
수서역 환승센터 복합개발사업 질의 답변서

2019. 11. 7.

한국철도시설공단

공 지 사 항

□ 이 자료는 “수서역 환승센터 복합개발사업 사업주관자 모집 공고”에 의거 질의 접수기간(`19. 10. 22~10. 23)에 접수된 질의서에 대한 답변서입니다.

□ 공모지침서(7page) 일부내용 변경사항 알림

※ 변경사유 : 상호변경

－ 당 초 : ○ 제6조(사업신청자격)③항

* 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가 받은 기관은 “서울신용평가”, “한국기업평가”, “한국신용평가”, “NICE신용평가” 임.

－ 변 경 : ○ 제6조(사업신청자격)③항

* 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가 받은 기관은 “**SCI평가정보**”, “한국기업평가”, “한국신용평가”, “NICE신용평가” 임.

서면 질의에 대한 답변 내용

1. 공모지침서 제7조(자격제한) ③사업신청자는 본 사업에 복수로 신청할 수 없다. 관련 금융기관이 일반출자자 또는 대출기관으로 참여하는 경우.

1-1. 동일 금융기관이 A컨소시엄에는 일반출자자로 출자 및 대출기관으로 참여하고, B컨소시엄에는 대출기관으로만 참여하는 경우 제7조제3항에 저촉되는지 여부 ?

답변) 일반출자자와 대출기관은 사업주관자가 아님으로 저촉되지 않음.

1-2. 동일 금융기관이 A,B컨소시엄에 각각 대출의향서를 제출할 경우 제7조제3항에 저촉되는지 여부 ?

답변) 사업주관자가 아님으로 저촉되지 않음.

1-3. 동일 금융기관이 A,B컨소시엄에 각각 일반출자자로 출자 및 대출기관으로 참여하는 경우 제7조제3항에 저촉되는지 여부 ?

답변) 사업주관자가 아님으로 저촉되지 않음.

2. 사업설명회 시 수서~광주 철도건설의 사업기간 변경에 대한 대응방안에 대하여 추후 건설사업시행자와의 TF팀 구성을 통하여 조절하면 될 것이라 하였는데, 그럼에도 불구하고 철도건설사업이 본 사업 추진일정에 영향을 줄 경우 당해 기간에 대한 별도 대응방안이 있는지 ?

(민간 사업자에게 사업기간 연장에 따른 추가비용 발생 및 협약 이행보증서 연장 등)

답변) 사업기간 연장에 따라 추가비용이 발생할 경우 민간사업자가 부담하여야 합니다, 다만 공단은 사업시행 과정에서 추가

비용 발생이 최소화 되도록 적극 협조하겠으며, 사업기간이 연장 될 경우 협약이행보증서도 연장하여 공단에 제출해야 함

3. 공모지침서에 명시된 공공주택지구 부담금(224억원, 광역교통/하수도/상수도/폐기물)의 산출내역 공개 가능여부 ?

답변) 공공주택지구 부담금은 현재 추정금액으로 인·허가시 확정될 예정으로 공모지침서 제4조(사업계획)①항12호에 의거 최종 확정시 공개가능

4. 컨소시엄 대표자는 설립자본금의 19%이상이라 되어있는데, 설명회 배포자료 33p에는 100억이상(최소자본금 500억 기준 20%이상)이라 되어 있는바, 기준 일치 필요 ?

답변) 공모지침서 제6조(사업신청자격)⑤항의 사업주관자의 납입자본금(100억)은 등기부등본상의 자본금을 말하며, 제24조(출자금 등)①항의 출자회사의 설립자본금은 최소500억원이상 사업신청자가 자율제시하며 단독사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 설립자본금의 19%이상 출자지분계획을 세워야 함.

5. 지상건축부지, 선상건축부지, 지하시설부지 등의 용도에 따라 자산료 요율이 다른데, 적용기준은 ?

답변) 철도시설의 점용료산정기준[국토교통부고시 제2016-407호] 별표1 참조

※ 공단홈페이지 공지사항 [816번, 첨부물3. 철도자산+개발및운영+운영+규정 등 참조

5-1. 지하시설부지는 지상건축물 없이 지하만 사용하는 부지를 뜻하는 것인지 ?

