

all ways INCHEON

인천 원도심 역세권 활성화방안 최종 보고서



2025. 12



제 출 문

본 보고서를 『인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역』의
최종보고서로 제출합니다.

2025년 12월

(주)오씨에스도시건축사사무소
인천연구원

목 차

제1장. 계획의 개요	3
1. 배경 및 목적	3
2. 계획의 범위	4
3. 계획의 기대효과	6
4. 계획의 추진경위	6
제2장. 조사 및 분석	11
1. 원도심 역세권 일반현황	11
1) 원도심 도시철도 형성과정	11
2) 원도심 역세권 형성에 따른 도시공간구조 변화	13
3) 원도심 역세권 주요자원 분포현황	15
2. 원도심 역세권 입지특성	19
1) 입지특성 분석범위 및 조사항목 설정	19
2) 역세권 파급여건 조사 및 분석	20
3) 역세권 추진여건 조사 및 분석	25
4) 역세권 쇠퇴여건 조사 및 분석	30
3. 원도심 역세권 기초생활인프라 공급현황	35
1) 기본방향	35
2) 도시철도 노선별 생활SOC 접근성 현황	36
4. 원도심 역세권 기타 인문·사회·생활특성	50
5. 광역도시 역세권 지역특성 비교분석	53

1) 광역도시 대표 역세권 비교	53
2) 서울시-인천시 대표 역세권 비교	55

제3장. 관련계획 및 선진사례 검토 59

1. 상위 및 관련계획 검토	59
1) 제5차 국토종합계획 (2020~2040)	59
2) 제4차 수도권정비계획 (2020~2040)	61
3) 2040년 수도권 광역도시계획(안)	62
4) 제4차 국가철도망 구축계획 (2021~2030)	64
5) 교통 분야 3대 혁신+ 전략 (관계부처 협동_2024.1)	66
6) 2040 인천도시기본계획	70
7) 2030 인천 도시재생전략계획 변경	73
8) 인천 원도심 균형발전계획	78
9) 인천광역시 도시교통정비 기본계획 (2017~2036)	83
10) 제물포 르네상스 마스터플랜	84
11) 인천 원도심 역세권 활성화방안 (인천연구원)	86
2. 인천시 역세권 관련사업 검토	87
3. 선진사례 검토	92
1) 서울시 역세권 활성화사업	92
2) 일본 역세권 고밀복합개발	98
3) 미국 샌프란시스코 트랜스베이 역세권개발	109
4. 검토 종합 및 시사점	111

제4장. 계획의 비전, 목표 및 과제 115

1. 역세권 활성화 과제도출	115
1) 원도심 역세권 문제점 및 잠재력 진단	115
2) 역세권 활성화 중점과제 도출	119
2. 역세권 활성화 비전 및 목표, 추진전략	121
1) 비전 및 목표 설정	121

2) 중점목표별 추진전략	121
3. 역세권 활성화 목표달성방안 검토	123
1) 기본방향	123
2) 공간혁신제도 주요내용	123
3) 역세권 활성화 사업방식 주요내용	125
4. 역세권 유형설정 및 방향성 제시	128
1) 기본방향	128
2) 유형별 방향성 제시	130
 제5장. 활성화구역 제시	 141
1. 역세권 활성화구역 선정	141
1) 역세권 활성화구역 선정방안	141
2) 역세권 종합지표 평가	142
3) 역세권 활성화구역 도출	145
4) 역세권 활성화구역 세부현황 및 과제도출	148
2. 역세권 활성화구역 기본방향	155
1) 계산역세권(근린역세권)	155
2) 작전역세권(거점역세권)	157
3) 부평구청역세권(준거점역세권)	159
4) 부평시장역세권(특화역세권)	161
5) 시민공원역세권(특화역세권)	163
6) 인천시청역세권(거점역세권)	165
7) 문학경기장역세권(특화역세권)	167
3. 전략적 정비 필요 역세권 선정	169
1) 선정개요	169
2) 전략적 정비 필요 역세권 세부현황 및 과제도출	170
3) 전략적 정비 필요 역세권 활성화방안	174
4. 우선순위 평가 및 거점사업 역세권 선정	180
1) 기본방향	180
2) 우선순위 지표별 평가	181

3) 우선순위 종합평가 결과	184
4) 거점(시범)사업추진 역세권 선정	185

제6장. 거점사업 발굴 및 사업화방안 189

1. 사업의 비전 및 목표 설정 189

1) 인천시청역 역세권 거점사업	189
2) 부평구청역 역세권 거점사업	192
3) 작전역 역세권 거점사업	195
4) 서구청역 역세권 거점사업	198

2. 추진전략 수립 및 기본방향 201

1) 인천시청역 역세권 거점사업	201
2) 부평구청역 역세권 거점사업	203
3) 작전역 역세권 거점사업	205
4) 서구청역 역세권 거점사업	207

3. 사업구상(안) 제시 209

1) 인천시청역 역세권 거점사업	209
2) 부평구청역 역세권 거점사업	217
3) 작전역 역세권 거점사업	227
4) 서구청역 역세권 거점사업	235

4. 사업화 방안 제시 251

1) 인천시청역 역세권 거점사업	251
2) 부평구청역 역세권 거점사업	254
3) 작전역 역세권 거점사업	257
4) 서구청역 역세권 거점사업	260

5. 자원조달계획 264

1) 인천시청역 역세권 거점사업	264
2) 부평구청역 역세권 거점사업	268
3) 작전역 역세권 거점사업	268
4) 서구청역 역세권 거점사업	269

제7장. GTX 개통(예정)에 따른 연계사업 검토 273

1. 활성화구역 설정 및 현황 검토	273
1) GTX-B노선 추진현황	273
2) 관련계획 검토	274
3) 활성화구역 현황	276
2. 기본구상(안) 및 가이드라인 설정	277
1) 기본구상(안)	277
2) 가이드라인 설정	280
3. 사업타당성 검토	281
1) 사업수지 검토의 전제	281
2) 총사업비 산정	281
3) 총수입 산정	282
4) 사업수지 산정	282

제8장. 원도심 역세권 활성화 제도개선 검토 285

1. 원도심 역세권 활성화를 위한 제도화	285
1) 제도화 필요성	285
2) 원도심 역세권 활성화사업의 법적 근거	286
2. 역세권 활성화사업 추진을 위한 세부 기준(안)	287
1) 역세권 범위 설정(안)	287
2) 원도심 역세권 활성화사업 대상지 요건(안)	291
3) 사업대상지 신청(안)	295
4) 사업 추진절차(안)	297
5) 용도지역 변경 기준(안)	298
6) 원도심 역세권 활성화사업 용적률 기준(안)	299
7) 공공기여 기준(안)	299
8) 건축계획 기준(안)	303
9) 원도심 역세권 활성화사업 자문단 구성 및 운영방안	303
10) 원도심 역세권 활성화사업 시범사업 운영	304
3. 향후 제도개선 방안 제언	307

1) 신규 조례 제정 및 운영	307
2) 기존 사전협상제도 활용	307

부록1. 원도심 역세권 현황자료집	347
---------------------------------	------------

표 목 차

제1장. 계획의 개요	3
-------------------	---

제2장. 조사 및 분석	11
--------------------	----

[표 2-1] 주요자원 분포 세부현황 -1	16
[표 2-2] 주요자원 분포 세부현황 -2	17
[표 2-3] 주요자원 분포 세부현황 -2	18
[표 2-4] 관련법령 및 조례 등에 따른 역세권의 범위	19
[표 2-5] 인천 원도심 역세권 기초조사 항목	19
[표 2-6] 역세권별 파급여건 세부현황 -1	23
[표 2-7] 역세권별 파급여건 세부현황 -2	24
[표 2-8] 역세권별 추진여건 세부현황 -1	28
[표 2-9] 역세권별 추진여건 세부현황 -2	29
[표 2-10] 역세권별 쇠퇴여건 세부현황 -1	33
[표 2-11] 역세권별 쇠퇴여건 세부현황 -2	34
[표 2-12] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -1	37
[표 2-13] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -2	38
[표 2-14] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -3	39
[표 2-15] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -4	40
[표 2-16] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -5	41
[표 2-17] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -6	42
[표 2-18] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -7	43
[표 2-19] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -8	44
[표 2-20] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -9	45
[표 2-21] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -10	46
[표 2-22] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -11	47
[표 2-23] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -12	48
[표 2-24] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -13	49

[표 2-25] 역세권별 기타 인문·사회·생활특성 세부현황 -1	51
[표 2-26] 역세권별 기타 인문·사회·생활특성 세부현황 -2	52
[표 2-27] 주요 광역도시 수송인원 상위 5개 역세권 세부 지역특성 비교	54

제3장. 관련계획 및 선진사례 검토 59

[표 3-1] 비전 및 목표	64
[표 3-2] 인천광역시 관련사업	64
[표 3-3] GTX-A, B, C 계획내용	66
[표 3-4] GTX-D, E, F 검토내용	66
[표 3-5] 2040년 인천도시기본계획 목표 및 전략	70
[표 3-6] 중심지 위계 특성에 따른 도입기능	71
[표 3-7] 원도심 균형발전전략별 추진방향	78
[표 3-8] 인천역 일원 도시재생사업 주요내용	87
[표 3-9] 부평구청역·부평시장역 일원 도시재생사업 주요내용	87
[표 3-10] 제물포역 일원 도시재생사업 주요내용	88
[표 3-11] 석남역·가정중앙시장역 일원 도시재생사업 주요내용	88
[표 3-12] 인천시 도심 공공주택 복합사업 주요내용	89
[표 3-13] 인천시 도심 공공주택 복합사업 주요내용	90
[표 3-14] 인천시 광역환승센터 주요내용	91
[표 3-15] 용적률 인센티브 세부내용	94
[표 3-16] 도시정비형 재개발 사업요건	94
[표 3-17] 역세권 활성화사업 세부 지정요건	95
[표 3-18] 미아역세권 활성화사업 세부내용	96
[표 3-19] 보라매역세권 활성화사업 세부내용	96
[표 3-20] 공릉역세권 활성화사업 세부내용	97
[표 3-21] 강동역세권 활성화사업 세부내용	97
[표 3-22] 트랜짓센터 세부내용	109

제4장. 계획의 비전, 목표 및 과제 115

[표 4-1] 인천 원도심 도시철도 노선별 역세권 용적률 실현비 현황	116
[표 4-2] 인천 신도시 및 원도심 최근 인구변화율(2020년 기준) 현황	116
[표 4-3] 혁신공간 조성 고밀복합사업 추진사례	120

[표 4-4] 공간혁신구역 관련제도 비교	120
[표 4-5] 원도심 역세권 활성화 중점목표	121
[표 4-6] 관련제도 및 사업방식 개요	123
[표 4-7] 인천시 공간혁신제도 선도사업 후보지(인천역) 지정현황	124
[표 4-8] 역세권 유형설정	128
[표 4-9] 원도심 역세권 공간형태 구분에 따른 공통 가이드라인	131
[표 4-10] 주요 역세권별 기본방향	132
[표 4-11] 주요 역세권별 기본방향	133
[표 4-12] 주요 역세권별 기본방향	134
[표 4-13] 주요 역세권별 기본방향	135
[표 4-14] 주요 역세권별 기본방향	136
[표 4-15] 주요 역세권별 기본방향	137

제5장. 활성화구역 제시 141

[표 2-1] 설문조사 개요	142
[표 2-2] 평가지표 가중치 도출내용	143
[표 2-3] 역세권별 종합평가순위	144
[표 2-4] 계산역세권 거점사업(안) 주요내용	156
[표 2-5] 작전역세권 거점사업(안) 주요내용	158
[표 2-6] 부평구청역세권 거점사업(안) 주요내용	160
[표 2-7] 부평시장역세권 거점사업(안) 주요내용	162
[표 2-8] 시민공원역세권 거점사업(안) 주요내용	164
[표 2-9] 인천시청역세권 거점사업(안) 주요내용	166
[표 2-10] 문학경기장역세권 거점사업(안) 주요내용	168
[표 2-11] 서구청역세권 거점사업(안) 주요내용	175
[표 2-12] 남동구청역세권 거점사업(안) 주요내용	179
[표 5-13] 인천 원도심 역세권 활성화구역 우선순위 평가지표	180
[표 5-14] 인천 원도심 역세권 활성화구역 개발적합성 지표현황	181
[표 5-15] 인천 원도심 역세권 활성화구역 개선시급성 지표현황	182
[표 5-16] 인천 원도심 역세권 활성화구역 성장가능성 지표현황	183
[표 5-17] 인천 원도심 역세권 활성화구역 우선순위 종합평가결과	184
[표 5-18] 거점(시범)사업추진 역세권 선정개요	185

제6장. 거점사업 발굴 및 사업화방안 189

[표 6-1] 최근 10년간 인천광역시 컨벤션 행사 진행 현황	190
[표 6-2] 역세권 총인구 및 가구수 변화현황	193
[표 6-3] 수도권 공공임대주택 공급비율 현황(2021년 기준)	193
[표 6-4] 인천시청역 역세권 거점사업 구역계 설정사유	209
[표 6-5] 근린공원 규모에 따른 개발가능 최대규모 산정	210
[표 6-6] 도시계획조례에 따른 “중심·일반·근린상업지역” 적용시 최대규모	211
[표 6-7] 용도지역 유지시 건축개요 검토	211
[표 6-8] 소극적 개발시 건축물 용도별 규모/비율 검토	212
[표 6-9] 용도지역 상향시 건축개요 검토	212
[표 6-10] 적극적 개발시 건축물 용도별 규모/비율 검토	212
[표 6-11] 인천시청역 역세권 거점사업 건축개요	213
[표 6-12] 부평구청역 역세권 거점사업 구역계 설정사유	217
[표 6-13] 여성가족재단 시설규모(인천여성가족재단 홈페이지 참고)	218
[표 6-14] 도시계획조례에 따른 “중심·일반·근린 상업 및 준주거지역” 적용시 최대규모 산정	219
[표 6-15] 도시계획조례에 따른 주거복합건축물 용적률 적용기준	220
[표 6-16] 고용·자족 중심형 건축개요 검토	220
[표 6-17] 고용·자족 중심형 용도별 규모/비율 검토	220
[표 6-18] 주거·복지 중심형 건축개요 검토	221
[표 6-19] 주거·복지 중심형 용도별 규모/비율 검토	221
[표 6-20] 부평구청역 역세권 거점사업 건축개요	222
[표 6-21] 부평구청역세권 연계사업 건축개요 검토	226
[표 6-22] 작전역 역세권 거점사업 구역계 설정사유	227
[표 6-23] 도시계획조례에 따른 “중심·일반·근린상업·준주거지역” 적용시 최대규모	228
[표 6-24] 고용·자족 중심형 건축개요 검토	229
[표 6-25] 고용·자족 중심형 건축물 용도별 규모/비율 검토	229
[표 6-26] 주거·복지 중심형 건축개요 검토	230
[표 6-27] 주거·복지 중심형 건축물 용도별 규모/비율 검토	230
[표 6-28] 작전역 역세권 거점사업 건축개요	231
[표 6-29] 서구청 역세권 거점사업 구역계 설정사유	235
[표 6-30] 도시계획조례에 따른 “제2종·제3종·준주거지역 및 일반상업지역” 적용시 최대규모	236
[표 6-31] 도시계획조례에 따른 주거복합건축물 용적률 적용기준	236
[표 6-32] 준주거지역 적용시 건축개요 검토	237
[표 6-33] 준주거지역 적용시 건축물용도별 규모/비율 검토	237

[표 6-34] 제3종일반주거지역 적용시 건축개요 검토	238
[표 6-35] 제3종일반주거지역 적용시 건축물용도별 규모/비율 검토	238
[표 6-36] 대안별 검토 종합	239
[표 6-37] 서구청역 역세권 거점사업 건축개요	240
[표 6-38] 청년주거복합타운(소방서부지) 건축개요	249
[표 6-39] 인천시청 역세권 거점사업 사업방식 비교	251
[표 6-40] 인천시청 역세권 거점사업 총사업비	252
[표 6-41] 인천시청 역세권 거점사업 연간수입	253
[표 6-42] 인천시청 역세권 거점사업 사업수지	253
[표 6-43] 부평구청역 역세권 거점사업 총사업비	255
[표 6-44] 부평구청역 역세권 거점사업 연간수입	256
[표 6-45] 부평구청역 역세권 거점사업 사업수지	256
[표 6-46] 작전역 역세권 거점사업 총사업비	258
[표 6-47] 작전역 역세권 거점사업 총수입	259
[표 6-48] 작전역 역세권 거점사업 사업성	259
[표 6-49] 서구청 역세권 거점사업 사업방식 비교	260
[표 6-50] 서구청 역세권 거점사업 총사업비	262
[표 6-51] 서구청 역세권 거점사업 총수입	263
[표 6-52] 서구청 역세권 거점사업 사업수지	263
[표 6-53] 인천시청 역세권 노후주거지 사업개요	264
[표 6-54] 인천시청 역세권 노후주거지 총사업비 산정	265
[표 6-55] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 총수입 산정	265
[표 6-56] 인천시청 역세권 노후주거지 사업수지	266
[표 6-57] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 사업개요	266
[표 6-58] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 총사업비 산정	267
[표 6-59] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 총수입 산정	267
[표 6-60] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 사업수지 분석	267
[표 6-61] 작전역 역세권 재원조달방안	268
[표 6-62] 서구청역 역세권 재원조달방안	269

제7장. GTX 개통(예정)에 따른 연계사업 검토 273

[표 7-1] GTX 주요 환승센터 20개소	274
[표 7-2] 인천시청역 환승센터 시범사업 사업개요	274
[표 7-3] 인천시청역 GTX-B 복합환승센터 계획	275

[표 7-4] 인천시청역 설계 개요 및 조성예시 이미지	275
[표 7-5] GTX연계사업_건축개요	277
[표 7-6] GTX연계사업_총사업비 산정	281
[표 7-7] GTX연계사업_총수입 산정(연간)	282
[표 7-8] GTX연계사업_사업수지 산정	282

제8장. 원도심 역세권 활성화 제도개선 검토 261

[표 8-1] 관련 법 및 조례에서 정의한 역세권 범위	263
[표 8-2] 역세권 기준 비교	265
[표 8-3] 역세권 활성화사업 대상지 예시	268
[표 8-4] 원도심 역세권 활성화사업 제안서 작성기준 예	272
[표 8-5] 중심지 체계에 따른 최대 용도지역 변경 범위	274
[표 8-6] 원도심 역세권 활성화사업에서의 공공기여율	276
[표 8-7] 별도 조례 제정 시 조례 항목(예)	283
[표 8-8] 별도 조례 제정 시 운영기준 항목(예)	283
[표 8-9] 별도 조례 미제정 시 운영기준 항목(예)	284

그림 목 차

제1장. 계획의 개요 3

[그림 1-1] 계획의 배경 및 목적	3
[그림 1-2] 인천 원도심 역 64개소 위치도	4
[그림 1-3] 계획수립 프로세스	5
[그림 1-4] 계획의 필요성 및 기대효과	6
[그림 1-5] 주요 보고 및 자문회의 등 세부 추진경위	6
[그림 1-6] 착수보고회 개최사진	7
[그림 1-7] 제1차 중간보고회 개최사진	7
[그림 1-8] 정례 실무회의 개최사진	7
[그림 1-9] 해외 전문가 자문회의 개최사진	7
[그림 1-10] 제2차 중간보고회 개최사진	7
[그림 1-11] 관계부서 통합 업무회의 개최사진	7
[그림 1-12] 제3차 중간보고회 개최사진	7
[그림 1-13] 최종보고회 개최사진	7

제2장. 조사 및 분석 11

[그림 2-1] 인천시 도시철도 개통연혁	12
[그림 2-2] 인천시 원도심 역세권 형성에 따른 도시공간구조 변화과정	14
[그림 2-3] 노선별 주요자원 분포현황	15
[그림 2-4] 인천시 원도심 역세권 유형별 주요자원 분포현황도	15
[그림 2-5] 노선별 도시철도 이용인원 평균규모	20
[그림 2-6] 도시철도 이용인원이 많은 원도심 5개 역	20
[그림 2-7] 원도심 도시철도 이용인원 총괄 현황도	20
[그림 2-8] 노선별 역세권 유동인구 평균규모	21
[그림 2-9] 유동인구가 많은 원도심 5개 역세권	21
[그림 2-10] 원도심 역세권 유동인구 총괄 현황도	21
[그림 2-11] 노선별 역세권 배후인구 평균규모	22

[그림 2-12] 배후인구가 많은 5개 원도심 역세권	22
[그림 2-13] 원도심 역세권 배후인구 총괄 현황도	22
[그림 2-14] 노선별 역세권 평균 공시지가비율	25
[그림 2-15] 평균 공시지가비율이 낮은 5개 원도심 역세권	25
[그림 2-16] 원도심 역세권 평균 공시지가비율 총괄 현황도	25
[그림 2-17] 노선별 역세권 평균 국공유지 면적비율	26
[그림 2-18] 국공유지 면적비율이 높은 5개 원도심 역세권	26
[그림 2-19] 원도심 역세권 국공유지 면적비율 총괄 현황도	26
[그림 2-20] 노선별 역세권 평균 용적률 실현비율	27
[그림 2-21] 용적률 실현비율이 낮은 5개 원도심 역세권	27
[그림 2-22] 원도심 역세권 용적률 실현비율 총괄 현황도	27
[그림 2-23] 노선별 역세권 평균 인구변화율	30
[그림 2-24] 인구감소율이 높은 5개 원도심 역세권	30
[그림 2-25] 원도심 역세권 인구변화율 총괄 현황도	30
[그림 2-26] 노선별 역세권 평균 사업체 변화율	31
[그림 2-27] 사업체 증가율이 낮은 5개 원도심 역세권	31
[그림 2-28] 원도심 역세권 사업체변화율 총괄 현황도	31
[그림 2-29] 노선별 역세권 평균 노후건축비율	32
[그림 2-30] 노후건축비율이 높은 5개 원도심 역세권	32
[그림 2-31] 원도심 역세권 노후건축비율 총괄 현황도	32
[그림 2-32] 유형별 생활SOC 접근성 현황도 예시_부평역세권	35
[그림 2-33] 유형별 생활SOC 접근성 현황_경인선	36
[그림 2-34] 유형별 생활SOC 접근성 현황_인천1호선	36
[그림 2-35] 유형별 생활SOC 접근성 현황_인천2호선	36
[그림 2-36] 유형별 생활SOC 접근성 현황_서울7호선	36
[그림 2-37] 유형별 생활SOC 접근성 현황_수인선	36
[그림 2-38] 노선별 역세권 청년·고령인구비중	50
[그림 2-39] 노선별 역세권 상권구매력 수준	50
[그림 2-40] 노선별 역세권 공동주택 거주비율	50
[그림 2-41] 노선별 역세권 주요시설 개소수	50
[그림 2-42] 주요 광역도시 수송인원 상위 5개 역세권 위상비교	53
[그림 2-43] 서울시-인천시 수송인원 상위 5개 역세권 위상비교	55

제3장. 관련계획 및 선진사례 검토 59

[그림 3-1] 계획의 기초 : 비전, 목표, 전략	59
[그림 3-2] 기본방향	61
[그림 3-3] 발전목표별 핵심과제	62
[그림 3-4] 생활권1.5 계획구상도	63
[그림 3-5] 4차 국가철도망구축계획 계획도(수도권)	65
[그림 3-6] GTX 노선계획(안)도	67
[그림 3-7] UAM 수도권 실증 노선	69
[그림 3-8] 2040년 인천도시기본계획 미래상	70
[그림 3-9] 입체복합개발 가능역 예시	71
[그림 3-10] 도심항공교통 계획(안)	72
[그림 3-11] 복합환승센터 계획(안)	72
[그림 3-12] 철도망 구축계획(안)	72
[그림 3-13] 비전 및 목표, 추진전략	73
[그림 3-14] 중부재생권 기본구상	74
[그림 3-15] 남부재생권 기본구상	75
[그림 3-16] 동북재생권 기본구상	76
[그림 3-17] 서북재생권 기본구상	77
[그림 3-18] 원도심 균형발전계획의 비전과 목표	78
[그림 3-19] 중부생활권 종합사업구상	79
[그림 3-20] 남부생활권 종합사업구상	80
[그림 3-21] 동북생활권 종합사업구상	81
[그림 3-22] 서북생활권 종합사업구상	82
[그림 3-23] 비전 및 목표	83
[그림 3-24] 비전 및 목표, 12개 추진과제	84
[그림 3-25] 인천역 복합개발 조감도 및 특화계획(안)	85
[그림 3-26] 동인천역 복합개발 조감도 및 특화계획(안)	85
[그림 3-27] 인천시청역 환승센터 배치계획(안)	91
[그림 3-28] 인천시청역 환승센터 종단면도(안)	91
[그림 3-29] 부평역 환승센터 배치계획(안)	91
[그림 3-30] 부평역 환승센터 종단면도(안)	91
[그림 3-31] 서울시 역세권 활성화사업 제도개념	92
[그림 3-32] 서울시 역세권 활성화사업 역세권 등의 범위 및 유형	93
[그림 3-33] 역세권 용도지역 상향 예시	93
[그림 3-34] 간선도로변 용도지역 상향 예시	93
[그림 3-35] 지역주택조합 동의요건 강화 내용	94

[그림 3-36] 투기방지대책 수립 내용	94
[그림 3-37] 롯폰기 힐스 모리타워	98
[그림 3-38] 롯폰기 힐스 레지던스 빌딩	98
[그림 3-39] 롯폰기 힐스 교통처리	98
[그림 3-40] 롯폰기 힐스 아레나	98
[그림 3-41] 도라노몬힐즈 층별 용도	99
[그림 3-42] 도라노몬힐즈 비즈니스타워(좌), 모리타워(우)	99
[그림 3-43] 도라노몬힐즈 상부 보행데크	99
[그림 3-44] 후타코타마가와 라이즈 개념도	100
[그림 3-45] 후타코타마가와 라이즈 전경	100
[그림 3-46] 후타코타마가와 라이즈 리본 스트리트	100
[그림 3-47] 시부야역 어반 코어 개념도	101
[그림 3-48] 시부야역 스크램블 스퀘어(우)	101
[그림 3-49] 시부야역 미야시타 파크	101
[그림 3-50] 신주쿠 바스타 단면도	102
[그림 3-51] 신주쿠 바스타 전경	102
[그림 3-52] 타카시마야 타임스퀘어 (신주쿠역 연결 상업시설)	102
[그림 3-53] 오다이바 선착장	103
[그림 3-54] 다이바역 내부	103
[그림 3-55] 다이바시티(상업시설)	103
[그림 3-56] 다이바역 연결 보행데크	103
[그림 3-57] 오다이바 해변공원	103
[그림 3-58] 랜드마크(후지TV)	103
[그림 3-59] 신요코하마역 교통광장 변화	104
[그림 3-60] 신요코하마역 전경	104
[그림 3-61] 신요코하마역 원형보행데크	104
[그림 3-62] 미나토미라이 스테이션 코어 단면도	105
[그림 3-63] 미나토미라이 퀸즈스퀘어 전경	105
[그림 3-64] 미나토미라이 랜드마크타워	105
[그림 3-65] 마루노우치역사 전경	106
[그림 3-66] 마루노우치역사 인근 고밀 재개발(개발권 이양)	106
[그림 3-67] 마루노우치 교통광장	106
[그림 3-68] 긴자선 환승통로 콘코스	107
[그림 3-69] 히바야선 환승통로 심볼 조명	107
[그림 3-70] 히바야선 환승통로 콘코스	107

[그림 3-71] 마루오누치선 환승 개찰구	107
[그림 3-72] 롯폰기이초메 이즈미가든 및 어반 코리더 조성개념	108
[그림 3-73] 이즈미가든 빌딩	108
[그림 3-74] 롯폰기 아크힐즈 보행통로	108
[그림 3-75] 트랜스베이 역세권개발구역 밀도계획	110
[그림 3-76] 트랜짓센터 옥상정원과 주변 녹지 네트워크	110

제4장. 계획의 비전, 목표 및 과제 115

[그림 4-1] 운연역세권(인천2호선) 토지이용현황	115
[그림 4-2] 동인천역세권(경인선) 공간구조 현황	115
[그림 4-3] 대형유통시설 (ex스타필드)	116
[그림 4-4] 역세권 지식산업센터	116
[그림 4-5] 역세권 도심숙박시설	116
[그림 4-6] GTX 신규노선 추진(안)	117
[그림 4-7] 연도별 인천시 수단 통행량	117
[그림 4-8] 부평역 환승시설 조성(안)	118
[그림 4-9] 인천시청역 환승시설 조성(안)	118
[그림 4-10] 제물포역세권 도심공공주택복합사업 조성(안)	118
[그림 4-11] 인천역세권 내항 1.8부도 재개발사업 조성(안)	118
[그림 4-12] 인천시청역세권 중앙공원	119
[그림 4-13] 부평구청역세권 여성가족재단	119
[그림 4-14] 작전역세권 공영주차장	119
[그림 4-15] 주요도시 대표 역세권 입지특성 비교	119
[그림 4-16] 서울시-인천시 수송인원 상위 5개 역세권 비교	119
[그림 4-17] 고밀입체복합화	122
[그림 4-18] 생활SOC 복합주거	122
[그림 4-19] 입체보행 및 환승서비스	122
[그림 4-20] 철도지하화 통합개발 추진체계	126
[그림 4-21] 도심복합개발사업 추진절차	127
[그림 4-22] 원도심 역세권 유형설정 기준	128
[그림 4-23] 원도심 역세권 유형구분 총괄도	129
[그림 4-24] 원도심 역세권 공간형태 구분에 따른 공간구성방안 예시	130
[그림 4-25] 일자형 역세권 공간구성예시	131

[그림 4-26] T자형 역세권 공간구성예시	131
[그림 4-27] 십자형 역세권 공간구성예시	131
[그림 4-28] 철도부지 통합 고밀복합개발사업 예시	132
[그림 4-29] 역세권 저이용기반시설 입체복합개발사업 예시	133
[그림 4-30] 역세권 가로활성화 복합개발사업 예시	134
[그림 4-31] 노후산단 내 유휴부지 활용 도시재생혁신지구사업 예시	135
[그림 4-32] 역세권 특화거점활용 복합개발사업 예시	136
[그림 4-33] 기존 정비사업 연계 소규모 개발사업 예시	137

제5장. 활성화구역 제시 141

[그림 5-1] 역세권 활성화구역 선정 단계별 프로세스	141
[그림 5-2] 설문조사 응답자 기초현황	142
[그림 5-3] 인천터미널역세권 국.공유지 분포현황	145
[그림 5-4] 부평구청역세권 국.공유지 분포현황	145
[그림 5-5] 예술회관 역세권 국.공유지 분포현황	145
[그림 5-6] 계산역세권 국.공유지 분포현황	145
[그림 5-7] 시민공원역세권 국.공유지 분포현황	145
[그림 5-8] 부평시장역세권 국.공유지 분포현황	145
[그림 5-9] 간석오거리역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-10] 인천시청역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-11] 문학경기장역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-12] 문학경기장역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-13] 인천논현역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-14] 작전역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-15] 계양역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-16] 석바위시장역세권 국.공유지 분포현황	146
[그림 5-17] 인천 원도심 역세권 활성화구역 총괄도	147
[그림 5-18] 계산역세권 활성화구상도	155
[그림 5-19] 계산역세권 거점사업(안) 조성예시도	156
[그림 5-20] 작전역세권 활성화구상도	157
[그림 5-21] 작전역세권 거점사업(안) 조성예시도	158
[그림 5-22] 부평구청역세권 활성화구상도	159
[그림 5-23] 부평구청역세권 거점사업(안) 조성예시도	160
[그림 5-24] 부평시장역세권 활성화구상도	161

[그림 5-25] 부평시장역세권 거점사업(안) 조성예시도	162
[그림 5-26] 시민공원역세권 활성화구상도	163
[그림 5-27] 시민공원역세권 거점사업(안) 조성예시도	164
[그림 5-28] 인천시청역세권 활성화구상도	165
[그림 5-29] 인천시청역세권 거점사업(안) 조성예시도	166
[그림 5-30] 문학경기장역세권 활성화구상도	167
[그림 5-31] 문학경기장역세권 거점사업(안) 조성예시도	168
[그림 5-32] 인천 원도심 전략적 정비 필요 역세권 총괄도	169
[그림 5-33] 서구청역세권 활성화구상도	174
[그림 5-34] 서구청역세권 거점사업(안) 조성예시도	175
[그림 5-35] 석남역세권 활성화구상도	176
[그림 5-36] 송도역세권 활성화구상도	177
[그림 5-37] 남동구청역세권 활성화구상도	178
[그림 5-38] 남동구청역세권 거점사업(안) 조성예시도	179
[그림 5-39] 역세권 활성화구역 우선순위 평가방안	180
[그림 5-40] 거점(시범)사업추진 역세권 총괄 위치도	185

제6장. 거점사업 발굴 및 사업화방안 189

[그림 6-1] 인천시청역 역세권 지역현황 및 현황사진	189
[그림 6-2] 인천광역시 내 MICE 시설 입지현황	191
[그림 6-3] 인천시청역 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합	191
[그림 6-4] 인천시청역 역세권 사업 비전 및 목표	191
[그림 6-5] 부평구청역 역세권 지역현황 및 현황사진	192
[그림 6-6] 2025.9. 7. 주택공급 확대방안 주요내용	194
[그림 6-7] 부평구청역 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합	194
[그림 6-8] 부평구청역 역세권 사업 비전 및 목표	194
[그림 6-9] 작전역 역세권 지역현황 및 현황사진	195
[그림 6-10] 작전역세권 일원 정비사업 추진현황	196
[그림 6-11] 인천광역시 i + dream 정책	197
[그림 6-12] 작전역 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합	197
[그림 6-13] 작전 역세권 사업 비전 및 목표	197
[그림 6-14] 서구청역 역세권 지역현황 및 현황사진	198
[그림 6-15] 공무원1인당 주민수 및 서구 인구수	199
[그림 6-16] 인천광역시 서구 구정방침	200

[그림 6-17] 서구청 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합	200
[그림 6-18] 서구청 역세권 사업 비전 및 목표	200
[그림 6-19] 인천시청역 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도	202
[그림 6-20] 부평구청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도	204
[그림 6-21] 작전 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도	206
[그림 6-22] 서구청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도	208
[그림 6-23] 소극적 개발시 및 적극적 개발시 건축물 3D_Mass 검토	213
[그림 6-24] 인천시청역 역세권 거점사업 배치도(안)	214
[그림 6-25] 인천시청역 역세권 거점사업 조감도	215
[그림 6-26] 인천시청역 역세권 연계사업_토지이용계획(안)	216
[그림 6-27] 고용·자족 중심형 및 주거·복지 중심형 등 대안별 건축물 3D_Mass 검토	221
[그림 6-28] 부평구청역 역세권 거점사업 배치도(안)	223
[그림 6-29] 부평구청역 역세권 거점사업 투시도	224
[그림 6-30] 부평구청역 역세권 거점사업 조감도	224
[그림 6-31] 부평구청역 역세권 연계사업 배치도	225
[그림 6-32] 부평구청역 역세권 연계사업 3D_Study	226
[그림 6-33] 고용·자족 중심형 및 주거·복지 중심형 등 대안별 건축물 3D_Mass 검토	231
[그림 6-34] 작전역 역세권 거점사업 배치도(안)	232
[그림 6-35] 작전역 역세권 동선체계도	233
[그림 6-36] 작전역 역세권 단계별 입체환승체계 단면개념	233
[그림 6-37] 작전역 역세권 거점사업 투시도	234
[그림 6-38] 작전역 역세권 거점사업 조감도	234
[그림 6-39] 준주거지역 및 제3종일반주거지역 적용시 건축물 3D_Mass 검토	238
[그림 6-40] 서구청역 역세권 거점사업 배치도(안)	241
[그림 6-41] 서구청 역세권 거점사업 조감도	242
[그림 6-42] 서구 원도심 여건분석 종합	243
[그림 6-43] 서구 원도심 광역네트워크 공간구조도(안)	244
[그림 6-44] 서구청역 역세권 활성화구역 공간구조도(안)	244
[그림 6-45] 서구 원도심 선순환 체계 구축 방향	245
[그림 6-46] 서구 원도심 선순환 체계 로드맵	245
[그림 6-47] M스퀘어 연계 방안	246
[그림 6-47] M스퀘어 조성 예시	246
[그림 6-49] 인천대 및 인하대-인천테크노파크-인천시 협력체계	247
[그림 6-50] RISE허브센터 조성 예시	247
[그림 6-51] 스타디움 공연 사례	248

[그림 6-52] 아시아드주경기장 활용 방안 예시	248
[그림 6-53] 청년주거복합타운 조성 예시	249
[그림 6-54] 아시아드넥스스밸리 비전 및 전략	250
[그림 6-55] 아시아드넥스스밸리 공간구조구상(안)	250
[그림 6-56] 노후 공공청사 복합개발 사업구조	254
[그림 6-57] 서구청 역세권 노후 공공청사 복합개발시 사업구조	261
[그림 6-58] 노후주거지역 개발 시나리오 1 : 분리개발시	264
[그림 6-59] 노후주거지역 개발 시나리오 2 : 통합개발시	264
[그림 6-60] 노후주거지역 사업구분도	265
[그림 6-61] 재정지원비용 및 유지보수비 시나리오	268

제7장. GTX 개통(예정)에 따른 연계사업 검토 273

[그림 7-1] GTX-B 노선도	273
[그림 7-2] 인천시청역 환승센터 시범사업 구상(안)	274
[그림 7-3] 활성화구역(인천시청역 역세권) 지역현황 및 현황사진	276
[그림 7-4] GTX연계사업_배치도(안)	278
[그림 7-5] GTX연계사업_평면계획	279
[그림 7-6] GTX연계사업_단면계획	279
[그림 7-7] GTX연계사업_조감도	280

제8장. 원도심 역세권 활성화 제도개선 검토 285

[그림 8-1] 원도심 역세권 범위(안)	288
[그림 8-2] 역세권 기준 및 거리 개념도	289
[그림 8-3] 원도심 역세권 범위 비교	290
[그림 8-4] 원도심 역세권 활성화사업 대상지 예시	292
[그림 8-5] 용도지역 조정 개념도	298
[그림 8-6] 중심지 체계에 따른 용도지역 변경 예시	299
[그림 8-7] 공공시설등 설치비용 납부	302
[그림 8-8] 공공기여 방식	302
[그림 8-9] 시범사업 추진 예시	305

01

계획의 개요

1. 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 계획의 기대효과
4. 계획의 추진경위

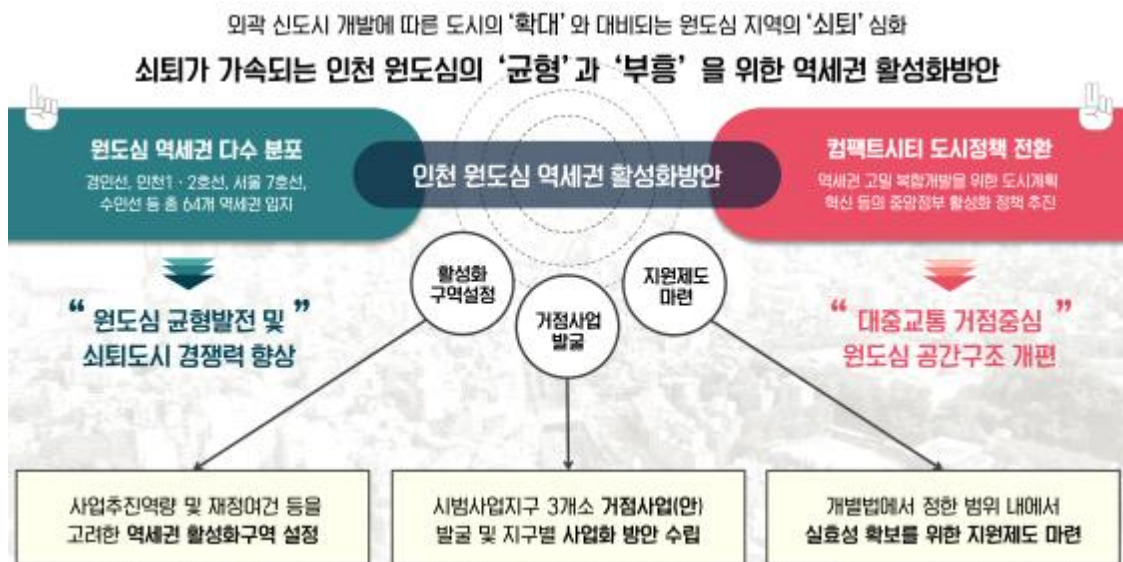
제1장

계획의 개요

1. 배경 및 목적

원도심 내 성장 잠재력이 높은 역세권 발굴 및 균형발전 촉진을 위한 활성화방안 마련

- 인천 원도심 전역에 경인선, 인천1호선 등 여러 철도 노선이 존재하고 잠재력이 높은 공간이지만, 도로 등 기반시설이 부족하고 노후화되어 쇠퇴가 가속화됨에 따라 원도심 균형발전 및 활성화를 위한 역세권 활성화방안 마련
- 역세권 및 주변 쇠퇴하는 인천 원도심의 부흥을 위하여 지역적 여건 및 특성에 맞는 비전·목표·추진 전략을 제시함으로써 원도심 균형발전과 도시경쟁력 제고, 시민 삶의 질 향상에 이바지하기 위한 「인천 원도심 역세권 활성화」 기본구상안 제시 필요
- 원도심 활성화와 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 지역자산 등을 조사·발굴하고 사업 효과를 극대화하기 위해 지역 활성화를 위한 역세권 활성화구역 제시와 거점사업 마련 등의 전략적 계획 수립
- 원도심 역세권별 입지여건 및 계획의 목표, 특성에 맞는 지속가능한 민간투자사업 유도과 지원제도의 실효성 확보를 위한 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴



[그림 1-1] 계획의 배경 및 목적

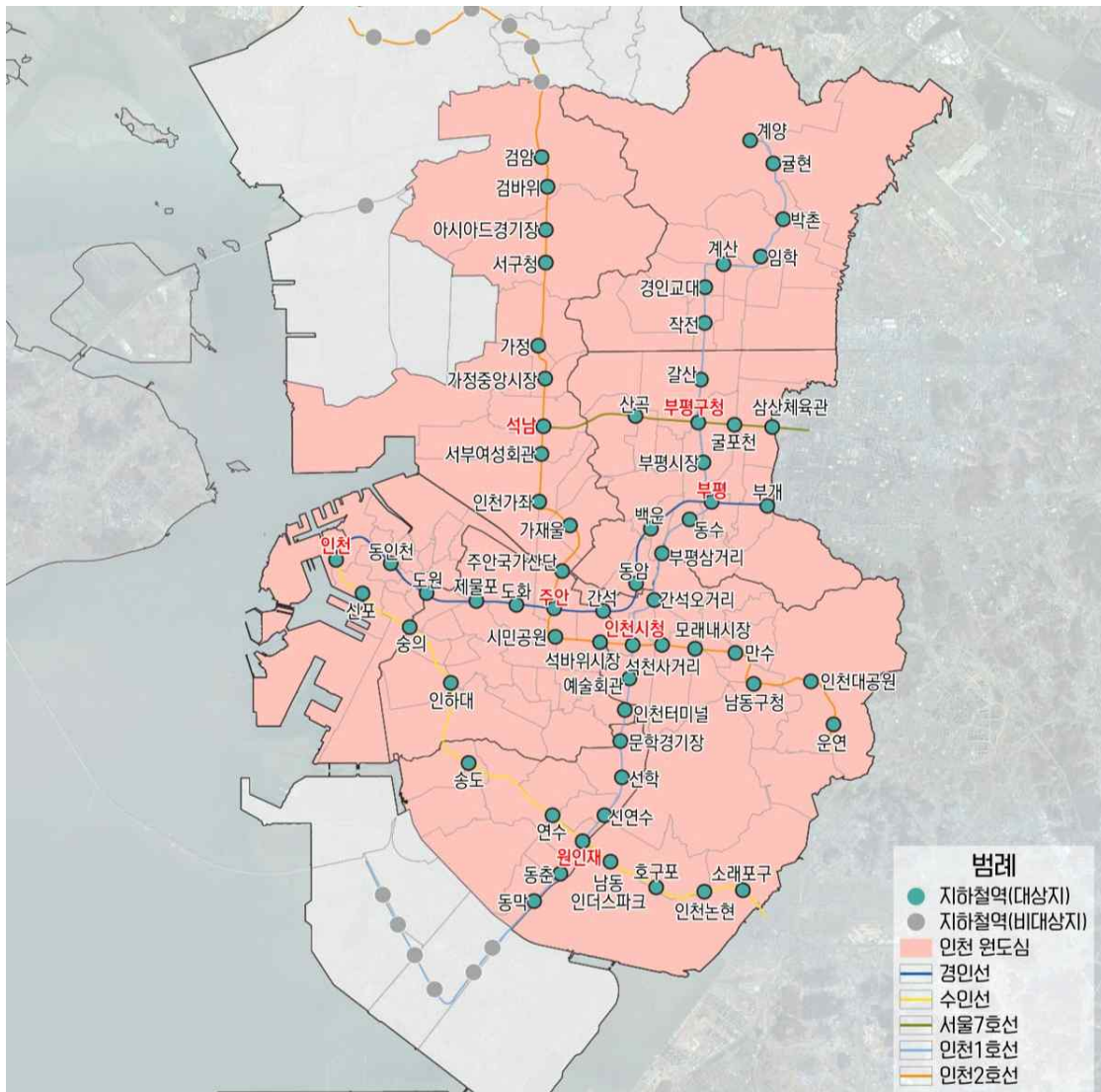
2. 계획의 범위

① 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년 / 목표연도 2030년

② 공간적 범위

- 인천광역시 원도심 역세권 지역 (도시지역, IFEZ와 아라뱃길 기준 북부지역 제외)
 - 1차 공간적 범위 : 인천 원도심 역세권 64개소 (45.43km²)
 - 2차 공간적 범위 : 거점(시범)사업지구 4개소



[그림 1-2] 인천 원도심 역 64개소 위치도

③ 내용적 범위

■ 인천 원도심 역세권 64개소 조사·분석을 통한 활성화구역 설정 및 사업화방안 수립

- 현황조사 및 분석, 관련계획 및 선진사례 검토
 - 역세권의 지리적·물리적·사회적·문화적 및 경제적 특성에 대한 현황 및 쇠퇴도 분석 포함
 - 계획에 영향을 주는 원도심균형발전계획, 도시재생전략계획, 광역도시계획, 도시기본계획 등 개별법에 의한 각종 관련계획의 검토, 국내·외 선진사례를 조사하여 분석 및 검토 포함
- 계획의 비전 및 목표, 과제 도출
 - 여건분석, 관련계획 등을 종합적으로 검토·분석하여 계획의 비전 및 목표 제시
 - 비전 및 목표달성을 위한 핵심과제를 중심으로 활성화 유형구분과 유형별 방향성 제시
- 원도심 역세권 활성화구역 제시
 - 도입기능, 사업추진역량 및 재정여건 등을 고려한 적정 활성화구역 제시
 - 구역별 여건에 부합하는 활성화구역의 기본방향과 유형 제시 및 우선순위 설정
- 활성화구역 특성에 맞는 거점(시범)사업 발굴 및 사업화방안 수립
 - 사업의 비전 및 목표, 추진전략 설정, 거점시설 및 지역자원과 연계된 체계적인 구상(안) 작성
 - 사업구역별로 최적의 사업방식을 도출하고 다양한 개발방식과 재원조달방식 제시
- 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴 및 기술협의 등
 - 지원제도의 실효성 확보를 위해 개별법에서 정한 범위 내에서 지원제도 적용방안 검토



[그림 1-3] 계획수립 프로세스

3. 계획의 기대효과

■ 제물포 르네상스, 글로벌 TOP10시티 연계 원도심 역세권 성장동력 확산과 균형발전 실현

- 인천 원도심 역세권을 대상으로 역세권 활성화구역 설정 및 거점사업 발굴, 지자체 차원의 지원방안 구축을 통해 인천 중구·동구 원도심 활성화를 위한 제물포 르네상스 마스터플랜과 인천시 전역을 대상으로 글로벌 전략산업 육성과 추진기반 구축을 위한 글로벌TOP10시티 프로젝트와 연계하여 원도심 전역의 역세권을 중심으로 하는 신성장동력 확산과 균형발전 실현 가능



[그림 1-4] 계획의 필요성 및 기대효과

4. 계획의 추진경위

■ 실무회의 정례화 및 전문가 자문 등에 따른 신속한 점검과 조치를 거쳐 보고 및 협의 진행

- 2023.07.13 : 착수보고회 개최 _과업수행개요 및 과업수행내용에 관한 사항
- 2023.09.06 : 외부 전문가 자문회의 _원도심 역세권 활성화구역 설정을 위한 지표선정 및 평가, 과제도출 등에 관한 사항
- 2023.10.10 : 제1차 중간보고회 개최 _원도심 역세권 활성화구역 후보지 도출에 관한 사항
- 2023.11.15 : 해외 전문가 자문회의 _일본 역세권 개발방향 및 인천 원도심 역세권 벤치마킹에 관한 사항
- 2024.02.16 : 제2차 중간보고회 개최 _원도심 역세권 활성화구역별 기본방향 및 거점(시범)사업 기본구상에 관한 사항
- 2024.02.23 : 부시장 업무보고 _원도심 역세권 활성화구역별 기본방향 및 거점(시범)사업 기본구상에 관한 사항
- 2024.07.24 : 관계부서 통합 업무회의 _원도심 역세권 활성화조례 및 운영기준(안) 주요내용에 관한 사항
- 2024.11.25 : 제3차 중간보고회 개최 _원도심 역세권 거점(시범)사업 사업화 방안에 관한 사항
- 2025.06.25 : 부시장 업무보고 _작전 역세권 도시재생 혁신지구(후보지) 기본구상에 관한 사항
- 2025.06.30 : 서구청장 업무보고 _서구청 역세권 거점사업에 관한 사항
- 2025.09.03 : 부시장 업무보고 _거점(시범)사업 개발구상 및 향후 추진방안에 관한 사항
- 2025.09.15 : 최종보고회 개최 _과업수행개요 및 과업수행내용에 관한 사항

[그림 1-5] 주요 보고 및 자문회의 등 세부 추진경위



[그림 1-6] 착수보고회 개최사진



[그림 1-7] 제1차 중간보고회 개최사진



[그림 1-8] 정례 실무회의 개최사진



[그림 1-9] 해외 전문가 자문회의 개최사진



[그림 1-10] 제2차 중간보고회 개최사진



[그림 1-11] 관계부서 통합 업무회의 개최사진



[그림 1-12] 제3차 중간보고회 개최사진



[그림 1-13] 최종보고회 개최사진

02

조사 및 분석

1. 원도심 역세권 일반현황
2. 원도심 역세권 입지특성
3. 원도심 역세권 기초생활인프라 공급현황
4. 원도심 역세권 기타 인문.사회.생활특성
5. 광역도시 역세권 지역특성 비교분석

제2장

조사 및 분석

1. 원도심 역세권 일반현황

1) 원도심 도시철도 형성과정

■ 초기 철도기반 형성기 (1980년대 이전)

- 1899년 경인선 개통
 - 조선 최초의 철도로서 노량진~제물포 구간 개통 이후 서울역~인천역으로 연장
 - 인천항과 서울을 연결하며 인천의 근대화와 물류기지 역할 강화
- 1974년 경인선 전철화 및 수도권 전철 1호선으로 통합
 - 서울~인천 간 급행·완행 체계 도입으로 출퇴근 통근 중심선으로 기능 강화
 - 동인천역, 부평역 등은 수도권 핵심 환승역으로 자리매김

■ 도시철도 기반 구축기 (1990년대 ~ 2000년대)

- 1999년 인천 도시철도 1호선 개통
 - 계양~동막 구간 약 23.2km의 인천시 최초의 지하철 노선 개통
 - 부평구, 미추홀구, 연수구등 인천 주요지역 내부를 남북으로 연결하고 서울 도시철도(경인선)과 환승체계 구축 → 구월동, 예술회관, 인천터미널역 등은 중심 상업지구로 성장
- 2009년 도시철도 1호선(동막~송도달빛축제공원) 연장 개통
 - 송도국제도시 개발과 함께 연계된 연장사업으로 신도시와 구도심간 연결기능 확보

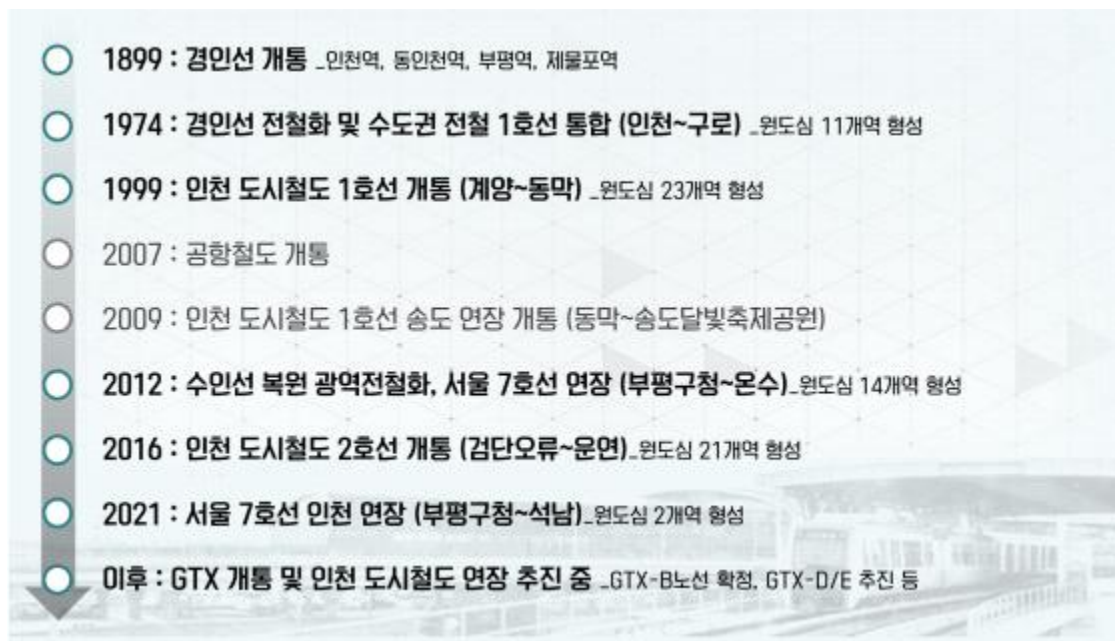
■ 광역연계 및 신노선 확대기 (2000년대 ~ 2010년대)

- 2007년 공항철도 운행 시작
 - 인천국제공항~서울역 연결로 공항접근성 강화 및 청라, 영종지역으로 도시확장 기반 조성

- 2012년 수인선 복원 및 통합을 통한 광역 전철화
 - 인천역~수원역으로 연결하여 경기 남부와의 연계기능 강화
- 2016년 인천 도시철도 2호선 개통 (검단오류~운연 약 29.1km)
 - 검단서구~남동구 남북연결 및 미연결 지역 교통권 확장
 - 경인선, 인천1호선, 수인선 등과 환승체계 구축

Ⅰ 도시철도·광역철도 통합 확장기 (2020년대 ~ 현재)

- 2021년 서울 7호선 인천 연장 (부평구청~석남)
 - 인천 북서부 지역과 서울 간 직접연결, 향후 청라국제도시까지 연장 예정
- 경인선 개통 이후 인천1·2호선, 수인선, 서울7호선 확충으로 원도심 내 5개 노선 총 64개 역 형성
- 향후 수도권 광역철도(GTX), 인천 도시철도 추가 연장 등 광역복합 교통망 통합 확충 추진 중



[그림 2-1] 인천시 도시철도 개통연혁

2) 원도심 역세권 형성에 따른 도시공간구조 변화

■ 도시철도 형성 전 : 중심지 집중형 공간구조 형성

- 도시공간구조는 과거 중구, 동구, 남구(현 미추홀구) 중심의 단핵구조 형성
 - 인천항·인천역, 남동산단, 주안산단 중심의 수도권 외곽 배후도시 기능 수행
- 주요 교통망은 도로와 일반철도 중심 (경인선, 도로망 의존)

■ 도시철도 1호선 도입 이후 : 선형축 발달 및 지역 중심 이중화

- 1호선 개통 이후 계양, 송도 축 중심으로 도시기능 확산
- 신도시 개발, 원도심 역세권 형성 등을 통한 다핵적 공간구조로 이행 시작
 - 부평, 주안 : 부평시장, 부평구청역 중심 상권 재편, 재개발 추진 등
 - 예술회관, 구월 : 행정타운 형성, 상업업무기능 집중, 신 CBD 형성

■ 도시철도 2호선 도입 이후 : 종단축 확장 및 개발소외지역 연결

- 2호선은 검단, 서구, 남동구 운연까지의 U자형 노선으로 형성
- 기존 철도교통 소외지역(서구, 남동산단 등)과 남북축 연결 기능 수행
 - 서구(가정·가좌) : 낙후 주거지 및 노후산단 개편 등 도시재생 및 교통접근성 향상
 - 남동구 : 운연역 주변 산업단지 재편 등으로 원도심 외곽 도시자족기능 개선

■ 광역철도(공항철도, 수인선, 서울 7호선 등) 연계 이후 : 다핵연결 및 균형 거점화

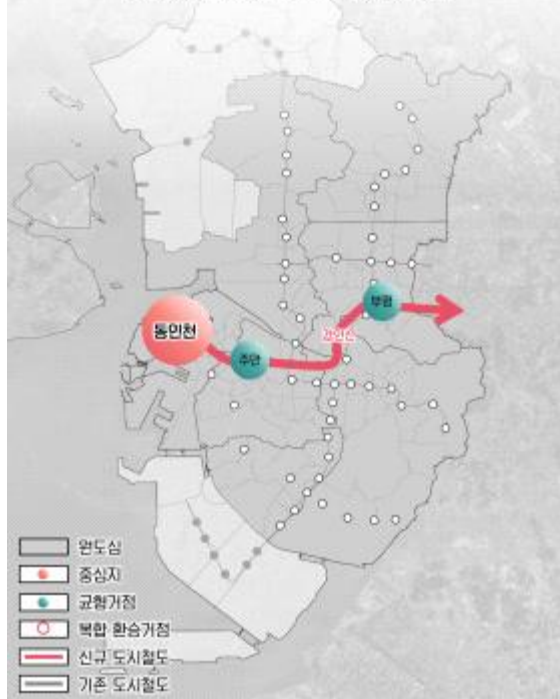
- 공항철도(청라, 영종), 수인선(인천, 수원), 서울 7호선 연장으로 서울·경기와 다중축으로 연계
 - 부평~서울 7호선 연장을 통한 서울 연결성 확대로 수도권 북서권 중심으로 기능재편

■ 2020년 이후 : 다핵적 연결도시와 복합 환승 중심구조로 변화 추진

- GTX 및 도시철도 추가 연장 등으로 단일중심으로 다중 중심의 네트워크형 도시공간으로 진화 가능
- 인천시청, 인천터미널, 부평역 등은 복합환승거점으로 고도화, 송도·청라·계양 등 신도시 자족기능 강화 및 원도심과의 기능연계, 도시철도 미개통지 추가 연결을 통한 도시재생기반 확대 가능

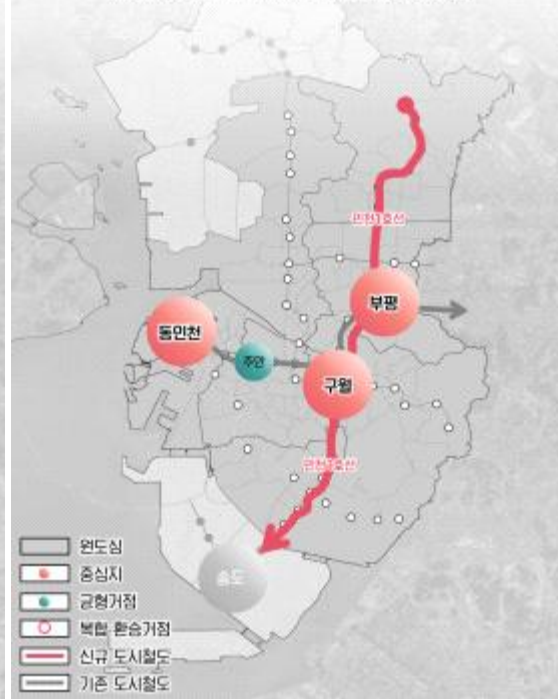
01. 도시철도 형성 전 : 1990년 이전

“중심지 집중형 공간구조 형성”



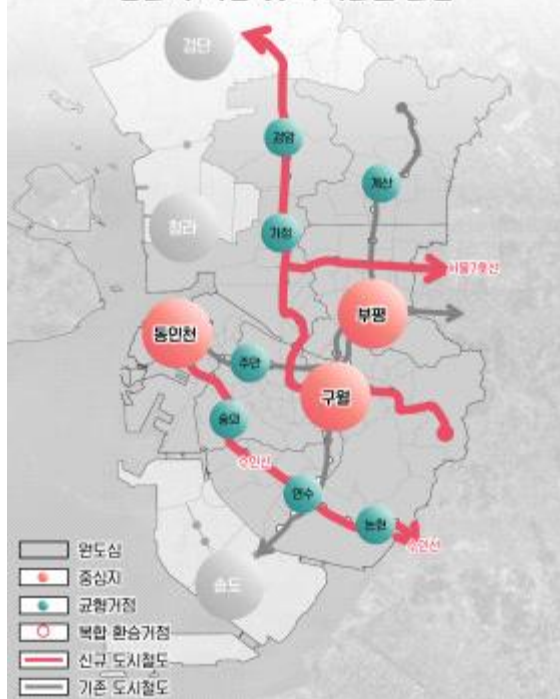
02. 도시철도 1호선 개통 : 2000년 이후

“선형축 발달 및 지역중심 이중화”



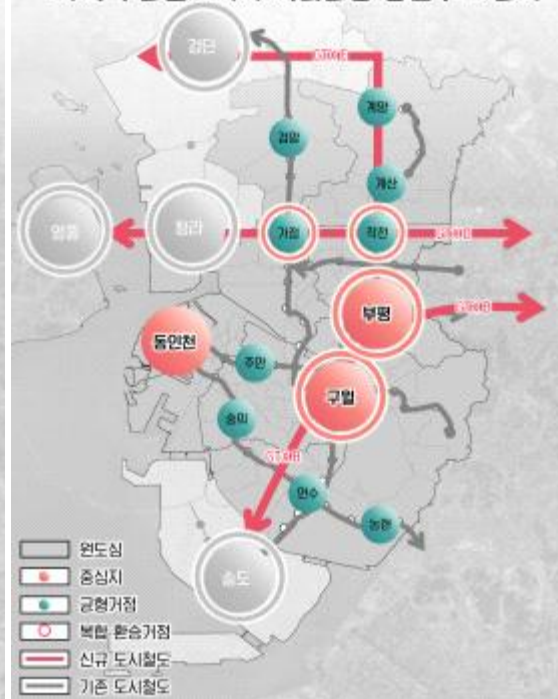
03. 도시철도 연계·확장 : 2010년 이후

“중단축 확장 및 다핵연결 균형”



04. 수도권 광역철도 연결 : 2030년 이후

“다핵적 연결도시와 복합환승 중심구조 변화”



[그림 2-2] 인천시 원도심 역세권 형성에 따른 도시공간구조 변화과정

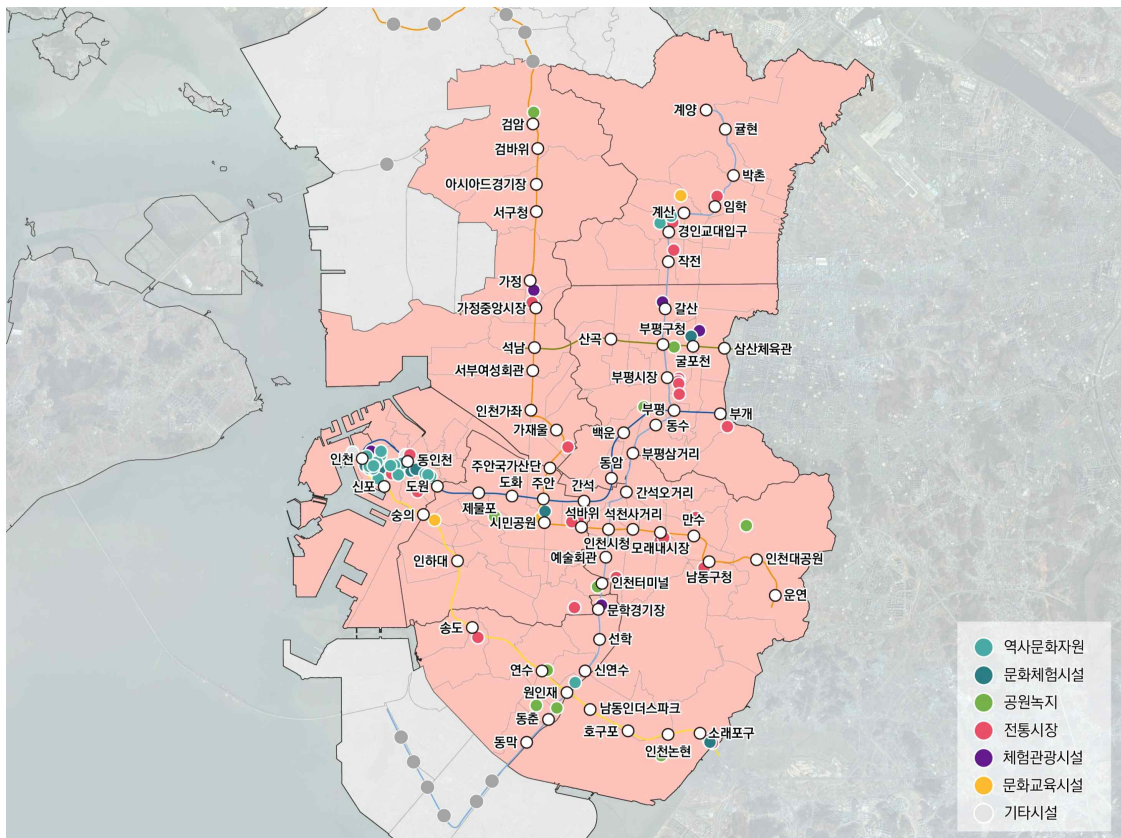
3) 원도심 역세권 주요자원 분포현황

활용가능 주요자원(역사문화, 문화체험시설 등) 경인선 및 수인분당선 일원 밀집

- 과거 인천의 근대화와 물류기지 거점 역할을 수행한 중구, 동구를 중심으로 경인선과 수인분당선 일원 역사문화자원 및 문화체험시설 집적, 공원녹지 및 전통시장의 경우에는 전 도시철도 노선에 고루 분포하고 있으나 서울 7호선 일원은 활용가능 주요자원이 타 도시철도 노선 대비 부족



[그림 2-3] 노선별 주요자원 분포현황



[그림 2-4] 인천시 원도심 역세권 유형별 주요자원 분포현황도

※ 출처 : 한국철도공사, 인천교통공사 (2022년 기준)

[표 2-1] 주요자원 분포 세부현황 -1

구분	명칭	행정구역	입지역세권	해당노선
역사문화	원인재	인천광역시 연수구	원인재역	인천1호선, 수인분당선
	구 인천우체국	인천광역시 중구	신포역	수인분당선
	인천 제물포고등학교 강당	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	제물포 구락부	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	팻알	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	인천 창영초등학교 구교사	인천광역시 동구	도원역	경인선
	인천 기상대	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	인천 중구청	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	부평 도호부관아	인천광역시 계양구	계산역	인천1호선
	부평 향교	인천광역시 계양구	경인교대입구역	인천1호선
	용동 큰우물	인천광역시 중구	동인천역	경인선
	내리교회	인천광역시 중구	동인천역	경인선
	구 일본우선주식회사 인천지점	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	의선당	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	인천 답동성당	인천광역시 중구	동인천역	경인선
	구 일본제58은행지점	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	내동 성공회성당	인천광역시 중구	동인천역	경인선
	대불호텔	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	청일족지 경계계단	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	옛 여선교사 합숙소	인천광역시 동구	도원역	경인선
	영화초등학교	인천광역시 동구	도원역	경인선
문화체험	부평 안전체험관	인천광역시 부평구	굴포천역	서울7호선
	인천 국민안전체험관	인천광역시 서구	가정역	인천2호선
	트릭아트 스토리	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	유유기지 부평	인천광역시 부평구	갈산역	인천1호선
	동국명사원 산들채	인천광역시 연수구	문학경기장역	인천1호선
	인천 어린이박물관	인천광역시 미추홀구	문학경기장역	인천1호선
	재미난 박물관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	짜장면 박물관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	인천개항장 박물관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	초연다구 박물관	인천광역시 중구	신포역	수인분당선
	계양산성 박물관	인천광역시 계양구	계산역	인천1호선

※ 출처 : 인천광역시 홈페이지 문화관광

[표 2-2] 주요자원 분포 세부현황 -2

구분	명칭	행정구역	입지역세권	해당노선
문화체험	국제성서박물관	인천광역시 미추홀구	시민공원역	인천2호선
	토지금고 마을박물관	인천광역시 미추홀구	송의역	수인분당선
	해명단청박물관	인천광역시 중구	신포역	수인분당선
	인천근대박물관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	한국근대문학관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	배다리성냥마을박물관	인천광역시 동구	동인천역	경인선
	영화공간주안	인천광역시 미추홀구	시민공원역	인천2호선
	인천 아트플랫폼	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	배다리아트스테이1930	인천광역시 동구	동인천역	경인선
	인천화교역사관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	한중문화관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	인천개항장 근대건축전시관	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	부평 굴포누리 기후변화체험관	인천광역시 부평구	굴포천역	서울7호선
	소래역사관	인천광역시 남동구	소래포구역	수인분당선
	인천관동갤러리	인천광역시 중구	신포역	수인분당선
	잇다스페이스 갤러리	인천광역시 중구	동인천역	경인선
	집현전	인천광역시 동구	동인천역	경인선
	누들플랫폼	인천광역시 중구	신포역	수인분당선
	틈문화창작지대	인천광역시 미추홀구	시민공원역	인천2호선
	상상플랫폼	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	동인천 아트큐브	인천광역시 동구	동인천역	경인선
공원녹지	부수지 근린공원	인천광역시 연수구	동춘역	인천1호선
	늘솔길공원	인천광역시 남동구	인천논현역	수인분당선
	수봉공원	인천광역시 미추홀구	도화역	경인선
	인천대공원	인천광역시 남동구	인천대공원역	인천2호선
	자유공원	인천광역시 중구	인천역	경인선, 수인분당선
	중앙어린이교통공원	인천광역시 미추홀구	인천터미널역	인천1호선
	신트리공원	인천광역시 부평구	부평구청역	인천1호선, 인천2호선
	시천공원	인천광역시 서구	검암역	인천2호선, 공항철도
	연수체육공원	인천광역시 연수구	원인재역	인천1호선, 수인분당선
	문화공원	인천광역시 연수구	연수역	수인분당선
	부평공원	인천광역시 부평구	백운역	경인선

※ 출처 : 인천광역시 홈페이지 문화관광

[표 2-3] 주요자원 분포 세부현황 -2

구분	명칭	행정구역	입지역세권	해당노선
전통시장	석바위시장	인천광역시 미추홀구	석바위시장역	인천2호선
	신포국제시장	인천광역시 중구	신포역	수인분당선
	송도역전시장	인천광역시 연수구	송도역	수인분당선
	인천축산물도매시장	인천광역시 서구	가재울역	인천2호선
	송현시장	인천광역시 동구	동인천역	경인선
	신흥시장	인천광역시 중구	도원역	경인선
	소래포구종합어시장	인천광역시 남동구	소래포구역	수인분당선
	계양산전통시장	인천광역시 계양구	임학역	인천1호선
	정서진중앙시장	인천광역시 서구	가정중앙시장역	인천2호선
	구월시장	인천광역시 남동구	모래내시장역	인천2호선
	모래내시장	인천광역시 남동구	모래내시장역	인천2호선
	장승백이전통시장	인천광역시 남동구	남동구청역	인천2호선
	구월식자재도미시장	인천광역시 남동구	인천터미널역	인천1호선
	일신종합시장	인천광역시 부평구	부개역	경인선
	부평강시장	인천광역시 부평구	부평시장역	인천1호선
	진흥종합시장	인천광역시 부평구	부평시장역	인천1호선
	중앙시장 혼수거리	인천광역시 동구	동인천역	경인선
	부평종합시장	인천광역시 부평구	부평시장역	인천1호선
	석바위지하도상가	인천광역시 미추홀구	석바위시장역	인천2호선
	테마의 거리 상점가	인천광역시 부평구	부평역	경인선, 인천1호선
	작전시장	인천광역시 계양구	작전역	인천1호선
	계산시장	인천광역시 계양구	경인교대입구역	인천1호선
	만수시장	인천광역시 남동구	만수역	인천2호선
	소래포구재래어시장	인천광역시 남동구	소래포구역	수인분당선
	랜더스필드 SSG굿즈샵	인천광역시 미추홀구	문학경기장역	인천1호선

※ 출처 : 인천광역시 홈페이지 문화관광

2. 원도심 역세권 입지특성

1) 입지특성 분석범위 및 조사항목 설정

■ 관계법령, 관련조례에 따른 역세권 범위 검토를 통한 입지특성 분석범위 설정

- 직접역세권은 역과 인접하여 보행으로 10분 이내 접근이 가능한 범위로서 인천시 도시계획조례 및 도시재정비촉진법 등에서 제시된 역세권 최대 사업범위인 철도역 중심에서 반경 500m를 설정
- 그 외 간접역세권은 역을 중심으로 도보로 10분 이상 소요되거나 1차 교통수단을 이용하여 접근이 가능한 범위로 철도역 중심에서 반경 1,000m로 설정하고 역세권 배후지역은 역을 중심으로 하는 생활권 개념을 적용하여 직접 역세권에 포함되는 모든 행정동을 설정

[표 2-4] 관련법령 및 조례 등에 따른 역세권의 범위

구분	역세권 사업 범위
도시재정비촉진법	• 철도역 중심에서 반경 500m (역세권지구 지정조건)
공공주택특별법	• 역세권 반경 350m 이내 (역세권 사업)
인천시 도시계획조례	• 철도역 중심에서 반경 500m (지구단위계획 지정조건)
서울시 역세권 관련조례	• 역세권 활성화사업 운영 및 지원조례 : 승강장 경계에서 250m

■ 원도심 역세권 입지잠재력 및 쇠퇴진단을 고려한 유형별 조사항목 설정

- 통계정보서비스, 인천시 정보공개포털, 상권정보시스템, 인천교통공사 등에서 제공하는 공공 데이터 중 역세권 및 배후지역 입지여건에 대한 정량화된 자료를 구축할 수 있는 조사항목을 선별
- 조사항목 중 역세권 입지잠재력은 파급여건(수요)과 추진여건(사업성)을 고려하여 유형으로 구분하고, 쇠퇴여건은 도시재생법에 따른 활성화지역 선정을 위한 법적 쇠퇴지표를 활용

[표 2-5] 인천 원도심 역세권 기초조사 항목

구분		조사항목	조사내용	분석범위
입지 잠재력	파급여건 (수요)	도시철도 이용인원	• 도시철도 일평균 승하차인원 규모	직접역세권
		역세권 유동인구	• 일평균 유동인구 규모	직접역세권
		역세권 인구규모	• 거주(주거)인구 및 직장(종사자) 규모	간접역세권
	추진여건 (사업성)	평균 공시지가비율	• 인천 평균 공시지가 대비 역세권 공시지가 비율	직접역세권
		국공유지 면적비율	• 역세권 내 국공유지 분포 면적비율	직접역세권
		용적률 실현비율	• 역세권 내 법정 연면적 대비 실 연면적 비율	직접역세권
쇠퇴여건 (지역성)	인구변화율	• 최근 30년간 가장 많았던 시기대비 인구변화율	배후지역	
	사업체변화율	• 최근 10년간 가장 많았던 시기대비 사업체변화율	배후지역	
	노후건축비율	• 준공 후 20년 이상 경과된 노후건축비율	배후지역	

2) 역세권 파급여건 조사 및 분석

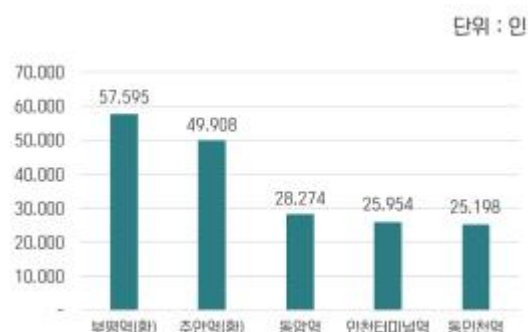
① 도시철도 이용인원

■ 철도노선은 경인선, 주요 역은 부평역과 주안역이 이용인원 다수

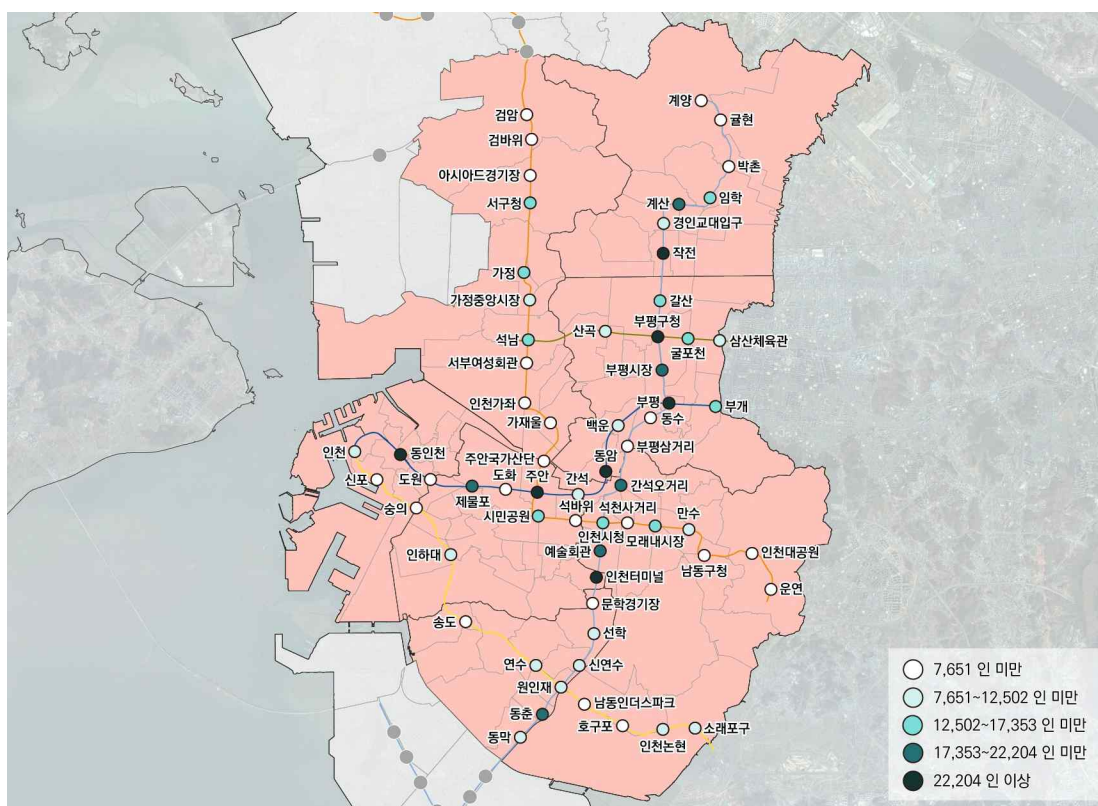
- 도시철도 노선별로는 경인선 정차역이 평균 약 2.2만명으로 도시철도 이용측면에서 가장 활성화된 노선으로 도출되었으며, 도시철도 역으로는 부평역(환), 주안역(환), 동암역 순으로 일평균 승하차 인원이 많고 운연역이 가장 낮은 일평균 승하차 인원 보유



[그림 2-5] 노선별 도시철도 이용인원 평균규모



[그림 2-6] 도시철도 이용인원이 많은 원도심 5개 역



[그림 2-7] 원도심 도시철도 이용인원 총괄 현황도

※ 출처 : 한국철도공사, 인천교통공사 (2022년 기준)

② 역세권 유동인구

철도노선은 서울7호선, 역세권은 부평역과 인천논현역이 유동인구 다수

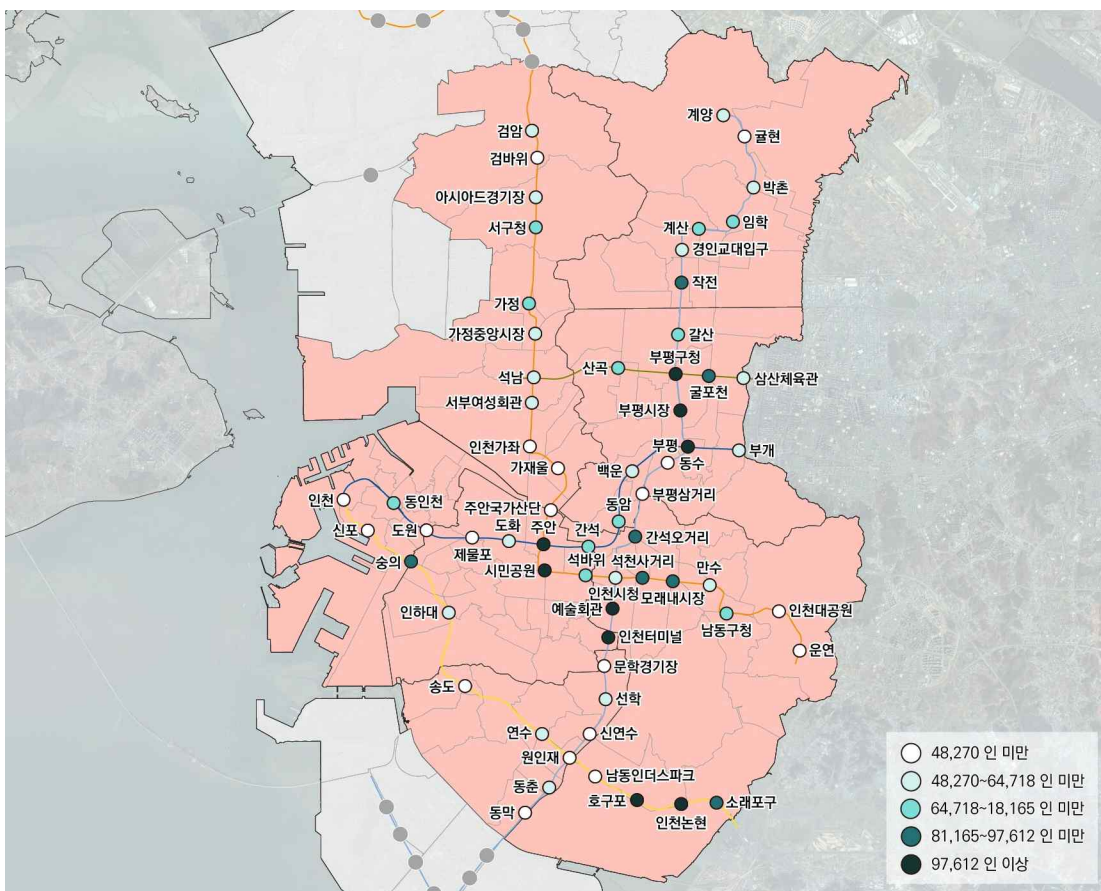
- 도시철도 노선별로는 서울7호선 역세권이 평균 약 7.5만명으로 유동인구 규모측면에서 가장 활성화된 노선으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 부평역(환), 인천논현역, 인천터미널역순으로 일평균 유동인구가 많고 운연역세권이 가장 적은 유동인구 보유



[그림 2-8] 노선별 역세권 유동인구 평균규모



[그림 2-9] 유동인구가 많은 원도심 5개 역세권



[그림 2-10] 원도심 역세권 유동인구 총괄 현황도

※ 출처 : 소상공인진흥공단 상권정보시스템 (2023년 4월 기준)

③ 역세권 배후인구

철도노선은 서울7호선, 역세권은 부평시장역, 모래내시장역이 배후인구 다수

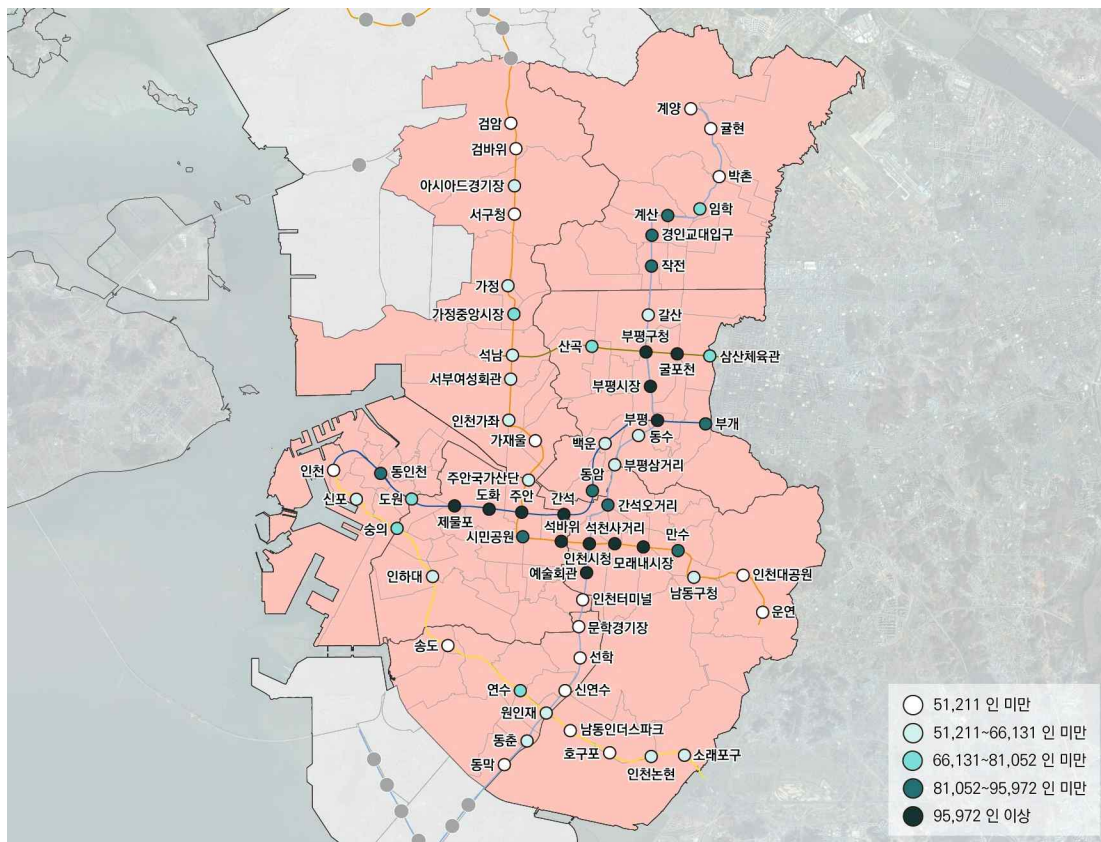
- 도시철도 노선별로는 서울7호선의 역세권이 평균 배후인구가 약 8.8만명으로 배후인구 규모 측면에서 가장 활성화 된 노선으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 부평시장역, 모래내시장역, 석천사거리역순으로 배후인구가 많고 운연역세권이 가장 적은 배후인구 규모 보유
- 배후 주거인구를 제외한 직장인구는 경인선이 평균 약 2.4만명으로 가장 많은 직장인구 보유



[그림 2-11] 노선별 역세권 배후인구 평균규모



[그림 2-12] 배후인구가 많은 5개 원도심 역세권



[그림 2-13] 원도심 역세권 배후인구 총괄 현황도

※ 출처 : 소상공인진흥공단 상권정보시스템 (2023년 4월 기준)

[표 2-6] 역세권별 파급여건 세부현황 -1

구분	도시철도 이용인원	역세권 유동인구	역세권 배후인구	비고
인천(환)	9,827 인	29,051 인	37,253 인	경인선.수인선
동인천	25,198 인	74,188 인	82,766 인	경인선
도원	5,764 인	29,820 인	76,889 인	경인선
제물포	18,750 인	47,257 인	96,195 인	경인선
도화	7,300 인	53,828 인	96,480 인	경인선
주안(환)	49,908 인	118,495 인	110,100 인	경인선.인천2호선
간석	10,348 인	70,291 인	97,953 인	경인선
동암	28,274 인	72,734 인	87,244 인	경인선
백운	12,437 인	48,584 인	58,535 인	경인선
부평(환)	57,595 인	178,320 인	102,337 인	경인선.인천1호선
부개	15,086 인	64,011 인	87,683 인	경인선
계양	5,890 인	54,524 인	9,609 인	인천1호선
굴현	2,392 인	20,753 인	11,459 인	인천1호선
박촌	6,234 인	52,487 인	30,641 인	인천1호선
임학	13,754 인	77,266 인	80,009 인	인천1호선
계산	18,540 인	75,255 인	90,074 인	인천1호선
경인교대	9,889 인	52,775 인	87,554 인	인천1호선
작전	23,827 인	89,758 인	86,959 인	인천1호선
갈산	14,709 인	75,212 인	57,486 인	인천1호선
부평구청(환)	24,274 인	99,536 인	102,007 인	인천1호선.서울7호선
부평시장	22,084 인	114,507 인	125,330 인	인천1호선
동수	6,581 인	30,629 인	61,974 인	인천1호선
부평삼거리	4,621 인	30,731 인	51,436 인	인천1호선
간석오거리	18,889 인	84,539 인	87,119 인	인천1호선
인천시청(환)	14,767 인	53,197 인	108,321 인	인천1호선.인천2호선
예술회관	20,270 인	97,806 인	98,027 인	인천1호선
인천터미널	25,954 인	145,557 인	50,674 인	인천1호선
문학경기장	4,100 인	28,826 인	19,576 인	인천1호선
선학	10,834 인	58,848 인	27,457 인	인천1호선
신연수	8,692 인	38,735 인	50,972 인	인천1호선
원인재(환)	9,230 인	43,618 인	53,746 인	인천1호선.수인선
동춘	17,446 인	60,064 인	53,256 인	인천1호선

※ 출처 : 한국철도공사, 인천교통공사, 소상공인진흥공단 상권정보시스템

[표 2-7] 역세권별 파급여건 세부현황 -2

구분	도시철도 이용인원	역세권 유동인구	역세권 배후인구	비고
동막	8,982 인	28,167 인	29,801 인	인천1호선
검암	5,183 인	61,706 인	33,033 인	인천2호선
검바위	5,369 인	35,155 인	36,535 인	인천2호선
아시아드경기장	7,380 인	54,565 인	52,145 인	인천2호선
서구청	13,746 인	80,203 인	46,695 인	인천2호선
가정	16,075 인	76,373 인	58,220 인	인천2호선
가정중앙시장	9,614 인	52,670 인	72,935 인	인천2호선
석남(환)	16,180 인	58,439 인	59,681 인	인천2호선.서울7호선
서부여성회관	6,840 인	57,204 인	63,465 인	인천2호선
인천가좌	6,780 인	38,243 인	57,793 인	인천2호선
가재울	5,621 인	37,841 인	35,107 인	인천2호선
주안국가산단	4,209 인	18,527 인	52,407 인	인천2호선
시민공원	13,795 인	104,501 인	95,655 인	인천2호선
석바위	6,924 인	75,234 인	97,458 인	인천2호선
석천사거리	7,289 인	96,671 인	121,878 인	인천2호선
모래내시장	13,189 인	83,435 인	122,564 인	인천2호선
만수	8,426 인	51,467 인	92,424 인	인천2호선
남동구청	7,200 인	75,742 인	58,492 인	인천2호선
인천대공원	5,613 인	20,210 인	8,138 인	인천2호선
운연	2,358 인	550 인	6,987 인	인천2호선
산곡	11,842 인	76,767인	75,827 인	서울7호선
굴포천	17,156 인	95,538 인	110,342 인	서울7호선
삼산체육관	9,892 인	52,364 인	79,142 인	서울7호선
신포	3,368 인	40,005 인	53,548 인	수인선
송의	6,885 인	89,217 인	80,374 인	수인선
인하대	11,455 인	61,022 인	51,594 인	수인선
송도	4,417 인	26,322 인	42,170 인	수인선
연수	8,632 인	54,535 인	70,530 인	수인선
남동인더스파크	3,831 인	30,725 인	26,231 인	수인선
호구포	7,320 인	99,277 인	37,495 인	수인선
인천논현	10,346 인	149,660 인	60,736 인	수인선
소래포구	10,770 인	88,384 인	65,880 인	수인선

※ 출처 : 한국철도공사, 인천교통공사, 소상공인진흥공단 상권정보시스템

3) 역세권 추진여건 조사 및 분석

① 평균 공시지가비율

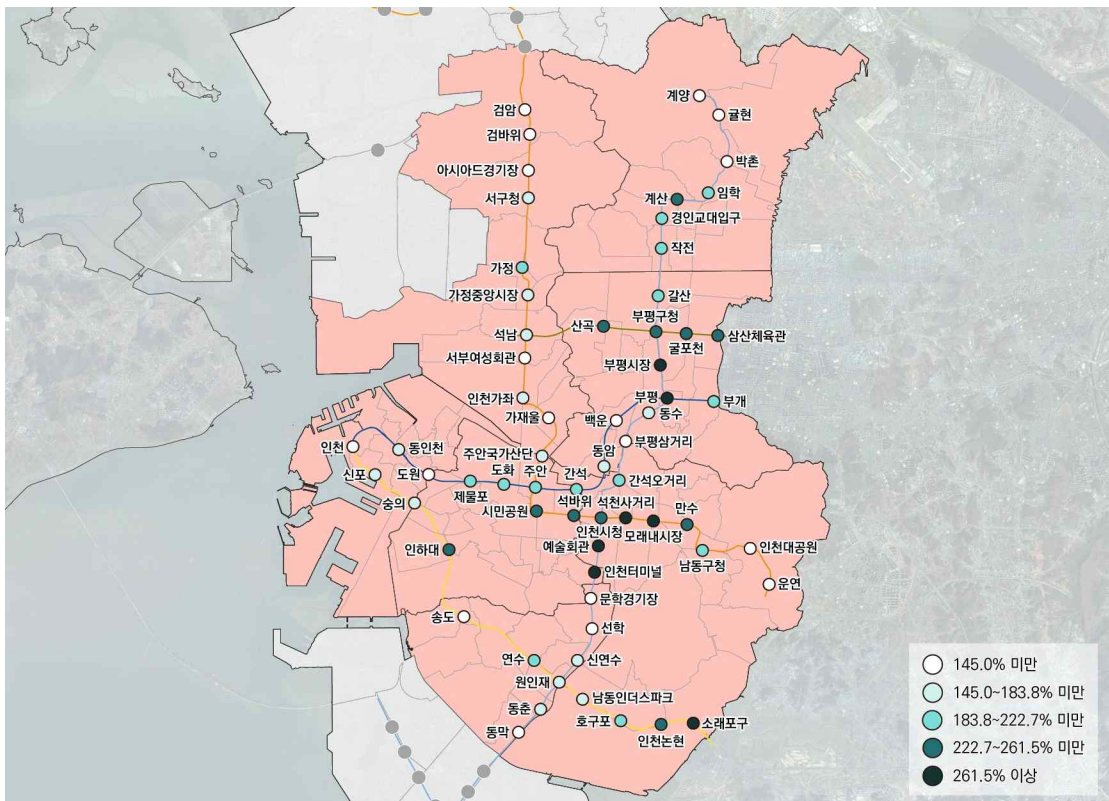
■ 철도노선은 인천2호선, 역세권은 운연역과 계양역이 낮은 공시지가비율 보유

- 도시철도 노선별로는 인천2호선 역세권의 평균 공시지가비율이 인천시 평균대비 약 168%로 가장 낮은 공시지가를 보유한 노선으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 운연역, 계양역, 인천대공원역 순으로 평균 공시지가비율이 낮고 부평시장역세권이 가장 높은 평균 공시지가비율 보유



[그림 2-14] 노선별 역세권 평균 공시지가비율

[그림 2-15] 평균 공시지가비율이 낮은 5개 원도심 역세권



[그림 2-16] 원도심 역세권 평균 공시지가비율 총괄 현황도

※ 출처 : 국가공간정보포털 (2022년 기준)

② 국공유지 면적비율

❑ 철도노선은 서울7호선, 역세권은 검암역과 동막역이 많은 국공유지 면적비율 보유

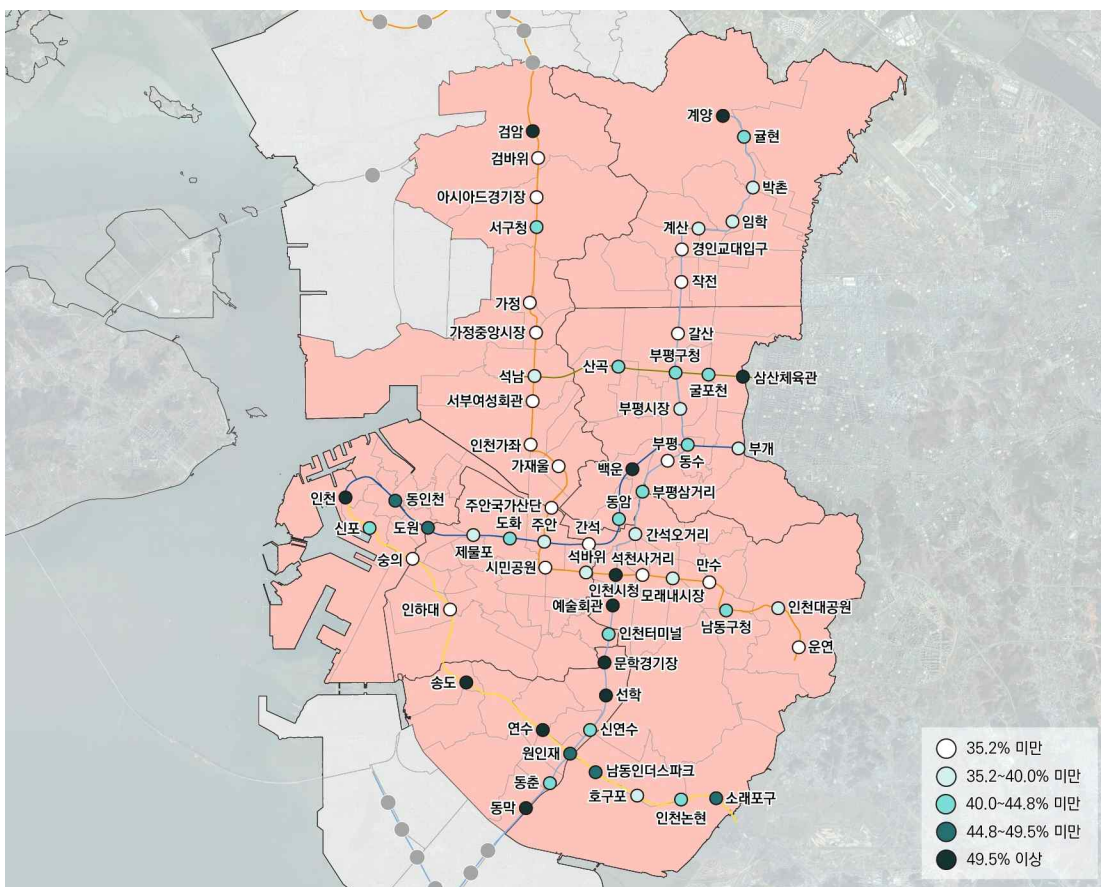
- 도시철도 노선별로는 서울7호선 역세권의 평균 국공유지 면적비율이 45.8%로 가장 많은 국공유지가 분포한 노선으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 검암역, 동막역, 문학경기장역순으로 국공유지 면적비율이 높고 운연역세권이 가장 낮은 국공유지 면적비율 보유



[그림 2-17] 노선별 역세권 평균 국공유지 면적비율



[그림 2-18] 국공유지 면적비율이 높은 5개 원도심 역세권



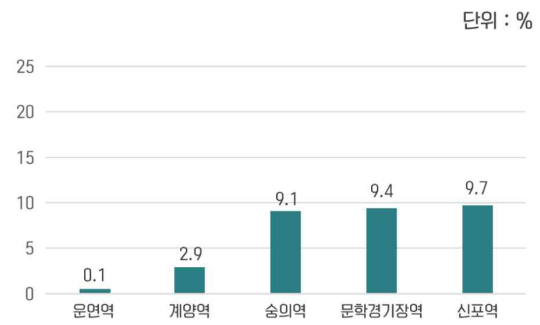
[그림 2-19] 원도심 역세권 국공유지 면적비율 총괄 현황도

※ 출처 : 국가공간정보포털 (2022년 기준)

③ 용적률 실현비율

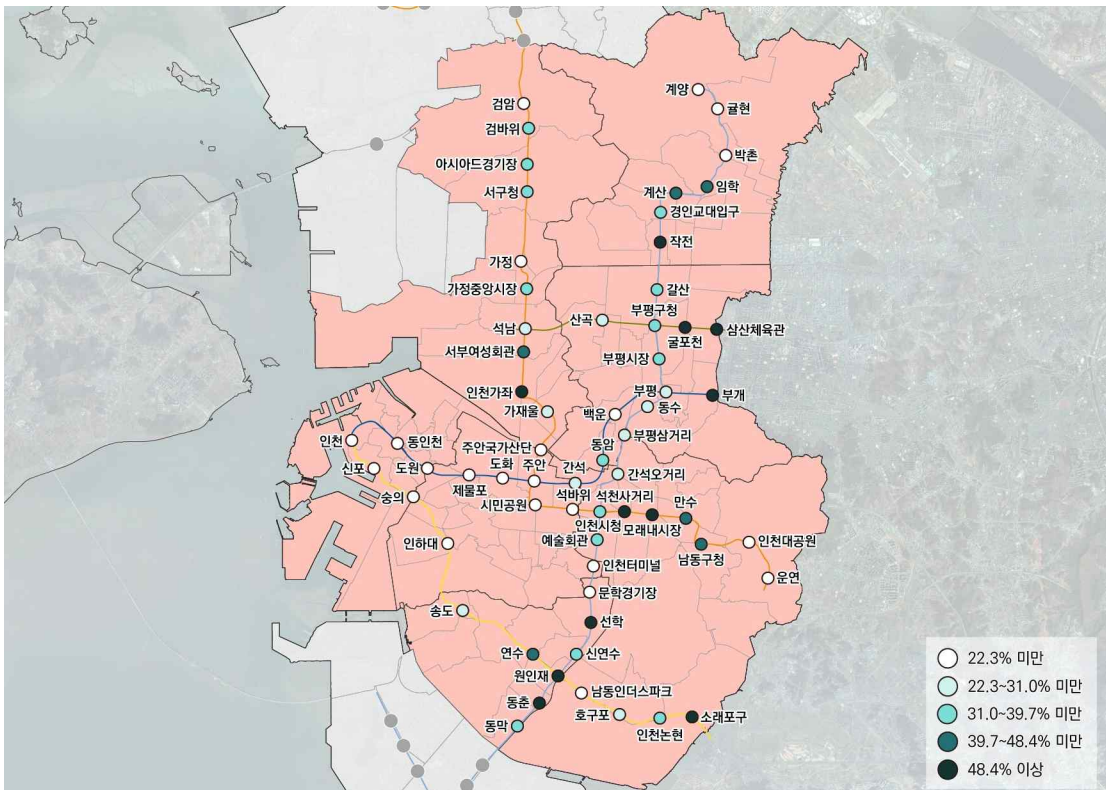
철도노선은 경인선, 역세권은 운연역과 계양역이 저밀화된 토지이용

- 도시철도 노선별로는 경인선 역세권의 평균 용적률 실현비율이 17.4%로 토지이용 측면에서 가장 저밀화된 노선으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 운연역, 계양역, 송의역 순으로 용적률 실현 비율이 낮고 인천가좌역세권이 가장 높은 용적률 실현비율 보유
- 가정역세권의 경우 루원시티 개발에 따른 신규 건축물 연면적비율 미반영으로 법정 연면적 대비 실현면적비율이 매우 낮게 도출



[그림 2-20] 노선별 역세권 평균 용적률 실현비율

[그림 2-21] 용적률 실현비율이 낮은 5개 원도심 역세권



[그림 2-22] 원도심 역세권 용적률 실현비율 총괄 현황도

※ 출처 : 국가공간정보포털 (2022년 기준)

[표 2-8] 역세권별 추진여건 세부현황 -1

구분	평균 공사지가비율	국공유지 면적비율	용적률 실현비율	비고
인천(환)	116.68%	49.71%	10.09%	경인선.수인선
동인천	170.10%	46.56%	14.43%	경인선
도원	136.26%	46.44%	10.62%	경인선
제물포	198.35%	39.67%	10.38%	경인선
도화	185.24%	41.94%	11.97%	경인선
주안(환)	210.82%	36.58%	15.14%	경인선.인천2호선
간석	210.69%	32.93%	23.26%	경인선
동암	183.61%	40.43%	31.31%	경인선
백운	135.69%	50.46%	20.46%	경인선
부평(환)	368.65%	43.27%	26.26%	경인선.인천1호선
부개	218.87%	37.24%	49.21%	경인선
계양	25.19%	52.22%	2.94%	인천1호선
굴현	34.03%	43.83%	15.83%	인천1호선
박촌	113.23%	35.73%	20.32%	인천1호선
임학	219.59%	36.02%	45.47%	인천1호선
계산	225.67%	36.88%	43.42%	인천1호선
경인교대	200.71%	34.13%	31.62%	인천1호선
작전	205.63%	33.64%	65.14%	인천1호선
갈산	213.54%	31.93%	39.22%	인천1호선
부평구청(환)	234.43%	42.00%	38.15%	인천1호선.서울7호선
부평시장	378.75%	38.32%	37.60%	인천1호선
동수	163.61%	21.27%	23.19%	인천1호선
부평삼거리	65.04%	42.38%	28.03%	인천1호선
간석오거리	204.80%	36.23%	27.30%	인천1호선
인천시청(환)	233.33%	49.82%	32.89%	인천1호선.인천2호선
예술회관	304.29%	50.11%	33.28%	인천1호선
인천터미널	299.83%	40.16%	18.52%	인천1호선
문학경기장	58.85%	60.72%	9.43%	인천1호선
선학	135.19%	49.68%	51.59%	인천1호선
신연수	168.24%	44.10%	38.64%	인천1호선
원인재(환)	169.71%	48.63%	51.46%	인천1호선.수인선
동춘	171.05%	42.83%	59.39%	인천1호선

※ 출처 : 국가공간정보포털

[표 2-9] 역세권별 추진여건 세부현황 -2

구분	평균 공시지가비율	국공유지 면적비율	용적률 실현비율	비고
동막	134.22%	62.29%	34.25%	인천1호선
검암	89.94%	62.60%	16.00%	인천2호선
검바위	105.78%	33.59%	33.75%	인천2호선
아시아드경기장	89.99%	31.41%	37.00%	인천2호선
서구청	161.04%	41.10%	39.19%	인천2호선
가정	186.12%	34.57%	5.49%	인천2호선
가정중앙시장	155.34%	34.02%	34.25%	인천2호선
석남(환)	151.53%	37.97%	26.15%	인천2호선.서울7호선
서부여성회관	126.32%	31.70%	42.60%	인천2호선
인천가좌	162.77%	26.59%	70.41%	인천2호선
가재울	144.69%	34.14%	29.10%	인천2호선
주안국가산단	158.06%	23.13%	22.22%	인천2호선
시민공원	257.81%	25.30%	16.16%	인천2호선
석바위	247.28%	38.51%	16.57%	인천2호선
석천사거리	334.63%	32.07%	56.50%	인천2호선
모래내시장	309.10%	35.77%	58.80%	인천2호선
만수	243.73%	31.51%	42.02%	인천2호선
남동구청	210.81%	40.18%	47.22%	인천2호선
인천대공원	33.84%	36.31%	15.89%	인천2호선
운연	17.74%	15.22%	0.12%	인천2호선
산곡	226.71%	41.87%	25.45%	서울7호선
굴포천	252.94%	43.71%	65.49%	서울7호선
삼산체육관	261.38%	55.03%	57.79%	서울7호선
신포	147.31%	42.89%	9.67%	수인선
송의	164.50%	32.33%	9.11%	수인선
인하대	241.57%	19.53%	10.72%	수인선
송도	93.06%	52.30%	22.90%	수인선
연수	205.28%	52.16%	47.71%	수인선
남동인더스파크	158.28%	47.76%	20.22%	수인선
호구포	202.31%	36.72%	26.78%	수인선
인천논현	253.54%	43.61%	36.00%	수인선
소래포구	278.09%	47.14%	69.35%	수인선

※ 출처 : 국가공간정보포털

4) 역세권 쇠퇴여건 조사 및 분석

① 인구변화율

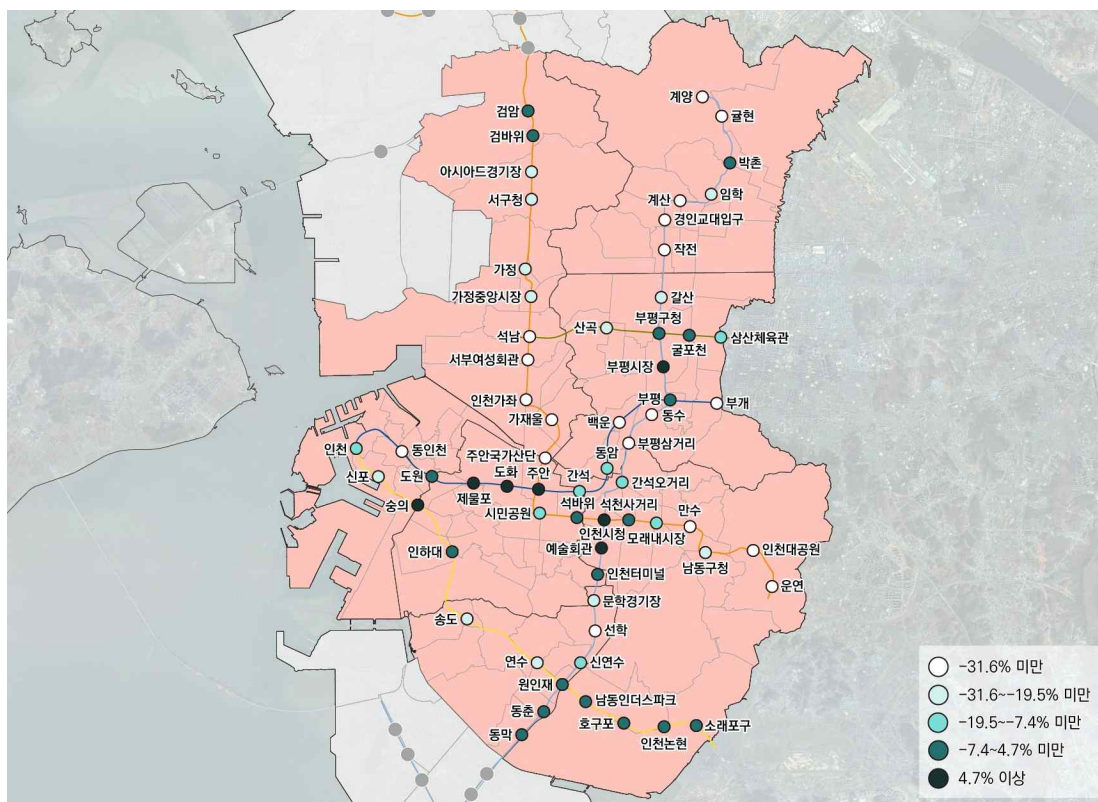
철도노선은 인천2호선, 역세권은 운연역과 경인교대역의 인구감소 심화

- 도시철도노선 인근 행정동 단위 총인구는 인천2호선, 서울7호선, 경인선 일원이 5% 이상 감소하고 있는 것으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 운연역, 경인교대역, 계산역 순으로 인구감소가 심화되고 있는 반면 예술회관역의 인구는 38.6% 증가하여 가장 높은 인구증가율 보유



[그림 2-23] 노선별 역세권 평균 인구변화율

[그림 2-24] 인구감소율이 높은 5개 원도심 역세권



[그림 2-25] 원도심 역세권 인구변화율 총괄 현황도

※ 출처 : 도시재생종합정보체계 (2020년 기준)

② 사업체변화율

철도노선은 인천1호선, 역세권은 동인천역과 부개역의 사업체 증가 둔화

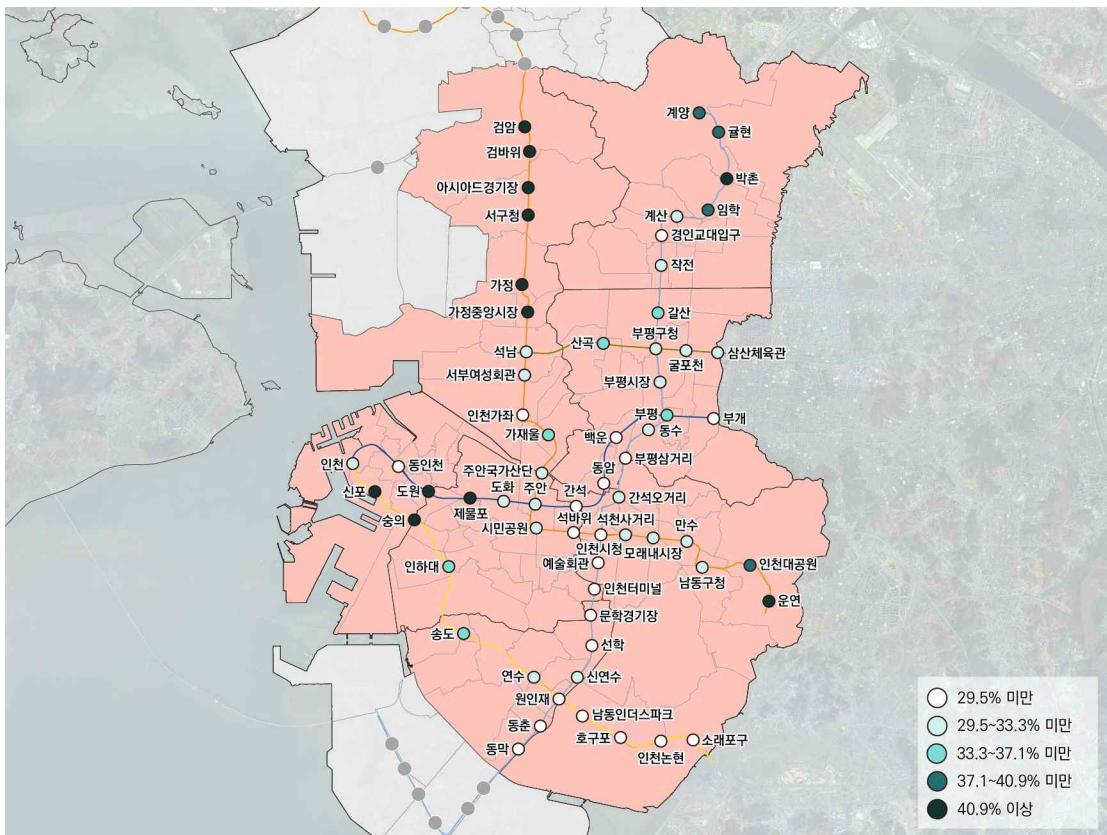
- 도시철도노선 인근 행정동 단위 사업체는 모든 노선이 평균 30% 이상 증가하고 있는 것으로 나타났으나 그 중 인천1호선의 성장이 가장 둔화된 것으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 동인천역, 부개역, 예술화관역 순으로 사업체 증가율이 다른 지역에 비해 낮으며, 반면 송의역세권은 56.3% 증가하여 가장 높은 사업체 증가율 보유



[그림 2-26] 노선별 역세권 평균 사업체 변화율



[그림 2-27] 사업체 증가율이 낮은 5개 원도심 역세권



[그림 2-28] 원도심 역세권 사업체변화를 총괄 현황도

※ 출처 : 도시재생종합정보체계 (2020년 기준)

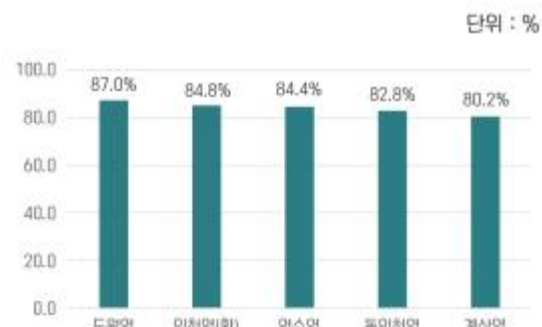
③ 노후건축비율

철도노선은 경인선, 역세권은 도원역과 인천역의 건축물 노후화 심각

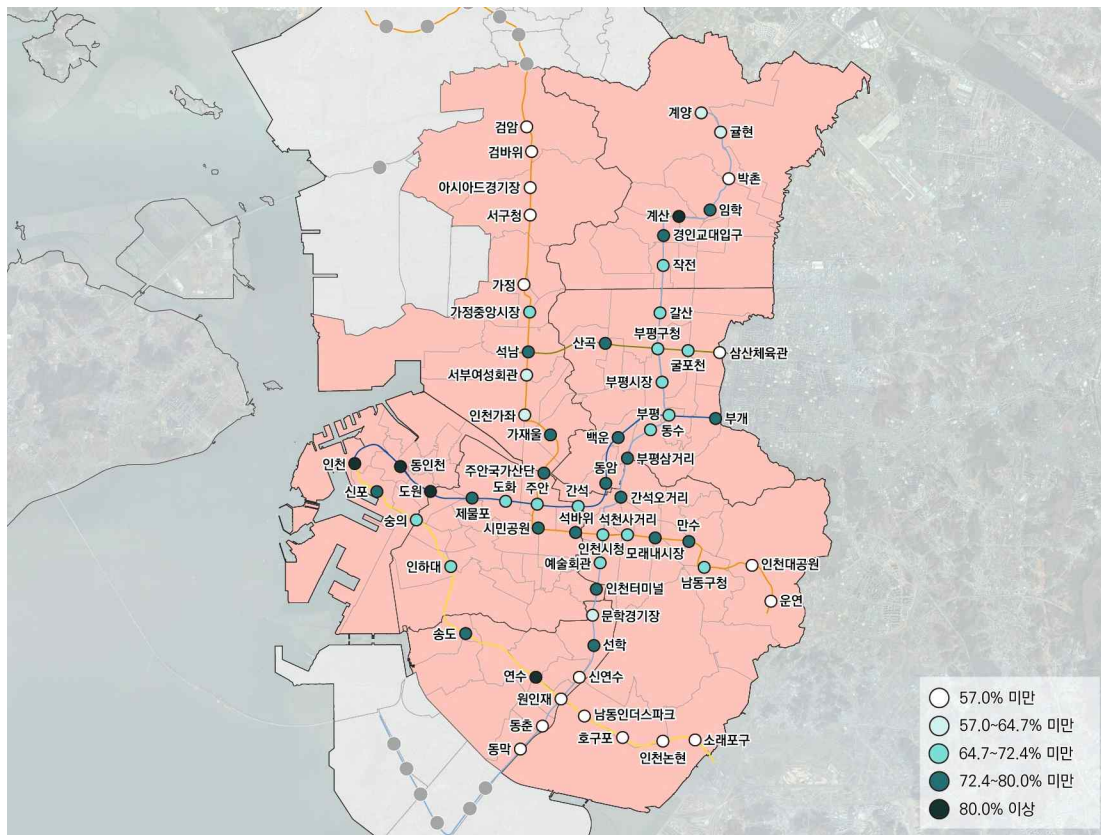
- 도시철도노선 인근 행정동 단위 노후건축비율은 모두 60% 이상으로 노후화가 진행되고 있고 특히 경인선 일원의 노후건축비율이 약 75%로 노후화가 심각한 것으로 도출되었으며, 주요 역세권으로는 도원역, 인천역, 연수역 순으로 노후화가 심화되고 있는 반면, 검암역세권의 노후건축비율은 13.8% 가장 양호한 환경 보유



[그림 2-29] 노선별 역세권 평균 노후건축비율



[그림 2-30] 노후건축비율이 높은 5개 원도심 역세권



[그림 2-31] 원도심 역세권 노후건축비율 총괄 현황도

※ 출처 : 도시재생종합정보체계 (2020년 기준)

[표 2-10] 역세권별 쇠퇴여건 세부현황 -1

구분	인구변화율	사업체변화율	노후건축비율	비고
인천(환)	-15.28%	29.67%	84.76%	경인선.수인선
동인천	-43.33%	14.96%	82.79%	경인선
도원	0.99%	52.74%	86.97%	경인선
제물포	14.71%	47.61%	73.12%	경인선
도화	9.44%	30.70%	68.81%	경인선
주안(환)	9.44%	30.70%	68.81%	경인선.인천2호선
간석	-10.63%	27.45%	69.98%	경인선
동암	-14.91%	29.34%	78.38%	경인선
백운	-39.74%	27.39%	77.53%	경인선
부평(환)	-0.63%	33.40%	66.72%	경인선.인천1호선
부개	-54.03%	20.96%	76.56%	경인선
계양	-47.33%	38.01%	57.39%	인천1호선
굴현	-47.33%	38.01%	57.39%	인천1호선
박촌	-0.19%	41.10%	43.42%	인천1호선
임학	-24.43%	39.81%	76.75%	인천1호선
계산	-61.35%	30.64%	80.17%	인천1호선
경인교대	-63.90%	28.64%	78.56%	인천1호선
작전	-36.64%	30.14%	71.07%	인천1호선
갈산	-25.82%	35.00%	71.02%	인천1호선
부평구청(환)	-1.61%	32.75%	68.57%	인천1호선.서울7호선
부평시장	7.21%	32.36%	65.93%	인천1호선
동수	-41.47%	30.99%	70.17%	인천1호선
부평삼거리	-39.48%	28.46%	77.22%	인천1호선
간석오거리	-10.67%	31.66%	76.47%	인천1호선
인천시청(환)	12.42%	27.49%	70.91%	인천1호선.인천2호선
예술회관	38.56%	22.20%	69.91%	인천1호선
인천터미널	-1.18%	23.20%	74.58%	인천1호선
문학경기장	-29.40%	25.49%	62.81%	인천1호선
선학	-49.49%	28.51%	76.75%	인천1호선
신연수	-10.22%	30.56%	54.25%	인천1호선
원인재(환)	-2.85%	28.42%	49.47%	인천1호선.수인선
동춘	-3.44%	26.95%	55.19%	인천1호선

※ 출처 : 도시재생종합정보체계

[표 2-11] 역세권별 쇄퇴여건 세부현황 -2

구분	인구변화율	사업체변화율	노후건축비율	비고
동막	0.51%	26.75%	50.54%	인천1호선
검암	3.91%	49.57%	13.81%	인천2호선
검바위	-2.68%	46.94%	28.93%	인천2호선
아시아드경기장	-19.50%	41.80%	49.33%	인천2호선
서구청	-19.50%	41.80%	49.33%	인천2호선
가정	-23.58%	45.75%	55.41%	인천2호선
가정중앙시장	-28.34%	41.36%	66.82%	인천2호선
석남(환)	-45.69%	32.45%	73.14%	인천2호선.서울7호선
서부여성회관	-57.80%	31.52%	62.83%	인천2호선
인천가좌	-44.18%	29.44%	59.02%	인천2호선
가재울	-44.93%	34.30%	76.74%	인천2호선
주안국가산단	-47.95%	29.69%	74.83%	인천2호선
시민공원	-19.15%	29.75%	76.14%	인천2호선
석바위	-2.33%	27.54%	75.77%	인천2호선
석천사거리	-0.43%	32.09%	66.72%	인천2호선
모래내시장	-17.68%	33.24%	72.48%	인천2호선
만수	-34.13%	33.29%	79.86%	인천2호선
남동구청	-23.47%	32.78%	65.39%	인천2호선
인천대공원	-49.80%	38.41%	38.21%	인천2호선
운연	-95.39%	45.31%	19.05%	인천2호선
산곡	-23.61%	35.74%	75.01%	서울7호선
굴포천	-2.19%	32.61%	66.51%	서울7호선
삼산체육관	-14.32%	32.54%	55.22%	서울7호선
신포	-20.78%	42.60%	74.84%	수인선
송의	14.25%	56.34%	66.33%	수인선
인하대	0.51%	35.89%	70.83%	수인선
송도	-26.79%	33.45%	74.93%	수인선
연수	-29.49%	32.57%	84.44%	수인선
남동인더스파크	2.55%	28.29%	44.95%	수인선
호구포	2.55%	28.29%	44.95%	수인선
인천논현	1.37%	28.00%	41.58%	수인선
소래포구	3.07%	26.29%	43.92%	수인선

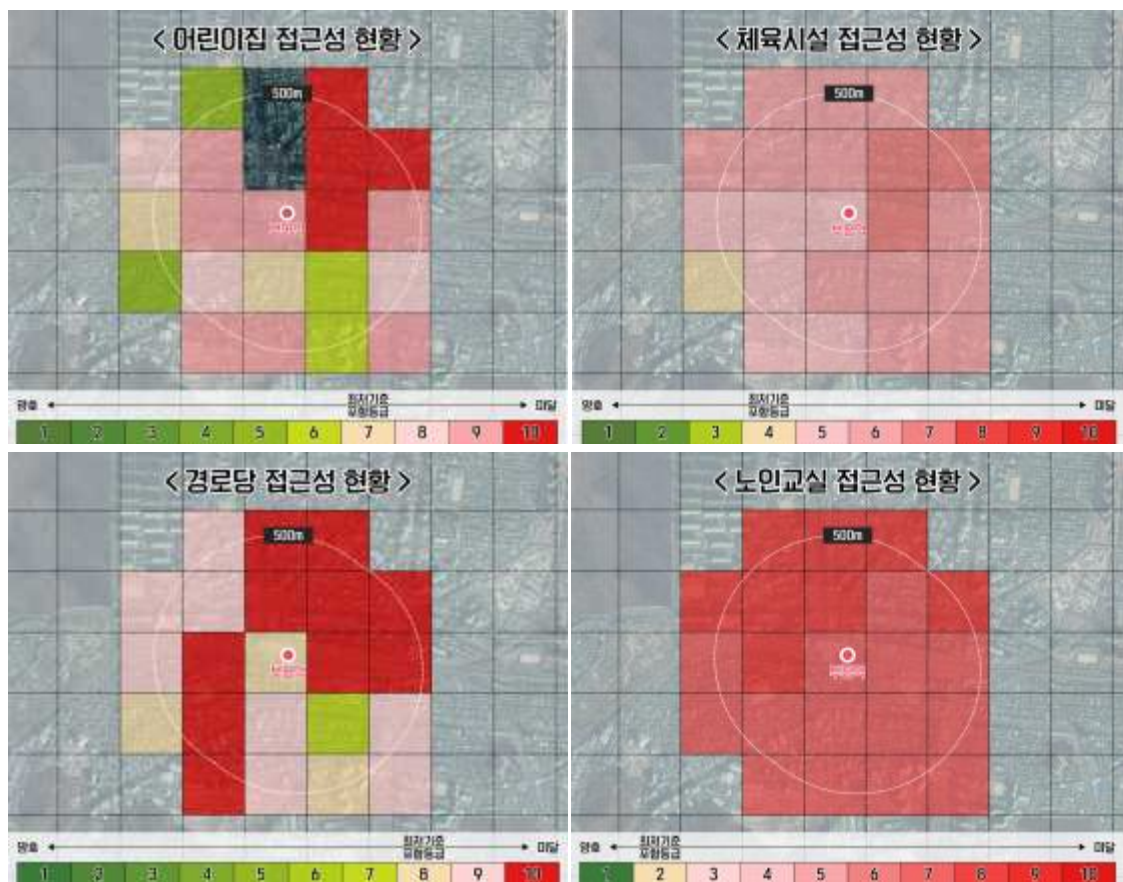
※ 출처 : 도시재생종합정보체계

3. 원도심 역세권 기초생활인프라 공급현황

1) 기본방향

국토지표(인구격자 및 접근성) 활용 유형별 기초생활인프라 접근성 국가적 최저기준 검토

- 국토지리정보원에서 제공하는 국토지표(인구격자 및 접근성)자료를 활용하여 인천 원도심 역세권 유형별 기초생활인프라(생활SOC) 접근성 분석
 - 역세권(역 중심 반경 500m) 내 인구 5인 초과 거주 격자데이터와 시설별 접근성 데이터를 중첩 분석하여 인구거주지역 내 접근성 데이터 추출
 - 특정 수요 연령층이 있는 유치원, 어린이집, 경로당, 노인교실의 경우 해당시설을 이용하는 연령 인구를 기반으로 작성
- 생활SOC 국가적 최저기준을 적용하여 역세권 인구거주지역 내 접근성 데이터 등급화
 - 각 시설별 국가적 최저기준을 포괄하는 등급과 최저기준에 미달하는 등급 확인
 - 국가적 최저기준에 미달하는 인구격자를 생활SOC 소외지역으로 분류



[그림 2-32] 유형별 생활SOC 접근성 현황도 예시_부평역세권

2) 도시철도 노선별 생활SOC 접근성 현황

▮ 경인선 일원 역세권의 생활SOC 접근성 결여 및 전 역세권 보육·노인복지시설 공급 부족

- 인천 원도심 역세권 내 모든 지역에서 노인복지시설(노인교실, 경로당) 국가적 최저기준 접근성 미달
- 반면 도시공원의 경우 전체 64개 역세권 중 8개 역세권만 접근성이 국가적 최저기준에 미달하는 것으로 도출되어 원도심 역세권의 공원녹지 이용환경은 타 생활SOC 이용환경 대비 양호
- 노선별로는 경인선 일원 역세권의 생활SOC 접근성이 타 노선대비 부족한 것으로 도출되었으며, 역세권별로는 동인천, 도원, 가정, 가정중앙시장, 서부여성회관역세권은 보육(유치원, 어린이집), 공공 문화(경로당, 노인교실, 체육시설), 도시공원, 공영주차장 전 분야 접근성이 국가적 최저기준에 미달하는 생활SOC 취약 역세권으로 도출



