

2025 인천도시재생전략계획

2016. 6. 20



- 모두가 행복한 사람중심의 인천 가치 재창조 - 2025년 인천도시재생전략계획

□ 계획의 배경 및 목적

- 물리적 개선위주의 도시재생에서 사회·경제·환경 등 종합적 도시재생으로 도시정책 패러다임 전환에 대응하고 인천시 여건에 맞는 맞춤형 재생전략과 체계적 도시재생 추진기반을 마련하기 위해 수립

□ 계획의 개요

가. 시간적 범위

- 기준년도 : 2015년
- 목표연도 : 2025년

나. 공간적 범위

- 710.93km²

□ 추진경위

- 2015. 04월: 2025년 인천도시재생전략계획 착수보고
- 2015. 05월: 군·구 주민간담회 개최
- 2015. 06월 ~ 12월: 전문가 자문회의(1~5차)
- 2015. 07월 ~ 09월: 온라인 시민참여광장 운영
- 2015. 08월: 마을리더 간담회 개최
- 2015. 09월: 중간보고회 개최
- 2015. 09월: 군·구 시민 워크숍 개최
- 2015. 10월: 활성화지역 대상 지역주민 간담회
- 2015. 09월 ~ 10월: 시민·전문가 설문조사 실시
- 2015. 12월: 최종보고회 개최
- 2016. 01월: 시민공청회 개최
- 2016. 03월: 관련기관(부서) 협의
- 2016. 04월: 인천광역시의회 의견청취
- 2016. 06월: 인천광역시 도시계획위원회 심의

□ 도시재생 비전, 기본방향, 추진전략

가. 비전

- 모두가 행복한 사람중심의 인천 가치 재창조

나. 기본방향

- 삶터 재생: 주민과 함께하는 지역중심 주거지 재생
- 일터 재생: 경제기반 구축을 통한 경쟁력 확보
- 쉼터 재생: 지역자원을 활용한 가치 재창조
- 공동체 재생: 지역역량 강화를 통한 자생적 재생

다. 추진전략

전략		방향
추진전략 I	지역특성을 반영한 맞춤형 도시재생	· 도시재생 유형을 경제적 산업공간, 창조적 문화공간, 균형적 생활공간으로 구분 · 도시재생유형에 부합한 지역 맞춤형 도시재생 선도지역 도출 · 추진
추진전략 II	지역별 복합적 연계 재생 추진	· 재생권역 구분 및 권역별 재생방향 설정 · 도시재생지역간 연계, 주변 재생관련 사업과의 연계를 통한 도시재생효과 공간적 확산
추진전략 III	도시재생사업의 지속 가능한 추진기반 확보	· 행 · 재정적 지원과 주민과의 소통을 통한 점진적 추진 · 주민과 행정의 역량강화와 행정 · 주민 · 지원센터간 협력적 추진체계 구축

□ 도시재생권역 설정

가. 권역설정 기준 및 기본방향

- 상위계획인 2030 인천도시기본계획에서 제시한 생활권에 근거 지역특성과 쇠퇴 진단 결과를 고려 재생권역 재설정
- 재생권역은 법적으로 도시지역에 한정토록 되어 있어 2030 인천도시기본계획의 7개 생활권(중부, 남부, 동북, 서북, 영종, 강화, 옹진) 중 영종, 옹진생활권을 제외한 5개 생활권의 정책방향에 부합하도록 설정
- 2030 인천도시기본계획의 중심지 체계는 재생권역에도 동일하게 적용하여 인천시 도시계획 방향과 상호 연계
- 재생권역은 중·동·남 재생권, 부평 재생권, 강화 재생권으로 구분하고, 도시재생 유도권역은 중·장기적 도시재생 유도가 필요한 연수구, 남동구, 계양구, 서구 지역을 중심으로 설정

〈2025 인천도시재생전략계획 재생권역〉

재생권	공간적 범위	
중동남 재생권	중구	연안동, 신포동, 신흥동, 도원동, 율목동, 동인천동, 북성동, 송월동
	동구	전체
	남구	송의1·3동, 송의2동, 송의4동, 용현1·4동, 용현2동, 용현3동, 도화1동, 도화2·3동
부평 재생권	부평구	전체
강화 재생권	강화군	강화읍, 교동면, 내가면, 길상면
도시 재생 유도권	남구	주안1·2·3·4·5·6·7·8동, 용현5동, 학익1동, 학익2동, 문학동, 관교동
	연수구	옥련1동, 옥련2동, 선학동, 청학동, 연수1·2·3동, 동춘1·2·3동
	남동구	구월1·2·3·4동, 간석1·2·3·4동, 만수1·2·3·4·5·6동
	계양구	효성1동, 효성2동, 계산1·2·3·4동, 작전1동, 작전2동, 작전서운동, 계양2동
	서구	가정1·2·3동, 석남1·2·3동, 가좌1·2·3·4동

나. 재생축 설정

- 생활권 중심 핵심전략 설정을 통한 역할분담을 위한 권역과 축 설정으로 기능적·물리적 연계·통합
- 경인전철축: 경인전철 역세권 중심의 창조·문화·관광 기능 활성화
- 경인고속도로축: 경인고속도로 주변 산단 및 공업지역 구조고도화

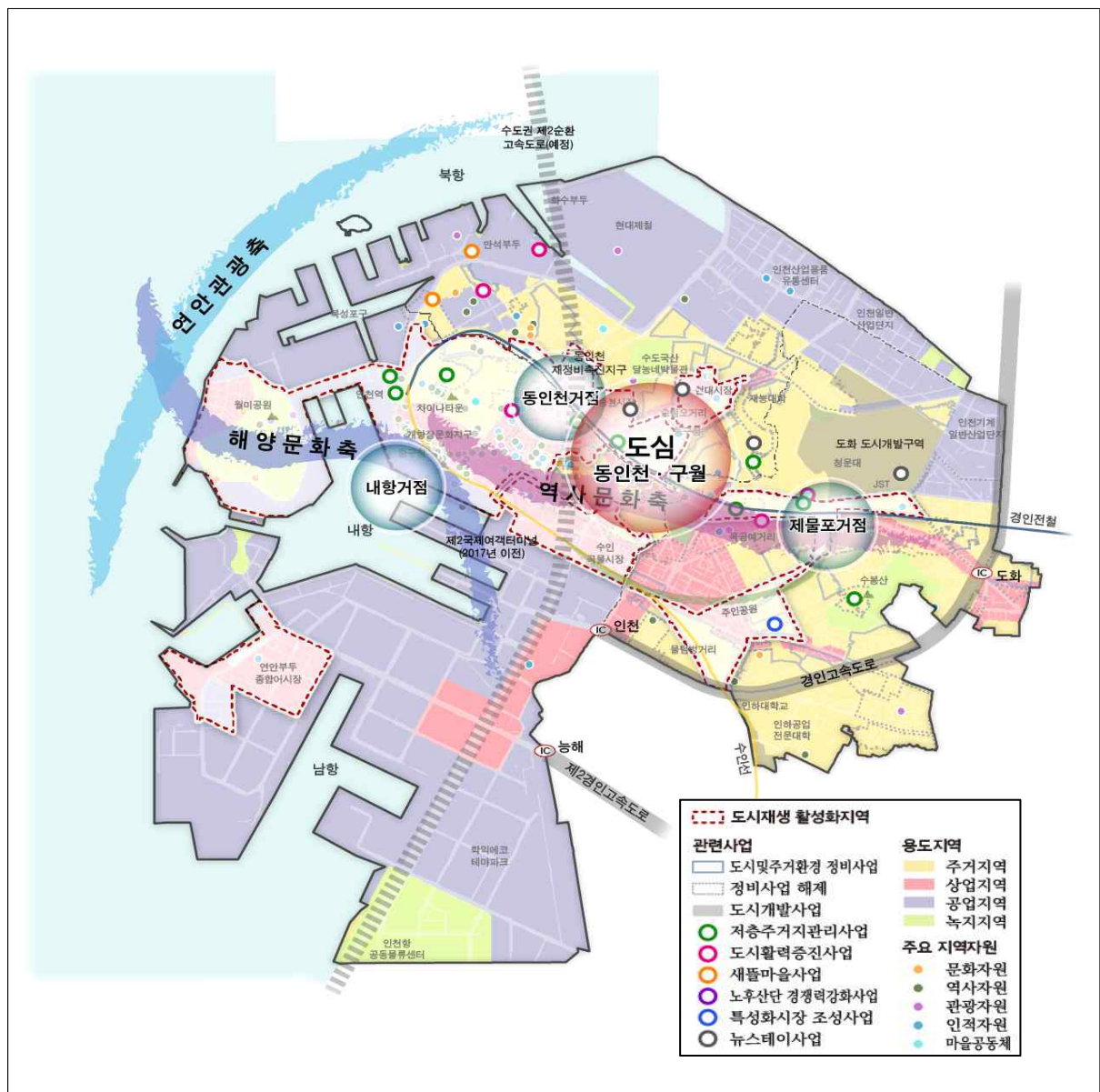
<2025 인천도시재생전략계획 재생권역 및 재생축>



1) 중 · 동 · 남 재생권

- 재생방향: 해양·근대역사 자원과 연계한 창조·관광 산업 육성
- 재생전략
 - 동인천 도심권 활성화를 위한 재생거점과 재생축에 의한 지역간 연계
 - 지역자원의 창조적 활용을 통한 전략산업 유치로 광역적 경제기반 육성
 - 역세권 중심 지역상권 활성화
 - 지역자산을 활용한 노후주거지 재생

