



서울역 인근 유희부지 개발사업 설명회

2015. 4. 7.

한국철도시설공단

차 례

***Korea
Rail
Network
Authority***



1. 설명회 개최 배경
2. 사업대상지 현황
3. 사업계획서 작성요령
4. Q/A
5. 사업대상지 현장 답사

1. 설명회 개최 배경

가. 설명회 개최 배경

- 국유재산의 효율적인 활용 측면에서 재산 활용가치 높고 입지가 양호한 서울역 인근 유희부지에 대하여
- 사업대상지에 대한 정보제공 및 사업계획서 작성요령 설명
- 민간사업자의 창의적인 아이디어 공모 및 자본유치
- 대상지에 알맞은 개발 방향 설정 및 사업추진
- 대상지 주변 환경개선 및 이용객 편의 제공
- 사업성과 공공성 조화 등 효율적인 개발사업 추진으로 편리하고 안전한 국가 철도망 구축에 기여

1. 설명회 개최 배경

나. 공단소개

■ 창립일 : 2004. 1. 1 [한국철도시설공단 창립]

- 구)철도청 건설분야와 구)고속철도 건설공단 합병

■ 업무내용

- 철도시설의 건설 및 관리
- 외국철도 건설과 남북철도 및 동북아 철도망 건설
- 철도시설에 관한 기술의 개발·관리 및 지원
- 철도의 역세권 및 철도 부근지역의 개발·운영 등

■ 조직

- 본사 : 4본부 1실 1원, 현업 : 5개 지역본부, 인원 : 약1,400명

■ 자산규모(2014년 10월 기준)

- 금액 : 102조원(국유자산 : 48조, 공단자산 : 54조)
- 면적 : 160,144천 m² [국유재산:129,429천 m², 공단재산:30,715천 m²]

