

건설교통위원회
2014. 10. 16(木)

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 재도약을 위한 경영정상화방안	9
② 점단신도시 사업구조조정 추진	15
III. 주요사업 추진실적 및 계획	17
① 단지·택지개발사업	19
② 주택건설사업	36
③ 임대주택 관리사업	40
④ 기타사업	47
⑤ PF사업	50

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

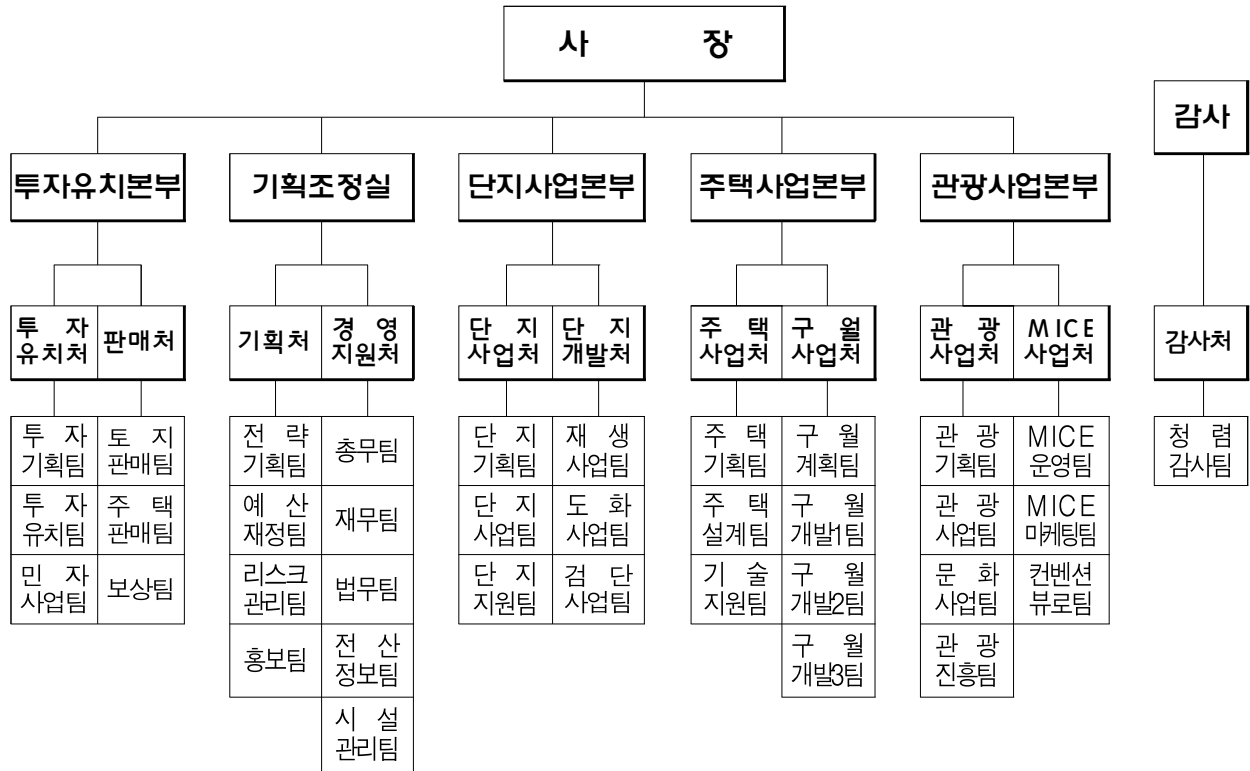
3. 사업범위

- 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	5	367	1	11	38	79	106	117		15
비 고	△6	-	△5	△1	△1	-	-	△3	△1		-

※ 정원외 인력 19명(휴직 17명, 파견 2명)

3 자본금·손익 및 예산규모

1. 자 본 금

(단위 : 억 원)

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

2. 손 익

(단위 : 억 원)

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

3. 예산규모

(단위 : 억 원)

구 분	예산액	본예산	제1차 추경	제2차 추경
금 액	57,590	50,386	3,090	4,114

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 위기극복을 위한 경영정상화방안

1 추진배경 및 필요성

○ 지속적인 부동산 경기침체에 따른 경영실적 악화

- 부채비율 및 손익현황

(단위 : 억원)

구 분		2014. 7	2013	2012	2011	2010
부 채	금융부채	74,201	66,151	65,770	64,166	49,575
	부채비율	348%	305%	356%	326%	290%
손 익	순 이 익	△72	△2,409	△333	△361	196

※ 2013~2014년 상반기 매각실적 저조 및 할인매각 등으로 순손실 발생

○ 정부의 고강도 부채감축계획 요구 이행 필요

- 부채비율감축 가이드라인('13~'17까지 연 40%↓, '17년 200%) 미준수
시 공사채 승인한도 제재 및 「건전화 대상」 지정으로 자금시장
신뢰 하락
- 부채감축계획 목표 달성 차질 우려로 특단의 대책 필요
 - 안행부에서 “무수익자산 당초 감자계획('14년 6,615억원)대로 이행” 요구
 - '14년 회수목표 17,131억원 달성 어려움

○ 대규모 손실 발생 Risk 선제적 대응 필요

- LH와 공동시행중인 검단신도시 및 영종하늘도시의 사업 지연
으로 금융비용 누적 및 추가 대규모 손실 발생 Risk 존재
 - 검단신도시 1,000억원, 영종하늘도시 500억원 규모 연간이자 발생
 - 컨설팅 결과 : 분양시기 조정 등 민감도분석 결과 대규모 손실 발생 전망
- 근본적 사업부진 해소 및 재무구조 개선방안 모색 필요

2

추진목표 및 과제



☐ 추진목표

경영위기 극복 및 지속가능 경영체계 구축
 < 2014년 : 유동성 개선 및 부채비율 320% 이하 달성 >

☐ 추진과제

핵심과제	실행과제
① 유동성 개선 및 부채감축	① 적시 자금조달 및 유동성 확보 ② 매각조건 개선 및 판매 총력 ③ 추가 경비 및 비용 절감 ④ 사업부진 해소 및 사업구조조정 추진
② 안정적 사업추진 및 미래성장	① 중장기 사업모델 재정립 및 기틀 마련 ② 전문 핵심역량 강화 및 신성장동력 발굴
③ 경영 혁신 및 내실화	① 총체적 위기관리 조직 및 시스템 구축 ② 성과중심의 관리체계 구축 ③ 조직개편 및 인력조정

**제2의 창립에 준하는 9대 과제 실행으로
 생존위기를 극복하고 신뢰받는 공기업으로 재도약**

3

추진방안

1

유동성 개선 및 부채감축

가. 투자유치 및 자산매각 현황

○ 매각·회수 저조로 '14년 부채감축계획 목표달성 차질 우려

- 회수 저조시 추가 공사채 발행 불가피
- '14년말 부채비율 350% 전망(부채비율 320% 목표 달성 차질 예상)

('14. 9월 현재, 단위 : 억원)

구 분	2014년 목표		실 적		비 고
	매 각	회 수	매 각	회 수	
계	17,229	17,131	4,901 (28%)	6,922 (40%)	
투 자 유 치	3,925	3,283	352	375	
자 산 매 각	5,451	4,610	2,042	1,533	
분 양	7,853	9,238	2,507	5,014	

나. 적기 자금조달 및 유동성 확보

○ 유동성 부족 상황에 대비한 **전략적 자금운용**

- Worst case 대비 불확실 회수금액을 반영한 자금운용 시행
 - 금융시장 IR 강화로 연말까지 공사채 적시 발행
 - 자금운용 개선시 고금리 대출 조기 상환 및 단기물의 장기물 전환으로 차입구조 안정화 및 전략적 상환 추진

