

3.4 청주 도시재생 사업 현장

현장 사진



비즈니스 복합단지(리모델링)



비즈니스 복합단지(신축예정)



중앙광장



본관동



첨단문화산업단지



시민예술촌



국립현대미술관 청주관

자료: 네이버 지도(<http://map.naver.com/>) 활용

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



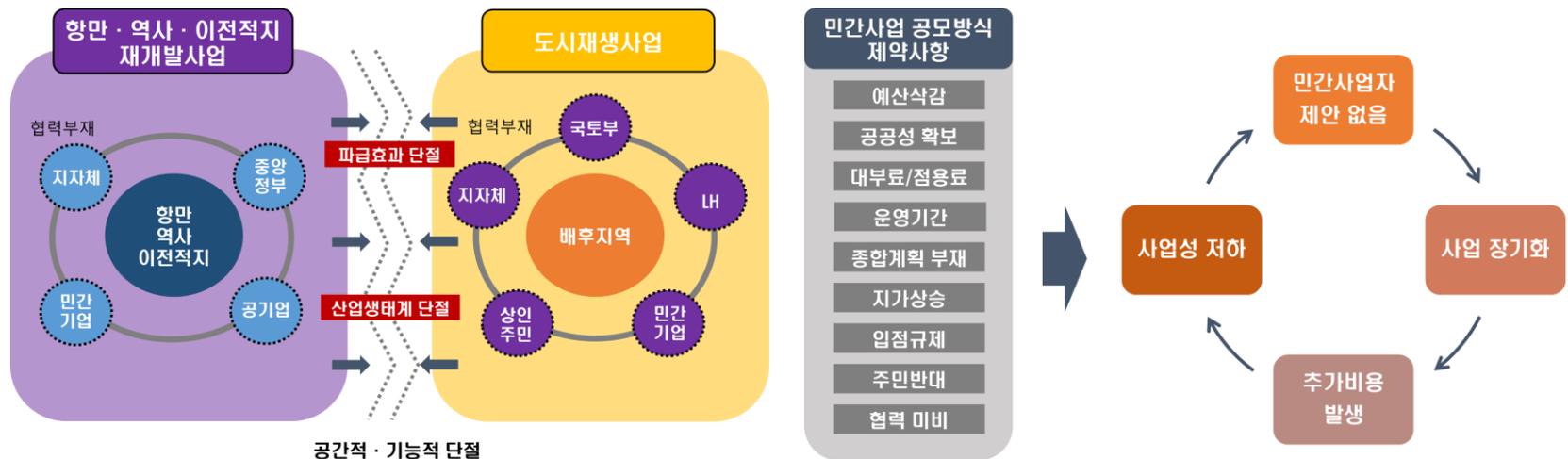
4.1 장소특성별 도시재생사업의 특징과 제약

■ 향만·역세권·이전적지 도시재생사업의 특징

- (향만·역세권) 향만 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) 향만·역세권·이전적지와 연계한 도시재생사업은 다양한 이해관계자가 존재

