이행보증금이 반환된 때까지로 하되, 보증보험증권을 제출하는 경우에는 그 보증기간을 건설사업관리자의 감리를 거쳐 제4항의 각 공정률이 인정되는 시점에 60일 이상을 더한 기간으로 설정하여야 한다.

④ 경제청은 협약이행보증금을 다음 각 호와 같이 협약이행보증금을 납부한 사업자에게 반환하되, 경제청의 동의를 받아 지정된 건설사업관리자의 공정률 감리(비용은 사업자의 부담)를 거치기로 한다.

1. 협약이행보증금 반환비율

구 분	시티타워			
건물공정율	20%	40%	70%	100%
협약이행보증금 반환비율	10%	20%	20%	20%

구 분	복합시설
건물공정율	30%
협약이행보증금 반환비율	30%

2. 반환방법 : 공정률 감리확인서를 받은 날로부터 15일(시중은행 영업일 기준) 이내에 협약이행보증금 반환비율에 해당하는 현금 또는 보증보험증권을 반환

**제9조(외국인투자기업 설립 등)** ① 사업자는 사업후보자 선정 통보일로부터 30일(시중은행 영업일 기준) 이내에 본 사업을 수행할 외국인투자기업을 설립하여야 한다. 단, 부득이한 경우 경제청과 협의하여 그 설립기한을 30일 한도로 1회 연장할 수 있다. 위 연장기간에도 외국인투자기업이 설립되지 아니하는 경우 제 7조 제1항에 의하여 납부한 입찰보증금은 경제청에 귀속된다.

② 제1항에 의하여 설립된 외국인투자기업의 납입자본금은 50억 원 이상으로 한다.

③ 사업자가 제1항에 의하여 외국인투자기업을 설립한 때에는 즉시 그 외국인 투자기업으로 하여금 경제청에 사업협약의 내용을 수인하는 문서를 제출하도록 하여야 하고, 사업자가 아닌 자가 제1항에 의하여 설립중이거나 설립된 외국인 투자기업에 출자하고자 하는 때에도 사전에 이와 같이 하여야 한다.

④ 제2항에 의하여 충족된 외국인투자기업의 납입 자본금은 관련 법령에 따라 본 사업의 사업협약 체결일 이전까지 갖추어야 한다.

⑤ 제24조 제2항에 따른 컨소시엄 대표법인의 지분율은 10% 이상이어야 하고, 10% 이상의 지분율을 가진 출자자 또는 그 출자자의 지분율을 변경하고자 할 때에는 경제청의 사전승인을 받아야 한다.

⑥ 컨소시엄은 시공사와 관리·운영사 등으로 구성한다.

⑦ 컨소시엄 대표법인은 책임준공 확약을 하여야 하며, 컨소시엄 대표법인이 주관 시공사가 아닌 경우에는 주관 시공사에게 책임준공을 확약토록 하여야 한다.

**제10조(외국인투자의 투명성)** ① 본 사업을 수행하는 외국인투자기업에 참여한 외국인은 국내투자자와 동일한 권리와 의무를 보유하여야 하며, 특히 국내투자자는 외국인에 대하여 원금 및 수익보장을 내용으로 하는 이면계약 등을 체결하여서는 아니 되고, 만약 그러한 계약이 있는 경우에는 그 구체적 계약조건을 경제청에게 통보하여 사전 승인을 득해야 한다.

② 외국인투자기업은 매년 감사보고서를 제출하여야 하며, 경제청이 요청시 추가로 회계 및 결산에 관련된 자료를 제출하여야 한다.

**제11조(출자)** 사업자는 제9조에 의하여 설립된 외국인투자기업이 본 사업시행을 위하여 관련 법령에 따라 본 사업의 사업협약 체결일 이전까지 제9조 제2항에서 정한 외국인투자기업의 납입자본금을 갖추어야 한다.

**제12조(임대방식)** ① 사업자가 임대방식으로 사업협약을 체결하는 경우 대부기간 동안 사업자에게 복합용지 및 시티타워의 대부와 복합시설의 소유권이 인정되며, 사업기간 만료 시 복합용지 및 시티타워의 대부계약은 종료되고 복합시설의 소유권은 경제청에 무상귀속된다.

② 사업자는 사업기간 만료일 전날까지 제1항과 관련된 전세 또는 월세 임대차계약, 금융권 대출약정 등에 따른 담보권 등 모든 권리의무관계를 청산하여야 하며, 사업자는 사업기간 만료일 12개월 이전까지 이와 관련된 처리계획을 경제청에 서면으로 제출하여 승인을 득하여야 한다.

③ 임대방식의 대부료는 제30조에 따라 사업자가 제시한 금액으로 한다.

④ 사업기간 만료로 복합용지 및 시티타워의 대부계약이 종료되면 사업자는 시티타워를 경제청 입회 하에 최초 준공상태 또는 원상으로 반환한다. 다만, 사용목적의 성질상 최초 준공상태 또는 원상으로 변경이 불필요한 경우 또는 그에 대한 경제청의 승인을 얻은 경우는 그러하지 아니한다.

⑤ 제1항에 따라 복합시설의 소유권을 경제청에 이전하는 때에 사업자는 즉시 소유권 이전 등기·등록 등 관련 법령에 따른 권리보전조치를 완료하여야 한다.

**제13조(임대 및 매각방식)** ① 사업자가 임대 및 매각방식으로 사업후보자로 선정되어 사업협약을 체결하는 경우 사업자는 사업기간 동안 시티타워부지의 대부 및 시티타워에 대한 대부허가가 인정되며, 사업기간 만료 시 시티타워 부지 및 시티타워의 대부계약은 종료된다. 사업기간 만료로 시티타워 대부계약이 종료되는 때 시티타워의 반환에 대해서는 제12조 제4항을 준용한다.

② 사업자는 사업기간 만료일 전날까지 제1항과 관련된 전세 또는 월세 임대차계약, 금융권 대출약정 등에 따른 담보권 등 모든 권리의무관계를 청산하여야 하며, 사업자는 사업기간 만료일 12개월 이전까지 이와 관련된 처리계획을 서면으로 경제청에 제출하여 승인을 득하여야 한다.

- ③ 시티타워 부지 및 시티타워의 대부료는 제12조 제3항을 준용한다.
- ④ 경제청은 사업자에게 복합시설 부지를 용지매매계약에 의하여 공급하며, 이 경우 복합시설 부지 공급가격은 공모공고일을 기준으로 제3조 6 ‘사업방식별 대부료 및 공급가격 가이드라인’ 기준에 따른다. 다만, 계약체결이 공모공고일로부터 1년이 경과하여 이루어지게 되는 경우에는 동 기준에 따라 재산정한 금액으로 할 수 있다.
- ⑤ 복합시설부지에 관한 용지매매계약을 체결 후 사업대상지를 확정하기 위한 측량실시 결과 면적증감이 있는 경우에는 그 증감분에 대하여는 용지매매계약상의 토지 매매대금의 공급단가에 의하여 정산하기로 한다.
- ⑥ 복합시설부지에 대한 용지매매계약에는 사업자의 지정용도 사용의무 및 전매의 방지 등 사후관리를 위한 조건을 부여하고, 또한, 사업자가 제15조에 의한 토지사용허가서 교부일로부터 1년 6개월 안에 착공하지 아니하는 경우 환매를 조건으로 공급하며, 환매특약에 관한 상세한 사항은 사업협약 및 용지매매계약에서 정한다.

**제14조(시티타워 시설관리·운영)** ① 사업자는 사업계획서에 시티타워의 시설관리·운영에 관한 계획을 포함하여 제출하여야 한다.

② 사업자는 사업기간 동안 시티타워를 청라국제도시의 랜드마크 시설로서 사업계획서에 따라 성실히 시설관리 및 운영을 하여야 한다.

