

---

# 옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발 사업 사업주관자 공모지침서

---

2018. 09.



한국철도시설공단



한국철도공사

# 목 차

## 1 공통 사항

### 제1장 사업 개요

제1조 (지침의 목적)	01
제2조 (용어의 정의)	01
제3조 (공모의 목적)	02
제4조 (부지확인의 의무)	02
제5조 (공모대상지)	02
제6조 (공모지침의 적용 및 사업방식)	02

### 제2장 사업계획 및 사업신청

제7조 (사업계획)	03
제8조 (자격제한)	04
제9조 (사업계획서 제출)	04
제10조 (사업계획서 작성기준)	05
제11조 (사업계획서 권리 및 사업신청의 무효)	05
제12조 (게시자료 등)	06
제13조 (사업계획 평가 및 결과의 공개)	06

### 제3장 추진일정 및 유의사항

제14조 (추진일정)	07
제15조 (유의사항)	08

## 2 “1블록점용허가” 세부 공모지침

### 제1장 사업 개요

제16조 (용어의 정의)	10
제17조 (관련 법규 등 준수)	11

### 제2장 사업 신청자격 및 신청서류

제18조 (사업신청 자격)	11
제19조 (사업신청서류)	12
제20조 (사업참가 신청 보증금)	12

### 제3장 사업계획서 평가

제21조 (평가분야 및 배점)	13
제22조 (평가내용)	15
제23조 (가점 및 감점)	18
제24조 (평가방법)	18

### 제4장 사업주관자 선정

제25조 (사업주관자 후보자 선정)	19
제26조 (사업추진협약 체결)	19
제27조 (사업주관자 지정)	20
제28조 (협약이행 보증금)	20

### 제5장 출자회사의 설립과 출자

제29조 (회사설립 등)	21
제30조 (출자금 등)	21

### 제6장 사업시행

제31조 (사업시행)	22
제32조 (민원사전예방 등)	23
제33조 (철도시설기여금)	23
제34조 (이익의 배당)	25
제35조 (사업추진협약의 해제 및 해지)	25

### 제7장 적용범위 및 해석

제36조 (적용범위 및 해석)	26
------------------	----

### 제8장 사업계획서 작성기준 및 작성양식

제37조 (사업계획서 구성)	27
제38조 (사업계획서의 규격)	27
제39조 (신청자 현황 작성)	28
제40조 (본보고서 작성)	29

## ③ “2블록(토지매각)” 세부 공모지침

### 제1장 사업개요

제41조 (용어의 정의)	32
---------------	----

제42조 (관련법규 등 준수)	33
<b>제2장 사업신청 자격 및 신청서류</b>	
제43조 (사업신청자 구성)	34
제44조 (자격요건)	34
제45조 (사업신청서류)	35
제46조 (사업신청 절차)	35
제47조 (사업신청보증금 납부 및 반환)	36
<b>제3장 사업계획서 평가</b>	
제48조 (사업평가위원회 구성)	36
제49조 (평가지표)	37
제50조 (지표별 평가방법)	38
제51조 (토지대 및 자산개발수익금의 제시)	41
<b>제4장 우선협상자 선정</b>	
제52조 (우선협상자 선정)	42
제53조 (우선협상자 지위의 상실)	42
<b>제5장 협약 등 체결 및 해지</b>	
제54조 (협약 등 체결)	43
제55조 (사업주관자 지정)	43
제56조 (자산매매대금 납부)	43
제57조 (자산개발수익금 납부)	44
제58조 (소유권이전)	44
제59조 (소유권이전 전의 행위제한)	44
제60조 (사업부지의 토양정밀조사 등)	44
제61조 (협약 등 해지)	45
제62조 (위약벌)	46
제63조 (손해배상)	46
제64조 (기타 유의사항)	46
<b>제6장 적용범위 및 해석</b>	
제65조 (적용범위 및 해석)	47
<b>제7장 사업계획서 작성기준 및 작성양식</b>	
제66조 (사업계획서류 구성)	47

제67조 (사업계획서의 규격)	48
제68조 (신청자 현황 작성)	48
제69조 (본보고서 작성)	50

붙임 1 ~ 6	53
----------	----

## 1 공통사항

### 제1장 사업 개요

제1조(지침의 목적) 본 지침서는 한국철도시설공단(이하 ‘공단’이라 한다)의 「철도 자산개발 및 운영 규정(이하 ‘자산개발규정’이라 한다)」 및 한국철도공사(이하 ‘공사(公社)’라 한다)의 「자산개발사업규정」에 따라 “옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발 사업”(이하 ‘본 사업’이라 한다)에 대하여 민간제안서가 접수됨에 따른 최초 제안 내용을 공고함과 아울러 제3자가 사업계획서를 작성하는데 필요한 제반사항을 제시하고, 사업시행조건 및 사업주관자 선정방법 등 세부 추진계획을 제시하는데 목적이 있다.

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

1. “옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업”이라 함은 본 공모지침서에 따라 추진하는 사업을 말한다.
2. “사업부지”라 함은 본 공모 대상지를 말한다.
3. “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄을 말한다.
4. “컨소시엄 대표자”라 함은 컨소시엄으로 사업신청 시 컨소시엄 구성원 중 최대지분을 가진 법인으로서 그 구성원을 대표하여 구성원으로부터 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
5. “컨소시엄 구성원”이라 함은 컨소시엄으로 사업을 신청한 사업신청자 중 컨소시엄 대표자를 제외한 구성원을 말한다.
6. “개발지침”이라 함은 사업부지의 합리적인 개발을 유도하고 지원하기 위하여 포항시와 사전 협의된 <붙임 2>의 계획을 말한다.
7. “제안자”라 함은 본 사업의 민간제안 모집공모(‘17.5月) 시 제안서를

제출하여 우수제안자로 선정된 ‘마스틴투자운용 주식회사’를 말한다.

**제3조(공모의 목적)** 본 공모는 신포항역 개통에 따라 과거 포항역으로 활용하던 철도시설부지에 대하여 민간의 창의적인 아이디어를 발굴하여 계획적 개발을 통해 옛 포항역 인근 도심에 활력을 부여하고 지역경제 활성화하는데 있다.

**제4조(부지확인의 의무)** 사업신청자는 사업부지에 대한 주변여건, 지방자치단체의 도시계획, 관련법규, 토지소유, 점용허가 등 필수적이거나 제한될 수 있는 부지의 전반적인 사항을 사전에 확인한 후 사업계획서를 제출하여야 하며, 사업신청자의 확인이 미흡하여 발생하는 손실은 사업신청자가 부담한다.

**제5조(공모대상지)** 본 사업의 공모대상지는 다음과 같다.(세부사항은 붙임1 참조)

1. 대상지 : 경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2 일원 63필지
2. 면적 : 61,109.6㎡

[국(국토교통부) 43필지 36,430.6㎡, 공사(公社) 20필지 24,679.0㎡]

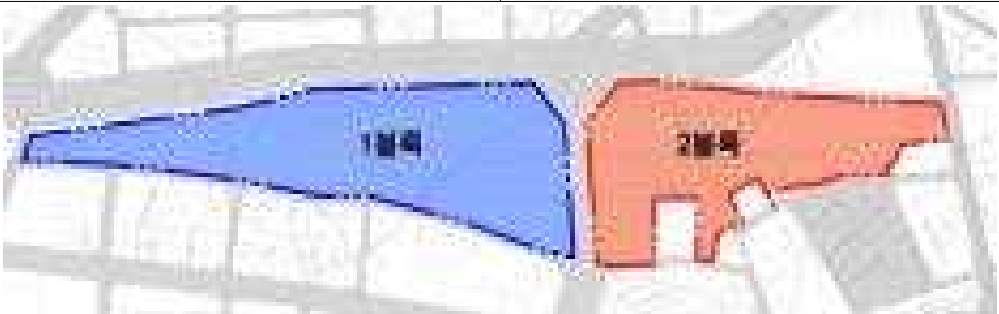


3. 대상부지 경계 및 면적은 경계측량, 현 사용상황 등에 의해서 변경될 수 있음

**제6조(공모지침의 적용 및 사업방식)** ① 본 사업의 대상지는 공단이 관리하는 국유철도부지와 공사(公社) 소유 부지로 구분하며, 소유부지 간 사업방식 차이에 따라 해당 부지별 별도의 공모지침을 적용하므로 사업신청자는 이를 확인 후 사업계획서를 작성, 제출 하여야 한다.

② 부지에 대한 사용방식 및 공모지침 적용은 다음과 같다.

1. 1블록 : 「철도건설법」 제23조의2(철도시설의 점용허가)에 의거 철도사업법령(철도사업법시행령 제13조 포함)의 점용허가 관련 규정에 따라 민간사업자와 공단이 출자하여 설립한 특수목적법인(SPC)이 점용허가를 받아 건설 및 30년간 운영
2. 2블록 : 공사(公社) 소유의 부지는 매매에 의한 소유권이전

구분	한국철도시설공단(국유철도부지)	한국철도공사
부지명칭	1블럭	2블럭
부지사용방식	점용허가	매매
출자회사	출자회사 설립 필수(공단 출자)	사업주관자 선택사항(公社 미출자)
적용지침	① 공통사항, ② 1블록부지 공모지침	① 공통사항, ② 2블록부지 공모지침
부지면적	34,933.6㎡	26,176.0㎡ (현황도로 국유지 1,497㎡ 포함/존치)
위 치		

- ③ 2블록 구역중 현황도로로 사용하는 국유지는 매각 대상에서 제외하며, 사업시행 과정에서 재산관리청으로부터 사용허가를 득한다.
- ④ 2블록 구역내 (현황)도로의 기능 상실로 주변 피해가 발생(맹지 등)되지 않도록 사업계획을 수립하여야 한다.
- ⑤ 도시계획 변경(공공기여 포함) 및 사업 전반은 사업시행자의 책임과 비용으로 사업시행자가 주도한다.

## 제2장 사업계획 및 사업신청

제7조(사업계획) 사업계획은 <붙임2>의 개발지침과 다음 각 호를 고려하여 수립한다.

1. 본 사업은 개발지침을 기초로 하여 향후 포항시 사전협의 및 도시관



리계획 변경을 위한 도시계획위원회 심의 등에 따른 변동 가능성을 고려하여 사업계획을 수립하여야 한다.

2. 사업계획은 국토계획, 도시계획, 기타 지방자치단체의 개발계획 등 상위계획과 부합하여야 하며, 본 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우 주변지역에 미치는 영향 등을 검토하여 수립해야 한다.
3. 컨소시엄의 경우 인·허가, 자금조달, 공사시행, 시설물 운영 등 사업 계획에 따른 구성원 간의 역할분담 방안과 책임을 명기해야 한다.
4. 사업신청자는 본 지침서 제5조에 따른 사업대상지 내 개발가능면적에 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 한다.
5. 사업신청자는 개발 과정에서 발굴되는 문화재의 처리방안에 대해 계획을 수립해야 하며, 기타 지장시설물 등이 있을 경우 이에 대한 대책을 수립해야 한다.
6. 사업계획 수립 시 대상지의 여건변화와 실제 검토·시행과정에서 변동될 수 있음을 인지하고 사업계획을 수립해야 한다.

**제8조(자격제한)** ① 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」, 「공기업·준정부기관 계약사무 규칙」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 사업신청을 할 수 없다.

② 사업신청자는 본 사업에 복수로 신청할 수 없다.

**제9조(사업계획서 제출)** ① 사업신청자는 1블록, 2블록의 각 블록별 세부 공모지침에 명시된 사업계획서 작성기준에 따라 국문으로 작성, 각 블록별로 제출하여야 한다. 다만, 영문으로 작성된 서류 등의 경우에는 반드시 국문번역본을 제출하여야 한다.

② 접수된 사업계획서는 수정하거나 보완할 수 없으며, 각 블록별 사업계획서 작성기준에서 정한 신청서류가 미비된 경우는 사업신청을 받지 아니한다. 다만, 외국인인 경우 자국법에 따라 신청서류 일부가 존재하지 아니하는 등의 사유로 미비된 경우 또는 착오로 인한 서식 누락 등의 경우 공단 또는 공사(公社)는 보완의 방법을 지정하여 추후 보완하도록 할 수 있다.

**제10조(사업계획서 작성기준)** ① 사업신청자는 각 블록별 공모지침서에 따른 사업계획서 작성기준에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성하여야 한다.

② 사업계획서 작성에 필요한 주요 지표는 다음과 같다.

1. 가격산출기준 : 모집공고일 현재의 경상가격
2. 실질할인율 : 4.5%(기획재정부, 예비타당성조사 사회적할인율)
3. 차입이자율 : 금융투자협회 기준 3년 만기 회사채(무보증 AA-) + 스프레드(2%)
4. 예금이자율 : 시중은행 평균 1년 만기 정기예금이자율(전국은행연합회에서 공시하는 “신규취급액기준 COFIX” )
5. 환율 : 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
6. 물가상승률 : 교통시설 투자평가지침(국토교통부, 2017.06)에 따른 물가상승률 4%
7. 토지대 및 자산개발수익금 요율 : 제51조에 의한 공사(公社)에서 제시(예정제시가격)하는 금액 및 요율 이상으로 사업신청자가 제시하는 금액을 기준으로 사업성분석을 시행

**제11조(사업계획서의 권리 및 사업신청의 무효)** ① 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용은 사업신청자 부담으로 하며, 공단/공사(公社)에 제출된 사업신청서류는 반환하지 아니한다.

② 사업신청자는 공단 및 공사(公社)에 사업신청 서류 및 사업계획에 관한 일체의 지적재산권을 행사할 수 없으며 이를 인정하고 사업신청을 해

야 한다.

③ 다음 각호의 경우에는 사업신청을 무효로 한다.

1. 제18조, 제43조의 사업신청자 구성요건에 위배되는 계획서를 제출한 경우
2. 제18조, 제44조의 자격요건을 갖추지 못한 경우
3. 제8조의 자격제한을 받은 경우
4. 제19조, 제45조의 사업신청서류가 미비 또는 부정(위조, 변조, 허위)한 경우
5. 제20조의 1블록 사업참가신청 보증금 및 제47조의 2블록 사업신청보증금을 납부하지 않은 경우
6. 공단, 공사(公社)에서 정한 기준이나 지침을 만족하지 않는 경우
7. 2블록 토지대 및 자산개발수익금 제안서가 제51조에 의거 공사(公社)가 제시한 2블록 토지대 및 자산개발수익금 최저가격(예정가격)에 미달하는 경우

**제12조(게시자료 등)** 자료 게시방법과 게시 자료는 다음 각 호와 같다.

1. 공단 홈페이지 (<http://www.kr.or.kr>) 공지사항, 공사(公社) 홈페이지 (<http://www.korail.com>) “사업분야/자산개발사업/민간사업자 공모”
2. 게시자료 : 공고문, 공모지침서(사업계획서 작성 서식 포함), 질의응답 자료 등

**제13조(사업계획 평가 및 결과의 공개)** ① 공단 및 공사(公社)는 사업신청서 접수일로부터 30일 이내에 평가를 완료하되, 부득이한 경우 연장할 수 있다.

② 사업계획서 평가는 공통사항과 각 블록별 세부 공모지침의 평가기준에 따라 1블록은 공단, 2블록은 공사(公社)가 평가하며, 각 블록별 선정기준을 만족하여야 한다.

③ 공단 및 공사(公社)는 사업계획서 평가 결과 1블록과 2블록 평가점수

를 산술평균하여 그 결과를 평가 종료일로부터 1주일 이내에 공단 및 공사(公社) 홈페이지에 공고하고, 사업신청자에게 개별 통보한다.

④ 평가위원회 결과공개는 평가결과(자격점수 충족 또는 자격점수 미충족)만을 공개하며, 항목별 득점 및 미충족 사유 등 위원회 내부에서의 평가와 관련한 일체의 정보는 공개하지 않는다.

### 제3장 추진일정 및 유의사항

제14조(추진일정) ① 사업설명회는 다음 각 호와 같다.

1. 일 시 : 2018. 10. 2(화), 14:00~
2. 장 소 : 철도공동사옥 3층 대회의실

② 질의접수 및 답변 기간은 다음 각 호와 같다.

