김포시의회
제222회 임시회

김포의 미래를 선도하는 시민중심 공기업

2023년 업 무 계 획

2023. 01.

김포도시관리공사

Gimpo Urban Management Corporation

CONTENTS

Ⅰ 일반현황 1

Ⅱ 2022년 성과 및 현안 5

Ⅲ 2023년 업무 추진방향 13

Ⅳ 2023년 주요업무 추진계획 19

1. 시민중심 경영 21

2. 지능형·디지털 기반 혁신경영 24

3. 사회적 책임경영 26

4. 성장하는 도시건설 28

Ⅴ 도시개발사업 추진현황 31

Ⅰ. 일 반 현 황

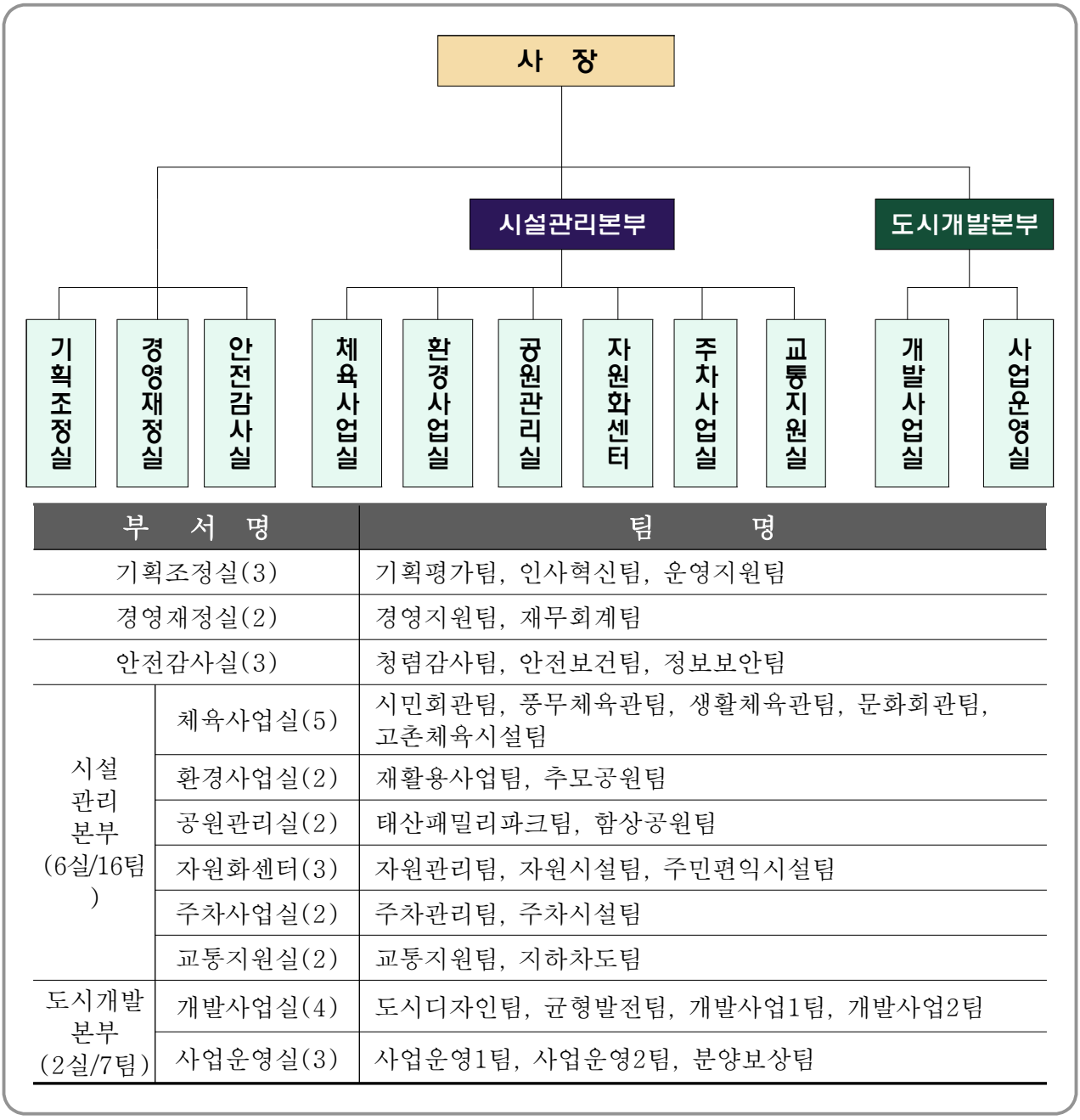
1. 조직 및 인력

2. 2023년도 예산현황

3. 주요 사업현황

1 조직 및 인력

□ 조 직 : (새정부 혁신계획 이행) 3본부 ⇨ 2본부로 축소(11실 31팀)



부 서 명		팀 명
기획조정실(3)		기획평가팀, 인사혁신팀, 운영지원팀
경영재정실(2)		경영지원팀, 재무회계팀
안전감사실(3)		청렴감사팀, 안전보건팀, 정보보안팀
시설관리본부 (6실/16팀)	체육사업실(5)	시민회관팀, 풍무체육관팀, 생활체육관팀, 문화회관팀, 고촌체육시설팀
	환경사업실(2)	재활용사업팀, 추모공원팀
	공원관리실(2)	태산패밀리파크팀, 함상공원팀
	자원화센터(3)	자원관리팀, 자원시설팀, 주민편익시설팀
	주차사업실(2)	주차관리팀, 주차시설팀
	교통지원실(2)	교통지원팀, 지하차도팀
도시개발본부 (2실/7팀)	개발사업실(4)	도시디자인팀, 균형발전팀, 개발사업1팀, 개발사업2팀
	사업운영실(3)	사업운영1팀, 사업운영2팀, 분양보상팀

□ 인 력 (2023.01.02.)

구 분	계	임 원	일반직	기능직	전문직	비 고
정 원	210	2	133	63	12	
현 원	206	2	130	62	12	
결 원	4	-	3	1	-	

※ 현원 : 정원외(6명), 공무직(184명) 및 기간제(110명) 300명 포함 **총 506명**

2 2023년도 예산현황

□ 예산운영 방향

○ 효율적 예산운영과 안전한 시설물 관리 운영

○ 70만 인구도시 도약을 위한 도시사업 추진 및 안정적 공공시설 운영

□ 예산규모 : 1,165억원

(단위 : 억원)

구 분	계	일반회계	특별회계[1]	비 고 (2022년 대비)
총 계	1,165	1,140	25	83억원 증액
시설관리사업	462	437	25	13억원 증액
도시개발사업	703	703	-	70억원 증액

3 주요 사업현황

□ 체육, 공원, 교통, 환경, 복지 및 도시개발사업 등 42개 사업 운영

1) 특별회계 : 공영주차장, 견인차고지

구분	분 야	사 업 내 용
시설관리(30)	체육시설(11)	김포종합운동장, 풍무국민체육센터, 걸포다목적체육시설, 김포생활체육관, 통진문화회관, 농어민문화체육센터, 김포한강스포츠센터, 노을체육관, 마산다목적구장, 구래다목적구장, 고촌도담수영장
	공원시설(5)	태산패밀리파크, 문수산산림욕장, 하동천생태탐방로, 김포함상공원, 덕포진사적지
	교통시설(5)	공영주차장, 버스승차대기소, 월곶공영차고지, 지하차도, 견인차량보관소
	환경시설(3)	자원화센터, 재활용수집소, 종량제봉투판매
	복지시설(6)	김포시민회관, 사우문화체육광장, 교통약자이동지원센터, 무지개 뜨는 언덕, 김포시추모공원, 대명항직판장
도시개발(12)	출자사업(9)	김포한강시네폴리스일반산업단지 조성사업, 풍무역세권 도시개발사업 고촌지구 복합개발사업, 전호지구 민간임대주택 조성사업 감정4지구 도시개발사업, 걸포4지구 도시개발사업 사우종합운동장부지 도시개발사업, 사우북변지구 도시개발사업, 김포테크노밸리 도시첨단산업단지 조성사업
	자체사업(1)	풍무역 파크트루엘 신축사업
	신규사업(2)	전류리포구 도시개발사업 김포00부대 이전 및 부지개발사업(양촌읍, 감정동)

Ⅱ. 2022년 성과 및 현안

1. 사업실적

2. 주요 업무성과

3. 우수사례

4. 현안사항 및 개선방안

1 사업실적

□ 시설관리사업

(단위 : 백만원,%)

수입 목표	수입 실적	목표 달성률	비 고
20,729	22,230	107.2	2021년 수입액 (17,982)

□ 도시개발사업

(단위 : 백만원,%)

매 출 액	당기순이익	금융 부채비율	비 고
24,446	2,124	0.0	

○ 2022년 예상 매출액 산출내역

- 한강시네폴리스 일반산업단지 : 3,635백만원
- 풍무역세권 도시개발사업 : 5,314백만원
- 풍무역 파크트루엘 신축사업 : 15,394백만원 등

□ 최근 재무실적

(단위 : 억원)

연 도	재 무 현 황					손 익		부 채 상환액
	자산	부채	자본	부채 비율(%)	금융 부채	매출	당기 순이익	
2022 (추정)	1,801	118	1,683	7	-	674	21	
2021	1,752	90	1,662	5	-	537	△34	-
2020	1,769	73	1,696	4	-	183	△12	-
2019	1,611	83	1,528	5	-	301	46	300
2018	1,911	430	1,481	29	300	2,340	35	400

2 주요 업무성과

□ 행정안전부 지방공기업 경영평가 2년 연속 “나” 등급 우수기관 선정

연 도	2019년	2020년	2021년	2022년
등 급	다	다	나	나

□ 지방자치혁신대상 최우수상 수상(공사·공단이래 최초, 2022.12.06.)

