

건설교통위원회
2015. 10. 27(화)

인천광역시의회 제 227회 임시회
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	경영정상화 방안	.....	7
①	경영정상화 목표	.....	9
②	경영정상화를 위한 자구노력	.....	10
III	주요사업 추진현황	.....	13
①	단지 · 택지개발사업	.....	15
②	주택건설사업	.....	30
③	주택관리사업	.....	38
④	PF사업	.....	41
⑤	기타	.....	64

I. 일반현황

1 연혁 · 설립목적 및 사업범위

☐ 연 혁

- 2003. 3. 31 : 인천도시개발공사 설립조례 공포
- 2003. 5. 24 : 인천도시개발공사 설립
- 2011. 12. 28 : 인천도시공사 출범
- 2015. 1. 2 : 제8대 김우식 사장 취임

☐ 설립목적

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

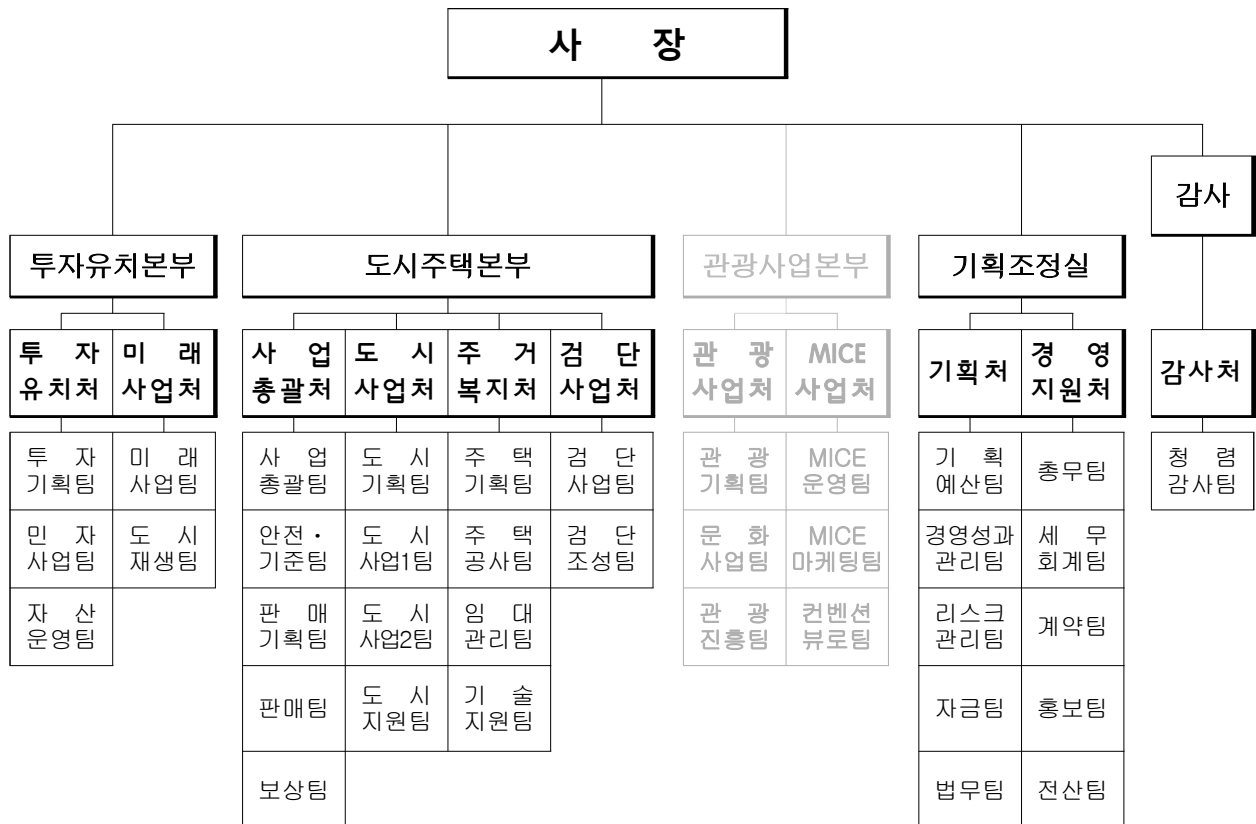
☐ 사업범위

- 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

□ 조 직

○ 1감사 3본부 1실 11처 37팀



□ 인 력

(단위 : 명)

구 분	계	임원	직 원								
			계	1급	2급	3급	4급	5급	6급	7급	기능
정 원	378	4	374	2	12	38	80	109	118		15
현 원	300	4	296	-	8	29	68	86	92		13
비 고	-78	-	-78	-2	-4	-9	-12	-23	-26		-2

3 자본금 · 손익 및 예산규모

☐ 자본금

(단위 : 억원)

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

☐ 손 익

(단위 : 억원)

연도구분	2012	2013	2014	2015. 6	비 고
당기손익	-331	-2,140	242	724	※ 매출 증가 등으로 인한 흑자전환

☐ 예산규모

(단위 : 억원)

구 분	2014년	2015년	비 고
예산액	53,368	57,130	증)3,762

4 경영 전략

□ 2015년도 경영목표

‘시민에게 신뢰받는 공기업으로 재도약’

- 公社 본연의 역할수행을 통한 존재위기 극복 -

- 핵심사업 정상화 등 자구노력을 통한 재무건전성 강화 및 公社 본연의 임무인 공익가치 창출을 위한 사업 추진으로 시민으로 부터 신뢰 회복

□ 경영전략 및 추진과제

❖ 유동성 개선 및 부채감축

- 투자유치, 자산매각, 분양 회수목표 1조 2,000억원 달성
- 정부 부채관리지침(‘15년 부채비율 280%이내) 준수 노력 및 ‘공사채 총량 감축목표제’ 관련 제도 개선 건의

❖ 핵심사업 추진 및 미래성장 동력발굴

- 검단, 영종 등 핵심사업 사업여건 개선(검단사업조정 및 원가절감, 제3연륙교 건설, 앵커시설 유치 등)
- 임대주택건설, 도시재생사업 등 公社 경쟁영역 구축

❖ 관광경쟁력 강화

- 인천관광 경쟁력 강화를 위한 수익기반 마련(수익형 관광사업 발굴, 관광축제 수익기반 강화 등)
- 인천관광공사 설립 지원

❖ 공기업 본연의 역할 수행

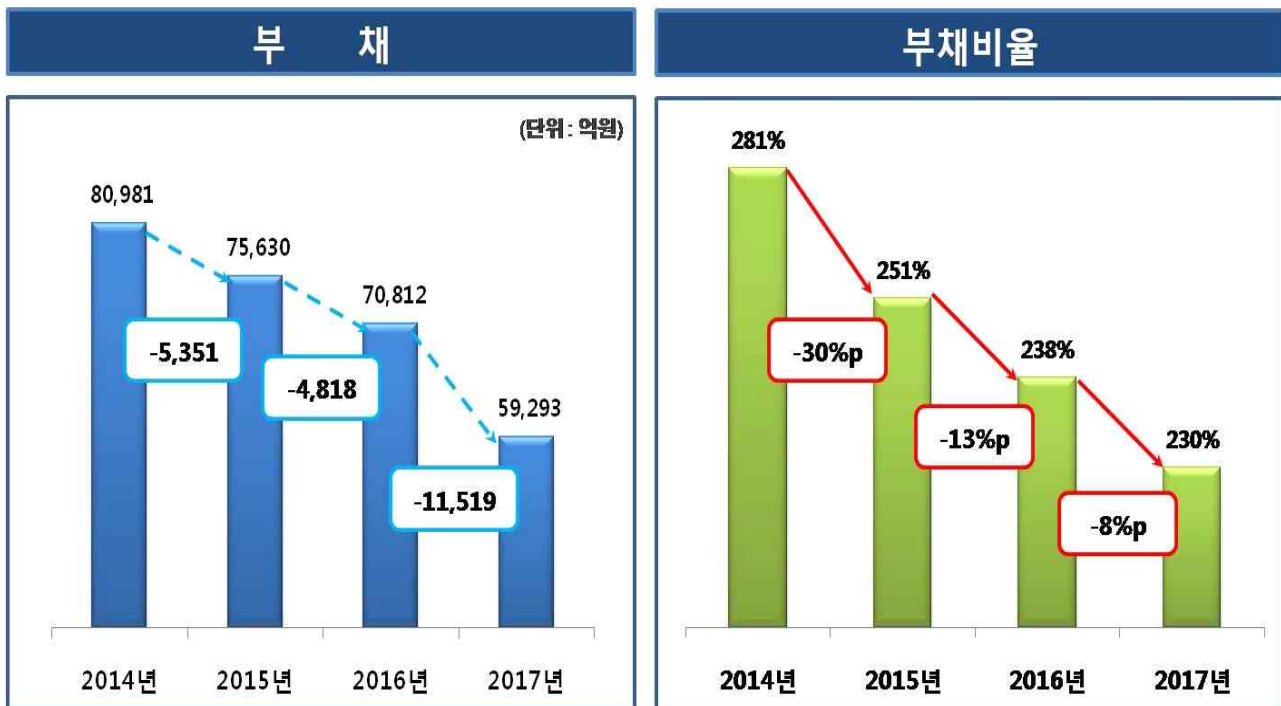
- 국민임대주택 공급, 전세임대 공급 등 公社 본연의 사업 추진으로 서민주거안정에 기여
- 다양한 계층, 새로운 분야의 사회공헌활동 지속 발굴, 추진

II. 경영 정상화 방안

1 경영정상화 목표

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

□ 부채감축 목표



➡ 2017년까지 부채 2조 1,688억원, 부채비율 51% 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	70,131	69,751	64,166

※ '12년부터 '14년까지 금융부채 지속 증가

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

2 경영정상화를 위한 자구노력

□ 부채감축 계획목표 달성 노력

○ 재무현황('15년 전망)

(결산기준, 단위 : 억원)

구 분	자 산	부 채		자 본	부채비율	당기순익
			금융부채			
'15. 12월말	105,746	75,630	68,146	30,116	251%	587
'15. 상반기	105,861	76,326	70,205	29,535	258%	724
'14. 12월말	109,792	80,981	72,135	28,811	281%	242

○ 2015년 상반기 결산 결과

- 부채총액 : 7조 6,326억원 ('14년 대비 4,655억원 감소)

※ 금융부채 : 70,205억원, 2014년 결산 대비 1,930억원 감소

※ 영업부채 : 6,121억원, 2014년 결산 대비 2,725억원 감소

- 부채비율 : 258% ('14년 대비 23% 감소)

- 당기순이익 : 724억원 ('14년 대비 482억원 증가)

○ 매각·분양을 통한 9,532억원 회수 (2015. 9월말 기준)

- 연간목표(12,163억원) 대비 78.4% 달성



금년 회수목표(12,163억원) 총력 추진으로 2015년말 부채 총량 5,000억원 이상 감축 및 부채비율 251% 달성 가능

□ 재정건전화를 위한 자구 노력

○ 사업구조조정 및 사업성 개선을 통한 핵심사업* 정상화

- 부동산 시장여건을 고려한 계획 변경, 조성원가 인하

※ 주택평형(대형→중·소형)·토지용도 조정, 광역교통비용 절감 등

- 앵커시설 유치 노력 등을 통하여 핵심사업지구 분양 정상화 추진
 - * 핵심사업 : 검단신도시/검단산단, 영종하늘도시, 도화구역

○ 미분양 자산 및 보유자산 매각 : 46,293억원* (15~17년)

* 자산매각 13,816억원, 분양 29,591억원, 기타 2,886억원

- 수요자 맞춤형 용도변경 등 자산매각가치 상승 후 매각 추진
- 매각 촉진을 통한 분양 및 자산매각 활성화 추진

2015년		2016년		2017년
12,163억원	➤	13,444억원	➤	20,686억원

○ 사업비 절감 및 경상경비 절감 : 1,521억원(15~17년)

- 검단신도시 광역교통비용 절감 및 대물변제 추진 등을 통한 공사비 지출 축소(1,482억원)

