

〈업무보고 : 경기지방공사〉

업 무 보 고

I. 일 반 현 황

☐ 설립목적

지역균형개발과 도민의 복지증진에 기여

☐ 자본금

도가 전액출자 하였으며, 출자액은 1,244억원임(현금 266억원, 토지 및 건물 978억원)

☐ 임무·기능

- ☐ 택지개발, 주택건설·공급
- ☐ 산업단지, 관광단지 개발
- ☐ 해외무역 및 투자지원
- ☐ 도 위탁사업
- ☐ 기타 공익 및 수익사업

☐ 연 혁

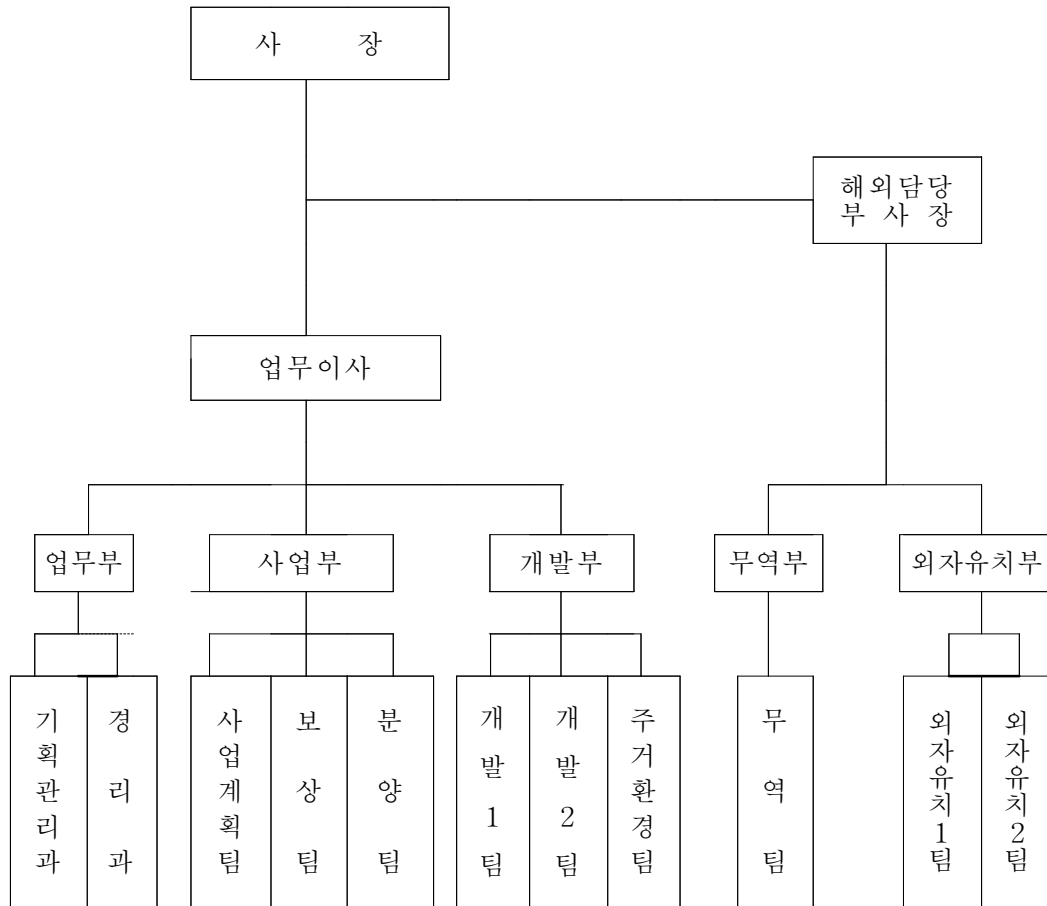
- ☐ '97. 1. 13 : 공사설치조례 제정
- ☐ '97. 12. 1 : 공사창립 (업무개시)
- ☐ '98. 10. 1 : 사옥준공

☐ 조 직

- ☐ 이사회

상임이사 3명, 비상임이사 5명(도 실·국장)

○ 기구 및 인력 (사장, 부사장, 1이사, 5부, 11과·팀)



○ 인력

구 분	계	임 원	행정직	기술직	서무직	전문직	비 고
정 원	60명	4	25	21	8	2	중 전
	57명	3	24	21	7	2	경영혁신후
현 원	58명	3	24	21	8	2	98. 11월

