

all ways INCHEON

인천 원도심 역세권 활성화방안 요약 보고서



2025. 12

목 차

제1장. 계획의 개요	3
1. 배경 및 목적, 범위	3
2. 계획의 필요성 및 기대효과	3
3. 계획의 추진경위	4
4. 계획의 주요성과	4
제2장. 조사 및 분석	7
1. 기초조사 주요지표 설정	7
2. 원도심 역세권 파급여건 현황	7
3. 원도심 역세권 추진여건 현황	8
4. 원도심 역세권 쇠퇴여건 현황	8
5. 지표별 가중치 설정	9
6. 기초조사 종합평가	9
7. 광역도시 주요 역세권 지역특성 비교	10
8. 서울-인천 대표 역세권 지역특성 비교	10
제3장. 관련계획 및 선진사례 검토	13
1. 상위계획 및 선행연구 검토	13

2. 원도심 역세권 추진사업 검토	13
3. 서울시 역세권 활성화 사업유형 검토	14
4. 서울시 역세권 활성화 주요사례 검토	14
5. 일본 역세권 활성화 사례검토	15
6. 일본 역세권 전문가 자문	16
7. 미국 역세권 활성화 사례검토	16

제4장. 계획의 비전, 목표 및 과제 19

1. 원도심 역세권 문제점	19
2. 원도심 역세권 잠재력	19
3. 원도심 역세권 활성화 과제도출	20
4. 전문가자문 주요의견	20
5. 역세권 활성화 비전 및 목표, 추진전략	21
6. 역세권 유형별 활성화방안	21

제5장. 활성화구역 제시 25

1. 역세권 활성화구역 선정방안	25
2. 역세권 활성화구역 선정개요	25
3. 계산 역세권 활성화방안	26
4. 작전 역세권 활성화방안	26
5. 부평구청 역세권 활성화방안	27

6. 부평시장 역세권 활성화방안	27
7. 시민공원 역세권 활성화방안	28
8. 인천시청 역세권 활성화방안	28
9. 문학경기장 역세권 활성화방안	29
10. 서구청 역세권 활성화방안	29
11. 석남 역세권 활성화방안	30
12. 남동구청 역세권 활성화방안	30
13. 송도 역세권 활성화방안	31
14. 역세권 활성화구역 우선순위 평가	31
제6장. 거점사업 발굴 및 사업화방안	35
1. 인천시청 역세권	35
2. 부평구청 역세권	42
3. 작전 역세권	48
4. 서구청 역세권	52
5. 거점사업 총괄도	57
제7장. 역세권 활성화 제도개선 검토	61
1. 원도심 역세권 활성화 조례 제정검토	61
2. 원도심 역세권 활성화 조례 검토결과	61



인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역

제1장 계획의 개요

제1장. 계획의 개요

1. 배경 및 목적, 범위



2. 계획의 필요성 및 기대효과



3. 계획의 추진경위

- ① 인천시 정례 실무협의의 진행을 통한 주요과업 진행사항 의견조율
- ② 국내외 자문 의견 수렴 및 정기보고, 관계부서 협의를 통한 계획내용 점검

실무협의 및 전문가 자문회의 진행

정기보고 및 관계부서 업무협의 진행

- 23.07.13 : 착수보고회 개최. 과업수령개요 및 과업수령내용
- 23.09.06 : 외부전문가 자문회의. 역세권 기초조사 지표선정 및 평가, 과제도출에 관한 사항
- 23.10.10 : 제1차 중간보고회 개최. 역세권 활성화구역 후보지 도출에 관한 사항
- 23.11.15 : 해외전문기관(니켈세케이) 자문회의. 인천 역세권 개발방향에 관한 사항
- 24.02.16 : 제2차 중간보고회 개최. 역세권 활성화구역 설정 및 거점사업 기본구상에 관한 사항
- 24.02.23 : 부시장 업무보고. 역세권 활성화구역 설정 및 거점사업 기본구상에 관한 사항
- 24.07.24 : 관계부서 업무회의. 원도심 역세권 활성화지원조례 및 운영기준(안)에 관한 사항
- 24.11.25 : 제3차 중간보고회 개최. 우선순위 거점사업 개발구상 및 사업방식에 관한 사항
- 24.12.23 : 작전역세권 거점사업(안) 국토부 도시재생 혁신지구 후보지 선정
- 25.04.10 : 도시재생 역량강화 워크숍. 원도심 역세권 활성화방안 및 거점사업에 관한 사항
- 25.06.25 : 부시장 업무보고. 작전 역세권 도시재생 혁신지구(후보지) 기본구상에 관한 사항
- 25.06.30 : 서구청장 업무보고. 서구청 역세권 거점사업에 관한 사항
- 25.09.05 : 부시장 업무보고. 거점사업 개발구상 및 향후 추진방안에 관한 사항
- 25.09.15 : 최종보고회 개최. 거점사업 개발구상 및 향후 추진방안에 관한 사항



“실무회의 및 전문가 자문회의, 정기보고, 관계부서 협의를 통한 공정별 계획내용 점검과 조치”

4. 계획의 주요성과

도시재생 혁신지구(국가시범지구) 후보지 선정

'24.12 작전 역세권 도시재생 혁신지구 후보지 선정'

- 작전역사거리 공영주차장 활용 고밀복합개발계획(안) 제안

청년 · 신혼부부 임대주택, 생활SOC, 공영주차장 복합

산업(모빌리티 분야 혁신업무, 창업지원), 상업(작전시장 지원)

국토교통부 보도자료

보도사진 : 2024. 12. 23 (월) 14:00 이후 12, 24 (화) 10:21 / 배포 : 2024. 12. 23 (월)

'24년 하반기 도시재생사업 12곳 신규 선정'

- 12곳에 3,218억원 투입하여 최복지면적 2,163만㎡ 재생, 약 1,630개 일자리 창출
- 비수도권 10곳(83%), 인구 10만 이하 소도시 6곳(50%), 지역균형발전 기여 전망
- 인천 제방의 경우, 이용도가 낮은 작전역 일대의 도로공간을 일제복합화 하려는 계획으로, 혁신지구로 조성 시 교통 환승거점이자 주거·상업 복합거점으로서 경제적 파급효과가 클 것으로 기대된다.

↓

'작전역세권 도시재생 혁신지구계획 및 활성화계획 수립 용역 착수'

원도심 역세권 거점사업 시행 협력체계 구축

'25.06 인천시-LH 원도심 역세권 활성화 기본협약 체결'

- 인천 원도심 균형발전 정책과 LH 사업 경험 간 유기적 연계 추진

원도심 역세권 거점사업 추진을 위한 행정지원 적극 협력

원도심 역세권 거점사업 발굴 및 추진을 위한 시행전략 검토

인천 원도심 역세권 활성화를 위한 기본협약식

2025. 6. 12 (화) / 인천광역시, LH

↓

'원도심 역세권 활성화 거점사업 LH 참여방안 검토용역 착수'

“인천 원도심 역세권 활성화 신규 거점사업 추진을 위한 실행기반 마련 및 협력체계 구축”



인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역

제2장 조사 및 분석

제2장. 조사 및 분석

1. 기초조사 주요지표 설정

- ❶ 한국철도공사 「역세권 개발사업 추진 활성화 방안 연구」 역세권 개발 입지선정을 위한 지표 중 인천시 여건에 맞는 주요 지표 발굴 및 조정·추가
- ❷ 원도심 역세권에 대한 쇠퇴여부를 가늠할 수 있는 지표 추가를 위해 도시재생법에 따른 활성화지역 지정의 법적 쇠퇴요건 활용

[기초조사 세부지표]

	구분	조사 내용	조사 범위	평가 기준
파급여건 (잠재성)	도시철도 이용인원	· 도시철도 역별 일평균 승하차인원	도시철도 역	이용인원이 많을수록 잠재력 우수
	역세권 유동인구	· 역세권 일평균 유동인구 규모	직접 역세권역 반경 0.5km	유동인구가 많을수록 잠재력 우수
	배후지역 거주인구	· 역세권 배후 거주(주거)인구 규모	간접 역세권역 반경 1.0km	거주인구가 많을수록 잠재력 우수
	배후지역 직장인구	· 역세권 배후 직장(종사자)인구 규모	간접 역세권역 반경 1.0km	직장인구가 많을수록 잠재력 우수
추진여건 (사업성)	평균 공시지가 비율	· 인천시 평균 공시지가 대비 역세권 평균 공시지가 비율	직접 역세권역 반경 0.5km	지가비율이 낮을수록 사업성 우수
	국공유지 면적비율	· 국·공유지(도로 포함) 분포 면적 비율	직접 역세권역 반경 0.5km	면적비율이 높을수록 사업성 우수
	법정 용역을 실현비율	· 용도지역 법정 용역 면적 대비 실(조성) 용역 비율	직접 역세권역 반경 0.5km	실현비율이 낮을수록 사업성 우수
쇠퇴여건 (지역성)	인구변화율	· 최근 30년간 가장 많았던 시기 대비 현재 인구 변화율	직접 역세권 포함 행정동	인구감소가 높을수록 쇠퇴심화
	사업체변화율	· 최근 10년간 가장 많았던 시기 대비 현재 사업체 변화율	직접 역세권 포함 행정동	사업체감소가 높을수록 쇠퇴심화
	노후건축비율	· 준공 후 20년 이상 경과된 노후건축비율	직접 역세권 포함 행정동	노후건축비율이 높을수록 쇠퇴심화

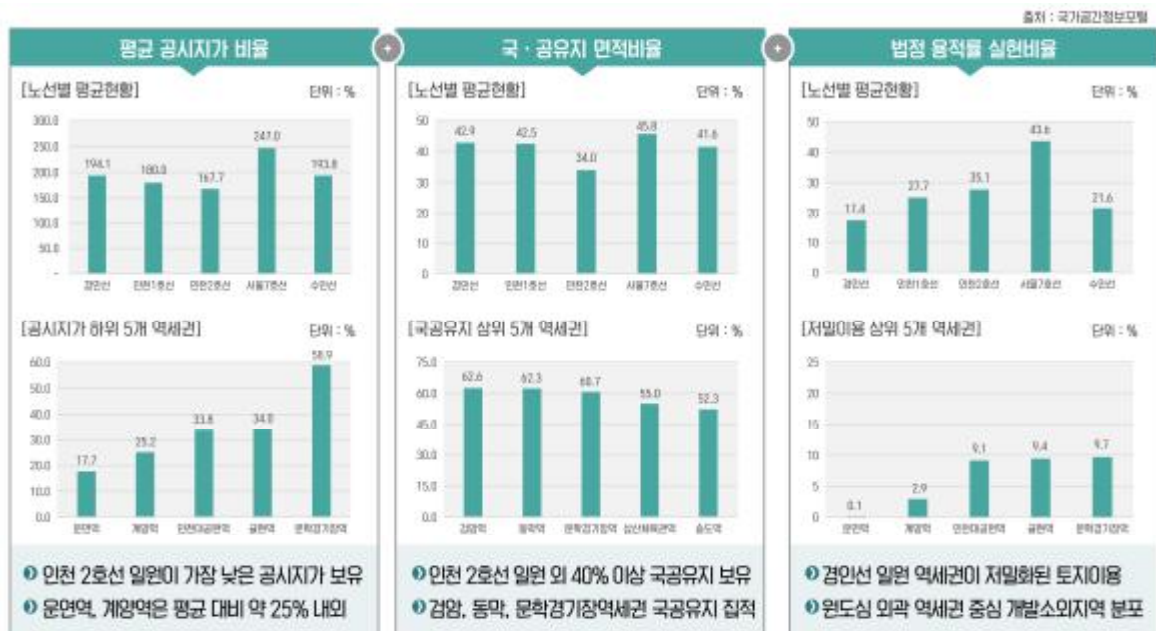
“역세권 개발 입지선정 관련 선행연구 검토 및 관련법령 규정에 따른 유형별 주요지표 설정”

2. 원도심 역세권 파급여건 현황



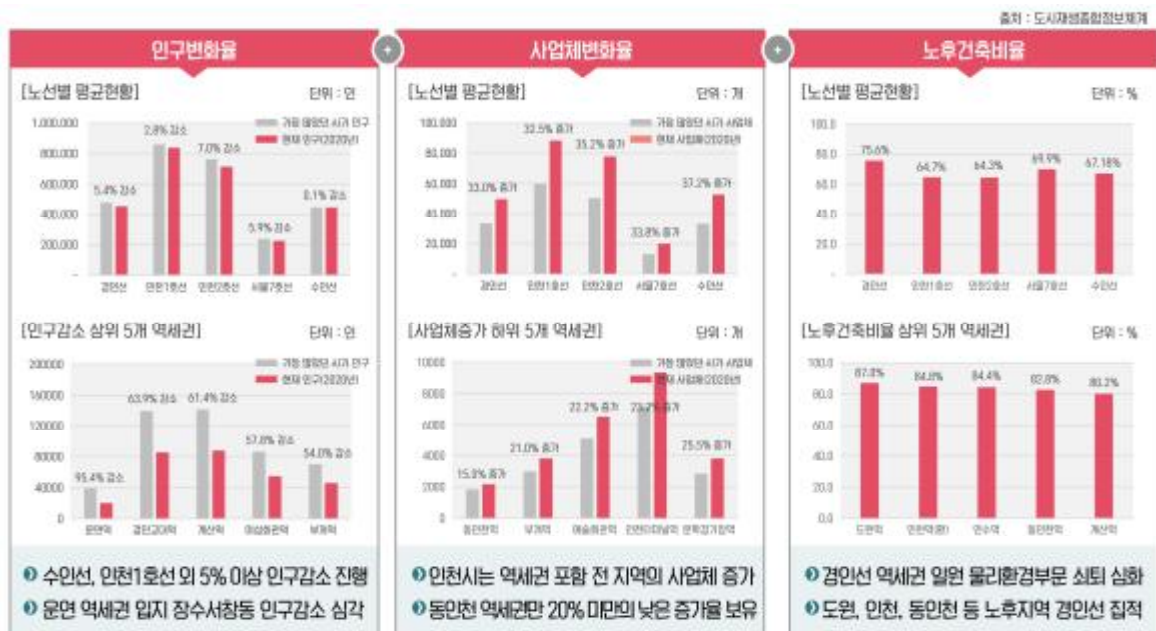
“파급여건 종합결과 부평역(환), 주안역(환) 등의 거점환승 역세권이 집객력과 잠재수요 우수”

3. 원도심 역세권 추진여건 현황



“추진여건 종합결과 낮은 공시지가, 저밀 토지이용 등 경인선, 인천1호선 일원의 사업추진여건 양호”

4. 원도심 역세권 쇠퇴여건 현황



“쇠퇴여건 종합결과 경인선 일원 역세권의 인구감소 및 물리환경 노후화 복합쇠퇴 심화”

5. 지표별 가중치 설정

- ④ 인천 원도심 역세권 평가지표별 가중치 설정을 위해 인천시 공무원, 시민회 및 유사과업 수행경험 보유 전문인력 대상 설문조사 진행
- ⑤ 지표 중요도 설문조사는 지표유형 및 세부지표별 상대적 중요성에 대한 척도 설정 후 비교 지표 간 설문평가를 통해 지표별 세부 가중치 도출

[설문조사 개요]

- 조사일정 : 2023.08.01 ~ 08.25
- 조사목적 : 역세권 개발 입지선정 지표별 중요도(가중치) 도출
- 조사대상 : 유사과업 수행경험을 보유한 전문인력 및 공무원 대상
- 조사방법 : 구조화된 설문지를 이용한 조사
- 조사내용 : 지표간 상대적 중요도 설문
- 조사부수 : 총 50부 배포 / 총 44부 회수 (회수율 88.0%)

※ 설문응답자 연령분포



[설문조사 결과]

지표유형	유형 중요도	세부지표	지표 중요도	최종 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
소통여건 (지역성)	0.209	인구변화율	0.441	0.092	7
		사업채변화율	0.317	0.066	9
		노후건축비율	0.242	0.051	10

“가중치 분석결과 역세권 유동인구, 국공유지 면적비율, 평균 공시지가비율이 높은 중요도 보유”

