
인천남항 아암물류2단지 2단계 부지(A구역)
입주기업 2차 모집공고 안내서

【 알 림 】

- ◇ 본 안내서에 수록된 내용은 공고내용과 같은 효력을 가지며 내용의 미숙지로 인한 불이익은 해당 업체에 그 책임이 있음
- ◇ 본 안내서에 명기되지 아니한 사항 및 해석상의 이견이 있을 때는 공사의 결정에 따라야 함

2026. 06. 24.

본 안내서는 해양수산부 「1종 항만배후단지관리지침」 및 인천항만공사 「인천항 1종 항만배후단지 관리규정」에 따라 인천항만공사가 공급하는 인천 남항 아암물류2단지 2단계 부지(A구역)에 입주를 희망하는 기업 대상으로 입주자격 및 선정 기준 등 주요사항을 제시하는 데 목적이 있음

목 차

제1장 사업 개요

1. 추진배경	2
2. 사업대상 부지	2
3. 사업추진 절차	3

제2장 사업 세부내용

1. 용어의 정의	5
2. 공고대상 부지	6
3. 입주 조건	9
4. 임대 조건	13
5. 건설 조건	15
6. 관련 계획 및 법령	16

제3장 입주기업 신청 및 선정

1. 신청자격 및 조건	18
2. 입찰 참여 방법	19
3. 제출 서류	20
4. 입찰보증금 납부	21
5. 입찰(신청) 무효 및 입주 취소에 관한 사항	21
6. 평가위원회 구성과 운영	22
7. 평가방법	22
8. 평가 기준 및 배점	23
9. 평가항목별 세부 평가 기준	25
10. 우선협상대상자 선정	29
11. 우선협상대상자 선정 취소 등	29

제4장 사업추진계약 체결 및 해지

1. 사업추진계약 체결	32
2. 사업추진계약 이행보증금 등 납부	32
3. 사업추진계약 해제 또는 해지	33
4. 위약벌 및 원상회복 의무	34
5. 법령 등의 변경에 따른 이익 보호 및 분쟁 조정	34

제5장 인·허가, 사업 시행

1. 인·허가 추진	36
2. 상위계획 및 영향평가 등의 이행	36
3. 사업시행	36
4. 사업추진 역할분담	37
5. 설계 및 시공 등	37
6. 시설물 유지관리	38
7. 공사비의 적정성 검토	38

제6장 기타사항

1. 유의사항	40
---------------	----

제1장

사업 개요

제1장 사업 개요

1. 추진배경

2025년 7월 조성 완료하고 10월 준공된 아암물류2단지 2단계 부지에 인천항을 통한 수출입화물을 창출할 수 있는 국내외 우수 물류·제조기업을 유치하여 인천항을 국제적인 물류 중심기지로 육성시키고자 관련 법령 등에 따라 신규 입주기업체 선정을 위한 입찰 공고 추진

2. 사업대상 부지

- ① (위 치) 인천 연수구 송도동 298 ~ 299-37 일원
- ② (면 적) 554,155㎡(임대가능면적, 공공용지 제외) / 아암물류2단지 2단계 전체
- ③ (소 유 자) 해양수산부
- ④ (공사기간) 2022. 6월 ~ 2025. 7월



- ⑤ (공고대상) 총 6개 부지(222,622.7㎡) / 아암물류2단지 2단계 A구역 부지(가-3부지 제외)

다				마	사
다-1	다-2	다-3	다-4		
10,946.7㎡	10,769.9㎡	10,709.9㎡	10,886.6㎡	53,751.1㎡	125,558.5㎡

* B구역은 '26년 하반기 추후 공고 예정

3. 사업추진 절차

① 입주기업체 선정 추진 절차 및 일정은 다음과 같음(A구역 2차 기준)

단계별 주요 내용		세부내용	진행일
①	입주기업 모집공고	- 기간 : 50일간	'26. 6. 24. ~ 8. 12.
↓			
②	질의서 접수 및 답변	- 질의서 접수 : 이메일, <양식10> - Aam2@icpa.or.kr	'26. 6. 24. ~ 7. 8. 17:00까지
↓			
③	사업참여의향서 접수	- 참여의향서 접수 : 이메일, <양식1> - Aam2@icpa.or.kr	~ '26. 7. 8. 17:00까지
↓			
④	사업신청서류 접수	- 사업신청서류 접수 : 현장 접수 - 인천항만공사 1층 미팅룸 1-2 / 10:00 ~ 17:00	~ '26. 8. 13. 17:00까지
↓			
⑤	평가위원회 구성 및 평가, 우선협상대상자 선정	- 분야별 전문위원 pool 내 평가위원 구성 - 평가 일시 및 장소 추후 유선 안내	'26. 8월
↓			
⑥	우선협상대상자 협상 및 사업추진계약 체결	- 선정일로부터 2개월 이내 계약 체결	~ '26. 10월
↓			
⑦	비관리청 항만공사 관련 인허가 획득	- 비관리청 항만개발사업 실시계획 : 인천해수청 - 건축 관련 인허가 : 인천경제청 - 6개월 내 인허가 획득	~ '27. 4월
↓			
⑧	임대차계약 체결	- 비관리청 항만개발사업 실시계획 승인일로부터 1개월 내 임대차계약 체결	'27. 5월
↓			
⑨	상부 시설물 건축·운영	- 착공 추진	'27. 5월 ~

② 세부 추진 일정은 공사 사정 및 사업추진 여건 등에 따라 변동할 수 있고, 변경 사항은 인천항만공사 홈페이지를 통해 공지하므로 참여의향기업은 이를 수시로 확인하여야 함

제2장

사업 세부내용

제2장 사업 세부내용

1. 용어의 정의

① 본 안내서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음

- 1) “참여의향기업”이란 공사가 「항만법」(이하 “법”이라고 한다) 제45조 및 제48조에 따라 해양수산부 장관이 지정·고시한 인천항 1종 항만배후단지 입주기업체 모집에 참여할 의사가 있는 기업을 말함
 - 2) “사업신청인”이란 참여의향기업 중 입주기업체 모집에 사업신청 서류를 제출하고, 참여 신청을 한 기업을 말함
 - 3) “우선협상대상자”란 사업계획 등의 평가 결과에 따라 선정된 우선적으로 협상 할 수 있는 지위를 가진 기업으로 공사와 사업추진계약을 체결하기 전까지의 기업을 말함
 - 4) “입주대상기업”이란 인천항 1종 항만배후단지에 입주시키기로 결정한 기업을 말하며, 공사와 사업추진계약을 체결하고 입주계약을 체결하기 전까지의 기업을 말함
 - 5) “입주기업체”란 인천항 1종 항만배후단지에 입주하기 위하여 법 제71조에 따라 공사와 입주 계약을 체결한 자를 말함
 - 6) “사업계획서”란 인천항 1종 항만배후단지에 입주기업체 모집에 참여할 의사가 있는 기업(이하 “참여의향기업”이라 한다)이 공사가 안내하는 사업계획서 작성 요령에 따라 작성하여 공사에 제출하는 서류를 말함
 - 7) “출자자”란 입주대상기업 또는 입주기업체에 대하여 출자하는 당사자를 말하며 출자 지분의 변경에 따른 그의 적법한 포괄승계인 및 특정승계인을 포함함
 - 8) “임대료”란 공사가 1종 항만배후단지 또는 그 안에 있는 건물을 입주대상기업 또는 입주기업체에 빌려주는 대가로 받는 금전적 가치를 말함
 - 9) “부가가치 물류 활동”이란 인천항을 이용하여 1종 항만배후단지에 반입 또는 반출되는 화물의 하역·운송·보관, 컨테이너 적입·적출 등 기본적인 물류 활동 이외 새로운 가치를 창출하는 물류 활동 유형을 말함(「1종 항만배후단지관리지침」 별표 1 참고)
- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법령에서 정하는 용어 또는 공사의 해석 및 일상적인 관례에 따름

2. 공고대상 부지

① A구역 2차 공고 대상 부지 : 총 6개 부지(222,622.7㎡)

부지	면적(㎡)	지번
다-1	10,946.7	송도동 298-13
다-2	10,769.9	송도동 298-16
다-3	10,709.9	송도동 299-19
다-4	10,886.6	송도동 299-22
마	53,751.1	송도동 298-22, 298-23
사	125,558.5	송도동 299-21, 299-24, 299-28, 299-31, 299-34
합계	222,622.7	

* 대상 부지 면적은 사업추진과정에서 관계기관 협의와 토지이용계획·도시관리계획 변경 사유 발생 시, 경계측량결과, 공사의 정책 등에 따라 증감될 수 있음

② 토지이용계획

인천항 항만배후단지 개발계획(해양수산부)		인천경제자유구역 개발계획(인천경제자유구역청)			
구 분	용 도	용도지역	세부시설명	건폐율 / 용적률	최고높이
1종 항만배후단지	복합물류 및 제조시설	준공업지역	물류시설용지	70% / 150%	40m

- 1) 입주기업체는 아래와 같은 해당 법령이 정하는 입주 및 운영조건을 준수하여야 함
 - 가. 「항만법」 및 같은 법 시행령, 시행규칙, 「제4차(2021~2030) 전국 항만기본계획」(해양수산부 고시 제2020-231호, 2020.12.30.), 「제4차(2023~2030) 항만배후단지개발 종합계획 및 항만배후단지 지정 고시」(해양수산부 고시 제2022-194호, 2022.12.16.)
 - 나. 「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령, 시행규칙에 따른 개발계획 및 실시계획 승인내역
 - 다. 「항만공사법」에 따른 항만시설공사 실시계획 승인내역
 - 라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률», 「건축법」 및 기타 관련 법령과 인천광역시 도시계획조례, 건축조례, 도시디자인조례 등의 관계 규정
 - 마. 「수도권정비계획법」에 따른 성장관리권역
 - 바. 기타 사업추진 과정 중 적용되는 법·규정, 각종 영향평가 및 인·허가 등