○ 전국 지방공기업 최초 「개발사업 공정관리체계」 구축

○ 「수영강습 3개월 추첨제 도입」으로 만성 대기인원 해소

○ 「통합주차관제시스템 구축」을 통한 이용자 편의 증진 등

□ 경영전반 인증을 통한 경쟁력 제고

연번	명 칭	인증처	비 고
1	자원화센터 에너지회수효율 인증 획득	국립환경과학원	2022.03.25.
2	안전보건경영시스템(ISO45001) 인증 획득	한국경영인증원	2022.08.30.
3	장기5공영주차장 범죄예방 우수시설 인증 획득	김 포 경 찰 서	2022.09.16.
4	자원화센터 안전보건경영(ISO45001) 재인증 획득	한국경영인증원	2022.11.29.
5	경기가족친화 일하기좋은기업 인증 획득	경기도경제과학진흥원	2022.11.30.
6	지역사회공헌 인정기업 선정	한국사회복지협의회	2022.12.08.
7	2022년 정보공개 종합평가 최우수 등급 획득	행 정 안 전 부	2022.12.13.
8	체육시설 안전경영인증(KSPO45001) 획득	국민체육진흥공단	2022.12.20.
9	지역 자원순환 활성화 기여기관 표창	경 기 도	2022.12.30.

□ 고객중심 서비스를 위한 시스템 개선으로 효율적인 조직운영

○ 지능형 통합주차관제시스템 구축을 통한 시민편의 증진 및 수지개선 도모

○ 특별교통수단 AI관제시스템 도입, 추모공원 홈페이지 구축 등

□ 감정4지구, 걸포4지구 도시개발사업 구역지정 및 개발계획 수립 승인

○ 도시개발법 개정 시행(2022.06.22.) 이전 승인으로 위기 해소 및 사업추진 탄력 - 2022.06.17. : 구역지정 및 개발계획 수립 고시

3 우수사례

□ 스마트 도시개발과 시민 편의 향상을 위한 도시기반 확보

○ 인하대학교 김포메디컬 캠퍼스 조성 합의서 체결 (2022.02.14.)

○ 산업시설용지 내 기업유치 MOU 및 대한항공 입주 합의서 체결 (2022.02.25.)

○ 첨단복합시설 조성 MOU 체결 (2022.03.29.)

○ 방송·영상·미디어단지 조성 MOU 체결 (2022.04.19.)

□ 지속가능 ESG경영 실천을 통한 공사의 기업 가치 향상

○ ESG경영 시스템 정착을 통한 사회적 책임경영의 추진력 확보

현황	공기업의 ESG 지속가능 경영에 대한 선도적 역할 요구
개선	전략방향(3개), 추진전략(9개), 전략과제(30개) 발굴 이행
성과	ESG경영 비전 수립 및 선포식을 통한 사회적 가치창출 기반 구축

□ 지역 영농기관과의 협업을 통한 폐농약용기류 처리 인프라 구축

○ 폐농약용기류 적정처리를 통한 자원순환체계 구축

현황	방치되는 미회수 폐농약용기류로 인한 환경오염 증가
개선	폐농약 용기류 직접회수 300kg
성과	폐농약 용기류의 체계적인 수거 처리를 통한 환경오염 예방

□ 주차장 운영 효율화를 위한 통합주차관제시스템 구축

○ 주차장운영시스템 자동화 설비 구축으로 고객 편의 증진

현황	다양한 주차장 운영시간으로 이용객 혼란 및 인력중심 운영
개선	자동화 설비 구축을 통한 24시간 운영
성과	차량 회전율 향상으로 주차난 해소 및 자동화에 따른 운영인력 감소

4 현안사항 및 개선방안

□ 사업추진 건전성 재검토 추진

○ 최근 부동산시장 여건변화 및 사업비 변동 등에 따라 사업추진 건정성 재검토

- 검토대상(2) : 한강시네폴리스 일반산업단지, 풍무역세권 도시개발사업

※ 보상 및 공사착공 사업장

- 대응방안 : 재무적 타당성 재검토 용역 (2022.08. ~ 2023.01.)

・개발환경 분석 및 사업비 적정성, 재무적 타당성 (PI, FNPV, FIRR 등)

□ 개발사업 절차 재 이행 우려

○ 개정 도시개발법 시행(2022.06.22.)으로 구역지정 되는 민관합동 도시개발사업은 민간사업자 선정 절차부터 재 이행

사 업 명	사업방식 (민간선정)	추진단계	현행법령상 절차 재이행 대상
풍무역세권 도시개발사업	SPC (공모)	보상 (구역지정 완료)	X
고촌지구 복합개발사업	SPC (공모)	SPC 설립완료	O
감정4지구 도시개발사업	SPC (제안)	실시계획 인가 진행 (구역지정 완료)	X
걸포4지구 도시개발사업	SPC (공모)	실시계획 인가 진행 (구역지정 완료)	X
사우종합운동장부지 도시개발사업	SPC (공모)	사업협약 체결	O
사우북변지구 도시개발사업	SPC (제안)	사업시행자 변경 검토 (구역지정 완료)	X

※ 사우종합운동장부지 도시개발사업: 김포시 정책방향 변경에 따른 사업추진 방향 재검토 후 결정

- 도시개발법 재 개정 입법발의(김민철의원 외 10인, 2022.09.06.)

  · 공모방식으로 민간참여자가 우선협상대상자로 선정된 경우, 개정규정 적용 3년 유예

  · 김포도시관리공사 검토 의견 제출 : 개정규정 적용 3년 유예(단, GB해제 사업의 경우 6년 유예)

□ 신규사업을 위한 타법인 출자여력 부족

○ 자본금 부족, 감자로 인한 신규사업 출자불가 및 기존사업 자본금 문제 발생 우려

<연도별 SPC사업 출자가능 금액> (백만원)

구 분	2022년	2023년	2024년	2025년	비 고
자본금	168,292	168,292	158,816	158,816	
출자액	-	-	-	-	
감자액	-	9,476	46,037	-	
누계	168,292	158,816	112,779	112,779	
출자한도	16,829	16,829	15,881	11,277	(A)
출자누계	13,525	15,028	17,533	17,533	(B)
과부족	3,304	1,801	△1,652	△6,256	(A-B)

<SPC 사업 출자누계 금액 및 시기>

(백만원)

사업명	출자누계	출자시기
한강시네폴리스	1,000	2014년
풍무역세권	3,505	2017년
고촌지구	6,010	2020년
걸포4지구	8,515	2020년
전호지구	11,020	2020년
감정4지구	12,022	2020년
사우북변	13,024	2020년
김포테크노밸리	13,525	2021년
사우북변	12,523	(2023년) 회수
사우종합운동장 (市 정책방향 변경에 따른 사업추진 방향 재검토 후 결정)	15,028	(2023년)
신규사업	17,533	(2024년)

- 2023년 자본금 감자액은 사우북변, 감정4지구 토지보상 대상으로서
  김포시 출자금 회수가 불가피한 상황, 기존사업 자본금 문제해결을 위해 이에 상응하는 자본금 추가 출자필요
- 신규사업 추진 결정 후 자본금 추가 출자요청 여부 결정

□ 사우북변지구 도시개발사업 추진 재 검토

○ 사업성 악화 및 주택법 개정으로 사업 추진 지난

- 재검토 용역 추진(2022.01.~07.) : 지가상승 및 보상비 급등으로 손실 예상

· 사업 시행자 변경(민간 100%)으로 공익적 사업 지속 추진

Ⅲ. 2023년 업무추진방향

1. 추진방향
2. 추진전략
3. 사업목표
4. 최우선 추진과제

1 추진방향

김포시	도시 브랜드 핵심 가치	**조화** 김포시민과 조화를 이루다 상생하는, 친화적인 김포시민이 차별없이 합리적으로 김포 생활을 누리다	**삶** 김포시민의 삶을 살피다 한적한, 여유로운 스마트한 환경속에서 모두의 주거복지를 살피다	**평화** 김포의 평화로움을 말하다 평화, 평온, 화합 남북평화의 중심지 김포가 시민을 평화로이 하다
	시정 구호	통하는 70 도시 우리 김포		
	시정 방침	생각이 통하는 도시 상식이 통하는 도시 교통이 통하는 도시		