6. 기초조사 종합평가

역세권	지표총점	종합순위	역세권	지표총점	종합순위	역세권	지표총점	종합순위	역세권	지표총점	종합순위
부평	59.59	1	재동로	51.30	21	삼산채목관	48.62	41	인하대	45.45	61
주안	58.76	2	도화	51.28	22	송의	48.59	42	인천가좌	45.30	62
동인천	58.63	3	석남	51.26	23	서구청	48.55	43	문연	43.73	63
인천터미널	54.51	4	인천	51.13	24	만수	48.51	44	검배위	43.12	64
동암	53.56	5	간석	51.04	25	동촌	48.47	45			
부평구청	53.44	6	굴포천	50.96	26	남동구청	48.38	46			
예술회관	53.21	7	연수	50.61	27	홍구포	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	주안국가신단	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	돌수	47.14	55			
경인교대	51.49	16	갈산	49.28	36	소래포구	47.03	56			
인천논현	51.41	17	일학	49.26	37	남동인더스파크	47.02	57			
직전	51.40	18	가정	49.19	38	마사이드경기장	46.83	58			
계양	51.40	19	석천사거리	48.83	39	인천대공원	46.31	59			
석배위	51.39	20	동막	48.65	40	박촌	45.50	60			

- 합승역
- 경인선
- 수인선
- 인천1호선
- 인천2호선
- 서울7호선

“역세권 활성화 입지잠재력 우수”

“역세권 활성화 입지잠재력 보통”

“역세권 활성화 입지잠재력 미흡”

7. 광역도시 주요 역세권 지역특성 비교

- ④ 주요 광역도시 대표 역세권 입지여건 비교분석을 통한 인천 역세권 활성화 중점과제 도출
- ④ 일평균 이용인원 상위 5개 역세권 평균 입지특성(유동인구, 거주인구, 직주비율) 비교분석

[수송인원 상위 5개 역세권 평균 비교]

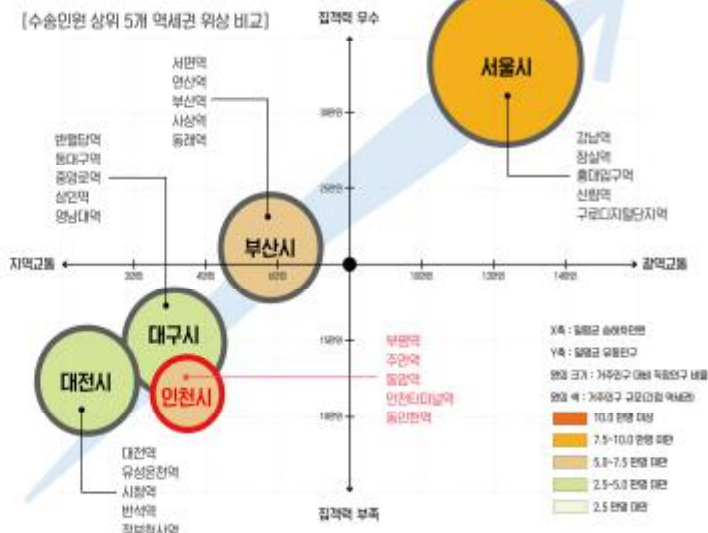
구분	이용인원	유동인구	거주인구	직주비율
서울특별시	121,241	282,245	78,752	198.9%
부산광역시	58,518	202,426	55,873	120.9%
인천광역시	37,386	117,859	60,882	65.5%
대구광역시	32,268	152,400	37,158	135.2%
대전광역시	16,078	125,798	35,159	155.2%

[도시별 대표 역세권 비교]

구분	이용인원	유동인구	거주인구	직주비율
서울 강남역(환)	142,195	388,206	66,653	491.4%
부산 서면역(환)	116,179	393,130	56,325	202.7%
인천 부평역(환)	57,595	178,320	71,057	69.7%
대구 반월당역(환)	60,839	255,509	29,020	297.0%
대전 대전역(환)	21,276	139,504	23,548	206.0%

※ 출처 : 지자체별 교통공사 통계자료 및 소상공인 설문조사시스템 활용

[수송인원 상위 5개 역세권 위상 비교]



“역세권 입지특성 비교결과 인천시는 거주인구규모는 양호하나 도시 중심성은 가능 낮은 수준”

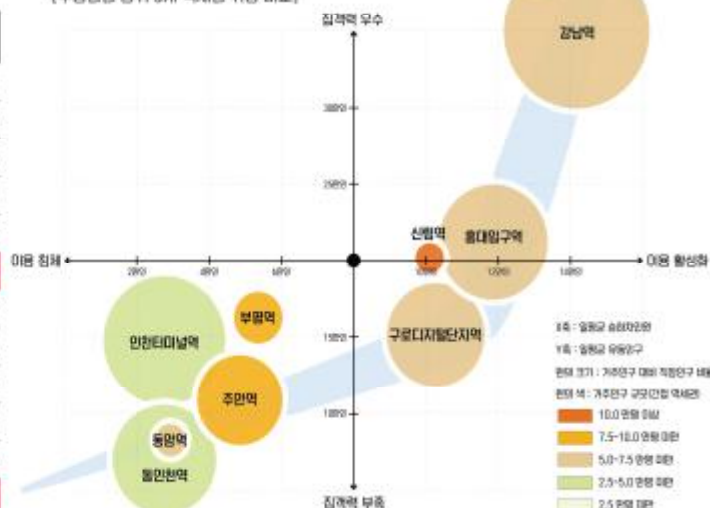
8. 서울-인천 대표 역세권 지역특성 비교

- ④ 서울시 대표 역세권 입지여건 비교분석을 통한 인천 역세권 활성화 중점과제 도출
- ④ 서울시와 인천시 도시철도 중 일평균 수송인원 상위 5개 역이 입지한 역세권 비교분석

[수송인원 상위 5개 역세권 비교]

도시철도역		이용인원	유동인구	거주인구	직주비율
서울시	강남	142,195	388,206	66,505	211.6
	잠실	136,406	469,742	81,396	56.8
	홍대입구	118,769	207,021	57,076	99.5
	신림	107,733	201,585	107,561	27.4
	디지털단지	101,103	144,672	72,874	90.5
	평균	121,241	282,245	77,082	88.0
인천시	부평	57,595	178,320	76,206	34.3
	주안	49,908	118,495	75,143	46.5
	동암	28,274	72,734	71,121	22.7
	인천터미널	25,954	145,557	29,062	74.4
	동인천	25,198	74,188	49,924	67.8
	평균	37,386	117,859	60,291	44.0

[수송인원 상위 5개 역세권 위상 비교]



“서울시 대표 역세권은 인천시 대비 유동인구(집객력)와 직주비(자족성)가 약 2배 이상 높은 수준”



인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역

제3장 관련계획 및 선진사례 검토

제3장. 관련계획 및 선진사례 검토

1. 상위계획 및 선행연구 검토

- ① 원도심 중심지 위상강화를 위한 역세권 도시기능 입체 복합화 유도 및 생활 SOC 공급확대 추진
- ② 선행연구를 통해 적정 역세권 활성화 사업범위(승강장 경계로부터 350m) 및 최소 면적기준 설정

구분	주요내용
상위 및 관련계획	인천8기 원도심 균형발전전략 ✓ 원도심 혁신을 통해 균형있게 발전하는 도시 조성 • 제물포 르네상스 마스터플랜 수립 및 경제자유구역 지정 • 재개발·재건축 규제완화 및 원도심 역세권 개발 활성화
	2040 인천시 도시기본계획 ✓ 역세권 입체·복합화를 통한 집약개발 추진 • 중심지 위계 및 역세권 입지특성을 고려한 입체복합개발 • 경인선 철도 지하화를 통한 지역 간 연계 개발 유도
	2030 인천시 재생전략계획(안) ✓ 원도심 경제거점지역 및 지역특화재생지구 도입 • 교통, 산업, 업무, 주거 도시기능 복합개발 경제거점 조성 • 역사, 문화 등 고유자산 활용 지역주도 특화재생지구 육성
	인천시 원도심 균형발전계획 ✓ 원도심 거점중심 특화발전 및 노후환경개선 • 개항장 일대 역사문화자원의 체계적 활용과 관리 • 철도부지, 유휴부지 활용 원도심 내 부족한 생활SOC 공급확대
선행연구	인천시 원도심 역세권 활성화방안 ✓ 원도심 역세권 활성화를 위한 제도화 방안 제안 • 역세권의 적정범위는 승강장 경계로부터 350m로 제안 • 역세권 활성화 대상지 면적기준은 3,000㎡ 이상으로 설정



“도시기능 회복과 콤팩트 공간구조 개편을 목표로 원도심 역세권 입체복합화 정책 추진”

2. 원도심 역세권 추진사업 검토

- ① 경인선 일원 및 쇠퇴 원도심 활성화를 위한 도시재생사업 지속추진과 역세권 주택공급 활성화를 위한 도심공공주택복합사업 추진 중
- ② GTX-B노선 개통예정에 따른 인천시 광역환승거점 형성 및 북부권 환승기능 향상을 위한 복합환승센터 조성사업 추진 중

원도심 역세권 도시재생사업		원도심 역세권 도심공공주택복합사업		원도심 역세권 복합환승센터 조성사업	
구분	주요내용	구분	주요내용	구분	주요내용
인천역	• 개항장조도시 도시재생활성화 사업 • 3단계 사업 추진 중 (1·8부두 재개발)	제물포역	• 사업규모: 3,410세대 공급 예정 • 사업시행: IH (인천도시공사) • 리츠 금융주거사 공모 및 선정(교보증권)	부평역	• 버스정류장 부평광장 집중 및 지하상가 연계 • 환승 편의기능 제고 (2027년 완료예정) • 제3차 복합환승센터 구축 기본계획 반영
동인천역	• 동인천역 2030 역전 프로젝트 • 동인천역 도시재생사업 개발방식 변경 검토	굴포천역	• 사업규모: 2,530세대 공급 예정 • 사업시행: IH (인천도시공사) • 예정지구 지정 공람공고 완료	인천 시청역	• 중앙근린공원 내 지하버스정류장 환승센터 • 구축 및 생활SOC 배치 (2027년 완료예정) • 제3차 복합환승센터 구축 기본계획 반영
제물포역	• 제물포 Station-2 뉴딜사업 • 대항사업(영스퀘어 등) 위수탁계약 (IH)	동암역	• 사업규모: 1,730세대 공급예정 • 사업시행: LH (한국토지주택공사) • 지구지정 제안준비 (2차 주민설명회 개최)	작전역	• 지하철 1호선과 간선급행버스(BRT) 연계 • 환승센터 건립 기본구상 및 타당성 용역 추진
석남역	• 50년을 돌아온 사람의 길 • 거북시장 활성화 등 연차별 사업 추진(19-23)				



“역세권 활성화 및 교통서비스 향상을 위한 도시재생, 주거·교통시설 복합화사업 다수 추진”

3. 서울시 역세권 활성화 사업유형 검토

- ① 대중교통 인프라가 집중된 역세권을 고밀·복합개발하여 직장인과 주거지가 가까운 콤팩트 시티를 조성하는 서울시의 새로운 도시개발 전략
- ② 지역 균형발전 실현과 함께 도시공간 창출, 지속가능한 도시발전을 목표로 역세권 활성화를 위한 유형별 사업 추진

[서울시 역세권사업 유형별 주요 특징비교]

구분	역세권 활성화사업	역세권 청년주택	역세권 장기전세주택
사업목적	역세권 복합개발 콤팩트 시티 조성	청년층·신혼부부 임대주택 공급	3-4인 가족 장기전세주택 공급
주관부서	서울시 도시계획국 도시계획과 역세권 활성화팀	서울시 주택정책실 전략주택공급과 청년주택계획팀	서울시 주택정책실 공공주택과 역세권주택팀
운영기준	서울시 역세권활성화사업 운영기준	서울시 역세권 청년주택건설 운영기준	서울시 역세권 장기전세주택건설 운영기준
추진방식	주택건설사업(지구단위계획) / 재개발사업(정비계획)	주택건설사업(지구단위계획)	주택건설사업(지구단위계획) / 재개발사업(정비계획)
사업범위	승강장 경계 변경 250m 이내(1.5천~1만㎡ 이하)	승강장 경계 변경 350m 이내(1.0천㎡ 이상)	승강장 경계 변경 500m 이내(3.0천㎡ 이상)
도입유도	민간 및 공공주택임대포함, 비주거시설(100% 가능)	공공지원 민간임대주택, 공공임대주택	민간분양주택(단지형), 공공임대주택
주거유형	주택(도시형 생활주택 제외, 준주택(오피스텔))	주택(도시형 생활주택 포함)	주택(도시형 생활주택 포함), 준주택(오피스텔)
비주거 설치 비율	상업지역	용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상	용적률 10~20% 이하
	준주거지역	용적률 10% 이상	용적률 15% 이하
공공기여시설	전체 공공기여 중 공공주택(30% 이상), 공공시설 등	공공임대주택(무선재고 원칙) 및 기반시설	장기전세주택(무선재고 원칙) 및 기반시설
용도지역 상향범위	최대 중상업지역	최대 일반상업지역	최대 준주거지역

“역세권 중심 도시공간구조 개편을 통해 상업·업무, 주거, 생활SOC 등 다양한 필요시설 확충”

4. 서울시 역세권 활성화 주요사례 검토

▶ 서울시 역세권 활성화사업 시범사업지구 사례

홍대입구역(지역중심) 활성화사업		서울대벤처타운역(지구중심) 활성화사업		공릉역(비중심지) 활성화사업	
구분	주요내용	구분	주요내용	구분	주요내용
사업개요	- 사업위치: 동교동 157-1 일원 - 부지면적: 4,727.0㎡ - 추진방식: 지구단위계획 - 추진현황: 도시관리계획 결정고시 '22.12)	사업개요	- 사업위치: 신림동 110-10 일원 - 부지면적: 1,779.0㎡ - 추진방식: 지구단위계획 - 추진현황: 도시관리계획 결정고시 '22.12)	사업개요	- 사업위치: 공릉동 375-4 일원 - 부지면적: 6,971.0㎡ - 추진방식: 지구단위계획 - 추진현황: 주택건설사업계획 승인 '22.12)
건축계획	- 도입가능: 공동주택, 업무시설, 판매시설 등 - 용도지역: 제3종 일반주거 → 일반상업지역 - 용적률: 599.81%(상한 600% 이하) - 세대수: 총 550세대(공공임대 48세대)	건축계획	- 도입가능: 업무시설, 교육 및 연구시설 - 용도지역: 제3종 일반주거 → 일반상업지역 - 용적률: 599.76%(상한 600% 이하) - 세대수: - (비주거시설)	건축계획	- 도입가능: 공동주택, 업무시설, 운동시설 등 - 용도지역: 제3종 일반주거 → 일반상업지역 - 용적률: 599.90%(상한 600% 이하) - 세대수: 총 397세대(공공임대 42세대)
					

“저밀 역세권 용도지역 상향으로 민간개발 유도 및 공공기여를 통한 공공임대, 필요시설 공급”

“저밀 역세권 용도지역 상향으로 민간개발 유도 및 공공기여를 통한 공공임대, 필요시설 공급”

5. 일본 역세권 활성화 사례검토

- ① 도시철도 거점 중심 고밀복합개발 가속화 : 고밀복합 상업업무시설과 대중교통환승거점 연결 및 보행친화 입체보행네트워크 구축
- ② 역 주변 저이용 공원녹지를 입체복합화하여 새로운 랜드마크 창출 : 상업공간을 확보하여 민간개발을 유도하고 다채로운 여가휴식 공간 제공



“거점 역세권 및 저이용 도시계획시설을 활용한 고밀입체복합개발로 새로운 랜드마크 육성”

- ① 상부데크를 활용한 공간단절 해소 및 보행통행 유도 : 역과 공원까지의 동선공간 연결을 위해 지역 전체를 관통하는 공중데크 설치
- ② 원형지를 활용한 어반 코리더 형성 : 선크가든과 계단형 테라스 조성을 통한 공공공간의 확장과 인근 거점시설과의 보행네트워크 형성



