

옛 포항역 철도시설부지 복합개발사업 민간제안공모 공고

한국철도시설공단에서는 옛 포항역 철도부지에 대해 복합개발사업 추진을 위하여 민간 제안을 아래와 같이 공모하오니 많은 참여 바랍니다.

2017년 5월 23일

한국철도시설공단 이사장

1. 공 모 명 : 옛 포항역 철도시설부지 복합개발사업 민간제안공모

2. 대상지 현황

본 사업의 공모대상지는 다음과 같다.

가. 대상지 : 경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2 일원 67필지

(세부내용은 <붙임1>을 참조하고, 대상부지 경계 및 면적은 경계측량, 현 사용상황 등에 의해 변경될 수 있음)

나. 면적 : 61,259.6㎡ [국(국토교통부) 50필지 40,789.5㎡, 한국철도공사 17필지 20,470.1㎡]

3. 공모개요

가. 공모 목적

본 공모는 신포항역 개통에 따라 과거 포항역으로 활용하던 철도시설(폐역) 부지에 대하여 민간의 창의적인 아이디어를 발굴하여 계획적 개발을 통해 도심에 활력을 부여하고 지역경제 활성화에 기여하기 위해 다양한 개발방향을 설정하는데 목적이 있음.

나. 개발방향 및 컨셉

1) 도심활성화

- 옛 포항역 부지를 개발하여 도시이미지 쇄신 및 도심활성화의 거점으로 계획하여 활력있는 공간으로 재생
- 원도심 활성화 방안으로 역사부지 정비, 사업추진의 효율성 및 실행력 제고를 위해 제안 신청자가 공모조건을 반영하여 대상지의 최적 활용방안을 강구하여 도입시설의 종류 및 적정사업 규모를 제안하여 도심의 기능 및 주변 환경 정비

2) 주변지역과 Net-work 조성

- 포항시에서 사업중인 “폐철도 도시숲” 조성사업과 연계하여 녹지축 연결 및 Open space(각종 행사 및 공연 등)를 구성하여 Green Network 조성하고 “포항 중앙상가 실개천 거리”와 연계되도록 계획

3) 특화된 상권형성

- 주변의 죽도시장 및 중앙상가 지역과의 경합 등을 고려하여 상생 할 수 있도록 도입시설을 특화하고 주차장 등 부족 기반시설을 기존 상권과 활용 할 수 있도록 구성
- 산업도시인 포항시의 특성을 고려한 업무, 쇼핑, 문화공간 등 독특한 테마를 구성하여 특화된 지역의 기능을 수행하고 기존 상권과 시너지 효과 창출

나. 관련법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법, 지자체 조례, 한국철도시설공단법, 한국철도공사법, 철도사업법 등

다. 관련규정 : 한국철도시설공단 철도자산개발 및 운영규정, 철도시설의 점용료 산정 기준(국토교통부), 철도시설점용허가 업무처리규정, 한국철도공사 자산개발사업규정 등

4. 공모참가 자격

가. 개발 사업을 수행할 수 있는 능력을 갖춘 단독법인 또는 컨소시엄

나. 「자본시장과 금융투자법에 관한 법률」 제335조의 3(인가) 제1항에 의거 금융위원회에서 신용평가업을 허가받은 기관 “SCI평가정보”, “한국기업평가”, “한국신용평가”, “나이스신용평가” 중 한곳에서 제안서 접수일 현재 유효기간 내 평가한 다음의 신용평가등급 중 하나를 만족하여야 함.

회사채	기업어음	기업신용평가
BBB- 이상	A3- 이상	BBB- 이상

다. 단독법인 제안자와 컨소시엄 대표자는 사업제안서에 제시되어 있는 주된 업종에 대한 경영경험(경영실적)이 있어야 하며, 납입자본금 50억원 이상 이어야한다.

라. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계법령 및 규정에 의하여 입찰자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 신청할 수 없음

마. 금융기관은 사업신청자로 참여 할 수 없음(일반출자자로 참여는 가능)

5. 제출서류 및 제안서 작성 기준

가. 제출서류

- 민간제안 신청서(붙임3) 1부
- 서 약 서(붙임4) 1부
- 청렴서약서(붙임5) 1부
- 민간제안서 작성관계자 현황(붙임6) 1부
- 신용평가서(원본) 1부
- 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본) 각 1부
- 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) 1부
- 주된 업종 경영실적(붙임7) 1부
- 민간제안서 15부
- 민간제안서 전산파일이 수록된 CD 1장

나. 제안서 작성내용

- 제안서 작성요령(붙임 2)을 참고하여 작성

다. 제안서 작성 기준

가 격 산 출 기 준	모집공고일 현재의 경상가격
실 질 할 인 율	제안자가 자율제시
차 입 이 자 율	모집공고일 현재 3년만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익율 (한국금융투자협회 기준)
예 금 이 자 율	시중은행 평균 1년 만기 정기예금이자율
환 율	모집공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
물 가 상 승 율	모집공고일 현재 통계청발표 소비자 물가지수(전년 동월 대비 물가상승율)

6. 사업방식 및 설립자본금

가. 부지에 대한 사용방식은 다음과 같다.

