

## 지역자산을 활용한 연안정주지 활성화방안에 관한 연구 -영도대교 주변 수변지역 자산을 중심으로-

박성은<sup>1</sup>, 권도헌<sup>1</sup>, 이석환<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>경성대학교 건설·환경공학과, <sup>2</sup>경성대학교 도시공학과

### A Study on Coastal Settlement Activation Plan using Regional Assets Focusing on Waterfront Area Assets around Yeongdodaegyo Bridge -

Park-Soung Eun<sup>1</sup>, Do-Heon Kwon<sup>1</sup>, Seok-Hwan Lee<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>Department of Civil & Environmental Engineering, Kyungsoong University

<sup>2</sup>Department of Urban Design & Development, Kyungsoong University

**요약** 최근 도심형 연안정주지역은 전통적인 산업기능 쇠퇴와 부동산경기 침체로 전면개발방식보다는 역사적·문화적 가치를 활용한 재생방식으로 추진되고 있다. 본 연구에서는 부산시 영도구 영도대교 주변 수변지역의 지역자산을 조사하여 물리적·사회적·경제적 자산으로 분류한 후, 이지역의 장소가치를 높일 수 있는 통합적 재생방안을 제시하였다. 첫째, 물리적 재생은 장소와 문화적 특성을 둘째, 사회적 재생은 스토리텔링을 통한 지역브랜드를 셋째, 경제적 재생은 역사·문화적 특성을 고려하여 지역 활성화 방안을 제시하였다. 이를 통한 문화관광 인프라 구축으로 지역자산 기반형 문화체험을 제공하고, 연안정주지 일원의 도시 활력 기반을 제공함으로써 지역경제와 지역 커뮤니티 활성화를 기대할 수 있다.

**Abstract** Recently, due to a decline in traditional industrial function and recession of the real estate business, urban coastal settlement areas have been promoted in a regeneration way using historical·cultural values rather than overall development approach. This study investigated the regional assets of water-front area around Yeongdodaegyo Bridge in Yeongdo-gu, Busan and classified them into physical·social·economic assets and then, presented the integrated regeneration approach that can increase the place value of this area. First, physical regeneration proposed a regional revitalization plan by considering place and cultural characteristics and second, social regeneration by considering the regional brand through storytelling and third, economic regeneration by considering historical·cultural characteristics. Regional assets-based culture experience can be provided by building cultural tourism infrastructure through this and local economy and local community activation can be expected by providing urban vitality base of coastal settlement areas.

**Key Words** : Coastal Settlements, Regional assets, Regeneration

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

연안정주지는 항만, 어항, 임해공단 등 경제활동과 레저활동 공간으로써, 도시가 발달하고 인구가 집중되는 때

우 중요한 공간이다. 이러한 기능을 가진 연안정주지역에 대한 기존의 계획은 물리적 환경개선이라는 단일목적 위주의 개발사업 시행으로 지역주민 일상생활과의 연계성이 결여되어 지역 정체성(identity)과 장소성(placeness)을 상실한 연안공간을 양산함으로써 지역 공동체의 붕괴와

본 논문은 2014년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업임  
(No. NRF-2012R1A1A2008593)

\*Corresponding Author : Seok-Hwan Lee(Kyungsoong Univ.)

Tel: +82-51-663-4791 email: lshsun@ks.ac.kr

Received April 28, 2015

Revised May 20, 2015

Accepted June 11, 2015

Published June 30, 2015

주민의 소외를 유발하게 되었다. 하지만 최근 도시공간계획의 패러다임은 산업기능 위주의 개발에서 지역의 역사·문화를 고려한 재생방식으로 전환되고 있다.

최근 도심형 연안정주지역에 산업기능이 쇠퇴해지면서, 더 이상 기능적인 역할을 수행하지 못 하는 물양장과 산업시설물 일대에 대한 지역재생 방안이 필요하다. 쇠퇴하고 있는 연안정주지의 지속가능한 재생을 위해서는 지역에 잠재력 있는 자산을 활용한 연계방안이 필요하다. 또한 물리적 개선뿐만 아니라, 사회·경제적 문제의 해결을 복합적으로 고려한 다각적인 접근방법과 통합적 재생방안을 모색하여야 한다.

