



- 부천역곡 공공주택지구 도시지원시설용지 -

우수기업 추천대상자 선정 공모지침서

2026

목 차

제 1 장 사업의 개요	1
1.1 일반사항	1
1.2 사업계획	2
제 2 장 공모신청 및 제출서류	7
2.1 신청자격 및 방법	7
2.2 추천방법 및 일정	9
제 3 장 공모신청서 작성기준	11
3.1 일반기준	11
3.2 세부지침	12
3.3 기업평가의 작성	15
3.4 사업계획의 작성	15
3.5 평가자격 상실 및 감점기준	18
제 4 장 공모신청서 평가	20
4.1 평가내용	20
4.2 추천대상자 선정기준 및 방법	23
제 5 장 계약체결 및 준수사항	26
5.1 계약체결	26
5.2 준수사항	28
제 6 장 기타 및 유의사항	31
별표	32

제1장 사업의 개요

1.1 일반사항

1. 목적

본 공모지침은 『부천역곡 공공주택지구 도시지원시설용지』를 부천시 신산업 육성의 거점으로 조성하기 위하여, 부천시 여건 및 개발계획 목적에 부합하는 우수기업을 추천대상자로 선정하여 부천역곡 공공주택지구 공동사업시행자(한국토지주택공사, 부천도시공사, 이하 “사업시행자”)에게 추천하기 위해 필요한 사항을 정하는 데 목적이 있다.

2. 용어의 정의

본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- 부천역곡 공공주택지구 도시지원시설용지 우수기업 추천대상자 선정 공모(이하 “본 사업”) : 부천역곡 공공주택지구 도시지원시설용지의 공급대상자로 우수기업(사업자)을 선정하여 사업시행자에게 추천하는 사업을 말한다.
- 사업대상지 : 부천역곡 공공주택지구 도시지원시설용지를 말한다.
- 공모신청자 : 본 사업의 추천대상자로 선정되기 위하여 공모에 참여하는 국내 법인 또는 2개 이상의 국내 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”)를 말한다.
- 공동출자자 : 컨소시엄을 구성하는 자로서 컨소시엄에 참여하여 지분을 투자하는 법인을 말한다.
- 대표자 : 공동출자자를 대표하는 자로서, 출자 지분율이 30% 이상이며 사업을 책임지는 업체로 컨소시엄 구성원 전원으로부터 본 공모와 관련한 모든 권한을 위임받은 대표법인을 말한다.
- 추천대상자 선정 평가위원회(이하 “평가위원회”) : 추천대상자를 선정하기 위하여 사업계획을 심사, 평가하는 기구로서, 해당 분야의 전문가 7인~10인으로 구성된 평가기구를 말한다.
- 추천대상자 : 공모신청자 중 사업계획서 평가를 거쳐 선정된 자로서, 추천권자의 추천을 받아 사업시행자와 해당 용지의 공급계약을 체결하고 사업을 추진하는 자를 말한다.
- 추천권자 : 추천의 주체로서, “부천시장”으로 한정한다.

- 공모신청서 : 공모신청자가 부천시장 및 평가위원회의 공모 심사 및 평가를 받기 위해 제출해야 하는 서류 일체를 말한다.

1.2 사업계획

1. 사업목표

- 본 사업은 부천역곡지구 및 부천시의 자족기능을 강화하기 위하여 부천역곡 공공주택지구의 도시지원시설용지에 우수기업을 유치하여 부천시 특화산업의 경쟁력과 위상 강화, 신산업 육성의 거점으로 조성하는 것을 목표로 한다.

2. 개발방향 및 유치시설

- 사업대상지는 다음의 내용을 충족하는 방향으로 개발되어야 한다.
 - 부천시 특화산업의 경쟁력을 강화하여 고부가가치 지식기반산업 생태계 구축에 기여할 수 있을 것
 - 기존 특화산업 외 신성장산업의 유치를 통해 부천시 산업기반 다각화에 기여할 수 있을 것
 - 자연과 주거가 어우러지는 역곡지구의 여건과 환경에 부합할 수 있을 것
- 유치시설은 지구단위계획의 허용용도에 따른다.

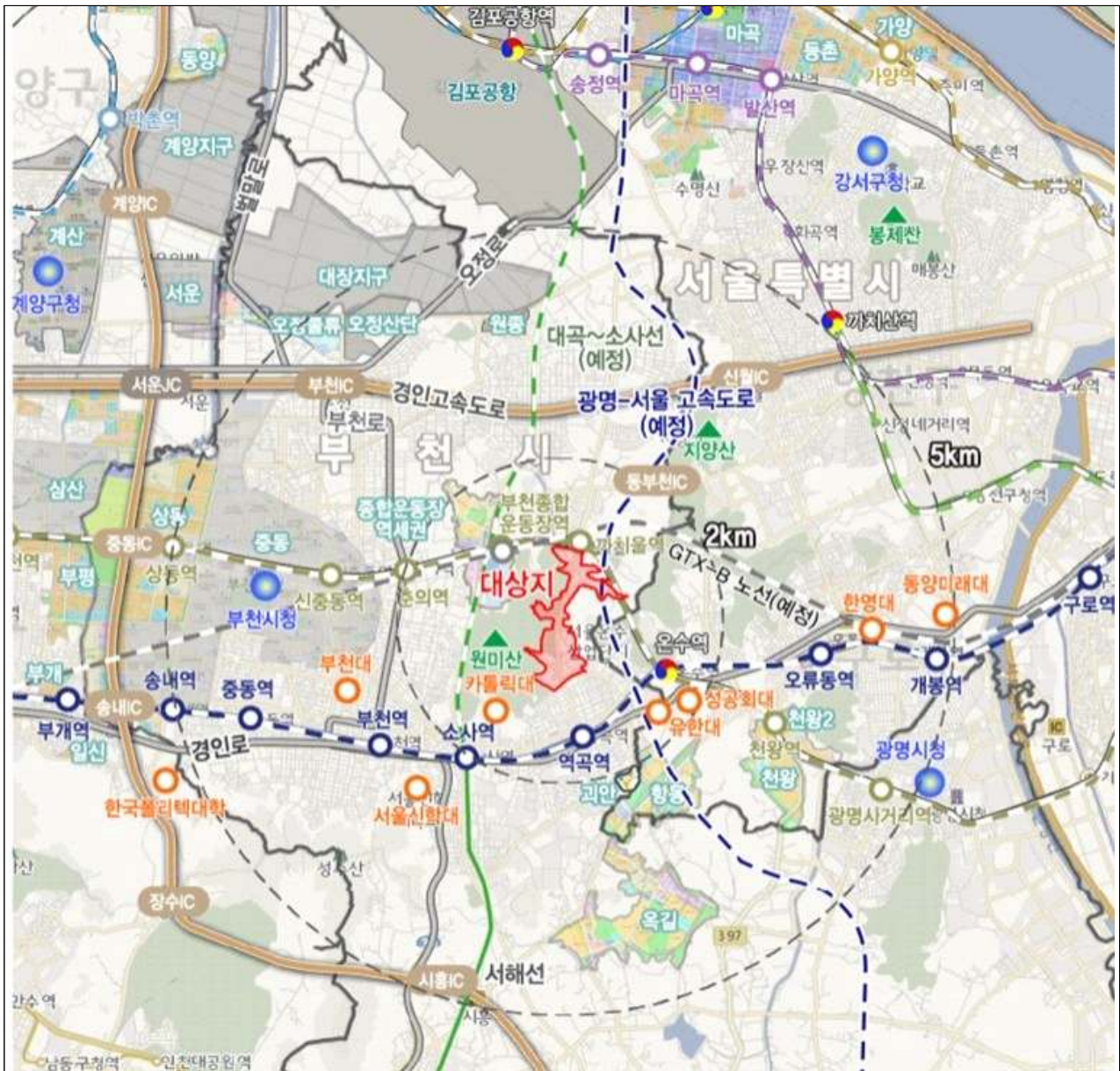
3. 권장유치업종

- 권장유치업종은 본 사업의 비전 실현을 위해 아래와 같이 적용한다.
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제15조 및 별표5에 의한 첨단업종 산업
 - 「산업발전법」 제5조에 따른 첨단기술 및 첨단제품(산업통상자원부 고시 제 2025-10호)에 해당하는 산업
 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조에 의한 지식산업, 정보통신산업 (별표: 권장유치업종 세부 코드 참고)
 - 「소프트웨어 진흥법」 제2조에 의한 소프트웨어산업 (별표: 권장유치업종 세부 코드 참고)
 - 부천시 5대 특화산업(금형·조명·로봇·패키징·세라믹, 별표: 권장유치업종 세부 코드 참고)