2015년		2016년		2017년
161억원	➤	630억원	➤	691억원

- 경상경비(업무추진비 포함) 10% 예산절감(39억원)

○ 리스크 총량한도 설정 및 전사 통합적·선제적 리스크 관리

- 리스크 총량범위 내 신규사업 추진 여부결정 및 추진사업 조정
- 재무현황 및 사업추진에 대한 경영진의 모니터링 강화 및 현안 사항에 대해 적시(適時) 의사결정이 될 수 있도록 정기적인 리스크 관리위원회 운영

○ 조직 및 인력 효율화 추진

- 사업, 성과 중심의 조직 체질 개선 ⇒ 생산성 향상 도모
- 핵심사업(검단, 영종, 미단, 도화 등) 중심의 책임 완수 목표제
- 일몰사업 및 여건변화에 따른 인력 감축 및 효율적 인력 운영
 - 명예퇴직, 희망퇴직 등 조기퇴직 유도, 임금피크제 도입 등

Ⅲ. 주요사업 추진현황

① 단지·택지개발사업

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

② 주택건설사업

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

③ 주택관리사업

1. 임대주택 관리

④ PF사업

1. SPC 출자현황
2. 인천대 이전 및 도화구역도시개발 PF사업
3. 미단시티 개발사업
4. 인천아트센터 지원1단지 건립사업
5. 송도국제화 복합단지 건립사업
6. 송의운동장 도시개발사업
7. Tomorrow City 조성사업
8. 인천글로벌대학 캠퍼스 조성사업
9. 로봇랜드 조성사업
10. OK센터 개발사업
11. 도화 4BL 準공공 임대사업
12. 도화 5·6BL 기업형 주택 임대사업

⑤ 기타

1. 송도 A1·R1 부지 매입·매각(처분신탁)
2. 재정건전화·핵심사업 컨설팅 용역

1 단 지 · 택 지 개 발 사 업

1 검단신도시 개발사업

□ 사업개요

- 위 치 : 서구 당하 · 마전 · 불로 · 원당동 일원
- 사업기간 : 2007년 ~ 2023년
- 사업규모 : 11,181천m²
- 사 업 비 : 10조 9,674억원
(公社 5조 4,837억원)
- 사업방식 : 공동시행(市, 公社 50%, LH 50%)



□ 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. 7 : 광역교통(안) 합의(국토부, 市, 公社, LH)
- '14. 8 : 1지구 인 · 허가 변경 승인신청서 제출(公社→市→국토부)
- '14. 11 : 1단계구역 지장물 철거공사 착공
- '15. 7 : 광역교통개선대책(변경) 제출(市→국토부)

- 기 투입비 : 23,478억원 (총 금액 54,837억원 대비 42.8%)
- 분 양 실 적 : 647억원 (총 금액 55,494억원 대비 1.2%)
- 회 수 실 적 : 65억원 (총 금액 55,494억원 대비 0.1%)

□ 향후계획

- '15. 10 : 개발계획 및 실시계획 변경 조건부 승인
- '15. 12 : 1단계 택지조성공사 착공
 - 公 社 : 1,983천 m²(60만평), 881억원, 착수일~48개월
 - LH 공사 : 1,883천 m²(57만평), 780억원, 착수일~48개월
- '17년 상반기 : 공동주택 분양
- '19년 하반기 : 입주 시작

□ 주요 현안 및 대책

- 광역교통개선대책 확정이 불투명하여 후속 인·허가 절차* 차질
 - * 교통영향분석·개선대책, 개발 및 실시계획 변경 등

▶▶▶ 개발계획 및 실시계획 변경 조건부 승인 추진

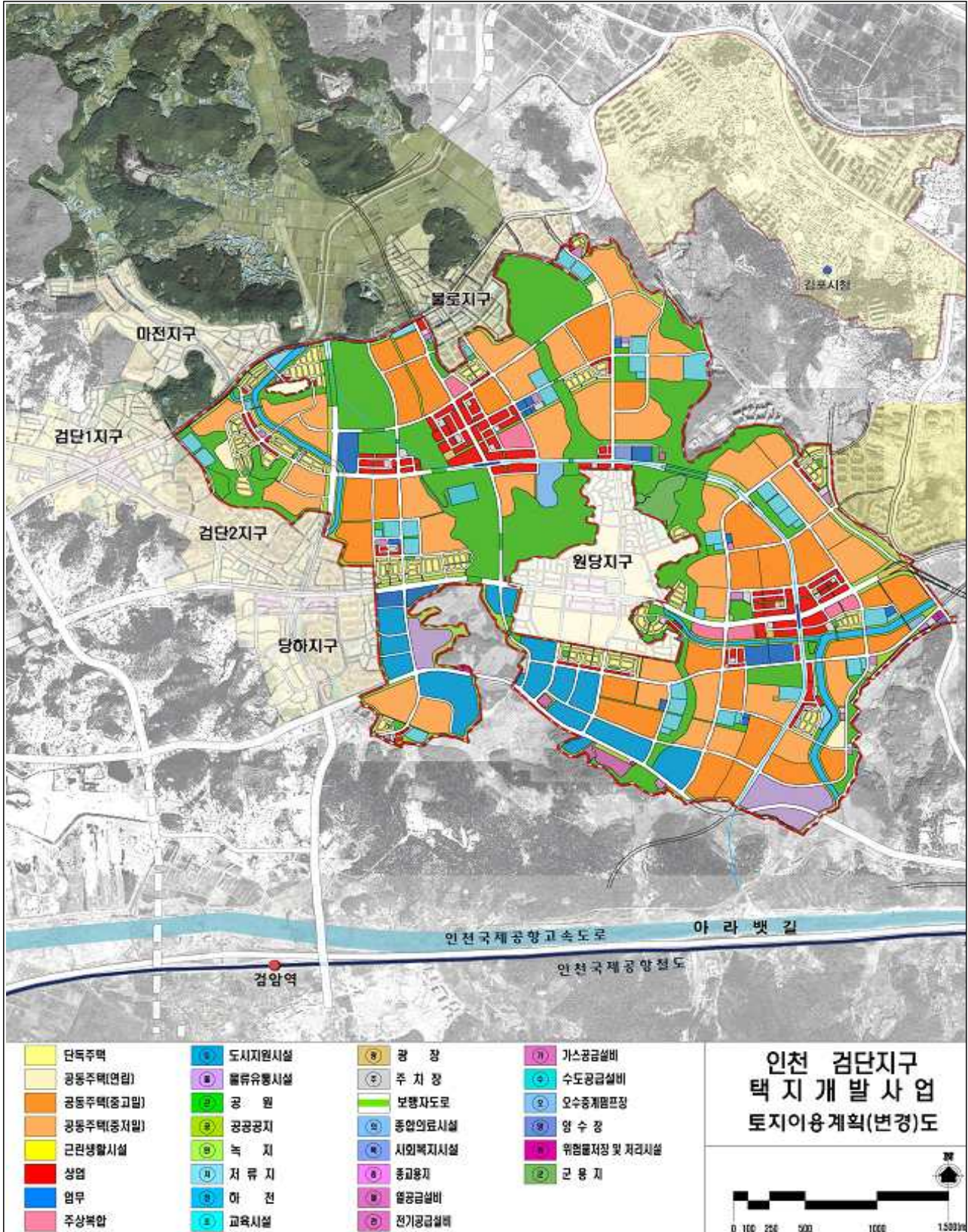
※ 이행조건 : 외부 광역교통, 내부 교통영향분석 및 교육환경평가 이행

- 원당~태리간 광역도로(3-1번 : L=3.1Km, 1,560억원) 김포시 이행불가 입장
 - (경기도, 김포시) 검단신도시 진입도로 기능으로 사업시행자 (LH, 도시공사)가 국비(780억) 제외한 사업비 전액(780억) 부담 타당

▶▶▶ 노선변경 또는 사업비 부담방안 검토 후 재협의(↔경기도, 김포시)

참고 1 토지이용계획

□ 토지이용 계획도



□ 토지이용 계획표

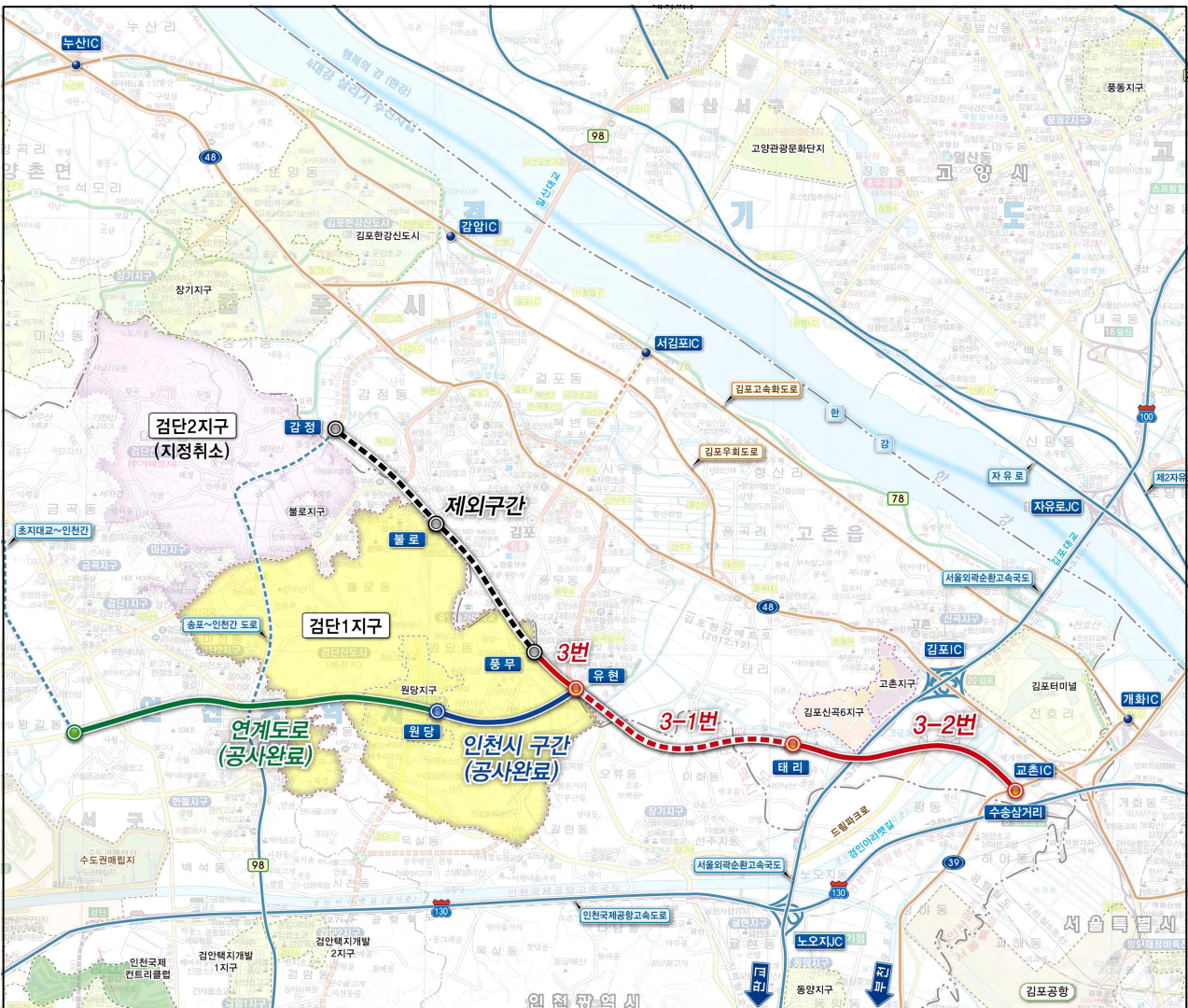
구 분			면 적(천 ㎡)	비 율(%)
합 계			11,181	100.0
주택 건설 용지	소 계		4,151	37.2
	공동주택	소 계	3,642	32.6
		아 파 트	3,589	32.1
		연 립	53	0.5
	단 독 주 택		397	3.6
	근 린 생 활 시 설		112	1.0
상업 업무 용지	소 계		376	5.5
	상 업 업 무 용 지		501	4.5
	주 상 복 합 용 지		107	1.0
도시 계획 시설 용지	소 계		5,653	50.6
	도 로		1,661	14.9
	주 차 장		80	0.7
	교 육 시 설		375	3.4
	기 타		296	2.6
	공 원 · 녹 지		3,241	29.0
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			163	1.5

