

2025 대학생과 함께하는 도시재생사업 성환지구 기초현황데이터



천안시
도시재생지원센터

1. 사업의 개요

○ 사업의 개요

✓ 사업 위치

천안시 서북구 성환읍
성환리 449-135 번지 일원

✓ 지구면적

286,614m²

✓ 인구수

1,257인 (2022년 집계구 기준)

✓ 세대수

611세대 (2022년 집계구 기준)

✓ 입지특성 및 주요시설

- 교통시설: 성환역(철도-경부·장항·호남선,수도권전철), 성환터미널 입지, 경부고속도로(북천안IC)가 위치해 접근성이 우수함
- 기초생활시설: 초·중학교 3개소 입지, 성환읍 행정복지센터 입지
- 상업시설: 대상지 내 성환시장 입지
- 반경 6km이내 천안북부 BIT 일반산업단지, 종축장 이전부지 국가산업단지, 아산테크노밸리 및 아산 제2테크노밸리, 천안 테크노파크 산단 등이 위치함
- 2008년 2개구(동남구, 서북구) 설치

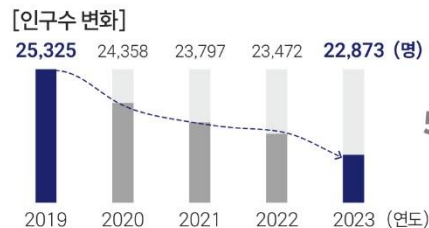


2. 대상지 여건

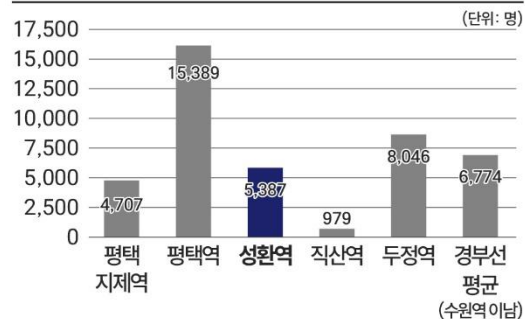
○ 대상지 여건



'25년 1월 천안시 서북구 성환읍 인구수 **22,037명** (천안시 전체 인구 대비 3.3%, 서북구 전체 인구 대비 5.5%)



성환역 도시철도 일평균 이용객 수 **5,387명**



*출처: 한국철도공사 2023년 광역철도 수송실적

성환역 주변 일평균 유동인구 **68,318명**



주중 평균 73,369명
주말 평균 55,693명
학교 셔틀버스 탑승 등으로 주말보다 주중 유동인구 많음

*출처: 소상공인시장진흥공단(2024.02.~2025.02.)

