

동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업

# 사업설명자료

2023. 11. 17



# 유의사항

---

본 자료는 사업설명을 위해 작성된 요약본으로

**반드시 공모지침서 내용을 확인**하시고

사업에 참여하여 주시기 바랍니다.

# 목 차

---

I. 사업 개요

---

II. 공모 내용

---

III. 질의 응답

---



---

# I. 사업 개요

---



- 사업명 : 동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업
- 위치 : 강원특별자치도 양양군 현남면 시변리 16-1 일원[34,230m<sup>2</sup>]
- 용도지역 : 준주거지역, 제2종 일반주거지역, 자연녹지지역





## ◦ 입지여건

- 지형이 평탄하고 해안가(죽도해변, 인구해변)에 인접하고 있으며 서핑 관광객 유입이 증가하고 있어 개발여건이 우수함.
- 대상지 동측은 길이 2km의 백사장이 있는 죽도해수욕장과 죽도정이 위치하고 있으며 대상지와 죽도해수욕장 경계에 소나무 숲이 조성되어 있음.
- 남측으로는 음식점, 펜션, 민박 등 서핑 관련 상권이 형성되어 있음.
- 동해안을 따라 이어지는 7번 국도가 150m 내에 위치하고 있어 접근성이 좋으며, 15km 내 양양국제공항, 20km 내 양양고속버스터미널이 위치함.



## ○ 현장사진





## ○ 현장사진





## ◦ 양양군 의견 사항 \_ 개발방향

- 해양레포츠(서핑)를 테마로 지역적 특색을 강화할 수 있는 시설을 도입하여 서핑특화지역으로 지역이미지 구축 거점으로 개발
- 장래 교통 수요를 고려한 충분한 공용주차공간 확보
- 위치적 특성을 고려하여 기존 주택, 상권과 죽도해변이 단절되지 않도록 시설배치 및 계획 시 개방감 확보
- 지역주민들과의 상생발전을 위한 대책  
ex) 기존 상권과의 중복시설 최소화 등



## ◦ 양양군 의견 사항 \_ 볼파크 이전 설치

- 개발대상지 내 「양양 서핑 비치로드 조성사업」의 일환으로 양양군에서 설치한 볼파크 이전 설치를 통해 서핑 인프라 조성의 연속성 확보
- 볼파크(시변리 11-1 일원)를 양양군 주차장(시변리 산1-3 일원)으로 이설 시 기존 양양군 주차장의 주차대수 확보를 위한 방안 제시(주차타워 등)

