

국가철도공단 공고 제2024 - 076호

중앙선 폐선부지(舊안동역사) 개발사업 민간제안공모 공고

국가철도공단에서는 중앙선 폐선부지(舊안동역사)에 대한 개발사업 추진을 위해 민간제안을 아래와 같이 공모하오니 많은 참여 바랍니다.

2024년 7월 3일

국가철도공단 이사장

1. 공 모 명 : 중앙선 폐선부지(舊안동역사) 개발사업 민간제안 공모

2. 대상지 현황

본 사업의 공모대상지는 다음과 같음

가. 대상지 : 경상북도 안동시 범흥동 234-3 일원

나. 면적 : 73,739.1m²

※ 세부내용은 <붙임1>를 참조하고, 대상부지 경계 및 면적은 경계측량, 현 사용상황 등에 의해 변경될 수 있음

3. 공모개요

가. 공모 목적

본 공모는 舊안동역사 부지를 활용하여 민간의 창의적인 아이디어를 발굴하고 지방소멸 대응 및 주민 편의를 위한 합리적인 개발 방향을 설정하고자 함

나. 개발방향 및 컨셉

1) 지역특화 관광시설 도입

- 안동시의 특성(정신 문화도시, 유교 문화유산)을 살려 혁신적인 관광시설을 도입하고, 경북지역 관광거점 형성 및 정주수요 확보를 위한 개발 방향 등 설정

(ex. 중장년층을 타겟으로 시니어를 위한 시설(액티브 시니어 타운, 골든시티 등))

- 주변에 임청각, 낙동강변, 원도심 등과 연계하여 지역주민을 위한 편의 시설 등을 구상하고 주변 경관과 조화로운 특화시설물 도입

2) 지역맞춤형 시설 도입

- 지역 강소기업 및 안동지역 특산물, 먹거리 등을 활용한 상업시설과의 연계를 통해 관광객 유입을 유도하고 경북지역의 특색을 살린 브랜딩을 통해 원도심 활력 제고
- 사업대상지의 수요 조사 및 분석을 통해 부족한 기반시설을 예측하여 기존 시설과 함께 활용할 수 있도록 계획

4. 관련법령 및 규정

가. 관련법령 : 국토교통부 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「국가철도공단법」, 「건축법」, 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도사업법」, 지자체 조례 등

나. 관련규정 : 국토교통부 「철도시설의 점용료 산정기준」, 국가철도공단 「철도자산 개발 및 운영규정」, 「철도시설 점용허가 업무처리규정」 등

5. 공모참가 자격

가. 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독법인 또는 법인으로 구성된 컨소시엄(컨소시엄 대표자를 포함한 5개 법인 이하로 구성)으로 함

나. 신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의거 입찰 자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 신청할 수 없음

※ 본 민간제안 공모 시에는 해당되지 않으나, 추후 본 사업을 추진할 사업주관자 공모 시에는 추가로 아래 자격요건을 충족하여야 함.

[사업주관자 자격요건]

- 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 **납입자본금은 총사업비의 5% 이상(최소 30억 원 이상)**이어야 한다.
- 사업신청자(단독사업신청법인 또는 컨소시엄대표자)는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제26항에 따라 신용평가업의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 다음의 신용등급 중 하나 이상을 충족하여야 한다.

회사채	기업어음	기업신용평가
BBB- 이상	A3- 이상	BBB- 이상

6. 제출서류 및 제안서 작성 기준

가. 제출서류

- 민간제안 신청서(붙임3) 1부
- 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본) 1부
- 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) 1부
- 민간제안서 15부
 - 민간제안서 작성관계자 현황(붙임4)
 - 제안자 일반현황(붙임5)
- 민간제안서 전산파일이 수록된 전자매체(USB) 1개
- 서약서(붙임6) 1부
- 청렴서약서(붙임7) 1부

나. 제안서 작성내용

- 제안서 작성요령(붙임2)을 참고하여 작성

다. 제안서 작성 기준 (기준일은 공고일로 함)

- 가격산출기준 : 모집공고일 현재의 경상가격
- 실질할인율 : 4.5% (KDI 예비타당성조사 실질 할인율)
- 차입이자율 : 모집공고일 현재 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률
(한국금융투자협회 기준)

