

건설교통위원회  
2015. 4. 28(화)

# 주요업무보고



**인천도시공사**  
Incheon Development & Tourism Corporation



# 목 차

<b>I . 일반현황</b>	<b>1</b>
① 연혁·설립목적 및 사업범위	3
② 조직 및 인력현황	4
③ 자본금·손익 및 예산규모	5
④ 경영전략	6
 <b>II . 경영정상화 방안</b>	 <b>7</b>
① 경영정상화 목표	9
② 경영정상화를 위한 핵심사업 구조조정	11
 <b>III . 주요사업 추진현황</b>	 <b>13</b>
① 단지·택지개발사업	15
② 주택건설사업	30
③ 주택관리사업	34
④ PF사업	38



## 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

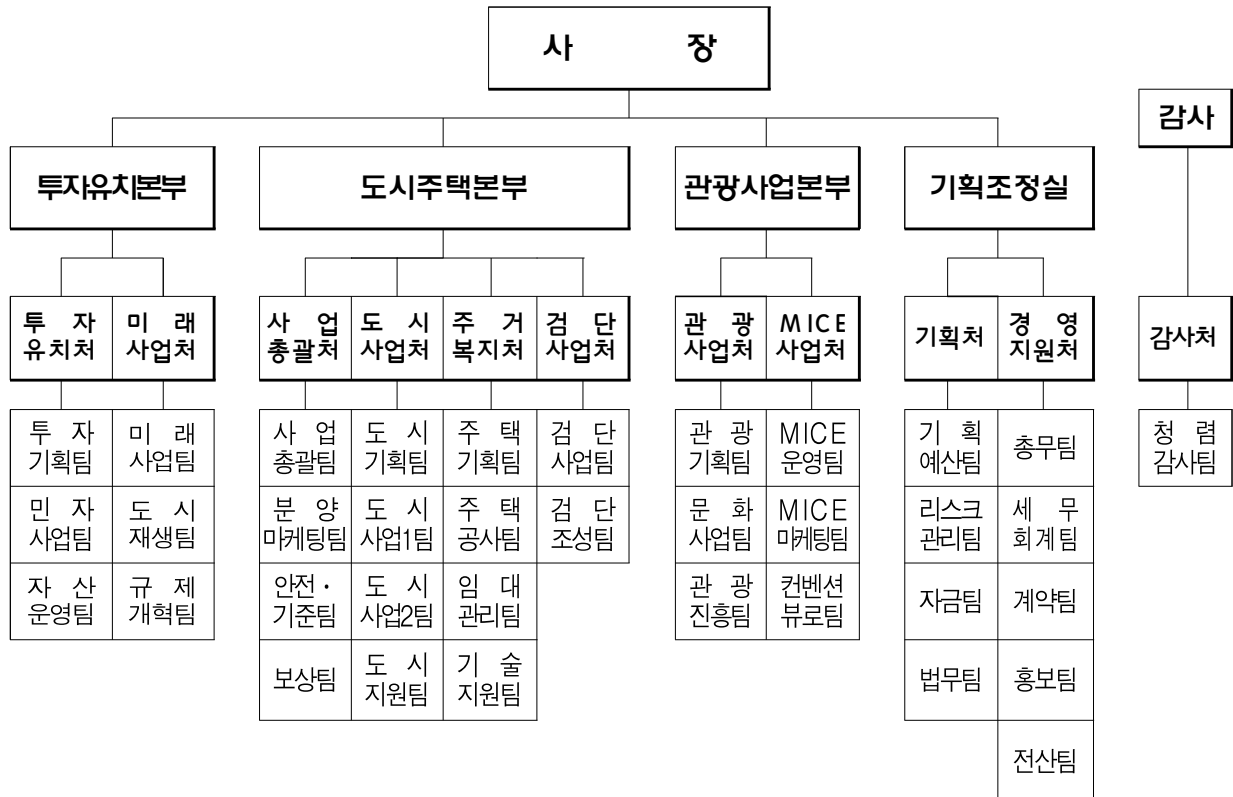
## 3. 사업범위

- 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 3본부 1실 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	4	374	2	12	38	80	109	118		15
현 원	367	4	363	1	10	38	79	104	116		15
비 고	△11	-	△11	△1	△2	-	△1	△5	△2		-



### 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	비 고
당기손익	△333	△2,410	242	※ 매출 증가 등으로 인한 흑자전환

#### 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"> <li>○ 투자유치·자산매각·분양 회수목표 1조 2,000억원 달성</li> <li>○ 정부 부채관리지침(‘15년 부채비율 280%이내) 준수 노력 및 ‘공사채 총량 감축목표제’ 관련제도 개선 건의</li> </ul>
2. 핵심사업 추진 및 미래성장 동력 발굴	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 집단 영종 등 핵심사업 사업여건 개선 (검단사업조정 및 원가절감, 제3연륙교건설, 앵커시설 유치 등)</li> <li>○ 임대주택건설, 도시재생사업 등 公社 경쟁영역 구축</li> </ul>
3. 관광경쟁력 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인천관광 경쟁력 강화를 위한 수익기반마련 (수익형 관광사업 발굴, 관광축제 수익기반 강화 등)</li> <li>○ 인천관광공사 설립 지원</li> </ul>
4. 공기업 본연의 역할 수행	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국민임대주택 공급, 전세임대 공급 등 公社 본연의 사업 추진으로 서민주거안정에 기여</li> <li>○ 다양한 계층, 새로운 분야의 사회공헌활동 지속 발굴, 추진</li> </ul>