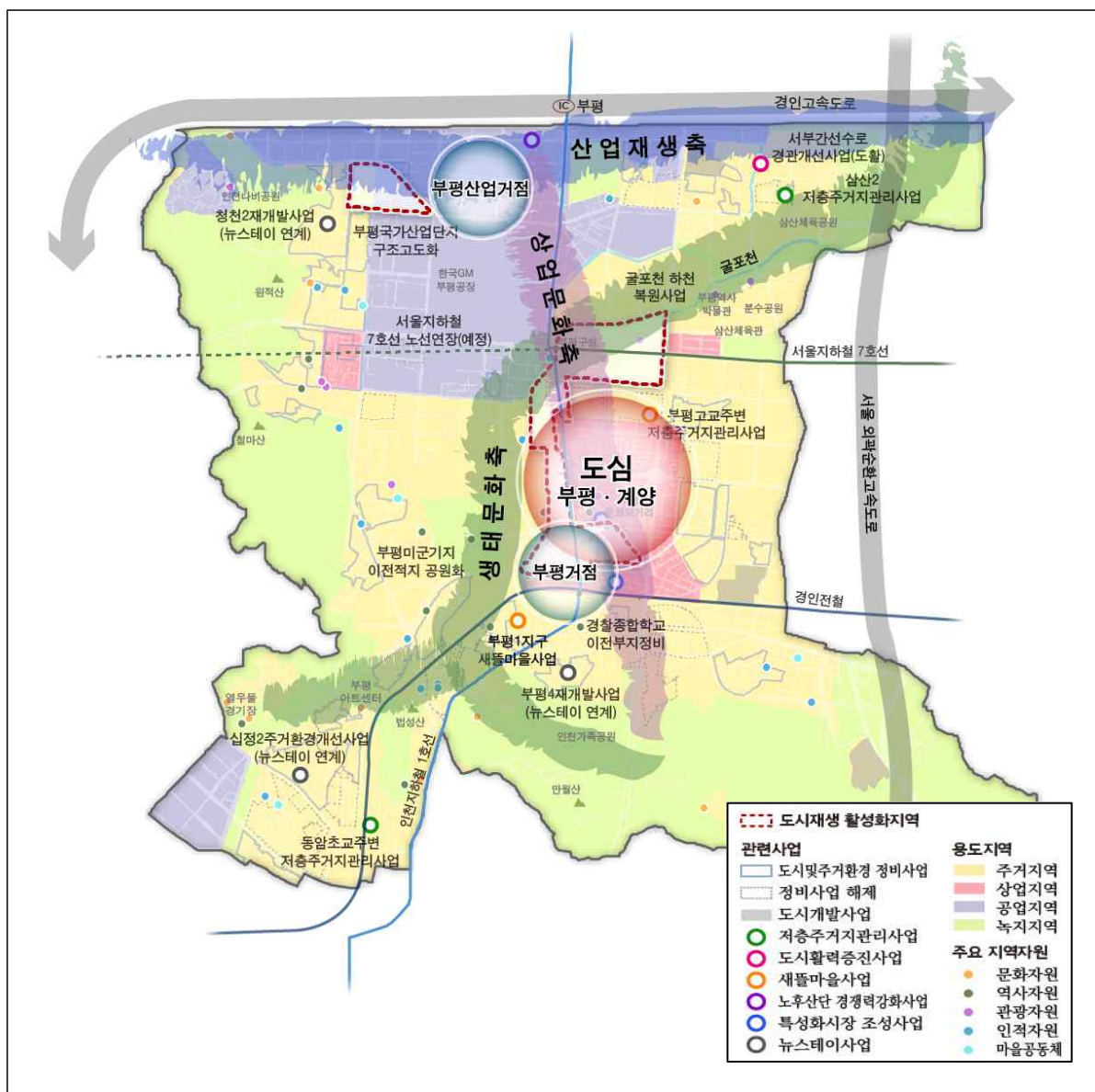
<중 · 동 · 남 재생권역의 기본구상>



2) 부평 재생권

- 재생방향: 도심기능 활성화를 위한 문화·상업·첨단산업 육성
- 재생전략
 - 부평 도심권 활성화를 위한 재생거점과 재생축에 의한 지역간 연계
 - 광역적 도심 상업·문화 기능 활성화
 - 하천·녹지축을 따라 문화·생태환경 복원
 - 경인고속도로 주변 산업 및 주거지재생

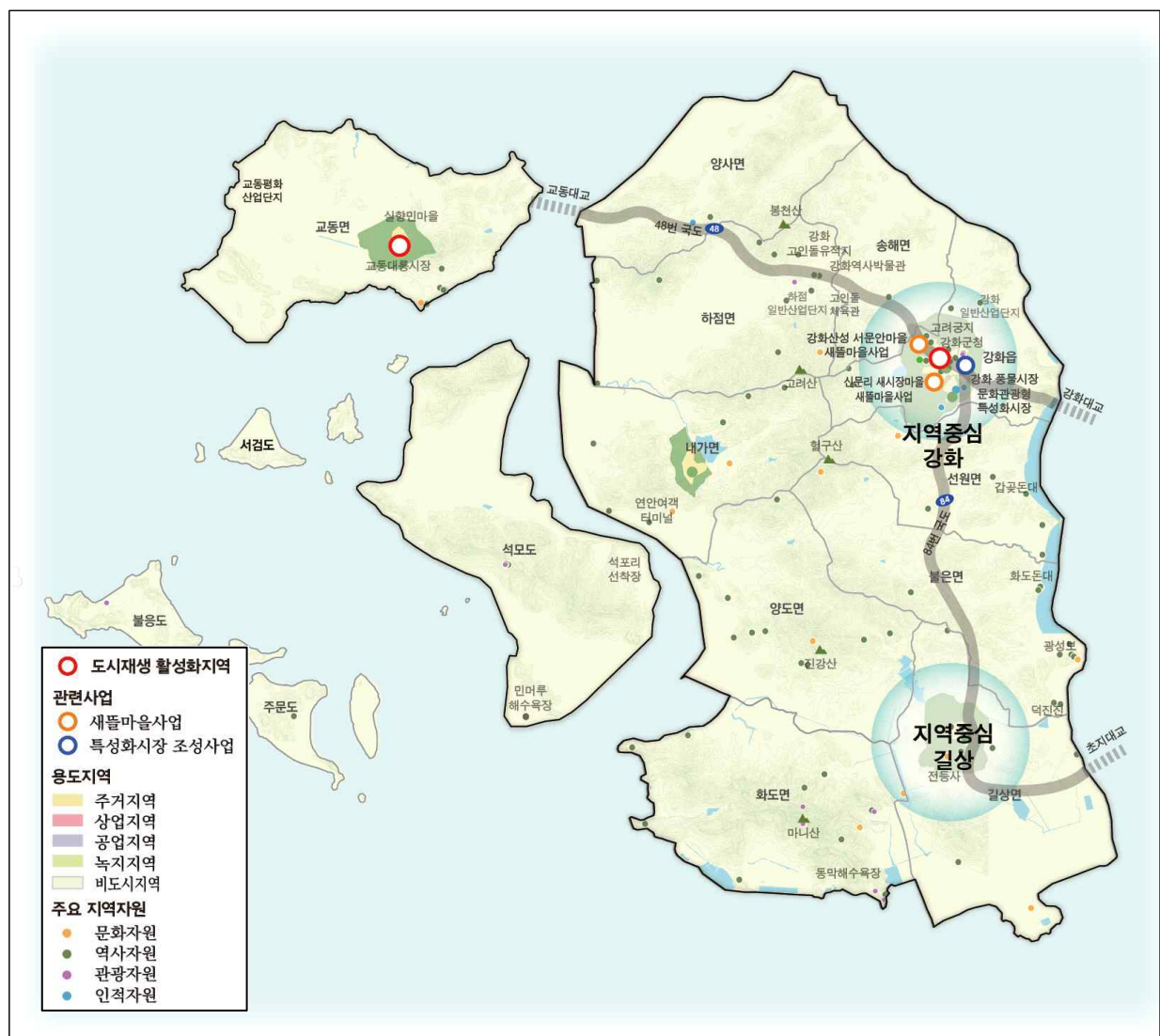
<부평 재생권역의 기본구상>



3) 강화 재생권

- 재생방향: 역사자원·농어업 기반 관광·6차 산업 육성
- 재생전략
 - 도농복합도시 특성에 부합한 재생추진
 - 강화 고유 역사·문화자원의 관광자원화
 - 6차산업 육성을 통한 생활·경제기반 구축
 - 쇠퇴도시지역 점진적 재생 추진

