
동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업
사업주관자 공모지침서(안)

2023. 9.

국 가 철 도 공 단

목 차

제1장 사업의 개요

제1조 (목적)	01
제2조 (용어의 정의)	01
제3조 (사업내용)	02
제4조 (사업계획)	02
제5조 (관련 법규 및 규정)	03

제2장 사업신청자격 및 신청서류

제6조 (사업신청자격)	03
제7조 (자격제한)	03
제8조 (사업신청서류)	04
제9조 (사업참가 신청보증금)	04
제10조 (비용부담 및 서류반환 등)	05

제3장 사업계획서 작성 및 평가

제11조 (사업계획서 작성기준)	05
제12조 (사업계획서의 구성)	05
제13조 (게시자료 등)	05
제14조 (사업신청 접수거부 및 사업신청 무효)	05
제15조 (평가분야 및 배점)	06
제16조 (평가내용)	08
제17조 (감점)	10
제18조 (가점)	10
제19조 (평가방법)	10
제20조 (평가결과의 공개)	11

제4장 사업주관자 선정

제21조 (사업주관자 후보자 선정)	11
제22조 (사업추진협약 체결)	11
제23조 (사업주관자 지정)	12
제24조 (협약이행보증금)	12

제5장 출자회사의 설립과 출자

제25조 (회사설립 등)	12
제26조 (출자금 등)	13

제6장 사업시행

제27조 (사업시행)	13
제28조 (구조물 기능 유지 등)	14
제29조 (철도시설기여금)	14
제30조 (이익의 배당)	15
제31조 (사업추진협약의 해제 및 해지)	15

제7장 추진일정 및 유의사항

제32조 (추진일정)	16
제33조 (적용범위 및 해석)	16

제8장 사업계획서 작성요령

제34조 (사업계획서 구성)	17
제35조 (사업계획서의 규격)	17
제36조 (신청자 현황 작성)	17
제37조 (본보고서 작성)	18

붙임 1 : 사업대상지 현황	20
-----------------------	----

붙임 2 : 지자체 의견사항	24
-----------------------	----

붙임 3 : 최초 제안자의 제안서 내용 개요	25
--------------------------------	----

양식 1~15	26
---------------	----

제1장 총칙

제1조(목적) 본 지침서는 국가철도공단(이하 “공단”이라 한다)의 「철도자산 개발 및 운영 규정 (이하 “자산개발규정”이라 한다)」에 의해 시행되는 동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업(이하 “본 사업”이라 한다)의 사업주관자 공모(이하 “본 공모”라 한다) 사업시행 및 제반사항 등을 제시하는 데 목적이 있다.

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

1. “사업신청자”라 함은 사업주관자 공모에 참여하는 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄을 말한다.
2. “사업주관자 후보자”라 함은 사업신청자 중에서 제21조에 의하여 선정된 자를 말한다.
3. “사업주관자”라 함은 출자회사의 설립, 시설물의 건설과 운영, 재원조달 등을 실질적으로 책임지고 추진하는 자로서 제22조에 의하여 사업추진협약을 체결한 자를 말한다.
4. “출자회사”라 함은 본 사업을 수행하기 위하여 공단과 사업주관자가 공동으로 출자하여 설립하는 상법상의 주식회사를 말한다.
5. “컨소시엄 대표자”라 함은 사업신청자가 컨소시엄인 경우에는 컨소시엄을 대표하여 대외 협의 및 총괄 조정역할을 담당하는 자를 말하며, 컨소시엄 구성원 중 최대로 출자하는 법인을 말한다.
6. “컨소시엄 구성원”이라 함은 컨소시엄 구성원 중 컨소시엄 대표자를 제외한 구성원을 말한다.
7. “일반출자자”라 함은 사업신청자가 아닌 자로서 본 사업에 대한 단순 출자자를 말한다.
8. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 공단에 제출하는 서류로써 사업추진에 관한 기본계획서를 말한다.
9. “철도시설기여금”이라 함은 철도시설의 건설을 촉진하기 위하여 제29조에 의하여 출자회사가 공단에 납부하기로 한 약정금을 말한다.
10. “사업참가 신청보증금”이라 함은 본 사업의 성실한 이행을 보증하기 위해 사업신청자가 사업신청서 접수 시 제9조에 의하여 공단에 납부하는 금액을 말한다.
11. “협약이행보증금”이라 함은 본 사업의 성실한 사업추진협약 이행을 보증하기 위해 사업주관자가 사업추진협약 체결 후 제24조에 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.
13. “주된 업종의 경영실적”이라 함은 사업계획서 상에 제시된 도입시설 중 주요 경영실적을 말한다.
14. “최초제안자”라 함은 민간제안 공모 시 제안서를 제출(22.3월)하여 우수제안자로 선정된 자를 말한다.

제3조(사업내용) 본 사업은 동해미건설선 인구정차장부지를 개발하는 사업으로서 주요내용은 다음 각 호와 같다.

1. 사업범위 : 동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업의 건설 및 운영
2. 위 치 : 강원특별자치도 양양군 현남면 시변리 16-1 일원
3. 대상부지 : 철도시설부지 34,230㎡
4. 건설기간 : 관련 법령에 의한 본 사업의 정상적인 추진 절차 및 본 사업과 연계된 철도건설 사업 추진일정 등을 고려하여 사업신청자가 건설예정기간을 제시
5. 사업방식 : 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제23조의2에 의한 점용허가 방식으로 BOT에 해당.
6. 사업주체 : 사업주관자(출자회사)가 도시계획시설(철도) 사업시행자로 실시계획 인가를 받아 시설물을 건설, 운영하고 점용허가기간 만료 후 원상회복 또는 국가무상귀속 추진
 - ※ 운영중 점용허가기간은 최초 운영중 점용허가 할 당시의 관계법령 등이 정하는 바에 따른다.
 - ※ 대상지 일부 미불용지가 있을 수 있으며, 대상부지 경계 및 면적은 사업시행 시 경계측량에 의해서 변경될 수 있다.

제4조(사업계획) ① 사업신청자는 다음 각 호의 사항을 고려하여 본 사업의 사업계획과 개발 규모를 자율적으로 제시한다.

1. 양양군의 지역적 특색을 반영하여 서핑 등 해양 레포츠 관련 시설 도입으로 도시이미지 구축의 거점이 되는 관광명소로 개발할 수 있도록 계획하여야 한다.
2. 지역의 관광지와 연계하여 주변과 조화로운 사업계획을 수립함으로써 주민 편익의 증진 및 지역발전에 기여할 수 있도록 계획하여야 한다.
3. 본 사업의 추진에 따른 대중교통 환승체계 및 주차용량 등 교통영향을 분석하여 종합적인 교통개선대책을 수립하여 사업계획에 포함시켜야 한다
 - 가. 본 사업 추진에 따른 장래 수요예측
 - 나. 수요예측을 기반으로 사업지 및 주변 교통개선 대책 및 시행방안 제시
 - 다. 기타 세부적인 교통처리 계획 제시 등
4. 상위 관련계획, 관련법령 및 규정, 주변 여건 및 개발계획을 감안하여 사업계획을 수립하여야 한다.
5. 본 사업지구의 지구계획 및 건축관련 세부지침(건축선, 형태, 외관, 경관 등)을 준수하여 사업계획을 수립하고, 사업주관자(출자회사)가 관계기관 협의 및 심의를 거쳐 인허가를 이행하여야 한다.
6. 사업부지 내 시설물의 이전, 철거 등이 필요한 경우 처리계획을 제시하여야 한다.
7. 본 사업의 추진을 위해 필요한 경우, 도시관리계획의 수립, 변경을 전제로 사업계획을 수립할 수 있다. 단, 양양군 협의 사항을 사업계획에 포함하여야 한다.

