
광명역 주차장 등 4개소 사업자공모 지침서

2014. 9

한국철도공사

목 차

제1장 사업 개요	01
제1조 (지침의 목적)	01
제2조 (용어의 정의)	01
제3조 (적용범위)	02
제2장 사업방향 및 공모개요	03
제4조 (공모 및 사업의 목적)	03
제5조 (확인의 의무)	03
제6조 (공모대상지)	03
제7조 (사업방식)	03
제8조 (개발방향)	03
제9조 (관련법규의 준수)	04
제10조 (시설물 처리)	04
제3장 사업신청	04
제11조 (자격요건)	04
제12조 (사업신청자 구성)	05
제13조 (자격제한)	06
제14조 (사업신청 서류)	06
제15조 (사업계획서의 권리 및 사업신청의 무효)	07
제16조 (사업계획서 작성)	07
제17조 (게시자료 등)	07
제4장 사업신청서 평가 및 심의	08
제18조 (사업평가위원회 구성)	08
제19조 (평가지표)	08
제20조 (코레일 내부 심의절차)	09
제21조 (지표별 평가방법)	09
제22조 (자산개발수익금의 제시)	12

제23조 (사업계획 발표)	13
제24조 (사업평가 및 결과의 공개)	13
제25조 (우선협상자 지정 및 공개)	14
제26조 (협상기간 및 우선협상자 지위의 상실)	14
제5장 사업협약의 체결 및 해지	15
제27조 (협약안 도출)	15
제28조 (협약체결)	15
제29조 (사업시행자 지정)	16
제30조 (사업협약의 해제 또는 해지)	16
제31조 (손해배상)	16
제6장 사업시행자의 납부사항 및 이행보증	17
제32조 (자산개발수익금 납부)	17
제33조 (사용료 및 점용료 등 납부)	17
제34조 (착공전 자산료, 협약이행보증, 완납이행보증)	17
제35조 (협약이행보증)	18
제36조 (사업계획 이행)	18
제37조 (인·허가 추진)	18
제38조 (원상회복의 의무)	18
제7장 추진일정 및 유의사항	19
제39조 (추진일정)	19
제40조 (질의응답)	19
제41조 (유의사항)	19
제42조 (주소 및 연락처)	20
제43조 (기타사항)	20
붙임문서	21
<붙임 1> 사업자공모 프로세스	21
<붙임 2> 공모대상지 현황	22

<붙임 3> 사업계획서 작성 지침	32
<붙임 4> 사업 신청서[서식1]	35
[서식2] 서약서	36
[서식3] 법인 일반현황	37
[서식4] 법인 연혁	37
[서식5] 손익계산서	38
[서식6] 재무상태표	39
[서식7] 재무비율표	40
[서식8] 재무비율 총괄표	41
[서식9] 대표자 선임서	42
[서식10] 청렴 서약서	43
[서식11] 사업계획서 작성 관계자 현황	44
[서식12] 자산개발수익금 최저가격	45
[서식13] 자산개발수익금 제안서	46
[서식14] 컨소시엄 구성원별 지분율표	47
[서식15] 사업자공모지침서 관련 질의서	48
[서식16] 사업계획서 표지	49
[참고1] 건축법 시행령 별표 1 시설군(예시)	50
[참고2] 자산료 요율표	51

제1장 사업 개요

제1조(지침의 목적) 본 지침서는 한국철도공사(이하 “코레일”이라 한다)가 「한국철도공사법」 및 「한국철도공사 정관」에 따라 시행하는 「광명역 주차장 등 4개소 개발(이하 “본 사업”이라 한다)」 사업자 공모에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 본 공모지침서에 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “**광명역 주차장 부지 등 4개소 개발(본 사업)**”이라 함은 본 공모지침서에 따라 추진하는 사업을 말한다.
2. “**사업부지**”라 함은 <붙임 2>의 사업별 자산현황의 공모대상 용지로서 본 공모 사업 대상지를 말한다.
3. “**公社**”라 함은 한국철도공사(코레일)을 말한다.
4. “**코레일자산**”이라 함은 철도자산 중 운영자산(코레일소유)으로 토지와 그 정착물을 말한다.
5. “**사업신청자**”라 함은 본 공모에 사업신청서를 제출하는 국내·외 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함) 또는 본 공모지침 12조 1항에 따라 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함)를 말한다.
6. “**우선협상자**”라 함은 적격성(계량평가) 및 사업계획서(비계량평가)에 대한 평가위원회 평가결과, 지침에서 정한 기본자격점수(총점의 80%)를 충족한 후, 사업심의위원회를 통과(의결)하여 협상에 임하게 되는 자를 말한다.
7. “**사업주관자**”라 함은 사업공모에 참여하는 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄대표자로서 사업신청 시에는 최대지분율을 가지고 공모참여를 주관하고, 향후 우선협상자가 되었을 시에는 사업 참여사들을 대표하여 협상 등 관리·조정하며, 사업시행자가 되었을 시에는 개발사업의 추진과 운영 등에 소요되는 자금조달과 경영기법(노하우) 등을 실질적으로 책임지고 지원하는 법인을 말한다.
8. “**컨소시엄 대표자**”라 함은 컨소시엄 사업신청 시 컨소시엄 구성원 중 최대지분율을 가진 자(법인)로서 구성원으로부터 본 사업 추진에 필요한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
9. “**사업시행자**”라 함은 본 공모에 참여하여 우선협상자로 선정되어 코레일과 사업협약을 체결한 자를 말한다.
10. “**사업신청서**”라 함은 사업계획서를 포함하여 사업신청을 위해 코레일에 제출하는 모든 서류의 총칭을 말한다.
11. “**사업계획서**”라 함은 사업신청자가 본 공모지침서의 <붙임3>사업계획서 작성지침에 의해 코레일에 제출하는 사업추진에 관한 전반적인 계획서를 말한다.
12. “**사업협약**”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 제27조 및 제28조에 의하여 코레일과 우선협상자가 체결하는 약정을 말한다.
13. “**사업평가위원회**”라 함은 평가분야별 사업신청자의 적격성과 사업계획서를 평가하기 위하여 코레일이 선정한 위원으로 구성된 위원회를 말한다.

14. “내부심의“라 함은 사업평가위원회가 끝난 후 사업계획안에 대해 코레일 내부 의사결정 및 검증을 위해 시행하는 코레일 사규에 의한 심의절차를 말한다.
15. “사용료”라 함은 코레일 자산(토지, 건물 등)에 대해 사용승인을 받은 사업시행자가 인·허가기관에 착공신고서를 제출한 날로부터 코레일자산 사용승인 만료일까지 코레일에 납부하는 자산의 이용료를 말한다.
16. “착공전 자산료”라 함은 협약체결일로부터 인·허가기관에 착공신고서를 제출한 날 전일까지 사업부지 내 코레일 소유부지에 부과되는 비용(부가가치세 별도)으로서 <붙임 4> “자산료 요율표”(국토부 고시 점용허가 산정기준 준용)의 최소요율을 적용하여 부과한다. 단, 코레일에서 착공 전까지 임대사업을 유지하는 구역 및 코레일의 업무시설 등으로 사용되는 구역은 착공전 자산료에서 제외하며, 사업시행자가 착공 전 사용승인 신청이 있어 코레일에서 사용승인을 한 해당구역은 착공전 자산료 범위에서 제외하며, 승인사항에 의한다.
17. “협약이행보증”이라 함은 인·허가 및 사업시행에 대한 협약이행을 담보하기 위해 자산개발수익금 1차 납부금액(전체 자산개발수익금의 10%이상)으로 보증하는 것을 말한다.
18. “완납이행보증서”라 함은 사업시행자가 자산개발수익금의 완납이행을 보증하기 위해 코레일에 제출하는 보증증권을 말한다.
19. “점용료”라 함은 철도사업법 제42조의 규정에 의하여 점용허가를 받은 자가 국가에 납부하는 자산의 이용료를 말한다.
20. “자산개발수익금”이라 함은 본 공모지침서에 의거 “사업시행자”가 “코레일”에 지급하는 금원과 대물로서 “코레일”의 자산개발활동 등 영업활동에 대한 대가(부가가치세 별도)를 말한다.
21. “자산개발수익금 최저가격”이라 함은 사업신청자가 코레일에 제시하는 자산개발수익금의 최저 하한가격을 말한다.
22. “총사업비”라 함은 사업신청자가 공사에 제출한 사업계획서상 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용을 말하며, 총사업비에는 건설이자(건설자금에 충당한 차입금의 이자)와 물가변동비를 제외한다.
23. “운영사업”이라 함은 사업시행자가 코레일자산의 사용승인 또는 철도사업법 제42조에 의한 점용허가를 받은 후 도입시설을 축조하여 운영하는 사업을 말한다.
24. “사업실적”이라 함은 사업신청자가 제출한 도입시설(건축법 시행령 별표 1 시설군으로 구분)과 유사·동일한 시설을 운영 또는 건설한 실적을 말한다.

제3조(적용범위) ① 본 지침서에서 정하지 아니하는 사항은 공고일 기준의 철도 관련법과 자산개발사업규정 등 코레일 사규, 국내 관련 법령 및 규정이 정하는 바에 따른다.

② 본 지침서와 사업신청자가 의견을 달리하는 경우에는 코레일의 해석을 기준으로 상관습에 따르거나 상호 협의하여 결정할 수 있다.

제2장 사업방향 및 공모개요

제4조(공모 및 사업의 목적) ① 본 공모의 목적은 철도부지의 특성을 활용한 민간의 사업 제안을 사업화하고, 민간의 자본과 아이디어를 활용한 사업계획을 발굴하여 성공적인 개발사업을 시행하는데 있다.

② 본 사업의 목적은 토지이용효율 극대화를 위하여 상업, 업무, 문화, 숙박 등 적정 도입시설을 건설함으로써 지역주민과 철도고객에게는 편익을 제공하고, 지역경제를 활성화하며 사업시행자와 코레일은 개발이익을 통해 수익을 도출하는데 있다.

제5조(확인 의무) ① 사업신청자는 지방자치단체의 도시계획, 토지이용계획확인원, 주변사업 동향, 토지소유 관계 및 점용허가 요건 등 개발 시 필수적이거나 제한될 수 있는 부지의 전반적인 사항을 사전에 확인한 후 사업계획서를 제출하여야 하며, 사업신청자의 확인이 미흡하여 발생 하는 제반 손실은 사업신청자가 부담한다.

제6조(공모대상지) 본 사업의 공모대상지는 다음과 같다.

1. 대상지 : <붙임 2>
2. 대상부지 경계 및 면적은 경계측량 등에 의해서 변경될 수 있음
3. 공모대상지 중 코레일에서 임대를 추진하고 있는 구역은 소유권 이전 시 까지 계속 유지되며, 사용 중인 업무시설은 제10조(시설물 처리)에 따른다.

제7조(사업방식) ① 본 개발사업은 코레일소유의 사업부지를 토지임대방식(운영사업)으로 한다.