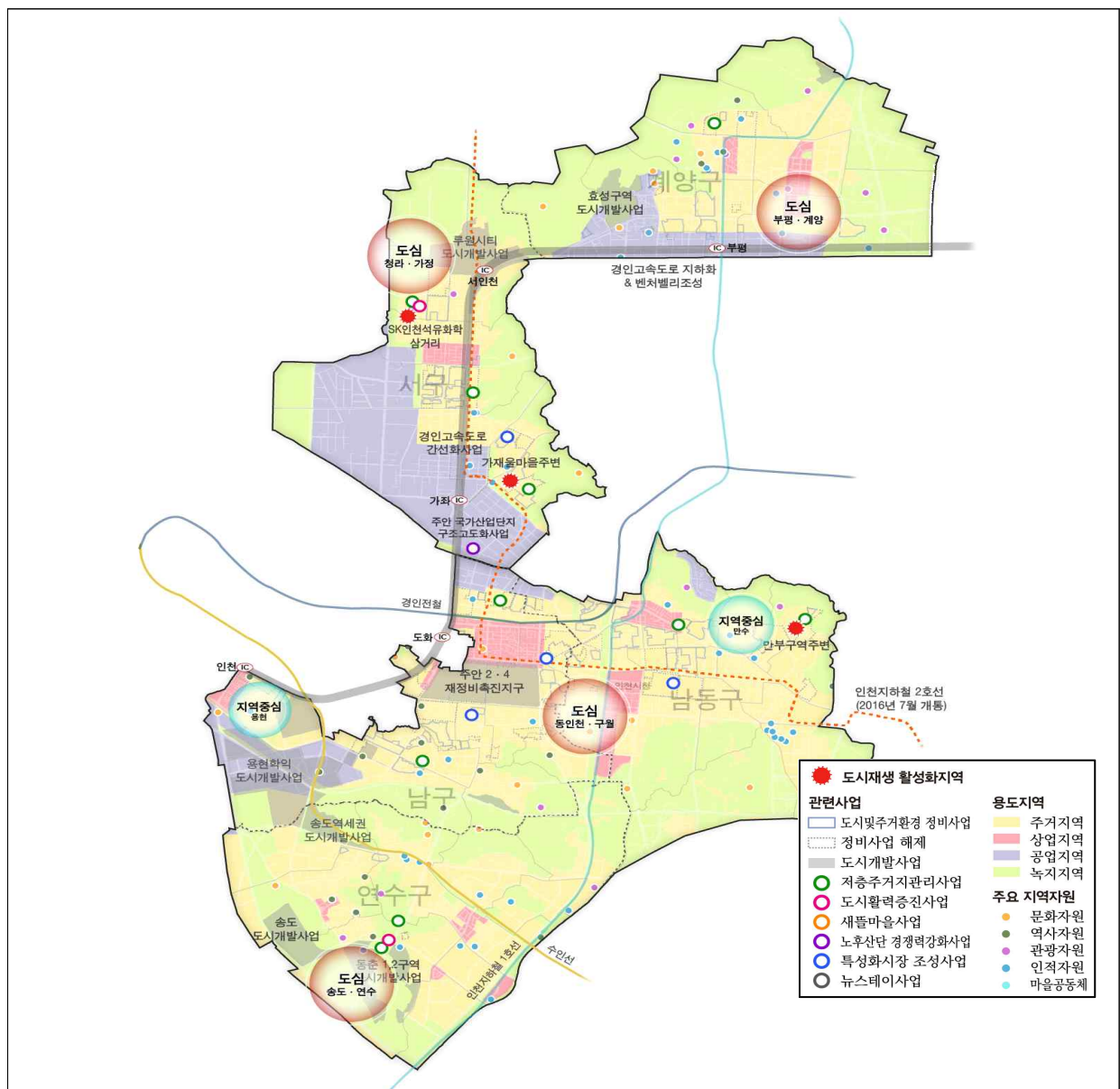
〈 강화 재생권역의 기본구상 〉



4) 도시재생 유도권

- 재생방향
 - 공동체 기반 노후 저층·고밀 주거지 재생
 - 공업지역 구조고도화를 통한 경제기반 확충
- 재생전략
 - 노후 주거지 재생 선도모델 우선 추진
 - 도시재생 관련사업의 안정적 추진 도모
 - 재생역량 기반을 통한 활성화지역 추가 지정

< 도시재생 유도권역의 기본구상 >



□ 도시재생활성화지역 지정

가. 지정절차 및 기준

● 지정절차

- 법적 활성화지역 지정의 세부기준 만족 지역 추출
- 쇠퇴도 및 잠재력 분석, 현장조사, 군·구 자체평가(정량적·정성적 평가기준 적용) 등을 거쳐 최종 선정

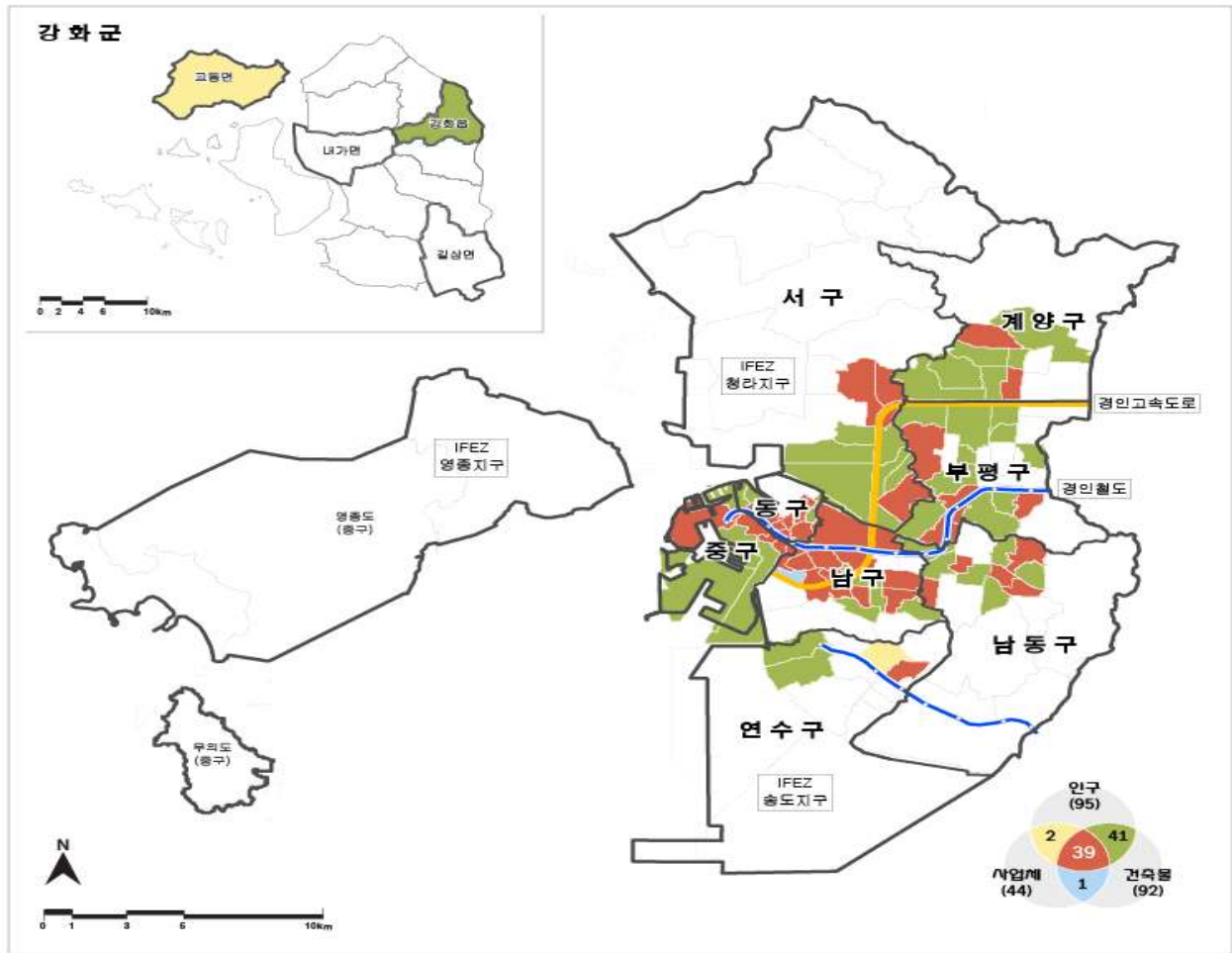
● 법적기준 분석

- 도시재생활성화지역을 지정하는 경우
 - 인구가 현저히 감소하는 지역
 - 총 사업체 수의 감소 등 산업 이탈이 발생하는 지역
 - 노후주택 증가 등 주거환경이 악화되는 지역
- 세 요건 중 2개 이상을 갖추어야 하며, 각 요건의 세부 기준은 아래 표와 같음 (법 제13조제4항, 영 제17조)
- 인천시 131개 읍·면·동 중 83개 지역이 법적기준 충족(63.4%)

〈도시재생활성화지역 지정의 세부기준〉

요건		세부기준
· 인구가 현저히 감소되는 지역	요건1	최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역
	요건2	최근 5년간 3년이상 연속 인구 감소 지역
· 사업체수 감소 등 산업 이탈이 발생하는 지역	요건1	최근 10년간 총 사업체수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소 지역
	요건2	최근 5년간 3년이상 연속으로 총 사업체수가 감소한 지역
· 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역		전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역

〈인천 도시재생활성화지역 지정 법적 세부기준 충족지역〉



군·구명	전체 읍면동수	해당 읍면동수	비율(%)
중구	11	8	72.7
동구	11	10	90.9
남구	21	16	76.2
연수구	12	4	33.3
남동구	19	11	57.9
부평구	22	14	63.6
계양구	11	8	72.7
서구	20	10	50.0
강화군	4	2	50.0
합계	131	83	63.4

※ 인천시 147개동 중 비도시지역 16개동을 제외한 131개 읍면동에 한하여 분석

● 정량적·정성적 평가

- 후보지역에 대해 군·구 자체평가 실시
- 평가기준에 따라 평가하여 60점 초과지역 최종 선정

< 평가기준 및 배점표 >

평가기준	항목	세부항목		상	중	하	비고
정량적 기준 (50)	쇠퇴정도	인 구		1~2등급	3등급	4~5등급	집계구
		사업체		1~2등급	3등급	4~5등급	
		노후도		1~2등급	3등급	4~5등급	
	쇠퇴진단 종합지수			1~2등급	3등급	4~5등급	행정동
정성적 기준 (50)	주민역량	주민조직 유무		대상지	행정동	자치단체	
		도시재생대학 운용 경험		대상지	행정동	자치단체	
		주민참여 의지		높음	보통	없음	
	지자체 추진의지	활성화계획 수립		2015	2016	2017	
		전담조직 설치 유무		설치	예정	없음	
		자체재원확보		50%초과	20~50%	20%미만	
	관련계획 · 사업과의 연계성	부처 사업	개수	2개이상	1개	없음	최근 5년간
		자체 사업	저층주거지 관리사업 등	3개이상	1~2개	없음	최근 5년간
		관련사업 공모 실적		있음	예정	없음	
	선도적 역할수행 가능성	지역자산 활용가능성 (지역자원 분포)		10개초과	5~10개	5개미만	
		활용가능 유흡부지 유무		국공유지	사유지	없음	
		국책·시책사업과 연계가능성		높음	보통	낮음	
		개발사업 등 지역위상 변화예상 지역		높음	보통	낮음	
	균형발전 등 기여	군·구당 활성화지역 제안개수		1개	2개	3개이상	
		도시기본계획 등과의 부합		높음	보통	낮음	
		정비구역 등 사업해제		기해제	해제예정	없음	
합계(100)							

