

구 포항역 철도부지 개발사업 사업주관자 공모지침서

2019. 7

목 차

제1장 사업 개요	
제1조 (목적)	01
제2조 (용어의 정의)	01
제3조 (사업내용)	02
제4조 (사업계획)	02
제5조 (관련 법규 등 준수)	03
제2장 사업신청자격 및 신청서류	
제6조 (사업신청자격)	03
제7조 (자격제한)	04
제8조 (사업신청서류)	04
제9조 (사업참가신청보증금)	04
제10조 (비용부담 및 서류반환 등)	05
제3장 사업계획서 작성 및 평가	
제11조 (사업계획서 작성기준)	05
제12조 (사업계획서 제출)	05
제13조 (게시자료 등)	05
제14조 (평가분야 및 배점)	06
제15조 (평가내용)	08
제16조 (감점)	10
제17조 (평가방법)	11
제18조 (평가결과의 공개)	11
제4장 사업주관자 선정	
제19조 (사업주관자 후보자 선정)	11
제20조 (사업추진협약 체결)	12
제21조 (사업주관자 지정)	12
제22조 (사업추진협약의 해제 및 해지)	12
제23조 (협약이행보증금)	13
제5장 출자회사의 설립과 출자	

제24조 (회사설립 등)	13
제25조 (출자금 등)	14

제6장 사업시행

제26조 (사업시행)	14
제27조 (철도시설기여금)	15
제28조 (이익의 배당)	16

제7장 추진일정 및 유의사항

제29조 (추진일정)	16
제30조 (유의사항)	17
제31조 (적용범위 및 해석)	17

제8장 사업계획서 작성 요령

제32조 (사업계획서 구성)	17
제33조 (사업계획서의 규격)	18
제34조 (신청자 현황 작성)	18
제35조 (본보고서작성)	19

제1장 사업의 개요

제1조(목적) 본 지침서는 한국철도시설공단(이하 ‘공단’이라 한다)의 「철도자산 개발 및 운영규정(이하 ‘자산개발규정’이라 한다)」에 의거 시행되는 ‘구 포함역 철도부지 개발사업’(이하 ‘본 사업’이라 한다)의 사업주관자 공모(이하 ‘본 공모’이라 한다), 사업시행 및 제반사항 등을 제시하는데 목적이 있다.

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

1. ‘사업신청자’라 함은 본 공모에 참여하는 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄을 말한다.
2. ‘사업주관자 후보자’라 함은 사업신청자 중에서 제19조의 규정에 의하여 선정된 자를 말한다.
3. ‘사업주관자’라 함은 출자회사의 설립, 시설물의 건설과 운영, 재원조달 등을 실질적으로 책임지고 추진하는 자로서 제20조의 규정에 의하여 공단과 사업추진협약을 체결하는 자를 말한다.
4. ‘출자회사’라 함은 본 사업을 수행하기 위하여 공단과 사업주관자가 출자하여 설립하는 상법상의 주식회사를 말한다.
5. ‘컨소시엄 대표자’라 함은 컨소시엄으로 사업을 신청한 경우에 그 구성원을 대표하여 대외협의 및 총괄 조정역할을 담당하는 자로서 사업신청자 중 최대 출자하는 법인을 말한다.
6. ‘컨소시엄 구성원’이라 함은 컨소시엄으로 사업을 신청한 사업신청자 중 컨소시엄 대표자를 제외한 구성원을 말한다.
7. ‘일반출자자’라 함은 출자회사 출자자 중 공단과 사업주관자를 제외한 나머지 출자자를 말한다.
8. ‘사업계획서’라 함은 사업신청자가 사업주관자로 지정을 받기 위하여 공단에 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
9. ‘철도시설기여금’이라 함은 철도시설의 건설 및 관리에 기여하기 위하여 제27조의 규정에 의하여 출자회사가 공단에 납부하기로 한 약정금을 말한다.
10. ‘사업참가신청보증금’이라 함은 사업신청자가 사업신청서 접수 시 제9조의 규정에 의하여 공단에 납부하는 금액을 말한다.
11. ‘협약이행보증금’이라 함은 사업추진협약 체결 후 사업주관자가 제23조의 규정에 의하여 공단에 납부하는 금액을 말한다.
12. ‘총사업비’라 함은 사업신청자가 출자회사에 출자할 자기자본과 출자회사로 하여금 조달하게 할 타인자본의 합계액으로서 공단에 제출한 사업계획서상

일체의 비용을 말한다.

제3조(사업내용) 본 사업은 동해남부선 신경주~포항 복선전철화 건설로 인해 포항역이 신포항역으로 이전함에 따라 발생한 구 포항역 철도시설을 활용·개발하는 사업으로서 주요내용은 다음 각 호와 같다.

1. 사업범위 : 구 포항역 철도부지 개발사업의 건설 및 운영
2. 위 치 : 경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2번지 일원
3. 대상부지 : 34,933.60㎡



※ 대상지 일부 미불용지가 있을 수 있으며, 대상부지 경계 및 면적은 사업시행 시 경계측량에 의해서 변경될 수 있음.

4. 건설기간 : 관련법령에 의한 본 사업의 정상적인 추진절차를 고려하여 사업신청자가 건설예정기간을 제시하여야 한다.

제4조(사업계획) ①본 사업의 사업계획과 개발규모는 다음 각 호의 사항을 고려하여 사업신청자가 자율 제시한다.

