

---

**성남일반산업단지(성남하이테크밸리)  
재생사업지구 복합용지 (재생계획) 변경  
민간사업자 공모 지침서**

---

2020. 11.

# 목 차

## 제1장 현황

1-1 공모개요

1-2 사업개요

1-3 추진현황

## 제2장 복합용지 계획

2-1. 복합용지 개요

2-2. 복합용지 주요 사항

## 제3장 공모신청자격 및 공모방법

3-1. 공모신청 내용

3-2. 공모절차 및 세부사항

3-3. 사업 제안서 작성규정

## 제4장 평가 및 업체선정

4-1 평가

4-2. 운영 계획 및 선정 기준

▷ 별첨 관련 서식 모음

# 제1장 현황

## 1-1. 공모 개요

### 가. 공모 목적

- 1) 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 경쟁력강화사업의 일환으로 토지이용의 복합화를 통해 산업기능 및 지원기능 강화 도모
- 2) 산업시설용지에서 복합시설용지로 토지이용계획(재생계획) 변경을 위한 민간사업자 복합용지 대상지 선정 공모

### 나. 공모 현황

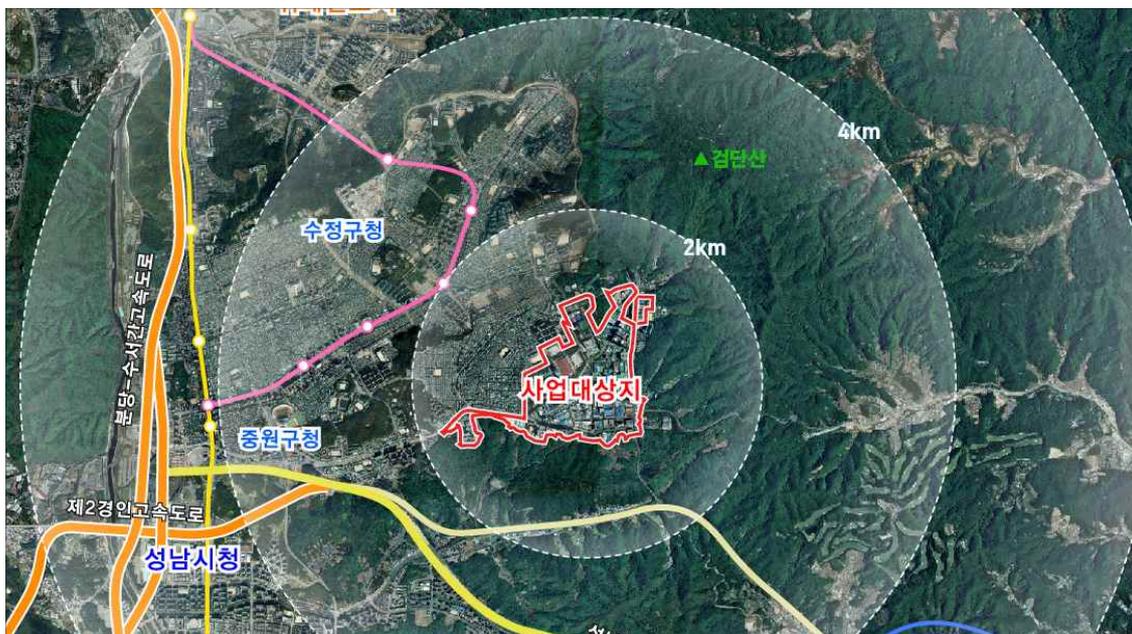
공모명	성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구 복합용지 (재생계획) 변경 민간사업자 공모
발주처	성남시
주최	성남시
대지위치	경기도 성남시 중원구 상대원동 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 일원
사업면적	1,512천㎡
공모일시	2020년 11월
사업기간	2020년 ~ 2025년

### 다. 공모 방법 : 산업단지 재생계획 및 재생시행계획 변경(안) 수립을 위한 복합용지 민간사업자 공모

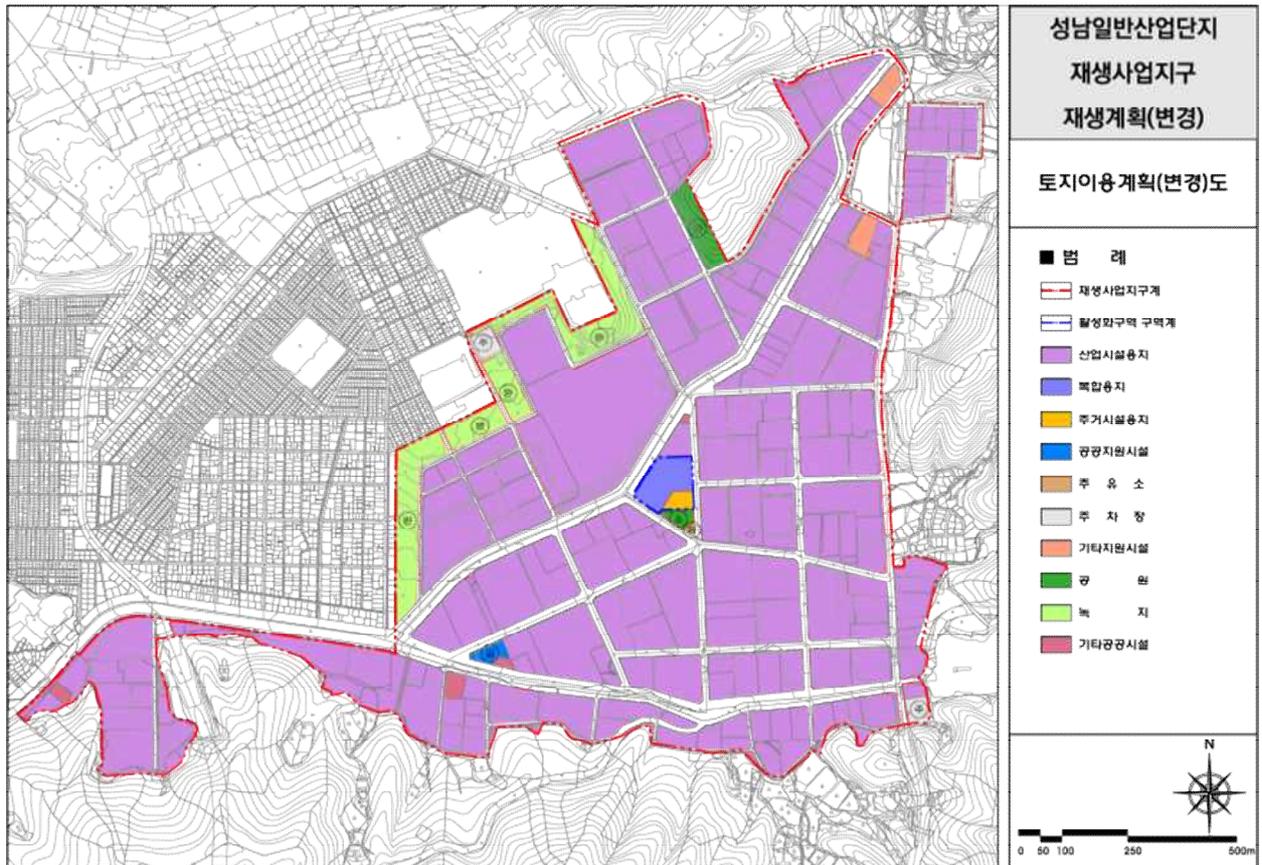
(근거 : 산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 “산업입지법” 이라 함.))