- 예금이자율 : 시중은행 평균 1년 만기 정기예금이자율 (전국은행연합회에
서 공시하는 “신규취급액기준 COFIX”)
- 환율 : 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
- 물가상승률 : 통계청발표 소비자 물가지수 (최근 10년간 평균)

7. 사업시행방식 및 설립자본금

가. 부지 사용방식은 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제23조의2(점용허가)에 의거 철도사업법령의 점용허가 관련 규정에 따라 사업주관자와 국가철도공단이 출자하여 설립한 특수목적법인 (SPC)이 점용허가를 받아 개발시설 건설 및 50년간 운영

※ 운영 중 점용허가 기간은 최초 운영 중 점용허가 할 당시의 관계법령 등이 정하는 바에 따름
나. 출자회사의 설립자본금은 총사업비의 5%이상(최소 30억원)으로 사업 신청자가 자율적으로 제시

다. 공단의 출자금은 설립자본금의 3% 이상으로 하며, 공단의 출자는 국토 교통부장관의 공단출자 승인을 얻은 이후에 이루어짐.

8. 공모 조건

가. 관련 법령 및 규정 준수(3. 공모개요 - 다. 관련법령, 라. 관련규정 등 참조)

나. 철도시설부지는 매각이 불가하며, 점용허가를 받아 개발시설 건설 및 운영

다. 제안자는 본 사업에 복수로 신청 불가(컨소시엄 구성원도 제안자로 간주함)

라. 철도시설 기여금(본 사업에 관련된 총공사비의 5%)을 반영하여 제안서 작성

마. 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자연녹지지역
이나 토지이용 효율 향상을 위해 필요한 경우, 도시관리계획 변경 또는 지구단위계획구역 지정을 전제로 사업계획을 수립할 수 있음.

바. 사업대상지 개발로 인해 저축되는 수목 중 수형이 양호하거나 경제성이 있는 수목은 대상지 내 재배치 계획을 반영하여야 함.

사. 개발사업에 지장이 되는 시설물 중 철거가 필요한 시설물이나 대체가 필요한 시설은 사업시행자 부담으로 철거 또는 설치하여야 함.

아. 개발사업 대상지 중 사업성과 효율성을 고려하여 일부 대상지를 제외하고 계획수립 가능

자. '3. 공모개요 - 나. 개발방향 및 컨셉'을 반영하여 사업계획을 수립해야 함.

9. 질의접수·답변

가. 질의 접수기간 : 2024. 07. 08.(월) ~ 07. 09.(화) (2일간)

나. 질의는 질의서 양식(붙임9)에 의해 담당자 이메일(10002845@kr.or.kr)을 통해서만 가능하며, 지정기간에 한함 (질의서 양식만 접수 가능)

다. 질의에 대한 답변은 최종 질의 접수일로부터 15일 이내에 국가철도공단 홈페이지(www.kr.or.kr/정보마당/kr소식/공지사항)에 일괄하여 게시하며, 질의서 답변 내용의 미숙지로 인한 책임은 제안자에게 있음

10. 공모접수

가. 접수기간 : 2024. 07. 03.(수) ~ 2024. 09. 02.(월)

나. 제출서류 : 공모 제안서 15부, 전자매체(USB) 1개

다. 제안서 접수

- 접수 일 : 2024. 09. 02.(월) 15:00 까지 (접수 마감시간 엄수)

- 접수 장소 : 대전광역시 동구 중앙로 242, 국가철도공단 본사 2층 207호
(접수장소 변경 시 국가철도공단 홈페이지 공지사항에 게시)

- 접수 방법 : 신청자 직접 방문(기타 방법으로는 접수하지 않음)

11. 제안서 작성 방법 및 요령

가. 공모 대상지에 대해 제안서 작성요령(붙임2)을 참고하여 작성

나. 대상부지(붙임1)를 참고하여 현행 법규상 시행 가능한 개발시설을 제시하되, 반드시 공모 조건을 준수하여 작성

12. 제안서 심의 및 우수제안 선정

가. 제안서 심의계획

- 민간제안서를 접수한 날로부터 30일 이내에 심의하되, 기간 내 심의가 불가할 경우 그 사유와 심의 예정일을 제안자에게 통보함
- 심의기준(붙임8)은 1,000점 만점을 기준으로 항목별(개발계획 450, 소요자금 및 자금조달계획 300, 경영계획 및 사업관리계획 250)로 절대 평가하여 시행
 - * 항목별 세부 평가기준은 별도 마련 시행