[그림 2-33] 유형별 생활SOC 접근성 현황_경인선



[그림 2-34] 유형별 생활SOC 접근성 현황_인천1호선



[그림 2-35] 유형별 생활SOC 접근성 현황_인천2호선



[그림 2-36] 유형별 생활SOC 접근성 현황_서울7호선



[그림 2-37] 유형별 생활SOC 접근성 현황_수인선

[표 2-12] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -1

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
인천 (환)	보육	유치원	500	808.0	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	605.1	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,308.0	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	474.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,171.7	미달	5	양호 : 1
	도시공원		750	613.5	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	263.8	충족	2	양호 : 1
동인천	보육	유치원	500	922.9	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	786.6	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,659.4	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	695.6	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,291.7	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	1,594.8	미달	6	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1170.8	미달	4	양호 : 1
도원	보육	유치원	500	631.1	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	381.5	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,696.9	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	275.8	미달	8	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,070.8	미달	5	양호 : 1
	도시공원		750	1,112.5	미달	5	양호 : 1~3
	공영주차장		500	793.1	미달	3	양호 : 1
제물포	보육	유치원	500	608.8	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	369.3	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	901.8	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	360.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,691.3	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	599.2	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	351.2	충족	2	양호 : 1
도화	보육	유치원	500	686.9	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	391.5	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,553.8	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	314.9	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,640.0	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	732.0	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	496.5	충족	2	양호 : 1

[표 2-13] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -2

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
주안 (환)	보육	유치원	500	910.1	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	349.0	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,593.0	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	319.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,192.0	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	631.0	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	319.0	충족	2	양호 : 1
간석	보육	유치원	500	601.2	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	341.6	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,105.5	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	350.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,319.6	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	515.0	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	697.9	미달	3	양호 : 1
동암	보육	유치원	500	518.6	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	377.9	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	641.2	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	312.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,918.8	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	256.4	충족	2	양호 : 1~3
	공영주차장		500	868.2	미달	3	양호 : 1
백운	보육	유치원	500	542.4	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	531.3	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	947.7	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	401.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	4,349.4	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	538.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	469.3	충족	2	양호 : 1
부평 (환)	보육	유치원	500	633.2	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	363.1	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,642.6	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	483.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	5,209.8	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	732.5	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	406.9	충족	2	양호 : 1

[표 2-14] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -3

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
부개	보육	유치원	500	441.8	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	237.0	충족	7	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	2,012.5	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	322.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	5,427.1	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	385.8	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	428.5	충족	2	양호 : 1
계양	보육	유치원	500	-	-	-	양호 : 1~7
		어린이집	250	-	-	-	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,813.0	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	1,068.3	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	15,685.8	미달	10	양호 : 1
	도시공원		750	1,264.8	미달	5	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1,399.8	미달	4	양호 : 1
굴현	보육	유치원	500	452.6	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	204.4	충족	6	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	3,034.0	미달	8	양호 : 1~3
		경로당	250	597.9	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	15,312.0	미달	10	양호 : 1
	도시공원		750	549.8	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	579.8	미달	3	양호 : 1
박촌	보육	유치원	500	480.3	충족	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	297.6	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,891.2	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	324.2	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	12,871.7	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	637.3	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	990.3	미달	4	양호 : 1
임학	보육	유치원	500	344.2	충족	6	양호 : 1~7
		어린이집	250	253.1	충족	7	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,100.8	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	300.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	11,993.5	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	408.7	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	261.5	충족	2	양호 : 1

[표 2-15] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -4

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
계산	보육	유치원	500	528.1	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	301.7	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	834.3	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	304.2	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	11,776.4	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	467.1	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	225.6	충족	1	양호 : 1
경인교대	보육	유치원	500	702.0	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	263.7	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,165.4	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	319.7	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	10,906.2	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	603.8	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	262.0	충족	2	양호 : 1
작전	보육	유치원	500	614.2	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	346.6	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,582.5	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	363.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	10,014.3	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	654.4	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	297.2	충족	2	양호 : 1
갈산	보육	유치원	500	563.3	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	287.6	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	590.2	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	368.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	8,407.2	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	465.2	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	524.7	미달	3	양호 : 1
부평구청 (환)	보육	유치원	500	416.6	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	296.4	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	717.2	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	329.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	7,397.1	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	648.9	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	455.1	충족	2	양호 : 1

[표 2-16] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -5

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
부평시장	보육	유치원	500	484.6	충족	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	335.2	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,378.5	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	312.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	6,274.0	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	841.3	미달	5	양호 : 1~3
	공영주차장		500	333.6	충족	2	양호 : 1
동수	보육	유치원	500	713.6	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	417.4	미달	10	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,052.9	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	469.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	4,913.4	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	542.9	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	410.7	충족	2	양호 : 1
부평삼거리	보육	유치원	500	467.4	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	606.1	미달	10	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	870.4	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	460.2	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,774.6	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	395.2	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	581.1	미달	3	양호 : 1
간석오거리	보육	유치원	500	497.7	충족	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	334.8	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	506.7	충족	3	양호 : 1~3
		경로당	250	344.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,620.1	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	360.5	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	468.5	충족	2	양호 : 1
인천시청(환)	보육	유치원	500	617.5	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	277.8	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	705.5	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	375.2	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1,245.1	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	496.0	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	444.5	충족	2	양호 : 1

[표 2-17] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -6

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
예술회관	보육	유치원	500	578.2	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	307.9	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	475.0	충족	3	양호 : 1~3
		경로당	250	426.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	809.5	미달	3	양호 : 1
	도시공원		750	426.5	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	313.9	충족	2	양호 : 1
인천터미널	보육	유치원	500	1,210.2	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	396.7	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	684.8	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	423.9	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1,324.7	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	420.2	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	465.6	충족	2	양호 : 1
문학경기장	보육	유치원	500	1,437.0	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	622.3	미달	10	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,191.1	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	474.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,283.1	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	690.7	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1,045.6	미달	4	양호 : 1
선학	보육	유치원	500	726.5	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	317.3	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,041.5	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	368.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,262.3	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	531.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	759.9	미달	3	양호 : 1
신연수	보육	유치원	500	728.5	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	549.9	미달	10	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,286.1	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	605.1	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	4,480.1	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	693.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	796.9	미달	3	양호 : 1

[표 2-18] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -7

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
원인재 (환)	보육	유치원	500	627.6	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	424.4	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,175.1	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	424.4	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	5,455.3	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	675.3	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	682.8	미달	3	양호 : 1
동춘	보육	유치원	500	411.9	미달	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	265.6	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,349.3	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	352.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	6,436.7	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	667.1	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1,018.7	미달	4	양호 : 1
동막	보육	유치원	500	631.3	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	306.8	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,127.1	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	455.4	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	6,797.6	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	567.1	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1,165.0	미달	4	양호 : 1
검암	보육	유치원	500	605.9	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	404.6	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	657.8	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	320.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	13,852.7	미달	10	양호 : 1
	도시공원		750	555.7	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	628.3	미달	3	양호 : 1
검바위	보육	유치원	500	569.1	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	408.8	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	556.8	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	437.4	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	13,458.4	미달	10	양호 : 1
	도시공원		750	476.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	538.4	미달	3	양호 : 1

[표 2-19] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -8

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
아시아드 경기장	보육	유치원	500	657.6	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	334.0	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,042.5	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	453.9	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	12,277.9	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	387.2	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	434.6	충족	2	양호 : 1
서구청	보육	유치원	500	506.9	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	249.0	충족	7	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	824.6	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	295.4	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	11,691.8	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	267.4	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	469.0	충족	2	양호 : 1
가정	보육	유치원	500	1,415.4	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	1,239.7	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	2,128.9	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	1,052.5	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	9,341.8	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	961.8	미달	5	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1,599.8	미달	5	양호 : 1
가정 중앙시장	보육	유치원	500	1,209.3	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	928.8	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	2,166.3	미달	7	양호 : 1~3
		경로당	250	891.8	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	8,737.1	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	1,366.3	미달	6	양호 : 1~3
	공영주차장		500	932.9	미달	4	양호 : 1
석남 (환)	보육	유치원	500	680.9	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	293.0	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	2,275.3	미달	7	양호 : 1~3
		경로당	250	298.3	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	7,262.0	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	697.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	461.7	충족	2	양호 : 1

[표 2-20] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -9

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
서부 여성회관	보육	유치원	500	939.3	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	437.8	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	2,667.7	미달	7	양호 : 1~3
		경로당	250	435.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	6,556.8	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	807.0	미달	5	양호 : 1~3
	공영주차장		500	527.1	미달	3	양호 : 1
인천가좌	보육	유치원	500	463.6	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	326.5	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	2,182.1	미달	7	양호 : 1~3
		경로당	250	365.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	5,822.1	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	478.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	615.8	미달	3	양호 : 1
가재울	보육	유치원	500	427.4	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	198.3	충족	6	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,421.3	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	429.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	5,249.7	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	458.1	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	471.4	충족	2	양호 : 1
주안 국가산단	보육	유치원	500	546.5	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	348.3	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,029.0	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	331.4	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,623.4	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	703.8	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	434.4	충족	2	양호 : 1
시민공원	보육	유치원	500	722.3	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	266.0	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,606.7	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	320.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,177.3	미달	5	양호 : 1
	도시공원		750	726.2	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	198.8	충족	1	양호 : 1

[표 2-21] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -10

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
석바위	보육	유치원	500	645.1	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	247.2	충족	7	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,031.1	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	334.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1,413.7	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	420.2	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	327.6	충족	2	양호 : 1
석천사거리	보육	유치원	500	531.3	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	292.7	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	713.0	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	445.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1901.0	미달	5	양호 : 1
	도시공원		750	624.1	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	436.2	충족	2	양호 : 1
모래내시장	보육	유치원	500	430.0	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	242.9	충족	7	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	457.0	충족	3	양호 : 1~3
		경로당	250	318.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,020.9	미달	5	양호 : 1
	도시공원		750	419.7	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	380.8	충족	2	양호 : 1
만수	보육	유치원	500	560.2	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	265.0	미달	8	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	377.4	미달	3	양호 : 1~3
		경로당	250	314.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1,186.6	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	349.8	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	506.7	충족	2	양호 : 1
남동구청	보육	유치원	500	482.3	충족	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	323.1	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	324.1	충족	3	양호 : 1~3
		경로당	250	363.1	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	951.2	미달	3	양호 : 1
	도시공원		750	391.6	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	484.0	충족	2	양호 : 1

[표 2-22] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -11

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
인천 대공원	보육	유치원	500	1,278.3	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	486.3	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	393.4	미달	3	양호 : 1~3
		경로당	250	449.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,474.7	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	388.4	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	336.7	충족	2	양호 : 1
운연	보육	유치원	500	-	-	-	양호 : 1~7
		어린이집	250	-	-	-	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	972.3	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	487.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,646.5	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	619.0	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1,092.5	미달	4	양호 : 1
산곡	보육	유치원	500	512.6	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	375.0	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,522.9	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	301.3	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	7,436.5	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	613.2	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	558.3	미달	3	양호 : 1
굴포천	보육	유치원	500	361.4	충족	6	양호 : 1~7
		어린이집	250	265.6	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	701.3	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	298.2	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	7,067.8	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	339.1	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	523.1	미달	3	양호 : 1
삼산 체육관	보육	유치원	500	364.4	충족	6	양호 : 1~7
		어린이집	250	296.6	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	951.3	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	309.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	7,211.4	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	297.6	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	589.0	미달	3	양호 : 1

[표 2-23] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -12

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
신포	보육	유치원	500	655.8	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	450.8	미달	10	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	990.8	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	338.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	986.2	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	758.5	미달	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	159.6	충족	1	양호 : 1
송의	보육	유치원	500	465.1	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	338.1	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	842.3	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	352.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1,141.8	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	661.5	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	296.2	충족	2	양호 : 1
인하대	보육	유치원	500	975.3	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	531.9	미달	10	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	1,545.6	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	599.9	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,096.9	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	676.3	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	527.2	미달	3	양호 : 1
송도	보육	유치원	500	726.3	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	397.6	미달	9	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	2,826.7	미달	7	양호 : 1~3
		경로당	250	304.3	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	6,147.1	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	603.3	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	408.0	충족	2	양호 : 1
연수	보육	유치원	500	492.6	충족	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	409.0	미달	10	양호 : 1~6
	공공문화	체육시설	750	839.9	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	326.3	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	5,800.2	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	421.0	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	399.0	충족	2	양호 : 1

[표 2-24] 역세권별 세부 생활SOC 접근성 분석결과 -13

구분			최저기준(m)	평균거리(m)	부합여부	평균등급	비고(등급)
남동 인더스 파크	보육	유치원	500	-	-	-	양호 : 1~7
		어린이집	250	-	-	-	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	555.2	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	1,857.5	미달	10	양호 : 1~7
		노인교실	500	5,159.5	미달	7	양호 : 1
	도시공원		750	744.8	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	410.6	충족	2	양호 : 1
호구포	보육	유치원	500	621.4	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	351.3	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	589.2	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	462.9	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	3,132.3	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	668.7	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	642.6	미달	3	양호 : 1
인천논현	보육	유치원	500	715.7	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	427.4	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	705.1	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	426.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,119.4	미달	5	양호 : 1
	도시공원		750	687.5	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	620.7	미달	3	양호 : 1
소래포구	보육	유치원	500	642.6	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	343.4	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	885.2	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	345.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1,137.5	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	460.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	548.6	미달	3	양호 : 1

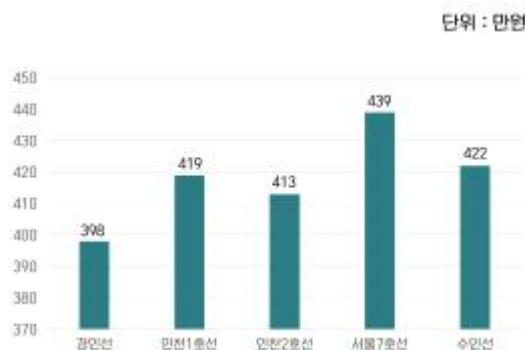
4. 원도심 역세권 기타 인문·사회·생활특성

▮ 도시철도가 최초로 개통된 경인선을 중심으로 인구고령화 및 토지이용 저밀화 진행

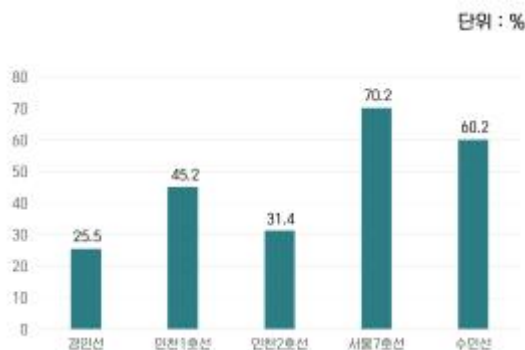
- 원도심 도시철도 노선별 평균 청년인구(20~39세) 비중이 높은 노선은 인천1호선으로 도출되었으며, 역세권으로는 예술화관역, 주안역, 시민공원역 순으로 높은 청년인구비중 보유
- 원도심 도시철도 노선별 평균 고령인구(60세 이상) 비중이 높은 노선은 경인선으로 도출되었으며, 역세권으로는 인천역, 신포역, 동인천역 순으로 높은 고령인구비중 보유
- 원도심 도시철도 노선별 평균 상권구매력(소득·소비액 합계)이 높은 노선은 서울7호선으로 도출되었으며, 역세권별로는 동춘역, 소래포구역, 삼산체육관역세권의 상권구매력 우수
- 원도심 도시철도 노선별 주거공간을 고밀(공동주택 거주비율)하게 이용하고 있는 노선은 서울7호선과 수인선으로서 주거공간의 60% 이상을 공동주택에 거주하는 것으로 도출되었으며, 역세권별로는 동막역, 동춘역, 신연수역세권 순으로 주거공간 고밀이용
- 원도심 도시철도 노선별 평균 주요시설(공공, 금융, 의료복지, 학교)이 밀집한 노선은 경인선으로 도출되었으며, 역세권별로는 부평역, 인천터미널역, 예술화관역 순으로 주요시설 집적



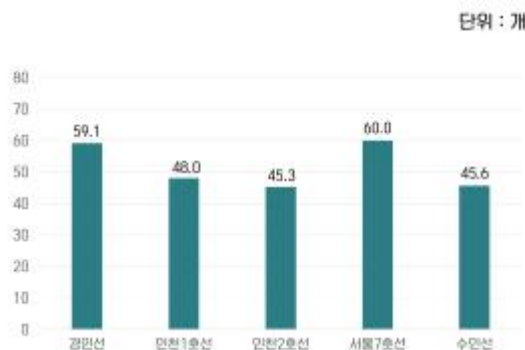
[그림 2-38] 노선별 역세권 청년 고령인구비중



[그림 2-39] 노선별 역세권 상권구매력 수준



[그림 2-40] 노선별 역세권 공동주택 거주비율



[그림 2-41] 노선별 역세권 주요시설 개소수

※ 출처 : 소상공인 상권정보시스템 활용

[표 2-25] 역세권별 기타 인문·사회·생활특성 세부현황-1

구분	청년인구 비율	고령인구 비율	월평균소득 소비액합계	공동주택 거주비율	주요시설 분포개수	비고
인천(환)	22.3%	38.9%	364만원	20.2%	8개	경인선·수인선
동인천	22.3%	34.6%	373만원	26.2%	83개	경인선
도원	24.6%	33.7%	388만원	4.5%	19개	경인선
제물포	26.7%	28.1%	396만원	18.4%	35개	경인선
도화	27.5%	25.5%	403만원	37.9%	32개	경인선
주안(환)	34.3%	23.9%	402만원	28.5%	77개	경인선·인천2호선
간석	27.0%	26.0%	408만원	52.6%	50개	경인선
동암	25.2%	30.1%	411만원	11.1%	67개	경인선
백운	25.4%	32.3%	400만원	23.8%	34개	경인선
부평(환)	29.3%	26.2%	402만원	16.0%	199개	경인선·인천1호선
부개	25.6%	29.1%	434만원	41.7%	46개	경인선
계양	26.2%	27.9%	454만원	-	1개	인천1호선
굴현	23.0%	20.4%	454만원	32.9%	5개	인천1호선
박촌	25.4%	27.4%	434만원	53.2%	17개	인천1호선
임학	27.0%	25.7%	422만원	56.6%	79개	인천1호선
계산	28.1%	29.1%	387만원	43.3%	104개	인천1호선
경인교대	26.6%	30.2%	405만원	25.2%	52개	인천1호선
작전	26.4%	28.8%	412만원	38.4%	82개	인천1호선
갈산	28.0%	26.7%	416만원	39.1%	33개	인천1호선
부평구청(환)	28.8%	25.5%	426만원	50.3%	28개	인천1호선·서울7호선
부평시장	32.2%	23.8%	419만원	40.4%	143개	인천1호선
동수	27.4%	28.7%	398만원	5.4%	24개	인천1호선
부평삼거리	25.2%	31.1%	394만원	26.7%	5개	인천1호선
간석오거리	26.3%	27.8%	399만원	21.9%	43개	인천1호선
인천시청(환)	31.0%	25.6%	418만원	50.5%	30개	인천1호선·인천2호선
예술회관	40.7%	18.4%	427만원	18.2%	155개	인천1호선
인천터미널	24.5%	30.1%	404만원	60.0%	160개	인천1호선
문학경기장	25.2%	32.4%	404만원	-	-	인천1호선
선학	25.1%	32.4%	391만원	59.0%	28개	인천1호선
신연수	26.0%	31.3%	400만원	93.5%	24개	인천1호선
원인재(환)	29.0%	26.4%	427만원	83.7%	13개	인천1호선·수인선
동춘	23.1%	20.8%	473만원	97.6%	25개	인천1호선

※ 출처 : 소상공인 상권정보시스템 활용

[표 2-26] 역세권별 기타 인문·사회·생활특성 세부현황 -2

구분	청년인구 비율	고령인구 비율	월평균소득 (소비)수준	공동주택 거주비율	주요시설 분포개수	비고
동막	27.3%	22.5%	462만원	98.2%	4개	인천1호선
검암	30.2%	16.7%	451만원	52.3%	22개	인천2호선
검바위	30.2%	16.8%	429만원	11.0%	7개	인천2호선
아시아드경기장	27.3%	25.5%	429만원	22.6%	19개	인천2호선
서구청	27.3%	25.6%	436만원	42.5%	59개	인천2호선
가정	28.4%	19.9%	431만원	10.6%	27개	인천2호선
가정중앙시장	27.9%	22.5%	411만원	25.7%	72개	인천2호선
석남(환)	25.6%	30.0%	366만원	30.3%	44개	인천2호선, 서울7호선
서부여성회관	25.8%	30.4%	359만원	13.4%	50개	인천2호선
인천가좌	26.0%	31.0%	388만원	38.7%	9개	인천2호선
가재울	24.7%	29.1%	401만원	33.0%	9개	인천2호선
주안국가산단	29.0%	28.0%	402만원	-	9개	인천2호선
시민공원	33.6%	24.9%	406만원	19.9%	106개	인천2호선
석바위	27.7%	26.6%	410만원	32.5%	100개	인천2호선
석천사거리	24.7%	23.2%	443만원	75.7%	106개	인천2호선
모래내시장	23.3%	25.1%	425만원	48.1%	130개	인천2호선
만수	24.7%	31.6%	390만원	38.7%	45개	인천2호선
남동구청	24.1%	32.1%	412만원	74.3%	45개	인천2호선
인천대공원	21.5%	26.9%	408만원	27.8%	2개	인천2호선
운연	21.0%	26.3%	453만원	-	-	인천2호선
산곡	26.4%	24.4%	421만원	52.1%	63개	서울7호선
굴포천	27.2%	23.7%	429만원	65.8%	88개	서울7호선
삼산체육관	25.7%	22.2%	467만원	92.6%	29개	서울7호선
신포	19.4%	36.5%	375만원	16.9%	41개	수인선
송의	28.3%	27.2%	390만원	59.0%	39개	수인선
인하대	25.8%	23.2%	398만원	70.9%	43개	수인선
송도	24.0%	25.6%	410만원	50.5%	17개	수인선
연수	26.8%	28.0%	405만원	56.4%	53개	수인선
남동인더스파크	-	-	449만원	-	38개	수인선
호구포	27.1%	23.2%	449만원	74.7%	30개	수인선
인천논현	24.9%	20.2%	452만원	75.9%	120개	수인선
소래포구	23.2%	18.1%	469만원	77.3%	29개	수인선

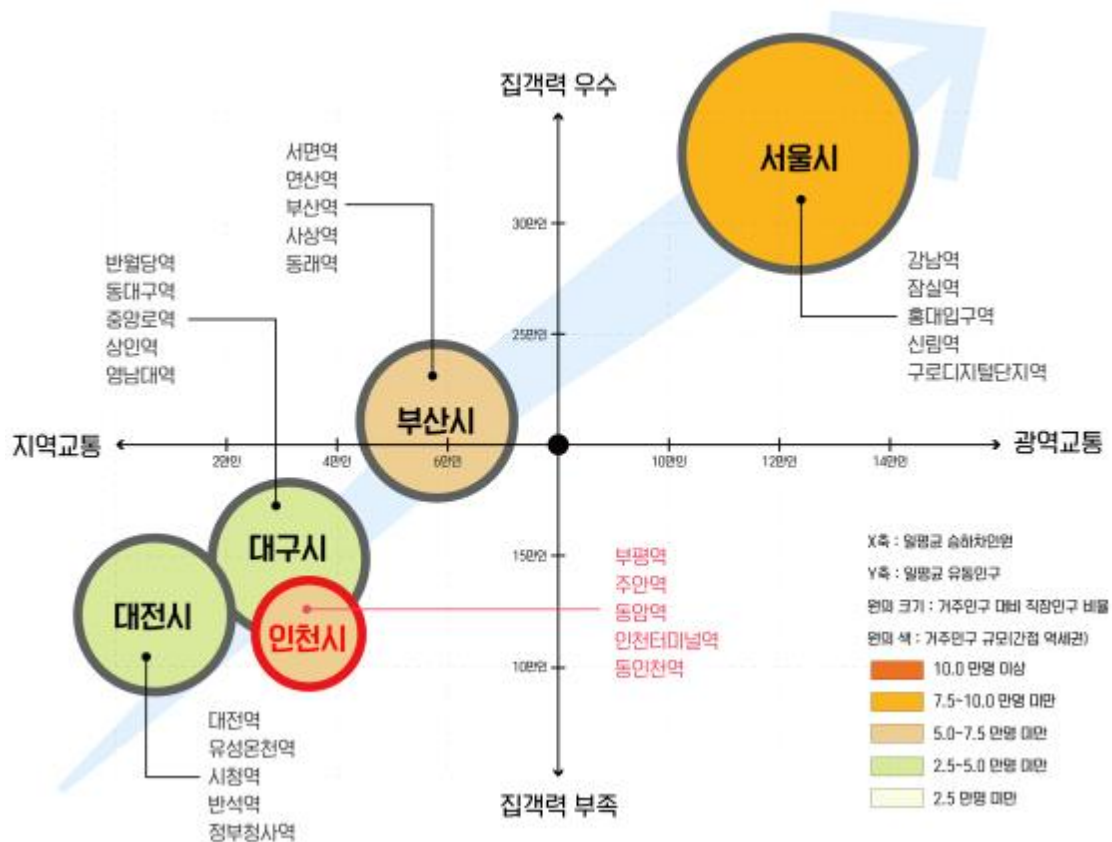
※ 출처 : 소상공인 상권정보시스템 활용

5. 광역도시 역세권 지역특성 비교분석

1) 광역도시 대표 역세권 비교

■ 역세권 입지특성 비교결과 인천시는 거주인구규모는 양호하나 도시 중심성은 낮은 수준

- 주요 광역도시 일평균 이용인원(승하차 인원) 상위 5개 역세권 평균 입지특성(유동인구, 거주인구, 거주인구 대비 직장인구비율) 비교분석
- 승하차인원, 유동인구, 거주인구, 거주인구 대비 직장인구비율 비교검토 결과 인천시 주요 역세권의 경우 평균 거주인구규모는 약 6.1만명으로 서울시(7.9만명) 제외 가장 높은 인구규모를 보유하고 있으나, 유동인구와 직주비율은 비교 대상 광역도시 중 가장 낮은 수준
- 특히 거주인구 대비 직장인구비율(직주비율)의 경우 서울시, 부산시, 대구시, 대전시 대표 역세권은 모두 100% 이상으로 도출되었으나 인천시는 100%미만(65.5%)으로서 향후 인천 원도심 역세권 활성화를 위해서는 유동인구와 직주비율의 증가를 고려한 다양한 활성화전략 마련 요구



[그림 2-42] 주요 광역도시 수송인원 상위 5개 역세권 위상비교

※ 출처 : 지자체별 교통공사 통계자료 및 소상공인 상권정보시스템 활용

[표 2-27] 주요 광역도시 수송인원 상위 5개 역세권 세부 지역특성 비교

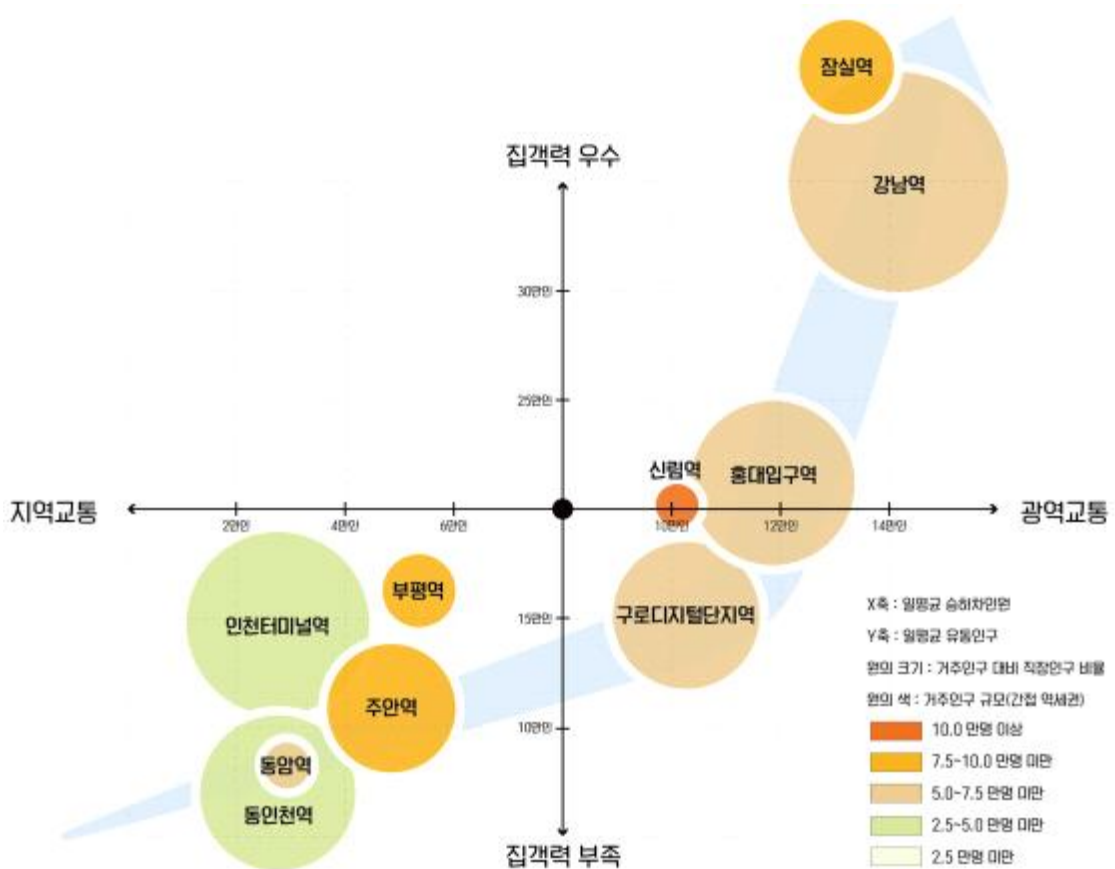
구분		승하차인원	유동인구	거주인구	직장인구비(직주비)
서울시	강남역	142,195	388,206	66,653	491.4%
	잠실역	136,406	469,742	80,835	159.7%
	홍대입구역	118,769	207,021	59,565	190.9%
	신림역	107,733	201,585	112,032	50.5%
	구로디지털단지역	101,103	144,672	74,677	209.5%
	평균	121,241	282,245	78,752	198.9%
부산시	서면역	116,179	393,130	56,325	202.7%
	연산역	52,191	173,764	72,637	89.6%
	부산역	44,385	181,227	36,250	197.5%
	사상역	41,758	140,661	42,836	88.6%
	동래역	38,076	123,348	71,316	68.5%
	평균	58,518	202,426	55,873	120.9%
인천시	부평역	57,595	178,320	71,057	69.7%
	주안역	49,908	118,495	72,861	70.3%
	동암역	28,274	72,734	75,339	42.3%
	인천터미널역	25,954	145,557	34,788	117.2%
	동인천역	25,198	74,188	50,365	51.7%
	평균	37,386	117,859	60,882	65.5%
대구시	반월당역	60,839	255,509	29,020	297.0%
	동대구역	33,882	170,753	45,661	94.7%
	중앙로역	29,538	184,115	26,597	316.4%
	상인역	21,478	111,575	69,428	38.4%
	영남대역	15,602	40,048	15,084	73.1%
	평균	32,268	152,400	37,158	135.2%
대전시	대전역	21,276	139,504	23,548	206.0%
	유성온천역	18,344	146,093	39,252	84.0%
	시청역	14,238	150,424	48,776	195.6%
	반석역	13,700	83,063	27,039	38.2%
	정부청사역	12,831	109,905	37,182	230.4%
	평균	16,078	125,798	35,159	155.2%

※ 출처 : 지자체별 교통공사 통계자료 및 소상공인 상권정보시스템 활용

2) 서울시-인천시 대표 역세권 비교

서울시 대표 역세권에 비해 인천 원도심 역세권의 도시지원역량(집객력 및 자족성) 결여

- 서울시와 인천시 도시철도 중 일평균 수송인원 상위 5개 역이 입지한 역세권 비교 분석
- 유동인구, 거주인구, 거주인구 대비 직장인구비율(직주비율) 비교검토 결과 서울시 수송인원 상위 5개 역세권이 인천시 상위 5개 역세권 대비 유동인구 및 직장인구비가 약 2배 이상 높은 수준으로 도시경제(자족)의 규모차원에서 서울시 대표 역세권에 비해 인천시 역세권의 도시지원역량(집객력 및 자족성)이 매우 낮은 실정
 - 수송인원 상위 5개 역세권 평균 유동인구 : 서울시 282,245인 vs 인천시 117,859인
 - 수송인원 상위 5개 역세권 평균 직장인구비 : 서울시 198.9% vs 인천시 65.5%



[그림 2-43] 서울시-인천시 수송인원 상위 5개 역세권 위상비교

※ 출처 : 지자체별 교통공사 통계자료 및 소상공인 상권정보시스템 활용

03

관련계획 및 선진사례 검토

1. 상위 및 관련계획 검토
2. 인천시 역세권 관련사업 검토
3. 선진사례 검토
4. 검토 종합 및 시사점

제3장

관련계획 및 선진사례 검토

1. 상위 및 관련계획 검토

1) 제5차 국토종합계획 (2020~2040)

① 계획의 비전과 목표

■ **현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현 : 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터**

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성
- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현



[그림 3-1] 계획의 기초 : 비전, 목표, 전략

② 인천광역시 원도심 발전방향

Ⅰ 지역특성을 고려한 도시관리 및 원도심 재생사업 추진

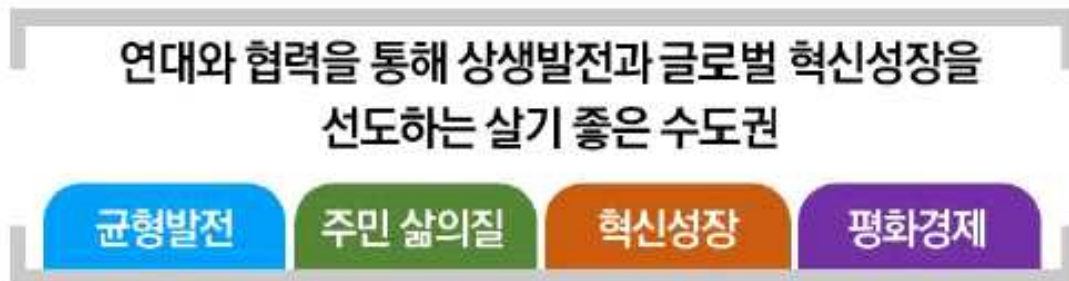
- 인구구조 변화 등을 고려하여 대규모 개발사업 축소 등 도시성장관리방안 마련
 - 도시공간구조 집약화, 기반시설 미흡지역의 신규개발 억제 등 압축도시 조성
 - 장기간 개발 지연사업 조정, 사업추진 지연되는 시가화예정용지 등 조성방안 마련
 - 역세권 주변 유휴부지에 1인 가구 등을 위한 주거환경 조성 추진
 - 수요가 감소되는 도시기반시설의 용도 변경을 통해 취약계층 고령화를 위한 시설 확충
- 대중교통체계 확충과 역세권 중심의 도시공간구조 전환
 - 도시철도 확충, KTX.GTX 광역환승체계 구축, 역세권 복합개발로 도심 생활거점 조성
 - 개항창조도시 재생사업 및 산단 구조고도화사업 등과 연계하는 재생사업 추진
 - 경인고속도로 일반 도로화 및 지하화 사업과 연계하여 토지이용 효율화 유도
- 원도심 여건과 대상지 특성을 반영한 맞춤형 도시재생뉴딜 추진
 - 노후산업단지.항만, 노후.불량주거지 등을 대상으로 도시재생사업 확대 추진
 - 폐.공가, 공장건물 등 유휴공간을 활용하여 문화체험공간으로 조성
- 국가경쟁력 제고를 위한 산업인프라 확충과 산업재생 추진
 - 노후산단에 친환경 인프라 구축, 혁신역량 강화 등을 통해 스마트 혁신산단으로 전환
 - 원도심의 노후산업단지는 도시형 첨단산업단지 및 일반산업단지, 특화산업단지로 조성
 - 인천항 첨단선박 수리시설 인프라 구축 및 항공산업, 로봇산업 등 융복합 클러스터 조성
 - GTX-B노선과 연계한 송도~부평~서울의 BIO, MICE 등 광역 신산업벨트 조성
 - 경인고속도로 지하화 연계, 주변 제조업 벨트의 광역 벤처기업 클러스터 조성
- 해양.해안 친수공간 재생 및 개발로 새로운 관광레저공간 조성
 - 경인 아라뱃길 활성화를 위하여 주변에 특화된 문화.관광.레저 공간 조성
 - 개항창조도시 재생사업과 연계한 내항 친수공간 개발과 송도 워터프론트사업 촉진
- 수도권 지자체간 연계.협력에 기반하는 다양한 광역사업 추진
 - 수도권 대중교통체계 강화를 위한 인천2호선~신안산선 연장, 인천2호선 고양 연장, 청학역~구로역 간 제2경인전철 건설, 서울2호선, 서울5호선 검단.김포 연장, 수도권 서부권(인천) 급행철도 건설 검토

2) 제4차 수도권정비계획 (2020~2040)

① 계획의 비전과 목표

연대와 협력을 통해 상생발전과 글로벌 혁신성장을 선도하는 살기 좋은 수도권

- 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시
 - 수도권 관련내용 : 지방과의 상생발전, 주민 삶의 질 향상, 글로벌 경쟁력 확보
- 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대 추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙정부·지자체간 등 협력 추진



[그림 3-2] 기본방향

② 수도권 광역교통시설 확충계획

빠르고 편리한 교통 서비스 확대 및 미래지향적 친환경 교통망 구축

- 수도권 주요 거점 광역급행철도 연결사업을 조속히 추진하고, 급행화 등 운영개선을 통해 세계적 수준의 광역철도망(GTX) 구축
 - GTX-A(파주운정~동탄), GTX-B(송도~남양주 마석), GTX-C(양주덕정~수원)
- 수도권 내에서 누구나, 어디에서나 빠르고 편리하게 접근이 가능한 대도시권 철도 네트워크 구축
 - 이동성 강화 및 간선망 연계를 위한 인천 1호선 연장 및 7호선 청라연장 등 도시철도 지속 확충
- 광역버스 노선 확대 및 예약제 도입 등 서비스 향상, 광역 BRT 구축사업 확대 및 고도화
- 철도, 버스 등 수단간 환승편의 제고를 위해 주요 철도역, 터미널 등에 유형과 기능을 고려하여 체계적인 환승센터 구축
- 대중교통부터 우선적으로 전기차, 수소차 등 친환경 차량 전환 추진 및 충전인프라 지속 확충

3) 2040년 수도권 광역도시계획(안)

① 계획의 비전과 목표

■ 살기 좋고 국제경쟁력을 갖춘 상생·통합의 수도권

- 2040 수도권 광역도시계획의 핵심가치는 삶의 질 향상, 국제경쟁력 강화, 상생·통합 세 가지로 구분
- 첫 번째 가치인 ‘삶의 질 향상’은 수도권 주민이 살기 좋은 수도권을 조성하는 데 방점을 두며, 인구 감소 시대 난개발 방지를 위한 집약적 토지이용 관리, 직주근접 실현을 통한 주민 삶의 질 증대 추진
- 두 번째 가치인 ‘국제경쟁력 강화’는 글로벌 혁신성장을 선도하기 위한 수도권 역량강화에 목표를 두며, 인구, 첨단산업 등 수도권 인적·경제적 자원의 효율적 활용, 산업·경제거점 간 전략적 연계 구축 추진
- 세 번째 가치인 ‘상생·통합’은 수도권 내 지역 간 연대와 협력 및 상생발전을 주요 목적으로 하며, 환경기초시설 입지 등 지자체 간 갈등관리, 수도권 계획·관리 거버넌스 구축 및 운영 추진

발전목표 1		발전목표 2		발전목표 3	
매력적이고 살기 좋은 쾌적한 수도권		국제경쟁력을 갖춘 세계적인 수도권		상생·통합의 수도권	
발전목표 1 매력적이고 살기 좋은 쾌적한 수도권					
핵심과제 1	광역교통수단 확충으로 수도권 주민 출퇴근 불편 해소				
핵심과제 2	간선도로 및 철도 입체화로 교통혼잡 개선 및 지역단절 해소				
핵심과제 3	단절된 공원녹지 복원을 통한 수도권 생태 네트워크 및 강산벨트 연결				
핵심과제 4	친환경 교통수단 확충 및 에너지 저감을 통한 대기오염 개선 및 탄소중립 실현				
핵심과제 5	권역별 복합문화거점을 조성하여 지역 주민의 문화·여가수준 향상				
발전목표 2 국제경쟁력을 갖춘 세계적인 수도권					
핵심과제 6	역세권·기성시가지 고도화를 통한 광역거점 육성과 직주근접 실현				
핵심과제 7	신성장 산업벨트 및 첨단산업기지 육성을 통한 수도권 국제경쟁력 강화				
핵심과제 8	해안·수변공간 및 평화관광 공간 조성으로 매력적인 수도권 조성				
발전목표 3 상생·통합의 수도권					
핵심과제 9	권역별 생활권 계획을 수립하여 균형발전 방향 제시 및 상호연계 강화				
핵심과제 10	수도권 발전위원회를 구성하여 공동 현안 논의 및 협의 지속				

[그림 3-3] 발전목표별 핵심과제

② 인천광역시 포함 생활권 발전방향

- 여의도·영등포, 부평·구월, 송도를 광역거점으로, 가산·대림, 마곡·김포공항, 부천, 시흥, 광명, 김포, 청라, 동인천을 권역거점으로, 사당·이수, 검단, 계양, 강화, 소래·월곶을 지역거점으로 설정
- GTX-B(송도~마석), 서부권 광역급행철도(김포~부천), 공항철도(서울역~김포공항~인천공항), 수인분당선(송도~월곶), 월곶판교선(월곶~시흥~광명~안양~판교), 서해선(대곡~소사), 서울 지하철1호선(인천~영등포~용산/가산~광명/안양), 지하철9호선(김포공항~왕숙), 경인고속도로를 주발전축으로, 수도권 제1순환고속도로(안양~시흥~계양~일산), 수도권제2순환고속도로(파주~김포~청라~송도~안산), 계양강화고속도로, 서해남북도로(영종~강화~해주·개성), 김포골드(양촌~김포공항), 인천2호선을 부발전축으로 설정
- 한남정맥(문수산~계양산~수리산)과 주요 수계축인 한강본류·경인아라뱃길·안양천을 보전축으로 설정
- 개발로 인해 훼손·단절된 광역녹지축(문수산~계양산~수리산)을 연결·복원하고 검단신도시~경인아라뱃길~계양산~계양테크노밸리~부천대장지구까지 공원녹지축으로 연결하며, 소래~시흥갯골~송도습지(람사르)를 연계하여 국가도시공원으로 광역화
- 공항·항만 인접지역에 밀집되어 있는 노후 산업단지의 구조 고도화를 통해 혁신산업 성장 기반 마련
- 역세권 위주의 중심지를 육성하고 광역급행철도를 활용하여 동서축 교통망 확충
- 한강~아라뱃길~서해연안을 연계한 서해뱃길을 조성하고 서해안을 따라 송도~시흥~안산에서 김포~강화~해주로 이어지는 연계를 구축하여 수도권과 중국 간 연결 강화



[그림 3-4] 생활권1.5 계획구상도

4) 제4차 국가철도망 구축계획 (2021~2030)

① 계획의 비전과 목표

▮ 철도가 국민이 원하는 경쟁력을 갖추고, 국가균형발전과 그린 모빌리티 주도

- 수도권 광역철도 확대 등을 통해 교통 혼잡으로 인한 사회적 비용을 최소화하고, 노후 철도시설 개량 등 시설안전 확보 및 편의성 제고
- 철도역을 복합개발하여 지역 신거점으로 조성하고, 고상홈 설치, 철도 노선 간, 철도와 타 교통수단 간 환승 편의성 제고

[표 3-1] 비전 및 목표

구분	주요내용		
비전	국민생활과 나란히, 누구나 누리는 철도		
3대 목표	국민이 원하는 경쟁력 있는 철도	국가 균형발전을 선도하는 철도	그린 모빌리티의 중심이 되는 철도

② 수도권 광역철도망 확충방안

- 수도권 급행철도 3개 노선을 차질 없이 추진하고, 서부권역에 광역급행철도 노선을 신설하여 급행 철도 서비스 수혜지역 확대
- 광역급행철도 역사를 중심으로 복합환승센터 등을 건설하여 도시·광역철도, 버스 등 교통수단을 연계 하고, 수도권 거점으로 육성
- 2.3기 신도시 등 수도권 외곽의 주요 개발지역과 서울 간 이동 편의성 제고를 위해 도시철도 연장형 광역철도 등 신규노선 건설
 - 위례과천선, 대장홍대선, 인천2호선 고양연장, 제2경인선 등 신규사업 추진

[표 3-2] 인천광역시 관련사업

구분		노선명	사업구간	사업내용	연장(km)	총사업비(억원)
기시행	고속	화성고속연결선 (인천발 KTX)	어천역~경부고속선	복선전철	6.2	3,936
	일반	월곶판교선	월곶~판교	복선전철	34.2	21,752
신규 검토	일반	공항철도	서울역~인천국제공항	급행화	63.9	4,912
	광역	서부선 광역급행철도	장기역~부천종합운동장	복선전철	21.1	22,475
	광역	인천2호선 고양연장	인천 서구~고양 일산 서구	복선전철	18.5	17,502
	광역	제2경인선	청학~노온사	복선전철	21.9	16,879



[그림 3-5] 4차 국가철도망구축계획 계획도(수도권)

※ 본 노선도는 향후 사업추진 과정에서 변동 가능

5) 교통 분야 3대 혁신+ 전략 (관계부처 협동_2024.1)

① 속도 혁신 전략

■ 수도권 GTX 본격화 및 2기 GTX 신규 추진으로 초연결 광역경제생활권 실현

- GTX 최초로 수서~동탄 구간 GTX-A노선 개통(24.3), 28년 전 구간 완전 개통 추진
- 철저한 공정관리로 GTX-B노선 2030년, GTX-C노선 2028년 개통 추진
 - B노선은 재정 구간(용산~상봉) 연초 착공 등 전 구간(민자 구간 포함)을 상반기 내 모두 착공, C노선은 연초 즉시 착공

[표 3-3] GTX-A, B, C 계획내용



- GTX-D, E, F 신설노선은 5차 국가 철도망 계획에 전체 노선을 함께 반영, 속도감 있는 사업을 위해 구간별(1~2단계) 개통 추진
 - 1단계 구간은 2035년 개통을 목표로 임기 내 동시 예타 통과 추진
 - 신속한 추진을 위해 예타 신청과 함께 민간 제안절차도 병행(일반절차 대비 약 6개월 단축효과)

[표 3-4] GTX-D, E, F 검토내용



- 2기 GTX까지 전체 개통 시 수혜 인구 일평균 183만명 (1기 GTX 86만명 대비 약 2배 이상 확대)
- 수도권 30분·충청강원권 1시간의 초연결 광역경제생활권 실현 및 경제적 파급효과 약 135조 가능



[그림 3-6] GTX 노선계획(안)도

※ GTX-D, E, F의 단계구분, 역 위치 및 역 명칭은 확정된 사항이 아니며, 향후 기본계획 등 사업추진과정에서 변동될 수 있음

② 주거환경 혁신 전략

▮ 광역교통수단 이용편의성 제고 및 선택권 확대 등 신도시 교통개선을 통한 삶의 질 개선

- 대용량 여객수송이 가능한 2층 전기버스 투입을 확대하고 출퇴근 시간 중심 집중 배차
- 광역버스 도심 진입에 따른 혼잡 문제 해소를 위해 주요 전용차로에서 운행경로 조정 등 추진
- 광역버스 만차 무정차 통과 등 노선 중간 탑승 불편을 해소하기 위해 중간 정류장부터 운행 확대
- 트램 대비 경제성이 높고 사업기간이 짧은 BRT 활성화를 위해 재정지원 확대 추진
 - 서부권은 인천 계양, 부천 대장 등에 약 1조원을 투자하여 도로확장 및 BRT 등 신설 추진

③ 공간 혁신 전략

▮ 철도·도로 지하화로 도시 공간 재구조화

- 지상 철도를 지하에 새로 건설하고, 철도 부지 및 인접 지역 등 상부 공간을 개발하여 건설비용 충당
- 전국 대상 지하화 노선·구간, 상부 개발 구상, 철도 네트워크 재구조화 등을 담은 종합계획 수립 착수
- 역세권은 고밀복합 개발하여 핵심거점으로 조성, 주변 노후저밀 지역은 철도 부지와 통합 재정비
 - 도시혁신구역 제도 적용 등을 통해 환승거점·중심업무지구·유통거점 등 특화개발
 - 노후저밀 지역 정비사업 시 인접 철도부지를 편입시켜 추가 부지 제공
- 지하화 노선과 타 노선 간 연계를 위한 도심 철도 지하망 구상 및 지하 통합역사 마스터플랜 착수
 - 도시 공간에 대한 분석을 통해 시·종착역 재배치, 노선별 기능·용량조정 등 철도망 재편 검토
- 공약사업 등을 중심으로 지자체 제안을 받고 계획의 완결성이 높은 구간을 선도사업으로 선정
 - 서울(경부선, 경인선, 경원선), 인천(경인선), 부산(경부선), 대구(경부선), 대전(경부·호남선) 등
- 선도사업은 종합계획 수립 이전부터 기본계획 수립에 선제적으로 착수하여 조기 가시화
- 지자체가 지하화 및 상부 개발의 사업 범위와 단계적인 추진계획을 수립하고, 자원조달계획 마련
 - 사업 추진을 위해 용적률·건폐율 완화 및 부담금 감면, 기반시설 구축 지원 등 인센티브 제공
- 국가(종합계획, 출자), 지자체(기본계획, 비용지원), 공공기관(채권발행, 사업총괄), 민간(토지매입, 개발) 협업으로 역량 결집 및 지하화를 위한 지원센터 등 전담 추진체계 마련 착수

④ 미래 + 전략

미래 모빌리티 일상 구현 조기화 등 혁신 교통 서비스의 일상 구현

- 2025년 도심항공교통(UAM) 상용화에 맞추어 최초로 실시하는 수도권 실증 차질 없이 추진
- 수도권 최초 실증을 위해 실증구역을 지정하고, 원활한 실증이 가능토록 맞춤형 규제특례 마련
 - 도심형 항공기 등록·인증, 이착륙 장소 및 비행 제한 등에 대한 특례
- 아라뱃길(드론인증센터~계양) 상공에서 최초 비행 이후 한강 및 탄천 등으로 실증범위 확대



[그림 3-7] UAM 수도권 실증 노선

⑤ 생활 + 전략

전국 MaaS 기반구축을 통한 생활밀착형 모빌리티 서비스 지원

- 실시간 교통 상황에 따른 최적 경로·수단 판단 공공 데이터를 민간에 개방하여 MaaS 활성화 지원
 - MaaS(Mobility as a Service) : 다양한 교통수단 및 정보를 연계함으로써 단일 플랫폼에서 최적경로 안내, 예약결제, 통합 정산 등을 제공
- 우선적으로는 고속도로 교통 정체 데이터를 AI로 분석하여 정체 구간 및 시간을 예측하고 대외 공개하는 교통 예보 시스템 구축
 - 현행) 정체 발생 후 상황 전파 → 개선) 정체 발생 전 미리 예측결과 안내
- 철도, 버스, 항공, PM을 아우르는 전국 MaaS 시범사업 서비스 본격 개시 및 교통수단과 플랫폼 사업자 확대 추진

6) 2040 인천도시기본계획

① 미래상 및 목표, 전략

다같이 누리는 시민행복도시, 글로벌 플랫폼 기반의 국제해양도시, 지속가능 환경도시 지향

- 시민계획단의 아이디어를 모아 시민이 지향하는 중요한 가치에 대한 토론 과정을 거쳐 선정한 미래 비전 “시민 중심의 국제.문화.해양도시”와 시정정책방향 검토로 인천광역시 대내.외적 핵심과제의 선 제적.선별적 분석을 통해 선정한 미래비전 “시민행복과 건강한 일터가 함께하는 환경도시 인천”을 종합하여 2040년 인천도시기본계획 미래상 설정

“행복하게 세계로 나아가는 환경도시 인천”

“시민의 삶의 질 향상·글로벌 국제도시 위상 강화·지속 가능한 환경”

다같이 누리는 시민행복 도시, 글로벌 플랫폼 기반의 국제해양 도시,
건강하고 지속 가능한 환경도시를 지향하는 미래로 발전해 가자는 의지가 담겨져 있습니다.

[그림 3-8] 2040년 인천도시기본계획 미래상

- 미래상을 바탕으로 트렌드의 변화, 상위 및 관련계획, 국내.외 도시 비교, 현황여건 등을 전반적으로 고려하여 미래상 달성을 위한 3대 목표 및 12대 핵심전략 도출

[표 3-5] 2040년 인천도시기본계획 목표 및 전략

3대 목표		12개 핵심전략
목표1	다같이 누리는 시민행복도시	• 핵심전략 1. 성장관리형 토지이용계획 • 핵심전략 2. 원도심 활성화 및 거점개발 • 핵심전략 3. 스마트 기반 디지털 혁신도시 조성 • 핵심전략 4. 모두가 누리는 맞춤형 복지실현
목표2	글로벌 플랫폼 기반의 국제해양도시	• 핵심전략 5. 해양도시 위상강화 • 핵심전략 6. 첨단산업 생태계 구축 • 핵심전략 7. 공항.항만 경쟁력 강화 • 핵심전략 8. 역사.문화벨트 조성
목표3	건강하고 지속가능한 환경도시	• 핵심전략 9. 자원순환 환경도시 조성 • 핵심전략 10. 행복 체감 녹색도시 조성 • 핵심전략 11. 친환경 미래 교통기반 구축 • 핵심전략 12. 고유의 경관가치 창출

② 원도심 활성화 및 거점개발전략 주요내용

■ 재생축 거점개발, 역세권 입체 복합화를 통한 토지이용 효율성 제고 및 집약적 도시공간 마련

- 내항재생을 통한 원도심 활성화 유도
- GTX-B 복합역사개발(인천시청역, 부평역)로 토지이용 고도화
 - 도심 거점지역을 중심으로 압축적 개발을 통한 주민편의 증진
- 중심지 위계 및 역세권 입지특성을 고려한 입체 복합개발 유도

[표 3-6] 중심지 위계 특성에 따른 도입가능

도심	부도심	지역중심	지구중심
광역행정 및 상업업무 (구월, 부평)	상업업무 및 문화여가 (동인천)	주거와 근린상업 (주안, 계산)	주거중심 (가정, 가좌, 학익, 송의, 간석)

- 경인선 철도 지하화를 통한 지역 간 연계 개발 유도
- 원도심 내 저이용 상업지역 고밀 개발 유도 및 신규 상업용지 반영 최소화



[그림 3-9] 입체복합개발 가능역 예시

③ 친환경 미래 교통기반 구축전략 주요내용

Ⅰ 첨단 교통수단 확대 및 녹색교통 중심 교통기반 구축

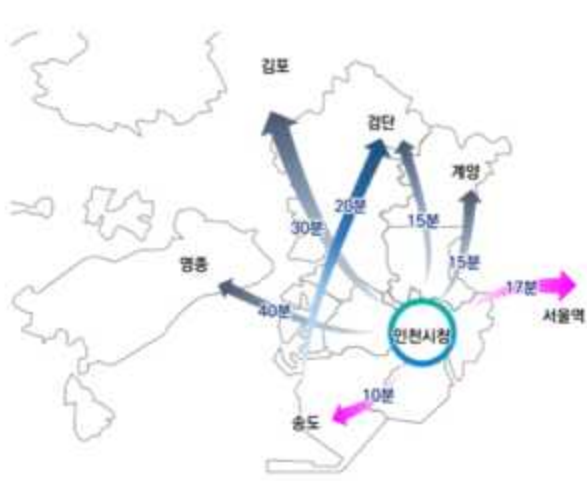
- 도심항공교통(UAM) 활성화 및 드론 특별 자유화구역(PAV 활용) 상용화
 - 인천~서울 연결 : 인천공항-수권매립지(경인아라뱃길)-계양테크노밸리(김포공항)
 - 인천 내부 순환 : 인천공항(하늘도시 유보지)-청라국제도시-송도국제도시
- BRT, 전기.수소차, 공유자전거, 퍼스널 모빌리티 등 친환경 교통수단 확대
- 대중교통 연계 접근성 강화를 위한 GTX-B 복합환승센터 및 수인선 연계 복합환승센터 구축
- 도심 어디서든 15분 이내 접근 가능한 철도망 확충을 위해 인천과 서울을 연결하는 GTX-D, 제2경인선 신설 및 인천2호선 고양, 안양 연장
 - 철도서비스 취약지역의 원도심과 신도시를 연결하는 도시철도망 신설 및 인천형 TRAM 도입
- 주요 지점 간 30분내 접근 가능과 지역 간 통행을 확보하는 도심순환형 도로망체계 구축



[그림 3-10] 도심항공교통 계획(안)



[그림 3-11] 복합환승센터 계획(안)



[그림 3-12] 철도망 구축계획(안)



7) 2030 인천 도시재생전략계획 변경

① 비전 및 목표, 추진전략

■ 시민과 도시를 중심으로 하는 미래가치 연결을 통한 도시 재창조

- 창조, 균형, 소통 등 지역가치를 재발견하고 활용하여 도시와 시민 간의 유기적인 연결 도모
 - Innovation : 원도심 경제기반 강화를 위한 ‘거점공간 혁신’
 - Specialization : 인천 고유의 지역자원을 고려한 ‘인천다움 특화’
 - Amelioration : 균형 있는 도시기능 제공을 위한 ‘거주환경 개선’
 - Cultivation : 소통을 통한 재생사업 연속성 확보로 ‘인천 미래 가꿈’



[그림 3-13] 비전 및 목표, 추진전략

② 중부재생권역 재생방안

Ⅰ 역사문화 거점 활용 지역 네트워크 활성화 및 혁신산업 공간창출로 원도심 경제기반 강화

- 동구 화수동, 만석동 해안지역을 중심으로 산업·문화·생활 기능이 집적된 복합시설을 조성하고 주변 노후 공업지역을 포함하여 산업문화 디지털 거점지역으로 육성
- 주안 국가산업단지 재생사업을 통한 신규 업무·지원 등 도시서비스기능을 고려하여 추가적인 부족, 교차기능을 공급할 수 있도록 노후 산업단지인 기계산업단지를 중심으로 산업경제 기능 강화
- 인천 아트플랫폼, 내항 상생플랫폼 및 개항장 일대 근대건축물 등 보유 문화시설과 역사자원을 활용하여 월미도, 차이나타운, 해안 등 관광기능과 연계한 역사와 문화관광 활용 특화권역 구축
- 대학 거점기능을 기반으로 주변 산업혁신거점과 산학연계 네트워크 구축 및 청년문화 특화기능 육성
- 연안부두 어시장 등 지역특화기능의 경쟁력 유지·강화를 도모하고 연계 산업 육성으로 신규 일자리 창출 등 다양한 지역경제 활성화 지원방안 마련
- 노후산업단지 주변 노후 주거지의 노후주택 개량, 생활SOC 확충 등을 통해 안전하고 쾌적한 정주환경 조성 및 인천형 주·공 혼재 지역의 재생모델 제시
- 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 기능을 내항 이전적지에 배치하여 수변공간을 중심으로 재생거점 마련



[그림 3-14] 중부재생권 기본구상

③ 남부재생권역 재생방안

■ 산업 및 주변 재생·특화 연계 산업경쟁력 회복 및 쾌적한 주거·근로 환경 형성

- 산업 주변 이전 적지 및 유희시설의 적극적인 활용을 통해 산업단지 내 근로환경 개선 및 증진을 도모하고, 산업단지 연계·협력체계 확립을 통해 노후 산업단지와 주변 지역 상생발전 도모
- 산업단지 내 환경자원 정비·활용, 대중교통 서비스 공급확대 등 친환경 산업단지 조성 및 교통 환경 개선방안 마련
- 노후된 건설기술교육원 인천 본원 및 인근 대상 역세권 활성화계획과 연계한 주거·상업 복합개발
- GTX-B 신설노선이 정차하는 인천시청역세권 등과 연계한 지역상권 확대
- 주변 선형 자연자원 및 만수천 생태하천 복원사업, 소래습지 소래 바다문화길 프로젝트 등 추진 중인 사업과 연계하여 자연친화 공간 조성 및 지역 명소화
- 만수천 생태하천 복원사업으로 조성될 수변문화공간과 주변 상권을 연계한 지역특화재생 유도
- 간석자유시장, 구월근린공원 등 지역자원을 활용한 재생모델을 도입하여 근린상권 활성화 유도
- 현재 저이용 대규모 건축물·부지(종합경기장, 소래습지 등)를 활용하여 모두를 위한 생활환경 개선



[그림 3-15] 남부재생권역 기본구상

④ 동북재생권역 재생방안

Ⅰ 역세권 재생모델 제시 및 대학자원, 문화공간 활용 주거지 특화재생

- GTX-B 노선 신설에 따라 신규 교통거점으로 부상하는 부평역의 업무 및 상업기능과 캠프마켓 이전 부지와 문화·휴식기능을 연계한 광역 역세권 재생
- 직전역, 부평구청역, 부평역 등 GTX-B, D, E 노선 정치역과 굴포천역, 동암역 등 부평구 역사 일대를 중심으로 교통거점과 연계한 주변 상권 활성화 도모
- 부평11번가, 굴포먹거리타운 등 지역중심 시장기능과 역세권 교통연계 강화를 통해 시장(상권) 이용률 확대에 기여하고 관련 관광자원 활성화 및 시장창업지원 거점공간 조성 등 지역 육성
- 경인교대 등 지역 대학의 교육 실습프로그램과 지역의 빈집, 문화회관, 향교 등과 같은 저이용 부지 및 시설을 활용하여 교육공동체 활용 주거지 재생모델 마련 및 양질의 일자리 창출
- 경인고속도로 지하화 사업을 통해 지상의 유휴공간을 활용하여 생활SOC를 확충하고, 경인고속도로로 단절된 남북 간 도시축 연결과 주변 근로자 및 시민들에게 필요한 기초생활인프라 복합
- 준공업지역 중 주거·공업 혼재지역의 경우 공유시설 및 공간에 대한 공공지원을 확대하여 시민들의 주거 및 근로 만족도 향상 도모

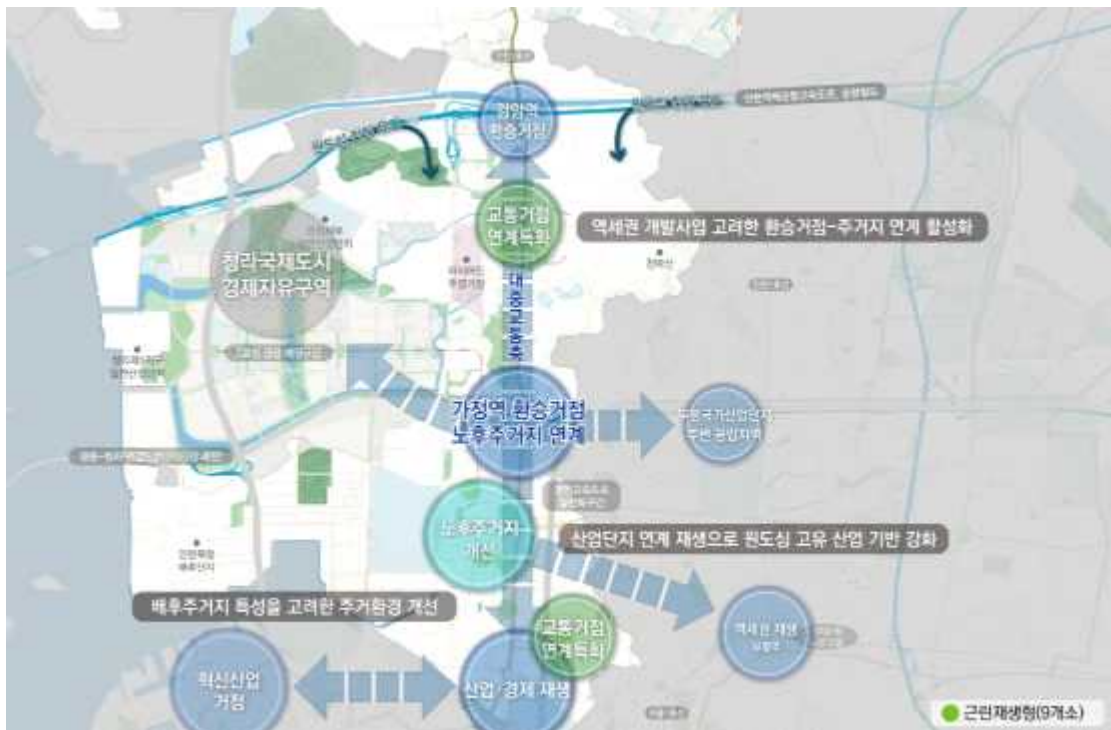


[그림 3-16] 동북재생권 기본구상

⑤ 서북재생권역 재생방안

■ 산업단지 특화를 통한 경쟁력 강화 및 환승거점과 노후주거지 연계 원도심 활성화

- 서울 및 수도권 지역 중심에서 탈피하여 인천 원도심 및 내부 간 연계를 강화하는 광역 및 간선도로 순환망 단계적 구축 추진
- 경인고속도로 일반화 구간을 랜드마크로 활용하여 신도시와 원도심을 연계하고 도로로 단절된 동서 지역을 연계하여 교통혼잡 문제 해결을 위한 공공교통서비스 확대 및 주차장 확대공급 추진
- 공공기관 이전 등 도시기능 변화에 대응, 아시아드경기장 및 전철역 등 광역기능과 연계하여 스포츠 레저 및 복지관련 지역기능 육성
- 소규모 영세공장이 집중되어 있는 지역적 특징을 활용하여 개별입지공장을 정비하고, 신산업에 대비한 개발사업 및 산업단지 조성을 통한 미래 먹거리 창출 유도
- 일반산업단지 주변 완충 녹지지역 및 유희부지, 폐공장 등을 활용하여 근로환경 개선 및 문화 산업 거점 조성 등 주변 지역 상생을 도모하는 지자체 주도적 일반산업단지 재생모델 발굴
- 공업지역 주변 다세대·다가구주택 활용 주택 리모델링과 셰어하우스, 청년창업공간 등을 연계하여 서북재생권 노후주거지 재생모델 확산 및 활성화 유도



[그림 3-17] 서북재생권 기본구상

8) 인천 원도심 균형발전계획

① 미래상 및 목표, 전략

▮ 원도심을 누구나 시민의 삶 속에서 접근하기 쉬운 활력이 넘치는 공간으로 조성

- 인천 원도심 구성원인 주민, 관광객, 상인, 근로자 등 다양한 형태의 구성원들 모두가 만족한 생활을 할 수 있는 환경으로 조성하고, 도시 내 중심 경제기능을 담당하는 지역에서는 도시활력과 일자리가 넘치고 생활하는 근린지역에서는 살고 싶은 집과 편리한 생활SOC가 어우러진 동네살이가 가능한 도시 조성 목표



[그림 3-18] 원도심 균형발전계획의 비전과 목표

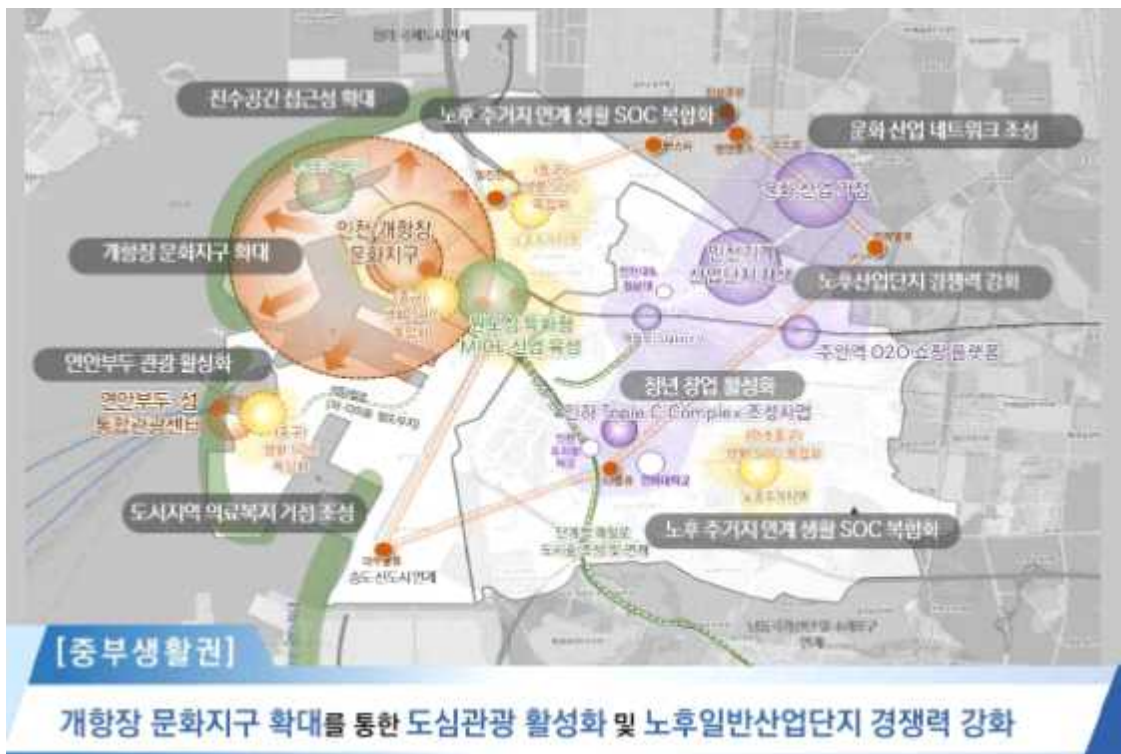
[표 3-7] 원도심 균형발전전략별 추진방향

목표	전략	추진방향
거점중심 특화발전	역사문화자원 활용 원도심 활성화	• 개항장 일대 역사문화자원의 체계적 활용과 관리를 통해 해안가 산책, 관광, 쇼핑, 숙박, 체험 등이 가능한 공간으로 변화
	경제기반 강화 일자리 창출	• 국가산단 및 일반산단 등 노후산단 재생, 준공업지역 정비, 유흥공장 등을 활용하여 인천시 미래 경제기반 강화를 위한 핵심거점 단계별 조성
	저이용 공공공간 활용 생활공간 활력 제공	• 해안가 접근성 확보, 종합경기장, 저이용 유흥부지 등을 활용하여 원도심 내 부족한 공원, 주차장, 문화체육시설 등 공급 확대
노후환경 개선	노후주거지 재생 행복 체감도 향상	• 거주자 특성, 노후주택 특성 등을 고려한 체계적이고 지속가능한 인천형 노후주거지 재생
	기초생활인프라 확충 생활편리성 증대	• 원도심 지역의 기초생활인프라 시설의 접근성을 고려한 향유 현황, 시설 현황, 수요를 분석하여 지역수요에 따른 기초생활인프라 공급방안 마련

② 중부생활권 특화발전방안

개항장 문화지구 확대를 통한 도심관광 활성화 및 노후일반산업단지 경쟁력 강화

- 개항장 문화지구 확대.통합 재생 및 장소마케팅
 - 인천역에서 동인천역 사이 개항장 지역, 화수~만석~북성포구 인근 해안지역, 연안부두까지를 연계하는 개항장 문화지구 통합적 활성화 → 해안둘레길, 연안부두 섬 통합관광센터 조성 등
- 주변지역과의 연계 강화를 통한 상생형 재생추진
 - 주변주거지역 등과의 갈등을 최소화 할 수 있는 상생형 재생방안 마련 → 기계산단 재생 등
 - 지역 내 대학과 연계한 청년창업의 단계적 발굴 및 발전모델 마련 → 청년창업발전소 등
- 기능복합화를 통한 기초생활인프라 효율적 공급 및 활용 유도
 - 폐선부지를 활용한 선형 도시 숲 조성
- 특화기능 강화 및 지원시설 확충을 통한 서비스산업 경제생태계 조성
 - 기존 기능과 연계한 상권활성화 및 상업지역 내 편의시설 확충 → 원도심 특화 MICE 육성



[그림 3-19] 중부생활권 종합사업구상

③ 남부생활권 특화발전방안

▮ 저이용 공간 및 시설을 활용한 도심 속 Fast-Healing 장소성 부각 및 거주&근로환경 개선

- 소래포구~소래습지~인천대공원을 연계하는 인천형 녹지축을 강화하고 주변지역과의 연계성 확보를 통해 도심 속 Fast-Healing 공간으로 장소성 부각
 - 소래습지 생태체험장을 중심으로 특화 관광거점을 조성하고, 인천 둘레길 확대를 통해 주변 하천 및 공원을 연계하는 관광 플랫폼 조성
- 주변 저이용·미이용 공공시설을 활용하여 남동국가산단, 도척산단, 준공업지역 등을 종합적으로 지원하는 서비스 기능 복합화
 - 저·미이용 되고 있는 선학경기장과 주변 유휴공간을 활용해 남동국가산단 구조고도화 사업과 연계한 시설지원 및 신산업 육성거점 조성
- 저이용 공공시설을 활용한 지역 내 부족한 기초생활인프라 확충
 - 저이용 되고 있는 남동경기장을 근로자, 거주민을 위한 생활체육 공간으로 활용하고, 공간·기능적 프로그램 확대를 통한 문화·체육 Complex 조성
- 저이용 공간을 활용한 자전거 콤플렉스 조성 및 화재지역, 소래포구 재정비를 통한 어시장 주변 활성화



[그림 3-20] 남부생활권 종합사업구상

④ 동북생활권 특화발전방안

■ 이전부지와 역세권을 연계한 문화활력 거점 조성 및 노후환경 통합 재생을 통한 워라벨 실현

- 경인고속도로 지하화 사업과 상부 입체화공간 활용 연계 확대
 - 경인고속도로 지하화 구간을 오버브릿지로 연계하고 상부공간을 해당지역에서 필요로 하는 기초 생활인프라 기능을 복합화하여 주변지역 이용 활성화 유도
- 노후 주거지역과 공업지역이 상생가능한 공유시설 및 공간 확대
 - 거주자와 근로자가 모두 이용가능한 공공시설 또는 공간 등을 제공하고 주차장 등 시설은 공유 시스템 도입을 통해 효율적으로 공급 및 활용 유도
- 군부대 이전부지 개발과 부평역세권 개발 연계
 - 장기적으로 부평역 GTX 연결까지를 고려한 부평역세권 개발을 구상하고 이때 캠프마켓, 제3보급단 등 주변 이전부지 재생사업과 연계하여 동북생활권 일대, 나아가 인천 구도심 지역의 핵심역세권 기능을 담당할 수 있도록 유도
- 부평역세권과 연계한 문화테마 거점공간 마련, 경인교대역을 활용한 생활밀착형 역세권 재생
 - 대중음악 자료관, 문화 공원 등 생활 속 문화 및 공원 관련 시설을 연계한 재생추진



[그림 3-21] 동북생활권 종합사업구상

⑤ 서북생활권 특화발전방안

Ⅰ 신산업 중심 산업단지 기능강화와 배후 주거지 정비를 통한 원도심 관문지역 발전 유도

- 저이용·미이용 공장시설을 적극 활용한 신산업 육성
 - 영상제작 공간 마련 (스튜디오 리스)
 - 영상제작 관련사업 육성 (조명, 음향기기, 영상기술 등 특화 → 신규생산 및 리페어공장 집적)
- 주안산단 주변 공업지역 4차 산업시대 대응
 - 주변 공업지역 스마트 혁신 산단으로 조성 → 인천 기계일반산업단지 주변 재생
- 영종, 청라와 원도심 접근성 개선
 - 서북지역 새로운 신규 대중교통축 개발 및 랜드마크화 → 경인고속도로 대중교통축 조성
 - 장소성을 부각시킬 수 있는 대중교통 수단 마련



[그림 3-22] 서북생활권 종합사업구상

9) 인천광역시 도시교통정비 기본계획 (2017~2036)

① 비전 및 정책방향

■ 시민과 함께 만드는 안전하고 편리한 교통도시 인천

- 종합계획 핵심가치를 ‘시민행복’, ‘지속가능’, ‘사람우선’으로 설정하고, 그에 대응하는 6대 목표 설정
 - 6대 정책목표 : 인천중심 교통망 구축, 대중교통중심 교통체계 구축, 지속가능한 교통체계 구축, 사람 우선 교통 환경 조성, 효율적인 교통관리체계 구축, 미래교통체계 혁신 선도



[그림 3-23] 비전 및 목표

② 역세권 관련 발전방향

■ 도시철도 및 신교통수단 확충을 통한 도시균형발전 및 이용편의 증대

- 경인선 지상구간을 지하화 하고 지상 및 지하공간의 복합개발 및 친환경 보행공간 조성 검토
 - 낙후된 철도시설에 대한 도시재생 및 지하화를 위한 재투자
- 장래 주요 철도 결절점 4개 역사에 대한 상업지역을 활용한 지하공간 입체화 및 역세권 복합개발
 - 부평역, 인천시청역, 석남역, 인천역
- 도로와 건물의 일체형 시설, 건물 간 연결 활성화, 도로를 이용한 랜드마크 조성 및 문화관광 공간 조성 등 인천을 창의적인 도시로 재생
 - 인천개항창조도시 재생사업 도로 상하부 문화관광 공간 조성, 복합환승센터 입체 복합도로 연계, 상공형 환승시설, 도로 지하공간 활용 (부평역, 인천시청역)
- 향후 대중교통 수요증가와 환승서비스 향상을 기대할 수 있는 송도역, 인천역, 부평역을 대상으로 광역 복합환승센터 개발 추진
 - 인천역 : 복합역사로 개발하고, 복합역사 후면부에는 광장으로 개발
 - 부평역 : 경인선, 인천1호선, GTX-B 3개 노선의 통합역사 개발 및 대중교통환승센터 등 조성
- 환승주차장 건설(석남역, 주안역) 및 지정확대를 통한 대중교통 환승 및 이용 적극 유도

10) 제물포 르네상스 마스터플랜

① 비전 및 목표

| 새로운 원도심으로 재탄생되는 제물포, 글로벌 도시의 중심 제물포

- 내항개발과 원도심 활성화 등을 통해 새로운 도시로 재탄생하고, 세계로 뻗어 나가는 제물포를 의미하는 ‘미래로 출항! 세계로 제물포!’라는 비전 설정
 - ‘미래로 출항! 세계로 제물포!’는 과거 개항의 중심지였던 제물포를 제물포 르네상스 마스터플랜을 통해 또 한번 새로운 시작을 알리고, 나아가 대한민국 중심, 세계의 중심 제물포로서의 의미
- 제물포 르네상스 비전을 실현하고 초일류도시로 거듭나기 위한 제물포 르네상스 목표 설정
 - 제물포의 과거를 계승하고 내항 재개발과 함께 미래를 준비하는 새로운 원도심 발전모델을 제시하여 신도시와의 균형발전을 도모하며, 지속가능한 성장기반을 마련하고 세계적인 도시로 발돋움



[그림 3-24] 비전 및 목표, 12개 추진과제

② 역세권 핵심발전 거점 조성방안

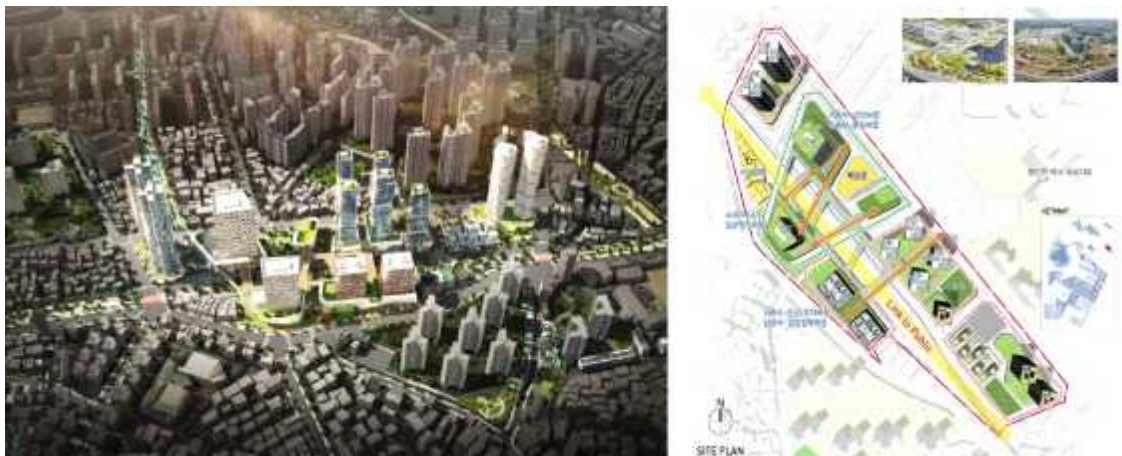
■ 인천역, 동인천역 복합개발 선도사업 추진을 통한 제물포 원도심 핵심 발전 거점 육성

- 인천역의 경우 2018년 인천역 개발 민간사업자 공모 무산으로 5년 여간 사업이 정체되고 기존 역사 노후화 및 시민불편 가중이 지속됨에 따라 코레일과 상호 협력을 통해 사업성 개선방안을 마련하고, 단기적이고 확실한 대안으로 지역의 핵심거점 조성 추진
 - 사업방식 : 도시혁신구역(국토교통부 선도사업 후보지) 지정 및 도시개발사업



[그림 3-25] 인천역 복합개발 조감도 및 특화계획(안)

- 동인천역은 전면개발을 통한 원도심 활성화 확산을 유도하고자 전체에 대한 통합 토지이용계획 구상
 - 중구·동구 통합의 의미를 가지도록 (가칭)제물포구청을 남평장·북광장에 배치하고, 독립성을 고려
 - 경인선의 경우 입체 스카이워크를 통한 연결성 확대 방안을 마련하고 장기적으로는 지하화 추진
 - 철도부지 상부 BOT방식의 복합역사 배치, 사업성 개선을 위한 상업시설 등 확대



[그림 3-26] 동인천역 복합개발 조감도 및 특화계획(안)

11) 인천 원도심 역세권 활성화방안 (인천연구원)

① 역세권 활성화를 위한 제도 마련 방향

Ⅰ 활성화사업의 효과적 작동을 위해 기성 시가지를 우선적으로 개발

- 면적 기준을 너무 크거나 작지 않게 설정하여 기반시설을 적절히 확보할 수 있도록 하고, 단일 주거 목적 보다는 주거.상업.업무를 결합한 복합단지 개발 지향
- 중심지 위계가 지역별로 다른 만큼 도심.부도심과 지역.지구중심을 구분하여 도심.부도심에는 업무.상업 등 경제 활성화에 우선 점을 두고 지역.지구중심에는 업무.상업과 함께 주거도 충분히 공급
 - 도심.부도심 위계에서는 중심성 강화를 위한 공간재편 전략이 필요하므로 상업지역까지 용도지역을 상향하여 토지이용 효율화 도모
 - 지역.지구중심 위계에서는 지역주민의 생활 편의 향상을 위한 생활SOC와 주거 공급을 위해 준주거지역까지 용도지역을 상향할 수 있도록 하고, 주거와 업무.상업을 복합하되 임대주택 공급을 높여 질 높고 저렴한 주택이 공급되도록 유도
- 준공업지역은 수도권정비계획법에 의해 용도지역 변경은 어렵지만, 철도노선 연장으로 역세권에 속하는 지역이 증가하면서 변화가 일어남에 따라 토지이용 효율 향상과 산업 고도화를 위해 일반제조업에서 첨단 지식산업센터로의 전환을 유도하고 필요한 지역은 주거를 복합할 수 있도록 유도

② 활성화사업 대상 기준 검토

Ⅰ 노후화되고 저밀 역세권 지역을 우선하여 선별하고 활성화가 필요한 지역에 용도지역 상향

- 역세권의 범위는 물리적으로 형태가 쉽게 변하지 않고 역 출입구 형태와 일정 정도 연관성이 있는 승강장 경계로부터 350m
- 용도지역 상향은 주거지역 중 일반주거지역과 준주거지역, 상업지역 중 일반상업지역, 근린상업지역, 공업지역 중 준공업지역 포함 (녹지지역 제외)
- 포함할 사업유형은 건축법에 의한 건축사업, 주택법에 의한 주택건축사업, 도시정비형 재개발사업
 - 전체 토지이용을 수립하는 도시개발사업, 순수 주거개발이 목적인 주택정비형 재개발사업, 재건축사업, 소규모주택사업, 지정면적이 협소한 재정비 촉진지구는 제외
- 면적기준은 3,000㎡ 이상으로 하고, 노후도, 층수, 부정형 필지의 비율은 건축법과 주택법, 인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례에서 정하는 규정 준수
- 접도 및 구역설정 기준은 효율적 토지이용을 위한 최소한의 가이드라인 설정

2. 인천시 역세권 관련사업 검토

① 역세권 도시재생사업

■ 경인선 및 환승역세권 일원을 중심으로 원도심 활성화를 위한 도시재생사업 지속추진

[표 3-8] 인천역 일원 도시재생사업 주요내용

구분	주요내용
사업유형	• 도시재생사업(일반) / 경제기반형 (사업기간 : 2016년 ~ 2021년)
사업위치	• 인천광역시 중구 월미도, 내항, 개항장 및 동구 동인천역 일원
재생방향	• 단기 : 상생플랫폼, 근대문화길 등 마중물 사업 추진, 중장기 • 중장기 : 우회고가 정비 등 관광기반 구축 및 1.8부두, 인천역 등 민간투자 활성화 • 해양문화관광 벨트화 : 월미도, 내항, 차이나타운, 자유공원, 동인천 배다리 연계 • 단절된 지역 연결 : 내항과 인천역, 차이나타운 간 보행(입체)연결
사업계획도	The map illustrates the urban regeneration plan for the Incheon Station area, divided into three phases: [1단계] 해양물사업 시행 (Maritime Revitalization), [2단계] 도시환경 연계사업 시행 (Urban Environment Linkage Project), and [3단계] 핵심사업 시행 (Core Project). The map shows the station area, surrounding roads, and various development zones.

[표 3-9] 부평구청역·부평시장역 일원 도시재생사업 주요내용

구분	주요내용
사업유형	• 도시재생사업(뉴딜) / 중심시가지형 (사업기간 : 2018년 ~ 2022년)
사업위치	• 인천광역시 부평구 부평동 65-17 일원
재생방향	• 혁신 경제생태계 조성으로 일자리 창출 • 직·주·관광 복지구현을 위한 보행환경 개선 • 굴포천 프로그램과 연계한 지역상권 활성화 • 신·구 상권을 연결하는 지역상권 확산 프로그램
사업계획도	The map shows the urban regeneration plan for the Bupyeong Station and Bupyeong Market area, divided into five phases: 1. 굴포 벽거리타운 (Gulpo Byeokgeuri Town), 2. 굴포문화 뉴원터(시장역) (Gulpo Culture New Terminal (Market Station)), 3. 혁신센터무드플랫폼 (Innovation Center Mood Platform), 4. 굴포 리빙길 (Gulpo Living Path), and 5. 굴포 문화 뉴원터(시장역) (Gulpo Culture New Terminal (Market Station)). The map includes detailed descriptions for each phase, such as creating a maritime culture town, improving the pedestrian environment, and activating the local business district.

[표 3-10] 제물포역 일원 도시재생사업 주요내용

구분	주요내용
사업유형	• 도시재생사업(뉴딜) / 중심시가지형 (사업기간 : 2022년~2026년)
사업위치	• 인천광역시 미추홀구 도화동 82번지 일원
재생방향	• 청년 일자리 창출 및 북광장 거점시설을 활용한 지역활성화 유도 • 일원화된 경관계획을 토대로 안전한 보도환경 조성 및 지역상권과 연계한 가로활성화 • 지역 맞춤형의 편안한 정주환경 마련 • 인천시 마을플랫폼에 기반한 주민참여 스마트 플랫폼 구축
조성비교	

[표 3-11] 석남역·가정중앙시장역 일원 도시재생사업 주요내용

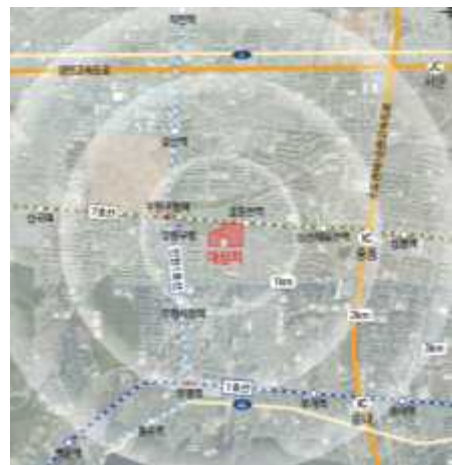
구분	주요내용
사업유형	• 도시재생사업(뉴딜) / 중심시가지형 (사업기간 : 2022년~2026년)
사업위치	• 인천광역시 미추홀구 도화동 82번지 일원
재생방향	• 석남 어울림센터 조성을 통한 핵심 어울림 거점 만들기 • 거북시장 활성화 프로젝트, 석남 거북이기지 조성 등 지역상권 활성화 및 청년인구 유입 • 검고섬은 마실길 조성, 석남 보행학교 교통약자 안전시설 설치 등 상권친화거리 조성 • 석남 거상대학 운영, 역량강화 및 거버넌스 운영 등 주민·상인 공동체 활성화 사업
사업계획도	

② 역세권 도심복합사업

■ 역세권을 다양한 기능이 결합된 고밀복합 주거공간으로 조성하기 위한 도심복합사업 추진

[표 3-12] 인천시 도심 공공주택 복합사업 주요내용

구분	주요내용
제물포역 도심공공주택 복합사업	• 위치 : 미추홀구 도화동 94-1번지 일원 • 면적 : 99,261㎡ • 근거법 : 공공주택특별법 • 사업유형 : 도심 공공주택 복합사업(역세권) • 공급규모 : 3,687세대(예정) • 사업기간 : 2021년 ~ 2030년 • 사업주체 : 인천도시공사 • 사업내용 - 공공주택 특별법 내 도심 공공주택 복합사업 신설에 따라 제물포역 북측 일원을 복합지구로 지정하고, 공공 주도의 사업 추진에 따른 용적률 상향 등의 인센티브를 확보하여 양질의 주택을 공급하고 지역 환경 개선
굴포천역 도심공공주택 복합사업	• 위치 : 부평구 부평동 895-2번지 일원 • 면적 : 86,133㎡ • 근거법 : 공공주택특별법 • 사업유형 : 도심 공공주택 복합사업(역세권) • 공급규모 : 2,530세대(예정) • 사업기간 : 2023년 ~ 2031년 • 사업주체 : 인천도시공사 • 사업내용 - 공공주택 특별법 내 도심 공공주택 복합사업 신설에 따라 기존 사업유형으로 개발이 어려운 굴포천역 남측에 공공 주도의 용적률 상향 인센티브 기반으로 토지 효율성 제고와 공공 주택 공급을 위한 복합지구 개발
동암역 도심공공주택 복합사업	• 위치 : 부평구 십정동 518-4 일원 • 면적 : 55,205㎡ • 근거법 : 공공주택특별법 • 사업유형 : 도심 공공주택 복합사업(역세권) • 공급규모 : 1,800세대(예정) • 사업기간 : 미정(예정지구 지정) • 사업주체 : 한국토지주택공사 • 사업내용 - 공공주택 특별법 내 도심 공공주택 복합사업 신설에 따라 동암역 남측 일원을 복합지구로 지정하고, 공공 주도의 사업 추진에 따른 용적률 상향 등의 인센티브를 확보하여 양질의 주택을 공급하고 지역 환경 개선



③ 역세권 개발사업

▮ 주요 역세권을 중심으로 지역 간 균형발전 유도 및 실수요자 주택공급을 위한 개발사업 추진

[표 3-13] 인천시 도심 공공주택 복합사업 주요내용

구분	주요내용
루원시티 도시개발사업 (가정역)	• 위치 : 인천광역시 서구 가정동 일원 • 면적 : 906,349㎡ • 근거법 : 도시개발법 • 공급규모 : 9,440세대 • 사업기간 : 2006년 ~ 2024년 • 사업주체 : 인천시, 한국토지주택공사 • 사업내용 : - 도시균형발전 및 도시 재창조 사업의 일환으로 가정오거리 주변 개발을 통해 침체된 원도심 재생 활성화 도모
송도역세권 도시개발사업 (송도역)	• 위치 : 인천광역시 연수구 옥련동 일원 • 면적 : 291,725㎡ • 근거법 : 도시개발법 • 공급규모 : 3,539세대 • 사업기간 : 2008년 ~ 2025년 • 사업주체 : 삼성물산 • 사업내용 : - 인천도시기본계획에 부합된 계획적 개발을 통하여 쾌적한 도시환경 조성 및 공공복리 증진 및 지역 간 균형발전 도모
검암 플라시아 개발사업 (검암역)	• 위치 : 인천광역시 서구 검암동 경서동 일원 • 면적 : 810천㎡ • 근거법 : 공동주택특별법 • 공급규모 : 7,269세대 • 사업기간 : 2019년 ~ 2024년 • 사업주체 : 인천도시공사 • 사업내용 : - 무주택 서민 및 실수요자 중심 주택공급 - 검암지구 중심공원으로 주민 모두 수용하는 열린 공원계획 수립
계양 테크노밸리 개발사업 (박촌역)	• 위치 : 인천광역시 계양구 굴현동 일원 • 면적 : 3,333천㎡ • 근거법 : 공동주택특별법 • 공급규모 : 17,076세대 • 사업기간 : 2019년 ~ 2026년 • 사업주체 : 인천도시공사, 한국토지주택공사 • 사업내용 : - ICT, 콘텐츠산업 등 첨단산업 유치 및 일자리 창출 등 자족성을 갖춘 스마트 도시 조성 - 편리한 교통을 갖춘 직주근접형 도시 조성

④ 광역환승센터 조성사업

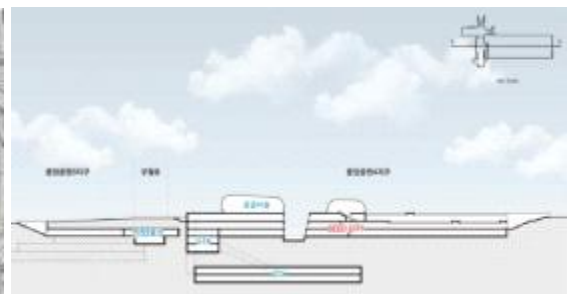
■ GTX 개통에 따른 광역환승거점 형성 및 북부권 환승기능 향상을 위한 환승센터 조성 추진

[표 3-14] 인천시 광역환승센터 주요내용

구분	주요내용
인천대입구역 환승센터 (GTX-B)	· 위치 : 인천광역시 연수구 송도동 78-1번지 일원 · 연계교통 : 인천1호선, 버스 11개 노선(광역6) · 사업기간 : 2021년 ~ 2027년 · 기본방향 : 지상 2층 규모의 버스환승센터를 구축하고, 수직 고속환승통로를 통한 환승편의 제고
인천시청역 환승센터 (GTX-B)	· 위치 : 인천광역시 남동구 간석동 493-27 일원 · 연계교통 : 인천1호선, 인천2호선, 버스 11개 노선(광역2) · 사업기간 : 2021년 ~ 2027년 · 기본방향 : 인천 중앙근린공원 내 지하 버스정류장 등 환승센터를 구축하고, 생활SOC 등 공공시설 배치를 통해 주민 편의 제고
부평역 환승센터 (GTX-B)	· 위치 : 인천광역시 부평구 부평동 738-21 일원 · 연계교통 : 수도권 1호선(경인선), 인천1호선, 버스 39개 노선(광역4) · 사업기간 : 2021년 ~ 2027년 · 기본방향 : 역 주변 산발적으로 위치한 버스정류장을 부평광장에 집중하고 지하상가와 연계하여 환승편의 제고 및 지역경제 활성화 유도
작전역 환승센터 (GTX-D)	· 위치 : 작전역(인천1호선) 및 직접 영향권 (세부위치 미확정) · 추진현황 : 작전역 복합환승센터 건립 기본구상 및 타당성 용역 진행 · 기본방향 : 인천 도시교통정비계획, 인천 지방대중교통계획 등에 반영된 작전역 환승센터를 분석하여, 대중교통 환승체계 구축 및 복합지원기능을 갖춘 복합환승센터 개발



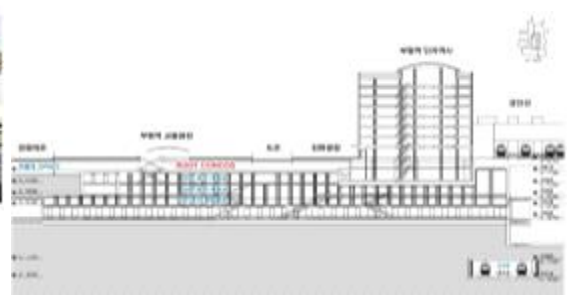
[그림 3-27] 인천시청역 환승센터 배치계획(안)



[그림 3-28] 인천시청역 환승센터 종단면도(안)



[그림 3-29] 부평역 환승센터 배치계획(안)



[그림 3-30] 부평역 환승센터 종단면도(안)

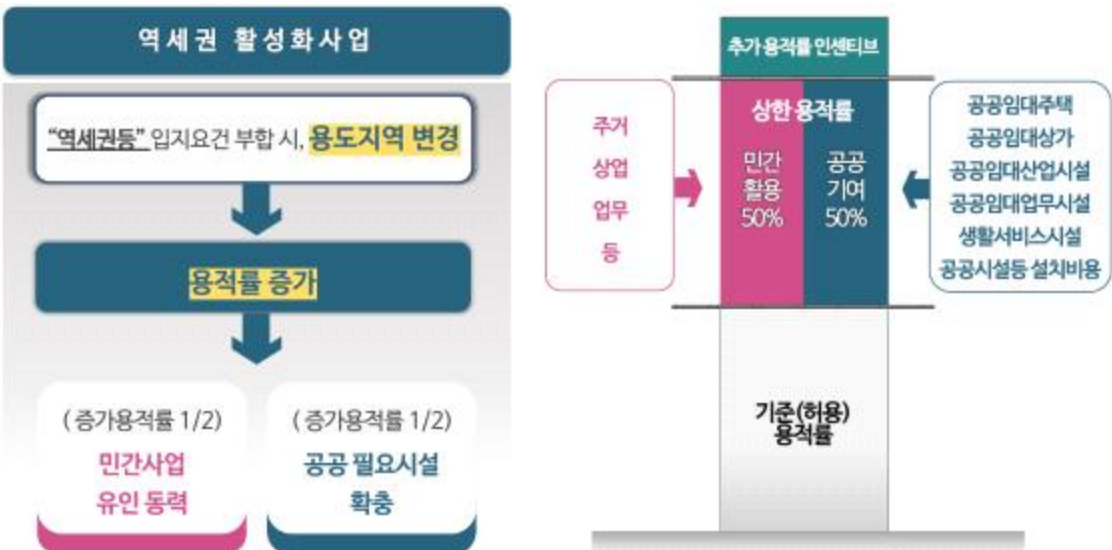
3. 선진사례 검토

1) 서울시 역세권 활성화사업

① 배경 및 목적

❑ 저이용, 저활성화 역세권 등의 복합개발을 통해 활력 넘치는 컴팩트 시티 조성

- 대중교통 인프라가 집중된 역세권을 고밀·복합 개발해 직장인과 주거지가 가까운 ‘컴팩트 시티’를 조성하는 서울시의 새로운 도시개발전략
 - 부족한 개발 가용지, 역세권 입지활용 부족, 노후불량한 공간환경 등으로 인해 역세권의 실질적 변화 및 역세권 활성화를 위하여 지역 균형발전 실현과 함께 도시공간 창출, 지속가능한 도시발전을 목적으로 역세권 활성화사업 추진
- 저이용, 저활성화된 역세권에서 입지요건 만족 시 용도지역 상향으로 용적률을 높여 민간개발을 유도하고, 증가한 용적률 50%는 공공기여로 받아 공공임대시설 및 생활서비스시설 등 지역 필요시설을 확충하기 위한 사업
 - 고밀개발을 통한 도시기능 향상 : 상업업무, 주거 등 도시기능 다양화 및 창업 등 일자리 창출
 - 가로활성화를 통한 도시활력 증진 : 저층부 가로활성화 도입 및 역세권 주변부 보행환경 조성
 - 지역균형 및 생활특성을 고려한 생활SOC시설 확충 : 주민편의시설 확충 및 필요시설 공급



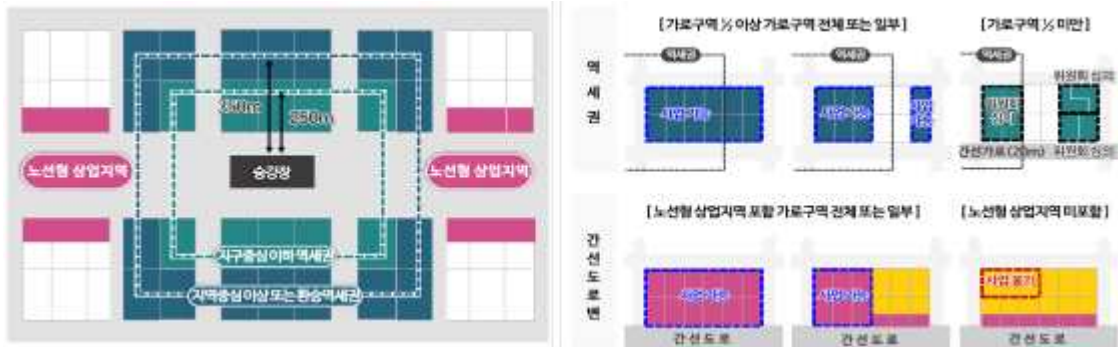
[그림 3-31] 서울시 역세권 활성화사업 제도개념

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16

② 역세권 활성화사업 주요기준

■ 역세권 승강장 경계 350m 반경 및 간선도로변 ‘노선형 상업지역’까지 범위 확대

- 역세권 : 지역중심 이상 및 환승역 350m 이내, 지구중심 이하 250m 이내의 가로구역
 - 가로구역 1/2 이상 걸치는 경우 가로구역 전체 또는 일부. 가로구역 1/2 미만에 걸치는 경우 위원회 인정시 사업 가능
- 간선도로변 : 역세권 외 노선형 상업지역을 포함한 가로구역 (가로구역 전체 또는 일부)



[그림 3-32] 서울시 역세권 활성화사업 역세권 등의 범위 및 유형

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16

■ 복합용도 개발실현을 위한 업무 및 관광숙박시설 도입 유도

- 역세권은 복합용도(오피스텔을 제외한 업무시설 또는 관광시설을 전체 용적률의 50% 이상) 도입 시 용도지역 최대 4단계 상향 가능
 - 지역발전 및 사업여건을 고려하여 용도지역 2단계 상향 원칙
 - 당위성을 제시하는 경우 3단계, 입지특성 충족 및 복합용도 도입 시 4단계 상향 가능
- 간선도로변(노선형 상업지역)은 복합용도 도입 시 근린일반사업지역으로 상향 가능
 - 지구중심 이상은 일반상업지역으로 상향시 복합용도를 의무화 하고 지구중심 이하는 복합용도 도입 시 최대 근린상업지역까지 상향가능



[그림 3-33] 역세권 용도지역 상향 예시

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16



[그림 3-34] 간선도로변 용도지역 상향 예시

| 용적률 추가항목 신설을 통한 용적률 인센티브 확대

- 용적률 인센티브 요건 해당 시 상한용적률에서 가산이 가능하며, 2개 이상 항목을 중첩하여 완화시 적정성 인정 필요

[표 3-15] 용적률 인센티브 세부내용

구분	조사항목	개념 예시도
친환경	• ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지 효율 인증 기준 초과시 용적률 완화 (ZEB 인증 우선) 검토 • 지능형 건축물 인증 시 용적률 완화 - ZEB 인증을 받은 경우 가능하며 ZEB+지능형 건축물 15% 초과 불가	[제3종일반주거 → 일반상업 예시]
창의혁신	• 창의혁신 디자인 건축물 유도시 용적률 완화 - 최대 110p%	
관광숙박시설	• 관광숙박시설 건축시 용적률 완화(상한용적률의 1.2배 이하 범위) - 상한용적률 : 용도지역 변경 후 용도지역 용적률	

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16.

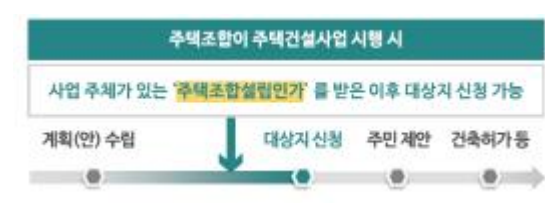
| 주민갈등 최소화 및 투기방지로 신속한 사업추진 도모

- 도시정비형 재개발 사업요건 강화, 지역주택조합사업 동의요건 강화 및 투기방지대책 수립

[표 3-16] 도시정비형 재개발 사업요건

구분	주요내용
면적요건	• 1,500㎡ ~ 10,000㎡ - 면적 요건 외 대상지는 최대 3만㎡ 이하로서 위원회 인정 시 가능
동의요건	• 대상지 선정 50% • 정비구역 주민제안 : 60% • 조합설립 : 75%
지정요건	• 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 정비구역 지정요건 준수 - 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상 - 150㎡ 미만 필지 비율 40% 이상 또는 2층 이하 건축물 비율 50% 이상 - 10년 이내 신축 건축물 비율 15% 이상 지역 제외

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16.



[그림 3-35] 지역주택조합 동의요건 강화 내용

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16



[그림 3-36] 투기방지대책 수립 내용

③ 역세권 활성화사업 지정요건

[표 3-17] 역세권 활성화사업 세부 지정요건

구분		역세권	간선가로변(노선형 상업지역)
용도 지역 변경	변경 기준	- 지역균형발전 및 사업여건 고려 2단계 상향 - 역세권 기능 확보, 공공기여시설 필요성 등 상향 당위성 제시 시 3단계 변경가능 - 입지특성을 충족하고 복합용도를 도입하는 경우 4단계 변경가능	- 지역균형발전, 사업여건을 고려하여 중심지 체계에 맞는 용도지역으로 변경가능 - 일반상업지역 상향시 복합용도 도입 의무
	중심지 체계	- 지역중심 이상 : 일반상업지역 이내 - 역 인접부 또는 간선가로 연결부 해당시 도심, 광역중심지는 중심상업지역 이내 - 지구중심 : 근린상업지역 이내 - 역 인접부 또는 간선가로 연결부 해당시 일반상업지역 이내 - 비중심지 : 준주거지역 이내 - 역 인접부 또는 간선가로 연결부 해당시 근린상업지역 이내	- 지역중심 이상 : 일반상업지역 이내 - 지구중심 : 준주거지역 이내 - 비중심지 : 준주거지역 이내 - 지구중심 및 비중심지의 경우 복합용도 도입 시 근린상업지역 이내 - 상업지역과 연결한 지역의 경우 연결한 상업지역의 용도지역까지 가능 - 간선가로를 사이에 두고 마주보는 블록은 동일한 용도지역까지 변경 가능
	고려 사항	- 중심지 체계 : 도시기본계획 및 생활권계획에서 설정한 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심 - 사업대상지 입지특성 : 역 인접부(역 승강장 경계 1m 이상 접하는 가로구역), 간선가로 연결부(폭 20m 이상 도로에 접한 가로구역) - 복합용도 : 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치 포함	
도로요건		원활한 차량 진출입이 가능한 도로로, 2면 이상 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 1면 이상 폭 8m 이상 도로 연결	
면적요건		1,500㎡ ~ 10,000㎡ 이하 - 면적 요건 외 위원회 인정시 사업추진 가능, 단 도시정비형 재개발사업은 3만㎡ 이하 - 도시계획변경 사전협상 운영지침 등에 따른 5천㎡ 이상의 사전협상 대상지 요건을 갖춘 지역은 제외	
노후요건		- 지구단위계획 : 노후도 20년 이상 건축물 2/3 이상 - 도시정비형 재개발 : 노후불량 건축물 60% 이상 외 서울시 정비구역 지정요건 준수	
사업가능 용도지역		제2종일반주거지역(7층 이하 포함), 제3종일반주거지역, 준주거지역, 근린상업지역, 일반상업지역	
공공기여		- 전체 공공기여량 중 공공임대주택 30% 이상 설치 권장 (한 가지 유형 시설 50% 초과 지양) - 정책실현 위해 역세권 활성화사업 주관부서 인정하는 시설을 공공기여 계획에 우선하여 반영 - 중심지 체계, 대상지 입지 특성, 주변지역 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정 - 해당 사업구역 내 공공시설 등이 충분하다고 인정하는 경우 공공시설 설치비용 납부 가능 - 대상 : 주거지역에서 상업지역으로 용도지역이 변경되는 경우 - 시점 : 착공신고 수리일까지 납부 (분할 또는 지연 납부시 납부일 까지의 법정이율 적용 보정금 가산) - 공공기여시설의 용도, 규모 등 변경은 구 위원회 심의(자문)를 통해 경미한 사항으로 변경가능	
건축기준		- 역세권 활성화사업으로 건설하는 주택 : 도시형 생활주택 제한, 공공주택은 전용 85㎡ 이하 - 가로활성화 도모를 위해 지상 1층은 비주거시설(준주택과 생활형 숙박시설 제외) 설치 - 상업지역 비주거용도 : 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상 - 준주거지역 비주거용도 : 용적률 10% 이상 - 비주거용도 비율 : 서울시 도시계획조례 및 서울시 지구단위계획 수립기준 적용 - 높이계획은 지구단위계획 수립기준 준용 (위원회 심의시 20% 가감 가능) - 모든 용도의 건축물에서는 연면적별 공개공지 등 설치면적 의무 설치	

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16

④ 역세권 활성화사업 주요사례

▮ 강북 미아역세권 : 용적률 2단계 상향을 통한 공동주택, 근생, 키움센터 복합

[표 3-18] 미아역세권 활성화사업 세부내용

구분	기정(현황)	변경(계획)
사업면적	약 5,700㎡ (지구단위계획)	
용도지역	제3종일반주거지역	근린상업지역
용적률	250% 이하	600% 이하
건물층수	지하5층, 지상8층	지하5층, 지상24층
주용도	근린생활시설, 관람집회시설(예식장)	공동주택, 근린생활시설
공공기여	-	키움센터, 청소년문화센터 등
조성비교		

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16.

▮ 동작 보라매역세권 : 용적률 2단계 상향을 통한 공동주택, 업무시설, 보건지소 복합

[표 3-19] 보라매역세권 활성화사업 세부내용

구분	기정(현황)	변경(계획)
사업면적	약 2,700㎡ (지구단위계획)	
용도지역	제3종일반주거지역	근린상업지역
용적률	250% 이하	600% 이하
건물층수	지하1층, 지상3층	지하4층, 지상20층
주용도	근린생활시설 등	공동주택, 오피스텔, 업무시설
공공기여	-	보건지소, 임대오피스 등
조성비교		

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16.

노원 공릉역세권 : 용적률 2단계 상향을 통한 공동주택, 업무시설, 주민센터 복합

[표 3-20] 공릉역세권 활성화사업 세부내용

구분	기정(현황)	변경(계획)
사업면적	약 6,900㎡ (지구단위계획)	
용도지역	제3종일반주거지역	근린상업지역
용적률	250% 이하	600% 이하
건물층수	지하1층, 지상3층	지하6층, 지상28층
주용도	공용시설(전화국), 근린생활시설, 업무시설	공동주택, 업무시설 등
공공기여	-	공공임대상가, 주민센터 등
조성비교		

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16.

강동 강동역세권 : 용적률 3단계 상향을 통한 공동주택, 오피스텔, 문화체육시설 복합

[표 3-21] 강동역세권 활성화사업 세부내용

구분	기정(현황)	변경(계획)
사업면적	약 21,000㎡ (도시정비형재개발)	
용도지역	제3종일반주거지역, 근린상업지역	제3종일반주거지역, 일반상업지역
용적률	250% 이하 / 600% 이하	800% 이하
건물층수	평균 2층(5층 미만 저층 주택 밀집)	지하8층, 지상43층
주용도	단독주택, 근린생활시설 등	공동주택, 오피스텔, 판매시설 등
공공기여	-	체육시설, 문화시설 등
조성비교		

※ 출처 : 서울시 역세권 활성화사업 설명회_2024.04.16.