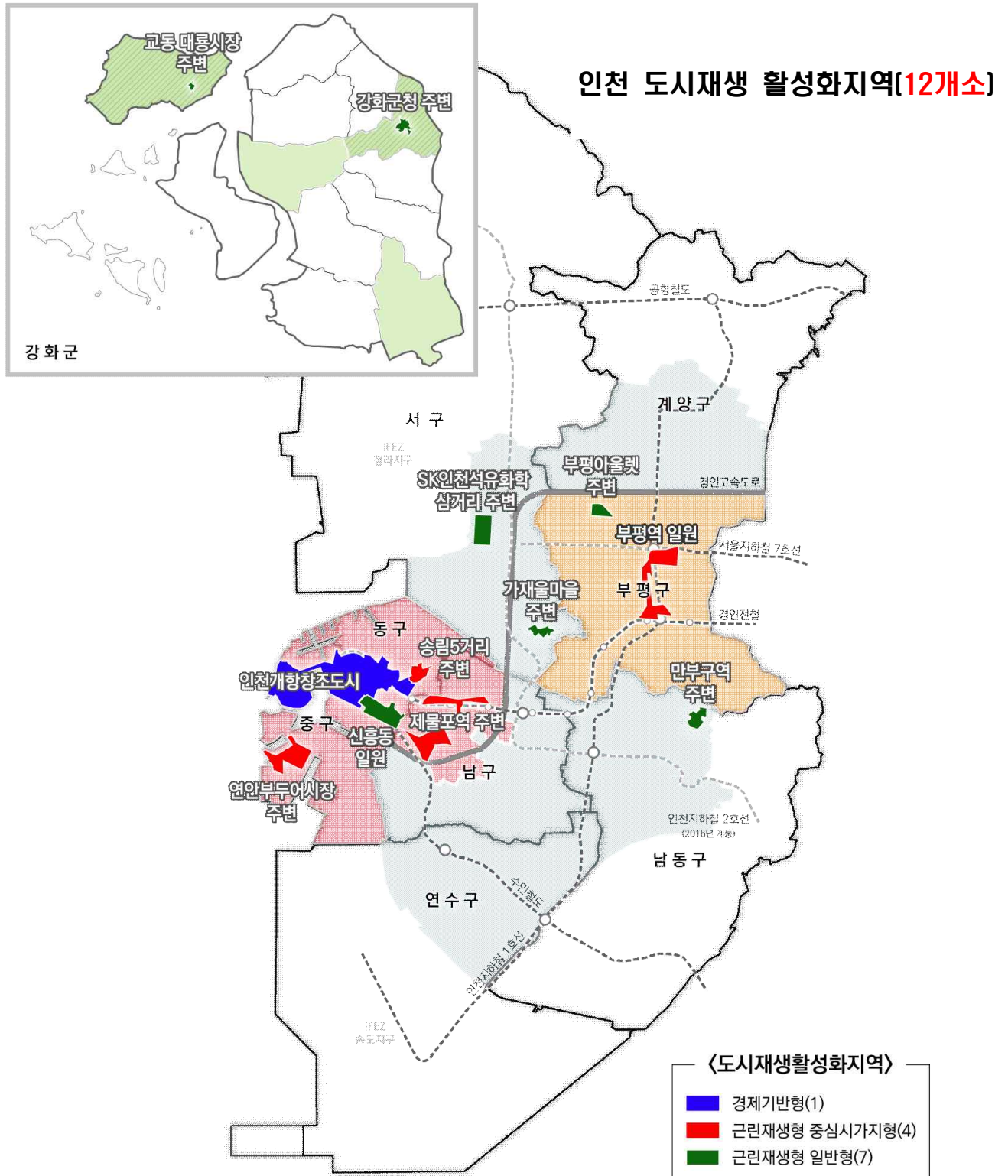
나. 최종 12개 활성화지역 지정

- 도시경제기반형 1개소
- 근린재생형 중심시가지형 4개소
- 근린재생형 일반형 7개소

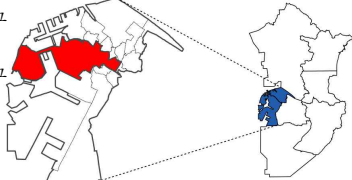
<인천 도시재생활성화지역 지정 총괄표>

번호	유형	세부유형	군·구	활성화지역명 (규모)	재생방향	비고
A-1	도시경제기반형	노후항만 재생형	중구	인천개항창조도시 (3,868,000㎡)	해양·문화·관광 융합을 통한 창조경제모델 도시	2016년 국토부 공모 선정
B-1	근린 재생형 중심 시가지형	중심 시가지형	중구	연안부두어시장 주변 (699,000㎡)	친수·상업·관광기능 활성화를 통한 워터프 론트 재생	-
B-2		중심 시가지형	동구	송림5거리 주변 (232,000㎡)	상업·문화·예술이 융합된 중심시가지 활성화	활성화계획 수립중
B-3		중심 시가지형	남구	제물포역 주변 (905,000㎡)	JST 및 대학과 연계한 청년일자리 창출공간 육성	활성화계획 수립중
B-4		중심 시가지형	부평구	부평역 일원 (1,029,000㎡)	문화·생태 기존상권을 기반으로 새로운 부평구 경제 생태계 구축	활성화계획 수립중
C-1	근린 재생형 일반형	지역자산 활용형	중구	신흥동 일원 (621,000㎡)	수인곡물시장, 폐선로를 활용한 창조적 재생	-
C-2		공동체 활성화형	남동구	만부구역 주변 (235,000㎡)	저층주거지관리사업과 연계한 공동체중심 주거지 재생	-
C-3		근린상가 활성화형	부평구	부평아울렛 주변 (174,000㎡)	생활인프라(주차장,공원) 확충을 통한 정주환경 재생	-
C-4		공동체 활성화형	서구	가재울마을 주변 (167,000㎡)	생활인프라 확충과 공동체 활성화를 통한 마을재생	-
C-5		근린상가 활성화형	서구	SK인천석유화학 삼거리 주변 (475,000㎡)	민·관·주민 협력형 주거지 재생 모델	활성화계획 수립중
C-6		지역자산 활용형	강화군	강화군청 주변 (1,010,000㎡)	‘왕의 길’을 중심으로 한 강화문화 가꾸기	2016년 국토부 공모 선정
C-7		지역자산 활용형	강화군	교동 대룡시장 주변 (78,000㎡)	접경지역·도서지역의 특성과 근대화·예술을 융합한 재생	-

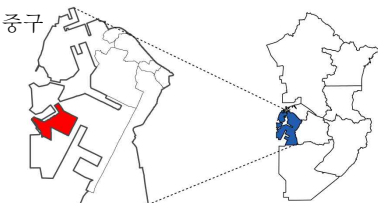
<인천 도시재생 활성화지역>



A-1 인천개항창조도시

유형	도시경계기반형					중구 동구				
행정구역	· 중구 신포동, 동인천동, 북성동, 송월동 · 동구 화수1·화평동, 송현1·2동, 송림1동, 금창동									
규모	약 3,868,000㎡									
추진경과	2016년 국토부 도시재생 일반지역 공모 선정									
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물			
		20%이상감소	3년연속감소	5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물 50%이상				
	신포동	○	-33.4	○	X	-1.7	X	○	76.6	
	동인천동	○	-57.1	X	○	-13.9	X	○	80.5	
	북성동	○	-61.8	○	○	-7.5	X	○	76.9	
	송월동	○	-45.5	○	○	-19.9	X	○	65.9	
	화수1·화평동	○	-56.7	○	○	-12.1	X	○	62.6	
	송현1·2동	○	-48.4	○	○	-14.2	X	○	63.7	
	송림1동	○	-69.9	○	○	-14.7	X	○	77.1	
	금창동	○	-69.1	○	○	-15.5	X	○	68.9	
쇠퇴지표별 쇠퇴진단 · 복합쇠퇴지수 순위	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)		
	신포동	-7.8	34.8	20.3	39.8	76.6	46.4	4.24		
	동인천동	-3.6	33.2	22.8	68.1	80.5	54.5	1.69		
	송현1·2동	4.7	13.4	7.7	1.7	63.7	61.4	0		
	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위		
	신포동	-1.1	21.3	17.3	30.1	1,127	725	상위 30%		
	동인천동	4.1	34.1	-6.7	18.7	186	632	상위 20%		
	송현1·2동	-9.9	-33.1	-10.9	-15.2	48	183	상위 20%		
	※ 대상지 8개동중 대표적으로 3개동에 한해 분석									
	집계기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)				-18.6% (38,440명 → 31,294명)				
사업체변화율(10년간)				-12.2% (5,386개소 → 4,731개소)						
노후건축물 비율(20년 이상)				70.6% (건축물 2,066개 중 1,458개 노후)						
현황도										
										
재생방향	해양·문화·관광 융합을 통한 창조경제모델 도시									
	· 대규모 유흥부지(1,8부두)의 민간유치를 통한 창조·관광산업 거점 육성 · ICT & ART 기반 창조산업과 근대역사·해양·음식 콘텐츠 활용한 도시관광산업 기능 도입									

B-1 연안부두어시장 주변

유형	근린재생형 중심시가지형					중구 			
행정구역	중구 연안동								
규모	약 699,000㎡								
추진경과	2016년 활성화계획 수립 예산확보								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물		
		20%이상감소	3년연속감소		5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물	50%이상	
	연안동	O	-45.0	O	X	+0.4	X	O	51.9
쇠퇴지표별 쇠퇴진단	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	연안동	-16.6	22.6	14.1	16.5	51.9	42.7	0	
복합쇠퇴지수 순위	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위	
	연안동	3.9	5.1	4.1	-8.1	1180	151	상위 40%	
집계구기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)				-21.7% (7,766명 → 6,081명)				
	사업체변화율(10년간)				+ 1.2% (1,764개소 → 1,785개소)				
	노후건축물 비율(20년 이상)				82.9% (건축물 551개 중 457개 노후)				