나. 우수제안 선정

- 최고 득점한 제안을 우수제안으로 선정하되, 종합평점이 700점 미만이거나 분야별 평점이 60% 미만일 경우에는 우수제안 선정에서 제외함.
- 동점자가 발생할 경우 개발계획, 소요자금 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리계획 고득점 순으로 우수제안 선정
- 우수제안자로 선정된 제안자에게는 본 사업의 사업주관자 공모에 참여할 경우, 당초 제안의 정도에 따라 총평가점수의 3% 범위에서 가점을 부여함 (최초 공모 1회에 한함). 다만, 채택된 제안서의 내용이 변경될 경우 사업주관자 공모지침서에 따름.

13. 제안서 이용·반환 및 지식재산권

- 가. 우수제안으로 선정된 제안서는 반환하지 않으며, 우수제안으로 선정되지 않은 제안서는 제안자가 원하는 경우, 제안서 접수 시 기재한 주소로 반환
- 나. 우수제안내용은 제안자의 동의를 받아 본 개발사업 및 관련 업무추진을 위하여 사용할 수 있음.
- 다. 접수된 제안서가 지식재산권과 관련되어 문제가 발생할 경우에 그 책임은 제안자에게 있음.

14. 기타사항

- 가. 제안자는 제안서류의 작성과 제출에 소요되는 일체의 제반비용을 부담하고, 공단은 제출받은 제안 서류를 일체 반환하지 않음.
- 나. 제안자는 공단에게 제안서류에 관한 일체의 지식재산권을 주장할 수 없으며, 공단은 제안자가 제출한 제안서 내용의 일부를 활용할 수 있음.
- 다. “4. 공모참가 자격”의 민간제안 신청 자격이 없는 경우, “5. 제출서류 및 제안서 작성 기준”의 제출서류를 제출하지 아니하거나 제출서류가 부정한 자료(위조, 변조, 허위 등)인 경우, “6. 사업시행방식 및 설립자본금”의 설립자본금이 총 사업비의 5%(최소 30억원) 미만인 경우 민간제안신청 무효 처리
- 라. 심사내용에 대해 제안자는 이의제기 불가하며, 심사내용은 공개하지 않으나 평가점수는 열람을 요청한 제안자에 한하여 제안당사자의 점수(총점 및 분야별 점수)만 공개
- 마. 문의처 : 국가철도공단 기획본부 사업개발처(042-607-4230)

- [붙임] 1. 민간제안 대상지 현황
2. 민간제안서 작성요령
3. 민간제안 신청서 (양식)
4. 서약서 (양식)
5. 청렴서약서 (양식)
6. 민간제안서 작성 관계자 현황 (양식)
7. 제안자 일반현황 (양식)
8. 민간제안서 평가 기준
9. 민간제안 모집공고 관련 질의서 (양식) 끝.

민간제안 대상지 현황

□ 일반현황

구 분	현 황	비고
발생배경	「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 및 「국가철도공단법」 개정('19.10)으로 개발사업 대상의 확대(철도시설 → 폐선·폐역, 유휴지 등 철도 관련 국유재산)	
위 치	경상북도 안동시 법흥동 234-3 일원 99필지	
규 모	약 73,739.1㎡	
용도지구	자연녹지지역	
현재용도	나대지 (선로 既철거, 도상 자갈 有)	
입지현황	<ul style="list-style-type: none"> - 입지분석 <ul style="list-style-type: none"> · 사업 대상지 대부분이 평탄하고, 철도시설물 등 지장물이 다소 존재하며 남서측으로 천리천이 유하함 · 사업대상지 북측으로 중구동 도심부(안동구시장, 문화의 거리 등)와 맞닿아 있음 · 남측 낙동강변으로 수변공원이 조성되어 있으며 수변공원과 북측으로 접하여 탈춤공원, 안동체육관이 위치하여 대규모 공원녹지축 형성 · 안동소방서, 안동우편집중국이 사업부지에 인접해 있으며, 안동시청이 600m 지점에 위치하여 공공시설에 대한 접근성 우수 - 부지형상(폭, 길이) <ul style="list-style-type: none"> · 형상 : 장방형, 폭 : 40~120m, 길이 : 800m 	
접 근 성	부지 북측 34번 국도에 접함, 5.5km 내 신안동역, 12km 내 서안동IC	
지자체 협의결과	<ul style="list-style-type: none"> - 중·장년층을 대상으로 하여 정주 인구 보존을 목표로 현실성 있는 시설을 도입하거나 어린이 중심의 가족단위 관광시설 설치 권장 - 지역주민의 요구를 수용하여 저밀도 개발을 추진하되 안동시 지역 특색을 반영한 집객시설 마련 	
기타사항 (개발예시)	<ul style="list-style-type: none"> - 舊안동역 플랫폼을 활용한 건축계획 검토하고 원도심과 연계하여 지역주민을 위한 편의시설 및 관광시설 계획 - 개발사업 타겟층을 시니어로 설정하여 고령인구를 위한 주거, 사회복지시설 등 정주 환경 개선 	

