

인천 도시관리계획(용도지구:문화지구) 결정안
- 중구 신포동, 북성동, 동인천동 일원 -

인천 도시관리계획(용도지구:문화지구) 결정(안)

- 중구 신포동, 북성동, 동인천동 일원 -

의안 번호	954
----------	-----

제출연월일 : 2009. 11. .

제 출 자 : 인천광역시장

1. 제안사유

- 인천의 역사성과 장소성을 대표하는 국내 최초·최고·유일에 근대역사문화 자원 발원지인 인천 개항장의 독특한 다국적 도시경관과 근대건조물 자산을 보존·관리하고, 이를 적극적으로 활용해 지역특화산업으로 육성·지원하여 지역 경제 활성화 및 환황해권의 대표적인 국제개항문화 체험 도시로의 발전을 도모하고자
- 인천 개항장을 문화지구로 지정하기 위하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조와 동법 시행령 제22조 규정에 따라 도시관리계획 결정에 대한 시의회 의견을 청취하고자 함

2. 주요골자

- 위 치 : 인천광역시 중구 신포동, 북성동, 동인천동 일원
- 부지면적 : 537,114m²
- 용도지구 지정 : 신규 지정
 - 인천 도시관리계획(용도지구 : 문화지구) 결정
 - 문화지구 지정 내용

지 구 명	밀 집 자 원	주요 지정 대상	지 정 근 거	주요 정책
인천개항장 문화지구	개항장 근대 역사문화	근대역사건조물 / 문화예술시설	근대건축물 밀 집	보전/육성/ 활성화

※ 시지정문화재 7개소, 등록문화재 4개소, 추천 및 보조대상 근대건조물 64개소 입지

3. 추진경위

- '01.06.26 : 월미관광특구 지정 (문광부 고시 제2001-10호)
- '02.12.31 : 자유공원 주변 지구단위계획 고시
- '03.05.28 : 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 고시
- '07.04.20 : 차이나타운 지역발전특구 지정 (재경부 고시 제2007-20호)
- '09.10.13 : 도시관리계획(용도지구:문화지구) 결정 신청 (區 관광진흥과 → 市 문화재과)
- '09.10.29 ~ 11.16 : 관계행정기관(부서) 협의
- '09.11.02 ~ 11.16 : 입안(안) 열람·공고

4. 참고사항

가. 문화지구의 이해

1) 개념

정의	<ul style="list-style-type: none"> • 문화지구란 특정 자원(문화, 예술 등)이 밀집한 지역을 뜻하는 용어 • 2000년 개정된 “문화예술진흥법”에서 처음 제도화 도입
목적	<ul style="list-style-type: none"> • 지정 목적 대상의 보호·육성 → 지역 기반 문화클러스터의 형성 • 문화적인 지역 환경 정비 및 관리 → 문화화된 지역 환경 발전
대상	<ul style="list-style-type: none"> • 문화시설 및 민속공예품점 등이 밀집되어 있거나 계획적 조성이 필요한 지역 • 문화예술행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지는 지역 • 역사문화자원의 관리·보호와 문화 환경 조성이 필요한 지역
지원	<ul style="list-style-type: none"> • 권장시설에 대한 운영비 및 조세 감면 • 건물소유자에게 권장시설의 신·개축 또는 대수선비 용자 • 문화지구 육성기금 조성

2) 문화지구 지정 근거

문화예술진흥법 (제8조)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (제37조)	인천시 도시계획 조례 (제10조)	인천시 문화예술진흥 조례 (제17조)
<ul style="list-style-type: none"> • 문화지구 지정 • 관리계획 수립 - 지구지정 후 1년 이내 • 제한업종 - 사행위업, 단란주점 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지구의 지정 - 조례로 용도지구 신설 • 용도지구의 지정 - 주민 및 지방의회 청취 - 도시관리계획 결정 - 지형도면 고시 	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지구의 신설 - 역사문화자원의 관리 및 문화 환경 조성을 위하여 문화지구 지정 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화지구의 지정 - 지역 문화예술의 진흥을 위하여 문화지구 지정

나. 개항장 문화지구 지정 필요성

1) 개항장의 현실과 한계

○ 인구의 감소 및 고령화 심화

- 인구는 5년간 1.5% 감소하고 있으며, 고령화율은 10.4%임(초고령 사회 진입)

○ 지역경제 성장 동력산업 부재

- 차이나타운의 단순 먹거리화 및 공점포 증가 (23개소 방치)

