

해양수산부고시 제2016-142호(2016.10.31)

제2차 항만재개발 기본계획수립

2016. 10. 31



해양수산부

목 차

I . 향만재개발 기본계획 개요	1
II . 향만재개발 기본계획 방향	6
III . 대상향만 선정 기준 및 사유	15
IV . 토지이용계획 기본구상	24

항만재개발 기본계획 개요

1. 계획의 개요
2. 추진경위
3. 재개발 범위
4. 항만재개발 예정구역 위치도
5. 계획수립의 절차

1. 계획의 개요

□ (수립 배경) 기존 항만의 노후화, 신항만 건설에 따른 항만 시설의 유희화, 항로 준설에 따른 준설토 투기장 발생 등으로 재개발 대상항만의 증가 예상

□ (수립 목적) 노후·유희 항만의 재개발을 통해 정부의 지역특화 발전정책 가시화는 물론 배후 도시의 성장수요를 능동적으로 수용하기 위한 정책수요자 측면의 재개발 기본방향 설정

□ (수립 주체) 해양수산부장관

□ (목표 년도) 2020년(2020년도 이전 사업 착수 또는 준공가능 구역)

* 제3차 전국항만기본계획(2020 기준)과의 연동성 고려

□ (대상 항만) 13개 항만 18개 대상지

- 인천항(영종도 투기장, 내항1·8부두), 대천항(투기장), 군산항(내항), 목포항(내항, 남항 투기장), 제주항(내항), 서귀포항, 광양항(묘도 투기장, 3단계 투기장), 여수항(신항), 고현항, 부산항(북항 1단계, 용호부두), 구룡포항(투기장), 포항항(구항), 동해·목호항(목호지구 1단계, 목호지구 2·3단계)

□ (근거 법률) 항만법(제51조 : 항만재개발기본계획의 수립)

- 노후·유희 항만과 그 주변지역의 효과적인 개발과 지속가능한 이용을 위하여 10년마다 항만재개발기본계획을 수립

항만재개발의 기본방향, 항만재개발 대상구역 선정기준, 항만재개발할 지역 및 선정사유, 항만기능의 재편 또는 정비 방향, 토지이용 및 교통·공원 녹지계획 등 기본구상, 추정사업비 및 단계별 투자계획

- 시행령 제50조(항만재개발기본계획의 고시 등)

1. 항만재개발의 기본방향
2. 항만재개발 대상 구역의 선정기준
3. 항만재개발 사업으로 개발할 지역 및 그 선정 사유
4. 토지이용계획의 기본 구상

2. 추진 경위

- 제2차 항만재개발 기본계획 수립 착수(2014.6)
- 대상항만별 관계부서 및 지자체 사전협의(2014.9~10)
- 관계기관 협의 및 조치(2016.9)
- 중앙항만정책심의회 심의(2016.10.21.) 및 고시(2016.10.31.)

3. 재개발 범위

□ 공간적 범위

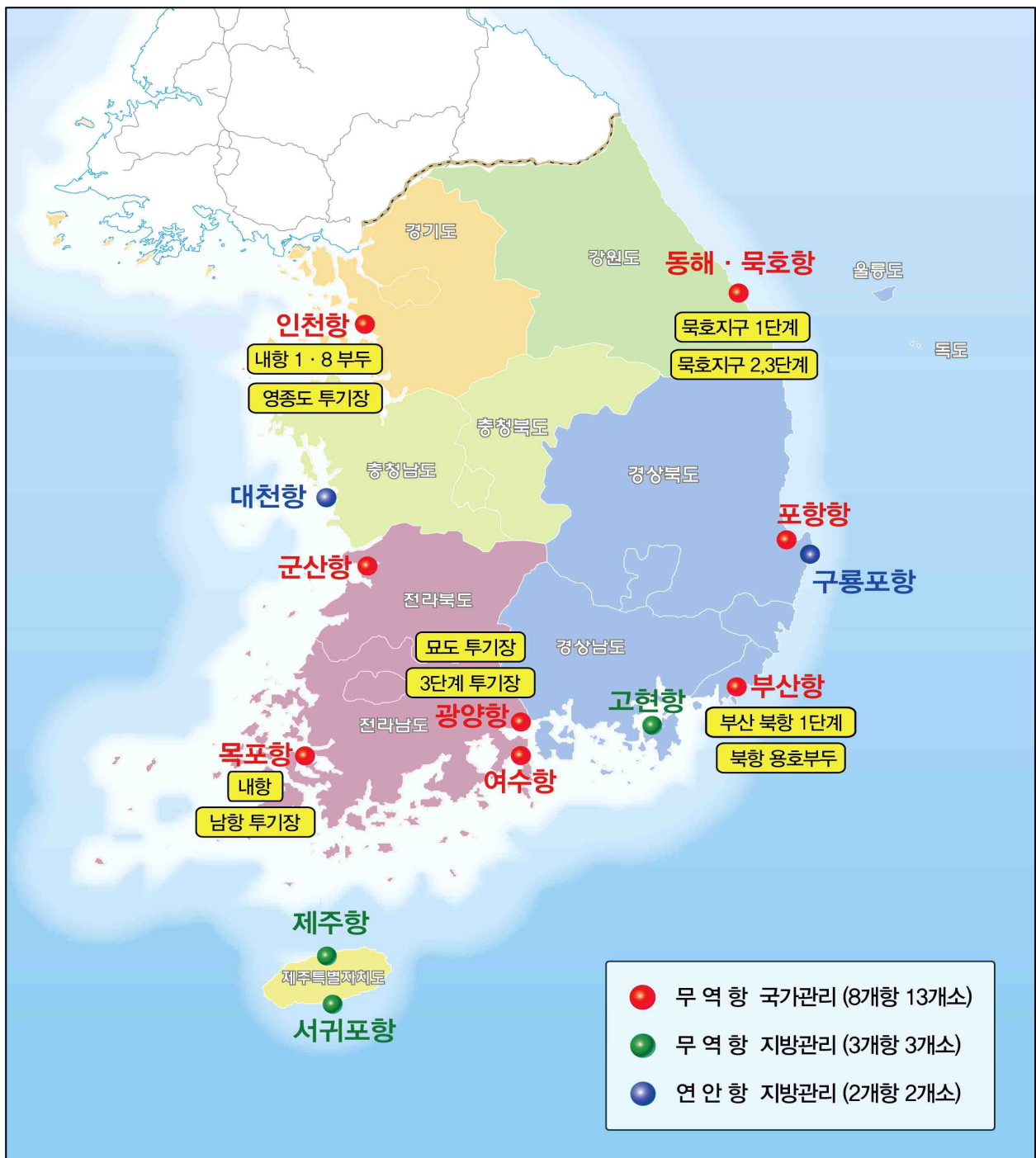
- 전국 무역항 및 연안항(60개소)
 - 무역항 31개소(국가관리항 14개소, 지방관리항 17개소)
 - 연안항 29개소(국가관리항 11개소, 지방관리항 18개소)

□ 내용적 범위

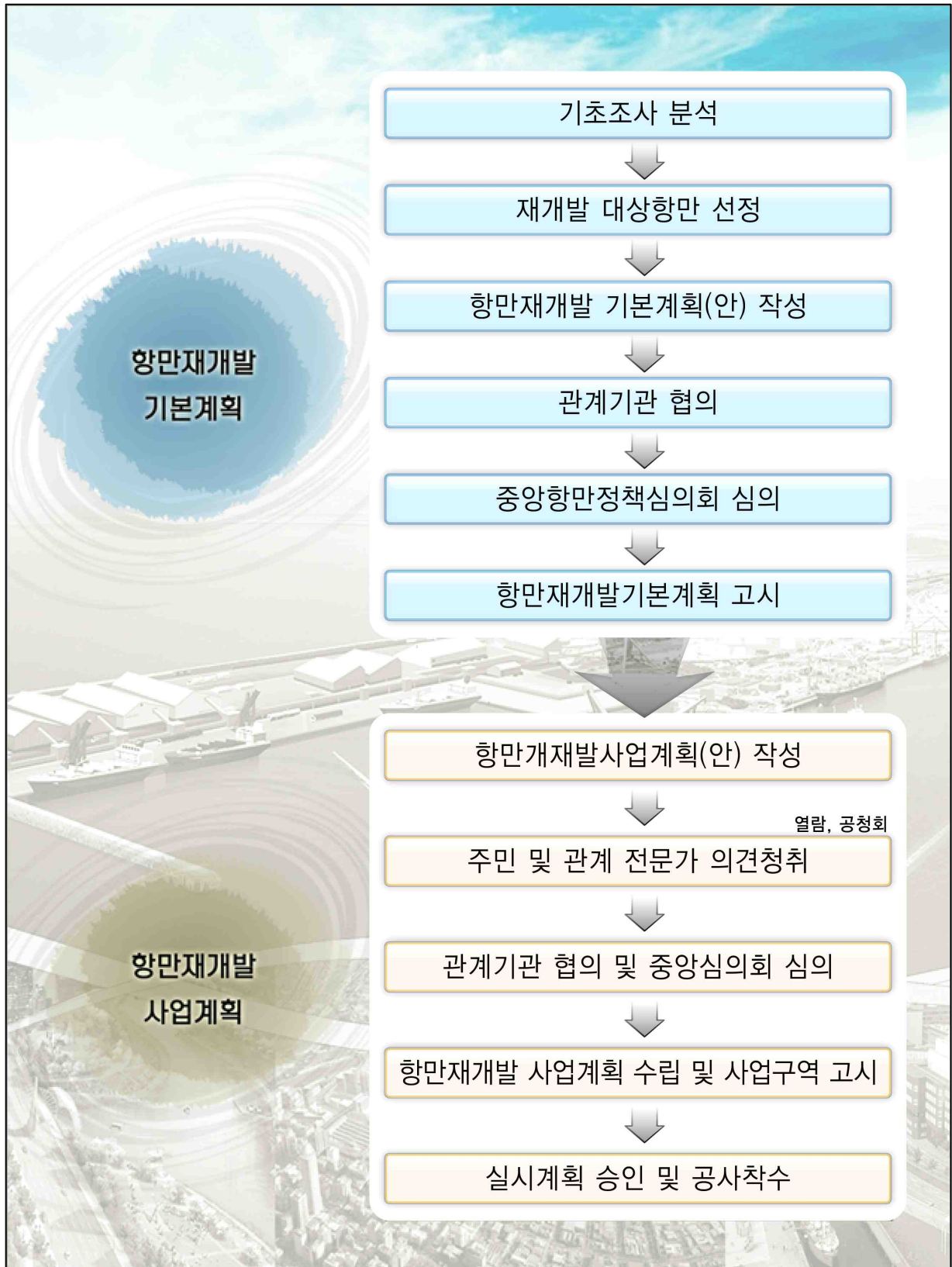
- 항만재개발 사업을 위한 기본계획의 기본원칙과 정책방향 제시
- 노후·유희항만의 재개발

- 국가경쟁력 제고 및 지역경제발전 기여
- 한정된 자원의 효율적 활용을 위한 국가계획 수립
- 수요자 관점에서 개발 잠재력 재검토 반영

4. 항만재개발 예정구역 위치도



5. 계획수립의 절차



Ⅱ.