참고 2 원당 ~ 태리간 광역도로 계획

□ 광역도로 노선 현황

구 분	노 선 명	연장 (km)	차로수 및 개선내용	시행주체	재원분담
3	대곡동~원당로간 도로 신설	0.9	4차로 신설	1지구 사업시행자	1지구 사업시행자
3-1	원당~태리간 광역도로 신설	3.1	4차로 신설	김포시	국토교통부, 경기도, 김포시
3-2	원당~태리간 광역도로 ~ 국도39호선간 도로신설 및 확장	3.2	4차로 신설 4→6차로 확장	1지구 사업시행자	1지구 사업시행자

□ 광역도로 노선도



2 영종하늘도시 개발사업

□ 사업개요

- 위 치 : 중구 운북, 운서, 운남, 중산동 일원
- 사업기간 : 2003년 ~ 2020년
- 사업규모 : 19,304천 m² (公社 : 5,791천 m²)
- 사 업 비 : 8조 2,121억원
(公社 3조 1,790억원)
- 사업방식 : 공동시행
(市 · 公社 30%, LH 70%)



□ 추진실적

- '04. 5 : 사업 기본협약 체결(市, 公社, LH)
- '06. 12 : 개발계획 변경 및 실시계획 승인(재경부)
- '07. 12 : 기반시설공사 착공
- '12. 12 : 1단계(6,015천 m²) 사업준공(경제청)
- '13. 5 : 교통광장(운북IC) 설치공사 착공('15. 11월 준공 예정)
- '14. 12 : 2-1단계(166천 m²) 사업준공(경제청)
- '15. 8 : 제15차 개발계획 변경승인(산자부)

- 기 투입비 : 2조 2,738억원 (3조 1,790억원 대비 71.5%)
- 분 양 실 적 : 9,647억원 (3조 2,754억원 대비 29.5%)
- 회 수 실 적 : 7,187억원 (3조 2,754억원 대비 21.9%)

□ 향후계획

- '15. 12 : 2-2단계(5,571천 m²) 사업준공
- '16. 12 : 2-3단계(3,852천 m²) 사업준공
- '20. 12 : 3단계(3,699천 m²) 사업준공

□ 주요 현안 및 대책

○ 운북IC 서울방향 진출입로 개설 필요

- 진출입로 개설시 공항북로 정체 및 정시성 확보 곤란(공항↔서울)으로 개설 반대(국토부, 인천국제공항공사)

▶▶▶▶ 공항북로 교통수요분석 결과(6차선 유지)를 토대로 재협의

○ 대규모 외자유치 등 대형호재 미흡에 따른 신규 인구유입 및 투자수요 저조

▶▶▶▶ 정부정책 동향, 투자여건 변경 등에 따른 투자유치 활성화 대책 수립

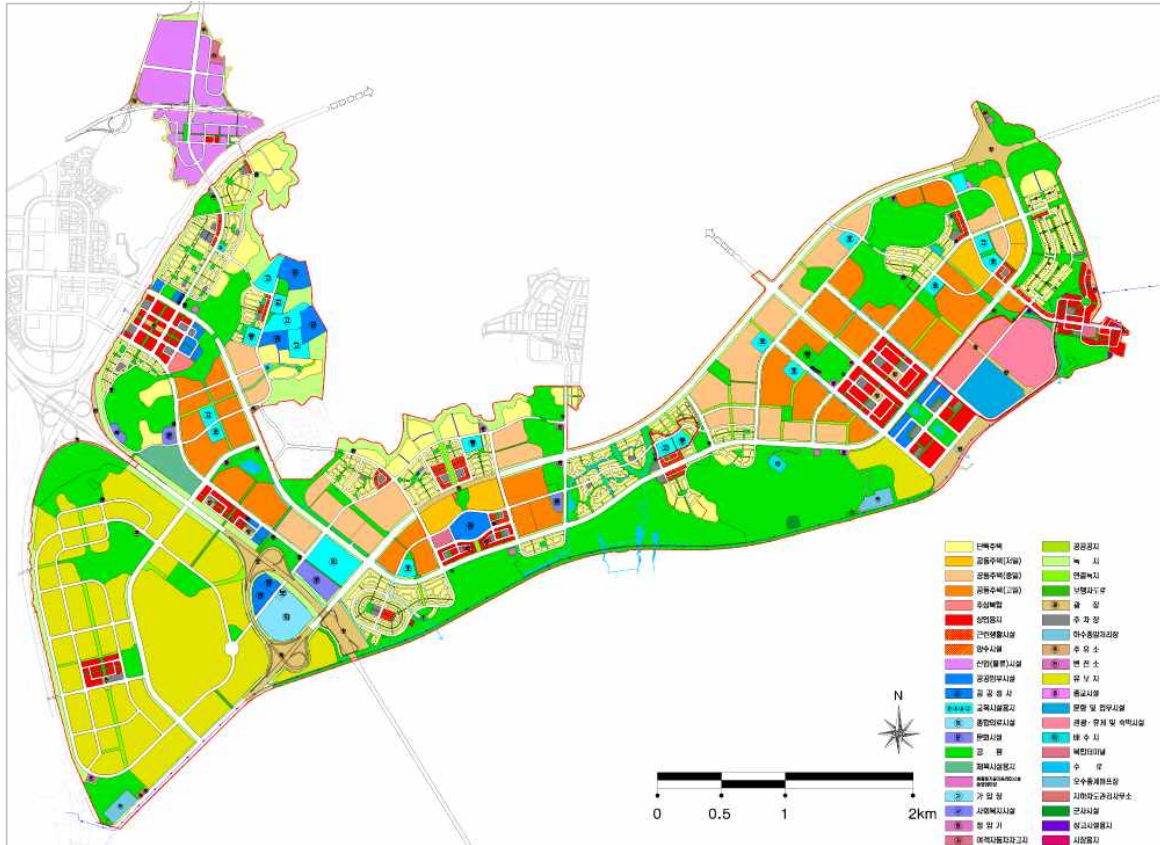
- 투자유치 활성화 용역 시행중(∼'15. 12)

▶▶▶▶ 해안특화계획(seaside park)을 통한 휴식공간 제공 및 집객효과 증진

- 남측해안선을 따라 역사·문화·체험중심 '스토리텔링' 공원 조성
(길이 7.8km, 면적 1,792천 m²)

참고 1 토지이용계획

☐ 토지이용 계획도



☐ 토지이용 계획표

구	분	면 적(천 m ²)	구성비(%)	비 고
합	계	19,304	100.0	
주택건설 용 지	소 계	4,175	21.6	
	공동 주택	2,761	14.3	
	단독 주택	1,414	7.3	
근 린 생 활 시 설 용 지		114	0.6	
주 상 복 합 용 지		137	0.7	
상 업 시 설 용 지		490	2.6	
업 무 시 설 용 지		98	0.5	
산 업 물 류 시 설 용 지		493	2.6	
관 광 위 락 시 설 용 지		351	1.8	
공 공 시 설 용 지		10,914	56.5	
유 보 지		2,532	13.1	

참고 2 교통광장(운북IC) 설치공사 추진현황

□ 개 요

- 사업비 : 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
 - '15. 10 : 설치공사 준공(現 공정율 83.1%)

□ 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

□ 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 326번지 일원
- 사업기간 : 2003년 ~ 2016년
- 사업규모 : 2,700천m²(공모구역 : 1,831천m²)
- 사 업 비 : 9,098억원
- 사업방식 : 공동시행
(公社, 미단시티개발(주))



□ 추진실적

- '06. 10 : 개발계획 변경 및 실시계획 승인
 - '07. 3 : 리포인천개발(주) 설립('10. 11, 미단시티개발(주)로 변경)
 - '07. 6 : 토지공급계약 체결(公社, 리포인천개발)
 - '11. 12 : 공모구역(1단계) 사업준공(경제청고시)
 - '15. 9 : 公社구역(2, 3단계) 개발 및 실시계획 변경승인
- ※ 공동주택 평균평형 조정(2필지, 85m² 초과 → 60~85m²)

· 기 투입비 :	7,867억원	(9,098억원 대비 86.5%)
· 분양실적 :	8,281억원	(1조 705억원 대비 77.4%)
· 회수실적 :	6,123억원	(1조 819억원 대비 56.6%)

□ 향후계획

- '16. 상반기 : 개발 및 실시계획 변경 추진
- ※ RFP¹⁾ 결과('15. 12)와 연계한 변경 추진
- '16. 하반기 : 2, 3단계 사업준공

1) Request for proposal(제안요청서) : 발주자가 특정 과제 수행에 필요한 요구사항을 체계적으로 정리하여 제시함으로써 제안자의 제안서 작성에 도움을 주기 위한 문서

□ 주요 현안 및 대책

○ 분양성 증대 및 카지노 산업의 기능간 융합을 위한 개발계획 변경 필요

▶ RFP결과('15. 12 예정, 문체부) 및 투자유치 추이에 따른
수요자 맞춤형 개발계획(변경) 추진

※ RFC²⁾ 결과('15. 8) : 전국 9개소 중 미단시티 2개소 선정(영종지구 : 5개소)

○ 성공적 투자유치를 위한 접근성 개선

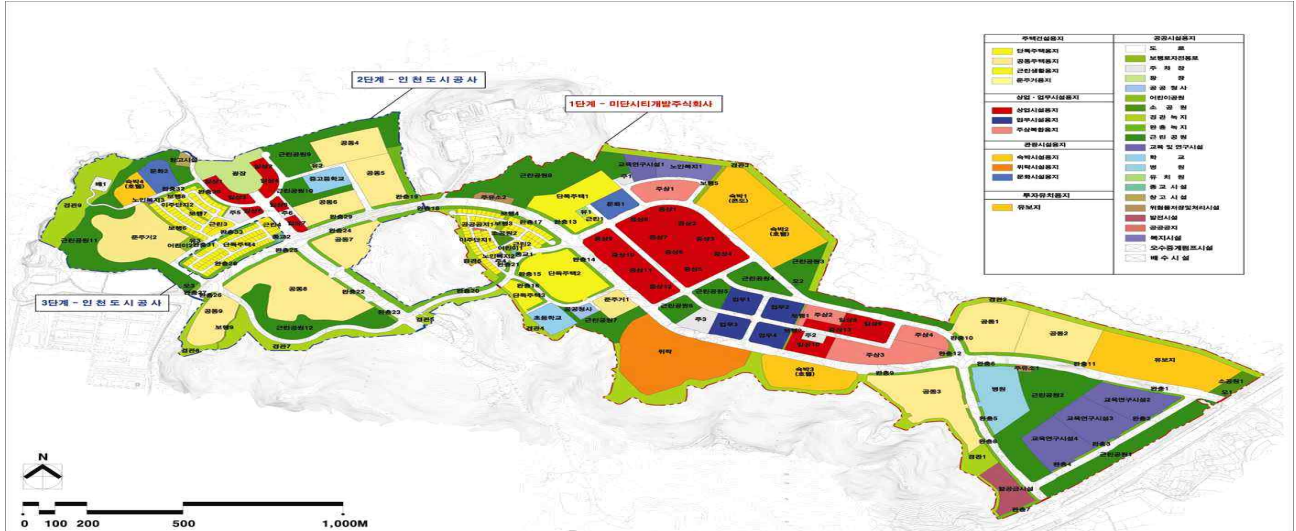
- '인천공항 → 미단시티', '미단시티 → 서울방향' 진출입 불편
으로 투자유치 지장 초래(투자자들의 지속적인 요구사항)

▶ 인천공항고속도로에서 직접 진출입 가능하도록 미단IC 개설 필요

2) Request for concept(사업콘셉트 제안서)

