

건설교통위원회  
2016. 1. 27(수)

제 229회 인천광역시의회 임시회

# 주요업무보고



인천도시공사

Incheon Development & Transformation Corporation



# 목 차

<b>I</b>	<b>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</b>	<b>2015년 행정사무감사 지적사항 처리계획</b>	....	<b>7</b>
①	총괄	.....	9
②	지적사항 처리계획	.....	12
<b>III</b>	<b>2016년 중점 추진계획</b>	.....	<b>29</b>
①	차질없는 부채감축계획 이행을 통한 재정건전화	....	31
②	경쟁력 강화를 위한 경영혁신 추진	.....	34
③	핵심사업 정상화 및 미래성장을 위한 신규사업의 추진	...	36
④	시민과 함께하는 공기업 역할 확대	.....	37
<b>IV</b>	<b>주요사업 추진계획</b>	.....	<b>39</b>
①	단지 · 택지개발사업	.....	41
②	주택건설사업	.....	57
③	주택관리사업	.....	64
④	PF사업	.....	67



## I. 일반현황

- ① 연혁 · 설립목적 및 사업범위
- ② 조직 및 인력현황
- ③ 자본금 · 손익 및 예산규모
- ④ 경영전략



# 1 연혁 · 설립목적 및 사업범위

## 1 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

## 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 35팀



### 2 인 력

(2016. 1. 1. 기준, 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	299	4	295	-	13	35	70	91	73		13
비 고	-79	-	-79	-2	1	-3	-10	-18	-45		-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	2015. 12	비 고
당기손익	-331	-2,140	242	501	2015. 12월 손익은 추정치

※ 2014 ~ 2015년 2년 연속 흑자 달성

#### 3 예산규모(본예산)

(단위 : 억 원)

구 분	2015년	2016년	비 고
예 산 액	46,391	34,796	감)11,595

※ '15년 본예산 대비 공사채상환(이자포함) 금액 및 사업비 등 감소

## 4 경영 전략

### 1 2016년도 경영목표

#### ‘핵심사업 성장동력화 및 미래사업 발굴을 통한 공익가치의 창출’

- 도시·주택 전문 공기업으로 발돋움 -

부채감축 지속 추진으로 재정건전화 도모 및 도시·주택 전문 公社 역량을 강화함으로써  
시민과 함께 인천의 가치를 재창조하는 공기업으로 성장

### 2 경영전략 및 추진과제

#### ❖ 차질없는 부채감축계획 이행을 통한 재정건전화

- 부채 2,761억원 이상, 부채비율 238% 이하 감축 달성
- 리스크 총량한도 설정으로 전사 통합·선제적 사업 리스크관리

#### ❖ 경쟁력 강화를 위한 경영혁신 추진

- 도시·주택 전문 공기업으로 역량강화
- 公社 조직문화의 재정립 및 소통을 통해 동일 가치를 공유하고, 협력하는 조직으로 전환

#### ❖ 핵심사업 정상화 및 미래성장을 위한 신규사업 추진

- 검단·영종 등 핵심사업 정상화(사업성 개선 및 투자유치·분양 촉진을 위한 인·허가 변경, 앵커시설 유치 등)
- 지속성장 가능한 신규사업 추진

#### ❖ 시민과 함께하는 공기업 역할 확대

- 나눔경영 실천을 위한 사회공헌활동 강화
- 임대주택 사업 등 서민주거 안정을 위한 공익사업 추진  
(公社 본연의 역할 확대)

## II. 2015년도 행정사무감사 지 적 사 항 처 리 계 획

① 총 괄

② 지적사항 처리계획



# 1 총괄

## ☐ 처리현황

처리구분	지적사항	처 리 상 황				비고
		계	종 결	진 행	불 가	
계	12	12	1	11	-	
시정요구	-	-	-	-	-	
처리요구	7	7	-	7	-	
건의	5	5	1	4	-	

## ☐ 처리목록

관 리 번 호	처 리 구 분	제 목(내 용)	주관부서	처리상황
15-01	처리 요구	○ 송도 석산은 인천도시공사 중장기재무관리 계획에 의하여 2016년 매각대상으로 계획 수립 되었으나 인천관광공사에서는 동 부지를 관광 자원과 시민 휴식공간으로 활용하려는 계획이 있으며 이와 관련 ‘석산주변 인프라 구축 사업비’ 로 2016년도 본예산에 1억5천만원이 편성되어 있는 바, 기관 간 협의를 통해 송도석산의 처리 방향을 명확히 규정하여 주시기 바랍니다.	복합개발 사업처	진행
15-02		○ 2015년 중장기 재무관리계획과 관련하여 검단에서 장수 간 도로 추진 및 제3연륙교 조기 착공 등의 재무개선계획의 내용 들이 유동적 변수가 있고 경영정상화 방안의 기본방향이 보유 재산 매각 및 분양 등 국내·외 경제 여건 내지 외부 요인에 의해 많은 영향을 받는 재무 관리계획임을 충분히 감안하여 당초 계획의 변경된 내용이나 외부 경제동향 및 부동산 추세 등을 수시로 모니터링하고 분석하여 보다 탄력적인 재무관리계획을 수립·추진하시기 바랍니다.	전략기획처	진행

관 리 번 호	처 리 구 분	제 목(내 용)	주관부서	처리상황
15-03	처리 요구	○ 주택재개발, 도시환경정비 및 주거환경 개선 등 도시재생 관련 사업은 공사의 주요 사업임에도 불구하고 인천시의 대표적인 구도심권인 동인천 일원에 대한 사업계획은 전무한 실정으로 조속히 공사의 사업계획에 동구 등 구도심에 대하여 뉴스테이를 비롯한 재생사업을 강화하여 낙후된 지역 주민의 삶의 질 향상 및 지역사회 발전을 기여하고자 설립된 공사 본연의 목적을 달성할 수 있도록 하시기 바랍니다.	건축 사업처 (도시재생 사업처)	진행
15-04		○ 인천도시공사가 지분을 가지고 있는 특수목적법인(SPC)에 대하여 시의회의 조사특위 발족에 책임을 통감하고 향후 도시공사가 SPC대행사업비(인건비) 산정방식을 개선하는 등 SPC에 대한 관리·감독 권한을 보다 확대할 수 있는 방안을 강구하시기 바랍니다.	투자 홍보처	진행
15-05		○ 과거 공사의 업무추진비 사용내역을 보면 각종 경조사 화환비 명목으로 동일 날짜에 수차례 비용이 집행되거나 유관기관 선물 등의 비용으로 과다한 금액을 사용한 바 있으며, 시 종합감사 결과 법인카드 사용과 관련한 직원의 비위가 적발된 바 있으므로 향후 업무추진비 및 법인카드 사용에 있어 관리 감독을 강화하여 부적절한 사례가 발생하지 않도록 하시기 바랍니다.	청렴경영 지원처 (경영관리처)	진행
15-06		○ 최근 시의 도시공사 종합감사 결과 재산관리 부적정, 대행사업 등 각종 추진 중인 사업 관리 부적정 등 공사 업무 전반에 걸친 문제점이 지적된 바, 시 감사결과 지적사항을 비롯하여 공사 경영 및 사업관리 전반에 걸친 개선방안을 마련하여 향후 동일 사례가 발생하지 않도록 업무에 만전을 기하시기 바랍니다.	청렴경영 지원처 (보상처, 투자홍보처)	진행
15-07		○ 용유노을빛 타운 개발사업과 관련하여 현재 토지주들이 환지방식으로는 사업추진을 반대함에 따라 구역 축소, 단계별 개발, 민간과 공동개발 등 다양한 사업계획의 변경이 예상되는 바, 향후 사업계획 변경 시에는 사업성 등을 면밀히 검토하여 사업추진에 따른 추가적인 부채가 발생하지 않도록 업무추진에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.	복합개발 사업처	진행

관 리 번 호	처 리 구 분	제 목(내 용)	주관부서	처리상황
15-08	건의 사항	○ 해외로의 자본유출을 방지하고 수익을 지역 복지나 구도심 개발 등 공공영역에 사용하기 위한 공사의 카지노 사업 진출을 허용하는 규제 개선 건의와 관련하여 향후 법 개정으로 공사가 카지노 사업 진출을 결정할 때에는 지분참여로 인한 긍정적 효과뿐만 아니라 부작용 또한 고려하고 지분참여자로서 어떻게 영향력을 발휘하여 공공성에 기여할 것인가에 대한 충분한 검토를 통하여 신중히 결정하시기 바랍니다.	전략기획처	진행
15-09		○ 임금피크제 도입과 관련하여 노조와 정기적인 간담회 실시로 사전에 충분히 의견을 조율하여 관련제도 도입에 따른 불필요한 갈등의 소지를 없애는 등 상생의 노사관계 구축을 위해 노력하여 주시기 바랍니다.	경관리처	종결
15-10		○ 정부의 주택공급계획에 의하여 계획된 영종하늘도시의 공공임대아파트에 대한 사업계획 수립 시에는 사업방식에 따른 손익을 면밀히 검토하여 도시공사의 손실을 최소화 할 수 있는 방안을 강구하시기 바랍니다.	건설사업처	진행
15-11		○ 송도국제화 복합단지 건립사업과 관련하여 당초 사업에 참여한 지역업체가 사업여건 변화 등의 사유로 중간에 사업을 포기하면서 지역업체의 지분을 주간사에서 인수한 상태로 지역업체 참여를 통한 지역경제 활성화와 지역업체의 시공능력을 향상시키기 위한 당초 취지를 살리지 못하고 있는 바 지역업체가 형식적인 참여에 그치지 않고 진정한 파트너로서 인천지역의 대형 건설사업에 참여할 수 있도록 실효성 있는 방안을 강구하여 주시기 바랍니다.	투자홍보처	진행
15-12		○ 로봇랜드 조성사업은 장기간 사업추진에 진척이 없는 상황으로 그 간 사업추진이 불가한 여러 가지 원인 및 문제점을 면밀히 분석하여 사업추진이 원활히 이루어질 수 있도록 시와 적극 협의하는 등 개선방안을 마련하여 추진하시기 바랍니다.	투자홍보처	진행

## 2 지적사항 처리계획

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-01	처리요구	건설교통	인천도시공사	진행	복합개발사업처

제 목	기관간 협의 등 송도석산 향후 처리방안(개발방향) 명확화
지 적 및 건 의 사 항	<p>송도 석산은 인천도시공사 중장기재무관리계획에 의하여 2016년 매각대상으로 계획 수립되었으나 인천관광공사에서는 동 부지를 관광자원과 시민 휴식공간으로 활용하려는 계획이 있으며 이와 관련 ‘석산주변 인프라 구축 사업비’로 2016년도 본예산에 1억5천만원이 편성되어 있는 바, 기관 간 협의를 통해 송도석산의 처리방향을 명확히 규정하여 주시기 바랍니다.</p>
추진사항	<p><input type="checkbox"/> <b>추진실적('15년)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '15. 11 : 송도석산 추진계획 확정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 실시계획 인가기간 만료에 따른 인가 취소 결정 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 실시계획 인가 취소 후 지구 내 도시계획도로 개설공사 시행 (기존도로 무상귀속 등 공사비 보전 조건부 시행)</li> <li>• 송도석산(유원지) 시설계획 재검토</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ '15. 12 : 관광인프라 사용 협의완료(公社↔인천관광공사) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 송도석산 사업계획 확정 추진 전까지 관광자원으로 활용할 수 있도록 한시적 사용 승인하여 이용에 문제 없도록 협조</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지구 내 도시계획도로 개설공사 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구 내 도시계획도로 개설공사 추진 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존도로 무상귀속등 공사비 보전조치에 대한 협의 완료시 설계용역 및 시설공사 발주 예정</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 송도석산 유원지 시설 배치계획 재검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 市 관광진흥과 등 관계부서와 협의하여 석산내 시설배치계획 재검토 예정</li> </ul> </li> </ul>



관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-02	처리요구	건설교통	인천도시공사	진행	전략기획처

제 목	외부 경제동향 및 부동산 경기 등 외부변수를 감안한 탄력적인 재무관리계획 수립 강구
지 적 및 건 의 사 항	2015년 중장기 재무관리계획과 관련하여 검토에서 장수 간 도로 추진 및 제3연륙교 조기 착공 등의 재무개선계획의 내용 들이 유동적 변수가 있고 경영정상화 방안의 기본방향이 보유 재산 매각 및 분양 등 국내·외 경제 여건 내지 외부 요인에 의해 많은 영향을 받는 재무관리계획임을 충분히 감안하여 당초 계획의 변경된 내용이나 외부 경제동향 및 부동산 추세 등을 수시로 모니터링하고 분석하여 보다 탄력적인 재무관리계획을 수립·추진하시기 바랍니다.
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적('15년)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '15. 8 : 중장기재무관리계획 수립</li> <li>○ '15. 9 : 市 및 시의회 제출</li> <li>○ 리스크관리 위원회 운영(주 2회) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주 재 : 사장</li> <li>- 참 석 : 기획조정실장, 본부장, 감사</li> <li>- 내 용 : 재무현황, 매각 및 회수목표와 주요추진과제 이행점검, 자금 및 부동산 시장동향 분석 및 대책 수립</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 매월 종합리스크 현황보고(자금 및 부동산시장 동향 모니터링 포함)</p> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '16. 1 : 리스크관리 위원회 운영계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부의 부채감축 목표 및 부동산 시장동향 분석을 통한 목표 수립</li> </ul> </li> <li>○ '16. 2 : 중장기재무관리계획(부채감축계획) 재검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산 시장동향에 따른 중장기재무관리계획 재검토를 통한 목표 수정</li> </ul> </li> <li>○ '16. 9 : '16년 중장기 재무관리계획 수립('16 ~ '20년) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업전반에 대한 재검토 및 분석을 통해 주요 리스크 식별 및 영향력 분석</li> <li>- 민감도 분석을 통한 연도별 재원조달 규모 분석 및 대응책 마련</li> <li>- 부채감축 및 합리적인 수익성 강화를 통한 재무구조 안정성 유지</li> </ul> </li> </ul>

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-03	처리요구	건설교통	인천도시공사	진행	건축사업처 (도시재생사업처)

