

건설교통위원회
2014. 7. 8(화)

주요업무보고



인천도시공사
Incheon Development & Tourism Corporation

목 차

I . 일반현황	1
① 연혁·설립목적 및 사업범위	3
② 조직 및 인력현황	4
③ 자본금·손익 및 예산규모	5
④ 경영전략	6
II. 중점 추진사항	7
① 부채감축계획	9
② 위기극복을 위한 경영혁신	11
III. 주요사업 추진실적 및 계획	13
① 단지·택지개발사업	15
② 주택건설사업	23
③ 임대주택 관리사업	25
④ 기타사업	28
⑤ PF사업	32
붙 임 : 주요 간부현황	43

I . 일반현황

1**연혁·설립목적 및 사업범위****1. 연 혁**

- 2003. 3. 31 : 인천도시개발공사 설립조례 공포
- 2003. 5. 24 : 인천도시개발공사 설립
- 2005. 11. 7 : 인천관광공사 설립조례 공포
- 2005. 12. 27 : 인천관광공사 설립
- 2011. 12. 28 : 인천도시공사 출범
- 2013. 7. 25 : 제7대 유영성 사장 취임

2. 설립목적

- 도시개발사업, 관광·회의·전시사업 육성을 통한 시민 삶의 질 향상 및 지역사회 발전에 이바지

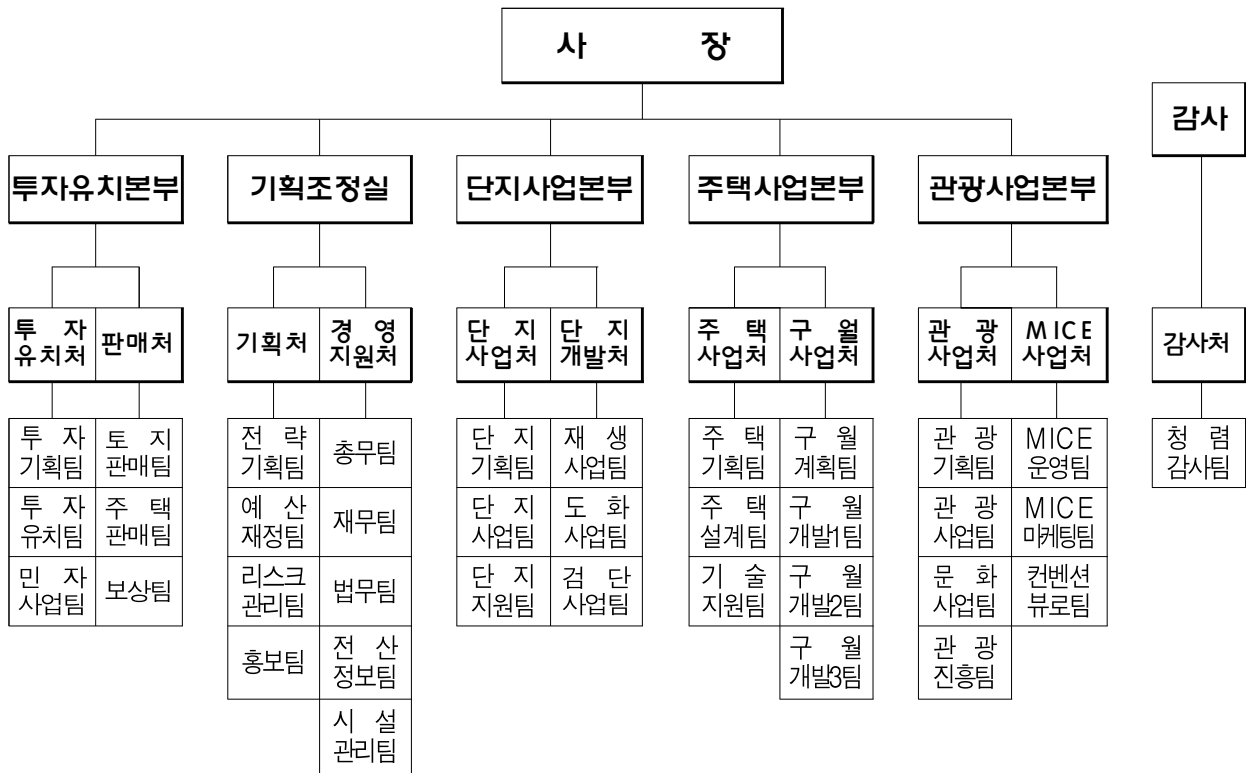
3. 사업범위

- 주택 및 일반건축물의 취득, 건설, 개발, 분양, 설계, 감리, 임대 및 관리사업
- 토지의 취득, 개발, 분양, 임대 및 관리사업
- 주택재개발·도시환경정비 및 주거환경 개선 등 도시재생관련사업
- 관광·리조트 등 관광지, 관광단지 조성 및 관리
- 지방산업단지, 유통·물류단지 조성 및 관리사업
- 주차장 건설 및 운영사업, 공유수면 매립사업
- 체육시설 건립 및 공원 개발사업
- 「해외건설촉진법」에 따른 해외건설업
- 관광자원 및 관광객 이용 편의시설 개발과 운영사업
- 특수관광 시설, 문화예술 등과 연계한 관광여가 시설개발과 운영사업
- 관광진흥사업, 관광숙박업, 전시·회의산업 진흥사업
- 남북교류 관련 관광 및 기반시설 조성 사업과 협력지원
- 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 사업

2 조직 및 인력현황

1. 조 직

○ 1감사 1실 4본부 11처 36팀



2. 인 력

(단위 : 명)

구 분	계	임원	직 원								기능
			계	1급	2급	3급	4급	5급	6급	7급	
정 원	378	5	373	2	12	38	79	109	118		15
현 원	372	4	368	1	11	38	79	107	117		15
비 고	△6	△1	△5	△1	△1	-	-	△2	△1		-

※ 정원외 인력 18명(휴직 16명, 파견 2명)

3 자본금·손익 및 예산규모

1. 자 본 금

(단위 : 억원)

구 분		금 액
수권자본금		47,500
납입자본금	계	31,495
	현 금	1,572
	현 물	29,923

2. 손 익

(단위 : 억원)

연도구분	2011	2012	2013	비 고
당기손익	△361	△333	△2,409	※ 부동산 경기침체로 인한 분양실적 저조 및 할인매각

3. 예산규모

(단위 : 억원)

구 분	예산액	본예산	제1차 추경	비 고
금 액	53,476	50,386	3,090	

4 경영전략

2014년 경영방침 및 추진전략

미션

누구나 찾고, 머물고, 살고 싶은 인천 구현 !

