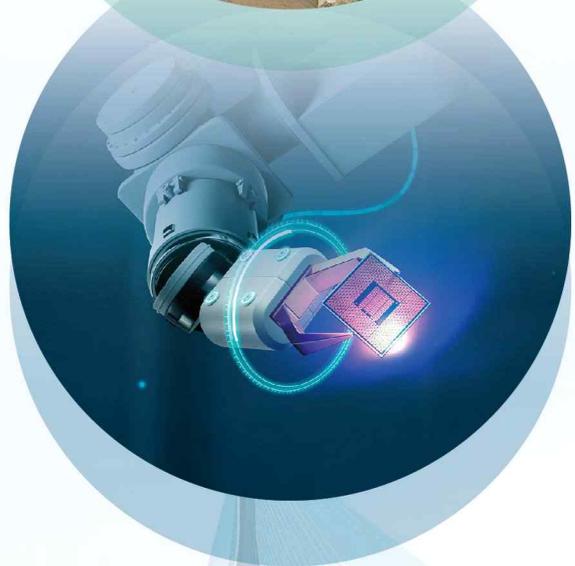
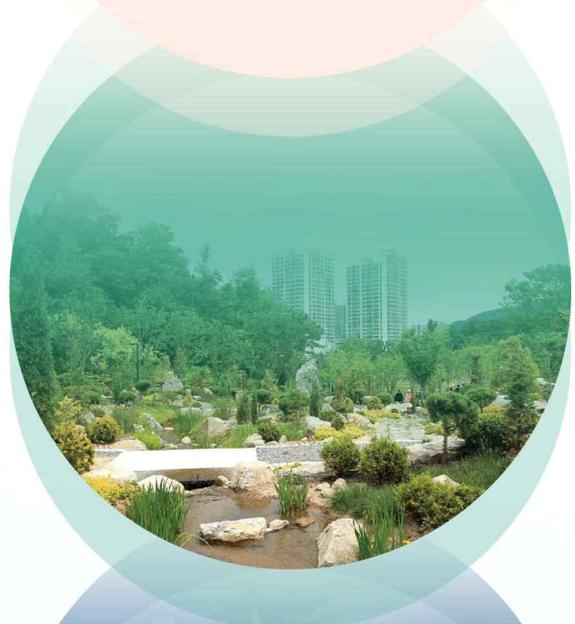
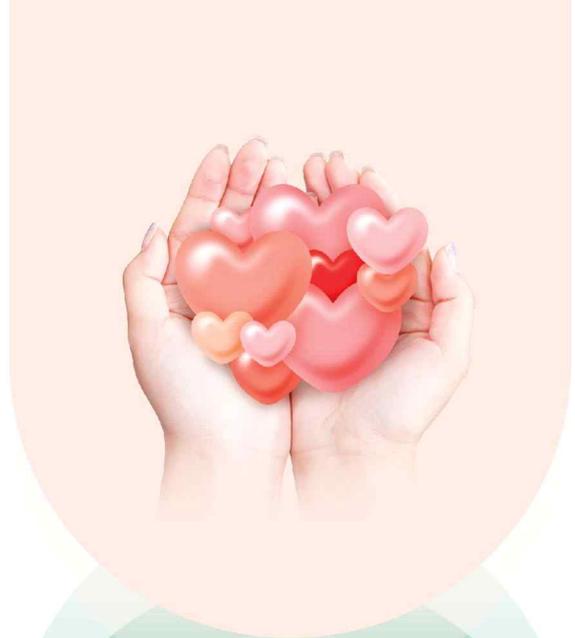


영종 미개발지 개발전략 수립용역

-요약 보고서-

2024. 04



목 차

I 과업의 개요	
① 과업의 개요	1
② 과업의 추진절차	4
II 현황 및 여건분석	
① 상위 및 관련계획검토	7
② 일반현황	10
③ 현황종합분석	18
III 도입기능 검토 및 개발전략 수립	
① 도입기능 및 시설 검토	23
② 도입기능 선정	25
③ 미래상 및 개발전략	25
IV 개발가능지역 도출	
① 개발가능지 분석	29
② 사업대상지 도출	32
V 개발구상	
① 영종도 개발구상	37
② 자족도시 개발구상	38
③ 행정복합도시 개발구상	42
④ 관광휴양도시 개발구상	46
VI 사업시행계획	
① 사업타당성 검토	53
② 종합결론 및 정책적 제언	65

I

과업의 개요

① 과업의 개요

② 과업의 추진절차

1 과업의 개요

1. 과업명 : 영종 미개발지 개발전략 수립용역

2. 과업의 배경

- 경제자유구역에서 해제된 미개발지는 기반시설 및 경제자유구역과 연계기능이 부족하고, 높은 개발압력에 따른 난개발을 방지하기 위해 체계적인 개발 유도가 필요함.
- 또한, 행정체계 개편 추진 등 지역여건 변화에 대응하는 미개발지에 대한 계획적이고 체계적인 개발방향 설정이 필요함.



3. 과업의 목적

- 난개발 방지 및 지속 가능한 발전을 도모하고, 행정체계 개편 등 지역여건 변화를 고려한 체계적인 도시개발 방향을 마련하는 데 그 목적이 있음.
- 영종도 전역에 대한 개발가능지 분석을 통한 개발 가능 후보지를 선정하고 사업타당성 검토를 통해 개발사업 가능 여부를 판단하고 대안을 제시함.

4. 과업의 범위

가. 공간적 범위

1) 위치

- 영종지역 : 인천광역시 중구 운남·운북·중산동 일원
- 용유·무의지역 : 인천광역시 중구 을왕·덕교·남북·무의동 일원

2) 면적 : 40.0km²

- 영종지역 : 11.8km²
- 용유·무의지역 : 28.2km²

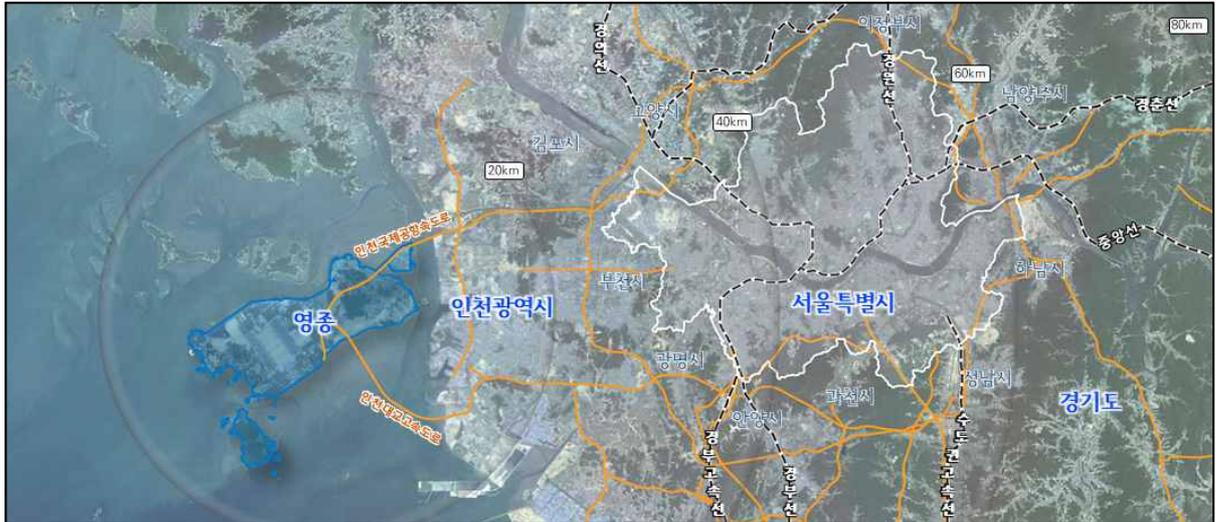
나. 시간적 범위

- 1) 기준연도 : 2023년
- 2) 목표연도 : 2040년

다. 내용적 범위

현황조사·분석	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시현황 및 주변 여건 분석 ○ 자연, 인문, 산업·경제환경분석 ○ 상위·관련계획 및 법규검토
개발 방향 및 적정규모 설정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 지역 개발 여건을 고려한 개발 규모 설정 ○ 영종도 개발 비전 설정 ○ 부동산 여건 검토
기본구상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발목표 및 방향 설정 ○ 수요추정 및 지표설정 ○ 개발 기본구상
타당성 검토	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업성 분석
실행계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발방안 고찰

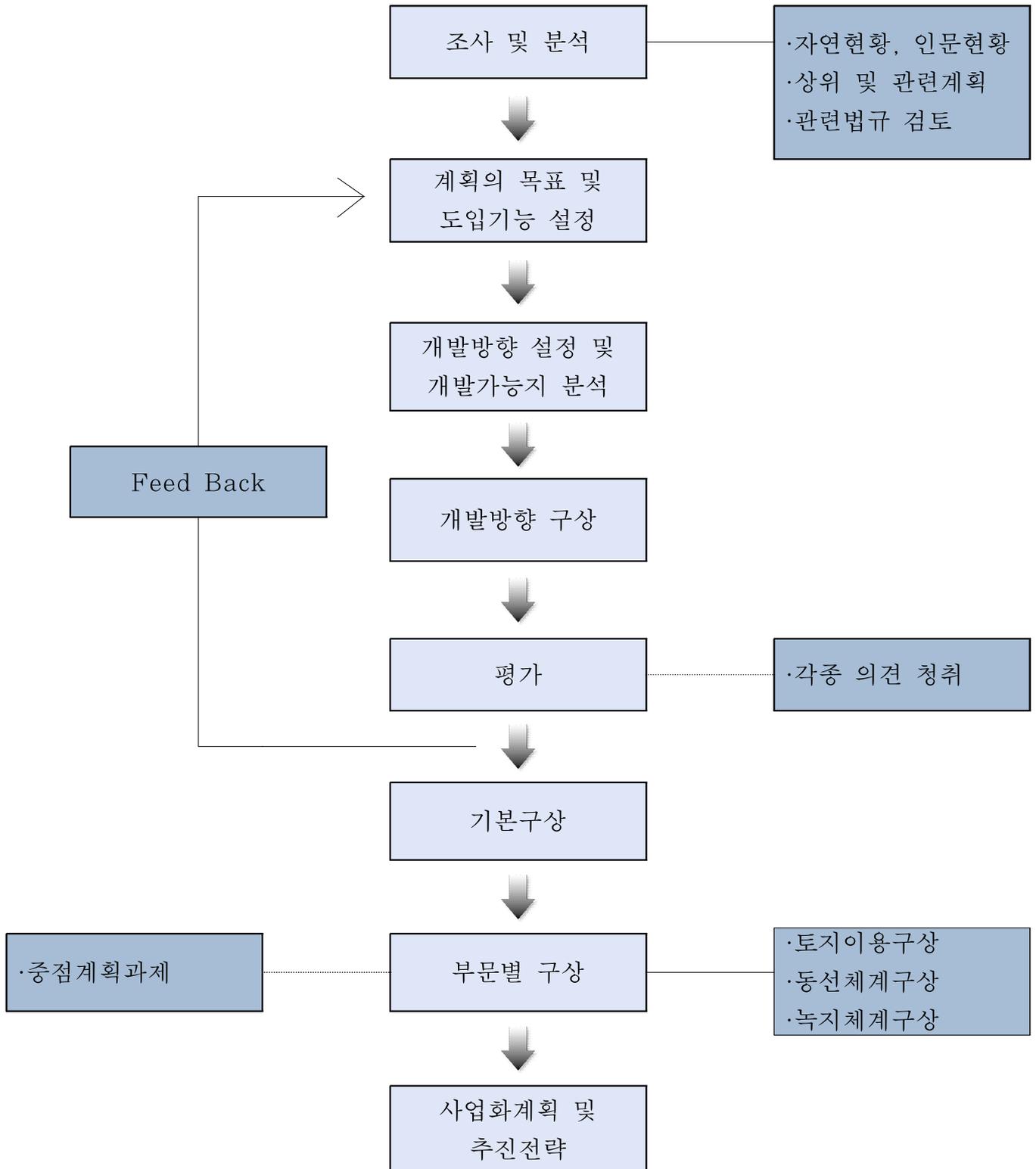
【 광역위치도 】



【 과업대상지 위치도 】



② 과업의 추진절차



II

현황 및 여건분석

- ① 상위 및 관련계획 검토
- ② 일반현황
- ③ 현황종합분석

① 상위 및 관련계획 검토

1. 상위계획

가. 제5차 국토종합계획(2020년~2040년)

1) 인천광역시 발전방향

- 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진
- 공항, 항만 등의 입지적 강점을 충분히 살린 지역산업 진흥
 - 경제자유구역 중심의 미래형 전략산업 육성
 - 영종국제도시 : 항공정비단지(MRO)와 항공인력기관 설립, 첨단물류단지 등 복합단지 조성
 - 국제경쟁력 제고를 위한 산업인프라 확충과 산업재생 추진
 - 남북한 긴장 완화에 따른 수도권 서해평화협력시대에 대응
- 국제 해양관광도시로 발전을 위한 인프라 확충과 개선
- 국제 수준의 교통·물류체계 구축과 중장기 경쟁력 확보
- 대도시권으로서 수도권의 경쟁력 제고 및 상생발전 도모

□ 영종 산업체계 : 인천국제공항을 활용한 항공관련산업(MRO, UAM 등) 육성을 통한 공항배후단지 조성 및 경제권 강화를 통한 산업클러스터 구축

□ 교통인프라 확충 : 제2공항철도 및 제3연륙교 등 교통체계 개선을 통한 인프라 확충

나. 제4차 수도권정비계획(2021년~2040년)

1) 기본방향

- 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시
- 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대 추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙 정부·지자체간 등 협력 증진

2) 인구와 산업의 배치

가) 국제 물류·첨단산업 벨트

- 세계 최고수준의 인천국제공항 확장 및 스마트화 등을 통해 초격차를 확보하고, 인천항 평택항 배후단지 조성 및 거점 유통 물류단지 조성 등을 통해 국제적인 물류 중심지로 육성
- 수도권 남서부의 자동차 등 기계 및 전기 전자산업 등의 지속적인 집적화를 추진하고, 첨단화 등 산업고도화를 통해 첨단산업으로 도약
- 인천 서부지역을 중심으로 로봇 소재부품 바이오 등 혁신형 첨단산업 유치 및 산학협력을 지원하고, 이를 기반으로 인천 기존 도심의 전통적인 산업 중심지로 혁신역량 확대 도모

□ 국제 물류·첨단산업벨트 : 인천국제공항, 인천항 등을 영종도의 특성을 고려한 산업 및 기능을 도입하고 국제물류 중심지 육성을 위한 배후단지 조성

다. 2040 인천도시기본계획

1) 영종생활권 계획

가) 2040년 인구계획 : 17만명

나) 핵심전략

- 수변문화, 예술, 관광레저, 주거가 어우러진 복합도시 조성
- 공항접근성 개선 및 관광연계망 구축
- 녹지와 천혜의 해양자원 보전
- 항공 관련 산업 육성
- 관광·레저 활성화 및 지원 강화

- 영종도 주요 기능 : 해양레저·관광과 항공산업의 복합도시 조성을 위해 핵심전략 및 실행방안을 고려한 기능 도입 검토
- 개발사업 여건 검토 : 영종 생활권 인구계획 및 단계별 개발계획 등을 고려한 개발사업 수용성 및 정합성에 대한 면밀한 검토

라. 인천광역시 도시교통정비 중기계획(2022~2026)

1) 광역간선도로망 계획

- 고속화 기능 강화 : 동서2축(제2경인고속도로 지하화), 동서3축(제4경인고속화도로 추진), 동서4축(경인고속도로 기점변경 추진)
- 상위계획 반영 : 남북 3축(서창~김포간 고속도로, 영동고속도로 확장, 소래IC 신설 계획 반영)
- 기존계획 최신화 : 기존 구상축의 노선, 연장, 추진계획 등 구체화된 사업계획 내용 반영

2) 광역철도망 계획

- 광역철도 확충 : 수도권 광역급행철도(GTX-D)
- 신교통수단 확충 : 영종내부순환선 1단계 및 전구간(트램)

- 교통여건 개선 : 광역교통(제2공항철도, GTX-D 등) 여건 개선 및 신교통수단 도입을 고려한 도로망 구축 및 지역간 연계를 위한 토지이용계획 수립

마. 제6차 인천권 관광개발계획

1) 경제자유구역소권 기본구상

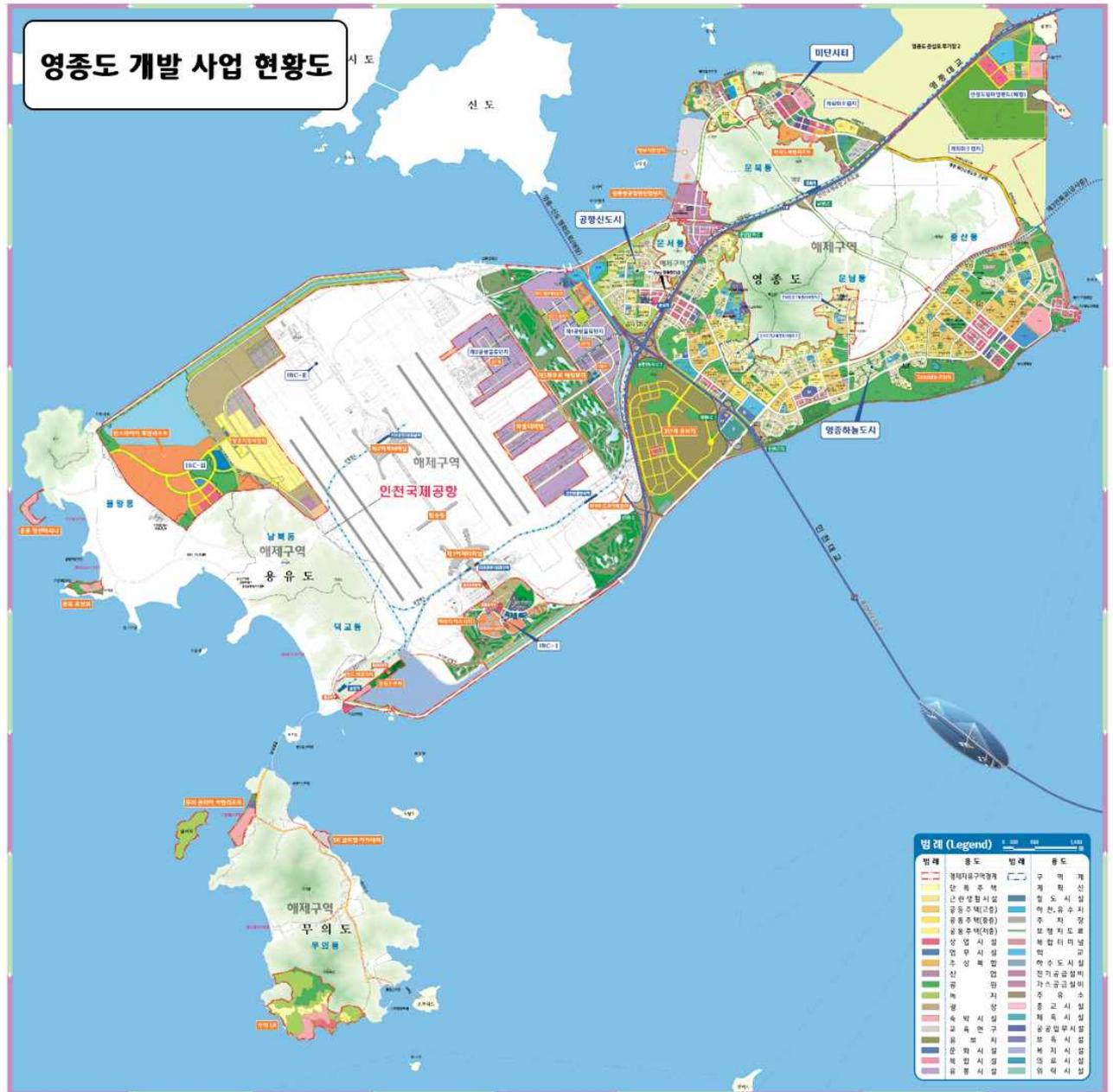
- 인천국제공항이 입지해 있어 국제 접근성에 강점이 있는 소권이며, 공항철도, 인천발 KTX 및 GTX 급행철도(추진 중), 공항고속도로, 인천대교를 통해 인천 원도심소권 및 수도권 시장과 연결
- 파라다이스시티, 시저스 코리아 복합리조트, 인스파이어 복합리조트 등 영종도 복합리조트 클러스터 추진
- 왕산 마리나, 송도 워터프론트 조성 등과 연계한 마리나 기반 해양 레저관광 육성

- 경제자유구역소권 : 국제관문시설 입지 및 인스파이어리조트, 파라다이스시티 등 복합리조트를 활용한 클러스터 조성으로 국제관광 거점 설정 목표

2. 관련계획 검토

가. 주변 개발사업 총괄

○ 현재인구 : 115,123명(2040 인천 도시기본계획 상 계획인구 17만명)



구분	사업지구	시행자	추진단계	사업지구	시행자	추진단계
1	운서구획정리	중구청	개발 완료	9	한상드림아일랜드 (주)세계한상 드림아일랜드	개발중
2	공항신도시	인천광역시		10	용유오션뷰 (주)오션뷰	실시계획 수립중
3	운남구획정리	운남조합		11	무의LK 그랜드개발(주)	
4	SK글로벌아카데미	홈플러스		12	무의 쉐레어 쉐레어코리아(주)	
5	용유왕산마리나	인천광역시		13	용유지구 iH	계획수립 중
6	영종하늘도시	iH, LH	개발중	14	영종2지구 등 -	미수립
7	골든테라시티	iH		15	을왕산 IFUS HILL 아이퍼스힐(주)	지정신청
8	인천국제공항	인천국제공항공사		16	용유 남북동 도시개발사업	계획안 구상 중

2] 일반현황

1. 영종도 위치 및 특성

- 인천광역시에서 남서쪽으로 약 4.8km 떨어져 있는 섬으로 동경126°31', 북위 37°29'에 위치하고 있음.
- 인천광역시 중구에 속하는 섬으로 영종도, 신불도, 삼목도, 용유도가 인천국제공항 건설을 위해 간척사업을 통해 하나의 섬이 된 것으로 영종·용유도라는 이름으로도 불림.
- 면적은 약 125.7km²로 대한민국에서 6번째로 넓은 섬으로 섬의 전체면적 중 약 40%가 인천국제공항 부지에 속함.
- 중앙의 백운산(256m)이 최고봉이나 북쪽에 금산(167m)·석화산(147m) 등이 있을 뿐 대체로 저평하여 농경지와 취락이 분포하며 곳곳에 있는 소규모의 만은 대부분 방조제를 축조하여 농경지와 염전으로 이용되고 있음.