1. 본 사업은 개발지침을 기초로 하여 향후 포항시 사전협의 및 도시관리계획 변경을 위한 도시계획위원회 심의 등에 따른 변동 가능성을 고려하여 사업계획을 수립하여야 한다.
2. 본 사업의 추진에 따른 교통영향을 분석하여 종합적인 교통개선대책을 수립하여 사업계획에 포함시켜야 한다.
3. 사업계획은 국토계획, 도시계획, 기타 지방자치단체의 개발계획 등 상위계획과 부합하여야 하며, 본 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우 주변지역에 미치는 영향 등을 검토하여 수립해야 한다.
4. 사업신청자는 본 지침서 제3조에 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.
5. 사업신청자는 대상부지 중 사업시행에 지장이 되어 시설물의 이전, 철거 등이 필요한 경우 처리계획을 제시해야 하며, 개발 과정에서 발굴되는 문화재

의 처리방안에 대해 계획을 수립해야 한다.

- ②본 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우, 사업신청자는 출자회사 명의로 사유지, 국공유지를 매입하여 사업을 추진할 수 있다. 이 경우, 출자회사는 점용허가기간 만료 후 국유철도재산상의 시설물을 국가에 무상귀속 할 때 지장이 없도록 사유지 및 국공유지 매입 전에 공단과 토지 매입과 관련한 협약을 체결하여야 한다.

제5조(관련 법규 등 준수) ①본 사업을 수행함에 있어서 「한국철도시설공단법(이하 ‘공단법’이라 한다)」·「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」·「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」·「건축법」·지자체 조례 등 관련 법규, 「점용허가 업무처리 지침」, 「철도시설의 점용료 산정기준」 「자산개발 규정」·「철도시설 점용허가 업무처리 규정(이하 ‘점용허가규정’이라 한다)」·「출자회사 관리지침」·「KR실무보감 8-2. 자산개발」 등 국토교통부 및 공단 내규, 본 지침서 등을 준수하여야 한다.

- ②사업주관자 및 출자회사는 「부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률」 및 공단의「윤리강령」등을 준수하여 국가 및 공단의 청렴문화 정착에 동참하여야 한다.

제2장 사업신청자격 및 신청서류

제6조(사업신청자격) ①사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독 법인 또는 법인으로 구성된 컨소시엄(컨소시엄 대표자를 포함한 5개 법인 이하로 구성)으로 한다.

- ②사업신청자는 법인대표 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄인 경우에는 컨소시엄 대표자의 법인대표 명의로 신청하여야 한다.
- ③사업신청자는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3(인가) 제1항에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 인가받은 기관의 신용등급 중 하나를 만족하여야 한다.

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

* 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 의거 금융위원회에서 신용평가업을 인가 받은 기관은 ‘서울신용평가’, ‘한국기업평가’, ‘한국신용평가’, ‘NICE신용평가’ 임.

- ④신용평가등급은 접수일 현재의 유효기간 내에 평가된 것이어야 하며, 컨소시

업의 경우 구성원 모두에게 적용한다.

⑤단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 자본금은 50억원 이상 이어야 한다.

제7조(자격제한) ①사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 의하여 입찰참가자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 사업신청을 할 수 없다.

②사업신청자는 본 사업에 복수로 신청할 수 없다.

③금융기관은 사업신청자로 참여할 수 없다.(단, 일반출자자로 참여는 가능)

제8조(사업신청서류) 사업신청자가 제출하는 서류는 다음 각 호와 같다.

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. 사업신청서(양식1) | 1부 |
| 2. 서 약 서(양식2) | 1부 |
| 3. 청렴서약서(양식13) | 1부 |
| 4. 사업계획서 작성관계자 현황(양식14) | 1부 |
| 5. 신용평가서(원본) | 1부 |
| 6. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본) | 각 1부 |
| 7. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) | 1부 |
| 8. 주된 업종 경영실적(양식12) | 1부 |
| 9. 사업계획서 | 15부 |
| 10. 사업참가신청보증금(현금 또는 보증서) | |
| 11. 사업계획서 전산파일이 수록된 전자매체 | 1개 |

제9조(사업참가신청보증금) ①사업신청자는 본 사업의 성실한 이행을 보증하기 위해 사업계획서상 총사업비의 2/100에 해당하는 사업참가신청보증금(이하 '신청보증금'이라 한다)을 사업신청서 접수 시 공단에 납부하여야 한다.

②제1항에 의한 신청보증금은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조제2항의 규정에 의한 현금 또는 보증서를 공단에 납부하여야 한다.

③신청보증금 보증기간은 사업신청서 접수일부터 협약이행보증금 납부일까지로 하며 제20조 제2항 등의 사유 등으로 보증기한이 연장될 경우 보증기한 만료 전에 보증서의 연장기한을 변경하여 다시 제출하여야 한다.

④신청보증금을 납부하지 않은 자의 사업신청서는 접수하지 아니한다.

⑤다음 각 호의 사유가 발생할 경우 신청보증금을 반환 또는 공단에 귀속한다.
단, 반환의 경우 이자를 지급하지 않는다.

1. 사업주관자 후보자로 선정되지 않은 경우 : 선정통보일로부터 5일(시중은행 영업일 기준, 이하 별도의 규정이 없는 한 기한의 계산은 동일하다) 이내에 반환

2. 제30조 제4호에 의거 사업신청이 무효된 경우 : 무효통보일로부터 5일 이내에 반환

3. 사업주관자가 협약이행보증금을 납부한 경우 : 납부일로부터 5일 이내에 반환

4. 사업주관자 후보자가 사업추진협약을 체결하지 않거나, 협약이행보증금을 정한 기일 내에 납부하지 않아 협약체결이 무효가 된 경우 : 공단에 귀속

제10조(비용부담 및 서류반환 등) ①사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하여야 하며, 공단에 소요비용을 청구할 수 없다.

②공단은 제출받은 사업신청서류를 반환하지 않는다.

③사업신청자는 제출한 사업신청서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없다.

제3장 사업계획서 작성 및 평가

제11조(사업계획서 작성기준) ①사업신청자는 제8장 사업계획서 작성요령에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성하여야 한다.

②사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.

