「새만금 관광레저용지 개발사업(해양레저관광복합단지)」 자료요청 및 서면질의에 대한 답변사항

Ⅰ. A기업 질의사항

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
1	제2조 15항 (p.2)	ㅇ 잔여매립지 매수비용은 매립준공시점의 감정평가에 의거 산정되는데 어떤 기준으로 산정하는지? - 사업제안사의 추정에 의거 산정하면 되는 것인지? ㅇ 사업제안서 작성을 위한 기준이 되는 매립지의 토지지가 기준이 있는지? 있을 시 제공 요청 ㅇ 해양레저관광복합단지 매립관련 허가자료, 매립관련 도면 및 매립계획자료(매립준설계획 및 토량 산정) 등의 자료제공 요청	ㅇ 사업제안서 작성 시에는 공모지침서 제16조 7항에 따라 사업제안자가 적정하게 판단하여 반영할 수 있음 ㅇ 별도의 매립지 토지지가 기준은 없음. 다만, 매립준공 후 산정이 가능함 ㅇ 별도의 매립관련 자료는 없으며 사업시행자 선정 후 관련 절차 진행할 예정임
2	제5조 2항 (p.4)	ㅇ 새만금기본계획에 준하여 사업대상지 매립 시 사업제안자의 개발구상에 의거, 사업대상지의 선형(섬의 모양, 공유수면의 인입 등) 등의 조정이 가능한지? - 사업부지면적 1.64km^2 범위 내에서 매립 및 토지이용계획, 진입동선 등의 효율성을 위하여 부지의 선형을 일부 조정할 수 있는지? ㅇ 사업부지 외의 환경용지(비매립 생태비오톱) 내에 데크, 둘레길, 파고라 등 환경조망시설 및 체험시설을 계획할 수 있는지? ㅇ 사업부지 관련 캐드 도면 및 수심도 제공요청	ㅇ 공유수면의 인입 등 사업구역 내부 선형 변경은 가능함. 다만, 부지의 선형 변경에 따라 환경생태용지 변경 시 환경부와의 별도의 협의 필요함 ㅇ 환경생태용지 내 조망시설, 체험시설 계획 시 환경부와의 별도 협의 필요함 ㅇ 요구자료 세부목록 제출 시 보안사항 등 내부 검토 거친 후 제공할 예정임

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
3	제7조 5항 (p.6, p.8)	ㅇ 새만금 기본계획 상 "관광레저용지내 지역간 연계 간선도로를 국가가 직접 건설"한다고 되어 있으며 "#4번 간선도로(테마마을~해양레저관광복합단지~국도30호선)은 2단계기간에 추진"하는 것으로 계획. 특히 본사업부지는 내수면 내의 섬으로 진입도로의 건설이 중요한 요소인 바 공모지침서 제6조(사업기간) 및 사업시행자의 공사일정에 맞추어 공사가 이루어질 수 있는지?	ㅇ 기반시설 관련 계획은 새만금기본계획에 따라 진행중임 ㅇ 4번 간선도로는 '새만금 지역간 연결도로 건설사업'에 포함되어 있으며, 기본계획 상 2단계(~30년)기간에 추진하기 위해 현재 예비타당성조사 절차를 진행 중임 ('21.6~'22.2월)