다. 매각조건 개선 및 판매 총력

○ 확정채권매각, 지출축소를 통한 **1,793억원**의 추가확보 노력

- 확정채권매각 1,542억원
- 지출축소(이연) 251억원 : 검단신도시, 영종하늘도시, 도화구역 등

○ 매각 장애요인 해결을 위해 가격 할인 및 조건 완화, 용도변경 조건부 판매 추진으로 개선 후 **6,183억원** 회수 노력

- 가격 할인 및 조건 완화 : 2,098억원
 - 송도 석산, 도화구역, 만석웰카운티, 송도 브릿지호텔, 송도 SC1-1, 하버파크호텔 등
- 용도변경 등 조건부 판매 : 356억원
 - 경서지구 공동주택용지 등
- '15 ~ '17년 매각 자산 중 수요자 요구에 부합한 용도 전환 등을 통한 적극적 판매 : 3,729억원
 - 미단시티 자체부지, 송도 R2부지, 영종12블록 공동주택용지 등

라. 추가 경비 및 비용 절감(자구노력)

○ 비용절감 가능요소 발굴 및 추가 비용절감 : **'17년까지 364억원 절감**

구 분	주 요 내 용
사 업 방 식	· 민자 활용을 위한 임대주택 리츠, 민간 공동개발, 대행개발 등 사업방식 다각화 추진
경 상 경 비 등	· 경상경비 10%, 자체감독 및 현장체제비 38% 축소 · 경영정상화 전까지 복리후생비 축소 등

마. 사업부진 해소 및 사업구조조정

○ 사업부진 해소

- 사업부진으로 인한 추가 금융비용 누적 및 손실 방지를 위해 핵심사업의 근본적 문제 해결 및 개발 활성화 노력

구 분	주 요 내 용
검 단 신 도 시	· 先 사업구조조정 추진 · 조정 불가시 구역분할 · 시범단지 추진
영종하늘도시	· 제3연륙교 조기 착공(先 착공 後 협의) · 영종유보지 선도적 공급을 위하여 토지공급 주관권 확보 추진

구 분	주 요 내 용
미 단 시 티	· 카지노 유치 파급효과 극대화를 위한 개발계획 변경 · 카지노 집적화 및 연관산업(숙박, 레저, 상업 등) 집중 유치
도 화 구 역	· 정부지방합동청사 및 중소기업물류센터 조기 유치 · 도시재생활성화지역 지정 검토

○ 점단신도시 사업구조조정 추진

- 부채의 약 45%를 차지하고 있는 점단신도시의 사업사업구조 조정을 통한 재무 불확실성 제거 및 근본적 재무구조 개선

2 안정적 사업추진 및 미래성장

가. 중장기 사업모델 재정립 및 기틀 마련

- 지방공기업의 특성인 공공성과 경쟁력 확보 가능성 및 사업성을 고려 Low-Risk · Return 사업구도로 주력사업 재정의

현 재	전 환
대규모 택지개발, 주택건설사업	임대주택사업, 도시재생사업, 소규모 택지 · 주택개발사업

- 市와 적극 협의하여 임대주택사업 및 도시재생사업 확보로 중장기 사업기반 기틀 마련

구 분	公社 역할 및 추진방향
임대주택사업	· 인천의 낮은 임대주택비율 ¹⁾ 과 임대주택 대기 수요 고려하여 市 협의 및 재정지원규모에 따라 공급규모 및 시기 결정 추진
도시재생사업	· 도시재생전문기관으로서의 역량 확보 · 강화로 민관코디네이터 역할 수행 및 市 대행사업(계획, 사업, 관리업무) 적극 추진
소규모 택지, 주택개발사업	· 재무개선 추이에 따라 부담가능한 Risk 총량범위 내에서 추진

1) 전국에서 인천이 공공임대주택 비율 5%와 지자체 공급비율 9.2%로 가장 낮음

나. 전문 핵심역량 강화 및 신성장동력 발굴

- 외부 전문가, 기업을 활용한 전문 핵심역량 강화
 - 재정위기 극복을 위한 금융전문가 활용('14. 2월 기재용)
 - 마케팅 전문성 확보 및 도시재생전문가 육성 프로그램 운영
- 택지, 주택패러다임 변화에 대응하는 신성장동력 발굴

3 경영혁신 및 내실화

가. 총체적 위기관리 조직 및 시스템 구축

- 위기관리를 위한 내부 전담조직 및 市 공동 협력체계 구축

구 분	주 요 내 용
公 社 내부체계	- 재정위기극복을 위한 역량 집중 및 Control Tower 기능 강화 · 사장 직속의 「경영정상화추진단」 신설
市 협력체계	- 公社 자체해결 구조적 한계로 市 주도의 공동 위기극복계획 수립 및 실행 · 상시 공동 위기극복 추진체계 구성·운영 · 市 운영 예정 재무개선단과 연계, 위기극복 제약요인 사전 예측 및 선제적 관리

- Risk 총량 설정 및 관리체계 재정립으로 선제적 대응체계 구축

나. 성과중심의 관리체계 구축

- 전사 성과관리체계 재수립으로 보상체계 강화
 - 핵심성과지표(KPI, Key Performance Indicator)와 목표설정, 평가기준 및 방식 등 관리체계 전면적 재정립

다. 조직 개편 및 인력 조정

- 위기극복 및 중장기 사업기반 구축을 위한 조직으로 지속 개편
- 인력 재배치 및 조정을 통한 효율적 인력 운용

2 검단신도시 사업구조조정 추진

□ 추진배경 및 필요성

- 안전행정부 검단신도시 지분 매각 요구(경영개선명령) 및 부채 비율 가이드라인 달성 차질
 - 안전행정부 부채비율 한도('13~'17년까지 연 40%↓, '17년까지 200%) 축소
 - 부채비율 미준수 시 공사채 승인 제재로 지속적 사업추진 불가
 - 안전행정부 경영개선명령으로 검단신도시 지분 매각 요구('11. 5)
- 도시공사, LH 양기관 조기 협력체계 구축 필요
 - LH와 추진시기, 사업내용 등 이견으로 사업추진 애로 및 지연
 - 사업지연에 따른 금융비용 누적 및 지속적 손실 발생이 우려됨에 따라 빠른 시일 내 협력하여 선제적 조치 필요

□ 그동안 협의 추진현황

- 검단신도시 사업구조조정 협의 추진
 - 8. 2 : 사업조정협의체 구성
 - 8. 19 : 1차 실무협의회 회의(市 기획관리실장 주재, 市, 公社, LH)
 - 9. 3 : 2차 실무협의회 회의(公社, LH)
 - 9. 18 : 3차 실무협의회 회의(市, 公社, LH)

□ 향후 계획

- 기관별 입장차이로 인해 실무협의회 난항 중이나 지속 협의 추진

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

⑤ PF사업

1. SPC 출자현황
2. 미단시티 조성사업
3. 송의운동장 도시개발사업
4. 아트센터 지원1단지
5. OK센터 개발사업
6. 송도글로벌대학 캠퍼스 조성사업
7. 송도국제화복합단지 건립사업
8. 도화 4BL 準공공임대사업
9. 서운 일반 산업단지 조성사업

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

- '07. 6 : 1지구 택지개발예정지구 지정
- '10. 1 : 1지구 실시계획 승인
- '10. 4 : 토지 보상 착수
- '13. 5 : 2지구 지구지정 취소(국교부 고시 제2013-227호)
- '14. 1 : 광역교통(안) 합의(국교부, 인천시, 公社, LH)
- '14. 8 : 1지구 인·허가 승인신청서 제출(公社→인천시→국교부)

· 기 투입비 : 2조 1,667억원 (5조 7,995억원 대비 37%)

※ 중앙대유치 현황

- 先 민간사업자를 확보한 후 실시협약 추진
→ 민간사업자 구성을 위한 사업성 개선방안 모색
- '14. 5 : 기본협약 연장(1년) 합의(市, 중앙대, 公社)
- '14. 9 : 민간사업자 유치를 위한 사업성 향상방안 협의
· 중앙대 유치 사업성 향상방안 검토(안) 제출(公社→市)

3. 향후계획

- '15. 1 : 인·허가 변경 승인(1지구 독립계획)
- '15. 6 : 단지조성공사 발주 및 택지공급
- '15. 10 : 단지조성공사 착공
- '16년 하반기 : 공동주택 분양
- '19년 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
 - 도시철도 국비지원, 검단~장수간 민자도로 추진 등
 - ▶ 녹지율 축소 등 관계기관 협의 추진
- 공공용지 조기매입 협조 요청(인천시)
 - ▶ 주민센터, 소방서, 경찰서, 주차장 용지 등
 - 인천시에서 매입해야하는 공공시설용지를 조기매입 협조