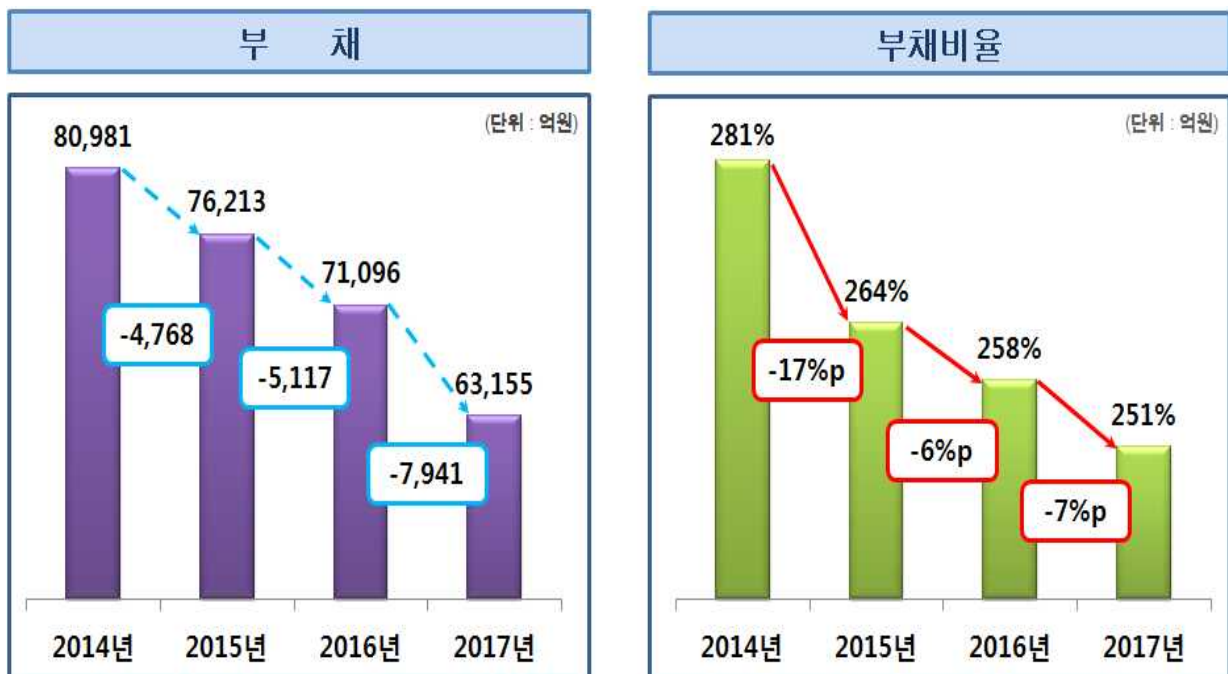
## Ⅱ. 경영정상화 방안



# 1 경영정상화 목표

- ❖ 경영정상화를 위한 자구노력 등 경영정상화 방안을 수립·시행하여 시민에게 신뢰받는 공기업으로 재도약하고자 함.

## 1. 부채감축 목표



➡ 2017년까지 부채 17,826억원, 부채비율 30% 감축

### < 부채현황 >

(단위: 억원)

구 분	2014년	2013년	2012년	2011년
총 부채 (부채비율)	80,981 (281%)	78,188 (305%)	79,272 (356%)	73,645 (326%)
금융부채	72,135	66,151	65,747	64,146

※ '11년부터 '14년까지 금융부채 지속 증가

- 금융부채 : 7조 2,135억원(토지매입비 등)
- 영업부채 : 8,846억원(총부채의 11%, 분양선수금 등)

## 2. 매각, 회수 목표 : 매각 5조 709억원, 회수 4조 1,068억원

- 핵심사업 정상화 및 사업수지 개선을 통한 목표 달성

(단위 : 억원)

구 분	계		2015년		2016년		2017년	
	매각	회수	매각	회수	매각	회수	매각	회수
계	50,709	41,068	13,274	12,000	17,442	13,256	19,993	15,812
투 자 유 치	6,430	5,621	3,003	2,628	1,927	1,004	1,500	1,989
자 산 매 각	16,424	12,564	900	1,169	6,581	5,336	8,943	6,059
분 양	27,855	22,883	9,371	8,203	8,934	6,916	9,550	7,764

## 3. 경영안정기반 확립

- 공기업 본연의 역할 수행 강화
  - 시민의 삶의 질 향상을 위한 시정사업 역할 증대
  - 임대주택, 재생사업 등 公社 본연의 역할 강화
  - 기업의 사회적 책임을 다하기 위한 사회공헌활동 적극 추진
- 미래를 위한 경영관행 개선
  - 외부 환경변화에 대비한 리스크 총량제 도입 운영
  - 성과 중심의 인사, 평가, 보수체계 운영

## 4. 조직체질 개선

직무별 관리형 조직



협업·기능중심 책임완결형 조직

- 유사, 중복업무 통합 → 1실 4본부에서 1실 3본부 체계로 개편
- 직원 개인별 역량 강화를 위한 교육훈련 대폭 강화

## 2 경영정상화를 위한 핵심사업 구조조정

### 1. 검단신도시

- 사업의 조기 추진 등을 통한 사업수지 개선
  - 전제 조건인 광역교통개선대책의 추진력 확보
- 분양시기 6개월 단축 및 녹지율 2% 축소(토지이용계획 변경)

### 2. 영종하늘도시

- 제3연륙교 조기 착공 및 대규모 판촉 실시
  - 영종하늘도시 '15년도 687필지(1,034천㎡) 약 1조 5천억원 토지공급
- 토지 리폼 및 개발구상 변경으로 수입 증대

### 3. 미단시티

- MCDC : 카지노 집적화로 제2·3 복합리조트 유치, 고도제한 관련 현안사항 조기 해소하여 LOCZ 복합리조트 추진에 차질이 없도록 추진
- 자체구역(2,3단계) : 수요자 맞춤형 투자유치용지로 용도 변경

### 4. 기 타 : 주택사업 등

- 도화구역 : 수요자맞춤형 용도 변경 및 분양시기 단축으로 금융비용 절감
- 주택사업 : 국민임대 3개 지구(구월, 경서, 영종) → 공공임대사업 전환





## Ⅲ. 주요사업 추진현황

### 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 개발사업
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 ~ 2023
- 사업규모 : 11,181천 m<sup>2</sup>
- 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
- '09. 2 : 1지구 개발계획 승인
- '10. 1 : 1지구 실시계획 승인
- '10. 5 : 2지구 택지개발예정지구 지정
- '10. 4 : 토지 보상 착수
- '13. 5 : 2지구 지구지정 취소
- '14. 1 : 광역교통(안) 합의(국토부, 市, 公社, LH)
- '14. 8 : 1지구 인 · 허가 변경 승인신청서 제출(公社→市→국토부)
- '14. 11 : 1단계구역 지장물철거 공사 착공

· 기 투입비 : 2조 2,739억원 (5조 6,166억원 대비 41%)