제 목	동구 등 구도심에 대한 재생사업 강화방안 강구
지 적 및 건 의 사 항	주택재개발, 도시환경정비 및 주거환경 개선 등 도시재생관련사업은 공사의 주요 사업임에도 불구하고 인천시의 대표적인 구도심권인 동인천 일원에 대한 사업계획은 전무한 실정으로 조속히 공사의 사업계획에 동구 등 구도심에 대하여 뉴스테이를 비롯한 재생사업을 강화하여 낙후된 지역 주민의 삶의 질 향상 및 지역사회 발전을 기여하고자 설립된 공사 본연의 목적을 달성할 수 있도록 하시기 바랍니다.
추진 사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적('15년)</p> <p>○ 십정 2 주거환경개선사업</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업추진 정상화 업무협약 체결(2015. 11. 11) <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민대표회의, 임대사업자, 기관투자자, 인천시, 부평구, 公社간 협약 체결</li> </ul> </li> <li>- 사업시행자 지정(2015. 12. 28) <ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시재생과-13402(2015. 12. 28)호 “십정2구역 주거환경개선사업 시행자 지정 통보”</li> </ul> </li> <li>- 정비구역 지정(변경) 신청(→부평구청) <ul style="list-style-type: none"> <li>· 용도지역, 정비사업 시행방법 등 변경</li> </ul> </li> </ul> <p>○ 송림초교주변구역 주거환경개선사업</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업성 분석 및 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업수지 개선을 위해 뉴스테이 등 사업 다각화 검토</li> </ul> </li> <li>- 주민설명회 개최(2015. 12. 1) <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민 의견 청취 및 수렴</li> </ul> </li> <li>- 노후 공·폐가 안전관리를 위한 정기 점검 및 위험구조물 철거 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주기적인 현장점검 및 순찰 실시</li> <li>· 주민 안전을 위한 위험 구조물 철거 공사 완료(2015. 12. 15)</li> </ul> </li> </ul>

☐ **향후계획**

○ **십정2 주거환경개선사업**

- '16. 8 : 관리처분계획공고
- '16. 10 : 주민이주개시
- '16. 12 : 착공
- '20. 1 : 준공 및 입주
- '20. 3 : 청산

○ **송림초교주변구역 주거환경개선사업**

- '16. 01 : 뉴스테이 연계형 정비사업 공모(국토교통부 주관)
  - '16. 1. 13 : 뉴스테이 공모 신청
  - '16. 1. 28 : 뉴스테이 공모 결과 발표
- '17. 1 : 주민이주개시
- '17. 3 : 착공
- '20. 1 : 준공 및 입주
- '20. 3 : 청산

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-04	처리요구	건설교통	인천도시공사	진행	투자홍보처

제 목	특수목적법인(SPC)에 대한 관리·감독권한 확대방안 강구
지 적 및 건의사항	인천도시공사가 지분을 가지고 있는 특수목적법인(SPC)에 대하여 시의회의 조사특위 발족에 책임을 통감하고 향후 도시공사가 SPC대행사업비(인건비) 산정방식을 개선하는 등 SPC에 대한 관리·감독 권한을 보다 확대할 수 있는 방안을 강구하시기 바랍니다.
추진사항	<p><input type="checkbox"/> <b>추진실적('15년)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2015년 SPC 종합관리계획 수립(1월)</li> <li>○ 2015년 SPC 사업계획 및 예산편성 내역 검토(3월)</li> <li>○ 2014년도 경영실적평가 실시 및 평가결과 통보(4월~6월)</li> <li>○ 2015년도 SPC 회계장부 열람 실시(10월~12월)</li> <li>○ SPC 사장단 등 간담회 분기별 개최 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1분기(4월), 2분기(7월), 3분기(10월), 4분기('16. 1월 예정)</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2016년 SPC 종합관리계획 방침 수립('16. 1월)</li> <li>○ 市 공공기관혁신방안에 따른 SPC 임원 성과평가 도입 등 경영개선방안 수립('16. 1월~2월)</li> <li>○ 2015년도 경영실적평가 실시('16. 4월)</li> <li>○ 2016년도 SPC 회계장부 열람 실시('16. 9월~10월)</li> <li>○ 분기별 SPC 사장단 간담회 개최('16. 1월, 4월, 7월, 10월)</li> <li>○ SPC 주요현안 해결을 위한 유관기관 협의체 구성 운영(수시)</li> </ul>

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-05	처리요구	건설교통	인천도시공사	진행	청렴경영지원처 (경영관리처)

제 목	업무추진비 및 법인카드 사용 등 관리·감독 강화방안 강구
지 적 및 건의 사항	과거 공사의 업무추진비 사용내역을 보면 각종 경조사 화환비 명목으로 동일 날짜에 수차례 비용이 집행되거나 유관기관 선물 등의 비용으로 과다한 금액을 사용한 바 있으며, 시 종합감사 결과 법인카드 사용과 관련한 직원의 비위가 적발된 바 있으므로 향후 업무추진비 및 법인카드 사용에 있어 관리 감독을 강화하여 부적절한 사례가 발생하지 않도록 하시기 바랍니다.
추진 사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적('15년)</p> <p>○ 법인카드 사용 및 관리방안 수립(경영지원처-18892호, '15. 12. 07)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법인카드 보관, 관리방안 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 법인카드 각 부서 담당자 별도보관(개인소유 금지) 후 필요시 반출, 사용 후 부서 담당자에게 반납처리</li> </ul> </li> <li>- 법인카드 사용수칙 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 클린카드 사용에 따른 의무적 제한업종 고지</li> <li>· 심야시간 및 공휴일 원칙적 사용금지 처리</li> <li>· 법인카드 사적사용 금지 등</li> </ul> </li> <li>- 사용수칙 위배사용시 조치방법 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 부당사용 후 즉시 승인취소 처리(별도 사유서 징구)</li> <li>· 승인취소 불가에 따른 先결제시 先결제 사유서 징구</li> </ul> </li> </ul> <p>○ 업무추진비 집행실태에 대한 분기별(2, 3분기) 점검실시(감사처)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 점검사항 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 업무추진비 사용범위 준수 여부</li> <li>· 집행시 지출품의서 및 집행내역서 등 증빙자료 적정성 여부</li> <li>· 클린카드 의무적 제한업종 사용 여부등</li> </ul> </li> <li>- 점검결과 : 사용범위 미준수 등 부적정 3건에 대하여 “주의” 조치</li> </ul>

○ 법인카드 사용의 투명성 및 내부통제 강화를 위한 업무추진비 집행지침 개정('15. 11. 5, 감사처)

- 목 적 : '법인카드 사용제한 업종' 강화
- 개정내용
  - 사용제한 업종인 유흥업종에 대한 기준 명확화(한국표준산업분류의 일반유흥 주점과 무도유흥주점에서 사용금지)
  - 기타주점에서 음주목적 사용제한(ex) 치킨호프, 토속주점, 맥주전문점 등}

○ 업무추진비 및 법인카드 사용 방법에 대한 쏘직원 교육 실시 ('15. 10. 14 ~ 15, 감사처)

- 대 상 : 3급 이하 쏘직원
- 강 사 : 감사처장
- 교육내용
  - 업무추진비 집행요령 및 유의사항
  - 법인카드(클린카드) 사용시 유의사항 등

□ 향후계획

○ 법인카드 사용내역에 대한 지속적인 모니터링 실시(경영지원처)

- 클린카드 사용제한 업종 사용여부
- 심야시간 및 공휴일 사용여부 등
- 분기별 법인카드 先결제 및 승인취소 내역 확인(사유서 징구내역 대상) 등

○ 업무추진비 집행실태에 대한 분기별 점검 실시(청렴경영지원처)

- 업무추진비 집행절차 및 사용범위 준수 여부에 대한 분기별 점검
- ※ 2016년 자체감사 추진계획(감사처-2544호, 2015. 11. 20) 반영

○ 업무추진비 및 법인카드 사용방법에 대한 쏘직원 교육실시 (반기별, 청렴경영지원처)

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-06	처리요구	건설교통	인천도시공사	진행	청렴경영지원처 (보 상 처, 투자홍보처)

제 목	재산관리 부적정, 사업관리 부적정 등 市 종합감사결과 지적사항에 따른 公社경영 및 사업관리 전반에 걸친 개선방안 마련
지 적 및 건의사항	최근 시의 도시공사 종합감사 결과 재산관리 부적정, 대행사업 등 각종 추진 중인 사업 관리 부적정 등 공사 업무 전반에 걸친 문제점이 지적된 바, 시 감사결과 지적사항을 비롯하여 공사 경영 및 사업관리 전반에 걸친 개선방안을 마련하여 향후 동일 사례가 발생하지 않도록 업무에 만전을 기하시기 바랍니다.
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적('15년)</p> <p>【내부통제 강화 - 청렴경영지원처】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社 경영 및 사업관리 전반 점검을 위한 2016년도 자체감사 계획 수립(감사처-2544호, '15. 11. 20) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무 전반에 대한 종합감사 실시('16. 6월)</li> <li>- 公社 보유재산에 대한 재산관리 실태점검 실시(반기별, 3월/10월)</li> </ul> </li> </ul> <p>【일반사업용<sup>1)</sup> 재산관리 강화 - 보상처】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 무단점유자에 대한 변상금 납부 통보 및 토지인도소송 제기('15. 8월~9월)</li> <li>○ 재산실태 조사 및 재산관리시스템 구축 용역 준공('15. 12) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용역기관 : 한국국토정보공사(인천지역본부)</li> <li>- 용역내용 : 일반사업용 토지 무단점유자별 점유현황 구획을 위한 항공탐사측량</li> </ul> </li> <li>○ 일반사업용 재산 효율적 관리를 위한 전산 시스템 구축 진행 中('15. 12) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반사업용 재산 현황, ERP SYSTEM 등재 추진(公社 전산팀과 공조)</li> <li>- 위치, 면적, 임대현황, 임대료 체납여부 등</li> </ul> </li> <li>○ 현장활동 강화를 통한 재산관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부지경계 펜스 설치를 통한 불법점유 금지 강화</li> <li>- 지역별 불법점유 및 불법경작 방지를 위한 알림판 설치</li> </ul> </li> </ul>

**【개발사업용<sup>1)</sup> 재산관리 강화 - 판매처 및 보상처】**

○ 개발사업용 재산 무단 사용자 실태 조사 실시('15. 6월)

- 조사사항
  - 경서임대주택단지조성사업 및 검단일반산업단지조성사업 부지 내 임대용지 사용면적 점검
  - 도화구역 도시개발사업 부지 보상 완료 후 무단 점유사용자 실태 조사
- 조치사항
  - 임대차계약면적 초과사용 부분에 대한 무단사용료 추징
  - 무단점유 사용자에게 대한 부당이득금 납부 통보 및 미납자 재산조회 등 실시

**【SPC 대행사업 등 관리·감독 강화 - 투자홍보처】**

○ SPC 관리·감독강화를 위한 회계장부 열람실시('15. 10. 19 ~ 11. 20)

- 대상사업(5개 사업, 5개 SPC)

연번	사업명	SPC명
1	미단시티 개발사업	(주)미단시티개발
2	인천아트센터 지원1단지 개발사업	인천아트센터(주)
3	송도국제화복합단지 개발사업	송도국제화복합단지개발(주)
4	인천글로벌캠퍼스 조성사업	인천글로벌캠퍼스(주)
5	서운일반산업단지 조성사업	서운일반산업단지개발(주)

- 열람인원 : SPC별 담당자, 회계전문직원, 감사처 직원, 청렴옴부즈만 (공인회계사) 등
- 열람사항
  - 급여·업무추진비 등 SPC 운영비 편성 및 집행의 적정성
  - 각종 지출 및 수입에 대한 적정 회계처리 여부 및 규정준수 여부
  - 공사, PF, 용역 발주 및 계약의 적정성 및 규정준수 여부
  - 용역 및 공사 감독·진행의 적정성 및 규정준수 여부 등
- 열람결과
  - 사업별 결과보고 후 SPC별 개선요청사항 통보
  - SPC별 개선계획 수립 및 개선조치여부 지속 모니터링
  - 개선이행 실적 2015년도 SPC경영실적평가 지표에 반영 등



## □ 향후계획

### 【내부통제 강화 - 청렴경영지원처】

#### ○ 2016년도 자체 종합감사 등 실시

- 업무 전반에 대한 종합감사 실시('16. 6월)
  - 公社 경영 및 사업관리 전반에 대한 감사실시
- 公社 보유재산에 대한 재산관리 실태 집중점검 실시(반기별, 3월/10월)

### 【일반사업용 재산관리 강화 - 보상처】

#### ○ 일반사업용 재산 효율적 관리를 위한 전산 시스템 구축 운영('16. 2월)

- 일반사업용 재산 현황, ERP SYSTEM 등재 추진(公社 전산팀과 공조)
- 위치, 면적, 임대현황, 임대료 체납여부 등

#### ○ 일반사업용 재산관리 강화방안 시행(연중)

- 자산관리팀 신설하여 자산 관리업무 전담
  - 기존 자산운영팀에서 매각업무 배제하고 자산관리에 업무 집중
- 명도소송 업무 지속 추진
  - 주요 대상토지(서구 원창동 광명티엘에스 부지, 아암도 부지 등)임대료, 토양오염, 측량감정 의뢰
  - ※ 소송을 통하여 토지인도 및 원상회복을 위한 감정비용 청구예정
- 해당관청과 업무 공조
  - 각 구청, 경찰서 등과 업무 공조를 통해 소송과 병행하여 업무 추진하여 행정대집행 등이 조기에 실시될 수 있도록 업무 공조
- 명도소송 후 매각시행
  - 매각 가능한 일반사업용 재산은 조기 매각을 통해 관리비용 절감예정
  - 행정안전부 경영개선명령에 따라 일반사업용 토지의 적극적 매각 실시

### 【개발사업용 재산관리 강화 - 판매처 및 보상처】

#### ○ 현장조사를 통한 사업용 재산관리 강화방안 시행(연중)

- 무단점유 방지대책 강화
  - 무단점유 방지를 위한 보상 및 이전 완료 후 무단점유를 방지하기 위하여 해당 사업부서와 유기적 순찰 강화

- 무단점유자 발생 시 즉각 명도소송 등을 통한 강제 집행
- 임대차계약자의 임대용지 사용면적 점검
- 계약자가 계약면적에 경계측량 후 훼손설치의 의무화 및 公社 주기적인 현장확인 시행

○ 公社 재산관리규정 개정을 통한 관리강화('16. 상반기)

- 개발사업부지 사용수익허가를 사업목적 및 용도에 장애가 되지 않는 범위로 제한
- 심의기구를 통한 사용수익허가 가능여부 및 가격결정이 되도록 규정 명확화 등

【SPC 대행사업 등 관리·감독 강화 - 투자홍보처】

○ SPC 대행사업 종합관리계획 방침 수립('16. 1월)

- 회계장부열람, SPC 경영실적평가 등을 통한 감독 강화
- SPC 주주로서 추가적 관리·감독 강화방안 강구

○ 市 공공기관혁신방안에 따른 SPC 임원 성과평가 도입 등 경영개선방안 수립('16. 1월~2월)

○ 2015년도 경영실적평가 실시('16. 4월)

- 사업계획 대비 추진실적, 회계장부열람결과 조치사항 등 개선여부 등 점검
- 미흡기관에 대한 경영개선 대책수립 통보, 지적사항에 대한 개선요구 등

○ 2016년도 SPC 회계장부 열람 실시('16. 9월~10월)

○ 분기별 SPC 사장단 간담회 개최('16. 1월, 4월, 7월, 10월)

○ SPC 주요현안 해결을 위한 유관기관 협의체 구성 운영(수시)