김포의 미래를 선도하는 시민중심 공기업

추 진 방 향
1 시민의 안전과 행복을 추구하는 시민중심 경영
2 지능형 · 디지털 기반 혁신경영
3 ESG경영 내실화를 통한 사회적 책임경영
4 스마트 도시개발을 통한 성장하는 도시 건설

2 추진전략

비 전	김포의 미래를 선도하는 시민중심 공기업

추진방향	
	1 시민의 안전과 행복을 추구하는 시민중심 경영
	2 지능형 · 디지털 기반 혁신경영
	3 ESG경영 내실화를 통한 사회적 책임경영
	4 스마트 도시개발을 통한 성장하는 도시 건설

추진과제	
	1 시민의 안전과 행복을 추구하는 시민중심 경영
	① 안심환경 조성! 자율 안전관리체계의 정착
	② 시민참여와 열린소통으로 신뢰경영 실현
	③ 시대 변화에 부합하는 고객서비스 대응
	2 지능형 · 디지털 기반 혁신경영
	① 신기술 업무방식 도입으로 경영 효율화
	② 경영시스템 혁신으로 미래성장 기반 조성
	3 ESG경영 내실화를 통한 사회적 책임경영
	① 고객감동! 공공서비스의 사회적 책임 수행
	② 지속가능 경영을 위한 ESG경영 내실화
	4 스마트 도시개발을 통한 성장하는 도시 건설
	① 신규사업 발굴 및 사업의 다각화 전략 추진
	② 도시개발 사업의 안정적 추진

3 사업목표

□ 시설관리사업 : 22,064백만원

□ 도시개발사업

(단위 : 백만원)

2022년 추정 실적(A)		2023년 목표(B)		증 감(C=B-A)	
매출액	경상이익	매출액	경상이익	매출액	경상이익
24,446	2,124	38,603	2,447	14,157	323

○ 2023년 예상 매출액 산출내역
- 한강시네폴리스 일반산업단지 : 3,895백만원
- 풍무역세권 도시개발사업 : 2,723백만원
- 감정4지구 도시개발사업 : 390백만원
- 풍무역 파크트루엘 신축사업 : 31,595백만원 등

4 최우선 추진과제

□ 풍무역세권 도시개발사업

○ 김포골드라인 풍무역의 체계적인 도시개발 및 도시인프라 확보를 위한 사업 촉진

○ 민선8기 공약사항인 「한강신도시 대학병원 및 김포국제의료센터 설립」
- 인하대학교 김포메디컬캠퍼스 건립 추진

□ 김포 한강시네폴리스 일반산업단지 조성사업

○ 주민비상대책위(공장분과) 및 국유지 원주민대책위 관련 민원
- 주민과의 지속적인 협의 추진을 통해 이견사항 조율

□ 지속가능 중대재해 예방체계 확립으로 안전보건관리 강화

○ 자율안전 의지 강화를 통한 중대재해 사전 방지 로드맵 수립
- 위험성평가 필수요소 정착으로 “안전사고 ZERO” 공기업 자리매김

Ⅵ. 2023년 주요업무 추진계획

1. 시민의 안전과 행복을 추구하는 시민중심 경영
2. 지능형·디지털 기반 혁신경영
3. ESG경영 내실화를 통한 사회적 책임경영
4. 스마트 도시개발을 통한 성장하는 도시 건설

1-1 안심환경 조성! 자율 안전관리체계의 정착

❖ 안전관리체계의 확립 및 안정화로 중대재해 사전 예방
❖ 근로자 안전사고 예방을 위한 안전보건관리시스템 강화

□ 사업개요

○ 전사적 안전관리시스템 작동으로 안전한 작업환경 조성
○ 시스템 유지관리 내실화로 관리체계의 안정화 도모

□ 추진계획

○ 안전보건경영 인증(ISO45001), 날씨경영 기상정보시스템 인증, 재해경감우수기업 인증 유지관리 체계 안정화

– 이해관계자 요구사항, 내부심사 및 사후심사에 따른 개선사항 관리
– 사업장 내 작업별 위험성평가 실시를 통한 유해 · 위험요인 사전 파악
– 전문기관의 평가를 통한 위험성평가 우수사업장 인정 취득

○ 개발사업 공정관리체계 내실화

– 공정관리 4단계(정상,관심,주의,특별관리) 관리 운영
– 공정관리위원회에서 공정계획을 검토·조정·결정으로 전문성 및 공정성 확보

○ 협업체계 구축을 통한 전사적 재해방지 관리

– 안전점검팀, 안전보건팀, 사업장 기술 인력의 유기적 협조

○ 근로자 건강관리시스템 확장을 통한 최적의 근무환경 조성

– 유해인자 예방관리 모니터링을 통한 보건조치 및 쾌적한 환경 조성
– 작업환경 측정, 특수건강진단, 근골격계질환 예방관리를 통한 근로자 보호

1-2 시민참여와 열린소통으로 신뢰경영 실현

❖ 시민 참여와 소통으로 열린 경영문화 조성
❖ 소통, 경청, 공감의 시정 구현을 위한 시민참여 확대

□ 사업개요

○ 시민의 지속적인 생활가치 향상을 위한 경영참여 확대
○ 시민 의견 반영을 통한 공사의 혁신성과 달성

□ 추진계획

○ 소통 커뮤니티 활성화를 통한 개선사항 발굴 및 경영반영
– 시민이 참여하는 커뮤니티 공간을 통한 적극적 의견 수렴
– 열린소통과 경영으로 효율적 운영방안 모색

○ 시민과의 쌍방향 소통 활성화를 통한 고객만족도 향상
– 시민이 주도적으로 참여하는 시민참여 예산제도 정착화
– CEO와 시민이 직접 소통하는 '함께하는 날' 운영
– 시민이 경험한 선진사례 경험 공유를 통한 서비스 개선

○ 유관기관 및 관련 업체와의 상호 협력체계 구축
– 생활폐기물 수거업체와의 현안사항 공유 및 문제해결
– 범죄예방 인증을 통한 안심주차장 구축으로 안전한 도시환경 조성

○ **경쟁적 대화방식을 활용한 계약 체결**

– 공사의 니즈에 부합하는 과업을 공급자와 함께 대화방식으로 선정하여

최상의 만족도 도출

1-3 시대 변화에 부합하는 고객서비스 대응

❖ 디지털 사회로의 변화에 대응하는 서비스 범위 확대
❖ 시민 요구에 부응하는 맞춤 서비스 발굴

□ 사업개요

○ 4차산업 디지털 시대에 요구되는 서비스로 방향 전환

○ 수요를 고려한 실제적 서비스 제공과 맞춤 대응교육의 현실화

□ 추진계획

○ **웹 · 모바일을 활용한 생활 속 정보 제공으로 이용편의 제고**

– 주차포털(홈페이지) 개편을 통한 다양한 주차장 정보 제공

– 종량제 봉투 카카오 알림톡 서비스 제공

○ **사이버 추모관 운영 활성화로 추모고객 편의 향상**

– 추모의 방, 고인검색기, 사전예약시스템 등 고객 활용도 증진

○ **고객만족도 향상을 위한 직무별 맞춤교육의 체계적 관리**

– 특별교통수단 운전원 및 상담원 업무특성 맞춤 교육 실시

– 응대방법 분석을 통한 최적의 매뉴얼 도출

○ **시민의 문화·건강복지를 위한 여가 프로그램 확대**

– 체육시설 그룹운동(GX)프로그램 확대로 누적된 강습수요인원 해소

– 목공예 체험프로그램을 개발하여 시민의 여가선용에 기여

– 태산패밀리파크 복합문화공간 조성을 위한 작은도서관 설치운영

2-1 신기술 업무방식 도입으로 경영 효율화

❖ 4차 산업혁명 시대 전산환경 및 디지털 신기술을 활용한 혁신성과 창출

❖ 업무 절차의 전산시스템 도입으로 능률성 및 효율성 제고

□ 사업개요

○ 신기술을 도입한 전산시스템 활용으로 시설운영 관리 강화

○ 내·외부 고객정보 안전과 신생 보안위협 등장에 따른 장비의 고도화

□ 추진계획

○ **행정업무의 전산화·표준화 및 신기술 활용**

– 프로그램 도입 및 전산 데이터 활용을 통한 급여처리의 간소화(기간제근로자)