“지역 거점을 연결하는 입체보행공간을 통한 공간단절 해소 및 보행중심의 도시공간 전환”

6. 일본 역세권 전문가 자문

구분	자문의견
자문 개요	• 일 시 : 2023년 11월 15일 오후 2시 • 장 소 : 일본 니켄세케이 도쿄사무국 • 참석자 : 총 7명 - 니켄세케이 : 정 변 군 대역타 외 1명 / 인천시청 : 이 선 호 도시균형정책과장 외 2명 / 을역사 : 조 경 훈 위오세메스도시건축사사무소 소장 외 1명
자문 의견	[인천 원도심 역세권 개발방향에 관한 사항] • 시부아역세권 중심 도시만들기 가이드라인처럼 이해관계자들의 지속적인 협의를 통한 유연한 가이드라인 구축 필요 • 후타고타미가와역, 시부아역처럼 지역의 지형적 특성과 입지적 잠재력을 발휘 할 수 있는 역세권 활성화구역 선정을 통한 사업계획 수립 필요 • 계획수립을 위한 전문가, 행정기관 등이 공통의 비전을 우선적으로 설정하고, 해당 비전 안에서 각자의 이익을 어떻게 풀어갈지에 대한 고민 필요 • 국내 여건 상 철도사업자, 행정기관, 민간사업자가 처음부터 협력하는 것이 어렵다면 공공부문의 선도사업 추진으로 민간사업자의 참여여건 조성 필요 • 일본의 사례와 같이 민간사업자가 개발 인센티브를 위해 공공에 기여하는 시설을 설치하고, 해당시설을 지속적으로 관리운영 할 협의체 구축 지원 필요 • 민간사업자에게 적자가 발생하지 않는 구조를 구축해준다면, 민간의 참여를 통해 창의적이면서도 공공문제를 해결할 수 있는 역세권 개발 추진 가능






“공공주도 시범사업 선도와 민간이익 창출방안 확보 시 성공적 역세권 활성화사업 추진 가능”

7. 미국 역세권 활성화 사례검토

- ① 대중교통 복합환승거점 조성 : 분할된 지역 교통망을 집적화하여 트랜스베이 모든 대중교통 지점을 빠르고 편리하게 연결
- ② 대중교통 복합환승거점 연계 도시공간구조 개편 : TOD기반 도시공간구조 개편 및 국가적 차원의 정책 지원에 의한 역세권 도시개발 추진

▶ 트랜스베이 트랜зит센터

- 샌프란시스코의 교통을 통합 · 관리할 교통 기능의 거점시설로 계획
- 환승시설과 환승지원시설이 하나의 건축물에 입체 · 복합적으로 구성



▶ 트랜스베이 역세권 개발구역

- 트랜зит센터를 도심부 중심으로 개편하기 위해 새롭게 역세권 개발구역 설정
- 주거기능 결합형 상업공간 및 경제업무구역 조성을 위한 불록단위 고밀복합



“개발 소외지역에 복합환승센터 조성 및 역세권 개발을 집중시켜 도시의 중심거점을 새롭게 형성”



인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역

제4장 계획의 비전, 목표 및 과제

제4장. 계획의 비전, 목표 및 과제

1. 원도심 역세권 문제점



문제점 01
원도심 역세권 지역 간
기능적·공간적 격차 발생

- 도시철도 이용인구, 역세권 유동인구 등 **인천 원도심 역세권 간 기능격차 심화**
 - 거점 상업지역이 형성된 부평역, 주안역 등 대표 환승 역세권을 중심으로 역세권 발전 잠재력 매우 우수
 - 반면 외곽에 위치한 굴현역, 운연 역세권은 토지이용 규제에 따른 중심기능 형성 미비로 역세권 기능 상실
- 평면으로 건설된 경인선 철도 노선 일원 **역세권의 공간단절과 교통문제 발생**
 - 경인선 철도는 지하나 고가형식이 아닌 평면으로 건설되어 철도를 중심으로 공간이 단절되는 구조 형성
 - 경인선 일원 도로망은 기형적인 다지형 교차로 형성으로 공간 접근 및 연결 등의 교통처리 문제 발생



문제점 02
역세권 저밀개발에 따른
비효율적 토지이용 및 중심성 결여

- 기성시기 조성 후 도시철도 개통에 따른 역세권 형상으로 **저밀화된 토지이용 진행**
 - 법정 대비 실 인면적 비율 26.5% 수준의 저밀 개발

구분	역세권 평균	경인선	수원선
용적률 실현비	26.5%	17.4%	21.6%

- 원도심 역세권 내 **융복합 집객시설(복합유통) 및 자족기능(지식기반 도심업무) 부재**
 - 인천 원도심 역세권은 가로를 중심으로 하는 복합거리 위주 상권형상으로 복합유통 및 도심속박사실 부재
 - 대규모 산업단지 조성에 따른 개발 공장 중심의 산업 기능 집적으로 도심형 지식산업 기반 자족역량 부족



문제점 03
인구감소, 시설 노후화 등
원도심 쇠퇴에 따른 역세권 성장 저해

- 지속적인 외곽 신도시 개발에 따른 원도심 인구유출로 지역 내 인구감소 심화**
 - 2000년대 이후 송도, 영종, 청라, 검단 신도시 개발

구분	신도시: 최근 5년간	원도심: 최근 5년간
인구변화율	38.3% 증가	4.2% 감소

- 원도심 역세권 시설 노후화에 따른 **사람을 끌어들이는 공간적 차원의 매력 감소**
 - 인천 원도심 역세권 평균 노후건축비율 67.7%

구분	역세권 평균	경인선	수원선
노후건축비율	67.7%	75.6%	69.9%

2. 원도심 역세권 잠재력



잠재력 01
도시철도를 중심으로
광역접근성 향상 및 통행이용량 증가

- GTX 개통 및 신규 추진에 따른 도시철도 광역교통 접근성 대폭 향상**
 - GTX B: 인천대입구-인천시청-부평역을 거쳐 서울 도심권(용산, 서울역)으로 접근성 향상
 - GTX D·E: 인천공항-영종, 청라, 가정, 작전역을 거쳐 서울 북부권 및 강남권으로의 접근성 향상 추진
- 최근 10년간 인천시 대중교통 수단 통행량 중 **도시철도가 가장 높은 증가율 보유**
 - 도시철도 통행량 57% 증가, 이용비중 전체 46% 차지

구분	도시철도	버스	택시
통행량 증가율	57% 증가	15% 감소	5% 감소



잠재력 02
인천시 역세권 활성화를 위한
역량집중 및 추진사업 연계성 향상

- GTX 개통 추진에 따른 원도심 환승 정차역 환승센터 건립 예정**
 - 부평역 환승센터: 지하상가 연계 환승편의기능 제고
 - 인천시청역 환승센터: 환승센터 및 생활SOC 복합화
 - 작전역 환승센터: 환승센터 건립 타당성조사 진행 중
- 경인선 역세권을 중심으로 **생활인프라와 일자리가 결합된 공공주도 혁신공간 조성**
 - 인천시 역세권 도심공공주택복합사업 3개소 추진

구분	재개발역세권	통영역세권	굴포천역세권
도심공공주택	약 3,700세대	약 1,800세대	약 2,500세대



잠재력 03
역세권 기반의 컴팩트 네트워크
압축개발 중심 정책 패러다임 전환

- 양극화 해소, 인구감소 대응을 위한 역세권 중심으로 컴팩트 네트워크 도시정책 전환**
 - 국토이용의 균형발전정책에 따른 재개발 재고와 지역 간 불균형 해소를 위한 노후지역 전략사업 필요성 대두
 - 미래 인구감소 대응 확장적인 신규개발을 저감하고 기존 생활거점 중심으로 도시구조 고밀화 추진
- 일자리, 문화여가 활동이 복합된 양질의 도시공간 조성을 위한 지역개발 여건변화**
 - 기성 시기 개발거점지 고밀에 따른 소규모 고밀복합 개발로의 저성형기 도시개발·재생 패러다임 전환
 - 자족성 확보를 위한 신규 일자리 창출 중요성 증대와 균형 있는 삶을 위한 머거서비스 인프라 수요 증가

3. 원도심 역세권 활성화 과제도출

Step 01

실행가능성을 고려한 역세권 활성화구역 지정 및 거점사업 발굴

- 원도심 역세권 지표평가에 따른 개발잠재력이 우수한 지역을 중심으로 역세권 활성화 사업 추진이 용이한 활용가능 국공유지 입지 역세권 선별 활성화구역 지정
- 역세권 활성화구역별 잠재력 우선순위 평가와 균형발전 고려 거점사업지구 선정 및 거점사업 발굴을 위한 세부 개발기본구상과 사업화방안 마련

Step 02

수도권 거점 역세권 도약을 위한 역세권 특화자족기능 육성

- 주요 광역도시와 인천시 대표 역세권 입지여건 비교검토결과 역세권 활성화를 위해서는 **유통인구와 직주비(자족성)의 증가가 핵심요인**으로 도출
- 이에 따라 인천시 역세권 특화기능 육성을 위해서는 유통인구 증가를 위한 **유통합집객·자족시설과 함께 공간혁신을 위한 복합생활SOC 최우선 도입 추진**

Step 03

컴팩트 허브 조성을 위한 공간혁신제도 활용 사업방식 다각화 추진

- 최근 역세권 기반 컴팩트 네트워크 도시정책 추진으로 도심 역세권을 거점으로 하는 **생활인프라, 일자리와 연계된 혁신공간 조성**을 위한 사업방식 다각화 추진
- 관련사업법령에 따른 사업방식 선정 이후 사업성 극대화 및 사업주체 참여 촉진을 위한 도시혁신구역, 복합용도구역, 입체복합구역 등 공간혁신제도 적용방안 검토



4. 전문가자문 주요의견

- ① 도시계획·재생분야(4), 건축·경관분야(2), 교통분야(1), 부동산 컨설팅분야(3) 총 10인 외부 전문가 자문위원 구성
- ② 역세권 지표선정 및 평가, 활성화 과제도출 분야 개별자문 진행에 따른 위원별 자문의견 수렴

[자문의견 주요내용]

구분	자문의견	조치계획
지표선정	• 역세권 현황지표 추가검토 - 지역특성: 청년인구, 고령인구, 소득수준, 주거형태 등 - 관련정책: GTX역세권, 기능유역, 추진사업 등	• 도심권 구조 역세권 기반 통계데이터 확보가 가능한 신규 지표 추가검토반영 - 청년인구, 고령인구, 주택가주유율, 소득(소비) 평균역 등
지표분석	• 2단계(정량+정성) 평가방식 도입 분석 - 미래성향 및 정책요인을 고려할 수 있는 정성평가 추진 - 역세권 활성화구역 선정 시 개발가능지 유무가 매우 중요	• 국·공유지 중심의 활용가능 가용지가 입지한 활성화 구역 도출 및 활성화지역간 우선순위 2차 평가 추진 - 신규지표는 2차 우선순위 평가시 추가반영
과제도출	• 역세권별 특성에 따른 유형구분 및 관리방향 설정 - 지표분석결과를 토대로 역세권별 활성화 과제도출 - 역세권 특성별로 근접(비)유형 설정	• 인천 원도심 역세권 종합관리커다 착성과 연계하여 역세권 특성에 맞는 관리유형 및 기본방향 설정 - 거점역세권, 준거점역세권, 근린역세권, 특화역세권 구분
	• 다양한 기능이 결합된 고밀복합 활동거점 육성 - 공간혁신제도 적용을 고려한 거점사업 후보지 발굴 - 주거, 일자리, 복지기능이 결합된 고밀 건축공간 구성	• 고밀복합 도시공간구조 구현 및 토지이용고도화를 위한 원도심 역세권 '공간혁신' 목표 및 전략 설정 - 거점시설 입체복합화를 통한 집적력 및 자족성 강화
	• 투자자의 관심을 유도할 지원방안 마련 - 민간참여 활성화를 위해서는 사업성 확보 방안 필요 - 사업주체간 갈등 최소화를 위한 형·재정적 지원방안 모색	• 인천시 원도심 주요추진사업 관련 법·제도 검토를 통한 지원방안 마련 및 관련조례 제정지원 추진 - 인천 원도심 역세권 활성화 조례 관련 규정 검토

[외부 전문가 자문위원 구성 명단]

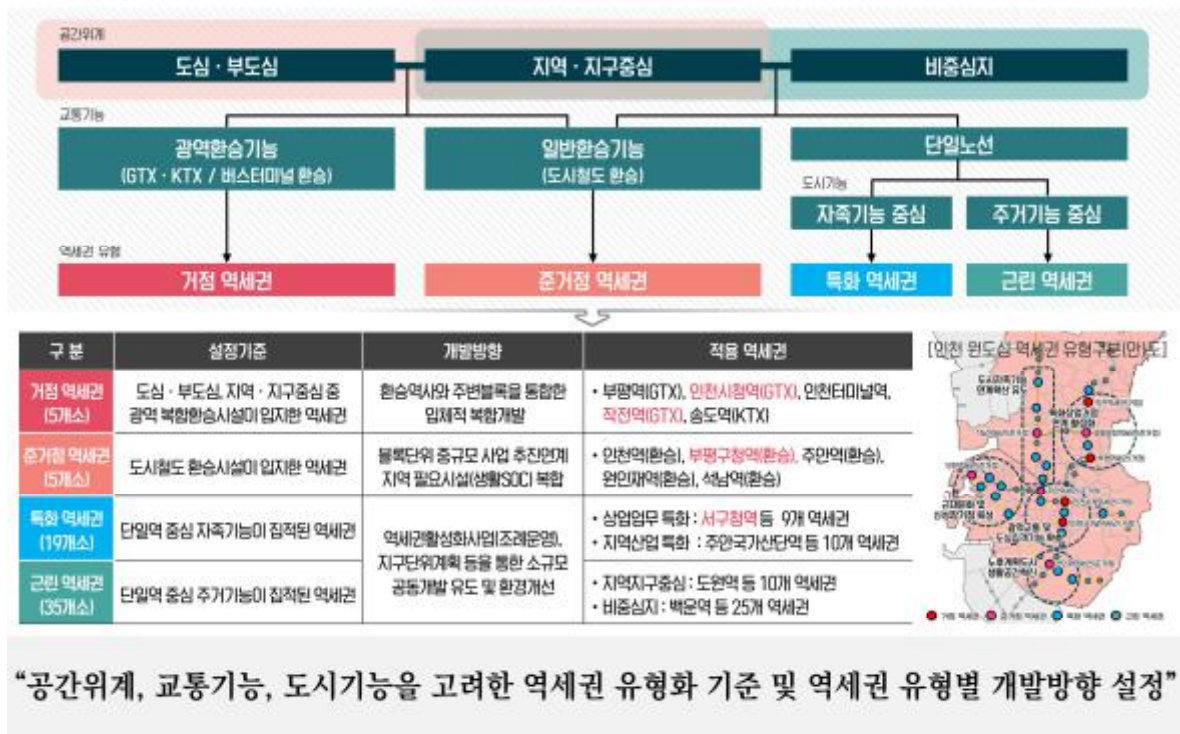
구분	자문위원	배고
도시계획 도시재생	• 장동민 교수 (청운대학교)	지역대학
	• 김경배 교수 (인천대학교)	지역대학
	• 김상일 박사 (서울연구원)	공공기관
	• 박형균 본부장 (인천도시공사)	공공기관
건축 경관	• 유영수 교수 (인천대학교)	지역대학
	• 위민환 대표 (감성디자인)	민간기업
교통	• 김용철 교수 (인천대학교)	지역대학
	• 강승일 대표 (일대일)	민간기업
	• 이윤홍 대표 (해오름 D&C)	민간기업
부동산 컨설팅	• 김동수 상무 (삼일회계법인)	민간기업

“기초조사·과제도출 분야 자문의견 반영 활성화전략 수립 및 사업후보지 우선순위 평가추진”