현황도

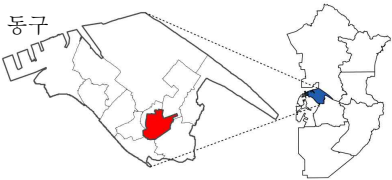


친수·상업·관광기능 활성화를 통한 워터프론트 재생

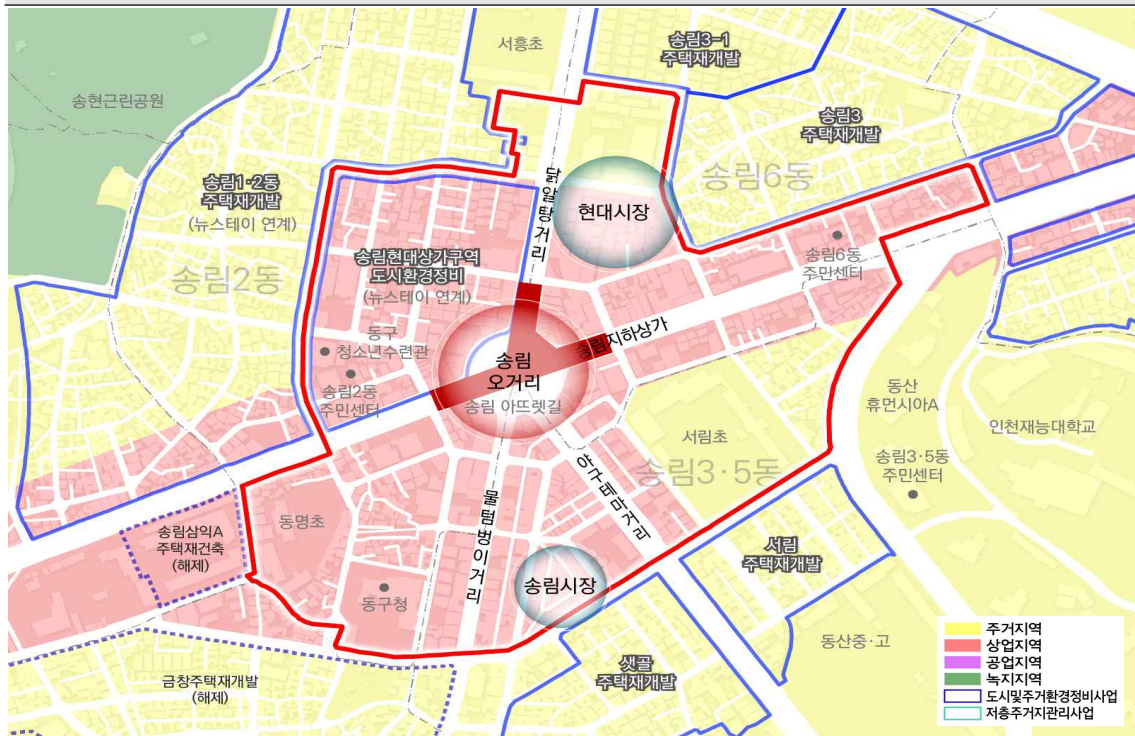
재생방향

- 국제여객터미널 이전부지의 민간투자 유치 활용 방안 모색
- 인천개항창조도시 경제기반형 재생사업 추진과 연계한 점진적 재생 추진
- 친수공간 확충, 어시장활성화 등 관광매력도 증대
- 중심시가지형 위상정립을 위한 대중교통 등 기반시설 확충

B-2 송림5거리 주변

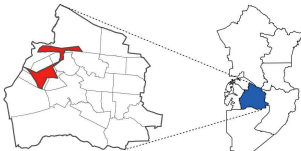
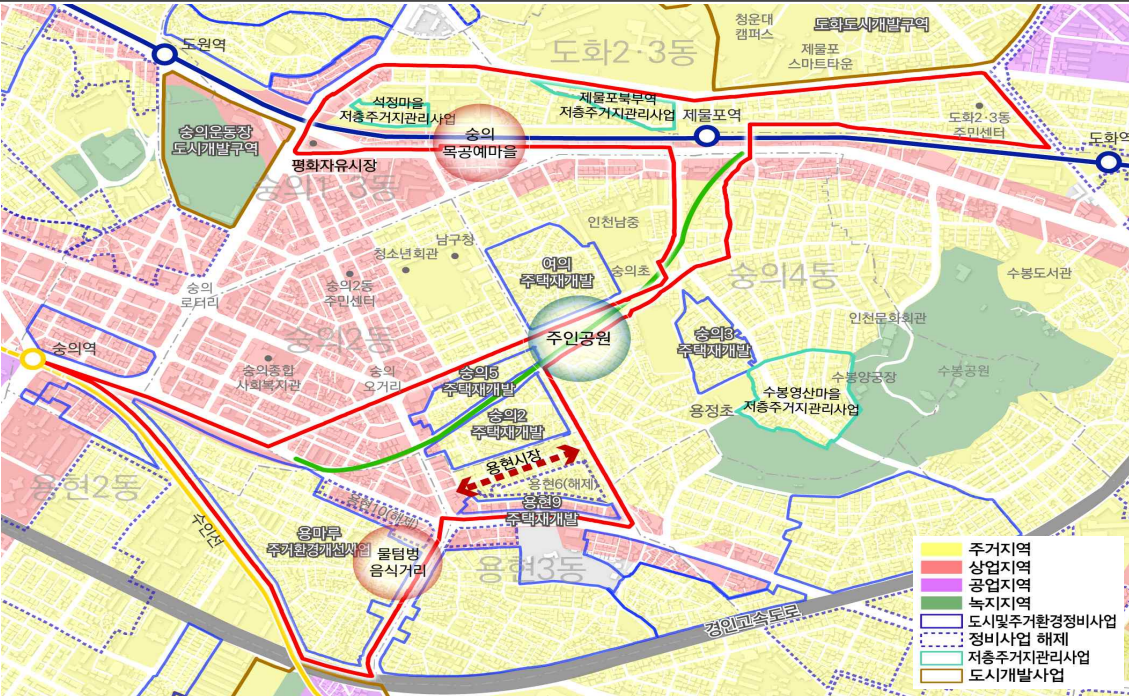
유형	근린재생형 중심시가지형						동구 		
행정구역	동구 송림2동, 송림3·5동, 송림6동								
규모	약 232,000㎡								
추진경과	활성화계획 수립 중 2016년 국토부 도시재생 일반지역 공모(미선정)								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물		
		20%이상감소	3년연속감소		5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물	50%이상	
	송림2동	0	-62.5	0	0	-12.0	X	0	84.1
	송림3·5동	0	-67.8	X	0	-13.7	X	0	72.6
	송림6동	0	-48.8	0	0	-6.7	X	0	79.8
쇠퇴지표별 쇠퇴진단 · 복합쇠퇴지수 순위	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	송림2동	-20.1	30.3	18.4	9.1	84.1	28.2	1.03	
	송림3·5동	-2.9	22.8	14.9	6.1	72.6	46.7	12.11	
	송림6동	22.6	16.9	10.2	3.3	79.8	47.5	55.88	
	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식주박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위	
	송림2동	-8.3	2.9	-5.9	1.4	43	44	상위 10%	
	송림3·5동	13.7	35.9	-6.5	2.5	130	43	하위 50%	
	송림6동	-3.4	-1.8	-11.2	1.1	364	144	하위 20%	
집계구기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)				-27.5% (8,148명 → 5,906명)				
	사업체변화율(10년간)				-15.1% (1,236개소 → 1,049개소)				
	노후건축물 비율(20년 이상)				56.4% (건축물 511개 중 288개 노후)				

현황도

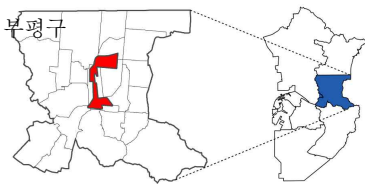


재생방향	상업·문화·예술이 융합된 중심시까지 활성화
	· 현대시장, 송림시장, 물뚝병이거리 등 재래상권 콘텐츠 발굴을 통한 상업특화 재생 · 유·무형 관광자원 발굴 및 연계를 통한 지역 명소화 · 뉴스테이 연계형 정비사업 추진 · 마을기업 육성을 통한 일자리 창출 · 상인 및 주민역량 강화를 통한 지속가능한 재생 도모

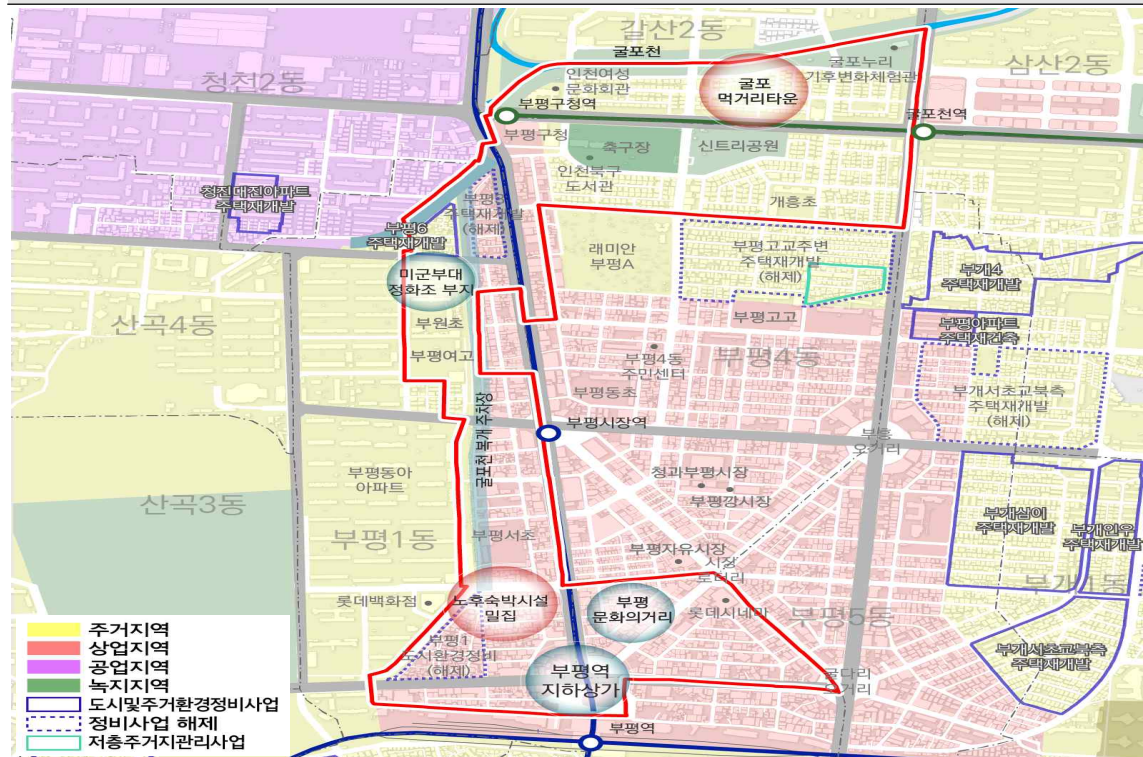
B-3 제물포역 주변

유형	근린재생형 중심시가지형					남구		
행정구역	남구 송의1·3동, 송의2동, 송의4동, 도화1동, 도화2·3동, 용현2동, 용현3동							
규모	약 905,000㎡							
추진경과	활성화계획 수립 중							
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물	
		20%이상감소		3년연속감소	5%이상감소		3년연속감소	20년이상 건축물 50%이상
	송의1·3동	0	-59.3	0	0	-10.7	X	0 84.6
	송의2동	0	-38.3	X	0	-5.2	X	0 65.3
	송의4동	0	-20.4	X	0	-18.2	X	0 73.0
	도화1동	X	-17.8	0	0	-6.4	X	0 77.8
	도화2·3동	0	-36.3	0	0	-7.4	X	0 72.4
	용현2동	X	-12.7	X	0	-20.9	X	0 79.1
용현3동	0	-48.0	0	0	-19.1	X	0 80.1	
쇠퇴지표별 쇠퇴진단 · 복합쇠퇴지수 순위	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	특거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)
	송의1·3동	-5.9	28.6	4.4	32.5	84.6	36	13.99
	송의4동	-6.6	21.8	12.2	36.5	73	55.3	4.29
	용현3동	-19.0	30.3	15.8	38.7	80.1	62.7	4.09
	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위
	송의1·3동	-3	-1.1	9.6	8.9	710	210	상위 40%
	송의4동	-0.8	38.8	-29.4	0.8	196	79	상위 10%
	용현3동	-2.3	-19.2	-5.5	-9.5	65	156	상위 10%
	※ 대상지 8개동중 대표적으로 3개동에 한해 분석							
	집계구기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)			-6.4% (24,756명 → 23,161명)			
사업체변화율(10년간)			-20.9% (2,360개소 → 1,867개소)					
노후건축물 비율(20년 이상)			80.8% (건축물 2,548개 중 2,058개 노후)					
현황도								
								