### 3. 향후계획

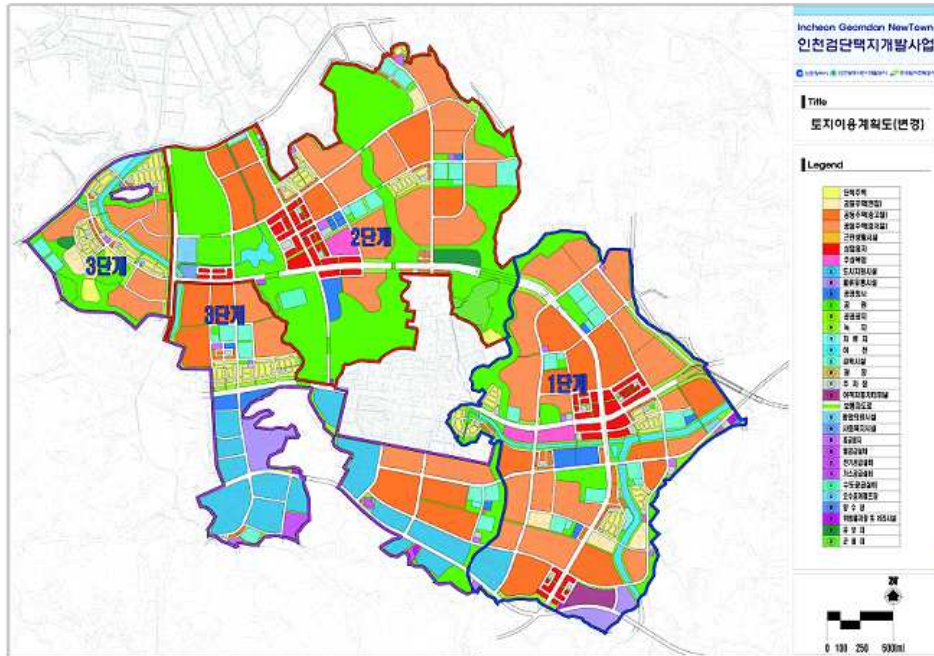
- '15년 : 1단계 조성공사 적기 착공
  - 도시공사 : 1,983천 m<sup>2</sup>(60만평), LH : 1,883천 m<sup>2</sup>(57만평)
- '15년 : 광역교통계획 추진
  - 도시철도 1호선 연장 및 서울방향 자동차 전용 도로 신설 등
- '17년 : 토지사용 및 공동주택 분양

### 4. 현안 및 대책

- 분양성 확보를 위한 조성원가 인하 절실
  - ▶ 광역교통비용 절감
    - 인천시계~대곡동간 도로(0.81km) 국가지원 지방도 계획 반영 추진
  - ▶ 녹지율 축소관련 환경부 등 관계기관 협의 추진
- 핵심 앵커시설 투자유치 미확정
  - ▶ 서북부지원 법원·검찰청, 대형 유통시설 등 유치 적극 추진

## 참고 1 토지이용계획(안)

### □ 토지이용계획도



### □ 토지이용계획표

구 분		면 적(천 m²)	비 율(%)	비 고
합 계		11,181	100	
주 택 건 설 용 지	소 계	4,151	37.1	
	공 동 주 택	3,589	32.1	
	아 파 트 연 립	53	0.5	
	단 독 주 택 용 지	397	3.5	
	근 림 생 활 시 설	112	1	
상 업 업 무 용 지	소 계	607	5.4	
	상 업 업 무 용 지	500	4.5	
	주 상 복 합 용 지	107	0.9	
도 시 계 획 시 설 용 지	소 계	5,509	49.3	
	도 로	1,723	15.4	
	주 차 장	79	0.7	
	교 육 시 설	355	3.2	
	공 원 녹 지	3,166	28.3	
	기 타	186	1.7	
도 시 지 원 시 설 용 지		580	5.2	
주 거 편 익 시 설 용 지		55	0.5	
물 류 유통 시 설 용 지		203	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 m<sup>2</sup>
- 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(6,015천 m<sup>2</sup>) 사업준공(경제청)
- '13. 5 : 교통광장(운북IC) 설치공사 착공('15. 11월 준공 예정)
- '14. 7 : 영종수질복원센터 인계·인수 완료(公社→市, 경제청)
- '14. 12 : 2-1단계(166천 m<sup>2</sup>) 사업준공

- 기 투입비 : 2조 2,241억원 (3조 2,121억원 대비 69%)
- 분 양 실 적 : 7,835억원 (3조 2,754억원 대비 24%)
- 회 수 실 적 : 6,651억원 (3조 2,754억원 대비 20%)

#### ※ 투자유치현황

- 아시아컬처빌리지 : 사업계획설명회 개최('14. 5), 토지 용도지역 협의완료
- 카지노복합리조트 투자자 발굴을 위한 해외IR 시행('15. 3)

### 3. 향후계획

- '15. 12 : 2-2단계(5,553천 m<sup>2</sup>) 사업준공
- '16. 12 : 2-3단계(3,870천 m<sup>2</sup>) 사업준공
- '20. 12 : 3단계(3,699천 m<sup>2</sup>) 사업준공

