

건설교통위원회
2015. 2. 3(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. 2014년 행정사무감사 지적사항 처리계획	7
① 총 괄	9
② 지적사항 처리계획	11
III. 2015년 중점 추진계획	21
① 유동성 개선 및 부채감축	23
② 핵심사업 추진 및 미래성장동력 발굴	25
③ 관광경쟁력 강화	26
④ 공기업 본연의 역할 수행	28
IV. 주요사업 추진계획	29
① 단지·택지개발사업	31
② 주택건설사업	48
③ 주택관리사업	52
④ PF사업	56

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
- 2015. 1. 2 : 제8대 김우식 사장 취임

2. 설립목적

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

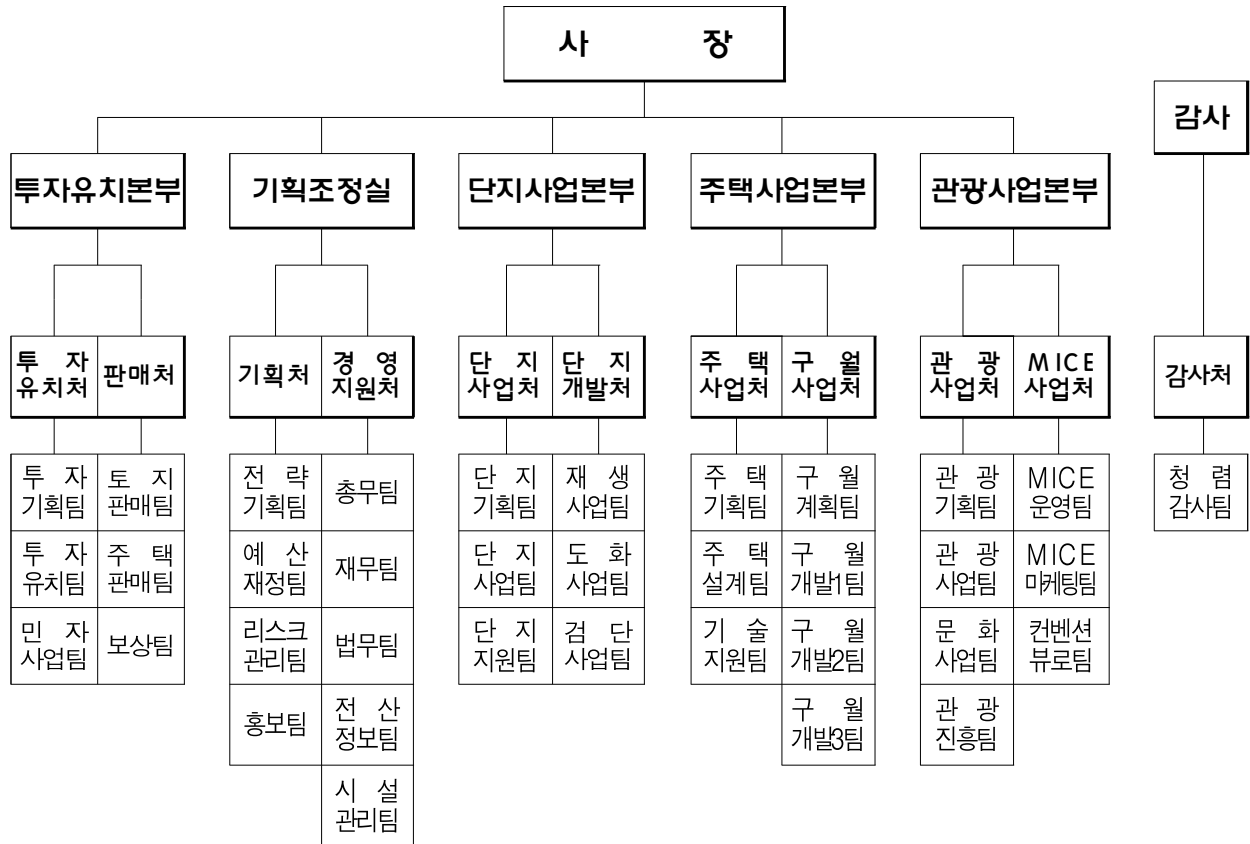
3. 사업범위

- 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	370	4	366	1	11	37	79	105	118		15
비 고	△8	△1	△7	△1	△1	△1	-	△4	-		-

3 자본금·손익 및 예산규모

1. 자 본 금

(단위 : 억 원)

구 분		금 액
수권자본금		47,500
납입자본금	계	32,728
	현 금	1,572
	현 물	31,156

2. 손 익

(단위 : 억 원)

연도구분	2012	2013	2014(추정)	비 고
당기손익	△333	△2,409	△686	※ 부동산 경기침체로 인한 분양실적 저조 및 할인매각

3. 예산규모

(단위 : 억 원)

구 분	2014년	2015년	비 고
예산액	53,368	46,391	감)6,977

4 경영전략

1. 2015년도 경영목표

‘시민에게 신뢰받는 공기업으로 재도약’

- 公社 본연의 역할수행을 통한 존재위기 극복 -
- 핵심사업 정상화 등 자구노력을 통한 재무건정성 강화 및 公社 본연의 임무인 공익가치 창출을 위한 사업 추진으로 시민으로부터 신뢰 회복

2. 경영전략 및 추진과제

경영전략	추진과제
1. 유동성개선 및 부채감축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 투자유치·자산매각·분양 회수목표 22,586억원 달성 ○ '15년도 매출목표 1조원 초과 달성 ○ 정부 부채관리지침('15년 부채비율 280%이내) 준수 노력 및 '공사채 총량 감축목표제' 관련제도 개선 건의
2. 핵심사업 추진 및 미래성장 동력 발굴	<ul style="list-style-type: none"> ○ 검단 영종 등 핵심사업 사업여건 개선 (검단사업조정 및 원가절감, 제3연륙교건설, 앵커시설 유치 등) ○ 임대주택건설, 도시재생사업 등 公社 경쟁영역 구축
3. 관광경쟁력 강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 인천관광 경쟁력 강화를 위한 수익기반마련 (수익형 관광사업 발굴, 관광축제 수익기반 강화 등) ○ 인천관광공사 설립 지원
4. 공기업 본연의 역할 수행	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국민임대주택 공급, 전세임대 공급 등 公社 본연의 사업 추진으로 서민주거안정에 기여 ○ 다양한 계층, 새로운 분야의 사회공헌활동 지속 발굴, 추진

Ⅱ. 2014년 행정사무감사 지적사항 처리계획

1 총괄

1. 처리현황

처리구분	지적사항	처 리 상 황				비고
		계	종 결	진 행	불 가	
계	10	10	1	9		
시정요구	0	0		0		
처리요구	5	5		5		
건의	5	5	1	4		

2. 처리목록

관 리 번 호	처 리 구 분	제 목	주관부서	처리상황
14-01	처리 요구	○ 검단신도시 개발사업의 개발계획 및 실시계획변경 인가 내용을 보면 검단신도시 1지구를 3단계로 구분하여 추진하는데, 1단계 구간의 보상을 LH가 시행하고 토지등기 또한 LH로 하여 택지개발촉진법 등 관련법률에 의하면 도시공사에서 1단계 부지에 대한 토지분양의 주체가 되지 못하는 문제가 있다고 판단됩니다. 이에 1단계 사업구역에 대하여 도시공사가 사업추진을 하는 데 문제가 없도록 LH와 협의를 통해 해결방안을 강구하시기 바람	판 매 처 (단지개발처)	진행
14-02		○ 2014년 6월말 기준으로 공사의 자산처분손실액이 700억 원으로 매년 증가하고 있으며, 이러한 자산 처분 손실액을 고려할 때 공사의 순자산가치는 장부상 가치로 계산하였을 때 보다 더욱 낮을 것으로 예상됩니다. 자산매각에 급급하여 순자산가치를 떨어뜨리는 행위를 지양하고 자산의 가치를 높여 매각할 수 있는 방안을 강구하시기 바람	판 매 처 (투자유치처 단지사업처 주택사업처)	진행
14-03		○ 최근 도시공사 직원의 비위 행위가 연이어 발생한 바, 비위행위자에 대한 의원면직 제한, 징계 부과금 부과와 같은 인사운영기준의 개정 등 예방대책을 마련하시기 바람	경영지원처	진행

관 리 번 호	처 리 구 분	제 목	주관부서	처리상황
14-04	처리 요구	○ 검단산업단지의 미분양 토지가 24만여㎡, 약 2천억 원에 이르고 있는데 현재 도시공사의 자금사정을 고려할 때 매각이 시급한 실정으로 판단됩니다. 미분양 토지는 토지이용의 불리함으로 인한 선호도가 떨어지는 점을 감안하여 분양가 할인 등 분양대책을 강구하시고, 임차인에게 불리한 임대조건으로 인하여 임대실적이 미미한 임대부지에 대하여는 분양방식으로 전환하는 등 해결방안을 강구하시기 바랍니다	판 매 처	진행
14-05		○ 도시공사의 금융부채와 영업부채 등 부채총액이 2014년 9월말 결산기준 8조 4천억 원으로 증가되었는데, 철저한 부채증가 원인을 분석하여 강력한 해소방안을 조속히 강구하시기 바랍니다	기 획 처	진행
14-06	건의 사항	○ 도시공사가 서운산업단지 조성사업에 19%의 지분을 출자하였는데, 우선협상대상자로 선정된 사업시행자는 자본금이 1억여원 밖에 되지 않고 2012년 결산 기준 9억여 원의 손실을 본 기업으로써, 원활한 사업 추진이 우려되는 상황입니다. 따라서, 향후 지분 출자를 할 경우에는 출자의 타당성과 시행자의 사업수행 능력 등 제반사항을 면밀히 검토하여 출자에 신중을 기하시기 바랍니다	투자유치처	진행
14-07		○ 검단산업단지 내 기존의 완충녹지를 공장용지로 변경한 토지는 현재 토지이용의 효율성이 떨어져 용도변경 취지가 퇴색한 상황이므로, 기존 완충녹지 토지를 3단계 예정지역과 연계하고 3단계 예정지역은 분할 개발하여 사업비 부담을 낮추는 등 효율적인 토지 활용 및 사업추진방안을 강구하시기 바랍니다	단지개발처	진행
14-08		○ 기존주택 전세임대 지원사업은 무주택 세대주로 기초 생활수급자, 한부모가족 등 서민층을 상대로 전세금을 지원하는 사업으로써 혜택을 받는 당사자 입장에서 생각하여 세입자들이 입금지연으로 인한 피해가 없도록 내부 행정체계를 정비하여 주시기 바랍니다	경영지원처	종결
14-09		○ 직원들의 능력이나 전문성을 극대화시킬 수 있는 TF 팀을 구성하는 등 조직을 효율적으로 개편하여 도시공사의 위기를 극복할 수 있도록 노력하시기 바랍니다	기 획 처	진행
14-10		○ 현재 도시공사에서 추진 중인 사업들이 미분양과 사업성 저하로 도시공사의 재정상황이 악화된 상태에서 신규사업의 추진은 시급성과 중대성을 따져 가급적 지양하시기 바랍니다	기 획 처	진행

