
파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업

사업제안 및 사업자 공모 지침

2021. 7.



파 주 시

유 의 사 항

※ 제출하는 사업제안서는 평가의 기초자료이므로 각 평가항목이 누락되거나 부실한 경우, 해당하는 항목에 대한 평가에서 불이익을 받을 수 있습니다.

【 목 차 】

제1장 사업의 개요	1
제1조(명칭)	1
제2조(목적)	1
제3조(용어의 정의)	1
제4조(공모방식)	1
제5조(사업개요)	2
제6조(사업계획 수립 시 고려사항)	7
제7조(공모의조직)	7
제2장 추진일정 및 사업신청자격	8
제8조(일정)	8
제9조(신청요건)	8
제10조(신청자격)	9
제11조(컨소시엄의 구성)	9
제12조(자격제한)	10
제13조(자금조달계획 등)	10
제14조(사업참가의향서 제출)	10
제15조(질의응답)	11
제16조(사업제안서 제출)	11
제3장 사업제안서 평가	12
제17조(평가위원회의 구성)	12
제18조(평가방식)	12
제19조(평가분야 및 배점기준)	13
제20조(공공환원계획)	14

제21조(평가방법)	14
제22조(평가결과의 일부공개)	16
제23조(실격사항)	16
제24조(허위사실 및 유언비어의 금지 등)	16

제4장 사업자 선정 및 사업추진 16

제25조(우선협상대상자 선정)	16
제26조(기본협약 체결)	17
제27조(사업자의 의무)	18
제28조(비용부담 및 제출 서류의 반환)	18
제29조(사업시행 진행절차)	18
제30조(기타 사항)	18
제31조(해석)	19

제5장 사업제안서 작성 지침 19

제32조(총칙)	19
제33조(제공사료)	20
제34조(사업제안서 제출시 주의사항)	20
제35조(제출도서 작성규정)	20

※ 붙임 : 제출서식 (별첨)

제1장 사업의 개요

제1조(명칭) 본 공모의 명칭은 「과주희망프로젝트 4·5단계 개발사업 사업제안 및 사업자 공모」이다.

제2조(목적)

1. 이 지침은 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」(이하 ‘미군공여구역법’이라 한다.)에 따라 발전종합계획에 반영된 개발사업을 유치함에 있어,
2. 체계적, 균형적, 계획적인 미래 도시 설계(Master -plan)를 수행할 수 있는 민간의 창의력과 자본을 활용함과 동시에 지역경제 활성화, 일자리 창출로 도시의 경쟁력을 강화하기 위한 사업계획을 반영하여 성공적인 사업을 시행하는데 있다.

제3조(용어의 정의) 본 지침서에 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “사업제안자”라 함은 본 공모에 참여하는 법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 한다)로서 공모에 따라 사업제안서를 제출한 자를 말한다.
2. “사업제안서”라 함은 사업자로 선정되기 위하여 사업제안서 작성 지침에 따라 사업제안자가 작성하여 제출한 개발사업 추진에 관한 기본계획서를 말한다.
3. “평가위원회”라 함은 사업제안자의 사업제안서를 평가하기 위하여 파주시가 선정한 위원으로 구성된 위원회를 말한다.
4. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업제안자 중에서 공모지침서 제25조에 의하여 선정된 자를 말한다.
5. “사업협약”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 파주시와 우선협상대상자간 체결하는 협약을 말한다.
6. “사업자”라 함은 본 공모에 참여하여 우선협상대상자로 선정되어 파주시와 사업협약 체결을 완료한 자를 말한다.

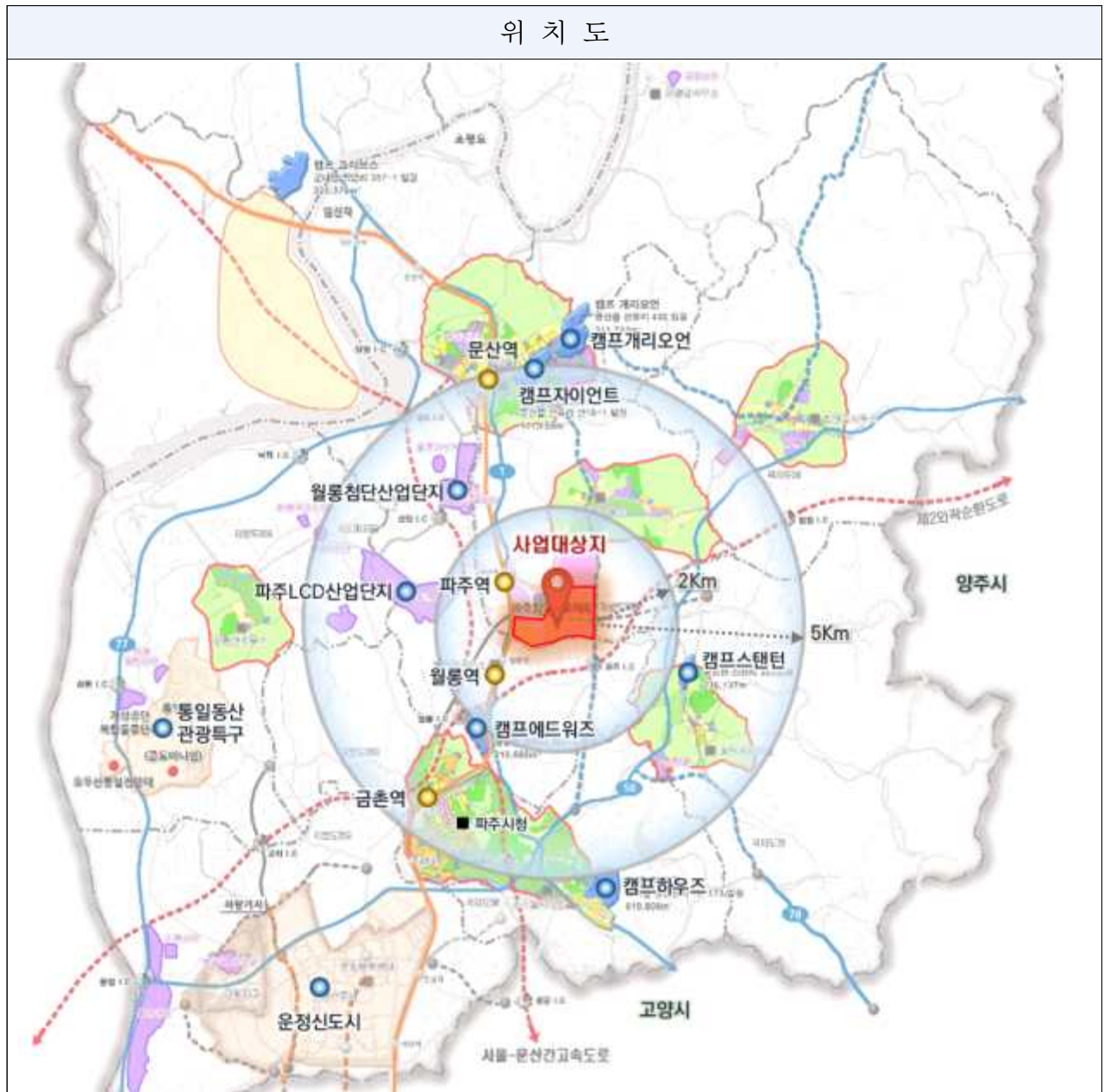
제4조(공모방식)

1. 공모 방식 : 자유제안 공모
2. 모든 계량단위는 미터법을 사용한다.