참고 1 토지이용계획

☐ 토지이용계획도



☐ 토지이용계획표

구 분			면적(천 m²)	비율(%)	비 고
합 계			11,181	100	
주 택 건 설 용 지	소 계		4,188	37.5	
	공 동 주 택	아 파트	3,604	32.2	
		연 립	53	0.5	
	단 독 주 택 용 지		411	3.7	
	근 림 생 활 시 설		120	1.1	
상 업 업 무 용 지	소 계		399	3.6	
	상 업 업 무 용 지		327	2.9	
	주 상 복 합 용 지		72	0.6	
도 시 계 획 시 설 용 지	소 계		5,643	50.4	
	도 로		1,713	15.3	
	주 차 장		79	0.7	
	교 육 시 설		376	3.4	
	공 공 청 사		169	1.5	
	공 원 녹 지		3,149	28.2	
	기 타		157	1.3	
도 시 지 원 시 설 용 지			611	5.5	
주 거 편 익 시 설 용 지			59	0.5	
물 류 유통 시 설 용 지			205	1.8	
군 용 지			76	0.7	

2 영종하늘도시 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 운북, 운서, 운남, 중산동 일원
- 사업기간 : 2003 ~ 2020
- 사업규모 : 19,304천 m²
- 사 업 비 : 8조 2,121억원
(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)
- '12. 12 : 1단계(1,587천 m²) 사업준공(경제청)
- '13. 5 : 교통광장(운북IC) 설치공사 착공('15. 11월 준공 예정)
- '14. 7 : 영종수질복원센터 인계·인수 완료(公社→市, 경제청)
- '14. 7 : 2단계(2,211천 m²) 공사 준공

- 기 투입비 : 2조 1,473억원 (3조 2,121억원 대비 67%)
- 분 양 실 적 : 7,735억원 (3조 2,754억원 대비 23%)
- 회 수 실 적 : 6,409억원 (3조 2,754억원 대비 20%)

※ 투자유치현황

- 인천월드시티 : 사업협약 및 토지계약 체결시한 만료('14. 6)
→ 신규 카지노복합리조트 사업자 발굴 추진 중
- 슈퍼클럽복합단지 : 토지공급 조건 및 자금조달 협의 중
→ 협의지연으로 '14. 3월이후 신규투자자 발굴 병행추진 중
- 아시아컬처빌리지 : 사업계획설명회 개최('14. 5), 사업계획 수정협의
→ 연내 사업협약 체결협상 개시 예정

3. 향후계획

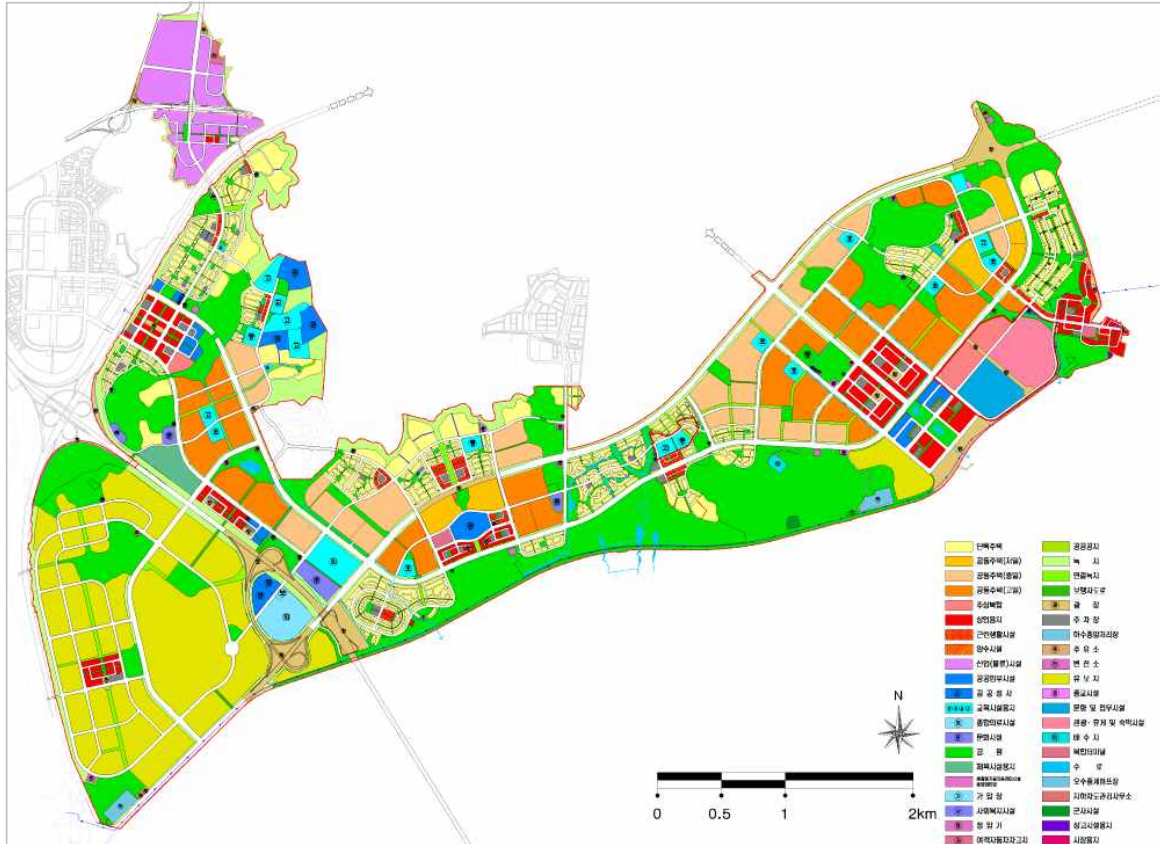
- '14. 12 : 1단계 공공시설물 점검 및 인수인계
- '15. 12 : 2단계(2,211천 m²) 사업준공
- '15. 12 : 2단계 공공시설물 점검 및 인수인계
- '20. 12 : 3단계(3,699천 m²) 사업준공

4. 주요 현안 및 대책

- 제3연륙교 先착공 後협의
 - 국토교통부와 市간 민간사업자(영종·인천대교)의 손실보전 주체 및 규모 이견에 대한 국무총리실 국무조정 진행 중
 - ▶ 영종·청라 사업시행자(LH, 公社)가 경제청으로 사업비(5천억) 일괄 이전하여 경제청이 제3연륙교 사업시행자로 先착공 방안 추진
- 제3연륙교 건설, 대규모 외자유치 등 대형호재 미흡에 따른 신규 인구유입 및 투자수요 저조
 - ▶ 영종지구 활성화를 위해 집객효과가 큰 앵커시설 투자유치
 - 既 협의중인 인천월드시티, 수퍼클럽리조트 추진 지연으로 코트라, 경제청과 협조체계 구축을 통한 신규투자자 발굴 병행 추진
 - ▶ 미분양 토지 용도변경 및 용적율 완화 등 토지리폼 추진
 - ▶ 랜드마크 설치를 통한 유동인구 유인 및 집객효과 유도(남측해안선 8km, 역사·문화·체험중심의 공원조성 등)
- 준공시설물 인계·인수 지연
 - '12. 12월 1단계 준공하였으나, 市 관리조직·예산 미확보 등의 사유로 인계·인수에 소극적
 - ▶ 관리청 요구사항에 대해 선별·수용 타당성 검토하여 조속한 인계인수 추진(관리비용 추가 발생)

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획

구	분	면 적(천 m ²)	구성비(%)	비 고
합	계	19,304	100	
주택건설 용 지	소 계	4,182	21.6	
	공동 주택	2,762	14.3	
	단독 주택	1,421	7.3	
근 린 생 활 시 설 용 지		110	0.6	
주 상 복 합 용 지		137	0.7	
상 업 시 설 용 지		480	2.5	
업 무 시 설 용 지		97	0.5	
산 업 물 류 시 설 용 지		495	2.6	
관 광 위 락 시 설 용 지		350	1.8	
공 공 시 설 용 지		10,920	56.6	
유 보 지		2,532	13.1	

