

물류단지 실수요 검증의 평가기준 및 평가방법
(제16조의2제1항 및 제16조의8제5항 관련)

1. 물류단지 실수요 검증의 평가기준

평가항목	평가지표	배점	세부 평가항목 및 평가점수 산정방법
계		200	
가. 입주수요, 수행능력 등 사업계획의 타당성	1) 입주기업체 등의 입주수요 신뢰도 (정성평가)	20	가) 입주수요 면적의 신뢰도(20점) (1) 평가 산식: 입주수요 면적 / 물류시설 용지 면적 × 입주수요의 신뢰도(0 ~ 100%) × 20점 (2) 입주수요 면적은 지정요청자등이 직접 물류시설 용지를 활용하는 면적, 지정요청자등을 제외한 입주기업체 등의 입주수요 면적 및 임대사업자 등 그 밖의 입주수요 면적을 합산하여 계산한다. (3) 입주수요의 신뢰도는 지정요청자등 및 입주기업체 등의 재무제표, 입주계획 등을 검토하여 정성적으로 평가한다. (4) 평가점수 (가) 매우 높음: 17~20점 (나) 높음: 13~16점 (다) 보통: 9~12점 (라) 낮음: 5~8점 (마) 매우 낮음: 0점~4점
	2) 지정요청자 등의 사업계획 신뢰도 (정성평가)	20	가) 물류단지 개발·운영 전략의 적정성 및 실행가능성(10점) (1) 지정요청자등의 물류단지 개발·운영 전략에 대한 적정성 및 실행가능성과 도시기본계획과의 부합 여부 등을 정성적으로 평가한다. (2) 평가점수 (가) 매우 높음: 9점 ~ 10점 (나) 높음: 7점 ~ 8점 (다) 보통: 5점 ~ 6점 (라) 낮음: 3점 ~ 4점 (마) 매우 낮음: 0점 ~ 2점 나) 지정요청자등의 사업추진 능력의 신뢰도(10점) (1) 전문성 등 지정요청자등의 사업추진 능력에 대한 신뢰도를 정성적으로 평가한다. (2) 평가점수

