

「거점형 마리나항만 개발사업」에 관한  
**사업계획 공모 지침서**

**2014. 12.**



# 목 차

## 제1장 사업의 개요

제1절 일반사항 .....	1
제1조(목적) .....	1
제2조(용어의 정의) .....	1
제2절 사업개요 .....	4
제3조(사업내용) .....	4
제4조(사업일반조건) .....	4
제5조(사업계획 수립방향) .....	6
제6조(관련계획 및 법률 등) .....	8
제7조(토지이용계획의 변경) .....	8

## 제2장 사업신청자격 및 제출서류

제8조(신청자격) .....	9
제9조(사업신청자 구성) .....	10
제10조(신청서류) .....	10
제11조(사업신청의 무효) .....	11
제12조(제출방법) .....	11

## 제3장 사업계획서 평가

제1절 사업계획서 작성 및 제출 .....	13
제13조(사업계획서 작성기준) .....	13
제14조(사업계획서 제출) .....	13
제2절 사업계획서 평가 .....	14
제15조(일반사항) .....	14

제16조(평가분야 및 배점기준 등) .....	15
제17조(사업계획서 평가방법) .....	16

## 제4장 우선협상대상자 선정

제18조(평가인단의 구성) .....	17
제19조(평가방법) .....	17
제20조(평가과정의 비공개 및 평가결과의 공개) .....	17
제21조(우선협상대상자 선정) .....	17
제22조(협약체결보증금 납부 등) .....	18
제23조(우선협상대상자 선정 취소 등) .....	18

## 제5장 사업협약 체결 및 해지

제24조(사업협약 체결) .....	21
제25조(협약이행보증금 납부) .....	21
제26조(사업협약 해제 또는 해지) .....	22
제27조(손해배상) .....	23

## 제6장 토지의 공급 및 계약 체결

제28조(토지의 사용 및 처분) .....	25
제29조(토지공급계약의 체결 및 대금 납부방법) .....	25
제30조(토지대금의 산정 및 조정) .....	25
제31조(사용승낙 및 소유권 이전) .....	25

## 제7장 인·허가, 사업시행 및 손해배상

제32조(인·허가 추진) .....	27
제33조(상위계획 및 제영향평가 등의 이행) .....	27
제34조(사업계획의 조정) .....	27
제35조(사업시행) .....	28
제36조(사업추진 역할분담) .....	28
제37조(설계 및 시공 등) .....	29
제38조(시설물 유지관리) .....	30

제39조(시설물 인계 또는 철거)	30
제40조(공사비의 적정성 검토)	31
제41조(사업의 성실 이행)	31

## 제8장 기타사항

제42조(특이사항)	33
제43조(추진일정 등)	33
제44조(사업설명회 참가 및 사업 참가 의향서)	34
제45조(공모와 관련된 자료 배포 및 열람자료 제공)	35
제46조(질의응답)	35
제47조(기타사항)	35
제48조(유의사항)	36

### 첨부 1. 사업계획서 작성 지침

1. 일반사항	37
2. 사업계획서 작성지침	37

### 첨부 2. 사업계획서 제출 양식 등

양식1. 사업계획서 표지	45
양식2. 사업자신청서(공통)	46
양식3. 서약서(공통)	47
양식4. 투자확약서(공통)	48
양식5. 대표자 선임서(공통)	49
양식6. 출자자 구성 및 지분율 계획	50
양식7. 법인 설립 계획(설립예정법인)	51
양식8. 법인 일반 현황(지자체 및 공기업 제외)	52
양식9. 법인 연혁(지자체 및 공기업 제외)	53
양식10. 주주현황(지자체 및 공기업 제외)	54
양식11. 경영진현황(지자체 및 공기업 제외)	55
양식12. 손익계산서(지자체 및 공기업 제외)	56
양식13. 대차대조표(지자체 및 공기업 제외)	57
양식14. 재무비율(지자체 및 공기업 제외)	58

양식14-1. 재무비율표(지자체 및 공기업 제외) .....	60
양식15. 감사보고서 의견(지자체 및 공기업 제외) .....	62
양식16. 총투자비 산정(공통) .....	63
양식17. 추정손익계산서(공통) .....	64
양식18. 추정대차대조표(공통) .....	65
양식19. 추정현금흐름표(공통) .....	66
양식20. 자금투입계획(공통) .....	67
양식21. 자금조달계획(공통) .....	68
양식22. 동일·유사 개발사업 및 운영 실적(공통) .....	69
양식23. 서면질의서(공통) .....	70
양식24. 사업참가 의향서(공통) .....	71
양식25. 청렴 이행 서약서(공통) .....	72
양식26. 거점형 마리나항만 지정 평가자료 표지 .....	74
 첨부 3. 여수엑스포 마리나항만 부지이용계획도 .....	75
첨부 4. 거점형 마리나항만 평가 및 선정 기준 .....	77
 참고. 5개 거점형 마리나항만 사업대상위치도 및 토지이용계획도 ..	79

## 제1장

# 사업의 개요

# 제1장 사업의 개요

## 제1절 일반사항

### 제1조(목적)

본 「거점형 마리나항만 개발사업」에 관한 사업계획 공모지침서(이하 “본지침”이라한다)는 전국 주요 거점지역에 마리나항만을 조성하기 위한 사업계획 및 사업시행자 공모에 필요한 제반사항을 규정하는데 목적이 있다.

### 제2조(용어의 정의)

① 본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “거점형 마리나항만 개발사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 해양관광의 중심지, 마리나산업 클러스터 및 국제 마리나네트워크 구축을 위한 인프라로써 복합적 서비스가 가능한 마리나항만을 조성하는 사업으로 다음을 포함한다.
  - 5개 거점형 마리나항만(덕적도, 고군산, 여수엑스포, 명동, 진하) 개발사업
  - 사업신청자가 선택한 대상지 중 거점형 마리나항만 요건에 따른 평가 결과 선정된 대상지에 대한 마리나항만 개발사업
2. “주무관청”이라 함은 해양수산부를 말한다.
3. “사업신청자”라 함은 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제9조 (사업시행자의 지정)에서 정하는 개발사업의 시행자 지정요건을 갖춘 자, 또는 지정요건을 갖춘 자로 구성된 컨소시엄 및 설립예정 법인으로 본 지침서에 따라 사업계획을 제출한 자를 말한다.
4. “컨소시엄 대표자”라 함은 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄 중 출자 비율이 가장 높은 법인으로서 함께 참여하는 컨소시엄 구성 법인으로부터 본 사업 참여 및 사업협약 체결 등 본 사업과 관련한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
5. “우선협상대상자”라 함은 본 사업계획의 공모에 참여한 사업신청자 중에서 본 지침 제21조에 의하여 선정되어 주무관청과 사업협약체결 등에 관하여 우선적으로 협상할 자격을 갖게 된 사업신청자를 말한다.
6. “사업시행자”라 함은 주무관청이 본 사업을 추진하기 위하여 본 지침 제24조 제1항에 따라 사업협약을 체결한 사업신청자를 말한다.
7. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 「법 제8조」(사업계획의 수립 등) 제1항의 사항을 본 지침 “첨부1. 사업계획서 작성지침”에 따라 작성하여 주무관청에 제출하는 것으로 본 사업추진에 관한 포괄적인 기본계획서를 말한다.

8. “총 사업비”라 함은 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 시행령」(이하 “시행령”이라 한다) 제24조(총사업비의 범위 및 사업시행자가 취득하는 토지 등 가액의 산정방법)에 따라 개발사업과 관련한 조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 부대비, 건설이자, 부가가치세 등을 합산한 금액으로 첨부양식 16에 의해 작성된다.
9. “사업대상지”라 함은 본 사업수행의 대상이 되는 5개 거점형 마리나항만(본 지침서 「참고」에 기재된 위치)을 포함하여, 사업신청자가 사업을 시행하고자 하는 지역으로 본 사업의 목적 달성을 위하여 사업시행자에게 공급되는 지역을 말한다.
10. “사업협약”이라 함은 주무관청과 우선협상대상자가 본 지침 제24조 제1항에 따라 체결하는 약정을 말한다.
11. “평가인단”이라 함은 평가기관의 장이 사업계획안의 평가업무를 담당하기 위해 평가기관에서 정하는 평가위원 위촉 자격기준 및 절차에 따라 구성·운영하는 집단으로, 평가기관의 장은 마리나항만 개발·운영 전문가가 평가위원에 위촉될 수 있도록 하여야 한다.
12. “사업기간”이라 함은 본 사업의 공사 착수일로부터 2019년 12월 이전의 기간을 말한다.
13. “관계기관”이라 함은 본 사업과 관련하여 인·허가, 제세공과금 부과 등 제반 법령 및 행정절차 또는 행정규제의 방식으로 사업시행자의 업무수행에 합법적으로 영향을 미치는 행위를 하는 정부기관, 지방자치단체 및 기타 공공단체를 말한다.
14. “매립토지가격”이라 함은 사업시행자와 주무관청이 각각의 토지 감정평가 결과를 기준으로 협의하여 결정한 토지의 가격을 말한다.
15. “토지가격”이라 함은 사업시행자가 본 사업의 시행을 위하여 취득하는 토지의 대가로 토지소유자에게 지불해야하는 비용을 말한다.
16. “잔여토지 등”이라 함은 사업시행자가 「법 제20조」(마리나항만 시설의 귀속) ②항에 따라 매립을 통해 취득한 토지(총 사업비 만큼 인정한 토지) 이외의 토지를 말한다.
17. “임대부지”라 함은 본 사업부지 중 주무관청이 사업시행자에게 임대하는 부지를 말한다.
18. “감정평가금액”이라 함은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 감정평가업체가 평가한 토지의 금액을 말한다.
19. “재정지원”이라 함은 「법 제32조」(비용의 지원)에 따라 주무관청이 본 사업을 위한 사업시행자에게 시설 설치의 일부를 지원하는 것을 말한다.
20. “인·허가”라 함은 본 사업을 시행함에 있어 사업계획(변경포함), 실시계획(변경포함) 등 관련법에 의한 각종 인가, 허가, 면허, 등록, 신고 등을 말한다.
21. “SPC(Special Purpose Company, 특수목적법인)”라 함은 본 사업을 위해 사업신청자가 구성·출자하여 설립한 법인(설립예정 법인을 포함)을 말한다.
22. “거점형 마리나항만 선정위원회”(이하 ‘선정위원회’)는 거점형 마리나항만 선정을 위해 관계 공무원 및 마리나 전문가로 구성된 집단(10인 이내)을 말한다.



- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률에서 정하는 용어 또는 일상적인 관례에 따른다.

## 제2절 사업개요

### 제3조(사업내용)

① 사업의 주요 목적은 다음과 같다.

동북아 해양 관광의 중심지, 마리나산업 클러스터 및 국제 마리나 네트워크 구축, 국제수준의 서비스 편의시설 제공 등을 위해 주요 거점지역에 국가지원 마리나항만을 조성하는데 그 목적이 있다.

② 사업대상지는 사업신청자가 사업시행을 희망하는 지역을 선택하여 공모에 응할 수 있다.

다만, 기존 거점형 마리나항만으로 지정된 곳 중 이번 공모에 포함된 5개(인천 덕적도, 전북 고군산, 여수엑스포, 창원 명동, 울산 진하) 대상지 중 1개를 선택하여 응모하는 경우 이를 우선한다.

③ 사업기간은 본 사업의 공사 착수일로부터 2019년 12월 이전까지로 하되, 사업협약 과정에서 사업기간을 조정할 수 있다.

④ 사업시행방법

1. 본 사업의 조기개발과 사업의 연계성 및 통일성을 위해 사업별로 단일사업자를 선정하며, 단계별 개발시행도 가능하다.
2. 사업신청자는 마리나항만 개발부지에 대한 사업계획을 수립하여 제시하고, 사업시행자 선정 후 사업계획수립 시 이를 반영하는 것을 원칙으로 한다.
3. 사업신청자가 수립하여 제시한 사업계획 범위 내의 기존 토지(국공유지 및 사유지) 및 토지에 부착된 지장물(건축물 등)은 공사착공일 이전 사업시행자의 명의로 이전 등기 또는 사용·수익에 관한 계약을 사업시행자 부담으로 체결하여야 한다.
4. 조성된 토지 및 시설은 사업협약 체결과정에서 사업시행자 우선공급의 원칙을 저해하지 않는 범위 내에서 임대 등 구체적인 토지공급방식을 결정할 예정이다. 이 경우 사업시행자는 토지공급방식에 대한 합의가 이루어지지 않았거나 이로 인하여 조성된 토지 및 시설에 대한 사업권을 획득하지 못하였음을 이유로 한 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

### 제4조(사업일반조건)

① 사업의 일반조건은 다음 각 호와 같다.

1. 마리나항만시설의 귀속

- 1) 개발사업으로 조성 또는 설치된 토지 및 시설은 준공과 동시에 투자한 총사업비의

- 범위에서 해당 사업시행자가 소유권을 취득한다. 다만, 공공용 토지 및 시설은 준공과 동시에 국가 또는 지방자치단체에 귀속한다.
- 2) 총사업비 및 사업시행자가 취득하는 토지 등 가액의 산정방법은 관련법령에 따른다.
  - 3) 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 공공용 토지 및 시설은 그 사업에 투자된 금액의 범위에서 해당 사업시행자로 하여금 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다. 이 경우 무상으로 사용·수익하는 자는 타인에게 그 토지 및 시설의 일부를 사용·수익하게 할 수 있다.
  - 4) 타인에게 사용·수익하게 하는 경우 그 사용·수익기간은 그 토지 및 시설의 무상 사용·수익기간을 초과할 수 없다.
2. 여수엑스포 마리나항만은 여수세계박람회장 사후활용계획 변경 방안 결과에 따라 2012여수세계박람회 재단의 매각 대상부지를 일부 또는 전부를 사업시행자가 매입하거나 임대하여야 하며, 매입 또는 임대대상 부지는 「첨부 3」과 같다.
  3. 국가 또는 지방자치단체는 개발사업의 조성 및 운영을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 국·공유재산을 수의계약으로 대부·사용·수익하게 하거나 매각할 수 있으며, 내용 및 조건에 관하여는 사업협약에서 정한다.
  4. 토지사용기간 종료 시 사업시행자는 토지사용기간 연장, 새로운 사업자 선정 등과 관련하여 일체의 권리를 주장할 수 없다. 단, 주무관청이 토지사용기간의 연장이 필요하다고 인정되는 경우 관련 법률 및 상호협의 등에 따라 기존 사업시행자에게 토지사용기간을 연장할 수 있다.
  5. 사업시행자는 사업계획서를 통해 본 사업 추진을 위한 개발계획을 단계별로 수립하여 추진할 수 있으며, 사업추진과정 및 여건에 따라 주무관청과 협의하여 조정할 수 있다.
  6. 사업시행자는 실시계획 승인일로부터 12개월 이내에 공사를 착공하고, 사업계획서에서 제시한 개발계획에 따라 시설물을 준공한 후 이를 운영하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 주무관청과 협의하여 사업기한을 조정할 수 있으며, 사업시행자가 착공 또는 준공기한을 위반한 경우, 주무관청은 매년 말 총사업비 중 공사비의 10%를 한도로 위반 일수에 따라 일할 계산하여 사업시행자에게 지체상금을 부과할 수 있다. 단, 착공 또는 준공기한이 도래하였으나 인·허가 등 행정처리 지연, 관련 법률에 따른 사업추진 지연, 자연재해 등으로 토지사용이 불가능한 경우에는 토지사용 가능 일까지 위약금을 면제한다.
  7. 본 사업은 향후 사업계획 및 실시계획(변경 포함) 승인 등 인·허가를 받아야 하므로 사업시행자는 본 지침 제6조(관련계획 및 법률 등)에 부합되도록 사업계획서를 작성하여야 하며, 인·허가 과정에서 사업시행자가 제출한 개발계획의 변경이 필요한 경우 주무관청은 이를 수용하여야 한다.
  8. 사업시행자는 본 사업으로 인하여 발생할 수 있는 민원을 사전에 예측하고 대책을 강구하여야 하며, 사업협약체결 후 발생하는 모든 민원은 사업시행자 부담으로 처리한다.
  9. 사업시행자가 취득하는 토지 등 가액의 산정은 「법 시행령 제24조」에 따라 해당

개발사업의 준공 확인일을 기준으로 해당 개발사업과 관련하여 실제로 사용된 비용을 모두 더한 금액으로 한다.