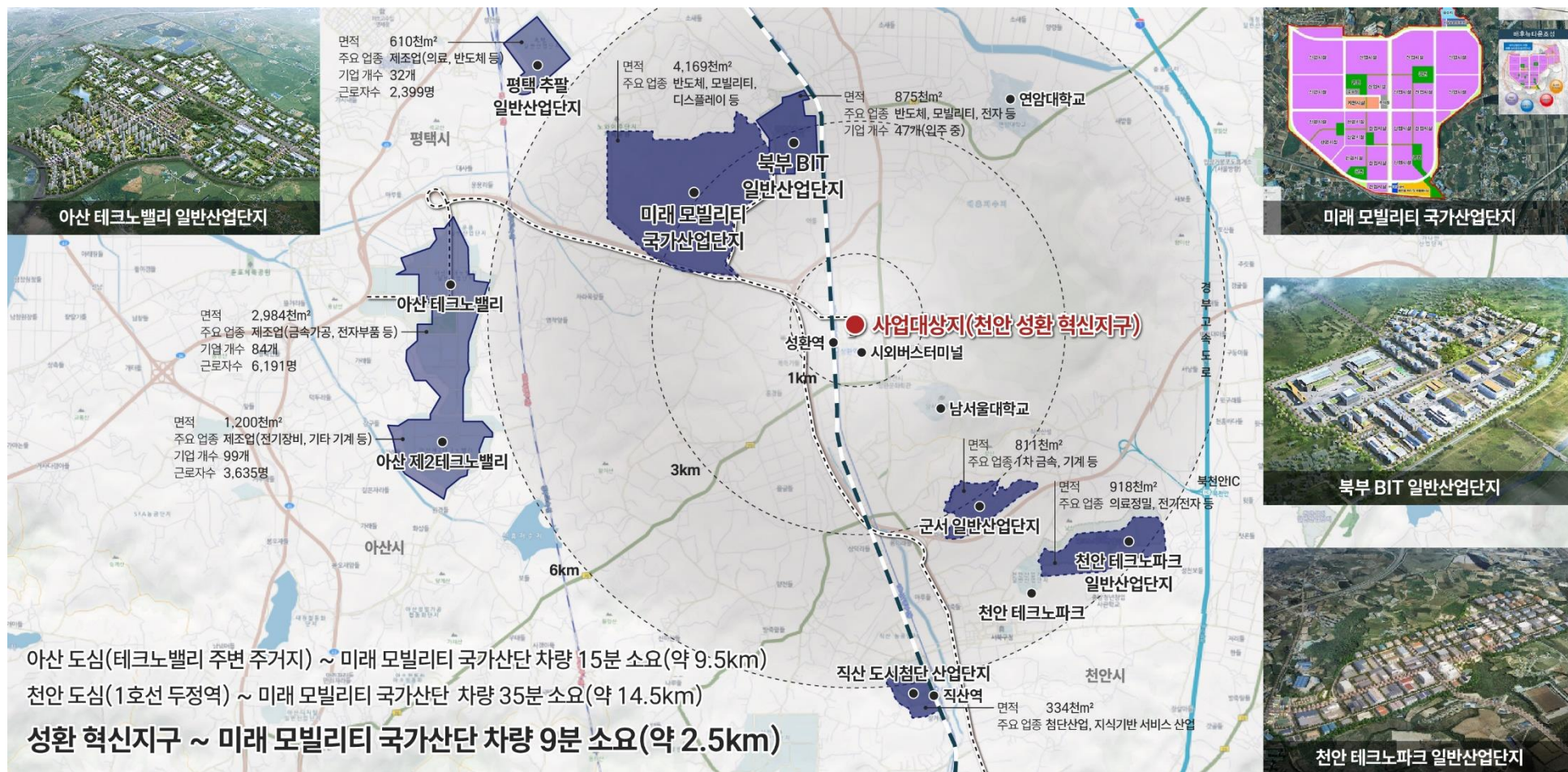
정주인구 지속 이탈

정주인구 대비 이용객 수 다



주거, 상업 기능의 쇠퇴로 정주인구는 지속적으로 유출되나 성환역, 지역 대학 등으로 많은 유동인구 보유

잠재적 여건



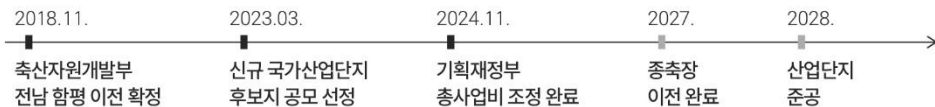
대규모 산단 및 대학의 중심에 위치, 우수한 교통접근성으로 **산·학 연계 거점에 적합하나** 기 조성 도심으로 **신규 유입인구 이탈 우려**

2. 대상지 여건

○ 잠재적 여건

미래 모빌리티 국가산업단지(종축장 이전부지)

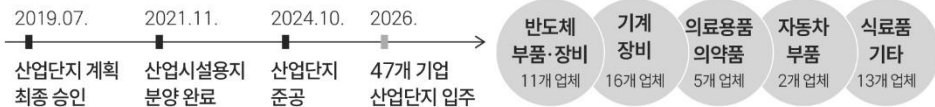
위치 서북구 성환읍 와룡리, 신방리 일원
면적 4,169천m²
시행사 한국토지주택공사
유치업종 반도체, 모빌리티, 디스플레이 등



개발계획 수립 중으로 기업 지원 기능이 중복되지 않도록 지속 협의 예정

북부 BIT 일반산업단지

위치 서북구 성환읍 북모리, 신가리, 어룡리 일원
면적 875천m²
시행사 (주)천안북부일반산업단지(천안시, 코오롱글로벌 등)
유치업종 반도체, 모빌리티, 전자, 의료 등

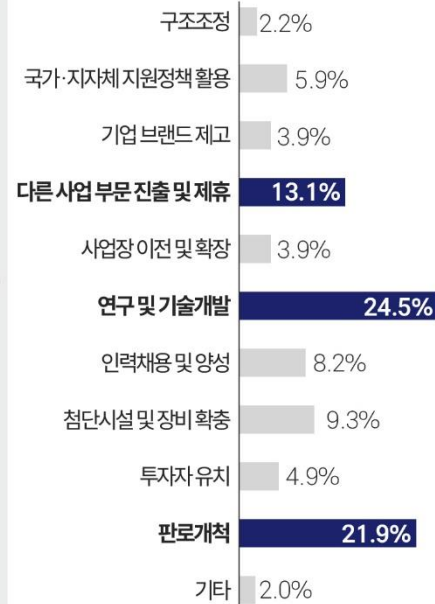


부지조성 완료로 성환 혁신지구를 통한 산단 지원 기능 공급 검토중

산업단지 기업체 및 근로자 의견

기업경쟁력 강화를 위해
가장 필요한 것은 무엇입니까?

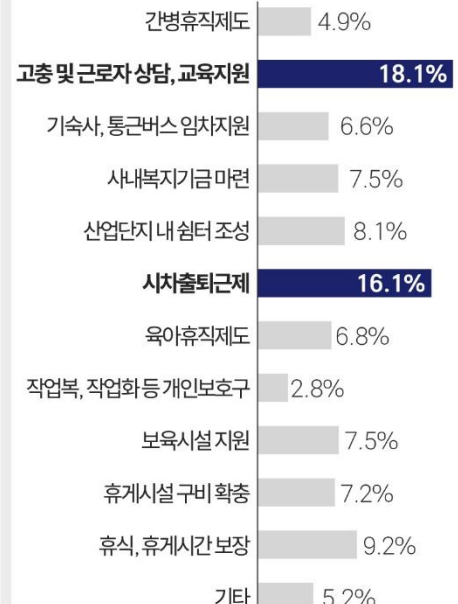
경기도 산업단지 기업체 중 411개 대상 조사



기업경쟁력 강화를 위해
연구·기술개발, 판로개척에 대한 수요

산업단지 내 근로자에게 가장 필요한
복지후생(시설·제도)은 무엇입니까?