※ 경영혁신에 따라 '98년 2명 및 '99년 중 1명 감원 예정

II. '98년 총괄

1. '98년 예산규모

□ 총규모 - 1,393억

수 입 예 산

· 용 지 매 출	622	· 전기미수금	183
· 무 역 매 출	56	· 전기이월금	240
· 지역개발기금등	218	· 기 타	74

지 출 예 산

· 용지조성사업비	422	· 지역개발기금등	135
· 분양주택건설비	194	· 차기이월금	506
· 무역매출원가	54	· 기 타	82

2. 사업총괄

☐ 개발사업

구 분	사업 명	사업 량 (천평)	사업 기 간	사 업 비 (억원)			
				계	기 투자	'98	향 후
계		2,937	-	11,145	1,400	607	9,138
택 지	소 계	439	-	3,553	953	365	2,235
	수원권선3	147	'94~'99	1,232	947	155	130
	기흥구갈3	292	'98~'01	2,321	6	210	2,105
산업 단지	어연·한산	209	'94~'99	664	299	39	326
주 택 건 설	소 계	16	-	1,100	85	121	894
	부천상동	12	'99~'02	781	85	57	639
	수원권선3	4	'98~'02	319	-	64	255
관 광 단 지	소 계	2,270		5,700	8	9	5,683
	축령산	1,630	'97~'06	3,700	1	5	3,694
	대부도	640	'97~'06	2,000	7	4	1,989
기 타	업무근린	3	'95~'98	128	55	73	-

☐ 해외지원사업 - 수출입계획

(단위 : US\$10,000)

구분 \ 년도	1998	1999	2000
계	400	1,000	2,500
수출	250	700	2,000
수입	150	300	500

☐ 경영효율성 제고

'98 주요성과

◆ 조직운영 효율화

○ 외자유치촉진 전담기구 설치

-외자유치부내 외자유치1팀 및 외자유치2팀

○ 경영혁신 추진

-유사기능 수행부서 통합 운영

-위인설관이 아닌 업무중심 조직 운영

-동태적 업무수행을 위한 Task Force Team제 적극 활용

◆ 인력운영 효율화

○ 경영혁신을 위한 인력감축 운영(60명→57명)

○ 능력위주의 연봉제 도입('99년부터 순차별 추진)

◆ 공사 중장기비전 설정

○ 중장기경영계획 수립(경기개발연구원과 공동)

◆ 사업영역 다각화

○ 남한강 정비사업 위수탁 추진

○ 사옥임대사업 추진

Ⅲ. 주요 추진 업무

☐ 적극적인 외자유치

○ 도정책심목표 300억불 달성 지원체제 구축

구 분	내 용
투자유치의 기본방향	- o 첨단산업 유치로 국가 경쟁력 확보 - o 경기 활성화로 고용증대에 기여 - o 외국인 투자환경 조성
투자유치 추진방안	- o 지방공사 자체Project - 시장조사, 타당성검토, 사업계획 수립, - 투자자발굴등 투자유치관련 제반업무 수행 - o 도내 타 기관 및 일반기업의 추진Project - 예상투자자 및 Agent소개, 인허가등 외자유치 업무 지원 및 자문

○ 투자유치 대상사업

▲ 기존 Project

Project	향 후 대 응 방 향
· 축령산 Resort	· 외국투자자개발과 병행 국내법상 제약여건 해결방안 모색 - 인허가 관련된 투자여건 개선 → 도와의 협력체제 구축 국공유지 교환, 수도권 정비계획상의 시설규모 완화, 환경
· 산업단지 (어연·한산)	· 홍보물(영문) 작성, 잠재외국기관 적극 접촉

▲ 신규예상 Project

주요업무	사업의 유형 및 추진방향	주요역할
○ 복합시설	○ 신규시설(Shopping mall, Convention Center, Hotel)	· 합작개발 유도 · 사업체 구성 및 지분출자
○ Resort사업	○ Theme Park과 결합된 복합시설의 개발 ○ 중단된 Golf장 + Town House개발	· 전문기관 활용 · 주 시설 이용자 발굴 및 인허가 지원, 사업체 구성
○ SOC사업 및 시설 유치	○ 도로 및 철도등의 SOC사업 ○ 외국기관 및 기업체 유치등	· BOT/BOO 등 재원 조달의 활로 개설 · 주 시설 이용자 발굴 및 인허가 지원, 사업체 구성
○ 기업체 연계 지원 M&A 등 제 활동	○ 대기업 ○ 중소기업 - 지원대상 업체 List up 및 등급화 → 집중지원을 통한 성공사례 발굴	· 매각(M&A 대상) · 지분참여 · 외국계 합작 유도