- 국유지 : 「철도건설법」 제 23조의2(철도시설의 점용허가)에 의거 철도사업법령의 점용허가 관련 규정에 따라 민간사업자와 한국철도시설공단(주)가 출자하여 설립한 특수목적법인(SPC)이 점용허가를 받아 30년간 운영
- 한국철도공사 부지 : 공모결과에 따라 사업계획 수립이후 임대(국유지 점용기간 내) 또는 매각 등이 가능하며 공사의 자산개발사업규정과 내부심의로 결정

나. 출자회사의 설립자본금은 총사업비의 5%이상으로 하되 자율제시 단, 총사업비가 600억원 미만일 경우 설립자본금의 최소금액은 30억원으로 제시

※ 공단의 출자금은 3억원 범위 내에서 출자 예정이며 철도공사는 공모결과에 따라 사업계획 수립시 내부 심의로 출자여부 결정예정

7. 공모 조건

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 한국철도시설공단법, 한국철도공사법, 철도사업법, 철도공단철도자산개발 및 운영규정, 철도시설 점용허가 업무처리규정, 한국철도공사 자산개발사업규정 등 관련법령 및 규정 준수

나. 철도시설부지(국유지)는 매각이 불가하며, 최장 30년 동안 점용허가를 받아 개발 시설 건설 및 운영하고 철도공사부지의 토지사용료(토지임대시), 토지가액 및 자산개발수익금(토지매각시) 등은 사업방식 및 사업성에 따라 유동적이고, 公社 자산개발사업규정과 내부심의로 결정

다. 제안자는 본 사업에 복수로 신청할 수 없음. (컨소시엄 구성원도 제안자로 간주함)

라. 국유지는 역시설 기여금(사업계획서상에 제시된 공사비의 5%)을 반영하여 제안서 작성

마. 한국철도공사부지에 대한 사업방식(분양사업:토지매각, 운영사업:토지임대 등)은 관련 법규 등을 참조하여 사업신청자가 제시할 수 있으며, 사업방식에 따라 발생 되는 비용을 제안서에 반영하여야 함

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

사. 개발대상부지 국유지와 철도공사부지의 혼재되어 있어 부지의 일원화를 통한 효율적 관리와 원활한 사업을 위해 양 기관간 부지교환을 전제로 개발시설 제안 가능하나, 부지교환이 이루어지지 않을 경우 또는 부지교환 완료시기와 사업시행 시기의 차이로 개발사업에 영향이 있는 경우 제안자는 기 투입된 비용(공사비 등)이나 향후 사업추진으로 얻게 될 이익 등에 대해서 일체의 손해배상 또는 보상을 청구할 수 없음

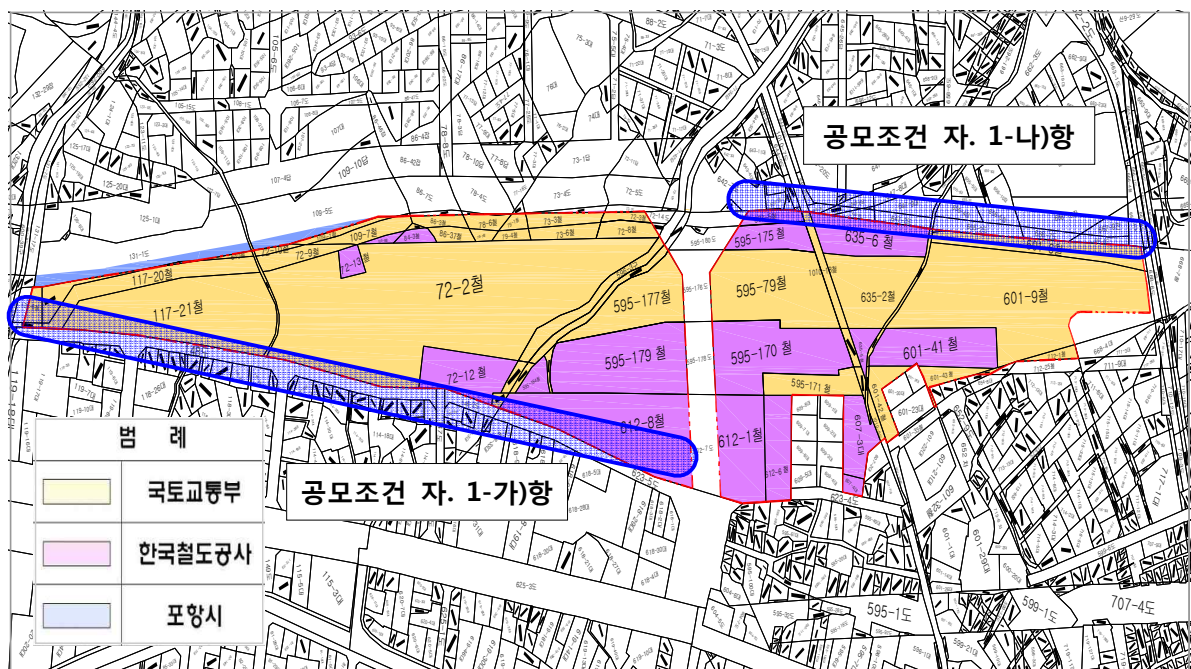
아. 제안자는 개발 과정에서 발굴되는 문화재의 처리방안에 대해 계획을 수립해야 하며, 기타 지장시설물 및 무단점유자 등이 있는 경우 이에 대한 대책을 수립하여 제시하여야 함.