② 코레일에서 사업시행자(사업계획서 포함)를 공모를 통해 선정하고, 코레일과 사업시행자간 협약으로 사업에 필요한 역할분담 및 준수사항을 정한 후, 도시계획 용도에 적합한 도입시설을 건설하여 임대사업을 시행한다.

③ 제출된 사업계획서에 의거 개발 전반은 사업시행자가 주도하되, 협약에 따라 코레일과 상호 역할과 권리를 조정하여 시행할 수 있다.

④ 사업신청자(향후 사업시행자)는 사업부지에 포함되는 국·공유지 및 사유지 등의 점용 및 사용, 매입 등의 처리방안을 마련하여야 하며, 이해 당사자들과 사전에 협의하여 사업을 추진하여야 한다.

제8조(개발방향) ① 사업계획은 국토계획, 도시계획, 기타 지방자치단체의 개발계획 등 상위계획과 부합하여야 하며, 본 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우 주변지역에 미치는 영향 등을 검토하여 수립하여야 한다.

② 사업계획은 철도의 기능이 훼손되지 않는 범위에서 철도의 특성과 기능에 어울리게 계획되어야 하며 차량 및 보행자의 흐름이 단절되지 않도록 종합적인 동선계획을 수립하여야 한다.

- ③ 본 사업이 주변지역에 미치는 영향 및 인·허가 추진과정에서 도시계획 변경에 따른 사업조건이 달라지는 경우 등을 종합적으로 감안하여 사업계획을 수립하여야 한다.
- ④ 컨소시엄 구성의 경우 인허가, 자금조달, 공사시행, 시설물 운영 등 사업계획에 따른 구성원간의 역할분담 방안과 책임을 명기하여야 한다.
- ⑤ 사업계획서에 철도운영의 안전 확보 및 역사운영에 지장이 없도록 건축계획을 수립하여 반영하여야 한다.
- ⑥ 사업신청자는 본 지침서 제6조에 따른 사업대상지에 대해 사업계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 기반시설 또는 공공시설의 설치 등 불가피한 경우에는 사업계획 수립 면적을 일부 증감할 수 있다. 이때 사업시행자는 필요한 경우 국공유지 및 사유지의 소유권(또는 사용권)을 확보하여야 하며 운영기간 종료 후의 처리에 대해서는 사업협약으로 정한다.
- ⑦ 사업신청자는 개발 과정에서 발굴되는 문화재의 처리방안에 대해 계획을 수립해야 하며, 기타 지장시설물 및 무단점유자 등이 있는 경우 이에 대한 대책을 수립하여 제시하여야 한다.
- ⑧ 사업신청자는 코레일의 사업참여가 필요한 경우 사업계획서에 코레일의 사업참여 방법 및 출자규모, 수익배분 방안을 제시하여야 하며, 코레일이 사업에 참여하는 경우 사업참여 방법, 출자규모, 수익배분 기타 세부적인 사항은 협약으로 정한다.

제9조(관련법규의 준수) 본 사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 지자체 「도시계획조례」, 「한국철도공사법 및 공사정관」, 「철도사업법」, 「철도안전법」, 「주택법」, 「건축법」, 「부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」, 「부동산개발 공동사업의 협약에 관한 규정」, 「자산개발사업규정」 등 코레일 내부규정과 기타 관련법 및 관련규정을 준수하여야 한다.

- 제10조(시설물 처리)**
- ① 공모 대상지 내 사업시행에 지장이 되는 시설물(철도시설포함) 등의 이전, 철거, 변경 또는 재배치가 필요한 경우 그 처리계획을 제시한다.
 - ② 해당 시설물 처리는 사업자가 이전 처리해야 하며, 처리비용은 사업자 부담을 원칙으로 하고 법적기준 등을 고려하여 책임과 역할, 배분을 등을 정할 수 있다.
 - ③ 폐기물발생 시 사업시행자는 적법한 절차에 의해 처리해야 하며, 토양오염에 따른 처리비용은 코레일과 사업시행자가 법적기준 등을 고려하여 책임과 역할, 배분을 등을 정한다.

제3장 사업신청

제11조(자격요건) ① 사업주관자(단독사업신청법인 또는 컨소시엄대표자)는 「자본시장과 금융투자법에 관한 법률」 제9조 제26항(신용평가업)의 업무를 영위하는 신용정보업자가

평가한 다음의 신용등급 중 하나이상을 만족(공모마감 접수일 발행분까지 유효)하여야 한다.

구 분	회사채	기업어음	기업신용
신용평가등급	BB ⁽⁰⁾ 이상	B ⁽⁺⁾ 이상	BB ⁽⁰⁾ 이상

- ② 해당 신용정보업체는 「자본시장과 금융투자법에 관한 법률」 제335조의 3(인가) 제1항에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관으로 “서울신용평가정보”, “한국기업평가”, “한국신용평가”, “NICE신용평가” 로 한다.
- ③ 사업주관자(단독사업신청법인 또는 컨소시엄대표자)는 직전 사업년도 말 대차대조표의 자본총계가 50억 원 이상이어야 하며, 컨소시엄 구성원은 각각의 자본총계가 3억 원 이상이어야 한다.
- ④ 사업신청자는 사업수행이 가능하도록 관계법령이 정하는 허가·인가·면허·등록·신고 등을 받았거나 자격요건을 구비하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자는 사업계획서에 제시된 사업내용과 동일·유사한 시설군별 사업실적(건축법 시행령 별표 1 시설군으로 구분)을 갖추어야 하며, 컨소시엄의 경우에는 컨소시엄 구성원의 실적도 인정되고, 사업실적은 제21조의 평가산식에 의하여 평가된다.
- ⑥ 본 사업에 있어 사업신청자(향후 사업시행자)의 총사업비에 대한 자기자본 투자비율은 10%이상(사업계획서에 반드시 명시)이어야 하고, 추후 SPC설립 시에도 자본금 규모는 총사업비의 10%이상 이어야 한다. 또한, 본 제6항의 상기 사항은 향후 협약조건에도 포함됨을 인지하고 사업신청에 임하여야 한다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지 자격요건 중 하나라도 갖추지 못한 사업신청자는 실격 처리한다.
- ⑧ 그 밖에 본 지침에서 정하는 자격요건을 갖추어야 한다.

제12조(사업신청자 구성) ① 사업신청에 있어 단독 신청업체 또는 컨소시엄의 대표자는 제11조의 자격요건을 구비하여야 한다.

- ② 사업신청은 사업주관자(단독신청법인 또는 컨소시엄대표자) 명의로 해야 하며, 컨소시엄대표자와 구성원 및 구성원간의 권리 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표자의 대표권을 증명하는 공증된 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.
- ③ 컨소시엄 대표자가 아닌 구성원의 경우, 법인이 아니어도 개인을 제외한 “자본시장과 금융투자법에 관한 법률” 에서 정하고 있는 “집합투자기구” 는 구성원 사업참여가 가능하다. 단, 컨소시엄 전체 지분의 10%미만을 보유한 구성원의 경우에만 가능하며, 법인이 아닌 집합투자기구의 각각 지분율의 합계가 컨소시엄 전체지분의 20%미만이어야 한다.
- ④ 개인은 사업 참여가 불가하다.
- ⑤ 사업주관자(컨소시엄대표자)는 최대지분율을 가져야 하며, 컨소시엄 전체지분의 30% 이상이어야 한다.
- ⑥ 사업주관자(단독신청법인 또는 컨소시엄대표자)는 응모(사업신청서접수)이후부터 사업

준공 시까지 변경이 불가하며, 변경 불가 내용이 향후 협약조건임을 인지하고 사업 신청을 하여야 한다. 다만, 부도 및 기타사유로 인하여 사업수행이 불가하다고 판단되는 경우에는 코레일의 승인을 거쳐 변경이 가능하다.

⑦ 컨소시엄 구성원 각각의 지분율은 컨소시엄 대표자의 지분율 미만이어야 한다.

⑧ 컨소시엄의 경우 참여업체 수는 5개사까지 허용하며, 동일 사업부지에서 각각의 참여 업체는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.

제13조(자격제한) 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 자격 등의 제한을 받거나 정지된 자는 사업신청을 할 수 없다.

제14조(사업신청 서류) ① 사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음 각 호와 같으며 모두 국문으로 작성, 제출하여야 한다. 다만, 영문으로 작성된 서류 등의 경우에는 반드시 국문번역본을 제출하여야 한다.

1. 사업 계획서 I (15부)

가. 사업신청서 <붙임 4, 서식 1> 및 해당 첨부서류

나. 컨소시엄 구성법인간에 체결된 협약서, 양해각서, 계약서 등 컨소시엄 구성에 대한 증빙서류

다. 신용평가서

라. 사업실적 증빙서류 : 사업자등록증, 법인세납부실적증명, 건설공사시공실적, 건축물관리대장, 임대차계약서 등

2. 사업 계획서 II (15부)

가. 개발·건설계획

나. 사업운영계획(Tenant 유치실적 증명 포함)

다. 자원조달계획 및 재무제표

라. <붙임 4> 서식 중 해당 첨부서류

3. 현금흐름표 및 손익계산서 엑셀파일 및 A3 출력본(10부)

※ 엑셀파일 : 결과값에 대한 모든 수식의 추적이 가능하도록(통합문서 보호, 시트 보호 등 암호화 금지) 자료 제출

4. 사업 계획서 I II 한글파일 및 발표 자료가 수록된 CD

5. 자산개발수익금 제안서 : 대봉투(규격4호)에 밀봉하여 제출

② 접수된 사업계획서는 수정하거나 보완할 수 없으며, 제1항 각 호의 신청서류가 미비된 경우는 사업신청을 받지 아니한다. 다만, 착오로 인한 서식 누락 등의 경우 코레일은 보완의 방법을 지정하여 추후 보완하도록 할 수 있다.

제15조(사업계획서의 권리 및 사업신청의 무효) ① 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하고, 코레일은 제출받은 사업신청서류는 반환하지 아니한다.

② 사업신청자는 코레일에게 사업신청서류 및 사업계획에 관한 일체의 지적재산권을 행사할 수 없으며 이를 인정하고 사업신청을 하여야 한다.

③ 다음 각 호의 경우 코레일은 사업신청자의 사업신청을 취소하고, 사업평가위원회 평가 전까지 별도 통보한다.

1. 제11조의 자격요건을 갖추지 못한 경우
2. 제12조의 사업신청자 구성요건에 위배되는 계획서를 제출한 경우
3. 제13조의 자격제한을 받는 경우
4. 제14조의 사업신청서류가 미비 또는 부정(위조, 변조, 허위)한 경우

④ 제14조①항5호(자산개발수익금 제안서) 서류의 확인은 사업평가위원회에서 하며 제22조④항에 따른다.

제16조(사업계획서 작성) ① 사업신청자는 <붙임 3> 사업계획서 작성지침에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성하여야 한다.

② 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.

