아트센터인천 지원1단지 재산권 인수 관련 중요재산 취득 동의안 심사보고서

2026. 3. 19.(목)
산업경제위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2026. 3. 4.

나. 제 출 자: 인천광역시장

다. 회부일자: 2026. 3. 6.

라. 상정일자: 제307회 임시회 제1차 산업경제위원회(2026.3.19. 상정・의결)

○ 제안설명: 윤백진 경제자유구역청차장

○ 검토보고: 신현진 산업경제수석전문위원

○ 심사결과: **원안가결**

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 아트센터인천 지원1단지(G3-1BL) 건설 후, 상업시설(29,505.95㎡) 기부채납 예정이었으나, 2020년 부동산 경기침체로 인한 분양 실패, 공사중지 장기화로 SPC 손실 가중됨. 이에 G3-1BL 사업성 검토(회계법인 예광, ’24.9.10.)한 바, 기정 사업계획에 의한 건축 시 지원1단지 손실 244억원 추정

나. 주요내용

○ SPC 채무를 경제청에서 변제 후 G3-1BL 토지 공유재산 취득을 통해 공적재산 보호하고자 동의를 받고자 함.

3. 전문위원 검토보고 요지

(1) 민관협력 개발사업 실패에 따른 재정 부담문제

○ 본 사업은 민관협력 방식의 SPC 개발사업으로 추진되었으나 사업성 악화로 사업이 중단된 사례에 해당함. 일반적으로 SPC 방식의 개발사업은 민간 투자자가 사업 위험을 부담하고 공공은 행정적 지원과 공공시설 확보를 담당하는 구조로 운영되는 것이 일반적임.

○ 그러나 본 동의안의 경우 사업 시행 SPC의 채무를 지방자치단체가 정리하는 방식으로 사업을 마무리하려는 구조를 취하고 있어, 민간 사업자가 부담해야 할 사업 위험이 공공 재정으로 이전되는 결과가 발생할 가능성이 있음.

○ 이러한 방식은 장기간 중단된 사업을 정리하기 위한 현실적인 선택일 수 있다는 점도 있으나, 동시에 향후 유사한 민관협력 개발사업에서 사업 실패 시 공공이 재정 부담을 떠안을 수 있다는 기대를 형성할 가능성도 있어 정책적 측면에서 신중한 검토가 필요할 것으로 판단됨.

(2) SPC 채무 구성의 적정성 및 민간 책임분담

○ 집행부의 자료에 따르면 SPC의 부채는 2024년 235억원에서 2025년 253억원으로 약 18억원이 증가한 것으로 나타나며, 채무 구성항목에는 다음과 같은 비용이 포함되어 있음

① 미지급 공사비 및 공사 중단 관련 비용

② 가설재 임대료 및 인수 비용

③ 설계비 및 용역비

④ 금융기관 대출 원금 및 이자

⑤ 종합부동산세 등 세금

⑥ SPC 운영비

⑦ 자본금 반환 등

○ 공공재정은 원칙적으로 공익적 사업 수행에 필요한 비용에만 사용하도록 제한됨. 그러나 본 사업의 채무 변제 항목에는 민간 투자자의 자본금 반환 약 20억원, SPC운영비 약 8.8억원이 확인됨.

○ 특히 자본금 반환의 경우 민간 투자자의 투자 위험을 사실상 공공이 부담하게 되는 구조가 될 수 있어 이는 결과적으로 민간 투자자의 투자 손실을 공공 재정으로 보전하는 효과를 발생시킬 수 있으며, 지방재정의 건전성과 형평성 측면에서 논란의 소지가 있는 사안으로 판단됨.

○ 또한 「지방재정법」 제3조[1]는 지방자치단체가 주민의 복리 증진을 위하여 재정을 건전하고 효율적으로 운영하도록 규정하고 있는 바, 민간 투자자의 투자 손실 성격의 비용까지 지방재정으로 부담하는 것은 지방재정 운영 원칙 측면에서도 신중한 검토가 필요한 부분이라고 사료됨.

---

1) 제3조(지방재정 운용의 기본원칙) ① 지방자치단체는 주민의 복리 증진을 위하여 그 재정을 건전하고 효율적으로 운용하여야 하며, 국가의 정책에 반하거나 국가 또는 다른 지방자치단체의 재정에 부당한 영향을 미치게 하여서는 아니 된다.

(3) SPC 운영비 및 관리비 보전 문제

○ SPC 채무에는 사업 추진 과정에서 발생한 인건비, 사무실 운영비, 자문료 등 다양한 운영비가 포함될 가능성이 있음. 이러한 비용은 사업 추진을 위한 직접적인 투자비라기보다는 민간 법인의 운영 과정에서 발생한 관리비적 성격의 비용으로 볼 수 있음.

