

# 구)서울역사 사용허가 공모 지침서

## 제1장 개 요

**제1조 (목적)** 본 지침서는 「국유재산법」, 「철도사업법」 및 한국철도시설공단 (이하 “공단”) 「재산관리규정」에 의거 구)서울역사의 사용허가 및 제반사항 등을 제시하는데 그 목적이 있다.

**제2조 (용어 정의)** 본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 「국유재산법」, 공단 「재산관리규정」 및 관계규정에서 정한 바에 따른다.

**제3조 (공모내용)** 본 공모는 '18.1.1일자로 국가귀속된 구)서울역사를 국유재산법에 따라 사용허가하기 위해 사용허가 받는 자 (이하 “사용인”)를 선정하기 위한 공모 지침서로 주요 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 대상 : 구) 서울역사 (서울 중구 봉래동2가 122-11 외 2필지)

재산의 표시	사용허가면적(㎡)	용 도	예정가격(원)
구)서울역사	토지면적 14,291.44 건물면적 25,013.73	유통산업발전법 제2조에 따른 대규모점포	7,750,899,000 (부가세 별도)

\* 단, 상기면적은 현재 구)서울역사의 건축물대장을 기준으로 산출하였고, 실제 사용허가 시 경미한 변경이 발생할 수 있음.

2. 목적 : 구)서울역사 사용허가를 위한 신규 사용인 선정
3. 선정근거 : 국유재산법 제31조에 따른 경쟁입찰
4. 선정방법 : 입찰참가자격을 사전심사하고, 적격자만 입찰에 참가하여 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정
5. 공모기간·방법 : '19.5.3. ~ '19.6.3., 공단 홈페이지 (www.kr.or.kr) 및 일간지 2곳 공개
6. 공모대상 세부현황 : 붙임 1 참조
7. 선정일정

단 계		일정	내 용
공모 기간	공모 게시	'19.5.3	사용허가를 위한 사용인 공모
	질의·답변	'19.5.3 ~ 5.14	공모서 질의접수(5.3~5.8), 답변(5.9~5.14)
	제안서 작성	'19.5.3 ~ 6.3	제안서 작성
	제안서 제출·접수	'19.5.31 ~ 6.3	제안서 제출 · 접수마감
입찰참가자격 사전심사		'19.6.4 ~ 6.10	위원회 구성 및 발표회 등 제안서 평가
입찰참가 적격자 통보		'19.6.11	적격자 선정 · 통보
사용허가 입찰공고		'19.6.17	온비드에 의한 경쟁입찰
낙찰자 결정		'19.6.28	최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정

## 제2장 사용허가 신청자격 및 제안서 제출

**제4조 (신청자격)** ① 구)서울역사의 사용허가 입찰을 희망하는 자(이하 “입찰 희망자”)는 대규모 점포를 개설·등록한 실적을 가진 단독법인으로 공모 게시일 기준 최근 10년 이내 3년 이상 연속하여 대규모 점포를 운영한 자로서, 대규모 상업시설을 장기간 운영할 수 있는 전문성과 역량을 갖추어야 한다.

② 제안서 제출일 기준 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」, 「유통산업발전법」 등 관계 법령 및 규정에 의해 입찰 등의 제한을 받거나 영업이 정지된 자 등은 사용허가 입찰에 참여할 수 없다.

**제5조 (제안서 작성·제출)** ① 입찰 희망자는 제안서 작성기준(붙임 2)에 따라 제안서 및 관련서류(이하 “제안서”)를 작성하여야 하며, 공단에 제출하여야 하는 서류는 다음과 같다.

1. 입찰참여 신청서 1부
2. 청렴서약서 1부
3. 제안서 11부(원본 1부, 부분 10부), 전체 내용이 담긴 USB 1개

② 제안서는 1장(일반현황), 2장(사업수행능력), 3장(사업수행계획)으로 작성하여 1권으로 합본·제출한다. 다만, 3장(사업수행계획)은 별도 서식을 지정하지 않으며, 3장 본문은 50쪽을 넘지 않아야 한다.

③ 제안서를 작성·제출한 자(이하 “제안자”)는 제안서 발표회에 참석하여 3장 작성내용을 요약 발표하여야 한다.

④ 제안서는 최초 사용기간 만료 후 허가기간 갱신여부를 결정하는 평가기준이 되므로, 향후 제안서 내용을 이행하지 않을 경우 허가기간 갱신불허의 사유가 될 수 있다.

**제6조 (비용부담 및 서류반환 등)** ① 제안자는 제안서 작성에 소요되는 제반비용을 전액 부담하고, 공단은 제출받은 제안서를 일체 반환하지 않는다.

② 제안자는 작성·제출한 제안서에 대해 일체의 지적 재산권을 주장할 수 없다.

### 제3장 입찰참가자격 사전심사를 위한 제안서 평가

**제7조 (평가분야 및 배점)** ① 제안서 1장 (일반현황)은 제4조의 사용허가 신청자격을 판단하는 기준으로, 부적격 사항이 확인된 제안자는 제안서 제출에도 불구하고 신청자격 미달로 실격처리하고, 제안서 평가에서 제외한다.

② 제안서 평가는 전문성과 사업능력을 가진 적격자를 선정하기 위한 입찰참가자격 사전심사 절차로, 제안서 2장 (사업수행능력) 및 3장 (사업수행계획) 내용을 절대평가 방식으로 시행한다.

③ 분야별 평가항목 및 배점은 다음과 같다.

번호	구 분	항 목		배점
1장	일반현황	제4조의 사용허가 신청자격 해당여부 확인		
2장	사업 수행능력 (정량)	2-1 수행경험	2-1-1 대규모 점포 운영면적 실적	7
			2-1-2 대규모 점포 운영기간 실적	7
			2-1-3 대규모 점포 운영매출 실적	6
		2-2 경영상태	2-2-1 경영상태 건실도 (신용평가등급)	10
		소계		30
3장	사업 수행계획 (정성)	3-1 공공성·사회적 가치	3-1-1 공공성 제고를 위한 공간확보계획	6
			3-1-2 고용승계 및 고용안정계획	8
			3-1-3 외부환경계획	5
			3-1-4 중소기업 간 상생협력	7
			3-1-5 사회적 가치 구현	5
		3-2 사업활동	3-2-1 사업의 지속가능성	4
			3-2-2 사업관리계획	5
			3-2-3 리스크 관리계획	5
		3-3 조직 및 인력 운영	3-3-1 조직구성 및 인력운영계획	5
			3-3-2 사업운영의 전문성	5
		3-4 매장계획	3-4-1 매장 콘셉트 및 구상	5
			3-4-2 시설의 유지관리계획	5
			3-4-3 방재안전관리계획	5
		소계		70
		합계		100

④ 다만, 제7조 ③항 평가항목 중 3-1-4 는 다음 조건을 반드시 충족하여야 한다.

(3-1-4항) 30㎡ 이상의 중소기업제품 판매장 등 설치

**제8조 (평가방법)** ① 제안서 평가는 제안서 평가기준 (붙임 3)에 의거 시행하되, 위원회 구성, 평가방법, 일정, 시행계획 등 세부사항은 공단의 별도 방침에 따른다.

② 공정하고 정확한 평가를 위해 제안내용 발표회를 개최하며, 제안자 또는 위임 받은 대리인이 발표회에 참석하지 않을 경우 제안서 평가에서 제외한다.

**제9조 (평가결과 공개)** ① 항목별 합산 평점이 80점 이상인 자를 적격자로 선정하고, 평가결과는 공단 홈페이지를 통해 게시한다.

② 공단은 제안자의 적격여부만 홈페이지를 통해 공개하고 평가과정 및 평가점수 등 세부내용은 공개하지 않으며, 제안자는 이에 대해 이의를 제기할 수 없다.

**제10조 (감점기준)** 제안서 평가의 공정성을 기하기 위해 작성기준을 위반하여 작성한 경우 다음의 감점기준에 따라 합산점수에서 감점처리 한다.

구 분	내 용
쪽수 초과	3장 “사업수행계획” 기준쪽수 초과 시 1쪽당 0.5점 감점
규격 초과	제안서 제한규격 초과 시 1쪽당 0.5점 감점
색도 위반	제안서 천연색 인쇄 및 천연색 사진 부착 시 1쪽당 0.5점 감점
사전접촉	평가위원별 사전설명 적발 시 건당 3점 감점

## 제4장 사용허가 입찰 및 낙찰자 결정

**제11조 (적격자 선정 및 입찰공고)** ① 제안서 평가결과, 적격자로 선정된 자만이 사용자 선정을 위한 입찰에 참가할 수 있고, 최고가격 입찰자를 낙찰자로 결정한다.

② 사용허가 입찰공고, 입찰, 개찰 등 모든 과정은 한국자산관리공사의 전자자산 처분시스템인 온비드 (이하 “온비드”)를 통해 시행한다.