1. 가격산출기준 : 모집공고일 현재의 경상가격
2. 할인율 : 7.26%
3. 이자율 : 공모일 현재 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률(금융투자협회 기준)
4. 물가상승률 : 3%
5. 자산개발수익금 효율 : 제22조에 의한 코레일에서 제시(예정제시가격)하는 금액 및 효율 이상으로 사업신청자가 제시하는 금액을 기준으로 사업성분석을 시행

제17조(게시자료 등) 자료 게시방법과 게시자료는 다음 각 호와 같다.

1. 자료는 코레일 홈페이지(<http://www.korail.com>) 자산개발사업 민간사업자 공모 또는 공지사항에 게재 참조
2. 게시자료(코레일 홈페이지) : 공모개요, 공모지침서(사업계획서 작성 서식 포함), 질의에 대한 응답 등

※ 사업신청자는 공모완료 시까지 수시로 홈페이지를 방문하여 추가 공지사항 및 질의에 대한 코레일의 검토의견을 참고 또는 준수하여야 함.

제4장 사업신청서 평가 및 심의

제18조(사업평가위원회 구성) ① 사업평가위원회(이하 “평가위원회” 라 한다)는 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. 평가위원은 9인(내부 4인, 외부 5인)의 아래와 같이 전문인사로 구성하되, 위원장은 외부위원 중에서 호선한다. 또한, 외부위원은 학계, 공기업, 전문기관의 각 분야별 전문가로 한다.

내부위원				외부위원			
계	개발 계획	사업시행 및 재무상태	가격평가	계	개발 계획	사업시행 및 재무상태	가격평가
4	2	2	공통	5	2	3	공통

* 계량평가에 대해서는 별도 최종 확인으로 평가 시행

2. 평가위원회의 원활한 진행을 위하여 간사를 둘 수 있으며, 간사는 코레일에서 내부직원으로 지정한다.

제19조(평가지표) ① 평가 총점은 600점 만점으로 하며, 계량평가(사업계획서 I 평가)와 비계량평가(사업계획서 II 평가)로 나누어 평가지표 및 배점을 다음과 같이 구성한다.

단, 평가 자료를 제출하지 않거나 기재하지 않은 경우 또는 자료를 제출한 경우라도 평가에 적합하지 않다고 판명하는 경우의 득점은 0점으로 처리한다.

〈평가지표 및 배점〉

평가 지표	사업계획서 I 평가 (계량평가)				사업계획서 II 평가 (비계량 평가)					
	소계	신용등급	사업실적	가격평가	소계	개발계획	사업시행	미래성장성	재무상태	
배점	600	300	100	50	150	300	100	130	30	40
총점	600	300	100	50	150	300	100	130	30	40

② 계량평가(세부사항 제21조 참조)는 코레일 주관부서 사전평가 후 평가위원회에 전달하여 최종 확인하게 된다. 단, 가격평가는 「자산개발수익금」에 대한 평가로서 사업신청자가 제출한 밀봉서류(제시금액)를 평가위원회에서 직접 개봉하여 평가한다.

③ 비계량평가(세부사항 제21조 참조)는 평가위원회에 시행하는 5단계 절대평가이며 평가항목 및 요소별 배점에 절대평가 기준 배점비율(%)을 적용하여 득점으로 환산한다.

〈 절대평가 기준 〉

평가기준	탁월	우수	보통	미흡	불량
배점비율(%)	90~100	80~89	70~79	60~69	59 이하

④ 평가위원회 평가결과 총점(사업계획서 I + 사업계획서 II)의 80% 이상(자격점수 충족) 득점자를 제출서류의 구체적 사실관계 확인 후 코레일 내부심의에 상정한다(80% 미만 득점자는 탈락).

⑤ 평가위원회 평가 시 각 사업신청자의 평가점수는 평가위원의 최고 점수 하나와 최저 점수 하나를 제외한 나머지 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값으로 하며 소수점 셋째자리에서 반올림하여 득점을 평가한다. 다만, 해당분야별 평가위원이 5인 미만인 경우에는 평가위원 전체 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값으로 한다.

- ⑨ 사업신청자가 1개 업체인 경우에도 평가위원회를 구성하여 평가한다.
- ⑩ 평가위원회 평가결과 공개는 제24조에 의한다.
- ⑪ 평가 및 심의 절차는 제20조, 제21조에 의한다.

제20조(코레일 내부 심의절차) ① 코레일 내부 사업자공모 평가 및 심의는 <붙임1> 사업자공모 프로세스에 의하여 시행한다.

② 우선협상자는 사업평가위원회를 거쳐 사업심의위원회에서 결정한다.

제21조(지표별 평가방법) ① 계량평가(사업계획서 I 평가)는 300점 만점으로 하며, 신용등급, 사업실적, 가격을 평가한다.

1. 신용등급(100점) : 사업신청자의 신용등급은 다음과 같은 득점으로 평가한다.

회사채	기업어음	기업신용	득 점	회사채	기업어음	기업신용	득 점
AA+	A1	AA+	100	BBB+	A3+	BBB+	82
AA0		AA0	97	BBB0	A30	BBB0	79
AA-		AA-	94	BBB-	A3-	BBB-	76
A+	A2+	A+	91	BB+	-	BB+	73
A0	A20	A0	88	BB0	B+	BB0	70
A-	A2-	A-	85	-	-	-	-

2. 사업실적(50점)

가. 제출한 사업실적 연면적이 사업계획서상 연면적 100% 이상일 경우 만점으로 하여 아래 산식에 따른다.

나. 실적인정은 건축법시행령 별표 1을 바탕으로 동일 시설군 여부로 결정하며, 실적인정 범위는 아래와 같다.

- 1) 사업시행자(건축주, 컨소시엄구성원 등)의 지위로 시행 또는 시공 또는 운영 실적
- 2) 사업시행자로부터 위탁받아 시행한 시공 또는 운영 실적
- 3) 최근 5년간 실적이며 현재 진행 중 사업실적(인허가 완료)도 인정
- 4) 복수 시설군의 사업계획인 경우 해당 시설 군별로 계산하여 합산한다.

제출한 사업운영 실적 연면적이 사업계획서상 연면적 100% 이상일 경우	50점
---	-----

<기본조건>

- 사업실적은 최근 5년간 실적에 한함(현재 진행중인 사업실적(인허가 완료)도 인정)
- 사업실적 평가 득점은 50점을 초과할 수 없음

<산 식>

- 단독신청 : (제출한 사업실적연면적 / 사업계획서 연면적) × 50점
- 컨소시엄신청 : (제출한 사업실적 연면적 / 사업계획서 연면적) × (지분율) × 50점 의 합계

※ 컨소시엄의 경우 구성원간의 지분율과 사업실적을 연동하여 평가

예시) 사업계획서 연면적 5,000㎡, A업체 : 제출 사업실적 0㎡, 지분율 50/100,
 B업체 : 제출 사업실적 5,000㎡, 지분율 20/100
 C업체 : 제출 사업실적 10,000㎡, 지분율 30/100

$$[(0/5,000) \times (50/100) \times 50] + [(5,000/5,000) \times (20/100) \times 50] + [(10,000/5,000) \times (30/100) \times 50] = 0 + 10 + 30 = 40$$

3. 가격평가(150점)

구분	개발이익금 및 사업운영기간 배점		
	계	개발이익금	사업운영기간
운영사업	150점	100	50

- 단독신청시 기본점수만 부여
- 사업신청자의 자산개발수익금 제시기준(예정제시가격)은 코레일의 제시금액 이상 이어야 함
- 최대 사업운영기간 기준 : 30년

가. “자산개발수익금” 평가 산식

득점 = 기본점수 + (가격단위당 점수 × 평가대상 가격)
 * 가격단위당 점수 = (배점 - 기본점수) ÷ (최고제출가격 - 예정제시가격)
 * 평가대상 가격 = 각각의 평가대상 사업신청자가 제시한 금액 - 예정제시가격

나. “자산개발수익금” 기본점수

참여업체수	2개 이하	3개	4개	5개 이상
기본점수	70점(70%)	65점(65%)	60점(60%)	55점(55%)

다. 운영기간 평가 산식

득점 = 기본점수 + (운영기간단위당 점수 × 평가대상 기간)
 * 운영기간단위당 점수 = (50점 - 기본점수) ÷ (30년 - 최소 사업운영기간)
 * 평가대상 기간 = 30년 - 각각의 평가대상 사업신청자가 제시한 사업운영기간

라. 운영기간 기본점수

평가구분	2개 이하	3개	4개	5개 이상
임대사업	40점(80%)	37.5점(75%)	35점(70%)	32.5점(65%)

② 비계량평가(사업계획서 II 평가)는 300점 만점으로 5단계 절대평가를 하며 개발계획, 사업 시행계획, 미래성장성, 재무상태를 평가한다.

1. 제②항의 절대평가 기준은 제19조 ③항에 의거하며, 평가기준, 평가항목 및 요소별 배점은 아래와 같다.

가. 개발계획 (100점)

평가분야	배 점	평가항목 및 요소	비고
개발 계획 (100점)	50	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발구상 및 개발계획 <ul style="list-style-type: none"> - 개발컨셉 및 테마(15점) - 도입시설 분석 및 규모의 적정성 (20점) - 토지이용계획(15점) * 도시계획시설 변경 및 용도지역 상향 방안 포함 	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성
	50	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축계획 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치계획(철도시설물 처리 포함)(15점) - 평면, 입면 및 구조계획(15점) - 건축물 경관 및 조경계획(10점) - 접근로 형성 및 보행동선 계획(10점) 	

나. 사업시행계획 (130점)

평가분야	배 점	평가항목 및 요소	비고
사업운영 계획 (130점)	40	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업구조 및 사업성 분석 <ul style="list-style-type: none"> - 사업구조 및 계획의 이행방안(10점) - 시장분석 및 수요예측(15점) - 사업성 분석(15점) 	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성
	30	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자원조달 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 자원조달 계획(20점) - 리스크 관리 방안(10점) 	
	30	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업관리 및 시설운영 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 사업관리 체계(10점) - 운영전략 및 마케팅 계획(10점) - 자금관리 및 운영 계획(10점) 	
	30	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임차인(Tenant) 유치 <ul style="list-style-type: none"> - 임차인 유치(25점) 가점1~5점 - 입주기관 지원계획(인센티브 등)(5점) 	

다. Tenant 유치계획은 사업계획서의 연면적에 대한 입점의향서(LOI, MOU) 또는 입점
확약서(LOC)의 합산 연면적의 비율로 평가

(입점확약서는 사업별로 필요 시 가점 평가반영)

⇒ (입점의향(확약)서의 합산 연면적 / 사업계획서의 연면적) × 100%

< 임차인(Tenant) 유치 계획 득점기준 >

연면적	70%이상	60%이상 70%미만	50%이상 60%미만	40%이상 50%미만	30%이상 40%미만
득점	25	20	15	10	5

라. Tenant 유치계획에서 입점확약서(LOC)를 제출할 시 가점을 적용하되, 입점의향서(LOI, MOU) 또는 입점확약서(LOC)를 사업계획서 연면적의 70%이상(25점만점) 제출한 신청자 중, 유치계획 제출 연면적의 20%이상을 입점확약서(LOC)로 제출한 사업신청자에게 다음표와 같이 가점을 부여한다.