- 기타 부천시에서 전략적으로 유치하고자 하는 산업 또는 본 사업의 실현을 위하여 적합하다고 판단된 산업

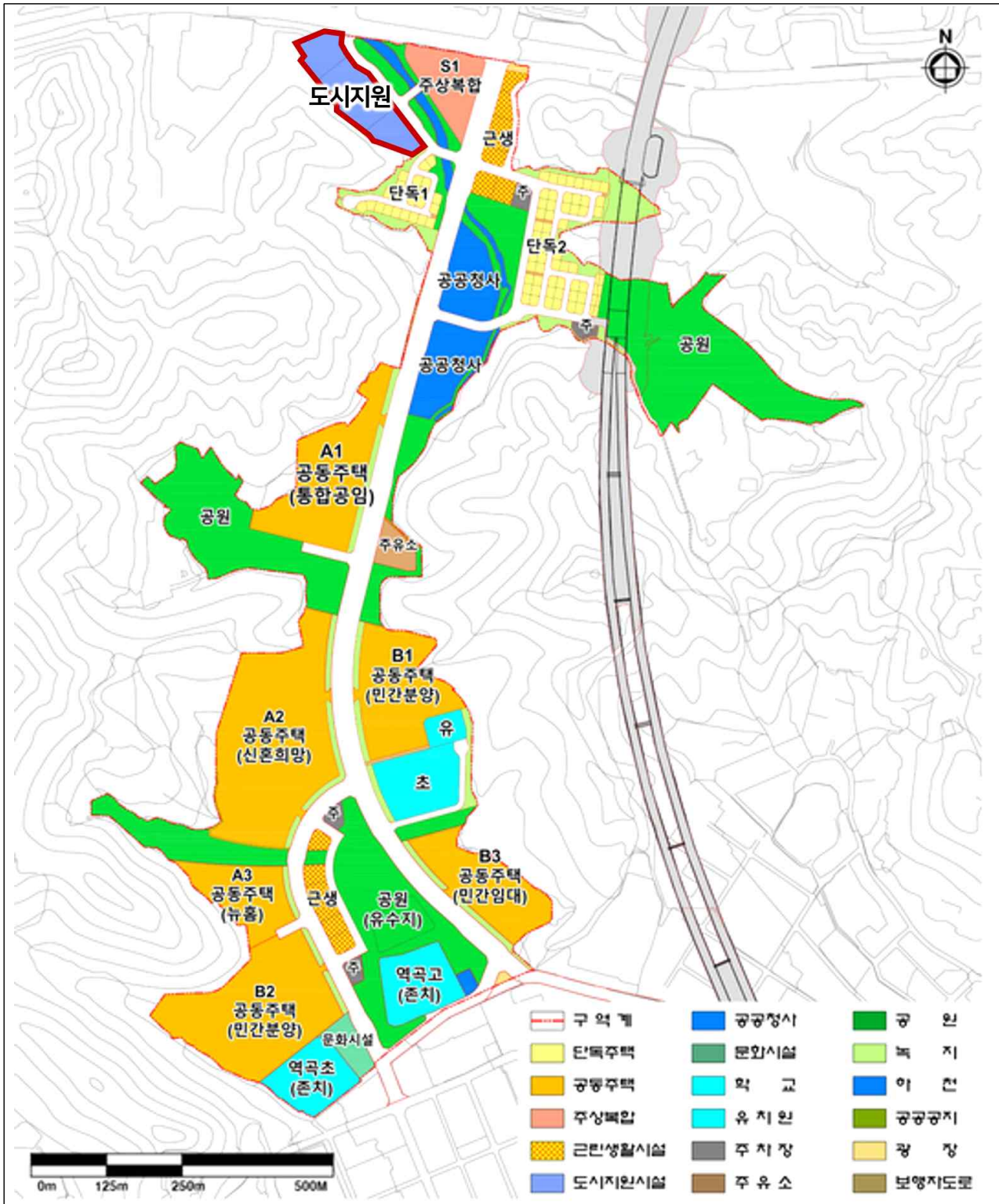
4. 사업대상지

1) 위치도



※ 상기 위치도는 공모신청자의 이해를 돕기 위한 자료이므로 실제와 차이가 있을 수 있음

2) 토지이용계획



※ 상기 토지이용계획은 지구계획 변경 등 사업추진 과정에서 일부 변경될 수 있음

3) 지구단위계획

구 분		계 획 내 용
허용 용도	주 용 도 (70% 이상)	「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 다음의 용도 - 제2조 제9호 산업집적기반시설 - 제2조 제13호 지식산업센터 - 제28조 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 관련시설 「건축법 시행령」[별표1]에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 - 제10호 교육연구시설 중 교육원 및 연구소
	부 용 도 (30% 미만)	「건축법 시행령」[별표1]에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설(중교집회장, 충포판매소, 장의사, 옥외 철타이 설치된 골프연습장, 고시원업의 시설, 단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 집회장(공회당, 회의장에 한함), 전시장 - 제7호 판매시설 중 상점(같은 호 다목의 일반게임제공업의 시설 제외) - 제10호 교육연구시설(직업훈련소, 학원에 한함) - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제18호 창고시설 - 제24호 방송통신시설 ※ 근린생활시설 및 판매시설은 건축물 연면적의 10%이하로 하며, 2층이하에 한하여 설치하여야함
불허용도		- 허용용도 이외의 용도 - 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 규정에 의한 금지시설 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「부천시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도 「대기환경보전법 시행령」[별표1의3]에 따른 1~4종에 해당하는 사업장 「대기환경보전법 시행규칙」[별표2]에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 사업장 「악취방지법 시행규칙」[별표2]에 따른 악취배출시설
건폐율		60% 이하
용적률		300% 이하
최고층수 (높이)		10층 이하 ※ 장애물제한표면구역에 해당되는 구간은 관련법령에 따라 높이 적용 ※ 최고높이는 121.5m를 초과할 수 없으며, 개별법령에 따라 강화된 높이 적용

※ 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 본 사업대상지의 지구단위계획 지침 또는 관련 법규나 관련 조례에 따름

4) 용지공급가격 및 공급방법

- 용지공급가격은 사업시행자가 시행한 감정평가업체의 감정평가금액으로 한다.
 - 토지매매 대금은 사업시행자와 체결하는 토지매매계약 조건에 따라 납부하여야 하며, 세부 공급 조건 등은 사업시행자의 내부 규정에 따른다.
- 본 사업대상지는 공모신청서 평가를 통해 추천대상자를 선정 후 부천시장이 사업시행자에게 추천하며, 추천대상자는 사업시행자와 용지공급계약을 체결하여 해당 용지를 공급받는다.
- 본 사업대상지는 사업지구 서측 유입수 처리를 위한 산마루측구 및 집수정이 부지 내 설치되며 경사면 등 현장여건에 따라 건축계획을 수립해야 하므로, 공모신청자는 반드시 제공자료 및 현장 확인 후 공모신청서를 제출하여야 한다.
- 사업대상지 내 설치되는 산마루측구 및 집수정 등 우수처리시설은 사업완료 후 매수자가 유지·관리 하여야 하며, 이를 고려하여 건축계획을 수립하여야 한다.

블록	획지	용도지역	면적(m ²)	공급가격(원)	토지사용시기	자가사용의무
지원1	-1	준주거지역	4,330	18,272,600,000	2028. 6월 이후	건축물 연면적의 50% 이상
	-2	준주거지역	4,260	18,019,800,000		
	-3	준주거지역	4,274	18,292,720,000		
	-4	준주거지역	4,207	17,585,260,000		
합 계			17,071	72,170,380,000		

※ 획지의 합병은 연접한 2개의 획지 내에서 허용

※ 획지의 분할은 합병된 획지를 재분할 할 경우에 한하여 허용하며, 기존 획지선에 따라 분할하여야 함

- 공모신청자는 하나의 획지에 하나의 공모신청서를 작성하여야 한다. 단, 인접한 2개 획지까지 신청할 수 있으며, 이 경우 각 획지에 대한 공모신청서를 각각 작성하여야 한다.

제2장 공모신청 및 제출서류

2.1 신청자격 및 방법

1. 신청자격

- 공모신청자(컨소시엄의 경우 공동출자자 전원을 포함)는 공고일 및 공모신청서 접수일 현재 본 사업을 수행할 능력이 있는 국내 법인이어야 한다.
- 공모신청자는 단독으로 참여하거나 컨소시엄의 구성원으로 참여하는 등 어떠한 경우에도 중복하여 공모에 참여할 수 없다. 동일 법인인지 여부는 해당 법인의 본점 또는 주된 사무소의 소재지 및 법인등록번호의 동일 여부를 기준으로 판단한다.
- 컨소시엄 구성 시 컨소시엄 대표법인의 지분비율은 30% 이상이 되어야 한다. 이때, 지분비율은 납입자본금의 비율을 말한다.
 - 지분비율 : 소수점 2자리(소수점 3자리 반올림)로 표기

2. 신청자격 제한

- 공모신청자가 공고일 또는 공모신청서 접수일 현재 다음에 해당할 경우 본 사업에 참여할 수 없다. 컨소시엄의 경우, 구성원 중 다음에 해당하는 자가 포함되어 있으면 본 사업에 참여할 수 없다.
 - 「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·상실되었거나 수의계약을 체결할 수 없는 자
 - 부도·파산처리 된 자
 - 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조에 따른 부동산개발업자
 - 「건설산업기본법」 제8조 및 제9조에 따른 건설업자

3. 신청방법

- 단독 법인은 그 대표자의 명의로 신청하여야 한다. 컨소시엄은 참여업체의 위임을 받아 대표법인을 선임한 후 대표법인의 대표자 명의로 신청한다.