제5조(사업개요)

본 사업의 주요 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 사 업 명 : 파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업 사업제안 및 사업자 공모
(가칭, 제안내용에 따라 변경가능)
2. 사업위치 : 경기도 파주시 백석리 141-5번지 일원



3. 개발방향

본 사업의 개발방향은 다음의 각 호를 고려하여 개발계획을 수립하여야 한다.

- 가. 지역경제 활성화의 구심적 역할 수행이 가능한 체계적, 입체적인 복합개발 계획 수립을 통한 지역 내 고용창출 및 유입인구 증가 유도

나. 시민을 위해 기여할 수 있는 아이디어와 부지조성 및 지역주민들에게 제공할 수 있는 인센티브 방안과 지역경제 활성화 도모 등이 반영된 파주시 발전에 기여할 수 있는 개발계획 수립

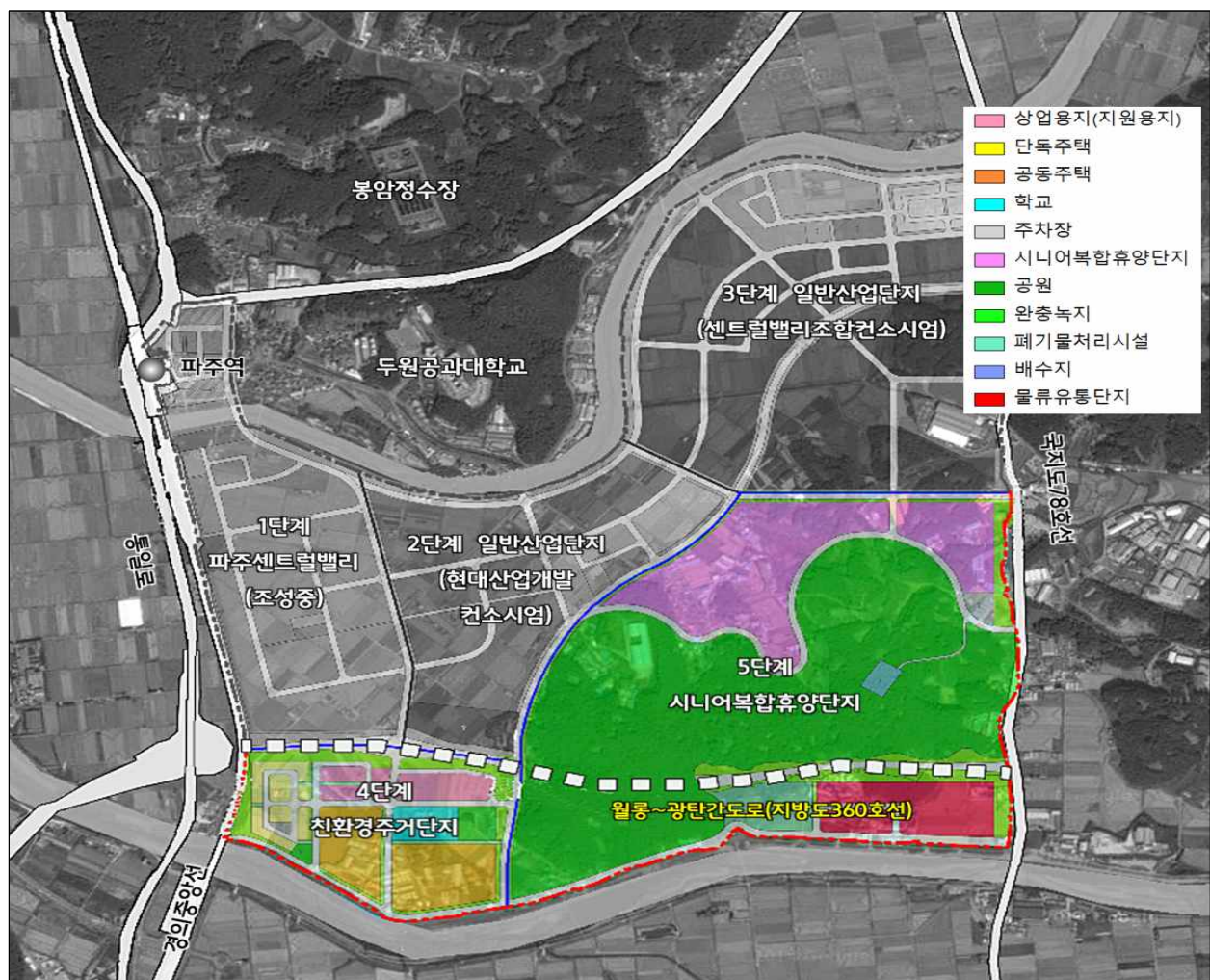
다. 광역교통망의 요충지로서의 입지특성을 활용한 개발계획 수립

라. 이용자들의 수요변화에 대응하는 상업·주거·문화시설 등의 도입을 통해 이용객을 증가시키고 경의선 파주역의 접근성을 고려하여 지역활성화 유도

4. 사업면적 및 개발구상안(미군공여구역법 발전종합계획/기본구상 및 타당성용역²⁰¹⁵)

구분	사업명	개발구상안	발전종합계획 반영면적(㎡)	개발계획(안) 면적(㎡)	개발용도
4단계	친환경주거단지	친환경주거단지 조성	341,636	336,316	도시개발
5단계	시니어 복합휴양단지	노인복지시설·주택, 양·한방힐링센터, 산림욕장, 펜션, 캠핑장, 물류유통 시설	1,348,465	1,344,939	

5. 토지이용계획(안)



구 분		면 적					
		합계			4단계		5단계
		천 m ²	천평	구성비 (%)	천 m ²	천평	천 m ²
합계		1,690	511.2	100	342	103.3	1,348
산업	소계	300	91.0	17.8	-	-	300
	시니어복합시설	226	68.5	13.4	-	-	226
	물류유통시설	74	22.4	4.4	-	-	74
주거		125	37.7	7.4	125	37.7	-
상업		40	12.0	2.4	40	12.0	-
공원녹지		947	286.6	56.0	67	20.4	880
공공 시설	소계	243	74.0	14.4	96	29	147
	학교	19	5.8	1.1	19	5.8	-
	배수지	7	2.1	0.4	-	-	7
	폐기물처리시설	35	10.5	2.1	-	-	35
	도로	168	50.7	9.9	70	21.1	98
	보행자전용도로	7	1.9	0.4	6	1.7	1
	주차장	8	2.6	0.5	1	0.5	7
기타		35	10.5	2.1	14	4.2	21

6. 유치업종 : 도시개발사업 등 반환공여구역주변지역 발전 및 활성화 가능사업 (산업단지 개발사업 제외)

※ 사업제안자는 발전종합계획에 반영된 용도 이외의 사업제안을 할 수 있다. 단, 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원특별법 시행령」 제10조(사업의 대상과 범위)에 규정된 사업중 산업단지 조성사업을 제외한 나머지 사업에 한한다.