10. 사업시행자는 건설 및 시설물 운영기간 중 해당 지방자치단체 지역주민의 우선고용 등 본 사업에 지장이 없는 범위 내에서 가능한 지역주민 참여방안을 강구한다.
11. 사업대상지에 설치될 시설물 등의 운영개시는 공사 준공 후 6개월 이내에 하여야 한다. 다만, 공사 중에 먼저 시설물을 운영하고자 할 경우는 주무관청과 협의하여 시행할 수 있다.
12. 대외에 공표하거나 배포한 문건에서 본 지침과 해석을 달리하는 부분이 있는 경우 본 지침이 우선한다.
13. 사업시행자가 외국법인인 경우에도 사업계획서는 국문으로 작성하는 것을 원칙으로 하며, 사업시행자의 요구가 있을 경우에는 영문사업계획서를 첨부할 수 있으나 영문 자료의 내용이 국문 자료와 다르게 해석될 경우 국문의 내용이 우선한다.
14. 국가 또는 지자체에 귀속된 마리나항만 시설을 무상으로 사용·수익할 수 있는 기간 동안 이를 유지·관리하고, 해당 마리나항만시설의 사용자로부터 사용료를 받을 수 있는 권리(이하 "시설관리권"이라 한다)를 해당 사업시행자에게 설정할 수 있으며, 시설관리권은 물권으로 보며, 이 법에 특별한 규정이 없으면 「민법」에 관한 규정을 준용한다.
15. 관계 법령의 제·개정으로 본 사업의 시행에 따른 제반 사업조건이 변경될 경우, 제·개정 법령에 따른다.

## ② 사업의 투자지원 사항은 다음과 같다.

1. 마리나항만시설에 대한 공유수면 점·사용료는 관계법령에 따라 최대 50%를 감면받을 수 있다.
2. 본 사업을 위해 주무관청이 지원하는 시설은 각 사업별로 기반시설에 대해 300억원 미만을 지원할 수 있으며, 지원방법 등은 추후 사업협약에서 결정한다.

## 제5조(사업계획 수립방향)

### ① 일반사항

1. 「거점형 마리나항만 개발사업」은 사업계획을 제출한 대상지가 주무관청이 이미 고시한 지역이거나, 고시(변경) 예정인 5개 지역(덕적, 고군산, 여수엑스포, 명동, 진하)일 경우 마리나항만기본계획(이하 “기본계획”)을 토대로 사업계획을 작성하여야 한다. 다만, 민간의 창의적인 개발을 유도하기 위하여 사업시행자가 합리적인 근거를 기준으로 자유롭게 구상 및 계획하여 제시할 수 있다.
2. 마리나항만의 개발방향은 지역의 특성, 자연조건, 주변관광지와의 조화, 국·내외 요·보

트인들의 국제적 교류 등을 고려한 개발계획을 수립하여야 한다.

3. 주변 관광지와 연계한 관광 클러스터 조성을 통해 해양레저 및 해양관광의 중심지로 사업 계획을 수립하여야 한다.

## ② 개발규모

마리나항만의 수용대상 마리나선박은 요트와 모터보트를 말하며, 개발규모는 사업시행자가 수요를 고려하여 자유롭게 제시할 수 있다. 단, 수요예측 관련 자료의 출처 등을 명확히 제시하여야 하고 그에 따른 개발규모 결정(산정) 근거를 제시하여야 한다.

## ③ 시설계획

1. 마리나항만시설은 「법 시행령 제2조」(마리나항만시설)에 있는 기본시설, 기능시설, 서비스편의시설을 말한다. 이중 마리나항만을 관리·운영하기 위하여 필요한 기본시설 및 기능시설은 반드시 설치하여야 하나, 다만 그 규모는 합리적인 방법에 의하여 사업시행자가 설정할 수 있고, 추후 협상과정에서 협의·조정 한다. 이 경우 협의·조정과정에서 이의가 있을 때에는 주무관청의 의견에 따른다.
2. 서비스편의시설의 기능과 규모는 사업시행자가 합리적인 방법으로 제안할 수 있다.
3. 거점형 마리나항만 개발계획 중 기본시설인 방파제 시설계획은 수역시설 개발계획에 따라 수역시설을 보호할 수 있도록 계획하여야 한다.
4. 세관, 출입국관리, 검역(CIQ)에 필요한 적정한 시설계획을 육상·해상에 수립되어야 한다.
5. 5개 지역 거점형 마리나항만의 경우에는 첨부된 토지이용계획(안)을 참고할 수 있다

## ④ 건축 및 외부공간계획

1. 창의적인 개발 콘셉트, 다양한 테마와 첨단건축이 어우러지는 랜드마크 개발이 가능하도록 개발계획을 수립하여야 한다.
2. 마리나항만 주변 양호한 자연 및 생태환경을 적극 활용하여 자연이 살아 숨 쉬는 마리나항만 조성계획을 수립하여야 한다.
3. 사업대상지 내 건축물 및 공공시설물의 경관계획은 「항만재개발 및 마리나항만 경관 가이드라인」(해양수산부 예규 제3호, 2013.05)에 의거하여 수립하여야 한다.
4. 친환경 개발을 위해 전체 개발면적의 녹지조성과 공공용지 조성비율은 관련법 및 지방조례에 따른다. 단, 향후 주무관청과 협의시나 인·허가 과정에서 변경사항이 발생되면 이를 수용하여야 한다.

5. 공공시설, 도시계획시설 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하고 있는 시설을 대상으로 검토하여야 한다.

#### ⑤ 교통 및 동선처리 계획

1. 본 사업으로 인하여 유발되는 교통량을 원활히 수용하고 주변교통과 연계되는 교통 계획을 수립하여야 한다.
2. 사업신청자는 사업계획서 작성 시 주변교통계획과 사업대상지내 주차장, 차량 및 보행 동선을 충분히 고려하여 실행 가능한 개발계획을 수립하여야 한다.
3. 사업대상지의 도로계획은 안정성, 쾌적성을 고려하여 확보하고, 보행자를 위한 동선은 친환경적 재료를 사용하여 조성하여야 한다.

#### 제6조(관련계획 및 법률 등)

본 사업과 관련한 법률 및 계획 등은 다음과 같으며, 이를 준수하여야 한다.

1. 마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률
2. 공유수면 관리 및 매립에 관한 법률
3. 국유재산법
4. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률
5. 기타 상위법 및 관련계획, 해당 지자체의 관련 조례 등 관계 규정

#### 제7조(토지이용계획의 변경)

- ① 본 사업의 신청자는 본 지침 제3조의 사업내용을 참고하여 본 사업대상지의 토지이용 계획을 수립하여야 하며, 필요시 사업신청자의 의도에 따라 토지이용계획을 변경할 수 있다.
- ② 토지이용계획에 따라 도입되는 시설은 「법 시행령 제2조」에서 정하는 시설 내에서 합리적인 근거제시를 통해 자유롭게 제안이 가능하나, 본 사업의 목적에 부합하지 않다고 판단되는 시설에 대해서는 "사업협약"시 주무관청이 우선협상대상자와 협의하여 그 도입여부를 결정한다.

## 제2장

# 사업신청자격 및 제출서류

## 제2장 사업신청자격 및 제출서류

### 제8조(신청자격)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 자로서 「법 제9조」 및 같은 법 「시행령 제10조」에 따른 자격요건을 충족하는 자이어야 한다.
- ② 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독 법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 한다.
- ③ 사업신청자가 2개 이상 법인으로 구성된 경우 컨소시엄 구성 법인의 위임을 받은 컨소시엄 대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 이 경우 컨소시엄 구성원 간의 역할분담, 권리를 명시한 협약서 및 컨소시엄 대표자에 대한 “대표자 선임서(양식5)”를 사업자 신청서에 공증하여 첨부 제출하여야 하며, 컨소시엄 구성원 수는 제한하지 아니한다.
- ④ 컨소시엄의 대표자는 당해 컨소시엄의 최대출자자로서 자금조달 비율이 가장 높은 자로 한다.
- ⑤ 사업시행자는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조 제1항 제1호 내지 3호의 업무를 영위하는 신용정보업자가 사업계획서제출일 현재 유효기간 내 평가한 다음의 신용평가등급 중 하나를 만족시켜야 한다. 다만, 외국법인의 경우는 자국의 신용평가기관의 평가 자료로서 인정받을 수 있다.

회 사 채	기 업 어 음	기업신용평가
BBB이상	A3이상	A이상
- ⑥ 컨소시엄의 경우 대표법인이 계약당사자로서의 계약이행에 대한 일차적인 책임을 가지며, 다른 법인은 연대보증의 책임을 부담한다.
- ⑦ 사업신청자는 사업계획 제출 접수일 현재 다음의 관련 법령에 저촉되는 자는 본 사업에 참여하거나 구성 법인이 될 수 없다.
  1. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련 법령 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지·상실된 자
  2. 부도·파산처리된 자



- ⑧ 사업신청자 또는 구성 법인이 본 사업에 복수로 사업신청자가 되거나 복수의 구성 법인이 될 경우, 참여한 모든 사업신청자의 사업신청을 무효로 한다.
- ⑨ 사업신청자는 자기자본금(자기자본)에 대해서 투자확약서 및 조달계획을 제출하고, 차입분(타인자본)에 대해서 차입예정금액에 대한 금융기관의 대출확약서(조건부 대출 확약서도 가능) 또는 대출의향서를 사업계획서에 포함하여 제출하여야 한다.
- ⑩ 사업계획서의 차입분(타인자본)에 대하여 조건부 대출확약서 또는 대출의향서를 포함하여 제출한 경우, 차입분(타인자본)의 조달예정금액에 대해서는 실시계획 승인 신청 전까지 대출확약서로 대체하여 제출한다.
- ⑪ 출자자가 외부회계감사를 받지 아니한 기업인 경우(외국법인 포함) 동 컨소시엄 내의 다른 출자자의 출자보증서, 금융기관이 발행한 출자보증서, 출자자의 자본금 투입예정금액 이상의 금융기관의 조건 없는 대출확약서 또는 공신력 있는 기업평가기관(외국법인의 경우 자국의 기업평가기관)의 재무평가 자료를 회계법인이 확인하여 제출하는 경우에 한해 재무능력이 있는 것으로 평가한다.

### 제9조(사업신청자 구성)

- ① 사업신청자의 각 출자자 지분율은 자율적으로 제시할 수 있다.
- ② 사업신청자는 우선협상대상자 선정 후 SPC 설립전 까지 사업신청 시 제출한 출자자 구성 및 지분율 계획을 변경할 수 없으며, 이를 변경할 경우 주무관청은 우선협상대상자 자격을 취소하거나, 사업시행자 선정을 취소할 수 있으며 사업협약을 해지 또는 해제할 수도 있다. 다만, 주무관청의 사전승인(서면승인)을 받은 경우는 그러하지 아니하다.

### 제10조(신청서류)

- ① 사업신청자의 사업신청 시 제출부수는 다음과 같다.

구 분	형식 및 분량	제출부수	
		원 본	사 본
사전적격심사서류	-	1부	1부
사 업 계획서	제1권 본 사업계획서(요약본 별도)	1부	20부
	제2권 신청서 등 부속서류	1부	20부
	도판 및 도집	도판 : 각 1식, 도집 : 5부	
	기타 증빙서류 및 전산파일	기타 증빙서류 각 5부, 전산파일 각 2식	

※ 모든 제출보고서 및 도판 등은 전산파일로 저장하여 제출함(CD 또는 DVD 사용)

- ② 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담한다.
- ③ 사업계획서 및 도판의 작성은 "첨부1. 사업계획서 작성지침"(이하 "본 작성지침"이라 한다)을 따른다.

### 제11조(사업신청의 무효)

다음 각 호에 해당하는 사업신청은 무효로 한다.

- 1. 본 지침서 제8조(신청자격)에 따른 신청자격이 없는 자가 사업신청을 한 경우
- 2. 본 지침서 제10조(신청서류)에 따른 신청서류 종류 및 해당 부수의 전부 또는 일부를 제출하지 않은 경우
- 3. 제출한 자료가 부정한 방법이나 허위로 작성되었음이 확인된 경우
- 4. 본 지침서 제22조에 따른 협약체결보증금 납부의무를 이행하지 않은 경우

### 제12조(제출방법)

- ① 사업계획서, 도판은 규격에 맞게 백색모조지로 이중 포장하고 사업신청자를 확인 할 수 있는 표기를 할 수 있다.
- ② 주무관청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있으며, 이 경우 사업신청자는 이에 따라야 한다.
- ③ 사업신청자가 사업계획서 평가를 위하여 최종 제출한 사업신청서류는 주무관청의 공식 요청이 없이 수정 또는 보완할 수 없으며, 주무관청은 제출 받은 사업신청서류를 반환하지 않는다.
- ④ 제출된 사업신청서류는 수정 또는 보완·취소할 수 없다.

## 제3장

# 사업계획서 평가

## 제3장 사업계획서 평가

### 제1절 사업계획서 작성 및 제출

#### 제13조(사업계획서 작성기준)

- ① 사업신청자는 본 사업계획서 작성지침을 기준으로 사업계획서를 작성한다.
- ② 사업신청자는 사업계획서 작성시 각 평가항목이 평가요소마다 특이점, 차별성 등 주요 반영현황을 아래와 같은 양식에 따라 요약 작성하되 목차 전에 삽입하여 제출하도록 한다.  
(매수 산정에서 제외)

평가항목	평가요소	평가요소 반영현황	관련 쪽

- ③ 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 다음과 같다.
  1. 가격산출기준 : 공고일 현재의 불변가격
  2. 실질할인율 : 사업신청자가 자율 제시
  3. 이자율 : 공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률(금융투자협회기준)
  4. 환 율 : 공고일 현재의 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
  5. 물가상승률 : 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수
  6. 도량형 : 국제단위계(The International System of Units, 약칭"SI")
- ④ 사업계획서 중 재무관련 자료는 공인회계사의 확인을 받아서 제출하여야 하며, 관계 기관 또는 협회에서 증명 및 확인 또는 입증해야 될 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자는 사업계획서를 작성함에 있어 본 지침 제6조(관련계획 및 법률 등)의 규정과 제안하는 도입시설에 대한 관련 법률 등을 준수하여 작성하여야 한다.

#### 제14조(사업계획서 제출)

- ① 사업계획서는 "재무계획", "개발계획", "관리운영계획"의 3개 분야로 구분하여 작성한 후 전산파일(CD제작)과 함께 제출하여야 한다.
- ② 사업신청자는 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.

