

## 3.4 청주 도시재생 사업 현장

### 현장 사진



## 4. 경제기반형 도시재생사업의 주요 쟁점과 개선방안

---

3.1 장소별 도시재생사업의 특징과 제약

3.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

3.3 청주 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

3.4 종합 시사점

A decorative graphic element consisting of a series of gray, stepped, geometric shapes that resemble a staircase or a series of connected L-shapes, positioned at the bottom of the page.

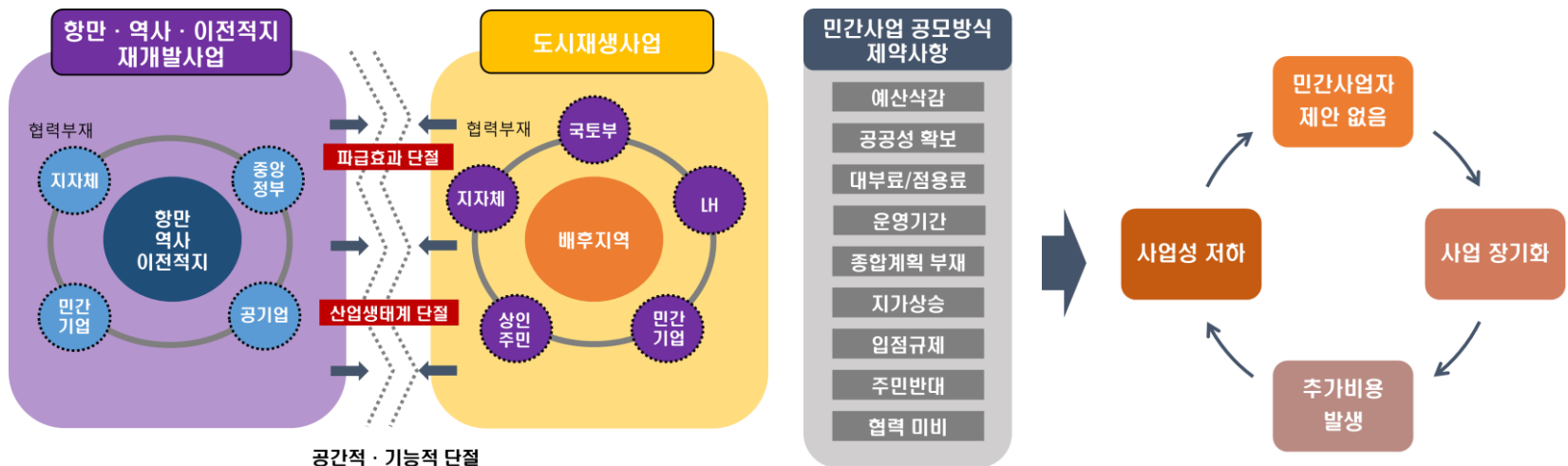
# 4.1 장소특성별 도시재생사업의 특징과 제약

## ■ 항만·역세권·이전적지 도시재생사업의 특징

- (항만·역세권) 항만 및 역사와 그 배후지역은 개발 법적 근거 및 소관 중앙부처가 달라 개별 사업으로 추진
- (이전적지) 이전적지가 도시 및 지역 내에서 갖고 있는 장소성, 역사성, 역할 및 위상이 있기 때문에 주변지역에 대한 고려가 필수적
- (공통) 항만·역세권·이전적지와 연계한 도시재생사업은 다양한 이해관계자가 존재

## ■ 항만·역세권·이전적지 도시재생사업의 제약

- (사업간 연계미비) 항만·역세권·이전적지 개발사업과 도시재생사업이 개별적으로 추진되어 사업간의 파급효과 극대화 및 산업생태계 구축 어려움
- (협력 거버넌스 부족) 다양한 이해관계자간의 협력 부재로 사업의 장기화 및 사업성 저하
- (민간사업 공모의 어려움) 다양한 제약사항으로 사업성이 저하되어 민간사업 공모 유찰 → 사업 장기화 → 추가비용 발생 → 사업성저하로 악순환



## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 1) 사업추진 관련 쟁점 1 내항 1·8부두 항만재개발사업

#### ■ 공공개발방식으로 전환

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 면적 과다(60%)로 사업구역 내 가용면적 과소, 토지이용계획 한계</li> <li>• 주변지역 정비 및 내항 전체 장기계획 부재로 사업성 불확실</li> </ul> <p>→ 민간공모 두 차례 무산</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2016.12.14. 해양수산부/인천광역시/LH공사/인천항만공사 기본업무협약 체결</li> <li>• 2017. 4. 내항 마스터플랜 공동 수립 합의, 실무협의체 조직(인천/LH/IPA)</li> <li>• 2017.6.26. “인천내항1.8부두 항만재개발사업 사업화방안 수립 및 제안용역” 발주</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전국 최초 국가+지자체+공사 <b>협업형 항만재생모델 구축</b> 성과</li> <li>• 과업제안서 특이사항 반영 “인천개항창조도시재생사업”의 마중물 사업으로 <u>상상플랫폼을 조성할 예정임에 따라, 상상플랫폼 계획(안)을 반영하고 상상플랫폼과 연계한 집객 및 활성화 방안이 수립될 수 있도록 하여야 한다</u></li> <li>• 2017.8.30. 용역사 선정, 9.14. 사업화방안 제안용역 착수</li> <li>• 실무협의체 공공투자 확대 논의 → 인천시: 상상플랫폼 부지 자체예산 (100억) 매입 → IPA : 토지 현물출자 검토</li> </ul>



## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 1) 사업추진 관련 쟁점 1 내항 1·8부두 항만재개발사업

#### 지역협의체 조직

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공개발방식 대한 지역사회의 우려               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 과도한 수익성 위주 개발</li> <li>- 기존 도시기능과의 충돌</li> <li>- 사업의 장기화 문제 등</li> </ul> </li> <li>• 시민단체, 지역주민, 상인조직 등 다양한 이해관계자 간 갈등관리 및 사업방향 및 추진과정 공유 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• '(가칭)인천내항 1·8부두 항만재개발 지역협의체' 조직               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내항살리기 시민연합,</li> <li>인천항 미래희망연대,</li> <li>인천개항장문화지구 주민협의회 등</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이해관계가 다른 여러 지역단체의 의견 조율, 사업추진 방향 공유, 대화의 장 마련</li> <li>• 지역협의체와의 수시 의견조율로 사업추진과정에서의 갈등관리 개선</li> </ul>

#### [참고]

경계일보 2017년 07월 20일 금요일 00:00 인천

### '내항재개발' 걸림돌 해소... 중구 '상상플랫폼' 전격 수용

김홍섭 구청장 "문화공간 제대로 추진을" 사업 반대입장 철회  
인천시 '개항창조도시 재생' 탄력... 내달 사업 방안 용역 착수

## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 1) 사업추진 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

#### ■ 마중물 예산 투입(국비지원) 불가 문제 해소

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> <li>항만법에 따른 항만재개발사업 내 국토부 도시재생 마중물 예산 투입 가능 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천시 주도 관계 부처 질의 (법제처, 국토부 도시경제과/재생과, 해수부 항만 지역발전과) → 결과 : 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>항만법에 도시재생사업으로 추진되는 항만재개발구역에 대한 국비지원 예외규정 신설 필요</li> </ul>

#### ■ 항만재개발구역내 상상플랫폼 사업 우선 추진(단계별 추진) 문제

<ul style="list-style-type: none"> <li>도시재생법은 사업법이 아니므로, 상상플랫폼 조성사업은 항만법에 의한 항만재개발사업 절차 준용</li> <li>상상플랫폼 우선 추진을 위해 내항재개발기본/실시계획 변경 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인천시 주도 해수부와 협의 → 해수부 : 인천시·LH 공동 제안 사업시행자로 지정(제안방식) → LH : 항만재개발 사업계획에 상상플랫폼 내용 반영토록 합의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>항만·역세권 등 타 법에 의한 도시재생사업 추진 시 활성화계획에 대한 의제처리 규정 강화 필요(현재 도시관리계획에 한함)</li> </ul>
---	---	---



## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 1) 사업추진 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

#### 설계·운영업체 공모방식

##### 쟁점사항

- 설계, 운영업체 공모방식 논의  
- 공동 VS 별도 공모

##### 논의/해결과정

- **공동** 공모 : 업체 간 협의를 통한 합리적 설계안 수립, 예산 절감 가능, but, 창의적 설계안 도출에 한계
- **별도** 공모 : 운영업체 선정 후 적합한 설계업체 선정→최상의 설계안 도출가능

##### 결과 및 의견

- 별도 공모 방식 추진
  - 운영업체 선정 후 RFP 상세히 작성
  - 이를 준수한 창의적 설계 유도
  - 계획 실현에 적합한 설계업체 선정

구분	2017												2018												2019												비고
	1			2			3			4			1			2			3			4			1			2			3			4			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
활성화 계획							관문심사	공청회	의회 심의	의회 심의	확정 고시																									준영단	
운영체제 선정							합동 설명회	RFP 작성	공고	공모	평가	업체 선정	대부계약 체결	내부 공간 및 콘텐츠 설계	시공(건조투자)	시행 운영	후영 개시																			단영단	
									현상설계				현상계약																								
설계 공모									공모 계획	RFP 작성	공고	현상공모(계획설계)	당선작 선정	기본 및 실시설계																						김종현	
													평가위원회 구성																								
항안 재개발 허가																																				단영단	
건축가공																																					

## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 2) 사업구조 관련 쟁점 1 내항 1·8부두 항만재개발사업

#### ■ 주변 국공유지 포함 사업구역 확대 / 내항 전체 마스터플랜 수립

##### 쟁점사항

- 공공시설 면적 과다(60%)로 사업구역 내 가용면적 과소 등 토지이용계획 한계
  - 주변지역 정비 및 내항 전체 장기계획 부재로 사업 불확실
- 민간공모 두 차례 무산