따라서 본 연구에서는 부산시 영도구 남항동과 봉래동 일대의 정체성과 장소성을 지닌 지역자산을 발굴하여, 지역만이 가지는 고유한 장소 가치회복과 문화관광(지역경제) 활성화 위한 통합적 재생전략 제시 및 지역자산 연계방안을 도출하고자 한다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

### 1.2.1 연구의 범위

본 연구의 내용적 범위는 크게 두 가지로 나눌 수 있다. 첫째는, 선행연구 및 관련이론 검토를 통해 연안정주지를 이해하고 지역자산과 통합적 재생의 개념을 정립하는 것이다. 둘째는, 연구 대상지 영도구 남항동과 봉래동의 지역자산을 분석하여 통합적 재생방안을 제시하는 부분이다.

본 연구의 공간적 범위는 영도구 남항동과 봉래동 일대를 대상으로 한다. 영도구에 있는 남항은 과거 수산업, 조선업, 물류업이 중심이었으며, 우리나라 최초의 조선소와 도크, 창고 등 근대역사가 잔존하는 항구이다. 그러나 현재 이곳은 난잡한 패션, 장기계류선박, 방치된 물류창고 등에 대한 통합적 정비가 시급한 실정이다.

### 1.2.2 연구의 방법

본 연구는 문헌연구 부분과 실제 대상지 분석 및 통합적 재생방안 도출 부분으로 나눌 수 있다.

문헌연구를 통해 연안정주지와 지역자산의 개념 및 유형을 고찰하고, 연안정주지 물양장 일대를 활용한 통합적 재생의 필요성과 개념을 도출한다. 대상지 분석은 관련 문헌 고찰, 대상지 현장 답사, 지역주민 및 관련자 심층 인터뷰 등을 종합하여, 지역자산을 활용한 문화관광 활성화 방안을 제시한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1. 연안정주지의 개념 및 유형

#### 2.2.1 지역자산의 개념

연안정주지는 국내 연안관리법상 해안선으로부터 500m 범위 안의 지역(항만, 어항, 산업단지의 경우 1km)에 속한 육지지역을 말한다. 이는 강이나 호수, 바다를 따라 잇닿아 있는 육지인 연안(沿岸)과 일정한 곳에 자리를 잡고 머물러 사는 땅인 정주지(定住地)의 합성어다. 기존의 연안정주지역 개발 및 정비 형태는 물리·환경적 요소 위주로 다루어져 왔다. 하지만 연안정주지역은 사회·문화적, 경제적, 물리·환경 요소가 복합적으로 내재된 장소로서 사람들과 활동, 그리고 그것을 담는 소환경(setting)이 통합적으로 구성된 곳이라 할 수 있다.

#### 2.2.2 지역자산의 유형

연안정주지의 유형을 살펴보면, 정주지는 공동체의 공간적 기반(생활공간) 혹은 물리적 환경에 기초하여 구성원들 간의 의사소통과 이해관계, 생활양식, 공동체적 의식이 형성된다. 정주지로서의 성격을 가지는 연안지역을 다양한 기능·성격·형태에 따라 그 유형을 구분해 보면 Table 1와 같다.

'A'형은 지리·환경적 여건에 따라 도심 내부에 위치한 도심형, 도심인접형, 도심외부형으로 그 유형을 구분할 수 있다. 'B'형은 생산과 소비활동이 이루어지는 경제활동의 유형에 따라 연안에서 생산되는 어종 및 어패류 등을 중심으로 경제활동이 이루어지는 어업경제활동 중심형, 연안의 수려한 경관이나 해양 및 어업체험 등을 중심으로 경제활동이 이루어지는 관광·여가 경제활동 중심형, 두 유형이 복합된 복합형으로 구분할 수 있다. 'C'형은 연안이 원래 가지고 있던 기능(어업, 관광, 산업 등)이 자연에 의해 쇠퇴(모래유실, 자연재해 등)하거나 다양한 사회·문화·경제적 여건변화로 인해 쇠퇴하고 있는 산업기능 쇠퇴형, 관광매력 쇠퇴형, 주거기능 쇠퇴형 등으로 구분할 수 있다. 'D'형은 연안에 입지하고 있는 주거형태에 따라 공동주택 밀집형, 단독주택 밀집형, 복합형으로 구분할 수 있다.