8. 본 사업의 원활한 추진을 위해 지적불부합 토지 등에 대한 해결방안 등을 포함하여 사업 계획을 수립하여야 한다.
9. 재난, 재해, 전염병과 같은 변수 등을 고려하여 실수요를 종합적으로 예측하여 개발 및 건축, 재무 및 경영계획을 수립하여야 한다.
- ② 사업신청자는 원활한 사업추진을 위하여, 출자회사 명의로 사유지 또는 국·공유지를 해당 소유주(기관)로부터 매입 또는 사용허가를 받아 본 사업을 추진할 수 있으며, 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 및 규정) 본 사업을 수행함에 있어서 「국가철도공단법」, 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 국토교통부의 「철도시설의 점용료 산정기준」, 「점용허가업무처리지침」, 공단의 「철도자산개발 및 운영규정」, 「철도시설점용허가업무처리규정」, 「출자회사관리지침」 및 지방자치단체 조례, 규칙 등 관련 법령과 규정을 준수하여야 한다.

제2장 사업신청자격 및 신청서류

- 제6조(사업신청자격)** ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독법인 또는 법인으로 구성된 컨소시엄(컨소시엄 대표자를 포함한 5개 법인 이하로 구성)으로 한다.
- ② 사업신청자가 단독법인인 경우에는 법인대표 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄인 경우에는 컨소시엄 대표자 법인대표 명의로 신청하여야 한다.
- ③ 사업신청자(단독사업신청법인 또는 컨소시엄대표자)는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항에 따라 신용평가업의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 다음의 신용등급 중 하나 이상을 충족하여야 한다.

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

- ④ 신용평가등급은 접수일 현재의 유효기간 내에 평가된 것이어야 한다.
- ⑤ 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 납입자본금은 총사업비의 5% 이상(최소 30억 원 이상)이어야 한다.

- 제7조(자격제한)** ① 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 자는 사업신청을 할 수 없다.
- ② 사업에 참가하려는 자는 해당 사업을 신청하기 위해 구성되는 컨소시엄에 중복적으로 참여할 수 없다.

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

1. 사업신청서(양식1) 1부
2. 신용평가서(원본) 1부
3. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서) 1부
4. 사업계획서 작성관계자 현황(양식2) 1부
5. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본) 각 1부
6. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) 1부
7. 사업계획 요약서(사회적 편익 및 일자리 창출효과 등 포함) 1부
8. 사업계획서 15부

가. 자금조달 관련 서류 (양식3~7)

- 출자자구성 및 지분율, 손익계산서, 대차대조표, 재무비율표, 감사보고서 의견

나. 경영능력 관련 서류 (양식8~12)

- 법인 일반현황, 법인 연혁, 주주현황, 경영진 현황, 주된 업종 경영실적

9. 사업계획서(요약서포함) 내용물 전체 전산파일(원본)이 수록된 USB 1개
10. 설계도판 차트(A2) [사업개요, 배치도, 조감도, 사업성 분석 등] 1부
11. 서약서(양식13) 1부
12. 청렴서약서(양식14) 1부
13. 사업주관자 공모지침서 관련 질의서(양식15)

* (양식15)의 경우는 질의가 있는 경우에만 질의접수 기간에 제출

제9조(사업참가 신청보증금) ① 사업신청자는 본 사업의 성실한 이행을 보증하기 위해 사업 계획서상 총사업비의 1/100에 해당하는 사업참가 신청보증금(이하 “신청보증금”이라 한다)을 사업신청서 접수 시 공단에 납부하여야 한다.

② 제1항에 의한 신청보증금은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조 제2항에 의하여 현금 또는 보증서를 공단에 납부하여야 한다.

③ 신청보증금 보증기간은 사업신청서 접수일부터 제24조제1항에 의한 협약이행 보증금 납부일까지로 하며, 제22조제1항의 사유 등으로 보증기한이 연장될 경우 보증기한 만료 전에 보증서의 연장기한을 변경하여 다시 제출하여야 한다.

④ 신청보증금을 납부하지 않은 자의 사업신청서는 접수하지 아니한다.

⑤ 신청보증금은 다음 각 호에 따라 사업신청자에게 반환하거나 공단에 귀속시킨다. 다만, 반환의 경우 이자를 지급하지 않는다.

1. 사업주관자 후보자로 선정되지 않은 경우 : 선정통보일부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환
2. 제14조 사업신청이 무효 된 경우 : 무효통보일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환
3. 사업주관자가 협약이행 보증금을 납부한 경우 : 협약이행 보증금 납부일부터 5일 이내(시중 은행 영업일 기준)에 반환
4. 제21조에 따른 사업주관자 후보자가 공단과 사업추진협약을 체결하지 않거나, 협약이행 보증금을 공단에 납부하지 않아 사업주관자후보자 선정이 무효로 된 경우 : 공단에 귀속

- 제10조(비용부담 및 서류반환 등)** ① 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 청구할 수 없으며, 공단은 제출받은 사업신청서류에 대해 사업신청자가 원하는 경우, 평가 및 심사가 종료된 후 기재한 주소로 반환한다.
- ② 공단은 해당 개발사업 및 관련 업무추진을 위해 우수제안으로 선정된 제안서를 사용하고자 하는 경우에는 제안자의 동의를 받아야만 한다.

제3장 사업계획서 작성 및 평가

- 제11조(사업계획서 작성기준)** ① 사업신청자는 제8장 사업계획서 작성지침에서 제시한 내용을 기준으로 사업계획서를 작성하여야 한다.
- ② 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같으며, 기준일은 공고일로 한다.
1. 가격산출기준 : 정상가격
 2. 실질할인율 : 4.5% (KDI 예비타당성조사 실질할인율)
 3. 차입이자율 : 3년 만기 회사채(무보증 AA-) 유통수익률(금융투자협회 기준)
 4. 예금이자율 : 시중은행 평균 1년 만기 정기예금이자율
(전국은행연합회에서 공시하는“신규취급액기준 COFIX”)
 5. 환율 : 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
 6. 물가상승률 : 통계청발표 소비자 물가지수(최근 10년간 평균)

제12조(사업계획서의 구성) 사업계획서는 신청자현황, 본보고서, 부속서류로 구성한다.

- 제13조(게시자료 등)** 사업계획서의 작성에 필요한 자료의 게시방법과 게시자료는 다음 각 호와 같다.
1. 자료의 게시방법 : 공단 홈페이지(<http://www.kr.or.kr>)/정보마당/KR소식/공지사항에 게시
 2. 게시자료
 - 가. 사업주관자 공모지침서(사업대상지 현황, 최초제안자의 제안내용 포함)
 - 나. 공단 자산개발 및 점용허가 관련 규정 등

- 제14조 (사업신청 접수거부 및 사업신청 무효)** ① 다음 각 호의 경우 공단은 사업신청자가 제출한 사업계획서의 사업신청 접수를 거부하거나 접수 받은 사업신청을 무효로 한다.
1. 제6조 및 제7조에 의한 “사업신청자격이 없는 자”가 사업신청을 한 경우 : 접수거부
 2. 제8조제1호 내지 제12호에 의한 서류를 제출하지 않은 경우 : 접수거부
 3. 제26조에 의하여 사업계획서상 제시한 출자회사 설립자본금이 총사업비의 5% 미만과 30억 원 미만의 경우 : 접수거부
 4. 사업신청자가 제출한 제8조의 사업신청서류에 위조, 변조, 허위 등의 부정한 방법으로 작성된 자료가 포함된 것으로 판명된 경우 : 사업신청 무효

- 제15조(평가분야 및 배점)** ① 사업계획서의 평가분야는 개발계획, 소요자금 및 자금조달능력, 경영능력 및 경영계획으로 나누며, 총점 1,000점을 만점으로 한다.
- ② 평가분야별 평가항목 및 평가요소별 배점은 다음 각 호와 같다.