– 디지털 소통플랫폼(메타버스) 구축으로 시간·공간 및 예산상의 제약 극복

○ **디지털 기반으로 한 업무방식의 혁신**

– 특별교통수단 안전운전솔루션 관리강화를 위한 주행·위치정보의 빅데이터화

– 드론을 활용한 시설점검, 클라우드를 통한 자료공유 등 혁신기술 접목

○ **사이버 보안위협 대응을 위한 보안장비 고도화**

– 내부정보유출방지 보안솔루션 업그레이드, DB접근제어 관리솔루션 및 서버데이터 백업 라이선스 구비

○ **안정적인 전산환경 구축을 위한 전산장비의 고도화**

– 체육시설 회원관리프로그램 강화를 위한 서버장비 고도화

– 가상사설망(VPN) 보안장비 교체로 최신 패치 및 업데이트 기술지원

2-2 경영시스템 혁신으로 미래성장 기반 조성

❖ 조직문화 및 조직시스템 혁신을 통한 성장 동력 확보
❖ 공정한 인사시스템 구축 등으로 대외 투명경영 이미지 제고

□ 사업개요

○ 조직시스템 혁신을 통한 효율성 강화

○ 세대 융합을 통한 조직문화 혁신 및 정부 혁신정책 이행

□ 추진계획

○ **새정부 혁신가이드라인에 따른 조직개편 추진**

– 3본부에서 2본부로 조직개편 시행(경영사업본부와 시설관리본부 통합)

– 기획조정실, 경영재정실 사장직속 기구 편제

○ **조직의 핵심 싱크탱크 역할을 수행할 청년위원회 활성화**

- 기성세대와 MZ세대가 융합하는 조직문화 모색
- 시민과 직원이 함께하는 ESG경영 활동 이행
- 경영진, 계층별 직원, 청년위원회 소통을 통한 조직문화 균형 확보

○ **상식과 공정의 원칙을 바로 세우는 정부정책에 적극 부응**

- 투명한 채용시스템 체계 확립을 통한 공정채용 인증제 획득
- 고졸채용 정책 동참을 통한 양질의 일자리 창출 및 사회 갈등 해소
- 관내 특성화고등학교 취업지원 서비스(취업지원설명회, 모의면접)

○ **사내강사제도 적극지원 및 활성화**

- 사내강사를 활용한 공사 업무 맞춤교육으로 사고의 전환을 통한 교육의
  업무적용도 향상

3-1 고객감동! 공공서비스의 사회적 책임 수행

❖ 고객중심 운영을 위한 서비스 품질관리 강화
❖ 사회적 안전망 구축을 통한 고객감동 서비스 운영

□ 사업개요

○ 모든 경영활동을 소비자 중심으로 재구성하고 지속적으로 개선
○ 취약계층 서비스 향유를 위한 공공적 책임 수행
○ 공공서비스를 통해 지역과 상생·발전하는 공기업 실현

□ 추진계획

○ [2]**소비자중심경영(CCM) 인증 추진**

2) 소비자중심경영(Consumer Centered Management) 인증
- 기업이 수행하는 모든활동을 소비자 관점에서 소비자 중심으로 구성하고, 관련활동을 지속적으로 개선하고 있는지를 평가하여 인증하는 제도(공정거래위원회)

- 서비스 체계 수립을 통한 대 내·외 경쟁력 강화 및 공사 이미지 제고

○ **수요자 중심의 맞춤형 정보공개 강화**

- 수요를 고려한 고객 맞춤형 사전정보 공표 강화
- 정보공개 강화 및 개선으로 시민이 필요로 하는 정보 제공

○ **취약계층의 안전사고 예방과 위기 대처능력 제고를 위한 지원 강화**

- 지역 어르신 대상 생존수영 및 응급처치 교육
- 생존수영 교육의 전문적 관리체계 구축 및 인증을 통한 시민의 신뢰도 향상
- 취약계층 어린이·청소년의 건전한 여가활동과 건강증진 활동을 위한 지원

○ **사회공헌활동 전개로 지역사회와 상생하는 기업이미지 구축**

- 지역사회와 고객이 필요로 하는 수요중심의 공헌 프로그램 운영
- 지역문제 해결을 위한 유관단체와의 협업 네트워크 구성

3-2 지속가능 경영을 위한 ESG경영 내실화

❖ ESG경영 전략 이행을 통한 지속가능경영 실현
❖ ESG경영 실천을 위한 조직문화 개선

□ 사업개요

○ ESG경영 개념

ESG경영	Environmental	Social	Govermance
투명경영을 통한 지속가능발전	친환경	사회적 책임경영	지배구조 개선

○ 2030 전략목표 달성을 위한 ESG 로드맵 구축

○ ESG경영의 실효성 제고

□ 추진계획

○ ESG경영 실천을 위한 조직문화 개선

- ESG경영의 인지도 제고를 위한 직원교육 및 캠페인 이행
- 공사 ESG경영 성과보고서 발간 및 전파
- 내·외부 고객 수요도 조사를 통한 ESG 경영 수준진단 및 시사점 발굴·개선

○ 탄소중립 실현을 통한 에너지 저장장치(ESS) 구축

- 에너지 저장 장치(125KW) 외부 유휴공간 활용 설치

※ 저렴한 심야전기를 배터리에 저장, 주간 최대전력 수요 시 저장된 전기 사용

○ 친환경자동차 복합충전터미널 조성

- 한강시네폴리스 일반산업단지 부지 내 조성
- 조성부지 반영을 위한 산업단지계획 변경(안) 승인 추진

○ 김포시 법정보호종 조류보호대책 이행

- 도시개발사업관련 김포시 법정보호종 조류보호 대책 마련
  · 적정 취 · 서식지 발굴 및 조류 보호·보전 기본계획 수립

4-1 신규사업 발굴 및 사업의 다각화 전략 추진

❖ 70만 인구 대비 성장하는 도시를 위한 도시 인프라 개발
❖ 목적사업 활성화 방안 및 사업모델 발굴

□ 사업개요

○ 내·외 환경 분석을 통한 중장기 사업다각화 전략 수립

○ 공사의 발전과 성장 가능성, 리스크 감소를 위한 중장기적 대책 마련

□ 추진계획

○ 2023년 신규 수탁사업 사전대응을 통한 조기안정화

– 2023년 위수탁 대상사업 조사 및 발굴(문화, 체육, 교통 등)

– 김포시 관련부서 사전협의 및 의견수렴 통한 위탁대상 사업 확정

– 위탁일정 사전조율 및 위탁계획 수립·관리 통한 조기 안정화 이행

○ 환경변화에 대응한 사업 다각화 전략 수립 및 활성화 방안 모색

– 미래전망, 산업분석, 내부역량 분석 등 내·외 환경분석

– 시장성, 기술성, 수익성, 적합성 분석 등을 통한 신규 사업기회 파악

– 신규사업 확대 위한 선진지 벤치마킹, 자문활동 등 이행

○ 도시개발사업 공동주택(임대) 부지 사업 추진 검토

– 국토교통부 국민주거안정 실현방안 3) 「내집마련리츠시범사업」 시행발표

· 우리 공사가 추진중인 공동주택 부지에 사업 적극검토

4-2 도시개발 사업의 안정적 추진

❖ 2023년 개발사업 공정 적기 이행을 통한 시민 신뢰도 제고

[2023년도 개발사업별 주요 추진계획]

사업명	2022년 주요 실적	2023년 주요 추진사항
1. 김포 한강시네폴리	– 토지수용재결 수용개시 완료	– 산업단지계획 변경

3) 우선 임대로 살면서 분양여부 및 시기를 자유롭게 선택하는 신개념 민간분양 모델

사업명	2022년 주요 실적	2023년 주요 추진사항
스 일반산업단지 조성 사업	(08.17.) - 산업단지계획 변경 승인신청	승인고시 - 분양공고(2차)
2. 풍무역세권 도시개발사업	- 개발계획 및 실시계획 변경 신청 (06.28.) - 개발계획 및 실시계획 변경 고시 (07.13.) - 수용재결 접수(08.11.)	- 수용 재결 - 공사 착공 - 분양 공고
3. 고촌지구 복합개발사업	- 교육·연구 및 업무시설 조성 업무협약 체결(02.25.) - GB해제총량지원요청서 道 접수(04.01.)	※ 도시개발법 재개정안 경과에따라 향후 일정변경 - GB해제총량 배정 - GB해제관련 유관기관 협의
4. 김포전호 공공지원 민간임대주택 공급 촉진지구 조성사업	- GB해제총량 배정(01.14.) - 촉진지구 지정제안서 제출 (01.27.) - 도시관리계획(GB해제) 결정(변경)(안) 市 제출(03.24.) - 촉진지구 지정제안서 수용 관련 자문위원회(12.26.)	- 공공지원 민간임대주택 공급 촉진지구 지정제안서 수용 - 촉진지구지정 관련 유관기관 협의 - GB해제관련 유관기관 협의
5. 감정4지구 도시개발사업	- 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 승인고시(06.17.)	- 실시계획 인가 - 보상공고 - 감정평가 완료
6. 걸포4지구 도시개발사업	- 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 승인고시(06.17.)	- 실시계획 인가 - 물건조사 - 보상공고 - 감정평가 완료
7. 사우종합운동장부지 도시개발사업	- 사업추진 방안 재검토	- 김포시 정책방향 변경에 따른 사업추진 방안 재검토
8. 사우북변지구 도시개발사업	- 사업성 (재)검토 및 대안마련 용역 진행 - 용역결과 김포시 협의 및 사업추진방안 결정	- 사업방향 결정에 따른 후속업무 진행 ※ 사업시행자 변경(민간100%) 또는 사업 중지
9. 풍무역 파크트루엘	- 흙막이 가시설 공사(06.17.)	- 공사완료