답변) 철도시설의 점용료산정기준[국토교통부고시 제2016-407호] 제5조(재산료산출)⑤항 별표1의 건축부지면적 중 지상건축부

지의 면적은 지상건물의 수평투영면적으로 하고, 선상건축부지면적은 선로위 공간에 축조한 건물의 수평투영면적으로 하며, 지하시설 부지면적은 지상 및 선상 건축부지면적 이외의 부지 지하에 축조한 시설중 가장 넓은 층의 면적으로 한다.

6. 공모지침서 제16조제2항 관련 질의

6-1. 명시된 ‘공모자금 활용사업자’는 부동산투자회사법 상 자산관리회사 또는 자본시장법 상 자산운용사를 의미하는 것인지 ?

답변) 관계 법령에 따라 자산관리회사 또는 자산운용사를 의미합니다.

6-2. 공모리츠·부동산펀드 또는 이외 공모자금 활용사업자가 주관자 또는 일반출자자로 참여할 경우, 출자금액과 무관하게 3%가점을 받는 것 인지 또는 출자금액의 규모에 비례해서 가점을 다르게 주는 것인지 ?

답변) 사업주관자 또는 일반출자자로 참여할 경우 출자금액과 상관없이 3%(30점) 가점 부여

6-3. 공모리츠·부동산펀드 또는 공모자금 등 본 항과 관련한 공모자금의 조달사항이 단순한 지분참여 확약이외에, 최종 제출되는 “사업계획서”내에 기재 되어야 하는지요? 즉, 사업계획서 상 평가 (정성적 또는 계량적)요소로 반영이 되는지 ?

※ 예상파트

2절(소요자금 및 자금조달능력 분야)의 사업수행능력, 자금조달계획

3절(경영능력 및 경영계획 분야)의 운영계획 및 마케팅계획

답변) 이행 가능한 공모자금 활용계획을 수립하여 사업계획서에 포함하여 제출하여야 하며, 평가 요소에 반영되어 있음

6-4. 공모사업자가 본 공모에 참여할 경우 사업초기부터 공모자금

을 통해 사업에 참여(출자)해야 하는지 아니면 사업초기에는 공모사업자 또는 이를 이용하는 사업자가 참여(출자)하고 이후에 공모자금으로 참여자(출자자)가 변경이 되어도 상관이 없는지? 후자의 경우라면 별도의 이행보증을 위한 별도의 확약 또는 보증금 등이 요구되는지 ?

답변) 사업신청자가 결정해야 될 사항이며, 제출된 공모자금 활용계획의 변경은 불가함. 또한 공모지침서 제30조(사업추진 협약의 해제 및 해지)제 ①항의 8호에 해당할 경우 협약 해지 사유에 해당됨

6-5. 공모리츠 등 공모자금과 관련하여, 추후 별도 고시가 있을 예정인지? 그렇다면 예상하는 시기는 언제로 보는지 ?

답변) 공단에서는 공모리츠 등 공모자금과 관련해서는 별도 고시 계획 없음
다만, 국토교통부에서 별도의 고시가 있을 경우 공단 홈페이지에 게시

7. 공모지침서 제24조제2항 관련질의

7-1. 영업개시 시점에 출자사인 기존 사업주관자 및 일반출자자가 보유한 주식의 양도가 아닌, 새로운 ‘공모자금’이 신주를 취득하는 방식으로 새로운 주주가 될 경우 사전 동의 대상인지 ?
(즉, 기존 주주 보유주식 수는 변동이 없으나 전체 발행주식 수가 증가하여 지분율은 감소하는 경우를 가정)

답변) 신주발행 시 공단에 사전동의 대상임.

8. “일반출자자”는 컨소시엄 구성원이 아님에도 출자회사 설립시점에 출자가 가능한지 ?

답변) 공모지침서제24조제3항에 따라 공단에 사전동의 대상임.

9. 제3조6호의 “원상회복”을 추진하는 예상비용도 총사업비에 포함되어야 하는지 ?

답변) 총사업비는 준공시 까지 소요되는 비용으로 원상회복 비용은
총사업비에 포함되지 않음

10. 제4조1항의3호의 “개발구상 및 토지이용계획 수립” 시

10-1. “공공성의 확보를 위해 공공시설의 9호(의료시설),10호(교육
연구시설)에 한함. 용도 중 각호의 하나이상 포함되도록 한다“ 에
서 해당용도의 최소면적 기준 유무 ?