비전

**인천의 도시가치 창조로 신뢰받는
최고의 공기업**

전략
목표

['17년까지]

- 금융부채규모 4조원 이하
- 직원만족도 34점(85점) 달성
- 고객만족도 83점 달성
- 평균 당기순익 100억 달성
- 매칭기프트 전직원의 80% 참여
- 청렴도 2014년 이후 1등급 유지

〈 성과측면 〉

〈 조직측면 〉

〈 고객측면 〉

경영
방침

경영위기 조기 극복 및 지속가능한 경영체제 구축

추진
전략

경영위기 극복을 위한
비상경영체제 운영

유동성 확보 및
경영지표 개선

관광진흥사업
활성화

공기업의
사회적 책임 수행

추진
과제

비상경영 조직
및 인력 운영

투자유차자산매각
총력 추진

음악도시 인천
브랜드 제고

윤리경영과
사회공헌활동 강화

전략적 리스크
관리체계 강화

부채비율
300%이하 달성

관광활성화로
관광객유치 극대화

나눔 및 고객만족
체계 확립

Ⅱ. 중점 추진사항

1 부채감축계획

1. 재무상태 개선목표

- 부 채 : '13년 78,188억원 → '17년 50,378억원(2조 7,810억원 감축)
- 부 채 비 율 : '13년 305% → '17년 195%(110% 감소)
- 당기순이익 : '13년 △2,409억원 → '17년 1,035억원(흑자전환 1,035억원)

연 도	2014	2015	2016	2017
부채비율	312%	262%	236%	195%

2. 실행방안

① 공격적 투자유치 및 자산매각

- '17년까지 6조 5,533억원 매각, 6조 5,324억원 회수

(연말기준, 단위 : 억원)

구 분		'12년	'13년	'14년 ~ '17년 계획				
				계	'14년	'15년	'16년	'17년
합 계	매각	13,748	10,964	65,533	17,229	12,740	17,401	18,163
	회수	9,030	9,278	65,324	17,131	15,109	14,765	18,319
투자유치	매각	-	845	5,125	3,925	600	600	-
	회수	-	845	8,479	3,283	2,733	1,730	733
자산매각	매각	5,164	5,247	17,984	5,451	2,344	9,544	645
	회수	4,954	3,923	15,659	4,610	445	5,314	5,290
분 양	매각	8,584	4,872	42,424	7,853	9,796	7,257	17,518
	회수	4,076	4,510	41,186	9,238	11,931	7,721	12,296

- 투자유치 및 매각 촉진방안

- 투자유치

- 기존 투자자 네트워크 활용 및 유치 인센티브 부여
- 토지리폼 및 수요자 맞춤형 토지 공급

- 자산매각 및 분양

- 시장가격을 반영한 할인매각 및 분양대금 선납할인 판매조건 완화
- 용도변경 조건부 판매 확대
- 미매각 보유토지의 부동산 금융기법 활용 등 매각 다양화
- 임대가능 자산 판매 후 리스(하버파크 호텔 등)

② 사업구조조정 : '14년 ~ '16년 자금수지 개선 1,274억원

- 검단신도시 착공시기 연기('14년 → '15년)를 통한 사업비 이월

③ 원가절감 계획 : '14년 ~ '17년까지 3,375억원 절감

- 설계변경 등을 통한 원가절감(2,091억원)
- 공사비 대물변제로 사업비 감축(1,284억원)

④ 인천시 지원계획 추진

3. 내부시스템 강화

○ 부채감축위원회 구성·운영

- 목 적 : 체계적인 부채관리를 통한 부채총량 감축 추진
- 구 성 : 총 7명(사장, 실·본부장)
- 기 능 : 투자유치, 자산매각 추진상황 점검 및 부채관리 목표 미달성 사안의 추진방향 제시

○ 원활한 투자유치·자산매각을 위한 각종 규정 정비

○ 公社 재정부담 최소화를 위한 제도개선 지속 추진

○ 구분회계제도 도입 : 사업별 부채증감, 경영손익, 금융비용 발생현황 등 관리

※ 사업별 경영성과·재무상태를 파악하기 위해 사업별로 재무정보 산출

2 위기극복을 위한 경영혁신

1. 조직 체질개선

- 성과중심의 조직체계 구축
 - 규정 및 제도개선을 통한 성과중심의 업무체계 확립
 - 일하는 조직으로 체질 개선(행정업무 축소, 상벌체계 강화 등)
 - 목표관리제 강화 : 책임·권한 부여 → 성과측정 → 성과반영(연봉, 성과급)
 - 환경변화에 즉시 대응할 수 있는 조직체계 구축
- 선택과 집중을 통한 고강도 조직 재정비
 - 핵심사업 및 핵심업무(투자유치·매각) 집중
 - 사업구조조정을 위한 컨트롤 타워 기능 강화

2. 전략적 리스크관리체계 구축

- 리스크관리체계 강화(사전 경보시스템 구축)
 - 사업관리 시스템 및 리스크 분석 강화
 - 재무건전성관리 및 투자사업타당성 심의 강화
 - 신규사업 추진 지양 및 손실사업(대행사업 포함)의 개선·축소
 - 외부 전문위원 확대 등 심의방법 개선

3. 전사적 고통분담

- 경비 절감을 통한 재정지출 축소
 - 경상경비 대폭 절감
 - 경상경비 10%, 자체감독 및 현장체제비 38% 축소 등
 - 임직원 복리후생 축소
 - 지방공기업 복리후생제도 정상화 지침(안행부, '14. 3.17)에 의거 복지지원 수준 축소
- ※ 公社 예산 : 영유아보육비('14. 4) 및 취미동우회('13년 하반기) 지원 중단
근로복지기금 : 배우자 건강진단료 지원중단('12년부터 적용 중)

Ⅲ. 주요사업 추진실적 및 계획

① 단지·택지개발사업

1. 검단신도시 개발사업
2. 영종하늘도시 개발사업
3. 미단시티 조성사업
4. 도화구역 도시개발사업
5. 용유지역 개발사업

② 주택건설사업

1. 구월 아시아드선수촌 건설사업

③ 임대주택 관리사업

④ 기타사업

1. E4호텔 건설사업
2. 송도석산 개발사업
3. 도화 4BL 準공공임대사업

⑤ PF사업

1. 미단시티 조성사업
2. 송의운동장 도시개발사업
3. 아트센터 지원1단지
4. OK센터 개발사업
5. 송도글로벌대학 캠퍼스 조성사업
6. 송도국제화복합단지 건립사업

