

---

# 성북역세권개발 사업자공모 지침서

---

2014. 9.

**한국철도공사**

# 목 차

<b>제1장 사업 개요</b> .....	<b>01</b>
제1조 (지침의 목적) .....	01
제2조 (용어의 정의) .....	01
제3조 (적용범위) .....	02
<b>제2장 사업방향 및 공모개요</b> .....	<b>02</b>
제4조 (사업의 목적) .....	02
제5조 (사업대상부지 확인) .....	02
제6조 (공모 대상지) .....	02
제7조 (사업방식) .....	02
제8조 (사업계획) .....	02
제9조 (관련법규의 준수) .....	03
제10조(지장물 처리) .....	03
제11조(폐기물 처리) .....	03
<b>제3장 사업신청</b> .....	<b>03</b>
제12조 (사업신청 자격 및 구성) .....	03
제13조 (자격제한) .....	04
제14조 (사업신청 서류) .....	04
제15조 (사업계획서 작성) .....	05
제16조 (사업 신청의 무효) .....	05
제17조 (게시자료 등) .....	05
<b>제4장 사업신청서 평가 및 심의</b> .....	<b>05</b>
제18조 (사업평가위원회 구성 및 운영) .....	05
제19조 (평가점수 및 평가방법) .....	06
제20조 (코레일 내부 심의절차) .....	06
제21조 (사업계획서 평가) .....	06
제22조 (토지매각대금 및 자산개발수익금의 제시) .....	09

제23조 (사업계획 발표) .....	09
제24조 (평가 및 심의결과 공개) .....	09
제25조 (우선협상자 지정) .....	10
제26조 (협상기간 및 우선협상자 지정 취소) .....	10

**제5장 사업추진협약의 체결 및 해지 ..... 10**

제27조 (협약안 도출) .....	10
제28조 (협약체결) .....	11
제29조 (협약 승계) .....	11
제30조 (토지매매계약 체결 및 납부방법) .....	11
제31조 (자산개발수익금의 납부방법) .....	12
제32조 (협약이행보증) .....	12
제33조 (사업추진협약의 해제 또는 해지) .....	12
제34조 (손해배상) .....	13

**제6장 추진일정 및 유의사항 ..... 13**

제35조 (추진일정) .....	13
제36조 (질의응답) .....	14
제37조 (유의사항) .....	14

**붙임문서 ..... 15**

<붙임 1> 사업개요 및 토지현황 .....	15
<붙임 2> 개발지침 .....	19
<붙임 3> 사업계획서 작성 지침 .....	23
<붙임 4> 사업자공모 평가 및 심의 프로세스 .....	26
<붙임 5> 동일용도 사업실적 기준 .....	27
<붙임 6> 사업 신청서[서식1] .....	28
[서식2] 서약서 .....	29
[서식3] 법인 일반현황 .....	30
[서식4] 법인 연혁 .....	30
[서식5] 손익계산서 .....	31
[서식6] 재무상태표 .....	32

[서식7] 재무비율표 .....	33
[서식8] 재무비율 총괄표 .....	34
[서식9] 대표자 선임서 .....	35
[서식10] 청렴 서약서 .....	36
[서식11] 사업계획서 작성 관계자 현황 .....	37
[서식12] 컨소시엄 구성원별 지분율표 .....	38
[서식13] 사업자공모지침서 관련 질의서 .....	39
[서식14] 사업계획서 표지 .....	40
<붙임7> 토지매각대금 및 자산개발수익금 최저가격 .....	41
[서식15] 토지매각대금 제안서 .....	42
[서식16] 자산개발수익금 제안서 .....	43

## 제1장 사업 개요

**제1조(지침의 목적)** 본 지침은 한국철도공사(이하 “코레일”이라 한다)가 시행하는 「성북역세권개발(이하 “본 사업”이라 한다)」 사업자공모에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

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

1. “성북역세권 개발사업”이라 함은 본 공모지침서에 따라 추진하는 사업을 말한다.
2. “사업부지”라 함은 본 지침서 제6조에 규정된 본 공모 대상지를 말한다.
3. “코레일자산”이라 함은 코레일 소유토지와 그 정착물을 말한다.
4. “사업신청자”라 함은 본 공모에 사업신청서를 제출하는 국내·외 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함) 또는 본 공모지침 제12조 ②항에 따라 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함)를 말한다
5. “우선협상자”라 함은 붙임4에 따라 코레일이 우선협상자로 지정한 자를 말한다.
6. “컨소시엄대표자”라 함은 컨소시엄 사업신청 시 컨소시엄구성원 중 최대지분을 가진 법인으로서 구성원으로부터 본 사업 추진에 필요한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
7. “사업시행자”라 함은 코레일과 사업추진협약을 체결한 자를 말한다.
8. “사업신청서”라 함은 사업계획서를 포함하여 사업 신청을 위해 코레일에 제출하는 모든 서류의 총칭을 말한다.
9. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 본 공모지침서의 <붙임 3> 사업계획서 작성지침에 따라 코레일에 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
10. “사업추진협약”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 코레일과 우선협상자가 체결하는 약정을 말한다.
11. “평가위원회”라 함은 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가하기 위하여 코레일이 구성한 위원회를 말한다.
12. “내부심의”라 함은 붙임4의 코레일 내부 심의절차를 말한다.
13. “협약이행보증”이라 함은 협약이행을 담보하기 위하여 사업시행자가 코레일에 제출하는 보증금을 말한다.
14. “토지가격”이라 함은 코레일의 토지가와 건물가를 합산한 금액을 말한다.
15. “자산개발수익금”이라 함은 코레일의 영업활동 등에 대가로 사업시행자가 코레일에 납부하는 비용을 말한다.
16. “최저가격”이라 함은 코레일이 제시하는 토지가격 및 자산개발수익금을 말한다.
17. “토지매각대금”이라 함은 토지매매계약을 체결하고 사업시행자가 코레일에 납부하는 토지가격을 말한다.

18. “사업실적”이라 사업신청자가 제출하는 붙임 5의 실적을 말한다.
19. “개발지침”이라 함은 사업부지의 합리적인 개발을 유도하고 지원하기 위하여 서울시가 제시한 <붙임 2>의 계획을 말한다.
20. “공동용역”이라 함은 코레일, 서울시, 노원구가 공동으로 시행한 「성북·석계 신경제거점 조성 지역종합계획」을 말한다.
21. “총사업비”라 함은 사업신청자가 코레일에 제출한 사업계획서상 본 사업의 수행에 투입 되는 일체의 비용을 말하며, 총사업비에는 건설이자(건설자금에 충당한 차입금의 이자)와 물가변동비를 제외한다.

**제3조(적용범위)** ①본 지침서에서 정하지 않은 사항은 공고일 기준 철도 관련 법과 코레일 사규, 국내 관련 법령 및 규정이 정하는 바에 따른다.

②본 지침서에 대하여 코레일과 사업신청자가 해석을 달리하는 경우에는 상호 협의하여 결정한다.

## 제2장 사업방향 및 공모개요

**제4조(사업 목적)** 본 사업은 개발지침을 기초로 사업부지를 효율적으로 개발하여 지역 사회 발전을 촉진하고 사업시행자와 코레일의 공동 발전을 도모하는 데 있다.

**제5조(사업대상부지 확인)** 사업신청자는 본 지침서상의 사업부지에 대하여 주변여건, 지방자치단체의 도시계획, 관련법규, 토지소유 등 제반 사항을 확인하여야 하며 확인 결여로 발생하는 손해를 코레일에 청구할 수 없다.