③ 적격자로 선정된 자는 입찰 전에 사용허가 대상 재산현황, 입찰공고 내용 등 입찰에 관한 모든 사항을 사전확인 및 현장답사 등을 통하여 반드시 숙지한 후 입찰에 참가하여야 한다. 사전에 숙지하지 못하여 발생하는 모든 불이익은 입찰에 참가하는 자의 책임으로 한다.

**제12조 (입찰 및 낙찰자 결정)** ① 입찰은 전자입찰서를 온비드로 제출하는 방식이며, 입찰서 제출확인, 이상유무는 온비드를 통해 입찰자가 직접 확인해야 한다.

② 개찰결과 1인 이상의 유효한 입찰로 예정가격 이상으로 입찰한 자 중 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 결정하고, 최고가격 입찰자가 2인 이상일 경우 온비드에 의한 무작위 추첨방식으로 낙찰자를 결정한다.

## 제5장 사용허가 및 갱신

**제13조 (사용허가)** ① 낙찰자로 결정된 자는 결정 즉시 공단을 방문하여 현황점검, 증개축, 시설의 사용 인수인계 등 신규 사용을 위해 필요한 사항을 상세히 협의하여야 한다.

② 낙찰자로 결정된 자는 기존 사용인의 허가 종료 전까지 신규 사용허가 절차를 완료하고 이행각서, 인·허가 보증보험증권 (원상회복, 사용료 분납 등 이행 보증용) 등 관련 서류를 제출하여야 한다.

③ 공단으로부터 사용허가를 받은 사용인은 다음 각 호의 사용허가조건을 반드시 준수해야 하며, 그 외는 「국유재산법」, 「철도사업법」, 공단 「재산관리규정」 및 협약, 사용허가서 등에서 정한 바에 따른다.

1. 사용목적 : 유통산업발전법 제2조에 따른 대규모 점포
2. 사용료 : 첫째 사용료는 최고 입찰가 (부가세 별도)를 기준으로 하고, 2차년도 이후 사용료는 「국유재산법」 시행령 제29조 및 제31조에 따라 매년 결정
3. 사용료 납부 : 사용허가 개시 전 선납하여야 하고, 방법·기한은 별도 통보
4. 대규모점포 등록 및 인허가 등 : 허가목적에 맞게 사용하기 위해 관련법령이 정한 각종 등록 및 인허가, 신고 등은 사용인 부담으로 시행하며, 사용허가 개시 후 6개월 이내 등록 및 인허가를 득하지 못한 경우 공단은 사용허가의 반환을 요구할 수 있다.
5. 보험가입 : 사용인은 허가받은 재산에 대해 공단을 보험금 수령인으로 하는 손해보험에 가입하여야 한다.

**제14조(사용허가기간)** ① 허가기간은 사용허가 개시일로부터 5년간 (공사기간 포함)으로 한다. 다만, 이 공모에 따른 사용허가서 교부 전에 철도사업법 및 국유재산특례제한법이 개정되는 경우에는 10년으로 한다. (허가기간을 10년으로 늘리는 철도사업법 일부개정 법률안이 국회 본회의에서 가결되어 '19.5월 중 시행 예정이고, 철도사업법 일부개정 법률안 의결을 전제로 동시에 발의된 국유재산특례제한법 일부개정 법률안은 국회 계류 중에 있음)

② 입찰 희망자는 허가기간 특례적용 기준을 반드시 숙지한 후 입찰에 참여하여야 하고 여건변동으로 제①항의 허가기간 특례를 적용받지 못하는 경우가 발생하더라도 이에 대해서 이의를 제기할 수 없다.

**제15조 (사용허가기간 갱신)** ① 제14조의 허가기간이 끝나는 경우 사용인이 갱신을 받으려면 허가기간 종료 6개월 전에 공단에 갱신 신청을 하여야 한다.

② 공단은 허가기간이 끝난 재산에 대하여 국유재산법령에서 정한 갱신 제외 사유에 해당하지 아니하는 경우, 제안서 내용에 대한 성과평가를 시행하고 장래 활용계획 등을 종합 고려하여 당초의 허가기간을 초과하지 아니하는 범위 내에서 1회에 한해 종전의 사용허가를 갱신할 수 있다.

**제16조 (성과평가)** ① 공단은 사용인의 운영수준 지속관리 및 부실운영을 방지하기 위해 사용허가기간 종료 전 사용인에 대한 성과평가를 시행하고, 그 결과에 따라 제14조의 허가기간 갱신여부를 결정한다.

② 사용인은 입찰참가자격 사전심사 시 제출한 제안서를 기준으로 추진실적 및 현황, 향후 운영계획에 대한 보고서를 작성하여 허가기간 갱신 신청 시 함께 제출하여야 한다.

③ 공단은 과거·현재·미래평가로 구분하여 성과평가를 시행하고 방법, 위원회, 평가항목 등 세부사항은 별도 방침으로 정한다.

**제17조 (제3자 사용·수익)** ① 국유재산법 제30조 제2항에 따라 사용인은 사용허가 받은 재산을 다른 사람에게 사용·수익하게 하여서는 아니 된다.

② 다만, 제①항에도 불구하고 대규모 점포 운영을 위해 불가피한 경우 사용허가의 용도나 목적에 위배되지 않는 범위에서 공단의 승인을 받아 해당 시설물의 일부를 다른 사람에게 사용·수익하게 할 수 있다.

**제18조 (세부협약 체결)** 공단과 사용인은 사용허가 개시 전 신의성실의 원칙에 따라 상호 협의하여 다음 각 호를 포함한 세부협약을 체결하고, 공증을 통해 이를 약정하며, 공증비용은 각자 부담한다.

1. 기존 사용인의 퇴거·시설반환·원상회복 등 신규 사용을 위해 필요한 사항
2. 영업을 위해 필요한 조사·점검·철거·증개축에 관한 사항
3. 공단·사용인 간 업무기준 및 시설물 유지관리에 관한 사항
4. 신·구 시설물 관리방안 및 통합시설 이용에 관한 사항
5. 성과평가 이행에 관한 사항
6. 소유자의 지도·점검(제안서 이행여부 포함) 및 사용인의 의무에 관한 사항
7. 기타 사용허가서에 포함되지 않은 세부절차 등

**제19조 (인수인계)** ① 사용인은 사용허가 받은 재산의 사용개시 전까지 기존 사용인과 협의하여 시설물 일제조사를 시행하고, 인수인계 목록을 작성하여야 한다.

② 사용인은 기존 사용인 퇴거 즉시 인수받아 사용할 수 있도록 조치해야 하며, 방법, 항목, 기간, 범위 등 세부사항은 기존 사용인과 협의하여 별도로 정한다.

③ 사용인은 기존 사업장의 종사자 보호를 위해 적극 노력하여야 한다.

**제20조 (공동 시설물의 분리 및 이용 등)** 서울역사는 신 역사(현재 롯데아울렛 부분)와 구 역사(금번 사용허가 대상인 롯데마트 부분)가 단일 건축물로 건축된 특성으로 인해 공동 시설물이 존재하며, 그 이용 등에 대하여는 다음 각 호의 사항을 유의하여야 한다.

1. 소방, 전기, 통신 등 유틸리티는 신 역사 소유주가 통합 운영·관리 중에 있으므로, 사용인은 구 역사 유틸리티의 분리를 원칙으로 하되, 분리범위, 시기, 비용 정산 등 세부사항은 공단과 별도로 협의하여 정한다.
2. 신·구역사가 공동으로 사용하고 있는 신 역사 주차장과 기계설비 활용에 대해서는 신 역사 소유주와 협의하여 유상으로 사용하여야 한다.

3. 구 역사의 남측 무빙워크·엘리베이터·에스컬레이터 등은 현재 소유주체에 대한 이권이 있어 본 공모의 사용허가 대상에서는 제외하되, 향후 소유주체 정리 결과에 따라 추가로 사용허가 및 사용료가 부과될 수 있다.

