

동인천민자역사 철거 및 복합개발사업 민간제안공모 공고

국가철도공단에서는 동인천역 복합개발 사업 추진을 위하여 아래와 같이 민간제안을 공모하오니 많은 참여 바랍니다.

2024년 7월 29일

국가철도공단 이사장

1. 공 모 명 : 동인천민자역사 철거 및 복합개발사업 민간제안공모

2. 대상지 현황

본 사업의 공모대상지는 다음과 같음.

가. 사업 대상지 : 인천광역시 중구 인현동 1-1번지 일원

나. 면 적 : 약 18,439.80㎡

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

3. 공모개요

가. 공모 목적

본 공모는 인천 원도심 상권의 중심에 섰던 동인천 민자역사 건물, 그리고 인근 철도 유휴부지에 대하여 민간의 창의적인 아이디어를 발굴하고 안정적인 수익모델 확보를 통해 침체된 원도심 활성화와 주민 편의 향상을 도모하기 위하여 다양한 개발가능성을 검토하는데 있음

나. 개발방향 및 컨셉

1) 쇠퇴한 원도심 지역 활성화

- 대상지는 경인선 철도로 인하여 중구·동구가 단절된 형태로, 영업 중단된 동인천 민자역사(엔조이쇼핑몰, 동인천역) 건물과 지하상가, 소규모 상업시설 및 노후 건물들이 산재되어 있음
- 인천시는 동인천역 일원의 원도심 해결을 위해 도시개발계획 수립과 제물포구 출범 등 예정으로, 관련 계획을 고려한 적절한 기능의 복합 시설물 도입과 남북광장 연계방안을 구상하여 지역 활성화를 이끌 수 있는 사업모델을 발굴하고자 함

2) 공공성과 수익성을 갖춘 복합건물 구상

- 일반상업지역인 입지적 특성을 고려하여 개발시너지를 극대화할 수 있도록 용적률을 최대한 활용한 아이디어 모색
- 복합역사 개발로 역세권 통합 및 철도역사의 현대화, 단절된 교통망을 연결하여 지역간 연계성을 강화하고 지역주민을 위한 휴식공간 조성(광장, 문화시설 등)으로 공공성을 확보하는 등 전략적 공간으로 계획
- 아울러 운영기간(2017년) 만료 후 다양한 이해관계자 문제 등으로 장기간 방치 중인 동인천 민자역사(엔조이쇼핑몰)의 시설물 철거계획, 부지내 철도시설의 기능 유지, 기타 시설물 처리계획 등 민간의 적절한 활용방안 제시 필요

4. 관련법령 및 규정

가. 관련법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「국가철도공단법」, 「건축법」, 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도사업법」, 지자체 조례 등

나. 관련규정 : 「철도시설의 점용료 산정기준」, 국가철도공단 「철도 자산 개발 및 운영규정」, 「철도시설 점용허가 업무처리규정」 등

5. 공모참가 자격

가. 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 단독법인 또는 법인으로 구성된 컨소시엄(컨소시엄 대표자 포함 5개 법인 이하로 구성)으로 함.

나. 신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관계 법령 및 규정에 따라 입찰 자격, 출자 등의 제한을 받거나 정지된 자는 신청할 수 없음.

※ 본 민간제안 공모 시에는 해당되지 않으나, 추후 본 사업을 추진할 사업주관자 공모 시에는 추가로 아래의 자격요건을 충족하여야 함.

[사업주관자 자격요건]

- 단독법인 사업신청자 또는 컨소시엄 대표자의 납입자본금은 총사업비의 5% 이상(최소 30억 원 이상)이어야 한다.
- 사업신청자(단독사업신청법인 또는 컨소시엄대표자)는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제26항에 따라 신용평가업의 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 다음의 신용등급 중 하나 이상을 충족하여야 한다.

