

경제기반형 도시재생의 주요이슈와 개선방안

- 인천 및 청주 도시재생사업 사례를 중심으로 -

2017. 11. 24 (금)



KRIHS 국토연구원 이승욱 책임연구원



1. 도시재생 정책현황과 경제기반형 도시재생	03
2. 인천 경제기반형 도시재생사업 추진현황 및 이슈	15
3. 청주 경제기반형 도시재생사업 추진현황 및 이슈	27
4. 경제기반형 도시재생사업의 주요 쟁점과 개선방안	43

1. 도시재생 정책현황과 경제기반형 도시재생

1.1 신정부의 도시재생 뉴딜

1.2 경제기반형 도시재생

1.3 도시재생사업 대상지 개요



1.1 신정부의 도시재생 뉴딜

■ 기존 도시재생사업의 법적 근거와 사업현황

- ‘도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법’(이하 도시재생특별법)이 2013년 6월에 제정되어 도시재생 정책 추진의 법적 토대가 마련됨
- 2013년 12월말 수립된 국가도시재생기본방침의 5대 목표는 ①일자리 창출 및 도시경쟁력 강화, ② 국민 삶의 질 향상 ③ 쾌적하고 안전한 정주환경 조성 ④ 지역정체성 기반의 문화가치와 경관 회복 ⑤ 주민역량강화 및 공동체 활성화임
- 2014년 4월 13곳의 ‘도시재생 선도지역’을 선정
 - * 쇠퇴한 상업지역 및 주거지재생을 위한 ‘근린재생형’ 11곳, 쇠퇴하는 도시의 경제활력 회복과 일자리창출을 위한 ‘도시경제기반형’ 2곳을 선정
- 선도지역 사업성과를 토대로 ’16년부터 일반 도시재생사업 지역으로 단계적 확대 지원
 - * ’ 16년 지원 도시재생사업 33개(경제기반 5, 중심시가지 9, 일반 근린재생 19) 선정(*’ 15.12.2)

〈개소당 사업비 및 국비보조액〉

(단위 : 억원)

구분	경제기반형	근린재생형	
		중심시가지형	일반형
특성	산단, 항만, 역세권 등 정비 개발 및 배후재생	중심상가 및 공공기관 이전 지역	주거지 및 골목상권 지역
총 사업비 (국비지원)	500 (250)	200 (100)	100 (50)

- 보조율 : 50%

1.1 신정부의 도시재생 뉴딜

도시재생특별법의 경제기반형 도시재생

2013년 12월 「**도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법**」(이하 도시재생특별법)의 제정 및 시행됨에 따라,
국가 주요 도시계획시설을 거점으로 도시의 경제 활성화를 꾀하는 경제기반형 도시재생 필요성 제기

- 경제기반형 도시재생의 정의는 도시재생특별법의 ‘도시경제기반형 활성화 계획’의 정의를 준용하여 다음과 같이 해석되고 있음
- 국가도시재생기본방침에서는 경제기반형 도시재생을 ‘국가 핵심시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출’하는 것으로 정의함(유재윤 외, 2013) 유재윤 외, 2013, “경제기반 강화를 위한 도시재생 방안”, 국토연구원, p.4
- 경제기반형 도시재생의 대상은 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도 하천 등 국가의 핵심적 기능을 담당하는 도시·군 계획시설임 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 6항
- 2014년 4월 도시재생이 시급하거나 경제적 파급효과가 큰 지역에 대해 국가지원으로 도시재생 활성화하는 도시재생선도지역(부산, 청주)이 최초 지정되었음
- 2016년 경제기반형 도시재생사업 대상지 5개지역(서울, 인천, 대구, 대전, 부천)을 공모를 통하여 선정

1.1 신정부의 도시재생 뉴딜

도시재생 뉴딜의 개요

- 국정과제와 2016년 UN Habitat III 회의에서 채택된 ‘새로운 도시의제’를 수용하여 ‘도시혁신사업’이라는 전략 도출
 - (국정과제) 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생 뉴딜추진
 - (새로운 도시의제) 2016년 UN Habitat 제3차 회의에서 ‘다양성’, ‘균형성’, ‘포용성’, ‘회복탄력성’을 도시재생의 정책이념으로 제시
- ‘도시혁신사업’으로서의 도시재생 뉴딜 비전을 달성하기 위한 4대 목표(주거복지 실현, 도시경쟁력강화, 사회통합, 일자리 창출) 도출