1. 개발계획 분야 : 300점

평가항목	평가요소	배 점
개발구상 (100)	- 개발컨셉 및 기본구상	20
	- 토지이용 및 종합배치계획	20
	- 교통개선대책 및 보행 등 동선계획	40
	- 외부공간계획	20
건축계획 (160)	- 도시경관 및 상징성	20
	- 건축계획	40
	- 구조계획	80
	- 설비계획	20
건설계획 (40)	- 건설수행계획	20
	- 시공계획	20

2. 소요자금 및 자금조달능력 분야 : 400점

평가항목	평 가 요 소	배 점
사업수행 및 재무 능력 (300)	- 설립자본금 출자규모(계량)	100
	- 사업수행능력	40
	- 신용도평가(계량)	40
	- 영업현금흐름평가(계량)	40
	- 재무능력	80
소요자금 및 자금조달계획 (100)	- 소요자금의 산정	40
	- 자금조달계획	60

○ 설립자본금 출자규모(계량 평가)

- 산식: 최소 자본금(30억원) + (총사업비×추가 자본금 비율)

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

○ 신용도 평가 상태(계량 평가)

구 분	회사채	기업어음	기업신용	배점
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

※ 컨소시엄으로 사업을 신청한 경우 컨소시엄 대표자만 평가

○ 영업현금흐름평가(계량 평가)

구 분	등급	배점
현금흐름 등급(40점) 최근 3개년 영업활동으로 인한 현금흐름 [연 평균금액 / 총사업비[사업계획서]]	100% 이상	40
	75% 이상	36
	50% 이상	32
	25% 이상	28
	25% 미만	24

※ 컨소시엄으로 사업을 신청한 경우 컨소시엄 대표자만 평가

※ 영업활동으로 인한 현금흐름은 기업회계기준에 따라 작성된 현금흐름표상 금액 또는 국제 회계기준에 따라 작성된 경우 연결효과를 제거한 영업활동 순 현금흐름을 의미한다(외부 감사를 받지 아니한 법인 또는 국제회계기준을 적용하여 개별 현금흐름보고서를 작성한 경우는 공인회계사법에 의한 공인회계사의 확인을 받아야 한다.)

※ 영업기간이 3년에 미달하는 경우 실제 영업기간(년)의 평균치를 적용한다.

※ 최근 3년간 영업활동으로 인한 현금흐름이 없는 경우에는 최저점수(24점)를 부여한다.

3. 경영능력 및 경영계획 분야 : 300점

평가항목	평가요소	배점
경영능력 (70)	- 법인설립계획	30
	- 최근 3년간 사업실적	40
경영계획 (180)	- 시장분석 및 수요예측	50
	- 운영전략 및 마케팅계획	60
	- 임대계획	30
	- 매출 및 손익추정	40
사업관리계획 (50)	- 사업관리 체계	20
	- 리스크관리계획	30

제16조(평가내용) ① 제15조에 의한 개발계획 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

○ 개발구상

평가요소	평 가 내 용
개발 컨셉 및 기본구상	<ul style="list-style-type: none"> - 개발컨셉(개념)의 독창성, 창의성 - 개발여건을 감안한 기본구상의 적합성, 우수성 - 기존 철도시설 활용의 우수성 등(철도시설 활용시)
토지이용 및 종합배치계획	<ul style="list-style-type: none"> - 토지이용계획의 효율성 - 부지의 특성을 고려한 시설배치의 합리성 - 지자체 계획 등과 연계 및 조화성
교통개선대책 및 보행 등 동선계획	<ul style="list-style-type: none"> - 차량 및 보행자간 동선 분리의 우수성 - 주차시설 이용계획의 효율성 - 주변교통에 미치는 교통영향 저감 및 해소방안 - 지자체 계획과 연계된 보행 및 자전거도로 반영 여부 - 교통약자를 고려한 계획, 편리한 교통 접근성 등
외부공간계획	<ul style="list-style-type: none"> - 공개공지, 광장, 녹지 등 조경계획의 우수성 - 보행환경의 쾌적성, 편리성 - 외부공간의 친환경성, 공공성 등

○ 건축계획

평가요소	평 가 내 용
도시경관 및 상징성	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 및 주변환경과 경관의 조화성 - 지역의 새로운 명소로서 상징성, 예술성 등
건축계획	<ul style="list-style-type: none"> - 개발컨셉 및 기본구상과 부합성 - 시설의 배치, 평면, 입면 등 우수성 - 시설 간 기능적 연계성 및 편리성 등
구조계획	<ul style="list-style-type: none"> - 설치되는 시설물 구조의 안정성, 경제성 및 시공성 - 개발컨셉과 시설계획에 따른 안정성 검토
설비계획	<ul style="list-style-type: none"> - 건물용도, 특성 및 관리방식을 고려한 설비 선정의 적합성 - 친환경 및 에너지 절약계획의 우수성 등

○ 건설계획

평가요소	평 가 내 용
건설수행계획	<ul style="list-style-type: none"> - 설계·인허가·시공 단계별 수행방안의 적정성 - 적정 인허가의 제시 및 도시계획 변경 시 구체적인 실현 방안 제시의 적합성 등
시공계획	<ul style="list-style-type: none"> - 공사 관리 및 공정관리 계획의 합리성 - 품질·안전·환경 관리계획의 적합성 - 단계별 시공계획 적정성 등

② 제15조에 의한 소요자금 및 자금조달능력 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다

○ 사업수행 및 재무능력

평가요소	평 가 내 용
설립자본금 출자규모(계량)	- 사업신청자가 사업계획서상에 제시한 출자회사 설립자본금 규모에 대한 계량평가
사업수행능력	- 사업신청자의 자본금 및 기업규모 등 사업수행 능력의 우수성
신용도평가(계량)	- 사업신청자의 신용상태에 대한 계량평가
영업현금흐름평가(계량)	- 사업신청자의 총사업비 대비 영업현금흐름 계량평가
재무능력	- 사업신청자의 재무상태, 출자여력, 현금흐름, 자산규모 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 및 확실성 - 운용자금의 안정적 관리방안 등

③ 제15조에 의한 경영능력 및 경영계획 분야의 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

○ 경영능력

평가요소	평 가 내 용
법인설립 계획	- 사업신청자 구성의 우수성 - 사업신청자간 역할분담의 적정성 및 구체성
최근 3년간 사업실적	- 주요업종의 경영실적 - 개발노하우 또는 경영노하우 보유상태 등

○ 경영계획

평가요소	평 가 내 용
시장분석 및 수요예측	- 시장분석 및 수요예측을 통한 규모의 적정성
운영계획 및 마케팅계획	- 운영전략 및 운영계획의 우수성 - 직영 또는 임대계획의 적정성 - 마케팅계획 및 홍보 전략의 우수성 - 시설물의 유지관리 방안의 효율성 등
매출 및 손익추정	- 매출 및 손익 추정의 적정성 - 개발이익의 실현가능성 등

○ 사업관리계획

평가요소	평 가 내 용
사업관리 체계	- 건설 및 운영기간 중 사업관리 조직편성 및 인력운용의 우수성 등
리스크관리 계획	- 사업리스크 분석의 적정성 - 사업리스크 관리의 적정성

제17조(감점) 사업계획서 평가시 감점사항과 감점기준은 다음과 같다.

감점사항		감점기준
최근 2년 이내 공단에서 추진한 개발사업 공모에 참여하여 사업 주관자 후보자 선정이 무효된 단독법인 또는 컨소시엄 대표자		총점의 10%
사업계획서	제본규격 위반	권당 1점
	용지규격 위반	쪽당 1점
	쪽수 초과	초과 쪽당 1점

제18조(가점) 사업계획서의 평가시 제2조제14호에 의한 최초제안자의 가점사항과 가점기준은 다음과 같다.