**제6조(공모대상지)** 본 사업의 공모대상지는 다음과 같다.

1. 대상지 : 서울시 노원구 월계동 85-7번지 일대 149,065㎡
2. 대상부지 경계 및 면적은 경계측량 등에 의해서 변경될 수 있음

**제7조(사업방식)** 본 사업은 코레일이 자산을 매각하고 사업시행자는 관련 도시계획 등에 따라 시설물을 개발하여 분양 또는 운영하는 사업으로 한다.

**제8조(사업계획)** 사업계획은 <붙임 2>의 개발지침과 다음 각 호를 고려하여 수립한다.

- ①본 사업은 개발지침 및 공동용역을 기초로 하여 향후 사전협상 및 도시관리계획 변경을 위한 도시계획위원회 심의 등에 따른 변동 가능성을 고려하여 개발계획을 수립하여야 한다.
- ②본 사업은 주변여건, 상위 관련계획, 관련법규 등에 부합하여야 한다.
- ③본 사업은 공동용역에서 검토된 성북민자역사 개발계획을 고려하여야 한다.
- ④사업신청자는 사업부지에 대하여 단계별, 블록별로 개발계획을 수립할 수 있다.

⑤사업신청자는 코레일 소유 토지를 포함한 국·공유지 및 기타 토지 등의 확보방안을 반영하여야 한다.

⑥사업계획서는 철도운행의 안전 및 운영에 지장이 없도록 계획을 수립하여야 한다.

⑦사업신청자는 개발 과정에서 발생할 수 있는 문화재 등에 대한 처리방안을 마련해야 하며, 기타 지장시설물 등이 있는 경우 이에 대한 대책을 수립해야 한다.

**제9조(관련법규의 준수)** 본 사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 지자체 「도시계획조례」 등 관련 법규 및 관련 규정을 준수해야 한다.

**제10조(지장물 처리)** ①사업부지 내의 지장물은 다음과 같이 처리한다.

1. 철도현업시설 등 : <붙임1> 내용을 반영하여 이전, 철거, 재배치 계획을 수립하고 소요되는 제반 비용(각종 세금 포함)을 사업시행자가 부담
2. 물류시설 등 : 사업시행자는 철거 소요비용을 부담하고, 코레일은 물류시설 입주업체 및 임차인에 대한 명도를 시행하며 명도시기와 방법 등 세부사항은 협약으로 정함

②코레일은 지장물처리 관련 업무에 대해 행정적 지원을 할 수 있다.

**제11조(폐기물 처리)** 지중 폐기물이 발생하는 경우 사업시행자는 적법한 절차에 의해 처리해야 하며 책임과 역할, 처리비용 배분을 등 기타 세부적인 사항은 관련 법규, 사례 등을 고려하여 협약으로 정한다.

### 제3장 사업신청

**제12조(사업 신청자격 및 구성)** ①사업신청은 단독법인 또는 컨소시엄으로 신청할 수 있으며 사업신청자(컨소시엄의 경우 대표자에 한함)는 제1호의 법인이 평가한 제2호의 신용평가등급 중 1개 이상을 만족하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3 제1항에 의거 신용평가업으로 허가받은 법인 : 서울신용평가정보, 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가
2. 사업신청자의 신용평가등급 기준(유효기간은 접수일까지 유효)

구 분	회사채	기업어음	기업신용
신용평가등급	A-이상	A2-이상	A-이상

②컨소시엄 구성은 다음 각 호와 같이 한다.

1. 컨소시엄 대표자 : 컨소시엄 지분의 30% 이상을 가진 법인 중 최대 지분 보유자로 직전 사업년도 말 대차대조표의 자본총계가 500억원 이상
2. 컨소시엄 구성원 : 법인(상법의 주식회사로 직전 사업년도 말 대차대조표의 자본총계가 10억원 이상), “자본시장과 금융투자업에 관한 법률”에서 정하고 있는 “집합투자기구”

(개별 집합투자기구는 컨소시엄 지분의 10% 미만을 소유해야 하며, 집합투자기구 지분을 합계는 컨소시엄 지분의 20% 미만)

3. 컨소시엄의 수 : 10개사 이내로 하며 각 법인은 하나의 컨소시엄만 참여

③사업신청자(향후 사업시행자)의 총사업비에 대한 자기자본 투자비율은 5%이상(사업계획서에 반드시 명시)이어야 하고, 추후 SPC설립 시에도 자본금 규모는 총 사업비의 5%이상이어야 한다.

④사업신청은 법인대표 명의로 신청하여야 하며 컨소시엄인 경우에는 컨소시엄 대표자와 구성원 및 구성원간의 권리 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표자의 대표권을 증명하는 공증된 서류를 첨부하여 컨소시엄 구성원의 위임을 받아 컨소시엄 대표자 명의로 사업신청을 한다.

⑤사업신청자(단독신청법인 또는 컨소시엄대표자)는 공모이후부터 착공신고서 제출 전까지 변경이 불가하다. 단, 부도 및 기타사유로 인한 사업수행이 불가하다고 판단되는 경우는 코레일의 승인을 거쳐 변경이 가능하다.

⑥사업신청자는 관계법령이 정하는 허가·인가·면허·등록·신고 등 자격요건을 갖추어야 한다.

**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」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 자격 등의 제한을 받거나 정지된 법인은 사업신청을 할 수 없다.

**제14조(사업신청 서류)** 사업신청자가 제출하는 서류는 다음 각 호와 같으며 한글로 작성한다.

1. 사업 계획서 I (15부)

가. 사업신청서 <붙임 6, 서식 1> 및 해당 첨부서류(컨소시엄의 구성원도 포함)

나. 컨소시엄의 경우 : 구성원간에 체결된 컨소시엄 구성에 대한 증빙서류

다. 신용평가서(컨소시엄의 경우 대표사에 한함)

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

2. 사업 계획서 II (15부)

가. 개발계획 나. 사업시행계획 다. 미래성장성 및 재무상태표

라. <붙임 6> 서식 중 해당 첨부 서류

3. 현금흐름표 및 손익계산서 엑셀파일 및 A3 출력본(15부)

※ 엑셀파일 : 결과 값에 대한 모든 수식의 검증이 가능하도록(통합문서 보호, 시트보호 등 암호화 금지) 제출

4. 사업 계획서 I,II 한글파일 및 발표자료가 수록된 CD 2매
5. 토지매각대금 제안서, 자산개발수익금 제안서 : 대봉투(규격4호)에 밀봉하여 제출

**제15조(사업계획서 작성)** ①사업신청자는 <붙임 3> 사업계획서 작성지침을 기준으로 사업계획서를 작성하여야 한다.

②사업계획서는 다음 각 호를 기준으로 작성한다.

1. 가격산출기준 : 모집공고일 현재의 경상가격
2. 할인율 : 8%
3. 이자율 : 공모일 현재 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률(금융투자협회 기준)
4. 물가상승률 : 연 3%

③사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하여야 하며, 제출된 사업신청서류는 반환하지 않는다.

④사업신청자는 코레일에게 제출한 사업신청서류 및 사업계획에 관한 일체의 지적재산권을 행사할 수 없다.

⑤코레일은 사업신청자에게 평가에 필요한 서류를 추가로 요청할 수 있다.

**제16조(사업 신청의 무효)** 다음 각 호의 경우 사업신청을 무효로 한다.

1. 제12조의 자격요건을 갖추지 못하거나 제13조의 자격제한을 받는 경우
2. 제14조의 사업신청서류가 미비 또는 부정(위조, 변조, 허위)한 경우
3. 토지매각대금 및 자산개발수익금이 최저가격에 미달한 경우

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

1. 코레일 홈페이지(<http://www.korail.com>) / 민간사업자 공모에 게시
2. 게시자료 : 공고문, 공모지침서(사업계획서 작성 서식 포함), 질의 응답자료

## 제4장 사업신청서 평가 및 심의

**제18조(평가위원회 구성 및 운영)** 평가위원회는 다음 각 호와 같이 구성하여 운영한다.

1. 평가위원회는 9인(내부 4인, 외부 5인)의 전문인사로 구성하며 외부위원은 학계, 공기업, 전문기관의 각 분야별 전문가로 한다.