1. 가격산출기준 : 경상가격
2. 실질할인율 : 사업신청자가 자율제시
3. 차입이자율 : 금융투자협회기준 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률
4. 예금이자율 : 시중은행 평균 1년 만기 정기예금이자율
(전국은행연합회에서 공시하는 '신규취급액기준 COFIX')
5. 환율 : 서울외국환중개주 발표 기준 환율
6. 물가상승률 : 통계청발표 소비자 물가지수(전년 동월대비 물가 상승률)

제12조(사업계획서 제출) 사업계획서는 신청자현황, 본보고서, 부속서류로 구성되며 각 15부를 제출하여야 한다.

제13조(게시자료 등) 자료 게시방법과 게시자료는 다음 각 호와 같다.

1. 자료는 공단 홈페이지(<http://www.kr.or.kr>) 공지사항에 게시
2. 게시자료 : 공고문, 공모지침서 등
가. 사업주관자 공모지침서(사업대상지 현황)
나. 공단 자산개발규정 및 점용허가규정 등

제14조(평가분야 및 배점) ①평가분야는 개발계획, 소요자금 및 자금조달능력, 경영능력 및 경영계획으로 나누며, 총점 1,000점을 만점으로 한다.

②평가분야, 평가항목 및 평가요소별 배점은 다음 각 호와 같다.

1. 개발계획 분야 : 300점

평 가 항 목	평 가 요 소	배 점
개발구상 (100)	- 개발컨셉 및 기본구상	30
	- 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

평 가 항 목	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

○ 출자회사 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 사업 계획서상 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

평 가 항 목	평 가 요 소	배 점
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

제15조(평가내용) ①개발계획 분야 평가 요소별 평가내용은 다음과 같다.

○ 개발구상

평가요소	평 가 내 용
개발컨셉 및 기본구상	- 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 보행자간 동선 분리의 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	- 공개공지, 광장, 조경, 포장, 외부 시설물 등 외부공간계획의 적합성 - 보행환경의 편리성, 쾌적성 - 외부공간의 친환경성, 공공성 등

○ 건축계획

평가요소	평 가 내 용
경관계획 및 상징성	- 지역 및 주변환경과 경관(스카이라인 계획 등)의 조화성 - 도시의 새로운 명소로서 상징성, 예술성 등
건축계획	- 개발컨셉 및 기본구상과 부합성 - 시설의 배치, 평면, 입면 등 우수성 - 시설 간 기능적 연계성 및 편리성 등
구조계획	- 설치되는 시설물 구조의 안전성, 경제성 및 시공성 - 개발컨셉과 지하구조물의 입체화에 따른 안전성 검토
설비계획	- 건물용도, 특성 및 관리방식을 고려한 설비 선정의 적합성 - 친환경 및 에너지 절약계획의 우수성 등

○ 건설계획

평가요소	평 가 내 용
건설수행계획	- 설계·인허가·시공 단계별 시행방안의 적정성 - 적정 인허가의 제시 및 도시계획 변경 시 구체적인 실현방안 제시의 적합성 등
시공계획 (단계별 시공계획)	- 공사 관리 및 공정관리 계획의 합리성 - 품질·안전·환경 관리계획의 적합성 - 단계별 시공계획 적정성 등

②소요자금 및 자금조달능력 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

○ 사업수행 및 재무능력

평가요소	평 가 내 용
설립자본금 규모(계량)	- 사업신청자가 사업계획서상에 제시한 출자회사 설립자본금 규모에 대한 계량평가
사업수행능력	- 사업신청자의 자본금 및 기업규모 등 사업수행능력의 우수성
신용상태(계량)	- 사업신청자의 신용상태에 대한 계량평가
재무능력	- 사업신청자의 재무상태, 출자여력 등 재무적인 안정성

○ 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

③경영능력 및 경영계획 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

○ 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

○ 경영계획

평가요소	평 가 내 용
시장분석 및 수요예측	- 시장분석 및 수요예측을 통한 유치업종 선정과 규모의 적정성 등
운영계획 및 마케팅계획	- 운영전략 및 운영계획의 우수성 - 직영 또는 임대계획의 적정성 - 임차인 유치의 실현가능성 및 적정성 - 마케팅계획 및 홍보 전략의 우수성 등
매출 및 손익 추정	- 매출 및 손익 추정의 적정성 - 개발이익의 실현가능성 등

○ 사업관리계획

평가요소	평 가 내 용
사업관리 체계	- 건설 및 운영기간 중 사업관리 조직편성 및 인력 운용의 우수성 등
리스크관리계획	- 사업리스크 분석의 적정성 - 사업리스크 관리의 적정성 등

제16조(감점) 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(한권에 한해 적용)
	쪽수 초과	초과 쪽당 1점(한권에 한해 적용)

제17조(평가방법) ①평가는 외부전문가 및 필요시 공단 임직원으로 구성하여 절대평가로 한다.

②평가항목의 각 평가요소를 평가등급 우수, 양호, 보통, 미흡으로 평가한 후, 이에 따른 점수구간을 참고해 점수를 부여한다.

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

③평가요소별 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없을 때에는 '0'점으로 처리한다.

④평가에 따른 기간계산은 다른 규정이 없는 한 공고일을 기준으로 한다.

⑤제8조제10호의 '사업계획서 전산파일이 수록된 USB'는 평가에 활용하지 않는다.

제18조(평가결과의 공개) ①공단은 사업신청서 접수일로부터 30일 이내에 사업계획서 평가를 완료하며, 부득이한 경우 연장할 수 있다.

②공단은 평가결과에 의한 평가순위만을 공개하며, 평가과정 및 평가점수 등에 대하여는 공개하지 않는다.

제4장 사업주관자 선정

제19조(사업주관자 후보자 선정) ①공단은 평가결과에 의해 최고 득점한 사업신청자를 사업주관자 후보자로 선정하여 서면으로 통보한다. 다만, 제14조의 규정에 의한 평가결과 총점의 70%에 미달하는 경우 사업주관자 후보자를 선정하지 아니한다.