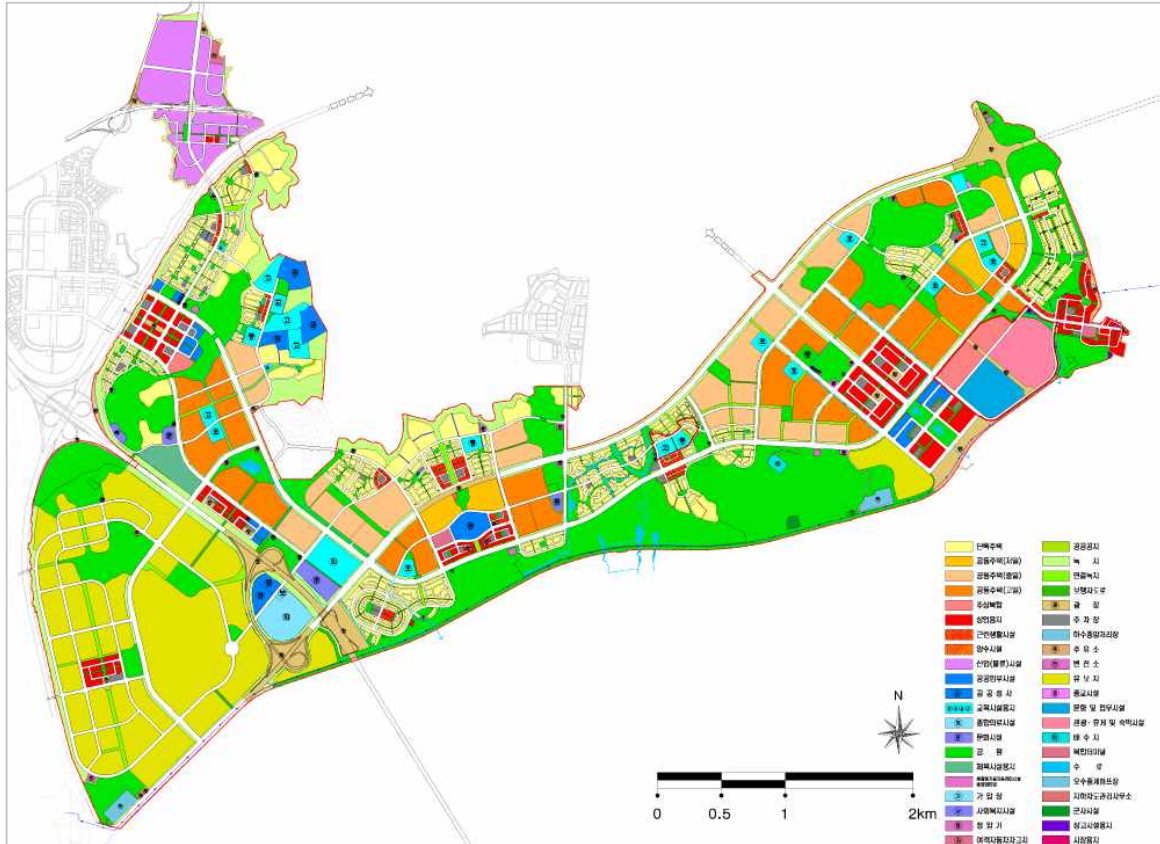
### 4. 현안 및 대책

- 대규모 외자유치 등 대형호재 미흡에 따른 신규 인구유입 및 투자수요 저조
  - ▶ 정부의 연내 카지노 라이선스 2개 부여정책에 따라 카지노 복합리조트 사업자 발굴 후 유치 추진
  - ▶ 정부정책 동향, 투자여건 변경 등에 따른 투자유치 활성화대책 수립(투자유치활성화 용역 시행 중, ~ '15. 12)
- 낮은 토지 매각율 및 정주민구
  - ▶ 대규모 판촉 BOOM-UP활동 전략 수립
    - (1단계) 주요 관심지역 집중홍보 및 우선매각 추진
      - \* 운서역세권, 구읍벤티, 주민입주구역
    - (2단계) 공동주택지 판매 주력
      - \* 건설사, 디벨로퍼 등을 상대로 간담회 실시하여 토지이용계획 변경 및 리폼실시
- 제3연륙교 건설 지연
  - 민간사업자 손실보전문제(MRG)로 사업추진 난항
  - ▶ 국무조정실에 행정협의 조정 신청('13. 10)하여 진행 중
  - ▶ 타당성용역 先시행 후 설계 등 착수방안 협의(市, LH, 公社)
- 준공시설물 인계·인수 지연
  - '12. 12월 1단계 준공하였으나, 市 관리조직·예산 미확보 등의 사유로 인계·인수에 소극적
  - ▶ '15년 말까지 주민불편사항 최소화를 위해 우선 개통구간 사업 시행자 직접 관리



## 참고 1 토지이용계획

### □ 토지이용계획도



### □ 토지이용계획표

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

- 사 업 비 : 93억(공사비 60억, 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(경제청)
  - '13. 5 : 설치공사 착공(現 공정율 49.6%)

### □ 문제점 및 대책

- 국토부(인천공항공사) 반대로 서울방향 진·출입로 연결 불가
  - 공항북로 교통량 증가에 따른 차로수 확장 요구, 제3연륙교 추진 후 운북 IC 서울방향 진출입로 연결 의견 제시(국토부)
- ▶ 인천공항 3단계 건설사업 실시설계 결과를 반영한 교통량 재분석 후 서울방향 진출입로 추진



### 3

## 미단시티 조성사업

### 1. 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 326번지 일원
- 사업기간 : 2003 ~ 2015
- 사업규모 : 2,700천㎡ (공모구역 : 1,831천㎡)
- 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(리포인천개발(주))  
※ 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
- '14. 11 : 공모구역(1단계) 개발 및 실시계획(변경) 승인  
※ 공모구역(LOCZ부지) 토지이용계획 일부 변경

- 기 투입비 : 7,804억원 (9,064억원 대비 86%)
- 분 양 실 적 : 7,708억원 [자체 1,008억, 공모 6,700억] (1조 739억원 대비 72%)
- 회 수 실 적 : 3,958억원 [자체 424억, 공모 3,534억] (1조 739억원 대비 37%)

#### ※ 투자유치현황

- (주)굿몰 : 복합판매시설 MOA 체결('14. 12)
- 토지매매계약 이행보증금(1억) 납부 및 계약 체결 후 전매 금지

### 3. 향후계획

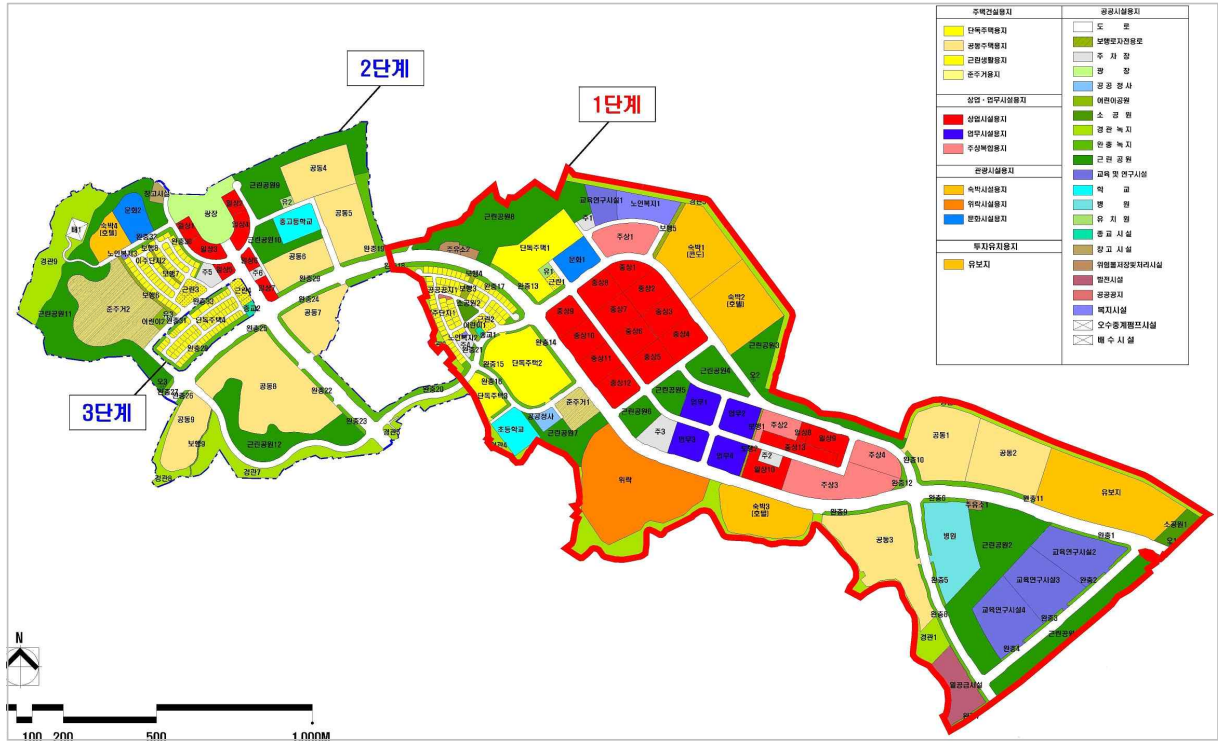
- '15. 6 : 투자유치·판매 촉진을 위하여 컨설팅 용역 시행
- '15. 12 : 개발 및 실시계획 변경
- '16. 6 : 公社구역(2, 3단계) 사업준공