항만재개발 기본계획 방향

1. 목표 및 추진전략
2. 추진전략 구체화 방안
3. 기본계획 수립방향

1. 목표 및 추진전략

목 표

노후·유휴 항만공간을 활용한 미래 신성장 동력 창출 및
국민행복 공간 조성

– 2020년까지 13개항만 18개소 재개발 추진(부산항 북항 1단계 등) –

추진전략
01

입지 특성에 부합하는 지역별 재개발 특화방안 마련

추진전략
02

광역교통 거점도시와 연계된 새로운 성장축 구축 및
지역행복 생활권 추진

추진전략
03

민간사업자의 창의적 사업계획 구상이 가능하도록
포괄적개념의 토지이용계획 수립

추진전략
04

항만과 인접 배후도심을 연계한 유기적인 개발방식을
통해 상생발전 도모

추진전략
05

지역협의체 활성화 및 지자체 등과 협력체계 구축

2. 추진전략 구체화 방안

◆ 목표 달성을 위한 5대 추진전략에 대하여 보다 구체화된 시행방안을 제시함으로써 재개발 사업 추진을 유도

2.1 지역특성에 부합하는 재개발 특화방안 마련

□ 재개발 지역의 자원 및 특성을 부각시킬 수 있는 사업 추진으로 개발효과를 극대화하고, 지역 일자리 창출 및 성장 동력 강화

○ (도심기능 복합거점, 4개소) 해양 관련 비즈니스 활동 및 도심형 관광, 컨벤션 센타 등이 복합된 국제교류 거점화

- 국제회의장(MICE), 도심형 복합리조트, 테마형 쇼핑몰, 시내면세점, 상업 및 해양레저 시설 등 도입으로 관광객 유인

* 부산항(북항 1단계), 인천항(내항 1·8부두), 고현항, 포항항(구항)

○ (해양산업·물류거점, 3개소) R&D·지식 산업화에 기반한 항만 관련 제조·물류 및 수산물 가공·유통 산업의 클러스터화

- 미래 신소재산업, 해양관련 복합물류시설, 태양광 등 신에너지 생산 시설, 복합 에너지 발전시설 등 도입

* 광양항(묘도 투기장), 광양항(3단계 투기장), 대천항(투기장)

○ (해양관광·여가거점, 9개소) 해양레저·관광시설, 해상교통 및 관광 지원시설 등의 집적을 통한 관광·여가 활동의 거점화

- 숙박시설, 위락시설, 관광·휴게시설, 판매·업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등 도입

* 인천항(영종도 투기장), 동해·묵호항(묵호지구 1단계, 2·3단계), 여수항(신항), 목포항 남항(투기장), 구룡포항(투기장), 부산항(북항 용호부두), 제주항(내항), 서귀포항

- (개항역사·문화거점, 2개소) 근대문화거리, 전시·문화시설, 항만 관련 근대산업유산 등을 테마화한 역사·문화 거점화
- 지자체에서 시행 중인 개항기 문화 및 원도심 역사문화의 길 정비사업과 연계할 수 있도록 수변 여가공간 및 관광객 편의시설 등 조성
- * 군산항(내항), 목포항(내항)

2.2 광역교통 거점도시와 연계한 새로운 성장축 구축

- KTX와 국제관문시설(국제공항, 무역항, 크루즈부두 등)을 연계하여 이용권역을 확대·개발함으로써 지역의 미래성장 동력 역할 기대
- KTX, 국제공항, 무역항이 집중된 대도시권 내 사업지구를 광역적 특화거점으로 활용

< 광역교통체계와의 통합적 개발방안(예시) >



- 개발 잠재력이 높은 KTX 시·종점 지역에 재개발을 시행함으로써
항만과 광역교통 거점도시가 하나가 되는 새로운 성장축 구축
- 재개발 지역과 주변 원도심을 하나의 계획단위로 통합하는 원도심
연계형 생활권 계획을 통해 지역주민의 만족도 제고
- ‘국민 행복’이라는 뉴 패러다임과 정부의 ‘지역행복생활권’ 정책에
부합되도록 삶의 질 향상을 위한 친수시설 등 지역밀착형 사업 추진
- KTX 개설에 따른 인구 및 경제력 유입을 도모하고, 관광객과 정주
인구 확대 요인으로 활용

2.3 민간의 창의적 사업구상 촉진을 위한 ‘포괄적 지구’ 계획 수립

- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획
단계에서는 ‘포괄적 지구’ 개념의 토지이용계획을 수립
- 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에
능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능
복합화 등을 유도할 수 있도록 ‘포괄적 지구’ 개념의 계획을 제시
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향
실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
- (복합도심지구) 주거, 상업·업무가 조화된 정주기능과 문화·교육 등
생활지원시설 제공
 - * 주기능(주거), 부기능(상업·업무, 교육·연구)
- (복합산업물류지구) 인접 항만과 연계된 제조·가공 및 부가가치 물류,
신재생에너지 및 복합에너지 시설 등 조성
 - * 주기능(산업·물류), 부기능(상업·업무, 교육·연구)

- **(복합항만지구)** 해상크루즈, 마리나 등 항만시설을 중심으로 관광 및 여가 지원기능 복합화
 - * 주기능(항만시설), 부기능(상업·업무, 관광·휴양)
- **(해양문화관광지구)** 문화·관광·상업 등의 기능이 조화된 워터프런트 개발을 유도하여 지역 관광의 랜드마크화 유도
 - * 주기능(관광·휴양), 부기능(상업·업무, 문화·전시)
- **(교육연구지구)** 교육·연수, R&D 등 인적 경쟁력을 강화하기 위한 기반시설 조성을 통해 지역산업의 부가가치 제고 유도
 - * 주기능(교육·연구), 부기능(없음)
- **(공공시설지구)** 공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 활용
 - * 주기능(항만시설, 공원, 수변광장 등), 부기능(없음)

〈 포괄적 지구계획(예시 : 부산항(북항 1단계) 재개발) 〉



2.4 항만과 배후 도심 간의 유기적인 개발로 상생발전 도모

- 항만과 인접 구 도심 간의 기능 보완 및 연계 강화를 통해 상생과 개발이익을 공유하여 지역경제 활성화에 기여
- 사업구역 주변 노후 원도심의 재개발 동력을 강화하고, 개발이익을 공유하여 성공적인 재개발 추진 및 활성화 극대화

- 재개발사업으로 조성된 신규 토지를 부족한 산업용지로 활용하여 고부가가치형 해양 관련 산업 클러스터화 부지로 제공
 - 신재생 에너지 등 미래형 산업, 석유·화학, 수산물 가공 등의 R&D 및 지원기능이 복합된 경제활동 거점 조성
- 침체된 배후도시 발전을 위해 해양을 테마로 한 새로운 도심기능을 수용하여 미래성장 동력으로 활용
 - 국제 운송체계(공항, 항만, 크루즈터미널 등) 및 정보통신 기반시설과 연계하여 해양관련 금융·업무·상업 등이 복합된 국제교류거점으로 조성
 - 공원·녹지 등을 포함한 워터프런트, 수변형 주택 등 정주 공간, 해양 문화·관광 등 여가 활동 거점으로 조성

2.5 지역협의체 활성화 및 지자체 등과의 협력체계 구축

- 지역사회(각계 전문가 등) 및 지자체가 참여하는 지역협의체 운영을 통해 지역의 다양한 의견을 통합·수렴
 - 사업 전 과정에 걸쳐 지역사회 참여 유도 및 이해관계를 조정하고, 지자체 도시계획 등과 연계를 통해 통합된 지역발전 모색
- 다양한 개발 주체의 사업참여 및 정부·지자체의 행정·재정 지원 등 협력체계 구축을 통해 원활한 사업 추진 유도
 - 토지소유자와 실수요자 참여 시 초기사업비(보상비, 금융비용 등) 및 선수금 징수·분양 리스크 저감 등으로 사업 활성화 용이
 - 사업추진력 강화를 위해 필요 시 ‘항만재개발사업 재정지원지침’에 따른 국고지원 등이 가능

3. 기본계획 수립방향

3.1 토지이용계획

◆ 사업시행자가 미래 사업여건 변화에 능동적으로 대처함은 물론 창의적 사업계획 수립이 가능하도록 지침 성격의 구상을 제시

□ ‘포괄적 지구’ 개념 적용

- 건축법(건축법 시행령 별표1) 상의 용도별 건축물의 종류를 항만 재개발 시 도입 가능한 시설을 고려하여 분류하였음
- 아래 표는 기능별 도입가능 시설을 예시적으로 제시한 것이며, 개발 여건 및 개발방향에 따라 융통성있게 적용 가능함

〈 기능별 도입가능 시설(예시) 〉

기능 분류		도입가능 시설	
①	주거기능	•단독주택	•공동주택
②	상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •판매시설 •업무시설	•제2종 근린생활시설 •의료시설 •방송통신시설
③	문화·전시기능	•문화 및 집회시설	
④	교통·운송기능	•운수시설(항만시설)	
⑤	교육·연구기능	•교육연구시설	•수련시설
⑥	관광·휴양기능	•운동시설 •위락시설	•숙박시설 •관광휴게시설
⑦	산업·물류기능	•공장	•창고시설 •발전시설
⑧	기타기능	•종교시설 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •교정 및 군사시설 •장례식장	•노유자시설 •자동차관련시설 •분뇨 및 쓰레기 처리시설 •묘지관련시설