□ 부지형상



□ 토지세목 조사

번호	소재지	지목	면적(㎡)	소유자	비고
1	경상북도 안동시 법흥동 26-3	철도용지	3,798.0	국토교통부	
2	경상북도 안동시 법흥동 26-11	철도용지	2,033.0	국토교통부	
3	경상북도 안동시 법흥동 28-7	철도용지	7.0	국토교통부	
4	경상북도 안동시 법흥동 28-8	철도용지	235.0	국토교통부	
5	경상북도 안동시 법흥동 29-7	철도용지	629.5	국토교통부	
6	경상북도 안동시 법흥동 29-11	대	66.6	국토교통부	
7	경상북도 안동시 법흥동 30-4	철도용지	188.0	국토교통부	
8	경상북도 안동시 법흥동 30-5	철도용지	1,507.0	국토교통부	
9	경상북도 안동시 법흥동 33-2	철도용지	7.0	국토교통부	
10	경상북도 안동시 법흥동 34-1	철도용지	276.1	국토교통부	
11	경상북도 안동시 법흥동 35-4	철도용지	46.0	국토교통부	
12	경상북도 안동시 법흥동 35-5	철도용지	38.0	국토교통부	
13	경상북도 안동시 법흥동 36-4	철도용지	390.0	국토교통부	
14	경상북도 안동시 법흥동 39-2	철도용지	393.0	국토교통부	
15	경상북도 안동시 법흥동 40-2	철도용지	579.0	국토교통부	

번호	소재지	지목	면적(㎡)	소유자	비고
16	경상북도 안동시 법흥동 41-3	철도용지	387.0	국토교통부	
17	경상북도 안동시 법흥동 41-4	철도용지	479.0	국토교통부	
18	경상북도 안동시 법흥동 53-1	철도용지	271.0	국토교통부	
19	경상북도 안동시 법흥동 53-3	철도용지	717.0	국토교통부	
20	경상북도 안동시 법흥동 54-4	철도용지	691.0	국토교통부	
21	경상북도 안동시 법흥동 54-6	철도용지	426.8	국토교통부	
22	경상북도 안동시 법흥동 55-2	철도용지	17.0	국토교통부	
23	경상북도 안동시 법흥동 55-3	철도용지	2,314.1	국토교통부	
24	경상북도 안동시 법흥동 55-4	철도용지	553.1	국토교통부	
25	경상북도 안동시 법흥동 55-8	철도용지	344.0	국토교통부	
26	경상북도 안동시 법흥동 56-8	철도용지	212.0	국토교통부	
27	경상북도 안동시 법흥동 57-1	철도용지	20.0	국토교통부	
28	경상북도 안동시 법흥동 57-3	철도용지	1,455.6	국토교통부	
29	경상북도 안동시 법흥동 58-4	철도용지	13.0	국토교통부	
30	경상북도 안동시 법흥동 208-4	천	50.0	국토교통부	
31	경상북도 안동시 법흥동 222-1	도로	126.7	국토교통부	
32	경상북도 안동시 법흥동 223-12	철도용지	101.3	국토교통부	
33	경상북도 안동시 법흥동 223-18	철도용지	364.0	국토교통부	
34	경상북도 안동시 법흥동 223-21	철도용지	28.0	국토교통부	
35	경상북도 안동시 법흥동 229-3	철도용지	1,336.0	국토교통부	
36	경상북도 안동시 법흥동 229-23	철도용지	1,234.0	국토교통부	
37	경상북도 안동시 법흥동 230-9	철도용지	140.0	국토교통부	
38	경상북도 안동시 법흥동 231	철도용지	516.0	국토교통부	
39	경상북도 안동시 법흥동 232-1	철도용지	516.0	국토교통부	
40	경상북도 안동시 법흥동 232-3	철도용지	539.0	국토교통부	
41	경상북도 안동시 법흥동 233-1	철도용지	605.0	국토교통부	
42	경상북도 안동시 법흥동 234-2	철도용지	294.0	국토교통부	
43	경상북도 안동시 법흥동 234-3	철도용지	8,386.0	국토교통부	
44	경상북도 안동시 법흥동 234-5	철도용지	1,702.0	국토교통부	
45	경상북도 안동시 법흥동 235-1	철도용지	175.0	국토교통부	
46	경상북도 안동시 법흥동 235-2	철도용지	129.0	국토교통부	
47	경상북도 안동시 법흥동 236-2	철도용지	10.0	국토교통부	
48	경상북도 안동시 법흥동 236-4	철도용지	162.0	국토교통부	