- 공모신청자가 컨소시엄으로 사업을 신청할 때는 각 출자자의 지분, 책임과 의무가 명시된 합의서 및 그 컨소시엄 대표법인에 대한 선임서<양식1-3>를 제출하여야 한다.
- 위에 따라 공모 신청하는 컨소시엄은 다음의 방법으로 구성한다.
 - 컨소시엄 각 구성원의 지분율을 공모신청서 제출 시 명시하여야 하며, 대표법인의 지분율은 30% 이상이어야 한다. 컨소시엄은 대표법인 1개사를 지정하여야 하며, 대표법인은 컨소시엄 구성원을 대표하여 본 공모와 관련한 권한을 행사한다.
- 컨소시엄의 경우 구성원 전원이 공모신청자이다. 다만 부천시 또는 사업시행자는 컨소시엄 대표법인에 대한 통지와 협의로서 컨소시엄 구성원 전원에 대한 통지와 협의를 갈음할 수 있다.
- 컨소시엄이 추천대상자로 선정된 이후 사업시행자와의 용지공급계약 체결 전까지 다음 각 호를 허용하지 아니한다.
 - 컨소시엄 구성원 변경
 - 지분비율 변경
 - 공모신청자 지위의 전매(명의변경, 법인 설립을 통한 지위승계 등 권리변동을 수반하는 모든 행위를 포함한다)
- 이를 위반한 경우, 부천시는 추천대상자 선정을 취소할 수 있다.
- 용지공급계약 체결 이후의 사항은 제5장 5.2를 따른다.
- 공모 신청은 신청 기간 내 부천시 전략담당관으로 방문 접수하여야 한다.

4. 공모신청자 유의사항

- 공모신청자는 사전에 사업대상지에 대한 현장 및 관련 도서 등 제반 사항을 반드시 확인한 후 용지매입을 신청하여야 한다.
- 부천역곡 공공주택지구 용지계약 체결 시 발생하는 제반비용 관련 사항은 공모신청자가 충분히 확인한 후 신청하여야 한다.
- 공모신청자는 사업대상지 개발과 관계된 관계 법령, 지구단위계획, 추천대상자 선정 공고문, 본 지침에서 명시한 사항, 기타 용지매입 및 시설건립에 관련된 사항 등 추천대상자 선정 및 용지공급과 관계된 모든 사항에 관하여 공모 신청 전에 완전히 숙지하여야 하며, 숙지하지 못한 책임은 공모신청자에게 있다.
- 부천시와 사업시행자는 공모신청자가 해당 내용을 승낙하고 공모를 신청하였으며, 용지공급 계약서에 위 내용이 포함되는 것에 대해 동의한 것으로 간주한다.

2.2 추천방법 및 일정

1. 기본방침

- 공정한 심사를 거쳐 공모신청자의 공모신청서를 평가하고, 고득점의 평가점수를 획득한 공모신청자를 추천대상자로 선정된 후 사업시행자에게 추천하여 개발사업자로서의 우선권을 부여한다.
- 본 공모지침에 의한 추천대상자 추천업무는 「공공주택 특별법」에 따라 수립되는 토지이용계획 내용을 근거로 한다.
- 추천대상자가 자격의 포기 또는 사업시행자와의 토지계약 미체결 시 부천시장이 본 개발 사업권 및 토지계약과 관련한 추천 권리를 차순위자에게 순차적으로 부여한다. 단, 차순위자가 없거나 선정기준에 미달될 경우에는 재공모를 할 수 있으며 이에 대한 어떠한 이의를 제기할 수 없다.
- 용지공급 계약의 해제 또는 해지 등과 관련해서는 본 공모지침서 제5장 등에 따라 부천시가 사업시행자에게 계약 해제 또는 해지를 요청할 수 있다.

2. 추천대상자 선정방법

- 공모신청서를 평가하여 최고점(1인)과 최저점(1인)을 제외한 나머지 위원들이 평가한 점수를 합한 총점을 위원 수로 나눈 평균값으로 평가하며, 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다. 총점의 최고득점자를 추천대상자로 선정하여 추천하고 차순위자는 추천후보자로 관리한다.
- 추천대상자가 되기 위해서는 평가항목 총점(1,000점)의 70% 이상 점수를 받아야 한다. 단, 평가항목 총점의 70% 이상이라도 본 사업의 개발방향 및 유치시설에 부합되지 않는 경우 추천대상자로 선정하지 아니할 수 있다.
- 획지별 공모신청자가 1인 이하인 경우 평가를 진행하지 아니하며, 10일 이내에 재공고한다. 이때 기존에 공모신청서를 제출한 자도 재공고에 응하고자 하는 경우 공모신청서를 다시 제출하여야 하며, 재공고에도 공모신청자가 1인 이하인 경우에는 평가위원회에서 사업계획 및 공모신청자의 적정성 여부를 평가하여 추천대상자로 선정할 수 있다.
- 본 공모 심사의 운영관리는 부천시에서 주관한다.

주관부서		비고
부서	부천시 전략담당관	
주소	경기도 부천시 원미구 길주로 210(중동)	
전화	032-625-2751	기업유치팀

3. 일정

구분	일정	비고
모집공고	2026. 7. 27.(월)	부천시 홈페이지
질의서 접수	2026. 7. 27.(월) ~ 8. 7.(금)	답변은 홈페이지에 일괄 게시
공모신청서 접수	2026. 10. 19.(월) ~ 10. 23.(금) 10:00~17:00	부천시 전략담당관 (접수시간 내 방문접수)
공모신청서 평가	2026. 11.	평가위원 모집 시 평가일 공지
추천대상자 발표	2026. 11.	개별통지 및 홈페이지 게시
사업시행자 추천	2026. 11.	부천시 → 사업시행자

- 상기 일정은 진행상황에 따라 변경될 수 있으며, 변경 내용은 부천시 홈페이지에 게시한다.
- 일정 변경을 포함한 평가 사항의 변경에 관한 확인 책임은 공모신청자에게 있다.
- 질의접수는 <양식7>에 따른 서면을 통해서만 이루어지며 공식적인 질의접수 기간은 일정표에 명시된 기간으로만 한정한다.
 - 질의 접수방법 : 담당자 이메일(icon@korea.kr)로 접수 후 유선확인
- 질의에 대한 답변은 질의서 접수 종료 후 7일 이내 부천시 홈페이지에 일괄 게시하며, 게시된 답변은 공고·공모 지침에 대한 추가 항목 또는 수정분의 효력이 있다.

제3장 공모신청서 작성기준

3.1 일반기준

1. 공모신청서 작성 일반기준

- 공모신청자는 본 장에서 제시한 내용을 기준으로 공모신청서를 작성한다.
- 공모신청서에 기술된 주요 사항이 이행되지 않거나, 실제 실행과 현저한 차이가 있는 경우, 공급계약 해제 등 불이익을 받을 수 있으므로 실현 가능성 등을 고려하여 성실히 작성하여야 한다.
- 제출하는 공모신청서 원본에 한하여 공모신청자(컨소시엄인 경우에는 대표법인)의 인감을 간인(측면간인도 가능)하여야 한다.
- 제출하는 모든 공모신청서 표지 우측 하단에는 종류별 수량을 확인할 수 있도록 부수별 연번을 부여하여야 한다.
- 평가와 관련하여 제출하는 각종 서류의 날인에 사용하는 공모신청자(컨소시엄인 경우에는 대표법인)의 인감은 반드시 <양식1-5>의 ‘인감 또는 서명(변경)신고서’에 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 ‘인감 또는 서명(변경)신고서’를 작성하여 신고하여야 한다.
- 첨부서류 중 각종 증빙서류는 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다(단, 재무제표와 같이 증빙서류의 특성상 공고일 이전에 작성될 수밖에 없는 서류를 제외한다). 만약, 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우 그 사유서를 첨부하여야 한다.
- 공모신청자가 컨소시엄인 경우에는 구성원의 지분, 책임과 의무가 명시된 구성원 간 체결한 합의서를 첨부하여야 한다.
- 공모신청자가 실수요기업(건물을 직접 사용)이거나 입주예정기업이 확보된 경우, 입주확약서 또는 입주의향서를 인감증명서와 함께 사업계획서의 부록으로 첨부하여 제출한다.
- 자료 내의 인감날인 누락, 재무 자료의 국내 회계법인 확인 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 첨부자료의 제출 누락 등의 상황 발생 시, 공정한 평가를 위하여 해당 항목은 평가에서 제외한다.