참고 1 토지이용계획

토지이용 계획도



토지이용 계획표

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		2,699,945.5	100.0	
주택 건설 용지	단독주택	160,198.1	5.9	
	공동주택	362,934.7	13.5	
	근린생활시설	12,410.5	0.5	
	준 주 거	76,460.4	2.8	
	소 계	612,003.7	22.7	
상업 업무 시설 용지	상업시설	218,572.2	8.1	
	업무시설	46,227.2	1.7	
	주상복합	61,930.4	2.3	
	소 계	326,729.8	12.1	
관광 시설 용지	문화시설	24,928.4	0.9	
	숙박시설	141,681.8	5.2	
	위락시설	91,038.2	3.4	
	소 계	257,648.4	9.5	
유보지		76,410.5	2.8	
공공 시설 용지	도시기반시설	1,417,128.2	52.5	
	종교시설용지	2,032.3	0.1	
	주 유 소	5,489.2	0.2	
	창고시설	2,503.4	0.1	어촌지원시설
	소 계	1,427,153.1	52.9	

참고 2 인구 및 주택계획

☐ 인구 및 주택계획

구 분		면적(㎡)	세대 수(호)	인구수(인)	인구밀도(인/ha)	비 고
합 계		585,063.2	5,386	13,734	235	
1 단계	소 계	329,406.5	3,685	7,723	234	
	단 독 주 택	116,574.7	287	732	63	
	일 반 형	28,748.8	86	219	76	
	블 록 형	87,825.9	201	513	58	
	공 동 주 택	150,901.4	1,264	3,223	214	
	주 상 복 합	61,930.4	1,478	3,768	608	
2 단계	소 계	234,156.0	2,250	5,738	245	
	단독주택(일반형)	22,122.7	65	166	75	
	공 동 주 택	212,033.3	2,185	5,572	263	
3 단계	단독주택(일반형)	21,500.7	107	273	127	

4 도화구역 도시개발사업(자체)

□ 사업개요

- 위치 : 남구 도화동 43-7번지 일원
- 사업기간 : 2006년 ~ 2016년
- 사업규모 : 882천m²
- 사업비 : 1조 3,457억원



□ 추진실적

- '06. 5 : 도화구역 도시개발사업 구역 지정
- '07. 4 : 인천대 송도신캠퍼스 조성공사 착공
- '09. 8 : 인천대 송도신캠퍼스 이전 완료
- '14. 2 : 단지조성공사 착공

- 기 투입비 : 1조 2,134억원 (1조 3,457억원 대비 90.2%)
- 분양실적 : 2,697억원 (9,214억원 대비 29.3%)
- 회수실적 : 2,984억원 (1조 3,810억원 대비 21.6%)

□ 향후계획

- '16. 12 : 사업준공

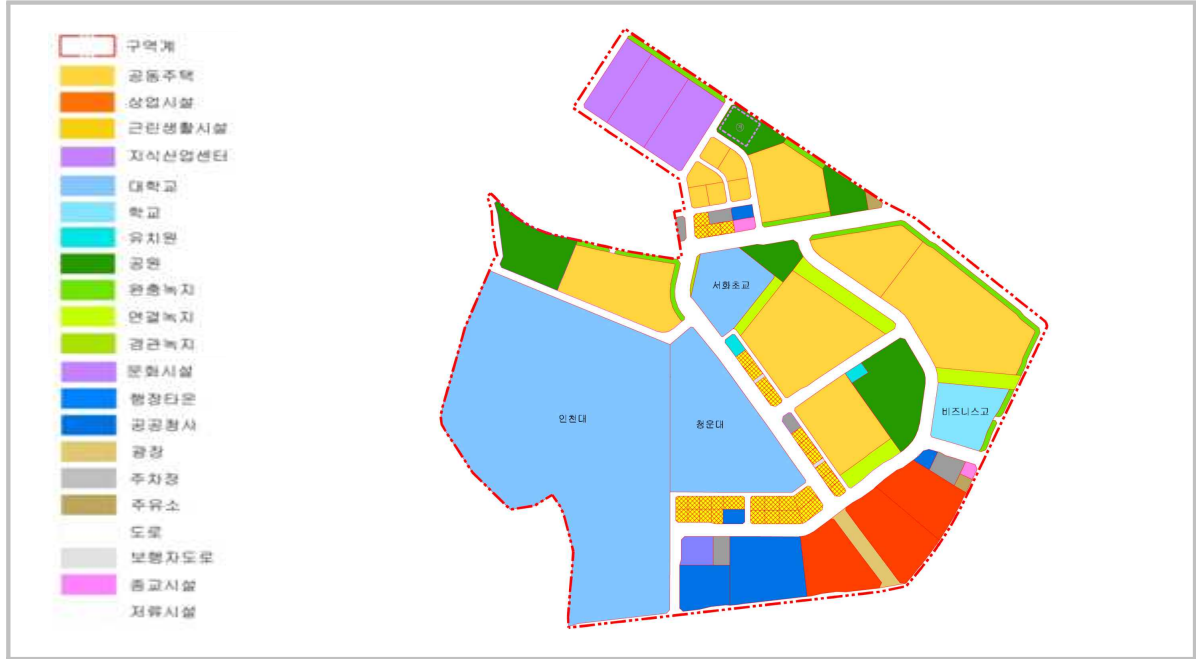
□ 주요 현안 및 대책

- 교육청 토지, 인천대 제물포 캠퍼스 부지 등 비용보전협약 적기 이행 필요

▶▶▶ 협약 당사자간(市, 公社, 교육청) 실무협의회 운영 등 지속적인
협약 당사자간 소관업무 이행 추진 중

참고 토지이용계획(2015. 4. 승인 기준)

☐ 토지이용 계획도



☐ 토지이용 계획표

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 용 지	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	
	저류시설	(3,500.0)	(0.4)	
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

2 주택 건설 사업

1 구월아시아드선수촌 건설사업

□ 사업개요

- 위 치 : 남동구 구월동 일원
- 사업기간 : 2010년 ~ 2017년
- 사업규모 : 841천m²
- 공급규모 : 6,344세대
(보금자리 4,408세대)
- 사 업 비 : 1조 4,246억원



□ 추진실적

- '10. 5 : 지구 지정 고시
- '10. 11 : 지구계획 승인 고시
- '11. 11 : 단지조성공사 착공
- '11. 12 : 지구계획변경(1차) 승인
- '12. 3 : 주택건설공사 착공
- '12. 10 : 지구계획변경(2차) 승인
- '13. 12 : 지구계획변경(3차) 승인
- '15. 6 : 공동주택 입주
- '15. 9 : 지구계획변경(4차) 승인

- 기 투입비 : 1조 1,734억원 (1조 4,246억원 대비 82.4%)
- 분양실적 : 1조 1,545억원 (1조 1,613억원 대비 99.4%), ※ 국민임대 제외
- 회수실적 : 1조 2,173억원 (1조 6,007억원 대비 76.0%)

□ 향후계획

○ '15. 12 : 공공시설물 인수인계 협의 및 사업 준공

< 주택건설계획 : 총 6,344호 >

· 공동주택 6,118호, 단독 58호, 도시형생활주택 168호

(단위 : 호)

구 분	합 계	공 급 규 모						기 타 주택
		49㎡이하	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡	85㎡초과	
계	6,344	1,005	482	769	1,336	1,697	829	226
분 양	3,896	-	266	370	986	1,445	829	-
임 대	2,222	1,005	216	399	350	252	-	-
기 타	226	-	-	-	-	-	-	226
비 율	100%	15.8%	7.6%	12.1%	21.1%	26.8%	13.1%	3.5%

< 입주현황 >

· 총 4,419호 중 4,091호 입주완료(98.6% 입주완료)

(단위 : 호)

구 분			9/30까지 누 계	잔 미입주세 여 대	입주율 (%)
계		4,149	4,091	58	98.6
A-1BL(1단지)	분납임대	511	499	12	97.7
A-2BL(2단지)	공공분양	636	628	8	98.7
S-1BL(센트럴자이)	일반분양	850	842	8	99.1
B-1BL(5단지)	공공분양	782	772	10	98.7
B-2BL(6단지)	10년임대	602	585	17	97.2
B-3BL(8단지)	공공분양	768	765	3	99.6

참고 토지이용계획

☐ 토지이용 계획도



☐ 토지이용계획표

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
총 계		840,713	100.0	-
공공주택용지합계		765,366	91.0	-
주택 건설 용지	소 계	323,692	38.5	6,344세대
	단독주택	14,433	1.7	58세대
	공동주택(아파트)	298,519	35.5	6,118세대
	근린생활시설	10,740	1.3	-
공공 시설 용지	소 계	441,674	52.5	-
	도시형생활주택	2,190	0.3	168세대
	도시지원시설용지	84,369	10.1	-
	공원녹지	179,774	21.3	-
	학 교	36,283	4.3	3개소(존치2개소)
	유 치 원	3,745	0.4	2개소
	주 차 장	6,644	0.5	6개소
	도 로	123,049	14.6	-
	기 타	5,620	1.0	종교시설, 가스설비, 주유소
훼손지복구용지		75,347	9.0	10.2%(해제대상 면적 대비)

2 장기(영구·국민)임대 건설사업

□ 사업개요

구월 A-3 BL (영구, 국민임대)	경서 B2 BL (국 민 임 대)	영종 A3 BL (국 민 임 대)
		
<ul style="list-style-type: none"> · 위 치 : 남동구 구월지구 · 사업기간 : 2010년~2018년 · 대지면적 : 32,108㎡ · 공급규모 : 1,109세대 · 사 업 비 : 2,596억원 	<ul style="list-style-type: none"> · 위 치 : 서구 경서국민임대단지 · 사업기간 : 2006년~2018년 · 대지면적 : 29,747㎡ · 공급규모 : 750세대 · 사 업 비 : 2,180억원 	<ul style="list-style-type: none"> · 위 치 : 중구 영종하늘도시 · 사업기간 : 2007년~2018년 · 대지면적 : 25,774㎡ · 공급규모 : 613세대 · 사 업 비 : 2,652억원

□ 추진실적

- '15. 7 : 경서 착공기한 연기 ('15. 7월 → '16. 7월)
- '15. 7 : 영종 공공임대 전환 (국민임대 → 공공임대)
- '15. 9 : 구월 착공기한 연기 ('15. 9월 → '16. 9월)

□ 향후계획

- 구월·경서 : 공공임대 전환 등을 통한 사업여건 개선 이후 사업 추진
- 영종 : 공공임대 전환에 따른 사업추진계획 검토
 - 제 1 안 : 토지 매각
 - 제 2 안 : 공공임대주택사업 추진

□ 주요 현안 및 대책

- 公社 재무구조 취약에 따른 자체사업 추진 어려움
 - 2015년도 부채감축목표 280% 이하 충족을 위해서는 사업손실이 예상되는 사업은 사업여건 개선 후 추진
- III➡ 용도전환(국민임대→공공임대)을 통한 사업여건 개선을 통해 정부의 주택공급정책 추진에 기여하는 한편, 행정자치부 경영개선명령 및 부채관리지침 준수사항 이행