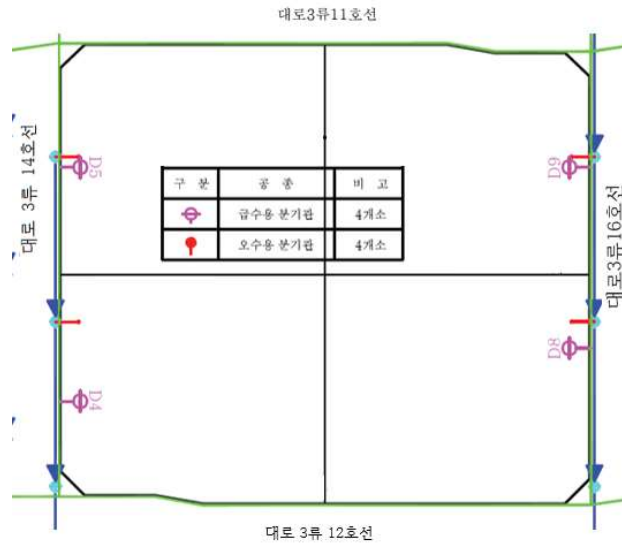
③ 기반시설 공급현황

1) 기반시설 현황

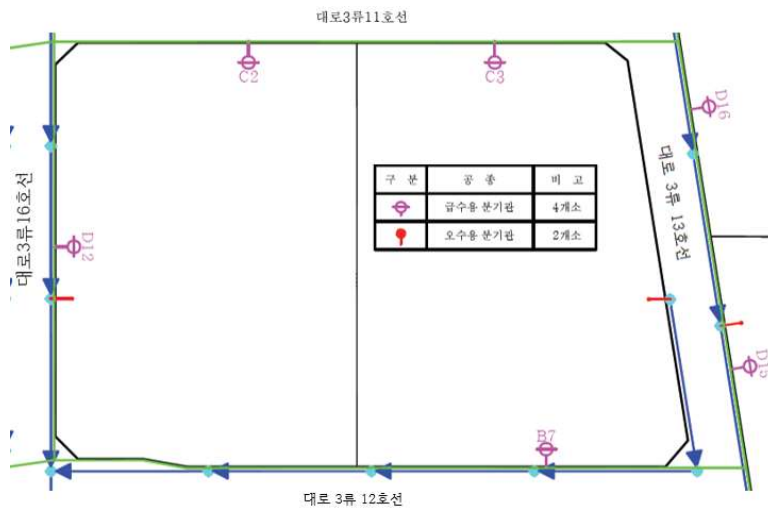
시설명	시설 현황
단지 조성	■ 상재 하중 : 도로 및 단지부 15KN/m², 부지계획고(평균) DL.(+) 10.9m~13.4m * 취급 화물 및 구조물(물류센터 등), 건축물 등의 특성에 따라 입주에 추가 요구되는 하중은 입주대상기업이 향후 별도로 조치(지반개량 등)하여야 함
도로	■ (다) 대로 3-11(29.5m), 대로 3-12(28.5m), 대로 3-14(25m), 대로 3-16(25m) ■ (마) 대로 3-11(29.5m), 대로 3-12(28.5m), 대로 3-16(25m), 대로 3-13(25m) ■ (사) 대로 3-12(28.5m), 광로 3-1(42.5m), 대로 1-1(36.5m)
급수공	■ 푸른송도배수지로부터 신설 외부관로 상수도를 통하여 급수 공급 중이며, 급수는 입주기업체가 각 부지별 매설된 상수 분기관을 통해 직접 처리 필요
배수공	■ 우수배제방식은 해상과 접해 있는 점을 감안하여 수질오염의 방지와 하수도 시설의 유지관리 및 하수종말처리장의 처리효과 등을 감안하여 분류식으로 계획하였으며 단지 내 도로 하부에 설치하는 관로를 통하여 배수
오수공	■ 아암물류2단지에서 발생하는 오수는 오수중계펌프장을 이용하여 아암2교 연결 교량을 통하여 남항(학익) 하수종말처리장으로 이송하여 처리 예정 * 송도 9공구 일 최대오수량 10,882m³/일
전기	■ 아암물류2단지 내 한전변전소 준공(2027년 예정) 이전까지는 북송도 변전소에서 소요전력을 우선 공급 * 한국전력공사 변전소 건설계획에 따라 조정될 수 있음
통신	■ 통신사 선로에서 연결 사용 * 통신사에서 통신관로 구성, 입주 시설물과 인입 부분은 통신사업자-입주자 간 별도 협의 추진하여 진행 필요

2) 기반시설 분기관 현황

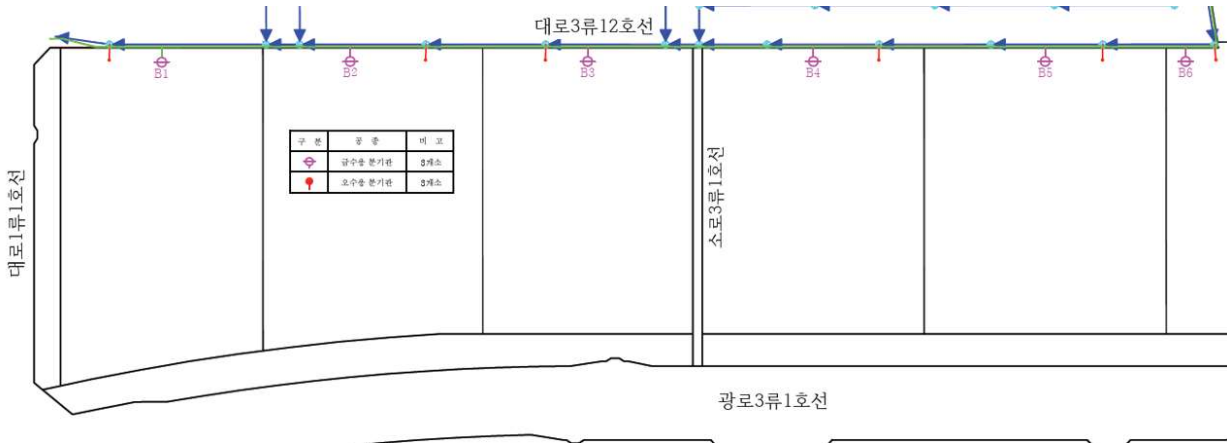
다-1, 2, 3, 4



마



사



3) 유의사항

- 가. 단지 조성 부지 계획고(10.9m~13.4m)는 부지별 높이 차이가 있으므로, 배수 경사를 고려하여 단지 조성계획을 수립해야 함
- 나. 기반시설 연결 후 사용 시점은 지자체 승인을 득해야 함
- 다. 전력 최대 공급가능량 및 가능 시점, 인입관 설치 위치 등은 입주기업체가 전기 사용 신청 후 한전과 협의하여 결정함
- 라. 사업계획은 공사가 승인받은 송도국제도시 아암물류2단지 개발계획 및 실시계획, 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책 및 개선 필요사항 등을 준수하여 수립하여야 하며, 개별 인·허가 중 상위계획 변경 등이 수반될 경우 입주대상기업의 책임으로 직접 시행하여야 함

3. 입주 조건

- ① 참여의향기업은 「항만법」 제69조제1항제1호부터 제5호에 따른 자격을 충족해야 함. 다만, 환경오염·안전사고 유발 화물 취급 및 특정 대기오염·수질 유해물질 배출시설을 설치하는 공장 등은 입주자격이 제한됨

- * 연수구 등의 수출용 중고차 보관·취급 부지 수요에 대해서는 관계기관 협의를 거쳐 별도의 부지를 조성하여 공급 예정임

< 입주 자격 법령 >

1. 인천항을 이용하여 반입·반출되는 화물을 하역·운송·유통·판매·보관·전시하는 사업 또는 이를 지원하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자

【항만법 시행령 제70조 제2항】 대통령령으로 정하는 사업

1. 국제운송주선·국제선박거래, 포장·보수·가공 또는 조립 사업 등 복합물류 관련 사업
2. 선박(선박의 운영에 필요한 장비를 포함한다)의 수리·정비 및 조립 사업 등 국제물류 관련 사업
3. 연료, 식수 및 선식(船食) 등 선박 용품의 공급업
4. 물류시설 관련 개발업 및 임대업

2. 제3조제1항제1호에 따른 무역항에 입항·출항하는 선박을 이용한 수출입을 주목적으로 하는 화물의 제조업을 영위하는 자로서 매출액 대비 수출입액 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자

【항만법 시행령 제70조 제3항】 매출액 대비 수출입액 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자
입주기업체 선정 공고일 직전 3년의 기간 중 총 매출액 대비 수출입액이 100분의 20 이상인 기간이 연속하여 1년 이상인 자를 말한다.

2의2. 인천항에 입항·출항하는 선박을 이용한 수출입을 주목적으로 하는 국내복귀기업(「해외진출기업의 국내복귀 지원에 관한 법률」 제7조에 따라 지원대상으로 선정된 기업을 말한다. 이하 같다)으로서 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자

【항만법 시행령 제70조 제4항】 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자
제조업과 제6항 각 호(① 전자상거래업 / ② 소프트웨어 개발 및 공급업 / ③ 전기통신업 / ④ 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 / ⑤ 정보서비스업 / ⑥ 연구개발업 / ⑦ 보안시스템 서비스업)

3. 인천항에 입항·출항하는 선박을 이용한 물동량 창출이 가능한 제조업을 하려는 외국인 투자기업으로서 외국인투자 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자

【항만법 시행령 제70조 제5항】 외국인투자 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자
해당 외국인투자가 「외국인투자 촉진법 시행령」 제2조제2항 본문 및 같은 항 각 호에 따른 외국인투자의 기준을 충족하는 자

* 외국인투자 촉진법 시행령 제2조 제2항

외국인투자는 투자금액이 1억원 이상으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 법 제21조제1항 및 제2항에 따라 외국인투자기업으로 등록한 후 주식이나 지분(이하 “주식등”이라 한다)의 일부 양도나 감자(減資) 등으로 본문의 요건을 충족하지 않게 되는 경우에도 이를 외국인투자자로 본다

1. 외국인이 대한민국 법인 또는 기업(법인의 경우에는 설립 중인 법인을 포함한다. 이하 같다)이 발행한 의결권 있는 주식총수나 출자총액의 100분의 10 이상을 소유하는 것
2. 외국인이 대한민국 법인 또는 기업의 주식등을 소유하면서 그 법인이나 기업에 임원(이사, 대표이사, 업무집행을 하는 무한책임사원, 감사나 이에 준하는 자로서 경영상 중요의사결정에 참여할 수 있는 권한을 가진 자를 말한다. 이하 같다)을 파견하거나 선임하는 것

4. 지식서비스산업 중 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자로서 수출입 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자

【항만법 시행령 제70조 제6항】 대통령령으로 정하는 사업을 영위하는 자로서 수출입 비중 등이 아래 기준을 충족하는 자

다음 각 호(① 전자상거래업 / ② 소프트웨어 개발 및 공급업 / ③ 전기통신업 / ④ 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업 / ⑤ 정보서비스업 / ⑥ 연구개발업 / ⑦ 보안시스템 서비스업)의 어느 하나에 해당하는 사업을 영위하는 자 중 입주기업체 선정 공고일 직전 3년의 기간 중 총 매출액 대비 수출액이 100분의 5 이상인 기간이 연속하여 1년 이상인 자

5. 인천항에 입항·출항 하는 선박을 이용한 수출입거래를 주목적으로 하는 도매업을 하려는 자로서 수출입거래 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자

【항만법 시행령 제70조 제7항】 수출입거래 비중 등이 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 자
입주기업체 선정 공고일 직전 3년의 기간 중 총 매출액 대비 수출입거래 비중이 100분의 50 이상인 기간이 연속하여 1년 이상인 자

< 입주 제한 법령 >

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」

제34조(도시형공장의 구분 및 범위) 법 제28조에 따른 도시형공장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공장(이하 “도시형공장”이라 한다)으로 한다. <개정 2012. 7. 20., 2018. 1. 16., 2023. 4. 11.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공장 외의 공장

- 가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장

나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 같은 법 시행령 별표 10의 1중사업장부터 3중사업장까지에 해당하는 공장. 다만, 연료를 직접 사용하지 아니하는 공장은 제외한다.

다. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설을 설치하는 공장. 다만, 「물환경보전법 시행령」 제33조제1호에 따라 수질오염물질이 항상 배출허용기준 이하로 배출되는 공장 및 같은 조 제2호에 따라 폐수를 전량 위탁처리하는 공장은 제외한다.

라. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설을 설치하는 공장으로서 같은 법 시행령 별표 13의 1중사업장부터 4중사업장까지에 해당하는 공장

2. 별표 4에 해당하는 업종을 경영하는 공장으로서 제1호에 따른 공장에 해당하지 아니하는 공장(「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가대상사업의 범위에 해당하는 공장만 해당한다)[전문개정 2009. 8. 5.]

「대기환경보전법 시행규칙」

[별표2] 특정대기유해물질

1. 카드뮴 및 그 화합물 2. 시안화수소 3. 납 및 그 화합물 4. 폴리염화비페닐 5. 크롬 및 그 화합물 6. 비소 및 그 화합물 7. 수은 및 그 화합물 8. 프로필렌 옥사이드 9. 염소 및 염화수소 10. 불소화물 11. 석 먼 12. 니켈 및 그 화합물 13. 염화비닐 14. 다이옥신 15. 페놀 및 그 화합물 16. 베릴륨 및 그 화합물 17. 벤젠 18. 사염화탄소 19. 이황화메틸 20. 아닐린 21. 클로로포름 22. 포름알데히드 23. 아세트알데히드 24. 벤지딘 25. 1,3-부타디엔 26. 다환 방향족 탄화수소류 27. 에틸렌옥사이드 28. 디클로로메탄 29. 스티렌 30. 테트라클로로에틸렌 31. 1,2-디클로로에탄 32. 에틸벤젠 33. 트리클로로에틸렌 34. 아크릴로니트릴 35. 히드라진

「물환경보전법 시행규칙」

[별표2] 특정수질유해물질

1. 구리와 그 화합물 2. 납과 그 화합물 3. 비소와 그 화합물 4. 수은과 그 화합물 5. 시안화합물 6. 유기인 화합물 7. 6가크롬 화합물 8. 카드뮴과 그 화합물 9. 테트라클로로에틸렌 10. 트리클로로에틸렌 11. 삭제 <2016. 5. 20.> 12. 폴리클로리네이티드바이페닐 13. 셀레늄과 그 화합물 14. 벤젠 15. 사염화탄소 16. 디클로로메탄 17. 1, 1-디클로로에틸렌 18. 1, 2-디클로로에탄 19. 클로로포름 20. 1,4-다이옥산 21. 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) 22. 염화비닐 23. 아크릴로니트릴 24. 브로모포름 25. 아크릴아미드 26. 나프탈렌 27. 폼알데하이드 28. 에피클로로하이드린 29. 페놀 30. 펜타클로로페놀 31. 스티렌 32. 비스(2-에틸헥실)아디페이트 33. 안티몬

② 본 사업대상지에 대한 주 용도는 인천항을 통한 수출입화물의 하역·운송·보관 등 기본 물류 활동과 조립·분류·라벨링·포장 등 부가가치 창출 물류 활동이며, 아래의 순으로 사업모델을 권장함

1) 수출입화물의 하역·운송·보관 이외 부가가치 창출* 활동을 영위하는 사업

* 부가가치 창출이란 아래 표에서 정하는 활동 유형을 말함

2) 수출입화물의 하역·운송·보관 등 기본적인 물류 활동을 영위하는 사업

< 1종 항만배후단지 부가가치 창출 활동 유형 >

유 형	정 의
조 립	여러 가지 부품과 구성 재료들을 일정한 규격과 기술 수준에 짜 맞추어 하나의 제품을 완성하는 작업 활동
가 공	원재료를 본질적인 변환 없이 형태만 변형(단순가공)시키는 활동
분 류	선적 또는 배송할 화물을 포장 용기, 화물의 도착지, 외관상의 형태 및 기준 등에 따라 구분하여 정리하는 작업 활동
라벨링	입고 또는 생산된 상품의 출고 전에 상표, 사용설명서 등을 붙이거나 포장지 안에 넣는 작업 활동
분 해	여러 부분이 결합되어 이루어진 기계·장비류, 가구 등의 운송을 용이하게 하거나 비용을 절감하기 위해 출고 전에 일정 부분으로 나누는 작업 활동
수 리	입고 전단계(운송 과정 등)에서 손상되었거나 일정 기준에 미달한 신제품의 고장 또는 기준미달 부분이나, 중고품의 허름한 데를 손보아 고치는 작업 활동
세 척	제품에 부착된 먼지, 이물질, 기타 오염물질 등을 세정제 또는 물을 이용하여 깨끗하게 씻는 작업 활동
검 사	입고된 화물의 출고 전에 수량, 품질, 상태 등을 조사·확인하고, 품질 규격, 기술 수준 등에 적합한지 여부를 파악하는 활동
포 장	상품을 전시, 판매, 운송, 보관함에 있어 그 상품의 가치와 상태를 보여주거나 보호하기 위하여 적합한 재료를 사용하여 적당한 크기로 꾸리거나 절절한 용기에 담는 작업 활동
전 시 판 매	특정 상품을 홍보·판매할 목적으로 고객이 보기 좋게 상품의 종류, 규격 등으로 구분하여 벌여놓고, 수요자에게 파는 활동

- ③ 참여의향기업은 본 사업대상지에 대하여 현장 상태, 공·사법상 제한사항, 토지이용계획, 개발 및 실시계획, 각종 영향평가 및 지구단위계획 등에 관한 사항 등을 필히 사전에 확인하여야 함. 특히, 관계기관의 개발계획에 따른 획지 분할, 획지 간 공동개발 가능 여부, 건축물 경관 가이드라인 등 기준을 충분히 확인 후 신청해야 하며, 미숙지로 인한 모든 불이익에 대하여 공사는 일체의 책임을 지지 아니함
- ④ 참여의향기업이 제조업인 경우, 본 사업대상지에서 제조업을 영위하고자 하는 경우는 공장 설립 관련 승인 사항은 인천경제자유구역청 도시건축과와 사전 협의가 필요함. 공장 설립 관련 승인을 받지 못하는 경우, 우선협상대상자에 선정되더라도 사업추진 계약을 체결할 수 없으며, 미숙지로 인한 모든 불이익에 대하여 공사는 일체의 책임을 지지 아니함

4. 임대 조건

2026년 기준 임대료(원, 부가가치세 별도) = 2,037원/(㎡·월) × 총 임대면적(㎡) × 사용 개월 수

- ① 본 사업대상지 연간임대료는 비관리청 항만개발사업 실시계획 승인일(실시계획 승인이 지연될 경우 사업추진계약 체결일로부터 180일)로부터 부과하며, 연 선납 또는 월, 분기, 반기별 분납 할 수 있고, 자세한 내용은 임대차계약에서 정함
- ② 2026년도 이후 임대료는 소비자물가지수 변동률*을 적용하여 산정함(본 공고의 부지는 2027년부터 임대료가 발생 될 예정으로 추후 2027년 기준 임대료를 적용하여 계산함)
 - * 소비자물가지수 변동률 : 통계청에서 발표하는 ‘연도별 소비자물가지수’에 따른 직전 연도를 기준으로 한 7개년 치 소비자물가지수 중 최고치, 최저치, 마이너스 증감률을 제외한 잔여지수를 산술 평균한 수치
- ③ 본 사업대상지 임대 기간은 비관리청 항만개발사업 실시계획 승인일(실시계획 승인이 지연될 경우 사업추진계약 체결일로부터 180일)로부터 30년이며, 입주기업체가 임대 기간 만료 6개월 전까지 임대 기간 연장을 요청할 경우 사업실적평가 결과 등에 따라 10년 단위를 기준으로 최장 20년까지 연장할 수 있음
 - * 우리 공사가 관리권자(해양수산부 장관)로부터 「국유재산법」 제30조 및 「항만공사법」 제28조에 의한 사용 허가 또는 제6조에 의한 관리권 출자를 득하는 경우에 한 해 계약 및 연장 가능함
- ④ 본 사업대상지에 대하여 입주기업체는 1차년도(12개월) 연간 임대료(VAT 제외)의 50%에 해당하는 임대보증금을 현금 납부 또는 이행보증보험증권, 금융기관의 지급보증서(원본)로 공사에 제출하여야 함
 - 1) 납부시기 : 임대차계약 체결일로부터 15일 이내
 - 2) 보증기간 : 보증보험으로 납부할 경우 임대차계약 시작일로부터 최소 3년+60일까지로 하고, 이상으로 하고 매 3년마다 임대료 변동분을 반영하여 갱신하여야 하며, 보증기간 만료일 전날까지 보증기간을 갱신하여 공사에 제출 하여야 함. 단, 이행보증보험증권 또는 금융기관 지급보증서로 납부하는 경우에는 보증기간 만료 60일 전까지 증권 또는 보증서를 갱신하여 제출
 - 3) 현금 납부 계좌 : 하나은행 433-910025-13305 (예금주 : 인천항만공사)
- ⑤ 입주기업체는 「항만법」 제77조 및 동법 시행령 제77조에 따라 공사에서 산정한 기준에 따라 공동시설 관리·운영비를 납부하여야 함
- ⑥ 입주기업체는 상·하수도, 전기, 통신 등에 대한 기반시설 부담금 및 기타 교통시설