		(가) 매우 높음: 9점 ~ 10점 (나) 높음: 7점 ~ 8점 (다) 보통: 5점 ~ 6점 (라) 낮음: 3점 ~ 4점 (마) 매우 낮음: 0점 ~ 2점																																				
3) 입지선정의 적정성 (정량평가)	20	가) 물류단지 입지선정의 적정성(20점) (1) 기존 도로와의 접근성, 환경 및 보전관련 용도지역 훼손 여부 등을 정량적으로 평가한다. (가) 기존 도로와의 접근성은 기존 왕복 4차선 이상 도로와의 연결을 위하여 신설 또는 확장이 필요한 진출입도로의 길이를 산출하여 평가한다. (나) 물류단지 전체 면적 대비 「자연환경보전법」 제34조제1항제2호의 생태·자연도 2등급 권역(이하 "생태·자연도 2등급 권역"이라 한다)의 포함 비율을 산정하여 평가한다. * 물류단지 내에 「자연환경보전법」 제34조제1항제1호의 생태·자연도 1등급 권역이 포함된 경우에는 0점으로 한다. (다) 물류단지 전체 면적 대비 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목 및 나목의 보전관리지역 및 생산관리지역, 같은 항 제3호의 농림지역 및 같은 항 제4호의 자연환경보전지역(이하 "보전관련 용도지역"이라 한다)의 포함 비율을 산정하여 평가한다. (2) 평가점수 <table><tr><th>구 분</th><th>7점</th><th>6점</th><th>5점</th><th>4점</th><th>3점</th><th>2점</th><th>1점</th><th>0점</th></tr><tr><td>신설 또는 확장이 필요한 진출입도로 길이</td><td>0.5km 이상 미만</td><td>0.5km 이상 1km 미만</td><td>1km 이상 1.5km 미만</td><td>1.5km 이상 2km 미만</td><td>2km 이상 2.5km 미만</td><td>2.5km 이상 3km 미만</td><td>3km 이상 4km 미만</td><td>4km 이상</td></tr><tr><td>생태·자연도 2등급 권역의 포함 비율</td><td>0%</td><td>0%초과 3%미만</td><td>3%이상 5%미만</td><td>5%이상 10%미만</td><td>10%이상 15%미만</td><td>15%이상 20%미만</td><td>20%이상 25%미만</td><td>25%이상</td></tr><tr><td>보전관련 용도지역의 포함 비율</td><td>-</td><td>30%미만</td><td>30%이상 40%미만</td><td>40%이상 50%미만</td><td>50%이상 60%미만</td><td>60%이상 70%미만</td><td>70%이상 80%미만</td><td>80%이상</td></tr></table>	구 분	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	0점	신설 또는 확장이 필요한 진출입도로 길이	0.5km 이상 미만	0.5km 이상 1km 미만	1km 이상 1.5km 미만	1.5km 이상 2km 미만	2km 이상 2.5km 미만	2.5km 이상 3km 미만	3km 이상 4km 미만	4km 이상	생태·자연도 2등급 권역의 포함 비율	0%	0%초과 3%미만	3%이상 5%미만	5%이상 10%미만	10%이상 15%미만	15%이상 20%미만	20%이상 25%미만	25%이상	보전관련 용도지역의 포함 비율	-	30%미만	30%이상 40%미만	40%이상 50%미만	50%이상 60%미만	60%이상 70%미만	70%이상 80%미만	80%이상
구 분	7점	6점	5점	4점	3점	2점	1점	0점																														
신설 또는 확장이 필요한 진출입도로 길이	0.5km 이상 미만	0.5km 이상 1km 미만	1km 이상 1.5km 미만	1.5km 이상 2km 미만	2km 이상 2.5km 미만	2.5km 이상 3km 미만	3km 이상 4km 미만	4km 이상																														
생태·자연도 2등급 권역의 포함 비율	0%	0%초과 3%미만	3%이상 5%미만	5%이상 10%미만	10%이상 15%미만	15%이상 20%미만	20%이상 25%미만	25%이상																														
보전관련 용도지역의 포함 비율	-	30%미만	30%이상 40%미만	40%이상 50%미만	50%이상 60%미만	60%이상 70%미만	70%이상 80%미만	80%이상																														
4) 물류시설	20	가) 물류단지면적 대비 물류시설용지 면적 비율(20점)																																				

용지 면적 비율 (정량 평가)		(1) 물류단지 전체 면적(공공용지는 제외한다) 대비 물류시설 용지 면적을 정량적으로 평가한다. (2) 평가점수 (가) 90% 이상: 20점 (나) 80% 이상 ~ 90% 미만: 15점 (다) 70% 이상 ~ 80% 미만: 10점 (라) 60% 이상 ~ 70% 미만: 5점 (마) 60% 미만: 3점
5) 장래의 물 류단지 수요 (정량평가)	20	가) 장래의 물류단지 수요면적 대비 물류시설 용지 면적 비율(20점) (1) 평가 산식: 물류시설 용지 면적 / (해당 물류단지가 소재한 시·군의 물류단지 수요 면적 + 해당 물류단지에 인접한 시·군의 물류단지 수요 면적 × 15%) (2) 해당 물류단지가 소재한 시·군의 물류단지 수요 면적과 해당 물류단지에 인접한 시·군의 물류단지 수요 면적의 15%를 합계한 수치 대비 물류시설 용지 면적을 정량적으로 평가한다. 이 경우 지역별 물류단지 수요 면적 및 물류시설 용지 면적은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 산정한 후 평가한다. (3) 평가점수 (가) 20% 이하: 20점 (나) 20% 초과 ~ 80% 이하: [20점 × (80% - (1)의 평가 산식에 따라 산정한 장래의 물류단지 수요면적 대비 물류시설 용지 면적 비율) / 60%] (다) 80% 초과: 0점
6) 인근 물류 단지와 의 상호 중복성 (정성평가)	20	가) 인근 물류단지와 의 상호 중복성(20점) (1) 해당 물류단지와 인접한 물류단지의 규모, 분양 및 입주현황, 이격 거리 등을 종합적으로 고려하여 정성적으로 평가한다. (2) 평가점수 (가) 매우 낮음: 17점 ~ 20점 (나) 낮음: 13점 ~ 16점 (다) 보통: 9점 ~ 12점 (라) 높음: 5점 ~ 8점