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

6. 제출서류 및 제안서 작성 기준

가. 제출서류

- 민간제안 신청서(붙임3) 1부
- 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본) 1부
- 사업자등록증 사본(원본대조필 날인) 1부
- 민간제안서 15부
 - 민간제안서 작성관계자 현황(붙임4)
 - 제안자 일반현황(붙임5)
- 민간제안서 전산파일이 수록된 전자매체(USB) 1개
- 서약서(붙임6) 1부
- 청렴서약서(붙임7) 1부

나. 제안서 작성내용 : 제안서 작성요령(붙임2)을 참고하여 작성

다. 제안서 작성 기준 (기준일은 공고일로 함)

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

7. 사업시행방식 및 설립자본금

가. 부지 사용방식은 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제23조의2(점용허가)에 의거 철도사업법령의 점용허가 관련 규정에 따라 사업주관자와 국가철도공단이 출자하여 설립한 특수목적법인(SPC)이 점용허가를 받아 개발시설 건설 및 운영

* 운영 중 점용허가 기간은 최초 운영 중 점용허가 할 당시의 관계 법령 등이 정하는 바에 따름

나. 출자회사의 설립자본금은 총사업비의 5%이상으로 제시하되, 총사업비가 600억원 미만일 경우 설립자본금의 최소 금액은 30억원으로 제시

* 공단의 출자금은 3억원 범위 내에서 출자 예정

8. 공모 조건

가. 관련 법령 및 규정 준수(3. 공모개요 - 다. 관련법령, 라. 관련규정 등 참조)

나. 철도시설부지는 매각이 불가하며, 점용허가를 받아 개발시설 건설 및 운영

다. 제안자는 본 사업에 복수로 신청 불가(컨소시엄 구성원도 제안자로 간주함)

라. 철도시설기여금을 반영하여 제안서 작성

* 철도시설기여금은 ‘본 사업에 관련된 총공사비(공사비/설계비/감리비 등 포함, 부가세 별도)’의

5%를 말함

** 다만, 개발사업을 추진함에 있어 철도시설 등 국가귀속시설이 필요한 경우 출자회사는 개발사업의 총 연면적 10% 이상을 국가귀속 해야 한다.

국가귀속시설의 규모는 여객 수송수요 등을 고려하여 공단과 협의를 통해 결정하며, 국가 귀속시설 설치비가 철도시설기여금 범위를 초과하지 않을 경우 그 차액을 철도시설기여금으로 납부해야 한다.

마. 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 일반산업지역이며 토지이용 효율 향상을 위해 필요한 경우, 도시관리계획 변경 또는 지구단위계획구역 지정을 전제로 사업계획을 수립할 수 있음.

바. 개발사업에 지장이 되는 시설물 중 철거가 필요한 시설물이나 대체가 필요한 시설은 사업시행자 부담으로 철거 또는 설치하여야 함.

사. 개발사업 대상지 중 사업성과 효율성을 고려하여 일부 대상지를 제외하고 계획수립 가능

아. 개발사업 대상지를 제외한 기타 부지(사유지 등)는 필요할 경우 사업시행자 부담으로 취득하여야 하며, 점용허가 기간이 경과한 후 개발시설물 및 관련 부지(국유지 및 기타 사유지 포함)는 무상으로 국가에 귀속시켜야 함.

자. '3. 공모개요 - 나. 개발방향 및 컨셉'을 반영하여 사업계획을 수립해야 함.

9. 사업설명회

가. 일시/장소 : 2024. 8. 7.(수) 14:00 / 서울역(롯데마트 2F) 회의실(붙임11 참조)

나. 참석대상자 : 본 공모에 관심있는 민간사업자 등

다. 주요 내용 : 공모지침서 전반사항, 공모대상지 현황 및 주변여건 등 설명

10. 질의접수·답변

가. 질의 접수기간 : 2024. 8. 12.(월) ~ 8. 13.(화) 18:00까지

나. 질의는 질의서 양식(붙임9)에 의해 담당자 이메일(wonjy0546@kr.or.kr)을

통해서만 가능하며, 지정기간에 한함.(질의서 양식만 접수 가능)

다. 질의에 대한 답변은 최종 질의 접수일로부터 15일 이내에 국가철도공단 홈페이지(www.kr.or.kr/정보마당/kr소식/공지사항)에 일괄 게시하며, 질의서 답변 내용의 미숙지로 인한 책임은 제안자에게 있음.

