

자산개발사업 추진

□ 문서번호	P-경영지원-17
□ 제·개정일자	2022.10.12.
□ 개정번호	3

승 인

제 개 정	프로세스 오너	작 성		검 토		승 인	
	시설본부 자산개발처	직위	성명	직위	성명	직위	성명
		역세권기획TF 부장	김형민	자산개발처장	정현숙	시설본부장	신형하

관 련 부 서	<ul style="list-style-type: none"> - 주관부서 : 자산개발부서(시설본부 자산개발처) - 관련부서 : 국토교통부
------------------	---

제 · 개정 이력

버 전	개정일자	개정 사유 및 내용	시행일자
0	2018.03.21.	▪ 프로세스 개념 적용에 따른 전면 개정	2018.03.21.
1	2020.08.28.	▪ 공단 명칭 변경에 따른 프로세스 개정	2020.09.10.
2	2021.10.27.	▪ 사전점검 제도개선 방침 반영에 따른 개정	2021.10.28.
3	2022.10.12.	▪ 공모지침서 및 사업추진협약서 표준(안) 마련	2022.11.07.
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	
		▪	



목 차

1. 목적 및 적용범위	3
1.1 목적	3
1.2 적용범위	3
2. 법규 등 요구사항	3
2.1 법규 및 규제사항	3
3. 프로세스 목표	3
3.1 성과지표	3
4. Turtle 분석	4
5. 프로세스 흐름도	5
6. 세부업무 절차	6
7. 용어 및 약어 정의	10
8. 첨부	12



1 목적 및 적용범위

1.1 목적

본 프로세스는 국가철도공단법 제7조 제1호, 제4호, 제8호 및 제9호의 규정에 의하여 국가철도공단(이하 “공단”라 한다.)이 ‘철도역(핵심 역세권)부지, 역인근부지, 철도 유휴부지 등 국유철도 자산을 활용한 개발사업(이하 “개발사업”이라 한다)의 원활한 업무수행을 목적으로 한다.

1.2 적용범위

본 프로세스는 공단이 개발계획을 수립하여 사업주관자를 선정 한 후 출자회사(이하 SPC)를 설립(공단 출자)하는 업무와 민간제안 공모, 후출자 방식, 출자회사 설립 전 협약 해지에 관한 사항을 규정한다.

2 법규 등 요구사항

2.1 법규 및 규제사항

2.1.1 국가철도공단법(이하 “공단법”이라 한다)

2.1.2 철도건설법

2.1.3 철도자산 개발 및 운영 규정(이하 “개발규정”이라 한다)

2.1.4 출자회사 관리지침(이하 “관리지침”이라 한다)

2.1.5 자산개발사업처-658호(‘12.2.29), 출자금 손실리스크 최소화를 위한 SPC설립 개발사업의 출자시기 선택적 적용(안)

3 프로세스 목표

3.1 성과지표 (KPI : Key Performance Indicator)

3.1.1 개발사업 점용료 수익율

구 분	내 용
목 적	자산개발 활성화
계산 방법	[개발사업의 당해연도 점용료 수익 / 처 현원] × 100
관리책임	자산개발처장
승인권자	시설본부장
측정/보고주기	1회/년
보고방법	부서실적보고서
특기 사항	N/A

4 | Turtle 분석

◇ With What?

(무엇으로? 장비, 수단)

- 1.라니스

프로세스 유형

안전 품질	설계 관리	구매 관리
시공 관리	유지 관리	경영 지원

◇ With Whom?

(누가? 적격성, 숙련도, 교육훈련)

- 1.자산개발처(자산개발부, 역세권 개발부, 역사개발부, 복합개발부)
- 2.개발관련 외부위탁교육

◇ Input(입력)

- 1.개발후보지 선정
(국유지)

Plan
사업
타당성
조사

Do
사업주
관자
선정

Check
출자
승인

Action
SPC
설립

◇ Output(출력)

- 1.회사설립 등기증

◇ How?