○ 외자유치 추진전략

구 분	추진 전략	세 부 내 용
1단계 (외자유치 기반구축)	내부업무체제 정비 및 정보시스템 구축	· 국내외 해외투자 관련기관 List-up, 업무관계 Network 구축 · 기존 Project의 투자유치를 위한 Sales Material 정비/보완 · 경기도내 성공적인 외국기업체와의 지원 및 교류강화
	단기 프로젝트 적극 발굴	· 기업매각, M&A · 도내 외자유치 희망기업과 연계
	적극적 해외세일즈	· 국내박람회, 투자유치 세미나 참가 · 정기 정보제공 채널 구축 · 해외 Road Show, 투자설명회 개최
2단계 (해외유치선 다변화)	외국인 투자자 관심사업 개발	· 주거관련 : 외국인전용주거단지 등 · 유통및서비스 : 물류유통센터 등 · 복합건축물 : 오피스텔 등
	선진 유력기업과의 전략적 제휴	· Hospitality Industry 유력회사 · Utility 운영업자 · 부동산 Developer/ Investment Bank · Property Consultant
3단계 (개발부분 국제화)	외자유치활동의 국제화 진출	· 토지개발의 SOC 및 상업용 복합건축물 개발 참여 · 전략적 제휴선과 Network 구축
		· 공사의 해외사업 거점 확보 추진 · KOTRA 해외사무소 적극 활용 · 해외개발프로젝트 노하우 축적

○ 향후의 외자유치Process(신규개발 Project의 경우)

구 분	Process	고려요소	참여자
사업계획 수립	①Project발굴	산출물, 틈새 시장	개발업체
	②사업성분석	시장조사, 수익분석	전문용역기관
	③Project상품화	부지확보, 인허가	홍보물업체
▽			
Marketing활동	④유력한 투자자발굴	평판, 실적, 거래조건	은행, 브로커
	⑤Marketing Agent선정	협상대상업체선정	불특정다수
	⑥LOI/MOU체결	참여조건협상	국제변호사
▽			
계약체결	⑦합작계약	이행기간 단축	국제변호사
	⑧Project Company설립	주시설사업자 탐색	
	⑨자본금출자	분할납입최소화	Sponsor
▽			
자금조달	⑩Loan Sourcing	Source 확보, 조건	
	⑪차관계약	선이행조건 최소화	Financial
	⑫Loan Funding	운영계약, 공사계약	-Advisor
▽			
사업이행	⑬사업착수	인허가, 설계 완료	시공자

□ 무역업무 활성화

○ 사업목적

- 해외무역 및 투자지원 업무를 통하여 지역경제 활성화에 기여

○ 사업추진 현황

- 중소기업 실태조사
 - 조사목적 : 업체 NEEDS 파악 및 수출가능성 점검
 - 조사기간 : 1차 : '98. 1 ~ 4 2차 : '98. 7 ~ 8
 - 대상업체 : 500개 업체
 - 조사결과 : 자금부족 및 수출기반 취약
- 내부 인프라 구축
 - 수출입 자격구비, 정보지원체제 구축
 - 무역거래한도 설정(수출입 각 USD 100만)
- 수출입지원 ('98. 6 ~ 10 현재)
 - D/A 수출지원 및 수출용원자재 수입공급 : USD 1,509,000
 - 도 통상업무 지원 : 중동 통상 촉진단 등 3회 참가

○ 향후계획 및 대책

- D-90 작전목표 달성 (수출입 USD 400만)
- 무역거래 한도 확대 (USD 200만 → USD 600만)
- 영세업체에 대한 수출자금지원 기능 확보
- 지역특화상품 수출입업무 확대
- 정보 지원 기능 강화
 - I-Mail 등 Internet Shopping Mall 활용
 - 인터넷을 통한 Cyber Trading 활성화
- 기타 도민의 무역관련 업무지원

□ 환경분야 신규사업 확대

○ 쓰레기 관로수송방식 도입

- 지하매설관로를 이용, 고속공기압으로 쓰레기운반
- 가구당 설치비 120~150만원
- 스웨덴 Central Sug 사 1963년 개발, 22개국 500여개소 보급
- 국내 : 용인수지구에 도입 공사시행중