2) 일본 역세권 고밀복합개발

① 롯폰기 역세권

■ 지형의 고저차로 인한 통행불편 등 지역문제를 해결하기 위한 입체복합개발 실행

- 1986년 소형주택이 밀집해있던 지역을 ‘재개발유도지구’로 지정하여 사업을 진행, (주)모리빌딩과 아사히 TV 주도하에 지구 내 권리자 약 500명에 의한 사업실시 준비조직인 ‘재개발 준비조합’ 설립
- 1995년 ‘제1종 시가지 재개발사업’으로 도시계획이 결정되어 1998년 ‘재개발조합’을 설립하고, 재개발 유도 지구 지정에서 15년이 경과한 2000년 착공하여 2003년 준공
- 지역 내 단차가 존재하고, 도로가 협소하여 보행과 차량 통행에 많은 불편을 초래하고 있었기 때문에 이러한 지역문제를 단지 설계에 반영하여 부지 내 자동차 전용동선을 정비하고, 노선버스의 정류소를 마련하는 동시에 보차분리를 통한 보행안전 확보
- 롯폰기 힐즈 모리타워는 총 54층의 건축물로 저층부는 상업시설 이용, 7층에서 48층까지는 오피스, 최상부는 모리 아트센터 및 전망대 등 문화공간으로 이용
 - 롯폰기 힐즈 모리타워 : 상업시설(1~6층), 오피스(7~48층), 문화공간(49~54층)



[그림 3-37] 롯폰기 힐즈 모리타워



[그림 3-38] 롯폰기 힐즈 레지던스 빌딩



[그림 3-39] 롯폰기 힐즈 교통처리

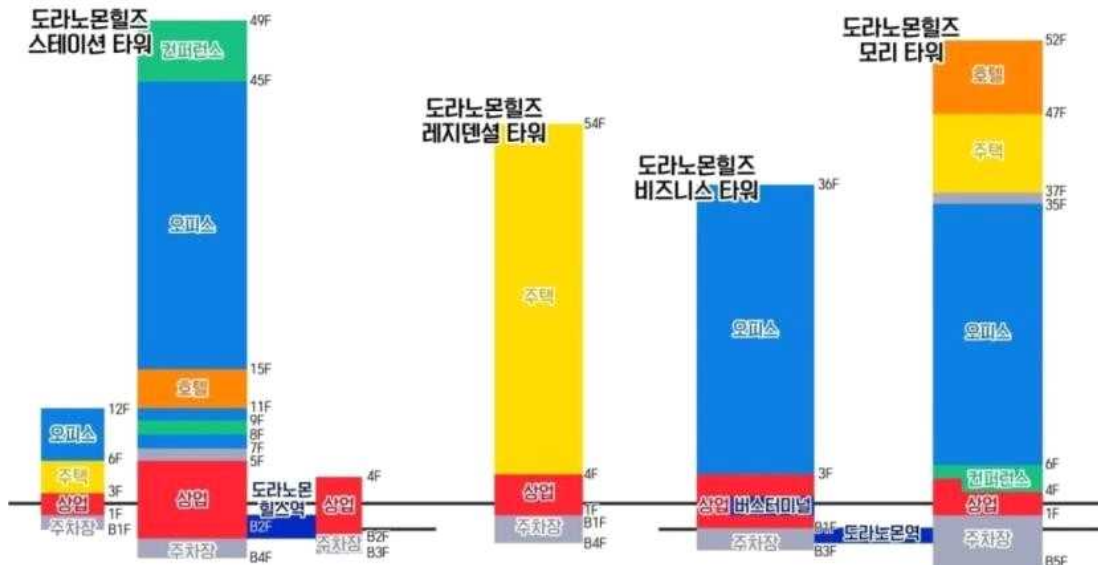


[그림 3-40] 롯폰기 힐즈 아레나

② 도라노몬힐즈 역세권

지역재개발사업과 연계하여 철도노선을 증설하고 역세권 복합개발 병행

- 2014년 준공된 ‘도라노몬 힐즈 모리타워’를 시작으로 ‘도라노몬 힐즈 비즈니스 타워(20년 준공)’, ‘도라노몬 힐즈 레지덴셜 타워(22년 준공)’, ‘도라노몬힐즈 스테이션 타워(23년 준공)’를 연달아 조성
- 도라노몬힐즈 스테이션 타워의 경우 히비아선 도라노몬힐즈역(20년 개통)과 통합 개발하여 교통결절 기능을 강화하고, 지상49층, 높이 약 266m의 오피스·호텔·상업·문화시설 등의 복합용도시설 조성
 - 규모 : 지하 4층~ 지상 49층 / 연면적 236,640㎡ / 약 266m (도라노몬힐즈 스테이션 타워)
지하 3층 ~ 지상 4층 / 연면적 8,800㎡ / 약 30m (도라노몬힐즈 글래스타워)
지하 1층 ~ 지상 12층 / 연면적 8,100㎡ / 약 59m (도라노몬힐즈 에도미자카 테라스)
 - 용도 : 오피스, 상업, 호텔, 주차장, 컨퍼런스시설, 지하철역 연결부 (도라노몬힐즈 스테이션 타워)



[그림 3-41] 도라노몬힐즈 총별 용도



[그림 3-42] 도라노몬힐즈 비즈니스타워(좌), 모리타워(우)



[그림 3-43] 도라노몬힐즈 상부 보행데크

③ 후타코타마가와 역세권

Ⅰ 상부데크를 활용해 지역단절 해소 및 통행유도, 옥상녹화를 통한 지역 내 통일성 형성

- 1985년 후타코타마가와 유원지 폐원 이후 2007년 후타코타마가와 지구 제1종 시가지 재개발사업을 착공하여, 2011년 후타코타마가와 라이즈 제1기 준공을 마치고 2015년 후타코타마가와 라이즈 제2기 준공까지 마치며 현재의 모습 형성
- 지상철과 고가철로 인해 발생한 지역 단절문제를 2층 데크공간을 통한 보행통로 조성으로 해결하고, 데크 상하부 공간에 상업시설 및 근린시설을 조성 지역 주민의 편의성을 확보
- 후타코타마가와 라이즈 내 시설물의 옥상 및 상부를 녹화하여 지역 내 통일성을 형성하고, 오피스 인근으로는 광장 및 휴게 공원, 주거시설 인근으로는 비오톱 정원 조성 등 시설물 용도에 따른 다른 컨셉의 녹화 조성
- 후타코타마가와 타운 매니지먼트 협의회를 조성하여 지역 내 다양한 프로그램을 운영하고, 미관유지·커뮤니티형성·광장을 활용한 지역 브랜딩·타운가이드 및 디지털사이니지 등을 활용한 홍보 활동 진행



[그림 3-44] 후타코타마가와 라이즈 개념도



[그림 3-45] 후타코타마가와 라이즈 전경



[그림 3-46] 후타코타마가와 라이즈 리본 스트리트

④ 시부야 역세권

■ 민간사업자의 Urban Core 조성에 인센티브를 부여하여 철도로 인한 지역 단절 해소

- 약 100년 전 조성된 시부야역의 노선이 증설되고, 주변지역이 시가화·중심지화됨에 따라 시부야역의 시설물 보강과 철도 노선 체계 개편의 필요성 발생
- 1930년대, 1980년대 철도노선의 증설 등으로 인한 역사 개량과 지상철 노선을 고가화와 지하화 하는 재개발 진행, 2000년 지금 시부야역의 모습을 이루는 재개발을 착공하여 현재까지 시부야역을 지속적으로 운영하며 재개발 사업을 진행 중
- 철도 노선을 통합·연결·정리하는 철도 사업과, 사업부지 내 공공부지와 민간부지를 통합하여 필요한 용량에 맞춘 볼륨을 설정하는 토지구획정비와 민간사업자의 철도역사 입체복합개발 삼위일체가 이루어져 재개발 사업 추진
- 24시간 통행이 가능한 어반코어(Urban Core)를 설치하여 지상철 및 도로로 인한 단절문제를 해결, 5개 재개발 사업지구의 지하주차장을 하나로 연결해 중심가의 차량주차를 최대한 배제
- 도쿄문화회관 부지 일대를 재개발한 시부야 히카리에에는 문화시설이, 노후 공영 건물의 상부 옥상 공원이었던 미야시타파크의 경우 하부 상업시설과 더불어 옥상을 활용한 체육·휴식 시설 등 재개발·재건축한 부지의 기존 용도를 최대한 유지하는 용도 계획



[그림 3-47] 시부야역 어반 코어 개념도



[그림 3-48] 시부야역 스크램블 스퀘어(우)

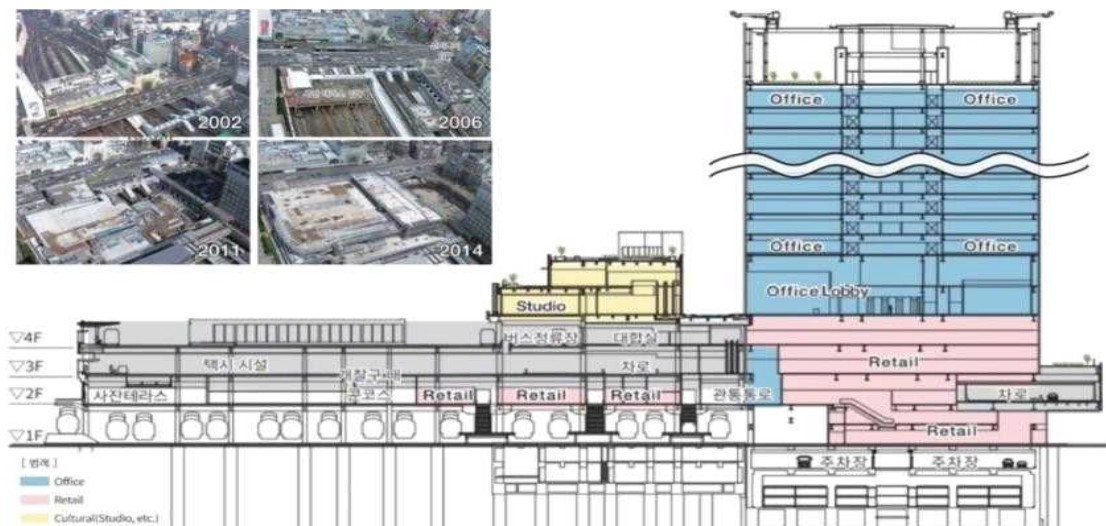


[그림 3-49] 시부야역 미야시타 파크

⑤ 신주쿠 역세권

■ 선로 상부 인공지반 조성 후 복합환승센터를 설치하여 버스 기반 TOD 조성

- 11개의 노선이 통과하는 신주쿠역의 인근으로 다수의 버스터미널 및 정류장이 산재하고 있고, 택시 승하차가 빈번하게 이루어지자 엄청난 교통 및 보행 혼잡이 발생하여 철도 선로 상부 인공지반을 조성해 종합환승센터 조성
- 선로 상부 공간인 2층은 보행자를 위한 공간으로 사용하고, 신주쿠 미라이나 타워 등 주변 상업·업무 시설로 직결되는 보행공간으로 주로 활용, 3~4층은 택시 및 버스승하차장과 종합환승센터 대합실로 활용하고, 외부 공간에 퍼블릭 스페이스를 조성하여 철도역부터 시작하여 버스·택시 등 도로교통을 포함한 TOD 개발의 대표 사례
- 선로 상부 공간에 조성한 인공지반위에 종합환승센터 뿐만 아니라 보행자가 통행할 수 있는 보행 광장을 조성하여 오픈스페이스 안에서 다양한 이벤트를 진행, 지상으로 지나가는 철도의 역동감과 속도감을 느낄 수 있는 장소 마련으로 지역 관광 명소화



[그림 3-50] 신주쿠 바스타 단면도



[그림 3-51] 신주쿠 바스타 전경



[그림 3-52] 타카시마야 타임스퀘어 (신주쿠역 연결 상업시설)

⑥ 다이바 역세권

Ⅰ 수상버스·철도 등 다양한 대중교통수단 활용과 상업·관광기능의 역세권 신도시 조성

- 19세기말 방어를 목적으로 구축했던 포대를 1980년대 전부 매립하고 신도시로 조성, 고급 멘션과 상업·업무지구로 개발
- 레인보우 브릿지를 통한 차량 접근, 유리카모메션을 통한 철도 접근, 아사쿠사 선착장에서부터 이용할 수 있는 수상버스 등 다양한 교통수단을 통해 접근 가능
- 오다이바해변공원 내 자유의 여신상, 후지TV건물, 다이바시티 내 건담 등 다양한 볼거리를 제공하고, 다이바·아쿠아시티 등 철도역과 연접한 쇼핑물이 다수 존재하여 현재 관광지로서의 위상이 높아지고 있는 추세



[그림 3-53] 오다이바 선착장



[그림 3-54] 다이바역 내부



[그림 3-55] 다이바시티(상업시설)



[그림 3-56] 다이바역 연결 보행데크



[그림 3-57] 오다이바 해변공원

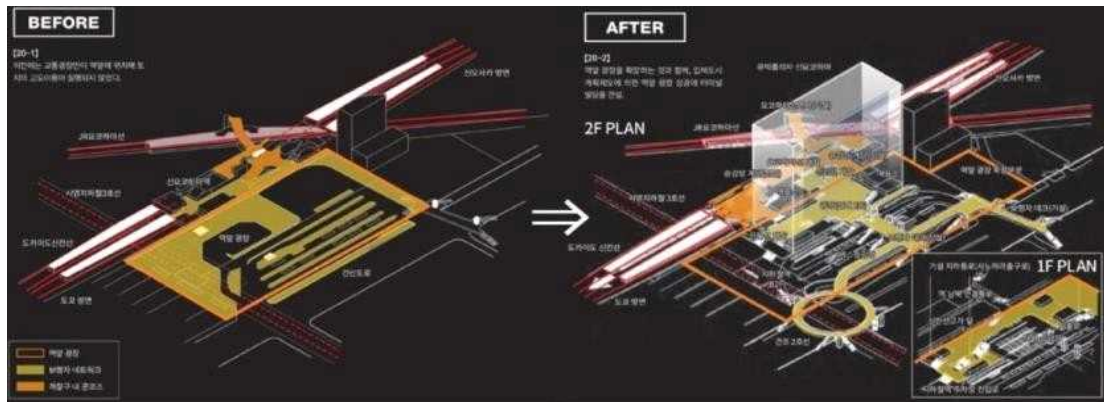


[그림 3-58] 랜드마크(후지TV)

⑦ 신요코하마 역세권

■ 교통광장 기능의 입체복합화와 2층 레벨 보행데크 조성을 통한 보차동선 분리

- 2000년 일본의 도시계획법이 개정되며 도시계획시설 도로로 구분되는 역전광장을 입체복합개발 하는 것이 가능해짐에 따라 실내에 역전광장의 기능 도입하고, 숙박·상업시설과 보행통로가 위치하 는 큐빅플라자 조성
- 지하2층에는 신요코하마선 승강장이 위치하고, 지상1층에는 택시 승강장 및 일반차량 승강장, 지상2 층에는 버스터미널 및 신칸센·요코하마선 승강장이 위치하며 환승을 위한 실내교통광장이 조성되어 있고, 3층부터 9층까지는 레스토랑·카페·의류·전자제품을 판매하는 상업시설, 10층에는 호텔이 입 점
- 2층 레벨로 조성된 실내 교통광장과 같은 레벨로 조성된 보행자 데크가 직결되어 보행자의 안전한 통행을 보장하고, 교차로에 원형 보행데크 설치로 신호등에 의한 기다림 없는 보행환경 조성
- 요코하마 기성시가지와 도쿄방면으로 연결된 철도노선, 요코하마의 미나토미라이 등 신시가지와도 연결되는 총 5개의 노선이 지나가며 버스터미널까지 위치해 인근에 입지한 요코하마 아레나와 요코 하마 국제종합경기장(요코하마 F.마리너스 홈구장) 등 문화 및 체육행사를 방문하는 도쿄와 요코하마 주민들의 교통거점 역할 수행



[그림 3-59] 신요코하마역 교통광장 변화



[그림 3-60] 신요코하마역 전경



[그림 3-61] 신요코하마역 원형보행데크

⑧ 미나토미라이 역세권

■ 대규모 상업시설과 연계 개발, 스테이션코어에 보이드 공간을 활용한 분수효과 창출

- MM21(미나토 미라이21)는 미쓰비시 중공업 요코하마 조선소가 위치하던 지역을 재정비하여 요코하마의 도심부를 일체화하는 계획으로, 79년 개념이 도입되고 83년 착공하였으며 여전히 기업 유치 등을 진행 중인 계획
- 1979년 MM21(미나토 미라이21) 개념이 도입되며 사람의 흐름을 만드는 주요 기점으로서의 퀸즈스퀘어 요코하마 계획이 선행되었으나, 해당 상업시설의 건축계획 당시부터 미나토미라이역과 연계된 계획을 입안
- MM21지구 계획 상 사쿠라기초역과 요코하마 국제평화회의장을 연결하는 ‘퀸축’의 결절점에 위치하며, 지하철역과 주변 개발이 어떻게 효과적으로 연결할지 쌍방이 협의한 결과, 당초 사이트 밖에 계획된 지하철역의 위치를 퀸즈스퀘어 요코하마의 내부로 이동시키고 지하철역과 상업시설 사이를 아트리움으로 연결해 일체화를 도모
- 퀸즈몰에서부터 지하6층 레벨의 플랫폼까지 총 8층 규모의 보이드 공간(비어있는 공간)을 도입한 스테이션코어를 설계하여 미나토미라이역을 통해 유입된 고객을 퀸즈몰까지 유입시키는 ‘분수효과’ 극대화



[그림 3-62] 미나토미라이 스테이션 코어 단면도



[그림 3-63] 미나토미라이 퀸즈스퀘어 전경



[그림 3-64] 미나토미라이 랜드마크타워

⑨ 도쿄 역세권

Ⅰ 시설 개편을 통해 교통거점기능 강화와 동시에 지역의 역사성 및 경관을 보전.개선

- 철도화관 건물로 인해 마루노우치역 뒤편으로 거대한 장벽이 형성돼 통경축이 확보되지 않은 것을 개선하기 위해 아에스출구 재정비(철도화관 부지)에 있어 남북타워에 개발밀도를 집중함으로써 개방감 및 통경 확보
- 특히, 아에스출구는 기존에 여유공간이 없어 그저 버스나 택시 등을 갈아타기만 하는 공간으로 활용되어 왔다면, 역앞 광장과 서로 다른 소유의 3개의 건축물 대지를 일체적으로 계획하여 기존 건물의 기능은 양단에 집중하고, 중앙 광장부는 막 구조 지붕과 어메니티 공간을 만들어 도쿄의 얼굴로서의 상징성 부여
- 역사성을 가지고 있는 마루노우치역사의 내부를 레트로피드 공법에 의한 보존 재건축을 실현하고, 미사용 용적률을 주변에 매각하는 개발권이양(Transfer of Development Rights)제도를 활용 주변 지역의 고밀재개발 유도
- 또한, 마루노우치역 광장은 오랜 기간 동안 철도승객과 버스·택시로 인해 정체가 만연하였으며 차량 교통 위주의 공간으로 이용되어왔으나, 마루노우치역 재정비와 함께 보행자 전용 중앙광장 조성과 남북교통광장을 구분하여 조성해 마루노우치역 광장을 시민을 위한 공간으로 형성



[그림 3-65] 마루노우치역사 전경



[그림 3-66] 마루노우치역사 인근 고밀 재개발(개발권 이양)



[그림 3-67] 마루노우치 교통광장

⑩ 긴자 역세권

■ 노선별 조명과 심볼을 활용한 환승노선에 대한 인지성 확대 및 장소성 부여

- 1934년 긴자선 개통으로 개장한 긴자역은 약 90년의 세월동안 유지된 도쿄 내에서 가장 오래된 지하철역 중에 하나로, 2017년 노후 시설을 개선하고 역의 매력향상을 위한 리뉴얼 공사를 진행
- 리뉴얼 과정에서 먼저 디자인 아이디어 공모를 진행하여 컨셉을 설정하였고, ‘도쿄의 거리’라는 컨셉으로 1) 아름다운 긴자역 / 2) 알기 쉬운 환승 / 3) 배리어프리 설비 / 4) 퍼블릭 아트의 4개 목표에 중점을 둔 설계 진행
- 특히, 알기 쉬운 환승 목표를 달성하기 위하여 긴자선(Ginza Line - 노란색), 마루노우치선(Marunouchi Line - 붉은색), 히비야선(Hibiya Line - 은색) 각 노선의 색상과 이니셜을 활용한 심볼을 설정하고, 각 환승 출입구 앞 콘코스 천장부와 기둥부를 해당 색상의 조명과 도형을 활용하여 환승노선에 대한 인지성 향상
- 또한, 도쿄의 거리라는 컨셉에 맞게 각 콘코스 천장부에 있는 심볼안에 해당 위치에서 볼 수 있는 도쿄의 거리 사진을 그려 넣어 지하공간 내에서 도쿄의 거리 외부 전경을 확인할 수 있도록 디자인



[그림 3-68] 긴자선 환승통로 콘코스



[그림 3-69] 히비야선 환승통로 심볼 조명



[그림 3-70] 히비야선 환승통로 콘코스

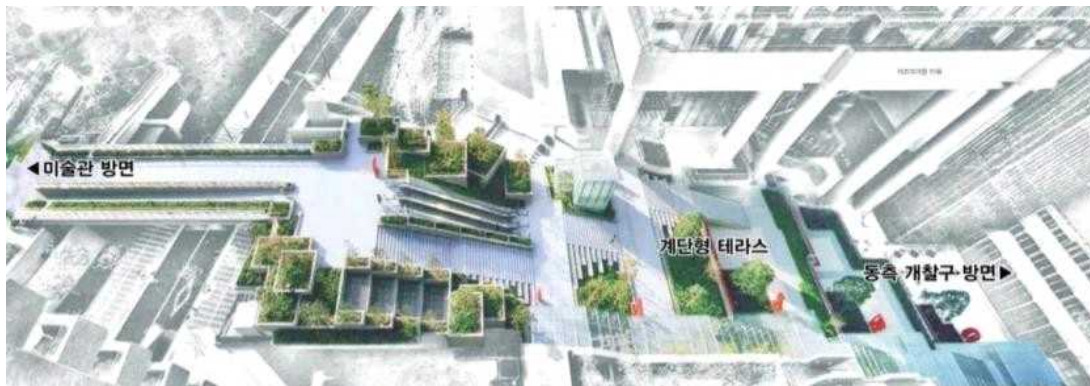


[그림 3-71] 마루노우치선 환승 개찰구

⑪ 룯폰기잇초메 역세권

지형의 고저차를 활용한 지하철역 출입구 조성으로 어반 코리더 형성

- 지하철역인 롯데기깃초메역의 상부는 경사지형의 가장 고지에 위치하고 있기 때문에 지상으로 연결되는 동선이 길어지게 되어있는데, 동측 이즈미가든과 연결되는 지점을 계단형의 선큰가든으로 조성하고 상업시설을 조성하여 자연스러운 보행 흐름을 형성
- 초고층 빌딩을 슈퍼프레임 구조를 통해 공중으로 들어 올린 구성으로 계단형 테라스를 따라 올라가게 되면 이즈미가든, 아크힐즈 등 복합 상업·업무시설이 위치하고, 호텔, 레지던스 등 다양한 용도의 공간으로 구성
- 롯데기 그랜드타워와 연결된 서측 부근은 아자부로 지하로 연결되어 지하 내부의 광장을 조성하여 지역을 연결



[그림 3-72] 롯데기잇초메 이즈미가든 및 어반 코리더 조성개념



[그림 3-73] 이즈미가든 빌딩



[그림 3-74] 롯폰기 아크힐즈 보행통로

3) 미국 샌프란시스코 트랜스베이 역세권개발

① 트랜짓센터

■ 환승시설과 환승지원시설이 하나의 건축물 안에 입체.복합적으로 구성

- 샌프란시스코의 교통을 통합·관리할 교통 기능의 중심거점으로 조성
 - 1999년 법안 H(신규 또는 재개발 지역의 대중교통지역 확장 및 개선을 위해 채택된 법안)가 승인되어 종점이었던 칼 트레인 정거장에서 트랜짓 센터 부지까지 선로 확장
 - 분할된 지역 교통망을 중앙 집중화하여 트랜스베이 지역의 모든 대중교통 지점을 빠르고 편리하게 연결시키며, 개발이 부족한 구역에 역세권 개발을 집중시켜 도시의 중심거점을 변경
- 환승거리 단축 및 환승시간을 절약하여 승객들의 혼란을 방지하고 편의성을 증진시켜 대중교통수단 이용률을 높이기 위해 수직적인 환승 체계 구축

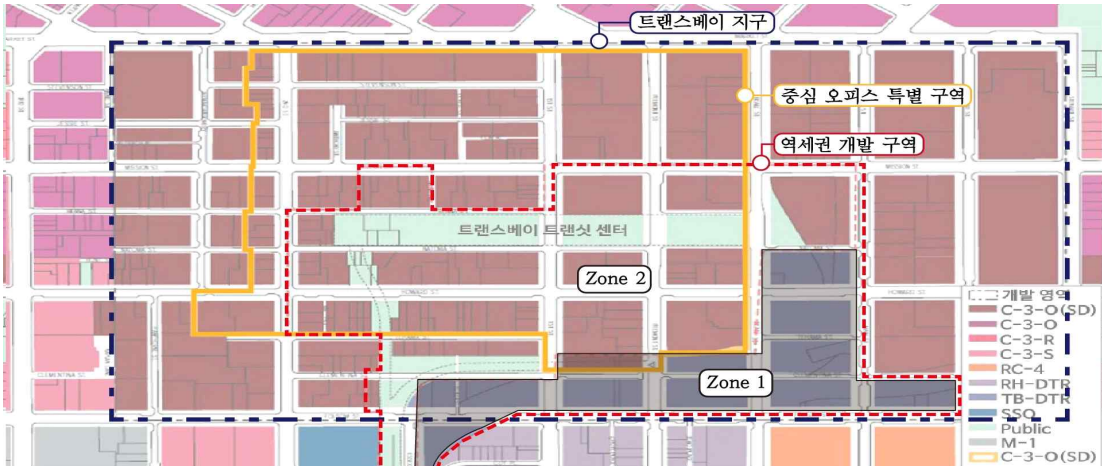
[표 3-22] 트랜짓센터 세부내용

구분		내용
위치		• 샌프란시스코 미션스트리트~빌스트리트 일대
규모		• 지하2층, 지상3층
면적		• 건축면적 : 약 2만㎡ / 연면적 : 약 12만㎡
도입 기능	지하2층	• 철도 플랫폼 레벨 : 6개의 철도선로와 3개의 승강장으로 구성
	지하1층	• 콘코스 레벨 : 환승통로 및 트랜짓센터 운영을 위한 지원시설, 자전거 보관소, 주차장 배치
	지상1층	• 철도 및 버스 교통수단과 자동차 간의 연계환승체계를 조성하기 위한 환승정차구역 배치
	지상2층	• 편의시설과 대합실, 환승지원시설 및 잡화점, 헬스장으로 구성하고 분리된 공간 데크로 연결
	지상3층	• 버스 데크 : 버스가 루프형식으로 순환이 가능하도록 조성하여 버스승강장으로 운영
	옥상부	• 부족한 오픈스페이스 확보를 위해 옥상부 활용 야외극장, 테마정원, 잔디광장 등 조성
이미지		

② 트랜스베이 역세권 개발지구

Ⅰ 트랜짓센터를 도심의 새로운 중심으로 개편하기 위하여 역세권 개발 지구 설정

- 기존 도심인 북측의 금융 지구에서 트랜짓센터 중심의 도심 중심성을 변화하기 위해 밀도 개편 (구역 내 계획되는 건물의 용적을 제한 완화)을 통한 초고층 빌딩 조성 유도
- 트랜스베이 트랜짓센터와 역세권 개발지구 도시공간의 연계를 위해 블록별 조닝계획 추진
 - Zone 1 : 주거기능과 결합된 상업, 업무를 기반으로 블록별로 건폐율을 구분
 - Zone 2 : 경제.업무지구로서 초고층 빌딩 조성



[그림 3-75] 트랜스베이 역세권개발구역 밀도계획

- 트랜스베이 역세권 개발지구를 포함한 주변 지구의 도시개발들로 인해 단절된 녹지축 연계를 위해 트랜짓센터 상부에 대규모 옥상정원을 기존 녹지축과 동일한 방향으로 배치하여 매개적 역할로 조성
- 이밖에 트랜짓센터 남측과 북측에 계획된 광장을 중심으로 하는 커뮤니티 공간 활성화 유도
 - 북측 광장(미션광장)은 기존 중심 시가지였던 금융지구와의 기능적 연계뿐만 아니라 대중교통 이용률을 증가하기 위해 보행 중심의 동선연계에 초점
 - 남측 광장(하워드광장)은 역세권 개발 및 인접지구 주거 중심 개발에 의해 생겨난 거주민들을 위해 직주근접할 수 있는 환경조성
 - 보행전용도로, 상업가로를 계획하여 트랜짓센터로 접근할 때 다양한 커뮤니티 공간 경험 유도



[그림 3-76] 트랜짓센터 옥상정원과 주변 녹지 네트워크

4. 검토 종합 및 시사점

■ 균형발전과 원도심 경쟁력 강화를 목표로 역세권의 복합개발과 생활거점화 추진

- 역세권 중심의 원도심 활성화를 위해 주거와 상업, 산업기능을 결합한 압축 도시공간 구축
 - 원도심 위상강화를 위한 역세권 도시기능 입체복합화 유도 및 생활SOC 공급확대
 - 역세권 내 노후주거지와 노후산업단지를 재구성하여 첨단산업 및 고밀복합 거점으로 전환
 - 경인선 일원 및 쇠퇴 원도심 활성화를 위한 도시재생사업 지속추진과 역세권 주택공급 확대를 위한 도심공공주택복합사업 등의 다양한 사업방식 결합. 병행
 - 스마트 제조업, MICE 산업 등 지역별 맞춤형 산업 클러스터 조성으로 지역 일자리 창출과 원도심 자족기반 역량강화
- GTX 기반의 광역철도교통망 형성을 통한 주요 환승거점을 중심으로 하는 복합개발 추진
 - GTX-B 노선을 중심으로 부평역, 인천시청역 등 광역환승시설 건설을 통한 광역교통 허브구축
 - 도시철도와 연계한 친환경 교통수단(BRT, 전기차)과 도심항공교통(UAM) 등의 미래 녹색교통 확대를 통한 지속가능하고 편리한 교통 환경 조성

■ 도시철도 교통거점 주변 복합개발을 통한 주민 삶의 질과 지역 경제 활성화 도모

- 서울시의 경우 역세권 활성화사업(자원조례 운영) 추진으로 저이용.저활성화된 지역을 ‘컴팩트 시티’ 조성을 목표로 주거와 상업, 산업기능 등이 복합된 고밀복합개발 추진 지원
 - 용적률 상향 및 공공기여 확대를 통해 공공시설 및 주민편의시설 확충
- 일본 역세권 개발은 도시철도역을 활용한 입체복합개발을 통해 지역적.지형적 문제를 해결하고 지역 별 역세권 거점 랜드마크 조성을 통한 도시차원의 경쟁력 강화
 - 도시철도 거점 중심 고밀복합개발 가속화 : 고밀복합 상업업무시설과 대중교통환승거점 연결 및 보행친화 입체보행네트워크 구축
 - 역 주변 저이용 유희부지를 입체복합화하여 새로운 랜드마크 창출 : 새롭게 상업공간을 확보 하여 민간개발을 유도하고 다채로운 여가와 휴식공간 제공
- 미국 샌프란시스코 역세권은 개발소외지역에 도시철도 복합환승센터 조성으로 초고층의 고밀 역세권 개발을 집중시켜 도시의 중심거점을 새롭게 재편
 - 대중교통 복합환승거점 조성으로 분할된 지역 교통망을 집중화하여 모든 지점을 빠르게 연결
 - TOD 기반 도시공간구조 개편 및 국가적 차원의 정책 지원에 의한 역세권 도시개발 추진

04

계획의 비전, 목표 및 과제

1. 역세권 활성화 과제도출
2. 역세권 활성화 비전 및 목표, 추진전략
3. 역세권 활성화 목표달성방안 검토
4. 역세권 유형설정 및 방향성 제시

제4장

계획의 비전, 목표 및 과제

1. 역세권 활성화 과제도출

1) 원도심 역세권 문제점 및 잠재력 진단

① 원도심 역세권 문제점

■ 문제점. 01) 원도심 내 역세권 지역 간 기능적, 공간적 격차 심화

- 도시철도 이용인구, 역세권 유동인구 등 인천 원도심 역세권간 격차 발생
 - 인천 원도심의 거점 상업지역이 형성된 부평역, 주안역 등 원도심 대표 환승역세권을 중심으로 도시철도 이용인구 및 유동인구 집적하여 향후 역세권 발전 잠재력 매우 우수
 - 반면 원도심 외곽에 입지한 굴현역, 운연역 등은 토지이용규제(녹지지역 지정, 차량기지 입지) 등에 따른 역세권으로서의 중심기능 형성 미비로 역세권 기능적 측면에서 격차 심화
- 평면으로 건설된 경인선 철도 노선 일원 역세권의 공간단절과 교통문제 발생
 - 경인선 철도 개통 당시부터 지하나 고가형식이 아닌 평면으로 건설되어 철도노선을 중심으로 공간이 단절됨에 따라 한쪽지역으로만 상권이 형성되는 등의 기형적 공간구조 형성
 - 또한 경인선 철도변 역세권의 도로망체계는 기형적인 다지형 교차로(한쪽으로만 연결되는 T자형, Y자형 도로구조)형성으로 인한 공간 접근 및 연결 등의 교통처리문제 발생



[그림 4-1] 운연역세권(인천2호선) 토지이용현황



[그림 4-2] 동인천역세권(경인선) 공간구조 현황

문제점. 02) 역세권 저밀개발에 따른 비효율적 토지이용 및 앵커시설 부재

- 기성시까지 형성 후 도시철도 개통에 따른 역세권 형성으로 저밀화된 토지이용 진행
 - 인천 원도심 역세권의 경우 평균 법정 연면적 대비 연면적 실현비율이 26.5%로 저밀개발
 - 인천시 도시철도 노선 중 최초로 개통된 경인선 일원이 가장 저밀화된 토지이용 진행

[표 4-1] 인천 원도심 도시철도 노선별 역세권 용적률 실현비 현황

구분	원도심 평균	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선
용적률 실현비	26.5%	17.4%	35.1%	27.7%	43.6%	21.6%

- 원도심 역세권 내 융복합 집객시설(대형 쇼핑몰 등) 및 자족기능(도심 업무기능) 부재
 - 인천터미널역세권(롯데백화점) 제외 원도심 내 역세권의 경우 가로를 중심으로 하는 특화거리 위주의 주요상권 형성으로 복합유통시설, 복합문화시설, 도심숙박시설 등의 집객시설 부재
 - 대규모 산업단지 조성에 따른 개별공장 중심의 산업기능 집적으로 원도심 역세권 내 도심형 업무시설(지식산업센터, 벤처창업시설 등) 부재로 역세권 기반의 자족역량 부족



[그림 4-3] 대형유통시설 (ex스타필드)



[그림 4-4] 역세권 지식산업센터



[그림 4-5] 역세권 도심숙박시설

문제점. 03) 원도심 쇠퇴에 따른 인구감소 및 노후화 등 역세권 성장 저해

- 지속적인 외곽 신도시 개발에 따른 원도심 인구감소 심화
 - 2000년대 이후 송도, 영종, 청라, 검단신도시 등 대규모 택지개발사업 진행
 - 이에 따라 신도시 인구는 지속적으로 증가한 반면 원도심 인구는 지속적으로 감소

[표 4-2] 인천 신도시 및 원도심 최근 인구변화율(2020년 기준) 현황

구분	신도시		원도심	
	최근10년간	최근 5년간	최근10년간	최근 5년간
인구변화율	248.4% 증가	38.3% 증가	2.2% 감소	4.2% 감소

- 원도심 역세권의 시설 노후화에 따른 사람을 끌어들이는 공간적 차원의 매력 감소
 - 인천 원도심 역세권의 경우 평균 노후건축비율(준공 후 20년 이상 경과) 67.7% 차지
 - 인천시 도시철도 노선 중 최초로 개통된 경인선 일원이 가장 높은 노후건축비율(75.6%) 보유

② 원도심 역세권 잠재력

▶ 잠재력. 01) 역세권 기반의 콤팩트 네트워크 압축개발 중심 도시개발 패러다임 전환

- 양극화 해소, 인구감소 대응을 위한 기성시가지 중심의 콤팩트 네트워크 도시정책 전환
 - 균형발전정책에 따른 체감도 제고와 지역 불균형, 양극화 해소를 위한 전략사업 필요성 대두
 - 국내 총인구는 2028년부터 감소할 것으로 예측되고 있으며, 고령화 등으로 생산연령인구(15세~65세)감소가 예상됨에 따른 인구감소 및 인구구조변화 대응 필요
 - 인구변화 등을 고려하여 확장적 신규 개발을 지양하고 기존 생활거점 중심으로 도시구조 개선
- 일자리, 문화·여가 활동이 복합된 양질의 도시공간 조성을 위한 지역개발 여건변화
 - 기성시가지 개발가능지 고갈에 따른 소규모 고밀복합개발로 저성장기 도시정책 패러다임 전환
 - 지역 특화산업 발굴 및 육성을 통한 자족성 확보를 위해 신규 일자리 창출 중요성 증대
 - 일과 삶의 균형강조와 가구 소득증대에 따른 여가서비스 수요증가 대응 생활SOC 확충 필요

▶ 잠재력. 02) 도시철도교통 중심으로 광역접근성 향상 및 통행이용량 증가

- GTX-B 개통예정 및 GTX 신규 노선 추진에 따른 수도권 광역철도교통 접근성 향상
 - GTX-B : 인천대 입구~인천시청~부평역을 거쳐 서울 도심권(용산, 서울역)으로 접근가능
 - GTX-D : 기존 김포~부천 노선 외 인천공항에서부터 연결되는 Y노선 인천시 추가반영 제안
- 인천시 대중교통수단 통행량 중 도시철도 통행량이 가장 높은 증가율 보류
 - 인천시 도시철도 통행량은 2018년 기준 2010년 대비 약 56% 증가, 반면 버스 등은 10% 감소
 - 인천시 대중교통 수단 중 도시철도 통행량 비중도 2010년 27.7%에서 2018년 46.2%로 증가



[그림 4-6] GTX 신규노선 추진(안)

연도	도보	승용차	버스	도시철도	택시	화물차	자전거	기타	합계
2010	1,524	2,571	1,701	593	442	346	87	60	7,323
2011	1,508	2,630	1,738	643	441	355	89	60	7,455
2012	1,505	2,655	1,702	722	438	365	92	61	7,541
2013	1,473	2,734	1,703	738	442	382	98	61	7,631
2014	1,452	2,824	1,723	774	443	391	102	62	7,781
2015	1,459	2,871	1,687	782	443	402	103	65	7,811
2016	1,589	3,052	1,555	880	424	503	107	91	8,253
2017	1,601	3,099	1,517	897	424	511	108	95	8,253
2018	1,602	3,122	1,503	926	425	520	110	96	8,304
증감률	0.6%	2.5%	-1.5%	5.7%	-0.5%	5.2%	2.9%	6.1%	1.6%

[그림 4-7] 연도별 인천시 수단 통행량

※ 출처 : GTX-B노선과 연계한 인천시 대중교통 발전방향

▶ 잠재력. 03) 역세권 활성화를 위한 인천시 역량집중 및 기 추진사업 간 연계 가능

- GTX-B 개통예정에 따른 원도심 GTX 정차역(인천시청, 부평) 2개소 환승시설 조성
 - 부평역 : 버스정류장 부평광장 집중 및 지하상가 연계 환승편의기능 제고
 - 인천시청역 : 중앙공원 내 버스정류장 환승센터 구축 및 문화시설 등의 생활SOC 복합화



[그림 4-8] 부평역 환승시설 조성(안)



[그림 4-9] 인천시청역 환승시설 조성(안)

- 원도심 역세권을 중심으로 생활인프라와 일자리 등이 결합된 공공주도 복합주거공간 조성
 - 공공주택특별법에 따른 역(플랫폼) 반경 350m 이내 역세권 도심공공주택복합사업 신설
 - 인천시는 2023년7월 기준 역세권 도심공공주택복합사업 본 지구 2개소, 예정지구 1개소 지정
- 경인선 일원을 중심으로 쇠퇴 원도심 활성화를 위한 역세권 도시재생사업 지속 추진
 - 인천역 : 개항창조도시 도시재생활성화사업 3단계(내항 1.8부두 재개발) 추진 중
 - 동인천역 : 동인천역 2030 역전 프로젝트로 개발방식 변경 검토 중
 - 제물포역 : 제물포 Station-J 도시재생 뉴딜사업 진행 중
 - 석남역~가정중앙시장역 : 거북시장 활성화 등 연차별 도시재생사업 진행 중



[그림 4-10] 제물포역세권 도심공공주택복합사업 조성(안)



[그림 4-11] 인천역세권 내항 1.8부두 재개발사업 조성(안)

2) 역세권 활성화 중점과제 도출

■ 중점과제. 01) 실현가능성을 고려한 역세권 활성화구역 지정 및 거점사업 발굴

- 원도심 역세권 지표평가결과와 평가순위가 높은 순으로 역세권 활성화 거점(시범)사업 추진이 용이한 부지(활용가능 국·공유지 등)가 입지한 역세권을 선별하여 역세권 활성화구역 지정 검토
- 선별된 역세권 활성화구역 내 활용가능 국공유지(저이용 기반시설 등) 세부 검토를 통해 거점(시범)사업 발굴 및 사업화 방안 마련을 위한 사업지구 4개소 선정 추진



[그림 4-12] 인천시청역세권 중앙공원



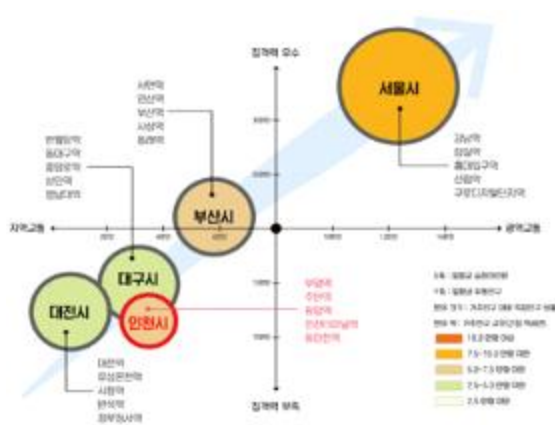
[그림 4-13] 부평구청역세권 여성가족재단



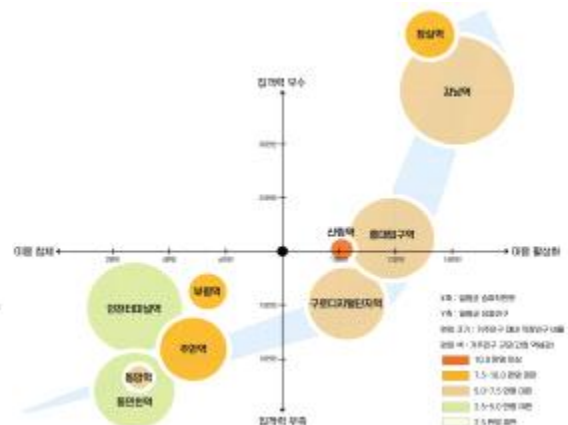
[그림 4-14] 작전역세권 공영주차장

■ 중점과제. 02) 국내 광역도시 대표 역세권과 경쟁할 수 있는 역세권 특화자족기능 육성

- 국내 주요 광역도시(서울, 부산, 대전, 대구)와 인천시 대표 역세권 입지여건 비교검토결과 역세권 활성화를 위해서는 유동인구비와 직주비(자족기능) 증가가 역세권 활성화를 위한 핵심 요인으로 도출
 - 주요 광역도시 입지특성 비교결과 인천시는 거주인구규모는 양호하나 도시 중심성은 낮은 수준
 - 서울시 수송인원 상위 5개 역세권이 인천시 상위 5개 역세권 대비 유동인구 및 직주비가 약 2배 이상 높은 수준으로 서울시 대비 인천시의 도시지원역량(집객력 및 자족성) 부족
- 이에 따라 인천시 역세권 특화기능 육성을 위해서는 노후 주거공간 정비와 함께 유동인구 증가 등을 고려한 융복합 집객시설과 미래 일자리 창출을 위한 혁신자족시설 확충 필요



[그림 4-15] 주요도시 대표 역세권 입지특성 비교



[그림 4-16] 서울시-인천시 수송인원 상위 5개 역세권 비교

■ 중점과제. 03) 역세권 기반 콤팩트 허브 조성을 위한 공간혁신제도 활용 등 사업방식 다각화

- 최근 역세권 기반의 콤팩트 네트워크 도시정책 추진에 따라 도심 역세권을 중심으로 기초생활인프라, 일자리와 연계된 혁신공간 조성을 위한 사업방식 다각화 추진
 - 저이용 기반시설 및 국공유지 등을 활용한 혁신지구, 도시계획시설 입체복합화사업 적극 검토
- 관련사업법에 따른 역세권별 적정 사업방식 선정 이후 사업성 극대화 및 사업주체 참여 촉진을 위해 도시혁신구역, 공간혁신구역, 입체복합구역 등 공간혁신제도 적용방안 검토 추진

[표 4-3] 혁신공간 조성 고밀복합사업 추진사례

천안역세권 도시재생 혁신지구사업	서울강동 공영차고지 입체복합화사업
	
• 사업주체 : 위탁관리부동산투자회사 • 부지면적 : 15,215㎡ • 도입기능 : 지식산업센터, 공동주택 등 • 사업기간 : 2020 ~ 2025년 (총 6년)	• 사업주체 : 서울시 (SH대행) • 부지면적 : 35,804㎡ • 도입기능 : 버스차고지, 행복주택, 생활SOC • 사업기간 : 2022 ~ 2025년 (총 4년)

[표 4-4] 공간혁신구역 관련제도 비교

구분	도시혁신구역	복합용도구역	도시계획시설 입체복합구역
주요내용	• 입지규제최소구역 개편 • 용도 및 밀도 자율화 • 단일용도 비율 완화 (70% 이내, 주거 50%+a) • 국공유재산 장기임차 허용 • 세부사항 지침 마련 예정	• 기존 용도지역 내 타용도 시설 도입 허용 • 밀도는 기존 용적률 적용 • 전용주거, 전용공업, 녹지 지역은 구역지정 제한 • 세부사항 지침 마련 예정	• 도시계획시설 융복합화를 통한 입지가능지역 확대 • 용도지역별 제한시설 허용 • 시설복합을 위한 밀도 상향 • 국공유재산 장기임차 허용 • 세부사항 지침 마련 예정
지정절차	• 공간재구조화계획 수립 • 중앙도시계획위원회 심의 • 도시개발구역지정 의제	• 공간재구조화계획 수립 • 중앙도시계획위원회 심의	• 도시군관리계획 수립변경

2. 역세권 활성화 비전 및 목표, 추진전략

1) 비전 및 목표 설정

원도심 균형발전과 경쟁력 제고, 삶의 질 향상을 위한 혁신 컴팩트 허브 조성



[표 4-5] 원도심 역세권 활성화 중점목표

“공간혁신”	“생활혁신”	“교통혁신”
거점시설 입체복합화를 통한 집객력 및 자족역량 강화	스마트 생활SOC 복합주거공간 조성으로 삶의 질 향상	역세권 보행중심 환경구축 및 대중교통 환승서비스 확충

2) 중점목표별 추진전략

① 공간혁신 추진전략

거점시설 입체복합화를 통한 역세권 집객력 및 자족역량 강화

- 역세권 내 유희 토지자원(저이용 기반시설 등)을 적극적으로 활용한 고밀압축개발 추진
 - 도시기능 위계 및 역세권 입지특성을 고려한 용도지역상향 등의 토지이용규제 완화
 - 역세권 내 저이용 공원녹지, 노후 공공청사 등을 활용한 도시계획시설 다기능 입체복합화
- 도시철도 역을 중심으로 주거, 업무, 상업, 문화, 공공기능이 결합된 도시기능의 용도복합화 추진
 - 유동인구 증가를 위한 집객시설(유통, 문화, 숙박 등) 및 도심형 업무기능 용복합
 - 특화공간형 MICE 산업 육성 및 청년활동·문화체험 기능 활성화를 위한 유니크 플레이스 구축
- 용도복합 도시공간 조성을 위한 공간혁신구역 적극 도입 및 지자체 차원의 지원방안 마련
 - 공간혁신구역(도시혁신구역 등) 도입을 위한 역세권 중심의 공간재구조화 계획 수립 추진
 - 원도심 역세권 개발사업 민간참여 활성화를 위한 규제완화(특례) 적극 도입 및 운영

② 생활혁신 추진전략

■ 스마트 생활SOC 복합주거공간 조성으로 삶의 질 향상

- 역세권 내 노후저층 주거지 대상 생활SOC 융복합 다기능 주택플랫폼 조성
 - 역세권별 입지특성 고려 생활SOC 접근성 국가적 최저기준 달성을 위한 필요시설 확충
 - 양질의 주택공급과 함께 생활SOC 결합 도시기능 재구조화를 위한 주거생활 거점공간 확대
- 역세권 입지특성을 고려한 사회적 취약계층 대상 주거복지 향상
 - 도시철도 중심의 대중교통 이용이 많은 1인가구, 청년가구 수요대응을 위한 맞춤형 주택공급
 - 공공주도 정비사업과 함께 민간사업 공공기여제도를 적극 활용한 역세권 임대주택 지속 공급
- 안전하고 편리한 역세권 생활여건 향상을 위한 스마트 도시서비스 제공
 - 원도심 역세권 주거지원 플랫폼 구축을 위한 공공시설·거점시설 활용 마을주택관리소 확충
 - MaaS 기반 대중교통 이용정보서비스 제공 및 환경, 방범분야 스마트 안전관리 통합시스템 구축

③ 교통혁신 추진전략

■ 역세권 보행중심 환경구축 및 대중교통 환승서비스 확충

- 단절된 공간의 보행연결 및 거점시설 접근성 향상을 위한 보행네트워크 구축
 - 간선도로(인천대로)·도시철도(경인선) 지하화 사업 연계 선형(입체)공원 등의 보행전용공간 확충
 - 철도, 도로 등에 의한 보행이 단절된 공간은 도시계획시설 입체복합화를 통한 보행네트워크 연결
- GTX 광역환승센터 중심 역세권 대중교통 환승서비스 기반구축 및 지역중심으로 환승거점 확대
 - 부평역, 인천시청역 환승센터 조성사업 연계 원도심 환승역세권 복합환승시설 확대 조성
 - 경인선 철도 지하화 사업과 연계한 경인선 지상역사 기능고도화 및 대중교통 환승서비스 제공
- 역세권 환승서비스 기능 연계 친환경 스마트 모빌리티 이용 인프라 확충
 - 환승센터 및 공공공간 활용 전기차 충전시설 및 공유형 친환경 모빌리티 이용 인프라 확충



[그림 4-17] 고밀입체복합화



[그림 4-18] 생활SOC 복합주거



[그림 4-19] 입체보행 및 환승서비스

3. 역세권 활성화 목표달성방안 검토

1) 기본방향

원도심 역세권 콤팩트 허브 실현을 위한 공간혁신제도 도입 및 사업방식 다각화

[표 4-6] 관련제도 및 사업방식 개요

구분		주요내용
공간 혁신 제도 활용	도시혁신구역	- 도시 내 혁신공간 조성을 위해 창의적 계획이 필요한 지역에 자유롭게 지정 - 토지의 용도와 밀도(용적률·건폐율)를 자유롭게 계획 → 다른 법률 배제 특례 신설
	복합용도구역	- 기존 용도지역의 변화가 필요하거나 전면 재개발이 아닌 점진적 전환 필요지역 지정 - 용도지역 변경 없이 타 용도시설 설치 허용 → 기존 용도지역 상한 용적률 범위 내
	도시계획시설 입체복합구역	- 국민편의 제고, 지역경제 활성화 등을 위해 입체복합화가 필요한 도시계획시설 지정 - 도시계획시설과 다른 시설의 복합 추진을 위해 밀도 상향 등의 규제 완화
사업 방식 다각화	도시재생 혁신지구사업	- 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 기능집적 거점 조성사업 - 국가혁신지구 지정 시 공공시설 조성비용 지원, 도시혁신구역 지정 적용
	도심공공주택 복합사업	- 민간사업으로 개발이 어려운 저이용 역세권을 공공이 주택과 함께 도시기능 재구조화 - 용적률 상향, 일조·채광기준 등 의무기준 완화, 기부채납 최소화
	철도지하화 통합개발사업	- 철도를 지하화 하는 사업과 상부 개발사업을 연계하는 철도지하화 통합개발 신규 규정 - 상부 개발 시 기반시설 지원, 용적률 완화, 부담금 감면 등의 혜택부여
	도심복합 개발사업	- 공공주도 도심복합사업을 신탁사, 리츠 등의 민간도 시행할 수 있도록 신규 규정 - 성장거점형은 도시혁신구역 지정, 주거중심형은 도심공공주택복합사업 수준 특례부여
	역세권 활성화사업	- 저이용 역세권을 용도지역 상향으로 용적률을 높여 민간개발을 유도하고 공공기여 활용 - 증가한 용적률의 50% 수준 공공기여 의무를 통한 지역 필요시설 확충

2) 공간혁신제도 주요내용

① 도시혁신구역 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

도시 내 혁신적 공간 조성을 위해 창의적인 계획이 필요한 지역에 자유롭게 지정

- 철도정비창 등 선호하는 도심 내 유헴부지 등에 업무, 호텔, 주거, 병원, 공원 등 고밀 융복합 개발
- 도시혁신구역 내 토지의 용도와 밀도(용적률·건폐율)를 자유롭게 계획
 - 사업성 제고를 위하여 전체 연면적 중 단일용도 비율과 주거용도 비율 제한을 완화
 - 토지이용, 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 도시혁신계획으로 결정하고 원활한 사업 추진이 가능하도록 도시혁신구역 내에서 다른 법률에 따른 규제 적용 배제 특례 신설

② 복합용도구역 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

Ⅰ 노후 쇠퇴 등으로 기존 용도지역의 점진적·융합적 전환이 필요한 지역 지정

- 노후 산단, 쇠퇴 구도심 등을 직주근접 수요에 부응하는 업무·상업·문화·주거 복합지역으로 전환
 - 영세한 제조업자가 많아 전면 재개발이 곤란하고, 제조업 기반 유지를 위하여 비산업 용도로의 변경도 점진적인 복합정비를 위해 복합용도구역 활용
- 복합용도구역을 적용하여 기존 용도지역의 변경 없이 타 용도시설(건축물 용도) 설치 허용
 - 주거, 공업, 녹지환경 보호를 위해 전용주거, 전용공업, 녹지지역 등 적용 제한
 - 복합용도구역 내 건축물이나 시설의 용도·종류 등과 건폐율, 용적률은 복합용도계획으로 결정 하되, 구역 내 건폐율과 용적률은 용도지역별 상한의 범위 내에서 결정
 - 복합용도구역에 건축법에 따른 특별건축구역 등의 특례 적용

③ 도시계획시설 입체복합구역 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

Ⅰ 국민편의 제고와 지역경제 활성화 등을 위해 도시계획시설 입체복합 필요지역 지정

- 효율적인 토지이용을 위하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정하거나 공간의 일부를 구획하여 도시·군계획시설 결정
 - 도로, 철도 지하화 후 상부복합개발, 공공청사·주택·의료시설 복합 등 기반시설 입체복합화 가능
- 도시·군계획시설부지의 전부 또는 일부에 대하여 노후시설 개량, 첨단기술을 적용한 새로운 기반시설 구축 등을 목적으로 지정하되, 구역 내 도시계획시설 또는 비도시계획시설에 대한 건축제한, 건폐율, 용적률, 높이 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도로 지정

[표 4-7] 인천시 공간혁신제도 선도사업 후보지(인천역) 지정현황

구분	주요내용	공간구상(안)
사업위치	• 인천역 일원 (인천역사)	
지정목적	• 주변여건변화 대응 산업구조 변화 등 새로운 기능조성	
기본방향	• 인천역 인근 주거·관광·문화·청년창업시설 등 복합개발	
개발방향	• 원도심 콤팩트시티 구축, 인천역 연계 핵심거점 조성	
도입기능	• 주상복합, 숙박시설, 복합문화, 창업지원시설, 복합역사 등	

3) 역세권 활성화 사업방식 주요내용

① 도시재생 혁신지구 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법)

도시재생 촉진을 위해 공공주도 산업·주거·복지 기능이 집적된 지역거점 조성사업

- 지자체, 공공기관, 지방공사 또는 공공(기금 포함)이 총 지분의 50% 초과 출자한 법인 등이 단독 또는 공동으로 시행 가능
- 시행자가 혁신지구 전부 또는 일부를 사용할 수 있는 권원을 확보하거나, 혁신지구로 중복 지정된 종전사업 구역에서 추진
- 전략계획 수립권자가 계획수립 및 의견청취(공청회, 지방의회) 후 혁신지구계획 승인 신청 시 도시재생 특별위원회 심의를 거쳐 국토부장관이 국가시범지구 지정
- 혁신지구 재생을 위한 도시재생 기반시설 등 공공시설 조성비용 지원
 - 주차장, 도로, 공원, 공동이용시설, 지자체가 설치·운영하는 지식산업센터 등(공공청사 제외)
 - 주택도시보증법에 따라 기금 출자 및 용자 지원
- 도시재생 혁신지구 국가시범지구 지정 시 도시혁신구역 적용, 건축규제 완화 및 행정지원
 - 도시혁신구역을 활용하여 용도지역 변경 및 건폐율·용적률 최대한도 완화 가능
 - 조례 등의 건폐율·용적률 최대한도, 주차장 설치기준, 건축물 최고높이 제한 완화

② 역세권 도심공공주택복합사업 (공공주택 특별법)

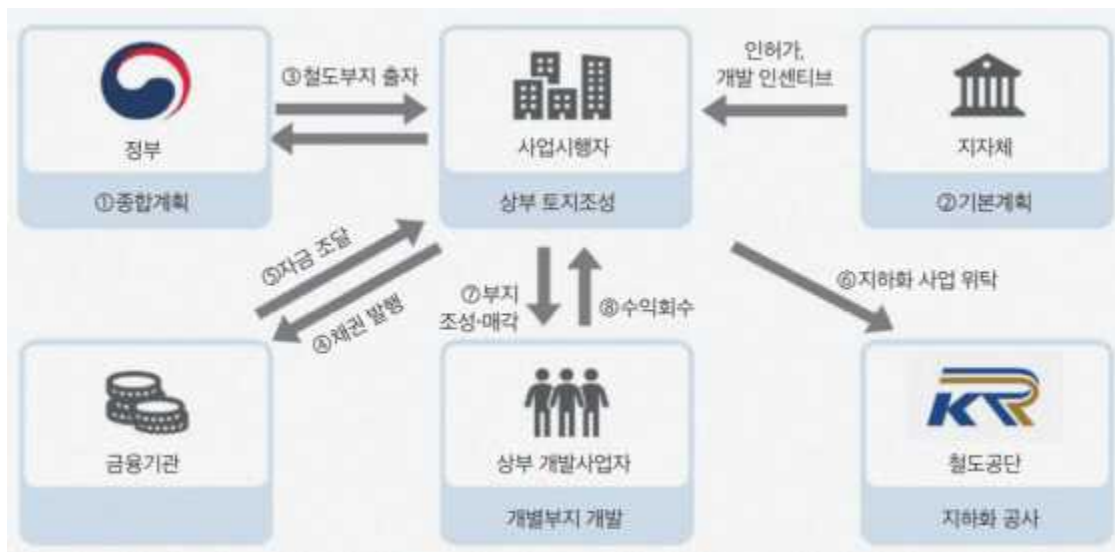
저이용·노후 역세권을 공공이 양질의 주택과 함께 도시기능 재구조화를 위한 거점 조성

- 공공이 주도로 시행하되 공공-민간 공동시행, 협업방식 등 다양한 주체의 참여를 유도하고, 규제완화 등 적합한 사업구조 마련 지원 → 도시재편·주택공급 공익성을 감안하여 공공주택 특별법으로 추진
- 기존 정비구역이 아닌 곳 중 역세권 350m 이내 노후요건 충족지역(5천㎡ 이상)에서 추진
- 지하철 연결통로 확보, 공유자동차 전용공간 확보 등 대중교통 연결성이 강화된 주택공급 추진
- 역세권 도심공공주택복합사업 추진 시 도시규제 완화 및 기부채납 최소화 가능
 - 용적률 최대 700% 까지 상향 (준주거 상향 + 법적 상한 140%)
 - 일조·채광기준, 가로구역별 최고높이, 대지안의 공지기준, 조경설치 의무기준 완화
 - 주택법령에 따라 15% 수준에서 필요한 기반시설만 계획하여 설치 가능

③ 철도지하화 통합개발사업 (철도지하화 및 철도부지 통합개발에 관한 특별법인)

| 철도부지(철도 지하화) 및 주변지역의 효과적 개발을 통한 공공복리 증진과 지역발전 기여

- 철도지하화사업 및 철도부지개발사업에 적용되는 특례는 다른 법률의 규정에 우선하여 적용
- 철도지하화사업에 필요한 비용은 철도부지 개발사업에서 발생하는 수익을 활용하는 것을 원칙으로 하고, 수립권자는 기본계획을 수립할 때 철도지하화사업에 필요한 재원규모를 고려하여 규정
- 철도지하화사업의 원활한 추진을 위해 철도부지를 활용할 수 있는 근거마련 및 필요한 비용의 조달을 위해 철도지하화통합개발 채권발행 가능
- 철도부지개발사업의 효과적인 추진을 위해 용적률, 건폐율 등의 특례와 부담금 감면, 기반시설 지원 가능



[그림 4-20] 철도지하화 통합개발 추진체계

※ 출처 : 국토교통부 철도지하화 통합개발 가이드라인(안) 설명회자료.2024

④ 도심 복합개발사업 (도심복합개발 지원에 관한 법률)

| 민간 주도의 신속·혁신적인 상업·문화·주거시설 복합 신사업 모델

- 한국토지주택공사 등이 시행하는 공공 주도 도심복합사업을 신탁사나 리츠(REITs, 부동산투자회사) 등의 민간도 시행할 수 있도록 하여 수요가 많은 도시에 다양한 형태의 복합사업 추진 가능
- 공공주택 특별법에 따른 도심공공주택복합사업은 낮은 사업성으로 인해 기존 재개발사업이 어려운 지역의 개발을 위해 용적률을 완화하고 신속하게 사업을 추진하는 사업이나 주로 주택 건설 위주로 진행되어 상업·문화시설 등의 복합개발이나 거점조성에는 한계

- 편리한 교통으로 상업·문화 등의 거점이 될 수 있으나, 낙후·저이용된 지역은 첨단산업 중심의 “성장 거점형”으로, 주택공급이 필요한 노후 역세권, 준공업지 등은 주택공급 위주의 “주거중심형”으로 개발하여 대상지역과 인센티브 등 차등화
 - 성장거점형 : 국토계획법 상 도시혁신구역으로 지정하여 용적률·건폐율 등의 규제 대폭 완화
 - 주거중심형 : 도시·건축 규제를 도심공공주택복합사업 수준으로 완화하여 사업 참여 유인 향상
- 완화된 규제에 따른 개발이익은 공익적 목적으로 사용될 수 있도록 공공주택, 기반시설, 생활SOC 등을 건설하도록 하고 규제특례와 공공기여 수준의 적절성에 대해서는 사업계획 승인권자인 기초지자체가 상위 지자체와 협의하도록 하여 과도한 개발이익을 사전에 제어
- 기존 조합방식의 정비사업이 비전문성, 사업장기화 등의 문제가 있었던 점을 고려하여 토지주가 조합 설립 없이 신탁 및 리츠 등의 민간 전문기관과 협력하여 시행
- 사업추진 시 지자체가 사전검토를 통해 사업방향을 먼저 제시하도록 하여 사업시행자가 신속하게 계획을 수립할 수 있도록 하고, 각종 개별법에서 정하는 심의는 통합 심의하여 행정절차 소요기간 단축



[그림 4-21] 도심복합개발사업 추진절차

⑤ 역세권 활성화사업 (지자체 운영 조례)

Ⅰ 용도지역 상향을 통한 용적률을 높여 민간개발을 유도하고, 공공기여로 필요시설 확충

- 저이용·저활성화된 역세권 등의 민간주도 복합개발을 통해 활력이 넘치는 콤팩트 시티 조성 유도
 - 상업·업무 및 주거 등 도시기능 다양화를 통한 고밀복합개발 유도로 도시기능 향상
- 역 중심 또는 승강장 경계에서 500m 이내 지역을 중심으로 한 가로구역을 대상으로 사업 추진
- 중심지 체계 등을 고려하여 최대 3단계 범위 이내에서 상업지역 또는 준주거지역까지 용도지역 조정
- 용도지역 변경 시 증가용적률의 50%에 해당하는 토지가치를 환산한 공공기여로 지역 필요시설 확충
- 주거시설 외 비주거시설 설치비율 의무화를 통한 역세권 가로활성화 도모 및 생활편의기능 복합화
- 역세권 활성화 조례 제정 및 운영을 통해 광역지자체와 기초지자체간 협업으로 역세권 활성화사업 민간공모를 실시하고 제안사업에 대한 체계적인 컨설팅을 거쳐 역세권 활성화사업 추진 지원

4. 역세권 유형설정 및 방향성 제시

1) 기본방향

① 유형설정 기준

▮ 공간위계, 교통기능, 도시기능을 고려하여 거점, 준거점, 특화, 근린 4개 유형 설정

- 원도심 64개 역세권을 대상으로 공간위계와 교통기능, 도시기능을 종합적으로 고려한 유형 설정
 - 공간위계 : 인천도시기본계획에 따른 도심·부도심, 지역·지구중심, 비중심지로 구분
 - 교통기능 : 광역환승기능(GTX, KTX, 터미널), 일반환승기능(도시철도), 단일노선으로 구분
 - 도시기능 : 역세권 내 용도지역(주거, 상업, 공업) 점유비율 및 특화시설(대학 등) 입지 검토



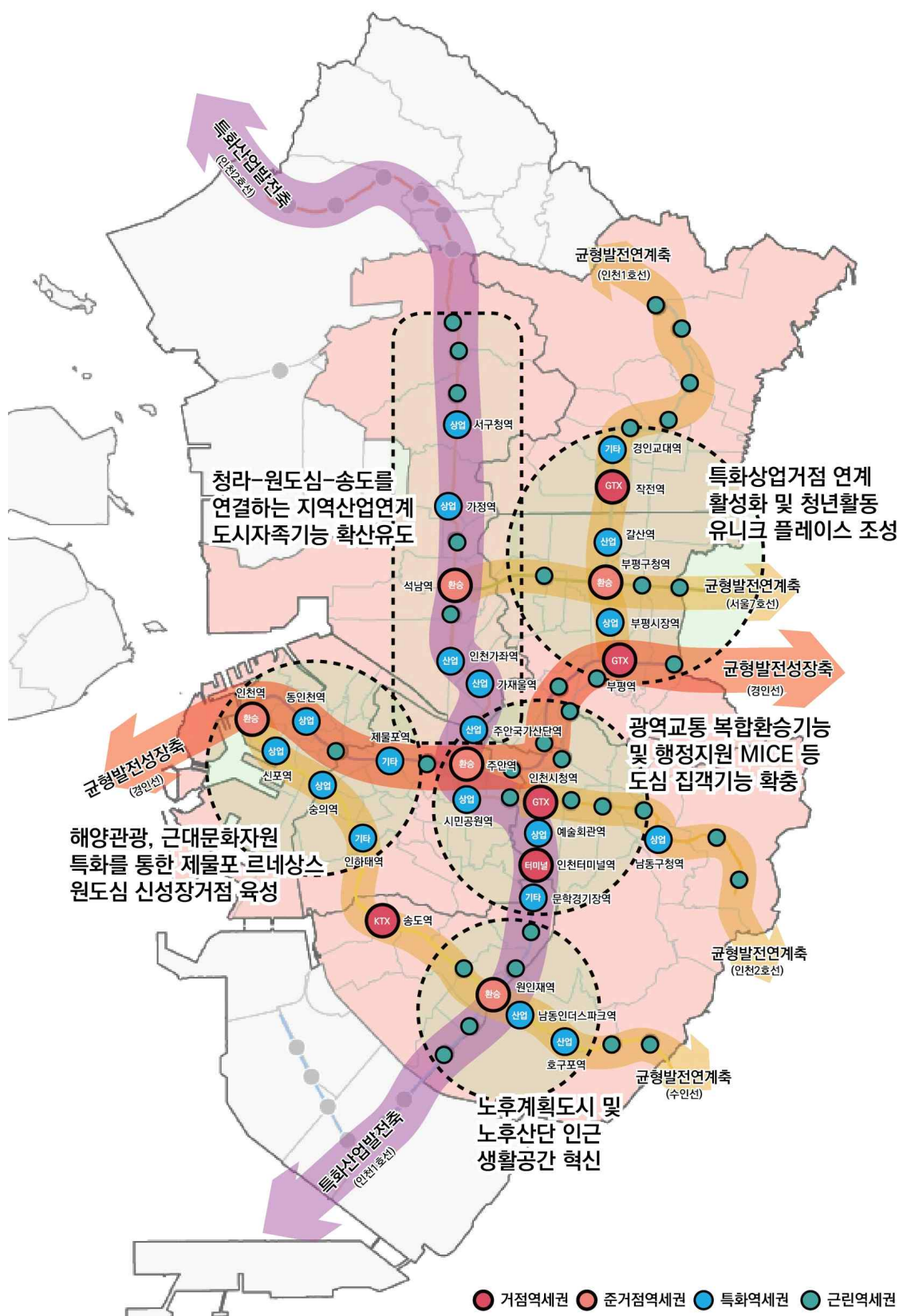
[그림 4-22] 원도심 역세권 유형설정 기준

② 역세권 유형설정

▮ 유형설정 기준에 따라 거점 5개소, 준거점 5개소, 특화 19개소, 근린 35개소 유형구분

[표 4-8] 역세권 유형설정

구분		역세권	기준
거점역세권		• 부평역, 인천시청역, 인천터미널역, 작전역, 송도역	광역 환승역세권
준거점역세권		• 인천역, 부평구청역, 주안역, 원인재역, 석남역	일반 환승역세권
특화 역세권	상업업무	• 동인천역, 부평시장역, 예술회관역, 신포역, 가정역, 송의역, 시민공원역, 서구청역, 남동구청역	자족기능 집적역세권
	지역산업	• 주안국가산단역, 인천가좌역, 남동인더스파크역, 갈산역, 가재울역, 호구포역	
	교육문화	• 제물포역, 경인교대역, 인하대역, 문학경기장역	
근린역세권		• 계산역 외 34개 역세권	주거기능 집적역세권



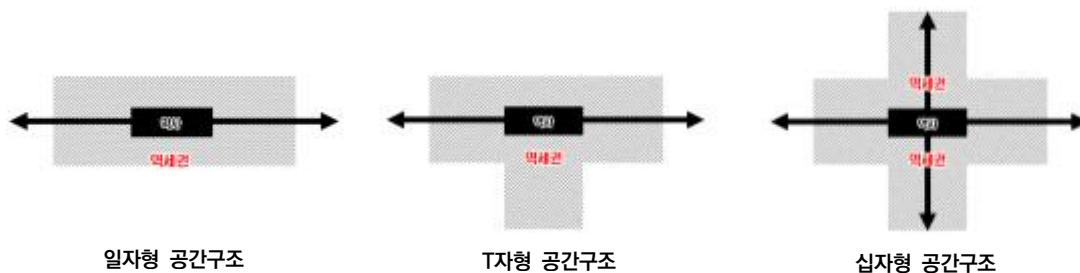
[그림 4-23] 원도심 역세권 유형구분 총괄도

2) 유형별 방향성 제시

① 공통사항

Ⅰ 역세권 형성 공간구조 유형에 따른 토지이용 고도화 및 입체적 복합개발 유도

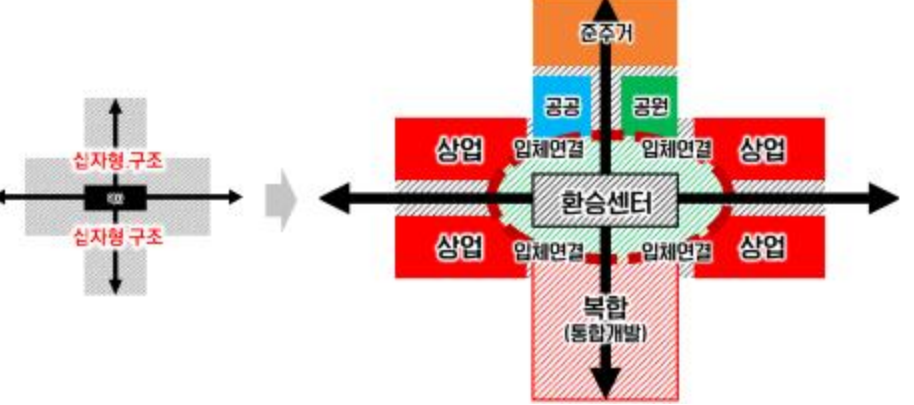
- 역세권 토지이용은 역을 중심으로 상업시설, 업무시설, 고밀주거, 공공공간이 상호 유기적으로 복합 용도개발이 될 수 있도록 하며, 각 시설들에 접근이 용이하도록 배치
- 역사 주변으로는 고밀도 상업.업무시설, 문화 및 집회시설, 숙박시설, 공공서비스시설을 확충 또는 유치하여 역세권을 중심으로 하는 지역경제 활성화 도모
- 역세권 내 차량 및 보행동선이 역을 중심으로 상호 연결되는 형태로 공간계획을 수립하고 역세권의 개발여건과 도입용도, 가로망 형태, 주변 토지이용 고려 필요
- 버스, 택시, 자전거 등의 상의한 대중교통수단 간의 환승이 하나의 건물 내 혹은 인접부에서 일어날 수 있도록 환승센터와 같은 기능을 도입하여 양호한 접근성을 근거로 대형 집객시설(유통시설, 숙박 시설 등)과 같은 도시지원기능을 역사와 통합 또는 인접하여 개발
- 역세권개발을 위한 기본적인 공간형태는 도시철도와 접속된 도로 및 상업.업무기능의 공간적 입지 패턴에 따라 일자형, T자형, 십자형으로 구분하고 입지유형을 고려한 토지이용 및 시설배치 유도
 - 일자형(노선형) : 도시철도가 지나가는 간선도로망을 따라 단일노선이 입지한 일반 역세권
 - T자형/십자형 : 철도노선을 중심으로 공간점유가 가장 넓고 발달한 형태의 거점.준거점 역세권



[그림 4-24] 원도심 역세권 공간형태 구분에 따른 공간구성방안 예시

- 환승거점과 같은 거점.준거점 역세권에서는 십자형, T자형 공간구조를 통한 복합개발을 유도하고, 원도심 내 상대적으로 작은 부지에 개발을 추진할 경우 기존 역사와 역세권 형성 정도, 개발가능 부지의 유무 등에 따라 가로 활성화를 위한 일자형 공간구조 형성 유도
 - 거점/준거점 역세권 : 판매시설, 근린생활시설 등의 상업.업무기능, 숙박.컨벤션 기능 도입 권장
 - 특화/일반 역세권 : 일부 상업.업무기능 복합 공공복지 및 문화여가시설 도입 권장

[표 4-9] 원도심 역세권 공간형태 구분에 따른 공통 가이드라인

구분	주요내용
일자형 (노선형)	- 역을 따라 형성된 가로를 중심으로 하는 선형개발을 통한 가로 활성화 유도 - 도로(철도) 상부는 데크, 건축물 등을 활용하여 단절된 공간의 입체 연결 추진 - 역을 중심으로 상업·업무기능 중심의 고밀복합개발을 유도하고, 이와 연계하여 비교적 밀도가 낮은 근린생활시설, 주거시설 연계 배치  [그림 4-25] 일자형 역세권 공간구성예시
T자형	- 원도심의 경우 토지의 활용 및 매입이 제한적으로 이뤄지므로 역사 전면부 광장 등 우선 정비 - 도시철도 지하화를 통한 상부공간 통합개발 시 보행·녹지공간 등은 입체화 하여 단절된 공간을 연결할 수 있도록 하며, 철도역사 및 주변 유휴부지(국·공유지)를 활용한 고밀복합개발 유도 - 기 형성된 상업지역과 연계한 상업·업무기능, 근린생활, 복합주거공간을 역 중심으로 확산 유도  [그림 4-26] T자형 역세권 공간구성예시
십자형	- T자형과 같이 토지의 활용이 제한적으로 이뤄지므로 역사와 인접한 일정부지 통합개발 - 통합개발 추진 시 업무, 판매, 숙박, 컨벤션 시설 등의 융복합 집객시설을 중점적으로 도입 추진 - 주변 생태자원(공원녹지, 하천 등)을 연계 활용한 입체 녹지공간 형성을 유도하여 기존 주거공간과의 보행네트워크 형성 및 유동인구 유입 유도  [그림 4-27] 십자형 역세권 공간구성예시

② 유형별 차별화방안

거점역세권	부평역, 인천시청역, 인천터미널역, 작전역, 송도역
□ 역세권 지역의 용적률 완화 등의 고밀도 개발 유도를 위한 유형별 공간혁신구역 적극 지정 검토 □ 상업, 주거, 업무, 문화 등 다양한 용도의 통합개발을 유도하여 복합기능을 가진 광역거점으로 육성 □ 교통시설, 공간시설 등 도시차원의 도시계획시설 입체복합화를 통한 효율적 토지이용 및 기능 고도화 □ 환승시설 및 도시철도 역을 중심으로 업무, 판매, 숙박, 컨벤션 시설 등의 융복합 집객시설 집중 도입 □ GTX, KTX 등 광역교통시설 간의 원활한 환승을 위한 복합 환승인프라 구축 및 수단간 연결통로 개설 □ 환승시설 및 인접부 주차공간을 효율적으로 확충하고 전기차 충전소, PM보관소 등의 인프라 복합	
[표 4-10] 주요 역세권별 기본방향	
구분	기본방향
부평역세권	• GTX-B 복합환승센터 구축 및 경인선 지하화 사업 연계 철도 상부.역사 통합개발 추진
인천시청역세권	• GTX-B 복합환승센터 연계 광역행정업무 지원기능 확충 및 노후주거지 복합정비 추진
인천터미널역세권	• 인천터미널 및 농수산물도매시장 통합개발 추진을 통한 대중교통 중심 직주복합거점 형성
작전역세권	• GTX-D 복합환승센터 연계 입체복합거점 조성을 통한 단절된 공간연결 및 가로활성화
송도역세권	• 송도역세권 개발사업 연계 광역교통 고밀복합거점 형성 및 주변지역 점진적 환경정비 유도



[그림 4-28] 철도부지 통합 고밀복합개발사업 예시

준거점역세권

인천역, 부평구청역, 주안역, 원인재역, 석남역

- 철도부지와 인근 유희부지 복합화 및 기능 고도화, 도심 주거기능 확충 등을 위한 개발 밀도 상향
- 역세권 앵커(집객)기능 도입과 보행 네트워크 연결로 상주인구와 유동인구의 통합 집적 및 확산 유도
- 철도역, 도로(대로) 등으로 인한 도시공간구조적 단절 해소와 대중교통·친환경 교통수단 접근성 강화
- 저이용 기반시설 및 유희부지를 우선적으로 활용, 공공서비스 강화를 통한 주변지역으로 파급효과 확산
- 자전거 도로, 보행자 도로 등을 확충하여 친환경 교통수단을 통한 도시철도 환승거점 접근성 강화
- 도시정비사업 및 도심복합개발사업 병행 추진과 블록단위 중소규모 개발사업 연계 추진 활성화
- 역세권 내 유형별 개발사업과 연계한 지역거점형 생활SOC(공공도서관, 사회복지관 등) 복합화

[표 4-11] 주요 역세권별 기본방향

구분	기본방향
인천역세권	• 인천역 인근 주거·관광·문화·청년창업지원 복합개발을 통한 원도심 컴팩트시티 구축
부평구청역세권	• 도시재생 및 도심공공주택복합사업 연계 기반시설 입체복합화를 통한 청년활동 거점 육성
주안역세권	• 경인선 지하화 사업 연계 철도 상부 통합개발 추진 및 역 중심 원도심 특화상업기능 확산
원인재역세권	• 노후계획도시 정비 및 산업단지 재생과 연계한 환승역 주변 생활SOC 및 상업기능 복합
석남역세권	• 도시재생 및 인천대로 일반화사업과 연계한 도심복합개발 추진으로 역세권 공간구조 혁신

강일역 버스차고지 입체복합개발사업



[그림 4-29] 역세권 저이용기반시설 입체복합개발사업 예시

특화역세권(상업)

동인천역, 부평시장역, 예술회관역, 신포역, 가정역, 송의역, 시민공원역, 서구청역, 남동구청역

- 특정 테마(음식, 패션, 예술 등)를 중심으로 하는 테마 거리를 조성하여 특색 있는 상업가로 형성
- 상업가로변 블록단위 정비사업 연계 공공기여 활용 소규모 녹지공간 및 공공공지 등 오픈스페이스 확충
- 역을 중심으로 형성된 가로를 중심으로 선행개발 및 저층부 비주거시설 확충으로 가로활성화 유도
- 상업가로, 전통시장과의 연결성 및 접근성, 이용편의성 향상을 위한 보행환경 개선 및 주차인프라 확충
- 단순 주택공급 중심의 개발사업은 지양하고, 지역상권 활성화를 위한 지원기능 및 생활SOC 복합화

[표 4-12] 주요 역세권별 기본방향

구분	기본방향
동인천역	• 경인선 지하화 사업 연계 동인천역 전면개발을 통한 도심기능 고도화 및 지역 간 단절 극복
부평시장역	• 캠프마켓(문화공원)과 연계한 특화상업, 문화여가 유니크 플레이스 조성으로 상업가로 활성화
예술회관역	• (구)롯데백화점 부지 복합개발을 통한 복합주거공간 확충 및 중앙공원~상업가로 연계 활성화
신포역	• 내항 재개발사업 연계 미래형 복합문화콤플렉스 조성을 통한 역세권 문화관광·상업기능 특화
가정역	• 루원시티 개발에 따른 가정역세권 상업업무 복합거점 형성 및 도심형 집객시설 확충
송의역	• 준공업지역 복합용도구역 지정을 통한 민간복합개발 유도 및 역세권 상업기능 회복
시민공원역	• 문화컨텐츠 기능 복합 공공(청년)주택 공급 및 주안역 연계 보행환승권 상업가로 활성화
서구청역	• 공공행정기능과 연계한 지역 특화 커뮤니티 복합거점 형성 및 원도심 특화주거단지 육성
남동구청역	• 건설기술교육원 활용 연구, 산업, 주거 융복합 특화거점 형성 및 노후계획도시 통합정비

판교역 아비뉴프람 주상복합



[그림 4-30] 역세권 가로활성화 복합개발사업 예시

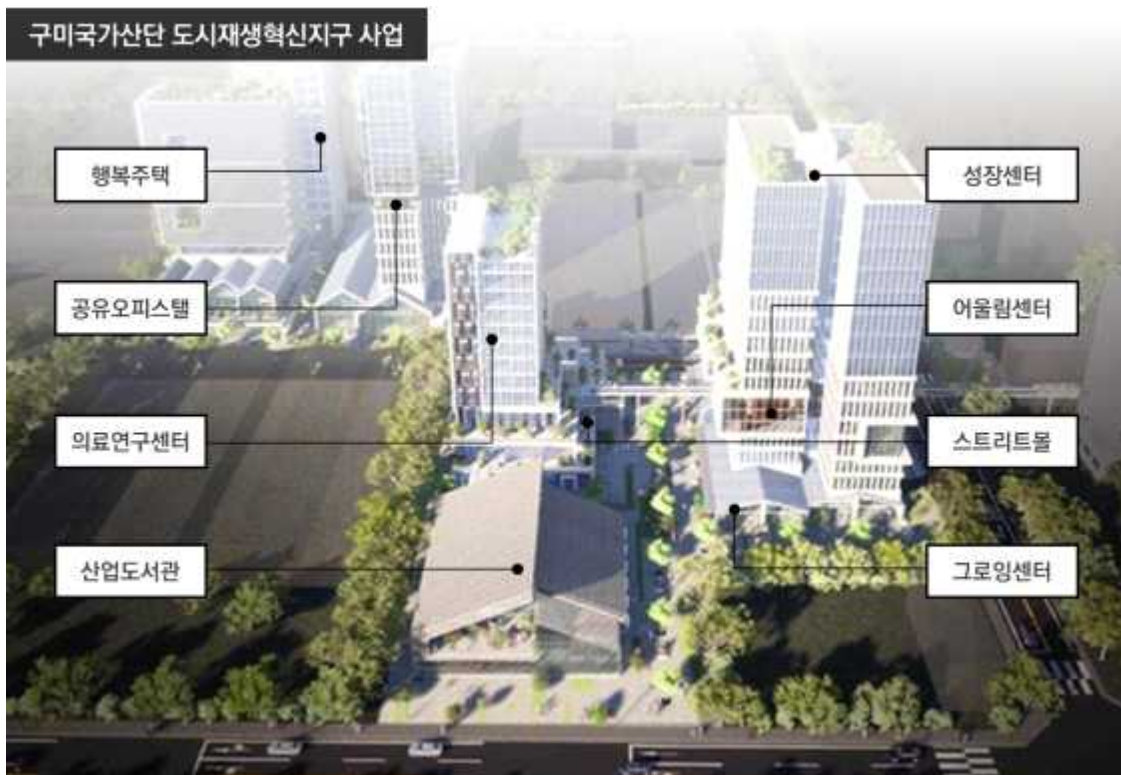
특화역세권(산업)

주안국가산단역, 인천가좌역, 남동인더스파크역, 갈산역, 가재울역, 호구포역

- 산업단지 기능 복합화 및 근로자 편의시설 확충을 위한 공간혁신구역 중 복합용도구역 적극 도입
- 인천시 산업공간 가치 재창조 사업 연계 산업문화 융복합공간 조성 등을 위한 도시재생혁신지구 추진
- 준공업지역을 중심으로 환경정비 및 복합개발사업 추진을 통해 R&D 및 교육시설 등 지원기능 복합화
- 집적 역세권 내 산업단지 근로자 생활편의기능(주거시설, 근린생활시설 등) 및 지식산업센터 집적화 유도
- 노후공장 외관, 녹지, 복지, 근로 환경 개선을 통한 청년 친화형 산업공간 조성으로 산단 이미지 개선
- 역과 인근 산업단지로 연결되는 자전거도로, 보행도로 등의 인프라 확충을 통한 출퇴근 편의 향상

[표 4-13] 주요 역세권별 기본방향

구분	기본방향
주안국가산단역세권	• 노후거점산업단지 경쟁력강화사업 추진에 따른 주안국가산단 공간재생 및 기능혁신
인천가좌역세권	• 준공업지역 복합용도구역 지정을 통한 근로자 생활편의기능 복합 및 산업공간 환경정비
남동인더스파크역세권	• 산업단지 노후공장 청년친화 리뉴얼사업 추진에 따른 남동국가산단 공간재생 및 기능혁신
갈산역세권	• 노후거점산업단지 경쟁력강화사업 추진에 따른 부평국가산단 공간재생 및 기능혁신
가재울역세권	• 준공업지역 복합용도구역 지정을 통한 근로자 생활편의기능 복합 및 산업공간 환경정비
호구포역세권	• 산업단지 노후공장 청년친화 리뉴얼사업 추진에 따른 남동국가산단 공간재생 및 기능혁신



[그림 4-31] 노후산단 내 유희부지 활용 도시재생혁신지구사업 예시

특화역세권(기타)

제물포역, 경인교대역, 인하대역, 문학경기장역

- 빈집, 빈점포 등을 활용한 청년활동 공공임대공간(창업지원)과 공공복지기능이 결합된 캠퍼스타운 형성
- 대학 캠퍼스 인근 청년, 대학생 주거생활지원을 위한 맞춤형 임대주택, 공공기숙사 등 공공주택 공급
- 대학 캠퍼스 이전부지, 캠퍼스 내 유휴부지를 활용한 역세권 캠퍼스 혁신파크 조성 및 자족기능 확충
- 교육 서비스와 관련된 업종을 적극적으로 유치하고 유동인구 유입을 위한 문화 및 체육시설 복합화
- 저이용되고 있는 대규모 체육시설(문학경기장 등)을 활용한 글로벌 문화공연·컨벤션 융복합 거점조성
- 역과 지역 내 특화거점이 직접적으로 연결될 수 있는 입체 연결통로 개설 및 지하공간 통합개발 권장

[표 4-14] 주요 역세권별 기본방향

구분	기본방향
제물포역세권	• 인천대 부지를 활용한 캠퍼스 혁신파크 조성으로 도심공공주택복합사업과 연계한 자족기능 확충
경인교대역세권	• 경인교대~계산전통시장 연결 블록단위 정비유도 및 저이용 기반시설 입체화 교육·문화시설 확충
인하대역세권	• 준공업지역 복합용도구역 지정을 통한 청년·대학생 공공주택공급 및 캠퍼스타운 형성
문학경기장역세권	• 랜더스필드 야구장 일원 활용 글로벌 문화예술거점 육성 및 구월2지구와 공간·기능 연계

잠실야구장 일원 스포츠·전시 컨벤션 복합개발사업



[그림 4-32] 역세권 특화거점활용 복합개발사업 예시

근린역세권

도원역, 도화역, 간석역, 동암역, 백운역, 부개역, 계양역, 굴현역, 박촌역, 임학역, 계산역, 동수역, 부평삼거리역, 간석오거리역, 선학역, 신연수역, 동춘역, 동막역, 검암역, 검바위역, 아시아드경기장역, 가정중앙시장역, 서부여성회관역, 석바위역, 석천사거리역, 모래내시장역, 만수역, 인천대공원역, 운연역, 산곡역, 굴포천역, 삼산체육관역, 연수역, 인천논현역, 소래포구역

- 역세권 내 다양한 주거형태에 따른 중고밀 공동주택 공급을 확대하여 상주인구 유입 유도
- 역과 인접한 지역에 청년, 신혼부부, 고령층 등 사회적 취약계층을 위한 공공임대주택 중점 공급
- 도시정비사업 및 도시재생사업 등의 병행 추진과 블록단위 소규모 개발사업 연계 추진 활성화
- 도시 중심지 체계에 맞는 용도지역 상향을 고려한 민간투자 활성화 유도로 지역별 필요 기반시설 확충
- 의료, 돌봄, 문화 등의 주민들이 이용할 수 있는 마을단위 생활SOC 복합화를 통한 주민생활편의 제고

[표 4-15] 주요 역세권별 기본방향

구분	기본방향
동암역세권	• 동암역 도심공동주택복합사업 연계 블록단위 소규모 민간 개발사업 연계추진 활성화 유도
굴현역세권	• 굴현역~계양역과 연계한 도시개발사업 추진 등을 통한 계양 테크노밸리 공간.기능확장 유도
박촌역세권	• 계양테크노밸리 개발사업을 통한 역세권 상업기능 형성 및 저층 주거지역 소규모 정비 추진
계산역세권	• 저이용 도시계획시설 입체복합을 통한 복합지원거점 형성 및 정비사업 연계 통합 환경 정비
검암역세권	• 검암역세권 개발을 통한 원도심 외곽 역세권 중심기능 형성 및 공항철도 환승인프라 확충
운연역세권	• 차량기지 입체복합화, 운연산단 연계 도시개발사업 추진 등을 통한 외곽 역세권 균형발전 유도
산곡역세권	• 군부대 이전부지(특별계획구역)를 활용한 복합쇼핑·문화기능 결합 융복합 거점 조성

서울시 모아타운 정비사업



[그림 4-33] 기존 정비사업 연계 소규모 개발사업 예시

05

활성화구역 제시

1. 역세권 활성화구역 선정
2. 역세권 활성화구역 기본방향
3. 전략적 정비 필요 역세권 선정
4. 우선순위 평가 및 거점사업 역세권 선정

제5장

활성화구역 제시

1. 역세권 활성화구역 선정

1) 역세권 활성화구역 선정방안

■ 역세권 활성화 종합 입지여건이 우수한 지역 중 활용가능 개발가능지 보유 역세권 선정

- 개발 잠재력과 쇠퇴여건을 종합적으로 고려한 역세권 입지여건분석
 - 역세권 개발 적정 입지선정을 위한 정량화된 자료를 기반으로 평가지표 표준점수화(T-Score) 및 가중치 적용을 통한 객관적인 평가 진행
- 입지여건분석결과 잠재력 우수 역세권 중 실현가능성을 고려한 원도심 역세권 활성화구역 도출
 - 종합지표 평가결과를 토대로 평가순위별 역세권 활성화사업 입지 적합지역 검토. 단 종합지표 평가순위가 높은 지역에도 불구하고 전면개발 등의 사업추진(예정)지역은 검토 제외
 - 평가결과를 토대로 역세권 활성화사업 토지권원 확보가 용이한 국공유지 활용가능 역세권 선별
- 역세권 활성화구역을 대상으로 미래성장 및 정책요인 등을 종합적으로 고려한 우선순위 평가진행



[그림 5-1] 역세권 활성화구역 선정 단계별 프로세스

2) 역세권 종합지표 평가

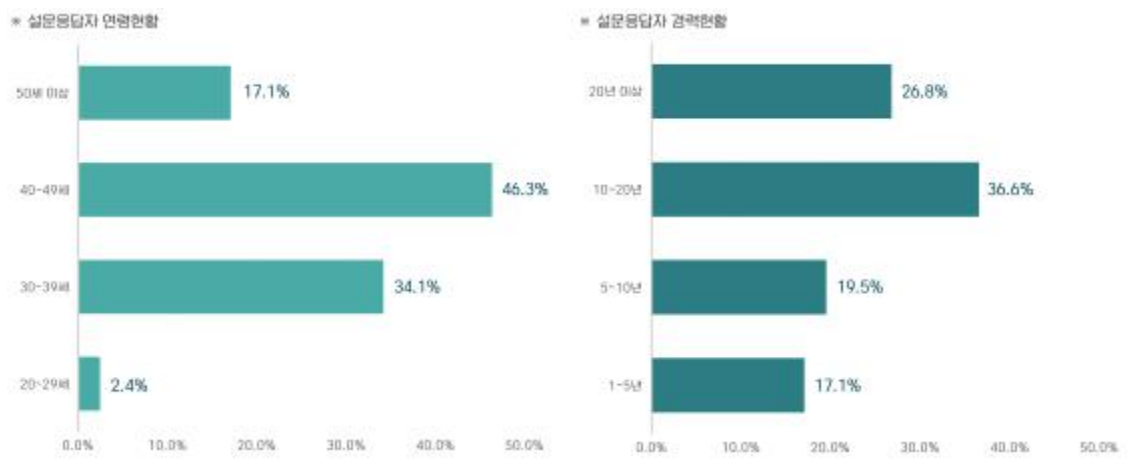
① 평가지표 가중치 도출 조사개요

인천시 관련 공무원 및 과업수행조직 내 전문인력 대상 AHP 설문결과 반영

- 원도심 역세권 입지잠재력 및 쇠퇴진단을 고려한 유형별 조사항목을 대상으로 인천 원도심 역세권 활성화구역 선정을 위한 평가지표별 가중치 설정을 위해 인천시청 공무원 및 유사과업 수행경험을 보유한 과업수행 조직 내 전문인력을 대상으로 설문조사 진행
- 평가지표 가중치 설정을 위한 AHP 설문조사는 지표유형 및 세부지표별 상대적 중요성에 대한 척도 설정 후 비교 지표 간 설문평가를 통해 지표별 중요도(가중치)를 도출

[표 5-1] 설문조사 개요

구분	조사내용
조사목적	• 인천 원도심 역세권 활성화구역 선정을 위한 지표별 중요도(가중치) 도출
조사대상	• 유사과업 수행경험을 보유한 전문인력 및 연구원, 공무원 대상
조사방법	• 구조화된 질문지(설문지)를 이용한 1:1 대면조사
조사내용	- 지표유형(3개 유형) 간 상대적 중요도 설문 - 파급여건(수요) 부문 세부지표(4개 지표)간 상대적 중요도 설문 - 추진여건(사업성) 부문 세부지표(3개 지표)간 상대적 중요도 설문 - 쇠퇴여건(지역성) 부문 세부지표(3개 지표)간 상대적 중요도 설문
설문부수	- 총 50부 배포 / 44부 회수 (회수율 88.0%) - 인천시 : 전담조직 및 시의회 공무원 대상 22인 - OSC도시건축 : 유사과업 수행경험보유 전문인력 11인 - 인천연구원 : 유사과업 수행경험보유 연구원 11인



[그림 5-2] 설문조사 응답자 기초현황

② 평가지표 가중치 도출 결과

조사결과 역세권 파급여건(수요)과 추진여건(수사업성)관련 지표가 높은 중요도 보유

- 인천 원도심 역세권 활성화구역 선정을 위한 지표별 중요도(가중치) 조사결과 지표유형별로는 파급여건(수요), 추진여건(사업성), 쇠퇴여건(지역성) 순으로 중요도 도출
- 파급여건(수요)부문 세부지표별 중요도(가중치) 조사결과 직접역세권 유동인구, 도시철도 일평균 이용인원, 간접역세권 직장인구, 간접역세권 거주인구 순으로 중요도 도출
- 추진여건(사업성)부문 세부지표별 중요도(가중치) 조사결과 직접역세권 국공유지 면적비율, 인천시 평균 대비 직접역세권 공시지가 비율, 직접역세권 용적률 실현비율 순으로 중요도 도출
- 쇠퇴여건(지역성)부문 세부지표별 중요도(가중치) 조사결과 역세권을 포함하는 행정동 단위 인구변화율, 사업체 변화율, 노후건축비율 순으로 중요도 도출
- 총 10개 지표 종합결과 역세권 활성화구역 선정을 위해 가장 중요한 상위 지표(최종 가중치 0.1 이상)로는 직접역세권 유동인구, 직접역세권 국공유지 면적비율, 인천시 평균 대비 직접역세권 공시지가 비율, 도시철도 일평균 이용인구 순으로 높은 중요도 보유

[표 5-2] 평가지표 가중치 도출내용

지표유형	유형별 중요도	세부지표	지표별 중요도	종합 가중치	우선순위
파급여건 (수요)	0.459	도시철도 이용인원	0.225	0.103	4
		역세권 유동인구	0.346	0.159	1
		배후지역 거주인구	0.214	0.098	6
		배후지역 직장인구	0.215	0.099	5
추진여건 (사업성)	0.331	평균 공시지가비율	0.349	0.116	3
		국공유지 면적비율	0.377	0.125	2
		용적률 실현비율	0.274	0.091	8
쇠퇴여건 (지역성)	0.209	인구변화율	0.441	0.092	7
		사업체변화율	0.317	0.066	9
		노후건축비율	0.242	0.051	10

③ 역세권별 종합평가결과

Ⅰ 종합평가결과를 토대로 원도심 역세권 입지잠재력 우수, 보통, 미흡 3단계로 그룹화

- 지표별 가중치 적용을 통한 역세권 입지잠재력 종합평가결과 총 64개 원도심 역세권 중 종합순위 상위 20개 역세권을 활성화 입지잠재력 우수, 종합순위 21~40위에 해당하는 역세권을 입지잠재력 보통, 그 외 해당하는 역세권을 입지잠재력 미흡 역세권으로 분류

[표 5-3] 역세권별 종합평가순위

입지잠재력 우수 역세권 (1~20위)			입지잠재력 보통 역세권 (21~40위)			입지잠재력 미흡 역세권 (41~64위)		
역세권	종합점수	종합순위	역세권	종합점수	종합순위	역세권	종합점수	종합순위
부평	59.59	1	제물포	51.30	21	삼산체육관	48.62	41
주안	58.76	2	도화	51.28	22	송의	48.59	42
동인천	58.63	3	석남	21.26	23	서구청	48.55	43
인천터미널	54.51	4	인천	21.13	24	만수	48.51	44
동암	53.56	5	간석	51.04	25	동춘	48.47	45
부평구청	53.44	6	굴포천	50.96	26	남동구청	48.38	46
예술회관	53.21	7	연수	50.61	27	호구포	48.29	47
계산	52.88	8	산곡	50.58	28	검암	48.15	48
백운	52.70	9	부평삼거리	50.26	29	가정중앙시장	48.11	49
시민공원	52.27	10	선학	50.16	30	가재울	47.76	50
부평시장	52.26	11	신포	50.06	31	원인재	47.74	51
간석오거리	52.22	12	모래내시장	49.72	32	주안국가산단	47.68	52
인천시청	51.95	13	송도	49.61	33	굴현	47.59	53
부개	51.86	14	도원	49.56	34	신연수	47.58	54
문학경기장	51.52	15	서부여성회관	49.34	35	동수	47.14	55
경인교대	51.49	16	갈산	49.28	36	소래포구	47.03	56
인천논현	51.41	17	임학	49.26	37	남동인더스파크	47.02	57
작전	51.40	18	가정	49.19	38	아시아드경기장	46.83	58
계양	51.40	19	석천사거리	48.83	39	인천대공원	46.31	59
석바위시장	51.39	20	동막	48.65	40	박촌	45.50	60
범례 환승역 인천1호선 경인선 인천2호선 수인선 서울7호선						인하대	45.45	61
						인천가좌	45.30	62
						운연	43.73	63
						검바위	43.12	64

3) 역세권 활성화구역 도출

① 개발가능지(활용가능 국.공유지) 분석

■ 입지잠재력 우수 역세권 중 토지권원 확보가 용이한 활용가능 국.공유지 분포현황 검토

- 입지잠재력 우수 역세권 (종합평가 20위 이내)을 대상으로 활용가능 국.공유지가 분포한 역세권 도출을 위한 국.공유지 분포현황 조사 → 활용가능 국.공유지 입지 역세권을 역세권 활성화구역으로 선정
- 단, 입지잠재력 우수 역세권 중 경인선(환승 역세권 포함) 역세권의 경우 제물포 르네상스 마스터플랜 및 경인전철 지하화 추진전략에 따른 관련계획사업 등이 기획.추진예정임에 따라 원도심 균형발전을 고려하여 경인선에 해당하는 역세권은 원도심 역세권 활성화구역 선정에서 제외



[그림 5-3] 인천터미널역세권 국.공유지 분포현황



[그림 5-4] 부평구청역세권 국.공유지 분포현황



[그림 5-5] 예술회관역세권 국.공유지 분포현황



[그림 5-6] 계산역세권 국.공유지 분포현황



[그림 5-7] 시민공원역세권 국.공유지 분포현황



[그림 5-8] 부평시장역세권 국.공유지 분포현황



[그림 5-9] 간석오거리역세권 국 공유지 분포현황



[그림 5-10] 인천시청역세권 국 공유지 분포현황



[그림 5-11] 문학경기장역세권 국 공유지 분포현황



[그림 5-12] 경인교대역세권 국 공유지 분포현황



[그림 5-13] 인천논현역세권 국 공유지 분포현황



[그림 5-14] 작전역세권 국 공유지 분포현황



[그림 5-15] 계양역세권 국 공유지 분포현황



[그림 5-16] 석바위시장역세권 국 공유지 분포현황

② 역세권 활성화구역 도출결과

■ 입지잠재력 우수 역세권 중 활용가능 국·공유지가 입지한 역세권 활성화구역 7개소 선정

- 역세권 활성화구역의 범위는 역과 인접하여 보행으로 10분 이내 접근이 가능한 철도역 중심에서 반경 500m 내의 직접역세권으로 설정



[그림 5-17] 인천 원도심 역세권 활성화구역 총괄도

4) 역세권 활성화구역 세부현황 및 과제도출

① 계산역세권

구 분		주 요 내 용					
개 요	철도노선	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선	
	행정구역	• 계양2동, 계산1동, 계산2동, 계산3동 일원					
	구역면적	• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)					
입 지 여 건	기능위계	도심	부도심	지역·지구중심	비중심지		
	입지유형	거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권		
	용도지역	• 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		7개소		2개소	
	주요사업	-					
지 역 현 황	파급여건	일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)		
		18,540인	75,255인	72,117인	17,957인		
	추진여건 (역 중심 반경 500m)	평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)		
		1,622,382원/㎡	36.88%		43.42%		
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)	인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)		
		-61.35%	30.64%		80.17%		
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	528.1	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	301.7	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	834.3	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	304.2	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	11,776.4	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	467.1	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	225.6	충족	1	양호 : 1
	지역특성		• 계산역 일원 저층 노후주거지역 밀집에 따른 역세권 중심기능 부재 • 계산체육센터 및 계양도서관 등 저이용 기반시설 활용 역세권 거점사업 추진 가능				



저이용 기반시설 활용 역세권 복합거점조성과 정비사업 연계 블록단위 정비를 통한 고밀주거지 형성 필요

② 작전역세권

구 분		주 요 내 용					
개 요	철도노선	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선	
	행정구역	• 작전1동, 작전2동, 효성1동, 효성2동 일원					
	구역면적	• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)					
입 지 여 건	기능위계	도심	부도심	지역.지구중심	비중심지		
	입지유형	거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권		
	용도지역	• 준공업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		1개소		1개소		5개소	
	주요사업	• 작전역 복합환승센터 건립사업, GTX-D/E 개통추진					
지 역 현 황	파급여건	일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)		
		23,827인	89,758인	71,565인	15,394인		
	추진여건 (역 중심 반경 500m)	평균 공시지가 (2022년 기준)		국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)	
		1,478,303원/㎡		33.64%		65.14%	
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)	인구변화율 (가장 많았던 시기대비)		사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)	
		-36.64%		30.14%		71.07%	
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	614.2	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	346.6	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,582.5	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	363.8	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	10,014.3	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	654.4	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	297.2	충족	2	양호 : 1
	지역특성		• GTX-D/E 신규노선 개통추진에 따른 지역거점성장 및 광역교통접근성 향상 가능 • 봉오대로, 계양대로에 의한 역세권 공간단절 및 작전역 사거리 저이용 기반시설 분포				



작전역사거리 봉오대로 입체복합거점 형성을 통한 역세권 가로상권 활성화 및 단절된 공간 연결 필요

③ 부평구청역세권

구 분			주 요 내 용				
개 요	철도노선		경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선
	행정구역		• 갈산1동, 갈산2동, 청천2동, 부평1동, 부평4동 일원				
	구역면적		• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)				
입 지 여 건	기능위계		도심	부도심	지역·지구중심	비중심지	
	입지유형		거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권	
	용도지역		• 일반상업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 준주거지역, 일반주거지역(1종 2종 3종), 자연녹지지역				
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		3개소		3개소	
	주요사업		• 부평11번가 중심시기지형 도시재생사업, 굴포천역세권 도심공공주택복합사업				
지 역 현 황	파급여건		일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)	
			24,272인	99,536인	79,002인	23,005인	
	추진여건 (역 중심 반경 500m)		평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)	
			1,685,367원/㎡	42.00%		38.15%	
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)		인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)	
			-1.61%	32.75%		68.57%	
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	416.6	충족	7	양호 : 1~7
		어린이집	250	296.4	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	717.2	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	329.0	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	7,397.1	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	648.9	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	455.1	충족	2	양호 : 1
	지역특성		• 부평11번가 도시재생사업 및 굴포천 역세권 도심공공주택복합사업 추진 • 여성문화회관 시설 노후화진행(30년 이상) 및 굴포천, 먹거리타운 보행네트워크 결여				



굴포천 및 여성문화회관 입체복합거점 조성을 통한 도시재생사업, 도심공공주택복합사업 연계 활성화 필요

④ 부평시장역세권

구 분		주 요 내 용					
개 요	철도노선	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선	
	행정구역	• 부평1동, 부평4동, 부평5동 일원					
	구역면적	• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)					
입 지 여 건	기능위계	도심	부도심	지역·지구중심	비중심지		
	입지유형	거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권		
	용도지역	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		5개소		12개소	
	주요사업	• 부평11번가 중심시가지형 도시재생사업, 캠프마켓 부지 문화공원 조성사업					
지 역 현 황	파급여건	일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유통인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)		
		22,084인	114,507인	96,599인	28,731인		
	추진여건 (역 중심 반경 500m)	평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)		
		2,722,955원/㎡	38.32%		37.60%		
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)	인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)		
		7.21%	32.36%		65.93%		
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	484.6	충족	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	335.2	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,378.5	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	312.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	6,274.0	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	841.3	미달	5	양호 : 1~3
	공영주차장		500	333.6	충족	2	양호 : 1
	지역특성		• 부평11번가 도시재생사업 및 캠프마켓 부지활용 문화공원 조성 추진 • 부평종합시장 입지 등 부평역과 연계한 테마가로 및 상업기능 특화				



부평대로변 블록단위 통합정비 유도를 통한 고밀복합공간 형성 및 문화공원 조성연계 성장동력 확산 필요

⑤ 시민공원역세권

구 분			주 요 내 용				
개 요	철도노선		경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선
	행정구역		• 도화1동, 주안1동, 주안2동, 주안4동, 주안6동 일원				
	구역면적		• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)				
입 지 여 건	기능위계		도심	부도심	지역·지구중심		비중심지
	입지유형		거점역세권	준거점역세권	특화역세권		근린역세권
	용도지역		• 일반상업지역 제2종일반주거지역				
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		3개소		73개소	
	주요사업		• 주안2.4동 일원 재정비촉진지구사업				
지 역 현 황	파급여건		일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)	
			13,795인	104,501인	70,359인	25,296인	
	추진여건 (역 중심 반경 500m)		평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)	
			1,853,499원/㎡	25.30%		16.16%	
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)		인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)	
			-19.15%	29.75%		76.14%	
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	722.3	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	266.0	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,606.7	미달	6	양호 : 1~3
		경로당	250	320.5	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,177.3	미달	5	양호 : 1
	도시공원		750	726.2	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	198.8	충족	1	양호 : 1
	지역특성		• 시민회관 쉼터 연계 인천 콘텐츠 코리아랩 ‘틈문화창작지대’ 입지 • 주안역 연계 미추홀대로 및 경인로 일원 상업·업무기능 특화, 보행환승권 형성				

시민회관 쉼터 활용 역세권 공공주거·문화복합공간 확충 및 주안역으로 연결되는 블록단위 정비유도 필요

⑥ 인천시청역세권

구 분		주 요 내 용					
개 요	철도노선	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선	
	행정구역	• 간석1동, 간석2동, 구월3동 일원					
	구역면적	• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)					
입 지 여 건	기능위계	도심	부도심	지역.지구중심	비중심지		
	입지유형	거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권		
	용도지역	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 자연녹지지역					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		7개소		2개소	
	주요사업	• GTX-B 인천시청역 복합환승센터 조성사업, 인천광역시청 신청사 조성사업					
지 역 현 황	파급여건	일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)		
		14,767인	53,197인	82,682인	25,639인		
	추진여건 (역 중심 반경 500m)	평균 공시지가 (2022년 기준)		국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)	
		1,677,463원/㎡		49.82%		32.89%	
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)	인구변화율 (가장 많았던 시기대비)		사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)	
		12.42%		27.49%		70.91%	
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	1,210.2	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	396.7	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	684.8	충족	4	양호 : 1~3
		경로당	250	423.9	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	1,324.7	미달	4	양호 : 1
	도시공원		750	420.2	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	465.6	충족	2	양호 : 1
	지역특성		• GTX-B 개통예정 및 인천시청 역세권 GTX 환승시설 건립 추진 • 광역행정기능 집적 및 선형 중앙공원 입지, 인천시청 후문 인근 경사주거지 노후화				



GTX 환승시설 연계 중앙공원 입체복합거점 형성 및 인근 노후 주거지역 공간환경 통합정비 필요

⑦ 문학경기장역세권

구 분			주 요 내 용				
개 요	철도노선		경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선
	행정구역		• 문학동, 관교동, 선학동 일원				
	구역면적		• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)				
입 지 여 건	기능위계		도심	부도심	지역·지구중심	비중심지	
	입지유형		거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권	
	용도지역		• 제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 자연녹지지역, 보전녹지지역				
	집객시설		유통시설	문화시설		숙박시설	
			-	-		-	
주요사업		• 구월2 공공주택지구 조성사업					
지 역 현 황	파급여건		일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)	
			4,100인	28,826인	13,917인	5,659인	
	추진여건 (역 중심 반경 500m)		평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)	
			423,058원/㎡	60.72%		9.43%	
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)		인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)	
-29.40%			25.49%		62.81%		
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	1,437.0	미달	10	양호 : 1~7
		어린이집	250	622.3	미달	10	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	1,191.1	미달	5	양호 : 1~3
		경로당	250	474.6	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	2,283.1	미달	6	양호 : 1
	도시공원		750	690.7	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	1,045.6	미달	4	양호 : 1
	지역특성		• 청라 스타필드 건립예정에 따른 SSG랜더스필드 홈구장 기능 이전 추진 • 문학경기장 인근 구월2공공주택지구 조성사업 추진에 따른 신시가지 형성예정				



구월2 공공주택지구 조성사업 연계 문학경기장 야구장 중심 공간혁신을 통한 도시기능 입체복합화 필요

2. 역세권 활성화구역 기본방향

1) 계산역세권(근린역세권)

① 역세권 활성화방안

■ 저비용 도시계획시설 등을 활용한 생활SOC 융복합 주거·문화 거점공간 형성

- 계산역 중심 고밀복합공간 형성을 위한 계산고 연계형 체육공원 위치조정
- 체육공원 위치조정을 통해 체육센터, 도서관 등 생활SOC 복합 공공주택 건립
- 체육공원 활용 도시계획시설 입체복합화를 통한 지하층 공영주차장 확대
- 생활SOC 복합거점을 중심으로 노후주택단지 유형별 주택정비사업 활성화 유도
- 경인교대역세권 연계 경명대로 일원 지구단위계획구역 지정을 통한 정비 유도
- 계산역~지구단위계획구역~생활SOC 복합거점으로 이어지는 보행네트워크 형성



[그림 5-18] 계산역세권 활성화구상도

② 거점사업구상(안)

[표 5-4] 계산역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	• 계산국민체육센터 및 계양도서관		
	위치/면적	• 계양구 계산동 907-2 외 1필지 / 14,070.7㎡		
	용도지역	• 제2종일반주거지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지)	사유지
입지 여건	역세권 입지	• 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	• 근린역세권 (단일역 중심 주거기능이 집적된 역세권)		
	시설결정	• 해당사항 없음		
	구역지정	• 해당사항 없음		
주요이슈		• 체육센터 및 도서관 건립 후 20년 이상 경과에 따른 시설 노후화 진행 - 계산국민체육센터 : 2002년 건립 (준공 후 20년 이상) - 계양도서관 : 2023년 건립 (준공 후 20년 이상) • 계산체육공원과 연계하여 도시계획시설 입체복합화사업 연계추진 가능		
기본방향		• 계산고 연계 체육공원 위치조정 및 공공시설부지 활용 생활SOC 융복합 공공주택 건립		



[그림 5-19] 계산역세권 거점사업(안) 조성예시도

2) 작전역세권(거점역세권)

① 역세권 활성화방안

작전역 복합환승센터 연계 입체복합가로공간 랜드마크 형성

- 작전역 공영주차장 입체복합화를 통한 공공상가, 창업업무 등 역세권 공공자족기능 확충
- 봉오대로 상부 입체 보행공간 조성을 통한 가로변 녹지공간 연계 및 유동인구 유입 유도
- 작전역 공영주차장 상부공간 활용 1인가구, 청년가구, 신혼부부 등 지역맞춤형 공공임대주택 공급
- 작전공원(숲길) 연계 등 국공유지 공간 활용 문화복지시설 복합화로 거주 만족도 향상
- GTX(추진), 인천1호선, 공영(환승)주차장 입체계획을 통한 대중교통환승거점 구축
- 시설복합화 및 정비사업 연계 전기차 충전소 등 친환경 교통서비스 인프라 확충



[그림 5-20] 작전역세권 활성화구상도

② 거점사업구상(안)

[표 5-5] 작전역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	• 작전사거리(작전역) 공영주차장 일원		
	위치/면적	• 계양구 작전동 876 외 3필지 / 12,709.0㎡		
	용도지역	• 준주거지역, 제2종일반주거지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지)	사유지
입지 여건	역세권 입지	• 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	• 거점역세권 (광역복합환승시설이 입지한 역세권)		
	시설결정	• 도로 (교통광장 중복결정)		
	구역지정	• 해당사항 없음		
주요이슈		• 현재 공영주차장(4개소)으로 활용되고 있으나 도시계획시설 상 교통광장으로 지정되어 부지활용을 위해서는 도시관리계획 변경 필요 • 작전역 복합환승센터 건립을 위한 기본구상 및 타당성 검토 진행 - GTX2기 (D/E) 노선 정차역 개통 추진 : 제5차 국가철도망 구축계획 반영 추진		
기본방향		• 작전역 복합환승센터 연계 작전역사거리 유희부지(공영주차장) 활용 입체복합 랜드마크 건립		



[그림 5-21] 작전역세권 거점사업(안) 조성예시도

3) 부평구청역세권(준거점역세권)

① 역세권 활성화방안

■ 굴포천 수변공간 연계 사회복지기능 복합 청년활동거점 육성

- 생태하천 복원사업 연계 생태체험, 문화여가 지원 입체복합공간 형성
- GM 부평2공장 가동중지에 따른 복합용도구역(공간혁신구역) 지정으로 기능전환 유도
- 여성문화회관(여성가족재단) 활용 청년주택, 청년창업지원시설 등 융복합 청년활동거점 조성
- 굴포천 도심공공주택복합사업 연계 블록단위 주택정비 및 역세권 활성화사업 확산 유도
- 역세권 내 공원 등 공공공간 지하층을 활용한 공영주차장 확보로 인근지역 주차난 해소
- 길주로 BRT 시스템 도입을 통한 인천서구~서울양천 간 연결 광역교통 접근성 향상



[그림 5-22] 부평구청역세권 활성화구상도

② 거점사업구상(안)

[표 5-6] 부평구청역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	• 여성문화회관		
	위치/면적	• 부평구 갈산동 375-1 / 6,861.7㎡		
	용도지역	• 제1종 일반주거지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지)	사유지
입지 여건	역세권 입지	• 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	• 준거점역세권 (도시철도 환승시설이 입지한 역세권)		
	시설결정	• 사회복지시설		
	구역지정	• 지구단위계획구역		
주요이슈		• 여성문화회관 건립 후 20년 이상 경과에 따른 시설 노후화 진행 - 여성문화회관: 1993년 건립 (준공 후 20년 이상) • 여성문화회관 중 일부 공공업무기능 신청사 이전 추진 (복지기능은 존치검토) • 부평11번가 도시재생사업 진행 및 사업후보지 인근 굴포천 도심공공주택복합사업 추진 중		
기본방향		• 굴포천 연계 입체보행공간 조성 및 사회복지시설 결합형 청년활동지원 공공주택 조성		



[그림 5-23] 부평구청역세권 거점사업(안) 조성예시도

4) 부평시장역세권(특화역세권)

① 역세권 활성화방안

■ 캠프마켓(신촌문화공원) 연계 특화상업.문화여가 유니크 플레이스 조성

- 부평종합시장, 진흥시장 등 전통시장 입체복합화사업(시장정비사업) 추진 지원
- 캠프마켓 반환부지 활용 공원조성 연계 아카이브 융복합 복합문화거점 조성
- 부평시장역 좌측 공동주택 밀집지역 단계별 정비(주택재건축 또는 리모델링) 사업 추진
- 부평대로변 지구단위계획구역 지정을 통한 역세권 활성화 단위사업 유도
- 부평구청~부평시장~부평역 연결 굴포천 생태하천 복원 연계 보행환경정비
- 부평대로 지하공간 공영주차장 조성으로 부평시장~부평역으로 연결되는 통합 환승기능 강화



[그림 5-24] 부평시장역세권 활성화구상도

② 거점사업구상(안)

[표 5-기] 부평시장역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	· 캠프마켓 (A구역, B구역, D구역)		
	위치/면적	· 부평구 산곡동 439 일원 / 440,000㎡		
	용도지역	· 자연녹지지역		
	토지소유	국유지	공유지	사유지
입지 여건	역세권 입지	· 간접역세권 (역 중심 반경 1,000m 이내)		
	역세권 유형	· 특화역세권 (단일역 중심 자족기능이 집적된 역세권)		
	시설결정	· 공공청사시설, 사회복지시설, 문화시설, 체육시설 (A구역)		
	구역지정	· 지구단위계획구역		
주요이슈		· 2019년 캠프마켓 A, B구역 반환완료 및 D구역 반환예정 · 2021년 반환이 완료된 B구역 중 운동장부지 개발 착수 - 잔디운동장, 시민쉼터, 인포센터, 야구장 시설물, 공공 화장실 등 · 현재 오염토양정화 진행 중 → 정화 후 문화공원(신촌문화공원) 조성 추진		
기본방향		· 캠프마켓 아카이브 기능결합 문화여가·지역산업 복합거점(문화공원) 조성		



[그림 5-25] 부평시장역세권 거점사업(안) 조성예시도

5) 시민공원역세권(특화역세권)

① 역세권 활성화방안

■ 문화컨텐츠 기능 복합 공공주거(청년주택) 도입 및 보행환승권 상업가로 활성화

- 시민회관쉼터, 틈문화창작지대 활용 고밀복합거점 형성 및 시민공원역 연계
- 시민회관쉼터, 틈문화창작지대 통합 문화컨텐츠 복합 역세권 청년주택 공급
- 주안역세권까지 연계개발을 통한 경인로 일원 지구단위계획구역 확대지정
- 시민공원역 남측 노후주거단지 밀집지역 재정비 촉진지구 단계별 사업추진
- 시민회관쉼터와 시민공원역 연계 지하층 공영주차장 복합을 통한 시민공원역 환승기능 부여
- 주안역에서 시민공원역으로 이어지는 이면가로 환경정비 및 네트워크 구축으로 보행환승권 형성



[그림 5-26] 시민공원역세권 활성화구상도

② 거점사업구상(안)

[표 5-8] 시민공원역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	• 특문화창작지대 및 옛 시민회관 쉼터		
	위치/면적	• 미추홀구 주안동 190-2 외 2필지 / 3,758.0㎡		
	용도지역	• 일반상업지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지)	사유지
입지 여건	역세권 입지	• 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	• 특화역세권 (단일역 중심 자족기능이 집적된 역세권)		
	시설결정	• 해당사항 없음		
	구역지정	• 해당사항 없음		
주요이슈		- 인천콘텐츠코리아랩 전용공간 ‘특문화 창작지대’ 입지 (2016년 조성) - 창작 아이디어 생성과 개발 및 융합과정 지원 프로그램 운영 - 지상 4층 규모 내 교육실 및 편집실, 녹음실, 스튜디오 시설 구축 - 시민회관 철거(2000년) 이후 시민회관 쉼터 조성(개방형 야외공연장 등)		
기본방향		• 청년문화콘텐츠 육성기능 복합 역세권 공공주택 조성		



[그림 5-27] 시민공원역세권 거점사업(안) 조성예시도

6) 인천시청역세권(거점역세권)

① 역세권 활성화방안

■ 광역행정기능(시청, 교육청) 연계 MICE기능 도입을 통한 원도심 대표 유니크 배뉴 육성

- GTX 환승센터 연계 MICE 기반 중소규모 컨벤션센터 등 업무지원기능 확충
- 거점 역세권 활성화를 위한 중앙공원 내 자연지형을 고려한 저층형 랜드마크 조성
- 중앙공원과 연계성을 고려한 인근 노후주거지역 도심복합개발 등의 통합적 정비방안 마련
- 중앙공원 입체복합화 연계 노후주거지역 통합환경정비 유도를 위한 공간혁신구역 도입 추진
- 도심형 3차원 광역교통 허브 구축을 위해 GTX 환승센터 연계 UAM 운행 인프라 복합화 유도
- 중앙공원과 주거지역을 연결하는 입체보행공원 조성으로 보행접근성 향상 및 네트워크 형성



[그림 5-28] 인천시청역세권 활성화구상도

② 거점사업구상(안)

[표 5-9] 인천시청역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	· 중앙공원 (3지구)		
	위치/면적	· 남동구 간석동 493-2일원 / 11,686.5㎡		
	용도지역	· 자연녹지지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지/군유지)	사유지
입지 여건	역세권 입지	· 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	· 거점역세권 (광역복합환승시설이 입지한 역세권)		
	시설결정	· 근린공원		
	구역지정	· 해당사항 없음		
주요이슈		· 인천시청 역세권 내 인천광역시청, 인천광역시 교육청, 중앙공원 등 공공시설 집적 - 인천광역시청 및 인천광역시 교육청 신청사 건립 추진 · GTX-B 개통예정에 따른 환승시설 조성 추진 (중앙공원 4지구 내) · 중앙공원 내 지형단차 및 도로 등에 의한 공간단절로 공원 및 주변지역 활성화방안 마련 필요		
기본방향		· 공공행정기능 시너지 창출 및 중앙공원 연계 활성화를 위한 자연친화형 종합지원거점 조성		



[그림 5-29] 인천시청역세권 거점사업(안) 조성예시도

7) 문학경기장역세권(특화역세권)

① 역세권 활성화방안

■ 랜더스필드 야구장 및 주변공간 공간혁신을 통한 글로벌 공연문화예술 기능 특화

- SSG 랜더스필드 야구장 리모델링을 통한 글로벌 공연문화예술 거점 형성
- 토지이용규제 완화 및 복합개발 추진을 위한 문학경기장 일원 공간혁신구역 지정
- 문학경기장과 구월2공공주택사업을 통한 복합개발 연계 및 원도심 특화자족기능 확충
- 구월2공공주택사업 추진으로 수요맞춤형 공공임대주택 확충을 통한 원도심 주거복지 실현
- SSG 랜더스필드 야구장 리모델링 연계 주요시설-장소간 데크형 입체보행로 연결
- 구월2공공주택사업 연계 주요 거점시설 내 친환경 교통서비스 인프라 확충



[그림 5-30] 문학경기장역세권 활성화구상도

② 거점사업구상(안)

[표 5-10] 문학경기장역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	• 인천 SSG 랜더스필드 (문학경기장)		
	위치/면적	• 미추홀구 문학동 482 / 197,962.4㎡		
	용도지역	• 자연녹지지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지)	사유지
입지 여건	역세권 입지	• 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	• 특화역세권 (단일역 중심 자족기능이 집적된 역세권)		
	시설결정	• 체육시설 (운동장)		
	구역지정	• 해당사항 없음		
주요이슈		- 청라 스타필드(돔구장) 건립추진에 따른 SSG 야구단 홈구장 이전 - 복합 초대형 복합쇼핑몰로 개발 후 2028 시즌부터 SSG 홈구장을 청라 스타필드로 이전 - 문학경기장 역세권 일원 구월2 공공주택지구 조성사업 추진 2025년 하반기 지구계획 승인 예정		
기본방향		• 랜더스 필드 야구장 및 부속시설 활용 글로벌 공연문화예술 복합거점 조성		



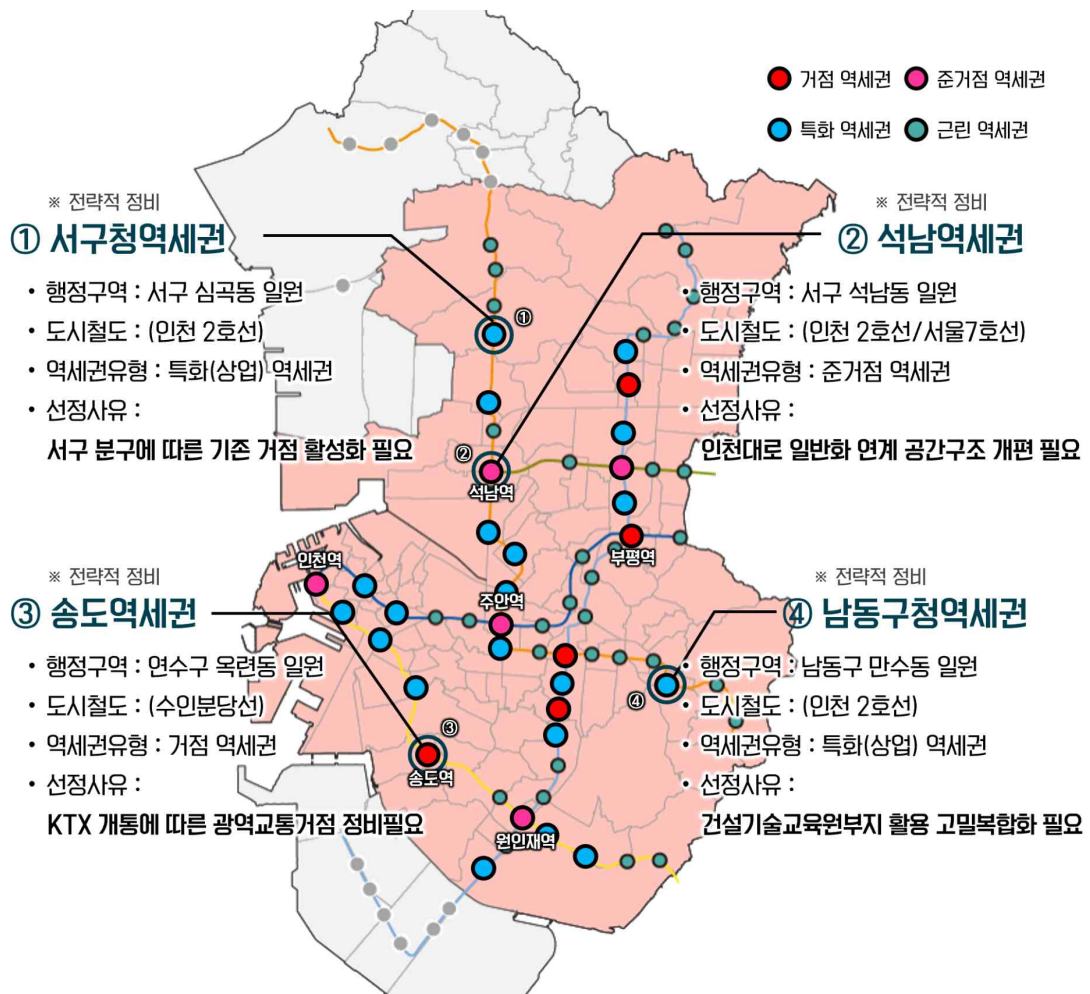
[그림 5-31] 문학경기장역세권 거점사업(안) 조성예시도

3. 전략적 정비 필요 역세권 선정

1) 선정개요

■ 역세권 활성화구역 외 균형발전을 고려한 중장기적 차원의 전략적 정비 역세권 선정

- 역세권 지표평가결과를 토대로 도출한 입지잠재력 우수 역세권 활성화구역 7개소 외 지역 간 균형 발전을 고려한 전략적 정비 및 개선 필요 역세권 추가 검토
 - 제물포 르네상스 및 경제자유구역 등을 제외한 자치구별 1개소 이상 역세권 전략적 정비 추진
- 역세권 지표평가결과 입지잠재력 순위가 낮은 지역임에도 불구하고 지역 이슈(관련정책 및 활용가능 국공유지 입지 등)가 있는 역세권 지역을 선별하여 중장기적 차원의 전략적 활성화방안 제시
 - 역세권 유형 중 주거기능이 집적된 근린역세권을 제외한 거점, 준거점, 특화역세권 중 선정



[그림 5-32] 인천 원도심 전략적 정비 필요 역세권 총괄도

2) 전략적 정비 필요 역세권 세부현황 및 과제도출

① 서구청역세권(특화역세권)

구 분		주 요 내 용					
개 요	철도노선	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선	
	행정구역	• 심곡동 일원					
	구역면적	• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)					
입 지 여 건	기능위계	도심	부도심	지역·지구중심	비중심지		
	입지유형	거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권		
	용도지역	• 일반상업지역, 준주거지역, 일반주거지역(2종, 3종), 자연녹지지역					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		2개소		3개소		22개소	
	주요사업	-					
지 역 현 황	파급여건	일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)		
		13,746인	80,203인	36,459인	10,236인		
	추진여건 (역 중심 반경 500m)	평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)		
		1,157,756원/㎡	41.10%		39.19%		
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)	인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)		
		-19.50%	41.80%		49.33%		
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	
	보육	유치원	500	506.9	미달	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	249.0	충족	7	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	824.6	미달	4	양호 : 1~3
		경로당	250	295.4	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	11,691.8	미달	9	양호 : 1
	도시공원		750	267.4	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	469.0	충족	2	양호 : 1
지역특성		• 아동친화도시 조성 및 서구 분구(서구, 검단구)에 따른 기존 지역거점 활성화 필요 • 서구청역 인근 저이용 국공유지(미조성 공공청사, 인재개발원 등) 분포					

미래 수요대비 행정서비스 강화와 아동친화도시 조성을 위한 역세권 커뮤니티 종합지원거점 조성 필요

② 석남역세권(준거점역세권)

구 분		주 요 내 용					
개 요	철도노선	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선	
	행정구역	• 석남1동, 석남2동, 석남3동 일원					
	구역면적	• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)					
입 지 여 건	기능위계	도심	부도심	지역.지구중심	비중심지		
	입지유형	거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권		
	용도지역	• 일반상업지역, 일반주거지역(2종, 3종), 자연녹지지역					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		7개소		34개소	
	주요사업	• 가정1동, 석남동 중심시가지형 도시재생사업					
지 역 현 황	파급여건	일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)		
		16,180인	58,439인	49,542인	10,139인		
	추진여건 (역 중심 반경 500m)	평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)		
		1,089,404원/㎡	37.97%		26.15%		
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)	인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)		
		-45.69%	32.45%		73.14%		
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	680.9	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	293.0	미달	8	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	2,275.3	미달	7	양호 : 1~3
		경로당	250	298.3	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	7,262.0	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	697.6	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	461.7	충족	2	양호 : 1
	지역특성		• 인천대로 일반화사업 연계 환승 역세권 위상강화 및 공간구조 개편 필요 • 석남거북시장 일원 도시재생사업(중심시가지형) 진행에 따른 활성화 잠재력 보유				



인천대로 일반화사업 연계 환승 역세권 보행중심 공간구조 개편 및 저층주거단지 도심복합개발 추진필요

③ 송도역세권(거점역세권)

구 분			주 요 내 용				
개 요	철도노선		경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선
	행정구역		• 청학동, 옥련1동, 옥련2동 일원				
	구역면적		• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)				
입 지 여 건	기능위계		도심	부도심	지역.지구중심	비중심지	
	입지유형		거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권	
	용도지역		• 일반상업지역, 준주거지역, 일반주거지역(1종, 2종, 3종), 보전녹지지역				
	집객시설		유통시설	문화시설		숙박시설	
			-	3개소		-	
	주요사업		• 송도역세권 도시개발사업, 안골마을 주거지원형 도시재생사업				
지 역 현 황	파급여건		일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)	
			4,417인	26,322인	37,040인	5,130인	
	추진여건 (역 중심 반경 500m)		평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)	
			669,039원/㎡	52.30%		22.90%	
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)		인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)	
			-26.79%	33.45%		74.93%	
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	726.3	미달	9	양호 : 1~7
		어린이집	250	397.6	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	2,826.7	미달	7	양호 : 1~3
		경로당	250	304.3	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	6,147.1	미달	8	양호 : 1
	도시공원		750	603.3	충족	4	양호 : 1~3
	공영주차장		500	408.0	충족	2	양호 : 1
	지역특성		• 송도역 KTX 개통예정에 따른 광역교통거점 육성 필요 • 송도역세권 도시개발사업 연계 복합환승센터 상업업무용지 민간사업자 공모추진				



송도역세권 도시개발사업 및 KTX 개통(예정) 연계 복합환승인프라 구축 및 도시자족기능 확충 필요

④ 남동구청역세권(특화역세권)

구 분		주 요 내 용					
개 요	철도노선	경인선	인천1호선	인천2호선	서울7호선	수인선	
	행정구역	• 만수1동, 만수4동, 만수6동, 남촌도림동 일원					
	구역면적	• 785,191.2㎡ (역 중심 반경 500m 기준)					
입 지 여 건	기능위계	도심	부도심	지역.지구중심	비중심지		
	입지유형	거점역세권	준거점역세권	특화역세권	근린역세권		
	용도지역	• 준주거지역, 일반주거지역(1종, 2종, 3종), 자연녹지지역					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		2개소		11개소		1개소	
	주요사업	-					
지 역 현 황	파급여건	일평균 수송인원 (승하차인원)	일평균 유동인구 (반경 500m)	배후지역 거주인구 (반경 1km)	배후지역 직장인구 (반경 1km)		
		7,200인	75,742인	47,024인	11,468인		
	추진여건 (역 중심 반경 500m)	평균 공시지가 (2022년 기준)	국공유지 면적비율 (도로 포함)		실연면적비율 (법정 연면적 대비)		
		1,515,609원/㎡	40.18%		47.22%		
	쇠퇴여건 (역세권 포함 행정동)	인구변화율 (가장 많았던 시기대비)	사업체변화율 (가장 많았던 시기대비)		노후건축비율 (준공 후 20년 이상 경과)		
		-23.47%	32.78%		65.39%		
생 활 SOC 접근성 (국가적 최저기준)	구분		최저기준(m)	평균거리(m)	충족여부	평균등급	비고(등급)
	보육	유치원	500	482.3	충족	8	양호 : 1~7
		어린이집	250	323.1	미달	9	양호 : 1~6
	공공 문화	체육시설	750	324.1	충족	3	양호 : 1~3
		경로당	250	363.1	미달	9	양호 : 1~7
		노인교실	500	951.2	미달	3	양호 : 1
	도시공원		750	391.6	충족	3	양호 : 1~3
	공영주차장		500	484.0	충족	2	양호 : 1
	지역특성		• 남동구청역 인근 건설기술원 인천본원 노후화에 따른 부지활용 고밀복합화 추진 필요 • 인천도시공사 이전추진(루원복합청사) 및 남동초교 일원 도시재생활성화지역 지정				



저이용 유희부지(건설기술원 등)를 활용한 역세권 입체복합거점 형성 및 인근 노후계획도시 통합정비 필요

3) 전략적 정비 필요 역세권 활성화방안

① 서구청역세권(특화역세권)

Ⅰ 서구 분구 대응 행정기능 집적·효율화 및 아시아드 주경기장 연계 보행네트워크 구축

- 서구청 앞 유휴 국공유지 활용 공공행정 토탈 커뮤니티센터 복합화 추진
- 도시재생활성화지역(근린재생형) 지정추진 및 행복마을사업을 통한 주거환경개선
- 영상관련 신산업분야 종사자 배후주거단지(동호인, 공유주택 등) 정비 단계적 유도
- 다세대·다가구 주택리모델링과 청년창업공간 등을 연계한 블록단위 역세권 활성화
- 토탈 커뮤니티센터 복합화 연계 서구청 환승주차기능 및 친환경 교통인프라 확충
- 아시아드경기장, 서구청, 서곶근린공원 연계 보행네트워크 구축 및 보행환경 정비



[그림 5-33] 서구청역세권 활성화구상도

[표 5-11] 서구청역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	• 공공청사부지(연희3 지구단위계획구역)		
	위치/면적	• 서구 심곡동 280 / 7,214.2㎡		
	용도지역	• 제2종일반주거지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지)	사유지
입지 여건	역세권 입지	• 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	• 특화역세권 (단일역 중심 자족기능이 집적된 역세권)		
	시설결정	• 공공청사		
	구역지정	• 지구단위계획구역		
주요이슈		- 연희3 지구단위계획구역 내 공공청사 지정 → 미조성 공공청사 부지 - 현재 지구단위계획상 건폐율 50%, 용적률 200%, 최고층수 4층, 별도 허용용도 지정 등에 따라 향후 복합개발 추진시 지구단위계획 변경 필요 → 밀도 및 허용용도 등 완화필요 - 아이 키우기 좋은 서구 정책목표 달성 및 서구와 검단구 분리에 따른 선제적 행정서비스 강화를 위한 육아돌봄 특화 종합지원 앵커시설 공급 검토 필요		
기본방향		• 서구 행정기능 집적화 및 원도심 생활자족 거점 구축		



[그림 5-34] 서구청역세권 거점사업(안) 조성예시도

② 석남역세권(준거점역세권)

Ⅰ 인천대로 일반화사업 연계 도심복합개발 추진을 통한 역세권 공간구조 혁신

- 석남역 동측 노후주거지 일원 주거중심형 도심복합개발사업 추진을 통한 공간혁신 유도
- 인천대로변 지구단위계획구역 블록 단위 통합정비(역세권 활성화사업)를 통한 고밀복합개발 유도
- 석남역 일원 도시재생사업 사후관리 강화 및 석남 녹지 도시 숲 연계 보행녹지 네트워크 구축
- 석남체육공원 및 석곶체육공원 일원 학교시설 활용 생활SOC 복합화 및 기능연계
- 인천대로 일반화구간을 보행녹지 랜드마크로 활용하여 단절된 도시공간 보행네트워크 연결
- 인천대로 일반화구간 내 신교통수단(트램) 도입 검토 및 석남역 연계 환승시설 확충



[그림 5-35] 석남역세권 활성화구상도

③ 송도역세권(거점역세권)

■ 송도역세권 개발사업 연계 거점역세권 고밀복합거점 형성 및 주변지역 점진적 환경정비

- 송도역세권 개발사업 신속추진을 통한 송도역 거점역세권 도시공간 혁신 선도
- 송도역 남측 노후주거단지 지구단위계획구역 지정을 통한 역세권활성화 단위사업 유도
- 송도 역전시장 일원 도시재생활성화지역 지역특화형 재생사업 추진을 통한 환경정비 및 상권활성화
- 옥련동 246 녹지 인근 노후주거지역 소규모 주택정비 활성화를 통한 주거환경정비
- 송도역 환승시설 조성사업 연계 단계별 사업추진을 통한 복합환승기능 확충
- 송도역 남측 노후주거단지 이면가로 보행환경정비를 통한 송도역 보행접근성 향상



[그림 5-36] 송도역세권 활성화구상도

■ 건설기술교육원 부지 활용 자족기능 융복합 특화거점 형성 및 노후계획도시 통합정비

- 노후 건설기술교육원 부지 활용 자족기능 향상 주거·상업·교육·연구 융복합 거점 조성
- 인천도시공사 이전(루원복합청사)부지를 활용한 행정기능 복합 소규모 공공임대주택 공급 추진
- 남동구청역 인근 만성중학교~인천청신학교 입체복합화를 통한 생활SOC 공급
- 만수동 일원 노후계획도시정비 선도지구 지정을 통한 고밀복합 주거환경정비
- 남동구청역, 만성중학교, 인천청신학교 지하공간 통합 활용 환승주차공간 확충
- 학교시설 생활SOC 복합화 연계 안주대로 입체보행데크 조성으로 단절된 공간 보행연결



178 | 인천 원도심 역세권 활성화 방안 수립 용역

[표 5-12] 남동구청역세권 거점사업(안) 주요내용

구분		지역현안 및 필요성		
부지 개요	시설명칭	• 건설기술연구원 인천본원		
	위치/면적	• 남동구 만수동 377번지 일원 / 64,472㎡		
	용도지역	• 제1종일반주거지역		
	토지소유	국유지	공유지 (시도유지)	사유지 (법인)
입지 여건	역세권 입지	• 직접역세권 (역 중심 반경 500m 이내)		
	역세권 유형	• 특화역세권 (단일역 중심 자족기능이 집적된 역세권)		
	시설결정	• 해당사항 없음		
	구역지정	• 해당사항 없음		
주요이슈		• 제1종일반주거지역 지정에 따른 건축물 용도, 밀도 이용규제 • 건설기술교육원 인천본원 건축물 노후화 심화 - 교육연구시설(기숙사 및 식당, 사무실 등) 1993년 건립 / 30년 경과 - 건설기술연구원 A동(교육원) 2019년 충족 • 건설기술연구원 기능유지를 위한 사업기간 내 대체공간(부지 등) 확보 필요		
기본방향		• 남동구청역세권 자족기능 향상 주거.상업.교육연구 융복합거점 조성		



[그림 5-38] 남동구청역세권 거점사업(안) 조성예시도

4. 우선순위 평가 및 거점사업 역세권 선정

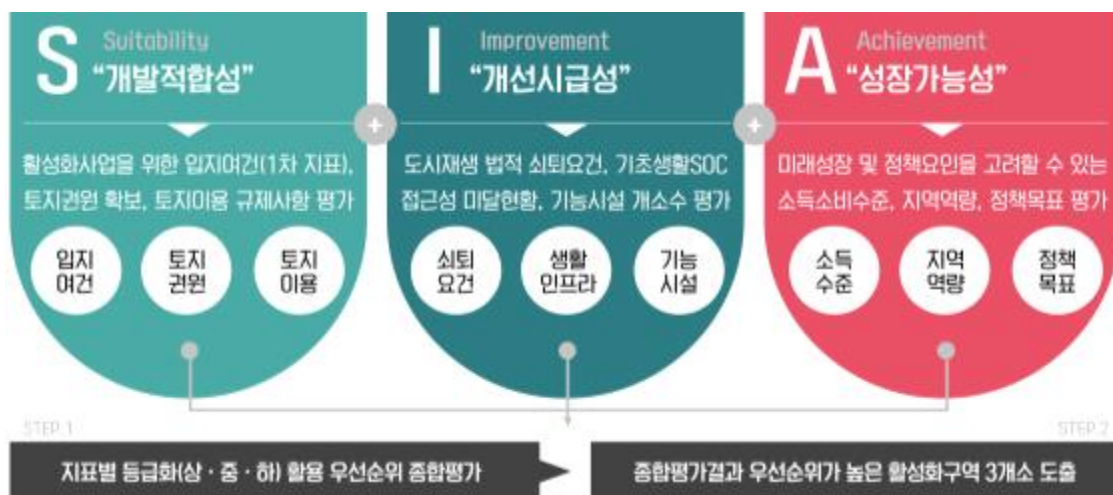
1) 기본방향

「S.I.A Matrix」 적용 우선순위 평가를 통한 역세권 거점(시범)사업구역 4개소 선정

- 인천 원도심 역세권 활성화구역 중 시범사업지구 개발구상 및 사업화 방안 수립을 위한 우선순위 설정
- 개발적합성(S), 개선시급성(I), 성장가능성(A) 유형별 세부지표 분석에 따른 정량적·정성적 평가수행
 - 원도심 역세권 활성화구역 대상 비교평가(3개 유형 9개 지표)를 통한 우선순위 도출
 - 균형발전 및 사업방식 다각화를 위해 행정구역, 철도노선, 사업규모 등을 고려하여 최종선정 추진

[표 5-13] 인천 원도심 역세권 활성화구역 우선순위 평가지표

평가항목		평가내용	비고
S 개발 적합성	입지여건	• 1차 입지여건 종합평가지표 중 입지잠재력 평가점수 활용 등급화 평가	정량
	토지권원	• 사업대상지 토지확보 용이성 평가 (공유지 > 국유지 > 사유지)	정성
	토지이용	• 도시관리계획 변경 필요여부 평가 (용도지역 및 시설결정변경)	정성
I 개선 시급성	쇠퇴요건	• 도시재생법에 따른 쇠퇴요건 평가 (3개 부합 > 2개 부합 > 1개 부합)	정량
	생활인프라	• 기초생활SOC 접근성 평가등급 종합평가 (국가적 최저기준 미달 여부)	정량
	기능시설	• 공공·복지시설, 집객시설(유통, 문화, 숙박) 등 시설 개소수 평가	정량
A 성장 가능성	소득수준	• 월평균 소득소비수준을 통한 상권(구매) 잠재력 평가	정량
	지역역량	• 지식기반산업 종사자 증가율을 통한 미래성장산업 지역역량 평가	정량
	정책목표	• 광역교통(GTX) 향상 가능성 및 기추진사업 연계 등 정책부합성 평가	정성