**제15조(소유권 이전 등)** ① 경제청은 제12조 또는 제13조에 의거 사업자와 대부계약을 체결하거나, 복합시설 부지를 매도하며, 계약시기 및 계약조건 등에 대한 구체적인 사항은 사업협약에서 정한다.

② LH의 경제청에 대한 용지공급이 지연되어 사업자가 LH로부터 시티타워 및

복합시설의 건설을 위한 용지사용승낙을 얻어야 하는 경우 경제청은 이에 적극 협조한다.

③ 사업자는 시티타워의 준공과 동시에 경제청이 그 소유권보존등기를 받을 수 있도록 조치한다.

**제16조(시티타워 및 복합시설의 건설)** ① 사업자는 사업계획서 및 사업협약에서 정한 건설기간내 시티타워 및 복합시설을 건설하여야 한다. 단, 시티타워 건설비는 257,734,000,000원의 범위내에서 사업자가 제안하는 금액으로 경제청이 사업자에게 기성비율에 따라 지급한다.

② 사업자는 시티타워 및 복합시설 건설시 제3조 제2호 나목과 제3조 제5호에 따라야 한다.

③ 제1항의 시티타워 건설비는 물가상승률 등이 모두 고려된 고정확정비용이며, 어떠한 사유로도 사업자는 해당 건설비를 초과하는 금액의 지급을 요청할 수 없다. 이에 관한 구체적인 내용은 사업협약 체결시 경제청이 제시하는 바에 따라 반영하기로 한다.

④ 사업자는 제1항에 따라 지급받은 시티타워 건설비를 오직 시티타워 건설 용도로만 사용하여야 하고, 그 외의 용도로 사용하는 경우 용도 외로 사용한 금액 상당의 금원을 반환하고, 이에 대한 손해배상책임을 부담한다.

⑤ 사업비 이전을 위해 사업자는 자금집행계획에 대해 경제청과 협의하여야 한다.

⑥ 사업자는 시티타워 공사비의 기성대가 신청시 기본설계준수 관련 내용을 경제청에 제출하여야 한다.

⑦ 경제청은 자금집행계획에 대해 LH와 협의하여야 하고 기성신청시 제출된 기

본설계준수 관련 내용을 LH에 제출하여야 하며 이에 대하여 사업자는 동의하여야 한다.

⑧ 사업자는 시티타워 및 복합시설 공사 발주 전 필요시 설계사항에 대하여 인천광역시 건설심사과의 설계VE를 받을 수 있다.

**제17조(복합용지 기반시설의 건설)** ① 복합용지 기반시설 조성비용은 13,932,000,000원의 범위 내에서(설계 및 감리비 포함) 사업자와 LH가 상호 협의하여 비용을 확정하고, LH는 동 비용을 경제청을 통하여 사업자에게 기성 비율에 따라 지급한다.

② 제1항의 LH 부담비용은 <별첨4>의 기반시설 내역을 기준으로 작성된 사항으로 사업자의 계획 변경으로 인하여 <별첨4>에 명기된 내역 이하로 계획조정 시 동 비용이 하향조정 될 수 있다.

③ 사업자는 복합용지 기반시설 계획 시 제3조 제2호 나목 (1) 내지 (2)에 따라야 한다.

④ 제1항의 기반시설 조성비용은 고정 불변이며, 동 비용을 초과하여 발생하는 기반시설 비용은 사업자가 부담한다.

⑤ 사업자는 제1항에 따라 지급받은 복합용지 기반시설 비용은 오직 해당 용도로만 사용하여야 하고, 그 외의 용도로 사용하는 경우 이에 대한 손해배상책임을 부담한다.

⑥ 사업비 이전 관련 LH-경제청간 협의 및 사업자의 기성대가 신청 절차는 제16조 제5항 내지 제6항을 준용한다.

**제18조(자산관리업무 위탁계약서 제출)** ① 사업자는 자산관리업무 위탁계약을 체결하면 지체없이 그 사본을 경제청에 제출해야 한다.

② 자산관리업무 위탁계약서에는 자산관리업무 수탁자가 경제청의 관리·감독을 수인하는 내용이 포함되어야 한다. 사업자는 자산관리업무 수탁자의 자산관리업무에 관한 책임으로부터 면제되지 아니하며 이에 대한 연대책임을 진다.

**제19조(재원조달계획)** 사업자는 사업계획서의 사업성분석에 포함되어 제출된 재원조달계획을 경제청이 요청할 시 다시 제출하여야 한다.

**제20조(인허가 추진)** ① 경제청은 본 사업에 필요한 청라국제도시 개발·실시 계획변경 등 인허가를 담당하며, 사업자는 이에 적극 협조한다.

② 사업자는 사업에 필요한 건축 관련 인허가를 담당하며, 경제청은 이에 적극 협조한다.

③ 경제청과 사업자는 관련 법령의 불리한 개정, 제1항 및 제2항의 추진과정에서 본 사업을 계속하기가 곤란한 불가피한 사유가 발생하는 경우에 한하여 상호 협의를 통해 사업계획서를 조정할 수 있으며, 사업자는 각종 인허가 결과 사업 목적달성에 지장이 없는 정도의 사업계획서 조정이 필요한 경우 이를 수인하여야 한다.

**제21조(환경영향평가 등 이행)** 사업자는 복합용지와 관련된 지구단위계획, 환경영향평가 협의내용 및 시티타워와 관련된 건축허가 등 관련 인·허가 사항, 시티타워 교통영향분석·개선대책 등의 조건사항을 반영하여야 한다.

**제22조(공사 시행)** 사업자는 시티타워 및 복합시설 건설, 복합용지 내 조경공사, 기반시설의 공사(단, 기반시설의 경우 제3조 5. 나.에서 정한 범위에서 LH가 공사비용 부담) 등을 시행하되, 구체적인 사항은 제3조 제5호에 따라 LH와 상호 협의하여 시행한다.

**제23조(공사계약 체결 등)** ① 사업자가 본건 사업과 관련한 공사계약을 2인 이상의 구성원으로 구성된 공동수급체와 체결하려는 경우 그 공동수급체는 구성원의 수가 5인 이내이고, 구성원별 계약 참여 최소 지분율이 5%이상이어야 한다.

② 사업자가 공동수급체와 제1항에 따른 계약을 체결하는 경우, 다음의 요건을 갖춘 공동수급체와 하여야 한다.

1. 지역업체와 그 외 지역업체 간에는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사(상호출자제한기업집단 소속 계열회사를 말한다)가 아닐 것
2. 공동수급체는 구성원별로 “조달청 입찰참가자격사전심사 세부기준(조달청 기술심사과-185호, 2014.1.10)” 제12조 제2항 제1호중 나목 ‘전체 공사 추정가격이 1500억 원 이상인 공사’ 신용평가등급을 적격요건으로 갖출 것

전체공사 추정가격기준	1500억원 이상	
	대표 시공사	구성원
회사채에 대한 신용평가등급	BBB-	BB0
기업어음에 대한 신용평가등급	A3-	B+
기업신용평가등급 (회사채에 대한 신용평가등급)	BBB-	BB0

\* 신용평가등급 심사는 다음 사항을 따름

「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조 제1항 제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”라 함)가 입찰공고일 이전에 평가하여 유효기간 내에 있는 『회사채에 대한 신용평가등급』, 『기업어음에 대한 신용평가 등급』, 『기업신용평가등급』 중 마감일 현재에 “국가중합전자조달(G2B)시스템”을 통해 조회된 가장 최근 평가일의 신용평가등급으로 평가. 다만, 가장 최근의 신용평가 등급이 같은 날 다수가 있어 그 결과가 상이할 경우 가장 낮은 등급으로 평가, 합병한 업체에 대하여는 합병 후 새로운 신용평가등급(다만, 입찰공고일 이전에 합병한 업체는 입찰공고일 이전에 평가받은 합병 후 새로운 신용평가등급으로 평가하되, 동 평가서가 없을 경우 공모 마감일까지 시스템에 등록된 합병 후 새로운 신용평가등급)으로 하며, 그 전까지는 합병대상업체 중 가장 낮은 신용평가 등급을 받은 업체의 신용평가등급으로 심사.