## 1-2. 사업 개요

- 1) 사업명 : 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 경쟁력강화사업
- 2) 위치 : 중원구 상대원동 일원(성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구)
- 3) 면적 : 1,512천m<sup>2</sup>(산업단지 재생사업지구)
- 4) 사업 내용
  - 공공 분야
    - ▶ 기반시설 : 공원, 주차장, 도로, 대중교통 확충
    - ▶ 지원시설 : 혁신지원센터, 청년창업공간, 체육문화공간등 조성
  - 민간 분야 : 복합건축물(산업+문화+편의시설 등) 건립
- 5) 사업 기간 : 2016년 ~ 2025년
  - 응모자는 관련법령에 의한 개발사업의 정상적인 추진절차 등을 고려하여 예정 사업기간을 제시하여야 하며, 사업기간은 협약으로 정하되 사업완료 예정기간은 2025년까지로 한다.
  - ※ 사업착수는 복합용지(재생계획) 변경 고시 후 1년내 추진
- 6) 사업비 : 222억 원(국비 100억 원, 도비 10억 원, 시비 112억 원, 기반시설 정비 등)
- 7) 위치도



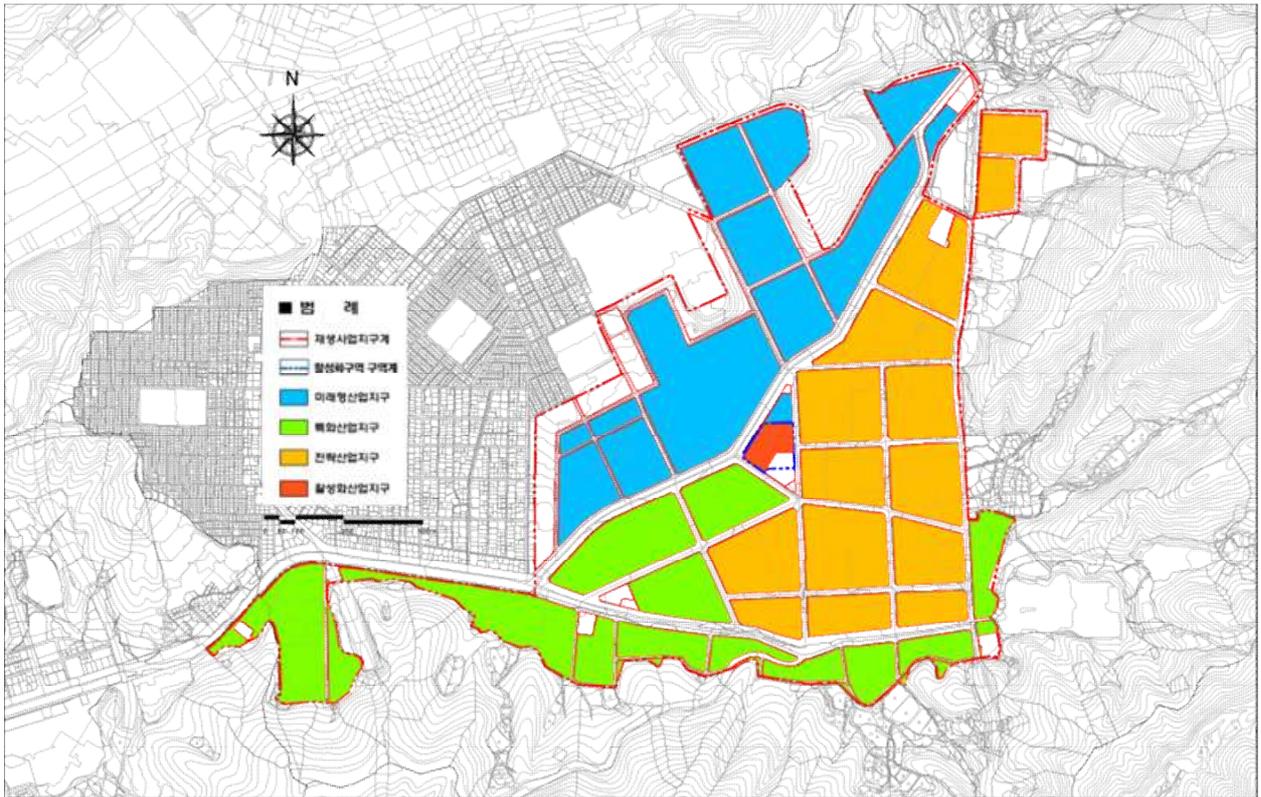
## 8) 토지이용계획



구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고	
계	1,512,886	100.0		
산업시설용지	1,148,576	75.9		
지원 시설 용지	소계	20,223	1.3	
	공공지원시설	2,935	0.2	
	주유소	496	0.0	
	소방서	992	0.1	
	공영주차장	3,060	0.2	공원 및 녹지와 중복
		(9,437) <sup>주1</sup>	(0.6)	
기타지원시설	12,740	0.8		
복합용지	11,063	0.7		
주거시설용지	2,500	0.2	지역전략산업지원주택	
공공 시설 용지	소계	330,524	21.9	
	도로	217,463	14.4	
	공원	13,733	0.9	주차장(2,500m <sup>2</sup> ) 중복
	녹지	76,658	5.1	주차장(3,877m <sup>2</sup> ) 중복
	기타공공시설	22,670	1.5	

※ 주1 : 공원 및 녹지와 중복 계획한 주차장을 포함한 면적임.

### 9) 유치업종 배치계획



구분	특화 업종	중분류 상의 특화 업종
특화산업지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역기반 제조업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>식료품 제조업(C10)</li> <li>의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업(C14)</li> <li>가죽, 가방 및 신발 제조업(C15)</li> <li>기타 제품 제조업(C33)</li> </ul>
전략산업지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>메디바이오 (의료기기, 제약바이오)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>의료용 물질 및 의약품 제조업(C21)</li> <li>의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(C27)</li> </ul>
미래형 산업지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래형 신산업(IT기반 융합산업, 신재생 에너지 산업), 글로벌 산업(반도체, 디스플레이, 자동차 산업)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26)</li> <li>전기장비 제조업(C28)</li> </ul>
활성화 산업지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역기반 제조업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>식료품 제조업(C10)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래형 신산업(IT기반 융합산업, 신재생에너지산업), 글로벌 산업(반도체, 디스플레이, 자동차 산업)</li> <li>메디바이오 (의료기기, 제약바이오)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26)</li> <li>전기장비 제조업(C28)</li> <li>의료용 물질 및 의약품 제조업(C21)</li> <li>의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(C27)</li> </ul>

※ 위 사항은 권장사항임.(성남산업단지 관리기본계획 상 입주제한 업종은 신규 입지 불가)

## 10) 기타 사항

- 공모지역의 재생사업 추진 시 개발이익 재투자, 부동산 투기 방지대책 등 복합용지 운영에 관한 세부사항은 협약으로 정함.