- ③ 주무관청은 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있으며, 제출된 사업계획서는 수정 또는 보완할 수 없으며, 일체 반환되지 않는다.
- ④ 사업계획서 중 관련 재무자료는 공인회계사의 확인을 받아야 한다.
- ⑤ 사업신청자가 사업시행을 희망하는 지역을 사업대상지로 선택하여 사업계획서를 제출하는 경우에는 거점형 마리나항만 지정 평가기준(첨부4 참조)의 세부평가항목(자연, 환경적 여건 포함)에 대한 주요 평가내용을 작성하여 별도로[A4 양면인쇄, 50page 이내(간지 제외), 10부 제본] 제출하여야 한다.
- ⑥ 주요 평가내용에 인용된 각종 통계자료 등은 자료의 출처를 명확히 명시하여야 하며, 관련 자료 출처를 명시하지 않거나 출처가 확인되지 않을 경우 해당 세부평가항목은 '0'점 처리한다.

## 제2절 사업계획서 평가

### 제15조(일반사항)

- ① 사업계획서에 대한 평가는 서류심사와 본 심사로 구분한다.
- ② 사업계획서의 서류심사는 사업신청자가 제출한 사업신청서와 이에 따른 첨부서류 등 본 지침서 상 각종 제출서류 등의 기초사항 충족여부를 심사하고 이를 모두 충족하는 사업계획서에 한하여 본 심사에 심의를 요청한다.
- ③ 전체사업계획의 평가는 100점으로 하며, 총점에서 가장 높은 점수를 받은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ④ 사업계획서의 본 심사는 재무계획(30점), 개발계획(30점), 관리운영계획(40점)의 3개 분야로 나누어 평가하며, 배점은 100점으로 한다.
- ⑤ 사업신청자가 제출한 사업계획서의 본 심사는 주무관청으로부터 평가를 의뢰받은 평가기관에서 선정한 분야별 전문가(평가 심의위원)로 구성된 평가인단에 의하여 이루어진다.
- ⑥ 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 “0점”으로 처리한다.
- ⑦ 평가를 위한 추진일정은 본 지침 제43조를 따른다.
- ⑧ 내용기재나 증빙서류 확인서상 판단 및 해석 등에 차이가 있을 시에는 주무관청의 의견에 따르고, 평가 자료에 허위사실이 있을 경우에는 사업신청자 자격을 취소한다.

## 제16조(평가분야 및 배점기준 등)

① 사업계획서는 "재무계획", "개발계획", "관리운영계획"의 3개 분야로 구분하여 평가한다.

② 사업계획서 평가분야별 평가항목, 평가요소와 배점은 다음과 같다

평가항목	세부평가항목	세부평가요소
1. 재무계획 (30점)	가. 출자자의 재무건전성(5점)	1) 출자자 구성의 우수성 2) 출자자의 자본금 규모 3) 출자자의 재무구조 등
	나. 사업성 분석의 적정성(10점)	1) 총사업비 산정의 적정성 2) 시장분석 및 수요예측의 적정성 3) 사업이익 및 수익률의 적정성 4) 고용창출 및 국가(지역) 경제 파급효과 등 사회적 편익 기여도
	다. 재원조달계획(10점)	1) 재원조달계획의 적정성 2) 재원조달계획의 안정성 3) 재원조달계획의 실현가능성 4) 재정지원 요구액의 적정성 등
	라. 용도별 분양(임대)가 산정의 적정성(5점)	1) 용도별 분양(임대)가 산정의 적정성 등
2. 개발계획 (30점)	가. 개발구상(10점)	1) 개발컨셉 및 테마 2) 개발규모의 적정성
	나. 부분별 개발계획(20점)	1) 토지이용계획 2) 「항만재개발 및 마리나항만 경관 가이드라인」(해양수산부예규 제3호)에 따른 경관조성 계획 3) 환경친화적 조경계획 4) 환경보전 및 재난방지계획 5) 교통 및 보행동선처리계획 6) 공공시설물 설치계획 7) 건축물 배치계획 및 건축계획 등
3. 관리운영 계획 (40점)	가. 사업관리운영계획(5점)	1) 프로젝트회사 설립, 조직 및 운영계획 2) 사업리스크 관리계획 등
	나. 마케팅계획(5점)	1) 마케팅 및 홍보전략 2) 분양 및 임대계획 등
	다. 단지 활성화 계획(30점)	1) 전략시설 유치 및 운영계획 2) Tenant 유치계획 3) 상권 활성화계획 4) 관광요소 유치계획 등
4. 감점	1) 평가위원 선정이후 사전접촉 : 2점 2) 평가위원 선정 예정자 또는 대상자에 대한 사전설명 : 5점 3) 사업신청자 소속직원이 본 공모와 관련하여 비리행위 또는 부정행위 사실이 있는 경우 : 10점 4) 사업계획서 작성관련 감점기준은 “첨부1. 사업계획서 작성지침” 2.바.의 ☐ 감점기준 적용 * 감점사유별 감점의 합으로 계산하며, 감점사유별 감점은 누계로 계산 (예시) 사전접촉 2건 적발 시 감점 4점 부과	

## 제17조(사업계획서 평가방법)

- ① 평가요소별로 가장 우수한 사업신청자부터 A, B, C, D, E 등급으로 나누고, 각 등급별로 사업신청자수를 A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분하되, 평가 대상이 5개 이하인 경우는 위 등급별 배분율에 상관없이 A, B, C, D, E 순으로 1개씩 배분한다.
- ② 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자수(평가대상)에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며, 산출된 결과치가 소수점 이하인 경우 소수점이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 소수점이하 수치가 동일할 경우 A, B, C, D, E 순서에 의한다.(상위 등급 순)
- ③ 제1항 및 제2항에 의거 등급별 사업신청자수(평가대상)의 배분분포는 아래와 같다.

등 급	사업신청자수								
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A(10%)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
B(20%)	1	1	1	1	1	1	2	2	2
C(40%)		1	1	1	2	3	3	3	4
D(20%)			1	1	1	1	1	2	2
E(10%)				1	1	1	1	1	1

※ 사업신청자수가 10개 초과 시 : 제1항 및 제2항에 의거 배분

- ④ 평가요소의 등급별 배점은 각 평가요소별 배점을 기준으로, A 100%, B 90%, C 80%, D 70%, E 60%로 강제차등 한다.

※ 등급별 배점

등 급	A	B	C	D	E
배점(%)	100	90	80	70	60
예시(점수)	50	45	40	35	30

- ⑤ 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 각 항목별 참가한 평가심의위원의 점수를 합산하여 심의위원의 수로 나눈 평균 값(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가득점은 평가분야의 평가항목별 점수를 합산한다.
- ⑥ 사업신청자가 본 작성지침을 위반하였을 경우 본 작성지침에 기재된 “사전검토 기준”에 따라 사업계획서 평가부분 득점에서 감점한다. 이 경우 평가인단에게 보고하고 그 결과를 평가점수에 반영한다.

## 제4장

# 우선협상대상자 선정



## 제4장 우선협상대상자 선정

**제18조(평가인단의 구성)** 주무관청은 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 평가인단을 구성토록 하고, 평가인단은 당해 마리나항만개발·운영전문가 분야 평가심의위원 20명 이내로 구성한다.

### 제19조(평가방법)

- ① 서류평가는 본 작성지침 및 관련법규 위반 여부를 평가기관 실무진이 “사전검토 기준”에 따라 검토하고, 그 결과를 평가당일 평가인단에 보고하며 사업계획서의 총점에 반영한다.
- ② 본 평가는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가인단에서 심의한다.
- ③ 평가결과 동점이 발생할 경우에는 사업계획서 중 관리운영계획의 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생할 경우에는 사업계획서 중 재무계획의 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다.

### 제20조(평가과정의 비공개 및 평가결과의 공개)

- ① 평가인단의 평가과정 및 내용 등에 대하여는 공개하지 않는다.
- ② 평가결과는 공고 관련 홈페이지에 공개한다.

### 제21조(우선협상대상자 선정)

- ① 주무관청은 제15조(일반사항)에 의하여 평가인단에서 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가한 점수를 기준으로 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하며, 평가결과의 점수에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다.
- ② 주무관청은 사업신청자의 경합이 없는 경우에도 평가인단으로 하여금 단일 신청자에 대하여 사업계획서를 평가하되, 평가결과 80점 이상을 득점한 경우로서 평가위원 과반수 이상의 적합 판정을 받은 경우 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

- ③ 주무관청은 평가인단의 평가심의 결과 본 사업의 공모목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.

## 제22조(협약체결보증금 납부 등)

- ① 사업신청자는 본 지침 제21조에 의한 우선협상대상자로 선정된 후 사업협약 체결을 보증하기 위하여 “사업계획서에서 제시한 총사업비”의 1%에 해당하는 협약체결보증금을 우선협상대상자 선정 통보일로부터 20일(시중은행 영업일 기준) 이내에 제4항의 납부방법으로 주무관청에서 지정하는 계좌로 납부하거나 제출하여야 한다.
- ② 제1항에 의하여 납부한 협약체결보증금으로 사업협약체결을 보증하는 기간은 우선협상대상자 선정통보일로부터 본 지침 제25조 제1항에 의한 협약이행보증금 납부일까지로 한다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제1항에 의한 기한 내에 협약체결보증금을 납부하지 아니한 때에는 우선협상대상자 자격을 취소하며, 협약체결보증금을 납부하였으나, 본 지침 제24조에 의한 기한 내 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 제1항에 의하여 납부한 협약체결보증금은 주무관청에게 귀속된다. 다만, 주무관청의 귀책사유에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 제1항의 협약체결보증금의 납부방법은 다음 각 호에 해당하는 방법으로 주무관청에게 납부하여야 한다.
  1. 현금(채신관서나 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다.)
  2. 주무관청의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기에금증서
  3. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 따른 보증서
- ⑤ 주무관청은 우선협상대상자의 협약체결보증금을 협약이행보증금 납입 후 7일 이내에 반환한다. 이때 우선협상대상자가 현금으로 협약체결보증금을 납부한 경우에는 이를 협약이행보증금의 일부로 대체할 수 있다. 단, 협약체결보증금 반환 시 이자는 지급하지 아니한다.

## 제23조(우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 사업신청서 및 부속서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재(또는 허위서류를 제출)하거나 기타 부정한 방법으로 우선협상대상자 선정을 방해한 경우, 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.

- ② 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 법원으로부터 1심 유죄판결을 받거나 기타 관련기관으로부터 민·형사상 또는 행정상의 조치, 처분을 받은 경우, 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자의 선정을 취소할 수 있다.
- ③ 주무관청은 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획서의 사업계획에 대한 사후 평가 및 검토를 실시하여 허위, 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때에는 해당 사업신청자에 대한 우선협상대상자 선정을 취소하고, 본 지침 제21조에 따라 최고득점자의 차순위자(이하 ‘차순위자’라고 한다)를 우선협상대상자로 선정하여 사업협약 체결을 위한 협의를 진행한다.
- 단, 차순위자가 1순위 우선협상대상자와 비교하여 사업계획서의 평가결과에 현격한 차이가 있어 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니하다.
- ④ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되더라도 주무관청에서 제시한 사업계획서의 주요 조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단되는 경우, 우선협상대상자 선정을 취소하고 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ⑤ 우선협상대상자로 선정된 자가 본 지침 제24조제1항에 의한 기한 내에 사업협약을 체결하지 않는 경우나 제22조에 의한 협약체결보증금을 납부하지 않은 경우, 주무관청의 사전 승인 없이 출자자 구성 및 지분을 계획을 변경하는 경우, 주무관청은 우선협상대상자 선정을 취소하고 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ⑥ 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소되는 경우, 주무관청은 향후 2년 동안 주무관청에서 시행하는 모든 물품, 용역, 공사 등에 대한 당해 사업신청자(컨소시엄일 경우 당해 컨소시엄 구성법인 모두)의 참가 자격을 제한할 수 있다.

## 제5장

# 사업협약 체결 및 해지

## 제5장 사업협약 체결 및 해지

### 제24조(사업협약 체결)

- ① 우선협상대상자는 사업협상 완료일의 익일로부터 30일 이내에(시중은행 영업일 기준) 본 지침과 우선협상대상자가 제출한 사업계획서의 내용을 기초로 주무관청과 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 사업 목적상 부득이한 경우 주무관청과 협의하여 사업협약 체결 기한을 연장할 수 있다.
- ② 우선협상대상자는 사업협약을 체결함으로써 사업시행자의 지위를 갖는다.
- ③ 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
  1. 주무관청과 사업시행자의 책임과 의무에 관한 사항
  2. 사업계획서 변경에 관한 사항
  3. 자금조달에 관한 세부내용(외자, 국내자본 등)
  4. SPC 설립 계획 및 운영에 관한 사항
  5. 주무관청의 토지처분에 관한 사항
  6. 토지취득 및 토지임대계약 체결에 관한 사항
  7. 협약이행보증에 관한 사항
  8. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항(추진일정 등)
  9. 사업협약해지 및 손해배상 등에 관한 사항
  10. 기타 본 지침 등을 포함한 사업시행에 필요한 사항
- ④ 원활한 자원조달 및 금융비용 절감을 위하여 사업신청자가 사업계획서에 제안하는 사항에 대해서는 상호 협의하여 이에 대한 추진방안을 실시협약에 포함할 수 있다.
- ⑤ 주무관청과 사업시행자는 상대방의 서면동의 없이 사업협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며, 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

### 제25조(협약이행보증금 납부)

- ① 사업협약을 체결한 사업시행자는 제24조에 의한 사업협약 체결의 이행을 보증하기 위하여 “사업계획서에서 제시한 총사업비”의 10%(「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제50조(계약보증금) 적용 기준 준용)에 해당하는 금액을 사업협약 체결일로부터 20일(시중은행 영업일 기준) 이내에 다음의 방법 중 하나를 선택하여 주무관청에게 납부하여야 한다.

1. 현금, 체신관서나 「은행법」의 적용을 받는 금융기관에서 발행한 자기앞수표
  2. 주무관청의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기에금증서
  3. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서
- ② 협약이행보증금은 사업시행자가 마리나항만 개발사업 공사착공 후 총 사업비 대비 실제 투입비 비율로 측정한 공정률에 따라 반환한다. 협약이행보증금과 관련한 이자는 지급하지 않는다.
- ③ 제1항 규정에 의한 협약이행보증금으로 협약이행을 보증하는 기간은 사업협약 체결일로부터 제2항에 의하여 협약이행보증금이 반환된 때까지로 한다.
- ④ 우선협상대상자로 선정된 사업시행자가 제1항의 납부기한 내에 협약이행보증금을 납부하지 아니한 경우에는 제24조의 사업협약을 해제 또는 해지하며, 협약이행보증금을 납부하였으나 제26조 제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 제1항에 의하여 납부한 협약이행보증금은 주무관청에게 귀속되며, 주무관청은 사업신청자 중 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

## 제26조(사업협약 해제 또는 해지)

- ① 주무관청은 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 사업시행자와 체결한 제24조의 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 이 경우 제25조 규정에 의한 협약이행보증금은 주무관청에게 귀속된다. 다만, 사업시행자의 구성 법인 중 일부가 그 의무를 이행하지 아니하여 다른 구성 법인이 대체 출자자를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 사업시행자가 본 사업에의 참여를 포기하거나 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
  2. 사업시행자가 본 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
  3. 사업시행자가 사업협약 체결로 발생된 사업시행권과 그 외 본 사업시행에 불가결한 권리 또는 시설물 등을 주무관청의 사전승인 없이 타인에게 양도한 경우
  4. 사업시행자가 사업계획서 등에 명기된 자본금 출자, 자금조달, 본 지침서상 각종 보증금(협약이행보증금 등) 납부 등의 의무를 이행하지 아니하는 경우
  5. 기타 사업시행자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
  6. 기타 사업협약 상 지정된 기일 내 관련 업무를 수행하지 아니한 경우. 다만, 사전에 주무관청과 이와 관련한 업무협의를 이루어졌을 경우는 예외로 한다.