■ 향만·역세권·이전적지 도시재생사업의 제약

- (사업간 연계미비) 향만·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

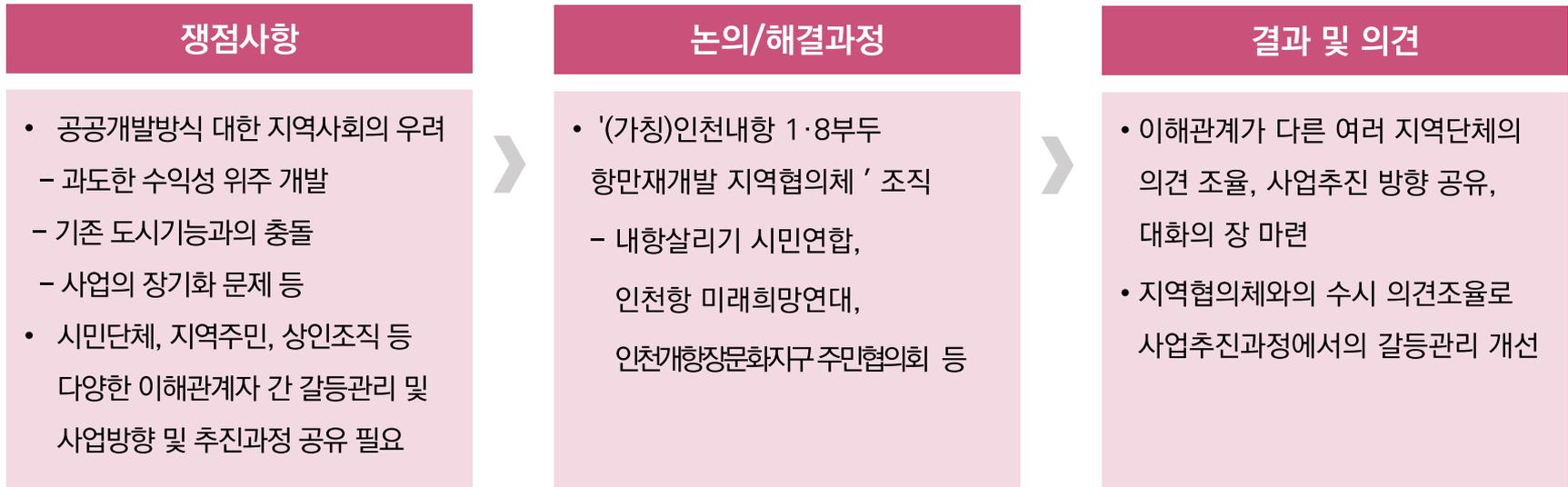
쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 면적 과다(60%)로 사업구역 내 가용면적 과소, 토지이용계획 한계 • 주변지역 정비 및 내항 전체 장기계획 부재로 사업성 불확실 → 민간공모 두 차례 무산 	<ul style="list-style-type: none"> • 2016.12.14. 해양수산부/인천광역시/LH공사/인천항만공사 기본업무협약 체결 • 2017. 4. 내항 마스터플랜 공동 수립 합의, 실무협의체 조직(인천/LH/IPA) • 2017.6.26. “인천내항1.8부두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



4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

1) 사업추진 관련 쟁점 **1** 내항 1·8부두 항만재개발사업

지역협의체 조직



[참고]

경계일보 2017년 04월 04일 금요일 04면 인천

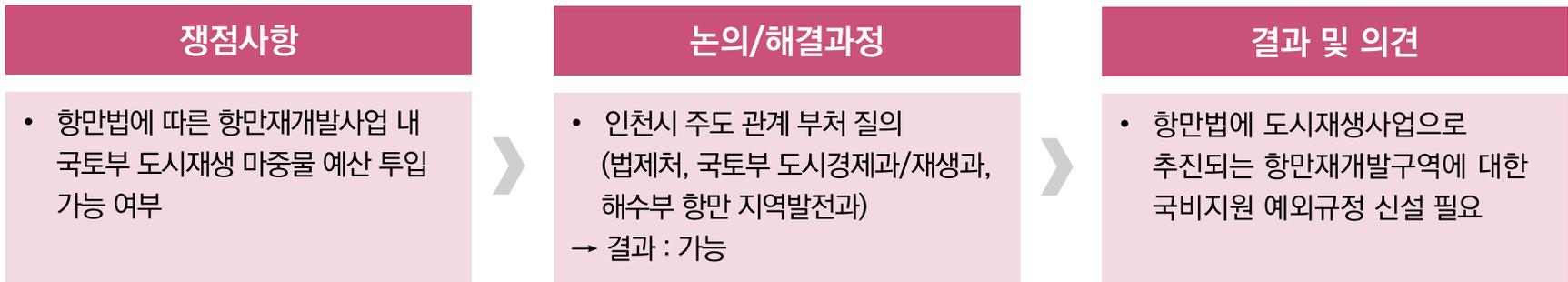
'내항재개발' 걸림돌 해소... 중구 '상상플랫폼' 전격 수용

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

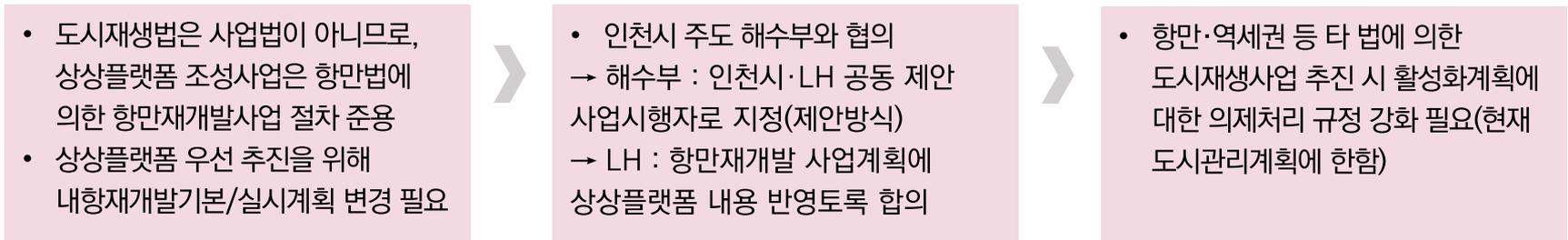
4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