### 1-3. 추진 현황

2015. 07. 10.	• 노후 산단 경쟁력강화사업 정부합동 공모사업 선정(국토교통부)
2017. 03. 13.	• 한국토지공사 재생사업 총괄사업관리자 지정
2017. 05. 24.	• 재생·혁신사업 3차(市, 관리공단,LH) 업무협약 체결
2019. 01. 02.	• 재생사업지구 지정 및 재생계획 승인(경기도)
2019. 01. 04.	• 경쟁력강화사업(전략계획, 산업단지계획 변경(안)) 용역 착수
2019. 01. 28.	• 재생사업지구 지정 및 재생계획 고시(성남시)
2019. 08~09	• 경쟁력강화사업 거버넌스 참여자 모집 공고(성남시)
2019. 09. 27.	• 경쟁력강화사업 거버넌스 1차 설명회 개최(성남시)
2019. 10. 18	• 활성화계획 타당성검증위원회 개최(국토교통부)
2019. 11. 04	• 경기도 제4회 지방산업입지심의회 개최(경기도)
2019. 11. 28.	• 경쟁력강화사업 거버넌스 2차 설명회 개최(성남시)
2019. 12. 13.	• 재생사업지구 재생계획 변경 승인(경기도)
2019. 12. 17.	• 재생사업지구 활성화구역의 활성화계획 승인(국토교통부)
2019. 12. 23.	• 재생사업지구 재생계획 변경, 활성화구역 지정 및 지형도면 고시
2020. 02. 04	• 경쟁력강화사업 거버넌스 참여자 결과 회신
2020. 09. 24	• 경쟁력강화사업 전략계획 중간보고

## 제2장 복합용지 계획

### 2-1. 복합용지 개요

#### 가. 복합용지 지정 목적

- 1) 1970년대 조성된 성남일반산업단지(성남하이테크밸리)는 공장위주의 토지 활용 및 산재되어 있는 업종으로 인해 시설 간 융·복합 입주가 어렵고, 생활편의시설의 거리가 멀어 산업단지 내 생활 불편 등이 초래됨.
- 2) 산업단지 재생사업의 일환으로 활성화 구역 내에 생활편의시설, 문화, 복지 등 근로자의 편의 및 복지기능을 증가 시켰으나, 물리적 거리의 한계 및 수량적으로 부족함.
- 3) 이에, 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 활성화 구역 외 산업구조 변화, 부족한 지원 및 편의시설 확충, 사업여건변화 반영 등 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 활성화를 위해 민간사업자 공모를 통해 산업시설용지를 복합용지로 변경 추진
- 4) 아울러, 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 경쟁력강화를 위한 전략산업 유치로 목적으로 함.

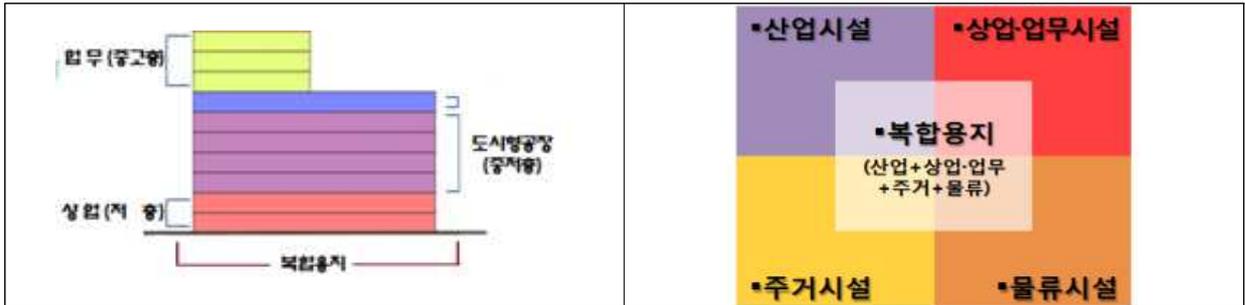
#### 나. 복합용지 정의

- 1) 복합용지란 산업시설(공장)과 지원시설(상업·판매·업무 등), 공공시설이 복합적(평면적 또는 입체적)으로 입지할 수 있는 용지를 말함.

“산업입지법” 제2조 7의3

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 공장</li><li>• 지식산업 관련 시설</li><li>• 문화산업 관련 시설</li><li>• 정보통신산업 관련 시설</li><li>• 재활용산업 관련 시설</li><li>• 자원비축시설</li><li>• 물류시설</li><li>• 교육·연구시설</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 에너지공급설비</li><li>• 신·재생에너지설비</li><li>• 산업단지 안으로 위치를 변경하는 대학시설</li><li>• 지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신 산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설 및 물류 시설 등과 유사한 시설로서 국토교통부장관이 인정하여 고시하는 시설</li></ul> |
|---|---|

[ 복합용지 개념도 ]



- 2) 복합용지는 산업시설의 면적을 100분의 50 이상(연면적 기준) 확보하고, 나머지 면적은 상업·업무시설 등의 입주를 허용하여 산업시설 입지비율을 현재 보다 낮춤
- 3) 복합용지의 용도지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법” 이라 함)」 제36조 및 같은 법 시행령 제30조에 따른 준공업지역 또는 준주거지역으로 할 수 있으나, 성남시 상위계획(기본계획 등) 및 관련부서 내부 방침에 따라 용도지역 상향은 없음

## 2-2. 복합용지 주요 사항

### 가. 복합용지 지정 대상지역(산업단지 재생사업 가이드라인,국토교통부 2020)

※ 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 여건에 따라 조정 가능함.

- 1) 주간선도로 인접지
- 2) 기존지원·시가지 시설 인접지
- 3) 정책연계 가능성이 높은 지역
- 4) 주민협의체 인정지역(거버넌스 등)

### 나. 복합용지 공모 대상지 조건

- 1) 기준(부지면적+건축물)
  - 부지면적 3,000㎡이상의 지목 상 대, 공장용지 및 입주제한업종(레미콘·시멘트), 휴업 및 미가동 공장. 다만, 1,650㎡(최소획지)~3,000㎡ 미

- 만 필지 중 수요분석을 제시하는 대상지
- 건축물 노후도(준공)는 공모일 기준 20년 이상으로 설정
- 지식산업센터가 건축된 필지 제외

## 다. 복합용지 개발밀도

### 1) 복합용지 내 도입시설 [별표5] 참조

## 라. 복합용지 용도별 비율 및 허용용도

### 1) 복합용지 용도별 비율(근거: 「산업입지 및 개발에 관한 통합지침」 제13조 다목 1))

- 복합용지의 50% 이상(연면적 기준)을 산업시설로 확보
- 복합용지(산업시설 및 지원시설) 총 연면적의 50%(연면적 기준)는 전략 산업 업종이 제시되어야함.
- 사업 제안자는 상업, 업무, 지원시설의 용도별 비율을 별도로 지정 제시 하여야 하며, 실수요 연면적을 고려한 세부용도별 비율을 제시해야 함.