< 입점확약서 제출 시 가점기준 >

- 유치계획 연면적에 대한 입점확약서(LOC) 연면적 % 평가

연면적	70%이상	60%이상 70%미만	45%이상 60%미만	30%이상 45%미만	20%이상 30%미만
가점	5	4	3	2	1

2. 미래성장성(30점)

평가분야	배 점	평가항목 및 요소	비고
미래성장성	30	<ul style="list-style-type: none"> ○ 철도 수송수요 증대 및 철도사업 기여도(15점) ○ 지역경제, 문화발전, 고용효과, 주변환경 개선 기여도(15점) 	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성

3. 재무상태 (40점)

가. 평가기준은 재무비율표로 하되 대차대조표 등 재무상태를 전반적으로 평가

평가항목 \ 등급	탁월	우수	보통	미흡	불량
수익성 비율	10	9	8	7	6
안전성 비율	10	9	8	7	6
활동성 비율	10	9	8	7	6
성장성 비율	10	9	8	7	6

제22조(자산개발수익금의 제시) ① 사업신청자는 다음과 같이 자산개발수익금을 코레일이 제시한 최저가격 이상으로 제시하여야 한다.

1. 자산개발수익금 최저가격<서식12>
2. 자산개발수익금 제안서<서식13>

② 자산개발수익금의 최저요율은 토지가격을 기준하여 토지가격의 5% 이상을 제시하여야 한다. 단 「분당차량기지」의 경우 개발사업에 실제 사용되는 토지면적에 대한 토지가격의 5% 이상으로 한다.(붙임4. 서식12의 산출 예 참고)

- ③ 사업신청자는 <서식13>에 의거 사업신청자가 코레일에 제시하는 “자산개발수익금”을 기재하여 제출(행정봉투 봉인)한다.
- ④ 코레일이 제시한 최저가격 미만의 금액을 제시할 경우 평가대상에서 제외한다.
- ⑤ 코레일이 제시하는 자산개발수익금 최소기준 및 사업신청자가 제시하는 자산개발수익금은 부가가치세가 별도임을 인지하고 사업신청에 임하여야 한다.
- ⑥ 자산개발수익금은 사업신청 시 제시되는 금액을 최소기준으로 하고 우선협상자 선정 후 코레일과 우선협상자가 추천한 2개 이상의 감정평가법인의 평가금액을 산술평균하여 토지가액을 결정하고 결정된 토지가액의 5%와 기 제시된 금액을 비교하여 높은금액을 자산개발수익금으로 확정하여 협약에 의해 최종 결정하며, 이때 소요되는 비용은 우선협상자가 부담한다.
- ⑦ 자산개발수익금은 코레일의 요구에 따라 대물납부가 가능하며, 현금 또는 대물납부의 선택과 그 시기는 제32조(자산개발수익금 납부)에 의하되 사업추진협약에서 정할 수 있다.

제23조(사업계획 발표) ① 사업신청자는 평가 시 사업계획서를 요약하여 발표(발표시간 20분 이내, 발표자료 50쪽 이내)하여야 하고, 질의응답은 20분을 기본으로 하되, 위원회의 재량에 의해 조정할 수 있다.

- ② 발표자료는 사업신청 시 제출하여야 한다.
- ③ 발표는 사업신청자(컨소시엄의 경우 대표자)가 하며 발표장내 출입 인원은 3명 이내(질의답변 고려)로 제한한다.
- ④ 사업신청자는 발표 및 질의답변 과정에서 평가위원 및 제3자가 사업신청자를 식별할 수 없도록 해야 하며, 이를 위반 시 평가제외 등 불이익을 받을 수 있다.

제24조(사업평가 및 결과의 공개) ① 코레일은 특별한 경우를 제외하고는 사업신청서 접수일로부터 10일 이내에 평가를 완료한다.

- ② 코레일은 사업신청서를 평가한 후 그 결과를 5일 이내 홈페이지에 공고하고, 사업신청자에게 개별적으로 통보한다.
- ③ 평가위원회 결과공개는 평가결과(자격점수 충족/ 자격점수 미충족)만을 공개하며, 항목별 득점 및 미충족 사유 등 위원회 내부에서의 평가와 관련한 일체의 정보는 공개하지 않는다.
- ④ 계량평가 및 비계량평가 결과 전체 총점(600점)의 80%이상인 득점자를 사업계획(안)심의 및 우선협상자 선정을 위한 코레일 사업심의위원회에 상정한다. 단, 사업신청자가 1개 업체인 경우에도 계량평가 및 비계량평가 결과 종합득점이 총점(600점)의 80%이상 이어야 한다.

제25조(우선협상자 지정 및 공개) ① 제20조(코레일 내부심의 절차)에 따라 사업평가 위원회를 거쳐 사업심의위원회에서 의결 시, 해당 사업계획서를 제출한 사업신청자를 우선협상자로 결정하여 코레일에서 개별 통보한다.

② 사업심의위원회 결과공개는 심의결과(의결/부결)만을 공개하고, 심의내용 및 부결 사유 등 위원회 내부에서의 심의와 관련한 일체의 정보는 공개하지 않음을 인지하고 사업신청에 임하여야 한다.

③ 평가위원회 결과공개 후 30일 이내에 사업심의위원회를 개최한 후 심의결과(의결/부결)를 통보한다. 단, 사업계획의 특성에 따라 심의 전 검토 및 확인사항이 장기간 소요되는 등 부득이하게 심의일정 연장이 요구될 시 해당 사업신청자에게 통보 후 연장할 수 있으며, 사업신청자는 이를 수용하여야 한다.

④ 코레일은 우선협상자와 함께 차순위 우선협상자를 결정할 수 있으며, 우선협상자와 협상결렬 시 차순위 우선협상자와 협상이 가능하다.

⑤ 우선협상자는 코레일과 협상 후 제20조(코레일 내부심의 절차)에 의거 협약(안)에 대한 별도 심의절차를 거쳐 해당 심의위원회 의결(보고)을 통보받을 시 상호 협약에 임할 수 있다.

제26조(협상기간 및 우선협상자 지위의 상실) ① 우선협상자와의 협상 기간은 90일 이내로 하고, 협상기간을 초과하거나 기간 내에 협상이 이루어지기 어렵다고 판단되는 경우 협상을 종결 처리한다. 다만, 코레일이 특별한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 연장할 수 있다.

② 코레일은 협상과정에서 다음 각 호 1의 사유가 발생할 경우 우선협상자 지위를 상실시킬 수 있다. 이때, 우선협상자는 이의를 제기할 수 없다.

1. 우선협상자가 사업 신청 시 제출한 사업계획서의 내용을 코레일의 요청 또는 승인 없이 변경하는 경우
2. 도시계획 변경 등 인허가가 불가능하여 사업 실현성이 없는 경우
3. 컨소시엄 구성원의 지분 변경 및 컨소시엄 대표자 변경이 있는 경우. 단, 코레일의 지분 참여 계획으로 인한 지분변경은 제외
4. 재원조달 방안을 지정된 기간 내에 제출하지 못하거나 제출한 재원조달 방안이 실현 가능성이 없다고 판단되는 경우
5. 우선협상자의 경영 악화 등으로 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우
6. 공모지침 상 협상기간을 초과하거나 협상이 결렬되는 경우
7. 정당한 사유 없이 제28조의 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우

③ 본 조 제②항각호의 사유로 인하여 우선협상자 선정이 취소되거나 우선협상자 지위를 상실하게 되는 경우 그간 소요된 비용, 노력 등에 대하여 코레일에 손해배상을 청구할 수 없다.

제5장 사업협약의 체결 및 해지

제27조(협약안 도출) ① 코레일로부터 우선협상자로 지정을 통보받은 사업신청자는 지체 없이 공모지침서 내용과 사업신청서를 기본으로 코레일과 협상해야 하며, 다음 각 호 주요 협상내용을 명시하여야 한다.

1. 사업시행자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 사업시행자의 협약이행에 관한 사항
3. 사업 관리운영에 관한 사항
4. 사업시행자의 토지사용료, 자산개발수익금 납부방법
5. 철도시설 등 현존 지장물 처리에 관한 사항
6. 철도시설의 코레일 귀속 및 운영에 관한 사항
7. 사업계획 수립과 그 변경에 관한 사항
8. 코레일의 사업참여 및 출자에 관한 사항
9. 코레일의 권리에 관한 사항 및 코레일 승인하에 추진해야 할 사항
10. 사업협약의 불이행시 해제 또는 해지와 이에 따른 책임에 관한 사항
11. 기타 사업 추진을 위하여 필요한 사항
12. 재원조달, 자금관리, 인허가, 건설관리, 사업양도 금지 등 관련 코레일과의 업무 공유에 대한 사항
13. 기타 사업추진에 필요한 사항

② 코레일은 제20조(코레일 내부심의 절차)에 의거 도출된 협약(안)에 대한 심의절차를 거쳐 그 결과를 우선협상자에게 통보하며, 원안의결 시 제28조에 의거 상호 사업협약을 체결한다.

③ 코레일 내부 심의절차에서 의결을 득하지 못한 경우 심의결과에 따라 재협상하거나 종결 처리하며, 일체의 손해배상 또는 보상을 코레일에 청구할 수 없다.

제28조(협약체결) ① 우선협상자는 코레일과의 사업협약(안)에 대해 코레일 심의결과 및 이사회 의결(보고)한 결과를 통보받은 날로부터 30일 이내에 코레일과 사업협약을 체결해야 하며, 부득이한 경우 코레일과 합의하여 사업협약체결 기한을 연장할 수 있다.

② 협약 시 재원조달계획의 가능여부를 확인할 수 있는 증빙서류를 제시하여야 한다.

③ 재원조달계획 증빙서류를 제출하지 못하거나 제출한 증빙서류 검토결과 허위 또는 실현 가능성이 없다고 판단되는 경우 협약체결은 보류 또는 파기될 수 있다.

제29조(사업시행자 지정) ① 우선협상자는 코레일과 사업추진협약을 체결함으로써 코레일이 시행한 공모사업상의 사업시행자 지위를 갖는다.

② 사업시행자가 출자회사(SPC)인 주식회사를 설립하는 경우 개발사업 준공일까지 타인에게 양도하지 않는 것을 전제로 공모에 임하며, 양도제한에 관한 구체적인 사항은 협약에서 따로 정한다.