1 단지·택지 개발사업

1 검단신도시 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 서구 당하·마전·불로·원당동 일원
- 사업기간 : 2007 ~ 2018
- 사업규모 : 11,181천 m²
- 사 업 비 : 11조 5,990억원
(公社 5조 7,995억원)
- 사업방식 : 공동시행(市, 公社 50%, LH 50%)



2. 추진실적

- 2007. 6 : 1지구 택지개발예정지구 지정
- 2010. 1 : 1지구 실시계획 승인
- 2010. 4 : 토지 보상 착수
- 2013. 5 : 2지구 지구지정 취소(국교부 고시 제2013-227호)
- 2014. 1 : 광역교통(안) 합의(국교부, 인천시, 公社, LH)

· 기 투입비 : 2조 1,222억원 (5조 7,995억원 대비 37%)

※ 중앙대유치 현황

- 先 민간사업자를 확보한 후 실시협약 추진
→ 민간사업자 구성을 위한 사업성 개선방안 모색
- '14. 5.13. : 기본협약 연장(1년) 합의(市, 중앙대, 公社)

3. 향후계획

- '14. 12 : 인·허가 변경 승인(1지구 독립계획)
- '15. 6 : 단지조성공사 착공 및 택지공급
- '16. 하반기 : 공동주택 분양
- '18. 상반기 : 공동주택 입주

4. 주요 현안 및 대책

- 중앙대 등 핵심 앵커시설 투자유치 미확정
 - ▶ 서북부지원 법원·검찰청, 대형 유통시설 등 유치 적극 추진
 - ▶ 중국인학교 등 투자유치 적극 추진
- 분양성 확보를 위한 조성원가 인하 절실
 - ▶ 광역교통비용 절감, 녹지율 축소 등 관계기관 협의 추진

2 영종하늘도시 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 운북, 운서, 운남, 중산동 일원
- 사업기간 : 2003 ~ 2020
- 사업규모 : 19,304천 m²
- 사 업 비 : 10조 7,070억원
(公社 3조 2,121억원)
- 사업방식 : 공동시행
(市, 公社 30%, LH 70%)



2. 추진실적

- '04. 5 : 사업 기본협약 체결(市, 公社, LH)
- '06. 12 : 개발계획 변경 및 실시계획 승인(재경부 제2006-53호)
- '06. 12 : 보상 착수
- '07. 12 : 기반시설공사 착공
- '12. 12 : 1단계(6,015천 m²) 사업준공(경제청 정정고시 제2013-110호)
- '13. 5 : 교통광장(운북IC) 설치공사 착공('14. 11월 준공 예정)
- '14. 5 : 영종·송산수질복원센터 인계인수협약 체결(경제청, 公社, LH)

- 기 투입비 : 2조 1,242억원 (3조 2,121억원 대비 66%)
- 분 양 실 적 : 7,241억원 (3조 2,754억원 대비 22%)
- 회 수 실 적 : 6,347억원 (3조 2,754억원 대비 19%)

※ 투자유치현황

- 인천월드시티 : 사업협약 및 토지계약 체결 일정 협의
- 슈퍼클럽복합단지 : 토지공급 조건 및 자금조달 협의
- 아시아컬처빌리지 : 사업계획설명회 개최('14. 5)

3. 향후계획

- '14. 하반기 : 2단계 공공시설물 점검 및 인수인계
- '14. 12 : 2단계(9,590천 m²) 사업준공
- '20. 12 : 3단계(3,699천 m²) 사업준공

4. 주요 현안 및 대책

○ 제3연륙교 先착공 後협의

- 국토교통부와 인천시간 민간사업자(영종·인천대교)의 손실보전 주체 및 규모 이전에 대한 국무총리실 국무조정 진행 중
 - 국토부 : 손실보전금을 인천시에서 전액 부담
 - 인천시 : 先 착공 後 협의 필요

▶ 영종하늘도시·청라국제도시 사업시행자(LH, 公社)가 인천경제청으로 사업비(5천억) 일괄 이전하여 인천경제청이 제3연륙교 사업시행자로 선착공 방안 추진

○ 제3연륙교 건설, 대규모 외자유치 등 대형호재 미흡에 따른 신규 인구유입 및 투자수요 저조 지속

▶ 영종지구 활성화를 위해 집객효과가 큰 앵커시설 투자유치 및 토지공급 추진

- 인천월드시티(41.3만평) 토지공급 및 개발계획 변경 추진
- 경제청과 협조체계 구축을 통한 신규투자자 발굴 추진

▶ 미분양 토지 용도변경 및 용적율 완화 등 토지리폼 추진

▶ 영종하늘도시 랜드마크 설치를 통한 유동인구 유인 및 집객효과 유도(남측해안선 8km, 역사·문화·체험중심의 공원조성 등)

○ 준공시설물 인계·인수 지연

- '12. 12월 1단계 준공하였으나, 예산·관리조직 미확보 등 사유로 인계·인수에 소극적

▶ 관리청 요구사항에 대해 선별·수용 타당성 검토하여 조속한 인계인수 추진(관리비용 추가 발생)

3 미단시티 조성사업(자체구역)

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 326번지 일원
- 사업기간 : 2003 ~ 2014
- 사업규모 : 2,700천㎡ (공모구역 : 1,831천㎡)
- 사 업 비 : 9,265억원
- 사업방식 : 공동시행
(公社, 미단시티개발주)



2. 추진실적

- '06. 10 : 개발계획 변경 및 실시계획 승인
- '07. 3 : 리포인천개발(주) 설립('10. 11, 미단시티개발(주)로 변경)
- '07. 6 : 토지공급계약 체결(公社, 리포인천개발)
- '11. 12 : 공모구역(1단계) 사업준공(경제청고시 제2011-240호)
- '14. 4. : 公社구역(2,3단계) 사업기간 연장 신청('14. 6 → '15. 6)
※ 투자유치 등 토지리품을 위한 기간 연장

< 자체구역 투자유치 및 분양 >

- '11. 9 : 토지공급(단독주택 및 이주자 택지 등)
- '14. 2 : 지우안시티개발사업 MOU 체결(비독점적, 公社↔GP컨소시엄)
- '14. 5 : 미단시티 2단계 개발 MOU 체결(비독점적, 公社↔량륜)
- '14. 5 : 일상 1~5 및 근린 등 분양

- 기 투입비 : 7,723억원 (9,265억원 대비 83%)
- 분 양 실 적 : 7,699억원 (1조 1,182억원 대비 69%)
- 회 수 실 적 : 5,711억원 (1조 1,296억원 대비 51%)