참고 2 교통광장(운북IC) 설치공사 추진현황

□ 개 요

- 공 사 명 : 영종하늘도시 개발사업 교통광장(운북IC) 설치공사
- 위 치 : 운북지하차도 일원
- 사 업 비 : 약 90억
- 공사기간 : 2013. 5 ~ 2015. 11
- 공사규모 : 도로 L=1,380m, 교량1개소 85m(ST BOX 60m + PSC 25m)
- 추진실적
 - '11. 6 : 항공엔진정비센터 토지매매계약 및 협약 체결
※ 2015년 말까지 서울방향 진·출입로를 포함한 운북IC 설치
 - '12. 12 : 영종하늘도시 실시계획 변경 승인(경제청고시 제2012-294호)
 - '13. 5 : 설치공사 착공(현 공정율 14%)

□ 문제점 및 대책

- 국토부(인천공항공사) 반대로 서울방향 진출입로 설치 불가
 - ▶ 국토부(인천공항공사), 인천시 및 경제청 등 관계기관 적극 협의하여 서울방향 진출입로 추진

운북IC 설치공사 수목이식	운북IC 설치공사 비탈면 흙깎기
	

3 미단시티 조성사업(자체구역)

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 897번지 일원
- 사업기간 : 2003 ~ 2015
- 사업규모 : 2,700천 m²
(공모:1,831천 m², 자체:869천 m²)
- 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)
- '08. 9 : 기반시설공사 착공
- '11. 12 : 공모구역 사업준공(경제청)
- '14. 6 : 公社구역(2, 3단계) 사업기간 연장승인('14. 6 → '15. 6)

※ 투자유치 등 토지리품을 위한 기간 연장

< 투자유치 및 분양 >

- '07. 6 : 공모구역 토지공급계약 체결(公社, 리포인천개발)
- '11. 9 : 토지공급 및 분양(단독주택 및 이주자 택지 등)
- '14. 2 : 지우안시티개발사업 MOU 체결(비독점적, 公社↔GP컨소시엄)
※ 면적 : 약 292천 m², 유치시설 : 타운하우스, 숙박시설 등
- '14. 5 : 미단시티 2단계 개발 MOU 체결(비독점적, 公社↔량륜)
※ 면적 : 약 292천 m², 유치시설 : 미정
- '14. 5 : 토지분양(상업, 근생용지)

- 신규투자자 유치를 위한 Proposal 제출 및 협의
 - 복합리조트 : Galaxy, Melco Crown, Sands
 - 부동산투자이민 상품 : 대명리조트 등 既개발업체
 - 그 외 업체 : 20여개 호텔업체, 한국마사회, 니하오월드스 등
- 해외자본 유치를 위한 직접 마케팅 실시
 - 북경, 상해 부동산 투자유치설명회 참가(9. 25~28)
 - 화상자본 복합리조트업체대상 투자유치활동(9. 15~26)

· 기 투입비 : 7,748억원	(9,265억원 대비 84%)
· 분양실적 : 7,706억원	(1조 577억원 대비 73%)
· 회수실적 : 5,734억원	(1조 577억원 대비 54%)

3. 향후계획

- '14. 하반기 : 개발 및 실시계획 변경 추진
 - 투자유치 제안서 협의 내용에 따른 투자자 요구사항 반영
- '15. 6 : 公社구역(2, 3단계) 사업준공

< 투자유치 및 분양 >

- 복합리조트 및 부동산투자이민 상품 적극 마케팅 지속적 추진
 - ※ 대상자 : Galaxy, Genting, Sands, Sino Land 등

4. 주요 현안 및 대책

- 투자유치 지원
 - 기존 및 신규 잠재적 투자자의 투자의사결정 지원
 - ▶ 투자의사결정 지원에 대한 정보 수집 및 지원방안 마련
 - 투자유치 추이에 따른 수요자 맞춤형 개발계획변경 추진
 - ▶ 다양한 투자예정자와 접촉 중으로 투자자 요구사항 적극 검토 · 수용하여 조속한 변경절차 이행

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

	현장 전경 (숙골로 인근)	토공 정리
현장전경		

- 기 투입비 : 1조 1,266억원 (1조 4,979억원 대비 75%)
- 분양실적 : 700억원 (9,359억원 대비 7%)
- 회수실적 : 1,132억원 (1조 1,186억원 대비 10%)
- ※ 조성공사 공정율 : 7.3%, 지장물 철거율 : 96%, 주민 이주율 : 99%

※ 투자유치현황

- 행정타운 및 JST('14. 4 준공), 청운대 인천캠퍼스('13. 3 개교)
- 인천정부지방합동청사('15. 상반기 착공), 準공공임대주택('14. 5 분양완료)
- 중소기업공동물류센터(용역 진행중), 자동차 무역센터('14. 11 토지계약예정)

3. 향후계획

- '15. 2 : 사유지 철거공사 준공
- '16. 12 : 사업준공

4. 주요 현안 및 대책

- 불리한 입지여건으로 분양성 저하
 - ▶ 수요자 맞춤형 개발계획 변경을 통한 투자유치 성과 제고

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획표

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
총 계		881,954.3	100.0	
주거용지	소 계	208,880.5	23.7	
	공동주택	183,385.2	20.8	
	준주거시설	25,495.3	2.9	
상업용지	소 계	49,314.0	5.6	
	일반상업	49,314.0	5.6	
산업시설용지	소 계	40,079.3	4.5	
	산업시설	40,079.3	4.5	지식산업센터등
도시기반 시설용지	소 계	580,288.5	65.8	
	학 교	315,202.3	35.7	대학교(2개소), 초교(1개소), 고교(1개소) 유치원(2개소)
	공 원	55,584.2	6.3	5개소
	녹 지	35,013.5	4.0	
	공공청사	31,281.4	3.6	4개소
	주 차 장	7,849.1	0.9	5개소
	문 화시 설	3,848.1	0.4	
	광 장	5,655.1	0.6	
	도 로	125,854.8	14.3	
	유 수 지	(3,500.0)	(0.4)	저류시설(공원과중복결정)
기타시설 용 지	소 계	3,392.0	0.4	
	주 유 소	1,522.3	0.2	2개소
	종교용지	1,869.7	0.2	2개소

참고 2 인천정부지방합동청사 투자유치 현황

☐ 개 요

- 위 치 : 도화구역內 “공공청사 4”
- 규 모 : 토지 20,000m²,
건물연면적 34,408m²
- 사 업 비 : 76,718백만원
- 사업기간 : 2014 ~ 2017
- 시 행 자 : 안전행정부
- 입주기관 : 6개 기관, 579명



※ 인천보훈지청, 인천지방노동위원회, 중부지방고용노동청, 인천지방해양
안전심판원, 인천선거관리위원회, 인천남구선거관리위원회

□ 주요 추진상황

- '13. 9 : 인천정부지방합동청사 유치 확정(기획재정부 예산안 통과)
- '13. 10 : 市 도시계획위원회 심의 완료
- '13. 11 : 개발계획 및 실시계획 변경 승인(인천정부지방합동청사 반영)
- '14. 5 ~ 12 : 기본설계시행(진행중)

☐ 향후계획

- '15. 상반기 : 설계시공 일괄공사 발주(안전행정부)
- '17. 하반기 : 시설공사 준공 및 기관 입주

참고 3 중소기업 공동물류지원사업 진행현황

□ 개 요

- 위 치 : 도화구역內 “산업시설용지”
- 규 모 : 토지 10,000m²,
연면적 19,840m²(3층)
- 사 업 비 : 317억원
※ 국비 86억, 시비 86억, 민자 145억
- 주관부서 : 市 항만공항정책과