<sup>1)</sup> : 公社보유 재(자) 산의 구분

- 公社 보유 재산 : 公社 보유 재(자) 산을 크게 사업용 재산과 업무용 재산으로 구분하고, 사업용 재산은 개발사업용 재산, 일반사업용 재산으로 구분함.
- 개발사업용 재산 : 公社의 기획·설계 및 시공, 즉 제조과정을 거쳐 매각하는 과정에 있는 토지 및 주택 등
- 일반사업용 재산 : 公社의 기획·설계 및 시공, 즉 제조과정을 거치지 않고 매각하는 토지 및 주택 등 (市 현물출자 자산 등)
- 업무용 재산 : 公社사육, 公社 업무용 차량, 사무용 물품 등

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-07	처리요구	건설교통	인천도시공사	진행	복합개발사업처

제 목	용유노을빛타운 사업계획 변경시 면밀한 사업성 검토 요구
지 적 및 건 의 사 항	용유노을빛 타운 개발사업과 관련하여 현재 토지주들이 환지방식으로의 사업 추진을 반대함에 따라 구역 축소, 단계별 개발, 민간과 공동개발 등 다양한 사업계획의 변경이 예상되는 바, 향후 사업계획 변경 시에는 사업성 등을 면밀히 검토하여 사업추진에 따른 추가적인 부채가 발생하지 않도록 업무 추진에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적('15년)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '15. 5~7 : 환지방식 사업추진에 대한 주민설문조사 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 응답자의 82% 환지방식 반대</li> </ul> </li> <li>○ '15. 8 : 용유노을빛타운 개발사업 불가 통보(公社→경제청) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법적요건 불충족으로 환지방식 사업추진 불가</li> </ul> </li> <li>○ '15. 8~10 : 용유노을빛타운 사업방향 관련 경제청 협의</li> <li>○ '15. 11 : 민간합동개발방식 사업추진 통보(公社→경제청)</li> <li>○ '15. 12 : 사업방식 변경 주민설명회 개최 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간사업자 공모하여 합동개발방식 추진 설명</li> </ul> </li> <li>○ '15. 12 : 타당성 검토 및 민간사업자 공모지침서 작성 등 용역 발주</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '16. 1 : 타당성 검토 및 공모지침서 작성 등 용역 착수</li> <li>○ '16. 3 : 민간사업자 공모 추진</li> <li>○ '16. 4 : 민간사업자 선정</li> <li>○ '16. 7 : 개발계획 변경 신청 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시공사와 민간사업자 의견을 반영한 개발계획 신청</li> </ul> </li> </ul>

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-08	건의사항	건설교통	인천도시공사	진행	전략기획처

제 목	카지노 사업진출(지분참여)시 부작용 등을 고려한 사전 검토
지 적 및 건의사항	<p>해외로의 자본유출을 방지하고 수익을 지역복지나 구도심 개발 등 공공 영역에 사용하기 위한 공사의 카지노 사업 진출을 허용하는 규제개선 건의와 관련하여 향후 법 개정으로 공사가 카지노 사업 진출을 결정할 때에는 지분참여로 인한 긍정적 효과뿐만 아니라 부작용 또한 고려하고 지분참여자로서 어떻게 영향력을 발휘하여 공공성에 기여할 것인가에 대한 충분한 검토를 통하여 신중히 결정하시기 바랍니다.</p>
추진사항	<p><input type="checkbox"/> <b>추진실적('15년)</b></p> <p>○ 지방공기업 중장기 재무구조 개선을 위한, 복합리조트 출자 허용 건의(公社⇒행자부 등) : '15. 9 ~ 10.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현 황 : 지방공기업법 상, 여행업과 카지노업에 참여불가</li> <li>- 방 식 : 복합리조트 대상부지 일부 현물출자를 통한 지분취득(10%)</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>* 출자조건 : 카지노 시설면적이 전체 건축 연면적의 5% 이내, 기업회계기준상 연결 재무제표 비대상인 출자비율 20% 미만 출자 타당성 용역 결과 적합한 경우 등</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기대효과 : 공기업 재정여건 개선 및 개발이익의 지역 환원 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공기업 : 지역 개발사업이나 구도심 재정비 등 공익적 활용</li> <li>• 카지노사업자 : 현물출자로 땅값 등 초기 투자비용 감소로 투자여건 개선</li> </ul> </li> </ul> <p>○ 민간규제개선단 규제개혁 토론회 건의 : '15. 12.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주 관 : 국무조정실 민관합동규제개선추진단, 인천시</li> <li>- 제안내용 : 카지노 복합리조트사업의 지방공기업 지분 참여 요청 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1단계 : 지방공기업법 개정 (수입금 일부를 사회복지사업에 환원하는 조건으로 카지노사업 참여 허용)</li> <li>• 2단계 : 복합리조트 사업체에 현물 출자</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <p>○ 정부정책 변화에 대한 지속적 동향파악 및 공기업 참여방안 모색</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방공기업 활성화를 위한 카지노사업 정책적 지원 요청</li> <li>- 카지노사업의 합리적·모범적 참여방안 모색 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 카지노사업 수익에 대한 지역환원 등 공공성 기여방안</li> <li>• 사업참여에 따른 부정적 이미지 해소방안 등</li> </ul> </li> </ul>

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-09	건의사항	건설교통	인천도시공사	종결	경영관리처

제 목	임금피크제 도입 등 노동조합과 상생의 노사관계 구축 노력
지 적 및 건의사항	임금피크제 도입과 관련하여 노조와 정기적인 간담회 실시로 사전에 충분히 의견을 조율하여 관련제도 도입에 따른 불필요한 갈등의 소지를 없애는 등 상생의 노사관계 구축을 위해 노력하여 주시기 바랍니다.
추진사항	<p><input type="checkbox"/> <b>추진실적('15년)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 노사협의회를 통한 의견 조율 실시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014년 4/4분기 노사협의회를 시작으로 총 4회에 걸쳐 노사협의회 안건으로 상정하여 노사간 협의 진행</li> </ul> </li> <li>○ 임금피크제 도입에 대한 기본 합의 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2015. 9. 24 : 임금피크제 도입시기 등 기본사항 완료, 협약서 체결</li> <li>- 2015. 10. 5 : 인천광역시 공사·공단 임금피크제 상생협약 체결</li> </ul> </li> <li>○ 세부시행 사항에 대한 협의 및 합의 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2015. 10월부터 11월까지 총 6회의 노사협의를 진행</li> <li>- 2015. 12. 8 : 세부사항에 대한 최종 합의 체결</li> </ul> </li> <li>○ 2015. 12월 취업규칙 등 관련 사규 제개정 완료</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2016. 1. 1. 임금피크제 실시 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 지속적인 협의를 통한 제도 개선 추진 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 행정자치부의 「지방공기업 임금피크제 운영지침」에 의거하여 지속적인 노사간 협의를 통해 제도 개선 실시 예정</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-10	건의사항	건설교통	인천도시공사	진행	건축사업처

제 목	영종 공공임대주택건설사업 사업계획시 손실 최소화 방안 강구
지 적 및 건의사항	정부의 주택공급계획에 의하여 계획된 영종하늘도시의 공공임대아파트에 대한 사업계획 수립 시에는 사업방식에 따른 손실을 면밀히 검토하여 도시공사의 손실을 최소화 할 수 있는 방안을 강구하시기 바랍니다.
추진사항	<p><input type="checkbox"/> <b>추진실적('15년)</b></p> <p>○ 사업여건 개선을 위한 부지 용도전환 완료 (당초 : 국민임대 → 변경 : 공공임대) - 공공임대 전환 개발계획 변경 고시('15. 8. 10)</p> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <p>○ 용도전환(공공임대) 반영된 사업추진 계획 수립('16 상반기) - 사업추진 여부(부지매각) 및 시기, 사업방식(자체사업, 임대리츠) 등 다각적인 검토를 통한 사업계획 수립</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>영종지역 시장 및 부동산 동향 파악 및 既 투입 비용 등에 대한 면밀한 검토를 통한 사업추진 여부(부지매각) 및 시기 결정</li> <li>임대리츠 등 다양한 사업유형에 대한 검토 진행</li> </ul>

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-11	건의사항	건설교통	인천도시공사	진행	투자홍보처

제 목	송도국제화복합단지 건립사업 인천지역업체 참여확대방안 강구
지 적 및 건의 사항	<p>송도국제화 복합단지 건립사업과 관련하여 당초 사업에 참여한 지역업체가 사업여건 변화 등의 사유로 중간에 사업을 포기하면서 지역업체의 지분을 주간사에서 인수한 상태로 지역업체 참여를 통한 지역경제 활성화와 지역업체의 시공능력을 향상시키기 위한 당초 취지를 살리지 못하고 있는 바, 지역업체가 형식적인 참여에 그치지 않고 진정한 파트너로서 인천지역의 대형 건설사업에 참여할 수 있도록 실효성 있는 방안을 강구하여 주시기 바랍니다.</p>
추진 사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적('15년)</p> <p>○ 추진실적 없음.</p> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <p>○ 향후 시공사 선정 시 사례를 반영하여 적용토록 적극 협의</p> <p>- 사례 : M1 시공사선정 입찰안내서, 사업약정서 제18조</p> <p>• 인천지역업체 의무공동도급 비율 20% 이상, 지역업체 하도급비율 50% 이상</p>

관리번호	구 분	위원회명	관 리 부 서	처리상황	비 고
15-12	건의사항	건설교통	인천도시공사	진행	투자홍보처

제 목	로봇랜드 조성사업 사업지연에 따른 개선방안 강구
지 적 및 건의사항	로봇랜드 조성사업은 장기간 사업추진에 진척이 없는 상황으로 그 간 사업추진이 불가한 여러 가지 원인 및 문제점을 면밀히 분석하여 사업추진이 원활히 이루어질 수 있도록 시와 적극 협의하는 등 개선방안을 마련하여 추진하시기 바랍니다.
추진사항	<p><input type="checkbox"/> 추진실적('15년)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 로봇랜드 사업화 개선방안 시장님 보고(4. 13)</li> <li>○ 로봇랜드 사업 합동 토론회(4. 28)</li> <li>○ 로봇랜드 투자제안 공모(6. 8)</li> <li>○ 로봇랜드 사업개선방안 자문위원 토론회(8. 19)</li> <li>○ 로봇랜드 주주간담회 개최(12. 2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1단계 사업현황 보고 및 향후 사업추진방향 모색</li> </ul> </li> <li>○ 로봇랜드 경제부시장주재 현안사항 간담회(10. 5)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 로봇랜드 사업 정상화 방안 검토 및 유관기관 협의('16. 상반기) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산자부, 인천시, 公社 등</li> </ul> </li> </ul>



### III. 2016년 중점 추진계획

- ① 차질없는 부채감축계획 이행을 통한 재정건전화
- ② 경쟁력 강화를 위한 경영혁신 추진
- ③ 핵심사업 정상화 및 미래성장을 위한 신규사업의 추진
- ④ 시민과 함께하는 공기업 역할 확대



# 1 차질없는 부채감축계획 이행을 통한 재정건전화

## 추진목표

- ❖ 부채 2,761억원(총부채 70,812억원) 이상 감축 및 부채비율 238% 이하 달성

구분	부채감축계획('15.6)		2015년* 예상실적(③)	2016년 목표 (①+②-③)
	2015년(①)	2016년(②)		
매각	14,210	21,202	10,019	25,393
회수	12,163	13,444	12,206	13,401
부채	75,630	70,812	73,573	70,812
부채비율	251%	238%	251%	238%

\* 연말시재 2,198억원 기준

- ❖ 리스크관리위원회 운영을 통한 부채감축 상황 점검 및 전사 통합 리스크관리(연중)

## 2016년도 추진계획(방향)

### ① 핵심사업 토지 매각

- 검단새빛도시 : 공동주택용지 분양(매각 1,776억 ⇒ 회수 759억)

· 공동주택용지 5필지(3분기), 공공시설용지 1필지 매각(4분기)

\* 토지이용계획 분석을 통한 분양가능성 높은 필지 선별 · 우선 분양 추진

- 영종하늘도시 : 대규모 투자설명회(상·하반기) 개최, 타켓분양 추진  
(매각 4,462억 ⇒ 회수 1,105억)

- 공동주택용지 10필지(1,917억) 분양(4분기)
- 상업용지 52필지(548억) 분양(연중)
  - \* LH와 세부협의를 통해 2016년도 분양 대상 및 시기 조정
- 산업시설용지 10필지(464억) : 타켓 분양을 위한 간담회 개최(1분기)

○ 미단시티 : 토지리폼, 복합리조트 홍보를 통한 주택용지 성공적 분양  
(매각 1,431억 ⇒ 회수 1,023억)

- 공동주택 4필지(1,111억원) (4분기), 숙박용지(177억) (2분기) 분양 추진
  - \* 복합리조트 추가 유치 분위기 호전에 따른 분양활성화 유도
  - \* 토지리폼 추진(공동주택용지 평형조정 등), 복합리조트 유치 관련 홍보

○ 도화구역 : 도화구역 내 투자비전 제시를 통한 잔여필지 완판 추진  
(매각 등 6,029억 ⇒ 회수 1,888억)

- 상업용지 1필지(427억, 1분기), 산업시설용지 3필지(556억, 4분기) 매각추진
- 산업시설용지(3필지)에 대한 리폼방안 검토 시행
- 인천지방합동청사/한국전력 유치 뉴스테이/누구나집 등 추진사항 홍보
- 국민임대주택용지(3블록, 243억) 인천시 및 LH에 공급 추진
- 인천전문대 재배치 부지 '16년 일괄 보전 반영(3,315억)

○ 검단일반산업단지 : 수요를 고려한 단계별 분양(매각 933억 ⇒ 회수 684억)

- 산업시설용지 8필지(315억원) (연중), 지원시설용지 21필지(245억원) (10월)
- 폐기물처리시설용지 309억원 (10월) 등

○ 자산매각을 통한 부채감축(매각 6,450억 ⇒ 회수 4,371억)

- 송도브릿지호텔 및 SC1-1부지 매각(2월) : 잔금 수납(8월限)
- 송도 B1블록 매각(하반기), I블록 매각(연내)
  - \* 지구단위계획 변경 및 시장상황에 맞춰 하반기 중 매각 추진
- 영종 12· 48블록 공동주택용지 매각(연내)
  - \* 영종하늘도시 시장상황에 맞춰 매각시점 및 납부조건 등 탄력적 조정

## ② 부채감축계획 관리계획

### ○ 정부 부채감축계획과 연계한 리스크허용총량 설정 관리

· 리스크허용총량 = 최대차입한도액 - 기존 차입금액

#### 최대차입한도 설정

구 분	2015년	2016년	2017년	비 고
부채비율	290%	260%	230%	행 자 부 목 표 준 수
최대차입 한 도	자본의 2.9배	자본의 2.6배	자본의 2.3배	