내부위원				외부위원			
계	개발계획	사업시행/ 재무상태	가격평가	계	개발계획	사업시행/ 재무상태	가격평가
4	2	2	공통	5	2	3	공통

2. 평가위원회 위원장은 위원 중에서 호선하며 평가위원회의 원활한 진행을 위해 코레일 직원을 간사로 지정한다.

**제19조(평가점수 및 평가방법)** ①평가 총점은 600점 만점으로 하며, 평가지표별 배점은 사업계획서 I 300점, 사업계획서 II 300점으로 한다. 단, 평가자료를 제출하지 않거나 기재하지 않은 경우 또는 제출한 자료가 평가에 적합하지 않은 경우는 0점으로 처리한다.

**<평가지표 및 배점>**

평가 지표		사업계획서 I 평가 (계량평가)				사업계획서 II 평가 (비계량 평가)				
		소계	신용 등급	사업 실적	가격 평가	소계	개발 건설	사업 시행	미래 성장성	재무 상태
총점	600	300	100	50	150	300	100	130	30	40

②계량평가는 코레일 주관부서 사전평가 후 평가위원회에서 최종 확인한다. 단, 가격평가는 사업신청자가 제출한 밀봉서류(제시금액)를 평가위원회에서 직접 개봉하여 평가한다

③비계량평가는 5단계 절대평가로 하며 평가항목 및 요소별 배점에 절대평가 기준 배점 비율(%)을 적용하여 득점을 환산한다.

**<절대평가 기준 배점비율>**

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

④평가위원회 평가 시 각 사업신청자의 항목별 평가점수는 평가위원의 최고 점수 하나와 최저 점수 하나를 제외한 나머지 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값으로 하며 소수점 셋째자리에서 반올림하여 득점을 평가한다. 다만, 평가분야별 평가위원이 5인 미만인 경우에는 평가위원 전체 점수를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값으로 한다.

⑤사업신청자가 단독(1개사 또는 1개 컨소시엄)인 경우에도 평가위원회를 구성하여 평가한다.

⑥평가위원회 평가결과 총점(600점)의 80% 이상 득점자를 코레일 내부심의에 상정한다.

**제20조(코레일 내부 심의절차)** 코레일 내부 사업자공모 평가 및 심의는 <붙임4>사업자 공모 프로세스에 의하여 시행한다.

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

1. 신용등급 (100점)

회사채	기업어음	기업신용	득 점	회사채	기업어음	기업신용	득 점
AA+	A1	AA+	100	A+	A2+	A+	88
AA0		AA0	96	A0	A20	A0	84
AA-		AA-	92	A-	A2-	A-	80

2. 사업실적 (50점)

가. 사업신청자가 제출한 사업실적 연면적이 사업계획서상 연면적 100% 이상일 경우 만점으로 평가하며, 평가점수는 50점을 초과할 수 없음

나. 사업신청자(컨소시엄 구성원 포함)의 최근 5년간 시공, 운영실적 등을 모두 인정

제출한 사업실적 연면적이 사업계획서상 연면적의 100% 이상인 경우	50점
---------------------------------------	-----

<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㎡, A사 : 제출 사업실적 5,000㎡, 지분율 20/100

B사 : 제출 사업실적 10,000㎡, 지분율 30/100

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

3. 가격평가 (150점)

평가방법	토지매각대금제안서와 자산개발수익금제안서의 금액을 합산 평가
배 점	150 점

○ 단독신청시 기본점수만 부여

○ 토지가격 및 자산개발수익금은 각각 코레일이 제시한 가격 이상이어야 함

가. 평가 산식

득점 = 기본점수 + (가격단위당 점수 × 평가대상 가격)

\* 가격단위당 점수 = (배점 - 기본점수) ÷ (최고제출가격 - 코레일 제시가격)

\* 평가대상 가격 = 각각의 평가대상 사업신청자가 제시한 금액 - 코레일 제시가격

나. 기본 점수

사업신청자 수	2개 이하	3개	4개	5개 이상
기본점수	112.5점(75%)	105점(70%)	97.5점(65%)	90점(60%)

②비계량평가(사업계획서 II 평가)는 300점 만점으로 개발계획, 사업시행계획, 미래성장성, 재무상태를 평가한다.

1. 개발계획 (100점)

배 점	평가항목 및 요소	비고
50	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발구상 및 개발계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발컨셉 및 테마(10점)</li> <li>- 도입시설 분석 및 규모의 적정성 (10점)</li> <li>- 토지이용계획(10점)</li> <li>- 개발지침과의 정합성(10점)</li> <li>- 민자역사와 동선 및 교통, 시설연계성(10점)</li> </ul> </li> </ul>	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성
50	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 배치계획(철도시설물 처리 포함)(15점)</li> <li>- 평면, 입면 및 구조계획(15점)</li> <li>- 건축물 경관 및 조경계획(10점)</li> <li>- 교통 및 보행동선 계획(10점)</li> </ul> </li> </ul>	

2. 사업시행계획 (130점)

배 점	평가항목 및 요소	비고
40	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업구조 및 사업성 분석                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업구조 및 계획의 이행방안(10점)</li> <li>- 시장분석 및 수요예측(15점)</li> <li>- 사업성 분석(15점)</li> </ul> </li> </ul>	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성
40	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자원조달 계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자원조달 계획(30점)</li> <li>- 리스크 관리 방안(10점)</li> </ul> </li> </ul>	
30	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업관리 및 시설운영 계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 운영전략 및 마케팅 계획(5점)</li> <li>- 분양계획(5점)</li> </ul> </li> <li>○ 임차인(Tenant) 유치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임차인 유치(15점)</li> <li>- 입주 실현 가능성(5점)</li> </ul> </li> </ul>	
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지장물 처리계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 각종 지장물 및 철도시설물 처리계획(15점)</li> <li>- 민원해결방안, 국공유지 및 사유지 확보방안 등(5점)</li> </ul> </li> </ul>	

### 3. 미래성장성(30점)

배 점	평가항목 및 요소	비고
30	○ 철도발전기여도(15점) - 철도 수송수요 증대 및 철도사업 기여도	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성
	○ 지역발전기여도(15점) - 지역경제, 고용효과, 주변환경 개선 기여도	

### 4. 재무상태 (40점)

- 평가기준은 재무비율표로 하되 재무상태표 등 재무상태를 전반적으로 평가

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

**제22조(토지매각대금 및 자산개발수익금의 제시)** ① 사업신청자는 코레일이 제시한 <붙임 7>의 토지매각대금 및 자산개발 수익금의 최저가격 이상으로 토지매각대금 및 자산개발수익금을 제시하여야 한다.

② 코레일은 우선협상자 선정 후 서울시의 개발가이드라인을 반영한 감정평가를 시행하여 토지매각대금 및 자산개발 수익금을 확정하고 코레일이 제시한 최저가격과 우선협상자가 제출한 제안서 가격의 비율에 따라 토지매각대금 및 자산개발 수익금을 결정하며 세부적인 사항은 협약으로 정한다.

**제23조(사업계획 발표)** ① 사업신청자는 평가 시 사업계획서를 요약하여 발표(발표자료 40쪽 권장)하여야 하며 발표시간은 발표와 질의응답을 포함하여 40분을 기본으로 하되 위원회의 재량에 의해 조정할 수 있다.