제30조(사업협약의 해제 또는 해지) ① 코레일은 다음 각 호의 사유발생 시 별도의 최고 없이 사업시행자와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 사업시행자가 본 사업을 포기하는 경우
2. 사업시행자의 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
3. 사업시행자가 자산개발수익금, 토지사용료 등 납부사항을 이행하지 않는 경우
4. 사업시행자가 협약상의 주된 의무를 이행하지 않는 경우
5. 사업시행자가 사업을 시행함에 있어 사업계획서의 내용을 위반하고 위반정도가 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
6. 인·허가 결과 사업계획이 현저하게 변경되어 사업목적을 달성할 수 없을 경우
7. 사업시행자의 본 사업과 관련한 위법행위, 본 사업 이외 사유로 인한 형사책임 발생 등으로 사회적 물의를 야기하여 본 사업의 원활한 추진이 곤란하다고 판단되는 경우
8. 준공 전까지 코레일의 승인 없이 컨소시엄 대표사 및 출자회사(SPC) 출자자를 변경하거나, 지분을 양도·양수하는 경우
9. 협약 불이행의 이유가 예견할 수 없는 천재지변, 화재 등(금융위기 제외) 불가항력에 기인한 경우

② 사업시행자가 코레일에 협약 해제 또는 해지를 요구할 수 있는 경우는 코레일이 협약사항을 위반하여 사업추진이 불가능한 경우에 한하며, 사업시행자는 1개월 이상의 기간을 정하여 협약의 이행을 최고하고 코레일이 이에 응하지 아니하는 경우에는 코레일과 체결한 협약을 서면에 의한 통지로서 해제 또는 해지할 수 있다.

③ 기타 사업협약의 해제 또는 해지에 관한 자세한 사항은 사업협약에서 정한다.

제31조(손해배상) ① 제30조 제①항에 따라 협약이 해제 또는 해지되는 경우 제35조 제①항에 따른 협약이행보증금은 코레일에 귀속되며, 코레일에 미치는 피해의 규모에 따라 사업시행자에게 별도의 손해배상을 청구할 수 있다.

② 사업시행자는 제30조 제①항에 따라 협약이 해제 또는 해지되는 경우 이미 투입된 비용(공사비 등)이나 향후 사업추진으로 얻게 될 이익 등에 대해서는 일체의 손해배상 또는 보상을 코레일에 요구할 수 없다.

- ③ 제30조 제②항에 따라 사업추진 협약 해제 또는 해지 시 코레일은 사업시행자가 현금으로 납부한 자산개발수익금에 대해 그 납부 일부터 반환 시까지의 상법 소정의 지연이자를 가산하여 반환한다.
- ④ 사업협약 해제 또는 해지 시 토지사용료(착공전 자산료)는 사용일을 기준하여 일할계산하며, 각종 제세공과는 귀책사가 부담한다.
- ⑤ 그 밖의 손해배상에 관한 기타 자세한 사항은 협약에서 정한다.

제6장 사업시행자의 납부사항 및 이행보증

제32조(자산개발수익금 납부) ① 자산개발수익금은 각 호에 따라 현금(채신관서 또는 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행하는 자기앞수표 포함)으로 납부하여야 한다. 단, 사업협약을 통하여 일부를 코레일 요구에 따라 대물(건물)로 납부할 수 있다.

- 1. 사업협약 체결일로부터 30일 이내 : 자산개발수익금 총액의 10% 이상(협약이행보증)
- 2. 공사 착공 시 : 자산개발수익금 총액의 20%이상(공사착공일로부터 30일 이내)
- 3. 건축물 사용승인(임시사용승인 포함)시 : 잔여 개발이익금[사용승인(임시사용승인 포함)일로부터 30일 이내 정산하여 납부]

② 사업시행자는 “자산개발수익금”의 완납이행을 보증하기 위하여 완납이행보증서를 코레일에 제출하여야 한다.

제33조 (사용료 및 점용료 등 납부) ① 사업시행자는 코레일 토지를 사용하고자 할 경우 코레일에 토지사용 승인 신청을 하여야 한다.

- ② 사업시행자는 코레일 토지의 자산사용승인에 따른 사용료를 코레일에 납부해야 한다.
- ③ 사용료 산정은 코레일 사규인 “자산개발사업 규정”에 의한다.
- ④ 사업시행자가 사업추진을 위해 국유재산을 점용허가 받아야 하는 경우 점용허가 및 점용료 납부 등은 철도사업법 등 관련 법령 및 국토부 지침, 한국철도시설공단 사규 등에 의한다.

제34조 (착공전 자산료,) ① 사업시행자는 착공전 자산료를 다음과 같이 코레일에 납부한다.

- 1. 코레일소유 임대부지에 대한 납부기간은 협약체결일로부터 인·허가 기관에 착공신고서를 제출한 날 전일까지로 한다.
- 2. 착공전 자산료는 공모 시 제시되는 사업부지내 코레일소유부지에 한하며, <붙임 4>의 자산료 요율표(국토부 고시 점용허가 산정기준 준용)의 최소요율(3/1000)을 적용하여 부과한다. 단, ‘코레일 소유부지 면적에 사용료 최소요율(3/1000)을 적용하여 산출된 금액’이 ‘사업계획서상 코레일부지 내 건축면적에 공사기간 중 사용료 요율(20/1000)을 적용하여 산출된 비용’을 초과할 경우 착공전 자산료는 ‘사업계획서상 코레일부지 내 건축면적에 공사기간 중 사용료 요율(20/1000)을 적용하여 산출된 비용’으로 정한다.

3. 코레일에서 착공 전까지 임대사업을 유지하는 구역 및 코레일의 업무시설 등으로 사용되는 구역은 착공전 자산료에서 제외하며, 사업시행자가 착공 전 사용승인 신청이 있어 코레일에서 사용승인을 한 해당구역은 착공전 자산료 범위에서 제외하며, 승인 사항에 의한다.

제35조(협약이행보증) ① 협약체결 시 납부한 자산개발수익금의 10%는 협약이행보증금으로 보며, 제30조 1항에 의거 사업협약이 해제 또는 해지되는 경우 또는 사업시행자의 귀책사유로 사업협약이 이행되지 않을 경우 위 협약이행보증금은 제31조 1항의 손해배상액으로 코레일에 귀속되는 것으로 한다.

② 제①항의 협약이행보증 기간은 협약체결 시부터 개발사업 준공일 까지로 하며 세부 사항은 협약으로 정한다.

제36조(사업계획 이행) ① 사업시행자는 본 사업에 있어 각종 사업계획 및 건축계획의 수립, 사업시행 자금 조달, 각종 인·허가, 공사의 완공 등 사업이 성공적으로 추진될 수 있도록 사업계획서 및 협약에서 정하는 제반사항에 대해 의무와 책임을 지게 된다.

② 사업시행자는 공모 시 제출한 사업계획을 기본으로 사업을 시행하여야 하며, 다음 각 호 1의 경우 코레일의 사전 승인을 받아야 한다. 또한, 사업계획변경 시에도 동일하게 적용된다.

1. 건축물 건축면적, 연면적 및 사업비의 5% 이상 변경
2. 건축물의 용도변경에 관한 사항
3. 분양, 임대 등 관리처분에 관한 사항
4. 사업기간의 변경 등 기타 중요한 사항

③ 사업시행자는 개발 사업에 필요한 종합개발계획 수립, 설계 및 인·허가를 취득하여야 하며 이에 소요되는 비용을 부담하여야 한다.

④ 협약 체결 후 인·허가 과정에서 기부채납 및 공공기여 등에 따라 사업계획이 현저하게 변경되었을 경우에도 코레일은 사업목적을 달성할 수 있다고 판단하는 때에는 사업시행자와 별도 협의하여 협약내용을 변경할 수 있다.

제37조(인·허가 추진) ① 사업에 필요한 인·허가, 제 영향평가 등 대관업무는 사업시행자가 추진하여야 한다.

② 해당 인허가 기관에서 공공기여 요구 시 이에 소요되는 사업비는 사업계획의 총사업비에 포함하여 사업시행자가 부담하여야 한다.

제38조 (원상회복의 의무) ① 사업시행자는 사용승인 기간 만료 후 코레일자산을 원상회복하여 반환하여야 하며, 코레일의 승인에 의해 원상회복의무를 면하는 경우 잔존 시설물을 코레일에 무상 귀속시켜야 한다.

② 코레일 자산 원상회복 의무를 면하는 경우 코레일부지에 잔존하는 시설물의 가치보전 및 명도방안 등은 협약에서 정한다.

제7장 추진일정 및 유의사항

제39조(추진일정) ① 사업신청서 접수는 다음 각 호와 같다

1. 사업시행자 공모 기간 : 2014년 9월 23일~2014년 12월 21일(90일간)
2. 사업설명회 일정 : 공모기간 내 코레일 홈페이지 공지
3. 사업신청서류 접수
 - 가. 일시 : 2014년 12월 22일(월), 09:00 ~ 18:00
 - 나. 장소 : 코레일 본사사옥(접수 장소는 추후 코레일 홈페이지에 공지)
※ 접수 장소 변경시에도 코레일 홈페이지 공지
 - 다. 접수방법 : 직접 방문 접수
 - 라. 기타 : 접수자는 재직증명서 및 신분증 제출
 - 1) 사업신청자 이외는 접수 불가
 - 2) 컨소시엄의 경우 대표자가 접수, 구성원 접수 시 대표자의 위임장 첨부
4. 우선협상대상자 발표 : 평가위원회를 거쳐 사업심의회 의결 시 개별통보

제40조(질의응답) 질의접수 및 질의답변기간은 다음 각 호와 같습니다.

1. 질의기간 : 2014년 9월 23일 ~ 2014년 11월 20일 18:00 까지
2. 질의방법 : 사업신청자는 사업계획서 작성 기타 사업내용에 관한 질의가 있는 경우에는 질의기간 내에 <붙임 4, 서식 15> 서면질의서에 의하여 직접접수 또는 홈페이지 공모 팝업창내 질의접수란에 직접게재, Fax, 등기우편(질의서 접수 마감일 소인까지 인정)으로 코레일에 접수하여야 하며, 유선으로 공사 담당자의 확인을 거쳐야 한다.
- 담 당 : 사업개발본부 역세권개발처 담당 이호재(☎ 042-615-4273)
3. 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.
4. 질의에 대한 답변은 질의기간 만료일까지 10일 간격으로 해당 일까지 질의내용에 대해 일괄 답변 게시하며, 2014년 11월 24일(월) 10:00에 그간의 질의답변 내용을 코레일 홈페이지에 일괄하여 게시한다.
5. 공지한 질의서 회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

제41조(유의사항) ① 다음 각 호에 대하여는 사업계획서를 접수하지 아니한다.

1. 사업계획서 표지(사업계획서 I, II), 발표자료 등 제출자료에 사업신청자를 식별할 수 있는 표시 또는 색채를 하거나 문자 모양이나 크기를 달리하여 제출하는 경우
 2. 그밖에 본 지침서를 현저히 위반했다고 판단하는 경우
- ② 본 지침서에 대한 질의, 답변은 본 지침서의 일부로서 모든 사업신청자에게 동일한 효력을 가지게 된다.
- ③ 본 지침서는 본 사업에 필요한 최소한의 요구조건을 제시한 것이므로 사업신청자는 본 지침서에 명기되지 아니한 사항이라도 본 사업의 기능유지상 필요한 경우 사업계획서에 기술 할 수 있다.
- ④ 본 지침서는 본 사업의 성격과 업무범위를 이해하는데 필요한 지침서로서 사업협약서의 일부가 된다.