자. 제안자는 사업대상부지에 개발시설을 계획함에 있어 아래에서 제시하는 규모의 공공시설을 사업시행자 부담으로 확보하여야 함

1) 진입도로

가) 동측의 6m 도로를 8m이상 도로 확보

나) 서측의 6m 도로를 12m이상 확보



2) 녹지축 형성

가) 녹지축 및 보행동선, 자전거도로 등은 포항시에서 사업대상지 남북측에 조성중인 「폐철도 공원화 사업」과 단절되지 않고 연속성을 확보 할 수 있도록 제안자가 자유롭게 구성

3) 공원 및 Open space

가) 각종 행사 및 공연 등을 위한 공원 및 Open space 면적은 개발사업 부지 면적의 20%~25% 범위내에서 확보

4) 주차장

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

- 차. 본 사업대상부지는 국유지와 철도공사부지가 혼재되어 있으므로 개발시설 배치시에는 점용료(또는 사용료) 등 개발관련 제반규정을 확인하여 배치하되 관통도로를 기준으로 좌우 부지에 균형있게 배치하되 입체적 동선 연결계획을 수립하여야 함.
- 카. 사업대상지 개발로 인해 저촉되는 수목중 수형이 양호하거나 경제성이 있는 수목은 대상지내 재배치 계획을 반영하여야 함.
- 타. 개발사업에 지장되는 시설물중 철거가 필요한 시설물이나 대체가 필요한 시설은 사업시행자 부담으로 설치하여야 함.

8. 사업설명회 개최 및 질의서 접수·답변

- 가. 설명회 개최 : 2017. 5. 31(수), 14:00 ~ (한국철도시설공단 7층 701호)
- 나. 질의서 접수 및 답변
- 질의서 접수기간 : 2017. 6. 1 ~ 6. 2 (2일간)
 - 질의서는 질의서 양식(붙임 15)에 의해 Fax(042-607-4149)를 통해서만 가능하며, 지정기간에 한한다.
 - 질의에 대한 답변은 최종 질의 접수일로부터 15일 이내에 공단 홈페이지 (www.kr.or.kr/정보마당/kr소식/공지사항) 란에 일괄하여 게시한다.

9. 공모기간 : 2017. 5. 23(화) ~ 07.24(월)

- 가. 제출서류 : 공모 제안서 15부, CD 1장
- 나. 제안서 접수 : 신청자가 직접방문
- 다. 접수장소 : 대전시 동구 중앙로 242, 한국철도시설공단 1층 고객봉사실
- 라. 제안서 접수마감 : 2017. 7.24.(월). 18:00 까지

10. 제안서 작성 방법 및 요령

- 가. 공모 대상지에 대해 제안서 작성요령(붙임2)을 참고하여 작성
- 나. 대상부지(붙임1)를 참고하여 현행 법규상 시행 가능한 개발시설을 제시하되, 반드시 공모조건을 준수하여 작성

11. 제안서 평가 및 우수제안 선정

가. 제안서 평가계획

- 제안서 접수후 100일 이내에 평가를 시행하여 우수제안 선정
- 평가기준(붙임14)은 100점 만점을 기준으로 항목별(개발계획 30, 사업수행능력 및 자금조달계획 40, 경영계획 및 사업관리계획 30)로 절대평가하여 시행
- ※ 항목별 세부 평가기준은 별도 마련 시행

나. 우수제안 선정

- 최고 득점한 제안을 우수제안으로 선정하되, 종합평점이 70점 미만, 분야별 평가 항목 배점의 60% 미만일 경우에는 우수제안 선정에서 제외함
- 동점자가 발생할 경우 사업수행능력 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리계획, 개발계획 고득점 순으로 우수제안 선정
- 우수제안자로 선정된 제안자에게는 본 사업의 사업주관자 공모에 참여할 경우 (1회에 한함) 당초 제안의 정도에 따라 총 평가 점수의 3% 범위 내에서 가점을 부여한다. 다만, 채택된 제안서의 내용이 변경 될 경우 사업주관자 공모지침서에 따른다.

12. 기타사항

- 가. 제안자는 제안서류의 작성과 제출에 소요되는 일체의 제반비용을 부담하고, 공단은 제출받은 제안서류를 일체 반환하지 않음
- 나. 제안자는 공단에게 제안서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없으며, 공단은 우수제안으로 선정되지 아니한 제안자가 제출한 제안서 내용의 일부를 활용할 수 있음
- 다. “4. 공모참가 자격”의 민간제안 신청 자격이 없는 경우, “5번. 제출서류 및 제안서 작성 기준”의 제출서류를 제출하지 아니하거나 제출서류가 부정확한 자료(위조, 변조, 허위 등)인 경우, “6. 사업시행방식 및 설립자본금”의 설립자본금이 총 사업비의 5%(총사업비가 600억원 미만인 경우 최소금액은 30억원) 미만인 경우 민간제안신청 무효
- 라. 심사내용에 대하여 제안자는 이의를 제기할 수 없으며, 심사내용은 공개하지 않음
- 마. 기타 자세한 사항은 한국철도시설공단 시설본부 자산개발처(042-607-4144, 4142)로 문의하여 주시기 바랍니다.