- 매월 금융부채 등 재무상태 변동상황을 고려한 리스크허용총량 산정
- 리스크총량 범위 내 신규 및 추진사업 조정·통제

### ○ 리스크관리위원회 운영을 통한 부채감축 상황 점검 및 리스크 통합관리

- 리스크관리위원회 운영계획 수립 : 1월
  - 부채감축계획 달성을 위한 2016년 매각 및 회수목표 설정
  - 사업별 중점 추진과제 및 현안과제 설정
- 운영계획 : 월 2회 정기개최(필요시 수시개최)
- 운영내용 : 부진과제 중점관리 및 의사결정

## ③ 市 재정지원계획 적기 이행

(단위 : 억원)

구 분		부채감축계획				'15년 예상 ④	'16년 이행 (①+②-④)
		합 계	①'15년	②'16년	③'17년 이후		
계		14,383	1,930	4,331	8,122	138	6,078
추가출자		6,573	1,573	3,000	2,000		4,573**
도화 구역	손실보전	2,719			2,719		
	전 문 대 재 배 치	3,315		1,105	2,210		1,105
대행사업비 정 산		1,776	357	226	1,193	138	400

\* '15년 예상 : 송도 RC1 대금

\*\* '15년 감자대상 제외 추진 중인 855억원(영구임대) 제외시 추가출자 3,718억원

## 2 경쟁력 강화를 위한 경영혁신 추진

### 추진 목표

- ❖ 市 공공기관 혁신방안 추진을 통한 경쟁력 강화 및 경영 환경 변화에 따른 중장기 경영전략 수립
- ❖ 일몰사업 및 여건변화 등에 따른 인력 재배치 및 기능중심의 성과지향형 조직으로 조직 체질 개선
- ❖ 경영평가 “나” 등급 획득

### 2016년도 추진계획(방향)

#### 1 혁신방안 추진

- 인천시 산하 공공기관 종합혁신방안(‘15년 12월)에 따른 혁신과제 이행

#### 혁신방안 주요내용(혁신과제)

##### 합리적 조직·인사

1. 관광공사 설립에 따른 조직·인력 재배치
2. 「부조리 익명신고시스템」을 통한 비리근절

##### 재정건전화

3. SPC 관리감독 강화를 통한 경영 개선
4. 재정위기 극복을 위한 부채 감축
5. 재정 건전화를 위한 자구노력 강화
6. 경상수지 개선을 위한 비용 절감
7. 경영안정화를 위한 중장기 미래사업 발굴

##### CEO 역량강화

8. 임·직원 내부평가 제도 개선
9. 핵심인재 양성을 위한 제도 개선

## 2 중장기 경영전략 수립 및 시행('15. 11월 ~ '16년 3월)

- 부동산 시장 재편 및 인천관광공사 설립(2015. 9월) 등 경영환경의 급격한 변화에 따라 경영전반에 대한 중장기 경영전략 수립

## 3 일몰사업 및 신규사업 추진 등 사업환경 변화에 따른 인력 재배치 및 조직체질 개선

### 추진계획(방향)

- ❖ 안정적 사업추진을 위한 관리형 조직 ➡ 위기극복을 위한 기능 중심의 성과지향형 조직으로 조직체질 개선
- ❖ 일몰사업 · 신규사업 추진 등 사업환경 변화에 따른 인력 재배치
- ❖ 핵심사업 · 신규사업의 적기추진을 위한 인력충원 등 정원 증원(增員)
- ❖ 자연감소(의원면직, 정년퇴직) 인력 및 임금피크제 시행에 따른 신규인력 충원

## 4 경영평가 “나 ” 등급 획득

### 추진계획(방향)

- ❖ 경영평가 등급 향상( 마 → '나' )을 통한 경영효율성 및 대외 신인도 제고
  - **고객만족도 전년대비 10% 향상** : '15년 76.11점(11위) → '16년 83.72점 (3위)
- ❖ 부서별 지표 중점 관리 및 부진 지표에 대한 정기적 현안토론 등 최적의 평가기능 유지
- ❖ 확인 · 평가기능 강화를 통한 경영목표의 달성 및 일 · 조직 양립을 위한 성과중심의 평가체계 구축

3

핵심사업 정상화 및 미래성장을 위한 신규사업의 추진

2016년도 추진계획(방향)

구 분		주요 추진내용
핵심사업	검단 새빛도시 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업 내실화를 위한 사업계획 변경 추진                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 광역교통개선대책(4월), 교통영향분석·개선대책(6월) 개발 및 실시계획 변경(9월)</li> </ul> </li> <li>· 합동사무소(홍보전시관) 개설 및 분양계획수립(상반기)</li> <li>· 매각 : 1,776억원, 회수 : 759억원</li> </ul>
	영종 하늘도시 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대규모 투자설명회 상·하반기 개최</li> <li>· 인·허가 변경(6월), 2-3단계 사업준공(12월)</li> <li>· 접근 교통망 확충을 통한 용지매각 여건 최적화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영종역사 적기 개통(3월), 운북IC 서울방향 진출입로 공사완료(6월) 제3연륙교 최적 건설방안 마련(10월)</li> </ul> </li> <li>· 매각 : 4,462억원, 회수 : 1,105억원</li> </ul>
	미단시티 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지리폼(공동주택 평형조정), 복합리조트 유치를 통한 공동주택용지 분양 추진</li> <li>· RFP결과와 연계한 계획·실시계획 변경신청(3월), 변경승인(9월)</li> <li>· 군부대 고도제한 해소공사 발주(6월)</li> <li>· 매각 : 1,431억원, 회수 : 1,023억원</li> </ul>
	도화구역 도시 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 투자가치 및 비전 제시를 통한 잔여필지 완판 추진                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천지방합동청사 및 한국전력 제물포지사 부지매입·착공, 누구나집, 뉴스테이 등 新 주거문화타운 조성 등 홍보</li> </ul> </li> <li>· 사업준공을 위한 개발계획·실시계획(변경) 승인(10월)</li> <li>· 매각 : 6,029억원, 회수 : 1,888억원</li> </ul>
신규사업	뉴스테이 공급촉진지구 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 市의회 승인(2월)</li> <li>· 지구지정(6월) 및 지구계획 승인(12월)</li> <li>· 기업형임대주택 사업자 공모(12월)</li> </ul>
	공공주택지구 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 市의회 승인(2월)</li> <li>· 지구지정 및 민간사업자 공모(하반기)</li> </ul>



## 4 시민과 함께 하는 공기업 역할 확대

### 추진 목표

- ❖ 나눔경영 실천을 위한 사회공헌활동 강화
- ❖ 서민주거안정을 위한 임대주택 공급 등 공익사업 추진

### 2016년도 추진계획(방향)

#### ① 나눔경영 실천을 위한 사회공헌활동 강화

- 2016년도 'For The Better'(보다 더 좋게) 운동 추진
  - 임대고객, 지역공동체 및 公社직원이 참여하는 3개 분야 19개 사업 추진
- 公社 고유 사업영역을 반영한 대표적 사회공헌 사업 발굴
  - 주민과 함께하는 마을가꾸기 사업(도시재생 마을가꾸기 사업 연계)
  - 실버카페 설립, 따뜻한 우리 집, 임대주택 입주민 한마당(건축사업처 연계)
- 임·직원 참여봉사활동 강화를 통한 1직원 1나눔 실시
  - Go Green(친환경 운동) 사업 추진 및 직원 나눔 릴레이(차기 봉사자 추천) 실시
  - ※ Go Green 사업 : 거점 지역 환경미화 및 친환경 제품 나눔(에코백, 머그컵)

#### ② 서민주거 안정을 위한 임대주택 공급 등 공익사업 추진

- 낙후 주거지역 정비를 위한 주거환경개선사업 추진
  - 민간사업자 참여 등 사업성개선 및 사업화 방안 모색(市↔公社)
  - 사업지 내 안전관리를 위한 지속적인 안전점검 시행
- 신규 임대주택 공급 추진
  - 기존주택 전세임대(年 500호), 매입임대(年 100호) 신규공급 추진 등
- 맞춤형 주거지원서비스사업 대행
  - 원도심 지역에 적합한 공공임대주택(소단위, 소형) 건립
  - 정비기반시설 등 주변의 마을환경정비와 주민공동시설 복합 설치
- 임대주택 공급 확대를 위한 뉴스테이 건설사업 적기 추진 등



## IV. 주요사업 추진계획

### ① 단지·택지개발사업

1. 검단새빛도시 개발사업
2. 영종하늘도시 개발사업
3. 미단시티 조성사업
4. 도화구역 도시개발사업
5. 용유노을빛타운 개발사업

### ② 주택건설사업

1. 임대주택(구월·경서·영종) 건설사업
2. 십정2 주거환경개선사업
3. 송림초교주변구역 주거환경개선사업

### ③ 주택관리사업

1. 임대주택 관리

### ④ PF사업

1. 미단시티 개발사업
2. 인천아트센터 지원1단지 건립사업
3. 송도국제화복합단지건립사업
4. 승의운동장 도시개발사업
5. Tomorrow City 조성사업
6. 인천글로벌대학 캠퍼스 조성사업
7. 로봇랜드 조성사업
8. OK센터 개발사업
9. 도화4BL 準공공 임대사업
10. 서운일반산업단지 조성사업
11. 도화 5·6BL 기업형주택 임대사업



# 1 단 지 · 택 지 개 발 사 업

## 1 검단새빛도시 개발사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 서구 당하 · 마전 · 불로 · 원당동 일원
- 사업기간 : 2007년 ~ 2023년
- 사업규모 : 11,181천m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 10조 9,674억원  
(公社 5조 4,837억원)
- 사업방식 : 공동시행(市, 公社 50%, LH 50%)



### 2 추진실적

- '07. 6 : 1지구 택지개발예정지구 지정(국토부)
- '09. 2 : 1지구 개발계획 승인(국토부)
- '10. 1 : 1지구 실시계획 승인(국토부)
- '10. 5 : 2지구 택지개발예정지구 지정(국토부)
- '10. 4 : 토지 보상 착수
- '13. 5 : 2지구 지구지정 취소(국토부)
- '14. 8 : 1지구 인 · 허가 변경 승인신청서 제출(公社→市→국토부)
- '14. 11 : 1단계 공사구역 지장물 철거공사 착공
- '15. 7 : 광역교통개선대책(변경) 수립 제출(市→국토부)
- '15. 10 : 1지구 개발계획 및 실시계획 변경 승인(국토부)

※ 2015. 12월말 기준

- 기 투입비 : 2조 3,657억원 (총 금액 5조 4,837억원 대비 43.1%)
- 분양실적 : 2,494억원 (총 금액 5조 5,494억원 대비 4.5%)
- 회수실적 : 249억원 (총 금액 5조 5,494억원 대비 0.4%)

### ③ '16년도 추진계획

- (인허가) 사업 내실화(內實化)를 위한 사업계획 변경
  - 광역교통개선대책(4월), 교통영향분석·개선대책(6월) 확정
  - 광역 및 내부 교통개선대책 확정내용 반영을 위한 개발 및 실시 계획 변경(9월)
- (공사) 분양 및 회수일정을 감안한 택지조성공사 적기 시행
  - 설 계 : 2단계 조성공사 실시설계 및 조정 기본 설계 추진
  - 조성공사 : 토지사용시기('16. 12) 준수를 위한 공사관리(공정률 15%)
  - 하수처리장 및 송전선로 등 기반시설공사 추진
- (보상) 2·3단계 공사착공을 위한 적기 보상 추진
  - 이주 및 생활대책 수립 및 선정(상반기)
- (용지공급) 매각 3,052억원, 회수 1,034억원(公社 지분 50% 반영)
  - 공동주택용지(5필지), 공공시설용지(1필지) 등 분양
  - 합동사무소(홍보전시관) 개설 및 분양계획 수립

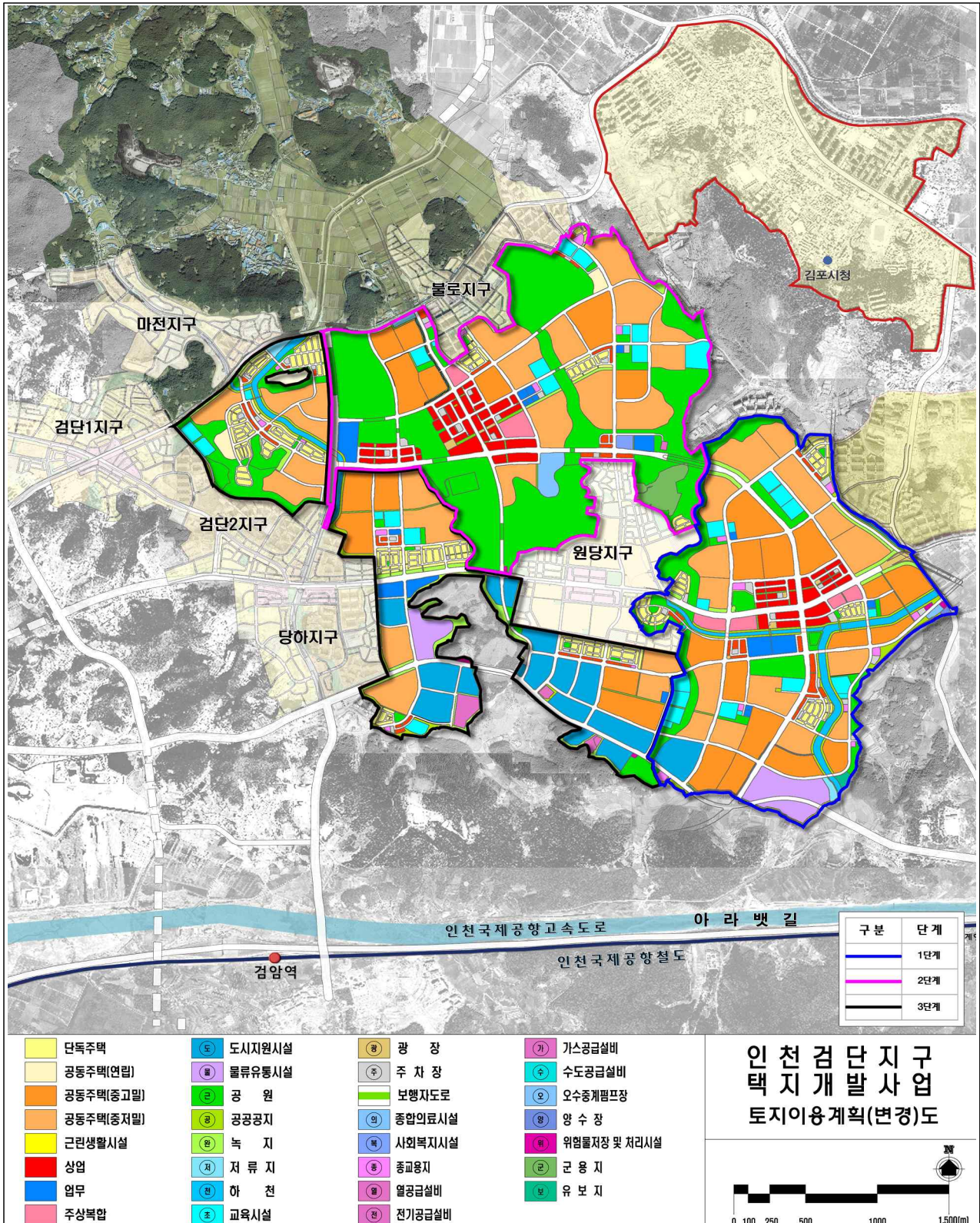
### ④ 향후 추진계획

- 2017년 : 2단계 택지조성공사 착공
- 2019년 : 최초 공급용지 입주 시작



## 참고 토지이용계획

### 토지이용 계획도



□ 토지이용 계획표

구 분			면 적(천 ㎡)	비 율(%)
합 계			11,181	100.0
주택 건설 용지	소 계		4,153	37.0
	공동주택	소 계	3,637	32.4
		아 파 트	3,602	32.1
		연 립	35	0.3
	단 독 주 택		405	3.6
	근 린 생 활 시 설		111	1.0
상업 업무 용지	소 계		609	5.5
	상 업 업 무 용 지		502	4.5
	주 상 복 합 용 지		107	1.0
도시 계획 시설 용지	소 계		5,512	49.3
	도 로		1,651	14.8
	주 차 장		78	0.7
	교 육 시 설		368	3.3
	기 타		134	1.2
	공 원 · 녹 지		3,281	29.3
도 시 지 원 시 설 용 지			568	5.1
주 거 편 익 시 설 용 지			58	0.5
물 류 유 통 시 설 용 지			198	1.8
유 보 지			7	0.1
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>(公社 : 5,791천 m<sup>2</sup>)
- 사 업 비 : 10조 5,970억원  
(公社 3조 1,790억원)
- 사업방식 : 공동시행(公社 30%, LH 70%)