1. 설명회 개최 배경

다. 사업 추진 절차



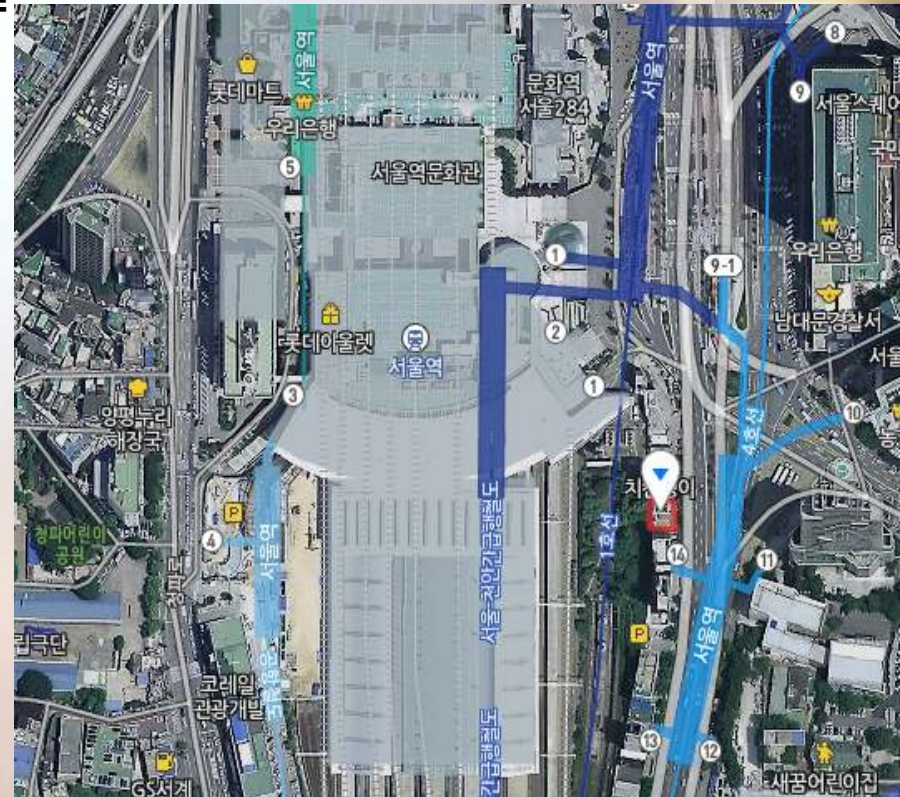
2. 사업대상지 현황

■ 대상지

- ▶ 위치 : 서울시 용산구 동자동 43-205번지일원
철도시설부지 약 4,299m²

■ 지리적 위치

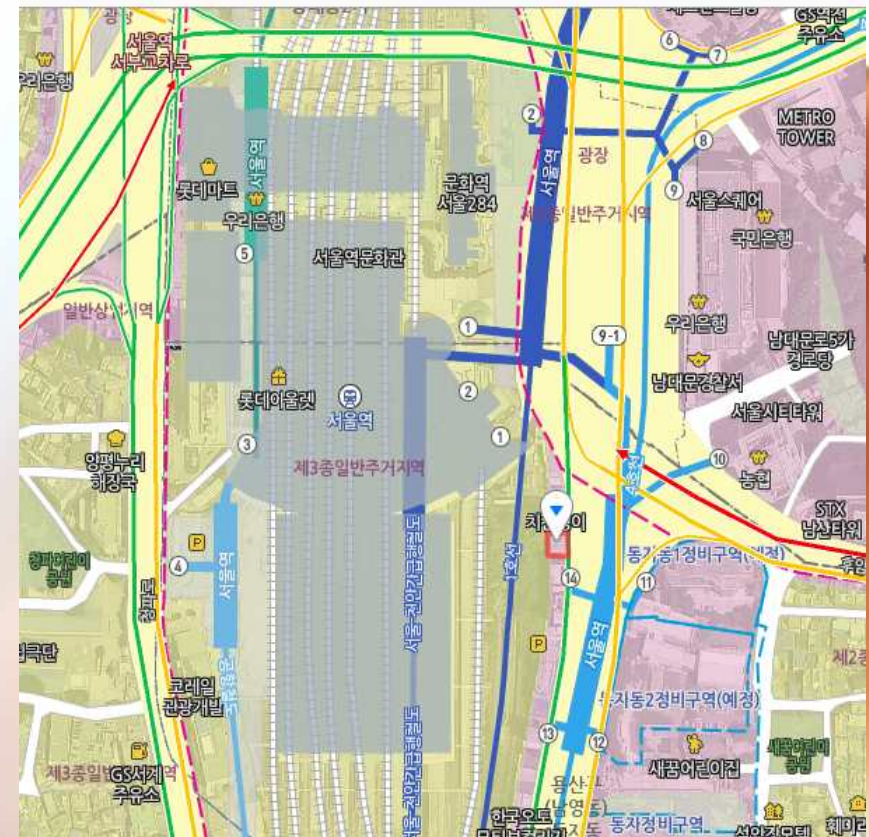
- ▶ 우리나라의 수도 서울 중심지역에 위치
 - 경부선 고속철도와 인천공항철도 시발점
 - 철도교통의 중심지로 대중교통 접근성 우수
- ▶ 서울 전 지역 다양한 연령층 수요 흡수
광역 상권 지역



2. 사업대상지 현황

■ 교통 현황

- ▶ 기차, 지하철, 버스 등 대중교통의 중심지
 - 경부선 고속철도
 - 지하철 1호선, 4호선, 공항철도, 경의선 등
 - 공항철도와 4호선간 연결통로 준공
- ▶ 서울시티투어 등 각종 버스 연계 가능
- ▶ 교통이 복잡한 한강대로에 면한 부지로 개발 사업을 위해 접근성 확보 및 해결 필요
 - 한강변로 차량 진출입 규제