2. 공모신청서 제출 일반기준

- 공모신청서는 원본 1부(USB 1매 별도)를 제출하고 이외에는 사본으로 제출한다.
- 의무 서류가 아니더라도 부천시장 또는 평가위원회는 사업계획 설명을 위해 평가에 필요한 서류를 공모신청자에게 추가로 요청할 수 있으며, 공모신청자는 관련 자료를 제출하여야 한다.
- 평가를 위해 최종 제출된 공모신청서 등 모든 신청 서류는 지정된 접수 마감 시간이 지난 후 접수받지 않는다. 제출된 서류는 일절 반환하지 아니하며, 공모신청자의 동의 없이는 공개하지 않는다.
- 공모신청서의 작성 및 제출에 필요한 비용은 공모신청자가 부담하여야 한다.

3.2 세부지침

1. 적용원칙

- 공모신청자는 공모신청서 작성 시 본 세부지침을 반드시 준수하여야 하며, 본 지침을 중대하게 위배하여 공모신청서를 작성하거나 제출된 서류가 사실과 다르거나 허위로 작성된 사실이 발견될 경우에는 평가대상에서 제외한다.
- 제출된 공모신청서의 내용은 계약서에 달리 정하지 않는 한 계약의 일부로 편입되며 계약 시 공모신청서는 계약 첨부서류로 효력을 갖는다.
- 추후 공모신청서의 내용이 사실과 다르거나 허위로 작성된 사실이 발견될 경우 부천시는 추천대상자 선정을 취소하거나 사업시행자에게 공급계약 해제를 요청할 수 있다.

2. 표기사항

- 공모신청서 작성은 분명하고 알아보기 쉬운 한글과 아라비아 숫자로 표기함을 원칙으로 하되, 명확한 의미 전달이 필요하여 영문, 한자 등을 사용할 경우 한글로 표기하고 괄호 안에 영문, 한자 등을 표기한다.
- 단위의 사용은 다음과 같이 한다.
 - 넓이 : m²를 주된 단위로 사용
 - 길이 : m를 주된 단위로 사용
 - 금액 : 천 원을 주된 단위로 하되 내용에 따라 백만 원, 억 원 사용

- 본 지침 제3장 ‘공모신청서 작성기준’에서 규정하고 있는 사항 및 공모신청서의 규격, 제출기준 등의 위반사항이 중대할 경우 평가위원회에 상정하여 평가위원회 판단에 따라 감점 또는 실격처리 할 수 있다.

3. 공모신청서의 구성

- 공모신청서는 다음과 같이 제5권으로 구분하여 작성(표지, 목차, 간지, 부속서류는 분량 산정 및 쪽번호 부여에서 제외), 각각 업체명이 표기된 원본 1부(USB 1매 별도)를 제출하고, 일반사항 및 기업평가는 사본 각각 4부, 사업계획 및 도면은 사본 12부를 종류별로 구분하여 제출(부속서류 포함)하여야 한다.
 - ① 제1권 : 일반사항(<양식1-1> ~ <양식1-8>) 및 부속서류
 - ② 제2권 : 기업평가(<양식2-1> ~ <양식2-9>) 및 부속서류
 - ③ 제3권 : 사업계획(<양식3-1> ~ <양식3-6>) 및 부속서류
 - ④ 제4권 : 사업계획 요약본(<양식4> 및 30페이지 이내)
 - ⑤ 제5권 : 건축설계도면(<양식5> 및 도면)
- 제1권은 「일반사항」으로 <양식1-1> ~ <양식1-8>을 작성하여 부속서류와 함께 제본한다.
- 제2권은 「기업평가」로 <양식2-1> ~ <양식2-9>를 작성하여 평가항목을 반영하여 부속서류와 함께 제본한다. 다만, 제1권과 제2권은 통합제본 할 수 있다.
- 제3권은 「사업계획」으로 <양식3-1> ~ <양식3-6>을 작성한다. 제4권(「사업계획 요약본」)은 평가항목을 반영하여 자유양식으로 작성하되 작성지침을 준수하여 제본한다.
 - 원본 1부의 부속서류는 업체명, 회사 로고 등을 표기하고, 사본 12부는 업체명, 로고 등 공모신청자 확인이 불가하도록 음영(삭제) 처리하여 제본한다. 이를 준수하지 않을 경우 평가대상에서 제외될 수 있다.

4. 작성지침

- 공모신청서의 작성지침은 다음과 같다.

구분	작성기준
규격	• A4(210 × 297mm)
제본	• 세로방향 좌편철(책자 형태로 무선제본, 링 또는 와이어 사용금지), 양면인쇄
재질	• 백상지, 120g 이하 사용, 컬러 사용에는 제약사항 없음
소프트웨어	• '한글' 사용
글자크기	• 제목 : 15포인트 이하, 내용 : 12포인트 이하
증빙서류	• 근거 및 증빙서류는 반드시 포함하여 제출
기타	• 전체도서의 파일이 담긴 USB 제출

- 부속서류는 포함시켜 제본하되, 제본이 어려운 자료는 별도 제출하며, 지도 및 도면 등 불가피하게 A4보다 큰 규격을 사용할 때는 같은 크기로 접어서 작성한다.
- 금액산출기준은 공고일 현재를 기준으로 하며, 화폐단위는 원화로 표기함을 원칙으로 하되 증빙서류 등에 사용된 화폐단위가 외국통화로 표기되었을 때 공고일 현재 서울외국환중개(주)에서 공고한 매매기준율에 따라 원화로 환산한 수치를 함께 적는다.
- 제3권은 본문 시작 전 목차를 작성하여 배치한다. 목차에는 대제목, 중제목, 소제목이 포함되어야 한다.
- 공모신청자는 평가내용 등을 기준으로 주제별 구분이 가능하도록 간지, 견출지 등을 이용하여 제2권, 제3권을 구성하고 평가위원이 평가내용을 쉽게 확인할 수 있도록 하여야 한다.
- 제출서류에 사용되는 통계, 사례, 사진 및 그림 등의 자료는 정확한 출처를 명시하여야 한다.
- 작성지침 사항을 위반할 경우, 평가위원회의 판단하에 감점할 수 있다.

3.3 기업평가의 작성

1. 기업현황

- 공모신청자(컨소시엄)의 현황(<양식2-3>), 기업의 규모(매출액(<양식2-4>), 상시고용인원(<양식2-5>))에 대하여 기술한다.
- 최근 3년간의 재무상태표와 손익계산서를 <양식2-6>에 따라 작성하며, 감사보고서를 제출하고, 외부 감사대상이 아닌 경우에는 결산보고서를 제출한다.

2. 재무능력

- 성장성 : 공모신청자(컨소시엄의 경우 구성하는 자)의 최근 3년간의 매출액증가율 및 총자산증가율을 <양식2-7>에 기재한다.
- 재무안정성 : 공모신청자(컨소시엄의 경우 구성하는 자)의 최근 3년간의 부채비율을 <양식2-8>에 기재한다.
- 신용등급 : 신용등급은 신용평가기관 [한국평가데이터(주), 한국기업평가, 한국신용평가, NICE 신용평가로 한정]의 신청자에 대한 회사채 또는 기업어음의 신용평가등급을 <양식2-9>에 기재한다.
 - 신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제26항에 따른 업무를 영위하는 신용평가기관이 공모공고일 이전에 가장 최근 평가한 유효기간(유효기간 만료일이 공모공고일인 경우에도 인정) 내 회사채, 기업어음에 대한 신용평가등급 또는 기업신용평가등급(위의 신용정보업자가 신용평가등급, 등급평가일 및 등급 유효기간 등을 명시하여 작성한 ‘신용평가 등급확인서’ (이하 ‘등급확인서’ 라 함))을 기준으로 평가한다.
 - 회사채 또는 기업어음 또는 기업신용평가등급에 대한 ‘등급확인서’ 중 가장 높은 평점으로 평가하며, 셋 중 어느 하나만 제출한 경우 제출한 ‘등급확인서’ 로만 평가한다. 미제출 시에는 0점으로 처리한다.

3.4 사업계획의 작성

1. 사업평가

- 입주확약면적 : 신청자가 실수요기업(건물을 직접 사용)이거나 입주예정기업이 확보된 경우, 입주확약서(<양식3-2-1>) 또는 입주의향서(<양식3-2-2>)를 인

감증명서와 함께 사업계획서의 부록으로 첨부하여 제출한다.