### 2 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 m<sup>2</sup>) 사업준공(경제청)
- '13. 5 : 교통광장(운북IC) 설치공사 착공('15. 11월 준공 예정)
- '14. 12 : 2-1단계(166천 m<sup>2</sup>) 사업준공(경제청)
- '15. 8 : 제15차 개발계획 변경승인(산자부)
- '15. 10 : 제15차 실시계획 변경승인 및 지형도면 고시(경제청)
- '15. 12 : 운북IC 설치공사 준공
- '15. 12 : 2-2단계(5,397천 m<sup>2</sup>) 사업준공 및 제16차 개발 및 실시  
계획 변경승인

※ 2015. 12월말 기준

- 기 투입비 : 2조 2,988억원 (총 금액 3조 1,790억원 대비 72.3%)
- 분양실적 : 1조 742억원 (총 금액 3조 2,754억원 대비 32.8%)
- 회수실적 : 7,501억원 (총 금액 3조 2,754억원 대비 22.9%)

### ③ '16년도 추진계획

- '16. 12 : 2-3단계(4,027천 m<sup>2</sup>) 사업준공

### ④ 향후 추진계획( '16년 이후)

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

### ⑤ 주요 현안 및 대책

- 외자유치 등 대형호재 미흡에 따른 신규 인구유입 및 투자 수요 저조
  - ▶ 정부정책 동향, 투자여건 변경 등에 따른 투자유치 활성화 대책 수립
    - 투자유치 활성화 용역 수행 中  
(단, 복합리조트 사업자 선정 추세 반영 등 투자유치 시기 순연에 따라 '15. 9월 용역 중지)
  - ▶ 해안 특화계획(seaside park)을 통한 휴식공간 제공 및 집객 효과 증진
    - 남측 해안선을 따라 역사·문화·체험중심 '스토리텔링' 공원 조성  
(길이 7.8km, 면적 1,792천 m<sup>2</sup>)



□ 토지이용 계획표

구 분		변 경	구성비(%)	비고
합 계		19,303,824.8	100.0	
주택 건설 용지	소 계	4,174,831.3	21.6	
	공동 주택	2,760,642.4	14.3	
	단독 주택	1,414,188.9	7.3	
근린생활시설용지		113,877.1	0.6	
주상복합용지		136,733.8	0.7	
상업 시설 용지	소 계	490,163.4	2.6	
	상업시설용지	479,614.9	2.5	
	유통업무시설용지	10,548.5	0.1	
업무시설용지		97,535.6	0.5	
산업물류시설용지		493,445.3	2.6	
관광 위락 시설 용지	소 계	350,668.0	1.8	
	관광휴게 및 숙박시설	215,333.0	1.1	
	문화 및 업무시설	135,335.0	0.7	
공공 시설 용지	소 계	10,914,483.3	56.5	
	도로	3,212,792.1	16.6	
	주차장	132,136.4	0.7	
	공원	4,344,245.8	22.5	
	녹지	1,547,548.4	7.9	
	공공공지	41,967.9	0.2	
	문화시설	67,580.2	0.4	
	사회복지시설	10,040.2	0.1	
	체육시설용지	88,210.0	0.5	
	광장	538,032.2	2.8	
	학교	403,587.2	2.1	
	변전소	6,519.7	0.0	
	복합터미널	23,513.8	0.1	
	여객자동차차고지	12,568.0	0.1	
	종교용지	22,053.1	0.1	
	생활폐기물자동집하시설 중앙집하장	10,499.9	0.1	
	하수종말처리장	58,485.3	0.3	
	공공청사	214,933.7	1.1	
	교육지원시설	14,911.3	0.1	
	주유소	22,259.2	0.1	
	배수지	12,705.1	0.1	
	통신시설용지	1,361.1	0.0	
	오수중계펌프장	2,340.9	0.0	
	종합의료시설	110,139.0	0.6	
	정압기	96.0	0.0	
	가압장	2,544.9	0.0	
	시장용지	1,548.8	0.0	
	창고시설용지	1,001.4	0.0	
	지하차도관리사무소	1,941.7	0.0	
	군사시설용지	8,402.0	0.0	
	송유시설용지	518.0	0.0	
	양수시설용지	2,532,087.0	13.1	
유보지		2,532,087.0	13.1	

### 3 미단시티 조성사업(자체)

#### 1 사업개요

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



#### 2 추진실적

- '06. 10 : 개발계획 변경 및 실시계획 승인
- '07. 3 : 리포인천개발(주) 설립('10. 11, 미단시티개발(주)로 변경)
- '07. 6 : 토지공급계약 체결(公社, 리포인천개발)
- '11. 12 : 공모구역(1단계) 사업준공(경제청고시)
- '15. 9 : 公社구역(2, 3단계) 개발 및 실시계획 변경승인

※ 공동주택 평균평형 조정(2필지, 85m<sup>2</sup> 초과 → 60~85m<sup>2</sup>)

※ 2015. 12월말 기준

- 기 투입비 : 7,890억원 (총 금액 9,098억원 대비 86.7%)
- 분양실적 : 8,281억원 (총 금액 1조 705억원 대비 77.4%)
- 회수실적 : 5,423억원 (총 금액 1조 819억원 대비 50.1%)

#### 3 '16년도 추진계획

- '16. 상반기 : 개발 및 실시계획 변경 추진(RFP 결과 연계)
- '16. 하반기 : 2, 3단계 사업준공

#### 4 주요 현안 및 대책

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

▶ RFP<sup>1)</sup> 결과('16. 2 예정, 문체부) 및 투자유치 추이에 따른  
수요자 맞춤형 개발계획(변경) 추진

- RFC<sup>2)</sup> 결과('15. 8) : 전국 9개소 중 미단시티 2개소 선정(영종지구 : 5개소)

---

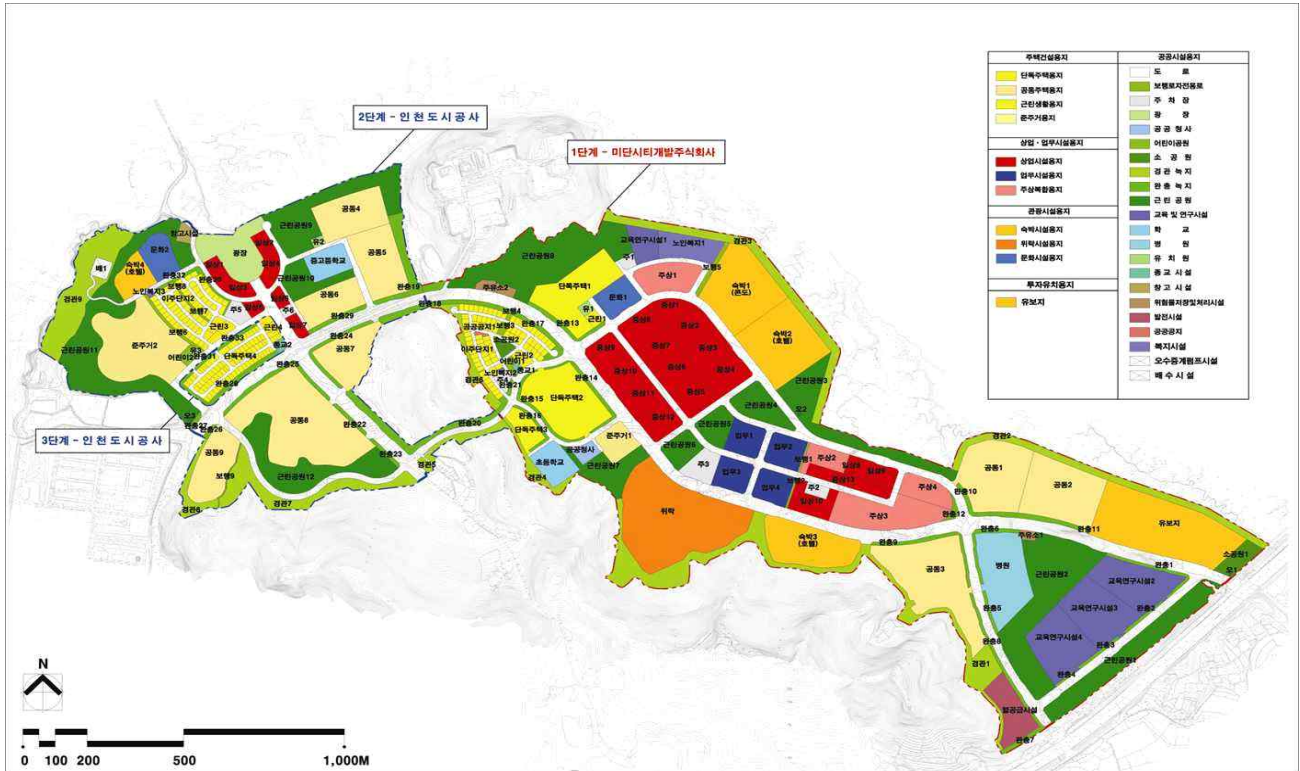
1) Request for proposal(제안요청서) : 발주자가 특정 과제 수행에 필요한 요구사항을 체계적으로 정리하여 제시함으로써 제안자의 제안서 작성에 도움을 주기 위한 문서

2) Request for concept(사업콘셉트 제안서)



## 참고 토지이용계획

### 토지이용계획도



### 토지이용계획표

구 분		계		1단계		2단계		3단계	
		면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)
합 계		2,699,945.5	100.0	1,831,068.4	100.0	826,059.1	100	42,818.0	100.0
주 택 건 설 용 지	단독주택	160,198.1	5.9	116,574.7	6.4	22,122.7	2.7	21,500.7	50.2
	공동주택	362,934.7	13.4	150,901.4	8.2	212,033.3	25.7	0.0	0
	근린생활시설	12,410.5	0.5	4,117.5	0.2	4,964.6	0.6	3,328.4	7.8
	준주거	76,460.4	2.8	20,889.0	1.2	55,571.4	6.7	0.0	0
	소 계	612,003.7	22.7	292,482.6	16.0	294,692.0	35.7	24,829.1	58.0
상 업 시 설 용 지	상업시설	218,572.2	8.1	191,810.0	10.5	26,762.1	3.2	0.0	0
	업무시설	46,227.2	1.7	46,227.2	2.5	0.0	0	0.0	0
	주상복합	61,930.4	2.3	61,930.4	3.4	0.0	0	0.0	0
	소 계	326,729.8	12.1	299,967.7	16.4	26,762.1	3.2	0.0	0.0
관 광 시 설 용 지	문화시설	24,928.4	0.9	12,000.4	0.7	12,928.0	1.6	0.0	0
	숙박시설	141,681.8	5.2	129,699.4	7.1	11,982.4	1.5	0.0	0
	위락시설	91,038.2	3.4	91,038.2	5.0	0.0	0	0.0	0
	소 계	257,648.4	9.5	232,738.0	12.7	24,910.4	3.0	0.0	0
공공시설용지		1,427,153.1	52.9	929,469.6	50.7	479,694.6	58.1	17,988.9	42.0
유보지		76,410.5	2.8	76,410.5	4.2	0.0	0.0	0.0	0.0

## 4 도화구역 도시개발사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 남구 도화동 43-7번지 일원
- 사업기간 : 2006 ~ 2016
- 사업규모 : 882천m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 1조 3,457억원



### 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. 4 : 개발 및 실시계획 변경승인(기업형 임대주택 사업계획 반영)
- '15. 11 : 개발 및 실시계획 변경 승인(특수학교 등 반영)

※ 2015. 12월말 기준

- 기 투입비 : 1조 2,422억원 (총 금액 1조 3,457억원 대비 92.3%)
- 분양실적 : 2,729억원 (총 금액 9,214억원 대비 29.6%)
- 회수실적 : 2,996억원 (총 금액 1조 3,810억원 대비 21.7%)

### 3 '16년도 추진계획

- '16. 12 : 사업준공

### 4 주요 현안 및 대책

- 잔여 매각 토지에 대한 분양 활성화 필요

#### ▶ 도화구역 내 투자가치 및 비전 제시를 통한 잔여필지 완판 추진

- 인천지방합동청사 유치(인천지방노동위원회 등 6개 기관) 홍보
- 뉴스테이 착공('15. 9월, 2,653세대), 준공공임대 입주('17. 1월, 520세대) 등 新 주거문화타운 조성 홍보 등