주) 기타 기능은 사업계획 수립 시 정부 및 해당 지자체와의 협의를 통해 각 지구에 추가 도입 가능

- 각 지구별로 주기능과 부기능을 구분하며, 기능 복합방안을 제시하여 사업 시행 시 용도 복합의 지침으로 활용토록 함

〈 토지이용계획 구상의 지구계획 〉

지구 명칭	지구 특성	기능 복합 (주기능+부기능)
해양문화 관광지구	•문화·관광·상업이 조화된 워터프런트 중심 및 지역 관광 랜드마크 기능 담당	주⑥+부(②, ③)
복합도심 지 구	•주거기능을 중심으로 상업·업무와 생활지원 시설이 보완되는 정주기능	주①+부(②, ⑤)
복합산업 물류지구	•제조·가공·유통·에너지 등 지역산업 활성화를 위한 생산 및 물류 기능	주⑦+부(②, ⑤)
복합항만 지 구	•항만시설을 중심으로 한 관광·휴양 및 편익·서비스 기능 복합화	주④+부(②, ⑥)
교육연구 지 구	•교육·연수 및 연구 관련 기능의 입지	⑤
공공시설 지 구	•공공시설을 집중 배치하기 위한 부지 (항만시설, 공원, 수변광장 등)	-

주) 공공시설지구를 제외한 각 지구 내에도 도로, 공원, 공공청사, 주차장 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하고 있는 기반시설은 적정 배치함

□ 토지이용계획 구상

- 구상도는 ‘포괄적 지구’ 개념을 적용한 토지이용계획으로 작성함
 - 지구 경계선은 개략적인 구상 형태로 이해하여야 하며, 면적은 개략적인 구성비로 제시함
- 수변지역은 이용자 및 거주자의 쾌적성(amenity) 제고와 재난 시 방재적 측면, 기존 항만시설의 활용성 등을 고려하여 수변공원, 광장 · 산책로(promenade), 항만 등을 배치함
- 지구계획은 입지특성과 배후도시 성격, 주변지역과의 기능 보완 및 상충요인, 항만기능 재편 시기 등을 종합적으로 고려하여 작성함

Ⅲ.

대상항만 선정 기준 및 사유

1. 기본방향
2. 대상항만 선정기준
3. 대상항만별 선정사유(11개소)
4. 기 추진중인 재개발 사업(7개소)

1. 기본방향

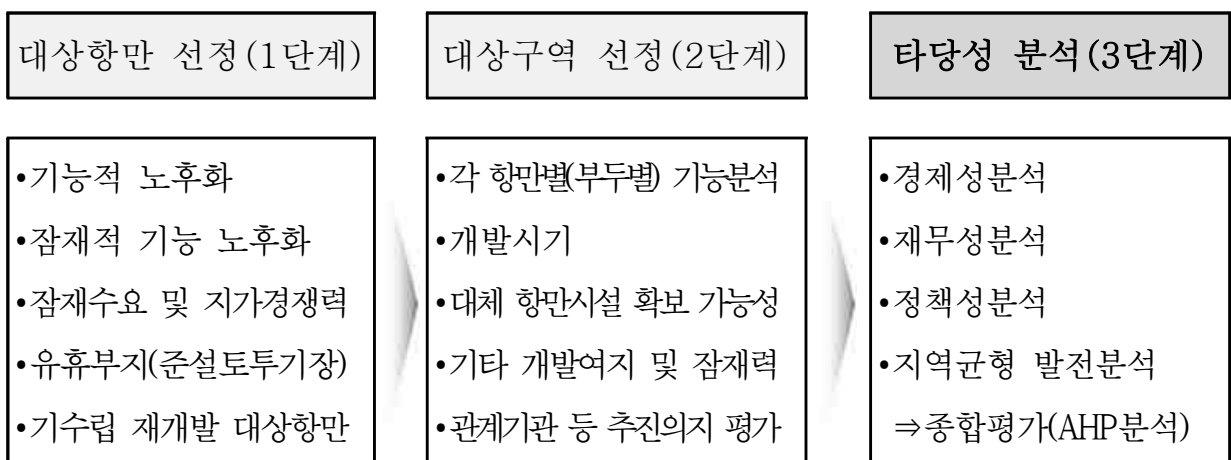
- 항만재개발 대상항만 선정기준을 전국 무역항 및 연안항에 적용하여, 총 13개 항만 18개 대상지 선정
- 금회 항만재개발 대상항만 선정절차는 적합성 평가와 타당성분석으로 검토하되 항만별 재개발 추진 적합성을 1,2단계에서 검토하고 그 적합성이 인정되는 대상구역에 대하여 3단계에서 사업 타당성 분석을 통하여 최종적으로 재개발 대상항만 선정

※ 항만재개발 대상구역 결정

- 효율적인 토지이용계획의 수립을 통한 민간의 적극적인 참여 및 항만재개발사업의 활성화 유도를 위하여 사업의 경제성 등을 고려한 사업 타당성 분석을 대상항만 선정 평가요소와 함께 사전에 평가 검토

- 금번 대상구역에 포함되지 않은 항만도 추후 여건 변화에 따라 적합성 및 타당성 검토를 통하여 선정 기준에 적합한 경우에는 항만재개발 대상구역으로 추가 선정도록 함

2. 대상항만 선정기준



가. 대상항만 선정기준(1단계)

□ 기초평가에 의한 대상항만 선정

- 정부정책에 의해 최근 건설된 항만이나 신항만, 금회 2차 항만재개발 목표연도를 고려하여 건설 중이거나 예정인 항만은 본 대상항만에서 제외하여 항만재개발 대상항만 선정

구 분	선 정 기 준
검토 대상항만에서 제외되는 항만	<ul style="list-style-type: none"> • 정부 정책에 의해 최근 10년 이내에 개발이 완료되었거나 건설 예정인 항만(신항만 포함) 및 항만재개발 목표연도인 2020년까지 건설중인 항만에 대하여 항만재개발 필요 여부 평가
기능적 노후화	<ul style="list-style-type: none"> • 선박의 대형화, 취급화물 및 하역체계의 변화 등으로 각 항만에서 처리할 물동량이 시설능력에 크게 미치지 못하여 재개발의 필요성이 대두되고 있는 실정이므로 이 시설물의 활용빈도에 대한 평가
잠재수요 및 지가 경쟁력	<ul style="list-style-type: none"> • 항만재개발시 개발 잠재 수요를 고려하여 지역내 확장수요(배후지 인구), 잠재 수요와 경제적 요인인 지가수준에 대한 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 해당지자체 인구증가율(최근 5년)과 전국 항만소재지 인구증가율 평균치를 비교 - 항만 인접지 공시지가와 재개발시 부두용지 공시지가 비교
항만시설부지의 유희화 (준설토 투기장)	<ul style="list-style-type: none"> • 각종 항만공사로 인하여 새롭게 조성된 준설토 투기장을 효율적으로 개발하여 지역경제 활성화의 거점으로 활용 • 활용 계획이 불확실한 투기장은 활용방안에 대한 평가 수행
잠재적 기능노후화	<ul style="list-style-type: none"> • 선박 대형화에 따른 항만시설의 대형화 및 거점화에 대응하기 위한 항만의 효율적 운영 또는 기능 강화(신항개발 등)로 발생하는 기존 항만(구항 및 중소규모 항만) 기능 및 부두 배후부지에 대한 기능전환을 통한 활용성 평가
지자체/지방청 재개발 의지	<ul style="list-style-type: none"> • 수요조사 시 지자체/지방청 등에서 항만재개발 추진 의사를 표명한 항만은 재개발 대상항만으로 선정
기 수립된 항만재개발 대상항만	<ul style="list-style-type: none"> • “제1차 항만재개발 기본계획 수정계획” 상 항만재개발 구역으로 선정된 항만 중 현재 재개발이 진행되고 있는 항만에 대한 평가

나. 대상항만 선정기준(2단계)

□ 1단계 선정항만에 대한 대상구역 선정

구 분		선 정 기 준
재개발 지 역 가능성	각 항만별 (부두별) 기능분석	<ul style="list-style-type: none"> •각 항만별, 부두별로 취급화물에 대한 하역능력 대비 처리물동량을 상세 분석하여 과거/현재 기능적 유희화 여부를 평가하여 부두 활용성 판단
	개발시기	<ul style="list-style-type: none"> •대상항만 재개발 가능 시기가 계획의 목표 연도 내에 불가능 할 경우 계획수립 자체가 무의미 하므로 이에 대한 평가(목표연도 2020년 이전 사업착수 가능) •재개발 가능 시기는 타 계획과의 연계성 및 주변여건, 이용현황 등을 종합적으로 판단하여 결정
	대체 항만시설 확보 가능성	<ul style="list-style-type: none"> •항만재개발 예정구역의 항만시설을 대체할 수 있는 신항만 건설 및 기존 시설의 기능을 강화하여 재개발 대상 구역의 항만시설 대체 가능 여부 검토
재개발 지 역 적합성	기타 개발여지 및 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •각 항만별로 다른 기능으로의 개발여지나 개발 잠재력, 부두의 활용성 등을 판단
	지자체/지방청 추진의지 평가	<ul style="list-style-type: none"> •추진의지 여부 평가는 지자체 등의 추진의지가 없음 에도 재개발 대상지역으로 선정되는 경우를 배제할 필요가 있음 •항만재개발 사업에 대하여 공공기관(주무관청, 지자체 및 항만공사 등)의 추진의지를 판단

다. 대상항만 선정기준(3단계)

□ 2단계에 선정된 대상구역에 대한 타당성 분석 검토

구 분	선 정 기 준
경제성 분석	<ul style="list-style-type: none"> •비용·편익 분석법을 이용하고, 편익/비용(B/C), 순현재 가치(NPV), 내부수익률(IRR), 민감도 분석 등의 지표를 제시하여 항만재개발 여부 판단
재무성 분석	<ul style="list-style-type: none"> •사업성이 높아 민간이 스스로 참여할 가능성이 있는 사업 등을 판단하기 위하여 재무적 타당성 평가 수행 •B/C 비율이 1 미만인 사업에 대해서도 기반시설 지원에 따른 재무성 분석을 수행하여 항만재개발 여부판단 검토
정책성 분석	<ul style="list-style-type: none"> •경제성 분석 내용에는 포함되지 않으나 해당사업의 추진과 관련하여 제기될 수 있는 모든 정책적인 쟁점들이 사업 시행 대안과 사업 미시행 대안 가운데 어느 대안을 지지하게 되는지 평가 수행 •지역균형 발전, 정책의 일관성 및 추진의지(관련계획 및 정책 방향과의 일치성, 사업추진 의지 및 선호도, 사업의 준비 정도), 사업 추진상의 위험요인 등에 대한 내용을 분석하여 대상항만의 재개발 가능여부 판단 •지역낙후도 •지역경제 활성화
종합평가 (다기준(AHP 분석))	<ul style="list-style-type: none"> •분석적 계층화법(Analytic Hierarchy Process)를 활용하여 종합적으로 분석 <ul style="list-style-type: none"> - 사업의 추진 타당성 유무 - 투자우선순위 - 재원조달 및 분담방안 - 투자시기 및 사업기간 - 기타 정책제언