1. 질의기간 : 2018. 10. 4(목). ~ 10. 5(금). (2일간)
2. 질의는 질의서 양식(<붙임4> 1블록 양식15, <붙임5> 2블록 양식18)에 의해 FAX를 통해서만 가능하며, 공통사항 및 1블록은 공단, 2블록은 공사(公社)에서 접수하고, 지정기간에 한한다. (질의서 양식에 의한 작성이 아닌 경우 접수하지 않음)

구분	담당자	전화	FAX
공단	자산개발처 정규진	042-607-4228	042-607-3289
공사(公社)	신사업개발처 안재균	042-615-6151	02-361-8300

3. 질의에 대한 답변은 최종 질의 접수일로부터 7일 이내에 공단, 공사(公社) 홈페이지에 일괄하여 게시한다.
4. 질의 답변 이후 중대한 사항이 발생할 경우 공단, 공사(公社) 홈페이지에 게시할 수 있다.
5. 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효 처리한다.
6. 게시한 질의서 답변 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

③ 사업신청서 접수는 다음 각 호와 같다

1. 일 시 : 2018. 12. 19(수), 09:00 ~ 16:00까지
2. 장 소 : 대전광역시 동구 중앙로 242 한국철도시설공단 2층 203호  
(접수장소 변경 시 공단, 공사(公社) 홈페이지 공지사항에  
게시)
3. 접수방법 : 직접 방문 접수(기타 방법으로는 접수하지 않음)
4. 기타 : 접수자는 재직증명서 및 신분증 제출  
가. 사업신청자 이외는 접수 불가  
나. 컨소시엄의 경우 대표자가 접수, 구성원 접수 시 대표자의 위임  
장 첨부
5. 토지대 및 자산개발수익금 전자입찰 : '18. 12. 10. 09:00 ~ '18. 12. 18.  
16:00 (2블록에 한하며, 전자입찰에 대한 안내는 별도 공지)

**제15조(유의사항)**① 다음 각 호에 대하여는 사업계획서를 접수받지 않는다.

1. 제18조 및 제43조, 제44조의 규정에 의한 “사업신청자격이 없는 자”  
가 사업신청을 한 경우 : 접수 불가
2. 제19조 및 제45조 규정에 의한 서류를 제출하지 않은 경우 : 접수 불가
3. 제30조의 규정에 의거 사업계획서상 제시한 1블록의 출자회사 설립  
자본금이 30억원 미만의 경우 : 접수 불가

② 본 지침서에 대한 질의, 답변은 본 지침서의 일부로서 모든 사업신청  
자에게 동일한 효력을 가진다.

③ 본 지침서는 본 사업에 필요한 최소한의 요구조건을 제시한 것이므로  
사업신청자는 본 지침서에 명기되지 아니한 사항이라도 본 사업의 기능유  
지상 필요한 경우 사업계획서에 기술할 수 있다.

④ 본 지침서는 본 사업의 성격과 업무범위를 이해하는데 필요한 지침서  
로서 사업 협약서의 일부가 될 수 있다.

⑤ 제출된 계획안이 채택될 시 공단 및 공사(公社)와 상호 합의하여 일부  
조정할 수 있다.

⑥ 본 지침서의 내용은 공단 및 공사(公社)와 사업시행자 상호 간의 합의

에 의하여 수정 또는 변경될 수 있다.

⑦ 사업주관자(출자회사 포함)는 각 블록의 종합개발계획 수립 및 인·허가 및 실시설계, 시공과정에서 공단 및 공사(公社)가 제기하는 의견을 특별한 사유가 없는 한 최대한 반영하여야 하며, 중요 추진 사항에 대해서도 공유하여야 한다.

⑧ 공모지침서에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 본 공모 참가자로서의 자격이 상실될 수 있다. 공단 및 공사(公社)는 본 공모 진행과 관련하여 불필요 하거나 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 상실한다.

⑩ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 공모지침서의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 의사결정 등 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청 시 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 본 공모에 참가하여야 한다.

⑪ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 공모지침서의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 의사결정 등 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청 시 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 본 공모에 참가하여야 한다.

⑫ 각 블록별 사업방식에 따라 어느 하나의 블록 사업주관자(출자회사 포함)로 지정받지 못하거나, 사업주관자(출자회사 포함) 지정 후라도 사업 추진 과정에서 어느 하나의 블록에 대하여 제35조, 제61조에 따라 협약 또는 계약이 해제 또는 해지되는 경우 공단 및 공사(公社)는 협의하여 다른 하나의 블록에 대하여 협약 및 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 단, 공단 및 공사(公社)의 협의에 의한 해제 또는 해지는 공사(公社)의 자산 매각에 따른 소유권이전 완료 이전까지로 한다.

## ② “1블록(점용허가)” 세부 공모지침

### 제1장 사업 개요

제16조(용어의 정의) 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “사업주관자 후보자”라 함은 사업신청자 중에서 제25조의 규정에 의하여 선정된 자를 말한다.
2. “사업주관자”라 함은 출자회사의 설립, 시설물의 건설과 운영, 재원조달 등을 실질적으로 책임지고 추진하는 자로서 제26조의 규정에 의하여 공단과 사업 추진협약을 체결한 자를 말한다.
3. “출자회사”라 함은 1블록의 사업을 수행하기 위하여 공단과 사업주관자가 출자하여 설립하는 상법상의 주식회사를 말한다.
4. “일반출자자”라 함은 출자회사 출자자 중 공단과 사업주관자를 제외한 나머지 출자자를 말한다.
5. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 1블록의 사업주관자로 지정을 받기 위하여 공단에 제출하는 사업추진에 관한 기본 계획서를 말한다.
6. “철도시설기여금”이라 함은 1블록의 철도시설 건설 및 관리에 기여하기 위하여 제33조의 규정에 의하여 출자회사가 공단에 납부하기로 한 약정금을 말한다.
7. “사업참가신청보증금”이라 함은 사업신청자가 1블록 사업신청서 접수 시 제20조의 규정에 의하여 공단에 납부하는 금액을 말한다.
8. “협약이행보증금”이라 함은 1블록 사업추진협약 체결 후 사업주관자가 제28조의 규정에 의하여 공단에 납부하는 금액을 말한다.
9. “총사업비”라 함은 사업신청자가 출자회사에 출자할 자기자본과 출자회사로 하여금 조달하게 할 타인자본의 합계액으로서 공단에 제출한 1블록의 사업계획서상 일체의 비용을 말한다.

제17조(관련 법규 등 준수) 본 사업을 수행함에 있어서 「철도건설법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」, 「건축법」, 「점용허가 업무처리 지침」, 「철도시설의 점용료 산정기준」, 공단의 「철도자산 개발 및 운영규정」, 「철도시설 점용허가 업무처리 규정(이하 “점용허가규정” 이라 한다)」, 「출자회사 관리지침」, 「자산개발사업추진 절차서(사지절-40)」, 「철도시설의 점용(변경)허가서 절차서(사지절-54)」 등 국토교통부 및 공단 내규, 본 지침서 등을 준수하여야 한다.

## 제2장 사업 신청자격 및 신청서류

제18조(사업신청 자격) ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독 법인 또는 법인으로 구성된 컨소시엄(컨소시엄 대표자를 포함한 5개 법인 이하로 구성)으로, 단독 법인 또는 컨소시엄 대표자는 2블록 사업신청법인과 동일하게 구성하여야 한다.

② 사업신청자는 법인대표 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄인 경우에는 컨소시엄 대표자의 법인대표 명의로 신청하여야 한다.

③ 사업신청자(단독법인 또는 컨소시엄 대표자)는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항(신용평가업)의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 다음의 신용등급 중 하나 이상을 만족(공모마감 접수일 유효분까지 인정, 컨소시엄의 경우 모두에게 적용)하여야 한다

회 사 채	기 업 어 음	기업신용평가
BBB- 이상	A3- 이상	BBB- 이상

④ 해당 신용정보업체는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의 3(인가) 제1항에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관으로 “서울신용평가정보(기업어음에 한함)”, “한국기업평가”, “한국신용평가”, “NICE신용평가”에 한한다.

⑤ 제3항의 신용평가등급은 접수일 현재의 유효기간 내에 평가된 것이어야 하며, 컨소시엄의 경우 구성원 모두에게 적용한다.



- ⑥ 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 납입자본금은 50억원 이상이어야 한다.
- ⑦ 1블록에 금융기관은 사업신청자로 참여할 수 없다.(단, 일반출자자로 참여는 가능)
- ⑧ 본 사업에 있어 사업신청자(향후 사업시행자)의 총사업비에 대한 자기 자본 투자비율은 10%이상(사업계획서에 반드시 명시)이어야 하고, 1블록 출자회사 설립시에도 자본금 규모는 총사업비의 10%이상이어야 한다.

**제19조(사업신청서류)** 1블록 사업과 관련하여 사업신청자가 제출하는 서류는 다음 각 호와 같다.

- |                             |      |
|-----------------------------|------|
| 1. 사업신청서(양식1)               | 1부   |
| 2. 서 약 서(양식2)               | 1부   |
| 3. 청렴서약서(양식12)              | 1부   |
| 4. 사업계획서 작성관계자 현황(양식13)     | 1부   |
| 5. 신용평가서(원본)                | 1부   |
| 6. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)    | 각 1부 |
| 7. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)      | 1부   |
| 8. 1블록 사업계획서                | 15부  |
| 9. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서)   |      |
| 10. 1블록 사업계획서 전산파일이 수록된 USB | 1개   |
| 11. 2블록 사업계획서 전산파일이 수록된 USB | 1개   |

**제20조(사업참가 신청 보증금)** ① 사업신청자는 1블록 사업의 성실한 이행을 보증하기 위해 1블록 사업계획서상 총사업비의 2/100에 해당하는 사업신청 보증금(이하 “신청보증금”이라 한다)을 사업신청서 접수 시 공단에 납부하여야 한다.

② 제1항에 의한 신청보증금은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조제2항에 의한 현금 또는 보증서를 공단에 납부하여야

한다.

③ 신청보증금 보증기간은 사업신청서 접수일부터 제28조 제1항에 의한 협약이행 보증금 납부일까지로 하며, 제28조 제2항의 사유 등으로 보증기간이 연장될 경우 보증기한 만료 전에 보증서의 연장기한을 변경하여 다시 제출하여야 한다.

④ 신청보증금을 납부하지 않은 자의 사업신청서는 접수하지 아니한다.

⑤ 신청보증금은 다음 각 호에 따라 처리한다.(단, 반환의 경우 이자를 지급하지 않는다.)

1. 사업주관자 후보자로 선정되지 않은 경우 : 선정통보일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환
2. 제11조 제3항에 의거 사업신청이 무효 된 경우 : 무효 통보일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환
3. 사업주관자가 협약이행 보증금을 납부한 경우 : 납부일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환
4. 제26조에 따라 사업주관자 후보자가 공단과 사업추진협약을 체결하지 않거나, 협약이행 보증금을 공단에 납부하지 않아 사업주관자 후보자 선정이 무효가 된 경우 : 공단에 귀속
5. 신청보증금을 현금으로 납부한 경우는 청구일로부터 15일 이내에 반환

### 제3장 사업계획서 평가

제21조(평가분야 및 배점) ① 1블록 평가분야는 개발계획, 소요자금 및 자금조달능력, 경영능력 및 경영계획으로 나누며, 총점 1,000점을 만점으로 한다.

② 평가분야, 평가항목 및 평가요소별 배점은 다음 각 호와 같다.

1. 개발계획 분야 : 300점

평가항목	평 가 요 소	배 점
개발구상	- 개발컨셉 및 기본구상	30

(100)	- 토지이용 및 종합배치계획	30
	- 교통개선대책 및 보행 등 동선계획	30
	- 외부공간계획	10
건축계획 (160)	- 경관계획 및 상징성	30
	- 건축계획	60
	- 구조계획	50
	- 설비계획	20
건설계획 (40)	- 건설수행계획	20
	- 시공계획(단계별 시공계획 포함)	20

## 2. 소요자금 및 자금조달능력 분야 : 400점

평가항목	평 가 요 소	배 점
사업수행 및 재무 능력 (270)	- 설립자본금 규모(계량)	100
	- 사업수행능력	50
	- 신용상태(계량)	40
	- 재무능력	80
소요자금 및 자금조달계획 (130)	- 소요자금 산정	40
	- 자금조달계획	90

### ○ 설립자본금 규모 평가(계량평가)

구분	최소 자본금	추가 자본금 비율				
	30억원	1%이상 2%미만	2%이상 3%미만	3%이상 4%미만	4%이상 5%미만	5%이상
배점	50	60	70	80	90	100

\* 추가 자본금 비율은 설립자본금 중 최소자본금(30억원)을 제외한 금액을 1블록 사업계획서상 제시한 총사업비로 나눈 비율을 말함

### ○ 신용상태(계량 평가)

구 분	회사채	기업어음	기업신용	배점
신용평가 등급(40점)	A+이상	A2+이상	A+이상	40
	A0	A20	A0	38

	A-	A2-	A-	36
	BBB+	A3+	BBB+	34
	BBB0	A30	BBB0	32
	BBB-	A3-	BBB-	30

\* 컨소시엄으로 사업 신청한 경우 컨소시엄 구성원 전원의 신용등급별 배점을 합한 후 산술평균하여 적용(단, 일반출자자는 제외)

### 3. 경영능력 및 경영계획 분야 : 300점

평가항목	평가요소	배점
경영능력 (70)	- 법인설립계획	40
	- 최근 3년간 사업실적	30
경영계획 (180)	- 시장분석 및 수요예측	50
	- 운영계획 및 마케팅계획	80
	- 매출 및 손익추정	50
사업관리계획 (50)	- 사업관리 체계	20
	- 리스크관리계획	30

제22조(평가내용) ① 개발계획 분야 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

#### 1. 개발구상

평가요소	평가내용
개발구상	- 개발컨셉(개념)의 독창성, 창의성 - 개발여건을 감안한 기본구상의 적합성, 우수성 - 기존 철도시설 활용의 우수성 등(철도시설 활용시)
토지이용 및 종합배치계획	- 토지이용계획의 효율성 - 부지의 특성을 고려한 시설배치의 합리성 등 - 지자체 계획 등과 연계 및 조화성
교통개선대책 및 보행 등 동선계획	- 차량 및 철도환승 보행동선의 우수성 - 주차시설 이용계획의 효율성 - 주변교통에 미치는 교통영향 저감 및 해소 방안 - 지자체 계획과 연계된 보행 및 자전거도로 반영 여부 - 교통약자를 고려한 계획, 편리한 교통 접근성 등

외부공간계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지, 광장, 조경, 포장, 외부 시설물 등 외부공간계획의 적합성</li> <li>- 보행환경의 편리성, 쾌적성</li> <li>- 외부공간의 친환경성, 공공성 등</li> </ul>
--------	---

## 2. 건축계획

평가요소	평가내용
경관계획 및 상징성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 및 주변 환경과 경관(스카이라인 계획 등)의 조화성</li> <li>- 도시의 새로운 명소로서 상징성, 예술성 등</li> </ul>
건축계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발컨셉 및 기본구상과 부합성</li> <li>- 시설의 배치, 평면, 입면 등 우수성</li> <li>- 시설 간 기능적 연계성 및 편리성 등</li> </ul>
구조계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 설치되는 시설물 구조의 안전성, 경제성 및 시공성</li> <li>- 개발컨셉과 구조물의 입체화에 따른 안전성 검토</li> </ul>
설비계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물용도, 특성 및 관리방식을 고려한 설비 선정의 적합성</li> <li>- 친환경 및 에너지 절약계획의 우수성 등</li> </ul>

## 3. 건설계획

평가요소	평가내용
건설수행계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계인허가시공 단계별 시행방안의 적정성</li> <li>- 적정 인허가의 제시 및 도시계획 변경 시 구체적인 실현 방안 제시의 적합성 등</li> </ul>
시공계획 (단계별 시공계획)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사 관리 및 공정관리 계획의 합리성</li> <li>- 품질·안전·환경 관리계획의 적합성</li> <li>- 단계별 시공계획 적정성 등</li> </ul>

② 소요자금 및 자금조달능력 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

### 1. 사업수행 및 재무능력

평가요소	평가내용
설립자본금 규모(계량)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업신청자가 사업계획서상에 제시한 출자회사 설립자본금 규모에 대한 계량평가</li> </ul>
사업수행능력	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업신청자의 자본금 및 기업규모 등 사업수행 능력의 우수성</li> </ul>

신용상태(계량)	- 사업신청자의 신용상태에 대한 계량평가
재무능력	- 사업신청자의 재무상태, 출자여력, 현금흐름, 자산규모 등 재무적인 안정성

## 2. 소요자금 및 자금조달계획

평가요소	평 가 내 용
소요자금의 산정	- 산출근거의 구체적 제시 및 제시의 타당성 - 총사업비 산정의 적정성 등
자금조달계획	- 자금조달 구조와 방법의 현실성 - 자금조달계획의 우수성 - 자금조달의 확실성 등

③ 경영능력 및 경영계획 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

### 1. 경영능력

평가요소	평 가 내 용
법인설립계획	- 사업신청자 구성의 우수성 - 사업신청자간 역할분담의 적정성 및 구체성 등
최근 3년간 사업실적	- 주요업종의 경영실적 - 개발노하우 또는 경영노하우 보유상태 등

### 2. 경영계획

평가요소	평 가 내 용
시장분석 및 수요예측	- 시장분석 및 수요예측을 통한 규모의 적정성 등
운영계획 및 마케팅계획	- 사업계획을 고려한 운영전략 및 운영계획의 우수성 - 직영 또는 임대계획의 적정성 - 마케팅계획 및 홍보 전략의 우수성 - 시설물의 유지관리 방안의 효율성 등
매출 및 손익 추정	- 매출 및 손익 추정의 적정성 - 개발이익의 실현가능성 등

### 3. 사업관리계획

평가요소	평 가 내 용
사업관리체계	- 건설 및 운영기간 중 사업관리 조직편성 및 인력

	운용의 우수성 등
리스크 관리계획	- 사업리스크 분석의 적정성 - 사업리스크 관리의 적정성 등

제23조(가점 및 감점) ① 제안자의 가점사항과 가점기준은 다음과 같다.