2. 영종도 역사

가. 영종도 지명의 유래

- 백제에서 조선 중기까지 자연도로 불려왔으나 조선시대 숙종 때 북도와 용유도(龍遊島)를 거느리고 있다하여 영(領)자와 동쪽에 인천을 머리에 이고 서쪽에 신불도(薪佛島)가 양옆을 받치고 있다 하여 종(宗)자를 사용하여 긴 마루의 뜻을 가진 영종이라 불리게 되었음.
- 1973년 부천군의 폐지에 따라 웅진군에 편입되었다가 1989년 인천광역시에 편입되었음.

나. 영종도 성장 배경

- (~1990년대) 인천국제공항 매립공사 착공
 - 서울올림픽이 개최된 1988년에는 국제선 승객 수가 전년 대비 100만 명 이상 급증하였으며 1989년 해외여행 자유화 정책이 시행되면서 급격한 성장률을 보임
 - 이에 따라 김포국제공항은 꾸준히 확장공사를 실시했지만 급증하는 여객수요를 따라잡기에는 역부족이었으며 신공항 건설을 위해 인천국제공항 신설을 위한 매립공사 착공
- (2000년대) 인천국제공항 개항 및 경제자유구역 지정
 - 동북아 경제 중심지로서의 인천경제자유구역을 조성코자 2003년 8월 11일 경제자유구역을 지정하여 계획을 수립하였으며, 영종지역의 경우 인천국제공항과 연계한 국제공항·물류도시로서 복합공항도시 조성을 목표로 사업 추진하였음.
- (2010년대) 경제자유구역 일부 해제
 - 영종하늘도시, 골든테라시티(舊 미단시티) 등 기개발지의 단계별 사업이 준공되어가는 중 미개발지에 경우 보상비 과다에 따른 사업성 결여로 2011년 4월 6일을 기점으로 3차례 경제자유구역 지정 해제가 이루어짐.
- (현재) 성장관리구역 지정을 통한 관리
 - 영종·용유·무의지역 내 난개발 방지와 계획적 개발을 유도하기 위하여 2017년 2월 자연녹지지역을 대상으로 성장관리방안을 최초 수립하였으며, 2019년 12월 생산·보전녹지지역까지 확장하여 「중구 성장관리계획」을 수립·운영 중임.
 - 경제자유구역에서 해제된 영종권역 미개발지는 기반시설 및 생활권 연계기능 등이 부족한 지역으로, 높은 개발압력에 따른 난개발을 방지하기 위해 체계적인 개발 유도가 필요함.

3. 인문·사회적 현황

가. 행정구역 현황

○ 인천광역시

- 인천광역시 중구의 면적은 140.36km²로 전체 1,066.46km²의 약 13.2%를 차지함.

【 인천광역시 행정구역 현황 】

구분	면적(km ²)	읍·면·동		통	반
		행정동	법정동		
시	1,066.46	135	136	4,575	23,915
중구	140.36	11	52	300	1,280
동구	7.20	11	7	204	985
미추홀구	24.84	21	7	662	3,235
연수구	56.19	15	6	571	3,071
남동구	57.45	20	11	880	3,769
부평구	32.00	22	9	658	4,225
계양구	45.57	12	23	542	2,629
서구	118.49	23	21	758	3,193
강화군	411.42	-	-	-	1,256
옹진군	172.94	-	-	-	272

※ 출처 : 통계연보, 인천광역시 중구, 2021년

○ 인천광역시 중구

- 인천광역시 중구의 행정동은 11동으로 이루어져 있으며, 행정동별 법정동 현황은 다음과 같이 구성되어 있음.

【 인천광역시 중구 행정구역 현황 】

행정동명	법정동명	위치
신포동	중앙동1가~4가, 해안동1가~4가, 향동1가~6가, 향동7가(일부) 1-17번지, 2-27번지, 관동1가~3가, 송학동1가~3가, 사동, 신생동, 답동, 신포동일원	인천 중구 제물량로 166
연안동	향동7가(일부) 1-18번지, 27-1번지, 28번지, 북성동1가 102-7, 102-8, 102-20, 102-24, 102-25, 102-35, 103-1~9, 104-1~104-14, 105-1~105-67	인천 중구 축항대로86번길 44
신흥동	신흥동1가~3가, 선화동일원	인천 중구 제물량로80번길 3-14
도원동	도원동일원	인천 중구 도원로 42
율목동	율동, 율목동일원	인천 중구 서해대로483번길 3
동인천동	내동, 경동, 용동, 인현동, 전동(송월동 관할구역 제외) 일원	인천 중구 참외전로72번길 25
개항동	송월동1가~3가일원, 전동 25-71, 25-381, 25-76, 북성동1가 일부, 북성동2가~3가, 선린동일원	인천 중구 차이나타운로44번길13-2
영종동	중산동 일부, 운북동, 운남동 일원	인천 중구 운남서로 100
영종1동	중산동 일원, 운남동 1779, 1766-4	인천 중구 하늘달빛로 120
운서동	운서동 일원	인천 중구 흰바위로27번길 10
용유동	을왕동, 남북동, 무의동, 덕교동, 운서동 일부	인천 중구 마시란로 308-13

※ 출처 : 통계연보, 인천광역시 중구, 2021년

나. 인구 및 세대 수

1) 인구 및 세대 현황

○ 인천광역시

- 인천광역시 내 중구의 인구는 143,633명으로 인천광역시 전체인구의 약 4.9%를 차지하고 있음.
(단위 : 인, 세대)

동명	인구수(외국인 제외)			세대수
	계	남	여	
계	2,948,375	1,476,373	1,472,002	1,298,647
중구	143,633	74,679	68,954	71,061
동구	61,486	30,998	30,488	28,681
미추홀구	407,464	205,283	202,181	193,561
연수구	389,644	193,417	196,227	155,984
남동구	518,272	257,468	260,804	228,442
부평구	486,765	240,348	246,417	213,372
계양구	295,696	147,316	148,380	127,984
서구	555,380	280,398	274,982	232,834
강화군	69,693	34,868	34,825	34,667
옹진군	20,342	11,598	8,744	12,061

※ 출처 : 통계연보, 인천광역시, 2022년

○ 인천광역시 중구

- 2021년 기준 영종도의 행정구역인 영종동, 영종1동, 운서동, 용유동의 인구는 99,204명으로 중구 인구 143,633명의 약 69.1%를 차지함.

(단위 : 인, 세대)

동명	인구수(외국인 제외)			세대수
	계	남	여	
계	143,633	74,679	68,954	71,061
연안동	6,145	3,326	2,819	3,392
신포동	5,086	2,595	2,491	2,730
신흥동	13,241	6,734	6,507	6,297
도원동	3,925	2,001	1,924	2,073
율목동	3,192	1,644	1,548	1,819
동인천동	5,818	3,083	2,735	3,415
개항동	7,022	3,518	3,504	3,645
영종동	19,131	10,455	8,676	10,097
영종1동	44,046	22,118	21,928	16,826
운서동	32,080	17,008	15,072	18,171
용유동	3,947	2,197	1,750	2,596

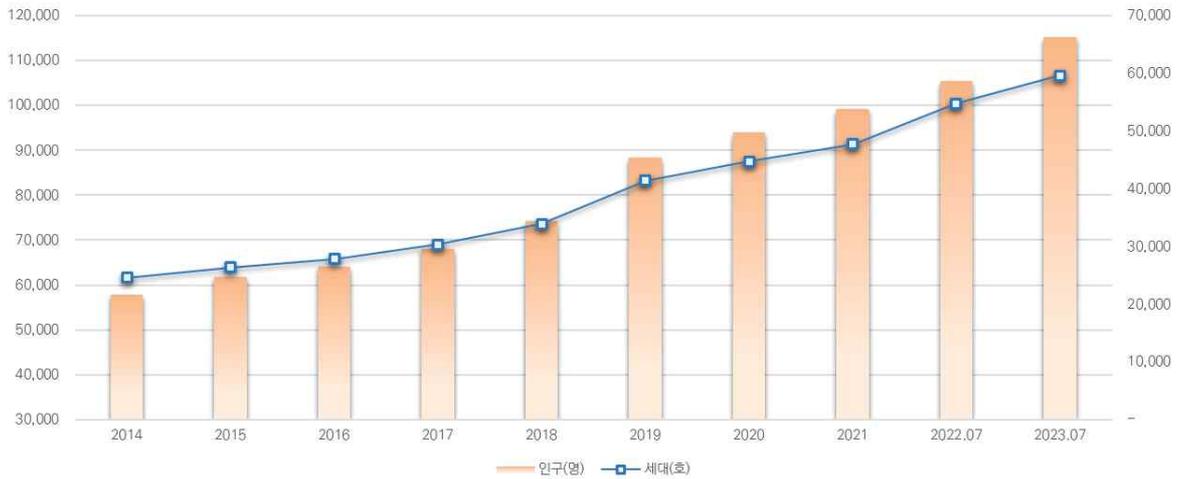
※ 출처 : 통계연보, 인천광역시 중구, 2021년

2) 영종도 인구 및 세대 추이

- 영종도의 인구는 2014년부터 2021년까지 41,452명(71.8%) 세대수는 23,077세대(93.8%) 증가함
- 인구는 연평균 10.2% 증가하였으며 세대수는 연평균 13.4% 증가하였음.

(단위 : 명, 세대)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
인구	57,752	61,782	64,110	68,041	74,157	88,459	94,051	99,204
세대	24,613	26,405	27,810	30,315	33,870	41,433	44,730	47,690



※ 출처 : KOSIS 주제별통계 행정구역별 주민등록인구, 인천광역시 중구 통계연보(~2021년)

3) 영종도 세대별 인구구조 현황

- 영종도의 인구구조 현황분석 결과 40~50대 인구가 33.1%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며 20~30대가 31.1%로 상대적으로 높은 비중을 차지하고 있음.
- 인천광역시의 20~30대 인구비율은 26.9%이며, 대한민국의 20~30대 인구비율은 26.2%임.

(단위 : 명, %)

구분	인구	비율
합계	115,821	100.0
10대 미만	10,450	9.0
10대	11,881	10.3
20대	15,979	13.8
30대	20,235	17.5
40대	21,913	18.9
50대	16,551	14.3
60대	11,039	9.5
70대	5,249	4.5
80대 이상	2,524	2.2



※ 출처 : KOSIS 주제별통계 행정구역별 주민등록인구

4. 산업·경제적 현황

가. 지역 총생산

1) 지역 총생산

- 인천광역시의 총생산은 증가추세를 보이고 있으며 전국대비 비율은 2016년에 4.9%로 가장 높았으나 이후 조금씩 낮아지고 있음.

(단위 : 10억원, %)

주요지표	2015	2016	2017	2018	2019	2020
지역 내 총생산 및 지출	80.1	84.7	88.5	88.7	90.0	89.6
전국대비 구성비	4.8	4.9	4.8	4.7	4.7	4.6

※ 출처 : 통계연보, 인천광역시, 2022년

나. 산업

1) 사업체 및 종사자 수 현황

○ 인천광역시

- 인천광역시 사업체 수는 꾸준히 증가하여 2020년 306,108개이며 종사자 수는 1,208,269명으로 조사됨.

(단위 : 개, 명)

구분	사업체수	종사자수	남성	여성
2016	191,566	1,004,747	568,077	436,670
2017	196,705	1,034,344	579,823	454,521
2018	202,493	1,070,454	596,449	474,005
2019	206,244	1,092,494	606,759	485,735
2020	306,108	1,208,269	693,717	514,552

※ 출처 : 통계연보, 인천광역시, 2022년

○ 인천광역시 중구

- 인천광역시 중구의 사업체 수는 꾸준히 증가하여 2020년 22,111개이며 종사자 수는 115,297명으로 조사됨

(단위 : 개, 명)

구분	사업체수	종사자수	남성	여성
2016	12,360	90,551	54,570	35,981
2017	12,935	92,892	55,194	37,698
2018	13,291	97,759	57,645	40,114
2019	13,589	103,973	62,523	41,450
2020	22,111	115,297	72,880	42,417

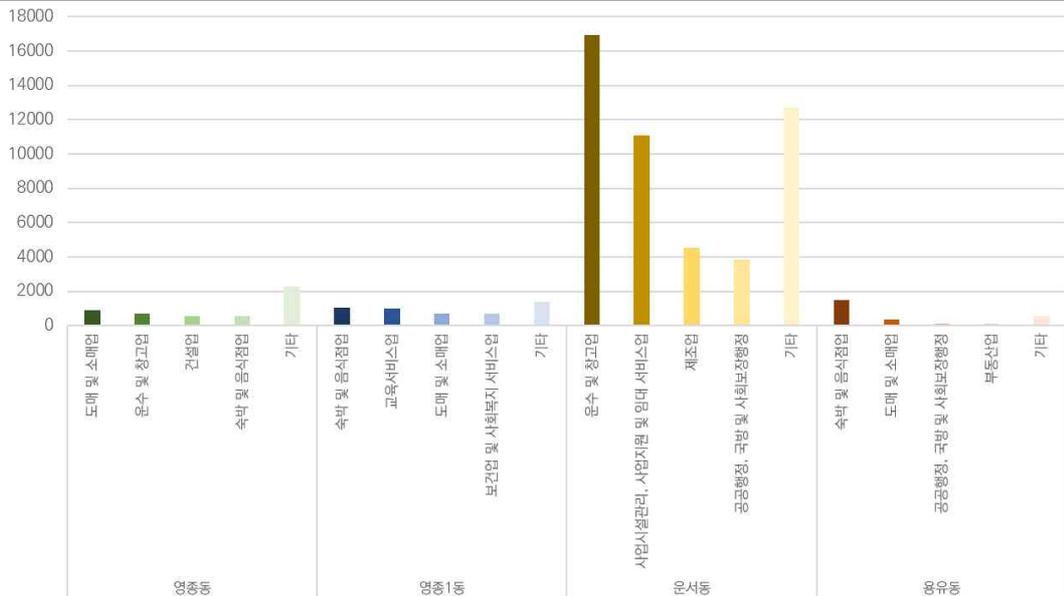
※ 출처 : 통계연보, 인천광역시 중구, 2021년

2) 행정구역별 산업종사자 수 현황

- 운서동의 경우 인천국제공항이 위치한 행정구역으로 운수 및 창고업, 제조업 등이 발달함.
- 영종동과 영종1동의 경우 인천공항의 배후주거지의 특성을 갖는 업종이 발달함.
- 용유동의 경우 관광레저중심 도시로 숙박 및 음식점업이 발달함.

(단위 : 명, %)

구분	인구	종사자 수	비율
영종동	소계	4,954	100.0
	도매 및 소매업	870	17.5
	운수 및 창고업	703	14.2
	건설업	559	11.3
	숙박 및 음식점업	529	10.7
	기타	2,293	46.3
영종1동	소계	4,791	100.0
	숙박 및 음식점업	1,056	21.9
	교육서비스업	975	20.4
	도매 및 소매업	718	15.0
	보건업 및 사회복지 서비스업	674	14.1
	기타	1,368	28.6
운서동	소계	49,075	100.0
	운수 및 창고업	16,951	34.5
	사업시설관리, 사업지원 및 임대서비스업	11,067	22.6
	제조업	4,532	9.2
	공공행정, 국방 및 사회보장행정	3,835	7.8
	기타	12,690	25.9
용유동	소계	2,602	100.0
	숙박 및 음식점업	1,482	57.0
	도매 및 소매업	362	13.9
	공공행정, 국방 및 사회보장행정	110	4.2
	부동산업	103	4.0
	기타	545	20.9



※ 출처 : 통계연보, 인천광역시 중구, 2021년

3) 인천광역시 특화산업

가) 8대 특화전략산업

- 항공
 - 인천은 공항·항만 등 우수한 국제교통망으로 동북아시아지역의 허브역할 수행
- 첨단자동차
 - 인천은 2017년까지 첨단부품·소재관련 R&D중심의 인천 하이테크 조성
- 로봇
 - 창조형로봇생태계 기반구축(~2018)
 - 인간~로봇 공존시범도시 조성(~2050)
- 바이오
 - 7개 우수기업 2050년 세계 50위권 글로벌 기업 3개
- 물류
 - 항공화물처리량 세계 3위(2,558천톤)
- 관광
 - LOCZ 복합리조트 2016년 착공, 방한 의료 관광객 급증 등
- 뷰티
 - 인천 화장품 공동브랜드 어울개발(2014), 국내외 뷰티산업엑스포 39회참여
- 녹색기후금융
 - 녹색기후기금(GCF)유치, 인천녹색기후 관련 복합클러스터 조성 및 인천기후변화센터 설립 추진

나) 특화전략



다) 육성비전 및 핵심과제

항공	첨단자동차
<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - Aero-Innopolis, Incheon (항공혁신도시 모델 구축) • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 미래형 항공기 Value-chain 지역 혁신클러스터 육성 	<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - 2050년 첨단 자동차·글로벌 핵심 거점 도약 목표 • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 2050년 생산액 70조원, 수출 500억 달러, 고용창출 3만명 달성 - 월드클래스 기업 20개사 육성 - 자동차 순환자원의 고부가 수출 게이트웨이 구현
로봇	바이오
<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌 경쟁력을 갖춘 창조형 로봇생태계 조성 • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 단기 : 창조형 로봇생태계기반 구축 - 중기 : 로봇산업의 글로벌화 - 장기 : 인간-로봇 공존 시범도시 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌 5대 바이오 헬스산업시티로 도약 • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 2050년 세계 50위권 글로벌 기업 3개, 신규고용 25만명, 수출 33조원 달성
물류	관광
<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌 물류허브도시인천 • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 경쟁력 있는 물류거점인프라 구축 - 지역경제를 견인하는 물류산업 육성 - 인천형 고부가가치 물류 Biz-Model 개발 	<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - 대한민국 관광의 미래, 융복합 관광메카 인천 • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 1단계 : 관광산업 육성기반 마련 및 활성화 - 2단계 : 관광산업 대약진을 통한 관광메카 구현
뷰티	녹색기후금융
<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - 뷰티 메카도시 인천 • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 매출 15조원, 일자리 10만개 창출 	<ul style="list-style-type: none"> • 비전 <ul style="list-style-type: none"> - 글로벌 녹색기후금융 협업클러스터 조성 • 목표 <ul style="list-style-type: none"> - 지식인프라 정비 - 수요기반 조성 - 협업 허브 및 생태계 활성화