[그림 5-39] 역세권 활성화구역 우선순위 평가방안

2) 우선순위 지표별 평가

① 개발적합성

■ 거점사업을 위한 입지여건, 토지권원 확보, 토지이용 규제사항 평가

- 입지여건 : 역세권 1차 입지여건 종합평가지표 중 파급여건, 추진여건 부문 평가점수 종합
 - 상(3) : 파급여건, 추진여건 평가점수 합계 모두 인천 원도심 역세권 평균 이상
 - 중(2) : 파급여건 또는 추진여건 평가점수 합계가 인천 원도심 역세권 평균 이상
 - 하(1) : 파급여건, 추진여건 평가점수 합계 모두 인천 원도심 역세권 평균 미만
- 토지권원 : 역세권 활성화구역 내 활용가능 사업후보지 토지소유현황
 - 상(3) : 인천시 또는 관할자치구 소유의 공유지
 - 중(2) : 해당 관리청으로부터 토지사용권원 확보가 필요한 국유지
 - 하(1) : 활성화사업 추진 등을 위해 토지매입이 필요한 사유지
- 토지이용 : 역세권 활성화구역 내 활용가능 사업후보지 도시관리계획(용도지역 및 시설결정 등) 현황
 - 상(3) : 활성화사업 추진을 위해 도시관리계획 변경이 불필요한 지역
 - 중(2) : 활성화사업 추진을 위해 용도지역변경 또는 도시관리계획시설결정 변경 필요지역
 - 하(1) : 활성화사업 추진을 위해 현행법령에 따른 토지이용규제 등의 제도개선 필요지역

[표 5-14] 인천 원도심 역세권 활성화구역 개발적합성 지표현황

역세권	입지여건 ^{주1)}		토지권원		토지이용	
	현황	등급	현황	등급	현황	등급
계산	• 파급여건 25.18 • 추진여건 14.93	중(2)	• 공유지	상(3)	• 2종일반주거 • 시설결정 없음	중(2)
작전	• 파급여건 26.14 • 추진여건 13.68	중(2)	• 공유지	상(3)	• 준주거, 2종일반주거 • 도로, 교통광장	중(2)
부평구청	• 파급여건 27.75 • 추진여건 15.74	중(2)	• 공유지	상(3)	• 1종일반주거 • 시설결정 없음	중(2)
부평시장	• 파급여건 29.54 • 추진여건 13.15	중(2)	• 국유지	중(2)	• 자연녹지 • 근린공원, 사회복지	하(1)
시민공원	• 파급여건 26.79 • 추진여건 14.37	중(2)	• 공유지	상(3)	• 일반상업 • 시설결정 없음	상(3)
인천시청	• 파급여건 24.95 • 추진여건 17.04	상(3)	• 공유지	상(3)	• 자연녹지 • 근린공원	하(1)
문학경기장	• 파급여건 17.83 • 추진여건 22.26	중(2)	• 공유지	상(3)	• 자연녹지 • 체육시설	하(1)
서구청	• 파급여건 22.68 • 추진여건 16.66	중(2)	• 공유지	상(3)	• 2종일반주거 • 공공청사	중(2)
석남	• 파급여건 22.40 • 추진여건 17.07	중(2)	-	-	-	-
남동구청	• 파급여건 22.33 • 추진여건 15.38	하(1)	• 사유지	하(1)	• 1종일반주거	중(2)
송도	• 파급여건 18.60 • 추진여건 19.96	중(2)	-	-	-	-

※ 주1) 입지여건 : 파급여건 부문 원도심 역세권 평균점수 : 22.95 / 추진여건부문 원도심 역세권 평균점수 16.60

② 개선시급성

Ⅰ 도시재생 법적 쇠퇴요건, 기초생활SOC 접근성 현황, 기능시설 개소수 평가

- 쇠퇴요건 : 역세권(역 반경 500m 기준) 내 법적 쇠퇴요건현황
 - 상(3) : 법적 쇠퇴요건(인구감소, 사업체감소, 노후건축비율) 3개 부문 부합
 - 중(2) : 법적 쇠퇴요건 2개 부문 부합
 - 하(1) : 법적 쇠퇴요건 1개 부문 부합
- 생활인프라 : 역세권(역 반경 500m 기준) 유형별 기초생활인프라 접근성 국가적 최저기준 달성현황
 - 상(3) : 국가적 최저기준 미달 생활인프라 5개 이상
 - 중(2) : 국가적 최저기준 미달 생활인프라 3개 이상 5개 미만
 - 하(1) : 국가적 최저기준 미달 생활인프라 3개 미만
- 기능시설 : 역세권(역 반경 500m 기준) 공공.복지시설, 집객시설(유통, 문화, 숙박) 조성 현황
 - 상(3) : 공공.복지시설, 집객시설 개소수 모두 인천 원도심 역세권 평균 미만
 - 중(2) : 공공.복지시설 또는 집객시설이 인천 원도심 역세권 평균 미만
 - 하(1) : 공공.복지시설, 집객시설 개소수 모두 인천 원도심 역세권 평균 이상

[표 5-15] 인천 원도심 역세권 활성화구역 개선시급성 지표현황

역세권	쇠퇴요건		생활인프라		기능시설 ^{주1)}	
	현황	등급	현황	등급	현황	등급
계산	• 2개 요건 부합 (인구, 노후건축)	중(2)	• 4개 시설 기준미달	중(2)	• 공공시설 95개소 • 집객시설 9개소	중(2)
작전	• 3개 요건 부합	상(3)	• 4개 시설 기준미달	중(2)	• 공공시설 75개소 • 집객시설 7개소	중(2)
부평구청	• 1개 요건 부합 (노후건축)	하(1)	• 3개 시설 기준미달	중(2)	• 공공시설 22개소 • 집객시설 6개소	상(3)
부평시장	• 2개 요건 부합 (인구, 노후건축)	중(2)	• 5개 시설 기준미달	상(3)	• 공공시설 126개소 • 집객시설 17개소	하(1)
시민공원	• 1개 요건 부합 (노후건축)	하(1)	• 4개 시설 기준미달	중(2)	• 공공시설 30개소 • 집객시설 76개소	중(2)
인천시청	• 1개 요건 부합 (노후건축)	하(1)	• 3개 시설 기준미달	중(2)	• 공공시설 21개소 • 집객시설 9개소	상(3)
문학경기장	• 2개 요건 부합 (인구, 노후건축)	중(2)	• 5개 시설 기준미달	상(3)	• 공공시설 - • 집객시설 -	상(3)
서구청	• 1개 요건 부합 (노후건축)	하(1)	• 4개 시설 기준미달	중(2)	• 공공시설 32개소 • 집객시설 27개소	중(2)
석남	• 2개 요건 부합 (인구, 노후건축)	중(2)	• 5개 시설 기준미달	상(3)	• 공공시설 3개소 • 집객시설 41개소	중(2)
남동구청	• 2개 요건 부합 (인구, 노후건축)	중(2)	• 3개 시설 기준미달	중(2)	• 공공시설 31개소 • 집객시설 14개소	중(2)
송도	• 2개 요건 부합 (인구, 노후건축)	중(2)	• 5개 시설 기준미달	상(3)	• 공공시설 14개소 • 집객시설 3개소	상(3)

※ 주1) 기능시설 : 공공.복지시설 원도심 역세권 평균 35개소 / 집객시설(유통, 문화, 숙박) 원도심 역세권 평균 14개소

③ 성장가능성

■ 미래성장 및 정책요인을 고려할 수 있는 소득소비수준, 지역역량, 정책목표 평가

- 소득수준 : 역세권을 포함하는 행정동 단위 월평균 소득소비수준 현황
 - 상(3) : 월평균 소득액, 소비액 모두 인천 원도심 역세권 평균 이상
 - 중(2) : 월평균 소득액 또는 소비액이 인천 원도심 역세권 평균 이상
 - 하(1) : 월평균 소득액, 소비액 모두 인천 원도심 역세권 평균 미만
- 지역역량 : 역세권 지식기반산업(금융·보험·정보통신·전문과학) 입지 및 최근 5년간 종사자변화율 현황
 - 상(3) : 지식기반산업 입지특화(LQ지수) 1이상
 - 중(2) : 최근 5년간 지식기반산업 종사자수 증가
 - 하(1) : 최근 5년간 지식기반산업 종사자수 감소
- 정책목표 : 광역철도(GTX) 개통(예정·추진) 및 기추진사업 현황
 - 상(3) : 광역철도 개통예정 역세권 지역이면서 원도심 활성화 관련 기추진사업 진행지역
 - 중(2) : 원도심 활성화 관련 기추진사업 진행지역
 - 하(1) : 원도심 활성화 관련 추진사업이 없는 지역

[표 5-16] 인천 원도심 역세권 활성화구역 성장가능성 지표현황

역세권	소득수준 ^{주1)}		지역역량		정책목표	
	현황	등급	현황	등급	현황	등급
계산	• 월평균소득 255만원 • 월평균소비 132만원	하(1)	• LQ지수 0.74 • 종사자 1.5% 감소	하(1)	-	하(1)
작전	• 월평균소득 266만원 • 월평균소비 146만원	중(2)	• LQ지수 0.84 • 종사자 14.4% 감소	하(1)	• GTX-D 개통추진 • 복합환승센터 건립	상(3)
부평구청	• 월평균소득 273만원 • 월평균소비 152만원	상(3)	• LQ지수 0.56 • 종사자 4.3% 증가	중(2)	• 부평11번가 재생사업	중(2)
부평시장	• 월평균소득 265만원 • 월평균소비 154만원	중(2)	• LQ지수 0.48 • 종사자 77.4% 증가	중(2)	• 부평11번가 재생사업	중(2)
시민공원	• 월평균소득 261만원 • 월평균소비 145만원	하(1)	• LQ지수 2.16 • 종사자 5.9% 감소	상(3)	-	하(1)
인천시청	• 월평균소득 271만원 • 월평균소비 148만원	상(3)	• LQ지수 0.71 • 종사자 12.8% 증가	중(2)	• GTX-B 개통예정 • 복합환승센터 건립	상(3)
문학경기장	• 월평균소득 262만원 • 월평균소비 142만원	하(1)	• LQ지수 0.47 • 종사자 96.8% 증가	중(2)	• 구월2공공주택지구	중(2)
서구청	• 월평균소득 275만원 • 월평균소비 161만원	상(3)	• LQ지수 0.73 • 종사자 26.5% 증가	중(2)	-	하(1)
석남	• 월평균소득 248만원 • 월평균소비 118만원	하(1)	• LQ지수 0.15 • 종사자 84.2% 증가	중(2)	• 인천대로 일반화사업	중(2)
남동구청	• 월평균소득 265만원 • 월평균소비 146만원	중(2)	• LQ지수 0.33 • 종사자 38.0% 증가	중(2)	-	하(1)
송도	• 월평균소득 268만원 • 월평균소비 142만원	하(1)	• LQ지수 0.32 • 종사자 16.6% 증가	중(2)	• KTX 개통예정 • 송도역세권 도시개발	상(3)

※ 주1) 소득수준 : 원도심 역세권 평균 월 소득액 270만원 / 평균 월 소비액 145만원

3) 우선순위 종합평가 결과

■ 3개 유형 9개 지표별 등급화(상·중·하)를 통한 우선순위 종합평가 진행

- 입지잠재력 우수 인천 원도심 역세권 활성화구역 및 전략적 정비 필요 역세권 대상 우선순위 평가결과 인천시청 역세권, 부평구청 역세권, 작전 역세권, 문학경기장 역세권, 서구청 역세권 순으로 도출
- 종합평가결과 우선순위가 높은 역세권을 토대로 지역·노선 간 균형발전을 고려하여 최종 활성화구역 4개소 선정을 통한 거점(시범)사업 추진을 위한 개발구상(안)과 사업화방안 마련 추진
 - 도시철도 노선 및 인천시 행정구역별 거점사업 추진 역세권 지역적 안배 고려

[표 5-17] 인천 원도심 역세권 활성화구역 우선순위 종합평가결과

역세권		소득수준			지역역량			정책목표			종합 점수	우선 순위
		입지 여건	토지 권원	토지 이용	쇠퇴 요건	생활 SOC	기능 시설	소득 수준	지역 역량	정책 목표		
입지 잠재력 우수	계산	중(2)	상(3)	중(2)	중(2)	중(2)	중(2)	하(1)	하(1)	하(1)	16	6
	작전	중(2)	상(3)	중(2)	상(3)	중(2)	중(2)	중(2)	하(1)	상(3)	20	2
	부평구청	중(2)	상(3)	중(2)	하(1)	중(2)	상(3)	상(3)	중(2)	중(2)	20	2
	부평시장	중(2)	중(2)	하(1)	중(2)	상(3)	하(1)	중(2)	중(2)	중(2)	17	5
	시민공원	중(2)	상(3)	상(3)	하(1)	중(2)	중(2)	하(1)	상(3)	하(1)	18	4
	인천시청	상(3)	상(3)	하(1)	하(1)	중(2)	상(3)	상(3)	중(2)	상(3)	21	1
	문학경기장	중(2)	상(3)	하(1)	중(2)	상(3)	상(3)	하(1)	중(2)	중(2)	19	3
전략 적 정비	서구청	중(2)	상(3)	중(2)	하(1)	중(2)	중(2)	상(3)	중(2)	하(1)	18	4
	석남	중(2)	-	-	중(2)	상(3)	중(2)	하(1)	중(2)	중(2)	14	8
	남동구청	하(1)	하(1)	중(2)	중(2)	중(2)	중(2)	중(2)	중(2)	하(1)	15	7
	송도	중(2)	-	-	중(2)	상(3)	상(3)	하(1)	중(2)	상(3)	16	6

4) 거점(시범)사업추진 역세권 선정

■ 거점(시범)사업추진을 위한 역세권으로 인천시청, 부평구청, 작전, 서구청 역세권 선정

- 평가결과 우선순위가 높은 인천시청 역세권, 부평구청 역세권, 작전 역세권 및 지역 간 균형발전 유도를 위한 행정구역(자치구) 및 도시철도 노선 배분을 고려하여 서구청역세권을 포함한 최종 거점(시범)사업 추진을 위한 역세권 4개소 선정

[표 5-18] 거점(시범)사업추진 역세권 선정개요

구분	인천시청 역세권	부평구청 역세권	작전 역세권	서구청 역세권
행정구역	남동구 구월동 일원	부평구 갈산동 일원	계양구 작전동 일원	서구 심곡동 일원
도시철도	인천1호선 / 인천2호선 (GTX-B 계통예정)	인천1호선 / 서울7호선	인천1호선 (GTX-D 개통추진)	인천2호선
활용부지	중앙공원 (환승시설 연계)	여성문화회관 (굴포천 연계)	작전사거리 공영주차장 (환승시설 연계)	공공청사 유희부지 (서구청 연계)
기본방향	행정문화 교류거점 (공공업무지원 특화)	생활만족 문화거점 (사회복지·청년주거 특화)	청년혁신타운 (입체복합 청년자족 특화)	행정복합 플랫폼 (행정복합 커뮤니티 특화)
부지규모	11,686㎡	6,860㎡	15,560㎡	7,210㎡
사업방식	도시혁신구역 (도심복합사업 병행)	공유지 임대형 (도시재생인정사업 병행)	도시재생혁신지구	공유지 임대형 (도시재생인정사업 병행)



[그림 5-40] 거점(시범)사업추진 역세권 총괄 위치도

06

거점사업 발굴 및 사업화방안

1. 사업의 비전 및 목표 설정
2. 추진전략 수립 및 기본방향
3. 사업구상(안) 제시
4. 시범사업지구 사업화 방안 제시
5. 자원조달계획

제6장

거점사업 발굴 및 사업화방안

1. 사업의 비전 및 목표 설정

1) 인천시청역 역세권 거점사업

① 지역현황

■ GTX-B 신설에 따른 광역행정기능 및 인접지역 연계 활성화 방안 수립 필요

- 역세권역(반경 500m)내 인천1, 2호선 입지, 북동·북서측으로 재개발사업 추진중이며, 주요도로는 동서방향 구월로, 남북방향 문화로 및 예술로 위치
- 남북방향으로 폭원 약 100m, 거리 약 3km 규모의 선형공원 입지하고 있으며, 용도지역은 남동측 (인천광역시청 남측)으로 일반상업지역, 선형공원 서측으로 제3종일반주거지역, 북동측으로 제2종 일반주거지역, 선형공원은 자연녹지지역으로 지정
- 향후 GTX-B 신설에 따른 광역교통환승체계 구축이 예상되며, 인천광역시청 및 인천광역시교육청 등 광역행정기능간 효과적인 연계 활성화 방안이 요구됨
- 중앙공원(3·4지구)내 지형단차 및 동서지역 기능단절 극복방안 마련이 요구되며, 거점사업추진을 통한 인접 노후지역의 효과적인 정비방향 구축이 필요



[그림 6-1] 인천시청역 역세권 지역현황 및 현황사진

② 과제도출

▮ 과제1. 광역행정 지원기능 강화

- 인천광역시청 및 인천광역시 교육청 등 광역행정업무기능이 입지하고 있으나, 이를 지원하는 업무 서비스 관련시설이 부재함에 따른 컨벤션 등의 광역행정지원기능 도입이 필요

▮ 과제2. 광역교통망 환승체계 구축

- GTX-B 노선 신설 및 중앙공원내 복합환승센터 조성으로 입체적 환승체계 구축이 필요하며, 노후 주거지역내 교통서비스 향상을 위한 교통서비스 인프라 확충 필요

▮ 과제3. 중앙공원 명소화 및 주변지역 연계 활성화

- 중앙공원내 광역행정지원기능 확충 및 광역교통환승체계 마련시 노후주거지역에서의 접근성 향상을 위한 입체보행 네트워크 구축 필요

③ 거점사업 핵심기능 설정

▮ 광역행정기능 지원 중소규모 컨벤션센터 조성

〈필요성 1〉

- 2010년 이후 단기간 동안 인천광역시 MICE 관련 산업의 양적 성장이 이루어지고 있으며, 송도 컨벤시아 등 전문회의시설을 중심으로 MICE관련 행사가 증가하고 있음
 - 2019년 기준 2013년 대비 컨벤션 개최건수는 400%, 참석인원은 300% 증가하고 있음
- 코로나 19 확산으로 MICE관련 행사가 감소하고 있으나, 최근 코로나 19 해제에 따른 관련 행사 및 참가인원 등은 점차 회복하고 있는 추세임

[표 6-1] 최근 10년간 인천광역시 컨벤션 행사 진행 현황

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
개최건수	68	86	103	99	154	342	343	7	13	29
참가인원 (천인)	56.3	63.2	45.3	65.4	117.8	283.1	228.1	7.3	7.8	26.0

〈필요성 2〉

- 인천광역시 내 주요 MICE관련시설은 대체적으로 신도시 위주로 공급되고 있어 지역간 관련산업의 편차가 발생하고 있음

- 인천광역시 내 전문회의시설 포함 총 14개소 중 동인천지역 3개소를 제외하고, 11개소가 신도시내 집중분포하고 있음



[그림 6-2] 인천광역시 내 MICE 시설 입지현황

- 송도 컨벤시아 등 전문회의시설은 원도심 내 부재하고, 준회의시설 및 중소규모 회의시설 또한 신도시내 집중 형성되어 있음

〈필요성 3〉

- 원도심 지역기능 회복을 위한 원도심 특화형 소규모 MICE 육성 추진
- 원도심내 중앙공원 등 대규모 국공유지를 활용하여 유니크 메뉴를 발굴하고 인천시 전역으로 확산 유도
 - 원도심 내 유휴공간에 소규모 MICE 공간 활용 필요
 - 인천광역시청, 인천광역시 교육청 등의 신청사 건립과 연계하여 공공행정업무 관련 행사와 업무회의 등의 행정업무 종합서비스 기능 확충



[그림 6-3] 인천시청역 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합

④ 거점사업의 비전 및 목표 설정

- GTX-B선설 및 환승센터, 광역행정업무 등 지역의 기회요인 및 잠재력 극대화를 위해 MICE기능이 집적화된 광역행정 비즈니스 지원거점 구축, 주거지역내 복합용도구역 및 입체복합화를 통한 생활 서비스 수준 향상



[그림 6-4] 인천시청역 역세권 사업 비전 및 목표

2) 부평구청역 역세권 거점사업

① 지역현황

노후공공청사 활용을 통한 역세권 복합생활 SOC거점 구축 및 하천 활성화 기반 마련

- 역세권역(반경 500m)내 인천1호선 및 7호선, 부평구청 및 여성가족재단, 굴포먹거리타운이 입지 하고 있으며, 주요도로는 동서방향 길주로, 남북방향 부평대로가 형성되어 있고 폭원은 약 30m임
- 북동측으로 굴포천 및 갈산천이 형성되어 있으며, 북서측으로 GM부평공장 입지
- 용도지역은 북서측으로 공업지역, 남측 부평대로변으로 일반상업지역, 동북측 및 남서측으로 일반 주거지역, 동측 길주로 남측변으로 자연녹지지역, 굴포천 및 갈산천 합류지역변 인천여성가족재단 부지는 준주거지역 등으로 역세권 주변으로 용도지역이 혼재되어 있음
- 여성가족재단의 경우 '94년도에 개관하여 약 30년이 지난 노후건축물로서 환경개선이 요구됨
- 지하철 출입구에서 굴포천 및 굴포먹거리타운 방면으로의 접근성이 결여됨에 따라 보행측면을 고려한 거점사업 계획수립으로 역세권 일대가 유기적으로 연결될 수 있는 활성화 방안 마련 필요



[그림 6-5] 부평구청역 역세권 지역현황 및 현황사진

② 과제도출

과제1. 청년활동 기반 생활SOC 거점 구축

- 주거, 보육, 주차 등의 도시서비스 부족에 따른 관련서비스 도입을 위해 공공주택, 생활SOC(여성 가족재단 기능 유지) 등 복합시설 도입 필요

과제2. 동·서간 입체보행 네트워크 구축

- 지하철(인천1호선, 서울7호선) 출입구에서 굴포먹거리타운으로의 유입·집객·확산의 시너지 효과를 위한 하천상부를 활용한 보행네트워크 구축 필요

과제3. 굴포천 생태문화 지원기능 확충

- 굴포천 복원사업과 연계한 굴포천 생태문화 구심점 역할을 목표로 지하철역사 출입구와 연결된 하천상부공간을 활용한 문화여가체험 및 홍보전시기능 도입

③ 거점사업 핵심기능 설정

사회복지시설(생활SOC+여성가족재단) 결합형 공공임대주택

〈필요성 1〉

- 지속적인 인천시 인구증가 및 1인.1세대 중심의 가구 소형화 진행
 - 2022년 기준 2015년 대비 인구 2.5%, 가구수 16.0% 증가되고 있음
- 인천시 총인구 및 총가구수 지속증가, 특히 소형가구가 차지하는 비중이 큰 폭으로 증가
 - 소형가구 비율은 2015년 39.3%에서 2022년 48.9%로 증가하고 있으며, 소형가구 비율 증가는 44.6%로 나타남

[표 6-2] 역세권 총인구 및 가구수 변화현황

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
인구수	2,784	2,804	2,812	2,815	2,821	2,816	2,832	2,854
가구수	1,045	1,063	1,080	1,095	1,121	1,147	1,184	1,213
소형 가구비율	39.3	39.6	40.8	41.8	43.6	45.5	47.7	48.9

〈필요성 2〉

- 전국 및 수도권(서울.경기도) 지역 평균 대비 낮은 인천시 공공임대주택 공급 비율
 - 수도권(서울.경기도) 지역은 주택총계의 10% 이상을 공공임대주택으로 공급하는 반면, 인천 광역시는 10% 미만으로 공공임대주택 비율이 낮은 것으로 조사됨
 - 2021년 기준 전국 평균 임대주택 공급비율은 9.4%이며, 수도권 지역의 경우 11.3%, 인천 광역시 공공임대주택 평균 공급비율은 8.7%임

[표 6-3] 수도권 공공임대주택 공급비율 현황(2021년 기준)

구분	주택 총계	임대주택 총계	공공임대 총계	공공임대 비율
서울	3,068,494	792,453	350,186	11.4%
경기	4,608,126	894,538	513,533	11.1%
인천	1,053,451	174,905	91,687	8.7%

〈필요성 3〉

- 노후 공공청사 등 복합개발을 통한 수도권내 주택 공급방안(25.9.7) 정부정책 연계
 - 2025년 9월 7일에 발표된 수도권내 주택 공급방안에서는 노후 공공청사 등의 개발 검토를 의무화하고, 국가가 직접 인허가를 통해 사업속도 제고를 위한 방안이 제시됨
 - 또한, 노후 공공청사 개발시 철거·건축비, 임시청사 임차비 등을 위한 국가재정지원과 더불어 예비타당성 등 행정절차 면제 등을 통한 신속한 사업추진 발판이 마련됨

◆ 도심 우수입지 주택 공급을 위해 노후 공공청사, 국유지 등을 재정비하여 '30년까지 수도권 2.8만호(기재부 국유재산심의특 2만호 포함) 착공

☞ (추진계획) ①복합개발 거버넌스 구축, ②국가 직접 인허가, ③재정지원 및 지자체 인센티브 등을 규정하는 「노후 공공청사 등 복합개발 특별법^{가칭}」 제정

[그림 6-6] 2025.9. 7. 주택공급 확대방안 주요내용



[그림 6-7] 부평구청역 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합

④ 거점사업의 비전 및 목표 설정

- 도시재생뉴딜사업, 굴포천 생태하천 복원사업, 굴포먹거리타운 등 지역의 기회요인 및 잠재력 극대화를 위해 생태문화·여가기능이 집적화된 생활SOC거점 및 수변활성화 기반 마련

노후공공청사 활용을 통한 생활SOC거점 구축 및 굴포천먹거리타운 활성화 기반 마련

부평구청 역세권 “생활만족 문화거점”

[그림 6-8] 부평구청역 역세권 사업 비전 및 목표

3) 작전역 역세권 거점사업

① 지역현황

■ 봉오대로 공영주차장부지를 활용한 대중교통중심 청년자족거점 구축 필요

- 작전역세권역(반경 500m)내 인천1호선이 남북축으로 입지하고 있으며, 향후 동서축 방향으로 봉오대로 하부에 GTX-D, E 노선이 예정되어 있어 광역교통환승체계 구축의 필요성이 높으며, 역세권 일대의 개발수요가 증가될 것으로 판단됨
- 봉오대로는 동서지역(서울강서~청라)을 잇는 간선도로(6번국도)로 폭원은 약 60m이며, BRT노선 및 대로변 남·북측으로 공영주차장(약 320대) 운영중임
- 작전역 일대는 봉오대로로 남북간 기능이 효과적으로 연계되지 못하고 있음에 따라, 남북 지역간 기능단절 극복방안 마련이 요구되고, 작전시장(전통시장) 활성화를 위한 정비방향 구축이 필요함
- 작전역 기점 동측 봉오대로 상부에 위치한 견인차량보관소 및 공원(지목_도로) 일대의 경우 주변 지역에서의 접근성이 취약함에 따라, 본 거점사업 추진시 해당지역으로의 보행연계측면을 고려한 개발 추진을 통해 도심내 공원녹지체감도 향상 및 지역주민을 위한 문화여가공간으로의 조성이 요구됨
- 지형은 대체적으로 평탄지이며, 서북측 2km반경내 계양산·천마산이 입지함에 따라 해당 지역의 조망권을 고려하여 주변지역 자연환경과 조화되는 거점사업개발 추진이 요구됨
- 용도지역은 계양대로변은 준주거지역으로 지정되어 있으며, 봉오대로변으로 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 역세권 주변으로 본 과업 추진 초기(23년도)에 2개소의 재개발사업(힐스테이트자이계양, 두산위브더제니스센트럴계양)이 추진되고 있었으며, 현재 힐스테이트자이계양(2,371세대)은 분양이 완료되었고, 두산위브더제니스센트럴계양 재개발사업은 2027년 5월 입주가 예정되어 있음



[그림 6-9] 작전역 역세권 지역현황 및 현황사진

② 과제도출

▮ 과제1. 국·공유지를 활용한 청년중심 복합자족거점 구축

- 작전역 인근 공영주차장부지에 대한 입체복합을 통해 지역전략산업인 모빌리티 관련산업의 연구·업무기능과 지역대학 연계 캠퍼스리빙랩 구축 및 주거·복지기능이 복합된 고용자족거점 구축 필요

▮ 과제2. 역세권 주변지역과 연계한 활성화 인프라 구축

- 도로상부 연결데크 조성을 통한 남·북간 연계 활성화 및 전통시장(작전시장) 연계강화 기반을 마련하고 혁신지구내 공영주차장 확충으로 원도심내 교통서비스 수준 향상

▮ 과제3. 미래지향형 광역교통망 복합환승체계 구축

- 현재 운용중인 인천지하철1호선 및 BRT노선과 더불어 향후 신설 예정인 GTX-D,E 노선과 직결되는 입체보행공간 및 환승센터 구축으로 작전역 중심의 광역교통망 복합환승체계 마련

③ 거점사업 핵심기능 설정

▮ 원도심 거점육성을 위한 가로활성화 시설 결합형 청년 자족거점 구축

〈필요성 1〉

- 봉오대로에 의한 공간단절로 역세권 통합정비 및 기능간 연계 부족
 - 봉오대로(폭원 50m 이상)로 인한 남북간 기능단절 및 보행접근성 극복 필요
 - 공영주차장 분산에 따른 접근성, 이용편의성 부족, 인근 숲길과의 연계성 부족 등
- 주변지역 정비사업 지속 추진에 따른 역세권 활성화를 위한 기반 마련
 - 작전역 일대 인구증가 및 향후 GTX노선 신설에 따른 역세권 일원 활성화 대책 필요



[그림 6-10] 작전역세권 일원 정비사업 추진현황

〈필요성 2〉

- 인천지하철1호선, BRT 및 GTX_D.E(예정) 등 광역화로 인한 작전역세권의 위상변화
 - 작전역은 노선연계를 위한 환승센터 건립 계획 수립 중(별도사업_인천시 교통정책과)
 - 추후 GTX-D/E노선 역세권으로 반영 추진 중 (제5차 국가철도망계획 반영추진)

〈필요성 3〉

- 인천시 차원의 역세권을 중심으로 하는 청년주택 공급 및 신혼부부 주택지원 정책 추진
 - 역세권 활성화사업의 일환으로 역세권 청년주택 공급 제안_인천연구원
 - 인천형 신혼부부 주거정책을 위한 I+집 dream 추진 (신혼부부 대상 연간 1천호 공급)



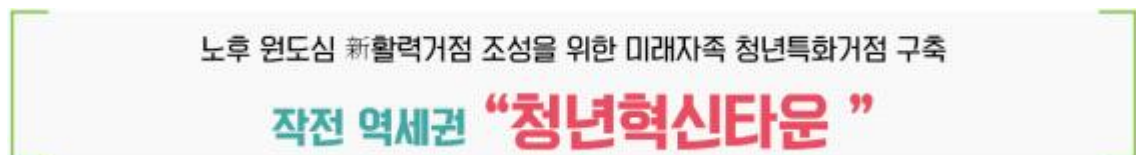
[그림 6-11] 인천광역시 i + dream 정책



[그림 6-12] 작전역 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합

④ 거점사업의 비전 및 목표 설정

- 젊은세대의 고용·자족기능 강화를 목적으로 지역산업·대학과 연계한 혁신업무기능 및 청년주택을 도입하고, 지역상생발전을 위한 생활SOC시설 및 전통시장지원시설 도입. 지역내 단절된 도시기능 연계 활성화와 미래교통수요(GTX_D.E)에 대응하는 입체환승교통체계 기반 마련



[그림 6-13] 작전 역세권 사업 비전 및 목표

4) 서구청역 역세권 거점사업

① 지역현황

▮ 역세권 활성화를 위한 행정업무·생활서비스 기능집적화 및 주변지역 연계강화 필요

- 역세권역(반경 500m)내 인천2호선, 서구청 및 경찰서, 소방서, 우체국 등 공공청사 기능이 밀집 형성되어 있으며, 서북측 상업지역 내 마실거리(특화가로) 입지. 특히, 서구청 행정기능이 분산 형 성됨에 따른 행정기능 집적화가 요구됨
- 주요 도로는 동서방향 탁옥로(폭원_40m), 남북방향 서곶로(35m)가 형성되어 있음
- 원도심 내에 지역주민의 체육·여가 등의 활동 영역은 근접 형성되어진 서곶근린공원이나, 지형에 의한 접근성이 취약함에 따른 원도심내 접근성 확보 및 연계성 강화를 위한 전략 마련이 요구됨
- 용도지역은 역세권 중심으로 북서측은 일반상업지역, 서곶로 연접지역은 준주거지역 및 제3종일반 주거지역으로 지정되어있으며, 남서측 일대는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 역세권 중심으로 동측에 서곶근린공원이 위치하고 있으나, 지형적 여건으로 접근성이 취약함에 따라, 지형을 극복하고 지역주민의 접근이 용이하도록 입체보행통로 형성이 필요할 것으로 판단됨
- 역세권 서북측 일반상업지역내 서구청(본청) 북측으로 마실거리(특화가로)가 조성되어 있으나, 서곶로에서의 인지성 및 연계성이 결여됨에 따라 마실거리로의 연계성 확보 방안이 필요함
- 역세권내 서구청, 서부경찰서, 소방서 등 행정업무 시설이 밀집되어 있는 반면, 집객시설 부족으로 가로활성화가 저하됨에 따라, 국공유지 부지를 활용한 활성화 방안 마련이 필요함
- 역세권 주변 이면도로의 경우 노상주차장이 설치되어 있으나, 불법주정차로 인한 보행 안전성이 결여되고 있고, 가로의 연속성이 저하됨에 따라 공영주차장 도입을 통한 가로환경개선이 요구됨



[그림 6-14] 서구청역 역세권 지역현황 및 현황사진

② 과제도출

과제1. 행정 및 생활SOC시설 기능 집적화 방안 마련 필요

- 분산되어진 서구청 행정업무 기능 및 원도심내 부족한 생활SOC시설의 집적화를 통해 행정업무 효율성을 극대화하고 지역주민의 거주만족도 향상 및 주거복지 기능 강화

과제2. 역세권 주변지역으로 연계되는 활성화 네트워크 구축

- 거점사업부지를 중심으로 마실거리, 서곶근린공원, 아시아드주경기장을 잇는 활성화 네트워크 마련을 통하여 지역경제 상생발전 및 역세권 활성화를 위한 기반 구축

과제3. 역세권 일원 교통정온화를 위한 주차인프라 및 지형적 단차 극복방안 마련

- 원도심내에서 서곶근린공원으로 연계되는 입체보행통로 구축을 통하여 도시민의 여가문화 체감도를 향상하고, 공영주차장 확보를 통한 원도심내 안전하고 쾌적한 가로공간 조성

③ 거점사업 핵심기능 설정

서구 인구증가 및 분구에 따른 미래 행정 효율화를 위한 행정기능 집적화

〈필요성 1〉

- 서구청 공공행정 기능 분산에 따른 행정/민원업무의 효율성 저하
 - 서구청의 행정기능은 현재 역세권 일대에 분산 형성되어 있음에 따라, 역세권 일원의 토지이용 효율을 높이고, 행정/민원업무 효율화를 위한 행정기능 집적화 필요
 - 인구 증가로 인한 공무원 1인당 담당 주민인구 전국 1위로 행정업무 비효율 지속
 - 2025년 2월 기준 서구청 공무원 1인당 주민 449명을 담당하게 됨에 따른 민원업무의 비효율성이 높아지고 있어, 이에 대응하기 위한 민원업무 기능 확충이 요구됨



[그림 6-15] 공무원 1인당 주민수 및 서구 인구수

〈필요성 2〉

- 아이 키우기 좋은 서구 브랜드 강화를 위한 육아돌봄 종합지원 앵커시설 공급 필요
 - “아이 키우기 좋은 서구”조성을 위한 민선8기 공약사항 발표
 - 아이 키우기 좋은 환경 등 아동친화 도시 조성 및 아이가 자라기 좋은 도시 인프라 구축을 위한 아이돌봄센터, 육아커뮤니티 공간 확대 추진

[그림 6-16] 인천광역시 서구 구정방침



〈필요성 3〉

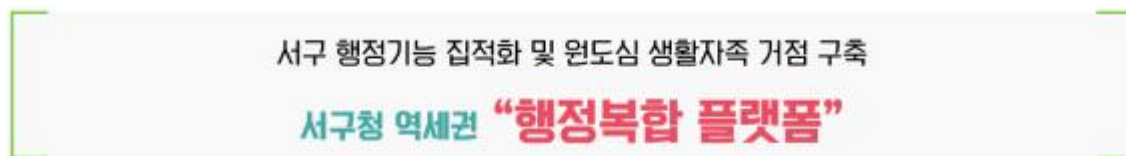
- 인천형 출산정책의 성공적인 정착을 위한 신혼부부 맞춤 아이 플러스 주거공간 확충
 - 인천광역시는 2024년부터 인천형 출산정책으로 신혼부부에게 1일 임대료 1천원으로 주택공급을 매년 실행하고 있음(매입임대 500호, 전세임대 500호 → 연간 1천호)
 - 또한, 정부 신생아 특례대출과 연계한 대출금리를 추가 지원함에 따라, 지자체 정책에 부응하는 주기기능과 복지기능을 도입함으로써 정책의 성공적인 추진 기반 마련



[그림 6-17] 서구청 역세권 거점사업 핵심기능 설정 종합

④ 거점사업의 비전 및 목표 설정

- 분산되어진 서구 행정기능의 집적화 및 민원업무 기능 확충으로 행정/민원업무의 효율성을 극대화하고 서구의 민선8기 구정책과 인천광역시의 출산정책에 부합하는 도입기능/시설 도입으로, 서구청 역세권 일원에 대한 생활자족 거점 구축



[그림 6-18] 서구청 역세권 사업 비전 및 목표

2. 추진전략 수립 및 기본방향

1) 인천시청역 역세권 거점사업

① 추진전략 수립

■ 공간혁신전략

- GTX환승센터와 연계한 소규모 컨벤션센터 등 광역행정·업무 지원기능 확충
- 역세권의 명소화 및 활성화를 위한 중앙공원내 자연친화형 수평적 랜드마크 조성
- 예술고 일원 노후주거지역에 대한 실효적인 주거환경 정비방안 마련

■ 생활혁신전략

- 중앙공원과 연계성을 고려한 노후주거지역(인천예고 일원)의 통합적 정비방안 마련
- 중앙공원 등 국공유지를 활용한 생활SOC 복합화를 통한 생활서비스 수준 향상
- 노후주거지 일원 부족한 편익시설 및 고용자족 시설 확충으로 거주만족도 증대

■ 교통혁신전략

- GTX 환승센터의 입체연계를 통한 역세권 일원의 광역교통 환승체계 구축
- 지형에 순응하는 건축물 및 외부공간 조성으로 지형단차를 극복한 안전한 보행환경 마련
- 주거지역에서 중앙공원으로 이어지는 선형공원 조성으로 도심내 공원·녹지체감도 및 접근성 향상

② 전략별 기본방향 수립

〈공간혁신 부문〉

- 공원내 GTX 환승이 용이한 MICE기반 광역행정 지원거점 구축
 - GTX환승센터(지하)와 직접 연결되는 컨벤션 등 행정업무 지원시설 구축
- MICE기반 광역행정지원거점의 특화기능인 자연친화형 랜드마크 조성
 - 중앙공원부지의 지하공간을 활용한 행정업무지원기능인 컨벤션시설을 도입하고, 공원이 조망되는 근린생활시설 등을 도입하여 중앙공원 활성화를 위한 기반 마련

〈생활혁신 부문〉

- 원도심 생활서비스 수준 향상을 위한 거점사업내 생활SOC시설 도입
 - 역세권 지역내 부족한 문화집회시설 도입을 통한 지역주민의 문화여가
- 인천예술고등학교 일원 중앙공원과 연계한 노후주거지역의 통합 정비방안 마련
 - 노후주거지역 일원의 토지이용계획 및 건축물 형성방안 등의 구체적 정비방안 마련

〈교통혁신 부문〉

- GTX_B 노선(예정)의 선제적 대응을 위한 거점사업과 연계되는 입체보행공간 마련
 - 거점사업구역을 중심으로 남측(중앙공원4지구)내 GTX 복합환승센터와의 입체보행통로를 조성하여, 컨벤션 및 중앙공원 사용자의 광역교통 접근성을 강화
- 인천광역시청 및 노후주거지역, 중앙공원을 연계하는 보행네트워크망 구축
 - 도로로 단절된 동서간 기능 연계, 공원으로의 접근성 확보를 통한 중앙공원 활성화 도모
 - 인천예술고등학교 일원 노후주거지역의 경우 정비사업을 통한 선형공원 조성으로 주거지에서 중앙공원 접근성을 확보하고, 새로이 조성되는 인천광역시 신청사의 경우 복합환승센터(중앙공원4지구)에서 인천광역시 교육청, 애플광장으로 이어지는 보행네트워크 조성



[그림 6-19] 인천시청역 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도

2) 부평구청역 역세권 거점사업

① 추진전략 수립

■ 공간혁신전략

- 생태하천 복원사업과 연계한 생태체험·생활서비스 지원을 위한 생활SOC거점 구축
- 먹거리타운 등 특정지역 복합용도구역 지정을 통해 골목상권 경제활성화 기반 조성
- 입체복합구역 지정을 통해 고령화사회 대응을 위한 의료·복지시설 도입 발판 마련

■ 생활혁신전략

- 노후공공청사부지를 활용한 청년주택·창업지원 등이 복합화된 청년활동 거점 구축
- 굴포천 생태복원사업 연계, 생활SOC거점(합류지역)내 수변생태 홍보·전시관 구축
- 소규모주택정비사업 등을 통한 노후주거 및 연립주택 밀집지역 주거환경개선

■ 공간혁신전략

- 굴포천과 갈산천 합류지역 일원에 대한 문화복합형 스마트주차장(공영) 건립
- 길주로 BRT노선(인천서구~부천~서울양천) 신설을 통한 광역교통 접근성 강화
- 먹거리타운광장내 전기차충전·공유모빌리티 인프라 구축으로 교통서비스 기능 강화

② 전략별 기본방향 수립

〈공간혁신 부문〉

- 원도심 주차수요 대응 및 생활서비스 향상을 위한 생태문화기반 생활SOC거점 구축
 - 굴포천·갈산천 합류지역 일원(인천여성가족재단 부지 포함)에 대한 생활서비스 기반 구축
- 활성화연계축 연접지역 복합용도구역 및 북구도서관 부지 입체복합구역 지정
 - 굴포먹거리타운 등 주요지역 복합용도구역 적용을 통한 골목상권 경제활성화 기반 마련

〈생활혁신 부문〉

- 여성문화회관 부지를 활용한 청년주택, 창업지원시설, 생활SOC시설 등 시설복합화
 - 거점지역 활성화 및 주변지역 접근성 강화를 위한 합류지역간 입체보행통로 구축
- 합류지역내 생태문화 홍보·전시관시설 도입, 소규모주택정비 활성화 방안 마련
 - 굴포천 복원사업 생태문화거점 구축, 노후주거지역의 실현가능한 주거환경개선 방안 도출

〈교통혁신 부문〉

- 생활SOC거점(여성회관부지)내 인접주차난 해소를 위한 공영주차장 조성
 - 복원사업에 따른 공영주차장 감소 및 로봇주차장 사업지연 등 인접지역 주차수요 급증
- 길주로 BRT노선 신설 및 노후주거지 정비사업을 통한 교통인프라 시설 구축
 - 인천·서울 연결 BRT노선 구축, 전기차충전·주차장 등 원도심내 교통서비스 수준 향상



[그림 6-20] 부평구청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도

3) 작전역 역세권 거점사업

① 추진전략 수립

■ 공간혁신전략

- 작전역 공영주차장 부지 활용 벤처창업·업무지원 등 역세권 자족기능 확충
- 봉오대로 상부 입체공원 조성을 통한 원도심내 녹지공간 확보 및 기능연계 강화
- 공간혁신구역 적용을 통한 전통시장 활성화 및 도로상부 등 입체계획 현실화

■ 생활혁신전략

- 입체공원내 편의기능 및 생활SOC 도입을 통한 생활서비스 수준 향상
- 공영주차장 부지 상부를 활용한 1인가구/청년가구 등을 위한 맞춤형 주택공급
- 작전공원 등 국공유지의 교양·문화시설 복합화를 통한 거주만족도 향상

■ 공간혁신전략

- GTX환승센터와 인천1호선, 공영주차장간 입체계획을 통한 대중교통환승거점 구축
- 봉오대로 상부 입체공원에서 교통섬(차량보관소) 등을 잇는 입체보행체계 구축
- 시설복합화 및 정비사업과 연계한 주차장·전기차충전소 등 교통서비스 기능 확충

② 전략별 기본방향 수립

〈공간혁신 부문〉

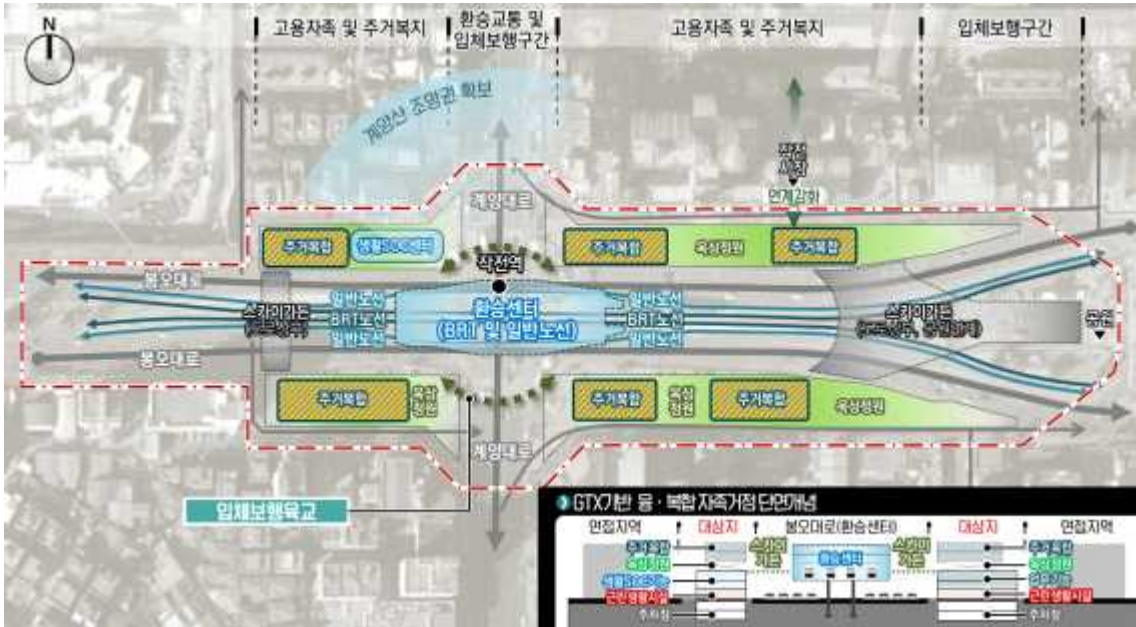
- 작전역 공영주차장부지의 GTX와 직결되는 역세권 융·복합 자족거점 구축
 - 벤처·업무지원 등 역세권 활성화를 위한 고용·자족기능 도입 및 GTX환승체계 구축
- 봉오대로 상부 입체공원(테크공원) 조성, 주거환경개선을 위한 공간혁신구역 적용
 - 봉오대로·공영주차장 부지의 입체복합구역 및 작전시장 등 노후지역 복합용도구역 지정

〈생활혁신 부문〉

- 공영주차장의 편의·생활SOC 입체복합화로 가로활성화 유도 및 생활서비스 향상
 - 공영주차장 저층부에 대한 공공임대상가 및 생활서비스 향상을 위한 도서관 등 도입
- 공영주차장의 입체계획을 통한 신규 주거공급, 도시공원내 생활SOC시설 복합화
 - 공영주차장 상층부를 활용한 청년주택 등 주거기능 도입, 작전공원내 돌봄시설 조성

〈교통혁신 부문〉

- GTX환승센터 중심 대중교통환승체계 마련 및 입체공원을 통한 입체보행체계 구축
 - 인천1호선, 공영주차장 등을 고려한 환승체계 구축, 교통섬 녹지공간 연결 입체공원 조성
- 노후주거지 및 블록단위 정비사업과 연계한 주차장, 충전소 등 교통서비스 확충
 - 블록단위별 지구단위계획 구역면적은 최소 1만㎡ 규모 및 사전협상제도 적용



[그림 6-21] 작전 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도

4) 서구청역 역세권 거점사업

① 추진전략 수립

■ 공간혁신전략

- 유희부지 활용 주거·복지·문화·환승교통 등 원도심내 생활서비스기능 강화
- 주거시설과 주거외시설간 필로티정원 조성으로 완충공간 마련 및 거주만족도 향상
- 역세권 일원 가로활성화를 위한 저층부 편익시설 도입 및 단지내 오픈스페이스 조성

■ 생활혁신전략

- 원도심의 지역문화지수 향상을 위한 생활밀착형 주민커뮤니티시설 도입
- 유희부지의 입체복합화를 통한 신혼부부·청년 가구 등을 위한 맞춤형 주택공급
- 아시아드주경기장 문화벨트 완성을 위한 원도심내 생활문화 거점 조성

■ 공간혁신전략

- 원도심내 유희부지를 활용한 역세권 환승주차장 구축을 통한 선진 주차문화 구축
- 아시아드주경기장과 서곶근린공원을 잇는 녹색보행 입체네트워크 거점 마련
- PM 및 자전거 정류장·전기차충전소 등 교통서비스 기능 확충

② 전략별 기본방향 수립

〈공간혁신 부문〉

- 유희부지내 주거복지·문화·환승교통 기능이 집적화된 원도심 생활자족거점 구축
 - 민선8기 서구청 공약사항 이행을 위한 생활SOC기능(돌봄센터, 유소년체육시설 등) 도입
- 서구본청사 및 소방서, 보건소 부지의 복합개발을 통한 역세권 도심혁신지대 조성
 - 서구 본청사 부지의 복합개발을 통한 행정기능 중심의 기업활동공간을 도입하고, 소방서부지 활용 전문교육 중심의 스마트캠퍼스(단과 대학 또는 대학원)로 조성
 - 보건소 부지의 경우 아시아드경기장과 연계한 K-pop 테마형 호텔 도입
- 역세권 일원 가로활성화 및 거주만족도 향상을 위한 외부공간 디자인 적용
 - 가로변 편익시설 및 단지내 오픈스페이스, 상층부 필로티 공간적용으로 입체활성화 고려

〈생활혁신 부문〉

- 유희부지를 활용한 신혼부부·청년가구를 위한 인천형 주거정책 현실화 방안 마련
 - 인천의 i+집드림정책(신혼부부 전원주택) 적용으로 시정책과의 부합되는 사업 추진
- 생활밀착형 주민커뮤니티시설 및 원도심내 주거문화 거점 조성
 - 거점사업의 경우 주거복지 기능을 집적화하고, 연계사업(서곶근린공원 일원)은 문화벨트 연계 및 체감도 향상을 위한 청소년수련시설 도입

〈교통혁신 부문〉

- 역세권 환승주차장 및 PM·자전거·전기차충전 등 원도심내 선진 교통서비스 확충
 - 인천2호선 환승체계 구축 및 원도심내 부족한 교통서비스 확충으로 거주만족도 향상
- 원도심내 녹색보행네트워크 확충을 위한 거점구축 및 문화벨트 도심연계 강화
 - 역세권 일원을 잇는 보행네트워크 구축으로 원도심내 안전하고 쾌적한 보행환경 마련



[그림 6-22] 서구청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도

3. 사업구상(안) 제시

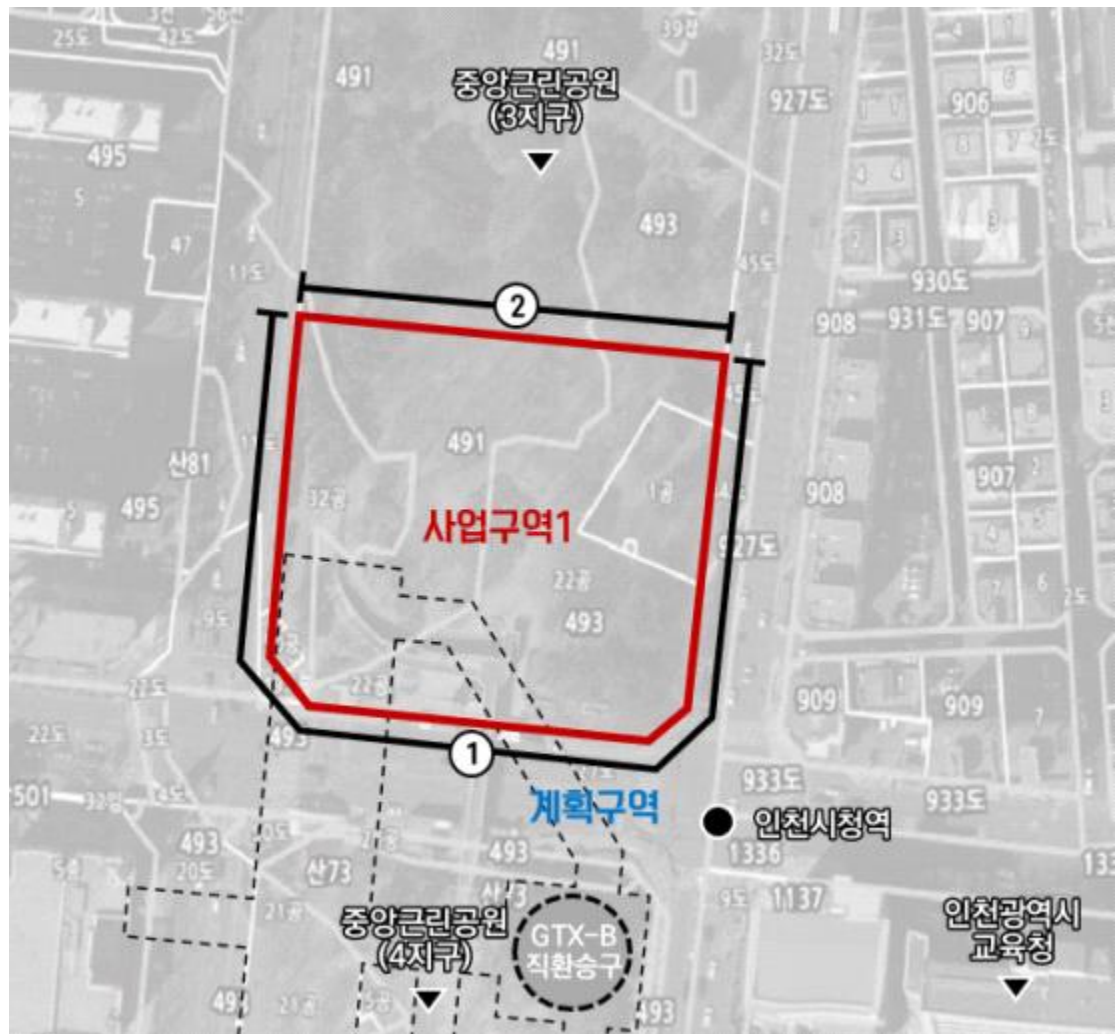
1) 인천시청역 역세권 거점사업

① 거점사업 사업구역계 설정

- 위치 : 인천광역시 남동구 간석동 493-2번지 일원(중앙공원 3지구 일원)
- 사업부지 면적 : 11,686.49㎡(캐드 지적면적 적용)
 - 사업구역 범위, 규모는 향후, 사업추진 여건에 따라 조정될 수 있습니다.

[표 6-4] 인천시청역 역세권 거점사업 구역계 설정사유

연번	지구계 설정사유	비고
①	도시계획시설(도로) 경계	예술로 및 구월로
②	시설 경계(지구 정형화)	근린공원내 보행시설 경계 적용



② 개발규모 검토

〈사업구역 개요〉

- 위치 : 인천광역시 남동구 간석동 493-2번지 일원(중앙공원 3지구 일원)
- 사업부지 면적
 - 대안1 : 11,686.49㎡ (중앙공원3지구 일부 적용시, 캐드지적면적 적용)
 - 대안2 : 33,373.15㎡ (중앙공원3지구 전체 적용시 소극적개발에 한함, 캐드지적면적 적용)
- 용도지역지구 : 자연녹지지역, 근린공원

〈소극적 개발에 따른 규모 설정〉

- 소극적 개발은 현재의 용도지역.지구를 유지하는 대안으로서, 도시공원법에 의거한 공원내시설로 적용가능한 시설 위주로 기능 배치
- 단, 공원내시설은 현재 근린공원의 규모에 따라 개발가능 규모가 달리 적용됨에 따라 다음 표와 같이 개발가능 최대규모(지상연면적)를 산정할 수 있음

[표 6-5] 근린공원 규모에 따른 개발가능 최대규모 산정

구분		중앙공원3지구 일부 적용시	중앙공원3지구 전체 적용시
근린공원 적용면적		11,686.49㎡	33,373.15㎡
기준	건폐율	20%	15%
	공원시설 부지면적	40%	
	층수	4층	
	※ 특정시설	공원시설 부지면적의 20%	
개발가능 최대규모 (특정시설 규모)		9,349.19㎡(3,739.49㎡)	20,023.89㎡(10,678.9㎡)

※ 특정시설 : 도서관 · 문화예술회관 · 청소년수련시설 · 노인복지관 및 운동시설”등 5개 시설을 칭함

〈적극적 개발에 따른 규모 설정〉

- 적극적 개발은 현재 용도지역의 종상향 및 근린공원 해제를 통해 개발 추진
- 단, 용도지역 종상향은 적극적 개발에 따라 도입되는 시설 중 비즈니스호텔(관광숙박시설) 도입을 위해 “인천광역시 도시계획조례”에 따라 “중심·일반·근린 상업지역” 중 하나의 용도지역 상향이 요구됨(해당지역 현황 고려 유통상업지역 배제)
- 상업지역으로의 종상향에 따른 검토 결과를 토대로, 주변 주거지역의 일조/채광, 근린공원 해제 이후 4지구와의 연계성 확보 등을 종합적으로 고려할 경우 해당 지역은 근린상업지역으로의 종상향을 하되, 용적률은 500%로 조정하여 추진
- 해당 용도지역에 따른 법적기준(건폐/용적) 및 개발가능 최대규모는 다음 표와 같음

[표 6-6] 도시계획조례에 따른 “중심·일반·근린상업지역” 적용시 최대규모

구분		중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	
부지면적		11,686.49㎡			
기준	건폐율	80%	70%	70%	
	용적률	1,300%	1,000%	700%	500%
건축면적		9,349.19㎡	8,180.54㎡	8,180.54㎡	8,180.54㎡
개발가능 최대규모 (용적률산정 연면적)		151,924.37㎡	116,864.90㎡	81,805.43㎡	58,432.45㎡
비고		-	-	-	준주거 용적률 적용

〈시나리오별 규모 검토〉

- 인천시청역 역세권 거점사업의 규모를 현재 용도지역 유지시 및 근린상업지역으로 적용하였을때의 건축개요 및 건축물 용도별 규모, 건축물 3D_Mass 등을 검토함
- 본 시나리오별 규모 설정 검토의 경우 건축물의 규모 등을 개략적으로 파악하기 위함이며, 발주처 협의 및 사업성 검토결과에 따른 건축구상(안) 수립시 건축개요 및 건축물 형태가 변경될 수 있음
- [소극적 개발시] 도입기능시설은 컨벤션센터(행정지원), 생활SOC시설(실내체육 및 문화센터), 편의시설(근린생활시설), 주차장(공영주차장 포함) 등으로 구성

[표 6-7] 용도지역 유지시 건축개요 검토

구분	세부내용		
대지위치	인천광역시 남동구 간석동 493-2번지 일원(중앙공원3지구 일원)		
대지면적	33,373.15㎡(10,095.38평)		
지역지구	자연녹지지역, 근린공원		
용도	문화 및 집회시설, 노유자시설, 운동시설, 근린생활시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지하2층, 지상5층		
연면적	지상	20,023.89㎡(6,057.23평)	
	지하	18,698.38㎡(5,656.26평)	
	합계	38,722.27㎡(11,713.49평)	
건축면적	4,700.00㎡(1,421.75평)		
건폐율	14.08%		
용적률	60.00%		
주차대수	법정 주차 대수	문화및집회시설(컨벤션)	150대
		생활SOC	35대
		근린생활시설	8대
		합계	193대
	계획 주차대수		400대(부설_193대: 지하1~2층, 공영_207대: 지하1층)

[표 6-8] 소극적 개발시 건축물 용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
컨벤션센터	15,000.00㎡	74.91% (38.74%)	서울 SETEC 규모(약 1만㎡) 고려
생활SOC 거점센터	4,000.00㎡	19.98% (10.33%)	실내체육(약 3천㎡) 및 생활문화센터(약 1천㎡)
편의시설	1,023.89㎡	5.11% (2.64%)	시설 이용객을 위한 근생시설
주차장 등	(18,698.38㎡)	(48.29%)	부지면적의 80%, 지하 2개층 적용, 약 400대 (부설주차장 : 약 193대, 공용주차장 : 약 207대)
합계	20,023.89㎡ (38,722.27㎡)	100.0% (100.0%)	()수치는 지하층 면적 및 비율

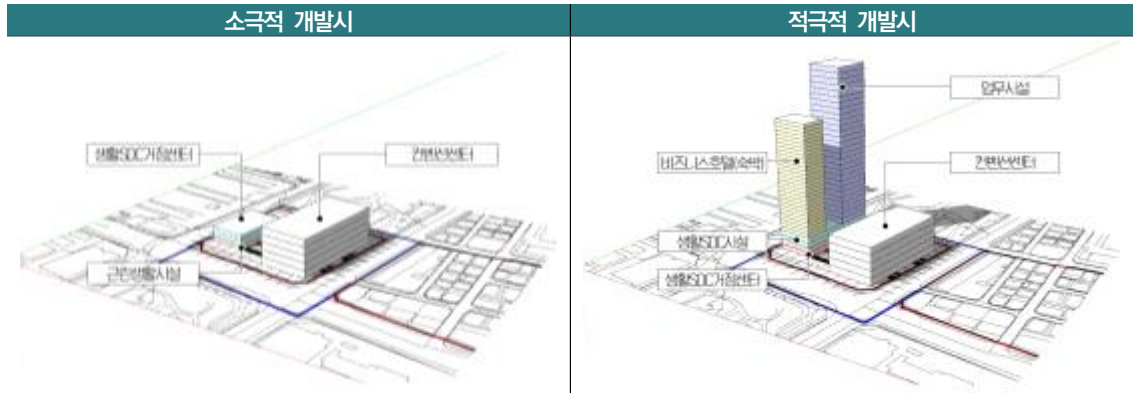
- [적극적 개발시]** 도입가능시설은 컨벤션(행정지원), 생활SOC시설(실내체육 및 문화센터), 편의 시설(근린생활시설), 숙박시설, 업무시설, 주차장(공영주차장 포함) 등으로 구성

[표 6-9] 용도지역 상향시 건축개요 검토

구분	세부내용		
대지위치	인천광역시 남동구 간석동 493-2번지 일원(중앙공원3지구 일원)		
대지면적	11,686.49㎡(3,535.16평)		
지역지구	근린상업지역		
용도	업무시설, 숙박시설, 문화 및 집회시설, 노유자시설, 운동시설, 근린생활시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지하3층, 지상31층		
연면적	지상	58,432.45㎡(17,675.82평)	
	지하	28,057.57㎡(8,487.41평)	
	합계	86,490.02㎡(26,163.23평)	
건축면적	5,032.45㎡(1,522.32평)		
건폐율	43.06%		
용적률	500.00%		
주차대수	법정 주차 대수	문화및집회시설	150대
		업무시설	200대
		숙박시설	120대
		생활SOC	35대
		근린생활시설	35대
		합계	540대
	계획 주차대수		574대(부설 540대: 지하1~3층, 공영 34대: 지하1층)

[표 6-10] 적극적 개발시 건축물 용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
업무시설	20,000.00㎡	34.23% (23.12%)	회의실 등 업무지원시설 포함
비즈니스호텔	16,000.00㎡	27.38% (18.50%)	인천광역시 內 5성급 호텔 평균객실수(500실) 및 객실당 약 10평 적용시
컨벤션센터	15,000.00㎡	25.67% (17.34%)	서울 SETEC 규모(약 1만㎡) 고려
생활SOC거점센터	4,000.00㎡	6.85% (4.62%)	실내체육(약 3천㎡) 및 생활문화센터(약 1천㎡)
편의시설	3,432.45㎡	5.87% (3.97%)	시설 이용객을 위한 판매 및 근생시설
주차장 등	(28,057.57㎡)	(32.44%)	부지면적의 80%, 지하 3개층 적용, 약 574대 (부설주차장 : 약 540대, 공용주차장 : 약 34대)
합계	58,432.45㎡ (86,490.02㎡)	100.00% (100.00%)	()수치는 지하층 면적 및 비율



[그림 6-23] 소극적 개발시 및 적극적 개발시 건축물 3D_Mass 검토

③ 건축구상(안)

■ 건축계획

〈건축개요〉

- 시나리오별 규모 검토 및 관련부서 협의 결과에 따라 소극적개발(용도지역 유지시)에 따른 건축 구상(안)을 수립하였으며, 사업부지 면적은 중앙3지구 일부만 적용하되, 중앙공원 상부로의 건축물 형성은 가급적 지양하여 조성

[표 6-11] 인천시청역 역세권 거점사업 건축개요

구분		세부내용	
대지위치		인천광역시 남동구 간석동 493-2번지 일원(중앙공원3지구 일원)	
대지면적		11,686.49㎡(3,535.16평)	
지역지구(안)		자연녹지지역, 근린공원	
용도		문화 및 집회시설, 노유자시설, 운동시설, 근린생활시설	
건폐율/용적률		11.12%(법정 15.0%) / 11.12%	
규모		지상 1층 / 지하 2층	
연면적		지상	1,300.00㎡(393.25평)
		지하	5,463.00㎡(1,652.56평)
		합계	6,763.00㎡(2,045.81평)
용적률 산정 연면적		1,300.00㎡(393.25평)	
건축면적		1,300.00㎡(393.25평)	
용도별 규모	문화집회(컨벤션)	3,300.00㎡(998.25평)	
	근린생활시설	1,000.00㎡(302.50평)	
	주차장 등	2,463.00㎡(745.06평)	
주차대수	법정 주차대수	문화및집회시설(컨벤션)	33대
		근린생활시설	8대
		합계	41대
	계획주차대수		41대(지하2층)

〈배치계획〉

- 행정지원시설인 컨벤션센터는 인천광역시 및 인천광역시 교육청으로의 접근성 측면과 향후 GTX 환승센터(중앙공원4지구)의 연계측면을 종합적으로 고려하여 대상지 서측으로 배치
- 대상지 서측의 경우 중앙공원 이용자의 보행편의 및 안전성을 고려하여 자연지형에 순응하는 보행 공간을 조성하고, 계단광장을 두어 컨벤션센터 및 근린생활시설로의 접근이 용이하도록 조성
- 대상지 남측 중앙공원4지구로 연결되는 입체보행연결통로를 조성하여 GTX_B 환승센터(직환승구)로의 연계 강화
- 인천시청역 거점사업의 경우 중앙공원(공원녹지)내에 위치함에 따라, 공원상부로의 건축물 축조는 가급적 지양하고, 공원 이용객의 보행 편의 및 안전성을 최우선적으로 고려하여 사업 추진 필요

인천시청역 역세권 거점사업 배치도(안)



[그림 6-24] 인천시청역 역세권 거점사업 배치도(안)

〈조감도〉

대안1 조감도



[그림 6-25] 인천시청역 역세권 거점사업(대안1) 조감도

④ 거점사업 연계사업

〈사업구역 개요〉

- 위치 : 인천광역시 남동구 간석동 909-1번지 일원(인천예술고등학교 일원)
- 사업부지 면적 : 88,342.82㎡(캐드지적면적 적용)
- 용도지역지구 : 준주거지역 및 일반상업지역(현_제2종일반주거지역 종상향)

〈연계사업 개발방향〉

- 인천시청역세권 연계사업은 인천시청역세권 북동측 일원 인천예술고등학교 일원 노후주거지 대상 정비사업을 통한 낙후된 주거환경을 개선
- 연계사업지내 입지하고 있는 인천예술고등학교의 경우 사업대상지에서 제척하되, 학생들의 안전한 보행환경 개선을 최우선적으로 고려하는 도로환경을 조성하여 안전하고 쾌적한 등·교길 조성
- 주거지역에서 중앙공원 3지구로 이어지는 선형공원(폭원 20m)을 신설하여, 거점사업 및 중앙공원 방면으로의 접근성을 강화하여 공원 활성화를 위한 기반 마련

〈토지이용구상(안)〉



[그림 6-26] 인천시청역 역세권 연계사업 토지이용계획(안)

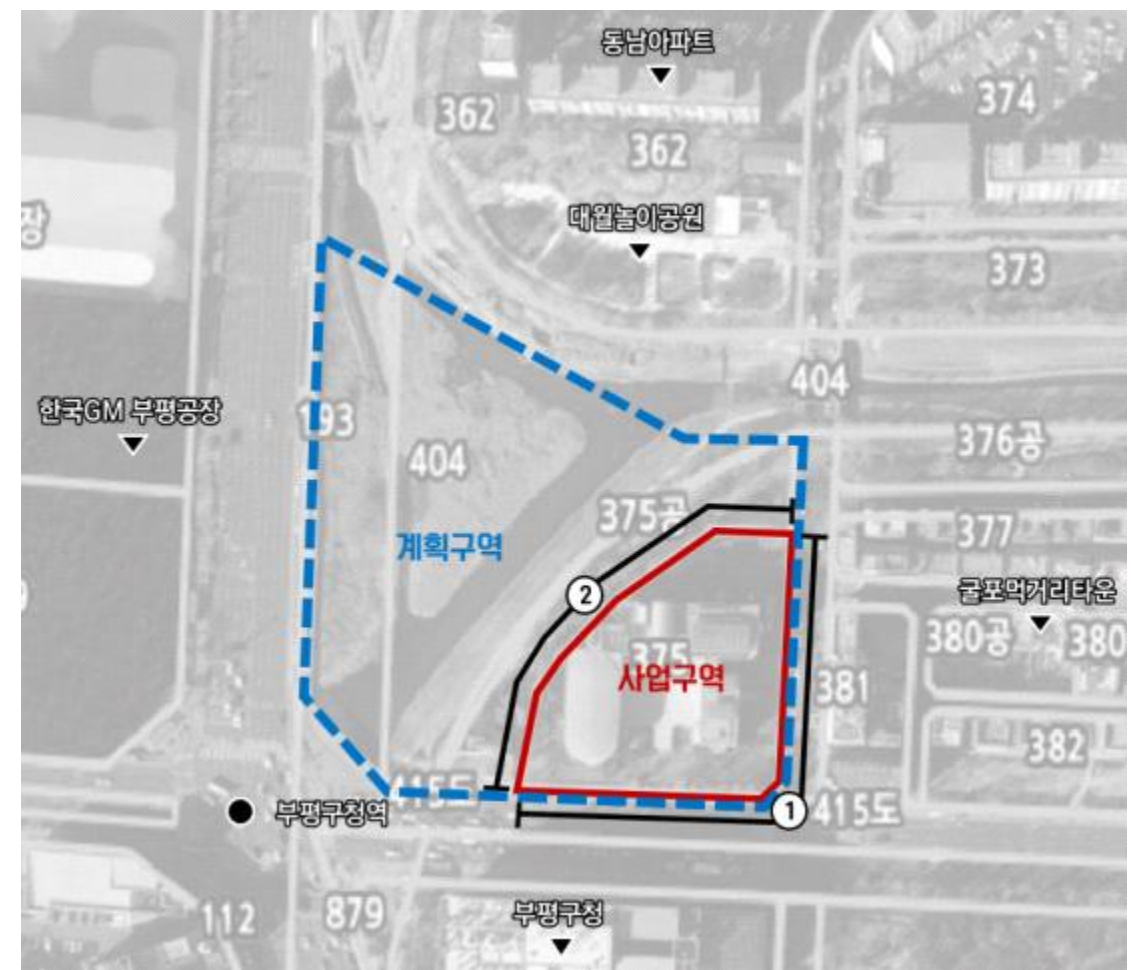
2) 부평구청역 역세권 거점사업

① 거점사업 사업구역계 설정

- 위치 : 인천광역시 부평구 갈산동 375-1번지 일원(인천여성가족재단 일원)
- 계획구역 규모 : 26,565.90㎡(굴포천 일원 포함)
- 사업부지 규모 : 6,861.62㎡(캐드 지적면적 적용, 현 여성가족재단)
 - 사업구역 범위, 규모는 향후, 사업추진 여건에 따라 조정될 수 있습니다.

[표 6-12] 부평구청역 역세권 거점사업 구역계 설정사유

연번	지구계 설정사유	비고
①	도시계획시설(도로) 경계	길주로, 이면도로 등
②	근린공원시설 경계	굴포천변 근린공원



② 개발규모 검토

〈사업구역 개요〉

- 위치 : 인천광역시 부평구 갈산동 375-1번지 일원(現인천여성가족재단 부지)
- 사업구역 면적 : 6,861.70㎡(캐드 구적면적 적용)
- 용도지역 : 제1종일반주거지역

〈공통사항〉

- 해당 부지는 용도지역 상향을 통한 개발 추진 필요
 - 현재 용도지역인 제1종일반주거지역에서 준주거지역 이상의 종상향 필요(제2종 및 제3종일반 주거지역의 경우 업무시설 규모가 3천제곱미터 미만으로 한정되어 있어, 본 검토에서는 제외 하여 검토)
- 現 인천여성가족재단 기능을 유지하고, 인접지역 교통서비스(주차 등) 향상을 위한 공영주차장 기 능 확충 필요함. 인천여성가족재단의 전체 연면적은 8,503.00㎡, 층수는 지하1층~지상4층이며, 세부시설 및 규모는 다음 표와 같음

[표 6-13] 여성가족재단 시설규모(인천여성가족재단 홈페이지 참고)

구분	규모	비율	시설	비고
지하1층	(2,770.71㎡)	(32.59%)	수영장 및 관련 부대시설, 요가실, 운동실, 방재실, 기계실	수영장 : 25m, 6레인
지상1층 및 별관	1,394.05㎡	24.32% (16.39%)	인천성평등자료관, 경영지원부, 대표이사실, 커뮤니티홀, 마음/다운, 정책연구실장실, 교육사업부, 인천광역시새일센터, 상담실, 창업보육실, 직원휴게실, 문서고 등	
지상2층	1,946.55㎡	33.96% (22.89%)	대강당, 정책연구실, 복합미디어실, 소강당, 인천양성평등센터	
지상3층	1,430.15㎡	24.95% (16.82%)	강의실, 범죄예방대응센터, 바리스타실, 컴퓨터실, 직원식당, 상담실, 아이사랑운영지원단	
지상4층	961.54㎡	16.77% (11.31%)	직업교육훈련실, 강의실, 미술실, 조리실, 제과제빵실	
합계	5,732.29㎡ (8,503.00㎡)	100.00% (100.00%)	-	()수치는 지하층 면적 및 지하층 포함 비율

- 개발가능 최대규모는 “인천광역시 도시계획조례”에 따라 “중심·일반·근린 상업지역 및 준주거지역” 중 하나의 용도지역 상향이 요구됨(해당지역 현황 고려 유통상업지역 배제)
- 해당 용도지역에 따른 법적기준(건폐/용적) 및 개발가능 최대규모는 다음 표와 같음

[표 6-14] 도시계획조례에 따른“중심·일반·근린 상업 및 준주거지역” 적용시 최대규모 산정

구분		제2종일반주거	제3종일반주거	준주거지역	일반상업지역	비고
부지면적		6,861.70㎡				-
기준	건폐율	80%	70%	70%	60%	-
	용적률	1,300%	1,000%	700%	500%	-
건축면적		5,489.36㎡	4,803.19㎡	4,803.19㎡	4,117.02㎡	-
개발가능 최대규모 (용적률산정 연면적)		89,202.10㎡	68,617.00㎡	48,031.90㎡	34,308.50㎡	-
인천여성 가족재단 시설비율	전체 연면적 적용시	9.53%	12.39%	17.70%	24.78%	적용면적 : 8,503.00㎡
	지상층 연면적 적용시	6.43%	8.35%	11.93%	16.71%	적용면적 : 5,732.29㎡

- 종상향에 따른 검토결과를 토대로, 인접지역 용도지역(동측:준주거지역, 남서측:일반상업지역 등) 및 현여성가족재단 시설 비율 등을 종합적으로 고려할 경우 해당지역은 준주거지역으로 상향하되, 여성가족재단 기존시설 위치를 고려하여 지상/지하 구분을 통한 개발 추진이 타당할 것으로 판단
- 단, 인천광역시 도시계획조례에 따르면, 준주거지역 및 상업지역에서 주거기능이 복합될 경우의 용적률은 주택 등 연면적 비율에 따라 차등 적용됨에 따라 이를 고려한 주거규모 등의 설정 필요

[표 6-15] 도시계획조례에 따른 주거복합건축물 용적률 적용기준

생활숙박 및 주택 등의 연면적 비율(%)	용적률(% 이하)			
	준주거지역	중심상업지역	일반상업지역	근린상업/유통상업
10 미만	500	1,300	1,000	700
10 이상 ~ 20 미만	480	1,250	950	650
20 이상 ~ 30 미만	460	1,200	900	600
30 이상 ~ 40 미만	440	1,150	850	550
40 이상 ~ 50 미만	420	1,100	800	500
50 이상 ~ 60 미만	400	1,000	750	450
60 이상 ~ 70 미만	380	950	700	400
70 이상 ~ 80 미만	330	600	510	350
80 이상	300	500	440	320

〈시나리오별 규모 검토〉

- 부평구청 역세권 거점사업의 시나리오별 규모 검토는 고용·자족중심 및 주거·복지중심 등을 고려하여 검토. 용도지역은 준주거지역으로 동일하게 적용하였을때의 건축개요 및 건축물 용도별 규모, 건축물 3D_Mass 등을 검토함
- 본 시나리오별 규모 설정 검토의 경우 건축물의 규모 등을 개략적으로 파악하기 위함이며, 발주처 협의 및 사업성 검토결과에 따른 건축구상(안) 수립시 건축개요 및 건축물 형태가 변경될 수 있음
- [고용·자족중심형]** 고용·자족중심 개발은 앞서 검토된 준주거지역으로의 종상향에 따른 개발규모를 적용하되, 도입기능시설은 혁신업무시설(업무기능), 복지시설(여성가족재단), 편의시설(근생/판매 등), 기타편의시설(부설 및 공용주차장 등)로 구성

[표 6-16] 고용·자족 중심형 건축개요 검토

구분		세부내용	
대지위치		인천광역시 부평구 갈산동 375-1번지 일원	
대지면적		6,861.70㎡(2,075.66평)	
지역지구		준주거지역	
용도		업무시설, 노유자시설, 근린생활시설	
구조		철근콘크리트조	
규모		지하4층, 지상21층	
연면적	지상	34,308.50㎡(10,378.32평)	
	지하	21,957.44㎡(6,642.13평)	
	합계	56,265.94㎡(17,020.45평)	
건축면적		3,208.50㎡(970.57평)	
건폐율		46.76%	
용적률		500.00%	
주차대수	법정 주차 대수	주거시설(공동주택)	191대
		복지시설(토탈커뮤니티)	38대
		업무시설	66대
		합계	335대
	계획 주차대수		396대(부설 335대: 지하1~3층, 공용 61대: 지상1층)

[표 6-17] 고용·자족 중심형 용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
혁신업무시설	25,000.00㎡	72.87% (44.43%)	일반오피스 및 공유오피스 적용
복지시설	5,732.29㎡	16.71% (10.19%)	관련부서 협의에 따라 조정(여성정책과)
편의시설	3,576.21㎡	10.42% (6.36%)	지상층 연면적의 약 10%수준
기타 편의시설	복지시설 (2,770.71㎡)	(4.92%)	관련부서 협의에 따라 조정(여성정책과)
	주차장 등 (19,186.73㎡)	(34.10%)	부지면적의 80%, 지하 4개층 적용, 약 396대 (부설주차장 : 약 335대, 공용주차장 : 약 61대)
합계	34,308.05㎡ (56,265.94㎡)	100.00% (100.00%)	()수치는 지하층 면적 및 비율

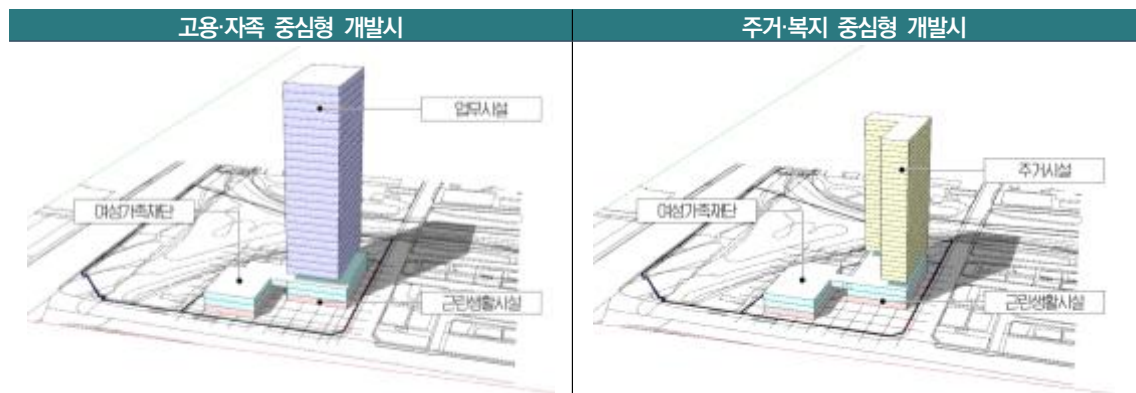
- **[주거·복지중심형]** 주거·복지중심 개발은 앞서 검토된 준주거지역 종상향에 따른 개발규모를 적용 하되, 도입가능시설은 주거기능(공동주택), 복지시설(여성가족재단), 편의시설(근생/판매 등), 기타 편의시설(부설 및 공용주차장 등)로 구성되며, 공동주택 연면적 비율이 64.4%에 해당함에 따라, 준주거지역 용적률은 380%로 적용하여 개발규모를 설정하고, 여성가족재단 규모는 942㎡ 증가

[표 6-18] 주거·복지 중심형 건축개요 검토

구분	세부내용		
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동 375-1번지 일원		
대지면적	6,861.70㎡(2,075.66평)		
지역지구	준주거지역		
용도	주거시설, 노유자시설, 근린생활시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지하3층, 지상20층		
연면적	지상	26,074.46㎡(7,887.52평)	
	지하	16,468.08㎡(4,981.59평)	
	합계	42,542.54㎡(12,869.12평)	
건축면적	3,174.46㎡(960.27평)		
건폐율	46.26%		
용적률	380.00%		
주차대수	법정	주거기능	200대
	주차대수	복지시설	34대
		근린생활시설	20대
		합계	254대
	계획 주차대수		281대(부설 254대: 지하2~지하3층, 공용 27대: 지하1층)

[표 6-19] 주거·복지 중심형 용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
주거기능 (공동주택)	16,800.00㎡	64.43% (39.49%)	전용면적 59㎡(공급면적 84㎡) 기준, 200세대 적용
복지시설	6,674.46㎡	25.60% (15.69%)	관련부서 협의에 따라 조정(여성정책과)
편의시설	2,600.00㎡	9.97% (6.11%)	지상층 연면적의 약 10%수준
기타 편의시설	복지시설	(2,770.71㎡) (6.51%)	관련부서 협의에 따라 조정(여성정책과)
	주차장 등	(13,697.37㎡) (32.20%)	부지면적의 80%, 지하 3개층 적용, 약 281대 (부설주차장 : 약 254대, 공용주차장 : 약 27대)
합계	26,074.46㎡ (42,542.54㎡)	100.00% (100.00%)	()수치는 지하층 면적 및 비율



[그림 6-27] 고용·가족 중심형 및 주거·복지 중심형 대안별 건축물 3D_Mass 검토

③ 건축구상(안)

■ 건축계획

〈건축개요〉

- 시나리오별 규모 검토 및 관련부서 협의 결과에 따라 주거복지 중심형 개발에 따른 건축구상(안)을 수립하였으며, 여성가족재단의 경우 기존 시설규모(8,503.00㎡) 대비 약 1,182.85㎡ 증가된 9,685.85㎡를 적용하여 지역주민을 위한 문화복지 기능을 향상시키고자 함

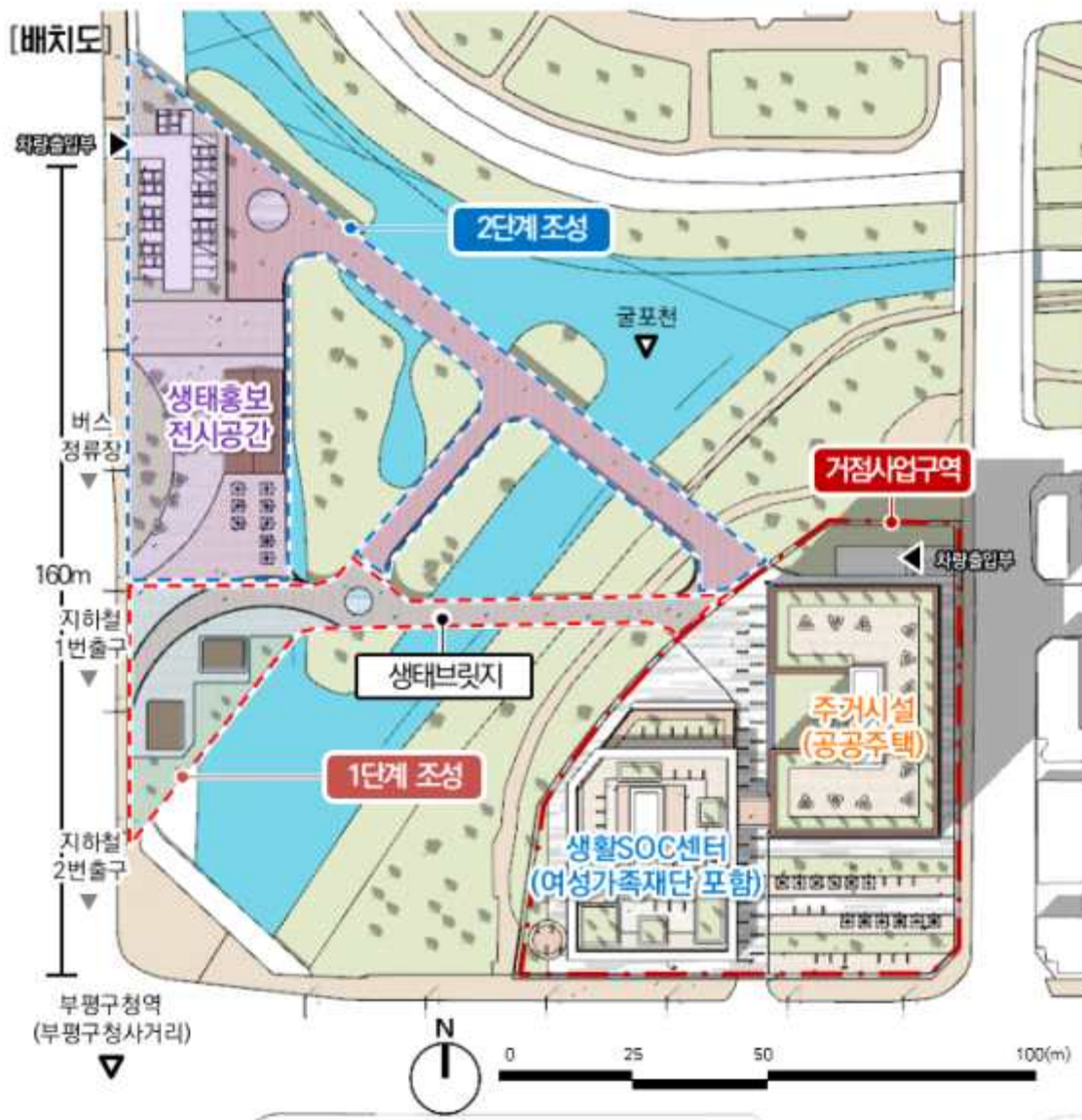
[표 6-20] 부평구청역 역세권 거점사업 건축개요

구분		세부내용		
대지위치		인천광역시 부평구 갈산동 375-1번지 일원		
대지면적		6,861.70㎡(2,075.66평)		
지역지구(안)		준주거지역 (현, 제1종일반주거지역)		
용도		주거시설, 업무시설, 노유자시설, 근린생활시설		
건폐율/용적률		54.81%(법정 60%)/390.36%(주거복합 용적률 420%적용)		
규모		지상 20층 / 지하 3층		
연면적		지상	26,785.46㎡(8,102.60평)	
		지하	15,158.72㎡(4,585.51평)	
		합계	41,944.18㎡(12,688.11평)	
용적률 산정 연면적		26,785.46㎡(8,102.60평)		
용 도 별 규 모	업무시설 (여성가족재단_행정)	3,761.00㎡(1,137.70평)		
	주거시설(공동주택)	16,800.00㎡(5,082평) / 258세대(전용45㎡/공급65㎡)		
	근린생활시설	3,624.46㎡(1,096.40평)		
	커뮤니티시설 (여성가족재단_복지)	5,924.85㎡(1,792.27평)		
	주차장 등	11,903.87㎡(3,600.92평)		
주차대수		법정 주차 대수	업무시설	38대
			주거시설	126대
			복지시설(생활SOC)	27대
			근린생활시설	56대
			합계	247대
		계획주차대수		239대(지하1층 ~ 지하4층)

〈배치계획〉

- 여성가족재단(생활SOC센터)의 경우 부평구청역에서의 접근성 및 하천변(굴포천)으로의 연계성 측면을 고려하여 대상지 서측으로 배치하고, 차량출입로는 대상지 북동측 1개소 적용
- 주거시설의 경우 하천으로의 조망 및 굴포천먹거리타운으로의 접근성 측면을 고려하여 대상지 동측으로 배치하고, 주거시설 남측에 오픈스페이스를 조성하여 대상지 주출입공간으로 조성
- 생태홍보전시공간의 경우 굴포천 상부에 조성하고, 거점사업지역 및 굴포천 먹거리타운 방면으로 생태브릿지를 조성하여 접근성 측면을 향상시키고자 함

부평구청역 역세권 거점사업 배치도(안)



[그림 6-28] 부평구청역 역세권 거점사업 배치도(안)

〈조감도 및 투시도〉

투시도



[그림 6-29] 부평구청역 역세권 거점사업 투시도

조감도



[그림 6-30] 부평구청역 역세권 거점사업 조감도

④ 거점사업 연계사업

〈사업구역 개요〉

- 위치 : 인천광역시 부평구 청천동 302-31번지 일원(부평 세림병원 일원)
- 사업부지 면적
 - 연계사업지1 : 20,528.34㎡ / 연계사업지2 : 16,929.71㎡
- 용도지역지구
 - 연계사업지1 : 준공업지역 / 연계사업지2 : 제2종일반주거지역

〈연계사업 개발방향〉

- 부평구청역 역세권 연계사업의 경우 부평세림병원의 이전을 가정하여 검토하였으며, 본 계획안은 사업추진시 변경될 수 있음
- 연계사업1의 경우 준공업지역임을 고려하여, 공공주택법에 의한 주거산업융합지구(도심공공주택 복합사업)로 지정하여, 첨단산업 및 주거, 문화가 어우러진 고밀도 혁신공간으로 조성
- 연계사업2의 경우 노후주거지임을 고려하여, 공공주택법에 의한 주택공급활성화지구로 지정하여 추진, 역세권 일원의 활성화를 도모하고 주택공급 확대와 주거환경을 개선



[그림 6-31] 부평구청역 역세권 연계사업 배치도

<연계사업 건축개요>

[표 6-21] 부평구청역세권 연계사업 건축개요 검토

구분		세부내용	
		연계사업1	연계사업2
대지위치		청천동 302-31번지 일원(부평 세림병원 일원)	청천동 301-5번지 일원
대지면적		20,528.34㎡(6,209.82평)	16,929.71㎡(6,072.07평)
지역지구		도시지역, 준공업지역	도시지역, 제2종일반주거지역
용도		주거시설(706호), 업무, 노유자, 근생	주거시설(400호), 근린생활시설
구조		철근콘크리트조	철근콘크리트조
규모		지하3층, 지상25층	지하2층, 지상8층
연면적	지상	80,240.68㎡(24,272.81평)	33,820.00㎡(10,230.55평)
	지하	48,175.08㎡(14,572.96평)	22,843.77㎡(6,910.24평)
	합계	128,415.76㎡(38,845.77평)	56,663.77㎡(17,140.79평)
건축면적		7,407.07㎡(2,240.64평)	4,490.00㎡(1358.23평)
건폐율		36.08%	26.52%
용적률		390.88%	199.77%
주 차 대 수	주거기능	706대	400대
	업무시설	133대	-
	근생시설	20대	3대
	노유자	7대	-
	교육연구	7대	-
	합계	890대	403대
	계획 주차대수	1,027대	478대

<연계사업 3D_Study>



[그림 6-32] 부평구청역 역세권 연계사업 3D_Study

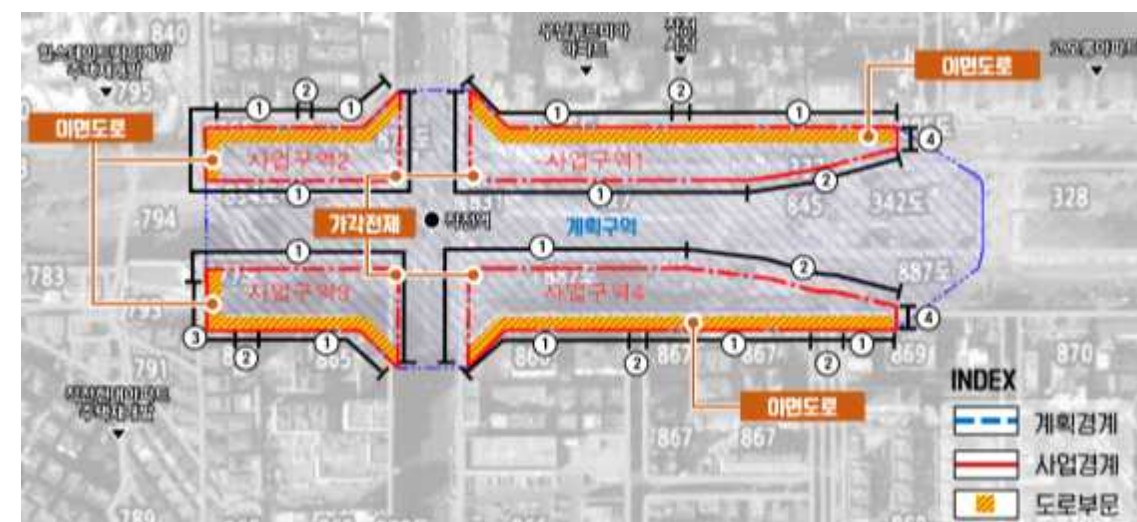
3) 작전역 역세권 거점사업

① 거점사업 사업구역계 설정

- 위치 : 인천광역시 계양구 작전동 876번지 일원(공영주차장 일원)
- 사업부지 규모 : 15,563.71㎡
 - 사업구역1 : 4,823.54㎡
 - 사업구역2 : 2,362.32㎡
 - 사업구역3 : 2,843.97㎡
 - 사업구역4 : 5,533.88㎡
 - 사업구역 범위, 규모는 향후, 사업추진 여건에 따라 조정될 수 있습니다.

[표 6-22] 작전역 역세권 거점사업 구역계 설정사유

연번	지구계 설정사유	비고
①	지적경계	-
②	도시계획시설(도로) 경계	봉오대로 및 계양대로, 이면도로 등
③	지구단위계획구역 경계	작전현대아파트주택재개발
④	현황도로 경계(지구정형화)	계양구건인차량보관소 차량진출입로



② 개발규모 검토

〈사업구역 개요〉

- 위치 : 인천광역시 계양구 작전동 876번지 일원(공영주차장 일원)
- 사업구역 면적 : 12,719.73㎡(사업구역3 제외)
 - 사업구역3(2,843.97㎡)의 경우 향후 GTX-D 직환승구(대합실 등) 적용을 위해 본 개발규모 검토에서는 제외하여 산정
- 용도지역 : 준주거지역 및 제2종일반주거지역

〈공통사항〉

- 해당 부지는 용도지역 상향을 통한 개발 추진 필요
 - 현재 용도인 제2종일반주거지역 및 준주거지역에서 향후 GTX-D연계 및 자족·주거·편의시설 확보측면을 고려하여 준주거지역 이상의 종상향 필요
- 개발가능 최대규모 검토시 사업구역내 포함되어진 도로면적(이면도로 및 교차로가각전제 면적) 포함 여부에 따라, 개발가능 최대규모가 달리 산출되어짐
- 도로부문은 사업추진전략 수립시 도로를 포함한 개발(공간적범위 결정 및 공공기여분으로 추진) 또는, 도로를 제외한 개발(지자체 조성분) 등을 고려한 대안 설정 필요
- 해당 용도지역에 따른 법적기준(건폐/용적) 및 개발가능 최대규모는 다음 표와 같음

[표 6-23] 도시계획조례에 따른“중심·일반·근린상업·준주거지역” 적용시 최대규모

구분	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	준주거지역	
부지면적	12,719.73㎡				
기준	건폐율	80%	70%	70%	60%
	용적률	1,300%	1,000%	700%	500%
건축면적	10,715.79㎡	8,903.82㎡	8,903.82㎡	7,631.84㎡	
개발가능 최대규모 (용적률산정 연면적)	165,356.62㎡	127,197.40㎡	89,038.18㎡	63,598.70㎡	

- 종상향에 따른 검토결과를 토대로, 인접지역 용도지역(계양대로변 : 준주거지역, 봉오대로변 : 제2종 일반주거지역 등) 및 대상지부지 폭원이 협소한 점 등을 고려할 경우 해당 지역은 준주거지역으로의 종상향을 통한 개발 추진이 타당할 것으로 판단됨
- 연접필지의 맹지발생 및 기존 이용객의 보행편의, 민원발생 등을 고려하여 도로부문(이면도로 등)은 사업구역에서 제외하여 규모를 설정함
- 단, 인천광역시 도시계획조례에 따르면, 준주거지역에서의 주거기능이 복합될 경우 용적률은 주택 등의 연면적 비율에 따라 차등 적용됨에 따라 이를 고려한 주거규모 등의 설정이 필요함

〈시나리오별 규모 검토〉

- 작전역 역세권 거점사업의 시나리오별 규모 검토는 고용·자족중심 및 주거·복지중심 등을 고려하여 검토함. 용도지역은 준주거지역으로 동일하게 적용하였을때의 건축개요 및 건축물 용도별 규모, 건축물 3D_Mass 등을 검토함
- 본 시나리오별 규모 설정 검토의 경우 건축물의 규모 등을 개략적으로 파악하기 위함이며, 발주처 협의 및 사업성 검토결과에 따른 건축구상(안) 수립시 건축개요 및 건축물 형태가 변경될 수 있음
- **[고용·자족중심형]** 고용·자족중심 개발은 앞서 검토된 준주거지역으로의 종상향에 따른 개발규모를 적용하되, 도입기능시설은 혁신업무시설(업무), 창업지원오피스(공유오피스), 창업지원시설(오피스텔), 업무지원시설(회의실 등), 복지시설(생활SOC거점센터), 편의시설(공공임대상가), 기타편의시설(부설 및 공영주차장 등)로 구성

[표 6-24] 고용·자족 중심형 건축개요 검토

구분	세부내용	
대지위치	인천광역시 계양구 작전동 876번지 일원(공영주차장 부지)	
대지면적	12,719.73㎡	
지역지구	준주거지역	
용도	업무시설, 오피스텔, 운동시설, 노유자시설, 판매시설	
구조	철근콘크리트조	
규모	지하4층, 지상15층	
연면적	지상	63,545.40㎡(19,222.48평)
	지하	40,669.06㎡(12,302.39평)
	합계	104,214.46㎡(31,524.87평)
건축면적	8,106.71㎡(2,452.28평)	
건폐/용적	63.79% / 500.00%	
계획주차대수	851대(부설_715대: 지하1~4층, 공영_136대: 지하1층)	

[표 6-25] 고용·자족 중심형 건축물 용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
혁신업무시설	27,365.18㎡	43.06% (26.26%)	일반오피스
창업지원오피스	6,576.77㎡	10.35% (6.31%)	공유오피스, 지상3층 적용
창업지원시설	12,600.00㎡	19.83% (12.09%)	오피스텔, 전용면적 40㎡(공급면적 60㎡) 기준 210세대 적용
업무지원시설	1,500.00㎡	2.36% (1.44%)	다목적강당, 회의실 등 포함
복지시설	2,719.94㎡	4.28% (2.61%)	실내체육 및 생활문화센터, 지상2층~3층 적용
편의시설	12,783.51㎡	20.12% (12.27%)	공공임대상가, 지상1층~2층 적용
주차장	(40,669.05㎡)	(39.02%)	부지면적의 80%, 지하 4개층 적용, 약 851대 (부설주차장 : 약 715대, 공영주차장 : 약 136대)
합계	63,545.40㎡ (104,214.46㎡)	100.00% (100.00%)	()수치는 지하층 면적 및 비율

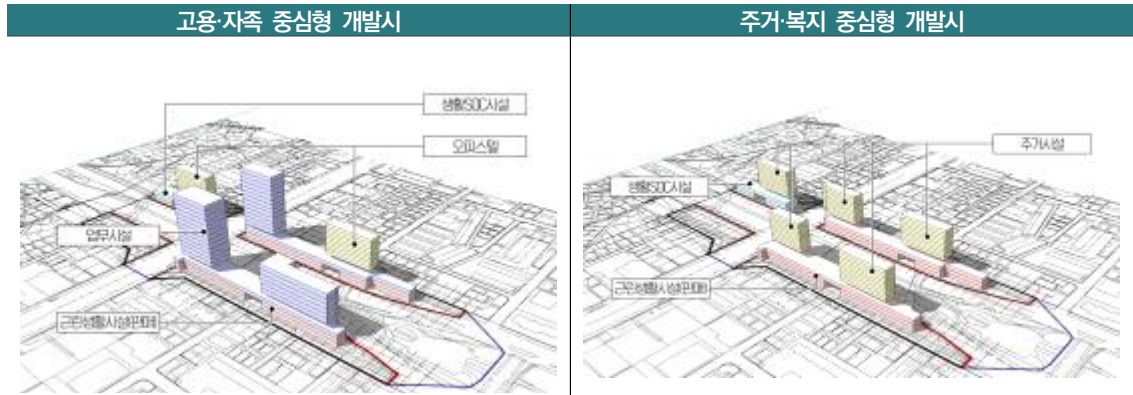
- [주거·복지중심형]** 주거·복지중심 개발은 앞서 검토된 준주거지역으로의 종상향에 따른 개발규모를 적용하되, 도입가능시설은 주거기능(공동주택), 복지시설(생활SOC거점센터), 편익시설(공공임대상가), 주차장 등으로 구성. 단, 공동주택 연면적 비율이 48.91%에 해당함에 따라, 준주거지역 용적률은 420%로 적용하여 개발규모를 산정함

[표 6-26] 주거·복지 중심형 건축개요 검토

구분	세부내용		
대지위치	인천광역시 계양구 작전동 876번지 일원(공영주차장 부지)		
대지면적	12,712.73㎡		
지역지구	준주거지역		
용도	주거시설(공공주택), 운동시설, 노유자시설, 판매시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지하3층, 지상11층		
연면적	지상	53,378.14㎡(16,146.89평)	
	지하	30,501.79㎡(9,226.79평)	
	합계	83,879.93㎡(25,373.68평)	
건축면적	8,106.71㎡(2,452.28평)		
건폐율	63.79%		
용적률	420.00%		
주차대수	법정 주차 대수	숙박시설	370대
		생활SOC	24대
		근린생활시설	194대
		합계	588대
	계획 주차대수		633대(부설_558대: 지하1~3층, 공영_45대: 지하1층)

[표 6-27] 주거·복지 중심형 건축물 용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
주거기능 (공동주택)	31,080.00㎡	58.23% (37.05%)	전용면적 59㎡(공급면적 84㎡) 기준, 370세대 적용
복지시설	2,937.86㎡	5.50% (3.50%)	실내체육 및 생활문화센터, 지상2~3층 적용
편익시설	19,360.28㎡	36.27% (23.08%)	공공임대상가, 지상1층~3층 적용
주차장	(30,501.79㎡)	(36.36%)	부지면적의 80%, 지하 3개층 적용, 약 711대 (부설주차장 : 약 579대, 공용주차장 : 약 132대)
합계	53,378.14㎡ (83,879.93㎡)	100.00% (100.00%)	()수치는 지하층 포함 면적 및 비율



[그림 6-33] 고용·자족 중심형 및 주거·복지 중심형 등 대안별 건축물 3D_Mass 검토

③ 건축구상(안)

■ 건축계획

〈건축개요〉

- 시나리오별 규모 검토 및 관련부서 협의 결과에 따라 사업구역3을 포함하여 수립하였음

[표 6-28] 작전역 역세권 거점사업 건축개요

구분		세부내용		
대지위치		인천광역시 계양구 작전동 876번지 일원(공영주차장 부지)		
대지면적		15,563.70㎡(4,708.02평)		
지역지구(안)		준주거지역 (현, 제2종일반주거지역 및 준주거지역)		
용도		주거시설, 업무시설, 노유자시설, 근린생활시설		
건폐율/용적률		59.11%(법정 60%)/419.98%(주거복합 용적률 420%적용)		
규모		지상 12층 / 지하 3층		
연면적		지상	65,364.00㎡(19,722.61평)	
		지하	37,352.88㎡(11,299.25평)	
		합계	102,716.88㎡(31,071.86평)	
용적률 산정 연면적		65,364.00㎡(19,772.61평)		
용도별 규모	업무시설	13,124.00㎡		
	주거시설(공동주택)	32,270.00㎡ / 668세대(222세대_전용45㎡/공급65㎡, 446세대_전용29.9㎡/공급40㎡)		
	근린생활시설	18,400.00㎡		
	커뮤니티시설	1,570.00㎡		
	주차장 등	37,352.88㎡		
주차대수		법정 주차대수	업무시설	132대
			주거시설	356대
			복지시설(생활SOC)	4대
			근린생활시설	184대
			합계	685대
		계획주차대수		775대(부설주차 685대, 공영 90대)

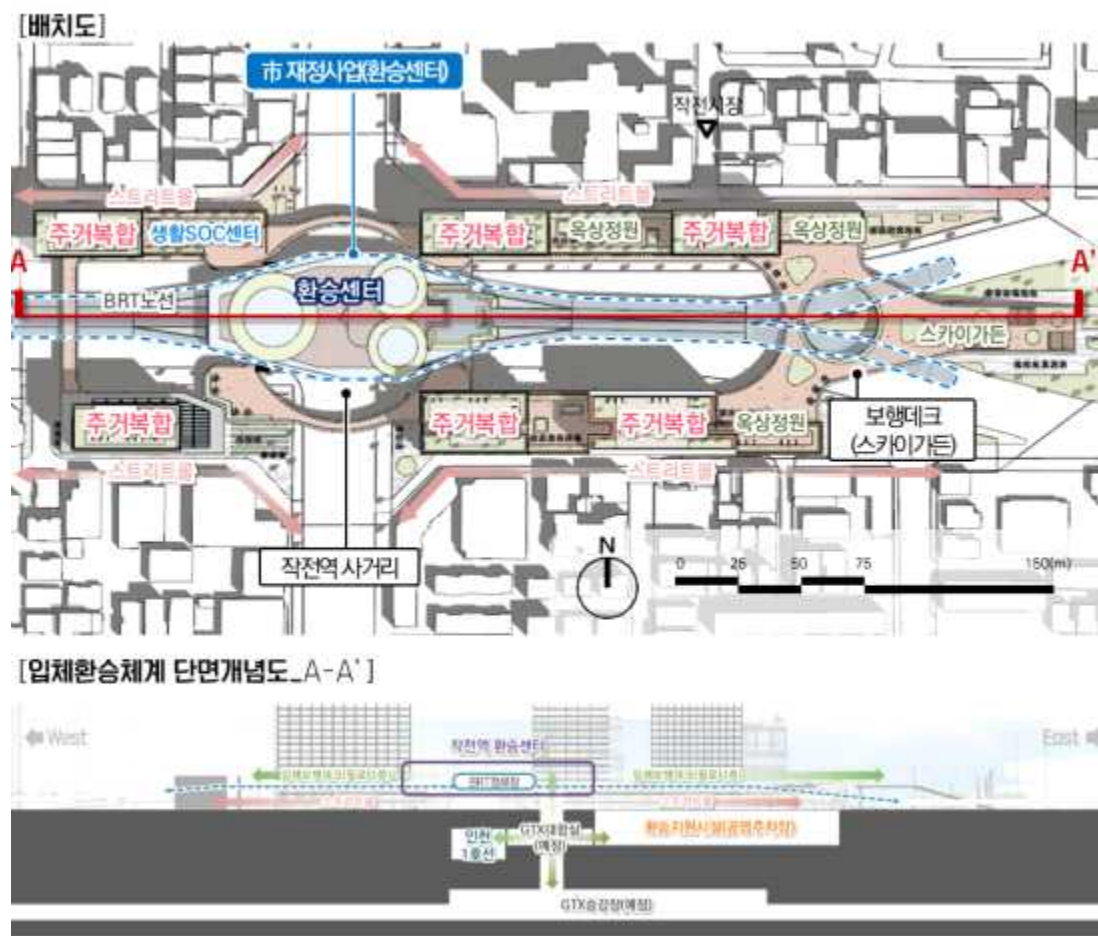
〈배치계획〉

- 사업대상지는 공영주차장으로 활용한 부지로, 대지형상이 협소함에 따라, 연접지역을 고려한 건축 배치가 중요할 것으로 판단됨에 따라 근생 등의 편익시설은 건축물 저층부에 위치하여 주변지역간 상생발전을 위한 스트리트몰을 이면도로에 조성
- 생활SOC센터는 지역주민의 대중교통 환승편의를 고려하여 대상지 서북측에 배치
- 주거복합시설은 주거시설 및 업무시설에 해당되며, 사업대상지 북측의 경우 북측 연접지역에 대한 일조권(채광일조) 및 조망권을 고려하여 배치 및 건축물 높이 적용이 필요함
- 본 사업대상지는 봉오대로로 인한 남북간 기능단절 및 연계성이 저하됨에 따라 저층부 옥상층에 대한 옥상정원(스카이가든)을 조성하여 주변지역간 연계성 확보 및 커뮤니티공간으로 활용

〈단면계획〉

- BRT노선 및 GTX노선 등을 고려한 보행결합형 대중교통환승체계 구축

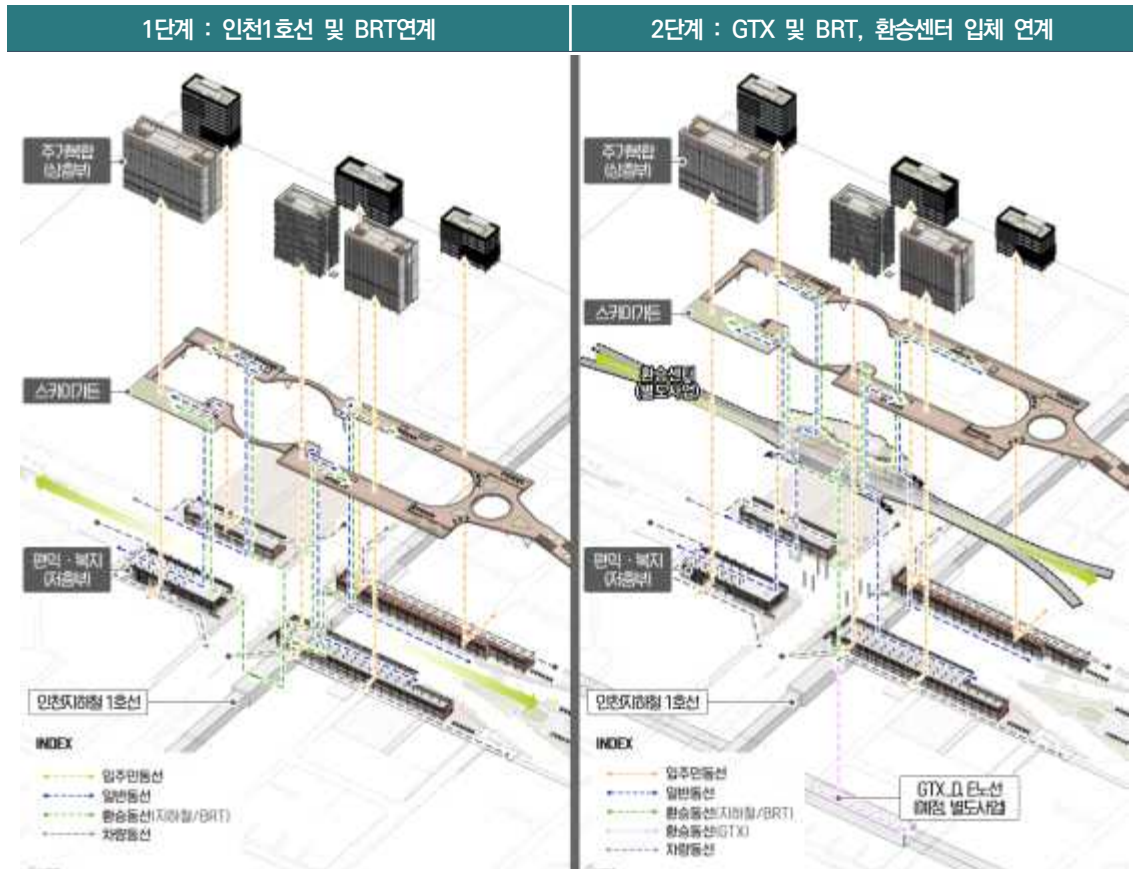
작전역 역세권 거점사업 배치계획 및 단면개념도



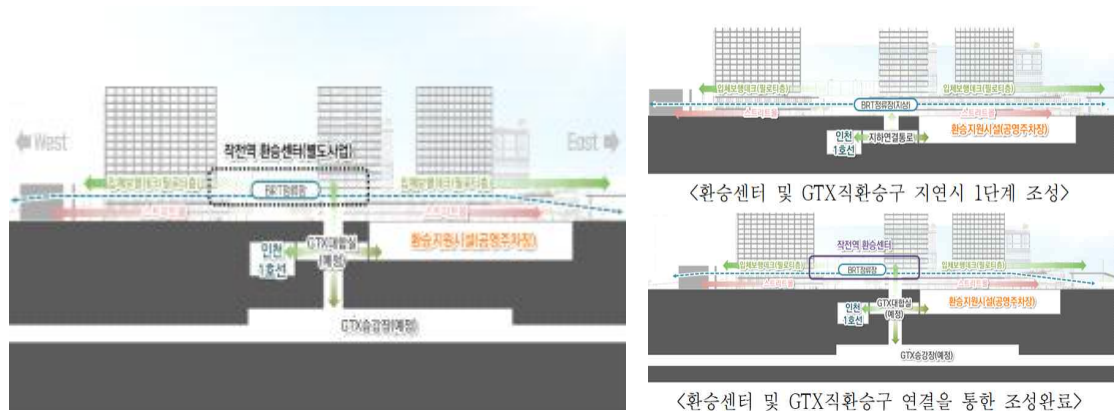
[그림 6-34] 작전역 역세권 거점사업 배치도(안)

〈동선체계〉

- 본 사업대상지는 향후 GTX노선에 대한 환승교통체계를 마련하기 위해 단계별 조성방안을 마련할 필요가 있음
 - 1단계(거점사업) : BRT 및 인천지하철1호선 환승체계 중심의 동선체계 마련
 - 2단계(환승센터사업) : “환승센터.BRT고가.GTX” 직결형 입체복합 환승동선체계 마련



[그림 6-35] 작전역 역세권 동선체계도



[그림 6-36] 작전역 역세권 단계별 입체환승체계 단면개념

투시도



조감도



4) 서구청역 역세권 거점사업

① 거점사업 사업구역계 설정

- 위치 : 인천광역시 서구 심곡동 280번지 일원
- 사업부지 면적 : 7,214.04㎡(캐드 지적면적 적용)
 - 사업구역 범위, 규모는 향후, 사업추진 여건에 따라 조정될 수 있습니다.

[표 6-29] 서구청역 역세권 거점사업 구역계 설정사유

연번	지구계 설정사유	비고
①	지구단위계획구역 경계	연희3지구 지구단위계획구역
②	도시계획시설(도로) 경계	서곶로 314번길, 탁옥로 73번길
③	지적 경계	-



② 개발규모 검토

〈사업구역 개요〉

- 위치 : 인천광역시 서구 심곡동 280번지 일원
- 사업구역 면적 : 7,214.04㎡(캐드 구적면적 적용)
- 용도지역지구 : 제2종일반주거지역, 연희3 지구단위계획구역

〈공통사항〉

- 해당 부지는 용도지역 상향을 통한 개발 추진 필요
 - 현재 용도인 제2종일반주거지역에서 주택공급규모 및 사업성 확보, 일정규모 이상의 생활 SOC시설 도입을 위해 최소 준주거지역 이상의 종상향 필요
- 용도지역에 따른 법적기준(건폐/용적) 및 개발가능 최대규모는 다음 표와 같음

[표 6-30] 도시계획조례에 따른 “제2종·제3종 준주거지역 및 일반상업지역” 적용시 최대규모

구분		제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	일반상업지역
부지면적		7,214.04㎡			
기준	건폐율	60%	50%	60%	70%
	용적률	250%	300%	500%	1,000%
건축면적		4,328.42㎡	3,607.02㎡	4,328.42㎡	5,049.83㎡
개발가능 최대규모 (용적률산정 연면적)		18,035.10㎡	21,642.12㎡	36,070.20㎡	72,140.40㎡

- 종상향에 따른 검토결과를 토대로, 인접지역 용도지역(서곶로 맞은편 : 일반상업, 주변 지역 : 제2종일반주거지역) 및 북·동측 주거지역 등을 고려하고, 향후, 공공업무시설 도입가능성 등을 종합적으로 고려할 경우 해당지역은 “제3종일반주거지역 또는 준주거지역”으로의 종상향을 통한 사업 추진이 타당할 것으로 판단됨
- 단, 인천광역시 도시계획조례에 따르면, 준주거지역에서의 주거기능이 복합될 경우 용적률은 주택 등의 연면적 비율에 따라 차등 적용됨에 따라 이를 고려한 주거규모 등의 설정이 필요함

[표 6-31] 도시계획조례에 따른 주거복합건축물 용적률 적용기준

생활숙박 및 주택 등의 연면적 비율(%)	용적률(% 이하)			
	준주거지역	중심상업지역	일반상업지역	근린상업/유통상업
10 미만	500	1,300	1,000	700
10 이상 ~ 20 미만	480	1,250	950	650
20 이상 ~ 30 미만	460	1,200	900	600
30 이상 ~ 40 미만	440	1,150	850	550
40 이상 ~ 50 미만	420	1,100	800	500
50 이상 ~ 60 미만	400	1,000	750	450
60 이상 ~ 70 미만	380	950	700	400
70 이상 ~ 80 미만	330	600	510	350
80 이상	300	500	440	320

〈시나리오별 규모 검토〉

- 서구청역 역세권 거점사업의 규모를 준주거지역 및 제3종일반주거지역으로 적용하였을때의 건축 개요 및 건축물 용도별 규모, 건축물 3D_Mass 등을 검토함
- 본 시나리오별 규모 설정 검토의 경우 건축물의 규모 등을 개략적으로 파악하기 위함이며, 발주처 협의 및 사업성 검토결과에 따른 건축구상(안) 수립시 건축개요 및 건축물 형태가 변경될 수 있음
- **[준주거지역 적용시]** 도입기능시설은 주거기능(공동주택), 복지시설(토탈커뮤니티센터), 업무시설(고용자숙시설), 편의시설(공공임대상가), 주차장(지상층 공영주차장 포함) 등으로 구성. 단, 공동주택 연면적 비율이 49.98%에 해당함에 따라, 준주거지역 용적률은 420%로 적용하여 개발규모 산정

[표 6-32] 준주거지역 적용시 건축개요 검토

구분	세부내용		
대지위치	인천광역시 서구 심곡동 280번지 일원		
대지면적	7,214.04㎡(2,181.25평)		
지역지구	준주거지역(現 제2종일반주거지역)		
용도	주거시설, 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지하3층, 지상19층		
연면적	지상	30,298.00㎡(9,165.15평)	
	지하	17,313.70㎡(5,237.39평)	
	합계	47,611.70㎡(14,402.54평)	
건축면적	4,000.00㎡(1,210.00평)		
건폐율	55.45%(법정 : 60%)		
용적률	419.99%(법정 : 500%_주거복합건축물에 따른 용적률 420% 적용)		
주차대수	법정 주차 대수	주거시설(공동주택)	191대
		복지시설(토탈커뮤니티)	38대
		근린생활시설	57대
		업무시설	66대
		합계	352대
	계획 주차대수		410대(부설_362대: 지하1~3층, 공영_48대: 지상1층)

[표 6-33] 준주거지역 적용시 건축물용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
주거기능 (공동주택)	15,120.00㎡	31.76%	191세대(전용45_ 70세대, 전용59_121세대)
토탈커뮤니티 센터	1,050.00㎡	2.21%	육아돌봄 및 문화센터, 유소년실내체육 (지상4층 적용)
근린생활시설	7,589.00㎡	15.94%	지상1~2층 적용
업무시설	6,539.00㎡	13.73%	지상3~4층 적용
주차장 및 기계전기실	17,313.70㎡	36.36%	지상1층~지하3층 적용, 약 410대(지상 공영주차 포함) (법정 주차대수 : 352대)
합계	47,611.70㎡	100.00%	-

- [제3종일반주거지역 적용시]** 도입기능시설은 주거기능(공동주택), 복지시설(토탈커뮤니티센터), 편의시설(공공임대상가), 주차장(지상층 공영주차장 포함) 등으로 구성. 제3종일반주거지역은 주거복합건축물 용적률 기준을 적용받지 않음.