7. 사업시행자가 실시계획승인일로부터 12개월 경과 후에도 특별한 사유 없이 착공을 하지 아니하는 경우
- ② 주무관청과 사업시행자는 협의하여 다음 각 호의 사유발생 시 공사 착공 전에 사업협약을 해지할 수 있다.
1. 사업대상지의 면적이 사업목적 달성이 불가능하다고 판단할 정도로 현저하게 증감하여 사업 목적을 달성할 수 없는 경우
  2. 본 지침서 제32조에 의한 각종 인·허가 결과 사업계획서의 내용 또는 투자비가 현저하게 변경되어 사업목적 달성을 할 수 없는 경우
- ③ 기타 사업협약의 해제 또는 해지에 관한 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

### 제27조(손해배상)

- ① 제26조 규정에 의한 사업협약 해제 또는 해지 시 제25조의 협약이행보증금과 협약 해제일 또는 해지일 기준 현재 본 사업지구 내에 시공·시행한 각종 사업은 향후 본 사업의 목적에 사용할 수 있을 경우 주무관청에 무상으로 귀속된다. 단, 주무관청에서 불필요하다고 판단할 경우에는 사업시행자 부담으로 철거(제거)하거나 원상회복하여야 한다.
- ② 주무관청의 귀책사유로 사업협약이 해제 또는 해지되는 경우에는 주무관청은 사업시행자가 납부하고 반환되지 아니한 협약이행보증금을 반환하여야 한다.
- ③ 사업협약의 해제 또는 해지로 인한 손해배상에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

## 제6장

# 토지의 공급 및 계약 체결



## 제6장 토지의 공급 및 계약 체결

### 제28조(토지의 사용 및 처분)

- ① 주무관청은 「법 제30조」에 따라 사업시행자에게 수의계약으로 처분할 수 있다.
- ② 사업시행자는 소유권 취득 전이라도 공사의 완공을 조건으로 준공 전 사용신고를 통해 사업 부지를 사용할 수 있다.

### 제29조(토지공급 계약의 체결 및 대금 납부방법)

- ① 사업시행자는 공사 준공확인 이후 처분토지에 대한 토지공급 계약을 체결할 수 있다.
- ② 토지공급 대금 납부방법은 「국유재산법」에 의거하여 사업신청자가 사업계획서에 제시할 수 있다.
- ③ 토지공급계약을 위한 계약보증금, 분할 납부기간 및 분할 납부이자, 연체이자 등에 대한 사항은 사업협약에서 정한다.

### 제30조(토지대금의 산정 및 조정)

- ① 사업대상지의 토지 등 가액은 감정평가기관에 의뢰하여 결정하며, 세부사항은 사업협약에서 정한다.
- ② 인·허가 또는 측량결과 등으로 공급대상토지의 면적 증감이 있는 경우 증감된 면적에 대하여 본 조 제1항에 따른 토지 등 가액을 적용한다.

### 제31조(사용승낙 및 소유권 이전)

- ① 주무관청은 사업시행자가 건축 인·허가 승인신청 및 건축 착공신고 등을 위하여 공급대상토지에 대한 토지사용 승낙을 요청하는 경우 이를 승낙할 수 있다.
- ② 사업시행자는 공급대상토지의 소유권 등기가 가능한 경우에 주무관청에게 토지소유권 이전 등기를 요청할 수 있고, 주무관청은 공급대상토지의 토지소유권을 이전하여야 한다.
- ③ 위 토지소유권 이전등기 시 사업시행자는 주무관청에게 사전 승인을 받아야 한다.

## 제7장

# 인·허가, 사업시행 및 손해배상

## 제7장 인·허가, 사업시행 및 손해배상

### 제32조(인·허가 추진)

- ① 주무관청과 사업시행자는 본 사업 추진과 관련한 각종 인허가 관련 업무에 적극 협조한다.
- ② 사업시행자는 인허가 과정에서 기 제출한 사업계획 및 실시계획의 변경이 필요한 경우 이를 받아들여야 한다. 다만, 사업시행자 귀책사유가 아닌 명백한 사유로 사업성에 중대한 악영향이 초래될 경우 사업시행자는 일체의 배상 없이 사업협약 해제를 주무관청으로 요구할 수 있다.
- ③ 사업계획 변경 등의 사유발생시 사업시행자와 주무관청은 재협의를 통하여 사업협약 등을 수정한다.

### 제33조(상위계획 및 제영향평가 등의 이행)

- ① 사업시행자는 사업대상지와 관련된 개발관련 상위계획 및 제영향평가 등의 조건사항을 이행하여야 한다.
- ② 사업시행자는 본 사업 시행에 필요한 각종 설계 및 제영향평가 등에 수반되는 용역을 조속히 시행하고 인·허가 업무 추진에 차질이 없도록 하며, 그 결과를 주무관청에게 제출하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 제1항 및 제2항의 이행에 소요되는 비용을 부담하여야 한다.

### 제34조(사업계획의 조정)

- ① 주무관청과 사업시행자는 상호 협의를 통해 사업계획을 조정할 수 있다. 또한, 사업시행자는 제시한 사업계획 및 건축 관련 각종 인허가 결과 사업계획 조정이 필요한 경우 이를 수용하여야 한다.
- ② 사업시행자는 사업계획에 따라 개발관련 상위계획 및 제영향평가 등의 재협의 사항이 필요한 경우 이에 수반되는 용역을 시행하고, 그 결과를 개발 관련 인허가 착수 이전까지 주무관청에게 제출하여야 한다.

## 제35조(사업시행)

- ① 주무관청은 본 사업 추진과 관련한 사업대상지를 공급하고 사업시행자는 제공된 토지를 대상으로 사업전반에 관한 사항을 추진 및 시행한다. 단, 업무성격이 불명확하거나 분쟁이 있는 경우는 상호 협의하여 사업시행관련 업무범위 및 한계를 조정할 수 있다.
- ② 사업시행자는 사업협약체결 후 사전마케팅활동을 진행할 수 있다.
- ③ 사업시행자는 설계 및 시공과정에서 주무관청에서 제기하는 의견을 특별한 사유가 없는 한 최대한 반영하여야 한다.

## 제36조(사업추진 역할분담)

- ① 주무관청은 인·허가에 대한 행정지원 및 협조를 하며, 본 사업 추진과 관련하여 다음과 같은 역할을 수행한다. 단, 사업시행자는 이에 필요한 각종 자료 등을 자기자금으로 주무관청에게 제공하여 인·허가업무에 차질이 없도록 하여야 한다.
  1. 본 사업 추진과 관련한 각종 인·허가 등 행정 지원
  2. 기타 필요한 행정 조치사항 및 감독·승인 업무
- ② 사업시행자는 본 사업의 실질적인 추진주체로서 본 사업의 개발(이하 “개발사업”이라 한다) 및 운영에 관한 업무 등을 담당하며, 개발사업 및 운영에 차질이 없도록 하기 위하여 다음과 같은 역할을 수행한다.
  1. 본 사업대상지 개발에 관한 각종 계획수립 : 사업계획, 실시계획, 도시기본계획 변경, 제반 영향평가 등 계획수립
  2. 본 사업 시행에 따른 투자재원의 조달
  3. 본 사업에 수반되는 관련 개별법에 의한 용역 및 심의절차 이행
  4. 개발사업 관련 인·허가, 설계, 시공 등
  5. 건축물의 분양, 임대 등 전반적인 시설공급에 따른 투자비회수
  6. 준공 후 건축물 등에 관한 관리 운영
  7. 기타 본 사업의 실질적인 추진주체로서 필요한 조치사항
- ③ 사업시행자는 본 사업의 계획수립, 사업자금 조달, 공사의 완공 및 운영 등에 대하여 사업계획서 및 사업협약에서 정하는 바에 따라 사업이 추진될 수 있도록 제반 사항에 대한 책임을 지며, 개별 출자자가 그 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 대체 출자자를 선정하는 등의 방법으로 그 의무를 이행하여야 한다.

- ④ 사업시행자의 귀책사유로 인·허가가 장기간 지연 및 불가하여 정상적인 사업시행이 곤란하다고 판단되는 경우에 주무관청은 사업협약을 해지할 수 있으며, 이 경우 협약해지일 익일부로 본 지침서 제25조 규정에 의한 협약이행보증금은 주무관청으로 귀속된다.
- ⑤ 사업시행자는 사업계획의 성실한 이행, 부설시공 방지, 시설물 피분양자 보호 등을 위하여 주무관청의 필요한 조치를 요구하는 경우 이를 수용하여야 한다.

### 제37조(설계 및 시공 등)

- ① 사업시행자는 본 사업을 위한 설계 및 시공, 인·허가 등을 책임 하에 관련 법률 및 규정에 따라 시행하여야 하며, 이에 수반되는 모든 용역을 조속히 시행하고 그 결과를 주무관청에게 제출하여야 한다.
- ② 설계 및 시공은 최대한 미관을 고려하여 계획하고 시행하여야 하며, 인접지역 통행 차량 및 보행자들에게 위험을 주지 않도록 충분한 동선 계획과 공간을 확보하여야 한다.
- ③ 도로, 상·하수도, 전기통신 등 기반시설 계획은 주변현황과 본 지침서 제6조(관련계획 및 법률 등)에 부합하도록 계획하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 사업대상지역 진·출입에 대한 가로망 계획수립 시 본 지침서 제6조(관련계획 및 법률 등) 관련 지자체 개발계획 등에 저촉되지 않게 수립하여야 한다.
- ⑤ 도로 등 기반시설에 대한 계획은 해당 법령에 따라 주무관청 및 관계기관과 협의하여 수립하여야 한다.
- ⑥ 사업시행자는 부지조성 및 기반시설, 시설물 건설을 위한 설계, 시공, 운영·관리 등을 수행함에 있어 제반 법령에 맞게 수립 시행하여야 하며, 공사 품질관리에도 만전을 기하여야 한다.
- ⑦ 사업시행자는 공사시행 중 발생하는 폐기물에 대하여 적법한 절차에 따라 사업시행자 부담으로 처리하여야 한다.
- ⑧ 주무관청은 정기 또는 부정기적으로 공사이행실태 점검을 할 수 있으며, 사업시행자는 공사이행실태 점검 시 이에 응하여야 하고, 점검결과 시정요구 사항이 있을 경우 사업시행자는 이를 시정하여야 한다.

## 제38조(시설물 유지관리)

- ① 사업시행자는 도입시설이 최상의 기능 및 상태가 유지될 수 있도록 하여야 하며, 쾌적한 경관과 미관유지를 위하여 시설물(부속시설 포함) 유지관리계획을 수립·시행하여야 한다.
- ② 사업시행자는 개별 시설물 운영개시 60일 전까지 아래의 내용이 포함된 시설물 유지관리계획을 수립하여 주무관청에게 제출하여야 한다. 기타 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.
  1. 시설물 유지관리 조직 및 책임자
  2. 비상연락망
  3. 시설별 유지관리 방법 및 기준
  4. 비상시 대책 및 방재대책
  5. 환경오염 방지대책
  6. 경관 및 미관 유지계획
  7. 시설물 대장 및 운영 장비 현황
  8. 기타 시설물 유지관리에 필요한 사항
- ③ 사업시행자는 시설물 관리소홀 등의 사유로 주변에 피해를 끼쳤을 경우 즉시 피해에 대한 복구 및 보상을 하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 시설물의 유지관리 시 관련 규정, 각종 인·허가 조건, 영향평가 시 협의 내용 등 본 사업과 관련된 규정 및 승인조건을 충실히 이행하여야 한다.

## 제39조(시설물 인계 또는 철거)

- ① 본 사업의 시행으로 임대부지에 건설되는 시설물 및 운영권 등은 토지사용기간 종료 시 주무관청에게 무상으로 인계하여야 하며, 적법하게 설치되지 않은 시설물 등은 사업시행자 책임과 비용으로 철거를 하여야 한다.
- ② 임대부지에 대한 토지사용기간 종료 시 모든 시설물의 소유권 및 운영권, 사업시행으로 인한 각종 권리(등기)를 사업시행자 책임과 비용으로 주무관청에 양도하여야 한다.
- ③ 시설물 인계 또는 철거에 대한 세부사항(대상시설물, 규모, 시기 등)은 시설의 종류 및 특성을 감안하여 사업협약 체결시 정하고, 토지사용기간 만료 2년 전에 공동으로 시설점검을 실시한 후 주무관청과 협의하여 확정한다.

**제40조(공사비의 적정성 검토)**

- ① 사업시행자가 산정한 시설 공사비의 적정성 여부를 검토할 필요가 있을 경우, 주무관청은 자체 검토 또는 외부 전문기관, 설계 감리자 등을 통해 검토하여 상호 확인하고 시정을 요구할 수 있으며, 상호 협의하여 공사비를 조정할 수 있다.
- ② 공사비 적정성 검토관련 제반 비용은 사업시행자가 부담한다.

**제41조(사업의 성실 이행)**

부실시공 방지, 사업의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우, 주무관청은 사업시행자의 사업시행과 관련된 업무를 감독하고 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.

## 제8장

# 기타사항



## 제8장 기타사항

### 제42조(특이사항)

- ① 본 지침서는 본 사업의 성격과 업무범위를 이해하는데 필요한 사업계획서 작성지침서이며 또한 향후 체결되는 사업협약서 해석의 기준이 된다.
- ② 본 지침에 의하여 사업시행자가 제출된 사업계획서는 인·허가과정에서 변경될 수 있다.
- ③ 사업신청자가 제출한 사업계획서는 일체 반환하지 않으며, 모든 저작권 등 대한민국 현행 법률상 일체의 유·무형 권리는 주무관청에 귀속된다.
- ④ 제출된 사업계획서와 도판 등은 우선협상대상자 선정 후 일정기간 동안 보유하여 전시할 수 있다.
- ⑤ 각종 공사시행에 필요한 사항은 관련 법령 등을 준수하여야 한다.
- ⑥ 예기치 않은 특별한 사항이 발생할 경우나 본 사업의 공공성(공익성) 등을 고려하여 주무관청과 사업시행자는 상호 협의를 통해 사업계획 또는 사업기간을 조정할 수 있다.

### 제43조(추진일정 등)

- ① 사업시행자 선정일정은 다음과 같다.
  1. 공고일 : 2014년 12월 18일(목)
    - 관보와 둘 이상의 일간신문 및 주무관청의 웹사이트(이하 “웹사이트”)
  2. 사업설명회 일시 및 장소
    - 2014년 12월 22일(월) 14:00 / 서울 마리나(2층)
    - 2015년 1월 6일(화) 14:00 / 부산 벡스코(예정)
- ※ 1) 사업설명회 참석자는 사업자 등록증 사본, 신분증을 지참하여야 함.
- 2) 개최 여부 및 개최시 일시·장소는 해양수산부 홈페이지에 별도 공지
3. 질의 접수 및 회신
  - 가. 질의 접수기간 : 2015년 1월 26일(월) ~ 2015년 1월 30일(금)
  - 나. 질의 방법
    - 사업신청자는 사업계획서 작성 기타 사업내용에 관한 질의가 있는 경우에는 본 지침서 제46조에 의한 기간 내에 서면으로 질의처(해양수산부 항만국 항만지역발전과)로 직접 제출 또는 팩스, 등기우편(소인이 날인되어 접수기한까지 도달한 것에 한함)에 의하여

제출하여야 한다(질의서 양식에 의한 작성이 아닌 경우 접수하지 않음)

다. 질의 회신

- 질의에 대한 답변은 해양수산부 홈페이지(<http://www.mof.go.kr>)에 일괄 게시한다.

