

# 제물포르네상스 프로젝트 핵심 가치 및 쟁점 도출

제물포르네상스연구단

## 배경과 목적

- 민선8기 핵심공약인 '제물포 르네상스' 추진에 따른 이를 실현하기 위한 통합적이고 단계별 실천방안이 중요하다는 인식하에 기존 청사진적 사업계획 수립 틀에서 벗어나 새로운 차원의 추진방식으로의 전환이 요구되는 시점임
- 이에 인천 내항뿐만 아니라 중·동구 일원에 대한 분야별 과제를 도출하고, 실천적이고 전략적 도시재생 모델을 제시하기 위해 1차년도(2022년 하반기)에는 제물포르네상스 프로젝트가 지향해야 할 핵심가치를 설정하고, 항만, 관광 등 분야별로 지역의 현안 및 과제를 도출하는데 중점을 둠

## 정책제안

- 핵심가치는 제물포르네상스 프로젝트가 지향하는 가치를 말하며, 명확한 목표 및 방향, 사업을 설정하기 위해 지역에 대한 이해, 미래도시 트렌드, 시정목표를 고려하여 '미래 도시경쟁력 향상', '새로운 제물포시대의 가치 재창조', '사람중심의 지속가능 사회 구현'이라는 핵심가치를 제안함
- 제물포르네상스 마스터플랜은 실행계획의 성격을 가지고, 명확한 목표와 방향에 대한 공간계획의 제시와 선도사업에 대한 사업방식을 구체화시키는 것이 중요
- 중장기 계획이라는 특성상 단순한 기능 및 시설의 배분이 아닌 유기적 연계성을 고려한 미래 수요를 고려하여 유연하게 대응하는 계획을 수립
- 공공이 수립하는 공급자 중심이 아닌 민간투자(수요자) 관점의 마스터플랜을 수립하되, 재원투자의 다각화를 위해서는 공공부문의 선제적 투자가 필요하며, 이를 위해 내항1·8부두 항만재개발사업의 우선 추진 필요

# 1 제물포르네상스와 핵심가치의 설정

## ◆ 핵심가치의 설정 방향

### □ 핵심가치의 개념

- 핵심가치는 제물포르네상스 프로젝트가 궁극적으로 지향하는 가치를 말하며, 이는 명확한 목표 및 방향, 사업을 설정하는데 있어 핵심적 요소로 작동
- 핵심가치의 설정은 지역이 가지는 장소적 가치나 특성에 대한 명확히 규정하에 미래 도시공간이 가져나 가야 할 트렌드를 반영할 필요가 있음. 여기에 시정방향 및 목표와 연계하는 것이 바람직함
- 제물포르네상스는 제물포(공간) + 르네상스(목표)의 합성어로, 쇠퇴된 공간을 다시 부흥시킨다는 의미를 가지며, 이를 프로젝트를 통해 실현해 나가는 것으로 규정

### □ 지역에 대한 이해

- 공간 + 목표 + 사업에 대한 지역의 과제와 가능성을 우선적으로 이해하는 과정이 필요
- '공간에 대한 이해'는 지역이 가지는 과제와 한계요인, 잠재력이 무엇인지를 파악하는 것이며, '목표에 대한 이해'는 지역에 무엇을 부흥시킬 것인지를 정립하고 이를 시민에게 공감시키는 과정이라 할 수 있음. 마지막으로 '사업에 대한 이해'는 공간을 대상으로 어떠한 사업이 필요하며, 사업추진을 위한 당면과제는 무엇인지를 검토하는 과정

### □ 미래도시 트렌드의 반영

- 인천이 지향하는 초일류도시(Global city)의 미래 모습을 고려한 핵심가치를 설정할 필요가 있음
- 미래도시의 메가트렌드는 사회, 기술, 경제, 환경으로 구분하여 [표 1]과 같이 전망할 수 있으며, 제물포르네상스는 중장기적 프로젝트의 성격을 가지기 때문에 미래 도시공간의 트렌드를 반영한 핵심가치 및 비전을 정립해야 함
- 사회분야는 저출산·고령화에 따른 인구구조 변화와 도시 양극화, 기술분야는 빅데이터와 4차산업혁명에 따른 스마트 시티와 기술융합, 경제분야는 저성장과 공유경제로 인한 일자리 창출과 지역활성화, 환경분야는 그린·저탄소 사회를 위한 컴팩트시티(Compact City)<sup>1)</sup>와 보행중심도시 등을 들고 있음

1) 실현방안으로 '분산된 집중(Decentralized Concentration)', '대중교통지향개발(TOD: Transit Oriented Development)', '복합용도개발(MXD: Mixed Use Development)' 등을 들고 있음

