

항만재개발을 통한 Waterfront 개발



박 홍 남
여수 EXPO 준비기획단 팀장
pahona@mlpm.go.kr

1. 서론

항만 및 배후도시의 성장, 선박의 대형화, 화물의 컨테이너화 등 물류환경이 급격히 변화함에 따라 항만 및 기능지원 시설의 생애주기(life-cycle)가 점차 단축되고 있으며, 이에 따른 항만의 기능적 노후화 시설이 증가하고 있어 적절한 기능전환의 필요성이 대두되고 있다. 특히 최근에는 국민소득이 높아지고 여가활동의 증대 등으로 쾌적한 환경공간에 대한 욕구가 증대함에 따라 기존의 노후 또는 유희화된 항만공간에 대한 재개발 수요가 증가하고 있는 추세이다.

이러한 생활환경의 변화에 대응하여 지자체를 중심으로 항만공간을 재개발하고자 하는 움직임이 활발하게 진행되고 있으나, 관련부처간의 이해상충 및 항만재개발에 대한 지자체의 경쟁적인 의지표명으로 자칫하면 난개발로 인한 혼란만 가중시킬 우려가

높다. 이러한 상황에서 급증하는 항만재개발에 대한 수요에 부응하면서도 국가 전체적인 입장에서 균형적인 개발방향을 모색할 수 있는 법·제도, 시행주체 및 개발기본방향 등 전반적인 추진 체계의 수립이 요구되고 있다. 그러나 항만재개발사업의 성공은 어느 한 중앙부처의 노력으로 이루어지는 것이 아니라 관계 중앙행정기관 및 지자체, 지역주민 등 상호간의 협력체제를 구축해야 가능하며, 항만도시의 Waterfront 지역 전체를 대상으로 마스터플랜을 수립하고 그 구체적인 실행방안이 함께 논의되어야 한다.

이에 본고에서는 먼저 항만재개발의 배경에 대하여 설명하고, 10개 대상항만의 선정경위 및 항만기본계획의 개발방향과 개발계획을 소개하고자 한다. 보다 자세한 내용은 해양수산부(2007)를 참조하기 바란다.

2. 항만 재개발의 배경

2.1 우리나라 근대 항만도시의 형성

우리나라에 근대적 항만도시가 형성되기 시작한 것은 불과 100여년전의 일이다. 그것도 외세의 압력에 의한 개항장으로서 식민지적 침략의 발판으로 시작된 것이다. 1876년 강화도 조약에 따라 부산, 인천 등에 개항장을 설치한 것이 근대적 항만 형성의 출발이었다. 항만도시는 열강의 식민적 착취의 문호로서 내륙도시보다 빠른 성장을 보였다.

1945년 해방에서부터 1960년대까지는 일제 강점기에 구축한 도시건설이나 도시계획에 대한 올바른 평가나 도시정비 방향을 정립할 틈마저 없을 정도로 정치적 혼란과 빈곤의 연속으로 도시의 활기가 침체되어 있었다. 1970년대에 들어서는 공업화는 곧 조국 성장과 수출제일, 근대화의 나아갈 길이라 하여 환경오염의 문제는 유보되었다. 큰 선박이 출입할 수 있는 항만을 중심으로 해외에서의 산업원료, 유류 등을 실은 선박들이 입항하고 수출제품의 운반선들이 출항하는 무역과 제조업의 전진기지로 발전해 왔다.

2.2 항만과 Waterfront의 발전

70년대 이후 항만을 중심으로 공업단지들이 건설되었고 이들 공업단지와 결부시켜 전용부두의 건설이 요구되면서 해면매립사업도 확대되어 갔다. 공업화의 조건이 좋은 항만일수록 주변지역의 공업화도 빨리 진행되었다. 그리고 공업화의 물결은 바다에 면한 곳 뿐만 아니라 하천에 면한 지역에도 내륙 공업단지가 건설되어 나갔다. 그리고 1980년대부터 큰 도시에 모여드는 인구가 많아지고, 공장이 늘어남에 따라 공장폐수의 배출량도 증가되었다. 이렇게 우리

의 수변공간의 오염도는 증가해갔으며, 항만과 도시의 단절로 인한 문제점이 부각되기 시작하였다. 그러나 80년대 초 88올림픽 유치를 계기로 한강종합개발사업 구상이 구체화되기에 이르렀으며, 이는 강변뿐 아니라 해안의 친수공간 개발에도 영향을 끼치게 된다. 또한, 지방자치제의 도입으로 인하여 각 지방자치단체는 지역의 특성을 살린 Waterfront 개발에 대한 관심을 증대시키게 되었다.

2.3 항만재개발 여건의 성숙

IMF이후 국가 경제의 회복과 주 5일제의 확산으로 쾌적한 Waterfront 공간에 대한 욕구가 커지고 있다. 청계천 수변공간 조성의 성공은 강이나 항만의 수변공간이 가지고 있는 다양한 가능성을 대변해주고 있다. 그렇지만 우리의 항만 Waterfront 개발역사는 아직 시작단계에 있으며, 한편 신항만 건설의 진전으로 인해 과거 도시성장의 지배적인 역할을 하였던 구항만의 항만기능이 노후화되면서 주변 도심발전을 저해하는 요소로 작용하고 있다. 따라서 이제 항만재개발에 대한 장기적이고 종합적인 정책방향을 설정하여 항만과 주변도시의 지속가능한 발전을 도모해야할 여건이 성숙되었다고 할 수 있다.

2.4 항만재개발을 통한 Waterfront 개발의 문제점

우리나라는 아직까지 몇몇 사례를 빼고는 항만재개발을 통해 본격적인 친수성 Waterfront 개발을 시행한 사례가 거의 없다고 할 수 있다. 그러므로 여기서는 항만재개발의 전반적인 문제보다는 개발 초기에 관심을 가져야 할 문제점들을 다루고자 한다.

첫째, 개발과 환경의 문제이다. 과거 Waterfront는 산업 입지조건이 유리하여 매립에 의한 공업용지의 조성 등 산업기지로서의 수요가 많았으며, 해안선은

인위적으로 개조되어 갔고 자연 경관의 보전이나 쾌적한 환경조성을 위한 노력은 우선순위가 뒤로 밀려나 있었다. 그러나 이제 환경보전의 문제는 간과해서는 안되는 사항이 되었고, 항만재개발 사업을 추진하는데 있어서도 환경파괴와 무분별한 매립을 최소화하고 쾌적한 환경을 조성하는 친환경적인 방향으로 이루어져야 한다.