③ 사업자는 본건 사업 관련 지역업체의 공동도급 비율을 20% 이상으로 하여야 한다.

\* 사업신청자가 지역업체의 공동도급 비율을 20% 이상으로 제시할 경우 사업계획서 평가시 가산점 부여됨.

### 제3장 사업신청자격 및 제출서류 등

제24조(사업신청자격 및 방법) ① 사업신청자는 사업을 수행할 능력이 있는 컨소시엄으로 하고, 컨소시엄에는 외국인투자기업 또는 외국인이 반드시 포함되어야 하며, 컨소시엄 구성원의 수는 5인 이내여야 한다.

② 사업신청자는 컨소시엄 참여업체의 위임을 받아 컨소시엄 대표법인 명의로 사업신청 하며, 컨소시엄 참여업체간의 권리관계 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표법인에 대한 공증된 위임장을 첨부하여 제출하여야 한다. 또한, 사업후보자로 선정된 컨소시엄이 향후 주주간협약서를 새로 작성하거나 변경할 경우에도 경제청의 사전승인을 받아야 한다.

③ 제26조 제1항 제1호에 따른 제출서류 중 대차대조표(재무상태표), 손익계산서, 재무비율, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사보고서 의견 또는 결산보고서(단, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용대상이 아닌 회사에 한하여 감사보고서 의견 대신 결산보고서 제출이 가능함)를 제출하지 못하는 기업은 컨소시엄의 참여업체로 포함시켜서는 안 되며, 이를 위반할 경우에는 사업신청은 무효로 한다.

④ 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지된 자는 사업신청을 할 수 없다.

제25조(청렴계약 이행서약서 제출) ① 사업신청자는 계약의 투명성과 공정성을 높이기 위하여 입찰, 낙찰, 계약의 체결 및 이행, 관련법에 의한 감독 및 검사와 관련하여 직접 또는 간접적인 사례(謝禮), 증여, 금품·향응 제공을 하거나 특정한 낙찰을 위한 담합 등 입찰의 자유경쟁을 방해하는 행위 및 불공정한 행위를 하지 않고, 이를 위반 시 입찰참가가격 제한, 계약해제 등을 감수하겠다는 “청렴계약 이행서약서” <양식6>를 업체대표가 서명하여 사업신청 시 제출하고, 사업자로 선정되어 계약 체결 시에는 청렴계약 이행서약 내용을 그대로

“청렴계약이행 특수조건” <양식7>으로 약정하는데 동의하고 준수하여야 한다.

② 사업신청 시 “청렴계약 이행서약서” 제출을 거부하거나 제출하지 아니한 자는 공모에 참가할 수 없다.

**제26조(사업신청서류)** ① 사업신청자가 사업신청시 제출하는 서류는 다음과 같다. 단, 서류는 국문으로 작성된 것이어야 하나, 영문으로 작성된 경우에는 반드시 국문번역본을 제출하여야 한다. 이 경우 국문번역본이 우선한다.

- |  |     |
|--|-----|
| 1. 사업신청서 등 <별첨 3> 신청서식 <양식1> 내지 <양식11> 및 <양식12> 내지 <양식17>에 따라 작성된 각 서류 | 각1부 |
| 2. 제24조 제2항에 따른 컨소시엄 협약서   | 1부  |
| 3. 법인등기부 등본 및 인감증명서  | 각1부 |
| 3-1. 법인설립증명서 및 공증된 법인 대표자 서명   | 각1부 |
| 4. 사업자등록증 사본   | 1부  |
| 4-1. 사업자면허증  | 1부  |
| 5. 사업계획서   | 20부 |
| 6. 도판, 전산파일(CD)  | 1식  |

② 제1항 각 호의 부속서류 중 외국법인의 경우로서 자국법에 의할 때 해당서류가 존재하지 아니하는 경우에는 경제청의 승낙을 받아 동일 또는 유사 기능을 하는 대체서류를 제출할 수 있다.

③ 사업신청자가 사업신청시 제출하는 서류를 허위로 작성한 경우 사업신청은 무효로 한다.

**제27조(비용부담 및 서류반환 등)** ① 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고, 경제청은 제출 받은 사업신청서류를 반환하지 아니한다.

② 사업자로 선정된 사업신청자는 경제청에 사업신청서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없다.

## 제4장 사업계획서 평가

### 제1절 사업계획서 제출

제28조(사업계획서 작성기준) ① 사업신청자는 <별첨 2> 「사업계획서 작성지침」에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성한다.

② 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 다음과 같다.

1. 가격산출기준 : 공모일 현재의 경상가격
2. 실질할인율 : 사업신청자가 자율제시
3. 이자율 : 공모일 현재 3년만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률
4. 환 율 : 공모일 현재의 서울외국환중개(주) 발표 기준환율
5. 물가상승율 : 공모일 현재 통계청발표 소비자 물가지수
6. 도량형 : 국제단위계(The International System of Units, 약칭 “SI” )

③ 사업계획서는 국문작성이 원칙이며 영문제출 시에는 국문번역본을 반드시 제출하여야 하며, 국·영문 사업계획서 제출 시 국문본의 내용이 영문본에 우선한다.

제29조(사업계획서 제출) ① 사업계획서는 「기업 현황」, 「시티타워」, 「복합시설 관리·운영」, 「외국인투자기업(또는 외국법인)의 현황」, 「기타사항」 등 총 5Part로 구성하여 각 20부를 전산파일(CD제작) 및 도판과 함께 제출하여야 한다.

② 사업신청자는 「기업 현황」, 「시티타워」, 「복합시설 관리·운영」, 「외국인투자기업(또는 외국법인)의 현황」 작성시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.

③ 경제청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.

제30조(대부료 및 복합시설부지 매입가격 제출) ① 임대방식의 경우 대부료는

시티타워 건축물의 대부료와 복합용지 대부료로 구성된다. 임대 및 매각방식의 경우 시티타워 건축물의 대부료, 시티타워 부지 대부료 및 복합시설부지 매입가격으로 구성된다.

② 사업신청자는 제3조 제6호에서 제시한 대부료이상의 금액(십만원 단위 이상, 연간총액으로 제시)을 <별첨 2> 「사업계획서 작성지침」에서 제시한 대부료 제출서 <양식 14> 및 복합시설부지 매입가격 제출서 <양식 15>에 의거 작성·봉인하여 별도로 제출하여야 한다.

**제31조(자료제공 등)** ① 경제청은 경제청의 인터넷 홈페이지를 통하여 다음 자료를 제공한다. 단, 사업계획서 작성에 필요한 시티타워 기본설계도서는 제3항에 정한 장소에서 제공한다.

1. 청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설·관리·운영 프로젝트 공모지침서
2. 청라국제도시 개발·실시계획 등 관련 자료 등 공모에 필요한 부속자료

② 경제청은 모든 추가 자료 제공 및 추후 공지를 경제청의 인터넷 홈페이지를 통해서 한다. 사업신청자는 인터넷을 통한 공지를 수시로 확인하여야 할 의무가 있고, 미확인에 따른 손해에 대하여 경제청에 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

③ 시티타워 기본설계도서 열람 및 자료제공은 다음과 같다.

1. 기 간 : 공모일정상 질의기간 내
2. 제출서류 : 법인인감증명서, 재직증명서, 보안각서, 위임장
3. 장 소 : 한국토지주택공사 정자사옥 5층 경제자유구역사업처

(☎ 031)738-7824, 7829)

## 제2절 사업계획서 평가

**제32조(평가분야 등)** ① 경제청은 선정심의위원회를 구성하여 시티타워, 복합시설, 외국인투자기업으로 구분하여 사업계획서를 평가한다.

② 총점은 400점으로 하되, 평가항목 및 평가요소별 배점은 다음과 같다.

