

2015 연구과제 요약보고서

www.idi.re.kr

【기본연구과제】

복합쇠퇴지수를 활용한 인천시 도시쇠퇴 특성 분석

조 상 운 연구위원(도시기반연구실)

발행개요	연 구 진	조상운 도시기반연구실 연구위원 032-260-2645, chosw@idi.re.kr
	배 부 처	인천광역시 도시재생정책관, 주거환경정책과
	열람방법	인천광역시 행정자료실 인천발전연구원 자료실, 홈페이지(www.idi.re.kr)

연구 요약

1. 연구개요

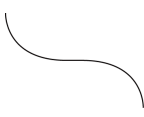
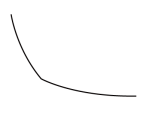

- 2013년 6월 4일 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되고, 동법 시행령이 12월 5일 시행됨에 따라 우리나라의 도시정책에 있어 “도시재생”이라는 새로운 패러다임으로 전환하는 계기가 마련됨.
- 인천시가 지역특성에 맞는 도시재생정책을 추진하기 위해서는 지역에서 나타나는 쇠퇴의 원인과 특성을 면밀하게 파악하고 진단하는 것이 무엇보다 중요함.
 - 동법 시행령 제17조의 도시재생활성화지역 지정요건에 의하면, 2013년 기준 인천시 147개 읍면동 중 90개 읍면동(61.2%)이 충족하는 것으로 나타남.
 - 그러나 도시재생활성화지역 지정요건은 인구, 사업체, 건축물 노후도의 3가지 지표로 단순화되어 총체적으로 나타나는 지역의 쇠퇴특성을 진단하여 지역실정에 맞는 도시재생의 추진방향을 제시하기에는 한계가 있음.
- 이에 본 연구에서는 쇠퇴진단지표를 선정하여 지표별·지역별 쇠퇴실태를 살펴보고, 복합쇠퇴지수를 산출하여 지역쇠퇴의 복합적 특성을 살펴보는 데 목적이 있음.
 - 분석의 정확성을 기하기 위해 강화·옹진군 및 경제자유구역을 제외한 120개 행정동을 대상으로 함.
 - 10년간 인구변화율, 독거노인가구 비율, 10년간 총종사자수 증감률, 노후건축물 비율, 신규주택 비율 등 13개 쇠퇴진단지표를 선정하여 인구사회, 산업경제, 물리환경적 측면의 쇠퇴실태와 이를 복합적으로 고려한 복합쇠퇴지수를 산출하여 지역별 쇠퇴특성을 살펴 봄.

II. 쇠퇴지표별 쇠퇴실태 분석 결과

□ 지역쇠퇴 유형 분류

- 120개 행정동을 대상으로 13개 쇠퇴지표를 순위화(백분위)하여 그래프의 형태를 살펴본 결과, 다음과 같은 3가지 유형으로 분류됨.
 - 제1유형은 상위 및 하위에 해당하는 지역에 한해 급격한 성장과 쇠퇴가 두드러지게 나타나는 유형으로, 신구도심의 쇠퇴수준을 극명하게 보여주는 유형임.
 - 제2유형은 상위지역에 한해 급격한 성장과 쇠퇴가 두드러지게 나타나고, 그 외 지역은 완만한 경사를 이루면서 하향하고 있는 유형으로, 일부 특정 지역에 집중적으로 성장 또는 쇠퇴하고 있어 해당 지역에 대한 면밀한 검토가 요구됨.
 - 제3유형은 상위에서 하위지역까지 일정한 비율을 보이면서 우하향의 형태를 보이며 성장 또는 쇠퇴하고 있는 유형으로, 원도심 지역에서 신개발지역에 이르는 전형적으로 쇠퇴수준을 보이고 있음.

〈표 1〉 쇠퇴진단지표별 지역 쇠퇴유형

그래프형태	설명	쇠퇴지표
	상위, 하위지역 모두 급격한 쇠퇴 또는 성장이 나타나는 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 10년간 인구증감률 • 1인가구 비율 • 총종사자수 증감률 • 제조업 종사자수 증감률 • 도소매업 종사자수 증감률
	상위지역에서만 급격한 쇠퇴 또는 성장이 나타나는 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 인구 천명당 기초생활수급자수 • 음식숙박업 종사자수 증감률 • 인구 천명당 지식기반산업 종사자수 • 인구 천명당 문화소비산업 종사자수 • 신규주택 비율
	전반적으로 일정한 비율로 쇠퇴 또는 성장이 나타나는 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 독거노인가구 비율 • 노후건축물 비율 • 소형주택 비율