[ 세부용도별 비율 ]

합계	산업시설	그 외 지원시설(상업, 지원 등)
100%	50% 이상	50% 미만

### 2) 복합용지 건축물 용도

- 산업시설 및 그 외 시설과 함께 복합적으로 도입
- 용도별 건축물 종류는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「성남시 도시계획조례」, 산업단지 재생사업 사례 등을 참고하여 건축물 허용용도(안)를 수립

[ 복합용지 내 건축물 용도(안)]

구분		내용
건축물 용도	산업 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>성남 일반산업단지 재생계획 업종배치계획에서 정한 지구별 특화업종[별표1]                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- A : 미래형산업지구, B : 특화산업지구, C : 전략산업지구</li> </ul> </li> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 지식산업센터</li> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장 및 부대시설로서 성남일반산업단지 재생계획에서 정한 유치업종[별표2]</li> <li>성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 경쟁력강화사업 전략계획 업종[별표3]</li> <li>※ 산업시설은 복합용지 전체 건축연면적의 50% 이상 확보하며, [별표3]의 전략계획 업종은 전체 건축연면적의 50% 확보</li> </ul>
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 지식산업센터</li> <li>「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조5 제1항 제3호 및 「동법 시행령」 제36조의4 제2항에 따른 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설</li> <li>※ 지식산업센터 내 지원시설은 지식산업센터 전체 건축연면적의 30%이내에 한하여 허용 단, 복합용지 내 지식산업센터의 경우, 전체 건축연면적의 50%이내에 한하여 허용</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 기숙사</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호 및 제4호에 따른 제1종 및 제2종 근린생활시설 (단, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 안마원, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제5호에 따른 문화 및 집회시설 중 전시장</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제7호에 따른 판매시설 (해당 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제9호에 따른 의료시설 중 종합병원, 치과병원, 한방병원 및 그 부대시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호에 따른 교육연구시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제11호에 따른 노유자시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제18호에 따른 창고시설</li> </ul>
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>[별표4]에서 정한 입주 제한업종 (관리기본계획상 입주제한 업종 및 공해유발 예상업종)</li> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>
건폐율	80%	
용적률	350%	
높이	-	

※ 추후 관련부서 협의 및 경기도 심의(지방산업단지계획 심의위원회)결과에 따라 건축물 허용용도는 변경 될 수 있음

[별표1] 지구별 특화업종(권장사항)

구분	특화업종	중분류상의 특화업종
미래형 산업지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>미래형 신산업(IT기반 융합산업, 신재생 에너지산업), 글로벌 산업(반도체, 디스플레이, 자동차 산업)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(C26)</li> <li>전기장비 제조업(C28)</li> </ul>
특화 산업지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역기반 제조업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>식품품 제조업(C10)</li> <li>의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업(C14)</li> <li>가죽, 가방 및 신발 제조업(C15)</li> <li>기타 제품 제조업(C33)</li> </ul>
전략 산업지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>메디바이오(의료기기, 제약바이오)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>의료용 물질 및 의약품 제조업(C21)</li> <li>의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조업(C27)</li> </ul>

※ p6 유치업종 배치계획 참고

[별표2] 공통 유치업종

구분	현재 운영 중인 업종	첨단산업
유치 업종	성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 관리기본계획상 입주대상 업종	기타 첨단산업 등
주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제조업군</li> <li>- 부동산업(L68)</li> <li>- 임대업, 부동산 제외(L69)</li> <li>- 연구개발업(M70)</li> <li>- 전문서비스업(M71)</li> <li>- 건축기술, 엔지니어링 및 그밖의 과학기술서비스업(M72)</li> <li>- 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(M73)</li> </ul>	- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 “산업입지법” 등에 의한 지식기반산업, 지식산업, 첨단산업, 문화산업, 정보통신산업

[별표3] 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 경쟁력강화사업 전략계획 업종

구분	바이오헬스	스마트 팩토리	지역기반제조업
제조업	의약품 화합물 및 항생물질 제조업 생물학적 제제 제조업 C21 완제 의약품 제조업 의료용품 및 기타 의약 관련제품 제조업	C27 산업 처리공정 제어장비 제조업	C10 육류,수산물 가공업 기타식품제조
	C22 그 외 기타 플라스틱 제품 제조업		C20 화장품 제조업 X-선 필름 제조업
	C27 방사선 장치 제조업 전기식 진단 및 요법 기기 제조업		C21업 의약품 화합물 및 항생물질 제조업 생물학적 제제 제조업 C26 전자집적제조업 통신장비 제조업 C27 방사선 장치 제조업 전기식 진단 및 요법 기기 제조업 C29 반도체 제조용 기계 제조업
비제조업	C70 의학 및 약학 연구개발업	C58 시스템 소프트웨어 개발 및 공급업	C58 시스템 소프트웨어 개발 및 공급업
			C62서비스 컴퓨터 시스템 통합 자문 및 구축
		C62 컴퓨터 시스템 통합 자문 및 구축 서비스업 컴퓨터 프로그래밍 서비스업	컴퓨터 프로그래밍 서비스업
			C70 의학 및 약학 연구개발업 C71광고업
			C73 제품 디자인업 번역 및 통역 서비스업
		C75 전시, 컨벤션 및 행사 대행업	

[별표4] 입주 제한업종

구분	현재 입주제한 업종	공해유발 예상 업종
입주 제한업종	성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 관리기본계획상 입주 제한 업종 주1)	공해유발 예상업종 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표3 제2호 차목 (1)-(6)에 해당되는 공장 포함)
주요 내용	- 도축업(10110) - 원유 정제처리업(19210) - 기타 기초 무기화학물질 제조업 (20129) - 레미콘 제조업(23322) - 시멘트 제조업(23311) - 제철업(24111) - 기타 보관 및 창고업(52109)	화합물, 화학제품 및 악취발생업종 • 기초화합물, 비료 및 질소화합물, 합성고무 및 플라스틱, 살충제 및 기타 농업용 화학제품, 도료·인쇄잉크 유사제품 제조업
		위생 및 유사서비스 업종중 악취물질 배출업종 • 일반 및 특정 폐기물 수집·처리업, 분뇨수거 및 처리업 • 축산폐기물 수집, 처리, 운반업 • 관리권자 및 관리기관이 판단하여 대기오염의 발생이 예상되는 업체
		악취 및 특정 유해물질 배출 예상업종 • 도금, 도장, 페놀 및 중금속 배출업종, 기타 다량의 악취물질과 난분해성 물질, 특정대기, 수질유해 물질의 배출이 예상되는 업종

※ 주1 : 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조(산업단지관리기본계획의 수립)

[별표5] 일반공업지역 건축물용도 허용여부

번호	구분	일반공업지역
1	단독주택	○
2	공동주택	△ (기숙사)
3	제1종근린생활시설	○
4	제2종근린생활시설	○ (단란주점 및 안마시술소 제외)
5	문화 및 집회시설	△ (전시장)
6	종교시설	○
7	판매시설	△ (일반공업지역내 공장의 제품 판매시설 한함)
8	운수시설	○
9	의료시설	○ (정신병원·요양병원 및 격리병원 제외)
10	교육연구시설	△ (일반학교, 교육원, 직업훈련소, 기술계학원, 공업에 관련되는 연구소)
11	노유자시설	○ (노인복지주택 제외)
12	수련시설	×
13	운동시설	×
14	업무시설	×
15	숙박시설	×
16	위락시설	×
17	공장	○
18	창고시설	○
19	위험물저장 및 처리시설	○
20	자동차관련시설	○
21	동물 및 식물관련시설	△ (도축장, 도계장)
22	자원순환관련시설	○
23	교정 및 군사시설	×
24	방송통신시설	○
25	발전시설	○
26	묘지관련시설	×
27	관광휴게시설	×
28	장례시설	○
29	야영장시설	×