### 1. 시티타워

평가분야	평가항목	평가요소	배점
시티타워 (180점)	시공능력 (90점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주관 시공사의 신용평가등급</li> <li>○ 주관 시공사의 건설산업기본법 제23조에 의한 「시공능력평가」 토건부분 순위</li> </ul>	50 40
	건축계획 (90점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시티타워 기본설계 준수 여부 및 개선계획</li> <li>○ 시티타워 건축 일정</li> <li>○ 시티타워 및 복합시설 연결 방안 및 경관디자인</li> <li>○ 시티타워 건설비</li> <li>○ 주차장 계획</li> </ul>	40 10 10 20 10

### 2. 복합시설

평가분야	평가항목	평가요소	배점
복합시설 (200점)	관리운영역량 (80점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 컨소시엄 참여 운영관리사의 신용평가등급</li> <li>○ 사업실적</li> </ul>	50 30
	투자계획 (90점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 투자규모</li> <li>○ 재원조달 계획</li> </ul>	60 30
	개발계획 (30점)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 복합시설의 단계별 개발 일정</li> </ul>	30

### 3. 외국인투자기업

평가분야	평가항목	평가요소	배점
외국인 투자기업 또는 외국인	외국인 투자기업 또는 외국인 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업신청 컨소시엄에 포함되어 있는 외국인 투자기업 또는 외국인의 신용평가등급</li> </ul>	20

\* 신용평가 기준은 제23조 제2항 제2호 별표에 따름

### 제33조(감점 등)

사업신청자가 <별첨 2> 「사업계획서 작성지침」을 위반하여 사업 계획서 및

별도 제출물 등에 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 표기를 하였을 경우 제6항의 사업계획서 평가득점(400점 만점 기준)에서 10점을 감점한다.

### 제3절 대부료 평가

제34조(평가분야 등) ① 대부료 평가분야, 평가항목은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	평가요소		배점
대부료 (100점)	대부료 평가 (100점)	임대방식	○ 복합용지 및 시티타워 대부료	100
		임대 및 매각방식	○ 시티타워부지 및 시티타워 대부료	100

② 대부료 평가내용은 다음과 같으며, 임대방식과 임대 및 매각방식을 분리하여 각각 평가하되 평가점수는 동일하게 반영한다.

#### 1. 임대방식의 대부료 평가(100점)

평가요소	평가내용
복합용지 및 시티타워 대부료 (100점)	○ 복합용지 및 시티타워의 대부료 제시금액

#### 2. 임대 및 매각방식의 대부료 평가(100점)

평가요소	평가내용
시티타워부지 및 시티타워 대부료 (100점)	○ 시티타워부지 및 시티타워 대부료 제시금액

1) 본항의 평가 점수와 별개로 경제청은 사업자의 대부료의 제안가격에 따라 최대 25점까지 가산점을 부여할 수 있다.

2) 본항의 평가 점수와 별개로 경제청은 사업자가 임대 및 매각 방식을 채택하여 복합시설 부지를 매입하는 경우 최대 25점까지 가산점을 부여할 수 있다.

3) 제23조 제3항에 따라 지역업체의 공동 도급비율에 따라 최대 50점까지 가산점을 부여할 수 있다.

## 제5장 사업후보자 선정

**제35조(사업후보자 선정방법)** ① 경제청은 제32조 내지 제34조에 의한 각 요소별 사업계획서 및 대부료 평가득점을 합산하여 순위를 결정한 후, 그 중 최고 득점한 사업신청자를 사업후보자로 선정한다.

② 사업신청자 중 동점자가 있을 경우에는 대부료의 고득점자를 우선협상대상자로 정하고, 이 경우에도 동점인 경우에는 시티타워, 복합시설, 외국인투자기업 순으로 각 고득점자를 우선협상대상자로 정한다.

③ 경제청은 사업신청자의 경합이 없는 경우에는 재입찰에 부친다.

④ 사업후보자가 제37조 제1항에 의한 기한 또는 쌍방 합의 하에 연장된 기한 내에 경제청의 책임 있는 사유가 아닌 사유로 인하여 사업협약을 체결하지 않을 경우 경제청은 사업후보자의 자격 상실을 통보할 수 있으며 제1항에 따라 선정된 사업후보자의 차순위자를 새로운 사업후보자로 선정할 수 있다.

⑤ 제1항 내지 제4항에도 불구하고 경제청은 선정심의위원회의 심의결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 사업후보자를 선정하지 아니할 수 있다.

⑥ 사업후보자가 제37조 제1항에 의한 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 경제청은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한)에 의거 향후 2년 동안 입찰참가자격을 제한할 수 있다.

**제36조(선정심의위원회 운영)** ① 선정심의위원회는 예정된 시각까지 예정인원의 2분의 1 이상이 도착할 경우 개최하고 도착인원이 예정인원의 2분의 1에 미달하는 경우에는 선정심의위원회의 날짜를 변경하여 다시 개최한다.

② 선정심의위원회 평가위원의 점수 및 평가과정 등 평가내용은 비공개로 한다.

## 제6장 사업협약 체결 및 해지 등

**제37조(사업협약 체결)** ① 제35조에 의하여 선정된 사업후보자는 외국인투자기업 설립일로부터 30일(시중은행 영업일 기준) 이내에 본 지침과 사업계획서 내용을 기초로 경제청과 사업협약을 체결하여야 하고, 사업협약을 체결한 때에 사업자의 지위를 취득한다.

② 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 정한다.

1. 경제청과 사업자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 외국인투자법인의 설립 또는 자본금 출자 등에 관한 사항
3. 용지매매계약 및 대부계약에 관한 사항
4. 시티타워 및 복합시설의 건설에 관한 사항
5. 시티타워 및 복합시설의 운영 및 관리에 관한 사항
6. 협약이행보증에 관한 사항
7. 기타 사업시행에 필요한 사항

**제38조(비용의 부담)** 사업협약 체결 조건의 불일치 등으로 인해 경제청과 사업후보자 사이에 사업협약이 체결되지 않은 경우, 사업후보자는 사업후보자 선정 신청 및 선정 시부터 사업협약 체결 결렬 통보 시까지 지출한 일체의 비용을 경제청에게 청구할 수 없다.

**제39조(사업협약의 해제 또는 해지)** ① 경제청은 다음 각 호의 사유발생시 사업자와 체결한 제37조의 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다. 제9조에 의하여 설립된 외국인투자기업에게 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에도 같다.

1. 제9조에 의한 외국인투자기업 설립 기한 내에 외국인투자기업을 설립하지 아니하거나, 납입 자본금, 외국인 출자비율 또는 컨소시엄 대표법인의 지분율을 구비 또는 유지하지 아니하거나, 기타 제9조에 정한 외국인투자기업 자격요건을 이행하지 아니하는 경우
2. 사업자가 본 사업에의 참여를 포기하는 경우
3. 사업자의 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
4. 사업자가 본 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의

목적은 현저히 훼손하는 경우

5. 사업자가 본 지침 제8조에 의한 협약이행보증금 납부, 제11조에 의한 착공시 출자, 제12조 또는 제13조에 정한 대부료 또는 매매대금 지급의무 등을 이행하지 아니하는 경우

6. 사업자가 정당한 사유 없이 사업협약을 이행하지 아니하거나 사업을 지연하고, 경제청이 그 시정을 최고하였음에도 불구하고 상당한 기간 내에 이를 시정하지 아니하는 경우

7. 기타 사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우

② 사업자는 경제청의 귀책사유로 사업협약의 목적을 달성할 수 없는 경우 경제청과 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

③ 경제청과 사업자는 협의하여 다음 각 호의 사유발생시 공사착공 전에 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 제13조 제5항의 면적정산 결과 면적이 현저하게 증감하여 사업목적은 달성할 수 없는 경우

2. 제20조에 의한 인허가 결과 사업목적은 달성할 수 없을 정도로 사업계획서의 내용 또는 총 사업비가 현저하게 변경되어야 하는 경우

3. 기타 사업을 진행하기 어려운 중대한 사유 발생시

④ 사업협약의 해제 또는 해지에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

**제40조(손해배상 등)** ① 제39조 제1항 각 호에 의한 사업협약 해제 또는 해지시 제8조의 협약이행보증금은 경제청에 귀속되며, 경제청은 건축물 기타 잔존 지상구조물 등을 경제청에 귀속시키거나 사업자에게 위 건축물 기타 잔존 지상물을 사업자 자신의 비용으로 철거할 것을 청구할 수 있다.

