

원도심 풀체인지 프로젝트 'All New 인천'

- ❖ 원도심 역세권 등 거점지역을 고밀개발(콤팩트 시티)하고 여유부지를 확보하여 공원, 주차장 등 편의시설로 조성하여 원도심 주거여건을 획기적으로 바꾸는 인천형 도시정비사업을 제안함

I 문제점 및 여건분석

1. 물리적 문제점

- (건축물 노후화) 20년 이상 44.5%, 30년 이상 10.6%
- (빈집 증가) '19년 기준 3,976호로 주로 원도심과 섬지역에 밀집
- (기반시설 부족) 주차장·공원 부족, 좁은 보행로, 소방차 진입 어려움

2. 기존 재개발·재건축사업의 문제점

- (사업기간 장기화) 사업절차 복잡, 조합원·세입자·상인 이해관계 상충
- (사회문제 발생) 시공사와의 유착, 조합 비리 등
- (재정착률 저하) 개발사업 후 추가비용 부담 불가로 현금청산 사례 다수
- (사업구역에 효과 국한) 최소한의 SOC만 확충하여 주변수혜 미미

3. 도시재생사업의 문제점

- (사업효과 미흡) 생활SOC 확충 위주의 사업으로 직접적인 주거여건 개선 미흡, 집값 상승이 없어 주민 만족도 낮음
- (인구유출 대책 부재) 직접적인 주택공급이 적고 일자리 창출효과 낮음
- (주민참여 소극적) 직접적인 혜택이 많지 않으므로 일부 주민만 참여

4. 사회적 여건

- (고령화 사회) 유소년·청년·생산연령인구 지속적 감소, 고령인구* 지속적 증가
* '22년 기준 46.3만명으로 전체 인구의 15.6% 차지('40년 33.3% 전망)
- (가구분화 가속) 독거노인, 청년 등 1인가구 증가로 수급 불균형 우려
- (주택공급가격 급등) 인건비 및 원자재가격 급등으로 주택마련 어려움

II

개선[추진] 방안

1. 기본개념

1단계) 거점 고밀개발(마중물사업)

- 역세권 등 거점지역을 고밀개발(콤팩트 시티)하고 여유부지를 확보하여 공원, 주차장 등 편의시설로 조성하여 원도심 주거여건을 획기적으로 개선

- 사업대상지 면적의 1/2을 활용, 고밀개발하여 기존 주민 재정착* 나머지 1/2은 주변 원도심 주민들이 활용할 수 있는 SOC 설치

* 원룸형, 복층형 등 기존 주민이 모두 재정착할 수 있도록 다양한 평면 구성

ex) 기존(주거지역) 100세대 → 고밀 개발(준주거지역) 300세대+α

* 기존가치 대비 3배 이상 고밀개발하여 일반분양 물량 확보 및 사업비 충당



[기본개념도]

2단계) 인접 블록 정비사업 유도

- 고밀개발로 확보된 SOC로 인해 사업성이 향상된 인접 블록별로 지역실정에 맞는 맞춤형 정비사업* 추진

- 정비사업 추진시 녹지축 확보 및 도로확장, 생활SOC 충당

* 재개발, 재건축, 가로주택정비, 주거재생혁신지구, 공공주택 복합사업 등

2. 기존 주민 재정착 방안

○ 다양한 주택 평면 구성

- 기존의 일률적인 평면 구성(25평, 33평 등)에서 벗어나 원룸부터 중형, 대형, 복층형, 가구분리형 등 선택대상 확대

		
원룸형	복층형*	가구분리형**

* 공간활용 극대화 - 주방, 화장실 상부를 낮은 복층 침실로 활용

** 임대수익 창출 - 1세대지만 출입구를 따로 분리하여 원룸 임대 가능

○ 주차장 지분 없는 저렴한 주택 도입

- 초역세권의 특성 상 대중교통 이용이 용이하므로 자동차가 없거나 처분하는 주민을 위한 주택형태 신규 도입
- * 공유자동차 이용 활성화를 위한 전용주차장 마련하여 대중교통 유도

○ 이익공유형 주택* 도입

- 추가 부담 능력이 없는 소유자의 경우 분양가격의 일부만 지불하고 처분시 손익을 분담(LH 등 공기업)하는 방식

ex) 기존 주택의 가치가 1억원인데 분양가격이 2억원인 경우

→ 추가부담 없이 입주하여 살다가 주택매각시 이익을 배분(5:5)

* 국토부의 공공주도 3080+ 주택공급 대책에 포함된 주택 개념

○ 지분적립형 분양주택* 도입

- 초기부담을 낮추기 위해 분양가의 10~25%만 내고 입주하고 나머지 지분은 20~30년 나눠 내면서 주택의 소유권을 갖는 방식
- * 지분 100% 소유전까지는 잔여지분의 임대료(주변시세 80% 수준)를 LH등에 지불

○ 다양한 상가 구성으로 소상공인 모두 재정착 유도

- 주상복합 또는 상업용 빌딩 등 다양한 면적·층별 상가를 마련

3. 신혼부부 및 청년 유입 방안

- 역세권 주택 신규 공급* 시 신혼부부를 위한 소형평형(25평 이하), 청년을 위한 원룸·복층형 위주 공급, 단지 내 영유아 보육시설 설치
- * 대중교통 이용 증대, 적은 돈으로 주택마련 기회 제공(분양, 임대 병행)

III 정책실현 방법

1. 예산확보

- (비예산사업) 도시계획적 수법을 활용해 일부 거점을 초고밀개발 하여 발생하는 개발이익을 활용하는 방법임
- (공기업 활용) 실제사업은 LH 또는 IH 등 공기업을 통해 개발
 - 개발자금은 HUG(주택도시기금) 및 리츠 등 활용 조달

2. 제도개선

- (역세권 조례 제정) 서울시 사례*처럼 용도지역 조정(3단계 상향)을 통한 역세권 활성화도 가능
- * 서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례

IV 기대효과

- 재정투입 없이 노후된 저층주거지를 획기적으로 정비 가능
- 원룸, 복층형 등 다양한 주택평면 도입으로 원주민의 재정착률 향상
- 공공주도로 신속한 인허가 및 부지확보, 사업기간 대폭 단축 가능
- 사업기간 단축으로 인한 주민·소상공인의 안정된 삶 제공, 생활 인프라 확충, 지역사회 정주여건 개선
- 신혼부부, 청년 위주의 역세권 신규주택 공급을 인천의 인구증대 방안으로 특화하여 원도심 쇠퇴의 돌파구로 활용