○ 만약 이러한 비용까지 지방자치단체가 부담하게 될 경우 사실상 민간 법인의 운영비를 공공 재정으로 정리하는 결과가 될 수 있으며, 재정 집행의 정당성 측면에서 논란이 발생할 가능성도 있음.

○ 따라서 SPC 채무 구성 내역을 보다 구체적으로 확인하고 공공이 부담할 필요가 있는 비용의 범위를 명확히 할 필요가 있을 것으로 사료됨.

(4) 토지 취득 이후 활용 계획의 구체성

○ 집행부는 해당 부지를 취득한 이후 별도 용역을 통해 활용 방안을 검토할 계획이라고 설명하고 있으나 현재 단계에서는 구체적인 활용 방향이 제시되지 않은 상태임.

○ 본 동의안은 약 500억원 규모의 재정이 투입되는 재산 취득 사안에 해당하는 만큼 토지 취득 이후 활용 계획에 대한 구체성이 확보될 필요가 있어 보임.

○ 활용 계획이 명확하지 않을 경우 토지가 장기간 활용되지 못하고

방치될 가능성도 배제하기 어려우므로, 토지 취득의 정책적 필요성을 충분히 설명하기 위해서는 해당 부지의 활용 방향 및 사업 추진 계획 등에 대한 보다 구체적인 검토가 필요할 것으로 판단됨.

5) 종합 검토의견

○ 본 동의안은 장기간 중단된 민관협력 개발사업을 정리하고 해당 부지를 공공재산으로 확보하기 위한 조치라는 점에서 일정 부분 필요성이 인정될 수 있음.

○ 그러나 SPC 채무 정리 과정에서 민간 사업 실패에 따른 재정 부담이 지방자치단체로 이전될 가능성이 있다는 점, 채무 변제항목에 자본금 반환이나 운영비 등 민간 투자자의 책임 범위에 해당할 수 있는 비용이 포함될 가능성이 있다는 점, 토지 취득 이후 활용 계획이 아직 구체적으로 제시되지 않았다는 점 등은 심의과정에서 충분한 검토가 필요한 사항으로 판단됨.

○ 따라서 동의안 심사과정에서 다음과 같은 사항에 대한 집행부의 추가적인 설명과 자료 제시가 필요할 것으로 보임.

① SPC 채무 구성 내역 및 채권자 현황

② 채무 변제 항목 중 민간 투자자의 자본금 반환 또는 투자손실 보전 성격의 비용 포함 여부

③ 민간 투자자의 손실 부담 여부

④ 토지 취득 이후 구체적인 활용 계획

⑤ 향후 추가 재정 부담 가능성

○ 이를 토대로 재정 집행의 타당성과 사업 추진의 적정성을 종합적으로 검토할 필요가 있을 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토론요지

가. 찬 성: 김유곤, 신성영, 나상길, 이강구, 이명규 위원

나. 반 대: 없음.

6. 심사결과

○ 원안가결(재석위원: 5명, 찬성 : 5명)

※ 부대의견

① 토지 취득 이후 활용계획을 수립하여 의회에 보고할 것.

② SPC 채무 변제 이후 인천광역시에 추가적인 재정 부담이 발생하지 않도록 관련 권리관계를 명확히 정리할 것.

③ 향후 개발사업 추진 과정에서 추가 재정투입이 필요한 경우 사전에 의회에 보고할 것.

7. 기타 사항

○ 특이사항 없음

붙임 아트센터인천 지원1단지 재산권 인수 관련 중요재산 취득 동의안

붙임 1

아트센터인천 지원1단지 재산권 인수 관련 중요재산 취득 동의안

의 안 번 호	1556

제출연월일: 2026. 3. .
제 출 자: 인천광역시장

1. 제안이유

○ 아트센터인천 지원1단지(G3-1BL) 건설 후, 상업시설(29,505.95㎡) 기부채납 예정이었으나, 2020년 부동산 경기침체로 인한 분양실패, 공사중지 장기화로 SPC 손실 가중됨

- SPC 결산 재무제표상 당기 손순실 발생 지속
  · 2022년 손실 1,954백만원, 2023년 손실 1,965백만원
- 종합부동산세 체납, 공사비 미불 등으로 대출연장 제한, 부동산 경매 등 우려

○ 이에 G3-1BL 사업성 검토(회계법인 예광, '24.9.10.)한 바, 기정사업계획*에 의한 건축 시 지원1단지 손실 244억원 추정

- G1-2BL +212억원, G3-2BL +251억원, G3-1BL -707억원
- 사업 재개를 위한 PF대출 곤란 및 공사 재개 곤란 의견
  · 공사비 상승 및 금융비용 확대 등 기부채납 실행 어려움

* 사업계획

사업 부지	건축 내용	비 고
- G3-1BL · 대 지 11,772㎡ · 연면적 43,312㎡	- 판매, 문화, 집회시설 42,712㎡ - 업무시설 600㎡	건축허가 2019. 8.13. ※'20.12. 공사 중지

○ 경제청에서 SPC 채무 변제 후 **G3-1BL 토지 공유재산 취득**을

통해 공적재산 보호하고자 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조 제3항제7호에 따라 인천광역시의회 동의를 받고자 함.