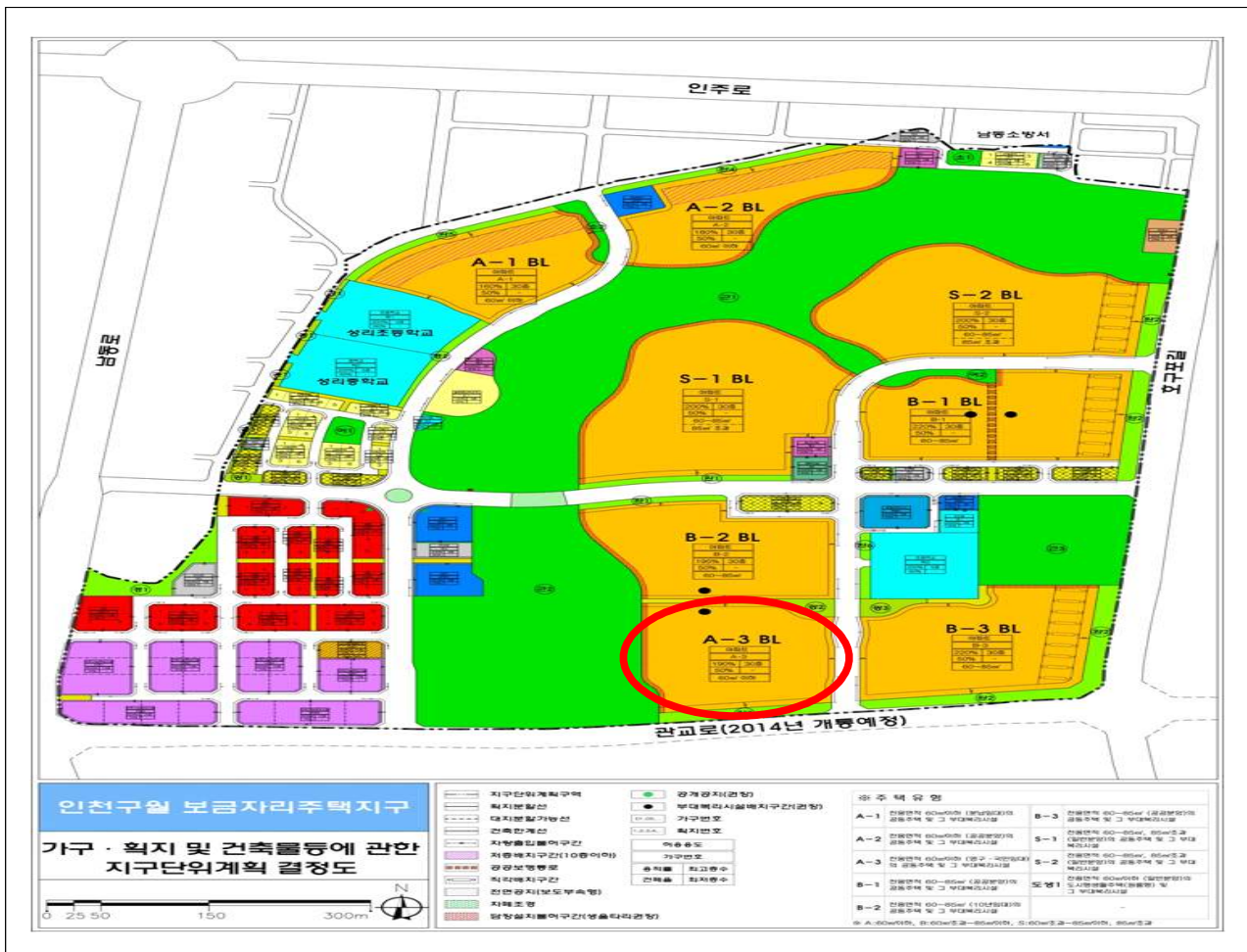
참고 1 구월국민임대주택(A-3BL) 건설계획

☐ 주택건설개요(지하1층, 지상29층 아파트 5개동 및 부대복리시설)

위 치	대지면적	연면적	용적률	공급유형
남동구구월보금자리 주택지구 내 A-3블록	32,108㎡	82,079㎡	189.88% (법정 190%)	영구: 355세대 국민: 754세대 총 1,109세대 (60㎡ 이하)

구 분	계	26A	26B	31	39	49	59A	59B	비고
세대수	1,109	396	50	254	253	52	86	18	

☐ 토지이용 계획도



참고 2 경서국민임대주택(B-2BL) 건설계획

☐ 주택건설개요(지하2층, 지상15층 아파트 8개동 및 부대복리시설)

위 치	대지면적	연면적	용적률	공급유형
서구 경서국민임대 주택단지 B-2블록	29,743 m ²	70,909 m ²	159.99% (법정 160%)	750세대 (29~55m ² 이하)

구 분	계	29	39A	39B	49A	49B	55A	55B
세대수	750	120	112	56	172	60	110	120

☐ 위치도 및 조감도



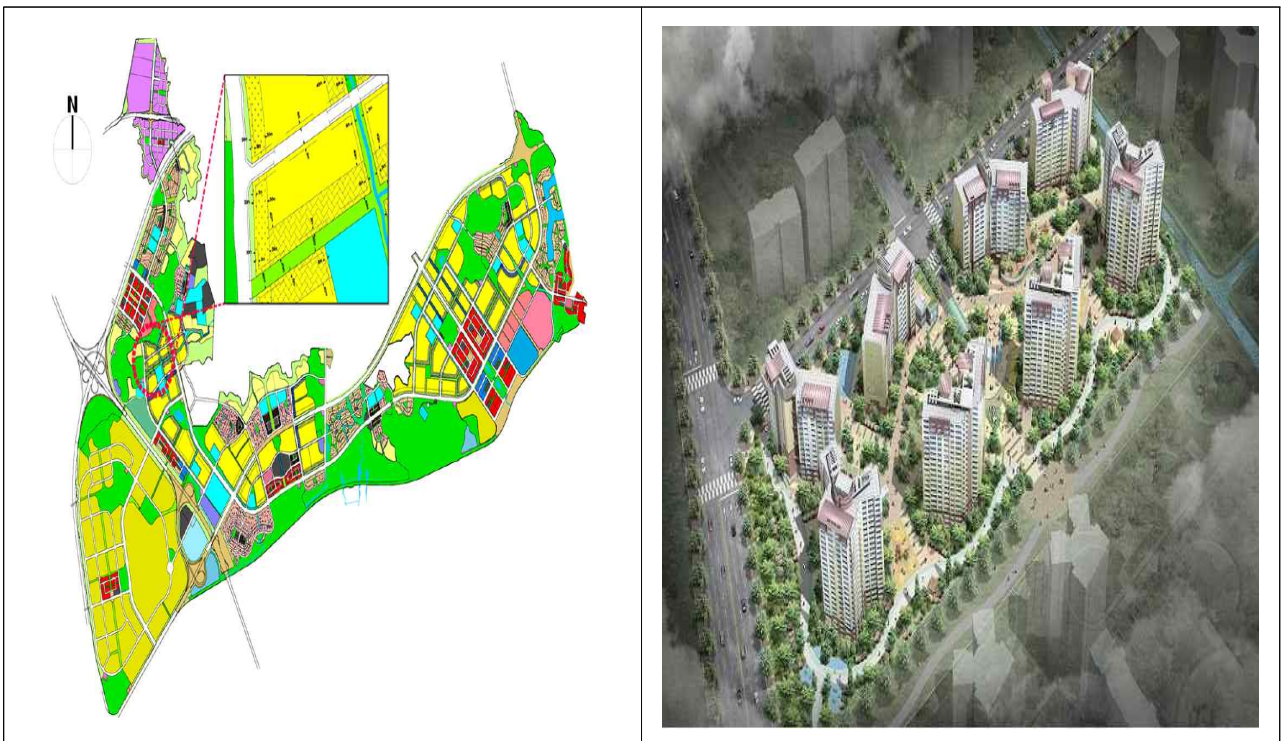
참고 3 영종국민임대주택(A-3BL) 건설계획

☐ 주택건설개요(지하2층, 지상20층 아파트 8개동 및 부대복리시설)

위 치	대지면적	연면적	용적율	공급유형
영종하늘도시 A-3 블 록	25,774㎡ (7,797평)	71,199㎡ (21,538평)	187.27% (법정 190%)	613호 (60㎡ 이하)

타 입	39A	39B	49A	49B	59A	59B	59C	59D
전용면적 (㎡)	39.84	39.84	49.96	49.96	59.98	59.94	59.95	59.95
주거공용 면적(㎡)	18.84	18.84	23.46	23.46	23.60	24.77	23.67	24.44
세대수	58	26	116	43	119	95	76	80

☐ 위치도 및 조감도



3 주택 관리 사업

1 임대주택관리

□ 임대주택 현황

○ 관리대상 : 총 5,756세대

(단위 : 세대)

단지명	계	선학	연수	청학	연희	송도	만석	구월	괭이	예단포	매입 임대	기존주택 전세	
		영구	영구	전세	국민	공공	공공	분납, 공공	영구, 국민	전세	다가구 임대	기존전세	
세대수	5,756	1,300	1,000	330	250	515	28	1,113	98	29	16	기공급	1,077
												2015년 계획	550

※ 임대주택 시설관리

□ 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 임차인 대상 설명회 개최(7월)
 - 감정평가법인 선정 및 평가 실시(8월)
 - 임차인 이의신청에 따른 재감정평가 실시(10월)

[기존주택 전세임대사업]

- 공급목표 및 실적

구 분	계	2012년도	2013년도	2014년도	2015년도	비 고
공급목표	1,780	300	400	530	550	
공급실적	1,459	255	349	473	382	

- 계약체결 안내 및 입주관리(6월~)

□ 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 납부독려 및 고질 체납자 명도소송 진행

○ 송도 3단지 감정평가 결과에 대한 임차인 이의신청

- 2015. 8. 17자 감정평가 결과에 대한 이의제기, 주택하자 반영, 인근 송도 4단지와 건설원가 비교요구 등으로 인해 분양전환 추진 일정 다소 지연

▶▶▶ 감정평가 결과에 대한 이의신청에 따라 재감정 실시

○ 송도3단지 임차인 미처리 하자보수 및 시설개선 요구

▶▶▶ 하자사항은 시공사(현진, 원광건설 등)의 조치로 신속히 시행

▶▶▶ 시설개선요청사항은 예산범위를 감안 우선순위를 정하여 시급한 사항을 우선 선정하여 진행

4 P F 사업

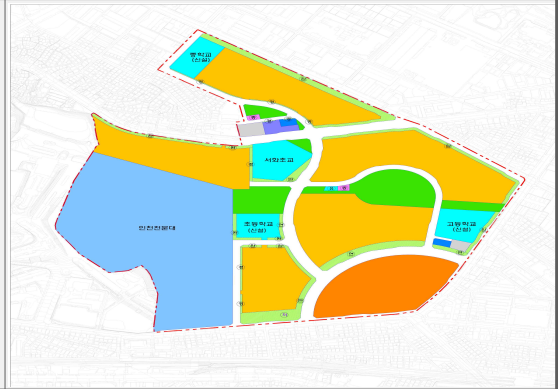
(‘15. 9월 현재)

순번	프로젝트명	출자 법인명	설립 일	대 표 자 (임기)	총사업비 (억원)	자본금 (억원)	출자금 (백만원) (지분율)	비고
합 계					88,147	4,007	81,804	
1	인천대 이 전 및 노 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 진 행 중
2	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%)	
3	인 천 아 트 센 터 지 원 1 단 지 건 립 사 업	인천아트센터(주)	’07.12. 5	김석원 (’14.11.26 ~ ’17.11.25)	4,073	20	390 (19.5%)	市 대 행
4	송 도 국 제 화 복 합 단 지 건 립 사 업	송도국제화 복합단지개발(주)	’07.12. 21	박동석 (’15. 3. 30 ~ ’17. 12. 18)	31,438	3	57 (19%)	市 대 행
5	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 대 행
		(주)에이파크개발 (AMC)	’08. 2.14	김병식 (’15. 3.30 ~ ’16. 3.29)		3	59.7 (19.9%)	
6	Tomorrow City 조 성 사 업	(주)웨이브시티개발 (PFV)	’08. 6.10	김희영 (’14. 6.10 ~ ’16. 6. 9)	1,361	100	1,900 (19%)	
		(주)웨이브시티 (AMC)	’08. 6.10	김상길 (’14. 6.10 ~ ’16. 6. 9)		3	57 (19%)	
7	인 천 글 로 벌 대 학 캠 퍼 스 조 성 사 업	인천글로벌 대학캠퍼스(주)	’09. 3.26	김무홍 (’15. 3. 26 ~ ’18. 3. 25)	5,200	5	166.38 (33.3%)	市 대 행
8	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 진 행 중
9	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 대 행
10	도 화 4 B L 準 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%)	
11	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)
12	도 화 기 업 형 임 대 주 택 사 업	(주)인천도화뉴스테이 리츠	’15. 4. 9	김대익 (’15.04.09 ~ ’18.04.08)	6,150	1,538	23,100 (15%)	신규출자 (’15.7.28)
		(주)도화공공임대리츠	’15. 4. 9		1,401	210	5,600 (27%)	