7. 파주희망프로젝트 1~3단계 대상지는 산업단지 조성을 위한 사업이 추진 중임을 고려하여, 주변 개발사업과 연계 가능하며 조화를 이룬 개발사업을 제안하여야 한다.

8. 사업제안자는 발전종합계획에 반영된 반환공여구역 및 주변지역 면적(4·5단계 면적에 한함)의 전체 또는 일부를 개발할 수 있다.

9. 향후 기본협약 체결 및 사업시행자 지정 이후 부득이하게 사업계획(사업면적, 구역 등)의 변경사항이 발생하는 경우 상호협의를 통하여 발전종합계획을 변경하여야 한다.

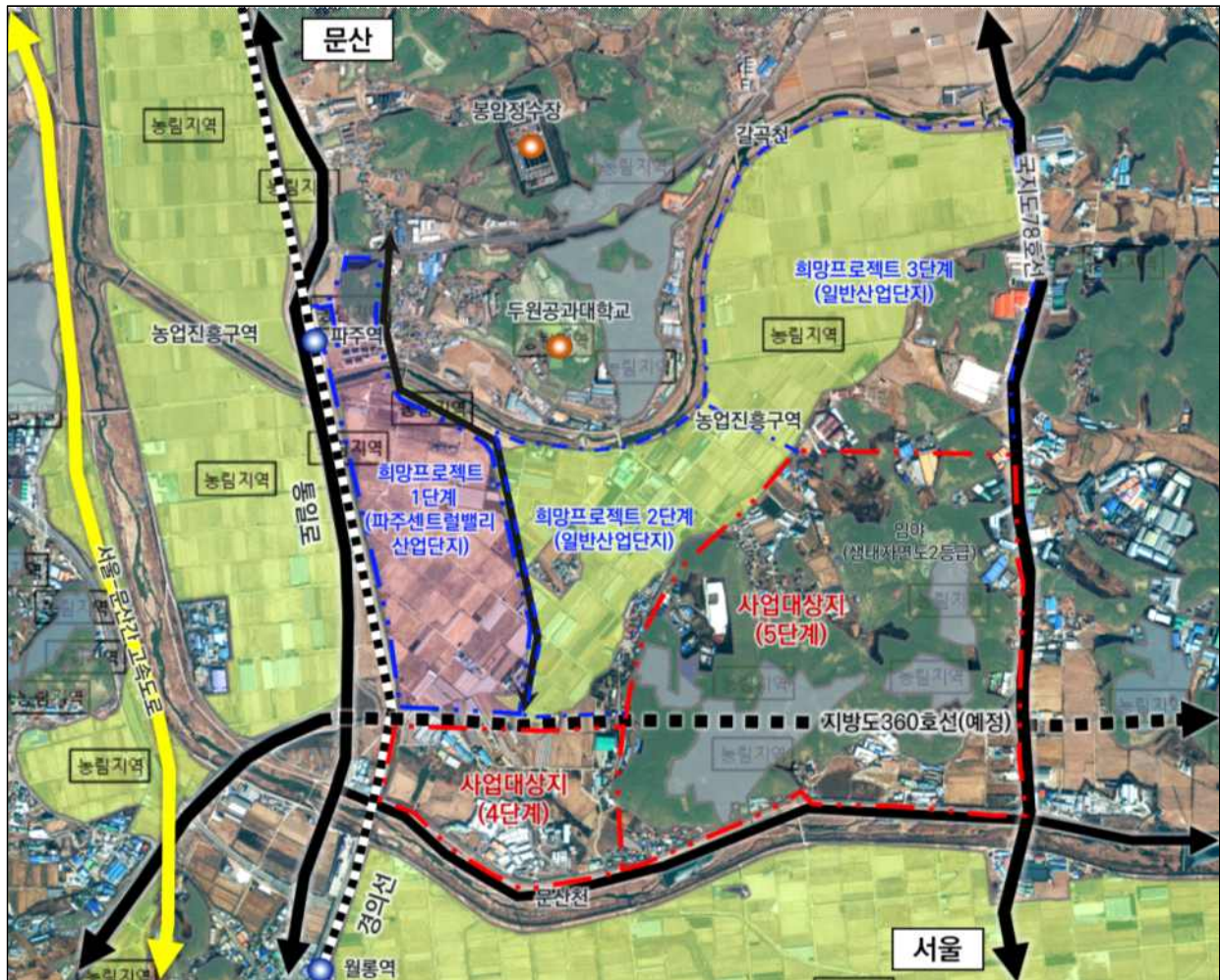
10. 사업면적은 발전종합계획에 반영된 기준으로 작성·배포하며, 사업제안서 작성을 위한 사업입지 및 분석자료로 활용하기 위한 용도임에 따라, 기타 이외의 목적으로 사용을 금한다.

11. 입지여건

- 가. 서측은 통일로 및 경의중앙선, 동측은 국지도78호선, 북측은 파주희망프로젝트 1~3단계 사업지, 남측은 문산천이 접하고 있음
- 나. 대상지 동서측으로 통과하는 지방도360호선이 개설 예정임
- 다. 주변에 파주LCD산업단지, 파주월롱산업단지 등이 입지하고 있으며, 두원공과대학교, 서영대학교가 인접해 있음
- 라. 대상지 북측으로 지역 산업과 연계한 신성장동력 산업단지(파주희망프로젝트 1~3단계 사업)가 조성 중 또는 개발예정임
- 마. 현황종합분석표