○ 근대건축물의 훼손 및 멸실 가속화

- 소실 근대건축물 19개소(2001년) → 26개소 (2009년) : 7개소 증가

○ 주변지역의 개발 압력 가중

- 1883년 개항 이후 126년의 역사성과 정체성이 소멸되어 베드타운화 우려

○ 지구단위계획의 한계

- 근대건축물의 훼손 및 멸실 방지의 기능이 미약하며, 건물의 노후화 확산 영향

2) 문화지구 지정의 필요성 및 타당성

○ 문화지구 관리계획을 통한 근대역사문화자원의 지속가능한 관리체계 구축

○ 2025 도시기본계획의 문화진흥 공공정책 지원 사업의 추진력 강화

○ 문화업종 및 단체 유치 확대를 통한 침체된 지역경제 활성화의 기폭제

○ 개항장 근대역사문화자산을 기반으로 한 지역특화산업 육성

○ 문화인프라 확충을 통한 노후 구도심의 주거 및 문화환경 개선

○ 문화지구 지정으로 인센티브 지원을 통한 지구단위계획 보완

구 분	근대건축물 밀집지역 지구단위계획	개항장 문화지구 지정 / 관리계획
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> • 획지에 관한 사항 • 건축물 용도 규제 • 건축물의 규모 • 건축물의 형태 및 외관 • 옥외광고물 • 도시기반시설의 확충 	<ul style="list-style-type: none"> • 권장용도에 대한 공간지원 및 세제 혜택, 재정 지원 • 주민참여 유도를 위한 공간 및 재정 지원 • 근대건축물에 대한 세제혜택 및 경비, 용자금 지원 • 권역 및 가로별 계획 수립을 통한 지역 활성화 방향 제시

다. 문화지구 지정의 기대효과

1) 개항장 문화지구 지정 기대효과

- 정체된 상권 활성화 및 문화 경쟁력 확보로 지역 경제 활성화
- 문화관광 인프라와 도시 문화경관 조성으로 주민 삶의 질과 주거여건 개선
- 역사문화자원의 관광경제 자원화로 지역 성장 동력화

2) 국내 문화지구 지정 효과

- 현재 국내에는 서울시 종로구 인사동(2002년), 대학로(2004년), 파주시 헤이리(2009년)가 문화지구로 지정 되어 지구단위계획과 함께 관리되고 있음

구 분	인 사 동	지 정 효 과	
지정면적	175,143m ²	지역이미지 및 정체성 강화	• 서울을 대표하는 역사전통거리의 도심관광지화
밀집자원	전통문화	공공인프라 확 장	• 공영주차장 및 안내센터 설립 • 주말 차 없는 거리 및 문화 행사
주요 지정대상	문화관련 영업시설 (전통관련)	방문객 및 생동감 증가	• 다양한 연령대 방문 • 관광객 소비액 증가 (약 2배)
지정근거	전통문화업종 밀집	지가 상승	• 지정 전 보다 평균 1.7배 상승
주요정책	규제/관광	만족도 증가	• 축제 및 행사부분의 만족도 증가
지구단위 계획	인사동 지구단위계획	부정적 측면	• 골동품 중심의 전통문화업종 쇠퇴 • 상점가의 대형화 및 복합화

○ 인사동 문화지구 세부 지원 현황

구분	대 상	비 목	지 원 내 용	지원조건 및 대상
조세 감면	권장시설용도 부동산취득	취 득 세 등 록 세	• 각 50% 경감	• 취득일로 1년 내 권장시설로 불사용 또는 취득일로 5년 내 매각시 경감세액 추징
	권장시설용도 건축물/부속토지	도시계획세 재산세	• 각 50% 경감	
용자 지원	건 소 유	신 축 비	• 5천만원 한도, 비용 50%까지 용자 • 1년 거치, 3년 균등 상환	• 신축/개축/대수선 • 건축물 노후에 따른 보수 및 미관개선
		개 축 비		
	권 장 시 설 운 영 자	시 설 비	• 5천만원 한도, 비용 50%까지 용자 • 1년 거치, 3년 균등 상환	• 시설내부시설 개선 • 관객편의시설 개선
운 영 비		• 5천만원 한도, 비용 50%까지 용자 • 1년 거치, 3년 균등 상환	• 기획/공연/전시전의 유치 • 시설운영 전문인력 고용 • 신규개업 권장시설 제외	

라. 문화지구 범위 설정

1) 문화지구 범위설정 기준

- 인천개항장 문화지구는 6개의 평가기준과 15개의 평가항목 및 이를 구체화한 세부평가항목에 따라 4개의 대안을 검토하여 최적안을 선정함

평 가 기 준	평 가 항 목
지구 지정 상징성 및 필요성	• 역사문화자원의 가치성, 보전 및 지원 대상 밀집성, 지정후보 및 추천 대상 건조물
지구 관리 효율성 및 경제성	• 유도 및 지원의 실질 효과, 제한 및 규제의 실질 효과
지구 지정 현실성	• 예상 민원발생 정도 고려, 지정 지구에 대한 재정 여건, 시설 및 업종의 적절성
지구 이용 편의성 및 수용성	• 주민 이용의 편의성, 방문객 이용의 편의성
공간 활용 기능성	• 공간의 연계 활용성, 보행 및 교통 동선의 정비
주변 연계 발전성	• 문화지구 연계에 따른 성장 잠재성 및 악영향성