답변) 건축법 시행령 별표1. 용도별건축물의 종류에 따른 규모 준용

10-2. 공공시설 용도로 의료시설과 교육연구시설 중 하나만 포함
해도 되는지 ?

답변) 의료시설과 교육연구시설 각 하나이상 포함해야 함.

11. 제4조1항의10호의 “유비쿼터스 도시”와 “스마트시티” 구성에
관련된 구체적인 방안이나 관련자료 제공 가능여부 ?

답변) 미래형 복합도시 조성의 일환으로 사업신청자의 자율적 판단에
따라 효율적 방안 제시

12. 제4조3항의 SRT수서역의 시설개선(증축 등) 비용부담의 주체
인 “개발사업 시행자”는 출자법인“을 의미하는지 ?

답변) 사업주관자가 설립한 법인을 말함

13. 제8조 사업계획서 및 설계도판의 표현방법(구성, 표현, 색상
등)에 대한 구체적인 기준이 있는지 ?

답변) 공모지침서 제35조(사업계획서의 규격) 및 설계도판은 A1 반책으로
제출하되 구성, 표현, 색상 등은 자율적으로 작성하여 제출가능

14. 제9조 사업 신청보증금의 납부계좌 및 컨소시엄으로 사업신청 시 사업신청보증금/보증서 납부의 주체(컨소시엄 대표자 또는 컨소시엄 구성원 중 어느 법인이든 납부) 관련 질의 ?

답변) 통상적으로 보증증권으로 제출하며, 납부주체는 컨소시엄대표자 또는 컨소시엄 구성원(사업주관자) 모두 가능하고, 현금 납부시 공단에 사전연락 시 별도 납부계좌를 통보할 예정임.

15. 제14조2항 중 주교통수단에 대한 연계교통수단의 가중평균환산거리 향상율(단축율)의 비교 기준(단축 전 거리)는 무엇인지 ?

답변) 개발사업 부지내 기존 환승시설을 기준으로 하며, 국토교통부고시 제 2015-1103호(2015년12월31일) 「환승센터 및 복합환승센터 설계·배치기준」 참조

15-1. 평면환산거리에 수직 엘리베이터 포함 여부 ?

답변) 공모지침서 제14조②항 환승서비스수준(LOS)개선도(계량평가)중 <평면환산거리를 구하는 공식>에 수직엘리베이터는 없음

16. 제14조2항 중 “일반출자자”와 “공단”의 출자자본금도 설립자본금 규모 평가항목의 설립자본금에 포함되는지 ?

답변) 출자회사의 설립자본금은 사업주관자, 일반출자자, 공단 출자금으로 구성됨

17. 제14조 2항 중 컨소시엄 전원의 신용평가 등급 배점 산술평균이란, 단순 산술평균인지(예: $(A+B+C+D+E)/5$) 혹은 지분율을 곱한 가중산술평균(예: $A*60\%+B*10\%+C*10\%+D*10\%+E*10\%$)인지 질의 ?

답변) 단순 산술평균 적용 * 예시 $(A+B+C+D+E)/5$

18. 제15조 “건축계획” 중 “기존 수서역(SRT)증축 연계 및 리모델링 시설개선”에 대한 별도 기준이 있는지 ?

답변) 기존 SRT수서역 이용편의를 위해 대합실·편의시설 등 증축 및 효율적인 환승시설 연계, 랜드마크 조성등을 위한 것으로 사업자의 자율적인 판단에 따라 효율적 방안 제시하되 개발 계획분야 평가요소에 반영되어 있음

19. “건설수행계획” 중 인허가 및 실현방안 제시 항목 문의

- 2p 제3조4항 건설기간 관련사항 중 “관련법령에 의한 정상적인 추진절차를 고려한 건설예정기간을 제시하여야 한다”
- 14p 제15조 건설수행계획 항목 중 “적정 인허가의 제시 및 구체적인 실현방안 제시의 적합성 등”
- 사업설명회 자료 31p “설계 및 인허가 기간 2021~2023년” 2021~2023년 기간내 인허가 완료를 전제조건으로 적절한 건설 예정기간을 제시하여야 하는지, 또는 건설수행에 가장 적절한 인허가 절차 및 건설예정기간을 제시 하는 것인지 기준필요 ?