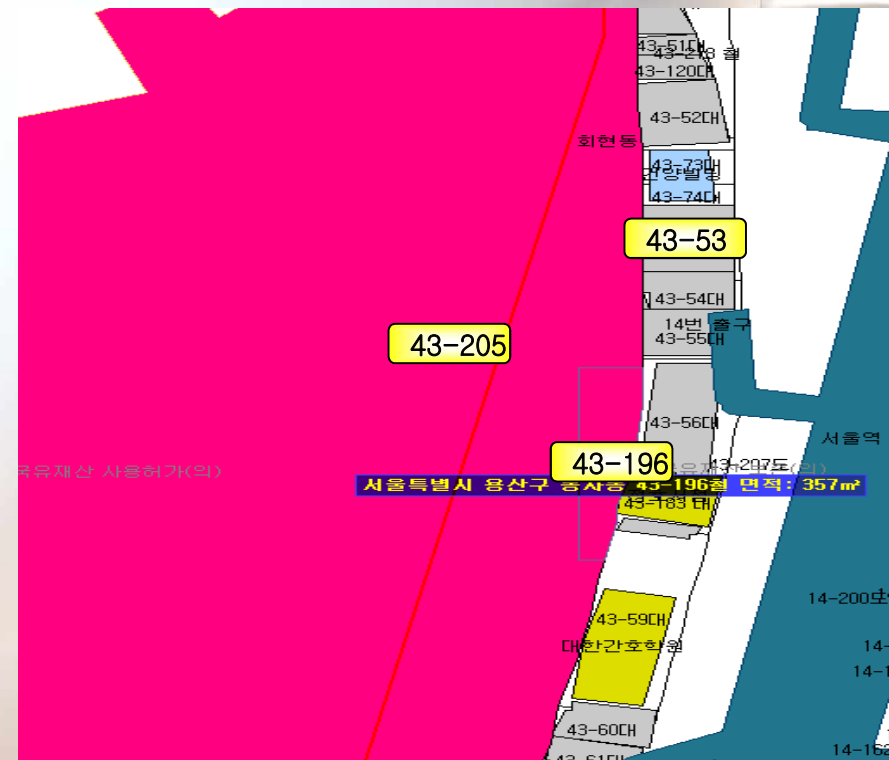


2. 사업대상지 현황

■ 토지 현황

- **면적 : 4,299m²**
 - 43-53 : 232m²
 - 43- 205 : 3,710m²
 - 43- 196 : 357m²
- **용도지역 및 구역**
 - 제3종 일반주거지역
 - 서울역 특별계획구역

※ 토지이용규제는 토지이용계획확인서 참고,
토지면적은 실제측량에 따라 상이할 수 있음



※ 본 도면은 사업설명용으로 실제 대상지 경계와 지번이 다를 수 있음.