2 지적사항 처리계획

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-01	처리요구	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	검단신도시 1단계 사업추진에 문제(토지분양 주체)가 없도록 해결방안 강구
지 적 및 건의사항	검단신도시 개발사업의 개발계획 및 실시계획변경인가 내용을 보면 검단신도시 1지구를 3단계로 구분하여 추진하는데, 1단계 구간의 보상을 LH가 시행하고 토지등기 또한 LH로 하여 택지개발촉진법 등 관련법률에 의하면 도시공사에서 1단계 부지에 대한 토지분양의 주체가 되지 못하는 문제가 있다고 판단됩니다. 이에 1단계 사업구역에 대하여 도시공사가 사업추진을 하는 데 문제가 없도록 LH와 협의를 통해 해결방안 강구
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ '14. 9 : 공급부문 실무협약 관련 업무협약(1~2차, ↔ LH) ○ '14. 10 : 공급부문 실무협약 관련 업무협약(3차, ↔ LH) ○ '14. 10 : 실무협약 체결 관련 법률 자문 의뢰 ○ '14. 11 : 공급부문 실무협약 관련 업무협약(4차, ↔ LH) ○ '14. 12 : 실무협약 체결 관련 법률 추가 자문 의뢰 <p><input type="checkbox"/> 향후 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ '15. 상반기 : 법률자문 결과를 근거로 공급추진 방향 검토 ○ '15. 하반기 : 공동사업시행 실무협약 추진

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-02	처리요구	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	자산가치 증대 매각방안 강구
지 적 의 사 건의 사항	2014년 6월말 기준으로 공사의 자산처분손실액이 700억 원으로 매년 증가하고 있으며, 이러한 자산처분 손실액을 고려할 때 공사의 순자산가치는 장부상 가치로 계산하였을 때 보다 더욱 낮을 것으로 예상됩니다. 자산 매각에 급급하여 순자산가치를 떨어뜨리는 행위를 지양하고 자산의 가치를 높여 매각할 수 있는 방안 강구
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2014. 3 : 측도 잔여필지(3필지) 매매계약 체결(69억원) ○ 2014. 6 : 청라A12 공동주택용지 매매계약 체결(1,973억원) <ul style="list-style-type: none"> * 매각 예정가 1,850억원 대비 107% 매각 <p>→ 公社 자산처분 손실액이 큰 이유는 금융비용 자본화로 인해 매각자산의 장부가액이 높아진 결과이며 매입자산(송도 RC-2, RC-4, 청라A12 등)은 보유시 금융비용이 추가로 발생되고, 매각 당시 유동성 위기를 겪고 있던 公社 입장에서선 최대한 빨리 매각하는 것이 최선이었음.</p> <p><input type="checkbox"/> 향후 계획 : 자산가치 증대 후 매각 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 출자자산 : 송도 I블록, 송도 C블록, 송도 B1부지 <ul style="list-style-type: none"> - 용도 및 높이제한 완화 추진 ○ 하버파크호텔 : 운영사 변경 및 공격적 마케팅을 통한 영업 실적 강화하여 매각 추진 ○ 영종 A12, A27, A48 공동주택용지 <ul style="list-style-type: none"> - 카지노 유치에 따른 후속 투자유치 가시화 및 제3연륙교 착공 시점 도래 등에 따른 공동주택 수요 회복시점 감정평가 등 매각절차 추진

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-03	처리요구	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	비위행위 예방대책 마련
지 적 및 건 의 사 항	최근 도시공사 직원의 비위 행위가 연이어 발생한 바, 비위행위자에 대한 의원면직 제한, 징계 부과금 부과와 같은 인사운영기준의 개정 등 예방 대책을 마련하시기 바람
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 비위행위자에 대한 처벌 정상화 추진('14. 12) <ul style="list-style-type: none"> - 퇴직자에 대해 재직중 사유로 형사처벌 등을 받을 경우 명예 퇴직금 환수 규정 신설 - 공금 횡령 및 유용, 음주운전 및 성범죄(성폭력, 성희롱, 성매매) 관련 범죄 감경제한으로 징계감경 제한 규정 강화 - 1차 징계 후 특정기간 내 다른 비위로 인한 징계시 가중처벌 토록 규정 개정 ※ 의원면직 제한 규정은 2009. 2월 기 신설 완료 <p><input type="checkbox"/> 향후 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 징계부가금관련 지방공기업법 개정이 행정자치부에서 추진중 으로 지방공기업법 반영시 관련 규정 등 정비 예정 <ul style="list-style-type: none"> - 행정자치부 법안 국회 제출 완료(2014. 11. 17) ○ 청렴한 조직문화 정착을 위해 감사부서와 연계한 지속적인 자체 규정 정비 노력

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-05	처리요구	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	부채증가 원인 분석 및 해소방안 강구
지 적 및 건 의 사 항	도시공사의 금융부채와 영업부채 등 부채총액이 2014년 9월말 결산기준 8조 4천억 원으로 증가되었는데, 철저한 부채증가 원인을 분석하여 강력한 해소방안을 조속히 강구하시기 바람
추진사항	

☐ 추진실적

○ 부채현황

(단위 : 억 원)

구분	2013년(A)	2014년			차이 (B-A)
		부채감축 목표	11월 결산	연말추정(B)	
부 채	78,188	74,809	84,426	82,171	3,983
금융부채	70,130	66,751	75,481	72,135	2,005
영업부채	8,058	8,058	8,945	10,036	1,978
부채비율 (정부목표)	305%	312% (320%)	344%	305%	-

* '13년 토지리턴금액 3,979억원 금융부채 포함반영

○ '13년 대비 부채증가 사유

- 금융부채 증가 : 2,005억원
 - 현금시재 확보 1,482억원, 영종하늘도시 공사비 등 지출 523억원
- 영업부채 증가 : 1,978억원
 - 청라12단지 매각 선수금 1,526억원, 구월보금자리 분양선수금 452억원

☐ 향후 계획

- 핵심사업 정상화(사업성 개선 및 적극적 투자유치)를 통한 분양율 증대 및 조기 회수 추진
- 既 출자자산 및 향후 출자 예정 자산의 가치 증대를 통한 조기매각으로 부채감축
- LH공사 협의를 통한 검단신도시 사업구조조정 추진
- 부채감축계획 이행 및 제도개선 건의(행자부)
 - 공사채 총량감축 목표제 전환 등 기관별 맞춤형 부채감축 계획 설정 건의

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-06	건의사항	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	서운산업단지 지분출자 시 면밀한 검토 필요
지 적 및 건의사항	도시공사가 서운산업단지 조성사업에 19%의 지분을 출자하였는데, 우선 협상대상자로 선정된 사업시행자는 자본금이 1억여원 밖에 되지 않고 2012년 결산기준 9억여 원의 손실을 본 기업으로써, 원활한 사업추진이 우려되는 상황입니다. 따라서, 향후 지분출자를 할 경우에는 출자의 타당성과 시행자의 사업수행능력 등 제반사항을 면밀히 검토하여 출자에 신중을 기하시기 바람
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ '14. 2 : 제175회 계양구의회 SPC 출자 동의안 의결 ○ '14. 3 : 지방재정 중앙 투·융자사업 재심사(행정자치부) <ul style="list-style-type: none"> - 공공기관 참여 미확정, 추가 재정 부담이 없도록 계약 명시 ○ '14. 5 : 인천시 시의회 公社 SPC 출자(안) 동의 ○ '14. 7 : 계양구청 지방재정 중앙 투·융자사업 심사 완료 ○ '14. 10 : 주주협약 체결 및 SPC 출자 완료 <ul style="list-style-type: none"> ※ 사업의 성공적 추진 및 공공성 확보를 위하여 지분 출자 <p><input type="checkbox"/> 향후 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업 및 출자지분 관리 철저 <ul style="list-style-type: none"> - 재정건전성에 악영향을 주지 않도록 사업 및 지분관리 철저 - 향후 추가 출자 지양 ○ 사업추진계획 <ul style="list-style-type: none"> - '15. 2 : 금융주간사 선정 및 산업단지 승인 - '15. 3 : PF 자금 차입 및 보상 착수 - '15. 5 : 공사 착공 - '15. 6 : 분양 착수 - '17. 12 : 사업 준공