둘째, 관리체계의 문제로 우리나라 해안역은 10여 개의 중앙행정기관과 위임법 내에서 해안역을 관리하는 시·도지사를 포함하여 이용목적에 따라 분산 관리되고 있다. 특히 Waterfront는 육지부의 토지이용계획과 이에 근접한 수면이 서로 조화롭게 개발되어야 하는데 육지부는 해당 시가 담당하고 해변부는 해양수산부나 다른 부서가 그 관리를 담당해서는 지장이 많을 수밖에 없다. 따라서 항만재개발을 통한 Waterfront의 개발은 육지부가 포함된 수변의 종합 관리라는 측면에서 다루어져야 한다.

셋째, 항만재개발계획은 Waterfront라는 특별한 구역을 계획하는 문제로 기존의 도심지나 노후주택지의 재개발계획 기법을 단순히 차용하여 세워서는 안 된다. 수면이라는 독특한 장소에서 행해질 활동의 특성이 유감없이 발휘될 수 있도록 항만재개발계획을 수립하여야 한다.

넷째, 주민의 관심과 참여의 문제이다. Waterfront 개발이 아무리 큰 프로젝트이고, 도시 활성화의 목적을 갖는다고 해도 그 지역주민을 배제하여 시행한 프로젝트는 실패한 사례가 많으며, 그 지역주민이 얼마나 적극적으로 참여하여 프로젝트를 수행했느냐가 프로젝트의 성공을 좌우하기도 한다. 항만재개발계획은 노후화 되고 도시와 단절되었던 Waterfront를 시민들에게 돌려주는 시민들을 위한 계획이 되어야 하겠다.

2.5 지속 가능하고 성공적인 Waterfront 개발 전략

항만재개발사업의 성공은 훌륭한 마스터플랜 외에도 많은 것들을 필요로 한다. Waterfront 개발은 그 지역의 다양함 만큼이나 다양한 개발유형과 특수성을 가지고 있으나 여러 해외 사례와 양도식(2006) 등의 연구문헌을 종합해 보면 다음과 같은 공통적인 성공요소를 찾아 볼 수 있다.

- ① 효율적인 재원조달 계획과 추진
- ② 기존 산업의 이전이나 토지매입 등 사회적, 법률적 문제들의 민관협력력을 통한 극복
- ③ 수변공간의 공공성에 대한 확고한 비전과 일관성
- ④ 개발초기에 마련한 상세한 도시디자인 지침
- ⑤ 단계적이고 점진적인 개발
- ⑥ 지역 특성과 역사적 건축물의 적극적 활용
- ⑦ 이벤트, 교육프로그램 등 소프트웨어적인 내용의 개발
- ⑧ 환경보존과 지속가능한 개발 추진

3. 항만재개발 기본계획

3.1 항만재개발 기본계획 수립 경위

해양수산부에서는 항만재개발에 대한 사회적 수요증대에 부응하여 현 항만법 하에서의 제약을 극복하고 항만과 그 주변공간의 통합된 효율적 이용을 제고하고자 2005년 시행방안연구에 이어, 2006년 기본계획 수립에 착수하였고, 2007년에는 ‘항만과 그 주변지역의 개발 및 이용에 관한 법령’을 제정 시행하고, 재개발 대상지역을 선정, 그 기본계획을 수립·고시하기에 이르렀다. 추진 경위를 정리하면 다음과 같다.

1단계 노후화지표에 의해 선정된 19개 항만(현지조사 및 관련 계획조사)



여수구항(남산동), 고현항, 묵호항, 군산내항(소룡동), 목포내항(동명동), 인천내항



· 노후화/유휴화 · 도시계획적 잠재력
· 대체항만 유·무 · 정책과의 연관성
· 개발시기 · 파급효과

〈그림 1〉 항만재개발 입지의 선별과정

- 2005. 5. 4 ~ 2006. 7. 3 : 시행방안 연구 및 마스터플랜 수립
- 2006. 9. 21: 항만재개발 기본계획 수립용역 착수
- 2007. 1. 4 : 법률(안) 국회 제출
- 2007. 5. 11: 법률제정 · 공포
- 2007. 6. 1 : '항만과 그 주변지역의 개발 및 이용에 관한 법령' 시행
- 2007. 9. 19: 재개발위원회 심의
- 2007.10. 4 : 항만재개발 기본계획 고시

3.2 항만 재개발 대상항만 선정기준

3.2.1 기본개념

항만재개발은 원칙적으로 노후화 및 유희화된 항만에 대하여 시행된다. 따라서 노후화 정도를 가늠할 수 있는 몇 가지 기준이 되는 지표를 설정하고, 그 지표를 만족하는 항만들을 뽑아 재개발 대상항만으로 선정하였다. 선정과정을 요약하면 〈그림 1〉과 같다.

대상항만은 3단계의 과정을 거쳐 선정되었는데, 제1단계로 전국 무역항 및 연안항 52개 항을 대상으로 적용 가능한 지표를 활용한 항만시설의 노후화 및 유희화 분석을 통해 대상항만을 선정하였다.

제2단계에서는 1단계에서 선정된 재개발 대상 항

만과 지방청 수요조사에서 제출된 항만을 상세하게 조사 및 분석(노후/유휴화, 대체항만, 개발시기 등)하여 항만내 재개발 가능구역을 판단하였다. 금회 재개발 사업의 기준년도가 2016년임을 감안하여 개발가능시기를 2011년 이내로 한정하였다(금회 재개발 대상에 선정되지 않은 지역은 차후 중장기 개발 계획 선정 가능).

마지막으로 제3단계에서는 2단계에서 분류된 재개발 대상항만을 지역균형발전 기여도(재개발 시행의 파급효과, 도시계획적 잠재력 등)등을 고려하여 최종 항만재개발 대상항만을 선정하였다. 이하 대상항만 선정과정에 대해 구체적으로 설명한다.

3.2.2 노후화 지표에 의한 분석(제1단계)

항만에 있어서 노후화란 항만 시설물 자체에 물리적·기능적 결함이 발생하는 구조적 노후화와 취급 화물의 변화 등으로 각 항만에서 처리하는 물동량이 시설능력에 크게 미치지 못하는 기능 노후화가 있다. 또 항만의 유지준설 등으로 조성되어 방치된 준설토 투기장과 같은 유희화가 있다. 이외에도 많은 도시들이 항만과 도시가 확대됨에 따라 두 기능이 상충되어 항만공간의 재배치 및 변경의 필요성이 요구되는 사회적 노후화가 있다.



〈그림 2〉 항만기능의 노후화 지표

지표는 통계연보, 시설대장 등 자료 구득이 용이하거나 객관적일 수 있는 자료를 활용할 필요가 있으며, 설정된 지표 중에서 종속적인 요소는 배제하고 상호 독립적인 성격을 가지고 개발 잠재력이 항목별 평가기준에 포함되는 지표를 선정하였다.