[표 1] 미래 도시 트렌드

구 분	S(사회)	T(기술)	E(경제)	E(환경)
핵심 키워드	시민, 사람 중심, 전문가, 컴팩트 시티, 지방소멸, 인구감소 인구절벽, 고령사회, 저출산, 양극화, 불안감, 인구집중	스마트 시티, 유비쿼터스, 스마트 그리드, 대중교통, 자율주행, 빅데이터, IoT, ICT 초지능, 초연결, ICT, AI, 스마트카	지역경제, 균형발전, 일자리 창출, 자원확보, 역세권, 개발밀도, 주상복합 에너지 자립, 공유경제, 일자리, 농업인, 경제적 부담	Green, 그린시티, 에코시티 저탄소, 녹지축, 기후변화, 환경 기후변화, 환경보전
핵심 동인	저출산/고령화, 급속한 도시화, 공유서비스 증가 지역분산개발	ICTs/건축기술 발달, ICBM-ABCD, Drone, ICBM-ABCD: IoT, 클라우드, 빅데이터, 모바일, AI, 블록체인	저성장/고실업, 4차 산업혁명	지구 온난화, 에너지 수요증가
메가트렌드	인구구조 변화, 분산화, 메가시티, 공유경제	기술개발, 기술융합	저성장, 기술중심 경제	기후변화, 재생에너지

자료: 조성수 외(2019), 「미래도시 전망 분석」, 지역연구 vol.35, no.3, 참고 재구성

□ 시정목표의 고려

- 제물포르네상스는 ‘시민이 행복한 세계 초일류도시 인천’이라는 시정비전을 달성하기 위한 120대 공약 중 핵심사업의 하나로 원도심 혁신을 통해 균형있게 발전하는 도시를 추진하기 위해 ‘인천의 심장 제물포(인천내항) 르네상스’ 프로젝트가 제안
- (개념) 대한민국의 근대화를 이끈 인천내항(옛 제물포) 및 주변 원도심 지역을 문화와 관광, 산업이 융합되는 새로운 도시로 재탄생시키는 사업
- (목표) 내항일대를 경제자유구역으로 지정해 미래성장산업과 청년창업의 산실로 만들고 수도권 최고의 해양관광 공간으로 조성함으로써 원도심 균형발전을 유도하고 인천의 새로운 성장기반을 제공하여 원도심 균형발전 및 지속가능한 성장기반 마련을 목표로 설정

● 핵심가치 및 기대효과의 제안

□ 핵심가치(안)

- 지역에 대한 이해 및 미래도시 트렌드를 기반으로 민선8기 시정목표를 고려하여 ‘미래 도시경쟁력 향상’, ‘새로운 제물포시대의 가치 재창조’, ‘사람중심의 지속가능 사회 구현’이라는 핵심가치를 제시
- ‘미래 도시경쟁력 향상’은 1883년 개항 이래 인천 발전의 시작점이자 중심지 역할을 수행하였고, 1970년대 배후 공업지역은 인천의 산업화를 견인하는 생산공간이 산업구조 변화에 따라 쇠퇴하고 있기 때문에 제물포르네상스 프로젝트를 통해 미래 신성장거점을 조성하여 도시경쟁력 향상에 기여하는 것을 목적으로 설정
- ‘새로운 제물포시대의 가치 재창조’는 해양문화·근대역사라는 도시브랜드 가치 향상을 목적으로 제물포라는 옛 인천의 명성을 제물포 르네상스를 통해 구현하여 새로운 제물포시대의 문화를 열어간다는 의미를 둠

- '사람중심의 지속가능 사회 구현'은 세계적 기후변화에 대응할 수 있고, 새로운 시민의 가치관 및 자긍심 넘치는 지속가능한 사회를 구현하는 것을 말함

[그림 1] 제물포르네상스 핵심가치 제안



□ 기대효과 설정

- 기대효과는 핵심가치의 실현을 위해 달성해야 할 명확한 타겟을 설정하고 무엇을 기대할 것인가를 정립하는 단계임. 이는 목표달성을 위한 계획지표라고 할 수 있음
- 제물포르네상스 프로젝트를 통해 기대해야 하는 신성장 기업 유치 등 기대효과를 명확히 정립하여 이를 달성하는데 필요한 목표와 전략을 항목별로 구체적으로 제시하는 것이 필요. 기대효과에 따른 계획지표와 필요한 전략을 예시적으로 제시하면 다음과 같음
- (기업) 신성장 기업 유치 : 명확한 신성장 기업 유형 설정 → 기업특성에 맞는 비즈니스 환경 구축(부지 또는 공간제공, 양호한 근무 또는 생활환경 조성, 인센티브 등 지원체계 구축 등) → 새로운 기업 및 일자리 창출로 파급
- (관광) 국내외 관광객 유치 : 매력·체험 등 관광패턴 변화 반영 → 지역자원을 활용한 관광시설 조성·정비 → 숙박·쇼핑·식음 등 관련 기능 충실 → 대중교통, 보행 등 이동편리성 강화 → 인천다운 새로운 문화 창출
- (청년·창조인력) 창조기업 창업/창직 : 지역 문화적 매력 요소 강화 → 창작공간 등 제공 → 비즈니스 마켓 환경 → 새로운 창조기업 집적 가속화
- (주민, 상인) 상주인구 및 매출액 증가, 시민의 창조적 활동 기회 증가 : 노후 주거지 정비, 상권 활성화 → 생활환경 개선 → 교통, 교육, 복지 등 생활SOC 충실 / 주민참여 활동 다양화 → 지역에 대한 자긍심 강화, 지역으로 이주수요 증가