경기도 산업단지 근로자 중 917명 대상 조사



근로자 복지후생에 대해 상담 및
교육지원, 출퇴근 개선에 대한 수요

출처: 경기도 일반산업단지 일자리 실태조사(경기도일자리재단, 2020)

인접 산업단지 현황 및 산업단지 기업체·근로자 의견을 통해 연구·기술 개발, 근로자 교육 지원 등의 잠재 수요
도출

2. 대상지 여건

●잠재적 여건

지역 대학 창업보육센터, 천안 어울림센터 내 입주기업 ※지역 대학 및 어울림센터 제공 자료, 2025.04.기준

[남서울대학교]	43개 기업	[호서대학교]	41개 기업
티피솔루션(로봇 활용 자동화 및 공장 자동화 설비 제작업)		더원옵틱(특수 콘택트렌즈, 광학물드사출 개발)	
일호테크(자동차 설비, 반도체 제조용 기계 제조업)		보리(나노 마스크팩, 나노 필터 적용 산업용 호흡기 보호구 개발)	
위드테크놀로지(2차 전지 생산장비개발, 제조 및 CS)		아이코랩 주식회사(공장 자동화 소프트웨어 개발)	
비이에스티(디스플레이 관련 검사장비 셋팅, 관련 장비 설계)		피비아이(자율주행 계단 청소로봇 개발)	
퓨처바이오(스마트팜 영농자재 생산, 종자 생산 등 지원)		파이홀딩스(비소제거용 흡착제, 황화수소 제거용 탈황제 제작)	
아이씨티(LCD 반도체 장비 조립, 통신 제어 프로그램 개발)		에스엔아이(축산 ICT 통합 제어 플랫폼, 약취 저감 시스템 개발)	
⋮		⋮	
[선문대학교]	27개 기업	[천안 어울림센터]	41개 기업
에프파이브솔루션(반도체, 디스플레이, 이차전지 설비 제작)		그린에이아이(멀티센서 기반 알고리즘 잔디관리 로봇 개발)	
에이치엠티(차량용 카메라 검사장비, 자동화 설비 전장조립)		브이에스엘(산업용 진공 시스템 성능 시뮬레이션 연구 개발)	
디씨엔지니어링(과충전 보호장치, 격리형 BMS 개발)		비니즈(호텔 객실 정기 관리 솔루션 플랫폼 개발)	
에이아이씨티(AI SW 모빌리티 교구 및 레이저 용접기 개발)		코드넷(클라우드 기반 SaaS 문제집 저작 및 배포 서비스 개발)	
모빌에이트(퍼스널 모빌리티 및 전동 탑승 기기 개발)		새론솔루션(AI 기반 농업용 저수지 물관리 예측 시스템 개발)	
스마트팜토탈솔루션(스마트 축산 관리 이어텍, SW 개발)		세이버더팜즈(유기성 폐기물 자원순환 등 원료 개발)	
⋮		⋮	

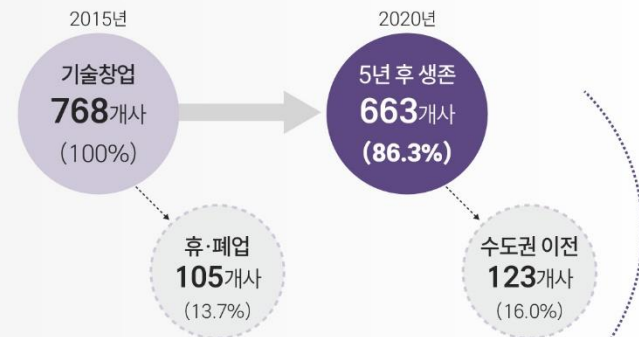
“지역 대학 내 111개 스타트업 기업,

천안시 창업보육센터 내 41개 스타트업 기업, 3~5년 후 졸업 예정”

창업보육센터 운영지침(중소벤처기업부고시)에 따라 입주 기업은 최대 3~5년간 창업보육센터 내 입주 가능

*중소기업창업 지원법 제2조 및 기타 조항에 부합할 경우 심사를 통해 연장 보육 가능

비수도권 대학 기술창업 기업의 사업장 이전 경로



전체 창업기업의 5년차 생존율(34.8%)대비

2배 이상(86.3%) 생존

생존 기업의 사업장 분포

- 대학 내 공간 확장 43개사(5.6%)
- 산업단지 이전 225개사(29.3%)
- 연구개발특구 이전 87개사(11.3%)
- 기타 개별입지 이전 308개사(40.1%)

창업보육센터 졸업 후

지방에서 정착하기 위해 인큐베이팅 기관 필요

※출처: 지역산업과 고용(2024.10.)

대학 창업보육센터 입주기업과 졸업 이후 경로 분석으로 스타트업의 지역 정착을 위한 인큐베이팅 기관 필요성
도출

3. 대상지 현황

○ 대상지 일반현황



대상지 인구 현황

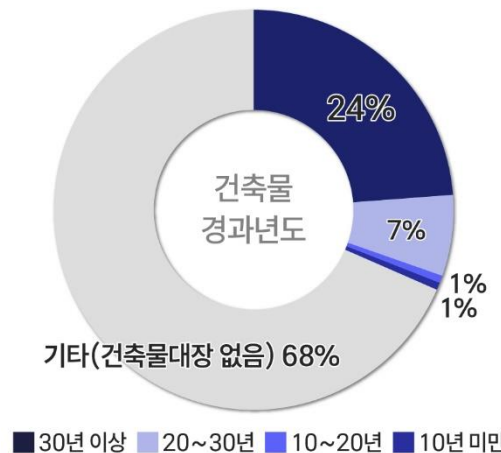
- 대상지 내 거주하는 인구는 총 105명임
- 50~60대 이상이 약 60%로 주거인구의 대다수를 차지함

구분	연령별 주거인구							
	10대 미만	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상	합계
인구수(명)	4	8	11	7	14	20	41	105
인구 비율(%)	3.8	7.6	10.5	6.7	13.3	19.1	39.1	100.0

대상지 건축물 현황

- 대상지 내 건축물은 총 168개이며 단독주택과 근린생활시설이 가장 많이 분포함
- 건축물대장이 없는 115동을 제외하고 전체 건축물의 24%가 30년 이상 경과