11. 공모접수

가. 공모기간 : 2024. 7. 29. (월) ~ 2024. 10. 4. (금)

나. 제출서류 : 공모 제안서 15부, 전자매체(USB) 1개

다. 제안서 접수

- 접수 일 : 2024. 10. 4. (금) 10:00 ~ 16:00 까지 (접수시간 엄수)
- 접수 장소 : 대전광역시 동구 중앙로 242, 국가철도공단 본사 2층 203호
(접수장소 변경 시 국가철도공단 홈페이지 공지사항에 게시)
- 접수 방법 : 신청자 직접 방문(기타 방법으로는 접수하지 않음)

12. 제안서 작성 방법 및 요령

가. 공모 대상지에 대해 제안서 작성요령(붙임2)을 참고하여 작성

나. 대상부지(붙임1)를 참고하여 현행 법규상 시행가능한 개발시설을 제시 하되, 반드시 공모조건을 준수하여 작성

13. 제안서 심의 및 우수제안 선정

가. 제안서 심의계획

- 민간제안서를 접수한 날로부터 30일 이내에 심의하되, 기간 내 심의가 불가할 경우 그 사유와 심의 예정일을 제안자에게 통보함
- 심의기준(붙임8)은 1,000점 만점을 기준으로 항목별(개발계획 450, 소요 자금 및 자금조달계획 300, 경영계획 및 사업관리계획 250)로 절대 평가하여 시행

* 항목별 세부 평가기준은 별도 마련 시행

나. 우수제안 선정

- 최고 득점한 제안을 우수제안으로 선정하되, 종합평점이 700점 미만이거나 분야별 평점이 60% 미만일 경우에는 우수제안 선정에서 제외함.
- 동점자가 발생할 경우 (1)개발계획, (2)소요자금 및 자금조달계획, (3)경영계획 및 사업관리계획 고득점 순으로 우수제안 선정
- 우수제안자로 선정된 제안자에게는 본 사업의 사업주관자 공모에 참여할 경우, 당초 제안의 정도에 따라 총평가점수의 3% 범위에서 가점을 부여함(최초 공모 1회에 한함). 다만, 채택된 제안서의 내용이 변경될 경우 사업주관자 공모지침서에 따름.

14. 기타사항

- 가. 제안자는 제안서류의 작성과 제출에 소요되는 일체의 제반비용을 부담하고, 공단은 제출받은 제안서류를 일체 반환하지 않음.
- 나. 제안자는 공단에게 제안서류에 관한 일체의 지식재산권을 주장할 수 없으며, 공단은 제안자가 제출한 제안서 내용의 일부를 활용할 수 있음.
- 다. “4. 공모참가 자격”의 민간제안 신청 자격이 없는 경우, “5. 제출서류 및 제안서 작성 기준”의 제출서류를 제출하지 아니하거나 제출서류가 부정한 자료(위조, 변조, 허위 등)인 경우, “6. 사업시행방식 및 설립자본금”의 설립자본금이 총 사업비의 5%(최소 30억원) 미만인 경우 민간제안신청 무효 처리
- 라. 심사내용에 대하여 제안자는 이의를 제기할 수 없으며, 심사내용은 공개하지 않으나 평가점수는 열람을 요청한 제안자에 한하여 제안당사자의 점수(총점 및 분야별 점수)만 공개
- 마. 문의처 : 국가철도공단 기획본부 사업개발처(042-607-4286, 4284)

- 붙임 1. 민간제안 대상지 현황 1부.
- 2. 민간제안서 작성요령 1부.

3. 민간제안 신청서(양식) 1부.
4. 민간제안서 작성 관계자 현황(양식) 1부.
5. 제안자 일반현황(양식) 1부.
6. 서약서(양식) 1부.
7. 청렴서약서(양식) 1부.
8. 민간제안서 평가 기준 1부.
9. 민간제안 모집공고 관련 질의서(양식) 1부.
10. 지자체 협의의견 1부.
11. 사업설명회 장소 위치안내 1부. 끝.