번호	소재지	지목	면적(㎡)	소유자	비고
49	경상북도 안동시 법흥동 237-1	구거	36.0	국토교통부	
50	경상북도 안동시 법흥동 237-12	철도용지	3,201.0	국토교통부	
51	경상북도 안동시 법흥동 238-3	철도용지	553.0	국토교통부	
52	경상북도 안동시 법흥동 238-9	철도용지	86.0	국토교통부	
53	경상북도 안동시 법흥동 239-2	철도용지	919.0	국토교통부	
54	경상북도 안동시 법흥동 239-3	철도용지	549.0	국토교통부	
55	경상북도 안동시 법흥동 240	철도용지	820.0	국토교통부	
56	경상북도 안동시 법흥동 249-4	철도용지	278.0	국토교통부	
57	경상북도 안동시 법흥동 249-5	철도용지	218.0	국토교통부	
58	경상북도 안동시 법흥동 249-7	철도용지	287.0	국토교통부	
59	경상북도 안동시 법흥동 250-5	철도용지	142.0	국토교통부	
60	경상북도 안동시 법흥동 252-4	철도용지	116.0	국토교통부	
61	경상북도 안동시 법흥동 254-2	천	26.0	국토교통부	
62	경상북도 안동시 법흥동 276-5	철도용지	238.0	국토교통부	
63	경상북도 안동시 운흥동 316	철도용지	7,835.0	국토교통부	
64	경상북도 안동시 운흥동 189-2	철도용지	1.0	국토교통부	
65	경상북도 안동시 운흥동 189-3	철도용지	36.0	국토교통부	
66	경상북도 안동시 운흥동 190-1	철도용지	23.0	국토교통부	
67	경상북도 안동시 운흥동 190-10	철도용지	509.0	국토교통부	
68	경상북도 안동시 운흥동 202-4	철도용지	81.0	국토교통부	
69	경상북도 안동시 운흥동 205-19	철도용지	85.0	국토교통부	
70	경상북도 안동시 운흥동 207-6	천	60.0	국토교통부	
71	경상북도 안동시 운흥동 207-7	천	7.0	국토교통부	
72	경상북도 안동시 운흥동 207-8	철도용지	470.0	국토교통부	
73	경상북도 안동시 운흥동 207-9	철도용지	28.0	국토교통부	
74	경상북도 안동시 운흥동 207-10	철도용지	16.0	국토교통부	
75	경상북도 안동시 운흥동 212-4	천	367.0	국토교통부	
76	경상북도 안동시 운흥동 212-6	천	162.0	국토교통부	
77	경상북도 안동시 운흥동 212-7	천	129.0	국토교통부	
78	경상북도 안동시 운흥동 212-32	철도용지	9.0	국토교통부	
79	경상북도 안동시 운흥동 213-2	제	1.3	국토교통부	
80	경상북도 안동시 운흥동 213-6	천	63.0	국토교통부	
81	경상북도 안동시 운흥동 213-7	천	33.0	국토교통부	