2. 주요내용 및 동의사항

○ 중요재산(G3-1BL 토지)의 취득계획(안)

(단위: ㎡, 천원)

구 분	지 번	취득면적	기준가격	취득사유	재산관리관
G3-1BL 토 지	연수구 송도동 84	11,772.5	53,564,875	기부채납	아트센터인천

※ 기준가격: 감정가(2개 기관 산술평균)

3. 세부내용

가. 지원1단지 재산권 인수 관련 중요재산 취득 계획

나. 취득 재산 세부 현황

4. 참고사항

가. 관계 법령

나. SPC 채무변제금액

붙임 가 지원1단지 재산권 인수 관련 중요재산 취득 계획

1. 취득목적

○ 아트센터인천 지원1단지(G3-1BL) 건설 후, 상업시설(29,505.95㎡) 기부채납 예정이었으나, 2020년 부동산 경기침체로 인한 분양실패, 공사중지 장기화로 SPC 손실 가중됨

○ 경제청에서 SPC 채무 변제 후 **G3-1BL 토지 중요재산 취득**을 통해 공적재산 확보하고자 함.

2. 그동안 추진내용

가. 2007. 7.: IFEZ Arts Center 건립 세부실시 협약(市,CMI)

나. 2011. 12.: 지원변경협약(현금에서 상업시설 27,272㎡ 기부채납)

다. 2019. 9.: 관리형 토지신탁계약(市, IAC, 한국산업은행 등)

라. 2020. 3.: G3-1BL 착공

마. 2020. 11.: G3-1BL 공사중지(2020.12. ~ 현재)

바. 2024. 5.~9.: 市 정책현안회의 개최(사업청산 논의, 4회)

사. 2024. 10.: 아트센터인천 지원1단지 재산권 인수 추진계획

- SPC[인천아트센터(주)]의 부채 등을 시(경제청)가 변제하고 잔여 재산을 기부채납 받는 조건으로 사업 정리 추진

아. 2024. 12.: 추경예산 편성(235억원, 공기관등에대한위탁사업비)

자. 2025. 1.: 235억원 건설개량 이월

차. 2025. 3.: 市 정책현안회의 개최(법인세 발생 우려, 경제청 예산 수립)

- iH에 위탁사업비 지급시 법인세 발생(약 59억원) 우려에 따라 경제청에서 SPC로 직접 채무 변제금 지급으로 예산절감

카. 2025. 6.: 추경예산 편성(210억원, 기타자본적지출)

파. 2025. 12.: 긴급자금(67억원) 지급[경제청→SPC]

하. 2026. 3.: 변경협약서 체결(경제청↔SPC)

3. 세부 취득현황

가. 인수자: 인천광역시경제자유규역청

나. 인계자: 인천아트센터(주)

다. 취득대상 재산의 표시

구 분	위 치	지목	토지면적 [㎡]	기준가격[원]
중요재산 (G3-1BL토지)	연수구 송도동 84	대	11,772.5	53,564,875,000

* 기준 감정평가액(2개 법인 산술평균액)

라. 취득기준: 감정가(2개 감정가 산술평균)

마. 취득방법: G3-1BL 토지를 시(경제청)에 소유권 이전

바. 취득가액: 53,564,875천원 ('26.1월초, 단위:천원)

구 분	감정가 1	감정가 2	감정가(산술평균)
G3-1BL토지 (11,772.5㎡)	53,329,425	53,800,325	53,564,875

※ 붙임 취득 재산 세부 현황 참조.

사. 토지활용방안

- 향후 기부채납 부지(G3-1BL)에 대한 활용방안 수립을 위한 용역을 시행하고, IFEZ Arts Center 종합개발계획과 연계하여 예술인 활동 및 상업시설로 조성 검토 예정임.

4. 법률검토

가. 취득 근거

○ 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조제3항제7호

- 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 **공유재산관리계획에 포함하지 아니함.(제3항)**
- **지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분(제7호)**

나. 심의

○ 공유재산관리계획 심의(시의회)

-「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2

- 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 수립, 의회 의결을 받아야 함.