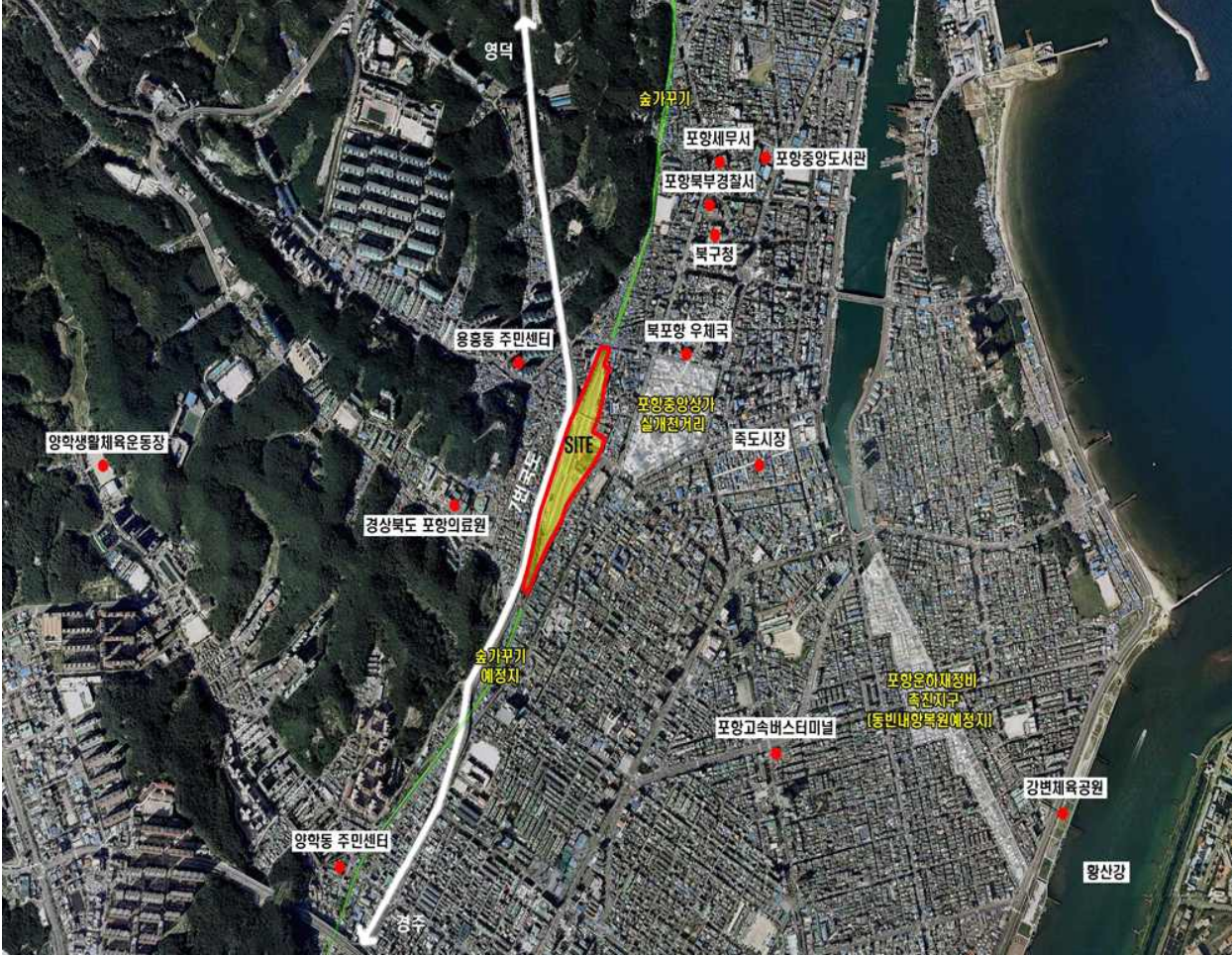
- [붙임]
1. 민간제안 대상지 현황
 2. 민간제안서 작성요령
 3. 민간제안 신청서 (양식)
 4. 서약서 (양식)
 5. 청렴서약서 (양식)
 6. 민간제안서 작성 관계자 현황 (양식)
 7. 주된 업종 경영실적 (양식)
 8. 법인 일반현황 (양식)
 9. 출자자 구성 및 지분율 계획 (양식)
 10. 손익계산서 (양식)
 11. 대차대조표 (양식)
 12. 재무비율표 (양식)
 13. 감사보고서 의견 (양식)
 14. 민간제안서 평가 기준.
 15. 민간제안 모집공고 관련 질의서 (양식) 끝.

민간제안 대상지 현황

□ 일반현황

구 분	현 황	비고
발생배경	동해남부선 신경주~포항 복선전철화 사업으로 신포항역 건설에 따른 철도역 이전으로 舊포항역 폐역 부지 발생('15.3.31)	
위 치	경상북도 포항시 북구 용흥동 72-2외 66필지	
규 모	약 61,259.6㎡(국유철도부지 50필지 40,789.5㎡, 철도공사 17필지 20,470.1㎡)	
현재용도	일부 철도공사부지 임대 (자연녹지지역, 일부 상업지역), 관습도로 사용 등	
입지현황	<ul style="list-style-type: none"> - 지장물 현황 : 철도시설로 사용하던 건축물, 역전파출소, 수목, 수로box, 사용 허가 부지 등이 있음 - 주변 입지상권 현황 <ul style="list-style-type: none"> • 舊포항역 2km 반경內 2개(이마트 약 2km, 홈플러스 약 0.8km) 대형유통시설이 있음. • 舊포항역 약 0.5km에는 포항의 전통시장인 죽도시장이 위치하고 있음 - 입지분석 <ul style="list-style-type: none"> • 대상지 인근에 국도 7호선이 지나고 있어 타 지역으로 진출입이 용이함. • 대상지 동측은 원도심 지역으로 판매와 업무가 중심인 상권이 형성되어져 있고 서측으로는 주거지역이 형성되어 있음 • 북측과 남측으로는 폐지된 철도노선을 따라 포항시에서 “폐철도 도시숲”을 진행중이며 상업지역 중심부에 포항중앙상가 실개천 거리가 조성되어 있음 - 부지형상(고폭, 길이) <ul style="list-style-type: none"> • 폭 : 약40m~1300m, 길이 : 약550m 	
접 근 성	포항고속버스터미널 약 1.1km, 포항역 약 4.5km, 포항여객선터미널 약 2.4km	
지자체 협의결과	<ul style="list-style-type: none"> - 개발시설에 부합하도록 도시관리계획 변경 또는 지구단위계획구역 지정 가능 의견 - 인근지역 상권에 영향을 미치는 시설 배제 의견 - 사업대상지 관통도로를 기준으로 좌우부지 입체적 동선 연결계획 수립 	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> - 과거 철도노선에 따라 단절되었던 부지를 개발하여 도시기능에 활력을 부여하고 지역경제 활성화에 이바지 할 수 있는 개발 추진 	