② 발표는 사업신청자(컨소시엄의 경우 대표자)가 하며 발표장내 출입 인원은 4명 이내(질의답변 고려)로 제한한다.

③ 사업신청자는 발표 및 질의답변 과정에서 평가위원 및 제3자가 사업신청자를 식별 할 수 없도록 해야 하며 이를 위반할 경우 평가 제외 등 불이익을 받을 수 있다.

**제24조(평가 및 심의결과 공개)** ① 특별한 경우를 제외하고는 사업신청서 접수일로부터

10일 이내에 평가를 완료한다.

②사업신청서를 평가한 후 그 결과(충족/미충족)를 5일 이내 홈페이지에 공고하고, 사업신청자에게 개별 통보한다.

③평가위원회 및 사업심의위원회의 결과 공개 시 평가 접수, 평가내용, 심의내용 등은 공개하지 않는다.

④평가위원회 및 사업심의위원회 결과 우선협상자로 지정받지 못한 사업신청자는 그간 소요된 제 비용 등에 대하여 코레일에 일체의 손해배상을 청구할 수 없다.

**제25조(우선협상자 지정 및 공개)** ①코레일은 사업심의위원회 등을 거쳐 우선협상자를 지정하여 코레일 홈페이지에 게시하고 개별 통보한다.

②평가위원회 결과공개 후 30일 이내에 사업심의위원회를 개최한 후 심의결과(의결/부결)를 통보한다. 단, 사전검토 소요기간 등 부득이하게 심의일정 연장이 필요할 경우 해당 사업신청자에게 통보 후 연장할 수 있다.

③코레일은 필요시 우선협상자와 함께 차순위 협상자를 결정할 수 있으며, 우선협상자와 협상결렬 시 차순위 협상자와 협상할 수 있다.

**제26조(협상기간 및 우선협상자 지정 취소)** ①우선협상자와의 협상 기간은 90일 이내로 한다. 다만, 코레일이 특별한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 연장 할 수 있다.

②코레일은 협상과정에서 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 우선협상자 지정을 취소할 수 있다.

1. 정당한 사유없이 기한 내에 사업추진협약을 체결하지 않을 경우
2. 재원조달 방안을 지정된 기간 내에 제출하지 못하거나 제출한 재원조달 방안이 실현 가능성이 없다고 판단되는 경우
3. 우선협상자의 경영 악화 등으로 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우
4. 측량결과 면적이 현저하게 증감하여 사업목적 달성을 수 없는 경우
5. 협상기간을 초과하거나 협상이 결렬된 경우

③ 우선협상자 지위가 취소되는 경우 그간 소요된 제 비용 등에 대하여 코레일에 일체의 손해배상 또는 보상을 청구할 수 없다.

## 제5장 사업추진협약의 체결 및 해지

**제27조(협약안 도출)** 코레일로부터 우선협상자로 지정을 통보받은 사업신청자는 지체없이 공모지침서 내용과 사업신청서를 기본으로 다음 각 호의 사항에 대하여 코레일과 협상해야 한다.

1. 상호 책임과 의무에 관한 사항

2. 협약이행에 관한 사항
3. 단계별 개발방안과 토지매각대금 및 자산개발수익금 납부방법
4. 철도시설의 처리 및 귀속에 관한 사항
5. 물류시설의 처리에 관한 사항
5. 사업추진협약 해제 또는 해지와 이에 따른 손해배상에 관한 사항
6. 재원조달, 자금관리, 인허가, 건설관리, 사업양도 등 코레일과 업무공유에 대한 사항
7. 기타 사업 추진을 위하여 필요한 사항

**제28조(협약체결)** ①우선협상자는 코레일 내부심의 결과를 통보받은 날로부터 30일 이내에 사업추진협약을 체결해야 하며, 부득이한 경우 코레일과 합의하여 사업추진협약 체결 기한을 연장할 수 있다.

②사업추진협약(안)이 코레일 내부심의에서 의결을 득하지 못한 경우 재협상하거나 종결 처리하며 이 경우 일체의 손해배상을 코레일에 청구할 수 없다.

③우선협상자는 코레일과 사업추진협약을 체결함으로써 사업시행자의 지위를 갖는다.

④사업시행자가 출자회사(SPC)인 주식회사를 설립하는 경우 협약체결 30일 이내에 설립 하여야 하며, 부득이한 경우 코레일과 협의하여 설립기한을 연기할 수 있다.

⑤사업시행자 또는 출자회사(SPC)는 착공신고서 제출 전까지 타인에게 지분을 양도하지 않아야 하며, 세부사항은 협약으로 정한다.

**제29조(협약 승계)** 사업시행자는 필요한 경우 별도의 출자회사를 설립할 수 있으며 세부 사항은 협약으로 정한다.

**제30조(토지매매계약 체결 및 납부방법)** 사업시행자는 사업추진협약 체결 후 30일 이내에 토지매각대금 납부를 위해 토지매매계약을 체결해야 한다.

1. 토지매각대금의 납부시기 및 금액은 다음과 같이 한다. 분납에 따른 이자율 및 연체료는 코레일 자산관리규정을 따르며, 분할 납부 이자는 사업시행자에게 소유권을 이전하거나 사업시행자가 토지 등을 점유·사용하는 시점부터 부과한다.

가. 계약체결시 : 토지매각대금의 10% 이상 납부

나. 토지매매계약 체결일로부터 1년 이내 : 토지매각대금의 20% 이상 납부

다. 토지매매계약 체결일로부터 2년 이내 : 토지매각대금의 20% 이상 납부

라. 토지매매계약 체결일로부터 3년 이내 : 토지매각대금의 잔여금 납부

2. 토지매각대금은 3년 내 현금으로 완납해야한다. 단, 토지매매계약 체결일로부터 3년 이내 착공할 경우 착공신고서 제출일 전일까지 잔금을 납부해야 한다.

3. 토지매매계약 체결 및 납부는 본조 제1호, 제2호를 원칙으로 한다. 다만, 우선협상자로 지정된 사업신청자는 코레일이 요청할 경우 토지매각대금의 일부를 대물 납부로 제안

(운영계획서를 첨부)할 수 있으며 대물 납부 규모, 납부 방법 및 일정 등은 협약으로 정한다.

4. 단계별 개발방식으로 사업을 추진할 경우 제 1호의 토지 매매계약 방법을 변경 할 수 있으며, 이 경우 납부 방법 및 시기는 다음 각 호에 따른다.
  - 가. 1단계 사업부지 : 3년 내 완납
  - 나. 2단계 사업부지 : 5년 내 완납
  - 다. 단계별 사업부지의 획정과 납부 방법 및 일정 등은 협약으로 정한다.
5. 토지 소유권은 토지매각대금 완납 이후에 이전을 원칙으로 하며 이전에 필요한 제 비용(취득세 등)은 사업시행자가 부담한다. 단, 토지사용 요청 시 토지매각대금을 완납하거나 전체 토지매각대금에 대한 담보(이행지급보증보험 등)를 제공할 경우 토지사용을 승낙하며, 제세공과금 및 소용비용은 사업시행자가 부담한다.
6. 코레일은 토지매각대금 지급을 담보하기 위하여 환매권 행사를 한다.
  - 가. 환매권 행사를 담보하기 위하여 코레일은 사업부지 소유권을 사업시행자에게 이전 할 때에는 사업부지에 대하여 코레일을 환매권자로 하는 환매특약등기를 하여야 하며 사업시행자는 이를 승낙하여야 한다.
  - 나. 사업시행자는 코레일의 정상적인 환매권 행사를 위하여 환매특약등기와 별도로 잔여 토지대금에 대한 담보(이행지급보증 보험 등)를 제공해야 한다.
7. 지적측량 또는 인·허가에 따라 사업부지 면적의 증감이 있는 경우 토지매각대금과 자산개발수익금의 합산액을 종전 사업대상지 면적으로 나눈 토지단가를 적용하여 정산하며, 정산 금액에 대해서는 이자를 부과하지 않는다.