2) 문화지구 대안 검토 및 최종안 선정 : **대안 3안 선정**

구분	지구 범위	범 위 특 성	평 가 내 용	대 안 도 면
대안 1	근대건축물 밀집지역 (204,500m ²)	근대건축물 중심 (보존형)	단기적 문화지구 지정효과와 실효성은 클 것으로 예상되나 장기적 발전측면에서 한계	
대안 2	지구단위 계획구역 (471,476m ²)	도시계획구역 중심 (관리형)	기존 상위계획과 연계한 보전 및 관리 효율성은 높으나 주변 개발사업에 대한 관리 한계	
대안 3	개항장지역 (537,114m ²)	개 항 장 문화중심 (전략형)	상위계획, 주변개발사업 관리 및 향후 문화지구 발전계획 수립 관련 최적안	
대안 4	개항장 및 인접지역 (1,498,000m ²)	근·현대 문화중심 (상징형)	향후 중장기 발전계획으로 타당하나 관리의 효율성 및 기존 사업과의 상충 우려	

마. 공간 활용 계획

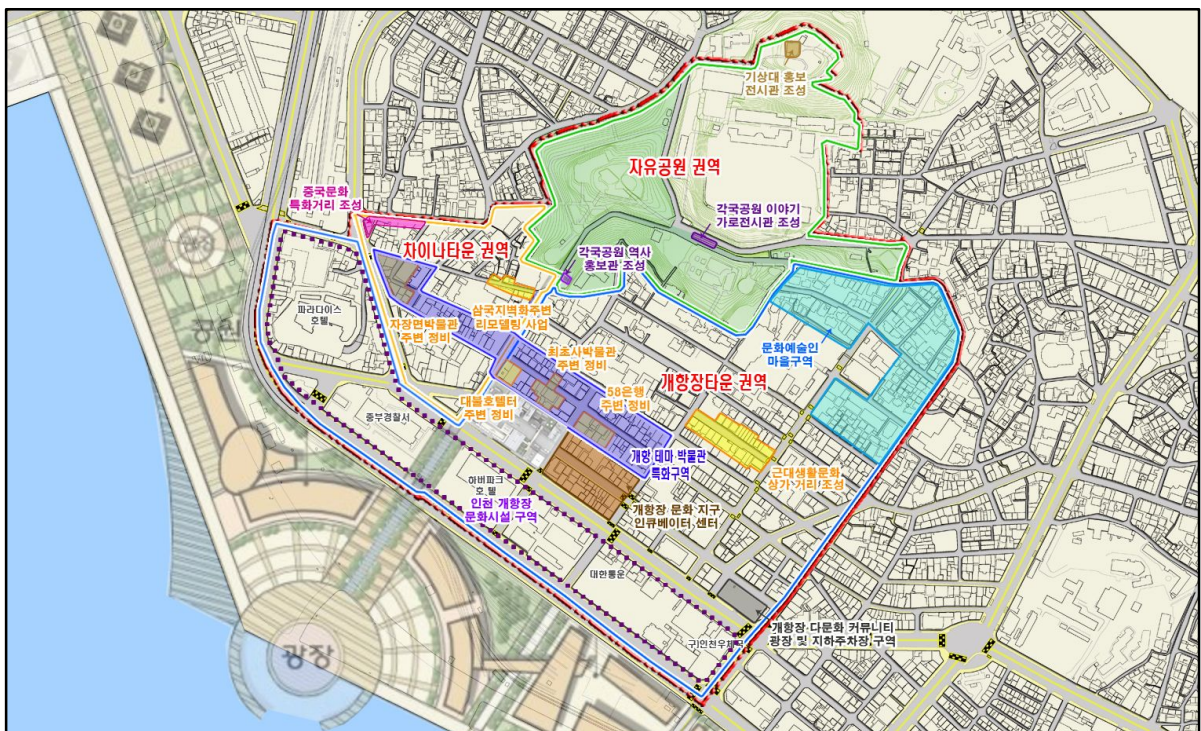
1) 권역별 공간 구성 및 테마 설정

- 개항장 문화지구의 공간 활용은 개항장타운 권역, 자유공원 권역, 차이나타운 권역으로 구분하고, 각 권역별 특성을 살린 테마를 설정하여 계획함

문화지구	대상지역	테마	
권역	개항장타운	과거 일본 및 러시아, 영국, 미국, 프랑스, 독일 등 각국 조계지	• 근대건축물 관람 + 문화창작 활동형
	차이나타운	과거 청국 조계지	• 중국 문화체험 + 쇼핑·음식 체험형
	자유공원	자유공원, 인천기상대, 제물포고	• 호시자원 탐방 + 자연경관 감상형