구분	건축물 용도	
	동수(동)	비율(%)
단독주택	40	23.8
공동주택	1	0.6
근린생활시설	30	17.9
문화 및 집회시설	1	0.6
교육연구시설	1	0.6
업무시설	1	0.6
기타	94	56.0
합계	168	100.0



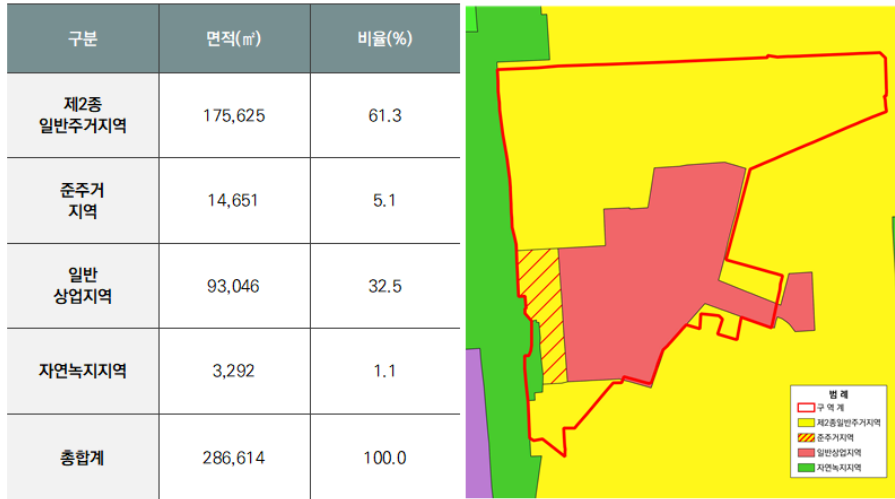
이화시장을 중심으로 5일장, 순대타운 등으로 구성되며 **시설 노후화, 상권 쇠퇴 등으로 개선 필요**

3. 대상지 현황

○ 대상지 일반현황

✓ 용도지역 지구

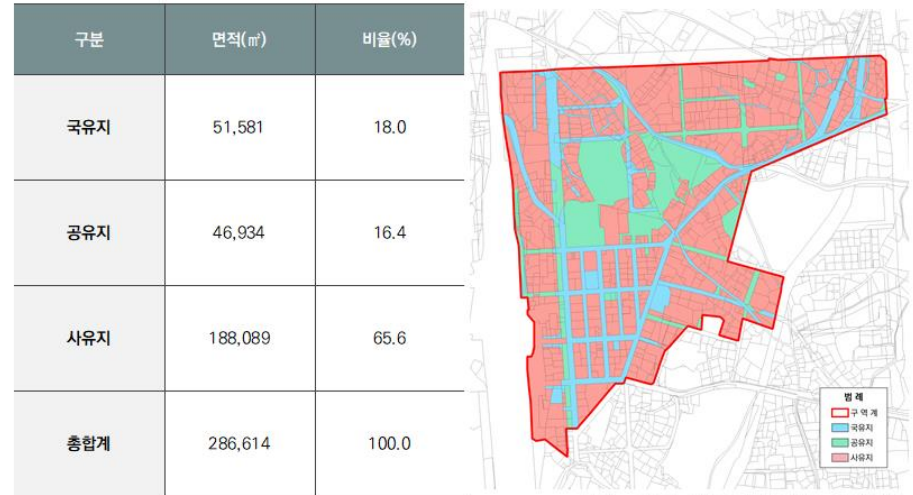
대상지는 제2종일반주거지역 61.3%, 준주거지역 5.1%, 일반상업지역 32.5%, 자연녹지지역 1.1%로 구성되어 있음



출처 : 천안시 내부자료(KLIP 연속주제도-용도지역)

✓ 소유자

사유지가 전체 면적의 65.6%를 차지하고 있으며, 다음으로 국유지 18.0%, 공유지 16.4%로 구성되어 있음



출처 : 천안시 내부자료(연속지적도, 토지대장)

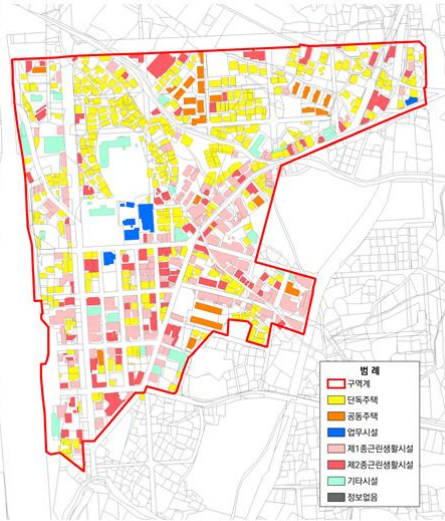
3. 대상지 현황

○ 건축물 현황

✓ 건축용도

전체 건축물 889개소 중 단독주택이 57.6%(512개소), 근린생활시설이 34.0%(302개소), 공동주택이 3.1%(28개소)으로 구성되어 있음

구분	건축물(개)	비율(%)
단독주택	512	57.6
공동주택	28	3.1
업무시설	10	1.1
제1종 근린생활시설	183	20.6
제2종 근린생활시설	119	13.4
기타시설	37	4.2
정보없음	-	-
총합계	889	100.0