※ 상기 내용은 「국토계획법」 시행령 제71조 제1항 및 성남시 도시계획조례를 반영한 사항임

※ 건축물 용도별 종류는 「건축법」 시행령 별표 1에 따름

## 제3장 공모신청자격 및 공모방법

### 3-1. 공모신청 내용

#### 가. 응모참가자격 : 공모 공고일 현재 다음 각 항의 자격을 모두 갖춘 사업자

- 1) 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구 내 토지 및 건물의 전부를 사용할 수 있는 소유권, 지상권, 임차권 등의 권원을 확보하고 있는 자
- 2) 토지와 건축물의 지분 100%를 사용 동의를 받은 자

※ “산업입지법” 제39조의 8

#### 나. 응모제한

- 1) 공동응모의 경우는 대표자(1인)를 지정하여야 하며, 본 공모과 관련하여 수반되는 모든 법적권리 및 책임과 의무사항은 대표자에게 귀속되거나, 귀속한다.
- 2) 당선작에 대하여는 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생계획 및 재생시행계획 변경(안)에 반영할 예정이며, 최종적인 재생계획 및 재생시행계획 변경(안) 반영 여부는 경기도 심의(지방산업단지계획 심의위원회) 결과에 따라 변경 될 수 있다.
- 3) 당선작은 재생계획 및 재생시행계획 변경(안) 완료시까지 타인에게 권리와 의무를 양도하지 못 한다.
- 4) 공모 접수 후 변경(단독에서 공동, 공동에서 단독으로 응모, 공동응모 구성원 변경)하는 것은 불가하고, 1개 사업자가 2개 사업 제안을 중복 응모 할 수 없다.
- 5) 공모 공고일을 기준으로 등록취소, 휴·폐업, 자격정지 등 기타 행정 처분을 받은 자(성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 관리기관인

성남산업단지관리공단에서 사업참여가 불가하다고 판단되는 자)와 본 공모의 자문·평가위원, 그 평가위원이 소속된 단체나 직원 등은 본 공모에 참여할 수 없다.

### 3-2. 공모절차 및 세부사항

#### 가. 추진일정

- 1) 공모 일정은 성남시 홈페이지 공모안내 게시판에 게시한다.
- 2) 추진일정은 추후 변경될 수 있으며, 변경된 일정은 본 성남시 홈페이지 공모안내 게시판에 게시하며 별도 통지한다.
- 3) 본 공모 진행기간 중 공모 참가자 주소, 또는 연락처 등의 내용이 변경되었을 경우, 그 변경된 내용을 신속히 통지하여야 하며, 그러하지 아니하여 발생하는 모든 책임은 참가자에게 있다.

구 분	일 정	비 고
· 공모 공고	'20.11.11.	· 성남시 홈페이지 공고
· 현장설명회	'20.11.19.~26	· 성남산업단지 관리공단 대강당 · 세부일정 별도 안내
· 질의접수	'20.11. (18:00까지)	· E-Mail 접수 : 21690@korea.kr * 유선으로 접수확인 요망
· 질의회신	'20.11.~20.12.	· 질의응답서 접수 메일로 회신
· 사업 제안서 제출	'21.02.08.~09. (18:00까지)	· 방문접수만 가능
· 사업제안서 발표 및 평가	'21.02월	· 세부일정 추후 공지
· 당선작발표	'21.02월	· 세부일정 추후 공지
· 협약(계약)체결	'21.03월	· 세부일정 추후 공지

※ 공모 및 평가 기간 : 90일(평가 : 30일 이내)

## 나. 사업 제안서 제출

- 1) 제출방법 : 방문접수(대리인 접수 가능)
- 2) 제출일시 : 2021.02.08.~02.09. 18:00까지
- 3) 접수처 : 성남시 재정경제국 산업지원과 산업입지팀(서관, 8층)  
(경기도 성남시 중원구 성남대로 997 (여수동))
- 4) 연락처 : 031-729-2654~5
- 5) 구비서류

· 응모 신청 및 사업 제안서 제출 협약서(#서식1) 및 서약서(#서식2)	각 1부
· 위임장(#서식3) 및 재직증명서(대리인이 등록할 경우)	각 1부
· 대표자 선임서(#서식5)	1부
· 사업자등록증 사본	1부
· 법인등기부 등본(법인에 한함)	1부
· 인감증명서 및 사용인감계	각 1부
· 대표자 인감	1부
· 사업 제안서 요약서(#서식7) 및 사업 제안서(#서식8)	20부
· 사업제안서 발표자료(PPT 또는 PDF)	1식
· 전산파일 USB(발표자료 포함)	1식

### 6) 유의사항

- 대표자 또는 대표자의 위임을 받은 자가 재직증명서 및 위임장(#서식3)을 지참하고 등록하여야 한다.
- 응모신청(등록)이후 등록사항, 대표자, 공동참가자 변경·교체·추가할 수 없다.
- 제출하는 구비서류는 주민등록번호 등 개인정보는 표기하지 않아야 한다. 불가피하게 표기해야 할 주민등록번호 등 개인정보는 예와 같이 표기하여야 한다.  
(예) 주민등록번호는 900101-1\*\*\*\*\*
- 제출자는 제출 장소에 직접 사업 제안서를 제출하여야 한다.
- 제출자는 1개의 사업 제안서만 제출하여야 하며 접수된 공모 제안서는 수정·변경·보완할 수 없다.

## 다. 현장 설명회 : 산업단지 관리기관(성남산업단지관리공단) 예정

- 1) 설명회: 2020.11.19.~11.26. 기간 중 1회 개최(세부일정 별도 안내)

## 라. 질의응답

- 1) 질의 접수 : 2020.11.19. ~ 2020.11.30. 18:00까지(E-mail 접수)
- 2) 질의 회신 : 2020.11. ~ 2020.12.
- 3) 문의사항은 민간사업자 공모 서면 질의서(#서식4) 양식에 따라 E-mail (21690@korea.kr)로 질의하되 담당자 접수확인 필요함. (Tel 031-729-2654~5)
- 4) 접수된 질의에 대한 응답서는 질의 접수 메일로 회신함.
- 5) 질의 기간은 한국시간 기준이며, 질의는 ‘한글’ 로 작성함.
- 6) E-mail 등에 의한 질의 접수가 전송오류 등으로 내용을 확인할 수 없는 경우와 질의자의 인적사항 등 질의서상의 기재사항이 누락된 질의에 대하여는 응답하지 아니할 수 있음.
- 7) 서면질의 회신서는 공모지침서 및 제공 도서의 추가 또는 수정으로 간주하며, 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖음.

## 3-3. 사업 제안서 작성규정

### 가. 제출도서

구분	규격	수량	비고
① 사업 제안서 요약서	A4 (210×297mm)	20부	
② 사업 제안서	A4 (210×297mm)	20부	- 30페이지 이내 (표지, 목차, 간지 등 제외)
③ 사업 제안서 발표자료	A4	1식	- 10페이지 이내 (표지, 목자, 간지 등 제외)
④ 전산자료	USB	1개	

※ USB메모리 자료 및 그림파일은 IBM-PC 호환이 가능한 \*.hwp, \*.jpg, \*.dwg (버전제한 없음, 기본폰트만 사용)형식으로 제출

### 나. 제출도서 작성기준

- 1) 모든 도서의 표기는 한글과 아라비아 숫자로 표기함을 원칙으로 하되, 필요한 경우 영문 또는 한문표기도 가능하며, 단위는 미터법 사용을

원칙으로 한다.