사업명	2022년 주요 실적	2023년 주요 추진사항
신축사업	- 기초타설 - 지하층 골조공사 - 분양(오피스텔, 근린생활시설)	- 분양(오피스텔, 근린생활시설)진행 - 오피스텔 및 상가 위탁관리 업체 선정
10. 김포테크노밸리 도시첨단산업단지 조성사업	- 토지 출입허가 공고(01.18.) - 산업단지물량 기한연장(09.15.)	- 산업단지 지정계획 승인 - 산업단지계획 승인 신청
11. 전류리포구 도시개발사업	- 토지이용계획 수립용역 및 사전타당성 검토용역 시행 (05.02.~11.27.)	- 지방공기업평가원 신규투자사업 타당성 검토 시행 - 투자심의위원회, 이사회 의결 및 시의회 의결 - 구역지정, 개발계획 수립용역 발주 및 착수
12. 김포00부대 이전 및 부지개발사업 (양촌읍, 감정동)	- 양촌읍 기부대양여 사업관련 김포시 업무대행 요청(04.05.) 및 회신(05.06.) - 감정동 기부대양여 사업관련 김포시 업무대행 요청(07.05.) 및 회신(08.09.) - 관련기관 사업추진방향 협의 - 양촌읍 및 감정동 업무대행 체결 요청 공문 접수(12.20.)	- 공사 이사회 및 시↔공사 업무대행협약 체결 - 국방시설본부 합의각서 체결 용역 수행 - 민간참여자 공모 및 우선협상 대상자 선정

※ 도시개발 사업별 세부사항은 “Ⅴ. 도시개발사업 추진현황” 참조

Ⅴ. 도시개발사업 추진현황

1. 김포 한강시네폴리스 일반산업단지 조성사업
2. 풍무역세권 도시개발사업
3. 고촌지구 복합개발사업
4. 김포전호 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 조성사업
5. 감정4지구 도시개발사업
6. 걸포4지구 도시개발사업
7. 사우종합운동장부지 도시개발사업
8. 사우북변지구 도시개발사업
9. 풍무역 파크트루엘 신축사업
10. 김포테크노밸리 도시첨단산업단지 조성사업
11. 전류리포구 도시개발사업
12. 김포00부대 이전 및 부지개발사업(양촌읍,감정동)

1 김포 한강시네폴리스 일반산업단지 조성사업

❖ 문화콘텐츠산업 관련기업의 클러스터를 구축하여 기획, 제작, 생산, 유통, 소비 기능이 집합된 복합문화 산업도시 건설

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 고촌읍 향산리, 걸포동 일원(면적 1,121,000㎡)
○ 시설규모 : 산업시설용지, 공동주택용지, 업무시설용지 등
○ 소요예산 : 12,743억원
○ 사업기간 : 2009년 ~ 2024년
○ 사업방식 : 산업단지개발사업 / SPC방식(공사 20%, 민간 80%)
※ 승인고시 : 2009년 3월 ~ 2023년 12월 31일

□ 추진현황

○ 2011. 12. : 산업단지계획 승인고시
○ 2014. 12. : 특수목적법인 설립
○ 2015. 10. : 산업단지계획 변경(사업기간 및 시행자 등) 승인고시
○ 2017. 03. : 산업단지계획 변경(토지이용계획 등) 승인고시
○ 2017. 07. : 산업단지계획 변경(사업기간 및 높이) 승인고시
○ 2019. 04. : 민간사업자 공모(대체출자자 선정)
○ 2019. 06. : 변경사업협약 체결
○ 2019. 08. : 변경등기 완료
○ 2019. 12. : 산업단지계획 변경(사업기간 및 대표자) 승인고시
※ 사업기간 : (기정) 2009년 3월 ~ 2019년 12월 31일
(변경) 2009년 3월 ~ 2021년 12월 31일
○ 2020. 08. : 산업단지 관리기본계획 승인고시
○ 2020. 10. : 토지수용재결(1,2차) 수용개시

○ 2020. 12. : 조성공사 착공 / 산업단지계획 변경(유치업종 간 배치계획) 승인고시

○ 2021. 02. : 산업단지 관리기본계획 변경 승인고시

○ 2021. 03. : 산업단지 관리처분계획 협의완료 / 분양공고(1차:산업시설용지)

○ 2021. 05. : 기공식

○ 2021. 12. : 산업단지계획 변경(사업기간) 승인고시

※ 사업기간 : (기정) 2009년 3월 ~ 2021년 12월 31일
(변경) 2009년 3월 ~ 2023년 12월 31일

○ 2022. 02. : 토지수용재결(3차) 수용개시

○ 2022. 06. : 토지수용재결(5,6차) 수용개시 /
산업단지계획 변경(중요 사항) 김포시 접수(PFV → 김포시) /
산업단지계획 변경 승인신청서 보완 요청(김포시 → PFV)

○ 2022. 08. : 토지수용재결(4차) 수용개시

○ 2022. 11. : 산업단지계획 변경(중요 사항) 승인 신청(김포시 → 경기도)

□ 추진계획

○ 2023. 상반기 : 산업단지계획 변경(중요 사항) 승인 고시

○ 2024. 하반기 : 공사 준공

□ 문제점 및 대책

○ 주민비상대책위(공장분과) 및 국유지 원주민대책위 관련 민원

- 주민과의 지속적인 협의 추진을 통해 이견사항 조율

2 풍무역세권 도시개발사업

❖ 훼손된 농지의 체계적인 개발을 추진하여 토지활용도를 제고하고 김포도시철도 이용수요 배후단지 조성으로 철도 운영 활성화 도모

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 사우동 486-2번지 일원
○ 사업면적 : 873,763㎡(264,313평)
○ 소요예산 : 14,981억원
○ 사업기간 : 2019년 ~ 2026년
○ 사업방식 : 도시개발사업 / SPC방식(공사 50.1%, 민간 49.9%)

□ 추진현황

○ 2017. 05. : 프로젝트회사 및 자산관리회사 설립
○ 2018. 03. : 구역지정 및 개발계획 입안(김포시→경기도)
○ 2019. 05. : 경기도 도시계획위원회 심의
○ 2019. 08. : 중앙토지수용위원회 심의
○ 2019. 09. : 주민 재공람
○ 2019. 10. : 구역지정 및 개발계획 고시(10.04) 및 사업시행자 지정(10.10)
○ 2021. 04. : 제 영향평가 협의 완료, 구역지정 및 개발계획 변경
○ 2021. 06. : 실시계획인가 승인 신청(김포시→경기도)
○ 2021. 08. : 손실보상 협의 통보(시행자→소유자 및 관계인)
○ 2021. 10. : 경기도 도시계획위원회 자문
○ 2021. 12. : 실시계획인가 고시
○ 2022. 07. : 개발계획(2차) 및 실시계획(1차) 변경 고시
○ 2022. 08. : 도 지토위 수용재결 신청서 접수

□ 추진계획

○ 2023. 하반기 : 공사 착공

○ 2026. 하반기 : 공사 준공

□ 문제점 및 대책

○ 경기도지방토지수용위원회의 토지수용 재결신청 보완요청

- 도 지토위 수용재결 신청 접수 이후 토지주(사업반대위) 측의 ‘수용재결 취하 요구’ 및 ‘재감정 요청’ 민원 발생
- 지토위 재결신청 보완요청에 따른 협의율 제고를 위하여 경기도 지역정책과 주관 사업관계자(시행자,토지주) 협의·중재 실시

3 고촌지구 복합개발사업

❖ 김포시 관문인 고촌지구에 고품격 문화특화 및 IT·BT·CT 기반의 첨단 특화 기능을 부여함으로 성장하는 김포시의 자족기반 마련

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 고촌읍 신곡리 일원

○ 사업면적 : 468,523㎡(141,728평)

　- 1지구 : 231,274㎡(69,960평) / 2지구 : 237,249㎡(71,767평)

○ 소요예산 : 4,639억원

○ 사업기간 : 2018년~2028년

○ 사업방식 : 도시개발사업 / SPC방식(공사 50.1%, 민간 49.9%)