분담금 등을 수익자 및 원인자 부담의 원칙에 따라 향후 부담하여야 함

- ⑦ 입주기업체는 「인천항 1종 항만배후단지 관리규정」에 따라 분기마다 운영실적 관련 물동량 등 자료를 제출하여야 하고, 입주기업체가 당초 제출한 사업계획서의 실적 결과에 미치지 못할 경우 공사는 시정조치 등을 실시할 수 있으며, 공사가 정한 기한 내 조치하지 않을 경우, 임대료를 조정하여 부과할 수 있음
- ⑧ 본 사업대상지는 1종 항만배후단지로, 항만과 연계된 물류·유통·가공·산업 기능을 집적하여 항만을 통한 물동량을 창출하고 항만의 경쟁력을 강화하기 위해 조성된 항만 부지로서, 본연의 기능을 해치는 아래와 같은 행위에 대해서 공사는 입주기업체에 패널티 임대료 부과 및 임대차계약을 해지할 수 있음
 - 1) 「인천항 1종 항만배후단지 관리규정」 제11조에 따라 공사의 사전 승인 없이 사업 대상지(물류센터 등 입주기업체가 설치하는 시설물 일체를 포함)를 다른 사람에게 사용·수익하게 하는 “전대행위”
 - 2) 수출입을 통한 신규 물동량 창출이 아닌 내수 화물의 단순보관 등 항만배후단지 지정 목적에 맞지 않게 운영하는 행위
 - 3) 임대 토지 내에 허가받은 주차장을 설치·운영하지 않고, 다른 용도로 사용하는 행위
 - 4) 「항만법」 및 「인천항 1종 배후단지 관리규정」에서 정하고 있는 금지 행위
- ⑨ 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」 제13조에 따라 공표된 입주기업체는 공표일로부터 1년 동안 「국유재산법 시행령」 제29조제1항에 따라 임대료(해당 재산가액에 1천분의 50의 요율을 곱한 금액)를 적용·부과함
- ⑩ 입주기업체는 임대 기간(기본 30년이며 연장 시 최대 50년) 만료 1년 전에 공사 또는 공사가 지정하는 자와 공동으로 시설점검을 시행하여야 하며, 입주기업체 책임하에 상부 시설물 일체를 철거하고 토지를 원상회복하여 공사에 반환하거나 상부 시설물 일체를 국가에 기부해야 함(원상회복 또는 기부 시점까지 임대료 납부)
- ⑪ 입주대상기업(입주기업체)가 설치하는 모든 시설물은 비귀속·비보전 조건으로 국가 및 공사는 입주대상기업(입주기업체)의 투자비를 어떠한 경우에도 보전해주지 않음
- ⑫ 입주대상기업(입주기업체)는 공사의 사전 승인 없이 본 사업에 대한 일체의 권리 또는 의무를 제3자에게 분양·양도·이전할 수 없음
- ⑬ 입주대상기업(입주기업체)는 「재난 및 안전관리 기본법」 등 재난 및 안전 관련 제반

법령 및 규정에 따라 위해를 방지하고, 재난 상황 발생 등에 대하여 입주대상기업(입주기업체)의 부담과 책임으로 공공의 안전을 확보하여야 함

- ⑭ 입주대상기업(입주기업체)는 본 사업으로 인하여 발생할 수 있는 민원을 사전에 예측하고 대책을 강구하여야 하며, 사업추진계약 체결 후 발생하는 모든 민원은 입주대상기업(입주기업체)의 책임과 비용으로 처리함

5. 건설 조건

- ① 입주대상기업(입주기업체)은 관계기관이 고시하는 토지이용계획 등을 반드시 숙지하여 시설물을 설계 및 시공하여야 함
- ② 입주대상기업(입주기업체)은 사업대상지 '사'의 개방되는 중간 보행자 도로를 확인하고, 상부 시설물 설계 시 펜스 등을 설치하여 임대면적과 분리하여야 함
- ③ 입주대상기업(입주기업체)은 제출한 사업계획서를 바탕으로 상부 시설물 일체를 건설 및 운영하며, 공사의 사전 승인 없이 사업내용 등을 임의로 변경할 수 없음. 또한, 관계 법령에 따른 각종 영향평가(환경, 교통, 재해 등), 운영을 위한 관련 인·허가, 실시계획 승인(변경 승인 포함), 심의사항에 대한 승인(경관, 건축 심의 등) 및 그 밖에 관할 행정 기관(인천지방해양수산청, 인천경제자유구역청 등)이 요구하는 사항에 대하여 승인을 득해야 함
- ④ 입주대상기업(입주기업체)은 선정 받은 사업대상지에 대해 지반개량 공사(연약지반 개량 공사 등)를 각자의 책임과 비용으로 시행함으로써 본 시설에 구조상 결함(부동침하, 균열 등)이 발생하지 않도록 조치하여야 함. 아울러 본 시설에 내진설계를 반영하여 재난이 발생하지 않도록 대비하여야 하며 내·외벽 마감재는 화재방지를 위한 불연재로 시공하여야 하고, 건설 안전관리를 통해 근로자를 시공 및 운영 단계에서 화재 및 안전사고 등 재난으로부터 보호하여야 함
- ⑤ 입주대상기업(입주기업체)은 공사 차량에 대한 진·출입 통제 및 차량 속도 제한, 안전 유도 등을 위해 입주대상기업(입주기업체) 인력 배치를 자체로 시행하여야 함
- ⑥ 본 사업대상지는 사업추진계약 체결 시 기준의 원지반 상태로 공급하는 조건이며, 원지반 이하에서 발생하는 골재 등 폐기물의 처리 비용, 건축터 파기 등 공사 시 절토 및 외부 사토 비용 등은 입주대상기업이 부담해야 함
- ⑦ 입주대상기업은 본 사업대상지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 지반, 법면상태, 공사

계획평면도 등) 및 사업지구 내외의 입지여건, 토지상태를 직접 확인한 후 이를 수용하는 조건으로 사업추진계약을 체결하여야 하며, 이를 확인하지 못한 책임은 입주대상기업에 있음

- ⑧ 모든 인·허가에 대한 책임은 입주대상기업에게 있으며, 건설 기간 동안 인·허가 및 건설을 완료하지 못하여(또는 건설 기간 이내에 사업추진이 곤란하다고 공사가 판단하는 경우) 사업추진계약이 해지된 경우, 공사는 일체의 책임을 지지 아니함

6. 관련 계획 및 법령 등

- ① 본 사업과 관련한 법령 등은 다음과 같고, 입주대상기업(입주기업체)은 이를 준수하여야 하며, 개정 시에도 같음

- 1) 항만법, 항만공사법
- 2) 국유재산법
- 3) 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법
- 4) 항만배후단지개발 종합계획 및 항만배후단지 관련 지침, 공사의 규정
- 5) 수도권정비계획법
- 6) 건설기술진흥법
- 7) 전력기술관리법
- 8) 물환경보전법
- 9) 산업안전보건법
- 10) 기타 본 사업과 관련되는 법령 및 지침·계획, 해당 지자체의 관련 조례 등 관계 규정

- ② 본 사업의 시행에 다른 제반 사업조건은 관계 법령이 제·개정 되는 경우 특별한 사정이 없는 한 제·개정 법령에 따름

제3장

입주기업 신청 및 선정

제3장 입주기업 신청 및 선정

1. 신청자격 및 조건

- ① 본 안내서 “제2장. 사업 세부내용의 3. 입주 조건”을 충족하는 국내·외 법인(컨소시엄 포함) 또는 신규 설립 예정법인 중 인천남항 아암물류2단지 2단계 복합 물류·제조시설 운영 사업을 목적으로 하는자에 한함
- ② 컨소시엄을 구성하여 사업에 참여하는 경우 각 참여사 모두 입주 조건을 충족하여야 하며, 법인의 위임을 받은 컨소시엄 주간사 대표자 명의로 사업신청을 하여야 함. 이 경우 컨소시엄 구성원 간의 지분율을 포함한 공증된 협정서(<양식 9>, 원본대조필 사본 1부)를 부속 자료로 제출하여야 함
- ③ 컨소시엄의 각 참여업체의 최소지분율 10% 이상, 최대 4인까지로 한정하며, 주간사(컨소시엄 대표자)는 단독 최대 주주로서 최소지분율이 30% 이상 되어야 함(컨소시엄 각 참여사의 지분율은 주간사의 지분율과 같거나 초과할 수 없음). 또한, 컨소시엄 각 참여업체는 본 안내서에서 정한 사항을 충족하여야 함
- ④ 동일법인(신규 설립 예정법인 포함)은 각각 다른 컨소시엄에 중복참여 불가하며, 중복 참여업체가 포함된 컨소시엄의 입찰은 모두 무효로 함
- ⑤ 컨소시엄의 구성원 변경 및 지분 변경은 불가하나, 기업회생, 채권단 자율협약 등의 사유와 도산 등 불가피한 사유가 발생한 경우 공사의 승인을 받아 양도하거나 공사가 요청하는 방식으로 입찰 경쟁의 공모를 할 수 있음. 단, 공사는 지분양도가 항만운영의 효율성을 저해할 수 있다고 판단되는 경우 승인을 거부할 수 있음
- ⑥ 공사의 승인 없이 컨소시엄 출자자 구성 및 지분을 변경하는 경우 공사는 우선협상 대상자 자격 또는 입주대상기업 지정을 취소하며, 사업추진계약을 해지 또는 해제할 수 있음. 이 경우 입주대상기업은 이미 투자한 금액의 보전 또는 보상을 요청할 수 없음
- ⑦ 컨소시엄의 경우 사업추진계약 체결일로부터 30일 이내 법인(SPC)을 설립하고 공사에 신고하여야 함
- ⑧ 컨소시엄의 경우 사업계획서의 내용대로 설립된 법인(SPC)으로 회사 등기 및 출자를 이행하고, 사업을 운영하여야 함(지분별로 부지를 나누어 운영할 수 없으며, 인력 고용, 임대료 납부 등 사업 행위의 모든 의무와 권리는 SPC에 있음)
- ⑨ 외국인투자기업(「외국인투자촉진법 시행령」 제2조제2항 본문에 따른 외국인 투자의 기준을 충족하는 경우로 한정)은 「외국인투자촉진법 시행규칙」 제17조에 따른 외국인투자기업 등록 증명서를 제출하여야 함

- ⑩ 외국 법인은 국내 법인과 유사한 면허 등을 갖추었거나 동등한 자격이 인정되는 기업으로 국내법인과 동등한 자격을 인정받기 위해서는 해당국 주재 한국 대사관의 <양식 13>에 따른 확인필증을 제출하여야 함. 단, 아포스티유 협약 국가인 경우 대사관(영사관) 확인필증 대신, 각 증명서 또는 공문서 등을 아포스티유 인증으로 대체할 수 있으며, 원문과 번역본 모두 인증을 받아 제출하여야 함
- ⑪ 외국법인 포함 신규 설립 예정인 법인의 경우 사업추진계약 체결 전까지 법인 설립을 완료하고, 업종을 증명할 수 있는 인허가·면허·등록 등 증빙 서류를 제출하여야 함.
- ⑫ 본 안내서에 따른 사업계획서 제출일 기준 다음의 관련 각 항목에 저촉되는 자는 본 사업에 참여할 수 없음
- 1) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」, 「기타공공기관 계약사무운영규정」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등 관련 법령 또는 이의 처분으로 입찰 자격이 제한 또는 정지·상실된 자
 - 2) 회생절차가 신청되어 있거나 파산절차가 신청되고 있는 자 또는 기업구조조정 절차가 진행 중인 자 또는 부도·파산 처리된 자
 - 3) 본 안내서 “제3장. 입주기업 신청 및 선정의 5. 입찰(신청) 무효 및 입주 취소에 관한 사항”에 해당하는 자