항만의 노후화 및 유희화를 총체적으로 판단할 수 있는 거시적 지표 산출에는 한계가 있었으며, 총 52개항에 대한 통일된 지표로 우선순위를 결정하는 평가방법에는 무리가 있다. 국내 항만의 경우를 보면 실제적으로 기능적 노후화가 진행되어 문제가 되는 항만(혹은 항만 중 일부시설)보다는 잠재적 기능노후화 시설이 증가함에 따라 재개발 대상항만으로 부각되고 있는 실정이다. 따라서 52개 항만 중 검토가 가능한 항만은 부분적용 가능한 지표를 활용하여 선정하고, 선정된 항만에 대해서는 재개발 가능 대상지역을 별도 분석하는 방법을 채택하였다. 노후화 측면에서 적용 가능한 지표로는 〈그림 2〉에 보인 바와 같이 화물처리 실적 대비 처리능력 및 년도별 화물증가 추세, 대체항만 여부, 전국 항만기본계획상 유희부지(항만 배후부지가 아닌 준설도 투기장, 기능이 배제된 항만시설)여부 등이 있으며, 이에 해당되는 19개 항만을 1차 대상항만으로 선정하여 평가하였다.

3.2.3 재개발 대상구역 조사(제2단계)

항만재개발 사업 추진주체인 해양수산부에서는 본 사업의 공정성 및 정책의 투명성, 신뢰성을 향상시키고, 정책 결정의 기초자료로 활용하고자 각 지방청별로 관할 항만의 재개발 수요조사를 실시하였다. 지방청에서 제출된 항만은 군산내항(소룡동), 묵호항, 여수구항(남산동), 고현항, 목포내항(동명동)으로 총 5개 항만이며 이에 대한 항만 재개발 사업시행의 가능 여부 및 개발 성격을 면밀히 검토하였다.

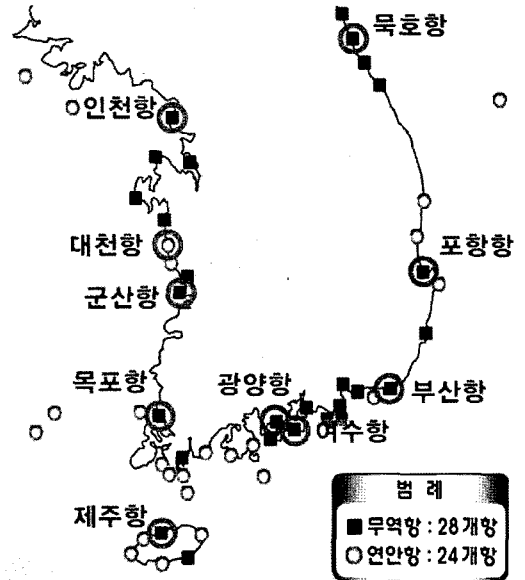
노후화지표에 의해 선정된 항만과 해양수산부에서 실시한「항만재개발 대상항만 수요조사」에서 조사된 항만 전체를 대상으로 2단계 대상지역 선정을 하였다. 노후화지표에 의해서 19개 항만, 항만재개발 대상항만 수요조사에서 5개 항만이 검토되었는데, 이중 4개 항만이 중복되어 총 20개 항만을 대상으로 분석을 실시한 결과 12개 항만이 선정되었다.

3.2.4 평가기준에 의한 재개발 대상구역 선정 (제3단계)

제3단계에서는 재개발로 인한 지역적 파급효과, 도시계획적 잠재력 및 정책과의 연관지표를 추가 도입하고, 1단계 및 2단계에서 주요 평가기준인 노후화/유희화 및 대체항만 확보문제 그리고 개발시기를 정량적으로 평가하여 최종 재개발 대상지를 선정하였다. 항만재개발 대상구역 선정 최종단계로서 2단계에서 선정된 12개 항만 중 10개의 재개발 대상항만을 선정하였다. 평가기준의 개요는 다음과 같다.

- ① 노후화 / 유희화 : 항만시설 대비 하역능력 평가 등 항만시설의 노후화 정도를 분석하고, 항만시설이 없는 준설도 매립지의 경우에는 항만시설 이용여부 등 유희화 정도를 검토
- ② 대체 항만 : 항만재개발 예정구역의 항만시설을

- 대체할 수 있는 대체부지 확보 가능여부를 검토
- ③ 개발 시기 : 항만재개발의 시행시기를 단계별로 설정하여 언제 시행할 수 있는지에 따라 선정 여부를 검토
 - ④ 도시계획적 잠재력 : 자연환경, 토지이용, 접근성, 경관 등의 입지여건을 분석하여, 주변지역과의 연계개발 등 도시계획적 측면에서의 개발 필요성 검토
 - ⑤ 정책과의 연관성 : 관련계획 및 정책방향과의 연관성을 검토하고, 공공기관의 사업지도 고려하여 선정기준에 반영
 - ⑥ 파급 효과 : 항만재개발이 주변지역에 미치는 영향과 지역경제 활성화에 미치는 효과를 분석



〈그림 3〉 재개발 선정 항만의 위치

〈표 1〉 항만재개발을 위한 10개항의 선정

항명	위치	면적(㎡)	선정 이유
총 계		12,703	
인천항	인천.중구.영종도투기장	3,161	인천국제공항과 연계한 휴양 레저시설로서 개발 잠재력 보유
대천항	충남.보령시.신혹동 일원	377	대천해수욕장과 연계한 서해 최대 관광지로서 개발 잠재력 보유
군산항	전북.군산시.장미동 일원	474	화물처리기능 외항 이전 후 항만기능 상실 주변지역 슬럼화 현상
목포항	전남.목포시.해안동 일원	158	어항기능 북항이전 및 주변환경 노후화
제주항	제주.제주시.건입동 내항	518	내항 화물부두기능 외항 이전 여객위주의 관광 잠재력 보유
광양항	전남.여수시.묘도투기장	3,086	골프장 등 휴양레저시설로서 개발 잠재력 보유
여수항	전남.여수시.덕충동 일원	1,955	화물 처리실적 저조 2012 여수세계박람회 계획 반영
부산항	부산시.중·동구 일원	1,511	항만시설 노후화 화물처리기능 신항 이전 가능
포항항	경북.포항시.송도동 일원	174	화물처리기능 영일만항 이전 가능 구항주변 개발계획과 연계
목호항	강원.동해시.발한동 일원	1,289	항만시설 노후화 및 개발잠재력 보유

3.3 재개발 대상항만 선정결과

각 평가기준의 세부항목에 따라 각 대상지의 적합도를 점수화하여 종합평가에서 만점(18점)의 80%(14점) 이상을 받은 항만을 최종적으로 선정하였다.

평가결과 금회 항만재개발 대상항만별 대상구역으로 인천항 영종도투기장, 대천항 준설투기장, 군산항 내항, 목포항 내항, 제주항 내항, 광양항 묘도 준설투기장, 여수항 신항, 부산항 북항, 포항항 구항, 묵호항 등 총 10개 항만을 선정하였으며, 대상지 면적 및 주요 선정사유는 <표 1>과 같으며, 그 위치를 <그림 3>에 도시하였다.