- **권장유치업종 입주면적** : 입주확약면적 중 [1.2 사업계획 - 3. 권장유치업종]에 해당하는 기업의 입주확약서(<양식3-2-1>) 또는 입주의향서(<양식3-2-2>)를 인감증명서와 함께 사업계획서의 부록으로 첨부하여 제출한다.
- **기업유치효과** : 본 사업의 추진을 통해 예상되는 연간 지방세(취득세, 재산세, 등록면허세, 지방소득세(법인소득), 지방소득세특별징수 등)액의 납부계획 및 고용창출계획을 기술한다.

2. 사업타당성

- **사업성 분석** : 총 사업비는 사업신청자가 항목별 단가 산정 방법을 구체적으로 제시하여야 하며, 시점별 현금 흐름을 포함하여 제시하여야 한다. 건축비 및 기타 사업비용(각종 부담금 및 필수사업비와 제세공과금을 포함)은 사업신청자는 관련 규정 및 사업 여건 등을 확인하여 예상 총사업비를 제시하여야 한다.
- **사업리스크 관리계획** : 사업리스크 분석 및 관리계획, 출자자 간 사업리스크 분담계획을 제시한다.
 - 사업 시기별로 발생 가능한 리스크에 대한 주체별 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시하고, 사업이행 및 공사완공 보증 등 사업 리스크를 완화할 수 있는 방안에 대하여 기술한다.

3. 자원조달계획

- **사업비 중 자기자본 비율** : 부지매입비를 포함하여 총사업비에 대한 자기자본 투입액, 타인자본 투입액 및 기타 사업수입(임대수입 등 해당하는 경우)을 구분하여 시점별로 제시하여야 한다.
- **사업비 조달의 안전성** : 자체 자금조달의 경우 내부 유보 자금, 증자, 자산매각, 기타로 구분하여 기재하고 항목별로 세부 조달계획을 첨부한다. 타인자본 조달의 경우 확실성을 평가할 수 있는 관계 금융기관의 대출확약(의향)서, (조건부) 인수확약(의향)서 등 증빙서류를 첨부하여야 하며, 출자자가 다수일 경우 출자자의 자금투입계획을 작성한다.

4. 건축계획

1) 기본사항

- 본 사업대상지의 토지공급 형태, 사업대상지의 위치, 규모, 주변지역, 역곡지구 개발방향 등을 고려하여 건축계획을 수립하여야 한다.
- 건축계획은 관련 법규 및 상위 계획 검토 후 지구단위계획 등 공모신청과 관련된 모든 규정을 준수하여야 하며, <양식3-5> 및 다음의 건축계획 시 고려해야 할 사항을 반영하되, 보다 발전적인 방향으로 제시할 수 있다.
 - **배치 및 토지이용계획** : 토지이용의 효율성과 단지특성을 고려하여야 하며 주변시설과의 연계, 건축물간의 조화, 건축물 디자인과 주변경관과의 조화를 고려하여 기술한다.
 - **건축계획** : 사업목적에 적합하며 지구단위계획에 부합하도록 공모신청자가 독창적 아이디어에 기반해 자율적으로 제시한다. 건축계획은 건축물의 외관, 내부공간의 구성, 내외부 공간의 연계성 등 개략적인 건립방안을 제시하며, 친환경 설계, 기능성 · 안전성 · 예술성 · 첨단성 등이 조화되도록 한다.
 - **외부공간계획** : 대지 안의 조경 및 단지 내 조경은 경관계획과 연계한 통합설계 개념으로 자율적으로 계획하고, 보행 동선과의 관계를 설명한다.
 - **주차 및 교통계획** : 사업대상지 및 역곡지구 전체, 인접도로 등 외부여건을 고려하여 교통부하 최소화를 위한 진출입계획 및 대지 내 교통처리계획을 수립한다. 주차시설은 충분한 주차용량을 확보하고 안전한 이용과 편리성을 고려하여 계획한다.

2) 건축도서(제출물) 작성기준

- 제출된 도면 등은 마감 시간 이후 수정, 변경, 보완, 반환, 추가 제출 등을 할 수 없다.
- 심사용 도면에는 공모신청자의 업체명 또는 대표자명을 표기할 수 없다.
- 같은 유형의 도면끼리는 축척을 통일하며, 방위와 축척은 각 도면에 정확히 표현한다.
- 기타 각종 개념도, 다이어그램, 컬러 등은 자유롭게 표현 가능하며, 별도로 규정되지 않은 레이아웃의 구성과 표현은 공모신청자 자율에 따른다.
- 항공사진, 상세한 설계도면, 고품질 조감도, 고품질 투시도, 시뮬레이션, 렌더링한 모형사진, 과도한 3D 효과 및 일러스트 편집 등 평가의 공정성을 저해

할 수 있는 표현은 사용할 수 없다. 제출물에 위와 유사한 내용을 포함한 경우에는 평가위원회의 판단하에 감점 및 실격 처리할 수 있다.

- 다만, 제안내용의 이해를 돕기 위하여 필요한 경우 다이어그램, 사례 사진, 개략적인 이미지, 스터디 모델 수준의 모형 사진, 렌더링하지 않은 3차원 이미지 등은 사용할 수 있다.
- 건축도서(제출물)는 계획개요(1페이지) 포함 총 10페이지 이내로 구성하며, 4개 평가항목의 도서 분량은 평가배점을 고려하여 공모신청자가 자유롭게 구성한다. 건축도서는 <양식5>의 표지를 이용하여 별도 제본하여 제출한다.

구분	작성기준	
도서규격	• A3(420mm x 297mm)	
제본 및 인쇄	• 가로방향 좌편철, 단면인쇄, 별도제본	
제출물 구성 (총 10페이지 이내)	• 계획개요	1페이지
	• 배치 및 토지이용계획	9페이지 이내에서 자유롭게 구성
	• 건축계획	
	• 외부공간계획	
	• 주차 및 교통계획	

5. 지역사회 기여계획

- 관내기업 지원 등 : 부천시 산·학·연·관 교류협력과 입주기업 및 관내 기업 지원을 통해 지역산업 발전에 기여할 수 있는 계획을 자유롭게 구체적으로 기술한다.
- 지역사회 공헌노력 : 지역사회 지원사업 참여계획 및 인근지역 주민 지원을 위한 공공시설 지원, 공헌 프로그램 운영 등을 구체적으로 기술한다.

3.5 평가자격 상실 및 감점기준

- 공모신청자는 평가위원회 위원 또는 그 측근에게 방문, 전화, 이메일, 핸드폰(문자, 음성메시지 및 그림전송), SNS(트위터, 페이스북, 카카오톡, 밴드 등의 게시물 또는 직접 메시지 전송)를 이용하여 공모 심사의 공정성을 해칠 수 있는 어떠한 방식의 사전 설명을 해서는 안 된다.
- 다음의 사유에 해당하는 공모신청자는 평가위원회의 판단에 따라 감점 혹은

실격시킬 수 있다.

- 공모심사 지침과 요구사항을 따르지 않은 계획을 제출한 경우
 - 계획에 허위(과장)사실을 기재하여 심사 결과 왜곡을 초래한 경우
- 본 지침의 위반사항을 평가위원회에 보고하며, 감점 및 최종 실격 여부는 평가위원회에서 판단한다.
- 추천대상자로 선정된 이후에도 허위 기타 부정한 방법으로 추천대상자로 선정된 사실이 발견되거나, 평가 자격 상실 및 감점 기준에 해당하는 사항이 추가로 발견되면 추천대상자 선정을 취소할 수 있다.

제4장 공모신청서 평가

4.1 평가내용

1. 평가내용

○ 공모신청서 평가는 기업평가(정량평가), 사업계획평가(정성평가)로 구분한다.

구분	평가항목	평가내용	배점
기업 평가 (300)	기업현황 (150)	① 출자자 구성	50
		② 매출액	50
		③ 상시고용인원	50
	재무능력 (150)	① 성장성	50
		② 재무안정성	50
		③ 신용등급	50
사업계획 평가 (700)	사업평가 (150)	① 입주확약면적	70
		② 권장유치업종 입주면적	50
		③ 기업유치효과	30
	사업타당성 (80)	① 사업성 분석	40
		② 사업리스크 관리계획	40
	재원조달계획 (70)	① 사업비 중 자기자본 비중	40
		② 사업비 조달의 안전성	30
	건축계획 (300)	① 배치, 토지이용계획	70
		② 건축계획	90
		③ 외부공간계획	60
		④ 주차 및 교통계획	80
	지역사회 기여계획 (100)	① 관내기업 지원 등	50
② 지역사회 공헌노력		50	
총 점			1,000점

2. 기업평가

○ 기업평가(정량평가)는 부천시장이 평가하며, 항목별 평가방법 및 배점규모는 다음과 같다. 컨소시엄의 경우 공동출자자별로 각각 산출한 평가점수에 각각의 지분율을 곱한 후 이를 합산하여 산정한다.