### 4. 현안 및 대책

- 정부의 연내 복합리조트 사업자 선정(2개 내외) 발표이후 RFC (컨셉제안 요청) 공모절차 진행 중
  - ▶ 다수의 사업자가 RFC 공모에 참여하여 미단시티 내 최종 사업자가 선정되도록 총력
- 복합리조트(LOCZ) 건설계획과 군사시설과의 고도 제한 상충
  - ▶ 원활한 투자유치와 복합리조트 건설에 최대한 차질 없도록 한국국방연구원 용역시행 결과를 토대로 국방부 협의 추진 후, 최적안 도출
- 카지노 산업의 기능간 융합을 위한 개발계획 변경 필요
  - ▶ 카지노·숙박 위주의 단순 관광단지에서 4계절형 리조트, MICE 기능 도입 등 대형화·복합화가 가능한 계획 변경

## 참고 1 토지이용계획

### 토지이용계획도



### 토지이용계획표

구 분		계	1-① 단계		1-② 단계		1-③ 단계	
			미단시티개발(주)		인천도시공사		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 : 2006년 ~ 2016년
- 사업규모 : 882천 m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 1조 4,968억원



### 2. 추진실적

- '06. 5 : 도화구역 도시개발사업 구역 지정
- '07. 4 : 인천대 송도신캠퍼스 조성공사 착공
- '09. 8 : 인천대 송도신캠퍼스 이전 완료
- '14. 2 : 단지조성공사 착공
- '15. 3 : 지장물 철거공사(잔여구간) 준공

- 기 투입비 : 1조 1,715억원 (1조 4,968억원 대비 78%)
- 분양실적 : 799억원 (9,322억원 대비 9%)
- 회수실적 : 1,160억원 (1조 1,140억원 대비 10%)
- ※ 단지조성공사 공정율 : 19%

### 3. 향후계획

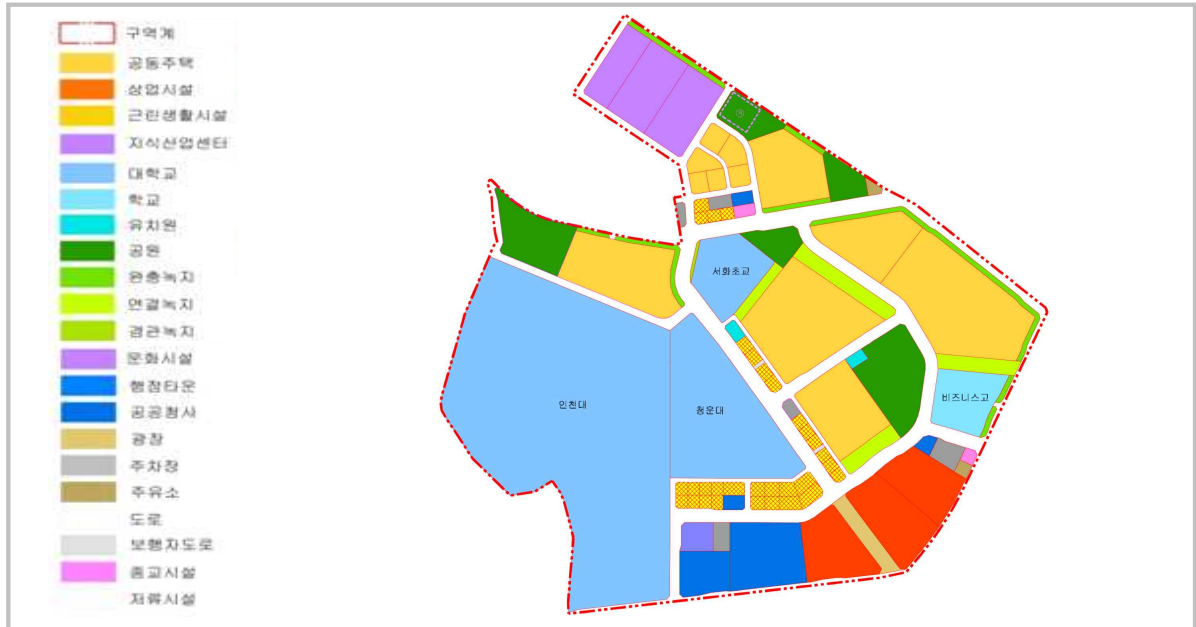
- '16. 12 : 사업준공

### 4. 현안 및 대책

- 수요자 맞춤형 개발 및 실시계획 변경
  - 민간투자자 투자유치계획 및 교육청 특수학교 중앙투융자 심사결과, 도시형 생활주택 삭제 등 종합적인 토지이용계획 변경사항 반영

## 참고 1 토지이용계획

### □ 토지이용계획도



### □ 토지이용계획표

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
총 계		881,954.3	100.0%	
주거용지	소 계	207,580.2	23.5%	
	공동주택	183,385.2	20.8%	
	준주거시설	24,195.0	2.7%	
상업용지	소 계	49,314.0	5.6%	
	일반상업	49,314.0	5.6%	
산업시설 용지	소 계	40,079.3	4.5%	
	산업시설	40,079.3	4.5%	지식산업센터 등
도시기반 시설용지	소 계	581,588.8	66.0%	
	학 교	315,202.3	35.8%	6개소
	공 원	55,584.2	6.3%	5개소
	녹 지	35,013.5	4.0%	
	공공청사	32,581.7	3.7%	5개소
	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%	
기타시설 용지	저류시설	(3,500.0)	(0.4%)	
	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 기업형 임대 1호 사업 추진

### □ 사업 계획



구 분		내 용	
		5, 6-1BL	6-2BL
사업구분		기업형 임대사업	공공임대사업
세대수 (호)		2,108	548
사업 주체	건설 및 임대사업	기업형 임대리츠 * 주택도시기금, 도시공사, 대림산업 참여	공공임대리츠
	임대 관리	대림산업(주)	인천도시공사
	사업비 (억원)	6,050	1,364
사업 기간	착공 / 준공	2015년 9월 / 2017년 12월	
	임대기간	8년	10년

### □ 사업 목적

- 정부 정책의 선도적 활용을 통한 원도심 개발, 재무구조 개선
- \* 정부 24개 핵심개혁과제에 포함, 특별법 제정 진행 중 / 토지비 1,742억원 회수 예정