□ 4개 생활권별 쇠퇴실태 비교

- 중구·동구·남구의 원도심생활권, 부평·계양구가 속한 동북생활권의 순으로 인천시 평균보다 전반적으로 높은 쇠퇴수준을 보이고 있음. 그 외 연수·남동구의 남부생활권 및 서구의 서북생활권에서는 쇠퇴지역이 국지적으로 나타나고 있음.
- 이를 인구사회, 산업경제, 물리환경의 부문별로 살펴보면, 다음과 같은 특징을 보이고 있음.
 - 인구사회 부문의 쇠퇴수준은 원도심생활권 및 동북생활권에서 압도적으로 많은 지역이 해당함. 남부생활권에서는 국지적인 형태로 쇠퇴지역이 나타나고 있는데, 이들 지역은 80년대 이전에 개발 완료된 지역인 남동구의 만수동, 연수구의 선학동 등이 해당함. 여기서 상대적으로 신시가지라 할 수 있는 남동구와 연수구에서도 쇠퇴수준이 높은 지역이 발생하고 있다는 점에 유의할 필요가 있음.
 - 산업경제 부문에서는 쇠퇴한 지역 보다 증가하는 지역이 많다는 특징을 보이고 있음. 그러나, 인천의 대표적인 상권인 신포동·동인천역 일대와 부평역 일대가 높은 쇠퇴수준을 보이고 있는데, 이 지역들은 이미 상업기능의 쇠퇴가 상당 부분 진행되었다는 것을 알 수 있음.
 - 물리환경 부문에서는 외곽의 신개발 지역과 원도심생활권 및 동북생활권에서 분명한 차이를 보이고 있음. 특히, 원도심생활권에는 노후건축물비율이 상위 10%인 지역들이 대거 해당되어 물리적 쇠퇴가 심각한 수준으로 나타남.

〈표 2〉 생활권별 쇠퇴진단지표 종합비교(단위: %, 인)

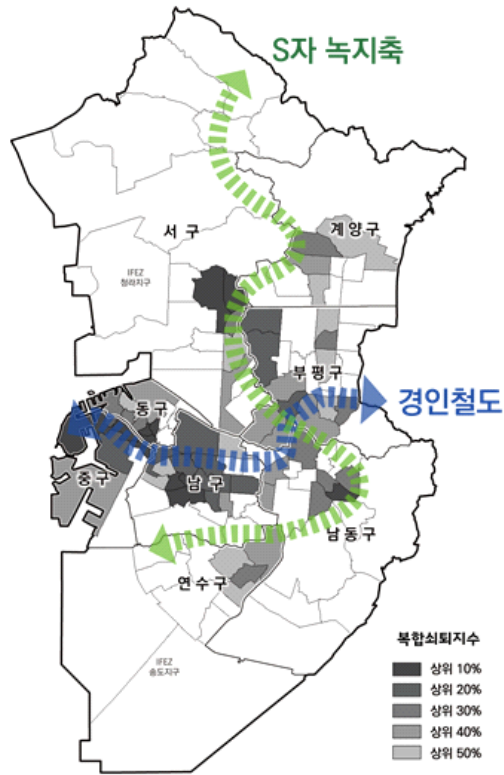
구분	지표	인천	원도심 생활권	남부 생활권	동북 생활권	서북 생활권
인구 사회	10년간 인구증감률	12.1	-6.5	49.8	5.1	50.2
	독거노인가구 비율	8.8	12.1	7.4	7.0	7.0
	1인가구 비율	21.1	25.1	19.5	19.7	17.2
	천명당 기초생활수급자수	22.5	25.2	29.1	26.3	18.9
산업 경제	총종사자수 증감률	13.3	7.1	9.7	5.2	11.3
	제조업 종사자수 증감률	10.4	9.6	4.8	5.1	-6.5
	음식숙박업 종사자수 증감률	15.7	2.2	26.5	6.5	17.5
	도소매업 종사자수 증감률	13.3	5.4	12.0	10.0	20.6
	천명당 지식기반산업종사자수	48.5	49.4	50.3	29.7	78.3
	천명당 문화소비산업종사자수	14.5	17.7	14.5	13.3	9.2
물리 환경	노후건축물 비율	56.1	66.1	47.2	58.5	49.0
	신규주택 비율	16.0	9.6	17.6	9.6	19.0
	소형주택 비율	51.0	51.1	47.7	55.5	51.4

주: 음영으로 표시된 부분과 굵은 선으로 표시된 부분은 모두 쇠퇴를 의미함. 음영으로 표시된 부분은 평균보다 낮았을 때 쇠퇴를, 굵은 선으로 표시된 부분은 평균보다 높았을 때 쇠퇴도가 높음을 뜻함.