본 연구에서는 연안정주지 내 물양장 일대를 대상으로 하였다. 물양장이란 소형 선박이 안전하게 접안하는 부두로, 주로 어선과 부선(艇船·바지선) 등이 접안하여 하역하는 접안 시설을 말한다. 영도(대상지) 물양장은 지

리·환경적 여건에 따라 도심인접형, 경제활동의 유형에 따라 경제활동 중심형이며, 현재 산업기능 쇠퇴형으로 구분하여 정리할 수 있다.

**Table 1.** Four Types of Coastal Settlements

Division	Types of Coastal Settlements
Type A	Classification by geographic location (Urban, Suburban, Rural)
Type B	Classification by economic activity (fishery oriented /Tourism oriented/ Mixed fishery-tourism activity)
Type C	Classification by local decline or regeneration (Industrial function / Tourism attractiveness / Residential function decline)
Type D	Classification by housing type (Multi-family housing, Single-family housing, Mixed type)

## 2.2 지역자산에 대한 고찰

### 2.2.1 지역자산의 개념

지역자산의 개념은 포괄적으로 사용되고 있는 유사개념의 이해가 선행되어야 한다.

이왕건 외 4인(2011)은 지역자산을 “특정지역이 산업의 공간적 범위가 되면서, 동시에 다양하고 포괄적인 유·무형의 자산”으로 표현한다. 기윤환(2011)은 지역고유의 문화자산을 “지역의 역사·문화적 정체성을 가지며, 차별화된 인문적 특성이나 사물을 의미하는 유·무형의 자산”으로 정의한다. 또한 지역문화자산과 관련하여, 김경배 외 2인(2013)은 이것을 “지역의 공유성과 정체성을 지닌 유·무형의 잠재력 있는 요소로, 향후 지역의 발전 및 활성화를 가져오는 대상”으로 표현한다. 백선혜(2004)는 장소자산을 “장소의 매력적인 기능을 갖고 있거나 혹은 잠재성을 가지고 있어 개발 후, 매력적으로 판매가능한 유·무형의 자산”으로 말한다.

선행연구에서 지역자산은 ‘지역고유의 문화자산’, ‘지역문화자산’, ‘장소자산’ 등 과 흡사한 개념을 가진 다양한 용어로 사용되고 있다.

본 연구에서는 지역자산의 개념을 지역의 역사, 문화, 사회적 가치를 포함한 유·무형의 요소를 정의한다.

### 2.2.2 지역자산의 유형

지역자산을 활용한 통합적 재생 관점에서 제시하면 지역자산이 계획의 근거로서 작동해야한다. 통합적 관점에서 지역자산의 유형은 물리적·사회·경제적 재생과 관련된 내용으로 분류하였다.

**Table 2.** Types of regional assets

Classification	Detailed classification	Representative components
Physical assets	Cultural assets	Registered · non-registered cultural assets, lifestyle
	Place assets	Historic avenue, attractions
	Facility assets	Industrial facilities, harbors, ruins
	Scenery assets	Mountains, hills, waterside, climate, etc.
	Space assets	Building, landscape
Social assets	Human assets	Village community, people, indigenous organizations
	Image assets	Placeness, brand, traditional fairy tales
Economic assets	System assets	Government support, incentives
	Tourism assets	Labor markets, festivals, events, tourist district
	Corporate assets	Jobs, technology development, competitiveness

## 2.3 지역자산 활용형태

국내·외 지역자산을 활용한 사례를 종합하면 첫째, 전반적으로 특정 유형의 자산이 중점 활용되는 방식이 아니라 몇 가지 유형의 자산이 한꺼번에 분포, 활용되고 있다. 둘째, 확인된 지역자산들은 핵심적인 자산과 이를 연계 및 뒷받침하는 보조적인 자산으로 구분되어 융복합화 방안이 종합적으로 고려될 수 있도록 전체적인 틀 (framework)이 우선적으로 고려되어야 한다. 셋째, 자연유형별 분포실태 분석에서 사회적 자산가운데 인적 자산이 모든 사례에서 공동으로 활용된 자산임을 알 수 있었다.