### □ 추진 경위

- '14. 11 : 사업 추진 방안, 공모 방침 수립, 국토부 협의
- '15. 1 : 우선협상 대상자 선정(대림산업)
- '15. 1 : 기업형 임대사업 육성 정책 발표  
기업형 임대 1호 사업장 선정, 현장방문(국토부장관)
- '15. 2 : 사업 협약 체결

### □ 향후 추진계획

- '15. 4 : 리츠 설립, 주택 사업계획 승인 신청
- '15. 5 : 주택도시기금 출자 심의
- '15. 6 : 도시공사 출자 계획안 시의회 부의(225회)
- '15. 8 ~ : 토지매매계약, 착공 및 입주자 모집

5

## 용유 노을빛타운 개발사업

### 1. 사업개요

- 위 치 : 중구 을왕·덕교동 일원
- 사업기간 : 2014 ~ 2023
- 사업규모 : 1,051천 m<sup>2</sup>
- 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 3.43km<sup>2</sup>)
- '14. 12 : 개발계획(변경) 승인(산통부)
- '15. 3 : 주민설명회 개최

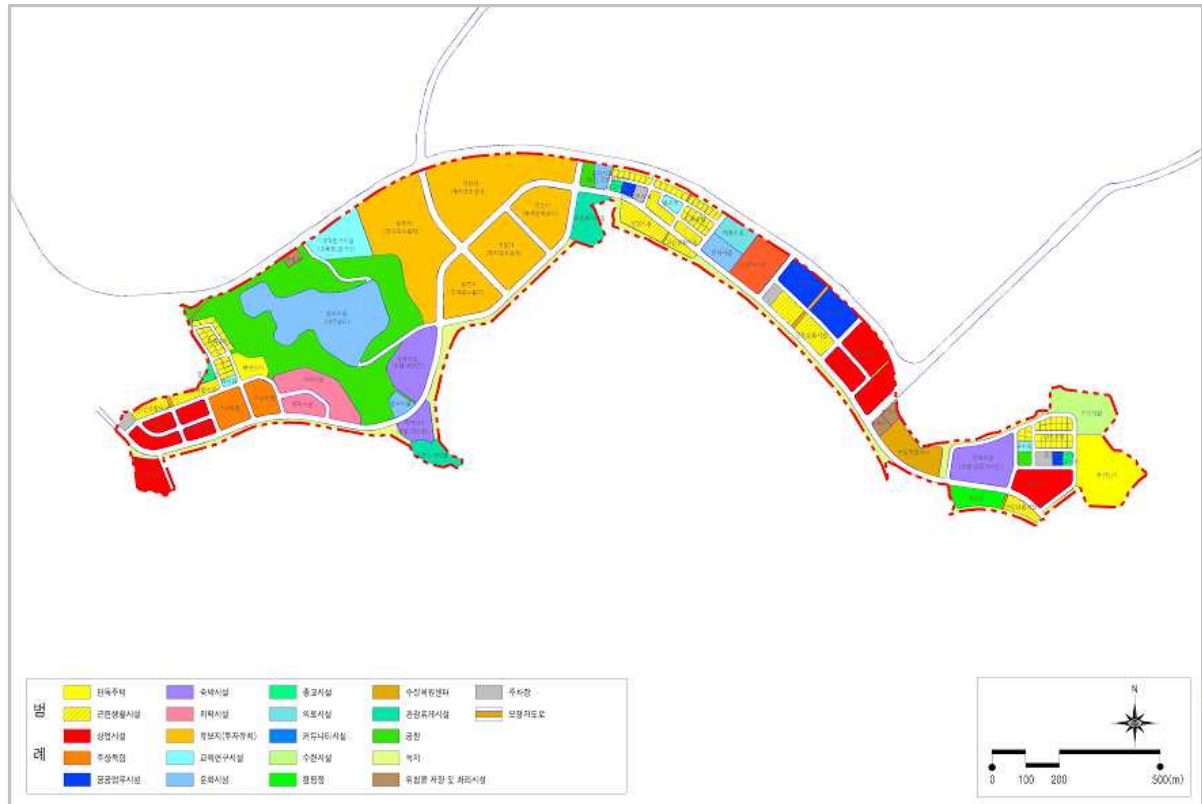
### 3. 현안 및 대책

- 토지주 의견을 반영한 사업시행 방안 모색
  - 토지주 의견 : 사업방식 변경(환지→ 수용 또는 혼용)
  - 사업방식 변경 곤란 시, 公社 소유부지 위주 개발
- ▶ 토지주와 사업시행 방안 합의 후 사업추진



## 참고 1 토지이용계획

### □ 토지이용계획도



### □ 토지이용계획표

구 분		면적(m <sup>2</sup> )	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	
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 m<sup>2</sup>
- 공급규모 : 6,340세대  
(보금자리 4,408세대)
- 사 업 비 : 1조 5,080억원



#### 2. 추진실적

- '10. 5 : 구월보금자리 주택지구 지정
- '11. 11 : 택지조성공사 착공
- '12. 2 : 주택건설공사 착공
- '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
- '14. 11 : 선수촌·미디어촌 조직위 반납 및 인수
- '15. 3 : 지구주변 비관리청 도로 공사완료

- 기 투입비 : 1조 893억원 (1조 5,080억원 대비 72%)
- 분 양 실 적 : 1조 1,534억원 (1조 1,519억원 대비 99%)
  - 국민임대주택 제외
- 회 수 실 적 : 8,152억원 (1조 6,583억원 대비 49%)
  - ※ 공정율 : 택지조성 89.6%, 주택건설 98.7%

### 3. 향후계획

- '15. 5 : 현장품질 합동점검반 운영
- '15. 6 : 단지조성 · 주택건설공사 준공 및 입주
- '15. 12 : 공공시설물 인수인계 협의 및 사업 준공

#### [ 주택건설계획 : 총 6,340호 ]

- 공동주택 6,118호, 단독 54호, 도시형생활주택 168호

(단위 : 호)

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 1 토지이용계획

### □ 토지이용계획도



### □ 토지이용계획표

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
총 계		840,713	100.0	-
보금자리주택용지합계		765,366	91.0	-
주택 건설 용지	소 계	322,882	38.4	6,340세대
	단독주택	13,623	1.6	54세대
	공동주택(아파트)	298,519	35.5	6,118세대
	근린생활시설	10,740	1.3	-
공공 시설 용지	소 계	442,484	52.6	-
	도시형생활주택	2,190	0.3	168세대
	도시지원시설용지	84,369	10.1	-
	공원녹지	179,721	21.3	-
	학 교	36,336	4.3	3개소(존치2개소)
	유 치 원	3,745	0.4	2개소
	주 차 장	6,509	0.8	5개소
	도 로	123,049	14.6	-
	기 타	6,565	0.8	종교시설, 가스설비, 주유소
훼손지복구용지		75,347	9.0	10.2%(해제대상 면적 대비)