※ 출처 : 인천광역시 Bizok 기업홍보관

4) 경제자유구역 핵심전략 산업

- 「경제자유구역 핵심전략산업 고시, 산업통상자원부 고시 제2021-186호」에 따른 인천경제자유구역 핵심전략산업 검토
- 법적 근거 : 「경제자유구역법」 제7조의7(핵심전략산업의 선정) 제2항
- 선정 기간 : 2021.11.12. ~ 2026.11.11.(5년간)
- 인천경제자유구역 핵심전략산업
 - 바이오·헬스케어 산업
 - 스마트제조 산업
 - 항공·복합물류 산업
 - 지식·관광서비스 산업

3] 현황종합분석

1. 주요쟁점 사항

【 주요쟁점사항 및 검토방향 】

구분	주요쟁점사항	검토방향
상위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공항, 항만 등의 입지적 강점 활용 • 2040년 인천도시기본계획 상 계획인구 17만명 • 광역교통(제2공항철도, GTX-D 등) 여건 개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 국제적 경쟁력을 갖춘 국제물류, 관광 첨단산업기능의 자족도시 구현 • 지속적인 인구유입을 위한 일자리 제공 및 정책적 지원 필요 • 교통여건 및 신교통수단 도입을 고려한 도로망 계획
	<ul style="list-style-type: none"> • 경제자유구역 복합리조트클러스터 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 인천국제공항경제권을 중심으로 관광·물류·비즈니스·공항산업 생태계 조성 및 일자리 창출
관련계획	<ul style="list-style-type: none"> • 업무지구 개발, 복합리조트 조성 등 비즈니스 기능과 관광·문화·경제 융복합콘텐츠로 공항산업 생태계 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 단순 주거기능 제공을 위한 도시개발이 아닌 자체적인 성장동력을 확보하여 주변지역과의 차별화 전략 마련
행정체제 개편	<ul style="list-style-type: none"> • 영종구 신설에 따른 대응전략 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정체제 개편에 따라 자치구 중심성 강화를 위한 행정문화복합타운 조성 및 • 교육·문화·예술 등 공공시설과 연계한 복합프로그램 개발
자연현황	<ul style="list-style-type: none"> • 백운산, 금산 등 지형적 여건으로 경관 양호 • 해안과 접해있어 친수공간 개발 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존지형을 최대한 보존 (산악지역 구역계 제척) • 해안 및 갯벌, 염전 등을 활용한 관광 기능 도입 검토
인문현황	<ul style="list-style-type: none"> • 글로벌허브 공항인 인천국제공항 입지 • 최근 10년간 인구 및 세대수의 지속적 상승과 상대적으로 높은 20~30대 비율 • 운수 및 창고업 위주의 단순한 산업구조 	<ul style="list-style-type: none"> • 인천국제공항 연계 국내외 관광객을 유도할 수 있는 방안 필요 • 지속적 인구 상승 및 인천 도시기본계획 상 영종생활권 2040년 계획인구를 고려하여 청년인구의 지속적 유입과 정착을 위한 방안 마련 • 항공관련 첨단산업(MRO, UAM 등) 유치를 통한 단순한 산업구조 탈피
주변개발현황	<ul style="list-style-type: none"> • 영종하늘도시, 미단시티, 영종도 준설토 투기장 등 연접한 개발사업들의 미진한 개발진행 현황으로 인해 추가 개발에 대한 타당성 부족 • 주거, 상업, 관광, 산업 등 주변 개발사업지의 도입 기능이 다양함. 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 개발사업과 연계한 기반시설계획 필요 • 주변 사업지의 도입기능과 상충되지 않는 기능 도입 필요 • 주변 지역과 시너지 극대화를 위한 중장기 개발전략 마련 필요

2. SWOT 분석

○ SWOT분석에 따른 전략 분석 및 기본구상으로 영종 미개발지 개발전략 마련

Strengths	Weakness
<ul style="list-style-type: none"> • 공항, 항만 등의 입지적 강점 활용 • 글로벌 허브공항 인천국제공항 입지 (지정학적 동북아 요충지) • 거대시장인 중국과 일본의 접근성 우수 • 국제업무, 쇼핑, 카지노, 호텔 등 관광시설 건설 중 • 수도권에 위치, 배후인구가 많음 • 해양 관광자원 보유 	<ul style="list-style-type: none"> • 관광콘텐츠 인프라 및 내부연계 교통 미흡 • 수도권 외곽 입지(국내외적 인지도가 낮음) • 역사·문화자원 미약 • 미개발지역 난개발 및 기반시설 부족
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • 행정체제 개편(자치구 신설), 철도추가 검토 중 • Covid19 이후 공항 이용객 및 관광 수요 증가 • 유보지 첨단산업(바이오특화산업단지)유치 추진 중 • 인구 증가 및 청년층 유입 가속화에 따른 노동력 풍부 • 송도국제도시 산업시설용지 대부분 분양 완료 	<ul style="list-style-type: none"> • 진행중인 다수의 개발사업들의 사업기간 장기화로 인해 추가 개발에 대한 타당성 부족 • 지역간 산업 유치 경쟁 심화

강화전략(SO)	<ul style="list-style-type: none"> • 공항과 연계한 항공관련산업(MRO, UAM 등) 첨단산업 육성 • 국제적 접근성을 고려한 복합리조트 조성 등 해양관광·레저 산업 클러스터 구축
극복전략(ST)	<ul style="list-style-type: none"> • 입지적 강점을 활용한 기개발지 활성화 방안 모색 • 기개발지 내 유보지를 활용한 일자리용지 확보 및 인구유입 전략 마련
보완전략(WO)	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 개발지역 성숙 정도를 고려한 단계적 개발전략 마련 • 광역교통 및 행정체제 개편 등에 따른 여건개선에 따른 미개발지 내 인프라 확충
방어전략(WT)	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 개발계획과의 경쟁기능 보다는 보완적 기능 도입을 통해 공항배후지원 도시로서의 역할 제고

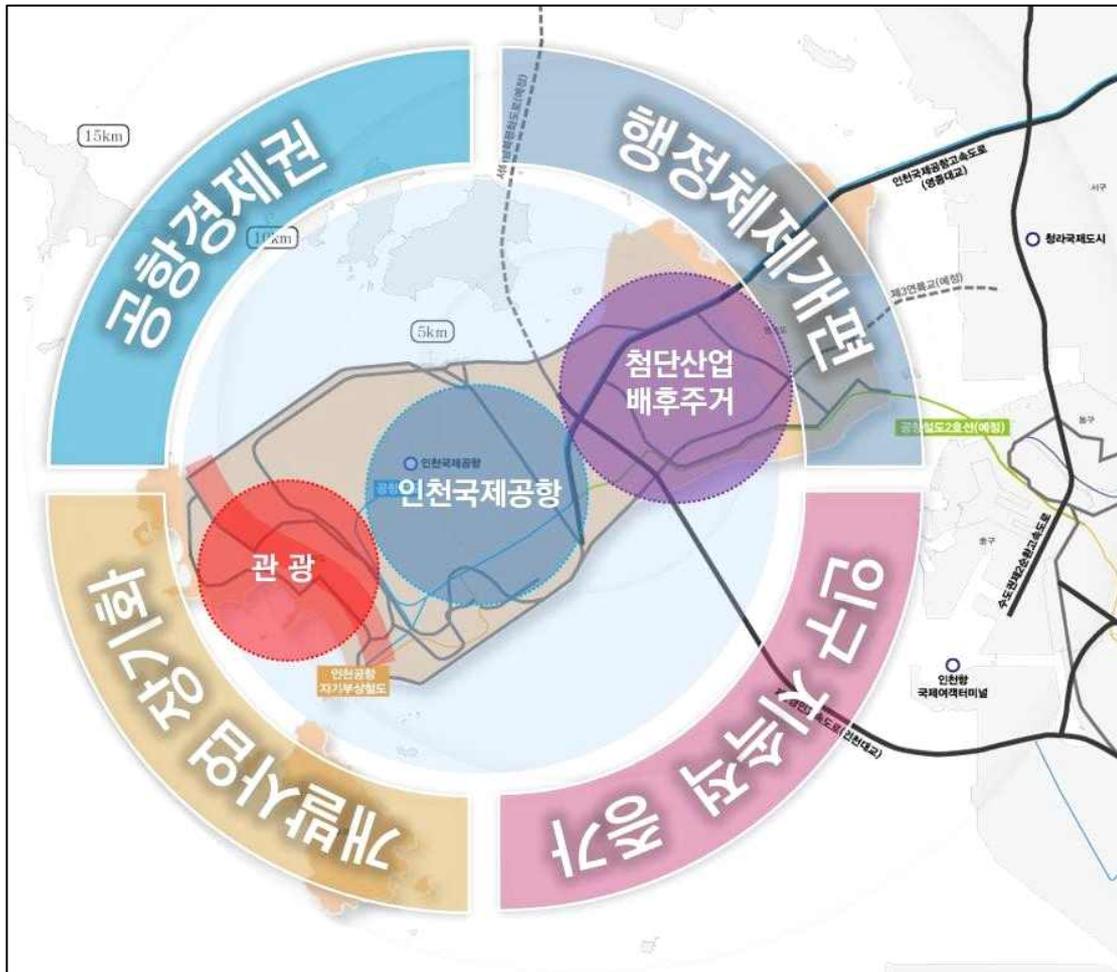
강점 및 가능성		약점 및 위협	
인천국제공항을 활용한 관련산업 육성	지속적 인구유입을 위한 기개발지 내 유보지 활용	생활SOC 등 기반시설 인프라 부족	자연환경을 활용한 관광콘텐츠 부족
상대적으로 높은 젊은 인구 비율	국제적 접근성을 활용한 관광시설 건설 추진 중	운수 및 창고업 위주의 산업구조 단순	다수의 기개발지 분양예정물량



3. 현황종합분석

- 행정체제 개편에 대응하고, 공항경제권 중심의 관광, 물류, 산업 등 개발전략 마련
- 상위계획 및 市정책
 - 공항경제권 중심의 경쟁력 있는 자족도시 구현
 - 목표인구(17만명) 달성을 위한 인구유입 방안 마련
 - 교통여건 개선으로 인한 개발 유효 부지 도출
- 행정체제 개편
 - 일자리 제공을 위한 자족도시 조성
 - 자치구의 중심성 강화를 위한 행정복합도시 조성
 - 영종도 특성을 활용한 관광휴양도시 조성
- 주변 개발현황
 - 영종하늘도시 내 유보지 활용(바이오특화)
 - 사업간 연계기능 강화
 - 기능 상충 방지(단순 주거 위주의 개발 지양)
- 자연 및 인문환경
 - 백운산, 금산 등 자연환경 고려
 - 지리적 여건을 활용한 관광 기능 도입
 - 항공 관련 첨단산업 활성화

【 현황종합분석 】



III

도입가능 검토 및 개발전략 수립

- ① 도입가능 및 시설 검토
- ② 도입가능 선정
- ③ 미래상 및 개발전략

① 도입가능 및 시설 검토

1. 공항주변 도시개발의 개념

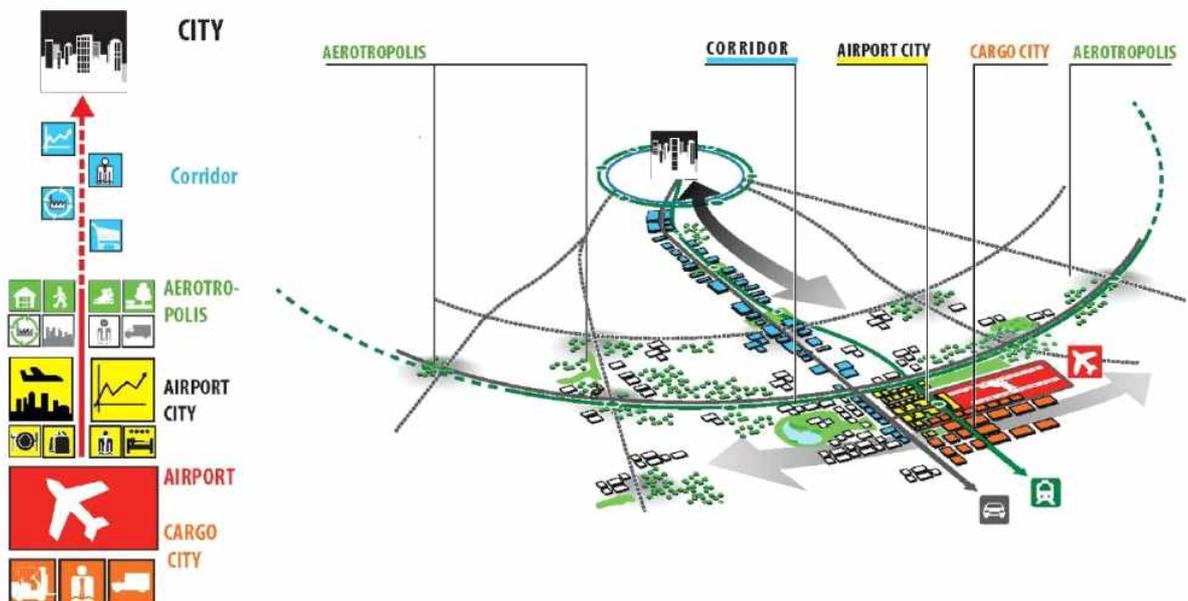
- 공항주변지역은 기능 및 규모, 영향범위, 위치 등에 따라 공항복합도시(AirportCity), 공항기반 도시(Aerotropolis), 공항회랑(Airportcorridor)의 3가지 개념으로 구분할 수 있음.
- 영종국제도시의 경우 공항기반도시에 해당함.

【 개발 범위에 따른 구분 】

구분	공항복합도시 (Airport City)	공항기반도시 (Aerotropolis)	공항회랑 (Airport Corridor)
개발방향	공항과 부동산의 종합적인 개발	공항근처의 분리된 부동산의 개발	부동산과 도로·철도 등의 기반시설의 종합적인 개발
개발 목적	여객과 물류처리, 업무, 상업지구의 역할	산업 클러스터 개발, 산업·주거배후단지 개발	도시와 공항을 연결하는 도시건설
개발위치	공항을 중심으로 한 주변지역	공항주변 및 공항반경 30km 이내	공항에서 도시까지
개발주체	공항 운영자	개별사업자·디벨로퍼	기반시설 개발 사업자
개발규모	지역권	지역권	도시권
사례	인천국제공항공사에서 추진하는 공항주변지역 개발사업	송도국제도시, 영종국제도시, 청라국제도시	인천 서부지역 및 김포 등

※ 출처 : 인천국제공항 Air-City개발기본계획 및 실행계획 수립용역(2007)

【 AirportCity / Aerotropolis / AirportCorridor 개념도 】



※ 출처 : Airportcity& Urbanplanning,adpi,2012

2. 공항주변 개발지 입점시설

【 공항주변 개발지 입점시설 】

구분	성격	입점시설
산업	공항연계산업, 제조 즉시 배송할 수 있는 제조업 및 농업, 해외 근무가 잦은 첨단산업 및 물류산업	신선가공업, 첨단물류단지, IT, 배송센터
숙박 및 위락	관광객 대상으로 한 위락시설 소음문제로부터 자유로운 여가시설	호텔, 의료 및 웰빙, 클러스터, 스포츠시설
업무 및 상업	국제업무 오피스, 공항이용객 대상 면세점, 국제행사 개최를 위한 전시시설	오피스, 전시, 비즈니스, FEZ, 연구, 면세점

※ 출처 : J. Kasada(2010)

3. 영종도 주변 개발지 입점시설 사례

- 영종도 미개발지에 신규 입점을 검토할 시설을 도출하기 위해서는 먼저 주변 개발지에 입점된 시설과의 중복으로 인한 경쟁을 피해야 하므로, 이들 지역에 이미 입점되었거나 신규 개발이 계획중인 시설들을 파악할 필요가 있음.
- 영종도 주변에는 이미 용유·무의지역, 영종하늘도시, 골든테라시티, 송도국제도시, 청라국제도시 등 공항을 중심으로 개발된 지역들이 있으며, 이들 지역에 현재 입점했거나 입점 계획이 발표된 시설들은 다음과 같음.

【 영종도 주변 개발지 입점 및 입점계획시설 현황 】

용유·무의지역	영종국제도시 (영종하늘도시, 골든테라시티)	송도국제도시	청라국제도시
호텔, 리조트, 콘도, 워터파크, 쇼핑시설 등	주거, 물류, 산업, 쇼핑, 카지노, 호텔, 리조트 등	지식정보산업단지, 바이오단지, 첨단사업지구, 국제업무지구, 인천 신항, 주운시설	국제업무지구, 첨단, 금융지구, 골프장, 로봇테마파크, 농업복합단지, 주운시설

※ 출처 : 2030 영종 미개발지 도시개발 기본구상

- 용유·무의지역, 영종하늘도시, 미단시티, 송도국제도시, 청라국제도시에 입점했거나 입점이 계획된 시설들을 살펴본 결과, J. Kasada(2010)가 제시한 시설의 대부분이 입점한 상태이지만, 첨단 물류시설 또는 의료, 웰빙 클러스터 시설, 항공산업 기능이 부족한 현황으로 판단됨
- 따라서 현재 영종도 주변 개발지와는 경합을 피하기 위해서는 기개발지에 도입되지 않은 혁신적 분야의 시설 도입이 필요함.

2] 도입기능 선정

【 대상지 여건분석에 따른 도입기능 선정 】

대상지 여건분석	도입기능 검토
자족기능 등 신성장 동력 부족	<ul style="list-style-type: none"> • 단순 주거기능 제공을 위한 도시개발이 아닌 자체적인 성장 동력을 확보하여 주변지역과의 차별화 전략 • 공항경제권을 중심으로 항공산업 생태계 조성 및 일자리 창출 • 공항경제권 지속 성장을 위한 지원체계 구축 • 항공정비(MRO) 및 미래모빌리티(UAM) 산업 등 첨단산업을 육성하여 영종지역의 도시 경쟁력을 확보하고, 자족기능 강화
행정체제 개편에 따른 대응전략 마련 (영종구 신설)	<ul style="list-style-type: none"> • 행정체제 개편에 따라 자치구 중심성 강화를 위한 행정문화복합타운 조성 • 교육·문화·예술 등 공공시설과 연계한 복합 프로그램 개발 • 생활권 조정에 따른 행정 비효율성 제거 및 주민 불편 해소를 위한 행정체제 개편 • 행정체제 개편에 따라 영종도 관련기관 및 청사를 이전하여 행정타운 조성
글로벌해양관광도시 조성을 위한 인프라 확충과 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 복합리조트 클러스터 연계기능 강화를 통한 관광 수요 극대화 • 관광콘텐츠 인프라 확충을 위해 해양자원 등을 활용한 관광·레저 산업 활성화 • 인천 국제공항 서측 용유도·무의도지역을 관광·위락·레저·업무·쇼핑 등이 복합화한 세계적인 관광도시로 조성 • 인스파이어 복합리조트, 왕산마리나, 무의솔레어 복합리조트 등과 연계하여 수요 극대화

3] 미래상 및 개발전략



IV

개발가능지역 도출

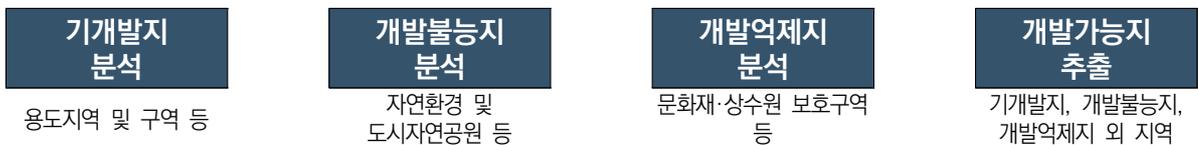
- ① 개발가능지 분석
- ② 사업대상지 도출

① 개발가능지 분석

1. 개발가능지 분석 목적

- 개발가능지 분석은 보존가치가 있는 지역을 분석하여 개발에서 우선적으로 배제함으로써 무분별한 난개발을 방지하고 친환경적 개발 도모
- 개발이 가능한 지역에 대한 토지의 특성을 파악하여 토지의 적정용도 부여 및 개발 방향 설정, 개발사업에 대한 시설의 적지 선정을 위한 기초자료로 활용
- 영종도의 토지이용현황 및 특성을 분석하여 기개발지, 개발억제지, 개발불능지, 개발가능지로 구분한 후 중첩분석을 통해 추출