1 인천대 이전 및 도화구역 도시개발 PF사업

□ 사업개요

- 위 치 : 남구 도화동 43-7번지 일원
- 면 적 : 881,990.4천 m²(266,802평)
- 계획세대 : 6,306세대
- 사업기간 : 2007년 ~ 2014년
- 추정사업비 : 약 3,565억원



□ 추진실적

- '06. 5. 29 : 도화구역 도시개발사업 구역지정고시(제2006-91호)
- '06. 6. 15 : 인천대 이전 및 이전적지 개발사업시행자 실시협약 체결
* 인천광역시, 교육청, 公社
- '09. 8. 31 : 인천대학교 송도 이전 완료
- '09. 9. 21 : 개발계획 변경 승인 고시(제2009-297호)
- '09. 11. 4 : 사업협약 해지 통보(公社 → SK건설컨소시엄, SPC)
- '15. 5. 28 : (주)코로나개발 청산 종결 등기 완료
- '15. 6. 12 : 자산(117억) 회수 완료

□ 향후계획

- “설계비등 지급청구 소송” 대법원 판결에 따른 가지급금 일부 및 잔여재산 전액 회수
 - (주)코로나개발 청산종결등기 완료(5. 28)
 - 자산(117억) 회수 완료(6. 12)
- 가지급금 미회수금(4억) 公社 양도양수로 별도 회수 진행중

2 미단시티 개발사업(공모구역)

□ 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 326번지 일원
- 사업기간 : 2007년 ~ 2020년
- 사업규모 : 1,831천m²
- 사 업 비 : 1조 2,138억원
- 사업방식 : 공모형 PF사업
(시행자 : 미단시티개발주)



□ 추진실적

- '06. 4 : 사업자공모 및 우선협상대상자 선정
- '07. 3 : 합작회사 설립
- '07. 6 : 토지공급계약 체결[公社, 미단시티개발주]
- '14. 3 : 외국인전용카지노 사전심사 적합 통보(문광부→LOCZ)
- '14. 12 : 복합리조트 부지 토지매매계약 체결
(미단시티개발주 ↔ 리포, 시저스, OUE)
※ 대상토지 : 89,171.4㎡, 약9,586만 달러(약1,100억원)
(일반상업 9,10,11, 주상복합 2, 3, 주차장용지 2)
- '15. 6 : 제2 카지노 복합리조트 유치를 위한 RFC 제출용
MOA 체결(CTF Korea 외 3곳과 체결)
- '15. 8 : 카지노 복합리조트 사업자 공모 대상지역으로 선정
- 사업대상지 : 숙박 1, 2 (28,471평), 공동 1,2, 유보지(50,145평)
- '15. 9 : 미단시티개발(주) 차입금 리파이낸싱 완료

- 토지매각 실적('15. 9월 말 기준)
 - 업무부지 등 20필지 294,106㎡(약 3,415억) 매매계약 체결
 - ※ 감정가 기준 전체 1조 2,461억원의 27.4%

☐ 향후계획

- '15. 11 : 건축 인허가 완료
- '15. 12 : 복합리조트 토지대금 회수 완료
- '16. 상반기 : 추가 복합리조트 사업자 선정 시 토지매매계약 체결
- '18년 : 복합리조트 1단계 카지노 그랜드 오픈
- '20년 : SPC 출자금 회수

참고 LOCZ 복합리조트 추진현황 및 향후계획

□ LOCZ 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(약1,100억원)
- 사 업 자 : LOCZ Korea(리포그룹과 시저스엔터테인먼트 합작법인)
- 총사업비 : 2조 3천억원(1단계 7,437억원)
- 도입시설

구 분	연면적	도 입 시 설 (예정규모)
1단계 (~2018년)	158,664m 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)	500,000m ²	<ul style="list-style-type: none"> · 호텔(총 1,300실), 복합쇼핑몰, 엔터테인먼트 시설, 레지던스 등

□ 사업추진일정

- '16. 1 : 시설공사 착공
- '18. 상반기 : 호텔등급심사 및 카지노영업허가
- '18. 상반기 : 1단계 준공 및 그랜드 오픈

3 인천아트센터 지원 1단지 건립사업

□ 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 83, 84, 84-2
- 사업기간 : 2007년 ~ 2019년
- 사업규모 : 36,349m²
- 사 업 비 : 4,073억원
- 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	-	8,890평	-

□ 추진실적

- '07. 1 : IFEZ Arts Center 건립 기본협약 체결(市, CMI)
- '09. 4 : 세무합의서 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(29,000m²) 기부채납
- '12. 12 : G1-2블록 공사도급계약 체결[인천아트센터(주) ↔ (주)대우건설]
- '13. 4 : G1-2블록 오피스텔 착공 및 분양 (총 1,140실 100%분양 완료)
- '14. 6 : G3-1, G3-2블록 건축 인·허가 완료
- '15. 6 : G3-2블록 준공 및 입주개시 (10월 현재 입주율 약 70%)
- '15. 6 : G3-2블록 공사도급계약 체결[인천아트센터(주) ↔ (주)대우건설]

☐ 향후계획

- '15. 4분기 : G3-2블록(오피스텔 343실, 상업시설 28,204㎡) 착공 및 분양
- '17년 : G3-2블록 준공
- '18년 : G3-1블록 준공 및 상업시설 市 기부채납
- '19년 : SPC 청산 및 대행사업비 정산

☐ 주요 현안 및 대책

- G3-1BL 조기 착공을 통한 기부채납 이행
 - ▶▶▶ · G3-2BL 분양성공을 통한 G3-1BL 시공사 참여 독려
 - G3-1BL 기부채납 시설 위치에 대한 인천시와 협의 예정

4

송도국제화 복합단지 건립사업

□ 사업개요

- 위치 : 송도지구 5·7공구 첨단 산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2007년 ~ 2016년
- 사업규모 : 917천 m²
- 사업비 : 3조 1,438억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



□ 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 M1블록 오피스텔 2차분 분양(1,835실 중 734실)
- '14. 10 : M1블록 판매시설(184실) 분양

□ 향후계획

- '15년 4분기 : 대행사업비 회수, 상업시설(C1,C2,C3) 분양 개시
- '16년 : 수익부지(M1블록) 준공

□ 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

5 송의운동장 도시개발사업

□ 사업개요

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



□ 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)

□ 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

□ 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 협의진행 중

참고 토지이용계획

☐ 토지이용 계획도



☐ 토지이용 계획표

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 용 지	소 계	62,532.2	69.43	
	운동장	62,155.1	69.01	
	파출소	150.0	0.17	
	도로	227.1	0.25	

6 Tomorrow City 조성사업

□ 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 93번지
(송도지구 E6-1블록)
- 사업기간 : 2007. 10 ~ 2009. 7
- 사업규모 : 47,932m²
- 사 업 비 : 1,361억원(추가공사비 등 포함, 공사 20억원 출자)



□ 추진실적

- 2007. 10 : 실시협약 체결(IFEZ ↔ 公社)
- 2008. 1 : 사업협약서 체결(公社 ↔ SKT 컨소시엄)
- 2008. 6 : SPC 및 AMC 설립
- 2009. 7 : Tomorrow City(이하, T/C) 준공(SPC)
- 2011. 2 : T/C 건립된 부지(E6-1)에 대한 변상금 부과 (IFEZ → SPC)
- 2012. 10 : TC운영 정상화 협의 중단(公社 → IFEZ, SPC)
- 2013. 2 : 1심 판결(본소, 반소 모두 公社 승소)
- 2014. 10 : 항소심 판결 (10. 10)
 - * 항소심 公社 승소, 2014. 10. 31 원고 대법원 상고 결정
- 2015. 3 : 판결이행 최고(5회) (公社→SPC, SKT컨소시엄)

□ 향후계획

- 판결확정에 따른 이행
 - 사업비 정산(SPC) : 토지소유권 이전(SD5, M1) 및 TC건물 인수, 현금 240억원 회수작업 개시
 - 지분회수 : 경제청과 사업비 정산 시 사업수수료 및 지분 투입 비용(19.57억원) 회수

7 인천글로벌대학 캠퍼스 조성사업

□ 사업개요

- 위 치 : 송도지구 5·7공구 첨단
산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2009년 ~ 2015년
- 사업규모 : 295천 m²(학교부지)
- 사 업 비 : 5,200억원
- 사업방식 : 국·시비 50%



□ 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)

□ 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)

- '12. 5 : 합의약정서에 따른 아시아레포파크 사업비 정산금 지급(30억원) 및 LH ↔ 아시아레포파크간 사업협약 해지(5. 24)
- '12. 6 : 유상증자(108.4억→160억) 법인등기 완료(6. 5)
- '12. 9 : 조성실행계획 승인신청서 접수(9. 18, 市→지경부)
- '12. 12 : 로봇랜드 조성실행계획 승인고시(12. 27, 지경부)
- '13. 3 : 市 주관 공익시설 착공을 위한 TFT회의(1~3차)
- '13. 8 : 인천로봇랜드 실시계획 승인
- '13. 9 : 인천로봇랜드 착공식(9. 26)
- '13. 11 : 인천로봇랜드 공사 지분양도 관련 市 협의(11. 19)
 - * 市 산하기관 (정보산업 진흥원, 인천TP 등) 지분 양도 협의 ⇒ 매수의향 없음
- '14. 9 : 공익시설 건축공사 착공
- '15. 4 : 사업화 개선방안 보고 (市長)
- '15. 6 : 인천로봇랜드 투자제안 공모

□ 향후계획

- 행자부 경영개선 명령에 따른 公社 출자지분(5억원) 회수
 - 인천시 협조 하에 신규투자자에게 지분양도 추진
- 公社 재정건전화를 위해 市에서 로봇랜드 부지와 市 소유 토지간 자산교환(대토) 추진
 - 現 장부가액(3,442억원)에 상당하는 신규 출자자산과 자산교환 매입협약
 - 既 감자된 기반시설 등(2,040억원) 토지는 인천시로 소유권 이전 추진

9 OK센터 개발사업

□ 사업개요

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



□ 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

□ 향후계획

- '15. 11 : 인천시 기부채납 이행을 위한 공사비 등 감액
- '15. 11 : 사업비 부족분 충당을 위한 기부채납 시설 市 협의

□ 주요 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 운영시 수익성 극대화를 통한 호텔가치 증대

10 도화 4BL 準공공 임대사업

□ 사업개요

- 위 치 : 남구 도화동 도화구역 내 4BL
- 사업기간 : 2014. 4 ~ 2026. 12
(건설, 임대)
- 사업규모 : 520세대(전용 59㎡~74㎡)
- 사 업 비 : 1,296억원
- 사업구조 : 민간제안 임대리츠
- 건 설 : 서희건설(주)



□ 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) 견인 등 재무 개선 효과 달성

□ 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. 9 : 주택건설공사 지속 추진(現 공정률 46%)

□ 향후계획

- '16. 12 : 건설사업 준공 및 입주

참고 1 사업개요

□ 사업개요

구 분		내 용	
사 업 명		인천도화 4BL 준공공임대사업	
소 재 지		인천시 남구 도화동 43-7번지 일원	
부지개요	대지면적(㎡)	21,090㎡	
	지 역 지 구	제2종 일반주거지역	
건축개요	연 면 적 (㎡)	73,679㎡ (용적률 : 229.93%)	
	건 축 규 모	지하2층/지상15층 공동주택(아파트) 6개동 520세대	
	건 축 내 용	공동주택(아파트) 520세대	
	주 차 대 수	663대 (세대당 1.2대)	
사업주체	시행사/시공자	(주)인천도화에스피씨 / (주)서희건설	서희건설 ('82.10.22 설립) - 총자산 : 747,878,821천원 - 매출액 : 832,615,657천원 - 영업이익 : 18,851,825천원 ◦ 시공능력평가순위 : 30위 ◦ 신용평가등급 : BBB-
	자산관리회사	KB부동산신탁	
	주택임대관리회사	인천도시공사	
사업기간	착 공 / 준 공	2014년 4월 / 2016년 12월	
	건설기간(개월)	32개월(2014년 4월 ~ 2016년 12월)	
	임대개시/종료	2017년 1월 1일 / 2027년 12월 31일	
	임대기간(개월)	126개월(10년6개월)	