## 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"> <li>· 위 치 : 남동구 구월지구</li> <li>· 사업기간 : 2010 ~ 2018</li> <li>· 대지면적 : 32,108 m<sup>2</sup></li> <li>· 공급규모 : 1,109세대</li> <li>· 사업비 : 2,596억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위 치 : 서구 경서국민임대단지</li> <li>· 사업기간 : 2006 ~ 2018</li> <li>· 대지면적 : 29,747 m<sup>2</sup></li> <li>· 공급규모 : 750세대</li> <li>· 사업비 : 2,180억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위 치 : 남동구 도화지구</li> <li>· 사업기간 : 2015 ~ 2019</li> <li>· 대지면적 : 29,559 m<sup>2</sup></li> <li>· 공급규모 : 789세대</li> <li>· 사업비 : 2,620억원</li> </ul>

### 2. 추진실적

- '15. 2 : 경서 투자사업타당성심의위원회 개최(원안가결)
- '15. 2 : 경서 경영회의 개최(원안가결)
- '15. 3 : 구월 사업계획 변경승인
  - 연면적, 세대수 등 변경(영구임대 세대 115세대 증가)

### 3. 향후계획

- '15. 9 : 구월 건설공사 착공
- '15. 12 : 경서 건설공사 착공

### 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. 추진현황

○ 분양아파트 신속한 하자처리를 고객만족 증대

- 구월선수촌 아파트 대규모 동시 입주에 따른 사후관리 시행(9월~)
- 송도3단지 임차인 민원해결과 분양전환 축진을 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(연중)
- 단지별 시설물 개선 시행(연중)

## 2

## 임대주택관리

### 1. 임대주택 현황

○ 관리 대상 : 4,643세대

(단위 : 세대)

구분	임대아파트							매입(빌라) 임대			예단포빌	기존주택 전세임대	구 월 보증금자리
	선학	연수	청학	연희	송도	만석	괭이	부평	간석	주안	운북	인천시 전역	구 월 동
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. 추진현황

#### [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 公社 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(연중)
  - 필요불급한 하자 등 우선순위 선별에 따른 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 교체시행(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(6월~)
  - 분양전환 가격 산정 및 임차인 협의(8월~)
  - 분양전환 시행(10월 이후)

## [기존주택 전세임대사업]

- 공급목표 및 실적

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

- 계약체결 안내 및 입주관리(6월~)



### 3. 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. 4월 현재)

순번	프로젝트명	출자 법인명	출자일	대표자 (임기)	총사업비 (억원)	자본금 (억원)	출자금 (백만원) (지분율)	비고
합 계					81,043	2,259	81,804	
1	미 단 시 티 개 발 사 업	미단시티개발(주)	‘07. 3.28	박관민 (‘15.03.31 ~ ‘16.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	김희영 (‘15. 3.30 ~ ‘17. 3. 5)	5,949	220	4,378 (19.9%)	市대행
		(주)에이파크개발 (AMC)	‘08. 2.14	김병식 (‘15. 3.30 ~ ‘16. 3.29)		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)	1,296	3	57 (19%)	
		(주)인천도화위탁관리 부동산투자회사	‘14. 5.22	김희영 (‘15. 4 ~ ‘18. 3. 30)		386	6,559 (20%)	
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	김무홍 (‘15. 3. 26 ~ ‘18. 3. 25)	5,040	5	166.38 (33.3%)	市대행
8	송도국제화 복합단지 건립사업	송도국제화 복합단지개발(주)	‘07.12.21	박동석 (‘15. 3. 30 ~ ‘17. 12. 18)	31,438	3	57 (19%)	市대행
9	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%)	
		(주)웨이브시티 (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 개발사업

### 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. 12 : 복합리조트 부지 토지매매계약 체결  
[미단시티개발주 ↔ 리포, 시저스, OUE]

#### <주요내용>

- 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)

- '15. 4 : 제2 카지노 복합리조트 유치를 위한 마케팅 진행  
※ 문화부의 RFC, RFP 제출 기업 유치 활동

#### · 토지매각 실적('15. 3월 말 기준)

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

### 3. 향후계획

- '15. 9 : Facility A, B 대출 만기 시 리파이낸싱 완료
- '15. 12 : 복합리조트 토지대금 회수 완료 및 1단계 공사 착공
- '15. 12 : 투자유치 지속추진을 통한 차입금 상환재원 확보
  - 제2카지노 유치를 위한 숙박부지 등 약 56천평 규모 토지 매각
- '18년 : 복합리조트 1단계 카지노 그랜드 오픈
- '20년 : SPC 출자금 회수

## 참고 1 LOCZ 복합리조트 추진현황 및 향후계획

### □ LOCZ 복합리조트 투자유치현황

#### ○ 유치개요

- 위 치 : 중구 운북동 미단시티 내 일반상업 등 6개 필지
- 부지면적 : 89,171.4m<sup>2</sup>(1단계 42,455.8m<sup>2</sup>)
- 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 <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 숙박시설 : 총 760실(VIP호텔 90실, 5성급 호텔 450실, 임대형 주거시설 220실)</li> <li>· 카지노(7,700m<sup>2</sup>), 컨벤션(600석), 극장(400석), 상업시설, 연회장, 스파 및 헬스시설, F&amp;B시설, 주차장 및 지원시설</li> </ul>
전체 (~2022년)	500,000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 호텔(총 1,300실), 복합쇼핑몰, 엔터테인먼트 시설, 레지던스 등</li> </ul>

### □ 사업추진일정

- '15. 12 : 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 m<sup>2</sup>
- 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 추진 중 (계속)

### 3. 향후계획

- 축구전용경기장 소유권 이전 및 수익시설 기부채납
  - 공유재산심의회 심의 및 기부서 제출
  - 시의회 의결 및 기부채납 계약체결
- 축구전용경기장 사용수익허가
  - 건축물·토지 소유권 이전 등기, 사용수익허가 신청 및 완료
- '16년 : 도시개발사업 전체 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 공공시설물 인수인계시점('13. 2)의 차이로 하자 및 추가공사 주체에 대한 관계기관별 이견 발생

- ▶ 현재 공공시설물 합동검사 보완공사 완료 후 관련기관 협의 진행 중

## 참고 1 토지이용계획

### □ 토지이용계획도



### □ 토지이용계획표

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 : 2014.4 ~ 2026.12 (건설, 임대)
- 사업규모 : 520세대 (전용 59㎡, 전용 74㎡)
- 사 업 비 : 1,296억원
- 사업구조 : 민간제안 임대리츠
- 건 설 : 서희건설(주)