재생방향	JST 및 대학과 연계한 청년일자리 창출공간 육성							
	· 제물포스마트타운과 연계한 신산업(디자인, 콘텐츠 산업) 유치를 통한 제물포역세권 활성화 · 주변 각종 지원기능(대학과 유관기관)을 활용한 청년일자리 창출 공간(캠퍼스타운 조성) · 주인선 폐선(주인공원) 공간을 창조적으로 활용한 재생							

B-4 부평역 일원

유형	근린재생형 중심시가지형								
행정구역	부평구 갈산2동, 부평1동, 부평4동, 부평5동								
규모	약 1,029,000㎡								
추진경과	활성화계획 수립 중								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소		사업체 이탈		노후건축물			
		20%이상감소	3년연속감소	5%이상감소	3년연속감소	20년이상	건축물	50%이상	
	갈산2동	O	-23.4	O	X	-3.5	X	O	71.4
	부평1동	X	+0.5	X	X	+0.2	X	O	56.7
	부평4동	X	-18.1	X	X	-0.6	X	O	67.4
	부평5동	X	+2.2	X	X	-2.7	X	O	61.9
※ 집계구 기준 법적기준 충족									
쇠퇴지표별 쇠퇴진단 · 복합쇠퇴지수 순위	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	갈산2동	-14.5	17.8	8.1	52.6	71.4	49.7	0	
	부평1동	-2.8	22.9	6.3	12.4	56.7	39.5	3.71	
	부평4동	5.6	28.4	9.7	35.1	67.4	62.3	12.93	
	부평5동	12.1	26.5	9.3	32.6	61.9	71.3	9.73	
	구분	중종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위	
	갈산2동	-4.3	32.6	-6	-7.3	200	97	상위 20%	
	부평1동	19.9	-9.2	3.4	6	853	2320	하위 40%	
	부평4동	9.5	-5.5	3.2	9.4	956	562	하위 50%	
	부평5동	-1.2	12.4	-2.8	14.5	988	859	상위 50%	
집계구기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)			-20.3% (17,763명 → 14,159명)					
	사업체변화율(10년간)			-0.6% (3,935개소 → 3,912개소)					
	노후건축물 비율(20년 이상)			75.4% (건축물 1,970개 중 1,486개 노후)					

현황도

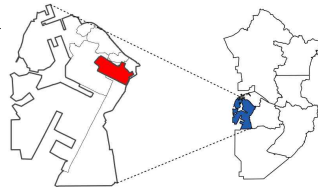
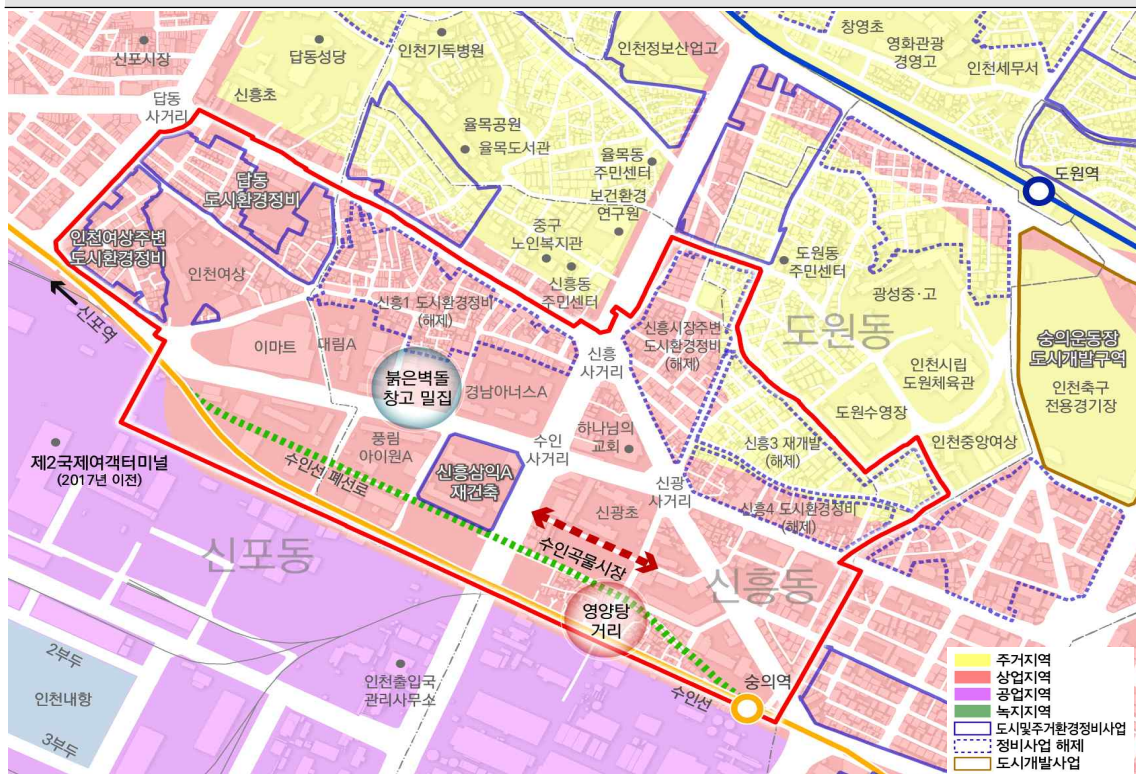


문화·생태 기존상권을 기반으로 새로운 부평구 경제 생태계 구축

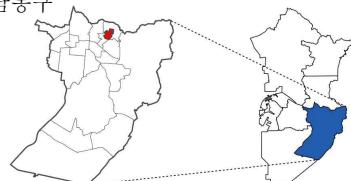
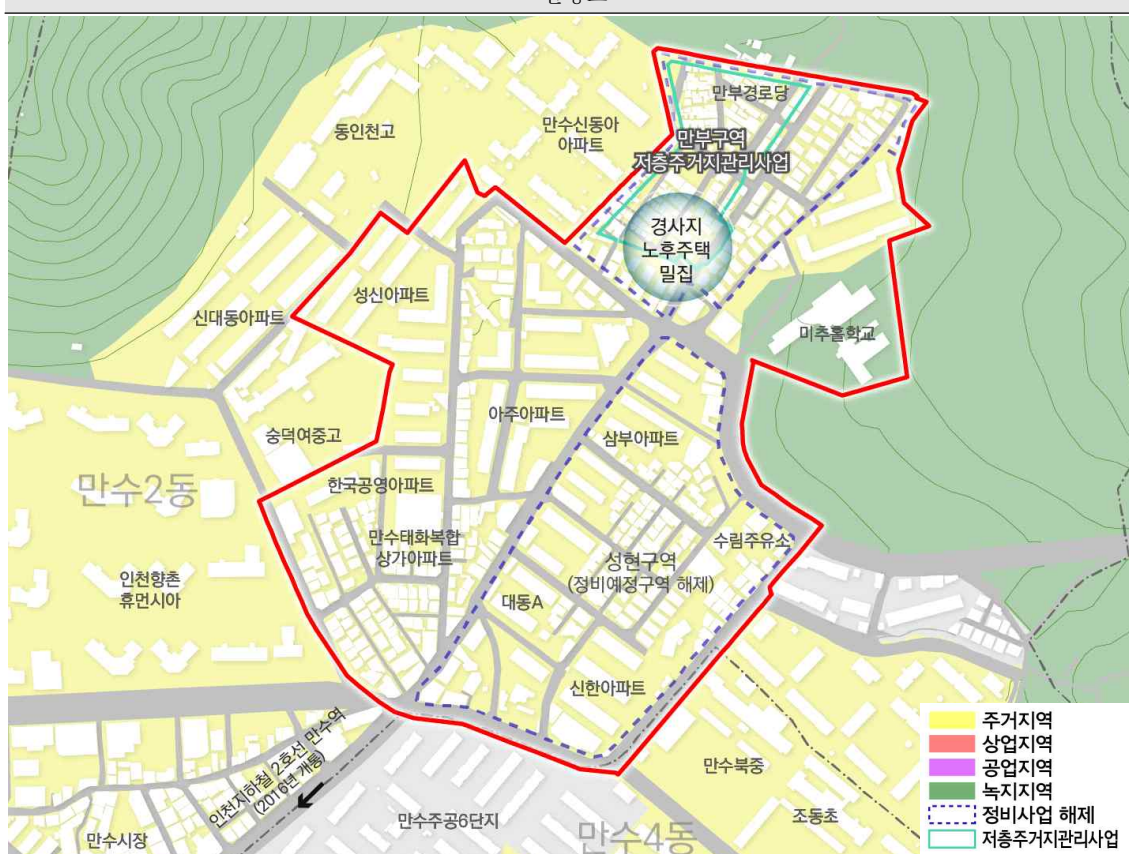
재생방향

- 기존상권 및 높은 청년인구를 활용한 창조상권 및 관광상권 조성
- 대중음악, 문화예술 콘텐츠와 인적자원을 활용한 일상적 문화산업 기반 구축
- 굴포천 복원 및 주민참여를 통한 생활밀착형 생태환경 조성