3. 향후계획

- '14. 하반기 : 개발 및 실시계획 변경 추진

※ 투자유치 제안공모 예정으로 투자자의 요구사항 반영 추진

< 투자유치 및 분양 >

- '14. 상반기 : Investor Relation(호텔, 부동산투자이민제 상품 既개발업체)

- '14. 하반기 : 사업제안공모, 공동주택용지 분양 공고

▶ 카지노 사전심사 승인에 따른 연관산업(숙박, 레저, 상업 등) 집중유치

- 관광객 증가가 예상되는 중국을 타겟으로 투자유치 집중
- 투자자 유형에 따라 해외 에이전트 및 투자자DB 등 다양한 유치경로 활용, 국내·외 주요기업부터 우선 타진

4. 주요 현안 및 대책

- 투자유치 실적 저조

▶ 소규모 필지 매각 성공 후 대규모 토지 매각 추진

- ① 불입 조성 : 매각가능성이 높은 토지 우선 입찰

- 일상1,2,5 및 근린3 입찰 및 분양 완료('14. 5)
- 숙박3 입찰 진행 중('14. 6)
- 위락 입찰 시기 타진 후 추진 예정

- ② Investor Relation 결과를 바탕으로 제안공모 추진

- 호텔(의종개발 등), 부동산투자이민 상품 既개발업체(대명 등)('14. 6)
- 상위 30위 건설회사 등 접촉 후 제안공모 추진

▶ 투자유치 추이에 따른 수요자 맞춤형 개발계획변경 추진

- 다양한 투자예정자와 접촉중으로 투자자 요구사항 적극 수용하여 조속한 변경절차 이행

※ 기대효과 : 토지 매각 가격의 단계적 상승효과를 통한 사업
수지 개선

4 도화구역 도시개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 남구 도화동 43-7번지 일원
- 사업기간 : 2006 ~ 2016
- 사업규모 : 882천 m²
- 사 업 비 : 1조 4,979억원



2. 추진실적

- '06. 5 : 도화구역 도시개발사업구역 지정
- '07. 4 : 인천대 송도신캠퍼스 조성공사 착공
- '09. 8 : 인천대 송도신캠퍼스 이전 완료
- '14. 2 : 단지조성공사 착공
- '14. 5 : 4블록 準공공임대 임차인 모집 완료

- 기 투입비 : 1조 545억원 (1조 4,979억원 대비 70%)
- 분양실적 : 371억원 (9,359억원 대비 4%)
- 회수실적 : 893억원 (1조 1,186억원 대비 8%)
- ※ 지장물 철거율 : 96%, 주민 이주율 : 99%

※ 투자유치현황

- 정부지방합동청사 : 안행부 턴키공사 발주 예정('14년 하반기)
- 공립특수학교 : 교육부 중앙투융자 심사 예정('14년 하반기)
- 중소기업공동물류센터 : 컨설팅용역착수(市 향만공항해양국)

3. 향후계획

- '14. 9 : 사유지 철거공사 준공
- '16. 12 : 사업준공

4. 주요 현안 및 대책

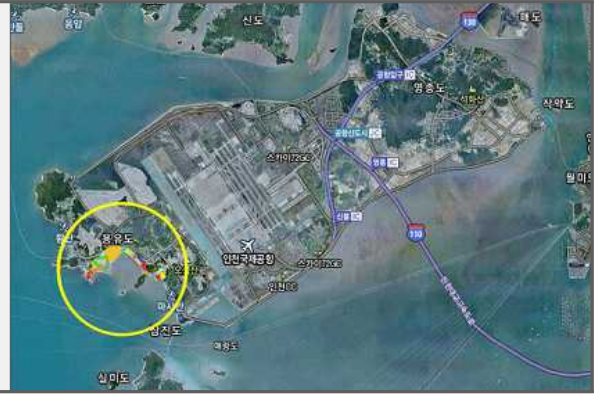
- 불리한 입지여건으로 분양성 저하

▶ 타겟마케팅을 통한 핵심 앵커시설 투자유치 추진

5 용유지역 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 을왕·덕교동 일원
- 사업기간 : 2014 ~ 2023
- 사업규모 : 1,293천 m²
- 사 업 비 : 3,024억원
- 사업방식 : 환지방식



2. 추진실적

- '13. 7 : 에잇시티 개발사업(79.5km²(2,400만평),사업비317조원) 무산
- '13. 8 : 시행자 공모 공고(경제청) 및 사업참여 요청(경제청→公社)
- '13. 10 : 사업계획서 제출(公社→경제청)
- '13. 12 : 우선협상대상자 선정(경제청)
- '14. 5 : 경제자유구역 유보 승인(산통부, 8개 지구 3.43km²)
- '14. 6 : 개발계획 변경을 위한 주민의견 청취 공람 공고(경제청)

3. 추진계획

- '14. 9 : 개발계획 변경 승인(산통부)
- '14. 10 : 협약체결(公社↔경제청)
- '14. 11 : 사업 시행자 지정
- '15년 : 실시계획(환지계획 포함) 승인 및 조성공사 착공
- '23년 : 환지청산 및 사업준공

2 주택건설사업

1 구월 아시아드선수촌 건설사업

1. 사업개요

- 위 치 : 남동구 구월동 일원
- 사업기간 : 2010 ~ 2017
- 사업규모 : 841천 m²
- 공급규모 : 6,340세대
(보금자리 4,408세대)
- 사 업 비 : 1조 5,077억원



2. 추진실적

- '10. 5 : 구월보금자리주택지구 지정 고시
- '11. 11 : 택지조성공사 착공
- '12. 3 : 선수촌·미디어촌 사용협약(市, AG조직위, 公社)
- '13. 5 : 매소홀로 착공
- '13. 6 : 주택공급 완료(6개 단지, 총 4,149세대)

- 기 투입비 : 9,369억원 (1조 5,077억원 대비 62%)
- 분 양 실 적 : 1조 1,421억원 (1조 1,544억원 대비 99%)
- 국민임대주택 제외
- 회 수 실 적 : 5,885억원 (1조 6,593억원 대비 36%)
- ※ 공정율 : 택지조성 85%, 주택건설 93%

3. 향후계획

- '14. 7 : 선수촌·미디어촌 조직위 인계 및 임시사용(6개월)
- '15. 6 : 공동주택 입주
- '15. 12 : 택지조성사업 준공

참고 1 선수촌·미디어촌 활용계획

1. 선수촌 · 미디어촌 현황

- 사 용 료 : 정액 36억원(약 8120원/세대·일)
- 사용기간 : 133일간('14. 7. 7 ~ '14.11.16)
 - '14. 7 ~ 9 : 조직위 인계, 집기반입 및 입촌
 - '14. 9.19 ~ 10. 4 : 인천AG 개최(16일간)
 - '14.10.18 ~ 10.24 : 인천장애인AG 개최(7일간)
 - 총 1,870세대(선수촌 1,359) + 미디어촌 511세대
 - '14.11 ~ '15. 2 : 집기반출 · 임시마감 철거(45일), 입주마감(75일)

