

백현마이스 도시개발사업

민간참여자 공모 질의 관련 주요 Q&A

□ 질의기간 : '23. 3. 6.(월) ~ 10.(금)

□ 주요 Q&A

No	질의내용	답변내용	비고
[개발이익 배분 관련]			
1	• 민간참여자 개발이익, 초과이익, 이익환원 금액 산정 기준	• 첨부 1. 산정예시를 참조 바랍니다.	
2	• 컨소시엄 구성원간 출자지분 배당 방법	• 컨소시엄 구성원간 별도 협약 등을 통해 배분 가능합니다.	
[법인 설립 관련]			
3	• 리츠, 펀드 등 설립예정법인이 컨소시엄 구성원으로 참여 가능여부	• 사업참여계획서 접수일까지 설립된 법인만 출자 가능합니다.	
4	• 자산운용회사가 출자자로 참여한 이후 펀드(회사형) 또는 리츠를 설립할 경우 각각 법인격을 갖춘 법인에 해당하는데, 자산운용회사와 동일인으로 인정하여 해당 펀드나 리츠를 업무시설 수의계약 가능주체인 출자자로 인정 가능 여부	• 자산운용회사가 출자자로 참여한 이후 설립하는 펀드 또는 리츠는 자산운용회사와 동일인으로 인정 불가합니다.	
5	• 비영리법인(협회/조합 등) 출자 가능여부	• 본 사업에 참여하는 컨소시엄은 공모시 제시한 이윤율에 따른 영리추구를 목적으로 하므로, 그 성격 상 비영리법인은 출자자로 참여할 수 없습니다.	
[전시컨벤션센터 운영 관련]			
6	• PFV의 총사업비에 5년간 전시컨벤션센터 운영비와 손익 포함여부	• PFV의 총사업비와 손익에 미포함입니다. 전시컨벤션센터 손익은 민간참여자 부담이며, 운영책임 담보(확약서 제출 등)를 제시하여야 합니다. ※ 확약서 양식 별도 공지 예정	
7	• 전시컨벤션센터 위탁수수료 여부	• 위탁수수료 및 임차료는 없으나, 성남시의 관리감독을 받아야 합니다.	
8	• 전시컨벤션센터 5년간 운영기간 종료 후 PFV 청산 여부	• 전시컨벤션센터 운영주체 및 운영계획은 공모신청자가 제안하는 사항으로, PFV 청산과 전시컨벤션센터 운영은 별개입니다. PFV 청산시점은 공모신청자가 제안하시기 바랍니다.	

No	질의내용	답변내용	비고			
	[기업유치]					
9	• 업무시설용지1,2에 제34조 제8항 제4호의 유치기업 정의	• 업무시설용지1,2에 성남시 전략산업기준에 맞는 기업유치를 목적으로 합니다. 따라서, 민간참여자는 제8조 제1항 전략산업기준 적합여부를 증빙하여야 합니다.				
10	• 업무시설용지1,2에 유치기업 본사 및 연구시설로 한정하여 입점 제한 여부	• 유치기업은 본사 및 연구시설을 포함하여 지사, 영업소 등도 가능합니다. 단, 관계 법령에 위배되지 않도록 제안하여야 합니다.				
11	• 입점의향서(Letter Of Intent) 법적구속력 확보 여부	• LOI는 법적구속력을 확보할 수 있어야 하며, 이행보증 담보증서를 제출하여야 하며, 사업협약시 입점계획을 제출하여야 합니다. ※ 이행보증 담보증서 양식 별도 공지 예정				
12	• 정성평가서류에 유치기업명과 호텔브랜드 표기 가능 여부	• 제28조 제5항, 제39조에 따라 공모신청자를 인식할 수 있는 표시 등을 통해 공모신청자를 식별할 수 있는 경우에 해당하지 않는 한도 내에서 유치기업명과 호텔브랜드를 표기할 수 있습니다.				
	[기업집단 내 계열회사 관련]					
13	• 기업집단 내 계열회사 공동으로 출자 참여하는 경우	• 제23조 제5항에 따라 공동 출자자 전체를 단일출자자로 봅니다.				
14	• 계열회사 1개사 최소 출자지분율	• 계열회사 내 법인 각각 최소 5% 이상 출자지분율을 확보해야 합니다.				
15	• 각각 다른 컨소시엄 참여 가능여부	• 다른 컨소시엄에 참여 가능합니다. 단, 공정거래법을 위반하지 않아야 합니다.				
	• 정량 평가방법 - 자기자본규모, 신용평가등급	• 기업집단 내 계열회사 가중평균 산출하여 평가합니다.				
16	※ 가중평균 산출 예시(기업집단 내 계열회사 중 컨소시엄에 출자자가 2개사인 경우)					
	계열회사	자기자본금	회사채	출자지분율	대표출자자	비고
	A-1	1.5조	AA(27점)	7%(50%)	지정	※ 신용평가등급 가중평균 산정식 ① {AA(27점)×50%} + {BBB+(12점)×50%} = 19.5점 ② 19.5점은 회사채 A0이상으로 기준 충족
	A-2	0.5조	BBB+(12점)	7%(50%)		
계	1조 (가중평균)	A0 ↑(19.5점) (가중평균)	14%(100%)			
17	• 기업집단 내 계열회사가 컨소시엄 대표사로 인정받는 방법	• 가중평균 산출결과 제23조 제4항 제2호 모두 충족하는 경우 가능. (단, 위의 예시				