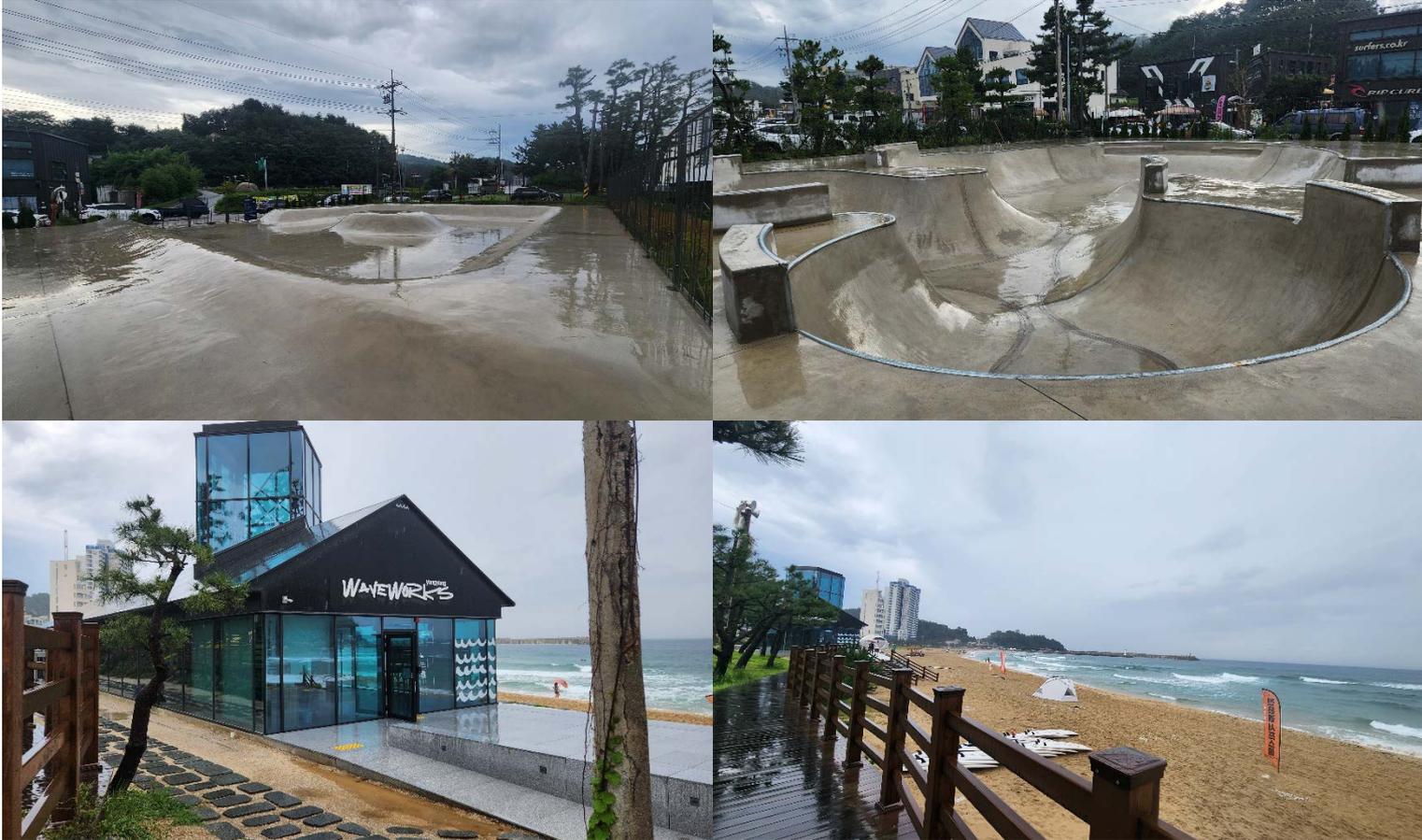
### [참고] 양양 서핑 비치로드 조성사업

- 위치 : 강원특별자치도 양양군 현남면  
시변리 12-4번지 일원(3,219㎡)
- 사업내용
  - 서핑테마거리 조성(1,390㎡)
  - 볼파크 조성(1,275㎡)
  - 죽도정 둘레길 조성(482㎡)
  - 자연산 활어판매장(72㎡)





## ○ 볼파크 현장사진





## ○ 사업방식

- 공단은 사업주관자 공모를 통해 선정된 민간사업자와 사업추진협약을 체결하고 공동으로 출자회사(SPC)를 설립
- 출자회사는 지자체 인허가 및 공단으로부터 점용허가를 받아 개발 시설을 건설 및 운영

※ 운영기간 중 점용허가기간은 최초 운영기간 중 점용허가 할 당시의 관계법령 등이 정하는 바에 따름(철도사업법 시행령 제13조)

(관련근거) 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률 제23조2(철도시설의 점용허가)에 따라 공단이 출자한 법인은 국유재산법 제18조(영구시설물 축조 금지)에도 불구하고 국유철도부지에 영구 구조물 축조 가능



## ○ 사업 추진 절차





---

## Ⅱ. 공모 내용

---



### ○ 주요 일정

- 2023.11.17.(금) ~ 2023.12.18.(월) : 사업주관자 모집 재공모
- 2023.11.20.(월)~11.21.(화) 9~18시 : 공식 질의
  - \* <양식15> 작성하여 담당자 이메일(gydmschl@kr.or.kr) 접수
  - \* 15일 이내에 공단 홈페이지(www.kr.or.kr)/정보마당/KR소식/공지사항에 일괄적으로 게시
- 2023.12.18.(월) 10~15시 : 사업신청서 접수
  - \* 국가철도공단 본사 2층 205호 회의실 / 직접 방문 접수(사업참가신청보증금 포함)



○ 사업계획서 제출 : 신청자현황, 본보고서, 부속서류 각 15부 제출

○ 사업신청자 자격

- 납입자본금이 총사업비의 5% 이상(최소 30억 원 이상)인 단독 법인 또는 법인으로 구성된 컨소시엄(컨소시엄 대표자 포함 5개 법인 이하로 구성)
- 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항에 따라 신용평가업의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 신용등급 중 하나 이상을 충족

※ 사업신청자 자격은 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자에 적용

구분	회사채	기업어음	기업신용평가
신용평가 등급	BBB- 이상	A3- 이상	BBB- 이상



### ○ 자격제한

- 사업신청서류 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

- 사업계획서상 총 사업비의 1/100에 해당하는 사업참가 신청보증금을 사업신청서 접수 시 공단에 납부
- 신청보증금은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조 제2항에 의하여 현금 또는 보증서를 공단에 납부
- 신청보증금을 납부하지 않는 자의 사업신청서는 접수하지 아니함



### ○ 사업계획서 작성기준

- 가격산출기준 : 경상가격
- 실질할인율 : 4.5% (KDI 예비타당성조사 실질할인율)
- 차입이자율 : 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 최고치 유통수익률(금융투자협회 기준)
- 예금이자율 : 시중은행 평균 1년 만기 정기예금이자율(전국은행연합회에서  
공시하는 신규취급액기준 COFIX)
- 환율 : 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
- 물가상승률 : 통계청발표 소비자 물가지수(최근 10년간 평균)

### ○ 사업계획서 평가 및 결과공개

- 사업신청서 접수일로부터 30일 이내 평가
- 평가순위만 공개하며 평가과정 및 평가점수는 미공개
- 최고 득점자를 사업주관자후보자로 선정 후 서면으로 개별 통보