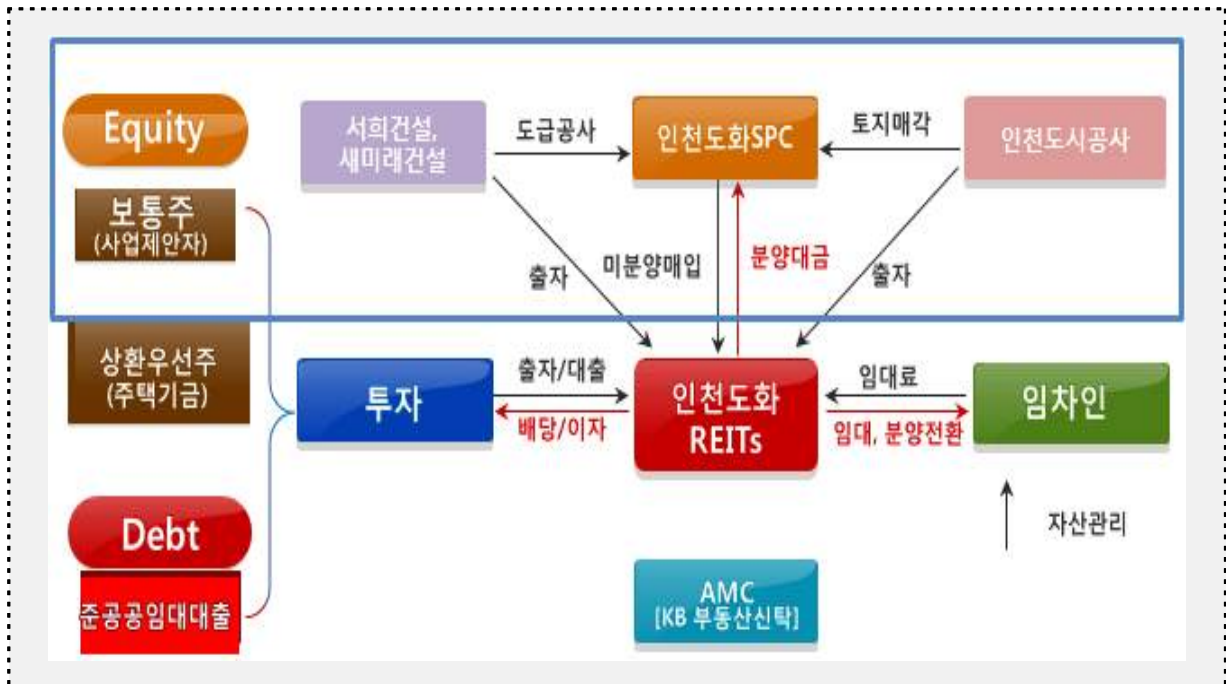


참고 2 사업구조 및 지분구조

□ 사업구조

- 인천도화SPC가 公社로부터 토지를 매입하여 주택사업을 시행하되, 公社와 서희건설, 주택기금이 출자하여 설립한 임대주택리츠가 미분양 주택을 매입, 임대주택으로 공급·운영 후 청산

※ 사업구조도



□ 지분구조

단위 : 천원

구 분	주 식 수	납입금액	납입금 비율
소 계	2,233,448	43,869,008,000	
서 희 건 설	478,688	6,559,008,000	14.95%
公 社	734,760	11,810,000,000	26.92%
국 민 주 택 기 금	1,020,000	25,500,000,000	58.13%

참고 3 사업비 구조

□ 사업비 구조

(단위 : 백만원)

소요자금			조달방안		비 고	
건물구입	계 약 금	33,104	출 자 금	38,618	공 사	6,559
					서희건설	6,559
					국민주택기	25,500
			임대보증금	2,100	계약금, 10%	
	중 도 금	71,158	중 대 도 금 출	71,158		
	잔 금	14,334	도 시 공 사 자 출	5,251	2차 출자 ('16. 2월예정)	
			임대보증금	18,905	잔금, 90%	
	소 계 (총분양대금)	118,596	대출전환상환	-6,410	담보대출(예정) : 64,748	
	발 코 니	3,668				
	건물구입합계	122,264				
취득부대용비	금융비용	2,938				
	지문수수료	1,606				
	소 계	4,544				
매입부대용비	예비비등	2,814				
소요자금 계		129,622	조달자금 계	129,622		

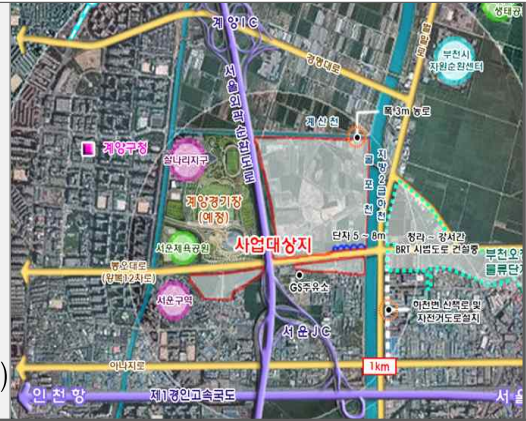
※ 사업비 중 인천시 부담액 없음

11

서운일반산업단지 조성사업

□ 사업개요

- 위 치 : 계양구 서운동 96-19번지 일원
 - 사업기간 : 2013~2018
 - 사업규모 : 524,910m²
 - 사 업 비 : 3,550억원
 - 사업방식 : 지분 참여형 PF사업
- ※ 公社 출자 예정액
 납입자본금(25억원) 대비 19.0% (4.75억원)

☐ 추진실적

- '13. 07. 04 : SPC 설립(민간100%) [서운일반산업단지개발(주)]
- '14. 09. 23 : 계양구청 SPC 출자(자본금 증자 3억→25억)
- '14. 10. 16 : 公社 SPC 출자(GB해제조건 : 공공지분 33%이상 충족)
- '15. 02. 09 : 산업단지계획 승인고시(인천시)
- '15. 05. 08 : 금융주간사 선정(IM증권)
- '15. 07. 22 : 公社 SPC 출자 지분 철회 방침 수립

☐ 향후계획

- '15. 10 : SPC 및 주주사와 公社 지분양도 협의
- '15. 12 : 주식양도 계약체결 및 출자금 회수

□ 주요 현안 및 대책

- [illegible]

12 도화 5·6BL 기업형주택 임대사업

□ 사업개요

- 위 치 : 남구 도화동 도화구역내 5,6-1,6-2BL
- 사업기간 : 2014. 11 ~ 2026. 4
(건설, 임대)
- 사업규모 : 2,653세대(전용 59㎡ ~ 84㎡)
* 뉴스테이 2,105세대, 공공임대 548세대
- 사 업 비 : 7551억원(기업형+공공임대)
* 뉴스테이 6,150억원, 공공임대 1,401억원
- 사업구조 : 기업형, 공공임대리츠
- 건 설 : 대림산업(주)



□ 사업목적

- 정부 정책의 선도적 활용을 통한 원도심 개발, 재무구조 개선
* 정부 24개 핵심개혁과제에 포함, 민간 임대주택 특별법 공포('15. 8. 28)

□ 추진실적

- '14. 11 : 사업 추진 방안, 공모 방침 수립, 국토부 협의
- '15. 2 : 사업 협약 체결(公社, 대림산업)
- '15. 7 : 임대주택 리츠 출자 관련 시의회 의결
토지매매계약 체결(1,638억 회수)
- '15. 8 : 입주자 모집 공고
- '15. 9. 4 ~ 9. 5 : 청약완료(평균경쟁률 5.5 : 1)
- '15. 9. 18 ~ 9. 24 : 뉴스테이 계약(계약율 100%)

□ 향후계획

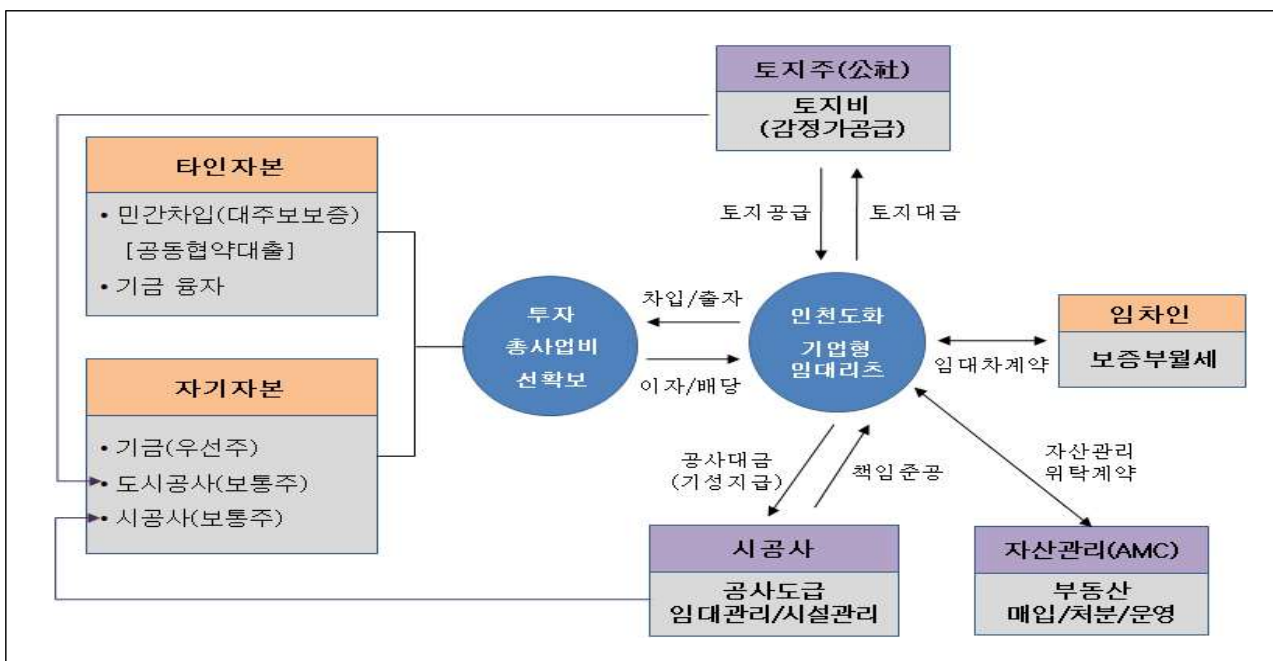
- '18. 2 : 준공 및 임대운영

참고 사업개요 및 사업구조도

□ 사업개요

구 분		내 용		
		기업형임대 (5, 6-1BL)	공공임대 (6-2BL)	소 계
부지개요	대지면적(평)	25,757(분양용지)	5,561(임대용지)	31,324
	용도지역	제2종 일반주거지역, 용적률 250%		
건축개요	세 대 수	2,108(25평~34평)	548(25평)	2,656
	건축규모	지하2층 / 지상29층 공동주택(아파트) 23개동		
사업주체	건설 및 임대사업	기업형 임대리츠	공공임대리츠	
		* 투자자 : 인천도시공사, 대림산업, 주택도시기금		
	시 공	대림산업(주) * 공모를 통해 선정 ('15. 1. 8)		
	임대관리	대림산업(주)	인천도시공사	
사업비 (억 원)	총사업비	6,150	1,401	7,551
사업기간	착공/준공	2015년 9월 / 2017년 6월		
	임대기간	8년	10년	
관련정책	근거법령	민간임대특별법	임대주택법	
	입주자모집	제한없음	무주택세대주	

□ 사업구조도



5 기 타

1 송도 A1 · R1 매입 · 매각(처분신탁)

□ 추진사유

- 2012년 市에서 환불조건부(리턴)로 매각한 토지 중 일부토지에 대하여 매수자의 리턴권 행사에 따라 환불대상 토지에 대한 인천시의 매입 요청
 - * 환불 조건부 매각 : 송도 6·8공구 A1, A3, R1
 - * 환불대상 토지 : A1 및 R1 부지('15. 9. 7까지 환불)
 - * 市의 신용공여(대출채권 매입 확약) 제공으로 公社 부채비율 등 재무적으로 영향이 없는 사업구조 제안
- 公社 매입시 리턴권 행사에 따른 市의 유동성 문제 해소 및 既 출자된 R2부지 등 송도 6·8공구 조기 활성화에 기여