- 출자자구성 : 출자자의 수에 따라 다음의 산식에 의해 배점

$$\text{배점} = 53 - (\text{출자자수} \times 3)$$

- 매출액 : 최근 3개년의 손익계산서상 매출액을 기준으로 가중 평균값(2025년 : 2024년 : 2023년 = 5 : 3 : 2)을 평가 기준에 따라 배점

매출액 평가기준	점수
300억 원 이상	50
250억 원 이상 ~ 300억 원 미만	46
200억 원 이상 ~ 250억 원 미만	42
150억 원 이상 ~ 200억 원 미만	38
100억 원 이상 ~ 150억 원 미만	34
100억 원 미만	30

- 상시고용인원 : 국민건강보험공단의 사업장 가입자 명부 기준 고용인원을 기준으로 가중 평균값(2025년 : 2024년 : 2023년 = 5 : 3 : 2)을 평가 기준에 따라 배점

상시고용인원 평가기준	점수
100인 이상	50
80인 이상 ~ 100인 미만	46
60인 이상 ~ 80인 미만	42
40인 이상 ~ 60인 미만	38
20인 이상 ~ 40인 미만	34
20인 미만	30

- 성장성(①매출액증가율, ②총자산증가율) : 3개년의 연평균 증가율을 기준으로 평가 기준에 따라 배점

①매출액증가율, ②총자산증가율의 연평균증가율 평가기준	점수
12% 이상	50
8% 이상 ~ 12% 미만	45
4% 이상 ~ 8% 미만	40
0% 이상 ~ 4% 미만	35
0% 미만	30

※ ①, ② 평가 항목은 위 기준표의 점수를 50점 만점으로 산정한 후, 각 항목에 50%(25/50)를 적용하여 환산점수(항목별 최대 25점)를 산출하며, ①, ②의 환산점수를 합산하여 성장성 총점(최대50점)을 산출한다.

- 재무안정성 : 3개 연도의 부채비율(부채/자기자본×100)을 기준으로 가중평균값(2025년 : 2024년 : 2023년 = 5 : 3 : 2)을 비율이 낮은 순으로 배점
- 공모신청자 수가 5개 이상일 때에는 [3. 사업계획 평가]의 등급별 공모신청자 배분 기준을 적용하여 배분

재무안정성(부채비율)	점수
A(가장낮음)	50
B	45
C	40
D	35
E(가장높음)	30

- 신용등급 : 공모공고일 이전에 평가된 가장 최근의 유효한 신용등급을 평가 기준에 따라 배점

신용평가등급			점수
회사채	기업어음	기업신용평가등급	
AAA, AA+, AA0, AA-, A+, A0, A-, BBB+, BBB0	A1, A2+, A20, A2-, A3+, A30	AAA, AA+, AA0, AA-, A+, A0, A-, BBB+, BBB0	50
BBB-, BB+, BB0, BB-	A3-, B+, B0	BBB-, BB+, BB0, BB-	46
B+, B0, B-	B-	B+, B0, B-	42
CCC+ 이하	C 이하	CCC+ 이하	공모신청서 제출불가

3. 사업계획 평가

○ 사업계획평가(정성평가)는 평가위원회에서 평가하며, 다음의 「평가항목 및 배점기준」에 의거 상대평가하는 것을 원칙으로 하되, 다만, 공모신청자 수, 평가의 공정성 및 사업 특성 등을 고려하여 평가위원회의 의결로 등급 배분 방식을 조정할 수 있다.

- 평가항목별 가장 우수한 공모신청자부터 A, B, C, D, E 등급으로 나누고, 등급별로 공모신청자 수를 A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분하되, 공모신청자가 5개 이하인 경우 위 등급별 배분율에도 불구하고 A, B, C, D, E 순으로 1개씩 배분한다.
- 등급별 공모신청자 수의 배분은 전체 공모신청자 수에 등급별 배분율을 곱하여 산출하며, 산출결과 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, B, C, D, E 순서에 의한다.
- 등급별 공모신청자 수의 배분 분포는 아래와 같다.

등급	공모신청자 수															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15개 초과
A	재공고	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	위 기준에 따라 배분
B		1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
C			1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	
D				1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	
E					1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

- 평가항목의 등급별 배점은 아래 배점기준과 같다.

등급	A(매우우수)	B(우수)	C(보통)	D(미흡)	E(매우미흡)
배점(%)	100	90	80	70	60

4.2 추천대상자 선정기준 및 방법

1. 선정기준 및 방법

○ 공모신청자가 제출한 공모신청서를 객관적인 기준과 공정한 절차를 거쳐 심사·평가한 후 부천시장은 기업평가와 사업계획평가 결과를 합한 종합점수가 700점 이상인 자 중 고득점순으로 추천대상자와 차순위 추천대상자를 선정한다. 다만, 평가 과정 및 그 내용은 일절 공개하지 않는다.

- 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 “0” 점 처리한다.
- 사업계획평가(정성평가)는 평가위원회에서 평가한다. 각 공모신청자의 점수는 위원들의 개별 평가를 통해 항목별로 위원이 평가한 점수를 합산한 후 위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 한다. 다만, 위원별 정성적 평가분야 합계점수 중에서 최고점수와 최저점수를 준위원을 제외하며, 최고점수 또는 최저점수가 2개 이상인 경우는 하나만 제외한다.
- 평가집계표 등은 일절 공개하지 않으며, 추천대상자에서 제외된 업체는 평가결과 및 평가과정에 대한 이의를 제기할 수 없다.
- 추천대상자로 선정된 공모신청자가 제시한 사업계획의 내용에 대한 사후평가 및 검토를 실시하여 허위, 중대한 오류가 있을 경우, 사업수행의 안정성이 불투명하다고 판단될 경우 또는 부천시장에게 제시한 사업계획의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 때는 해당 공모신청자를 부적격 처리하고 차순위의 공모신청자를 추천대상자로 선정할 수 있다. 다만, 차순위 공모신청자가 1순위 추천대상자와 비교하여 사업계획의 평가결과에 현격한 차이가 있어 차순위 공모신청자를 선정하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때는 그러하지 아니하다.
- 공모신청자가 추천대상자로 선정되더라도 고의적으로 협상을 지연하는 등의 부적절한 태도를 보일 때는 부천시장은 추천대상자의 지위를 취소하고 차순위 공모신청자를 추천대상자로 선정할 수 있다.
- 추천대상자 선정 시 제안설명이 필요한 경우 공모신청자에게 사전 통보하며 발표자료의 작성요령은 다음과 같다.
 - 발표시간 : 20분 이내
 - 분 량 : 30페이지 이내로 제한(전산파일 ppt, pptx)
 - 기타사항
 - 1) 설명자료는 발표자가 직접 슬라이드에 대해 설명하도록 작성
 - 2) 회사로고 등 공모신청자를 알아볼 수 있는 어떤 표시도 할 수 없음
- 종합점수가 동일한 경우에는 사업계획평가 점수가 높은 자를 우선한다. 사업계획평가 점수도 동일한 경우에는 건축계획, 지역사회 기여계획, 기업평가 순으로 점수가 높은자를 우선하며, 모든 평가점수가 동일한 경우에는 평가위원회의 의결을 거쳐 결정한다.

2. 평가위원의 제척·회피

- 평가위원회 위원이 추천대상자 선정과 관련하여 공모신청자와 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 해당 평가에서 제척된다. 이 경우 부천시가 제척 여부를 결정한다.
- 공모신청자와 직·간접적인 이해관계가 있는 자는 다음과 같다.
 - 해당 평가대상과 관련하여 용역, 자문, 연구 등을 수행한 경우
 - 해당 평가의 시행으로 인하여 이해당사자가 되는 경우
 - 최근 3년 이내에 해당 평가대상 업체에 재직한 경우
 - 그 밖에 공정한 심의를 수행할 수 없다고 위원회가 판단하는 경우
- 평가위원회 위원이 제척사유에 해당하는 것을 알게 되었을 때는 스스로 그 안건 심의의 회피를 신청하여야 한다.

3. 평가결과 발표

- 공모신청서에 대한 평가는 특별한 사유가 없는 한 접수 마감일로부터 30일 이내에 평가를 완료하여 우선순위에 따라 1개의 추천대상자(또는 컨소시엄)를 선정하여 그 선정 사실을 통보한다. 단, 부득이한 사정이 있을 때 부천시장은 평가완료 및 평가발표의 기간을 연장할 수 있다.
- 공모신청자는 추천대상자로 선정되지 않았다는 이유로 공모신청서 준비·작성·제출 및 협의에 소요된 비용을 청구할 수 없다.