5. 역세권 활성화 비전 및 목표, 추진전략



6. 역세권 유형별 활성화방안



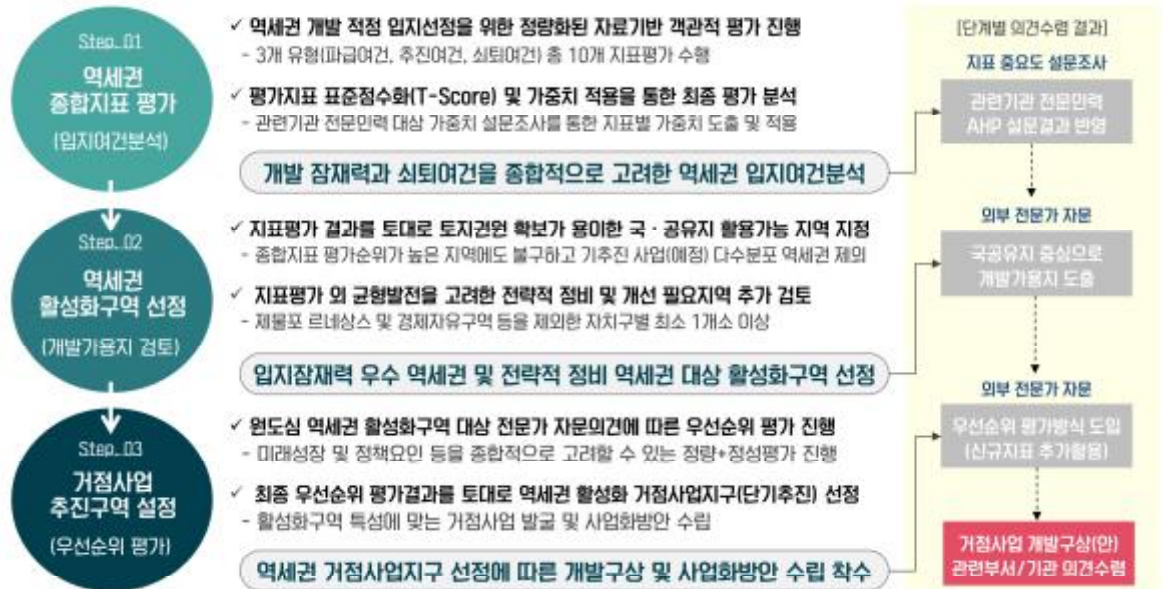


인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역

제5장 활성화구역 제시

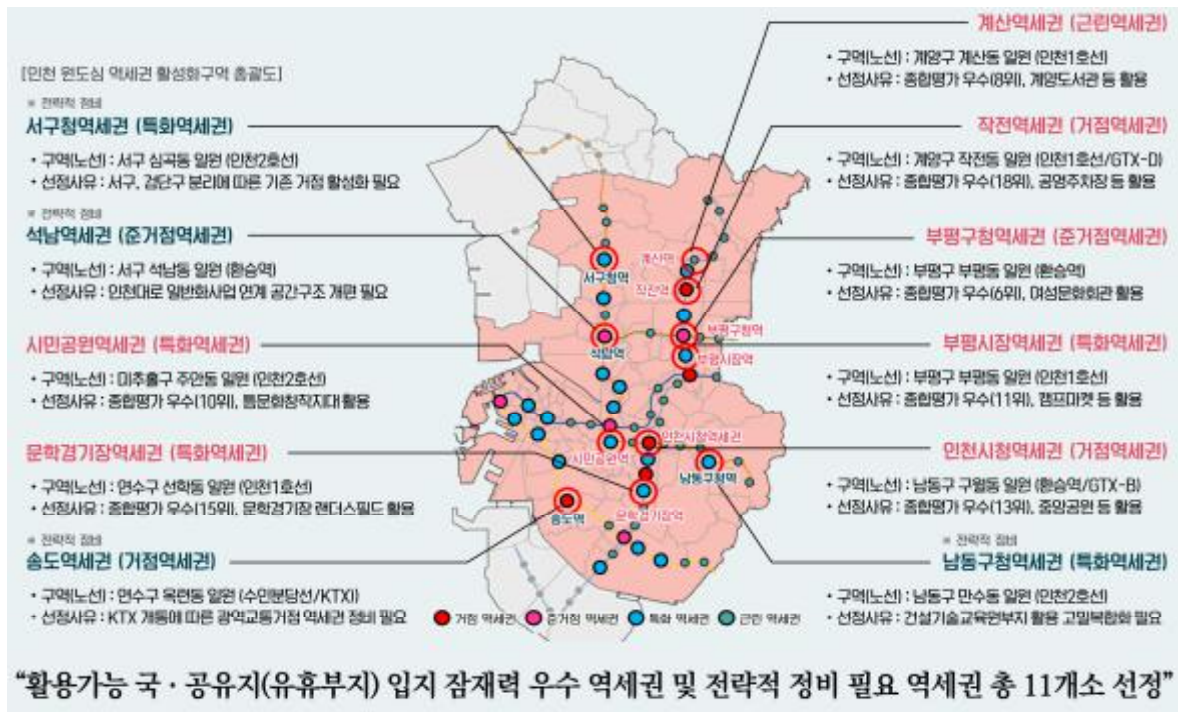
제5장. 활성화구역 제시

1. 역세권 활성화구역 선정방안



“원도심 역세권 활성화를 위한 입지잠재력 우수지역 및 전략적 정비 필요 역세권 활성화구역 선정”

2. 역세권 활성화구역 선정개요



3. 계산 역세권 활성화방안

계산 역세권 활성화방안 인천1호선

컴팩트 허브 Inno-Sia 계산 : “공공공간 활용 생활SOC 융복합 주거·문화 거점공간 형성”

[활성화방안]

공간혁신	- 계산역 중심 고밀복합공간 형성을 위한 계산고 연계형 체육공원 위치조점 - 경인고대역세권 연계 경매대로 일원 지구단위계획구역 지정을 통한 정비유도
생활혁신	- 체육공원 위치조점을 통해 체육센터, 도서관 등 생활SOC 복합 공공주택 건립 - 생활SOC 복합거점 중심으로 노후주거단지 유형별 주택정비사업 활성화 유도
교통혁신	- 체육공원 활용 도시계획시설 입체복합화를 통한 지하층 공용주차장 확대 - 계산역~지구단위계획구역~생활SOC 복합거점으로 이어지는 보행네트워크 형성

[계산국민체육센터 일원 거점사업 조성예시(안)]



“계산체육센터 및 도서관부지 입체복합거점 중심으로 가로변 블록단위 정비 유도 고밀주거지 형성”

4. 작전 역세권 활성화방안

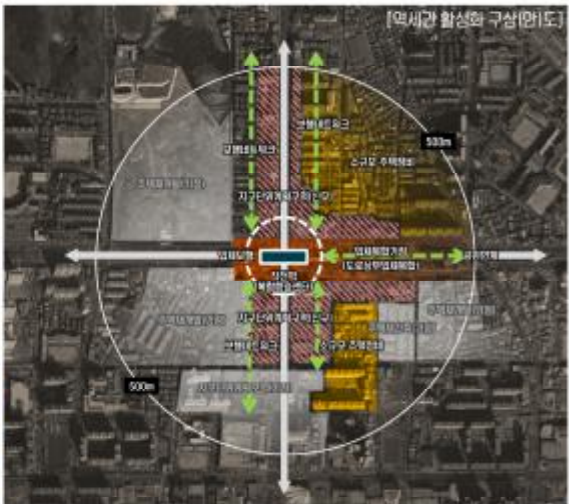
작전 역세권 활성화방안 인천1호선, GTX-D/E(예정)

컴팩트 허브 Inno-Sia 작전 : “작전역 복합환승센터 연계 입체복합가로공간 랜드마크 형성”

[활성화방안]

공간혁신	- 작전역 공영주차장 활용 공공성가, 상업업무 등 역세권 공공자족기능 확충 - 봉오대로 상부 입체공간 조성을 통한 가로변 녹지공간 연계 및 활성화 유도
생활혁신	- 작전역 공영주차장 상부공간 활용 1인, 청년가구를 위한 맞춤형 주택공급 - 작전공원 등 국공유지 공간 활용 문화복지시설 복합화로 거주민족도 향상
교통혁신	- GTX(추진), 인천1호선, 공영주차장 입체계획을 통한 대중교통환승거점 구축 - 시설복합화 및 정비사업 연계 전차차 충전소 등 교통서비스 인프라 확충

[작전역사거리 일원 거점사업 조성예시(안)]



“작전역사거리 봉오대로 입체복합거점 중심으로 가로변 블록단위 정비 및 가로상권 활성화 유도”

5. 부평구청 역세권 활성화방안

부평구청 역세권 활성화방안 7호선, 인천1호선 환승

컨택트 허브 Inno-Sia 부평구청 : “**굴포천 수변공간 연계 복지기능 복합 청년활동거점 육성**”

[활성화방안]

공간혁신	✓ 생태하천 복원사업 연계 생태체험, 문화여가 지원 입체복합공간 형성 ✓ GM 부평2공장 가동중지(22.11)에 따른 복합용도구역 지정 가능전환 유도
생활혁신	✓ 여성문화회관 활용 청년주택, 창업지원 융복합 청년활동 거점 조성 ✓ 도심공공주택복합사업 연계 블록단위 주택정비·활성화사업 확산 유도
교통혁신	✓ 여성문화회관 내 스마트 공영주차장 복합을 통한 인근지역 주차난 해소 ✓ 길주로 BRT 도임을 통한 인천서구~서동양천 연결 광역교통 접근성 향상

[여성문화회관 일원 거점사업 조성예시(안)]



“굴포천 및 여성문화회관 입체복합거점 중심으로 도시재생사업과 도심공공주택복합사업 공간연계”

6. 부평시장 역세권 활성화방안

부평시장 역세권 활성화방안 인천1호선

컨택트 허브 Inno-Sia 부평시장 : “**캠프마켓 연계 특화상업·문화여가 유니크 플레시스 조성**”

[활성화방안]

공간혁신	✓ 부평종합시장, 진흥시장 등 전통시장 입체복합화사업(시장정비사업) 지원 ✓ 캠프마켓 변형부지 활용 공원조성 연계 아카이브 융복합 복합문화거점 조성
생활혁신	✓ 부평시장역 좌측 공영주택 일직지역 단계별 주택재건축(리모델링) 사업 추진 ✓ 부평대로변 지구단위계획구역 지정률 통한 역세권 활성화 단위사업 유도
교통혁신	✓ 부평구청-부평시장-부평역 연결 굴포천 생태하천 복원 연계 보행환경정비 ✓ 부평대로 지하공간 공영주차장 조성으로 부평시장-부평역 통행편의성 강화

[캠프마켓 일원 거점사업 조성예시(안)]



“부평대로변 블록단위 통합정비 유도를 통한 고밀복합공간 형성 및 문화공원 조성 성장동력 확산”

7. 시민공원 역세권 활성화방안

시민공원 역세권 활성화방안 인천2호선

컴팩트 허브 Inno-Sia 시민공원 : “문화콘텐츠 복합 공공주거 도입 및 입체 시민쉼터 조성”



9. 문학경기장 역세권 활성화방안

문학경기장 역세권 활성화방안 인천1호선

컴팩트 허브 Inno-Sia 문학경기장 : “랜더스필드 야구장 활용 글로벌 공연문화예술 기능특화”

[활성화방안]

공간혁신	- SSG랜더스필드 야구장 리모델링을 통한 글로벌 공연문화예술 거점 조성 - 토지이용규제 완화 및 복합개발을 위한 문학경기장 일원 공간혁신구역 지정
생활혁신	- 문학경기장역세권 구월2공공주택사업을 통한 복합개발 및 자족기능 확충 - 구월2공공주택사업 연계 공공인대주택 확충을 통한 원도심 주거복지 실현
교통혁신	- SSG랜더스필드 야구장 리모델링 연계 주요시설간 데크형 입체보행로 연결 - 구월2공공주택사업 연계 주요 거점시설 내 교통서비스 인프라 확충

[문학경기장 일원 거점사업 조성예시(안)]



“구월2공공주택지구 조성사업 연계 문학경기장 랜더스필드 야구장 중심 도시기능 입체복합화 추진”

10. 서구청 역세권 활성화방안

서구청 역세권 활성화방안 인천2호선

컴팩트 허브 Inno-Sia 서구청 : “서구청 행정기능 집적화 및 원도심 생활자족 특화거점 구축”

[활성화방안]

공간혁신	- 서구청 앞 유류 국공유지 활용 공공행정 도합 커뮤니티센터 복합화 추진 - 도시재생활성화지역(근린재생형) 및 종북마을사업을 통한 주거환경 개선
생활혁신	- 영상권원 산업분야 중사자 배후주거단지 정비 단계적 유도(인한 균형발전계획) - 다세대·다가구 주택리모델링과 청년창업공간 연계 복합단위 역세권 활성화
교통혁신	- 트랄 커뮤니티센터 복합화 연계 합승주차 기능 및 친환경 교통인프라 확충 - 마시마드경기장, 서구청, 서곶근린공원 연계 보행네트워크 구축 및 환경정비



“서구 인구증가, 분구 대응 행정기능 집적·효율화 및 아시아드주경기장 연계 보행네트워크 구축”

11. 석남 역세권 활성화방안

석남 역세권 활성화방안 7호선, 인천2호선 환승

컴팩트 허브 Inno-Sia 석남 : “인천대로 일반화사업 연계 가로구역별 노후주거지 복합개발”



“인천대로 일반화사업 연계 도심복합개발 활성화 유도 공간구조 혁신 및 도시재생사업 성과관리”

12. 남동구청 역세권 활성화방안

남동구청 역세권 활성화방안 인천2호선

컴팩트 허브 Inno-Sia 남동구청 : “건설기술교육원 부지 활용 자족기능 융복합 특화거점 형성”



“저이용 유희부지 · 공공기관 이전부지를 활용한 원도심 복합거점 형성 및 노후계획도시 통합정비”

13. 송도 역세권 활성화방안

송도 역세권 활성화방안 수인선, KTX(예정)

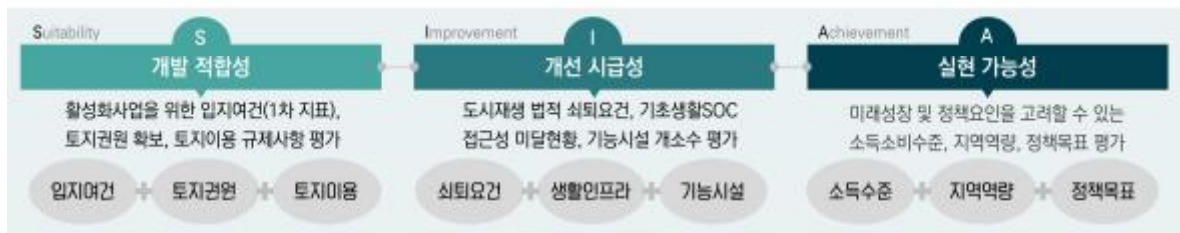
컴팩트 허브 Inno-Sia 송도 : **“KTX 송도역 복합환승센터 조성을 통한 거점역세권 기능강화”**



“송도역세권 도시개발 추진 · KTX 개통 연계 복합환승인프라 구축 및 주변지역 점진적 환경정비”

14. 역세권 활성화구역 우선순위 평가

- ① 인천시 원도심 역세권 활성화구역 중 거점사업구역 개발구상 마련 및 사업화 방안 검토를 위한 우선순위 설정
- ② 개발 적합성(S), 개선 시급성(I), 성향 가능성(A) 유형별 추가지표 분석에 따른 정량적 · 정성적 종합평가 수행



[거점사업 추진 역세권 활성화구역 선정(만)]