선정된 항만을 대상으로 대체시설 확보 가능여부 및 항만기본계획과 도시개발계획 등과 연계한 종합적인 계획을 수립 하여 향후 항만재개발의 개발 방향으로 삼고자 하였다.

기본계획의 내용적 범위로는 항만재개발의 기본 원칙과 정책방향이 제시되고 각 항만별로 항만기능의 재편 또는 정비방향, 토지이용·교통 및 공원녹지계획 등 기본구상, 추정사업비 및 단계별 투자계획 등이 포함되었다.

3.4 항별 기본계획 내용

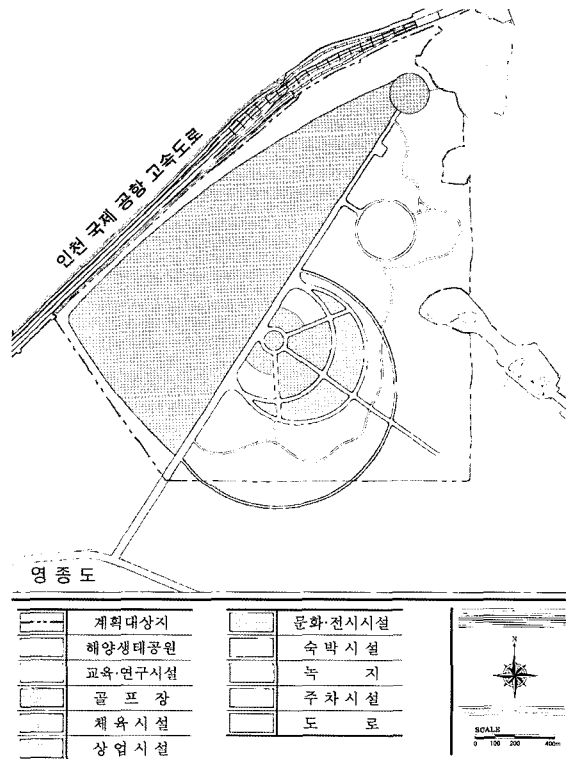
3.4.1 기본방향

여기서는 국가정책적인 면에서의 항만재개발 기본계획의 기본방향에 대해 살펴본 후 각 항만별 기본계획의 내용을 소개하도록 하겠다. 금회 기본계획의 기본방향은 다음과 같이 크게 네 가지를 들 수 있다.

첫째, 항만 환경·기능의 보존과 개선을 통하여 항만기능을 고도화하고, 해양관광, 문화 등 새로운 기능수요와의 조화를 도모

<표 2> 인천항의 토지사용계획 상세

구분	항목	면적(㎡)	비율(%)
계		3,161,000	100.0
숙박시설	휴양형 펜션	387,000	12.2
상업시설	테마상가, 근린형 상가	74,000	2.3
교육·연구시설	생태연구소	90,000	2.9
문화·전시시설	미술관, 공연장	32,000	1.0
체육시설	골프장, 익스트림스포츠	1,240,000	39.2
관광·휴게시설	생태공원, 테마광장	1,095,000	34.7
공공시설	주차장, 도로, 녹지 공공청사, 관리소	243,000	7.7



<그림 4> 인천항의 토지사용 계획

둘째, 시민의 워터프론트 접근성을 확보하고 국가/지역간 문화와 인간 교류의 장을 조성하여 수변공간의 관광자원화 등 새로운 성장 동력원으로 개발

셋째, 주변지역과 연계한 재개발 추진으로 시너지효과를 제고하여 도시기능 활성화

넷째, 향만별 특성을 고려하여 다양한 유형의 개발 추진

정리해보면 새로운 기능수요의 적극적 수용을 통한 도시기능의 활성화라는 목표 하에 지역과 향만별 특성을 고려한 개발이라는 대원칙을 분명히 하고 있음을 알 수 있다. 이하 선정된 대상향만의 재개발 기본계획을 소개한다.

3.4.2 인천항 향만 재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 인천광역시 중구 영종도 준설토 투기장(면적:3,161,000㎡)

② 개발방향

첫째, 동북아의 관문지역으로 국제적 관광기반 확충 계획과 연계하여 수도권을 배후지로 한 종합 휴양·레저타운을 조성한다.

둘째, 현재 영종도가 갖는 인간과 자연이 공존하는 독특한 공원성격 부여로 지역정체성을 유지하고 생태학적으로 다양성을 확보하고 있는 여건을 보전하여 해양생태공원을 조성한다.

셋째, 인천국제공항 및 인천경제자유구역의 장점을 최대한 활용하여 비즈니스맨들을 위한 여가와 비즈니스가 공존할 수 있는 공간으로 개발한다.

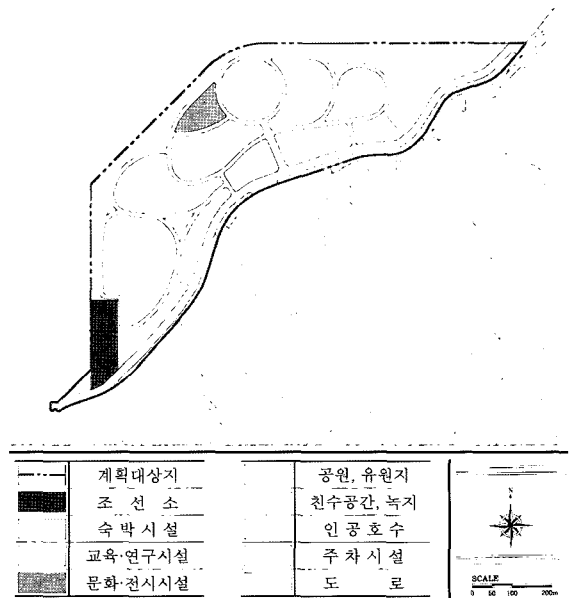
③ 개발계획(〈그림 4〉 및 〈표 2〉 참조)

첫째, 향만시설지와 연결하지 않은 단위시설로서 지역간 간선도로 및 주변 해역의 특성을 고려한 토지이용 배분한다.

둘째, 상위계획 및 관련계획에서 제시한 영종도 전체의 공원 및 녹지계획체계와 연계하여 해양생태공원, 체육시설 등 종합레저타운 조성을 기본방향으로 한다.