[붙임 1]

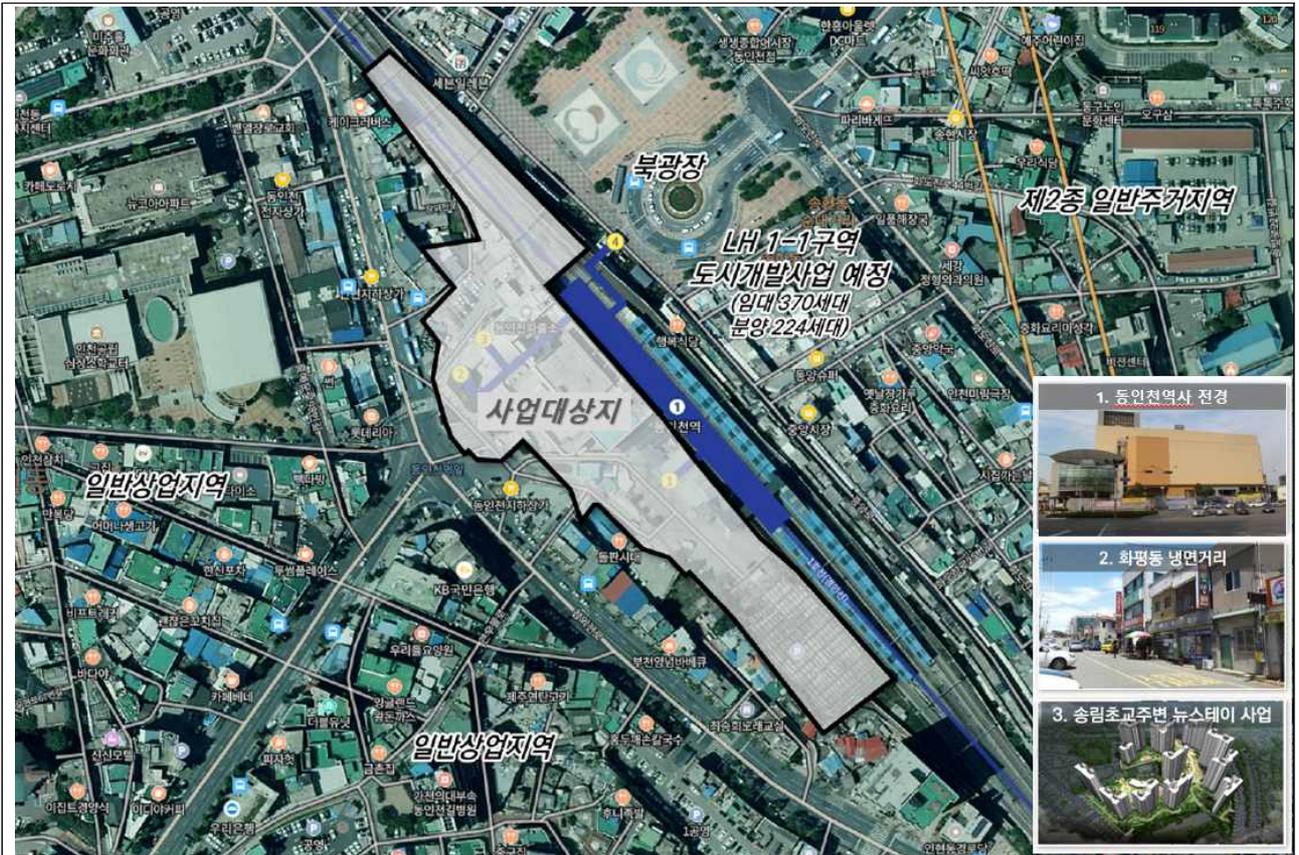
민간제안 대상지 현황

일반현황

구 분	현 황	비고
발생배경	동인천 민자역사 점용기간 만료('17년)에 따라 기존 점용허가 부지 및 인근 철도 유휴 부지에 대한 활용 필요성 대두	
위 치	인천광역시 중구 인현동 1-1번지 일원(7필지)	
규 모	약 18,439.8m ²	
용도지역	일반상업지역	
현재용도	동인천민자역사 광장, 주차장, 나대지 및 舊 점용허가부지	
입지현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입지분석 <ul style="list-style-type: none"> - 지역적으로 경인선 철도를 중심으로 중구·동구가 단절된 구조적 한계를 가짐 - 대상지는 원도심 지역으로 소규모 상업시설과 노후주택이 다수 위치함 ○ 부지형상(폭, 길이) <ul style="list-style-type: none"> - 부정형 (최대 폭 : 약 84m, 최대 길이 : 약 440m) ○ 대상부지 시설물 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 동인천역(지상/선하역사), 승무동(승무원숙소, 신호계전기실, 신호/전기/건축사업소 등) - 동인천역 쇼핑센터(B3~6F, 24,398m²) * 이전 점용허가제[동인천역사(주)]가 운영했던 시설로 민간사업자가 시설물 철거 필요 ** 건물내 유치권자 퇴거소송 진행중('24.5월 공단 1심 전부승소) - 지하 연결통로 및 지하상가(새동인천/ 동인천/ 舊 동인천 지하상가) <ul style="list-style-type: none"> * 새동인천·동인천 지하상가 : 인천시에서 '28.5.31까지 운영 후 퇴거예정 ** 舊 동인천 지하상가 : 개인소유 점포(약37개소) 운영, 공단에서 변상금 부과 중 - 기타 시설물 : 파출소(경찰청 소유건물), 주차장(사용허가 중, '26.5월 퇴거예정) 	
접 근 성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 인근 수도권제2순환고속도로가 인접해 타지역 진·출입 용이 ○ 동인천역 기준, 남측 약 0.6km에 인천에서 가장 오래된 상설시장인 신평국제시장 위치 	