구분	인천시청 역세권	부평구청 역세권	작전 역세권	서구청 역세권
행정구역	인천시 남동구 구월동 일원	인천시 부평구 갈산동 일원	인천시 계양구 작전동 일원	인천시 서구 심곡동 일원
도시철도	인천1호선 · 2호선 환승 (GTX-B)	인천1호선 · 서동7호선 환승	인천1호선 (GTX-D 추진)	인천2호선
활용부지	중앙공원 (환승시설 연계)	여성문화회관 (교묘천 연계)	공영주차장 (환승시설 연계)	공공청사 유류부지
기분방향	행정문화 교류거점 (GTX-B 연계 공공업무지원 특화)	생활만족 문화거점 (사회복지 - 청년주거 복합)	청년혁신타운 (임대주택 미래가족 청년특화)	행정복합 플랫폼 (행정복합 커뮤니티 플랫폼)
부지규모	11,686㎡(약 3,530평)	6,860㎡(약 2,070평)	15,560㎡(약 4,700평)	7,210㎡(약 2,180평)
사업방식	도시혁신구역·도시공공주택특별사업 병행	공유지 임대형 도시재생인정사업 병행	도시재생 혁신지구	공유지 임대형 도시재생인정사업 병행

“우선순위 종합평가결과 거점사업(개발구상 및 사업화) 검토를 위한 우선추진 역세권 4개소 설정”



인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역

제6장

거점사업 발굴 및 사업화 방안

제6장. 거점사업 발굴 및 사업화방안

1. 인천시청역 역세권

1) 지역현황 및 과제도출



[작전 역세권 거점사업 발굴 주요 고려사항]

- GTX-B으로 인한 광역교통 환승 체계 구축 예정
- 역세권 내 인턴1·2호선, 인천광역시청, 중앙공원 등 공공시설 집적
- 중앙공원 내 지하단차 및 동서지역 기능단절 극복방안 마련 필요
- 가정사업 추진을 통한 민접 노후주거지역의 효과적인 정비방향 구축

역세권 활성화

중앙공원내 집객기능 및 편의시설 도입으로 GTX 환승객 유인 및 행정기능이 연계된 완성판 바야 마르

광역교통망

GTX-B 노선 및 광역환승
센터 조성으로, 입체적
환승체계 구축 및 교통
서비스 인프라 확충 요구

주변 노후지역은

중앙공원간 연계성 확보로
민천예술고 주변
노후 주거지역의 효율적인
정비와 관리 필요

“중앙공원 내 GTX 집객기능 확보로 역세권 활성화 기반 및 노후지역의 효율적 정비방안 마련”

2) 핵심기능 설정 공공업무 및 공원 활성화 종합지원시설



- * 인천시 내 전문회의시설 포함 총 14개소 중 동인천지역 3개소 제외 신도시 내 집중분포
- 송도 컨벤시아 등의 전문회의시설 연도섬 내 부재
- 준회의시설 및 중소규모 회의시설 신도시 내 집중
- * 인천광역시 남동구, 옹진군, 강화군, 인제군 등 도서지역에 3개소 연도섬 외

[인천시 내 회의시설 입자현황]



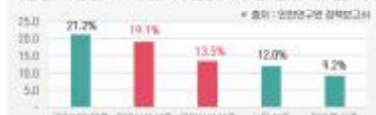
- 원도심 특화 공간에 독특한 유니크 메뉴를 발굴하고 인천시 전역으로 확산 유도
- 원도심 내 유류공간의 소규모 회의공간 활용추진
- 인천시청, 인천시교육청 등 신청사 건립과 연계하여 공공행정업무 관례행사, 업무회의 등 종합지원가능

[인천광역시청 전경]



- 인천시 공원 이용 활성화를 위한 정책연구 발간 - 인천연구원
- 인천시를 대표하는 공원 조사결과 중앙공원 최하위 (인천대공원 37.4% VS 중앙공원 1.1%)
- 공과이용 불민족 사항으로 편의시설 등의 부족 선택

[인천시 공원녹지 이용 시 불만족 사항 설문조사결과]



“공공행정기능 집적입지 시너지 창출 및 중앙공원 연계 활성화를 통한 자연친화형 종합지원거점 조성”

3) 기본방향

중앙공원 집객능력 강화 및 광역행정 지원을 위한 교류기능 구축

인천시청 역세권 “행정문화 교류거점”

[인천시청 역세권 거점사업 사업개요]

구분	세부내용
위치	남동구 간석동 493-22일원(중앙공원3지구)
용도지역	자연녹지지역, 근린공원, 철도보호지구(일부) *임계복합구역(공간혁신구역) 지정을 통한 도입가능 확대
부지규모	약 11,686㎡(중앙공원 3지구 일부지역)
도입기능	• [광역행정지원] 커뮤니티허브(중소규모 회의시설) • [생활편익] 근린생활시설
연계사업	• [노후주거지] 도심공공주택개발사업/도시개발사업



[인천시청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도(안)]



“중앙공원 내 광역행정기능 강화를 위한 커뮤니케이션허브 구축 및 역세권 활성화 연계사업 추진”

4) 주변지역 연계 공간구상도(안)

[인천시청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도(안)]



5) 거점사업 기본구상(안)

[기본방향]

“공공행정기능 지원 원도심 컨벤션(유니크베뉴) 육성”

컨벤션센터(중소규모)	생활편익시설	보행친화공간
-------------	--------	--------

[건축개요]

대지위치	인천광역시 남동구 간석동 493-2지 일원(중앙공원지구 일원)		
대지면적	11,686.49㎡(3,536.16평)		
지역지구(안)	자연녹지지역, 근린공원		
용도	문화및 집회시설, 근린생활시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지하12층, 지상1층		
연면적	지상	1,300.00㎡(393.25평)	
	지하	5,463.00㎡(1,653.56평)	
	합계	6,763.00㎡(2,046.81평)	
건축면적	1,300.00㎡(393.25평)		
건폐율	11.12%		
용적률 산정면적	1,300.00㎡(393.25평)		
용적률	11.12%		
주차대수	법정	문화및 집회시설	33대
	주최(대수)	근린생활시설	8대
		합계	41대
	계획	지하주차장	부설주차장
	주최(대수)		41대(지하12층)
		계	41대



“커뮤니케이션 허브 및 편익시설 도입으로 행정지원 기능 강화와 중앙공원 활성화 도모”

6) 거점사업 조감도



MICE 기반 광역행정기능 강화 및 대중교통 융합형 원도심 미래교통허브 구축

인천시청 역세권 “행정문화 교류거점”

가) 거점사업 사업방식 검토 대안1_주변 노후주거지역 통합개발

[사업방식 검토 주요 고려사항]

Check 1 (통합적 개발) 개별적인 사업추진 지양	Check 2 (토지소유) 대다수 민간소유부지	Check 3 (지원방안 마련) 제도적 지원
▶ 대규모 블록단위 개발 추진을 권장 ▶ 고등학교 준치를 전제로 사업을 추진	▶ 재산권을 침해하지 않도록 최대한 민간중심개발 ▶ 자율적 개발이 가능하도록 사업추진을 유도	▶ 적정개발을 유도하기 위한 토지제약사항 완화 ▶ 공공성 확보를 위한 공사 등 참여 방안 강구



▶ 사업방식 1안 : 일괄개발(안)

- 커뮤니케이션허브(컨벤션/기부채납) + 복합개발구역 + 공동주택구역 일괄개발
- 복합개발로 인한 수익으로 커뮤니케이션허브 및 공동주택 개발사업 보전
- 사업수익 극대화를 위한 규제사항 특례적용을 위해 도시혁신구역 추진 검토
- 인천예술고 준치로 일조권 등 건축계획 제한사항 극복을 위해 통합개발 추진

※ 연계사업구역 전체 : 도시혁신구역

- 국토의 이용 및 계획에 관한 법률에 따른 도시혁신구역
- 창의적이고 혁신적인 도시공간 개발을 위해 공간재구조화 계획으로 결정
- 공간 재구조화 계획 : 시도지사가 입안하고 중앙도시계획위원회의 심의
- 토지이용 상 용도·건폐율·용적률·높이 등을 별도로 결정
- 주택법, 주차장법, 문화예술진흥법, 건축법, 공원녹지법, 학교용지법 특례

“학교(인천예술고)로 인한 개발제약(일조 등) 극복을 위해 전체 구역을 일괄로 개발하는 방식 검토”

가) 거점사업 사업방식 검토 대안2_주변 노후주거지역 단계별 개발

[사업방식 검토 주요 고려사항]

Check 1 (통합적 개발) 개별적인 사업추진 지양	Check 2 (토지소유) 대다수 민간소유부지	Check 3 (지원방안 마련) 제도적 지원
▶ 대규모 블록단위 개발 추진을 권장 ▶ 고등학교 준치를 전제로 사업을 추진	▶ 재산권을 침해하지 않도록 최대한 민간중심개발 ▶ 자율적 개발이 가능하도록 사업추진을 유도	▶ 적정개발을 유도하기 위한 토지제약사항 완화 ▶ 공공성 확보를 위한 공사 등 참여 방안 강구



▶ 사업방식 2안 : 단계적 개발(안)

- 적정 사업규모로 사업구역을 분리하여 추진
- 연계사업구역B의 사업성 저하(예상)로 사업추진 확실성 및 추진시기 불명확

※ 연계사업구역 A : 도시혁신구역

- 국토의 이용 및 계획에 관한 법률에 따른 도시혁신구역
- 공간 재구조화 계획 : 시도지사가 입안하고 중앙도시계획위원회의 심의
- 주택법, 주차장법, 문화예술진흥법, 건축법, 공원녹지법, 학교용지법 특례

※ 거점시설(커뮤니케이션허브)는 기부채납시설로 추진

※ 연계사업구역 B : 도심공공주택사업

- 공공주택특별법에 따른 공공주택복합사업으로 추진
- 지구지정 시 토지주 2/3 이상(면적기준 1/2 이상 동의 필요)

“연계사업A는 복합개발을 위한 도시혁신구역, 연계사업B는 도심공공주택사업 추진 검토”

8) 거점사업 사업성 검토 중양공원 3지구 개발구상(안)

[주요전제사항]

● 컨벤션센터 및 그린생활시설 30년 위탁운영 가점 - 주요수익은 컨벤션 및 그린생활시설 운영수익 활용

총비용 산정 : 건축비	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(직접인건비, 판매비, 관리비 적용)	1,738 백만원	5.9%	지방공사 제비용을 적용
D. 예비비	1,126 백만원	3.8%	사업비의 10%
F. 금융비용	1,126 백만원	3.8%	공공주체로 전체의 4% 예상

총수입 산정 : 건축 및 운영비	금액(백만원)	비 고
총수입(연간)	355 백만원	
A. 컨벤션센터 운영수입	1,047 백만원	1,820원/㎡ X 20일 X 2회 X 12개월 X 51.9%(사용률) X 2,310㎡(송도컨벤시아 사례)
B. 컨벤션센터 운영비	894 백만원	172,187원/㎡ X 2,310㎡(수원컨벤션 사례)
C. 컨벤션센터 소개	154 백만원	(1.9~4.2)천원/㎡ X 공실률 20.3% X 운영업소득 76.1%
D. 근린생활시설 임대수익	201 백만원	

사업수지 산정결과	금액(백만원)	비 고
사업수지	-13,968 백만원	
A. 총수입(30년운영)	15,318 백만원	임대료 및 운영수익 2년마다 5% 상승가정
B. 총지출	29,286 백만원	
PI(수익성지수)	0.52	

“약 300억원 규모 지방비 재정투입 필요, 30년 운영 시 약 150억원 내외 투자비 회수 가능”

9) 연계사업 사업성 검토 노후주거지역



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

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	-	-	-

구분	도시혁신구역	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)

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
비율(%)	0.60	0.73	0.68	0.67

“현 시장상황을 고려하는 경우 사업추진이 어려워 전략적 사업추진방안 마련 필요”

9) 연계사업 사업성 검토 노후주거지역 사업성 개선(안)



사업개요

구분	도시혁신구역	도심공공주택 A	도심공공주택 B	도심공공주택 C	도심공공주택 D
사업면적	29,821㎡	23,366㎡	13,134㎡	13,773㎡	12,478㎡
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)	

총사업비 산정

(단위 : 백만원)

구분	도시혁신구역	도심공공주택 A	도심공공주택 B	도심공공주택 C	도심공공주택 D
토지비	117,266	76,635	44,839	50,641	141,974 *
공사비	485,326	154,551	77,444	82,613	158,964
부대비	122,335	28,461	15,022	15,599	24,381
예비비	72,493	25,965	13,731	14,885	18,334
금융비용	21,748	7,789	4,119	4,466	5,500
총사업비	819,168	293,401	155,155	168,205	349,154

(*토지비는 예술고 이전사업비로 산정)

총수입 산정

(단위 : 백만원)

구분	도시혁신구역	도심공공주택 A	도심공공주택 B	도심공공주택 C	도심공공주택 D
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				

단순 사업수지 분석

(사업수지/수입/지출 단위 : 백만원)

구분	도시혁신구역	도심공공주택 A	도심공공주택 B	도심공공주택 C	도심공공주택 D
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
PR(이익/손)	1.02	1.11	1.06	1.05	0.83

“예술고 이전 및 9.7부동산대책 인센티브 반영하여 사업성 개선안을 마련하는 경우 전체 블록에서 예술고 이전비를 분담하는 경우 사업추진이 가능할 것으로 판단”

10) 현안사항 및 향후추진계획 - 공공 도심복합사업 시즌2(새정부 「주택공급 확대방안」발표)

- ① 공공 도심복합사업 제도 개선을 통해 도심내 주택공급을 위한 9.7일 새정부 주택공급 확대방안 발표
- ② 제안공모방식 추진, 지자체 및 지방공사 참여를 통한 활성화

방안 1

인센티브 제공

- ▶ 역세권 및 저층주거지 용적률 1.4배 완화
- ▶ 특별건축구역 지정 의제, 건축물 높이 제한 완화특례, 비주거 의무비율 완화
- ▶ 공원녹지 의무 확보 부지면적 상향(5만→10만㎡), 학교용지·광역교통 증가부분 부과개선

방안 3

갈등방지 및 공공역량 확충

- ▶ 지구지정동의서검인철차도입
- ▶ 지자체 주민대표회의 관리 및 감독 권한 부여
- ▶ LH 공공정비사업(도심복합, 공공재개발) 조직 및 인력확대

방안 2

사업 속도 제고

- ▶ (지구지정)소규모 지구 중도위 심의 생략
- ▶ (사업승인) 환경영향·소방성능 통합심의 추가
- ▶ (착공) 설계 및 시공 통합공모 추진

방안 2

일몰폐지

- ▶ 안정적 사업지위 확보를 위해 사업 삼실화
- ▶ 공공주택특별법 개정 추진

“수도권 5만호 주택공급을 위해 공공 도심복합사업 제도개선 추진 중”

10) 현안사항 및 향후추진계획

[주요사항]

- ① 노후주거지역은 인천예술고의 존치여부가 사업성에 크게 반영
- ② 도시혁신구역 지정 등 개발인센티브 제공 여건마련 필요

▶ 주요 현안사항

Check 1	인천예술고 이전 여부
▶ 일조권 확보를 위해 개발사업 추진에 어려움 예상	
▶ 인천예술고 BTL 사업(24년) 추진으로 학교이전 여부 불투명	
→ 개발사업 전문가(LH)와 사업추진방안 등 검토	

Check 2	도시혁신구역 지정 등 협조 필요
▶ IH 용역결과 도시혁신구역은 공공기관 주도형 도시개발 추진	
▶ 혁신구역 인센티브 미적용(본용역) 시 사업성이 부족하여	
혁신구역 지정 등으로 인센티브 마련 필요	

▶ 주요 추진사항 및 향후 추진계획

- ① 24.11 중간보고회(3차) 개최 및 거점사업 계획(안) 보고
- ① 25.06. 원도심 역세권 활성화 기본협약 체결(시+LH)
역세권 거점사업 참여방안 검토용역 착수(LH)
- ① 25.07. 실무협의회 Kick-off 회의 개최
- ① 25.10. 역세권 거점사업 참여방안 검토용역(LH) 중간발표
- ① 25.12. 사업화 방안 검토
- * 역세권 시범사업 사업방식 및 참여방식 결정(LH)
- **인천광역시 내형 도시정비사업 중장기 추진전략 수립 연구용역에서
예술고이전을 포함한 노후주거지 장기계획 검토(LH발주, 25.05-26.11)
- *** 새정부 공공 도심복합사업 시즌2 방침확정에 따른 적용 검토

“인천예술고 이전 및 도시혁신구역 지정 등을 통해 사업추진여건 마련 필요”