- ⑤ 제출된 계획안이 채택될 시 코레일과 상호 합의하여 일부 조정할 수 있다.
- ⑥ 본 지침서의 내용은 코레일과 사업자 상호간의 합의에 의하여 수정 또는 변경될 수 있다.
- ⑦ 사업시행자는 인·허가 및 실시설계, 시공과정에서 코레일의 사업운영에 영향을 주는 경우 코레일이 제기하는 의견을 특별한 사유가 없는 한 최대한 반영하여야 한다.
- ⑧ 공모지침서에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 본 공모 참가자로서의 자격이 상실될 수 있다. 코레일은 본 공모 진행과 관련하여 불필요하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공요구를 거부할 수 있다.
- ⑨ 본 공모와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 정보의 대외유출로 인하여 본 공모 진행에 차질이 발생할 경우 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업신청자는 본 공모의 참가자격을 상실하게 된다.
- ⑩ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 공모지침서의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 의사결정(이사회 결의 등) 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청 시 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 본 공모에 참가하여야 한다.

제42조(주소 및 연락처) 본 공모와 관련된 문의, 연락은 아래와 같다.

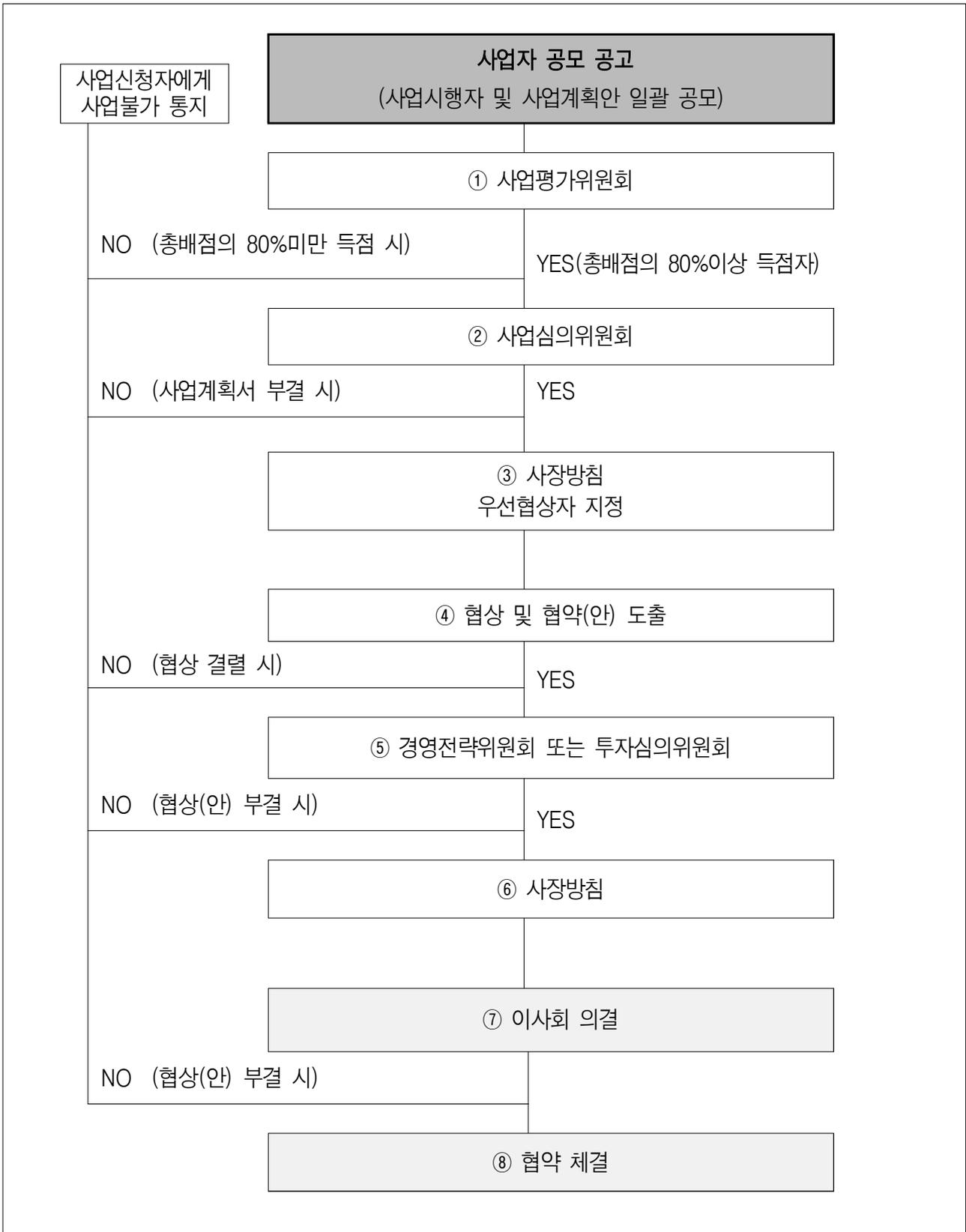
1. 주소 : 대전광역시 동구 중앙로 240 한국철도공사 17층 사업개발본부 역세권개발처
2. 전화 : 042-615-4273
3. FAX : 02-361-8386
4. 코레일 홈페이지 : <http://www.korail.com> 자산개발사업 민간사업자 공모

제43조(기타사항) ① SPC 설립과 관련한 사항은 사업협약에서 정한다.

- ② 출자자 구성 조정 및 지분을 변경 등 변경조건의 구체적인 사항은 사업협약에서 정한다.
- ③ 사업협약 시 사업특성 및 협약내용에 따라 책임준공, 자금관리 공유, 연대보증 등 리스크 방지 관련사항을 협약조건으로 요구할 수 있음을 인지하고 사업신청에 임하여야 한다.

<붙임 1> 사업자공모 프로세스

사업자공모 평가 및 심의 프로세스



동암역 개발부지

□ 부지개요

- 위 치 : 인천 부평구 십정동 457-1 외
- 면 적 : 2,158㎡(운영자산1,009㎡, 시설자산1,149㎡)
- 지역지구 : 일반상업지역, 철도, 과밀억제권역, 철도보호지구
- 이용현황 : 광장(운영자산), 상업시설(시설자산)



<운영자산>



<시설자산>

※ 사업부지 경계는 향후 사업신청자의 제안, 경계측량, 인허가 등에 따라 변경될 수 있음

□ 자산현황

○ (운영자산)

no	지 번 (십정동)			면적		공시지가(2014.1월)		감정평가(2012년)	
				개발	기타	단가	금액	단가	금액
1	철도	457	1	988		379,500	374,946,000	2,589,000	2,557,932,000
2	대	458	3	21		932,400	19,580,400	2,114,000	44,394,000
합 계				1,009			394,526,400		2,602,326,000

○ (시설자산)

no	지 번 (십정동)			면적		공시지가(2014.1월)		감정평가(2014년)	
				개발	기타	단가	금액	단가	금액
1	철도	474	1	681		349,800	238,213,800	공모 후 감평 예정	
2	전	475	4	285		349,800	99,693,000		
4	철도	475	5	37		349,800	12,942,600		
5	대	475	19	16		349,800	5,596,800		
6	전	473	2	89		349,800	31,132,200		
7	임	478	2	8		349,800	2,798,400		
8	철	473	3	33		349,800	11,543,400		

광명역 주차장 부지

□ 부지개요

- 위 치 : 경기도 광명시 일직동 179-5번지의외 14필지(주차장)
- 면 적 : 43,673㎡(13,211평)
- 지역지구 : 일반상업지역, 철도일부구거-용도폐지, 1종지구단위계획구역
 ※ LH택지개발사업과 연계한 도입시설 검토 필요(광명시 미래전략실, 도시정책과)
- 이용현황 : 주차장(1,398대)¹⁾, 공원 · 광장
- 지 장 물 : 주차빌딩(2층 철골조 공작물, 건물연면적 10,672㎡)



※ 사업부지 경계는 향후 사업신청자의 제안, 경계측량, 인허가 등에 따라 변경될 수 있음

1) 광명시 요구사항 : 광명역 주변 주차형편을 고려, 개발중 주차장(1,398대) 운영규모 상시 유지

[현장 전경 사진]



□ 자산현황

○ 토지현황

no	지 번 (일직동)			면적		공시지가(2013.1월)		감정평가(2012년말)	
	구분	번	동	개발	기타	단가	금액	단가	금액
1	임야	산42	5	550		297,000	163,350,000	2,160,000	1,188,000,000
2	철도	147	7	3,760		297,000	1,116,720,000	2,160,000	8,121,600,000
3	철도	179	5	14,386		297,000	4,272,642,000	2,160,000	31,073,760,000
4	철도	257	8	2,100		297,000	623,700,000	2,160,000	4,536,000,000
5	철도	262	1	4,346		297,000	1,290,762,000	2,160,000	9,387,360,000
6	철도	263	1	759		297,000	225,423,000	2,160,000	1,639,440,000
7	철도	263	2	159		297,000	47,223,000	2,160,000	343,440,000
8	철도	308	3	4,422		297,000	1,313,334,000	2,160,000	9,551,520,000
9	철도	310	1	10,638		297,000	3,159,486,000	2,160,000	22,978,080,000
10	구거	464		731		297,000	217,107,000	2,160,000	1,578,960,000
11	도로	466	4	216		297,000	64,152,000	2,160,000	466,560,000
12	구거	467		517		297,000	153,549,000	2,160,000	1,116,720,000
13	도로	468	4	57		297,000	16,929,000	2,160,000	123,120,000
14	도로	468		786		297,000	233,442,000	2,160,000	1,697,760,000
15	구거	481	2	246		297,000	73,062,000	2,160,000	531,360,000
합 계				43,673			12,970,881,000	2,160,000	94,333,680,000

○ 지장물현황

(단위 : m²)

소재지	면적(m ²)	자산명	실사용현황	철거 및 이전	비 고
257-8(일대)	약 9,000m ²	철골구조물	주차빌딩	철거	

<참고(기타부지) : 국토부, 지자체 소유부지>

(단위 : 원/m², 원)