〈표 3〉 대천항의 토지사용계획 상세

구분	주요시설	면적(㎡)	비율(%)
계		376,700	100.0
향만시설	조선소	13,968	3.7
숙박시설	저층형 휴양시설	54,644	14.5
교육·연구시설	해양교육연수원	35,900	9.5
문화·전시시설	해양박물관, 수족관	7,976	2.1
관광·휴게시설	공원, 유원지, 친수공간, 인공호수	179,662	47.7
공공시설	관리사무소, 방문자센터, 화장실, 주차장, 도로	84,550	22.5



〈그림 5〉 대천항의 토지사용계획

3.4.3 대천항 항만재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 충청남도 보령시 신후동 대천항내 준설토 투기장(면적 : 376,700m²)

② 개발방향

첫째, 해상매립지를 종합적으로 정비 및 개발함으로써 지역경제 활성화, 고용증대, 새로운 관광수요 창출 등 지역발전에 기여토록 한다.

둘째, 자연공간으로서 공적자원인 항만수변공간의 접근성을 개선하여 시민의 여가·휴식공간을 조성한다.

셋째, 휴양·레저 행태에 따른 해양공원 및 수족관 등 다양한 시설을 도입한다.

③ 개발계획(〈그림 5〉 및 〈표 3〉 참조)

첫째, 해양박물관·수족관·해양교육연수원 등을 주요도입시설로 선정하여 계획지구 중심부 및 해안에 배치하고 시설물 이용편의성을 도모한다.

둘째, 가족, 실버계층, 동반형태별 등 다양한 관광객의 유치가 가능한 복합기능을 갖는 숙박시설은 해안전망을 고려하고, 타 기능과의 동선을 고려하여 계획지 동측에 집중 배치한다.

셋째, 공공시설지구에는 관광지의 운영·관리 등을 위한 관리사무소와 공공서비스의 제공 및 접근체계의 강화를 위한 방문자센터, 공중화장실, 주차장, 산책로 등을 설치한다.

3.4.4 군산항 항만재개발 기본계획

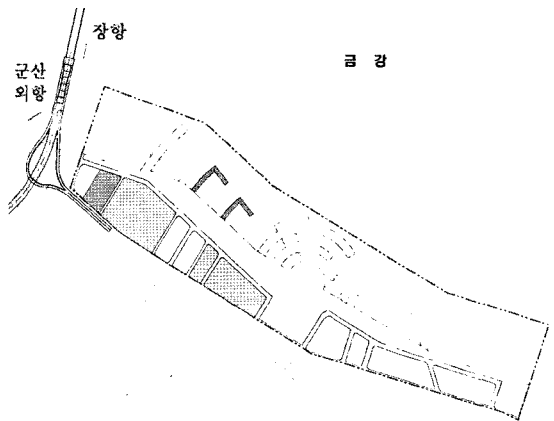
① 위치 및 면적 : 전라북도 군산시 장미동 일원 및 전면해상(면적:474,300m²)

② 개발방향

첫째, 금강변 도심권의 핵심공간으로 상업·업무기능 중심의 항만재개발사업으로 도심권의 활성화를 도모한다.

〈표 4〉 군산항의 토지사용계획 상세

구분	구분시설	면적(㎡)	비율(%)
계		474,300	100.0
항만시설	소형선 계류시설	3,233	0.7
주거시설	주상복합건축물, 공동주택	33,342	7.0
숙박시설	관광호텔, 비즈니스호텔	4,040	0.8
상업시설	쇼핑몰, 대형할인점, 전용상가, 수산물센터	25,343	5.3
업무시설	벤처오피스, 오피스텔	6,915	1.5
문화·전시시설	근대상업사 박물관, 일제수탈사 박물관, 조세박물관	18,656	3.9
관광·휴게시설	공원, 광장	88,000	18.6
공공시설	주차장, 도로	37,400	7.9
공유수면	산책로, 데크, 조형물	257,371	54.3



	계획대상지		업무시설
	소형선계류시설		문화·전시시설
	주거시설		테마공원, 광장
	주상복합시설		주차시설
	숙박시설		도로
	상업시설		

〈그림 6〉 군산항의 토지사용계획

둘째, 도심의 불량한 노후시가지의 갱신으로 도심주거기능의 회복 및 다양하고 안정된 상업지역형성에 기여한다.

셋째, 해망로와 내항사이의 연안부지, 철도부지, 노후건축물 부지 등을 정비하여 친수공간으로 위치적 잠재력을 제고한다.

③ 개발계획(〈그림 6〉 및 〈표 4〉 참조)

첫째, 방치되고 있는 철도부지와 연안공간을 활용하고 대규모 친수공간을 조성하여 시민의 휴식공간을 제공한다.

둘째, 지구내 서측은 먹거리 기능과 문화, 숙박, 업무기능을 중심으로 한 복합타운을 조성하고 동측은 주거 및 주상복합기능을 두어 도심지역공동화 방지 및 활성화를 모색한다.

셋째, 내항주변의 구조선은행, 장기십팔은행, 세관건축물에 대한 보존·정비계획을 수립하여 내항지구와 근대건축물의 역사적 성격을 토대로한 일제수탈사 박물관, 근대조세 박물관, 근대상업사 박물관으로 활용한다.

3.4.5 목포항 항만개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 전라남도 목포시 해안동, 금화동 일원 및 전면해상(면적:157,500㎡)

② 개발방향

첫째, 국토서남부의 관문으로서 육상·해상의 교통의 연계기능 수행한다.

둘째, 기존 도심지역과의 연계 및 기능 보완하고, 유달산, 삼학도 등 관광자원과 연계 개발하여 서남해안 관광의 거점기능 수행 및 관광객을 위한 명소로 제공한다.

셋째, 항만공간이 지닌 어메니티의 장점을 적극 수용함으로써 친환경 휴식공간 제공하고 친수시

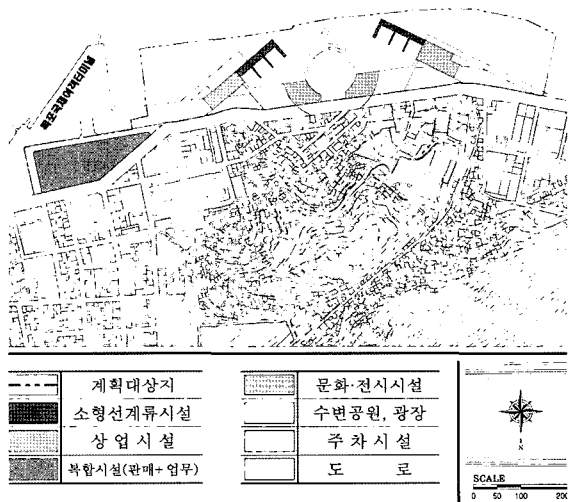
설, 주차장, 광장, 유포도 등 공익성을 고려한 시설을 도입한다.