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-07	건의사항	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	검단산단 기존 완충녹지 토지를 3단계 예정지역과 연계.활용방안 강구
지 적 및 건의사항	검단산업단지 내 기존의 완충녹지를 공장용지로 변경한 토지는 현재 토지 이용의 효율성이 떨어져 용도변경 취지가 퇴색한 상황이므로, 기존 완충 녹지 토지를 3단계 예정지역과 연계하고 3단계 예정지역은 분할 개발하여 사업비 부담을 낮추는 등 효율적인 토지활용 및 사업추진방안 강구
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 서북측용지 할인분양(안) 경영회의 상정('14. 5) <ul style="list-style-type: none"> - 상정안 : 접근성 및 형상이 열등한 서북측용지 할인분양 추진 - 결 과 : 할인분양시 공사손실 발생하므로 정상분양 방안 강구 ○ 소규모 확대개발을 통한 서북측용지 정상분양(안) 경영회의 상정('14. 8) <ul style="list-style-type: none"> - 상정안 : 소규모 확대개발(2~4만평)로 미할인 정상 분양 - 결 과 : 확대개발에 따른 투입비 최소화를 위해 토지주 협의 등 방안 강구 ○ 확대개발 관련 토지주 협의('14. 9 ~ 12) <ul style="list-style-type: none"> - 토지주 : 3단계 민간개발 추진 또는 기타 사업참여 여부 불투명 - 공 사 : 소규모 확대개발 우선 추진 ○ 확대개발 추진관련 분양성 조사('14.12) <p><input type="checkbox"/> 향후 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 확대개발을 통한 서북측용지 정상분양(안) 리스크관리위원회 검토 후 결과에 따라 확대개발 추진여부 결정('15. 1 ~ 2)

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-08	건의사항	건설교통	인천도시공사	종 결	

제 목	기존주택 전세임대 지원사업 내부 행정체계 정비
지 적 및 건의사항	기존주택 전세임대 지원사업은 무주택 세대주로 기초생활수급자, 한부모 가족 등 서민층을 상대로 전세금을 지원하는 사업으로써 혜택을 받는 당사자 입장에서 생각하여 세입자들이 입금지연으로 인한 피해가 없도록 내부 행정체계를 정비하여 주시기 바람
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기존주택 전세임대 지원사업 <ul style="list-style-type: none"> - 2014년 공급대상 530세대 중 473세대 계약완료 - 3자 계약 후 잔금 지급일에 전세자금을 집주인에게 입금 ○ 민원발생 사유 <ul style="list-style-type: none"> - 계약완료 세대 중 전세자금 입금지연 발생(35세대, 7%) <ul style="list-style-type: none"> → 1일 1회 자금 배정시스템으로 자금의 일괄지출 방식 운영에 따라 전세자금 오후 지출로 인한 세입자 입주 불편 초래 ○ 자금지급 시스템 개선('14. 12) <ul style="list-style-type: none"> - 기존주택 전세자금 오전이내 우선 지급(오전 10시 이전) 시행을 통한 세입자의 원활한 입주 도모(現 시행중) <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 10px 0;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;">1일 1회 배정자금방식</div> <div style="margin: 0 10px;">➡</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;">보유자금 상황을 고려한 1일 2회 자금 배정방식</div> </div> <ul style="list-style-type: none"> - 신한은행 등과 지속 협의하여 지출시스템 체계화 추진

관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-09	건의사항	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	위기극복을 위한 효율적 조직개편
지 적 및 건의사항	직원들의 능력이나 전문성을 극대화시킬 수 있는 TF팀을 구성하는 등 조직을 효율적으로 개편하여 도시공사의 위기를 극복할 수 있도록 노력하시기 바람
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 투자유치 기능 강화를 위한 조직개편 : '14. 1 <ul style="list-style-type: none"> - 1실 4본부 11처 35팀 → 1실 4본부 11처 36팀 (증 1팀) <ul style="list-style-type: none"> ※ 투자기획팀 신설 ○ 자체 조직진단 : '14. 8 ~ 11 <ul style="list-style-type: none"> - 조직진단 결과 <ul style="list-style-type: none"> · 전략실행을 위한 조직구조로 개선 필요 · 성과중심의 조직으로의 체질개선 필요 · 일몰사업 및 사업구조조정 등에 따른 조직 재정비 필요 <p><input type="checkbox"/> 향후 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 위기극복을 위한 효율적 조직개편 방향 <ul style="list-style-type: none"> - 생존을 위한 조직 체질개선 <ul style="list-style-type: none"> · 핵심사업 정상화를 위한 본부별 책임 목표제 · 시민주거안정을 위한 임대주택 건설 및 도시재생사업 체계 전환 - 强小조직, 성과중심 조직체계 구축을 위한 과감한 조직 정비 <ul style="list-style-type: none"> · 일몰사업 등에 따른 과감한 조직 통폐합 · 생산성 증대 및 일하는 조직으로 전환 · 관광공사 설립('15. 7)에 맞춰 인력 재정비 - 효율적 인력운영 <ul style="list-style-type: none"> · 미래사업 발굴과 전문성 확보를 위한 교육 및 연구인력 확대 · 무급휴직제 및 임금피크제 도입

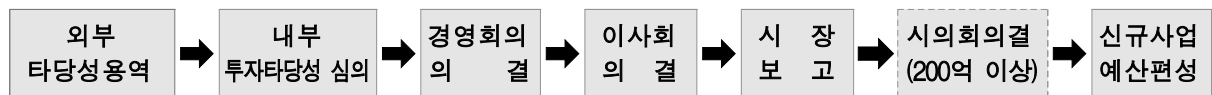
관리번호	구 분	위원회명	관리부서	처리상황	비 고
14-10	건의사항	건설교통	인천도시공사	진 행	

제 목	신규사업 추진 가급적 지양
지 적 및 건의사항	현재 도시공사에서 추진 중인 사업들이 미분양과 사업성 저하로 도시공사의 재정상황이 악화된 상태에서 신규사업의 추진은 시급성과 중대성을 따져 가급적 지양하시기 바람
추진사항	

□ 신규사업 추진 기준 및 절차

- 행정자치부 ‘공사채 발행운영기준’에 따라 신규사업 추진 전 사업성 심사기준 준수 철저
 - 추정 사업이익율을 현재가치법에 의한 2%이상 기준 적용
 - 사업타당성 검토 강화 : 분양가격, 분양스케줄에 대한 작성 근거 첨부
- 부채감축계획 작성지침* 상 신규사업을 추가로 추진하는 것은 지양토록 관리 중
 - * 公社는 2014년부터 2017년까지 단계적으로 부채비율을 200%로 낮추는 부채감축계획 수립('14. 5)
- 신규사업 추진 절차
 - 지방공기업법 개정('13.12 시행)에 따라 사업비 200억원이상 신규사업 추진 시 시의회 의결 의무화

《 신규사업 추진 절차 》



※ 지방공기업법 제65조의3 및 지방공기업법시행령 제58조의2에 따라 신규사업 추진절차 이행

□ 향후 계획

- 대규모 투자를 요하는 개발사업 추진이 어려운 상황이며, 신규사업 추진 절차에 의거 사업성, 자금조달 여건 등을 면밀히 검토하여 추진

Ⅲ. 2015년 중점 추진계획

1 유동성 개선 및 부채감축

1. 재정운영계획



- 공격적 투자유치, 분양, 자산매각을 통한 차입금 의존도 완화
 - 최대 22,586억원 회수로 공사채 조달 최소화
 - 영업현금수입 증대를 통한 지속사업 및 신사업 추진동력 확보
- 안정적 자금조달을 위한 채권시장 매수기반 확대
 - 채권시장에서 영향력 있는 주체(우정사업본부, 연기금 등)의 지속적 매수 및 타 기관 매수 확산 유도
 - 금융전문가 활용, 상시적 방문협의 및 필요 시 경영진 방문
- 중장기 안정적 차입금 만기분산을 통한 유동성 압박 해소
- 市, 경제청과의 공동 IR 추진으로 신뢰성 제고
 - 市 출자내용, 향후 지원방안 및 의지표명 : ‘15년 초

2. 부채감축대책

- ‘15년도 정부 목표 부채비율 280% 달성

대책 1. 투자유치 · 자산매각 · 분양 목표 달성

대책 2. 검단신도시 사업조정

대책 3. 부채감축제도 완화 → ‘맞춤형 부채감축목표’로 개선

대책 1. 투자유치·자산매각분양 목표 달성

구 분	계 약	회 수	비 고
계	26,333	22,586	
투 자 유 치	4,698	1,793	영종도 유보지, 미단시티, 도화구역
자 산 매 각	11,887	12,117	미매각 공동주택용지, 호텔 등 보유자산 매각
분 양	9,748	8,676	검단신도시, 영종하늘도시, 도화구역 등

대책 2. 검단신도시 사업구조조정

- 기 투입비 기준 검단신도시 지분 50%매입 요청 → 협의 난항
▶ LH 손실 및 자금조달 부담 완화를 위해 할인매각 제시
- 인천시에서 국비 지원 및 민자도로 추진 등 사업성 개선을 위한 관련기관 협의 적극 지원

대책 3. 부채감축제도 완화

- '17년까지 부채비율 200% 달성목표 부채관리지침을 지방공기업별 여건에 맞는 “맞춤형 부채감축목표”로 완화 요청



- 기관별로 상이한 부채성질, 사업규모, 사업내용을 감안한 기업별 부채 총량규제 하의 유연한 부채감축 추진 제안
- 지방공사협의회 및 재정실무회를 통한 지속적 의견 개진
→ 각 지방공사별 부채감축계획 상시 정보공유 및 공동대응방안 강구
- 현실적이고 설득력 있는 부채감축목표 수립 및 행자부 협의
- 지역개발, 서민 주거환경개선, 既 투입비 조기회수를 위한 일정 수준의 부채규모 불가피성 공감대 형성 및 설득