구 분	계	선수촌	미디어촌	개최기간	사용기간
인천AG	3,367	2,220 (B-2,B-3,S-1)	1,147 (A-1,A-2)	'14.9.19~10.4	133일 ('14. 7 .7 ~ '14.11.16)
장애인AG	1,870	1,359 (B-2,B-3)	511 (A-1)	'14.10.18~10.24	52일 ('14.10.18 ~ '14.12.8)



3 임대주택 관리사업

1. 임대주택 현황

○ 관리 대상 : 4,231세대

(‘14. 6월 현재)

구분	임대아파트						매입(빌라) 임대			예단포빌	기존주택 전세임대	구월보금자리
	선학	연수	청학	연희	송도	괭이	부평	간석	주안	운북	인천시 전역	구월동
구분	영구	영구	전세	국민	공공	영구국민	다가구 임대			공공	전세임대	전세임대
세대수	1,300	1,000	330	250	515	98	5	6	5	29	693	1,113 (건설중)

2. 추진실적

- 임대보증금 및 임대료 현실화 : ‘13. 4. 1(화)
- 체납임대료 납부 관리
 - 분기별 6개월 이상 체납세대 독촉장 발부
- 노후공공임대 시설개선사업(국·시비 지원)
 - 선학임대아파트 승강기 설치공사 12대 완료(총 20대, 잔여8)
 - 임대아파트 발코니창호 교체공사 완료
 - 욕실 개선공사 300세대 완료(총 2,300세대, 잔여 2,000)
- 임대시설 수선유지공사(자체예산)
 - 임대아파트 도배 및 장판 교체공사 진행 중
 - 임대아파트 누수보수공사 진행 중
 - 임대아파트 시설보수공사(건축, 통신, 설비) 등 15건
 - 긴급기동반 긴급보수 약 900건

3. 추진계획

[임대관리]

- 체납 임대료 관리 : 연중(세대 방문 및 면담 등을 통한 납부 독려)
 - 대상 : 3개월 이상 임대료 체납세대
- 출장 수납 · 갱신계약(영구임대아파트) : 연중
 - 월 1회 방문하여 수납 및 갱신계약(은행원 대동)
- 대기자 입주기간 단축 및 부적격자 확인을 위한 소득 및 자산 조회
 - 소득 및 주택 外 자산(토지, 자동차 등) 검색
 - ※ 소득수준이 전년도 도시근로자 가구당 평균소득 80% 이상시 퇴거 조치
- 만족도 조사 : 11월(임대주택 입주민 대상)
- 임대아파트 위탁관리 용역 설계 : 12월

[시설관리]

- 노후 공공임대 시설개선사업(국비지원)
 - '14. 7 ~ 12 : 선학임대아파트 승강기 설치공사 5차(4대)
 - '14. 7 ~ 12 : 임대아파트 욕실개선공사 2차(150세대)
- 임대시설 수선유지공사(자체예산)
 - '14. 1 ~ 12 : 임대시설(아파트, 상가, 매입임대) 보수
 - '14. 2 ~ 11 : 임대아파트 도배장판 교체공사
 - '14. 2 ~ 11 : 임대아파트 누수보수공사

4. 주요 현안 및 대책

- 체납세대에 대한 계약 해지 및 명도소송, 강제집행 등 어려움
 - 임대아파트 공급 취지(저소득층 주거안정) 고려
 - 명도소송 및 강제퇴거 조치 시 임차인 저항 및 퇴거에 따른 미납 임대료 처리 등 애로

▶ 市와 연계한 주거 바우처 제도 도입 검토

< 기존주택 전세임대 지원사업 >

○ 사업개요

- 지원자격 : 무주택 세대주로 기초생활수급자, 한부모가족(1순위)
- 대상주택 : 국민주택규모(전용 85㎡ 이하) 주택
- 임대조건 : 7,500만원 범위내
- 임대기간 : 최초 2년 거주, 재계약 9회 가능(최장 20년 거주)

○ 추진실적

- '14. 2 : '14년도 기존주택 전세임대 공급승인(국토부, 530호)
- '14. 2 : '14년도 입주자 모집공고
- '14. 6 ~ : 계약체결 및 입주지원

《연도별 계약현황》

(단위 : 세대)

년도	합계	중구	동구	남구	연수	남동	부평	계양	서구	강화	옹진
계	604	19	14	62	57	106	140	84	107	15	
'12년도	255	10	10	17	21	41	52	44	57	3	-
'13년도	349	9	4	45	36	65	88	40	50	12	-

○ 추진계획

- '14. 6 ~ : 입주지원안내 및 계약체결

(단위 : 세대)

년도	합계	중구	동구	남구	연수	남동	부평	계양	서구	강화	옹진
'14년도 (계획)	530	45	45	65	45	75	90	65	65	30	5
'14년도 (실적)	89	7	7	15	6	14	17	12	10	1	-

4 기타사업

1 E4호텔 건설사업

1. 사업개요

- 위 치 : 연수도 송도동 38번지
- 사업기간 : 2013 ~ 2014
- 대지면적 : 5천 m² (연면적 : 41,918.66m²)
- 주요시설 : 호텔 584실
 - ※ 관광 301실, 레지던스 283실, 연회장, 웨딩홀, 스파시설
- 시 행 자 : (주)미래금
- 사 업 비 : 802억원



2. 추진실적

- '12. 12 : 민간사업자 제안공모
- '13. 1 : 우선협상대상자(교보증권컨소시엄) 선정
- '13. 3 : 사업협약 및 레지던스호텔(178.42억) 매매계약 체결
(公社, 오비케이월드(주), (주)미래금, 교보증권(주))
- '13. 3 : 건축관계자 변경 신고 및 공사 재개
- '13. 12 : 골조 공사(16층) 완료(스파시설 제외)
- '14. 1 : 협력호텔 사용협약서(미래금, 세방여행사) 체결
 - ※ 공정률 : 92.60%('14. 6.13 기준)

3. 향후계획

- '14. 8 : 관광호텔 준공(임시사용승인 得, 스파시설 제외)
- '14. 9~ : 아시안게임 협력호텔 활용

2 송도석산 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 연수구 옥련동 76-9번지 일원
- 사업기간 : 2007 ~ 2014
- 사업규모 : 139천 m²
- 사 업 비 : 550억원