② 제8조 제4항에 의하여 협약이행보증금이 반환되기 전에 제39조 제1항 각호에 의하여 사업협약이 해제 또는 해지되고, 제9조 제1항에 의하여 설립된 외국인투자기업이 사업부지 내 건축물 등 시설물을 분양 완공한 경우, 컨소시엄 참

여자 전원은 위 외국인투자기업과 연대하여 그 개발이익도 경제청에 반환하여야 한다. 이 경우 외국인투자기업은 컨소시엄 참여자 전원과 연대하여 그 개발이익 산정을 위하여 경제청이 요청하는 일체의 문서 및 자료 등을 요청일로부터 10일(시중은행 영업일 기준)이내에 제출하여야 한다.

③ 제39조 제2항, 제3항에 의한 사업협약 해제 또는 해지 시 경제청은 사업자가 납부한 협약이행보증금을 이자 없이 사업자에게 반환한다.

④ 사업협약의 해제·해지 사유 발생으로 인한 협약이행보증금의 처리 및 손해배상(시티타워 공사의 지연·중단으로 인한 손해배상 포함) 등에 관한 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

**제41조(본 지침의 해석)** ① 사업신청자격이나 신청조건, 사업계획서 작성지침 등 본 지침의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련법령에 따른다.

② 국문으로 작성된 공모 지침과 영문으로 작성된 공모 지침의 해석상 차이가 있는 경우 국문으로 작성된 공모 지침이 우선한다.

## 제7장 추진일정 및 질의응답

**제42조(추진일정)** 사업후보자 선정일정은 다음과 같다. 다만 아래의 일정은 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 이 경우 경제청은 경제청의 인터넷 홈페이지를 통하여 그 변경 내용을 고지한다.

1. 사업자 공모 공고 : 2014년 1월 15일 예정

2. 사업신청서류 접수

가. 일 시 : 2015년 5월 8일(금요일) 10:00부터 5월 14일(목요일) 17:00까지

나. 장 소 : 인천광역시경제자유구역청 기반서비스산업유치과

(인천광역시 연수구 아트센터대로 175, G타워 30층)

다. 접수방법 : 직접 방문 접수하여야 함.

3. 사업자 후보자 선정 : 2015년 6월 22일(월요일)

**제43조 (질의응답)** ① 사업신청자는 2014. 1. 15.자 (예정일자) 경제청 홈페이지에 게재된 공고문에 있는 질의기간 동안 질의서 <양식17>를 이용하여 사업계획서 작성과 관련한 질의를 할 수 있다.

② 질의서에 대한 서면통보 사항은 본 지침과 동일한 효력을 갖는다.

## <별첨 1>

### 제2조(용어의 정의)

1. “시티타워 부지” 라 함은 제2조 제4호의 임대 및 매각방식의 경우 복합용지 중 시티타워 건축물을 포함한 토지로서 제3조 제3호에서 정한 면적을 말한다.
2. “복합시설 부지” 라 함은 제2조 제4호의 임대 및 매각방식의 경우 복합용지 중 “시티타워 부지” 를 제외한 토지로서 제3조 제3호에서 정한 면적을 말한다.
3. “법정공간” 이라 함은 시티타워 건축물 중 대피공간, AMD실, 기계·전기실, 피난안전구역, 출입구 등을 말한다.
4. “공용공간” 이라 함은 시티타워 건축물 중 로비 등을 말한다.
5. “임차공간” 이라 함은 시티타워 대부분 가이드라인 산정을 위한 임차공간을 말하며, 시티타워 건축물 중 스카이라운지, 레스토랑, 다목적 홀, 스카이가든, 전망대, 스카이워크 등을 말한다.
6. “공동이용설비” 라 함은 시티타워 및 복합시설의 건축 규모·기능에 따라 설치해야 하는 각종 시설 중 시공범위 및 물리적 여건상 어느 일방 단독으로 시공함이 불가능하거나 불합리하여 경제청과 사업자가 공사비를 정산하여 부담하는 조건으로 사업자가 일괄 설치하는 시설(기계실 장비, BIPV 등)을 말한다.
7. "토지사용허가서"라 함은 사업자가 사업준공 전 토지 등의 사용을 목적으로 「경자법」 시행령 제31조에 의거 경제청으로부터 받은 허가서를 말한다.
8. “건설사업관리자” 이라 함은 시티타워 및 복합시설 건설공사의 건설사업관리를 위하여 「건설기술진흥법」 제26조 제1항 및 동법 시행령 제44조 제1항

에 의하여 특별시장, 광역시장 또는 도지사에게 등록된 건설기술용역업자에 소속되어 건설사업관리를 수행하는 자를 말한다.

## 사업계획서 작성지침

**제1조(적용원칙)** ① 본 작성지침은 사업계획서 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.

② 제2조 제1호 사업계획서 Part1과 제4조의 도판에는 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 기타 어떤 표기도 하여서는 아니된다.

**제2조(사업계획서의 구성)** 사업계획서는 「기업 현황」, 「시티타워」, 「복합시설 관리운영」, 「외국인투자기업(또는 외국법인)의 현황」, 「기타사항」으로 구분 작성하여 각각 20부를 제출한다. 단, 부속서류는 3부를 제출한다.

### 1. Part1 : 기업현황

- 사업신청서(양식1)
- 신청자 현황(양식2, 양식3, 양식4, 양식5, 양식6, 양식7)
- 재무제표(양식8, 양식9, 양식10)

### 2. Part2 : 시티타워

- 주관 시공사의 신용평가등급
- 주관 시공사의 건설산업기본법 제23조에 의한 「시공능력평가」 토건 부분 순위
- 시티타워 기본설계 준수여부 및 개선계획
- 시티타워 건축 일정
- 시티타워·복합시설 연결 방안 및 경관디자인
- 시티타워 건설비
- 주차장 계획

### 3. Part3 : 복합시설 관리운영

- 컨소시엄 참여 운영관리사의 신용평가등급

- 컨소시엄 참여 운영관리사의 사업실적(양식11)
- 복합시설 투자규모
- 복합시설 재원조달계획
- 복합시설의 단계별 개발 일정

4. Part4 : 외국인투자기업(또는 외국법인)의 현황

- 외국인투자기업(외국법인)의 신용평가등급

5. Part5 : 기타사항

- 복합시설부지 매입 여부(양식12)
- 지역업체 공동도급 비율(양식13)

4. 부속서류 : 제5조에 따른 증빙서류 등

**제3조(사업계획서의 규격 등)** ① 사업계획서는 A4용지(백상지)를 장변으로 좌철(무사, 무선철)하고, 양면으로 100장 이내(제2조 제4호 부속서류 제외)로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.

② 지도 및 도면의 경우 도면축척에 제한이 없으며, 규격은 A4용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정시 A3는 1매로 인정한다.

③ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 12포인트의 크기로 작성한다.

④ 모든 도서는 무채색으로 표현하되, 제4조의 도판에 한하여 칼라 표현이 가능하며 도판은 모든 사업계획서에 A3크기로 축소하여 수록할 수 있다. 이 경우 도판은 페이지 매수에 산정하지 아니한다.