가점사항	가점기준
최초 제안자가 제출한 모든 도입시설 용도와 규모가 동일한 경우나, 용도변경이 없고 규모가 증가되는 경우	총 평가점수의 3%
최초 제안자가 제출한 도입시설의 용도변경이 없고, 규모가 축소되는 경우	총 평가점수×3%×변동률 (변동률=변경연면적/당초연면적)
최초 제안자 제안서의 도입시설 중 하나 이상의 용도가 변경된 경우 또는 컨소시엄 대표자가 사업신청자로 참여하지 않는 경우	가점 없음

제19조(평가방법) ① 사업계획서 평가는 외부전문가 및 내부전문가로 구성하여 절대평가로 한다.

② 평가항목의 각 평가요소별로 평가등급을 우수, 양호, 보통, 미흡으로 평가하며, 평가등급별 점수구간은 다음과 같다.

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

- ③ 평가요소별 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없을 때에는 “0”점으로 처리한다.
- ④ 평가에 따른 기간계산은 다른 규정이 없는 한 공고일을 기준으로 한다.
- ⑤ 제8조제9호의 “사업계획서 전산파일이 수록된 USB”는 평가에 활용하지 않는다.

제20조(평가결과의 공개) ① 공단은 사업신청서 접수일부터 30일 이내에 사업계획서 평가를 완료하되, 부득이한 경우 평가기한을 연장할 수 있다.

- ② 공단은 평가결과에 의한 평가순위를 공개하되, 평가과정 및 평가점수 등에 대하여는 공개하지 않는다. 단, 사업신청자가 요청할 경우 평가점수는 개별 통지할 수 있다.

제4장 사업주관자 선정

제21조(사업주관자 후보자 선정) ① 공단은 평가결과에 의해 최고 득점한 사업신청자를 사업주관자 후보자로 선정하여 서면으로 통보한다. 다만, 최고득점한 사업신청자가 제15조에 의한 총점의 70%에 미달하는 경우 사업주관자 후보자를 선정하지 아니한다.

- ② 평가결과 동점이 복수인 경우 제15조에 의한 평가분야 중 소요자금 및 자금조달능력 분야, 경영능력 및 경영계획 분야, 건축계획 분야 순으로 점수가 높은 사업신청자를 사업주관자 후보자로 선정한다.

- ③ 사업신청자의 경합이 없는 경우에도 제1항에 의한 선정방법을 동일하게 적용하여 사업주관자 후보자를 선정한다.

- ④ 사업주관자 후보자로 선정된 자가 제22조제1항에 의한 기한 내에 정당한 사유 없이 공단과 사업추진협약을 체결하지 않거나, 제24조에 의한 협약이행 보증금을 납부하지 않을 경우에는 사업주관자 후보자 선정을 무효로 한다.

- ⑤ 제4항에 의한 사업주관자 후보자 선정이 무효가 된 경우, 차순위 사업신청자와 제22조제1항에 따른 사업추진협약을 체결할 수 있으며, 차순위 사업신청자가 제9조에 의한 신청보증금을 납부할 경우에는 사업주관자 후보자로 선정할 수 있다.

제22조(사업추진협약 체결) ① 사업주관자 후보자로 선정된 자는 선정결과를 통보받은 날부터 30일 이내에 공단과 당해 사업추진에 필요한 협약(이하 “사업추진협약”이라 한다)을 체결하여야 한다. 다만, 사업 목적상 부득이한 경우 쌍방이 협의하여 협약체결 기한을 연장할 수 있다.

- ② 사업추진협약 체결 쌍방은 제1항에 의하여 체결된 사업추진협약에 대하여 공증을 하여야 한다.
- ③ 사업추진협약에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업주관자의 책임과 의무에 관한 사항
2. 출자회사의 설립에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 사업주관자 보유주식 양도에 관한 사항
 - 나. 출자회사의 임직원 구성에 관한 사항
 - 다. 출자 시기와 방법에 관한 사항

3. 협약이행의 보증에 관한 사항
4. 철도시설기여금의 납부에 관한 사항
5. 사업주관자의 권리, 의무에 대한 출자회사의 승계에 관한 사항
6. 국가귀속시설의 무상귀속에 관한 사항
7. 출자회사로부터 공단의 출자금 회수에 관한 사항
8. 사업추진협약의 해지 및 협약 불이행에 따른 책임에 관한 사항
9. 시설물의 설계에 관한 사항
10. 출자회사의 관리에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 공사착공 이전에 불특정 다수를 대상으로 임대분양 불가에 관한 사항
 - 나. 출자회사의 이익배당에 관한 사항
11. 기타 당해 사업의 추진을 위하여 필요하다고 인정되는 사항

제23조(사업주관자 지정) 사업주관자 후보자는 공단과 사업추진협약을 체결함으로써 사업주관자의 지위를 갖는다.

제24조(협약이행 보증금) ① 사업주관자는 사업추진협약 이행을 보증하기 위하여 총사업비의 100분의 5에 해당하는 협약이행 보증금을 사업추진협약 체결일부터 5일 이내에 제9조제2항에 정한 납부방법으로 공단에 납부하여야 한다.

② 협약이행 보증금 보증기간의 기산일은 제22조에 의한 사업추진협약 체결일이며 만료일은 준공확인을 받고 영업개시일(점용허가규정 제11조 제7항 및 제9항에 의한 준공일 다음날)부터 3년까지로 하되, 인·허가 등 사업추진 계획변경으로 인해 보증기한이 연장될 경우 보증기한 만료 3개월 전에 보증서의 보증기한을 변경하여 다시 제출하여야 한다.

③ 다음 각 호의 사유가 발생할 경우 협약이행 보증금을 사업주관자에게 반환하거나 공단에 귀속한다. 다만, 반환의 경우 이자를 지급하지 않는다.

1. 준공확인을 받고 영업개시일부터 3년 후 사업주관자의 청구 시 : 청구일로부터 5일 이내 (시중은행 영업일 기준)에 반환
2. 협약이행 보증금을 납부한 후 사업주관자 또는 출자회사가 사업추진협약 사항을 이행하지 않아 협약이 해지된 경우 : 공단에 즉시 귀속

제5장 출자회사의 설립과 출자

제25조(회사설립 등) ① 본 사업을 추진하기 위하여 공단과 사업주관자는 사업추진협약체결일 부터 60일 이내에 공동으로 출자회사를 설립한다. 다만, 부득이한 경우 상호 협의하여 설립 기한을 연장할 수 있다.

② 출자회사 임원, 감사의 구성은 특별한 경우를 제외하고, 공단이 추천한 자를 포함하여야 하며, 선임 시기 및 조건 등은 상호 협의하여 결정한다.

제26조(출자금 등) ① 출자회사의 설립자본금은 총사업비의 5%이상(단, 최소 30억원)으로 사업신청자가 자율적으로 제시하며, 출자자별 출자지분계획은 다음과 같다.

1. 공단의 출자금은 설립자본금의 3% 이상으로 하며, 공단의 출자는 국토교통부장관의 공단 출자 승인을 얻은 이후에 이루어진다.
 2. 사업주관자의 지분율은 설립자본금의 51% 이상이어야 하며, 사업주관자가 컨소시엄일 경우 컨소시엄 대표자의 지분율은 20% 이상으로 한다.
 3. 컨소시엄 구성원 및 일반출자자는 설립자본금의 20% 미만 으로 한다.
- ② 공단은 본 사업의 건전성 및 연속성 확보를 위해 출자회사 설립시부터 영업개시 후 3년 이내에는 사업주관자 및 일반출자자의 보유주식 양도를 제한할 수 있으며, 공단의 사전동의 없이 양도를 할 수 없다.
- ③ 출자회사 설립 전에 사업계획서상의 출자지분율이 변동될 경우 공단에 사전 승인을 받아야 한다.

제6장 사업시행

제27조(사업시행) ① 출자회사는 사업주관자의 사업계획을 기본으로 사업을 시행하되, 사업환경의 변화, 관련 법령 및 규정, 관련 상위계획 등의 변경에 따라 사업계획을 변경할 경우 공단의 사전 동의를 받아야 한다.