제5장 계약체결 및 준수사항

5.1 계약체결

1. 일반사항

- 매매계약체결, 계약의 해제 등에 관한 사항은 본 지침, 사업시행자의 표준계약서 및 관련 규정이 정하는 바에 따르며, 정하지 않은 사항은 민법 등 관계 법령에 따른다. 공모신청자는 이에 관한 사항을 충분히 숙지하고 신청서를 제출한 것으로 본다.
- 매수자는 본 공모지침에서 정한 사업계획의 이행, 개발기한, 자가사용의무, 전매 및 제3자 양도 제한, 지역사회 기여계획 및 소유권 이전 이후 의무이행 담보를 위한 가등기 설정 등에 관한 사항이 용지매매 계약의 특약사항으로 명시됨을 충분히 인지하고 공모를 신청하여야 하며, 용지매매계약 체결 시 이를 준수하여야 한다.

2. 계약의 체결

- 부천시는 추천대상자로 선정된 공모신청자(이하 ‘매수자’)와 사업계획의 세부사항(건축공간계획, 운영계획, 지역사회 기여계획 등)을 협의할 수 있다.
- 매수자는 사업대상지를 관계 법령, 조례 등 제반 관련 규정 등에 따라 사용하여야 하며 사업시행자가 정하는 계약체결 기간 내에 본 공모지침서 내용으로 용지공급 계약을 체결하여야 한다.
- 매수자는 용지에 대한 소유권이 이전된 후에도 부천시에 제출한 사업계획 및 공모지침서에 맞게 사업을 진행하여야 한다.
- 계약체결은 2026년 12월까지로 하며, 계약체결 기간은 사업시행자가 정하여 통보하며, 이 기간 내에 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우, 부천시는 추천대상자 선정을 취소할 수 있으며, 취소 대상자는 향후 부천시와의 다른 계약이나 공모, 입찰 등에서 불이익을 받을 수 있다.

3. 계약의 해제

- 다음에 해당하는 때에 부천시는 사업시행자에게 이 계약의 해제를 요청할 수 있다.

- 매수자가 사실과 다르거나 허위의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합, 기타 부정한 방법으로 추천대상자로 선정되었거나 용지공급계약을 체결한 경우
 - 매수자가 추천대상자 선정 요건을 갖추지 못한 것이 사후에 발견된 경우
 - 매수자가 부천시와의 사전협의 없이 재원조달계획, 건축계획, 입주계획, 자가사용계획, 지역사회 기여계획 등 사업계획상 중대한 사항을 변경한 경우
 - 매수자가 부천시에 제출한 사업계획서의 주요 내용을 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 1. 사업계획의 이행]를 위반한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 2. 개발기한 의무]를 위반한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 3. 건축허가 등]을 위반한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 4. 매수자가 권소시엄인 경우]에 따른 구성원 변경 제한 및 연대이행 의무를 위반한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 5. 전매제한 및 제3자 양도제한]을 위반한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 6. 자가사용의무]를 위반한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 7. 지역사회 기여계획]을 위반한 경우
 - 매수자가 [5.2 준수사항 : 8. 소유권 이전 이후 의무이행 담보]를 위반한 경우
 - 기타 관계 법령, 사업시행자의 공급규정 또는 용지매매계약의 특약사항에서 정한 의무를 중대하게 위반한 경우
 - 기타 매수자의 귀책사유로 인하여 이 계약의 순조로운 이행이 심히 지연되거나 곤란할 것이라고 인정된 경우
- 위에 따라 부천시가 계약 해제를 요청하였을 경우, 매수자가 계약의 해제로 인하여 손해를 입었다 하더라도 그 손해는 배상하지 아니하며, 계약체결 시 납부한 계약보증금은 사업시행자에게 귀속한다.

4. 사업계획의 변경

- 추천대상자가 제출한 사업계획은 관계 법령, 부천시 및 매수자의 협의를 거쳐 일부 변경·수정 또는 보완될 수 있다. 다만, 공모의 목적 또는 평가의 본질적인 내용을 변경하는 경우에는 그러하지 아니한다.

5.2 준수사항

1. 사업계획의 이행

- 매수자는 공모신청 시 제출한 사업계획서(건축계획, 운영계획, 지역사회 기여 계획 등)의 내용을 성실히 이행하여야 하며, 이는 용지매매계약의 특약사항으로 명시한다.
- 사업계획은 관계법령, 부천시 및 매수자의 협의를 거쳐 일부 변경·수정 또는 보완될 수 있다. 다만, 공모의 목적 또는 평가의 본질적인 내용을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 제출된 사업계획의 미실행에 따른 불이익 발생 시 매수자는 이의를 제기할 수 없다.

2. 개발기한 의무

- 매수자는 토지사용승낙일로부터 2년 이내 착공신고의 수리를 완료하여야 하며, 착공신고 수리일로부터 5년 이내에 사업대상지 건축물의 사용승인을 받아야 한다.
- 개발기한을 준수할 수 없는 불가피한 사유가 있다고 부천시가 인정하는 경우에는 매수자의 신청에 따라 개발기한을 3년의 범위에서 연장할 수 있다.
- 개발기한에 관한 사항은 용지매매계약의 특약사항으로 명시한다.

3. 건축허가 등

- 매수자는 사업대상지 시설물의 건축허가를 관할 행정기관에 신청하기 전에 건축계획에 대하여 부천시와 사전협의를 거쳐야 하며, 협의 결과 상호 협의한 내용대로 건축허가를 신청하여야 한다.
- 공모신청자가 인접한 2개 획지를 계획하여 추천대상자 및 매수자로 결정된 경우 부천시와 협의하여 필지합병을 통한 건축계획을 수립할 수 있다.
- 매수자가 건축허가 신청 시 상호 협의한 내용대로 건축허가를 신청하지 아닐 때 부천시는 건축허가권자에게 건축허가 등을 하지 않도록 요청할 수 있다.
- 매수자는 사업대상지 건축물을 건축할 시 특정 행위 및 시설에 관한 규제 확인이 필요하며, 각종 제한사항 및 기타 매수자의 수인사항에 대하여는 관할 인허가 기관 등 관계기관과 사전협의하여야 한다.

4. 매수자가 컨소시엄인 경우

- 매수자가 컨소시엄인 경우, 용지공급계약 체결 시부터 소유권이전등기 시까지는 다음 각 호를 허용하지 아니한다.
 - 법인을 구성한 컨소시엄의 경우 법인 내 출자자 및 지분의 변동
 - 법인을 구성하지 아니한 컨소시엄의 경우 참여기업의 제외·변경
- 컨소시엄을 구성하는 각 당사자는 공동매수인으로서 계약 및 본 공모지침에 따른 모든 의무를 연대하여 이행하여야 한다.
- 매수자가 전항의 금지사항 또는 연대이행의무를 위반한 경우, 부천시는 사업시행자에게 계약의 해제를 요청할 수 있다.

5. 전매제한 및 제3자 양도 제한

- 매수자는 해당 토지를 전매 할 수 없으며, 사업대상지 건축물의 소유권 보존 등기일로부터 5년간 사업대상지, 매수자 지위 및 계약상 권리·의무를 제3자에게 양도할 수 없다. 이 경우 ‘양도’란 매매, 증여, 명의변경, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 일체의 처분행위를 포함한다.
- 매수자는 사업대상지 건축물의 사용승인을 받기 전에는 사업시행자의 승인없이 사업대상지의 원형을 변경하거나, 사업대상지(지상 건축물을 포함한다)에 대한 저당권 등 제한물권의 설정, 소유권 기타 계약상 권리·의무를 제3자에게 양도하는 등의 처분행위를 할 수 없다.
- 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부천시와 사업시행자의 사전 승인을 받아 예외로 할 수 있다.
 - 동일한 컨소시엄 구성원이 공동으로 출자하여 설립한 법인으로 사업주체를 변경하는 경우
 - 사업비 조달을 위한 금융기관의 담보권 설정 또는 이에 필요한 권리 설정을 하는 경우(이 경우 제5.2.8항에 따른 가등기의 우선순위 등 용지매매계약이 정하는 바에 따른다)
 - 사업계획의 이행에 지장이 없다고 부천시가 인정하는 경우
- 전매 및 제3자 양도 제한의 세부사항은 용지매매계약의 특약사항으로 명시한다.
- 매수자가 전항의 금지사항을 위반한 경우, 그 법률행위의 효력은 관계 법령이 정하는 바에 따르며, 부천시는 사업시행자에게 계약의 해지를 요청할 수 있다.

6. 자가사용의무

- 매수자는 건축물 소유권 보존등기일로부터 5년간 건축물 연면적의 50% 이상을 직접 사용하여야 한다.
- 자가사용의무의 세부사항은 용지매매계약의 특약사항으로 명시한다.