지자체 협의의견	[붙임10] 참조	
주요 검토사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과거 점용허가 이후 방치 중인 동인천민자역사(엔조이쇼핑몰) 철거 ○ 기존 동인천역 철도시설의 기능을 유지하고 철도이용객의 이동동선을 고려한 개발계획 수립(기존 철도시설의 이전계획 / 공사 중 임시시설 설치계획 등) ○ 철도노선으로 단절된 남·북 광장의 연결(지하/지상 등)과 원도심 기능의 활력을 부여하고 지역경제 활성화에 이바지하는 개발계획 	

□ 부지현황

▶ 사업대상지



□ 토지세목 조사

번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	소유자	비 고
1	인천광역시 중구 인현동	1-1	철	5,336.00	국	일부 사용허가 중
2	인천광역시 중구 인현동	1-13	도로	453.80	국	
3	인천광역시 중구 인현동	1-14	도로	320.20	국	
4	인천광역시 중구 인현동	1-448	도로	115.60	국	
5	인천광역시 중구 인현동	1-453	도로	1.30	국	
6	인천광역시 중구 인현동	1-617	철	826.00	국	
7	인천광역시 중구 인현동	1-618	철	11,386.90	국	일부 사용허가 중
합계				18,439.8		
8	인천광역시 중구 인현동	1-30		92.80	사유지	사업대상부지 제외
9	인천광역시 중구 인현동	1-435		7.90	사유지	사업대상부지 제외
10	인천광역시 중구 인현동	1-436		37.40	사유지	사업대상부지 제외

* 소유자 - 국 : 국토교통부

* 개발사업 대상지 중 사업성과 효율성을 고려하여 일부 대상지를 제외하고 계획수립 가능

** 토지소유자가 사유지인 “8, 9, 10번” 토지는 금번 개발사업 공모 대상부지에는 포함되지 않으나 부지 현황 등 검토하여 필요시 민간제안자가 별도로 협의(취득)해야함

- 그 밖의 국가철도공단 관리부지를 제외한 국유지, 사유지의 경우도 동일

민간제안서 작성요령

제 안 명

□ 목 차

제 I 권. 공모 제안자 현황

1. 민간제안서 작성관계자 현황(붙임4)
2. 제안자 일반 현황(붙임5)
3. 법인등기부등본 및 법인인감증명서(원본)
4. 사업자등록증 사본(원본대조필 날인)