-「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제3항제7호

- 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 **공유재산관리계획에 포함하지 아니함**.(제3항)
- **지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분**(제7호)

⇒ **별도 지방의회 동의를 받는 것으로 공유재산관리계획 제외**

○ 공유재산심의회 심의

-「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제5조제1항제2호

- 심의회는 각 호의 사항을 심의함.(제1항)
- **공유재산의 취득·처분에 관한 사항**(제2호)

-「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제5조제2항제1호

- 제1항의 심의사항 중 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 **심의회의 심의를 생략할 수 있음.**(제1항)
- **영 제7조제3항의 규정에 해당하는 재산의 취득·처분**(제1호)

⇒ 공유재산심의회 생략

5. 향후계획

◯ 2026. 4. : 사권 해지

◯ 2026. 5. ~ : G3-1BL 기부채납

※ 위 일정은 사권해지 등 주주협의에 따라 변동될 수 있음.

붙임 나 취득 재산 세부 현황

□ G3-1BL 위치도

□ G3-1BL 현장사진

□ 취득대상 재산목록

(단위:㎡,천원)

관리번호	재산구분	재산의표시			취득면적	기준가격	취득사유	재산관리관	비고
		소재지	지번	지목					
1	토지	송도동	84	대	11,772.5	53,564,875	기부채납	아트센터 인천	
				이	하	여	백		

참고 가 관계법령 발췌

□ 공유재산 및 물품 관리법

제10조의2(공유재산관리계획) ① **지방자치단체의 장은** 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 **매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다.** 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

□ 공유재산 및 물품 관리법 시행령

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 **공유재산관리계획에 포함하지 아니한다.**

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

□ 인천광역시 공유재산 관리조례

제5조(심의회의 심의사항) ① 제4조에 따른 심의회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

2. 공유재산의 취득·처분에 관한 사항

② 제1항의 심의사항 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 **심의회의 심의를 생략할 수 있다 .**

1. **영 제7조제3항의 규정에 해당하는 재산의 취득·처분**

참고 나 SPC 채무 변제금액

□ 부채금액 변경 내역

(단위: 억원)

기 정 ('24.9월말 기준)		변 경 ('25.6월말 기준)		비 고
내 용	금액	내 용	금액	
G3-1BL 공사비(토목)	72	G3-1BL 미지급 공사비 등	75	공사비 63억원 공사중지비용 12억원
가설재 임대료(토목)	20	가설재 추가 임대료 등	27	공사비 등 총 연체료(15억원, 5%) 가설재 추가 임대료 12억원 ('22.5. ~'25.6.)
철거 공사비	10	가설재 인수	19	가설재 인수비(9억원)
설계비·용역비 등	15	설계비·용역비 등	17	신탁해지수수료(2억원) 증가
대출 잔액	34	대출 잔액	34	-
종부세('23)	12	종부세('25)	12	-
상가(2실) 해지 위약금	3	상가(2실) 해지 위약금	3	-
종부세('24)	12	종부세('24)	12	-
운영비·이자·용역비	20	운영비·이자·기타 용역비	18	신탁해지수수료(2억원) 감소
자본금 반환	20	자본금 반환	20	-
기타 제비용	17	기타 제비용	16	제비용 현행화
합 계	**235**	**합 계**	**253**	**증18억원**

□ 2025년 1회 추경 산출금액

(단위 : 천원)

구분	금액	비고
합계	21,012,000	
1. 공사비	12,186,082	G3-1BL 공사비(토목), 가설재임대료 등
2. 설계비	1,378,095	
3. PM용역비	103,094	
4. 신탁계약해지수수료	201,000	
5. 대출원금	3,344,831	담보대출 잔액
6. 대출이자	93,545	담보대출 이자
7. 위약금	267,180	기계약자 위약금(2개실)
8. 세금	2,555,768	종부세 및 재산세
9. 기타비용	882,405	SPC 운영비

□ 필요성 및 기대효과

○ 경제청에서 iH에 대행사업비를 교부할 경우 법인세(iH, 약59억원) 발생 가능성이 있다는 회계자문 결과에 따라 예산절감 목적으로

○ SPC 채무 변제금을 “기타자본적지출” 과목으로 2025년 제1회 추경예산(210억원) 편성하여 SPC 직접지급으로 법인세(약 59억원) 절감 도모 및 市 재정건전성 향상 기여

□ 향후(청산시) 필요예산

(단위:천원)

내 용	금 액	비 고
합 계	**4,272,000**	
1. 세금	1,030,000	청산시 법인세
2. 주주정산금	2,252,428	자본금 반환금 등
3. 기타비용	988,812	SPC 운영비 등

※ SPC 청산시기에 따라 변경 가능.