## 2 제물포르네상스 목표 및 마스터플랜의 수립방향<sup>2)</sup>

### ◆ 목표 및 우선순위

- 지역의 한계와 잠재력 : 해양·근대역사자원의 활용과 대규모 유희부지 활용
  - 가장 많이 문제로 지적된 것은 ‘정주인구 및 유동인구 감소로 인한 지역상권 침체’(25.0%)임. 건축물, 인프라 등 물리적 노후 심화(17.3%), ‘항만 및 배후 공업지역의 열악한 환경’(13.5%), ‘개항기 근대역사자원 보존·활용에 대한 인식부족’(11.5%) 순임
  - 잠재력으로 가장 많이 응답된 항목은 ‘풍부한 근대역사자산’ (28.8%)이며, ‘바다 및 넓은 수변공간’이 23.1%, ‘부두, 공장 등 대규모 유희부지 발생’이 21.2%로 나타남
  - 즉, 지역만이 가진 해양과 근대·역사자원이라는 장소적 가치의 활용과 내항부두 및 공장이전적지 등 유희부지의 발생이라는 지역적 특성을 고려하는 것이 필요하며, 정주인구 증가를 위한 주거지 재생과 유동인구 증가를 통한 경제 활성화를 동시에 고려하는 것이 중요
- 목표 : 개항도시 인천다운 문화 및 가치 창조와 선도 프로젝트
  - 제물포르네상스의 목표로는 ‘바다와 근대역사를 품은 개항도시 인천다운 문화 및 가치 창조’(37.2%)를 가장 많이 선택함
  - 다음으로 ‘선도적 도시재생을 통한 원도심 활성화 및 균형발전의 기여’(14.7%), ‘미래 세대의 꿈과 기회가 펼쳐지는 창조적 기업 및 인재 집적’(10.9%)과 ‘쾌적하고 살기 좋은 매력적 생활공간 조성을 통한 정주인구 증가’(10.9%) 순으로 응답함
  - 이를 볼 때, 인천시 제물포르네상스의 추진방향과 거의 일맥상통한다고 볼 수 있으나, 선도적 도시재생으로 신속한 사업추진과 매력적 생활공간에 대한 방향 설정이 중요
- 우선순위 : 종합적 실행계획의 수립, 인천시 주도 선도 프로젝트 조기 추진
  - 제물포 르네상스 프로젝트가 가장 먼저 ‘내항 전체 항만재개발 계획을 포함한 종합적 마스터플랜의 재수립’(23.1%)을 추진해야 한다고 응답함
  - 다음으로 ‘인천시 주도의 사업추진을 위한 토지매입 등 공적재원 마련’ (15.4%), 내항 1·8부두 항만재개발사업 조기 추진(14.1%) 순으로 응답

2) 인천지역내 학계 및 업계종사자 50명을 대상으로 2022년 11월 10일~11월 18일까지 설문지를 배부, 회수하는 형식으로 진행(회신부수 26부, 회신율 52%)함. 구체적인 자료는 「제물포 르네상스 프로젝트 시민 및 전문가 의식조사(윤혜영, 2022)」 참조

### ● 제물포르네상스 마스터플랜의 수립방향

#### □ 계획의 성격 규정

- 마스터플랜은 단계별로 전략을 구체화하는 실행계획(action plan)의 성격(50.0%)을 가지는 것이 필요. 다음으로 장기적 플랜으로서의 종합계획으로서의 위상(26.9%), 개발계획으로서의 성격(11.5%)의 순으로 조사됨

#### □ 수립방향

- 마스터플랜 내용은 ‘(미래비전)미래를 지향하는 명확한 목표 및 기대효과 설정’(23.1%), ‘(공간계획)공간별 특화된 도입기능 및 세부 공간계획 수립’(23.1%)이며, ‘(선도사업)파급효과가 큰 전략적 선도사업의 선정 및 개발계획 수립’(15.4%), ‘(사업방식)민간투자 등 사업성확보를 위한 사업방식 구체화’(13.5%)로 조사됨
- 이를 볼 때, 마스터플랜은 명확한 목표와 방향을 설정하고, 이를 위한 공간계획을 구체적으로 수립하는 실행계획의 성격을 가지되, 선도사업의 추진을 위한 사업방식을 구체화시키는 것이 중요

### ● 내항1·8부두 등 항만재개발사업 과제 및 방향

#### □ 사업과제

- 현재 장기간 지체되는 내항1·8부두 항만재개발사업의 과제는 ‘해수부, 인천시, 시민단체 등 이해관계자 간 통일된 개발 방향 미확립’(36.5%)을 제일 큰 과제로 인식하고 있음
- ‘배후 노후시가지의 물리적, 경제적 쇠퇴로 인한 수요 부족’(19.2%), ‘민간투자를 유도하기 위한 조세 감면, 도시계획 완화 등 인센티브 제도의 미도입’(11.5%) 등의 순임

#### □ 추진방향

- 항만재개발사업의 사업구조에 있어서는 ‘인천시 주도: 과감한 공적 자원 투입 등 인천시 주도로의 사업 전환’(61.5%)을 가장 필요하다고 인식하고 있으며 IPA가 주도하는 현행방식의 유지는 3.8%로 가장 낮음
- 내항1·8부두 항만재개발을 둘러싸고 이해관계자간 개발방향에 대하여 공공성 확보와 수익성 확보라는 2가지 측면이 대립하는 상황을 해결하는 것이 필요하며, 특히 민간투자 유치 등을 위해서는 부두에 한정된 시각에서 벗어나 배후지역의 수요 창출을 통한 개발여건을 올리는 것 또한 진행하는 것이 중요함
- 또한, 인천시 차원의 과감한 참여방식을 고민할 필요가 있으나, 공적자원 투입은 한계가 있기 때문에 IPA, IH 등과 공동으로 참여하는 방식에 대한 검토가 필요함