**Table 3.** Cases utilizing regional assets

Classification	Regional assets	Representative components
Cape Town, South Africa V&A Waterfront	Harbors, ships, aquariums, museums	
New Zealand north wharf promenade	Beach, industrial structures	
Ribeupurwon	Historical and cultural remains, ancient places, public buildings	
Fun Park, Boeun-gun, Chungbuk, Korea (Fun Park)	Industrial waste, industrial products	

또한 다양한 콘텐츠와 프로그램 개발을 통해, 지역의 새로운 정체성과 장소성을 발굴하고 문화관광 및 지역경제 활성화를 도모하였다. 본 연구에서는 “자산발굴 조사>지역자산 분류>지역자산간 연계와 장소 브랜드>통합적 재생 방안”의 프로세스로 물양장 일대에 산재해 있는 여러 유형의 지역자산을 활용해 장소가치를 재창조하고자 한다.

### 3. 대상지 분석 : 영도구 물양장 일대

#### 3.1 대상지 현황분석

대상지는 영도로 진입하는 관문지역의 성격을 가지고 있는 남향동, 봉래동 일대에(구역면적은 약 1,02km)에 위치하고 있으며 현재 3개의 물양장이 운영되고 있다. 일제강점기에는 석탄공장과 대규모아파트 단지가 밀집하였으며, 해방이후 해양권역개발계획을 통해 조선업, 물류업, 수산업을 중심으로 발전하였다. 현재 조선소와 도크, 창고 등 근대역사자원과 숙박업소, 근린생활시설, 선박관련 업체들이 혼재하고 있다.



Fig. 1. Status map

A구역은 사업시설물 및 폐기물이 쌓여 방치되어 있고, 수변으로의 접근성 및 연결성이 열악한 지역이다. B구역은 일반상업지역으로 구민들의 역사가 깊은 장소로써, 예전의 활력을 잃은 지 오래이며 봉래시장과 더불어 골목경제 활성화가 필요한 지역이다. C구역은 전용공업

지역과 주거지가 혼재하며 공가와 폐가가 분포하고 있어 거주민들의 안전과 방화방재 등의 주거환경이 매우 열악하다. 하지만 동시에 지역자산으로 활용할 수 있는 가치가 높은 지역이기도 하다.

이러한 내용을 바탕으로 살펴보면, 대상지는 지역에 산재해 있는 장소자산 활용방안 도출이 필요하며, 지역의 정체성 회복을 위한 문화관광 인프라 구축이 절실히 필요한 지역이다.

#### 3.2 물양장 일대 지역자산 유형

물양장 일대에 분포해 있는 지역자산을 통합적 관점으로 유형화 하면 5개의 물리적 자산, 2개의 사회적 자산, 1개의 경제적 자산으로 나누어 정리하였다[Table 4] 참조.

Table 4. Types of regional assets in Mulyangjang

Classification	Regional assets	Representative components	
Physical assets	Cultural assets	A monument subway terminal station, Yeongseon-dong shell mound, Namhyangdong yongsindang	
	Place assets	Yeongdo Bridge, Busan Bridge, Aug. 15 at a tea shop, Be Strong Geum-soon, of a Hyeonin	
	Facility assets	Yeongdo doseonjang, A bonded warehouse, Bongnae-dong lighters wharf, Daepyeong-dong Lighters wharf, Daeyo-dong lighters wharf, Yeongdo doseonjang	
	Scenery assets	Strategic view point	
Social assets	Space assets	Yeongdo-gu of Flour factory, Standard oil company, Corona record production company, Yeongdo a mineral bath place, Korean pottery	
	Human assets	President, Park Chun Ms. Yuk Young-soo, Byeongwansik great painter	
Economic assets	Tourism assets	Image assets	A thin woman, gori market, Yeongdo salt industry, Taepunggae, Only di gravel, covered wagon street, Village naritkka, Village daepungpo
		<td> </td>	

### 3.3 지역자산을 활용한 통합적 재생방안

#### 3.3.1 기본방향

물양장 일대 현황을 반영한 통합적 재생의 목표는 물리적·사회적·경제적 재생의 측면으로 구분하여 설정할 수 있다.