□



□ 폐철도 도시숲 조성 위치



* 본 사업대상부지는 포항시에서 시행중인 '폐철도 도시숲' 조성사업의 시행범위에 포함되어 있지 않으므로 개발사업시행자가 조성하여 연계하여야 함

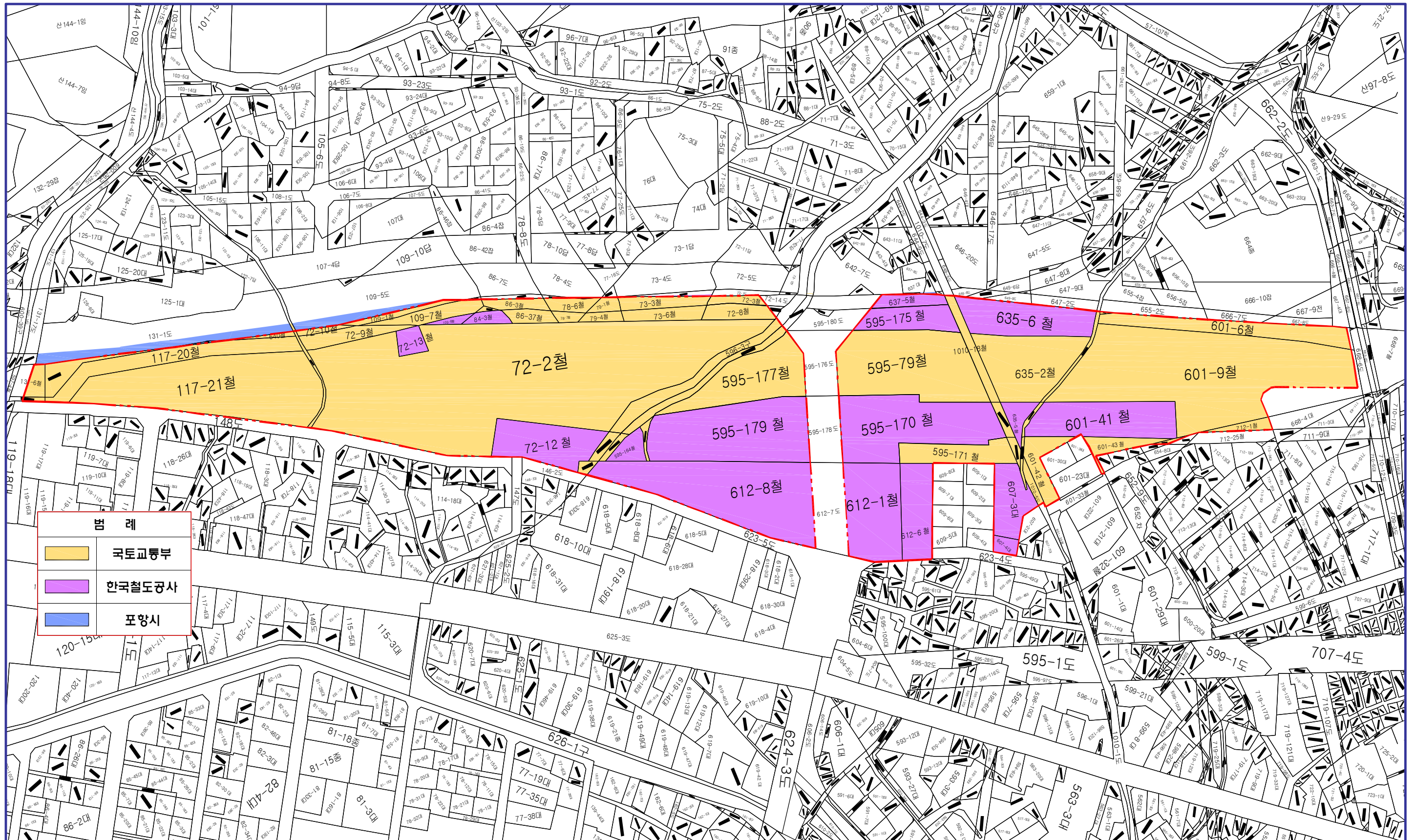
□ 부지현황

번호	위치			지목	면적(㎡)		소유	비고
	동	본번	부번		공부상	개발가능		
1	포항시 북구 용흥동	72	2	철	12,748	12,748	국(국토부)	
2		72	3	철	161	161	국(국토부)	
3		72	8	철	354	354	국(국토부)	
4		72	9	철	453	453	국(국토부)	
5		72	10	철	96	96	국(국토부)	
6		72	12	철	1,357	1,357	한국철도공사	
7		72	13	철	834	834	한국철도공사	
8		73	3	철	356	356	국(국토부)	
9		73	6	철	348	348	국(국토부)	
10		78	2	철	5	5	국(국토부)	
11		78	6	철	208	208	국(국토부)	
12		78	7	철	94	94	국(국토부)	
13		79	1	철	137	137	국(국토부)	
14		79	4	철	134	134	국(국토부)	
15		84	3	철	170	170	한국철도공사	
16		84	4	철	22	22	국(국토부)	
17		86	3	철	212	212	국(국토부)	
18		86	37	철	231	231	국(국토부)	
19		109	1	철	188	178	국(국토부)	
20		109	7	철	436	436	국(국토부)	
21		109	8	철	80	80	한국철도공사	
22		117	20	철	1,260	1,260	국(국토부)	
23		117	21	철	4,168	4,168	국(국토부)	
24		117	22	철	327	327	국(국토부)	
25		131	6	철	327	178	국(국토부)	
26		131	14	철	50	34	국(국토부)	
27		146	1	대	64.5	64.5	국(국토부)	
28		596	3	구	789	674	국(국토부)	
29		596	11	구	103	103	국(국토부)	
30		597	3	철	85	85	국(국토부)	
31		597	11	도	229	7	국(국토부)	
32		640	0	철	60	60	국(국토부)	