**제4조(별도 제출물)** ① 사업계획서 이외에 도판 및 전산파일(CD제작)을 별도로 제작하여 제출한다.

② 도판의 종류 및 내용은 다음과 같다. (각 2매, 총 12매)

1. 종합배치계획도 : 배치된 건물의 지붕층을 표현하여 작성하되 건축물 용도, 차량 및 보행자 진출입구간, 건축물 간의 연계 등을 표현
2. 건축평면 및 단면계획도 : 유치용도 및 시티타워 및 복합시설 건축물간 연계 등을 포함해서 표현
3. 교통처리계획도 : 차량과 보행자 진출입계획, 내부동선계획 및 주차장을 표현
4. 개발구상도 : 개발구상 및 주변과의 연계성, 시설물 등을 표시
5. 경관 및 외부공간계획도 : 공개공지 및 공공보행통로를 중심으로 경관계획 및 공간시설물 설치 표현
6. 전체조감도

③ 도판은 두께 10mm의 압축스치로폴(우드락)에 A2 크기로 부착하여 제출하되, 장변이 수평이 되도록 하며, 별도의 액자 또는 장식물을 부가하지 아니한다. 단, 제2항 제6호의 조감도는 A1 크기로 한다.

④ 전산파일(CD)은 사업계획서와 도판 등의 내용물을 수록하여 2장을 제출한다.

### 제5조(사업계획서 작성 방법)

① 기업 현황 관련 자료작성 방법은 다음과 같다.

1. 사업신청자의 법인 일반현황은 <양식4>에 의거하여 작성
2. 사업신청자의 법인 연혁은 <양식5>에 의거하여 작성하되, 설립이후 현재까지

의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재하고, 증빙서류가 있는 경우 부속서류로 제출

3. 사업신청자의 재무제표 중 최근 3년간의 손익계산서는 <양식8>, 대차대조표는 <양식9>, 재무비율은 <양식10>에 의거하여 작성하되 회계법인의 각 확인을 받아 제출. 단, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용대상이 아닌 회사의 경우 결산보고서를 감사보고서 의견에 갈음하여 제출할 수 있고, 각 양식에 회계법인의 확인 날인 생략 가능

4. 최근 3년간의 손익계산서와 대차대조표, 재무비율을 작성함에 있어서 재무제표나 재무비율 항목을 고의로 누락한 경우 사업수행능력 평가 시 불이익을 받을 수 있음

5. 감사보고서 의견은 <양식16>에 의거하여 작성하고 최근 3년간의 감사보고서를 부속서류로 제출하되, 2014년 반기 감사보고서가 있는 경우 제출 할 수 있음

② 시티타워 관련 자료작성 방법은 다음과 같다.

1. 주관 시공사의 신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조 제1항 제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하 “신용정보업자”라 함)가 입찰공고일 이전에 평가하여 유효기간 내에 있는 『회사채에 대한 신용평가등급』, 『기업어음에 대한 신용평가 등급』, 『기업신용평가등급』 중 마감일 현재에 “국가종합전자조달(G2B)시스템”을 통해 조회된 가장 최근 평가일의 신용평가등급을 증빙할 수 있는 서류를 제출한다. 단, 등급이 같은 날 다수가 있어 그 결과가 상이할 경우 가장 낮은 등급을 제출하며 합병한 업체에 대하여는 합병 후 새로운 신용평가등급(다만, 입찰공고일 이전에 합병한 업체는 입찰공고일 이전에 평가받은 합병 후 새로운 신용평가등급을 제출하되, 동 평가서가 없을 경우 공모 마감일까지 시스템에 등록한 합병 후 새로운 신용평가등급)을 제

출하며, 그 전까지는 합병대상업체 중 가장 낮은 신용평가등급을 받은 업체의 신용평가등급을 제출

2. 주관시공사의 건설산업기본법 제23조에 의한 「시공능력평가」 토건부문 순위 관련 자료는 이를 증빙할 수 있는 서류로 제출

3. 시티타워 기본설계 준수 여부 및 개선계획은 시티타워의 기본설계를 충실하게 반영하여 실현가능한 내용으로 작성하여야 하며 사업자가 시티타워를 시공할 능력이 있음을 보여주는 관련 사항을 소개하여야 하고, 시티타워 기본설계에서 개선하고자 하는 사항에 대해 상세히 기술하여 작성

4. 시티타워 건축일정은 시티타워 착공에서부터 준공에 이르기까지의 일정 및 계획을 작성하여 제출

5. 시티타워·복합시설 연결 방안은 시티타워와 복합시설의 보행 및 차량동선의 연계성을 포함하여 작성하여야 하며 경관디자인은 시티타워의 상징성 및 주변시설과의 조화를 이루도록 작성하여 제출

6. 시티타워 건설비는 257,734,000,000원 내에서 사업자가 제안하는 금액을 작성하여 제출

7. 주차장 계획은 <별첨 5>에서 제시된 진입도로 계획을 참고하여 작성

③ 복합시설 관리운영 관련 자료작성은 다음과 같다.

1. 컨소시엄 참여 운영관리사의 신용평가등급은 사업계획서 작성지침 제5조 제1항 제1호를 준용한다.

2. 컨소시엄 참여 운영관리사의 사업실적은 사업신청자의 최근 5년 동안 본 사업의 수행과 직접 관련된 사업에서의 주요 개발 면적 및 경영 실적 등을 <양식

11>에 의거하여 작성하되 증빙서류가 있는 경우 부속서류로 제출

3. 복합시설 투자규모는 복합시설 개발 투자 계획 금액을 상세하게 기술.

4. 복합시설 재원조달계획은 다음과 같이 작성한다.

가. 재원조달계획은 조달 수단별로 구분하여 연차별로 구체적으로 작성

나. 총 사업비 산정은 대부료, 건축공사비(조경, 토목공사비 등 별도구분), 설계비, 감리비, 물가변동비, 부대비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 경상가격 기준으로 작성

다. 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등을 부속서류로 제출

라. 금융기관의 경우 신용도를 나타낼 수 있다고 동 업계에서 인정하는 대표적인 항(은행의 경우 BIS비율 등)을 기재

마. 금융기관은 「법인세법」 시행령 제61조 제2항 제1호 내지 제11호·제21호에 해당하는 금융기관을 말함(이하 같음)

5. 복합시설의 단계별 개발 일정은 복합시설의 개발 계획에 따른 각 단계별 완료 예상 시점을 포함하여 상세하게 기술

④ 외국인투자기업 (또는 외국법인)의 현황 관련 자료는 다음과 같이 작성한다.

1. 외국인투자기업 (외국법인)의 신용평가등급은 사업계획서 작성지침 제5조 제1항 제1호를 준용한다.

⑤ 기타사항 관련 자료는 다음과 같이 작성한다.

1. 복합시설부지 매입여부 <양식12>에 따라 작성
2. 지역업체 공동도급 비율은 <양식13>에 따라 작성하되 지역업체의 소재지를 증빙할 수 있는 서류를 함께 제출

## 제6조(시티타워 기본설계)

시티타워 기본설계 준수내용 및 관련 도서목록은 다음과 같다.

### 1. 시티타워 기본설계 준수내용

#### 기본설계 준수사항

##### ○ 건축분야

- 1) 청라의 이미지 구현을 위한 크리스탈 개념 (비정형 다각형)
- 2) 크리스탈 이미지의 구현을 위한 외부마감재 (유리)
- 3) 전체 연면적 , 층수 및 층별 면적 (증가는 가능하나 감소는 불가)
- 4) 타워 높이 448m 이상
- 5) 중·고층 전망대, 스카이가든 및 스카이워크의 레벨 및 천장고 (제공도서 높이 이상)
- 6) 외피 오픈율 증가 불가
- 7) 비거실 구간과 거실구간의 외피(유리)의 시각적 동질성 확보 (색상 등)
- 8) 중층 전망대용 및 로컬 구간의 외부전망이 가능한 승강기 계획
- 9) 미디어파사드 시스템 (LED 간격 : 30mm 이하 × 500mm 이하, SMD 타입)
- 10) 미디어파사드를 활용한 Invisible 기능

##### ○ 건축구조분야

- 11) 크리스탈 형상(비정형 다각형)의 외관이 유지되도록 주요구조 부재는 외피에 노출되지 않도록 하여야 한다.
- 12) 크리스탈 형상(비정형 다각형)의 외관이 유지되도록 다이아그리드(외피면) 및 Mega Brace(내부)의 구조형식을 적용하여야 한다.
- 13) 경사부재의 설계는 강구조 설계로 적용하여야 한다.