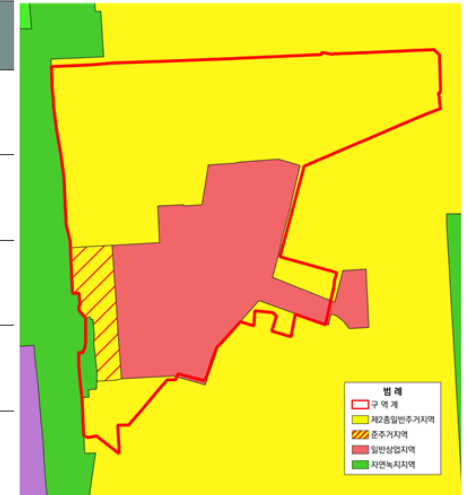


출처 : 브이월드 건물통합정보_마스터

✓ 건축노후도

전체 건축물 889개소 중 20년 이상된 노후건축물이 86.9%(771개소)로 나타남

구분	면적(㎡)	비율(%)
제2종 일반주거지역	175,625	61.3
준주거지역	14,651	5.1
일반 상업지역	93,046	32.5
자연녹지지역	3,292	1.1
총합계	286,614	100.0



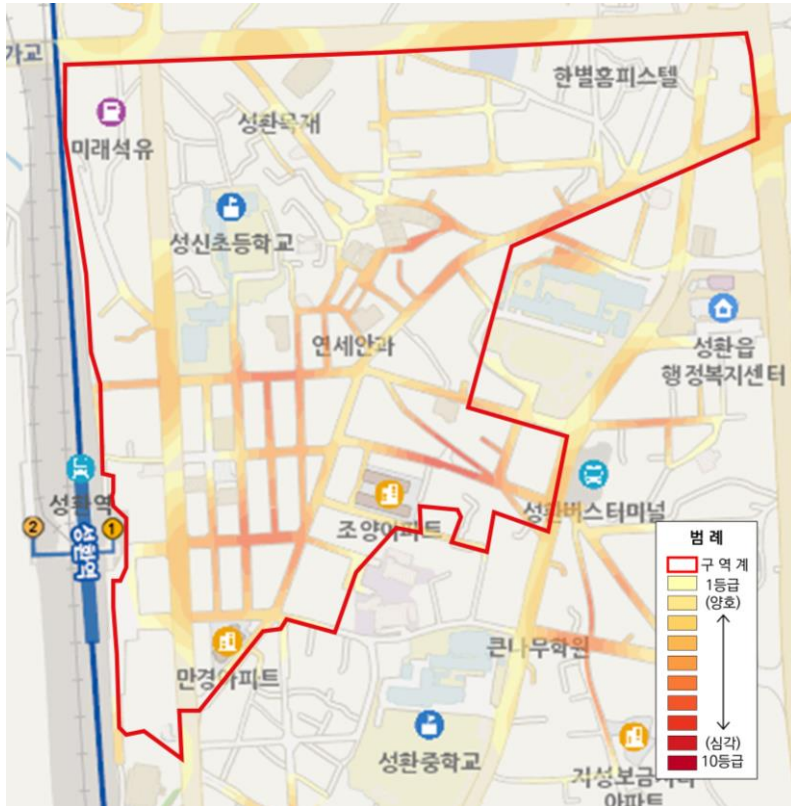
출처 : 천안시 내부자료(KLIP 연속주제도-용도지역)

출처 : 브이월드 건물통합정보_마스터

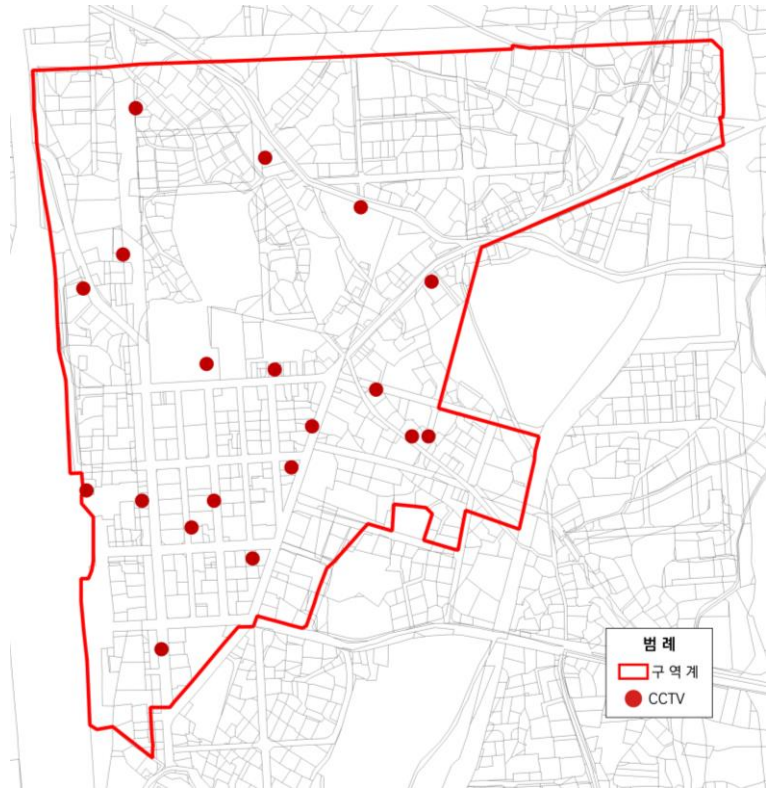
3. 대상지 현황

○ 안전 및 방범현황

✓ 범죄주의구간



✓ CCTV 위치 현황



출처 : CCTV 위치 현황(지방행정 인허가 데이터 개방), 범죄주의구간(생활안전지도)