번호	위치			지목	면적(㎡)		소유	비고
	동	본번	부번		공부상	개발가능		
33	포항시 북구 대흥동	595	79	철	3,040	3,040	국(국토부)	
34		595	164	철	275	275	한국철도공사	
35		595	170	철	2,769	2,769	한국철도공사	
36		595	171	철	781	781	국(국토부)	
37		595	175	철	752	752	한국철도공사	
38		595	177	철	1,750	1,750	국(국토부)	
39		595	179	철	3,052	3,052	한국철도공사	
40		601	6	철	1,183	1,161	국(국토부)	
41		601	9	철	7,485	6,706	국(국토부)	
42		601	41	철	1,719	1,719	한국철도공사	
43		601	42	철	496	490	국(국토부)	
44		601	43	철	315	315	국(국토부)	
45		607	3	대	804	804	한국철도공사	
46		607	4	대	135.5	135.5	한국철도공사	
47		612	1	철	1,787.40	1,787.40	한국철도공사	
48		612	6	철	1,041.10	1,014.10	한국철도공사	
49		612	8	철	3,754.10	3,754.10	한국철도공사	
50		635	2	철	1,843	1,843	국(국토부)	
51		635	5	철	254	254	한국철도공사	
52		635	6	철	1,414	1,414	한국철도공사	
53		637	5	철	299	299	한국철도공사	
54		654	2	철	24	24	국(국토부)	
55		655	3	철	7	7	국(국토부)	
56		712	1	철	160	160	국(국토부)	
57		1010	5	도	331	100	국(국토부)	
58		1010	7	도	1,284	5	국(국토부)	
59		1010	17	철	406	406	국(국토부)	
60		1010	18	철	341	341	국(국토부)	
61		1010	20	철	58	58	국(국토부)	
62		1010	21	철	71	71	국(국토부)	
63		1010	22	철	110	110	국(국토부)	
64		1010	23	철	71	71	국(국토부)	
65		1012	1	도	119	119	국(국토부)	
66		1012	2	도	49	49	국(국토부)	
67		1012	3	도	49	49	국(국토부)	
합계					64,209.6	61,259.6		

※ 개발부지 경계, 면적은 현재 부지 사용상황 및 사업시행 시 경계측량에 의해서 변경될 수 있음

- 14 -



민간제안서 작성요령

제 안 명

□ 목 차

제 I 권. 공모 제안자 현황

1. 제안자 일반 현황(붙임8)
2. 출자자 구성 및 지분율 계획(붙임9)
3. 공모 제안자 최근 3년간 재무현황
 - (1) 손익계산서(붙임10)
 - (2) 대차대조표(붙임11)
 - (3) 재무비율표(붙임12)
 - (4) 감사보고서에 기술된 감사의견(붙임13)

제 II 권. 본보고서

1. 개발계획

- (1) 사업의 필요성
- (2) 개발여건(부지개요, 입지환경 분석, 근거 및 법규)
 - ※ (부지확인의 의무) 사업부지에 대한 주변여건, 지방자치단체의 도시계획, 관련법규, 토지소유, 토지이용규제 등 부지의 전반적인 사항을 확인하여야 하며, 신청자의 확인이 미흡하여 발생하는 제반 손실은 사업신청자가 부담하며 이로 인한 손해를 공단에 요청할 수 없음
 - ※ 본 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 경우, 본 사업이 주변지역에 미치는 영향 등을 종합적으로 검토하여 도시관리계획(용도지역 변경, 지구단위계획 구역 등) 수립을 전제로 사업계획을 수립할 수 있음
- (3) 개발컨셉 및 기본구상
- (4) 토지이용계획 및 종합배치 계획
- (5) 교통계획 및 교통해소방안(대중교통, 승용차, 보행자), 동선계획
- (6) 건축계획[설계개요(면적, 층수, 건물별 용도, 건폐율, 용적율), 조감도, 배치도, 각층 평면도, 입면도, 단면도 등]

- (7) 포항시의 ‘폐철도 도시숲’ 조성 사업과의 연계성
- (8) 인근 지역주민의 편의를 종합적으로 고려한 반영성
- (9) 시공관리 계획(공정관리, 시공계획 등)
- (10) 유지관리 계획