2. 입찰 참여 방법

- ① 참여의향기업은 희망하는 부지[다, 마, 사] 중 1개 부지를 <양식 4> 참여신청서에 표기하여 입찰을 신청할 수 있으며, 중복 신청은 불가함
- ② ‘다’부지는 사업계획서 평가 최고 득점자에게 구역 내 부지[다-1, 다-2, 다-3, 다-4] 중 1곳에 대한 우선 선택권을 부여하며, 이후 차순위 고득점순으로 부지선택 후 우선 협상대상자로 선정함
- ③ 참여의향기업은 모든 사업신청서류를 참가업체의 대표자(컨소시엄일 경우 주간사)가 직접 방문 제출하여야 하며, 직접 제출이 어려울 경우 사업신청과 관련한 일체의 권한을 위임받은 대리인이 증명 서류(<양식 3> 위임장, 신분증 및 재직증명서)를 제출할 수 있음

구분	내용
제출일	~ 2026. 8. 13. 17:00까지 (접수 가능 시간 : 영업일, 10:00 ~ 17:00)
접수 장소	인천항만공사 1층 미팅룸1-2 (세부위치는 1층 안내데스크에서 확인가능) 주소 : 인천광역시 연수구 센트럴로 263 송도 IBS타워 1층
제출 방법	방문 접수(우편접수 불가), 제출 마감시각까지 번호표 발급자에 한해 접수 가능

3. 제출 서류

사업신청서류	형식	제출부수	
		원본	사본
1. 사업신청서 및 서약서	<양식 1~9>	1부	-
2. 입찰보증금 납부서	이체확인증 또는 보증보험증권	1부	
3. 사업계획서	<양식 11 ~ 34>	1부	10부
4. 사업계획 요약서	<양식 35>	1부	10부
5. 부속서류	사업자등록증, 법인등기부등본, 법인인감증명서, 신용등급 증빙서류 등 각종 증빙 등	1부	10부
6. 감사보고서	최근 3개년 감사보고서	각1부	-
7. USB (또는 외장하드)	가. 사업계획서(한글, PDF파일)	1식	-
	나. 사업계획 요약서(PPT, PDF파일)		
	다. 재무비율내역(엑셀파일)		
	라. 부속서류(한글, PDF파일)		

* 3. 사업계획서, 4. 사업계획 요약서, 5. 부속서류는 각각 제본하여 제출

- ① 사업신청서류는 법인대표자가 법인인감을 날인(사용인감계 제출 시는 사용인감)하여 제출함. 다만, 외국 기업의 경우에는 서명으로 갈음할 수 있으며, 사본은 법인인감으로 원본대조필을 하여야 함
- ② 제출된 사업신청서류는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련 법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청인의 동의 없이 타인에게 공개하지 않음
- ③ 제출된 사업신청서류는 공사의 공식 요청이 없는 한, 수정 또는 보완할 수 없으며 반환되지 않음. 다만, 평가에 필요하다고 인정되는 경우 공사는 사업신청인에게 추가 서류를 제출토록 요구할 수 있으며, 이에 응하지 않아 생기는 불이익에 대한 책임은 사업신청인에게 있음
- ④ 사업계획서 작성 시 각종 실적 등을 확인할 수 있는 증빙자료를 제출하여야 하며, 각종 증명서는 사업계획서 제출일 기준 1개월 이내에 발행된 것을 제출하여야 함 (단, 화물유치를 보장하는 증빙(계약서, 확약서 등)은 사업계획서 제출일 기준 3개월 이내 발행된 것을 제출)
- ⑤ 사업계획 요약서는 반드시 본 안내서에서 정한 양식을 사용하여야 하며, 목차 순서, 구성, 제목, 양식 등의 임의변경은 불가함

4. 입찰보증금 납부

- ① 참여의향기업은 사업신청 부지 기준 1차년도(12개월) 예상 임대료(VAT 제외)의 5%에 해당하는 금액을 현금 납부 또는 이행보증보험증권, 금융기관의 지급보증서(원본)로 제출

구분	다 (평균)	마	사
면적	10,828.275m ²	53,751.1m ²	125,558.5m ²
연간 예상 임대료	264,686,350원	1,313,891,880원	3,069,151,970원
입찰보증금	13,234,318원	65,694,594원	153,457,599원

* 현재 시점에서 입찰보증금 납부를 위해 계산된 예상 임대료로, 실제 임대료와는 다름

- 1) 납부시기 : 사업신청서류 제출 마감 일시까지 ('26년 8월 13일 17:00까지)
 - 2) 보증기간 : 보증기간의 종료일은 우선협상대상자 선정일로부터 2개월('26년 10월 말) 이후로 하며, 우선협상이 연장될 경우 그 기간만큼 보증기간을 추가 연장해야 함
 - 3) 현금 납부 계좌 : 하나은행 433-910025-13305 (예금주 : 인천항만공사)
- ② 사업신청서류 제출 마감일시 까지 입찰보증금을 납부하지 않거나 납부한 입찰보증금이 보증금액에 미달하는 경우에는 「국가계약법 시행규칙」 제44조에 따라 사업신청인의 입찰은 무효함
- ③ 우선협상대상자로 선정되지 않은 사업신청인의 경우, 입찰보증금은 우선협상대상자 선정통보일로부터 7영업일(초일 불산입 조건으로 공휴일 및 휴무일 제외) 이내에 이자 없이 반환함
- ④ 우선협상대상자로 선정된 사업신청인의 경우, 입찰보증금은 사업추진계약 체결 후 사업추진계약 이행보증금을 납부한 날로부터 7영업일(초일 불산입 조건으로 공휴일 및 휴무일 제외) 이내에 이자 없이 반환하거나 사업추진계약 이행보증금의 일부로 대체할 수 있음
- ⑤ 본 안내서 “제3장. 입주기업 신청 및 선정의 11. 우선협상대상자 선정 취소 등”의 사유 및 사업추진계약 보증금을 납부하지 않는 등의 사유로 우선협상대상자 선정이 취소될 경우 입찰보증금은 반환하지 않음

5. 입찰(신청) 무효 및 입주 취소에 관한 사항

- ① 본 안내서에서 제시한 신청자격 및 입주 자격이 없는 자가 사업신청을 한 경우
- ② 제출된 사업계획서 및 부속서류의 검증 결과 허위 또는 흠결이 발견되어 부적격으로 판단될 경우
- ③ 입찰보증금, 사업추진계약 이행보증금, 임대보증금을 기한 내 납부하지 않거나 본 안내서에서 공고한 금액 미만으로 납부한 경우

- ④ 사업계획서상 사용 목적·내용과 다른 용도로 부지를 사용할 경우, 이 경우에는 입찰 무효 사유뿐만 아니라 사업추진계약 및 임대차계약 해지사유에도 해당함
- ⑤ 부정한 방법으로 우선협상대상자 또는 입주기업체로 선정된 경우

6. 평가위원회 구성과 운영

- ① 공사는 해양수산부 「1종 항만배후단지관리지침」과 공사의 「인천항 1종 항만배후단지 관리규정」에 따라 평가의 객관성·공정성·신뢰성 확보를 위해 물류, 회계, 건축 등 분야별 외부 전문가 10인 이내로 구성된 “평가위원회”를 운영함
- ② 공사는 사업신청서류 마감일로부터 영업일 기준 7일 이내 평가위원회를 구성함. 단, 사업신청인 수에 따라 평가 준비 기간이 더 필요한 경우 21일 이내 더 연장할 수 있음 (평가 일정, 장소 등 추후 유선으로 안내)
- ③ 위원장은 평가위원회 호선에 의하여 선임하고, 간사는 배후단지관리실장으로 함
- ④ 평가위원은 사업계획서 평가, 질의 및 현안 사항에 대한 해석, 입찰 관련 주요사항의 판단 및 결정, 평가결과서 작성 및 제출 등 임무를 수행함
- ⑤ 평가위원은 “제3장. 입주기업 신청 및 선정의 8. 평가 기준 및 배점”에 따라 사업 신청인의 사업계획서를 검토 및 분석하여 사업계획의 적정성을 평가함
 - * 평가 기준에 명시되지 않은 사항에 대해서는 평가위원회에서 협의하여 결정
- ⑥ 평가위원회 운영 및 진행 등에 관한 사항 중 본 안내서에서 정하지 않은 세부사항은 공사 내부방침에 따름

7. 평가방법

- ① 사업신청인은 사업계획서 평가일에 사업계획 요약서를 발표하여야 하며, 사업신청인별 “사업계획 발표(15분, 시간 조정 불가) 및 질의응답(15분 내외)”으로 진행함
- ② 사업신청인은 기타 보조자료는 지참 불가하며, 사업계획서 발표는 법인 소속 임·직원이 발표해야 함(컨소시엄의 경우 주간사 소속의 임·직원이 발표)
- ③ 사업신청인은 발표자를 포함하여 최대 5인까지 동석할 수 있으며, 모든 참석자는 평가 당일 신분증 및 재직증명서, 참석자 명단을 지참하여야 함
- ④ 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제11조(경쟁입찰의 성립)에 따라 경쟁입찰은 2인 이상 참여를 유효한 입찰로 인정함. 다만, 「국가를 당사자로 하는 계약

에 관한 법률 시행령」 제27조(재공고입찰과 수의계약), 「인천항 1종 항만배후단지 관리규정」 제17조(선정 방식 및 기준 등) 제1항의 각 호에 해당 하는 경우 수의계약 방식으로 추진할 수 있음

- ⑤ 공사는 사업계획서를 평가하기 전에 신청자격 및 본 안내서에서 정한 사항에 대한 위반 여부 등 기본 요건을 검토하여 부적합한 경우 평가대상에서 제외할 수 있음
- ⑥ 사업신청인이 설립 예정법인이거나 외국 법인인 경우 모두 동일한 평가 절차를 적용함
- ⑦ 평가 관련 일체의 사항에 대해서는 「공공기관 정보 공개에 관한 법률」 등에 의거 외부에 공개하지 않는 것을 원칙으로 함

8. 평가 기준 및 배점

- ① 평가는 정량평가와 정성평가로 구분하여 평가하며, 총점 100점 만점으로 사업능력(20점), 투자 및 자금조달 계획(25점), 화물유치 계획(35점), 고용계획(5점), 건설계획(5점) 및 환경·안전 및 사회적 기여(10점) 등을 종합적으로 평가함
- ② 정성평가는 평가위원이 아래의 기준에 따라 배점 점수 한도 내에서 평가함

등급	수	우	미	양	가
배점 점수	배점의 100%	배점의 80%	배점의 60%	배점의 40%	배점의 20%

- ③ 평가에 필요한 증빙자료를 제출하지 않았거나, 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 해당 항목에 대해 ‘0점’ 부여함
- ④ 평가항목은 다음과 같음

부문별 기준	평가항목	배점
사업능력 (20)	○ 사업신청인 구성의 적정성	3
	○ 사업수행역량 - 관련 사업 노하우, 사업 비전 및 목표, 조직 및 관리·운영계획	2
	○ 매출액영업이익률	3
	○ 이자보상배율	3
	○ 매출액 증가율	3
	○ 부채비율	3
	○ 출자자 신용도	3
투자 및 자금조달	○ 시설 규모 및 투자금액의 적정성 - 임대면적 대비 시설 바닥면적 및 연면적 적정성 - 시설규모 대비 투자금액의 적정성 (물류시설, 장비투자 등)	7