가점사항	가점기준
- 제안자가 제출한 도입시설 용도와 규모가 변경되지 않은 경우	총 평가점수의 3%
- 제안자가 제출한 도입시설 용도는 변경 없고, 규모가 축소 또는 증가되는 경우	총 평가점수×변동률 * 건축연면적 변동률 = 변경 건축연면적 / 당초 건축연면적
- 제안자가 제출한 도입시설중 하나의 용도가 변경된 경우 - 컨소시엄 대표자가 사업신청자로 참여하지 않는 경우	가점 없음

\* 총 평가점수는 사업계획서 평가결과 제안자가 획득한 점수를 말함

② 감점사항과 감점기준은 다음과 같다.

감점사항		감점기준
- 최근 2년 이내 공단에서 추진한 개발사업 공모에 참여하여 사업주관자 후보자 선정이 무효가 된 단독법인 또는 컨소시엄 대표자		총점의 10%
사업계획서	제본규격 위반	권당 1점
	용지규격 위반	쪽당 1점
	쪽수 초과	초과 쪽당 1점

제24조(평가방법) ① 평가는 외부전문가로 구성하여 절대평가로 한다.

② 평가항목의 각 평가요소별로 평가등급을 우수, 양호, 보통, 미흡 불량으로 평가하며, 평가등급별 점수구간은 다음과 같다.

평가등급	점수구간(%)
우수	100이하 ~ 90이상
양호	90미만 ~ 80이상
보통	80미만 ~ 70이상
미흡	70미만

- ③ 평가요소별 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없을 때에는 “0” 점으로 처리 한다.
- ④ 평가에 따른 기간계산은 다른 규정이 없는 한 공고일을 기준으로 한다.
- ⑤ 제19조 제10호의 “1블록 사업계획서 전산파일이 수록된 USB”는 평가에 활용하지 않는다.

## 제4장 사업주관자 선정

**제25조(사업주관자 후보자 선정)** ①공단은 공단 및 공사(公社)에 의한 평가결과 평가점수를 산술평균하여 최고 득점한 사업신청자를 사업주관자 후보자로 선정하여 서면으로 통보한다. 다만, 평가 결과 공단, 공사(公社)의 산술평균한 총점이 70%에 미달하는 경우 사업주관자 후보자를 선정하지 아니한다.

② 사업신청자의 경합이 없는 경우에도 제1항에서 규정하고 있는 선정방법을 동일하게 적용하여 사업주관자 후보자를 선정한다.

③ 사업주관자 후보자로 선정된 자가 제26조 제1항에 의한 기한 내에 정당한 사유 없이 공단과 사업추진협약을 체결하지 않거나 제28조 제1항에 의한 협약이행 보증금을 납부하지 않을 경우 사업주관자 후보자 선정은 무효로 한다.

④ 제3항의 규정에 의한 사업주관자 후보자 선정이 무효가 된 경우, 차순위 사업신청자로 하여금 제20조의 신청보증금을 재 납부토록 하여 사업주관자 후보자로 선정한다.

**제26조(사업추진협약 체결)** ① 사업주관자 후보자로 선정된 자는 선정결



과를 통보받은 날로부터 30일 이내에 공단과 당해 사업추진에 필요한 협약을 체결하고 협약내용을 공증하여야 한다.

② 사업목적상 부득이하다고 공단이 인정하는 경우 제1항에 의한 협약체결 기한을 연장할 수 있다.

③ 제1항에 의한 사업추진협약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업주관자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 출자회사의 설립에 관한 다음 각 목의 사항
  - 가. 사업주관자 보유주식 양도제한에 관한 사항
  - 나. 출자회사의 임직원 구성에 관한 사항
  - 다. 출자시기와 방법에 관한 사항
3. 협약이행보증에 관한 사항
4. 철도시설기여금 납부에 관한 사항
5. 사업주관자의 권리, 의무에 대한 출자회사의 승계에 관한사항
6. 사업추진협약의 해지 및 협약 불이행에 따른 책임에 관한 사항
7. 시설물의 설계에 관한 사항
8. 출자회사 관리에 관한 다음 각 목의 사항
  - 가. 적정한 이익배당에 관한사항
  - 나. 공사착공 이전에 불특정 다수를 대상으로 임대분양 불가에 관한 사항
  - 다. 효율적인 사업관리를 위한 공단의 지도·감독 권한에 관한 사항
  - 라. 공단 출자회사 관리지침 준수에 관한 사항
9. 기타 본 지침서의 주요내용과 사업의 추진을 위하여 필요한 사항

**제27조(사업주관자 지정)** 사업주관자 후보자는 공단과 사업추진협약을 체결함으로써 사업주관자의 지위를 갖는다.

**제28조(협약이행 보증금)** ① 사업주관자는 사업추진협약 이행을 보증하기 위하여 1블록 총사업비의 100분의 5에 해당하는 협약이행 보증금을 사업추진협약 체결일로부터 5일 이내에 제20조 제2항에 의한 사업참가 신청

보증금 납부형태와 같이 공단에 납부하여야 한다.

② 협약이행보증금 기산일은 제26조에 의한 사업추진협약 체결일이며 만료일은 본 사업의 준공확인을 받고 영업개시일(점용허가 규정 제11조 제7항 및 제9항 규정에 의한 준공일 다음날)로부터 3년까지로 하되, 인·허가 등 사업추진 계획 변경으로 인해 보증기한이 연장될 경우 보증기한 만료전에 보증서의 보증기한을 변경하여 다시 제출하여야 한다.

③ 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 협약이행 보증금을 반환 또는 공단에 귀속한다. 단, 반환의 경우 이자를 지급하지 않는다.

1. 준공 확인 받고 영업개시일로부터 3년 후 사업주관자의 청구 시 : 청구일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환
2. 협약이행 보증금을 납부한 후 사업주관자 또는 출자회사가 사업추진 협약 사항을 이행하지 않아 협약이 해지된 경우 : 공단에 즉시 귀속

## **제5장 출자회사의 설립과 출자**

**제29조(회사설립 등)** ① 본 사업을 추진하기 위하여 사업주관자는 사업추진협약체결일로부터 60일 이내에 출자회사를 설립한다. 다만, 공단의 국토교통부장관 출자승인 절차 지연 등 부득이한 경우에는 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.

② 출자회사 설립시 임원1인, 감사1인의 구성은 특별한 경우를 제외하고 공단이 추천하는 자를 포함하되, 공단이 추천하는 자의 보수는 공단이 출자한 타 개발사업의 보수 등을 고려하여 상호 협의하여 정한다.

③ 출자회사의 책임과 의무에 대한 업무이행에 관하여는 사업주관자가 책임진다.

**제30조(출자금 등)** ① 출자회사의 설립자본금은 최소 30억원 이상으로 사업신청자가 자율적으로 제시하며, 출자자별 출자지분계획은 다음과 같다.

1. 공단의 출자금은 3억원으로 하며, 국토교통부장관의 승인절차 등을

거쳐 이루어 지므로 승인 과정에서 변경될 수 있다.

2. 단독 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 설립자본금의 19%이상으로 한다.

3. 컨소시엄 구성원 및 일반출자자는 각각 설립자본금의 19%미만으로 한다.

② 공단은 본 사업의 건전성 및 연속성 확보를 위해 출자회사 설립부터 영업개시 후 3년 이내에는 사업주관자의 보유주식 양도를 제한할 수 있다.

③ 출자회사 설립 전에 사업계획서상의 출자지분율이 변동될 경우 공단에 사전 동의를 받아야 한다.

## 제6장 사업시행

**제31조(사업시행)** ① 출자회사는 사업주관자의 사업계획을 기본으로 사업을 시행하되, 사업환경의 변화, 관련 법령 및 규정, 관련 상위계획 등의 변경에 따라 사업계획을 변경할 경우 공단의 사전 동의를 받아야 한다.

② 출자회사는 개발사업에 필요한 부지관리, 종합개발계획 수립, 설계 및 인·허가를 취득하고 건설(지장물 이설 포함) 하여야 하며, 개발사업에 소요되는 모든 비용은 출자회사가 부담하여야 한다.

③ 출자회사는 본 사업을 시행함에 있어 설계, 시공 및 감리업체를 공정한 방법으로 선정하여야 하며, 설계비, 시공비, 감리비 등을 공정하게 집행하여야 한다.

④ 출자회사는 철도건설법 제23조2 및 철도사업법시행령 제13조, 공단의 점용허가 규정 제5조의 규정에 의한 점용허가를 받아 시설물을 건설하고 운영(철골조 등 견고한 건물 30년)하여야 하며, 철도자산 개발 및 운영규정, 출자회사 관리지침, 점용허가규정 및 점용허가 조건을 준수하여야 한다.

⑤ 출자회사는 점용허가기간이 만료되거나 점용을 폐지한 때에는 철도사업법 제46조를 준용하여 철도재산의 원상회복 의무를 이행하여야 하며,

출자회사가 이행하지 않을 경우 사업주관자가 조치하여야 한다.

⑥ 출자회사는 제5항을 이행하기 위하여 운영중 점용허가기간 만료 2년 전 원상회복 계획을 제출하고 원상회복 이행을 보증하기 위하여 보험회사가 발행한 보증보험증권 또는 금융기관 또는 은행법에 따른 외국은행이 발행한 지급보증서를 제출하여야 한다.

⑦ 출자회사는 사업시행에 따라 국가나 행정청에 귀속되는 시설이 있을 경우 인·허가전 공단과 사전협의하여야 하며 협의결과를 반영하여 사업을 시행하여야 한다.

⑧ 출자회사는 공사착공 이전에 불특정 다수를 대상으로 하는 임대분양을 할 수 없으며, 이를 위반한 경우에는 모든 민·형사상의 책임을 진다.

**제32조(민원사전예방 등)** 사업주관자 또는 출자회사는 1블록 본 사업의 종합개발계획 수립, 설계·시공시 개발부지에 인접한 시설물의 안전 확보 및 기타 민원사전예방을 위해 적극 노력하여야 하며, 민원발생시 사업주관자(또는 출자회사) 주관으로 이를 처리하여야 한다.

**제33조(철도시설기여금)** ① 출자회사는 본 사업의 추진에 따른 철도시설기여금을 공단에 납부하여야 하며, 철도시설기여금, 납부고지, 납부방법은 다음 각 호와 같다.

1. 철도시설기여금 : 1블록 본 사업에 관련된 총공사비의 5%(부가가치세 별도)

가. 총공사비는 개발 사업에 소요되는 모든 공사비(건축, 토목, 기계, 설비, 통신, 소방, 조경 등 모든 공사비 및 설계·감리비를 포함한 금액)로 한다.

나. 공단은 출자회사로 하여금 철도시설기여금 납부를 대신하여 공단이 요구하는 시설물을 건설하여 공단 또는 국가에 무상귀속하게 할 수 있다.

다. 국가(공단 포함), 지방자치단체에 무상 귀속되는 시설의 공사비

는 제외한다.

## 2. 납부고지

### 가. 시점 및 금액

구 분	1차	2차	3차
시 점	착공시점	공사중간시점	준공시점
금 액	철도시설기여금× 10%	철도시설기여금× 40%	(철도시설기여금- 1차·2차 납부금액)

- 1) 착공시점은 공단 점용허가규정 제11조제8항의 규정에 의한 공사착공일로 한다.
  - 2) 공사 중간시점은 실적 공정율이 50%일 때를 기준으로 한다.
  - 3) 준공시점은 점용허가규정 제11조 제9항의 규정에 의한 준공일로 한다.
  - 4) 1차 및 2차 철도시설기여금 산출을 위한 총공사비는 계약금액으로 함.
  - 5) 3차 철도시설기여금 산출을 위한 총공사비는 준공금액으로 함.
- 나. 공단은 철도시설기여금 부과를 위해 필요한 자료 등을 출자회사에 요구할 수 있으며, 출자회사는 이에 응하여야 한다.
- 다. 철도시설기여금을 납부고지하거나 수납한 이후에 계산 또는 기준 적용 등의 오류가 발견된 때에는 이를 가감하여 조정할 수 있다.

## 3. 납부방법

- 가. 출자회사는 공단이 철도시설기여금을 납부고지한 날로부터 15일 이내(공휴일 포함)에 납부하여야 한다.
- 나. 공단은 출자회사가 납부기한까지 철도시설기여금을 납부하지 않을 경우, 국유재산법 제73조 및 동법시행령 제72조를 준용하여 연체료를 부과하고 국세징수법 제3장의 체납처분을 준용하며, 공단은 점용허가 규정에 의한 점용허가를 취소할 수 있다.
4. 출자회사는 공단에 납부한 철도시설기여금에 대하여 반환을 요구할 수 없다. 다만, 점용허가 규정 제8조의3제1항 제1호에 의하여 점용허

가가 취소된 경우에는 그러하지 아니하며, 이 경우 반환금에 대한 이자를 지급하지 아니한다.

5. 제1호에 의하여 철도시설기여금으로 출자회사가 시설물을 건설하여 국가에 귀속하게 할 경우 철도시설기여금의 사용 및 정산 등 세부사항에 대하여는 공단과 출자회사 간 별도의 협약으로 정한다.

② 출자회사가 시설물 준공이후에 소유 시설물의 건축 연면적 및 시설물 증가와 점용면적증가가 발생할 때에도 점용허가규정 제17조의 규정에 따른다.

**제34조(이익의 배당)** 출자회사는 매 사업년도 이익금(이월이익잉여금 포함)에서 법정 적립금(또는 준비금), 향후 시설물의 유지보수 및 차입원리금 상환을 위해 유보하여야 할 이익금을 제외한 금액을 주주에게 이익배당을 하여야 한다.

**제35조(사업추진협약의 해제 및 해지)** ① 공단은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생했다고 공단이 판단하는 경우에 사업주관자와 체결한 사업추진 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 제25조 제3항에 따라 사업주관자후보자 선정이 무효로 된 경우 또는 제11조 제3항 각호에 따라 사업신청이 무효로 판명된 경우
2. “사업주관자”가 본 사업 참여를 포기하는 경우
3. “사업주관자 또는 출자회사”가 회사 설립, 인·허가 및 공사시행 등 사업추진을 정당한 사유 없이 지연시키거나 기피한다고 판단되는 경우
4. “사업주관자 또는 출자회사”가 고의 또는 중대한 과실에 의한 위법 행위 또는 기타의 사유로 사회적 물의를 야기하거나 공신력의 실추 등으로 본 사업의 추진이 어려운 경우
5. “사업주관자 또는 출자회사”가 사업추진협약서의 내용을 정당한 사유 없이 이행하지 아니하는 경우
6. “사업주관자 또는 출자회사”가 정당한 사유 없이 본 사업의 추진에

필요한 행정절차상의 인·허가를 인·허가기관으로부터 3년 이내에 승인을 받지 못하거나 인·허가 결과 사업계획서의 내용 또는 총사업비가 현저하게 변경되어 사업지속이 어려운 경우

7. “사업주관자 또는 출자회사”가 자금조달 및 경영여건의 악화(청산, 회생절차 및 파산 절차 등의 개시 신청이 있거나 지급불능 상태가 되는 경우)로 정상적인 사업추진이 어려운 경우

8. “사업주관자 또는 출자회사”가 제32조의 민원 등의 해결노력 없이 민원을 이유로 사업추진을 지연시키는 경우

9. 천재지변·전쟁·기타 정부의 중요 철도정책의 변경 등으로 인하여 사업추진이 어려운 경우

10. 사업주관자가 제26조 제3항을 위반한 경우

11. 기타 사업추진이 불가능하다고 객관적으로 판단되는 경우

② 제1항 각 호의 사유중 제9호를 제외한 사유로 협약이 해지 또는 해제되어 공단이 손해를 입은 경우에는 사업주관자 및 출자회사가 공단이 입은 손해를 배상하여야 한다.