**제21조 (사용허가의 취소와 철회)** 국유재산 법령 등에서 정한 사용허가의 취소와 철회 요건 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가한 재산의 전부 또는 일부에 대하여 사용허가를 취소 또는 철회할 수 있다.

**제22조 (원상회복)** 사용인은 허가기간이 끝나거나 사용허가가 취소 또는 철회된 경우에는 허가받은 재산을 원래 상태로 반환하여야 한다. 다만, 공단이 전부 또는 일부에 대해 원상회복이 불필요하다고 인정하는 경우에는 원 상태로 반환하지 아니할 수 있다.

**제23조 (자료제공)** 공단은 사용허가 재산의 관리를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 사용인에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

## 제6장 기타사항

**제24조 (관련 법규 및 규정)** 본 공모 지침서에 명시되지 아니한 사항에 대하여는 「국유재산법」, 「철도사업법」, 「한국철도시설공단법」, 국토부 및 공단 내규 등 관계규정을 준용하고 기타 내용 및 자구 해석에 있어서 차이가 있을 경우 공단이 해석한 기준을 우선한다.

**제25조 (지침서 등의 효력)** ① 지침서와 관련한 공모자료 일체(제안서 포함)는 제안자가 사용인으로 선정된 후 협약 및 사용허가서에 따로 명시하지 않더라도 협약 및 사용허가조건에 반하지 않는 범위에서 이를 보충하는 효력을 가진다.

② 다만, 공단이 불가피하다고 인정하여 이행의무를 면제·변경한 경우에는 그러지 아니한다.

**제26조 (질의답변 및 해석)** ① 본 지침서 상 모순·누락·불분명한 사항에 대한 질의는 양식(붙임 4)에 따라 '19.5.8 까지 공단에 문서로 도착한 것에 한해 효력이 있고, 답변은 '19.5.14 까지 공단 홈페이지에 공개하며, 공개한 답변은 지침서의 일부로서 효력을 가진다.

② 다만, 모순·누락 또는 불분명한 사항이 있음에도 불구하고 기한 내 질의가 없는 경우 공단이 해석하는 바에 따른다.



**<붙임>**

1. 공모대상 세부현황 1부.
2. 제안서 작성기준 1부.
3. 제안서 평가기준 1부.
4. 질의서 양식 1부.

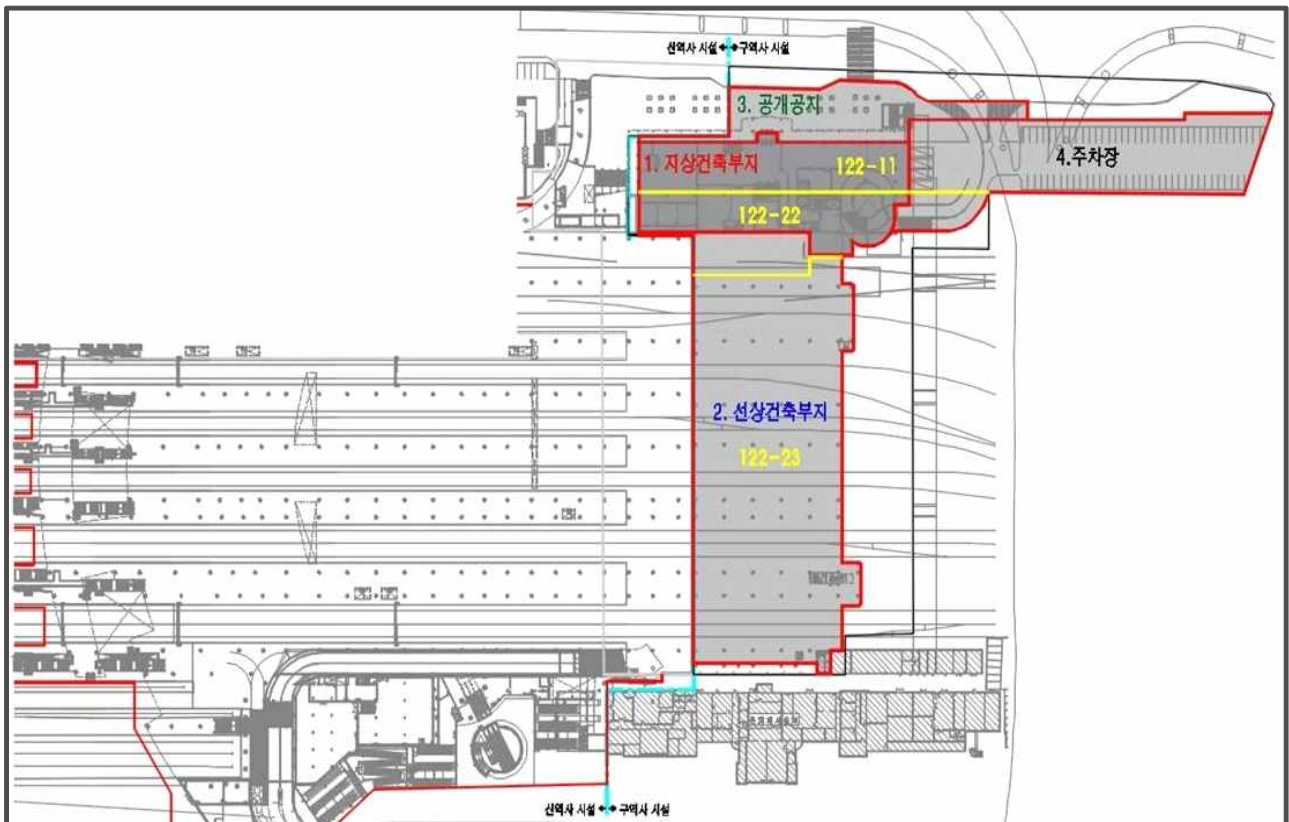
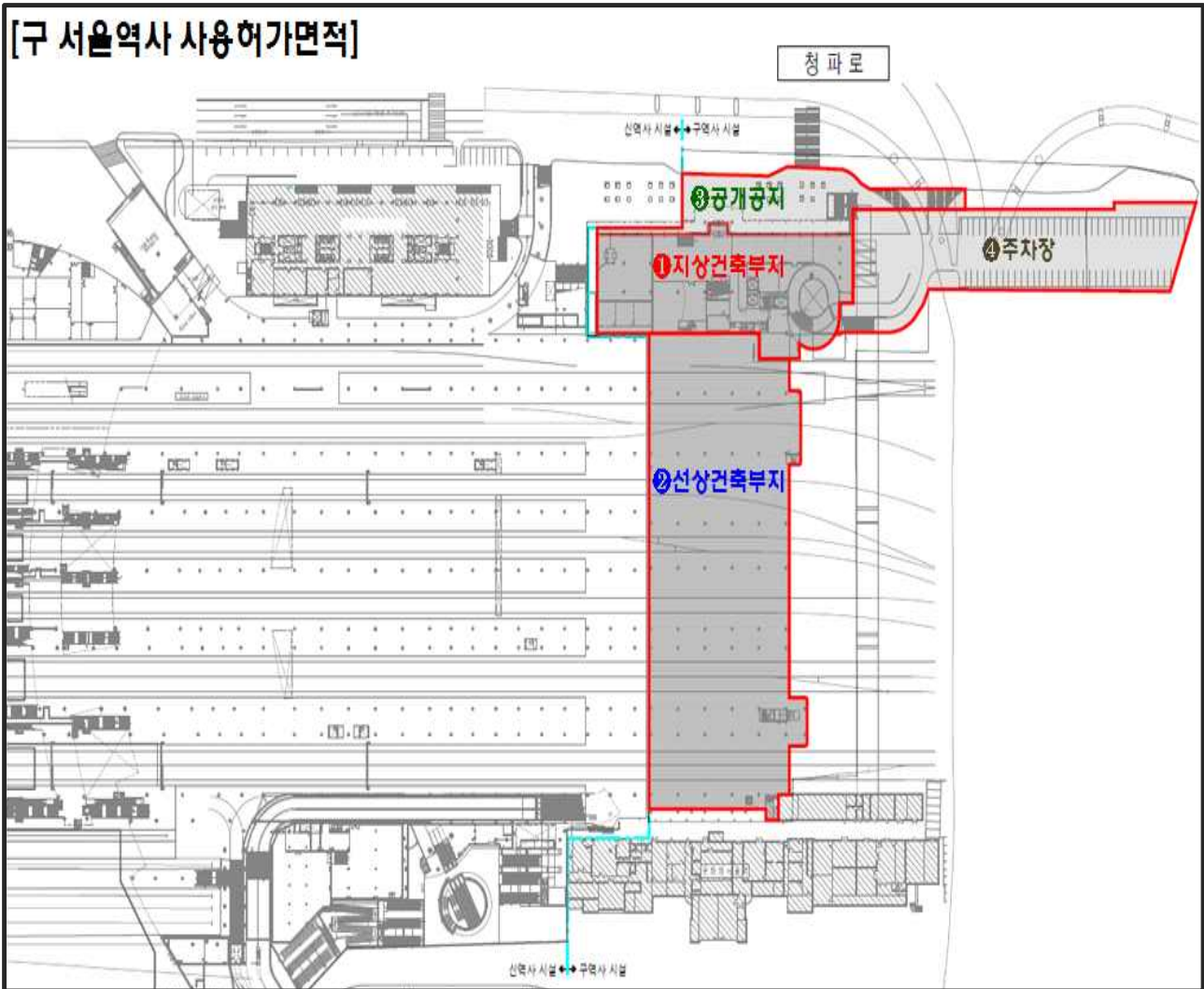
<붙임 1>