(어떻게? 방법, 지침, 관련지원)

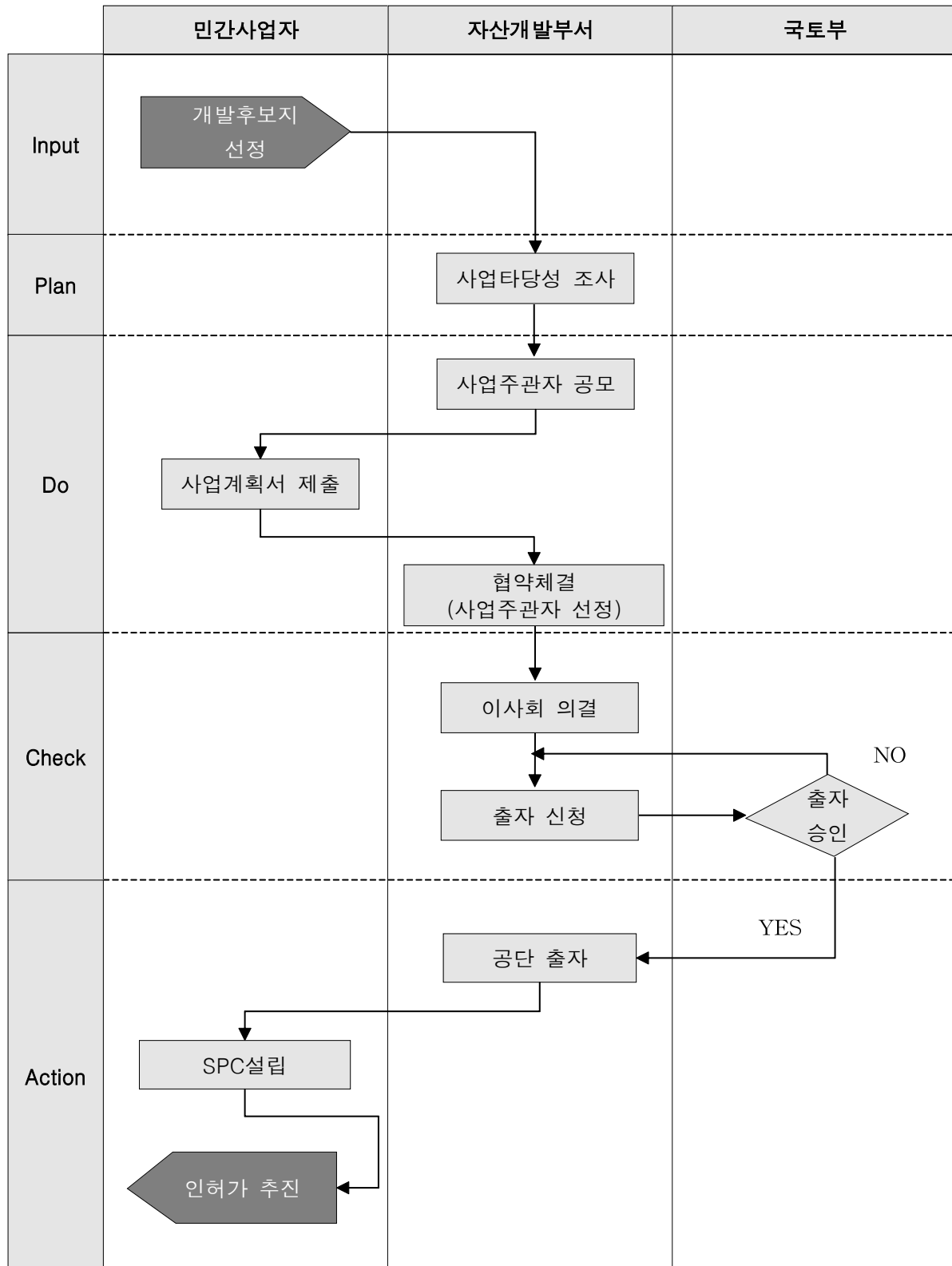
- 1.타당성조사→사업자선정→출자→SPC설립
- 2.철도자산 개발 및 운영 규정
- 3.철도건설법

◇ What Result?

(얼마나? 측정, 성과 평가지표)

- 1.개발사업 점용료 수익율

5 프로세스 흐름도



6 세부 업무 절차

6.1 자산개발사업 추진(일반)