③ 제1항 각 호의 사유로 사업추진협약을 해제 또는 해지한 때에는 “사업주관자 또는 출자회사”는 본 사업의 추진으로 지출된 모든 비용 또는 “사업주관자 또는 출자회사”가 입은 손해를 어떠한 경우라도 이를 “공단”에게 청구하지 아니한다. 다만, 제1항 제9호의 사유로 해지된 경우의 손해는 “공단”과 “사업주관자 또는 출자회사”가 협의하여 결정한다.

④ 제1항의 규정에 의하여 사업추진협약을 해제 또는 해지한 경우에는 “사업주관자 또는 출자회사”는 사업부지에 대하여 즉시 원상회복 조치를 하여야 하며, 공단은 출자회사의 점용허가를 취소한다.

## **제7장 적용범위 및 해석**

**제36조(적용범위 및 해석)**① 본 지침에서 정하지 아니한 사항은 공단의 자산개발규정, 점용허가 규정, 출자회사 관리지침, 자산개발사업 추진 절차

차서, 철도시설의 점용(변경)허가서 절차서에서 정하는 바에 따르며, 그 이외의 사항은 공고일 기준의 국내 관련 법령 및 규정이 정하는 바에 따른다.

② 본 지침서의 해석은 공단의 해석에 따른다.

## **제8장 사업계획서 작성기준 및 작성양식**

**제37조(사업계획서 구성)** ① 사업계획서는 신청자현황, 본보고서, 부속서류의 총 3권으로 구분하여 작성한다.

1. 제1권 신청자현황
2. 제2권 본 보고서
3. 제3권 부속서류 : 감사보고서(원본 또는 원본대조필 날인된 사본) 등 각종 증빙서류

② 사업계획서는 제21조의 규정에 의한 평가항목 및 평가요소와 제22조의 규정에 의한 평가내용을 고려하여 작성하되, 알아보기 쉬운 활자, 표 및 그림 등을 이용하여 작성한다.

③ 각종 증명서는 공고일 이후 발행된 것만 유효하다.

**제38조(사업계획서의 규격)** ① 제1권 신청자현황과 제3권 부속서류의 규격은 다음과 같다.

1. A4용지 크기로 3홀(hole) 좌철 바인더 형태로 제출한다.
2. 부속서류 중 바인더에 포함시키기 어려운 자료(결산서 등)는 별도 제출한다.

② 사업계획서 제2권 본보고서의 규격은 다음과 같다.

1. A3용지 크기를 횡으로 좌철하여 책자식(스프링 제본 금지)으로 작성한다.
2. 200쪽 이하로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.



- ③ 사업계획서는 한글로 작성하되, 외국어나 한자는 ( )안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐단위는 원화로 표기한다.
- ④ 사업계획서의 인쇄는 한면 인쇄 기준으로 한다.

**제39조(신청자 현황 작성)** ① 사업신청자 현황은 사업계획서 제1권에 작성하며, 컨소시엄으로 사업을 신청하는 경우 컨소시엄 대표자와 컨소시엄 구성원을 구분하여 작성한다.

② 사업신청자 소개

- 1. 사업신청자의 법인 일반현황을 <양식3>에 의거하여 작성한다.
- 2. 사업신청자의 법인연혁을 <양식4>에 의거하여 작성하되, 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재한다.

③ 주주 및 경영진 현황

- 1. 사업신청자의 주주현황에 관한 사항을 <양식5>에 의거하여 작성하되, 발행주식 소유가 많은 순으로 주주 10인까지 기술하며, 주주의 총수가 10인이 안 될 경우에는 모든 주주를 기술한다.
- 2. 신청자의 경영진 현황을 <양식6>에 의거하여 작성하되, 비상근 임원 및 미등기 이사도 포함한다.

④ 출자회사의 출자자 구성 및 역할

- 1. 향후 설립될 출자회사의 출자자 구성 및 지분을 계획 <양식7>에 의거하여 작성한다.
- 2. 사업신청자는 당해 사업신청 목적과 사업수행 의지, 당해 사업수행의 적합성, 출자자간의 역할과 책임의 범위, 상호 보완성 등을 기술하고 출자자 상호간 역할과 출자지분율에 관해 출자자간에 체결한 계약서가 있으면 사본을 공증 받아 부속서류로 제출한다.

⑤ 사업신청자의 재무현황

- 1. 사업신청자의 최근 3년간의 손익계산서와 대차대조표를 <양식8>과 <양식9>에 의거하여 작성한다.

2. 사업신청자의 최근 3년간 재무비율을 <양식10>에 의거하여 작성하며, 사업신청자가 권소시엄일 경우 <양식 10-1> 포함하여 작성한다.
3. 본 양식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 양식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.
4. 사업신청자의 최근 3년간의 감사보고서에 기술된 감사의견을 <양식 11>에 의거하여 작성한다.
5. 최근 3년간의 재무상태는 공인회계사 감사보고서에 의해 작성하고 감사보고서 원본 또는 사본(원본대조필 날인)을 부속서류로 제출하되, 외부감사대상이 아닌 경우에는 영업보고서를 부속서류로 제출하여야 한다.

**제40조(본보고서 작성)** ① 개발계획, 소요자금의 산정 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리계획 등 사업계획은 제2권 본보고서에 작성한다.

② 개발계획

1. 사업신청자는 공단이 제시하는 다음 각 목의 범위 내에서 계획을 수립하여야 한다.
  - 가. 현행 용도지역을 확인하여 관련법 및 조례 기준에 의거 개발계획을 수립하여야 있다.
  - 나. 본 사업 추진 시 교통 진출입이 용이하도록 종합적인 교통개선 대책을 수립하여 개발사업 추진에 따른 교통해소 방안을 제출하여야 한다.
  - 다. 옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업 개발지침(안)(붙임2)의 내용을 반영하여야 한다.
2. 본 사업을 성공적으로 수행하기 위하여 “철도건설법”, “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”, “건축법” 등 관련법령에 근거하여 사업시행방안을 다각도로 검토하여 최적 대안을 제시하여야 한다.
3. 개발계획 작성 시 다음의 주요 도면을 수록하여야 하며, 도면축적에

제한을 두지 않는다.

- 조감도(2블록 및 주간, 야간 모두 포함)
- 주변현황도(2블록 포함하여 지도, 사진 등으로 표현 가능)
- 토지이용계획도 (2블록 포함)
- 외부공간계획도 (2블록 포함)
- 교통 및 동선계획도 (2블록 포함)
- 대상지의 중·횡단면도(지하 구조물 단면 포함)
- 구조 검토관련 도면(기초 공법 등), 의견서(토질 및 기초기술사, 건축구조 기술사)
- 건축물 계획도 : 건축개요(대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 조경비율, 주차대수 등 포함), 배치도, 각 층 평면도, 입면도, 단면도 등
- 기반시설 계획도 : 도로, 주차장, 공원 등
- 사업대상지와 포항시 폐철도 도시숲과 연계방안

※ 필요시 지장물 이설계획도, 세부 조감도, 투시도, 도입시설의 내·외부 이미지 등 추가 수록 가능

### ③ 소요자금의 산정 및 자금조달계획

1. 1블록 총사업비 산정은 공사비(건축, 토목, 전력, 통신, 소방, 조경 등), 설계비, 감리비, 지장물 이설비, 철도설기여금, 점용료, 제세공과금, 출자회사 운영비 (공사시행에 따른 업무수행 경비 포함), 지자체 인·허가 협의시 소요비용(도시계획시설 결정 등 지자체 협의 후 발생하는 비용 포함), 예비비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 경상가격기준으로 작성하며, 산출근거를 구체적으로 제시하도록 한다.
2. 자금조달계획은 실현가능하여야 하며 조달 수단별로 구분하여 연차별로 구체적으로 작성하되, 각 항목별 세부조달계획을 포함한다.
3. 총사업비 중 자기자본을 제외한 타인자본조달과 관련하여 조달방법의 확실성을 증빙할 수 있는 관련서류(예: 금융기관 본점 대출확약서 또는 조건부 대출확약서 등)를 부속서류로 제출하여야 한다.

#### ④ 경영계획

1. 도입시설별로 시장환경, 사업여건, 수요예측 및 근거 등을 제시하고, 임대가격은 인근 시세 등을 감안하여 적정하게 산정한다.
2. 운영전략 및 마케팅계획은 도입시설별 운영전략, 운영형태(직영, 임대 등), 운영구조 등 운영계획과 단계별 마케팅 및 홍보 전략 및 계획을 제시한다.
3. 임대계획은 사업신청자의 임차인 참여부분 및 운영방안, 사업신청자 이외의 임차인의 유치계획 등을 제시하고, 임차인 유치의 확실성을 증빙할 수 있는 관련 서류가 있는 경우 이를 부속서류로 제출한다.
4. 추정재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름표 등)는 영업개시 후 30년에 걸쳐 작성하되, 작성한 기준을 제시하고, 산출내역을 부속서류로 제출하여야 한다.

#### ⑤ 사업관리계획

1. 사업관리계획은 본 사업의 건설 및 운영기간동안 사업관리 조직(소요인력 포함) 및 각 시설 운영 체계를 기술한다.
2. 당해 사업의 운영과 관련하여 사업신청자의 기술지원 또는 경영지원 사항이 있을 경우 지원방법 및 형태를 기술한다.
3. 리스크관리계획은 발생 가능한 리스크에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시하고, 사업이행 및 공사완공 보증 등 사업 리스크를 완화할 수 있는 방안에 대하여 기술한다.

⑥ 개발계획은 일부 2블록을 포함하여 작성할 수 있으나, 소요자금의 산정 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리계획은 1블록 개발방식에 맞게 1블록에 대하여 작성한다.

### ③ “2블록(토지매각)” 세부 공모지침

#### 제1장 사업 개요

제41조(용어의 정의) 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “우선협상자” 라 함은 사업신청자 중에서 제52조의 규정에 의하여 선정된 자로 공사(公社)와 2블록 자산매매계약 및 자산개발수익금 납부 약정을 체결할 대상자를 말한다.
2. “사업주관자” 라 함은 실질적으로 본 사업을 책임지고 추진하는 자로서 제55조의 규정에 의하여 지정된 자로 자산매매계약 및 자산개발수익금 납부 약정을 체결한 자를 말한다.
3. “사업계획서” 라 함은 사업신청자가 사업주관자로 지정을 받기 위하여 공사(公社)에 제출하는 2블록 사업추진에 관한 기본 계획서를 말한다.
4. “사업신청보증금” 이라 함은 사업신청자에 대해 성실한 의무이행 확보수단으로 공모 참가 확약을 보증하기 위하여 제47조에 의하여 2블록 사업신청 전자입찰 시 납부하는 “토지대 및 자산개발수익금”의 일정금액이나 이에 준하는 보증서를 말한다.
5. “사업평가위원회” 라 함은 본 사업의 평가분야 별 사업신청자의 적격성과 사업계획서를 평가하기 위하여 공사(公社)가 선정한 위원으로 구성된 위원회를 말한다.
6. “사업실적” 이라 함은 사업신청자가 제출한 사업계획서의 도입시설(참고 1 시설군으로 구분)과 유사·동일한 시설을 개발, 운영 또는 건설한 실적을 말한다.
7. “총사업비” 라 함은 사업신청자가 사업계획서상 일체의 비용을 공사(公社)에 제출한 자기자본과 타인자본의 합계액을 말한다.
8. “자산개발수익금” 이라 함은 본 사업에 따른 공사(公社)의 공모 전 사업활동에 대한 대가로 사업주관자가 공사(公社)에 제시하고 납부

하는 금액(부가세별도)을 말한다.

9. “토지대”라 함은 사업주관자가 사업추진을 위해 공사(公社) 소유 토지를 매수하여 공사(公社)에 납부하는 토지대금을 말한다.
10. “토지대 및 자산개발수익금”이라 함은 공사(公社)가 공지한 최저가격 이상으로 사업신청자가 공사(公社)에 제시하는 토지대금과 자산개발수익금을 말한다.
11. “자산매매계약”이라 함은 공사(公社)와 사업주관자 간 체결하는 토지 및 지상물 등 공사(公社) 자산에 대한 매매계약을 말한다.
12. “자산매매대금”이라 함은 사업주관자가 사업추진을 위해 공사(公社) 소유 자산을 매수하여 공사(公社)에 납부하는 대금으로써 사업신청자가 제시한 토지대에 지상물 가격을 합산한 금액을 말한다. 단, 지상물 가격은 공사(公社)가 공지하는 고정불변 가격으로서 사업신청자는 사업신청시 별도로 제시하지 않는다.

예시)

납부 계	토지대금	지상물 가격
100억원	96억원	4억원
자산매매대금	신청자 제시가	고정가

13. “사업추진협약”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 공사(公社)와 우선협상자 간 체결하는 약정을 말한다.

**제42조(관련 법규 등 준수)** 본 사업을 수행함에 있어서 「국토의계획및이용에관한법률」, 「도시개발법」, 지자체 「도시계획조례」, 「한국철도공사법 및 공사(公社) 정관」, 「주택법」, 「건축법」, 「부동산개발업의관리및육성에관한법률」, 「부동산개발공동사업의협약에관한규정」, 「회계예규」, 「공기업·준정부기관회계규칙」, 「공기업·준정부기관계약사무규칙」 「자산개발사업규정」 등 관계법령과 공사(公社) 내부규정을 준수해야 한다.

## 제2장 사업신청 자격 및 신청서류

**제43조(사업신청자 구성)** ① 사업신청은 단독법인 또는 컨소시엄 모두 가능하나 본 사업을 수행할 능력이 있는 업체이어야 한다.(개인은 불가)

② 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 1블록 사업신청 법인과 동일하게 구성하여야 한다.

③ 컨소시엄 구성원은 1블록 사업신청서에 제출된 컨소시엄 구성원을 포함하여 출자회사의 출자자 구성원([붙임4]의 <양식 7>에 기재된 개인을 제외한 일반출자자를 말한다)까지 허용되며, 이 때 참여업체는 하나의 사업신청에만 참여할 수 있다.

④ 사업신청은 대표자(컨소시엄의 경우에는 구성원의 위임을 받은 대표자) 명의로 하여야 하며, 컨소시엄 대표자와 구성원 및 구성원간의 권리 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표자의 대표권을 증명하는 공증된 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

⑤ 컨소시엄 대표자는 컨소시엄 구성원 중 최대 지분율을 가져야 하며, 컨소시엄 전체지분의 19% 이상이어야 한다.

⑥ 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 공모 이후부터 토지소유권 이전 시까지 변경이 불가하며, 변경 불가 내용이 향후 계약조건임을 인지하고 사업신청을 해야 한다. 단, 부도 및 기타 사유로 인하여 사업수행이 불가하여 공단 및 공사(公社)와 합의한 경우는 예외로 한다.

**제44조(자격요건)** ① 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항(신용평가업)의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 다음의 신용등급 중 하나 이상을 만족(공모마감 접수일 유효분까지 인정)하여야 한다.

회 사 채	기 업 어 음	기업신용평가
BBB- 이상	A3- 이상	BBB- 이상

② 해당 신용정보업체는 「자본시장과 금융투자법에 관한 법률」 제335조의 3(인가) 제1항에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관으

로 “서울신용평가정보(기업어음에 한함)”, “한국기업평가”, “한국신용평가”, “NICE신용평가”에 한한다.

③ 사업신청자는 사업수행이 가능하도록 관계법령이 정하는 허가·인가·면허·등록·신고 등을 받았거나 자격요건을 구비해야 한다.

④ 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 사업계획서에 제시된 사업내용과 동일·유사한 시설군별 사업실적(참고1의 시설군으로 구분)을 갖추어야 한다.

⑤ 본 사업에 있어 사업신청자(향후 사업시행 시에도 동일)의 2블록 총 사업비에 대한 자기자본 투자비율은 10%이상(사업계획서에 반드시 명시)이어야 한다.

⑥ 그 밖에 본 지침에서 정하는 자격요건을 갖추어야 한다.

**제45조(사업신청서류)** 본 사업과 관련하여 사업신청자가 제출하는 서류는 다음 각 호와 같다.(각 신청서류 표지에 해당 블록 표식)

1. 제1권 : 신청자 현황 1부
2. 제2권 : 사업계획서(본 보고서) 15부
3. 제3권 : 부속서류 1부
4. 토지대 및 자산개발수익금 제안서 1부(밀봉)
5. 사업참가신청보증금
- ※ 별도 전자입찰시스템에 의해서 납부
6. 1블록, 2블록 전산파일이 수록된 USB 각 1개

**제46조(사업신청 절차)** ① 사업신청은 다음 각 호에 따라 “토지대 및 자산개발수익금” 전자입찰 참여 후 사업신청 서류를 공사(公社)에 제출함으로써 완료된다.

1. “토지대 및 자산개발수익금 제안서”는 한국자산관리공사 전자자산처 분시스템(이하 “온비드”, <http://www.onbid.co.kr>)을 이용한 전자입찰 방식에 따라 합계금액으로 제출하며, 이때 제47조의 사업신청보증금



을 납부하여야 한다.(온비드 참가방법 별도 공지)

2. 사업신청서류 제출시 토지대 및 자산개발수익금 제안서를 포함하여 제출한다.