[표 6-34] 제3종일반주거지역 적용시 건축개요 검토

구분	세부내용		
대지위치	인천광역시 서구 심곡동 280번지 일원		
대지면적	7,214.04㎡(2,181.25평)		
지역지구	제3종일반주거지역(現 제2종일반주거지역)		
용도	주거시설, 근린생활시설, 노유자시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지하3층, 지상19층		
연면적	지상	21,640.00㎡(6,546.10평)	
	지하	13,742.46㎡(4,157.10평)	
	합계	35,382.46㎡(10,703.20평)	
건축면적	3,280.00㎡(922.20평)		
건폐율	45.47%(법정 : 50%)		
용적률	299.97%(법정 : 300%)		
주차대수	법정 주차 대수	주거시설(공동주택)	227대
		복지시설(토탈커뮤니티)	36대
		근린생활시설	18대
		합계	281대
	계획 주차대수		337대(부설_289대: 지하1~3층, 공영_48대: 지상1층)

[표 6-35] 제3종일반주거지역 적용시 건축물용도별 규모/비율 검토

구분	규모	비율	비고
주거기능(공동주택)	18,360.00㎡	51.89%	227세대(전용45_ 77세대, 전용59_150세대)
토탈커뮤니티센터	900.00㎡	2.54%	육아돌봄 및 문화센터, 유소년실내체육(지상1층 적용)
근린생활시설	2,380.00㎡	6.73%	지상 1층 적용
주차장 및 기계전기실	13,742.46㎡	38.84%	지상1층~지하3층 적용, 약 337대(지상 공영주차 포함) (법정 주차대수 : 281대)
합계	36,582.46㎡	100.00%	-



[그림 6-39] 준주거지역 및 제3종일반주거지역 적용시 건축물 3D_Mass 검토

③ 건축구상(안)

토지이용계획

- **[대안1]** 공공업무시설은 사업대상지 남측에 배치하여 서구청역에서의 접근성 측면을 확보하여, 민원인의 교통편의를 높이고자 함. 공동주택 및 근린생활시설, 생활SOC시설은 대상지 중앙에 배치하여 마실거리와 서곶근린공원으로의 보행접근성(입체보행로 설치시) 측면을 고려하여 시민들의 접근성을 높이고자 함. 공영주차장은 사업대상지 북측에 배치하여 이면도로에서 차량 접근성을 높임
- **[대안2]** 공공업무시설은 서구청 본관에서의 접근성을 고려하여 사업대상지 북측에 배치하였으며, 공동주택 및 근린생활시설, 생활SOC시설은 대상지 중앙에 배치하여 마실거리와 서곶근린공원으로의 보행접근성(입체보행로 설치시) 측면을 고려하여 시민들의 접근성을 높이고자 함. 공영주차장은 사업대상지 남측에 배치하여 연희사거리 방면에서의 차량 접근성을 높임
- 지속적인 서구청과의 업무협의를 통해 건축구상(안) 수립을 위한 토지이용계획 대안을 마련하였으며, 종합적인 검토를 통하여 대안2를 토지이용계획 선정안으로 도출함

[표 6-36] 대안별 검토 종합

구분	대안1	대안2(선정안)
건축부문	배치계획	• 공공업무시설 남측배치, 주거시설 및 공영주차장 북측배치
	동선계획	• 남측 공공업무시설로 주출입구 형성, 차량은 동측접근
	외부공간	• 남측 진입광장 형성, 근생 및 커뮤니티시설 상부 옥상정원, 대안1은 공영주차장(지상) 북측 배치
	주변연계	• 지상3층에서 마실거리 및 서곶근린공원 방면 입체연결통로 설치
장점	• 공공업무시설 남측배치에 따른 지하철역 이용객 접근 용이 • 공공업무시설 남측배치로 조망 및 일조환경 양호	• 공공업무시설 북측배치에 따른 서구청(본청) 접근 용이 • 지하철역 인근 공영주차장 배치로 대중교통 환승 유리
단점	• 서구청(본청)에서 신청사(대상지)접근성 다소 불리	• 공공업무시설 북측배치로 조망 및 일조환경 불리
토지이용계획(안)		

건축계획

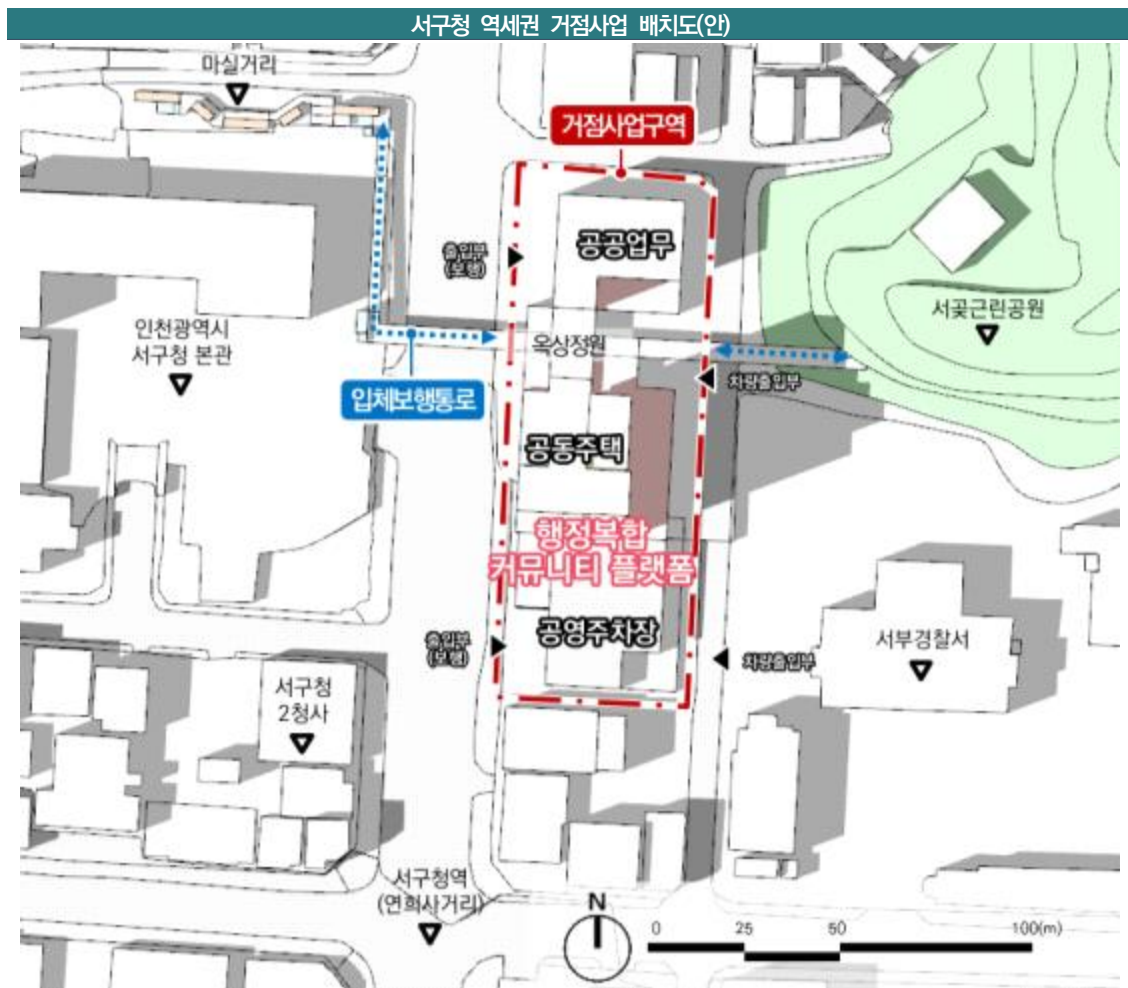
〈건축개요〉

[표 6-37] 서구청역 역세권 거점사업 건축개요

구분		세부내용			
대지위치		인천광역시 서구 심곡동 280번지 일원			
대지면적		7,214.20㎡(2,181.25평)			
지역지구(안)		준주거지역 (현, 제2종일반주거지역)			
용도		업무시설, 주거시설, 근린생활시설, 노유자시설			
건폐율/용적률		58.77%(법정 60%)/399.89%(주거복합 용적률 400%적용)			
규모		지상 26층 / 지하 3층			
연면적		지상	31,048.00㎡(9,392.02평)		
		지하	17,313.70㎡(5,237.39평)		
		합계	48,361.70㎡(14,629.41평)		
용적률 산정 연면적		28,848.00㎡(8,726.52평)			
용 도 별 규 모	업무시설(공공행정)	5,000.00㎡(1,512.5평)			
	주거시설(공동주택)	16,658.00㎡(3,486.01평) / 211세대(전용45㎡: 84호, 전용59㎡: 127호)			
	근린생활시설	6,140.00㎡(1,857.35평)			
	커뮤니티시설 (생활SOC)	1,050.00㎡(317.63평)			
	공영주차장	2,200.00㎡(665.50평)_용적률 산정 연면적 미포함			
주차대수		법정 주차 대수	업무시설		50대
			주거시설		148대
			복지시설(생활SOC)		38대
			근린생활시설		46대
			합계		282대
		계획 주차 대수	지하주차장	부설주차장	282대(지하 1층 ~ 3층)
				공영주차장	144대(지상 1~2층, 지하 1층)
			계		426대

〈배치계획〉

- 앞서 검토된 토지이용계획 선정안을 기준으로 도입가능 및 주변지역 연계측면, 차량접근성 등을 고려한 건축물 배치계획을 수립
- 공공업무시설의 경우 서구청 본관으로의 접근성을 확보하여 행정 업무 효율을 높이고자 대상지 북측에 배치하였으며, 공동주택의 경우 서부경찰서 방면으로 시선차단을 위해 대상지 중심에 배치. 공영주차장은 연희사거리(서구청역)에서의 교통접근성 측면을 고려하여 대상지 남측에 배치함
- 차량진출입로는 2개소로 지상층에 위치한 공영주차장 출입로 1개소, 공공업무·주거·근생을 위한 부설주차장(지하층) 출입로 1개소를 계획함
- 동서간 연결통로의 경우 대상지 기준 서측 마실거리 방면으로는 연장거리 약 95m, 동측 서곶근린공원 방면으로는 연장거리 약 40m로서 총 연장 135m임. 연결통로의 경우 급경사지에 위치한 서곶근린공원으로 시민들의 접근성 측면을 강화하여 근린공원 활성화를 도모하고, 마실거리 방면으로의 접근성을 확보하여 거점사업을 중심으로 역세권 주변지역의 활성화 측면을 높이고자 함



[그림 6-40] 서구청역 역세권 거점사업 배치도(안)

〈조감도〉

북서측 View



남서측 View



[그림 6-41] 서구청 역세권 거점사업 조감도

④ 거점사업 연계사업

〈서구 원도심 여건분석 종합〉

- 서구청역 역세권의 경우 대상지내 실효적인 역세권 활성화를 위해 서구의 지리/입지적 측면에서의 여건분석 종합이 요구됨에 따라, 서구 원도심의 여건분석을 통한 쇠퇴원인을 분석하고, 쇠퇴양상의 문제점 및 과제를 도출함
- 인천광역시 서구의 쇠퇴원인으로는 개발제한구역(GB)에 둘러싸여 고립된 도시구조를 보이고 있어, 루원시티와 원도심, 검암역, 검단신도시로 이어지는 생활·경제축이 단절되고 있음. 또한 개발제한구역에 의한 개발가용지 부족에 따라 원도심내 필요한 도시서비스기능 확충에 한계를 보임
- 이는 도시공간 확장 및 서구 원도심 생활권의 통합을 저해할 뿐만 아니라, 청라신도시 및 인천계양신도시 등 신도시로의 인구 및 기업유출이 가속화 될 가능성이 높을 것으로 판단됨
- 2023년도 기준 5년간 서구 인구는 13.7% 증가 추세에 있으나, 원도심 인구는 약 15.7% 감소 추세에 있음. 이는 청라 및 검단신도시 등 신도심으로의 인구유입에 따른 것으로 판단됨. 또한, 준공 후 20년 이상 노후건축물 집중으로 주거환경의 노후화가 심화되고 있음에 따른 도시활력 저하 및 생활환경 노후화가 심화되고 있음
- 이에 따라, 서구의 원도심 활력회복을 위한 유희부지를 적극적으로 활용한 신규거점을 조성하고, 개발제한구역에 대한 효율적인 활용방안을 통한 도시공간 확장 및 도시기능 연계가 필요함
- 또한, 서구청역(인천2호선)이 위치한 연희사거리 중심으로 역세권역(철도역 중심 반경 500m) 일대의 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역에 대하여 준주거지역 및 일반상업지역으로의 점진적인 종상향을 통해 원도심 회복을 위한 기반마련이 요구됨



[그림 6-42] 서구 원도심 여건분석 종합

〈광역 네트워크 구성〉

- 거점사업구역(서구청역)을 중심으로 북측 아시아드주경기장역과 남측 루원시티로 이어지는 연희발전축(Grow Axis)을 형성하여, 아시아드주경기장역 인근 개발제한구역 해제를 통한 서구 원도심 활성화를 위한 고용·자족기능을 확충하고, 계양산 및 천마산 등의 자연녹지와 원도심 내 서곶근린공원, 아시아드주경기장을 연결하는 도심녹지축(Green Axis)과 서구 내 주요 하천을 잇는 도심 하천축(Blue Axis), 주경기장과 거점사업구역, 서곶근린공원을 연결하는 Dream Network 연계 구축



[그림 6-43] 서구 원도심 광역네트워크 공간구조도(안)

〈서구청역 역세권 활성화구역 공간구조 구성〉

- 거점사업(행정복합플랫폼)을 중심으로, K-POP복합플렉스, 청년주거복합타운, 아시아드넥서스 밸리 등의 단계적 사업추진을 통한 원도심의 선순환 발전 기반을 마련하고, 서구의 미래가치를 향상



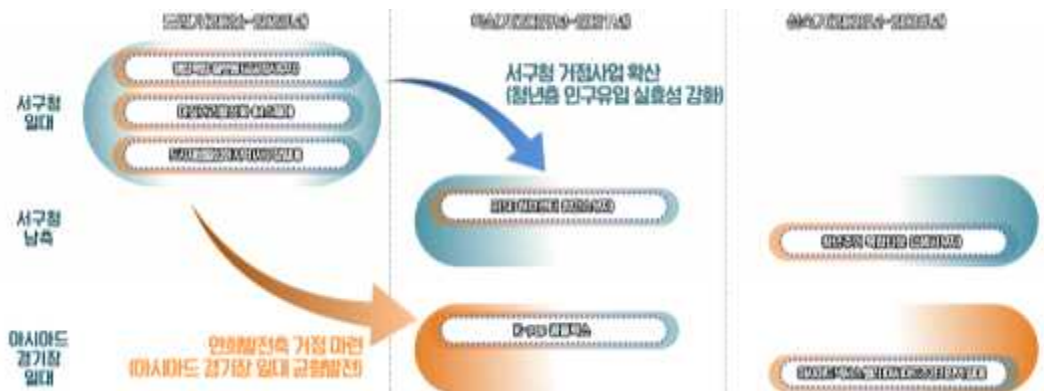
[그림 6-44] 서구청역 역세권 활성화구역 공간구조도(안)

〈서구 원도심 선순환 체계 구축 방향 및 로드맵〉

- 아시아드 넥스스밸리(아시아드주경기장역 일원)의 경우 개발제한구역 해제를 통한 서구형 문화생활 순환도시로 구축하고, 주거복지, 문화체육, 고용자족, 환경보전 등 4개 전략을 통한 미래성장 거점 및 통합형 복합도시로 조성하여, 연희발전축의 도시관문으로서의 도시역할 수행
- 행정복합플랫폼(거점사업)을 비롯한 소방서부지·보건소부지·마실거리·아시아드주경기장(리모델링)의 경우 원도심 경쟁력 강화를 위한 거점기능으로 원도심 정주환경 개선을 위한 행정통합·주거복지·여가문화·생활체육 기능을 확충하되, 보건소 및 소방서 부지의 경우 국공유지 활용 RISE 허브센터 및 청년주거복합타운으로 조성
- 서구 원도심 선순환 체계 구축을 위한 로드맵으로 서구청역세권 일원 거점사업 중심 “검암역 ~ 서구청역의 균형발전”과 “실효적 청년층 인구유입 방안 마련”을 위한 단계별 사업추진 로드맵을 설정. 도입기(단기_‘26년~‘28년)는 행정복합플랫폼(공공청사부지), 마실거리활성화(M스퀘어), 도시재생 활성화지역(서구청일원) 등 3개 사업 추진. 확산기(중기_‘29년~‘31년)는 RISE허브센터 (보건소부지), K-pop콤플렉스(아시아드주경기장) 등 2개 사업 추진. 성숙기(장기_‘32년~‘35년)는 청년주거 복합타운(소방서부지), 아시아드넥스스밸리(아시아드주경기장역 일원) 등 2개 사업을 추진



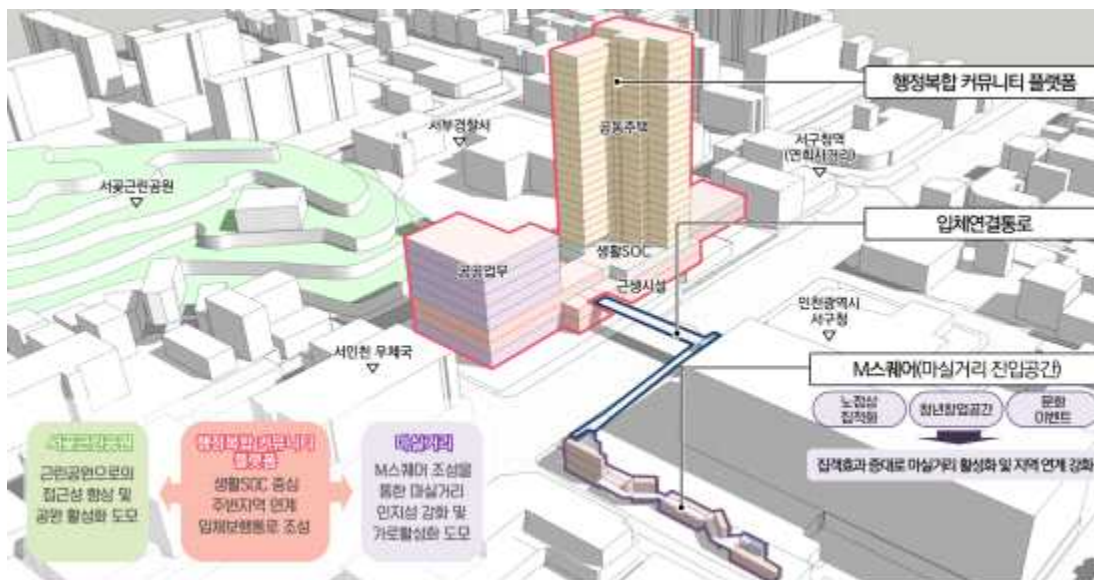
[그림 6-45] 서구 원도심 선순환 체계 구축 방향



[그림 6-46] 서구 원도심 선순환 체계 로드맵

〈마실거리 활성화_M스퀘어 조성방안_단기사업(도입기)〉

- 마실거리는 서구 원도심내 서구청역 인근에 위치한 특화가로써, 카페 및 음식점 등 다양한 편의 시설이 입지하고 있으나, 서곶로 등 주요 도로에서의 인지도 및 상징성이 결여되어 이용자의 접근성 확보가 필요한 것으로 판단됨. 이에 따라 서곶로에서 마실거리방면 진입공간 활용을 통한 접근성 및 인지성을 강화코자 함
- M스퀘어는 마실거리와 행정복합플랫폼(거점사업) 및 서곶근린공원을 잇는 활력공간으로 조성하되, 마실거리 인지도 강화 및 가로활성화를 위한 청년창업공간 · 문화이벤트공간을 도입하고, 서구내 노점상의 효율적 관리를 위한 노점상 집적공간을 조성. 또한, 행정복합플랫폼으로 이어지는 입체 연결통로를 통해 서곶근린공원으로의 접근성 향상 및 공원 활성화를 도모하고자 함



[그림 6-47] M스퀘어 연계 방안



[그림 6-48] M스퀘어 조성 예시

〈RISE허브센터(보건소 부지)_중기사업(확산기)〉

- RISE허브센터는 보건소 이전에 따른 종전부지를 활용한 공공주도의 RISE사업(지역혁신중심 대학 자원체계)과 연계한 거점기능으로 조성
- 지역현안 해결형 인천 I-RISE 추진을 통한 서구 지역경제 활성화와 인천형 지역혁신 성장 지원을 통한 정주여건 개선 및 지역사회 문제해결을 도모하고자 하며, 인천대 및 인하대를 비롯한 인천 테크노파크, 인천광역시 등이 협력하는 리빙랩 캠퍼스 구축을 조성 목적으로 함



[그림 6-49] 인천대 및 인하대-인천테크노파크-인천시 협력체계



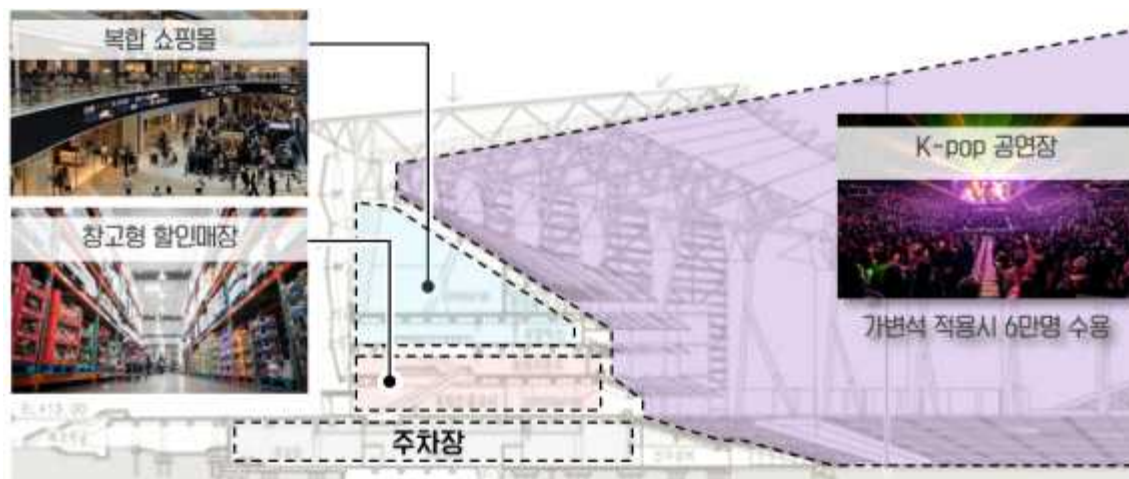
[그림 6-50] RISE허브센터 조성 예시

〈K-pop 콤플렉스_중기사업(확산기)〉

- 아시아드주경기장은 2014년 인천 아시안 게임 개최를 위한 주경기장으로 연면적은 약 11만㎡, 최대 수용인원은 약 3만명 수준. 아시안 게임 이후 2016년 주경기장내 롯데시네마가 입점하고 있으며, 이후 축구경기장 등으로의 활용방안이 제기되었음.
- 현재 서울내 서울올림픽주경기장의 리모델링 공사와 서울월드컵경기장의 대관 규제로 인해 대규모 관객 수용시설이 부족한 상황. 이에 대응하여 인천아시아드주경기장의 리모델링을 통한 집객 능력 확보 및 활성화방안 마련이 필요
- 아시아드주경기장은 2015년부터 현재까지 총 23회에 걸친 다양한 콘서트와 페스티벌을 유치하고 있으며, 2018년도부터는 코로나 시기(2020년~2021년)를 제외하고 매년 싸이공연(흠뻑쇼) 개최 하고 있음
- 이에 따라 K-pop 공연 콘텐츠 개발 활용을 위한 엔터테인먼트 회사간 업무협약을 통해 상시 공간 프로그램 발굴 및 추진이 필요하며, 관람석 하부의 대규모공간을 활용한 복합쇼핑몰 및 창고형 할인매장 도입을 통해 주경기장의 새로운 활력공간으로서의 조성 필요



[그림 6-51] 스타디움 공연 사례



[그림 6-52] 아시아드주경기장 활용 방안 예시

〈청년주거복합타운(소방서 부지)_장기사업(성숙기)〉

- 청년주거복합타운은 서구청역 남동측 소방서 이전을 전제로 검토한 사항이며, 원도심 균형발전 및 역세권 일원의 활성화를 목적으로 노후화된 원도심 회복과 정주환경을 개선하고자 함
- 공공청사(소방서) 부지를 활용한 주거 및 생활SOC 기능을 확충하되, 생활SOC 기능의 경우 지역 주민의 건강증진 및 커뮤니티활성화를 위한 국민체육센터를 도입하고, 주거기능의 경우 서구지역 내 청년세대 유입에 대응하며 지역내 정착기회 마련을 위해 청년주택을 도입하여 공급하고자 함.

[표 6-38] 청년주거복합타운(소방서부지) 건축개요

구분	세부내용				
대지위치/면적	인천광역시 서구 심곡동 303번지 일원(소방서 부지) / 33,373.15㎡(10,095.38평)				
지역지구	준주거지역(현_제2종일반주거지역 종상향)				
용도	주거시설(166호_청년주택), 운동시설(국민체육센터), 근린생활시설				
구조/규모	철근콘크리트조 / 지상17층, 지하4층				
연면적	지상/지하	16,980.00㎡(5,136.45평) / 12,349.09㎡(3,735.60평)			
	합계	29,329.09㎡(8,872.05평)			
건축면적	2,300.00㎡(695.75평)				
건폐율/용적률	59.60%(법정 60%이하) / 440.00%(법정 주거복합 용적률 440%이하)				
주차대수	법정	합계	주거시설	국민체육센터(운동시설)	근린생활시설
	대수	245대	166대	58대	21대
	계획 주차대수		260대(지하1층~지하4층)		



[그림 6-53] 청년주거복합타운 조성 예시

〈아시아드넥서스밸리_(아시아드주경기장역 일원)_장기사업(성숙기)〉

- 인천광역시 서구 지역내 개발제한구역으로 인한 원도심 도시기능 연속성 단절과 부족한 기반시설 설치제한에 따른 원도심 확장성 결여, 청라/루원 등 신도심지역과 원도심간 불균형 심화에 따른 주거만족도 저하, 원도심 회복을 위한 도심내 고용자족 및 편익 기능 등의 앵커기능 부재 등 서구 지역이 가지고 있는 현안 문제점 해소를 위해 아시아드주경기장역 일원에 대한 활용방안을 마련함
- 개발전략은 “스포츠 문화중심 복합개발, 첨단산업 R&D 클러스터 조성, 지역주민과의 상생발전, 친환경 스마트 도시인프라 구축” 등 4개 개발전략 도출, 개발네이밍은 “서구형 문화생활 순환도시 구축 및 공공복합 생활-연계형 개발”이라는 비전을 고려하여 “Asiad Nexus Valley”로 설정함



[그림 6-54] 아시아드넥서스밸리 비전 및 전략

- 토지이용구상(안)의 경우 아시아드경기장역 인근으로 도심형 R&D(첨단업무 및 대학)기능을 배치하여 고용자족기능의 중심성을 강화하고, 아시아드주경기장 북측으로 문화 체육 연계지구를 배치하여 경기장과 연계한 스포츠 테마파크 및 전시기능 도입. 공촌천 주변으로 공동주택을 두어 쾌적하고 매력적인 주거공간을 배치. 원도심지역 연결공간의 경우 커뮤니티센터를 도입하여 원도심내 부족한 생활SOC기능을 확충하여 거주만족도를 높이하고자 함. 대상지내 하천(공촌천)으로 이어지는 선형공원을 배치하여 쾌적한 단지환경을 마련하고, 도심내 부족한 공원녹지 공간을 확충코자 함



[그림 6-55] 아시아드넥서스밸리 공간구조구상(안)

4. 사업화 방안 제시

1) 인천시청역 역세권 거점사업

① 사업화 방안

■ 거점사업 사업방식 검토

- 인천시청역 역세권 거점사업은 충분한 수익사업을 확보하기 어려운 컨벤션 기능의 시설로 공공재정 사업 추진이 대다수임
- 송도컨벤시아, 수원컨벤션센터 등 대다수의 컨벤션 시설 사례에서 국비 및 지방비 투입을 통해 건립되며, 운영은 위탁운영 등을 통해 추진 중임
- 공공재정사업의 대안으로는 중앙공원 내 시설의 중복설치 등을 고려하는 경우 민간에서 설치 후 운영하고 기부채납하는 민간투자사업이 가능하나 사업성이 낮은 시설로 민간사업자 선정에 어려움이 예상됨

[표 6-39] 인천시청 역세권 거점사업 사업방식 비교

구분	공공재정사업	민간투자사업(BTO)
사업방식	공공에서 건축하고 전문운영사에 위탁운영하는 방식	민간에서 시설을 건축하고 기부채납 후 운영하는 방식
추진근거	공유재산법 및 물품관리법	사회기반시설에 대한 민간투자법
사업시행자	지자체	민간사업자(건설사, 시행사 등)
장단점	• 공공개발을 통한 사업추진 확실성 증대 • 공원시설로 설치시 설치근거 확실 • 지자체 재원조달 압력 증대 • 전문성 부족으로 운영효율성 저하 가능	• 부동산시장 상황에 따라 민간사업자 선정에 어려움 발생 • 충분한 수익시설 확보로 공공성 다소 부족 • 지자체 재원조달 부담 완화
선정안	○	△

- 이에 시설의 특성을 고려하여 사업추진의 확실성과 공공성 확보가 가능한 공공재정사업으로 추진하는 것이 적합함
- 다만, 지자체의 재원조달 가능성과 사업추진 행정절차의 신속한 추진 등을 고려하여 사업전체의 규모를 중소규모의 컨벤션센터로 추진하는 것이 타당함

② 사업수지 분석

■ 사업수지 분석의 전제

- 사업기준연도는 26년을 기준으로 사업비를 산정하였음
- 공공에서 건립 후 30년간 위탁운영하는 것을 가정하였으며 컨벤션센터와 근린생활시설 운영수익을 기준으로 작성하였음

■ 총사업비 산정

- 공사비는 복합건축물 건립사례를 참고하여 2.699백만원/㎡으로 적용하여 산정함
- 철거비는 공원시설 철거임을 고려하여 12.1만원/㎡)를 적용하였으며, 현상설계비는 설계비의 10%, 설계용역비 및 감리비는 건축설계대가요율의 3종복잡의 해당요율을 적용하여 산정하였음
- 기타 도시계획변경 및 각종영향평가, 측량비, 인증용역 수수료 등은 각종 사례가격으로 산정하였음
- 기타 인공데크 건설비는 1단계 건설면적 1,600㎡만을 반영하여 LH 단지조성비의 교량조성비 단가를 준용하여 4.3백만원/㎡를 적용하였음
- 기타 부담금은 하수도원인자 부담금과 상수도원인자 부담금 및 기타 법무사수수료와 보존등기비를 산정하였음
- 간접비는 직접인건비, 판매비, 일반관리비를 타 공사의 내부기준을 적용하여 산정하였으며, 예비비는 예비타당성 조사지침에 따른 10%, 금융비용은 총사업비의 4%로 가정하였음

[표 6-40] 인천시청 역세권 거점사업 총사업비

구분	금액(백만원)	비율	비 고
총사업비	29,286 백만원	100%	
A.건설사업비	22,934 백만원	78.3%	공사비(서초타운사례(8.9백만원/3.3㎡), 설계감리비,토공비
B.각종부담금	928 백만원	3.2%	하수처리시설, 상수도원인자부담금, 등기비 등
C.부대비	1,738 백만원	5.9%	지방공사 제비용률 적용
D. 예비비	1,126 백만원	3.8%	사업비의 10%
F.금융비용	1,126 백만원	3.8%	공공주체로 전체의 4% 예상

총수입 추정

- 컨벤션센터 운영수입은 송도컨벤시아 사례를 기준으로 산정하였으며 월 20일 운영 및 오전/오후 2회 임대시 사용률 51.9%를 기준으로 산정하였음
- 운영비는 수원컨벤션 센터 사례를 기준으로 면적당 단가를 산정하였음

[표 6-41] 인천시청 역세권 거점사업 연간수입

구분	금액(백만원)	비율
총수입(연간)	355 백만원	
A. 컨벤션센터 운영수입	1,047 백만원	$1,820\text{원}/\text{m}^2 \times 20\text{일} \times 2\text{회} \times 12\text{개월} \times 51.9\%(\text{사용률}) \times 2,310\text{m}^2(\text{송도컨벤시아 사례})$
B. 컨벤션센터 운영비	894 백만원	$172,187\text{원}/\text{m}^2 \times 2,310\text{m}^2(\text{수원컨벤션 사례})$
C. 컨벤션센터 소계	154 백만원	$(1.9\sim 4.2)\text{천원}/\text{m}^2 \times \text{공실률 } 20.3\% \times \text{순영업소득 } 76.1\%$
D. 근린생활시설 임대수익	201 백만원	

사업수지 산정

- 단순 사업수지 산정결과 30년 운영시 총 -139억원 적자가 예상되어 139억원 이상의 재정지원 방안 등이 필요

[표 6-42] 인천시청 역세권 거점사업 사업수지

구분	금액(백만원)	비율
사업수지	-13,968 백만원	
A. 총수입	15,318 백만원	2년마다 5% 임대료 상승가정, 30년 운영시
B. 총지출	29,286 백만원	
수익성지수(경상수지)	0.52	

2) 부평구청역 역세권 거점사업

① 사업추진방식

■ 사업추진방식 검토의 전제사항

- 인천광역시 재정투입을 최소화하는 사업방식을 우선적으로 고려하고, 대상지가 국공유지 100%로 해당토지의 활용이 가능한 사업방식을 선정함
- 도시계획시설인 사회복지시설 용지로 기타 용도 도입을 위해서는 지구단위계획 변경이 필요함
- 여성가족재단 및 복지시설의 경우 준공 30년 이상된 건축물로 노후로 인한 재건축이 요구됨

■ 노후 공공청사 복합개발

- 추진근거 : 공유재산법 및 물품관리법에 따른 위탁개발 및 무상임대방식
- 추진방식 : 국공유지 위탁개발 방식
- 사업시행자 : 인천도시공사, 한국토지주택공사 등 국공유지 위탁개발이 가능한 자
- 사업추진 구조 : 국공유지 위탁개발이 가능한 사업시행자가 지자체의 토지임대료 대신 복지시설을 기부채납하고 해당 토지를 무상임대하여 임대주택 및 근린생활시설 등을 운영하는 방식
- 9.7 주택공급 계획의 일환으로 노후 공공청사 등 재정비 및 복합개발을 위해 「노후 공공청사 등 복합 개발 특별법」을 제정예정이며, 국가에서 직접 인허가를 추진하고, 철거비 및 건축비 등 재정지원 등을 강화하여 주택공급 활성화를 추진중으로 향후 사업추진 효율성 증대가 기대됨



[그림 6-56] 노후 공공청사 복합개발 사업구조

② 사업수지 분석

■ 사업수지 분석의 전제

- 사업기준연도는 26년을 기준으로 사업비를 산정하였음
- 공공사업시행자가 건립 후 40년간 임대주택 및 근린생활시설 운영후 기부채납하는 것을 전제로 함
- 임대주택은 공공임대주택으로 건립시 4,651만원/호(12평 기준)의 국고지원금을 통해 사업을 추진하는 것으로 가정함

■ 총사업비 산정

- 공사비는 임대주택 표준건축비 등을 참고하여 주거시설은 1.981백만원/㎡, 기타시설은 2.571백만원/㎡으로 적용하여 산정함
- 철거비는 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인(2022년) 단가(10.5만원/㎡)를 적용하였으며, 현상설계비는 설계비의 10%, 설계용역비 및 감리비는 건축설계대가요율의 3중복잡의 해당요율을 적용하여 산정하였음
- 기타 도시계획변경 및 각종영향평가, 측량비, 인증용역 수수료 등은 각종 사례가격으로 산정하였음
- 기타 인공데크 건설비는 1단계 건설면적 1,600㎡만을 반영하여 LH 단지조성비의 교량조성비 단가를 준용하여 4.3백만원/㎡를 적용하였음
- 기타 부담금은 하수도원인자 부담금과 상수도원인자 부담금 및 기타 법무사수수료와 보존등기비를 산정하였음
- 간접비는 직접인건비, 판매비, 일반관리비를 타 공사의 내부기준을 적용하여 산정하였으며, 예비비는 예비타당성 조사지침에 따른 10%, 금융비용은 총사업비의 4%로 가정하였음

[표 6-43] 부평구청역 역세권 거점사업 총사업비

구분	금액(백만원)	비율	비 고
총사업비	158,741	100.0%	
A.건설사업비	124,340	78.3%	공사비(서초타운사례(8.2백만원/3.3㎡), 설계감리비,토공비
B.각종부담금	8,012	5.0%	하수처리시설, 상수도원인자부담금, 등기비 등
C.부대비	9,419	5.9%	지방공사 제비용을 적용
D.예비비	13,876	8.7%	사업비의 10%
F.금융비용	6,105	3.8%	공공기관으로 4%로 추정

Ⅰ 총수입 추정

- 임대주택 관련수입은 보증금 수익을 보증금의 3%로 가정하였고, 임대주택 공실은 3.1%로 가정하였음
- 근린생활시설 수익은 임대료에서 중 공실률 20.3%와 순영업소득 76.1%를 제외한 금액으로 산정하였으며 모든 수익은 2년마다 5% 인플레이션을 고려하여 산정하였음
- 그 외 공공임대주택관련 국고지원금으로 총 193억원을 산정하였음

[표 6-44] 부평구청역 역세권 거점사업 연간수입

구분	금액(백만원)	비율
총수입(연간)	1,953	
A.주거시설 보증금 이자수익	88	420세대 X 0.7천만원 X (1-3.1%,공실률) X 3%(이자율)
B.주거시설임대료	1,465	420세대 X 26만원 X 12개월 X (X (1-3.1%,공실률)
C.근린생활시설 임대수익	400	(0.8~2.6)만원/㎡ X 공실률 20.3% X 순영업소득 76.1% X 전용면적
기타 지원금	19,536	
A. 임대주택 정부보조금	19,536	정부지원금(420세대X12평X9,939천원X39%)

Ⅰ 사업수지 산정

- 단순 사업수지 산정결과 총 -100억원의 적자가 예상되어 사업추진을 위해 100억원 이상의 재정지원 방안 등이 필요함

[표 6-45] 부평구청역 역세권 거점사업 사업수지

구분	금액(백만원)	비율
사업수지	-10,029	
A.총수입	148,712	2년마다 5% 임대료 상승가정, 40년 운영시
B.총지출	158,741	
수익성지수(경상수지)	0.94	

3) 작전역 역세권 거점사업

① 사업추진방식

■ 사업추진방식 검토의 전제사항

- 인천광역시 재정투입을 최소화하는 사업방식을 우선적으로 고려하고, 대상지가 국공유지 100%로 해당토지의 활용이 가능한 사업방식을 선정함
- 현 공영주차장 기능은 최대한 유지 하되 자족시설 등 지역거점시설 개발 필요
- 도시계획시설 상 도로용지로 사업추진시 도시관리계획 변경이 요구됨

■ 도시재생 혁신지구 사업

- 추진근거 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법에 따른 혁신지구
- 방식 : 도시재생혁신지구 국가시범지구 사업
- 사업시행자 : 공공기관 및 공공기관 지분이 50%이상인 컨소시엄
- 주요 장단점
 - 도시재생 국가시범지구 공모를 통해 국미 250억원 내 지원으로 재원부담 감소
 - 그 외 주택도시기금 출자 및 용자 지원 등을 통해 재원조달 부담 감소
 - 쇠퇴지역 요건 2개소 이상 충족해야 하며, 부지권원 확보 등 해당 요건 충족이 필요함
 - 공유재산 처분시 사업구조가 간단하며, 향후 요건에 따라 도시혁신구역 지정이 가능함
- 주요 추진절차
 - (사업공모) 도시재생혁신지구 후보지 공모 후 도시재생혁신지구 공모를 통해 시범지구를 선정
 - (지구지정) 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 지구계획 승인 및 지정고시
 - (사업시행준비) 사업계획 수립 및 관련 영향평가 추진
 - (시행계획인가) 시행계획(안) 신청 및 주민 등 의견청취와 관련기관 협의 추진 후 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 시행계획인가
- 24년12월 도시재생혁신지구 후보지로 지정됨에 따라 추후 공모 및 사업시행을 위한 구체적인 사업 계획 수립을 추진하고 도시재생혁신지구 공모 등 관련 절차를 수행이 요구

② 사업수지 분석

사업수지 분석의 전제

- 사업기준연도는 2025년 추진하여 25년~26년까지 설계 및 인허가 27년~29년까지 건축공사를 추진하여 2030년부터 30년간 운영하는 것으로 가정함
- 우선 공공사업시행자가 건립후 상업시설 및 업무시설은 분양하고 주거시설은 30년간 운영하여 매각하여는 것을 전제로 함. 일부 상업시설은 할인임대방식으로 공공에서 운영하는 것으로 가정함
- 임대주택은 공공임대주택으로 건립시 국고지원금을 통해 사업을 추진하는 것으로 가정함

총사업비 산정

- 토지비는 공시지가의 보상배율 1.49배를 적용하여 산정하였음
- 공사비는 임대주택 표준건축비 등을 참고하여 2.182백만원/㎡으로 적용하여 산정였음
- 기타 인공데크는 3,074㎡, 도로는 6,645㎡, 공원 4,328㎡를 적용하였으며, 각각 LH 단지조성비 단가를 적용하였음
- 철거비는 콘크리트 제거비 단가(3.7만원/㎡)를 적용하였으며, 현상설계비는 설계비의 10%, 설계용역비 및 감리비는 건축설계대가요율의 3중복잡의 해당요율을 적용하여 산정하였음
- 기타 도시계획변경 및 각종영향평가, 측량비, 인증용역 수수료 등은 각종 사례가격으로 산정하였음
- 기타 부담금은 하수도원인자 부담금과 상수도원인자 부담금 및 기타 법무사수수료와 보존등기비를 산정하였음
- 간접비는 직접인건비, 판매비, 일반관리비를 타 공사의 내부기준을 적용하여 산정하였으며, 예비비는 예비타당성 조사지침에 따른 10%, 금융비용은 총사업비의 주택도시기금 이율 2.2%로 가정하였음

[표 6-46] 작전역 역세권 거점사업 총사업비

구분	금액(백만원)	비율	비 고
총사업비	416,362 백만원	100.0%	
A.토지비	20,350 백만원	4.9%	공시지가의 1.49배 적용
B.공사비	253,946 백만원	61.0%	건축공사비(환승센터 제외, 인공데크 포함)
C.공사부대비	49,022 백만원	11.8%	설계비,감리비 및 기타부대비
D.일반관리비	44,057 백만원	10.6%	분양비, 제세금, 일반관리비 등
E.금융비용	12,249 백만원	2.9%	투자비 30%의 이율 2.2% 적용
F.예비비	36,738 백만원	8.8%	사업비의 10% 산정

총수입 추정

- 임대주택 관련수입은 보증금 수익을 보증금의 3%로 가정하였고, 임대주택 공실은 2.7%로 가정하였으며, 2년마다 5%씩 임대료 상승률을 반영하였음
- 상업시설은 공실률 2.5%를 반영하였으며, 업무시설은 공실률 20.1%를 가정하였음
- 재정지원은 국고보조금 및 지방부담금으로 총 500억원을 가정하였으며, 사업완료 후 잔존가치를 반영하였음

[표 6-47] 작전역 역세권 거점사업 총수입

구분	금액(백만원)	비율
총수입(30년 기준)	508,975 백만원	
A.임대수익	122,320 백만원	임대주택 640호, 공공상업
B.분양수익	68,152 백만원	분양주택 426호, 업무시설, 상업시설
C.잔존가치	229,513 백만원	건축물 상승분 반영
기타지원	88,989 백만원	
A. 지자체 및 정부 지원금	50,000 백만원	
B. 임대주택 정부보조금	38,989 백만원	

사업성 분석결과

- 다른 사업과 달리 혁신지구 공모사업 후보지 공모를 위한 할인현금흐름방식의 재무적 타당성 분석을 사용함
- 사업성 분석결과 경상사업수지는 926억원으로 사업추진이 가능한 수준이나, 할인율 4.5%를 반영한 재무성은 다소 부족하여 사업성 개선방안 마련이 요구됨

[표 6-48] 작전역 역세권 거점사업 사업성

구분	금액(백만원)	비율
경상사업수지	926억원	토지 및 건축물 잔존가치 반영시
재무성 분석	NPV	-972억원
	IRR	1.34%
	PI	0.69

4) 서구청 역세권 거점사업

① 사업추진방식

■ 사업추진방식 검토의 전제사항

- 지방비 재정 투가투입 한계로 재원투입을 최소화하고 민간투자방식 또는 국비지원을 통한 사업방식 등을 고려
- 현 100% 국공유재산이긴 하나 인천시가 58.2%, 나머지가 서구재산으로 부지활용을 위한 의견 협의가 중요함
- 현 지구단위계획상 공공청사용지로 제한되어 있어 용도 및 용적을 완화 등 필요

■ 사업추진방식 대안비교

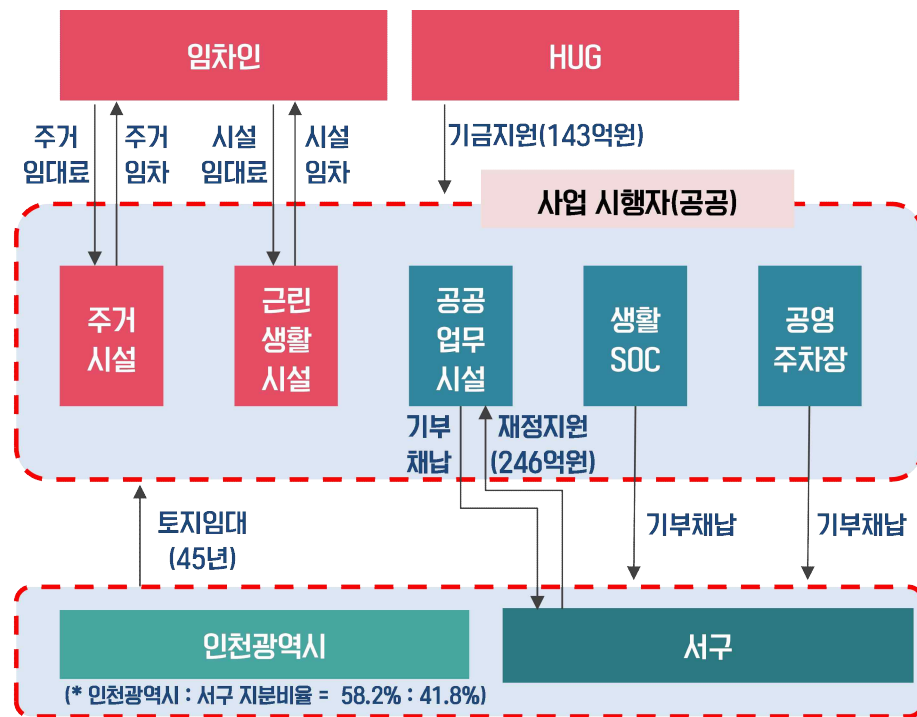
- 서구청 역세권은 인천시와 서구청간 협의를 통해 토지활용방안 마련이 필요하나 현 부지에 대한 청 사건립을 전제로 민간도심복합사업과 청사복합개발사업 추진이 가능
- 사업시행자가 선정이 가능하다는 전제에서는 청사복합 개발사업이 추후 토지확보 유지 등을 고려하여 지자체의 입장에서 가장 유리한 사업으로 선정됨
- 다만, 민간도심복합사업의 경우 아직 시행사례가 없어 사업추진 확실성을 고려하여 청사복합 개발사업을 추진을 전제로 사업성 분석을 추진함

[표 6-49] 서구청 역세권 거점사업 사업방식 비교

구분	민간도심복합사업	청사복합 개발사업
추진근거	도심복합개발지원에 관한 법률	공유재산법
사업방식	지구지정 및 사업계획 승인 등에 따른 개발사업 추진 -성장거점형 : 도심 또는 생활중심지 등 -주거중심형 : 역세권 등에 50%이상 주택 을 복합	생활 SOC 등 공공시설을 기부채납하고 일정기간 동안 토지를 무상임대하는 방식
지정요건	역세권 노후지역, 준공업 등 5천㎡ 이상인 지역 -성장거점형 : 생활권 중심지, 두개이상 노선교차 -주거중심형 : 역세권,준공업지역/노후 40%이상 (토지주 2/3 및 면적1/2 동의)	지자체 등 소유부지 (공유지)
사업주체	국가, 지자체, LH 및 지방공기업, 토지소유자, 신탁회사, 부동산 투자회사	국공유지 위탁개발 및 임대사업자 (LH 및 공사 등)
장점	건폐용적률 완화(준주거 140%까지) 및 공원녹지 완화	임대주택 공급 등 공공성 확보에 유리 LH공사 등 참여로 사업확실성 확보
단점	공공기여로 인한 개발수익 감소 부지매각을 위한 인천광역시 일반재산 전환 사유 필요 법률제정이후 시행사례가 없어 사업추진에 불확실성 존재	공공개발 사업자와 협의 필요 임대기간 동안 토지이용에 제약 공공개발시 상업시설 운영 노하우 부족
선정안	△	○

청사복합 개발사업

- 추진근거 : 공유재산법 및 물품관리법에 따른 위탁개발 및 무상임대방식
- 추진방식 : 국공유지 위탁개발 방식
- 사업시행자 : 인천도시공사, 한국토지주택공사 등 국공유지 위탁개발이 가능한 자
- 사업추진 구조 : 국공유지 위탁개발이 가능한 사업시행자가 지자체의 토지임대로 대신 복지시설을 기부채납하고 해당 토지를 무상임대하여 임대주택 및 근린생활시설 등을 운영하는 방식
- 9.7 주택공급 계획의 일환으로 노후 공공청사 등 재정비 및 복합개발을 위해 「노후 공공청사 등 복합 개발 특별법」을 제정예정이며 사업대상지를 노후청사 외 국공유지로 확대를 검토중임
 - 해당 법 적용이 가능한 경우 국가에서 직접 인허가를 추진하고, 철거비 및 건축비 등 재정지원 등을 강화하여 주택공급 활성화를 추진중으로 향후 사업추진 효율성 증대가 기대됨



[그림 6-57] 서구청 역세권 노후 공공청사 복합개발사업구조

② 사업수지 분석

■ 사업수지 분석의 전제

- 사업기준연도는 26년을 기준으로 사업비를 산정하였음
- 공공사업시행자가 건립 후 45년간 임대주택 및 상업시설 운영후 기부채납하는 것을 전제로 함
- 임대주택은 공공임대주택으로 건립시 국고지원금을 통해 사업을 추진하는 것으로 가정함
- 공공업무시설은 서구에서 건축물 조성원가로 매입하며 토지소유권은 기존 유지를 전제로 함

■ 총사업비 산정

- 공사비는 임대주택 표준건축비 등을 참고하여 주거시설은 2.182백만원/㎡, 기타시설은 2.299백만원/㎡으로 적용하여 산정함
- 현상설계비는 설계비의 10%, 설계용역비 및 감리비는 건축설계대가요율의 3종복잡의 해당요율을 적용하여 산정하였음
- 기타 도시계획변경 및 각종영향평가, 측량비, 인증용역 수수료 등은 각종 사례가격으로 산정하였음
- 기타 부담금은 하수도원인자 부담금과 상수도원인자 부담금 및 기타 법무사수수료와 보존등기비를 산정하였음
- 간접비는 직접인건비, 판매비, 일반관리비를 타 공사의 내부기준을 적용하여 산정하였으며, 예비비는 예비타당성 조사지침에 따른 10%, 금융비용은 총사업비의 3%로 가정하였음

[표 6-50] 서구청 역세권 거점사업 총사업비

구분	금액(백만원)	비율	비 고
총사업비	160,678	100.0%	
A.건설사업비	127,310	79.2%	
B.각종부담금	1,642	1.0%	상하수처리시설 부담금 및 학교용지부담금
C.부대비	12,864	8.0%	등기비 및 기타 관리비 등
D.예비비	14,182	8.8%	사업비의 10% 적용
F.금융비용	4,680	2.9%	총사업비의 3%가정

총수입 추정

- 임대주택 관련수입은 보증금 수익을 보증금의 3%로 가정하였고, 임대주택 공실은 2.7%로 가정하였음
- 상업시설 수익은 임대료에서 중 공실을 4.7%와 순영업소득 76.1%를 제외한 금액으로 산정하였으며 모든 수익은 2년마다 5% 인플레이션을 고려하여 산정하였음
- 그 외 공공임대주택관련 국고지원금으로 총 193억원을 산정하였음

[표 6-51] 서구청 역세권 거점사업 총수입

구분	금액(백만원)	비율
총수입(연간)	161,804	
A. 주거시설 임대수익(45년) 및 정부지원금	96,763	인천시 평균임대료 + 보증금 이자수익 + 임대주택 정부지원금 포함
B. 상업시설 임대수익(4년)	40,399	계양계산지역 평균임대료 적용(2.4천원/㎡)
C. 공공업무시설 분양수익	24,642	공공업무시설 건설원가

사업수지 산정

- 단순 사업수지 산정결과 총 11억원의 사업수지가 예상되어 사업추진이 가능한 것으로 판단됨

[표 6-52] 서구청 역세권 거점사업 사업수지

구분	금액(백만원)	비율
사업수지	1,126 백만원	
A. 총수입	161,804 백만원	2년마다 5% 임대료 상승가정, 40년 운영시
B. 총지출	160,678 백만원	
수익성지수(A/B)	1.01	

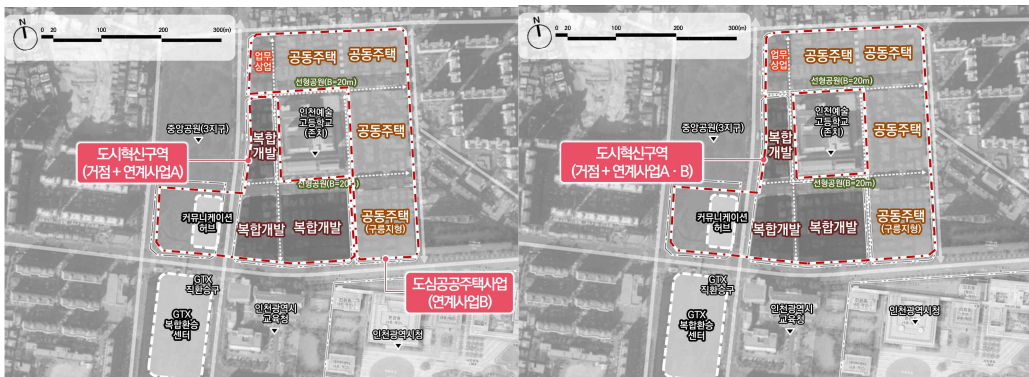
5. 재원조달계획

1) 인천시청역 역세권 거점사업

① 재원조달계획

■ 노후주거지역 공공기여방안 추진

- 커뮤니케이션 허브 운영으로 인한 적자(-139억원 수준) 개선방안으로 인근 노후주거역 개발사업의 공공기여방안으로 건축비를 보완하여 추진
- 인근지역 사업추진 방안에 따라 컨벤션센터 건축 및 기부채납을 공공기여 방안으로 유도하여 추진하
되 북동측 전체 블록을 대상으로하여 공공기여하도록 추진
- 노후주거지역 개발은 사업구역에 따라 복합개발사업과 공동주택 부분으로 나누어 추진(노후주거지역
개발 시나리오1)하거나 통합(노후주거지역 개발 시나리오2)하여 시행가능함



[그림 6-58] 노후주거지역 개발 시나리오 1: 분리개발시 [그림 6-59] 노후주거지역 개발 시나리오 2 : 통합개발시

■ 노후주거지역 사업수지 분석

- 인천역세권 노후주거지역에 대한 사업성은 도시핵심구역 부분은 기존 인천도시공사에서 수립한 건축
계획을 기준으로 산정하였으며 도심공공주택 A~C는 간략한 도심공공주택사업 추진을 위한 건축개요
를 작성하였음

[표 6-53] 인천시청 역세권 노후주거지 사업개요

구분	도시핵심구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C
사업면적	29,821㎡	23,366㎡	13,134㎡	13,773㎡
개발면적	24,803㎡	18,296㎡	9,098㎡	9,695㎡
용적률	620.0%	275%	275%	275%
세대수	652세대	457세대	227세대	242세대
(기존세대)	(654세대)	(388세대)	(111세대)	(236세대)



- [표 6-54] 인천시청 역세권 노후주거지 총사업비 산정

구분	도시혁신구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C
토지비	117,266	76,635	44,839	50,641
공사비	485,326	154,551	77,444	82,613
부대비	122,335	28,461	15,022	15,599
예비비	72,493	25,965	13,731	14,885
금융비용	21,748	7,789	4,119	4,466
총사업비	819,168	293,401	155,155	168,205

- [표 6-55] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 총수입 산정

구분	도시혁신구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C
총수익	492,377	213,629	106,230	113,194
공동주택	264,061	213,629	106,230	113,194
상업시설	175,311	-	-	-
업무시설	53,005	-	-	-

- 산정결과 수익성지수가 0.67~0.73 수준으로 사업성 개선방안 마련이 필요한 것으로 판단됨

[표 6-56] 인천시청 역세권 노후주거지 사업수지

구분	도시혁신구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C
사업수지	-326,791	-79,771	-48,925	-55,011
총수입	492,377	213,629	106,230	113,194
총지출	819,168	293,401	155,155	168,205
PI(수익성지수)	0.60	0.73	0.68	0.67

| 노후주거지역 사업성 개선안 마련

- 노후주거지역의 부동산 관련 제도 및 시장변화 등을 전제로 추가적인 사업수지 분석을 추진
 - 인천예술고등학교 이전 : 인천예술고등학교는 기존에 송도국제도시 랜드마크시티 내 HS-3 부지에 이전을 검토하였으나 현재는 학교를 운영중임. 다만, 학부모 및 동문의 이전희망 요구 등 지역주민들의 의사가 반영되는 경우 학교 이전을 전제사 사업수지를 분석함
 - 9.7부동산대책 정비사업 활성화 : 공공도심복합사업 시즌2 추진으로 용적률 인센티브를 법적 상한의 1.4배까지 상향하고, 공원 및 녹지시설 설치를 배제하여 사업추진 가능성을 높임
 - GTX-B 개통에 따른 부동산시장 활성화 : GTC-B 인천시청역이 2030년 개통이 예정되어 GTC-B 노선이 완공될 경우 인근 부동산 가격이 상승할 것으로 예상
- 노후주거지역의 부동산 관련 제도 및 시장변화 등을 전제로 추가적인 사업수지 분석을 추진
- 인천역세권 노후주거지역 사업개요는 기존 계획에서 용적률을 증가시키고, 공원면적을 배제하여 용지면적이 증가하고 인천예술고이전부지(도심공공주택D) 부분을 추가하여 계획하였음

[표 6-57] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 사업개요

구분	도시혁신구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C	도심공공주택D (인천예술고부지)
사업면적	29,821㎡	23,366㎡	13,134㎡	13,773㎡	12,476㎡
개발면적	27,960㎡	21,453㎡	10,658㎡	11,368㎡	12,476㎡.
용적률	550.0%	420%	420%	420%	420%
세대수	652	819	407	434	475
(기존세대)	(654세대)	(388세대)	(111세대)	(236세대)	

- 인천역세권 노후주거지역 총사업비 산정 중 인천예술고부지는 토지비를 인천예술고 이전비용을 토지비로 산정하였으며 종합하여 산정하면 약 2,787세대 재개발을 위해 보상비를 포함하여 약 2조 1,040억원 정도 소요될 것으로 산정됨

[표 6-58] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 총사업비 산정

(단위:백만원)

구분	도시혁신구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C	도심공공주택 D (인천예술고부지)
토지비	117,266	76,635	44,839	50,641	141,974
공사비	484,995	273,428	136,434	145,604	158,964
부대비	122,335	48,673	25,200	26,949	24,381
예비비	72,460	39,874	20,647	22,319	18,334
금융비용	21,738	11,962	6,194	6,696	5,500
총사업비	818,794	450,571	233,315	252,210	349,154

- 건축개요에 따라 주택 및 상업업무시설을 모두 분양하는 경우 총수익은 2조1,356억원이 산정되었음

[표 6-59] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 총수입 산정

(단위:백만원)

구분	도시혁신구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C	도심공공주택 D (인천예술고부지)
총수익	833,504	499,670	248,237	264,761	289,470
공동주택	491,029	499,670	248,237	264,761	289,470
상업시설	262,966				
업무시설	79,508				

- 사업수지를 분석하는 경우 인천예술고 이전사업에 약 1,420억원이 소요되는 도심공공주택D 부지를 제외하고는 모두 사업추진이 가능하며 전체적으로 하나의 사업구역으로 추진하는 경우 총 사업수지 316억원, PI 1.02으로 사업추진이 가능한 것으로 판단됨
- 사업수지 외 커뮤니케이션 허브의 사업비 보조 139억원을 고려하여도 사업수지 (+)으로 사업추진이 가능함

[표 6-60] 인천시청 역세권 노후주거지 시나리오 추가분석 사업수지 분석

(단위:백만원)

구분	도시혁신구역	도심공공주택A	도심공공주택B	도심공공주택C	도심공공주택 D (인천예술고부지)
사업수지	14,710	49,099	14,923	12,551	-59,684
총수입	833,504	499,670	248,237	264,761	289,470
총지출	818,794	450,571	233,315	252,210	349,154
PI	1.02	1.11	1.06	1.05	0.83

2) 부평구청역 역세권 거점사업

① 재원조달계획

■ 유지보수 비용을 고려한 재정지원(약 100억원)

- 2019년~2044년(25년) 운영시 현상태 유지보수비용으로 총 210억원이 소요됨
- 신축시 부담비용 100억원을 고려하여 유지보수비용은 총 210억원 수준으로 LCC(life cycle cost)를 고려할 경우 재정지원이 가능한 수준임



[그림 6-61] 재정지원비용 및 유지보수비 시나리오

3) 작전역 역세권 거점사업

① 재원조달계획

■ 재원조달방안

- 작전역 역세권은 혁신지구 사업으로 사업시행자가 전체 재원을 조달함
- 다만 재원부분별로 혁신지구 사업 추진으로 국비 및 지방비 재정지원 500억원 및 기타 임대주택 지원금 390억원을 투입하고 융자 1,249억원을 포함하여 총 4,163억원의 재원을 조달함

[표 6-61] 작전역 역세권 재원조달방안

총사업비	재정지원		자기자본		타인자본			기타 (통합공공 임대주택지 원금)
	국비	지방비	현물 출자	자체 재원	기금 융자	금융 차입	임대분양 수입	
4,163	250	250	-	120	1,249	-	1,904	390

4) 서구청역 역세권 거점사업

① 재원조달계획

■ 재원조달방안

- 서구청역세권은 토지비 부담은 없으나 청사복합개발사업 추진시 임대주택 사업등을 통한 국비지원 등을 고려하였음
- 자기자본비용을 총비용의 5% 수준으로 설정하고 국비지원 및 금융차입금을 활용하여 운영하며 임대 분양수익으로 나머지 사업비를 구성하였음

[표 6-62] 서구청역 역세권 재원조달방안

총사업비	자기자본	국비지원 (임대주택 지원금)	금융차입	임대분양 수입
160,678	8,034	3,907	4,680	145,183

07

GTX 개통(예정)에 따른 연계사업 검토

1. 활성화 구역 설정 및 현황 검토
2. 기본구상(안) 및 가이드라인
3. 사업 타당성 검토

제7장

GTX 개통(예정)에 따른 연계사업 검토

1. 활성화구역 설정 및 현황 검토

1) GTX-B노선 추진현황

- GTX-B노선은 2019년 8월 예비타당성조사 통과 후 2022년 3월 용산~상봉 구간 기본계획 고시, 2023년 1월 우선협상대상자 지정, 2024년 3월 사업시행자 지정 및 실시협약 체결을 완료함
- 본 노선은 인천대입구역과 마석역을 잇는 수도권 광역급행철도로 2030년 개통을 목표로 공사중에 있으며, 인천대입구역에서 서울역까지 이동시간이 기존 80분에서 30분대로 단축될 것으로 나타남
- 인천광역시의 경우 부평역, 인천시청역, 인천대입구역 등 3개의 GTX역사가 신설되며, 이에 따라, 서울에서 인천으로의 접근성이 개선될 것으로 판단됨
- 2025년 9월 인천광역시의회에서 GTX-B노선 추가정거장 설치를 위한 “수도권 광역급행철도 (GTX-B) 노선 추가정거장 확정 촉구 결의안”을 최종 의결 하였음

[그림 7-1] GTX-B 노선도



2) 관련계획 검토

〈제3차 환승센터 및 복합환승센터 구축 기본계획〉

- 본 계획은 국토교통부 대도시권광역교통위원회가 수립하는 법정계획으로, 편리한 환승으로 대중교통 중심 교통체계 구현을 비전으로 하여, 주요 역사에 대한 효율적인 환승체계 구축을 목적으로 함
- 정책과제로는 ‘제도혁신’을 통한 최적의 환승체계구축과 ‘미래대비’를 위한 공해·혼잡 걱정 없는 미래환승 구현 등을 제시하고 있으며, 수준 높은 서비스의 환승센터 및 복합환승센터 구축을 위해 GTX역사 20개소, KTX역사 7개소, 지역거점 환승센터 20개소를 선정함

[표 7-1] GTX 주요 환승센터 20개소

구분	세부내용
센터명	금정, 대곡, 덕정, 동탄, 부천종합운동장, 부평, 삼성, 상봉, 서울, 수원, 양재, 여의도, 용인, 운정, 의정부, 인천대입구, 인천시청 , 창동, 청량리, 킨텍스

〈인천시청역 환승센터 시범사업〉

- 인천시청역 환승센터 시범사업은 2020년 11월 국토교통부 대도시권광역교통위원회에서 GTX계획과 연계하여 환승체계를 선제적으로 구축하기 위해 ‘GTX역사 환승센터 시범사업공모’를 추진하였으며 최종 10개 역사를 선정하였고, 해당 공모를 통해 인천시청역은 부평역(B), 용인역(A), 운정역(A) 등과 함께 우수 역사로 선정됨
- 인천시청역은 GTX-B와 인천도시철도 1, 2 호선이 교차하고 인천시청, 교육청 등 공공시설이 밀집되어있는 환승역으로, 인천 남동구는 도시공원 내 입지한 위치적 특성을 살린 구상안을 제안함)

[표 7-2] 인천시청역 환승센터 시범사업 사업개요

구분	세부내용
위치	인천시청 옆 중앙공원 4지구
규모	지하1층~지상1층
연면적	약 15,000㎡
투자비	약 354억원
도입시설	환승주차장(100대), 버스 및 택시 환승시설



[그림 7-2] 인천시청역 환승센터 시범사업 구상(안)

1) 국토교통부, 대도시권광역교통위원회 : GTX 주요 거점역사 환승센터 관련 내용 참조

〈2040년 인천도시기본계획〉

- 인천도시기본계획의 기반시설 중 교통계획 부문에서 대중교통 중심의 교통기반 마련을 위해 대중교통간의 연계 구축을 위한 복합환승센터 건설을 제시하고 있음
- GTX환승역사를 활용한 복합환승센터는 인천시청역을 비롯 송도역, 부평역 등 3개소에 대한 컨셉 및 환승체계구상, 추진방안을 제시하고 있으며 인천시청역의 세부 내용은 다음과 같음²⁾

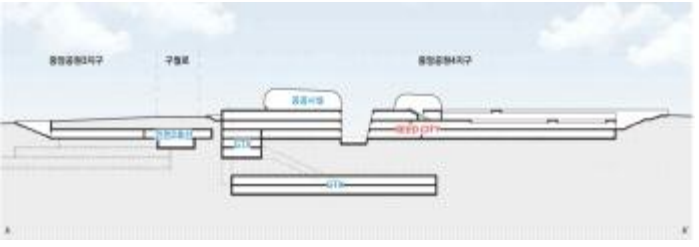
[표 7-3] 인천시청역 GTX-B 복합환승센터 계획

구분	세부내용
위치	남동구 인천시청역 일원
컨셉	친환경 공원형 환승센터
환승체계구상	도시계획시설 중복결정(상부 공원, 하부 철도), 중앙공원과 조화되게 구상
추진방안	- 인천시청역(인천1, 2호선)~인천터미널역(인천1호선) 지하공간 복합개발 - 중앙공원을 중심으로 체육시설, 디지털도서관, 주차장 등과 복합적 연계 개발 - 공공청사 및 주거지역과 연계

〈GTX 환승센터 타당성 평가 및 기본계획³⁾〉

- 본 계획은 인천도시공사에서 인천시 내 GTX노선 신설에 따라 인천시청역 및 부평역 등 2개소를 중심으로 지선교통과의 환승거리 최소화 및 환승시스템과 복잡한 지하 공간 연계, 낮은 중심성을 제고할 수 있는 개발계획 및 타당성 검토, 사업시행 방안 등의 내용을 담고 있음
- 인천시청역의 경우 상징성, 공공성, 기능성 등 3개의 건축개념을 중심으로 개발계획을 수립함

[표 7-4] 인천시청역 설계 개요 및 조성예시 이미지

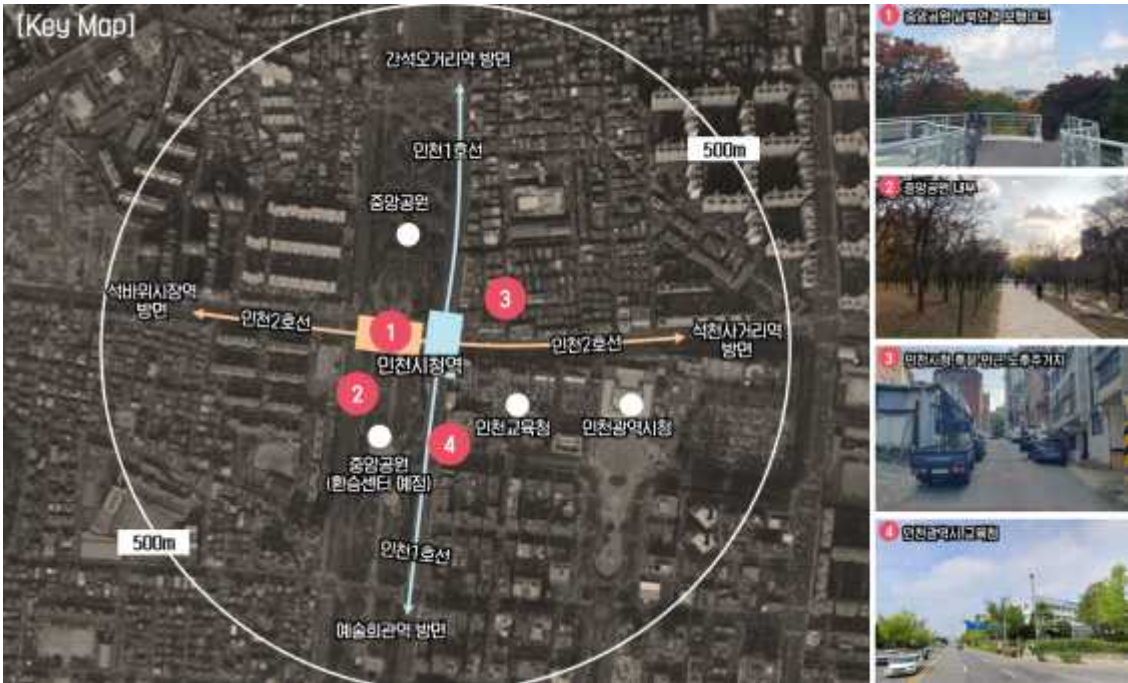
구분	내용	조성예시 이미지
건축면적	3,226.76㎡	 〈인천시청역 복합환승센터 배치도〉
연 면 적	합계	73,996.27㎡
	지상	3,226.76㎡
	지하	70,769.51㎡
건축규모	지하3층, 지하1층	 〈인천시청역 복합환승센터 종단면도〉
건축용도	문화집회, 환승센터, 판매시설, 환승주차장	
주차대수	510대(환승주차:100대)	
사업비	환승 시설	약 321억원
	지원 시설	약 1,149억원

2) 2040년 인천광역시 도시기본계획 : 기반시설 중 교통계획 부문 참조

3) 인천도시공사 발주, 2021.09

3) 활성화구역 현황

- GTX-B노선 상의 활성화 구역은 인천시청역(거점역세권)으로 설정함
- 인천시청역세권은 인천시청 역세권 내 인천광역시청, 인천광역시 교육청, 중앙공원 등 공공시설이 집적화되었으며, 인천광역시청의 경우 신청사 건립이 추진중에 있으며, 인천광역시 교육청의 경우 신청사 건립에 따른 예비타당성 조사로 신청사 사업이 추진될 것으로 예상됨
- 또한, GTX-B 개통예정에 따른 환승시설을 중앙공원(4지구)내에 위치함에 따라 거점사업과 일반 환승센터와의 연계방안 마련이 필요함
- 역세권역(반경 500m)내 인천1, 2호선 입지, 북동·북서측으로 재개발사업 추진중이며, 주요도로는 동서방향 구월로, 남북방향 문화로 및 예술로 위치
- 남북방향으로 폭원 약 100m, 거리 약 3km 규모의 선형공원이 입지하고 있으며, 용도지역은 남동측(인천광역시청 남측)으로 일반상업지역, 선형공원 서측으로 제3종일반주거지역, 북동측으로 제2종일반주거지역, 선형공원은 자역녹지지역으로 지정
- 향후 GTX-B 신설에 따른 광역교통환승체계 구축이 필요하며, 인천광역시청 및 인천광역시교육청 등 광역행정기능 간 효과적인 연계 활성화 방안이 요구됨
- 중앙공원(3·4지구)내 지형단차를 활용한 GTX환승센터의 직환승구로의 입체연결을 통하여 효율적인 GTX환승체계 마련이 필요



[그림 7-3] 활성화 구역(인천시청역 역세권) 지역현황 및 현황사진

2. 기본구상(안) 및 가이드라인 설정

1) 기본구상(안)

- GTX-B 노선과 활성화구역 거점사업의 효과적인 연계사업을 위해 본 구상안은 GTX-B 운영 사무실 도입을 전제로 하여 구상안을 수립함

〈건축개요〉

[표 7-5] GTX연계사업 _ 건축개요

구분		세부내용	
대지위치		인천광역시 남동구 간석동 493-2번지 일원(중앙공원3지구 일원)	
대지면적		13,879.14㎡(4,198.44평)	
지역지구(안)		자연녹지지역, 근린공원	
용도		문화 및 집회시설, 근린생활시설, 주차장	
건폐율/용적률		해당사항 없음(지하건축물 적용)	
규모		지하 4층	
연면적	지상	해당사항 없음	
	지하	17,152.12㎡(5,188.52평)	
	합계	17,152.12㎡(5,188.52평)	
용적률 산정 연면적		해당사항 없음	
건축면적		해당사항 없음	
용 도 별 규 모	문화집회(컨벤션)	1,600.80㎡(484.24평)	
	근린생활시설	300.00㎡(90.75평)	
	GTX운영사무실	6,851.32㎡(2,072.52평)	
	주차장 등	8,400.00㎡(2,541.00평)	
주차대수	법정 주차 대수	문화및집회시설(컨벤션)	17대
		업무시설(GTX운영사무실)	35대
		근린생활시설	3대
		합계	55대
	계획 주차 대수	공영주차장	125대(지하1층)
		부설주차장	55대(지하1층~지하2층)
		합계	180대

〈배치계획〉

- GTX_B운영사무실의 경우 향후 GTX환승센터와의 접근성 및 시설관리 효율성 측면을 고려하여 대상지 남측에 배치하고, 컨벤션센터는 대상지 북측에 배치하여 공원에서의 접근성 향상
- 자연지형에 순응하는 지하건축물 배치에 따라 건물로 진입되는 계단 및 슬로프 등을 통해 중앙공원 이용객의 안전하고 편리한 보행환경 마련
- 차량출입부는 동측1개소, 서측1개소로 총 2개소를 배치하여 교통서비스 수준을 향상시킴
- 인천시청역 거점사업의 경우 중앙공원(공원녹지)내에 위치함에 따라, 공원상부로의 건축물 축조는 가급적 지양하고, 공원 이용객의 보행의 편의 및 안전성을 최우선적으로 고려하여 사업 추진 필요



[그림 7-4] GTX연계사업 _ 배치도(안)

〈평면계획〉

- 지하1층의 경우 GTX_B 운영사무실을 배치하고, 지하1층 ~ 지하3층까지 연결되는 선칸 설치로 쾌적한 업무환경 제공, 사무실 좌·우측 홀·계단실 설치로 보행접근성 확보. 휴게데크(+28lv.)에서 좌·우측 출입구 2개소 설치
- 지하2층의 경우 GTX_B 운영사무실 및 커뮤니케이션 허브(컨벤션기능)를 배치하고, 운영사무실 전면(북측)으로 휴게데크 설치를 통해 중앙공원에서의 접근성을 확보하고자 하였으며, 휴게데크(+24lv.)에서 좌·우측에 출입구를 2개소 설치하여 업무종사자의 보행편의를 도모함
- 지하3층의 경우 GTX_B 운영사무실 및 커뮤니케이션 허브(컨벤션기능)를 배치. 공원(+20lv.)에서 좌우측으로 진입가능한 보행출입구를 2개소 설치. 인천지하철 2호선으로 직결되는 지하연결통로 설치를 통한 대중교통 접근성을 향상시키고자 함



[그림 7-5] GTX연계사업 _ 평면계획

〈단면계획〉

- 대안2의 경우 도입되는 시설이 지하층 위주로 배치됨에 따라, 중앙공원 및 인천지하철2호선, GTX_B와의 동선 및 기능연계성 측면이 매우 중요할 것으로 판단됨
- 이에 따라, 인천지하철 2호선 및 GTX_B로 이어지는 지하연결통로를 두어 거점사업내의 이용객 및 종사자의 대중교통 편의성을 높이고자 하였으며, 중앙공원 이용객으로 하여금 해당 시설 이용의 편의성 및 접근성 측면과 지형단차를 극복하는 단면계획을 수립함
- 옥상정원 등을 통한 중앙공원 및 대로에서의 접근성을 높이고자 하였으며, 자연지형에 순응하는 건축물 배치로 중앙공원이 지니고 있던 경관가치를 유지하고자 함



[그림 7-6] GTX연계사업 _ 단면계획



[그림 7-7] GTX연계사업 _ 조감도

2) 가이드라인 설정

Ⅰ 중앙공원 및 보행동선 부문

- 연계사업의 경우 중앙공원 하부에 위치하며, 상부공간(중앙공원)의 경우 공원 이용자의 보행 및 휴식, 이벤트 등을 위한 공간으로 활용하며 안전하고 쾌적한 도심 내 녹지공간으로 조성
- 공원 상부에 노출되는 건축물의 경우 장애물 계획을 최소화하여 공원 이용자의 연속적이고 쾌적한 보행 동선 체계를 구축하며, 건축물 출입구는 이용자의 보행에 불편이 없도록 베리어 프리 또는 유니버설 디자인을 통한 누구나 편안하고 안전한 공간으로 조성

Ⅰ 건축공간 부문

- GTX 연계사업의 건축물은 지하공간에 위치하고 있음에 따라, 자연채광 및 환기 등을 고려하여 건축 공간내 가급적 선크(Sunken)을 배치하고, 근린생활시설의 경우 공원 이용자의 접근이 용이하도록 보행공간에 직접하게 배치하여 중앙공원의 활성화를 위한 편익공간으로 조성
- GTX-B 및 인천지하철 2호선과 연결되는 지하통로의 경우 범죄예방을 위해 가급적 밝은색의 내장재 및 조명을 설치하고, 감시효과 및 영역성 강화, 방법, 화재를 예방하기 위해 CCTV 설치를 권장함

3. 사업타당성 검토

1) 사업수지 검토의 전제

- 사업기준연도는 26년 착공을 기준으로 사업비를 산정함
- 사업추진방식은 사업시행자가 건축물 건립 후 30년간 운영하는 방식을 전제로 사업성 검토를 추진
- 도입시설인 컨벤션, 근린생활시설, 업무시설은 30년간 임대하고 공영(환승)주차장은 기부채납하여 운영하는 것으로 가정
- 토지임대료는 공영주차장 기부채납을 전제로 30년간 무상임대를 가정하였음

2) 총사업비 산정

- 공사비는 조달청 공사비정보광장의 전시시설 사례를 적용하여 4,621백만원/㎡, 그 외 시설은 한국 부동산원 건물신축단가표 용도별 평균값으로 업무시설은 2,231백만원/㎡, 근린생활시설은 2,699백만원/㎡, 주차장은 3,690백만원/㎡를 적용하여 산정함. 연결통로는 업무시설 단가를 준용하였음
- 현상설계비는 설계비의 10%, 설계용역비 및 감리비는 건축설계대가요율의 3중복잡의 해당요율을 적용하여 산정하였음
- 기타 도시계획변경 및 각종영향평가, 측량비, 인증용역 수수료 등은 각종 사례가격으로 산정하였음
- 기타 부담금은 하수도원인자 부담금과 상수도원인자 부담금 및 기타 법무사수수료와 보존등기비를 산정하였음
- 간접비는 직접인건비, 판매비, 일반관리비를 타 공사의 내부기준을 적용하여 산정하였으며, 예비비는 예비타당성 조사지침에 따른 10%, 금융비용은 총사업비의 4%로 가정하였음

[표 7-6] GTX연계사업 _ 총사업비 산정

구분	금액(백만원)	비율	비 고
총사업비	81,824	100.0%	
A.건설사업비	64,195	78.5%	공사비, 설계감리비, 토공비 등
B.각종부담금	2,474	3.0%	하수처리시설, 상수도원인자부담금, 등기비 등
C.부대비	4,855	5.9%	지방공사 제비용을 적용
D.예비비	7,152	8.7%	사업비의 10%
F.금융비용	3,147	3.8%	공공기관으로 4%로 추정

3) 총수입 산정

- 컨벤션센터 운영수입은 송도컨벤시아 사례를 기준으로 산정하였으며 월 20일 운영 및 오전/오후 2회 임대시 사용률 51.9%를 기준으로 산정하였음
- 운영비는 수원컨벤션 센터 사례를 기준으로 면적당 단가를 산정하였음
- 업무시설은 GTX 사업시행자 업무시설로 장기간 임대를 가정하여 산정하였으며 이에 따라 공실률을 0%를 적용하여 산정하였음

[표 7-7] GTX연계사업 _ 총수입 산정(연간)

구분	금액(백만원)	비율
총수입(연간)	1,027 백만원	
A.컨벤션센터 운영수입	508 백만원	1,820원/㎡ X 20일 X 2회 X 12개월 X 51.9%(사용률)X 1,121㎡(송도컨벤시아 사례)
B.컨벤션센터 운영비	416 백만원	172,187원/㎡ X 2,310㎡(수원컨벤션 사례)
C.컨벤션센터 소계	92 백만원	A(컨벤션센터 운영수입)-B(컨벤션센터 운영비)
D. 근린생활시설 임대수익	166 백만원	4.2만원/㎡ X 12월 X (1-공실률 3.5%) X 순영업소득 76.1% X 445㎡
E. GTX사무실 임대수익	769 백만원	1만원/㎡ X 12월 X 순영업소득 76.1% X 8,685㎡

4) 사업수지 산정

- 단순 사업수지 산정결과 30년 운영시 총 -30억원 적자가 예상되어 사업수지 상으로 사업추진을 위해서는 임대료 상승 등 시장상황의 개선이 필요함

[표 7-8] GTX연계사업 _ 사업수지 산정

구분	금액(백만원)	비율
사업수지	-2,689 백만원	
A.총수입	79,135 백만원	2년마다 5% 임대료 상승가정, 30년 운영시
B.총지출	81,824 백만원	
수익성지수(경상수지)	0.97	

08

원도심 역세권 활성화 제도개선 검토

1. 원도심 역세권 활성화를 위한 제도화
2. 역세권 활성화사업 추진을 위한 세부기준(안)
3. 향후 제도개선 방안 제언

제8장

원도심 역세권 활성화 제도개선 검토

1. 원도심 역세권 활성화를 위한 제도화

1) 제도화 필요성

① 원도심 역세권 중심 활성화 정책 및 사업추진에 대한 정책 의지 표명

- 인천시 원도심은 인천시의 발전을 이끌고 함께 성장하여 왔으나, ‘2040년 인천도시기본계획’에 따르면 인구증감률 및 고령사회, 종사자 수 증감률, 노후건축물 및 빈집비율 등 인구사회, 산업경제, 물리환경 부문의 다양한 쇠퇴진단지표를 통해 쇠퇴진단 결과 쇠퇴가속화가 예상됨
 - 중구, 동구, 미추홀구, 부평구 등을 중심으로 주택노후화, 빈집증가, 기초생활인프라 부족 등 도시쇠퇴 가속화가 예상됨¹⁾
- 원도심 내 역세권은 각종 산업, 경제, 생활기능이 집적되어 있기 때문에 주변 지역의 개발가치 상승, 유동인구의 증가 등 효과를 극대화시킬 수 있는 장소임
- 역세권 활성화는 입체복합개발(Compact City), 대중교통 중심의 도시공간구조 구축 등을 통해 쇠퇴된 원도심 활성화를 위한 지역거점으로 활용하여 지역 매력향상 및 생활여건 향상 등에 기여할 수 있을 것으로 기대함
- 원도심 역세권 활성화의 효과적 추진으로 낙후된 도심기능을 회복하고 도시균형발전을 도모할 수 있을 것으로 기대함

② 체계적인 역세권 활성화사업 추진을 위한 추진기반 마련

- 역세권 활성화사업을 체계적으로 추진하기 위한 역세권 활성화 사업의 대상지 선정, 특례기준의 적용 타당성, 공공기여 확보 등 체계적 추진기반 마련이 필요함
- 서울시는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」, 부산시는 「부산광역시 지구단위계획 운용지침」에 의거 역세권 활성화사업 추진 중

1) 인천광역시(2022), 2040년 인천도시기본계획.

③ 민간투자 참여를 위한 명확하고 구체적인 정책방향 및 지원수단 제공

- ‘원도심 역세권’이라는 용어를 사용하여 원도심 역세권 활성화 정책 전환에 대한 명확한 방향과 기준을 제시함으로써 민간투자 등을 적극 유도할 수 있을 것으로 기대함
- 도시기본계획의 중심지체계 상 도심·부도심 지역의 역세권과 지역·지구 중심의 상대적으로 낮은 위계의 역세권 활성화를 위한 정책 마련으로 선도적 거점사업 추진 등을 통한 역세권 기능강화 및 지역 활성화에 기여할 수 있음

2) 원도심 역세권 활성화사업의 법적 근거

- 역세권 활성화사업의 법적 근거는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하, 국토계획법)제51조 제1항제8의2호 및 동법 시행령 제43조제1항에서 확인할 수 있음
- 역세권 활성화사업은 ‘도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역’(「국토계획법」제51조제1항제8의2호) 중 ‘일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우 ’(「국토계획법 시행령」제43조제1항) 추진 가능함

국토의 계획 및 이용에 관한 법률
[시행 2023. 6. 28.] [법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정]

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령
[시행 2024. 3. 19.] [대통령령 제34319호, 2024. 3. 19., 일부개정]

제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역) ① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

2. 역세권 활성화사업 추진을 위한 세부 기준(안)

1) 역세권 범위 설정(안)

① 법률 및 조례에서 정의하는 역세권 검토

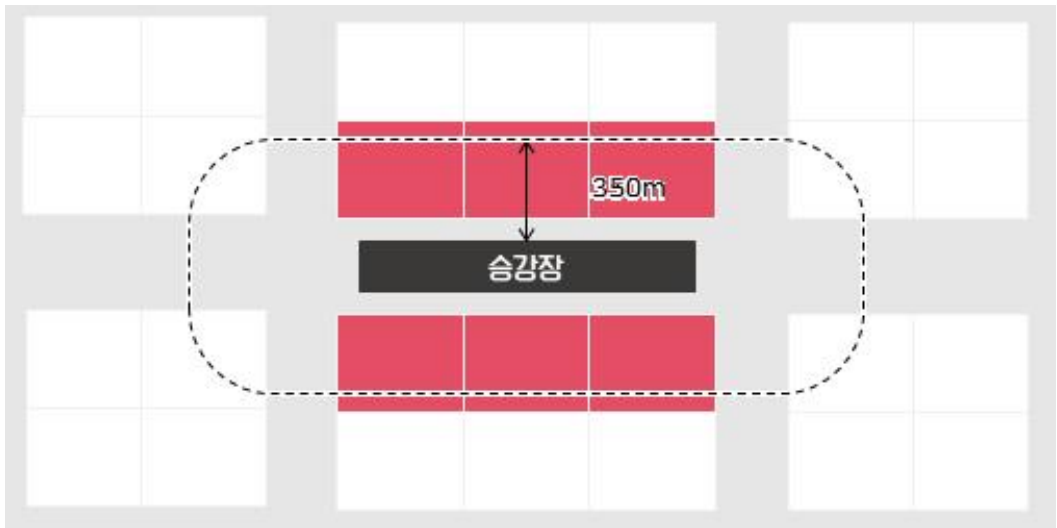
- 역세권은 승강장 경계, 역 중심점 등을 기준으로 하여 직선거리로 구획하는 것이 일반적임
- 역세권 범위와 관련하여 각 법률과 조례에서 정의하는 역세권은 다음과 같음
 - 「국토계획법」: 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역(「국토계획법 시행령」제43조제1항제3호)
 - 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」(이하 도시재정비법): 역세권의 역사(驛舍)의 중심점 또는 간선도로 교차지의 교차점에서부터 500미터 이내(「도시재정비법 시행령」제6조제2항)
 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 소규모주택정비법): 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 350미터 이내인 지역(「소규모주택정비법」제2조제1항 및 「소규모주택정비법 시행령」제3조제1항제4호)
 - 「인천광역시 도시계획조례」: 철도역을 중심으로 반경 500미터 이내의 지역과 주변지역(「인천광역시 도시계획조례」제15조제3항제1호)
 - 「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」(개정 예정): 승강장 경계로부터 350미터 이내

[표 8-1] 관련 법 및 조례에서 정의한 역세권 범위

구분	기준	범위
국토계획법	세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지	1km 이내
도시재정비법	역세권의 역사의 중심점 또는 간선도로 교차지의 교차점	500m 이내
소규모 주택정비법	승강장 경계	350m 이내 (지역 여건 고려하여 30% 범위에서 조정 가능)
인천광역시 도시계획조례	철도역	500m 이내
인천광역시 도시 및 주거환경 정비조례	승강장 경계	350m 이내

② 역세권 범위는 승강장 경계에서 350m로 제안

- 인천시 역세권 범위의 경우 「인천광역시 도시계획조례」에서는 ‘역을 중심으로 반경 500m 이내’, 「인천광역시 도시 및 주거환경정비조례」에서는 ‘승강장 경계로부터 350m 이내’로 설정하고 있음
- 역세권 범위의 기준은 ‘역 중심’과 ‘승강장 경계’, 거리 기준은 ‘350m’와 ‘500m’에 대해 검토가 필요하며, 다음과 같은 근거에 따라 ‘승강장 경계로부터 350m 이내’가 적절하다고 판단



[그림 8-1] 원도심 역세권 범위(안)

▮ 역세권 범위의 기준 : 승강장 경계

- 도시계획조례에서 ‘철도역 중심’으로 규정되어 있으나 중심점에 대한 정확한 규정이 없고 환승역과 같이 2개 이상의 역사가 있는 경우에 대한 명확한 기준 없음. 이에 역 중심점을 기준으로 역세권을 설정하기에는 한계가 발생한다는 점에서 위치나 형태의 변화가 적은 승강장 경계를 기준으로 하는 것이 적절할 것으로 판단

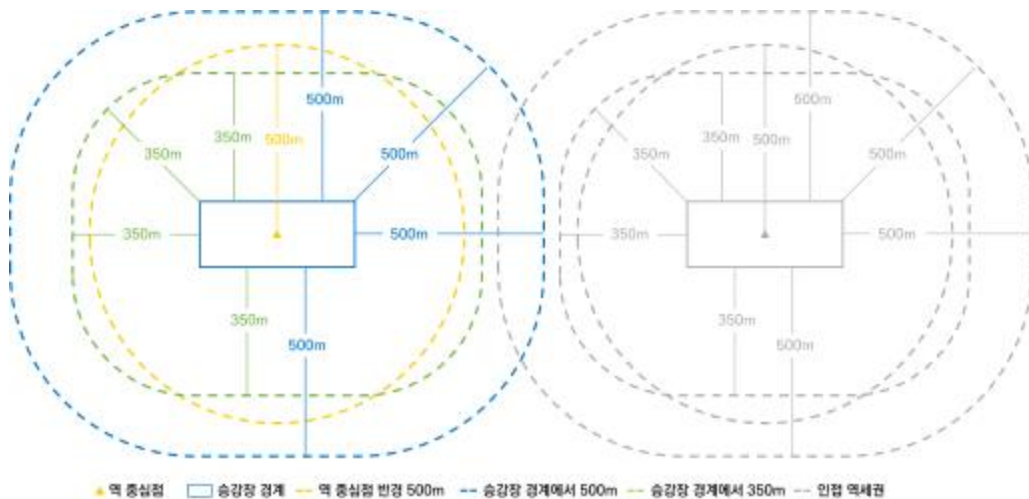
▮ 거리 기준 : 350m

- 도시계획조례에서는 역 중심에서 ‘500m’ 이내, 도시 및 주거환경정비조례에서는 승강장 경계에서 ‘350m’ 이내를 역세권 범위로 함
- ‘도보 10분’을 거리로 환산했을 때 ‘500m’이기 때문에 도시계획조례에서 ‘역 중심으로 반경 500m 이내’를 기준으로 하였으나, 승강장 경계 기준을 역세권으로 설정하면 역 중심점 기준에 비해 포함되는 면적이 더 넓어지게 되어 승강장 경계에서 350m를 하더라도 중심점에서 반경 500m에 비해 면적은 크게 감소하지 않을 것으로 판단됨

- 승강장 중심에서 500m를 역세권으로 설정 시 역 간격이 좁은 구간은 역세권이 중첩되어 연담화된 거대한 하나의 구역을 형성하게 되며, 역세권에 걸친 대상지의 경우 면적의 과반 이상이 역세권 포함 시 사업대상지로 선정가능한 것을 고려하면 사업대상지가 위치하는 최대 범위가 '승강장 경계에서 (거리 기준×2 + 승강장 폭)' 만큼 확장됨
- 승강장 경계에서 500m는 '1.5km + 승강장 폭(너비)', 350m는 '1.05km + 승강장 폭(너비)'이 사업대상지가 위치하는 최대 범위로, 승강장 경계에서 500m는 적합하지 않다고 판단됨

Ⅱ 용도지역 변경 고려

- 승강장 경계에서 500m를 기준으로 하면 원도심 면적 중 22.4%가 역세권에 포함되고, 승강장 경계에서 350m를 기준으로 하면 13.5%가 역세권에 포함됨
- 만약 역세권 활성화사업에서 용도지역 상향이 가능하다는 점에서 원도심 면적의 20% 이상이 포함되는 승강장 경계에서 500m를 기준으로 하는 범위는 지나치게 넓은

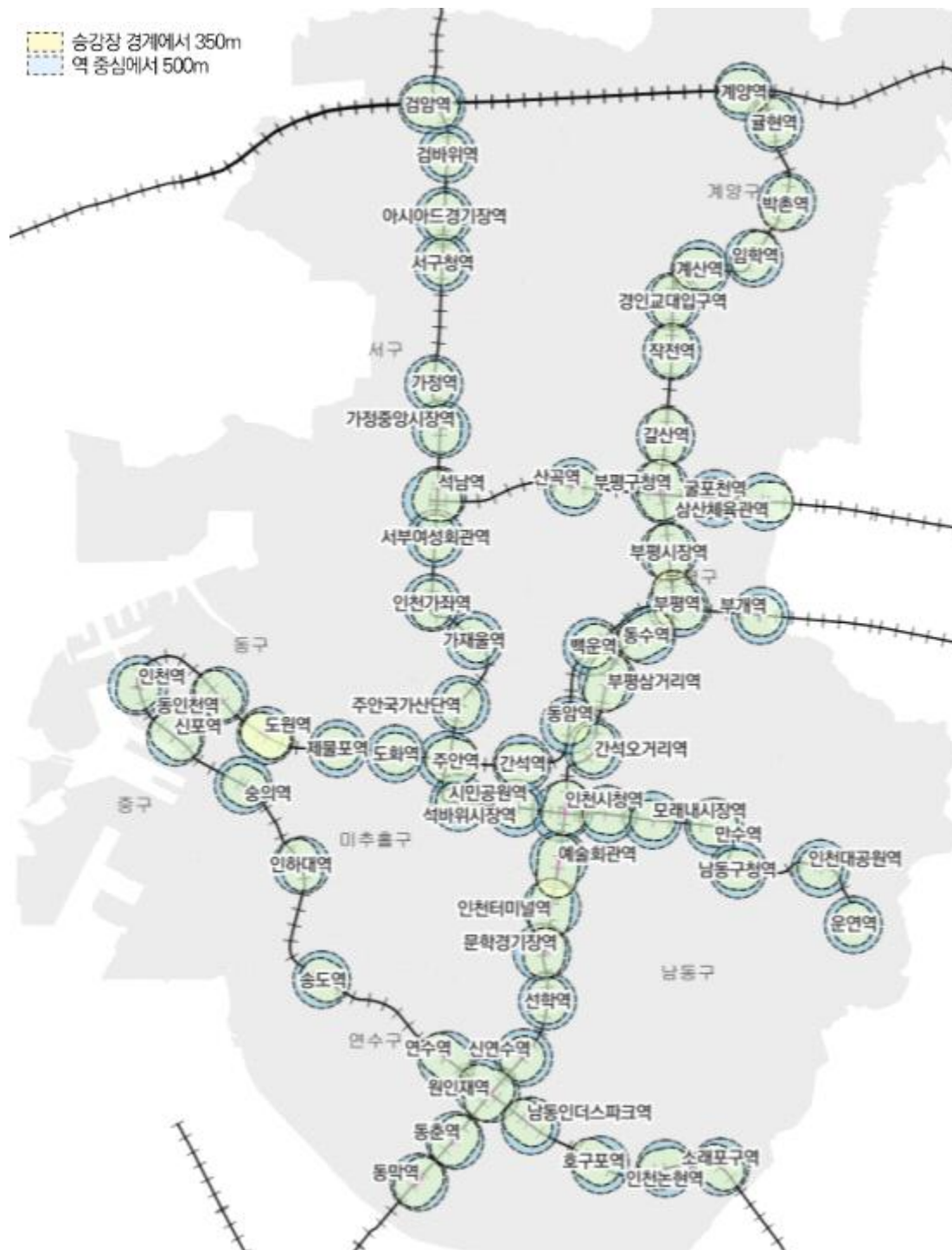


[그림 8-2] 역세권 기준 및 거리 개념도

[표 8-2] 역세권 기준 비교

군구	원도심 면적 ¹⁾ [A]	승강장 경계에서 350m		역 중심에서 500m		승강장 경계에서 500m	
		면적 ¹⁾ [B]	비율(B/A*100)	면적 ¹⁾ [C]	비율(C/A*100)	면적 ¹⁾ [C]	비율(C/A*100)
중구	14.7km ²	1.6km ²	10.9%	2.4km ²	16.3%	2.9km ²	19.7%
동구	7.1km ²	0.5km ²	7.0%	0.7km ²	10.1%	0.8km ²	11.3%
미추홀구	25.0km ²	4.3km ²	17.2%	6.4km ²	25.6%	7.4km ²	29.6%
연수구	18.3km ²	3.6km ²	19.7%	4.9km ²	26.8%	5.8km ²	31.7%
남동구	57.6km ²	8.2km ²	14.2%	12.0km ²	20.8%	14.2km ²	24.7%
부평구	32.1km ²	6.4km ²	19.9%	8.5km ²	26.5%	9.8km ²	30.5%
계양구	45.5km ²	3.9km ²	8.6%	5.2km ²	11.4%	6.4km ²	14.1%
서구	52.5km ²	5.3km ²	10.1%	8.2km ²	15.6%	9.3km ²	17.7%
합계	252.9km ²	33.8km ²	13.4%	48.3km ²	19.1%	56.6km ²	22.4%

1) 면적: 인천시 도서지역, 경인 아라뱃길 북부지역, 청라 국제도시 및 송도 국제도시를 제외한 내륙 지역의 면적임. 통계지리정보서비스(SGIS)의 SHP 자료를 활용하여 구함



[그림 8-3] 원도심 역세권 범위 비교

2) 원도심 역세권 활성화사업 대상지 요건(안)

① 사업대상지 필수요건

■ 면적 규모: 3,000㎡ ~ 10,000㎡ 이하

- 활성화사업의 대상지 면적 규모와 관련하여 법적 면적 기준은 없으나, 무분별한 사업 신청을 방지하고 역세권사업 활성화를 도모하기 위해 지역 특성에 맞는 적절한 면적 기준 설정 필요
 - 사업대상지의 규모가 너무 작으면 도로 확장 등 필수기반시설을 확보하기 어려운 면이 있으며, 충분한 도로 등 필수기반시설을 확보하면 사업부지가 협소하게 되는 현상이 발생함
 - 반대로 사업대상지의 규모가 커질수록 소유권 등이 복잡해져 사업추진이 원활하게 이루어지기 어려운 경향이 있기 때문에 충분한 기반시설을 확보하면서 사업을 원활하게 추진할 수 있는 규모를 기준으로 할 필요가 있음
- 활성화사업 대상지 최소 면적규모는 3,000㎡이상, 최대 면적규모는 10,000㎡이하로 설정
 - 최소 면적규모는 인천시 원도심의 경우 소규모이고 정형화되지 않은 필지가 많다는 것을 감안할 필요가 있다는 점에서 소규모이지만 사업성을 도모하면서 주변 지역에 파급효과를 미칠 수 있다고 판단되는 3,000㎡이상으로 설정
 - 토지규모 10,000㎡이상의 부지는 복잡한 소유권으로 인해 개발에 어려움이 따르고 「도시개발법」 등 별도의 법에 따른 대규모 개발사업이 가능하므로 최대 토지규모는 10,000㎡로 한정

■ 노후도

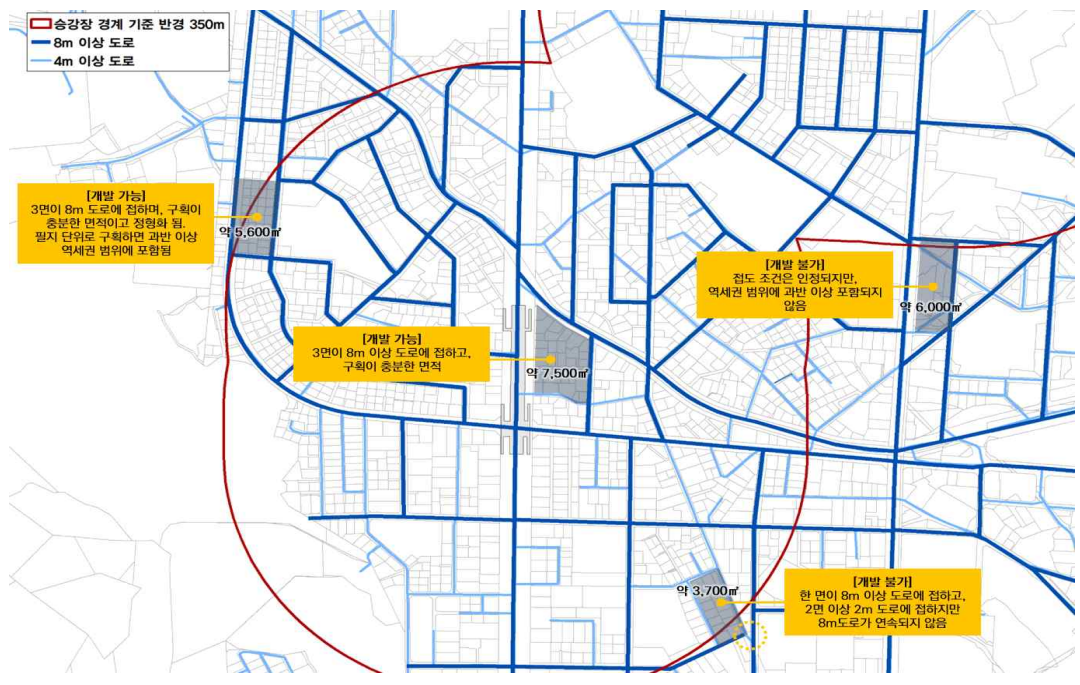
- 사업대상지의 우선 선정을 위해 「인천광역시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 노후도 요건인 노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상을 기준으로 설정

■ 접도조건

- 대상지에 원활하게 접근하고 개발에 따른 교통체증 등의 부영향을 완화할 수 있도록 대상지의 2면 이상이 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 한 면은 폭 8m 이상 도로에 접하도록 설정

■ 사업구역계 설정 기준

- 대상지 접근성과 교통수요 및 상권활성화 등을 위해 부지 정형화 필요
- 대상지 형태를 정형화하되 향후 개발에서 가로변을 기준으로 제외 필지가 발생하지 않도록 유도할 필요가 있음



[그림 8-4] 원도심 역세권 활성화사업 대상지 예시

※ 출처 : 안내영(2021). 인천시 원도심 역세권 활성화 방안: 역세권 복합·고밀 개발 제도를 중심으로

② 사업가능 용도지역

- 원도심 역세권 활성화사업 대상지는 「국토계획법」제51조제1항제8의2호 및 동법 시행령 제43조 제1항에 따라 전용주거지역을 제외한 주거지역 및 상업지역을 대상으로 함
- 「수도권정비계획법」에 의해 용도지역 변경 시 대체 지정 부지 확보 등 용도지역 변경에 제한이 있는 공업지역은 대상지에서 제외

③ 사업대상지의 과반 면적 이상 역세권 포함

- 사업대상지가 역세권 경계(승강장 경계로부터 350m)에 걸치는 경우 과반 면적 이상이 역세권에 포함되어야함

[표 8-3] 역세권 활성화사업 대상지 예시

구분	대상지 가능	대상지 불가	대상지 불가
예시			
사유	요건 충족	폭 8m 도로 접하지 않음	역세권 범위 내 대상지 50% 미만 포함

④ 사업유형

- 「건축법」에 따른 건축사업
 - 건축사업이란 주택(30호 이하의 단독주택 또는 30세대 이하의 공동주택) 및 사무소·공연장·점포·창고 등 주택 외 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 이전하기 위한 사업을 말함
- 「주택법」에 따른 주택건설사업
 - 주택건설사업이란 건설할 부지의 소유권을 확보하여 단독주택 30호 이상 또는 공동주택 30세대 이상의 주택을 건설·공급하는 사업을 말함
- 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「경제자유구역법」에 따른 경제자유구역 개발사업, 「공공주택특별법」에 따른 공공주택지구사업, 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도시정비법)에 따른 정비사업 등과 같이 전체 토지이용을 큰 폭으로 변경 가능하고, 개별법에서 도시관리계획 변경 절차를 갖추고 있는 사업은 제외

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 검토 : 역세권 활성화사업에서 제외

- 정비사업이란 “도시기능 회복을 위해 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업”으로 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업으로 구분할 수 있음
- 정비사업 추진 시, 용도지역 변경을 통해 용적률을 완화하는 것에 어려움이 있었으나 2023년 7월 18일 「도시정비법」의 개정 이후 정비사업에서도 용도지역 변경이 가능하게 됨
 - 「도시정비법」제11조 및 「2030 인천 도시·주거정비기본계획」에 따라 불가피한 경우가 아니면 기 용도지역에 따른 용적률을 기준으로 하여 운용하는 것이 원칙이었음
- 「도시정비법」제66조제2항 및 같은법 시행령 제55조제3항에 따라 다음과 같은 경우를 모두 충족할 시 역세권에서 정비사업 시행 시 용적률을 완화하여 적용할 수 있음
 - 해당 정비구역 총 면적의 1/2 이상이 역 승강장 경계로부터 350m²) 이내에 위치
 - 과밀억제권역 내 주거지역 및 준공업지역 또는 과밀억제권역 외 성장관리권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축 사업인 경우
- 용적률 완화 범위는 법적상한용적률의 120%(지방도시계획위원회 심의 필요)까지 또는 용도지역 변경을 통해 용적률 완화 정비계획 수립 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화 가능함
- 이에 따라, 역세권 내 정비사업의 경우 「도시정비법」에 따라 용도지역 변경을 포함하는 사업 추진이 가능하므로 역세권 활성화사업 유형에서 제외하는 것이 바람직함

2) 승강장 경계로부터 거리는 도시정비조례로 정하도록 위임하고 있음. 현재 인천시의 경우 도시정비조례에 규정되어 있지 않으나, 350m로 개정 예정인 것을 반영함

도시 및 주거환경정비법

[시행 2024. 7. 31.] [법률 제20174호, 2024. 1. 30., 일부개정]

제66조(용적률에 관한 특례 등)

② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화

2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한 용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

도시 및 주거환경정비법 시행령

[시행 2024. 7. 31.] [대통령령 제34750호, 2024. 7. 23., 일부개정]

제55조(용적률에 관한 특례 등)

③ 법 제66조제2항 각 호 외의 부분에서 “역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다.

1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것

가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 철도 또는 「도시철도법」 제2조제2호에 따른 도시철도의 승강장 경계로부터 시·도조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역

나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역

2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것

인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례

[시행 2024. 6. 10.] [인천광역시조례 제7300호, 2024. 6. 10., 일부개정]

제27조(재건축사업 등의 소형주택 건설비용 등) ① 법 제54조제1항제2호에서 조례로 정하는 지역이란 「수도권 정비계획법」 제6조제1항제2호에 따른 성장관리권역을 말한다.

294

인원 원도심 역세권 활성화 방안 수립 용역

⑤ 사업대상지 제외 지역

- 기존 제도와와의 충돌 지양, 사업 추진 혼란 등을 방지하기 위해 다음 지역은 사업 대상지에서 제외
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 특화경관지구로 지정된 지역
 - 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구로 지정된 지역. 다만, 존치관리구역 및 정비구역 해제지역은 예외
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역으로 지정된 지역
 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 어렵다고 시장이 인정하는 지역
 - 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 및 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따른 5,000㎡ 이상의 사전협상대상지로 선정된 지역
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시로 지정된 지역

3) 사업대상지 신청(안)

① 사업대상지 신청 시 토지등소유자 동의요건

필요성

- 사업대상지 필수요건에 만족하는 지역을 대상으로 사업대상지 공모시 안정적 사업추진을 위해 토지 등소유자의 동의요건 추가 충족 필요
- 원도심 역세권 활성화사업 신청 시 해당 법률에서 정하고 있는 동의요건을 충족하여 사업선정에 따른 주민반대 등 혼란을 미연에 방지하고 무분별한 사업신청을 방지하며, 사업 선정 시 신속한 사업추진 도모

동의 요건

- 건축사업 및 주택건설사업에 필요한 동의요건을 충족하도록 설정
- 건축사업 : 「건축법」제11조제11항제2호에 따라 건축물 및 대지 공유자 수의 80% 이상의 동의를 얻고, 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 80% 이상일 것
- 주택건설사업 : 「주택법」제21조제1항제1호에 따라 해당 대지면적의 80% 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보할 것. 단, 주택조합이 주택건설사업을 시행하는 경우에는 95% 이상의 소유권을 확보할 것. 사용권원 또는 소유권을 확보하지 못한 대지는 매도청구 대상일 것

② 사업대상지 신청 시 제안서 포함 내용

▮ 개발계획안 검토신청서

- 역세권 활성화사업 대상지 신청 시 사업방식별 관련 법에 따라 작성되는 계획서와 함께 다음과 같은 내용이 포함되어야 함
 - (사업대상지 선정 필요성 및 적합성) 대상지 위치 및 구역계, 대상지 면적, 노후도(쇠퇴도), 용도 지역, 규제 현황, 노후·불량 건축물 비율(%), 점도 현황, 관련 법 부합여부 등
 - (사업계획의 적정성 및 실현가능성) 사업 필요성, 도시관리계획 변경 사항, 토지이용계획 등 사업계획(안), 비주거용도 비율 및 용도
 - (공공기여 방안) 공공기여 방법 및 공공기여량

[표 8-4] 원도심 역세권 활성화사업 제안서 작성기준 예

구분	종류
사업대상지 선정 필요성 및 적합성	① 대상지 위치 및 구역계
	② 기초 현황 - 노후·불량건축물 비율 등 건축물 현황, 토지소유권별 면적 및 필지수, 규제 현황(고도 제한, 문화재보호구역 등)
	③ 사업대상지 선정 적합성 - 해당 역세권의 도시기본계획상 중심지 위계 - 역세권(350m) 내 사업구역 설정 적합성 - 용도지역 적합여부 - 면적·노후도·점도 기준 만족 여부 - 사업대상지 제외 요건 충족 여부
	④ 토지등소유자 동의요건 충족 여부
사업계획(안)의 적정성 및 실현가능성	① 도시관리계획 변경 사항(용도지역 변경, 건축규제 완화 등)
	② 토지이용계획, 기반시설 설치계획 등
	③ 비주거 용도 비율 및 주요 도입용도
	④ 사업계획의 타당성 및 실현가능성 - 주변 개발계획 및 도시계획과의 연계성 - 도시관리계획 조정을 통한 역세권 활성화에 기여 정도 - 사업에 대한 해당 지자체 및 주민의 추진의지
공공기여 방안	① 공공기여 방법
	② 공공기여량 및 비율
사업계획 및 건축계획 특화	① 선진기술·혁신디자인 적용, 친환경건축 등 미래공간 조성
	② 공동주택 이미지 개선, 개방적 커뮤니티공간 등 디자인 특화

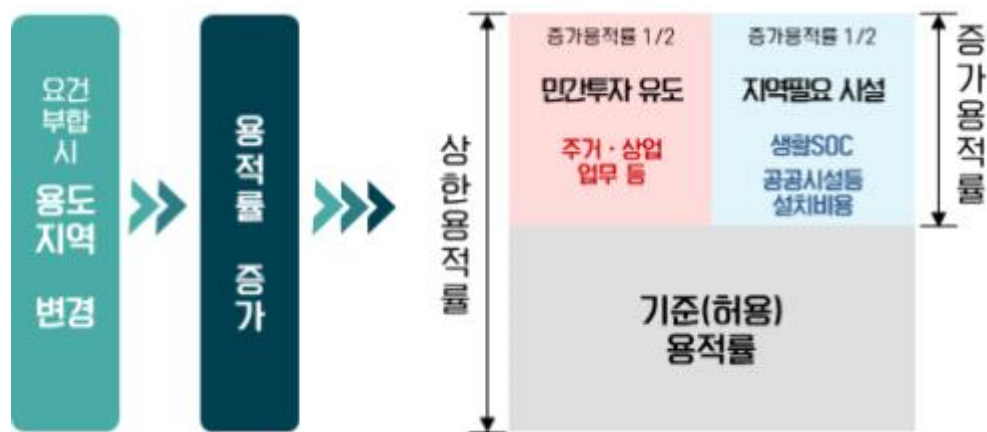
4) 사업 추진절차(안)



5) 용도지역 변경 기준(안)

① 필요성

- 용도지역 변경을 통해 사업성을 향상시켜 주거·상업·업무 등 다양한 도심기능 도입과 민간투자를 유도하고 계획 이득 환수를 통해 생활SOC, 공공시설 등 지역에 필요한 시설을 확보함
- 용적률 증가분의 50% 이상을 공공기여 원칙으로 하되, 전체 용적률 10% 이상을 비주거용도로 계획



[그림 8-5] 용도지역 조정 개념도

② 세부 기준

- 인천광역시 도시기본계획에서 설정한 중심지 체계, 대상지 인접지(250m 이내)의 용도지역과 조화, 지역 균형 발전, 지역별 사업여건 등을 고려하여 상업지역 또는 준주거지역까지 용도지역 조정 허용
- 용도지역 조정범위는 위원회 심의를 통해 최대 3단계 범위 이내에서 허용
 - 지구단위계획 등에서 1단계 조정가능(심의를 거쳐 2단계까지 가능)한 것에 비해 사업성을 높여 원도심 역세권 활성화 도모
 - 「인천광역시 도시계획조례」제65조에서 규정하고 있는 용도지역별 기준 용적률 순서에 따라 변경 단계 산정
- 역세권의 중심지 체계에 따라 최대 용도지역 변경 범위에 차등을 둠

[표 8-5] 중심지 체계에 따른 최대 용도지역 변경 범위	
중심지 체계	최대 용도지역변경 범위
도심/부도심	중심상업지역 이내
지역 중심	일반상업지역 이내
지구중심	근린상업지역 이내
비중심지	준주거지역 이내

※ 상업지역 등 용도지역 변경은 도시기본계획에 반영이 필요한 사항



[그림 8-6] 중심지 체계에 따른 용도지역 변경 예시

6) 원도심 역세권 활성화사업 용적률 기준(안)

- 원도심 역세권 활성화사업에서 용적률은 기준용적률, 상한용적률, 계획용적률로 구분할 수 있음
- 기준용적률과 상한용적률은 「인천광역시 도시계획조례」제65조에 따른 용적률을 바탕으로 함
 - 기준용적률은 용도지역 변경 전 용도지역의 용적률이고, 상한용적률은 용도지역 변경 후 용도지역의 용적률임
- 원도심 역세권 활성화사업 계획 수립 시 계획된 용적률을 계획용적률이라 하고, 이는 상한용적률 범위 내여야 함
- 증가용적률은 기준용적률과 상한용적률의 차이를 기본으로 하고, 사업 대상지 여건이 이에 적합하지 않은 경우 도시건축공동위원회를 거쳐 계획용적률과 기준용적률 차이를 증가용적률로 볼 수 있음

7) 공공기여 기준(안)

① 공공기여율

- 「국토계획법」제52조의2에 따라 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 도시계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우 용도지역의 변경 또는 도시계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분 범위 내에서 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하여야 함
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제2조에 따른 기반시설
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제4조에 따른 공공시설
 - 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

| 용도지역 변경 시 : 증가용적률의 50%에 해당하는 토지가치

- 공공기여율은 증가용적률의 50%를 부지면적 기준으로 환산하여 적용함

공공기여율(%) =

증가용적률(상한용적률 - 기준용적률)

상한용적률

× 0.5

- 증가용적률은 기준용적률과 상한용적률의 차이를 이룸
 - 대상지 여건, 특성 등으로 인해 위원회에서 인정 시 계획용적률과 기준용적률의 차이로 적용 가능
- 대상지 여건 상 [표 5-19]에 해당하는 공공기여율을 적용하는 것이 곤란하다고 위원회에서 인정하는 경우 해당 공공기여율에서 최대 20% 범위까지 낮추어 적용할 수 있도록 함

[표 8-6] 원도심 역세권 활성화사업에서의 공공기여율

용도지역 변경		기준(하용)용적률	상한용적률	공공기여율 (증가용적률 50%)
변경 전	변경 후			
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	200% 이하	250% 이하	10% 이상
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	200% 이하	300% 이하	17% 이상
제2종일반주거지역		250% 이하		8% 이상
제1종일반주거지역	준주거지역	200% 이하	500% 이하	30% 이상
제2종일반주거지역		250% 이하		25% 이상
제3종일반주거지역		300% 이하		20% 이상
제2종일반주거지역	근린상업지역	250% 이하	700% 이하	32% 이상
제3종일반주거지역		300% 이하		29% 이상
준주거지역		500% 이하		14% 이상
준주거지역	일반상업지역	500% 이하	1,000% 이하	25% 이상
근린상업지역		700% 이하		15% 이상
근린상업지역	중심상업지역	700% 이하	1,300% 이하	23% 이상
일반상업지역		1,000% 이하		12% 이상

※ 공공기여율은 소수점 첫째자리에서 절상한다.

■ 높이제한 완화 및 도시계획시설 폐지 시 : 지구단위계획 수립기준 준용

- 건축물 높이제한 완화와 도시계획시설 폐지 시 「인천광역시 지구단위계획 수립기준」의 사전협상 운영기준을 준용
- 용도지역 변경과 도시계획시설 폐지·복합화 등이 중첩되는 경우 공공기여비율총량은 각각의 공공 기여율을 합산하여 5% 감한 비율로 함

② 공공기여 환산기준

- 시설물과 공공시설등의 설치비용으로 공공기여 이행 시 부지면적으로 환산하여 공공기여 총량 인정

$$\text{환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{도시관리계획 결정(변경) 대상 부지가액(원/㎡)}}$$

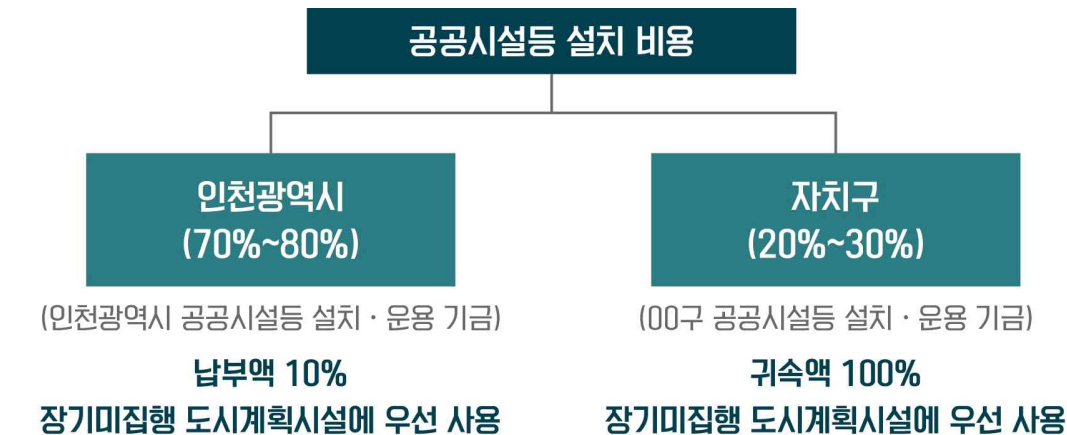
- 「인천광역시 도시계획조례 시행규칙」 제4조의2에 따라 부지면적 환산을 위한 부지가액 및 공공 시설등의 설치비용은 건축허가 시점을 기준으로 산정. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우(변경하는 경우 포함)에는 위원회의 심의를 거쳐 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있음
- 부지가액은 감정평가 금액을 기준으로 산정
- 공공시설등 설치비용은 시설설치에 드는 재료비, 노무비, 경비 등 제반 비용을 고려하여 산정

③ 공공시설등 설치 제공

- 공공기여는 지구단위계획구역 내 부지 또는 설치 제공을 우선으로 함
- 공공시설등은 중심지 체계, 사업 대상지 입지 특성, 주변지역의 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정
- 단, 사업 시행을 위해 반드시 필요한 기반시설 또는 사업부지 내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설 등은 공공기여율에 포함하지 않을 수 있음
- 공공시설등 설치 시 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장
- 공공기여시설 활용을 위해 지상층 저층부 설치를 원칙으로 함. 단, 수영장, 공연장 등 공공기여 시설의 성격과 사용목적에 위해 필요한 경우 등 도시계획 관련 위원회에서 인정하는 경우에는 그 외 적절한 배치 가능

④ 공공시설등 설치비용 납부

- 공공기여는 해당 지구단위계획구역 내 공공시설등이 충분하다고 위원회에서 인정하는 경우 「국토계획법」제52조의2에 따라 지구단위계획구역 밖의 공공시설등 설치비용으로 납부할 수 있음
 - 장기미집행 도시계획시설
 - 공공임대주택
 - 공공시설 또는 그 외 기반시설
- 공공시설등 설치비용은 「국토계획법」제52조의2제3항 및 동법 시행령 제46조의2제4항에 따라 납부액의 20%~30%는 지구단위계획구역의 관할 군·구에 귀속됨



[그림 8-7] 공공시설등 설치비용 납부

⑤ 공공기여 방식

- 공공기여는 토지 제공, 공공시설등의 건축물 설치 제공, 설치비용 제공의 형태로 할 수 있으며 한 가지 뿐만 아니라 여러 형태를 조합하여 제공하는 것도 가능



[그림 8-8] 공공기여 방식

8) 건축계획 기준(안)

■ 주거용도 : 도시형 생활주택 불가

- 원도심은 주차장 부족으로 주차난이 지속되고 있는 지역
- 도시형 생활주택의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조제1항제2호에 따라 역세권(역에서 500m) 내 상업지역 또는 준주거지역에 건설 시 세대 당 주차대수가 0.4대에 불과해 주차난을 가중시킬 수 있어 원도심 역세권 활성화사업에서 주택 건설시 도시형 생활주택으로 건설 불가

■ 비주거용도 설치 : 지상 1층 설치 의무

- 역세권 가로활성화를 도모하기 위하여 비주거시설은 지상 1층에 설치
- 가로에서 직접 출입이 가능한 경우에는 지하 1층 또는 지상 2층에도 설치를 허용할 수 있음

■ 주거·비주거용도 비율(제도개선 시)

- 순수 비주거를 확보하기 위해 의무적인 비주거 용도 비율을 다음과 같이 설정함(단, 의무 비주거 용도에서 「건축법 시행령」[별표1]에 따른 오피스텔과 생활숙박시설 제외)
- 상업지역 : 용적률 10% 이상은 상업·업무 등 2개 이상의 비주거용도로 계획
- 준주거지역 : 용적률 10% 이상을 비주거용도로 계획
 - ※ 「인천광역시 도시계획조례」[별표 2]에 따르면 주거복합건축물의 주거 용적률에 생활숙박시설 또는 준주택 중 오피스텔 연면적의 50%를 주거 연면적으로 산정하고 있음

9) 원도심 역세권 활성화사업 자문단 구성 및 운영방안

■ 자문단 구성, 운영

- 목적 : 원도심 역세권 활성화사업의 목적에 부합하는 사업계획(안)의 마련 및 사업추진 지원을 위해 관련 전문가가 참여하는 ‘(가칭) 원도심 역세권 활성화사업 지원 자문단’을 운영
- 역할 : 사업대상지 신청서 검토 및 자문, 사업대상지 선정
 - 사업계획의 수립 및 관련법에 따른 사업계획의 심의과정이나 협의과정에서 발생하는 제반사항에 대해 대응하고 각종 제출 서류를 효과적으로 작성하여 역세권 활성화 사업의 효과적 추진 도모
- 주관부서 및 관련부서 공무원 및 전문가로 구성

- 공무원은 주관부서 및 사업방식별 관련부서와 해당 자치구 관련 부서 담당자를 포함
- 전문가는 도시계획, 교통, 환경, 경제, 부동산개발, 법률 등 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 전문가로 구성
 - 사업대상지 및 사업계획(안) 작성 이후 지구 지정, 지구단위계획 변경 등 법정 절차의 효과적 이행을 위한 도시계획위원회, 건축위원회, 도시건축공동위원회 등 소속위원 2인 이상으로 구성할 수 있음

| 사업계획(안) 검토를 통한 보완 및 조정

- 사업계획(안) 자문 및 조정, 쟁점별 집중 논의 및 대안 도출
 - 자문단은 원도심 역세권 활성화사업 목적에 부합하는 사업계획(안)의 마련을 지원할 수 있음
 - 용도지역 변경 및 용적률 상향, 토지이용계획 및 건축구상, 비주거용도 비율 및 도입가능, 공공 기여 등 쟁점 사항에 대안 제시 및 조정 등
- 해당 사업별로 자문단 내 전문가 중 1~2인을 ‘지정전문가’로 지정 운영하여 역세권 활성화 사업의 추진목적에 부합하고 민간과 공공의 의견을 조율할 수 있도록 함
 - 지정전문가는 해당 사업계획에 대한 전문적 자문과 조율 역할을 수행하며, 향후 설계단계나 시공단계에 참여하여 사업추진의 목적 달성 및 일관성을 도모함

| 사업대상지 선정

- 원도심 역세권 활성화사업 목적달성에 부합하고 효과적 사업추진이 가능하다고 판단되는 대상지 최종 선정
 - 사업계획(안) 검토 및 보완 사항에 대한 반영 여부 및 사업실행가능성을 토대로 선정
- 사업대상지로 선정, 통보 이후 1년 이내 도시관리계획 및 정비계획 입안 등 법정 절차 이행 전제
 - 미 이행시 사업대상지 선정 철회 등을 조치하되, 명확한 연기사유가 있다고 인정되는 경우에 한해 1회 연장 가능

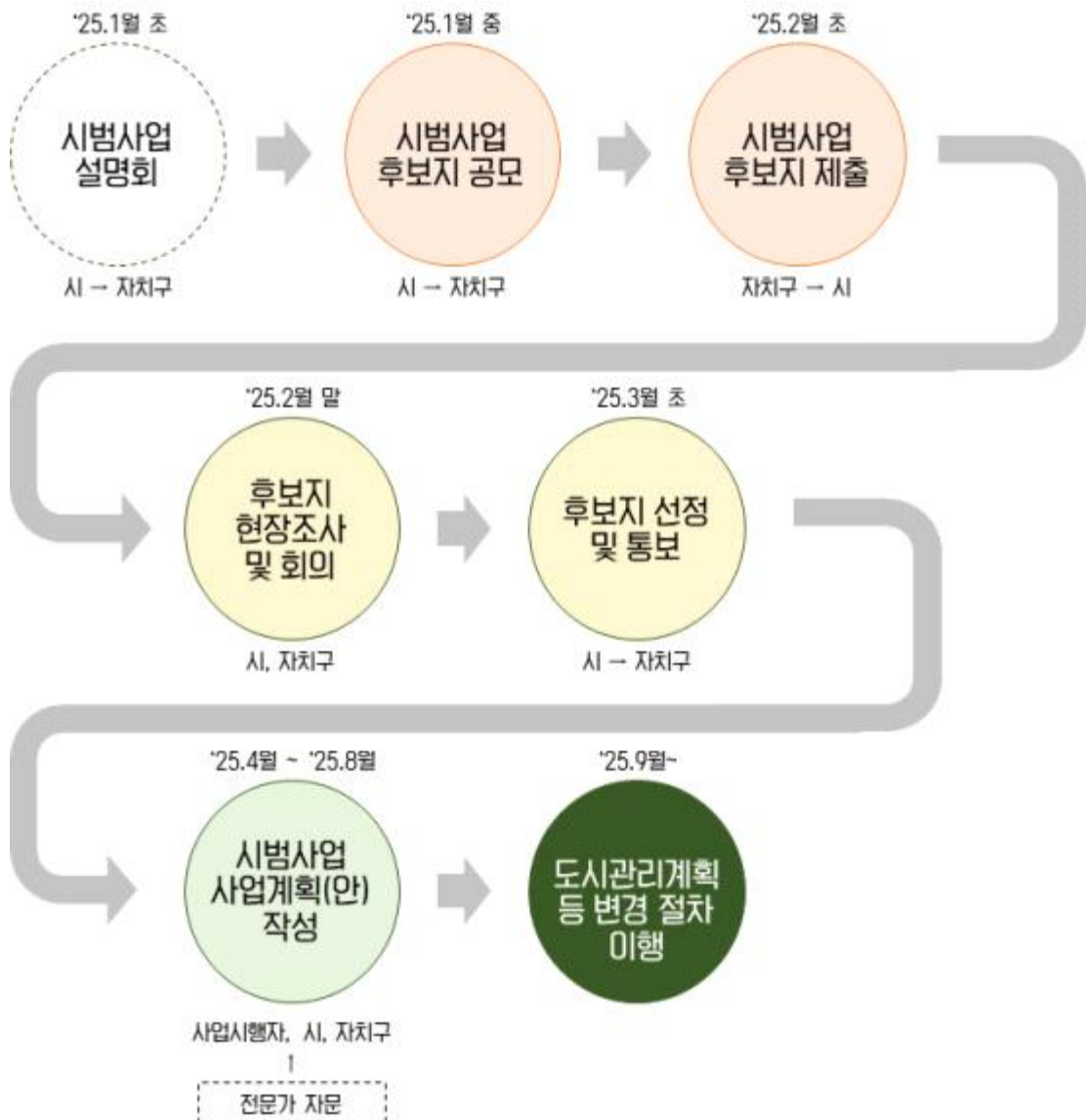
10) 원도심 역세권 활성화사업 시범사업 운영

| 시범사업 추진 필요성

- 역세권 활성화사업 본격적 운영(2025)에 따른 시범사업 우선 추진
 - 용도지역 변경 등 제도 적용에 따른 타 사업과의 형평성 등 문제 방지 차원에서 시범사업 우선 적용

• 시범사업대상지 선정 기준(안)

- 시범사업 추진으로 역세권 활성화에 파급효과가 큰 대상지
- 생활권별 배분을 통한 균형발전 도모
- 주민동의 등 사업이 원활히 추진될 수 있는 대상지
- 정비사업 등 타 사업으로 진행 중인 대상지 제외하여 혼란 방지



[그림 8-9] 시범사업 추진 예시

[역세권 활성화사업 세부기준(안) 종합]

항목		기준 및 요건
역세권 범위		• 승강장 경계에서 350m
대상지 규모		• 3,000㎡ ~ 10,000㎡ 이하 - 대상지가 과반 면적 이상 역세권에 포함
도로요건		• 원활한 차량 진출입이 가능한 도로로, 2면 이상 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 1면 이상 폭 8m 이상 도로에 접할 것
노후요건		• 노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상
사업가능 용도지역		• 주거지역(전용주거지역 제외), 상업지역
사업대상지 신청 시 동의요건		• 건축사업 : 건축물 및 대지 공유자 수의 80% 이상, 전체 지분 80% 이상 • 주택건설사업 : 대지면적의 80% 이상 사용권원 확보. 주택조합이 주택건설사업 시행 시 95% 이상 소유권 확보. 소유권원 또는 소유권 미확보 대지는 매도청구 대상일 것
용도 지역 변경	변경 기준	• 지역균형발전, 사업여건, 인접지(250m 이내) 고려 최대 3단계 이내
	중심지 체계	• 도시기본계획에서 설정한 중심지체계에 따라 • 도심 / 부도심 : 중심상업지역 이내 • 지역중심 : 일반상업지역 이내 • 지구중심 : 근린상업지역 이내 • 비중심지 : 준주거지역 이내
건축기준		• 역세권 활성화사업으로 건설하는 주택 : 도시형 생활주택 불가 • 가로활성화 도모를 위해 지상 1층은 비주거용도 설치 - 가로에서 직접 출입 가능한 경우 지하 1층 또는 지상2층에도 설치 가능 • 비주거용도 비율(의무비율에서 오피스텔과 생활숙박시설 제외) - 상업지역 비주거용도 : 용적률 10% 이상, 2개 이상 비주거용도 - 준주거지역 비주거용도 : 용적률 10% 이상 • 높이계획은 지구단위계획 수립기준 준용 • 그 외 건축계획은 관련 법령 및 인천광역시 조례 또는 지침 등을 따름
공공기여		• 지상층 저층부 설치 원칙. 시설의 성격과 사용목적에 따라 위원회에서 인정하는 경우 그 외 가능 • 한 가지 유형 시설 50% 초과 지양 • 정책실현 위해 역세권 활성화사업 주관부서 인정하는 시설을 공공기여 계획에 우선 반영 • 토지가치 상승분 범위 내 증가용적률의 50%에 상당하는 토지가치. 여건 상 곤란하다고 위원회에서 인정하는 경우 최대 20% 낮출 수 있음 • 해당 사업구역 내 공공시설 등이 충분하다고 인정하는 경우 공공시설 설치비용 납부 가능 • 건축물 높이제한 완화 또는 도시계획 시설 폐지·복합화하는 경우 「사전협상 운영기준」에 따라 공공기여율을 별도로 추가 적용할 수 있음 • 용도지역 변경과 도시계획시설 폐지·복합화 등이 중첩되는 경우 공공기여비율 합산 후 5% 감

3. 향후 제도개선 방안 제언

1) 신규 조례 제정 및 운영

- 「(가칭)인천광역시 원도심 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」와 같이 신규 조례 제정 시 사업 추진을 위한 큰 틀을 아래와 같이 구성할 수 있음

[표 8-7] 별도 조례 제정 시 조례 항목(예)

• 조례의 목적 • 용어의 정의 • 시장의 책무 • 다른 조례와의 관계 • 활성화사업 대상지 요건 • 활성화사업 유형 • 활성화사업 제안 • 활성화사업 계획 수립	• 활성화사업 계획 결정 • 활성화사업 계획 실효 • 용도지역 조정 기준 • 용적률 기준 • 공공기여 기준 • 건축 계획 기준 • 운영기준 제정
---	--

- 신규 조례 제정 시 조례에서 별도로 규정하도록 하는 항목과 같이 세부적인 기준 등은 운영기준에서 규정할 필요가 있으며, 운영기준의 항목은 다음과 같이 구성할 수 있음

[표 8-8] 별도 조례 제정 시 운영기준 항목(예)

제1장 총칙	제3장 역세권 활성화사업 계획 수립기준
• 목적 • 시행 원칙 • 용어 정의	• 용도지역 변경 기준 • 용적률 기준 • 건축계획 기준
제2장 역세권 활성화사업 시행 기준 등	제4장 역세권 활성화사업의 공공기여 기준
• 사업 유형 및 대상지 기준 • 사업 절차 • 사업대상지 선정	• 공공기여율 및 공공시설등 설치기준

2) 기존 사전협상제도 활용

- 별도의 조례를 제정하지 않고 현재 운영되고 있는 사전협상제도를 활용하는 경우 사전협상제도에 맞추되 원도심 역세권 활성화사업을 원활히 지원할 수 있는 별도의 운영기준 제정이 필요함
 - 적용대상 : 건축사업(건축법), 주택건설사업(주택법)
 - 역세권 범위 : 500m
 - 특례사항 : 상업지역까지 용도지역 변경
 - 공공기여 : 증가용적률의 60% 기반시설 설치비용 제공

- 역세권 활성화사업 지원을 위한 별도 운영기준의 항목은 다음과 같이 구성할 수 있음

[표 8-9] 별도 조례 미제정 시 운영기준 항목(예)

제1장 총칙	제4장 원도심 역세권 활성화사업 계획 기준
• 목적 • 법적 근거 • 용어 정의 • 기본 원칙	• 용도지역 변경 기준 • 용적률 적용 기준 • 건축계획 기준
제2장 역세권 활성화사업 협상대상지 선정	제5장 원도심 역세권 활성화사업 공공기여 기준
• 대상지 선정 기준 • 개발계획안 검토신청서 제출 • 협상대상지 선정	• 기본원칙 • 공공기여시설 계획 및 설치기준 • 공공기여 산정기준
제3장 협상 진행 및 결과 이행	
• 사업제안서 제출 • 협상의제 선정 및 협상조정협의회 구성 • 개발계획(안) 협상 • 감정평가 시행 • 협상결과 확정 • 주민제안서(도시관리계획) 제출 및 협상결과 이행	

참고1 원도심 역세권 활성화 및 지원에 관한 조례(안)

인천광역시 원도심 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례(안)

(제정) 2025-01-00 조례 제 00000호

제1조 (목적) 이 조례는 인천광역시 원도심 역세권 활성화사업에 관한 사항을 정함으로써 역세권 복합개발을 유도하여 대중교통 중심의 공간 구조를 구축하고 원도심 역세권을 활성화하여 도시 균형발전에 기여함을 목적으로 한다.