2. 추진실적

- '08. 5 : 사업협약 체결 (市, 公社)
- '11. 5 : 재무건전성 강화를 위한 경영개선명령(안전행정부)
※ 2011년말까지 대행사업비 회수
- '11. 12 : 대항계약 체결 협조 요청(公社 → 市)
- '12. 6 : 송도석산 추진계획(변경) 수립
- '13. 10~현재 : 민간사업자 투자유치 협의 및 손실사업비
보전 관련 市 협의 중

3. 향후계획

- '14. 7 : 市 관계부서 의견 조율 · 협의
- '14. 7 ~ 9 : 市 정책방향 결정 및 후속조치

4. 주요 현안 및 대책

- 公社 ↔ 市 간 “대항계약” 이견으로 추진방향 미결정
 - 손실비용에 대한 市 보전방안과 연계한 사업추진 필요하나,
방침미결정으로 지연 중
- ▶ 협약변경(개발손익 정산근거 마련) 후 투자유치 등 사업추진

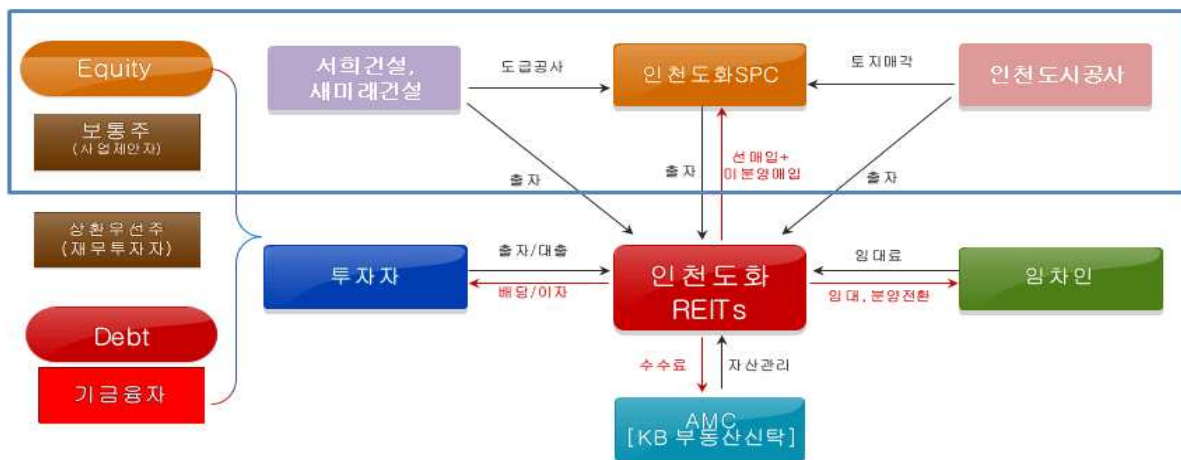
3 도화 4BL 準공공임대사업

1. 사업개요

- 위 치 : 남구 도화동 도화구역내 4BL
- 사업기간 : 2014 ~ 2026
- 사업규모 : 21,090㎡
- 사 업 비 : 1,373억원
- 세 대 수 : 520세대
(전용 59㎡ 286, 전용 74㎡ 234)



2. 사업구도



- 민간 사업자가 매입, 주택 사업 시행
- 公社와 건설사 등이 출자하여 설립한 임대주택 리츠가 미분양 물량 전체를 매입하여, 시민에게 장기간 임대로 공급

3. 추진실적

- '13. 9 : 주택건설 공동사업 민간사업자 공모 공고
- '13. 10 : 우선협상대상자 선정(인화 컨소시엄)
- '14. 1 : 기본협약체결(公社, 인화에스피씨, 서희건설, 새미래건설)
- '14. 2 : 토지매매계약(公社, (주)인천도화에스피씨)

- '14. 3 : 임대주택리츠 출자 시의회 승인
- '14. 3 : 주택사업계획승인
- '14. 4 : (주)인천도화위탁관리 부동산투자회사 설립
- '14. 5 : 리츠 영업인가 및 임차인 모집공고
- '14. 5 : 임차인 모집완료

4. 향후 추진계획

- '16. 12 : 건설사업 준공 및 입주

5. 주요 현안 및 대책

- 임대주택 시장의 낮은 자본 수익률 감안, 임대 리츠 사업성 개선 필요
 - ▶ 국토부와 국민주택 기금의 사업 참여(우선주) 협의 진행 중
 - ▶ 사업 목적(구도심 재생 및 시민의 주거 안정) 달성을 위한 市의 사업 지원 필요

5 PF사업

1 미단시티 개발사업(공모구역)

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 326번지 일원
- 사업기간 : 2007 ~ 2020
- 사업규모 : 1,831천㎡
- 사 업 비 : 1조 2,138억원
- 사업방식 : 공모형 PF사업
(시행자: 미단시티개발(주))



2. 추진실적

- '06. 4 : 사업자공모 및 우선협상대상자 선정
- '07. 3 : 합작회사 설립
- '07. 6 : 토지공급계약 체결(公社, 미단시티개발(주))
- '11. 12 : 미단시티 1단계 사업 준공
- '13. 1 : 카지노복합리조트 부지 토지매매합의각서(MOA) 체결
(미단시티개발(주) ↔ 리포, 시저스, OUE)
- '14. 3 : 외국인전용카지노 사전심사 적합 통보(문광부→LOCZ)

· 토지매각 실적('14. 6월 기준)

- 업무부지 등 161,381㎡(약 1,927억) 매매계약 체결
- ※ 감정가 기준 전체 1조 2,461억원의 15.4%

3. 향후계획

- '14. ~ : 차입금 상환재원 확보를 위한 토지매각
- '14. 상반기 : 차입금 상환 리파이낸싱
- '20. 하반기 : 사업준공

4. 주요 현안 및 대책

○ 미단시티개발(주) 리파이낸싱

- MCDC 차입금 현황

대 주	대출일	대출잔액 (억원)	담 보	상환기일
IBK투자증권 외 6개사 대주단	2014. 6.13	600	토지비 반환약정(LOU)	2014. 9.12
	2014. 3.14	2,800		2014. 9.12
외환은행 외 10개 은행 대주단	2013.12.28	1,426	MCDC 보유토지 담보신탁	2014. 6.28

- 대출만기('14. 9.12) 상환 실패시 公社가 지급받은 토지대금 3,400억원 반환 리스크 상존

▶ 만기전 차입금 리파이낸싱 완료로 잠재위험 해소

참고 1 카지노업 허가 적합판정 관련 현황 및 향후계획

□ 카지노 복합리조트 투자유치현황

○ 유치개요

- 위 치 : 중구 운북동 미단시티 내 일반상업 등 8개 필지
- 부지면적 : 89,171.4㎡(1단계 42,455.8㎡)
- 토지가격 : 1,050억원
- 사 업 자 : LOCZ Korea(리포그룹과 시저스엔터테인먼트 합작법인)
- 도입시설