③ 개발계획(〈그림 7〉 및 〈표 5〉 참조)

첫째, 연안여객터미널, 국제여객터미널과 연계하여 상호보완적 기능을 수행하도록 하고 배후지

〈표 5〉 목포항의 토지사용계획 상세

구분	주요시설	면적 (㎡)	구성비 (%)
계		157,500	100.0
항만시설	소형선 계류시설	3,474	2.2
상업·업무시설	쇼핑몰, 대형할인점, 테마형 상가몰, 오피스	22,369	14.2
문화·전시시설	미술관, 공연장	5,332	3.4
관광·휴게시설	공원, 광장	25,346	16.1
공공시설	주차장, 도로, 보행자도로	17,340	11.0
공유수면	-	83,639	53.1



〈그림 7〉 목포항의 토지사용계획

구도심지역의 재생의 기회를 마련한다.

둘째, 국·내외 관광객 및 주변 지역주민의 쇼핑활동을 위한 판매 및 영업시설과 관광지원 기능을 수행할 수 있는 업무시설을 배치한다.

셋째, 야외무대 수변휴게지, 어린이 놀이터 시설로 각종 Event 개최 등 문화행사를 유치한다.

3.4.6 제주항 항만재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 제주도 제주시 건입동 일원 및 공유수면(면적:518,500㎡)

② 개발방향

첫째, 국제자유도시로서 물류 및 유통기능, 관광기능으로서 도시형 해양관광기능의 중심지를 조성한다.

둘째, 도시형 관광산업의 유치에 의한 산업구조의 다양화 및 지역 경제기반으로 확충하고 국제화에 부응하는 기능 수용과 지역 활성화를 추구한다.

셋째, 수변공간의 관광자원화 및 상업·문화·정보 등의 인프라 구축으로 지역의 새로운 성장동력을 창출한다.

③ 개발계획(〈그림 8〉 및 〈표 6〉 참조)

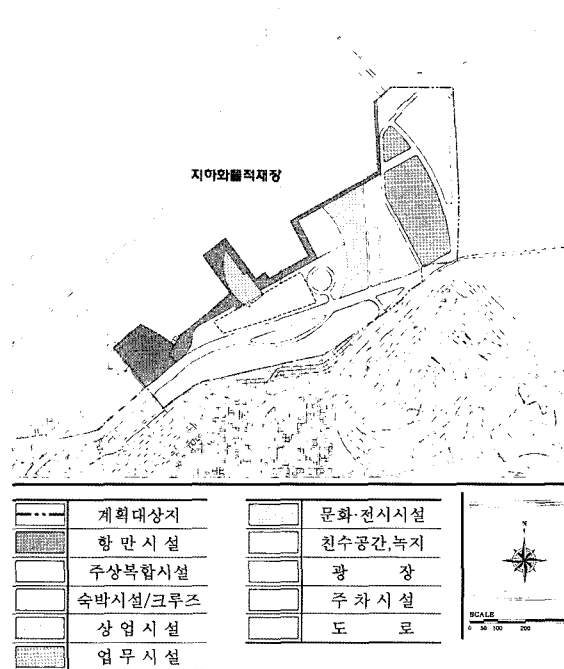
첫째, 업무지구내 유치시설은 관광지원시설로서 국제오피스텔, 비즈니스오피스텔 등으로 공사중인 제주의항과 연계하여 배치한다.

둘째, 상업시설은 쇼핑몰, 대형할인점, 전문상가 등을 유치하여 업무지구 및 숙박지구와 연계이용이 가능하도록 인접 배치한다.

셋째, 연령층별 동반형태별 등 다양한 관광객의 유치가 가능한 복합기능을 갖는 리조트호텔, 비즈니스호텔 등의 숙박시설을 전망이 양호한 해안변에 배치한다.

〈표 6〉 제주항의 토지사용계획 상세

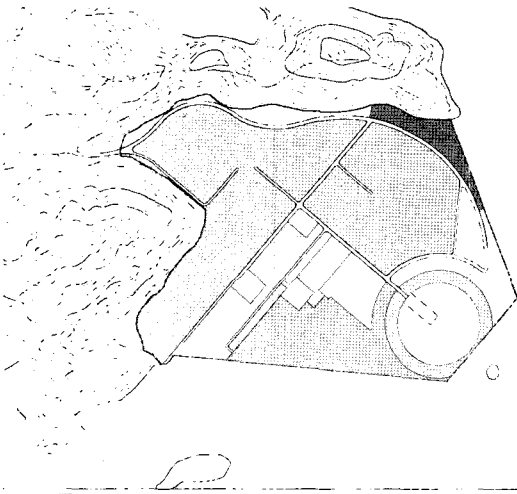
구분	구분	면적(㎡)	비율(%)
계		518,500	100.0
항만시설	여객터미널, 접안시설	64,931	12.5
주거시설	주상복합	69,884	13.5
숙박시설/크루즈	비즈니스호텔, 크루즈터미널	41,048	7.9
상업시설	쇼핑몰, 대형할인점, 전문상가	33,215	6.4
업무시설	국제오피스, 오피스텔	61,937	12.0
문화·전시시설	컨벤션센터, 공연장, 멀티플렉스	12,568	2.4
관광·휴게시설	광장, 공원, 녹지	139,737	26.9
공공시설	주차장, 도로	95,180	18.4



〈그림 8〉 제주항의 토지사용계획

〈표 7〉 광양항의 토지사용계획 상세

구분	내 용	면적(㎡)	비율(%)
계		3,085,800	100.0
숙박시설	펜션, 호텔, 콘도형빌라	257,000	8.3
상업시설	근린생활시설, 위락시설	120,000	3.9
교육·연구시설	해양환경개선 연구단지	59,000	1.9
문화·전시시설	자동차서킷트, 공연장, 전시장	347,000	11.2
체육시설	골프장, 운동시설, 익스트림스포츠	1,708,600	55.4
관광·휴게시설	해양생태공원, 유희시설(유원지), 해양습지, 인공호수	364,200	11.9
공공시설	도로, 주차장	230,000	7.4



〈그림 9〉 광양항의 토지사용계획

3.4.7 광양항 항만재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 전라남도 여수시 묘도동 준설토 투기장(면적:3,085,800㎡)

② 개발방향

첫째, 여수시 및 광양만권의 부족한 여가휴양시설 확보 및 여수시 발전방향과 부합된 시설계획을 수립한다.

둘째, 종합골프타운의 편익 및 지원시설용지 골프장, 스포츠시설 이외 숙박시설지, 근린생활시설지, 교육·연구 및 복지시설지, 문화 및 집회시설지로 배분한다.

셋째, 시설물 배치는 대규모 부지를 필요로 하는 골프장을 우선 수용한 후 골프장과 연계하여 운동시설지구 등 기타 부대시설을 배치한다.

③ 개발계획(〈그림 9〉 및 〈표 7〉 참조)

첫째, 묘도 연결교량 건설계획을 전제로 한 종합골프타운 및 기존 취락지역과 연계를 고려한 가로망을 구축한다.