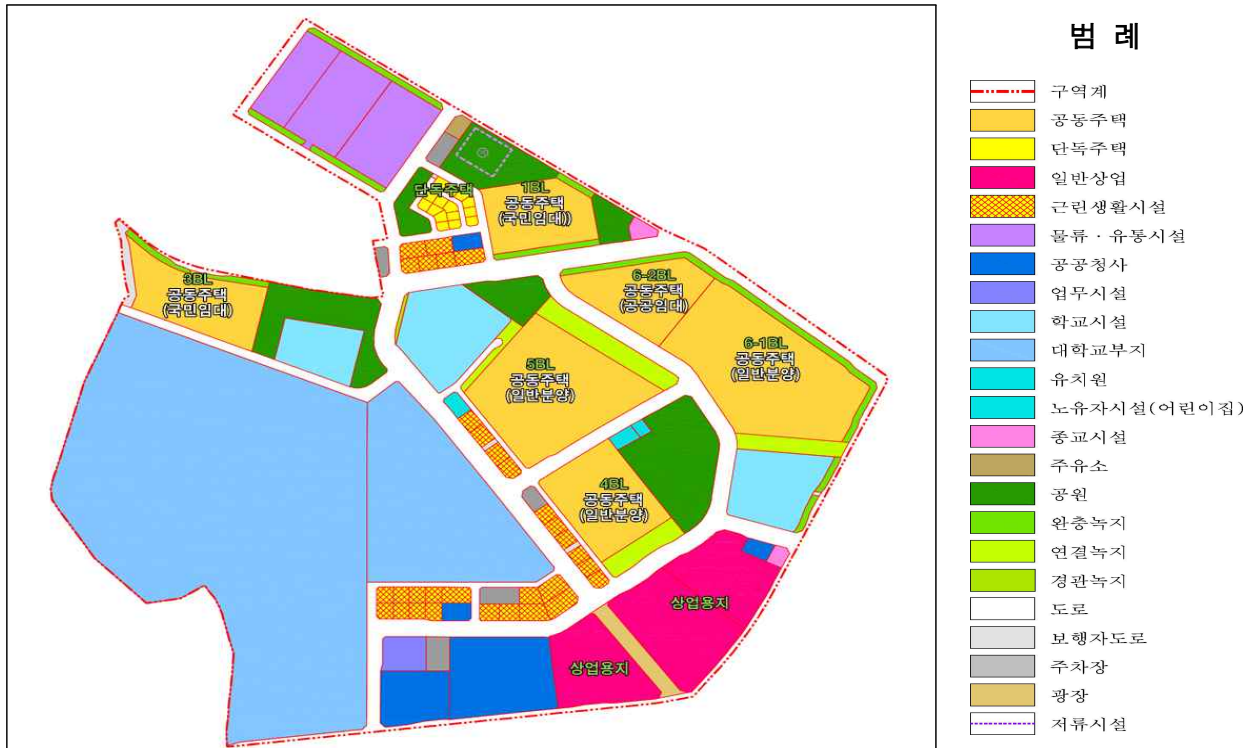
#### ▶ 물류유통시설용지 토지매각 촉진

- 상반기 대규모 투자설명회 개최 및 매각 先 추진 후, 미분양시 토지 리폼 검토 추진(공동주택·단독주택 또는 근생시설 등 변경 등 포함)



참고

토지이용계획(2015. 11월 승인 기준)



구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
총 계		881,954.3	100.0	
주거용지	소 계	189,574.7	21.5	
	공동주택	160,465.9	18.2	
	단독주택	4,401.6	0.5	
	준주거시설	24,707.2	2.8	근린생활시설
상업용지	일반상업	52,962.1	6.0	
유통시설지	물류·유통시설	37,359.6	4.2	산업시설→유통시설
도시기반 시설용지	소 계	595,533.6	67.6	
	학 교	325,150.1	36.9	대학교(2), 초교(1), 고교(1), 유치원(2)
	노유자시설	495.8	0.1	어린이집(1)
	공 원	58,395.8	6.6	6개소
	녹 지	35,036.9	4.0	
	공공청사	32,582.2	3.7	5개소
	주 차 장	6,885.0	0.8	5개소
	광 장	4,512.9	0.5	
	도 로	132,474.9	15.0	
	유 수 지	(3,500.0)	(0.4)	저류시설 (공원과 중복결정)
기타시설 용 지	소 계	6,524.3	0.7	
	주 유 소	912.2	0.1	1개소
	종교용지	1,869.2	0.2	2개소
	업무시설	3,742.9	0.4	

## 5 용유노을빛타운 개발사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 중구 을왕·덕교동 일원
- 사업기간 : 2014 ~ 2020
- 사업규모 : 1,051천m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 2,703억원



### 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
- '15. 7 : 환지방식에 대한 설문조사 완료
  - ※ 조사대상 : 토지주 212명, 응답자 82% 환지방식 반대
- '15. 8 : 토지주 반대에 따른 환지방식 사업추진 불가 통보
  - (公社→경제청)
- '15. 11 : 사업방식 변경 추진계획 통보(公社→경제청)
  - ※ 환지방식 ⇒ 민간사업자 공모에 의한 민간합동개발방식
- '15. 12 : 주민설명회 개최 및 외부 용역 발주
  - (타당성 검토 및 민간사업자 공모지침서 작성 등)

### 3 '16년도 추진계획

- '16. 1 : 타당성 검토 및 공모지침서 작성 등 용역 착수
- '16. 3 : 민간사업자 공모 추진
- '16. 4 : 민간사업자 선정
- '16. 7 : 개발계획 변경 신청

4] **향후 추진계획( '16년 이후)**

※ 민간사업자 선정 등 사업 추진 결정시

○ 2017년 : 사업 착수

○ 2020년 : 사업 준공

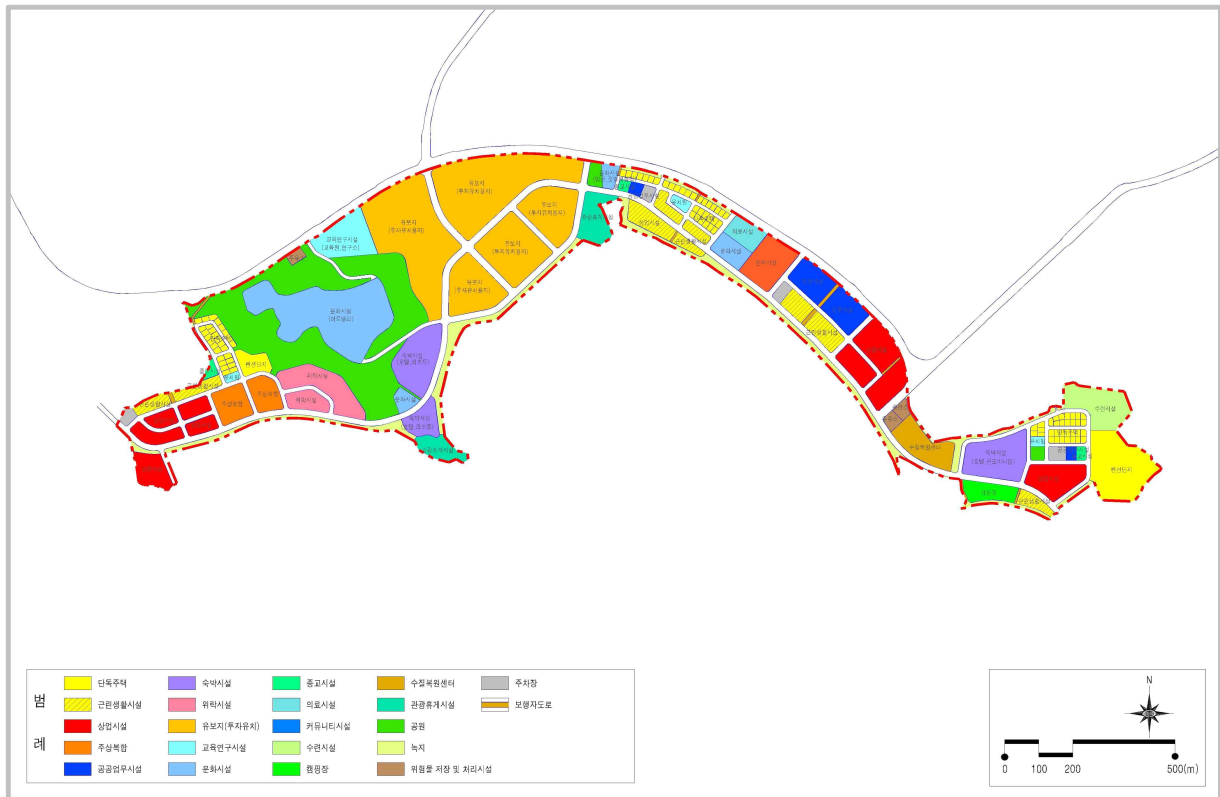
5] **주요 현안 및 대책**

○ 사업계획 변경에 따른 사업타당성 확보

- ▶ 민간공동개발을 위한 공모 추진시 외부타당성용역 수행을 통한 사업성 확보방안 강구

## 참고 토지이용계획

### 토지이용 계획도






### 토지이용 계획표

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		1,051,346	100.0	
주 택 건설용지	소 계	31,049	3.0	
	단독 주택	31,049	3.0	
근린생활시설용지		42,265	4.0	
상업시설	소 계	106,020	10.1	
	상업시설용지	87,272	8.3	
	주상복합용지	18,748	1.8	
관광위락시설용지		255,190	24.3	숙박, 펜션, 위락, 문화, 휴게, 교육연구, 캠핑 등
공공기반시설용지		420,463	39.9	
유 보 지		196,358	18.7	투자유치용지

## 2 주택 건설 사업

### 1 임대주택(구월 · 경서 · 영종) 건설사업

#### 1 사업개요

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

#### 2 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)

#### 3 '16년도 추진계획

- 영종 : 공공임대 전환에 따른 사업추진계획 검토
  - 토지매각 또는 자체 공공임대주택건설사업 추진

#### 4 향후 추진계획( '16년 이후)

- 구월 · 경서 : 공공임대 전환 등을 통한 사업여건 개선 이후 사업 추진

## 2 십정2 주거환경개선사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 부평구 십정동 216번지 일원
- 사업기간 : 2007년 ~ 2020년
- 사업규모 : 192,687.02㎡(총 5,761호)
  - 원주민분양 약 1,560호
  - 공공임대 약 550호
  - 뉴스테이 약 3,651호
- 사 업 비 : 1조 500억원
- 사업방식 : 뉴스테이혼합형 주거환경개선사업



### 2 추진실적

- '07. 2 : 정비계획 수립 및 정비구역지정 고시
- '09. 11 : 사업시행인가고시(시행자 : LH)
- '15. 11 : 뉴스테이 사업추진 업무협약 체결  
(국토부, 市, 公社, 주민대표, 임대사업자, 기관투자자)
- '15. 12 : 사업시행자 변경 지정(LH → 公社)
- '16. 1 : 정비구역 지정(변경) 신청(公社 → 부평구)

### 3 '16년도 추진계획

- '16. 3 : 도시계획위원회 심의 및 고시
- '16. 6 : 사업시행(변경)인가 고시
- '16. 7 : 토지 등 소유자 분양 신청
- '16. 8 : 관리처분총회
- '16. 9 : 관리처분인가
- '16. 11 : 이주 및 철거
- '16. 12 : 착공



**4] 향후 추진계획( '16년 이후)**

- '16. 8 : 관리처분계획 공고
- '16. 10 : 주민이주개시
- '16. 12 : 착공
- '20. 1 : 준공 및 입주
- '20. 3 : 청산

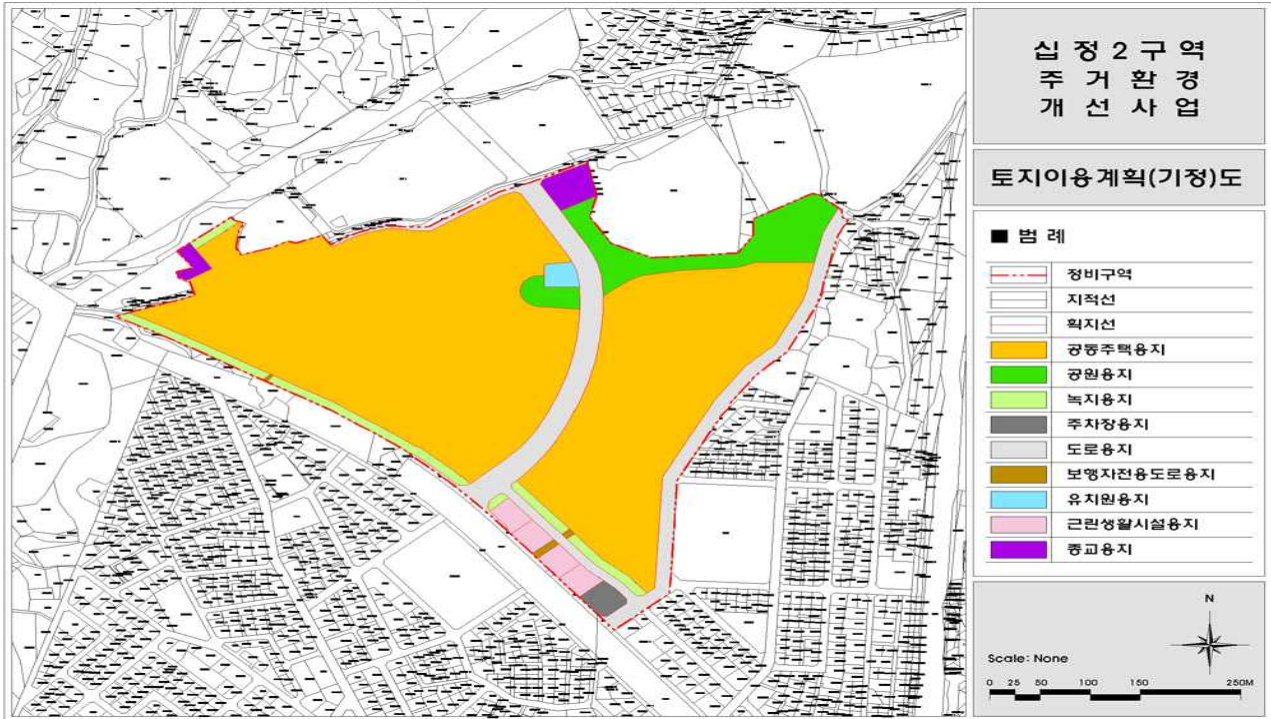
**5] 주요 현안 및 대책**

- 십정 2구역은 노후·불량건축물 밀집지역으로 장기간 사업 추진이 정체된 대표적인 낙후지역으로 주거기능 향상 및 주민복지를 위해 조속한 사업추진이 필요함
  - ▶ 사업시행자 변경(LH→公社) 및 정비사업과 뉴스테이를 결합한 새로운 사업방식을 통해 적극적으로 사업을 추진하여 주거복지 증진 및 원도심 활성화