C-1 신흥동 일원

유형	근린재생형 일반형(지역자산 활용형)								
행정구역	중구 신포동, 신흥동								
규모	약 621,000㎡								
추진경과	2016년 활성화계획 수립 예산확보								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물		
		20%이상감소	3년연속감소	5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물	50%이상		
	신포동	O	-33.4	O	X	-1.7	X	O	76.6
	신흥동	X	-12.7	O	X	+0.5	X	O	55.7
외표지표별 외표지단	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	신포동	-7.8	34.8	20.3	39.8	76.6	46.4	4.24	
	신흥동	-1.7	24.1	11.6	32.3	55.7	43.5	8.81	
복합외표지수 순위	구분	종종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합외표지수 순위	
	신포동	-1.1	21.3	17.3	30.1	1,127	725	상위 30%	
	신흥동	12.2	-0.7	37.1	4.4	1,995	78	하위 30%	
집계구기준 외표지단	인구변화율(10년간)				-3.8% (12,356명 → 11,888명)				
	사업체변화율(10년간)				-7.8% (1,174개소 → 1,082개소)				
	노후건축물 비율(20년 이상)				80.9% (건축물 1,136개 중 919개 노후)				
현황도									
									
재생방향	수인곡물시장, 폐선로를 활용한 창조적 재생								
	· 수인곡물시장 물리적 환경 개선 및 콘텐츠개발로 상권 활성화 방안 모색 · 수인선 폐선 상부공간의 창조적 활용 방안 마련 · 기초인프라(공원, 주차장)확충을 통한 상업 및 주거여건 개선 · 인천여상·담동 도시환경정비사업 및 신흥삼익A 주택재건축사업 등과 연계한 재생추진 · 상인조직 및 주민조직 역량 강화를 통한 공동체 활성화 추진								

C-2 만부구역 주변

유형	근린재생형 일반형(공동체활성화형)					남동구 			
행정구역	남동구 만수2동								
규모	약 235,000㎡								
추진경과	추후 예산확보 계획								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물		
		20%이상감소	3년연속감소		5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물 50%이상		
	만수2동	O	-32.4	X	O	-12.4	X	O	65.3
쇠퇴지표별 쇠퇴진단	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	만수2동	17.1	14.5	5.9	16.1	65.3	65.7	3.67	
복합쇠퇴지수 순위	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위	
	만수2동	17.4	-22	29.4	32	89	234	하위 30%	
집계구기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)			-25.3% (18,968명 → 14,163명)					
	사업체변화율(10년간)			-12.3% (810개소 → 710개소)					
	노후건축물 비율(20년 이상)			57.5% (건축물 1,107개 중 637개 노후)					
현황도									
									
재생방향	저층주거지관리사업과 연계한 공동체중심 주거지재생								
	· 경사지 취약주거지역 내 폐공간 집수리 및 골목길 환경 정비 · 도로, 공원, 주민공동이용시설 등 기반시설확충 · 만부구역 주민협의체, 청솔주거복지센터 등 기 운영중인 마을 공동체 활성화 · 미추홀장애인학교 등과 연계한 공동체 프로그램 발굴								

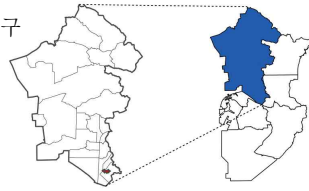
C-3 부평아울렛 주변

유형	근린재생형 일반형(근린상가활성화형)						부평구		
행정구역	부평구 청천1동, 청천2동								
규모	약 174,000㎡								
추진경과	추후 예산확보 계획								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물		
		20%이상감소	3년연속감소	5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물	50%이상		
	청천1동	O	-32.1	O	X	+0.7	X	O	76.3
	청천2동	X	-7.1	O	X	-0.4	X	O	53.2
쇠퇴지표별 쇠퇴진단	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	청천1동	-20.6	32.7	9.5	48.1	76.3	52.8	1.81	
	청천2동	-12.2	15.8	5.7	16.8	53.2	55.4	3.34	
	복합쇠퇴지수 순위	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위
청천1동		9	13.6	-1.4	16.6	1501	611	상위 30%	
청천2동		1.9	-4.5	-11.1	30.8	7769	206	하위 50%	
집계기준 쇠퇴진단		인구변화율(10년간)			-22.4% (5602명 → 4345명)				
	사업체변화율(10년간)			-4.2% (426개소 → 408개소)					
	노후건축물 비율(20년 이상)			80.4% (건축물 434개 중 349개 노후)					

현황도

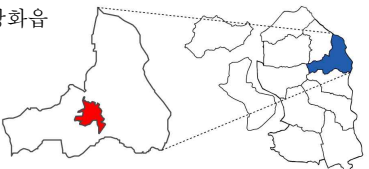
재생방향	생활인프라(주차장, 공원)확충을 통한 정주환경 재생	
	· 도로, 공원, 주차장, 주민지원시설 등 기초생활인프라 확충 · 청천2구역 뉴스테이 사업 추진과 연계, 인접한 가로환경 개선 · 대상지 내 사회적기업, 마을기업, 공동체모임 지원을 통한 공동체 중심의 주거지 재생	

C-4 가재울마을 주변

유형	근린재생형 일반형(공동체활성화형)							서구 	
행정구역	서구 가좌4동								
규모	약 167,000㎡								
추진경과	추후 예산확보 계획								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물		
		20%이상감소		3년연속감소	5%이상감소		3년연속감소	20년이상 건축물 50%이상	
	가좌4동	0	-39.9	0	0	-13.3	0	0	77.0
쇠퇴지표별 쇠퇴진단 · 복합쇠퇴지수 순위	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	가좌4동	-16.5	23.3	8.5	26.9	77	78.9	2.85	
	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위	
	가좌4동	13.1	18.8	57.4	19.5	1,996	77	하위 40%	
집계구기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)				-27.3% (7,417명 → 5,392명)				
	사업체변화율(10년간)				-33.8% (474개소 → 314개소)				
	노후건축물 비율(20년 이상)				93.3% (건축물 481개 중 449개 노후)				
현황도									
									
재생방향	생활인프라 확충과 공동체 활성화를 통한 마을재생								
	· 인천지하철 2호선 가재울역(2016년 개통예정)과 완충녹지공원, 가좌울공원, 근린상업가로로 연계한 테마거리 조성 · 인접한 가좌주공2차A 재건축사업(진행중)과 연계한 기반시설 정비 · 국민안전처 안전마을만들기사업과 연계한 범죄예방 안전한 마을환경 조성 · 주민참여 공동체 프로그램 활성화								

[illegible]

C-6 강화군청 주변

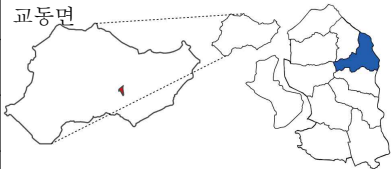
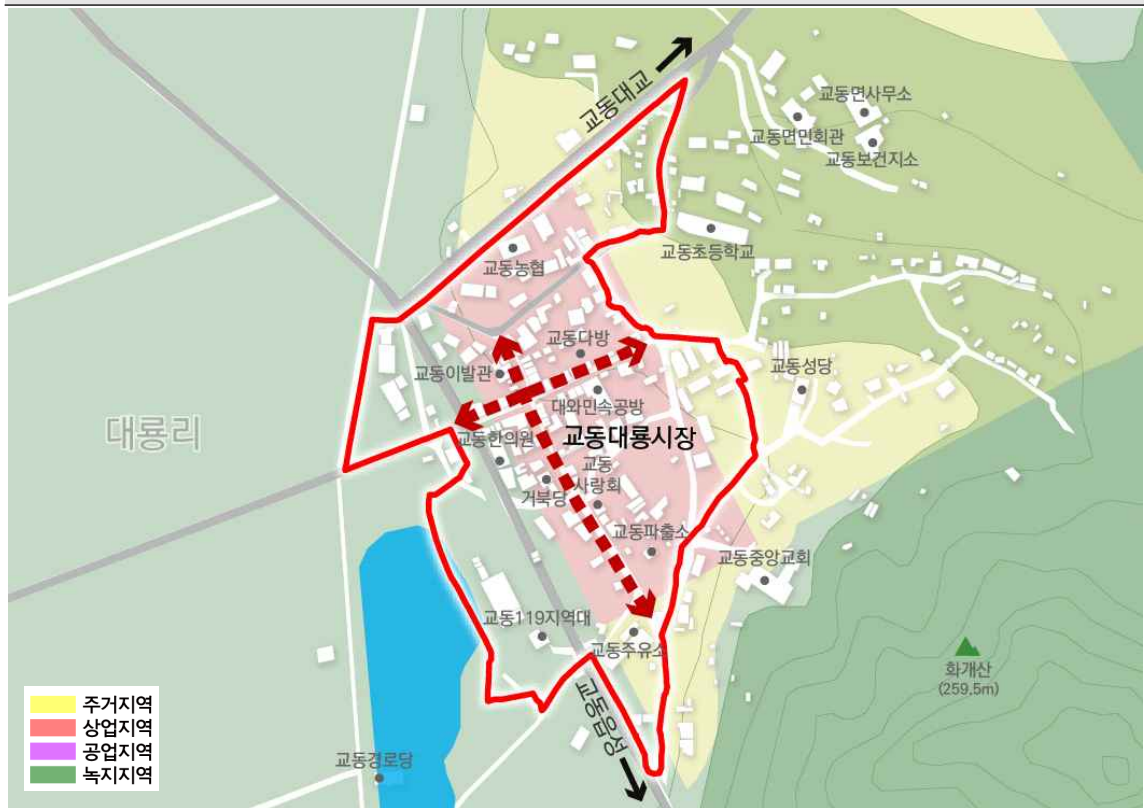
유형	근린재생형 일반형(지역자산 활용형)					강화읍 			
행정구역	강화읍 관청리, 신문리								
규모	약 1,010,000㎡								
추진경과	2016년 국토부 도시재생 일반지역 공모 선정								
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈			노후건축물	
		20%이상감소	3년연속감소		5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물	50%이상	
	강화읍	X	-12.5	O	X	-4.0	X	O	61.3
쇠퇴지표별 쇠퇴진단	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)	
	강화읍	-1.3	22.7	7.8	36.9	61.3	26.7	10.18	
복합쇠퇴지수 순위	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식주박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위	
	강화읍	7.6	62.7	1.3	6.6	640	341	하위 50%	
집계주기 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)				-27.7% (10,935명 → 7,911명)				
	사업체변화율(10년간)				-11.8% (1,729개소 → 1,525개소)				
	노후건축물 비율(20년 이상)				83.3% (건축물 2,151개 중 1,792개 노후)				