### 3 분야별 쟁점 및 인천시 대응과제

#### ● 항만

##### □ 내항1·8부두 항만재개발 적기 추진 지원

- 내항 1·8부두 재개발은 내항 전체 재개발을 위한 선도사업이기 때문에 향후 내항 재개발사업의 단계적 확대를 위해서는 성공적 추진이 가장 중요. 이에 내항 1·8부두 재개발이 적기에 추진될 수 있도록 필요한 행정 처리 및 지원을 보다 적극적으로 해야 함
- 제물포 르네상스의 초석을 놓는 사업이라는 관점에서 인천시 차원에서 보다 적극적인 참여구조가 필요. 특히 항만재개발사업의 최대 수혜자는 지역주민과 지자체이라는 인식하에 단순 참여가 아닌 지분참여 형태로 재원을 분담하는 추진주체로서의 역할 수행이 바람직

##### □ 재개발구역 확대 지정을 위한 사전적 작업 착수

- 2018년에 해양수산부와 인천시가 공동으로 수립한 “내항 일원 통합 마스터플랜”이 있으나, 제물포르네상스의 비전 및 목표를 반영한 보다 구체화된 마스터플랜을 재수립하는 과정이 필요
- 특히, 마스터플랜 수립시 국가 항만재개발 기본계획 반영을 위한 내용이 수행되어야 하며, 인천시 차원에서 항만기능 재배치, 화물수용 공간구상 등이 검토될 수 있도록 포함되어야 함

##### □ 내항 화물의 이전 공간 확보

- 내항 재개발의 단계적 확대는 현재 처리 중인 물동량을 수용할 수 있도록 기능을 재배치하거나 신규 대체부두를 조성한 이후에 추진 가능
- 그러나 현재 인천항의 여건 상 신규 부두 건설이 가능한 입지가 많지 않은 상황으로, 인천항의 전반적인 부두기능 조정을 통하는 방안을 동시에 검토
- 이때 인천시가 주체가 되어 각 단위 지역의 대표, 지역전문가 및 하역기업 등 다양한 이해관계자 의견을 종합적으로 수렴하는 것이 바람직함

##### □ 국가 항만재개발기본계획 반영 필수

- 내항 재개발 확대를 본격적으로 시작하기 위해서는 항만재개발 기본계획에 반영하는 것은 필수. 2020년에 수립된 「제3차 항만재개발기본계획」에서는 내항 1·8부두 재개발만 반영되어 있음
- 내항 물동량 정체 또는 감소 추세 고려 시 부분적으로 추가 확대는 가능하다고 판단되나, 화물처리 중인 부두의 기능 변경 및 운영 중단 등은 항만기본계획과 연계하여 추진이 필수. 2024년에 제3차 항만재개발기본계획 수정계획 수립이 예상되기 때문에 시기에 맞춰 해수부를 설득할 수 있는 근거자료 등 준비 필요



● 산업

□ 디지털화된 산업환경에 적합한 산업기능을 수행하는 거점 역할

- 인천시 및 내항지역의 산업적 우위 요소와 디지털 신기술을 창의적으로 결합하여 기존 식료품 제조업과 인공지능, 로봇 등 인천시가 전략적으로 지원하는 디지털 분야 업종을 결합하여 푸드테크 서비스 산업과 같은 신산업영역의 성장을 유도하는 방안을 고려할 수 있음.<sup>3)</sup>
- 내항 및 배후지역의 제조업뿐만 아니라 인천시가 전략적으로 고도화하고자 하는 제조업 분야를 포괄하여, 관련 업종이 디지털 기술을 수용하여 새롭게 도약하는데 기여하는 디지털·SW 산업적 기반을 마련
- 그러나 내항 및 배후지역을 대상으로 기존의 전략산업 영역과 전혀 다른 새로운 업종을 탐색하는 것은 적절하지 못하며, 인천 산업육성 전략의 틀에서 가능한 업종과 기능을 찾는 것이 바람직

□ 문화·관광 자원을 기반으로 문화콘텐츠의 생산과 교류가 일어나는 장소로 변화

- 관광 거점시설을 구축하고 다양한 관광 콘텐츠 프로그램을 운영하여 개항장 및 수변공간의 장소적 장점을 활용.
- 문화·관광 장소화 전략은 해당 지역을 단순히 관광 소비활동을 중심으로 하는 도시개발에 머무르지 않고 문화콘텐츠를 생산하는 거점 공간으로 조성하는 전략이 요구

□ 앵커산업의 유치

- 보관, 운송, 생산으로 구성된 산업 여건에서는 신산업으로의 전환을 추동하는 앵커 역할을 할 수 있는 사업체 혹은 기관이 부재. 이에 물리적인 제품 생산 기능에서 가상의 디지털 기능으로의 전환을 위해서는 관련 연구, 시험, 실증을 수행하는 핵심 기관의 유치 혹은 설립이 요구
- 연구기관 유치, 지역대학을 중심으로 하는 창업혁신 기관 설립 등을 고려할 수 있으며, 미국 뉴욕시의 코넬테크 조성 사례와 같이 대학을 중심으로 한 앵커시설 조성을 대안적으로 검토할 수 있음