			(마) 매우 높음: 0점 ~ 4점
나. 지정 요청자 등의 금융 및 재 무부문 사업수 행능 력	1) 자기자본 및 자금조 달계획(정 성평가)	40	가) 총 사업비 산정의 타당성(10점) (1) 총사업비 산정의 타당성을 정성적으로 평가한다. (2) 평가점수 (가) 매우 높음 : 9점 ~ 10점 (나) 높음 : 7점 ~ 8점 (다) 보통 : 5점 ~ 6점 (라) 낮음 : 3점 ~ 4점 (마) 매우 낮음 : 0점 ~ 2점 나) 총사업비 대비 자기자본 비율(10점) (1) 총사업비에 대한 자기자본 비율을 정성적으로 평가한다. (2) 평가 산식 : 자기자본 / 총사업비 (3) 평가점수 (가) 30% 이상: 10점 (나) 24% 이상 30% 미만: 8점~9점 (다) 17% 이상 24% 미만: 6점~7점 (라) 10% 이상 17% 미만: 4점~5점 (마) 10% 미만 : 0점~3점 다) 자본 조달계획의 신뢰도(20점) (1) 자기자본 조달계획 및 타인자본 조달계획의 신뢰도를 정성적으로 평가한 점수와 전체자본 대비 자기자본 비율 또는 타인자본 비율을 기준으로 평가한다. (2) 평가산식 (자기자본 조달계획 신뢰도 × 전체 자본 대비 자기자본 비율) + (타인자본 조달계획 신뢰도 × 전체 자본 대비 타인자본 비율) (3) 자본 조달계획 신뢰도 평가점수 (가) 매우 높음: 17점 ~ 20점 (나) 높음: 13점 ~ 16점 (다) 보통: 9점 ~ 12점 (라) 낮음: 5점 ~ 8점 (마) 매우 낮음: 0점 ~ 4점
	2) 재무상태 건전성(정 량평가)	20	가) 신용평가등급(20점) (1) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항제1호 또는 제2호에 따른 신용조회업자 또는 신용조사업자가 발급한 출자자의 신용평가등급확인

서와 출자예정금액 조달능력을 기준으로 평가한다.

(가) 신용평가등급은 원칙적으로 회사채에 대한 신용평가등급을 기준으로 평가하되, 기업어음 또는 기업신용에 관한 신용 등급이 회사채에 대한 신용평가등급보다 유리한 경우 기업어음 또는 기업신용에 관한 신용 등급을 적용하여 평가한다.

(나) 신용평가등급확인서를 제출하기 전에 지정요청자등의 기업이 합병, 분할, 양수 또는 양도가 이루어진 경우에는 기업의 합병, 분할, 양도 또는 양수한 사실이 반영된 기업의 신용평가등급으로 평가하여야 하며, 해당 사실이 반영된 신용평가등급이 없는 경우에는 미제출로 간주하여 평가한다.

(다) 신용평가등급별 점수

회사채	A-이상	A-미만 BBB-이상	BBB-미만 B-이상	CCC+이하	미제출
기업어음	A2-이상	A2-미만 A3-이상	A3-미만 B-이상	C이하	미제출
기업신용	A-이상	A-미만 BBB-이상	BBB-미만 B-이상	CCC+이하	미제출
점수	20점	15점	10점	5점	0점

(라) 출자자의 출자예정금액 조달능력은 해당 출자자의 출자예정액에 대한 출자자의 자기자본 비율로 평가한다.