3. 대상항만별 선정사유(11개소)

대상항만	항만재개발 대상구역	대상면적 (천㎡)	선 정 사 유
총 계	-	6,993	
대천항	충남 보령시 신흥동 대천항 준설토 투기장	331	<ul style="list-style-type: none"> • 유흥지로서 신규 토지조성, 어구 수리장 정비가 가능함 - 2016년 투기완료(2단계) 예정 • 수산물 관련 제조 및 R&D 등 신성장 전략사업 입지로 활용 가능 • 대천해수욕장 이용객과 연계한 판매 기능 도입 시 파급효과 확산이 용이하여 재개발 대상구역 선정
군산항	전북 군산시 장미동 군산항 내항 일원	421	<ul style="list-style-type: none"> • 항만기능은 이미 외항으로 이전 - 내항 계류 예부선은 이전이 필요하며, 이전 시기를 고려한 항만재개발 필요 • 군산시의 근대역사문화 정비사업과 연계를 통한 시너지효과가 기대 • 지자체의 개발의지도 높아 재개발 대상구역 선정
목포항	전남 목포시 해안동 목포항 내항 일원	88	<ul style="list-style-type: none"> • 장래 목포수협외 북항 이전이 추진되고 있어 항만시설 유흥화가 예상됨 • 광역교통시설(KTX역, 국제·연안여객터미널)과 인접해 개발 잠재력이 풍부하여 재개발 대상구역 선정
	전남 목포시 산정동 목포항 남항 투기장	377	<ul style="list-style-type: none"> • 대상구역은 항만 관련 개발계획이 없는 유흥부지로 재개발이 가능 • 주변 해양문화관광특구와 연계 개발을 통해 원도심 및 지역경제의 활성화를 기대할 수 있어 항만재개발 대상구역 선정

대상항만	항만재개발 대상구역	대상면적 (천㎡)	선 정 사 유
제주항	제주 제주시 건입동 제주항 내항 일원	135	<ul style="list-style-type: none"> • 인접한 연안·국제여객터미널과 연계한 관광거점 개발 가능 지역 - 관광, 상업, 쇼핑, 숙박 등의 기능이 복합된 개발 • 관광 및 지역경제에 기여할 것으로 기대되어 재개발 대상구역 선정
서귀포항	제주특별자치도 서귀포시 서귀동 서귀포항 일원	40	<ul style="list-style-type: none"> • 서귀포항 기능 재편 시 2020년 이전에 재개발 착수 가능 • 인접 유명 관광지와 연계한 체험형 해양레저 활동 및 관광지원시설 도입 시 배후도시 활성화를 기대할 수 있어 재개발 대상구역 선정
광양항	전남 여수시 율촌면, 중흥동 준설토 투기장 일원 (신규)	4,331	<ul style="list-style-type: none"> • 공구별 준설토 투기 완료시점을 고려한 개발계획이 필요한 지역임 - 1-3공구 2017년, 5공구 2018년, 4·6공구 2021년 • 인근 산단과 연계한 임해산업 특화 클러스터 등 고부가가치 산업 집적지로 육성이 용이한 지역임 - 해양산업 거점단지 개발 시 지역 경제 개선 및 항만물동량 창출이 가능하여 재개발 대상구역 선정
부산항	부산 북항 용호부두 일원	38	<ul style="list-style-type: none"> • 인접 시가지와의 상충요인을 고려 시 화물부두로 유지하는 것은 곤란 • 주변 경관·관광자원과 연계한 도시민 여가공간 제공 및 해양관광 활성화 가능성을 보유하고 있어 재개발 대상 구역 선정

대상항만	항만재개발 대상구역	대상면적 (천㎡)	선 정 사 유
구룡포항	경북 포항시 남구 구룡포읍 병포리 구룡포항 준설토 투기장 일원 (신규)	49	<ul style="list-style-type: none"> • 준설토 투기장으로 조성 및 완료된 유희부지로 대체항만 불필요 • 인근 관광자원(호미곶, 일본가옥거리 등)과 연계한 해양관광 개발이 가능한 지역이라 판단됨 • 구룡포항 특산물(과메기, 대게 등)과 연계한 개발로 어업과 공생하는 재개발이 가능하여 대상구역 선정
포항항	경북 포항시 송도동 포항항 구항 일원	173	<ul style="list-style-type: none"> • 항만기능이 영일만항으로 이전(2020년) 시 재개발 가능 • 도심과의 인접성, 송림, 주변 해수욕장, 동빈내항 등과 연계한 도심형 해양 랜드마크 형성 등 • 대상구역과 인접한 도심지역 활성화에도 기여할 것으로 판단되어 재개발 대상구역 선정
동해· 묵호항	강원 동해시 발한동 동해·묵호항 묵호지구 2,3단계	1,010	<ul style="list-style-type: none"> • 묵호지구는 동해지구와 연계한 기능 재편을 통해 재개발 가능 - 관광·해상여객운송, 정주기능 등을 포함한 해양관광 거점으로 육성 • 재개발 활성화 시 낙후된 원도심에 활력 및 활성화가 가능하여 재개발 대상구역 선정 <p>※ 대상면적에 1단계(35천㎡) 포함</p>

4. 기 추진중인 재개발 사업(7개소)

대상항만	항만재개발 대상구역	대상면적 (천㎡)	추진현황
총계	-	10,417	
인천항	인천 중구 영종동 영종도 준설토 투기장	3,316	<ul style="list-style-type: none"> •사업제안(' 12.9), 협약체결(' 14.7) •사업계획 고시(' 14.12), 사업계획 변경(' 16.4) •실시계획 수립 중
	인천 중구 북성동 인천내항 1,8부두 일원	286	<ul style="list-style-type: none"> •사업계획 고시(' 15.3) •사업자 공모(' 15.4, ' 16.5) •사업추진 방안 마련 중
광양항	전남 여수시 묘도동 묘도 준설토 투기장	3,239	<ul style="list-style-type: none"> •정부공모(' 13.11~ ' 14.5) •협약체결(' 15.2) •사업계획 고시(' 16.2) •실시계획 수립 중
여수항	전남 여수시 건입동 여수항 신항 일원	1,176	<ul style="list-style-type: none"> •여수엑스포박람회 사업으로 완료
고현항	경남 거제시 고현동 고현항 일원	833	<ul style="list-style-type: none"> •사업제안(' 13.6), 협약체결(' 14.3) •사업계획 고시(' 14.8) •공사착수(' 15.9)
부산항	부산시 중구 중앙동, 동구 초량동 부산 북항 1~4부두 일원	1,532	<ul style="list-style-type: none"> •사업시행 중(정부/BPA)
동해· 묵호항	강원 동해시 발한동 동해·묵호항 묵호지구 1단계	35	<ul style="list-style-type: none"> •협약체결(' 15.6), 사업계획 고시(' 15.10) •실시계획 승인(' 16.5) •공사착수(' 16.6)

IV.

토지이용계획 기본구상

1. 인천항(영종도 투기장, 내항 1·8부두) 재개발
2. 대천항 투기장 재개발
3. 군산항 내항 재개발
4. 목포항(내항, 남항 투기장) 재개발
5. 제주항 내항 재개발
6. 서귀포항 재개발
7. 여수항 신항 재개발
8. 광양항(묘도 투기장, 3단계 투기장) 재개발
9. 고현항 재개발
10. 부산항(북항 1단계, 용호부두) 재개발
11. 구룡포항 투기장 재개발
12. 포항항 구항 재개발
13. 동해·묵호항 묵호지구(1단계, 2·3단계) 재개발

목차

1. 인천항	27
[1] 인천항 영종도 투기장 재개발 기본계획	28
[2] 인천항 내항 1·8부두 재개발 기본계획	33
2. 대천항 투기장 재개발 기본계획	38
3. 군산항 내항 재개발 기본계획	47
4. 목포항	56
[1] 목포항 내항 재개발 기본계획	57
[2] 목포항 남항 투기장 재개발 기본계획	65
5. 제주항 내항 재개발 기본계획	73
6. 서귀포항 재개발 기본계획	81
7. 여수항 신항 재개발 기본계획	90
8. 광양항	95
[1] 광양항 묘도 투기장 재개발 기본계획	96
[2] 광양항 3단계 투기장 재개발 기본계획	101
9. 고현항 재개발 기본계획	110

10. 부산항	115
① 부산항 북항 1단계 재개발 기본계획	116
② 부산항 북항 용호부두 재개발 기본계획	121
11. 구룡포항 투기장 재개발 기본계획	130
12. 포항항 구항 재개발 기본계획	139
13. 동해·묵호항	148
① 묵호지구 1단계 재개발 기본계획	149
② 묵호지구 2·3단계 재개발 기본계획	159

제1장. 인천항

① 인천항 영종도 투기장 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

1. 명 칭

□ 인천항 영종도 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 인천광역시 중구 영종도 투기장

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총면적 : 3,315,607.8㎡

○ 항만구역 면적 : 3,315,607.8㎡

○ 주변지역 면적 : - m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 수도권 및 인천국제공항과 연계된 양호한 입지여건의 활용

- 인천국제공항과 직접 연계되는 동북아의 관문지역으로 국제적 관광 기반 확충계획 및 수도권을 배후지로 한 종합관광·레저단지 조성
- 수도권 이용객들의 이용편의를 도모하기 위한 체육시설과 숙박·위락시설 및 근린생활시설 조성
- 양호한 입지여건을 활용한 비즈니스 공간 조성 및 가족단위 방문객을 위한 휴양시설 조성

□ 친환경 해양공간의 제공을 통해 다양한 활용방안 제시

- 영종도 투기장이 입지하는 자연 및 생태환경을 적극 활용하여 자연이 살아 숨 쉬는 해양생태공원 조성
- 다양한 생물서식과 친자연적 이용이 가능한 생태공원 등을 조성하여 환경교육의 장 및 수도권 지역을 배후지로 한 시민 여가 공간 제공
- 일반인들에게 해양생태계에 대한 이해 증진과 자연 학습의 체험공간을 제공하고, 생태계전문가들의 다양한 연구 활동이 이루어 질수 있는 연구단지 공간 제공