2. 사업수행능력 및 자금조달 계획

- (1) 사업수행 능력(신용상태, 재무능력 등)
- (2) 출자회사 설립자본금 규모(한국철도시설공단 포함 출자자구성 및 출자규모)
 - ※ 출자회사의 설립자본금은 총사업비의 5%이상으로 하되, 자율제시. 단, 총사업비가 600억원 미만일 경우 설립자본금의 최소금액은 30억원임
 - ※ 공단의 출자금은 3억원 범위내에서 출자예정이며 철도공사는 공모결과에 따라 사업계획 수립시 내부심의로 출자여부 결정
- (3) 총사업비 산정(각 공정별 공사비, 설계비, 감리비, 지장물이설비, 철도시설부지 점용료(국유지), 역시설기여금(국유지), 개발수익금 및 사용료(철도공사부지), 제세 공과금, 출자회사 운영비, 인허가 소요비용, 예비비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 산출근거를 구체적으로 제시)
 - ※ (시설물 처리) 공모 대상지 중 사업시행에 지장이 되는 시설물의 이전, 철거 등이 필요한 경우 처리계획을 제시 할 수 있으며, 해당 시설물에 대한 처리 및 비용은 SPC 부담을 원칙으로 함
- (4) 실현가능한 자금조달계획(자기자본, 타인자본 등 수단별·연차별로 구분하여 구체적으로 작성하되, 각 항목별 세부조달계획을 포함)
 - ※ 필요시 타인자본 조달 증빙서류(금융기관 본점 조건부대출확약서 등) 제출

3. 경영계획 및 사업관리 계획

- (1) 최근 3년 사업실적
- (2) 출자자 구성 및 출자자간 역할분담
- (3) 시장분석 및 수요예측
- (4) 운영전략 및 마케팅 계획
- (5) 수익성 분석(매출 및 손익추정, 사업 타당성분석 등)
 - ※ 추정 재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름표 등)는 영업개시후 30년에 걸쳐 작성하되, 작성기준을 제시하고 산출내역 제출
- (6) 사업관리 체계 및 인력운영
- (7) 리스크 관리·분석

제III권. 부속서류

1. 각종 증빙서류 등

□ 작성방법

- 제1권 공모 제안자 현황과 제3권 부속서류 규격은
 - A4용지 크기로 3홀(hole) 좌철 바인더 형태로 작성
 - 부속서류 중 바인더에 포함시키기 어려운 자료(결산서)는 별도 제출 가능
- 제2권 본보고서 규격은
 - A3용지 크기를 횡으로 좌철하여 책자식(스프링 제본 금지)으로 작성
 - 150쪽 이내로 매수를 제한 단, 표지·목차·간지는 매수 산정에서 제외
 - 제안서의 인쇄는 한 면 인쇄 기준으로 한다.

□ 감점사항 및 감점기준

감점사항		감점기준
최근 2년 이내 공모주관자가 추진한 개발사업 공모에 참여하여 민간사업자 후보자 선정이 무효된 법인		총점의 10%
민간제안서	제본규격 위반	권당 0.2점
	용지규격 위반	쪽당 0.1점
	쪽수 초과	초과 쪽당 0.1점

□ 제출물

- 민간제안서(제1권 공모 제안자 현황, 제2권 본보고서, 제3권 부속서류) 15부
- 민간제안서(제1권 공모 제안자 현황, 제2권 본보고서, 제3권 부속서류) 원본 데이터를 수록한 CD 1장

[붙임 3]

민간제안 신청서

접수번호	주1)
------	-----

주2)	단독법인 ()
참가구분	컨소시엄 ()
제안제목	

법 인 명		대표자명	
사업자 등록번호	-		
주 소	(우 -)		
연 락 처	사무실: , FAX: , HP:		

「옛 포항역 철도시설부지 복합개발사업 민간제안공모」에 참여하고자 신청서와 함께 민간제안서를 제출하며, 제출된 제안서류에 대해서는 일체 반환 요구를 하지 않겠습니다.

2017. . .

단독법인 또는 컨소시엄 대표자	(인)
(컨소시엄의 경우) 컨소시엄 구성원	(인)
컨소시엄 구성원	(인)

: 한국철도시설공단이사장 귀하

〈구비서류〉

- | | |
|-----------------------------|-----|
| 1. 서약서(붙임4) | 1부 |
| 2. 청렴서약서(붙임5) | 1부 |
| 3. 사업계획서 작성 관계자 현황(붙임6) | 1부 |
| 4. 신용평가서(원본) | 1부 |
| 5. 법인등기부 등본 및 법인인감증명서(원본) 각 | 1부 |
| 6. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) | 1부 |
| 7. 주된 업종 경영실적(붙임7) | 1부 |
| 8. 제안서 | 15부 |
| 9. 제안서 전산파일이 수록된 CD | 1매 |

※ 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청서 하단에 부기하고 증빙자료 첨부
(구성원, 지분, 업무분담 등)

※ 접수번호(주1)는 미기재, 참가구분(주2) 해당사항에 체크(√)

※ 허위 기재로 판명된 경우 제안 신청을 무효로 함

※ 각종 증명서는 공고일 이후 발행된 것만 유효함

서 약 서

본 법인 또는 컨소시엄은 상기 사업과 관련하여 작성하는 「옛 포항역 철도 시설부지 복합개발사업 민간제안공모」 추진을 위한 민간제안 서류 및 관련증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정 한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인 될 경우에는 민간제안서 신청의 무효, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠음을 서약합니다.

2017. . .

단독법인

또는 컨소시엄 대표자 (인)

(컨소시엄의 경우) 컨소시엄 구성원 (인)

컨소시엄 구성원 (인)

:

:

한국철도시설공단이사장 귀하

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기함

청 럽 서 약 서

본 법인 또는 컨소시엄은 「옛 포항역 철도시설부지 복합개발사업 민간제안공모」와 관련한 민간제안서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 적극 협조하겠습니다,

민간제안서 평가 과정에서 평가위원이나 한국철도시설공단 관계자에게 금품, 향응이나 부당한 이익을 제공하지 않도록 하겠습니다.