② 전자입찰에 참여하지 않거나 사업신청서류를 제출하지 아니한 사업신청은 무효로 하며, 무효자의 사업신청보증금이 있는 경우 무효 확정일 7일 이내에 반환한다.

**제47조(사업신청보증금 납부 및 반환)** ① 사업신청자는 본 사업의 공모 참가 확약을 보증하기 위하여 사업신청 시 사업신청보증금  $[(\text{토지대 및 자산개발수익금 제시금액}) \times 1\%]$  을 다음 각 호 하나의 방법으로 납부하여야 하며, 사업신청보증금 납부에 따른 수수료는 사업신청자가 부담한다.

1. 현금(입금창구 은행이 발행한 수표 포함)

2. 온비드 입찰화면에서 부여된 전자보증서로 “사업신청일”로부터 “자산매매대금 계약금 납부일” 까지 보증기간(최소 150일 이상)이 확보된 보증서

② 사업신청보증금을 납부하지 않은 사업신청은 무효로 한다.

③ 우선협상자 이외 사업신청자의 사업신청보증금은 우선협상자 지정 공고일로부터 7일 이내에 반환하며, 우선협상자의 사업신청보증금은 자산매매계약 및 자산개발수익금 납부 약정 체결 후 7일 이내에 반환한다. 반환금에 대한 이자는 지급하지 아니한다.

### 제3장 사업계획서 평가

**제48조(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 위원 중에서 호선한다. 외부위원은 학계, 공기업, 전문기관의 분야별 전문가로 한다.

내부위원				외부위원			
계	개발건설	사업시행 및 재무상태	신용등급 가격평가 사업실적	계	개발건설	사업시행 및 재무상태	신용등급 가격평가 사업실적
4	2	2	공통	5	2	3	공통

2. 평가위원회의 원활한 진행을 위하여 간사를 둘 수 있으며, 간사는 공사(公社) 내부직원으로 지정한다.

**제49조(평가지표)** ① 평가 총점은 1,000점 만점으로 하며, 계량평가(1권 : 신청자현황 평가) 500점, 비계량평가(2권 : 사업계획서 평가) 500점으로 한다.

〈평가지표 및 배점〉

평가 지표  배점		1권 : 신청자현황 평가 (계량평가)				2권 : 사업계획서 평가 (비계량 평가)			
		소계	신용등급	사업실적	가격평가	소계	개발건설	사업시행	재무상태
총점	1,000	500	150	50	300	500	150	230	120

② 평가 자료를 제출하지 않거나 기재하지 않은 경우 또는 자료를 제출한 경우라도 평가에 적합하지 않다고 판명하는 경우의 득점은 0점으로 처리한다.

③ 계량평가(세부사항은 제50조 제1항 참조)는 공사(公社) 주관부서에서 평가를 위한 사전 집계 등을 한 후 평가위원회에 전달하여 최종 확인 및 평가를 한다. 단, 가격평가는 「토지대 및 자산개발수익금」에 대한 평가로서 사업신청자가 전자입찰한 금액을 평가위원회에서 직접 개찰하여 평가한다.

④ 비계량평가 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.

⑤ 비계량평가(세부사항은 제50조 제2항 참조)는 5단계 절대평가이며 평가항목 및 요소별 배점에 절대평가 기준 배점비율(%)을 적용하여 득점으

로 환산한다.

〈 절대평가 기준 〉

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

- ⑥ 사업신청자가 1개 업체인 경우에도 평가위원회를 구성하여 평가한다.  
 ⑦ 평가위원회 평가결과 공개는 제13조에 의한다.

**제50조(지표별 평가방법)** ① 계량평가(1권 : 신청자현황 평가)는 500점 만점으로 하며, 신용등급, 사업실적, 가격평가를 평가한다.

1. 신용등급 (150점) : 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 신용등급은 다음과 같은 득점으로 평가한다.

신용등급			득 점
회사채	기업어음	기업신용	
AA+	A1	AA+	150
AA0		AA0	147
AA-		AA-	144
A+	A2+	A+	141
A0	A20	A0	138
A-	A2-	A-	135
BBB+	A3+	BBB+	132
BBB0	A30	BBB0	129
BBB-	A3-	BBB-	126

2. 사업실적 (50점)

가. 제출한 사업실적 연면적이 사업계획서상 연면적의 100% 이상일 경우 만점으로 하며, 아래 산식에 의한다.

나. 실적인정은 건축법시행령 별표1을 바탕으로 <참고 1>의 동일 시설군 여부로 결정하며, 실적인정 범위는 아래와 같다.

- 1) 사업시행자(건축주, 컨소시엄구성원 등)의 지위로 시행, 시공

또는 운영 실적

2) 사업시행자로부터 위탁받아 시행한 운영실적

3) 최근 3년간(공모 공고기준) 실적이며, 현재 진행중 사업실적(인허가 완료)도 인정

4) 복수 시설군의 사업계획인 경우 해당 시설군 별로 계산하여 합산

제출한 사업실적 연면적이 사업계획서상 연면적 100% 이상일 경우	50점
<p>&lt;기본조건&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업실적은 최근 3년간 실적에 한함</li> <li>○ 사업실적 평가 득점은 50점을 초과할 수 없음</li> </ul> <p>&lt;산 식&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (제출한 사업실적연면적 / 사업계획서 연면적) × 50점</li> </ul>	

### 3. 가격평가(300점)

평가방법	사업신청자가 제시하는 토지대 및 자산개발수익금의 합산 평가
배 점	300 점
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업신청자의 토지대 및 자산개발수익금 제시금액은 공사(公社)의 제시금액 이상 (토지대, 자산개발수익금 각각)이어야 함 * 단독 신청시 기본점수만 부여</li> </ul>	

#### 가. “토지대 및 자산개발수익금” 평가 산식

득점 = 기본점수 + (가격단위당 점수 × 평가대상 가격)

◆ 가격단위당 점수 = (배점 - 기본점수) ÷ (최고제출가격 - 예정제시가격)

◆ 평가대상 가격 = 각각의 평가대상 사업신청자가 제시한 금액 - 예정제시가격

#### 나. “토지대 및 자산개발수익금” 기본점수

신청자 수	2개 이하	3개	4개	5개 이상
기본점수	270점(90%)	240점(80%)	210점(70%)	180점(60%)

② 비계량평가(2권 : 사업계획서 평가)는 500점 만점으로 5단계 절대평가를 하며, 개발건설계획, 사업시행계획, 재무상태를 평가한다.

1. 제2항의 절대평가 기준은 제49조 제5항에 의하며, 평가기준, 평가항목 및 요소별 배점을 아래와 같다.

## 가. 개발 및 건설계획 (150점)

평가분야	배 점	평가항목 및 요소	비고
개발 및 건설계획 (150점)	75	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발구상 및 개발계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발컨셉 및 테마(20점)</li> <li>- 도입시설 분석 및 규모의 적정성 (30점)</li> <li>- 토지이용계획 및 기반시설 설치계획 (25점)</li> <li>* 주변수요 및 개발지침 반영 여부 등</li> </ul> </li> </ul>	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성
	75	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 배치계획(25점)</li> <li>- 평면, 입면 및 구조계획(20점)</li> <li>- 건축물 경관 및 조경계획(15점)</li> <li>- 접근로 형성 및 보행동선 계획(15점)</li> </ul> </li> </ul>	

## 나. 사업시행계획 (230점)

평가분야	배 점	평가항목 및 요소	비고
사업시행 계획 (230점)	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업구조 및 사업성 분석               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업구조 및 계획의 이행방안(20점)</li> <li>- 시장분석 및 수요예측(20점)</li> <li>- 사업성 분석(30점)</li> </ul> </li> </ul>	평가항목이 사업계획서 항목이 되도록 작성
	50	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재원조달 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재원조달 계획(35점)</li> <li>- 리스크 관리 방안(15점)</li> </ul> </li> </ul>	
	80	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업관리 및 시설운영 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업관리 체계(5점)</li> <li>- 분양(또는 운영)전략 및 마케팅 계획(20점)</li> <li>- 자금관리 및 운영 계획(20점)</li> </ul> </li> <li>○ 상업시설 등 임차인 또는 수분양자 유치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업시설 등 임차인 유치(30점) 가점1~5점</li> <li>- 입주기관 지원계획(인센티브 등)(5점)</li> </ul> </li> </ul>	
	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 민원 및 지장물 처리계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민원해결방안, 국공유지 활용방안 등(10점)</li> <li>- 철도시설물, 무단점유 등 각종 지장물 처리계획(10점)</li> </ul> </li> </ul>	
	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지역발전 기여도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도입시설의 일자리 창출 방안(10점)</li> </ul> </li> </ul>	

다. 상업시설 등 임차인 또는 수분양자 유치계획은 사업계획서의 연면적에 대한 입점의향서(LOI, MOU) 또는 입점확약서(LOC)의 합산 연면적의 비율로 평가 (입점확약서는 사업별로 필요 시 가점 평가반영)

⇒ (입점의향서의 합산 연면적 / 사업계획서의 유치계획 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	30	25	20	15	10

라. 상업시설 등 임차인 또는 수분양자 유치계획에서 입점확약서(LOC)를 제출할 시 가점을 적용하되, 입점의향서(LOI, MOU) 또는 입점확약서(LOC)를 사업계획서 연면적의 70%이상(30점 만점) 제출한 신청자 중, 유치계획 제출 상업시설 연면적의 20% 이상을 입점확약서(LOC)로 제출한 사업신청자에게만 부여한다.

#### < 입점확약서 제출 시 가점기준 >

- 유치계획 연면적에 대한 입점확약서(LOC) 연면적 비율 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. 재무상태 (120점): 절대평가 기준은 아래와 같으며, 재무상태 부분의 평가기준은 재무비율표로 하되 재무상태를 전반적으로 평가한다.

평가항목 \ 등급	탁월	우수	보통	미흡	불량
수익성 비율	30	27	24	21	18
안전성 비율	30	27	24	21	18
활동성 비율	30	27	24	21	18
성장성 비율	30	27	24	21	18

**제51조(토지대 및 자산개발수익금의 제시)** ① 사업신청자는 공사(公社)가 소유한 토지의 토지대 및 자산개발수익금 최저가격<붙임6>에 따라 공지금액 이상으로 토지대 및 자산개발수익금 합계금액을 온비드에 전자입찰하여야 한다.

② 자산개발수익금의 최저요율은 토지대를 기준하여 토지대의 5% 이상을 제시하여야 한다.

③ 토지대 최저가격은 공사(公社)가 공모기간 중 감정평가를 실시하여 별

도 공지한다.

④ 공사(公社)가 제시한 최저가격 미만의 금액을 제시할 경우 평가대상에서 제외한다.

## 제4장 우선협상자 선정

**제52조(우선협상자 선정)** ① 공사(公社)는 공사(公社) 및 공단에 의한 평가결과와 평가점수를 산술평균하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상자로 선정하여 서면으로 통보한다. 다만, 평가 결과 공사(公社), 공단의 산술평균한 총점이 70%에 미달하는 경우 우선협상자를 선정하지 아니한다.

② 사업신청자의 경합이 없는 경우에도 제1항에서 규정하고 있는 선정방법을 동일하게 적용하여 우선협상자를 선정한다.

③ 우선협상자와 함께 차순위 우선협상자를 결정할 수 있으며, 우선협상자와 협상이 결렬될 경우에는 차순위 우선협상자와 협상이 가능하다.

**제53조(우선협상자 지위의 상실)** ① 공사(公社)는 협상과정에서 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 우선협상자 지위를 상실시킬 수 있다. 이때, 우선협상자는 이의를 제기할 수 없다.(단, 정당한 사유가 있는 경우 그러하지 아니하다.)

1. 우선협상자가 사업신청 시 제출한 사업계획서의 내용을 공사(公社)와 합의 없이 임의로 변경하는 경우
2. 공사(公社)와 합의 없이 컨소시엄 구성원의 지분 변경 및 컨소시엄 대표자 변경이 있는 경우
3. 재원조달 방안을 지정된 기간 내에 제출하지 못하거나, 제출한 재원조달 방안이 실현 가능성이 없다고 판단되는 경우
4. 우선협상자의 경영 악화 등으로 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우
5. 정당한 사유없이 공모지침 상 사업추진협약 및 자산매매계약 기간을

초과하거나 우선협상자의 귀책사유로 결렬되는 경우

6. 자산매매대금 및 자산개발수익금 등 공모지침·사업추진협약·자산매매 계약에 의한 납부금액을 납부하지 않는 경우

7. 정당한 사유없이 공단 또는 공사(公社)가 요구하는 보완자료 제출을 지연하는 경우

② 제1항의 사유로 인하여 우선협상자 선정이 취소되거나 우선협상자 지위를 상실하게 되는 경우 그간 소요된 비용, 노력 등에 대하여 공사(公社)에 손해배상을 청구할 수 없다.

## **제5장 협약 등 체결 및 해지**

**제54조(협약 등 체결)** ① 우선협상자는 우선협상자로 통보된 날로부터 협상기간 30일 이내에 공사(公社)와 사업추진협약 및 자산매매계약을 일괄 체결해야 한다. 다만, 공사(公社)가 특별한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 협상기간을 연장할 수 있다.

② 제1항에 의한 사업추진협약 및 자산매매계약 체결시 잔금 납부에 대한 재원조달계획의 가능여부를 확인할 수 있는 대출확약서(대출의향서는 불가) 등 증빙서류를 제시하여야 한다.

**제55조(사업주관자 지정)** 우선협상자는 공사(公社)와 사업추진협약 및 자산매매계약을 체결함으로써 사업주관자의 지위를 갖는다.

**제56조(자산매매대금 납부)** ① 자산매매대금 계약금은 총 금액의 10%에 해당하는 금액으로 하며, 계약체결일에 납부한다.

② 자산매매대금 잔금은 계약금을 제외한 금액(총 금액의 90%)으로 하며, 계약체결일로부터 1년 이내에 납부한다. 다만, 계약체결일로부터 1년 이내에 당해 블록에 대한 도시관리계획 변경(용도지역 변경, 지구단위계획 수립 등을 포함) 고시가 있는 경우 그 고시일로부터 5영업일 이내 완



납한다.

③ 공사(公社)는 제2항의 자산매매대금 잔금 납부 전 사업주관자의 토지 사용 신청이 있는 경우 그 토지를 사용하는 날(토지사용승낙일)로부터 잔금 납부 이전일까지 잔금에 대하여 분할납부이자를 부과하고 사업주관자는 잔금 납부일에 분할납부이자를 포함하여 납부한다. 다만, 계약체결일로부터 60일 이내 자산매매대금 완납이 있는 경우 분할납부이자는 부과하지 않는다.

④ 제3항의 분할납부 이자율은 계약체결일 기준으로 가장 최근에 한국은행에서 발표한 『예금은행 가중평균 신규취급액 기준 대기업 대출금리』로 한다.

**제57조(자산개발수익금 납부)** 자산개발수익금은 사업추진협약 체결일에 완납한다. 단, 부가가치세는 별도로 하여 자산개발수익금과 동시에 납부해야 한다.

**제58조(소유권이전)** 사업주관자는 제56조의 자산매매대금을 완납한 후에 소유권 이전절차를 이행해야 하며, 그에 따른 제반비용은 사업주관자가 부담한다.

**제59조(소유권이전 전의 행위제한)** 사업주관자는 공사(公社) 자산의 소유권을 이전받기 전에는 공사(公社)의 승인 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 매매자산의 점유 또는 사용
2. 매매자산의 전대 또는 양도
3. 매매자산에 대한 저당권 기타 제한물권의 설정
4. 매매자산의 원형 또는 사용목적의 변경

**제60조(사업부지의 토양정밀조사 등)** ① 사업주관자는 공사(公社)와 토양

오염물질의 시료채취 등 검사방법에 대하여 협의하여 정하되 토지 소유권이 이전되기 전에 사업부지의 토양오염도 조사를 완료하여야 하며, 그 비용은 사업주관자가 부담한다.

② 제1항의 토양오염도 조사에 따른 토양정화를 시행할 경우 토지정화 처리방법, 토지정화 비용부담, 시행시기 등 세부사항은 공사(公社)와 사업주관자가 협의하여 정한다.

③ 제1항에 따라 조사한 토양오염도 결과가 토양환경보전법 시행규칙 별표 3에 따라 철도용지 기준이 되는 3지역을 초과하는 경우 3지역 기준치를 초과하는 오염도를 3지역 기준치 수준으로 정화하는데 들인 비용은 오염원인자가 부담하며, 오염원인자가 부담하는 비용을 제외한 사업시행자가 오염정화공사를 하였더라면 들였을 모든 비용은 사업주관자가 부담한다.