현황도



재생방향	‘왕의 길’을 중심으로 한 강화문화 가꾸기
	· 청년창업과 지역향토자원의 고유자원 개발을 통한 중심상권의 활성화 · 강화 고유 역사문화자원, 지역 축제와 연계한 역사문화 콘텐츠 발굴 · 관광객의 접근성, 편의성을 위한 관련 시설 정비 및 확충 · 활용도가 낮은 기존 시설의 정비를 통한 효율적인 관광 인프라 조성 · 기존 주민 활동간 연계 및 지원체계의 구축을 통한 지속가능성 확보 · 사회적경제 체계를 통한 소단위 주민 커뮤니티 활성화 및 자발적 재생

C-7. 교통 대룡시장 주변

유형	근린재생형 일반형(지역자산 활용형)					교통면 		
행정구역	강화군 교통면							
규모	약 78,000m ²							
추진경과	추후 예산확보 계획							
활성화지역지정 법적기준 충족여부	구분	인구 감소			사업체 이탈		노후건축물	
		20%이상감소	3년연속감소		5%이상감소	3년연속감소	20년이상 건축물 50%이상	
	교통면	0	-71.8	0	0	-19.0	0	X 38.8
쇠퇴지표별 쇠퇴진단	구분	10년간 인구변화율 (%)	1인가구비율 (%)	독거노인 가구비율 (%)	인구 천명당 기초생활 수급자수	노후건축물 비율 (%)	소형주택비율 (%)	신규주택비율 (%)
	교통면	-10.6	28.7	11.9	22	38.8	22.9	2.7
복합쇠퇴지수 순위	구분	총종사자 증감률 (%)	제조업종사자 증감률 (%)	도소매업 종사자증감률 (%)	음식숙박업 종사자증감률 (%)	지식기반산업 종사자수	문화소비산업 종사자수	복합쇠퇴지수 순위
	교통면	3.4	0	-20.5	-1.6	33	15	상위 30%
집계구기준 쇠퇴진단	인구변화율(10년간)				-25.2% (1,534명 → 1,147명)			
	사업체변화율(10년간)				-22.1% (181개소 → 141개소)			
	노후건축물 비율(20년 이상)				72.8% (건축물 644개 중 469개 노후)			
현황도								
								
재생방향	접경지역·도서지역의 특성과 근대문화·예술을 융합한 재생							
	· 실향민촌 근대생활문화를 간직한 대룡시장과 문화·예술 콘텐츠를 결합한 창조적 재생 · 대상지 인근 교통향교, 교통읍성 등 문화재와 화개산, 나들길(9,10코스), 강화갯벌, 저어새 번식지 등 자연자산과 연계한 관광 코스 개발 · 섬쌀, 고구마, 옥수수, 건새우 등 교통 특산물의 6차 산업화 · 공·폐가를 리모델링하여 지역 커뮤니티 공간, 공동 작업·판매 공간 등으로 활용							

다. 우선순위 설정

- 1순위: 국토부 도시재생 일반지역 공모 선정 지역(2개소)
 - 2순위: 군·구에서 활성화계획 수립에 착수한 지역(4개소)
 - 3순위: 활성화계획 수립 예정 지역(6개소)
- 우선순위 적용은 시 재정 여건 및 군·구 또는 주민의 추진의지에 따라 달라질 수 있으며, 향후 전략계획 재정비시 활성화지역별 추진상황에 따라 우선순위 재조정
- 군·구 차원에서 도시재생에 대한 주민역량 강화를 통해 충분한 추진여건 마련과 활성화계획 수립 등을 통한 도시재생사업 추진 필요성 인정 시 우선순위 조정

〈활성화지역 우선순위〉

우선순위		유형	군구	지역명
1순위 (2개소)	2016년 국토부 공모 선정	경제기반형	인천시	인천 개항창조도시
		일반형	강화군	강화군청 주변
2순위 (4개소)	활성화계획 수립 착수	중심시가지형	동구	송림5거리 주변
			남구	제물포역 주변
			부평구	부평역 일원
		일반형	서구	SK인천석유화학 삼거리 주변
3순위 (6개소)	활성화계획 수립 예정	중심시가지형	중구	연안부두어시장 주변
		일반형	중구	신흥동 일원
			남동구	만부구역 주변
			부평구	부평아울렛 주변
			서구	가재울마을 주변
			강화군	교동 대룡시장 일원

□ 추진체계 및 운영방안, 자원조달 방안 등

가. 단계별 추진계획

- 향후 10년간 3단계로 구분하여 단계적 추진
- 도입기(2016~2017)
 - 도시재생사업 시행 초기로, 주민·행정의 재생역량 강화 및 재생기반 구축에 집중
 - 재생 잠재력이 풍부하거나 과급효과가 높은 활성화지역 부터 추진
- 정착기(2018~2020)
 - 국토부 공모사업 지속 추진
 - 인천형 도시재생사업 공모 추진
 - 체계적 추진기반 구축 후 단계적으로 확산
- 확산기(2021~2025)
 - 도시재생전략계획 재정비를 통한 목표·전략 수정 및 추가 지정
 - 사업 모니터링, 성과관리 결과의 활성화지역 도시재생사업 추진에 반영
 - 추가 지역 지정을 통한 인천형 재생모델의 확산

<단계별 추진방향>



나. 추진체계

- 심의조직(지방도시재생위원회), 행정조직(도시재생전담조직), 중간지원조직(도시재생지원센터), 시행조직(주민협의체, 사업추진협의회)으로 구성
- 도시재생전담조직
 - 2015년 1월 도시계획국내 도시재생정책관 설치
 - 도시재생사업 총괄·관리 전문 행정조직으로 관련부서 간 사업·예산 등을 종합적으로 관리하고 유사·중복업무 통합·조정
- 도시재생지원센터(설치 예정)
 - 도시재생에 대한 행정과 주민의 공감대 형성과 향후 군·구단위 기초지원센터가 성장할 수 있는 기반 마련을 위해 도시재생에 전문성을 갖춘 공기업 또는 유관기관에 위탁·운영(공기업위탁형)
 - 3개 팀 10명 내외(센터장, 재생계획팀, 교육연구팀, 사업지원팀)
 - 인천시 마을공동체만들기지원센터, 사회적경제지원센터 등 도시재생지원센터와 유사한 중간지원조직과 연계·협력 체계를 갖추

<인천광역시 도시재생 실행주체 구성>



다. 재원조달 방안

● 기본방향

- 국비 확보: 국토부 도시재생 마중물 예산 및 각 부처지원사업의 연계
- 지방비 확보: 국비 매칭 및 역량 강화사업 예산 우선 확보
- 민간자본 유치·활용: 주택도시 기금을 활용한 도시재생 사업에 대한 보조·융자 지원 등

● 소요예산 추정(2016~2025년, 10년간)

- 국비지원 50% 가정시 국비 600억원, 지방비 1,400억원, 총 2,000억원 소요

<소요재원 추정: 국비지원 50%>

(단위: 억원)

유형		계	국비	지방비	시비	구비
합계		2,000	600	1,400	825	575
도시경제기반형 (1개소, 1개 선정)		500	250	250	250	0
근린 재생형	중심시가지형 (4개소, 2개 선정)	800	200	600	300	300
	일반형 (7개소, 3개 선정)	700	150	550	275	275

* 국비지원 개소수 50%, 나머지 6개소 인천시 자체사업 추진 가정

* 시비:구비=50:50

● 단계별·연차별 소요 예산(국비지원 50% 가정시)

- 도입기(2016~2017): 국비·지방비 각 55억원씩 총 110억원 소요
- 정착기(2018~2020): 국비 415억원, 지방비 450억원, 총 865억원 소요
- 확산기(2021~2025): 국비 130억원, 지방비 895억원, 총 1,025억원 소요

<연차별 소요예산: 국비지원 6개소>

(단위: 억원)

유형	구분	계	도입기(4)		정착기(5)			확산기(3)				
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
경제 기반형	국비	250	4	33.5	62.5	62.5	62.5	25				
	지방비	250	4	33.5	62.5	62.5	62.5	25				
	소계	500	8	67	125	125	125	50				
중심 시가지형	국비	200	0	5	20	45	60	50	20			
	지방비	600	0	5	20	45	70	90	110	120	100	40
	소계	800	0	10	40	90	130	140	130	120	100	40
일반형	국비	150	2.5	10	25	37.5	40	25	10			
	지방비	550	2.5	10	25	42.5	60	80	100	110	80	40
	소계	700	5	20	50	80	100	105	110	110	80	40
계		2000	13	97	215	295	355	295	240	230	180	80

● 재원확보 방안

- 국비 확보

- 국토부 도시재생 일반지역 공모 선정을 통한 확보
(철저한 공모 준비를 통한 마중물 사업비 최대 확보)
- 활성화지역별 재생사업 발굴시 중앙부처 사업과 연계를 통한 각 부처 예산 확보

<국토부 도시재생 마중물 예산 연차별 지원계획>

(단위: 억원)

유형	구분		준비기간		사업시행기간				
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
도시경제기반형	비율	100%	—	5%	10%	25%	25%	25%	10%
	국비	250		4	33.5	62.5	62.5	62.5	25
근린 재생형	비율	100%	—	5%	15%	30%	30%	20%	
	중심 시가지형	국비	100	5	15	30	30	20	
	일반형	국비	50	2.5	7.5	15	15	10	

- 지방비 확보

- 국토부 공모 선정 및 각 부처 지원사업에 대한 지방비 매칭 비용 우선적 확보
- 중기지방재정계획 상 국토 및 지역계획 부문 지출 계획에 근거 도시재생특별회계 설치를 통해 지속적·안정적으로 예산 확보

<도시재생특별회계 예산 확보(안)>

(단위: 억원)

구분	중기지방 재정계획 재량지출 사업비	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	합계
		504	631	1,982	2,719	4,128	2,092	2,197	2,307	2,422	2,543	
지방비 (시비)	4%	20.2	25.2	79.3	108.8	165.1	83.7	87.9	92.3	96.9	101.7	861.0

- 민간자본 유치

- 주택도시기금 활용(주택도시기금법, 2015.12.29. 제정)
(도시재생사업의 특성 및 방식에 따라 출자, 투·융자, 보증 등 사업성격에 맞게 다양한 형태의 금융지원 가능)