【 개발가능지 분석 과정 】



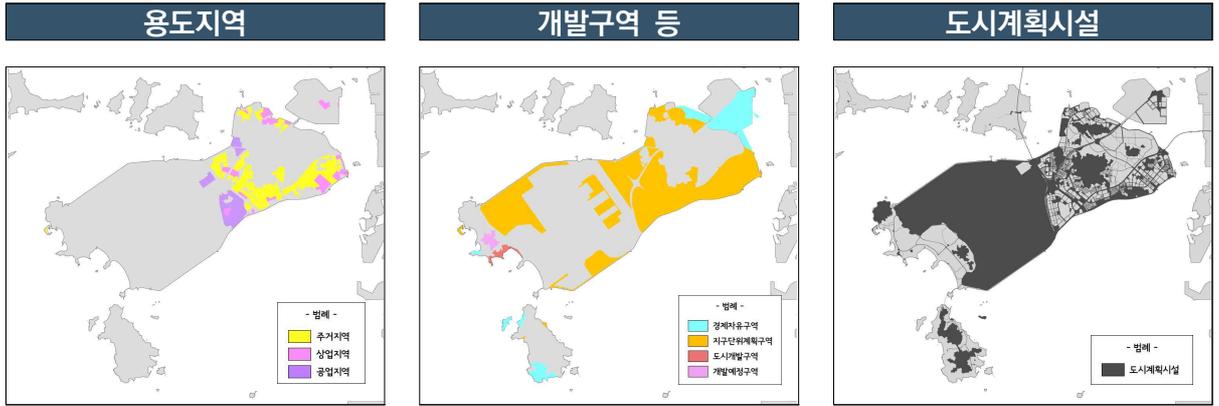
2. 개발가능지 분석

【 개발가능지 분석 】

구분		내용
기개발지	용도지역	도시관리계획 상 주거지역, 상업지역, 공업지역
	지구, 구역 및 기타	집단취락지구
		산업단지
		경제자유구역, 도시개발구역, 택지개발사업구역, 지구단위계획구역 등 개발사업지역 ※ 개발사업이 입안신청 등 추진중인 지역 포함
도시계획시설	공간시설, 공공문화체육시설, 보건위생시설, 유통 및 공급시설, 환경기초시설 등	
개발불능지	자연환경	인천광역시 도시계획조례 상 개발행위 불허가지역 - 표고 65m이상, 도시지역 경사도 17도 이상, 비도시지역 경사도 20도 이상, 개발제한구역
	하천(소호)	하천구역, 방재시설 등
개발억제지	용도지역	자연환경보전지역, 보전녹지지역
	용도구역	문화재 보호구역, 상수원보호구역
	기타	습지보전지역, 농업진흥구역, 농업보호구역, 보전산지, 사방지 등

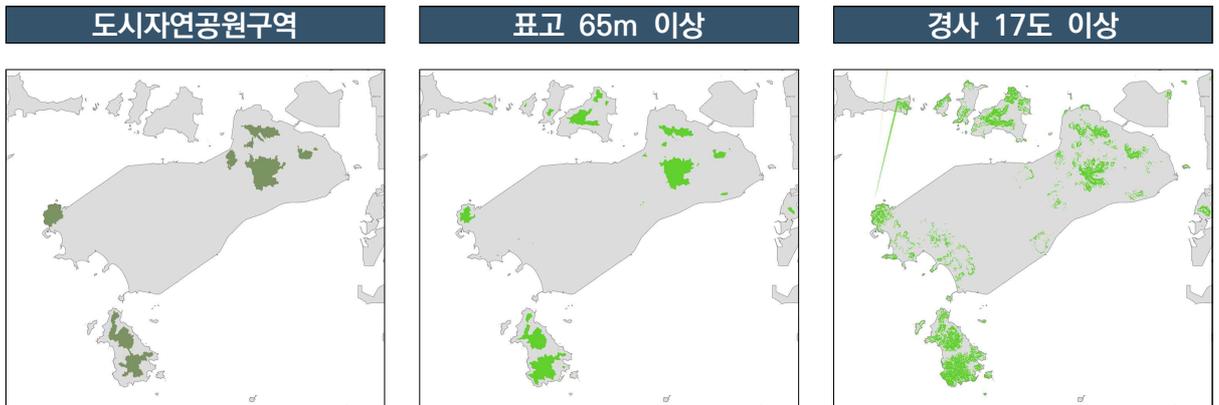
가. 기개발지

○ 용도지역상 주거지역, 상업지역, 공업지역과 경제자유구역, 지구단위계획구역, 도시개발구역, 도시계획시설 및 공간시설을 기개발지로 분류함.



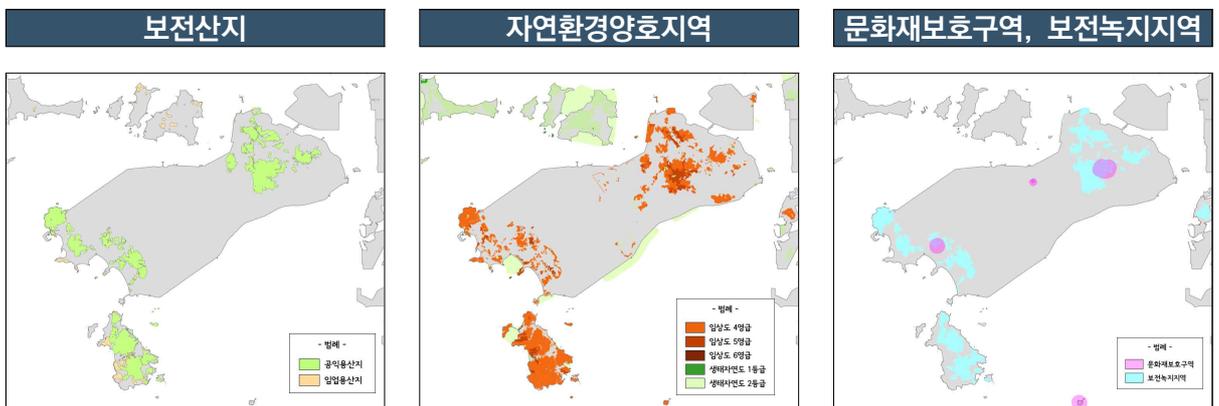
나. 개발불능지

○ 도시자연공원구역, 표고 65m 이상인 지역, 경사도 17도 이상인 지역을 개발불능지로 분류함.

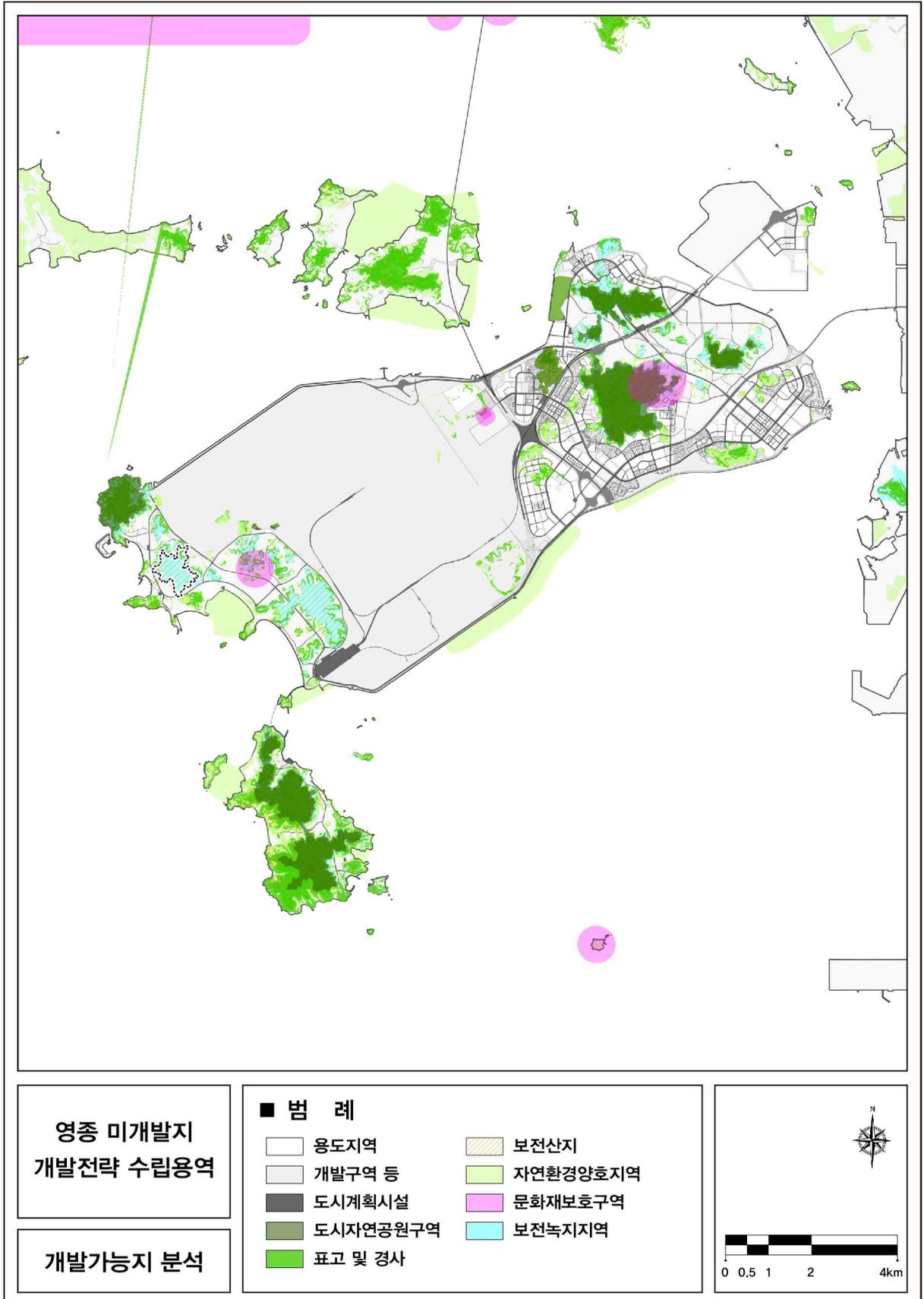


다. 개발억제지

○ 보전산지, 임상도 4~6등급 지역, 생태자연도 1~2등급 지역, 문화재보호구역, 보전녹지지역을 개발억제지로 분류함.



라. 개발가능지

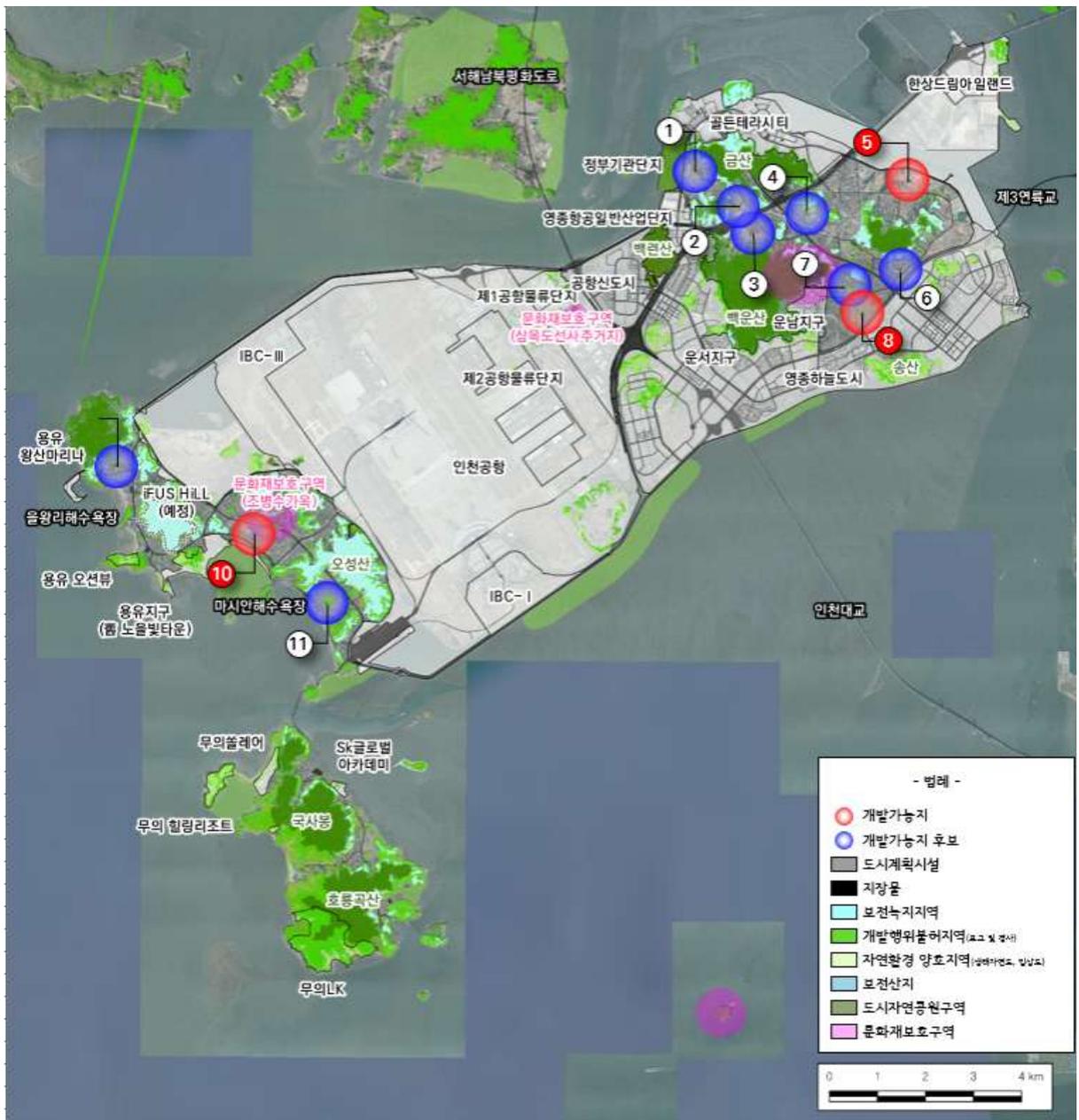


② 사업대상지 도출

1. 사업대상지 도출 결과

- 영종도 내 개발가능지 분석 결과 적정규모의 개발사업이 가능한 지역이 11개소로 나타남.
- 11개의 후보지 중 면적, 평균공시지가, 지장물, 주변지역과의 연계 등을 고려하여 대상지 도출
 - 면적기준 : 대규모 개발사업(50만㎡ 이상)가능 지역
 - 공시지가 : 전체 후보지 평균 공시지가보다 낮은 지역
 - 지 장 물 : 전체 후보지 평균 헥타르 당 지장물 수보다 낮은 지역
 - 주변지역 연계성 : 기개발지와의 연접 및 연계성 고려

【 개발가능지 및 사업대상지 분석도 】



연번	위치	면적(m ²)		평균공시지가(원/m ²)		지장물(개소/ha)		주변지역 연계성 (주변개발 사업지)
		검토 (50만m ² 미만 제척)	평균 364,930	검토 (후보지 평균 대비 공시지가 높은 지역 제척)	평균 4.2	검토 (후보지 대비 지장물 많은 지역 제척)		
①	중구 운북동 789-71 일원	약 63만	0	348,761	0	2.8	0	미흡
②	중구 운북동 530-6 일원	약 32만	X	376,084	X	7.2	X	미흡
③	중구 운북동 581 일원	약 75만	0	289,502	0	3.3	0	미흡
④	중구 운북동 15-130 일원	약 92만	0	380,357	X	4.7	X	보통
⑤	중구 중산동 1824-31 일원	약 246만	0	257,015	0	2.0	0	양호
⑥	중구 중산동 1346-8 일원	약 60만	0	452,110	X	5.6	X	양호
⑦	중구 운남동 526-33 일원	약 50만	X	407,523	X	7.1	X	미흡
⑧	중구 운남동 61-4 일원	약 65만	0	350,842	0	2.2	0	양호
⑨	중구 을왕동 810-14 일원	약 59만	0	556,840	X	5.2	X	미흡
⑩	중구 을왕동 179-15 일원	약 72만	0	295,698	0	1.1	0	양호
⑪	중구 덕교동 572-1 일원	약 45만	X	299,499	0	5.1	X	미흡

○ 후보지별 현황

- 중산동 일원
 - 영종도 동측 내륙과 인접한 곳에 위치하여 인천국제공항 고속도로, 공항철도, 제3연륙교 등 광역적 접근이 우수함.
 - 영종하늘도시 및 골든테라시티와 연계가 필요한 지역으로 검토됨.
- 운남동 일원
 - 영종도 주거중심지 중앙에 위치하여 영종하늘도시와 인접한 지역으로 주변 미개발지역과 균형발전 전략 수립이 필요한 지역으로 검토됨.
- 을왕동 일원
 - 을왕리 해수욕장, 마시안 해변 등이 인접한 해양관광벨트에 위치하여 인근 왕산마리나, 파라다이스 리조트, 인스파이어 복합리조트 등 관광휴양시설이 입지하여 있음.

V

개발구상

- ① 영종도 개발구상
- ② 자족도시 개발구상
- ③ 행정복합도시 개발구상
- ④ 관광휴양도시 개발구상

1 영종도 개발구상

1. 영종도 경쟁력 강화를 위한 자족도시

- 도시경쟁력 강화를 위한 첨단산업육성과 자족용지 확보
- 항공물류, 국제업무·금융, 전시·컨벤션 등 공항경제권 개발사업 유도
- 영종하늘도시, 공항신도시, 골든테라시티와 연계하여 방사환상형 도시구조 형성

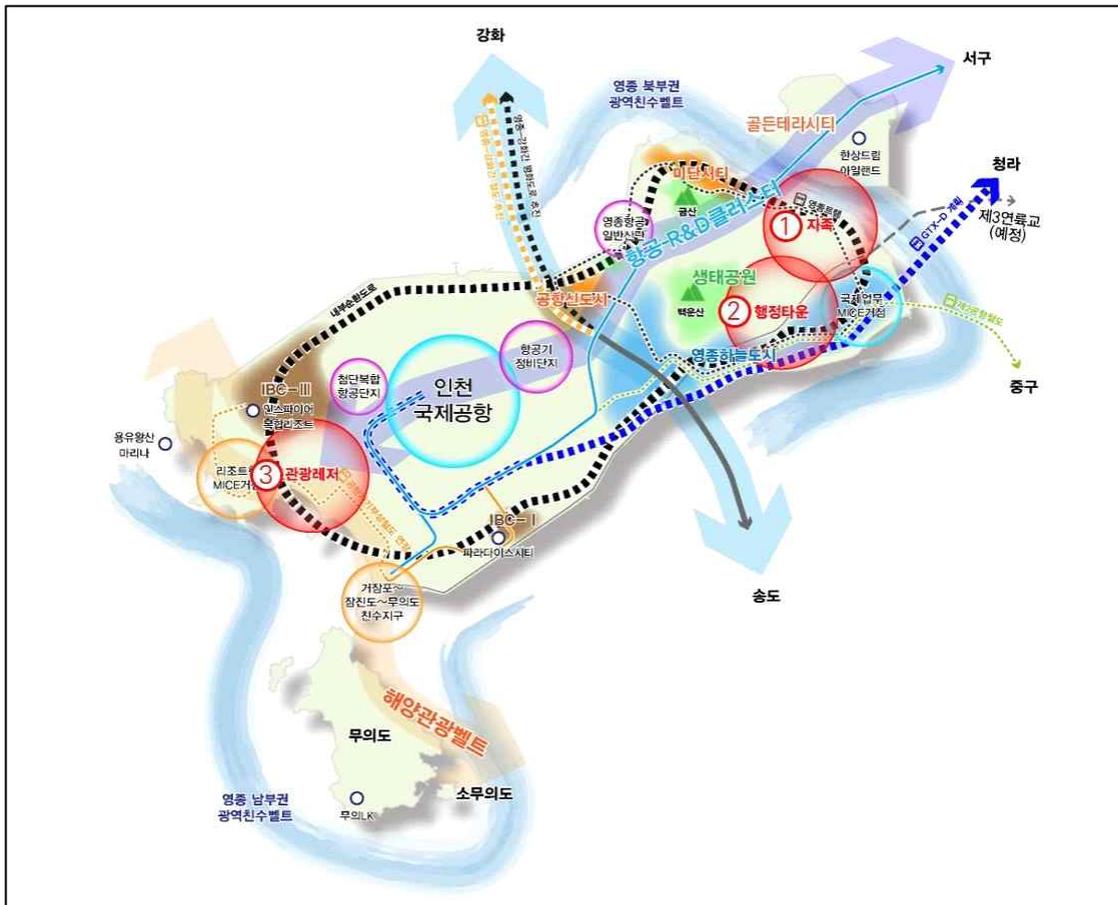
2. 커뮤니티 중심 행정복합도시

- 행정체제 개편에 따라 자치구 중심성 강화를 위한 행정복합도시
- 생활SOC, 교육, 문화, 복지 등 중심지로 개발
- 문화시설과 연계한 청년주택 공급