2 핵심사업 추진 및 미래성장동력 발굴

구 분	핵심 추진 내용
검단신도시	<ul style="list-style-type: none"> · 사업구조조정 추진(LH 손실저감방안 제시) · 조성원가 절감 등 사업성 개선노력(조성원가절감) · 단지조성공사 발주(6월) 및 LH보금자리주택용지 계약(9월) · 수입 387억원, 지출 1,450억원, 수지 △1,063억원
영종하늘도시	<ul style="list-style-type: none"> · 제3연륙교 조기 정책결정 · 유보지 신규투자자 발굴 및 토지공급계약 체결 · 투자·판매촉진을 위한 영종지역 활성화 대책 수립 · 수입 626억원, 지출 957억원, 수지 △331억원
미단시티	<ul style="list-style-type: none"> · 준주거2 부지 및 공동주택용지 공급(1월~) · 투자자 유치를 위한 개발계획 변경 · 수입 1,335억원, 지출 69억원, 수지 1,266억원
도화구역	<ul style="list-style-type: none"> · 대형 앵커시설 등 인구 흡인시설 투자유치 <ul style="list-style-type: none"> - 자동차무역센터 및 주택건설 공동사업 추진 - 수요자 맞춤형 계획변경 · 수입 1,029억원, 지출 768억원, 수지 261억원
임대주택 건설사업	<ul style="list-style-type: none"> · 우선순위 따라 사업추진(구월·경서 사업추진, 도화 용도전환 추진) · 사업성뿐 아니라 자금조달 규모 및 용이성, 용도전환 여건 등 감안 착수시기 결정 시행
도시재생사업	<ul style="list-style-type: none"> · 인천시 도시재생지원센터 위탁기관 지정 · 재정여건을 고려한 단계적 사업 참여 <ul style="list-style-type: none"> - 개항창조도시 선도사업 등 시범사업 대행

3 관광경쟁력 강화

1. 관광사업 수익기반 확보

□ 지속 가능 경영기반 확보

- 안정적 운영재원 확보를 위한 수익형 관광사업 발굴
 - 新여객터미널 내 항만면세점 등 면세사업 참여 추진
- 시설(H/W)과 콘텐츠·마케팅(S/W) 결합을 통한 관광자원화 및 관광시설 운영 특화
 - 누들플레이, 상상플랫폼 등 시책사업 관련 도입시설 수탁운영 참여

□ 관광진흥 자원 다각화

- 관광진흥개발기금 등 국비 확보를 통해 市 재정부담 완화 도모
 - 지자체 연계 국비 공모사업 발굴·참여, 지방관광공사 대상 관광진흥개발기금의 보조사업 건의(협의회 구성·대응)

□ ‘The K Festival’ 수익기반 강화

- 國·市비 및 기업협찬금 10억원 이상 확보
 - * 보조금·협찬금 유치 극대화를 통해 公社 투자금 최소화
- 행사일정, 출연진 및 콘텐츠 조기 확정을 통한 티켓판매량 제고
- 부가수익 창출 노력 병행
 - 관광업계 네트워크(호텔 등)를 활용한 연계 관광상품 개발 및 판촉

□ ‘인천음악불꽃축제’ 안정적 사업기반 구축

- 유료좌석제 정착·확대를 통한 수익성 및 만족도 제고
 - 유료 좌석수 확대 운영 및 좌석 위치별 가격차별화
 - 다양한 고객 서비스 제공을 통한 유료고객 관람만족도 제고
 - * 유료관람석 외는 무료관람 가능(초청석, 시민초대석, 자유관람구역 등)

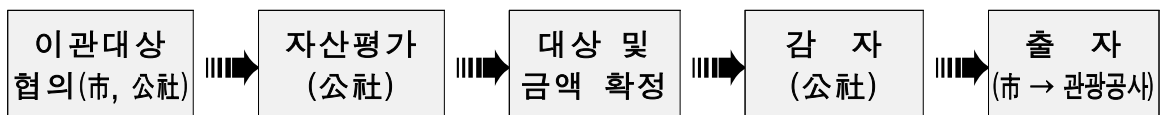
2. 관광공사 설립 지원

□ 市 추진계획

- 2014. 10 : 타당성검토용역 발주 및 용역 수행
- 2015. 2 : 설립심의위원회 구성 및 심의
- 2015. 3 : 행자부 사전 협의 및 행정절차 이행
- 2015. 7 : 법인설립 및 관광공사 출범

□ 公社 검토 및 준비사항

- 조직 및 정원관리(안)
 - 관광공사 설립('15. 7)에 맞춰 조직(관광사업본부) 및 정원 정비
- 재산이관(안)
 - 대 상 : 公社 부채감축계획을 감안하여 市와 협의 후 이관대상 결정
 - 절 차



- 제규정 정비
 - 사업범위, 직제 등의 변경에 따라 제규정 정비
 - 설립운영조례, 정관, 직제규정, 호텔운영규정 등
- 기타사항 : “인천관광공사 설립” 추진에 따라 公社 자체 TFT 구성(기획·경영·관광부문 등) 운영

□ 현안사항

- 公社 재산이관 시 감자에 따른 부채비율 증가
 - 부채감축계획에 영향이 없도록 市의 추가 출자 등 병행 필요

4 공기업 본연의 역할 수행

1. 공익사업 추진

- 국민임대주택 건설 : 구월, 경서지구 등 사업 착수
 - ※ '15. 4분기 검단 단지조성공사 착공시, 순차적 공공임대주택 건설·공급
- 기존주택전세임대주택 공급 : '15년 550세대 신규 공급
 - '14년까지 총 1,077세대 공급('12년 255, '13년 349, '14년 473세대)
- 既 공급 임대주택(6,276세대) 관리 만전 및 건설·공급
 - 공급 실적 : 총 6,274세대 [영구(2,300), 국민(250), 공공임대 등(3,726)]
 - '17까지 목표 : 총 3,993세대 [영구(355), 국민(1,543), 공공임대 등(2,095)]
- 주거환경개선사업(송림) 정비계획 수립, 시행
 - (매월) 구역내 공·폐가, 위험시설물 안전점검 지속 실시
 - (상반기) 주민참여형 정비계획 수립, (하반기) 단계별 시행

2. 사회공헌활동 적극 추진

- 임대 입주민을 위한 나눔 운동 강화
 - 신규사업(3개) : 입주민한마당, 입주민강좌, 가족사진 지원
 - 계속사업(3개) : 한방의료 봉사, 쌀 나눔, 화분 나눔 및 환경정화 운동
- 지역공동체 나눔 운동 추진
 - '14년 고객만족도 우수사업(2개) : 애독자 투어, 아동센터 책방
 - 기타사업(4개 사업) : 전통시장 활성화 지원, 1사1촌 봉사활동, 소아암 아동 돕기, 지역축제 문화행사 지원
- 직원참여 나눔활동 추진
 - 신규사업(2개) : 사랑의 집수리 지원, 청소년 멘토 활동
 - 기타사업(4개) : 오병이어, 시각장애인 활동지원, 김장나눔, 헌혈운동

Ⅵ. 주요사업 추진계획

① 단지·택지개발사업

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

② 주택건설사업

1. 구월 아시아드선수촌 건설사업
2. 장기(영구·국민)임대 건설사업

③ 주택관리사업

④ PF사업

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

1 단지 · 택지개발사업

1 검단신도시 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 서구 당하 · 마전 · 불로 · 원당동 일원
- 사업기간 : 2007 ~ 2018
- 사업규모 : 11,181천 m²
- 사 업 비 : 11조 2,332억원
(公社 5조 6,166억원)
- 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. 7 : 1지구 인 · 허가 승인신청서 제출(公社→인천시→국교부)

· 기 투입비 : 2조 2,084억원 (5조 6,166억원 대비 39%)

※ 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 : 사업성 향상방안 협의
- '14. 11 ~ 12 : 민간사업자 유치를 위한 건설사 방문협의

3. '15년도 추진계획

- 택지 조성원가 절감) △20만원/평
 - 장수~검단간 민자도로 병행 추진(△430억원, 3만원/평)
 - 도시철도 저심도등 공법 개발(△1,300억원, 7만원/평)
 - 공원·녹지율 축소(△1.7%~2.1%, 10만원/평)
- 조성공사 적기 착공) 1단계 194만m²(59만평) 대물공사 발주(6월)
- 중앙대 유치) 민간사업자(SPC) 확보 추진과 병행하여 대안 검토
 - 검단신도시내 중앙대 대학병원 유치(의과대 포함 2만평 규모)

4. 향후 추진계획

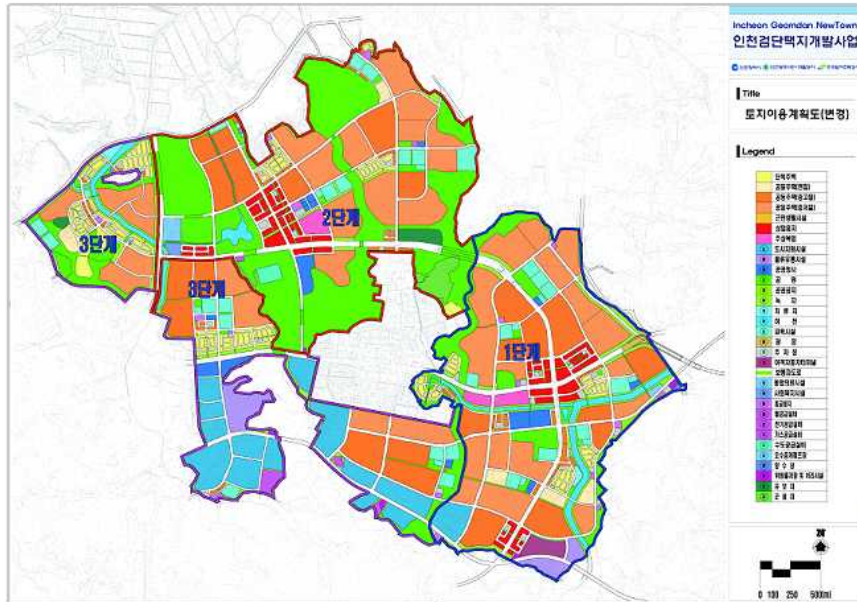
- 2017년 : 토지사용 및 공동주택 분양

5. 주요 현안 및 대책

- 중앙대 등 핵심 앵커시설 투자유치 미확정
 - ▶ 서북부지원 법원·검찰청, 대형 유통시설 등 유치 적극 추진
- 분양성 확보를 위한 조성원가 인하 절실
 - ▶ 광역교통비용 절감 : 검단~장수간 민자도로 추진 등
 - ▶ 녹지율 축소 등 관계기관 협의 추진
- 공공용지 조기매입 협조 요청(인천시)
 - ▶ 주민센터, 소방서, 경찰서, 주차장 용지 등