□ 인재 양성과 유치 관련

- 신산업을 유치하고 산업 생태계를 조성하고자 하는 계획의 가장 큰 장애물 중 하나는 과연 그곳에 해당 분야의 유능한 인재가 가용한 지 여부임. 특히, 첨단분야의 인력풀은 특정 지역에 집중되어 있어 기업들이 기존 집적지역을 떠나지 못하고 집중도가 증가하는 경향이 존재.
- 디지털, 문화콘텐츠 등의 신산업 영역에서 활동하는 주된 인력은 20대~30대 청장년으로, 이러한 인력이 유입될 수 있는 여건을 조성 혹은 양성하는 전략개발이 매우 중요하며 앵커시설 조성인 인력 유입 및 창출에 주요한 기능으로 연계되어야 함

3) 푸드테크는 “안전한 식품의 선택, 보존, 가공, 포장, 유통 및 소비에 과학기술을 적용”하는 것을 의미(하리다, 2021). 푸드테크 비즈니스는 농업테크, 푸드 사이언스, 서비스, 코칭 등의 영역으로 구분되며 푸드테크 서비스는 예약 플랫폼, 서비스 관리, 요리 로봇 등이 포함됨.



## ● 교통

### □ 철도교통 개선

- (경인선과 수인선의 연결) 수인선과 경인선을 직결하면 경인선 급행열차와 특급열차가 인천역까지 운행할 수 있고 나아가 송도역까지 운행할 수 있어서 송도역발 KTX 등과 연계성을 높일 수 있음.
- (계획된 TRAM의 건설) 내항·남항 배후지역의 통과 교통을 줄이고 대중교통 중심의 수단분담 전환 정책으로 추진 중인 부평연안부두선과 제물포연안부두선을 계획대로 건설해야 함

### □ 도로교통 개선

- (남항 일대 도로 정비) 남항 우회도로를 개설하고 좌회전 차량 신호현시 조정과 차로 재배분으로 교통 혼잡에 대비, 미집행 도로를 개설해서 사업지 주변의 순환도로 체계를 완성
- (고속·광역순환망 구축) 사업 대상지에서 다른 광역도로와 신속하게 연결하고 화물 물동량이 도심을 통과하는 현상을 억제하려면 고속·광역 순환 도로망을 구축해야 함. 특히 수도권제2순환고속도로 인천~안산 구간 조기 개통하고, 인천항을 비롯한 사업 대상지에서 발생하는 광역교통을 수도권제2순환고속도로로 연결하는 진·출입 체계를 개선 필요

### □ 수변 교통 확보

- (수변 산책로 조성) 항만을 성공적으로 재생한 사례들의 공통점은 시민이나 관광객이 수변에 자유롭게 접근할 수 있도록 하는 것과 다양한 수상교통 수단을 제공하는 것이므로 제물포 르네상스 프로젝트의 주요한 목표 중 하나로 내항을 중심으로 수변 공간을 시민과 관광객에게 돌려주는 것이어야 함
- (내항 내 수상 레저활동 허용) 내항의 장점을 살려 누구나 즐길 수 있는 안전하면서 재미있는 수상 보트를 운영해서 시민과 관광객이 수변뿐 아니라 내항 전체를 즐길 수 있도록 해야 함.
- (유휴 철로를 활용한 신교통수단 서비스 제공) 인천역에서 남항 석탄 부두까지 연결되는 폐철로를 이용해서 내항과 개항장 일대 전체를 순환하는 새로운 친환경적 대중교통수단을 도입함

### □ 내부 교통체계 개선

- (인중로 지하화) 인천역 앞 우회 고가도로 철거에 따른 교통 혼잡을 최소화하고 차이나타운 등 인근 관광지와 내항을 원활하게 연계하려면 인중로 일부(약 2.5km)를 지하화해야 함
- (버스 노선의 분산) 대상지 주변의 버스 노선이 인중로, 제물량로, 참외전로, 우현로 등 주요 도로에 집중되어 있고 월미도와 개항장을 연결하는 노선이 많지 않아 수요가 많은 주말에는 버스 승차 대기 시간이 길어지고 서비스 질이 저하될 수 있으므로 버스 노선을 단순히 늘리기보다 적절하게 분산할 필요가 있음
- (다양한 서비스 도입) 노면전차, 순환형 버스, 시티투어 버스, 해상케이블카 등 다양한 교통 서비스를 도입할 필요가 있음

● 관광

□ 관광 활성화의 주요 쟁점

- (배후지역의 관광경쟁력 강화) 개항장·월미도 관광 경쟁력을 우선적으로 강화하여 내항 주변의 안정적 관광시장 확보가 내항재개발사업과 민간투자 유치의 선행 조건
- (통합적 관점의 전략) 내항재개발에 국한된 독립적 접근이 아닌 내항과 개항장, 월미도, 배후 시가지의 통합적 관점에서의 관광전략 요구. 워터프론트-항만-근대 역사문화공간의 일체화 필요
- (타 지역과의 보완과 시너지) 초장기 사업에 따른 관광환경 변화를 어떻게 대응하고 준비할 것인가를 고민해야 하기 때문에 인천 전체 관광 공급구조 측면에서 내항 일대와 송도국제도시, 영종 복합리조트 등 타 지역과의 관계성 속에서 보완과 시너지라는 관점에서 사업 추진 필요