2) 권역별 공간 활용계획

- 개항장 문화지구의 권역별 공간 활용은 문화지구의 거점 공간 및 핵심시설 조성과 기반시설에 조성에 중점을 두고 계획함
- 특히 개항장권역의 항동 지역은 장기적으로 지속가능한 성장 동력을 확보하기 위한 문화시설 조성대상지로 설정하여 각종 문화예술 시설을 조성하고 관련 단체를 유치하는 공간으로 계획함
- 개항장 문화지구의 권역별 공간 활용 계획은 다음과 같음



바. 문화지구 관리·지원·육성 계획

1) 근대건축물 관리 및 지원계획

○ 근대건축물의 관리지원 대상을 일반건축물(문화예술업종)까지 확대 지원

지원대상	지원방법	지원내용	지원기준	지원근거
역사적 건축물 근대 건축물	경비지원	• 취득 자금 이자 보존 • 유지관리비 보존	• 일정 용자 한도 내 이자액 지원 • 연간 일정액 보조	문화지구 지원조례 제정
	용자지원	• 개축, 대수선비 • 외관 정비 시설비	• 5천만원 한도(확대검토), 비용 80% • 근대건축물 신축시	
	조세감면	• 도시계획세, 재산세 • 취득세, 등록세	• 50%감면(세율확대검토) : 기존소유자 및 신규소유자	

2) 문화시설 및 업종 유치 지원 계획

○ 문화 관련 업종 및 시설, 전통성/역사성/보유업종 등을 고려하여 권장시설로 지정

○ 권장시설 지정 (예시)

- 1종 권장시설 : 박물관, 미술관, 전문도서관, 공연장, 조각공원, 전시시설 등
- 2종 권장시설 : 쌈지공원, 공방, 문화관련 학교/학원/주거시설, 골동품점, 고서점, 화랑, 서예점, 도자기점, 문화예술관련 단체/업무시설 등
- 3종 권장시설 : 중·일식당, 한중일 다과점, 전통찻집, 공예품점, 카페, 레스토랑, 기념품점 등과 1종과 2종의 권장시설을 제외한 기타 문화 관련 시설

지원방법	지원내용	지원기준	지원근거
공간지원	무상, 저가임대	• 건축물 직접 임대, 공간 임대료 지원	문화지구 지원조례 제정
재정지원	용자, 경비지원	• 시설비 및 운영비 지원	
세제감면	세정지원	• 취득세, 등록세, 도시계획세, 재산세	

3) 문화인력 및 단체 지원 계획

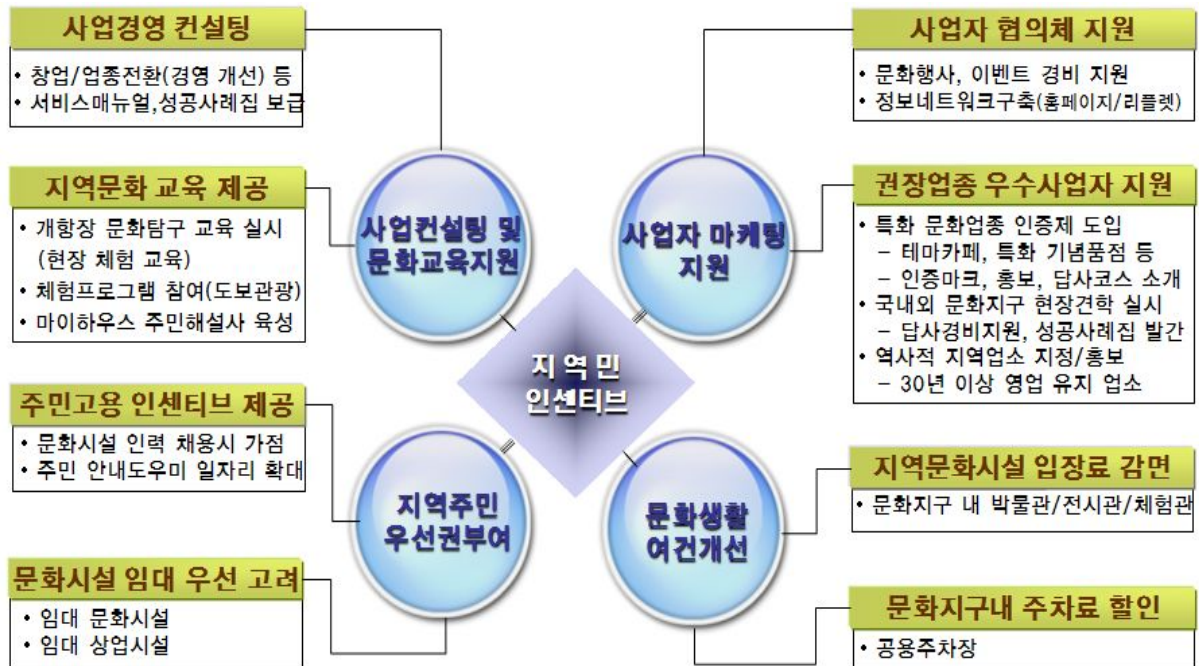
- 문화인력과 단체, 기관을 유치 및 문화예술 활동을 위한 지원
- 유치대상