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획표

구 분			면적(천 m ²)	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 파 트	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 2,011억원)
- 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(6,015천 m²) 사업준공(경제청)
- '13. 5 : 교통광장(운북IC) 설치공사 착공('15. 11월 준공 예정)
- '14. 7 : 단지조성공사 4공구(3,800천 m²) 공사 준공
- '14. 12 : 2-1단계(166천 m²) 사업준공(경제청)

- 기 투입비 : 2조 1,869억원 (3조 2,011억원 대비 68%)
- 분 양 실 적 : 7,793억원 (3조 2,754억원 대비 24%)
- 회 수 실 적 : 6,576억원 (3조 2,754억원 대비 20%)

※ 투자유치현황

- 아시아컬처빌리지 : 사업계획설명회 개최('14. 5), 토지 용도지역 협의완료
- 지메이그룹 : 신규 카지노복합리조트 투자관련 LH협약('14. 11)

3. '15년도 추진계획

- 택지조성) 적기 사업추진 및 공공시설물 단계별 관리청 인계인수
 - 운북IC 준공(11월), 2-2단계(9,424천 m²) 사업 준공(12월)
 - 공공시설물 인계

구분	1단계(전체)시설물	인계시점	
		'15 상반기	'15 하반기
도로	연장 : 28.7km(163개 노선)	연장 : 5.3km(6개 노선)	잔여시설물
공원	근린공원 외 37개소(12만 3천m ²)	-	

- 영종지역 활성화) 투자·판매 촉진을 위한 활성화 대책 수립
 - 용역착수(2월), 용역준공 및 최종 성과물 도출(12월)
 - ※ 활성화 대책에 따른 개발구상(지구단위계획 등)변경
- 투자유치 및 자산매각, 회수 목표

구 분	계 약	회 수	비 고
투자유치	1,500억원	150억원	카지노복합리조트(600억, 9월) 관광리조트(900억, 12월)
토지 판매	474억원	476억원	상업용지(3월), 종교용지(6월) 공공시설(11월), 생활대책용지(12월)

3. 향후 추진계획

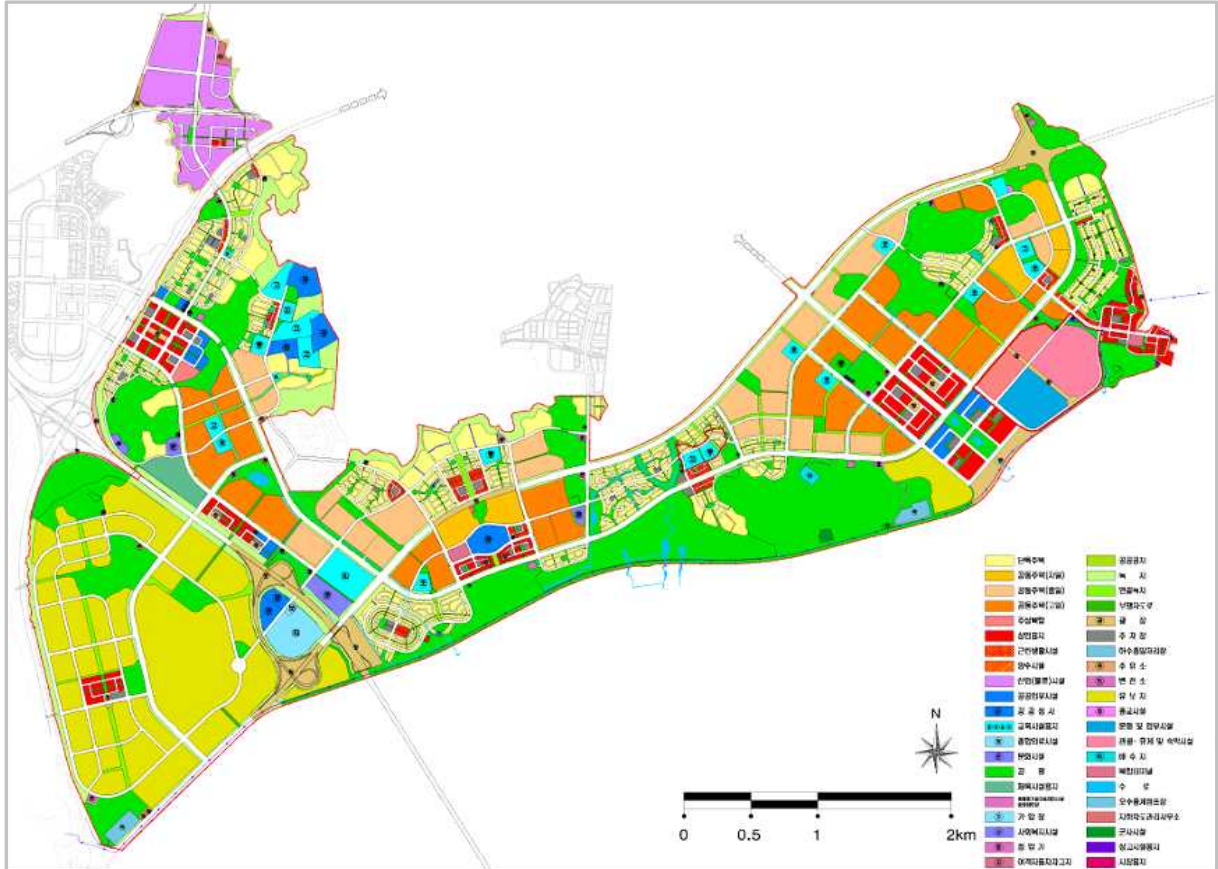
- 2017년 : 3단계(3,699천 m²) 설계 및 기반시설공사 착공
- 2020년 : 3단계 사업준공

4. 주요 현안 및 대책

- 대규모 외자유치 등 대형호재 미흡에 따른 신규 인구유입 및 투자수요 저조
 - ▶ 영종지구 활성화를 위해 집객효과가 큰 앵커시설 투자유치
 - ▶ 정부정책 동향, 투자여건 변경 등에 따른 투자유치 활성화대책 수립용역 결과를 반영한 토지리폼 추진
- 제3연륙교 조기 착수
 - 민간사업자(영종·인천대교)의 손실보전(추정금액 21,000억) 관련 국무총리실 국무조정 진행 중
 - ▶ 영종·청라 사업시행자(LH, 公社)가 경제청으로 사업비(5천억) 일괄 이전하여 경제청이 제3연륙교 사업시행자로 先착공 방안 추진

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획

구 분		면 적(천 ㎡)	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

- 사업비 : 90억(공사비 57억, 지급자재 12억, 보상비 등 21억)
- 공사기간 : 2013. 5 ~ 2015. 11
- 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(現 공정율 48.6%)

□ 문제점 및 대책

- 공항북로 교통혼잡 예상되어 제3연륙교 추진 후 운북IC 서울방향 진출입로 연결(국토부)
- ▶ 교통량 재분석 실시 후 서울방향 진출입로 추진

교대(A2) Con'c 타설 및 양생	등산로 조정
	

3

미단시티 조성사업

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 326번지 일원
- 사업기간 : 2003 ~ 2015
- 사업규모 : 2,700천 m² (공모구역 : 1,831천 m²)
- 사 업 비 : 9,064억원
- 사업방식 : 공동시행
(公社, 미단시티개발(주))



2. 추진실적

- '06. 10 : 개발계획 변경 및 실시계획 승인
- '07. 6 : 공모구역 토지공급계약 체결(리포개발)
 - ※ 면적 1,831천, 금액 6,700억
- '07. 3 : 리포인천개발(주) 설립('10. 11, 미단시티개발(주)로 변경)
- '11. 12 : 공모구역(1단계) 사업준공
- '14. 6 : 公社구역(2, 3단계) 사업기간 연장승인('14. 6 → '15. 6)
 - ※ 투자유치 등 토지리품을 위한 기간 연장

- 기 투입비 : 7,790억원 (9,064억원 대비 86%)
- 분 양 실 적 : 7,708억원 (1조 853억원 대비 71%)
- 회 수 실 적 : 5,944억원 (1조 967억원 대비 54%)

※ 투자유치현황

- 한국마사회 : 복합리조트형 장외발매소 유치 협의('14. 12)
- (주)굿몰 : 복합판매시설 MOA 체결('14. 12)
 - ※ 토지매매계약 이행보증금(1억) 납부 및 계약 체결후 전매 금지