3. 대상지 현황

○인구현황

✓ 사업대상지 인구 및 세대수 현황

- 사업대상지 내 인구(집계구기준)는 1,257명, 세대수는 611세대임
- 세대 당 인구수는 2.06명으로 천안시 전체의 세대 당 인구 2.26명, 서북구 전체 세대 당 인구 2.26명에 비해 많아 사업대상지에 1~2인 가구가 비교적 많이 분포함을 알 수 있음

구분	총인구	세대	
		세대수	세대당인구
천안시	650,700	287,513	2.26
서북구	392,647	173,951	2.26
사업대상지	1,257	611	2.06

✓ 사업대상지 연령별 인구 현황

- 사업대상지의 연령별 인구 구성 특징을 알기 위해 천안시와 서북구의 연령별 인구 현황을 비교하면 사업대상지는 60대 인구가 가장 많이 분포되어 있으며, 그다음은 70대 이상 노인인구비율이 높은 것을 알 수 있음

구분	총계	연령							70대 이상
		10대 이하	10대	20대	30대	40대	50대	60대	
천안시	650,700	54,239	68,625	93,231	97,727	109,642	102,897	72,811	51,528
	100.0	8.3	10.5	14.3	15.0	16.8	15.8	11.2	7.9
서북구	392,647	36,888	40,790	55,709	67,246	68,926	60,351	37,953	24,784
	100.0	9.4	10.4	14.2	17.1	17.6	15.4	9.7	6.3
사업대상지	1,257	31	65	120	85	147	209	306	294
	100.0	2.5	5.2	9.5	6.8	11.7	16.6	24.3	23.4

3. 대상지 현황

○ 공동체 및 사회적 경제조직 현황

✓ 대상지 주민공동체 현황

- 성환읍 주민자치회를 중심으로 크고 작은 다수의 주민공동체 운영 중

성환읍 주민자치회	성환 도시재생주민협의체
<ul style="list-style-type: none"> - 자치기획, 경제산업, 교육문화, 복지환경, 보건안전 분과위원회로 구성 <ul style="list-style-type: none"> - 분과회의 매월 실시, 주민제안 대회 매년 개최 - 주민자치달력 제작, 사랑의 김장나눔, 마을학교 운영 - 제20회 전국주민자치박람회(2021년) 우수사례 선정 	<ul style="list-style-type: none"> - 성환읍 도시재생 예비사업 추진을 위한 도시재생 주민협의체 구성 <ul style="list-style-type: none"> - 총 31명(거주자19명, 상인10명, 직장인2명) - 주민대학, 도시재생대학, 주민참여 프로젝트 등 주민조직 프로그램 참여 및 자체 활동 추진

- 자발적인 주민 활동에 대한 관심 및 참여도가 높으며, 외국인 거주자들도 활발히 활동 중(다문화 주민 봉사단체 구성)

주요 주민 공동체 현황			
이화시장 상인회	이장협의체	새마을부녀회	새마을지도자회
방위협의회	JC성환청년회	서북구문화원	

✓ 천안시 사회적 경제조직 및 협동조합 현황

- 지역 내 다음과 같은 다양한 사회적 경제조직과 협동조합이 입지해 있음

사회적 경제조직 및 협동조합 현황			
충남광역자활센터	주식회사라운예술기획	천안돌봄사회	비전푸드협동조합
천안사회경제연대	이맛이야협동조합	충남문화예술협동조합	친환경청소피디협동조합
충남사회적경제지원센터	반찬카페협동조합	천안주거복지센터	즐거운밥상
천안지역자활센터	행복나눔천안협동조합	주식회사니스	충남마을기업지원기관
천안공동체지원센터	천안시사회적경제지원센터	한길코리아주식회사	이웃협동조합

3. 대상지 현황

○ 천안시 소상공인 현황

✓ 소상공인 사업체 및 종사자수 현황

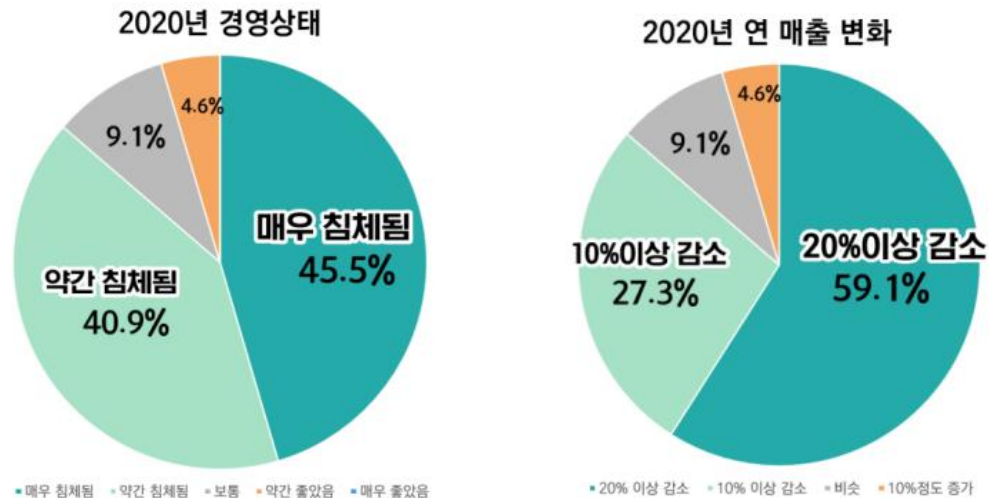
- 천안시의 소상공인·자영업자는 2018년 기준, 사업체 수 40,698개, 종사자 수 81,063명으로 다른 충남 지역보다 월등히 많음을 알 수 있음