라. 위 지정기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리하며, 답변 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

#### 4. 사업참가의향서 접수

가. 일 시 : 2015년 2월 9일(월) ~ 2015년 2월 13일(금), 10:00 ~ 17:00 까지

나. 장 소 : 해양수산부 항만국 항만지역발전과

(세종특별자치시 다솜2로 94 정부세종청사 5동)

다. 방법 : 직접방문 접수에 한함

라. 구비서류 : "양식 24" 사업참가 의향서(법인인감 날인) 1부, 신청자격을 증빙할 수 있는  
사업자등록증(사본) 1부, 법인인감증명서 1부

마. 기타 : 사업참가의향서를 제출하지 않을 경우 사업계획서를 제출할 수 없다.

#### 5. 사업신청서류 접수

가. 일 시 : 2015년 5월 29일(금) 10:00 ~ 17:00 까지

나. 장 소 : 해양수산부 항만국 항만지역발전과(세종특별자치시 다솜2로 94 정부세종청사 5동)

다. 접수방법 : 원본은 사용인감으로 간인하여 밀봉 후 직접 방문하여 제출

6. 사업계획서 발표 : 2015년 6월중(발표장소, 시간 및 발표내용 관련사항은 추후 해양수산부 홈페이지 또는 유선으로 공지 예정)

7. 우선협상대상자 선정 및 발표 : 2015년 7월중(예정)

- 해양수산부 홈페이지 공고 또는 개별통지

※ 우선협상대상자 선정 발표일은 추후 변경 가능하며, 변경 시 해양수산부 홈페이지  
게시 또는 개별 통보

※ 추진일정은 사정에 따라 일부 변경될 수 있음

### 제44조(사업 참가 의향서)

본 사업에 참가하고자 하는 사업신청 예정자는 "양식 24"에 의한 "사업참가 의향서"를 제출하여야 하며, "사업 참가 의향서"를 제출하지 않은 사업신청예정자는 본 사업 신청 자격이 주어지지 않는다.

## 제45조(공모와 관련된 자료 배포 및 열람자료 제공)

주무관청은 사업설명회 참가자에게 "거점형 마리나항만 사업시행자 공모 지침서" 및 "기타 필요 자료" 등을 제공하고, 기타 공모와 관련된 공지사항은 해양수산부 홈페이지에 게시한다.

## 제46조(질의응답)

- ① 사업신청자는 지정된 질의 기간 내에 "양식23" 서면질의서를 이용하여 사업계획서 작성과 관련된 질의를 할 수 있다.
- ② 서면질의서는 본 사업의 주무관청으로 직접 제출 또는 팩스(044-200-5929), 등기우편을 통하여 질의하여야 하며, 본 지침서에 대한 질의, 답변은 본 지침서의 일부로서 본 사업의 지침서와 동일한 효력을 갖으며, 모든 사업신청자에게 동일한 효력을 갖는다.

## 제47조(기타사항)

- ① 사업신청자가 제출하는 모든 서류는 반환하지 아니하며, 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 모든 비용은 사업신청자의 부담으로 하고, 주무관청에 청구할 수 없다.
- ② 사업신청자가 제출한 사업계획서에 대한 모든 저작권은 주무관청에 귀속되고 사업신청자는 제출한 사업신청 서류에 관한 지적재산권이나 소유권 등 일체의 권리를 주무관청에게 주장할 수 없고, 주무관청은 우선협상대상자로 선정되지 아니한 사업신청자가 제출한 사업신청 서류의 내용을 전시 또는 출판 등에 활용할 수 있으며, 이에 대하여 주무관청은 어떠한 대가도 지급하지 아니한다.
  - 특히, 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호받는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과로 발생하는 책임은 원칙적으로 사업신청자가 부담한다.
- ③ 본 지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련법에 따른다.
- ④ 본 지침과 관련한 공지사항 등 정보 제공은 본 사업과 관련한 주무관청의 홈페이지를 통하여 인터넷에 공지하며, 이는 본 지침서와 같은 효력을 지닌다. 사업신청자는 주무관청의 홈페이지 상의 인터넷 공지를 수시로 확인하여야 할 의무가 있고, 미확인에 따른 손해에 대하여 사업신청자는 주무관청에게 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

- ⑤ 사업시행자는 사업대상부지상의 도시계획변경, 건축제한 도로편입 등 일체의 공부상 부담이 있음을 이유로 하여 토지공급대금의 감액이나 납부지연 또는 협약의 해제(또는 해지) 등을 요구하거나 기타 책임을 주무관청에게 묻지 아니한다.
- ⑥ 사업시행자에 대하여 회사정리절차, 화의절차, 파산절차 또는 이에 준하는 절차가 법원에 신청되었거나, 사업시행자가 발행한 어음 또는 수표가 부도처리 된 경우 주무관청은 미납 잔대금 전액을 즉시 납부하도록 할 수 있다.
- ⑦ 주무관청의 주소 및 연락처(홈페이지 포함)
  - 1. 주소 : 세종특별자치시 다솜2로 94 정부세종청사 5동 해양수산부 항만지역발전과
  - 2. 전화 : 044-200-5981~2
  - 3. 팩스 : 044-200-5929
  - 4. 해양수산부 홈페이지 : <http://www.mof.go.kr>

#### 제48조(유의사항)

- ① 본 지침서는 본 사업의 성격과 업무범위를 이해하는데 필요한 사업계획서 작성 또는 지침서로서 사업협약서 해석의 기준이 된다.
- ② 본 사업의 성공적인 추진과 목적달성을 위해 본 지침서의 내용은 주무관청과 사업시행자 간의 협의에 의하여 수정 또는 변경될 수 있다.
- ③ 본 지침서에 명기되지 아니한 사항이라도 본 사업의 목적달성 및 기능유지상 필요한 사항은 설계 등에 반영되어야 한다.
- ④ 본 지침서는 본 사업에 필요한 최소한의 요구조건을 제시한 것이므로 사업신청자는 본 지침서와 기타 참고도서 등의 내용과 동등 이상의 품질 및 공법으로 설계하여야 하며 법령 등을 적용함에 있어서 적용등급이 있는 경우에는 본 사업의 품질 확보상 유리한 등급을 적용한다.
- ⑤ 사업시행자는 실시설계 및 시공과정에서 주무관청에서 제시하는 의견을 특별한 사유가 없는 한 최대한 반영하여야 한다.

**첨부1**

# **사업계획서 작성 지침**

## 첨부 1. 사업계획서 작성 지침

### 1. 일반사항

- ① 본 작성지침은 사업계획서, 도판 작성 시 반드시 지켜야할 사항으로 본 작성지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다.
- ② 본 사업과 관련한 상위계획 및 관련법률 등의 변경 시에는 본 사업의 주무관청인 "해양수산부 홈페이지"에 공지한다.
- ③ "사업계획서"와 도판에는 사업신청자를 인지할 수 있는 표시를 할 수 있다.
- ④ 모든 제출 서류는 한글(국문) 작성을 원칙으로 하며, 불가피하게 외국어로 작성된 경우에는 반드시 국문번역본을 함께 제출하여야 한다. 이 때 해석상 이견이 있을 경우에는 국문 번역본을 우선으로 한다.
- ⑤ 상기사항 및 사업대상지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 평가인단에 상정하여 탈락여부를 결정한다.
- ⑥ 제출자료 중 관계기관 또는 협회에서 증명 및 확인 등 입증해야 할 서류는 반드시 확인 및 입증을 받은 후 제출하여야 한다.
- ⑦ 사업계획서는 우선협상대상자 및 사업시행자 선정과 향후 사업계획 및 실시계획 수립 등을 위한 기초 자료가 되므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ⑧ 주무관청은 사업신청자의 행·재정적 부담을 경감하기 위하여 사업시행자 선정에 최소한으로 필요한 관련서류 및 도판만 제출받는 것을 원칙으로 한다.
- ⑨ 주무관청은 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 내용 중 고의적 허위사실이 발견될 경우에는 서류평가에서 감점하거나 평가대상에서 제외 또는 사업신청자 자격을 취소할 수 있다.

### 2. 사업계획서 작성지침

#### 가. 주요지표

- ① 가격산출기준 : 공고일 현재의 불변가격
- ② 실질할인율 : 사업신청자가 자율 제시(근거 제시)
- ③ 이자율 : 공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률(금융투자협회기준)
- ④ 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주)발표 기준 환율
- ⑤ 물가상승률 : 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수(근거 제시)
- ⑥ 도량형 : 국제단위계(The International System of Units, 약칭"SI")

## 나. 사업계획서의 구성 및 작성

- ① 사업계획서는 본 사업계획서, 부속서류 및 기타 증빙서류로 구분하여 작성한다.
  - 1) 제1권 : 본 사업계획서(요약본 별도)
  - 2) 제2권 : 신청서 등 부속서류
  - 3) 별권 : 도판 및 도집, 기타 증빙서류 및 전산파일
- ② 본 사업계획서는 "재무계획", "개발계획", "관리운영계획"으로 구분 작성하여 총 20부를 제출한다.(요약 및 부속서류는 별도 작성 후 20부 제출)
- ③ 사업계획서는 다음 목차에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 필요시 사업신청자가 항목을 세분화하거나 일부 조정하여 기술할 수 있다. 사업계획서는 본 지침서 제16조의 사업계획서 "평가분야 및 배점기준"을 구체적으로 설명할 수 있는 수준으로 작성되어야 한다.

### 1) 사업개요

### 2) 재무계획

- ㉠ 출자자의 재무건전성
- ㉡ 사업성 분석의 적정성
- ㉢ 재원조달계획
- ㉣ 용도별 분양(임대)가 산정의 적정성

### 3) 개발계획

- ㉠ 개발구상
- ㉡ 부분별 개발계획

### 4) 관리운영계획

- ㉠ 사업관리·운영계획
- ㉡ 마케팅계획
- ㉢ 단지 활성화 계획

## 다. 사업계획서 제출 및 규격 등

- ① 사업계획서는 A4용지(백상지)를 양면인쇄, 장변으로 좌철(무선좌철)하고 사업계획서 내용은 250페이지 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
- ② 사업계획서 제출은 전체 보고서 총 20부를 제출하며, 전체 사업계획서 내용을 50페이지 이내로 요약한 "요약본"을 별도로 20부 제출한다.(추가 설명을 위한 부속서류는 각 20부 제출)
- ③ 지도 및 도면의 경우 축척제한이 없으며 규격은 A4용지를 원칙으로 하되 필요한 경우 A3용지를 접어서 사용할 수 있다. 단, 매수 산정 시 A3는 2매로 인정한다.

- ③ 표와 그림 등을 제외한 주 텍스트는 11포인트의 크기로 작성한다.
- ④ 모든 도서 및 도판(도집포함)은 칼라 표현이 가능하며 도판은 모든 사업계획서에 축소하여 수록할 수 있다. 이 경우 수록된 도판은 매수 산정 시 포함하지 아니한다.

## 라. 도판 및 도집의 작성 및 제출 등

- ① 사업계획서 이외에 도판, 전산파일(CD 또는 DVD)은 별도로 제작하여 제출한다.
- ② 도판 및 도집의 작성요령은 다음과 같다.
  - 1. 도판은 종류별로 동일한 내용으로 다음과 같이 작성하여 제출한다.
  - 2. 도판은 두께 10mm의 압축스치로폴 A1 Size 크기로 부착하여 제출하되 별도의 액자를 하거나 장식물을 부가하지 아니한다.
  - 3. 도집은 A3사이즈로 작성하여 제출한다(좌철, 칼라판)
  - 4. 도판에는 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 표기가 가능하다.
  - 5. 도집의 순서 : 가능한 한 표지, 목차, 전체조감도, 종합개발구상도, 도입시설배치도, 주요시설별 조감도, 주요 건축물 건축계획도, 외부공간 및 조경계획도, 기반시설계획도, 기타 필요한 사항 순으로 하며, 부득이한 경우 순서를 달리할 수 있다.
  - 6. 각 도면의 방위는 도판상단이 정북이 되도록 계획한다. 다만, 조감도·건축계획도는 제외한다.
  - 7. 도판 및 도집의 칼라 사용이 가능하다.
- ③ 전산파일(CD)은 사업계획서(한글) 파일 및 도판 파일CD(필요시 별도분리 가능), 프리젠테이션 파일CD 각 2식을 제출한다. 단, 파일용량이 커서 CD 등 저장이 불가할 경우 외장형 하드디스크 등으로 제출할 수 있다.
- ④ 프리젠테이션 파일의 제작기준은 다음과 같다.
  - 1. 사업계획서에서 사업신청자가 강조하고 싶은 내용을 파워포인트 파일로 작성(파일은 50쪽 이내, 소요시간 20분 이내로 작성)하여 CD로 별도제출
  - 2. 프리젠테이션 파일에는 사업신청자를 인지할 수 있는 채색이나 표기도 가능하며, Tenant와 관련한 구체적인 기업명 등을 명기할 수 있음



⑤ 도판 제출 목록 및 수량

- 도판은 제출목록에 따라 1부씩 제출하고 주무관청에서 도판을 추가로 요청할 경우 제출하여야 한다.

도판 제출목록	작성요령	수량
00000 마리아항만 개발 구상도	· 본 사업대상지 개발구상 및 주변 개발지역과의 연계성 표시	1부
전체조감도	· 본 사업대상지 전체 도입시설을 표현한 주간 조감도와 야간 조명계획이 포함된 야간 조감도	주간 1부, 야간 1부
도입시설배치도 (토지이용계획도)	· 본 사업대상지 전체 도입시설 배치 계획	1부
주요 건축물 건축계획도	· 주요건축물 1개를 선정하여 외관 중심으로 평면, 입면, 단면계획 표시	1부
외부공간 및 조경계획도	· 사업대상지 내 건축물 외부공간 및 조경계획 위주로 작성	1부
기반시설계획도	· 상하수도, 교통처리, 공원녹지, 공공시설, 연계도로 등 공공용과 단지 내 기반시설 구분 표시	1부

⑥ 전산파일(CD 또는 DVD)은 다음 내용을 수록하여 총 3장으로 구분 제출한다.

- 사업계획서(요약 및 신청서류 등 포함), 도판 및 제출서류 일체의 내용물을 수록하며, DVD 자료 및 그림파일은 IBM-PC 호환이 가능한 \*.hwp, \*.jpg, \*.dwg(Autocad Ver2007이하)형식으로 작성 제출(각 2식으로 제출)
- 조감도, 투시도 등 이미지(그림파일) 작업을 위한 기본소스(3D 등으로 제작된 모델 및 맵핑소스 등) 1장 제출

마. 본 사업계획서 작성지침

- ① 본 사업계획서 작성 시 본 지침서 제1장 2절 "사업개요"와 제3장 「사업계획서 평가」를 충분히 숙지하여 작성하여야 한다.
- ② 전체 사업계획서 작성 세부지침은 다음과 같다.