- 2) 작성요령에서 규정하고 있는 사항 이외는 임의로 할 수 있으며, 축척과 방위는 정확히 표시한다.
- 3) 제출된 도서는 수정·변경 및 보완작업과 추가제출을 할 수 없으며 제출된 도서는 반환하지 않는다.
- 4) 사업 제안서는 한글(프로그램)을 사용하며 작성하는 것을 원칙으로 한다.
- 5) 표지: #서식6 사용을 하여야 하며, 코팅 및 배경무늬 사용불가
- 6) 본문: A4(건식복사용지)로 하되 표지, 필요시 A3 규격(1page 적용)을 접어서 사용가능하다.(기타 규격용지 작성불가)
- 7) 단면 인쇄하여 세로방향으로 좌편철한다.(스프링 제본 금지)
- 8) 표지, 목차, 간지는 쪽수에 포함하지 않으며, 표지, 목차, 간지를 제외한 모든 면에 페이지 연번을 표시한다.(예: 1-30, 2-30 ~ 30-30)

#### **다. 사업 제안서 제출 요령**

- 1) 사업 제안서 제출 시 구비서류 이외의 제출도서(사업제안서, 사업제안서 요약등)는 포장(백색모조지)하며, 겉포장에는 응모신청 시 접수번호를 표기함.
- 2) 제출된 제출 도서는 수정·변경 및 보완작업과 추가제출을 할 수 없음.

## 제4장 평가 및 대상지 선정

### 4-1 평가

#### 가. 평가방법

- 1) 평가위원별 사업 제안서 평가와 감점사항을 합산하여 평균점수 260점 이상 득점한 대상지 모두 선정
- 2) 평가항목별 세부사항

구분		내용	배점		평가	
			정성	정량		
I. 사업수행계획 (300)	1. 복합용지 지정 타당성 (60)	① 대상지 입지 적정성	20			
		② 대상지 면적 규모		30		
		③ 사업제안의 배경 및 목적 부합성	10			
	2. 사업수행계획 (80)	① 개발방향 및 복합용지 지정 필요성	20			
		② 도입시설의 적정성	30			
		③ 건축계획의 적정성	30			
	3. 사업실현가능성 (80)	① 타당성 분석의 합리성	30			
		② 사업과급효과	20			
		③ 개발이익재투자 및 기여방안		30		
	4. 사업추진의지 (80)	① 출자자 구성 및 재무건전성		30		
		② 자원조달계획	30			
		③ 참여기업의 이용도	10			
		④ 미분양시 용지 처리 방안	10			
	<b>합 계</b>					
	평가 점수					점
	평가 의견					

2021년    월    일

평가위원 :

(인)

## 나. 평가지표별 세부 평가기준

### 1) 사업수행계획(300점)

#### 가) 복합용지 지정 타당성(60점)

##### ① 대상지 입지 적정성에 대한 평가(20점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
		기준	수	우	미	양	가
정량	제출된 사업제안서 “1장. 1.2 사업시행지역 위치 및 면적” 등에 관한 내용이 적정한지 여부	기준					
		배점	20	18	16	14	12

##### ② 대상지 면적 적정성에 대한 평가(30점)

지표 유형	평가20지표	평가점수 부여 기준			
		기준	10,000㎡ 이상	9,999~3,000	3,000㎡ 이하
정량	제출된 사업제안서 “1장. 1.2 사업시행자 위치 및 면적” 등 내용을 참조하여 복합용지 대상지의 기준면적 범위에 해당여부	기준			
		배점	30	25	20

##### ③ 사업제안의 배경 및 목적 부합성에 대한 평가(10점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
		기준	수	우	미	양	가
정성	제출된 사업제안서 “1장. 1.2 사업제안의 배경 및 목적” 등 내용을 참조하여 해당 복합용지 지정 배경 및 목적이 본 공모목적에 부합여부	기준					
		배점	10	9	8	7	6

### 나) 사업수행계획(80점)

##### ① 개발방향 및 복합용지 지정 필요성에 대한 평가(20점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
		기준	수	우	미	양	가
정성	제출된 사업제안서 “3장. 3.1 개발방향 및 복합용지 지정 필요성” 등 내용을 참조하여 공모사업의 방향과 용지변경의 필요성여부	기준					
		배점	20	18	16	14	12

② 대상지의 차별화 방안에 대한 평가(30점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정성	제출된 사업제안서 “3장. 3.2 도입시설” 등 내용을 참조하여 타 대상지의 차별화 방안 제시 여부	기준	수	우	미	양	가
		배점	30	28	26	24	22

③ 건축계획의 적정성에 대한 평가(30점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정성	제출된 사업제안서 “3장. 3.3 건축계획” 등 기존 건축물과 차별화된 건축계획에 대해 정성 평가	기준	수	우	미	양	가
		배점	30	28	26	24	22

다) 사업실현가능성(80점)

① 사업의 타당성에 대한 평가(30점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정성	제출된 사업제안서 “4장. 사업타당성 분석” 등 내용을 참조하여 분석의 전제사항, 사업수지 분석, 현금흐름 분석 등 사업타당성의 적정성 여부	기준	수	우	미	양	가
		배점	30	28	26	24	22

② 사업파급효과에 대한 평가(20점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정성	제출된 사업제안서 “5장. 사업파급효과” 등 내용을 참조하여 사업파급효과에 대한 적정성 여부	기준	수	우	미	양	가
		배점	20	18	16	14	12

③ 개발이익 재투자 및 성남일반산업단지(성남하이테크밸리)의 공익을 위한 기여방안에 대한 평가(30점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정량	제출된 사업제안서 “6장. 개발이익 재투자 및 성남하이테크밸리의 공익을 위한 기여방안” 등 내용을 참조하여 방안의 적정성 여부 및 실현성 여부	기준 (연면적)	6% 이상	6~5%	5~4%	4~3%	3% 이하
		배점	30	28	26	24	22

라) 사업추진의지(80점)

① 출자자 구성 및 재무건전성 평가(30점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정량	제출된 사업제안서 “7장. 7.1 출자자 구성 및 재무 건전성” 내용을 참조하여 기준 범위에 해당여부	기준	10점 이상	8점 이상	6점 이상	4점 이상	2점 이상
		배점	30	28	26	24	22

※ 기업 신용등급은 사업 제안서 접수일 이전으로 가장 최근 발행한 자료로 평가하며, 신용등급 제출이 불가능한 업체의 경우 0점 처리함.