계 획 (25)	○ 자기자본 조달 적정성 (20% 미만 0점, 20% 이상 2점, 25% 이상 5점, 30% 이상 7점, 35% 이상 10점)	10
	○ 타인자본 차입의 확실성 (금융기관 확약서 등 증빙 서류)	8
인천항 이용 수출입화물 유치(창출) 계획 (35)	○ 화물계획 (화물유치 계획의 구체성, 현실성) - 단, 물량이 명시된 증빙자료로만 평가	10
	○ 화물실적 - 단, 직전 회계연도 기준 증빙자료로만 평가	10
	○ 화물 및 부가가치 창출을 위한 Biz-Model 및 타당성 (실현 가능성 등) - 4차산업 융복합 물류시스템 구축 계획	10
	○ 인천항 이용 수출입화물 등 비중	5
고용계획 (5)	○ 고용계획 - 정규직 직접 고용계획(구체성, 현실성) 및 간접 고용 창출 효과	5
건설계획 (5)	○ Biz-Model에 적합한 토지이용 및 시설 건축계획, 주차장 규모의 적정성	3
	○ 건설공정(착공 시기 등) 및 안전관리계획, 인허가계획의 적정성	2
환경·안전 및 사회적 기여 (10)	○ 친환경 건설 및 사업운영 계획, 환경오염 방지계획	3
	○ 안전사고 예방 및 대응계획 - 사업장 안전작업을 위한 세부 대응계획 - 투입 하역 장비 특성에 맞는 안전사고 예방계획 - 위험물 및 폐기물 저장 및 관리 계획 - 작업 유형별 안전사고 발생 시 대응계획	5
	○ 사회적 약자(장애인, 만55세 이상의 실버인력 등) 고용비율, 사회공헌·윤리경영 실적 및 계획	2
가 점 (가점항목 중복가점이 가능)	○ 「물류정책기본법」 제38조에 따라 우수물류기업으로 인증을 받은 업체	(+1)
	○ 「관세법」 제255조의2에 따라 입주기업 선정 공고일 기준 수출입 안전관리 우수업체(Authorized Economic Operator : AEO)로 공인된 업체	(+1)
	○ 「해운법」에 따른 공고일 기준 유효한 우수 선화주 기업 인증	(+1)
	○ 「해외진출기업의 국내복귀 지원에 관한 법률」에 따른 지원대상 국내복귀기업	(+1)
감 점	○ 임대료 미납 내역 (3개월 이상의 임대료 연체납부 또는 미납)	(-2)
	○ 「인천항 1종 항만배후단지 관리규정」 제11조를 위반한 미승인 제3자 사용·수익 내역(관리기관의 적발 또는 수사기관의 조사에 의해 확인된 날로부터 2년 이내인 경우)	(-5)

* 컨소시엄을 구성하여 참여한 경우 음영 처리된 항목에 대하여는 참여비율에 따라 가중평균하고, 감점 항목은 컨소시엄 참여업체 중 단 1개의 업체라도 해당 항목이 있을 시 반영함

9. 평가항목별 세부 평가 기준

(1) 사업능력(20점)

- ① 「사업신청인 구성의 적정성」은 사업신청인의 주주 구성, 컨소시엄 구성의 적정성 및 주주·경영진의 우수성(물류업, 제조업 운영경력 등)을 확인·평가함
- ② 「사업수행역량」은 복합 물류·제조 목적과 부합된 관련 사업 노하우, 사업 비전 및 목표, 조직 및 관리·운영 계획의 적정성을 평가함
- ③ 「매출액 영업이익률, 이자보상배율, 매출액 증가율, 부채비율」은 동종업종 산업평균비율(외국 기업의 경우 우리나라 유사 산업 평균비율을 적용)과 비교하여 계량 평가하며, 컨소시엄의 경우 참여지분율에 따라 가중평균하여 평가함

1) 매출액 영업이익률, 이자보상배율, 매출액 증가율은 상향지표로 동종업종 산업 평균비율 대비 100% 이상인 경우 100%를 상한으로 평가

* (예시) 40:35:25 지분율로 참여한 A사, B사, C사의 매출액 증가율이 동종업종 산업 평균비율 대비 각각 80%, 105%, 130%인 경우 평점 산출(상향평가)

업체	지분율	동종업종 산업 평균비율 대비 매출액증가율	득점률	평점
A사	40%	80%	32%	3점(배점) × (92/100) =2.76점
B사	35%	105%	35%	
C사	25%	130%	25%	
합계	100%	-	92%	

2) 부채비율은 하향지표로 동종업종 산업 평균비율 대비 100% 이하인 경우 100%를 하한으로 평가

* (예시) 40:35:25 지분율로 참여한 A사, B사, C사의 부채비율이 동종업종 산업 평균비율 대비 각각 80%, 140%, 240%인 경우 평점 산출(하향평가)

업체	지분율	동종업종 산업 평균비율 대비 부채비율	득점률	평점
A사	40%	80%	40%	3점(배점) × (100/149) =2.01점
B사	35%	140%	49%	
C사	25%	240%	60%	
합계	100%	-	149%	

3) 직전년 : 2년전 : 3년전의 수치를 3:2:1의 비율로 가중 평균하되, 직전 2개년의 재무비율만 있는 경우에는 직전년 : 2년전의 수치를 2:1의 비율로 가중평균하고, 직전 1개년의 재무비율만 있는 경우에는 직전년을 평가

- ④ 「출자자 신용도」는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조 제5호에 해당하는 신용정보업자(외국 법인의 경우 국제적으로 공인된 신용평가기관인 Standard&Poor's Financial Services LLC, Moody's Investors Service, Inc., Fitch, Inc. 등)가 사업 계획서 제출일 현재 유효기간 내 평가 기관의 날인이 있는 “신용등급확인서”에 따라 아래 기준으로 계량 평가하며, 컨소시엄의 경우 참여지분율에 따라 가중평균하여 평가함

점수(점)	3.00	2.5	2.0	1.5	1.0	0.5	0
기업신용 회사채	AAA	AA+ AA0 AA-	A+ A0 A-	BBB+ BBB0 BBB-	BB+ BB0 BB-	B+ B0 B-	CCC+ 이하
무디스	Aaa	Aa1 Aa2 Aa3	A1 A2 A3	Baa1 Baa2 Baa3	Ba1 Ba2 Ba3	B1 B2 B3	Caa1 이하
S&P Fitch	AAA	AA+ AA0 AA-	A+ A0 A-	BBB+ BBB0 BBB-	BB+ BB0 BB-	B+ B0 B-	CCC+ 이하

(2) 투자 및 자금조달 계획(25점)

- ① 「시설 규모 및 투자금액의 적정성」은 임대면적 대비 시설 규모 및 이에 따른 투자 금액의 적정성 평가함
- 1) 복합물류·제조시설 운영을 위한 물류센터, 제조공장, 야적장, 주차장 등 시설 규모 산정의 타당성 및 적정성 평가
 - 2) 투자내역서 및 연도별 투자계획을 통해 시설 및 장비에 대한 투자내역의 구체성 및 투자금액 산출의 적정성 평가
- ② 「자기자본 조달 적정성」은 총 투자자금 대비 자기자본 투자비율에 대하여 20% 미만 0점, 20% 이상 2점, 25% 이상 5점, 30% 이상 7점, 35% 이상 10점으로 계량 평가함
- * 컨소시엄의 경우 각 참여사 지분율에 따라 자기자본 조달금액을 마련하고, 각 참여사 별로 제출
- ③ 「타인자본 차입의 확실성」은 회사채 발행, 금융기관의 차입금 등으로 나누어 회사채 발행의 경우 인수확약서, 금융기관 차입의 경우 대출확약서, 의향서 등 증빙 서류를 검토하여 조달방식의 신뢰성에 비중을 두고 평가함
- * 대출확약서 제출 시 우대하며, 대출의향서 및 대출확약서는 설립예정법인명을 차주사로 지정하고 사업신청인(컨소시엄의 경우 주관사)을 수신으로 하여 제출하여야 함

(3) 인천항 이용 수출입화물 등 유치(창출) 계획(35점)

- ① 「화물계획」은 화물 유치(창출)계획의 구체성과 현실성을 인천항을 통한 수출입화물 규모, 매출액에 대한 수출입액 비중 등으로 평가함
- 1) 사업신청인의 화물처리실적, 투자계획 및 시설능력 등을 고려한 화물유치(창출) 계획의 실현 가능성을 평가
- 2) 화물 규모는 기재된 화물의 증빙자료 및 서류로만 평가하며, 증빙 서류에 물량이 명시 되어야 함
- * 화물유치를 확실히 보장할 수 있는 공증된 증빙자료(확약서, 영업계약서 등)는 가중치 100%를 적용하고, 그 외 증빙에 대해서는 평가위원회의 검토 및 판단에 따라 가중치를 차등 적용 하거나 증빙으로 인정되지 않을 수 있음
 - * 인천항 배후단지에 입주(예정기업 포함)한 기업이 금번 입찰에 참여할 경우, 기존 물류센터 에서 처리하고 있는 화주의 화물유치를 위한 증빙 서류는 인정하지 않음
- ② 「화물실적」은 「무역통계작성 및 교부에 관한 고시」에 따른 “통계작성 및 교부대행자 (한국무역통계진흥원)”가 직접 교부한 자료를 공식 인정하여 평가함
- * 인터넷 출력물, 그 외 기관 발행자료 등의 기타 증빙자료 제출 시 평가위원회의 검토 및 판단에 따라 화물실적으로 인정되지 않을 수 있음
 - * 다수 사업신청인의 통계교부 신청에 따른 통계 발행 기간이 지연될 수 있으므로 사업계획서 제출일을 고려하여 미리 교부신청을 권장하며, 교부 기간 초과로 인한 실적증명서 미 첨부 시 발생하는 불이익은 사업신청인에게 귀속됨
- ③ 「화물 및 부가가치 창출을 위한 Biz-Model 및 타당성」은 인천남항 아암물류2단지 2단계 부지가 ‘복합물류·제조 중심 고부가가치 클러스터’로 성장하기 위한 각 사업모델의 구체성, 적정성, 실현 가능성을 평가
- 1) 「4차산업 융복합 물류시스템 구축 계획」은 인공지능(AI), 사물인터넷(IoT), 빅데이터, 로봇(Robot), 드론 등 첨단 정보통신기술을 활용한 물류시스템(H/W, S/W) 구축 사항을 평가
- 2) 물류 사업을 위한 필수 시설인 물류센터, 제조공장, 야적장, 주차장 등의 운영방식의 적정성, 계획의 구체성 등 평가
- ④ 「인천항 이용 수출입화물 등 비중」은 전체 화물 중 인천항을 이용한 수출입화물 유치 계획 및 실적의 적정성을 평가