○ 음식물 쓰레기 산업화 재활용 기술개발

- 러시아 과학아카데미 개발 신기술

- 러시아측과 기술도입 협약을 맺은 국내 벤처기업과 공동기술개발 협약 체결 ('98. 11)
- 콘크리트강도 강화제, 내화제, 단열방음제, 부식세제 등으로 재활용
- 개발비 약 10억 추정

□ 남한강 정비사업 위·수탁 추진

○ 사업개요

- 위 치 : 남한강 본류(53.2Km)
- 사업 기간 : '99 ~ 2008(10년간)
- 예상사업비 : 1,300억원 추정(골재매각대금)

○ 주요사업내용

- o 하천정비 : 제방축조, 저수호안, 유입지천정비
- o 하상정리 : 퇴적골재정리
- o 하천둔치조성, 취·양수장보강, 배수 펌프장 설치 등

○ 사업추진방향

- 홍수피해예방사업 우선추진
- 사업비는 퇴적골재 매각수입금으로 확보
- 환경관리보존 및 개선을 기본으로 사업 추진

○ 향후 추진계획

- 행정절차 이행(서울국토지방관리청)
⇒ 비관리청 하천공사 실시계획 인·허가
- 환경영향평가 용역 및 협의추진
- 실시설계용역 추진

IV. 현 안 사 항

□ 기흥 구갈3지구 합동개발방식 도입

○ 사업개요

- 위 치 : 용인시 기흥읍 구갈리
- 면 적 : 292평(4,400세대)
- 사업비 : 2,321억(보상비 1,134억, 개발비 1,187억)

○ 현안사항

- 지속적인 지가 하락으로 사업성 저하

- 주택건설업체의 선수분양기피
- 보상비 재원부족으로 인한 사업시기 지연

○ 처리대책

- 민간개발자와 합동개발방식 도입
 - 공 사 : 보상, 인허가, 택지분양, 공사감독 등
 - 민간개발자 : 공동주택지 확보, 단지조성공사 등

□ 어연·한산 지방산업단지 조성 활성화

○ 사업개요

- 위 치 : 평택시 청북면
- 면 적 : 209천평(외국인 전용지구 80천평 도에서 매입)
- 사 업 비 : 664억원(용지비 209억, 개발비 139억, 간선시설 316억)
- 유치업종 : 조립기계, 기타제조업
(외국인전용지구 : 고도첨단업종)

○ 현안사항

- 조성원가(48만원/평)가 인근공단(포승 41만원/평)보다 고가
※ 간선시설비 48%
- 외국인 전용지구(8만평)지정에 따른 외국인업체 대상 임대 지원(경기도)

○ 처리대책

- 조성원가 인하노력 (48 → 35.5만원/평)
 - 폐기물처리장 유상공급 <8.5만원/평 인하>
 - 폐수처리장 건설비용 국고지원(53억) <4만원/평 인하>
- 주한대사관 및 외국상공 관련단체 방문, 홍보

□ 자금수지전망

○ 단기전망('98~'99)

- 출자자산(토지, 건물)의 분양이 저조하여 유동성 확보에 어려움
- 보유토지의 적극적인 판매와 신규사업지구(구갈3지구)의 합동개발방식을 통한 선수분양으로 재원확보에 진력하고
- 자금부담을 줄이기 위해 외국투자자 유치활동 전개
- 초기투자비가 적고 회임기간이 짧은 주택사업 등 추진
- '99년에는 보상비등의 투자로 지역개발기금등의 차입과 자본금 증자 불가피

○ 중장기전망(2000이후)

- '99 하반기부터 부동산 경기가 회복될 것으로 예측되어 경영효율성 제고를

위한 신규사업 추진

- 토지개발의 특성상 초기투자비가 크고 회임기간이 긴 점을 고려하여 자체자금으로 사업수행능력을 갖추 수 있도록 적정자산규모로 확대 필요(약 5,000억)

V. 사업지구별 현황

1. 수원권선3지구 택지개발사업

< 추진배경 >

- 정부의 주택건설계획에 부응한 택지의 안정적공급과
- 도시기반시설 확충 및 도시의 균형발전 도모

□ 사업개요

- 위 치 : 수원시 권선구 권선동 일원
- 기 간 : '94. 6. ~ '99. 12.
- 규 모 : 147천평
- 사 업 비 : 1,232억원
- 시 행 자 : 경기도지사

□ 투자 및 회수계획

구 분	전 체	'97까지	'98계획	장 래
사 업 비	123,200백만원	94,700	15,427	13,003
대금회수	156,701	71,651	21,246	63,804