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

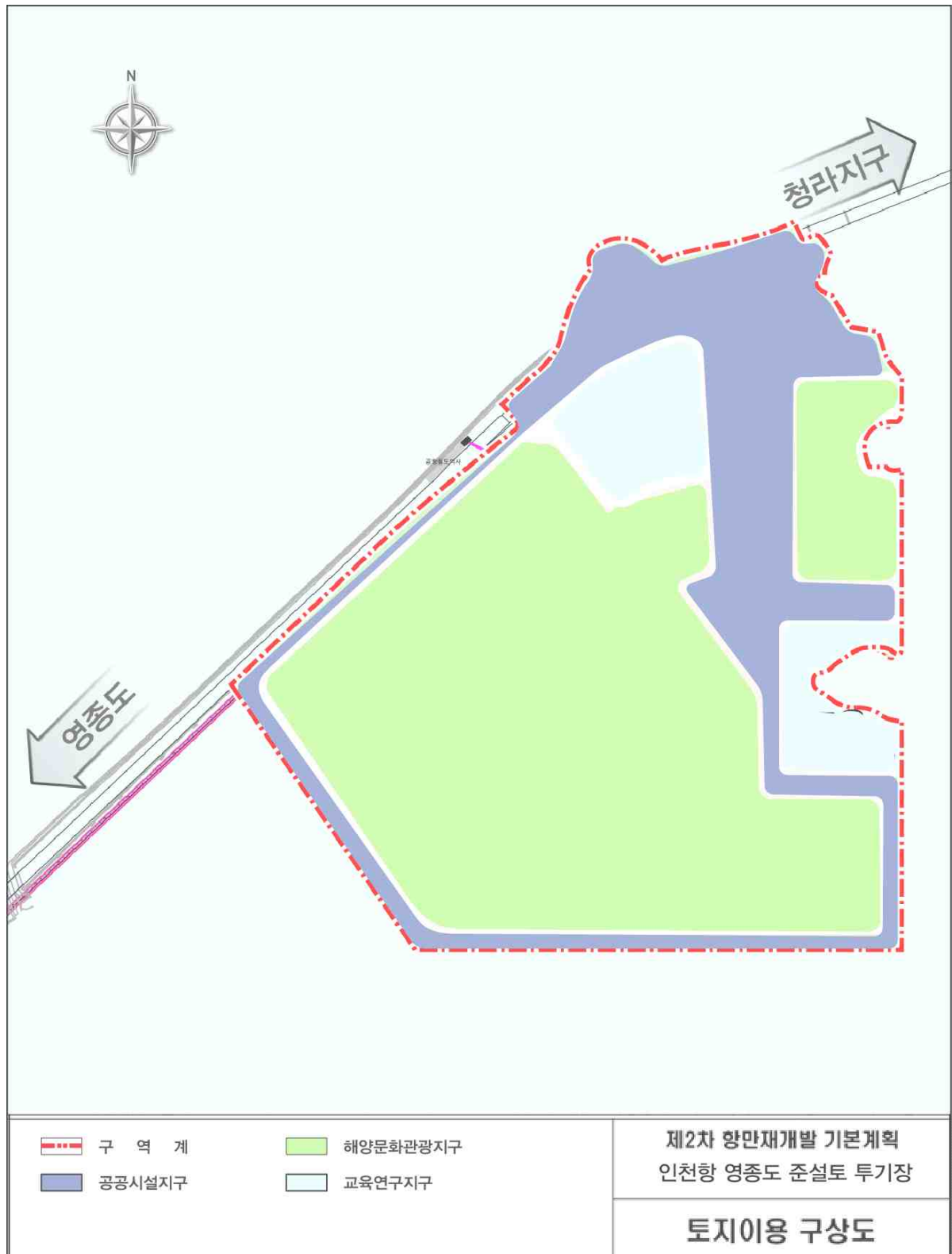
- 국내외 관광객의 관광·여가활동 중심으로 영종·청라지구와 연계할 수 있는 종합 관광레저단지 조성

□ 토지이용계획 구상

- 다양한 계층 및 국내외의 관광객의 관광·여가 공간 조성을 위해 해양문화관광지구를 계획하며, 대상구역의 대표적인 랜드마크 역할 및 주요 유치시설 입지를 위한 적정 면적을 확보함
- 해양생태연구시설 및 군사관련 시설부지를 위한 교육연구지구는 기존의 군부대와 인접한 곳에 배치하여 토지 활용성 제고
- 해수면과 접한 지역의 오픈스페이스 조성 및 공공시설의 입지를 유도하기 위한 공공시설지구 계획
- 해양문화관광지구 및 교육연구지구 내에도 공공기능의 광장 및 공원 녹지 등을 설치하여 쾌적성 확보
- 향후 관광 기능 항만 및 공원·녹지 등으로 조성될 수 있도록 공공시설지구를 계획

구 분	계획방향	주요 도입시설	구성비(%)
해양문화 관광지구	<ul style="list-style-type: none"> • 대상구역의 중심기능 수행 • 상징성 있고 예술적인 건축물 계획으로 랜드마크 역할 • 다양한 여가 및 관광활동 수용 	<ul style="list-style-type: none"> • 운동시설, 숙박시설, 관광 휴게시설 • 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설 	61.0
교육연구 지구	<ul style="list-style-type: none"> • 해양생태를 위한 연구시설 및 인근 군부대의 관련시설 입지 	<ul style="list-style-type: none"> • 교육연구시설 (연안연구단지) • 군사시설 	10.0
공공시설 지구	<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 이용을 위한 시설 입지 	<ul style="list-style-type: none"> • 공원, 녹지, 주차장 등 	29.0

< 토지이용 구상도 >



□ 2 인천항 내항 1·8부두 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

1. 명 칭

□ 인천항 내항 1·8부두 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 인천광역시 중구 북성동, 신포동 인천내항 1·8부두 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총면적 : 286,395㎡

○ 항만구역 면적 : 286,395㎡(육상 : 256,905㎡, 해상 : 29,490㎡)

○ 주변지역 면적 : - m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 항만 주변 상권 침체 요인 개선 효과 기대

- 인천항 제2국제여객 터미널 이전에 따른 이용객 감소 현상 개선을 통한 주변 상권에 활력 부여 유도
 - 주변지역과 상생하는 사업구도 형성
- 대규모 공공시설지구를 상설 이벤트 공간 등으로 활용하여 침체된 원도심에 활역 부여

□ 개항 근대역사 및 현대사를 돌아볼 수 있는 기념비적 공간 조성

- 개항장 및 인천상륙작전 등 근·현대사의 역사·문화적 유산을 바탕으로 수도권 관문을 상징하는 매력적인 해양문화도심 랜드마크 공간으로 조성
- 도심에 산재한 근대건축물, 차이나타운, 월미공원, 자유공원 등 인천의 주요 명소와 재개발 대상구역간 연계를 통한 도심의 활성화

□ 항만기능이 유지되는 지역과의 상충요인 완화 방안 마련

- 항만재개발 대상구역과 항만기능을 유지하는 부두 간의 상충요인을 완화할 수 있는 방안을 마련
- 인접 부두시설은 Clean Cargo 중심의 기능으로 점진적 전환하여 환경 개선 효과 기대

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

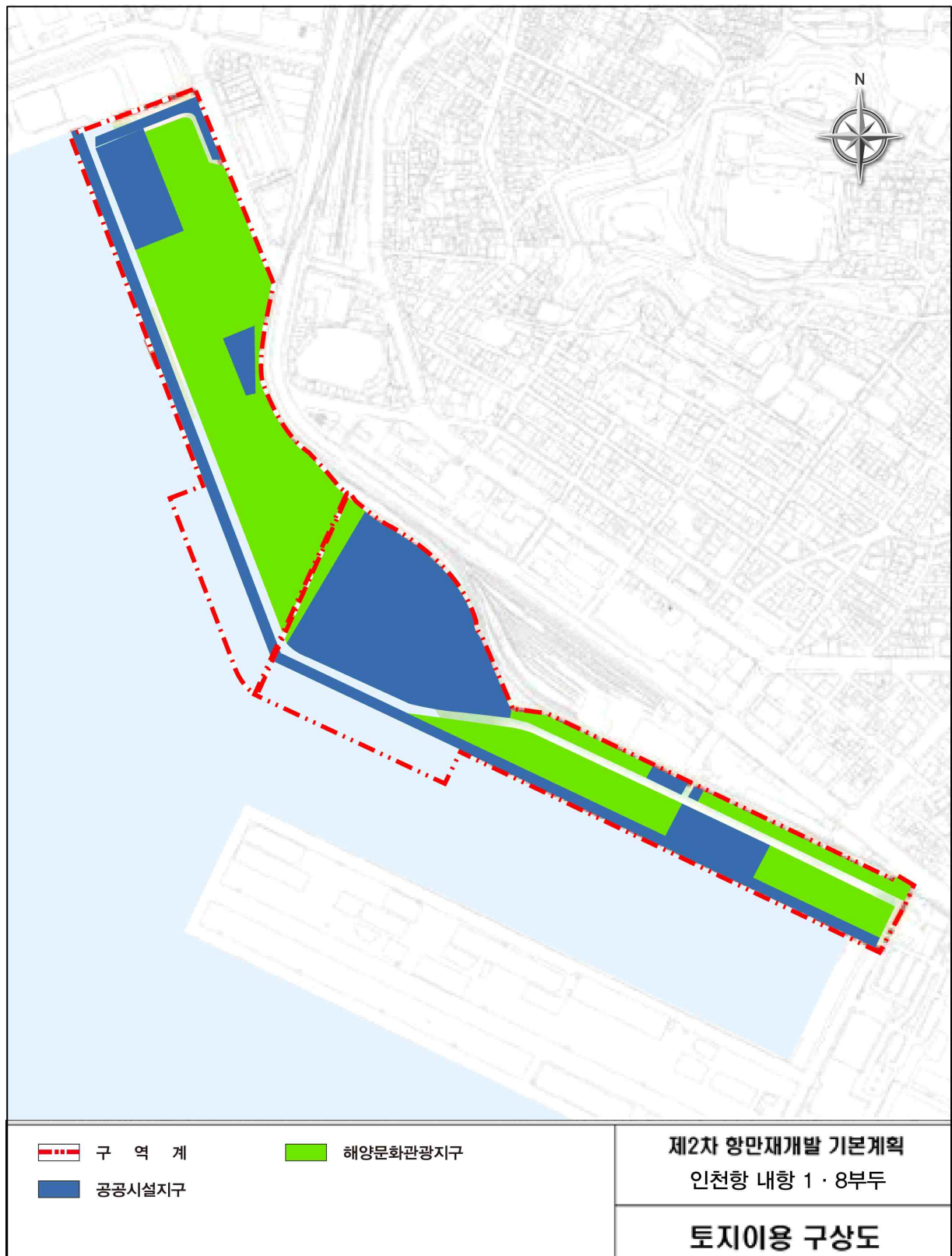
- 수도권과 직접 연계되는 해양문화도심의 기능을 발휘 할 수 있도록 해양 랜드마크 형성
- 인천경제자유구역(송도, 영종, 청라)과 근대문화 도심의 연계축에 위치한 입지를 활용한 도시 활성화의 구심점 역할 수행