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.
 - ※ 대상부지 경계 및 면적은 사업 시행 시 경계측량에 의해서 변경될 수 있음.
- (3) 개발컨셉 및 기본구상
- (4) 토지이용계획 및 종합배치계획
- (5) 교통처리계획 및 보행 등 동선계획
- (6) 건축계획[설계개요(면적, 층수, 건물별 용도, 건폐율, 용적률), 조감도, 배치도, 각층 평면도, 입면도, 단면도 등]
- (7) 주변 관광자원과의 연계성

- (8) 지역 및 주변환경과의 조화성
- (9) 인허가 계획[지자체 도시계획 검토, 도시관리계획 변경(지구단위계획 포함)]
- (10) 시공관리 계획(공정관리, 시공계획 등)
- (11) 유지관리 계획

2. 소요자금 및 자금조달 계획

- (1) 소요자금 산출근거의 구체적 제시 및 타당성
- (2) 총사업비 산정 [각 공정별 공사비, 설계비, 감리비, 지장물 이설비, 기존 철도시설 임시운영·대체시설 설치비, 철도시설점용료(국유지), 철도시설기여금(국유지), 제세 공과금, 출자회사 설립자본금, 출자회사 운영비, 인허가 소요비용, 예비비 등으로 구분하여 연차별로 작성하되, 산출근거를 구체적으로 제시]
 - ※ (출자회사 설립자본금) 총사업비의 5%(최소 30억원) 이상으로 하되, 자율제시
 - ※ (공단 출자금) 3억원 범위내에서 출자에정
 - ※ (시설물 처리) 공모 대상지 중 사업시행에 지장이 되는 시설물의 이전, 철거 등이 필요한 경우 처리계획을 제시할 수 있으며, 해당 시설물에 대한 처리 및 비용은 사업시행자 부담을 원칙으로 함.
- (3) 자금조달 구조와 방법(자기자본, 타인자본 등 수단별·연차별로 구분하여 구체적으로 작성하되, 각 항목별 세부조달계획을 포함)
- (4) 자금조달계획의 안정성 및 실현가능성
 - ※ 필요시 타인자본 조달 증빙서류(금융기관 본점 조건부대출확약서 등) 제출

3. 경영계획 및 사업관리 계획

- (1) 시장분석 및 수요예측
- (2) 운영전략 및 마케팅 계획
- (3) 수익성 분석(매출 및 손익추정, 사업 타당성분석 등)
 - ※ 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)는 영업개시 후 50년에 걸쳐 작성하되, 작성기준을 제시하고 산출내역 제출
- (4) 사업관리 체계 및 인력운영
- (5) 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 자료는 별도 제출 가능
- 제2권 본보고서 규격은
 - A3용지 크기를 횡으로 좌철하여 책자식(스프링 제본 금지)으로 작성
 - 150쪽 이내로 매수를 제한하되, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외
 - 제안서는 한글로 작성하되, 외국어나 한자는 ()안에 표기하고, 도량형은 미터법 사용을 원칙으로 하며 화폐단위는 원화로 표기함.
 - 제안서의 인쇄는 한 면 인쇄 기준으로 함.

□ 감점사항 및 감점기준

감점사항		감점기준
최근 2년이내 국가철도공단에서 추진한 개발사업 공모에 참여하여 민간사업자 후보자 선정이 무효가 된 단독법인 또는 컨소시엄 대표자		총점의 10%
민간제안서	제본규격 위반	권당 1점
	용지규격 위반	쪽당 1점 (한권에 한해 적용)
	쪽수 초과	초과 쪽당 1점 (한권에 한해 적용)

□ 제출물

- 민간제안서(제1권 공모 제안자 현황, 제2권 본보고서, 제3권 부속서류) 각 15부
- 민간제안서(제1권 공모 제안자 현황, 제2권 본보고서, 제3권 부속서류) 원본 데이터를 수록한 전산파일이 수록된 전자매체(USB) 1개

제안자 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 7]

청 럽 서 약 서

본 법인 또는 컨소시엄은 「동인천 민자역사 철거 및 복합개발사업 민간제안공모」와 관련한 민간제안서 평가가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 적극 협조하겠습니다.