2. 부평구청 역세권

1) 지역현황 및 과제도출



[부평구청 역세권 거점사업 발굴 주요 고려사항]

- ① 인천1호선, 서울7호선 및 부평구청·여성가족재단 등 공공기관 집적
- ② 여성가족재단 노후건축물 환경개선 필요, 서북측 GM부평공장 입지
- ③ 굴포천 생태하천 복원사업으로 인한 원도심 내 주차수요 급증 예상
- ④ 지하철 출입구에서 굴포천, 먹거리타운 방면 접근성 결여

Check 1	Check 2	Check 3
청년활동기반 생활SOC 거점 구축	동시간 임체보행 네트워크 구축	굴포천 생태문화 자원기능 확충
주거, 보육, 주차 등 부족한 도시서비스 기능 확보로 주변지역 활성화 기반 마련	굴포먹거리타운으로 유입·집적·확산의 시너지효과를 위한 보행네트워크 구축 필요	굴포천 복원사업 연계 굴포천 생태문화 구성요소로 문화여가 체험, 휴식기능 도입

“공공청사부지 활용으로 주거복지기능 도입 및 굴포먹거리타운 이용객을 위한 도시서비스기능 확충”

2) 핵심기능 설정 사회복지시설 결합형 공공임대주택



- 인천시 총인구 및 1인가구 수 지속증가, 특히 소형 가구가 차지하는 비중 큰 폭으로 증가
- 22년 기준 15년 대비 인구 2.5%, 가구수 16.0% 증가
- 소형가구비율은 15년 39.3%에서 22년 48.9%로 증가 (소형가구비율 증가율 44.6%)

[역세권 총인구 및 가구수 변화현황]

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
인구수	2,384	2,584	2,812	2,815	2,851	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	40.6	41.8	43.6	45.5	47.7	48.9

※ 인구 및 가구자료 : 2020, 전세



- 수도권(서울·경기)은 주택총계의 10% 이상 공공임대공급, 반면 인천시는 10% 미만
- 21년 기준 전국 평균 임대주택 공급비율 9.4%
- 21년 기준 수도권(인천 제외) 평균 공급비율 11.3%
- 21년 기준 인천시 평균 공급비율 8.7%

[수도권 공공임대주택 공급비율]

구분	주택총계	임대주택 총계	공공임대 주택	공공임대 비율
서울	3,068,454	792,453	358,186	11.4%
경기	4,688,126	894,038	513,533	11.1%
인천	1,083,451	174,905	91,687	8.7%

※ 자료출처 : 2021년



- 노후 공공청사 등의 개발검토 의무화 및 국가 직접 인·허가를 통한 사업속도 제고
- 준공 30년 도래된 공공청사 복합개발 검토 의무화
- 철거·건축비, 임시청사 임대비 등 국가재정지원과 예비타당성 등 행정절차 면제를 통한 사업속도 제고

[9.7 주택공급 확대방안 주요내용]

- 도시 우수입지 주택 공급을 위해 노후 공공청사, 국유지 등을 재평가하여 '30년내 수도권 20만호(가계) 국유재산심의를 20% 포함' 적용

※ [추진계획] *복합개발 거버넌스 구축, *국가 직접 인허가, *재정지원 및 지자체 컨설팅 등을 구성하는 '노후 공공청사 등 복합개발 특별법' 제정

“인천시 가구구조 소형화 대응 및 인근 산단 주거복지 고려 사회복지시설 결합형 공공임대주택 공급”

3) 기본방향

노후공공청사 활용을 통한 생활SOC거점 구축 및 굴포천먹거리타운 활성화 기반 마련

부평구청 역세권 “생활만족 문화거점”

[부평구청 역세권 거점사업 사업개요]

구분	세부내용
위치	• 부평구 갑산동 375-1 및 193-36 일원
용도 지역	• 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 자연녹지지역 *사업성 측면을 고려한 적정 용도지역 상향 필요
부지 규모	• 약 20,000㎡(생활SOC거점센터 6,861.7㎡)
도입 기능	• [생활SOC거점센터] 주거 · 보육시설, 여성가족재단 등 • [굴포천함류지역] 생태전시, 생태관찰 · 보행데크, 포토존



[부평구청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도(안)]



“부평구청역세권 내 복합생활SOC 기능 융복합 및 동서간네트워크망 구축, 생태문화공간 조성”

4) 주변지역 연계 공간구상도(안)

[부평구청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도(안)]



5) 거점사업 기본구상(안)

[기본방향]

“노후청사 활용 청년활동 융복합 신활력 거점 조성”

생활문화거점 구축 주거복지가능 도입 먹거리타운 접근성 강화

[건축개요]

대지위치	인천광역시 부평구 길상동 375-1번지 일원(백 인천여성가족재단)		
대지면적	6,861.70㎡(20,756.66평)		
지역지구	준주거지역		
용도	주거시설(258호), 노유자시설, 근린생활시설		
구조	철근콘크리트조		
규모	지상 3층, 지상 20층		
연면적	지상	26,605㎡(8,048평)	
	지하	15,229㎡(4,607평)	
	합계	41,834㎡(12,655평)	
건축면적	3,112.23㎡(941.45평)		
건폐율	52.2%		
용적률	387.7%		
주체대수	계획 주체대수	주거가능	126세대
		복지시설	27세대
		근린생활시설	54세대
		업무시설	36세대
		합계	243세대

[여성가족재단 준치시설]

구분	세부내용
규모	• 12,666㎡(기존 업무, 복지가능 중 연구가능 180㎡ 제외)
준치가능	• 연구가능을 제외한 업무, 복지가능(수영장 2라인 확장) 적용



“생활SOC·공공주택 도입으로 생활문화거점 구축 및 생태브릿지 조성으로 먹거리타운 접근성 강화”

6) 거점사업 조감도



7) 거점사업 사업방식 검토

[여성가족재단 일원 사업방식 검토 주요 고려사항]

Check 1 (재원)지방비 추가투입 배제	Check 2 (토지현황) 100% 국공유지	Check 3 (사업목적) 노후청사 재건축
▶ 인천광역시 재원투입 최소화 사업방식 우선 고려 ▶ 국공유지를 고려한 사업추진방식 고려	▶ 사유지 100%로 토지권원 확보 가능 ▶ 도시계획시설상 사회복지시설 용지로 계획	▶ 여성가족재단 건축물 노후로 인한 재건축 필요 ▶ 재건축 재원 마련 및 공공편익시설 확충

▶ 사업방식 : 노후 공공청사 등 복합개발

[추진근거]

- 새정부 주택공급 확대방안/노후 공공청사 등 복합개발 특별법(제정예정)

[추진방식 및 사업요건]

- 방식 : 노후 공공청사 복합개발(공공임대주택 및 국유재산개발사업 등)
- 사업시행자 : 위탁개발이 가능하고 공공주택사업이 가능한 자(공사 등)

[주요 특징]

- (국가 직접 인허가) 국토부 직접 건설사업 승인
- (토지사용권 확보) 위탁시 국공유 장기임대(50년) 이상
- (재정지원 강화) 청사 철거·건축비, 생활 SOC 및 공공임대 건축비, 임시 청사 임차비 등 지원
- (체계적 관리) 중앙부처, 지자체, 공공기관, 공공주택사업자 참여협의

▶ 노후 공공청사 복합개발사업의 구조



“공공시설(복지시설+임대주택) 확보를 위해 노후 공공청사 복합개발 추진”

→ LH/IH의 참여 및 관련부서의 적극적 협조 필수

7) 거점사업 사업방식 검토 노후청사 복합개발 사례

▶ 오류1동 주민센터

[사업개요]

- 위치 : 서울시 구로구 오류동 31-138 외 1필지
- 기간 : 2015.11~2020.10
- 부지 : 1,048㎡
- 규모 : 연면적 10,340㎡(지하4층 지상 18층)
- 용도 : 주민센터, 공공시설(경로당 등), 행복주택(180세대)
- 사업주체 : 구 + SH 공사
- 추진방식 : 공공주택 및 공공청사 복합화 사업(진입도로 확장 포함)
- 총사업비 : 공공시설 210억원 SH 부담)

▶ 천호3동 공공복합 청사 조감도

[사업개요]

- 위치 : 서울시 강동구 천호동 555일대(주민센터, 종합사회복지관 부지)
- 기간 : 2017.09~2025.05
- 부지 : 2,366.2㎡
- 규모 : 연면적 15,579㎡(지하5층 지상 14층)
- 용도 : 주민센터, 사회복지관, 어린이집, 경로당, 주차장, 공공주택(94호)
- 사업주체 : 구 + LH 공사
- 추진방식 : 공공주택 및 공공청사 복합화 사업(진입도로 확장 포함)
- 총사업비 : 45.086백만원 (청사 236억원, 진입로 63억원 포함)

[오류1동 주민센터 전경]



[천호3동 공공복합 청사 조감도]



“공공시설 및 임대주택 복합공급을 위해 노후청사 활용 LH 및 SH공사 주도 지자체 협력 추진”

8) 거점사업 사업성 검토 여성가족재단 존치시

[주요전제사항]

- ① IH 또는 LH 등 공사에서 정부의 임대주택지원금을 받아 40년 부지임대 / 공공주택특별법에 따른 역세권 임대주택 **부설주차장 원화시(0.3대/세대)**
- ② **여성가족재단의 기존 연구기능 존치 및 기존 복지시설 연면적 일부 확대(수영장 규모 확대) 적용**

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

총수입 산정 : 건축 및 운영비	금액(백만원)	비 고
총수입(연간)	1,953 백만원	
A. 주거시설 보증금 이자수익	88 백만원	420세대 X 0.7천만원 X (1~3.1%, 공실률) X 3%(이자율)
B. 주거시설임대료	1,465 백만원	420세대 X 26만원 X 12개월 X (X(1~3.1%, 공실률))
C. 근린생활시설 임대수익	400 백만원	(0.8~2.6)만원/㎡ X 공실률 20.3% X 운영업소득 76.1% X 전용면적
기타 자원금	19,536 백만원	
A. 임대주택 정부보조금	19,536 백만원	정부지원금(420세대X12월X9,939천원X39%)

사업수지 산정결과	금액(백만원)	비 고
사업수지	-10,029 백만원	
A. 총수입(40년운영)	148,712 백만원	임대로 2년마다 5% 상승가정
B. 총지출	158,741 백만원	
PI(수익성지수)	0.94	

“연구기능 존치 시 -100억원 적자로 사업추진을 위해 약 100억원 이상의 재정지원이 필요”

* 단순 사업수지에 의한 사업성으로 추후 **LH 사업성 용역 결과 등에 따라 소요비용이 증가할 수 있음**

9) 현안사항 및 향후추진계획 _노후 공공청사 등 복합개발(새정부 「주택공급 확대방안」 발표)

- ① **노후 공공청사 및 유휴 국공유지를 활용하여 도심내 주택공급을 위해 9.7일 새정부 주택공급 확대방안 발표**
- ② 의무적 개발검토 및 국가 직접인허가, 행정 및 재정적 지원, 관련 특별법 제정 등 추진

방안 1 개발검토 의무화	방안 3 사업속도 제고
▶ 대상 : 준공 30년 초과된 공공청사 및 유휴 국공유지 ▶ 심의 : 범부처심의기구(중앙부처, 지자체, 공공기관, 사업자) ▶ 복합개발 필요성을 의무적으로 검토/종합계획 수립관리	▶ 사용권 : 국공유지장기임대(50년+), 반환조건 소유입찰권 등 ▶ 행정절차 면제 : 지방재정투자심사, 예비타당성조사 면제 ▶ 재정지원 : 청사철거건축, 생활SOC 공공임대건축, 임시청사임대비
방안 2 국가 직접 인허가	방안 2 특별법 제정 및 수용성 제고
▶ 국토부 직접 건설사업 승인 ▶ 해당 부지 용적을 상향 추진 (도시혁신구역, 임계복합구역, 공공주택사업 등) ▶ 사업시행자 : LH, 램코 등	▶ 노후 공공청사 등 복합개발 특별법(가칭) 제정 ▶ 청년·신혼부부, 신생아 가구 및 지역주민 우선 입주 ▶ 생활편의를 위해 생활SOC 함께 공급

“신속한 주택공급 확대를 위한 노후 공공청사 및 유휴 국공유지 활용 지원 및 제도 마련 중”

9) 현안사항 및 향후추진계획

[주요사항]

- ① 정부정책 및 지역 편익시설 확대에 따른 파급효과 반영
- ② 여성정책과 시설 유지보수비 등 장기 운영시 영향 고려

▶ 주요 현안사항

Check 1

정부 주택공급 활성화 확대방안(9.7 부동산 대책, 국토부) 구현

- ▶ 도심 내 양질의 주택공급 확대: 노후 공공청사 2.8만호 공급
- ▶ 개발검토 의무화, 국가 직접 인허가, 청년·신혼부부/지역주민 등 우선입주
- ⇒ 정부정책 및 시정책에 부합하는 청년주택 등 우선 공급 가능

Check 2

부평구 일대 복지시설 기능 확대

- ▶ 복지시설 이용촉진에서 100억원(추정) 추가를 통해 수영장, 운동실, 강아지실, 대강당 등 복지시설 약 3,416㎡ 확장(3,921㎡ ⇒ 7,337㎡)
- ⇒ 시설 확장신축 시 서비스 수준 1,400명/월 - 2,600명/월 확대 가능

Check 3

신규투자로 인한 유지보수비용은 유사한 수준

- ▶ 2019년~ 2044년(25년) 운영시 현 상태 유지보수비용으로 총 210억원 소요
- 신축확장시 총 210억원(부담비용 100억원 포함)수준으로 유사



“현 정부 정책의 실현, 지역복지기능 확대, 수선유지비 절감 등 복합적 효과 기대”

9) 현안사항 및 향후추진계획

[주요사항]

- ① 실 사용자인 여성가족재단과 여성정책과의 긴밀한 협의 필요
- ② 사업추진 여건상 LH의 사업참여 여부가 가장 중요

▶ 주요 현안사항

Check 1

문화시설 공사기간동안 대체공간 마련 필요

- ▶ 시설 공사기간약 2~3년 간 평생교육시설의 전면폐쇄가 불가피하여 시민 문화수요에 대응하기 위한 대체공간 확보 필요
- ⇒ 시설 대체공간 모색 및 임시사용 재원확보 필요

Check 2

현 정부, LH 내부 방침에 따른 사업추진 가능성 변화

- ▶ 새정부 주택공급 확대방안 노후 공공청사 복합개발 사업으로 추진 검토
- ▶ 관련 정책에 따른 행정절차 면제, 재정지원 강화 등 관련 지원방안 모색
- ⇒ 현 정부 주택정책 모니터링 및 LH 관련 용역 실무협의회 추진

▶ 주요 추진사항 및 향후 추진계획

- ① 24.11. 중간보고회(3차) 개최 및 거점사업 계획(안) 보고
- ① 24.12. 거점사업 추진방향 검토 보고(노후청사 복합개발)
- ① 25.06. 원도심 역세권 활성화 기본협약 체결(시+LH)
역세권 거점사업 참여방안 검토용역 착수(LH)
- ① 25.07. 실무협의회 Kick-off 회의 개최
- ① 25.08. 부평구청역 거점사업 실무협의회(1차) 개최
- ① 25.09. 부평구청역 거점사업 실무협의회(2차) 개최
- ① 25.10. 역세권 거점사업 참여방안 검토용역 (LH) 중간발표
- ① 25.12. 사업화 방안 검토
- * 역세권 거점사업 사업방식 및 참여방안 결정(LH)
- ** 새정부 노후 공공청사 복합개발 방침확정에 따른 적용 검토

“관계기관과의 지속적인 협의를 통해 관련 현안문제 해소 기대”

3. 작전 역세권

1) 지역현황 및 과제도출



[작전 역세권 거점사업 발굴 주요 고려사항]

- 1 역세권내 대로변 공영주차장 부지 활용을 통한 자족기능 기반 확충
- 2 GM 등과 연계한 모빌리티 산업혁신 및 작전시장 활성화 기능 도입
- 3 봉오대로로 인한 남북간 기능단절 및 접근성 결여 등 극복방안 마련
- 4 GTX노선(예정) 구축에 따른 역세권내 효과적인 입체환승체계 방안 구축