구 분	연면적	도 입 시 설
1단계 (~2018년)	158,664㎡	<ul style="list-style-type: none"> · 숙박시설 : 총 760실(VIP호텔 90실, 5성급 호텔 450실, 임대형 주거시설 220실) · 카지노(7,700㎡), 컨벤션(600석), 극장(400석), 상업시설, 연회장, 스파 및 헬스시설, F&B시설, 주차장 및 지원시설
전체 (~2022년)	500,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> · 호텔(총 1,300실), 복합쇼핑몰, 엔터테인먼트 시설, 레지던스 등

○ 추진경과

- '12. 12. 3 : 사업자 국내 SPC 설립(LOCZ Korea Corporation)
- '13. 1. 21 : 토지매매합의각서(MOA) 체결
(미단시티개발(주) ↔ 리포,시저스)
- '13. 1. 28 : LOCZ Korea 자본금 증자(5천만달러) 완료
- '13. 1. 29 : 카지노업 허가 사전심사 청구(LOCZ → 문체부)
- '13. 6. 19 : 사전심사 결과 부적합 통보(문체부 → LOCZ)
- '13. 12. 17 : 카지노업 허가 사전심사 재청구(LOCZ → 문체부)
- '14. 3. 18 : 사전심사 결과 적합 통보(문체부 → LOCZ)

□ 향후 투자유치 추진계획

○ 카지노부지 유치완료

- 토지매매계약 협의 및 체결(미단시티개발(주) ↔ LOCZ) : '14. 12월限
- 카지노 건립 지원을 위한 TFT(市·경제청 주관) 참여 및 지원

○ 신규 투자유치 활성화

- 관광객 증가가 예상되는 중국 등을 타겟으로 카지노 연관산업 (숙박, 레저, 상업 등) 집중유치
- 투자 제안(공모)을 활성화시켜 자금력 있는 투자자 직접 발굴
- 부동산 투자이민제 등을 활용하여 외국인 투자이민 적극 유치
- 카지노 복합리조트 주변 토지 용도를 위락·상업용지 등으로 변경하여 연계성 강화, 용이한 투자유치 추진

○ 지구 활성화 및 사업수지 개선 도모

- 토지 매각시 조기건축 유도로 미단시티 조기 활성화
- 카지노 유치 이후 토지가치 상승 및 투자유치 가속화에 따라 사업수지 개선

□ 사업추진일정

- '14. 4 : 복합리조트 설계 및 개발 착수
- '14. 12 : 카지노부지 토지매매계약 체결(미단시티개발(주) ↔ LOCZ)
- '15. 9 : 시설공사 착공
- '18. 1 : 호텔등급심사 및 카지노영업허가
- '18. 3 : 1단계 준공
- '18. 4 : 그랜드 오픈

2 승의운동장 도시개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 남구 송의동 180-6번지 일원
- 사업기간 : 2006 ~ 2016
- 사업규모 : 90,070㎡
- 사 업 비 : 5,949억원
- 사업방식 : 공모형 PF사업, 도시개발사업



2. 추진실적

- '06. 5 : 기본협약 체결(市 ↔ 公社)
- '08. 1 : 사업협약 체결(市 ↔ 현대건설 컨소시엄)
- '08. 2 : PFV 설립((주)아레나파크개발)
- '12. 6 : 토지매매계약 체결(公社 ↔ PFV)
- 대행사업 위·수탁계약 체결(市 ↔ 公社)
- '12. 8 : 인천축구전용경기장 사용승인
- '13. 2 : 공공시설물 합동검사 신청(公社 → 市, 남구, 중구)
- '13. 8 : 주상복합부지 사업계획(제3자 매각) 확정(PFV 주주총회)
- '13. 9 : 주상복합부지 매각공고(PFV)

※ 주상복합 사업시행시 사업성 저하(△1,128억원) 및 사업추진을 위한 주주사 자본금 증자 합의가 결렬됨에 따라, 주상복합부지 제3자 매각 추진 중 【현재가 537억원 매각 추진 중(4차례 유찰)】

3. 향후계획

- '14. 7 : 도시개발사업 부분 준공
- '16. 12 : 도시개발사업 전체 준공

4. 주요 현안 및 대책

○ 대행사업비 회수 지연

- 토지정산금 채권 양도계약의 만기가 '14. 7.25일 도래되나, 市의 연도별 대행사업비 미지급(317억원)으로 채권상환 불가능

▶ 토지정산금 채권 양도계약 만기연장 추진 및 市 추경 예산에 대행사업비(317억원) 반영 요청

* '13년 미지급분(93억원) 및 '14년 대행사업비(224억원)

○ 도시개발사업 부분준공 지연

- 공공시설물 합동검사 보완사항 중 일부 하자 및 추가공사 여부에 대한 이견*으로 부분준공 지연

* 축구전용경기장의 임시사용승인('12. 3) 및 공사 준공시점('12. 8)과 공공시설물 인수인계시점('13. 2)의 차이로 하자 및 추가공사 주체에 대한 관계기관별 이견 발생

▶ 조속한 공공시설물 합동검사 보완공사 완료 후 도시개발사업 부분준공 추진

3 아트센터 지원1단지 건립사업

1. 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 83, 84, 84-2
- 사업기간 : 2007 ~ 2015
- 사업규모 : 36,349㎡
- 사 업 비 : 4,500억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



2. 추진실적

- '07. 1 : IFEZ Arts Center 건립 기본협약 체결(市, CMI)
- '09. 4 : 세부합의서 체결(市, 公社, IACD, CMI, NSIC)
- '11. 10 : 대행사업 위·수탁계약 체결(市, 公社)
- '12. 12 : 공사도급계약 체결(IAC, (주)대우건설)
- '13. 4 : G1-2블록 오피스텔 착공 및 분양
※ 1,140실(7~9평형 1,048실, 17평형 92실), 분양실적 : 82.8%

3. 향후계획

- **G1-2 BL(오피스텔·근린생활시설) 분양 및 공사 지속추진**
 - 분양마케팅 강화로 연내 오피스텔 분양완료(계약률 82.8%)
 - 건축공사 지속추진 및 공정률목표(80%) 달성(공정률 46.7%)
- **G3-1, G3-2 BL(오피스텔·상업시설) 착공 및 분양**
 - '14. 3 ~ 7 : 시공사(대우건설) 투자심의 및 건축 인허가 완료
 - '14. 8 : 시설기획 및 상품화계획 수립, 오피스텔(333실) 및 상업시설(76,104㎡) 분양 및 임차인 모집