구 분		현 황	잠재력 및 개발방안
입지여건		<ul style="list-style-type: none"> 문산중생활권내 속함 주변지역은 공업지역, 농림지역, 관리지역이 입지 파주역 및 월롱역이 인접 국도1호선 및 경의중앙선과 인접 두원공과대학교, 서영대학교 인접 	<ul style="list-style-type: none"> 지방도360호선 확장, 서울문산 고속도로 개통, 수도권제2순환 고속도로 건설예정으로 접근성 향상 대상지 및 주변지역의 양호한 산림을 보호하는 토지이용계획 수립 경의선 파주역 주변 활성화를 도모할 수 있는 계획 수립
자연 환경	지형 지세	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 대부분 표고 20m 내외 5단계 남측 및 북동측 산지제외 경사도 15도 미만의평탄지가 대부분 	<ul style="list-style-type: none"> 현재의 지형을 고려하여 기 개발지 위주의 토지이용계획 수립
	식생 경관	<ul style="list-style-type: none"> 5단계 남측 및 북동측은 임목이 양호한 산지로 구성 	<ul style="list-style-type: none"> 주변의 양호한 임목을 활용한 녹지공간 확보를 통해 쾌적한 경관 형성
	수문 수계	<ul style="list-style-type: none"> 주변에 수계(문산천)가 존재 	<ul style="list-style-type: none"> 하천을 활용한 친수공간 확보 가능
인문 환경	접근 동선	<ul style="list-style-type: none"> 지방도360호선에서 부지내로 접근가능 	<ul style="list-style-type: none"> 지방도360호선 확장 및 파주역과 연계한 진입도로 신설로 접근성 향상
	토지 이용 현황	<ul style="list-style-type: none"> 부지 내 답, 임야, 전, 공장으로 이용 5단계 임야 정상부에 묘지가 다수 분포되어 있음(북동측 임야부) 	<ul style="list-style-type: none"> 임상이 양호한 지역을 활용한 친환경적 계획 수립
	용도 지역	<ul style="list-style-type: none"> 농림지역, 계획/생산/보전관리지역이 대부분 	
기 타		<ul style="list-style-type: none"> 대상사업지는 ‘농지법’, ‘군사기지 및 군사시설 보호법’ 등 행정상 공법 규정에 의한 관계기관 협의 및 인·허가를 득해야 함 	

라. 현황종합분석도



[현황종합 분석도]



[사업지 전경]

제6조(사업계획 수립 시 고려사항)

1. 사업신청자는 창의적이고 효율적인 개발계획을 수립해야 하며 ‘파주희망프로젝트 4·5단계 개발사업’의 사업목적이 잘 반영되도록 적극 고려하여야 한다.
2. 사업계획은 국토계획, 도시계획, 기타 파주시의 관련 개발계획 등 상위계획 및 관련 법령과 부합하여야 하며, 본 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 주변지역에 미치는 영향 등을 검토하여 수립하여야 한다.
3. 개발계획은 4·5단계 사업대상지를 대상으로 수립하여야 하며, **4·5단계 전체를 대상으로 종합계획의 수립·제안이 가능하다.** 사업시행자가 직접 사업목적을 실현할 수 있도록 토지이용계획, 사업계획, 사업방식 등은 자유롭게 제시한다.
4. **4·5단계 사업부지의 종합개발 제안 시 가점을 부여**하며, 각 부지별 시설연계 방안 및 주변 기개발 중인 사업(파주희망프로젝트 1~3단계 사업 등)과의 연계 활용방안을 제시하여야 한다.

※ **종합개발 제안 : 발전종합계획에 반영된 4·5단계 사업대상지 70% 이상(1,183,071㎡) 개발안 제시**

5. 사업부지 내 지방도360호선 개설에 따른 지역 간 단절을 해소하고, 각 단계별 사업부지의 연계활성화를 위한 주거, 업무, 체육, 문화, 관광 등 도시재생 및 상권활성화 융복합 기능 등을 갖춘 다양한 도입시설을 제안하여야 한다.

제7조(공모의 조직)

1. 본 공모의 주최자는 ‘파주시’이며, 공모관리자로서 공식연락처는 다음과 같다.

(우 10930) 경기도 파주시 시청로 47, 3층(아동동, 중앙빌딩)
 파주시청 통일기반조성과 공영개발2팀
 전화 : 031)940-5353 / 모사전송(팩스) : 031)940-5509
 전자우편(이메일) : simyungi@korea.kr

제2장 추진일정 및 사업신청자격

제8조(일정)

1. 사업자 공모 공고일 : 2021. 7. 6.(화)

※ 코로나19 감염예방을 위해 사업설명회는 미개최하며, 사업참가의향서 접수일에 사업설명 자료를 파주시 홈페이지 고시공고에 게재함

2. 사업참가의향서 접수

가. 일 시 : 2021. 7. 13.(화) (09:00 ~ 18:00)

나. 장 소 : 파주시청 통일기반조성과

다. 접수방법 : 직접 방문 접수

3. 질의접수 및 회신 : 2021. 7. 14. ~ 2021. 8. 3. (09:00 ~ 18:00) (토·일요일 제외)

가. 질의접수 : 2021. 7. 14. ~ 2021. 7. 20.

나. 질의회신 : 2021. 7. 28. ~ 2021. 8. 3.

다. 접수방법 : 서면 접수

4. 사업제안서(공모작) 제출

가. 일 시 : 2021. 9. 27. ~ 10. 1. (9:00 ~ 18:00)

나. 장 소 : 파주시청 통일기반조성과

다. 접수방법 : 직접 방문 접수

5. 제안평가회 : 2021. 10. 8.(금)

※ 상기 일정은 변경될 수 있으며, 변경 시 파주시 홈페이지 공고를 통해 참가자에게 알린다.

제9조(신청요건)

1. 사업제안자는 다음 각 호의 요건을 충족하여야 한다.

가. 사업제안자는 본 사업을 수행할 수 있는 능력이 있는 개별법인 또는 컨소시엄으로 한다.

2. 사업제안자는 법인 및 법인대표자 명의로 사업신청을 하여야 하고, 컨소시엄인 경우 개별

법인의 위임을 받아 컨소시엄을 대표하는 법인 및 법인대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄 참여 업체 간의 권리관계 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표자에 대한 공증된 위임장을 첨부하여 제출하여야 한다.

제10조(신청자격)

1. 사업제안자(법인 또는 컨소시엄을 대표하는 법인)는 공모신청일(사업제안서 제출일) 기준 『미군공여구역법』 제10조 제2항 및 같은법 시행령 제10조에 따른 사업의 대상과 범위에 한정(단, 산업단지 조성사업 제외)하여 사업제안을 할 수 있으며, 해당 사업이 속한 개별 법률에 따른 사업을 시행하려는 자는 미군공여구역법 제11조, 같은 법 시행령 제11조에 따른 사업시행자의 요건 및 개별 법률에서 정하는 사업시행자 요건을 갖춘 자로 제한한다.
2. 도시개발사업 및 기타사업을 제안하는 사업제안자(법인 또는 컨소시엄을 대표하는 법인)는 다음 각 호에서 정하는 사항을 모두 갖추어야 한다.
 - 가. 사업제안자는 건설업자가 반드시 1개사 이상 포함되어야 하며, ‘건설업자’는 건설산업기본법에 따라 종합공사를 시공하는 업종(토목건축공사에 한한다)에 등록된 자로서 같은 법 제23조에 따라 공시된 시공능력 평가순위(공모 공고일 기준) 1~100위 이내의 업체이어야 한다.
 - 나. 사업제안자는 사업제안서 제출일 현재 회사채 신용평가 등급 A이상(신용평가기관의 가장 최근 평가한 자료로 제출)이거나 A이상인 업체를 1개 이상 포함하여야 한다.