2. 사업대상지 현황

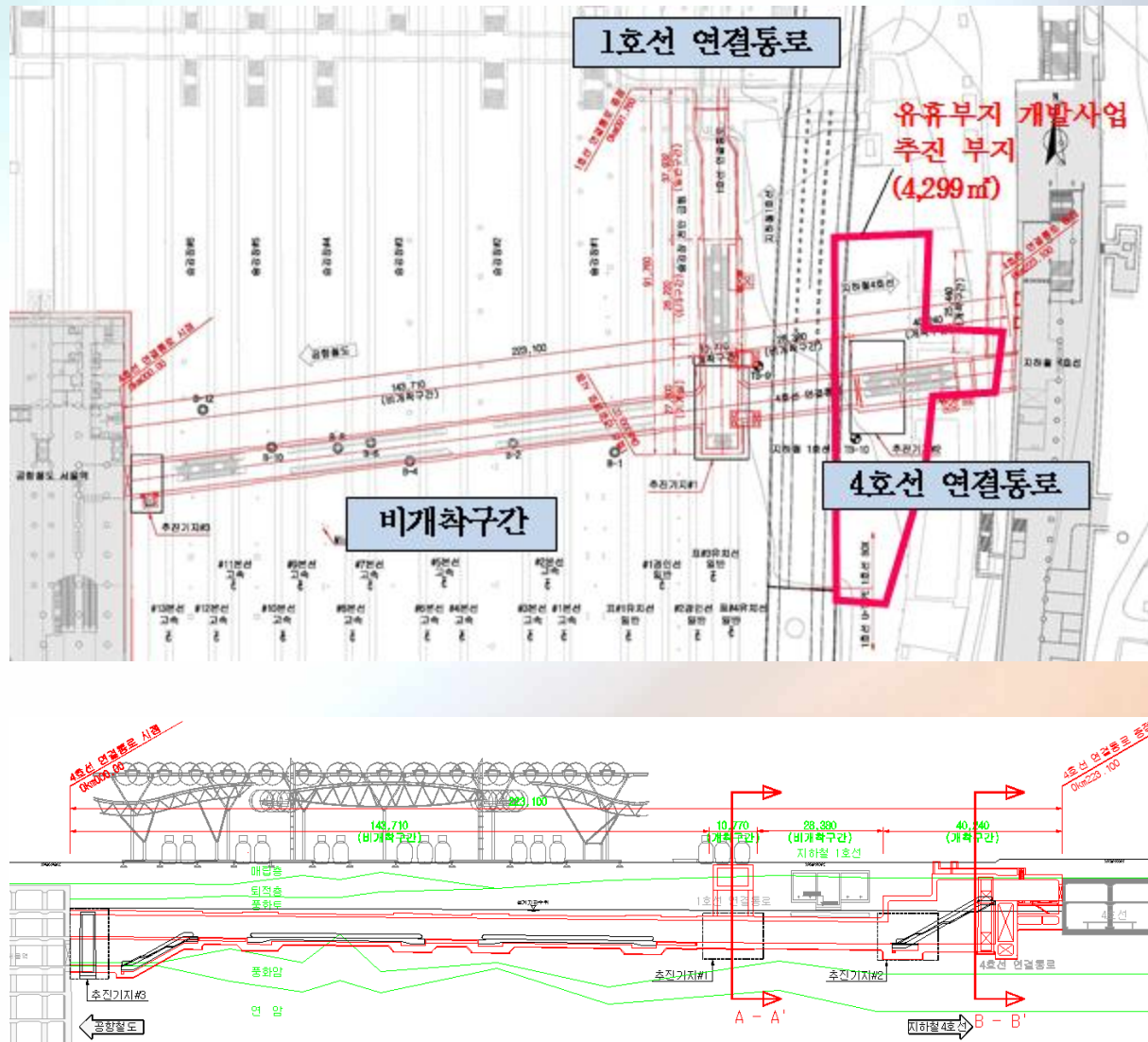
▣ 개발사업 부지 사진



※ 본 사진은 설명자료로 실제 대상지 사진과 틀릴 수 있음

2. 사업대상지 현황

▣ 개발사업 부지 철도연계시설(평면 및 단면도)



3. 사업계획서 작성요령

▣ 사업 내용 <사업주관자 공모지침서 제3조>

- 사업범위 : 서울역 인근 유희부지 개발사업 건설 및 운영
- 위 치 : 서울시 용산구 동자동 43-205번지 일원
- 대상부지 : 철도시설부지 4,299 m^2
- 건설기간 : 관련법령에 의거 본 사업의 정상적인 추진절차 등을 고려하여 사업신청자가 건설예정기간 제시

3. 사업계획서 작성요령

■ 사업 계획 < 사업주관자 공모지침서 제4조, 제38조 >

➤ 사업계획 및 개발규모는 다음 사항을 고려하여 자율제시

- 서울역 공항철도 연결통로 이용이 가능하도록 동선계획을 수립하되 역 이용객의 불편을 최소화하여야 함
- 주변여건 및 개발계획, 상위 관련계획, 관련법령 및 규정을 감안 종합적으로 검토하여 사업계획 수립
- 본 사업의 상업시설 설치로 인한 피해 및 민원이 발생하지 않도록 사업계획 수립
- 한강변로 차량 진출입 규제 지역으로 도로의 흐름이 방해도지 않도록 진출입 방안 수립

3. 사업계획서 작성요령

- 서울역 공항철도 연결통로 구조물, 지하철1호선 구조물, 지하철 4호선 연결통로 상부로 역시설 이용과 구조물에 지장이 없도록 시공계획 수립 등 기존 철도 구조물 및 시설물에 대한 대응 계획 필요
- 신 에너지 및 재생에너지 개발이용보급촉진법에 의거 태양광설비 등 신 재생에너지 설비를 설치하여야 함
- 공단 홈페이지(<http://kr.or.kr>) 알림창 및 공지사항에 게시된 서울역 공항철도 연결통로 설계 준공자료를 참고하여 건축계획 수립

3. 사업계획서 작성요령

▣ 사업신청자격 < 사업주관자 공모지침서 제6조>

- ▶ 사업수행 능력이 있는 **단독 법인 또는 법인으로 구성된 컨소시엄**
- ▶ “자본시장과 금융투자업에 관한 법률” 제335조3(인가) 1항에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관의 신용등급 중 하나를 만족하여야 한다.
[컨소시엄 구성원 모두 적용]

회사채	기업어음	기업신용평가
BB- 이상	A3- 이상	BB- 이상

- * 금융위원회 신용평가업 허가 받은 기관 : 서울신용평가정보, 한국신용평가, 한국기업평가, 나이스신용평가정보
- 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 **납입자본금 50억 이상이어야 함**

3. 사업계획서 작성요령

▣ 자격제한 < 사업주관자 공모지침서 제7조>

- ▶ 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰자격, 출자 등의 제한을 받거나, 정지된 자
- ▶ 사업신청자는 본 사업에 복수로 신청할 수 없음

▣ 사업참가 신청보증금 < 사업주관자 공모지침서 제9조>

- ▶ 사업계획서상 **총 사업비의 2/100**에 해당하는 사업참가 신청보증금을 사업신청서 접수 시 공단에 납부
- ▶ 신청보증금은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 시행령 제37조 제2항에 의하여 **현금 또는 보증서**를 공단에 납부
- ▶ 신청보증금을 납부하지 않는 자의 사업신청서는 접수하지 않음