④ 공사(公社)가 오염원인자로서 부담하게 되는 토양오염 정화비로 인하여 본 사업이 공사(公社)에 실익이 없다고 판단될 경우 공사(公社)는 수령한 금원 일체를 반환(단, 이자는 제외한다)하고 사업추진협약 및 자산매매계약을 해제할 수 있다.

⑤ 제4항에 의하여 해제시 공사는 제1항의 비용을 사업주관자와 협의하여 분담하되 사업주관자는 별도의 손해배상을 청구할 수 없다.

**제61조(협약 등 해지)** 공사(公社)는 사업주관자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때에는 사업주관자와 체결한 사업추진협약 및 자산매매계약을 일괄 해제 또는 해지한다.

1. 자산매매대금(분할납부이자 포함)을 납부기한까지 납부하지 아니한 때
2. 제59조에 위반한 때
3. 제54조의 사업추진협약 및 자산매매계약 관련 서류의 부정 또는 부실한 증빙서류 제시 및 기타 부정한 방법의 매수행위
4. 사업주관자가 사업추진협약서의 내용을 정당한 사유 없이 이행하지 아니하는 경우

**제62조(위약벌)** ① 제53조에 의하여 우선협상자 지위의 상실이 있는 경우 제47조에 의하여 납부한 사업신청보증금은 공사(公社)에 위약벌로 귀속되며 우선협상자는 이에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없다.

② 제61조에 의하여 해제 또는 해지한 때에는 제56조 제1항에 의하여 납부한 자산매매대금 계약금과 제57조에 의하여 납부한 자산개발수익금은 공사(公社)에 위약벌로 귀속되며 사업주관자는 이에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없다.

**제63조(손해배상)** ① 제61조에 따라 사업추진협약 및 자산매매계약이 해제 또는 해지되는 경우 매매자산을 즉시 공사(公社)에 반환하여야 하며 원상복구와 손해배상의 책임을 진다.

② 사업주관자는 제61조에 따라 사업추진협약 및 자산매매계약이 해제 또는 해지되는 경우 이미 투입된 비용이나 향후 사업추진으로 얻게 될 이익 등에 대해서 일체의 손해배상 또는 보상을 공사(公社)에 요구할 수 없다.

**제64조(기타 유의사항)** ① 매매자산에 부과되는 각종 조세 및 공과금에 대하여 납부명의 및 기준·시기 등을 불문하고 계약 이후에 부과되는 각종 조세 및 공과금은 사업주관자가 납부하거나 부담한다.

② 사업주관자는 공사(公社) 소유자산 내 현존하는 건축물, 울타리 등 지상물 일체를 원형상태로 매매함을 인지하고, 매매자산 내에 있는 지상물 및 무단점유에 대해서는 사업주관자가 필요한 조치를 이행하며, 이에 대한 제반 비용은 사업주관자가 부담한다.

③ 공사(公社)로부터 사업주관자에게 소유권이 이전된 경우 공사(公社)는 매매자산의 하자 등에 대한 책임을 지지 않으며, 사업주관자는 일체의 이의를 제기하지 않는다.

④ 사업주관자는 소유권 이전 후에는 공사(公社)에게 어떠한 명목의 비용

청구 및 법적 책임도 묻지 아니한다.

## 제6장 적용범위 및 해석

**제65조(적용범위 및 해석)** ① 본 지침에서 정하지 아니하는 사항은 공고 일 기준의 철도 관련법과 자산개발사업규정 등 공사(公社) 사규, 공기업·준정부기관회계규칙, 공기업·준정부기관계약사무규칙 등 공기업 관련 규정, 국내 관련 법령 및 규정이 정하는 바에 따른다.

② 본 지침에 대해 사업신청자가 의견을 달리하는 경우에는 공사(公社)의 해석을 기준으로 상관습에 따르거나 상호 협의하여 결정할 수 있다.

## 제7장 사업계획서 작성기준 및 작성양식

**제66조(사업계획서류 구성)** ① 사업계획서류는 제1권 신청자현황, 제2권 사업계획서(본보고서), 제3권 부속서류의 총 3권으로 구분하여 작성한다.

1. 제1권 신청자현황 \* <붙임5> 2블록 작성양식 참조

가. 사업신청서(양식1)

나. 서약서(양식2)

다. 법인현황(양식3 ~ 양식6)

라. 재무제표(양식7 ~ 양식10)

마. 감사보고서 의견(양식11)

바. 청렴서약서(양식12)

사. 대표자선임서(양식13)

아. 사업계획서 작성 관계자 현황(양식14)

자. 사업실적 현황표 (양식15)

차. 컨소시엄 구성원별 지분율표(양식16)

카. 신용평가서(원본)

타. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)

파. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)

2. 제2권 사업계획서(본 보고서)

3. 제3권 부속서류 : 감사보고서(원본 또는 원본대조필 날인된 사본),  
사업실적 증빙서류, Tenant 유치 관련 증빙서류 등 각종 증빙서류

② 사업계획서는 제49조 내지 제50조의 규정에 의한 평가항목 및 평가요소, 평가내용을 고려하여 작성하되, 알아보기 쉬운 활자, 표 및 그림 등을 이용하여 작성한다.

③ 각종 증명서는 공고일 이후 발행된 것만 유효하다.

**제67조(사업계획서의 규격)** ① 제1권 신청자현황 및 제3권 부속서류의 규격은 다음과 같다.

1. A4용지 크기로 3홀(hole) 좌철 바인더 형태로 제출한다.

2. 부속서류 중 바인더에 포함시키기 어려운 자료(결산서 등)는 별도 제출한다.

② 제2권 사업계획서(본보고서)의 규격은 다음과 같다.

1. A3용지 크기를 횡으로 좌철하여 책자식(스프링 제본 금지)으로 작성한다.

2. 100쪽 이하로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.

③ 사업계획서는 한글로 작성하며 표와 그림 등을 제외한 주텍스트는 12포인트의 크기로 작성 작성하되, 외국어나 한자는 ( )안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐단위는 원화로 표기한다.

④ 사업계획서의 인쇄는 한면 인쇄 기준으로 한다.

**제68조(신청자 현황 작성)** ① 사업신청자 현황은 사업계획서 제1권에 작성하며, 컨소시엄으로 사업을 신청하는 경우 컨소시엄 대표자와 컨소시엄 구성원을 구분하여 작성한다.

② 사업신청자 소개

1. 사업신청자의 법인 일반현황을 <양식3>에 의거하여 작성한다.
2. 사업신청자의 법인연혁을 <양식4>에 의거하여 작성하되, 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재한다.

### ③ 주주 및 경영진 현황

1. 사업신청자의 주주현황에 관한 사항을 <양식5>에 의거하여 작성하되, 발행주식 소유가 많은 순으로 주주 10인까지 기술하며, 주주의 총수가 10인이 안 될 경우에는 모든 주주를 기술한다.
2. 신청자의 경영진 현황을 <양식6>에 의거하여 작성하되, 비상근 임원 및 미등기 이사도 포함한다.

### ④ 사업신청자의 재무현황

1. 사업신청자의 최근 3년간의 손익계산서와 재무상태표(대차대조표)를 <양식7>과 <양식8>에 의거하여 작성한다.
2. 사업신청자의 최근 3년간 재무비율을 <양식9>에 의거하여 작성하며, 사업신청자가 컨소시엄일 경우 <양식 10> 포함하여 작성한다.
3. 본 양식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 양식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.
4. 사업신청자의 최근 3년간의 감사보고서에 기술된 감사의견을 <양식 11>에 의거하여 작성한다.
5. 최근 3년간의 재무상태는 공인회계사 감사보고서에 의해 작성하고 감사보고서 원본 또는 사본(원본대조필 날인)을 부속서류로 제출하되, 외부감사대상이 아닌 경우에는 영업보고서를 부속서류로 제출하여야 한다.
6. 컨소시엄 구성 및 지분을 계획을 <양식16>에 의거하여 작성하되, 구성원 간에 역할 및 지분율에 관해 체결한 계약서가 있으면 사본을 공증 받아 부속서류로 제출한다.

### ⑤ 사업실적 현황

1. 사업실적은 <양식15>에 의거하여 사업계획서 상의 도입시설군별로

사업실적 현황을 작성한다.

2. 사업신청자는 다음과 같은 사업실적에 대한 증명서 원본을 부속서류로 제출한다.

사업실적 증빙서류	법인세납부 실적 증명 발주기관이 발급한 건설공사 실적증명 건축물관리대장 임대차계약서 신탁계약서 사업계획승인서(국가 또는 지자체 승인에 한함) 건축허가서 등
--------------	--

**제69조(본보고서 작성)** ① 개발구상 및 개발계획, 건축계획, 사업구조 및 사업성 분석, 소요자금의 산정 및 재원조달계획, 사업관리 및 시설운영계획 등 사업계획은 제2권 사업계획서(본보고서)에 작성하되, 작성자를 알아볼 수 있는 어떤 표시도 할 수 없다. 공단 및 공사(公社)는 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획을 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견될 경우에는 당해 사업신청자의 사업신청을 무효로 할 수 있다.

② 개발구상 및 개발계획 : 사업신청자는 <붙임1>, <붙임2>에 의하여 개발계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다.

③ 건축계획 : 개발 및 건설계획에는 다음 도면을 수록하여야 하며, 필요할 경우 투시도, 내·외부 이미지 등을 추가로 수록할 수 있다. 도면축척은 제한을 두지 아니한다.

- 조감도(1블록 포함하여 주간, 야간 표현, 판넬제작 불요)
- 주변현황도(1블록 포함하여 지도, 사진 등으로 표현 가능)
- 토지이용계획도 (1블록 포함)
- 외부공간계획도 (1블록 포함)
- 교통 및 동선(보행 및 차량) 계획도 (1블록 포함)
- 대상지의 중·횡단면도(지하 구조물 단면 포함)
- 건축물 계획도 : 건축개요(대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용

적률, 조경비율, 주차대수 등 포함), 위치도, 배치도, 기준층 및 주요층의 평면·입면·단면도 등

○ 기반시설 계획도 : 도로, 공원 등

※ 필요시 지장물 이설계획도, 세부 조감도, 투시도, 도입시설의 내·외부 이미지 등 추가 수록 가능

#### ④ 사업구조 및 사업성 분석

1. 도입시설물 별로 시장 환경을 분석하고 사업여건 등을 제시한다.
2. 도입시설물 별로 수요를 추정하고 구체적인 근거를 제시한다.
3. 도입시설물 별로 처분방법을 제시하고 용도별 시설면적, 매출계획, 가격산정기준 및 내역을 상세히 제시한다.
4. 총 사업비 산정은 토지관련비(토지대 등), 직접공사비(건축·토목·조경·전기·설비 공사비 등), 간접공사비(설계비, 감리비, 하자보수비, 인입공사비, 미술장식품비 등), 부대비(운영경비, 제경비, 예비비 등) 등으로 구분하여 연차별로 작성하고, 시설별 투자원가 및 산출 근거를 구체적으로 제시한다. (단위 : 백만원)
5. 사업성 분석을 위한 주요지표 및 조건들을 상세히 기술하고 토지대 및 자산개발수익금은 대금납부 시기 및 방법 등을 고려하여 기술한다.
6. 사업성 분석 자료는 추정재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름표 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시한다.

#### ⑤ 재원조달계획

1. 재원조달계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성한다.
2. 사업리스크 관리계획은 발생 가능한 리스크에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시하고, 사업이행 및 건설공사 이행보증 등 사업리스크를 완화할 수 있는 방안에 대하여 기재한다.

#### ⑥ 사업관리 및 시설운영 계획

1. 사업관리체계, 분양(운영)전략과 마케팅 계획, 자금관리 및 시설물의 운영계획 및 체계를 기술한다.
2. 상업시설 등의 Tenant 유치계획을 제시하고, Tenant의 입점 의사를



확인할 수 있는 증빙 서류는 1권의 부속서류에 첨부한다.

3. 주택사업은 분양 또는 임대계획을 구체적으로 기재한다.

⑦ 민원 및 지장물 처리계획

1. 예상되는 민원과 해결방안 및 공공공지 등 확보방안을 제시한다.

2. 무단점유 및 지장물에 대한 처리(이전, 변경, 재배치 등) 계획을 기재한다.

□ 일반현황

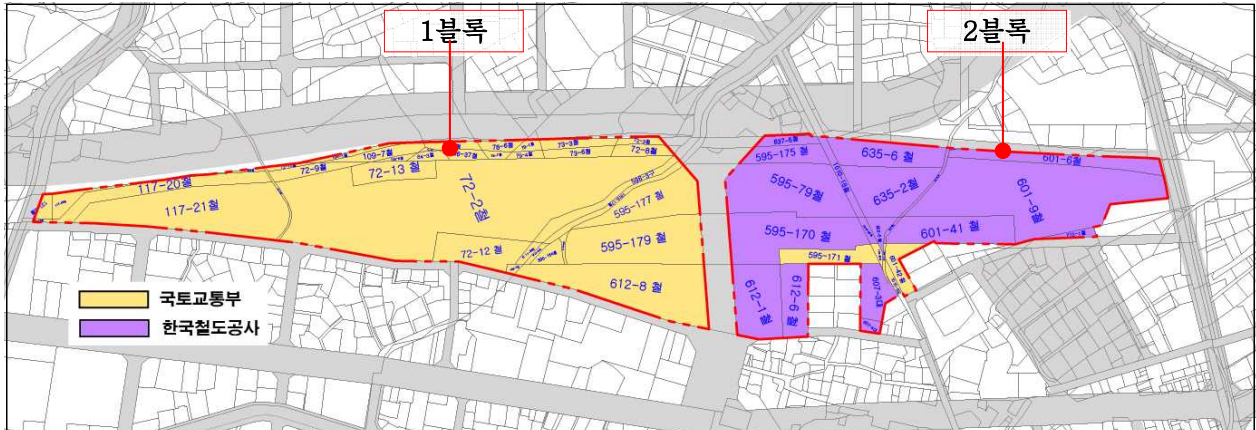
구 분	현 황	비고
발생배경	동해남부선 신경주~포항 복선전철화 사업으로 신포항역 건설에 따른 철도역 이전으로 신포항역 폐역 부지 발생('15.3.31)	
위치	경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2외 63필지	
규모	약 61,109.6㎡ [국(국토교통부) 43필지 36,430.6㎡, 공사(公社) 20필지 24,679.0㎡]	
현재용도	일부 공사(公社)부지 임대 (자연녹지지역, 일부 상업지역), 관습도로 사용 등	
입지현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지장물 현황 : 철도시설로 사용하던 잔존 건축물(9동), 역전파출소, 수목(울타리), 수로 Box, 사용허가 부지, 무단점유(노점상) 등이 있음</li> <li>- 주변 입지상권 현황 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 신포항역 2km 반경內 2개(이마트 약2km, 홈플러스 약 0.8km) 대형유통시설이 있음.</li> <li>· 신포항역 약 0.5km에는 포항의 전통시장인 죽도시장이 위치하고 있음</li> </ul> </li> <li>- 입지분석 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 대상지 인근에 국도 7호선이 지나고 있어 타 지역으로 진출입이 용이함.</li> <li>· 대상지 동측은 원도심 지역으로 판매와 업무가 중심인 상권이 형성되어져 있고 서측으로는 주거지역이 형성되어 있음</li> <li>· 북측과 남측으로는 폐지된 철도노선을 따라 포항시에서 “폐철도 도시숲” 을 진행중이며 상업지역 중심부에 포항중앙상가 실개천 거리가 조성되어 있음</li> </ul> </li> <li>- 부지형상(고폭, 길이) : 폭 - 약40m~1300m, 길이- 약550m</li> </ul>	
접근성	포항고속버스터미널 약 1.1km, 포항역 약 4.5km, 포항여객선 터미널 약 2.4km	
지자체 협의결과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발시설에 부합하도록 도시관리계획 변경 또는 지구단위계획구역 지정 가능의견</li> <li>- 인근지역 상권에 영향을 미치는 시설 배제 의견</li> <li>- 사업대상지 관통도로를 기준으로 좌우부지 입체적 동선 연결계획 수립</li> </ul>	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 과거 철도노선에 따라 단절되었던 부지를 개발하여 도시기능에 활력을 부여하고 지역경제 활성화에 이바지 할 수 있는 개발 추진</li> </ul>	