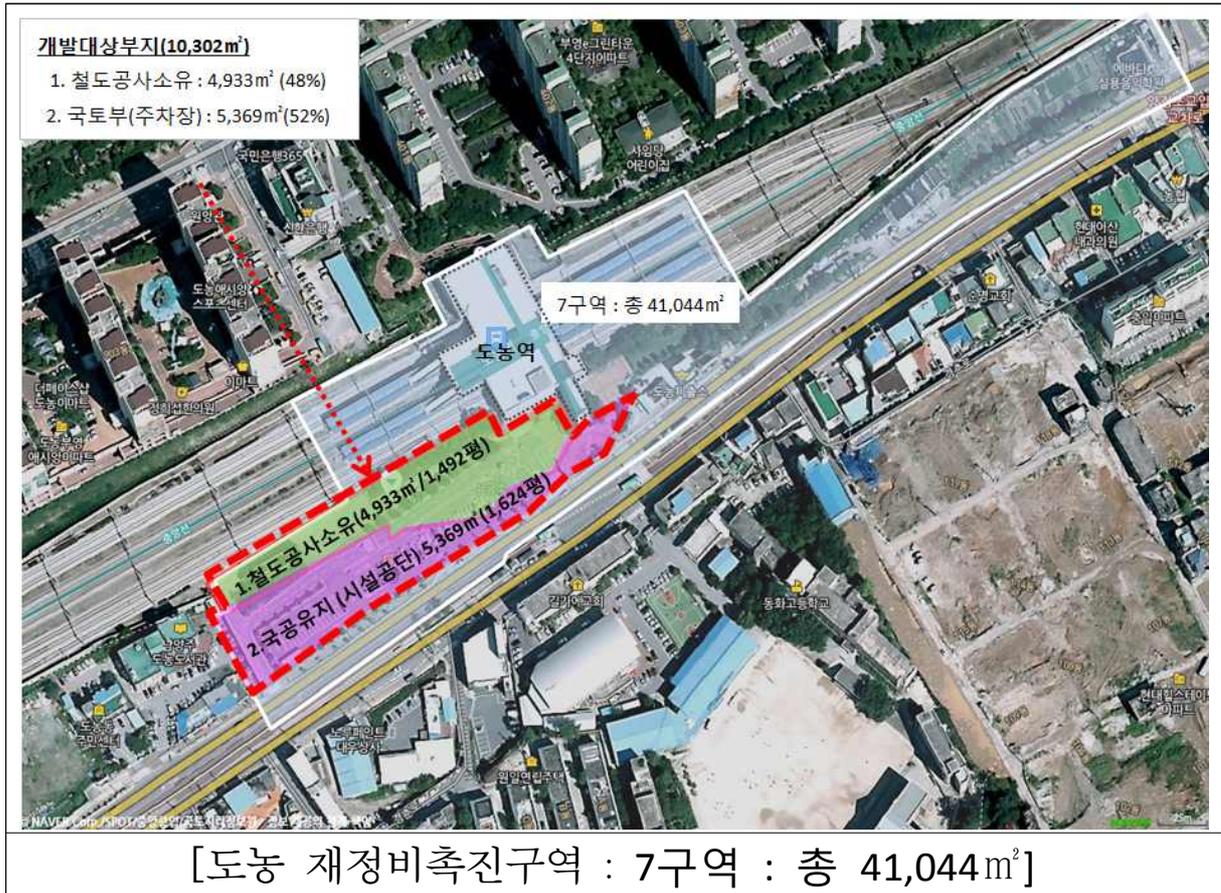
no	지번			소유자	면적			공시지가		감정평가(추정)	
					개발	기타	필지면적	단가	금액	단가	금액
1	일직동	257	4	광명시	5	-	5	297,000	1,485,000		
2	일직동	257	7	광명시	16	-	16	297,000	4,752,000		
3	일직동	260	3	국토부	134	-	134	330,000	44,220,000		
4	일직동	260	4	광명시	10	-	10	297,000	2,970,000		
5	일직동	260	5	광명시	8	-	8	297,000	2,376,000		
6	일직동	261	1	국토부	203	-	203	21,700	4,405,100		
7	일직동	261	4	국토부	131	-	131	297,000	38,907,000		
8	일직동	261	6	광명시	19	-	19	297,000	5,643,000		
9	일직동	262	4	국토부	95	-	95	297,000	28,215,000		
10	일직동	262	6	광명시	695	-	695	297,000	206,415,000		
11	일직동	263	4	국토부	480	-	480	297,000	142,560,000		
12	일직동	263	5	광명시	833	-	833	297,000	247,401,000		
13	일직동	307	2	광명시	49	-	49	297,000	14,553,000		
14	일직동	307	5	국토부	151	-	151	297,000	44,847,000		
15	일직동	307	6	광명시	3	-	3	297,000	891,000		
16	일직동	308	8	광명시	109	-	109	297,000	32,373,000		
17	일직동	171	1	국토부	1,385	32,411	33,796	488,000	675,880,000		
18	일직동	263	10	광명시	384	-	384	297,000	114,048,000		
19	일직동	276	1	국토부	3,861	19,467	23,328	488,000	1,884,168,000		
20	일직동	307	1	국토부	2	843	845	488,000	780,800		
21	일직동	307	10	광명시	43	-6	37	297,000	12,771,000		
22	일직동	307	11	국토부	425	127	552	297,000	126,225,000		
23	일직동	307	12	광명시	593	230	823	297,000	176,121,000		
24	일직동	308	1	국토부	2	30	32	297,000	712,800		
25	일직동	308	14	국토부	1,395	1,301	2,696	488,000	680,760,000		
26	일직동	308	16	광명시	236	107	343	297,000	70,092,000		
27	일직동	312	4	국토부	1,682	1,115	2,797	488,000	820,816,000		
28	일직동	319		국토부	23	823	846	488,000	11,224,000		
29	일직동	466	14	국토부	55	455	510	297,000	16,335,000		
30	일직동	467	6	국토부	174	1,155	1,329	297,000	51,678,000		
31	일직동	468	6	국토부	187	497	684	297,000	55,539,000		
					13,388	58,555	71,943		5,519,163,700		

도농역 철도부지(주차장)

□ 부지개요

- 위 치 : 경기도 남양주시 도농동 56-7번지 일대(주차장)
- 면 적 : 10,302㎡(3,116평)
- 지역지구 : 자연녹지→준주거(재정비촉지지구 개발시), 철도, 구거, 도로
- 이용현황 : 주차장, 광장
- ※ 남양주시 도시재정비 촉진계획에 따른 환승시설규모 협의필요(도시재정비과)
- 지 장 물 : 구거(매설박스), 한전배전관로, (舊)대한통운사무실

[부지현황]



※ 사업부지 경계는 향후 사업신청자의 제안, 경계측량, 인허가 등에 따라 변경될 수 있음

[현장 전경 사진]



□ 자산현황

○ 토지 현황

(단위 : m²)

no	지번 (일직동)			면적		공시지가(2013.1월)		감정평가(2012년말)	
				개발	기타	단가	금액	단가	금액
운영자산	철도	56	7	4,933		808,500	3,988,330,500	2,420,028	11,937,997,124
	소계			4,933		808,500	3,988,330,500	2,420,028	11,937,997,124
시설 자산	1	대지	53	12	1,583		808,500	1,277,430,000	
	2	대지	90	5	82		808,500	21,021,000	
	3	구거	90	6	2,217		808,500	1,119,772,500	
	4	대지	90	7	9		2,450,000	22,050,000	
	5	철도	91	1	76		808,500	56,595,000	
	6	대지	91	2	235		808,500	184,338,000	
	7	대지	91	3	43		808,500	34,765,500	
	8	도로	91	5	132		808,500	106,722,000	
	9	도로	92		843		808,500	491,568,000	
	10	전	92	3	83		808,500	45,599,400	
	11	대지	92	4	66		808,500	53,361,000	
소 계					5,369		3,413,222,400		
합 계					10,302		7,401,552,900		

※ 개발계획에 따라 개발대상 부지 및 면적 변경 가능함

○ 지장물현황

(단위 : m²)

소재지	규모	자산명	실사용현황	철거 및 이전	비 고
경기도 남양주시 도농동 56-1	약224.44 m ² (1층 11222, 2층 11222)	대한통운사무소	공실(사용중지)	철거	구)대한통운 사용
주차장일대	지 하 매 설 박 스 W2.5*H2.2*L250(M)	구거	오수,하수용사용중	이전	도시계획시설 (대체구거 확보시 용도폐지 가능)
배전지중관로	φ230*250M*4EA	한전전선관로	사용중	이전	한전 협의필요

대한통운사무소
(건축물 용도폐지)



1. 대한통운사무소
2. 구거(매설박스)
3. 배전지중관로



□ 자산현황

○ 토지현황

(단위 : 원/m², 원)

no	지 번			면적		공시지가(2014.1월)		감정평가(2012년말)	
				개발	기타	단가	금액	단가	금액
1	보정동	225	2	122,579		405,900	49,754,816,100	1,952,278	239,308,284,967
2	보정동	225	3	7,776		405,900	3,156,278,400	1,952,278	15,180,915,033
합 계				130,355			52,911,094,500		254,489,200,000

○ 지장물현황

(단위 : m²)

소재지	연면적(m ²)	자산명	실사용현황	비 고
보정동 225-2 번지 일대	75.72	경비실	사용중	
	8,325.38	경수선차고	사용중	
	48.00	금유시설보관장	사용중	
	447.40	모타카실	사용중	
	276.33	변전소	사용중	
	6,446.46	종합청사	사용중	
	275.71	전 삭고	사용중	
	480.93	보정역사	사용중	
	12,049.28	중수선차고	사용중	
	75.50	차량인수인계실	사용중	
	60.32	차체세척장	사용중	
	11,730.00	청소선차고	사용중	
	330.04	폐수처리장	사용중	
3,115.60	현업사업소	사용중		

사업계획서 작성지침

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 본 작성지침은 사업계획서 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- ② 코레일은 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획을 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 사업신청자의 사업신청을 무효로 할 수 있다.
- ③ 사업계획서의 표지, 사업계획서 II, 발표자료에는 작성자를 알아 볼 수 있는 어떤 표시도 할 수 없다.
- ④ 사업계획서 및 제출서류는 국문으로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

2. 제출물에 대한 사항

가. 사업계획서의 구성

- ① 사업계획서 I : 사업신청서, 신용평가서, 최근 3년간 재무제표 등
- ② 사업계획서 II : 개발 및 건설계획, Tenant 유치계획, 철도시설물 이전계획, 사업운영계획 등
- ③ 사업계획서는 I, II 각각 15부를 제출한다.
- ④ 사업계획서 내용은 공모지침서를 숙지하여 작성하되 목차는 사업신청자가 평가요소별로 나열하여 작성하여야 한다.

나. 사업계획서 규격

- ① 사업계획서는 A4(210×297mm)용지를 좌철(책자 식으로 하며, 스프링 제본 금지)한다.
- ② 지도, 도면 등 불가피하게 큰 규격의 종이를 사용하는 경우에는 A4용지 규격으로 접어서 철하고 1페이지로 간주한다.
- ③ 지도 및 도면의 경우 축척에 제한이 없다.
- ④ 표와 그림 등을 제외한 主텍스트는 “흔글” 프로그램을 사용하여 작성하며 12포인트의 크기로 작성한다.

- ⑤ 외국어나 한자는 ()안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐단위는 원화로 표기한다.
- ⑥ 사업계획서 I, II는 각각 200페이지 이하로 제한한다, 단 표지, 목차, 간지는 제외한다.

다. 별도 제출물

- ① 발표자료 10부(PPT 50쪽 이내로 작성)
- ② 사업계획서 전산파일 및 발표자료가 수록된 CD
- ③ 토지가격 제안서 및 자산개발수익금 제안서 : 대봉투(규격4호)에 밀봉하여 제출

3. 사업제안서의 작성

가. 개발계획은 다음과 같이 작성한다.