No	질의내용	답변내용	비고
		에서 A-1 출자지분율이 14% 이상인 경우에도 자기자본금, 회사채 등 신용평가등급은 계열회사 가중평균 산출결과를 적용함)	
	[토지이용계획 관련]		
18	<ul style="list-style-type: none"> 제38조 제2항 제1호 정량평가 만점 기준 4,000㎡ 이상 확보시 ±5% 범위 내 면적 변경 초과로 제5조 제8항 후단 위배 여부 	<ul style="list-style-type: none"> 제34조 제6항 제1호에 따라 관광휴양 및 숙박용지 면적을 축소하는 경우에는 제5조 제8항 후단에 위배되지 않습니다. 단, 업무시설용지1,2, 복합업무시설용지는 ±5% 범위를 준수하여야 합니다. 	
	[기타]		
19	<ul style="list-style-type: none"> 자산관리회사 대표이사 선정하려는 경우 公社 지분 출자전 대표이사 선정 방법 	<ul style="list-style-type: none"> 제11조 제3항 제4호에 따라 공사 지분 출자 전후를 불문하고 공사와 협의하여 선정합니다. 	
20	<ul style="list-style-type: none"> 우선협상대상자 선정후 PFV 설립전 인허가 추진용역비가 발생할 경우 인정 여부 	<ul style="list-style-type: none"> 우선협상대상자 선정 후 실시계획수립 및 제영향평가 등에 소요되는 비용은 사업협약 체결시 공사와 협의를 통해 결정합니다. 	
21	<ul style="list-style-type: none"> 토지공급계약 체결위한 감정가격 산정시 용도지역 기준 	<ul style="list-style-type: none"> 도시개발구역 지정고시일(자연녹지지역)을 기준으로 평가합니다. 	
22	<ul style="list-style-type: none"> 권소시엄 제안에 따라 관광휴양 및 숙박 시설용지 제3자에게 매각 가능여부 	<ul style="list-style-type: none"> 제3자에게 매각 가능하며, 민간참여자가 도시개발법에 위배되지 않도록 판단하여 제안하시기 바랍니다. 	
23	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 토지 오염(매립폐기물 등)이 발견 될 경우 비용 부담 주체 	<ul style="list-style-type: none"> 토지공급계약시점에 협의 후 결정할 사항입니다. 	
24	<ul style="list-style-type: none"> 10년 임대주택 운영 주체 및 PFV 청산 시점 	<ul style="list-style-type: none"> 10년 민간임대주택은 PFV가 운영 또는 매각여부를 판단하여 청산시점을 제안하시기 바랍니다. 	
25	<ul style="list-style-type: none"> 10년 임대주택 공급관련 공공임대 또는 민간임대 공동주택 여부 	<ul style="list-style-type: none"> 「민간임대주택법」에 따른 10년 민간임대 공동주택입니다. 	

※ '23. 3. 17. 질의회신 내용 중 본 자료와 질의답변서의 내용이 상이한 경우 본 자료를 질의 답변서에 우선하여 해석합니다.