□ 주요 추진상황

- '13. 7 : 2013년도 공동물류 공공지원사업 선정(국교부↔公社)
 - 국비지원사업 확정
- '14. 3 : 중소기업 공동물류 지원사업 컨설팅 용역 착수
 - 발 주 : 인천광역시(항만공항정책과)
 - 용 역 자 : 롯데로지스틱스
 - 계 약 금 : 2.3억원('14. 12 준공 예정)
- '14. 3 ~ : 중소기업 공동물류지원사업 대상부지 입지를 위한 협의(市↔公社)

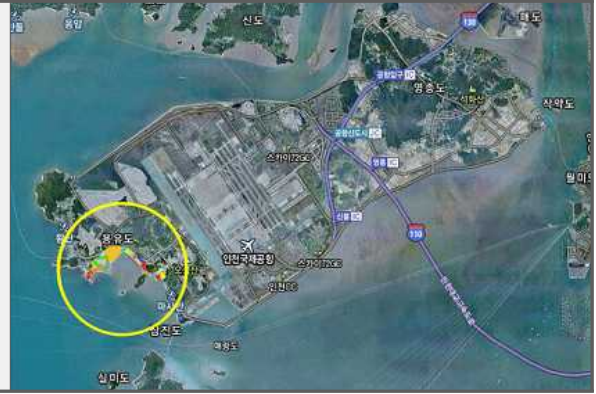
□ 향후계획

- '15. 1 : 컨설팅 용역 결과에 따라 公社 참여방안 결정 등

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

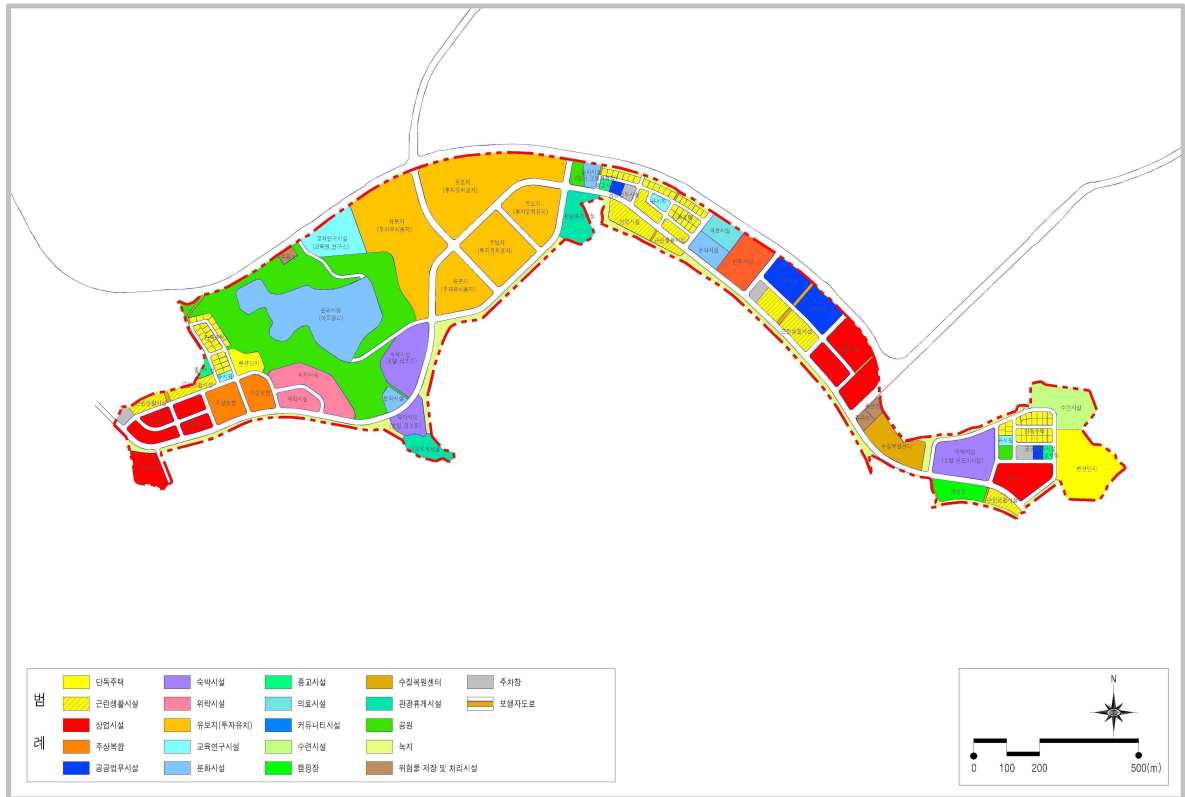
- '13. 7 : 에잇시티 개발사업[79.5km²(2,400만평), 사업비 317조원] 무산
- '13. 8 : 시행자 공모 공고(경제청) 및 사업참여 요청(경제청→公社)
- '13. 10 : 사업계획서 제출(公社→경제청)
- '14. 5 : 경제자유구역 유보 승인(산통부, 8개 지구 3.43km²)
- '14. 6 : 개발계획 변경을 위한 주민의견 청취 공람(경제청)
- '14. 9 : 개발계획(변경) 승인 신청(경제청→산업통산자원부)

3. 추진계획

- '14. 12 : 사업시행자 지정 및 협약체결(公社↔경제청)
- '16년 : 실시계획(환지계획 포함) 승인 및 조성공사 착공
- '20년 : 환지청산 및 사업준공

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		1,051,346	100	
주 택 건설용지	소 계	31,049	3.0	
	단독 주택	31,049	3.0	
근린생활시설용지		42,265	4.0	
상업시설	소 계	106,020	10.1	
	상업시설용지	87,272	8.3	
	주상복합용지	18,748	1.8	
관광위락시설용지		255,190	24.3	숙박, 펜션, 위락, 문화, 휴게, 교육연구, 캠핑 등
공공기반시설용지		437,352	41.5	
유 보 지		196,358	18.7	투자유치용지

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. 6 : 주택공급 완료(6개 단지, 총 4,149세대)
- '14. 7 : 선수촌·미디어촌 조직위 인계 및 임시사용(6개월)
- '14. 8 : 매소홀로 임시개통

- 기 투입비 : 1조 137억원 (1조 5,077억원 대비 67%)
- 분 양 실 적 : 1조 1,425억원 (1조 1,544억원 대비 99%)
- 국민임대주택 제외
- 회 수 실 적 : 6,637억원 (1조 6,593억원 대비 40%)
- ※ 공정율 : 택지조성 88%, 주택건설 92%

3. 향후계획

- '15. 6 : 공동주택 입주
- '15. 12 : 택지조성사업 준공

참고 1 시설공사 진행현황

		공정률(%)	10	20	30	40	50	60	70	88.6	90	100
택지조성			단독주택부지 관로공사					승기천변 암거 설치				
		현장전경										
주 택 건 설 부 문	1공구 (A-1, 2)	공정률(%)	10	20	30	40	50	60	70	80	96.1	100
			A-1BL					A-2BL				
	현장전경											
			B-2BL					B-3BL				
	3공구 (B-2, 3)	공정률(%)	10	20	30	40	50	60	70	80	93.3	100
												
	2공구 (B-1) 및 S-1블록	공정률(%)	20	40	78.9	80	100	20	40	60	93.6	100
			B-1BL					S-1BL				
	현장전경											

참고 2 토지이용계획

□ 토지이용계획



□ 토지이용 및 주택건설계획

○ 토지이용계획 : 총 841천 m²

- 주택용지 : 323천 m²(단독 14천 m², 공동주택 229천 m², 근생 10천 m²)
- 공공용지 : 518천 m²(공원녹지 255천 m², 도로 128천 m², 기타 135천 m²)

○ 주택건설계획 : 총 6,340호

- 공동주택 6,118호, 단독 54호, 도시형생활주택 168호

(단위 : 세대)