### ◦ 평가 방법 : 내·외부 전문가로 구성하여 절대평가

평가 등급	우수	양호	보통	미흡
점수 구간	100이하~90이상	90이하~80이상	80이하~70이상	70미만

### ◦ 평가분야 및 배점

- 개발계획, 소요자금 및 자금조달능력, 경영능력 및 경영계획으로 구분
- 총점 1,000점 만점

평가 구분	개발계획				소요자금 및 자금조달능력			경영능력 및 경영계획			
	계	개발 구상	건축 계획	건설 계획	계	사업수행 및 재무능력	소요자금 및 자금조달계획	계	경영 능력	경영 계획	사업 관리 계획
배점	300	100	160	40	400	300	100	300	70	180	50



## ○ 계량 평가

### - 출자회사 설립자본금 규모

구 분	최소 자본금	추가 자본금 비율				
	30억원	1% 이상 2% 미만	2% 이상 3% 미만	3% 이상 4% 미만	4% 이상 5% 미만	5% 이상
배 점	50	60	70	80	90	100

### - 신용상태

구 분	회사채	기업어음	기업신용평가	배 점
신용평가 등급 (40점)	AA+	A1+	AA+	40
	AA0	A10	AA0	38
	AA-	A1-	AA-	36
	A+	A2+	A+	34
	A0	A20	A0	32
	A-	A2-	A-	30
	BBB+	A3+	BBB+	28
	BBB0	A30	BBB0	26
	BBB-	A3-	BBB-	24



### ○ 사업주관자 후보자 선정

- 평가결과 최고득점자를 사업주관자후보자로 선정

\* 단, 총점이 70%에 미달할 경우 사업주관자후보자를 선정하지 않음

### ○ 사업주관자 선정 및 사업추진협약 체결

- 사업주관자후보자로 선정된 자는 선정결과를 통보 받은 날로부터 30일 이내에 국가철도공단과 협약을 체결하고 협약내용을 공증하여야 함

\* 기한 내에 체결하지 못한 경우, 차순위 사업신청자를 사업주관자후보자로 재선정하여 협약 체결 추진



### ○ 협약 이행 보증

- 사업추진협약 이행을 보증하기 위하여 총사업비의 5/100에 해당하는 협약이행보증금을 국가철도공단에 납부(사업추진협약 체결일로부터 5일 이내)

### ○ 출자회사 설립

- 사업추진협약체결일로부터 60일 이내에 출자회사를 설립
- 설립자본금은 총 사업비의 5% 이상(최소 30억 원)으로 자출 제시

### ○ 국가철도공단의 출자

- 국가철도공단은 3억 원 출자(국토교통부 출자 승인 등 추진과정에서 변동될 수 있음)

< 출자절차 >

기획재정부 및 국토교통부 사전협의 → 공단 이사회 의결 → 국토교통부 승인 → 출자시행



### ○ 사업 시행

- 출자회사는 사업주관자의 사업계획서를 기본으로 사업을 시행, 사업계획을 변경할 경우 국가철도공단의 사전 동의 필요
- 사업에 소요되는 모든 비용은 출자회사 부담
- 점용허가기간 만료 후 원상회복 의무 이행
- 사업 운영 시 대상지 내 모든 시설은 관련법령에 따라 유지보수, 점검·진단 등을 수행하여야 하며, 소요 비용은 모두 출자회사 부담

### ○ 철도시설기여금 : 총 공사비의 5%

구 분	1차	2차	3차
시 점	착공시점	공사중간시점	준공시점
금 액	철도시설기여금 × 10%	철도시설기여금 × 40%	철도시설기여금 × 50%



---

## Ⅲ . 질의 & 응답

---



#### ○ FAQ

- **점용허가 기간은 최대 몇 년인가요?**

답변) 철도사업법 시행령 제13조제2항에서 정하는 바에 따름

- **점용허가 기간 만료 후 시설물의 처리는 어떻게 하나요?**

답변) 철도사업법 제46조에 따라 점용허가기간 만료 후 원상회복 또는 무상국가귀속

- **전체 부지 중 일부면적만을 활용하여 사업계획서를 작성해도 되나요?**

답변) 지침서에 제시된 면적을 활용하여 자유롭게 개발계획 수립 가능



#### ○ FAQ

- 추가 부지를 포함하여 사업계획서 작성가능한가요?

답변) 개발대상지 외 사유지 또는 국·공유지를 매입하여 사업을 추진할 수 있으며, 이 경우 매입 전 공단과 토지 매입과 관련한 협약 체결 (점용허가 만료 후 국유재산상의 시설물을 국가귀속 할 때 지장이 없도록 하기위함)

- 출자회사가 건설할 시설물에 대한 분양이 가능한가요?

답변) 공사착공 이전에 불특정 다수를 대상으로 하는 임대분양을 할 수 없으며, 부지의 소유권은 국가에 있으므로 분양 방식의 개발은 불가함



#### ○ 질의 접수

- 기간 : 2023.11.20.(월)~11.21.(화) 9~18시
- 방식 : 질의서 양식(공모지침서 내 양식15)에 작성하여  
담당자 이메일(gydmschl@kr.or.kr)로 기한 내 송부

#### ○ 질의 답변

- 최종 질의 접수일로부터 15일 이내, 공단 홈페이지에 일괄 게시 예정

---

감사합니다.

---