## 공모대상 세부현황 [구)서울역사]

### □ 일반현황

구 분	현 황
발생배경	- '17년 말 점용기간 만료에 따라 '18.1.1일자로 국가귀속 되어, 현재는 국유재산으로 관리 * 소유자 : 국 (국토교통부), 관리자 : 한국철도시설공단
위 치	- 서울시 중구 봉래동2가 122-11외 2필지 (122-22, 122-23)
규 모	- 건물면적(25,013.73㎡), 토지면적(14,291.44㎡) - 지하 2층, 지상 4층 - 현재 청년창업시설("칙칙국국")로 운영 중인 2층 공간(1,055.40㎡)은 사용허가할 건물면적에서 제외 * 대상부지와 건물면적은 실제 사용허가 시 다소 증감이 발생할 수 있음
현재용도	- 대규모 점포 (대형마트) * 롯데마트 서울역점으로 이용 중





〈붙임2〉

## 제안서 작성기준

(구)서울역사 사용허가 입찰참가자격 사전심사)

2019. 5.

한 국 철 도 시 설 공 단  
시설본부 민자역사관리처



## 1. 기본사항

- 가. 지질 : 표지 - 백색아트지 (200g/m<sup>2</sup>), 본문 - 백상지 (80g/m<sup>2</sup>)
- 나. 제본 : 양면좌철, 가로쓰기
- 다. A4용지에 window용 프로그램 (아래한글, MS-워드, 파워포인트, 엑셀)을 사용하여 흑백으로 작성
- 라. 모든 제안서는 한글표기를 원칙으로 하며, 영문자료는 한글로 요약
- 마. 글씨체 : 신명조
- 바. 글씨크기 : 대분류 16 point, 중분류 14 point, 본문 13 point

## 2. 작성순서

- 가. 입찰참가자격 사전심사를 위해 제출하여야 할 제안서 및 관련서류 (이하 “제안서”라 한다)는 입찰참여 신청서, 청렴서약서, 본 제안서로 구성한다.
- 나. 본 제안서는 통합 1권으로 작성하되, 1장은 일반사항, 2장은 사업수행능력 (정량), 3장은 사업수행계획 (정성)으로 작성한다.
- 다. 제안서는 별지서식에 의거 작성하되 각종 증빙서류는 해당 장 뒤쪽에 첨부하고, 간지 혹은 견출지로 표시·분류할 수 있다.
- 라. 제안서는 표준목차에 따라 양면인쇄하고, 3장 사업수행계획은 자유서식임
- 마. 3장 사업수행계획 본문은 지정양식 없이 자유서식으로 작성하되 50쪽 이내로 분량을 제한함. (증빙서류는 필요한 경우에 한해 최소한으로 첨부하고, 이는 쪽수 제한에서 제외)

## 3. 제안서 작성 시 유의사항

- 가. 제안서는 분명하고 쉽게 읽을 수 있는 형태로 작성하여야 하며, 이해를 돕기 위해 도면 및 사진 등을 첨부할 수는 있으나, 흑백이어야 한다. 또한 인화된 사진을 부착하여서는 안 된다.
- 나. 제출된 제안서 및 관련 자료는 일체 반환하지 않고, 제안서 작성 소요비용은 제안자가 부담
- 다. 제안서 모든 기재사항은 객관적으로 입증할 수 있어야 하며, 허위로 작성한 사실이 발견될 때에는 평가대상에서 제외

- 라. 제안서 기재사항에 대해 작성시점에서 완료된 것만을 대상으로 하며, “가능할 것이다”, “고려하고 있다”, “생각한다” 등의 표현은 불가능한 것으로 간주
- 마. 사용허가 후에도 제안서 내용이 허위로 작성된 사실이 발견되거나, 제안된 내용을 충족시키지 못할 경우 제안자는 손해배상책임을 져야 함
- 바. 제안서 작성에 있어 공고문에 포함되지 않는 기타사항은 공단 해석을 따름
- 사. 공단의 제안요청사항은 입찰참가자격 적격여부를 사전 판단하기 위한 최소요건을 제시한 것이므로 제시항목 및 의무설치 조항 등이 누락되어서는 안됨
- 아. 제안서 제출일 기준 입찰제한, 영업정지 등 입찰참가 자격제한사항에 해당될 경우 실격처리하고, 제안서 평가에서 제외
- 자. 지적 재산권 및 소유권 보호를 위해 제안서 제출 이후 제안서 및 성과물은 공단 소유로 귀속
- 차. 본 공모서는 사전규격 공개 시 배포한 공모서(안)에서 수정된 사항이 있으므로 변경사항을 반드시 숙지한 후 제안서 작성 및 입찰에 참가해 주시고, 사전에 숙지하여 못하여 발생하는 모든 불이익은 입찰에 참가하는 자의 책임임.

#### 4. 표준목차

구 분		양 식	내 용
입찰참여 신청서		별지 제1호 서식	입찰참여 신청서
청렴서약서		별지 제2호 서식	청렴서약서
1장 일반사항	표지	별지 제3-1, 3-2호 서식	표지
	1-1. 제안업체 현황	별지 제4호 서식	업체현황
	1-2. 제안서 작성자 현황	별지 제5호 서식	관계자 현황
	1-3. 별점·영업정지 등 현황	별지 제6호 서식	
2장 사업수행 능력	표지	별지 제7호 서식	표지
	2-1-1. 대규모 점포 운영면적 실적	별지 제8호 서식	
	2-1-2 대규모 점포 운영기간 실적	별지 제9호 서식	
	2-1-3 대규모 점포 운영매출 실적	별지 제10호 서식	
	2-2-1 경영상태 건실도(신용평가등급)	별지 제11호 서식	신용평가 확인서
3장 사업수행 계획	표지	별지 제12호 서식	표지
	3-1. 공공성·사회적 가치	자유서식	50쪽 이내 (증빙서류 제외)
	3-2. 사업활동	자유서식	
	3-3. 조직 및 인력 운영	자유서식	
	3-4. 매장계획	자유서식	

## 5. 제안서 제출방법

가. 제출기간 : '19.5.31 09:00 ~ '19.6.3 17:00까지 공단 도착분에 한하여 접수

나. 제출처 : 대전시 동구 중앙로242 한국철도시설공단 시설본부 민자역사관리처  
담당자 조인애 차장 (042-607-4273)

다. 제출서류 :

- 입찰참여 신청서 1부
- 청렴서약서 1부
- 제안서 11부 (원본 1부, 부분 10부), 전체 내용이 담긴 USB 1개
- 제안서는 대표자 명의로 대표자 인감을 날인하여 문서로 제출

라. 제안서 접수는 직접 제출 이외 기타방법으로는 접수하지 않음

## 6. 제안서 발표회

가. 제안서 평가의 이해를 돕기 위한 발표회 개최 시 제안자 또는 위임받은 대리인이 반드시 참석해야 하며, 발표회에 참석하지 않을 경우는 평가대상에서 제외

나. 제안서 발표회 개최 일시 및 장소

- '19.6.4~6.10 중 택일. 공단 본사(대전) 회의실 (세부일정 개별통보)
- 발표범위 : 사업수행계획(정성평가 분야)
- 다만, 공단 일정에 따라 변경이 발생할 수 있고, 변경내용은 제안자에게 개별통보