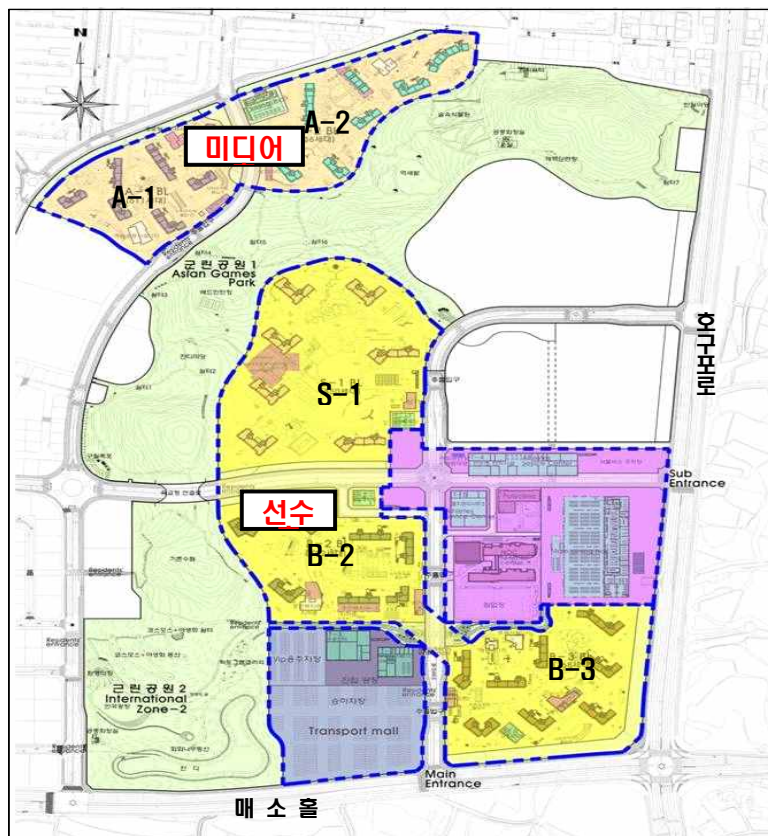
구 분	합 계	공 급 규 모						기 타 주택
		49㎡이하	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡	85㎡초과	
계	6,340	1,005	482	769	1,336	1,697	829	222
분 양	3,896	-	266	370	986	1,445	829	-
임 대	2,222	1,005	216	399	350	252	-	-
기 타	222	-	-	-	-	-	-	222
비 율	100%	15.8%	7.6%	12.1%	21.1%	26.8%	13.1%	3.5%

참고 3 선수촌·미디어촌 활용계획

□ 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 : 4,485세대

(‘14. 9월 현재, 세대)

구분	임대아파트						매입(빌라) 임대			예단포빌	기존주택 전세임대	구 월 보증자리
	선학	연수	청학	연희	송도	괭이	부평	간석	주안	운북	인천시 전역	구월동
구분	영구	영구	전세	국민	공공	영구 국민	다가구 임대			공공	전세임대	전세임대
세대수	1,300	1,000	330	250	515	98	5	6	5	29	947	1,113 (건설중)

2. 추진실적

- 임대보증금 및 임대료 현실화 : ‘13. 4. 1
- 임대아파트(상가) 입주민 실태조사
 - 분기별 입주민 실태조사 실시 : 체납세대, 불법전대 · 양도행위 등
- 체납임대료 납부 관리
 - 매월 3개월 이상 체납세대 독촉장 발부
- 임대아파트 임대료 및 관리비 장기연체세대 등 명도소송 진행
- 노후공공임대 시설개선사업(국·시비지원)
 - 선학임대아파트 승강기 설치공사 12대 완료(총 20대, 잔여 8대)
 - 임대아파트 발코니창호 교체공사 완료
 - 욕실 개선공사 300세대 완료(총 2,300세대, 잔여 2,000세대)

- 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. 문제점 및 현안

- 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
- ▶ 지속적인 납부 독려 및 고질 체납자 명도소송 진행
- 송도3단지 임차인 미처리 하자보수 및 시설개선 요구
 - 하자사항은 시공사(현진, 원광건설 등)의 조치로 신속히 시행
 - 시설개선 요청사항은 예산범위를 감안 우선순위를 정하여 시급한 사항을 우선 선정하여 진행
- ▶ 2015년 조기 분양전환 TF를 구성하여 임차인과 협의 추진

참고 1 임대아파트 관리현황

□ 임대주택 시설현황

(‘14. 9월 현재, 세대)

구분	계	공공 (10년)	전세 (20년)	장기임대 (30년이상)			매입빌라			기타	기존 전세	위탁 관리
				국민임대 (30년)	영구임대 (50년)	연수						
		송도	청학	연희	선학	연수	부평	간석	남구	예단 포빌	인천 전역	괭이부 리마을
주택	4,485	515	330	250	1,300	1,000	5	6	5	29	947	98

□ 세부시설현황

(‘14. 9월 현재, 세대)

아파트	임대 아파트										매입(빌라)임대							기존주택 전세임대			위탁관리					
	선 학			연 수		청 학		연 희		송 도			부 평		간 석		남 구			인천전역			괭이부리마을			
구 분	영구			영구		전세		국민		공공			다가구 임대							전세임대			영구	국민		
준 공	‘93. 6			‘92. 6		‘93. 9		‘07. 9		‘10. 2			‘90. 5		‘93. 7		‘05. 8			‘12.12	‘13.12	‘14.6	‘13.11			
규 모	5~6층, 19개동			14~15층, 6개동		15층 2개동		5층, 7개동		11~30층, 9개동			지하1층~ 지상2층		지하1층 ~ 지상2층		지하1층 ~ 지상4층			-	-	-	4층 2개동			
세대수	1,300			1,000		330		250		515			5		6		5			255	349	343	70	28		
자 격	기초생활수급자					도시근로자 전년도 소득 70%수준					무주택 세대주			기초생활수급자, 모자가정							기초 수급자 모자가정			기초 수급자 모자가정 철거세대		
전용면적 [㎡]	25	32	40	26	31	40	38	45	39	49	76	84	101	118	28	38	48	70	99	331	85			18	26 ~ 27	37 ~ 38

참고 2 송도3단지 하자처리 및 시설개선 방안

□ 추진근거

- 임차인 하자처리 및 시설개선 요청
- 임차인 市 건설교통위원회 항의 방문 면담 → 1차(8. 7), 2차(8. 19)
※ 시의회 의견 : 임차인 편의시설 개선을 적극 수용, 분양 전환시 분양성 향상
- 송도3단지 관련 市 건설교통위원회 면담(9. 16)
⇒ 임차인 민원해결과 분양전환 촉진을 위한 시설개선 추진

□ 시설개선 사항(입주민 요구)

총 소요금액 : 약 3.1억원

- 2014년도 추진(예산범위내) (총 1.1억원)
 - 세대 대피공간 페인트 도장 (약 0.7억)
 - 외부 계단실 지붕 설치 (약 0.3억)
 - 단지 외곽 추가 석축시공 (약 0.1억)
- 2015년도 추진(예산 확보필요) (총 2.0억원)
 - 지하1층 주차장 빗물방지 캐노피 설치 (약 1.5억)
 - 외부 E/V 캐노피 설치 (약 0.4억)
 - 지하주차장 각동출입구 CCTV 추가 (약 0.1억)
- 세대 홈네트워크 장비 진단(소요비용 정밀검토 필요)

□ 조치계획

- 하자사항 : 시공사(현진, 원광건설 등) 신속 조치 이행
- 시설개선 요청사항 : 예산범위 내에서 시급한 사항 순대로 조치

□ 소요예산

- 총 비용 : 일금 삼억일천만원 범위내(₩310,000,000원)
- 예산과목 : 웰카운티사후관리비
※ 투입비용은 향후 분양전환시 건설원가에 반영

참고 3 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. 9 ~ : 입주지원안내 및 계약체결

('14. 9월 현재, 단위 : 세대)

년도	합계	남동구	남구	동구	서구	중구	연수구	부평구	계양구	강화군	옹진군
'14년도 (계획)	530	75	65	45	65	45	45	90	65	30	5
'14년도 (실적)	343	53	52	20	44	24	25	73	44	8	0

참고 4 갯이부리마을 보금자리주택 시설관리(대행)

□ 공급개요

- 위 치 : 연수구 청학동 568-1
- 공사기간 : 2012. ~ 2013. 11(준공)
- 규 모 : 부지면적(3,078㎡), 연면적(5,033㎡), 동수(2개동), 최고 4층
(단위 : 세대)