Check 1	Check 2	Check 3
국공유지 활용 청년중심 복합자족거점 구축	역세권 연계 활성화 인프라 구축	광역교통망 환승체계 구축
공영주차장부지 일체화함으로 도시철도와 직결되는 청년중심의 복합 자족거점 구축	연결데크를 통한 전통시장 연계 강화, 혁신지구 내 공영주차장 확충으로 원도심내 교통서비스 향상	BRT · 인천지하철1호선 · GTX(예정)와 공영주차장 및 자족시설로 연결되는 환승센터 및 입체보행 구축

“봉오대로 공영주차장부지 활용, 대중교통 입체환승체계 완성 및 청년중심 자족거점 구축 필요”

2) 핵심기능 설정 가로활성화시설 결합형 청년특화주택



- 봉오대로(폭원 약 60m 이상)로 인한 남북간 기능 단절 및 보행 접근성 극복 필요
- 작전역 일원 대규모 브랜드 마마트 혼으로 탈바꿈
- 공영주차장 분산 등에 따른 접근성, 이용편의성 부족, 봉오대로로 인한 남북간 접근성 결여 등 주요 국공유지 저이용

[작전역세권 일원 정비사업 추진현황]



- 수도권 광역철도 2기(GTX-D/E/F) 노선 5차 국가 철도망 계획에 반영예정
- 작전역은 GTX-D/E노선 환승역세권으로 반영 예정
- 이와 연계하여 작전의 복합환승센터 건립 타당성조사 진행 중 (인천시 교통정책과)

[수도권 광역철도 2기 노선(안)]



- 역세권 청년주택 공급 및 지원을 위한 정책 방향(인천연구원) 및 인천형 주거정책 발표
- 역세권 활성화 일환으로 역세권 청년주택 공급 제한
- 인천형 신혼부부 주거정책을 위한 i+집 dream 추진 (신혼부부 대상 연간 1천호 (매입임대 및 전세임대))

[i+집 dream 주요내용]



“역세권 공간단절 개선 및 GTX 원도심 거점육성을 위한 가로활성화시설 결합형 청년주택 공급”

3) 기본방향

노후 원도심 新활력거점 조성을 위한 미래자족 청년특화거점 구축

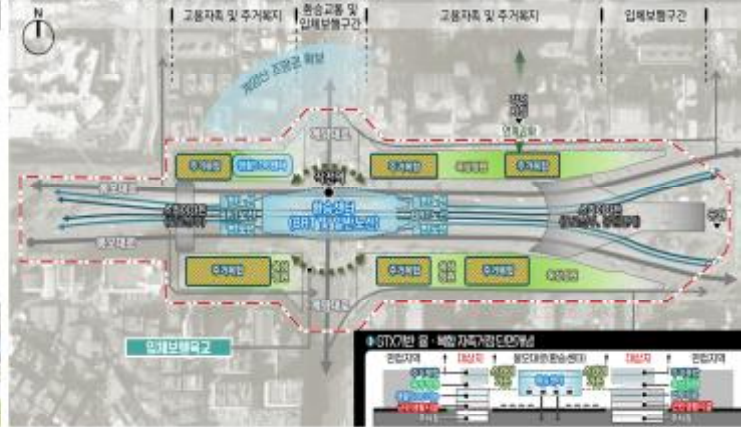
작성 역세권 “청년혁신타운”

[작성 역세권 거점사업 사업개요]

구분	세부내용
위치	계양구 작전동 877 일원(공영주차장)
용도	제2종일반주거지역, 중주거지역, 교통광장 등
지역	*용도지역 상향을 통한 도입가능 확대 및 사업성 확보
면적	*약 58,637㎡(혁신지구 연계 면적)
도입 가능	[고용자족] 스마트모빌리티 중심 R&D혁신업무, 벤처기업 지원 인큐베이션기능, 캠퍼스 리빙랩 [주거복지] 청년/신혼부부 맞춤형 주택, 통합보육/문화체육 등 생활 SOC시설 [생활편의] 전통시장 활성화 상생발전기능(다목적센터), 전통시장 연계 스트리트몰(청년몰) [환승교통] 대중교통환승센터, 스카이라인



[작성 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도(안)]



“공영주차장 부지 활용, 융·복합 자족거점 및 GTX직결 보행테크 구축으로 역세권 활성화 기반 마련”

4) 거점사업 기본구상(안)

[기본방향]

“가로활성화 · 상생발전 거점, 청년혁신타운”

청년자족기반		주거복지기능		환승 및 가로활성화	
[건축개요_복합환승센터 제외]					
대지위치		인천광역시계양구 작전동 876번지 일원(공영주차장부지)			
대지면적		15,563.70㎡(3,844.50평)			
지역지구		중주거지역			
용도		주거시설(68호), 업무·상업, 생활SOC(노·유자 문화, 운동 등), 주차장			
구조		철근콘크리트조			
규모		지하 3층, 지상 12층			
인면적	지상	65,364.00㎡(19,722.61평)			
	지하	37,352.88㎡(11,299.25평)			
	합계	102,716.88㎡(31,022.86평)			
건축면적		9,200.00㎡(2,783.00평)			
건폐율		59.11%			
용적률		419.98%			
주차대수	법정 주차대수		주거시설	366대	
			생활SOC	130대	
			상업시설(근생동)	184대	
			업무시설	132대	
			합계	689대	
	계획 주차대수	지하 주차장	공영주차장	900대(지하1층)	
			부설주차장	689대(지하1층~지하6층)	
			계	779대	

[배치도]



[입체환승체계 단면개념도_A-A']



“국공유지를 활용한 원도심 내 청년중심의 고용자족, 주거복지, 교통편의 기능 확충”

작전 역세권 “청년혁신타운”

7) 거점사업 사업방식 검토

[작전 역세권 사업방식 검토 주요 고려사항]

Check 1 (재원) 지방비 추가투입 한계	Check 2 (토지현황) 100% 국공유재산	Check 3 (사업목적) 환승 및 지역거점시설 도입
▶ 인천광역시 재원투입 최소화 사업방식 우선 고려 ▶ 민간투자방식 또는 국비지원을 통한 사업방식 고려	▶ 공유재산의 일반재산 전향을 통한 매각추진 검토 ▶ 일부 공공시설(공영주차장 등)은 기부채납 검토	▶ 환승시설 및 자족시설 등 지역거점시설 ▶ 단절된 공간연계를 위한 입체적 인프라 건립

▶ 사업방식 : 도시재생 혁신지구

[추진근거]

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법에 따른 혁신지구(국가시범지구)

[추진방식 및 사업요건]

- 방식 : 도시재생혁신지구(도시개발사업 또는 복합용도 건축사업)
- 사업시행자 : 도시개발사업 및 건축사업이 가능한 공사 및 민간 등

[주요 장단점]

- 시범지구 공모를 통한 사업비 지원으로 재원부담 감소
 - 250억원 한도 국비지원
 - 주택도시기금 출자·융자 지원
- 쇠퇴지역 요건 2개 이상 충족, 부지권원 확보 등 요건 충족 필요
- 공유재산 처분으로 사업추진 구조가 간단하여 혁신구역 지정 가능

▶ 국가시범지구 공모사업 추진현황

[세부 추진근거]

- 24.08. 도시재생 혁신지구 공모 가이드라인 공고
- 24.09. 제안서 HUG 자문 및 국토부 자문
- 24.10. 신청서 접수 (국가시범지구 후보지 기본구상)
- 24.10. 현장실사 (HUG)
- 24.11. 보완계획서 제출(1차)
- 24.11. 종합자문
- 24.11. 보완계획서 제출(2차)
- 24.12. 실무위원회 및 도시재생특위 심의
- 24.12. 작전역세권 혁신지구 후보지 선정 (인천 계양)
- 25.08. 작전역세권 혁신지구계획 및 활성화 계획 수립음역 착수
26. 상반기. 국가시범지구(혁신지구) 공모 제출

“2026년 작전역세권 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 선정 목표”

8) 주요 현안사항

- 작전역 환승센터 추진현황과 관련하여 연계 방안 등을 마련

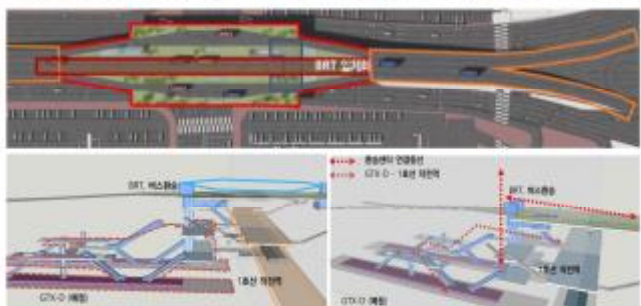
▶ 작전역 환승센터 관련 용역 결과

[주요 사항]

- GTX-D 노선 신설 및 도시재생혁신지구 사업과 연계하여 단계별로 환승센터 추진

[시설 개요]

대지위치	인천광역시 계양구 작전동 831-10 일원	
대지면적	30,000㎡	
지역지구	제2종일반주거지역, 준주거지역(변경)	
시설규모	인원적 800㎡(고도로 8,710㎡/BRT 및 승강장)	
주요시설	환승시설	환승대합실(800㎡), 에스컬레이터(2), 엘리베이터(4), 스마트점등장치(4)
	환승 승강장	BRT 및 환승버스승강장 (8,710㎡, 높이(지상) 8m)



“작전역 환승센터 사업과 혁신지구 간 사업 추진시기가 맞지 않아 분리하여 별도 사업으로 추진필요(연계계획으로 반영)”

4. 서구청 역세권

1) 지역현황 및 과제도출



[서구청 역세권 거점사업 발굴 주요 고려사항]

- ① 인천광역시 서구청 행정기능 분산형성으로 행정·민원업무 효율 저하
- ② 도심에서 휴식·여가 공간인 서곶근린공원으로의 접근·연계성 취약
- ③ 대로(서곶로)에서 마실거리(독화가로)의 인접성 및 연계성 결여
- ④ 서곶로 동측 이면도로로 노상주차장 등으로 보행환경 및 가로경관 저해

Check 1	Check 2	Check 3
행정 및 생활SOC 기능 집적화	주변지역 연계 강화 및 가로경관 개선	서곶근린공원 연계 활성화
행정업무·커뮤니티시설 집적화로 행정효율 및 원도심내 부족한 생활서비스 기능 확충	마실거리-서곶근린공원 간 연계 강화 및 공원주차장 확보로 원도심내 쾌적한 가로경관 조성	공원 명소화 방안으로 주변지역에서의 접근성 향상을 위한 입체보행 네트워크 구축 필요

“역세권 활성화를 위해 행정업무·생활서비스기능 집적화 및 주변지역 연계강화 필요”

2) 핵심기능 설정 행정기능(집적화), 육아돌봄 및 주거시설



- 행정구역 개편, 인구 증가에 따른 공공행정 및 민원업무 효율 저하
 - 행정기능 분산 및 구역개편, 인구증가 등 대응 필요
 - 공무원 1인, 주민 449명 담당(전국 1위, '25.02기준)



- “아이 키우기 좋은 서구” 조성을 위한 민선8기 공약사항 발표
 - 아이 키우기 좋은 환경 등 아동친화도시 조성
 - 아이가 자라기 좋은 도시 인프라 구축 (아이돌봄센터, 육아커뮤니티 공간 확대 추진 등)



- 신혼부부 자녀출산 장려 및 주거비 지출 부담완화 추진
 - 신혼부부에게 1일 임대료 1천원으로 주택공급 (매입임대 500호, 전세임대 500호 → 연간 1천호)
 - 정부 신생아 특별대출 연계 대출금리 추가 지원



“미래 수요 대비 행정서비스 강화와 아동친화도시 조성을 위한 행정기능 복합주거시설 공급”

3) 기본방향

서구 행정기능 집적화 및 원도심 생활자족 거점 구축

서구청 역세권 “행정복합 플랫폼”

[서구청 역세권 거점사업 사업개요]

구분	세부내용
위치	· 서구 심곡동 280번지 일원
용도지역	· 준주거지역(현, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역)
부지규모	· 약 7,214.20㎡(지적기준·CAD구축)
도입기능	· [행정업무] 공공행정업무, 민원업무 등 · [주거시설] 공동주택(신혼부부, 마이플러스 정책 연계) · [생활SOC] 문화센터, 독아동분, 유소년실내체육시설 · [편의/교통서비스] 근린생활시설, 공공주차장
연계사업	· [서구청 부지] 신청사 및 번치업무기능 복합 · [소방서 부지] 캠퍼스빌리지(지역대학 연계, 기숙사 등) · [서곡근린공원] 입체화로 및 유계데크 조성 · [마실거리] 마실거리 명소화(M스퀘어, 입체화로 연결) · [보건소부지] 아시아드경기장 연계 K-POP테마 호텔 조성 · [아시아드경기장] K-POP공연 활성화 콘텐츠 개발



[서구청 역세권 거점사업 및 주변지역 연계 공간구상도(안)]



“행정업무·주거·생활SOC시설 입체복합화 및 주변지역 연계사업을 통한 원도심 활성화 기능 확충”

4) 주변지역 연계 공간구상도(안)

[서구청 역세권 활성화 구역 공간구상도(안)]

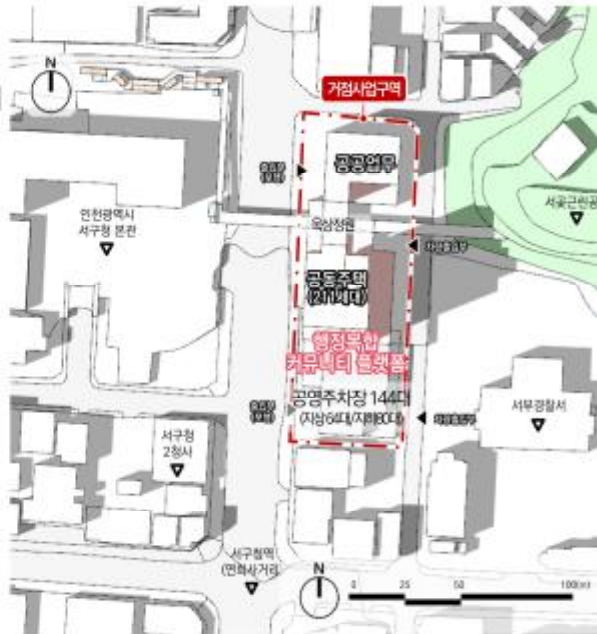


5) 거점사업 기본구상(안)

[기본방향]

“공공행정·주거·생활SOC 융합 커뮤니티 플랫폼 조성”

행정업무	주거·생활SOC	공영주차장·편익시설
[건축개요]		
대지위치	인천광역시 서구 신평동 280번지 일원	
대지면적	7,214.20㎡(2,181.25평)	
지역지구(단)	준주거지역(현 제2종일반주거지역)	
용도	업무시설, 주거시설, 근린생활시설, 노유자시설	
건폐율/용적률	58.77%(법정60%) / 399.89%(주거제한용적률 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)	
지상층	업무시설(공공업무)	5,000.00㎡(1,512.50평)
	주거시설(공동주택)	16,658.00㎡(5,036.01평) / 211세대(전용45㎡: 84세, 전용59㎡: 127세)
	근린생활시설	6,140.00㎡(1,857.36평)
	커뮤니티(생활SOC)	1,050.00㎡(317.63평)
공영주차장	2,200.00㎡(665.50평), 용적률산정 연면적 미포함	
주체대수	법정 주체대수	업무시설 500대
		주거시설 148대
		복지시설(생활SOC) 30대
		근린생활시설 40대
	합계	282대
계획 주체대수	지하주차장	부설주차장 282대(지상 1층~3층)
	공영주차장	144대(지상 1~2층, 지하 1층)
	계	426대



“공공업무시설을 서구청 본관에 인접하여 배치, 공영주차장은 대상지 남측 지하철역 인근 배치”