(4) 고용계획(5점)

- ① 「고용계획」은 과거 고용실적에 기반한 정규직 직접 고용계획의 현실성, 구체성 및 계약직 등 간접 고용 창출 효과를 평가

(5) 건설계획(5점)

- ① 「Biz-Model에 적합한 토지이용 및 시설 건축계획, 주차장 규모의 적정성」은 복합물류·제조시설의 효율적 운영을 위해 필수 시설인 물류센터, 제조공장, 야적장, 주차장 등의 규모 및 배치 적정성(부지 내, 층별)을 중점 평가하고, 첨단 건설기술 도입 정도, 배후 단지의 조화를 위한 건물의 외관 디자인, 정부의 에너지 정책사업, 전체 조경 등을 고려하여 평가하되 관련 법규에 적법하게 반영한 설계 여부를 확인함
- ② 「건설공정 및 안전관리계획, 인허가계획의 적정성」은 사업추진계약일로부터 6개월 이내 비관리청항만공사 실시계획 등 인허가 승인을 위한 계획 및 공정에 맞는 설계·관리 계획을 평가함

(6) 환경·안전 및 사회적 기여(10점)

- ① 「친환경 건설 및 사업운영 계획, 환경오염 방지계획」은 시설물 건축·운영 시 친환경 건설공법, 장비 등의 도입·활용 여부, 사업장에서 발생하는 미세먼지, 소음, 오수, 폐기물 등 환경오염물질 배출량의 적정 예측 및 이를 근거로 한 오염 방지계획의 적정성, 구체성을 평가함
- ② 「안전사고 예방 및 대응계획」은 운영개시 후 시설물에 대한 유지·보수 및 안전관리계획, 근로자 산업재해 예방을 위한 안전교육 계획, 안전사고 발생 시 대응계획, 위험물 및 폐기물 저장·관리 계획, 각종 재난 대비 계획, 사업장 내·외 교통안전 대책을 평가
- ③ 「사회적 약자 고용비율, 사회공헌·윤리경영 실적 및 계획」은 사회적 약자(장애인, 만 55세 이상의 실버인력 등) 고용비율 실적 및 계획, 사회공헌 및 윤리경영 활동실적과 계획의 적정성·구체성을 평가

(7) 가점

- ① 「물류정책기본법」 제38조에 따른 우수물류 인증 기업 또는 「관세법」 제255조의2에 따른 수출입안전관리업체(AEO) 인증 기업, 「해운법」에 따른 공고일 기준 유효한 우수 선화주 인증 기업, 「해외진출기업의 국내복귀 지원에 관한 법률」 제7조에 따른 지원 대상

선정 국내복귀기업에는 가점 각 1점을 부여하되 각 인증은 공고일 기준 유효하여야 함

(8) 감점

- ① 인천항만공사 대상 3개월 이상의 임대료 연체 납부 또는 미납한 경우 2점 감점 처리
- ② 「인천항 1종 항만배후단지 관리규정」 제11조를 위반한 미승인 제3자 사용·수익 내역 (관리기관의 적발 또는 수사기관의 조사에 의해 확인된 날로부터 2년 이내인 경우)이 있는 경우 5점 감점 처리

10. 우선협상대상자 선정

- ① 평가위원회 평가결과 총 배점의 60% 이상(가 감점 포함) 득점자 중 최고 득점자를 우선협상대상자로 선정하며, 본 사업의 선정목적에 적합한 대상이 없는 경우 공사는 우선협상대상자를 선정하지 않고 재공고를 진행할 수 있음
 - * 평가결과 동점이 발생할 경우에는 ‘1. 인천항 이용 수출입화물 유치(창출) 계획, 2. 투자 및 자금조달 계획, 3. 사업능력, 4. 고용계획, 5. 환경·안전 및 사회적 기여, 6. 건설계획’ 순으로 항목별 고득점자를 우선협상대상자로 선정함
- ② 유효한 입찰이 없거나 60점 이상(가·감점 포함) 득점자가 없는 경우 공사는 재공고를 진행할 수 있음
- ③ 우선협상대상자로 선정된 사업자가 신규 법인을 신설한 경우 사업 시행에 관한 모든 책임은 신설법인이 승계함
- ④ 우선협상대상자가 사업 포기 또는 우선협상대상자의 귀책 사유 등 기타 사유로 인하여 우선협상대상자 지위를 유지하기 어려울 경우 공사는 우선협상대상자를 취소하고 평가 결과 점수에 따른 적격자 중 후순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있음

11. 우선협상대상자 선정 취소 등

- ① 우선협상대상자가 관련 서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재(또는 허위서류 제출)하거나 기타 부정한 방법으로 우선협상대상자 선정을 방해한 경우, 공사는 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있음
- ② 우선협상대상자가 협상에 성실히 응하지 아니하여 우선협상 종료일 이전까지 사업 추진계약 체결이 이루어지지 않는 경우 또는 중요한 사항에 대한 이견으로 합의점에 도달하는 것이 객관적으로 어렵다고 판단될 경우 공사는 우선협상대상자 선정을 취소

할 수 있음

- ③ 우선협상대상자로 선정되더라도 공사에서 제시한 기본계획 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기는 경우, 기본계획 주요조건들을 이행할 능력이 부족하다고 판단되는 경우, 또는 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상 과정이 이루어진다고 판단되는 경우, 공사는 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있음

제4장

사업추진계약 체결 및 해지

제4장 사업추진계약 체결 및 해지

1. 사업추진계약 체결

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정일로부터 2개월 이내(추가 협상 기간이 필요하다고 상호 인정하는 경우 2개월 내에서 협상 기간 연장 가능)에 본 안내서와 우선협상대상자가 제출한 사업계획서의 내용을 기초로 공사와 사업추진계약을 체결하여야 함
- ② 우선협상대상자는 사업추진계약 체결 전까지 금융기관의 대출확약서(LOC)를 제출하여야 하며, 미제출 시 공사는 사업추진계약을 체결하지 않을 수 있음
- ③ 사업추진계약 체결 이후(임대차계약 시점) 공사와 입주대상기업(입주기업체)는 시설물에 대한 지상물매수청구권의 제한, 필요비 및 유익비 청구 포기, 전대행위 금지, 원상회복 의무 등에 대한 제소전화해를 신청하여야 하며, 화해에 소요되는 비용은 공사와 입주대상기업(입주기업체)이 공동으로 부담함
- ④ 공사는 필요 시 항만배후단지의 균형 있는 발전 등을 위하여 사업신청인이 제출한 사업계획서 일부를 협상을 통해 조정할 수 있으며, 사업계획서는 최종 협상 결과에 따라 변경될 수 있음

2. 사업추진계약 이행보증금 등 납부

- ① 입주대상기업은 사업추진계약 체결의 이행을 보증하기 위하여 총사업비 <양식 22> 투자금액 합계액의 10%에 해당하는 금액을 현금 납부 또는 이행보증보험증권, 금융기관의 지급보증서(원본)로 제출
 - 1) 납부시기 : 사업추진계약 체결일로부터 30일 이내
 - 2) 보증기간 : 입주자시설 준공확인서 예정 발급일로부터 60일 이후까지(입주대상기업의 귀책여부와 상관없이 준공이 지연될 경우, 보증기간을 연장하여야 함)
 - 3) 현금 납부 계좌 : 하나은행 433-910025-13305 (예금주 : 인천항만공사)
 - * 사업추진계약 이행보증금은 준공일 이전에 사업신청인의 귀책 사유로 사업추진계약이 해지 또는 해제될 경우 반환하지 않음
 - * 현금으로 납부된 사업추진계약 이행보증금의 반환 시기 및 반환방법은 준공일로부터 15일 이내

3. 사업추진계약 해제 또는 해지

- ① 공사는 다음 각호의 사유가 발생할 경우 입주대상기업과 체결한 사업추진계약을 해제 또는 해지할 수 있으며, 이 경우 사업추진계약 이행보증금은 위약별로 보아 공사에게 귀속되며, 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약에서 정함
- 1) 입주대상기업이 본 사업에 참여를 포기하거나 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 - 2) 입주대상기업이 본 사업을 시행함에 있어 최초 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 - 3) 입주대상기업이 사업추진계약 체결로 발생한 사업 시행권과 그 외 본 사업시행에 불가결한 권리 또는 시설물 등을 타인에게 양도한 경우
 - 4) 입주대상기업이 최초 사업계획서에 명기된 자본금 출자, 자금조달, 본 안내서상 각종 보증금(사업추진계약 이행보증금 등) 납부 등의 의무를 이행하지 아니하는 경우
 - 5) 기타 입주대상기업의 귀책 사유로 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우나 인·허가가 장기간 지연되거나 불가하여 정상적인 사업 시행이 곤란하다고 판단되는 경우
 - 6) 기타 사업추진계약 상 지정된 기일 내 관련 업무를 수행하지 아니한 경우(다만, 사전에 공사에서 서면으로 승인하는 경우는 예외로 함)
 - 7) 특별한 사유 없이 SPC 설립이 지연되는 경우
 - 8) 입주대상기업이 출자자 구성 및 출자지분을 공사 승인 없이 변경하는 경우
 - 9) 입주대상기업이 공사가 지정한 기한 내 비관리청 항만개발사업 시행허가, 실시계획 승인 및 시설물 건축허가 등 모든 관련 행정절차 완료를 득하지 못한 경우(다만, 공사 또는 인허가를 담당하는 관계기관의 사정에 따라 행정절차가 지연되는 기간은 제외함)
 - 10) 입주대상기업의 귀책에 따라 비관리청 항만개발사업 실시계획 승인일(실시계획 승인이 지연될 경우 사업추진계약 체결일로부터 180일)로부터 1개월 내 이행하여야 하는 임대차계약 체결을 지연시키는 경우
 - 11) 입찰(신청) 무효 및 입주가 취소된 경우, 우선협상대상자 선정 취소 등에 의해 사업신청이 무효가 되거나 우선협상대상자 선정이 취소된 경우
 - 12) 입주대상기업의 귀책에 따라 건설 기간 지연과 이에 따른 운영개시가 지연되는 경우

4. 위약벌 및 원상회복 의무

- ① “제4장. 사업추진계약 체결 및 해지의 3. 사업추진계약 해제 또는 해지” 제1항에 의한 사업추진계약 해제 또는 해지 시 사업추진계약 이행보증금은 위약벌로 보아 공사에 무상으로 귀속되며 사업추진계약 해제일 또는 해지일 기준 본 사업지구 내에 시공·시행한 각종 사업의 유형적 시설물 일체는 입주대상기업(입주기업체)의 부담으로 원상회복하여야 함
- ② 사업추진계약의 해제 또는 해지로 인한 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약서에서 정함