1. 재무계획

1.1 출자자의 재무 건전성

- 출자자 구성 및 법인관련 내용은 "양식5~양식11"을 이용하여 작성하고 기타 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류로 제출
- 출자자의 재무 상태를 확인할 수 있는 관련 내용은 "양식12~양식15"를 이용하여 작성하고 증빙이 필요한 내용에 대해서는 부속서류 제출
- 최근 3년간의 본 사업 수행과 직접 관련된 사업에 대한 실적을 임의 양식으로

작성하되, 증빙서류가 있는 경우 부속서류 제출

- 감사보고서 의견 등은 최근 3개 사업연도의 감사보고서를 부속서류로 제출
- 출자자 중 금융기관의 경우 신용도를 확인할 수 있는 동업계의 대표적인 항목을 기재(BIS비율 등)

## 1.2 사업성 분석의 적정성

- 추정재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름표 등) 작성기준 및 산출내역을 명확히 제시
- 총사업비는 마리나항만 개발사업과 관련한, 조사비, 설계비, 공사비, 보상비, 부대비, 건설이자, 부가가치세, 이윤 등으로 구분하여 연차별로 작성하되 불변가격 기준으로 작성하며 각 항목별 산출근거를 구체적으로 제시. 단, 수역시설단계, 부지조성단계, 건축 등의 시설공사단계로 구분하여 각각 작성
- 공사비 항목은 단가, 시설규모, 총액을 공종별로 작성하고 총괄표를 제시
- 분양임대 가격은 업종별, 층별로 구분하여 가격결정기준, 단가 및 산출근거를 제시
- 도입시설물별로 시장환경을 분석하고 사업여건 등을 제시
- 도입시설물별로 수요를 추정하고 구체적인 근거를 제시
- 사업이익 및 수익률 산정을 위한 산출근거를 제시
- 고용창출 효과, 경제적 파급효과, 사회적 편익기여도 산출근거 제시
- 사업성분석을 위한 주요지표 및 조건들을 상세히 기술하고 토지비는 대금납부시기 및 방법 등에 대하여 구체적으로 제시

## 1.3 재원조달계획

- 재원조달계획은 조달수단별, 연차별로 구분하여 구체적으로 작성
- 타인자본 조달계획은 구체적 조달방안 제시
- "양식4"에 의한 출자자의 투자확약서, 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인 할 수 있는 서류 등을 부속서류로 제출
- 사업추진 과정에서 발생하는 자금 및 분양수익금 등에 대한 구체적인 자금관리 방법 서술

## 1.4 용도별 분양(임대)가 산정의 적정성

# 2. 개발계획

## 2.1 종합개발구상

- 본 사업시행을 위한 실행 가능한 구체화된 개발계획을 중심으로 작성하되, 「기본계획」에서 제시하는 개발구상을 충분히 숙지하여 창의적인 토지이용계획 제시
- 본 사업의 개발목적에 부합되도록 개발컨셉 및 테마 제시

- 국제적 수준의 거점형 마리나항만 기능이 가능 하도록 전략 및 사업화 방안 수립
- 주변 개발계획과의 연계 및 차별화를 위한 개발방향 제시
- 목표고객, 계절적 한계 극복을 위한 마케팅 분석을 통한 계획수립
- 수익성 및 수익성을 고려한 최적의 개발방향 제시
- 단지 조기 활성화를 위한 특화 전략 기술

## 2.2 토지이용계획 및 교통계획

- 토지이용계획과 도입시설의 종합적 배치계획
- 토지이용계획 제시 시 그에 따른 합리적 논리 제시
- 내부 교통 및 동선 처리 등 단지 방문객 편의를 위한 계획

## 2.3 경관 및 조경계획

- 전체 단지의 경관 및 조경(녹지)계획과 주변 대상지와의 연계성 등 기술
- 「항만재개발 및 마리나항만 경관 가이드라인」(해양수산부 예규 제3호)의 반영여부 및 주변지역 경관계획과의 조화성에 대하여 기술
- 랜드마크 계획의 상징성 및 우수성, 시인성과 조망권을 확보한 단지 경관계획에 대하여 기술
- 단지 내 친환경적인 조경계획에 대하여 기술

## 2.4 환경보전 및 재난방지계획

- 주변 자연환경의 특성 및 환경보존을 위한 대책 및 기타 재난방지 계획 기술
- 공사시행으로 야기될 수 있는 환경오염 및 발생 가능한 민원에 대해 예측하여 환경오염방지계획 및 민원대책방안 등에 대하여 제시

## 2.5 공공시설물 설치계획

- 국내·외 관광객 및 시민의 이용편의 및 접근성을 제고하기 위한 공공시설물 유형, 설치방안 등 제시

## 2.6 건축물 배치계획

- 개별 건축물의 디자인 특성 및 주요 기능(이용편리성 등) 등 기술
- 랜드마크화 도입시설의 특징 및 기능성, 창의성(디자인 포함) 등을 상세히 기술

### 3. 관리운영계획

#### 3.1 사업관리 운영계획

- 공기단축 등 적정 공정관리계획에 대한 구체적이고 실행가능 한 기술
- 전체 건설관리 관련 공정 및 시공, 인력, 장비투입 계획 등을 기술
- 매립 특성을 고려하여 토량확보 방안제시
- 공사기간 및 운영기간 조직구성 및 인력배치, 업무분장 내용 등 서술 및 주요 시설별 안전관리 등 세부계획 서술
- 운영관련 브랜드 위탁업체 및 테넌트 유치 시 관련계획 상세히 기술
- 사전 유치 확정 시 확인할 수 있는 증빙서류 또는 근거 제시
- 사업리스크 관리계획은 출자자간의 역할과 책임의 범위, 상호 보완성 등을 기술하고 협약 및 공사완공 보증방안 등 제시

#### 3.2 마케팅 계획

- 분양/임대/직영시설별 운영계획(면적, 임대/직영기간 등) 제시
- 분양 및 운영단계에서의 주요시설 운영사 및 브랜드(테넌트) 유치전략과 마케팅 홍보 전략 서술
- 공사시행단계 및 시설물 관리운영에 따른 지역주민 고용방안 제시
- 본 사업의 추진을 통하여 기대되는 효과 상세히 기술
  - 경제적, 사회적 파급효과 및 지역민·지역사회발전 기여방안 등을 구체적으로 기술

#### 3.3 단지 활성화 계획

- 전략시설 유치 및 운영계획
- Tenant 유치계획
- 상권 활성화계획
- 관광요소 유치계획

### 바. 본 사업계획서 작성관련 사전검토 기준

#### ■ 자격상실 기준

지침서 내 관련조항	내 용	조 치	비고
제8조의 ⑧	복수(중복) 사업참여시	사업신청자 자격 취소	
제11조의 1	사업시행자 자격요건 미충족	사업신청자 자격 취소	
제15조의 ⑧	허위사실의 발견시	사업신청자 자격 취소	
[첨부1] 1호의 ⑨	작성지침 위반, 고의적 허위사실 등 발견시	사업신청자 자격 취소	

■ 감점기준

구 분	검 토 내 용	감점기준	비 고
상위계획 위반	· 각종 법령, 조례 등 위반. 단, 지침서 상 허용하는 경우는 제외	건당0.5점	최대 5점
사업계획서 작성지침 위반	· 사업계획서의 구성(구분) 위반	1점	최대 5점
	· 서식 삽입 누락	건당0.5점	
	· 페이지 매수 초과	쪽당0.5점	
	· A4기준 규격 위반	권당0.5점	
도판 작성지침 위반	· 규격 위반	도판당0.5점	
	· 별도의 액자 및 장식물 부가 금지 위반	도판당0.5점	

※ 경미한 위반사항은 감점기준 적용을 제외할 수 있으며, 위반사항이 중대한 경우에는  
평가인단에 상정하여 탈락 여부를 결정

## **첨부2**

# **사업계획서 제출 양식 등**

<양식1>

『00000 마rina항만 개발사업』  
**사업계획서**

**2015. ○○**

사업신청자명 000000000

<양식2>

사업자신청서 (공통)																	
권소사업명 (회 사 명)		전 화 번 호															
대 표 자		법인등록번호 / 세금납부번호															
소 재 지																	
<p>당 사는 귀 부에서 추진하고 있는 「00000 마리아항만 개발사업」 제안공모에 참여하고자 공모지침서 및 관련법규를 준수하여 사업자 신청서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">2015 년      월      일</p> <p style="text-align: right;">신청인                      (인/서명)</p> <p style="margin-top: 20px;">해양수산부장관 귀하</p>																	
※ 구비서류																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서</td> <td style="width: 40%;">1부</td> </tr> <tr> <td>2. 법인인감증명서 또는 세금납부번호</td> <td>1부</td> </tr> <tr> <td>3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증</td> <td>1부</td> </tr> <tr> <td>4. 서약서&lt;양식3&gt;</td> <td>1부</td> </tr> <tr> <td>5. 투자확약서&lt;양식4&gt;</td> <td>1부</td> </tr> <tr> <td>6. 대표자 선임서&lt;양식5&gt;</td> <td>1부</td> </tr> <tr> <td>7. 사업계획서, 요약서, 도판 등</td> <td>공모지침 내용에 따른 제출</td> </tr> </table>				1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서	1부	2. 법인인감증명서 또는 세금납부번호	1부	3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증	1부	4. 서약서<양식3>	1부	5. 투자확약서<양식4>	1부	6. 대표자 선임서<양식5>	1부	7. 사업계획서, 요약서, 도판 등	공모지침 내용에 따른 제출
1. 법인등기부등본 또는 법인설립증명서	1부																
2. 법인인감증명서 또는 세금납부번호	1부																
3. 사업자등록증 사본 또는 사업자면허증	1부																
4. 서약서<양식3>	1부																
5. 투자확약서<양식4>	1부																
6. 대표자 선임서<양식5>	1부																
7. 사업계획서, 요약서, 도판 등	공모지침 내용에 따른 제출																

- 주) 1. 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등록번호가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 세금  
납부번호를 기재
2. 외국법인이 자국법에 의할 때 기명날인을 할 수 없는 경우 이를 대체하는 서류 제출
3. 권소사업의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인(대표자) 기명날인 하단에 부기함
4. 외국법인이 자국법에 의할 때 구비서류(법인등기부등본, 법인인감증명서, 사업자등록증 등)가  
존재하지 아니하는 경우 이를 대체할 수 있는 서류 제출



<양식3>

## 서 약 서 (공통)

사 업 명 : 00000 마리아항만 개발사업

본사는 상기 사업의 참여를 위하여 제출하는 사업자 신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 사업신청 무효, 우선협상대상자 선정 취소 등 어떠한 법적 불이익 내지 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

2015 년 월 일

신청인

(인/서명)

주) 컨소시엄 각 구성 법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

#### <양식4>

## 투자확약서 (공통)

사 업 명 : 00000 마리나항만 개발사업

본사는 상기 사업의 우선협상대상자로 선정되어 사업자의 지위를 취득하는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업 신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 출자 등의 투자 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

2015년                      월                      일

신청인 (인/서명)

주) 컨소시엄 각 구성 법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식5>

## 대표자 선임서 (공통)

사 업 명 : 00000 마리아항만 개발사업

위 사업에 대한 사업자 공모에 관한 모든 권한을 000대표  
000에게 위임합니다.

2015년      월      일

신청인(위임인)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

000사 (공동) 대표이사 (인/서명)

<양식6>

## 출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	주요업태 및 업종	법인등록번호/ 세금납부번호	출자(소유) 주식수	금액	지분율	비고
합 계					100	

- 주) 1. 외국법인이 자국법에 의할 때 법인등록번호가 존재하지 아니하는 경우 이를 대체하는 세금납부번호를 기재  
 2. 금액은 주당 액면금액 기준임  
 3. 외국출자자의 경우 반드시 외국법인임을 비고란에 표기할 것  
 4. 공기업 및 단독 참여인 경우 제외

<양식7>

## 법인 설립 계획(설립예정법인)

상호		대표자	성명	
본사			주민번호	
사업장		발기인수		
납입자본금 (수권자본금)		발기연월일		
종업원수		설립예정일		
주거래은행		결산월		
[법인설립 계획 일정]				

주) 컨소시엄을 구성하여 참여할 계획이 있는 경우 작성하며, 각 출자자의 기명날인을 신청인(대표자) 기명날인 하단에 부기한 출자자 자본투자확약서(임의양식), 이행각서(임의양식) 등 자본출자 증빙자료 첨부

<양식8>

## 법인 일반 현황 (지자체 및 공기업제외)

기업명		사업자등록번호	
대표자		전화번호	
Fax 번호		업태	
본사		업종	
사업장		주요제품	
		결산월일	
자본금	억원	설립일자	
종업원수	명	주거래은행	
매출액	억원	총자산	억원

주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함

2. 매출액 및 총자산은 가장 최근 회계연도 재무제표의 내용을 기재함

<양식9>

법인 연혁 (지자체 및 공기업제외)

회사명 :

년	월	일	내	용

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함

<양식 10>

## 주주현황 (지자체 및 공기업체외)

주주명	관계	주민등록번호	소유주식수	금액	지분율 (100%)
계					100%

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함  
2. 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임  
3. 금액은 주당 액면금액 기준임



<양식11>

## 경영진현황 (지자체 및 공기업제외)

성명	직위/담당업무	주민등록번호	학력 및 경력	관계

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함  
 2. 학력은 최종학력 기재함(학교명, 전공)  
 3. 경력은 회사내외의 주요경력 및 회사근속년수 기재함  
 4. 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임

<양식12>

## 손익계산서 (지자체 및 공기업제외)

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

회사명(대표자) : \_\_\_\_\_

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	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						
( 이 자 비 용 )						
법인세비용차감전 순이익						
법 인 세 비 용						
당 기 순 이 익						

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함

2015년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인: (인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함
2. 구성비는 매출액 대비 각 과목의 구성 비율을 기재함
3. 회계감사를 받지 않는 외국법인의 경우 공신력 있는 기업평가기관의 재무  
평가 자료를 회계법인이 확인하여 제출함
4. 회계법인은 국내회계법인을 의미함

<양식13>

## 대차대조표 (지자체 및 공기업제외)

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

회사명(대표자) :

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유당 (매출) 자산권 재비유동자산 투유형자산 유무비유동자산						
자산총계		100		100		100
유매단기자산 기타유동자산 비유동자산 장기유동자산 퇴직급여충당부채 기타부채 (부채합계) 자본이익잉여금 자본이익잉여금 (당기순이익) 자본조정항목 (자본총계)						
부채 및 자본총계		100		100		100

상기의 내용은 감사보고서의 내용과 같음을 확인함

2015년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인:

(인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성함  
 2. 상기 내용 작성시 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함  
 3. 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재함  
 4. 회계감사를 받지 않는 외국법인의 경우 자국의 공신력 있는 기업평가기관의 재무평가 자료를 회계법인이 확인하여 제출함  
 5. 회계법인은 국내회계법인을 의미함

<양식14>

## 재무비율 (지자체 및 공기업제외)

회사명(대표자) : \_\_\_\_\_

(단위 : %)

구분(산식)	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·매출액경상이익률 ·총자본순이익률 ·자기자본순이익률				
2. 안정성비율 ·당좌비율 ·유동비율 ·부채비율 ·차입금의존도 ·고정장기적합률 ·영업이익대비이자보상배율				
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율				
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·영업이익증가율 ·당기순이익증가율 ·총자산증가율				

2015년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인: (인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 각 출자자별로 작성하고, 외국출자자의 경우 자국법에 따른 감사보고서(회계감사를 받지 않는 외국법인의 경우 자국의 공신력 있는 기업평가기관의 재무평가 자료)를 기초로 국내회계법인이 확인하여 작성한 것을 제출함
2. 재무비율은 "양식12", "양식13"에 기재한 수치를 이용하여 산정함
3. 수익성 비율 및 활동성 비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성 비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임
4. 성장성 비율 산정식
- (+ )인 경우 :  $(\text{당해연도 실적} - \text{전년도 실적}) / \text{전년도 실적}$
  - (- )인 경우 :  $(\text{전년도 실적} - \text{당해연도 실적}) / \text{전년도 실적}$
5. 수익성 비율, 활동성 비율, 성장성 비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
- 3년간 재무제표 제출회사 :  $((\text{직전연도비율} \times 3) + (\text{2년전비율} \times 2) + (\text{3년전비율} \times 1)) \div 6$
  - 2년간 재무제표 제출회사 :  $((\text{직전연도비율} \times 2) + (\text{2년전비율} \times 1)) \div 3$
  - 1년간 재무제표 제출회사 : 직전연도비율
- ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그대로 합산 (절대값 또는 "0"으로 계산하지 말 것)
6. 안정성 비율의 가중평균은 최근년도의 안정성 비율 수치만 기재하고 부채 비율 작성 시 전액자본잠식이 있는 겨우 항목은 "자본잠식"으로 기재함
7. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성함