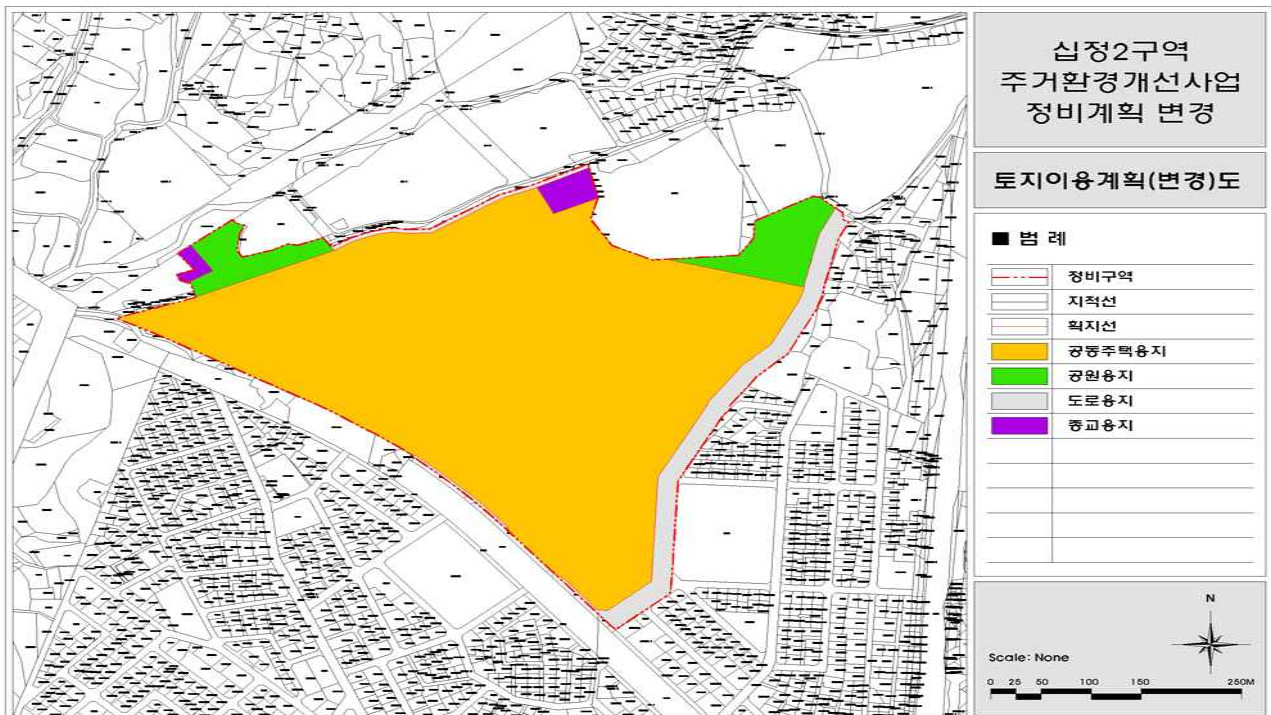
## 참고 토지이용계획

### □ 토지이용계획도

#### ○ 기 정



#### ○ 변 경





☐ 토지이용 계획표

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경 전	변 경 후		
도시관리 계획 용도지역	계	193,066.30	감) 379.28	192,687.02	100.0	-
	제3종일반주거 → 준주거지역	193,066.30	감) 379.28	192,687.02	100.0	-
토지이용 계획	계	193,066.30	감) 379.28	192,687.02	100.0	-
	공동주택	141,161.00	증) 21,510.92	162,671.92	84.4	-
	1 B L	87,541.00	증) 21,510.92	162,671.92	84.4	-
	2 B L	53,620.00				
	정비기반 시설	44,335.65	감) 17,156.55	27,179.10	14.1	-
	도로	23,696.07	감) 9,520.17	14,175.90	7.4	-
	주차장	1,250.00	감) 1,250.00	-	-	-
	공원	12,774.82	증) 228.38	13,003.20	6.7	어린이 공원 2개소
	녹지	6,614.76	감) 6,614.76	-	-	-
	기타용지	7,569.65	감) 4,733.65	2,836.00	1.5	-
	유치원 용지	1,000.35	감) 1,000.35	-	-	-
	종교용지	2,836.00	-	2,836.00	1.5	종교용지 2개소
	근린생활 시설용지	3,733.30	감) 3,733.30	-	-	-

☐ 주택규모 변경현황

구 분	명 칭	규모(호수)		비고
		기 정	변 경 후	
공동주택	계	3,048	5,761	-
	분 양	2,422	-	-
	원 주 민	-	1,560	-
	공공임대	626	550	세입자 실태반영
	뉴스테이	-	3,651	-

### 3 송림초교주변구역 주거환경개선사업

#### 1 사업개요

- 위 치 : 동구 송림동 185번지 일원
- 사업기간 : 2006년 ~ 2020년
- 사업규모 : 72,666.2m<sup>2</sup>(총 2,424호)
  - 원주민분양 약 650호
  - 공공임대 약 152호
  - 뉴스테이 약 1,622호
- 사 업 비 : 3,982원
- 사업방식 : 뉴스테이혼합형주거환경개선사업



#### 2 추진실적

- 2008. 4 : 정비구역 지정
- 2008. 9 : 사업시행자 지정(동구→公社)
- 2009. 10 : 사업시행 인가 고시(동구 고시 제2009-36호, 동구→公社)
- 2010. 10 : 사업구조조정으로 사업추진 중단(유동성 개선시 까지 연기)

#### 3 '16년도 추진계획

- '16. 1. 13 : 뉴스테이 공모신청(국토교통부 주관)
- '16. 1. 28 : 뉴스테이 공모결과 발표

#### 4 향후 추진계획(뉴스테이 연계형 선정시 '16년 이후)

- '17. 1 : 주민이주개시
- '17. 3 : 착공
- '20. 1 : 준공 및 입주
- '20. 3 : 청산

## 5 주요 현안 및 대책

- 송림초교 주변은 30년 이상 노후된 건물이 대부분으로 장기간 사업추진이 정체된 대표적인 낙후지역으로 주거기능 향상 및 주민복지를 위해 조속한 사업추진이 필요함
- ▶ 국토교통부에서 주관하는 뉴스테이 연계형 정비사업 공모 참여 등 적극적으로 사업 참여하여 주거복지 증진 및 원도심 활성화

### 3 주택 관리 사업

#### 1 임대주택 관리사업

##### 1 임대주택 현황

○ 관리 대상 : 7,018세대

(단위 : 세대)

구분		임대아파트											매입임대			특별공급	기존주택 전세임대		
		선학	연수	청학	연희	송도3	구월6	민서	구월1	도화4BL	도화6-2BL	광이(위타)	부평	간서	주안	운북	인천시 전역		
구분	계	영구	영구	전세	국민	공공	공공	공공	분납	민간, 민간	민간, 공공	영구, 국민	다가구 임대			공공	전세임대		매입임대
세대수	7,018	1,300	1,000	330	250	183	602	28	511	520	548	98	5	6	5	29	기공급	1,603	0
																	2016 계 획	500	100

##### 2 추진실적

###### ○ 고객우선 입주관리

- 임대주택 입주순번 도래 시 공문시행 및 유선안내  
(계약 전 세대방문 유도를 통한 고객요구사항 반영 후 계약추진)
- 재계약 시 방문계약 및 수납 지원(월 1회)

###### ○ 빈틈 없는 입주관리

- 분기별 입주자 실태조사를 통한 입주민 현황 파악
- 분기별 소장간담회를 통한 현안사항 및 관리 사각지대 해소

###### ○ 입주고객 만족도 향상 노력

- 관리사무소 친절도 조사(년 1회)
- 주거환경만족도 조사 실시를 통한 고객 불편사항 청취
- 기동반 2개조(4명) 긴급출동 서비스

###### ○ 노후공공임대 시설개선사업(국·시비지원)

- 선학임대아파트 승강기 설치공사 총 20대 중 16대 완료  
(잔여 4대 공사 중으로 1월 말 준공)

- 임대시설 수선유지공사(자체예산)
  - 새집같은 입주추진(도배·장판)
  - 누수발생 즉시대응(누수보수공사)
  - 시설보수공사(건축, 통신, 설비) 등 약 20건
- 기존주택 전세(매입) 임대사업
  - 저소득계층(수급자, 한부모)에 임대조건 7,600만원 범위 내  
최장 20년 거주
  - '15년 공급목표 550호 중 526호(95.6%) 달성

### 3 '16년도 추진계획

- 고객우선 입주관리
  - 임대주택 입주순번 도래 시 공문시행 및 유선안내  
(계약 전 세대방문 유도를 통한 고객요구사항 반영 후 계약추진)
  - 재계약 시 방문계약 및 수납 지원(월 1회)
- 빈틈없는 입주관리
  - 분기별 입주자 실태조사를 통한 입주민 현황 파악
  - 분기별 소장간담회를 통한 현안사항 및 관리 사각지대 해소
- 입주고객 만족도 향상 노력
  - 관리사무소 친절도 조사(년 1회)
  - 주거환경만족도 조사 실시를 통한 고객 불편사항 청취
  - 기동반 2개조(4명) 긴급출동 서비스
- 노후공공임대 시설개선사업(국·시비지원)
  - 임대아파트 욕실·주방 개선사업 예정
- 임대시설 수선유지공사(자체예산)
  - '새집'같은 입주추진(도배·장판)

- 누수발생 즉시대응(누수보수공사)
- 임대아파트 시설보수공사(건축, 통신, 설비) 등 약 20건
- 기존주택 전세(매입) 임대사업
  - '16년 공급목표 : 전세임대(500호), 매입임대(신규추진, 100호)
  - '16. 2 ~ 5 : 전세임대 계약체결, 매입임대 주택매입 공고 및 입주자 모집공고 실시

#### 4 주요 현안 및 대책

- 기존주택 전세(매입)사업 호당 주택매입금액이 1억 3,600만원  
으로 국비지원액(9,600만원) 대비 4,000만원 부족
  - ▶ 호당 매입 부족재원 4,000만원 중 인천시에 50%인 2,000만원  
지원요청('16년 인천시 지원 요청총액 20억원)
  - ※ 서울시 및 경기도는 SH공사 및 경기도시공사에 호당 매입  
부족액 50% 지원중임.(서울시 1억원, 경기도 2천만원)

4

P F 사 업

순 번	프로젝트명	출자 법인명	설립일	대 표 자 (임기)	총사업비 (억원)	자본금 (억원)	출자금 (백만원) (지분율)	비고
합 계					84,582	3,577	67,504	
1	미 단 시 티 개 발 사 업	미단시티개발(주)	'07.03.28	박관민 ('15.03.31 ~ '16년 정기주총)	12,138	893	24,055 (27%)	
2	인 천 아 트 센 터 지원1단지 건립사업	인천아트센터(주)	'07.12.05	김석원 ('14.11.26 ~ '17.11.25)	4,073	20	390 (19.5%)	市대행
3	송 도 국 제 화 복합단지 건립사업	송도국제화 복합단지개발(주)	'07.12.21	박동석 ('15.03.30 ~ '17.12.18)	31,438	3	57 (19%)	市대행
4	송 의 운 동 장 도 시 개 발 사 업	(주)아레나파크개발 (PFV)	'08.02.14	김희영 ('15.03.30 ~ '17.03.05)	5,949	220	4,378 (19.9%)	市대행
		(주)에이파크개발 (AMC)	'08.02.14	김병식 ('15.03.30 ~ '16.03.29)		3	59.7 (19.9%)	
5	Tomorrow City 조 성 사 업	(주)웨이브시티개발 (PFV)	'08.06.10	김희영 ('14.06.10 ~ '16.06.09)	1,361	100	1,900 (19%)	
		(주)웨이브시티 (AMC)	'08.06.10	김상길 ('14.06.10 ~ '16.06.09)		3	57 (19%)	
6	인 천 글 로 벌 대 학 캠 퍼 스 조 성 사 업	인천글로벌대학 대학캠퍼스(주)	'09.03.26	김무홍 ('15.03.26 ~ '18.03.25)	5,200	5	166.38 (33.3%)	市대행
7	로 봇 랜 드 성 사 업	인천로봇랜드(주)	'09.07.14	김동호 ('15.01.05 ~ '18.01.04)	6,704	160	500 (3.12%)	지분회수 진행중
8	O K C e n t e r 개 발 사 업	오케이센터개발(주)	'09.09.02	김석원 ('14.11.26 ~ '17.03.27)	5,322	8	150 (18.75%)	市대행
9	도 화 4 B L 準 공 공 임 대	(주)인천도화 에스피씨	'14.03.17	조해규 ('14.02.06 ~ '17.02.05)	1,296	3	57 (19%)	
		(주)인천도화위탁관리 부동산투자회사	'14.05.22	김희영 ('15.04.01 ~ '18.03.30)		386	6,559 (20%)	
10	서운일반산업단지 조 성 사 업	서운일반산업 단 지 개 발 (주)	'14.10.21	가기목 ('14.10.23 ~ '16.10.22)	3,550	25	475 (19%)	신규출자 ( '14.10.16)
11	도 화 기 업 형 임 대 주 택 사 업	(주)인천도화 뉴스테이 리츠	'15.04.09	김대익 ( '15.04.09 ~ '18.04.08)	6,150	1,538	23,100 (15%)	신규출자 ( '15.07.28)
		(주)도화공공 임 대 리 츠	'15.04.09		1,401	210	5,600 (27%)	



# 1 미단시티(공모구역) 개발사업

## 1 사업개요

- 위 치 : 중구 운북동 326번지 일원
- 사업기간 : 2007 ~ 2020
- 사업규모 : 1,831천m<sup>2</sup>
- 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}
- '14. 3 : 외국인전용카지노 사전심사 적합 통보(문체부→LOCZ)
- '14. 12 : 복합리조트 부지 토지매매계약 체결  
(미단시티개발주 ↔ 리포, 시저스, OUE)
- 대상토지 : 89,171.4m<sup>2</sup>, 약9,586만 달러(약1,100억원)  
(일반상업 9, 10, 11 / 주상복합 2, 3 / 주차장용지 2)
- '15. 6 : 카지노 복합리조트 사업자 공모 대상지역으로 선정  
- 사업대상지 : 숙박 1, 2(28,471평), 공동 1,2, 유보지(50,145평)
- '15. 9 : 미단시티개발(주) Facility A, B 대출 리파이낸싱
- '15. 11 : 미단시티 내 복합리조트 사업자(Imperial Pacific)  
RFP(사업계획서) 제출(→문체부)
- '15. 12 : LOCZ 복합리조트 건축 인허가 완료

### · 토지매각 실적('15. 12월 말 기준)

- 위락시설부지 등 21필지 334,874m<sup>2</sup>(약 3,724억) 매매계약 체결
- ※ 감정가 기준 전체 1조 2,461억원의 30%



### ③ '16년도 추진계획

- '16. 상반기 : LOCZ 복합리조트 토지대금 완납 및 공사 착공
- '16. 상반기 : 추가 복합리조트 사업자 선정 시 토지매매계약 체결

### ④ 향후 추진계획( '16년 이후)

- '18년 하반기 : 복합리조트 1단계 카지노 그랜드 오픈
- '20년 : SPC 출자금 회수

### ⑤ 주요 현안 및 대책

- 미단시티 내 추가 카지노 복합리조트 사업자 선정('16. 2월 限)
  - ▶ 유관기관과의 긴밀한 협조를 통한 미단시티 내 카지노 복합리조트 집적화 당위성 설득
    - 인천공항부지 IBC-I 내 파라다이스 복합리조트 '17. 하반기 개장 예정이며, 추가 복합리조트가 공항 IBC-II(모히건 선)으로 선정될 경우, 미단시티 활성화 불가
- LOCZ 복합리조트 착공을 위한, 미단시티 내 고도제한 문제 조기 해소
  - ▶ 국방부 심의 결과 미단시티 내 고도제한 150m 결정('15. 11)에 따른 심의 조건 이행 필요
  - ▶ 미단시티 조성사업의 사업성을 훼손하지 않는 범위 내에서 軍측 요구조건 합의 필요
    - 인천시, 경제청의 협조 하에 軍과 조속히 합의 완료