6) 거점사업 투시도



7) 거점사업 사업방식 검토

[서구청 역세권 사업방식 검토 주요 고려사항]

Check 1 (재원) 지방비 추가투입 한계	Check 2 (토지현황) 100% 국공유재산	Check 3 (도시계획) 공공청사 지단 변경
▶ 인천광역시, 서구 등 재원투입 최소화 우선 고려 ▶ 민간투자방식 또는 국비지원을 통한 사업방식 고려	▶ 토지활용을 위해 국공유재산의 일반재산 전환 필요 ▶ 인천시 58.2% 자본 소유 활용방식 검토(임대, 매각)	▶ 복합개발을 위한 공공청사 용도 제한 완화 ▶ 높이 및 용적을 제한 완화 필요

▶ 사업방식 : 노후 공공청사 등 복합개발

▶ 노후 공공청사 복합개발사업의 구조

[추진근거]

· 새정부 주택공급 확대방안/노후 공공청사 등 복합개발 특별법(제정예정)

[추진방식 및 사업자 요건]

- 방식 : 노후 공공청사 복합개발(공공임대주택 및 국유재산개발사업 등)
- 사업시행자 : 위탁개발이 가능하고 공공주택사업이 가능한 자(공사 등)

[주요 특징]

- (국가 직접 인허가) 국토부 직접 건설사업 승인
- (토지사용권 확보) 위탁시 국공유 장기임대(50년) 이상
- (재정지원 강화) 청사 철거·건축비, 생활 SOC 및 공공임대 건축비, 임시 청사 임차비 등 지원
- (체계적 관리) 중앙부처, 지자체, 공공기관, 공공주택사업자 참여심의



“유휴 국·공유지 대상 노후 공공청사 등 복합개발 추진으로 도심 우수입지 주택공급 및 공공시설 신속 공급”

8) 거점사업 사업성 검토 검토1안_민간분양사업시

[주요전제사항]

- ① 주거시설은 민간사업 추진을 가정하여 전체 분양주택으로 추진/공공업무시설은 서구에서 매입 추진
- ② 생활 SOC 및 공공주차장은 기부채납 추진

총비용 산정 : 건축비	금액(백만원)	비율	비 고
총사업비	200,352 백만원	100.0%	
A. 토지매입비	29,914 백만원	14.9%	공시지가의 1.66배
B. 건설사업비	127,348 백만원	63.6%	
C. 각종부담금	2,755 백만원	1.4%	상하수처리시설 부담금 및 학교용지부담금
D. 부대비(기타비용, 직접인건비, 판매비, 관리비 적용)	10,206 백만원	5.1%	등기비 및 기타 관리비 등
E. 예비비	17,022 백만원	8.5%	사업비의 10% 적용
F. 금융비용	13,107 백만원	6.5%	총사업비의 7%가정

총수입 산정 : 건축 및 운영비	금액(백만원)	비 고
총수입	203,592 백만원	
A. 주거시설 분양수익	139,104 백만원	산곡구역 일반분양가 적용(2,200만원/3.3㎡)
B. 상업시설 분양수익	33,761 백만원	가정오거리 상가 분양가(4,000만원/3.3㎡)
C. 공공업무시설 분양수익	30,726 백만원	공공업무시설 건설원가

사업수지 산정결과	금액(백만원)	비 고
사업수지	3,239 백만원	
A. 총수입	203,592 백만원	
B. 총지출	200,352 백만원	
PI(수익성지수)	1.02	

“공공업무시설 매입 및 시장가격 적용시 수익성 지수 약 1.02수준으로 사업추진 가능”

제6장. 거점사업 발굴 및 사업화방안

8) 거점사업 사업성 검토 검토2안_공공청사복합사업시(공유지임대형)

[주요전제사항]

- 주거시설 및 상업시설은 45년간 임대 가정/공공업무시설은 시구에서 매입 / 토지는 기존 소유권 유지
- 생활 SOC 및 공공주차장은 기부채납 및 토지임대료 무상

총비용 산정 : 건축비	금액(백만원)	비율	비 고
총사업비	160,678 백만원	100.0%	
A. 토지매입비	-	0.0%	임대사업으로 토지비 마적용
B. 건설사업비	127,310 백만원	79.2%	
C. 각종부담금	1,642 백만원	1.0%	상하수처리시설 부담금 및 학교용지부담금
D. 부대비(기타비용, 직접인건비, 판매비, 관리비 적용)	12,864 백만원	8.0%	등기비 및 기타 관리비 등
E. 예비비	14,182 백만원	8.8%	사업비의 10% 적용
F. 금융비용	4,680 백만원	2.9%	총사업비의 3%가정

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

사업수지 산정결과	금액(백만원)	비 고
사업수지	1,126 백만원	
A. 총수입	161,804 백만원	
B. 총지출	160,678 백만원	
PI(수익성지수)	1.01	

“공공업무시설 매입 및 임대주택 정부지원금 지원시 수익성 지수 1.01로 사업추진이 가능함”

9) 현안사항 및 향후추진계획 노후 공공청사 등 복합개발(새정부 「주택공급 확대방안」 발표)

- 노후 공공청사 및 유휴 국공유지를 활용하여 도심내 주택공급을 위해 9.7일 새정부 주택공급 확대방안 발표
- 의무적 개발검토 및 국가 직접인허가, 행정 및 재정적 지원, 관련 특별법 제정 등 추진

방안 1 개발검토 의무화	방안 3 사업속도 제고
- 대상 : 준공 30년 초과된 공공청사 및 유휴 국공유지 - 심의 : 범부처심의기구(중앙부처, 지자체, 공공기관, 사업자) - 복합개발 필요성을 의무적으로 검토/종합계획 수립관리	- 사용권 : 국공유지장기임대(50년 이상) 반환조건 소유임대(20년) 등 - 행정절차 면제 : 지방재정투자심사, 예비타당성조사 면제 - 재정지원 : 청사철거건축, 생활SOC 공공임대건축, 임시청사임대비
방안 2 국가 직접 인허가	방안 2 특별법 제정 및 수용성 제고
- 국토부 직접 건설사업 승인 - 해당 부지 용적을 상향 추진 (도시혁신구역, 밀집복합구역, 공공주택사업 등) - 사업시행자 : LH, 캠코 등	- 노후 공공청사 등 복합개발 특별법(가칭) 제정 - 청년·신혼부부, 신생아 가구 및 지역주민 우선 입주 - 생활편의를 위해 생활SOC 함께 공급

“신속한 주택공급 확대를 위한 노후 공공청사 및 유휴 국공유지 활용 지원 및 제도 마련 중”

9) 현안사항 및 향후추진계획

[주요사항]

- ① 서구청 부지지분 및 업무시설 수요 등으로 인해 서구청과 협력 필요
- ② 임대주택 정책지원금 지원 등 현 정부 주택정책에 따른 사업추진 여부 결정

▶ 주요 현안사항

Check 1

서구청의 적극적인 개발의지 필요

- ▶ 서구청 토지지분 41.8% 활용 및 시설매입 등 서구청의 적극적 개발의지 필요
- ▶ 분구 등에 따른 서구청 활용방안(리모델링)에 따라 현 부지의 활용방향 결정
⇒ 서구청 활용방안 모니터링 및 지속적 협의 추진

Check 2

임대주택 등 정부정책 지원에 따른 사업추진 가능성

- ▶ 임대주택 정부지원금 규모에 따라 사업추진 여부결정
- ▶ 현 정부 주택정책 등에 따라 LH 등 공공사업자의 사업참여 의지 결정
⇒ 현 정부 주택정책 모니터링 및 LH 관련 용역 실무협의회 추진

▶ 주요 추진사항 및 향후 추진계획

- ① 24.10. 거점사업 추가검토 지역으로 추가
- ① 25.05. 서구청 거점사업 실무협의(시+서구청)
- ① 25.06. 원도심 역세권 활성화 기본협약 체결(시+LH)
역세권 거점사업 참여방안 검토용역 착수(LH)
- ① 25.07. 실무협의회 Kick-off 회의 개최
- ① 25.10. 역세권 거점사업 참여방안 검토용역(LH) 중간발표
- ① 25.12. 사업화 방안 검토
* 역세권 거점사업 사업방식 및 참여방안 결정(LH)
** 새정부 노후 공공청사 복합개발 방침확정에 따른 적용 검토

“토지활용 및 시설매입 등 서구청의 적극 협조와 현 정부 주택정책 등 모니터링 필요”

5. 거점사업 총괄도

[인천 원도심 역세권 거점사업 총괄도]

서구청 역세권 “행정복합 플랫폼” (중기사업)

- 사업위치: 서구 신탄동 280 일원 (유류 공공청사 부지)
- 부지면적: 약 7,214.2㎡
- 개발방향: 서구 행정기능 집적화 및 원도심 생활자족 거점 구축



인천시청 역세권 “행정문화 교류거점” (장기사업)

- 사업위치: 남동구 간석동 493-22 일원 (중앙공원 3지구)
- 부지면적: 약 11,686.0㎡ (중앙공원 3지구 일부지역)
- 개발방향: 공원 집객력 강화 및 광역행정 지원 교류기능 구축



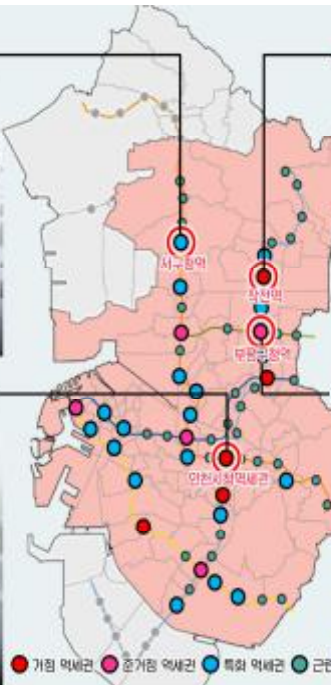
작전 역세권 “청년혁신타운” (단기사업)

- 사업위치: 계양구 직전동 877 일원 (작전사거리 공공주차장)
- 부지면적: 약 15,560㎡
- 개발방향: 원도심 신활력거점 조성 미래자족 청년특화거점 구축



부평구청 역세권 “생활만족 문화거점” (중기사업)

- 사업위치: 부평구 갈산동 375-1 일원 (아름가죽재단)
- 부지면적: 거점센터 - 6,861.7㎡
- 개발방향: 생활SOC 복합거점구축 및 골목천막거리타운 활성화



“우선추진 역세권 4개소(작전, 서구청, 부평구청, 인천시청)에 대한 거점사업 사업구상(안) 수립”



인천 원도심 역세권 활성화방안 수립 용역

제7장

역세권 활성화 제도개선 검토

제7장. 역세권 활성화 제도개선 검토

1. 원도심 역세권 활성화 조례 제정검토

- ① 관련법상 근거가 마련된 지면가능 영역(건축규제 완화, 재정·행정지원 등) 검토
- ② 역세권 활성화와 조례 제정을 위한 세부기준 검토 및 논의를 통해 인천시 맞춤형 지원제도 마련 추진

▶ 인천 원도심 역세권 활성화 조례 제정시 고려사항

① 조례의 적용 범위와 목적

- 역세권 복합개발 활성화를 위한 민간참여사업 지원에 중점 (국계법 제51조 8의2 관련)

② 사전협상제도와와의 차별성

- 사전협상제도는 유류토지 한정, 최소면적 5천㎡ 이상을 기준으로 하여 전반적 도심가능 회복에 한계

구분	사전협상제도 조례	역세권활성화사업 조례(안)	비고
사업규모	부지면적 5,000㎡ 이상	부지면적 3,000㎡~10,000㎡	-
공공기여	증가하는 용적률의 60%	증가하는 용적률의 50%	20% 내 조정가능
담당부서	도시계획과 사전협상팀	도시균형정책과 도시균형정책팀	-

③ 비주거용도 설치비용 완화

- 역세권 활성화사업 비주거용도 설치기준 완화를 위해서는 도시계획조례 상 예외규정 마련 필요
- * 도시계획조례(별표2)상 준주거지역과 상업지역에서 복합주거, 숙박, 준주택 건축시 용적률 최대한도 규정

④ 중심지 역세권 활성화에 초점, 역세권 임대주택 공급은 보조적 목적으로 진행

- 도심·부도심은 복합개발, 지역·지구중심은 생활거점으로 개발하고 임대주택은 생활거점 중심으로 공급
- * 청년주택 공급 문제는 주택정책과 별도 추진 중으로 파악

[인천시 역세권활성화사업(안) 주요내용]

구분	역세권 활성화사업
사업목적	역세권 복합개발 정책도 시의 조성
주관부서	도시균형국 도시균형정책과 도시균형정책팀
운영기준	「인천시 역세권활성화사업 운영기준」 마련 필요
추진방식	건축사업, 주택임대사업지구단위계획, 도시경관개발, 재개발사업, 도심복합개발사업
사업범위	승강장 경계 350m 이내 (3천~1만㎡)
도입유도	연간 및 공공주택임대주택으로의 내주거사업상업, 업무, 문화 등
주거유형	주택도시협업체적 지원, 준주택(모스텔)
비주거 용도	상업 용적률 10% 이상(모스텔·생숙 제외) 비주거용도 2개 이상
비주거 용도	상업 용적률 10% 이상(모스텔 제외)
공공기여사업	공공시설, 기반시설, 공공주택, 공공영도(한정)시설
유도지역 상향범위	최대 일반상업지역 / 2단계 이내 단, 위원회 심의를 거쳐 조정 가능

“원도심 역세권 활성화 조례제정 검토를 위한 유사제도 및 신규제도와와의 보완방안 중점 도출”

2. 원도심 역세권 활성화 조례 검토결과

조례(안) 주요내용

- 역세권 범위 : 승강장 경계에서 350m
- 적용사업 : 건축사업, 주택건설사업, 재개발사업
- 사업면적 : 3,000㎡ ~ 10,000㎡ 이하
- 단, 재개발사업의 경우 50,000㎡ 미만
- 용도지역 조정기준 : 준주거, 상업지역 (최대 3단계)
- 공공기여 기준 : 증가 용적률의 50%

관계기관(부서) 주요 의견

[주거정책과 (4)]

- 도정법 특례 및 조례 위임에 따라 중점 및 상충 우려
- 법 특례조항 신설(24.01 시행) : 역세권 용도지역 변경가능
- 인천시 조례 위임사항(개정예정 : 역세권 범위 등)

[도시계획과 (1)]

- 도시기본계획 반영여부와 관계없이 상업지역까지 상향시킬 수 있어 **행위상 문제 우려**
- 매입권 선점용도지역상향만으로도 **부거 조성이 우려**

※ 조례(안) 제정기관 관계부서 상의일 24.07.24

① 용적률 특례

“역세권 활성화 핵심요건”

- ✓ 역세권 조례(안)보다 개정된 도정법(제 66조 관련)의 용적률 특례가 다양하여 효과적
- 특례사항 : 법적 상한용적률 120%, 용도지역간 변경(상업지역까지 허용)
- 공공기여 : 임대주택 공급 (추가 용적률의 75% 이하)
- 조례위임 : 역세권 범위(350m 추정), 공공기여에 대한 임대주택 공급비율

② 역세권 사업유형

- ✓ 역세권 조례(안)은 상업지역 재개발 한정 - 도정법은 재건축 포함 다양한 사업유형 가능
- 역세권 조례(안) : 상업지역 재개발 < 도정법(개정) : 재개발, 재건축

③ 행정절차

- ✓ 역세권 조례(안)은 용도지역 변경 시 지구단위계획 별도 수립 필요
- 도정법은 정비계획수립으로 일괄 적용 가능 (절차 간소화)
- 역세권 조례(안)의 경우 별도의 운영기준 마련 필요

④ 기타사항

- ✓ 도시계획조례 개정(안)에 따라 상업지역 주상복합건축물의 주거 연면적 비율에 따른 구간 용적률 상향 및 주거비용 완화로 사업성 개선
- 주거연면적 비율에 따른 구간별 용적률 최대 40% 상향, 주거비용 완화 (80% - 90%)

“개정된 도정법 및 인천시 관련조례가 역세권 활성화방안과 동일한 효과로 별도 조례 제정 불필요”