□ 개항장·월미도 등 배후지역 관광 활성화

- 개항장 관광은 차이나타운 위주에서 근대역사문화공간 전반으로 확산, 월미도 워터프론트 활성화를 위한 공간디자인 재생 프로젝트와 매력 요소 보완
- 인천시, 중구, 유관 기관 등에서 추진 중인 분절적 사업구조를 컨트롤타워에 의한 통합적 구조로 전환

□ 내항재개발을 통한 복합관광지구 조성

- 우선 1·8부두 항만재개발사업의 추진을 통한 마중물 효과를 창출하여 성공사례 형성 필요
- 장기적인 관점에서 지속성을 가질 수 있도록 시민참여형 프로젝트를 활성화하고, 미래 환경 변화에 대응하는 유연적 구조와 다양한 실험의 촉발 등 단계적 접근 요구
- 내항 및 주변 산업 자산의 보전과 문화적 활용을 통해 지역성과 장소성 강화
- 내항 전체를 대상으로 관광 기능 배분은 현실적으로 불가능하므로 개항장 및 월미도와 연계 가능한 내항 1·8·6·7 부두를 중심으로 관광 기능 집적화

□ 앵커시설 선도 조성과 상징 프로젝트 추진

- 제물포르네상스 사업 활성화를 위한 랜드마크형 앵커시설 선도적 조성 필요  
(사례) 부산 북항 재개발 사업 오페라하우스, 호주 달링하버 국립해양박물관 등
- 중장기 사업 추진 과정에서 중앙정부가 추진하는 공공 정책 사업의 전략적 유치를 통해 프로젝트 활성화  
(사례) 부산 오시리아 관광단지 : 국립 부산과학관 재정사업 추진

□ 내항 일대와 주변지역 연계 연안관광권 구축

- 내항 재개발 사업의 효과 확산을 위해 월미도 및 내항 일대, 영종도, 정서진(아라뱃길 경인항), 송도 일대를 연계하는 내항 주변 ‘하나의 연안관광권’ 육성

## ● 경제자유구역 지정

### □ 항만재개발사업 우선적 권리 문제 해결

- 인천내항은 무역항으로 항만법에 의한 항만구역으로 지정되어 있어 법적 지위상 인천내항을 경제자유구역으로 지정하더라도 항만재개발사업이 우선적 지위를 가지고 있음. 경제자유구역 지정에 의한 사업적 우선권을 확보하기 위해서는 항만법 제98조, 항만재개발법 제19조 관련 인가·허가 등의 의제에서 제1항2의 경제자유구역개발사업 실시계획 승인이 삭제되어야 함
- 항만법상 항만구역은 항만기능이 상실된 경우에 타 기능으로 사용이 가능하기 때문에 2~7부두는 항만기능을 유지하고 있어 내항 전체를 경제자유구역으로 지정하기 위해서는 2~7부두의 항만기능의 재배치 및 이전이 이루어져야 함
- 인천시가 내항 전체에 대한 항만재개발사업의 사업시행자로 참여하더라도 경제자유구역 지정을 통한 경제자유구역개발사업으로 추진하기 위해서는 항만재개발사업보다 우선적 권리가 보장

### □ 토지소유권(지분) 확보를 위한 자원마련 필요

- 인천시 차원의 사업참여를 위해 내항 부지를 확보하거나 사업시행자의 지분을 확보해야 함. 인천내항 토지소유권 또는 지분확보는 자체 자원 투입과 인천도시공사, 경제자유구역청 등을 활용한 확보 등이 가능하지만, 내항이 경제자유구역으로 지정되었을 경우에 한해 경제청의 자원투입이 가능
- 그러나, 내항 부지의 확보는 토지매입가의 감정평가금액으로 매입해야 하기 때문에 항만부지 182만 m<sup>2</sup>를 매입하기 위해서는 약 1.5조원이 예상되며, 조성원가 또한 높아질 것으로 예상

### □ 경제자유구역 지정 방향

- (대안1 내항 전체 지정 후 단계별 사업 구분) 인천내항 전체와 주변지역을 포함하여 경제자유구역으로 지정. 이후 사업추진이 가능한 구역을 구분하여 단계별로 추진하고, 항만법, 항만재개발법 등의 개정이나 항만재배치계획 등을 마련하여 해부와 산자부의 협의가 전제되어야 함. 1단계 사업추진지역은 내항재개발사업이 추진 중인 1·8부두를 대상으로 추진. 2단계는 내항 2부두와 6부두, 소월미도(인방사)와 해사고등학교 등을 포함하여 추진. 3단계는 내항 3부두 잡화, 4부두 자동차·사료, 5부두 자동차, 7부두 양곡·잡화 등을 대상으로 추진<sup>4)</sup>
- (대안2 ; 단계별 구분을 통한 점진적 구역 지정) 사업추진효과가 있는 지역을 중심으로 경제자유구역으로 지정하면서 점진적으로 확대하는 방식. 이 방식은 경제자유구역지정 효과가 있는 지역을 중심으로 추진하여 행정절차 부담이 낮으며, 해수부, 산자부 등에의 대응이 용이함. 위의 1단계, 2단계, 3단계 지역을 각각 지정함
- 사업재원 마련을 위한 매립가능 부지를 활용이 필요함. 남항유어선부두 약 310,000m<sup>2</sup>를 인천시가 직접 매립하여 재원을 확보하는 방안을 검토할 필요가 있음