다. 발표는 제안자 또는 위임을 받은 대리인이 할 수 있음

라. 발표 10분 이내, 질의응답 10분 이내로 진행하고, 자료배포는 허용하지 않음

마. 발표순서는 당일 추첨하고, 발표회 참석자는 발표자 포함하여 업체당 2명 이내

바. 발표 시 빔프로젝트를 사용할 수 있고, 파일 형식은 window용 프로그램 (아래한글, MS-워드, 파워포인트, 엑셀)을 사용

## 7. 제안서의 서명 및 효력

가. 제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문서로 제출

- 나. 보관용으로 제출하는 원본 1부에는 제안업체의 대표자가 서명 또는 직인날인
- 다. 평가용 제안서 10부는 서명 날인하지 않고, 사본으로 제출
- 라. 제출된 제안서는 사용인으로 선정된 이후 공단과의 세부협약서 체결 시 부관에 명시하여 공증을 통해 이행을 약정하여야 한다.
- 마. 제안서는 향후 허가기간 갱신을 결정하는 성과평가의 기준이 되며, 허가기간 동안 사용인을 구속하는 효력을 가짐
- 바. 공단은 제안내용의 확인을 위해 추가 자료를 요청할 수 있으며, 이에 따라 제출된 자료는 제안서와 동일한 효력을 가짐
- 사. 제안서에 기재된 내용 이외의 의사표시는 인정하지 않음

## 8. 질의사항

- 가. 제안자는 제안서 작성 시 필요한 자료를 공단에 요청할 수 있고, 공모지침서 제26조의 질의사항은 문서로 제출하며, 전화 등 문의는 효력을 갖지 않음
- 나. 제안서와 관련된 모든 질의는 공단에서만 답변하며 그밖 다른 경로로 얻은 정보는 공식적인 것이 아님. 이로 인해서 제안서 요건에 맞지 않아 생기는 불이익은 전적으로 제안자 책임이며, 이는 부적격 판정의 사유가 될 수 있음
- 다. 제안서 작성 시 필요한 사항은 아래 연락처로 문의

부 서	성 명	연 락 처
시설본부 민자역사관리처	계획총괄팀장 정 현 숙	042-607-4272
	담 당 자 조 인 애	042-607-4273

## 9. 비밀 및 보안유지 등

- 가. 제안자는 질의에 관한 공식적인 경우를 제외하고는 제안서 평가와 관련된 공단 직원과 어떠한 접촉도 허용하지 않으며, 공단은 제안자가 평가에 영향을 미치는 어떠한 접촉을 시도하거나, 접촉했다고 판단되는 경우 당해 제안자의 제안서를 평가대상에서 제외할 수 있음
- 나. 제안자는 본 제안 요청과 관련한 모든 문서를 대외비로 취급하여야 함
- 다. 제안자는 평가결과에 대해 이의를 제기할 수 없음
- 라. 제안서 평가위원회의 평가내용 및 평가결과 관계서류는 공개하지 않음



[ 붙임2 별지 제1호 ]

## 입찰참여신청서

수 신 : 한국철도시설공단 이사장

참 조 : 시설본부장 (민자역사관리처장)

제 목 : 구)서울역사 사용허가 입찰참가자격 사전심사를 위한 제안서 제출

상기 건명에 대한 “제안서”와 관련 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 붙임과 같이 작성·제출하며, 만일 제출한 서류가 부정한 방법으로 작성된 사실이 확인 될 경우에는 공단의 공모기준에서 정한 바에 따라 처리해도 아무런 이의를 제기 하지 않을 것을 확약합니다.

붙임 : 청렴서약서 1부, 제안서 11부 (원본 1부, 부분 10부), USB 1개

년 월 일

상 호 또 는 명 칭 :

법 인 (주민) 등 록 번 호 :

전 화 번 호 :

주 소 :

대 표 자 : (인)

[ 붙임2 별지 제2호 ]

## 청렴서약서

제 목 : 구)서울역사 사용허가 입찰참가자격 사전심사를 위한 제안서 제출

당 법인은 구)서울역사 사용허가를 위한 입찰참가자격 사전심사와 관련하여 제안서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 한국철도시설공단에 협조 하겠으며, 제안서 평가 과정에서 평가위원이나 공단 관계자에 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지 않도록 하겠습니다.

또한, 상기 건과 관련하여 작성하는 제안서 및 관련 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 허위 기재 없이 작성·제출하는 바입니다.

이를 위반하여 한국철도시설공단으로부터 입찰참가자격 제한, 낙찰자 무효처리, 사용허가 해지 등 조치를 받을 경우, 당 법인은 한국철도시설공단을 상대로 손해 배상을 청구하거나 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

년      월      일

법인 대표자 (인)

한국철도시설공단이사장 귀하

[ 붙임2 별지 제3-1호 ]

(원본/사본)	
관리 번호	

# 제           안           서

【 통합 1권 】

(구)서울역사 사용허가 입찰참여자격 사전심사)

참여업체명 :

## 제1장. 일 반 사 항 [신청자격]

(구)서울역사 사용허가 입찰참여자격 사전심사)

참여업체명 :

[붙임2 별지 제4호]

## 제안업체 현황

☐ 업체 일반현황

법인명		사업자등록번호	
대표자		법인등록번호	
주 소		업 태	
사업장		업 종	
자본금	억원	설립일자	
매출액	억원	총자산	억원

< 작성 시 주의사항 >

1. 자본금·매출액·총자산 등은 가장 최근 회계연도 재무제표 내용을 기재하고, 이를 증명할 수 있는 재무제표, 손익계산서, 사업보고서 등 증빙서류 첨부
2. 인감증명서 1부, 사용인감 1부, 법인등기부등본 1부, 사업자등록증(원본대조필) 1부 첨부

☐ 업체 연혁

년월일	내 용

☐ 업체의 사용허가 신청자격

대규모점포 개설·등록 유무	업체명 (대표자)	상호 (점포명)	소재지	영업장 면적 (m <sup>2</sup> )	개업일	휴업기간	현재 영업상태	총 운영기간
								0년0개월

< 작성 시 주의사항 >

1. 공모 지침서 제4조 및 제7조 ①항에 따라 제안서 평가 전 사용허가 신청자격 우선 판단
2. 최근 10년 이내 3년 이상 연속하여 대규모 점포를 운영한 실적 중 최대 운영기간 보유실적 1건을 기준으로 하며, 기간 산정은 공고 게시일 기준
3. 해당 점포의 유통산업발전법 제8조에 따라 특별자치시장·시장·군수·구청장이 발급한 대규모 점포 개설등록증 및 운영기간 실적을 확인할 수 있는 증빙서류 첨부

[ 붙임2 별지 제5호 ]

## 제안서 작성자 현황

□ 제안서 작성자 현황

구분	성명	소속	직위	연락처(사무실, HP) E - mail	비고
제안자					대표자
발표회 발표자					
발표회 참석자					오퍼레이터
제안서 작성 총괄					

< 작성 시 주의사항 >

1. 관계자 모두는 공모 게시일 현재 제안업체에 재직 중이어야 하고, 재직증명서를 첨부한다.
2. 제안서 발표는 제안자 또는 제안자로부터 위임을 받은 대리인이 할 수 있으며, 대리인이 발표하는 경우 제안자(대표자)의 위임장을 함께 첨부한다.
3. 발표회는 발표자를 포함 업체당 최대 2명까지 참석할 수 있고, 제안서 제출 시 등록된 발표자가 변경될 경우 공단과 사전에 협의하여 변경조치 하여야 한다.
4. 제안서 작성 총괄은 제안서와 관련된 질의, 요구, 일정 변동사항을 즉시 수정·반영할 수 있는 책임 있는 담당자여야 하고, 각종 불이익이 발행하지 않도록 연락망을 정확히 기재하여 한다.