제2조 (정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “원도심”이란 물리적, 사회적, 경제적으로 쇠퇴한 지역으로, 이 조례에서는 경제자유 구역과 경인아라뱃길 북쪽 지역을 제외한 내륙 지역을 대상으로 한다.
2. “역세권”이란 대중교통 이용이 편리한 지역으로서 보행으로 접근과 이동이 편리하여 사람의 활동이 집중되거나 집중시킬 필요가 있는 지역으로 광역철도, 도시철도(트램 포함)의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다) 승강장 경계에서 350미터 이내 지역을 중심으로 한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 말한다.
3. “역세권 활성화사업(이하 “활성화사업”이라 한다)”이란 용도지역 변경 등 도시계획적 지원과 공공기여를 전제로 역세권에서 주거·비주거 기능을 가지는 시설설치 및 복합 건축을 위하여 시행하는 사업을 말한다.
4. “역세권 활성화사업 계획”이란 역세권 활성화사업을 시행하기 위하여 제6조 및 제9조에 따라 수립하는 계획을 말한다.
5. “공공기여”란 사업시행자가 공공에 설치·제공하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항 및 제2항에서 정하는 시설(이하 “공공기여시설등”이라 한다)또는 비용을 제공하는 것을 말한다.

제3조 (시장의 책무) 인천광역시장(이하 “시장”이라 한다)은 활성화사업 추진을 위한 지원 및 도시균형발전과 지역 활성화 등을 위해 노력하여야 한다.

제4조 (다른 조례와의 관계) 역세권 활성화사업을 적용함에 있어 다른 법령 또는 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조 (활성화사업 대상지) ① 역세권 활성화사업 대상지(이하 “사업 대상지”라 한다)는 역세권에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역을 대상으로 한다.

1. 주거지역 중 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역 중 일반상업지역, 근린상업지역

② 시장은 제1항에 따른 지역으로서 활성화사업이 필요하다고 인정되는 지역을 사업 대상지로 지정할 수 있으며, 최소면적·노후도·접도조건 등 구체적인 지정 요건은 시장이 별도로 정한다.

③ 사업 대상지가 역세권 내외에 걸쳐서 형성되는 경우 과반 면적 이상 역세권에 포함되어야 한다.

- ④ 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업 대상지에서 제외한다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 특화경관지구로 지정된 지역
 2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구로 지정된 지역. 다만, 존치관리구역 및 정비구역 해제지역은 예외로 한다.
 3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
 4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업
 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 어렵다고 시장이 인정하는 지역
 6. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시로 지정된 지역

제6조(활성화사업의 유형) 활성화사업의 사업유형은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법」에 따른 건축사업
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업

제7조 (활성화사업의 제안) ① 활성화사업을 시행하려는 자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따라 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 입안을 제안할 수 있다.

② 군수·구청장은 제1항에 따른 활성화사업계획의 입안 제안이 있는 경우 역세권 활성화 사업 계획의 적정성 등을 시장과 협의하여야 한다.

제8조 (활성화사업 계획의 수립) ① 활성화사업을 시행하려는 자는 역세권 활성화사업계획서(이하 “사업계획서”이라 한다)를 작성하여야 한다.

② 사업계획서에 포함될 내용은 제6조 각 호의 법에 따라 작성되는 계획서에 준하며, 다음 각 호의 사항은 반드시 포함하여야 한다.

1. 활성화사업의 명칭, 위치, 면적, 사업목적 등
2. 사업시행자와 시행방식, 시행기간에 관한 사항
3. 용도지역 변경 등 도시관리계획 변경과 공공기여에 관한 사항

제9조 (활성화사업 계획의 결정) 시장은 제6조의 사업 유형에 따라 위원회의 심의를 거쳐 사업계획을 결정한다.

제10조 (활성화사업 계획의 실효 등) ① 시장은 조례 제9조에 따라 결정된 사업 계획이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지구단위계획의 실효를 고시하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 제2항에 해당하는 경우
2. 제6호 각 호의 개별법에 따라 결정된 사업계획의 실효에 해당하는 경우

② 제1항에 따라 지구단위계획 결정의 효력이 상실된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역, 용도지구, 지구단위계획 등의 도시관리계획은 활성화사업 계획 결정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

제11조 (용도지역 조정 기준) ① 사업 대상지의 용도지역 조정은 다음 각 호를 고려하여 위원회 심의를 거쳐 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있다. 이 경우 구체적인 사항은 시장이 별도로 정한다.

1. 대상지의 중심지 위계 및 환승역세권 여부 등 사업 대상지 입지 특성
2. 대상지의 면적, 접한 도로의 현황, 인접 용도지역 등 대상지 여건

제12조 (활성화사업의 용적률 기준) 활성화사업의 용적률은 기준용적률, 상한용적률, 계획용적률로 구분하여 적용할 수 있으며 구체적인 산정 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 기준용적률: 용도지역 변경 전 용도지역의 「인천광역시 도시계획 조례」 제65조에 따른 용적률
2. 상한용적률: 공공기여시설을 제공하는 경우 적용되는 용적률로서 변경된 용도지역에 대한 「인천광역시 도시계획 조례」 제65조에 따른 용적률
3. 계획용적률: 상한용적률 이하의 범위에서 역세권 활성화사업을 위하여 계획된 용적률
4. 증가용적률: 기준용적률과 상한용적률의 차이로 보며, 사업 대상지 여건으로 도시건축공동위원회에서 특별히 인정할 경우에는 계획용적률과 기준용적률의 차이로 할 수 있다.

제13조(공공기여 기준) ① 원도심 역세권활성화 사업의 시행자가 부담하는 총공공기여량은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 토지가치 상승분 범위내로 한다.

② 활성화사업의 시행자가 부담하는 공공기여 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공공기여율은 부지면적을 기준으로 산정하되, 증가용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용한다.
2. 공공기여시설의 부지(부속토지 포함)는 기부채납함
- ③ 제1항에도 불구하고 인천광역시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 해당 지구단위계획 구역 내 공공시설등이 충분한 것으로 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제2항에 따라 공공기여를 공공시설등 설치비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있다.
- ④ 사업 대상지 중 용도지역 변경에 따라 총수를 완화하여 적용하는 경우 또는 도시계획시설을 폐지하는 사업계획을 수립하는 경우의 공공기여율은 제1항의 규정에도 불구하고 시장이 정하는 범위에서 추가할 수 있다.
- ⑤ 공공기여시설은 중심지체계 및 사업대상지 입지 특성을 고려하되 기반시설의 충족여부를 우선 고려하여야 한다. 이 경우 구체적인 공공기여시설 설치 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.

제14조(건축 계획 기준) 활성화사업으로 공급하는 주거 및 비주거 기능의 토지이용, 주택건설기준 등은 관계 법령 및 다른 조례에서 정하는 범위 안에서 시장이 따로 정할 수 있다.

제15조 (운영기준) 시장은 이 조례에서 시장이 정하도록 한 사항 및 활성화사업 시행과 관련하여 필요한 기준 등을 정하여야 한다.

부칙 <제0000호 2025.00.00.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 역세권과 관련하여 진행된 사업은 이 조례의 규정에 따라 절차 및 그 밖의 행위가 행하여진 것으로 본다.

참고2

원도심 역세권 활성화사업 운영기준(안)_별도 조례 제정 시

인천광역시 원도심 역세권 활성화사업 운영기준(안)

제1장 총 칙

제1절 목적

- 1-1-1. 본 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」) 제51조제1항 제8의2 및 「인천광역시 원도심 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 따라 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성을 위해 원도심 역세권의 복합개발 및 주민필요시설을 확충하는 사업(이하 “역세권 활성화사업”이라 한다.) 계획의 수립·운영에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2절 원칙 및 적용

- 1-2-1. “역세권 활성화사업”을 시행하기 위한 계획 수립 시 「국토계획법」, 「주택법」, 「건축법」, 「인천광역시 도시계획조례」(이하 「도시계획조례」이라 한다.) 및 다른 법령 등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고 이 기준이 정하는 바에 따른다.
- 1-2-2. 역세권에 수립된 지구단위계획 등 관련계획의 내용 및 주변 지역과의 연계성을 고려하여 체계적·계획적으로 원도심 역세권 활성화사업이 추진되도록 사업계획을 수립하여야 한다.

제3절 용어 정의

- 1-3-1. “원도심”이란 물리적, 사회적, 경제적으로 쇠퇴한 지역으로, 경제자유구역과 경인 아라뱃길 북쪽 지역을 제외한 내륙 지역을 대상으로 한다.
- 1-3-2. “역세권”이란 대중교통 이용이 편리한 지역으로서 보행으로 접근과 이동이 편리하여 사람의 활동이 집중되거나 집중시킬 필요가 있는 지역으로 광역철도, 도시철도(트램 포함)의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다) 승강장 경계에서 350미터 이내 지역을 중심으로 한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 말한다.



[원도심 역세권 범위]

- 1-3-3. “역세권 활성화사업”이란 용도지역 변경 등 도시계획적 지원과 공공기여를 전제로 역세권에서 주거·비주거 기능을 가지는 시설설치 및 복합 건축을 위하여 시행하는 사업을 말한다.
- 1-3-4. “역세권 활성화사업 계획”이란 역세권 활성화사업을 시행하기 위한 계획을 말한다.
- 1-3-5. “지구단위계획”이란 「국토계획법」 제2조제5호에 의한 지구단위계획을 말한다.
- 1-3-6. “기준용적률”이란 용도지역이 변경되는 경우 변경 전 용도지역에 대한 「도시계획조례」 제65조에 따른 용적률을 말한다.
- 1-3-7. “상한용적률”이란 용도지역이 변경되는 경우 본 운영기준에서 정하는 공공기여를 제공하는 경우 적용되는 용적률로서 변경된 용도지역에 대한 「도시계획조례」 제65조에 따른 용적률을 말한다.
- 1-3-8. “계획용적률”이란 상한용적률 이하의 범위에서 역세권 활성화사업을 위하여 계획된 용적률을 말한다.
- 1-3-9. “증가용적률”이란 기준용적률과 상한용적률의 차이로 보며, 사업 대상지 여건으로 도시건축공동위원회에서 특별히 인정한 경우에는 계획용적률과 기준용적률의 차이로 할 수 있다.
- 1-3-10. “공공기여”란 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대하여 사업시행자가 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용을 납부하는 것을 말한다.
- 1-3-11. “공공시설등”이란 「국토계획법」 제52조의2제1항에 의한 “공공시설등”을 말한다.
- 1-3-12. “공공시설등 설치비용”이란 사업시행자가 「국토계획법」 제52조의2제2항에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때 해당 지구단위계획구역 밖의 공공시설등 설치 사업을 위해 납부하는 비용을 말한다.

제2장 역세권 활성화사업 시행 기준 등

제1절 사업 유형 및 대상지 기준

- 2-1-1. 역세권 활성화사업은 역세권 활성화사업 계획을 수립하여 도시관리계획 결정(변경)을 통해 아래 사업 유형으로 시행할 수 있다.
- 가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가
- 나. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인
- (개별법에 따라 건축허가 및 사업계획승인이 의제되는 경우를 포함한다.)
- 2-1-2. 사업 대상지는 승강장 경계로부터 350m 이내에서 정형화된 가로구역으로 한다. 구역의 정형화 등의 필요성이 인정되는 경우에 한하여 가로구역의 1/2 이상이 걸치는 경우에는 사업 대상지로 볼 수 있다.
- 2-1-3. 사업 대상지는 「국토계획법 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.
- 가. 주거지역(전용주거지역 제외)
- 나. 상업지역
- 다. 가목 혹은 나목에 해당하는 지역 중 다음에 해당하는 대상지는 제외
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 특화경관지구로 지정된 지역
- 2) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구로 지정된 지역.
- 다만, 존치관리구역 및 정비구역 해제지역은 예외
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역으로 지정된 지역
- 4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택 정비사업
- 5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 어렵다고 시장이 인정하는 지역
- 6) 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 및 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」에 따른 5,000㎡ 이상의 사전협상대상지로 선정된 지역
- 7) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시로 지정된 지역
- 2-1-4. 사업 대상지는 아래 요건을 모두 충족하여야 한다.
- 가. 도로 요건
- 원활한 차량 진출입이 가능한 도로로서, 대상지의 2면 이상이 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 한 면은 폭 8m 이상 도로에 접할 것
- 나. 면적 요건
- 3,000㎡ 이상 10,000㎡ 이하
- 다. 노후도 요건
- 노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 3분의2 이상이어야 함

구분	대상지 가능	대상지 불가
예시		
사유	요건 충족	폭 8m 도로 접하지 않음

제2절 사업 절차 등

2-2-1. 역세권 활성화사업의 추진절차는 다음과 같다.

[사업 추진 절차 예시]



- 2-2-2. 원도심 역세권 활성화사업의 목적에 부합하는 사업계획(안)의 마련 및 사업추진 지원을 위해 관련 전문가 등이 참여하는 ‘원도심 역세권 활성화사업 지원 자문단’을 운영할 수 있다.
- 2-2-3. 사업 대상지 선정 신청 시 동의요건은 다음과 같다.

가. 건축 및 주택건설사업으로 추진하는 경우, 대상 토지면적의 3분의2 이상 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 「주택법」에 따른 주택조합이 주택건설사업을 시행할 때에는 주택조합설립인가를 받은 이후 대상지 선정 신청을 할 수 있다.

나. 대상지 선정 이후 사업방식 변경 시, 변경된 사업방식의 동의를 받아야 한다.
- 2-2-4. 역세권 활성화사업은 사업 대상지로 선정되어 통보받은 날로부터 도시관리계획 제안(접수)하는 날까지 소유권 변동이 발생하는 경우에는 소유권이 변동되기 전 입안권자 및 결정권자에게 그 사유와 변경계획을 서면으로 통보하여야 한다.
- 2-2-5. 역세권 활성화사업은 사업 대상지로 선정되어 통보받은 날로부터 12개월 이내 주민제안서를 제출하는 것을 원칙으로 하며, 부득이한 경우로서 사업시행자 또는 자치구가 인천광역시에 요청하는 경우에는 기간을 연장할 수 있다.
- 2-2-6. 결정된 사업계획이 「국토계획법」 제53조제2항 각 호에 해당하는 경우 입안권자는 지구단위계획 결정의 실효를 고시하여야 한다.
- 2-2-7. 지구단위계획 결정 이후 사업계획을 변경하려는 경우, 지원 자문단 자문을 거쳐 사업계획 변경 절차를 이행하여야 한다. 단, 경미한 사항을 변경하는 경우에는 인천광역시 역세권 활성화사업 주관부서와 협의하여 지원 자문단 자문을 생략할 수 있다.

제3절 사업대상지 신청

- 2-3-1. 역세권 활성화사업 대상지 신청시 사업방식별 관련 법에 따라 작성되는 계획서와 함께 다음과 같은 내용이 포함되어야 한다.

가. (사업대상지 선정 필요성 및 적합성) 대상지 위치 및 구역계, 대상지 면적, 노후도(쇠퇴도), 용도지역, 규제 현황, 노후·불량 건축물 비율(%), 점도 현황, 과소필지 비율, 호수 밀도, 관련 법 부합여부 등

나. (사업계획의 적정성 및 실현가능성) 사업 필요성, 도시관리계획 변경 사항, 토지이용계획 등 사업계획(안), 비주거용도 비율 및 용도

다. (공공기여 방안) 공공기여 방법 및 공공기여량

[원도심 역세권 활성화사업 제안서 내용]

구 분	종 류
사업대상지 선정 필요성 및 적합성	① 대상지 위치 및 구역계
	② 기초 현황 - 노후·불량건축물 비율 등 건축물 현황, 토지소유권별 면적 및 필지수, 노후·불량건축물 비율, 접도율, 과소필지 비율, 호수밀도, 규제 현황(고도제한, 문화재보호구역 등)
	③ 사업유형(건축사업, 주택건설사업)
	④ 사업대상지 선정 적합성 - 해당 역세권의 도시기본계획상 중심지 위계 - 역세권(350m) 내 사업구역 설정 적합성 - 용도지역 적합여부 - 면적·노후도·접도 기준 만족 여부 - 사업대상지 제외 요건 충족 여부
	⑤ 토지등소유자 동의요건 충족 여부
사업계획(안)의 적정성 및 실현가능성	① 도시관리계획 변경 사항(용도지역 변경, 건축규제 완화 등)
	② 토지이용계획, 기반시설 설치계획 등
	③ 비주거 용도 비율 및 주요 도입용도
	④ 사업계획의 타당성 및 실현가능성 - 주변 개발계획 및 도시계획과의 연계성 - 도시관리계획 조정을 통한 역세권 활성화에 기여 정도 - 사업에 대한 해당 지자체 및 주민의 추진의지
공공기여 방안	① 공공기여 방법
	② 공공기여량 및 비율
사업계획 및 건축계획 특화(선택)	① 선진기술·혁신디자인 적용, 친환경건축 등 미래공간 조성
	② 공동주택 이미지 개선, 개방적 커뮤니티공간 등 디자인 특화

제3장 역세권 활성화사업 계획 수립기준

제1절 용도지역 변경 기준

- 3-1-1. 용도지역의 변경은 해당 역세권 및 사업대상지의 아래 사항을 고려하여 정한다.
- 가. 중심지 체계

○ 인천광역시 도시기본계획에서 설정한 중심지 체계로서 도심, 부도심, 지역중심, 지구중심, 비중심지로 구분

나. 사업대상지 입지

○ 대상지 인접지(250m 이내) 용도지역과 조화를 이루어야 함
- 3-1-2. 역세권에서의 용도지역 변경 기준은 아래 표의 용도지역 변경 범위 이내에서 다음 각 목의 기준에 따른다.
- 가. 아래 표의 용도지역 변경 범위 내에서 지역 균형 발전, 지역별 사업여건 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최대 3단계까지 변경할 수 있다.

나. 변경 단계는 「인천광역시 도시계획조례」 제65조에서 규정하고 있는 용도지역별 법정 용적률기준에 따라 산정한다.

중심지 체계	최대 용도지역 변경 범위
도심 / 부도심	중심상업지역 이내
지역중심	일반상업지역 이내
지구중심	근린상업지역 이내
비중심지	준주거지역 이내

제2절 용적률 기준

3-2-1. 역세권 활성화사업에서의 용적률 기준은 아래와 같다.

[용적률 기준]

용도지역 변경		기준용적률	상한용적률
변경 전	변경 후		
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	200% 이하	250% 이하
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	200% 이하	300% 이하
제2종일반주거지역		250% 이하	
제1종일반주거지역	준주거지역	200% 이하	500% 이하
제2종일반주거지역		250% 이하	
제3종일반주거지역		300% 이하	
제2종일반주거지역	근린상업지역	250% 이하	700% 이하
제3종일반주거지역		300% 이하	
준주거지역		500% 이하	
준주거지역	일반상업지역	500% 이하	1,000% 이하
근린상업지역		700% 이하	
근린상업지역	중심상업지역	700% 이하	1,300% 이하
일반상업지역		1,000% 이하	

제3절 건축계획 기준

3-3-1. 역세권 활성화사업으로 건설하는 주택은 도시형 생활주택으로 설치할 수 없다.

3-3-2. 역세권의 가로활성화를 도모하기 위하여 지상 1층은 비주거시설을 설치하여야 한다.
다만, 가로에서 직접 출입이 가능한 경우 지하 1층 또는 지상 2층 설치를 허용할 수 있다.

3-3-3. 비주거 용도 비율은 상업지역은 용적률 10% 이상, 상업·업무 등 2개 이상의 비주거 용도를 도입하여야 하며, 준주거지역은 용적률 10% 이상을 준수하여야 한다.(단, 비주거 용도에서 오피스텔과 생활숙박시설은 제외한다.)

3-3-4. 높이계획은 「인천광역시 지구단위계획 수립기준」을 준용한다.

3-3-5. 그 밖의 건축계획 기준 관련 사항은 관련 법령 및 인천광역시 조례 등을 따른다.

제4장 역세권 활성화사업의 공공기여 기준

제1절 공공기여율 및 공공시설등 설치기준

4-1-1. 역세권 활성화사업의 공공기여율은 아래와 같다.

[공공기여율] : 증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산

용도지역		공공기여율 (증가용적률 50%를 환산 예시)
변경 전	변경 후	
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	10% 이상
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	17% 이상
제2종일반주거지역		8% 이상
제1종일반주거지역	준주거지역	30% 이상
제2종일반주거지역		25% 이상
제3종일반주거지역		20% 이상
제2종일반주거지역	근린상업지역	32% 이상
제3종일반주거지역		29% 이상
준주거지역		14% 이상
준주거지역	일반상업지역	25% 이상
근린상업지역		15% 이상
근린상업지역	중심상업지역	23% 이상
일반상업지역		12% 이상

- 가. 「국토계획법」 제52조의2에 따라 공공기여 총량은 토지가치 상승분 범위 내로 한정한다.
- 나. 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되 증가용적률의 50%에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용한다.
- 다. 대상지 여건 상 위 공공기여율을 적용하는 것이 곤란하다고 위원회에서 인정하는 경우 위 공공기여율에서 최대 20% 범위까지 낮추어 적용할 수 있다.
- 라. 증가용적률은 기준용적률과 상한용적률의 차이로 적용하는 것이 원칙이며, 부지 여건, 특성 등으로 위원회에서 인정 시 계획용적률과 기준용적률의 차이로 적용할 수 있다.
- 마. 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지, 건물 모두 기부채납 하되, 필요한 경우 건축물을 매입할 수 있다.(기부채납만 공공기여율로 산정)

바. 건축물 높이제한을 완화하거나 도시계획시설을 폐지하는 경우에는 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준」을 준용하여 공공기여율을 별도로 추가 적용한다.

4-1-2. 역세권 활성화사업의 공공시설등 설치기준은 다음과 같다.

가. 공공시설등은 중심지 체계, 사업 대상지 입지 특성, 주변지역의 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정하되, 사업 시행을 위해 반드시 필요한 법정의무시설 또는 사업부지 내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설 등은 공공기여율에 포함하지 않을 수 있다.

나. 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장한다.

다. 공공기여시설은 지상층 저층부 설치를 원칙으로 한다. 다만, 수영장, 공연장 등 공공기여시설의 성격과 사용목적에 위해 필요하여 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

라. 공공기여계획 중 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등의 변경은 역세권 활성화사업의 목적 및 계획 수립 취지, 관련 규정 및 기타 행정지침, 해당 도시관리계획에 부합하는 범위 내에서 도시관리계획 결정권자(역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 위원회 심의(자문)를 통해 경미한 사항으로 변경가능하도록 계획할 수 있다.

4-1-3. 사업시행자는 도시관리계획 결정권자의 정책 실현 등을 위해 필요하다고 역세권 활성화사업 주관부서가 인정하는 시설을 공공기여 계획에 우선 반영한다.

4-1-4. 「국토계획법」 제52조의2에 따라 사업시행자는 해당 지구단위계획구역 내에 공공시설등이 충분하다고 위원회에서 인정하는 경우에는 공공기여를 공공시설등 설치비용으로 납부할 수 있다.

가. 사업시행자는 공공시설등 설치비용을 착공신고 수리일까지 납부하되, 분할 또는 지연 납부하는 경우 「민법」 제379조를 준용하여 착공신고 수리일로부터 납부일까지의 법정 이율을 적용한 보정금을 가산한다.

제5장 원도심 역세권 활성화사업 지원 자문단

제1절 원도심 역세권 활성화사업 지원 자문단의 구성 및 운영

- 5-1-1. ‘원도심 역세권 활성화사업 지원 자문단’ (이하 “지원 자문단” 이라 한다)은 원도심 역세권 활성화사업 목적에 부합하는 사업계획(안) 마련을 위해 사업계획(안) 검토 및 보완, 사업대상지 선정 등을 지원할 수 있다.
- 가. 사업대상지 신청서 검토, 자문 및 대상지 선정
 - 나. 사업계획 수립 시 관련 법에 따른 각종 심의 및 협의과정에서 발생하는 제반 사항에 대해 대응, 각종 제출 서류의 효과적 작성 지원
- 5-1-2. 지원 자문단은 역세권 활성화사업 주관부서 및 관련 부서 공무원, 전문가로 구성한다.
- 가. 공무원: 주관부서, 사업방식별 관련부서, 해당 자치구 관련부서 담당자
 - 나. 전문가: 도시계획, 교통, 환경, 경제, 부동산개발, 법률 등 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 전문가를 말한다. 도시계획위원회, 건축위원회, 도시건축공동위원회 등 소속 위원 2인 이상으로 구성할 수 있다.

제2절 사업계획(안) 검토를 통한 보완 및 조정

- 5-2-1. 지원 자문단은 사업계획(안)의 자문 및 조정과 쟁점별 집중 논의를 통해 역세권 활성화사업 목적에 부합하는 사업계획(안) 마련과 대안 도출을 지원한다.
- 5-2-2. 역세권 활성화 사업의 추진목적에 부합하고 민간과 공공의 의견을 조율할 수 있도록 다음과 같이 해당 사업별 ‘지정전문가’ 를 운영할 수 있다.
- 가. 지정전문가는 자문단 내 전문가 중 1~2인을 지정한다.
 - 나. 지정전문가는 해당 사업계획에 대한 전문적 자문과 조율 역할을 수행한다.
 - 다. 지정전문가는 향후 설계단계나 시공단계에 참여하여 사업추진의 목적 달성 및 일관성을 도모한다.

참고3 원도심 역세권 활성화사업 운영기준(안)_별도 조례 미제정 시

인천광역시 원도심 역세권 활성화사업 운영기준(안)

제1장 총 칙

제1절 목적

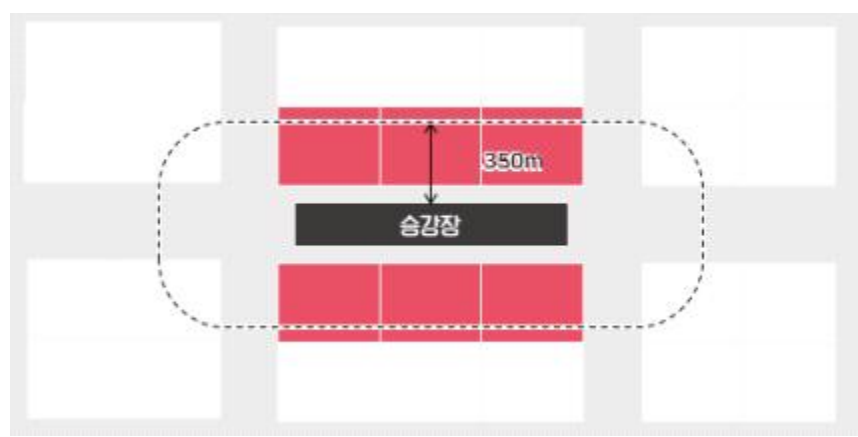
- 1-1-1. 본 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”) 제51조제1항 제8의2 및 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례(이하 “사전협상조례”라 한다)에 따라 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성을 위해 원도심 역세권의 복합개발 및 주민필요시설을 확충하는 사업(이하 “원도심 역세권 활성화사업”이라 한다.) 계획의 수립·운영에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2절 법적근거

- 1-2-1. 「국토계획법」 제51조, 제52조의2, 같은 법 시행령 제43조, 제45조, 제46조의2, 사전협상조례에서 정하거나 위임한 바에 따라, 지구단위계획구역의 지정과 지구단위계획수립, 공공기여 산정기준 등 “원도심 역세권 활성화사업”에 관한 세부적인 사항에 대하여 본 기준이 정하는 바에 따른다.
- 1-2-2. 본 기준에서 따로 정하고 있지 않은 사항에 대해서는 (「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영기준(이하 “사전협상 운영기준”이라 한다)을 적용한다.

제3절 용어 정의

- 1-3-1. “원도심”이란 물리적, 사회적, 경제적으로 쇠퇴한 지역으로, 경제자유구역과 경인아라뱃길 북쪽 지역을 제외한 내륙 지역을 대상으로 한다.
- 1-3-2. “역세권”이란 대중교통 이용이 편리한 지역으로서 보행으로 접근과 이동이 편리하여 사람의 활동이 집중되거나 집중시킬 필요가 있는 지역으로 광역철도, 도시철도(트램 포함)의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다) 승강장 경계에서 350미터 이내 지역을 중심으로 한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 말한다.



[원도심 역세권 범위]

- 1-3-3. “원도심 역세권 활성화사업 계획”이란 역세권 활성화사업을 시행하기 위한 계획을 말한다.
- 1-3-4. “민간”이란 제2호의 협상대상지에 대한 토지소유자 등으로 부지의 개발을 위해 지구단위계획 수립이나 변경의 입안 등을 제안한 주민을 말한다.
- 1-3-5. “공공기여”란 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대하여 사업시행자가 공공시설등의 부지를 제공하거나 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용을 납부하는 것을 말한다.

제4절 기본원칙

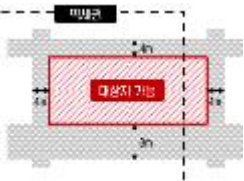
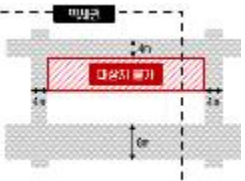
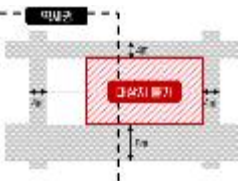
- 1-4-1, 공공과 민간은 상호의 권익을 존중하고, 신뢰와 성실의 원칙하에 협상을 진행하여야 한다.
- 1-4-2. 원도심 역세권에 수립된 도시기본계획 및 지구단위계획 등 관련 계획의 내용 및 주변 지역과의 연계성을 고려하여 체계적·계획적으로 원도심 역세권 활성화사업을 유도할 수 있는 효과적인 방안의 도출을 목적으로 한다.
- 1-4-3. 도시관리계획 결정(변경)은 공공에서 개발계획 검토를 거쳐 필요성이 인정되는 경우 도시기본계획 등 관련 계획의 범위 내에서 인천광역시 도시·건축공동위원회 또는 도시계획위원회(이하 “위원회”라 한다) 심의 등 도시관리계획 절차를 거쳐서 결정한다.

제2장 원도심 역세권 활성화사업 협상대상지 선정

제1절 대상지 선정 기준

- 2-1-1. 원도심 역세권 활성화사업은 역세권 활성화사업 계획을 수립하여 도시관리계획 결정(변경)을 통해 아래 사업 유형으로 시행할 수 있다.

- (1) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가
- (2) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인
(개별법에 따라 건축허가 및 사업계획승인이 의제되는 경우를 포함한다.)
- 2-1-2. 사업대상지는 승강장 경계로부터 350m 이내에서 정형화된 가로구역으로 한다. 구역의 정형화 등의 필요성이 인정되는 경우에 한하여 가로구역의 1/2 이상이 걸치는 경우에는 사업대상지로 볼 수 있다.
- 2-1-3. 사업대상지는 「국토계획법 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다.
 - (1) 주거지역(전용주거지역 제외)
 - (2) 상업지역
- 2-1-4. 2-1-3에도 불구하고 다음에 해당하는 사업대상지는 제외한다.
 - (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 특화경관지구로 지정된 지역
 - (2) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구로 지정된 지역.
다만, 존치관리구역 및 정비구역 해제지역은 예외
 - (3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역으로 지정된 지역
 - (4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택 정비사업
 - (5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설로서 시설의 조정(복합 또는 해제)이 어렵다고 시장이 인정하는 지역
 - (6) 「인천광역시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에 따른 5,000㎡ 이상의 사전협상대상지로 선정된 지역
 - (7) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시로 지정된 지역
- 2-1-5. 사업대상지는 다음 요건을 모두 충족하여야 한다.
 - (1) 도로 요건
 - 원활한 차량 진출입이 가능한 도로로서, 대상지의 2면 이상이 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 한 면은 폭 8m 이상 도로에 접할 것
 - (2) 면적 요건
 - 3,000㎡ 이상 10,000㎡ 이하
 - (3) 노후도 요건
 - 노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 3분의 2이상이어야 함

구분	대상지 가능	대상지 불가	
예시			
사유	요건 충족	폭 8m 도로 접하지 않음	역세권 범위 내 대상지 50% 미만 포함

제2절 개발계획안 검토신청서 제출

- 2-2-1. 민간은 역세권 활성화사업을 하고자 할 경우에는 개발계획(안) 및 공공기여방안 등을 포함한 [별지 제1호서식]의 「개발계획(안) 검토신청서」와 신청서에 명시된 구비서류를 첨부하여 공공에 제출하여야 한다.
- 2-2-1. 검토신청서 제출 시 다음과 같은 동의요건을 충족하여야 한다.

(1) 건축허가로 추진하는 경우, 「건축법」 제11조제1항제2호에 따른 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우를 말한다

(2) 주택건설사업으로 추진하는 경우, 「주택법」 제21조제1항제1호에 따른 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보하는 경우를 말한다. 다만, 「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 시행할 때에는 주택조합설립인가를 받은 이후 95퍼센트 이상의 소유권을 확보해야 한다.
- 2-2-3. 공공은 검토신청서가 제출될 경우, 관련 기관(부서) 및 자치구(군)에 검토의견 제출을 요청할 수 있으며, 제출된 개발계획(안)의 내용이 미비하다고 판단될 경우 민간에 보완을 요구할 수 있다.

제3절 협상대상지 선정

- 2-3-1. 공공은 제출된 검토신청서에 대한 자치구 및 관계 부서 협의 등 실무적으로 검토한 결과, 도시계획적 정합성, 계획내용의 타당성, 원도심 활성화 효과, 주민수용성 등이 현저히 부족하다고 판단되는 경우, 민간 및 자치구에 부적정함을 통보하고 검토를 종료할 수 있다.
- 2-3-2. 공공은 민간이 제출한 검토신청서에 대하여 [별표2]의 평가기준에 따라 검토 및 평가한 후 협상대상지로 선정하고자 할 때는 위원회 자문을 거쳐야 한다.
- 2-3-3. 협상대상지 선정 평가를 통한 협상대상지 선정 시 개발계획의 적정성, 지역여건 및 상위계획 등을 고려하여 조건부 협상 또는 협상불가로 전제조건을 부여할 수 있다.
- 2-3-4. 공공은 협상대상지 선정 결과를 접수일로부터 30일 이내에 완료한다. 다만, 개발계획(안)에 대한 민간의 보완내용 작성기간과 자문절차 진행기간은 검토기간에 산입하지 않으며, 개발계획(안)의 상세검토 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일 이내 범위에서 연장할 수 있다.
- 2-3-5. 협상대상지로 선정된 이후라도 본 기준에서 정한 사업방식 외의 사업으로 추진 시에는 협상의사가 없는 것으로 간주하여 협상을 종결할 수 있다.

제3장 협상 진행 및 결과 이행

제1절 사업제안서 제출

- 3-1-1. 민간은 공공이 통보한 평가 결과, 전제조건(이행여부 포함)에 대하여 협상대상지 선정 통보를 받은 날로부터 30일 이내에 수용여부를 공공에 서면으로 통보하여야 하

며, 이를 수용하는 경우 다음의 사항을 포함하는 사업제안서[별지 제2호서식]를 작성하여 공공에 제출하여야 한다.

- (1) 개발계획안 협상제안서 및 요약서
- (2) 사업계획서
- (3) 공공기여계획서(공공기여 총량, 제공방법 및 제공시기 등에 한함)
- (4) 건축계획서
- (5) 각종 영향성 검토서
- (6) 그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

3-1-2. 민간이 작성·제출하는 사업제안서의 내용은 상위계획 및 관련계획, 가이드라인, 협상대상지 선정 평가결과 및 전제조건 등에 부합하지 않거나 도시관리계획 상 부적합하다고 판단한 경우에는 사업제안서의 내용에 대한 수정 및 보완을 요구하거나 반려할 수 있다.

3-1-3. 공공은 협상대상지 선정평가 통보일로부터 특별한 사유 없이 3개월 이내에 협상이 착수(협상개시 통보일 기준)되지 않는 경우에는 협상을 종결할 수 있다.

제2절 협상의제 선정 및 협상조정협의회 구성

3-2-1. 공공과 민간은 본격적인 협상에 앞서 상호 협의하여 다음 각호의 범위 내에서 협상의제를 사전에 정할 수 있다.

- (1) 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성(도시계획 변경 필요성 등)
- (2) 개발계획의 적정성 : 개발방향, 주용도, 기능, 건축계획, 교통계획 등
- (3) 공공기여의 적정성 : 개발에 따라 밀도의 증가로 기반시설 등의 부족 또는 보완이 필요함에 따른 다음의 사항
 - ① 공공기여 총량 확정
 - ② 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법
 - ③ 공공기여의 제공시기와 제공방법, 인정범위 등
- (4) 기타 협상진행을 위해 공공이 필요하다고 인정한 사항(관련 위원회 검토사항 사전확인조치 등)

3-2-2. 공공은 민간이 제출한 사업제안서에 대한 협상진행을 위해 민간측 협상단과 공공측 협상단, 외부전문가가 참여하는 「협상조정협의회」를 구성한다.

제3절 개발계획(안) 협상

3-3-1. 협상은 협상대상지 선정에 따른 민간의 제안서 제출 후 공공과 민간이 상호 협의하여 본격적인 협상(협상조정협의회 구성 등) 진행이 가능하다고 판단되었을 때 개시하며, 협상의 개시 및 종료 시기는 공공의 서면 통보를 기준으로 한다.

3-3-2. 협상의제별 협의결과는 협상조정협의회 논의를 거쳐 확정하되, 필요한 경우 위원회 자문 또는 보고를 거칠 수 있다.

- 3-3-3. 민간이 제시한 공공기여계획에 문제가 있다고 판단되는 경우 공공은 정책적 수요를 고려하여 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법 등을 제시할 수 있으며, 민간과 협상에 의하여 결정하게 된다.
- 3-3-4. 협상기간은 협상 개시 후 3개월 이내로 하며, 협상기간 내에 협상을 완료할 수 없다고 판단하는 경우에는 합의에 따라 3개월 이내 범위에서 기간을 연장할 수 있다.
- 3-3-5. 협상 진행 중 이견으로 인하여 더 협상이 진행될 수 없다고 판단될 경우, 일방의 서면 통보로 협상을 중단할 수 있다. 이 경우 상호간에 모든 보상 및 배상을 요구할 수 없다. 민간의 사정으로 협상이 중단되어 6개월 이내에 협상이 재개되지 않을 때에는 협상을 종결할 수 있다.

제4절 감정평가 시행

- 3-4-1. 감정평가는 개발계획 등에 대한 협상이 완료되는 시점에 시행하며, 감정평가 기준시점, 실시 및 방법은 「사전협상 운영기준 제7장.감정평가」에 따른다.
- 3-4-2. 그 밖에 감정평가 절차와 방법은 「감정평가 기준 및 감정평가사에 관한 법률」 및 관련 규정에 따른다.

제5절 협상결과의 확정

- 3-5-1. 공공과 민간은 협상조정협의회를 통해 개발계획(안)을 조정하여 협상정책회의와 필요하면 전문가 자문, 위원회 자문, 시의회 의견청취 등을 거쳐 개발계획 및 공공기여계획에 관한 협상결과를 확정하고, 공공은 확정된 협상결과를 민간에게 서면으로 통보하여야 한다.
- 3-5-2. 협상결과 제안내용에 대한 전제조건 및 권고사항이 있으면, 민간은 지구단위계획 시행지침 등을 통해 해결(적용) 방안을 제시하여야 한다.
- 3-5-3. 협상결과를 통보받은 민간은 통보일로부터 30일 이내에 수용여부를 서면으로 공공에 제출하여야 하며, 민간이 수용여부 제출시 협상은 종료된 것으로 본다.

제6절 주민제안서(도시관리계획) 제출 및 협상결과 이행

- 3-6-1. 민간은 협상이 원만하고 적절하게 이뤄졌다고 인정하는 경우 협상결과를 반영한 주민제안서〔도시관리계획 결정(변경) 입안서〕를 다음 각호의 서류를 첨부하여 지구단위계획도서를 제출하여야 한다.
 - (1) 도시관리계획(지구단위계획 수립 및 변경 등) 결정(변경)에 관한 사항
 - (2) 공공기여계획 도서(공공기여 이행 및 담보방안 포함)
 - (3) 그 밖에 시장이 정하는 사항(협상 결과 이행을 위한 필요도서 등)
- 3-6-2. 공공은 민간이 협상완료 통보 후 6개월 이내에 협상결과가 반영된 도시관리계획 입안 주민제안서를 제출하지 않을 때에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 할 수 있고, 무효로 하는 경우 공공은 그 내용을 민간에게 서면 통지하여

야 한다. 주민제안서의 상세검토 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 3개월 이내 범위에서 연장할 수 있다.

- 3-6-3. 공공은 민간이 사업계획승인 신청서류를 제출한 때(건축허가의 신청 또는 다른 법률에 따라 건축허가 등을 의제하는 인·허가의 신청하는 경우를 말한다) 도시관리계획 결정(변경) 고시를 할 수 있다.
- 3-6-4. 공공은 결정된 사업계획이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지구단위계획의 실효를 고시하여야 한다. 지구단위계획 결정의 효력이 상실된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역, 용도지구, 지구단위계획 등의 도시관리계획은 사업계획 결정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.
- (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조제2항에 해당하는 경우
 - (2) 공공기여 이행 여부 또는 「건축법」 및 「주택법」에 따라 결정된 사업계획의 실효에 해당하는 경우

제4장 원도심 역세권 활성화사업 계획 기준

제1절 용도지역 변경 기준

4-1-1. 용도지역 변경은 해당 역세권 및 사업대상지의 다음의 사항을 고려하여 정한다.

- (1) 중심지 체계
 - 인천광역시 도시기본계획에서 설정한 중심지 체계로서 도심, 부도심, 지역중심, 지구중심, 비중심지로 구분
- (2) 사업대상지 입지
 - 대상지 인접지(250m 이내) 용도지역과 조화를 이루어야 함

4-1-2. 역세권에서의 용도지역 변경 기준은 아래 표의 용도지역 변경 범위 이내에서 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있다.

- (1) 용도지역 변경 범위 내에서 지역 균형발전, 중심지 위계, 환승역세권 등 대상지 입지·여건 등을 고려하여 위원회 심의를 거쳐 최대 3단계까지 변경할 수 있다.
- (2) 변경 단계는 「인천광역시 도시계획조례」 제65조에서 규정하고 있는 용도지역별 법정 용적률 기준에 따라 산정한다.

중심지 체계	최대 용도지역 변경 범위
도심 / 부도심	중심상업지역 이내
지역중심	일반상업지역 이내
지구중심	근린상업지역 이내
비중심지	준주거지역 이내

제2절 용적률 적용 기준

- 4-2-1. 지구단위계획 수립시 일반적으로 적용되는 용적률 체계에도 불구하고, 본 기준을 적용하는 용적률 적용체계는 다음과 같이 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률로 운용한다.
- (1) “기준용적률”이란 용도지역이 변경되는 경우 변경 전 용도지역에 대한 「도시계획조례」 제65조에 따른 용적률

(2) “상한용적률”이란 용도지역이 변경되는 경우 본 운영기준에서 정하는 공공기여를 제공하는 경우 적용되는 용적률로서 변경된 용도지역에 대한 「도시계획조례」 제65조에 따른 용적률

(3) “계획용적률”이란 상한용적률 이하의 범위에서 역세권 활성화사업을 위하여 계획된 용적률
- 4-2-2. 협상과정에서 별도의 계획용적률을 정하는 경우, 계획용적률을 상한용적률로 반영할 수 있다.

[용도지역 변경 시 용적률 적용기준(예시)]

용도지역 변경		기준 용적률	상한용적률
변경 전	변경 후		
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	200% 이하	250% 이하
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	200% 이하	300% 이하
제2종일반주거지역		250% 이하	
제1종일반주거지역	준주거지역	200% 이하	500% 이하
제2종일반주거지역		250% 이하	
제3종일반주거지역		300% 이하	
제2종일반주거지역	근린상업지역	250% 이하	700% 이하
제3종일반주거지역		300% 이하	
준주거지역		500% 이하	
준주거지역	일반상업지역	500% 이하	1,000% 이하
근린상업지역		700% 이하	
근린상업지역	중심상업지역	700% 이하	1,300% 이하
일반상업지역		1,000% 이하	

제3절 건축계획 기준

- 4-3-1. 역세권 활성화사업으로 건설하는 주택은 도시형 생활주택으로 설치할 수 없다.
- 4-3-2. 역세권의 가로활성화를 도모하기 위하여 지상 1층은 비주거시설을 설치하여야 한다. 다만, 가로에서 직접 출입이 가능한 경우 지하 1층 또는 지상 2층 설치를 허용할 수 있다.
- 4-3-3. 비주거 용도 비율은 상업지역은 용적률 10% 이상, 상업·업무 등 2개 이상의 비주거 용도를 도입하여야 하며, 준주거지역은 용적률 10% 이상을 준수하여야 한다. 단, 비주거 용도에서 오피스텔과 생활숙박시설은 제외한다.
- 4-3-4. 높이계획은 「인천광역시 지구단위계획 수립기준」을 준용한다.
- 4-3-5. 그 밖의 건축계획 기준 관련 사항은 관련 법령 및 인천광역시 조례 또는 지침 등을 따른다.

제5장 원도심 역세권 활성화사업 공공기여 기준

제1절 기본원칙

- 5-1-1. 공공기여시설은 도시관리계획 결정(변경)에 따른 계획이득의 사회적 공유와 합리적 배분이 이루어지도록 계획하여야 한다.
- 5-1-2. 지역균형발전 및 개발사업의 실현이 가능하도록 합리적인 기준과 대안을 제시하도록 한다.
- 5-1-3. 협상조정협의회는 사업계획 및 공공기여계획이 본 기준에 적합하도록 유도하되, 개발계획에 따른 공공기여의 방향 등을 논의하여 별도 제안할 수 있다.
- 5-1-4. 본 기준에서 규정되지 않은 사항에 대하여는 「사전협상 운영기준 제6장. 공공기여 시설의 종류 및 계획기준」을 따른다

제2절 공공기여시설 계획 및 설치기준

- 5-2-1. 역세권 활성화사업의 공공기여시설 설치기준은 다음과 같다.
 - (1) 공공시설등은 중심지 체계, 사업 대상지 입지 특성, 주변지역의 수요 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 결정하되, 사업 시행을 위해 반드시 필요한 법정의무시설 또는 사업부지 내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설 등은 공공기여율에 포함하지 않을 수 있다.
 - (2) 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장한다.
 - (3) 공공기여시설은 지상층 저층부 설치를 원칙으로 한다. 다만, 수영장, 공연장 등 공공기여시설의 성격과 사용목적에 의해 필요하여 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.
 - (4) 공공기여계획 중 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등의 변경은 역세권 활성화사업의 목적 및 계획 수립 취지, 관련 규정 및 기타 행정지침, 해당

도시관리계획에 부합하는 범위 내에서 도시관리계획 결정권자(역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 위원회 심의(자문)를 통해 경미한 사항으로 변경가능하도록 계획할 수 있다.

5-2-2. 민간은 도시관리계획 결정권자의 정책 실현 등을 위해 필요하다고 역세권 활성화사업 주관부서가 인정하는 시설을 공공기여 계획에 우선 반영하여야 한다.

제3절 공공기여 산정기준

5-3-1. 용도지역의 변경(영 제30조 각 호의 세분 또는 변경 및 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다)에 따른 공공기여량은 증가되는 용적률의 10분의 5에 상당하는 토지가치의 범위 내에서 산정하는 것을 원칙으로 한다

[공공기여율 환산(예시)]

용도지역		공공기여율 (증가용적률 50%를 환산 예시)
변경 전	변경 후	
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	10% 이상
제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	17% 이상
제2종일반주거지역		8% 이상
제1종일반주거지역	준주거지역	30% 이상
제2종일반주거지역		25% 이상
제3종일반주거지역		20% 이상
제2종일반주거지역	근린상업지역	32% 이상
제3종일반주거지역		29% 이상
준주거지역		14% 이상
준주거지역	일반상업지역	25% 이상
근린상업지역		15% 이상
근린상업지역	중심상업지역	23% 이상
일반상업지역		12% 이상

5-3-2. 「국토계획법」 제52조의2에 따라 공공기여량은 토지가치 상승분 범위 내로 한정한다.

5-3-3. 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되 증가용적률의 50%에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용한다. 다만, 대상지 여건 상 위 공공기여율을 적용하는 것이 곤란하다고 위원회에서 인정하는 경우 위 공공기여율에서 최대 20% 범위까지 낮추어 적용할 수 있다.

- 5-3-4. 증가용적률은 기준용적률과 상한용적률의 차이로 적용하는 것이 원칙이며, 부지 여건, 사업특성 등으로 위원회에서 인정 시 계획용적률과 기준용적률의 차이로 적용할 수 있다.
- 5-3-5. 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지, 건물 모두 기부채납 하되, 필요한 경우 건축물을 매입할 수 있다.(기부채납만 공공기여율로 산정)
- 5-3-6. 민간은 「국토계획법」 제52조의2에 따라 해당 지구단위계획구역 내에 공공시설등이 충분하다고 위원회에서 인정하는 경우에는 공공기여를 공공시설등 설치비용으로 납부할 수 있다.
- 5-3-7. 용도지역 변경에 따라 건축물 높이제한(층수)을 완화하여 적용하거나 도시계획시설의 폐지·복합화하여 사업계획을 수립하는 경우에는 「사전협상 운영기준」을 준용하여 공공기여율을 별도로 추가 적용할 수 있다.
- 5-3-8. 용도지역 변경과 도시계획시설 폐지·복합화 등이 중첩되는 경우에는 공공기여비율 총량은 각각의 총량을 합산 후 5%를 감한 비율로 한다.

제6장 기타

- 6-1-1. 본 기준의 해석은 역세권 활성화사업 및 사전협상제도 운영 방향에 따라 공공의 판단에 따른다.
- 6-1-2. 본 기준에서 제시된 기준의 변경 등이 필요하다고 판단한 경우 조정, 변경할 수 있으며, 공공기여량 등 주요 사항이 변경될 경우 위원회 자문을 거쳐 조정, 변경할 수 있다.
- 6-1-3. 본 기준 시행 이후 본 기준과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 기준과 부합되지 않을 경우, 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

부 칙

(시행일) 이 기준은 20〇〇년 〇월 〇일부터 시행한다.

참고4

관계부서 의견 및 조치계획

- 인천 원도심 역세권 활성화지원 조례 및 운영기준(안) 관련 -

업무회의 주요 의견

□ 일시 및 장소: 2024. 7. 24.(10:00), 시청 나눔회의실(본관 지하1층)

구분		주요의견	조치계획
인천시 도시 계획과	도시기본 계획 관련 사항	◦ 인천시 상업지역 총량제 는 인구기반 기준으로 18.5km²이나, 지정된 면적은 23.4km²임 기존 3도심에서 4도심으로 전환 계획으로, 상업지역 총량에 대한 역세권을 우선으로 적용하려면 정량적인 논리(5%) 제시가 필요 * 국토부(국토정책위원회) 회의(2024.8.8.) 전 논리 제시 필요	(조치의견) 반영 - 서울시, 부산시는 역세권 등 중심지 육성 및 미래형 융·복합 도시공간 조성을 위해 도시기본계획 내 유연적 용도지역체제를 도시기본계획에 도입, 운용중. 국토부 또한 ‘도시계획 혁신 방안’을 통해 공간혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역을 도입하여 경직적 용도지역제에서 유연적 도시계획체제로 전환(국토계획법 개정, 2024.2.6.) - 인천시는 균형발전 및 도시경쟁력 향상을 위해 낙후된 도심기능 회복 및 미래공간 수요에 걸맞는 입체·복합 개발을 도모하고자 지금까지의 정량적 용도지역 관리체제에서 유연적 관리체제로 전환 필요 - 이를 위해 2040 도시기본계획 내 중심지 기능 고도화 및 공간 재편을 위해 필요하다고 인정되는 경우, 용도지역 변경 등에 따른 충분한 공공기여를 전제로 유연적 용도지역제를 도입 제안 ([별첨1] 참조)
	도시계획 조례 관련 사항	◦ 제안한 인천 도시계획조례상 상업지역 용도용적제의 주거비율을 상향(8:2 → 9:1)할 경우 주거환경 열악 및 상업기능 상실에 대한 우려 및 문제점이 발생될수 있어 좀더 검토가 필요함 * 문제점에 대한 분석이나 고려 제시 필요	(조치의견) - 주거비율 상향에 따른 사업성 등 시뮬레이션 결과 별도 제출

	인천도시 계획 변경 사전협상 운영에관한 조례 관련 사항	◦ 활성화 지원 조례(안) 및 사전협상 조례는 비법정조례로 일부 중첩 부분에 따른 구분 방안 및 정립 필요 ◦ 용도지역간 변경의 경우 지구단위계획 수립 후 정비계획 수립 절차 이행 필요 ◦ 공공기여에 대한 기금(현금) 수입처 결정 필요 * 정비계획수립의 경우 도시정비기금, 지구단위계획 수립의 경우 국세법에 의한 공공시설 설치기금 구분 요함 ◦ 용도지역간 변경이 수반되는 지구단위계획 수립의 경우 소유권 및 권원을 확보(100%) 필요 * 다른 사업법으로 토지수용 권한이 생겨야 실제 사업이 가능	(조치의견) ① 역세권 활성화 지원 조례(안)에서는 국토법 제51조제1항제8호의2에 한해 적용되나, 사전협상조례의 경우, 8호의2 및 8호의3 모두를 대상으로 하고 있어 중첩 문제가 발생 - 차이점은 사전협상제도가 도심기능회복 지역과 대규모 유희부지를 대상으로, 100% 토지사용 권원확보(미확보시 소유자 동의서 첨부)를 전제로 하는 반면, 역세권 활성화 조례에서는 기개발된 역세권을 대상으로 하는 것으로 100% 토지사용 권원확보는 곤란하다는 판단하에 해당 사업법(정비사업, 건축허가 등)에 따른 동의요건 충족 시 대상지 선정 가능하도록 한 것임 - 사전협상제도에서 해당 사업법에 따른 동의요건 충족 시 대상지로 선정 가능한 경우, 역세권 활성화사업을 사전협상조례로 선정, 추진가능할 것으로 판단됨 ② 역세권 활성화사업은 용도지역간 변경이 필요한 경우, 지구단위계획 수립(변경)을 전제로 하고 있음 - 정비계획의 경우, 「도시정비법」 제66조제2항에 따라 용도지역 변경이 가능하며, 동법 제17조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 결정 시 지구단위계획으로 의제 처리 가능함. 이에 지구단위계획 수립 후 정비계획 수립 절차를 별도로 이행하는 것이 아닌 동시에 절차이행이 가능함 ③ 역세권 활성화사업에서 공공기여 현금납부 시 정비사업은 「도시정비법」 제126조제2항제1호에 의거 정비기금 재원으로 조성 가능하며, 지구단위계획으로 추진하는 경우 「국토계획법」 제52조의2제4항에 따라 공공시설등 설치 운용 기금에 포함 가능 - 다만, 인천시의 경우, 공공시설 등 설치 운용기금이 마련되어야 함 ④ 역세권 활성화사업 시 관련 사업법으로 토지수용 및 사용 권한이 가능함. 사전협상제도에서 아래 사업 적용 시 토지수용(사용) 권한 확보
--	--	--	--

			가능하기 때문에 협상대상지로 선정 가능할 것임 - 정비사업 : 「도시정비법」 제63조에 의거 토지 등의 수용 또는 사용 가능 - 주택법 주택건설사업 : 법 제21조제1항에 의거 지구단위계획 결정이 필요한 해당 대지면적의 80% 이상 권원 확보(주택조합의 경우 95% 이상)해야 하며, 확보하지 못한 대지는 매도청구 가능(법 제22조) - 건축법 건축허가 : 법 제11조제11항제2호에 의거 해당 대지의 공유자 수의 80% 이상 동의와 동의한 공유자 지분합계가 전체 지분의 80% 이상 확보해야 하며, 확보하지 못한 지분은 법 제17조의2에 의거 매도청구 가능 ※ 주택법 제15조제1항 및 동법 시행령 제27조제4항제1호에 의거 사업계획 승인 예외 사항인 ‘300세대 미만의 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우’는 건축법 건축허가로 시행 가능. 이 경우, 주택법 제21조를 준용하므로, 매도 청구 가능
인천시 주거정비과	도시 및 주거 환경정비 기본계획 과 연계 관련 사항	◦ 낙후된 도심 기능을 회복 하거나 발전을 위한 도심지 육성을 위해 필요하다고 공감함 ◦ 3개법(도정법, 노후계획도시정비법, 소규모정비법)을 운영하고 있어 정비기본계획에 반영되는 부분에 있어서는 면밀한 검토가 필요함 ◦ 상업지역의 경우 활성화에 공감이 되고 준비가 되었는데 주거지역에 대하여는 개별법에서 상충되는 문제점이 많음 * 활성화사업 유형에 주거지역에 정비사업(재개발) 제외 요함	(조치의견) - 역세권 활성화사업에서 정비사업은 재개발사업만 가능하며, 상업지역(변경 포함)에 속한 정비구역에 한함. 주거지역에서의 정비사업은 대상으로 하고 있지 않음 - 소규모정비법, 노후계획도시법으로 추진하는 사업은 역세권 활성화사업 대상에서 제외
도시	역세권	◦ 역세권 활성화지원 조례	(조치의견)

균형 정책과	활성화지원 조례(안)에 관한 사항	(안)을 보면 큰틀만 규정되어 있고 대부분은 시장이 따로 규정하고 있어 별도의 운영기준을 마련해야 함 * 역세권 범위를 승강장 경계 350m로 제안되어 있으나 인천시 도시계획조례(15조)에 의하면 역 중심에서 500m로 규정하고 있으므로 조율을 통해 보완되어야 할것임.	- 역세권 활성화지원 조례 제정 여부에 따라 별도 운영기준(안) 제출 예정 - 역세권 범위는 승강장 경계에서 350m 범위로 하되, 사업대상지가 역세권 경계에서 50%에 해당하는 경우에도 포함 가능하도록 조치 ※ 현재 도시정비조례 개정시 승강장 경계에서 350m 범위로 역세권 범위 추가 예정으로 이를 반영
-----------	--------------------------	--	--

□ 인천시 도시계획과

관련 규정	협조내용	부서 의견	조치계획
인천 도시 계획 조례	◦ 상업지역 용도용적제 완화(주거 90% 미만) ※ 조례 별표 2 제2호 상업지역에서 주거복합건축물 완화규정 추가요(역세권 사업의 경우) ◦ 기타 종합의견	◦ 상업지역은 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위해 필요한 용도지역으로 주거비율 상향은 열악한 주거환경 확산 등이 우려됨으로 세밀한 검토가 요구됨 ◦ 특히, 역세권은 더욱 상업기능이 필요한 지역으로 ‘업무회의 설명 자료’ 상 주거복합건축물 관련 대안 1, 2, 3에 대한 구체적인 사업성 분석 및 시뮬레이션 등을 통해 좀더 신중한 접근이 필요함 ◦ 아울러 상업지역의 주거비율 완화는 상업지역 개발활성화의 순기능이 있는 반면, 상업기능 상실 및 기반시설 부족 등의 역기능에 따른 도시문제가 발생하 우려가 크므로 역세	(조치의견) - 주거복합건축물 관련 대안 1, 2, 3에 대한 사업성 분석 및 시뮬레이션 결과 별도 제출 (조치의견) 반영 - 역세권 활성화사업은 주거기능을 추가하기 위한 목적이 아닌 낙후된 도심 기능 회복 및 상권활성화를 목적으로 주거·상업·업무 등의 복합적 토지이용을 증진시키고자 하는 것임 - 이를 위해 민간사업자의 사업성을 확보하여 투자를 유도하기 위한 방안으로 용도지역 변경, 용적률 상향, 주거비율의 일부 완화 등을 복합적으로 제안한 것임. 특히, 용도지역 변경 등에 따른 토지가치상승분에 대한 공공기여를 전제로 하기 때문에 주거비율 증가에 따른 상업기능 상실 및 기반시설 부족 등 역기능 보다는 역세권 내 생활SOC 공급 등 생활인구 증가, 정주여건 향상, 주·야간인구 증가로 상권활성화 에 보다 기여할 수 있음

관련 규정	협조내용	부서 의견	조치계획
		권에서 주거비율 상향 및 용적률 완화에 대한 사유(필요성)을 명확히 할 필요가 있음	
인천 원도심 역세권 활성화 사업 운영 및 지원에 관한 조례 (안)	◦ 활성화사업의 제안(제7조) ◦ 공공기여 기준 (제13조) ※ 도시계획 조례 제17조의3(공공시설 등의 설치비용 납부 등)에 역세권 활성화 사업 관련 내용 추가(납부 방법 및 기한 등)	◦ 「인천광역시 도시계획 변경 사전협상 운영에 관한 조례」와 「인천광역시 원도심 역세권 활성화 사업 운영 및 지원에 관한 조례(안)」와 구별하기 위해 “<u>인천광역시 원도심 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례(안) 제7조(활성화사업의 제안) 제1항에 「국토의계획및 이용에 관한법률」 제26조</u>” 삭제 필요 ◦ 정비구역 내 공공시설 등이 충분해 정비구역 밖의 지역에 공공시설등을 설치하는 비용으로 납부할 경우 「국토의계획및 이용에 관한법률」 제52조의2제4항에 따라 공공시설 등의 설치비용의 관리 및 운영을 위한 기금을 운영하도록 “<u>인천광역시 원도심 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례(안) 제13조(공공기여 기준) 제3항</u>” 수정 필요 ※ 도시계획 조례 제17조의3에 별도 내용 신설 불필요	(조치의견) ① 사전협상제도와 마찬가지로 역세권 활성화사업 제안 시 주민(조합 등)의 도시관리계획 입안제안이 가능하다는 규정이 필요하다고 판단되는 바, 「국토계획법」 제26조는 필요하다고 판단됨 ② 역세권 활성화사업에서 지구단위계획 유형으로 추진하는 사업에서 공공기여를 현금으로 납부하는 경우 「국토계획법」에 따라 공공시설등 설치비용의 관리 및 운영을 위한 기금으로 운영할 수 있으나, 세부 운영기준은 「국토계획법시행령」 제46조의2제2항에서 도시계획조례에 위임하고 있음 - 「인천광역시 도시계획조례」 제17조의3의 경우, 사전협상 대상사업에 해당하는 것으로, 역세권 활성화사업에서 산정한 공공기여금을 포함시키기 위해 추가 조항 필요 - 역세권 활성화 조례 대신 사전협상 제도로 통합 운영하는 경우, 별도 조항 신설 불필요

□ 인천시 주거정비과

검토 항목	의견 내용	조치계획
◦ 역세권 범위 (제2조제2호) ◦ 활성화대상지 (제5조) ◦ 활성화사업의 유형(제6조) ◦ 활성화사업의 용적률 기준 (제12조) ◦ 공공기여 기준(제13조) - 기타 종합의견	◦ 「도시 및 주거환경정비법」이 개정(‘24.1.19.)으로 제66조제2항(용적률에 관한 특례 등)에 따라 역세권 등에 대한 용적률 완화(최대 120%, 용도지역의 변경)와 완화된 용적률에 대한 환수방안을 법령으로 규정하고 있으며 역세권 범위에 대한 정비조례 개정을 추진하고 있음, 또한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서도 별도 역세권 규정을 두고 있음, 따라서 정비사업 포함 시 본 조례와 상충될 우려가 있음 ◦ 정부의 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안」(‘24.8.8. 발표)에 따르면 정비사업의 활성화를 위한 「재개발·재건축 촉진법(특별법)」 제정 및 정비사업의 용적률 완화를 추진하고 있어 국가 정책에 따른 검토가 필요	(조치의견) ① 「도시 및 주거환경정비법」 개정 사항을 반영하여 「인천도시정비조례」 개정이 추진되는 경우, 정비사업 시 용도지역 변경 및 용적률 완화 등에 관한 기준을 마련하여 적용할 수 있기 때문에 역세권 활성화 조례와 중복 또는 충돌될 우려가 있음. 역세권 활성화 조례에서 정비사업 방식을 제외 가능할 것으로 판단됨 ② 현 역세권 활성화 조례(안)에서는 타 사업과의 충돌을 피하기 위해 빈집법 또는 노후계획도시 특별법으로 추진되는 사업은 제외하는 것을 원칙으로 하여 상충 문제를 제거할 계획임 ③ 전반적으로 역세권 활성화 조례(안)의 경우, 현행 제도를 보완하는 취지에서 제정 필요성이 인정되는 바, 도시정비법이나 재개발·재건축 촉진법 등 제·개정에 따라 해당 법령으로 정비사업을 추진하는 것이 보다 효과적이거나 해당 법령과 상충 또는 충돌될 우려가 있어 역세권 활성화 조례(안)의 제정 필요성에 대하여 재검토가 필요하며, 정비사업을 대상사업에서 제외할 계획임
◦ 운영기준에 관한 세부사항 - 기타 종합의견	◦ 용도지역간 변경의 경우 지구단위계획(도시·군관리계획 변경) 수립 후 정비사업 절차 이행	(조치의견) - 정비계획의 경우, 「도시정비법」 제66조제2항에 따라 용도지역 변경이 가능하며, 「도시정비법」 제17조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 결정 시 용도지역 변경 관련 내용 등을 반영하여 법 제17조제1항에 따라 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 의제 처리 가능함

□ 인천시 도시균형정책과

검토 항목	의견 내용	조치계획
◦ 역세권 범위 (제2조제2호) ◦ 활성화대상지(제5조) ◦ 활성화사업의 유형(제6조) ◦ 활성화사업의 용적률 기준(제12조) ◦ 공공기여 기준(제13조) - 기타 종합 의견	◦ 주거정비과 의견 세부 검토 요청 사항 - 검토내용: 「도시 및 주거환경정비법」 개정(‘24.1.19.)으로 제66조제2항(용적률에 관한 특례 등)에 따라 역세권에 대한 특례규정 신설 ※ 확인 요청 내용: 도정법 66조 제2항 제2호 용도지역 변경, 인천시 도시및주거환경정비조례로 위임(개정 예정)한 역세권 범위 및 공공기여(임대주택공급 비율) 사항과 역세권 활성화 조례(안)의 중복 및 상충에 대한 검토 및 해소방안 → 법정조례 및 비법정 조례에 대한 우선순위 검토 요	(조치의견) - 「인천광역시 도시 및 주거환경정비조례」 개정을 통해 「도시 및 주거환경정비법」 개정 부분이 반영된다면 역세권 활성화사업에서 정비사업 방식을 제외하여 중복 및 상충에 대한 문제를 해소하는 것이 요구됨 - 해당 법 및 위임된 사항에 대해서는 이를 규정하는 법정 조례(도시정비조례)가 비법정 조례(역세권 활성화 지원조례)에 우선하는 것이 원칙 - 도시정비조례 개정안에서 용도지역 변경에 따른 역세권 범위, 국민임대주택 비율을 정하는 경우 이를 따라야 하며, 역세권 활성화 조례(안)의 경우, 상위법인 도정법에 따른 용도지역 변경 시 임대주택공급 비율을 담고 있지 않아 위배된다고 판단됨
◦ 운영기준에 관한 세부사항 - 기타 종합 의견	◦ 주거정비과 의견 세부 검토 요청 사항 - 용도지역간 변경의 경우 지구단위계획(도시·군관리계획 변경) 수립 후 정비사업 절차 이행 ※ 확인 요청내용: 현행 도정법상 용도지역간 변경이 있을 경우 지구단위계획(용도지역간 변경) 정비계획수립의 의제 가능 여부?(의제시 근거 법령 조항 제시) * 역세권 범위 350m 도면 파일 제출 (향후 경계 거리 변동 시 그에 따라 추가 제출 요)	(조치의견) - 정비계획의 경우, 「도시정비법」 제66조제2항에 따라 용도지역 변경이 가능하며, 「도시정비법」 제17조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 결정 시 용도지역 변경 관련 내용 등을 반영하여 법 제17조제1항에 따라 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 의제 처리 가능함 - 역세권 범위 350m 도면 파일 별첨

검토 항목	의견 내용	조치계획
도시계획 변경 사전협상 대상지 공모 관련	- 도시계획변경 사전협상 대상지 공모 관련 접수대상 사업의 역세권 활성화 사업과 중복 우려 - 용도지역 간 변경(주거→준주거이상 포함) - 일반·준주거·준공업·상업지역에서 낙후 도심기능 회복 필요지역(역세권 등)	(조치의견) - 사전협상 접수대상 사업으로 볼 때, 역세권 활성화 사업대상지와 중복 우려가 있는 것으로 판단됨 - 다만, 접수자격에 접수일 기준 소유권 100% 확보 또는 소유권 미확보 시 해당 토지소유자의 사용 동의서 첨부(인감증명서 첨부) 필요하다는 전제를 둠 - 정비사업의 경우, 구역지정, 추진위구성, 조합설립 등 추진단계 마다 동의서 징구요건이 다르기 때문에 대상지 선정단계에서 100% 사용동의서를 징구하는 행위는 불가할 것으로 판단됨 - 예를 들어, 사전협상 접수자격에 관련 사업법에 따른 동의서 징구요건을 충족하는 경우를 접수자격으로 인정한다면, 사전협상 접수대상 공모 시 역세권 활성화사업 유형을 포함하여 선정 가능할 것으로 판단됨

참고5

원도심 역세권 활성화 지원조례(안) 추진검토 보고결과

1

조례(안) 주요사항

- (역세권 범위) 승강장 경계에서 350m
 - ★ 500m로 확대시 원도심 면적의 22.5%가 해당되어 지나치게 넓음(350m 적용시 13.5%)
- (적용대상 사업) 건축사업(건축법), 주택건설사업(주택법), 재개발사업(도정법/상업지역 한함)
 - ★ 사업 면적: 3,000㎡ ~ 10,000㎡ (단, 재개발의 경우 50,000㎡ 미만)
- (용도지역 조정 기준) 준주거, 상업지역(최대 3단계까지)
- (공공기여 기준) 증가용적률의 50%

2

관계기관(부서) 주요 의견

□ 주거정비과(市)

- 도정법 특례 및 관련 조례 위임에 따른 중복 및 상충 우려
 - 법 특례 조항(66조제2항) 신설(24.1. 시행) : 역세권 용도지역 변경 가능
 - 인천 도시 및 주거환경정비 조례 위임 사항(개정 예정) : 역세권 범위 등

□ 도시계획과(市)

- 원도심 역세권 활성화 조례(안)은 도시기본계획 반영 여부와 관계없이 원도심 역세권에서 1만㎡ 이하의 블록을 대상으로 용도지역을 상업지역까지 상향시킬 수 있어 형평성 문제 우려
- 대상지 선정만으로 용도지역 상향 및 지가 상승 기대감으로 투기를 조장할 수 있어 심도있는 검토가 필요한 사항이라 판단되므로 도시·건축공동위원회 자문을 통해 조례 제정으로 발생할 수 있는 문제점 검토 및 최소화가 필요

3 특례 검토사항 등

□ 개별 법령 특례사항

- 도시 및 주거환경정비법 제66조
 - 적용대상: 재개발, 재건축
 - 특례사항: ① 법적 상한용적률 120%
② 용도지역간 변경(상업지역까지 허용)
 - 공공기여: 임대주택 공급(추가용적률의 75%이하)
 - ※ 조례 위임사항: 역세권 거리(350m 추정), 공공기여에 대한 임대주택 공급 비율
- 인천시 도시계획변경 사전 협상 운영에 관한 조례
 - 적용대상: 건축사업(건축법), 주택건설사업(주택법)
 - 역세권 범위: 500m
 - 특례사항: 상업지역까지 용도지역 변경
 - 공공기여: 증가용적률의 60% 기반시설 설치비용 제공
- 인천시 도시계획 조례 개정(안)
 - 상업지역 내 주거복합건축물 공동주택 비율 완화(80% → 90% 미만)
 - 용도용적제에 대한 용적률 상향 조정(증20~60%)
 - * 주택연면적 비율 70이상 ~ 80미만: 일반상업 510% → 550%
 - * 주택연면적 비율 80이상: 일반상업 440% → 500%

□ 주요 검토 항목

- 용적률 특례(역세권 활성화 핵심 요건)
 - 역세권 조례(안)보다 개정된 도정법(도정법 제66조)의 용적률 특례가 다양하여 효과적임
 - 용도지역 변경 및 법적 상한용적률 1.2배 적용 가능

○ 역세권 대상지 사업 유형

- 역세권 조례(안)은 상업지역의 재개발에 한정되어 있으나 개정 도정법은 주거 및 상업지역의 재개발·재건축을 포함하고 있어 다양한 사업 유형으로 개발이 가능
- 역세권 조례(상업지역 재개발) < 개정된 도정법(재개발, 재건축)

○ 행정절차

- 역세권 조례(안)은 용도지역 변경 시 지구단위계획을 별도로 수립해야 하나 개정 도정법은 정비계획수립으로 일괄 적용 가능(절차 간소화)
- * 역세권 조례(안)의 경우 별도의 운영기준 마련 필요

○ 기타 사항

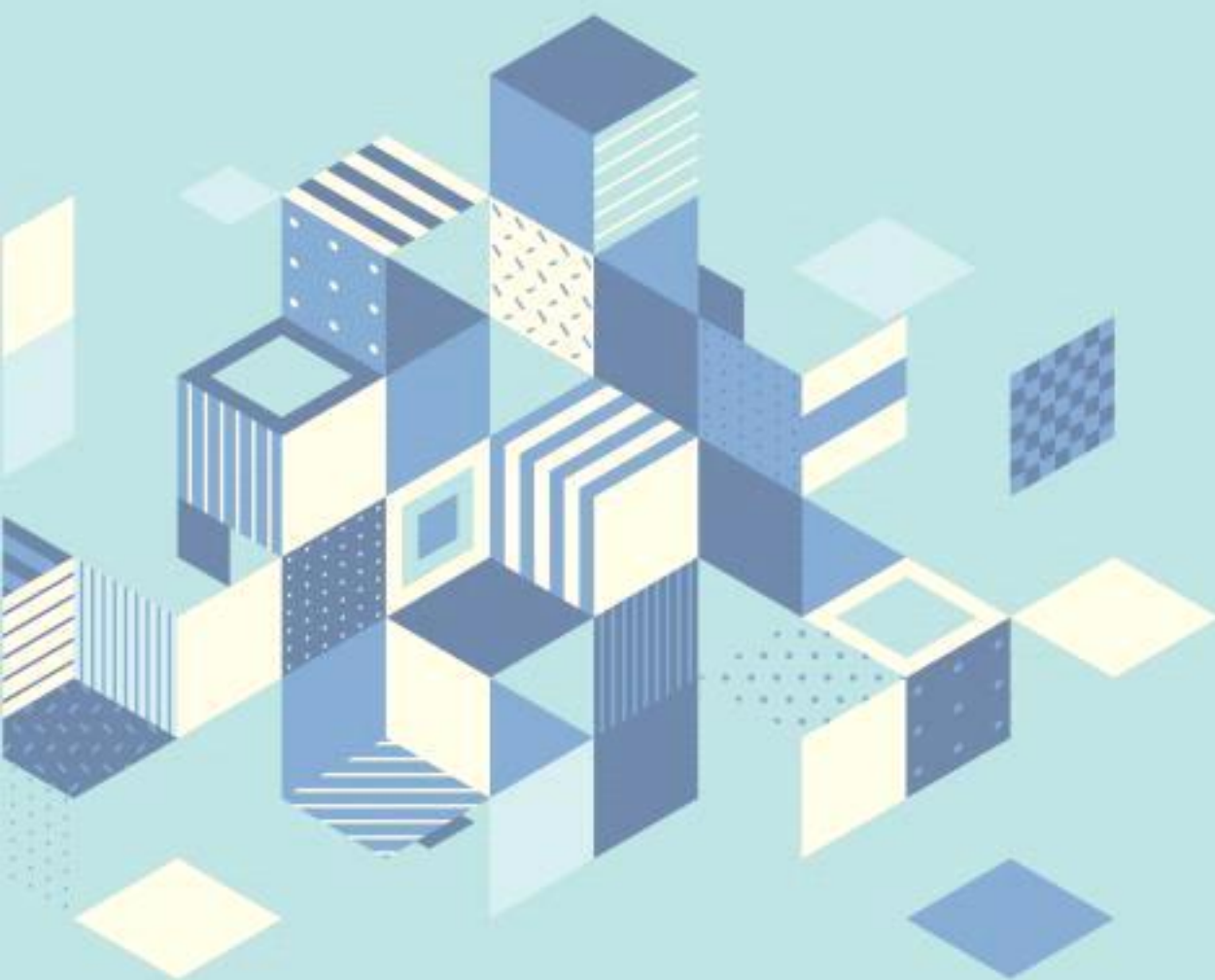
- 도시계획조례 개정(안)에 의하면 상업지역의 주상복합건축물의 주거 연면적 비율에 따른 구간 용적률이 20%~40%로 상향되어 사업성 개선
- 상업지역 주거비율 완화(80% → 90%)로 사업성 개선

□ 종합의견: 역세권 관련 조례(안) 제정 불필요

- 개정된 도정법 용적률 특례사항 및 인천시 협상 조례(역세권 용도지역 변경)가 역세권 활성화 방안과 동일한 효과로 검토되고 충족하고 있기에 역세권 조례 제정은 불필요 한 것으로 종결처리

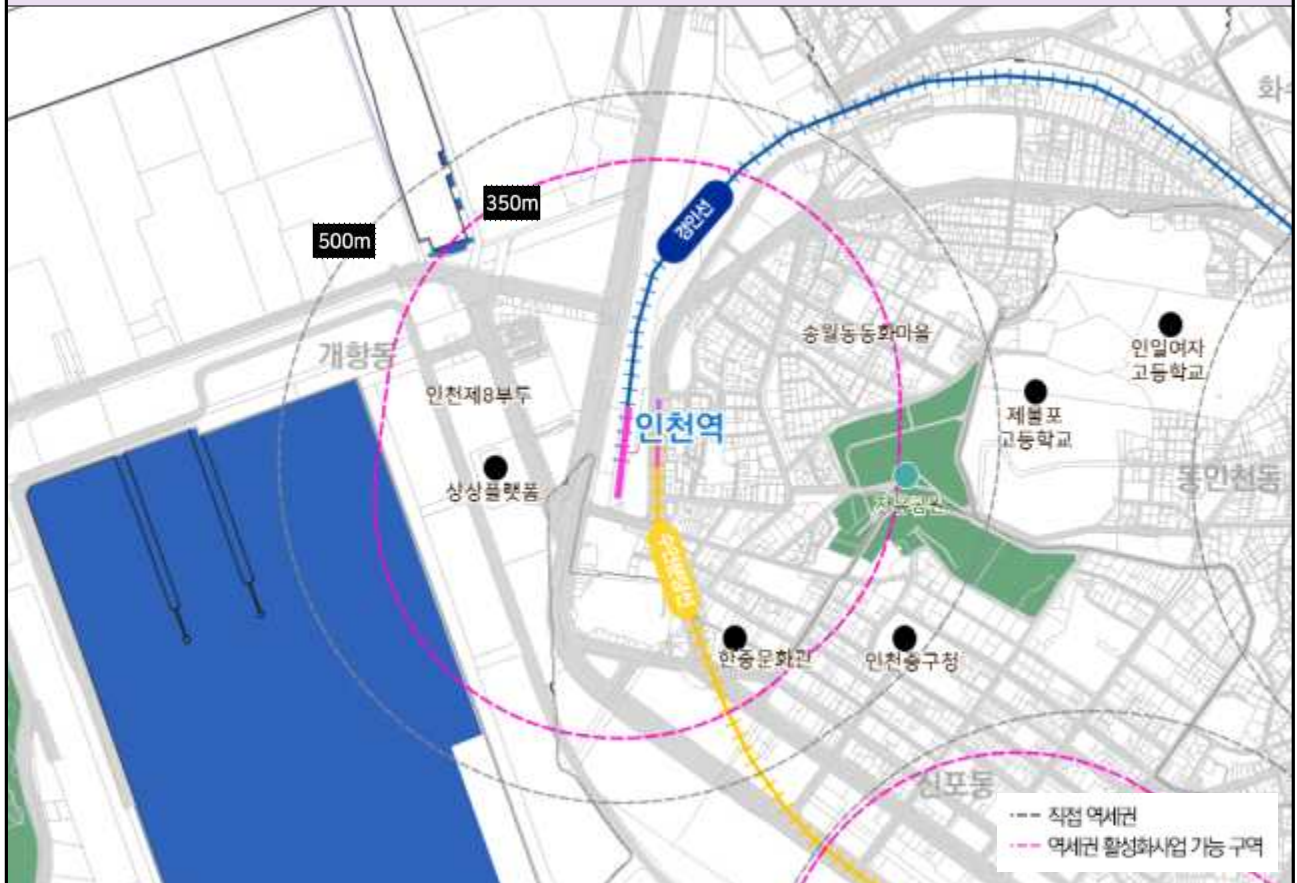
부록1.

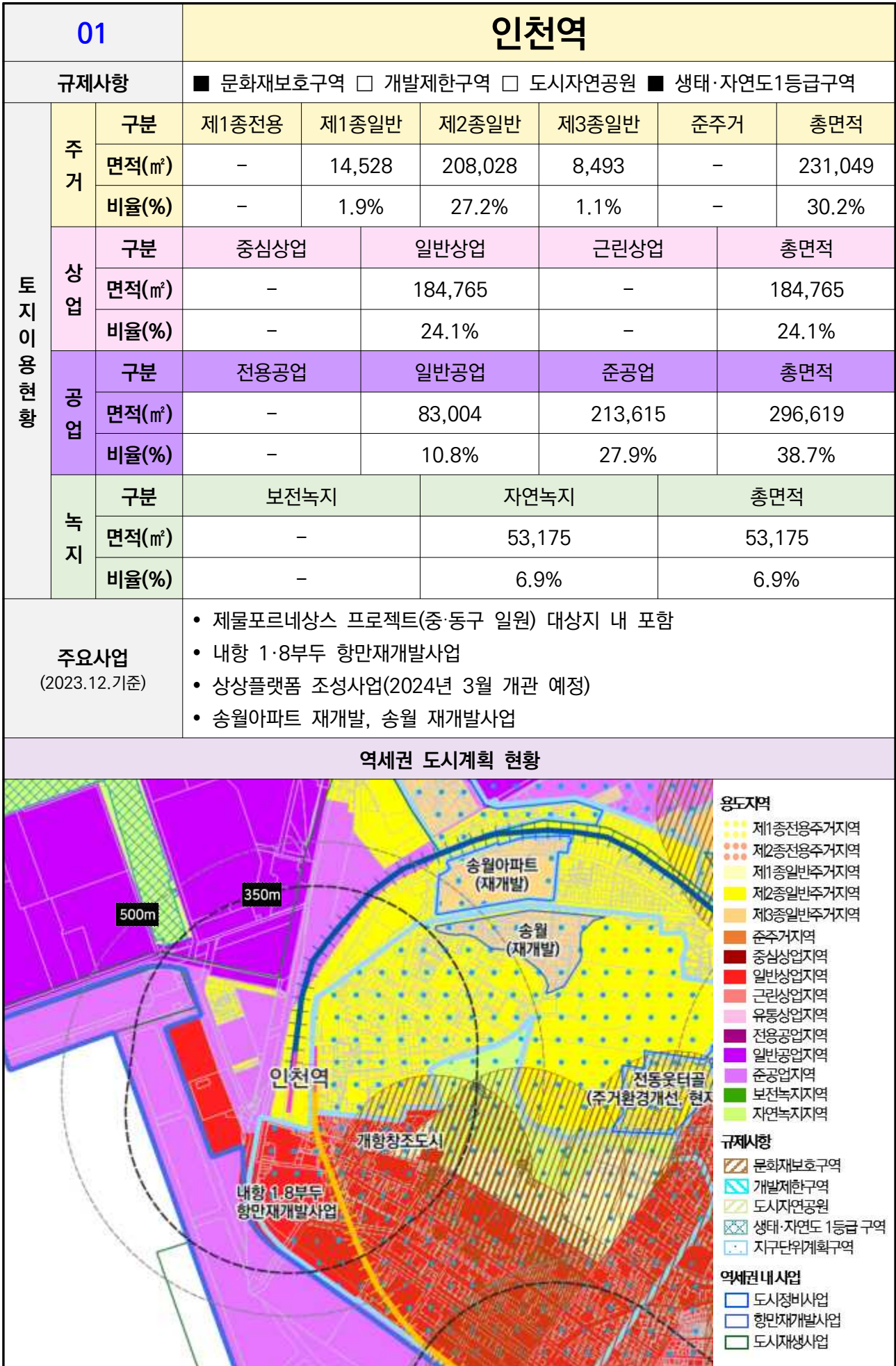
원도심 역세권 현황자료집



01		인천역		경인선	수인분당선
개요	위치	인천광역시 중구 북성동1가 3-1 일원			
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1899년), 수인·분당선(2016년)			
	운영 기관	한국철도공사	역 구조	지상역, 지하역	
입지여건	행정동	개항동, 동인천동, 신포동 일원	중심지 위계	부도심	
	집객시설	유통시설	문화시설	숙박시설	
		-	3개소	6개소	
	버스	정류장 수	11개	노선 수	8개
지역현황	파급여건 (50위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		9,827인	29,051인	19,642인	17,611인
	추진여건 (5위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		838,840원/㎡	49.71%	10.09%	
	쇠퇴여건 (13위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-15.28%	29.67%	84.76%	

역세권 위치도





02		동인천역				경인선	
개요	위치	인천광역시 중구 인현동 1-613 일원					
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1899년)					
	운영 기관	한국철도공사			역 구조	지상역	
입지여건	행정동	화수1.화평동, 송현1.2동, 송림1동, 금창동, 율목동 일원			중심지 위계	부도심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		15개소		47개소	
	버스	정류장 수	28개		노선 수	29개	
지역현황	파급여건 (8위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	
		25,198인		74,188인		48,924인	
	추진여건 (13위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,222,911원/㎡		46.56%		14.43%	
	쇠퇴여건 (1위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-43.33%		14.96%		82.79%	

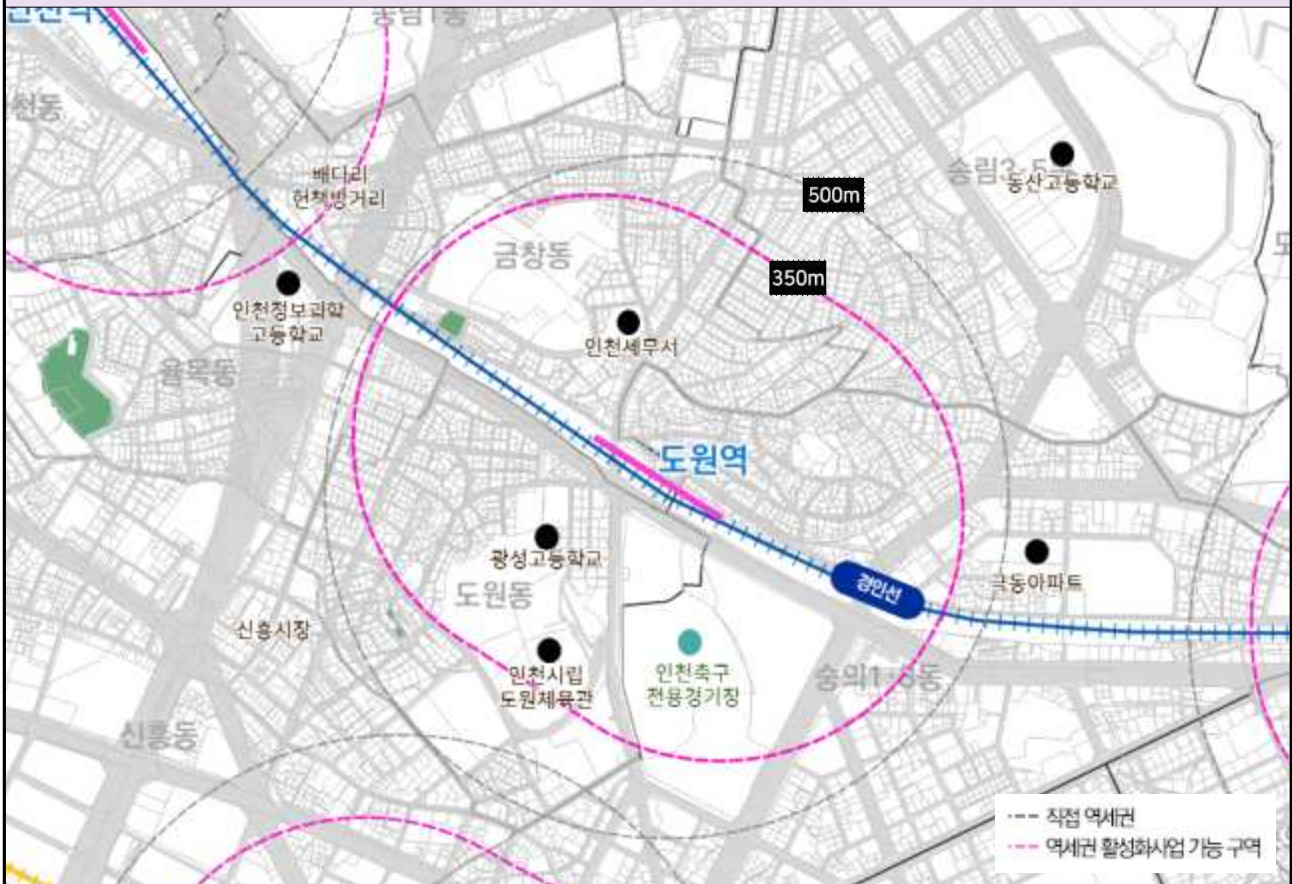
역세권 위치도



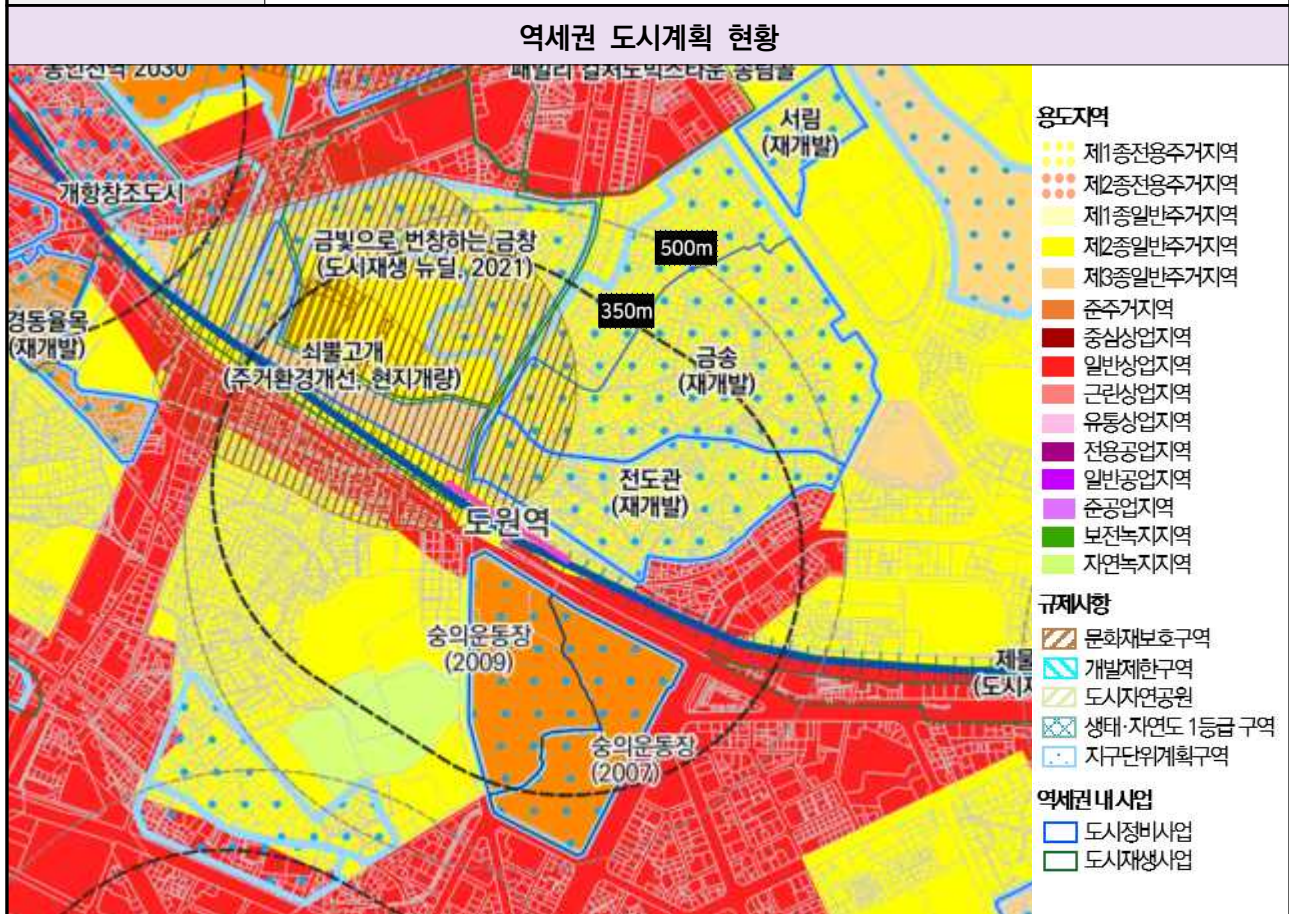
02		동인천역						
규제사항		■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	146,110	149,928	49,988	346,026
		비율(%)	-	-	18.6%	19.1%	6.4%	44.0%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	22,278		417,234		-	439,512
		비율(%)	2.8%		53.1%		-	55.9%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			38		38
		비율(%)	-			0.0%		0.0%
주요사업 (2023.12.기준)		- 제물포르네상스 프로젝트(중·동구 일원) 대상지 내 포함 - 화수화평, 경동, 경동울목 재개발사업 - 동인천 재정비촉진사업 - 전통웃터골 주거환경개선사업(현지개량)						
역세권 도시계획 현황								
용도지역 - 제1종전용주거지역 - 제2종전용주거지역 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 준주거지역 - 중심상업지역 - 일반상업지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역 - 전용공업지역 - 일반공업지역 - 준공업지역 - 보전녹지지역 - 자연녹지지역 규제사항 - 문화재보호구역 - 개발제한구역 - 도시자연공원 - 생태·자연도 1등급 구역 - 지구단위계획구역 역세권내사업 - 도시정비사업								

03		도원역			경인선	
개요	위치	인천광역시 미추홀구 송의동 179-1 일원				
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1994년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지 여건	행정동	금창동, 율목동, 도원동, 송의1.3동, 송림3.5동 일원		중심지 위계	지역·지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설	숙박시설	
		1개소		10개소	2개소	
	버스	정류장 수	16개		노선 수	11개
	지역 현황	파급여건 (35위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
5,764인			29,820인	51,351인	25,538인	
추진여건 (8위)		평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)
		979,591원/㎡		46.44%		10.62%
쇠퇴여건 (56위)		인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)
		0.99%		52.74%		86.97%

역세권 위치도

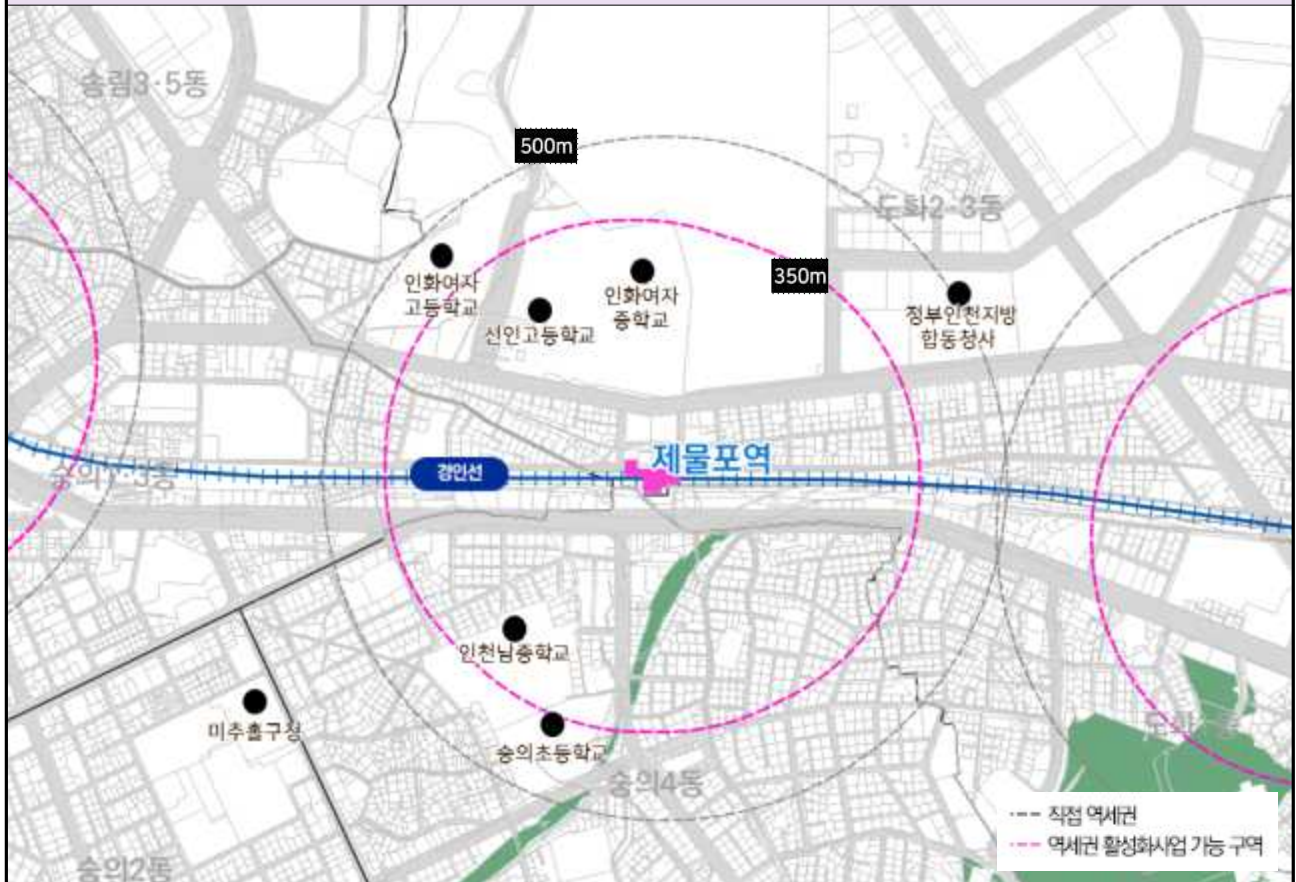


03			도원역						
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	-	476,827	16,933	89,951	583,711	
		비율(%)	-	-	60.7%	2.2%	11.5%	74.3%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		166,500		-		166,500
		비율(%)	-		21.2%		-		21.2%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			35,370		35,370	
		비율(%)	-			4.5%		4.5%	
주요사업 (2023.12.기준)			• 금창 재개발해제지역 주거지지원형 도시재생사업 (지역 가치와 같이 금빛으로 변창하는 금창) • 전도관 주택재개발사업, 금송 재개발사업 • 쇠불고개 주거환경개선사업(현지개량)						

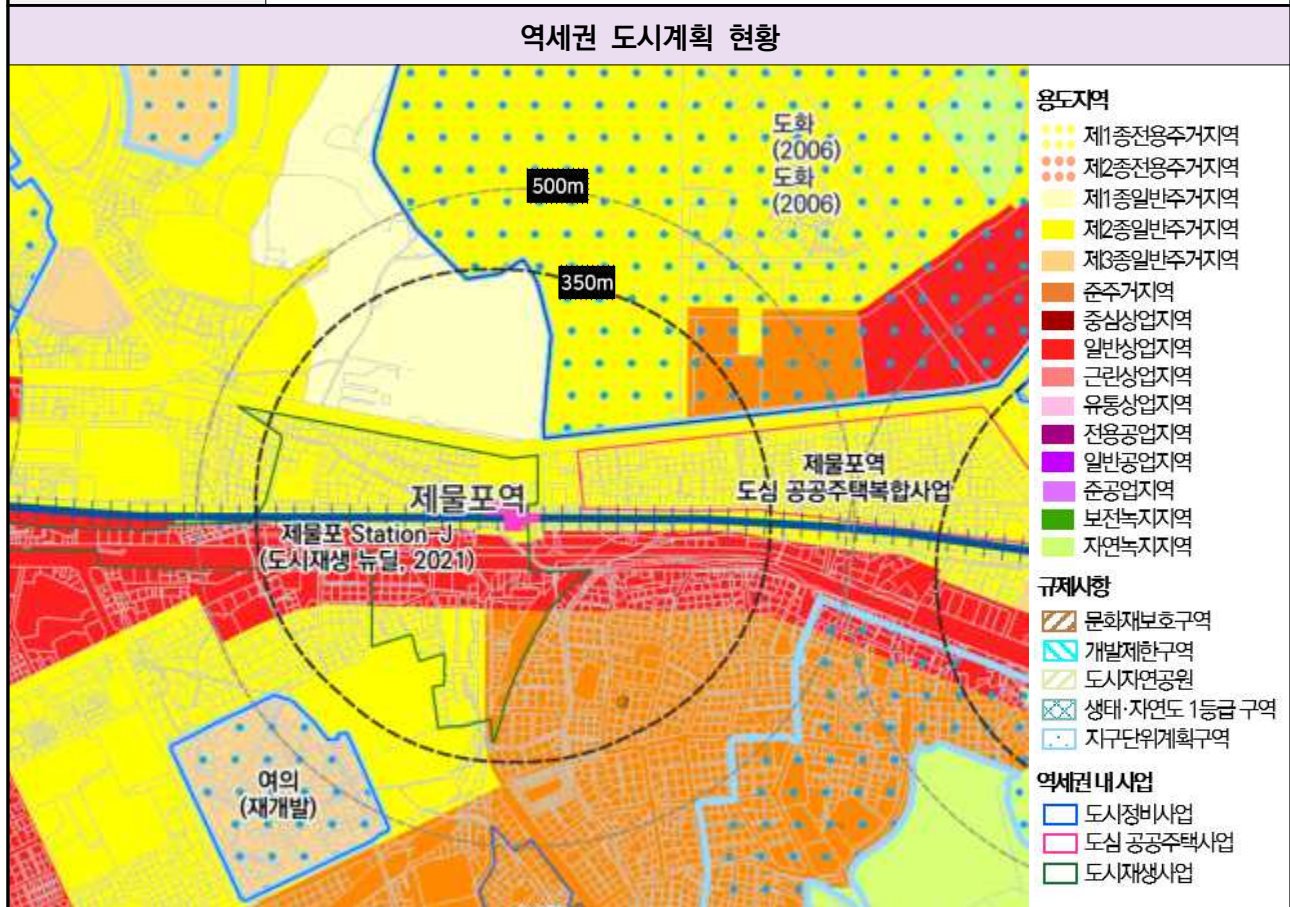


04		제물포역			경인선
개요	위치	인천광역시 미추홀구 도화동 668 일원			
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1959년)			
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역
입지여건	행정동	송의1.3동, 송의4동, 도화1동, 도화2.3동 일원		중심지 위계	지역.지구중심
	집객시설	유통시설	문화시설		숙박시설
		-	4개소		4개소
	버스	정류장 수	18개	노선 수	25개
지역현황	파급여건 (12위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		18,750인	47,257인	54,145인	42,050인
	추진여건 (18위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,426,001원/㎡	39.67%	10.38%	
	쇠퇴여건 (60위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		14.71%	47.61%	73.12%	

역세권 위치도

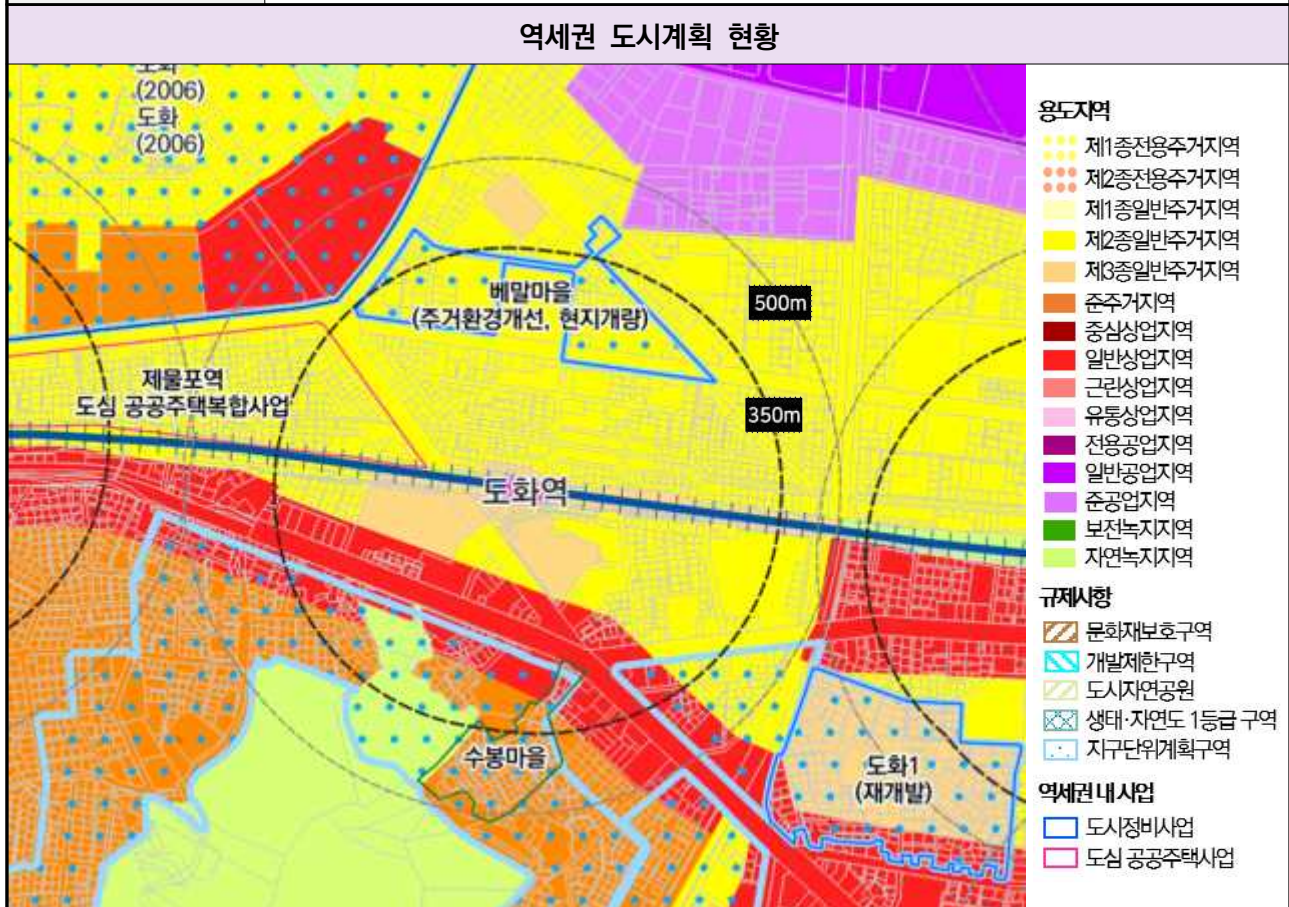


04		제물포역						
규제사항		■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	93,708	379,414	11,416	177,841	662,379
		비율(%)	-	11.9%	48.3%	1.5%	22.6%	84.3%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		123,448		-	123,448
		비율(%)	-		15.7%		-	15.7%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지		자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-		-		-	
		비율(%)	-		-		-	
주요사업 (2023.12.기준)		- 제물포 Station-J 도시재생 뉴딜사업(2021년 선정) - 제물포역세권 도심 공공주택복합사업 - 여의 재개발사업						



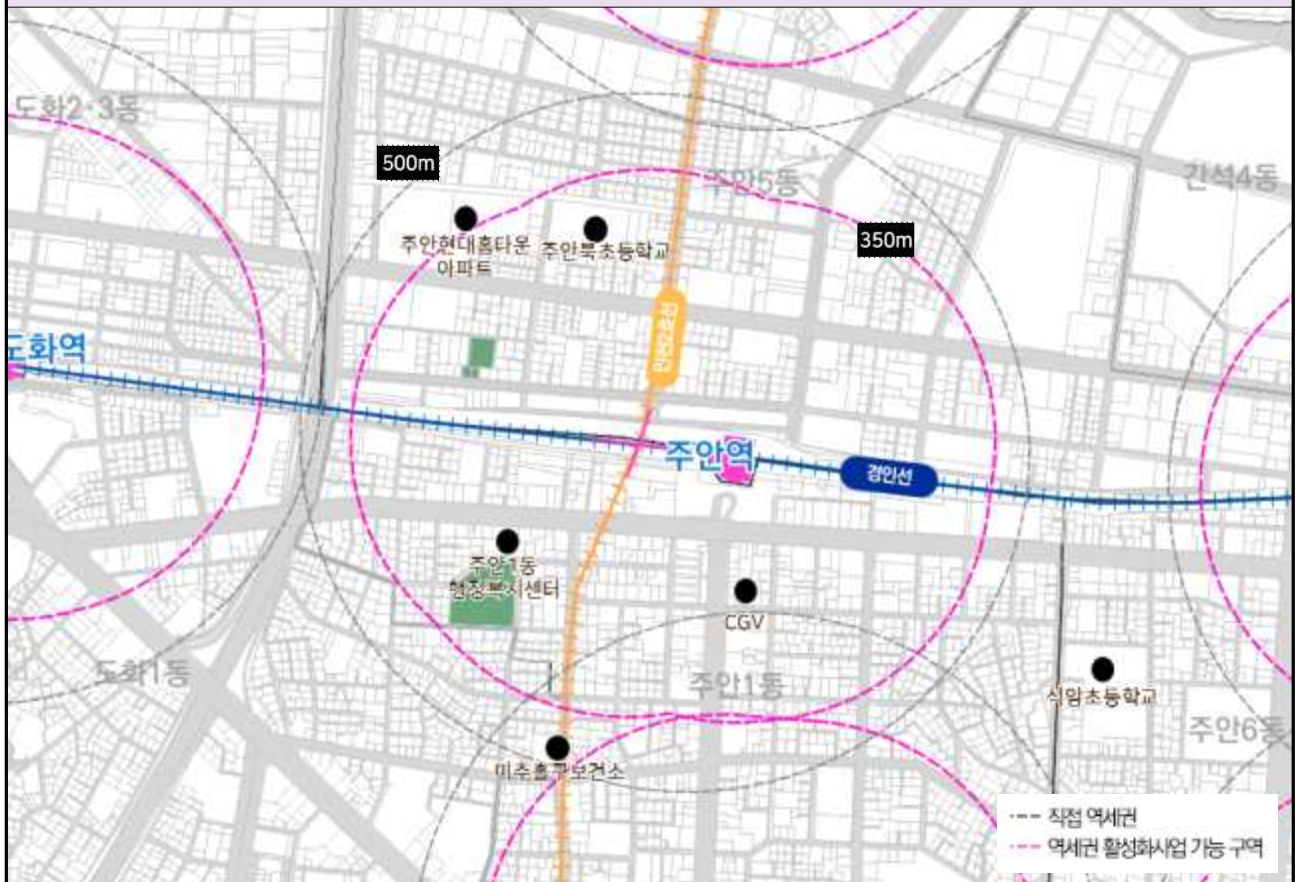
05		도화역			경인선		
개요	위치	인천광역시 미추홀구 도화동 668 일원					
	철도 노선 (개통연도)	경인선(2001년)					
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역		
입지여건	행정동	도화1동, 도화2.3동, 주안1동, 주안5동 일원		중심지 위계	지역.지구중심		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		4개소		4개소	
	버스	정류장 수	18개		노선 수	16개	
지역현황	파급여건 (21위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)		
		7,300인	53,828인	70,565인	25,915인		
	추진여건 (16위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,331,739원/㎡	41.94%		11.97%		
	쇠퇴여건 (40위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		9.44%	30.70%		68.81%		
역세권 위치도							

05			도화역						
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	-	450,198	57,220	72,064	579,482	
		비율(%)	-	-	57.3%	7.3%	9.2%	73.7%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		151,505		-		151,505
		비율(%)	-		19.3%		-		19.3%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		6,096		6,096
		비율(%)	-		-		0.8%		0.8%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			48,684		48,684	
		비율(%)	-			6.2%		6.2%	
주요사업 (2023.12.기준)			• 베말마을 주거환경개선사업(현지개량) • 제물포역세권 도심 공공주택복합사업						

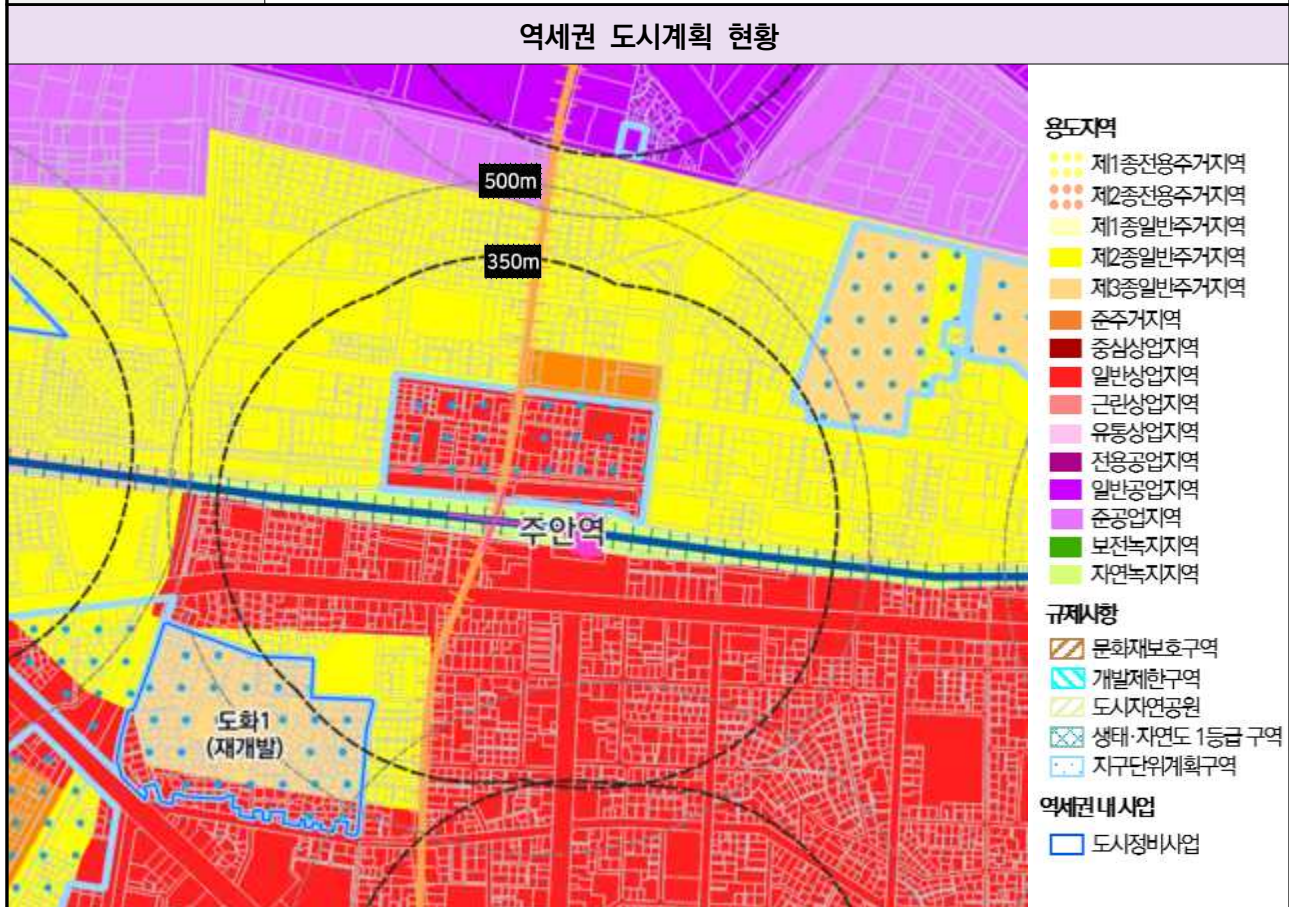


06		주안역		경인선	인천2호선
개요	위치	인천광역시 미추홀구 주안동 125 일원			
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1910년), 인천2호선(2016년)			
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역
입지여건	행정동	도화1동, 도화2.3동, 주안1동, 주안5동 일원		중심지 위계	지역.지구중심
	집객시설	유통시설		숙박시설	
		-		49개소	
	버스	정류장 수	20개	노선 수	24개
지역현황	파급여건 (2위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		49,908인	118,495인	75,143인	34,957인
	추진여건 (24위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,515,619원/㎡	36.58%	15.14%	
	쇠퇴여건 (40위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		9.44%	30.70%	68.81%	

역세권 위치도

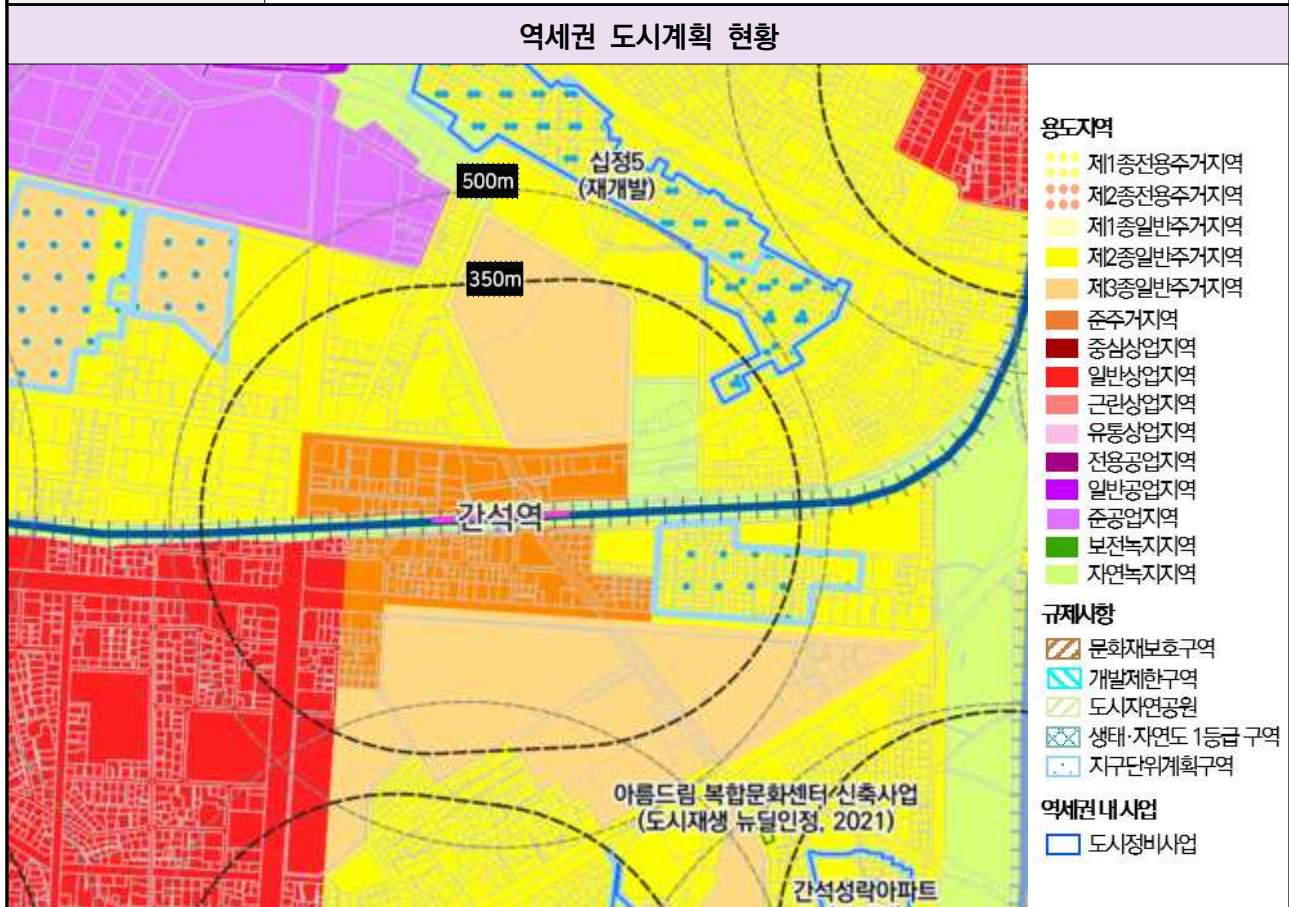


06			주안역						
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	-	361,090	39,709	13,410	414,209	
		비율(%)	-	-	42.2%	4.6%	1.6%	48.4%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		390,527		-		390,527
		비율(%)	-		45.7%		-		45.7%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		3,156		3,156
		비율(%)	-		-		0.4%		0.4%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			47,525		47,525	
		비율(%)	-			5.6%		5.6%	
주요사업 (2023.12.기준)			• 도화1 재개발사업						



07		간석역			경인선	
개요	위치	인천광역시 남동구 간석동 757 일원				
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1994년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	주안5동, 주안6동, 간석4동 일원		중심지 위계	지역·지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		9개소		2개소
	버스	정류장 수	22개		노선 수	15개
지역현황	파급여건 (19위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		10,348인	70,291인	77,484인	20,469인	
	추진여건 (39위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,514,744원/㎡	32.93%	23.26%		
	쇠퇴여건 (24위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-10.63%	27.45%	69.98%		
역세권 위치도						

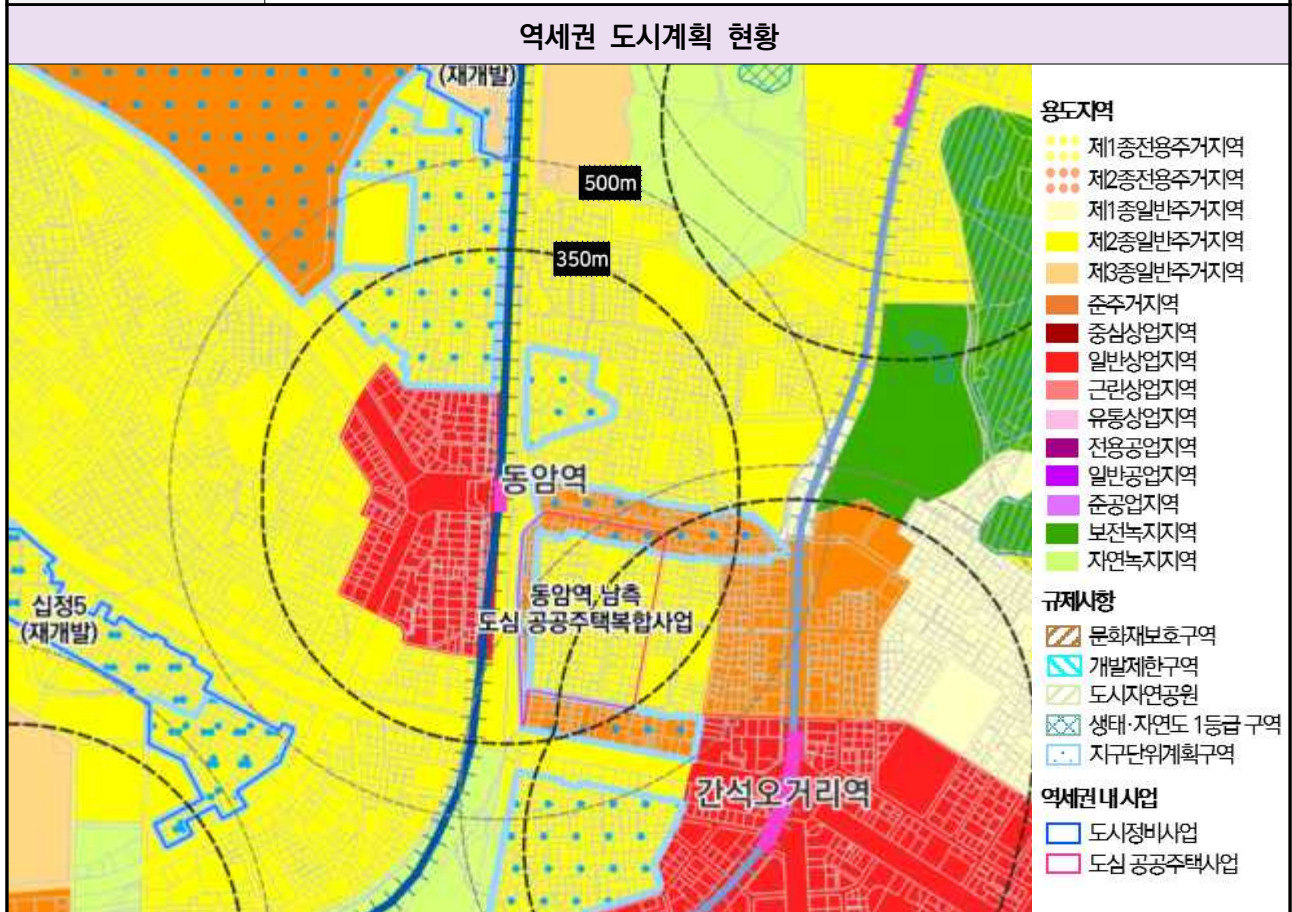
07			간석역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	309,129	229,525	110,050	648,704
		비율(%)	-	-	39.4%	29.2%	14.0%	82.6%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		70,746		-	70,746
		비율(%)	-		9.0%		-	9.0%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		11,614	11,614
		비율(%)	-		-		1.5%	1.5%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			54,506		54,506
		비율(%)	-			6.9%		6.9%
주요사업 (2023.12.기준)			• 십정5 재개발사업					



08		동암역			경인선	
개요	위치	인천광역시 부평구 십정동 541 일원				
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1974년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	간석3동, 간석4동, 십정2동 일원		중심지 위계	지역.지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		5개소		29개소
	버스	정류장 수	16개		노선 수	25개
지역현황	파급여건 (13위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		28,274인	72,734인	71,121인	16,123인	
	추진여건 (28위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,320,064원/㎡	40.43%	31.31%		
	쇠퇴여건 (18위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-14.91%	29.34%	78.38%		

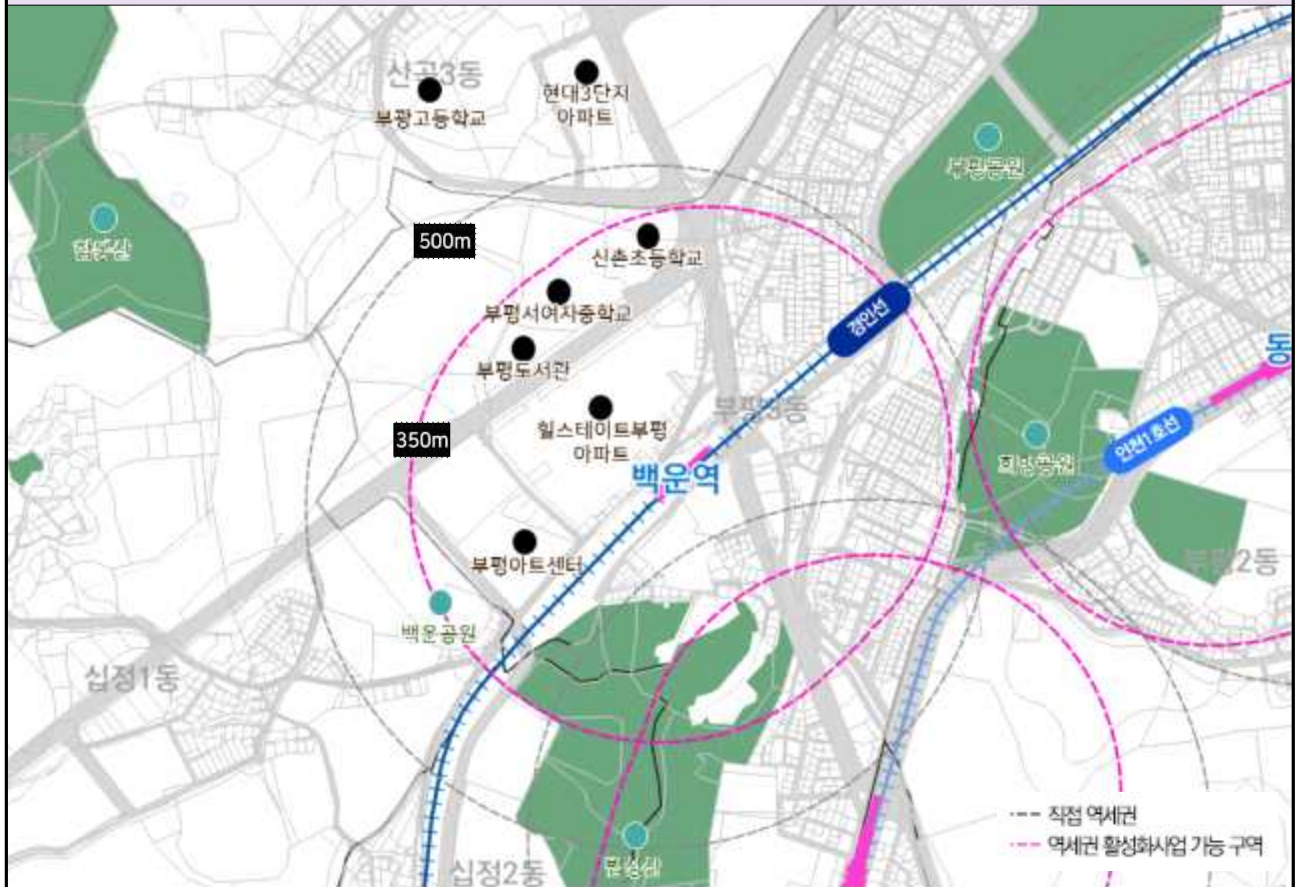
역세권 위치도

08			동암역						
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	5,842	582,940	4,283	89,496	682,561	
		비율(%)	-	0.7%	74.2%	0.5%	11.4%	86.9%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		87,930		-		87,930
		비율(%)	-		11.2%		-		11.2%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	841			14,055		14,896	
		비율(%)	0.1%			1.8%		1.9%	
주요사업 (2023.12.기준)			• 동암역세권(남측) 도심 공공주택 복합사업 • 십정5 재개발사업						