〈도시재생 뉴딜의 비전 및 추진전략〉



1.1 신정부의 도시재생 뉴딜

■ 경제기반형 도시재생 뉴딜사업의 내용

- (사업목표) 국가 또는 도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 新경제거점 형성을 통한 일자리 창출
- (주요내용) 노후·유헴 산업·경제 거점지역과 주변을 대상으로 공공의 선투자와 민간투자 유인으로 기반시설 정비와 복합앵커시설 구축

〈경제기반형 도시생 뉴딜사업의 내용〉

구분	대상지 특성	사업·지원 내용
노후 산단·항만	시설 노후화, 입주기업 영세화, 기반시설 부족, 배후지역 고용기반 위축으로 성장동력 상실	기능제고 및 신규기능 도입을 위한 기반시설 정비, 앵커시설 구축, 배후 지역복합 지원
역세권	역세권 정비사업 장기화, 배후지역 상권·고용기반 위축으로 성장동력 상실	역세권과 연계한 문화·상업·업무 복합 거점 조성을 위한 기반시설 정비, 앵커시설 구축, 배후지역 복합 지원
이전적지	공공청사 등 외곽 이전, 배후지역 상권·고용기반 위축으로 성장동력 상실	대체 공공기능 등 도입을 위한 기반시설 정비, 앵커시설 구축, 주변 상권 복합지원

1.1 신정부의 도시재생 뉴딜

기존 도시재생사업과 도시재생 뉴딜의 차이점



1.2 경제기반형 도시재생

■ 경제기반형 도시재생의 개념 및 내용

“산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도·시·군 계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고, 고용기반을 창출하기 위한 계획”으로 규정

- 경제기반형 도시재생은 도시전체를 대상으로 사회경제적 파급효과를 추구한다는 점에서 근린재생과는 공간적 범위 측면에서 차이가 있음(유재윤 외, 2013) 유재윤 외, 2013, “경제기반 강화를 위한 도시재생 방안”, 국토연구원, p.19
- 도시의 경제기반을 물리적 기반, 사회적 기반, 환경적 기반 등과 구분하여 정의 할 수 있으나 경제활동을 위해서는 다양한 요소와 여건이 결합되어야 한다는 점을 감안할 때 모든 기반을 통합하는 개념으로 보아야 할 것으로 고려(유재윤 외, 2013) 유재윤 외, 2013, “경제기반 강화를 위한 도시재생 방안”, 국토연구원, p.20
- 도시 내 특정지역 및 자구의 물리적 환경개선을 넘어 도시경제의 활력을 제고하기 위한 종합적인 재생전략

경제기반형 도시재생 = 국가 핵심 도·시·군 계획시설 정비 + 새로운 도시기능 = 도시경제 활력

1.2 경제기반형 도시재생

■ 항만 도시재생의 필요성과 잠재력

항만 도시재생의 필요성

물류환경의 변화에 따른 유헤항만의 발생



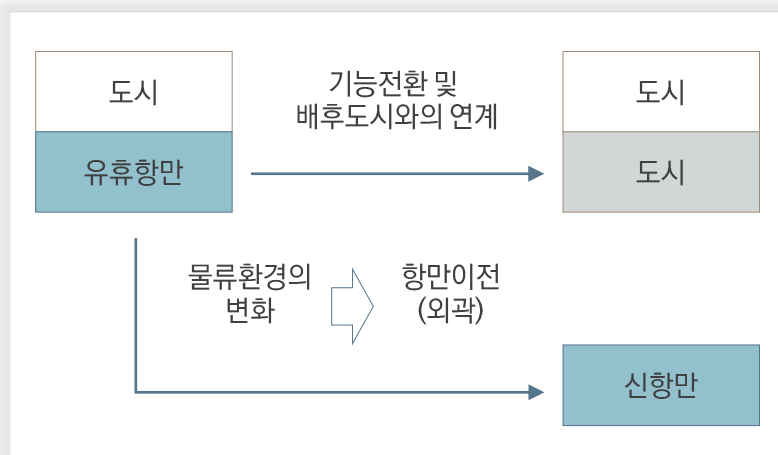
유헤항만 기능 및 역할 재정립 필요
배후도시의 공간적·기능성 연계 및 상생 발전
필요

항만 도시재생의 잠재력

수변공간의 활용
교통의 요충지(인적교류의 주요 통로)