3. 사업계획서 작성요령

▣ 사업계획서 평가내용 및 방법 < 사업주관자 공모지침서 제14조, 제15조, 제18조>

➤ 평가분야 및 배점 (총 1,000점)

- 건축계획분야 : 300점 (개발구상, 건축계획, 건설계획)
- 소요자금 및 자금조달능력 분야 : 400점 (사업수행 및 재무능력, 소요자금 및 자금조달계획, 자본금 출자규모, 신용평가)
- 경영능력 및 경영계획분야 : 300점 (경영능력, 경영계획, 사업관리계획)

➤ 제안서 작성요령에 명시된 평가기준에 따라 객관적인 평가 실시

➤ 외부전문가로 구성된 자산개발위원회 절대평가 실시

➤ 평가요소 별 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없을 때에는 “0” 점 처리

※ 철도시설 점용료 적용 : 공사기간[20/1000] , 운영기간[50/1000]

3. 사업계획서 작성요령

▣ 감점 및 가점 < 사업주관자 공모지침서 제16조, 제17조>

▶ 감 점

- 최근 2년 이내 공단에서 추진한 개발사업 공모에 참여하여 사업주관자 후보자 선정이 무효된 단독법인 또는 컨소시엄 대표자 : **총점 10%**

- 사업계획서

제본규격 위반(**권당 1점**), 용지규격 위반(**쪽당 1점**), 쪽수 초과(**초과 쪽당 1점**)

	제본규격 위반	용지규격 위반	쪽수 초과
감 점	권당 1점	쪽당 1점	초과 쪽당 1점

3. 사업계획서 작성요령

▶ 가점[14.08.29, 민간제안공모 채택]

가점사항	가점기준
제안자의 도입시설 용도와 규모가 변경되지 않는 경우	총 평가점수의 3%
제안자의 도입시설 용도 변경없고 규모가 변경되는 경우	총 평가점수 × 변동률 * 변동률 = [3% × (변경 건축연면적/당초 건축연면적)]
제안자의 도입시설 용도가 변경된 경우	가점없음

※ 총 평가점수는 공모 평가 시 사업신청자가(제안자)가 획득한 점수를 말함

3. 사업계획서 작성요령

▣ 사업주관자 선정 및 협약체결 < 사업주관자 공모지침서 제20조, 제21조>

➤ 사업주관자 후보자 선정

- 사업신청자가 제출한 사업계획서 평가는 공단이 정하는 평가계획에 따라 시행
- 평가결과 **최고 득점한 사업신청자를 사업주관자 후보자로 선정.**

다만, 총점의 70%에 미달하는 경우 사업주관자 후보자를 선정하지 아니함

- 정당한 사유 없이 공단과 사업추진협약을 체결하지 않을 경우: **사업주관자 후보자 선정 무효**
- 사업주관자 후보자 선정이 무효 된 경우: **차 순위(신청보증금 재 납부) 사업주관자 후보자 선정**

➤ 사업추진협약 체결

- 선정결과 통보한 날로부터 **30일 이내** 공단과 사업추진협약 체결
- 사업추진협약서 공증

3. 사업계획서 작성요령

▣ 협약이행 보증금 및 출자회사 설립 < 사업주관자 공모지침서 제23조, 제24조>

- 사업주관자 지위
 - 사업주관자 후보자는 공단과 사업추진협약을 체결함으로써 사업주관자의 지위를 갖음
- 협약이행 보증금
 - 총 사업비의 100분의 5
 - 사업추진협약 체결일로부터 5일 이내 납부
- 출자회사 설립
 - 사업추진 협약체결일로부터 60일 이내[부득이한 경우 상호 협의하여 연장가능]

3. 사업계획서 작성요령

▣ 출자금 및 공단의 출자< 사업주관자 공모지침서 제25조, 제26조>

▶ 출자금

- 설립자본금은 최소 **30억원이상으로** 사업신청자가 자율적으로 제시

	단독사업신청자 또는 컨소시엄 대표자	일반출자자
설립자본금	51%이상	39%미만

▶ 공단의 출자

- 공단은 출자회사 설립 시 국토교통부장관의 **승인 후 3억원** 출자에정이나 내부사정 따라 출자시기는 달라질 수 있음

3. 사업계획서 작성요령

▣ 사업시행 < 사업주관자 공모지침서 제27조>

- 출자회사는 사업주관자의 사업계획을 기본으로 사업 시행(변경할 경우 공단 사전 동의)
- 개발사업에 필요한 종합개발계획 수립, **인허가 취득(지구단위계획구역변경 및 건설(지장물 이설)과 이에 대해 소요되는 비용부담**
- 철도시설의 점용허가를 받아 시설물을 건설하고 **운영(30년 이내)**
- 점용허가기간이 만료된 때에는 철도시설의 원상회복 의무를 면제하는 조건으로 시설물을 국가 무상귀속
- 운영은 출자회사가 직영 또는 임대 **(매각 형태의 사업추진 불가)**