- ② 출자회사는 개발사업에 필요한 부지관리, 종합개발계획 수립, 설계 및 인·허가를 취득하고 건설(지장물 이설 포함) 하여야 하며, 개발사업에 소요되는 모든 비용은 출자회사가 부담하여야 한다.
- ③ 출자회사는 본 사업을 시행함에 있어 설계, 시공 및 감리업체를 공정한 방법으로 선정하여야 하며, 설계비, 시공비, 감리비 등을 공정하게 집행하여야 한다.
- ④ 출자회사는 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제23조의2 및 공단의 「철도시설점용허가업무처리규정」(이하 “점용허가규정”이라 한다) 제5조에 의한 철도시설의 점용허가를 받아 시설물을 건설하고 운영하여야 하며, 국토교통부의 「철도시설의 점용료 산정기준」, 「점용허가 업무처리 지침」 및 공단의 「철도자산개발 및 운영규정」, 「출자회사 관리지침」, 점용허가규정 및 점용허가 조건 등을 준수하여야 한다.
- ⑤ 출자회사는 점용허가기간이 만료되거나 점용을 폐지한 때에는 철도사업법 제46조에 의하여 철도 재산의 원상회복 의무를 이행하여야 하며, 출자회사가 이행하지 않을 경우 사업주관자가 조치하여야 한다.
- ⑥ 출자회사는 제5항을 이행하기 위하여 운영 중 점용허가기간 만료 2년 전까지 원상회복 계획을 제출하고 원상회복 이행을 보증하기 위하여 보험회사가 발행한 보증보험증권 또는 금융기관 또는 「은행법」에 따른 외국은행이 발행한 지급보증서를 제출하여야한다.
- ⑦ 사업주관자 또는 출자회사는 본 사업의 종합개발계획 수립, 설계·시공시 개발부지에 인접한 시설물의 안전 확보 및 기타 민원의 예방을 위해 적극 노력하여야 하며, 민원발생 시 사업주관자(출자회사를 설립한 후에는 출자회사) 주관으로 민원을 처리하여야 한다.

- ⑧ 출자회사는 공사착공 이전에 불특정 다수를 대상으로 하는 임대분양을 할 수 없으며, 이를 위반한 경우에는 모든 민·형사상의 책임을 진다.
- ⑨ 출자회사는 본 사업 운영 시 점용허가 부지 내 모든 시설(구조물 포함)을 관련 법령에 따라 유지보수 및 점검, 진단 등을 수행하여야 하며, 이에 소요되는 비용은 출자회사가 부담하여야 한다.

제28조(구조물 기능 유지 등) ① 출자회사는 본 사업의 설계·시공시 철도 구조물 안정성 확보 및 기능 유지에 지장이 없도록 조치하여야 한다.

② 개발시설에 인접한 철도구조물에 대하여는 계측관리를 하여야 하며, 계측방법, 위치 등은 시설물 관리자와 협의한다.

제29조(철도시설기여금) ① 출자회사는 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
시점	착공시점	공사중간시점	준공시점
금액	철도시설기여금 × 10%	철도시설기여금 × 40%	철도시설기여금 × 50%

- 착공시점은 점용허가규정 제11조제8항에 의한 공사착공일로 한다.

- 공사중간시점은 실적공정율이 50%일 때를 기준으로 한다.

- 준공시점은 점용허가규정 제11조제9항에 의한 시설물의 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 요구할 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.

② 출자회사가 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.

제30조(이익의 배당) 출자회사는 매 사업년도 이익금(이월이익잉여금을 포함한다)에서 법정적립금(또는 준비금), 향후 시설물의 유지보수 및 차입원리금 상환을 위해 유보하여야 할 이익금을 제외한 금액을 가지고 주주에게 이익배당을 하여야 한다.

제31조(사업추진협약의 해제 및 해지) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에 공단은 사업주관자와 체결한 사업추진 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 사업주관자가 본 사업에 참여를 포기한 경우
2. 사업주관자 또는 출자회사가 출자회사 설립 및 공사시행 등 사업추진을 정당한 사유 없이 지연시키거나 기피한다고 판단되는 경우
3. 사업주관자(출자회사)가 고의 또는 중대한 과실에 의한 위법행위 또는 기타의 사유로 중대한 사회적 물의를 야기하거나 공신력의 실추 등으로 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우
4. 사업주관자 또는 출자회사가 사업추진협약서의 내용을 정당한 사유 없이 이행하지 아니하는 경우
5. 사업주관자 또는 출자회사가 정당한 사유 없이 본 사업의 추진에 필요한 행정절차상의 인·허가를 인·허가기관으로부터 3년 이내에 승인을 받지 못하거나, 인·허가를 받은 후 3년 이내에 착공을 하지 못한 경우(단, 사업주관자 또는 출자회사가 통상적 수준으로 합리적인 노력을 다하였음에도 불구하고 철도건설사업 등 타 사업의 변경 및 지연에 인한 것으로 객관적으로 인정되는 경우 그 기간은 산입하지 아니한다)
6. 인·허가 결과 사업주관자 또는 출자회사가 사업계획서 내용 또는 총사업비가 현저하게 변경되어 사업주관자 또는 출자회사의 사업 지속이 불가능한 경우
7. 사업주관자 또는 출자회사의 자금조달 및 경영여건의 악화로 정상적인 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우
8. 출자회사가 받은 점용허가 조건을 이행하지 않아 점용허가가 취소된 경우
9. 기타 사업주관자 또는 출자회사의 귀책사유로 사업추진이 불가능하다고 판단되는 경우

- ② 공단과 사업주관자는 다음 각 호의 사유가 발생하여 사업추진이 어려운 경우, 상호 협의하여 사업추진협약을 해제 또는 해지할 수 있다
1. 천재지변, 전쟁이 발생한 경우
 2. 정부의 주요 정책 변경으로 사업추진이 어려운 경우
 3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우
- ③ 제1항의 사유로 사업추진협약이 해제 또는 해지된 경우, 사업주관자(출자회사)가 납부한 협약 이행보증금은 공단에 귀속되며, 사업주관자(출자회사)는 사업의 추진으로 지출된 모든 비용 또는 사업주관자(출자회사)가 입은 손해를 어떠한 경우라도 이를 공단에 청구하지 아니한다.
- ④ 제2항의 사유로 사업추진협약이 해제 또는 해지된 경우, 공단은 협약이행보증금을 사업주관자에게 반환하며, 이 경우 이자는 지급하지 아니한다.
- ⑤ 제1항의 사유로 사업추진협약이 해제 또는 해지되어 공단이 손해를 입은 경우 사업주관자 또는 출자회사가 공단이 입은 손해를 배상하여야 하며, 사업부지에 대하여 즉시 원상회복 조치를 하여야 한다.

제7장 추진일정 및 유의사항

제32조(추진일정) ① 공단은 다음 각 호에 따라 사업설명회를 개최한다.

1. 일 시 : 2023. 9. 12.(화요일), 14:00 ~ 16:00(2시간)
2. 장 소 : 서울특별시 용산구 청파로 378 KTX빌딩, 국가철도공단 수도권본부 3층 강당

② 질의접수 및 답변

1. 질의접수기간 : 2023 . 9. 13. ~ 9. 14.(2일간)
2. 질의는 질의서 <양식 15>에 의해 E-Mail(gydmschl@kr.or.kr)을 통해서만 가능하며, 지정 기간에 한하여 접수한다.(질의서 양식에 의한 작성이 아닌 경우 접수하지 않음)
3. 질의에 대한 답변은 최종 질의 접수일부터 15일 이내에 공단 홈페이지(www.kr.or.kr)/정보마당/KR소식/공지사항에 일괄적으로 게시한다.
4. 질의 답변 이후 중대한 사항이 발생할 경우 공단 홈페이지에 게시할 수 있다.