##### 논의/해결과정

- 주변 활용가능한 국공유지를 포함한 구역계 확장으로 가용면적 확대
- 내항 중장기 마스터플랜 수립 계획 (주변여건 개선 등 투자환경 개선)

##### 결과 및 의견

- 2017.8.30 용역사 선정, 과업착수
- 2018.6 사업제안서 해수부 제출
- 2020년 내항재개발 착수 계획
- 해수부+인천시+IPA+LH
- 내항마스터플랜수립 착수(12월)



구분	부지	면적
기존 구역	1·8부두	286 천㎡
확장 구역	제2국제여객터미널	56 천㎡
	주차장/세관창고	69 천㎡
	8부두 잔여지	42 천㎡
전체면적		453천㎡





## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 2) 사업구조 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

■ 마중물 예산 삭감(250→180억)에 따른 공공성 저하 문제, 공공영역과 민간영역의 분리

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> <li>마중물 예산 삭감 (250→180억) → 민간리모델링 비용 부담 (150억) → 공공영역 면적 축소, 공공성 감소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간사업자 내부공간 리모델링 (인천시 일부 부담)</li> <li>민간 공공영역 조성 후 기부채납</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대부료 등 민간부담 완화 방안 고려</li> <li>마중물 지원예산 250억으로 조정 필요</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>마중물 예산 투입, 대부료 완화 등 공공의 지원을 위한 공공영역과 민간영역의 공간적 구분 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간영역과 공공영역을 분리하면, → 사업추진 및 관리운영 상 편의 → but, 공공/민간 프로그램이 상호 시너지 효과를 내기 어려움</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>민간/공공 영역을 공간적으로 분리하지 않고 면적 비율만 규정</li> <li>공공/민간 프로그램의 연계성을 높일 수 있는 혼합 배치방안 검토</li> </ul>

[당초]



[변경]



## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 2) 사업구조 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

#### ■ 민간운영업체 유치 방안 모색

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<p>[리모델링 비용부담]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공지원 : 346억원</li> <li>• 민간부담 : 150억원</li> </ul> <p>[민간영역 : 공공영역 비율] = 7 : 3</p> <p>[대부료 산정 문제]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공유재산법 대부료 기준: 5% 이상 → 대상자산 전체(4,855평) 17.5억, 민간 수익용자산(3,082평) 11억</li> </ul> <p>[운영기간 산정 문제]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공유재산 : 5년, 추가 연장(10년)</li> <li>• 초기투자비 150억원 규모의 투자비 회수기간 고려 → 민간운영업체 20년이상 요구</li> </ul>	<p>[도시재생법 내 감면조항 부재]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공유재산법에 의거 적용가능성 검토 [대부료 기준 완화(50%)]</li> <li>• 공용·공공용시설 → 불가</li> <li>- 지역영향평가 적용시설 → 가능</li> </ul> <p>[운영기간 연장(20년)]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공용·공공용시설 → 불가</li> <li>• 지역영향평가 적용시설 → 가능</li> </ul> <p>[조례 개정]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역영향평가 적용시설에 대한 인천시공유재산조례 개정 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>시 조례 개정(12월 예정)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역거주 상시 종업원 채용인원에 따른 감면을 차등적용</li> </ul> </li> </ul> <p>제32조 (대부료 또는 사용료의 감면)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지역에 거주하는 상시 종업원 수 100명 이상인 경우 대부료의 100분의 50</li> <li>2. 지역에 거주하는 상시 종업원 수 50명 이상에서 100명 미만인 경우 대부료의 100분의 30</li> <li>3. 지역에 거주하는 상시 종업원 수 10명 이상에서 50명 미만인 경우 대부료의 100분의 20</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>도시재생법 개정 제안</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국·공유재산을 활용한 도시재생 사업의 대부료 등 감면조항 신설 제안</li> </ul> </li> </ul>

## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 2) 사업구조 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

#### 법정 주차대수 확보 문제

##### 쟁점사항

- (기존계획) 항만재개발 구역내 노외주차장 공동 활용
- (해수부) 상상플랫폼은 인천시 자체사업이므로, 주차장 공동 활용 불가, 상상플랫폼 별도 주차장 확보 방침

##### 논의/해결과정

- 추가 부지 매입을 통한 법정 주차장 확보 방안 확정 (주차대수: 122대)

##### 결과 및 의견

- 2안 선정
- 주차장 부지 입체화로 공동 사용 제안 예정
- 1,8부두 사업계획 구체화시 공동활용 바람직

**[1안] 6,687m<sup>2</sup>, 44억원**



**[2안] 8,054m<sup>2</sup>, 70억원**



## 4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

### 2) 사업구조 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

#### ■ 대지면적 조정을 통한 건축설계 자율성 확대

##### 쟁점사항

- 노외주차장과 상상플랫폼 건축 연계 필요
- 창의적 건축설계 및 공간활용 자율성 확대 필요

##### 논의/해결과정

- 노외주차장부지와 창고건물 외부 오픈공간을 활용한 건축설계 공모 제안 필요 제안

##### 결과 및 의견

- 창고건물 일부 창의적 건축설계 기법 도입을 통한 공간활용의 자율성 제고 반영