- 6.1.1 사업을 추진할 개발후보지를 발굴하고 현장조사를 통하여 개발후보지 선정
- 6.1.2 후보지에 대한 자문 및 용역 시행
 - * 사업지 특성에 따라 자문 또는 용역 중 하나를 생략할 수 있음
- 6.1.3 사업추진계획은 20이상의 사업을 함께 수립할 수 있으며, 공모계획을 포함하여 수립할 수 있음.
- 6.1.4 공모계획에는 공모지침서와 모집공고문을 포함하여야 함.
 - * 공모지침서에는 반드시 공단의 출자시기, SPC 설립자본금 가점 기준, 철도시설기여금 등을 기재.
 - * 공모계획 수립 전에 공고비, 평가비등 사업추진 예산을 예산관련 부서와 협의 조정
 - * 공모지침서는 작성요령에 따라 작성하며, 공고 전 계약처 및 법무처에 공모지침서 검토 요청 후 의견 반영
- 6.1.5 모집공고는 가능한 1개이상 일간신문에 하도록 하고, 공고기간은 사업의 규모 및 절차 등을 감안하여 30일 이상 부여
 - * 모집공고 전에 홍보실과 공고 일정 등 공고를 위한 협의를 시행하고 공고의뢰
- 6.1.6 모집공고 이후 사업설명회와 질의응답을 할 경우 일정과 사업계획서 작성에 필요한 공모 지침서, 도면 등의 배부방법을 모집공고문에 기재하여 공고
- 6.1.7 사업신청자는 사업신청서(첨부1 서식)와 함께 구비서류를 제출
 - * 사업참가신청보증금(서) 납부: 총사업비의 2%(사업신청서류는 지정된 보관함에 봉인)
- 6.1.8 사업신청서 접수 체크리스트(첨부2·첨부3 서식)에 따라 사업신청서와 구비서류를 점검
- 6.1.9 평가일, 자산개발위원회 구성 등의 사업계획서 평가계획을 수립
 - * 필요할 경우 사업신청서류 접수 전에 평가계획을 수립할 수 있음
 - * 위원회는 외부위원만으로 구성.
- 6.1.10 평가 세부 실행계획을 수립
 - 평가 장소, 진행요원 선정, 업무분장, 평가 시나리오 등
 - * 자산개발부서는 평가위원 선정 등과 관련하여 감사실 등에 협조
- 6.1.11 추천된 평가위원 후보자를 대상으로 전화섭외를 통해 평가위원을 선정하고 보안 조치
- 6.1.12 평가위원과 진행요원은 평가장에 입실하여 평가 진행하고 평가결과를 위원장 확인 (첨부4 서식) 후 평가 종료
 - * 위원회 위원장은 평가위원 중 호선하며, 진행요원은 평가에 일절 관여하지 않음.
- 6.1.13 위원회에서 평가한 결과를 확정하며, 사업신청자에게 평가결과를 통보
 - 주관부서는 최고점수를 획득한 사업신청자를 사업주관자 후보자로 선정

- * 평가는 사업신청서 접수 후 30일 이내(시중은행 영업일 기준, 이하 동일) 시행
- * 평가에 참여한 위원 및 평가에 관한사항은 공개하지 않음.

6.1.14 공단과 사업주관자 후보자로 선정된 자와 사업추진협약을 체결

- * 표준 사업추진협약서(첨부14)을 기준으로 사업조건 등을 감안하여 상호 협의 조정
- * 사업추진협약 체결 전 법무처에 사업추진협약서 검토 요청 후 의견 반영
- * 협약이행보증금 납부(총공사비의 5%이상)
- * 통보받은 날로부터 30일 이내에 시행
- * 협약체결 이후 사업주관자 지위 갖음

6.1.15 공단법, 관리지침에 의거 출자를 위한 기획재정부, 국토교통부 사전 협의

6.1.16 사업주관자는 SPC 설립에 관한사항을 공단과 협의후 추진

- * 출자자의 출자지분 배분 및 설립자본금 납입, 출자회사 정관의 작성 등

6.1.17 공단출자에 대한 이사회 의결

6.1.18 출자승인 신청서(첨부5 서식)를 작성하여 국토교통부장관에게 제출

- * 국토교통부장관의 출자승인 받은 후 SPC에 출자의견 통보

6.1.19 발기인회 대표사 선임, 회사명, 본점소재지, 법인설립계획 등 의결

- * 발기인은 사업주관자 및 공단을 반드시 포함.

6.1.20 주금납입일 확정, 창립총회 개최일정, 정관(안) 승인, 주금납입계좌 등 의결

- * 협의 등에 따라 발기인회 추가 개최 가능.