③ 사업신청서 접수는 다음 각 호와 같다.

1. 일 시 : 2023. 11. 2(목요일), 10:00 ~ 15:00
2. 장 소 : 대전시 동구 중앙로 242번지, 국가철도공단 본사
청렴고객지원실 2층 203호 (접수장소 변경 시 공단 홈페이지 공지사항에 게시)
3. 접수방법 : 직접 방문 접수(우편 등의 접수는 하지 않음)

제33조(적용범위 및 해석) ① 본 지침서에서 정하지 아니한 사항은 공단의 「철도자산개발 및 운영규정」, 「철도시설 점용허가 업무처리규정」에서 정하는 바에 따르며, 그 이외의 사항은 공고일 기준의 국내 관련 법령 및 규정이 정하는 바에 따른다.

② 본 지침서와 역세권개발규정의 해석은 공단의 해석에 따른다.

제8장 사업계획서 작성 지침

제34조(사업계획서 구성) ① 사업계획서는 다음 각 호의 총 3권으로 구분하여 작성한다.

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

② 사업계획서는 제15조제2항에 의한 평가항목 및 평가요소와 제16조에 의한 평가내용을 고려하여 작성하되, 알아보기 쉬운 활자, 표 및 그림 등을 이용하여 작성한다.

③ 각종 증명서는 공고일 이후 발행된 것만 유효하다.

제35조(사업계획서의 규격) ① 제1권 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.

② 사업계획서 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.

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

④ 사업계획서의 인쇄는 단면 인쇄를 기준으로 한다.

제36조(신청자 현황 작성) ① 사업신청자 현황은 사업계획서 제1권에 작성하며, 컨소시엄으로 사업을 신청하는 경우 컨소시엄 대표자와 컨소시엄 구성원을 구분하여 작성한다.

② 사업신청자 소개

1. 사업신청자의 법인 일반현황을 <양식 8>에 의하여 작성한다.
2. 사업신청자의 법인연혁을 <양식 9>에 의하여 작성하되, 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계 회사투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재한다.

③ 주주 및 경영진 현황

1. 사업신청자의 주주현황에 관한 사항을 <양식 10>에 의하여 작성하되, 발행주식 소유가 많은 순으로 주주 10인까지 기술하며, 주주의 총수가 10인이 안 될 경우에는 모든 주주를 기술한다.
2. 신청자의 경영진 현황을 <양식11>에 의하여 작성하되, 비상근 임원 및 미등기 이사도 포함한다.

④ 출자회사의 출자자 구성 및 역할

1. 향후 설립될 출자회사의 출자자 구성 및 지분을 계획을 <양식 3>에 의하여 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.

⑤ 사업신청자의 재무현황

1. 사업신청자의 최근 3년간의 손익계산서와 대차대조표를 <양식 4>와 <양식 5>에 의하여 작성한다.
2. 사업신청자의 최근 3년간 재무비율을 <양식 6>에 의거하여 작성하며, 사업신청자가 컨소시엄일 경우 <양식 6-1>을 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 <양식 7>에 의하여 작성한다.
5. 최근 3년간의 재무상태는 공인회계사 감사보고서에 의해 작성하고 감사보고서 원본 또는 사본(원본대조필 날인)을 부속서류로 제출하되, 외부감사 대상이 아닌 경우에는 영업보고서를 부속서류로 제출하여야 한다.

⑥ 사업신청자의 사업실적

- 사업신청자는 최근 3년 동안 사업계획서상에 제시된 주된 업종에 대한 경영실적<양식 12>, 경영노하우 보유상태 등을 임의양식으로 작성하되 경영실적 증빙서류는 부속서류로 제출하여야 한다.

제37조(본보고서 작성) ① 개발계획, 소요자금의 산정 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리 계획 등 사업계획은 제2권 본보고서에 작성한다.

② 개발계획

1. 사업신청자는 공단이 제시하는 다음 각 목의 범위 내에서 계획을 수립하여야 한다.
 - 가. 현행 용도지역을 고려하여 향후 지자체 도시계획에 의한 용도지역 변경을 전제로 건축계획을 수립할 수 있다.
 - 나. 본 사업 추진 시 교통영향을 분석하고 종합적인 교통개선 대책을 수립하여 개발사업 추진에 따른 교통해소 방안을 제출하여야 한다.
2. 본 사업을 성공적으로 수행하기 위하여 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등 관련법령에 근거하여 사업시행방안을 다각도로 검토하여 최적 대안을 제시하여야 한다.
3. 건축계획 작성 시 다음의 주요 도면을 수록하여야 하며, 도면축적에 제한을 두지 않는다.
 - 조감도(주간, 야간 모두 포함)
 - 주변현황도(지도, 사진 등으로 표현 가능)
 - 토지이용계획도
 - 외부공간계획도
 - 교통 및 동선계획도
 - 대상지의 종·횡단면도(지하 구조물 단면 포함)
 - 구조 검토관련 도면(기초 공법 등), 의견서(토질 및 기초기술사, 건축구조기술사)
 - 건축계획도

- 배치도(대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 조경비율, 주차대수 등 설계개요 포함)
- 각 층 평면도, 입면도, 단면도
- ※ 필요시 세부 조감도, 투시도, 시설물의 내·외부 이미지 등 추가 수록 가능

③ 소요자금의 산정 및 자금조달계획

1. 총사업비 산정은 공사비(건축, 토목, 전력, 통신, 소방, 조경 등), 설계비, 감리비, 지장물 이설비, 역시설기여금, 점용료, 제세공과금, 출자회사 운영비, 공공기여 등 지자체 인·허가 협의시 소요비용(도시관리계획 변경 또는 도시계획시설 결정 등 지방자치단체와 협의 후 발생하는 비용 포함), 예비비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 경상가격기준으로 작성하며, 산출근거를 구체적으로 제시하도록 한다.
2. 자금조달계획은 실현가능하여야 하며 조달수단별로 구분하여 연차별로 구체적으로 작성하되, 각 항목별 세부조달계획을 포함한다.
3. 총사업비중 자기자본을 제외한 타인자본조달과 관련하여 조달방법의 확실성을 증빙할 수 있는 관련서류(예: 금융기관 본점 대출확약서 또는 조건부 대출확약서 등)를 부속서류로 제출하여야 한다.

④ 경영계획

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 관련법령에서 정하는 점용허가기간에 걸쳐 작성하되, 작성한 기준을 제시하고, 산출내역을 부속서류로 제출하여야 한다.

⑤ 사업관리계획

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. 사업별 부지현황

2. 지자체 의견사항
3. 최초 제안자의 제안서 개요

사업대상지 현황

□ 일반현황

구 분	현 황	비고
발생배경	「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 및 「국가철도공단법」 개정('19.10)으로 개발사업 대상의 확대(철도시설 → 폐선·폐역, 유희지 등 철도 관련 국유재산)	
위 치	강원특별자치도 양양군 현남면 시변리 16-1 일원 65필지	
규 모	약 34,230㎡	
현재용도	일부 사용허가(주차장, 경작지), 건축물, 도로 사용 등	
용도지역	자연녹지지역, 제 2종 일반주거지역, 준주거지역	
입지현황	<ul style="list-style-type: none">- 입지분석<ul style="list-style-type: none">· 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 판매시설 및 서핑시설로 음식점, 펜션, 민박 등 서핑 관련 상권이 형성되어 있음.- 부지형상(폭, 길이)<ul style="list-style-type: none">· (①부지) 폭 : 약 8~70m, 길이 : 약 675m· (②부지) 폭 : 약 10~53m, 길이 : 약 270m- 기타<ul style="list-style-type: none">· ①부지↔②부지 진입도로 : 국도 7호선 아래 폭 약 3.5m 터널- 지장물 현황 : 건축물, 컨테이너, 수목, 사용허가 부지 등이 있음.	
접 근 성	150m 내 7번국도, 15km 내 양양국제공항, 20km 내 양양고속시외버스터미널	
지자체 협의결과	<ul style="list-style-type: none">- 국도 7호선에서 ②부지로 진출입이 가능하도록 도로 등 기반시설 지원 요청, 향후 세부사업계획에 따라 양양군 협의 및 검토가능- 그 외 지자체 의견 사항은 <붙임 2> 참고	
기타사항	<ul style="list-style-type: none">- 동해미건설선 부지로 남아있던 인구정차장 부지를 해양레포츠(서핑) 특화 지구로 개발하여 인근지역에 활력을 부여하고 양양군 지역경제 활성화에 이바지 할 수 있는 개발 추진	