둘째, 골프장은 대중스포츠로서 여가 선용장소 제공 및 지역의 관광자원으로 묘도 관광휴양지의 중심기능으로 계획지구 중앙부에 배치한다.

셋째, 해양생태공원은 자연학습원, 갯벌체험장, 수목원, 습지, 초지 등을 배치하여 종합적인 해양생태 학습공간을 제공한다.

3.4.8 여수항 항만재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 전라남도 여수시 한려동 일원(면적:1,955,133㎡)

② 개발방향

첫째, 2012 여수세계박람회 개최예정지로서 박람회 개최후 사후활용과 연계한 기능을 부여한다.

둘째, 여수항 신항면 도심권의 핵심공간으로 상업·



계 획 대 상 지	체 육 시 설
EXPO 사후활용시설	공 원
관광숙박시설	완 충 녹 지
상 업 시 설	주 차 시 설
문 화 시 설	도 로
업 무 시 설	보 행 자 도 로
해양레저시설	주 거 시 설
유 원 시 설	장 래 시 설

〈그림 10〉 여수항의 토지사용계획

업무기능 중심의 항만재개발사업으로 도심권의 활성화를 도모한다.

셋째, 2012 여수세계박람회 종사자 주거단지와 연계한 EXPO 행사장 부지활용성을 증대한다.

③ 개발계획(〈그림 10〉 및 〈표 8〉 참조)

첫째, 장래시설을 고려하여 여수역사 우측 준설토투기장 부지는 완충기능 녹지대 형성과 더불어 유원시설 기능을 부여하고, 서측은 주거중심의 기능을 배치하고, 남측은 관광숙박, 해양레저 기능을 두어 관광지 활성화를 모색한다.

둘째, 대상지내 2012 여수세계박람회 홍보관을 준치고, 여수의 대표적 관광지 오동도, 자산공원을 연계한 관광시설을 개발한다.

3.4.9 부산항 항만재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 부산광역시 중구 동구 국제여객부두 일원(면적:1,511,450m²)

② 개발방향

첫째, 동천 정비계획과 연계 등 북항~자성대부두~

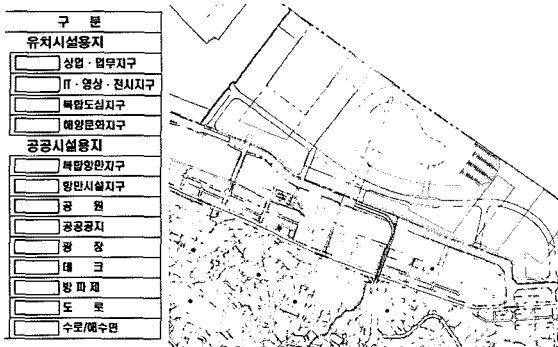
〈표 8〉 여수항의 토지사용계획 상세

구분	주요 시설	면적(㎡)	비율(%)
계		1,955,133	100.0
EXPO 사후활용시설	주거, 상업, 워터파크, 해양박물관	271,796	13.9
관광·숙박시설	콘도미니엄, 관광호텔, 펜션	110,067	5.6
상업시설	레스토랑, 쇼핑몰, 백화점, 전용상가	14,718	0.8
문화·업무시설	2012 여수세계박람회, 홍보관, 벤처오피스	37,579	1.9
레저·유원시설	관광유람선, 마리나, 테마파크, 공원	160,875	8.2
체육시설	체육·문화, 휴양·레저, 근생시설	18,868	1.0
주거시설	공동주택	119,834	6.1
기타	공공시설, 장래시설, 공유수면	1,221,396	62.3

동천~서면을 연결하여 해안과 도심을 잇는 워터프론트를 조성한다.

〈표 9〉 부산항의 토지이용계획 상세

구분	면적 (㎡)	비율 (%)
계	1,511,450	100.0
상업·업무지구	48,199	3.2
IT·영상·전시지구	63,437	4.2
복합도심지구	98,372	6.5
해양문화지구	137,640	9.1
공공시설용지	1,163,802	77.0
항만시설지구	113,004	7.5
복합항만지구	153,1005	10.1
공 원	202,722	13.5
광 장	42,373	2.8
공공업무	25,112	1.7
공공청사	2,603	0.2
해양센터	39,580	2.6
마리나	19,777	1.3
변전소	3,500	0.2
도 로	171,463	11.3
보행자도로	7,425	0.5
해 면	383,138	25.3



〈그림 11〉 부산항의 토지이용계획

둘째, KTX 부산역과 연계된 친수공간 계획으로 친수공간 접근성을 강화한다.

셋째, 사업대상지 중심부에 대규모 오픈스페이스와 인공섬의 해양문화지구로 계획한다.

③ 개발계획(〈그림 11〉 및 〈표 9〉 참조)

첫째, 2020년 이후 자성대 부두 개발을 염두에 둔 계획 수립 및 상업기능을 원도심인 남포동과 연계 계획한다.

둘째, 기존부두시설을 존치하여 부산의 문화와 역사성 유지하고 북항의 문화공간의 제공으로 공간의 활성화를 도모한다.

셋째, 보행자도로, 공원·녹지공간, 해안산책로의 연계와 문화시설의 적절한 배치로 공간의 활성화 및 보행시 쾌적성을 증대한다.

3.4.10 포항항 항만재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 경상북도 포항시 송도동 일원(면적:173,900㎡)

② 개발방향

첫째, 국제무역 및 국제 공공기능 유치로 환동해 경제권의 국제업무지구를 조성하고 포항제철 및 포항국가산업단지, 철강지방산업단지 등의 국제무역 등 관련 업무지원기능을 수행한다.

둘째, 기존도심은 일반행정, 상업기능을 담당하고, 계획수립 대상지는 업무, 유통, 숙박, 주거, 해양관광 기능을 담당하는 도심속의 신도심으로 개발하고, 낙후된 기존도심의 재생의 기회로 활용하여 도심 토지이용 효율성을 제고한다.

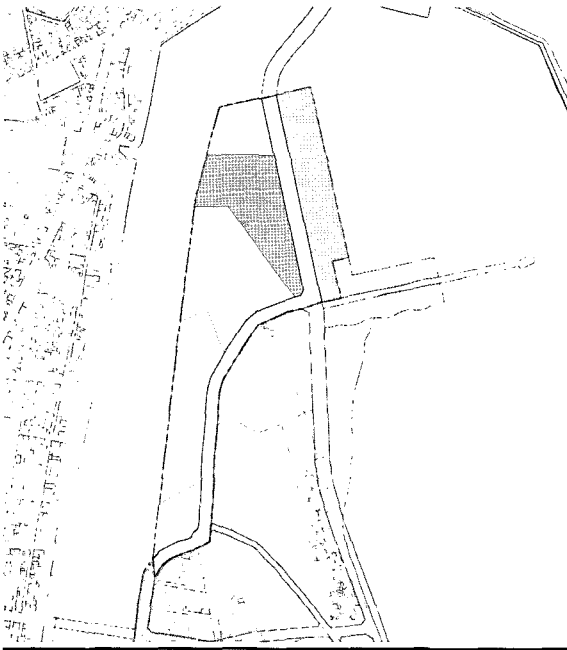
셋째, 주상복합기능의 도입으로 자연적 커뮤니티 형성 유도 및 쾌적성을 활용한다.