□ 추진경위

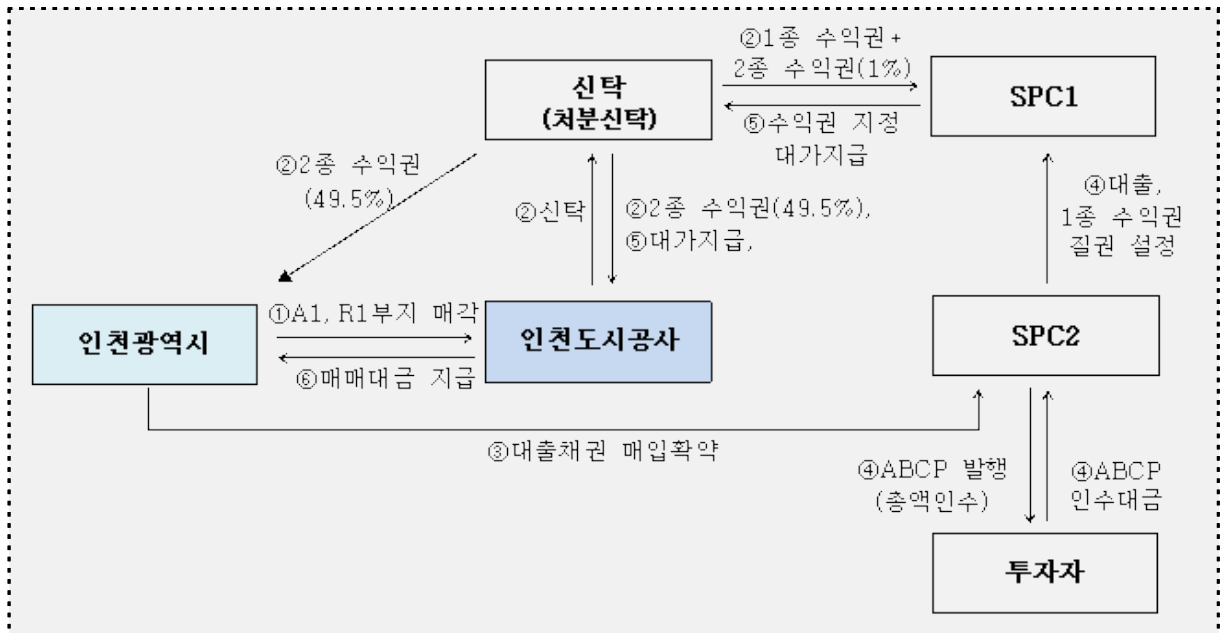
- '12. 9. 7 : 토지매매계약 체결(리턴 조건부, 市↔싸이러스송도개발)
- '15. 2. 23 : 개발대행사(GEP) 정산방안 제안
 - * (1안) 현금 정산, (2안) 도시계획 변경(세대수 증가 및 용적률 상향)
- '15. 4. 7 : 市 정책조정회의(토지리턴권 행사관련)
- '15. 4. 14 : 송도 6·8공구 매각토지(A3) 관련 대응방안 결정(市)
 - * 현금정산이나 용적률 인상은 수용불가
- '15. 8. 19 : 매각토지 리턴권 행사
- '15. 8. 21 : 인천시 매입요청(市→公社)
- '15. 8. 21 : 公社 경영회의 의결
- '15. 8. 26 : 금융주관회사(한화투자증권) 선정
- '15. 9. 7 : 송도 A1 및 R1부지 매매계약 체결(市 ↔ 공사) 및 처분신탁계약을 통한 토지처분·대금수납

□ 매입 및 매각 주요내용

○ 매입 및 매각구조

- 市 : 公社에 리턴부지매각, SPC에 대출채권 매입 확약
- 公社 : 부지 매입, 처분신탁에 부동산 신탁, 수익권 대금 수취
- 금융기관 : SPC 설립, ABCP 인수(수익권 대금 납입)

※ 매입 · 매각 구조도



○ 주요내용

- ① 인천시와 인천도시공사 토지매매계약 체결(수의계약)
- ② 公社는 매입토지를 신탁회사에 처분신탁하고, 신탁회사는 SC1에 1종 수익권을 양도하고, 2종 수익권은 인천시(49.5%), 公社(49.5%), SPC1(1%)에 각각 양도
- ③~⑤ SPC2는 SPC1에 자금을 대출하고 대출채권에 대한 인천시의 매입확약을 근거로 ABCP를 발행 후 투자자에게 매도하고 SPC1은 신탁회사로부터 대출자금으로 1종 수익권과 2종 수익권을 매수하고, 신탁회사는 수익권 매각대금으로 도시공사에 토지대금을 지급
- ⑥ 公社는 신탁사로부터 받은 매매대금으로 인천시 매매대금 지급

참고 1 대상토지 현황

☐ 토지현황

구 분	A1부지	R1부지	비 고
위 치	송도동 308-1	송도동 316	
면 적(㎡)	180,714.8	44,176.2	
건축물용도 (용도지역)	공동주택용지 (3종일반주거)	일반상업용지 (일반상업용지)	
허용용적율	175% 이하	800% 이하	
건 폐 율	40% 이하	60% 이하	
높 이	100m 이하	100m 이하	
매 매 가 격 (당 초)	397,035,634천 원	148,109,073천 원	

☐ 위 치 도



참고 2 금융주관회사 선정개요 및 선정기준

□ 금융주관회사 선정개요

○ 추진경위

- '15. 8. 21 : 토지매입자금 조달을 위한 금융주관회사 선정공고
(公社 홈페이지)
- '15. 8. 25 : 제안서 접수(총 6개 기관)
- '15. 8. 26 : 제안서 심사위원회 개최
 - * 심사위원 : 총 6명(公社 5명 : 사장, 실·본부장, 市 1명 : 재정기획관실)
 - * 심사기준 : 아래 선정기준 참조

○ 선정결과

- 선정기관 : 한화투자증권
- 한화투자증권 제안내용
 - 조달구조 : 公社를 위탁자로 하는 처분신탁, 市 신용공여(대출채권 매입확약)
 - 조달금리 : All in Cost 연 2.59%(선취)
- ※ 제안금리는 연 2.70%(선취), 금융주관회사로 선정된 후 0.11%p 인하하기로 협의

□ 선정기준

항 목	내 용	배점기준
법 적 안 정 성	- 제안내용에 대한 관계법령 준수 여부 (법무법인 의견 첨부)	10점
제 안구 조 내 용	- 실제 매각거래에 해당하는지 여부 (회계법인 의견 첨부)	40점
채 무부 담 관 련 성	- 해당거래로 인하여 公社의 부채 및 인천시의 예산 대비 채무비율에 영향이 있는지 여부 (법무법인 또는 회계법인 의견 첨부)	30점
제 안금 리 (All in Cost)	- 조달금리, 신탁보수 및 조달 관련 비용 일체 등 (제안금리가 선취조건일 경우 실효수익율로 환산하여 표기)	20점
계		100점

2 재정건전화 · 핵심사업 컨설팅 용역

□ 용역개요

- 용역명 : 인천도시공사 재정건전화 및 핵심사업 컨설팅용역
- 용역기간 : 2014. 3. 13 ~ 2014. 6. 20(100일)
- 용역기관 : 베인앤드컴퍼니코리아(73.4%) & 삼일회계법인(26.6%)
- 용역금액 : 9억 3,000만원
- 용역내용
 - 인천시 및 公社 재정현황 분석, 중장기재정계획 수립(10년 이상)
 - 사업구조 및 경영환경 개선방안, 부채구조 개선방안 등 마련

□ 추진배경

- 지방공기업법 개정('13. 6)에 따른 중장기재무관리계획 수립 및 시의회 제출로 인한 외부 검토 요구
- 공기업 부채관리 강화지침('13. 12)에 따른 안전행정부 요구 부채감축계획 마련
- '13년 수행한 용역결과 사업재조정, 조직개편 등 미실행과제의 정밀진단 및 경영환경 개선을 통한 구체적 재정건전화 방안 마련 필요

□ 주요내용

- 위기 근본원인 진단
 - 리스크가 매우 높은 대규모 부동산 개발 위주 사업구조 및 급속한 사업확장
 - 사업 / 리스크 관리 부실
 - 무리한 사업추진과 관리부실을 허용한 지배구조(市와 公社 주된 책임)

○ 존립위기 직면 추정

구 분	검토 및 추정내용	비 고
유 동 성	'14년 12월말 유동성 부족 추정 Best △73억원, Base △1,344억원, Worst △4,795억원	8월 이후 부도 발생 Risk
부채비율	검단신도시 및 영종하늘도시 사업성 악화 전망 '14년 433%, '15년 354%, '16년 314%, '17년 318%	행자부 기준 준수 불가
수익기반	미 집행 투자의 73%를 차지하는 검단신도시와 영종하늘도시 대규모 손실 전망으로 수익기반 취약	대규모 손실발생 Risk

○ 위기극복대책 : 4대 핵심과제 및 15개 실행과제 제시

핵심과제	실행과제	비 고
재무개선 계획실행	① 공사채 적시발행 및 확정채권 유동화 ② 자산매각 및 분양조건 개선 실행 ③ 비용절감요소 발굴 및 현금유출억제	公 社
	④ 公社 부채감축계획('14.5) 차질없는 실행 · 추가 현물출자, 도화손실보전, 미수대행비 정산 등 ⑤ 재무개선과제 실행을 위한 지원 · 公社 자금조달 신용보강, 자산매각 및 분양 촉진에 필요한 제도 개선 및 정책적 지원 ⑥ 유동성 확보 Risk 사전예측 및 Worst case 대비한 실행계획 수정 및 정례점검(관리강화)	인천시
검단 및 영종 사업조정	⑦ 공동추진기구 구성 및 가동 ⑧ 사업조정방안 수립 및 실행	인천시 公 社
중장기사업 구조재정의	⑨ 미션 및 주력사업 재정의 ⑩ 주력사업별 세부 전략, 추진방안 수립	公 社
운영모델 재정립	⑪ Risk 총량 설정 및 관리체계 재정립 ⑫ 성과관리체계 재정립 ⑬ 조직개편	公 社
	⑭ 지배구조 개편	인천시
	⑮ 인천시, 公社 공동 위기극복 추진체계 구축	公 社

⇒ 실행과제 실현 시 부도 위기 극복 및 행자부 부채비율 거의 준수 가능 전망

검단·영종사업조정 미반영 : '14년 325%, '15년 255%, '16년 239%, '17년 207% (행자부 기준 200%)

□ 후속조치 내용

- 용역결과를 반영한 9대 실행과제 도출로 경영정상화방안 마련('14. 7) 및 시행

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	⑤ 중장기 사업모델 재정립 및 기틀 마련 ⑥ 전문 핵심역량 강화 및 신성장동력 발굴
③ 경영혁신 및 내실화	⑦ 총체적 위기관리 조직 및 시스템 구축 ⑧ 성과중심의 관리체계 구축 ⑨ 조직개편 및 인력조정

□ 후속조치 결과('15년 재무현황 및 전망)

- 용역 후속조치에 따라 경영정상화를 위해 市와 적극 협력 및 자구노력결과 당초 베인&컴퍼니 추정치보다 재무상황 개선

- 베인&컴퍼니 : '14. 12월 유동성 부족(△73~△4,795억원), 부채비율 433% 추정
- 검단신도시 및 영종하늘도시 사업성 : 베인&컴퍼니 추정치보다 개선 전망

※ '15년 재무현황 및 전망

(단위: 억원)

시 기	자 산	부 채	금융부채	부채비율	당기손익
2013. 12	103,846	78,188	66,151	305%	△2,409
2014. 12	109,792	80,981	72,135	281%	242
2015. 6	105,861	76,326	70,279	258%	724
2015. 12 (추정)	105,746	75,630	68,146	251%	587