6.1.21 발기인(공단 포함)은 발기인회에서 지정한 은행계좌로 출자금을 납입

- * 공단 출자금은 회계관련 부서와 협의
- * 별도계좌가 아닌 발기인 대표 계좌일 경우 해당금융기관으로부터 출금정지 공문 징구

6.1.22 SPC 설립에 필요한 서류(첨부6 서식)에 법인 인감 날인

6.1.23 정관 승인, 이사 및 감사 선임, 이사 및 감사의 보수 결정, 창립사항 보고사항 등 의결

- * 결의는 출석한 주식인수인의 의결권의 3분의 2이상이며, 인수된 주식의 총수의 과반수

6.1.24 정관은 법률사무소에 공증

- * 정관은 공증으로 효력 발생

6.1.25 법인설립 등기 완료(출자회사 설립)

- * 창립총회가 종결한 날로부터 2주내 설립등기
- * SPC로부터 공단 출자금에 대한 주식을 인수 받아 회계부서에 보관

6.1.26 공단과 사업주관자가 출자하여 설립된 SPC는 개발사업의 종합개발계획을 수립하여

각종 인허가를 추진

6.2 민간제한 공모

6.2.1 사업을 추진할 대상지를 선정하고 예산을 확보하여 사업 추진

6.2.2 공모계획에는 대상지, 참가자격, 일정, 제안서 작성 내용, 심의계획, 우수제안자 특전 등을 포함하여 작성

* 공모계획 수립 전에 공고비, 평가비등 사업추진 예산을 예산관련 부서와 협의 조정

6.2.3 모집공고는 사업주관자 후보자 모집공고 절차 준용

6.2.4 제안서 접수

6.2.5 제안서 심의 의뢰 전 공단 자문기관에 제안내용에 대하여 검토 시행

6.2.6 자산개발위원회를 개최하여 제안서 심의

* 제안서 접수 완료일로부터 100일 이내 시행

6.2.7 심의결과를 제안자에게 서면으로 통보

6.2.8 채택된 제안사업은 사업주관자 공모 시행

6.3 공단 후출자 방식

6.3.1 사업주관자는 SPC 설립에 관한사항을 공단과 협의 후 추진

* 출자자 지분 배분, 발기인회 대표사 선임, 회사명, 본점소재지, 법인 설립계획, 주금 납입일 확정, 창립총회 개최일정, 정관(안)승인, 주금납입계좌 승인 등 의결

* 발기인으로 공단은 참여하지 않음.

6.3.3 발기인(공단 미포함)은 발기인회에서 지정한 은행계좌로 출자금을 납입

6.3.4 발기인들은 SPC 설립에 필요한 서류(첨부6 서식)에 법인 인감 날인

6.3.5 정관 승인, 이사 및 감사 선임, 이사 및 감사의 보수 결정, 창립사항 보고사항 등 의결

* 결의는 출석한 주식인수인의 의결권의 3분의 2이상이며, 인수된 주식의 총수의 과반수

6.3.6 정관은 법률사무소에 공증

* SPC는 공증받은 정관을 공단에 제출

6.3.7 법인설립 등기 완료(출자회사 설립)

* 창립총회가 종결한 날로부터 2주내 설립등기

6.3.8 SPC는 사업의 재원조달, 인허가를 추진

6.3.9 SPC는 공사 착공이 6개월 이내 가능 할 것으로 판단되는 시점에 공단에 출자를 요청

* 출자시점 : 사업이 도시관리계획(변경) 결정 및 교통영향분석 심의가 완료 또는 완료가 예상되는 시점

6.3.10 SPC의 출자요청 시 제출한 자료를 검토하여 출자 결정

* 6개월 이내에 착공 가능 여부 판단

6.3.11 출자를 위한 기획재정부, 국토교통부 사전 협의

6.3.12 공단 출자에 대한 이사회 의결

6.3.13 출자승인 신청서(첨부5 서식)를 작성하여 국토교통부장관에게 제출

* 국토교통부장관의 출자승인 받은 후 spc에 출자의견 통보



6.3.14 공단(국토부)에서 출자를 승인 한 경우 spc에서는 주금납입 일정 등을 공단과 협의하여 수립하고 주금 납입 요청

6.3.15 회계관련 부서와 출자금 집행에 대하여 사전 협의 후 주금 납입

* SPC로부터 공단 출자금에 대한 주식을 인수받아 회계부서에 보관

6.3.16 SPC는 지자체 인허가를 완료하고 착공

6.4 출자회사 설립 전 협약 해지

6.4.1 사업주관자는 사업추진협약서에 따라 정해진 기간내 출자회사를 설립

* 부득이한 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있음

6.4.2 주관부서는 정해진 기간내 또는 상호 협의한 기간내 출자회사를 설립하지 않을 경우 최고(3회) 통보 조치

6.4.3 최고에도 불구하고 출자회사를 설립하지 않을 경우 개발규정 제21조에 따라 사업추진 협약을 해지

* 해지 방침 후 즉시 해지 공문 통보[등기 발송+추가(인편방문, 메일, 전화)]

6.4.4 주관부서는 협약 해지 후 해당 보증보험사에 협약이행보증금을 청구

7 용어 및 약어 정의

7.1 자산개발부서

공단법 제7조 제4호, 제8호 및 제9호의 규정에 따라 공단이 직접 또는 출자하여 시행하는 사업의 개발을 담당하는 주관부서를 말한다.