구 분	계	평 형			
		18㎡	26~27㎡	37~38㎡	임대상가
계	98	50	36	12	없음
임 대	영구	35	26	9	
	국민	15	6	3	
	순환	-	4	-	

- 시공사 : 풍창건설
- 위·수탁사업방식으로 임대주택 인계일 ~ 임대 의무기간 만료일

□ 공급 현황

(‘14. 9월 현재, 단위 : 세대)

구분	계	계			18㎡			26㎡ ~ 27㎡			37㎡ ~ 38㎡		
		공급	계약	잔여	공급	계약	잔여	공급	계약	잔여	공급	계약	잔여
계	98	98	80	18	50	46	4	36	22	14	12	12	-
유형	영구	70	61	9	35	34	1	26	18	8	9	9	-
	국민	24	19	5	15	12	3	6	4	2	3	3	-
	순환	4	-	4	-	-	-	4	-	4	-	-	-

□ 입주 현황

(‘14. 9월 현재, 단위 : 세대)

구 분	입주예정자	입 주	키 불 출	비 고
세 대 수	80	74	74	

□ 향후 계획

- ‘14. 10 : 공가세대 계약체결 및 선착순 입주자 모집

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

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 : 1,355억원



2. 추진실적

- '08. 5 : 사업협약 체결(市, 公社)
- '11. 5 : 재무건전성 강화를 위한 경영개선명령(안전행정부)
 - ※ 2011년말까지 대행사업비 회수
- '11. 11 : 사업추진 방향 결정(市 정책조정회의)
 - ※ “市 대행계약”으로 민자유치 사업추진 결정(사업비보전확약 등)
- '11. 12 : 대행계약 체결 협조 요청(公社 → 市)
- '12. 6 : 송도석산 추진계획(변경) 수립
- '13. 12 : 사업비보전 요청(公社→市)
 - ※ 당초 협약의 보전의무 없음 회신(市→公社)
- '14. 2 : 既 협약(공원조성) 내용 이견사항 해소 및 손실사업비 보전을 위한 협약 변경체결 요청(公社→市)
 - ※ 수정협약 체결 불가회신(市 관광진흥과 → 公社, 3. 19)
- '14. 7. : 송도석산 주요현안 市 논의(7. 30, 정책기획관실)
- '14. 9 : 석산부지 매각 기본계획 수립(단순매각 · 제안공모)
 - 매각 공고 및 제안공모 실시
- '13. 10~현재 : 민간사업자 투자유치 협의 및 손실사업비 보전 관련 市 협의 중

3. 향후계획

- '14. 12 : 매매계약 체결

4. 주요 현안 및 대책

- 안전행정부 경영개선명령 및 市 정책조정회의 결과 미반영
- 기투입 사업비 보전방안 수립 애로
- 公社 재무여건 상 추가사업비 투자 난망
 - ▶ 석산부지 매각(투자유치)을 통한 사업시행자 변경을 추진함으로써 公社의 재무구조 개선 및 민간투자 유치효과 기대(유원지 사업유지)
 - ▶ 석산부지 매각에 따른 손실비용 市 보전필요
 - ※ 2014년 12월말 송도석산 사업 미 착공시, 실시계획인가 취소

5 PF사업

1 SPC 출자현황

(‘14. 9월 현재)

순번	프로젝트명	출자 법인명	출자일	대표자 (임기)	총사업비 (억원)	자본금 (억원)	출자금 (백만원) (지분율)	비고
합 계					83,230	1,919	81,329	
1	미 단 시 티 개 발 사 업	미단시티개발(주)	‘07. 3.28	박선원 (‘14.3.28~ ‘15.정기주총)	12,138	893	24,055 (27%)	
2	송 의 운 동 장 도 시 개 발 사 업	(주)아레나파크개발 (PFV)	‘08. 2.14	김인규 (‘14. 3. 6~ ‘17. 3. 5)	5,949	220	4,378 (19.9%)	市대행
		(주)에이파크개발 (AMC)	‘08. 2.14	김병식 (‘14. 2.20~ ‘15. 2.19)		3	59.7 (19.9%)	
3	인 천 아 트 센 터 지원1단지 건립사업	인천아트센터(주)	‘07.12. 5	길학균 (‘14. 3.27~ ‘17. 3.26)	4,500	20	390 (19.5%)	市대행
4	O K Center 개 발 사 업	오케이센터개발(주)	‘09. 9. 2	길학균 (‘14. 3.27~ ‘17. 3.26)	5,322	8	150 (18.75%)	市대행
5	송도글로벌대학 캠퍼스 조성사업	송도글로벌 대학캠퍼스(주)	‘09. 3.26	장순호 (‘13. 4. 4~ ‘15. 3.25)	10,700	5	166.38 (33.3%)	市대행
6	송도국제화 복합단지 건립사업	송도국제화 복합단지개발(주)	‘07.12.21	유필우 (‘11.12.21~ ‘14.12.20)	31,438	3	57 (19%)	市대행
7	로 봇 랜 드 조 성 사 업	인천로봇랜드(주)	‘09. 7.14	전재홍 (‘12. 7.14~ ‘15. 7.13)	6,704	160	500 (3.12%)	지분회수 진행중
8	Tomorrow City 조 성 사 업	(주)웨이브시티개발 (PFV)	‘08. 6.10	김희영 (‘14. 6.10~ ‘16. 6. 9)	1,541	100	1,900 (19%)	소송중 (항소심)
		(주)웨이브시티 (AMC)	‘08. 6.10	김상길 (‘14. 6.10~ ‘16. 6. 9)		3	57 (19%)	
9	인 천 대 이 전 도 화 구 역 도 시 개 발 P F 사 업	(주)코로나개발 (PFV)	‘06.12. 5	조동구 (청산시까지)	3,565	430	43,000 (100%)	청 산 진행중
10	도 화 누 구 나 건 설 사 업	(주)인천도화 에피씨	‘14. 3.17	조해규 (‘14. 2. 6~ ‘17. 2. 5)	1,373	3	57 (19%)	
		(주)인천도화위탁관리 부동산투자회사	‘14. 3.31	김병각 (‘14. 3. 31~ ‘17. 3. 30)		71	6,559 (92%)	

2 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)
- '14. 6 : 카지노복합리조트 부지 MOA연장합의서 체결
[미단시티개발(주) ↔ 리포, 시저스, OUE]

• 토지매각 실적('14. 9월 기준)

- 업무부지 등 252,427㎡(약 2,921억) 매매계약 체결
- ※ 감정가 기준 전체 1조 2,461억원의 23.4%

3. 향후계획

- '14. 12 : 카지노 복합리조트 부지 본계약 체결
- '15. 하반기 : 카지노 복합리조트 공사 착공
- '20. 하반기 : 사업준공

4. 주요 현안 및 대책

- LOCZ Korea와의 토지매매 본계약 연내 체결 필요
 - LOCZ 주주간 협약체결 지연으로 카지노부지 본계약 체결 기한
(당초 : 카지노 사전심사 승인일로부터 3개월 내) 연장
 - MOA 연장합의서 체결('14. 6.18)
 - 본계약 체결 기한 : 2014년 말
 - MOA 연장수수료 및 예치금 : 매매대금의 10%
 - 매수인 귀책으로 인해 기한내 본계약 체결 실패 시 매매대금의 5% 위약금으로 몰취
- ▶ 연내 본계약 체결을 위한 협의 추진

참고 1 카지노업 허가 적합판정 관련 현황 및 향후계획

□ 카지노 복합리조트 투자유치현황

○ 유치개요

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

구 분	연면적	도 입 시 설
1단계 (~2018년)	158,664 m ²	<ul style="list-style-type: none"> · 숙박시설 : 총 760실(VIP호텔 90실, 5성급 호텔 450실, 임대형 주거시설 220실) · 카지노(7,700m²), 컨벤션(600석), 극장(400석), 상업시설, 연회장, 스파 및 헬스시설, F&B시설, 주차장 및 지원시설
전체 (~2022년)	500,000 m ²	<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)
- '14. 6. 18 : MOA 연장합의서 체결
[미단시티개발(주) ↔ 리포, 시저스]