□ 토지이용계획 구상

- 다수의 근대 문화자원이 산재되어 있는 인천 도심의 문화공간과 해양연계를 강화하기 위한 해양문화관광지구 도입
- 도심활성화를 위한 상업·업무·문화 등의 기능을 도입하여 토지 이용의 효율성 제고
- 해양문화관광지구 내 유치시설 입지 시 공공기능의 광장 및 공원 녹지 등을 설치하여 쾌적성 및 상징성 확보
- 항만시설로 이용되는 7부두·2부두 경계부에는 대상구역 완충 역할을 할 수 있는 공간으로 구성 (녹지 및 주차장 등의 공공시설)
- 수변부에 대한 공익적 친수공간 및 방문객을 위한 주차공간 확보, 기존 항만 시설을 선박 접안기능으로 사용할 수 있도록 공공시설 지구를 계획

구 분	계획방향	주요 도입시설	구성비(%)
해양문화 관광지구	<ul style="list-style-type: none"> •도심활성화 기여 및 인천의 바다관문 상징성 부여 •다양한 상업·문화 활동을 담을 수 있는 공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설 	53.0
공공시설 지구	<ul style="list-style-type: none"> •방문객의 여가 증진을 위한 수변공원 및 주차공간 제공 	<ul style="list-style-type: none"> •공원, 녹지, 주차장, 도로 등 	47.0

< 토지이용 구상도 >



제2장. 대천항 투기장 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

1. 명 칭

□ 대천항 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 충청남도 보령시 신흑동 대천항 내 준설토 투기장

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총면적 : 330,513m²

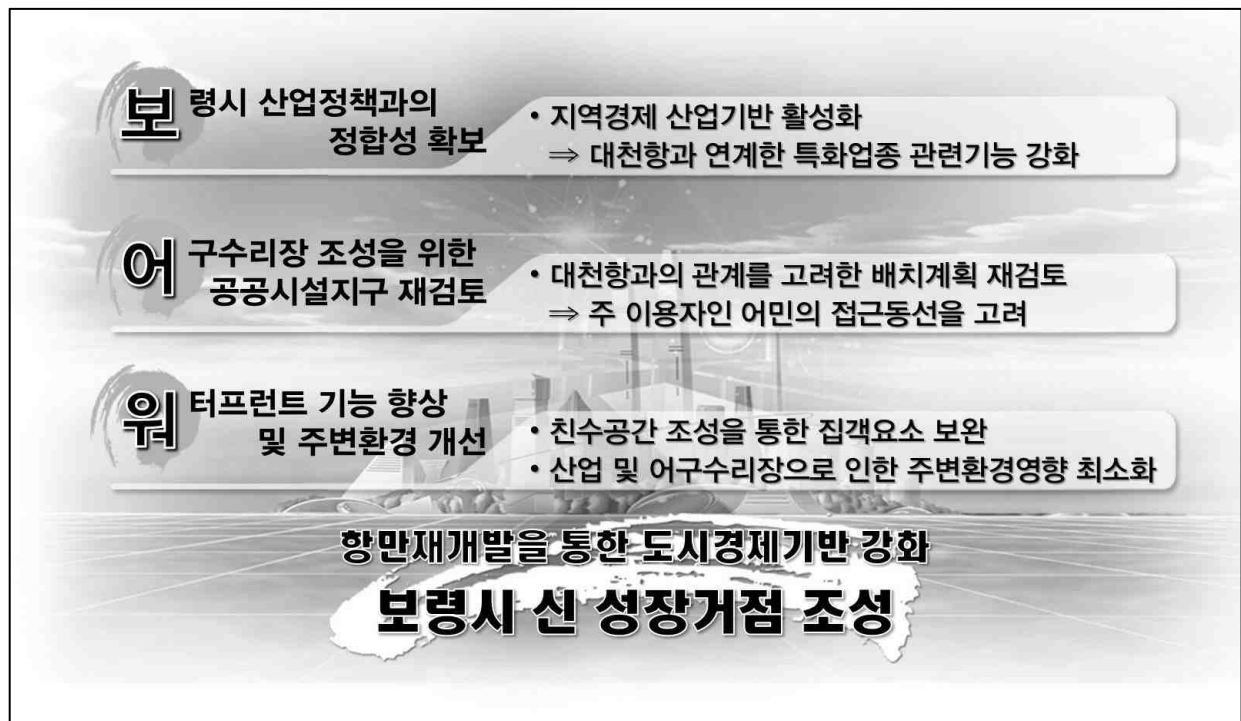
○ 항만구역 면적 : 330,513m²

○ 주변지역 면적 : - m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

- 지역 산업개발 활성화를 위한 보령시 산업정책과의 정합성 확보
 - 수산물을 관광상품화하여 산업과 관광을 접목한 고부가가치 전략 산업 도입 유도
- 대천항 어민들을 위한 어구수리장 조성 및 환경개선을 위한 공공시설지구 검토
 - 주변지역(대천항, 대천해수욕장)과 관광객 교류 및 어민 편익 증대를 위한 환경개선 및 동선 연계
- 워터프런트 기능 향상 및 주변환경 개선
 - 대천해수욕장으로 인한 하절기 관광객 집중 완화 및 지역을 통과하는 여행객의 유인을 위한 수변공간 정비 방안 검토

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선정사유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •현재 투기가 완료된 서측부(1단계 투기지역)는 어구수리장 및 적치장으로 사용되고 있어 재개발을 통해 효율적인 활용 및 환경개선 필요
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •장래 항만 관련 개발계획이 없는 준설토 투기장으로 대체 항만시설을 확보할 필요성이 없음 •해경부두와 관공선부두의 배후부지를 고려한 구역계 설정
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •준설토 투기장에 대한 투기 완료 시기 등을 고려하여 재개발 사업추진 필요 •현재 투기 중인 2단계 부지는 투기완료 시기(2016년)를 고려할 때, 2017년 이후 개발 사업추진이 가능함
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역은 대천항 및 대천해수욕장과 인접되어 있어 이들 기능과 연계개발 시 파급효과를 기대할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 대천항과 관련한 수산물 관련사업, 해수욕장 이용객을 대상으로 한 상업기능 등의 입지적 잠재력 보유 •1단계(2007년 완료) 및 2단계(2016년 완료 예정) 준설토 투기장에 대한 활용방안 모색 <ul style="list-style-type: none"> - 미래 도시발전 목표 및 현재 지역문제 해결을 위한 도시공간의 개발전략 수립 필요

선정지표	선정사유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •충청남도종합계획 상 보령시는 수산물 관련 인프라 구축 및 지역경제 활성화가 추진토록 계획 •보령 도시기본계획상에는 보령시가 보유한 자연자원을 활용한 관광·산업·물류·교역 중심의 복합도시를 지향하도록 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 수산물 관련 사업과 관광객을 대상으로 한 도입활동 검토 필요
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •수산물 관련 산업 육성 및 어업자원시설 현대화를 통한 수산물 부가가치 제고와 어업지원을 통한 지역 밀착형 성장모델로 육성가능 •어구수리장 현대화를 통한 항만주변 도시경관 개선과 효율적인 토지이용을 통하여 지역경제 활성화 기대 •또한 대상지역 및 주변지역은 대천해수욕장, 머드축제, 안면도 관광지 등 자연관광자원과 연계를 통한 수산물 관련 판매기능도 도입 가능
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •대천항 투기장은 유희부지로 항만재개발을 통한 신규 토지조성, 어구수리장 정비가 가능함 <ul style="list-style-type: none"> - 재개발은 대상구역 및 주변의 경관을 개선하는 효과도 기대 •보령시를 대표하는 신성장 고부가가치 전략사업 입지로 활용이 가능하며, 이를 통한 지역경제 파급효과 기대

2. 개발지역

○ 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상 구역 유지

- ㉠ : 대상구역 결정기준인 해경부두 경계와의 오차정정을 위한 면적 변경

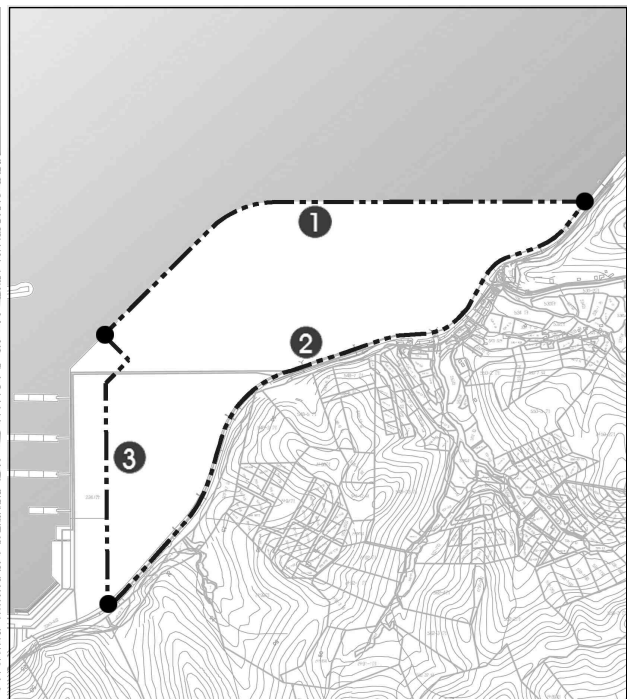
〈구역면적 및 설정기준〉

구 분	기 정(m ²)	변 경(m ²)	변경후(m ²)	설정기준
면 적	326,130	증) 4,383	330,513	<ul style="list-style-type: none"> - ①구간 : 수제선(매립선) - ②구간 : 도로구역(지적선) - ③구간 : 해경부두 경계