※ 대표자를 포함한 출자지분 참여 상위 3개사를 평가한

- 평가점수 산정기준 = (A업체 신용등급 점수 × A업체 수정 참여 지분율 + B업체 신용등급 점수 × B업체 수정 참여 지분율 + C업체 신용등급 점수 × C업체 수정 참여 지분율)

(수정 참여 지분율 : 최대 지분 투자 비율 기준 최대 3개 출자자의 지분율을 100%로 가정)

※ 기업신용 등급 점수

기업신용등급	A 이상	A- 이상	BBB+ 이상	BBB 이상	BBB 이상
점 수	10	8	6	4	1

② 재원조달계획에 대한 평가(30점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정성	제출된 사업제안서 “7장. 재원조달계획” 등 내용을 참조하여 관리처분, 자금조달구조, 수입추정 등 현실성 있는 재원 조달계획 제시 여부	기준	수	우	미	양	가
		배점	30	28	26	24	22

③ 산업시설용지 중 참여기업의 이용도에 대한 평가(10점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준			
정량	제출된 사업제안서 “8장. 8.2 실현화 방안” 등 내용을 참조하여 산업시설용지 내 참여기업의 이용비율에 대해 기준 범위에 해당여부	기준	50%이상	49~26%	25%이하
		배점	10	8	6

④ 미분양시 용지 처리 방안에 대한 평가(10점)

지표 유형	평가지표	평가점수 부여 기준					
정성	제출된 사업제안서 “8장. 8.2 실현화 방안” 등 내용을 참조하여 미분양 용지 발생시 처리 방안의 적정성 여부	기준	수	우	미	양	가
		배점	10	9	8	7	6

### 3) 제출 감점기준

감점 항목		감점	비고
사업 제안서	지정 도서쪽수 초과시	0.2점 감점/쪽당	최대5점

### 4) 비리·부정행위 감점 기준

- 비리행위: 법률 등 규정에 어긋난 행위(뇌물·금품수수 등)
- 부정행위: 자기회사의 이익이나 상대방 회사의 불이익을 목적으로 행하는 부도덕한 행위(담합, 청탁, 의도적 심의방해 등)

감점사유	감점	감점기간
1. 평가위원 사전접촉	5점/인	당해평가
2. 평가위원 선정 대상자에 대한 사전설명 금지위배	5점/인	감점부과 결정일로부터 2년
3. 평가와 관련하여 평가당시 소속직원(퇴직자 포함)이 비리행위 또는 부정행위를 한 사실이 있는 경우	5점	감점부과 결정일로부터 2년

※ 업체가 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 해당업체에게 감점을 적용한다.

※ 공동으로 응모하는 경우 참여업체가 감점행위를 한 경우 대표 응모사에게도 1/2의 감점을 적용한다.

## 나. 평가위원회 구성 및 운영

### 1) 평가위원회 구성

- 평가위원은 성남시 내부규정에 따라 평가주관부서에서 9명 내외로 선정한다.

### 2) 평가 방법

- 사전검토와 본 평가로 구분하여 시행
- 사전검토는 제출된 사업 제안서의 관련법규 및 지침위반 여부에 대해 발주주 관부서에서 사전 검토하여 확인 후 평가위원회에 보고한다.
- 평가는 각 평가위원이 평가항목별 배점기준 내에서 차등평가 후 원점수 합계 평균점수를 부여한다.

### 3) 평가위원회 사업 제안서 설명

#### ① 발표자료 작성 방식

- 사업 제안서를 10쪽 이내의 PDF 파일 또는 파워포인트로 작성한다.
- 발표자료는 제출 제안서 내용으로 작성하며, 편집, 수정, 첨삭, 칼라화, 부분확대(단순 확대가 아닌 편집이 수반된 경우) 등 일체의 변경을 불허하며, 확인 후 이상 없는 자료에 한해 발표자료로 인정한다. 단, 스크린 투영시 스크린에 비춰지는 내용이 작게 보이는 것을 해소하기 위해 Zoom-in(out)된 상태로 PDF 파일 제작하는 것은 허용된다.

#### ② 발표자 자격: 발표자는 공모광고 이전부터 재직하고 사업 제안서에 참여한 대표사 직원(대표자는 제외)에 한하며, 발표전일까지의 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.

#### ③ 설명시간: 사업 제안서 설명시간은 5분 이내로 하며, 사전에 배포된 평가위원 질의내용에 대하여 추가적으로 5분 이내로 답변한다. 단, 공모 수 및 사업 제안서 특성에 따라 평가주관부서에서 별도로 조정할 수 있다.

\* 평가위원 질의에 대한 답변을 위해 추가 발표자료(PDF파일)를 작성할 수 있으며, 이 경우 평가위원회 개시 1일전까지 전산파일을 제출하여야 한다.

#### ④ 발표물: 제출된 사업 제안서 PDF 파일 또는 파워포인트

#### ⑤ 감점안내: 응모업체는 평가위원대상자에게 공모 사업 제안서에 대한 사전설명을 금지하며, 평가 시 평가위원 개별적으로 사전설명이 있었는지 여부를 확인받아 사전 설명이 있었을 경우 1인당 10점씩 감점 처리한다.

#### ⑥ 평가과정에서 추가적인 질의사항이 있을 수 있음

## 4-2. 운영 계획 및 선정 기준

### 가. 운영 계획

1) 사업공모 관련 평가 및 사업선정 후, 수용여부 통보 예정



- 2) 공모에 선정된 복합용지는 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생 계획 및 재생시행계획 변경(안)에 반영 예정이며, 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생계획 및 재생시행계획 변경(안) 입안 후 승인 고시까지 약 6개월~12개월 소요 예정(2021년 상반기 접수)
- 3) 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생계획 및 재생시행계획 변경(안) 시 관련실과 협의 및 경기도 심의 과정에서 복합용지 변경이 제외 될 수 있음.
- 4) 승인 고시 후 1년 이내 사업 미 시행(건축허가 신청) 시 해당부지는 산업시설용지로 원상 복원 함.
- 5) 당선작 결과 발표는 개별 통보 예정임.

- # 서식 1. 공모 응모신청 및 사업 제안서 제출 협약서
- # 서식 2. 서약서
- # 서식 3. 위임장
- # 서식 4. 민간사업자 공모 서면 질의서
- # 서식 5. 대표자 선임서
- # 서식 6. 사업 제안서 표지
- # 서식 7. 사업 제안서 요약서
- # 서식 8. 사업 제안서
- # 서식 9. 평가위원 서면 질의서
- # 서식 10. 평가위원 서면 답변서

# 서식1

<b>공모 응모신청 및 사업 제안서 제출 협약서</b>				
※ 접수번호				
대표 업체	업 체 명		사업자번호	
	대 표 자		주민등록번호	(예) 900101-1*****
	소 재 지		E - Mail주소	※ 상시 확인가능한 번호기재
	담 당 자		전화번호	※ 상시 연락가능한 번호기재
공동 응모 업체	업 체 명		사업자번호	
	대 표 자		주민등록번호	(예) 900101-1*****
	소 재 지		E - Mail주소	※ 상시 확인가능한 번호기재
	담 당 자		전화번호	※ 상시 연락가능한 번호기재
<p>성남시에서 주최하는 “성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구 복합 용지(재생계획) 변경 민간사업자 공모” 지침을 준수하여 공모 응모 신청 및 사업 제안서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;">※ 공동이행 응모가 1명 이상인 경우 공동응모업체란을 추가하여 참여업체 모두 기재</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">2021 . . .</p> <p style="text-align: right;">신 청 인 : (인)</p>				
<b>성 남 시 장 귀하</b>				

-----절 ----- 취 ----- 선 -----

## 공모 응모신청 및 사업 제안서 제출 접수증

※ 접수번호				접 수 인
업 체 명				
대 표 자		전 화 번 호		
소 재 지		주민등록번호	(예) 900101-1*****	

접 수 일 : 2021. . .