3. 해양관광벨트 연계 관광·휴양도시

- 해양관광벨트를 중심으로한 관광·휴양도시
- 주변 복합리조트 연계를 통한 시너지 효과 극대화
- 염전, 갯벌, 바다 등 자연환경 연계

【 영종생활권 구상도 】



② 자족도시 개발구상

1. 대상지 개요

가. 위치 : 인천광역시 중구 중산동 1824-31 일원

나. 면적 : 2,458,991.2㎡

다. 용도지역·지구·구역

1) 용도지역

○ 자연녹지지역 : 2,050,197.4㎡(83.4%)

○ 생산녹지지역 : 387,130.1㎡(15.7%)

○ 보전녹지지역 : 21,663.7㎡(0.9%)

2) 용도지구 : 해당없음

3) 용도구역 : 해당없음

【 자족도시 도시관리계획 현황 】



2. 개발컨셉 및 구상

가. 개발컨셉

“미래 먹거리 산업중심 자족도시”

스마트 제조 특화단지

- 데이터와 네트워크 기반의 상호 연결을 통해 생산성 증가, 품질 향상, 원가 절감 등 경쟁력 강화



UAM·MRO 특화단지

- 미래첨단산업 및 양질의 일자리 창출을 통한 영종도 재정자립 강화



관광휴양단지

- 도시와 조화되는 관광휴양단지 조성을 통한 일자리창출 및 경제활성화



교육연구시설

- 항공 관련 교육연구시설 도입으로 R&D 등을 통한 상생발전 효과 극대화



자족시설용지

- 공항경제권의 입지적 강점을 활용하여 연계산업 유치를 위한 자족용지 확보



친환경주거단지

- 바다조망의 최적의 입지, 주변 공원과 연계되는 친환경주거단지 조성



체류형 관광휴양시설

- 도시와 조화되는 관광휴양단지 조성을 통한 일자리창출 및 경제활성화

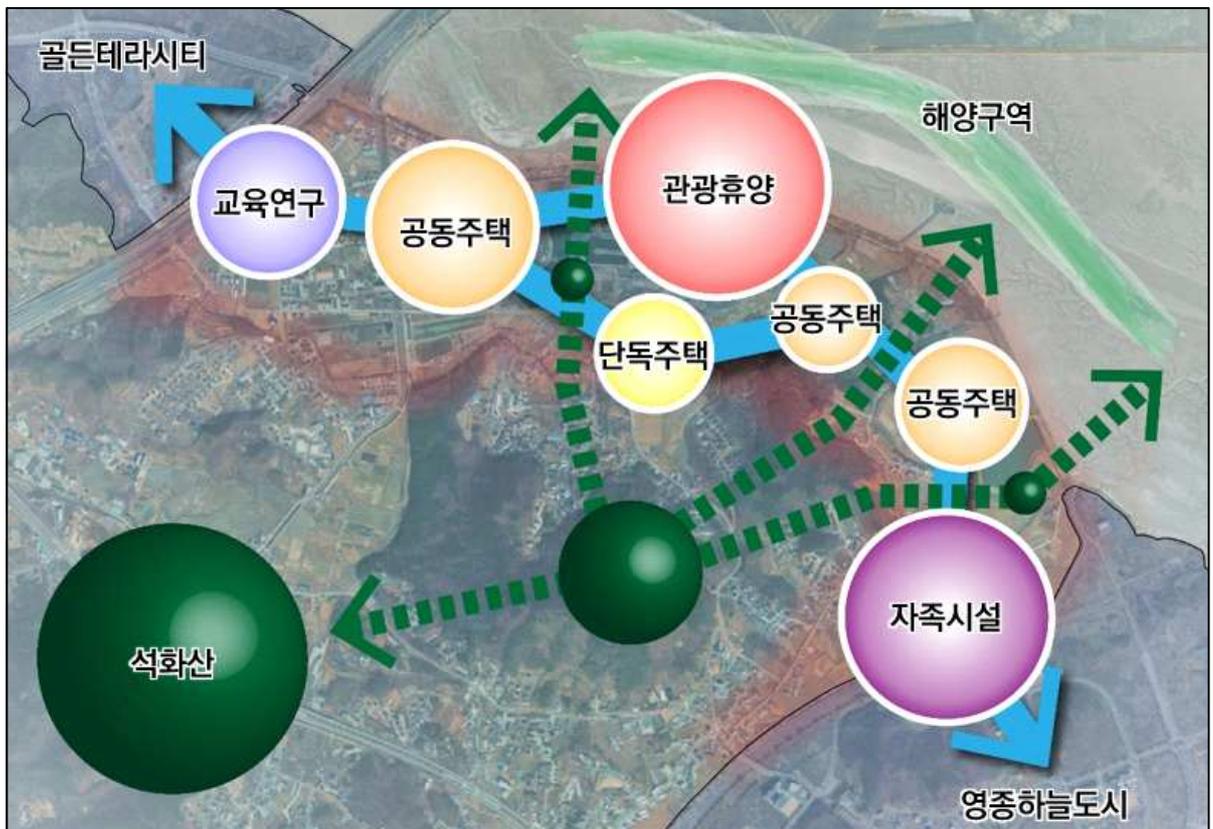


3. 토지이용구상

가. 기본방향

- 자족시설 및 교육연구 시설 등 주변 개발계획과의 상충기능 배제 및 연계성 강화
- 도입시설의 기능·입지성, 주변 토지이용과의 관계, 잠재력 및 장래변화에 대한 탄력성 등을 고려하여 토지이용계획 수립
- 주변 산업 및 공항의 특수성을 감안한 특화된 산업기능 도입으로 신성장 동력 기능 발휘
- 지역 특화업종 활성화 및 지역 내 필요한 지역기반산업 유치로 혁신기반 조성

【 종합구상도 】



나. 용지별 토지이용계획

1) 주거용지

- 아파트 용지의 규모는 4~6만㎡ 중규모 블록으로 계획하여 개발 방향의 다양성 제고
- 공동주택용지 내 보행자도로 및 친수공간을 조성하여 주변 공원과의 녹지네트워크 구축
- 단독주택용지 주변에 완충녹지를 계획하여 주거환경 보호



2) 상업·업무용지

- 상업 및 업무용지는 주변 이용객이 쉽게 접근이 가능하도록 대상지 중심에 배치
- 관광휴양시설과 연계하여 체류형 관광객을 대상으로 한 복합쇼핑몰 기능 도입



3) 공공시설용지

- 시설별 유치거리 및 이용권을 고려하여 보행권 내에서 이용이 가능하도록 계획함으로써 양호한 접근성 확보
- 관련 규정을 기준으로 공공편익시설별 이용권을 감안하여 배치, 주민의 커뮤니티가 형성되도록 유도



4) 자족시설용지

- 지역 특화업종의 활성화 및 고도화를 위한 중규모의 블록계획 수립
- 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 첨단업종의 입주가 가능하도록 그 규모 등을 감안하여 계획 수립



5) 교육연구시설용지

- 자족시설용지 내 산업시설과 연계를 통한 클러스터 구축을 도모하고 첨단산업시설 연구기능을 담당토록하여 자족기반으로 활용



③ 행정복합도시 개발구상

1. 대상지 개요

가. 위치 : 인천광역시 중구 운남동 61-4 일원

나. 면적 : 650,030.8㎡

다. 용도지역·지구·구역

1) 용도지역

○ 생산녹지지역 : 564,598.4㎡(86.9%)

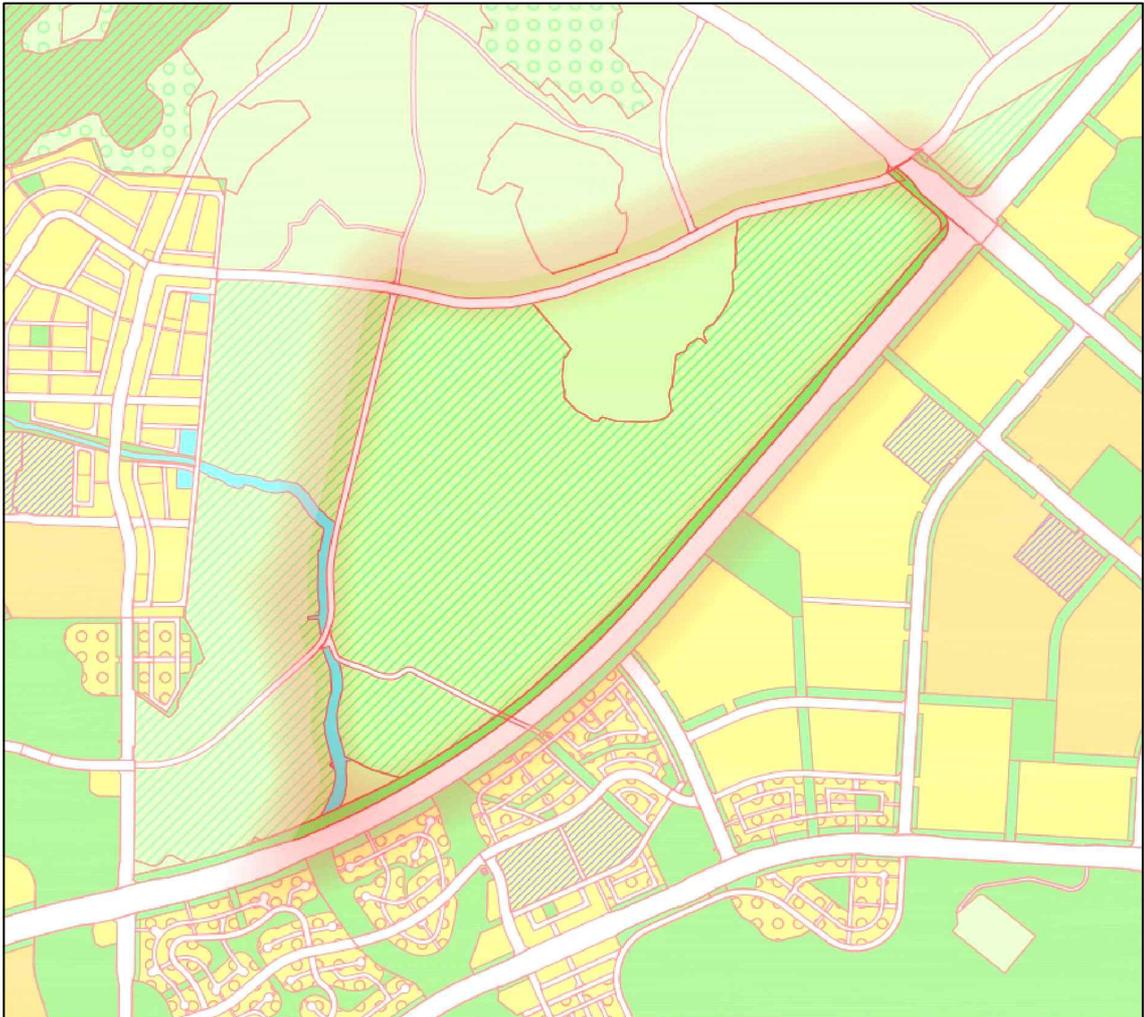
○ 자연녹지지역 : 85,406.5㎡(13.1%)

○ 기타(값 없음) : 25.9㎡(0.0%)

2) 용도지구 : 해당없음

3) 용도구역 : 해당없음

【 행정복합도시 도시관리계획 현황 】



2. 개발컨셉 및 구상

가. 개발컨셉

“커뮤니티 중심 행정복합도시”

자치구 중심성 강화 행정문화복합타운 조성

- 행정체제 개편에 따른 서비스체계를 지원할 수 있는 공공용지 및 복합시설 조성



수준높은 교육이 가능한 에듀타운 조성

- 교육시설과 연계된 교육거리를 조성하여 교육시너지 극대화



시민들이 공감하고 즐길 수 있는 복합문화공간 마련

- 전소천의 수변공간을 활용한 물놀이장 조성
- 공공시설과 연계한 공연, 미술, 뮤직, 디자인 등 복합문화 프로그램 개발



가족·아동·노인 모두가 누릴 수 있는 복지특구 조성

- 찾아가는 복지시스템 구축 및 공공시설과 연계한 복지특구 조성



행정타운

- 행정복지센터 외 행정기능시설 복합화를 통해 중심성 강화를 위한 행정타운 조성



친환경 녹지체계

- 운남지구와 영종하늘도시를 연결하는 선형 공원녹지체계 조성



복합커뮤니티시설

- 행정, 문화, 복지, 체육시설 등 공공편익시설 복합화 및 주민 커뮤니티 활성화



3. 토지이용구상

가. 기본방향

- 운남지구 및 영종하늘도시와 연계한 행정복합 주거단지 조성
- 주변 자연환경을 활용한 친환경적인 도시개발로 저탄소 녹색도시 구현
- 도시민의 접근성과 이용성을 고려한 Green·Blue Network 구축
- 다양화 및 차별화되고 있는 주택수요를 감안하여 다양한 유형의 주거형태 제공
- 행정체제 개편에 따른 행정복지센터 등의 조성을 고려하여 공공시설용지 계획

【 종합구상도 】



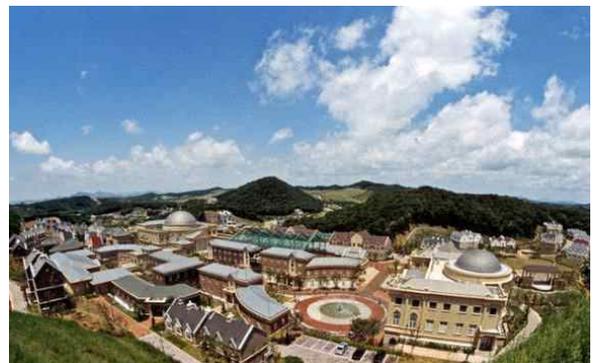
1) 특화주거(에너지타운, 에듀타운)

- 에너지타운 : 태양열, 태양광, 지열 등을 활용한 탄소제로 단지조성
- 에듀타운(교육특화마을) : 영어공원, 영어연수원 등 영어 특화마을

에너지타운(영국 베드제드)



영어마을(파주캠프)



2) 주거용지

- 아파트 용지의 규모는 4~6만㎡ 중규모 블록으로 계획하여 개발 방향의 다양화 제고
- 에너지타운, 에듀타운(교육특화마을) 등 다양한 주거형태의 도입으로 주거 차별화 및 상징성 제고
- 개발목표를 달성하기 위해 주거용지의 밀도배분 및 배치는 자연지형의 보존과 양호한 경관의 형성을 기본방향으로 하여 계획하도록 하며, 또한 주요 생태축 및 공원·녹지와 연계하여 배치함으로써 자연과 어우러진 쾌적한 주거환경이 조성되도록 함.



3) 상업·업무용지

- 상업 및 업무용지는 대상지 중심에 배치하여 주변 이용객이 쉽게 접근이 가능하도록 배치
- 행정기능시설과 상업 및 업무시설의 연계를 통한 대상지 활성화 도모
- 대상지 중심도로변에 지역주민들의 편의를 위한 근린생활시설용지 배치



4) 공공시설용지 및 기타용지

- 시설별 유치거리 및 이용권을 고려하여 보행권 내에서 이용이 가능하도록 계획함으로써 양호한 접근성 확보
- 주요 공공시설을 집단화 및 복합화하여 기능간 연계성과 이용자의 편의성, 효율성 제고
- 안전한 통학환경 및 쾌적한 면학 분위기 조성을 위하여 공원 등과 인접하여 배치하며, 지역 커뮤니티로서의 구심점으로 활용
- 관련 규정을 기준으로 공공편익시설별 이용권을 감안하여 배치, 주민의 커뮤니티가 형성되도록 유도



④ 관광휴양도시 개발구상

1. 대상지 개요

가. 위치 : 인천광역시 중구 을왕동 179-15 일원

나. 면적 : 715,105.8㎡

다. 용도지역·지구·구역

1) 용도지역

○ 자연녹지지역 : 714,625.7㎡(99.9%)

○ 보전녹지지역 : 477.7㎡(0.1%)

○ 기타(값 없음) : 2.4㎡(0.0%)

2) 용도지구 : 해당없음

3) 용도구역 : 해당없음

【 관광휴양도시 도시관리계획 현황 】



2. 개발컨셉 및 구상

가. 개발컨셉

“일상이 여행이 되는 관광·휴양도시”

즐거움이 있는 관광 레저도시

- 바다와 산이 함께 어우러진 자연환경을 기반으로 한 관광, 레저, 문화, 주거 복합관광단지
- 방문객 및 주거민들에게 다양한 체험과 즐거움을 안겨주는 워터파크, 염전체험관, 해양수목원 조성



숲과 바다가 있는 친환경 주거단지

- 수목원과 연계한 서해바다가 조망되는 친환경 주거단지 조성
- 레저, 체험, 문화시설과 연계된 삶이 힐링되는 쾌적한 주거단지 조성



관광·휴양도시

- 관광·휴양기능의 복합용지 도입
- 워터파크, 인피니티수영장, 블루라군 조성



수목원 도시

- 해양수목원 조성, 바다-숲 연계 및 단지 내 공원 확장



친환경 주거단지

- 수목원~바다 산책로로 연계되는 친환경 주거단지 조성



3. 토지이용구상

가. 기본방향

- 용유해변 및 인근지역 호텔 및 리조트 등 휴양시설과 연계한 관광레저도시 조성
- 중저밀도의 친환경 단지조성을 위하여 대상지 내외 자연환경을 최대한 활용

【 종합구상도 】



1) 주거용지

- 아파트 용지의 규모는 4~6만㎡ 중규모 블록으로 계획하여 개발 방향의 다양화 제고
- 중·저밀도의 개발로 주변과 어우러진 스카이라인 형성
- 단독주택은 필지 규모를 평균 330㎡로 내외로 계획하여 고급주거지로 정착시키며, 세장비는 1:1.8~2.0으로 계획하여 개별정원 등을 수용함으로써 쾌적성을 최대화함
- 단독주택용지 주변에 완충녹지를 계획하여 주거환경 보호



2) 상업용지

- 상업용지는 대상지 중심에 배치하여 주변 이용객이 쉽게 접근이 가능하도록 배치
- 관광시설 이용객들을 서비스하는 상업시설 도입
- 상업 및 주거공간의 완충역할을 고려하여 상업·업무 및 관광시설 등이 복합적으로 입지하는 복합시설용지 계획

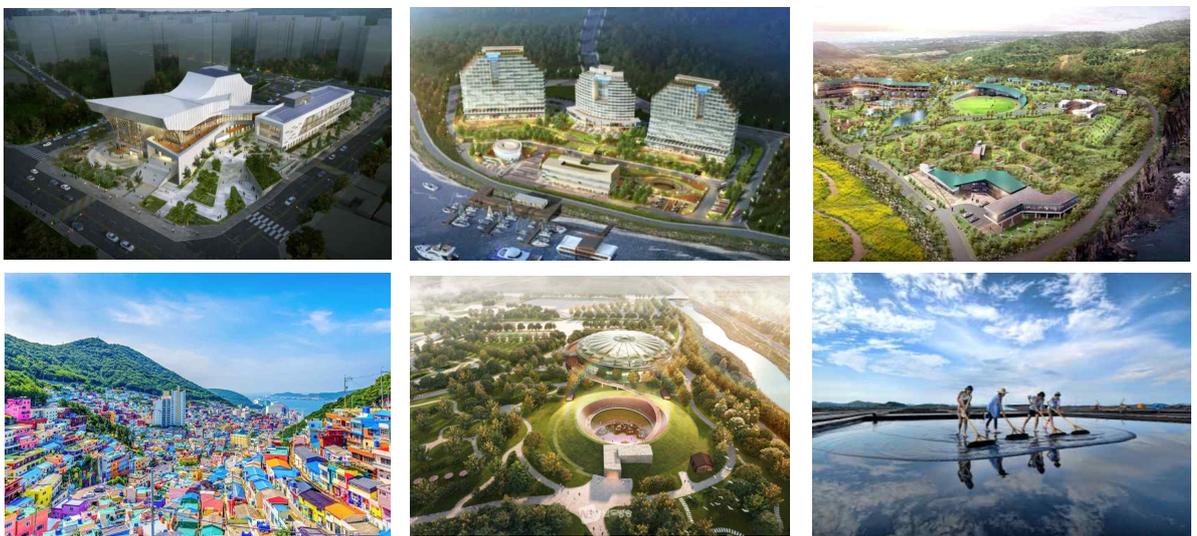


3) 공공시설용지

- 시설별 유치거리 및 이용권을 고려하여 보행권 내에서 이용이 가능하도록 계획함으로써 양호한 접근성 확보
- 해안변으로의 접근성 강화를 위한 도로 및 공원·녹지체계 조성
- 관련 규정을 기준으로 공공편익시설별 이용권을 감안하여 배치, 주민의 커뮤니티가 형성되도록 유도