3. '15년도 추진계획

- 인허가 변경) 투자유치 · 판매 촉진을 위한 개발·실시계획 변경

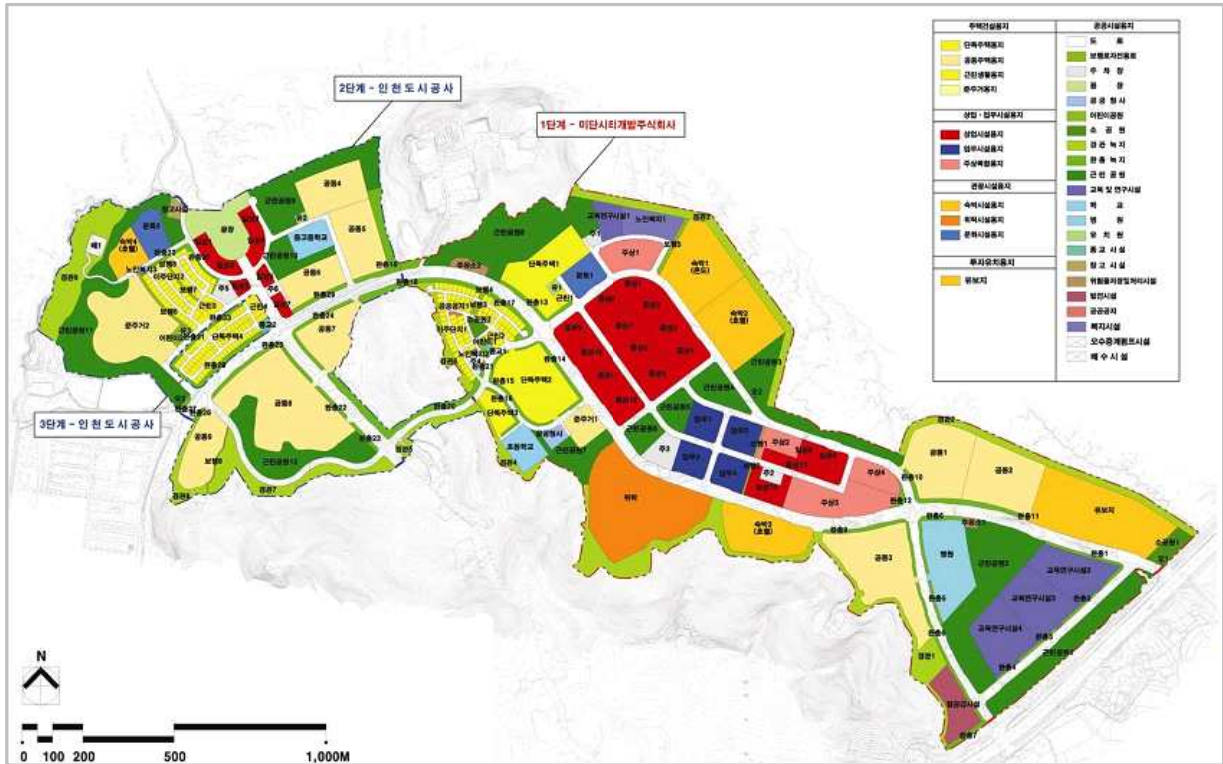
- 투자유치) 토지공급계약 체결(2건, 1,199억원)
 - 복합 판매 시설(1월, 340억원), 공동주택 용지(11월, 859억원)
 - 대형사업자 발굴 전방위 노력 : 랑룬 등
 - 국내외 네트워크 및 해외 잠재 사업자 마케팅 극대화
 - ※ 국내 : KOTRA 등, 해외 : 중국, 홍콩, 마카오 위주 관광레저 업체
- 용지공급) 공동주택(9월), 숙박시설용지(호텔, 6월) 공급
 - 공동7,8 107,432m², 1,100억원(9월)
 - 숙박시설용지 11,982m², 132억원(6월)
 - 분양 1,232억, 회수 335억

4. 주요 현안 및 대책

- 카지노 관련 경자법 시행령 국회 계류로 투자유치 부정적 영향
 - ▶ 필요한 제도 개선 사항을 경제청 등과 협력하여 건의
- 투자유치에 적합한 계획변경(안) 수립 및 변경 추진
 - ▶ 수립된 계획변경(안)으로 투자유치 및 판매 추진

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획

구 분		계 면적(천 ㎡)	1-① 단계 미단시타개발(주)		1-② 단계 인천도시공사		1-③ 단계 인천도시공사	
			면적(천 ㎡)	구성비(%)	면적(천 ㎡)	구성비(%)	면적(천 ㎡)	구성비(%)
합 계		2,700	1,831	100.0	826	100.0	43	100.0
주택건설용지		602	283	15.4	294	35.7	25	58.0
상업업무용지		312	285	15.5	27	3.2	0	0
관광시설용지		258	233	12.7	25	3.0	0	0
유 보 지		76	76	4.2	0	0	0	0
공공 시설 용지	소 계	1,452	954	52.1	480	58.1	18	42.0
	도시기반시설	1,442	948	51.8	477	57.8	17	38.8
	종교시설용지	2	1	0	0	0	1	3.2
	주 유 소	5	5	0.3	0	0	0	0
	창 고 시 설	3	0	0	3	0.3	0	0

4 도화구역 도시개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 남구 도화동 43-7번지 일원
- 사업기간 : 2006 ~ 2016
- 사업규모 : 882천 m²
- 사 업 비 : 1조 4,968억원



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 (행정타운 인근)	상업용지 지장물 철거 및 폐기물 반출
현장전경		

- 기 투입비 : 1조 1,589억원 (1조 4,968억원 대비 77%)
- 분양실적 : 757억원 (9,322억원 대비 8%)
- 회수실적 : 1,147억원 (1조 1,140억원 대비 10%)
- ※ 조성공사 공정율 : 13.6%, 지장물 철거 : 97%

※ 투자유치현황

- 인천정부지방합동청사('15. 상반기 착공), 準공공임대주택('14. 5 분양완료)
- 중소기업공동물류센터(용역 진행중), 자동차 무역센터('15. 2 토지매매계약 예정)

3. '15년도 추진계획

- 市 재정지원 범위를 초과하는 손실에 대한 대책마련
- 맞춤형 개발계획(4월) 및 실시계획(7월) 변경 승인
- 매각토지의 사용시기 등을 고려 적기 단지조성공사 시행
 - 철거공사 완료(2월) 및 영구 저류조 설치공사 착공(9월)
- 투자유치) 주택건설 공동사업, 자동차 무역센터 등 투자유치
 - 주택건설 공동사업 2개 블럭 착공(5월), 리츠 설립 및 입주자 모집공고(5월)
 - 자동차 무역센터 유치 관련 토지공급계약 체결(2월)
 - 투자유치 1,999억원, 회수 643억원
- 용지공급) 용지별 단계적 공급 추진
 - 근린생활시설(3~9월), 문화시설용지(3월), 주차장·종교용지(9월), 상업용지(9월, 12월), 유치원·주유소용지(12월)
 - 분양 1,669억원, 회수 386억원

4. 향후 추진계획

- 2016년 : 사업 준공

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
	문화시설	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

□ 개요

- 위치 : 도화구역內 “공공청사 4”
- 규모 : 토지 20,000m²,
건물연면적 34,408m²
- 사업비 : 76,718백만원
- 사업기간 : 2014 ~ 2017
- 시행자 : 인천행정부
- 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 : 기본설계착수

□ 향후계획

- '15. 상반기 : 설계시공 일괄공사 발주(행정자치부)
- '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 항만공항공정책과



□ 주요 추진상황

- '13. 7 : 2013년도 공동물류 공공지원사업 선정(국교부↔公社)
 - 국비지원사업 확정
- '14. 3 : 중소기업 공동물류 지원사업 컨설팅 용역 착수
 - 발 주 : 인천광역시(항만공항공정책과)
 - 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. 1분기 : 컨설팅 용역 결과에 따른 향후 추진계획 결정(市), 토지대금처리방안 등 협의(市↔公社)

5

용유 노을빛타운 개발사업

1. 사업개요

- 위 치 : 중구 을왕·덕교동 일원
- 사업기간 : 2014 ~ 2023
- 사업규모 : 1,051천 m²
- 사 업 비 : 2,703억원
- 사업방식 : 환지방식



2. 추진실적

- '13. 8 : 시행자 공모 공고(경제청) 및 사업참여 요청(경제청→公社)
- '13. 10 : 사업계획서 제출(公社→경제청)
- '14. 6 : 개발계획 변경을 위한 주민의견 청취 공람(경제청)
- '14. 8 : 경제자유구역 해제예외 고시(산통부, 8개 지구 3.43km²)
- '14. 12 : 개발계획(변경) 승인(산통부)

3. '15년도 추진계획

- 사업시기 검토) 公社 재정여건을 고려한 사업추진시기 재고
- 실시계획 수립) 기존 토지주의 환지를 고려한 개발·실시계획 수립
 - 토지주 의견을 반영한 환지계획 수립(간담회, 설명회)
 - 수요 및 마케팅 분석을 통한 “체비지 매각전략” 수립
 - 실시계획 승인기한 준수를 위한 계획 및 설계 진행

※ 公社 소유부지(11만평)의 앵커시설 도입으로 先매각 유도(초기 사업비 충당)

4. 향후 추진계획

- 2017년 : 실시계획 승인 및 체비지 매각
- 2020년 : 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 5,080억원



2. 추진실적

- '10. 5 : 구월보금자리주택지구 지정 고시
- '11. 6 : 보상착수
- '11. 11 : 택지조성공사 착공
- '12. 2 : 주택건설공사 착공
- '12. 3 : 선수촌·미디어촌 사용협약(市, AG조직위, 公社)
- '13. 5 : 매소홀로 착공
- '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 589억원 (1조 5,080억원 대비 70%)
- 분 양 실 적 : 1조 1,519억원 (1조 1,534억원 대비 99%)
 - 국민임대주택 제외
- 회 수 실 적 : 8,006억원 (1조 6,583억원 대비 48%)
 - ※ 공정율 : 택지조성 96.5%, 주택건설 94%

3. '15년도 추진계획

- 공정·품질 및 원가관리
 - 준공 전 현장 품질 합동점검반 운영 : 1회(3월)
 - 책임감리 및 시공사 대상 감리용역 및 시공평가 실시(6월)
- 구월사업 준공 및 시설물 인수인계
 - 택지조성공사·주택건설공사 완료 및 입주(6월)
 - 택지조경공사 완료(10월)
 - 보금자리 주택지구 조성사업 준공(12월)
 - 공공시설물 인수 유관기관과 공공시설물 인수인계 협의
- 용지공급) 주차장용지(3월), 교육문화용지(5월), 공공청사용지(10월) 분양
 - 분양 84억원, 회수 3,192억원