▣ 구조물 기능유지 < 사업주관자 공모지침서 제28조>

- 출자회사는 본 사업의 설계·시공시 구조물 안정성 확보 및 기능유지에 지장이 없도록 조치
- 개발시설에 인접한 구조물에 대하여는 계측관리
[계측방법, 위치 등은 시설물 관리자와 사전 협의하여 관리]

3. 사업계획서 작성요령

▣ 철도시설기여금 < 사업주관자 공모지침서 제29조>

➤ 철도시설기여금

- 본 사업에 관련된 **공사비의 5%**(부가가치세 별도)를 공단에 납부

※ 공사비 : 개발사업에 소요되는 모든 공사비

- 납부시기

• 1차 : 착공시점 **10%**

• 2차 : 공사중간시점 **40%** [실적공정율 50%]

• 3차 : 준공시점 **50%** [1차 및 2차 납부금액을 제외한 금액]

- 납부방법 : 납부 고지한 날로부터 **15일 이내**

3. 사업계획서 작성요령

■ 공모 추진일정<사업주관자 공모지침서 제32조>

➤ 질의서 접수 및 답변

- 질의서 접수기간 : 2015. 4. 8 ~ 9 (2일간)
- 질의서 양식(14)에 의해 FAX(042-607-3289)를 통해서만 가능하며, 지정기간에 한함.
[질의서 양식에 의한 작성이 아닌 경우 접수하지 않음]
- 질의서에 대한 답변은 최종 질의 접수일로부터 15일 이내에 공단 홈페이지
[\[www.kr.or.kr\]](http://www.kr.or.kr) 공지사항에 일괄하여 게시

➤ 사업신청서 접수

- 접 수 : 2015. 6. 1(월), 09:00~16:00
- 장 소 : 대전광역시 동구 중앙로 242번지 한국철도시설공단 1층 청렴고객지원실
[접수장소 변경 시 공단 홈페이지 공지사항에 게시]
- 접수방법 : 직접 방문 접수 [기타 외 접수방법은 접수하지 않음]

3. 사업계획서 작성요령

▣ 유의사항 <사업주관자 공모지침서 제33조>

➤ 접수불가

- 제6조 및 제7조의 규정에 의한 “사업신청 자격이 없는 자” 가 사업을 신청한 경우
- 제8조 제1호 내지 제10호의 규정에 의한 서류를 제출하지 않은 경우
- 제24조의 규정에 의거 사업계획서상 제시한 출자회사 설립자본금이 30억 미만의 경우

➤ 사업신청 무효

- 사업신청자가 제출한 제8조의 사업신청서류가 부정한 자료(위조, 변조, 허위 등)가 포함된 것으로 판명된 경우

3. 사업계획서 작성요령

▣ 사업계획서 작성시 확인사항

- ▶ 서울역 특별계획구역 변경, 세부 개발계획 결정 : 서울시와 협의 필요
 - 서울역 특별계획구역 계획지침 내용 등
 - * 높이 : [구]서울역사 돔 하단부 높이 이하
 - * 건축선 : 신규시설은 [구]서울역사 이면부와 건축선 일치
 - * 한강변로 차량 진출입 규제
- ▶ 인허가 추진 : 용산구청

3. 사업계획서 작성요령

▣ 기타사항

- ▶ 본 사업의 사업주관자 공모와 관련한 사항은 사업주관자 공모지침서에 따르며, 향후 변경, 추가 공지사항에 대해서는 공단 홈페이지(www.kr.or.kr) 공지사항에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.
- ▶ 기타사항은 한국철도시설공단 시설사업본부 자산개발처로 문의하여 주시기 바랍니다.
[전화 : 042-607-4245(담당자), 042-607-4242(담당 부장), fax : 042-607-3289]

4. Q / A

Q / A

5. 현장 답사

사업 대상지 현장 답사

감 사 합 니 다