□ 부지현황



□ 토지세목 조서

번호	소재지	지번		지목	면적(㎡)	소유자	비고 (관리기관)
		본번	부번				
1	강원도 현남면 인구리	6	2	철	162	국토교통부	국가철도공단
2	강원도 현남면 인구리	7	1	철	575	국토교통부	국가철도공단
3	강원도 현남면 인구리	7	2	철	233	국토교통부	국가철도공단
4	강원도 현남면 인구리	11	1	철	39	국토교통부	국가철도공단
5	강원도 현남면 인구리	11	2	철	232	국토교통부	국가철도공단
6	강원도 현남면 인구리	51	8	철	216	국토교통부	국가철도공단
7	강원도 현남면 시변리	1	3	철	314	국토교통부	국가철도공단
8	강원도 현남면 시변리	1	6	철	381	국토교통부	양양군 건설과
9	강원도 현남면 시변리	2	1	철	135	국토교통부	국가철도공단
10	강원도 현남면 시변리	3	2	도	1,154	국토교통부	양양군 건설과
11	강원도 현남면 시변리	3	3	철	115	국토교통부	국가철도공단
12	강원도 현남면 시변리	10	1	철	73	국토교통부	양양군 건설과
13	강원도 현남면 시변리	11	1	철	476	국토교통부	국가철도공단
14	강원도 현남면 시변리	12	1	철	719	국토교통부	국가철도공단
15	강원도 현남면 시변리	12	3	철	1,902	국토교통부	국가철도공단
16	강원도 현남면 시변리	13	1	철	724	국토교통부	국가철도공단
17	강원도 현남면 시변리	14	1	철	119	국토교통부	국가철도공단
18	강원도 현남면 시변리	15		철	327	국토교통부	국가철도공단
19	강원도 현남면 시변리	16	1	철	3,468	국토교통부	국가철도공단
20	강원도 현남면 시변리	17	1	철	760	국토교통부	국가철도공단
21	강원도 현남면 시변리	17	6	철	36	국토교통부	국가철도공단
22	강원도 현남면 시변리	18	1	철	1,068	국토교통부	국가철도공단
23	강원도 현남면 시변리	19	1	철	377	국토교통부	국가철도공단
24	강원도 현남면 시변리	20	1	철	36	국토교통부	국가철도공단
25	강원도 현남면 시변리	21	1	철	46	국토교통부	국가철도공단
26	강원도 현남면 시변리	23	1	철	86	국토교통부	국가철도공단
27	강원도 현남면 시변리	24	1	철	126	국토교통부	국가철도공단
28	강원도 현남면 시변리	27	4	철	291	국토교통부	국가철도공단
29	강원도 현남면 시변리	28	1	철	20	국토교통부	국가철도공단
30	강원도 현남면 시변리	29	1	철	228	국토교통부	국가철도공단
31	강원도 현남면 시변리	30	2	철	1,537	국토교통부	국가철도공단
32	강원도 현남면 시변리	31	2	철	1,656	국토교통부	국가철도공단
33	강원도 현남면 시변리	31	5	철	291	국토교통부	국가철도공단
34	강원도 현남면 시변리	34	1	철	973	국토교통부	국가철도공단

번호	소재지	지번		지목	면적(㎡)	소유자	비고 (관리기관)
		본번	부번				
35	강원도 현남면 시변리	34	4	철	156	국토교통부	국가철도공단
36	강원도 현남면 시변리	34	5	철	65	국토교통부	국가철도공단
37	강원도 현남면 시변리	35	2	철	179	국토교통부	국가철도공단
38	강원도 현남면 시변리	35	5	철	135	국토교통부	국가철도공단
39	강원도 현남면 시변리	35	6	철	83	국토교통부	국가철도공단
40	강원도 현남면 시변리	36	1	철	1,402	국토교통부	국가철도공단
41	강원도 현남면 시변리	36	7	철	6	국토교통부	국가철도공단
42	강원도 현남면 시변리	36	8	철	83	국토교통부	국가철도공단
43	강원도 현남면 시변리	37		철	235	국토교통부	국가철도공단
44	강원도 현남면 시변리	38	1	철	797	국토교통부	국가철도공단
45	강원도 현남면 시변리	39	2	구	1,442	국토교통부	국가철도공단
46	강원도 현남면 시변리	40	1	철	53	국토교통부	국가철도공단
47	강원도 현남면 시변리	41	1	철	440	국토교통부	국가철도공단
48	강원도 현남면 시변리	41	15	철	39	국토교통부	국가철도공단
49	강원도 현남면 시변리	41	16	철	307	국토교통부	국가철도공단
50	강원도 현남면 시변리	산1	1	철	496	국토교통부	국가철도공단
51	강원도 현남면 시변리	산1	2	임	198	국토교통부	국가철도공단
52	강원도 현남면 두리	10	4	철	1,585	국토교통부	국가철도공단
53	강원도 현남면 두리	24	2	철	17	국토교통부	국가철도공단
54	강원도 현남면 두리	24	8	철	9	국토교통부	국가철도공단
55	강원도 현남면 두리	25	2	철	235	국토교통부	국가철도공단
56	강원도 현남면 두리	26	2	철	60	국토교통부	국가철도공단
57	강원도 현남면 두리	26	5	철	426	국토교통부	국가철도공단
58	강원도 현남면 두리	28	2	철	2,720	국토교통부	국가철도공단
59	강원도 현남면 두리	29	2	철	83	국토교통부	국가철도공단
60	강원도 현남면 두리	29	3	철	128	국토교통부	국가철도공단
61	강원도 현남면 두리	30	2	철	1,051	국토교통부	국가철도공단
62	강원도 현남면 두리	31	2	철	1,798	국토교통부	국가철도공단
63	강원도 현남면 두리	32	1	철	509	국토교통부	국가철도공단
64	강원도 현남면 두리	33	1	철	167	국토교통부	국가철도공단
65	강원도 현남면 두리	산37	2	임	431	국토교통부	국가철도공단
합계					34,230		

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

** 국가철도공단 관리부지를 제외한 부지에 대하여는 철도공단에서 해당 관리청과 협의 중이며,
필요시 해당 관리청과 별도로 협의하여야 한다.

*** 사용허가 중인 토지는 사업주관자 선정 후 착공 전까지 사용허가 종료 예정

‘동해미건설선 인구정차장부지 개발사업’에 따른 양양군 의견 사항

□ 인구정차장부지 개발방향

- 해양레포츠(서핑)를 테마로 지역적 특색을 강화할 수 있는 시설을 도입하여 서핑특화지역로서의 지역이미지 구축 거점으로 개발
- 장래 교통수요를 고려하여 충분한 공영주차장 확보
- 지역주민들과의 상생발전을 위한 대책 마련
ex) 기존 상권과의 중복시설 최소화, 청년창업 공간 마련 등