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
4	제7조 5항 (p.6, p.8)	ㅇ 사업지까지의 기반시설(상·하수, 전기, 통신, 가스 등) 및 인입선은 현재 어디까지 되어있으며 언제 완공될 예정인지? ㅇ 사업시행자가 설치해야 할 기반시설의 범위를 규정해 줄 수 있는지? ㅇ 기반시설 설치와 관련자료 및 캐드도면 등의 제공 요청	ㅇ 해당사업지 인근에 공급기반시설이 설치된 것은 없으며, 새만금사업법 제19조, 도시개발법 제55조에 따라 설치 필요함 - (상하수도) 사업시행자 부담 원칙 - (전기·가스·통신) 공급의무자와 사업시행자간 별도 협의하여 설치 필요 (참고1) 생활용수 공급시설 건설 현황 1. 배수지(계화) - 개요 : 시설용량 5,000㎥ - 기간 : '20~'23.上 ※ 단, 공사 진행상황에 따라 완공시기 변경될 수 있음. - 진행상황 : 실시설계 중('20.8~'21.下) 2. 간선 배수관로 - 매설위치 : 남북도로(1, 2공구) 노선에 매설 - 추진계획 : '23.7월까지 관로공사 완료 예정 (참고2) 2023 새만금세계잼버리 기반시설 계획 - (상수도) 남북2축도로에 상수도관 매립하여 계화배수지와 잼버리부지 연결하여 용수공급 - (하수도) 소규모 임시하수처리장(3개소) 설치하여 처리 후 외해로 방류 ㅇ 기반시설 관련계획의 경우 새만금기본계획에 따라 추진될 예정이며 기반시설 관련 세부도서 등은 새만금청 방문을 통해 열람 가능함 - 요구목록 사전제출 후 일정 조정하여 새만금청 방문 시 열람 가능

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
5	제11조 3항 제25조 (p.10, 24)	○ 차상위출자자가 재무적투자자(신규 설립된 펀드)인 경우에 신용평가를 받기 어려우며, 출자자의 재무상태(영업이익률/부채비율/이자보상비율)의 산정도 어려운데 이 경우 어떻게 해야하는지?	○ 공모지침서 제11조 제3항에 따라 컨소시엄의 경우 차상위출자자는 신용평가등급을 만족하여야하며 제25조에 따른 정량평가 관련 자료를 제출하여야함
6	제12조 3항 (p.24)	○ 출자사 중 계열회사가 공동출자하는 경우 전체를 단일출자자로 본다고 했는데 이 경우 신용평가 및 재무상태 등 사업계획서상의 평가를 단일출자자로 대표사만 평가 하는지? 예시) 총 3개사 출자하여 대표사, 출자사1, 출자사2(계열사)인 경우, 신용도 및 재무평가를 대표사 75%, 출자사1 25%로 평가하는게 맞는지?	○ 정량평가 시 공동출자자 내 출자비율에 따라 가중평균한 점수를 해당 출자자의 평가점수로 보고 평가함. 다만, 컨소시엄 구성 기업이 2개인 경우, 출자비중에 따라 가중평균하여 정량평가 시행 예시) A사 20%, A사의 계열사 10%로 공동출자하는 경우 "공동출자자의 평가점수 = (지정된대표의 평가점수*20/25) + (계열사 평가점수*10/25)"
7	제12조 5항 (p.11)	○ 체육시설의 설치.이용에 관한 법률에 따라 승인을 받은 골프장업 및 자동차경주장업을 운영하는 사업자는 관광.레저 출자자가 맞는지? ※공모지침 : 해양레저관광복합단지 사업모델 개요의 필수 도입시설 중에 체육시설의 설치.이용에 관한 법률에 따라 승인을 받는 골프장, 마리나 등 스포츠시설이 제시되어 있음	○ 골프장업, 자동차경주장업을 운영하는 사업자도 관광ㆍ레저 출자자로 인정