[ 붙임2 별지 제6호 ]

## 영업정지 · 입찰제한 · 벌점 등 현황

☐ 영업정지 · 입찰제한 · 벌점 등 현황

업체명	처분일자	처분내용	처분사유	처분기관명	비고 (벌점 등)

< 작성 시 주의사항 >

1. 관련 처분기관이 발행한 처분내용 증빙자료 첨부
2. 영업정지, 입찰제한, 벌점 등이 없는 경우에는 “해당없음”으로 표기

## **제2장. 사업수행능력 (정량평가)**

(구)서울역사 사용허가 입찰참여자격 사전심사)

참여업체명 :



[붙임2 별지 제8호]

## 대규모 점포 운영면적 실적

□ 대규모 점포 운영면적 실적 합계

업체명 (대표자)	상호 (점포명)	소재지	영업장 면적 (㎡)	비고
			지상0층, 지하0층 (00㎡)	
합계			0000㎡	

< 작성 시 주의사항 >

1. 공모 게시일 기준 최근 10년 이내 3년 이상 연속하여 운영한 실적이 있는 대규모 점포 영업장 면적의 합계
2. 유통산업발전법 제8조에 따라 특별자치시장·시장·군수·구청장이 발급한 대규모점포 개설등록증 첨부
3. 영업장 면적은 대규모점포 개설 등록증 상 영업장 면적을 기준으로 한다. (전체 평가 시 동일 적용)

[ 붙임2 별지 제9호 ]

## 대규모 점포 운영기간 실적

□ 대규모 점포 운영기간 실적 합계

업체명 (대표자)	상호 (점포명)	소재지	영업장 면적 (㎡)	개업일	휴업기간	현재 영업상태	운영기간
							0년0개월

< 작성 시 주의사항 >

1. 공모 게시일 기준 최근 10년 이내 3년 이상 연속하여 운영한 실적이 있는 대규모 점포 중 최대 운영기간 영업장 실적 1건을 기준으로 함.
2. 해당 점포의 유통산업발전법 제8조에 따라 특별자치시장·시장·군수·구청장이 발급한 대규모 점포 개설등록증 및 운영기간 실적을 확인할 수 있는 증빙서류 첨부

[ 붙임2 별지 제10호 ]

## 대규모 점포 운영매출 실적

□ 대규모 점포 운영매출 합계

업체명 (대표자)	최근 3개년 매출액 ('00년도) (a)	최근 2개년 매출액 ('00년도) (b)	최근 1개년 매출액 ('00년도) (c)	계 (a+b+c)
				억원

< 작성 시 주의사항 >

1. 공모 게시일 기준 최근 10년 이내 3년 이상 연속하여 운영한 실적이 있는 대규모 점포의 매출액을 합산
2. 대규모 점포분야의 매출실적을 증명할 수 있는 사업보고서, 감사보고서 등 증빙서류 첨부  
다만, 대규모 점포분야의 매출액을 증빙할 수 없는 경우 매출액 합계의 70%만 인정

**【참 고】 대규모점포의 종류 (유통산업발전법 제2조제3호 관련)**

**가. 대형마트**

대통령령으로 정하는 용역의 제공장소(이하 "용역의 제공장소"라 한다)를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 식품·가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단

**나. 전문점**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 의류·가전 또는 가정용품 등 특정 품목에 특화된 점포의 집단

**다. 백화점**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자 편의시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30퍼센트 이상인 점포의 집단

**라. 쇼핑센터**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대형태로 운영되는 점포의 집단

**마. 복합쇼핑몰**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 쇼핑, 오락 및 업무 기능 등이 한 곳에 집적되고, 문화·관광 시설로서의 역할을 하며, 1개의 업체가 개발·관리 및 운영하는 점포의 집단

**바. 그 밖의 대규모점포**

제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 점포의 집단으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단

나. 용역의 제공장소를 포함하여 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 전체 매장면적의 100분의 50 이상을 차지하는 점포의 집단. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 매장면적의 100분의 10의 범위에서 용역의 제공장소를 제외한 매장의 면적 비율을 조정할 수 있다.

[ 붙임2 별지 제11호 ]

## 경영상태 건실도

□ 경영상태 건실도 (신용평가등급)

업체명 (대표자)	회사채	기업어음	기업신용평가	비고

< 작성 시 주의사항 >

1. 경영상태 건실도는 「자본시장과금융투자업에관한법률」 제335조의3(인가) 제1항에 의거하여 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관이 작성한 ‘신용평가등급확인서’(이하 “등급확인서”라 함)를 기준으로 하고, 증빙서류 첨부

## **제3장. 사업수행계획 [정성평가]**

(구)서울역사 사용허가 입찰참여자격 사전심사)

참여업체명 :

## < 제3장 사업수행계획 작성 시 주의사항 >

- 지정양식 없이 자유서식으로 작성하되, 아래 표준목차를 준수

장	구 분	항 목	
3장	사업수행계획 (정성분야)	3-1 공공성·사회적 가치	3-1-1 공공성 제고를 위한 공간확보계획
			3-1-2 고용승계 및 고용안정계획
			3-1-3 외부환경계획
			3-1-4 중소기업 간 상생협력
			3-1-5 사회적 가치 구현
		3-2 사업활동	3-2-1 사업의 지속가능성
			3-2-2 사업관리계획
			3-2-3 리스크 관리계획
		3-3 조직 및 인력 운영	3-3-1 조직구성 및 인력운영계획
			3-3-2 사업운영의 전문성
		3-4 매장계획	3-4-1 매장 콘셉트 및 구상
			3-4-2 시설의 유지관리
			3-4-3 방재안전관리계획

- 3-1-4항 중소기업 판매장은 30m<sup>2</sup> 이상 설치 의무화
- 분량은 50쪽 이내로 하고, 필요한 경우 최소한의 증빙서류를 첨부할 수 있고 이때 증빙서류는 쪽수 제한에서 제외
- 3장 사업수행계획은 분량에 대한 제한이 있으므로, 감점기준에 유의하여 작성

〈붙임3〉

## 제안서 평가기준

(구)서울역사 사용허가 입찰참가자격 사전심사)

2019. 5.

한 국 철 도 시 설 공 단  
시설본부 민자역사관리처



## 1. 기본사항

- 가. 이 기준은 한국철도시설공단이 시행하는 구)서울역사 사용허가를 위한 제안서를 평가함에 있어 평가기준, 방법 등 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.
- 나. 이 기준이 정하지 않은 사항은 관계법령에서 정하는 바에 의하거나 기준을 별도로 정하여 적용할 수 있다.
- 다. 기간계산은 모집공고 게시일 기준으로 하며 평가점수는 소숫점 첫째자리로 하고, 소숫점 둘째자리에서 반올림한다.
- 라. 제안서 서류 중 내용이 허위임이 발견되거나 서류 작성이 현저히 부실하여 객관적 평가가 어렵다고 판단될 경우 (증빙서류 2종 이상 미비 등) 평가위원회 심의를 통해 실격처리 한다.
- 마. 사용허가 입찰에 참여하고자 하는 자는 제안서 평가에 필요한 자료를 제출해야 하며, 제안서 평가는 제안자 제출서류에 한해 평가하는 것을 원칙으로 함. 다만, 필요한 경우 공단이 조사한 자료와 병행하여 평가할 수 있다.

## 2. 평가방법

- 가. 입찰참가자격 사전심사 평가는 제안서 평가방식으로, 평가결과 합산점수가 80점 이상인 자가 적격자로 선정되며, 적격자만 온비드 경쟁입찰에 참여할 수 있음
- 나. 총점 100점을 만점으로 하고, 정량평가 30점, 정성평가 70점으로 구분
- 다. 평가위원의 점수를 산술평균하여 적용하되, 최고점수와 최저점수를 부여한 평가위원의 점수는 제외. 단, 최고점 또는 최저점을 부여한 평가위원이 2명 이상인 경우 1명 평가위원 점수만 제외
- 라. 제안서 평가를 위해 평가위원회를 구성·운영해야 하며, 다음 사항에 대해 평가위원의 과반수 이상의 찬성으로 결정한다.
  - 1) 평가기준 및 적용에 이의나 의문 발생 시
  - 2) 제출된 제안서 내용 중 사실과 다르거나 의무조항 누락 등이 발생 시
  - 3) 제안서 제출 이후 입찰제한, 영업정지 등 입찰참가 자격제한사항 발생 시
  - 4) 기타 평가위원회의 심의가 필요하다고 판단되는 경우