구 분	유치대상
인 력	• 예술가, 작가, 건축가, 화가, 음악가, 조각가, 문인 등
기 관 / 단 체	• 각국 문화원, 대학 관련학과, 문화관련 재단, 문화예술단체 등
민 간 박 물 관	• 물류박물관, 커피박물관, 초콜릿박물관, 라면박물관 등
협 회 / 동 호 회	• 건축, 공예, 인쇄출판, 연극, 음악, 미술, 서예, 무용, 사진 등

지원방법	지원내용	지원기준	지원근거
공간지원	주거, 창작, 교육, 실험 공간	• 건축물 무료 임대, 공간 임대료 지원	문화지구 지원조례 제 정
재정지원	인건비 및 행사비 지원	• 공공 프로젝트참여, 문화창작 활동, 문화이벤트 개최	
세제감면	문화인력(개인, 단체)	• 취득세, 등록세	

4) 지역민 인센티브 계획

- 지역민의 인센티브 다양화를 통한 주거 및 경제활동 여건 개선



사. 관련·규정 검토

구 분	법 규	검토내용	비고
사전환경성 검토	환경정책기본법 시행령 제7조	•용도지구 지정은 사전환경성검토 대상에서 제외	
사전재해 영향성 검토	자연재해대책법 시행령 제6조	•용도지구 지정은 사전재해영향성 검토 대상이 아님	
토지적성평가	토지적성평가에 관한 지침 1-3-4의 (11)	•용도지구 지정은 토지적성평가 대상이 아님	
주민 및 지방의회 의견청취	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조	•용도지구지정은 시의회 의견청취 대상임	

5. 주민 의견청취

- 열람공고 : 2009. 11. 02 ~ 2009. 11. 16 (14일간)
- 공람의견

의 견 제 출 자	제 출 의 견	조 치 계 획	반 영 부 여
신 현 무 (인천시 남구 송의 4동 22-26)	• 파라다이스 호텔 주변의 계획과 인천역 주변 도시재생사업이 겹치고 있고, 동 재생사업지 내의 의선당 등에 대한 계획의 상층 부분에 대한 조속한 결정이 필요해 보임	• 파라다이스호텔부지는 인천역 주변 재생사업구역에 포함되어 있으나, 개항 외교사의 장소 및 역사적 가치성을 지니고 있으며, 문화지구 기본계획상 영사관 재현 등의 공간 활용 계획이 기사업과 일치하고 있어 상충되는 사항은 없음 • 인천역 주변 도시재생사업 구역 내 의선당 등의 계획은 문화지구 외 지역으로 관련 사항이 없음	반 영 -

6. 도시관리계획 결정조서

○ 도시관리계획(용도지구 : 문화지구) 결정 조서

구 분	지구명	지구 의 세 분	위 치	면적 (㎡)	최 초 결 정 일	비고
신 설	인 천 개 항 장	문 지 화 구	인천 중구 신포동, 북성동, 동인천동 일원	537,114	-	-

○ 결정 사유서

지 구 명	결 정 내 용	결 정 사 유
인 천 개 항 장	<ul style="list-style-type: none"> • 문화지구 신설 ⇒ 면적 : 537,114㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 인천의 역사성과 장소성을 대표하는 국내 최초·최고·유일에 근대역사문화자원 발원지인 인천개항장의 독특한 다국적 도시경관과 근대건축물의 자산을 보존·관리하고, 지역특화산업으로 육성·지원하여 경제 활성화 및 환황해권의 대표적인 국제개항문화 체험도시로의 발전을 도모하고자 인천개항장 문화지구 지정을 추진함