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획



□ 토지이용 및 주택건설계획

○ 토지이용계획 : 총 841천 m^2

- 주택용지 : 323천 m^2 (단독 14천 m^2 , 공동주택 229천 m^2 , 근생 10천 m^2)
- 공공용지 : 518천 m^2 (공원녹지 255천 m^2 , 도로 128천 m^2 , 기타 135천 m^2)

○ 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 m^2 이하	51 m^2	59 m^2	74 m^2	84 m^2	85 m^2 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%

2

장기(영구·국민)임대 건설사업

1. 사업개요

구월A-3 BL(영구, 국민임대)	경서 B2 BL(국민임대)	도화 3BL(국민임대)
		
<ul style="list-style-type: none"> · 위 치 : 남동구 구월지구 · 사업기간 : 2010 ~ 2018 · 대지면적 : 32,108㎡ · 공급규모 : 1,109세대 · 사업비 : 2,596억원 	<ul style="list-style-type: none"> · 위 치 : 서구 경서국민임대단지 · 사업기간 : 2006 ~ 2018 · 대지면적 : 29,747㎡ · 공급규모 : 750세대 · 사업비 : 2,180억원 	<ul style="list-style-type: none"> · 위 치 : 남동구 도화지구 · 사업기간 : 2015 ~ 2019 · 대지면적 : 29,559㎡ · 공급규모 : 789세대 · 사업비 : 2,620억원

2. '15년도 추진계획

- 구월·경서임대사업 ⇒ 사업착수
 - 실시설계 및 사업계획변경 승인(4월)
 - 구월 건설공사 착공(9월)
 - 경서 건설공사 착공(12월)
- 도화 국민임대 ⇒ 일부세대 용도전환 추진
 - 투자사업 타당성 심의 및 시의회 승인(10월)
 - 설계용역 발주(11월) 및 기본설계 추진

3. 향후 추진계획

- 2016년 : 도화국민임대 사업계획 승인 및 착공
- 2018년 : 구월·경서임대 사업준공 및 임대개시
- 2019년 : 도화국민임대 사업준공 및 임대개시

3 주택관리사업

1 분양주택관리

1. 분양주택 현황

○ 총 관리 호수 : 7,473세대

구 분	송도1단지	송도2단지	송도4단지	청라17단지	청라19단지	논현10단지	만석웰카운티	구월선수촌
입주일	'08. 2	'07. 9	'10. 2	'10. 7	'12. 5	'08. 8	'14. 6	'15. 6
규 모	9~15층, 25개동	9~15층, 20개동	10~30층, 8개동	20층, 7개동	25~30층, 6개동	24~30층, 9개동	14~26층, 3개동	8~30층, 30개동
세대수	980호	798호	465호	692호	464호	888호	150호	3,036호 (건설중)

※ 준공 후 분양주택 하자관리

2. '15년도 추진계획

○ 분양아파트 신속한 하자처리를 고객만족 증대

- 구월선수촌 아파트 대규모 동시 입주에 따른 사후관리 시행(9월~)
- 송도3단지 임차인 민원해결과 분양전환 촉진을 위한 시설개선 추진
- 기타 5년차 이상 단지의 하자종결 합의 목표로 협상 추진

○ 긴급기동반 운영

- 긴급기동반의 효과적 운영 위한 모니터링 실시(연중)
- 긴급기동반 운영 성과 분석(6월, 12월)

○ 웰카운티 사후관리 서비스 강화

- 단지별 주요 개선사항(민원 또는 하자 발생 예상) 점검(3월)
- 단지별 시설물 개선 시행(연중)

2

임대주택관리

1. 임대주택 현황

○ 관리 대상 : 4,643세대

(단위 : 세대)

구분	임대아파트							매입(빌라) 임대			예단포빌	기존주택 전세임대	구월 보증자리
	선학	연수	청학	연희	송도	만석	광이	부평	간석	주안	운북	인천시 전역	구월동
구분	영구	영구	전세	국민	공공	공공	영구 국민	다가구 임대			공공	전세임대	공공, 분납
세대수	1,300	1,000	330	250	515	28	98	5	6	5	29	1,077	1,113 (건설중)

※ 임대주택 시설관리

2. '15년도 추진계획

[임대관리]

○ 체납세대 및 공가세대 관리강화

- 3개월 이상 체납세대에 대한 개별방문 및 명도소송 진행(연중)
- 입주민 대상 분기별 및 전수조사 실시

○ 출장수납 및 만족도 조사

- 영구 임대아파트에 공사 직원과 은행원을 대동 방문하여 수납 및 계약(월 1회)
- 쾌적하고 안정적인 저소득 시민의 주거환경만족도 조사(11월)

○ 원활한 입주 지원 및 미임대상가 공급 확대

- 임대주택 입주대기자에 유선 및 공문시행을 통한 입주안내(연중)
- 홈페이지 및 인근 부동산에 중개의뢰 등으로 미임대상가 공급 확대(연중)

[시설관리]

○ 임대아파트 체계적·선별적 유지보수를 통한 고객만족 증대

- 단지별 주요 개선사항(민원 또는 하자 발생 예상) 점검(3월)
- 필요불급한 하자 등 우선순위 선별에 따른 년중 보수 시행(연중)

○ 노후 공공임대 시설개선사업

- 임대아파트 승강기 설치공사 5차(잔여 4대)
- 욕실개선공사 3차(500세대 이상) 사업 진행
- 임대시설(아파트, 상가, 매입임대)의 선별적 보수 및 도배장판 교체 공사 시행(연중)

○ 긴급기동반 운영 강화

- 선별적 직접보수를 통한 수선유지비 절감
 - 크랙, 누수보수 및 세대 시설물 보수(전기시설 등)
- 반기별 기동반 운영성과 분석 및 인력교육(6월, 12월)
- 공동주택 관리 물량 증가에 따른 기동반 운영인력 강화(9월)

[송도웰카운티 3단지]

○ 조기 분양전환 추진

- 분양전환 검토 및 방침수립(3월~)
- 분양전환 가격 산정 및 임차인 협의(6월~)
- 분양전환 시행(9월~)

[기존주택 전세임대사업]

○ 공급목표 및 실적

공급년도	공급목표	공급실적
계	1,780	1,077
2012	300	255
2013	400	349
2014	530	473
2015	550(계획)	-

- 市와 공급계획 지속협의(1~3월)
- 세부추진계획 수립(4월)
- 계약체결 안내 및 입주관리(6월~)

3. 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
- ▶ 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
- ▶ 조기 분양전환 TF를 구성하여 임차인과 협의 추진

4 PF사업

1 SPC 출자현황

(‘15. 1월 현재)

순번	프로젝트명	출자 법인명	출자일	대표자 (임기)	총사업비 (억원)	자본금 (억원)	출자금 (백만원) (지분율)	비고
합 계					81,120	2,004	81,804	
1	미 단 시 티 개 발 사 업	미단시티개발(주)	‘07. 3.28	김용주 (‘14.10.24~ ‘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	도 화 공 4 B L 준 공 공 임 대	(주)인천도화 에스피씨	‘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)		131	6,559 (50%)	
4	서운일반산업단지 조 성 사 업	서운일반산업 단지개발(주)	‘14.10.21	가기목 (‘14.10.23~ ‘16.10.22)	3,550	25	475 (19%)	신규출자 (‘14.10.16)
5	인 천 아 트 센 터 지원1단지 건립사업	인천아트센터(주)	‘07.12. 5	김석원 (‘14.11.26~ ‘17.11.25)	4,500	20	390 (19.5%)	市대행
6	O K C e n t e r 개 발 사 업	오케이센터개발(주)	‘09. 9. 2	김석원 (‘14.11.26~ ‘17. 3.27)	5,322	8	150 (18.75%)	市대행
7	송도글로벌대학 캠퍼스 조성사업	송도글로벌 대학캠퍼스(주)	‘09. 3.26	장순호 (‘13. 4. 4~ ‘15. 3.25)	5,040	5	166.38 (33.3%)	市대행
8	송도국제화 복합단지 건립사업	송도국제화 복합단지개발(주)	‘07.12.21	이원복 (‘14.12.19~ ‘17.12.18)	31,438	3	57 (19%)	市대행
9	Tomorrow City 조 성 사 업	(주)웨이브씨티개발 (PFV)	‘08. 6.10	김희영 (‘14. 6.10~ ‘16. 6. 9)	1,541	100	1,900 (19%)	
		(주)웨이브씨티 (AMC)	‘08. 6.10	김상길 (‘14. 6.10~ ‘16. 6. 9)		3	57 (19%)	
10	로 봇 랜 드 조 성 사 업	인천로봇랜드(주)	‘09. 7.14	김동호 (‘15.01.05~ ‘18.01.04)	6,704	160	500 (3.12%)	지분회수 진행 중
11	인 천 대 이 전 및 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 진행 중

2

미단시티 조성사업

1. 사업개요

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



2. 추진실적

- '06. 4 : 사업자공모 및 우선협상대상자 선정
- '07. 3 : 합작회사 설립
- '07. 6 : 토지공급계약 체결[公社, 미단시티개발주]
- '13. 1 : 카지노복합리조트 부지 토지매매합의각서(MOA)
체결[미단시티개발주 ↔ 리포, 시저스, OUE]
- '14. 3 : 외국인전용카지노 사전심사 적합 통보(문광부→LOCZ)
- '14. 6 : 카지노복합리조트 부지 MOA연장합의서 체결
- '14. 12 : 복합리조트 부지 토지매매계약 체결
[미단시티개발주 ↔ 리포, 시저스, OUE]

< 주 요 내 용 >

- 대상토지 : 89,171.4㎡, 약1,050억원(일반상업 9,10,11, 주상복합 2, 3, 주차장용지 2)
- 계약금 10%('14. 6 기납부), 중도금10%('15. 6), 잔금80%('15.12)

- '14. 12 : 제2카지노 유치(CTF)를 위한 주요 매각조건 협의
및 매수인측 실사 진행

· 토지매각 실적('14. 12월 기준)