(2) 평가 산식

출자자의 신용평가등급별 점수 × (해당 출자자의 자기자본 / 해당 출자자의 출자예정액)

(가) (해당 출자자의 자기자본 / 해당 출자자의 출자예정액)이 1보다 클 경우 1로 계산한다.

(나) 지정요청자등이 일정한 출자 비율에 따라 다른 사업자와 공동으로 연대하여 사업을 시행하는 경우에는 평가산식에 의하여 산정된 사업자별 평가점수에 사업자별 참여지분율을 곱하여 산정한 후 이를 합산하여 평가한다.

	3) 토지 확보 현황 (정량 평가)	20	가) 해당 물류단지의 토지 확보율(20점) (1) 물류단지 전체 면적 대비 지정요청자등의 토지 소유 면적(해당 토지의 토지매매계약서가 있는 경 우를 포함한다) 또는 토지사용 승낙 면적 비율로 구분하여 정량적으로 평가한다. (2) 평가점수 (가) 지정요청자등이 해당 물류단지의 토지를 소유 하였거나, 해당 토지에 대한 매매 계약서를 제출 한 경우: 토지확보 면적 비율 × 20점 (나) 지정요청자등이 토지사용 승낙서 또는 토지사용 확인서 등 해당 토지의 사용이 가능함을 증명하 는 서류를 제출한 경우: 토지사용 승낙 면적 비 율 × 15점 (다) 증빙 서류가 없는 경우: 0점
--	---------------------------	----	--

2. 평가 방법

가. 제1호가목의 평가항목은 제16조의4제4항제1호에 따른 위원이 평가하고, 제1호나
목의 평가항목은 제16조의4제4항제2호에 따른 위원이 평가한다.

나. 제1호에 따라 물류단지별로 평가점수를 산정하되, 제16조의4제4항 각 호에 따른
위원이 평가한 점수 중 평가항목별 최고점수와 최저점수는 제외하고, 평가항목별
평균점수를 계산한다.

다. 나목에 따른 평가항목별 평균점수가 각각 평가항목별 만점의 100분의 50 이상
일 경우 물류단지의 실수요가 있는 것으로 인정한다.

라. 실수요 검증의 평가를 위한 서류가 제출되지 아니한 경우에는 해당 평가항목을 0
점 처리한다.

마. 제출된 서류가 부정 또는 거짓으로 작성된 것으로 판단되는 경우에는 평가대상
에서 제외한다.

비고

위 표 나목1)나)에 따라 총사업비 대비 자기자본 비율을 평가하는 경우 자기자본의
인정범위 및 확인 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 지정요청자등이 특수목적법인인 경우에는 특수목적법인의 주주가 해당 법인의
자본금으로 이미 납입하였거나 향후 납입할 예정인 금액

가. 자본금으로 이미 납입한 금액은 법인등기부등본을 통하여 확인하되, 최근 재무
상태표상 대여금이나 가지급금으로 인출한 금액은 제외한다.

나. 향후 납입할 예정인 금액은 출자자 또는 출자예정자의 출자확약서 및 주주 별

로 출자할 자금에 대한 조달계획서 및 근거자료를 통하여 확인한다.

2. 지정요청자등이 특수목적법인 외의 법인인 경우에는 법인의 여유자금이나 보유 자산의 처분으로 조달할 자금 또는 유상증자로 조달할 예정인 금액

가. 법인의 여유자금은 지정요청자등의 최근 재무상태표상 자본 총액을 한도로 한다.

나. 보유 자산의 처분으로 조달할 자금은 보유 자산의 평가액에서 해당 자산에 이미 설정된 근저당권 등의 금액을 차감한 금액을 말하며, 해당 자산의 평가 근거 자료 및 담보제공 여부를 확인할 수 있는 등기부등본 등의 자료를 통하여 확인한다.

다. 유상증자로 조달할 예정인 금액은 지정요청자등의 주주가 유상증자를 통하여 추가로 납입할 예정인 자금을 말하며, 해당 주주의 증자 참여확약서, 증자에 참여할 자금에 대한 조달계획서 및 근거자료를 통하여 확인한다.