번호	소재지	지목	면적(㎡)	소유자	비고
82	경상북도 안동시 운흥동 215-18	철도용지	76.0	국토교통부	
83	경상북도 안동시 운흥동 215-24	철도용지	567.0	국토교통부	
84	경상북도 안동시 운흥동 218-1	철도용지	10,785.0	국토교통부	
85	경상북도 안동시 운흥동 237-6	철도용지	30.0	국토교통부	
86	경상북도 안동시 운흥동 237-8	철도용지	40.0	국토교통부	
87	경상북도 안동시 운흥동 237-9	철도용지	106.0	국토교통부	
88	경상북도 안동시 운흥동 237-13	철도용지	26.0	국토교통부	
89	경상북도 안동시 운흥동 237-14	철도용지	17.0	국토교통부	
90	경상북도 안동시 운흥동 237-15	철도용지	30.0	국토교통부	
91	경상북도 안동시 운흥동 237-19	철도용지	36.0	국토교통부	
92	경상북도 안동시 운흥동 237-20	철도용지	3.0	국토교통부	
93	경상북도 안동시 운흥동 287	철도용지	332.0	국토교통부	
94	경상북도 안동시 운흥동 287-1	철도용지	49.0	국토교통부	
95	경상북도 안동시 운흥동 298-1	철도용지	56.0	국토교통부	
96	경상북도 안동시 운흥동 316	철도용지	7,835.0	국토교통부	
97	경상북도 안동시 운흥동 317-1	철도용지	399.0	국토교통부	
98	경상북도 안동시 운흥동 320	철도용지	1,415.0	국토교통부	
99	경상북도 안동시 운흥동 339-1	철도용지	45.0	국토교통부	
합 계			73,739.1		

* 개발부지 경계, 면적은 현재 부지 사용 상황 및 사업 시행 시 경계측량에 의해서 변경될 수 있음

** 국가철도공단 관리부지를 제외한 국유지에 대하여서는 별도로 해당 관리청과 협의하여야 함

*** 사용허가 중인 토지는 사업주관자 선정 후 착공 전까지 사용허가 종료 예정

민간제안서 작성요령

제 안 명

□ 목 차

제 I 권. 공모 제안자 현황

1. 민간제안서 작성관계자 현황(붙임4)
2. 제안자 일반 현황(붙임5)

제 II 권. 본보고서

1. 개발계획

- (1) 사업의 필요성
- (2) 개발여건(부지개요, 입지환경 분석, 근거 및 법규)
 - ※ (부지확인 의무) 사업부지에 대한 주변여건, 지방자치단체의 도시계획, 관련법규, 토지소유, 토지이용규제 등 부지의 전반적인 사항을 확인하여야 하며, 신청자의 확인이 미흡하여 발생하는 제반 손실은 사업신청자가 부담하며 이로 인한 손해를 공단에 요청할 수 없음.
 - ※ 본 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우, 본 사업이 주변지역에 미치는 영향 등을 종합적으로 검토하여 도시관리계획(용도지역 변경, 지구단위계획 구역 등) 수립을 전제로 사업계획을 수립할 수 있음.
 - ※ 대상부지 경계 및 면적은 사업 시행 시 경계측량에 의해서 변경될 수 있음.
- (3) 개발컨셉 및 기본구상
- (4) 토지이용계획 및 종합배치계획
- (5) 교통처리계획 및 보행 등 동선계획
- (6) 건축계획[설계개요(면적, 층수, 건물별 용도, 건폐율, 용적률), 조감도, 배치도, 각층 평면도, 입면도, 단면도 등]
- (7) 주변 관광자원과의 연계성
- (8) 지역 및 주변환경과의 조화성
- (9) 인허가 계획[지자체 도시계획 검토, 도시관리계획 변경(지구단위계획 포함)]

(10) 시공관리 계획(공정관리, 시공계획 등)

(11) 유지관리 계획

2. 소요자금 및 자금조달 계획

(1) 소요자금 산출근거의 구체적 제시 및 타당성

(2) 총사업비 산정[각 공정별 공사비, 설계비, 감리비, 지장물 이설비, 철도 시설점용료(국유지), 철도시설기여금(국유지), 제세공과금, 출자회사 설립자본금, 출자회사 운영비, 인허가 소요비용, 예비비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 산출근거를 구체적으로 제시]

※ (출자회사 설립자본금) 총사업비의 5%(최소 30억원) 이상으로 하되, 자율제시

※ (공단 출자금) 3억원 범위내에서 출자예정

※ (시설물 처리) 공모 대상지 중 사업시행에 지장이 되는 시설물의 이전, 철거 등이 필요한 경우 처리계획을 제시할 수 있으며, 해당 시설물에 대한 처리 및 비용은 사업시행자 부담을 원칙으로 함.