②평가결과 동점이 2이상인 경우 제14조의 평가분야 중 소요자금 및 자금조달능력 분야, 개발계획 분야, 경영능력 및 경영계획 분야 순으로 점수가 높은 사업신청자를 사업주관자 후보자로 선정한다.

③사업신청자의 경합이 없는 경우에도 제1항에서 규정하고 있는 선정방법을 동일하게 적용하여 사업주관자 후보자를 선정한다.

④사업주관자 후보자로 선정된 자가 제20조제1항의 규정에 의한 기한 내에 정당한 사유 없이 공단과 사업추진협약을 체결하지 않을 경우, 사업주관자 후보자 선정은 무효로 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 사업주관자 후보자 선정이 무효가 된 경우, 차순위 사업 신청자로 하여금 제9조의 신청보증금을 재납부토록 하여 사업주관자 후보자로 선정한다.

제20조(사업추진협약 체결) ①사업주관자 후보자로 선정된 자는 선정결과를 통보 받은 날로부터 30일 이내에 공단과 본 사업추진에 필요한 협약을 체결하고, 협약내용을 공증하여야 한다.

②공단은 부득이한 경우 제1항에 의한 협약체결 기한을 연장할 수 있다.

③제1항에 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. 철도시설기여금 납부에 관한 사항
4. 협약이행보증에 관한 사항
5. 사업주관자의 권리, 의무에 대한 출자회사의 승계에 관한 사항
6. 사업추진협약의 해지 및 협약 불이행에 따른 책임에 관한 사항
7. 시설물의 설계에 관한 사항
8. 출자회사의 관리에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 공사착공 이전에 불특정 다수를 대상으로 임대 분양 불가에 관한 사항
 - 나. 적정한 이익배당에 관한 사항
 - 다. 효율적인 사업관리를 위한 공단의 지도·감독 권한에 관한 사항
 - 라. 공단 출자회사 관리지침 준수에 관한 사항
9. 기타 본 사업의 추진을 위하여 필요하다고 인정되는 사항

제21조(사업주관자 지정) 사업주관자 후보자는 공단과 사업추진협약을 체결함으로써 사업주관자의 지위를 갖는다.

제22조(사업추진협약의 해제 및 해지) ①공단은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하였다고 판단하는 경우에는 사업추진협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 사업주관자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
2. 사업주관자 또는 출자회사가 출자회사 설립, 인·허가 및 공사시행 등 사업 추진을 정당한 사유 없이 지연시키거나 기피한다고 판단되는 경우
3. 천재지변·전쟁·기타 정부의 중요 철도정책의 변경 등으로 인하여 사업추진

진이 어렵다고 판단되는 경우

4. 출자회사의 자금능력 및 경영여건의 악화로 정상적인 사업추진이 불가하다고 판단되는 경우
5. 사업주관자 또는 출자회사가 사업추진협약서의 내용을 정당한 사유없이 이행하지 아니하는 경우
6. 출자회사가 필요한 행정절차상의 승인을 받지 못하는 경우
7. 사업주관자가 제20조제3항을 위반한 경우
8. 출자회사 경영진의 배임행위 및 회계부정 등으로 사회적 물의를 야기한 경우
9. 기타 사업추진이 불가능하다고 객관적으로 판단되는 경우

②제1항의 각 호의 사유로 사업추진협약을 해제 또는 해지한 때에는 사업주관자는 본 사업의 추진으로 지출된 모든 비용 또는 사업주관자가 입은 손해를 어떠한 경우라도 이를 ‘공단’에게 청구하지 아니한다. 다만, 제1항제3호의 사유로 해제 또는 해지된 경우의 손해는 공단과 사업주관자가 협의하여 결정한다.

제23조(협약이행보증금) ①사업주관자는 사업추진협약 이행을 보증하기 위하여 총사업비의 100분의 5에 해당하는 협약이행 보증금을 사업추진협약 체결일로부터 5일 이내에 제9조제2항에 의한 사업참가신청보증금 납부형태와 같이 공단에 납부하여야 한다.

②협약이행보증금 기산일은 제20조에 의한 사업추진협약 체결일이며 만료일은 시설물의 준공일(점용허가규정 제11조제7항 및 제9항)로부터 3년까지로 하되 보증기간이 연장될 경우 보증기한 만료 3개월 전에 보증서의 보증기한을 변경하여 다시 제출한다.

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

1. 시설물의 준공일로부터 3년 후 사업주관자가 청구 시 : 청구일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환
2. 제22조제1항제3호를 제외한 제22조제1항 각 호의 사유로 사업추진협약이 해제 또는 해지되었을 경우 : 공단에 귀속

제5장 출자회사의 설립과 출자

제24조(회사설립 등) ①본 사업을 추진하기 위하여 사업주관자는 사업추진협약 체결일로부터 60일 이내에 출자회사를 설립한다. 다만, 공단의 국토교통부장관 출자 승인 절차 지연 등 부득이한 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수

있다.

②출자회사의 임원, 감사의 구성은 특별한 경우를 제외하고 공단이 추천하는 자를 포함하여야 하며, 공단이 추천하는 자의 선임 시기 및 보수는 공단이 출자한 타 개발사업의 보수 등을 고려하여 상호 협의하여 정한다.

③출자회사의 책임과 의무에 대한 업무이행에 관하여는 사업주관자가 책임진다.

제25조(출자금 등) ①출자회사의 설립자본금은 최소 30억원으로 사업신청자가 자율적으로 제시하며, 출자자별 출자지분계획은 다음과 같다.