□ 추진현황

○ 2018. 01. : 민간사업자 공모

○ 2018. 03. : 우선협상대상자 선정(한국투자증권 컨소시엄)

○ 2018. 05. : 사업협약 체결

○ 2019. 05. : 출자타당성검토 용역 완료((사)건설경제연구원)

○ 2019. 10. : 시의회 “신규사업 출자동의” 의결

○ 2020. 02. : 특수목적법인(SPC) 설립

○ 2020. 08. : 개발행위허가제한지역 지정고시

○ 2020. 12. : GB해제 입안 관련 사전협의서 제출(시행자→김포시)

○ 2021. 02. ~ 2022.03. : GB해제총량지원 관련 경기도 공간전략과 협의

○ 2022. 02. : ㈜대한항공 교육·연구 및 업무시설 조성 업무협약 체결

○ 2022. 04. : GB해제총량지원요청서 접수

□ 추진계획

※ 도시개발법 재개정안('22.09.06발의) 국회 통과여부 결정이후 일정계획 재수립

○ 2023. 상반기 : GB해제총량 배정

○ 2024. 하반기 : 도시관리계획(GB해제) 승인 및 고시

○ 2025. 하반기 : 도시개발구역지정 고시

○ 2026. 상반기 : 실시계획인가신청 및 관계기관 협의

○ 2027. 상반기 : 조성공사 착공

○ 2028. 하반기 : 조성공사 준공

□ 문제점 및 대책

○ 도시개발법 재개정에 따른 사업추진방향 결정 필요

- 도시개발구역 지정까지 3년간 유예기간을 부여하는 내용으로 도시개발법 재개정 발의가 되어 국회일정에 따라 법안상정 상임위 및 소위원회 2023년 상반기 개최 예상

· 도시개발법 재개정안 국회 통과여부 결정 이후 사업추진방향 결정

○ 개발제한구역 해제 총량 지원 관련 道 공간전략과 협의 추진

- 도시개발법 개정으로 민간사업자 사업시행(예정)자 지위 불확실에 따라 개발제한구역 해제 총량 지원 검토 어려움

- 도시개발법 재개정(09.06.발의) 국회 법 개정 진행 경과에 따라 재협의 추진

4 김포전호 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 조성사업

❖ 개발제한구역 내 민간임대주택 공급으로 중·서민층의 주거복지 향상과 전월세 시장 안정화에 기여

□ 사업개요

○ 위 치 : 김포시 고촌읍 전호리 502-1번지 일원

○ 사업면적 : 362,090㎡(109,532평)

○ 소요예산 : 4,748억원

○ 사업기간 : 2018년~2026년

○ 사업방식 : 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업/SPC방식
(공사 50.1%, 민간 49.9%)

□ 추진현황

○ 2018. 04. : 김포전호지구 민간 사업제안서 접수

○ 2019. 03. : 우선협상대상자 선정 (한국산업은행 컨소시엄)

○ 2019. 06. : 사업협약 체결, 투자심의위원회 및 이사회 의결

○ 2019. 11. : 시의회 “신규사업 출자동의” 의결

○ 2020. 06. : 특수목적법인(SPC) 설립

○ 2021. 02. : 개발행위허가 제한지역 지정고시

○ 2021. 02. ~ 2021.12. : GB해제총량지원 관련 경기도 공간전략과 협의

○ 2021. 12. : GB해제총량지원요청서 접수

○ 2022. 01. : GB해제총량 배정

○ 2022. 01. : 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정제안서 제출

○ 2022. 03. : 도시관리계획(GB해제) 결정(변경)(안) 제출(PFV→시)

○ 2022. 12. : 공급촉진지구 지정제안서 수용관련 자문위원회 개최(12.26)

□ 추진계획

○ 2023. 상반기 : 촉진지구 지정 수용 관련 관계기관 협의

○ 2023. 하반기 : 도시관리계획(GB해제)변경 입안, 촉진지구 지정

○ 2025. 상반기 : 공사 착공

○ 2026. 하반기 : 공사 준공

□ 문제점 및 대책

○ 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 재자문 필요에 따른 사업일정 순연

- 조속한 사업 재추진방안 수립을 통한 경기도 재협의 및 지정제안 추진

5 감정4지구 도시개발사업

❖ 15년간 장기 표류된 사업지의 체계적인 도시개발로 열악한 주거환경 개선 및 기반시설 확충

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 감정동 598-11번지 일원

○ 사업면적 : 221,248㎡(66,928평)

○ 소요예산 : 2,300억원

○ 사업기간 : 2018년 ~ 2026년

○ 사업방식 : 도시개발사업 / SPC방식(공사 50.1%, 민간사업자 49.9%)

□ 추진현황

○ 2018. 12. : 사업 제안서 접수(부국증권 컨소시엄→공사)

○ 2019. 03. : 자격평가 완료(우선협상대상자 : 부국증권 컨소시엄)

○ 2019. 10. : 공사 투자심의위원회 및 이사회 의결

○ 2020. 02. : 시의회 의결

○ 2020. 08. : 특수목적법인(SPC) 설립

○ 2020. 12. : 도시개발구역 지정 및 개발계획수립 김포시 입안

○ 2020. 12. : 주민공람공고

○ 2020. 12. : 관련기관 및 실과 협의

○ 2021. 05. : 시 도시계획위원회 자문

○ 2021. 07. : 도시개발구역지정 및 개발계획수립 경기도 요청

○ 2022. 05. : 중앙토지수용위원회 사업인정(의제) 협의 완료

○ 2022. 05. : 경기도 도시계획위원회 심의

○ 2022. 06. : 경기도 도시계획위원회 자문

○ 2022. 06. : 도시개발구역지정 및 개발계획수립 승인 고시

□ 추진계획

○ 2023. 하반기 : 실시계획 인가 및 고시

○ 2024. 상반기 : 공사 착공

○ 2026. 상반기 : 공사 준공

□ 문제점 및 대책

○ 사업시행자 지정 요청(PFV→김포市)

- 본 사업 구역지정 이후 제영향평가(환경,교통,교육 등) 관련 관계기관과의 원활한 협의 등을 위해 사업시행자지정 필요

  ▪ 김포시와 협의를 통해 사업시행자지정 신청서 제출 예정

6 걸포4지구 도시개발사업

❖ 김포 스포츠레저타운 조성 등을 위한 재원 확보 및 주거 · 문화공원 등 복합단지 개발 추진을 통한 시민편익 증대

□ 사업개요

○ 위 치 : 김포시 걸포동 57-1번지 일원
○ 사업면적 : 835,944㎡(252,873평)
○ 소요예산 : 10,555억원
○ 사업기간 : 2017년 ~ 2027년
※ 승인고시 : 구역지정일 ~ 공사완료 공고일(2026년)
○ 사업방식 : 도시개발사업 / SPC방식(공사 50.1%, 민간 49.9%)

□ 추진현황

○ 2017. 10. : 민간사업자 공모
○ 2017. 12. : 우선협상대상자 선정(미래에셋대우 컨소시엄)
○ 2020. 02. : 공사 이사회 의결
○ 2020. 03. : 시의회 의결
○ 2020. 05. : 특수목적법인(SPC)설립
○ 2020. 11. : 도시개발구역 지정 및 개발계획수립 김포시 입안
○ 2020. 12. : 주민공람공고
○ 2020. 12. : 관련기관 및 실과 협의
○ 2021. 02. : 시 도시계획위원회 자문
○ 2021. 04. : 도시개발구역지정 및 개발계획수립 경기도 요청
○ 2021. 09. : 복합쇼핑시설 조성 양해각서(MOU) 체결(09.14.)
○ 2022. 05. : 중앙토지수용위원회 사업인정(의제) 협의 완료(05.13.)
경기도 도시계획위원회 심의(05.27.)
○ 2022. 06. : 경기도 도시계획위원회 자문(06.10.)
구역지정 및 개발계획 수립 고시(06.17.)