○ 기계설비/소방분야

- 14) 배관(위생, 냉난방, 공조, 오배수 등) 자재의 재질
- 15) 소화수 입상 배관의 이중화 배관 구성 및 소화설비 비상전원 60분이상 적용
- 16) 난연1급(산소지수 32이상) 소화배관 보온재 적용
- 17) 소화전용의 수조에 최소 60분 이상의 수원확보 후 급수펌프를 이용한 소화용수 공급시간 120분 유지
- 18) 성능위주설계 및 사전재난영향성 검토를 고려한 소방시스템

○ 전기/통신/소방분야

- 19) 초고속 승강기의 사양(용량, 규격, 대수)
- 20) 신재생에너지 적용시 태양광발전설비는 타워부 외피에 설치할 수 없다.
- 21) 수신기 및 중계기간 통신 라인의 루프화(Class "A")
- 22) 수신기간 통신 라인의 루프화(Style 6)
- 23) SI 시스템과의 연계
- 24) 성능위주설계 및 사전재난영향성 검토를 고려한 소방시스템

○ 친환경 및 신재생에너지 분야

- 25) 부위별 성능기준은 아래 표와 같음

적용시설	부위	성능기준	
전체	외벽	$U \leq 0.95 \text{ W/m}^2\text{K}$	
	지붕	$U \leq 0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$	
	바닥	$U \leq 0.147 \text{ W/m}^2\text{K}$	
	유리	열관류율	$U \leq 1.30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		반사율(내부/외부)	15%이하/30%내외
		차폐계수	0.3이하

※ 위 기본설계준수내용의 세부사항은 설계지침의 기준 이상을 적용하여야 한다.

## 2. 시티타워 기본설계 도서목록

연번	구 분	내 용	비 고
1	실시설계 지침	·시티타워 실시설계 지침	
2	공종별 허가 도면	·건축 ·구조 ·토목 ·조경 ·기계 ·전기통신 ·소방	
3	인·허가관련 서류	·건축허가서 ·인허가 관련 서류모음(접수증 및 인허가 부서별·기관별 협의내용) ·건축심의도서(심의 및 재심의도서 포함) ·교통영향분석대책 ·소방성능심의도서 ·사전재난협의도서	

<별첨 3>

<양식 1>

사 업 신 청 서											
법 인 명		전 화 번 호									
대 표 자		법인등록번호 또는 세금납부번호 <sup>1)</sup>									
소 재 지											
<p>위와 같이 본사는 귀 청에서 추진하고 있는 청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설·관리·운영 프로젝트 사업자 공모를 공모지침서 및 관련법규를 준수하여 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">20    년    월    일</p> <p style="text-align: center;">신청인                      (인 또는 서명<sup>2)</sup>)<sup>3)</sup></p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">인천광역시경제자유구역청 귀하</p>											
<p>구비서류</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서<sup>4)</sup></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>2. 법인인감증명서 또는 공증된 법인 대표자 서명<sup>5)</sup></td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증<sup>6)</sup></td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>4. 사업계획서</td> <td style="text-align: right;">20부</td> </tr> </table>				1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서 <sup>4)</sup>	1부	2. 법인인감증명서 또는 공증된 법인 대표자 서명 <sup>5)</sup>	1부	3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증 <sup>6)</sup>	1부	4. 사업계획서	20부
1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서 <sup>4)</sup>	1부										
2. 법인인감증명서 또는 공증된 법인 대표자 서명 <sup>5)</sup>	1부										
3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증 <sup>6)</sup>	1부										
4. 사업계획서	20부										

1) 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등록번호가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 것  
 2) 외국법인이 자국법에 의할 때 기명날인을 할 수 없는 경우 이를 대체하는 것  
 3) 컨소시엄의 경우, 각 구성법인의 기명날인 또는 서명을 컨소시엄 대표자의 그것 하단에 부기함  
 4) 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등기부등본이 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 서류  
 5) 외국법인이 자국법에 의할 때 법인인감증명서가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 서류  
 6) 외국법인이 자국법에 의할 때 사업자등록증이 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 서류

<양식 2>

## 서 약 서

사업명 : 청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설·관리·운영 프로젝트

본사는 상기 사업과 관련하여 작성하는 사업자 신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성 제출하고, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 사업후보자 선정 취소, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것이며, 사업후보자 선정 결과에 대하여도 어떠한 이의를 제기하지 아니할 것임을 서약합니다.

20    년    월    일

신청인

(인 또는 서명<sup>7)</sup>)<sup>8)</sup>

7) 외국법인이 자국법에 의할 때 기명날인을 할 수 없는 경우 이를 대체하는 것

8) 컨소시엄의 경우 각 구성법인의 기명날인 또는 서명을 컨소시엄 대표자의 그것 하단에 부기함

<양식 3>

## 투 자 확 약 서

사업명 : 청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설·관리·운영 프로젝트

본사는 상기 사업의 사업자 공모에 있어서 사업후보자 선정 후 납부하는 협약체결보증금, 협약이행보증금을 성실히 납부할 것이며, 공모지침서 제9조 및 제 11조에서 정한 출자를 포함하여 사업신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 출자 등의 투자의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

20    년    월    일

신청인

(인 또는 서명9)10)

9) 외국법인이 자국법에 의할 때 기명날인을 할 수 없는 경우 이를 대체하는 것

10) 컨소시엄의 경우, 각 구성법인의 기명날인 또는 서명을 컨소시엄 대표자의 그것 하단에 부기함

<양식 4>

## 법인 일반현황<sup>11)</sup>

기 업 명		법인등록번호 또는 세금납부번호 <sup>12)</sup>	
대 표 자		주 요 업 종	
본 사			
사 업 장		주 요 제 품	
		결 산 월 일	
자 본 금	억원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액 <sup>13)</sup>	억원	총 자 산 <sup>14)</sup>	억원

11) 컨소시엄의 경우 각 구성법인별로 작성함

12) 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등록번호가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 것

13) 가장 최근의 회계연도 재무제표의 내용을 기재함

14) 가장 최근의 회계연도 재무제표의 내용을 기재함

<양식 5>

## 법인 연혁<sup>15)</sup>

년 월 일	내 용

<sup>15)</sup> 컨소시엄의 경우 각 구성 법인별로 작성함

<양식 6>

## 청렴계약이행 서약서

(업체 제출용)

당사는 청렴서약제 시행에 적극 동참하고, 인천광역시경제자유구역청에서 발주하는 "청라국제도시 시티타워 및 복합시설 건설관리운영 프로젝트" 계약과 관련하여 당사는 물론 당사와 관련이 있는 모든 컨소시엄 구성원 및 협력업체, 하도급 업체의 임직원과 대리인은 다음 내용을 이행할 것을 서약합니다.

### 서약내용

1. 위의 사업과 관련하여 계약에서부터 준공(납품)에 이르기까지 제반계약사항을 성실히 이행할 것이며, 부실시공, 불량 자재의 사용 및 납품 등 계약 사항을 위반하지 않겠습니다.
2. 위 사업의 계약 체결과 이행 그리고 공사 시행과 준공(납품) 등의 전 과정을 통하여 뇌물공여 등 관계 공무원을 회유하여 편의를 제공받는 등 불법을 묵인하도록 요청하지 않겠으며, 관계공무원의 어떠한 불법·부당 요구에도 단호히 이를 거부하겠습니다.
3. 위의 서약내용에 대하여 성실히 이행하겠습니다.