4) 기타용지

- 주요시설 집단화 및 복합화하여 기능간 연계성과 이용자의 편의성, 효율성 제고
- 관광 및 휴양기능의 복합용지 도입으로 워터파크, 인피니티수영장, 블루라군 등 국제공항 및 해양자원 등 최대한 활용
- 지역 거주민과 관광객의 여가 및 관광활동을 위한 수목원·식물원과 문화예술타운 등 조성
- 기존에 위치한 염전을 활용한 테마파크 조성으로 관광객 즐길거리 제공



VI

사업시행계획

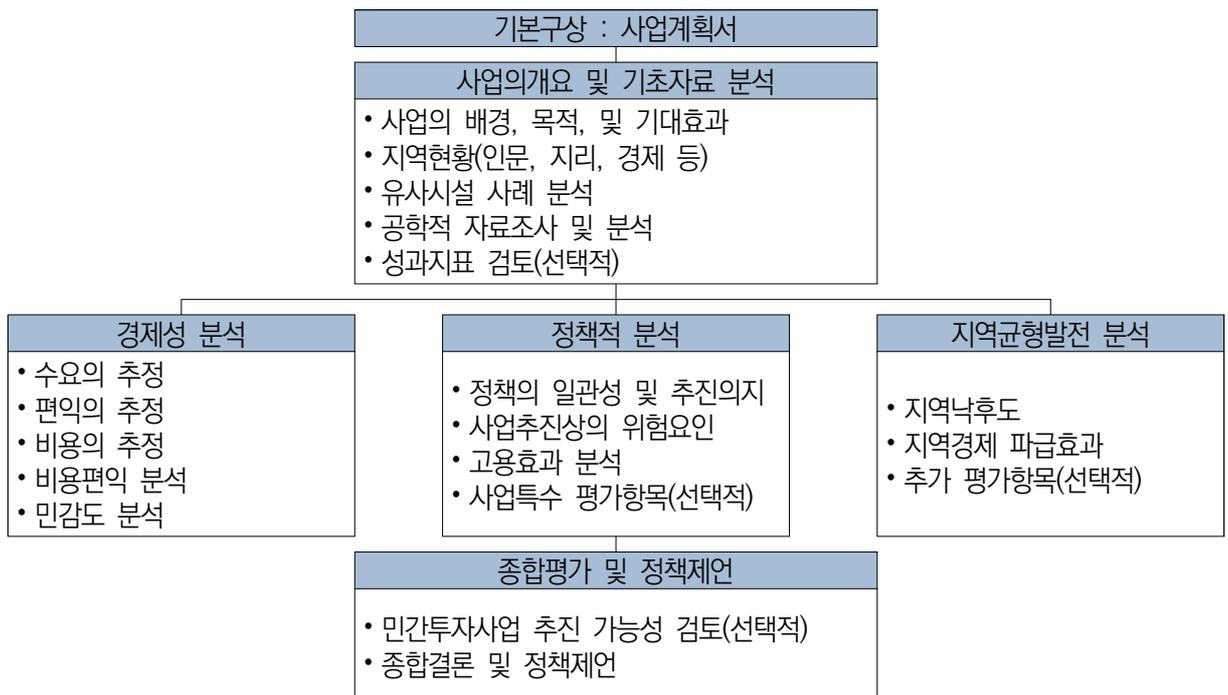
- ① 사업 타당성 검토
- ② 종합결론 및 정책적 제언

1 사업 타당성 검토

1. 개요

- 타당성 조사는 대규모 개발사업에 대한 개괄적인 조사를 통하여 경제성 분석, 정책적 분석 등 사업의 타당성을 검증하는 것으로, 대형 신규 사업의 신중한 착수를 통한 재정의 효율성 제고를 목적으로 함.
 - 타당성 조사를 위해서는 사업계획이 어느 정도 구체화되어 있어야 하고 사업추진의 시급성 등을 판단해야 하며 구체적인 사업내용이 없는 사업은 사업을 보다 구체화한 후에 타당성 조사 여부를 검토해야 함.
- 일반적으로 도시개발사업 등 각종 개발사업의 타당성 조사는 『개발부문 사업의 예비타당성조사 표준 지침 연구』에 따라 경제성 분석(수요추정, 편익추정, 비용추정, 비용편익분석 등), 정책성 분석(정책의 일관성 및 추진의지, 사업추진의 위험요인 등), 지역균형발전 분석을 통해 사업의 타당성을 검토함.
- 일반적으로 타당성 조사의 주요 분석 범위는 크게 두 가지로 나눌 수 있는데 하나는 사업의 경제성에 관한 분석이고 다른 하나는 정책적 차원에서의 분석임.
- 경제성에 관한 분석은 일반적으로 그 사업이 어느 정도의 경제적 가치가 있는 사업인지를 파악할 수 있도록 함으로써 사업에 대한 이해를 돕는 타당성 조사의 필수 불가결한 부분으로 분석 방법에는 편익/비용(B/C ratio), 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR) 등의 계산을 통해 사업의 경제성과 재무성을 파악하는 과정임.
- 영종 미개발지 개발전략 수립용역은 영종도의 향후 여건 변화에 따른 미개발지 개발전략을 제공하고자 하는 비(非)법정 계획으로 사업내용이 구체화 되지 않는 한계성을 가짐으로, 본 보고서에서는 개략적인 경제성 분석과 기술적 분석을 통해 계획의 타당성을 개략적으로 검토하고자 함.

【 개발부문 사업의 예비타당성조사 분석 수행체계 】



※ 자료 : 개발부문 사업의 예비타당성조사 표준지침 연구(KDI, 2018.)

2. 사업성 분석의 종류 및 성격

가. 경제성 분석

1) 경제적 타당성

- 특정한 개발계획에서 예상되는 편익과 비용에 대응하여 투자수익을 계량적으로 측정함으로써 투자이사 결정을 지원하는 체계적인 접근방법임.
- 프로젝트의 투자효율을 측정할 수 있음은 물론 달성하기 위한 여러 가지 대안의 투자효율을 객관적으로 비교하여 평가를 가능하게 함. 즉 투자가치 판단의 객관적 정보를 제공할 수 있음.

가) 경제적 타당성 분석기법의 비교

- 편익/비용 비율은 특정 항목을 편익 혹은 비용으로 처리하는가에 따라 값이 달라진다는 단점이 있으나 일반적으로 투자심사 기준으로 사용되고 있음.
- 순현재가치는 순편익 흐름을 사업 개시년도의 가치로 평가하였지만 사업규모에 대하여 표준화 되어 있지 않기 때문에 사업간 비교에는 적당하지 않다는 단점이 있음.
 - 사업 규모를 두 배로 늘릴 경우 순현재가치도 자동적으로 두 배 늘어남 → 성격은 동일하지만 상이한 두 사업의 순현재가치만으로 두 사업의 수익성을 비교하는 것은 바람직하지 않음.
- 내부수익률은 사업의 규모에 의존하지 않는다는 장점은 있으나 수익성이 극히 낮거나 높은 사업의 경우는 계산되지 않는 단점이 있음.
- 사업 타당성에서는 경제적 타당성을 평가하기 위하여 비용/편익 비율, 순현재가치, 내부수익률을 모두 구하는 것이 일반적임.

【 경제적 타당성 분석기법의 비교 】

구분	편익/비용 비율 (B/C)	순현재가치 (NPV)	내부수익률 (IRR)
판단 기준	B/C ≥ 1 : 사업성 양호 B/C ≤ 1 : 사업성 불량	NPV ≥ 0 : 사업성 양호 NPV ≤ 0 : 사업성 불량	IRR ≥ r(할인율) : 사업성 양호 IRR ≤ r(할인율) : 사업성 불량
내용	• 시장 이자율에 의해 편익과 비용의 현가를 산정하여 비용에 대한 편익의 비율을 구하여 수익성을 판단하는 방법	• 투자로부터 발생하는 현금유입과 현금유출을 화폐의 시간적 가치를 고려하여 투자 여부를 결정짓는 방법	• 미래의 현금유출과 현금유입의 현가를 동일하게 하는 할인율을 구하여 그 값과 기대수익률을 비교하여 투자가치를 평가하는 방법
장점	• 이해용이, 사업규모 고려 가능 • 현금유입 및 유출 발생기간의 고려	• 대안 선택 시 명확한 기준 및 장래 발생 편익의 현재가치 제시 • 한계 순현재가치 고려 • 타 분석에 이용 가능	• 사업의 수익성 측정 가능 • 타 대안과 비교가 용이 • 평가과정과 결과 이해가 용이
단점	• 편익과 비용의 명확한 구분이 곤란 • 상호배타적 대안 선택의 오류 발생 가능	• 이해의 어려움 • 대안 우선순위 결정 시 오류 발생 가능 • 투자 규모의 차이를 충분히 고려하지 못함	• 사업의 절대적 규모를 고려하지 않음 • 복수의 IRR이 동시에 도출될 가능성 내재

2) 재무적 타당성

- 가) 사업(예비)타당성조사에서 재무적 타당성 평가를 모든 사업에 의무적으로 실시할 필요 없음.
- 사업의 경제적 타당성이 낮은 사업은 재무적 타당성과는 상관없이 공공(국가전체적) 관점에서 사업시행의 정당성이 미흡하기 때문에 재무적 타당성 평가를 실시할 필요가 없음.
 - 이런 경우(본 타당성 평가에 앞선 예비 조사의 역할로서는) 경제적 타당성 평가만으로도 충분하나, 사업의 경제적 타당성이 높은 경우는 다름.
 - 편익/비용 비율이 1 이상인 경우 혹은 수요가 매우 높아 사업성이 높기 때문에 민간이 참여할 가능성이 높은 사업 등에 있어서는 재무적 타당성을 별도로 분석할 필요가 있음.
 - 민간이 사업을 추진하더라도 수익을 보장할 수 있기에 공적자금을 투입하는 대신 아예 민자유치 등의 방안을 제안할 수도 있기 때문임.
- 나) (예비)타당성 조사에서는 경제적 타당성이 높거나 재무성 평가가 특별히 필요하다고 판단되는 경우에 한정하여 재무적 타당성 평가를 추가 실시함.
- 재무성 분석을 실시하는 기법으로 가장 널리 활용되는 것은 현금흐름할인법(DCF : Discounted Cash Flow Method)임.
 - 현금흐름할인법은 미래의 현금흐름을 예측한 후 가중평균자본비용(WACC : Weighted Average Cost of Capital) 등으로 대변되는 자본의 기회비용으로 할인한 현재가치를 구하여 비교하는 방법임.
 - 현금흐름할인법 : 순현재가치법(FNPV : Financial Net Present Value), 내부수익률법(FIRR : Financial Internal Rate of Return), 수익성지수법(Profitability Index Method) 등 현금흐름할인법 이외에 회수기간법(Payback Period Method) 등도 있음.

3) 경제적 타당성과 재무적 타당성 비교

- 경제적 타당성 평가란 공공사업의 비용과 편익을 국가 전체적(사회적) 입장에서 측정하고 이에 따라 경제적 수익률을 계산하여 타당성 여부를 결정하는 방법임.
- 반면 재무적 타당성 평가란 사회전체의 입장이 아닌 개별 사업주체의 입장에서 실제의 금전적 비용과 편익(수입)을 추정하고 이에 따른 재무적 수익률을 계산하여 그 사업의 타당성을 검토하는 방법임.
 - 재무적 타당성 평가에서는 실제의 투자예산액과 자금순환과정(cash flow)을 매우 중요시함.
- 구체적으로 비용과 편익을 계산하는데 있어서 경제적 타당성 평가와 재무적 타당성 평가간의 차이는 다음과 같음.
 - 첫째, 경제적 타당성 평가는 국민경제적 입장에서 비용과 편익을 계산하므로 상품가격이나 환율·임금 등은 원칙적으로 잠재가격으로 계산하여야 하나, 재무적 타당성 평가는 개별사업주체의 입장에서 모든 것을 계산하므로 단순 시장가격을 적용하여도 무방함.
 - 둘째, 세금, 이자비용 등 이전비용이 경제적 타당성 평가에서는 제외되어야 하지만 재무적 평가에서는 비용에 포함되어야 함.
 - 셋째, 할인율의 적용에 있어서 경제적 평가에서는 자본의 기회비용, 즉 사회적 할인율이 적용되어야 하나 재무적 평가에서는 자본비용 자체, 즉 시장이자율 등이 적용되어야 함.

나. 정책적 타당성

- 사업타당성조사의 범위는 크게 사업의 경제성에 관한 분석과 정책적 차원에서의 분석으로 나눌 수 있음을 언급하였으며, 경제성 평가에 관한 분석은 일단 그 사업이 어느 정도의 경제적 가치가 있는 사업인지를 파악할 수 있도록 함으로써 사업에 대한 정확한 이해를 돕게 됨.
- 그러나 사업의 추진 여부를 경제성 여부만으로 판단하는 것은 문제가 있으며, 이는 공공(정부)의 재정이 투입되는 사업은 기본적으로 공공재적 성격이 있는 것이기 때문임.
- 또한 경제성 분석에서 잘 다룰 수 없는 쟁점인 관련 계획과의 연계성, 자원 조달계획의 실현 가능성, 국고지원의 타당성 등의 분석도 필요하며, 각 해당 사업내용 및 지역의 특수성을 반영 해주는 국방·문화·도시문제 등 사업 특수항목에 대한 정책 판단 등도 중요한 쟁점으로 등장 하므로 경제성 분석과는 별도로 정책적 차원에서의 검토가 필요하게 됨.
- 다만 본 '정책적 분석'은 '개발부문 사업 예비타당성조사 표준지침 연구(KDI, 2018)'에 기초하여 검토한 것이며 앞서 언급한 지침서의 정책적 분석은 주로 대규모 국책사업이나 공공성 위주의 SOC사업 등이 해당되고, 예비타당성조사 수행과 관련하여 사전에 종합 검토하여 사업추진 여부를 결정하는 성격이 강하다는 점 등을 고려할 때, 본 영종 미개발지 개발전략의 사업 타당성을 분석·검토하는 대상 항목으로 적합하지 않다고 판단되어 구체적 검토 대상 항목을 포함시키지 않음.

다. 기술적 타당성

- 기술적 타당성 분석은 본 사업과 관련된 기술적 측면에 대한 전반적인 검토와 분석에 해당될 수 있으나 여기서는 제품생산이나 판매의 측면이 아닌 제도적, 법적사항이 해당됨.
- 본 사업과 관련된 제도적, 법적 실현방안은 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지, 「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법」에 의한 경제자유구역 지정 등이 검토 대상임.

라. 타당성 분석 방법 선정

【 분야별 타당성 검토 특징 및 구체적 검토 방안 선정 】

구분	경제성 분석		정책적 타당성	기술적 타당성
	경제적 타당성	재무적 타당성		
주요 검토항목, 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 비용편익분석 • 내부수익률 • 순현재가치 	<ul style="list-style-type: none"> • 현금흐름할인법 <ul style="list-style-type: none"> - 순현재가치법 - 내부수익률법 - 수익성지수법 • 회수기간법 	<ul style="list-style-type: none"> • 평가의 기본항목 <ul style="list-style-type: none"> - 지역경제파급효과 - 지역균형발전 분석을 위한 지역낙후도 평가 - 자원조달가능성평가 - 관련계획 및 정책 방향과의 일치성 평가 - 사업추진 의지 및 선호도 평가 - 환경성 평가 • 평가의 특수항목 <ul style="list-style-type: none"> - 국방·문화·민원·도시 문제 등 사업성격 및 사업지역 특수성 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행방안 (사업방식 및 관련법) • 도시개발사업 (「도시개발법」) • 산업단지 (「산업입지 및 개발에 관한 법률」) • 경제자유구역 (「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법」)
적용상 특징	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 초기단계에서 사업성(경제성)을 판단할 수 있는 일반적인 방법 • 정량적 분석으로 결과가 구체적인. 	<ul style="list-style-type: none"> • 주로 경제적 타당성 다음 단계에서 민자 사업 유치 시 개인 사업자가 사업성을 검토하는 방법 • 정량적 분석으로 구체적이며 적용 변수가 많음 	<ul style="list-style-type: none"> • 평가항목 적용에 편차가 크고 정성적인 부분이 많음 • 방대한 자료를 요함 • 이해관계자가 다수일 가능성이 크기 때문에 객관성 확보 및 민원의 가능성 • 대부분 대규모 국책 공공사업이 해당 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업방식의 선정에 도움이 될 수 있음. • 주로 제도적, 법적 사항이므로 객관성 있는 내용 제공 및 방향설정이 가능
검토대상	○			○

3. 사업의 타당성 검토

가. 경제적 타당성 검토

1) 사업비 산정기준

가) 비용의 범위

- 총 사업비는 직접보상비, 지장물 보상 및 농업손실보상비 등의 간접보상비, 조사설계비 공사비 등의 조성비, 그리고 각종 부담금과 부대비용으로 구분하여 산정

나) 일반기준

○ 직접보상비

- 직접보상비는 토지 보상비로 개별공시지가, 토지매물의 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 보상 시점에서의 적절한 가격수준으로 결정
- 토지 보상비 : 개별공시지가의 2.1배 및 지가상승률(5년 평균) 2.99%를 적용

○ 간접보상비

- 지장물보상비 : 토지 예상 보상비의 3% 적용
- 영업보상비 : 토지 예상 보상비의 1% 적용
- 농업손실보상비 : 사업지구 내 지목상 전, 답, 과 면적 × 영농단가(3,772원)

○ 조성비는 조사설계비, 공사비 등으로 구분하여 산정

- 조성비의 기준단가는 LH 2022년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료의 단위공사비 적용
- 공사비 산정을 위한 공종은 토공, 상수공, 우수공, 우수공, 포장공, 전기공, 전기공 등으로 구분하여 계산함
- 조사설계비는 항공측량, 토질조사, 단지조성기본계획, 지구단위계획 등으로 구분하여 산정
- 제영향평가는 전략환경영향평가 및 환경영향평가, 교통영향분석 및 광역교통개선대책, 재해영향성 검토 및 에너지이용계획수립 등으로 구분하여 산정

○ 각종 부담금

- 농지보전 부담금(「농지법」 제38조) : 해당 농지의 개별공시지가 × 30%
 - 단 농지전용부담금의 제공미터당 상한금액을 초과하는 경우 상한금액을 적용(「농지법 시행규칙」 제47조의 2 농지전용부담금의 제공미터당 상한금액 : 5만원)
- 대체산림자원조성비(「산지관리법」 제19조) : 산지면적(보전산지 또는 준보전산지) × 단위면적당 금액
 - 대체산림자원조성비 단위면적당 금액 : 보전산지 5,820원/㎡ 적용
- 생태계보전부담금(「자연환경보전법」 제46조) : 생태계훼손면적 ㎡당 300원 × 지역계수(녹지지역 : 2)
- 광역교통시설대책비 : 총 사업비의 20%
- 하수도원인자부담금(「하수도법」 제61조) : 우수발생량 × 원인자 부담금 단위단가(1,370,000원/㎡)
- 폐기물처리시설부담금
 - 소각시설 : [가연성폐기물량×톤당부지면적(150㎡/ton)×조성원가(2,000백만원/㎡)×1.3]+
[가연성폐기물량×톤당설치비(225백만원/ton)]
 - 음식물처리시설 : [음식물폐기물량×톤당부지면적(70㎡/ton)×조성원가(2,000백만원/㎡)×1.3]+
[음식물폐기량×톤당설치비(79백만원/ton)]

○ 부대비

- 부대비는 직접인건비, 판매비, 일반관리비로 구분하여 산정
- 직접인건비 = 투입비(용지비 + 조성비 + 부담금 + 감리비) × 직접인건비율(1.3%)
- 판매비 = 직접비(용지비 + 조성비 + 부담금 + 감리비 + 직접인건비) × 판매비율(0.2%)
- 일반관리비 = 직접비(용지비 + 조성비 + 부담금 + 감리비 + 직접인건비) × 일반관리비율(1.5%)
- 인천도시공사 2022년도 사업성분석 제비율 기준 적용

2) 용지분양가

가) 기본전제

- 인천광역시 중구의 9년간 용도지역별 연평균 지가상승률을 산정하여 적용
- 공공시설은 일반적으로 조성원가를 기준으로 공급
- 주택용지, 상업용지, 복합상업용지 등의 토지매각 평가액은 본 사업지와 유사한 인천시 및 영종도 내의 유사사례를 비교 적용한 뒤 주변 현황 및 여건 등을 고려하여 소극적으로 적용

나) 용지별 적정분양가 산정

- 영종도 내 최근 분양한 사업지인 영종하늘도시(2016년부터 용지별 분양)를 기준으로 하였음
- 영종하늘도시의 용지별 공급가액과 지가상승률을 고려하여 분양단가 산정

【 용지별 적정분양가 산정 】

구 분	분양원가 (천원/㎡)(A)	공급시점	분양시점	시점차이 (C)	연평균 지가상승률(B)	분양단가 (천원/㎡)
단독주택	1,176	2023	2032	9	3.44%	1,594
공동주택	1,908	2021	2030	9	3.44%	2,587
근린생활시설	1,566	2020	2032	12	3.01%	2,235
준주거시설	2,130	2019	2032	13	3.44%	3,306
주상복합시설	2,938	2021	2030	9	3.44%	3,983
상업시설	2,627	2020	2032	12	3.01%	3,750
업무시설	2,195	2018	2032	14	3.01%	3,325
주차장	1,208	2020	2033	13	3.01%	1,776
문화시설	1,220	2018	2034	16	3.44%	2,096

※ 분양단가 산정식 = $A \times (1 + B)^c$

3) 사업비 산정

○ 대상지 3개 지구의 사업비 산정 결과는 다음과 같음.