도시 경제, 사회, 문화적 거점화 가능



유헤항만과 도시를 연계한 재생모델 부재



유헤항만과 도시를 연계한 도시재생 필요

1.2 경제기반형 도시재생

역세권 도시재생의 필요성과 잠재력

역세권의 잠재력

국가·광역 연계 및 도시내 교통 물류이동의 핵심거점

역세권 주변 상업·업무·문화시설 집적과 광역·도시권 경제거점화 가속

역세권 중심 입체복합개발(교통/환승+복합/문화) 확대와 주변지역 파급력 증대

역세권의 기회요인

국가철도망 확충, 대중교통중심개발 확대로 교통물류 거점기능 강화

입체·복합 상업·문화시설 개발 확대로 국가·광역 경제 중심으로 부상

도시재생의 개념과 계획·사업기법 도입으로
역세권의 패러다임 전환 필요

1.2 경제기반형 도시재생

■ 이전적지 도시재생의 필요성과 잠재력

이전적지의 도시재생 필요성

산업구조의 변화 및 도시의 외연적 확장으로
인한 도심부 쇠퇴



철거 중심의 재개발사업에서 벗어나
지속가능성 측면에서 이전적지 및 유허부지 등
기존 자원 활용의 필요성 대두

이전적지의 잠재력

도심 내 입지여건
이전적지의 장소성 및 역사성을 활용한 자원



도심 쇠퇴 회복 및 활성화를 위한 촉매제 역할을
수행하고 주변부의 도시재생 유도

이전적지 도시재생의 주요쟁점

도입가능 선정의 한계
장소성 및 역사성을 배제한 단편적 계획 및 개발
성과 중심의 단기적 계획 수립 및 사업추진

+

이전적지의 기존 사용용도가 다양하며
관련 제도가 복잡하게 얽혀있어 현황 파악의 어려움

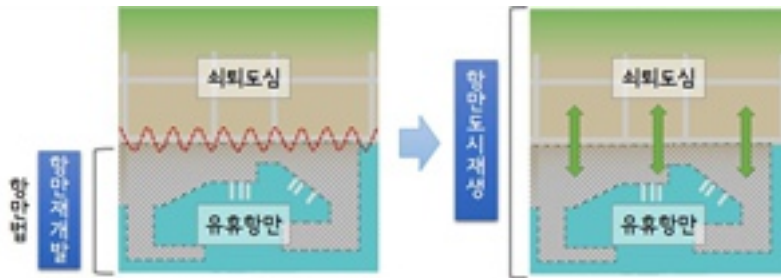
이전적지 도시재생을 통한 신성장거점 및 주변지역 활성화

1.2 경제기반형 도시재생

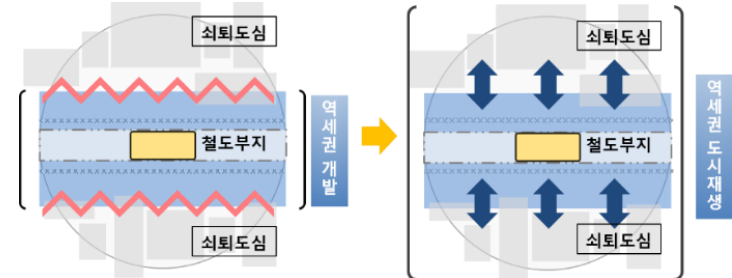
■ 항만 및 역세권 도시재생의 범위

- 항만 도시재생의 범위와 역세권 도시재생의 범위를 통합하는 항만 및 역세권 도시재생 개념 설정

항만 도시재생의 개념



역세권 도시재생의 개념



이전적지 도시재생의 개념



2.1 도시재생사업 대상지 개요

경제기반형 도시재생 선도지역 및 일반지역 개요

- 항만·역세권·이전적지를 활용한 도시 활성화를 위한 선도지역(1개) 및 일반지역(1개)을 중점 실증대상지로 선정

대상지	구분	지역	국가핵심시설		
			항만	역세권	이전적지
	선도지역	부산	부산북항	KTX 부산역	
		청주			청주 연초제조창
	일반지역	부천			부천 종합운동장 주차장부지
		인천	인천내항	1호선인천역	
		서울 창동		1호선창동역 4호선노원역	창동차량기지, 도봉면허시험장
		대전		KTX 대전역	옛충남도청부지
		대구		KTX서대구역 (2019년 개통예정)	