1. 공단의 출자금은 3억원으로 하며, 기획재정부장관과 사전협의 및 국토교통부장관의 승인절차 등을 거쳐 이루어지므로 승인 과정에서 변경될 수 있다.
2. 단독 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 설립자본금의 19%이상으로 한다.
3. 컨소시엄 대표자를 제외한 컨소시엄 구성원과 일반출자자의 각 출자비율은 설립자본금의 19%미만으로 한다.

②공단은 본 사업의 건전성 및 연속성 확보를 위해 사업주관자 및 일반출자자의 보유주식 양도를 제한할 수 있다.

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

제6장 사업시행

제26조(사업시행) ①출자회사는 사업주관자의 사업계획을 기본으로 사업을 시행하되, 사업환경의 변화, 관련 법령 및 규정, 관련 상위계획 등의 변경에 따라 사업계획을 변경할 경우 공단의 사전 동의를 받아야 한다.

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

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

④출자회사는 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률 제23조의2 및 점용허가규정 제5조에 의한 철도시설의 점용허가를 받아 시설물을 건설하고 운영(철골조 등 견고한 건물 30년)하여야 하며, 국토교통부의 점용료 산정기준, 점용허가 업무처리 지침 및 공단의 자산개발규정, 출자회사 관리지침, 점용허가규정 및 점용허가 조건 등을 준수하여야 한다.

⑤출자회사는 점용허가기간이 만료되거나 점용을 폐지한 때에는 철도사업법 제

46조를 준용하여 철도재산의 원상회복 의무를 이행하여야 하며, 출자회사가 이행하지 않을 경우 사업주관자가 조치하여야 한다.

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

⑦사업주관자 또는 출자회사는 본 사업의 종합개발계획 수립, 설계·시공시 개발부지에 인접한 시설물의 안전 확보 및 기타 민원사전에방을 위해 적극 노력하여야 하며, 민원발생 시 사업주관자(또는 출자회사) 주관으로 민원을 처리하여야 한다.

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

제27조(철도시설기여금) ①출자회사는 본 사업의 추진에 따른 철도시설기여금을 공단에 납부하여야 하며, 철도시설기여금, 납부고지, 납부방법은 다음 각 호와 같다.

1. 철도시설기여금 : 본 사업에 관련된 총공사비의 5%(부가가치세 별도)
가. 총공사비는 개발사업에 소요되는 모든 공사비(건축, 토목, 기계설비, 통신, 소방, 조경 등 모든 공사비 및 설계·감리비를 포함한 금액)로 한다.
나. 공단은 출자회사로 하여금 철도시설기여금 납부를 대신하여 공단이 요구하는 시설물을 건설하여 국가(공단 포함)에 무상 귀속하게 할 수 있다.
다. 국가에 무상 귀속되는 시설의 공사비는 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)

- 착공시점은 점용허가규정 제11조제8항의 규정에 의한 공사착공일로 한다.
- 공사중간시점은 실적공정율이 50%일때를 기준으로 한다.
- 준공시점은 점용허가규정 제11조제9항의 규정에 의한 준공일로 한다.
- 1차 및 2차 철도시설기여금 산출을 위한 총공사비는 계약금액으로 한다.
- 3차 철도시설기여금은 산출을 위한 총공사비는 준공금액으로 한다.

나. 공단은 철도시설기여금 부과를 위해 필요한 자료 등을 출자회사에 요구

할 수 있으며, 출자회사는 이에 응하여야 한다.

다. 철도시설기여금을 납부고지하거나 수납한 이후에 계산 또는 기준적용 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 점용허가규정에 의한 점용허가를 취소할 수 있다.

4. 출자회사는 공단에 납부한 철도시설기여금에 대하여 반환을 요구할 수 없다. 다만, 점용허가규정 제8조의3 제1항 제1호에 의하여 점용허가가 취소된 경우에는 그러하지 아니하며, 이 경우 반환금에 대하여 이자를 계산하지 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.

②출자회사가 시설물 준공 이후에 건축연면적 및 시설물 증가와 점용면적 증가가 발생할 때에도 제1항제1호의 규정에 의한 철도시설기여금을 납부하여야 하며, 철도시설기여금의 납부고지 및 납부방법은 제1항제2호 내지 제3호의 규정을 따른다.

제28조(이익의 배당) 출자회사는 매사업년도 이익금(이월이익잉여금 포함)에서 법정 적립금(또는 준비금), 향후 시설물의 유지보수 및 차입원리금 상환을 위해 유보하여야 할 이익금을 제외한 금액을 주주에게 이익배당을 하여야 한다.

제7장 추진일정 및 유의사항

제29조(추진일정) ①사업설명회는 다음 각 호와 같다.

1. 일 시 : 2019년 7월 23일(화요일), 14:00 ~
2. 장 소 : 대전시 동구 중앙로 242 한국철도시설공단 703호

②질의접수 및 답변

1. 질의접수기간 : 2019년 7월 25일~26일(2일간)
2. 질의는 질의서 양식<양식 14>에 의해 E-mail을 통해서만 가능하며, 유선

으로 공단 담당자의 확인을 거쳐야 한다. 질의 접수기간이 아니거나 질의서 양식에 의한 작성이 아닌 경우 접수하지 않는다.

- 담당자 : 시설본부 자산운영단 자산개발처 과장 정규진
- 전화번호 : 042-607-4228
- E-mail : ckj1758@kr.or.kr

3. 질의에 대한 답변은 최종 질의 접수일로부터 15일 이내에 공단 홈페이지(<http://www.kr.or.kr>) 공지사항에 일괄하여 게시하며, 질의서 답변 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

4. 질의 답변 이후 중대한 사항이 발생할 경우 공단 홈페이지에 게시할 수 있다.

②사업신청서 접수는 다음 각 호와 같다

1. 일 시 : 2019년 9월 6일(금요일), 09:00~16:00까지
2. 장 소 : 대전 동구 중앙로 242 한국철도시설공단 203호
(접수장소 변경 시 공단 홈페이지 공지사항에 게시)
3. 접수방법 : 직접 방문 접수(기타 방법으로는 접수하지 않음)

제30조(유의사항) ①다음 각 호에 대하여 공단은 사업신청 접수를 받지 않거나 사업신청을 무효한다.