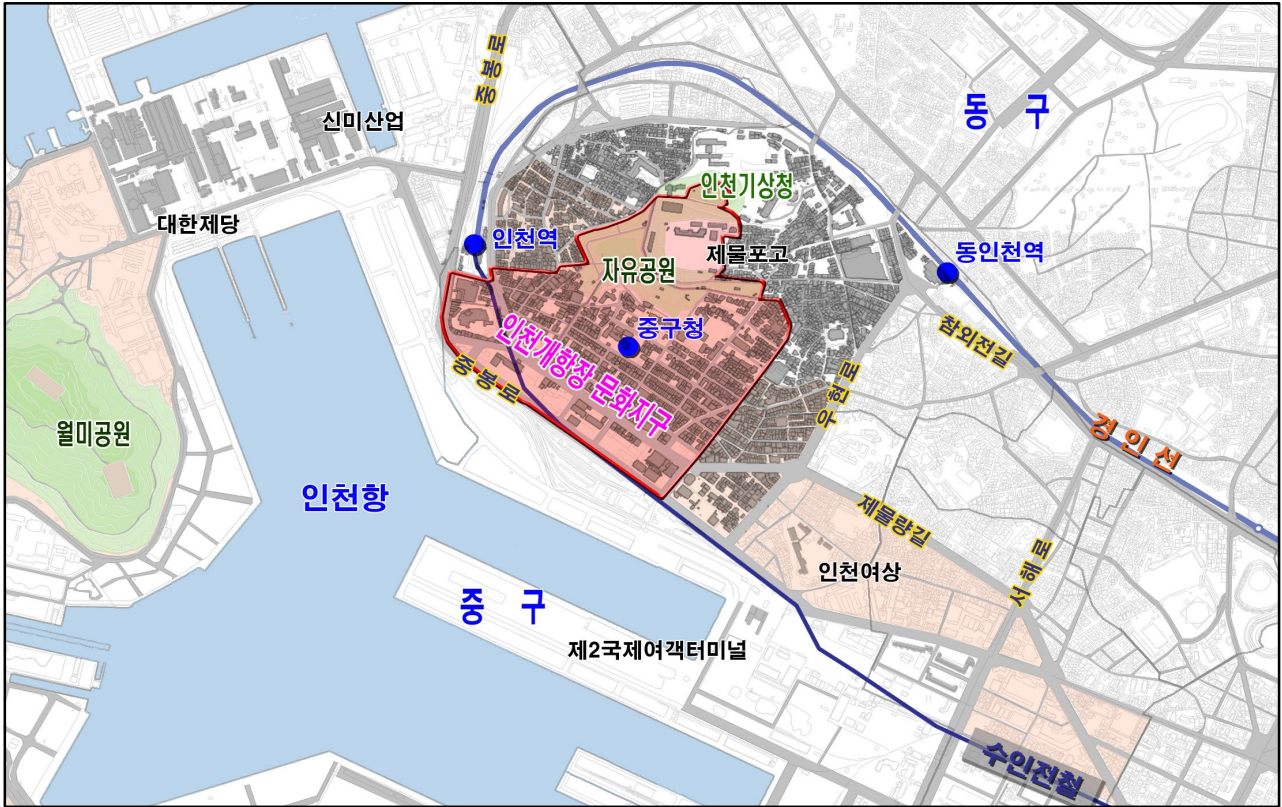
붙임 : 1. 위치도 1부

2. 전경사진 1부

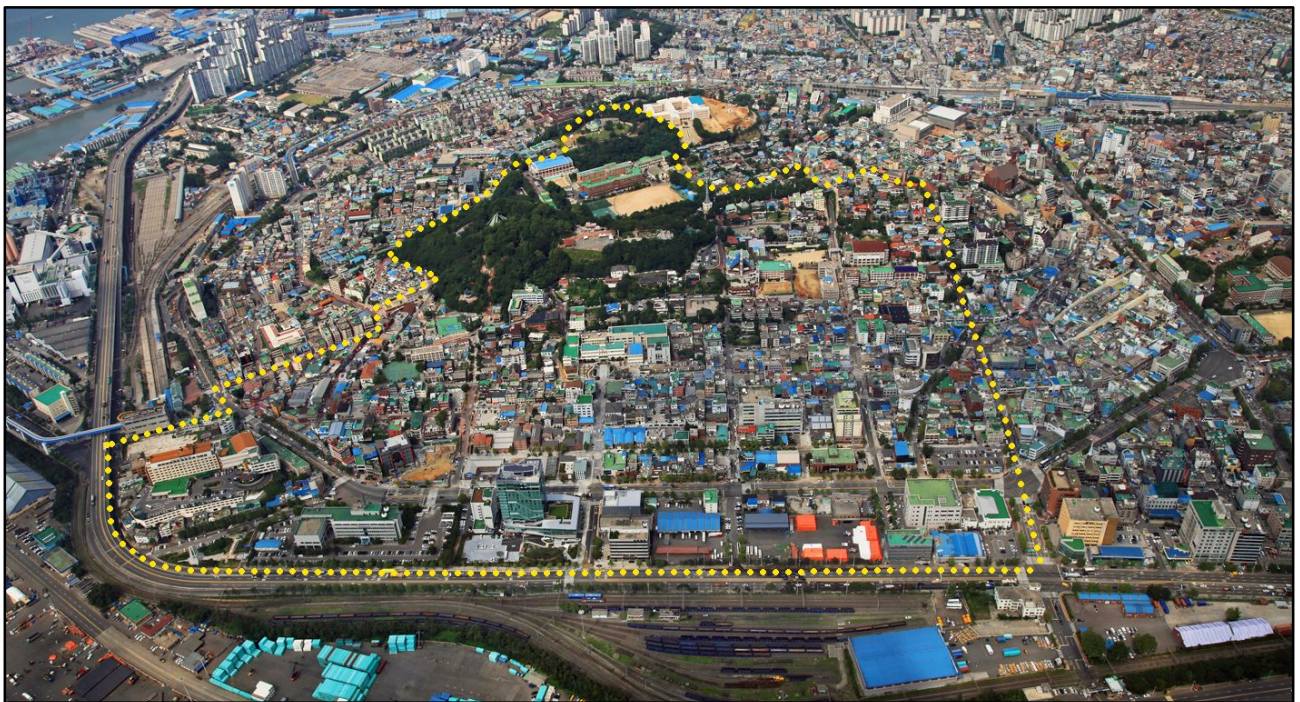
3. 도시관리계획 결정(안)도 1부.