□ 추진경위 및 향후계획

- '94. 6 : 택지개발 예정지구 지정
- '96. 2 : 개발계획 승인
- '96. 8 : 보상착수
- '96. 12 : 조성공사 착공

- '97. 4 : 실시계획 승인
- '98. 9 : 분양실시(단독주택 110, 근린생활 10, 업무시설외 18필지)
- '99. 5 : 조성공사 완료
- '99. 12 : 사업준공

2. 기흥구갈3지구 택지개발사업

< 추진배경 >

- 주택건설용지의 효율적 개발과 공급으로 수도권지역의 주택난 해소
- 지역여건을 고려한 택지개발로 쾌적한 주거환경 조성

□ 사업개요

- 위치 : 용인시 기흥읍 구갈리, 구성면 상하리 일원
- 기간 : '98. 8. ~ 2001. 12.
- 규모 : 292천평
- 사업비 : 2,321억원
- 시행자 : 경기도지사

□ 투자 및 회수계획

구분	전체	'97까지	'98계획	장래
사업비	232,100백만원	600	21,007	210,493
대금회수	307,926	-	20,923	287,003

□ 추진경위 및 향후계획

- '96. 4 : 택지개발 예정지구 지정
- '98. 11 : 개발계획 승인 예정
- '98. 11 : 합동개발 민간사업자 물색
- '98. 12 ~ : 보상업무추진
- '99. 3 : 실시계획 승인
- '99. 4 : 조성공사 착공

4. 어연·한산 지방산업단지

< 추진배경 >

- 평택시에서 추진중 지방재정형편의 어려움을 이유로 도에서 개발해 줄 것을 요청,
- '96. 5월 경기도가 평택시로 부터 인계받아 추진

☐ 사업개요

- 위 치 : 평택시 청북면 한산, 어연, 율북리 일원
- 기 간 : '94. 6. ~ '99. 12.
- 규 모 : 209천평
- 사 업 비 : 664억원
- 시 행 자 : 경기지방공사

☐ 투자 및 회수계획

구 분	전 체	'97까지	'98계획	장 래
사 업 비	66,400백만원	29,900	3,856	32,644
대금회수	72,300	-	18,500	53,800

☐ 추진경위 및 향후계획

- '93. 12 : 지방산업단지 지정
- '96. 5 : 실시계획 승인
- '96. 12 : 조성공사 착공
- '98. 1 : 사업시행자 변경지정(경기도→경기지방공사)
- '99. 12 : 사업준공

☐ 분양가(조성원가) 인하노력 : 48만원/평→35만원/평

- 폐기물매립장부지 유상공급 전환추진(9만원/평 인하)
- 폐수처리장 건설비용 국고지원(58억원)협의,확정(4만원/평 인하)

5. 부천상동 주택사업

< 추진배경 >

- 부천상동 신도시내 양호한 입지조건을 갖춘 공동주택지를 확보하여
- 공공성에 입각한 차별화된 주택을 건설, 침체된 민간부문의 공백을 보완하고 주택부문 사업기반 구축

☐ 사업개요

- 위치 : 부천시 상동 택지개발지구내 9블럭
- 기간 : '97 ~ 2002
- 규모 : 12천평 (532세대)

☐ 투자 및 회수계획

구분	전체	'97까지	'98계획	장래
사업비	78,100 백만원	8,500	5,661	63,939
대금회수	101,910	-	-	101,910

☐ 추진경위 및 향후계획

- '97. 12 : 토지매입 협약체결(한국토지공사)
- '99. 3 : 현상공모 및 기본설계용역 발주
- '99. 12 : 공사착공 예정
- 2002. 6 : 공사준공 예정

6. 권선3지구 주택사업

< 추진배경 >

- 권선3지구 택지개발지구내 사업성이 우수한 필지를 선정하여
- 타 공공주택의 취약요소를 파악, 차별화된 완성주택을 적기에 공급하여 도민의 주거환경 개선

☐ 사업개요

- 위 치 : 수원시 권선구 권선3지구 4블럭
- 기 간 : '98 ~ 2001
- 규 모 : 4천평 (253세대)