1. 제6조 및 제7조의 규정에 의한 “사업신청자격이 없는 자”가 사업신청을 한 경우 : 접수 불가
2. 제8조 제1호 내지 제10호의 규정에 의한 서류를 제출하지 않은 경우 : 접수 불가
3. 제25조의 규정에 의거 사업계획서상 제시한 출자회사 설립자본금이 30억원 미만의 경우 : 접수 불가
4. 사업신청자가 제출한 제8조의 사업신청서류가 부정한 자료(위조, 변조, 허위 등)가 포함된 것으로 판명된 경우 : 사업신청 무효

제31조(적용범위 및 해석) ①본 지침서에서 정하지 아니한 사항은 공단의 자산개발규정, 점용허가규정, 출자회사 관리지침, KR실무보감 8-2. 자산개발 등에서 정하는 바에 따르며, 그 이외의 사항은 공고일 기준의 국내 관련 법령 및 규정 이 정하는 바에 따른다.

②본 지침서의 해석은 공단의 해석에 따른다.

제8장 사업계획서 작성 요령

제32조(사업계획서 구성) ①사업계획서는 신청자현황, 본보고서, 부속서류의 총 3

권으로 구분하여 작성한다.

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

②사업계획서는 제14조제2항의 규정에 의한 평가항목 및 평가요소와 제15조의 규정에 의한 평가내용을 고려하여 작성하되, 알아보기 쉬운 활자, 표 및 그림 등을 이용하여 작성한다.

③각종 증명서는 공고일 이후 발행된 것만 유효하다.

제33조(사업계획서의 규격) ①제1권 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.

②사업계획서 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.

③사업계획서는 한글로 작성하되, 외국어나 한자는 ()안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐단위는 원화로 표기한다.

④사업계획서의 인쇄는 단면 인쇄를 기준으로 한다.

제34조(신청자 현황 작성) ①사업신청자 현황은 사업계획서 제1권에 작성하며, 컨소시엄으로 사업을 신청하는 경우 컨소시엄 대표자와 컨소시엄 구성원을 구분하여 작성한다.

②사업신청자 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.

③주주 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.

④출자회사의 출자자 구성 및 역할

1. 향후 설립될 출자회사의 출자자 구성 및 지분율 계획을 <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.

⑤사업신청자의 재무현황

1. 사업신청자의 최근 3년간의 손익계산서와 대차대조표를 <양식8>과 <양식9>에 의거하여 작성한다.
2. 사업신청자의 최근 3년간 재무비율을 <양식10>에 의거하여 작성하며, 사업신청자가 컨소시엄일 경우 <양식10-1> 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 <양식11>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.

제35조(본보고서 작성) ①개발계획, 소요자금의 산정 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리계획 등 사업계획은 제2권 본보고서에 작성한다.

②개발계획

1. 사업신청자는 공단이 제시하는 다음 각 목의 범위 내에서 계획을 수립하여야 한다.
 - 가. 현행 용도지역을 확인하여 관련법 및 조례 기준에 의거 개발계획을 수립하여야 한다.
 - 나. 본 사업 추진 시 교통 진출입이 용이하도록 종합적인 교통개선 대책을 수립하여 개발사업 추진에 따른 교통해소 방안을 제출하여야 한다.
 - 다. 구 포항역 철도부지 개발사업 개발지침(안)의 내용을 반영하여야 한다.
2. 본 사업을 성공적으로 수행하기 위하여 '철도의 건설 및 철도시설 유지관리'에 관한 법률, '국토의 계획 및 이용에 관한 법률', '건축법' 등 관련 법령에 근거하여 사업시행방안을 다각도로 검토하여 최적의 대안을 제시하여야 한다.
3. 개발계획 작성 시 다음의 주요 도면을 수록하여야 하며, 도면축척에 제한을

두지 않는다.

가. 조감도(주간, 야간 모두 포함)

나. 주변현황도(지도, 사진 등으로 표현 가능)

다. 토지이용계획도

라. 외부공간계획도

마. 교통 및 동선계획도

바. 대상지의 중·횡단면도(지하 구조물 단면 포함)

사. 구조 검토관련 도면(기초 공법 등), 의견서(토질 및 기초기술사, 건축구조 기술사)

아. 개발계획도

- 전구간 종합 시설배치도(A3 좌철접이)

- 시설물 및 건축물 계획도

· 시설물 계획도 : 시설물 개요, 배치도, 기타 시설물 계획도면 등

· 건축물 계획도 : 건축개요, 배치도, 각 층 평면도, 입면도, 단면도 등

자. 기반시설 계획도 : 도로, 주차장, 공원 등

차. 사업대상지와 포항시 폐철도 도시숲과 연계방안

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

③소요자금의 산정 및 자금조달계획

1. 총사업비 산정은 공사비(건축, 토목, 전력, 통신, 소방, 조정 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.

④경영계획

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.

⑤사업관리계획

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 사업리스크를 완화할 수 있는 방안에 대하여 기술한다.