5. 법령 등의 변경에 따른 이익 보호 및 분쟁 조정

- ① 사업추진계약을 체결한 경우 입주대상기업(입주기업체)의 자격, 권한, 책임과 의무는 원칙적으로 변동되지 않음
- ② 사업추진계약 체결일 이후 본 사업과 관련되는 법령 등의 제정, 개정, 폐지, 수정, 변경 등이 있더라도 본 안내서에 따른 해당 사항을 우선적으로 적용함

제5장

인 · 허가, 사업 시행

제5장 인·허가, 사업 시행

1. 인·허가 추진

- ① 입주대상기업은 사업추진계약일로부터 6개월 이내 상부시설 비관리청항만공사 계획에 대한 허가 및 실시계획 승인을 득하여야 함
- ② 입주대상기업은 인·허가 과정 또는 공사의 정책 등으로 인해 사업추진계약이나 실시계획의 변경이 요구되는 경우 특별한 사유가 없는 한 공사 또는 관계기관의 요구·요청 사항을 수용하여야 함
- ③ 입주대상기업은 건축법 인·허가로 인한 도시계획시설(항만)사업 변경 필요 시(시행자 지정 및 실시계획 인가 등 포함) 관련 사항을 입주대상기업 책임하에 시행하여야 함

2. 상위계획 및 영향평가 등의 이행

- ① 입주대상기업은 사업대상지와 관련된 개발 및 운영 관련 상위계획 및 법령에서 정하는 영향평가 등의 조건 사항을 이행하여야 함
- ② 입주대상기업은 본 사업 시행에 필요한 각종 설계 및 영향평가 등에 수반되는 용역 및 공사를 입주대상기업 책임으로 조속히 시행하고 인·허가 업무 추진에 차질이 없도록 하며, 그 결과를 공사에 즉시 제출하여야 함
- ③ 공사가 승인받은 송도국제도시 아암물류2단지 개발계획 및 실시계획, 환경영향평가, 교통 영향분석·개선대책 및 개선 필요사항 등을 준수하여야 하며, 제2항에 따라 상위계획 변경 등이 수반될 경우 입주대상기업의 책임으로 직접 시행하여야 함

3. 사업 시행

- ① 입주대상기업은 실시계획 승인내용에 따라 개발계획대로 차질없이 본 사업을 시행하여야 함. 다만, 업무 성격이 불명확하거나 분쟁이 있는 경우는 입주대상기업은 공사와 상호 협의하여 사업 시행 관련 업무 범위 및 한계에 대한 조정을 공사에 요청할 수 있음
- ② 입주대상기업은 설계 및 시공과정에서 공사에서 제기하는 의견을 특별한 사유가 없는 한 최대한 반영하여야 함

4. 사업추진 역할분담

- ① 공사는 인·허가에 대한 행정 지원 및 협조를 하며, 본 사업추진과 관련하여 다음과 같은 역할을 수행함. 다만, 입주대상기업은 이에 필요한 각종 자료 등을 공사에게 성실히 제공하여 인·허가 업무에 차질이 없도록 하여야 함
 - 1) 본 사업 추진과 관련한 각종 인·허가 등 행정 지원
 - 2) 기타 필요한 행정 조치사항 및 감독·승인 업무
- ② 입주대상기업은 본 사업의 원활한 추진을 위하여 다음과 같은 역할을 수행하여야 함
 - 1) 본 사업대상지 개발에 관한 각종 계획수립
 - 2) 본 사업 시행에 따른 투자재원의 조달
 - 3) 본 사업에 수반되는 관련 개별법에 의한 용역 및 심의절차 이행
 - 4) 개발사업 관련 인·허가 및 이행의무, 설계, 시공 등
 - 5) 기타 본 사업에 필요한 조치사항
- ③ 입주대상기업은 본 사업의 계획수립, 사업자금 조달, 공사의 완공 등에 대하여 사업추진 계약에서 정하는 바에 따라 사업이 추진될 수 있도록 제반 사항에 대한 책임을 져야 함
- ④ 입주대상기업은 사업계획의 성실한 이행, 부실시공 방지, 근로자 안전확보, 시설물 보호 및 민원예방 등을 위하여 공사가 필요한 조치를 요구하는 경우 이를 수용하여야 함

5. 설계 및 시공 등

- ① 입주대상기업(입주기업체)은 본 사업을 위한 설계 및 시공, 인·허가 등을 책임하에 관련 법령 및 규정에 따라 시행하여야 하며, 이에 수반되는 모든 용역을 조속히 시행하고 그 결과를 공사에 제출하여야 함
- ② 설계 및 시공은 최대한 미관 및 경관을 고려하여 계획하고 시행하여야 하며, 임대부지 내·외부에 대한 차량의 불법 주·박차 방지계획 및 인접 지역 통행 차량과 보행자들에게 위험을 주지 않도록 하는 동선 계획과 이용계획을 수립·시행하여야 함
- ③ 도로, 상·하수도, 전기통신 등 기반시설 계획은 주변 현황과 본 안내서 “2장. 사업 세부내용의 6. 관련 계획 및 법령”에 적합하도록 계획하여야 하며, 관련 계획은 해당 법령에 따라 공사 및 관계기관과 협의하여 수립하여야 함
- ④ 입주대상기업(입주기업체)은 부지조성 및 시설물 건설을 위한 설계, 시공, 운영·관리 등을 수행함에 있어 제반 법령에 맞게 수립 시행하여야 하며, 공사 품질관리에도

만전을 기하여야 함

- ⑤ 입주대상기업(입주기업체)은 공사 시행 중 발생하는 폐기물에 대하여 적법한 절차에 따라 입주대상기업 부담으로 처리하여야 함
- ⑥ 공사는 정기 또는 부정기적으로 공사이행실태 점검을 할 수 있으며, 입주대상기업은 공사이행실태 점검 시 이에 응하여야 하고, 점검결과 시정요구 사항이 있을 경우 입주대상기업은 즉시 이를 시정하여야 함

6. 시설물 유지관리

- ① 입주대상기업은 필요한 경우 도입시설이 최상의 기능 및 상태가 유지될 수 있도록 하여야 하며, 쾌적한 경관과 미관유지를 위하여 시설물(부속시설 포함) 유지관리계획을 수립·시행하여야 함
- ② 입주대상기업은 준공 전까지 아래의 내용이 포함된 시설물 유지관리계획을 수립하여 공사에 제출하여야 함. 세부적인 내용 및 조건에 관하여는 사업추진계약에서 정함
 - 1) 시설별 유지관리 방법 및 기준
 - 2) 비상시 대책 및 방재대책, 시설 설치·운영 등에 대한 안전관리 대책
 - 3) 교통량 분산, 차량 대기 및 불법 주차차 예방 대책
 - 4) 차량 통행 제한지역(송도국제도시 6·8공구)에 대한 화물자동차 진입 통제 및 관리 계획
 - 5) 환경오염 방지대책
 - 6) 경관 및 미관 유지계획
 - 7) 시설물 대장 및 운영 장비 현황
 - 8) 기타 시설물 유지관리에 필요한 사항
- ③ 입주대상기업은 시설물 관리 소홀 등의 사유로 주변에 피해를 끼쳤을 경우 즉시 피해에 대한 복구 및 보상을 하여야 함
- ④ 입주대상기업은 시설물의 유지관리 시 관련 규정, 각종 인.허가 조건, 영향평가 시 협의 내용 등 본 사업과 관련된 규정 및 승인조건을 충실히 이행하여야 함

7. 공사비의 적정성 검토

공사는 자체검토 또는 공사의 의뢰를 받은 전문기관을 통해 입주대상기업의 실시설계에 대한 설계의 경제성 검토, 공사비 적정성 검토를 실시할 수 있음

제6장

기타사항

제6장 기타사항

1. 유의사항

- ① 공사는 필요한 경우 사업계획서 제출 마감 3일(72시간) 전까지 안내서의 내용을 수정 및 보완할 수 있으며, 이 경우 사업신청인은 수정사항을 반영하여 사업계획서를 작성·제출하여야 함
- ② 본 안내서와 관련한 변경 사항 등의 정보 제공은 홈페이지를 통해 공지하며, 사업신청인은 홈페이지를 수시로 확인하여야 함. 미확인에 따른 불이익 및 손해에 대하여 공사는 어떠한 책임을 지지 아니함
- ③ 공사는 사업추진계약 체결 전까지 사업신청서류를 재검토하여, 거짓이거나 신뢰성이 없는 경우 사업추진계약을 체결하지 않을 수 있음
- ④ 입주기업 선정 관련 내용은 본 안내서를 기준으로 하며, 유선 답변과 안내서가 상충될 경우 본 안내서가 우선하며, 내용 미숙지로 인한 불이익은 해당 사업신청인에 있음
- ⑤ 본 안내서에 관한 질의 사항은 아래의 방법에 따라 공사에 제출하여야 하며, 공사는 입찰기한 내 홈페이지를 통해 답변할 예정임. 답변 내용은 본 안내서의 일부로서 모든 사업신청인에게 동일한 효력을 가짐
 - 1) 접수 기간 : 2026. 6. 24. (수) ~ 2026. 7. 8. (수) 17:00까지 / 이메일
 - 2) 접수 방법 : <양식 10>을 작성하여 Aam2@icpa.or.kr로 제출
 - 3) 회신 방법 : 인천항만공사 홈페이지에 게시
 - 4) 유의사항 : 본 사업과 무관한 질문에 대하여 공사는 답변을 거부할 수 있음
- ⑥ 경쟁 입찰 성립 및 입주기업 선정 여부와 관계없이 사업신청 서류의 작성·제출에 소요되는 제반 비용은 사업신청인이 부담하며, 제출 서류는 일절 반환하지 않음
- ⑦ 본 안내서에 명기되지 아니한 사항이라도 본 사업의 목적달성 및 기능 유지상 필요한 사항은 설계 등에 반영되어야 함
- ⑧ 본 안내서는 본 사업에 필요한 최소한의 요구조건을 제시한 것이므로 입주대상기업은 본 안내서와 기타 참고도서 등의 내용과 동등 이상의 품질 및 공법으로 설계하여야 하며 법령 등을 적용함에 있어서 적용등급이 있는 경우에는 본 사업의 품질 확보를 위해 필요한 적절한 등급을 적용하여야 함

- ⑨ 본 안내서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 공사의 결정에 따름
- ⑩ 부실시공 방지, 사업의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우, 공사는 입주 대상기업의 사업 시행과 관련된 업무를 감독하고 감독상 필요한 명령을 할 수 있음
- ⑪ 각종 공사 시행에 필요한 사항은 관련 법령 등을 준수하여야 함
- ⑫ 공사와 입주대상기업은 사업추진 여건이 변화되거나 본 사업의 공공성을 위하여 필요한 경우 상호 협의를 통해 사업계획 또는 사업 기간을 조정할 수 있음.
- ⑬ 대외에 공포하거나 배포한 문건에서 본 안내서와 해석을 달리하는 부분이 있는 경우 본 안내서가 우선함