이를 위반하여 한국철도시설공단으로부터 민간제안자 무효 등의 조치를 받을 경우, 한국철도시설공단을 상대로 손해배상을 청구하거나 민·형사상의 어떠한 이익도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2017. . .

단독법인

또는 컨소시엄 대표자 (인)

(컨소시엄의 경우) 컨소시엄 구성원 (인)

컨소시엄 구성원 (인)

:

한국철도시설공단이사장 귀하

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기함.

[붙임 6]

민간제안서 작성 관계자 현황

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

주1) 구분 : 용역, 자문, CG, 모형, 편집 등

주2) 기술분야 : 철도, 토목, 건축, 도시, 구조, 조경, 사업계획, 회계 등

2017. . .

단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)
 (컨소시엄의 경우) 컨소시엄 구성원 (인)
 컨소시엄 구성원 (인)
 : :

한국철도시설공단이사장 귀하

주된 업종 경영실적

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. :			
<p>위와 같이 본사는 한국철도시설공단에서 추진하고 있는 「옛 포항역 철도시설 부지 복합개발사업 민간제안공모」와 관련하여 주된 업종에 대한 최근 3년간 경영실적을 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;">2017년 월 일</p> <p style="text-align: center;">단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)</p> <p style="text-align: center;">한국철도시설공단이사장 귀하</p>				

주1) 주된 업종은 민간제안서상에 제시한 사업(판매, 업무, 숙박, 문화집회 등) 중 규모 (㎡)가 큰 분야를 선별하여 기재

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 구성사별로 작성함.

[붙임 9]

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 컨소시엄대표사 (컨소시엄구성사 포함)〉						
소 계						
〈한국철도시설공단〉 〈일반출자자〉						
소 계						
합 계					100%	

주) 1. 금액은 주당액면금액 기준임.

2. 공단의 출자금은 3억원 범위내에서 출자예정

3. 출자회사의 설립자본금은 총사업비의 5%이상으로 하되, 자율제시

단, 총사업비가 600억원 미만일 경우 설립자본금의 최소금액은 30억원임

[붙임 10]

손익계산서

법인명 : _____

(단위 : 억원, %)

과 목	년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매출액 매출원가 매출총이익 판매비와 관리비 영업이익 영업외수익 영업외비용 (이자비용) 법인세비용차감전 순이익 법인세비용 당기순이익						

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

2017년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

[붙임 11]

대 차 대 조 표

법인명 : _____

(단위 : 억원, %)

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. 상기내용 작성 시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재함
 3. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성사별로 작성함
 4. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 5. 단기차입금에는 유동성장기부채를 포함한 금액을 기재

2017년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

재 무 비 율 표

법인명 : _____

(단위 : %, 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 (붙임10)과 (붙임11)에 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 해당 연도에 ‘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. 제안자가 컨소시엄일 경우 (붙임12-1)을 포함하여 작성하여야 함

2017년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

[붙임 12-1]

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 (붙임12)에 의해 작성된 가중평균을 기재(공단지분은 제외)
 2. 컨소시엄 평균은 다음 산식에 의하여 산정

$$\sum (\text{각사 가중평균} \times \text{각사 출자지분율})$$
 ※ 각사 출자지분율 : 컨소시엄 구성사가 출자회사에 출자할 지분율의 합을 100%로 환산하였을 때 각사 컨소시엄 구성사의 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

2017년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

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 구성사로 작성함.

민간제안서 평가기준

분야별 평가항목	항목	내 용	배 점	평 점	비 고
개발계획 (30)	개발구상	- 사업의 필요성 및 개발여건 분석 - 개발컨셉 및 기본구상 - 토지이용계획 및 종합배치계획 - 교통계획 및 교통 해소방안(대중교통, 승용차, 보행자), 동선계획	10		
	건축계획 및 주변여건의 조화성	- 건축계획 - 주변관광자원과 연계성 - 인근 지역주민의 편의를 종합적으로 고려한 반영성	15		
	건설 및 유지관리계획	- 시공관리 계획(공정관리, 시공계획 등) - 유지관리 계획	5		
사업수행능력 및 자금조달계획 (40)	사업수행능력	- 사업수행 능력(신용상태, 재무능력 등) - 출자회사 설립자본금 규모	20		
	자금조달계획	- 총사업비 산정 - 자금조달계획	20		
경영계획 및 사업관리계획 (30)	경영능력	- 최근 3년 사업실적 - 출자자 구성의 우수성 및 출자자간 역 할분담 적정성	5		
	경영계획	- 시장분석 및 수요예측 - 운영전략 및 마케팅 계획 - 수익성 분석(매출 및 손익추정, 사업 타당성분석 등)	20		
	사업관리계획	- 사업관리 체계 및 인력운영의 우수성 - 리스크 관리·분석 적정성	5		
계			100		

※ 제안 건에 대해 100점 만점을 기준으로 항목별 절대평가 하며, 심의위원 개별 평가 후 종합 평점(소수점 2자리까지)

※ 동점자가 발생할 경우 사업수행능력 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리계획, 개발계획 고득점 순으로 우수제안 선정

※ 종합평점이 70점 미만, 분야별 평점이 60점 미만일 경우에는 우수제안 선정에서 제외

<p style="text-align: center;">옛 포항역 철도시설부지 복합개발사업 민간제안 공고 관련 질의서</p>			
법 인 명		대표자명	(인)
주 소			
전 화 번 호		FAX 번 호	
민간제안 모집공고(Page)	질 의 내 용		