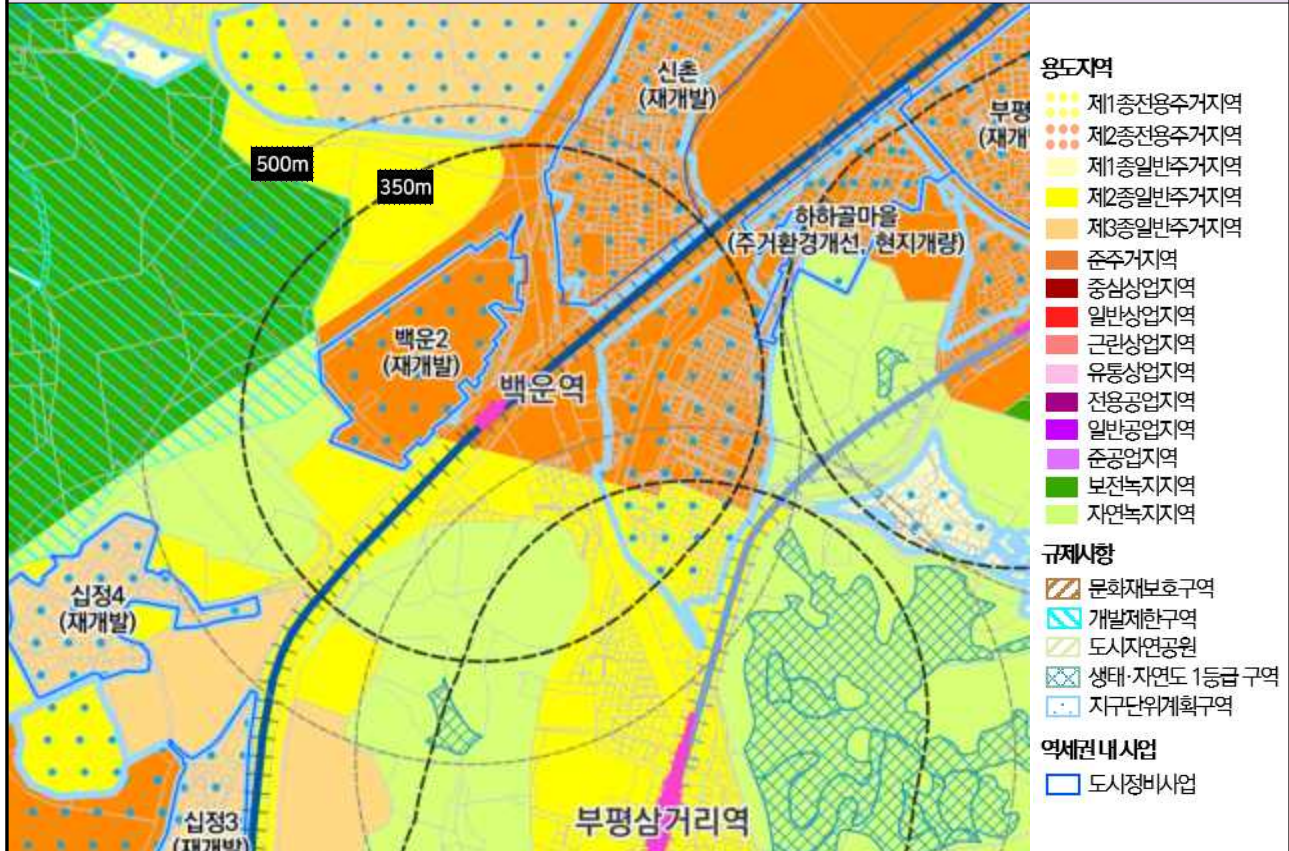
09		백운역		경인선
개요	위치	인천광역시 부평구 십정동 541-1 일원		
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1984년)		
	운영 기관	한국철도공사	역 구조	지상역
입지여건	행정동	십정1동, 십정2동, 부평2동, 부평3동, 간석3동, 산곡3동 일원	중심지 위계	비중심지
	집객시설	유통시설	문화시설	숙박시설
		-	5개소	1개소
	버스	정류장 수	24개	노선 수 24개
지역현황	파급여건 (43위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)
		12,437인	48,584인	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
	추진여건 (10위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)
		975,516원/m ²	50.46%	20.46%
	쇠퇴여건 (6위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)
		-39.74%	27.39%	77.53%

역세권 위치도



09			백운역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	230,975	23,983	272,472	527,430
		비율(%)	-	-	29.4%	3.1%	34.7%	67.1%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	69,593			188,698		258,291
		비율(%)	8.9%			24.0%		32.9%
주요사업 (2023.12.기준)			• 신촌, 백운2, 십정4 재개발사업 • 하하골마을 주거환경개선사업(현지개발)					

역세권 도시계획 현황

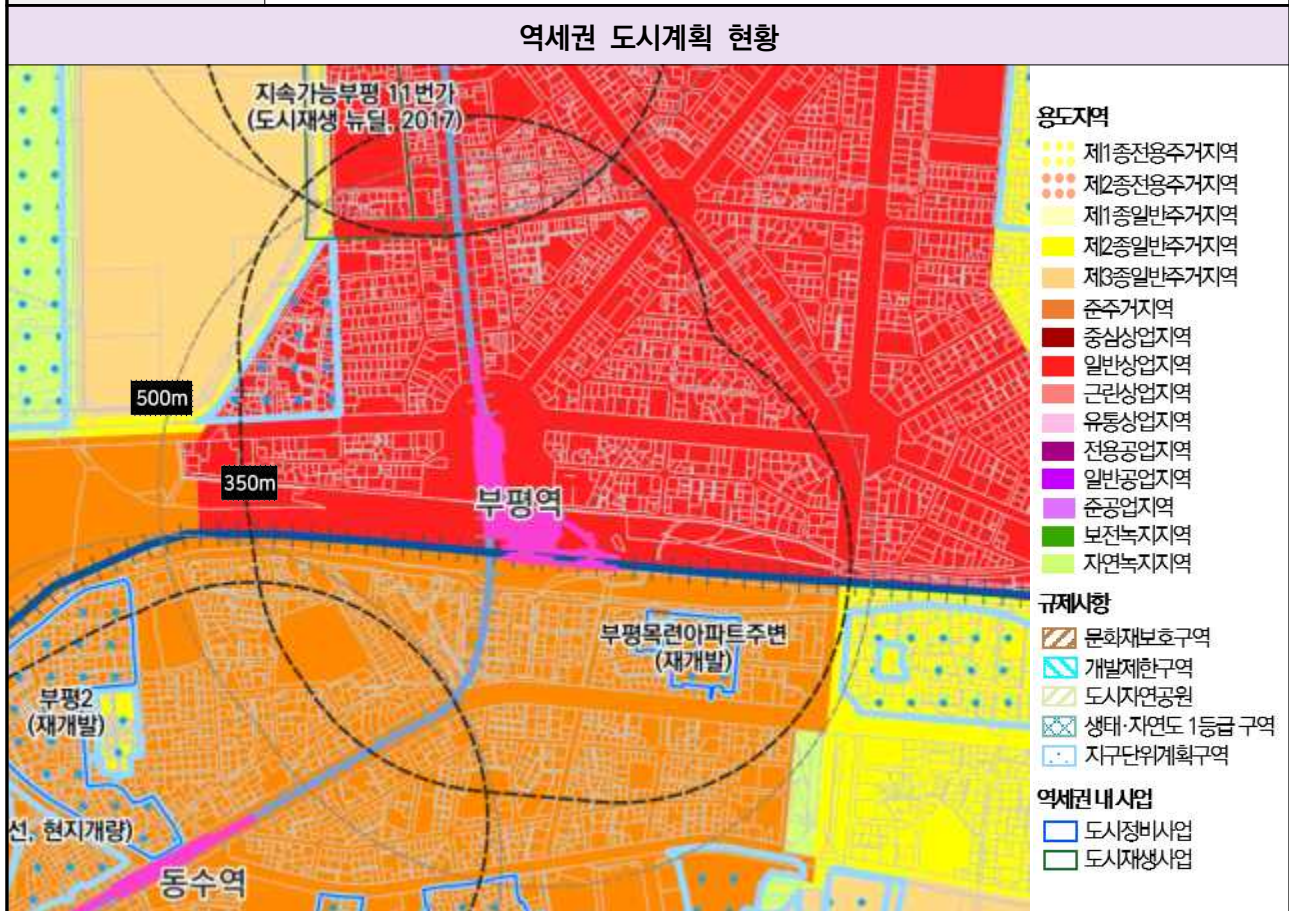


10		부평역		경인선	인천1호선
개요	위치	인천광역시 부평구 부평동 738-21 일원			
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1899년), 인천1호선(1999년)			
	운영 기관	한국철도공사(경인선), 인천교통공사(인천1호선)	역 구조	지상역	
입지여건	행정동	부평1동, 부평2동, 부평5동, 부평6동 일원	중심지 위계	도심	
	집객시설	유통시설	문화시설	숙박시설	
		1개소	6개소	88개소	
	버스	정류장 수	31개	노선 수	48개
지역현황	파급여건 (1위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		57,595인	178,320인	76,206인	26,131인
	추진여건 (55위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		2,650,370원/㎡	43.27%	26.26%	
	쇠퇴여건 (43위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-0.63%	33.40%	66.72%	

역세권 위치도

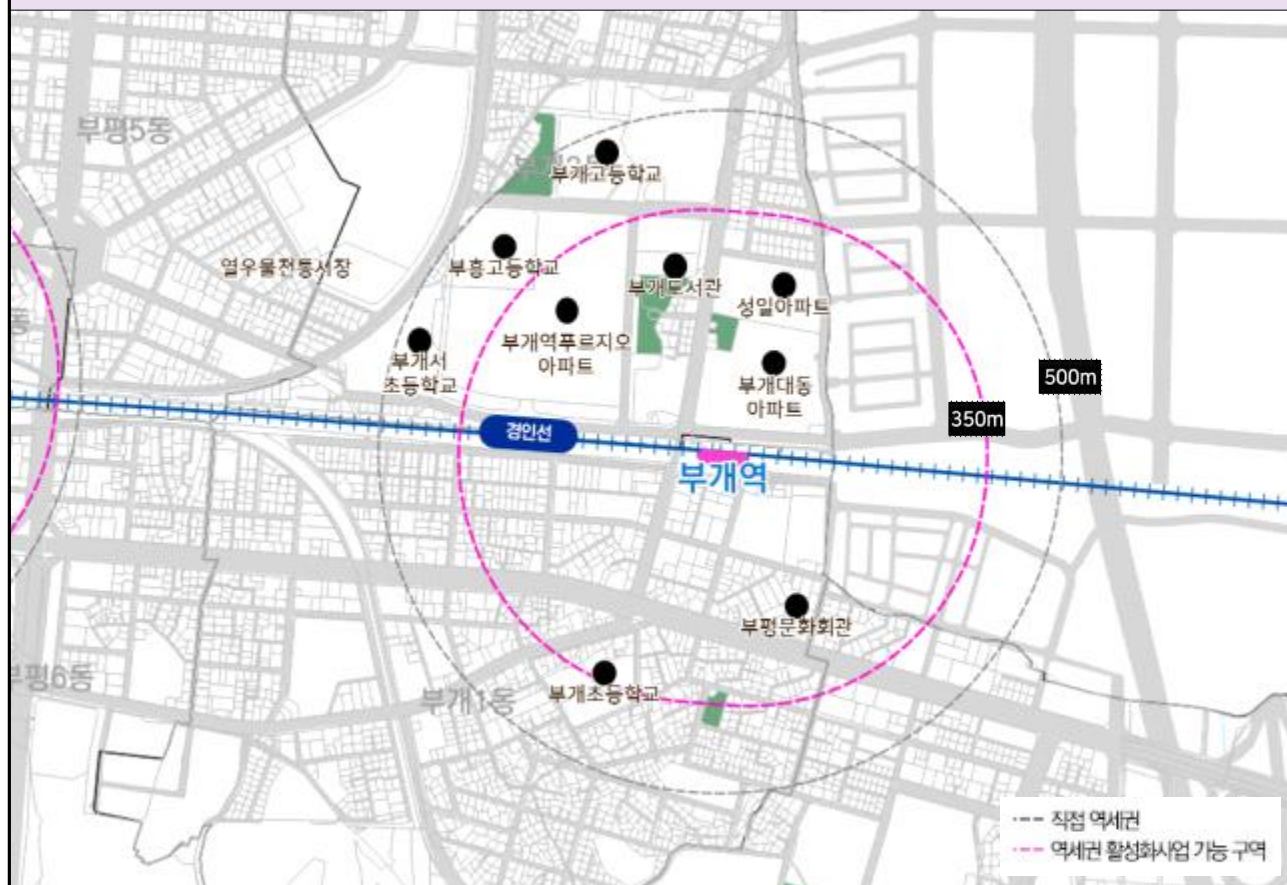


10			부평역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	13,160	22,391	406,586	442,137
		비율(%)	-	-	1.4%	2.4%	44.3%	48.2%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		473,328		-	473,328
		비율(%)	-		51.6%		-	51.6%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			1,359		1,359
		비율(%)	-			0.1%		0.1%
주요사업 (2023.12.기준)			- GTX-B 부평역 복합환승센터 조성사업 - 부평4, 부평목련아파트 주변 재개발사업 - 지속가능부평 11번가 도시재생 뉴딜사업(2017년 선정)					

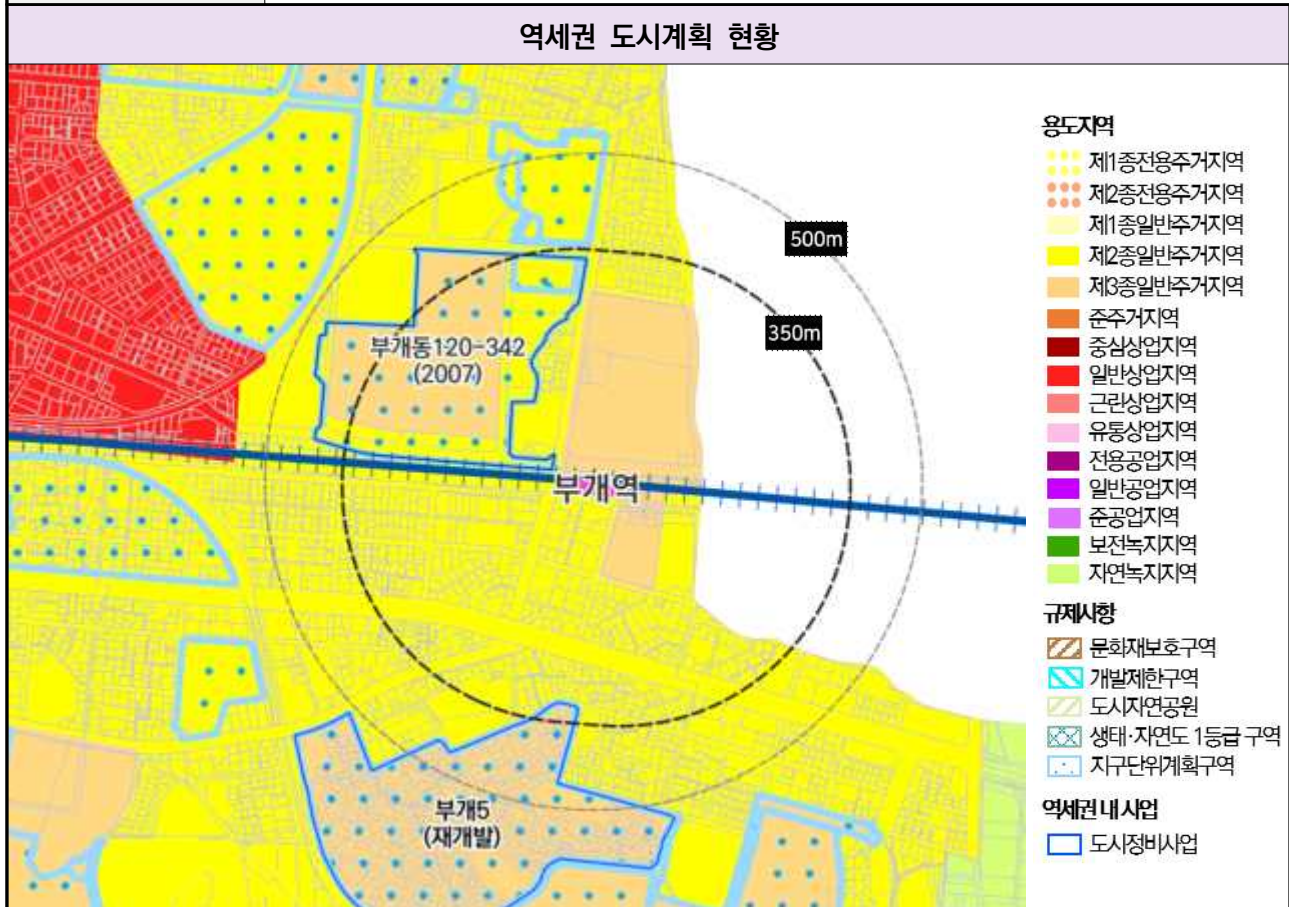


11		부개역				경인선	
개 요	위치	인천광역시 부평구 부개동 468 일원					
	철도 노선 (개통연도)	경인선(1966년)					
	운영 기관	한국철도공사			역 구조	지상역	
입 지 여 건	행정동	부개1동, 부개2동, 일신동 일원			중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		1개소		9개소		2개소	
	버스	정류장 수	16개		노선 수	13개	
지 역 현 황	파급여건 (23위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)		
		15,086인	64,011인	74,442인	13,241인		
	추진여건 (56위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,573,510원/㎡		37.24%		49.21%	
	쇠퇴여건 (2위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-54.03%		20.96%		76.56%	

역세권 위치도

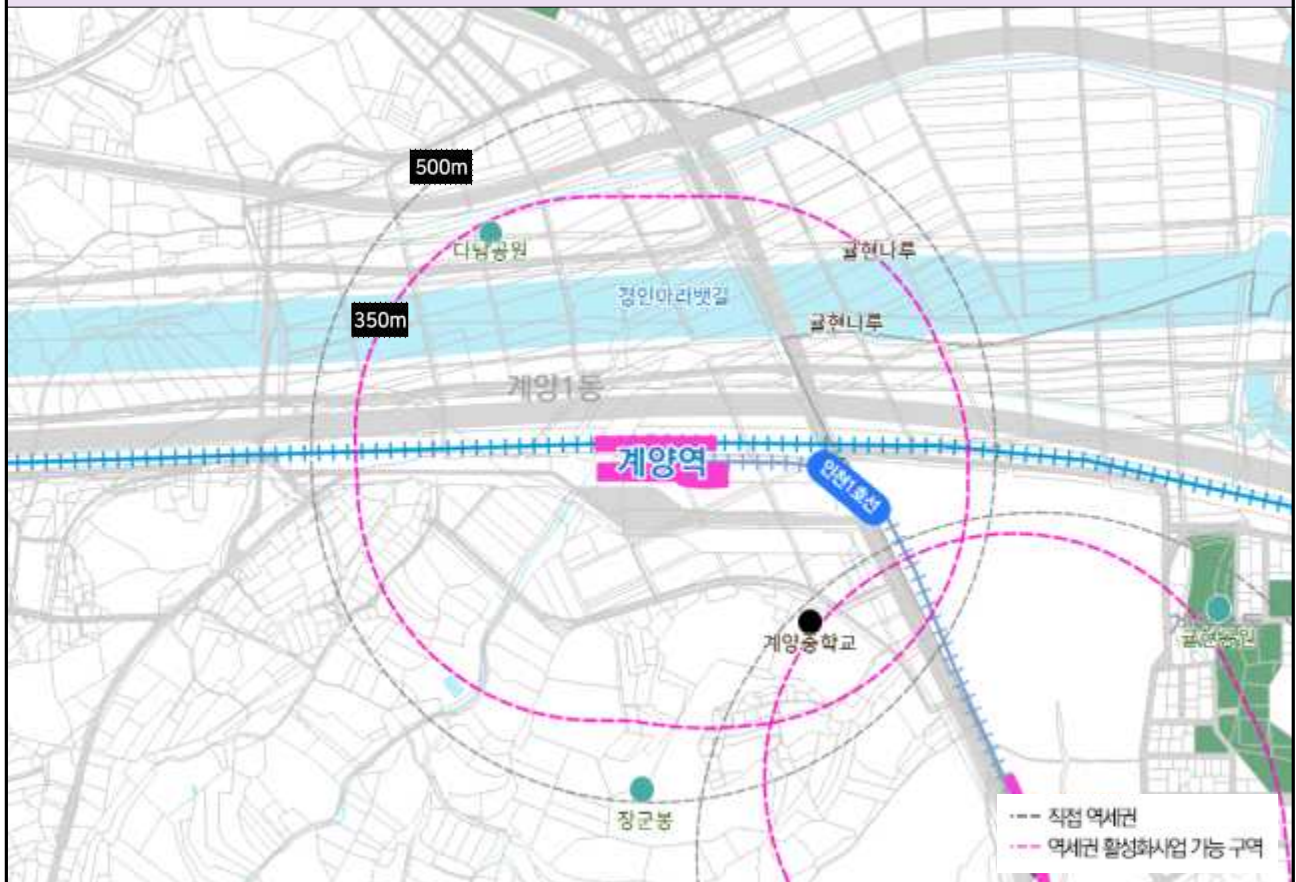


11			부개역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	435,510	148,280	-	583,790
		비율(%)	-	-	74.6%	25.4%	-	100.0%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			-		-
		비율(%)	-			-		-
주요사업 (2023.12.기준)			• 부개5 재개발사업					

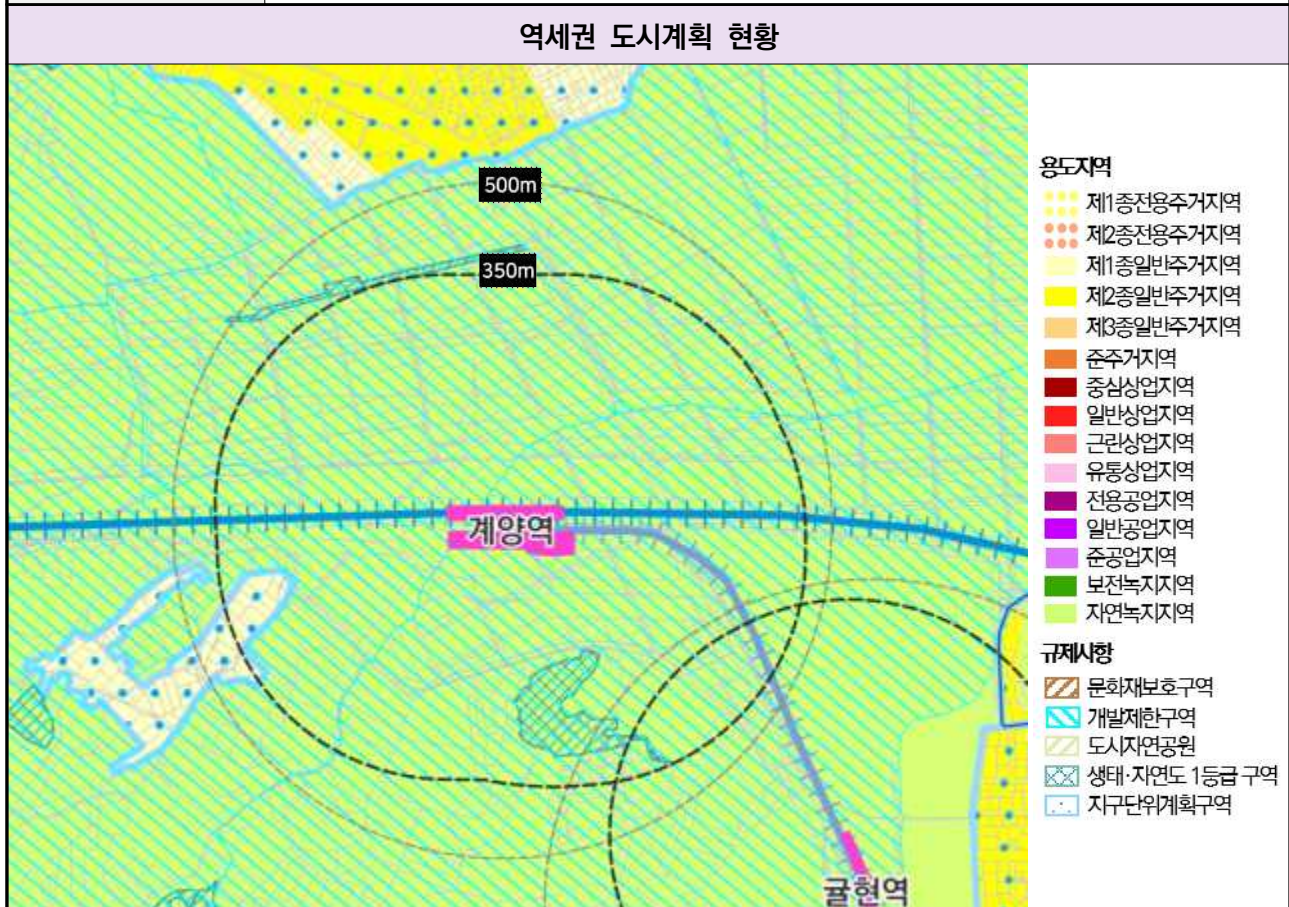


12		계양역			인천1호선		
개요	위치	인천광역시 계양구 굴현동 451-475 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(2007년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지상역		
입지여건	행정동	계양1동, 계양2동 일원		중심지 위계	비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		1개소		-	
	버스	정류장 수	5개		노선 수	13개	
지역현황	파급여건 (60위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		5,890인		54,524인		8,488인	1,121인
	추진여건 (2위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		181,119원/㎡		52.22%		2.94%	
	쇠퇴여건 (31위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-47.33%		38.01%		57.39%	

역세권 위치도



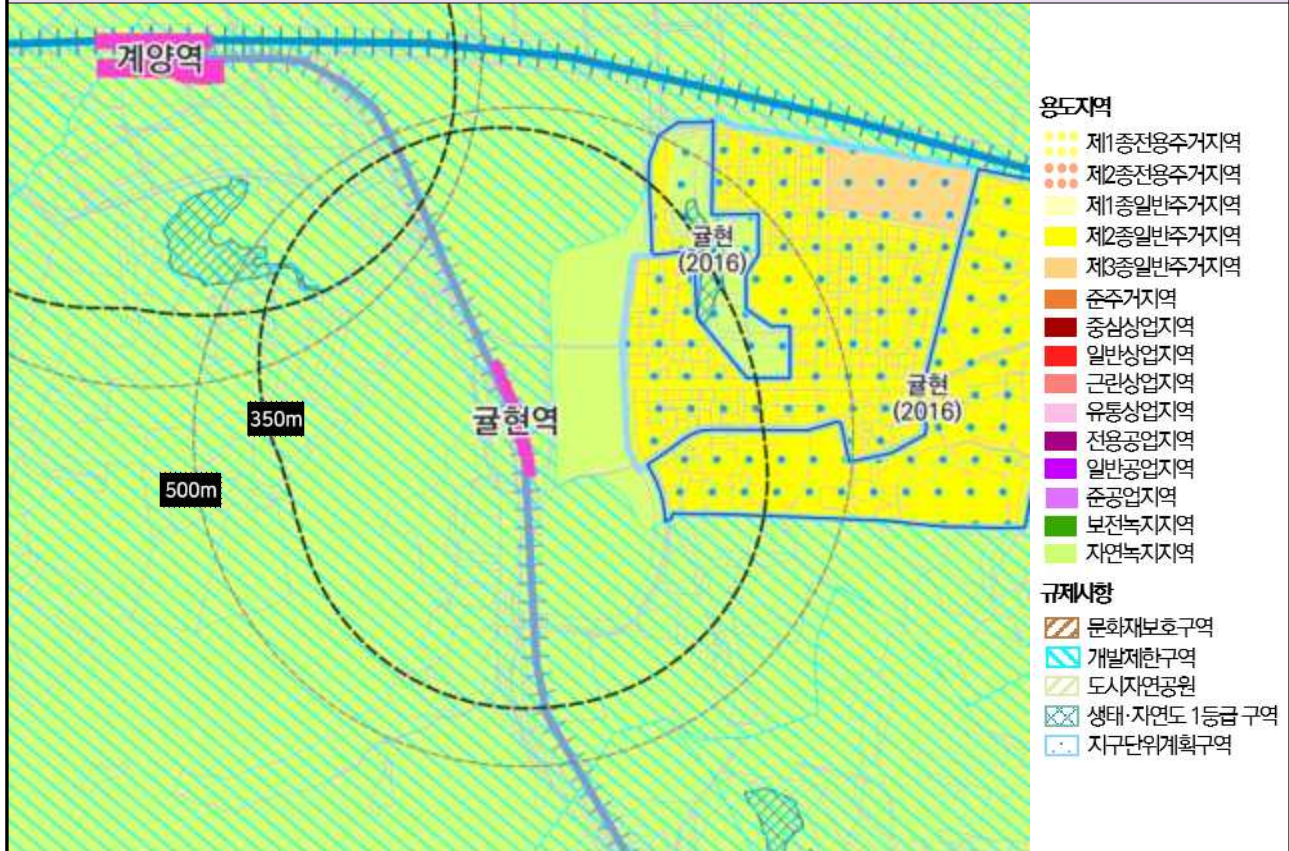
12			계양역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	14,622	-	-	-	14,622
		비율(%)	-	1.8%	-	-	-	1.8%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			798,862		798,862
		비율(%)	-			98.2%		98.2%
주요사업 (2023.12.기준)			-					



13		굴현역			인천1호선		
개요	위치	인천광역시 계양구 굴현동 334-1 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지상역		
입지여건	행정동	계양1동, 계양2동 일원		중심지 위계	지역.지구중심		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		1개소		1개소		-	
	버스	정류장 수	12개		노선 수	9개	
지역현황	파급여건 (63위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		2,392인		20,753인		10,531인	928인
	추진여건 (4위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		244,651원/m ²		43.83%		15.83%	
	쇠퇴여건 (31위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-47.33%		38.01%		57.39%	
	역세권 위치도						

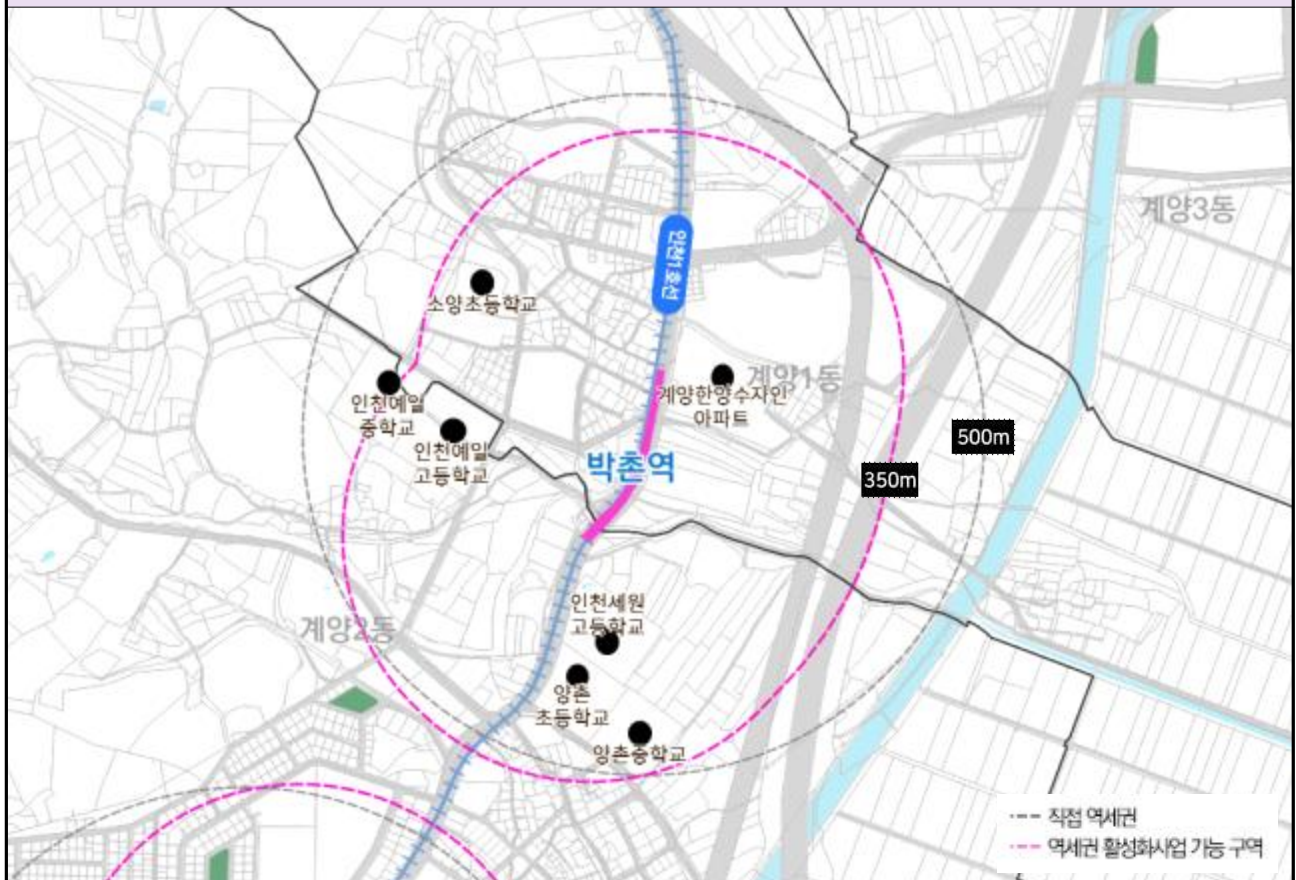
13			굴현역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	119,674	-	-	119,674
		비율(%)	-	-	15.2%	-	-	15.2%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			666,059		666,059
		비율(%)	-			84.8%		84.8%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황



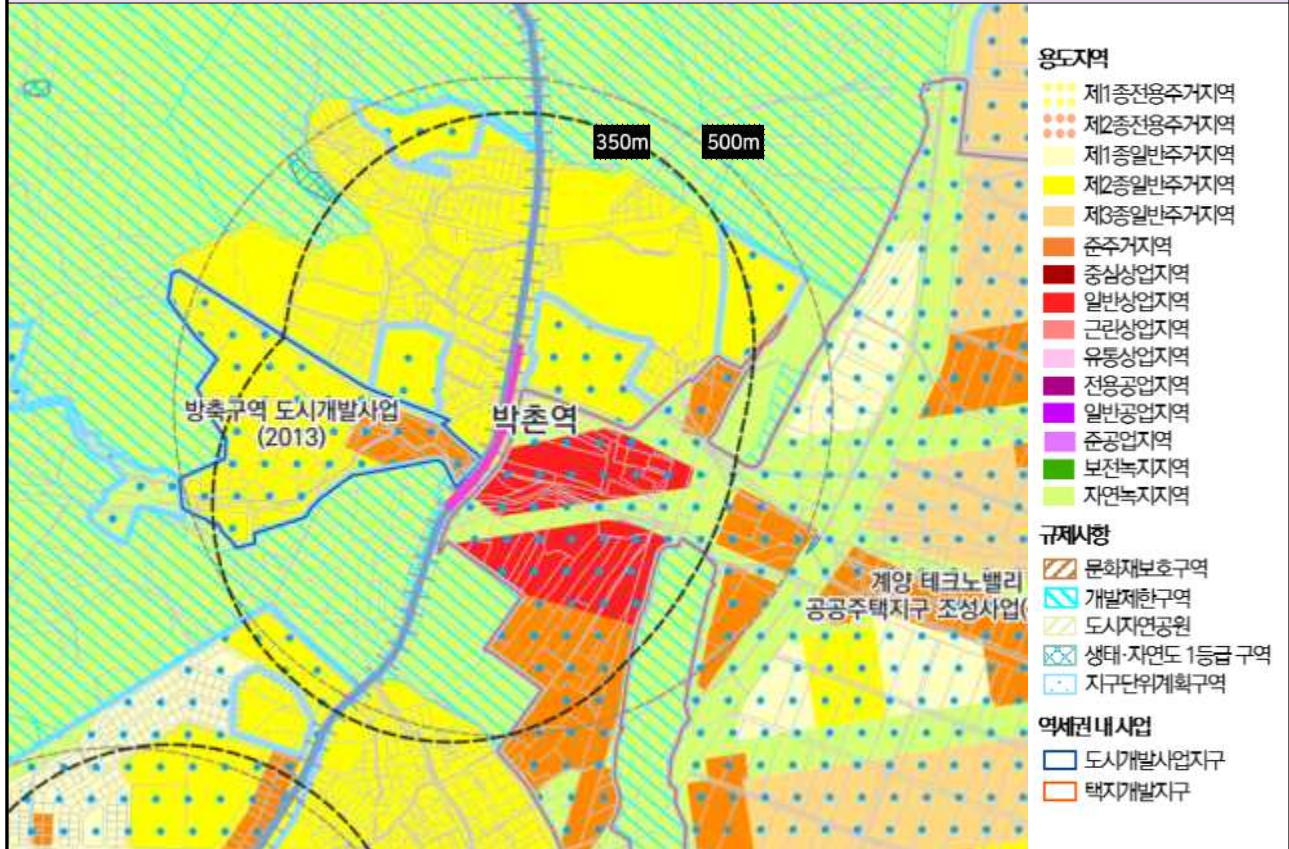
14		박촌역			인천1호선		
개요	위치	인천광역시 계양구 박촌동 101-8 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역		
입지여건	행정동	계양1동, 계양2동, 계양3동 일원		중심지 위계	비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설			
		1개소		7개소			
	버스	정류장 수		노선 수		8개	
10개							
지역현황	파급여건 (55위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)			
		일평균 배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		일평균 배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)			
	6,234인		52,487인		26,757인		
	3,884인						
	추진여건 (17위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		814,023원/㎡		35.73%		20.32%	
	쇠퇴여건 (61위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
-0.19%		41.10%		43.42%			

역세권 위치도



14			박촌역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	4,790	362,262	-	70,729	437,781
		비율(%)	-	0.6%	46.1%	-	9.0%	55.7%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		59,215		-	59,215
		비율(%)	-		7.5%		-	7.5%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			288,724		288,724
		비율(%)	-			36.7%		36.7%
주요사업 (2023.12.기준)			• 계양 테크노밸리 공공주택지구 조성사업 • 방축구역 도시개발사업					

역세권 도시계획 현황



15		임학역				인천1호선	
개요	위치	인천광역시 계양구 임학동 93 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)					
	운영 기관	인천교통공사			역 구조	지하역	
입지여건	행정동	계양2동, 계산2동, 계산3동, 계산4동 일원			중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		4개소		1개소	
	버스	정류장 수	24개		노선 수	21개	
지역현황	파급여건 (24위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	
		일평균 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)					
	13,754인		77,266인		68,045인		
	11,964인						
	추진여건 (53위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,578,670원/㎡		36.02%		45.47%	
쇠퇴여건 (30위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
	-24.43%		39.81%		76.75%		

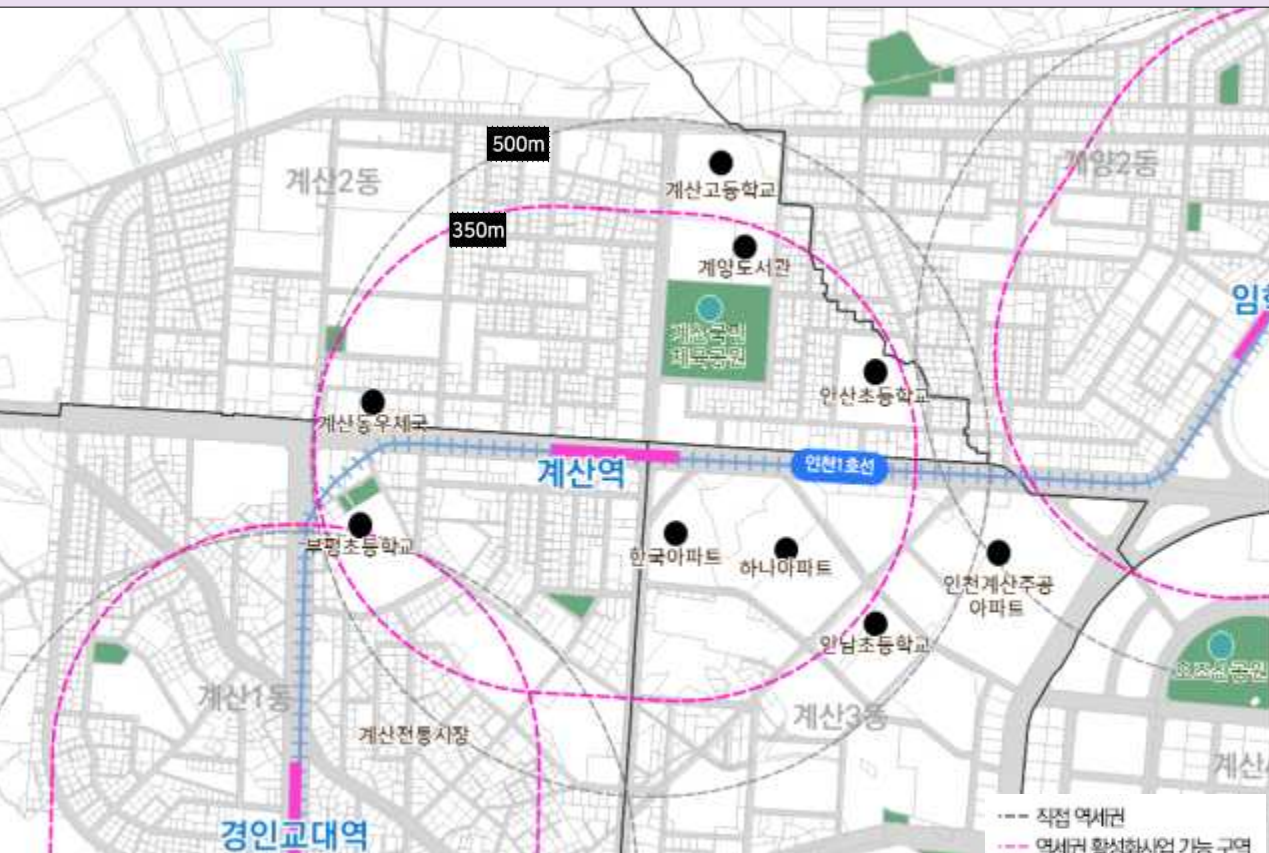
역세권 위치도



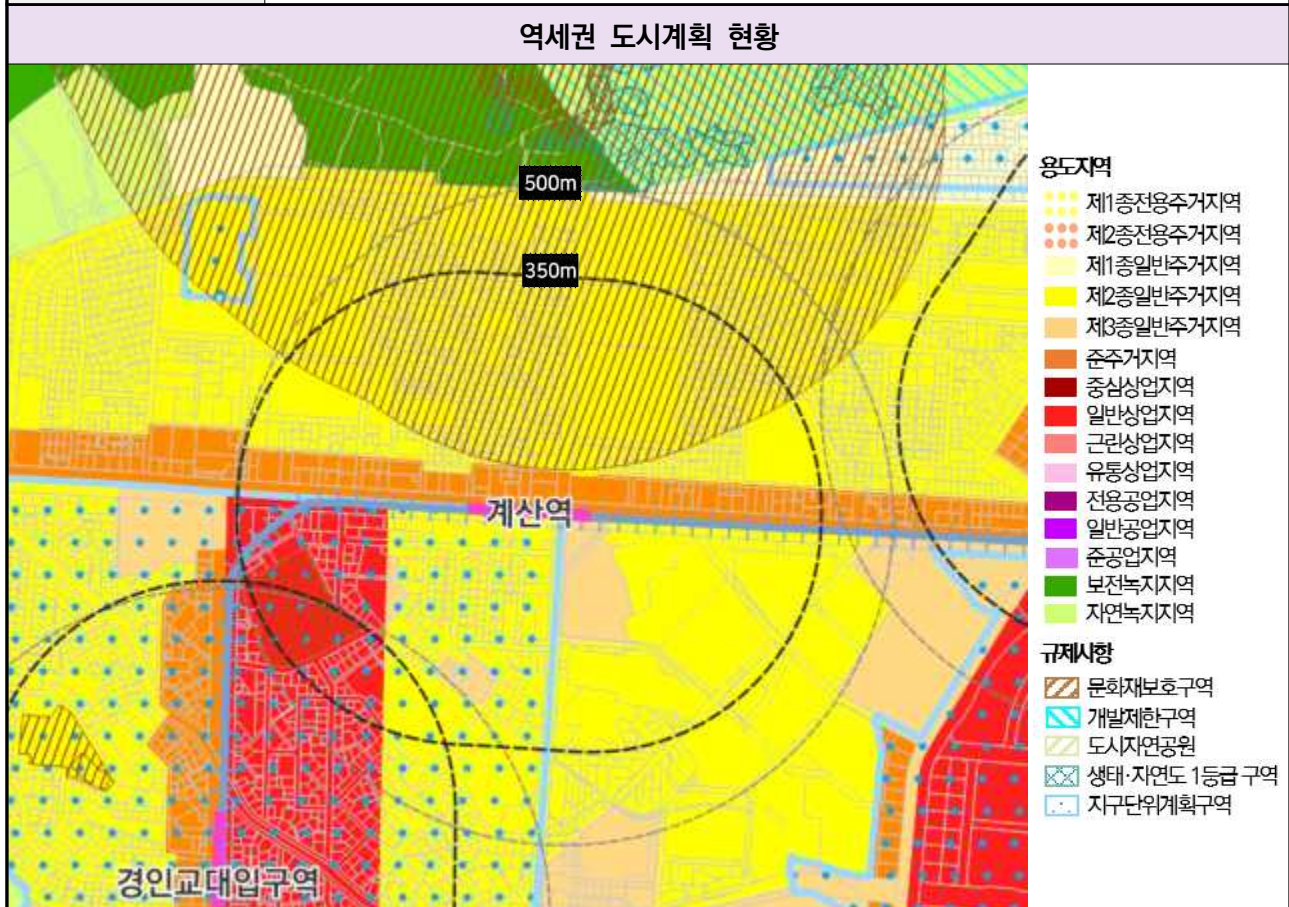
15			임학역						
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	77,552	265,090	302,647	65,269	710,558	
		비율(%)	-	9.9%	33.7%	38.5%	8.3%	90.4%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		60,974		-		60,974
		비율(%)	-		7.8%		-		7.8%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			14,200		14,200	
		비율(%)	-			1.8%		1.8%	
주요사업 (2023.12.기준)			-						

역세권 도시계획 현황



16		계산역			인천1호선	
개요	위치	인천광역시 계양구 계산동 1014 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	계양2동, 계산1동, 계산2동, 계산3동 일원		중심지 위계	지역·지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		7개소		2개소
	버스	정류장 수	19개		노선 수	16개
지역현황	파급여건 (17위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		18,540인	75,255인	72,117인	17,957인	
	추진여건 (50위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,622,382원/㎡	36.88%		43.42%	
	쇠퇴여건 (4위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-61.35%	30.64%		80.17%	
역세권 위치도						
						

16			계산역					
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	1,254	611,714	33,550	64,876	711,394
		비율(%)	-	0.2%	77.9%	4.3%	8.3%	90.5%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		73,875		-	73,875
		비율(%)	-		9.4%		-	9.4%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	461			-		461
		비율(%)	0.1%			-		0.1%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

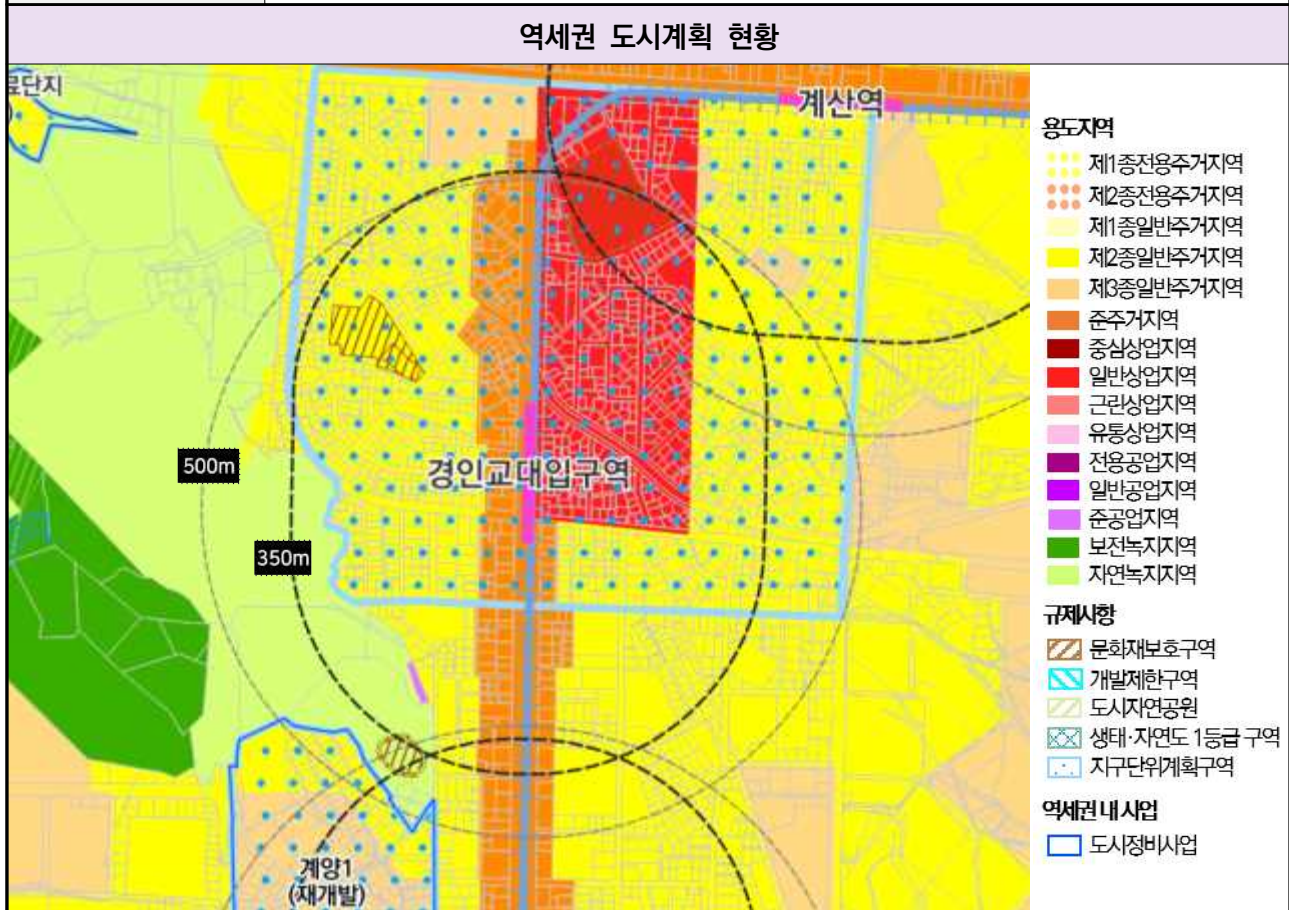


17		경인교대입구역				인천1호선			
개요	위치	인천광역시 계양구 계산동 1034 일원							
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)							
	운영 기관	인천교통공사			역 구조	지하역			
입지여건	행정동	계산1동, 계산3동, 작전1동, 작전2동 일원			중심지 위계	지역·지구중심			
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설			
		-		3개소		22개소			
		버스	정류장 수	13개		노선 수	10개		
지역현황	파급여건 (27위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		9,889인		52,775인		71,830인		15,724인	
	추진여건 (44위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)			국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,442,953원/㎡			34.13%		31.62%		
	쇠퇴여건 (3위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)			사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-63.90%			28.64%		78.56%		

역세권 위치도



17			경인교대입구역					
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	441,737	3,125	102,724	547,586
		비율(%)	-	-	56.2%	0.4%	13.1%	69.7%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		124,017		-	124,017
		비율(%)	-		15.8%		-	15.8%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		752	752
		비율(%)	-		-		0.1%	0.1%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			113,365		113,365
		비율(%)	-			14.4%		14.4%
주요사업 (2023.12.기준)			• 계양1 주택재개발사업					



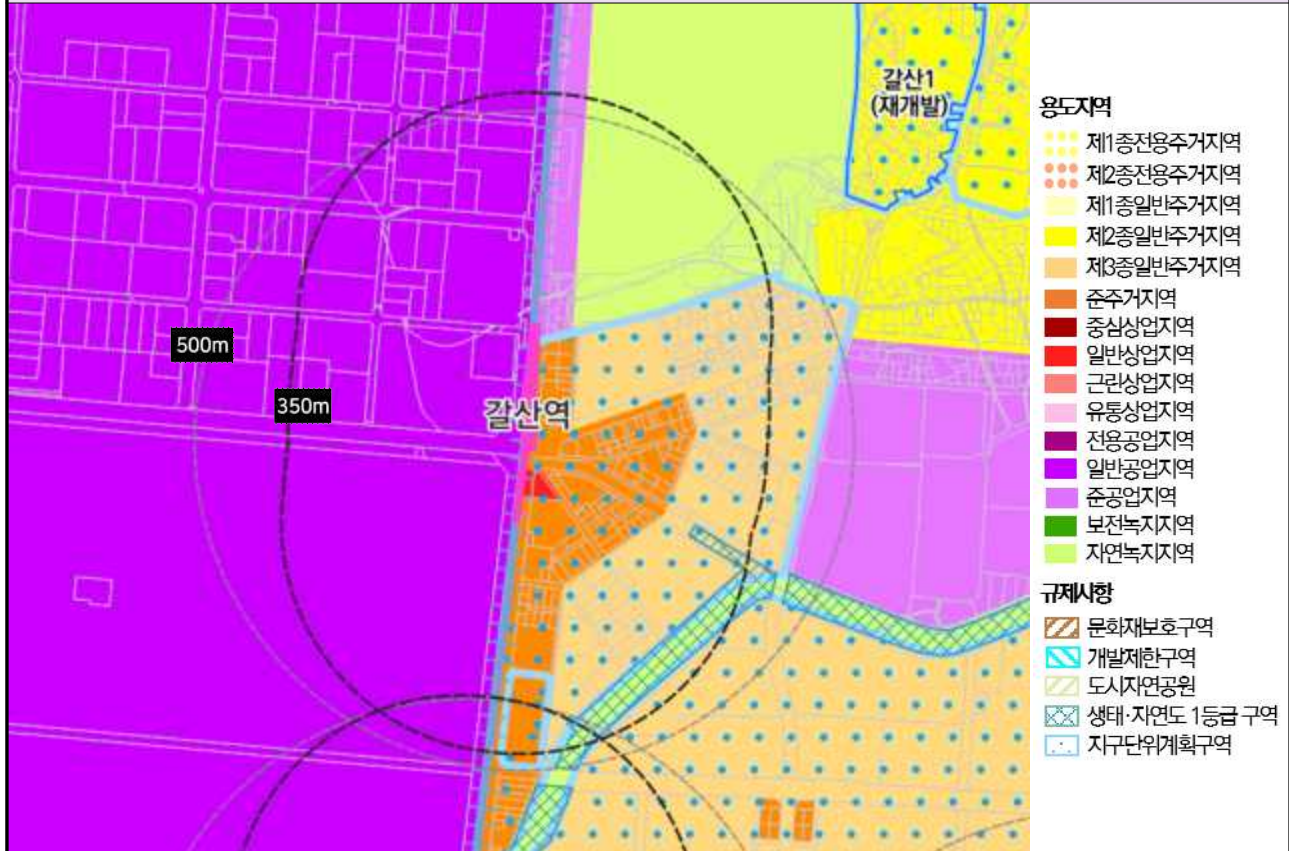
18		작전역			인천1호선		
개요	위치	인천광역시 계양구 작전동 878 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역		
입지여건	행정동	작전1동, 작전2동, 효성1동, 효성2동 일원		중심지 위계	비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		1개소		1개소		5개소	
	버스	정류장 수	23개		노선 수	17개	
지역현황	파급여건 (14위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		23,827인		89,758인		71,565인	15,394인
	추진여건 (60위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,478,303원/m ²		33.64%		65.14%	
	쇠퇴여건 (16위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-36.64%		30.14%		71.07%	
역세권 위치도							

18		작전역						
규제사항		■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	316,746	255,615	183,699	756,060
		비율(%)	-	-	40.3%	32.5%	23.4%	96.2%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		3,216		-	3,216
		비율(%)	-		0.4%		-	0.4%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		18,694	18,694
		비율(%)	-		-		2.4%	2.4%
	녹지	구분	보전녹지		자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-		7,758		7,758	
		비율(%)	-		1.0%		1.0%	
주요사업 (2023.12.기준)		• 작전역 GTX-DE 복합환승센터 건립사업(예정) • 계양1, 작전현대아파트 주택재개발사업 • 작전우영아파트 주택재건축사업						
역세권 도시계획 현황								
 용도지역 - 제1종전용주거지역 - 제2종전용주거지역 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 준주거지역 - 중심상업지역 - 일반상업지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역 - 전용공업지역 - 일반공업지역 - 준공업지역 - 보전녹지지역 - 자연녹지지역 규제사항 - 문화재보호구역 - 개발제한구역 - 도시자연공원 - 생태·자연도 1등급 구역 - 지구단위계획구역 역세권 내 사업 - 도시정비사업								

19		갈산역			인천1호선	
개요	위치	인천광역시 부평구 갈산동 187 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	갈산1동, 갈산2동, 청천2동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설	숙박시설	
		-		-	6개소	
	버스	정류장 수	15개		노선 수	13개
지역현황	파급여건 (25위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		14,709인	75,212인	33,982인	23,504인	
	추진여건 (52위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,535,177원/m ²	31.93%	39.22%		
	쇠퇴여건 (27위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-25.82%	35.00%	71.02%		
	역세권 위치도					

19			갈산역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	49	182,968	84,608	267,625
		비율(%)	-	-	0.0%	23.3%	10.8%	34.1%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		2,078		-	2,078
		비율(%)	-		0.3%		-	0.3%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		388,035		38,271	426,306
		비율(%)	-		49.4%		4.9%	54.3%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			89,711		89,711
		비율(%)	-			11.4%		11.4%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황

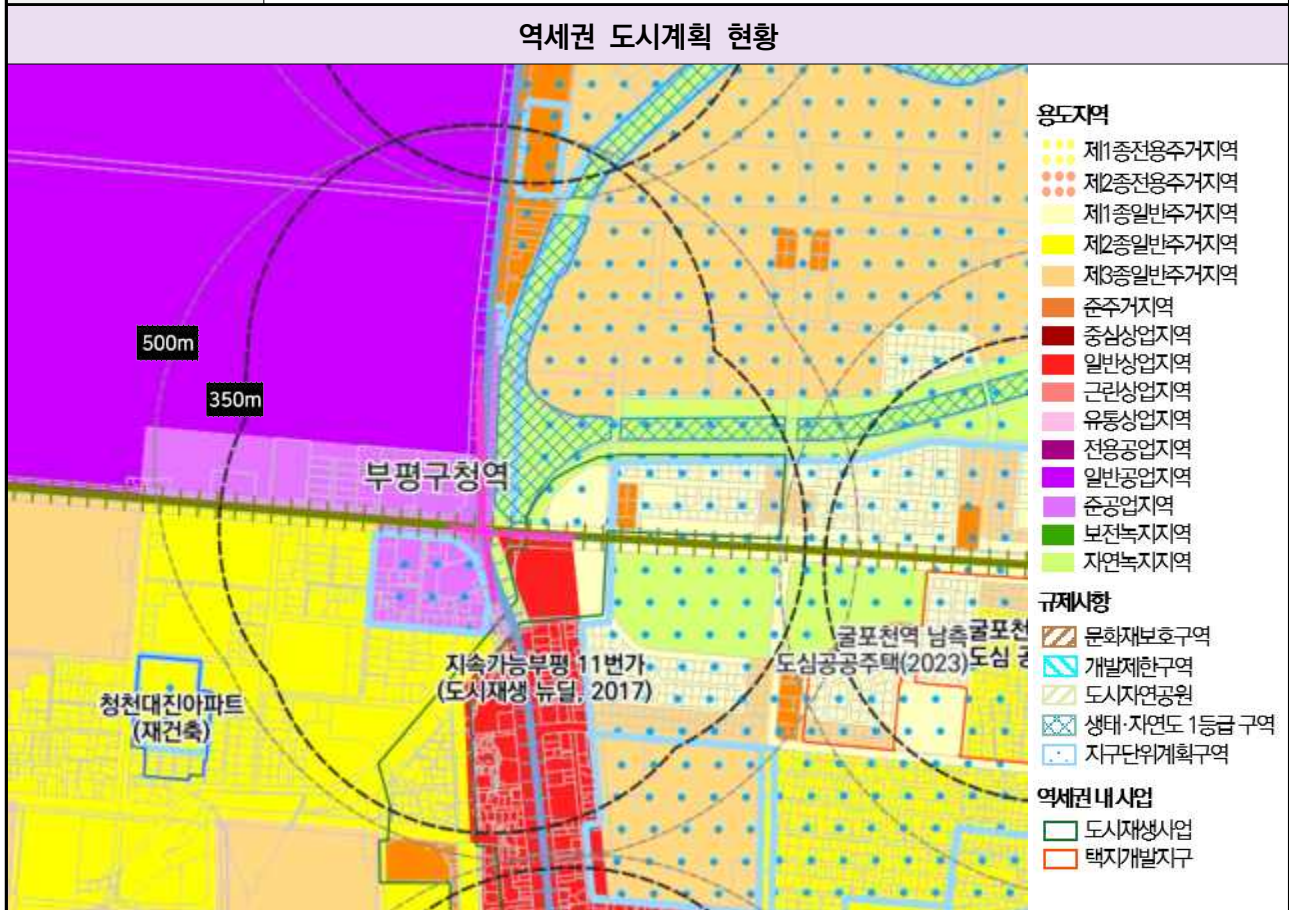


20		부평구청역		인천1호선	서울7호선
개요	위치	인천 부평구 부평대로 189 일원			
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년), 서울7호선(2012년)			
	운영 기관	인천교통공사	역 구조	지하역	
입지여건	행정동	갈산1동, 갈산2동, 청천2동, 부평1동, 부평4동 일원	중심지 위계	도심	
	집객시설	유통시설	문화시설	숙박시설	
		-	3개소	3개소	
	버스	정류장 수	20개	노선 수	34개
지역현황	파급여건 (5위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		24,274인	99,536인	79,002인	23,005인
	추진여건 (43위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,685,367원/m ²	42.00%	38.15%	
	쇠퇴여건 (34위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-1.61%	32.75%	68.57%	

역세권 위치도



20		부평구청역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	96,204	147,604	164,382	26,119	434,309
		비율(%)	-	10.5%	16.1%	17.9%	2.8%	47.3%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		77,253		-	77,253
		비율(%)	-		8.4%		-	8.4%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		192,061		93,034	285,095
		비율(%)	-		20.9%		10.1%	31.0%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			122,291		122,291
		비율(%)	-			13.3%		13.3%
주요사업 (2023.12.기준)		- 지속가능부평 11번가 도시재생 뉴딜사업(2017년 선정) - 굴포천역세권 도심 공공주택복합사업						

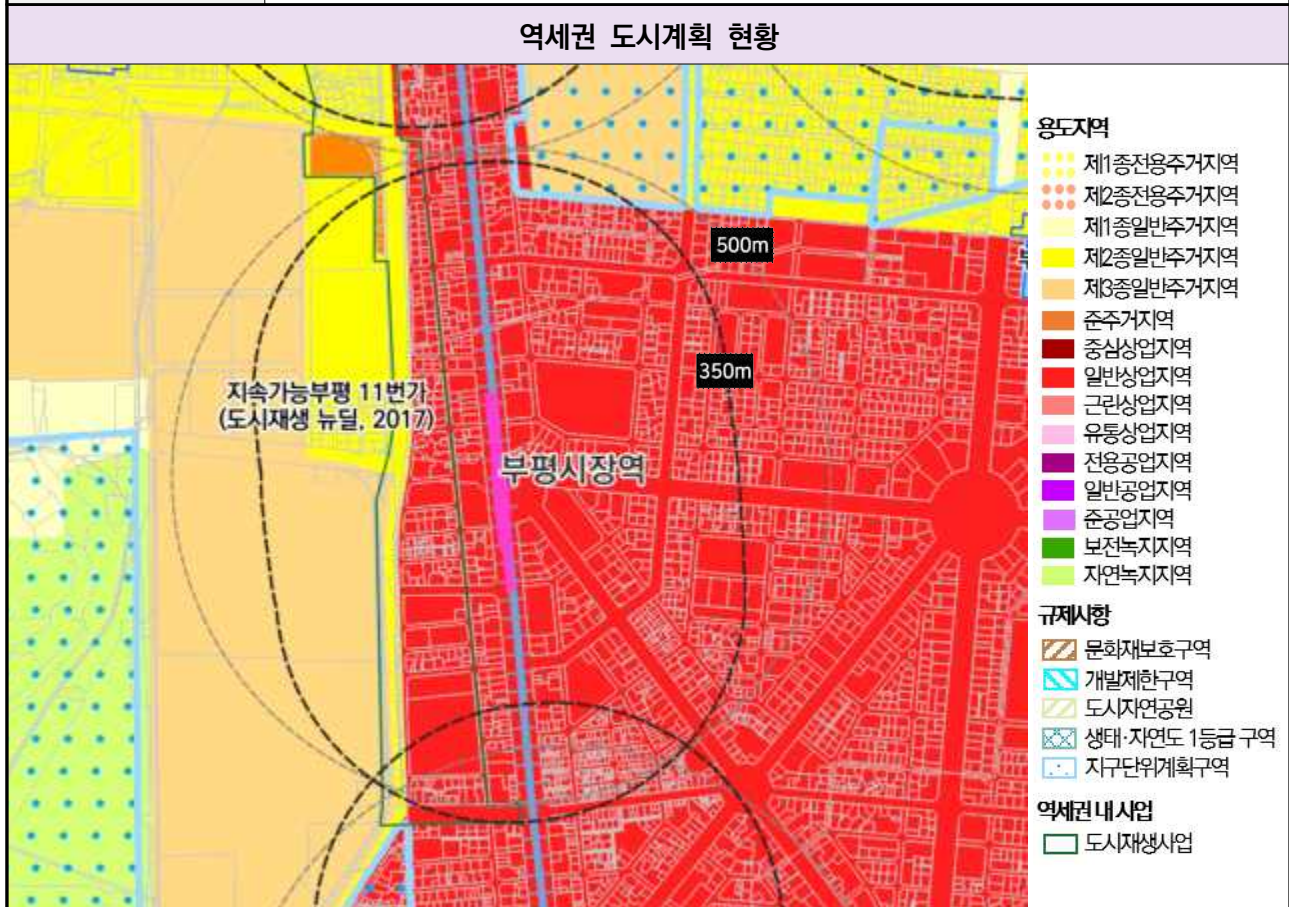


21		부평시장역			인천1호선
개요	위치	인천광역시 부평구 부평동 126-10 일원			
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)			
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역
입지여건	행정동	부평1동, 부평4동, 부평5동 일원		중심지 위계	도심
	집객시설	유통시설		문화시설	숙박시설
		-		5개소	12개소
	버스	정류장 수	30개		노선 수
지역현황	파급여건 (3위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		22,084인	114,507인	96,599인	28,731인
	추진여건 (61위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		2,722,955원/㎡	38.32%	37.60%	
	쇠퇴여건 (48위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		7.21%	32.36%	65.93%	

역세권 위치도



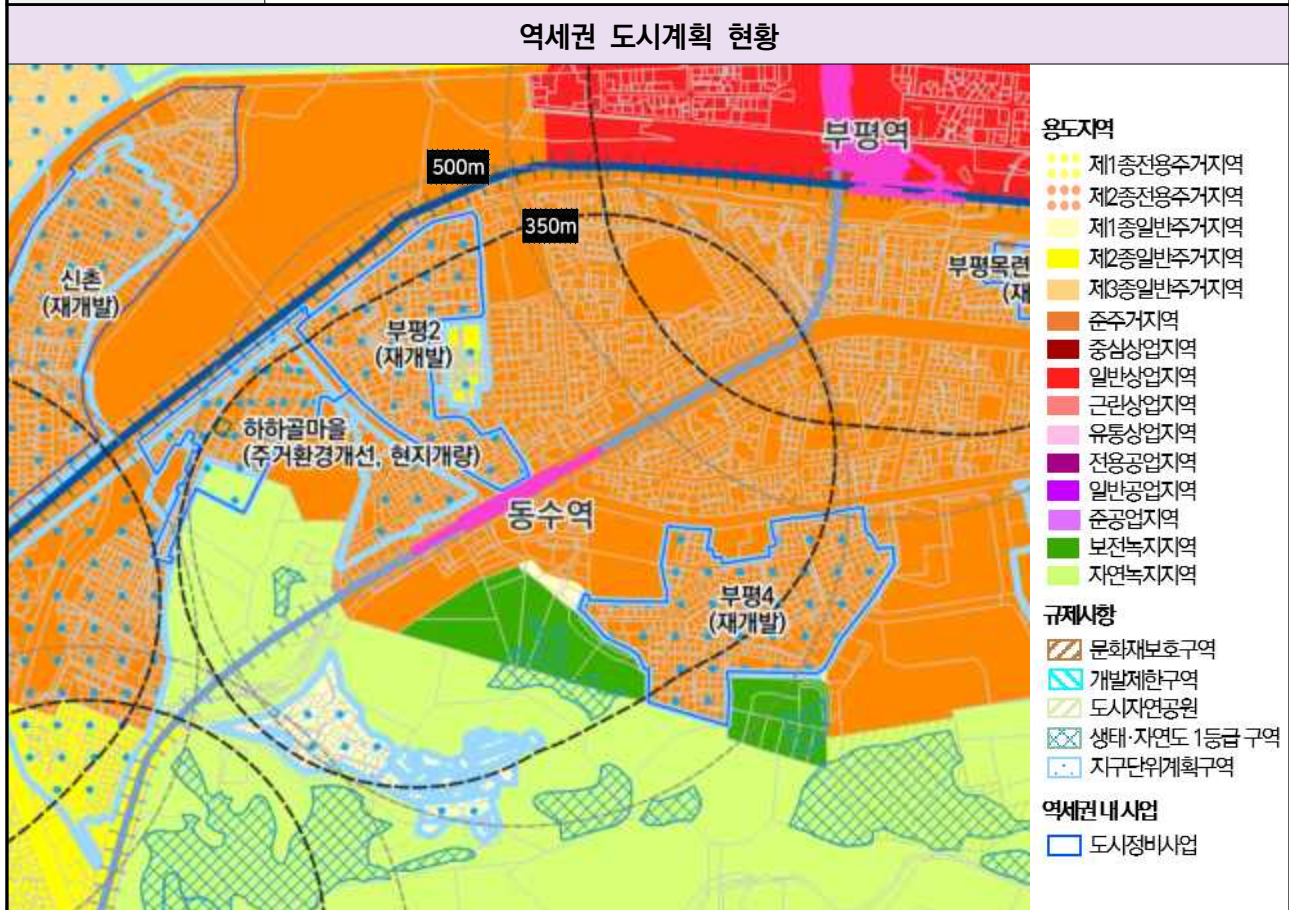
21		부평시장역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	74,323	185,165	1,627	261,115
		비율(%)	-	-	9.5%	23.6%	0.2%	33.2%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		524,613		-	524,613
		비율(%)	-		66.8%		-	66.8%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			-		-
		비율(%)	-			-		-
주요사업 (2023.12.기준)		• 지속가능부평 11번가 도시재생 뉴딜사업(2017년 선정)						



22		동수역			인천1호선	
개요	위치	인천광역시 부평구 부평동 686 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	부평2동, 부평3동, 부평6동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		
		-		3개소		
	버스	정류장 수		25개	노선 수	
			8개			
지역현황	파급여건 (46위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		
		6,581인		30,629인		
			배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)			
			배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)			
			44,944인			
			17,030인			
	추진여건 (48위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		
1,176,274원/㎡		21.27%				
쇠퇴여건 (15위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)			
	-41.47%		30.99%			
			70.17%			

역세권 위치도

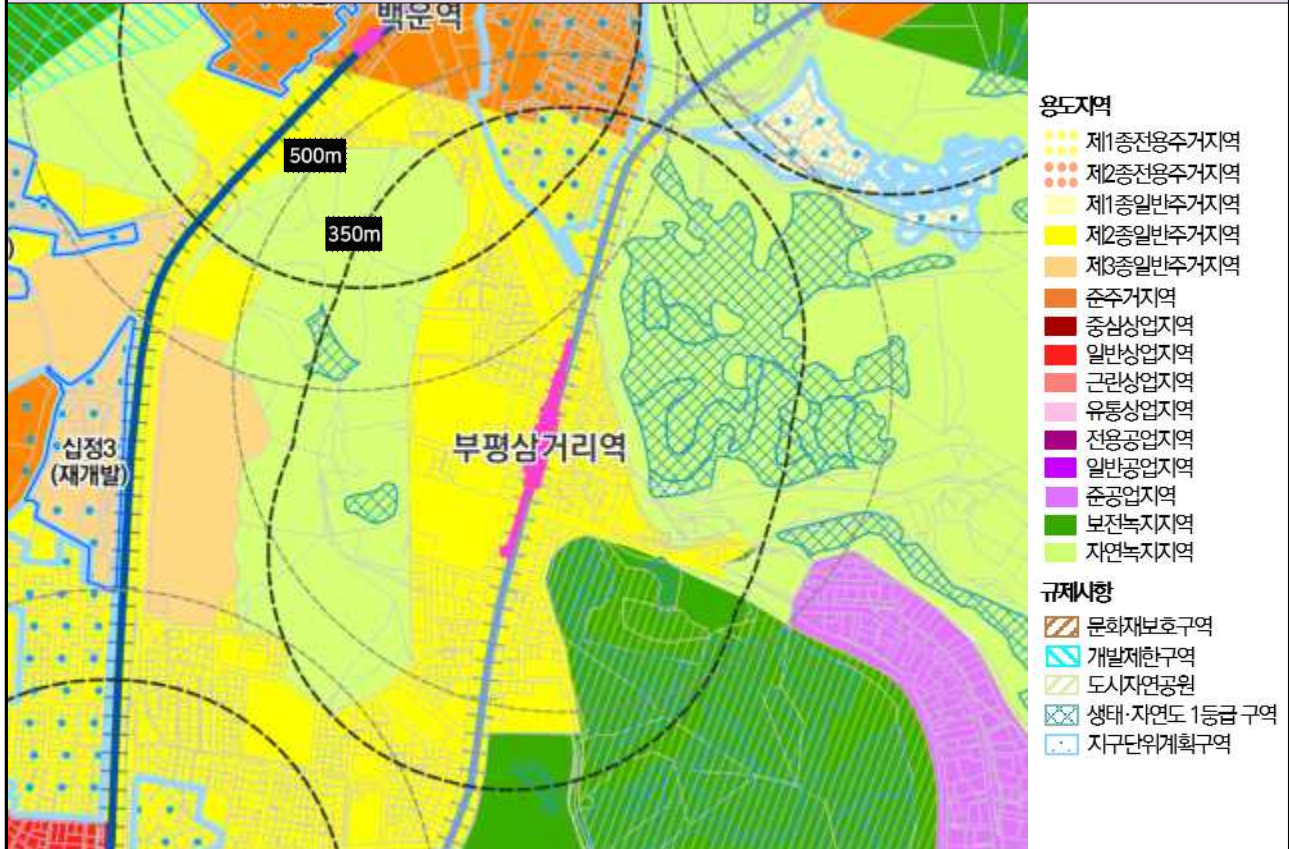
22			동수역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	39,326	7,571	-	542,210	589,107
		비율(%)	-	5.0%	1.0%	-	69.0%	75.0%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	41,600			155,019		196,619
		비율(%)	5.3%			19.7%		25.0%
주요사업 (2023.12.기준)			• 부평2, 부평4 재개발사업 • 하하골마을 주거환경개선사업(현지개량)					



23		부평삼거리역			인천1호선	
개요	위치	인천광역시 남동구 간석동 592 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	부평2동, 부평3동, 십정2동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		4개소		-
	버스	정류장 수	11개		노선 수	10개
지역현황	파급여건 (52위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		4,621인	30,731인	43,249인	8,187인	
	추진여건 (12위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		467,623원/m ²	42.38%	28.03%		
	쇠퇴여건 (8위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-39.48%	28.46%	77.22%		
역세권 위치도						
						

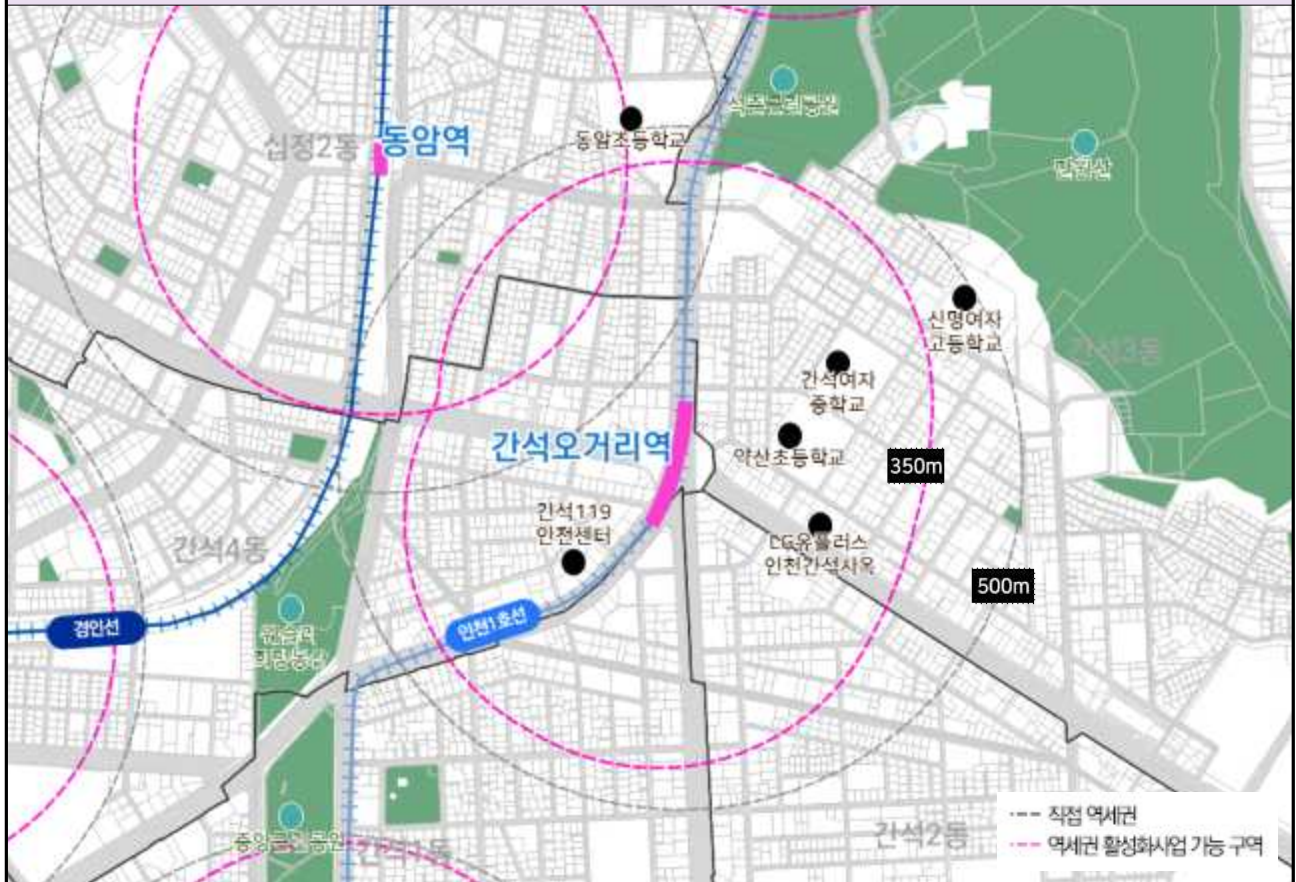
23		부평삼거리역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 ■ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	6,367	261,841	4,843	27,786	300,837
		비율(%)	-	0.8%	33.3%	0.6%	3.5%	38.3%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		2,596	2,596
		비율(%)	-		-		0.3%	0.3%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	60,067			422,202		482,269
		비율(%)	7.6%			53.7%		61.4%
주요사업 (2023.12.기준)		-						

역세권 도시계획 현황



24		간석오거리역			인천1호선		
개요	위치	인천광역시 남동구 간석동 215-1 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역		
입지여건	행정동	간석1동, 간석2동, 간석3동, 간석4동, 십정2동 일원		중심지 위계	지역·지구중심		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		3개소		37개소	
	버스	정류장 수	13개		노선 수	25개	
지역현황	파급여건 (15위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)		
		18,889인	84,539인	68,599인	18,520인		
	추진여건 (37위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,472,349원/㎡		36.23%		27.30%	
	쇠퇴여건 (25위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-10.67%		31.66%		76.47%	

역세권 위치도



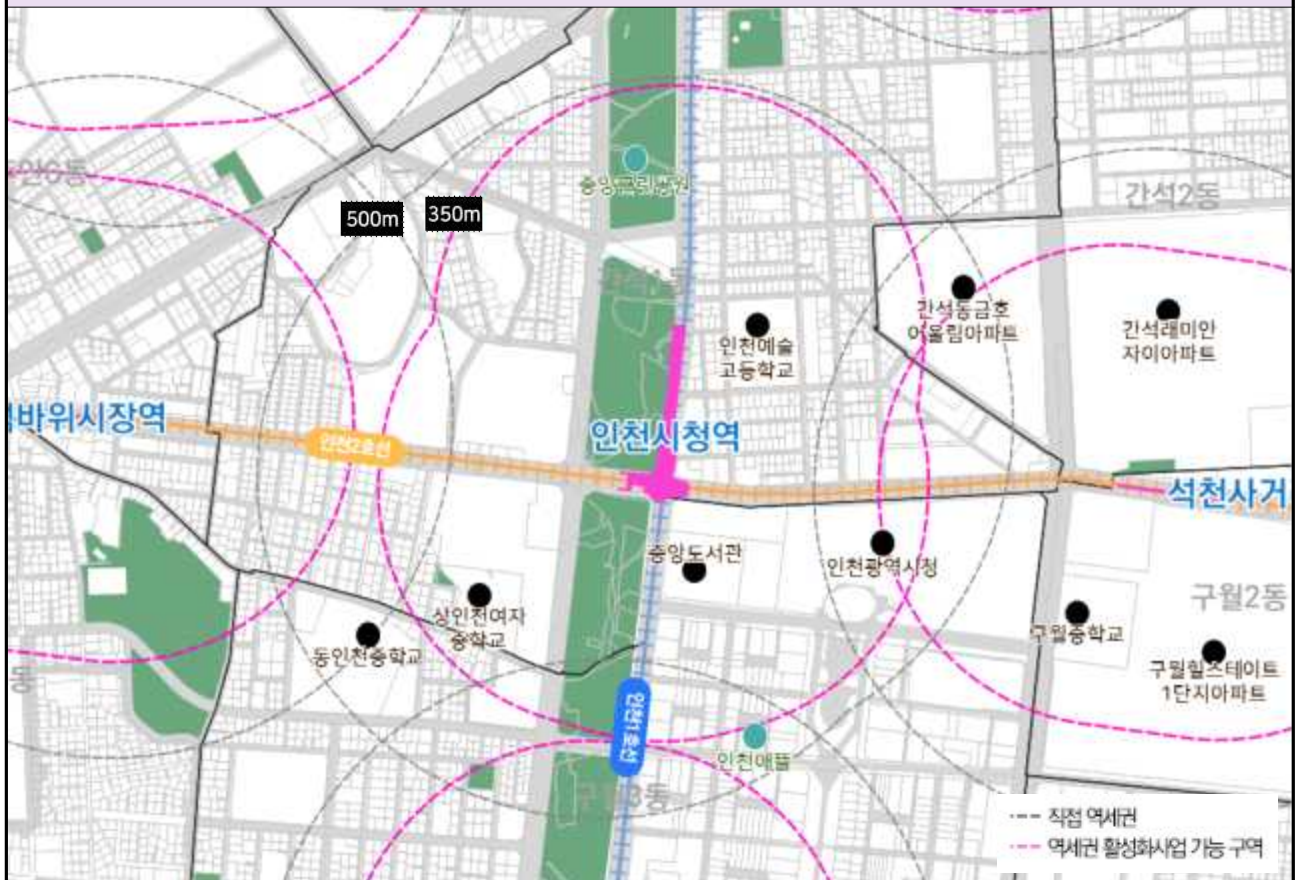
24			간석오거리역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 ■ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	105,803	210,751	42,664	140,335	499,553
		비율(%)	-	13.5%	26.8%	5.4%	17.9%	63.6%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		265,904		-	265,904
		비율(%)	-		33.8%		-	33.8%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	8,290			12,121		20,411
		비율(%)	1.1%			1.5%		2.6%
주요사업 (2023.12.기준)			• 동암역 남측 도심 공공주택 복합사업 • 상인천초교 주변 재개발사업					

역세권 도시계획 현황



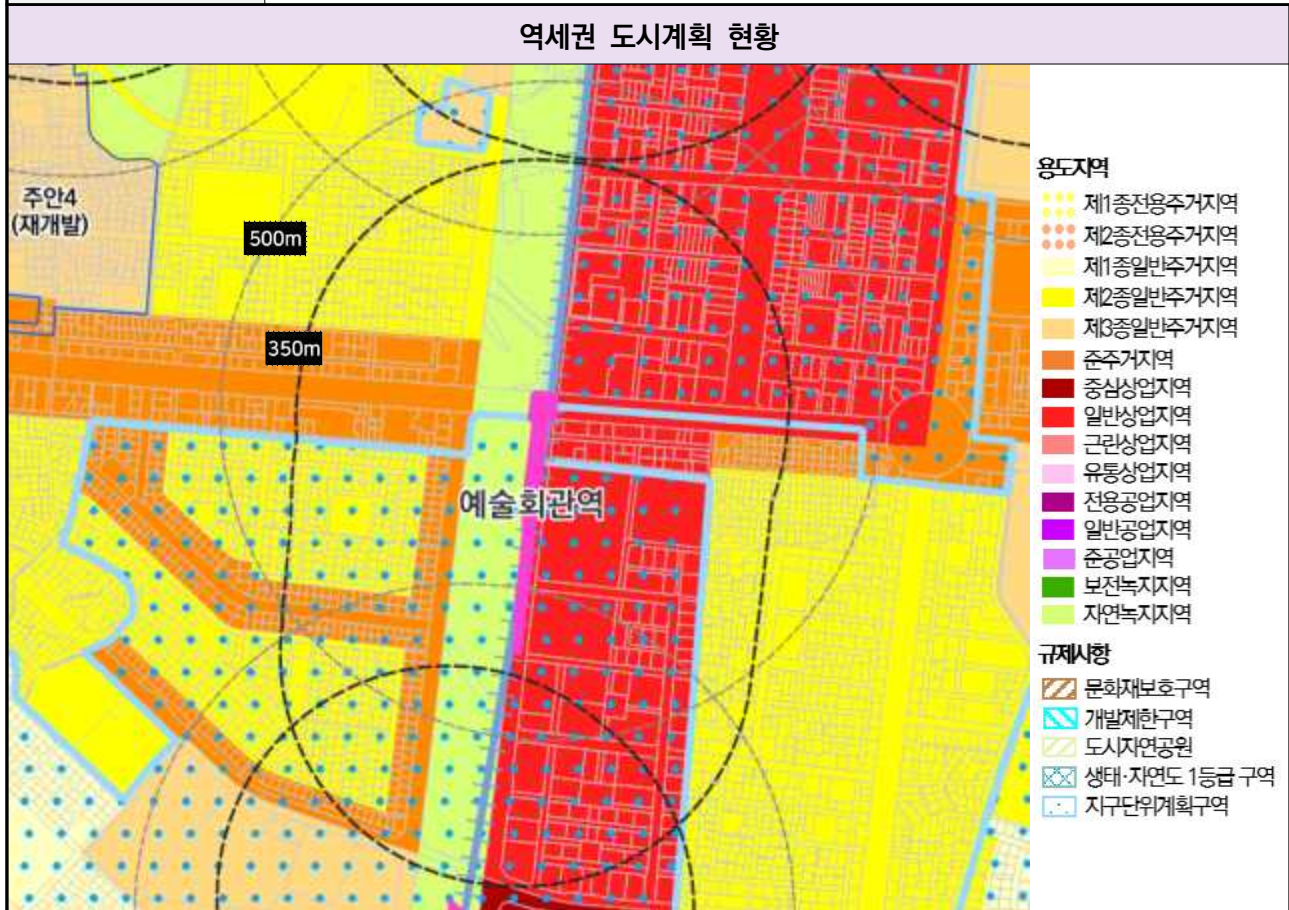
25		인천시청역		인천1호선	인천2호선
개요	위치	인천광역시 남동구 간석동 927 일원			
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년), 인천2호선(2016년)			
	운영 기관	인천교통공사	역 구조	지하역	
입지여건	행정동	간석1동, 간석2동, 구월3동 일원	중심지 위계	도심	
	집객시설	유통시설	문화시설	숙박시설	
		-	7개소	2개소	
지역현황	버스	정류장 수	14개	노선 수	13개
	파급여건 (16위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		14,767인	53,197인	82,682인	25,639인
지역현황	추진여건 (23위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,677,463원/㎡	49.82%	32.89%	
	쇠퇴여건 (33위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		12.42%	27.49%	70.91%	

역세권 위치도



26		예술회관역			인천1호선	
개요	위치	인천광역시 남동구 구월동 1408 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	구월3동 일원		중심지 위계	도심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		9개소		10개소
	버스	정류장 수	15개		노선 수	10개
지역현황	파급여건 (4위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		20,270인	97,806인	63,962인	34,065인	
	추진여건 (38위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		2,187,632원/㎡	50.11%	33.28%		
	쇠퇴여건 (42위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		38.56%	22.20%	69.91%		
역세권 위치도						

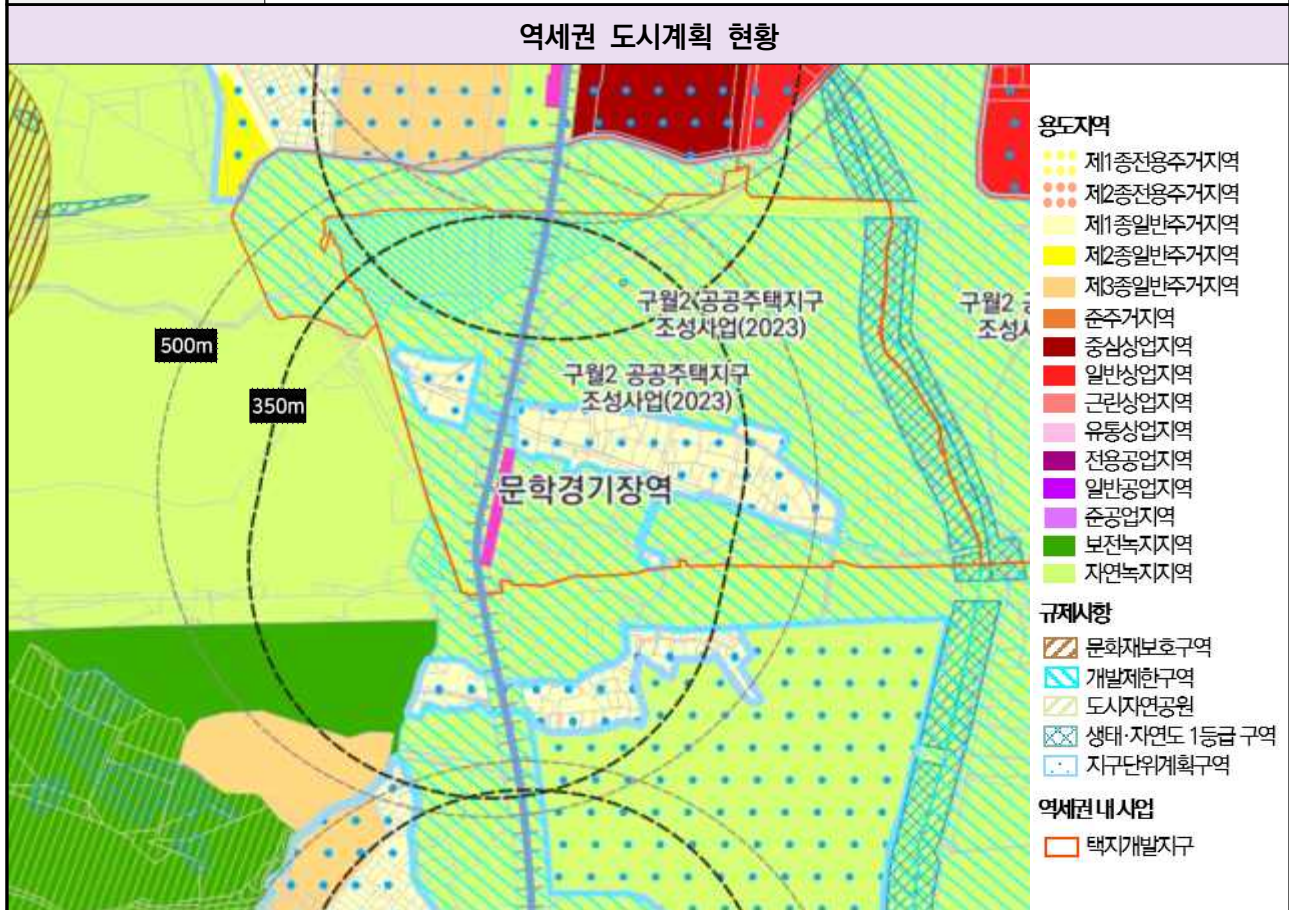
26			예술회관역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	225,942	7,810	116,835	350,587
		비율(%)	-	-	28.8%	1.0%	14.9%	44.6%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		329,727		-	329,727
		비율(%)	-		42.0%		-	42.0%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			105,408		105,408
		비율(%)	-			13.4%		13.4%
주요사업 (2023.12.기준)			-					



27		인천터미널역			인천1호선	
개요	위치	인천광역시 미추홀구 관교동 14 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	구월3동, 관교동, 선학동 일원		중심지 위계	도심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		4개소		6개소
	버스	정류장 수	24개		노선 수	37개
지역현황	파급여건 (6위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		25,954인	145,557인	29,062인	21,612인	
	추진여건 (40위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		2,155,573원/m ²	40.16%	18.52%		
	쇠퇴여건 (19위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-1.18%	23.20%	74.58%		
역세권 위치도						

28		문학경기장역			인천1호선				
개요	위치	인천광역시 연수구 선학동 110 일원							
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)							
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역				
입지여건	행정동	문학동, 관교동, 선학동 일원		중심지 위계	비중심지				
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설			
		-		-		-			
	버스	정류장 수	7개		노선 수	10개			
	지역현황	파급여건 (61위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
4,100인			28,826인		13,917인		5,659인		
추진여건 (1위)		평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)			
		423,058원/m ²		60.72%		9.43%			
쇠퇴여건 (17위)		인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)			
		-29.40%		25.49%		62.81%			
역세권 위치도									

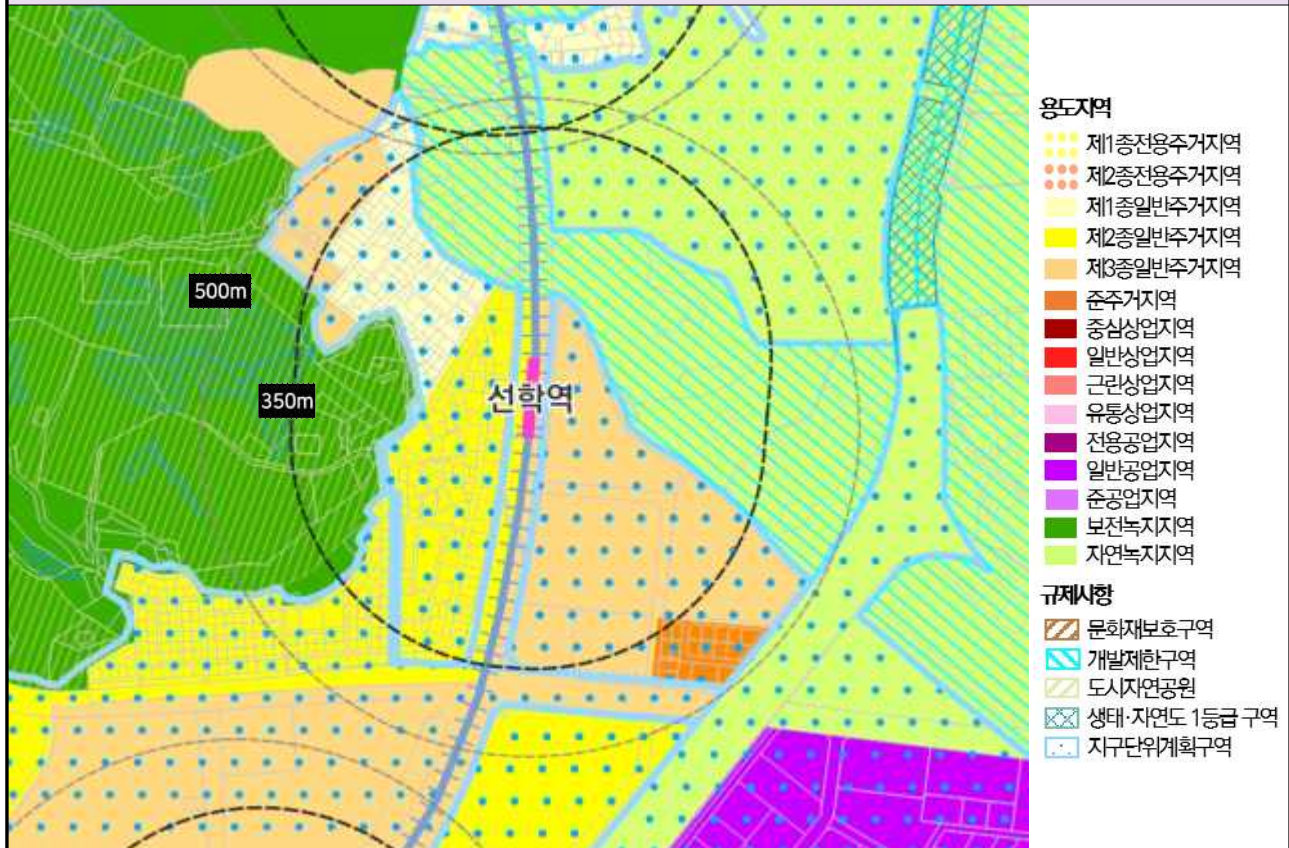
28			문학경기장역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	93,417	-	13,703	-	107,120
		비율(%)	-	11.9%	-	1.7%	-	13.6%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	50,169			627,808		677,977
		비율(%)	6.4%			80.0%		86.4%
주요사업 (2023.12.기준)			• 구월2 공공주택지구 조성사업					



29		선학역			인천1호선				
개요	위치	인천광역시 연수구 선학동 241-2 일원							
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)							
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역				
입지여건	행정동	연수3동, 선학동 일원		중심지 위계	비중심지				
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설			
		-		2개소		-			
	버스	정류장 수	10개		노선 수	9개			
지역현황	파급여건 (51위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		10,834인		58,848인		22,325인		5,132인	
	추진여건 (22위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)			
		971,938원/㎡		49.68%		51.59%			
	쇠퇴여건 (5위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)			
		-49.49%		28.51%		76.75%			
	역세권 위치도								

29			선학역						
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 ■ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	44,316	140,994	203,116	13,683	402,109	
		비율(%)	-	5.6%	17.9%	25.9%	1.7%	51.2%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	121,710			261,895		383,605	
		비율(%)	15.5%			33.3%		48.8%	
주요사업 (2023.12.기준)			-						

역세권 도시계획 현황



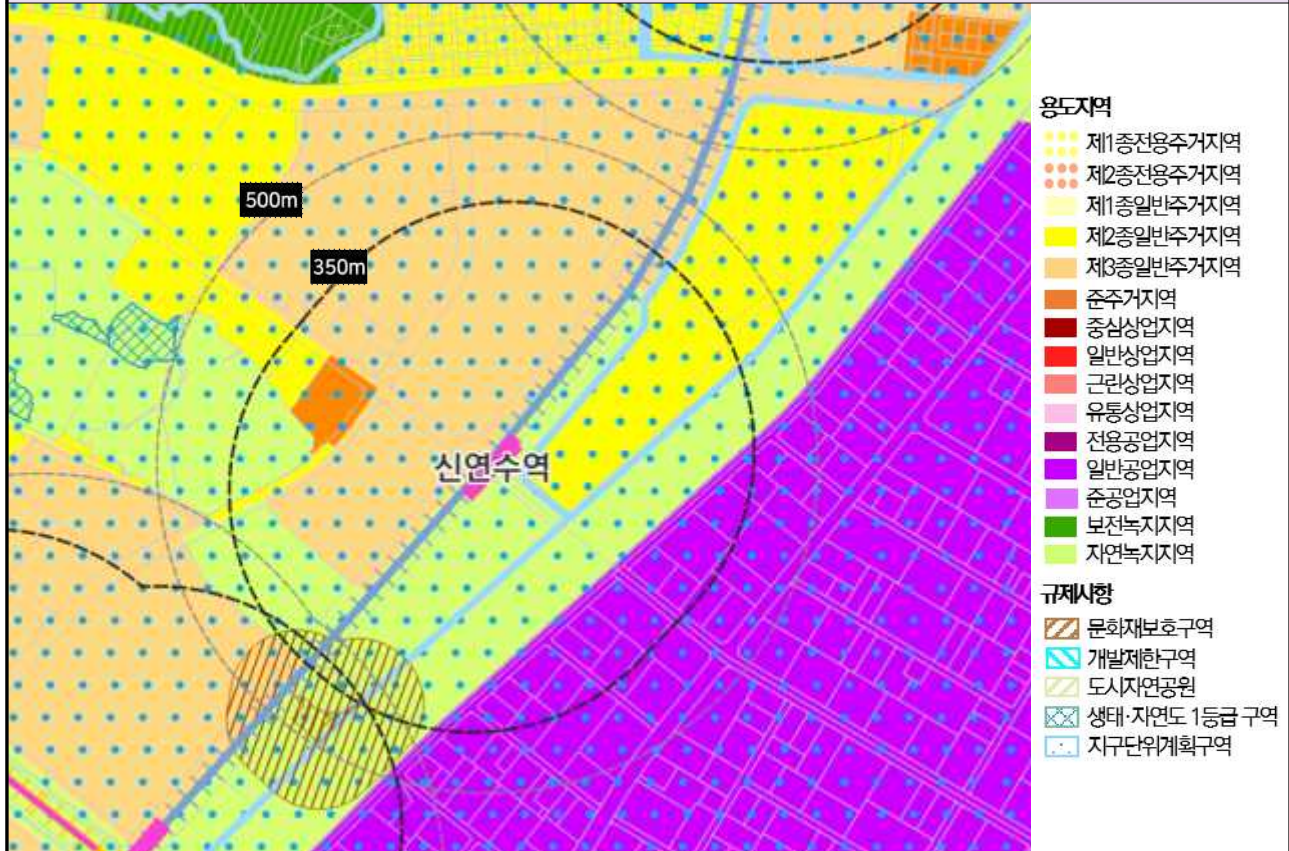
30		신연수역			인천1호선
개요	위치	인천광역시 연수구 선학동 384 일원			
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)			
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역
입지여건	행정동	선학동, 남촌도림동, 논현2동, 연수2동, 연수3동 일원		중심지 위계	비중심지
	집객시설	유통시설	문화시설		숙박시설
		-	4개소		-
	버스	정류장 수	18개	노선 수	13개
지역현황	파급여건 (49위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		8,692인	38,735인	36,341인	14,631인
	추진여건 (25위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,209,511원/㎡	44.10%	38.64%	
	쇠퇴여건 (44위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-10.22%	30.56%	54.25%	

역세권 위치도



30			신연수역						
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	-	87,350	275,400	10,219	372,969	
		비율(%)	-	-	11.1%	34.9%	1.3%	47.3%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		160,385		-		160,385
		비율(%)	-		20.3%		-		20.3%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			254,995		254,995	
		비율(%)	-			32.3%		32.3%	
주요사업 (2023.12.기준)			-						

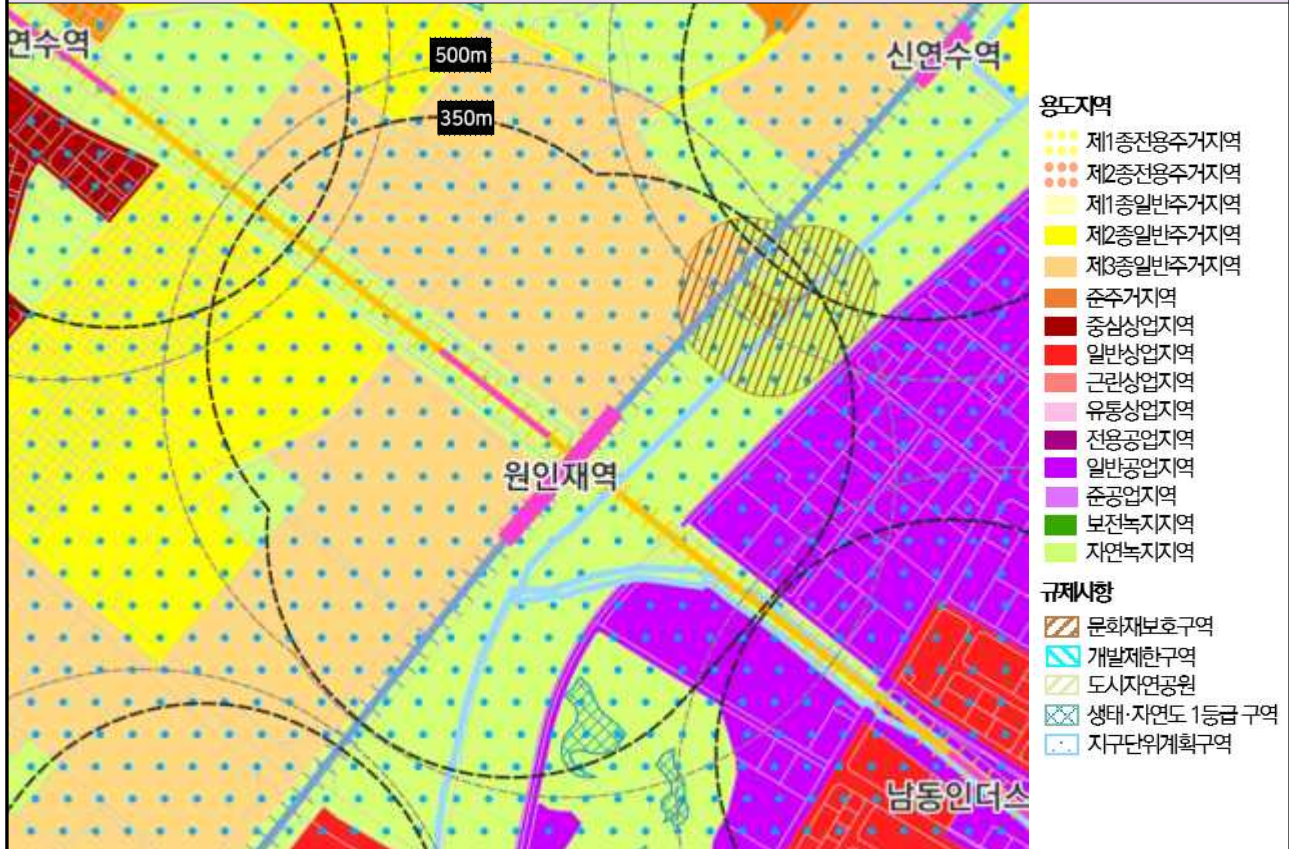
역세권 도시계획 현황



31		원인재역			인천1호선		수인분당선		
개요	위치	인천광역시 연수구 연수동 647 일원							
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년), 수인·분당선(2012년)							
	운영 기관	인천교통공사(인천1호선), 한국철도공사(수인·분당선)			역 구조		지하역		
입지여건	행정동	논현교잔동, 논현2동, 연수2동, 연수3동 일원			중심지 위계		지역·지구중심		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설			
		-		2개소		-			
	버스	정류장 수	15개		노선 수		13개		
지역현황	파급여건 (44위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		9,230인		43,618인		37,446인		16,300인	
	추진여건 (33위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)			
		1,220,106원/㎡		48.63%		51.46%			
	쇠퇴여건 (49위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)			
		-2.85%		28.42%		49.47%			
역세권 위치도									

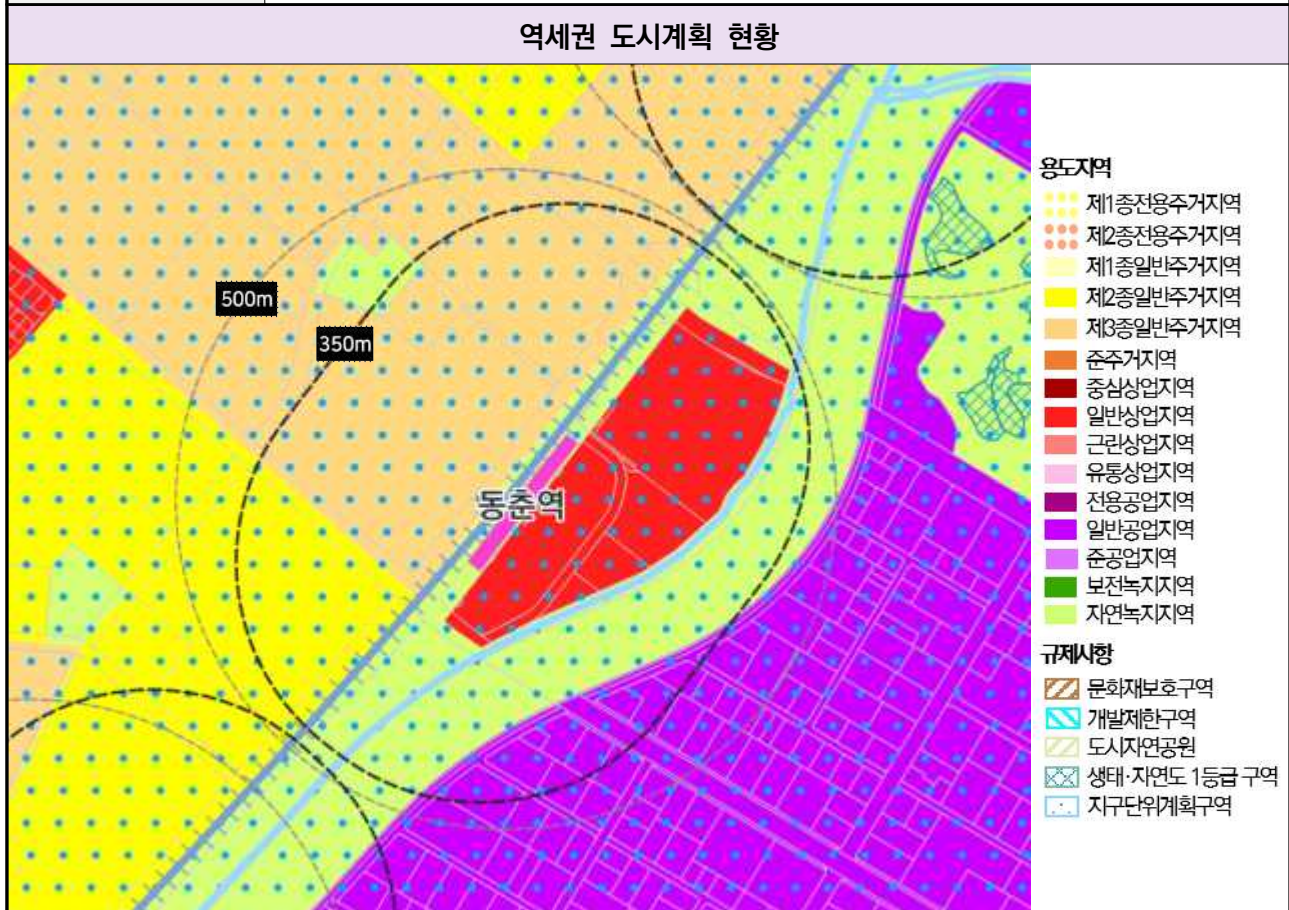
31			원인재역					
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	100,317	376,395	-	476,712
		비율(%)	-	-	10.5%	39.5%	-	50.0%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		131,703		-	131,703
		비율(%)	-		13.8%		-	13.8%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			344,309		344,309
		비율(%)	-			36.1%		36.1%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황



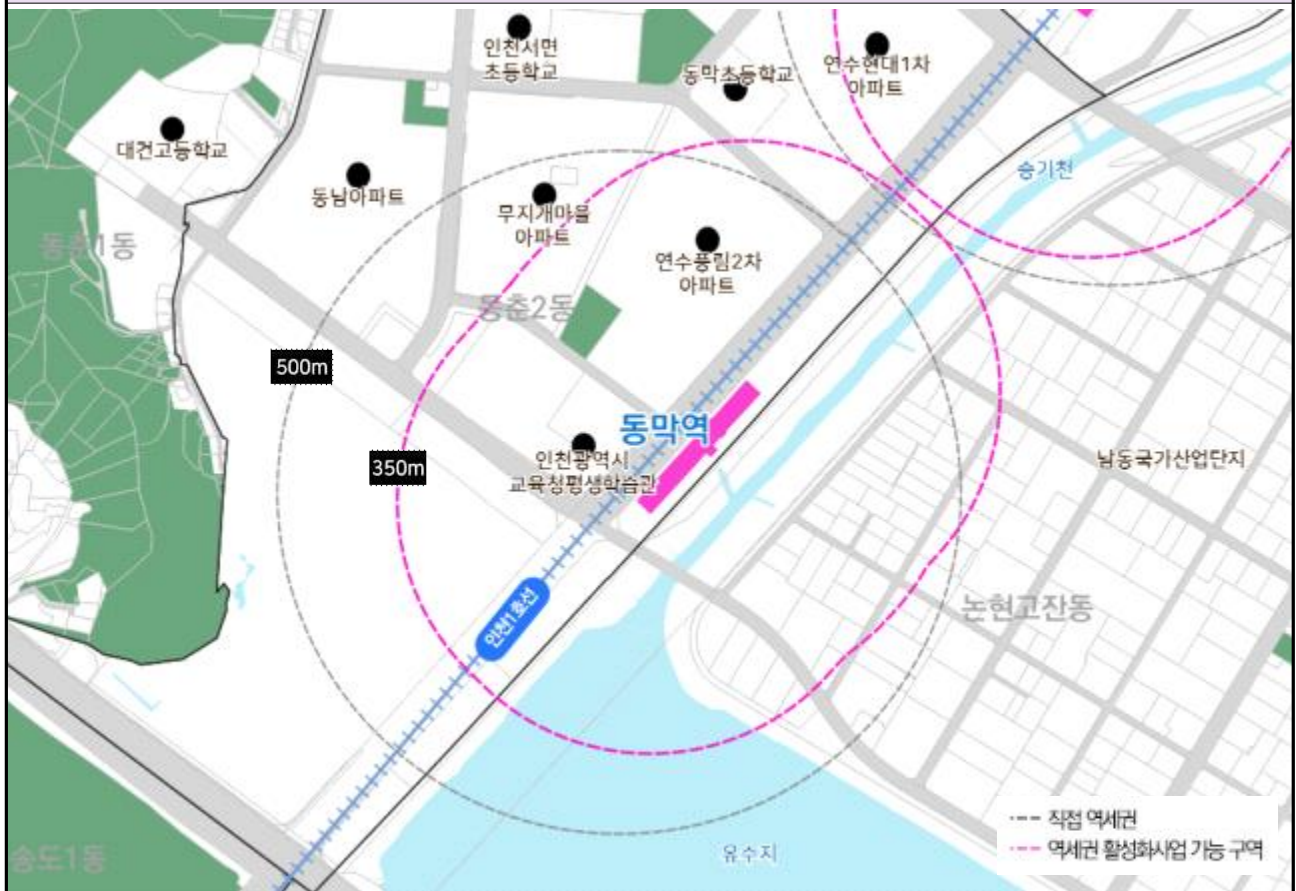
32		동춘역			인천1호선	
개요	위치	인천광역시 연수구 동춘동 926-11 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	논현고잔동, 연수2동, 동춘2동, 동춘3동 일원		중심지 위계	지역.지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		2개소		4개소		-
	버스	정류장 수	14개		노선 수	22개
지역현황	파급여건 (31위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)
		17,446인		60,064인		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
	추진여건 (47위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)
		1,229,696원/㎡		42.83%		59.39%
	쇠퇴여건 (35위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)
		-3.44%		26.95%		55.19%
역세권 위치도						

32			동춘역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	96,444	265,606	-	362,050
		비율(%)	-	-	12.3%	33.8%	-	46.1%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		109,767		-	109,767
		비율(%)	-		14.0%		-	14.0%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		102,163		-	102,163
		비율(%)	-		13.0%		-	13.0%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			211,737		211,737
		비율(%)	-			26.9%		26.9%
주요사업 (2023.12.기준)			-					



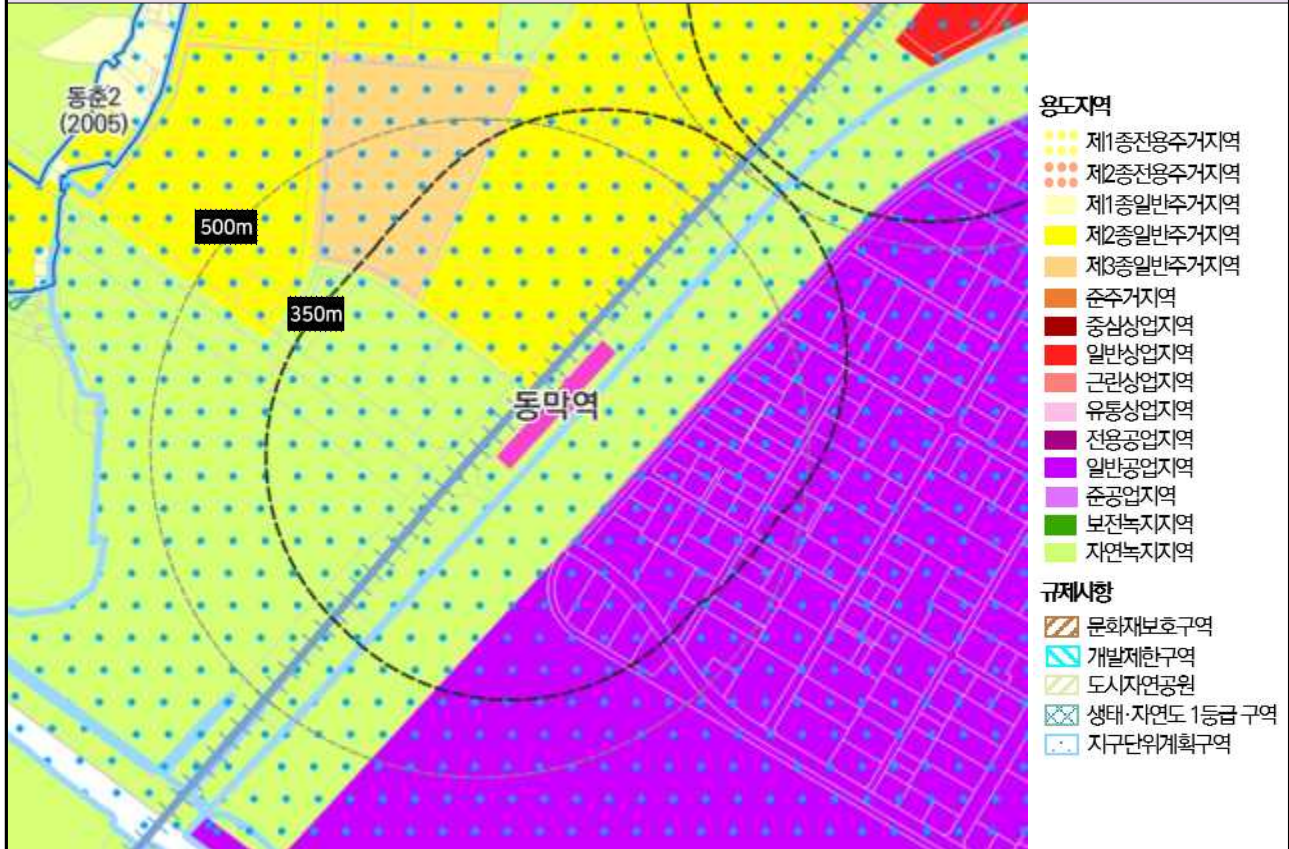
33		동막역			인천1호선
개요	위치	인천광역시 연수구 동춘동 927-1 일원			
	철도 노선 (개통연도)	인천1호선(1999년)			
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역
입지여건	행정동	논현고잔동, 동춘2동 일원		중심지 위계	비중심지
	집객시설	유통시설		문화시설	숙박시설
		-		4개소	-
	버스	정류장 수	8개		노선 수
지역현황	파급여건 (57위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		8,982인	28,167인	22,909인	6,892인
	추진여건 (7위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)
		964,973원/㎡		62.29%	34.25%
	쇠퇴여건 (47위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)
		0.51%		26.75%	50.54%

역세권 위치도



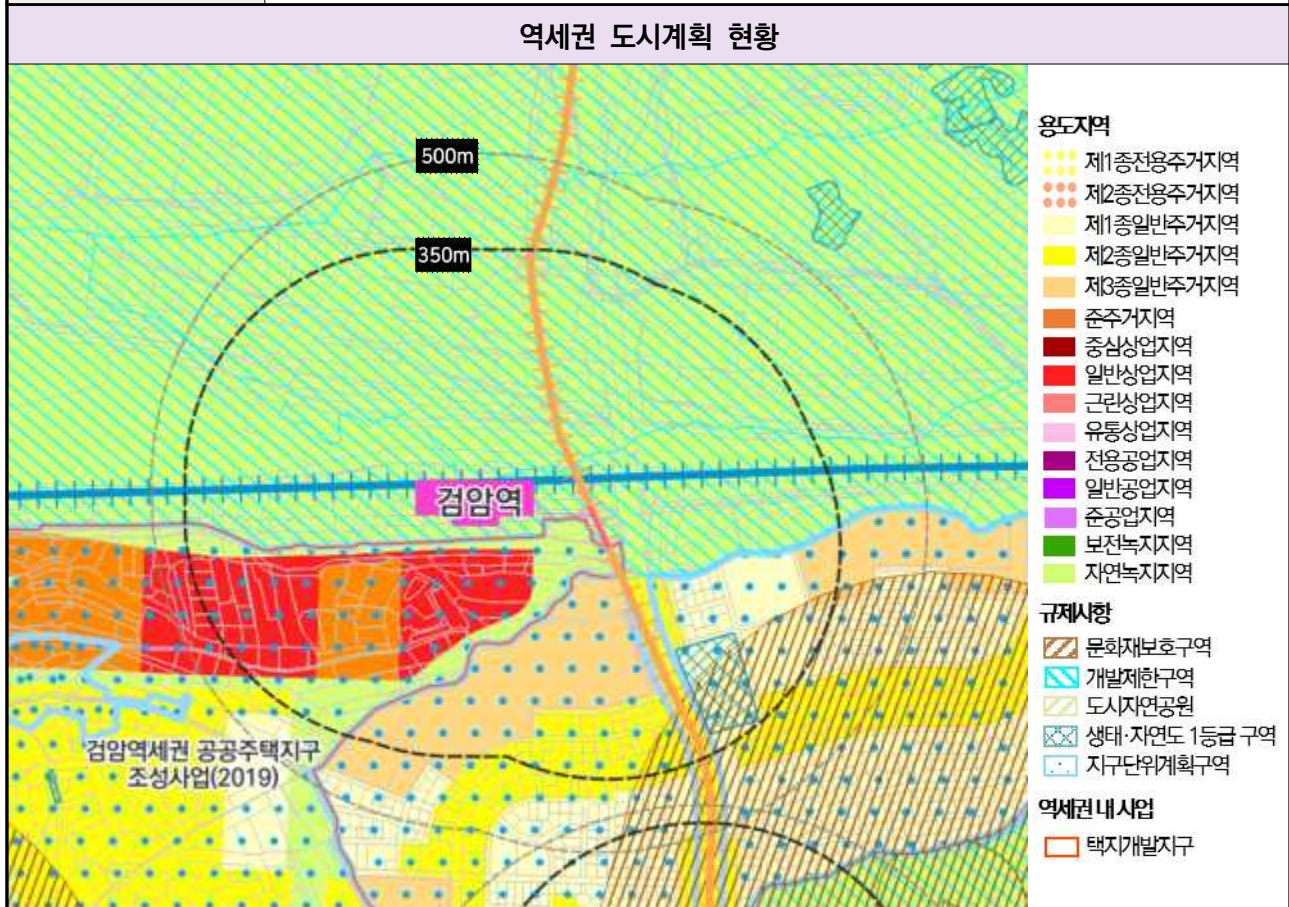
33			동막역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	121,972	50,909	-	172,881
		비율(%)	-	-	15.4%	6.4%	-	21.9%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		201,076		-	201,076
		비율(%)	-		25.4%		-	25.4%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			416,473		416,473
		비율(%)	-			52.7%		52.7%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황



34		검암역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 서구 시천동 162-125 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	검암경서동 일원		중심지 위계	지역.지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		3개소		2개소
	버스	정류장 수	13개		노선 수	14개
지역현황	파급여건 (53위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		5,183인	61,706인	28,751인	4,282인	
	추진여건 (3위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		646,592원/m ²	62.60%	16.00%		
	쇠퇴여건 (64위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		3.91%	49.57%	13.81%		
	역세권 위치도					

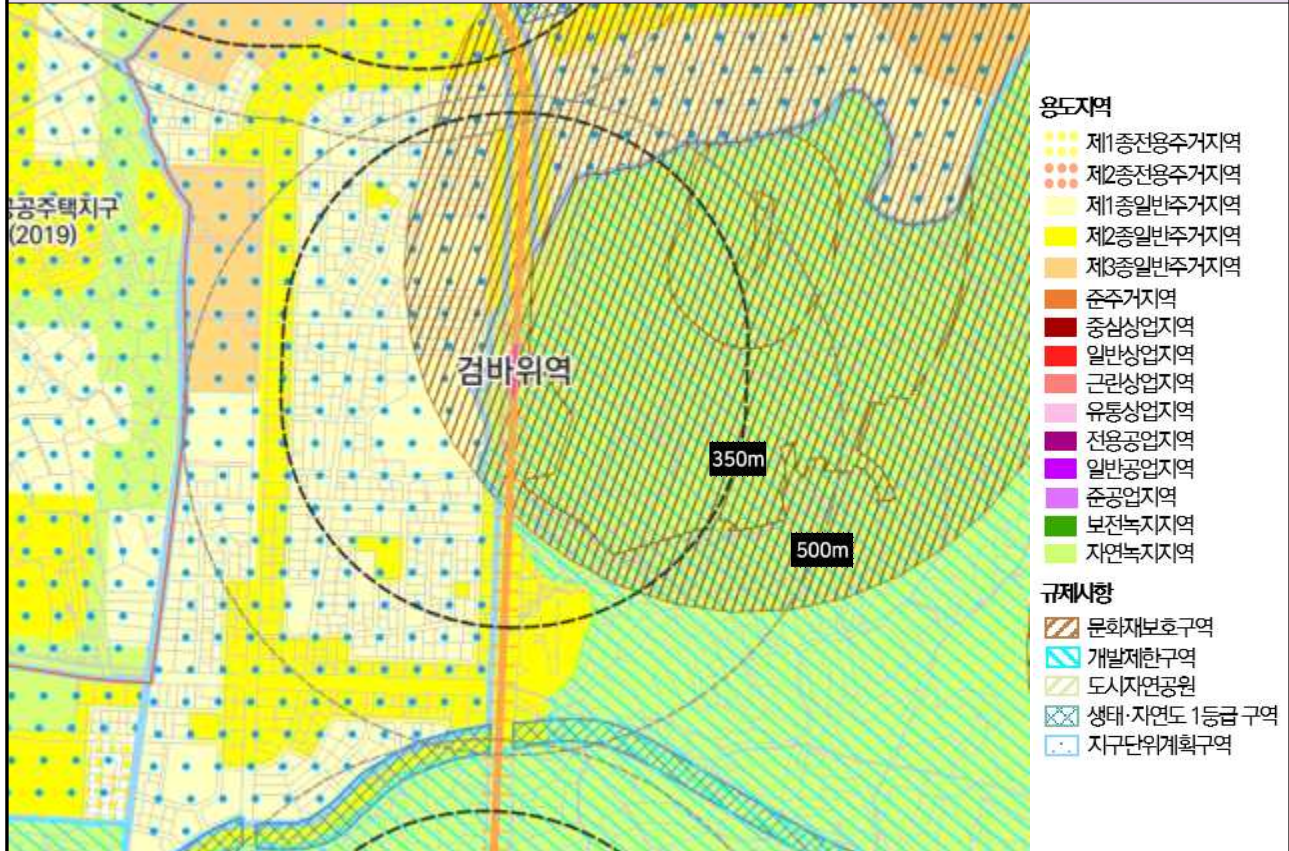
34			검암역					
규제사항			■ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	112,827	86,546	91,568	21,694	312,635
		비율(%)	-	11.4%	8.8%	9.3%	2.2%	31.7%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		70,269		-	70,269
		비율(%)	-		7.1%		-	7.1%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			602,778		602,778
		비율(%)	-			61.2%		61.2%
주요사업 (2023.12.기준)			• 인천 검암역세권 공공주택지구 조성사업					