**제31조(자산개발수익금의 납부방법)** 자산개발수익금은 현금으로 납부하며 납부시기 및 금액은 다음과 같이 한다. 단, 납부방법의 변경이 필요할 경우 협약으로 정한다.

- 가. 사업추진협약 체결 후 30일 이내에 : 자산개발수익금의 10% 이상 납부
- 나. 사업추진협약 체결일로부터 1년 이내 : 자산개발수익금의 20% 이상 납부
- 다. 사업추진협약 체결일로부터 2년 이내 : 자산개발수익금의 20% 이상 납부
- 라. 사업추진협약 체결일로부터 3년 이내 : 자산개발수익금의 잔여금 납부

**제32조(협약이행보증)** ①본 사업추진협약의 이행을 담보하기 위하여 최초 납부된 토지 매각대금(제30조 1호 가목의 토지매각대금의 10% 이상 납부액)과 자산개발수익금(제31조 가항의 자산개발수익금의 10% 이상 납부액)을 협약이행보증금으로 한다.

②보증기간은 협약체결일로부터 토지매각대금 및 자산개발수익금 완납일까지로 한다.

**제33조(사업추진협약의 해제 또는 해지)** ①다음 각 호의 사유가 발생한 경우 1개월 이상의 기간을 정하여 협약의 이행을 최고하고 이에 응하지 않을 때에는 사업추진협약을

해제 또는 해지할 수 있다.

1. 사업시행자가 본 사업을 포기하는 경우
  2. 사업시행자가 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
  3. 사업시행자가 토지매매계약을 체결하지 않거나 자산개발수익금, 토지매각대금을 납부하지 않는 경우
  4. 사업시행자가 협약상의 주된 의무를 이행하지 않는 경우
  5. 사업시행자가 사업과 관련한 위법행위, 본 사업 이외 사유로 형사책임 발생 등으로 사회적 물의를 야기하여 본 사업의 원활한 추진이 곤란하다고 판단되는 경우
  6. 착공신고서 제출 전까지 코레일의 승인 없이 컨소시엄 대표사 및 출자회사(SPC) 출자자를 변경하거나, 지분을 양도·양수하는 경우
  7. 천재지변, 화재 등(금융위기 제외) 불가항력적인 사유로 협약 이행이 불가능한 경우
  8. 코레일의 귀책사유로 협약의 목적을 달성할 수 없을 경우
- ② 기타 협약의 해제 또는 해지에 관한 세부 사항은 사업추진협약으로 정한다.

**제34조(손해배상)** ①사업추진협약이 해제 또는 해지되는 경우의 손해배상은 다음 각호와 같이 한다.

1. 사업시행자 귀책인 경우
    - 가. 제32조 ①항의 협약이행보증금은 코레일에 귀속
    - 나. 사업시행자가 이미 투입된 비용(공사비 등)이나 향후 사업추진으로 얻게 될 이익 등에 대해서는 일체의 손해배상 또는 보상을 코레일에 청구할 수 없음
  2. 코레일 귀책인 경우 : 사업시행자가 이미 납부한 자산개발수익금, 토지매각대금을 반환
- ②기타 손해배상에 관한 세부 사항은 협약으로 정한다.

## 제6장 추진일정 및 유의사항

**제35조(추진일정)** 사업신청서 접수는 다음 각 호와 같다

1. 사업시행자 공모 기간 : 2014. 9. 23(화) ~ 2014. 12. 21일(일)/ 90일간
2. 사업설명회 일정 : 공모기간 내 코레일 홈페이지 공지
3. 사업신청서류 접수
  - 가. 일시 : 2014년 12월 22일(수) 09:00~18:00
  - 나. 장소 : 코레일 본사사옥 사랑채(2층 회의실)
  - 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. 우선협상자 발표 : 평가위원회 평가 및 사업심의위원회 의결 시 개별 통보

**제36조(질의응답)** 질의접수 및 질의답변기간은 다음 각호와 같다.

1. 질의기간 : 2014. 9. 23.(화) ~ 2014. 11. 20.(목) 18:00시 까지
2. 질의방법 : 사업신청자는 사업계획서 작성 기타 사업내용에 관한 질의가 있는 경우에는 질의기간 내에 <붙임 6, 서식 14> 서면질의서에 의하여 직접접수 또는 홈페이지 공모 질의 접수란에 직접게재, Fax, 등기우편(질의서 접수 마감일 소인까지 인정)으로 코레일에 접수하여야 하며, 유선으로 코레일 담당자의 확인을 거쳐야 한다.
  - 담 당 : 사업개발본부 역세권개발처 담당 홍태승(☎ 042-615-4265)
  - 팩 스 : 02-361-8386 / E-mail : tshong@korail.com
3. 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.
4. 질의에 대한 답변은 질의기간 만료일까지 10일 간격으로 해당일까지 질의내용에 대해 답변을 게시하며, 2014년 11월 24일(월)에 그간의 질의답변 내용을 코레일 홈페이지에 일괄하여 게시한다.
5. 공지한 질의서 회신 내용의 숙지 미흡으로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

**제37조(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 갖는다
- 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 사업추진협약서의 일부가 된다.

<붙임 1>

## 사업개요 및 토지현황

1. 사업개요 : 성북역세권개발 사업자 공모
2. 위 치 : 서울시 노원구 월계동 85-7 일원
3. 사업내용 : 복합개발(주거 및 비주거시설)
4. 부지면적 : 149,065㎡
5. 이용현황 : 철도 및 물류시설
6. 토지소유 현황

구 분	면적 (㎡)	구성비 (%)
합 계	149,065	100.0
한국철도공사	109,475	73.4
국토해양부	29,896	20.1
서울특별시	1,974	1.3
노원구	3,161	2.1
사유지	4,559	3.1



7. 토지조서

○ 한국철도공사

NO	행정구역		지번		지목	면적(㎡)		비고
	시·구	동	본번	부번		공부상	편입면적	
1	서울시 노원구	월계	84	5	철	1,178.0	1,178.0	
2			85	6	철	2,152.0	79.0	
3			85	7	철	49,206.0	49,206.0	
4			87	8	철	1,979.0	1,979.0	
5			91	1	철	4,024.0	4,024.0	
6			106	3	철	40,637.0	40,637.0	
7			106	19	철	3,658.0	3,658.0	
8			106	21	철	2,190.0	2,190.0	
9			154	7	철	6,524.0	6,524.0	
계						111,548	109,475	

○ 국토해양부

NO	행정구역		지번		지목	면적(㎡)		비고
	시·구	동	본번	부번		공부상	편입면적	
1	서울시 노원구	월계	85		철	87,033.0	1,727.0	
2			85	8	철	1,467.0	1,467.0	
3			91	3	답	528.0	528.0	
4			106	17	철	7,316.0	7,316.0	
5			106	18	철	3,097.0	3,097.0	
6			106	20	철	11,680.0	7,722.0	
7			154		철	4,660.0	3,185.0	
8			154	4	철	258.0	258.0	
9			154	8	철	3,506.0	3,506.0	
10			157	4	철	544.0	544.0	
11			157	10	철	293.0	293.0	
12			157	12	철	253.0	253.0	
계						120,635	29,896	

○ 서울특별시

NO	행정구역		지번		지목	면적(㎡)		비고
	시·구	동	본번	부번		공부상	편입면적	
1	서울시 노원구	월계	152	6	도	3,191.0	1,974.0	
계						3,191.0	1,974.0	

