
경의선 DMC역 복합개발사업 질의 답변서

2026. 9. 21.

국가철도공단

공 지 사 항

- 본 자료는 “경의선 DMC역 복합개발사업 사업주관자 모집공고”에 따른 질의 및 답변내용으로 “경의선 DMC역 복합개발사업”에 한함

서면 질의에 대한 답변 내용

1. 경영능력 평가에서는 최근 3년간 사업실적을 평가하도록 규정되어 있는 반면 제35조에서는 최근 5년 동안 주된 업종에 대한 경영실적으로 규정되어 있습니다. 이에 사업실적 평가에 실제 적용되는 기간이 최근 3년인지 최근 5년인지 확인 부탁드립니다.

(답변)

- 공모지침서 내 경영능력 평가 기준은 제15조(평가분야 및 배점)에 규정된 ‘최근 3년간 사업실적’을 적용
- 제35조(신청자 현황 작성) 제⑥항에 기재된 ‘최근 5년간’ 경영실적은 지침서 작성 과정에서 발생한 오기(誤記)로 ‘최근 3년간’으로 정정하여 적용하오니 참고 바람

2. 최초제안자의 당초 제안서상 계획부지는 6,546.30㎡이나 금회 공모지침서상 사업대상지는 5,598.7㎡로 변경되어 있습니다.

제17조(가점 및 감점) 최초제안자가 제출한 모든 도입시설 용도와 규모가 변경되지 않는 경우의 판단기준은 도입시설과 최초 제안 연면적 11,253㎡에 맞춰야 하는지 확인 부탁드립니다

(답변)

- 제17조(가점 및 감점) 제①항의 기준표에 기재된 변동률(=변경연면적/당초연면적)은 최초제안자의 사업대상지에 비해 본 사업주관자 공모시 대상지가 축소(6,546.3㎡ → 5,598.7㎡)된 점을 감안하여 축소된 대상지 면적을 기준으로 최초 제안한 시설 규모를 환산(건폐율, 용적률 등)하여 당초연면적을 산출, 가산점 적용 예정

3. 사업주관자 선정 이후/서울시 및 은평구 등 관계기관 협의 결과 사업신청자가 용도지역 변경, 용적률 또는 개발 규모의 실현이 불

가능하거나 상당한 조정이 필요할 경우 사업추진협약 해제 또는 해지에 대하여 사업신청자에게 불이익이 발생하지 않는 것으로 이해하면 되는지 확인 부탁드립니다.

(답변)

- 공모가 진행 중인 현시점(사업주관자 선정 전)에서 대상부지의 법적 행위 제한에 저촉되지 않거나 향후 지자체의 인허가를 득할 수 있다면 사업신청자가 용도지역 변경, 용적률 또는 개발규모 자율적으로 제안 가능
- 단, 사업추진 시 발생하는 인허가 관련 리스크는 사업신청자 책임이므로 제안서 작성 시 지자체의 정책 방향 및 인허가 협의 가능 여부를 사전에 충분히 검토하여 제안서에 반영해야 하며
- 사업주관자 선정 이후 관계기관과의 협의 결과 기존에 제출했던 제안서상 계획(용도지역 변경, 용적률 및 개발 규모 등) 실현 불가를 사유로 사업추진협약을 해제 또는 해지할 경우, 제30조(사업추진협약의 해제 및 해지) ①항의 사유로 간주, ③항 및 ⑤항 적용 가능
- * 용도지역 등에 대한 제한 및 승인권한은 관할 지자체에 있으므로 직접 확인 필요

4. 사업신청자는 현행 용도지역을 고려하되 향후 지자체 도시계획에 의한 용도지역 변경을 전제로 건축계획을 수립할 수 있도록 규정되어 있습니다.

이에 사업신청자가 목표 용도지역, 용적률 및 개발규모를 자율적으로 설정함에 있어 공단이 별도로 적용하고 있는 상한 또는 기준이 있는 경우 그 기준을 확인 부탁드립니다.

(답변)

- 현행 용도지역 등 지자체 도시계획 및 관련 법령에 저촉되지 않는 한 공단이 별도로 적용하는 기준은 없음

5. 본 사업의 점용허가기간은 최대 50년으로 제시되어 있는 반면, 추정재무제표는 영업개시 후 30년에 걸쳐 작성하도록 규정되어 있습니다. 이에 사업성 분석 및 자금조달계획 수립 시 운영기간을 최대 50년으로 가정할 수 있는 확인 부탁드립니다.

(답변)

- 제35조(신청자 현황 작성) 제④항 4호의 ‘추정재무제표는 영업개시 후 30년에 걸쳐 작성’은 지침서 작성 과정에서 발생한 오기(誤記)로, 기존 ‘30년’을 ‘50년’으로 정정하여 적용하오니 참고 바랍니다

6. 은평구 의견사항에는 “용도지역 상향을 통한 공공기여(은평·마포 간 지하연결통로) 확보 검토 필요”라고 제시되어 있습니다. 상기 지하 연결통로 설치가 본 사업의 필수 또는 의무사항인지, 아니면 도시계획 및 인허가 협의과정에서 사업신청자가 개발규모 등을 고려하여 제안·협의를 할 수 있는 사항인지 확인 부탁드립니다.

(답변)

- 지자체 의견사항은 참고자료이며 사업신청자가 필수 수렴해야 할 사항이 아님. 사업신청자가 사업계획과 개발규모를 고려하여 필요하다고 판단할 경우 제안 및 협의 추진 가능