2. 인천 경제기반형 도시재생사업 추진현황 및 이슈

2.1 일반현황

2.2 인천 경제기반형 도시재생 사업 개요

2.3 주요이슈

2.4 인천 도시재생 사업현장

2.1 일반현황

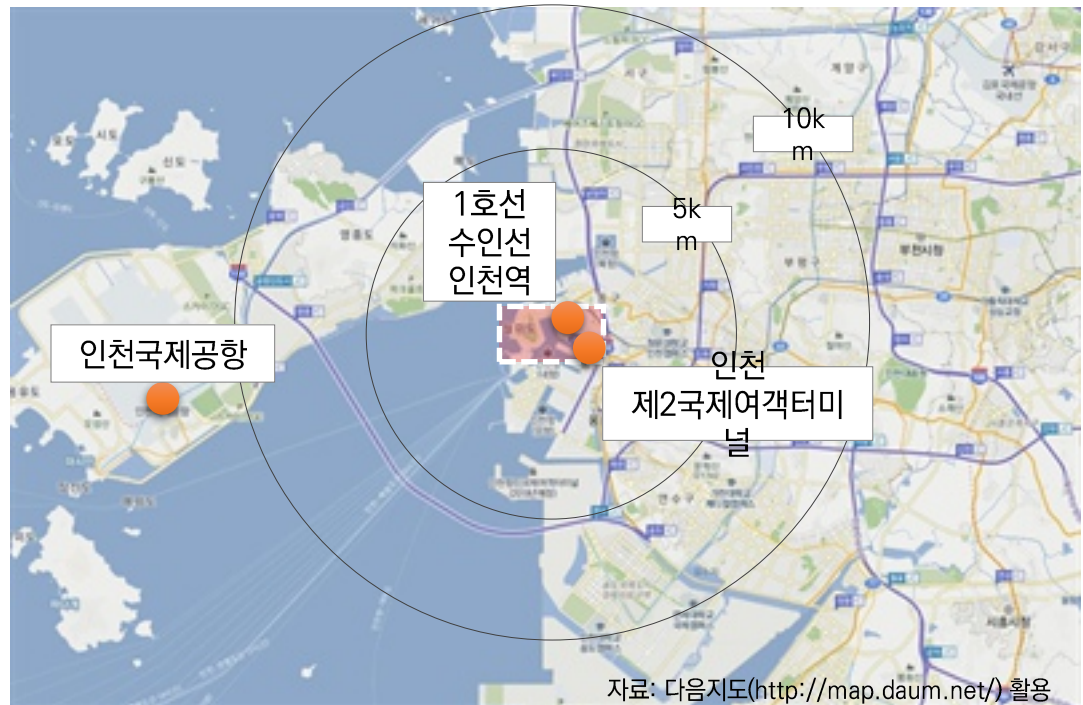
■ 대상지 입지환경

대도시 규모

- 인천시 규모 : 1,048.98km²*
(도시재생사업지역 : 3.9 km², 인천시의 0.37%)
- 인천시 인구 : 약 300만명**
(도시재생사업지역 : 약 4.5만명**, 인천시의 1.5%)

광역교통 우수

- 인천국제공항에서 40분 거리(약 36km)
- 인천역에서 1호선, 수인선 이용 가능
- 인천 제 2국제여객터미널 대상지 내 위치
(여객터미널 신항으로 이전 예정)
- 서쪽으로 황해와 접해 있어 중국과의 교류가 활발한 지역이며 서울과 접근성이 좋음



* 인천시 통계연보(2015년) 자료

** 인천시 주민등록인구현황(2017년 5월) 자료

2.1 일반현황

지역 역사



1890년 후반
인천항 전경

인천
내항

1883년
제물포항 개항

일제강점기
개항 및 철도 부설로 인한 도심 발달

- 각국의 공동 조계지 설치 및 일본 조계지 전면 해안의 매립이 이루어져 현재 내항 일대의 시가지 형성
- 항만과 철도를 통해 국내외로 상업과 교역이 발달하여 인구 증가

1957년

동양 최대규모의
갑문 증설

1962년

제 1차 경제개발 5개년 계획 에
의한 인천 항만 복구

2000년대

수출입 물동량 증가, 선박의 대형화
등으로 남항, 북항, 신항 등이
개발되면서 내항의 기능 이전 및 축소

한국전쟁이후
항만 복구, 인천역 재건으로
도심기능회복

- 1969년 경인고속도로 건설
- 1972년 국토종합개발계획상 인천 일대가 경기임해공업지역으로 지정
- 서울산업 이전 등으로 인천도심 활성화

1980~현재
항만 기능 이전 등으로 도심
기능 쇠퇴

- 부평, 주안, 남동 국가산업단지 등 공업단지 개발로 인한 인천 내부 개발
- 인천시청, 교육청, 경찰청 등 주요 공공시설 내륙지역으로 이전
- 구월지구, 연수지구 등 대규모 택지 개발 및 시가지조성사업으로 인구 유출