4) 내항 4부두 자동차와 7부두 양곡은 대체 가능한 부두시설이 없는 상황으로 신항2단계 장래계획부지로의 항만기능재배치를 통해 유휴화하여 확보해야 함

## 4 내항 재개발사업구조 전환 및 배후지역 활성화

### ◆ 인천내항 1·8부두 개발 사업구조 검토

#### □ 대안설정 및 검토 결과

- 최근 부동산 경기 악화로 1·8부두 항만재개발사업을 추진함에 있어 기존 IPA 사업안에 대해 보다 보수적 관점에서 사업성 분석이 필요, 낮은 사업성 극복을 위한 전략이 필요함
- 시행자 및 역할에 따라 다음과 같이 대안1~4의 사업방식에 대해 분석한 결과, 대안2, 대안4의 적용 가능성이 높게 분석됨
- 대안2: IPA(현물출자), 인천시(현금출자), 공공성 극대화, 부동산 경기 악화 등 분양 리스크에 노출, 사업 속도 및 개발방향 개입, 사업성 향상을 위한 MP 필요
- 대안4: 위탁운영 기반, 상업시설 운영에 대해 공공부문이 일정 부분 사업 리스크 공유, 민간사업자의 재무적 리스크 완화, 공공부문은 재무 리스크가 상존, 경기 악화 등 사업이 지연될 경우 적용가능

□ 이는 별도 사업성 분석이 필요하며, 인천시 참여 범위 및 재무적 부담한도를 설정할 필요가 있음. 민관개발 관련 전문인력의 충원, 시민단체, 주민 등 이해관계자와의 소통이 중요

[표 2] 사업 범위 설정 대안 검토

구분		대안 1	대안 2	대안 3	대안 4
사업 시행	시행자	IPA	IPA+인천시	SPC (IPA+인천시+민간)	SPC모+SPC자 (IPA+인천시+민간)
	단계	부지확보	부지조성	부지조성+ 건축물 조성	부지조성+ 건축물 조성+ 건축물운영
사업 매출리스크	매출 IPA	부지매각 배당 지연/손실	부지매각	건축물 분양	분양, 운영+매각 배당 지연/손실
	인천시	-	배당 지연/손실	배당 지연/손실	배당 지연/손실+ 운영기간 재정지원
	민간	-	-	-	배당 지연/손실
위 시행자 시행 이후 민간역할		부지개발+ 건축물 조성/운영	건축물 조성/운영	건축물 운영	운영
예타 사업안 수정 정도		수정 불가 (2안이 우위)	일부 수정 (인천시 참여)	대폭 수정(시행자 확대 및 건축물 분양 사업계획 추가)	대폭 수정 (시행자 확대 및 건축물 분양 사업계획 추가)
민간참여 동기		인근 시세 대비 매입 토지 단가, 분양성 확보	인근 시세 대비 매입 토지 단가, 분양성 확보	분양성 확보	집객시설 운영 계획 수립 공공 지원 수준
제물포 르네상스 추진 여건	대규모 집객시설 유치 기한 내	X	X	X	○
	건립/운영 운영기간 중	X	X	X	○
	재정보조 없음	○	○	○	X
	적용 가능성	X	○	X	○

● 연안항남항 배후지역 공간개편 방안 제안

□ 필요성

- 지역 일대의 건축물, 도로, 공사중단 건축물 등 물리적 쇠퇴가 심각한 수준이며, 인천시에서 차지하는 사업체 및 종사자 비율 감소, 국제여객터미널 이전 후 관광기능 약화, 그러나 수산업 판매 및 식품가공업에 큰 강점을 가짐
- 스마트오토밸리사업, 국제여객터미널 이전부지 활용, 석탄부두 이전 등 다수의 사업이 지연되거나 시기 불투명한 상황임
- 이에 내항 기능 재배치 및 항만재개발사업 추진이 장기 프로젝트로 진행될 예정이기 때문에 연안항 및 남항 일원 배후지역의 공간 개편은 제물포르네상스 프로젝트에 있어 주요한 위상을 차지할 것으로 예상. 지역 일대의 기능 변화에 따른 활성화방안을 인천시 차원에서 모색할 필요

□ 연안항·남항 일대 활성화 방안

- 수산물판매와 친수공간 중심 공간 구성을 통한 지역상권 활성화
- 연안부두 트램과 연계한 대중교통 중심축 형성을 위한 노선 주변 정비 및 활성화
- 수산도매/공업 혼재지역이 혼재된 준공업지역의 체계적 정비사업을 진행
- 국제여객터미널 이전부지 등 가용 활용부지를 통한 순환형 정비모델의 발굴, 적용
- 단기적 구상(안) : 어시장을 중심으로 한 보행가로 활성화
- 장기적 구상(안) : 연안항 수제선 정비와 연계한 친수공간 확장 등