③ 개발계획(〈그림 12〉 및 〈표 10〉 참조)

첫째, 장래 포항도시구조의 발전구상인 1도심, 2부도심 구상에 부합된 도심기능을 강화한다.

〈표 10〉 포항항의 토지사용계획 상세

구분	항목	면적 (㎡)	비율 (%)
계		173,900	100.0
주거시설	주상복합	27,548	15.8
숙박시설	특급호텔, 비즈니스호텔	11,967	6.9
상업시설	전시판매장, 전용상가	28,687	16.5
업무시설	벤처오피스, 국제오피스텔, 호텔	29,473	17.0
관광·휴게시설	공원	45,779	26.3
공공시설	도로	30,446	17.5



	계획대상지		업무시설
	주상복합시설		공원
	숙박시설		도로
	상업시설		

〈그림 12〉 포항항의 토지사용계획

둘째, 송림숲의 보존, 송도해수욕장의 정비 및 기능 회복을 고려하고 주상복합시설은 주변의 송림 숲의 경관을 차단하지 않도록 시야를 확보하고, 쾌적성 및 환경의 침해가 없도록 고려한다.

셋째, 간선도로 동측에는 상업시설지구를 배치하여 양호한 해안전망의 고려 및 접근체계를 강화한다.

3.4.11 묵호항 항만재개발 기본계획

① 위치 및 면적 : 강원도 동해시 발한동 일원(면적:1,288,900㎡)

② 개발방향

첫째, 낙후된 항만과 그 주변도심의 재생을 통하여 해양지향적 성장축을 조성, 항만과 도시의 지속가능한 개발을 도모한다.

둘째, 구도심지의 정비 및 종합적인 재개발로 지역 경제 활성화, 고용증대, 새로운 관광수요 창출 등 지역발전에 기여한다.

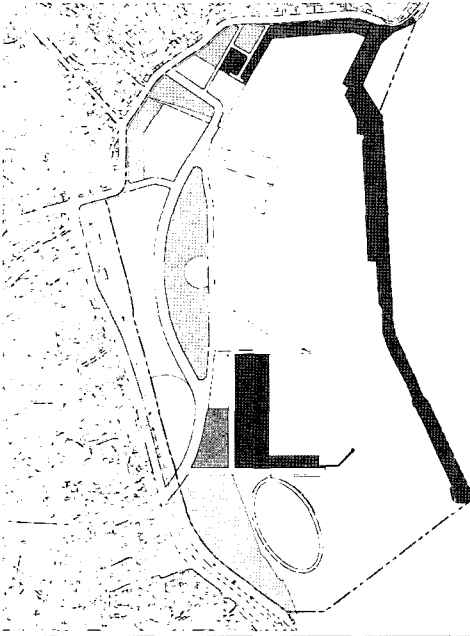
셋째, 여객부두, 해경부두 등은 기존 항만기능을 수행하고 석탄 및 시멘트부두는 동해항으로 이전한 후, 묵호항 기능을 관광레저 기능으로 전환한다.

③ 개발계획 (〈그림 13〉 및 〈표 11〉 참조)

첫째, 서측의 국도 7호선 및 영동선을 경계로 동측의 방파제를 포함하는 구역계 설정한다.

둘째, 기존의 물양장 부지는 어항 등 항만기능 유지 및 상업기능을 유지한다.

셋째, 제2준설투투기장 및 해경부두 뒤편에는 수산연구단지, 체육시설, 업무시설, 숙박시설 등을 배치하여 구도심지역의 재생의 기회를 마련한다.



계획대상지	숙박시설	천수공간
여객터미널, 여객부두	상업/문화·전시시설	공원
해경부두	업무시설	주차장
항만관련시설	교육·연구시설	도로
주거시설	체육시설	

〈그림 13〉 묵호항의 토지이용계획

4. 맺음말

현재 해양수산부에서는 항만재개발의 장기적·종합적인 정책방향을 설정하여 지속가능한 발전과 주변공간의 효율적 개발을 도모하고 국가 경쟁력 및 경제발전에 기여하고자 각고의 노력을 기울이고 있다.

이에 본고에서는 먼저 항만재개발의 배경을 설명하고, 재개발 대상항만 선정기준과 제1차 항만재개발 기본계획에서 수립된 10개 대상항만의 기본계획을 소개하였다. 또한, 향후 성공적인 Waterfront 개발을 위한 개발전략을 제시하였다.

항만 재개발을 통한 성공적인 Waterfront 개발은 도시와 통합된 조화로운 항만 환경과 풍요로운 삶을 가져다줄 것이다. 그러나 이를 위해서는 수많은 장애요인들을 극복하기 위해 참여하는 모든 사람들의 협력과 기업가 정신이 필요하게 될 것이다. 또한 지역사회의 지속적인 참여 속에 장기적이고 체계적으로 계획이 추진될 때 생명력이 넘치는 우리의 Waterfront를 갖게 될 것이다.

〈표 11〉 묵호항의 토지이용계획 상세

구분	주요시설	면적(㎡)	비율(%)
계		1,288,900	100.0
항만시설	여객터미널, 해경부두, 야적장 등	141,976	11.0
주거시설	공동주택	28,780	2.2
숙박시설	콘도미니엄, 휴양형펜션	66,506	5.2
상업/문화·전시시설	쇼핑몰, 전시판매장, 테마상가, 해양박물관, 수족관	91,336	7.1
업무시설	업무시설	14,269	1.1
교육·연구시설	수산연구단지	41,436	3.2
체육시설	체육시설	57,068	4.4
관광·휴게시설	공원, 녹지, 마리나	144,372	11.3
공공시설	도로, 주차장	95,983	7.4
공유수면	-	607,174	47.1

감사의 글

끝으로 본 연구는 제1차 항만재개발 기본계획 수립 과정에서 논의된 내용과 항만별 기본구상안을 발췌 정리한 것입니다. 자료 정리에 도움을 주신 건일 엔지니어링 김홍석 상무님을 비롯한 관련 직원분들께 감사드립니다.

참고문헌

양도식 (2006). 볼티모어항구의 수변공간 재개발, 국토 2006년 1월호(통권 291호).
해양수산부 (2007). 제1차(2007~2016) 항만재개발 기본계획.