제11조(컨소시엄의 구성)

1. 컨소시엄은 개발관계법령에 의하여 사업시행자 선정에 지장이 없도록 구성하여야 하며, 본 사업에 참여하고자 하는 자는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
2. 사업제안자가 컨소시엄인 경우 1개의 대표법인이 계약당사자로서 계약이행에 대한 일차적인 책임과 권한을 가진다.
3. 사업시행승인신청 전까지 시의 사전승인 없이 사업신청 시 제출한 컨소시엄 구성 계획을 변경할 수 없으나, 컨소시엄의 대표법인은 컨소시엄의 구성 변경에 상당한 이유가 있는 경우 사업시행승인신청 전까지 시와 합의하여 변경할 수 있다. 단, 대표법인은 변경할 수 없다.
4. 사업제안자는 제24조에 따른 우선협상대상자 선정 후 사업시행승인신청 전까지 『과주도시 관광공사』(이하, “공사”라 한다)의 출자참여 요구가 있을 경우, 사업자는 사업계획서를 기초로 과주시와 합의를 거쳐 공사의 컨소시엄 참여를 위하여 컨소시엄 구성 및 사업협약 내용을 변경하여 사업을 추진할 수 있다.

5. 공사의 출자에 따른 컨소시엄의 구성과 출자지분 비율 등 기타 사항은 개발방식에 따른 해당 법령에서 요구하는 출자 범위의 고려 및 상호 신뢰에 입각하여 파주시, 우선 협상대상자 및 공사가 합의하여 **사업협약에서 확정**한다.

제12조(자격제한) 사업제안자는 사업제안 시 아래 각 호의 내용을 충족하여 사업제안을 해야 한다.

1. 공모공고일 현재 ‘국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’, ‘지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’, ‘독점규제 및 공정거래에 관한 법률’, ‘공기업·준정부기관 회계사무규칙’ 등 관련 규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지된 자, 부도·파산 처리된 자 및 워크아웃·법정관리·화의신청자는 사업신청(컨소시엄 구성원 포함)을 할 수 없다.
2. 컨소시엄은 본 사업을 수행할 능력이 있는 ‘외국인투자촉진법’ 제2조 제1항 제1호의 외국법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국법인에 의한 직접투자방식이어야 한다.
3. 공모공고일 기준 최근 2년 내 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제159조(사업보고서 등의 제출)에 따른 사업보고서를 금융감독원 전자공시시스템에 공시하지 않은 회사는 대표법인을 할 수 없다. 또한, 대표법인은 동 기간동안 『주식회사의 외부감사에 관한 법률』에 따른 감사대상 법인으로서 감사의견이 적정의견인 법인에 한한다.

제13조(자금조달계획 등)

1. 사업제안자는 총사업비를 자기자본 투자금(시행자가 2인 이상인 경우에는 각각 구분)과 차입금으로 구분하며 차입금은 차입조건 및 연도별 차입 규모를 상세히 기술하여야 한다.
2. 제1항의 경우 재원조달계획상 그 실현가능성이 충실히 반영되도록 작성하여야 한다.
3. 모든 사업비용은 사업자가 부담한다.

제14조(사업참가의향서 제출)

1. 사업참가의향서 제출자에 한하여 서면 질의가 가능하며, 사업참가의향서를 제출하지 아니하여도 사업제안서 제출은 가능하다.
2. 사업참가의향서 신청일
 - 가. 일 시 : 2021. 7. 13. 09:00 ~ 18:00
 - 나. 장 소 : 파주시청 통일기반조성과
 - ※ 일정 변경 시 추후 홈페이지를 통하여 별도공지

제15조(질의응답)

1. 사업참가의향서, 사업제안서 작성 및 기타 사업내용에 관한 질의가 있는 경우에는 질의기간내에 파주시청 통일기반조성과에 서면(접수기한내에 도달한 우편, 모사전송, 전자우편에 한함)으로 제출하여야 한다.
2. 질의기간
 - 가. 본 지침서 내용과 관련한 질의기간은 2021. 7. 14. ~ 2021. 7. 20. 까지이며, 질의는 ‘한국어’로 작성한다.
3. 응답기간 및 방법
 - 가. 본 지침서 내용과 관련한 질의사항에 대하여는 2021. 7. 28. ~ 2021. 8. 3. 까지 회신하며, 회신내용을 파주시청 홈페이지 고시공고에 게시한다.
 - 나. 기타사항 : 질의에 대한 답변은 본 지침서와 동일한 효력을 갖으며 본 지침서에 대한 수정으로 간주한다.

제16조(사업제안서 제출)

1. 사업제안서 제출
 - 가. 일 시 : 2021. 9. 27. 09:00부터 ~ 2021. 10. 1. 18:00까지
 - 나. 장 소 : 파주시청 통일기반조성과
 - 다. 접수방법 : 직접 방문 접수
2. 제출도서
 - 가. 사업제안서 13부 (원본1부 / 사본12부)
 - 나. 프리젠테이션 자료 13부
 - 다. 도판 1매 및 사업제안서, 프리젠테이션 자료를 담은 CD, DVD 또는 USB 2매
3. 제출시 구비 서류
 - 가. 참가신청 제출서류 Check list
 - 나. 접수확인증
 - 다. 대표법인의 인감도장(또는 사용인감), 위임장, 재직증명서, 신분증 등 지참
 - ※ 외국어로 된 서류 제출 시 별도로 국문번역본 제출하여야 함

제3장 사업제안서 평가

제17조(평가위원회의 구성)

1. 시는 사업신청자가 제안한 사업제안서를 평가하기 위하여 10인 이하의 평가위원회를 구성한다.
2. 평가위원의 제척·기피·회피
 - 가. 평가위원이 다음 각목 중 하나에 해당될 경우 평가에서 제척됨
 - 1) 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 평가 대상 업체의 당사자가 되거나 그 업체의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
 - 2) 위원이 평가 대상 업체의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
 - 3) 위원이 평가 대상인 사업의 시행으로 이해당사자(대리관계를 포함한다)가 되는 경우
 - 4) 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 평가 대상 업체 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
 - 5) 위원이 최근 3년 이내에 해당 평가 대상 업체에 임·직원으로 재직한 경우
 - 6) 위원이 최근 2년 이내 해당 평가 대상 업체와 관련된 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
 - 나. 제안자는 평가위원에게 평가의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 그에 관한 구체적인 사유를 밝히고 그 근거자료를 파주시에 제출하여 기피신청을 할 수 있다. 기피신청을 할 경우 사업제안서 제출기간내 <서식25> 신청서를 작성하여 제출하여야 한다.