## 서 약 서

본인은 성남시에서 시행하는 “성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업 지구 복합용지(재생계획) 변경 민간사업자 공모”에 응모함에 있어서 구비서류 허위 기재 및 불공정 행위 등으로 인하여 발생하는 어떠한 불이익처분에 대해서도 이의를 제기하지 않을 것이며, 제공되는 도서는 외부로 유출하지 않고 대외비로 관리하며, 자료 유출에 따른 사회적 물의 등에 대하여 전적으로 책임질 것입니다.

또한 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 제27조의5 제1항 및 같은법 시행령 제12조 제3항에 따른 조세포탈 등을 아니함을 서약합니다.

2021. . .

◦대표업체

업 체 명 : (전화번호)  
주 소 :  
대 표 자 : (인)

◦공동응모 업체의 구성원

업 체 명 : (전화번호)  
주 소 :  
대 표 자 : (인)

업 체 명 : (전화번호)  
주 소 :  
대 표 자 : (인)

성 남 시 장 귀 하

# 서식3

## 위 임 장

본인은 성남시에서 시행하는 “성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구 복합용지(재생계획) 변경 민간사업자 공모” 의 \_\_\_\_\_에 있어 모든 권한을 \_\_\_\_\_에게 위임합니다.

2021. . .

◦대표업체

업 체 명 : (전화번호)  
주 소 :  
대 표 자 : (인)

◦공동응모 업체의 구성원

업 체 명 : (인)  
업 체 명 : (인)  
업 체 명 : (인)

성 남 시 장 귀하



# 서식5

## 대표자 선임서

성 명 :

주민등록번호 :

대표 업체명 :

소재지 :

지분율 :

상기인을 성남시에서 시행하는 “성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구 복합용지(재생계획) 변경 민간사업자 공모”에 대한 아래의 공동응모업체의 대표자로 선임하고 모든 법적 권리와 의무사항에 대하여 위임합니다.

2021년 월 일

공동응모업체 업체명 : (지분율 : %) 대표 : (인)

공동응모업체 업체명 : (지분율 : %) 대표 : (인)

한 업체에 대표자가 2인 이상인 경우, 대표자 모두 직인날인 하여야 함.

## 성 남 시 장 귀 하

# 서식6 사업 제안서 표지

성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구 복합용지(재생계획) 변경 민간사업자 공모	3cm	3cm
	3cm	3cm

접수 번호	
----------	--

성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구  
복합용지(재생계획) 변경 민간사업자 공모

사 업 제 안 서

2021. 00. 00.

업 체 명

# 서식7 사업 제안서 요약서

1. 사업시행계획의 개요

- 사업 명: 00동 00번지 일원 000 조성사업
- 위치: 00구 00동 100번지 일원
- 사업시행자: 흥 길 동
- 자격 조건: 성남일반산업단지(성남하이테크밸리) 재생사업지구 내 토지 및 건물의 전부를 사용할 수 있는 소유권, 지상권, 임차권 등의 권원을 확보하고 있는 자
- 용도/지구: 일반공업지역/재생사업지구
- 사업 규모: (구역면적) 0,000㎡, (건축연면적) 0,000㎡
- 중심 기능:

구분	연면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	0,000	100%	
지식산업센터 등	00	00%	
지원 시설	00	00%	
	00	00%	
	00	00%	

- 사업 기간: 2020. 00월 ~ 2025. 00월

2. 구역지정 내용

- 구역지정 요건:
- 00구 00동 00번지 일원은 00에 입지하여 ... ..  
(구역지정사유 작성)

3. 계획수립 내용

- 중심기능: 지식산업센터 등 산업시설(50%), 지원시설(50%)등
- (계획수립 내용 작성)

4. 복합용지 지정 필요성

- (복합용지 지정 필요성 구체적 제시 )

5. 기대효과(파급효과)

- (본 사업으로 인한 주변지역 파급효과 등)

6. 공공기여 방안(개발이익 재투자)

- (산업시설용지 분양가격 인하 및 기반시설 재투자 등)

7. 자원조달계획

- (구체적으로 작성)

8. 추진계획(단계별 추진일정 및 실현가능성)

- (구체적으로 작성)

※ 사업내용에 따라 작성양식 변경 가능

## # 서식8 사업 제안서

- ▶ 사업 제안서는 제안하고자 하는 사업내용을 수요 및 타당한 근거를 바탕으로 이해하기 쉽고 구체적으로 작성할 것.
- ▶ 사업 제안서는 "사업 제안서 요약자료"의 항목들이 구체적으로 설명되어야하며, 아래 작성항목 예시를 참고하되 사업내용에 따라 작성항목 변경 가능
- ※ 제출된 사업 제안서 평가시, 평가에 필요한 보완자료를 요구할 경우 신청자는 요구하는 자료를 요구하는 일자에 제출 하여야 함.

### ▶ 사업 제안서 작성항목 예시(작성 예시, 30페이지 이내로 작성)

#### 1장. 사업 개요

- 1.1 사업의 명칭
- 1.2 사업시행지역 위치 및 면적
- 1.3 사업시행자 및 토지권원 확보 현황
- 1.4 사업시행기간 및 시행 방법
- 1.5 사업제안의 배경 및 목적

#### 2장. 여건 분석

- 2.1 입지여건 분석
- 2.2 대상지 및 주변지역 현황(토지이용, 주변 개발사업 추진현황 등)
- 2.3 현황분석 종합

#### 3장. 사업 내용

- 3.1 개발방향 및 복합용지 지정 필요성
- 3.2 도입시설 검토(도입시설 필요성, 규모 등 제시)
- 3.3 건축 계획(건축물에 관한 계획, 입면도, 평면도등 세부시설의 위치 및 규모 등을 표현 필요)

#### 4장. 사업타당성 분석

- 4.1 분석의 전제 사항
- 4.2 사업수지 분석
- 4.3 현금흐름 분석

## **5장. 사업파급효과**

5.1 지역경제 파급효과

5.2 고용 창출 및 상주인구 증대 효과

## **6장. 개발이익 재투자등 기여 방안**

6.1 개발이익 재투자등 기여 방안 세부 내역(산업시설용지 분양가격 인하 및 기반시설 재투자등)

6.2 개발이익 재투자등 기여 방안 실행 계획(시기 및 방법)

## **7장. 자원 조달 계획**

7.1 출자자 구성 및 재무 건전성(SPC 구성 등)

7.2 관리처분 계획(분양, 임대, 직접운영 등)

7.3 자금조달구조 및 방안

7.4 수입추정

7.5 자원조달 및 연차별 투자 계획

## **8장. 추진 계획**

8.1 단계별 사업추진 계획

8.2 실현화 방안(산업시설용지 내 참여기업의 이용 비중, 미분양 계획 등 포함)

# 서식9 평가위원 서면 질의서

## 평가위원 서면 질의서

질 의 내 용 (공통 질의 / 업체별 질의)

■ 질의배경

■ 질의내용

2021. . .

평 가 위 원 : (인)

# 서식10 평가위원 서면 답변서

## 평가위원 서면 답변서

질의 평가위원명 : 000 위원

질의 내용 (공통 질의 / 업체별 질의)

답변내용

※ 질의내용별 1페이지 이내로 작성