4. 주요 현안 및 대책

- **G3-1, G3-2 BL 착공 추진**
 - SPC, 시공사(대우건설), 대출금융기관(한국산업은행) 간 사업참여 협의 완료 후 착공·분양 예정('14. 9월)

4 OK센터 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 33-1
- 사업기간 : 2009 ~ 2015
- 사업규모 : 19,602m²
- 사 업 비 : 5,322억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



2. 추진실적

- '09. 9 : 오케이센터개발(주) 설립
- '11. 6 : 개발계획 및 실시계획 변경승인 고시
- '11. 10 : 사업계획승인
- '12. 2 : 공사 착공 및 공동주택 입주자 모집공고(1차)
- '12. 6 : 공사 착공 및 공동주택 입주자 모집공고(2차)
- ※ 분양실적 : 93.2%(전체 999세대 중 931세대 분양)
- '12. 12 : 호텔운영계약 체결(SPC ↔ IHG)

3. 향후계획

- '14. 6 : 호텔 임시사용승인
- '14. 9 : 호텔 Grand Opening(인천아시안게임 개막 前)
- '15. 8 : 입주자 사전점검 및 전체준공

4. 주요 현안 및 대책

- 분양시장 침체에 따른 공동주택 일부 미분양
 - 공동주택 분양 계약률 : 약 93.2%(전체 999세대 중 931세대 분양)
- ▶ 잔여세대에 대한 지속적 분양마케팅 실시로 금년 내 분양완료 추진

5 송도글로벌대학 캠퍼스 조성사업

1. 사업개요

- 위 치 : 송도지구 5·7공구 첨단
산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2009 ~ 2015
- 사업규모 : 295천 m² (학교부지)
- 사 업 비 : 1조 700억원
- 사업방식 : 국·시비 50%



2. 추진실적

- '09. 3 : 송도글로벌대학캠퍼스(주) 설립(SGUC)
- '12. 3 : 뉴욕주립대 부분 개교
- '12. 7 : 1, 2공구 준공
- '14. 6 : 1단계 3공구 입찰공고 및 적격업체 통보

※ 적격업체 : 현대산업개발, 울트라건설, 진흥기업

· 대학유치 현황

- 개 교 : 뉴욕주립대 대학원('12. 3), 조지메이슨대('14. 3)
- 교과부 승인 : 벨기에 겐트대('13.11), 유타대('14. 3)
- ※ '14. 9월 개교 예정
- 양해각서 체결 : 상트 페테르부르크대('11. 3), 알프레드대('11. 6)
- 일리노이대('11. 6), 조지아주립대('12. 5)

3. 향후계획

- '14. 7 : 1단계 3공구 공사 착공
- '15. 10 : 1단계 3공구 공사 준공

4. 주요 현안 및 대책

- 1단계 3공구 조성공사 착공
 - 낙찰자 결정('14. 7월) 및 공사 착공('14. 7월)

6 송도국제화복합단지 건립사업

1. 사업개요

- 위 치 : 송도지구 5·7공구 첨단 산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2007 ~ 2016
- 사업규모 : 917천 m²
- 사 업 비 : 3조 1,438억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



2. 추진실적

- '07. 12 : 송도국제화복합단지개발(주) 설립
- '09. 3 : 연세대학교 국제캠퍼스 1단계 공사 착공
- '10. 1 : 수익부지(1단계, 공동주택) 분양
- '10. 3 : 국제캠퍼스 1단계 준공·개교
- '11. 9 : 국제캠퍼스 1-2A단계 공사 착공
- '13. 2 : 국제캠퍼스 1-2A단계 공사 준공
- '13. 4 : 수익부지(M1블럭) 오피스텔 분양
- '13. 10 : 수익부지(A2블럭) 공동주택 공사 준공
- '14. 1 : 국제캠퍼스 1-2B단계 시설공사 준공
- '14. 3 : 전면개교 및 신입생전원(약 5,000명) 1년간 수학
- '14. 4 : 주상복합 M1블럭 오피스텔 2차분 분양(1,835실 중 734실)

3. 향후계획

- '14. 12 : 주상복합 M1블럭 상업시설(7,487평) 분양추진(연중)
- '14. 12 : 상업부지 C1, C2, C3블럭(65,000평) 개발 계획수립(연내)
- '16. 3 : 수익부지(M1블럭) 공사 준공

4. 주요 현안 및 대책

- 경기 침체 및 분양 실적 저조로 국제캠퍼스(1-2B, 1-3단계) 공사비 조달 차질 우려
 - ▶ 분양활성화 및 다각적인 마케팅 강화로 분양율 증대
- 상업부지 C1, C2, C3블럭 추진계획 수립 난항
 - 상업시설 규모(부지면적 65,000평) 과다로 조기개발 착수 어려움
 - ▶ 사전 타당성 검토, 개발계획(개발규모 등) 및 마케팅 계획 등 사업화 방안 마련 후 사업착수

붙임1 주요 간부현황

	사 장	유 영 성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천시 도시계획국장(2011) ○ 인천시 종합건설본부장(2011)
	직 급	사 장	
	출생년도	1956(58세)	
	현 보 직	2013. 7.25	
	단지사업본부장	김 창 홍	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천경제자유구역청 도시개발본부장(2010) ○ 인천시 동구 부구청장(2008)
	직 급	상임이사	
	출생년도	1954(60세)	
	현 보 직	2012. 1.30	
	주택사업본부장	조 용 민	<ul style="list-style-type: none"> ○ 선진엔지니어링 전무(2010) ○ 금호산업 주택개발담당 상무(2007)
	직 급	상임이사	
	출생년도	1958(56세)	
	현 보 직	2012. 2.23	
	관광사업본부장	민 경 석	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천관광공사 본부장(2010) ○ 국무총리실 비서관(2007)
	직 급	상임이사	
	출생년도	1964(50세)	
	현 보 직	2013. 2.20	
	투자유치본부장	김 인 규	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천도시공사 고객센타장(2011) ○ 인천도시공사 민자사업처장(2009)
	직 급	관리 1급	
	출생년도	1960(54세)	
	현 보 직	2013. 9. 2	
	기획조정실장	박 홍 식	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천도시공사 기획처장(2011) ○ 인천도시공사 재무처장(2009)
	직 급	관리 2급	
	출생년도	1962(52세)	
	현 보 직	2014. 2.19	

※ 상임감사 공석 : 2014. 6.16 퇴직