4. 관련 부서(기관) 협의 의견 1부. 끝.

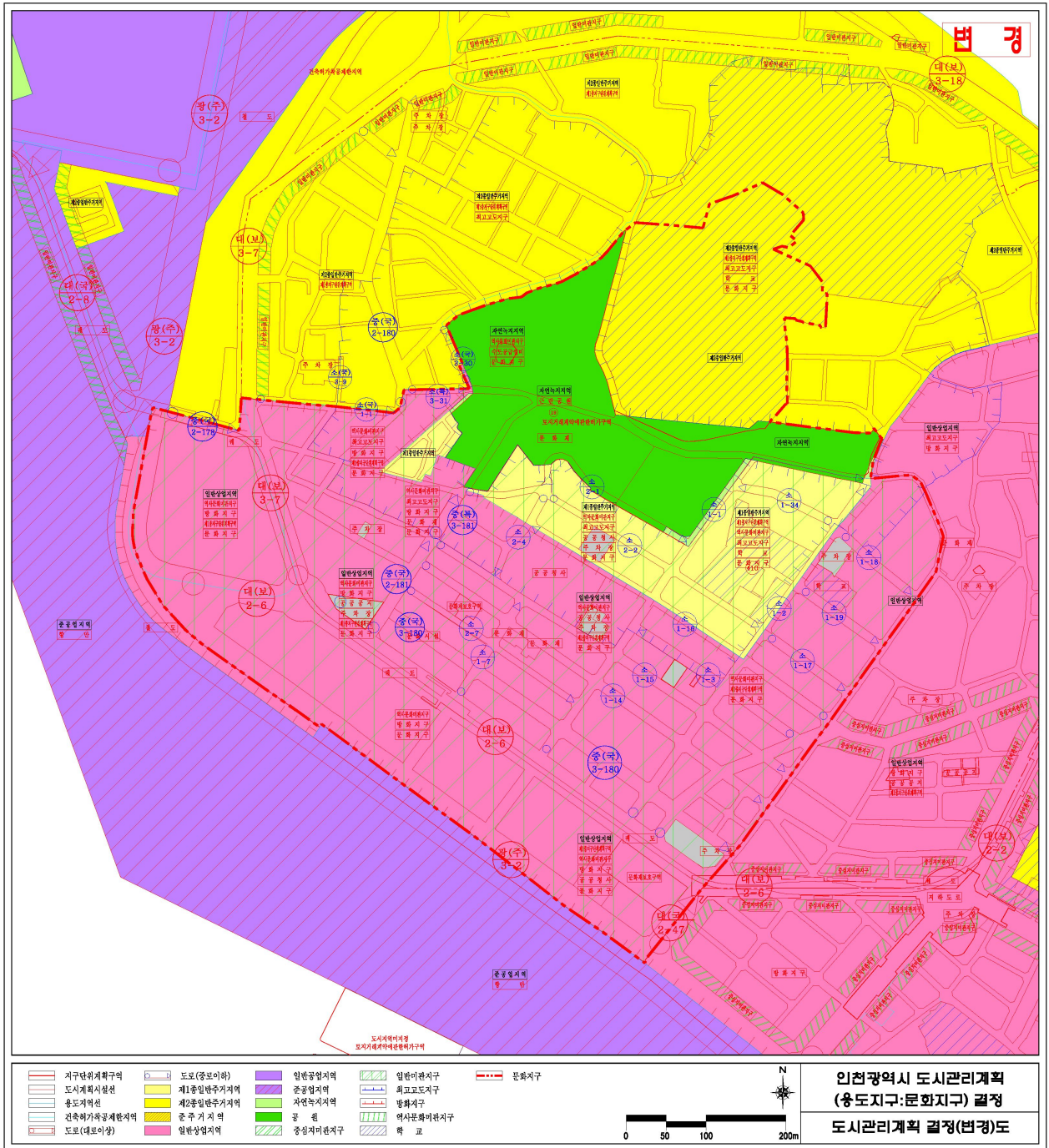
■ 위치도



■ 전경사진



도시관리계획 결정(안)도



■ 관련 부서(기관) 협의 내용

○ 협의기간 : 2009년 10월 29일 ~ 2009년 11월 16일 (19일간)