제18조(평가방식)

1. 평가는 서류심사와 본 평가로 구분하여 시행한다.
2. 서류심사는 사업제안서와 첨부서류 등 공모지침서 상 각종 제출서류 등의 기초사항 충족여부를 심사하고 이를 모두 충족하는 사업제안서에 대하여 본 평가를 실시한다.
3. 파주시 통일기반조성과 실무진이 제출된 제안서를 <서식26> “감점 기준”에 따라 검토한 후, 그 결과는 심사 당일 평가위원회에 보고하여 본 평가에 따른 사업제안서 총점에 반영한다.
4. 본 평가는 제19조(평가분야 및 배점기준)에 따라 평가위원회가 평가한다.

5. 심도있는 평가를 위하여 제안 설명을 실시하며, 일정 등을 평가대상 제안자에 사전통보한다.
6. 심의과정 및 평가내용은 비공개로 하며, 평가내용에 대하여 응모업체는 일체의 이의를 제기할 수 없다.
7. 단독입찰일 경우는 절대평가 후 600점 이상일 경우 선정할 수 있다.

제19조(평가분야 및 배점기준)

1. 사업제안서는 사업제안서 평가위원회를 구성하여 평가한다.
2. 4·5단계 종합개발안 제안 시 가점 50점을 부여한다
3. 총점은 1,000점으로 하며, 제안평가 배점기준은 아래와 같다.

평가분야	평가항목	평가요소	평가내용	평가방법
사업계획 (300점)	개발구상 (150점)	계획목표 및 기본방향 (30점)	<ul style="list-style-type: none"> ●개발방향의 적합성 ●도시계획 목적의 적정성 	상대평가
		토지이용 및 배치계획 (50점)	<ul style="list-style-type: none"> ●토지이용계획의 우수성 ●건축물 배치의 우수성 ●주변지역과의 조화 	상대평가
		단지 활성화 및 특화계획 (70점)	<ul style="list-style-type: none"> ●단지 활성화 및 특화 계획의 우수성 ●단지계획 활성화 및 특화 계획 이행시기의 적정성 	상대평가
	사업의 실현가능성 (150점)	기존 상위계획 및 관련계획과의 정합성 (60점)	<ul style="list-style-type: none"> ●국토지역계획 및 도시기본계획과의 정합성 ●관련 특별법상 개발계획과의 정합성 	상대평가
		개발구상의 실현가능성 (90점)	<ul style="list-style-type: none"> ●개발구상의 현실적 가능성 	상대평가
재원조달계획 및 사업수행능력 (400점)	사업성분석 (150점)	사업성 분석의 타당성 (50점)	<ul style="list-style-type: none"> ●분양 수요 예측 및 공급가액(분양가액)의 적정성 ●사업수지 분석의 적정성(사업비 항목별 단가 산정 방법, 시점별 현금흐름 추정방법 등) ●사업성 분석 과정의 검증 용이성 	상대평가
		사업이익 및 수익률의 적정성 (100점)	<ul style="list-style-type: none"> ●사업이익 및 수익률(NPV, IRR, B/C사업비 대비 수익률, 매출액 대비 수익률, 자본금 대비 수익률 등의 적정성 	상대평가
	재원조달 및 이행방안 (100점)	재원조달계획의 적정성 및 실현가능성 (100점)	<ul style="list-style-type: none"> ●재원조달 방안의 우수성 ●계획된 재원조달의 이행가능성 및 확실성 ●출자자 구성(건설적투자자, 재무적투자자 등의 우수성 	상대평가

	사업수행능력 (150점)	사업제안자(출자자)의 사업실적 및 사업수행능력의 우수성 (50점)	●사업제안자의 사업실적 및 사업수행능력의 우수성	상대평가
		사업제안자(출자자)의 시공능력평가액(건설 도급순위) (100점)	●시공능력평가액을 고려한 도급순위	절대평가
공공 환원 계획 (300 점)	개발수익 채투자계획 (200점)	기반시설 계획의 우수성 (100점)	●주민복리 증진을 위한 기반시설 및 입지 등 시설 계획의 우수성 ●개발수익의 공공 환원규모 및 계획의 적정성	상대평가
		사업부지내 주민이주대책 지원계획 수립 (100점)	●사업부지내 주민 이주대책의 적정성 및 실행가능성 ●「도시개발법」 제24조 등에 의한 이주대책 실행계획 ●「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 보상대책	상대평가
	지역사회 기여도 (100점)	지역발전계획의 우수성 (80점)	●지역일자리 창출, 지역업체 참여 등 지역 상생 기여방안의 우수성 ●사업의 공익성 확보방안의 우수성	상대평가
		공공, 기반시설의 계획 (20점)	●지역사회 발전을 위한 공공, 기반시설 계획의 우수성 ●공공, 기반시설 등의 규모 및 위치의 우수성	상대평가

제20조(공공환원계획)

1. 사업제안자는 개발수익 채투자계획에 따라 파주희망프로젝트 4·5단계 사업대상지 및 주변지역 주민들의 복리증진을 위한 기반시설 계획을 제안하여야 하며, 시설, 규모 등은 공공환원계획에 포함하여 작성한다.
2. 토지이용계획 수립 시 주민들의 이용 편의를 고려한 효율적 입지, 시설, 규모 등 개발수익 채투자계획에 따른 기반시설 계획을 반영하여야 하며, 시설의 구체적인 도입기능과 조성방안 등 세부적인 사항은 협약을 통해 결정한다.
3. 지역 간 균형있는 발전과 주민의 복지증진을 위하여, 지역상생 기여방안, 사업의 공익성 확보방안 등 구체적이고 다양한 지역발전계획을 제안하여야 한다.

제21조(평가방법)

1. 상대평가

가. 평가요소별로 가장 우수한 사업신청자부터 수, 우, 미, 양, 가 등급으로 나누고 각 등급별로 사업신청자수를 수 10%, 우 20%, 미 40%, 양 20%, 가 10%로 배분하되, 평가대상이 5개 이하인 경우 위 등급별 배분율에도 불구하고 수, 우, 미, 양, 가 순으로 1개씩 배분한다. 단, 사업신청자가 단독일 경우 등급배분에 관계없이 절대평가 한다.

나. 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자 수에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며 산출 결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 수, 가, 우, 양, 미 순서에 의한다.

다. 제1항 및 제2항에 의한 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래와 같다.