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

이를 위반하여 국가철도공단으로부터 민간제안자 무효 등의 조치를 받을 경우, 국가철도공단을 상대로 손해배상을 청구하거나 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2024. . .

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

:

국가철도공단이사장 귀하

주) 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원의 기명날인을 신청인 하단에 부기함.

민간제안서 평가기준

분야별 평가항목	항목	내 용	배점	평점	비고
개발계획 (450)	개발구상	- 사업의 필요성 및 개발여건 분석 - 개발컨셉 및 기본구상 - 토지이용계획 및 종합배치계획 - 교통처리계획 및 보행 등 동선계획	200		
	건축계획 및 인허가계획	- 건축계획 - 지역 및 주변환경과의 조화성 - 인허가 계획 · 지자체 도시계획 검토 · 도시관리계획 변경(지구단위계획 포함) - 시설물별 철거·이전 계획(철도시설 상가 등)	200		
	건설 및 유지관리계획	- 시공관리 계획(공정관리, 시공계획 등) - 유지관리 계획	50		
소요자금 및 자금조달계획 (300)	사업수행 및 재무능력	- 산출근거의 구체적 제시 및 타당성 - 총사업비 산정의 적정성 등	150		
	자금조달계획	- 자금조달 구조와 방법 - 자금조달계획의 안정성 및 실현가능성	150		
경영계획 및 사업관리계획 (250)	경영계획	- 시장분석 및 수요예측 - 운영전략 및 마케팅 계획 - 수익성 분석 (매출 및 손익추정, 사업 타당성분석 등)	200		
	사업관리계획	- 사업관리 체계 및 인력운영의 우수성 - 리스크 관리·분석 적정성	50		
계			1,000		

※ 제안 건에 대해 1,000점 만점을 기준으로 항목별 절대평가 하며, 심의위원 개별 평가 후 종합 평점(소수점 2자리까지)

※ 동점자가 발생할 경우 개발계획, 소요자금 및 자금조달계획, 경영계획 및 사업관리 계획 고득점 순으로 우수제안 선정

※ 종합평점이 700점 미만이거나 분야별 평점이 60% 미만일 경우에는 우수제안 선정에서 제외

동인천 민자역사 철거 및 복합개발사업 민간제안 공모 공고 관련 질의서			
법 인 명		대 표 자 명	(인)
주 소			
전 화 번 호		E-mail	
민간제안 모집공고(Page)	질 의 내 용		

지자체 협의의견

관계기관	협 의 내 용	비 고
인천광역시 (제물포르네상스 개발과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동인천역 일원 도시개발사업을 추진 중으로, 구역지정 및 개발계획 수립을 위한 행정절차 등 '24년 하반기 완료 예정 - 추후 공단에서 동인천민자역사 민간공모(안) 선정 시 협의를 통해 관통도로(차량통행, 보행자 전용도로 등) 및 입체보행데크, 인천시 개발계획 변경 등을 검토 반영 하겠음 	
인천광역시 (소상공인정책과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공모부지 내 지하도상가 및 관련 시설 2028. 4. 30.까지 운영 후 퇴거예정. - 다만, 퇴거기간을 감안하여 국유재산 사용허가 기간 2028.5.31.까지 갱신 요청 ○ 동인천역사 및 주변 시설에서 국유지 인근 지하도상가를 연계하여 이용할 수 있도록 개발계획에 검토 요청 (새동인천, 동인천, 인현, 중앙로, 신포지하도상가 등) 	
인천광역시 (철도과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우리부서에서는 경인선 지하화사업 추진을 위해 2025년 또는 2026년 상반기에 『철도지하화 및 철도부지 통합 개발에 관한 특별법』에 따라 철도지하화 및 상부 개발에 대한 기본계획 용역을 착수할 계획임 (단, 국토교통부에서 계획중인 철도지하화 통합개발 선도 사업에 선정될 경우) ○ 동인천민자역사 복합개발사업 민간제안 공모 시 경인선 지하화를 고려한 개발계획 및 건축계획을 구상하는 것이 필요할 것으로 판단되며, 경인선 지하화 관련한 추진 현황(계획) 등은 추후 지속적 협의할 예정임 	
인천광역시 (도시관리과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 도시계획시설(철도, 궤도, 시장)의 변경사유 발생시 도시계획시설 결정(변경) 절차 진행이 필요함에 따라 별도 협의 바람 	