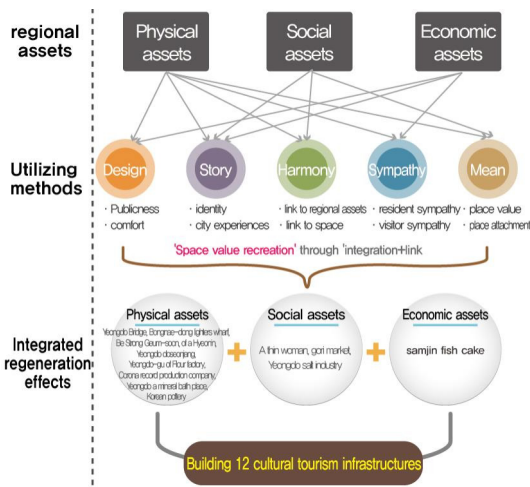


Fig. 2. Design diagram linked to regional assets

물리적 재생의 목표는 지역의 장소성 및 정체성을 보존하는 것이다. 사회적 재생의 목표는 지역브랜드 개발을 통한 지역 이미지 개선과 기존 커뮤니티를 보존하는 것이다. 경제적 재생의 목표는 지역경제 활성화를 통한 경제적 자립기반을 마련하는 것이다[Fig. 2].

### 3.1.2 장소가치를 활용한 문화관광 인프라 구축

몰양장 일대의 통합적 재생을 위한 지역자산은 ‘물리적 자산, 사회적 자산, 경제적 자산’으로 나눌 수 있다. 지역이 가지고 있는 가치를 재창조 하는 방식으로 ‘디자인, 의미, 공감, 조화, 스토리’ 다섯 가지로 분류하였다. ‘디자인’은 공공성과 쾌적성을 통한 지역 이미지 개선 방식이고, ‘의미’는 장소가치와 장소성을 통한 정체성 회복이며, ‘공감’은 주민공간과 방문객공간을 통한 커뮤니티 회복이다. ‘조화’는 지역자산간 연계와 공간간 사업연계를 통한 자산 네트워크 구축이며, ‘스토리’는 정체성과 도시체험을 통한 지역브랜드를 개발하는 방식을 뜻한다.

이러한 활용방식을 통한 몰양장 일대의 장소가치 재창조와 더불어 통합적 재생방안을 도출하였다.

첫째, 물리적 재생은 (영도다리, ‘군세어라 금순아의’ 현인, 봉래동 몰양장, 영도 도선장, 영도의 밀가루공장, 코로나레코드 제작회사, 영도광천육장, 대한도기) 폐공간 및 가로에 얽힌 스토리를 상품화 하여 풍부한 문화 체험공간을 조성하고자 한다. 둘째, 사회적 재생은(강강이 아지매, 고리장터, 영도의 제염업) 스토리 발굴을 통



Fig. 3. Design diagram linked to regional assets



한 지역 브랜드 개발과 주민주도 지역공동체 회복으로 주민의 삶의 질을 향상하고자 한다. 셋째, 경제적 재생은 (삼진어묵) 지역자산을 활용해 관광상품을 개발하여 지역경제 활성화를 구축하고자 한다[Fig. 3].

#### 4. 결론 및 시사점

최근 도심형 연안정주지역은 산업기능이 쇠퇴하면서 인구가 감소하고 지역의 노후화 현상으로 인해 제 기능을 상실하는 문제점을 안고 있다.

이에 본 연구는 부산시 영도구 물양장 일대를 대상으로 연안정주지에 도시재생의 수단으로서 지역자산을의 명확한 의미를 규명하였다.