- ① 사업제안자는 제6조의 공모대상지를 기본으로 개발계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 기반시설 설치, 관련 도시계획과의 정합성, 사업부지의 정형화, 개발규모 등에 따라 국공유지 및 사유지를 포함한 개발계획을 수립할 수 있다.
- ② 제1호에 의해 사업계획에 국공유지를 포함할 경우 점용허가 가능 여부를 확인하여야 한다.
- ③ 건축규모 및 시설의 종류는 관련법에 저촉되지 않는 범위 내에서 자유롭게 구상할 수 있으나, 관련 도시계획의 변경 결정이 필요한 경우에는 해당 기관의 사전협조자료(법규검토자료, 해당기관 협의내용, 질의답변서 등) 및 인·허가 방안을 포함하여야 한다.

나. 개발 및 건설계획에는 다음 도면을 수록하여야 하며, 필요할 경우 투시도, 내·외부 이미지 등을 추가로 수록할 수 있다. 도면축척은 제한을 두지 아니한다.

- ① 조감도 (판넬제작 불요)
- ② 주변 현황도(지도, 사진 등으로 표현)
- ③ 토지이용계획
- ④ 외부공간계획
- ⑤ 보행 및 차량동선 계획
- ⑥ 건축계획도

- 가) 배치도 : 대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 주차대수 등 설계개요
- 나) 각층 평면도, 입면도, 단면도

다. 사업운영계획은 다음과 같이 작성한다.

① 사업구조 및 사업성 분석

- 가) 도입시설물 별로 시장 환경을 분석하고 사업여건 등을 제시한다.
- 나) 도입시설물 별로 수요를 추정하고 구체적인 근거를 제시한다.
- 다) 도입시설물 별로 처분방법을 제시하고 용도별 시설면적, 매출계획, 가격산정 기준 및 내역을 상세히 제시한다.
- 라) 총 투자비 산정은 토지관련비(토지매매대금 또는 임차료), 직접공사비(건축 토목·조경·전기·설비공사비 등), 간접공사비(설계비·감리비·하자보수비·인입 공사비·예술품장식비·물가변동비 등), 부대비(운영경비·소유권 관련비·프로젝트 회사 운영비·예비비 등) 등으로 구분하여 연차별로 작성하고, 시설별 투자원가 및 산출근거를 구체적으로 제시한다. (단위 : 백만원)
- 마) 사업성 분석을 위한 주요지표 및 조건들을 상세히 기술하고 개발이익금, 토지관련비는 대금납부 시기 및 방법 등에 대하여 기술한다.
- 바) 사업성 분석 작성 시 추정재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름표 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시하여야 하며 분석결과를 확인할 수 있도록 분석화일 원본을 제출 하여야 한다.

② 재원조달계획

- 가) 재원조달계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성한다.
- 나) 사업리스크 관리계획은 발생 가능한 리스크에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시하고, 사업이행 및 공사완료 보증 등 사업리스크를 완화할 수 있는 방안에 대하여 기재한다.

③ 철도시설의 이전, 변경, 재배치 계획

- 가) 지장되는 철도시설물에 대한 처리(이전, 변경, 재배치 등) 계획을 기재한다.
- 나) 광명역 주차장 부지의 경우 주차장 운영계획을 제시한다.

④ 사업관리 및 시설운영계획

- 가) 사업관리체계를 기재한다.
- 나) 운영전략과 마케팅계획을 기재한다.
- 다) 자금관리 및 시설물의 운영계획을 기재한다.

⑤ Tenant 유치계획(단, 주택사업은 분양 또는 임대계획)

- 가) Tenant 유치계획을 제시하고, Tenant의 입점 의사를 확인할 수 있는 증빙 서류를 첨부한다.
- 나) 주택사업은 분양 또는 임대계획을 구체적으로 기재한다.

⑥ 개발부지의 확장성 및 발전계획을 제시할 수 있다.

[서식3] 법인 일반현황

법인 일반현황

법 인 명		사업자등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원

- 주) 1. 매출액, 총자산 및 종업원 수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재
 2. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

[서식4] 법인 연혁

법인 연혁

법인명 : _____

년 월 일	내 용

- 주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

손익계산서

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일
 2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일
 2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

회사명 : _____

(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)						
경 상 이 익						
특 별 이 익						
특 별 손 실						
법인세비용차감전 순이익						
법 인 세 비 용						
당 기 순 이 익						

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재
 3. 최근 3년간의 내용으로 최근 년도를 가장 왼쪽부터 기재
 4. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

2014년 월 일

주 소 :

전 화 번 호 :

○○회계법인 :

(인)

재무상태표

2000년 0월 0일 현재
 2000년 0월 0일 현재
 2000년 0월 0일 현재

법인명 : _____

(단위: 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 고 정 자 산 투자자산 유형자산 무형자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채 고 정 부 채 사채 장기차입금 퇴직급여충당금 기타고정부채 (부 채 합 계) 자 본 금 자본잉여금 이익잉여금 (당 기 순 이 익) 자 본 조 정 항 목 (자 본 총 계)						
부 채·자 본 총 계		100		100		100

- 주) 1. 구성비는 자산총액 대비 구성비를 기재
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재
 3. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재
 4. 최근 3년간의 내용으로 최근 년도를 가장 왼쪽부터 기재
 5. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성

2014년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

재무비율 총괄표

(단위 : %, 배)

비율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	D사 가중평균	컨소시엄 평균
1. 수익성비율 ·매출액영업이익률 ·매출액순이익률 ·총자산순이익률 ·자기자본순이익률 ·총자산대비영업 현금흐름비율					
2. 안정성비율 ·유동비율 ·부채비율 ·차입금의존도 ·이자보상배율					
3. 활동성비율 ·총자산회전율 ·매출채권회전율 ·재고자산회전율					
4. 성장성비율 ·매출액증가율 ·영업이익증가율 ·당기순이익증가율 ·총자산증가율					

- 주) 1. 각사 가중평균은 <서식7>에 의해 작성된 가중평균을 기재
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정

$$\Sigma (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$

 3. 안정성비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며 부채비율 작성시 컨소시엄 중 전액자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 ‘자본잠식’으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정시 제외
 4. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2014년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

청 령 서 약 서

당 법인 또는 컨소시엄은 ○○○○ 개발사업과 관련하여 사업계획서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 코레일에 적극 협조하겠으며,

사업계획서 평가과정에서 평가위원이나 코레일 관계자에게 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지 않도록 하겠습니다.

이를 위반하여 코레일로부터 공모참가자격 제한, 협약해지 등의 조치를 받을 경우, 당 법인은 코레일을 상대로 손해배상을 청구하거나 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약 합니다.

2014년 월 일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자	(인)
(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1	(인)
컨소시엄구성원2	(인)

한국철도공사 사장 귀하

자산개발수익금 최저가격

대 상 지	최 저 가 격	
동암역	금일억삼천이백만원정	(₩132,000,000)
광명역 주차장	금사십칠억오천이백만원정	(₩4,752,000,000)
도농역 주차장	금육억일천만원정	(₩610,000,000)
분당 차량기지	(사업신청자가 제시)	

※ 자산개발수익금 최저가격은 2012년 코레일자산 감정평가금액에 2014년 지역별 지가상승률을 적용하여 산출

※ 분당차량기지에 한하여 실제사용부지의 토지가에 대한 대한 5%로 제시 가능하며 토지가 기준금액은 1,979,747원/㎡ 임(타부지 적용 불가)

산출 예) 건축면적 10,000㎡의 실제사용 부지는 10,000/20%(자연녹지 건폐율)=50,000㎡,
 $50,000\text{㎡} \times 1,979,747 \times 5\% = 4,949,367,500\text{원}$
 따라서 자산개발수익금 최저가격은 약49억5천만원 임.

※ 자산개발수익금은 우선협상자와 협상 진행 시 감정평가를 실시하여 토지가와 최종 자산개발수익금을 결정 함(최저가격 이상으로 결정)

한국철도공사 사장

[서식15] 사업자공모지침서 관련 질의서

사업자 공모지침서 관련 질의서			
법 인 명		대표자명	(인)
주 소			
전 화 번 호		FAX 번호	
공모지침서(Page)	질 의 내 용		
<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">2014. . . .</div> 한국철도공사 사장 귀하			

[서식16] 사업계획서 표지

<p><14폰트> O O O O</p> <p>개발사업 사업자 공모</p> <p><줄간격 130%></p>	<p><10폰트> <줄간격 160%></p> <p><20폰트></p> <p>○○○○ 개발사업 사업자공모 사업계획서</p> <p><20폰트> 2014. .</p> <p>※ 사업신청자를 인지할 수 있는 문구나 표현을 금함 ※ 서체는 한글 견명조체로 함</p>
--	--

동일용도 사업실적 기준 (동일시설군 일부 통합)

※ 본 기준은 공모지침서의 일부로서 모든 사업신청자에게 동일한 효력을 갖음

시설군별	시설 별	동 일 용 도
주거시설군	주거시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 제1호(단독주택), 제2호(공동주택) ○ 복합건물의 경우 주거부문
상업시설군	근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 제3호(제1종근린생활시설), 제4호(제2종근린생활시설)
	문화집회시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 제5호(문화집회시설) 제27호(관광휴게시설), 16호(위락시설)
	판매시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 7호(판매시설) ○ 복합건물의 경우 상업부문
	운동시설군	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 13호(운동시설) ○ 복합건물의 경우 운동시설부문
	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 14호(업무시설) ○ 복합건물의 경우 업무부문 ○ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 13호의 지식산업센터(아파트형 공장)
	숙박시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 15호(숙박시설)
기타시설군	공공시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 9호(의료시설), 10호(교육연구시설), 11호(노유자시설), 12호(수련시설), 23호(교정및군사시설), 24호(방송통신시설)
	기 타	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법시행령 별표1의 17호(공장), 18호(창고시설), 20호(자동차관련시설), 21호(동식물관련시설)

[참고2] 자산료 요율표

[별표 1]

재산료 요율표(제5조제3항및제6항관련)

용	도	요	율
○	지상건축부지		50/1000
○	선상건축부지		
-	토지이용율 500%미만		25/1000
-	토지이용율 500%이상		35/1000
○	지하시설부지		25/1000
○	주차장부지		
-	지상주차장		50/1000
-	공영주차장(도시설계 및 도시계획시설에 한함)		25/1000
-	주차장 진입 지상통로 부지		25/1000
○	건물시설외 영업시설부지		50/1000
○	기타부지(조경, 선로전용 등)		3/1000
○	공사기간중 부지		20/1000

[별표 2]

영업료 요율표(제6조제1항및제2항관련)

사	업	명	용	도	및	구	조	요	율
○	판매사업		-	물품판매	:	의류, 식료품, 의약품, 전기 제품 및 기타 물품의 판매		1/100	
			-	식품판매	:	음식, 다과 및 기타 공중접객			
○	임대사업		-	사무실, 창고, 음식점, 연회장, 의료시설 등				10/100	
○	호텔사업		-	숙	박			3/100	
○	터미널사업		-	입	체	식		3/100	
			-	지	평	식		8/100	
○	주차장사업		-	입	체	식, 지	평	식	10/100
○	기타사업		-	기타	매출액			1/100	