- 자족도시의 경우 보상비는 1,776,585백만원, 조성비는 478,894백만원, 부담금은 515,307백만원, 기타 부대비용은 415,123백만원으로 나타났으며 총 사업비는 3,185,909백만원임.
- 행정복합도시의 보상비는 589,096백만원, 조성비는 195,435백만원, 부담금은 210,926백만원, 기타 부대비용은 150,561백만원으로 나타났으며 총 사업비는 1,146,018백만원임.
- 관광휴양도시의 보상비는 565,213백만원, 조성비는 206,341백만원, 부담금은 193,795백만원, 기타 부대비용은 146,571백만원으로 나타났으며 총 사업비는 1,111,920백만원임.

【 대상지별 사업비 총괄 】

구 분	자족도시	행정복합도시	관광휴양도시
사업비(백만원)	3,185,909	1,146,018	1,111,920
보상비	1,776,585	589,096	565,213
조성비	478,894	195,435	206,341
부담금	515,307	210,926	193,795
기타 부대비용	415,123	150,561	146,571

4) 사업성 분석

- 3개의 지구에 대한 조성원가 산정 및 편입/비용 비율, 순현재가치, 내부수익률 검토를 통한 사업성 분석 결과 아래의 표와 같이 도출됨.
- 낮은 사업성의 원인으로는 지가상승, 광역교통개선대책 비용, 타지역에 비해서 낮은 분양가 등으로 판단됨.

【 사업성 분석 총괄표 】

구 분	자족도시	행정복합도시	관광휴양도시
위 치	중산동 일원	운남동 일원	을왕동 일원
면 적(m ²)	2,458,991	650,031	715,106
인구 및 주택계획	49,180인(20,156세대)	13,001인(5,328세대)	7,151인(2,931세대)
총 사업비(억원)	31,859	11,460	11,119
사업성 검토 결과	매우 낮음	매우 낮음	낮음

나. 기술적 타당성 검토

1) 사업추진방식 비교

가) 기본방향

- 사업추진방식은 토지의 효율적 이용, 초기 선도사업의 성공적 추진으로 개별사업에 대한 파급 효과 극대화, 투자비의 효율적 이용, 투자기간의 시간적 활용 등을 종합적으로 고려한 체계적인 추진방식을 모색

나) 사업추진방식 검토

○ 시행방식

- 사업시행방식 검토는 공영개발, 민간개발, 민관 합동 개발로 구분하여 검토
 - 공영개발은 지자체와 공공 투자기관이 개발 대상 지역 안의 토지를 전면 개발하여 사업 완료 후 실수요자에게 공급
 - 민관 합동 개발은 공공과 민간이 공동으로 출자하여 사업을 시행하는 방식이며, 민간개발은 공공 부분 외의 법인(외국 법인 포함)이 사업을 시행

개발방식		내 용	장·단점
공영 개발	공공기관 협약	• 지자체 : 인·허가 행정 사항 지원 • 공 사 : 토지매입·공사·분양	• 인·허가 등 민원 처리 효율화 • 설계변경 등 중복투자 발생
	시공사 선투자	• 시공사 공모 및 사업 선 시행 • 분양대금으로 공사비 상환	• 사업 주체 자금 확보 부담 해소 • 시공업체 확보 용이
	채권 발행	• 공사자금을 채권 발행에 의해 조달	• 시공업체 확보 용이 • 자금조달 규모의 제한 및 절차 복잡 • 채권 소화의 문제 및 착공 지연
	채무부담	• 시공사 공모 및 사업 선 시행 • 사업비를 지자체가 채무부담	• 예산의 탄력적 운용 가능 • 예산반영을 위한 의회의결 필요
민관 합동 개발	SPC	• 공공+민간기업의 공동기업체 설립	• 민간참여에 의한 자원 조달 용이 • 인·허가 등 민원 처리 효율화
민영 개발	민간 제안	• 토지 소유자 제안	
	신탁 개발	• 사업시행자가 부동산신탁회사와 신탁계약을 체결	• 자원 조달 용이 • 분양률이 저조할 경우 금융비용 부담 가중

다) 민영개발추진

- 지가가 높은 지역으로 사업성이 없음에 따라 토지주 중심의 실수요 위주의 개발사업 진행이 필요(도시개발사업 환지 방식)
- 기 개발사업지구의 토지 미매각 장기화 등 단순 주택 위주의 개발사업의 한계성으로 인해 공공 주도의 일자리 중심의 도시첨단산업단지 개발사업 또한 필요한 실정임

2) 개발방식 검토

가) 개발방식별 법률검토

○ 도시개발사업

- “도시개발법” 제2조제1항의 도시개발사업 정의에 의하면 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업으로 규정

○ 산업단지

- “산업입지 및 개발에 관한 법률” 제2조의5의 산업단지의 정의에 의하면 “산업단지”라 함은 공장·지식산업관련시설·문화산업관련시설·정보통신산업관련시설·재활용산업관련시설·자원비축시설·물류시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능제고를 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단의 토지를 말함

○ 경제자유구역

- “경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법” 제2조의 1의 경제자유구역의 정의에 의하면 외국인 투자기업의 경영환경과 외국인의 생활 여건을 개선하기 위하여 조성된 지역을 말함.
- 경제자유구역 기업 유치 가능성, 경제자유구역 총량규제 극복방안 등 추가지정 가능성 등을 고려했을 때 추진에 난항이 예상됨.

【 개발방식별 법률 검토표 】

구 분	도시개발사업	산업단지	경제자유구역개발사업
근거법	도시개발법	산업입지 및 개발에 관한 법률	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법
개 념	도시개발구역 안에서 복합적인 기능을 가지는 단지 또는 시가지 조성	지속적인 산업발전 촉진	규제완화 및 경제개방으로 국외자본과 기술을 유치하기 위한 경제 특별 구역
지정권자	시·도지사 국토교통부 장관	시·도지사 국토교통부 장관	기획재정부 장관
심의기관	도시계획위원회	산업입지정책심의회	경제자유구역위원회
토지 취득 방식	수용 또는 사용/ 환지 / 혼용	수용 또는 사용/ 환지(일부)	수용 또는 사용/ 환지 / 혼용
사업 시행자	국가, 지자체, 정부투자기관, 지방공사, 토지소유자, 지방이전법인, 일반건설업체	국가, 지자체, 정부투자기관, 지방공기업, 신탁회사, 토지소유자/조합 등	구역지정권자, 사업시행자지정 (별도제한없음)

나) 도시개발법 시행방식 검토

○ 도시개발법에 따른 사업방식은 수용 또는 사용방식, 환지방식, 혼용방식으로 구분

【 도시개발사업 시행방식 검토 】

구 분	수용 또는 사용방식	환지방식	혼용방식
개념	종전의 토지 보상 후 시행자가 조성된 토지 매각	종전 토지 소유권 유지 상태에서 사업비 부담 후 조성된 토지로 환지, 잔여 조성토지(체비지)는 시행자가 매각하여 사업비 총당	수용 또는 사용방식과 환지방식 각각 적용
종전토지	보상 후 사업시행자에게 소유권 이전	토지 소유자가 소유권 유지, 권리행사 가능	수용 또는 사용방식과 환지방식 각각 적용
조성토지	시행자가 매각	환지로 지정, 체비지는 시행자가 매각	수용 또는 사용방식과 환지방식 각각 적용
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 등 확보 용이 • 토지 보상 후 사업추진 용이 • 시행자의 개발방향 및 목표 유지 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 초기 사업비 절감 • 체비지 매각으로 조성비 확보 • 토지로 환지받아 재정착률 높음 • 지자체의 무리한 간선시설 설치 요구 감소 • 대토구입이 없어 주변지역 지가 안정 • 토지소유자의 의견 반영 가능(환지, 금전청산, 집단환지 등) • 개발이익금의 재투자 • 토지소유자에게 개발이익 분배 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지소유자의 사업방식 선택 가능 • 수용방식보다 초기사업비 축소 • 일방적 수용이나 환지에 따른 반발 최소화 • 일부 환지로 조성 토지 매각 부담 축소
단점	<ul style="list-style-type: none"> • 초기 사업비 과다 • 토지소유권 손실(보상)에 따른 반발 민원 발생 • 조성토지 매각 시 부동산 경기에 민감 • 조성토지 미매각 시 사업성 악화 	<ul style="list-style-type: none"> • 체비지 매각 전까지 사업비 조달이 어려움 • 체비지 매각 시 부동산 경기에 민감 • 체비지 미매각 시 사업 지연 • 환지관련 절차 이행으로 기간소요 및 환지 민원 발생 • 개발이익의 개인 사유화 • 기반시설의 최소설치로 도시환경 개선에 한계 • 세입자에 대한 이주대책이 없어 민원 발생 	<ul style="list-style-type: none"> • 환지지정 면적 제한 • 환지대상 토지의 부담률 협의 결정 어려움 • 종전토지의 보상과 환지평가, 종후 토지의 환지가격과 매각가격 이원화

○ 종합검토

- 영종 미개발지의 경우 대상지의 현황에 따라 사업성 등을 감안하여 사업시행방식 적용 검토

수용 또는 사용방식	• 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우
환지방식	<ul style="list-style-type: none"> • 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분합, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우 • 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우
혼용방식	• 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 부분적으로 위의 두 방식에 해당하는 경우

4. 검토결과 및 대응방안

가. 검토결과

- 사업성 검토 결과 3개의 대상지 모두 사업성이 없는 것으로 검토되었음.
- 기술적 타당성 결과를 바탕으로 개발방식 변경 등을 통해 조성원가 절감 대응 방안 모색

나. 대상지별 대응 방안

1) 자족도시

가) 기본방향

- 제3연륙교 개통에 따라 광역적 입지가 양호한 중산동 일원 도시첨단산업단지 개발 및 정책적 지원을 통한 기업 유치 및 경쟁력 강화
 - 대상지 내 자족시설용지에 대한 도시첨단산업단지 지정
- 첨단산업 유치를 통한 양질의 일자리 창출로 자치구 경쟁력 강화(행정체제 개편에 대응) 및 주택수요 창출로 영종하늘도시 개발 활성화 도모

나) 대응 방안

- 도시첨단산업단지 지정 및 관련법에 따른 기반시설 설치비 지원으로 조성원가 절감을 통한 기업 유치가 필요
 - 산업입지법 제28조 및 시행령 제26조에 의한 기반시설 설치비 지원을 통한 조성원가 절감
 - 도로, 녹지, 용수공급시설, 하수도, 이주대책비 등을 포함한 기반시설 설치비의 50% 범위 내 지원 가능

구분	내용
산업입지 및 개발에 관한 법률	제28조(비용의 부담) ① 산업단지개발사업에 필요한 비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 산업단지 개발사업에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.
산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령	제26조(비용의 보조) ① 법 제28조제1항 단서에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보고할 수 있는 비용의 종목은 다음 각 호와 같다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 산업단지 안의 간선도로의 건설비 2. 산업단지 안의 녹지시설의 건설비 3. 용수 공급시설·하수도 및 공공폐수처리시설의 건설비 4. 이주대책사업비 5. 토지 또는 시설등을 임대할 목적으로 조성하는 산업단지의 용지매입비와 공원 및 공동구의 건설비 6. 지식산업센터건설을 위한 용지매입비, 부지조성비 등 지식산업센터의 용지 개발과 관련된 비용 7. 농공단지조성을 위한 부지조성비와 진입도로·전력·통신시설등 기반시설비 및 용지매입비 8. 문화재조사비 ② 국가 또는 지방자치단체는 제1항 각호의 비용의 50퍼센트 범위안에서 이를 보조할 수 있다

2) 행정복합도시

가) 기본방향

- 행정복합도시의 사업성 검토 결과 주변 개발사업지역에 비하여 조성원가가 높아 사업성이 부족한 것으로 나타남
- 대상지 조성원가 절감을 위하여 대상지 내 공공청사용지 부분에 대해서는 도시계획시설사업을 통해 조성하고 나머지 부분은 도시개발사업을 진행하여 개발사업 이원화
- 또한 도시개발사업의 경우 수용 또는 사용방식이 아닌 환지방식으로 사업을 추진하여 높은 사업비를 극복하는 방안 검토

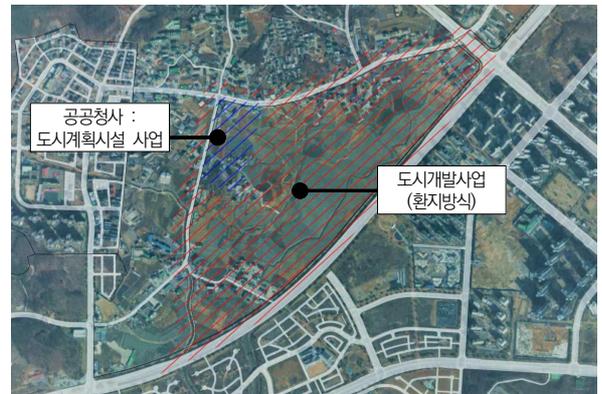
나) 대응 방안

- 공공청사 조성계획(안)
 - 행정복합도시 내 공공청사용지에 대한 사업방식을 도시개발사업이 아닌 도시계획시설 사업으로 변경하여 단일 사업으로 시행
 - 도시계획시설(공공청사) 사업 시 전체 도시개발사업 시행하는 경우와 비교하여 조성원가가 50%이상 감소하는 것으로 나타남

변경(안)
【도시계획시설 사업 + 도시개발사업(환지방식)】



변경(안)
【도시계획시설 사업 + 도시개발사업(환지방식)】



3) 관광휴양도시

가) 기본방향

- 용유지역에 위치한 관광휴양도시의 경우 2040년 인천도시기본계획상 해양관광벨트에 위치
- 또한 주변 지역에 위치한 인스파이어 복합리조트, 용유 왕산마리나, 무의 쉼러 등과 연계를 통한 관광·휴양자원의 효율성 도모가 필요한 지역
- 상위계획 및 대상지 현황·여건 등을 활용한 관광·휴양 기능 중심의 도시개발구역 조성을 위하여 정책적 지원을 통해 공공주도의 도시개발사업 유도 필요
 - 환지방식(민간주도)의 도시개발사업 추진 시 사업성 극대화를 위한 주택공급 위주의 개발 우려

나) 대응 방안

- 현재 단기적인 관점에서의 관광휴양도시는 사업성 부족 등으로 인하여 조성이 어려운 상황임.
- 또한 공공주도의 도시개발사업 시행 시 주거, 관광시설 수요 등에 대한 면밀한 검토가 필요하며 향후 교통 및 주변 지역 개발로 인한 개발 여건 개선 시 사업성 등에 대한 추가적인 검토가 이루어져야 함.
- 따라서 관광휴양도시 조성의 경우 장기적인 관점에서 개발가능성을 검토할 필요가 있음.

2 종합결론 및 정책적 제언

1. 종합결론

가. 영종도 미개발지 개발방향

- 영종도의 경우 인천국제공항과 연계한 국제공항·물류도시 및 입지적·지리적 특징을 활용한 해양레저·관광도시로서 복합 공항도시를 목표로 조성된 지역임.
- 「제4차수도권정비기본계획」 및 「2040인천광역시 경관기본계획」등 상위계획에서는 이러한 영종도의 현황을 활용하여 국제 물류·첨단산업벨트, 해안경관축 등을 구상하였음.

나. 영종 미개발지 개발전략 수립 시 고려사항

단순한 산업구조 탈피를 위한 미래산업 유치전략 필요

- 영종도 내 산업현황을 분석해 본 결과 운수 및 창고업과 사업시설관리업 위주의 단순한 산업 구조를 지니고 있으며 인천국제공항과 연계한 항공관련 첨단산업의 육성이 필요한 상황임.

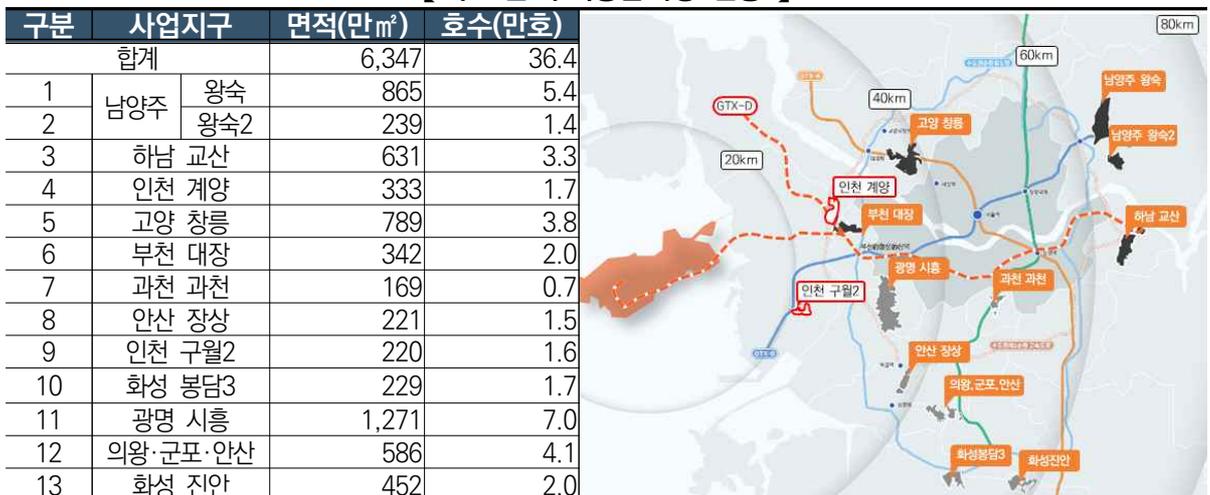
【 영종도 내 산업별 종사자 수 비율 】



주택공급 위주의 개발사업 추진은 한계가 있음에 따라 주택수요 창출을 기반으로 한 개발사업 추진필요

- 영종하늘도시 등에 2만호 이상의 주택분양예정물량이 대기 중에 있음에 따라 주택개발사업에 장기적인 접근이 필요함.
- 또한, 3기신도시 등 수도권 내 대규모 주택공급이 예정됨에 따라 단순 주거 위주의 개발사업은 한계가 있으므로 일자리 제공을 통한 인구 유입 정책이 필요할 것으로 판단됨.

【 수도권 주택공급예정 현황 】



다. 영종 미개발지 개발구상 및 사업성 분석 결과

- 영종 미개발지의 개별적 개발에 따른 난개발을 방지하고, 행정체제 개편 등 지역여건 변화를 고려한 체계적인 도시개발의 필요성이 대두됨에 따라 개발가능지 분석 및 도입가능 검토를 통해 적정 대상지 도출 및 개발구상(안)을 제시하였음.
- 다만, 사업성 분석 결과 주변 지역 대비 높은 지가와 낮은 분양가로 인해 사업성이 없는 것으로 나타남.