- 업무부지 등 20필지 294,106㎡(약 3,415억) 매매계약 체결
- ※ 감정가 기준 전체 1조 2,461억원의 27.4%

3. '15년도 추진계획

- 복합리조트 토지매매계약 완료
 - 복합리조트 토지대금 회수 완료 및 1단계 시설공사 착공(9월)
- 투자유치 지속추진을 통한 차입금 상환재원 확보(12월)
 - 제2 카지노 유치를 위한 중심상업용지 및 숙박부지 등 약 96천평 규모 토지 매각
- Facility A, B 대출 만기 시 리파이낸싱 완료(9월)

4. 향후 추진계획

- 2018년 : 복합리조트 1단계 카지노 그랜드 오픈
- 2020년 : SPC 출자금 회수

참고 1 복합리조트 추진현황 및 향후계획

□ 카지노 복합리조트 투자유치현황

○ 유치개요

- 위 치 : 중구 운북동 미단시티 내 일반상업 등 6개 필지
- 부지면적 : 89,171.4m²(1단계 42,455.8m²)
- 토지가격 : US 9,586만 달러(약1,050억원)
- 사 업 자 : LOCZ Korea(리포그룹과 시저스엔터테인먼트 합작법인)
- 총사업비 : 2조 3천억원(1단계 7,437억원)
- 도입시설

구 분	연면적	도 입 시 설 (예정 규모)
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

□ 사업추진일정

- '15. 9 : 시설공사 착공
- '18. 1 : 호텔등급심사 및 카지노영업허가
- '18. 3 : 1단계 준공
- '18. 4 : 그랜드 오픈

3

송의운동장 도시개발사업

1. 사업개요

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



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)

※ 공개매각 결과 : 전회(4차례 유찰), 현재 매각 추진중(계속)

3. '15년도 추진계획

- 축구전용경기장 소유권 이전 및 수익시설 기부채납
 - 공유재산심의회 심의 및 기부서 제출(1월)
 - 시의회 의결(2월) 및 기부채납 계약체결(3월)
- 축구전용경기장 사용수익허가
 - 건축물·토지 소유권 이전 등기(3월)
 - 사용수익허가 신청(4월) 및 사용수익허가 완료(5월)

○ PFV 주상복합부지 매각 관련 협조

- PFV 주식매각방안으로 주상복합부지 매각시 公社 주식 매각 등 최대한 협조

4. 향후 추진계획

- 2016년 : 도시개발사업 전체 준공

5. 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 공공시설물 인수인계시점('13. 2)의 차이로 하자 및 추가공사 주체에 대한 관계기관별 이견 발생

- ▶ 조속한 공공시설물 합동검사 보완공사 완료 후 도시개발사업 부분준공 추진

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용계획도



□ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	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

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㎡ 286세대, 전용 74㎡ 234세대)



2. 사업 목적

- 관내공급이 부족한 공공임대 주택, 민간참여를 통한 임대 주택 공급
 - 리츠, 기금 활용 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
- '14. 1 : 기본협약체결(公社, 인화에스피씨, 서희건설, 새미래건설)
- '14. 2 : 토지매매계약[公社, (주)인천도화에스피씨]
- '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. 12 : 국민주택기금 출자 승인
 - ※ 우선주(13년)로 255억원 투자승인, '15.1월 중 출자 예정

4. '15년도 추진계획

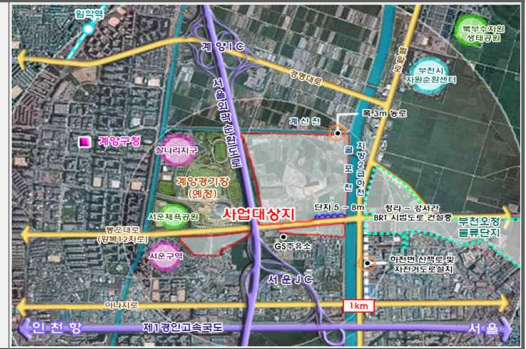
- 2015~ : 주택건설공사 지속 추진(現 공정률 12%)
- 2016. 12 : 건설사업 준공 및 입주

5

서운 일반산업단지 조성사업

1. 사업개요

- 위 치 : 계양구 서운동 96-19번지
- 사업기간 : 2013 ~ 2017
- 사업규모 : 524,910㎡
- 사 업 비 : 3,550억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



○ 토지이용계획 : 총 524,910㎡

- 산업시설용지 : 314,455㎡, 지원시설용지 : 12,817㎡
- 공공시설용지 : 197,638㎡ (도로 87,079㎡, 공원·녹지 92,647㎡, 기타 17,912㎡)

2. 추진실적

- '12. 11 : 실시협약 체결[계양구청↔트윈플러스(주)]
- '13. 5 : GB해제 관련 중앙도시계획위원회 심의(국토교통부)
- '14. 4 :公社 SPC 출자(안) 市 검토 결과 통보(市→公社)
- '14. 5 : 인천광역시의회 公社 SPC 출자(안) 동의
- '14. 10 : 사업협약 체결 및 公社 출자

3. '15년도 추진계획

- 보상 위·수탁 계약 체결
- 보상 착수(3월) 및 공사착공(3월)
- 분양 개시(5월)

4. 향후계획

- 2016. 1 : 500억원 분양 달성
- 2017년 : 사업 준공

5. 현안 및 대책

- 公社의 타법인의 출자 조건부 승인 : 보상 및 건설사업관리 참여
 - ▶ 公社는 본 사업의 보상업무와 산업단지 조성공사 감독(건설사업 관리) 등을 수탁 받아 주도적 사업의 추진을 통해 사업의 성과가 公社에 귀속될 수 있도록 추진
- 사업비 조달을 위한 PF대출 및 건설출자자의 신용공여 필요
 - ▶ 제한된 담보조건하에 최적의 금융조건(금융비용 등)으로 자금조달 가능한 금융기관을 주간사로 선정, 2015. 3월 보상착수전 보상비 등 사업비 조달을 위한 PF대출(2,300억원) 적기 완료 추진

6

아트센터 지원1단지 건립사업

1. 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 83, 84, 84-2
- 사업기간 : 2007 ~ 2019
- 사업규모 : 36,349㎡
- 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㎡) 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 : 98.3%
- '14. 6 : G3-1, G3-2블록 건축 인·허가 완료

3. '15년도 추진계획

- G1-2 블록(오피스텔 · 근린생활시설) 준공 및 입주
 - 건축공사 준공(6월, 現 공정률 81.8%) 및 입주개시(8월, 現계약률 98.3%)
- G3-1, G3-2 블록(오피스텔 · 상업시설)
 - 2015. 상반기 : 사업참여 시공사 확정 및 사업계획 수립, 기부채납규모 市 협의완료
 - 2015. 하반기 : 오피스텔(343실), 상업시설(76,104㎡) 분양 및 임차인 모집

4. 향후 추진계획

- 2017년 : G3-2블록 준공
- 2019년 : G3-1블록 준공 및 상업시설 市 기부채납 완료, SPC 청산 및 대행사업비 정산

5. 주요 현안 및 대책

- G3-1, G3-2 블록 착공 · 분양 추진
 - 인천아트센터(주), 시공사(대우건설), 대출금융기관(한국산업은행) 간 사업참여 리스크 분담협의 완료 추진
 - 협의 결과에 따라 SPC의 세부사업계획·사업일정 수립 및 인천광역시 승인 후 착공 · 분양 예정

7

아트센터 지원2단지 건립사업 (OK센터)

1. 사업개요

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

3. '15년도 추진계획

- 호텔 매각 완료(상반기)
- 공동주택 입주자 사전점검 및 전체준공(8월)

4. 주요 현안 및 대책

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

8

송도글로벌대학 캠퍼스 조성사업

1. 사업개요

- 위 치 : 송도지구 5·7공구 첨단
산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2009 ~ 2015
- 사업규모 : 295천 m² (학교부지)
- 사 업 비 : 5,040억원
- 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
- '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. '15년도 추진계획

- 1-3공구 조성공사 준공(11월)

4. 향후 추진계획

- 2016년 : SPC 청산 및 잔여 재산 분배에 대한 우선순위 설정
후 출자금 상환 협의 추진

9

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. 3 : 국제캠퍼스 1단계 준공·개교
- '11. 9 : 국제캠퍼스 1-2A단계 공사 착공
- '13. 2 : 국제캠퍼스 1-2A단계 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)
- '14. 10 : M1블록 판매시설(184실) 분양

3. 향후 추진계획

- 2015. : 대행사업비 회수(4분기), 상업시설(C1,C2,C3) 분양 개시(4분기)
- 2016년 : 수익부지(M1블록) 준공

4. 주요 현안 및 대책

- 국제캠퍼스(1-3단계) 공사비조달 차질 우려
 - ▶ 분양활성화 및 다각적인 마케팅 강화로 분양률 증대
- 상업부지 C1, C2, C3블록 추진계획 수립 난항
 - ▶ 사전 타당성 검토, 개발계획(개발규모 등) 및 마케팅 계획 등 사업화 방안 마련 후 사업착수

10 기 타(지분회수 사업관리)

1. Tomorrow-city 조성사업

- 판결확정에 따른 이행
 - 사업비 정산(SPC) : 토지소유권 이전(SD5, M1) 및 TC건물 인수, 현금240억원 회수작업 개시
 - 지분회수 : 경제청과 사업비 정산 시 사업수수료 및 지분 투입 비용(19.57억원) 회수

2. 로봇랜드 조성사업

- SPC 출자 지분 회수를 위한 신규투자자 지분양도 추진
- 로봇랜드 부지와 市 출자자산간 자산교환 추진
- 부대시설부지 매각 및 테마파크부지 유상임대 협의 추진
 - 부대시설부지(128,079㎡), 테마파크부지(343,950㎡)

3. 인천대 이전 및 도화구역 도시개발 PF사업

- “설계비등 지급청구 소송”이 대법원 상고심 진행중으로 판결확정 후 (주)코로나개발 청산 추진