구분	천안시 동남구	천안시 서북구	공주	보령	아산	서산	논산	계룡
사업체수	18,060	22,638	7,079	7,267	17,132	10,231	8,699	1,788
종사자수	34,965	46,098	14,106	13,874	37,297	19,488	16,675	3,385
구분	당진	금산	부여	서천	청양	홍성	예산	태안
사업체수	10,233	4,792	3,826	3,796	2,334	6,545	5,653	5,315
종사자수	19,765	9,482	6,893	6,947	4,467	12,418	9,944	9,430

(출처: 소상공인마당 HP 통계정보, 2018년)

✓ 소상공인 대상 설문조사 결과

- 2020년 경영환경 및 연매출 변화에 대한 조사 결과, ‘침체’라는 부정적인 의견이 매우 높게 나타났으며, 2019년 대비 2020년 연매출 변화는 86.4%가 감소했다고 응답함



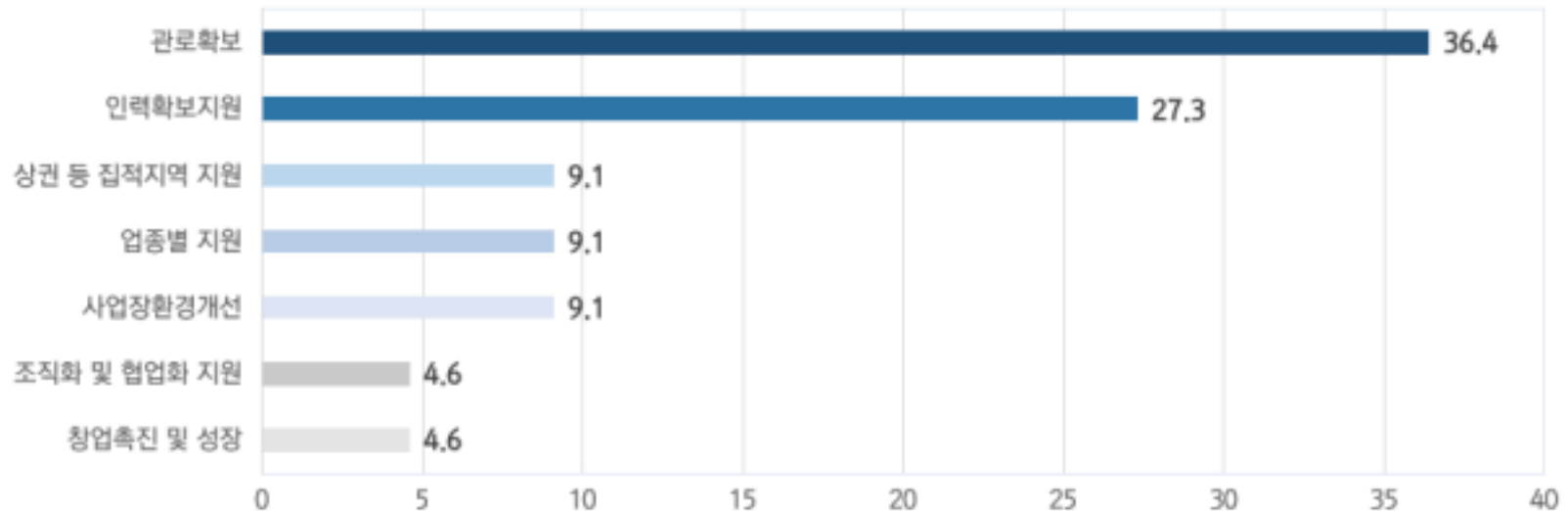
3. 대상지 현황

○ 천안시 소상공인 현황

✓ 소상공인 대상 설문조사 결과

- 소상공인들이 경영을 위해 생각하는 전략으로는 ‘관로 확보’ 36.4%, ‘인력확보자원’ 27.3%, ‘상권 등 집적지역 지원’, ‘업종별 지원’, ‘사업장환경 개선’ 9.1% 순으로 나타남

소상공인들이 생각하는 경영 대처 방안



3. 대상지 현황

○ 사업체 및 유동인구 현황

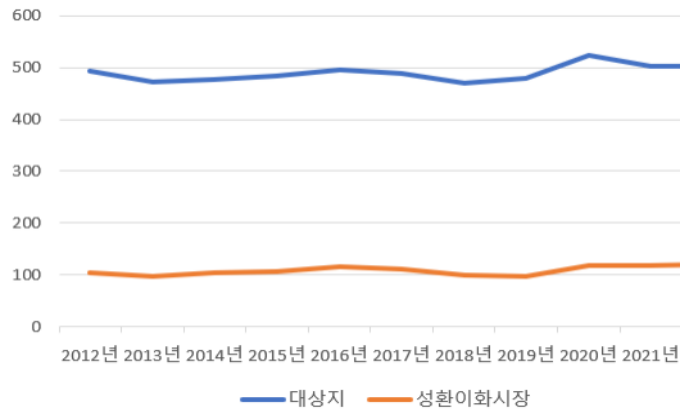
✓ 사업체 및 유동인구 변화

- 대상지 내 사업체 수는 2020년 대비 2021, 2022년 4.1% 감소함
- 대상지 내 유동인구는 꾸준히 상승세를 보였으나 2024년 소폭 감소된 것으로 나타남
- ※ 2020년 전국사업체조사 조사방식 변경이슈로 2019년 이후 변화량은 해석에 한계가 있음