7.2 민간사업자

공단이 출자하는 출자회사에 공동으로 참여하는 민간기업을 말하며, 출자회사, 점용권자, 사업주관자, 사업신청자, 사업주관자 후보자를 통칭하는 것을 말한다.

7.3 개발사업

공단법 제7조 제4호, 제8호 및 제9호의 규정에 따라 공단이 직접 또는 출자하여 시행하는 사업을 말하며 다음 각 목과 같다.

7.3.1 역세권개발사업

「철도건설법」 제2조제6호의 역시설 개발사업, 공단법 시행령 제24조제1항의 사업, 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조 제2호의 사업을 말한다.

7.3.2 철도부근 지역의 개발사업

역세권개발사업 제외한 역시설을 포함하지 않는 나대지, 유휴부지나 철도운송과 직접 관련이 없는 철도부지, 폐선부지 및 공단소유부지 등에 대한 개발사업을 말한다.

7.4 공모방식

공단이 개발대상지 등 필요한 사항을 정하여 사업주관자를 공모하여 추진하는 방식을 말한다.

7.5 민간제안방식

공단의 업무에 적합한 개발사업을 민간의 자율적인 제안에 의해 사업을 추진하는 방식을 말한다.

7.6 출자회사

개발사업을 원활히 추진하기 위하여 공단법 제21조 및 공단 정관에 따라 공단이 출자한 상법상의 주식회사를 말한다.

7.7 사업주관자

출자회사의 설립, 시설물의 건설과 운영, 재원조달 등을 실질적으로 책임지고 지원하거나 지원하여야 할 자로서 개발규정 제19조에 의하여 공단과 사업추진협약을 체결한 자를 말한다.

7.8 사업신청자

공단의 사업주관자 공모에 참여하는 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 한다)를 말한다.



7.9 사업주관자후보자

공단의 사업주관자 공모에 참여하여 개발규정 제18조에 의하여 선정된 자를 말한다.

7.10 공모지침

공단이 사업주관자 공모에 필요한 제반사항을 정하여 모집 공고 시 제공하는 지침을 말한다.

7.11 사업계획서

사업신청자가 사업주관자로 지정을 받기 위하여 공단에 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.

7.12 컨소시엄 대표자

컨소시엄으로 사업을 신청한 경우에 그 구성원을 대표하여 대외협의를 및 총괄 조정역할을 담당하는 자로서, 향후 출자회사 구성원 중 최대로 출자하거나 출자하고자 하는 법인을 말한다.

7.13 국가귀속시설

출자회사가 국가에 무상으로 귀속하였거나 귀속할 시설물을 말한다.

7.14 철도시설기여금

출자회사가 공단이 시행하는 철도시설의 건설 및 관리에 기여하기 위해 공단에 납부하기로 한 약정금을 말한다.

7.15 영업시설

출자회사가 영업을 하고 있거나 영업을 할 시설을 말한다.

7.16 총사업비

사업신청자가 출자회사에 출자할 자기자본과 출자회사로 하여금 조달하게 할 타인자본의 합계액으로서 공단에 제출한 사업계획서상 일체의 비용을 말한다.

8 | 첨부

- 8.1 [첨부 1] 사업주관자 신청서
- 8.2 [첨부 2] 사업신청관련 체크리스트(1차)
- 8.3 [첨부 3] 사업신청관련 체크리스트(2차)
- 8.4 [첨부 4] 평가결과 집계표
- 8.5 [첨부 5] 출자승인 신청서
- 8.6 [첨부 6] SPC(출자회사)설립에 필요한 서류
- 8.7 [첨부 7] SPC 표준 정관
- 8.8 [첨부 8] 주식인수증
- 8.9 [첨부 9] 창립사항 보고서
- 8.10 [첨부 10] 창립총회 기간 단축 동의서
- 8.11 [첨부 11] 위임장
- 8.12 [첨부 12] 주식청약서
- 8.13 [첨부 13] 표준 사업주관자 공모지침서
- 8.14 [첨부 14] 표준 사업추진협약서