□ 입지여건 분석도 및 옛 포항역 사진



## □ 부지현황

### ○ 부지현황도



### ○ 국토교통부(한국철도시설공단 관리) 41필지

번호	법정동	지번	지목	면적		용도지역	비고
				공부상	개발가능		
1	포항시 북구 용흥동	72-2	철	12,748	12,748	자연녹지지역	1블록
2		72-3	철	161	161	자연녹지지역	
3		72-8	철	354	354	자연녹지지역	
4		72-9	철	453	453	자연녹지지역	
5		72-10	철	96	96	자연녹지지역	
6		72-12	철	1,357	1,357	자연녹지지역	
7		72-13	철	834	834	자연녹지지역	
8		73-3	철	356	356	자연녹지지역	
9		73-6	철	348	348	자연녹지지역	
10		78-2	철	5	5	자연녹지지역	
11		78-6	철	208	208	자연녹지지역	
12		78-7	철	94	94	자연녹지지역	
13		79-1	철	137	137	자연녹지지역	
14		79-4	철	134	134	자연녹지지역	
15		84-3	철	170	170	자연녹지지역	
16		84-4	철	22	22	자연녹지지역	
17		86-3	철	212	212	자연녹지지역	
18		86-37	철	231	231	자연녹지지역	
19		109-1	철	188	178	자연녹지지역	
20		109-7	철	436	436	자연녹지지역	
21		109-8	철	80	80	자연녹지지역	
22		117-20	철	1,260	1,260	자연녹지지역	

번호	법정동	지번	지목	면적		용도지역	비고
				공부상	개발가능		
23	포항시 북구 용흥동	117-21	철	4,168	4,168	자연녹지지역	1블록
24		117-22	철	327	327	자연녹지지역	
25		131-6	철	327	178	자연녹지지역	
26		131-14	철	50	34	자연녹지지역	
27		146-1	대	64.5	64.5	자연녹지지역	
28		596-3	구	789	674	자연녹지지역	
29		596-11	구	103	103	자연녹지지역	
30		597-3	철	85	85	자연녹지지역	
31		640	철	60	60	자연녹지지역	
32		595-164	철	275	275	자연녹지지역	
33	포항시 북구 대흥동	595-177	철	1,750	1,750	자연녹지지역	1블록
34		595-179	철	3,052	3,052	자연녹지지역	
35		612-8	철	3,754.1	3,754.1	자연녹지지역 일반상업지역	
36		1010-17	철	406	406	자연녹지지역	
37		1010-20	철	58	58	자연녹지지역	
38		1010-21	철	71	71	자연녹지지역	
		소계		35,223.6	34,933.6		
39		595-171	철	781	781	자연녹지지역	2블록
40		601-42	철	496	496	자연녹지지역	
41		1012-3	철	49	49	자연녹지지역	
		소계		1,326	1,326		

※ 용흥동 72-12 등 7필지(번호 6, 7, 15, 21, 32, 34, 35)는 현재 한국철도공사 부지이나 2018년 10월까지 한국철도시설공단이 관리하는 국유지로 소유권 이전 등기 예정

○ 국토교통부(포항시 관리) 2필지

번호	법정동	지번	지목	면적		용도지역	비고
				공부상	개발가능		
42	포항시 북구 대흥동	1010-5	도	331	100	자연녹지지역	2블록
43		1010-23	철	71	71	자연녹지지역	
		소계		402	171		

○ 한국철도공사(20필지)

번호	법정동	지번	지목	면적		용도지역	비고
				공부상	개발가능		
계				24,679.0	24,679.0	-	-
1	대흥동	595-79	철	3,040.0	3,040.0	자연녹지지역	2블록
2	대흥동	601-6	철	1,161.0	1,161.0	자연녹지지역	2블록
3	대흥동	601-9	철	6,901.0	6,901.0	자연녹지지역	2블록
4	대흥동	635-2	철	1,843.0	1,843.0	자연녹지지역	2블록
5	대흥동	655-3	철	7.0	7.0	자연녹지지역	2블록
6	대흥동	712-1	철	160.0	160.0	자연녹지지역	2블록
7	대흥동	1010-18	철	341.0	341.0	자연녹지지역	2블록
8	대흥동	1010-22	철	110.0	110.0	자연녹지지역	2블록
9	대흥동	1012-1	구거	119.0	119.0	자연녹지지역	2블록
10	대흥동	1012-2	철	49.0	49.0	자연녹지지역	2블록
11	대흥동	595-170	철	2,769.0	2,769.0	자연녹지지역	2블록
12	대흥동	595-175	철	752.0	752.0	자연녹지지역	2블록
13	대흥동	601-41	철	1,719.0	1,719.0	자연녹지지역	2블록
14	대흥동	607-3	대	804.0	804.0	일반상업지역	2블록
15	대흥동	607-4	대	135.5	135.5	일반상업지역	2블록
16	대흥동	612-1	철	1,787.4	1,787.4	일반상업지역	2블록
17	대흥동	612-6	철	1,014.1	1,014.1	일반상업지역	2블록
18	대흥동	635-5	철	254.0	254.0	자연녹지지역	2블록
19	대흥동	635-6	철	1,414.0	1,414.0	자연녹지지역	2블록
20	대흥동	637-5	철	299.0	299.0	자연녹지지역	2블록

※ 대흥동 595-79 등 10필지(번호 1~10)는 현재 한국철도시설공단이 관리하는 국유지이나, 2018년 10월까지 한국철도공사로 소유권 이전 등기 예정



## 1. 개발방향

- 옛 포항역 부지를 개발하여 도시이미지 쇄신 및 도심활성화의 거점으로 계획하여 활력 있는 공간으로 재생
- 민간의 창의적인 아이디어를 발굴하여 계획적 개발을 통해 도시에 활력을 부여하고 지역경제 활성화에 기여

## 2. 부지현황

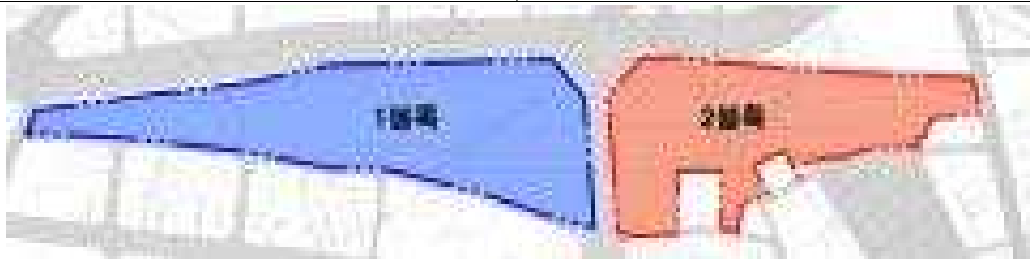
- 위 치 : 경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2번지 외 62필지
- 부지면적 : 61,109.6㎡
- 도시계획 : 자연녹지지역 등, 철도 및 완충녹지, 광장
- 이용현황 : 철도시설로 사용하던 건축물, 역전파출소, 수목, 수로Box, 사용허가 부지 등



### 3. 개발 기본방향

#### ○ 블록별 개발방향


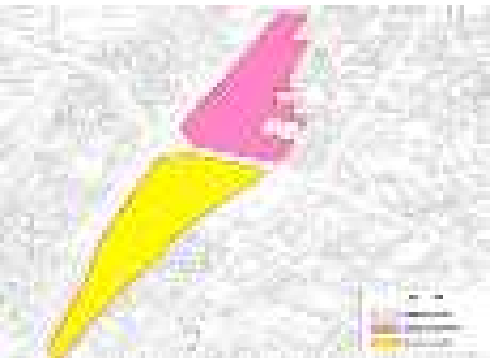
- 1블록 철도시설부지(국유지)는 매각이 불가하며, 최장 30년 동안 점용허가를 받아 개발시설 건설 및 운영
- 2블록의 공사(公社)부지에 대한 토지매입을 통한 인허가 추진
- 공공기여 되는 기반시설은 사업신청자가 매입하여 지자체 등 기부채납을 조건으로 사업시행

구분	1블록	2블록
소유자	국(국토교통부)	한국철도공사 등
부지면적	34,933.6㎡	26,176.0㎡ (현황도로 국유지 1,497㎡ 포함)
위치		

#### ○ 도시계획 기본방향

- 사업대상지는 도시계획 용도상 자연녹지지역(일부 상업지역)이나 토지이용효율 향상을 위해 필요한 경우 도시관리계획(용도지역) 변경 또는 지구단위계획 구역 지정을 전제로 사업계획을 수립할 수 있음

#### < 도시계획 변경(안) >

구분	당초	포항시 사전협의(안)
도시계획시설	철도, 광장, 완충녹지	기정 도시계획시설은 유지 또는 폐지 / 개발계획에 따라 도로 등 추가로 도시계획시설 결정
용도지역	자연녹지지역, 일반상업지역 	준주거지역, 일반상업지역 
공공기여 (기반시설)	—	2블록 부지의 경우 20%이상

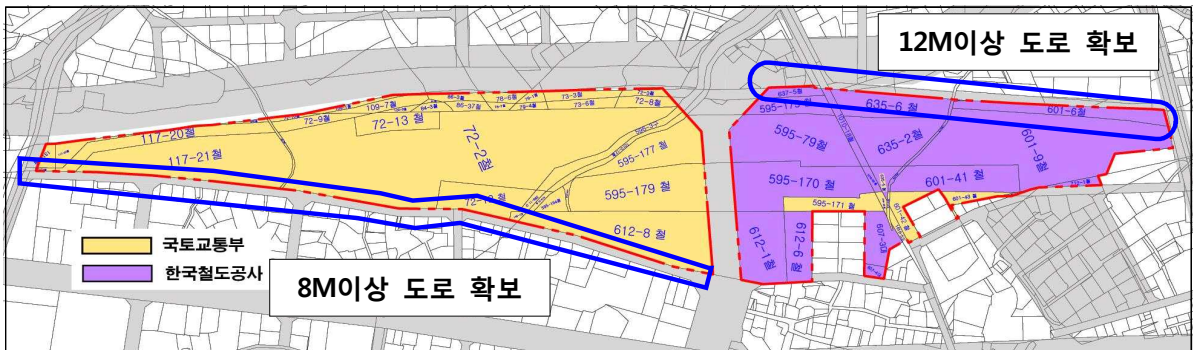


## 4. 기반시설 계획

- 사업대상부지에 개발시설을 계획함에 있어 아래에서 제시하는 규모의 공공시설을 사업시행자 부담으로 확보하여야 함

### ① 진입도로

- 좌측의 6m 도로를 8m이상 도로 확보(SPC : 소유/점용료 부담, 지자체 : 30년 무상사용, 도로 유지보수 관리)
- 우측의 6m 도로를 12m이상 확보



### ② 녹지축 형성

- 녹지축 및 보행동선, 자전거도로 등은 포항시에서 사업대상지 남·북측에 조성중인 「폐철도 공원화 사업」과 단절되지 않고 연속성을 확보 할 수 있도록 제안자가 자유롭게 구성

### ③ 공원 및 Open space

- 각종 행사 및 공연 등을 위한 공원 및 Open space 면적은 개발 사업 부지 면적의 20%~25% 범위내에서 확보

### ④ 주차장

- 건물 부설 주차장 및 노외주차장은 지하에 설치 원칙으로 하되 인근 중앙상가의 주차수요를 감안하여 충분히 확보하도록 계획

### ⑤ 주민센터

- 1블록에는 지자체의 주민센터 공간을 반영하여야 하며 주민센터 시설의 규모 등은 지자체와 사용방안 등을 협의하여 결정한다. (SPC : 건물소유/점용료 부담, 지자체 : 30년 무상사용, 건물 유지보수 관리)

- 본 사업대상부지는 국유지와 공사(公社)부지가 혼재되어 있으므로 개발시설 배치시에는 점용료(또는 사용료) 등 개발관련 제반규정을 확인하여 배치하되 관통도로를 기준으로 좌·우 부지에 균형있게 배치 하되, 입체적 동선 연결계획을 수립하여야 함.
- 사업대상지 개발로 인해 저축되는 수목중 수형이 양호하거나 경제성이 있는 수목은 대상지내 재배치 계획을 반영하여야 함.
- 개발사업에 지장되는 시설물중 철거가 필요한 시설물이나 대체가 필요한 시설은 사업시행자 부담으로 설치하여야 함.

## 5. 토지이용계획 예시

토지이용 예시안	구 분	용 도	면 적(㎡)
	기반시설	도시공원	950
		공공시설	330
		도로	3,956
		소 계	5,236
	복합용지	주거·업무·판매	20,940
총 면적			26,176

※ 면적, 위치 등 토지이용계획(안)은 포항시와의 협의를 통해 조정 가능

## 1. 제안서 주요내용

- (계획부지) 경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2일원 67필지
- (지역지구) 준주거지역, 일반상업지역
- (용       도) 공동주택(아파트), 판매시설, 업무시설(오피스텔), 문화 및  
                  집회시설(예식장), 근린생활시설
- 종합배치 계획 및 면적



시설명		면적(m <sup>2</sup> )	비고
1BL	판매시설	5,000	
	문화 및 집회시설	3,860	
	근린생활시설	800	
	공용시설(홀, 계단, 기계/전기실 등)	800	
	주차시설(지하)	13,563	
	소계	24,023	
2BL	공동주택	106,445.25	
	오피스텔	7,332.08	
	판매 및 근생시설	4,650	
	판매시설	2,047.84	
	공용	1,500	
	주차시설	58,500	
	소계	180,475.17	
3BL	공원	950	
4BL	공원	1,850	

\* (출처) 제안자가 제출한 본보고서 Page31, Page36

○ 조감도



**2. 제안자 : 마스턴투자운용주식회사**

〈양식1〉

<h2 style="margin: 0;">사 업 신 청 서</h2>																					
사 업 명	옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발 사업(1블록)																				
법 인 명		전 화 번 호																			
대 표 자		사업자등록번호																			
소 재 지																					
<p>본 법인은 귀 공단에서 추진하고 있는 ‘○○○○ 개발사업(1블록)’에 참여하기 위하여 본 공모지침서 및 법규를 숙지하고 사업신청서를 제출하며 제출된 서류에 대해서는 일체 반환을 요구하지 않겠습니다.</p> <p style="text-align: center; margin: 20px 0;">2018년    월    일</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin: 10px 0;"> <div style="text-align: right;"> <p>단독법인 또는 컨소시엄 대표자</p> <p>(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1</p> <p>컨소시엄구성원2</p> <p>컨소시엄구성원3</p> <p style="text-align: center;">:</p> </div> <div style="text-align: left;"> <p>(인)</p> <p>(인)</p> <p>(인)</p> <p>(인)</p> <p style="text-align: center;">:</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"><b>한국철도시설공단이사장 귀하</b></p>																					
<p>〈구비서류〉</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">1. 서 약 서(양식2)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>2. 청렴서약서(양식12)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>3. 사업계획서 작성관계자 현황(양식13)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>4. 신용평가서(원본)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>5. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)</td> <td style="text-align: right;">각 1부</td> </tr> <tr> <td>6. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)</td> <td style="text-align: right;">1부</td> </tr> <tr> <td>7. 사업계획서</td> <td style="text-align: right;">16부</td> </tr> <tr> <td colspan="2">8. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서 등)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">9. 1블록, 2블록 사업계획서 전산파일이 수록된 USB 각 1개</td> </tr> </table>				1. 서 약 서(양식2)	1부	2. 청렴서약서(양식12)	1부	3. 사업계획서 작성관계자 현황(양식13)	1부	4. 신용평가서(원본)	1부	5. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)	각 1부	6. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)	1부	7. 사업계획서	16부	8. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서 등)		9. 1블록, 2블록 사업계획서 전산파일이 수록된 USB 각 1개	
1. 서 약 서(양식2)	1부																				
2. 청렴서약서(양식12)	1부																				
3. 사업계획서 작성관계자 현황(양식13)	1부																				
4. 신용평가서(원본)	1부																				
5. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)	각 1부																				
6. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)	1부																				
7. 사업계획서	16부																				
8. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서 등)																					
9. 1블록, 2블록 사업계획서 전산파일이 수록된 USB 각 1개																					

## 서 약 서

사업명 : 옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업(1블록)

본 법인 또는 컨소시엄은 상기 사업을 위하여 제출하는 사업신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 1블록 사업주관자 후보자 당선의 무효 및 사업추진협약의 해지, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠음을 서약합니다.

2018년      월      일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자	(인)
(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1	(인)
컨소시엄구성원2	(인)
컨소시엄구성원3	(인)
:	:

한국철도시설공단이사장 귀하

<양식 3>

## 법인 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 구성원별로 작성함.

<양식4>

## 법인 연혁

법인명 : \_\_\_\_\_

년 월 일	내 용

- 주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

〈양식5〉

## 주주 현황

주 주 명	관 계	사업자등록번호 또는 주민등록번호 (앞 6자리만 기재)	소유주식수	금 액	지분율
기타	-	-			
계					100%

- 주) 1. 관계는 대주주 또는 실질경영주와의 관계임.  
 2. 금액은 주당 액면금액 기준임.  
 3. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

〈양식6〉

## 경영진 현황

성 명	직위/담당업무	주민등록번호 (앞 6자리만 기재)	학력 및 경력	관 계

- 주) 1. 학력은 최종학력중심으로 기재하되, 대학이상의 경우 대학부터 기재함.(전공학과 병기)  
 2. 경력은 회사 내·외의 주요경력 및 회사근속연수를 기재함.  
 3. 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임.  
 4. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.