- 마. 평가위원회는 공단이 선정한 10인 이하의 분야별 전문가로 구성하고, 절대 평가방식으로 시행한다.
- 바. 평가위원회 구성, 선정, 평가 등 세부사항은 별도 방침으로 정한다.
- 사. 제안자는 제안서 평가방법, 평가내용, 평가결과에 대해 이의를 제기할 수 없고 제안자 적격여부는 공개하되, 평가결과 세부내용은 공개하지 않음
- 아. 제안서 평가의 이해를 돕기 위해 개최하는 발표회 개최 시 제안자 혹은 위임 받은 대리인이 반드시 참석해야 하며, 참석하지 않을 경우 평가에서 제외함

### 3. 기타사항

- 가. 제안서는 사용허가 받은 자로 선정된 후 계약서에 따로 명시하지 않더라도 사용허가조건의 일부가 되어 향후 성과평가의 기준이 되고, 허가기간 동안 사용허가 받은 자를 구속하는 효력을 가짐.
- 나. 제출한 제안서는 제3자에게 유출되지 않아야 하며, 제안에 참여하여 업체가 획득한 정보는 공단의 서면승인 없이 유출되어서는 안 된다.
- 다. 사업자 모집공모부터 입찰참가자격 사전심사, 적격자 선정 까지는 공단이 직접 시행하여 공단 홈페이지에 결과를 공개하고, 입찰공고, 가격입찰 및 낙찰은 한국자산관리공사 전자처분시스템 (온비드)를 통해 온라인으로 진행

## 4. 제안서평가 항목별 배점

### 가. 제안서평가 총괄표

구분	항 목		배점	비고
1장	사용허가 신청자격 해당여부를 확인			실격여부
2장 사업 수행 능력  (정량)	2-1 수행경험 (20점)	2-1-1 대규모 점포 운영면적 실적	7	
		2-1-2 대규모 점포 운영기간 실적	7	
		2-1-3 대규모 점포 운영매출 실적	6	
	2-2 경영상태 (10점)	2-2-1 경영상태 건실도(신용평가등급)	10	
	소계 (A)		30	절대평가
3장 사업 수행 계획  (정성)	3-1 공공성·사회적 가치 (31점)	3-1-1 공공성 제고를 위한 공간확보 계획	6	
		3-1-2 고용승계 및 고용안정 계획	8	
		3-1-3 외부환경계획	5	
		3-1-4 중소기업 간 상생협력	7	
		3-1-5 사회적 가치 구현	5	
	3-2 사업활동 (14점)	3-2-1 사업의 지속가능성	4	
		3-2-2 사업관리계획	5	
		3-2-3 리스크 관리계획	5	
	3-3 조직 및 인력 운영 (10점)	3-3-1 조직 구성 및 인력 운영 계획	5	
		3-3-2 사업운영의 전문성	5	
	3-4 매장계획 (15점)	3-4-1 매장 콘셉트 및 구상	5	
		3-4-2 시설의 유지관리	5	
		3-4-3 방재안전 관리계획	5	
	소계 (B)		70	절대평가
	합계 (A + B)		100	

## 나. 2장 사업수행능력 세부평가기준

### 1) 배점표

평가항목	평가요소 및 배점기준		배점
2-1 수행경험	2-1-1 대규모 점포 운영면적 실적	7.0	
	① 100% 이상	7.0	
	② 100% 미만 ~ 80% 이상	6.0	
	③ 80% 미만 ~ 60% 이상	4.0	
	④ 60% 미만 ~ 40% 이상	3.0	
	⑤ 40% 미만	1.0	
	2-1-2 대규모 점포 운영기간 실적	7.0	
	① 10년 이상	7.0	
	② 10년 ~ 8년	6.0	
	③ 8년 ~ 5년	4.0	
	④ 5년 ~ 3년	3.0	
	⑤ 3년 미만	1.0	
2-1-3 대규모 점포 운영매출 실적	6.0		
① 100% 이상	6.0		
② 100% 미만 ~ 80% 이상	5.0		
③ 80% 미만 ~ 60% 이상	4.0		
④ 60% 미만 ~ 40% 이상	3.0		
⑤ 40% 미만	1.0		
소 계		20점	
2-2 경영상태	2-2-1 경영상태 건실도 (신용평가등급)	10.0	
	① AAA ~ A+	10.0	
	② A0 ~ A-	8.0	
	③ BBB+ ~ BBB-	6.0	
	④ BB+ ~ B-	4.0	
	⑤ CCC+ 이하	2.0	
	소 계		10점
합 계		30점	

## 2) [2-1-1항] : 대규모 점포 운영면적 실적

- 가) 유통산업발전법 제2조에서 규정하는 대규모 점포는 모두 인정
- 나) 유통산업발전법 제8조에 따라서 특별자치시장·시장·군수·구청장이 발급한 대규모 점포 개설등록증 제출 및 등록증 상 영업장 면적 기준
- 다) 기준 영업장 면적 15,000㎡ 대비 공고 게시일 기준 최근 10년 이내 운영한 대규모 점포의 영업장 면적 합계를 적용

구 분	항 목	면 적	평가등급	평점
대규모 점포 운영면적 실적 (영업장면적 합계)	100% 이상	15,000㎡ 이상	매우우수	7.0
	100%미만~80%이상	15,000㎡미만~12,000㎡이상	우수	6.0
	80%미만~60%이상	12,000㎡미만~7,200㎡이상	보통	4.0
	60%미만~40%이상	7,200㎡미만~6,000㎡이상	미흡	3.0
	40% 미만	6,000㎡ 미만	매우미흡	1.0

## 3) [2-1-2항] : 대규모 점포 운영기간 실적

- 가) 유통산업발전법 제2조에서 규정하는 대규모 점포는 모두 인정
- 나) 대규모 점포 중 최대 운영기간 실적 1건을 기준으로 함. 유통산업발전법 제8조에 따라 특별자치시장·시장·군수·구청장이 발급한 대규모 점포 개설 등록증 및 운영기간실적 (사업장, 개업일, 영업상태, 휴업) 증빙서류 제출

구 분	항목 (년수)	평가등급	평점
대규모점포 운영기간 실적 (최대 운영기간 1건)	10년 이상	매우 우수	7.0
	10~8년	우수	6.0
	8~5년	보통	4.0
	5~3년	미흡	3.0
	3년 미만	매우 미흡	1.0

## 4) [2-1-3항] : 대규모 점포 운영매출 실적

- 가) 유통산업발전법 제2조에서 규정하는 대규모 점포는 모두 인정
- 나) 기준액 2,000억원 대비 공고 게시일 기준 최근 10년 이내 3개년 동안 연속 하여 운영한 대규모 점포의 매출액 합계를 평가하고, 이를 증명할 사업보고서, 감사보고서 등 증빙서류 제출
- 다) 다만, 대규모 점포 매출액을 증빙할 수 있는 전자 공시자료 등이 없는 경우 매출액 합계의 70% 인정

구 분	항 목	금 액 (억원)	평가등급	평점
대규모점포 운영매출 실적 (매출액의 합계)	100% 이상	2,000 이상	매우우수	6.0
	100%미만~ 80%이상	2,000 미만~ 1,600 이상	우수	5.0
	80%미만~ 60%이상	1,600 미만~ 1,200 이상	보통	4.0
	60%미만~ 40%이상	1,200 미만~ 800 이상	미흡	3.0
	40% 미만	800 미만	매우미흡	1.0

**<참고> 대규모 점포의 종류 (유통산업발전법 제2조제3호 관련)**

**가. 대형마트**

대통령령으로 정하는 용역의 제공장소 (이하 "용역의 제공장소"라 한다)를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 식품·가전 및 생활용품을 중심으로 점원의 도움 없이 소비자에게 소매하는 점포의 집단

**나. 전문점**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 의류·가전 또는 가정용품 등 특정 품목에 특화한 점포의 집단

**다. 백화점**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자 편의시설이 설치된 점포로서 직영의 비율이 30퍼센트 이상인 점포의 집단

**라. 쇼핑센터**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대인 형태로 운영되는 점포의 집단

**마. 복합쇼핑몰**

용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 쇼핑, 오락 및 업무 기능 등이 한 곳에 집적되고, 문화·관광 시설로서의 역할을 하며, 1개의 업체가 개발·관리 및 운영하는 점포의 집단

**바. 그 밖의 대규모점포**

제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 점포의 집단으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단

나. 용역의 제공장소를 포함하여 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 점포의 집단으로서 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 전체 매장면적의 100분의 50 이상을 차지하는 점포의 집단. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 지역 경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 매장면적의 100분의 10의 범위에서 용역의 제공장소를 제외한 매장의 면적 비율을 조정할 수 있다.