답변) 사업설명회 자료내용은 개발사업과 수서~광주 건설사업을 고려하여 추정한 일정으로 사업신청자는 건설수행에 가장 적절한 인허가 절차 및 건설예정기간을 자율적으로 제시

20. 제16조2항 중 공모리츠·부동산펀드 참여하면 가점 30점인지 또는 최대 30점(평가에 따라 0~30점)인지 ?

(평가에 따른 0~30 배점이라면 평가기준 질의)

답변) 사업주관자 또는 일반출자자로 참여할 경우 총배점(1,000점)중 가점 30점 부여

21. 출자회사 설립시기는 사업설명회 자료의 `20년 12월로 전제로 해야 하는지 ?

(제18조, 제20조, 제23조의 일정 반영 시 `20년 6월경 대비 6개월)

답변) 공단의 출자는 국토부 및 기재부 사전협의를 거쳐 국토부의 출자 승인 후 출자가 가능하며, 통상적으로 협의 기간(6개월)을 감안하여 기간을 산정한 것으로 관계기관 협의결과에 따라 단축 될 수 있음.

22. 제24조1항 중 컨소시엄 구성원이 2개 법인이고, 일반출자자가 없는 경우 대표사는 설립자본금의 81%초과로 해야 하는지 ?

답변) 컨소시엄 대표사 이외 컨소시엄 구성원은 19%미만을 출자해야 하므로 컨소시엄 대표자는 81% 이상 출자해야 함

23. 제25조6항의 “설계, 시공 및 감리업체를 공정한 방법으로~, 공정하게 집행하여야 한다.”의 구체적인 의미는 무엇인지 ?

(별도의 절차를 거쳐서 공단과 협의하여 진행하는 것인지 등)

답변) 출자회사가 공정하게 설계사, 시공사, 감리사를 선정하여 시행하라는 의미이며, 업체선정 후 공단에 통보

24. 제28조1항 중 공단이 요구하는 시설물을 무상귀속(지하구조물 보강공사비 및 SRT수서역 시설개선공사비) 금액산정방식 질의 ?

답변) 지하구조물 보강공사비와 수서역 시설 개선공사비 산정은 준공 내역서를 기준으로 함

24-1. 무상귀속 금액이 철도시설기여금 보다 큰 경우 기여금을 별도의 현금으로 납부할 필요가 없는지 ?

답변) 국가에 무상귀속되는 시설은 공사중 점용허가 신청 전 공단에 사전승인 받아야 하며, 준공 시 정산대상이 철도시설기여금보다 큰 경우 현금 납부할 필요 없음.

25. 제37조2항의 “주요도면”의 매수 제한이 있는지 ?

답변) 주요도면에 대한 매수제한은 없으며, 제35조(사업계획서의 규격)참조

26. 제37조3항의 “총사업비”에 타인자본에 대한 금융비용, 수서에너지LPG충전소 이전비용, 지하구조물 보강공사비 및 SRT수서역 시설개선 공사비 포함 여부 ?

답변) 타인자본 조달로 인해 준공시까지 발생할 것으로 예상되는 이자비용, 수서에너지LPG충전소 철거비, 지하구조물 보강공사비, SRT수서역 시설개선공사비는 총사업비에 포함.

27. 양식8의 손익계산서, 대차대조표, 재무비율표 작성(매출액 등) 기준이 연결 혹은 별도인지 및 최근3년의 기준이 `16~18년인지 ?

답변) 사업신청 법인의 개별재무제표 작성 및 최근 3년의 기준은 2016~2018년

28. 공모범위 사업부지의 필지별 `19년 공시지가 합계 및 토지점용료 산정을 위한 감정평가용역 발주 방식 질의 ?

답변) 사업부지의 `19년 공시지가 합계산정은 필요할 경우 사업신청자가 산정하시기 바라며, 감정평가업체 선정은 우리공단 “감정평가업자 선정지침”에 의거 공단에서 2개 업체를 선정함