<양식7>

## 출자자구성 및 지분율 계획

(단위:백만원, %)

주주명	주요업태 및 업종	사업자등록번호 또는 주민등록 번호 (앞6자리만 기재)	소유 주식수	금액	지분율	비고
<단독법인 또는 컨 소시업대표자(컨소 시업 구성원, 일반출 자자포함)>						
소 계						
<한 국 철 도 시 설 공 단>				300		
소 계						
합계					100%	

- 주) 1. 금액은 주당액면금액 기준임.
2. 공단의 출자금은 3억원으로 작성함.
3. 출자회사의 설립자본금은(최소 30억원)으로 사업신청자가 자율제시
4. 단독 사업신청자 또는 컨소시업 대표자는 설립자본금의 19%이상으로 할 것
5. 컨소시업 구성원 및 일반출자자는 각각 설립자본금의 19%미만으로 할 것

<양식8>

# 손 익 계 산 서

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

2000년 0월 0일 ~ 2000년 0월 0일

법인명 : \_\_\_\_\_

(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						
영업 이 익						
영업 외 수 익						
영업 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 기재함.  
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
 3. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.  
 4. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

2018년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<양식9>

# 대 차 대 조 표

법인명 : \_\_\_\_\_

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 비 유 동 자 산 투자자산 유형자산 무형자산 기타비유동자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채 비 유 동 부 채 사채 장기차입금 퇴직급여충당부채 기타비유동부채 (부 채 합 계) 자 본 금 자 본 잉 여 금 이 익 잉 여 금 (당 기 순 이 익) 기타포괄손익누계액 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 기재함.  
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
 3. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함.  
 4. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.  
 5. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재  
 6. 단기차입금에는 유동성장기부채를 포함한 금액을 기재

2018년            월            일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<양식10>

# 재 무 비 율 표

법인명 : \_\_\_\_\_

(단위 : %, 배)

구 분(산식)	년	년	년	가중 평균
<b>1. 수익성비율</b>  ·매출액영업이익률( $\text{영업이익} / \text{매출액} \times 100$ ) ·매출액순이익률( $\text{당기순이익} / \text{매출액} \times 100$ ) ·총자산순이익률( $\text{당기순이익} / \text{총자산} \times 100$ ) ·자기자본순이익률( $\text{당기순이익} / \text{자기자본} \times 100$ ) ·총자산대비영업현금흐름비율 ( $\text{영업활동으로인한현금흐름} / \text{총자산} \times 100$ )				
<b>2. 안정성비율</b>  ·유동비율( $\text{유동자산} / \text{유동부채} \times 100$ ) ·부채비율( $\text{부채} / \text{자기자본} \times 100$ ) ·차입금의존도( $\text{차입금} / \text{총자산} \times 100$ ) ·이자보상배율( $\text{영업이익} / \text{이자비용}$ )				
<b>3. 활동성비율</b>  ·총자산회전율( $\text{매출액} / \text{총자산}$ ) ·매출채권회전율( $\text{매출액} / \text{매출채권}$ ) ·재고자산회전율( $\text{매출액} / \text{재고자산}$ )				
<b>4. 성장성비율</b>  ·매출액증가율( $\text{당기매출액} / \text{전기매출액} \times 100 - 100$ ) ·영업이익증가율( $\text{당기영업이익} / \text{전기영업이익} \times 100 - 100$ ) ·당기순이익증가율( $\text{당기순이익} / \text{전기순이익} \times 100 - 100$ ) ·총자산증가율( $\text{당기말총자산} / \text{전기말총자산} \times 100 - 100$ )				

주) 1. 재무비율은 <양식8>과 <양식9>에 기재한 수치를 이용하여 산정

2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성 시 해당연도에 ‘자본잠식’으로 기재
4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
  - $(\text{직전연도 비율} \times 3 + 2\text{년 전 비율} \times 2 + 3\text{년 전 비율} \times 1) \div 6$
  - ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산(절대 값이나 0으로 계산하지 말 것)
  - ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재
6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
7. 사업신청자가 컨소시엄일 경우 <양식 10-1>을 포함하여 작성하여야 함.

2018년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

# 재 무 비 율 총 괄 표

(단위 : %, 배)

비 율	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 <양식10>에 의해 작성된 가중평균을 기재(공단 지분은 제외)  
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정  

$$\sum (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$
 ※ 각사 출자지분율 : 컨소시엄 구성원이 출자회사에 출자할 지분율의 합을 100%로 환산하였을 때 각사 컨소시엄 구성원의 지분율  
 3. 안정성비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며, 부채비율 작성 시 컨소시엄 구성회사 중 전액자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 '자본잠식'으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정 시 제외  
 4. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2018년                  월                  일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<양식11>

## 감사보고서 의견

법인명 : \_\_\_\_\_

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
년		
년		
년		

- 주) 1. 최근년도를 가장 위쪽에 기재  
2. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

## 청 럽 서 약 서

당 법인 또는 컨소시엄은 0000 개발사업(1블록)과 관련하여 사업계획서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 귀 공단에 적극 협조하겠으며,

사업계획서 평가 과정에서 평가위원이나 공단 관계자에게 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지 않도록 하겠습니다.

이를 위반하여 귀 공단으로부터 공모참가자격 제한, 협약해지 등의 조치를 받을 경우, 당 법인은 공단을 상대로 손해배상을 청구하거나 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2018년      월      일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자	(인)
(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1	(인)
컨소시엄구성원2	(인)
컨소시엄구성원3	(인)
:	:

한국철도시설공단이사장 귀하





## 대표자 선임서

OOOO 개발사업의 사업자공모에 관한 모든 권한을 OO 대표 OOO 에게 위임합니다.

2018년    월    일

OOO사    대표이사    (인)

OOO사    대표이사    (인)

한국철도시설공단이사장 귀하

“옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업 “ 사업자(제3자) 공모지침서 관련 질의서			
법 인 명		대표자명	(인)
주 소			
전 화 번 호		FAX 번호	
제안서 작성요령(Page)	질 의 내 용		

### 〈양식1〉

# 사업신청서

사 업 명	옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발 사업(2블록)		
법 인 명		전 화 번 호	
대 표 자		사업자등록번호	
소 재 지			

본 법인은 귀 공사에서 추진하고 있는 ‘옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업(2블록)’에 참여하기 위하여 본 공모지침서 및 법규를 숙지하고 사업신청서를 제출하며 제출된 서류에 대해서는 일체 반환을 요구하지 않겠습니다.

2018년 월 일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자	(인)
(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1	(인)
컨소시엄구성원2	(인)
컨소시엄구성원3	(인)

한국철도공사 사장 귀하

## ※ 첨부서류

1. 서약서 [양식2]	1부	12. 대표자 선임서 [양식13]	1부
2. 법인 일반현황 [양식3]	각 1부	13. 사업계획서 작성 관계자 현황[양식14]	1부
3. 법인 연혁 [양식4]	각 1부	14. 사업실적 현황표[양식15]	1부
4. 주주 현황 [양식5]	각 1부	15. 컨소시엄 구성원별 지분율표[양식16]	1부
5. 경영진 현황 [양식6]	각 1부	16. 토지대 및 자산개발수익금 제안서[양식17]	1부
6. 손익계산서 [양식7]	각 1부	17. 신용평가서(원본)	각 1부
7. 재무상태표(대차대조표) [양식8]	각 1부	18. 법인등기사항증명서(원본)	각 1부
8. 재무비율표 [양식9]	각 1부	19. 법인인감증명서(원본)	각 1부
9. 재무비율총괄표 [양식10]	1부	20. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)	각 1부
10. 감사보고서 의견 [양식11]	각 1부	21. 기타 평가에 필요한 관련 증빙서류	각 1부
11. 청렴 서약서 [양식12]	1부		

## 서 약 서

사업명 : 옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업(2블록)

본 법인 또는 컨소시엄은 상기 사업을 위하여 제출하는 사업신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 2블록 우선협상자·사업주관자 지정의 무효, 계약 및 약정의 해지, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠음을 서약합니다.

2018년       월       일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자	(인)
(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1	(인)
컨소시엄구성원2	(인)
컨소시엄구성원3	(인)
:	:

한국철도공사 사장 귀하

## 법인 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 구성원별로 작성함.

<양식4>

## 법인 연혁

법인명 : \_\_\_\_\_

년      월      일	내                      용

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

〈양식5〉

## 주주 현황

주 주 명	관 계	사업자등록번호 또는 주민등록번호 (앞 6자리만 기재)	소유주식수	금 액	지분율
기타	-	-			
계					100%

- 주) 1. 관계는 대주주 또는 실질경영주와의 관계임.  
 2. 금액은 주당 액면금액 기준임.  
 3. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.



〈양식6〉

## 경영진 현황

성명	직위/담당업무	주민등록번호 (앞 6자리만 기재)	학력 및 경력	관계

- 주) 1. 학력은 최종학력중심으로 기재하되, 대학이상의 경우 대학부터 기재함.(전공학과 병기)  
 2. 경력은 회사 내·외의 주요경력 및 회사근속연수를 기재함.  
 3. 관계는 대주주 또는 실질 경영주와의 관계임.  
 4. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

<양식7>

# 손 익 계 산 서

20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일  
 20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일  
 20〇〇년 〇월 〇일 ~ 20〇〇년 〇월 〇일

법인명 : \_\_\_\_\_

(단위 : 백만원, %)

과 목	20 〇 〇 년		20 〇 〇 년		20 〇 〇 년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액						
매 출 원 가						
매 출 총 이 익						
판 매 비 와 일 반 관 리 비						
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 기재함.  
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
 3. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.  
 4. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

2018년            월            일

주 소 :

전화번호 :

〇〇회계법인 :

(인)

<양식8>

## 재무상태표(대차대조표)

법인명 : \_\_\_\_\_

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
유 동 자 산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 비 유 동 자 산 투자자산 유형자산 무형자산 기타비유동자산						
자 산 총 계		100		100		100
유 동 부 채 매입채무 단기차입금 기타유동부채 비 유 동 부 채 사채 장기차입금 퇴직급여충당부채 기타비유동부채 (부 채 합 계) 자 본 자 본 잉 여 금 이 익 잉 여 금 (당 기 순 이 익) 기타포괄손익누계액 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 기재함.  
 2. 모든 금액은 십만원자리에서 반올림하여 기재  
 3. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함.  
 4. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.  
 5. 최근 3년간의 내용으로 최근년도를 가장 왼쪽에 기재  
 6. 단기차입금에는 유동성장기부채를 포함한 금액을 기재

2018년            월            일

주 소 :  
 전화번호 :  
 ○○회계법인 :

(인)

<양식9>

# 재 무 비 율 표

법인명 : \_\_\_\_\_

(단위 : %, 배)

구 분(산식)	년	년	년	가중 평균
<b>1. 수익성비율</b>  ·매출액영업이익률( $\text{영업이익} / \text{매출액} \times 100$ ) ·매출액순이익률( $\text{당기순이익} / \text{매출액} \times 100$ ) ·총자산순이익률( $\text{당기순이익} / \text{총자산} \times 100$ ) ·자기자본순이익률( $\text{당기순이익} / \text{자기자본} \times 100$ ) ·총자산대비영업현금흐름비율 ( $\text{영업활동으로인한현금흐름} / \text{총자산} \times 100$ )				
<b>2. 안정성비율</b>  ·유동비율( $\text{유동자산} / \text{유동부채} \times 100$ ) ·부채비율( $\text{부채} / \text{자기자본} \times 100$ ) ·차입금의존도( $\text{차입금} / \text{총자산} \times 100$ ) ·이자보상배율( $\text{영업이익} / \text{이자비용}$ )				
<b>3. 활동성비율</b>  ·총자산회전율( $\text{매출액} / \text{총자산}$ ) ·매출채권회전율( $\text{매출액} / \text{매출채권}$ ) ·재고자산회전율( $\text{매출액} / \text{재고자산}$ )				
<b>4. 성장성비율</b>  ·매출액증가율( $\text{당기매출액} / \text{전기매출액} \times 100 - 100$ ) ·영업이익증가율( $\text{당기영업이익} / \text{전기영업이익} \times 100 - 100$ ) ·당기순이익증가율( $\text{당기순이익} / \text{전기순이익} \times 100 - 100$ ) ·총자산증가율( $\text{당기말총자산} / \text{전기말총자산} \times 100 - 100$ )				

주) 1. 재무비율은 재무상태표에 기재한 수치를 이용하여 산정

2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안전성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성 시 해당연도에 ‘자본잠식’으로 기재
4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
  - $(\text{직전연도 비율} \times 3 + 2\text{년 전 비율} \times 2 + 3\text{년 전 비율} \times 1) \div 6$
  - ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산 (절대 값이나 0으로 계산하지 말 것)
  - ※ 분모가 0이 되거나 법인신설, 자본잠식 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재
6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
7. 사업신청자가 컨소시엄일 경우 컨소시엄 구성원별로 작성하며, <양식 10>을 포함하여 작성하여야 함.

2018년      월      일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

# 재 무 비 율 총 괄 표

(단위 : %, 배)

비 율	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 <양식9>에 의해 작성된 가중평균을 기재  
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정  

$$\Sigma (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$
  
 ※ 각사 출자지분율 : 컨소시엄 구성원이 출자회사에 출자할 지분율의 합을 100%로 환산하였을 때 각사 컨소시엄 구성원의 지분율  
 3. 안정성비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며, 부채비율 작성 시 컨소시엄 구성회사 중 전액자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 ‘자본잠식’으로 기재하고 컨소시엄 평균 산정 시 제외  
 4. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2018년            월            일

주 소 :  
 전화번호 :  
 ○○회계법인 : (인)

<양식11>

## 감사보고서 의견

법인명 : \_\_\_\_\_

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
년		
년		
년		

- 주) 1. 최근년도를 가장 위쪽에 기재  
2. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

## 청 럽 서 약 서

당 법인 또는 컨소시엄은 옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업(2블록)과 관련하여 사업계획서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 귀 공사에 적극 협조하겠습니다,

사업계획서 평가 과정에서 평가위원이나 공사 관계자에게 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지 않도록 하겠습니다.

이를 위반하여 귀 공사로부터 공모참가자격 제한, 계약해지 등의 조치를 받을 경우, 당 법인은 귀 공사를 상대로 손해배상을 청구하거나 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2018년      월      일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자	(인)
(컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1	(인)
컨소시엄구성원2	(인)
컨소시엄구성원3	(인)
:	:

한국철도공사사장 귀하



<양식13>

## 대표자 선임서

옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업의 사업자공모에 관한 모든 권한을 OO 대표 000 에게 위임합니다.

2018년    월    일

000사    대표이사    (인)

000사    대표이사    (인)

한국철도공사사장 귀하



<양식15>

## 사업실적 현황표

도입시설군	사업계획서상	사업실적
	연면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )
주거시설군		
:		
:		

- 주) 1. 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 최근 3년간(공모 공고기준) 사업실적을 기재  
 2. 도입시설군은 <참고1>을 참고하여 기재

2018년      월      일

단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)

한국철도공사사장 귀하

<양식16>

## 컨소시엄 구성원별 지분율표

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

2018년 월 일

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

한국철도공사사장 귀하

# 토지대 및 자산개발수익금 제안서

( 옛 포항역 철도부지의 한국철도공사 토지 )

합계 : 금 백만원정

(₩ - )

토지대	금 백만원정	(₩ )
자산개발수익금	금 백만원정 (토지대의 %)	(₩ )

2018년 월 일

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

## 한국철도공사 사장 귀하

- 주1) 별봉 제출  
 주2) 토지대 및 자산개발수익금 최저가격 이상을 기재  
 주3) 토지대 및 자산개발수익금은 백만원 단위로 제출

2018. . .

<p align="center"><b>“옛 포항역 철도부지 도시재생 복합개발사업(2블록)”</b>  <b>사업자(제3자) 공모지침서 관련 질의서</b></p>			
법 인 명		대표자명	(인)
주 소			
전 화 번 호		FAX 번 호	
공모지침서(Page)	질 의 내 용		

## 토지대 및 자산개발수익금 최저가격

합 계	금 원정	(₩ )
토지대	금 원정	(₩ )
자산개발수익금	금 원정 (토지가격의 %이상)	(₩ )

※ 공사 사정에 의해 추후 공사(公社) 홈페이지 공지사항에 공지 예정임

한국철도공사 사장

통일통조 시험실력 기준 (통일시험군 일부 포함)

비밀번호	비밀 번호	비밀 번호
비밀번호	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
비밀번호	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
비밀번호	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호
	비밀번호	비밀번호 비밀번호 비밀번호