20    년    월    일

서약자 :

대 표                   인

인천광역시경제자유구역청장 귀하



## 손익계산서<sup>16)</sup>

(단위 : 억원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비 <sup>17)</sup>	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액						
매 출 원 가						
매 출 총 이 익						
판매비와 일반관리비						
영 업 이 익						
영 업 외 수 익						
영 업 외 비 용						
경 상 이 익						
특 별 이 익						
특 별 손 실						
법인세비용차감전 순이익						
법 인 세 비 용						
당 기 순 이 익						

20    년        월        일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인<sup>18)</sup> : \_\_\_\_\_ (인)

16) 컨소시엄의 경우 각 구성법인별로 작성하고, 외국법인의 경우 자국법에 따른 감사보고서를 기초로

국내 회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함

17) 매출액 대비 각 과목의 구성비율을 기재함

18) 외국법인의 경우, 자국의 회계법인이 아닌 국내 회계법인을 말한다. 한편, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용대상이 아닌 회사의 경우 회계법인의 확인날인 생략 가능함

### 대차대조표19)

(단위 : 억원, %)

과목 <sup>20)</sup>	년		년		년	
	금액	구성비 <sup>21)</sup>	금액	구성비	금액	구성비
유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 채고자산						
고 정 자 산 투자자산 유형자산 무형자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채						
고 정 부 채 사채 장기차입금 퇴직급여충당금 기타고정부채 (부 채 합 계)						
자 본 금 자본잉여금 이익잉여금 (당 기 순 이 익)						
자 본 조 정 항 목 (자 본 총 계)						
부 채·자 본 총 계		100		100		100

19) 컨소시엄의 경우 각 구성법인별로 작성하고, 외국법인의 경우 자국법에 따른 감사보고서를 기초로

국내 회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함

20) 각 해당 과목의 차감계정은 순액으로 기재함

21) 자산총계 대비 각 과목의 구성비율 또는 부채·자본총계 대비 각 과목의 구성 비율을 기재함

20   년       월       일

주    소   :

전화번호 :

○○회계법인<sup>22)</sup> : \_\_\_\_\_ (인)

---

22) 외국법인의 경우, 자국의 회계법인이 아닌 국내 회계법인을 말한다. 한편, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용대상이 아닌 회사의 경우 회계법인의 확인 날인 생략 가능함

<양식 10>

## 재무비율<sup>23)</sup>

(단위 : %)

비율	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익율 · 매출액경상이익율 · 총자본순이익율 · 자기자본순이익율				
2. 안정성비율 · 당좌비율 · 유동비율 · 부채비율 · 차입금의존도 · 고정장기적합율 · 영업이익대비 이자보상배율				
3. 활동성비율 · 총자본회전율 · 매출채권회전율 · 재고자산회전율				
4. 성장성비율 · 매출액증가율 · 영업이익증가율 · 당기순이익증가율				

23) 컨소시엄의 경우 각 구성법인별로 작성하고, 외국법인의 경우 자국법에 따른 감사보고서를 기초로 국내 회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함

- 주) 1. 재무비율은 <양식7> 과 <양식8> 에 기재한 수치를 이용하여 산정함  
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안전성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.  
 3. 성장성 비율은 [(당해년도 실적 - 전년도 실적)/전년도 실적]으로 하되 전년도 실적이 부(-)의 값인 경우 [(전년도 실적 - 당해년도 실적)/전년도 실적]으로 산정  
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성함  
 ■ 3년간 재무제표 제출회사 : (직전연도 비율 × 3 + 2년전 비율 × 2 + 3년전 비율 × 1) ÷ 6  
 ■ 2년간 재무제표 제출회사 : (직전연도 비율 × 2 + 2년전 비율 × 1) ÷ 3  
 ■ 1년간 재무제표 제출회사 : 직전연도 비율  
 ※ 각연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그대로 합산 (절대값이나 0으로 계산하지 말것)  
 5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 안정성비율 수치만 기재하고 부채비율 작성시 전액 자본잠식이 있는 경우 해당 항목은 '자본잠식' 으로 기재함  
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

20    년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인<sup>24)</sup> : \_\_\_\_\_ (인)

24) 외국법인의 경우, 자국의 회계법인이 아닌 국내 회계법인을 말한다. 한편, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용대상이 아닌 회사의 경우 회계법인의 확인날인 생략 가능함.

<양식 11>

## 복합시설 개발 및 운영실적\*

회사명 :

대표자 :

(2014년    월    일 현재)

번호	사업명	참여내용 (투자/운영)	사업기간	총사업비 (억원)	출자금액 (억원)	출자비율 (%)
1.	(사업내용) - 사업종류: - 건축물 규모 및 특징: - 소재지: - 공동사업자 (투자자 또는 운영자):					
2.	(사업내용) - 사업종류: - 건축물 규모 및 특징: - 소재지: - 공동사업자 (투자자 또는 운영자):					
합 계						

\* 상점 및 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 관광숙박시설, 공연장, 전시장, 관광휴게시설 등의 시설이 복합적으로 구성된 상업시설의 개발 및 운영실적

## 복합시설부지 매입의향서

본 사업신청자는  
복합시설부지 매입을 희망합니다.<sup>25)</sup>

20    년    월    일

신청인

(인 또는 서명<sup>26)</sup>)<sup>27)</sup>

25) 매입을 희망하지 않을 경우 ‘본 사업신청자는 복합시설부지 매입을 희망하지 않습니다.’ 라고 기재

26) 외국법인이 자국법에 의할 때 기명날인을 할 수 없는 경우 이를 대체하는 것

27) 컨소시엄의 경우, 각 구성법인의 기명날인 또는 서명을 컨소시엄 대표자의 그것 하단에 부기함

### 지역업체28) 공동도급비율

업체명	소재지	출자비율 (%)
인천지역업체 총계		
업체1		
업체2		

28) 지역업체라함은 법인인 경우 법인등기부등본, 개인인 경우 사업자 등록증에 주된 영업소의 소재지를 인천시의 관할구역으로 하여 사업을 영위하는 자를 말함





## 감사보고서 의견

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

- 주) 1. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 그 사유와 해소 여부를 기재하여야 함.  
 2. 외국법인의 경우 자국법에 따른 감사보고서를 기초로 국내 회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함.

20    년        월        일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인<sup>33)</sup> :

(인)

33) 외국법인의 경우, 자국의 회계법인이 아닌 국내 회계법인을 말한다. 한편, 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」의 적용대상이 아닌 회사의 경우 결산보고서 제출을 감사보고서 의견 제출에 갈음할 수 있음.

<양식 17>

## 서면질의서

대 표 자	(인 또는 서명 <sup>34</sup> )	신청접수번호	
사업신청자명		전화번호	
소재지		FAX 번호	
공모지침서 (Page)	질의내용		

<별첨 4>

기반시설 계획

구 분	기반시설 계획	비 고
지하차도 1	o Box type(1,268.0m <sup>2</sup> ) o U type(424.0m <sup>2</sup> )	
지하차도 2	o Box type(1,333.0m <sup>2</sup> ) o U type(364.0m <sup>2</sup> )	
진입도로	o 지하1연결(484.0m <sup>2</sup> ) o 지하2연결(509.0m <sup>2</sup> )	
보차검용 1	o L=43m, W=11.5m (501.0m <sup>2</sup> )	
보차검용 2	o L=78m, W=14m (1,091.0m <sup>2</sup> )	
보도교 1	o L=58m, W=9m (512.0m <sup>2</sup> )	
보도교 2	o L=28m, W=9m (257.0m <sup>2</sup> )	
상수	181.0m	
오수	340.0m	
크린넷	116.0m	
호수공원 복구		
가로등	0.1기/m(도로총연장=327.0m)	
계		

\* 지하차도 및 교량 계획은 시티타워 교통영향분석개선대책(2012.9월) 기준으로 작성하였으며, 복합용지 사업자의 계획에 따라 본 기반시설 계획은 조정될 수 있음