○ 노원구

NO	행정구역		지번		지목	면적(㎡)		비고
	시·구	동	본번	부번		공부상	편입면적	
1	서울시 노원구	월계	87	1	구	2,054.0	2,052.0	
2			87	6	대	234.0	234.0	
3			87	7	구	75.0	75.0	
4			163	2	구	1,250.0	800.0	
계						3,613	3,161	

○ 사유지

NO	행정구역		지번		지목	면적(㎡)		비고
	시·구	동	본번	부번		공부상	편입면적	
1	서울시 노원구	월계	158		답	1,655.0	1,655.0	정00
2			158	1	답	409.0	409.0	김00
3			158	2	답	2,495.0	2,495.0	김00
계						4,559.0	4,559.0	

9. 지장 시설물현황 : 철거 및 이전 소요비용은 사업시행자 부담

○ 철도현업시설 : 전면 철거 또는 이전

(단위:㎡)

시 설 명	세 구 분	현 규모	처 리	이전위치
성북승무사업소	사 무 실	3,676	철거 후 신축	추후 지정
	향우사무실	36		
	전동차유치선		9개선 신설	성북역 구내
청량리차량사업소 (성북주재)	사 무 실	381.52	철거	-
	간이창고			
	갠트리기중기	20/5톤		
구,성북차량사업소	검 수 고	3,297	철거	-
	검 수 고	417		
성북시설사업소	사 무 실	171	철거 후 신축	성북역 구내 지정 장소
성북장비사업소	장비검수고	343		
	창 고	137		
전기처 창고	창 고	140	철거	-

※ 1. 시설물 규모는 일부 변경될 수 있음

2. 이전 및 재배치 규모는 향후 이전 과정에서 증감될 수 있음

○ 물류시설 : 전면 철거(시설 폐쇄 예정-이전 불필요)

(단위:㎡)

입 주 업 체	용 도	현 규모	비 고
동양시멘트(주) 성북사업소	사일로 및 부대시설	9,167	
(주)현대시멘트	사일로 및 부대시설	9,295	
태영시멘트(주)	사무실 및 물치장	97	
대한통운(주) 성북출장소	현장사무실	419	
현대자동차(주)	사무실 및 정비고 등	4,435	
천보월드(주)	사무실 및 차고지	191	
한솔씨에스앤(주)	창고, 차고지 및 사무실	43,432	
주식회사 나비물류에너지	창고, 차고지 및 사무실	345	
성북골재	골재적치장	775	
용인상사	적치장	198	
(주)한마음교통	사무실 및 차고지	424	
일성로지스틱스	사무실 및 창고	216	
진아중화버스(주)	차고지	330	
KGB성북지점	집하장 및 사무실	360	
씨제이 대한통운(주)	물품분류장	2,618	

※ 시설물 규모는 일부 변경될 수 있음

<붙임 2>

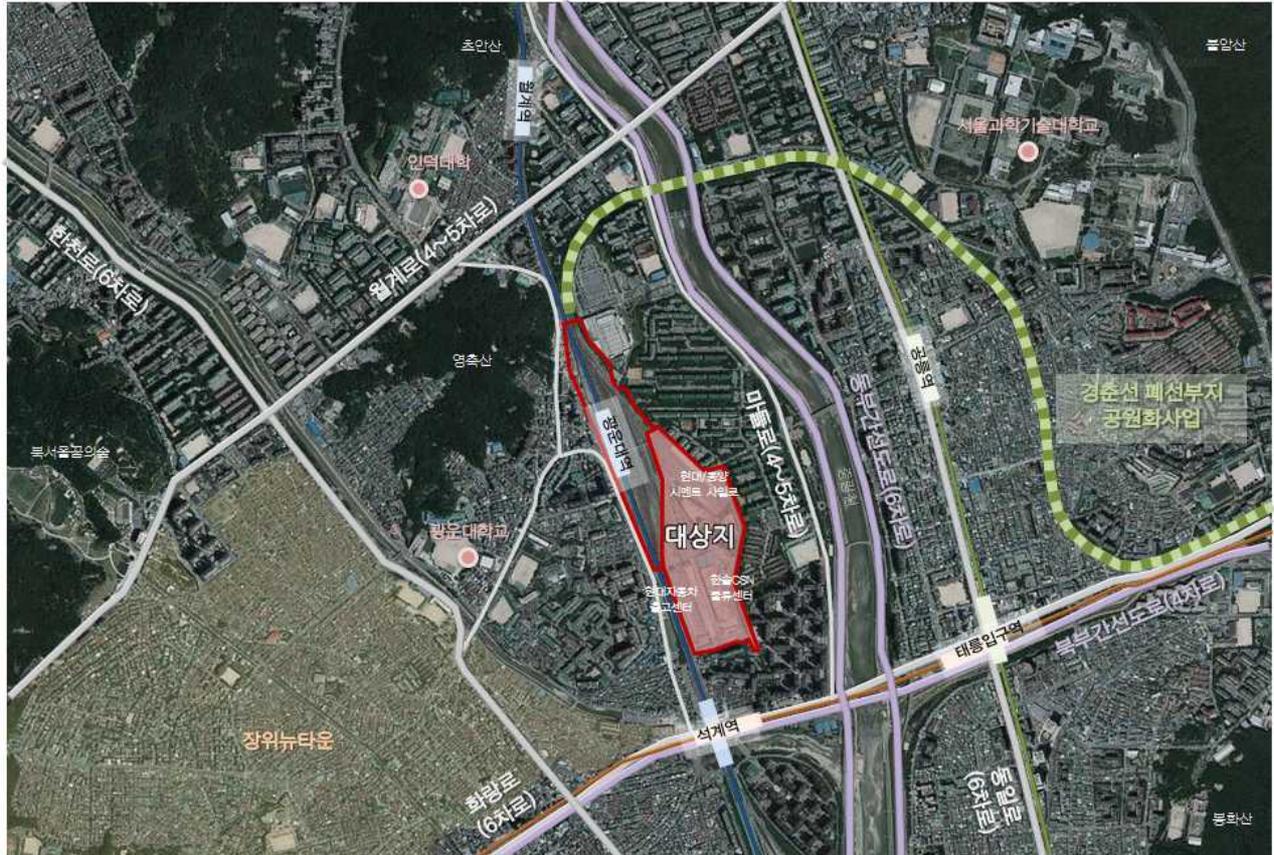
# 성북역세권 물류부지 개발지침(안)

## 1. 개발방향

- 상대적으로 낙후된 성북역 주변지역의 도시기반시설 확충
- 창조적인 도시재생을 통한 양호한 정주환경 조성
- 서울 동북부지역의 미래상을 반영한 체계적인 균형발전 도모

## 2. 대상지 현황

- 면 적 : 149,065m<sup>2</sup>
- 용도지역 : 일반상업지역 (유통업무설비)
- 이용현황 : 현대자동차 출고센터, 한솔CSN 물류센터, 현대·동양 시멘트 물류시설