〈 기 정 〉



〈 변 경 〉



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 수산물을 이용한 고부가가치 전략산업을 유치하고 친수공간개발을 위한 항만재개발 유도
- 어민의 어업활동을 지원할 수 있도록 어구수리 공간을 배치
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 대상구역 남측은 어구수리장(공공시설지구)을 배치하여 주 이용자인 어민의 접근성과 편리성을 높일 수 있도록 계획
 - 어구수리장은 대천항과 연계가 용이한 위치에 배치
- 바다 조망이 용이한 수변공간을 따라 친수·휴식공간(공공시설지구)을 배치하여 거주자와 방문객이 바다를 조망할 수 있는 공간으로 활용
- 공공시설지구를 제외한 기타 지역은 복합산업물류지구로 계획하여 수산물 관련 가공, 유통, R&D 등의 기능을 수용토록 함
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 복합산업물류지구(50%), 공공시설지구(50%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	기능의 복합	구성비(%)
합 계	-	100.0
복합산업 물류지구	<ul style="list-style-type: none"> • 주 기능 : 산업·물류기능 • 부 기능 : 상업·업무, 교육·연구기능 	50.0
공공시설지구	<ul style="list-style-type: none"> • 주 기능 : 어구수리장, 공원, 광장, 수변 시설, 항만시설 등 • 부 기능 : 없음 	50.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

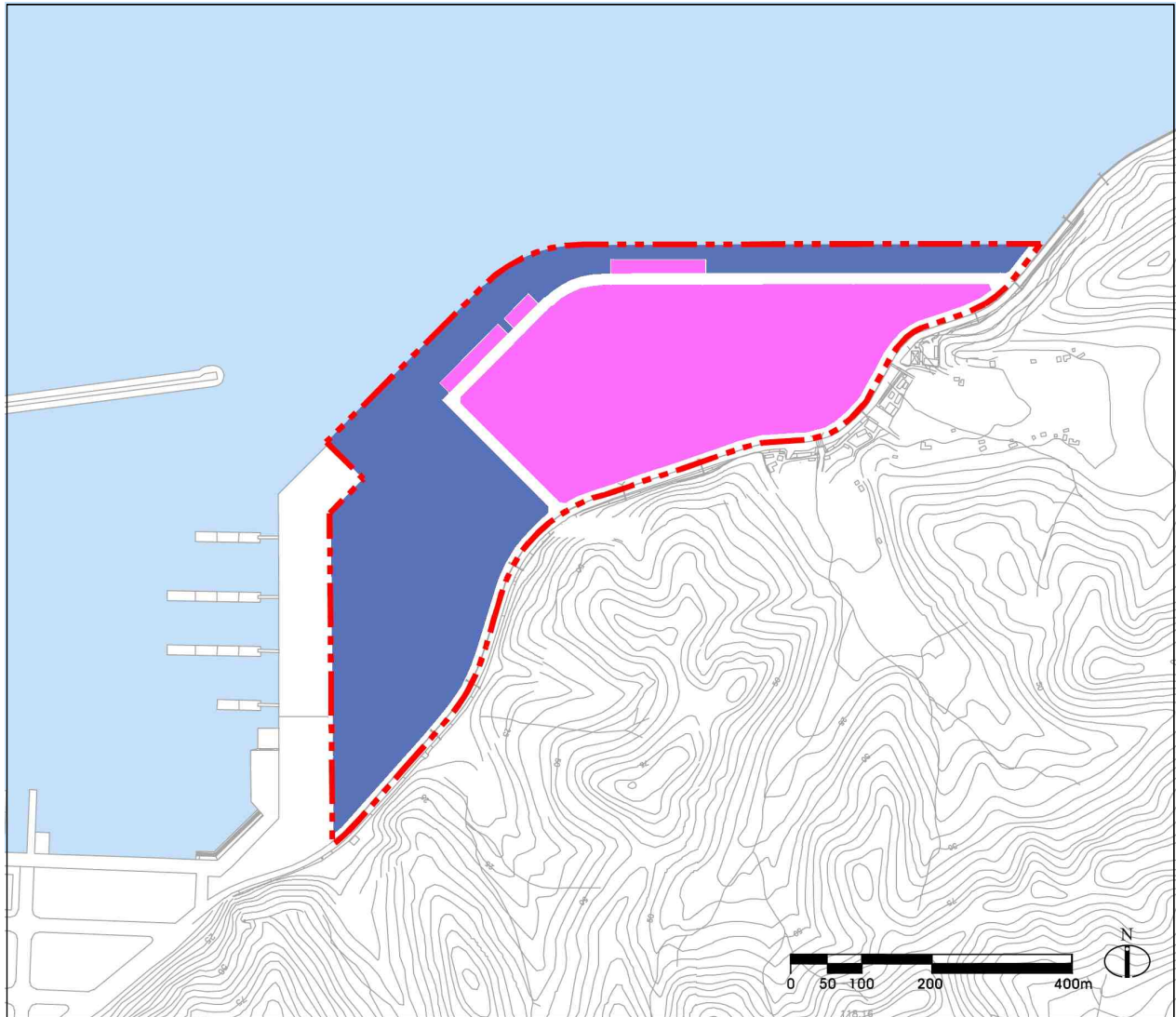
구 분	주요 도입시설	기능의 복합
복합산업 물류지구	<ul style="list-style-type: none"> • 제조, 가공, 유통, 에너지 등 지역 산업의 활성화 기능 	<ul style="list-style-type: none"> • 주 기능 : 산업·물류기능 • 부 기능 : 상업·업무기능, 교육·연구기능
공공시설지구	<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 이용을 위해 조성·설치되는 시설의 입지 	<ul style="list-style-type: none"> • 주 기능 : 어구수리장, 공원, 광장, 수변시설, 항만시설 등 • 부 기능 : 없음

주) 복합산업물류지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
산업·물류기능	•공장	•창고시설	•발전시설
상업·업무기능	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 의료시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종 근린생활시설 • 업무시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설 • 방송통신시설
교육·연구기능	•교육연구시설	•수련시설	

< 토지이용 구상도 >



- 구 역 계
- 복합산업물류지구
- 공공시설지구

제2차 항만재개발 기본계획
대천항 준설토 투기장

토지이용 구상도

제3장. 군산항 내항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 군산항 내항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라북도 군산시 장미동 일원 및 전면해상

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 421,272㎡

○ 항만구역 면적 : 285,841㎡

○ 주변지역 면적 : 135,431㎡

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

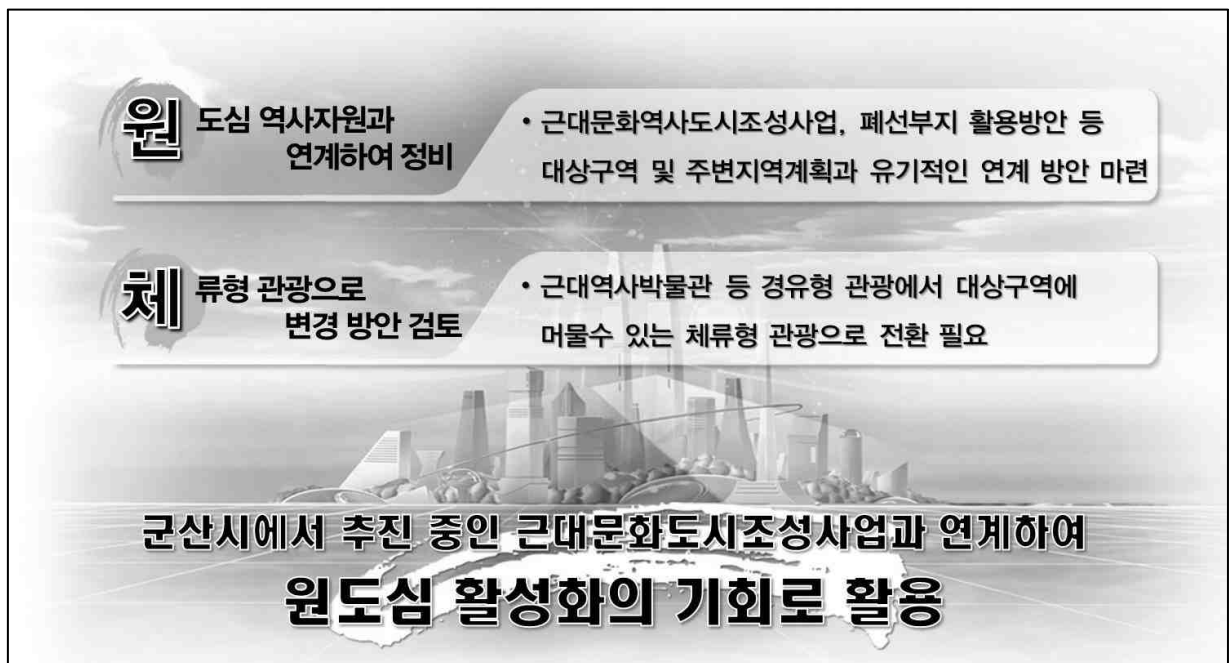
□ 원도심 개항장의 역사·문화자원과 연계한 특화방안 모색

- 군산시가 추진 중인 근대문화역사도시조성사업 및 폐선부지 복원사업 등과의 연계를 통해 침체된 원도심 활성화 방안 검토 필요
- 군산시 원도심 정비사업과 일체화된 재개발을 통해 군산내항 역사문화환경 정비 필요
- 대상구역과 배후 시가지를 잇는 역사·문화 연계축 등 군산시의 원도심 정비사업과 일체화된 재개발을 통해 군산 내항의 역사문화환경을 정비 필요