<양식14-1>

## 재무비율표 (지자체 및 공기업체외)

회사명(대표자) : \_\_\_\_\_

(단위 : %)

비율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	D사 가중평균	컨소시엄 평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·매출액경상이익률 ·총자본순이익률 ·자기자본순이익률					
2. 안정성비율 ·당좌비율 ·유동비율 ·부채비율 ·차입금의존도 ·고정장기적합률 ·영업이익대비이자보상배율					
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율					
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·영업이익증가율 ·당기순이익증가율 ·총자산증가율					

2015년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인:

(인)

- 주) 1. 각사 가중평균은 "양식14"에 의하여 작성된 가중평균을 기재함
2. 수익성 비율 및 활동성 비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성 비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임
3. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정함
- $$\cdot \sum(\text{각 사 가중평균} \times \text{각 사 출자비율을})$$
4. 안정성 비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성 시 컨소시엄 출자자 중 전액 자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 "자본잠식"으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정시 제외함
5. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성함

<양식15>

## 감사보고서 의견 (지자체 및 공기업체외)

회사	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유	감사보고서 변형사유 해소여부
00회사	년		
	년		
	년		
00회사	년		
	년		
	년		
00회사	년		
	년		
	년		

2015 년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인: (인)

- 주) 1. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 그 사유와 해소 여부를 기재하여야 함  
 2. 외국법인의 경우 자국법에 따라 작성된 감사보고서(회계감사를 받지 않는 외국  
 법인의 경우 자국의 공신력 있는 기업평가기관의 재무평가 자료)를 기초로  
 국내 회계법인이 확인하여 제출함



<양식16>

## 총사업비 산정 (공통)

(단위 : 억원)

구분		총계	년	년	년	.....년
사 업 비	조사비					
	설계비					
	공사비					
	보상비					
	부대비					
	소 계					
예 비 비(A)						
건 설 이 자						
부 가 가 치 세						
이 윤						
합 계 ( B )						
예비비율(A/B)						

주) 1. 본 사업 공고일 현재의 불변가격 기준으로 작성함.

2. 부대비 : 감리비, 물가상승액, 환경영향평가비용, 교통영향분석·개선 대책 수립비용, 피해조사비용, 매립면허수수료, 감정평가수수료, 건설 공사 손해보험료, 각종 세금과 공과금, 부담금 및 수수료 등 실시계획 승인 조건의 이행에 드는 모든 비용

<양식17>

## 추정손익계산서 (공통)

(단위 : 억원)

구분	년	년	년	년	년	년	.....년
매 출 액							
매 출 원 가							
매 출 총 이 익							
판매비와일반관리비							
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							
법 인 세 전 순 이 익							
법 인 세 비 용							
당 기 순 이 익							

<양식18>

## 추정대차대조표 (공통)

(단위 : 억원)

구분	년	년	년	년	년	년	.....년
자산							
1.유동자산							
1-1.당좌자산							
1-2.재고자산							
2. 비유동자산							
2-1.투자자산							
2-2.유형자산							
2-3.무형자산							
자산총계							
부채							
1.유동부채							
2.비유동부채							
부채합계							
자본							
1.자본금							
2.자본잉여금							
3.이익잉여금							
4.자본조정							
자본합계							
부채자본총계							

<양식19>

## 추정현금흐름표 (공통)

(단위 : 억원)

구분	년	년	년	년	년	년	.....년
영업활동으로 인한 현금흐름							
투자활동으로 인한 현금흐름							
재무활동으로 인한 현금흐름							
현금의 증가							
기초의 현금							
기말의 현금							
자산부채비율							

주) 1. 재무활동으로 인한 현금흐름 중 차입원리금 상환액을 구분 기재함

2. 자산부채비율

$$= (\text{기초현금} + \text{영업활동으로 인한 현금흐름} + \text{투자활동으로 인한 현금흐름}) / \text{차입원리금상환액}$$

<양식20>

## 자금투입계획 (공통)

(단위 : 억원)

구분	년	년	년	년	년	년	.....년
1. 자체자금							
▶ 내부보유자금							
▶ 증자							
▶ 기타							
2. 타인자금							
▶ 회사채발행							
▶ 금융기관차입							
▶ 기타							
합계							

<양식21>

## 자금조달계획 (공통)

(단위 : 억원)

구분	년	년	년	년	년	년	.....년
자기자본(A)							
타인자본(B) ▶ 회사채발행 ▶ 금융기관차입							
합계(C)							
자기자본비율 (A/C)%							

<양식22>

## 동일·유사 개발사업 및 운영 실적 (공통)

사업명	사업기간	사업내용	운영형태	시행자 (소유자)	비고

- 주) 1. 사업내용은 운영시설의 종류, 규모, 연간 매출액, 투입인원 규모, 수행 내용 등 가급적 구체적으로 기재함  
2. 형태는 소유운영, 위탁운영(경영), 임대경영 등으로 기재

<양식23>

## 서면질의서 (공통)

회 사 명		대 표 자 명	
전 화 번 호		F a x 번 호	
소 재 지			
공모지침서 ( P a g e )	질의 내용		

해양수산부장관 귀하



<양식24>

## 사업참가 의향서 (공통)

사 업 명 : 00000 마리나항만 개발사업

본사는 상기 사업에 참여하기 위하여 대표자로서 각종서류, 관련  
증빙자료 및 사업계획서를 신의, 성실의 원칙에 입각하여 작성 및 제출할  
것임을 서약합니다.

2015 년      월      일

신청인

(인/서명)

해양수산부장관 귀하

<양식25>

## 청렴 이행 서약서 (공통)

당사는 해양수산부에서 시행하는 00000 마리나항만 개발사업의 사업자 선정 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여,

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유 경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
  - 이를 위반하여 담합 등 불공정 행위를 한 사실이 드러날 경우 사업 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년 동안 해양수산부가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠으며,
  - 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 사업과 관련하여 담당직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
  - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나 사업과정에서 편의를 받아 부실하게 시공한 사실이 드러날 경우에는 사업공모에 참가자격제한처분을 받은 날로부터 2년간 해양수산부가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 사업과 관련하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 사업신청 무효, 우선협상대상자 선정 취소, 협약체결 이후 에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

4. 회사 임.직원이 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사 윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력 하겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 공모 참가자격 제한, 협약해지 등 해양수산부의 조치와 관련하여 당사가 민형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

...

2015년 ○월 ○일

신청인: ○○○회사대표 ○○○ (인)

○○○회사대표 ○○○ (인)

○○○회사대표 ○○○ (인)

**해양수산부장관 귀하**

주) 컨소시엄 각 구성법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

<양식26>

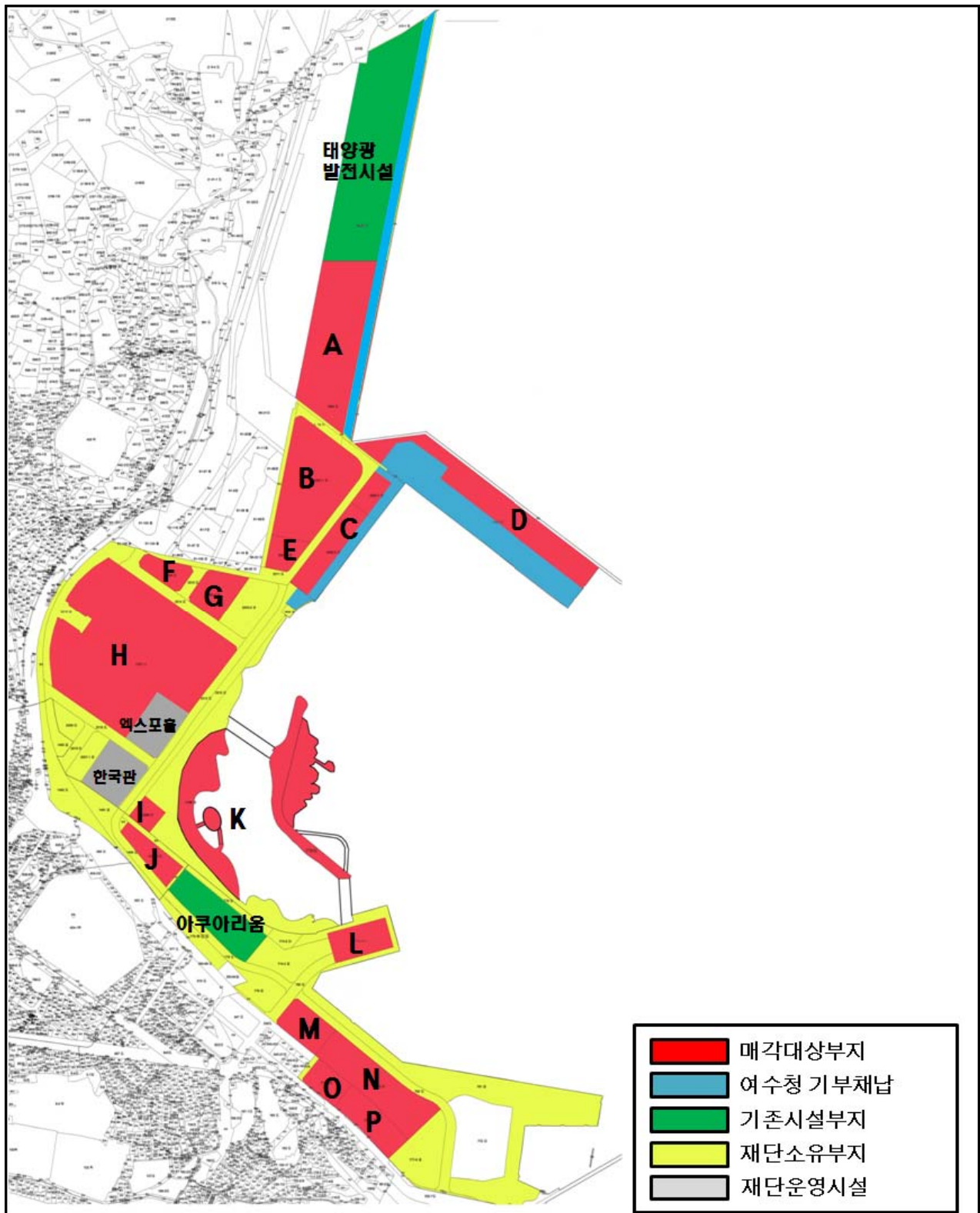
『00000 마리아항만 개발사업』  
**거점형 마리아항만**  
**지정 평가자료**

**2015. ○○**

사업신청자명 000000000

### **첨부3**

## **여수엑스포 마리나항만 부지이용계획도**



자료) 2012 여수세계박람회 재단

## **첨부4**

# **거점형 마린항만 평가 및 선정 기준**

## 첨부 4. 거점형 마리나항만 평가 및 선정 기준

### 1. 거점형 마리나항만 선정 지표 및 평가

- ① '거점성'과 정부의 '예산 지원'을 고려하여 거점 마리나항만 필요조건으로 국가 재정지원 타당성, 해양레저 수요 확보 용이성 등을 설정함
  - 접근성, 지자체 의지, 시장성, 향후 시설운영 및 활성화 계획 등을 고려하여 정량적 평가지표(3. 거점형 마리나항만 지정 평가기준)에 의하여 선정함
    - 구체적인 평가지표의 세부내용은 별도의 의견수렴을 통해 결정 및 발표 예정('15년 2월)
  - 자연, 환경적 여건은 가부결정의 지표로 활용
  - 1차로 필요조건 및 배제사항에의 해당여부를 판단, 정량적 지표에 따라 위원별로 평가를 실시하고, 산술평균하여 점수 산출
- ② 허브 마리나, 복합서비스 제공에 필요한 구체적인 도입기능 및 시설규모 등은 사업지별 특성을 반영하여 협약단계에서 결정함
  - 거점형 마리나항만 주요도입기능으로 해양레저 교육, 전문인력 양성, 국내/국외 방문자용 단기·임시 계류시설 및 각종 보급(급유·급전·급수 등)서비스 등이 포함된 계획 평가

### 2. 거점형 마리나항만 선정

- ① 사업계획서의 우수성과 거점형 마리나항만 선정지표에 따른 평가 결과를 종합적으로 고려하여 선정
- ② 거점형 마리나항만 선정평가는 관계 공무원 및 전문가들로 구성된 별도의 거점형 마리나항만 선정 위원회(가칭)에서 평가하여 결정함
  - 1) 거점형 마리나항만 선정위원회는 항만국장을 위원장으로 하고, 해양레저과·항만지역발전과장, 학계·연구원 등 전문가로 10인 이내로 구성함
- ③ 공모 결과에 따라 최대 선정가능 개소 수를 고려하여 고득점 순으로 결정하고, 차순위는 예비 대상지로 선정
  - 1) 총 5개소를 우선 지정하는 것으로 하되, 예비 대상지도 추가 지정



### 3. 거점형 마리나항만 지정 평가기준

평가항목	세부평가항목	주요 평가내용
1. 사업추진 타당성 (40)	파급효과	지역에 미치는 경제적, 사회적 파급효과
	공공성	마리나의 공공적 기능 (시설, 운영계획 등)
	사업추진 의지	해당 지방자치단체의 참여여부, 추진의지
	규모의 적정성	시설 등 규모의 적정성
	균형발전 기여	인접한 해양레저시설과의 이격 거리, 인근 지역 내 유사시설 유무
2. 개발 용이성 (25)	상위계획 여부	상위계획(권역별, 지역별)에 대상 마리나항만의 내용 포함 여부
	기 시설 활용성	기존 시설 활용성(항만, 어항 등)과 기본 인프라(전기, 상하수도) 확보 용이성
	부지 자유도	가용부지의 정도, 개발 자유도
	수면 자유도	해양레저활동에 따른 장애 정도(어장, 양식장 분포 정도, 항로 유무 등)
	보상 범위	해상의 어업권, 육상의 매입물건 존부 및 규모
3. 시장성(25)	배후시장 규모	마리나의 직접 세력권(마리나항만으로부터 50km이내) 및 간접 세력권(50-100km) 인구
	관광객 규모	해당 지자체의 (내국인) 관광객 규모
	관광 인프라	연계 관광자원의 다양성 및 규모
	국제 지향성	해외 보트 수용가능 수준 및 국제 네트워크 구축 용이성
4. 접근성(10)	광역적 접근성	도로, 철도, 공항 등 접근수단의 편리성 및 다양성
	접근거리	배후도시까지 접근거리
	진입도로	인근 간선 및 지선도로에서 대상지까지 진출입 용이성 수준
합 계(100점)		
1. 기상여건		태풍 및 안개일수 등 마리나 운영과 관련된 기상여건
2. 해상여건		조위차 등 레저선박 입출항 여건
3. 지형/지질 및 지세		해면과 육지부의 고저차, 해저질 및 차폐성, 개발비용과 난이도
4. 자연·생태에 미치는 영향		개발사업이 주변 생태와 경관 등에 미치는 영향의 정도, 보존지구 및 공원지구 등 지정 여부
가/부		

## **참고**

# **5개 거점형 마리나항만 사업대상 위치도 및 토지이용계획도**

## 1. 5개 마리나항만 사업대상지 개요

① 사 업 명 : 사업명은 다음 ㉠~㉡와 같다.