관계기관	협 의 내 용	비 고
<p>인천광역시 (문화유산과)</p>	<p>『매장유산 보호 및 조사에 관한 법률』 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 『매장유산 보호 및 조사에 관한 법률』 제6조, 동법시행령 제4조제1항에 따라 시행하는 건설공사사업면적 3만제곱미터 이상인 경우, 해당 건설지역에 문화유산이 매장분포되어 있는지를 확인하기 위하여 사전에 매장유산 지표조사를 실시하여야 하며, ● 사업면적이 3만제곱미터 미만이며, 『매장유산 보호 및 조사에 관한 법률』 시행령 제4조제1항제4호 각 목에 해당하는 건설공사로서 지방자치단체의 장이 매장유산 지표조사가 필요하다고 인정하는 경우 지표조사를 하여야 하므로 대상여부를 관할 구에 확인하여야 합니다. ● 지표조사를 기 실시한 경우 국가유산청에서 제시한 보존대책을 이행하여 사업을 추진하여 주시고, 건설공사의 시행자는 사업계획의 변경(구역 및 면적)이 발생할 경우, 증빙서류를 첨부하여 국가유산청에 문화유산 보존대책에 대해 재협의하여 주시기 바랍니다. ● 사업착수 후 문화유산으로 의심되는 유구, 유물이 발견되면 『매장유산 보호 및 조사에 관한 법률』 제5조 및 제17조 규정에 따라 즉시 공사중지 및 그 현상을 변경하지 말고 국가유산청에 신고하여야 합니다. <p>『문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률』 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 인천광역시 문화재보호 조례 제15조제6항에 따라 군수구청장은 건설공사의 시행이 문화유산 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 검토하여, 영향을 미칠 우려가 있다고 국가지정문화유산의 경우는 국가유산청장, 시지정문화유산은 시장에게 현상변경 등 허가를 받도록 조치하고 있습니다. ● 사업지 인근에 시지정문화유산인 용동 큰우물이 입지한 것으로 보이는 바 관할 구청 문화유산부서(중구 문화관광과)에 확인하시기 바라며, 국가지정 및 시지정문화유산 등이 입지하였을 경우, 문화유산 주변 역사문화환경 보호를 위한 건축행위 등 허가대상 여부를 관할 구에 확인하여 절차를 이행하여야 합니다. 	
<p>인천도시공사</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동인천역 일원 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립을 위한 절차를 진행 중으로 계획내용 확인 필요 ○ 남·북광장 및 입체보행광장 등 연계방안 검토 (기관별 역할에 대한 부분도 제시) ○ 민간제안 공모의 자율성과 참신성을 해치지 않는 범위에서 인천시의 도시개발사업 개발계획(안)과 연계/활용하여 시너지를 극대화할 수 있는 아이디어 제안 요청 ○ 민자역사 및 동인천역 일원의 활성화를 위해 인천시 도시개발구역(남광장)에 대한 토지이용계획 구상 등 제안도 가능 	

[붙임 11]

사업설명회 회의실 위치도

- 일시 : 2024. 8. 7.(수) 14:00
- 장소 : 공단 GTX본부 대회의실(종합상황실) (舊 서울역사 2층 롯데마트 내)
- 참석대상자 : 본 공모에 관심있는 민간사업자 등
- 회의실 위치도