○ 관계행정기관

구 분	협 의 부 서
인천광역시청 (16)	건축계획과, 도시디자인추진단, 도시계획과, 도시재생1과, 예산담당관, 법무담당관, 세정과, 사회복지봉사과, 노인정책과, 아동청소년과, 경제정책과, 교통기획과, 교통관리과, 문화예술과, 관광진흥과, 공원녹지과
인천시 중구청 (4)	도시녹지과, 교통행정과, 세무과, 문화체육과
관 련 기 관 (4)	인천중부소방서, 인천중부경찰서, 인천광역시 교육청, 대전지방기상청

○ 인천광역시청

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반 영 여 부
건축계획과	<ul style="list-style-type: none"> 물리적 보존과 규제가 따르는 지구 단위계획과 달리, 문화지구 지정으로 보존·관리 지원을 통한 건축물 정비 및 시설 확충에는 의견 없음 	-	-
도시디자인추진단	<ul style="list-style-type: none"> 문화지구 결정 후 지구에 대한 별도의 경관계획을 수립·시행 	<ul style="list-style-type: none"> 문화지구 결정 후 관리계획 수립 시 (2010년) 공간 및 가로별 경관계획을 수립하여 관리토록 하겠음 	반 영
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> 문화지구 미포함된 동쪽과 남쪽에 위치한 문화재 추진 건축물에 대하여 포함 여부 재검토 요망 지구지정 이후 수립예정인 관리계획은 기존의 지구단위계획과 상호 융합 되도록 효율적인 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 지구지정 범위는 기존 지구단위계획 구역을 바탕으로 관리의 효율성 및 공간 활용성, 상위계획, 주변 개발 사업을 고려하여 설정하였으며, 미포함된 근대건축물에 대하여는 멸실이 되지 않도록 향후 등록문화재 추진 및 문화지구내로의 이전을 검토 하도록 하겠음 지구단위계획은 건축물의 행위와 용도에 대한 물리적 제어 정책이며, 문화지구는 권장용도에 대한 지원과 관리를 위한 정책으로, 향후 문화지구 관리계획 수립 시 지구단위계획과 상호 융합이 될 수 있는 계획을 수립하겠음 	미반영 반 영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반 영 부
도시재생1과	<ul style="list-style-type: none"> 파라다이스호텔부지는 인천역 재정비 촉진지구내로서, 계획상 관광호텔, 업무, 상업용도로 계획 중이며, 러시아·영국 영사관의 재현을 검토 중인 상황으로 문화지구 지정으로 재정비 촉진사업에 지장이 없어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 파라다이스호텔부지는 개항외교사의 장소 및 역사적 가치로 인하여 문화 지구에 포함하였으며, 기본계획상 영사관 재현에 대한 공간 활용 방향성과도 일치함 지구 지정으로 인해 촉진사업에 지장을 초래하는 사항(건축 행위 제한 등)은 없음 	반 영

○ 관계행정기관

관계기관	협 의 의 견	조 치 계 획	반 영 부
중부소방서	<ul style="list-style-type: none"> 기존 건물 철거작업 시행 전 소방 기반시설물에 손상되지 않도록 이전 설치 등의 제반사항을 협의 소방차 전용 주차구획선이 확보 될 수 있는 공간이 있어야 하므로, 건축물 재건축에 따른 건축허가 등의 소방협의 시 관련 설계도서 첨부할 것 자연재해대책법 및 재난방지에 관한 사항 등에 대하여 재난관리 과와 협의 요망 	<ul style="list-style-type: none"> 문화지구 지정을 통해 기반시설 공사 및 건축행위를 위한 계획이 아닌, 관리계획 수립을 통해 권장 사항에 대한 운영 및 지원, 공간 활용에 대한 기본방향을 제시하는 정책으로 해당 사항 없음 자연재해대책법상 용도지구 지정은 사전재해영향성검토 대상이 아니므로 해당 사항 없음 	- 미반영
대전지방기상청	<ul style="list-style-type: none"> 2013년 청사신축계획이 있는바, 문화지구 지정에 따른 청사 신·증축 제한 및 관측환경 조성에 장애가 되어서는 안됨 	<ul style="list-style-type: none"> 문화지구는 건축 행위에 대한 물리적 규제가 있는 계획이 아닌 권장사항에 대한 운영 및 지원에 대한 정책으로 지구 지정으로 인해 신축에 제한이 되는 사항은 없음 	반 영
인천광역시교육청	<ul style="list-style-type: none"> 지구 내 교육시설(남부교육청, 제물포고등학교, 인성여중·고등학교)의 토지 및 건물의 활용에 추가제한이 없도록 협조 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 문화지구 지정으로 인해 토지 및 건물 활용에 대한 추가 제한 사항은 없으며, 지구 내 교육 시설의 건축물 밀도 및 용도는 기 수립된 지구단위계획에 의해 관리 되고 있음 	반 영

※ 기타 다른 부서는 “의견 없음”으로 회신됨