☐ 투자 및 회수계획

구 분	전 체	'97까지	'98계획	장 래
사 업 비	31,900 백만원	-	6,370	25,530
대금회수	35,200	-	-	35,200

☐ 추진경위 및 향후계획

- '98. 12. : 기본 및 실시설계 실시
- '99. 8. : 공사착공 예정
- 2001. 7. : 공사준공 예정

7. 축령산 리조트단지 조성사업

< 추진배경 >

- 축령산 일원의 국·공유지를 활용한 수려한 관광부존자원을 복합리조트단지로 개발하여
- 해외투자자 유치에 통한 개발로 여가 휴식공간 확보 및 관광소득 증대에 기여

☐ 사업개요

- 위 치 : 가평군 상면 행현리 축령산 주변 일원
- 기 간 : '96 ~ 2005
- 규 모 : 1,630천평 (국공유지 1,380천평, 사유지 250천평)
- 사 업 내 용 : Ski Park, 골프장, Eco Park, Youth Village, Lake side Village

☐ 현재 추진 상황

- 현재 경기도 외자유치 대상으로 선정되어, 해외자본유치를 통한 개발로 추진되고 있으며, 해외투자회사인 RUSSELL사(미국)와 LOI(Letter of

Interest)를 교환 우선 협상중에 있음

- RUSSELL사와의 외자협상에 있어서 RUSSELL사의 필수요구사항인 Marketing & Feasibility Study 작성을 위한 용역 추진중

□ 문제점

- 인허가 추진상 각종 규제사항(수도권정비계획법상 6만㎡ 이하의 개발행위제한, 환경보전법상 녹지자연도 8등급지역(대상지역의 약 40% 등)
- 사업추진상 (특히 외자유치 추진상), 도와 지방공사간 역할분담 불분명으로 인한 애로

□ 건의사항

- 사업 시행에 대비한 사전여건 조성
 - 토지의 사전취득(최소 70%이상의 토지소유 : 관광진흥법)
 - 사업지구내 국유림을 인근 지역의 도유림과 교환취득(도 회계과와 협조)
 - 단, 경기지방공사가 사업시행자가 되기 위해서는 토지의 현물출자가 선결
- 인허가상의 여건 개선을 위한 협력체제구축
 - 국토이용계획 변경 및 수도권 정비계획상의 시설상한 규제의 완화(도 지역계획과 등)
 - 환경영향관련 사전조치 및 협의(녹지 8등급 문제, 환경국)
 - 관광지조성계획 승인(도 문화관광국)

8. 대부 임해관광지 개발사업

< 추진배경 >

- 수도권 유일의 해양관광부존자원인 대부도, 선감도 일원의 국·공유지를 활용,
- 해외투자자를 선 발굴하여 복합관광단지로 개발하므로서 IMF체제 극복에 일조하고 지역균형 발전에 기여

□ 사업개요

- 위 치 : 안산시 대부남동 선감동 일원
- 면 적 : 640천평
- 기 간 : '97~2006
- 사업내용 : 해수욕장, 해수풀장, 호텔, 콘도, 해양박물관, 골프장, 청소년수

련시설 등

☐ 투자 및 회수계획

구 분	계	'97년까지	'98년	장 래
사 업 비	2,000억원	7	4	1,989
대금회수	2,320	-	-	2,320

※ 상기 사업비는 기본설계안의 추정사업비임

☐ 추진경위 및 향후계획

- '92. 7. 13 : 임해관광지개발계획 용역 완료
- '97. 7. 19 : 기본조사 설계용역 완료
- '99. 1~ : 외국인 투자자 유치

9. 업무·근린시설 신축공사

< 추진배경 >

- 권선1지구내 양호한 조건의 부지를 선정, 건축물을 건립·임대분양함으로써 안정적인 수익을 확보하고 사업영역 다각화에 기여
- 건물중 일부를 공사의 사옥으로 활용

☐ 사업개요

- 위 치 : 수원시 권선구 권선동 1246번지외 3필지
- 기 간 : '95. 11 ~ '98. 10
- 규 모 : 연건평 3,392평, 부지 622평

층 별		용 도	면 적	비 고
계			3,392평	
지 하	3층	기 계 · 전 기 실	197	
	2-1층	주 차 장	1,096	
지 상	1층	은행, 근린생활시설	359	
	2-4층	업 무 시 설	1,022	
	5-6층	공 사 사 옥	718	

☐ 투자 및 회수계획

구 분	전 체	'97까지	'98계획	장 래
사 업 비	12,813 백만원	5,500	7,313	-
대금회수	13,300	-	-	13,300

☐ 추진경위

- '96. 12. 31 : 공사착공
- '96. 8. 16 : 감정평가 실시
- '98. 10. 1 : 공사준공
- '98. 10 ~ : 건물임대