□ 양양군 볼파크 이전 설치

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

[참고] 양양 서핑 비치로드 조성사업

- 위치 및 면적 : 강원특별자치도 양양군 현남면 시변리 12-4번지 일원(면적 3,219㎡)
- 사업기간 : 실시계획승인일로부터 ~ 2023년 12월
- 사업비 : 20.89억 원(국비 : 14.9억 원, 지방비 : 5.99억 원)
- 사업내용
 - 서핑 테마거리 조성(1,390㎡, 광장 및 조경시설)
 - 볼파크 조성(1,275㎡, 유희 및 조경시설)
 - 죽도정 둘레길 조성(482㎡, 조경시설)
 - 자연산 활어판매장(72㎡, 편익시설)



최초 제안자의 제안서 내용

- (사업위치) 강원특별자치도 양양군 현남면 시변리 16-1 일원(면적 35,438㎡)
- (사업규모) 지하2층~29층, 연면적 44,630.34㎡
- (도입시설) 생활형 숙박시설, 유스호스텔, 근린생활시설 등
- (배치계획)



- (도입시설별 면적)

도입시설	건축연면적	대지면적
숙박시설(A)	40,179.24㎡	17,537.7㎡
상업시설(B)	4,451.1㎡	10,604.8㎡
주차장 및 공공시설(C)	-	7,295.5㎡
계(A+B+C)	44,630.34㎡	35,438㎡

- (우수제안자) 코리아신타(주)
- (특 전) 동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업의 사업주관자 공모에 응모 시 1회에 한하여 총평가점수*의 가점 부여

* (총평가점수) 공모 평가 시 제안자가 획득한 점수를 말함

사업신청서																																	
사업명	동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업																																
법인명		전화번호																															
대표자		주민등록번호 (앞 6자리만 기재)																															
소재지																																	
<p>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.</p> <p>2023년 월 일</p> <p>단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인) (컨소시엄의 경우) 컨소시엄구성원1 (인) 컨소시엄구성원2 (인) 컨소시엄구성원3 (인) : :</p> <p>국가철도공단이사장 귀하</p>																																	
<p><구비서류></p> <table><tbody><tr><td>1. 신용평가서(원본)</td><td>1부</td></tr><tr><td>2. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서)</td><td>1부</td></tr><tr><td>3. 사업계획서 작성관계자 현황(양식2)</td><td>1부</td></tr><tr><td>4. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)</td><td>1부</td></tr><tr><td>5. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)</td><td>각 1부</td></tr><tr><td>6. 사업계획 요약서(사회적 편익 및 일자리 창출효과 등 포함)</td><td>1부</td></tr><tr><td>7. 사업계획서</td><td>15부</td></tr><tr><td colspan="2">가. 자금조달 관련 서류 (양식3~7)</td></tr><tr><td colspan="2">- 출자자 구성 및 지분율, 손익계산서, 대차대조표, 재무비율표, 감사보고서 의견</td></tr><tr><td colspan="2">나. 경영능력 관련 서류 (양식8~12)</td></tr><tr><td colspan="2">- 법인 일반현황, 법인 연혁, 주주현황, 경영진 현황, 주된 업종 경영실적</td></tr><tr><td>8. 사업계획서(요약서포함) 전산파일(원본)이 수록된 USB</td><td>1개</td></tr><tr><td>9. 설계도판 차트(A2) [사업개요, 배치도, 조감도, 사업성 분석 등]</td><td>1부</td></tr><tr><td>10. 서약서(양식13)</td><td>1부</td></tr><tr><td>11. 청렴서약서(양식14)</td><td>1부</td></tr></tbody></table>				1. 신용평가서(원본)	1부	2. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서)	1부	3. 사업계획서 작성관계자 현황(양식2)	1부	4. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)	1부	5. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)	각 1부	6. 사업계획 요약서(사회적 편익 및 일자리 창출효과 등 포함)	1부	7. 사업계획서	15부	가. 자금조달 관련 서류 (양식3~7)		- 출자자 구성 및 지분율, 손익계산서, 대차대조표, 재무비율표, 감사보고서 의견		나. 경영능력 관련 서류 (양식8~12)		- 법인 일반현황, 법인 연혁, 주주현황, 경영진 현황, 주된 업종 경영실적		8. 사업계획서(요약서포함) 전산파일(원본)이 수록된 USB	1개	9. 설계도판 차트(A2) [사업개요, 배치도, 조감도, 사업성 분석 등]	1부	10. 서약서(양식13)	1부	11. 청렴서약서(양식14)	1부
1. 신용평가서(원본)	1부																																
2. 사업참가 신청 보증금(현금 또는 보증서)	1부																																
3. 사업계획서 작성관계자 현황(양식2)	1부																																
4. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)	1부																																
5. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)	각 1부																																
6. 사업계획 요약서(사회적 편익 및 일자리 창출효과 등 포함)	1부																																
7. 사업계획서	15부																																
가. 자금조달 관련 서류 (양식3~7)																																	
- 출자자 구성 및 지분율, 손익계산서, 대차대조표, 재무비율표, 감사보고서 의견																																	
나. 경영능력 관련 서류 (양식8~12)																																	
- 법인 일반현황, 법인 연혁, 주주현황, 경영진 현황, 주된 업종 경영실적																																	
8. 사업계획서(요약서포함) 전산파일(원본)이 수록된 USB	1개																																
9. 설계도판 차트(A2) [사업개요, 배치도, 조감도, 사업성 분석 등]	1부																																
10. 서약서(양식13)	1부																																
11. 청렴서약서(양식14)	1부																																

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

2023년 월 일

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

국가철도공단이사장 귀하

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						
〈국가철도공단〉						
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 자율제시
4. 단독 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자는 설립자본금의 20%이상으로 할 것
5. 컨소시엄 구성원 및 일반출자자는 설립자본금의 20% 미만으로 할 것

손익계산서

법인명 : _____

(단위 : 억원, %)

과목	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 구성원별로 작성함.
 3. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재

2023년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

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 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 구성원별로 작성함.
4. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
5. 단기차입금에는 유동성장기부채를 포함한 금액을 기재

2023년 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 <양식4>과 <양식5>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 <양식 6-1>을 포함하여 작성하여야 함.

2023년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

재 무 비 율 표

(단위 : %, 배)

비 율	A사 가중평균	B사 가중평균	C사 가중평균	D사 가중평균	권소시업 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 <양식6>에 의해 작성된 가중평균을 기재(공단 지분은 제외)
2. 권소시업 평균은 다음 산식에 의하여 산정
 Σ (각사 가중평균 × 각사 출자지분율)
※ 각사 출자지분율 : 권소시업 구성원이 출자회사에 출자할 지분율의 합을 100%로
환산하였을 때 각사 권소시업 구성원의 지분율
3. 안정성비율은 최근년도 수치를 기준으로 작성하며, 부채비율 작성 시 권소시업
구성회사 중 전액자본잠식이 있는 경우 해당 회사의 부채비율은 '자본잠식'으로 기재하고
권소시업 평균 산정 시 제외
4. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성

2023년 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. 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

<양식8>

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 구성원별로 작성함.

<양식9>

법인 연혁

법인명 : _____

년 월 일	내 용

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원별로 작성함.

<양식10>

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.

<양식11>

경영진 현황

성 명	직위/담당업무	주민등록번호 (앞 6자리만 기재)	학력 및 경력	관 계

- 주) 1. 학력은 최종학력중심으로 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.

주된 업종 경영실적

사 업 명	동해미건설선 양양 인구정차장부지 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>2023년 월 일</p> <p>단독법인 또는 컨소시엄 대표자 (인)</p> <p>국가철도공단이사장 귀하</p>			

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

서 약 서

사업명 : 동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업

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

2023년 월 일

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

국가철도공단이사장 귀하

청 렬 서 약 서

사업명 : 동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업

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

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

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

2023년 월 일

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

국가철도공단이사장 귀하

2023. . .

동해미건설선 양양 인구정차장부지 개발사업 사업주관자 공모지침서 관련 질의서			
법 인 명		대표자명	(인)
주 소			
전 화 번 호		E-Mail	
공모지침서(Page)	질 의 내 용		