35		검바위역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 서구 검암동 244-24 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사	역 구조		지상역	
입지여건	행정동	검암경서동, 연희동 일원		중심지 위계		비중심지
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		4개소		2개소
	버스	정류장 수	11개		노선 수	
지역현황	파급여건 (58위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		5,369인	35,155인	31,779인	4,756인	
	추진여건 (26위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		760,485원/㎡	33.59%	33.75%		
	쇠퇴여건 (63위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-2.68%	46.94%	28.93%		
역세권 위치도						

35			검바위역					
규제사항			■ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	279,523	135,562	21,255	-	436,340
		비율(%)	-	35.6%	17.3%	2.7%	-	55.5%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			349,322		349,322
		비율(%)	-			44.5%		44.5%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

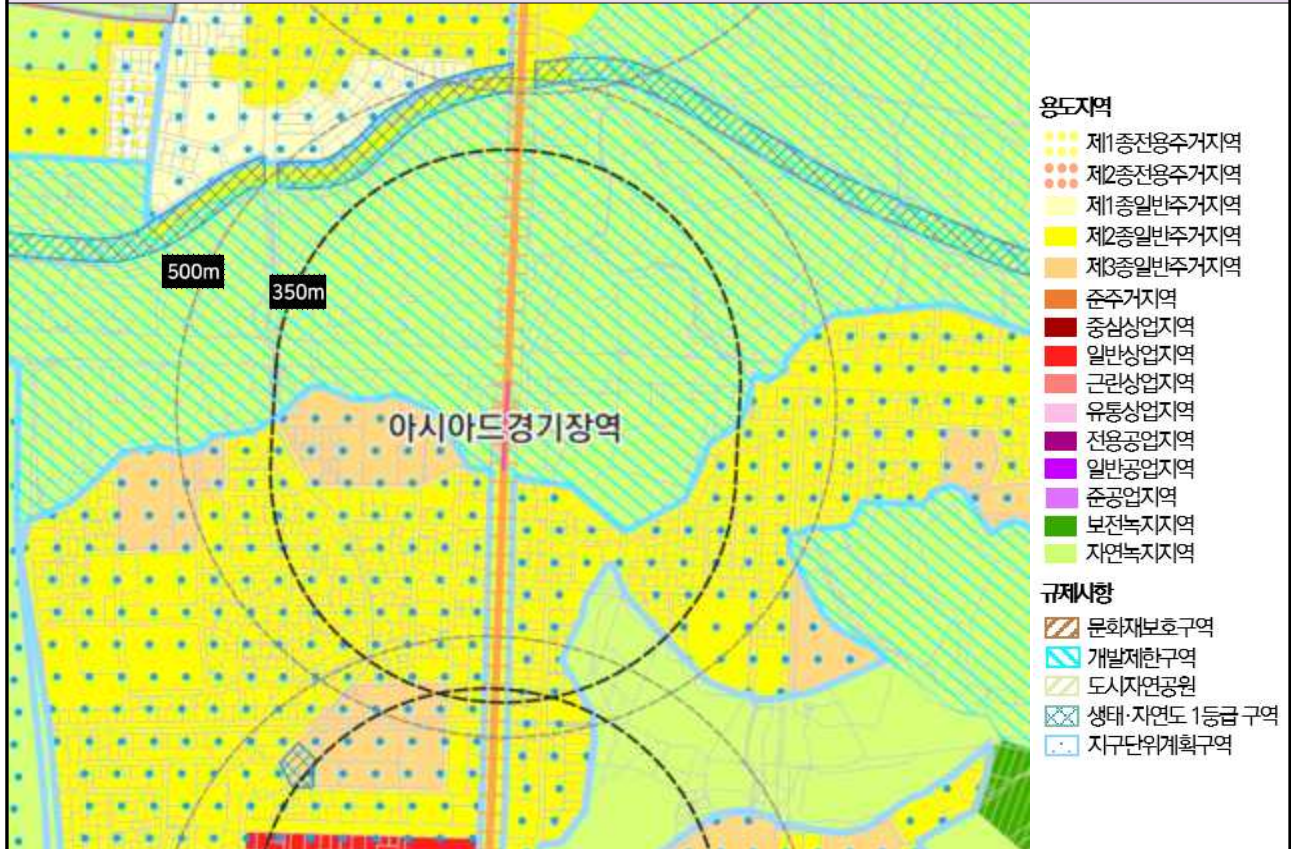
역세권 도시계획 현황



36		아시아드경기장역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 서구 연희동 94-6 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	연희동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		3개소		-
	버스	정류장 수	18개		노선 수	19개
지역현황	파급여건 (45위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		7,380인	54,565인	41,099인	11,046인	
	추진여건 (30위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		646,993원/m ²	31.41%	37.00%		
	쇠퇴여건 (58위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-19.50%	41.80%	49.33%		
역세권 위치도						

36			아시아드경기장역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	5,933	287,678	46,088	-	339,699
		비율(%)	-	0.8%	36.6%	5.9%	-	43.2%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			445,993		445,993
		비율(%)	-			56.8%		56.8%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황



37

서구청역

인천2호선

개요

위치

인천광역시 서구 심곡동 산7-4 일원

철도 노선
(개통연도)

인천2호선(2016년)

운영 기관

인천교통공사

역 구조

지하역

입지여건

행정동

연희동 일원

중심지 위계

지역·지구중심

집객시설

유통시설

문화시설

숙박시설

2개소

3개소

22개소

버스

정류장 수

24개

노선 수

12개

지역현황

파급여건
(34위)

일평균 수송인원
(원도심 역세권 평균 12,502인)

일평균 유동인구
(원도심 역세권 평균 64,718인)

배후지역 거주인구
(원도심 역세권 평균 50,273인)

배후지역 직장인구
(원도심 역세권 평균 15,858인)

13,746인

80,203인

36,459인

10,236인

추진여건
(32위)

평균 공시지가
(인천시 평균 718,931원/m²)

국공유지 면적비율
(원도심 역세권 평균 39.98%)

실연면적비율
(원도심 역세권 평균 30.96%)

1,157,756원/m²

41.10%

39.19%

쇠퇴여건
(58위)

인구변화율
(원도심 역세권 평균 -19.49%)

사업체변화율
(원도심 역세권 평균 33.3%)

노후건축비율
(원도심 역세권 평균 64.7%)

-19.50%

41.80%

49.33%

역세권 위치도

서곡초등학교

서인천 우제곡

서구청 연희동

인천서부 경찰서

인천서부 119구조대

심곡초등학교

가천과학기술대학교

국제성모병원

500m

350m

안천아시아드 주경기장

서구청역

직접역세권

역세권 활성화사업 가능 구역

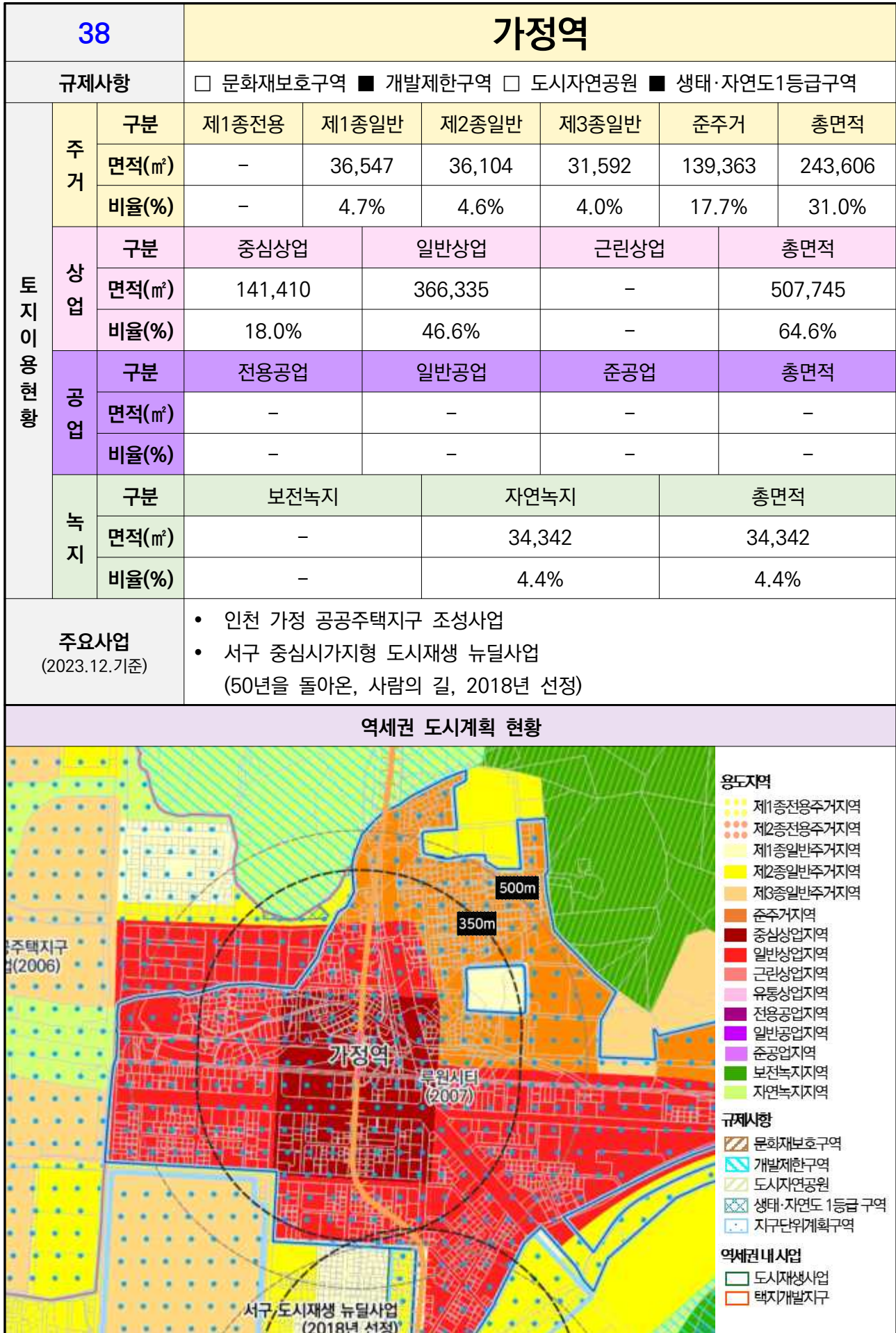
37		서구청역						
규제사항		□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	418,027	129,120	29,745	576,892
		비율(%)	-	-	53.2%	16.4%	3.8%	73.4%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		66,374		-	66,374
		비율(%)	-		8.4%		-	8.4%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			142,421		142,421
		비율(%)	-			18.1%		18.1%
주요사업 (2023.12.기준)		-						

역세권 도시계획 현황



38		가정역				인천2호선			
개 요	위 치	인천광역시 서구 가정동 산116-5 일원							
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)							
	운영 기관	인천교통공사			역 구조	지하역			
입 지 여 건	행정동	가정1동, 가정2동, 신현원창동 일원			중심지 위계	지역 지구중심			
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설			
		1개소		1개소		1개소			
	버스	정류장 수	19개		노선 수	24개			
	지 역 현 황	파급여건 (32위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
16,075인			76,373인		54,369인		3,851인		
추진여건 (19위)		평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)			
		1,338,056원/㎡		34.57%		5.49%			
쇠퇴여건 (57위)		인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)			
		-23.58%		45.75%		55.41%			

역세권 위치도

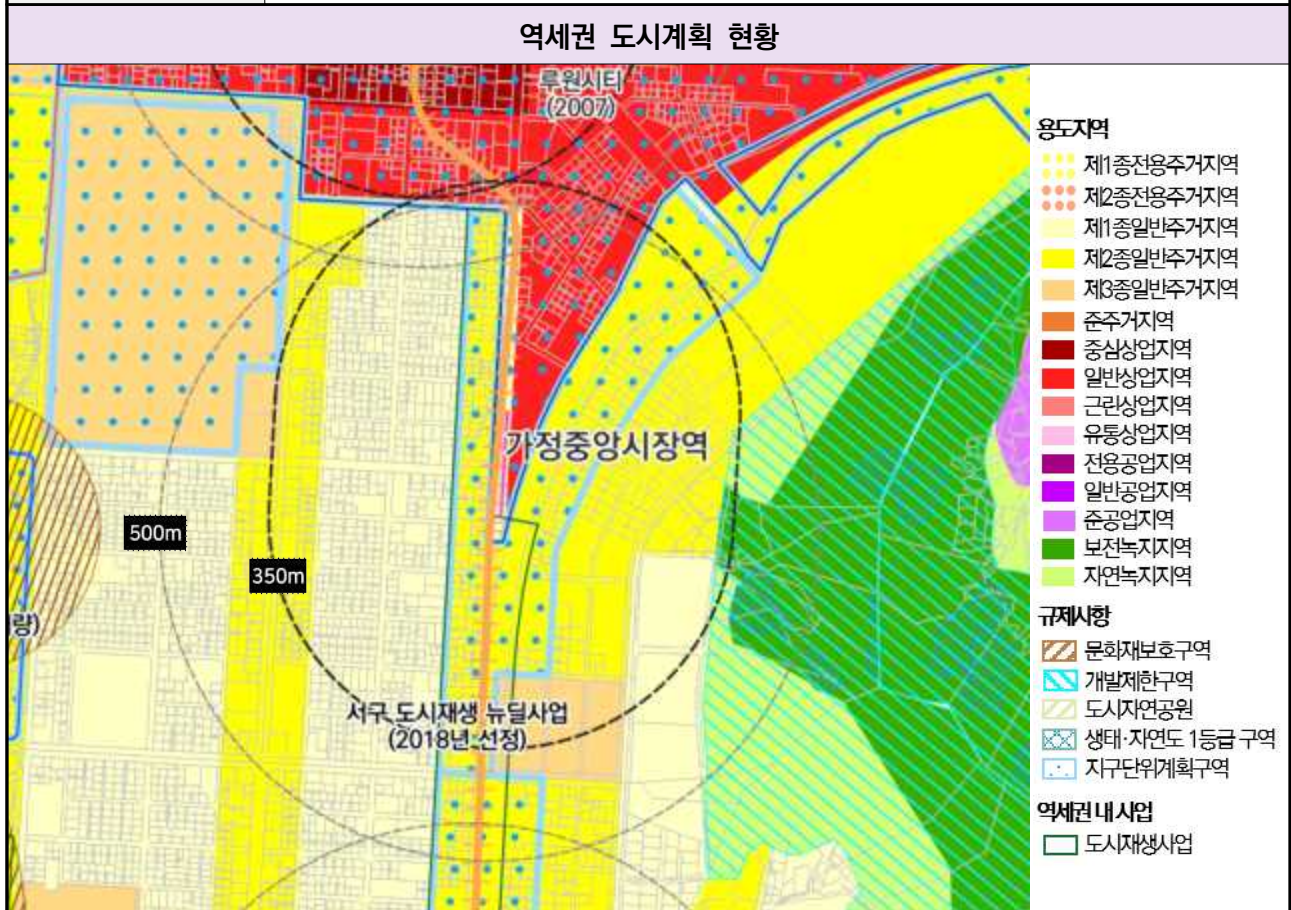


39		가정중앙시장역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 서구 가정동 529 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	가정1동, 가정2동, 가정3동, 석남1동, 석남3동, 신현원창동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		12개소		1개소
	버스	정류장 수	17개		노선 수	13개
지역현황	파급여건 (39위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		9,614인	52,670인	64,137인	8,798인	
	추진여건 (36위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)
		1,116,794원/㎡		34.02%		34.25%
	쇠퇴여건 (39위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)
		-28.34%		41.36%		66.82%

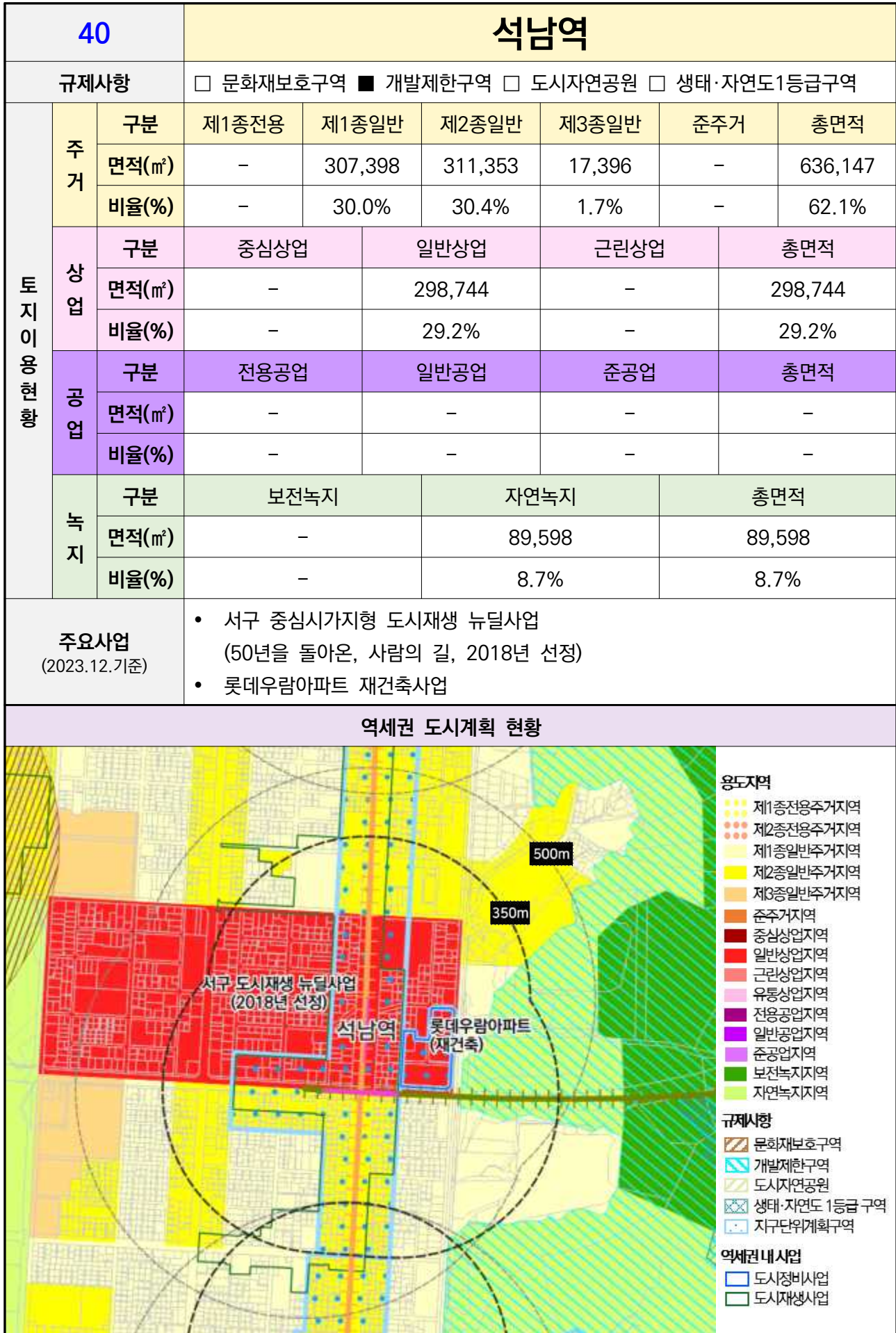
역세권 위치도



39		가정중앙시장역						
규제사항		□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	283,280	330,762	61,251	-	675,293
		비율(%)	-	36.1%	42.1%	7.8%	-	85.9%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		42,414		-	42,414
		비율(%)	-		5.4%		-	5.4%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	34,836			33,174		68,010
		비율(%)	4.4%			4.2%		8.7%
주요사업 (2023.12.기준)		• 서구 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업 (50년을 돌아온, 사람의 길, 2018년 선정)						

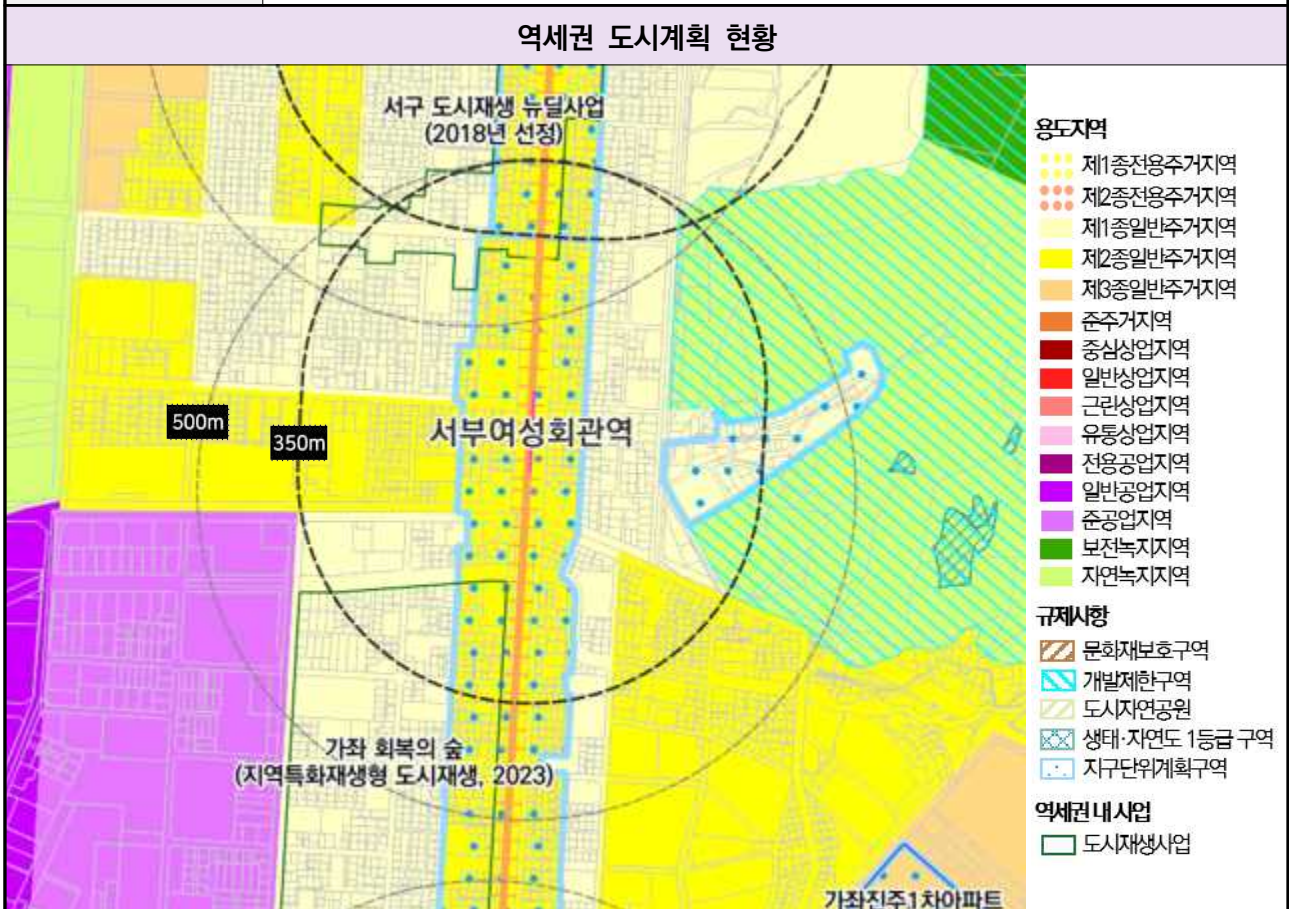


40		석남역				인천2호선		서울7호선		
개요	위치	인천광역시 서구 석남동 600 일원								
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년), 서울7호선(2021년)								
	운영 기관	인천교통공사				역 구조		지하역		
입지 여건	행정동	석남1동, 석남2동, 석남3동 일원				중심지 위계		비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설			숙박시설			
		-		7개소			34개소			
	버스	정류장 수		18개		노선 수		16개		
	지역 현황	파급여건 (33위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
16,180인			58,439인		49,542인		10,139인			
추진여건 (21위)		평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)			실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)			
		1,089,404원/㎡		37.97%			26.15%			
쇠퇴여건 (10위)		인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)			노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)			
		-45.69%		32.45%			73.14%			



41		서부여성회관역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 서구 석남동 629 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	석남2동, 석남3동, 가좌1동, 가좌3동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		6개소		2개소
	버스	정류장 수	13개		노선 수	12개
지역현황	파급여건 (41위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		6,840인	57,204인	52,400인	11,065인	
	추진여건 (41위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		908,180원/㎡	31.70%	42.60%		
	쇠퇴여건 (12위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-57.80%	31.52%	62.83%		
역세권 위치도						

41		서부여성회관역						
규제사항		□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	332,563	322,583	-	-	655,146
		비율(%)	-	42.3%	41.1%	-	-	83.4%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		30,120	30,120
		비율(%)	-		-		3.8%	3.8%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			100,442		100,442
		비율(%)	-			12.8%		12.8%
주요사업 (2023.12.기준)		- 서구 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업 (50년을 돌아온, 사람의 길, 2018년 선정) - 지역특화재생형 도시재생사업 (가좌 회복의 숲, 환경회복 실증도시, 2023년 선정)						



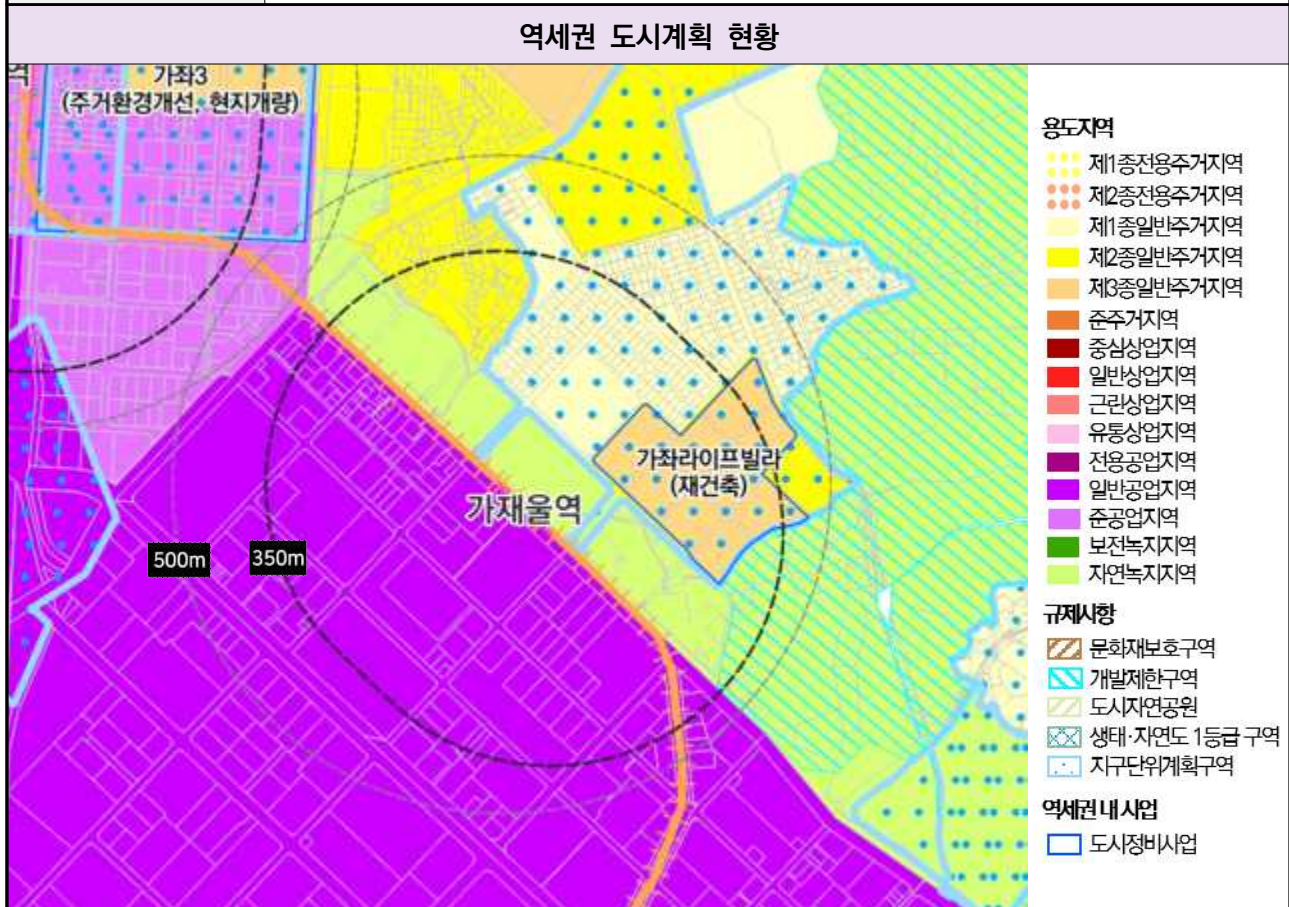
42		인천가좌역			인천2호선
개요	위치	인천광역시 서구 가좌동 110 일원			
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)			
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역
입지여건	행정동	가좌1동, 가좌2동, 가좌3동 일원		중심지 위계	지역.지구중심
	집객시설	유통시설		문화시설	숙박시설
		-		1개소	1개소
	버스	정류장 수	8개		노선 수
지역현황	파급여건 (47위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		6,780인	38,243인	43,460인	14,333인
	추진여건 (62위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)
		1,170,221원/㎡		26.59%	70.41%
	쇠퇴여건 (21위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)
		-44.18%		29.44%	59.02%

역세권 위치도



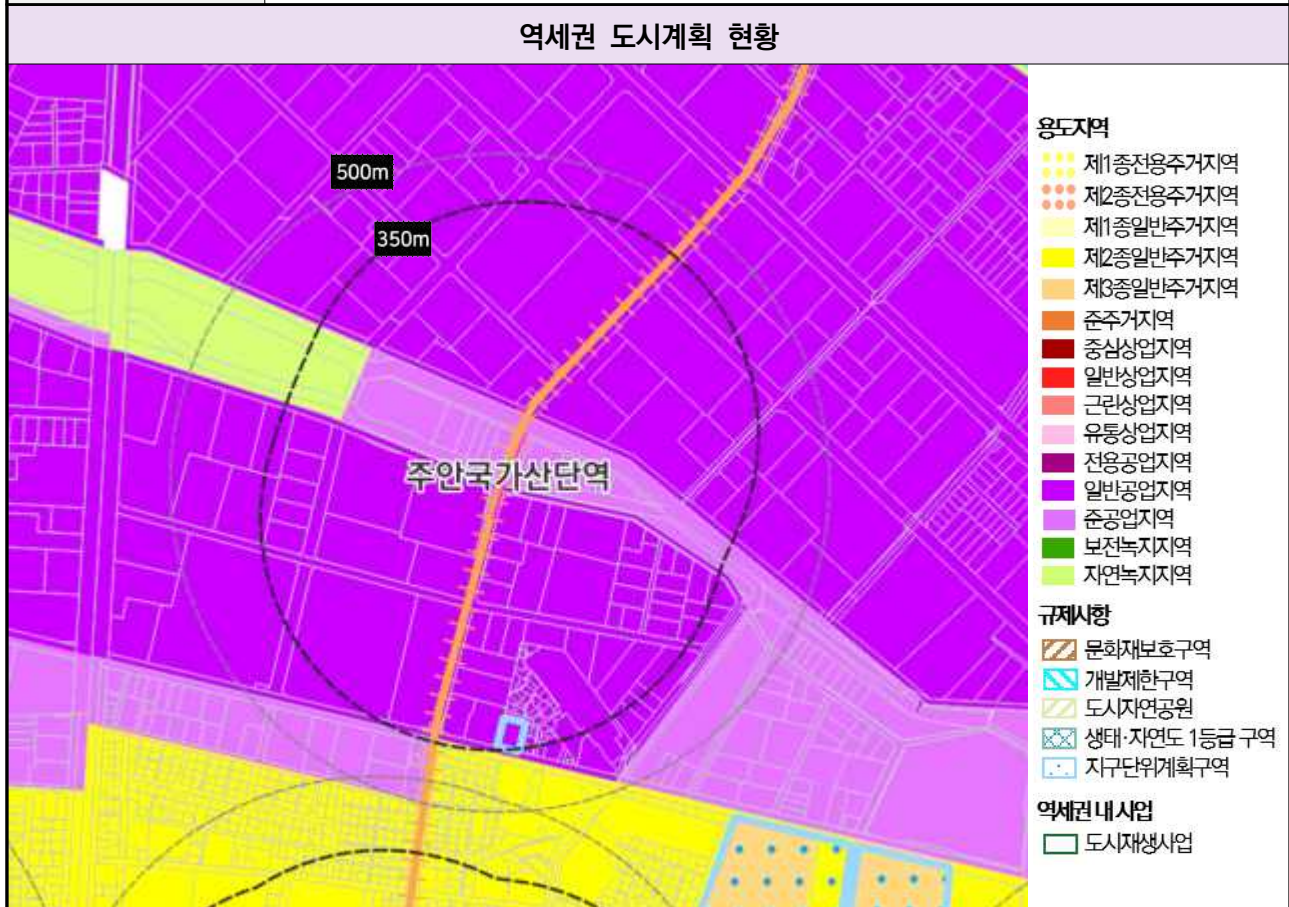
42		인천가좌역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	17,352	37,046	143,593	-	197,991
		비율(%)	-	2.2%	4.7%	18.3%	-	25.2%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		177,413		405,279	582,692
		비율(%)	-		22.6%		51.6%	74.2%
	녹지	구분	보전녹지		자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-		5,107		5,107	
		비율(%)	-		0.6%		0.6%	
주요사업 (2023.12.기준)		- 지역특화재생형 도시재생사업 (가좌 회복의 숲, 환경회복 실증도시, 2023년 선정) - 가좌3 주거환경개선사업(현지개발)						
역세권 도시계획 현황								
가좌 회복의 숲 (지역특화재생형 도시재생, 2023) 가좌진주1차아파트 (재건축) 가좌3 (주거환경개선, 현지개발) 인천가좌역 500m 350m 용도지역 - 제1종전용주거지역 - 제2종전용주거지역 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 준주거지역 - 중심상업지역 - 일반상업지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역 - 전용공업지역 - 일반공업지역 - 준공업지역 - 보전녹지지역 - 자연녹지지역 규제사항 - 문화재보호구역 - 개발제한구역 - 도시자연공원 - 생태·자연도 1등급 구역 - 지구단위계획구역 역세권 내사업 - 도시정비사업 - 도시재생사업								

43			가재울역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	115,116	85,527	53,854	-	254,497
		비율(%)	-	14.7%	10.9%	6.9%	-	32.4%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		377,386		20,620	398,006
		비율(%)	-		48.0%		2.6%	50.7%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			133,223		133,223
		비율(%)	-			17.0%		17.0%
주요사업 (2023.12.기준)			• 가좌라이프빌라 재건축사업 • 가좌3 주거환경개선사업(현지개량)					



44		주안국가산단역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 서구 가좌동 606-11 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	가좌3동, 주안5동, 십정1동, 간석4동 일원		중심지 위계	지역.지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		
		-		-		
	버스	정류장 수	22개		노선 수	7개
지역현황	파급여건 (48위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		4,209인	18,527인	22,229인	30,178인	
	추진여건 (45위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,136,341원/㎡	23.13%	22.22%		
	쇠퇴여건 (7위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-47.95%	29.69%	74.83%		
역세권 위치도						

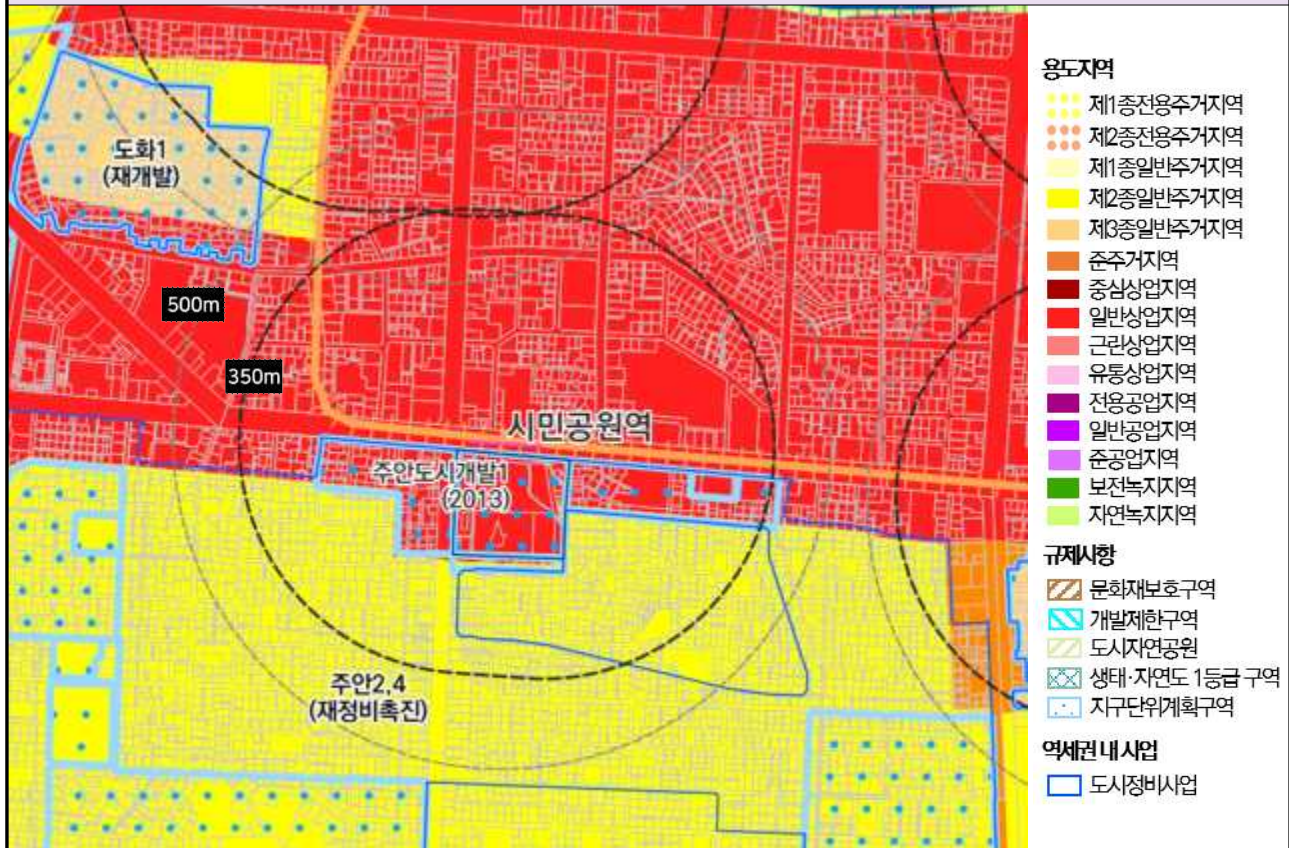
44			주안국가산단역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	20,458	-	-	20,458
		비율(%)	-	-	2.6%	-	-	2.6%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		626,230		107,528	733,758
		비율(%)	-		79.7%		13.7%	93.4%
	녹지	구분	보전녹지		자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-		31,053		31,053	
		비율(%)	-		4.0%		4.0%	
주요사업 (2023.12.기준)			• 노후산단 재생사업(주안국가산단, 2020년 선정)					



45		시민공원역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 미추홀구 주안동 189 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	도화1동, 주안1동, 주안2동, 주안4동, 주안6동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		3개소		73개소
	버스	정류장 수	13개		노선 수	28개
지역현황	파급여건 (10위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		13,795인	104,501인	70,359인	25,296인	
	추진여건 (51위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,853,499원/㎡	25.30%		16.16%	
	쇠퇴여건 (20위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-19.15%	29.75%		76.14%	
역세권 위치도						

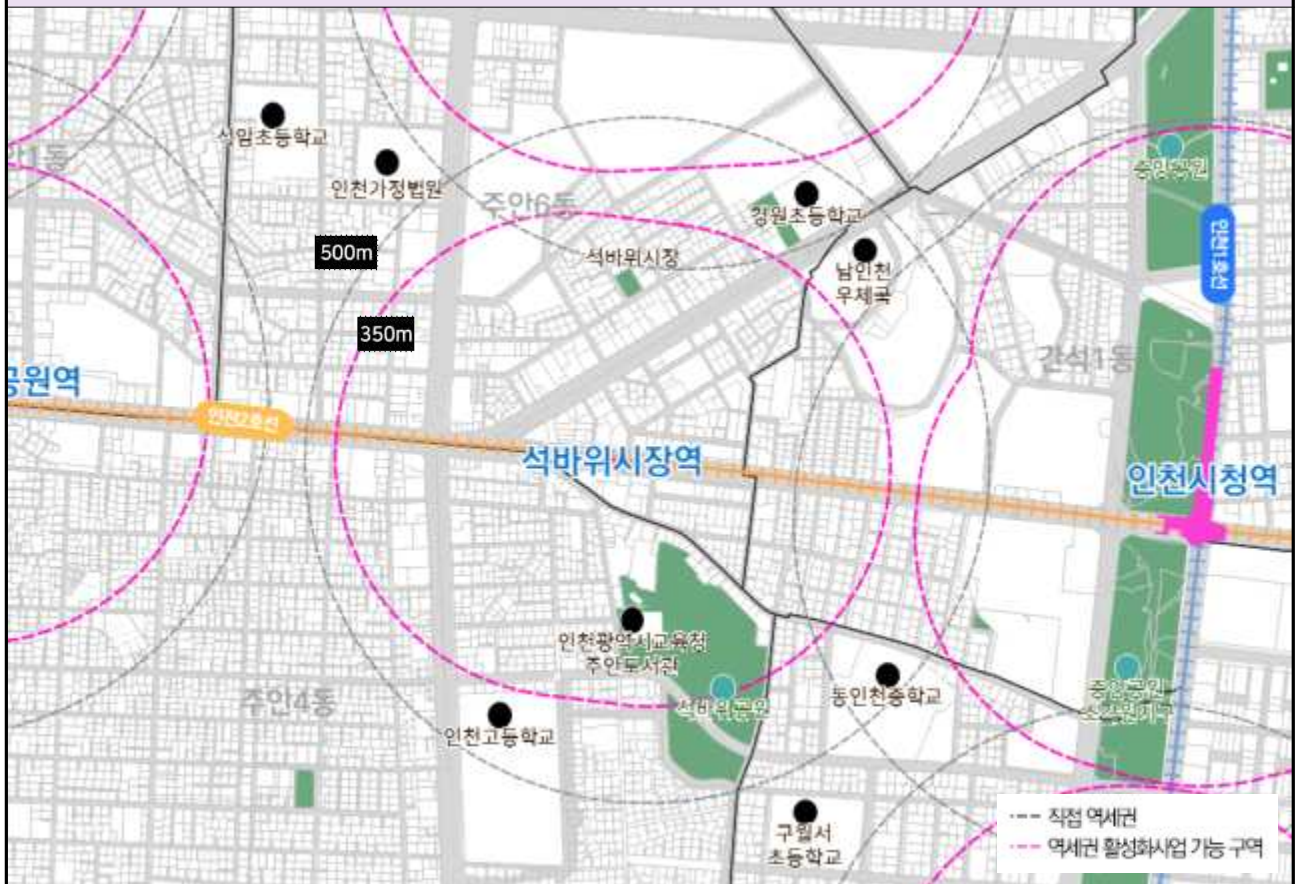
45		시민공원역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	285,241	116	-	285,357
		비율(%)	-	-	36.3%	0.0%	-	36.3%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		500,578		-	500,578
		비율(%)	-		63.7%		-	63.7%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			-		-
		비율(%)	-			-		-
주요사업 (2023.12.기준)		• 도화1 재개발사업 • 주안2,4 재정비촉진사업						

역세권 도시계획 현황

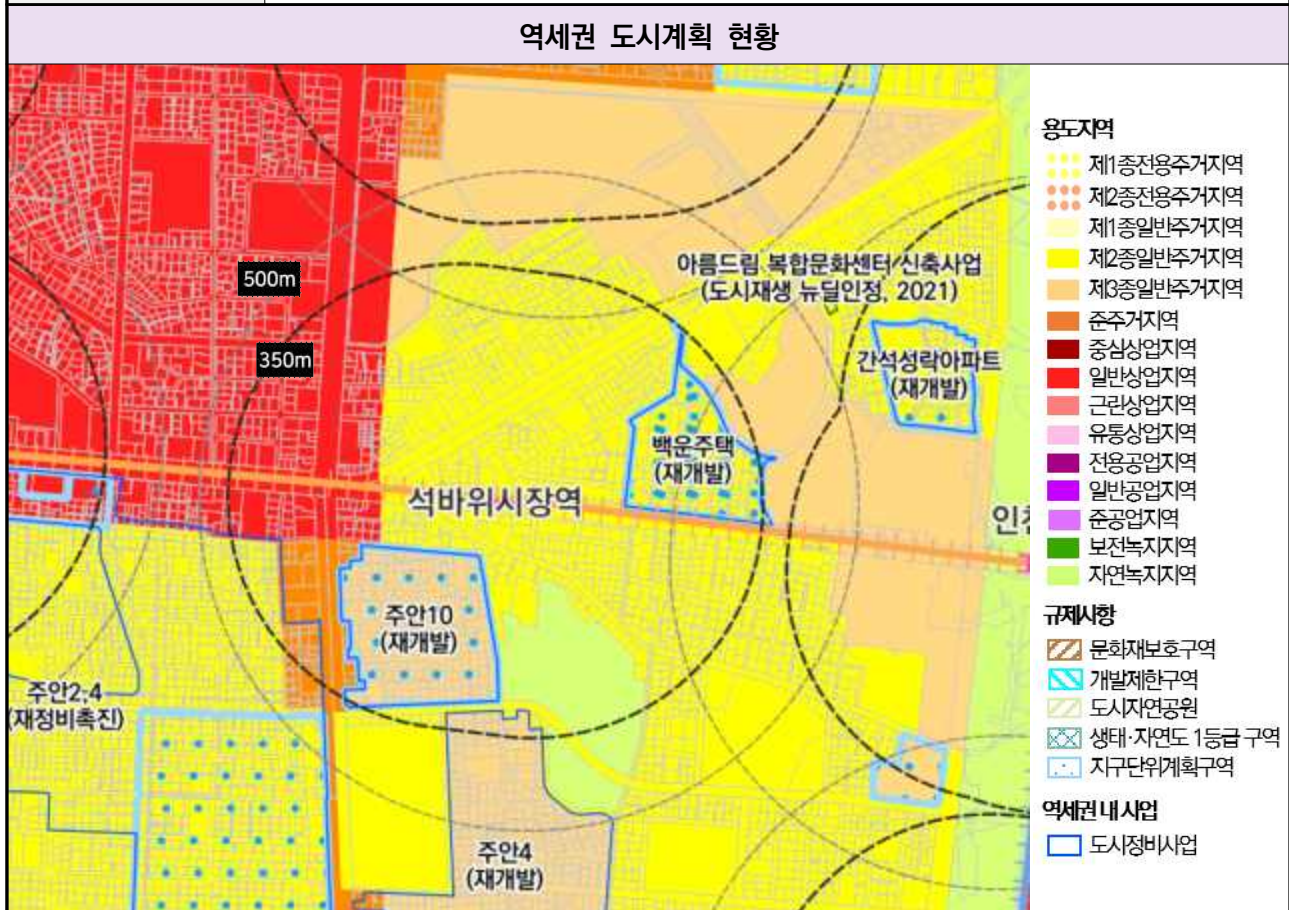


46		석바위시장역			인천2호선		
개요	위치	인천광역시 미추홀구 주안동 1597 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역		
입지여건	행정동	주안4동, 주안6동, 간석1동, 구월3동 일원		중심지 위계	비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		7개소		23개소	
	버스	정류장 수	21개		노선 수	25개	
지역현황	파급여건 (20위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		6,924인		75,234인		75,449인	22,009인
	추진여건 (34위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,777,772원/㎡		38.51%		16.57%	
	쇠퇴여건 (23위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-2.33%		27.54%		75.77%	

역세권 위치도



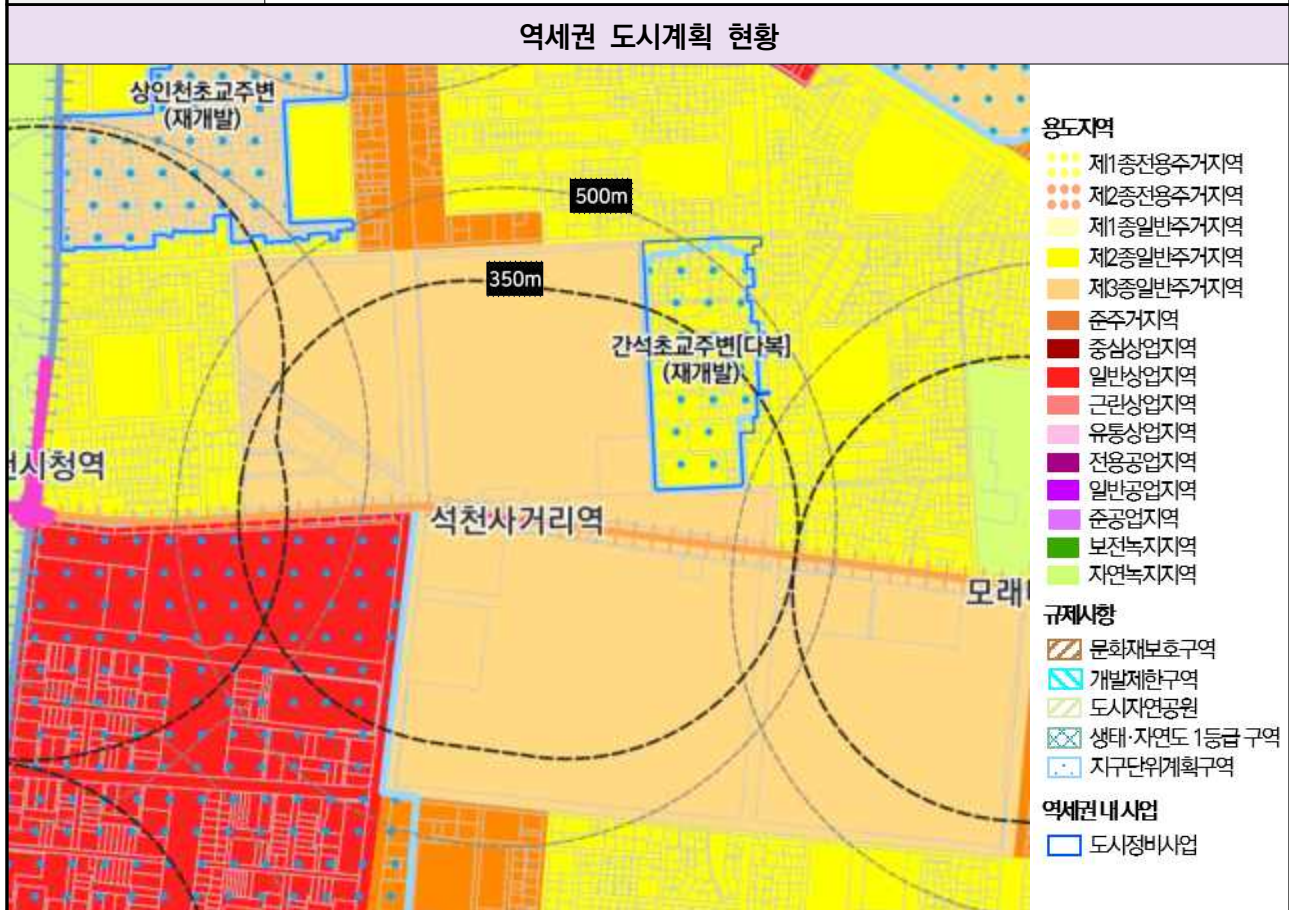
46			석바위시장역						
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	-	428,834	182,134	28,742	639,710	
		비율(%)	-	-	53.9%	22.9%	3.6%	80.5%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		110,695		-		110,695
		비율(%)	-		13.9%		-		13.9%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			44,580		44,580	
		비율(%)	-			5.6%		5.6%	
주요사업 (2023.12.기준)			• 주안4, 주안10, 백운주택 재개발사업 • 주안2,4 재정비촉진사업						



47		석천사거리역			인천2호선		
개요	위치	인천광역시 남동구 구월동 73-3 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역		
입지 여건	행정동	간석1동, 간석2동, 구월1동, 구월2동, 구월3동 일원		중심지 위계	비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		2개소		7개소		-	
	버스	정류장 수	19개		노선 수	26개	
	지역 현황	파급여건 (7위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
7,289인			96,671인	94,359인	27,519인		
추진여건 (64위)		평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		2,405,770원/㎡		32.07%		56.50%	
쇠퇴여건 (36위)		인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-0.43%		32.09%		66.72%	

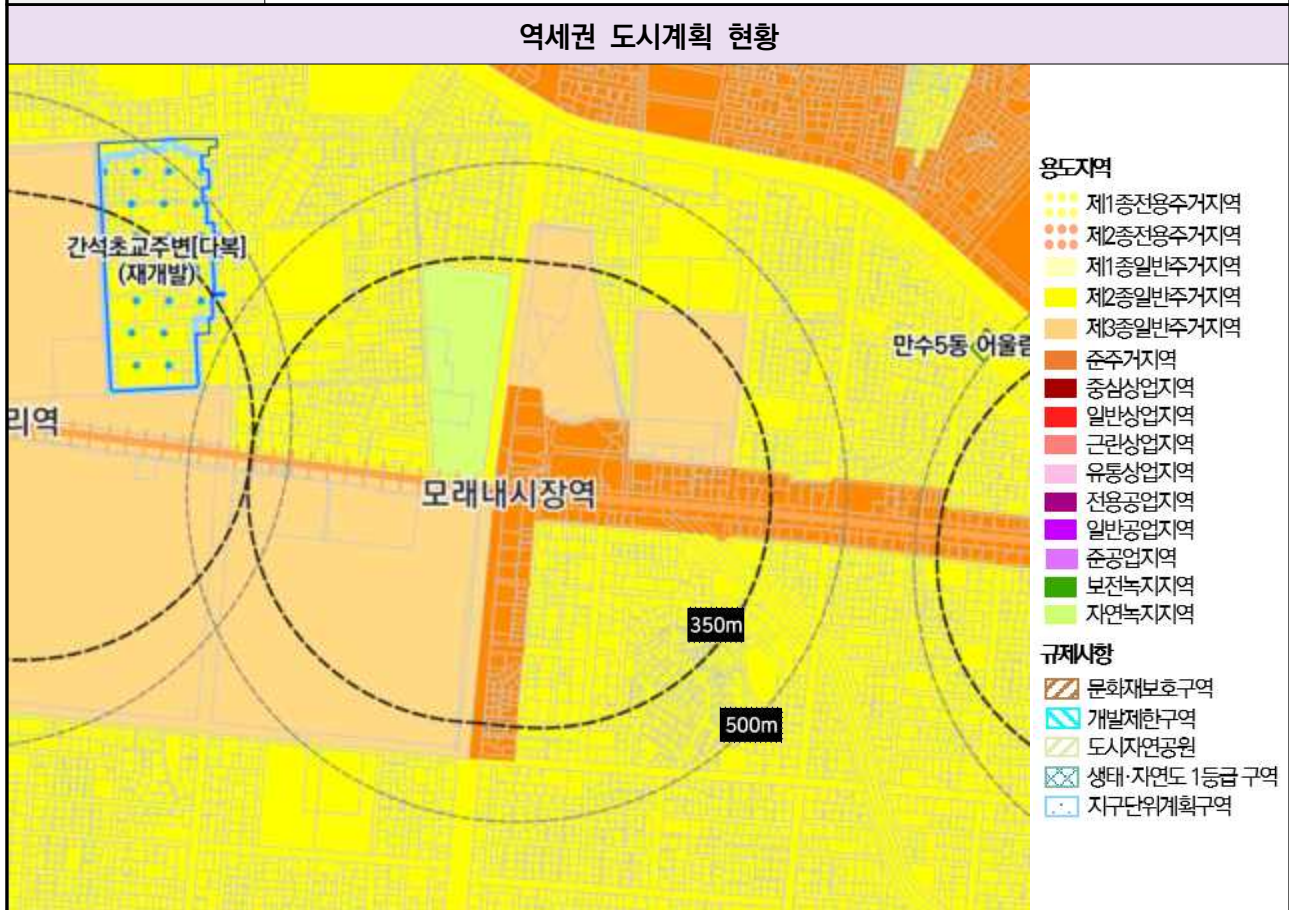
역세권 위치도

47		석천사거리역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	129,158	507,214	31,031	667,403
		비율(%)	-	-	16.4%	64.6%	3.9%	84.9%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		118,322		-	118,322
		비율(%)	-		15.1%		-	15.1%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			-		-
		비율(%)	-			-		-
주요사업 (2023.12.기준)		• 상인천초교주변, 간석초교주변(다복) 재개발사업						



48		모래내시장역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 남동구 구월동 341-6 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	구월1동, 구월2동, 구월4동, 만수5동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		9개소		-
	버스	정류장 수	18개		노선 수	21개
지역현황	파급여건 (11위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		13,189인	83,435인	104,284인	18,280인	
	추진여건 (63위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		2,222,250원/㎡	35.77%	58.80%		
	쇠퇴여건 (28위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-17.68%	33.24%	72.48%		
역세권 위치도						

48			모래내시장역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	410,075	248,545	93,856	752,476
		비율(%)	-	-	52.2%	31.6%	11.9%	95.8%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			33,251		33,251
		비율(%)	-			4.2%		4.2%
주요사업 (2023.12.기준)			-					



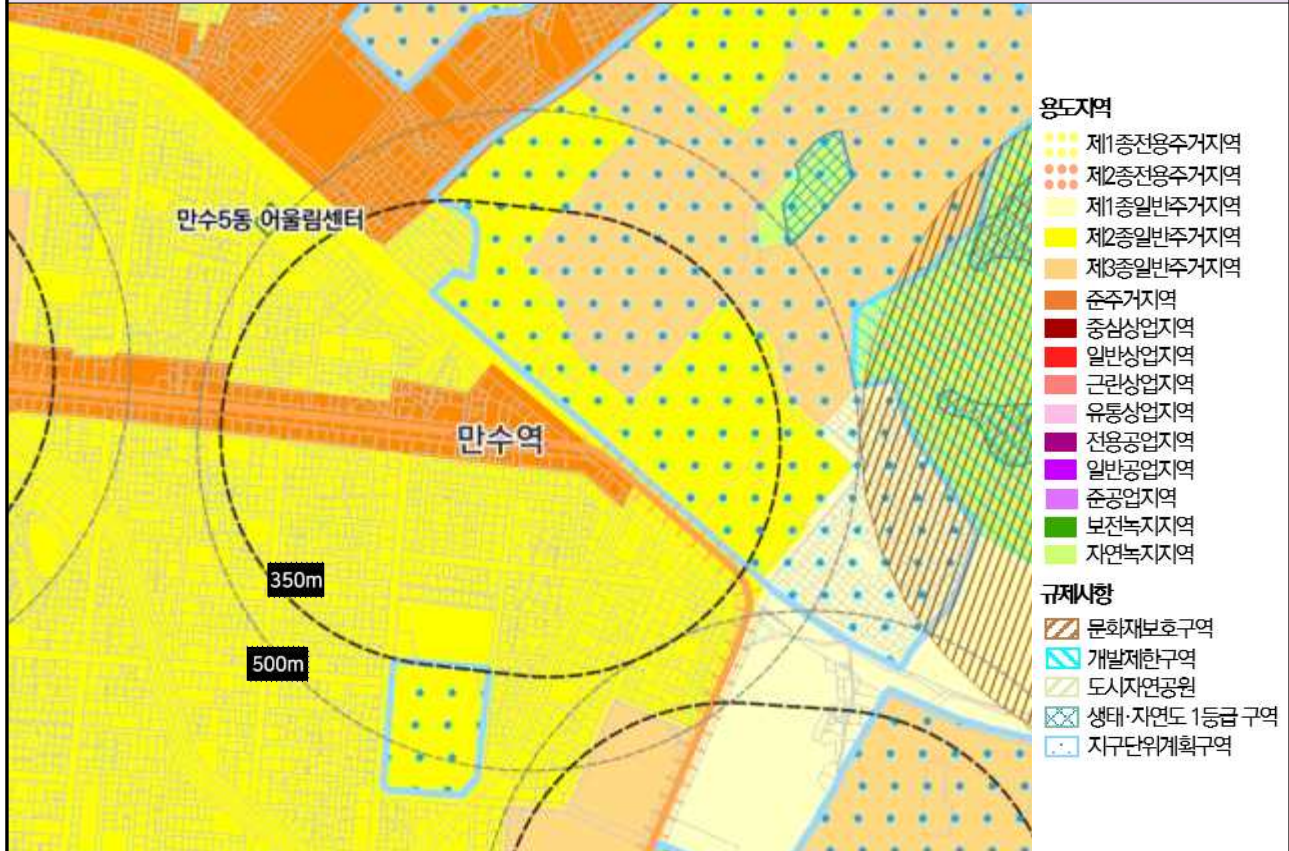
49		만수역			인천2호선
개요	위치	인천광역시 남동구 만수동 993 일원			
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)			
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역
입지여건	행정동	만수1동, 만수2동, 만수4동, 만수5동 일원		중심지 위계	비중심지
	집객시설	유통시설		문화시설	숙박시설
		-		5개소	1개소
	버스	정류장 수	20개		노선 수
지역현황	파급여건 (26위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		8,426인	51,467인	76,083인	16,341인
	추진여건 (57위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)
		1,752,255원/㎡		31.51%	42.02%
	쇠퇴여건 (14위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)
		-34.13%		33.29%	79.86%

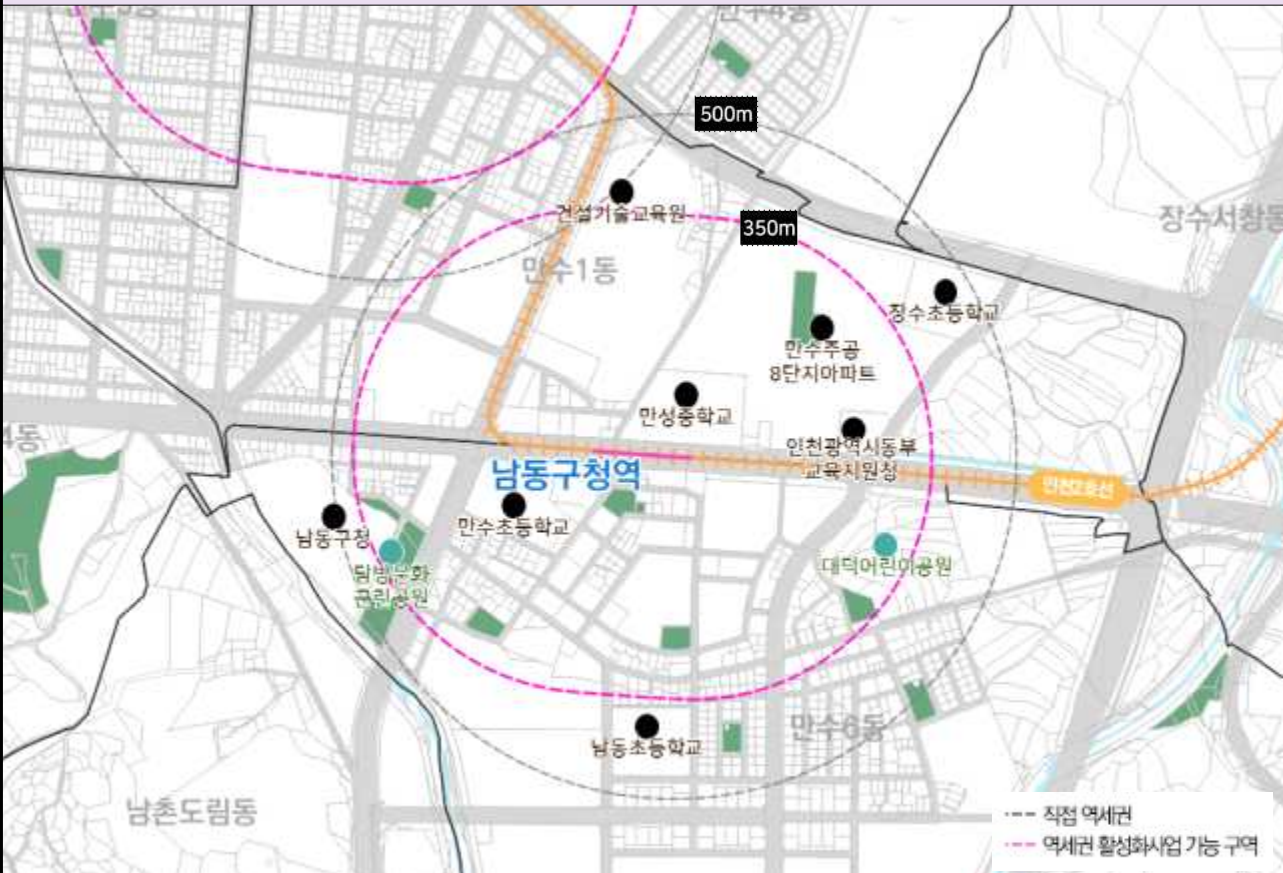
역세권 위치도



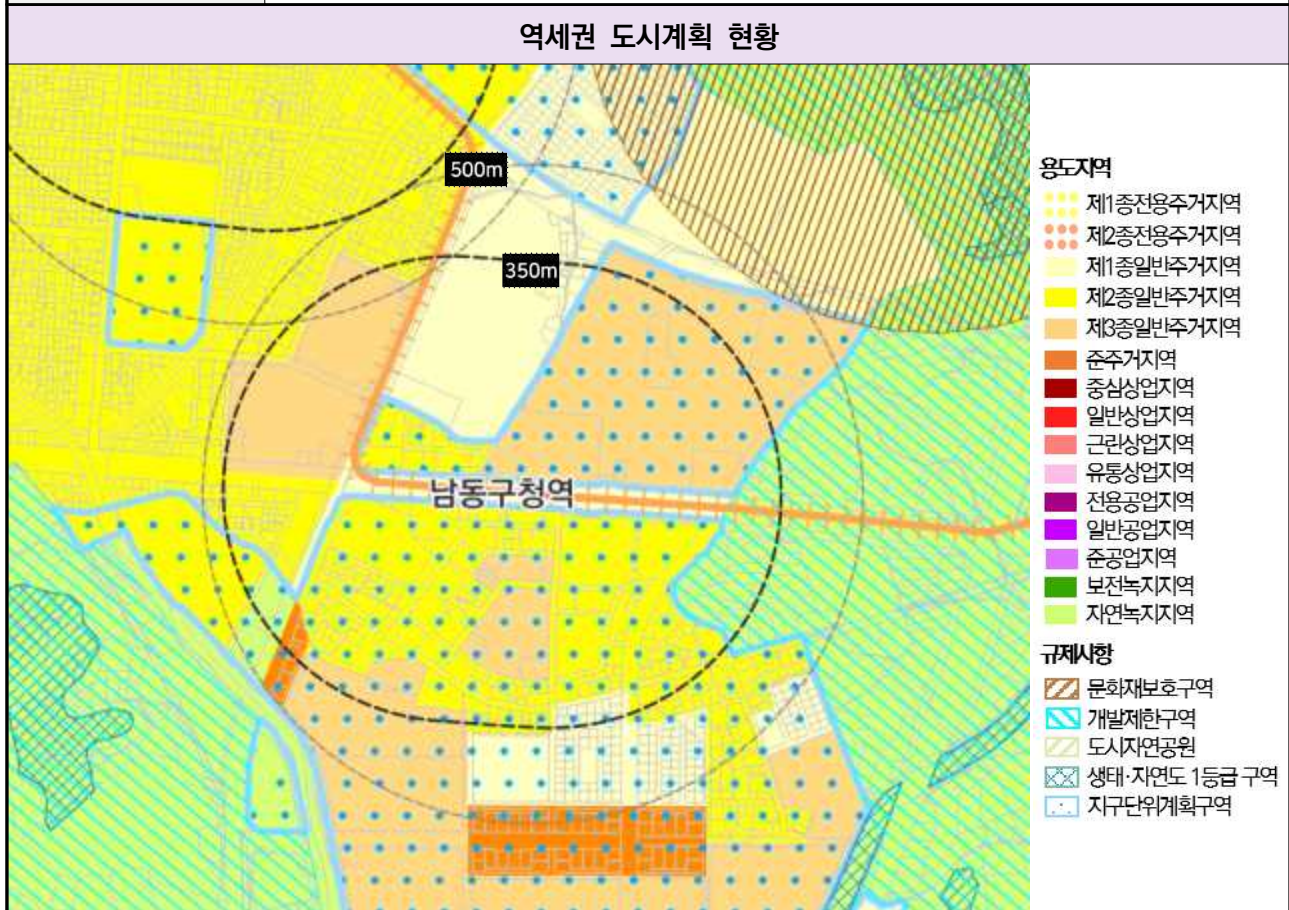
49			만수역					
규제사항			□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	27,779	545,804	122,315	87,847	783,745
		비율(%)	-	3.5%	69.5%	15.6%	11.2%	99.7%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			1,986		1,986
		비율(%)	-			0.3%		0.3%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황



50		남동구청역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 남동구 만수동 1006 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역	
입지여건	행정동	만수1동, 만수4동, 만수6동, 남촌도림동 일원		중심지 위계	지역.지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		2개소		11개소		1개소
	버스	정류장 수	29개		노선 수	22개
지역현황	파급여건 (38위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		7,200인	75,742인	47,024인	11,468인	
	추진여건 (49위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,515,609원/㎡	40.18%		47.22%	
	쇠퇴여건 (29위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-23.47%	32.78%		65.39%	
역세권 위치도						
						

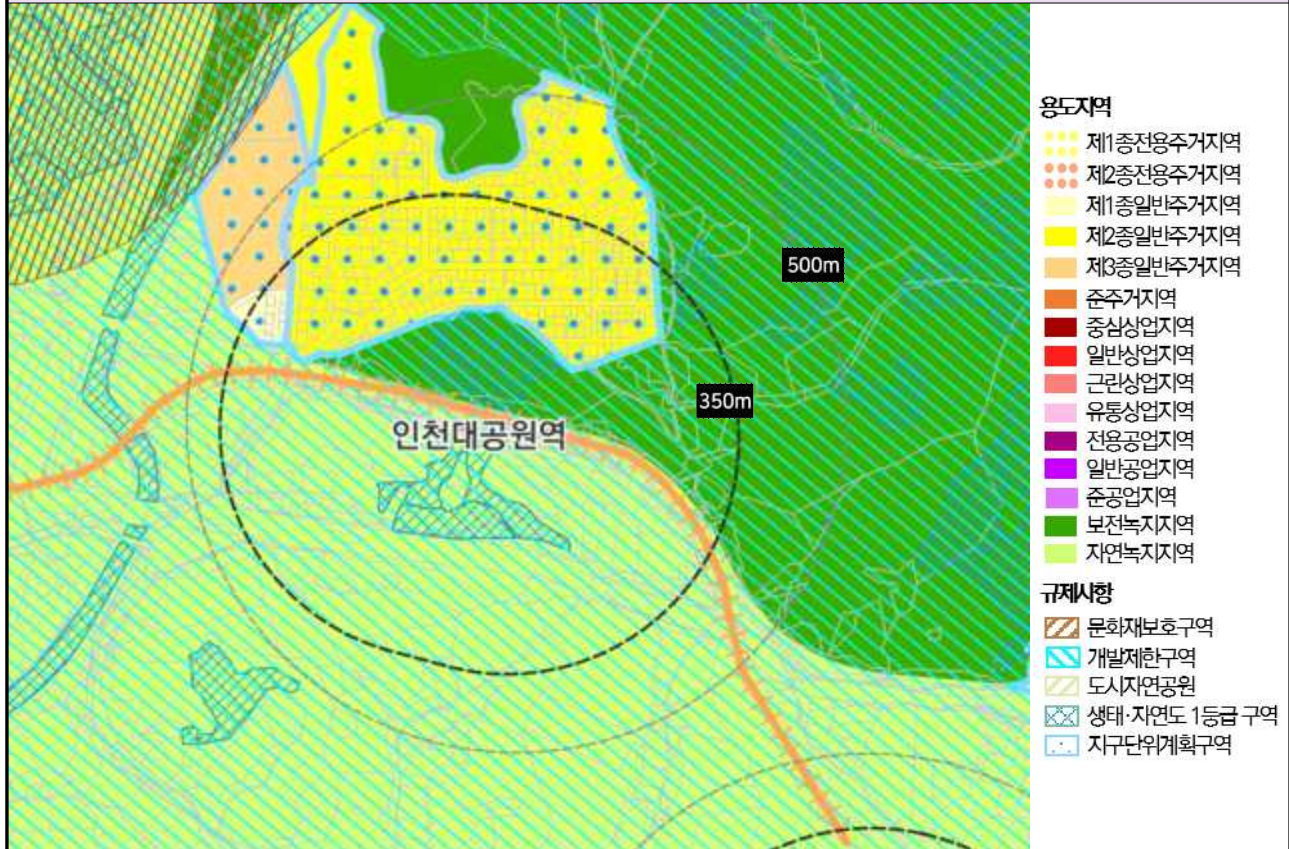
50			남동구청역						
규제사항			■ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	192,830	252,238	248,568	10,740	704,376	
		비율(%)	-	24.5%	32.1%	31.6%	1.4%	89.6%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			81,344		81,344	
		비율(%)	-			10.4%		10.4%	
주요사업 (2023.12.기준)			-						



51		인천대공원역			인천2호선	
개요	위치	인천광역시 남동구 장수동 일원				
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)				
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	만수6동, 장수서창동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		-		-
	버스	정류장 수	15개		노선 수	10개
지역현황	파급여건 (62위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		5,613인	20,210인	5,815인	2,323인	
	추진여건 (9위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		243,252원/㎡	36.31%	15.89%		
	쇠퇴여건 (50위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-49.80%	38.41%	38.21%		
역세권 위치도						

51		인천대공원역						
규제사항		□ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	5,867	166,275	12,146	-	184,288
		비율(%)	-	0.7%	21.2%	1.5%	-	23.5%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	226,853			374,605		601,458
		비율(%)	28.9%			47.7%		76.5%
주요사업 (2023.12.기준)		-						

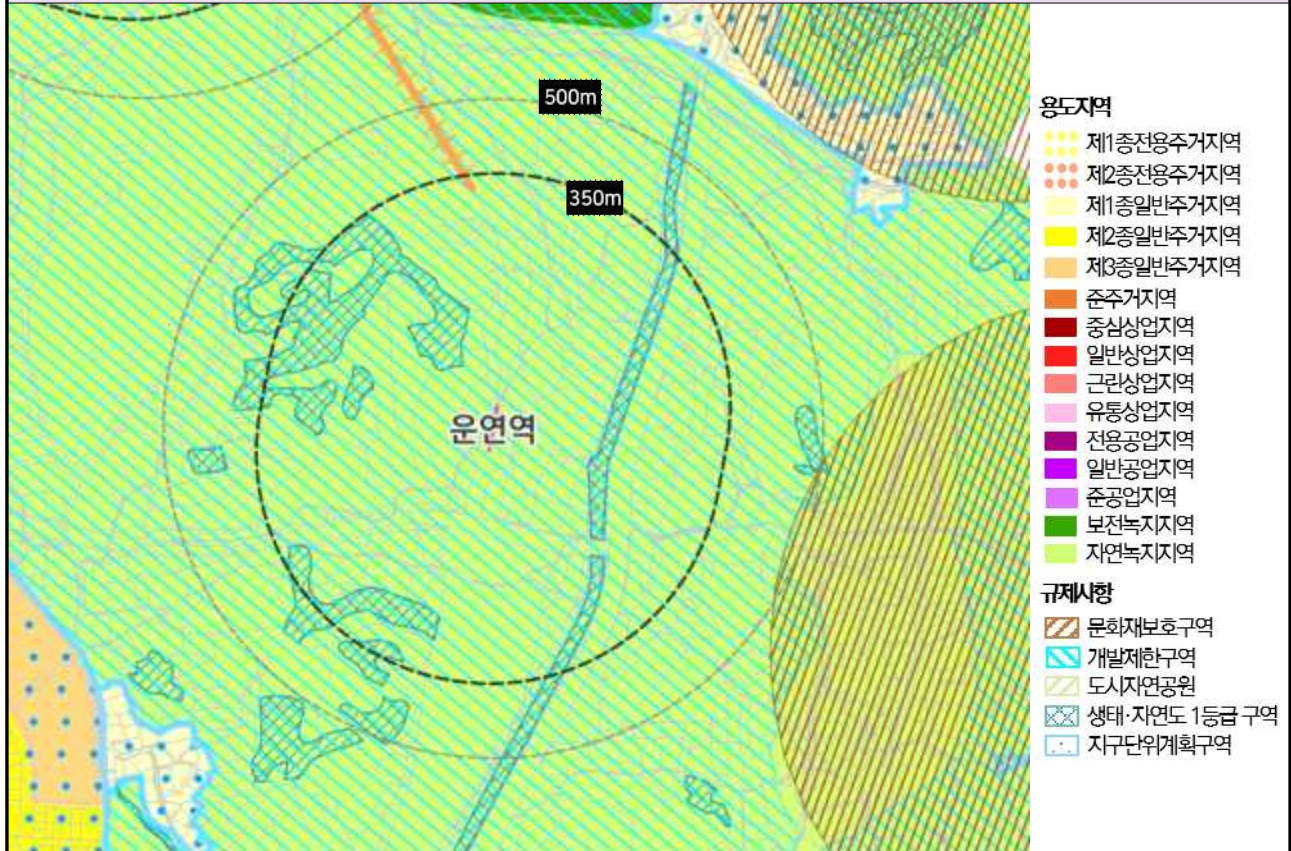
역세권 도시계획 현황



52		운연역			인천2호선		
개요	위치	인천광역시 남동구 운연동 131-7 일원					
	철도 노선 (개통연도)	인천2호선(2016년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지상역		
입지여건	행정동	장수서창동 일원		중심지 위계	비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설	
		-		-		-	
	버스	정류장 수	6개		노선 수	4개	
지역현황	파급여건 (64위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		2,358인		550인		5,645인	1,342인
	추진여건 (15위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/m ²)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		127,563원/m ²		15.22%		0.12%	
	쇠퇴여건 (52위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-95.39%		45.31%		19.05%	
	역세권 위치도						

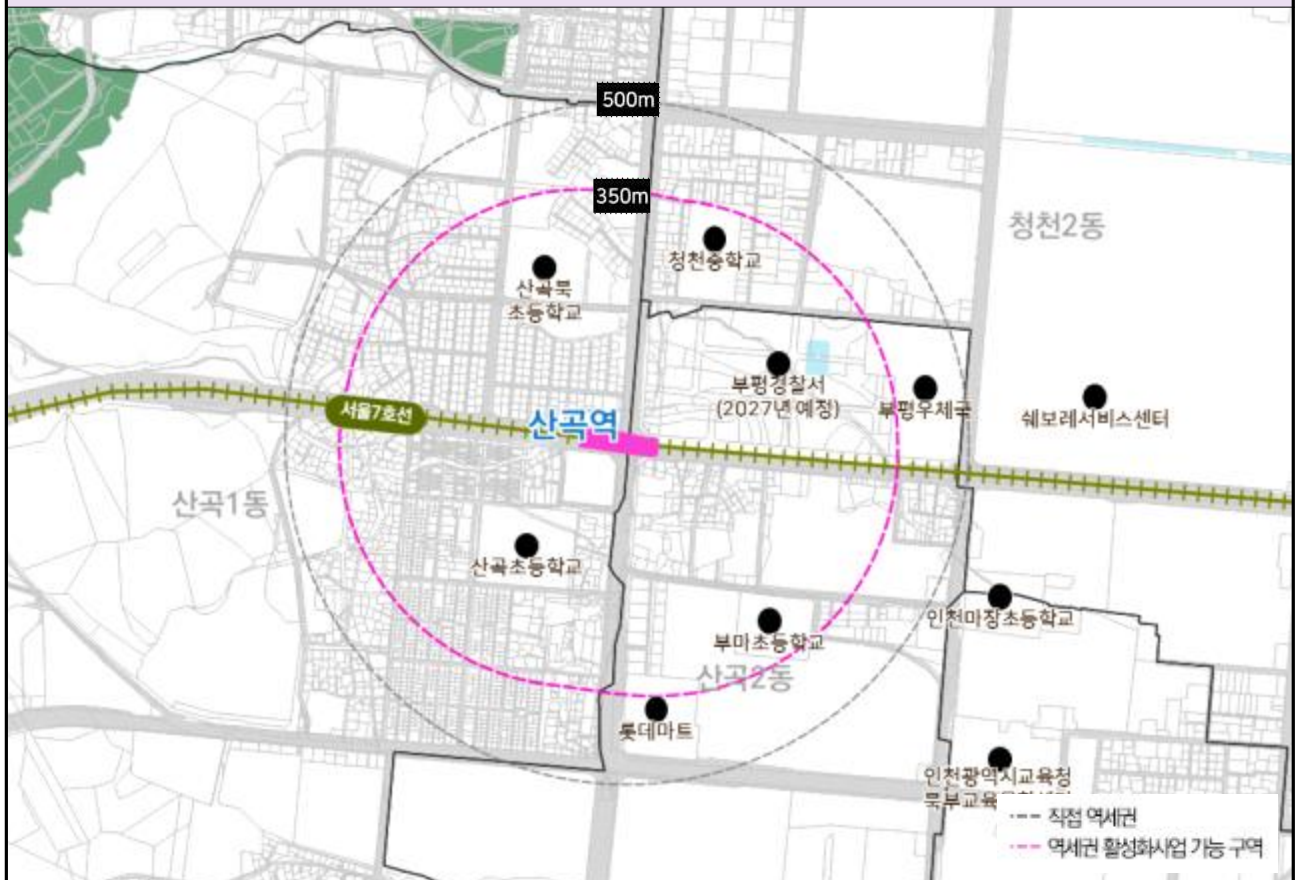
52			운연역					
규제사항			■ 문화재보호구역 ■ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	-	-	-	-
		비율(%)	-	-	-	-	-	-
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			785,191		785,191
		비율(%)	-			100.0%		100.0%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황



53		산곡역			서울7호선		
개요	위치	인천광역시 부평구 산곡동 10-32 일원					
	철도 노선 (개통연도)	서울7호선(2021년)					
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역		
입지여건	행정동	산곡1동, 산곡2동, 청천2동 일원		중심지 위계	비중심지		
	집객시설	유통시설		문화시설			
		1개소		7개소			
	버스	정류장 수		노선 수		16개	
18개							
지역현황	파급여건 (28위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)			
		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)			
	11,842인		76,767인		67,532인		
	8,295인						
	추진여건 (31위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,629,866원/㎡		41.87%		25.45%	
	쇠퇴여건 (26위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-23.61%		35.74%		75.01%	

역세권 위치도



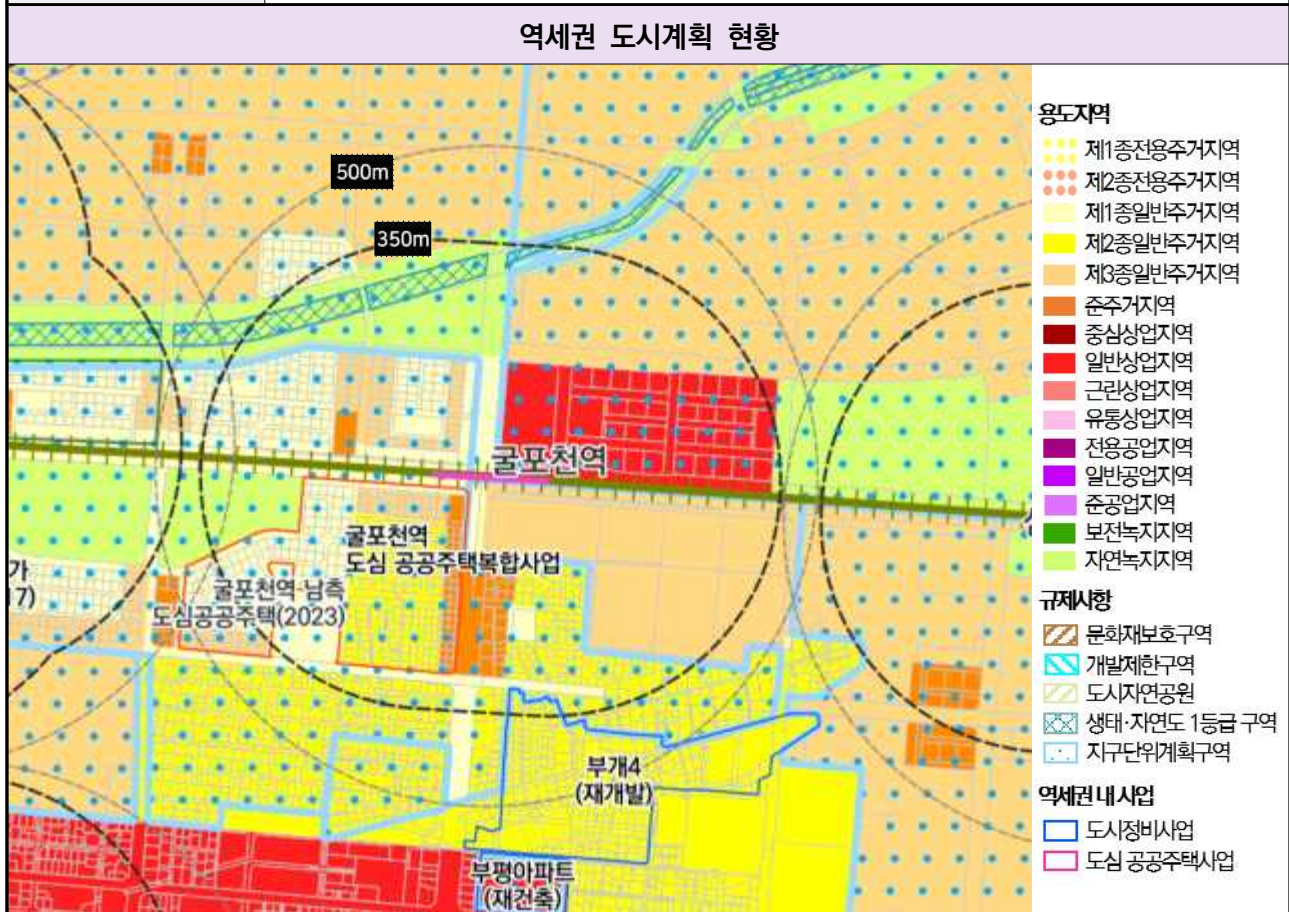
53		산곡역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	11,699	365,478	258,699	-	635,876
		비율(%)	-	1.5%	46.5%	32.9%	-	80.9%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		148,231		-	148,231
		비율(%)	-		18.9%		-	18.9%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		99		1,519	1,618
		비율(%)	-		0.0%		0.2%	0.2%
	녹지	구분	보전녹지		자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-		-		-	
		비율(%)	-		-		-	
주요사업 (2023.12.기준)		• 산곡6, 산곡2-1·2-2, 산곡 재개발사업 ※ 2024년 6월 현재 산곡역 지하철역사 shp파일 미구축으로 350m 승강장 경계 표현 불가						
역세권 도시계획 현황								
 용도지역 - 제1종전용주거지역 - 제2종전용주거지역 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 준주거지역 - 중심상업지역 - 일반상업지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역 - 전용공업지역 - 일반공업지역 - 준공업지역 - 보전녹지지역 - 자연녹지지역 규제사항 - 문화재보호구역 - 개발제한구역 - 도시자연공원 - 생태·자연도 1등급 구역 - 지구단위계획구역 역세권내사업 - 도시정비사업								

54		굴포천역			서울7호선					
개요	위치	인천광역시 부평구 갈산동 466 일원								
	철도 노선 (개통연도)	서울7호선(2012년)								
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역					
입지여건	행정동	갈산2동, 삼산2동, 부평4동, 부평5동, 부개3동 일원		중심지 위계	비중심지					
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설				
		2개소		4개소		1개소				
	버스	정류장 수	25개		노선 수	19개				
지역현황	파급여건 (9위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)		
		17,156인		95,538인		92,889인		17,453인		
	추진여건 (58위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)			국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)			실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,818,477원/㎡			43.71%			65.49%		
	쇠퇴여건 (37위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)			사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)			노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-2.19%			32.61%			66.51%		

역세권 위치도



54			굴포천역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	156,875	159,049	260,320	24,082	600,326
		비율(%)	-	20.0%	20.2%	33.1%	3.1%	76.4%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		76,163		-	76,163
		비율(%)	-		9.7%		-	9.7%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			109,268		109,268
		비율(%)	-			13.9%		13.9%
주요사업 (2023.12.기준)			• 굴포천역세권 도심 공공주택복합사업 • 부개4 재개발사업					



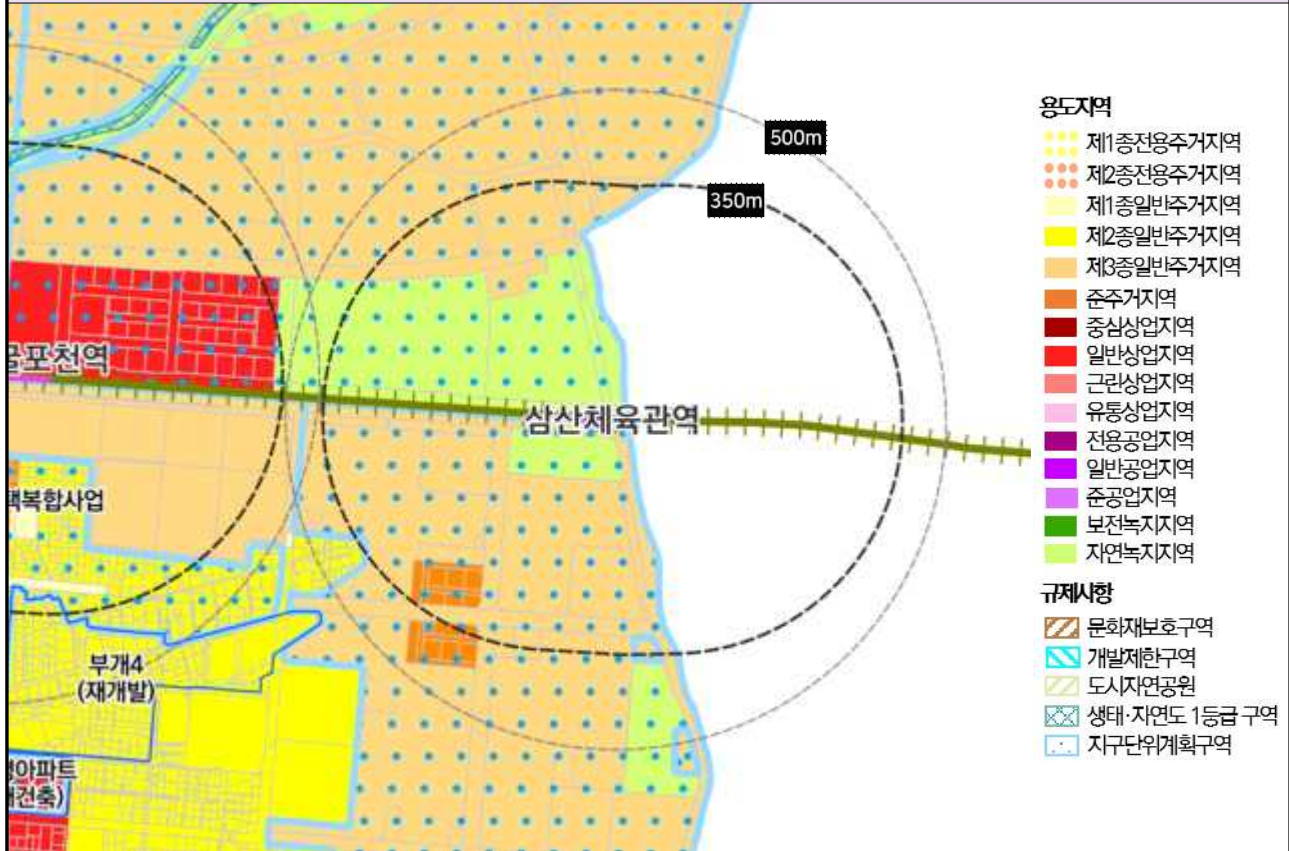
55		삼산체육관역			서울7호선
개요	위치	인천광역시 부평구 삼산동 466 일원			
	철도 노선 (개통연도)	서울7호선(2012년)			
	운영 기관	인천교통공사		역 구조	지하역
입지여건	행정동	삼산2동, 부개3동 일원		중심지 위계	도심
	집객시설	유통시설	문화시설		숙박시설
		1개소	6개소		-
	버스	정류장 수	23개	노선 수	14개
지역현황	파급여건 (30위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		9,892인	52,364인	63,218인	15,924인
	추진여건 (46위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,879,116원/㎡	55.03%	57.79%	
	쇠퇴여건 (45위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		-14.32%	32.54%	55.22%	

역세권 위치도



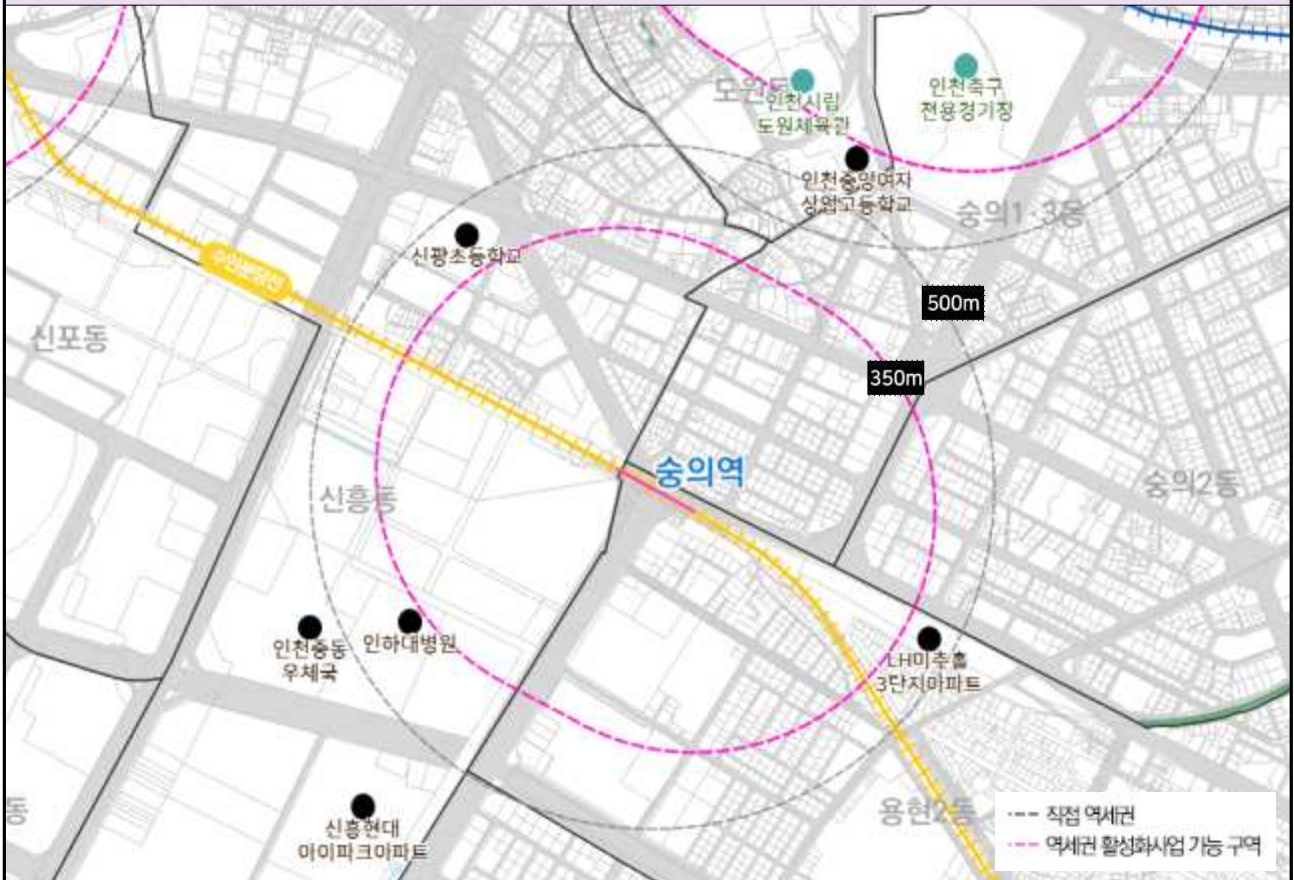
55			삼산체육관역						
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	-	4,558	304,205	14,021	322,784	
		비율(%)	-	-	1.0%	68.8%	3.2%	73.0%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		-		-		-
		비율(%)	-		-		-		-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			119,510		119,510	
		비율(%)	-			27.0%		27.0%	
주요사업 (2023.12.기준)			-						

역세권 도시계획 현황

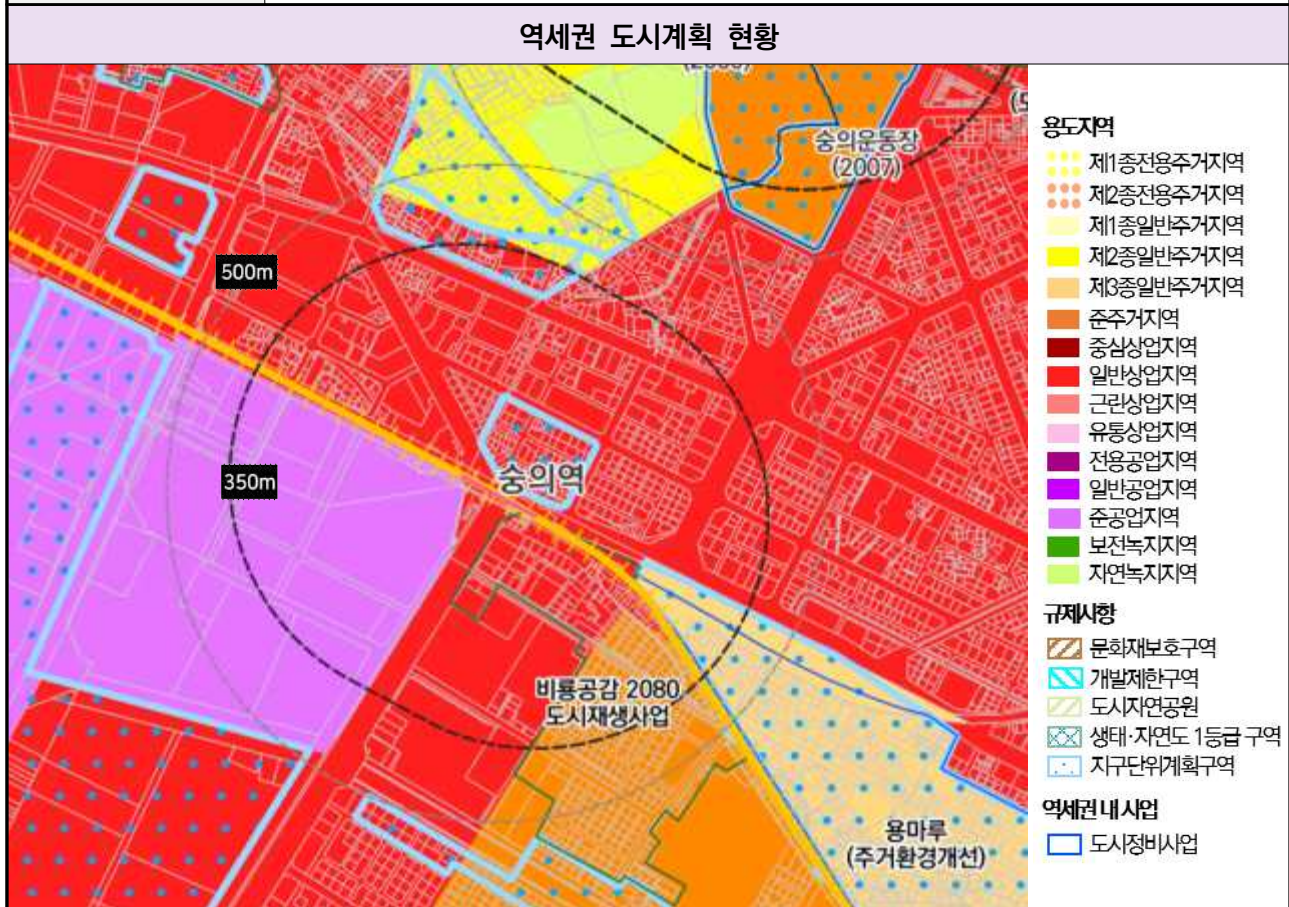


57		송의역			수인분당선
개요	위치	인천광역시 미추홀구 용현동 379-72 일원			
	철도 노선 (개통연도)	수인·분당선(2016년)			
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지하역
입지여건	행정동	신흥동, 도원동, 송의1.3동, 송의2동, 용현2동, 용현5동 일원		중심지 위계	지역·지구중심
	집객시설	유통시설	문화시설		숙박시설
		-	1개소		10개소
	버스	정류장 수	19개	노선 수	22개
지역현황	파급여건 (22위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
		6,885인	89,217인	61,052인	19,332인
	추진여건 (20위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)	
		1,182,623원/㎡	32.33%	9.11%	
	쇠퇴여건 (62위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)	
		14.25%	56.34%	66.33%	

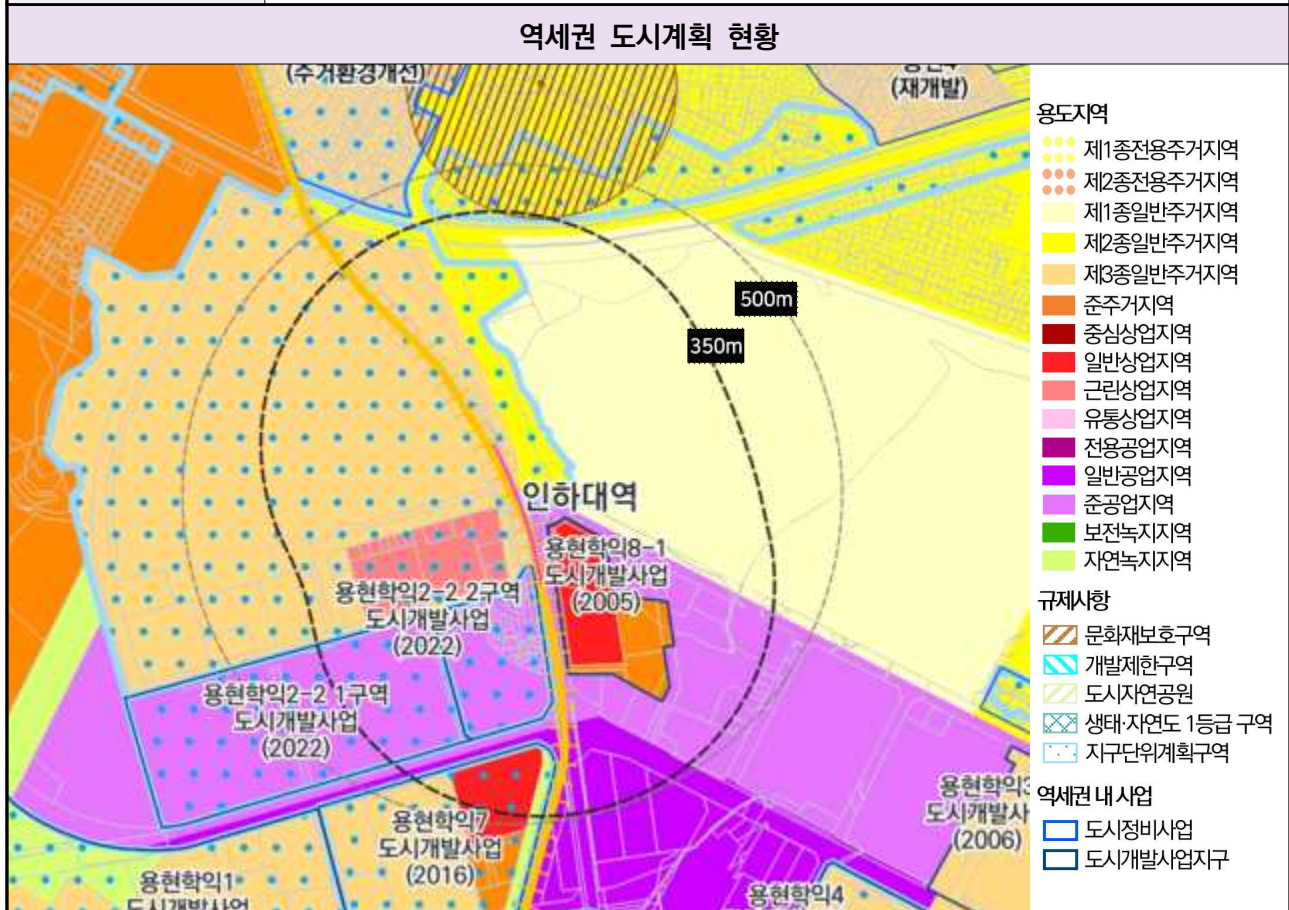
역세권 위치도



57			송의역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	38,762	24,779	60,705	124,246
		비율(%)	-	-	4.9%	3.1%	7.7%	15.8%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		485,320		-	485,320
		비율(%)	-		61.7%		-	61.7%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		176,729	176,729
		비율(%)	-		-		22.5%	22.5%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			691		691
		비율(%)	-			0.1%		0.1%
주요사업 (2023.12.기준)			• 용마루 주거환경개선사업					



58			인하대역						
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적	
		면적(㎡)	-	216,891	70,123	261,034	11,584	559,632	
		비율(%)	-	26.8%	8.7%	32.3%	1.4%	69.2%	
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업		총면적
		면적(㎡)	-		31,026		26,514		57,540
		비율(%)	-		3.8%		3.3%		7.1%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업		총면적
		면적(㎡)	-		27,468		162,125		189,593
		비율(%)	-		3.4%		20.0%		23.4%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	-			2,213		2,213	
		비율(%)	-			0.3%		0.3%	
주요사업 (2023.12.기준)			• 용현·학익도시개발사업 • 용마루 주거환경개선사업						



59		송도역			수인분당선	
개요	위치	인천광역시 연수구 옥련동 산51-3 일원				
	철도 노선 (개통연도)	수인·분당선(2016년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	청학동, 옥련1동, 옥련2동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		3개소		-
	버스	정류장 수	14개		노선 수	10개
지역현황	파급여건 (59위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		4,417인	26,322인	37,040인	5,130인	
	추진여건 (6위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		669,039원/㎡	52.30%	22.90%		
	쇠퇴여건 (22위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		-26.79%	33.45%	74.93%		
	역세권 위치도					

59		송도역						
규제사항		□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 ■ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역						
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	54,931	166,531	112,936	9,734	344,132
		비율(%)	-	7.0%	21.2%	14.4%	1.2%	43.8%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		28,194		-	28,194
		비율(%)	-		3.6%		-	3.6%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지		자연녹지		총면적	
		면적(㎡)	317,720		95,667		413,387	
		비율(%)	40.4%		12.2%		52.6%	
주요사업 (2023.12.기준)		• 송도역세권 도시개발사업 • 안골마을 주거지지원형 재생사업(2019년 선정) • 옥련대진빌라 주변 재개발사업						
역세권 도시계획 현황								
 용도지역 - 제1종전용주거지역 - 제2종전용주거지역 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 준주거지역 - 중심상업지역 - 일반상업지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역 - 전용공업지역 - 일반공업지역 - 준공업지역 - 보전녹지지역 - 자연녹지지역 규제사항 - 문화재보호구역 - 개발제한구역 - 도시자연공원 - 생태·자연도 1등급 구역 - 지구단위계획구역 역세권내사업 - 도시정비사업 - 도시개발사업지구 - 도시재생사업								

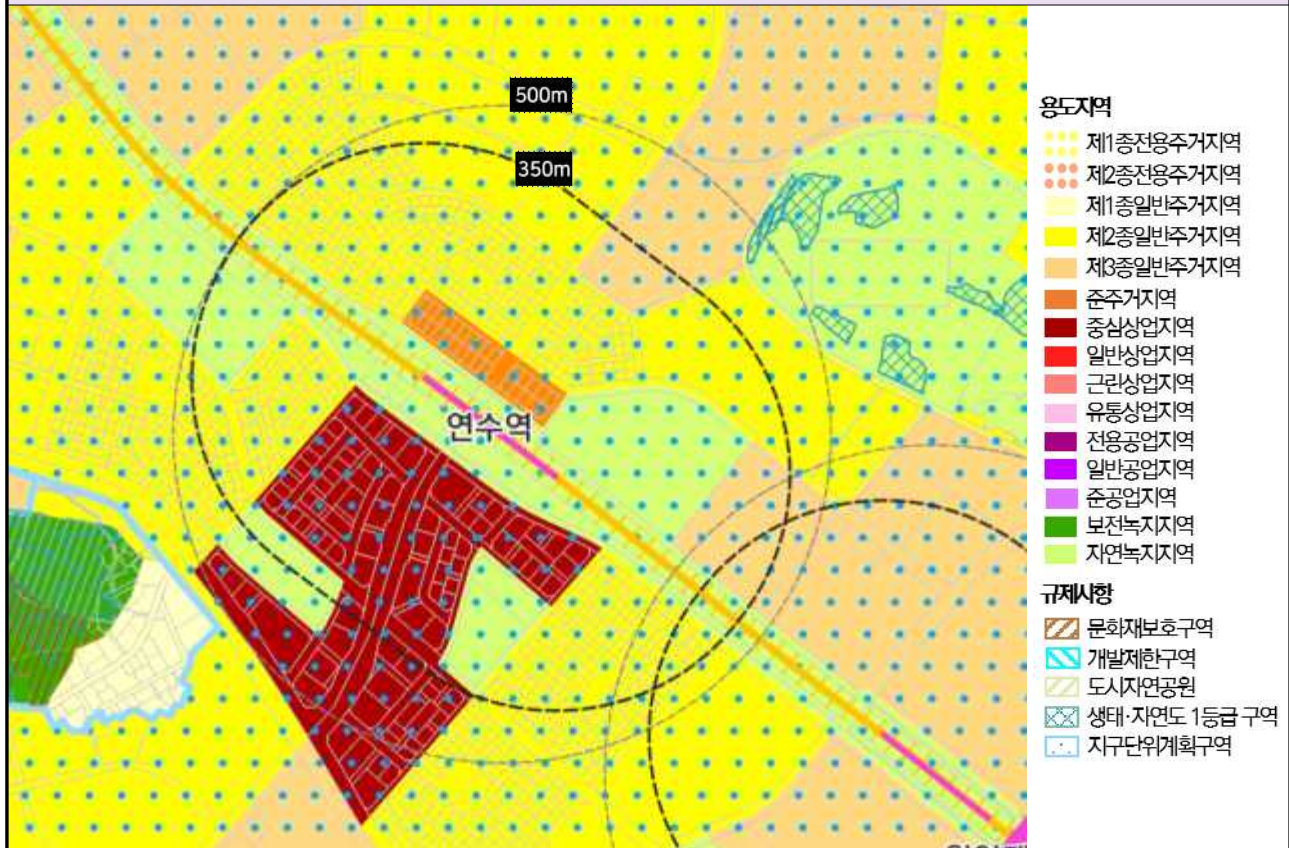
60		연수역			수인분당선				
개요	위치	인천광역시 연수구 연수동 589 일원							
	철도 노선 (개통연도)	수인·분당선(2012년)							
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역				
입지여건	행정동	청학동, 연수1동, 연수2동, 연수3동, 동춘1동, 동춘3동 일원		중심지 위계	지역·지구중심				
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설			
		1개소		3개소		7개소			
	버스	정류장 수	17개		노선 수	5개			
	지역현황	파급여건 (36위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)		일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)		배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)		배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)
8,632인			54,535인		56,978인		13,552인		
추진여건 (27위)		평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)		국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)		실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)			
		1,475,819원/㎡		52.16%		47.71%			
쇠퇴여건 (9위)		인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)		사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)		노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)			
		-29.49%		32.57%		84.44%			

역세권 위치도



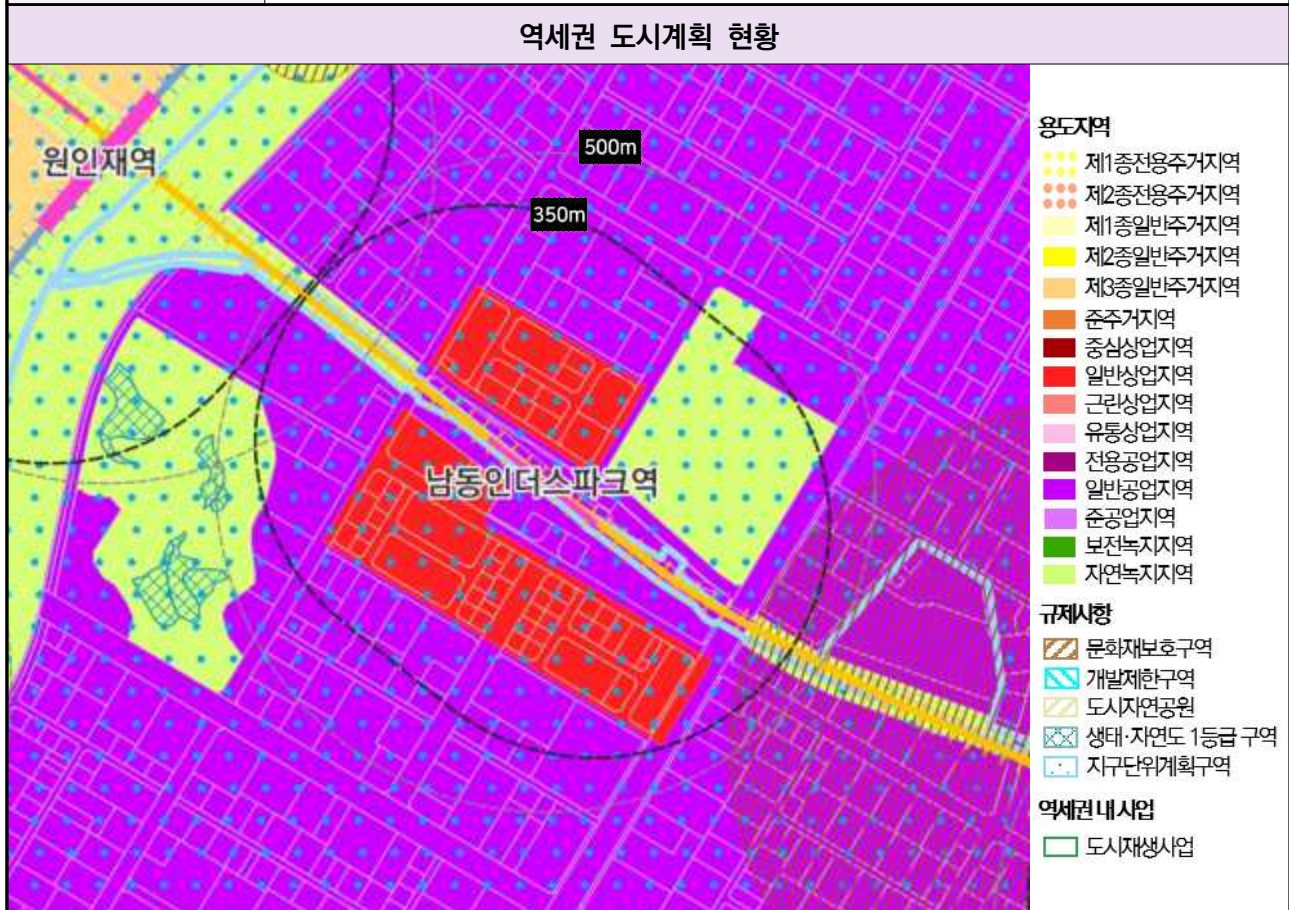
60			연수역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	351,165	74,285	17,078	442,528
		비율(%)	-	-	44.7%	9.5%	2.2%	56.3%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	147,443		-		-	147,443
		비율(%)	18.8%		-		-	18.8%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			195,746		195,746
		비율(%)	-			24.9%		24.9%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

역세권 도시계획 현황



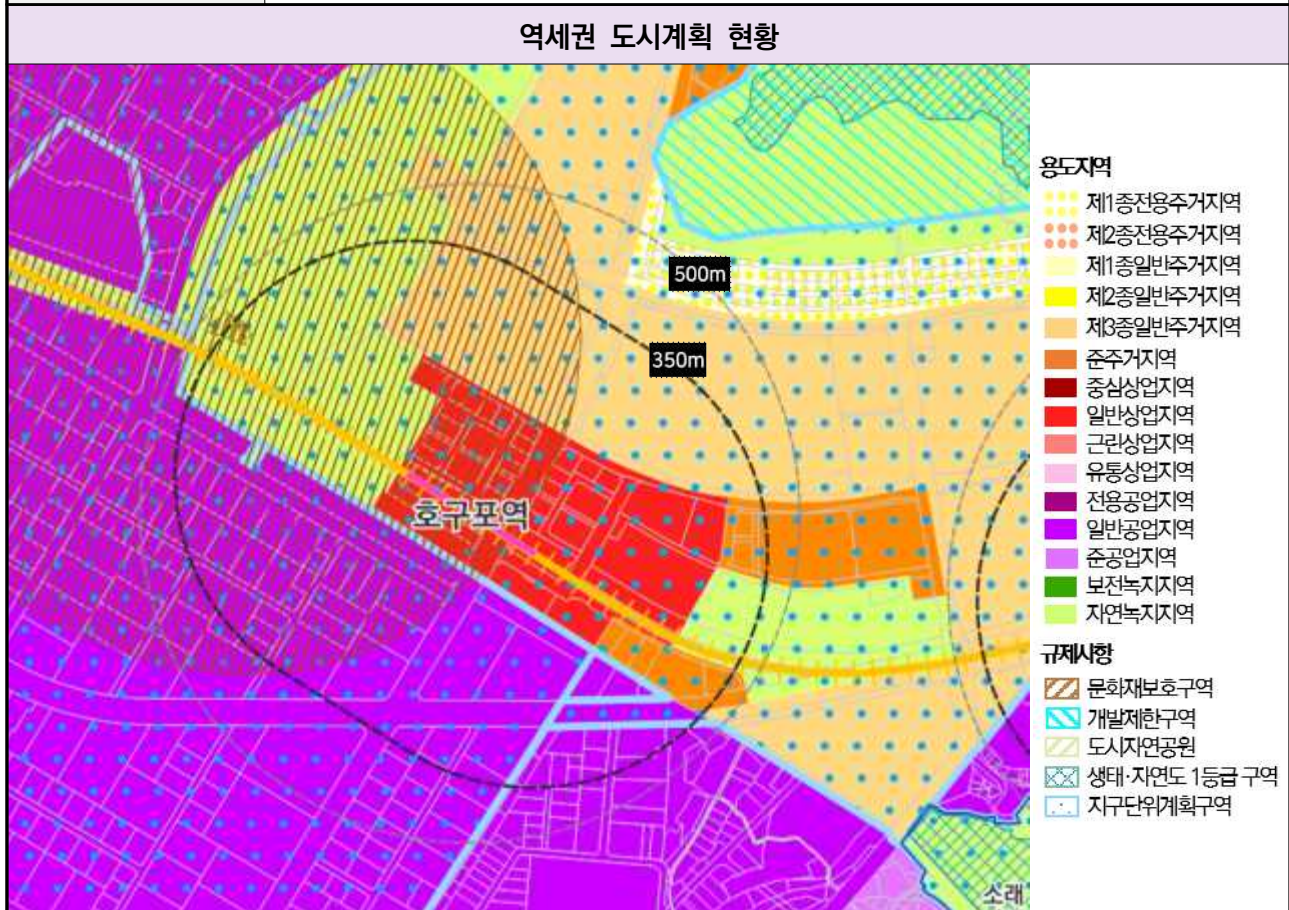
61		남동인더스파크역			수인분당선	
개요	위치	인천광역시 남동구 고잔동 970-8 일원				
	철도 노선 (개통연도)	수인·분당선(2012년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	논현고잔동, 논현2동 일원		중심지 위계	지역·지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		-		1개소		-
	버스	정류장 수	13개		노선 수	4개
지역현황	파급여건 (56위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		3,831인	30,725인	6,542인	19,689인	
	추진여건 (14위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,137,933원/㎡	47.76%	20.22%		
	쇠퇴여건 (53위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		2.55%	28.29%	44.95%		
역세권 위치도						

61			남동인더스파크역					
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	-	-	-	-	-
		비율(%)	-	-	-	-	-	-
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		150,129		-	150,129
		비율(%)	-		19.1%		-	19.1%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		519,321		-	519,321
		비율(%)	-		66.1%		-	66.1%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			116,272		116,272
		비율(%)	-			14.8%		14.8%
주요사업 (2023.12.기준)			• 노후산단 재생사업(남동 국가산단, 2015년 선정)					



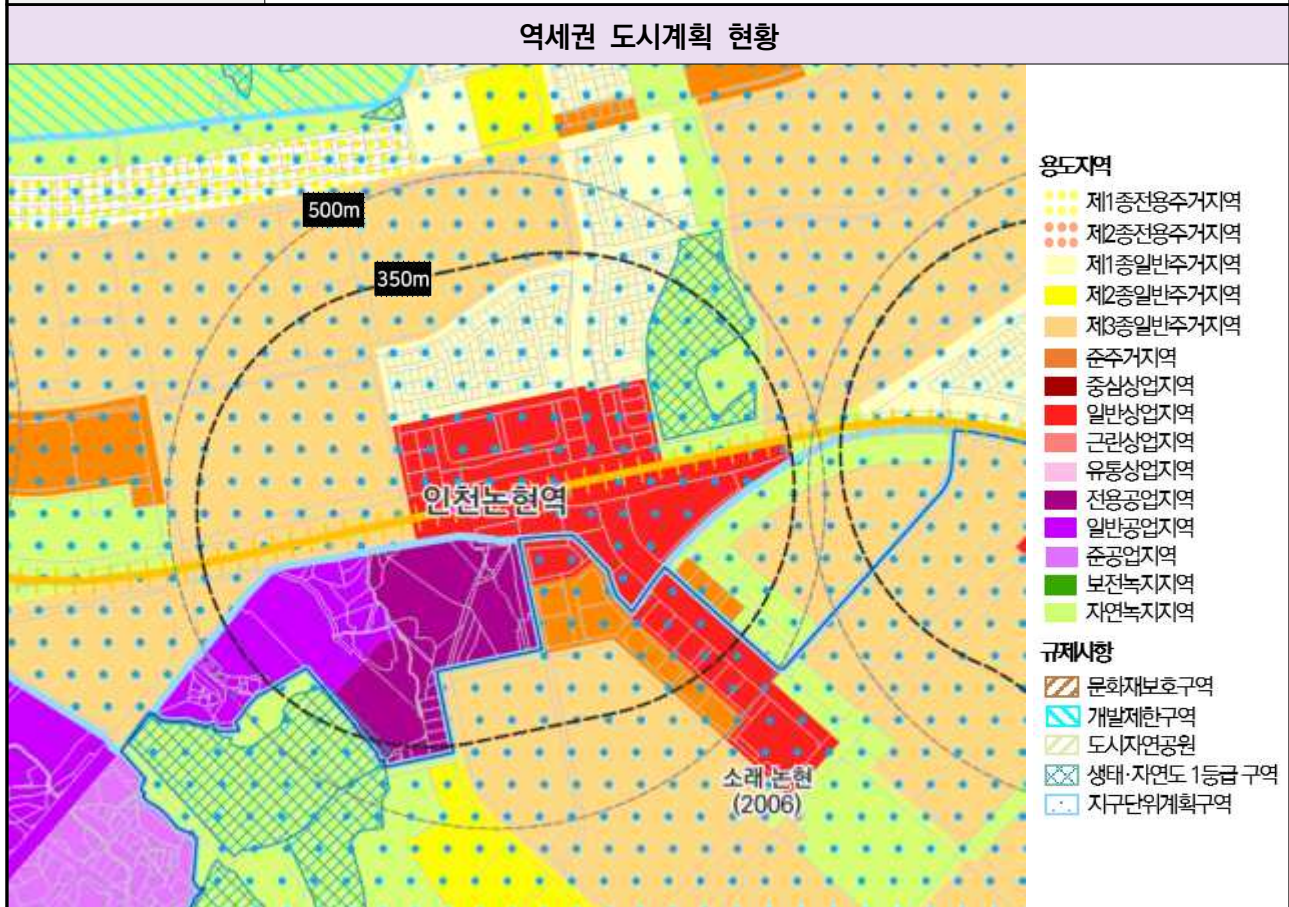
62		호구포역			수인분당선	
개요	위치	인천광역시 남동구 논현동 731-1 일원				
	철도 노선 (개통연도)	수인·분당선(2012년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	논현고잔동, 논현2동 일원		중심지 위계	비중심지	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		5개소		6개소
	버스	정류장 수	14개		노선 수	9개
지역현황	파급여건 (37위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		7,320인	99,277인	23,910인	13,585인	
	추진여건 (35위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,454,492원/㎡	36.72%	26.78%		
	쇠퇴여건 (53위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		2.55%	28.29%	44.95%		
역세권 위치도						

62			호구포역					
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	8,376	-	-	169,241	28,756	206,373
		비율(%)	1.1%	-	-	21.5%	3.7%	26.3%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		124,633		-	124,633
		비율(%)	-		15.9%		-	15.9%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		317,498		-	317,498
		비율(%)	-		40.4%		-	40.4%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			137,218		137,218
		비율(%)	-			17.5%		17.5%
주요사업 (2023.12.기준)			-					



63		인천논현역			수인분당선	
개요	위치	인천광역시 남동구 논현동 731-4 일원				
	철도 노선 (개통연도)	수인·분당선(2012년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	논현고잔동, 논현1동, 논현2동 일원		중심지 위계	지역·지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		4개소		4개소		-
	버스	정류장 수	16개		노선 수	14개
지역현황	파급여건 (18위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		10,346인	149,660인	49,604인	11,132인	
	추진여건 (42위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,822,748원/㎡	43.61%	36.00%		
	쇠퇴여건 (55위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		1.37%	28.00%	41.58%		
	역세권 위치도					

63			인천논현역					
규제사항			□ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 ■ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	82,661	5,990	323,677	27,604	439,932
		비율(%)	-	10.5%	0.8%	41.2%	3.5%	56.0%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		135,811		-	135,811
		비율(%)	-		17.3%		-	17.3%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	63,776		41,595		-	105,371
		비율(%)	8.1%		5.3%		-	13.4%
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			104,616		104,616
		비율(%)	-			13.3%		13.3%
주요사업 (2023.12.기준)			-					



64		소래포구역			수인분당선	
개요	위치	인천광역시 남동구 논현동 731-7 일원				
	철도 노선 (개통연도)	수인·분당선(2012년)				
	운영 기관	한국철도공사		역 구조	지상역	
입지여건	행정동	논현고잔동, 논현1동 일원		중심지 위계	지역·지구중심	
	집객시설	유통시설		문화시설		숙박시설
		1개소		3개소		23개소
	버스	정류장 수	19개		노선 수	6개
지역현황	파급여건 (29위)	일평균 수송인원 (원도심 역세권 평균 12,502인)	일평균 유동인구 (원도심 역세권 평균 64,718인)	배후지역 거주인구 (원도심 역세권 평균 50,273인)	배후지역 직장인구 (원도심 역세권 평균 15,858인)	
		10,770인	88,384인	57,981인	7,899인	
	추진여건 (59위)	평균 공시지가 (인천시 평균 718,931원/㎡)	국공유지 면적비율 (원도심 역세권 평균 39.98%)	실연면적비율 (원도심 역세권 평균 30.96%)		
		1,999,275원/㎡	47.14%	69.35%		
	쇠퇴여건 (51위)	인구변화율 (원도심 역세권 평균 -19.49%)	사업체변화율 (원도심 역세권 평균 33.3%)	노후건축비율 (원도심 역세권 평균 64.7%)		
		3.07%	26.29%	43.92%		
역세권 위치도						

64			소래포구역					
규제사항			■ 문화재보호구역 □ 개발제한구역 □ 도시자연공원 □ 생태·자연도1등급구역					
토지이용현황	주거	구분	제1종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준주거	총면적
		면적(㎡)	-	124,254	30,011	312,191	26,829	493,285
		비율(%)	-	15.8%	3.8%	39.7%	3.4%	62.8%
	상업	구분	중심상업		일반상업		근린상업	총면적
		면적(㎡)	-		225,920		-	225,920
		비율(%)	-		28.8%		-	28.8%
	공업	구분	전용공업		일반공업		준공업	총면적
		면적(㎡)	-		-		-	-
		비율(%)	-		-		-	-
	녹지	구분	보전녹지			자연녹지		총면적
		면적(㎡)	-			66,457		66,457
		비율(%)	-			8.5%		8.5%
주요사업 (2023.12.기준)			-					