이를 바탕으로 통합적 재생방안을 도출하기 위해 지역자산 유형을 3가지로 분류된 지역자산을 5가지 활용방식을 통해 새로운 가치를 재발견하였다.

첫째, 물리적 재생은 '장소, 문화적 특성을 살린 관광콘텐츠 개발 및 지역활성화'를 제시하였다.

둘째, 사회적 재생은 '스토리 발굴을 통한 지역 브랜드 개발과 지역 커뮤니티 형성'을 제시하였다.

셋째, 경제적 재생은 '역사·문화적 특성을 살린 관광콘텐츠 개발 및 지역 활성화를 제시하였다.

이를 통한 문화관광 인프라 구축은 지역자산 기반형 문화체험을 제공하고 문화관광 활동을 유도확산 할 수 있었으며, 방문객 유입과 연안정주지 일원의 도시 활력기반을 제공함으로써 지역경제와 지역 커뮤니티 활성화를 기대할 수 있다.

또한 지역자산을 활용한 6단계 프로세스를 구축하여 도시재생에 있어서의 지역자산을 활용한 방안에 단계별로 도출하였다.

- 1단계, 지역자산 활용에 대한 공감대 형성 및 확산
- 2단계, 현장조사 및 주민 심층인터뷰 실시
- 3단계, 지역자산 목록(assets inventory) 작성
- 4단계, 지역자산의 유형 파악
- 5단계, 지역자산 지도(Community Assets Map) 작성
- 6단계, 지역자산 연계 및 활용전략 수립

본 연구는 연안정주지의 지역자산 발굴과 활용을 위한 기초연구이다. 따라서 향후 연안정주지의 통합적 재생을 위한 보다 구체적인 실천방안에 대한 연구가 필요하다.

#### References

- [1] Kim yoo-kyuong, Kim ji-eun, Kim kyung bae, A study on Community Plan Using Regional Cultural Asset. Urban Design Institute of Korea. 2013.
- [2] Kwon do-hun, Lee suk-hwan, The Characteristics of Coastal Settlements. The Korea Academia-Industrial Cooperation Society. Vol.15 No.3 2014.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.5762/KAIS.2014.15.3.1770>
- [3] Gi yoon-hwan, Research on urban rehabilitation plan for regional attachment-type using regional indigenous cultural asset of Incheon city. Incheon Development Institute. 2011
- [4] Kim yoo-kyuong, Kim ji-eun, Kim kyung bae, A study on Community Plan Using Regional Cultural Asset. Urban Design Institute of Korea. 2013.
- [5] Baek sun-hye, Intentional formation of placeness in place marketing strategy : a cast study of art festivals at small cities in Korea and the U.S. Seoul University. 2014.
- [6] Bae yun-han, (A) site planning and design of modern industrial facilities in Yeongdo-gu, Busan. Seoul University. 2009.
- [7] Lee suk-hwan, Understanding and interpretation of the place, Rainbow Books, 2007.

박 성 은(Park-Soung Eun)

[정회원]



- 2005년 2월 : 경성대학교 도시공학과 (공학사)
- 2008년 8월 : 경성대학교 도시공학과 (공학석사)
- 2010년 3월 ~ 현재 : 경성대학교 건설·환경공학과 박사수료

<관심분야>  
도시계획 및 설계, 도시재생

**권 도 헌(Do-Heon Kwon)**

[정회원]



- 2011년 2월 : 경성대학교 도시공학과 (공학사)
- 2013년 2월 : 경성대학교 도시공학과 (공학석사)
- 2013년 3월 ~ 현재 : 경성대학교 건설·환경공학과 박사수료

<관심분야>

도시계획 및 설계, 도시재생, 장소성

---

**이 석 환(Seck-Hwan Lee)**

[정회원]



- 1987년 2월 : 서울대학교 공과대학 건축학과 (공학사)
- 1991년 2월 : 서울대학교 환경대학원 (환경조경학석사)
- 1998년 2월 : 서울대학교 환경대학원(공학박사)
- 1999년 3월 ~ 현재 : 경성대학교 도시공학과 정교수

<관심분야>

도시계획 및 설계, 도시재생, 장소성