□ 추진계획

○ 2023. 하반기 : 제영향평가 및 실시계획 인가

○ 2024. 하반기 : 공사 착공

○ 2027. 하반기 : 공사 준공

□ 문제점 및 대책

○ 사업시행자 지정 요청(PFV→김포시)

– 본 사업 구역지정 이후 제영향평가(환경, 교통, 교육 등) 관련 관계기관과의 원활한 협의 등을 위해 사업시행자지정 필요

・김포시와 협의를 통해 사업시행자지정 신청서 제출 예정

7 사우종합운동장부지 도시개발사업

❖ 사우종합운동장 부지 일원의 도시숲공원 조성을 통한 지역 생활환경 개선

❖ 신규 종합운동장 조성 사업비 조달 및 한강신도시 종합의료 시설부지 내 의료법인 건립지원을 통한 지역 균형발전 도모

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 사우동 260번지 일원
○ 사업면적 : 66,711㎡(20,180평)
○ 소요예산 : 6,566억원
○ 사업방식 : 도시개발사업, 주택건설사업 / SPC방식(공사 50.1%, 민간 49.9%)

□ 추진현황

○ 2016. 05. : 기본구상, 타당성 용역준공
○ 2016. 11. : 사업방식관련 보고(SPC⇒자체사업, 시유지 출자전제)
○ 2019. 04. : 사업화방안 및 기본구상계획 보고
○ 2019. 09. : 출자타당성검토 용역착수
○ 2019. 10. : 사업추진계획 변경보고(자체사업⇒SPC)
○ 2019. 12. : 출자타당성검토 용역준공
○ 2020. 03. : 민간사업자 공모
○ 2020. 06. : 우선협상대상자 선정
○ 2020. 10. : 사업협약체결
○ 2020. 11. : 출자타당성검토용역 결과보고(공사→김포시)
○ 2020. 12. : 투자심의위원회 및 이사회 의결
○ 2021. 11. : 사업협약(변경) 체결
○ 2021. 12. : 시의회 의결(214회 정례회 시의회 결과: 부결)

□ 추진계획

○ 2023. 상반기 : 김포시 정책방향 변경에 따른 사업추진 방향 재검토

□ 문제점 및 대책

○ 김포시 정책방향 변경에 따른 김포시 담당부서의 사업추진 방향 재검토

8 사우북변지구 도시개발사업

❖ 당초, 김포시 사우동 188-2번지 일대의 사우연립 등 열악한 주거환경 개선 및 국민권익위원회 권고사항 이행 등 공익적 차원의 개발사업을 추진했으나,

❖ 사업성 재검토 및 대안마련 용역 결과, 사업의 복합적인 제반여건 변경으로 인해 사업성이 악화되어 우리 공사의 사업 계속 참여가 힘든 상황이므로, 사업시행자(민간사업자 100%)의 변경 계획과 향후 계획을 설명드리고자 함

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 사우동 188-2번지 일원

○ 사업면적 : 19,469㎡(5,889평) / 558세대(약 1,339인)

○ 소요예산 : 2,488억원

○ 사업기간 : 2018년 ~ 2028년

○ 사업방식 : 도시개발사업, 주택건설사업 / SPC방식(공사 50.1%, 민간 49.9%)

- 민간참여사 : 디엘건설(주) 34.9%, ㈜대림 10.0%, 교보증권(주) 5.0%

□ 추진현황

○ 2002. 01. : 사우연립주택 정밀안전진단결과(재건축) 통보(시⇒주민)

○ 2002. 02.~2018. 11. : 사우연립주택조합의 김포시 및 도시공사 민원제기

○ 2015. 07. : 시 정비방안 통보(市→公社)

○ 2017. 03. : 도시계획위원회 사전자문 결과 이후 사업 잠정중단

○ 2018. 11. : 국민권익위원회 합의서 체결(사우연립, 국민권익위, 도시공사)

○ 2018. 11. : 민간 사업제안서 접수 ※ 제안자 : 사우연립주택, ㈜삼호, 교보증권

○ 2019. 09. : 자격평가 완료, 우선협상대상자 통보(10월)

○ 2019. 12. : 사업협약체결

○ 2020. 06. : 투자심의 및 이사회 의결

○ 2020. 07. : 시의회 “신규사업 출자동의” 의결

○ 2020. 11. : 특수목적법인(SPC)설립

○ 2021. 04. : 용도지역 변경에 따른 김포시 도시계획위원회 자문

○ 2021. 07. : 재정비촉진계획(변경)(5차) 입안

○ 2021. 11. : 시 도시계획위원회 심의(~12월 1주)

○ 2021. 12. : 주택법 개정(민간택지→공공택지 적용), 재정비촉진계획 변경(5차) 고시

○ 2022. 01.~07. : 사업성 재검토 및 대안마련 용역 진행 및 용역 결과 보고

○ 2022. 09. : 사업방향 결정(사업시행자 변경) 내부 공사 내부보고

: 사업시행자 변경계획 알림(公社→김포시)

○ 2022. 12. : 사업시행(예정)자 변경 관련 회신공문 접수(김포시→公社)

: 시의회(도시환경위원회) 보고

□ 사업성 재검토 및 대안마련 용역 결과(22년 07월 기준)

○ 사업성 검토 결과

- 수익성 검토결과 약 -210억의 수익이 예상(재정비촉진계획(변경) 당시 +80억 대비 약 -290억)되고, 대내외 여건 변화에 따라 손실이 더욱 커질 것으로 분석됨

○ 경제적 타당성 검토 결과

- B/C(비용편익비율), IRR(내부수익률), NPV(순현재가치) 분석 결과 모두 경제적 타당성 없음

○ 부동산 시장 분석 종합

- 부동산 매매가격과 주택거래는 보합세로 전망되며, 토지거래는 감소 전망

○ 그러나, 도시계획도로 연결·낙후된 구도심 개발·민원해소 등을 위해 사업의 계속 추진이 필요한 상황임

○ 분양가 상한제를 적용받지 않고, 지속적인 도시개발사업을 추진하기 위해서

는 100% 민간시행자로 변경하여 추진하는 것이 가장 적합한 대안으로 분석됨

□ 사업성 악화 주요 사유(22년 07월 기준)

○ 문화재 현상변경 불허로 인한 세대수 감소(-24세대)

○ 주택법 개정으로 인한 분양가 상한제 적용

○ 우정청 보상관련 법해석 이견에 따른 보상가 급등 및 예상지가 초과상승

○ 인·허가 조건(중학교 신설 등) 비용 반영

□ 공사 사업방향성 검토 결과

○ 주택법 개정 등으로 공공SPC로 사업 추진 시 분양가 상한제 적용이 불가피하고, 제반 여건의 변경으로 약 210억 이상의 손해('22.06월 건축공사비 반영 시 약 369억 이상의 손해)가 예상되므로 우리 공사의 계속 참여는 지난한 상황임

○ 사업 중단 시, 북변5구역의 도로(중로3-3, 30m)와 돌문로(중로1-4, 20m) 사이의 도시계획도로 연결 중단에 따른 교통체증, 사우연립 등 민원 발생 우려(국민권익위 합의 이행 등), 문화재 보호구역·KT보상·우체국 기부대양여 요구 등으로 인해 추후 동일 부지를 개발하려는 신규 사업시행예정자가 나서기 힘들 것으로 예상되고, 출자금 회수 불가

○ 용역 결과의 대안대로 100% 민간시행자로 출자지분을 변경(민간사업자와 양도양수 계약서 체결)하여 사업을 계속 추진하는 것이 공익적 목적, 도시계획도로 자금지원, 출자금 회수 등을 위해 타당하다고 판단됨

※ 단, 민간사업자의 공문내용처럼 인허가의 연속성 미확보 및 민간사업자의 투자심의 미통과로 사업 추진이 불가할 수 있으며, 사업 중단 시 출자금 회수도 불가

□ 향후 추진계획

○ 2023. 02. : 公社이사회 의결

: 지분 양수 의향 회신요청 공문발송(공사→SPC)

○ 2023. 03. : 각 주주사의 투자심의 및 의사결정

○ 2023. 04. : SPC이사회 의결(지분 양도·양수 관련)

: 지분 양도양수 계약서 체결

○ 2023. 05. : 출자금 회수 및 사업시행자 지정 신청

※ 양도양수 관련 절차 및 일정은 출자 사업자간 협의 등에 의해 변경될 수 있음

9 풍무역 파크트루엘 신축사업

❖ 풍무역세권 도시개발사업을 지원하는 업무환경 조성 및 3년 이내 완료 가능한 단기사업 추진 통한 수익 창출

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 풍무동 888 (풍무역 이마트 트레이더스 뒤편)

○ 사업면적 : 2,868㎡(868평)/ 준주거용지

○ 소요예산 : 710억

○ 사업기간 : 2016.08. ~ 2024.06.

○ 사업방식 : 건축사업 / 자체사업

○ 사업규모 : 연면적 22,341㎡(6,758평), 지하4층 / 지상 10층

○ 시설내용 : 1F 근린생활시설(24호), 2F 업무시설 및 공공시설(전용60평) 오피스텔 215호

□ 추진현황

○ 2016. 08. : 신규사업 추진계획보고

○ 2016. 12. ~ 2017. 12. : 사업타당성검토 용역 중단(공사 청산 관련)

○ 2017. 12. ~ 2018. 12. : 사업타당성검토 용역(完)

○ 2019. 07. : 시의회 “시유지 현물출자 동의” 의결

○ 2019. 08. : 公社 이사회 의결(08.21. 16:30) ⇒ 원안가결

○ 2019. 12. : 시의회 “신규사업 추진동의” 의결

○ 2020. 04. ~ 05. : 민간사업자 공모 공고, 재공모 공고(05.28.)