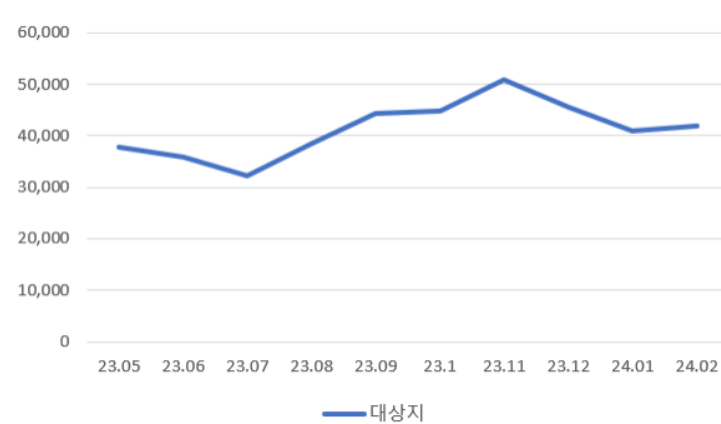
사업체수(개)									
2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
494	472	478	483	496	488	470	480	524	503

(출처: 통계지리정보서비스, 2022년, 사업체수)

유동인구수(명)									
23.05	23.06	23.07	23.08	23.09	23.10	23.11	23.12	24.01	24.02
37,694	35,820	32,237	38,480	44,339	44,706	50,927	45,606	41,039	41,993



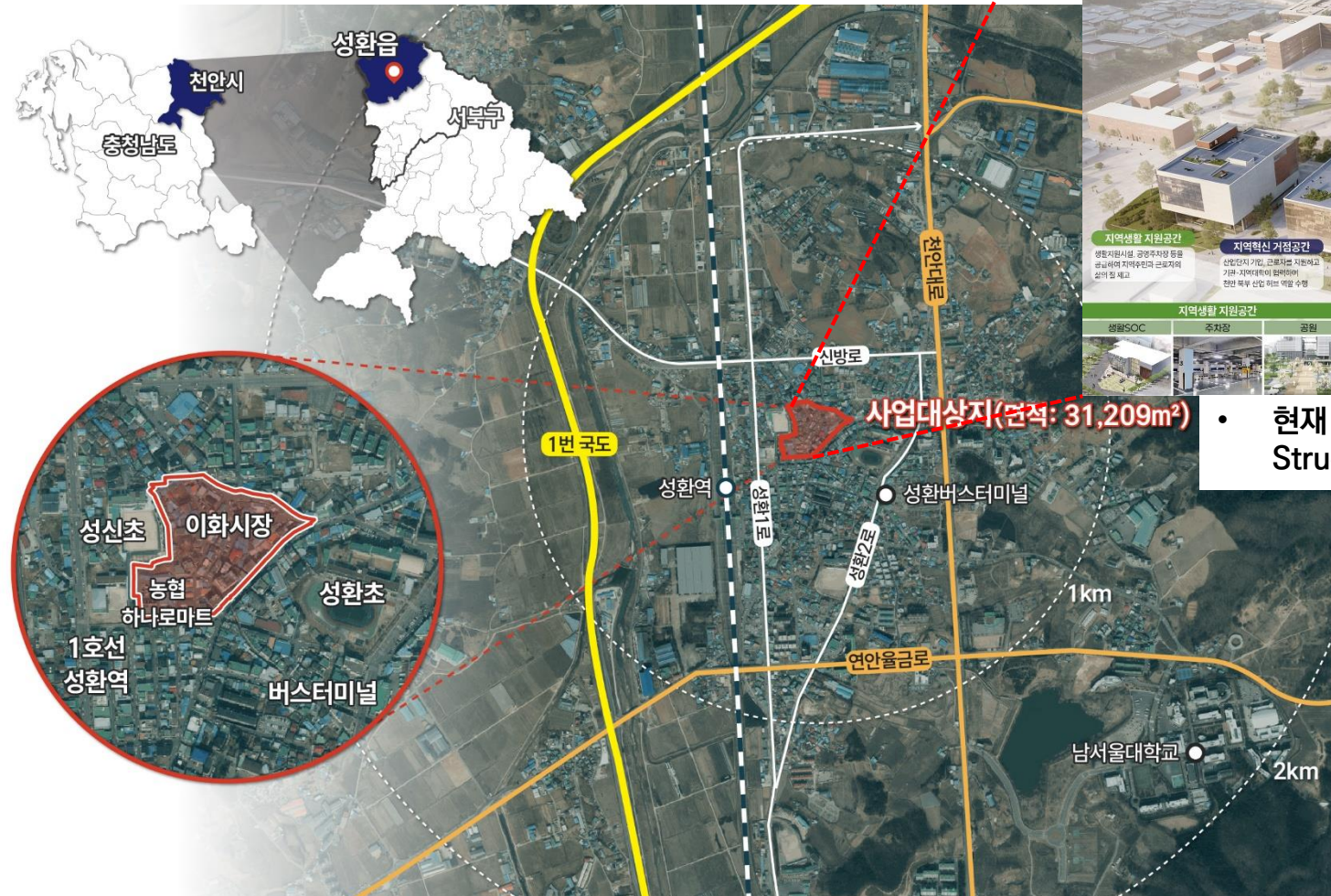
대상지 내 사업체 수 변화



대상지 내 유동인구 변화

4. 마무리

공모시 주의사항



천안 북부 산업의 미래를 이끈다
창업 기업의 다움을 여는

성환 NEXT Hub

New Economy · eExperience · sTart up



- 현재 사업대상지에 위의 이미지와 같은 Mega Structure 가 조성될 예정

본 공모의 핵심은 혁신지구에 들어설 건축물과 연계할 수 있는 아이디어를

5가지 키워드(모빌리티, 스마트팜, 로컬활성화, 로컬푸드활성화, 주민프로그램)를 중심으로 제시하는 것임!!

이 부분을 핵심적으로 고려해서 공모기획서를 작성해야 함!!