(3) 자금조달 구조와 방법(자기자본, 타인자본 등 수단별·연차별로 구분하여 구체적으로 작성하되, 각 항목별 세부조달계획을 포함)

(4) 자금조달계획의 안정성 및 실현가능성

※ 필요시 타인자본 조달 증빙서류(금융기관 본점 조건부대출확약서 등) 제출

3. 경영계획 및 사업관리 계획

(1) 시장분석 및 수요예측

(2) 운영전략 및 마케팅 계획

(3) 수익성 분석(매출 및 손익추정, 사업 타당성분석 등)

※ 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)는 영업개시 후 50년에 걸쳐 작성하되, 작성기준을 제시하고 산출내역 제출

(4) 사업관리 체계 및 인력운영

(5) 리스크 관리·분석

제III권. 부속서류

1. 각종 증빙서류 등

□ 작성방법

- 제1권 공모 제안자 현황과 제3권 부속서류 규격은
 - A4용지 크기로 3홀(hole) 좌철 바인더 형태로 작성
 - 부속서류 중 바인더에 포함시키기 어려운 자료는 별도 제출 가능
- 제2권 본보고서 규격은
 - A3용지 크기를 횡으로 좌철하여 책자식(스프링 제본 금지)으로 작성
 - 150쪽 이내로 매수를 제한하되, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외
 - 제안서는 한글로 작성하되, 외국어나 한자는 ()안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐단위는 원화로 표기함.
 - 제안서의 인쇄는 한 면 인쇄 기준으로 함.

□ 감점사항 및 감점기준

감점사항		감점기준
최근 2년이내 국가철도공단에서 추진한 개발사업 공모에 참여하여 민간사업자 후보자 선정이 무효가 된 단독법인 또는 컨소시엄 대표자		총점의 10%
민간제안서	제본규격 위반	권당 1점
	용지규격 위반	쪽당 1점 (한권에 한해 적용)
	쪽수 초과	초과 쪽당 1점 (한권에 한해 적용)

□ 제출물

- 민간제안서(제1권 공모 제안자 현황, 제2권 본보고서, 제3권 부속서류) 각 15부
- 민간제안서(제1권 공모 제안자 현황, 제2권 본보고서, 제3권 부속서류) 원본 데이터를 수록한 전산파일이 수록된 전자매체(USB) 1개

제안자 일반현황

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

- 주) 1. 매출액 및 총자산은 가장 최근의 회계연도 재무제표 내용을 기재함.
 2. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성사별로 작성함.

민간제안서 평가기준

분야별 평가항목	항목	내 용	배점	평점	비고
개발계획 (450)	개발구상	- 사업의 필요성 및 개발여건 분석 - 개발컨셉 및 기본구상 - 토지이용계획 및 종합배치계획 - 교통처리계획 및 보행 등 동선계획	200		
	건축계획 및 인허가계획	- 건축계획 - 지역 및 주변환경과의 조화성 - 인허가 계획 ·지자체 도시계획 검토 ·도시관리계획 변경(지구단위계획 포함)	200		
	건설 및 유지관리계획	- 시공관리 계획(공정관리, 시공계획 등) - 유지관리 계획	50		
소요자금 및 자금조달계획 (300)	사업수행 및 재무능력	- 산출근거의 구체적 제시 및 타당성 - 총사업비 산정의 적정성 등	150		
	자금조달계획	- 자금조달 구조와 방법 - 자금조달계획의 안정성 및 실현가능성	150		
경영계획 및 사업관리계획 (250)	경영계획	- 시장분석 및 수요예측 - 운영전략 및 마케팅 계획 - 수익성 분석(매출 및 손익추정, 사업 타당성분석 등)	200		
	사업관리계획	- 사업관리 체계 및 인력운영의 우수성 - 리스크 관리·분석 적정성	50		
계			1,000		

※ 제안 건에 대해 1,000점 만점을 기준으로 항목별 절대평가 하며, 심의위원 개별 평가 후 종합 평점(소수점 2자리까지)

※ 동점자가 발생할 경우 개발계획, 소요자금 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리 계획 고득점 순으로 우수제안 선정

※ 종합평점이 700점 미만이거나 분야별 평점이 60% 미만일 경우에는 우수제안 선정에서 제외

중앙선 폐선부지(舊안동역사) 개발사업 민간제안 공모 공고 관련 질의서			
법 인 명		대 표 자 명	(인)
주 소			
전 화 번 호		E-mail	
민간제안 모집공고(Page)	질 의 내 용		