[그림 2] 연안항·남항 단기(좌), 장기(우) 공간개편(안)



## 5 제물포르네상스 마스터플랜 수립 시 고려사항

### 분야별 쟁점 및 과제 종합

항만	• 1·8부두 재개발 적기 추진, 확대지정 국가기본계획 반영, 내항 화물 이전공간 확보
산업	• 인천 전략산업(디지털)분야 및 문화관광 콘텐츠 거점화, 앵커시설 구축, 인재양성
교통	• 철도 및 도로 광역교통체계 개선, 수변 교통 확보, 내부 교통체계 개선
관광	• 개항장, 월미도 배후지역 관광 활성화, 복합관광지구 조성, 앵커시설 선도 조성
IFEZ지정	• 항만재개발사업 우선적 권리, 토지소유권 확보, 고조성원가 선결
1·8부두 사업구조	• 시나리오별 사업성 분석, 인천역할 범위, 민간개발 전문가 총원, 이해관계자 소통 등
배후지역	• 수산물 판매, 친수공간 중심 공간구성, 트램 연계 대중교통축 형성, 체계적 정비 진행

### 마스터플랜 수립시 고려사항 제안

- 유기적  
연계성**

- 기능·시설의 단순 배분 지양, 지역별 연계성 고려
  - **확(擴)** 내항 (강점을 늘리고, 기존 자산을 살려 감)
  - **탈(脫)** 내항 (새로운 활동과 기능을 창출함)
  - **초(超)** 내항 (신규와 기존을 조합하여 새로운 것을 창출함)
  
- 집중화  
유연화**

- 분산적 개발 지양, 기능의 **집적 및 집중화**
  - 관광·투자 **수요 고려**, **유연하게** 대응할 수 있도록 계획
  
- 실현성**

- 계획의 실현성 고려, **Action Plan** 중심 계획
  - **민간투자**(수요자) 관점
  - 앵커시설 재정 선투자, **마중물** 사업 우선 추진
  - 추진권한 있는 책임기관 설립/선정, **지속가능한 제도적 지원**



□ 유기적 연계성

- (유기적 연계성) 지구별, 구역별로 기능 또는 시설의 단순 배분이 아닌 유기적 연계성을 고려하고, '확(擴) 내향'(강점을 늘리고, 기존 자산을 살려 감), '탈(脫) 내향'(새로운 활동과 기능을 창출함), '초(超) 내향'(신규와 기존을 조합하여 새로운 것을 창출함)이라는 전략을 통한 사업 발굴이 필요

□ 집중화, 유연한 계획

- (집중화, 유연화) 분산적 개발이 아닌 각종 기능의 집적 및 집중화하고, 이를 관광 및 투자수요 등을 고려하여 유연적으로 대응할 수 있도록 계획

□ 계획의 실현성을 고려한 Action Plan을 중심으로 수립

- (민간수요자 관점) 공공이 수립하는 공급자 중심이 아닌 민간투자(수요자) 관점의 마스터플랜을 수립하고, 공간별 또는 테마별로 민간투자의 제안서 공모 등을 실시하여 사업을 구체화할 수 있는 실증적 계획 수립이 필요
- (앵커시설 등 재정 선투자를 통한 마중물 효과) 민간투자 등 재원투자의 다각화를 위해 공공부문의 선제적 투자가 필요하며, 공공시설 등 상징성이 높은 랜드마크 시설을 우선 추진
- (지속가능한 제도적 담보) 항만재개발사업 등 중장기적 프로젝트는 잦은 정책변화로 인해 그간 추진된 사항에 대한 매몰비용이 발생하기 않도록 책임기관을 설립 또는 선정하거나 추진권한을 가질 수 있도록 하고, 민간투자 유치에 위한 지원제도를 마련하는 등 제도적 장치는 필수적



## ▶ 참고문헌

### [보고서]

기윤환, 정진원(2022), 인천경제자유구역 추가 지정 가능성 검토, 인천연구원.

김운수, 이명화(2022), 인천내항 항만기능 재배치 방향 검토, 인천연구원.

배덕상, 유민(2022), 인천내항 항만재개발사업의 인천시 주도 사업구조 전환, 인천연구원

석중수, 서지민(2022), 제물포 르네상스 프로젝트 교통체계 구축방안, 인천연구원

심진범, 김자선(2022), 인천내항 일대 관광 활성화를 위한 쟁점 및 방향, 인천연구원.

안내영, 박수진(2022), 연안항 및 남항 배후지역 일원 기능변화에 따른 정책방향 연구, 인천연구원

윤혜영, 정진원(2022), 제물포 르네상스 프로젝트 시민 및 전문가 의식조사, 인천연구원

조상운, 김영은(2022), 제물포르네상스 프로젝트의 핵심 가치 및 쟁점 도출, 인천연구원.



**발행처** 인천연구원 **발행인** 이용식

**주소** 인천광역시 서구 심곡로 98 **전화** 032.260.2600 [www.ii.re.kr](http://www.ii.re.kr)

- 출처를 밝히지 않고 이슈브리프를 무단전재 또는 복제하는 것을 금합니다.
- 본 이슈브리프의 내용은 연구책임자의 개인적 의견이며, 연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.