〈표〉 등급별 배분 분포

등급	사업신청자수														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15개 초과
수	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	(생략) ※제1항 및 제2항에 의거 배분
우	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
미		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	
양			1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	
가				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

라. 평가요소의 등급별 배점은 아래의 배점기준에 따라 평가위원이 정한다.

등급	수		우		미		양		가	
세부등급	수 ⁺	수 ⁰	우 ⁺	우 ⁰	미 ⁺	미 ⁰	양 ⁺	양 ⁰	가 ⁺	가 ⁰
배점(%)	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55

마. 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 각 항목별 사업제안서 평가위원의 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업제안서 평가부문 득점은 평가항목별 점수를 합산한다.

2. 절대평가

가. 사업제안자(출자자)의 시공능력평가액(건설도급순위) (100점)

구 분	1위~5위	6위~10위	11위~15위	16위~20위	21위~25위	26위~30위
배 점	100	95	90	85	80	75
구 분	31위~35위	36위~40위	41위~45위	46위~50위	51위~55위	56위~60위
배 점	70	65	60	55	50	45
구 분	61위~65위	66위~70위	71위~75위	76위~80위	81위~85위	86위~90위
배 점	40	35	30	25	20	15
구 분	91위~95위	96위~100위				
배 점	10	5				

※ 대한건설협회가 공시하는 토건분야 시공능력순위(공모 공고일 기준)를 적용한다.

제22조(평가결과의 일부공개) 평가위원회의 진행을 위한 평가위원 후보자는 공개할 수 있다. 공개할 경우 사업제안서 제출 전 평가위원 후보자를 공개하며, 평가위원회의 평가 후 ‘평가위원명’을 제외한 결과를 공개할 수 있다.

제23조(실격 사항) 다음의 경우에 해당하는 제안서는 실격으로 처리한다.

1. 참가자의 신청요건 및 자격사항을 허위로 기재하였을 경우
2. 참가제한조건인 제9조(신청요건) 및 제10조(신청자격), 제12조(자격제한) 규정을 위반한 자가 제출했을 경우
3. 제출된 사업제안서가 다른 사업제안서를 모방하거나 저작권법에 위배된 경우
4. 기타 심사위원회가 실격으로 판정한 제안서

제24조(허위사실 및 유언비어의 금지 등) 사업제안자가 평가 등과 관련된 사항에 대하여 허위사실 및 유언비어의 유포 등으로 공모의 공정성을 현저히 저해하는 행위를 하거나, 기타 부정한 방법으로 파주시의 우선협상대상자 선정을 방해하는 경우, 형사고발 및 사업 신청을 무효로 할 수 있다.

제4장 사업자 선정 및 사업추진

제25조(우선협상대상자 선정)

1. 제19조에 의해 사업제안자가 취득한 평가결과를 고득점 순위에 따라 최고 득점한 사업제안자를 우선협상대상자로 선정하며, 동점일 경우 「사업계획」, 「재원조달계획 및 사업수행능력」, 「공공환원계획」 순서에 따라 고득점자를 상위 순위로 결정한다.
2. 제1항에도 불구하고, 파주시는 평가위원회의 평가결과, 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업제안자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
3. 파주시는 사업제안자의 경합이 없는 경우에도 사업제안서 및 사업제안자의 적정성 여부를 검토하여 우선협상대상자를 선정할 수 있다.
4. 우선협상대상자와 협약체결 기한 내 협약을 체결하지 못할 경우, 제1항에 따른 순위별 점수에 따라 차순위 사업제안자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

5. 사업과 관련하여 평가위원이나 관계공무원에게 직·간접적으로 부정한 청탁을 하거나 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러나 뇌물죄, 공무집행방해죄 또는 청탁금지법 등으로 기소될 경우 우선협상대상자의 지위를 취소할 수 있다. 또한, 향후 관련 혐의에 대하여 재판결과 무죄가 확정되더라도, 우선협상대상자 지위 취소 등의 조치에 대한 민·형사소송, 효력정지 등을 제기할 수 없다.

제26조(기본협약 체결)

1. 우선협상대상자로 선정된 자는 사업시행승인을 위한 기본협약서를 우선협상대상자 선정통보일로부터 120일 이내에 시와 체결하여야 한다. 단, 사업목적상 부득이한 경우 시와 협의하여 협의기한을 연장할 수 있다.
2. 기본협약서에는 다음사항을 명시한다.
 - 1) 사업자간의 업무범위 및 책임과 의무에 관한 사항
 - 2) 사업자의 자기자본 투자금과 차입금 조달계획에 관한 사항(제13조에 따른 자금조달 계획의 자기자본조달 및 차입금의 차입 가능성을 설명하는 자료 첨부)
 - 3) 사업자의 협약이행 보증에 관한 사항
 - 4) 사업계획 수립 및 인허가업무 추진에 관한 사항
 - 5) 개발계획 및 실시계획(영향평가 등), 공사시행 및 시공업무 추진에 관한 사항
 - 6) 개발이익의 사용계획에 관한 사항
 - 7) 토지취득 관련 업무에 관한 사항
 - 8) 협약의 해지 및 손해배상에 관한 사항
 - 9) 기타 사업추진에 필요한 사항
3. 사업자는 사업시행승인을 득하기 위해 시로부터 사업내용확정 및 예상사업비 재원조달을 위한 최우선적인 협조와 지원을 받을 수 있으며 이에 시는 적극적으로 협조하기로 한다.
4. 사업과 관련하여 평가위원이나 관계공무원에게 직·간접적으로 부정한 청탁을 하거나 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러나 뇌물죄, 공무집행방해죄 또는 청탁금지법 등으로 기소될 경우 사업자 선정 취소 및 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 또한, 향후 관련 혐의에 대하여 재판결과 무죄가 확정되더라도 사업자 선정 취소 및 당해 협약의 해제·해지 등의 조치에 대한 민·형사소송, 효력정지 등을 제기할 수 없다.

제27조(사업자의 의무)

1. 사업자는 협약서 체결일로부터 1년 이내에 공모지침서와 사업제안서 내용을 기초로 『주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법』 제11조에 의해 사업시행승인을 신청하여야 한다.
2. 사업자는 사업목적상 부득이한 경우 시와 협의하여 사업시행승인 협의기한을 연장할 수 있다.
3. 사업자는 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』 제16조(협의)에 의거 토지 등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 관련 규정에 따라 이행하여야 한다.

제28조(비용부담 및 제출 서류의 반환) 사업제안자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담한다. 제출된 서류는 정정 및 취소가 불가하며 일체 반환하지 아니한다.

제29조(사업시행 진행절차) 사업의 시행승인 절차는 【붙임1】 자료를 참조하여 상호 협의하여 진행한다.