붙임 1. 공모대상지 현황 1부

2. 구 포항역 철도부지 개발사업 개발지침(안)
3. 양식1~15

붙임1 공모대상지 현황

□ 일반현황

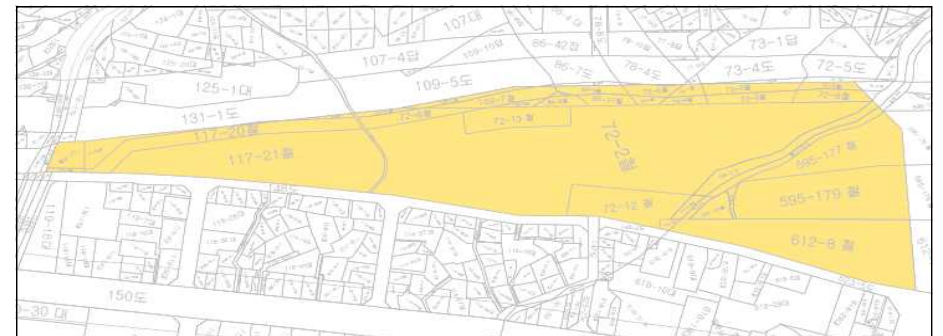
구 분	현 황	비고
발생 배경	동해남부선 신경주~포항 복선전철화 건설로 인해 포항역이 신포항역으로 이전함에 따라 구 포항역 폐역 부지 발생(2015.3.31)	
위치	경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2 등 38필지	
규모	약 34,933.6㎡ [국(국토교통부) 38필지]	
현재 용도	자연녹지지역	
입지 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 지장물 현황 : 철도시설로 사용하던 건축물, 수목 등 - 주변 입지상권 현황 <ul style="list-style-type: none"> · 舊포항역 2km 반경 내 2개(이마트 약2km, 홈플러스 약 0.8km) 대형유통시설 · 舊포항역 약 0.5km에는 전통시장인 죽도시장 위치 - 입지분석 <ul style="list-style-type: none"> · 대상지 인근에 국도 7호선이 지남에 따라 타 지역 진출입 용이 · 대상지 동측은 원도심 지역으로 판매와 업무가 중심인 상권 형성, 서측은 주거지역 형성 · 북, 남측으로는 포항시에서 폐철도부지를 활용한 철길숲(보행로, 자전거도로) 조성 	
접근성	고속버스터미널 약1.1km, 역 약4.5km, 여객선터미널 약 2.4km	
지자체 협의 결과	<ul style="list-style-type: none"> - 인근지역 상권에 영향을 미치는 시설 배제 - 도시관리계획 변경 또는 지구단위계획구역 지정 가능 - 도로 확장(6m→8m) 및 남·북측 공원과 동선 연결 - 공원 및 오픈스페이스 면적 20% 이상 - 지하에 충분한 주차장 확보 및 시설 유형에 따라 좌우 부지에 적절한 배치를 통해 입체적 동선 연결 등 - 접근이 용이한 공공건물(동사무소 및 파출소) 공간 확보 	
기타 사항	- 과거 철도노선으로 단절되었던 부지를 개발하여 도시기능에 활력을 부여하고 지역경제 활성화에 이바지하는 개발 추진	

□ 부지현황

○ 입지여건 분석도



○ 부지 현황도



□ 공모대상부지 세목 조서

번호	법정동	지번	지목	면적		용도지역	비고
				공부상	개발가능		
1	포항시 북구 용흥동	72-2	철	12,748	12,748	자연녹지지역	
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	
23		117-21	철	4,168	4,168	자연녹지지역	
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	포항시 북구 대흥동	595-164	철	275	275	자연녹지지역	
33		595-177	철	1,750	1,750	자연녹지지역	
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	
합소계				35,223.6	34,933.6		

* 개발부지 경계 및 면적은 사업시행 시 경계측량에 따라 변경될 수 있음

* 관리기관은 조달청 국유재산조사관리시스템 참고

붙임2 구 포항역 철도부지 개발사업 개발지침(안)

1. 개발방향

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

2. 부지현황

- 위 치 : 경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2번지 등 38필지
- 부지면적 : 34,933.6㎡
- 도시계획 : 자연녹지지역, 철도 및 완충녹지
- 이용현황 : 철도시설로 사용하던 건축물, 수목, 수로Box, 산책로 등



3. 개발 기본방향

- 개발방향
 - 30년 동안 점용허가를 받아 개발시설 건설 및 운영
- 도시계획 기본방향
 - 사업대상지는 도시계획 용도상 자연녹지지역이나 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, 완충녹지	기정 도시계획시설은 유지 또는 폐지 / 개발계획에 따라 도로 등 추가로 도시계획시설 결정
용도지역	자연녹지지역	개발계획 결과에 따라 변경 가능

4. 기반시설 계획

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

① 진입도로

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



② 완충녹지

- 녹지축 및 보행동선, 자전거도로 등은 포항시에서 사업대상지 남북측에 조성한 「폐철도 공원화 사업」과 단절되지 않고 연결되도록 자유롭게 구성

③ 공원 및 공개공지/광장

- 공원 및 Open space 면적은 개발사업 부지 면적의 20% 이상

④ 주차장

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

⑤ 개발시설 배치

- 배치시설의 유형에 따라 좌우 부지에 적절히 배치하되 입체적 동선 연결계획 수립

⑤ 공공청사 입주 공간

- 일반 주민의 접근이 용이한 위치에 주민센터 및 파출소 공간을 반영하여야 하며 시설의 규모 등은 지자체와 사용방안 등을 협의하여 결정한다. (SPC : 건물소유/점용료 부담, 지자체 : 30년 사용, 입주 공간 유지보수 관리)

- 사업대상지 개발로 인해 저축되는 수목 중 수형이 양호하거나 경제성이 있는 수목은 대상지내 재배치 계획을 반영하여야 함.

- 개발사업에 지장되는 시설물 중 철거가 필요한 시설물이나 대체가 필요한 시설은 사업시행자 부담으로 설치하여야 함.

〈양식1〉

사업신청서			
사업명	구 포항역 철도부지 개발사업		
법인명		전화번호	
대표자		주민등록번호	
소재지	(앞 6자리만 기재)		

위와 같이 본 사는 귀 공단에서 추진하고 있는 개발사업의 사업주관자
공모와 관련 법규 및 공단 규정 및 공모지침을 준수하여 사업을 신청하며,
제출된 구비서류에 대해서는 일체 반환요구를 하지 않겠습니다.