○ 2020. 07. : 민간사업자 선정, 사업협약체결(8월)

○ 2020. 12. : 경관심의위원회, 건축심의위원회 완료

○ 2021. 03. : 소규모 지하안전영향평가 완료

○ 2021. 07. : 건축허가 완료, 구조심의 완료

○ 2021. 08. : 건설사업관리용역사 선정 완료

○ 2021. 08. : 공사 착공(공사기간 : 21.08.25. ~ 23.12.31.)

○ 2021. 08. : 분양홍보관 오픈, 오피스텔 분양광고 / 09월: 오피스텔 청약(분양)

○ 2022. 02. : 근린생활시설 분양광고, 청약(분양)

○ 2022. 06. : 가시설 흙막이(CIP) 및 터파기 완료

○ 2022. 12. : 지하1층 골조공사 진행(공정률 약 34%)

□ 추진계획

○ 2023. 상반기 : 골조공사 완료

○ 2023. 하반기 : 공사준공

○ 2024. 상반기 : 입주(공사 통합사무실 준비), 사업비 정산, 사업완료

□ 문제점 및 대책

○ 사업초기 우천, 운송파업, 한파 등으로 인한 공기 지연

- 체계적인 공정관리로 일정 관리를 강화하여 입주일정 준수 노력

10 김포테크노밸리 도시첨단산업단지 조성사업

❖ 경기 서북부 신성장 산업 유치를 통한 경기도 전반의 균형발전 도모
❖ 김포시 내 도시첨단산업단지는 전무한 상황으로 굴뚝산업 중심이 아닌 친환경 첨단산업 유치를 통한 일자리 창출 및 자족도시 구현

□ 사업개요

○ 위 치 : 김포시 걸포동 1197번지 일원
○ 사업면적 : 266,124㎡(80,502평)
○ 소요예산 : 3,293억원
○ 사업기간 : 2020년 ~ 2026년
○ 사업방식 : 산업단지개발사업 / SPC방식(공사 50.1%, 민간사업자 49.9%)

□ 추진현황

○ 2020. 10. : 산업단지 물량 배정(경기도 산업입지정책 심의)
○ 2021. 05. : 개발행위허가 제한지역 지정 고시(김포시 고시 제2021-122호)
○ 2021. 08. : 사업협약 체결
○ 2021. 10. : 시의회 출자동의안 의결(결과 : 원안가결)
○ 2021. 12. : 특수목적법인 SPC 설립(김포테크노밸리㈜)
○ 2022. 03. : 사업대상지 기초조사 완료(토질 및 측량)
○ 2022. 07. : 환경영향평가항목 등의 결정내용 공고(김포시 공고 제2022-1610호)
○ 2022. 09. : 산업단지 물량 공급기한 연장(경기도 산업입지정책 심의)

□ 추진계획

○ 2023. 하반기 : 산업단지계획 승인신청

○ 2024. 상반기 : 산업단지계획 승인

○ 2024. 하반기 : 공사 착공

○ 2026. 하반기 : 공사 준공

□ 문제점 및 대책

○ 도시첨단산업단지 추진 관련 토지주 반대 민원

- 토지사용 동의율 미확보시 인허가 추진 지연 발생
- 사업 반대 비상 대책위원회와의 주기적 면담을 통한 유기적 관계구축 및 토지주 설득 노력

11 전류리포구 도시개발사업

❖ 테마형 식음문화체험시설 도입으로 전류리포구 일원에 북부권 균형발전을 위한 복합·산업·상업기능의 신성장 관광거점 조성

□ 사업개요

○ 위　　치 : 김포시 하성면 전류리 일원

○ 사업면적 : 350,170㎡(105,926평)

○ 소요예산 : 3,259억원

○ 사업기간 : 2022년 ~ 2030년

○ 사업방식 : 도시개발사업 / 공사 자체사업 추진 검토

○ 사업내용 : 주택용지, 산업시설용지, 공공시설용지 등

□ 추진현황

○ 2020. 01. : 전류포구 관광벨트 배후지역 기본구상용역 시행

○ 2020. 02. : 2035 김포도시기본계획 수립을 위한 자료 제출(공사→시)

○ 2020. 07. : 풍무동 우석식품 이전을 위한 양해각서(MOU) 체결(김포시, 우석식품, 우림식품, 김포도시관리공사)

○ 2022. 01. : 2035 김포도시기본계획 승인(01.27.)

※ 전류리포구 도시개발사업 시가화예정용지계획 반영

○ 2022. 03. : 지방공기업평가원 신규투자사업 타당성 검토용역 사전상담

○ 2022. 05. : 토지이용계획 수립용역 및 사전타당성 검토용역 착수

○ 2022. 06. : 토지이용계획 수립용역 및 사전타당성 검토용역 과업중지(06.15.)

○ 2022. 10. : 토지이용계획 수립용역 및 사전타당성 검토용역 과업재개

(10.13.)

○ 2022. 11. : 토지이용계획 수립용역 및 사전타당성 검토용역 과업 준공(11.27.)

□ 추진계획

○ 2023. : 지방공기업평가원 신규투자사업 타당성 검토용역 의뢰
공사 투자심의위원회 및 이사회 의결, 시의회 의결

○ 2024. : 구역지정, 개발계획 수립 용역 발주 및 착수

□ 문제점 및 대책

○ 구역내 입지한 군사시설에 대해 국방시설본부 협의필요

- 국방부 소유필지 등 국유재산의 구역내 편입을 위해 국방시설본부 등 재산관리부서 사전상담 및 본 사업 개발계획 사전 협의 추진

○ 풍무동 우석식품 등 (도축시설 폐업, 식품가공시설만 이전) 이행방안 마련

- 양해각서(MOU) 이행을 위한 풍무동 우석식품 등 조성토지 공급 방안 마련을 위해 관련 법령(도시개발법령, 산업입지법령 등) 검토

12 김포00부대 이전 및 부지개발사업(양촌읍 감정동)

❖ 주거지에 인접한 도심발전 저해시설(군사시설 및 탄약고 등) 이전을 통해 지역주민 불편해소 및 도시의 균형발전 도모

❖ 김포시가 공사에 업무대행 요청한 관내 기부 대 양여사업 2개소(양촌읍 탄약시설, 감정동 병영시설)의 원활한 사업 추진

□ 양촌읍 탄약시설 이전 및 양여부지 일원 개발사업

○ 위　　치 : [부대이전] 미정 / [부지개발] 경기도 김포시 양촌읍 흥신리 일원　○ 사업방식 : 기부 대 양여방식

– [부대이전] 국방·군사시설사업 / [부지개발] 추진방식 검토 예정

○ 사업시행자 : 김포시

○ 업무대행(예정)자 : 김포도시관리공사

○ 추진현황

– 2022. 04. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무 대행 요청(시→공사)

– 2022. 05. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무 대행 요청 회신(공사→시)

– 2022. 06. : 사용부대 시설기본요구조건 송부(시→공사)

– 2022. 07. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 관련 향후 추진절차 등 알림(공사→시)

※ 민선8기 인수위원회 보고 (흥신리 탄약고 부지 5호선 연장선 차량기지 의견)

– 2022. 09. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무대행 협약 체결 요청(시→공사)

– 2022. 12. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무대행 협약 체결 요청(시→공사)

□ 감정동 병영시설 이전 및 양여부지 일원 개발사업

○ 위　　치 : [부대이전] 미정 / [부지개발] 김포시 감정동 일원

○ 사업방식 : 기부 대 양여방식

- [부대이전] 국방·군사시설사업 / [부지개발] 추진방식 검토 예정

○ 사업시행자 : 김포시

○ 업무대행(예정)자 : 김포도시관리공사

○ 추진현황

- 2022. 07. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무 대행 요청(시→공사)

- 2022. 08. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무 대행 요청 회신(공사→시)

- 2022. 09. : 사용부대 시설기본요구조건 송부(시→공사)
  국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무대행 협약 체결 요청(시→공사)

- 2022. 12. : 국방·군사시설 기부 대 양여사업 업무대행 협약 체결 요청(시→공사)

□ 추진계획

○ 2023. 02. : 공사 이사회 및 시 ↔ 공사 업무대행 협약 체결

□ 문제점 및 대책

○ 김포시 ↔ 공사 업무대행 협약 우선 체결 필요

- 김포시의 업무대행 요청(시→공사)에 따른 공사의 합의각서 체결 협의, 국방부 실무조정위원회 협의 참여 등을 위해서 김포시 업무대행자 지위 확보가 필요

※ 「국유재산 기부 대 양여 사업관리 지침」, 지방공기업법 제71조, 김포도시관리공사 설립 및 운영 조례 제10조, 김포도시관리공사 정관 제7조에 따라 공사가 김포시의 기부대양여사업 업무대행 가능