- ㉠ 덕적도 마리나항만 개발사업
- ㉡ 고군산 마리나항만 개발사업
- ㉢ 여수엑스포 마리나항만 개발사업
- ㉣ 명동 마리나항만 개발사업
- ㉤ 진하 마리나항만 개발사업

② 위 치 : 사업대상 위치는 다음 ㉠~㉡와 같다.



- ㉠ 인천광역시 덕적면 서포리 일원
- ㉡ 전북 군산시 옥도면 신시도리 일원
- ㉢ 전남 여수시 덕충동 여수신항 일원
- ㉣ 경남 창원시 진해구 명동 일원
- ㉤ 울산광역시 울주군 서생면 진하리 일원

③ 사업면적

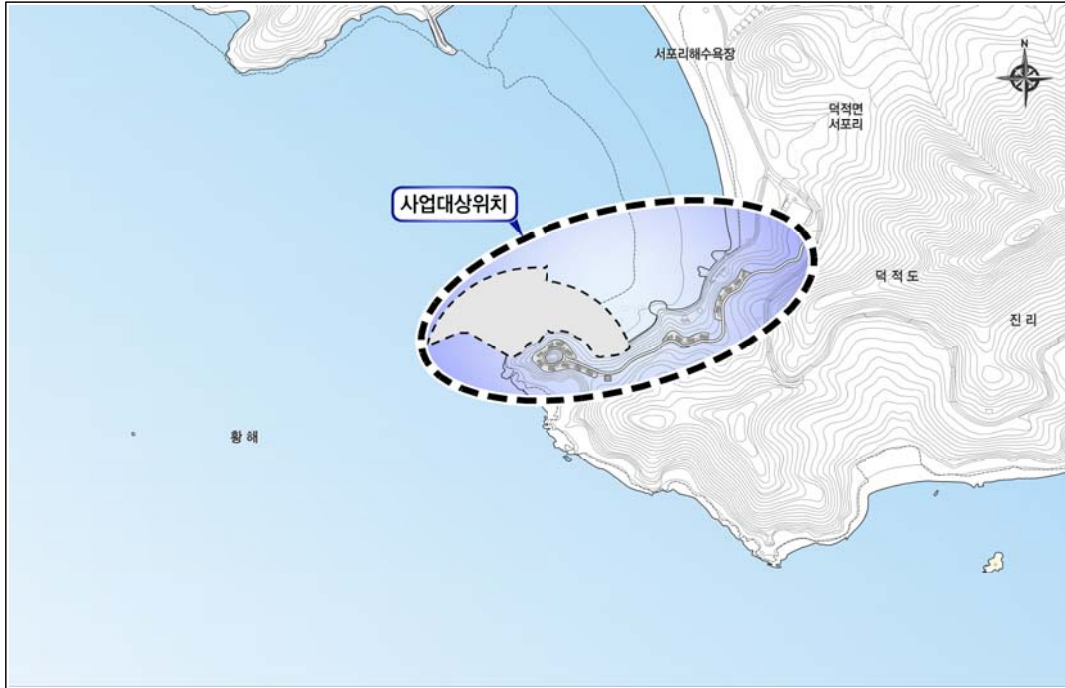
구 분		㉠덕적도	㉡고군산	㉢여수엑스포	㉣명동	㉤진하
사업 면적 (㎡)	수역시설	38,200	127,200	81,100	60,700	49,500
	기본·기능시설	17,300	31,400	36,700	35,900	64,200
	편의시설	21,700	29,700	9,600	13,800	58,900
	계	77,200	188,300	127,400	110,400	172,600

※ 1) 해상시설 : 수역시설

2) 육상시설 : 기본·기능시설, 편의시설

④ 지역도 및 토지이용계획도(안)

① 덕적도 마리나항만 사업대상위치도



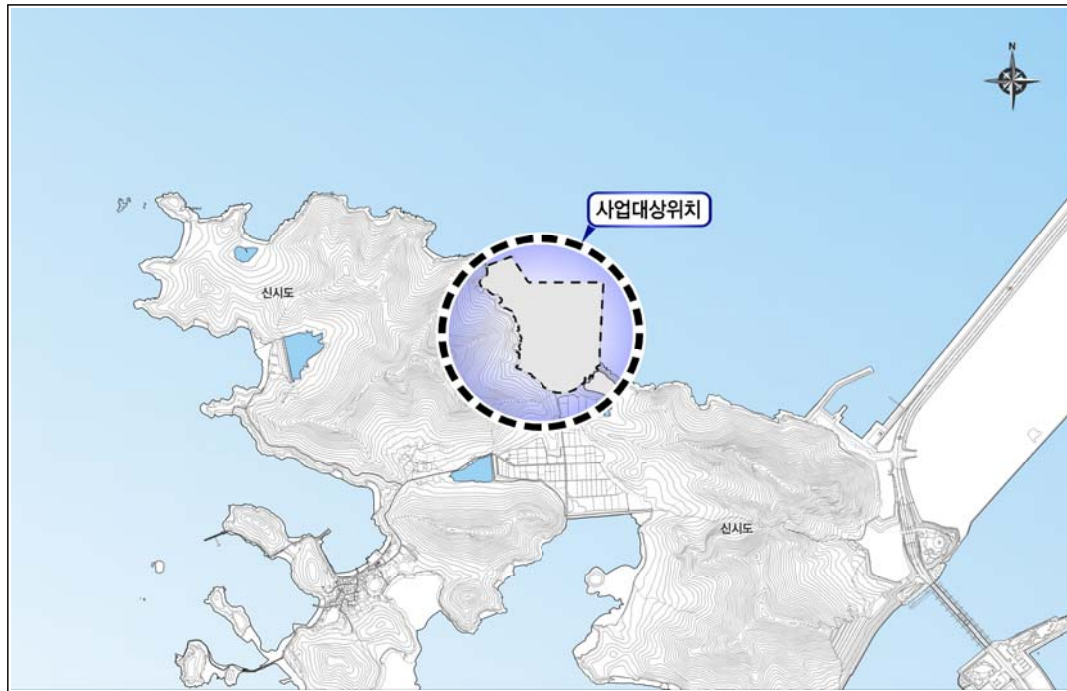
② 덕적도 마리나항만 토지이용계획(안)



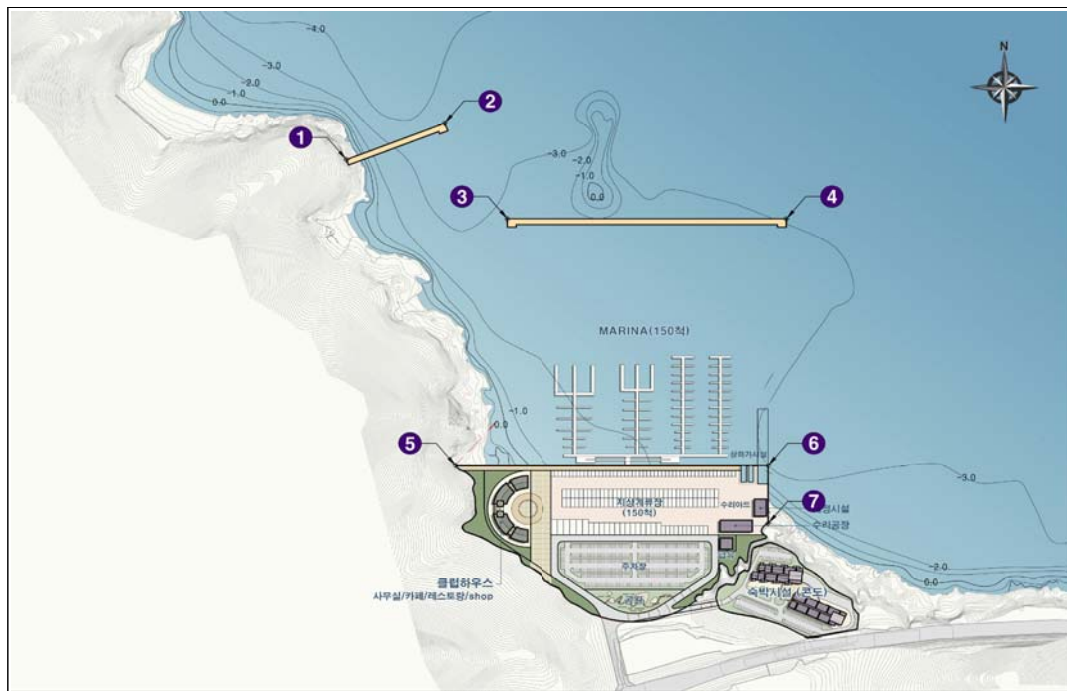
< 외곽시설 좌표계 >

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	비고
X	513315.492	513276.633	513307.010	513120.780	513162.977	513123.104	513089.625	513081.992	513142.165	513142.165	
Y	121126.342	121122.942	121120.581	120844.069	121107.980	121079.122	121045.879	121041.110	120944.814	120923.771	

㉔ 고군산 마리나항만 사업대상위치도



㉕ 고군산 마리나항만 토지이용계획(안)



< 외곽시설 좌표계 >

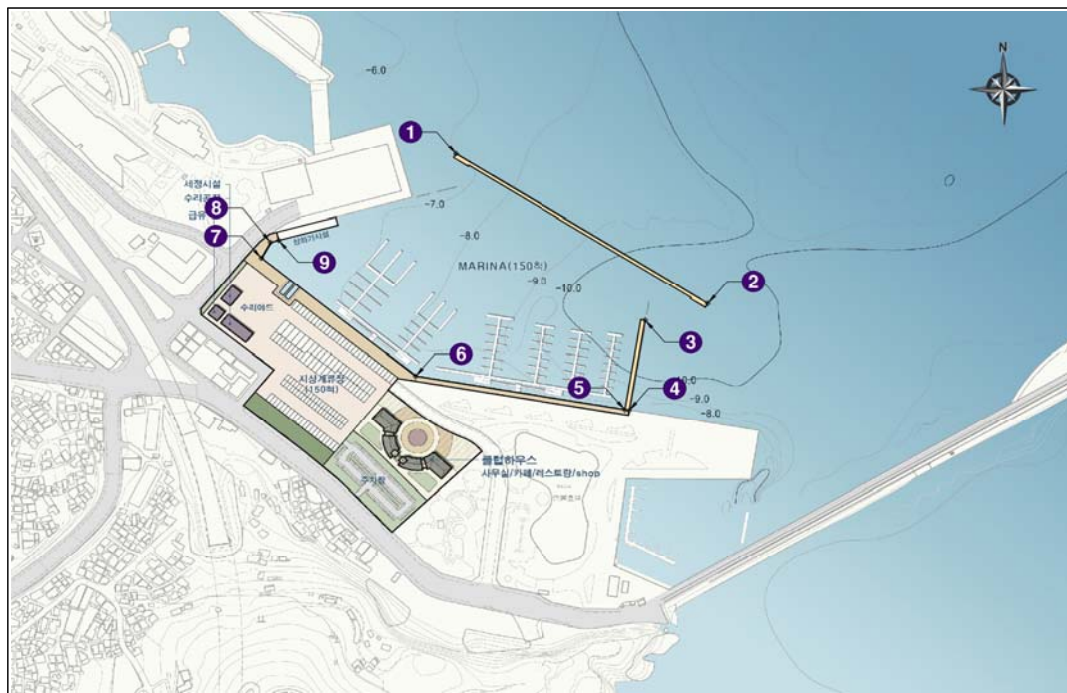
구분	1	2	3	4	5	6	7	비고
X	359225.496	359269.146	359155.603	359155.603	358858.678	358858.678	358788.678	
Y	151004.555	151116.335	151186.864	151506.864	151127.834	151486.153	151486.153	



㉔ 여수엑스포 마린항만 사업대상위치도



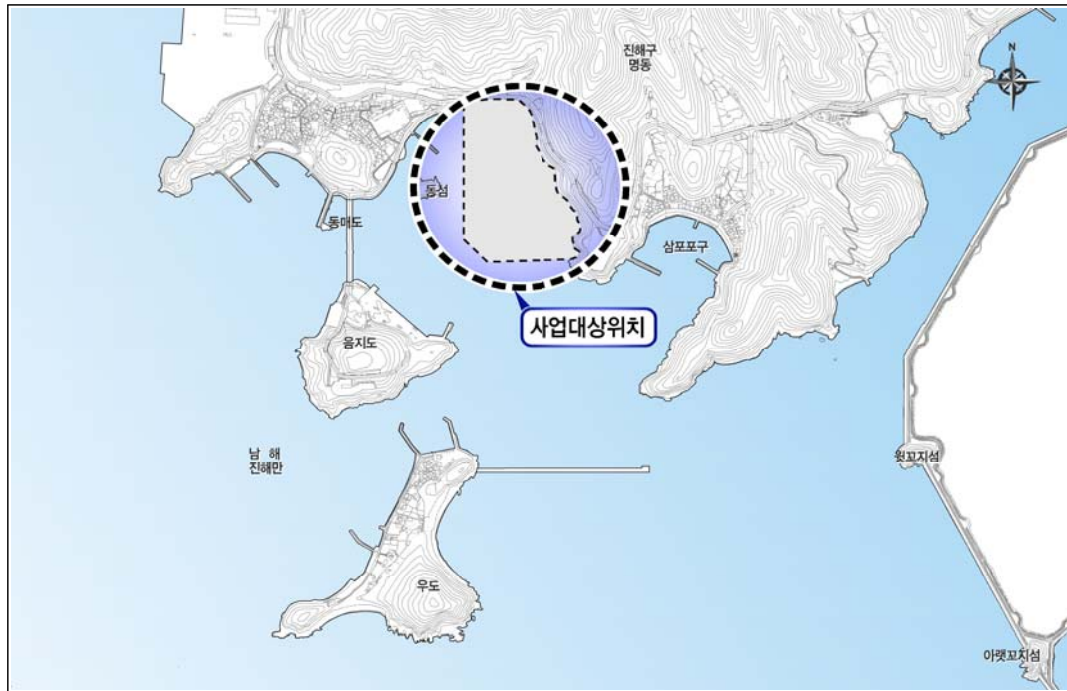
㉕ 여수엑스포 마린항만 토지이용계획(안)



< 외곽시설 좌표계 >

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	비고
X	239181.641	239001.017	238980.726	238872.276	238873.106	238913.443	239056.155	239075.085	239077.576	
Y	268968.531	269256.585	269185.129	269166.873	269161.943	268922.314	268746.429	268756.950	268766.309	

㉔ 명동 마리나항만 사업대상위치도



㉕ 명동 마리나항만 토지이용계획(안)



< 외곽시설 좌표계 >

구분	1	2	3	4	5	6	7	비고
X	277957.211	277778.711	277778.711	277512.163	277747.711	277567.711	277504.071	
Y	174737.164	174737.164	174900.411	175030.415	174737.164	174737.164	174800.804	

① 진하 마리나항만 사업대상위치도



① 진하 마리나항만 토지이용계획(안)



< 외곽시설 좌표계 >

구분	1	2	3	4	5	6	7	비고
X	310564.943	310559.443	310498.780	310474.325	310280.740	310287.962	310373.461	
Y	231095.802	231092.430	231194.903	231231.458	230986.646	230924.841	230857.233	



## 문 의 처

○ 해양수산부 항만국 항만지역발전과 : 044-200-5982

○ 해양수산부 홈페이지 : <http://www.mof.go.kr>