년 월 일

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

(인)
 (인)
 (인)
 (인)
 :

한국철도시설공단이사장 귀하

<구비서류>	
1. 서약서(양식2)	1부
2. 청렴서약서(양식13)	1부
3. 사업계획서 작성관계자 현황(양식14)	1부
4. 신용평가서(원본)	1부
5. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)	각 1부
6. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)	1부
7. 주된 업종 경영실적(양식12)	1부
8. 사업계획서	15부
9. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서 등)	
10. 사업계획서 전산파일이 수록된 CD	1장
11. 설계도판 (A1반책 [사업개요, 배치도, 조감도, 사업성분석 등])	1부

〈양식2〉

서 약 서

사업명 : 구 포항역 철도부지 개발사업

본 법인 또는 컨소시엄은 상기 사업과 관련하여 작성하는 사업신청서류 및 관련 증빙자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 사업주관자 후보자 당선 무효, 사업추진협약의 해지, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠다는 서약합니다.

년 월 일

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

한국철도시설공단이사장 귀하

〈양식3〉

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 은행	
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 최종학력증서로 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>

출자자 구성 및 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

주주명	주요 업태 및 업종	사업자등록번호 또는 주민등록번호 (앞 6자리만 기재)	소유 주식수	금 액	지분율	비 고
<단독법인 또는 컨소시엄대표자 (컨소시엄구성원 포함)>						
소 계						
<한국철도시설공단>						
소 계						
합 계					100%	

- 주) 1. 금액은 주당액면금액 기준임.
 2. 공단의 출자금은 3억원으로 작성함.
 3. 출자회사의 설립자본금은 총사업비의 5%이상(단, 최소 30억원)으로 사업신청자가 자율
 제시
 4. 단독 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 설립자본금의 19%이상으로 할 것
 5. 컨소시엄 구성원 및 일반출자자는 설립자본금의 19% 미만으로 할 것

<양식8>

손익계산서

법인명 : _____

(단위 : 억

원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액 매 출 원 가 매 출 총 이 익 판매비와 관리비 영 업 이 익 영 업 외 수 익 영 업 외 비 용 (이자비용) 법인세비용차감전 순이익 법 인 세 비 용 당 기 순 이 익						

- 주) 1. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재함.
 2. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.
 3. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

년 월 일

주 소 :
 전화번호 :
 ○○회계법인 : (인)

<양식9>

대 차 대 조 표

법인명 : _____

(단위 : 억

원, %)

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. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함.
 3. 권소시업의 경우 권소시업 구성원별로 작성함.
 4. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 5. 단기차입금에는 유동성장기부채를 포함한 금액을 기재

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<양식10>

재 무 비 율 표

법인명 : _____

(단위 : %, 배)

배)

구 분(산식)	년	년	년	가중 평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률(영업이익/매출액×100) · 매출액순이익률(당기순이익/매출액×100) · 총자산순이익률(당기순이익/총자산×100) · 자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100) · 총자산대비영업현금흐름비율 (영업활동으로인한현금흐름/총자산×100)				
2. 안정성비율 · 유동비율(유동자산/유동부채×100) · 부채비율(부채/자기자본×100) · 차입금의존도(차입금/총자산×100) · 이자보상배율(영업이익/이자비용)				
3. 활동성비율 · 총자산회전율(매출액/총자산) · 매출채권회전율(매출액/매출채권) · 재고자산회전율(매출액/재고자산)				
4. 성장성비율 · 매출액증가율(당기매출액/전기매출액×100-100) · 영업이익증가율(당기영업이익/전기영업이익×100-100) · 당기순이익증가율(당기순이익/전기순이익×100-100) · 총자산증가율(당기말총자산/전기말총자산×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 <양식10-1>을 포함하여 작성하여야 함.

년 월 일

주 소 :
 전화번호 :
 ○○회계법인 : (인)

<양식10-1>

재 무 비 율 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
 $\Sigma (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$
 ※ 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

년 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. 권소시업의 경우 권소시업 구성원별로 작성함.

<양식12>

주된 업종 경영실적

사 업 명	구 포항역 철도부지 개발사업		
법 인 명		전 화 번 호	
대 표 자		주민등록번호 (앞 6자리만 기재)	
소 재 지			
주1)사업계획서상 주된 업종	①	②	③
주 요 실 적	1. 2. 3. 4. :	1. 2. 3. 4. :	1. 2. 3. 4. :
<p>위와 같이 본사는 귀 공단에서 추진하고 있는 개발사업의 사업주관자 공모와 관련하여 주된 업종에 대한 실적을 제출합니다.</p> <p>20 년 월 일</p> <p>단독법인 또는 권소시업 대표자 (인)</p> <p>한국철도시설공단이사장 귀하</p>			

주1) 주된 업종은 사업계획서상에 제시한 사업 중 규모(㎡)가 큰 분야를 선별하여 기재(주차시설은 제외)

청 렬 서 약 서

사업명 : 구 포항역 철도부지 개발사업

당 법인 또는 컨소시엄은 본 개발사업과 관련하여 사업계획서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 한국철도시설공단에 적극 협조하겠습니다,

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

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

년 월 일

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

한국철도시설공단이사장 귀하

사업계획서 작성 관계자 현황

주1)구 분	법인명 및 대표자	관계자 현황			비 고
		성 명	주2)기술분야	연락처	

주1) 구분 : 용역, 자문, CG, 모형, 편집 등
주2) 기술분야 : 건축, 도시, 구조, 조경, 사업계획, 회계 등

년 월 일

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

한국철도시설공단이사장 귀하

<양식15>

「구 포항역 철도부지 개발사업」 사업주관자 공모지침서 관련 질의서			
법 인 명		대표자명	(인)
주 소			
전 화 번 호		FAX 번호	
공모지침서(Page)	질 의 내 용		