제30조(기타 사항)

1. 규정의 적용 : 참가자는 공모에 등록함으로써 이 규정을 준수하는 것으로 간주하며, 이 규정을 위반한 자는 평가위원회의 심의를 거쳐 자격을 상실하게 된다.
2. 저작권
 - 가. 당선작의 저작권은 제출자에게 있으며, 파주시는 당선작의 설계내용을 직·간접적으로 사용하거나 보완할 수 있는 권리를 가진다.
 - 나. 파주시는 당선작에 한해 별도의 보상 없이 모든 자료를 본 설계와 관련하여 복사, 출판, 홍보, 전시 등의 목적을 위해 사용할 수 있는 권리를 가진다.
3. 심사 후 제출 작품의 처리
 - 가. 당선작은 반송하지 않으며 파주시가 보관한다.
 - 나. 낙선작의 작품은 당선작 발표 후 5일 이내 회수해가지 않을시 주최자가 임의로 처분한다.
4. 사업신청자가 제안한 사업계획서는 확정된 것이 아니며, 사업자로 선정된 이후 인·허가기관(파주시 등)의 요청, 협의 또는 심의에 의해 변경 또는 거부될 수 있다. 이 경우 사업자는 그 결과를 수용하여야 하며, 파주시에 그 책임을 물을 수 없다.

5. 뇌물죄, 공무집행방해죄 또는 청탁금지법 외 공모의 취지에 반하는 불공정행위에 대한 혐의로 기소될 경우, 사업제안 자격박탈, 우선협상대상자 지위취소, 협약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있으며, 향후 관련 혐의에 대하여 재판결과 무죄가 확정되더라도 불이익 처분에 대한 민·형사소송, 효력정지 등을 제기할 수 없다. 또한, 이때 별도의 손해 배상은 없는 것으로 한다.

제31조(해 석)

1. 대외에 공포하거나 배포한 문건에서 상호 해석을 달리하는 부분이 있는 경우 공고문, 공모지침서, 기타문건의 순서에 의해 우선적인 효력을 인정한다.
2. 사업자가 외국인(외국법인)인 경우에도 계약서는 국문으로 작성하는 것을 원칙으로 하며, 사업자의 요구가 있을 때에는 영문계약서를 첨부할 수 있으나, 영문자료의 내용이 국문자료와 다르게 해석될 경우 국문의 내용이 우선한다.

제5장 사업제안서 작성 지침

제32조(총칙)

1. 모든 설계는 다음과 같은 대한민국의 건축, 도시관계법령을 따라야 하며, 본 공모 지침서를 준수하여야 한다.
 - 가. 주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법
 - 나. 주택법
 - 다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
 - 라. 도시개발법
 - 마. 산업입지 및 개발에 관한 법률
 - 바. 기타 법률
2. 대상지의 지형, 주변 현황을 감안하여 계획하여야 한다.
3. 사업성과 실현가능성등을 충분히 고려하여 설계한다.
4. 적용 지침 및 고시
 - 가. 주한미군 공여구역 주변지역 등 발전종합계획
 - 나. 파주시 조례 (건축,도시,주차장등)

제33조(제공 자료)

1. 자료제공은 홈페이지에서 관련 자료를 다운받을 수 있다.

2. 제공자료 목록

가. 공모지침서

나. 관련서식

다. 기타

* 필요시 추가자료는 홈페이지를 통해 제공가능하며, 사업제안서 작성 등을 위하여 부동산 종합공부시스템 관련 전산자료 등을 요청하는 경우에는 <서식22>, <서식23>을 작성·제출하여야 한다.

제34조(사업제안서 제출시 주의사항)

1. 모든 제출도서는 한국어로 작성하여야 한다.

2. 응모신청시 구비서류는 <서식2> Check List를 상호 확인후 제출한다.

3 사업제안서 제출은 인편으로 직접 제출한다.(우편, 택배 등 불가)

4. 마감시각 이후에는 어떠한 경우라도 접수하지 않는다. 이 경우 마감시각은 제출장소의 현지시각을 기준으로 한다.

5. 파주시는 제출장소에 도착하기 이전에 발생한 작품의 분실이나 도난, 손상에 대하여 책임지지 않는다.

6. 제출된 사업제안서는 수정, 변경, 보완할 수 없다.

제35조(제출도서 작성규정)

1. 제출도서 종류 및 수량

구분	규격	축척	수량	비고
사업제안서	A4(210mm×297mm)	-	13부	<ul style="list-style-type: none"> 도면 포함 자격요건 입증자료 별권제출
제안발표자료	A4(210mm×297mm)	-	13매	<ul style="list-style-type: none"> 10분이내 발표 분량
도 판	900mm×900mm	-	1매	폼보드 접어서 제출
CD/DVD/USB		-	2매	도서 수록

2. 제출도서 작성 일반사항

가. 모든 도면에는 축척과 방위를 정확하게 표시하여야 한다.

나. 제출도서 작성요령에 명시되지 않은 사항은 임의로 할 수 있으나 일반적인 공모의 관례를 존중한다.

3. 제출도서 작성요령

가. 사업제안서

(1) 표지 : 배포되는 양식을 사용하여 작성

(2) 규격 : 좌편철 A4로 하되 필요시 A3(420mm×297mm)을 A4크기로 접지하여 포함가능

- ▶ 스프링 제본, 끈이나 철선을 사용하지 않으며, A3용지를 사용할 경우 단면인쇄는 2페이지, 양면 인쇄는 4페이지로 산정한다.

(3) 매수 : 200페이지(100장) 이내 (표지·간지·목차 미포함, 양면 인쇄)

(4) 재질

- ▶ 표지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m² 무광택
- ▶ 본문 : 백상지 100g/m²

(5) 색상사용기준 : 칼라표현을 허용함.

(6) 내용 : 표현내용에 제한을 두지 않는다.

가. 사업제안서

(1) 규격 : 좌편철 A4로 하되 필요시 A3(420mm×297mm)을 A4크기로 접지하여 포함가능

- ▶ 스프링 제본, 끈이나 철선을 사용하지 않으며, A3용지를 사용할 경우 단면인쇄는 2페이지, 양면 인쇄는 4페이지로 산정한다.

(3) 매수 : 200페이지(100장) 이내 (표지·간지·목차 미포함, 양면 인쇄)

(5) 색상사용기준 : 칼라표현을 허용함.

(6) 내용 : 표현내용에 제한을 두지 않는다.

나. 도판제출 : 도판의 작성 요령은 다음과 같다.

(1) 규격 : 가로 900 × 세로 900mm 1매

(2) 재질 : 도판은 두께 10mm의 폼보드(우드락)에 부착하여 접어서 제출

(3) 도판 표기와 배열은 종합배치계획도가 도판 좌측에 위치하도록 하며, 우측은 자율적으로 표현한다.