□ 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

○ 지구 활성화 및 사업수지 개선 도모

- 토지 매각시 조기건축 유도로 미단시티 조기 활성화
- 카지노 복합리조트 주변 토지 용도를 위락·상업용지 등으로 변경하여 연계성 강화 및 토지가치 상승

□ 사업추진일정

○ '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

3 승의운동장 도시개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 남구 승의동 180-6번지 일원
- 사업기간 : 2006 ~ 2016
- 사업규모 : 90,070m²
- 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. 11 : 사업 부분 준공
- '16. 12 : 사업 준공

4. 주요 현안 및 대책

○ 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 공공 시설물 인수인계시점('13. 2)의 차이로 하자 및 추가공사 주체에 대한 관계 기관별 이견 발생

- ▶ 조속한 공공시설물 합동검사 보완공사 완료 후 도시개발사업 부분준공 추진

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획

구 분		면 적(m²)	구성비(%)	비 고
총 계		90,070.2	100.00	
준주거용지		22,135.0	24.58	
상업용지		5,403.0	6.00	
공공시설 용지	소 계	62,532.2	69.43	
	운동장	62,155.1	69.01	
	파출소	150.0	0.17	
	도로	227.1	0.25	

4 아트센터 지원1단지 건립사업

1. 사업개요

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



※ 블록별 사업개요

구 분	G1-2블록	G3-1블록	G3-2블록
대지면적	12,305 m ²	11,772 m ²	12,272 m ²
규 모	지하2층, 지상27층	지하2층, 지상5층	지하3층, 지상15층
주요용도	오피스텔, 근생시설	판매시설, 문화집회시설	판매시설, 오피스텔
연 면 적	86,251 m ²	45,547 m ²	56,619 m ²
기부채납	-	약 29,000 m ²	-

2. 추진실적

- '07. 1 : IFEZ Arts Center 건립 기본협약 체결(市, CMI)
- '09. 4 : 세부합의서 체결[市, 公社, 인천아트센터(주), CMI, NSIC]
- '11. 10 : 대행사업 위·수탁계약 체결(市↔公社)
- '11. 12 : 문화단지 운영비지원 변경협약 체결[市↔인천아트센터(주)]
※ 문화단지 운영비 지원을 위해 상업시설 일부(29,000 m²) 기부채납
- '12. 12 : 공사도급계약 체결[인천아트센터(주)↔(주)대우건설]
- '13. 4 : G1-2블록 오피스텔 착공 및 분양
※ 1,140실(7~9평형 1,048실, 17평형 92실), 분양실적 : 90.3%
- '14. 6 : G3-1, G3-2블록 건축 인·허가 완료

3. 향후계획

- **G1-2 블록**(오피스텔 · 근린생활시설) **분양 및 공사 지속추진**
 - 분양마케팅 강화로 연내 오피스텔 분양완료(現 계약률 90.3%)
 - 건축공사 지속추진 및 2015년 목표(80%) 달성(現 공정률 63.8%)
- **G3-1, G3-2 블록**(오피스텔 · 상업시설) **착공 및 분양**
 - 오피스텔(343실) · 상업시설(76,104㎡) 분양 및 임차인 모집 추진

4. 주요 현안 및 대책

- **G3-1, G3-2 블록 착공 · 분양 추진**
 - 인천아트센터(주), 시공사(대우건설), 대출금융기관(한국산업은행) 간 사업참여 리스크 분담협의 완료 후 착공 · 분양 예정

5 OK센터 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 33-1
- 사업기간 : 2009 ~ 2015
- 사업규모 : 19,602㎡
- 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 : 시설공사 착공 및 공동주택 입주자 모집공고(1차)
- '12. 6 : 시설공사 착공 및 공동주택 입주자 모집공고(2차)
- '12. 12 : 호텔운영계약 체결(SPC ↔ IHG)
- '14. 8 : 호텔 임시사용승인 및 숙박업 영업신고 완료
- '14. 9 : 호텔 개관

3. 향후계획

- '15. 8 : 입주자 사전점검 및 전체준공

4. 주요 현안 및 대책

- 공동주택의 당초 사업계획 대비 저가 분양에 따른 사업성 악화
 - 기부채납 면적 축소 협의 필요
- 호텔 매각 난항(매수의향자 감정가 대비 저가 제시)
 - 호텔 임시 운영시 수익성 극대화를 통한 호텔가치 증대

6 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
- '14. 9 : 1단계 3공구 공사 착공

· 대학유치 현황

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

3. 향후계획

- '15. 12 : 1단계 3공구 공사 준공

4. 주요 현안 및 대책

- 3공구 적기 준공
 - 공정 및 품질 관리철저로 국제수준의 명품캠퍼스를 '15. 12월말
까지 적기 준공하여 '16년 봄학기부터 활용하도록 지원

7 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(M1블록) 오피스텔 분양
- '13. 10 : 수익부지(A2블록) 공동주택 공사 준공
- '14. 1 : 국제캠퍼스 1-2B단계 시설공사 준공
- '14. 3 : 전면개교 및 신입생전원(약 5,000명) 1년간 수학
- '14. 9 : 주상복합 M1블록 오피스텔 2차분 분양(1,835실 중 734실)

3. 향후계획

- '14. 12 : 주상복합 M1블록 상업시설(7,487평) 분양추진(연중)
- '14. 12 : 상업부지 C1, C2, C3블록(65,000평) 개발 계획수립(연내)
- '16. 3 : 수익부지(M1블록) 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

8 도화 4BL 準공공임대사업

1. 사업개요

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



2. 사업 목적

- 관내 공급이 부족한 공공임대 주택 대체, 민간 참여를 통한 임대 주택 공급
 - 리츠, 기금을 활용한 임대주택 활성화 정책 부응, 정부·지자체 협력 모델
- 낙후된 도심 재생 촉진, 구도심 경제 활성화
- 단순 매각이 어려운 도화 지구내 토지 매각, 판매여건 증대
 - 도화 4BL 토지대금 회수(352억원)
 - 인근 근생용지 매각(147억원)

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(평균 경쟁률 6.9 : 1, 계약률 100%)
- '14. 9 : 중도금 대출보증 협의 중
 - ※ '14. 9월 현재 공정률 5%

4. 향후 추진계획

- '16. 12 : 건설사업 준공 및 입주

5. 주요 현안 및 대책

- 임대 주택 시장의 낮은 자본 수익률 감안, 임대 리츠 사업성 개선 필요
 - ▶ 주택 기금의 사업 참여 등 정책 집행 관련 국토부 협조 필요
 - ▶ 사업 목적(구도심 재생 및 시민의 주거 안정) 달성을 위한 市의 사업 지원 필요

9 서운 일반 산업단지 조성사업

- 위 치 : 계양구 서운동 96-19번지
- 사업기간 : 2013 ~ 2016
- 사업규모 : 524,233m²
- 사 업 비 : 3,381억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



2. 추진실적

- '12. 11 : 실시협약 체결[계양구청↔트윈플러스(주)]
- '13. 5 : GB해제 관련 중앙도시계획위원회 심의(국토교통부)
※ SPC 공공 지분 51% 확보 조건
- '14. 2 : SPC 출자 동의안 의결(계양구의회)
- '14. 3 : 지방재정 중앙 투·융자사업 재심사(안전행정부)
※ 공공기관 참여 미확정, 추가 재정 부담이 없도록 계약 명시
- '14. 4 : 公社 SPC 출자(안) 市 검토 결과 통보(市→公社)
※ 지방재정 중앙 투·융자사업 심사 승인 이후 출자 조건
- '14. 5 : 인천광역시의회 公社 SPC 출자(안) 동의
- '14. 7 : 계양구청 중앙 투·융자사업 심사 승인

3. 향후계획

- '14. 10 : 사업협약 및 주주간 협약 체결 후 公社 출자

4. 주요 현안 및 대책

- 사업의 성공적 추진을 위한 공공성 확보 필요
▶ 공공기관의 주도적 역할을 포함 사업협약서 체결