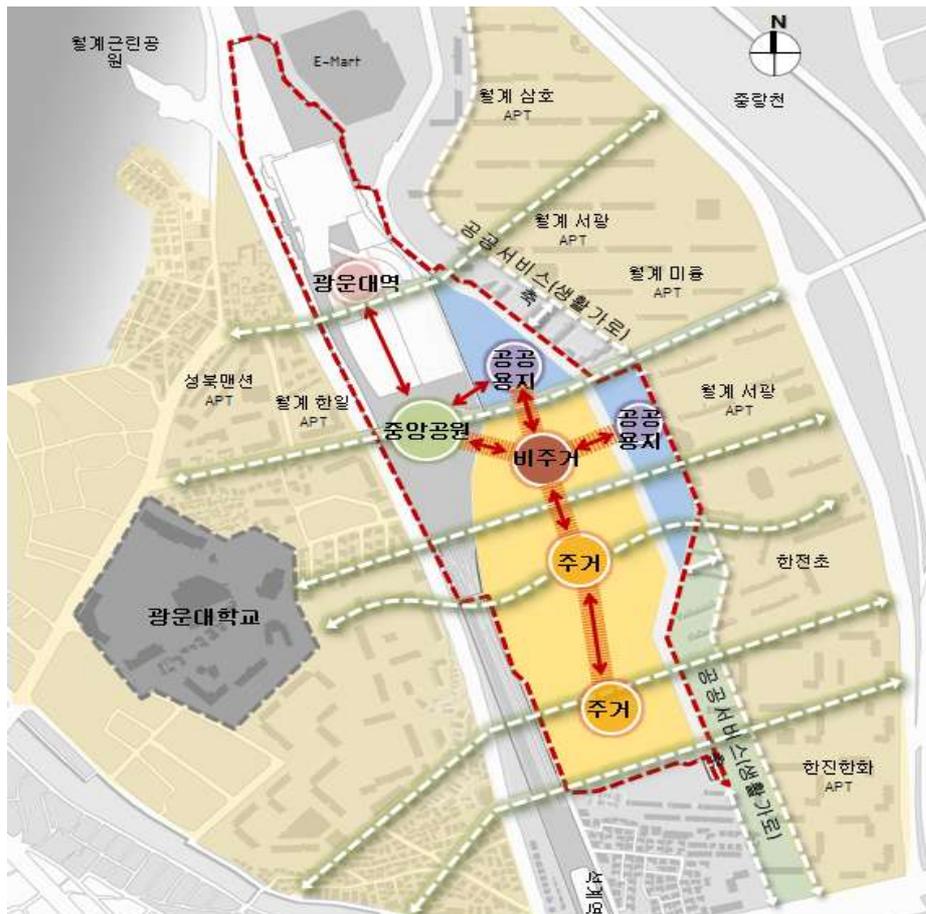
### 3. 개발원칙

- 물류부지의 기반시설 계획은 민자역사와 주변도로 현황을 포함하여 부영향이 없도록 계획하고 교통영향평가 등을 통해 충분히 검토 할 것
- 대상지의 높이, 배치, 밀도 등은 주택단지 등 주변지역의 경관을 해치지 않게 계획한 후 관련절차에 따라 경관심의 등을 받아 진행할 것
- 新경제중심지 조성이란 목표로 대상지를 개발토록 기 계획한 바, 비주거 용지에 상업, 업무시설을 집중 도입 할 것

### 4. 공간 기본구상 및 토지이용계획 예시안

- 공간 기본구상
  - 가. 동북권 중심기능 도입, 일자리창출 활성화를 위해 비주거시설은 광운대역 및 공공용지와 연계를 고려하여 배치 필요
  - 나. 향후 주변 주거지 개발을 고려해 공공용지 등 공공서비스(생활가로)축 계획 필요하다. 광운대역, 중앙공원, 복합용지, 공공용지 등 연계성 강화를 위한 보행가로 계획 필요

※ 공간구상 개념도



○ 토지이용계획 예시안



구 분		면적(㎡)	비율(%)	
전 체		149,065	100.0 %	
복합용지	주 거(70%)	70,986	47.62 %	
	비주거(30%)	30,426	20.41 %	
	소 계	101,409	68.03 %	
공공용지	공공용지(북측) ①	13,240	8.88 %	
	공공용지(동측) ②	16,024	10.75 %	
	소 계	29,264	19.63 %	
기반시설	도로	도로 ① (136m x 20m)	2,706	1.82 %
		도로 ② (230m x 15m)	3,640	2.44 %
		도로 ③ (739m x 15m)	12,046	8.08 %
	소 계	18,392	12.34 %	

※ 상기면적은 사전협상을 통해 합리적으로 조정될 수 있음

## 5. 개발가이드라인

- 용도지역 : 일반상업지역(용도용적제 적용)
- 도시계획시설 : 유통업무설비 폐지 (서울시 도시계획위원회 사전 자문 완료)
- 도입권장용도 : 주거시설, 업무시설, 판매시설 등
- 건축계획 지침
  - 가. 공공기여 35%, 용도용적제 적용(상한용적률 600%이하), 중심성 용도 15%이상 확보
  - 나. 복합용지의 교통계획 중 내부순환과 주거/비주거의 용도구분을 위해 적절한 단지내 도로를 계획하는 것 필요
  - 다. 중앙공원, 복합용지, 공공용지 및 석계역 방향으로 연결하는 보행자, 자전거축이 계단이나 단차 등으로 끊어지는 것 없이 슬로프 등의 형태로 이어지도록 할 것<도면>
  - 라. 복합용지와 공공용지와 연계를 고려하여 건축 및 동선계획을 할 것

○ 공공기여원칙

가. 기반시설의 공공성을 검토하여 총 공공기여량(35%) 범위 내에서 부담

- 광역교통시설인 영축산터널(①)은 공공과 민간이 공동으로 확보
- 지역 교통난 해소와 간선도로 연결을 위해 필요한 공공성 있는 도로는 인정
- 주변지역 교통해소에도 기여하나 해당 개발사업 시행을 위해 반드시 필요한 도로의 경우에는 도로특성에 따라 공공기여 인정비율 사전협상 시 결정
- 광역교통 해결을 위해 민지역사와 연동 추진 (광운대역 전면도로(②), 동서연결도로(③) 확보)

나. 기반시설 부지(공공용지, 도로 등)는 서울시 및 노원구에 기부채납

다. 향후 공동용역 및 개발지침 내용을 중심으로 사전 협상할 계획이며, 공공기여 관련사항(시설규모, 부지면적, 설치비용 등)은 서울시와 협상과정에서 합리적으로 조정될 수 있음



## 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 표지에는 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(서식1의 해당 첨부서류 포함), 신용평가서, 사업실적
- ② 사업계획서 II : 개발건설계획, 사업시행계획, 미래성장성, 재무상태(재무비율표, 재무상태표 등)
- ③ 사업계획서는 I, II 각각 15부를 제출한다.
- ④ 사업계획서 내용은 공모지침서를 숙지하여 작성하되 목차는 사업신청자가 평가요소 별로 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 철한다
- ③ 지도 및 도면의 경우 축척에 제한이 없다.
- ④ 표와 그림 등을 제외한 主텍스트는 “한글” 프로그램을 사용하여 작성하며 12포인트의 크기로 작성한다.
- ⑤ 외국어나 한자는 ( )안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐 단위는 원화로 표기한다.
- ⑥ 사업계획서 II는 200쪽 내외를 권장한다.

다. 사업계획서 전산파일 및 발표자료가 수록된 CD 2매, 발표자료 10부(PPT 40쪽 권장)

라. 토지가격 제안서 및 자산개발수익금 제안서 : 대봉투(규격4호)에 밀봉하여 제출

### 3. 사업제안서의 작성

① 개발건설계획은 다음과 같이 작성한다.

1. 사업신청자는 제6조의 공모대상지에 대하여 공동용역, 개발지침 등 관련계획을 준수하여 수립한다.
2. 사업의 원활한 추진을 위하여 주변 지역에 미치는 영향 및 지자체의 인·허가 추진방안 등을 종합적으로 검토하여 사업계획을 수립해야 한다.
3. 건축규모 및 시설의 종류는 관련법 및 개발지침에 저촉되지 않는 범위 내에서 자유롭게 구상할 수 있다.
4. 철도현업시설 및 물류시설의 처리계획 등을 기재한다.

② 개발건설계획에는 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

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

③ 사업시행계획은 다음과 같이 작성한다.