7. 지역사회 기여계획

- 매수자는 사업계획서에 제시한 지역사회 기여계획을 성실히 이행하여야 한다.
- 지역사회 기여계획의 세부사항은 용지매매계약의 특약사항으로 명시한다.

8. 소유권 이전 이후 의무이행 담보

- 사업시행자는 사업대상지에 대한 소유권이전등기 시 전매제한 및 제3자 양도 제한에 대한 매수자의 의무이행을 담보하기 위하여 소유권이전청구권을 위한 가등기를 설정하기로 하며, 매수자(컨소시엄의 경우 그 구성원을 포함한다)는 이러한 가등기 설정에 필요한 모든 조치에 협력하여야 하며, 이에 소요되는 제반비용은 매수자가 부담한다.
- 매수자(컨소시엄의 경우 그 구성원을 포함한다)는 사업시행자로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받음과 동시에 부동산매매계약서 및 가등기 설정 약약을 체결하여야 하며, 가등기 설정에 필요한 제반서류를 사업시행자에게 교부하여야 한다.
- 매수자 명의의 소유권이전등기와 사업시행자 명의의 소유권이전청구권 가등기는 관할등기소에 동시에 접수되어야 하며, 매수자는 이러한 동시접수의 의무를 이행한다.
- 가등기 설정 등 의무이행 담보에 관한 사항은 용지매매계약 체결 시 특약사항으로 명시한다.
- 가등기는 전매 및 제3자 양도제한(건축물 소유권 보존등기일로부터 5년)기간이 경과한 후, 사업시행자와의 협의를 통해 해제할 수 있다. 다만, 사업비 조달을 위한 금융기관의 담보권 설정 등 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우에는 부천시와 사업시행자의 사전 승인을 받아 필요한 조치를 할 수 있다.

제6장 기타 및 유의사항

1. 관련사항의 숙지

- 공모신청자는 본 공모지침서 및 추천대상자 선정 공고 시 명시한 사항, 사업 시행자 공급 관련 유의사항 등 공모심사 및 계약과 관련된 모든 사항에 관하여 공모신청 전에 충분히 숙지하여야 하고, 전술한 모든 사항을 승낙한 것으로 간주한다.
- 사업대상지의 도시계획 변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상 부담이 있음을 이유로 매매대금의 감액이나 지급 지연 또는 용지공급계약의 해제 등을 요구하거나, 부천시와 사업시행자에게 기타 책임을 물을 수 없다.
- 매수자는 사업대상지를 사용할 때 공모지침서와 사업계획, 관계 법령, 조례 등 제반 관련 규정 등을 따라야 한다.
- 본 지침서에서 정하지 아니한 사항 및 지침서의 해석에 이의가 있는 경우에는 관계 법령 및 사업시행자의 공급규정에 위배되지 않는 범위에서 부천시의 해석에 따른다.

2. 유의사항

- 사업계획 평가 시 제출한 건축계획, 지역사회 기여계획 등은 부천시와의 협의를 통해 실행 및 관리하며, 용지공급 시는 물론 운영단계에서도 반드시 준수되어야 한다.
- 제출된 사업계획의 미실행에 따른 불이익 발생 시 이의를 제기할 수 없다.

3. 질의접수 및 답변

- 공식적인 질의접수 및 답변은 서면을 통해서만 이루어지며, 공식적인 질의 접수 기간은 일정표에 명시된 기간으로만 한정한다.
- 질의 접수와 관련한 모든 책임은 선임된 대표자가 진다.
- 질의에 대한 답변은 공모에 대한 추가 항목 또는 수정본의 효력을 가진다.

4. 해석

- 본 지침서는 사업대상지 매입 시 매매계약서의 일부를 구성한다.

■ 별표 : 권장유치업종 세부 코드 및 적용기준

※ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」제15조 및 별표5 에 따른 첨단업종은 해당 법령에서 정한 업종을 적용한다.

※ 「산업발전법」제5조에 따른 첨단기술 및 첨단제품은 산업통상부 고시(제2025-10호, 개정 시 최신 고시를 포함한다)를 적용한다.

※ 아래에는 그 밖의 권장유치업종에 대한 세부 업종코드를 수록하였다.

구분	코드	업종명
1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」에 따른 지식산업, 정보통신산업		
지식산업	M70	• 연구개발업
	M72	• 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업
	M713	• 광고업
	J5911	• 영화, 비디오물 및 방송 프로그램 제작업
	J58	• 출판업
	M732	• 전문 디자인업
	N75994	• 포장 및 충전업
	P85	• 교육서비스업
	M71531	• 경영컨설팅업
	M73902	• 번역 및 통역 서비스업
	N75992	• 전시, 컨벤션 및 행사 대행업
	E39	• 환경 정화 및 복원업
	J5912	• 영화, 비디오물 및 방송프로그램 제작 관련 서비스업
	J59201	• 음악 및 기타 오디오물 출판업
	M714	• 시장조사 및 여론 조사업
	M73903	• 사업 및 무형 재산권 중개업
	M73904	• 물품 감정, 계량 및 견본 추출업
	N764	• 무형재산권 임대업
	M7131	• 광고 대행업
	M71391	• 옥외 광고업
정보통신산업	N741	• 사업시설 유지·관리 서비스업
	N7532	• 보안 시스템 서비스업
	N75991	• 콜센터 및 텔레마케팅 서비스업
	J62	• 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
	J582	• 소프트웨어 개발 및 공급업
	J6311	• 자료처리, 호스팅 및 관련 서비스업
	J63991	• 데이터베이스 및 온라인 정보제공업
	J612	• 전기 통신업
2. 부천시 특화산업		
금형	C25931	• 날붙이 제조업
	C29293	• 주형 및 금형 제조업
조명	C28113	• 방전램프용 안정기 제조업
	C28121	• 전기회로 개폐, 보호장치 제조업
	C28410	• 전구 및 램프 제조업
	C28421	• 운송장비용 조명장치 제조업
	C28422	• 일반용 전기 조명장치 제조업
	C28423	• 전시 및 광고용 조명장치 제조업
	C28429	• 기타 조명장치 제조업
로봇	C27219	• 기타 측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업
	C29280	• 산업용 로봇 제조업
	C31312	• 무인 항공기 및 무인 비행장치 제조업

구분	코드	업종명
패키징	C15129	• 가방 및 기타 보호용 케이스 제조업
	C16232	• 목재 포장용 상자, 드럼 및 유사용기 제조업
	C17123	• 크라프트지 및 상자용 판지 제조업
	C17212	• 골판지 상자 및 가공 제품 제조업
	C17221	• 종이 포대 및 가방 제조업
	C17222	• 판지 상자 및 용기 제조업
	C17223	• 식품 위생용 종이상자 및 용기 제조업
	C17229	• 기타 종이상자 및 용기 제조업
	C22232	• 포장용 플라스틱 성형용기 제조업
	C23192	• 포장용 유리용기 제조업
	C25991	• 금속캔 및 기타 포장용기 제조업
	C29192	• 용기세척, 포장 및 충전기 제조업
세라믹	C20129	• 기타 기초 무기화학물질 제조업
	C20131	• 무기 안료용 금속산화물 및 관련제품 제조업
	C23122	• 디스플레이 장치용 유리 제조업
	C23212	• 부정형 내화요업 제품 제조업
	C23993	• 비금속 광물 분쇄물 생산업
	C2611	• 전자집적회로 제조업
	C2612	• 다이오드, 트랜지스터 및 유사반도체 소자 제조업
	C26291	• 전자축전기 제조업
	C26292	• 전자저항기 제조업
	C26295	• 전자감지장치 제조업
	C266	• 마그네틱 및 광학매체 제조업
	C27219	• 기타측정, 시험, 항해, 제어 및 정밀기기 제조업
	C28202	• 축전지 제조업
	C28203	• 절연코드세트 및 기타 도체 제조업

3. 「소프트웨어 진흥법」에 따른 소프트웨어산업

소프트웨어산업	J582	• 소프트웨어 개발 및 공급업
	J620	• 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
	J63	• 정보서비스업

주1) 상기의 업종 코드와 일치하지 않더라도 유사업종으로 평가위원회에서 인정하는 경우 허용할 수 있음

주2) 유치업종에 해당하더라도 아래에 해당하는 경우 입주 허용 불가함

- 「산업집적법」 제28조 및 동법시행령 제36조의4의 규정에 의한 입주자격 및 대상이 아닌 업종
- 「대기환경보전법 시행령」 [별표 1의3]에 따른 제1종부터 제4종까지의 사업장
- 「대기환경보전법 시행규칙」 [별표2]에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 사업장
- 「악취방지법 시행규칙」 [별표2]에 따른 악취배출시설
- 기타 위와 유사한 업종으로 인허가권자가 입주를 불허하는 업종