### 2. 사업성과

- 최초로 지방 공사가 주도하는 민간제안 임대리츠 사업 구도, 주택 기금의 투자를 받는 중앙정부-지자체 협력모델로 발전
- 오랜 기간 임대 공급이 없던 인천 남구에 대단지 임대주택을 공급·운영하여, 公社의 설립목적 달성에 기여
- 도화구역 내 첫 공동주택 용지 매각(352억원) 및 인근 토지의 판매(268억원) 전인 등 재무 개선 효과 달성

### 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 : 임차인 모집완료(평균 경쟁률 6.9 : 1, 계약률 100%)
- '15. 2 : 국민주택기금 출자완료

### 4. 향후계획

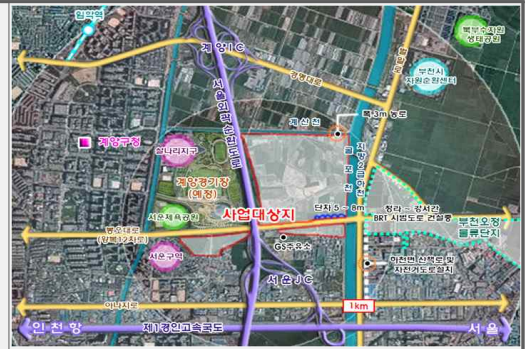
- '15년 ~ : 주택건설공사 지속 추진(現 공정률 23%)
- '16. 12 : 건설사업 준공 및 입주

5

## 서운 일반산업단지 조성사업

### 1. 사업개요

- 위 치 : 계양구 서운동 96-19번지
- 사업기간 : 2013 ~ 2017
- 사업규모 : 524,910m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 3,550억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



#### ○ 토지이용계획 : 총 524,910m<sup>2</sup>

- 산업시설용지 : 314,455m<sup>2</sup>, 지원시설용지 : 12,817m<sup>2</sup>
- 공공시설용지 : 197,638m<sup>2</sup> (도로 87,079m<sup>2</sup>, 공원·녹지 92,647m<sup>2</sup>, 기타 17,912m<sup>2</sup>)

### 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. 향후계획

- '15. 5 : 보상 위·수탁 계약 체결
- '15. 6 : 보상 착수 및 공사착공
- '15. 8 : 분양 개시
- '16. 1 : 500억원 분양 달성
- '17년 : 사업 준공

## 4. 현안 및 대책

- 公社의 보상 및 건설사업관리 참여를 통한 출자승인 조건 이행
  - ▶ 公社는 본 사업의 보상업무와 산업단지 조성공사 감독(건설사업관리) 등을 수탁받아, 주도적 사업 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, 보상착수 전 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 <sup>2</sup>	11,772 m <sup>2</sup>	12,272 m <sup>2</sup>
규 모	지하2층, 지상27층	지하2층, 지상5층	지하3층, 지상15층
주요용도	오피스텔, 근생시설	판매시설, 문화집회시설	판매시설, 오피스텔
연 면 적	86,251 m <sup>2</sup>	45,547 m <sup>2</sup>	56,619 m <sup>2</sup>
기부채납	-	약 29,000 m <sup>2</sup>	-

### 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 : G1-2블록 공사도급계약 체결[인천아트센터(주) ↔ (주)대우건설]
- '13. 4 : G1-2블록 오피스텔 착공 및 분양
  - ※ 1,140실(7~9평형 1,048실, 17평형 92실), 분양실적 : 100%
- '14. 6 : G3-1, G3-2블록 건축 인·허가 완료

### 3. 향후계획

- G1-2 블록(오피스텔 · 근린생활시설) 준공 및 입주
  - 건축공사 준공(6월, 現 공정률 91.7%) 및 입주개시(8월, 現계약률 100%)
- G3-1, G3-2 블록(오피스텔 · 상업시설)
  - '15. 상반기 : 사업참여 시공사 확정 및 사업계획 수립,  
市(관광진흥과) 사업계획 승인 완료
  - '15. 하반기 : 오피스텔(343실), 상업시설(76,104㎡) 분양 및  
임차인 모집
- '17년 : G3-2블록 준공
- '19년 : G3-1블록 준공 및 상업시설 市 기부채납 완료,  
SPC 청산 및 대행사업비 정산

### 4. 현안 및 대책

- G3-1, G3-2 블록의 차질없는 착공 · 분양
  - ▶ G3-1 · G3-2블록 시공사 선정 중으로 협상 시공사와의 시공  
참여조건 협의 추진
  - ▶ 시공조건에 따라 인천아트센터(주)의 G3-1 · G3-2블록 사업계획 ·  
분양계획 수립 및 市(관광진흥과) 승인 후 착공 · 분양 예정

7

## 아트센터 지원2단지 건립사업 (OK센터)

### 1. 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 33-1
- 사업기간 : 2009 ~ 2015
- 사업규모 : 19,602 m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 5,322억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



### 2. 추진실적

- '09. 9 : 오케이센터개발㈜ 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. 향후계획

- '15. 상반기 : 호텔 매각 완료
- '15. 8 : 입주자 사전점검 및 전체준공

### 4. 현안 및 대책

- 당초 사업계획 대비 공동주택 분양가 인하에 따른 사업성 악화
  - ▶ 기부채납 면적 축소 협의 필요
- 호텔 매각 난항(매수의향자 감정가 대비 저가 제시)
  - ▶ 호텔 임시 운영 시 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 m<sup>2</sup> (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. 향후계획

- '15. 11 : 1-3공구 조성공사 준공('15. 11월)
- '16년 : SPC 청산 및 잔여 재산 분배에 대한 우선순위  
설정 후 출자금 상환 협의 추진(2016년)



9

송도국제화복합단지 건립사업

## 1. 사업개요

- 위 치 : 송도지구 5·7공구 첨단 산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2007 ~ 2016
- 사업규모 : 917천 m<sup>2</sup>
- 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
- '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 M1블럭 오피스텔 2차분 분양(1,835실 중 734실)
- '14. 10 : M1블럭 판매시설(184실) 분양

## 3. 향후계획

- '15년 4분기 : 대행사업비 회수, 상업시설(C1,C2,C3) 분양 개시
- '16년 : 수익부지(M1블럭) 준공

## 4. 현안 및 대책

- 국제캠퍼스(1-3단계) 공사비조달 차질 우려
  - ▶ 분양활성화 및 다각적인 마케팅 강화로 분양률 증대
- 상업부지 C1, C2, C3블럭 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 진행 중으로 판결확정 후 (주)코로나개발 청산 추진