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
8	제17조 2항 (p.16)	ㅇ 재무모델은 포괄적으로만 제시가 되어있어 대략적인 양식을 지정해 줄 수는 없는지? - 그렇지 않을 경우 일반적인 기업회계기준상에 따라 재무상태표,손익계산서, 현금흐름표 등의 양식으로 작성하면 되는지?	ㅇ 일반적인 기업회계기준상에 따라 재무상태표, 손익계산서, 현금흐름표 등의 양식으로 작성하여도 무관함
9	제17조 4항 (p.16)	ㅇ 출자자별 출자여력을 평가할 수 있는 공신력 있는 서류는 무엇인지? ㅇ 모든 출자자가 상기 서류를 제출하여야 하는지? ㅇ 출자자가 신규 설립된 펀드인 경우에도 상기 서류를 제출하여야 하는지?	ㅇ 회계법인의 확인을 거친 재무제표 등을 말함 ㅇ 모든 출자자가 제출하여야 함 ㅇ 신규 설립된 펀드의 경우에도 재무제표 등 출자여력을 평가할 수 있는 증빙자료 제출 필요함
10	제18조 1항 (p.17)	ㅇ 사업제안자의 제출서류는 사전평가서류, 제1권 사업계획서, 제2권 신청서 및 부속서류, 발표자료로 구성되는데 전체 제출서류에 사업제안자 식별할 수 있는 회사명, 문구, 사진, 로고 등을 표시해서는 안되는 것인지? 아니면 제1권 사업계획서에만 표시하면 안 되는 것인지? ㅇ 건설 및 운영실적, 재무제표, 신용평가서 등 증빙서류와 발표용 PPT자료에 회사명 등을 표기 문제는 어떻게 해야 하는지? ㅇ PPT 발표 시 발표자가 회사명 등을 언급하지 못하는 건지?	ㅇ 제1권 사업계획서와 발표자료의 경우 회사명 등을 표시하지 않아야 함 ㅇ 사업계획서 및 발표자료의 경우 A사, B사 등 회사명 등을 식별할 수 없도록 표기 ㅇ 발표 시 사업제안자(컨소시엄 출자자 포함)를 식별할 수 있는 회사명 등을 언급 시 감점할 수 있음

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
11	제19조 1항 (p.17)	ㅇ 발표자료 파일을 PPT형식으로 작성 시, 애니메이션 등의 활용이 가능한지?	ㅇ 애니메이션 활용이 가능하나 pdf 파일로 내용 확인이 어려울 경우 평가 시 불이익이 발생할 수 있음
12	제43조 (p.16)	ㅇ 사업계획서 항목 상 발전사업에 대한 항목이 없는데 발전사업자 구성 및 발전사업 내용을 기술해야 하는지? ㅇ 발전사업 관련 사업계획서 및 관련 캐드도면, 인허가추진현황, 공동부담금액의 상세내역 등 검토 자료 요청	ㅇ 사업계획서 상 발전사업에 대해 기술하지 않아도 무관함 ㅇ 세부자료는 우선협상대상자 선정자에게 제공될 예정임. 단, 필요 시 별도 협의 바람
13	재무상태표 <서식16> (p.17)	ㅇ 회계법인의 서명을 받도록 되어있는데, 여기서 회계법인은 해당 회사의 감사보고서를 발행한 외부감사인만이 가능한 것인지, 꼭 외부감사인이 아니더라도 다른 회계법인이 감사보고서를 보고 작성하여 서명을 해주면 되는 것인지?	ㅇ 외부감사인이 아닌 다른 회계법인이 검토 후 서명하여도 무관함

Ⅱ. B기업 질의사항

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
1	제5조 2항 (p.4)	○ 지침서 상의 사업면적이 토지이용계획에 표기된 도로(대로)가 포함된 면적인지? ○ 공고에 제시된 사업부지에 대한 데이터 파일 제공 요청 (캐드파일, 경계측량자료 등) ○ 사업부지 이외 인접한 부지(환경생태용지)에 대한 계획이 제공되는지? (매립계획, 토지이용계획 등)	○ 해당 사업면적은 토지이용계획 상 도로가 포함된 면적임 ○ 요구자료 세부목록 제출 시 보안사항 등 내부 검토 거친 후 제공할 예정임 ○ 인접한 환경생태용지는 비매립지역으로 매립계획 없음