1) 사업추진 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

■ 마중물 예산 투입(국비지원) 불가 문제 해소



■ 항만재개발구역내 상상플랫폼 사업 우선 추진(단계별 추진) 문제



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	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 면적 과다(60%)로 사업구역 내 가용면적 과소 등 토지이용계획 한계 • 주변지역 정비 및 내항 전체 장기계획 부재로 사업 불확실 <p>→ 민간공모 두 차례 무산</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 활용가능한 국공유지를 포함한 구역계 확장으로 가용면적 확대 • 내항 중장기 마스터플랜 수립 계획 (주변여건 개선 등 투자환경 개선) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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"> • 마중물 예산 삭감 (250→180억) → 민간리모델링 비용 부담 (150억) → 공공영역 면적 축소, 공공성 감소 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간사업자 내부공간 리모델링 (인천시 일부 부담) • 민간 공공영역 조성 후 기부채납 	<ul style="list-style-type: none"> • 대부료 등 민간부담 완화 방안 고려 • 마중물 지원예산 250억으로 조정 필요
<ul style="list-style-type: none"> • 마중물 예산 투입, 대부료 완화 등 공공의 지원을 위한 공공영역과 민간영역의 공간적 구분 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간영역과 공공영역을 분리하면, → 사업추진 및 관리운영 상 편의 → but, 공공/민간 프로그램이 상호 시너지 효과를 내기 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간/공공 영역을 공간적으로 분리하지 않고 면적 비율만 규정 • 공공/민간 프로그램의 연계성을 높일 수 있는 혼합 배치방안 검토

[당초]



[변경]



4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

2) 사업구조 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

■ 민간운영업체 유치 방안 모색

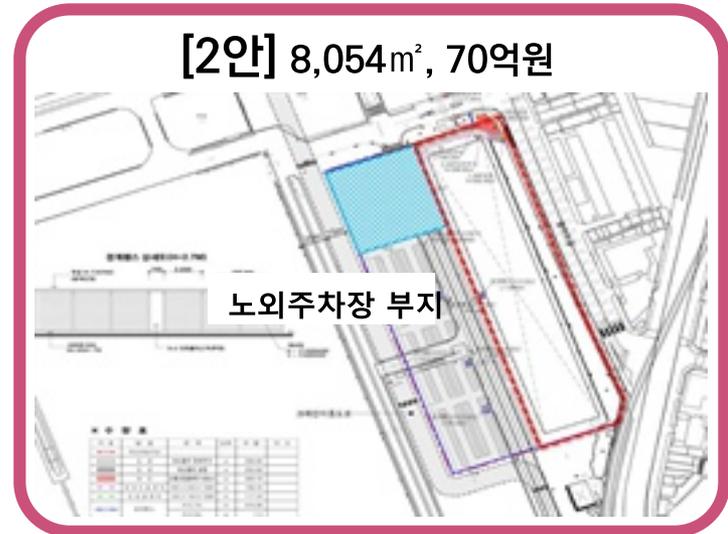
쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<p>[리모델링 비용부담]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공공지원 : 346억원 • 민간부담 : 150억원 <p>[민간영역 : 공공영역 비율] = 7 : 3</p> <p>[대부료 산정 문제]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공유재산법 대부료 기준: 5% 이상 → 대상자산 전체(4,855평) 17.5억, 민간 수익용자산(3,082평) 11억 <p>[운영기간 산정 문제]</p> <ul style="list-style-type: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

4.2 인천 도시재생사업의 쟁점과 개선방안

2) 사업구조 관련 쟁점 2 상상플랫폼 조성사업

법정 주차대수 확보 문제

쟁점사항	논의/해결과정	결과 및 의견
<ul style="list-style-type: none"> • (기존계획) 항만재개발 구역내 노외주차장 공동 활용 • (해수부) 상상플랫폼은 인천시 자체사업이므로, 주차장 공동 활용 불가, 상상플랫폼 별도 주차장 확보 방침 	<ul style="list-style-type: none"> • 추가 부지 매입을 통한 법정 주차장 확보 방안 확정 (주차대수: 122대) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2안 선정 • 주차장 부지 입체화로 공동 사용 제안 예정 • 1,8부두 사업계획 구체화시 공동활용 바람직



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