## 5) [2-2-1항] : 경영상태 건실도 [신용평가등급]

가) 경영상태 건실도는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3 (인가) 제1항에 의거하여 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관\*이 작성한 '신용평가등급확인서' (이하 "등급확인서"라 함)를 기준으로 한다.

\* 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관은 "SCI평가정보", "한국기업평가", "한국신용평가", "나이스신용평가" 임

나) 등급확인서는 공고문에서 정한 제안서 제출일까지 작성되고, 같은 날까지 유효한 것이어야 한다.

다) 평가대상자의 회사채 (기업어음 또는 기업신용)에 대한 신용평가등급으로 평가하며, '등급확인서'를 제출하지 않은 경우에는 0점 처리한다.

회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가등급	기업신용평가 등급	평점
AAA	-	AAA (회사채에 대한 신용평가등급 AAA에 준하는 등급)	10.0
AA+, AA0, AA-	A1	AA+, AA0, AA- (회사채에 대한 신용평가등급 AA+,AA0,AA-에 준하는 등급)	
A+	A2+	A+ (회사채에 대한 신용평가등급 A+에 준하는 등급)	
A0	A20	A0 (회사채에 대한 신용평가등급 A0에 준하는 등급)	8.0
A-	A2-	A- (회사채에 대한 신용평가등급 A-에 준하는 등급)	
BBB+	A3+	BBB+ (회사채에 대한 신용평가등급 BBB+에 준하는 등급)	6.0
BBB0	A30	BBB0 (회사채에 대한 신용평가등급 BBB0에 준하는 등급)	
BBB-	A3-	BBB- (회사채에 대한 신용평가등급 BBB-에 준하는 등급)	
BB+, BB0	B+	BB+, BB0 (회사채에 대한 신용평가등급 BB+, BB0에 준하는 등급)	4.0
BB-	B0	BB- (회사채에 대한 신용평가등급 BB-에 준하는 등급)	
B+, B0, B-	B-	B+, B0, B- (회사채에 대한 신용평가등급 B+,B0,B-에 준하는 등급)	
CCC+ 이하	C 이하	CCC+ 이하 (회사채에 대한 신용평가등급 CCC+에 준하는 등급)	2.0
미제출			

## 다. 3장 사업수행계획 세부평가기준

### 1) 배점표

평가항목	배점	배점기준				
		매우 우수	우수	보통	미흡	매우 미흡
3-1 공공성 · 사회적 가치	31					
3-1-1 공공성 제고를 위한 공간확보계획	6	6	5	4	3	1
3-1-2 고용승계 및 고용안정계획	8	8	6	5	3	1
3-1-3 외부환경계획	5	5	4	3	2	1
3-1-4 중소기업 간 상생협력	7	7	6	4	3	1
3-1-5 사회적 가치 구현	5	5	4	3	2	1
3-2 사업활동	14					
3-2-1 사업의 지속 가능성	4	4	3	2	1	0
3-2-2 사업관리계획	5	5	4	3	2	1
3-3-3 리스크 관리계획	5	5	4	3	2	1
3-3 조직 및 인력 운영	10					
3-3-1 조직구성 및 인력 운영 계획	5	5	4	3	2	1
3-3-2 사업운영의 전문성	5	5	4	3	2	1
3-4 매장계획	15					
3-4-1 매장 콘셉트 및 구상	5	5	4	3	2	1
3-4-2 시설의 유지관리	5	5	4	3	2	1
3-4-3 방재안전관리계획	5	5	4	3	2	1
합 계	70					

\* 3-1-4항 중소기업 판매장은 30㎡ 이상 설치 의무화



## 2) 항목별 평가내용

평가항목	평가내용	배점
3-1 공공성 · 사회적 가치		31
3-1-1 공공성 제고를 위한 공간확보 계획	- 국유재산의 공공성 제고를 위해 상업시설 내 공간확보, 공공시설 설치, 공간 활용계획의 적정성 등	6
3-1-2 고용승계 및 고용안정계획	- 고용승계 · 고용규모 유지의 범위 및 계획의 체계성 - 근로자의 고용안정성, 고용근로조건 개선계획 등	8
3-1-3 외부환경계획	- 외부 보행환경의 쾌적성 및 편리성, 외부공간 조성의 공공성, 효율성 등	5
3-1-4 중소기업 간 상생협력	- 중소기업제품 판매 및 판매장 설치 계획 - 신규제품 발굴계획의 적정성 등	7
3-1-5 사회적 가치 구현	- CSV, 사회적 가치, 각종 구제사업, 사회적 경제기업 유치 등에 대한 구체적인 실행계획 등	5
3-2 사업활동		14
3-2-1 사업의 지속가능성	- 시장분석 및 수요예측을 고려한 성장성, 수익성, 사업전략 등 사업계획의 적정성 등	4
3-2-2 사업관리계획	- 사업관리체계 및 인력운영 계획의 적정성 등	5
3-2-3 리스크 관리계획	- 사업리스크 분석 및 리스크 관리계획의 적정성 등	5
3-3 조직 및 인력 운영		10
3-3-1 조직구성 및 인력운영계획	- 사업추진 조직 인력의 역할과 책임, 인력배분 및 조직구성의 적정성 등	5
3-3-2 사업운영의 전문성	- 관리조직, 전문역량 보유, 사업수행경험 등	5
3-4 매장계획		15
3-4-1 매장 콘셉트 및 구상	- 매장구성 콘셉트의 창의성과 구상의 적합성 등	5
3-4-2 시설의 유지관리	- 시설물 유지관리 (안전성, 적법성, 체계성) 계획의 적정성	5
3-4-3 방재안전관리계획	- 방재, 안전관리 계획의 적정성 등	5
합 계		70

\* 3-1-1항 공공성 제고를 위한 공간 확보계획, 3-1-3항 외부환경계획은 지자체 계획 등과 조화를 이룰 수 있도록 제안할 것

## 라. 감점사항

### 1) 적용기준

- 가) 제안서 작성에 대한 평가의 공정성을 기하기 위해 작성기준을 위반하여 작성한 경우에 대해서는 감점기준에 따라 감점처리 한다.
- 나) 제안서 전체에 대한 감점점수를 산정한 후, 제안서 평가점수에서 감점하여 최종 평가점수를 산정한다.

### 2) 감점기준

- 가) (쪽수초과) 3장 “사업수행계획” 기준쪽수 초과 시 1쪽 당 0.5점 감점
  - (1) 제출쪽수 : 사업수행계획(3장) 50쪽 이내, 증빙서류 제외
  - (2) 쪽수판단 세부기준
    - (가) 3장 “사업수행계획” 분야는 반드시 쪽 표시를 할 것
    - (나) 표지, 목차, 간지, 증빙서류는 제한쪽수에서 제외
    - (다) 제안서는 A4를 기준으로 하며, 초과되는 규격은 환산하여 적용
    - (라) 쪽크기를 측정하여 해당규격으로 환산하는 경우에는 소숫점 첫째자리에서 절상 (1.2→2쪽)하며, 절상방법은 해당 쪽 즉시절상
      - \* 누계결과로 절상하지 않음
    - (마) 쪽 표시가 되어 있지 않는 빈 쪽, 쪽 표시는 있으나 내용이 없는 경우, 쪽 표시는 없으나 내용이 있는 경우 쪽수로 포함하여 감점
      - \* 다만, 사업수행계획 마지막 작성 쪽의 뒷면이 빈 쪽으로 남는 경우 그 빈 쪽은 감점대상에서 제외
- 나) (규격초과) 제안서 제한규격 초과 시 1쪽 당 0.5점 감점
  - (가) 일반 백상지 이외의 지질로 작성한 경우
  - (나) 규정되지 않은 도서 작성규격 (Size)을 사용한 경우
- 다) (색도위반) 제안서 천연색 인쇄 및 천연색 사진 부착 시 1쪽당 0.5점 감점
  - (가) 색도허용기준 : 흑백 이미지 사진은 제한 없이 사용가능. 단 간지·목차는 단색 칼라용지 사용 가능
  - (나) 해당규격 기준으로 환산하여 색도허용기준 위반을 적용하여 감점
- 라) (사전접촉) 평가위원에게 사전설명 적발 시 : 3점 감점

〈붙임4〉

“구)서울역사 사용허가 공모” 관련 질의서			
법 인 명		대표자명	(인)
주 소			
전 화 번 호		e-mail	
구 분	질 의 내 용		