III. 복합쇠퇴지수에 의한 쇠퇴지역 분석 결과

□ 복합쇠퇴지수 순위 상위 30%(36개)이상 쇠퇴지역 분포 특성

- 복합쇠퇴지수 순위 상위 30%에 해당하는 지역은 주로 ‘중구·동구·남구 전역’, ‘부평구 일대’, ‘남동구 만수동 일대’에 집중 분포되어 있음.
 - 주로 이러한 지역은 경인철도 인천역~주안역~부평역에 이르는 역세권 주변과 서구 가정동에서 부평구 백운역, 남동구 만수1동에 이르는 S자 녹지축 주변의 구릉지에 형성된 지역이 주로 해당하고 있다는 것이 특징임.



〈그림 1〉 복합쇠퇴지수 순위 30% 이상 분포지역

□ 복합쇠퇴지수로 본 쇠퇴특성 종합

○ 80년대 이전 토지구획정리사업 지역에 대한 대책 마련 필요

- 인천의 경우, 토지구획정리사업 지역이 주택단지 개발면적중 약 46.4%나 차지하고 있어 기성시가지내 대부분의 주거지가 토지구획정리사업으로 형성되었다고 할 수 있음.
- 토지구획정리사업 지역은 복합쇠퇴지수를 비롯한 모든 부문에서 쇠퇴수준이 높은 것으로 나타남. 특히, 인구사회 및 물리환경 부문에서 심각한 쇠퇴수준을 보이고 있음. 이들 지역은 80년대 이전에 개발된 이래 30년 이상 경과되어 노후화가 진행되고 있고, 대체로 다세대·연립 등 저층·고

밀의 소형주택으로 이루어져 정비사업의 추진이나 개별 주택의 갱신 또한 곤란한 실정에 있음.

- 이 지역에 대한 계획적 정비 또는 개선에 대한 대책마련이 시급히 추진되지 않으면 쇠퇴문제는 보다 심각해질 우려가 있음.

○ 정비구역 지정지역에 대한 안정적 정비사업 추진 및 대안사업 검토

- 재개발·재건축사업이 추진예정인 정비구역은 복합쇠퇴지수를 비롯한 산업경제 부문을 제외하고 모든 부문에서 타 지역보다 높은 쇠퇴수준을 보이고 있음. 앞서 살펴본 토지구획정리사업 지역보다 더 높은 쇠퇴수준을 보이고 있어 기성시까지 내에서도 가장 쇠퇴문제가 심각한 지역임.
- 정비구역 지정지역에서의 쇠퇴문제의 해결은 재개발·재건축 등 정비사업을 안정적으로 추진하는 것이 급선무임. 그러나, 최근 들어 정비구역 해제(212개 중 71개 해제)가 증가하고 있는 추세로 볼 때, 정비사업의 안정적 추진 또한 곤란할 것으로 예상됨. 이에 도시재생특별법에 의한 도시재생사업 등 대안사업으로의 사업방식의 전환을 검토해야 할 것임.

○ 지역경제 활성화를 위해 상업지역 쇠퇴에 대한 우선적 대응 필요

- 경제적 기반이라 할 수 있는 공업지역과 상업지역의 쇠퇴수준을 비교한 결과, 상업지역의 경우가 공업지역 보다 모든 부문에서 쇠퇴하고 있는 것으로 나타남.
- 이에 인천의 경우, 산업단지 등 공업지역 보다는 경인철도 역세권 또는 재래시장·전통상점가 등 상권 활성화를 위한 방안을 무엇보다도 중점적으로 고민해야 할 것으로 판단됨.

○ 복합쇠퇴지수로 본 인천시 쇠퇴현상은 중구, 동구, 남구 등 전통적인 원도심 뿐만 아니라 부평구, 서구 일대로 급속도로 진행되고 있으며, 이것이 남동구, 연수구 일부 지역까지 확산되고 있어 '기성시까지 전역'의 쇠퇴가 진행되고 있다고 할 수 있음.

- 이러한 기성시까지 전역의 쇠퇴는 단기적으로 신 개발지와의 경제적·생활적 불균형을 초래하여 지역사회를 중심으로 갈등요인이 되고 있으며, 장기적으로는 기성시가지의 자생력을 점진적으로 상실시켜 지역격차가 크게 벌어지는 한편, 공동화가 급속도로 진행됨으로써 인천 전체의 발전

이나 경쟁력 향상을 가로막는 부담으로 작용하게 될 것으로 보임.

- 이에 인천시는 외곽지역의 신규개발은 가급적으로 지양하고, 기성시까지 중심의 도시재생에 대한 정책 전환이 요구됨.

이 보고서는 인천발전연구원이 수행한 연구보고서를 요약한 것입니다.
자세한 내용은 인천발전연구원 홈페이지(www.idi.re.kr)에서 열람할 수 있습니다.