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
2	제7조 5항 (p.6, p.8)	○ 사업지 인입시설(가스, 통신, 전기, 수도 등) 및 기반시설 인근현황 자료 제공 요청	○ 해당사업지 인근에 공급기반시설이 설치된 것은 없으며, 새만금사업법 제19조, 도시개발법 제55조에 따라 설치 필요함 - (상하수도) 사업시행자 부담 원칙 - (전기·가스·통신) 공급의무자와 사업시행자간 별도 협의하여 설치 필요 (참고1) 생활용수 공급시설 건설 현황 1. 배수지(계화) - 개요 : 시설용량 5,000㎥ - 기간 : '20~'23.上 ※ 단, 공사 진행상황에 따라 완공시기 변경될 수 있음. - 진행상황 : 실시설계 중('20.8~'21.下) 2. 간선 배수관로 - 매설위치 : 남북도로(1, 2공구) 노선에 매설 - 추진계획 : '23.7월까지 관로공사 완료 예정 (참고2) 2023 새만금세계잼버리 기반시설 계획 - (상수도) 남북2축도로에 상수도관 매립하여 계화배수지와 잼버리부지 연결하여 용수공급 - (하수도) 소규모 임시하수처리장(3개소) 설치하여 처리 후 외해로 방류 ○ 기반시설 관련계획의 경우 새만금기본계획에 따라 진행될 예정이며 기반시설 관련 세부도서 등은 새만금청 방문을 통해 열람 가능함 - 요구목록 사전제출 후 일정 조정하여 새만금청 방문 시 열람 가능

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
3	제9조 3항 (p.7)	ㅇ ‘인접지역의 개발계획 및 도입시설 간의 연계 및 지원이 극대화 될 수 있도록 수립해야 한다‘의 내용에 따른 인접지역의 개발계획 관련자료 제공되는지?	ㅇ 관광레저용지1지구는 국제적 관광 레저 허브를 목표로 복합리조트, 쇼핑, 문화시설 등을 계획 중이며 초입지를 우선 추진하고 잔여부지는 ‘23 세계잼버리 대회 이후 추진할 예정임
4	제10조 (p.9)	ㅇ 매립지의 소유권 취득을 위한 총사업비는 하부시설(준설 및 매립, 부지조성 등) 조성까지의 비용인지, 상부시설(건축물, 이용 시설 등)을 포함한 일체의 비용인지?	ㅇ 매립지의 소유권 취득에 관한 총사업비는 공유수면법시행령 제51조에 따른 것으로 매립공사와 관련된 비용을 의미
5	제24조 2항 (p.24)	ㅇ 평가항목 중 “단지활성화” 방안이 재무 및 투자계획과 연계하여 작성되어야 하는지 관광진흥계획(축제, 컨텐츠 등)에 따른 활성화방안을 마련하라는 건지?	ㅇ 재무 및 투자계획과 연계하여 단지 내 도입시설이 도입목적에 맞게 활성화되도록 하는 컨텐츠 등 제시 필요함
6	제35조 (p.31)	ㅇ 협약 체결 이후 새만금청의 사전 승인을 통해 대표사 변경가능한지?	ㅇ 대표사의 경우 변경하지 않는 것이 원칙이나 불가피한 경우 새만금청 사전 승인 시 변경 가능함

	공모지침서	자료요청 및 질의내용	답변사항
7	제43조 (p.36)	ㅇ 변전소 상세접속점 위치 등 관련 자료 제공여부 ㅇ 사업시행자와 발전사업시행자가 동일해야하는지? ㅇ 발전사업 착공시기와 관련하여 공동 계통공사 지연 시, 전력 판매 불가능 상황에서 당 사업 발전사업권의 손실 보전 여부	ㅇ 세부자료는 우선협상대상자 선정자에게 제공될 예정임. 단, 필요 시 별도 협의 바람 ㅇ 투자사업에 대한 인센티브로 발전사업권이 제공되는 점을 고려해 사업시행자와 발전사업 시행자가 동일하여야함. 다만, 사업 추진의 큰 틀을 벗어나지 않는 범위 내에서 새만금청과 협의하여, 필요시 별도의 법인(SPC) 구성이 가능함 ㅇ 사업협약 시 새만금개발청, 한국수력원자력과의 별도 협의 필요