## 참고 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(약1,100억원)
- 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

- 2016년 중 : 시설공사 착공
- 2018년 중 : 호텔등급심사 및 카지노영업허가  
1단계 준공 및 그랜드 오픈

## 2 인천아트센터 지원 1단지 건립사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 83, 84, 84-2
- 사업기간 : 2007년 ~ 2019년
- 사업규모 : 36,350.2m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 4,073억원
- 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	-	29,389 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(29,000m<sup>2</sup>) 기부채납
- '12. 12 : G1-2블록 공사도급계약 체결(인천아트센터(주) ↔ (주)대우건설)
- '13. 4 : G1-2블록 오피스텔 착공 및 분양(총 1,140실 100% 분양완료)
- '14. 6 : G3-1, G3-2블록 건축 인·허가 완료
- '15. 6 : G1-2블록 준공 및 입주개시(10월 현재 입주율 약 70%)
- '15. 9 : G3-2블록 공사도급계약 체결(인천아트센터(주) ↔ (주)대우건설)
- '15. 11 : G1-2블록 수변공원변 상가 앞 시설개선공사 준공
  - 당 초 : 상가전면 자전거 도로 → 변 경 : 보도로 재시공 완료
- '15. 12 : G1-2블록 미분양상가(10개호) 판매촉진방안 수립

### 3 '16년도 추진계획

#### ○ 대행사업비 회수

- 미정산 대행사업비 2016년 市 예산반영여부 모니터링 · 협의(10월)
- 총 대행사업비 : 30.7억원 → '16~'19 4개년간 7.7억원/年 편성요청

#### ○ 사업정상화 관리

- G3-1BL 상업시설의 적기 추진 및 기부채납 확보를 위한 사전 절차 추진 및 사업관리
- G3-2BL 오피스텔, 상업시설 건설 및 분양현황 모니터링

### 4 향후 추진계획( '16년 이후)

- '16년 : 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

### 5 주요 현안 및 대책

#### ○ 대행사업비 市 예산확보 곤란

- ▶ 市(관광진흥과)와 협의하여 아트센터 지원단지 대행사업비 (30.6억원)를 연차별 지급키로 하였으나 市 예산부족으로 지연 중
- 대행사업비 미정산액에 대한 市예산 반영요청 및 지속적 협의 실시

#### ○ G3-1BL 조기 착공을 통한 기부채납 이행

- ▶ G3-1BL 내 상업시설 적기 이관('18년)을 위한 사전절차 이행
- ▶ 기부채납 시설 위치(층)에 대한 기관간 협의 필요(市 ↔ 아트센터(주))
- G1-2, G3-2BL 사업 수익금 확보로 G3-1BL 사업 진행 기틀 마련
- 선도사업 G3-2BL 분양 성공을 통한 G3-1BL 시공사 참여 확정
- G3-1BL 기부채납 시설 위치에 대한 인천시와 협의 예정

#### <G3-2BL 사업계획>

- 업무시설(오피스텔) : 28,154㎡(8,516평), 상업시설 : 28,205㎡(8,532평)

#### <용도별 기부채납 면적> G3-1BL 상업시설 중 29,389㎡ (8,890평)

- 판매시설 21,564㎡(6,523평), 문화 및 집회시설 7,458㎡(2,256평), 업무시설 366㎡(111평)

### 3 송도국제화 복합단지 건립사업

#### 1 사업개요

- 위 치 : 송도지구 5·7공구 첨단 산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2007년 ~ 2016년
- 사업규모 : 917천m<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 M1블록 오피스텔 2차분 분양(1,835실 중 734실)
- '14. 10 : M1블록 판매시설(184실) 분양

#### 3 '16년도 추진계획

- '16년 : 수익부지(M1블록) 준공
- 상업부지(C1, C2, C3) 개발착수

#### 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 사업 착수

## 4 송의운동장 도시개발사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 남구 송의동 180-6번지 일원
- 사업기간 : 2006년 ~ 2016년
- 사업규모 : 90,070m<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)
- '15. 10 : 송의운동장 도시개발사업 부분준공
- '15. 12 : 주상복합부지 매각관련 주식 및 채권 양수도계약 체결(안) 公社 이사회 의결

### 3 '16년도 추진계획

- 축구전용경기장 소유권 이전 및 수익시설 기부채납 완료(3월)
  - 공유재산심의회 심의 및 시의회 의결(2월)
  - 기부채납 계약 체결 및 소유권 이전(3월)

- 축구전용경기장 사용수익허가(5월)
  - 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( '16년 이후)

- 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 실시계획인가 기간연장



## 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	



## 5 Tomorrow City 조성사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 93번지  
(송도지구 E6-1블록)
- 사업기간 : 2007. 10 ~ 2009. 7
- 사업규모 : 47,932m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 1,361억원(추가공사비 등 포함, 공사 20억원 출자)



### 2 추진실적

- '07. 10 : 실시협약 체결(IFEZ ↔ 公社)
- '08. 1 : 사업협약서 체결(公社 ↔ SKT 컨소시엄)
- '08. 6 : SPC 및 AMC 설립
- '09. 7 : Tomorrow City(이하, T/C) 준공(SPC)
- '11. 2 : T/C 건립된 부지(E6-1)에 대한 변상금 부과(IFEZ → SPC)
- '12. 10 : TC운영 정상화 협의 중단(公社 → IFEZ, SPC)
- '13. 2 : 1심 판결(본소, 반소 모두 公社 승소)
- '14. 10 : 항소심 판결(10. 10)
  - 항소심 公社 승소, 2014. 10. 31 원고 대법원 상고 결정
- '15. 3 : 판결이행 최고(5회)(公社→SPC, SKT컨소시엄)

### 3 '16년도 추진계획

- 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

#### 4 주요 현안 및 대책

##### ○ 판결이행 지연

- ▶ 시공사(SK건설 등) 및 경제청(변상금 건) 등의 건물 압류 미해결로 확정판결('14. 10)에 따른 준공건물(T/C)와 公社 소유토지 소유권 이전작업 지연 중
- 현재 민간 컨소시엄사(SKT, SK건설)의 압류 해결을 위한 협의 중으로 압류/가압류 해소 후 판결이행 추진

## 6 인천글로벌캠퍼스 조성사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 송도지구 5·7공구 첨단  
산업클러스터 내 부지
- 사업기간 : 2009년 ~ 2015년
- 사업규모 : 295천 m<sup>2</sup>(학교부지)
- 사 업 비 : 5,200억원
- 사업방식 : 국·시비 50%, 민자 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
- '15. 12 : 1단계 3공구 공사 준공

#### · 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 '16년도 추진계획

- '16년 : SPC 청산 및 잔여 재산 분배에 대한 우선순위 설정 후 출자금 상환 협의 추진

#### 4 주요 현안 및 대책

- 대우건설과 수익부지사업 공사도급금액(6,596억원) 정산 협의
  - ▶ IGCC↔대우건설간 구체적인 정산방법 및 미분양물건 등의 소유권 이전 시기에 대해 협의 진행 중(추가현금 지급 없음)
    - 공사도급금액 정산내역 : 既 정산 4,123억원, 추가정산 예정 2,473억원
  
- 舊 관광공사 합병에 따른 증가된 지분 회수(13400주, 67백만원)
  - ▶ 운영재단 등으로 지분양도 협의했으나 지경부의 반대로 양도불가
    - 1단계 3공구 준공 후 사업청산시 지분회수 추진
  
- 경제청↔公社간 대행사업 위·수탁계약 체결('11. 12. 27)에 따른 대행사업비 회수
  - ▶ 대행사업비 미정산액(19.48억원)에 대한 2016년도 市 예산반영 요청

## 7 인천로봇랜드 조성사업

### 1 사업개요

- 위치 : 서구 원창동 440-1번지
- 사업기간 : 2009년 ~ 2016년
- 사업규모 : 767,286m<sup>2</sup>
- 사업비 : 6,704억원(자본금 160억원  
중 公社 5억원(3.12%) 출자)
- 사업내용 : 로봇산업 진흥시설(로봇  
연구소 등), 로봇테마파크  
시설, 부대시설(호텔, 콘도,  
스트리트 몰 등)



### 2 추진실적

- '07. 4 : 로봇랜드 조성사업 공고(舊 산업자원부)
- '08. 4 ~ 12 : 기획재정부 예비타당성조사(국책사업 확정)
- '08. 12 : 로봇랜드 최종 사업자 선정(인천, 마산)
- '09. 7 : (주)인천로봇랜드 설립, 로봇랜드 사업부지 현물출자
- '10. 4 : 지방공기업 선진화 관련 경영개선명령(행정안전부)
- '10. 12 : 지분양도 승인(公社 이사회)  
公社지분 양수 요청(公社 → 인천정보산업진흥원)
- '11. 1 : 公社지분 양수 불가 통지(인천정보산업진흥원 → 公社)
- '11. 3 : 公社지분 양수 요청(公社 → 인천관광공사)
- '12. 1 : 합의약정서 체결(인천시·아시아레포파크·로봇랜드)
- '12. 4 : 행안부 경영개선명령(지분회수)관련 현안사항  
행안부 협의요청 공문발송(公社 → 市)
- '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
- '15. 10 : 경제부시장주재 현안사항 간담회

### ③ '16년도 추진계획

- 로봇랜드 사업 정상화 방안 검토 및 유관기관 협의('16. 상반기)
  - 산자부, 인천시, 公社 등

### ④ 향후 추진계획( '16년 이후)

- '17. 3. : 로봇산업지원센터, 로봇연구소 공사 준공

### ⑤ 주요 현안 및 대책

- 행자부 경영개선 명령에 따른 公社 출자지분(5억원) 회수
  - ▶ 인천시 협조하에 건설투자자 또는 신규 투자자에게 지분양도 추진
- 현물출자 협약서('10. 5)상 토지매각(임대) 조건 변경
  - ▶ 매각토지는 용도지역 등을 반영한 감정평가금액 기준으로 매각

구 분	당 초	변 경	비 고
매매대상 토 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약금 현금</li> <li>· 나머지 테마파크 대물</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전액(100%) 현금 지급</li> <li>※ 公社 유동성 문제</li> <li>· 납부시기 별도 협의</li> </ul>	
유상임대 토 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 임대료는 公社 내부규정과 관련 법령에 따라 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 매각 토지로 변경</li> </ul>	



## 8 OK센터 개발사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 연수구 송도동 33-1
- 사업기간 : 2009년 ~ 2015년
- 사업규모 : 19,602m<sup>2</sup>
- 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
- '15. 8 : 입주자 사전점검 및 전체준공

### 3 '16년도 추진계획

- '16. 2 : 인천시 기부채납 이행을 위한 공사비 등 감액
- '16. 3 : 사업비 부족분 충당을 위한 기부채납 시설 市 협의
- '16. 4 : 대우건설 가압류 해지 및 공사비 정산

### 4 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

## 9 도화 4BL 準 공공 임대사업

### 1 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)



### 2 사업성과

- 최초로 지방 공사가 주도하는 민간제안 임대리츠 사업 구도, 주택기금의 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

### 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. 12 : 주택건설 공사 추진 중(現 공정률 60%)

### 4 향후계획

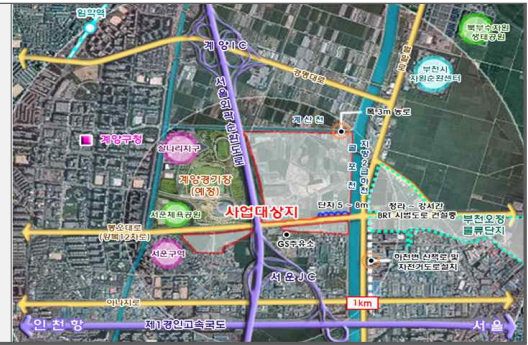
- '16. 12 : 건설사업 준공 및 입주



## 10 서운일반산업단지 조성사업

### 1 사업개요

- 위 치 : 계양구 서운동 96-19
- 사업기간 : 2013년 ~ 2018년
- 사업규모 : 529,200m<sup>2</sup>
- 사 업 비 : 3,550억원
- 사업방식 : 지분참여 PF사업



### 2 추진실적

- '12. 9. 24 : 민간사업자 공모(계양구청)
- '12. 10. 31 : 우선협상대상자{트윈플러스(주)} 선정(계양구청)
- '13. 5. 30 : GB해제 관련 중앙도시계획위원회 심의(국토해양부)
- '13. 7. 4 : SPC 설립(민간100%, 서운일반산업단지개발(주))
- '14. 5. 2 : 인천시 시의회公社 SPC 출자(안) 동의
- '14. 9. 23 : 계양구 SPC 출자(자본금 증자 3억→25억)
- '14. 10. 16 :公社 SPC 출자(GB해제조건 : 공공지분 33%이상 충족)
  - 자본금 25억 : 트윈 29%, 태영 28%, 계양구 24%,公社 19%
- '14. 10. 30 : GB해제(국토해양부)
- '15. 2. 9 : 산업단지계획 승인고시(인천시)
- '15. 5. 22 : 주주협약서 변경 요구(태영건설)
  - SPC 경영권 인수(대표이사 및 이사회 2/3이상 지명) 요구
- '15. 6. 25 :公社 경영회의 의결(주주협약 변경 불가 결정)
- '15. 7. 27 : SPC 출자 지분 정리계획 통보(公社→SPC)
- '15. 11. 30 : 대체출자사 협의완료(IBK 15%, 계양구청 4%)
- '15. 12. 7 : SPC 이사회公社 지분 변경(지분양도 주주사 동의) 승인
- '15. 12. 11 :公社 경영회의 의결(출자지분 회수 결정)
- '15. 12. 14 :公社 이사회 의결(출자지분 회수 결정)

### ③ '16년도 추진계획

- '16. 12 : 주식양수도 계약체결 및 출자금 회수

### ④ 주요 현안 및 대책

- 건설출자사 PF대출 금융조건과 연계한 사업구조 변경 요구
  - SPC 경영권을 인수하기 위한 목적의 주주협약 변경 요구
- 계양구 및 시공사와 양수자간 합의가 안될 경우 지분회수 난항 우려

## 11 도화 5·6BL 기업형주택 임대사업

### 1 사업개요

- 위치 : 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
- 사업비 : 7551억원(기업형+공공임대)  
\* 뉴스테이 6,150억원, 공공임대 1,401억원
- 사업구조 : 기업형, 공공임대리츠
- 건설 : 대림산업(주)



### 2 사업목적

- 원도심 개발을 통한 주거복지 증진 및 주거 안전성 강화  
\* 정부 24개 핵심개혁과제에 포함, 민간 임대주택 특별법 시행('15. 12. 29)

### 3 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. 30 : 뉴스테이 계약(계약율 100%)

### 4 향후계획

- '18. 2 : 준공 및 임대운영