1. 사업구조 및 사업성 분석

- 1) 도입시설물별로 시장 환경을 분석하고 사업여건 등을 제시한다.
- 2) 도입시설물별로 수요를 추정하고 구체적인 근거를 제시한다.
- 3) 도입시설물별로 처분방법을 제시하고 용도별 시설면적, 매출계획, 가격산정기준 및 내역을 상세히 제시한다.
- 4) 총 투자비 산정은 토지관련비(토지매매대금), 직접공사비(건축·토목·조경·전기·설비공사비 등), 간접공사비(설계비·감리비·하자보수비·인입공사비·예술품장식비·물가변동비 등), 부대비(운영경비·소유권 관련비·프로젝트회사 운영비·예비비 등) 등으로 구분하여 연차별로 작성하고, 시설별 투자원가 및 산출근거를 구체적으로 제시한다. (단위 : 백만원)
- 5) 사업성 분석을 위한 주요지표 및 조건들을 상세히 기술하고 개발수익금, 토지관련비는 대금납부 시기 및 방법 등에 대하여 기술한다.
- 6) 사업성 분석 작성 시 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시한다.

## 2. 자원조달계획

- 1) 자원조달계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성한다.
- 2) 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. 사업관리 및 시설운영계획

- 1) 사업관리체계를 기재한다.
- 2) 운영전략과 마케팅계획을 기재한다.
- 3) 자금관리 및 시설물의 운영계획을 기재한다.

## 4. Tenant 유치계획(단, 주택사업은 분양 또는 임대계획)

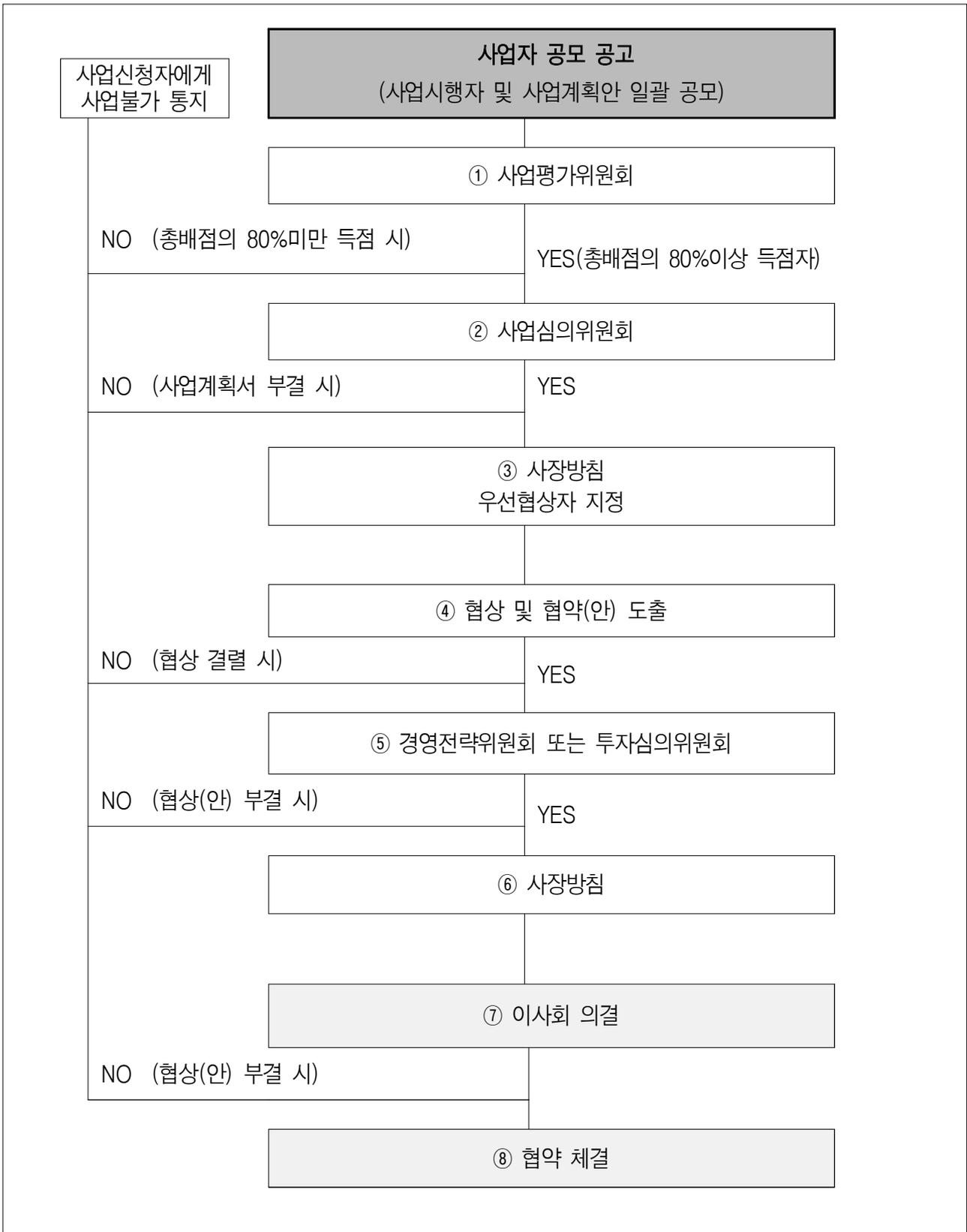
- 1) Tenant 유치계획을 제시하고, Tenant의 입점 의사를 확인할 수 있는 증빙 서류를 첨부한다.
- 2) 주택사업은 분양 또는 임대계획을 구체적으로 기재한다.

## 5. 지장물 처리계획

- 1) 철도시설 및 물류시설 등 지장물 처리(이전, 변경, 재배치 등) 계획을 기재한다.
- 2) 예상되는 민원과 해결방안 및 공공유지 등 확보방안을 제시한다.

<붙임 4> 사업자공모 평가 및 심의 프로세스

## 사업자공모 평가 및 심의 프로세스



<붙임 5> 동일용도 사업실적 기준(건축법시행령 별표1)

## 동일용도 사업실적 기준(동일시설순 일부 통합)

※ 시설군별로 구분하여 사업실적 인정

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





[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)

[서식6] 재무상태표

## 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) 채고자산 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)







## 컨소시엄 구성원별 지분율표

---

구 분	법 인 명	대표자명	지분율
컨소시엄(대 표)			/ 100
컨소시엄(구성원)			/ 100

2014년 월 일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)

(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1 (인)

컨소시엄구성원2 (인)

한국철도공사 사장 귀하

[서식13] 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			

[서식14] 사업계획서 표지

<p>&lt;14폰트&gt; 0 0 0 0 부 지  개 발  사 업 자  공 모  &lt;줄간격 130%&gt;</p>	<p>&lt;10폰트&gt; &lt;줄간격 160%&gt;</p> <p>&lt;20폰트&gt;</p> <p style="text-align: center;"><b>성북역세권개발 사업자공모 사업계획서</b></p> <p style="text-align: center;">2014. .</p> <p>&lt;20폰트&gt;</p> <p>※ 사업신청자를 인지할 수 있는 문구나 표현을 금함 ※ 서체는 한글 견명조체로 함</p>
--	--

<붙임 7> 토지가격 및 자산개발수익금 최저가격

## 토지매각대금 및 자산개발수익금 최저가격

합 계	금 원정	(₩ )
토지매각대금	금 원정	(₩ )
자산개발수익금	금 원정	(₩ )

※ 상기 최저가격은 기부채납비율(25%)을 기준으로 평가한 금액으로 향후 공공기여율(35%)을 반영한 감정평가 결과에 따라 토지매각대금 및 자산개발수익금은 조정될 수 있음

한국철도공사 사장