【 사업성 분석 총괄표 】

구분	중산지구	운남지구	을왕지구
도입가능	자족도시	행정	관광·휴양
총사업비(억원)	31,859	11,460	11,119
단순손익(억원)	-12,927	-5,157	-1,675
FNPV(억원)	-5,979	-2,350	-831
PI	0.7184	0.6904	0.8864
IRR(%)	-3.94	-5.35	1.56

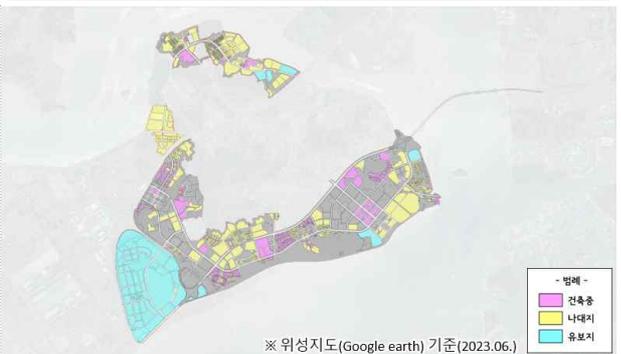
- 또한 영종도에 위치한 영종하늘도시, 골든테라시티, 용유지구 등 기개발지의 분양 예정 물량이 해소되지 않음에 따라 신규 개발사업에 대한 당위성이 부족한 상황임.

【 기개발 사업지구 주택 분양예정 물량 】

구분	합계	영종하늘도시	골든테라시티	용유지구
계획세대수(세대)	60,956	53,553	5,567	1,836
분양예정(세대)	23,181	16,874	4,471	1,836
비율(%)	38.0	29.7	80.3	100.0

【 기개발 사업지구 나대지 현황 】

구분	영종하늘도시		골든테라시티	
	면적(천㎡)	비율(%)	면적(천㎡)	비율(%)
전체	19,300	100.0	2,713	100.0
건축중·완료	12,613	65.4	1,393	51.3
나대지	6,687	34.6	1,320	48.7
나대지	3,167	16.4	1,148	42.3
유보지	3,520	18.2	172	6.4



라. 문제점 및 대책

- 도시첨단산업단지 조성방안 및 도시개발사업 추진방식 검토 등을 통한 조성원가 인하방안을 제시하였으나 저감효과가 미비하고 타 사업지구와의 경쟁력 및 신규개발사업에 대한 당위성 등 근본적인 문제해결에는 한계가 있는 것으로 판단됨.
- 따라서 영종 미개발지역이 공항 배후 복합도시로의 균형적인 성장을 위해 지역 여건 변화에 단기적으로 대응하는 도시개발 계획 수립에서 벗어나 장기적인 관점에서 바라볼 필요가 있으며 이는 미개발지에 대한 신규 개발을 억제하고 기개발지에 대한 선제적 활성화 전략 수립 후 미개발지의 자연스러운 도시확장이 이루어질 수 있도록 하는 것을 의미함.
- 즉, 기개발지에 대한 미매각 용지의 용도 변경을 통한 일자리 용지 전환 및 제도 개선 등 정책적 지원을 통한 해결방안 제시가 필요함.

2. 제안사항

기개발지 내 유보지 개발사업 가시화 및 미매각 용지 계획 변경으로 활성화 전략 마련

- 전문가 자문 의견에 따라 영종도 기개발지(영종하늘도시, 골든테라시티 등)의 활성화 선행 후 미개발지의 신규 개발 시행으로 이상적인 도시확장 유도
- 기개발지 내 유보지에 대한 활성화 전략 마련
ex) 바이오특화단지 조성, MRO특화단지 조성 등
- 기개발지 내 미매각 용지에 대한 개발계획변경을 통해 단순 주택공급 위주의 개발사업 탈피 및 일자리 용지 확충으로 지속적인 인구 유입 방안 마련

핵심전략산업 유치를 위한 관련 용지 조성원가 이하 공급 제도 개선

- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따라 핵심전략산업 투자기업의 유치를 목적으로 조성토지를 공급하는 경우에는 조성원가 이하로 할 수 있음.
 - 「경제자유구역 핵심전략 산업 고시(산업통상자원부고시 제2021-186호)」에 따른 인천경제자유구역의 핵심전략산업은 바이오·헬스케어산업, 스마트제조산업, 항공·복합물류산업, 지식·관광서비스산업임.
 - 다만, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 시행령 별표1」에 따른 관광시설용지의 가격기준은 “개발사업시행자가 정한 금액”으로 설정되어 있음
 - 영종도 기개발지 내 미매각 또는 사업 장기화 중인 관광시설용지 등에 대한 활성화를 위해 해당 법률 개정을 통한 적극 지원 방안 마련이 필요

구분	내용	
「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법」	제9조의7(조성토지의 처분방법 등) ② 개발사업시행자가 외국인투자기업, 국내복귀기업, 첨단기술 및 첨단제품 투자 기업, 핵심전략산업 투자 기업의 유치 등 대통령령으로 정하는 목적을 위하여 조성토지를 공급하는 경우에는 지정용도의 준수, 사용의무기간의 준수, 전매금지 및 환매특약 등의 조건을 붙여 공급할 수 있고, 그 공급가격을 조성원가 이하로 할 수 있다. 다만, 수도권에 소재한 경제자유구역의 경우에는 조성토지 공급대상에서 국내복귀기업, 첨단기술 및 첨단제품 투자 기업, 핵심전략산업 투자 기업 은 제외한다.	
「경제자유구역 지정 및 운영에 관한 특별법 시행령」 별표1	6. 산업시설용지	조성원가 이하의 금액으로서 개발사업 시행자가 시·도지사와의 협의하여 정하는 금액
	7. 연구시설용지	
	9. 관광시설용지	개발사업시행자가 정한 금액(기정) → 조성원가 이하의 금액(개정안))

【 골든테라시티 복합리조트 공사현장(공사중지중) 】



【 영종하늘도시 내 나대지(방치) 】



무분별한 도시확장 억제방안으로 수요에 기반한 도시개발사업 인허가

- 영종도 미개발지의 미매각용지 및 분양예정물량 해소 등의 우선적 해결을 위해 미개발지 내 신규개발사업에 대한 억제 방안 마련 필요
- 민간제안 도시개발사업 가이드라인을 수립하여 인구 및 주택계획, 산업 등의 수요에 대한 면밀한 검토를 통해 도시개발사업의 인허가가 이루어질 수 있도록 체계화 방안 마련 및 미개발지에 대한 난개발 방지
 - 가이드라인 수립 시 「인천광역시 도시개발사업 공공기여시설 설치 및 운영기준」 및 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」을 활용하여 도시개발사업 시 공공시설 등 설치면적 확보를 통한 생활SOC 확충방안을 마련

【 민간 도시개발사업 가이드라인 수립 필요성 】

- 「인천광역시 인구정책 종합계획(2024~2028)」에 따라 영종국제도시의 경우 인구의 사회적 증가에 따른 정주 인프라 확대 정책 수요(주거, 일자리)반영이 필요하며 생활 인구 규모의 지속적 유지와 이를 활용한 지역활력을 제고하기 위한 서비스 및 인프라 확대가 필요함.
- 이에 따라 영종 미개발지 개발전략 수립의 결과로 3개의 구역 도출 및 개발계획을 구상하였으나 사업성 부족 등의 원인으로 공공 주도의 즉각적인 도시개발은 어려울 것으로 판단됨.
- 따라서, 향후 지속적 인구 유입에 따른 개발 수요 발생 시 금회 수립된 미개발지 개발전략을 활용하되 민간주도의 도시개발사업을 유도할 필요가 있으며 그에 따른 가이드라인 수립으로 민간 도시개발사업의 원활한 추진 및 난개발방지를 도모할 필요가 있음.

민간 도시개발사업 가이드라인 예시(안)

- 자족용지 확보 : 도시개발구역 면적의 5% 이상
 - 영종도 내 도시개발사업 부지 내 일자리 제공 등을 목적으로 오피스, 지식산업센터 등의 입지가 가능한 자족용지 확보
- 공원·녹지 확보 : 도시개발구역 면적의 15% 이상
 - 영종도 해양관광자원의 충분한 활용 및 거주민의 쾌적한 주거환경 조성을 위해 충분한 공원 및 녹지 공간 확보
- 임대주택 확보 기준 : 공동주택용지 면적의 20~25% 이상
 - 민간임대주택 용지의 자족용지 전환을 가능토록하여 복합주택 형태로 공급하되 주거·자족·업무 기능의 직주근접 배치를 통한 컴팩트시티 조성
- 생활SOC 확보 기준
 - 「국토교통부 공고 제2019-113호 국가도시재생기본방침(기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준)」에 따른 각 시설별 최저 기준 적합 여부를 검토하여 분석결과를 통해 접근성이 부족한 대상지에 한하여 생활SOC 확충 방안을 마련
- 개발사업 지표 기준
 - 인구밀도, 평균용적률, 주거용지 입지배분, 공동주택 평형배분 등에 대한 지표별 기준을 마련하여 고밀도 및 주거위주의 개발을 지양토록 함.

VII

부록

1 전문가 자문 의견

1 전문가 자문 의견

1. 전문가 자문 개요

- 자문일정 : 2024. 02. 26. ~ 2024. 03. 11.
- 자문목적 : 영종 미개발지 개발전략의 기본방향 및 도시공간 계획 수립에 있어 분야별 전문가의 자문을 거쳐 전문가의 의견을 수렴, 반영코자 함.
- 자문위원 구성
 - 총5인 구성

구분	분야	성명	소속	직위	비고
1	산업	이○○	○○대학교	교수	
2	도시계획, 건축	김○○	○○대학교	교수	
3	도시계획, 경관	위○○	○○대학교	교수	
4	도시계획	오○○	○○사무소	대표	
5	도시계획	정○○	○○연구원	연구원	

1) 자문 의견 및 조치계획

자문위원	자문 의견
이○○ 교수 (산업)	• 중산지구, 운남지구, 을왕지구 3개 지구 모두 인천 영종구(신설)의 발전을 위해서 바람직한 개발 방향으로 판단됨
	• 스마트 제조, UAM, 관광휴양형 기능 도입 모두 영종도의 전체 발전을 위해서도 필요하다고 판단됨
	• 다만, 지가가 높고(평당 공시지가가 100~150만, 실제 보상시에는 2배 이상 소요), 최근들어 공사비 단가도 높아져 주변 경쟁지역(3기 신도시 창릉, 광명, 계양 등)에 비하여 특별한 장점도 존재하지 않아서 사업이 진행되기 어려운 측면이 있음
	• 특히, 아직 분양대기 중이거나 미매각 필지가 많은 영종 주변 기개발지 등을 고려할 때 사업 가능성이 낮음
	• 조성원가를 낮출 수 있는 특별한 대책도 없는 지역이므로 당장 개발을 진행하기에는 많은 어려움이 예상됨
	• 추후 개발 여건이 더 성숙되고, 러우 전쟁이 완화되고 공사비가 하락하는 시기, 그리고 주택지 개발도 좋지만, 공항과 가까운 특징점을 살려서 첨단 제조, 연구, UAM 등 자족기능을 갖출 수 있는 업종이 현재 분양대기중 지역 등과 연계할 수 있도록 선 개발되어야 할 것으로 판단됨
	• 이를 위해서는 별도의 가이드라인 수립을 통하여 민간 개발이나 첨단 기업 유입을 유도하고 국가나 시의 재정으로 도시기반시설을 먼저 설치하는 등의 사전 작업이 선행되어야 할 것으로 판단됨

- 영종 미개발지의 개발방향은 적절하다고 판단되나 사업성 및 경쟁력이 부족하여 사업진행에 난항이 예상됨.
- 기개발지와 연계한 자족기능 중심의 개발이 이루어져야 하며 민간제안 도시개발사업 가이드라인 수립을 통해 기업 유치 및 기반시설 확보를 선행해야 함.

자문위원	자문 의견
<p>김○○ 교수 (도시계획, 건축)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴홍콩 프로젝트에서 제시하는 기본구상(안)과 협의 조정이 필요함 • 또한 시나리오(개발) 설정과 이에 따른 사업성 검토가 추가 필요한 것으로 판단됨 <ul style="list-style-type: none"> - 시나리오 1 : 민간개발 현행 조건 기준 - 시나리오 2 : 전략개발, 첨단기업, 첨단산업 유치 조건 [110만평 (LH, IH 소유) = 산업+복합개발] [130만평, 해수부 소유 = 장기계획(50년)] • 특히 중산지구에 대한 시나리오 기반 사업성 검토가 필요 • 이를 통해 유사 연구용역 결과와의 정합성(정보공유, 사업 방향 설정, 시나리오 설정 등)을 확보하는 것이 필요 • 추가 자문회의를 통해 세부내용에 대한 논의 필요 (인천시 도시계획국 + 글로벌 도시국 + 경제청)
<p>□ 뉴홍콩 프로젝트와의 연계성을 위한 협의 필요 □ 유사 연구용역과의 정합성 확보 및 추가 자문을 통한 세부내용에 대한 협의 필요</p>	
<p>위○○ 교수 (도시계획)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 서울과 연계를 위한 접근성 진단 - 현재로서는 가장 어려운 문제임 <ol style="list-style-type: none"> 1. 서울과 연계를 위한 접근성은 물리적 거리보다는 소요시간에 대한 기준을 적용해야 하며 이 때, 기준은 40분~1시간 이내로 업무를 볼 수 있어야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 드론은 소요시간 충족이 가능하나 운송량이 미흡 - 과거 우리나라 최초의 고속도로인 경인고속도로와 같이 지금의 상황에서 새로운 개념과 기술의 신개념 교통수단을 강구해야 함, 교통수단뿐만 아니라 그에 따른 설비와 인프라가 수반되는 ver.02의 경인고속도로와 같은 혁신적 판단이 충족되어야 가능 2. 신개념의 접근성은 운송량의 대소와 상관없어야 함 • 따라서 우선적으로는 독자적 자족도시가 가능해야 하나 <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시첨단산업단지는 3기 신도시와의 경쟁력에서 뒤떨어지며, 절대적인 산업연계와 부지확장성 측면에서 영종도는 자족도시로서의 한계를 가지고 있음. 2. 따라서, 공항을 중심으로 한 세계, 동남아, 중국을 대상으로 하는 물류와 인력매개서비스 등 전략을 단순화할 필요가 있음. <ul style="list-style-type: none"> - 물류를 위한 산업으로의 집중과 고급인력의 공급을 위한 영종도 영어권자치구, 면세특구 등의 획기적인 국가지원특구 지정이 시급 - 세계적인 관광지가 가져야 할 천혜 자원은 세계적인 관광도시와 경쟁할 수 없다는 것을 인지해야 하며, 관광전략을 전면에서 내세우는 것은 정확한 진단을 했다고 볼 수 없음. 따라서, 고급인력들의 도시서비스를 충족하는 수준의 관광전략을 다운시켜야 한다고 판단됨. 3. 결론적으로 자족도시로의 장애인 낮은 사업성 해결은 중앙정부의 전폭적인 정책적 지원이 필수임 • 사업성확보에 가장 중요한 1번(서울로의 접근성)과 2번(경쟁력을 가진 자족도시)의 정확한 진단 또는 비전이 담보되지 않은 한 단계와 중기적 차원에서 기개발지에 집중해야 한다고 판단됨 <ol style="list-style-type: none"> 1. 세계적이고 우리나라를 대표하는 전략지가 아니라면, 인접한 지역의 개발과 경쟁관계에서도 새로운 개발로의 접근 시 우위를 점할 수 있다고 판단할 상황이 없기 때문에 신규사업은 장기적 차원에서 경쟁우위의 수준을 높이는 검토를 해야 하며, 현재와 중장기까지는 기 개발지역의 개발에 중점을 두어야 하는데, 당연히 앞서 언급된 한계를 타개할 구상이 우선되어야 함 2. 논의된 주변지역은 지금까지 진행된 경제자유구역의 상황을 면밀히 검토(경쟁우위검토에서부터 글로벌 경쟁력에 대한 검토까지 포함)를 병행해야 할 것임
<p>□ 영종 미개발지에 대한 개발은 서울과의 연계를 위한 접근성이 중요한 진단 요소지만 현실적으로 한계가 있으므로 독자적인 자족기능 확보를 통한 개발 전략을 도모할 필요가 있음. □ 다만 3기신도시와의 경쟁으로 인해 특구 지정 등 국가적 차원의 정책적 지원이 필수적임. □ 이와 같은 사항이 담보되지 않는다면 단계와 중기적인 차원에서 기개발지에 대한 집중이 필요함.</p>	

자문위원	자문 의견
<p>오○○ 대표 (도시계획)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 우선, GIS를 활용한 개발가능지 분석을 통해 3개소의 사업대상지를 선정한 과정 및 각각의 사업대상지별 개발 컨셉을 자족도시, 행정복합도시, 관광휴양도시로 설정한 점은 영종권역의 현황과 여건에 부합하는 적절한 검토 결과라고 판단됨. • 다만, 사업성 분석을 위해 토지이용계획을 수립 후 사업성 분석을 수행하는 과정에서 각각의 사업지구별로 조성원가를 적용하였으나, 이때 조성원가 도출 과정에 대한 설명 추가 시 분석의 신뢰도를 높일 수 있음. • 분석 결과는 3개소 모두 현재로서는 사업성이 없는 것으로 제시되었으며, 이는 현재 영종권역의 분양 예정물량이 약 23,000세대가 있다는 사실에서도 충분히 추정 가능한 사실로 판단됨. 현재 개발사업에 따른 편익이 없다는 분석 결과는 매우 안타까운 현실이나, 향후 개발 수요가 발생할 경우를 대비하여 민간 도시개발사업 가이드라인을 수립하여 적용하려는 전략은 투자유치 및 공공기여 측면에서 매우 적절한 시도임. • 기 수립된 영종권역 미개발지역에 대한 성장관리방안과 연계하여 난개발을 방지하는 한편, 상위계획에 부합하는 도시기능 도입을 위해서는 중앙 및 지방정부의 적극적인 정책적 지원이 요구됨.
<ul style="list-style-type: none"> □ 개발가능지 분석을 통한 대상지 선정과정 및 개발컨셉 설정은 적절하나 조성원가 도출과정에 대한 추가적인 근거 자료를 제시할 필요가 있음. □ 사업 대상지의 사업성 분석 결과 사업성이 없으므로 향후 개발 수요가 발생할 경우를 대비하여 가이드라인을 제시하는 전략은 적절하다고 판단됨. □ 영종도 미개발지역은 성장관리계획 등을 통한 난개발 방지와 상위계획에 부합하는 기능 도입을 위해 정책적 지원 방안이 필요함. 	
<p>정○○ 연구원 (산업)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 도시첨단산업단지 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 산업입지법 제28조 제1항에 의해 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있는 비용의 종목은 다음과 같다. 50% 범위 안에서 이를 보조할 수 있으며 도시첨단산업단지를 조성하여 임대하고자 하는 경우에는 심의회의 심의를 거쳐 전액을 보조할 수 있다. 따라서 타 산업단지 보다 도시첨단산업단지의 경우 그 지원사항이 더 크다고 할 수 있으므로 도시첨단산업단지의 적극적 활용이 필요하다 • 지역특구 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 각종 지역특구를 조성하는 방안이 있다. 지역특구의 유형은 산업단지를 활용하는 경우와 비산업단지로 조성하는 경우가 있다. 문화산업진흥지구, 지식기반산업집적지구, 소프트웨어진흥단지, 벤처기업육성촉진지구, 신기술창업 집적지역 등 다양한 특구와 관련된 제도가 있다. 지원방안으로는 지자체의 출연·출자, 보조금 지급 등의 금융지원방안이 포함되어 있다. 또한 건폐율 및 용적률 최고한도 허용, 공장설립 등 특례가 있으므로 지정요건, 지정절차, 지원방안을 고려하여 사업성을 확보하기 위한 지역특구 지정에 대비할 필요가 있다. • 지자체 노력 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체가 산업을 유치하고 육성하기 위해서는 인센티브 체계 구축 등 기업유인 전략이 필요하다. 인센티브제도는 토지와 산업 부문으로 구분하여 보는 것이 필요하다. 토지를 대상으로 세제지원, 재정지원, 분양가격 및 조성원가 조정 등을 고려해 볼 수 있다. 산업적 인센티브는 기업유치를 위한 기업운영과 관련된 보조금 및 장려금 지원 등이 있다. 인천시는 고용보조금, 고용장려금, 교육·훈련 보조금, 임차료·임대보조금, 시설보조금, 신증설 기업 보조금 등의 지원체계를 마련하고 있다. 이와 함께 영종 미개발지 개발 시 인센티브를 고민할 필요가 있다. 현재 제시한 가이드라인과 함께 무엇보다 조성원가를 절감할 수 있는 방안을 찾아야 한다.
<ul style="list-style-type: none"> □ 도시첨단산업단지 조성을 통한 기반시설 설치 지원 등 조성원가 절감 방안을 적극 활용할 필요가 있음. □ 문화산업진흥지구, 지식기반산업집적지구 등 지역특구 지정에 대한 대비 필요 □ 지자체 차원업서 산업 육성을 위한 인센티브 체계 구축 등 기업 유치 전략 필요 	