인천
구도심

인천역

1889년 9월 18일
서울-인천 연계
경인철도 부설



경인철도 개통식 모습

1960년 9월 24일

하인천역으로 재건

1974년 8월 15일

수도권 전철(1호선) 개통
승객수송 위주 철도로 바뀜

2016년

수인선 개통

자료 : 조상운(2016), 인천 내항·개항장 일대 현안 진단 및 공간 재생 전략 , p.11-13 정리

인천일보 2016.12.14 <http://www.incheonilbo.com/?mod=news&act=articleView&idxno=740652> 정리

사진(위) : 한국교직원신문, <http://www.ktcunews.com/sub02/article.jsp?cid=11852>

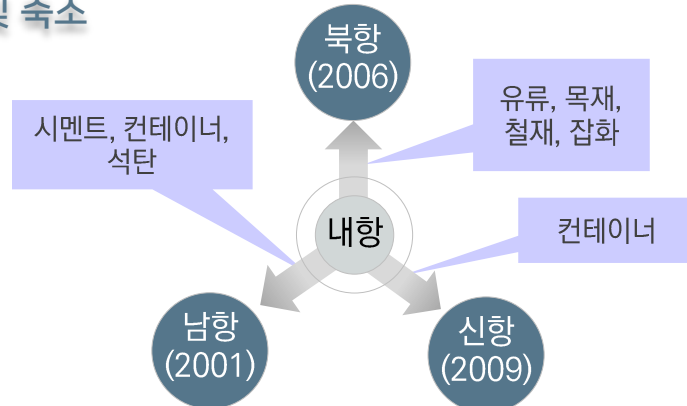
사진(아래) : 경인일보

<http://www.kyeongin.com/main/view.php?key=20160713010004086> 재인용

2.1 일반현황

■ 대상지 현황

인천내항 : 신규 항만 건설로 인한 내항 기능 이전 및 축소



인천역 : 인천역 역사 노후화

- 1960년 역사 신축 이후 2016년 내부 리모델링, 외관 변화 없음



1960년대 인천역 일대



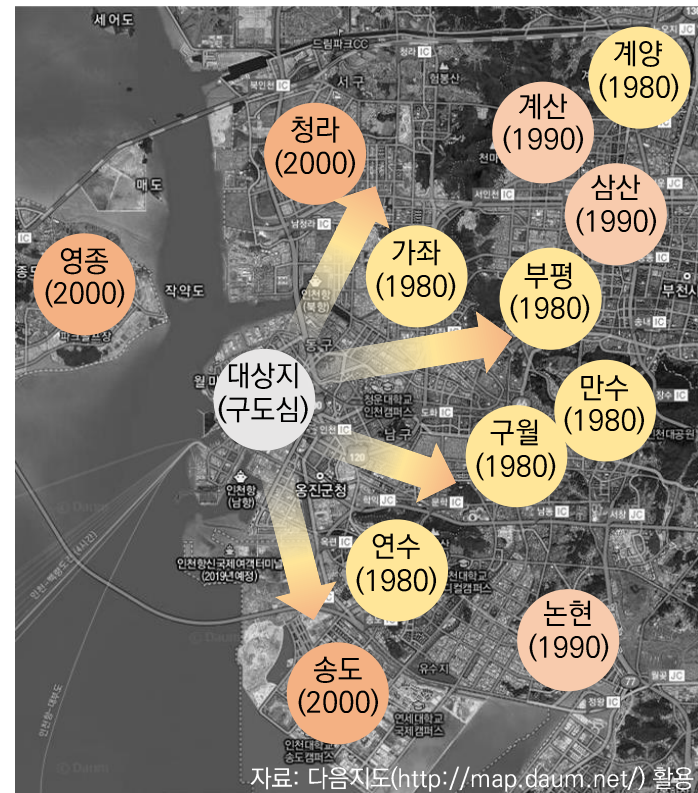
2015년 인천역 일대

사진(좌) : 인천문화통신 3.0, <http://news.ifac.or.kr/archives/5273>

사진(우) : 아시아경제 2015. 4.29

<http://view.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2015042814115186162>

인천 구도심 : 대규모 신도시 개발로 인구 및 산업 유출



자료: 다음지도(<http://map.daum.net/>) 활용