□ 경유형 관광에서 체류형 관광으로 전환 필요

- 근대역사박물관을 중심으로 한 단순 경유형 관광에서 방문객들이 머물 수 있는 체류형 관광으로의 전환 방안 검토

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선정사유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •과거 해운화물을 처리하던 부두이나, 해운 기능이 외항으로 이전하면서 항만기능을 상실 <ul style="list-style-type: none"> - 기능 전환 및 재개발 지연으로 주변지역을 포함한 슬럼화 현상 발생 •항내 매물과 퇴적에 따른 저수심화로 소형어선 및 예부선만이 이용하고 있는 실정임
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •외항 건설에 따른 항만기능은 모두 이전 •내항 예부선(새만금 방파제공사 자재운반선)은 (주)유니드부지 전면으로 이전할 예정임
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •군산항 내항에 계류 중인 예부선이 이전 가능한 2020년 내에 항만재개발 추진 가능
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •군산은 근대 개항역사를 간직한 도시로 내항 주변지역에 진포해양공원, 근대역사박물관 등 역사·문화자원이 분포하고 있어 방문객이 증가추세에 있음 •항만기능을 상실한 대상구역은 군산시가 추진 중인 배후 원도심 정비사업과 연계하여 재개발하는 경우 원도심 활성화에도 도움이 될 것으로 예상됨 •대상구역과 인접한 동백대교가 2017년 완공 예정이며, 개통 시 서천군과의 접근성이 증대되어 이용권이 확대될 것으로 예상됨

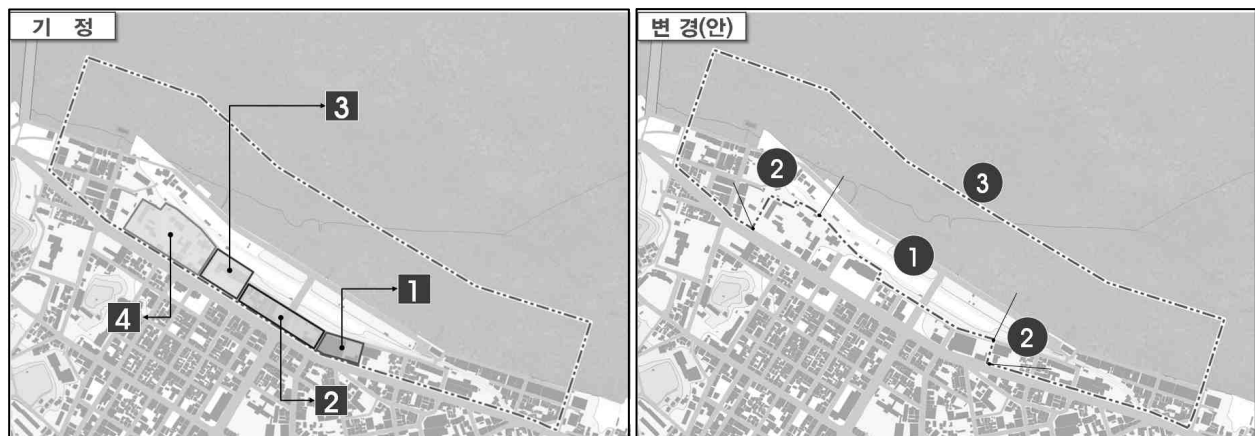
선정지표	선정사유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •항구도시 군산은 전라북도 해상교통 거점으로서 금강과 연계한 도심권 진입관문을 담당하고 있으며, 근대 개항과 관련된 역사적 이미지를 보유하고 있음 •침체된 원도심의 활성화를 위해 군산시는 근대역사문화경관 가꾸기, 도시디자인 시범거리 조성 등의 노력을 기울이고 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 대상구역 내 진포해양공원이 기 조성되어 있음 •군산시는 대상구역 내 국·공유지(철도부지 등)를 활용한 근대역사·문화 테마공원을 계획하는 등 개발의지가 강함
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •군산시는 증가하는 관광객을 위한 다양한 사업을 추진 중이며, 항만재개발과 연계를 통해 파급효과를 확산시킬 수 있을 것임 <ul style="list-style-type: none"> - 원도심의 근대 개항장과 연계한 개발을 통해 장소성을 강화 및 새만금 지역과의 조화로운 도시성장이 필요한 시점임 •진포해양공원, 근대역사박물관 등 관광지와 연계된 원도심의 재정비를 통해 근대역사·문화를 테마로 한 도심의 활력을 부여할 수 있을 것임
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •군산항 내항의 기능은 이미 외항으로 이전하였으며, 현재 내항에 계류 중인 예부선 이전 등을 고려하여 항만재개발 시기 설정 필요 •진포해양공원, 근대역사박물관 등과의 연계 개발을 통한 지역경제 활성화가 기대되며, 지자체의 개발의지도 높아 항만재개발 예정구역으로 선정

2. 개발지역

- 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상 구역에서 ‘군산시 근대문화벨트화 사업’ 완료 등으로 존치가 필요한 지역 제척
 - ① : 코리아나 볼링센터, 한국빌딩 등은 오래되지 않은 건축물로 재개발이 불필요한 것으로 판단됨
 - ② : 근대역사문화벨트 사업이 완료된 지역임
 - ③ : 근대역사박물관 완공
 - ④ : 군산세관, 한국전력공사, 수산자원 관리공단 등 비교적 양호하게 관리 되고 있는 건축물

〈구역면적 및 설정기준〉

구 분	기 정(m ²)	변 경(m ²)	변경후(m ²)	설정기준
합 계	474,300	감) 53,028	421,272	- ①구간 : 도시계획시설 경계 - ②구간 : 지적경계 - ③구간 : 기정구역 유지
육 상	210,641	감) 53,028	157,613	
공유수면	263,659	-	263,659	



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 개항역사와 항만 및 근대산업 유산을 보존하며, 원도심 및 대상구역에 새로운 활력을 부여 할 수 있도록 항만재개발 유도
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 대상구역 내 철도부지는 군산항역 복원이 가능하도록 해양문화관광 지구로 지정하여 근대역사·문화와 관련된 관광 및 교육기능 등을 담당토록 함
- 진포해양공원은 존치를 원칙으로 하며, 부잔교 등 역사적 가치가 높은 해상구조물의 보전 및 관광상품화가 가능하도록 공유수면을 공공시설지구로 계획
- 사유지가 다수 포함된 대상구역 양쪽은 복합도심지구로 반영
 - 주거기능 및 상업·업무기능 도입을 통해 정주기능을 강화하며, 침체된 원도심과 대상구역에 새로운 활력을 부여
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 해양문화관광지구(10%), 복합도심지구(40%), 공공시설지구(50%)

〈지구별 계획방향〉

구 분	주요 도입시설	구성비 (%)
합 계	-	100.0
해양문화 관광지구	•주 기 능 : 관광·휴양기능 •보조기능 : 상업·업무, 문화·전시 기능	10.0
복합도심지구	•주 기 능 : 주거기능 •보조기능 : 상업·업무기능	40.0
공공시설지구	•육 지 부 : 수변공원, 주차장 등(20%) •공유수면 : 역사적 보전가치가 높은 부잔교 등을 활용한 공익적 친수공간으로 조성(30%)	50.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈포괄적 지구계획〉

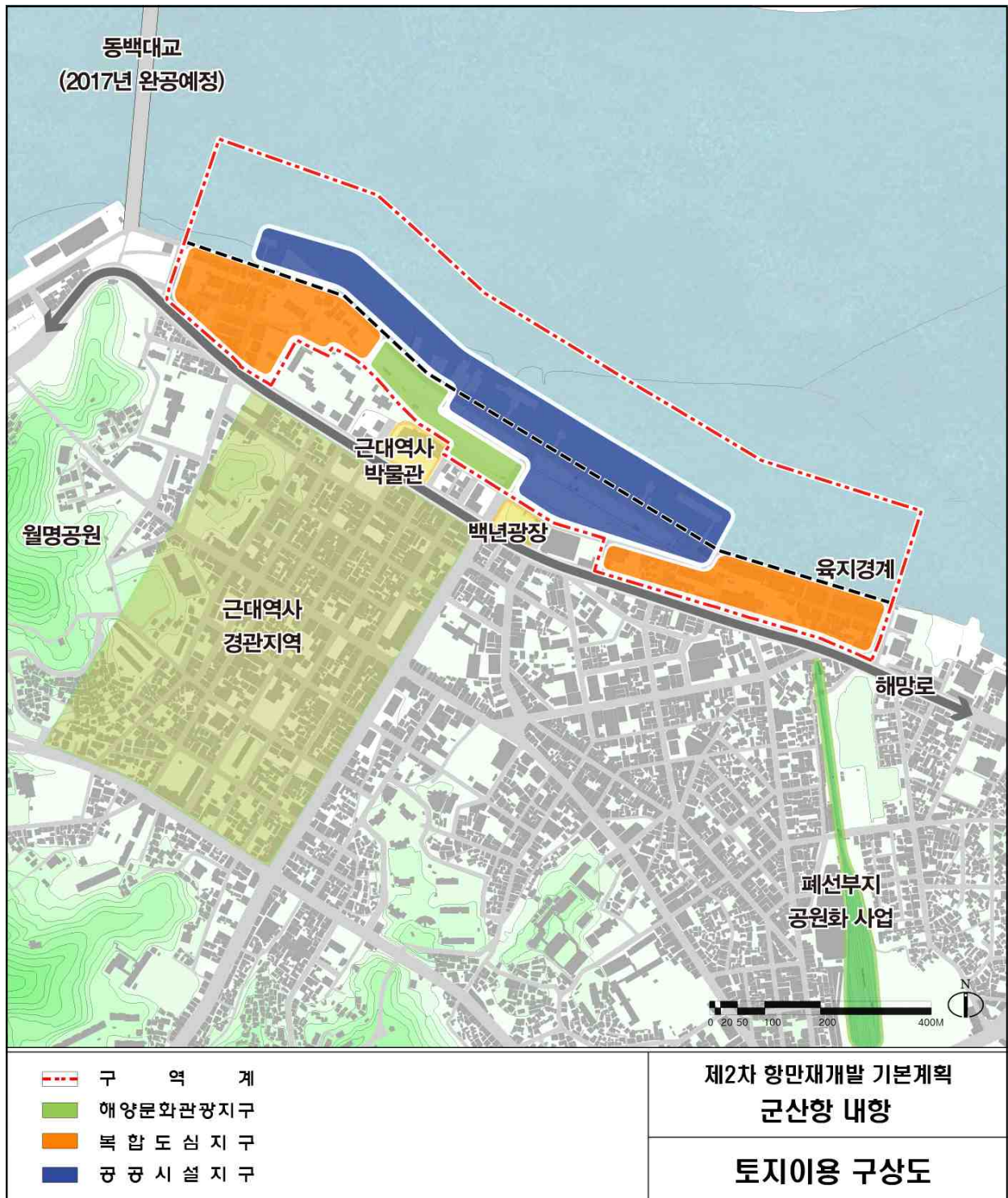
구 분	주요 도입시설	기능의 복합
해양문화 관광지구	•문화·관광·상업이 조화된 해양 워터 프런트의 중심 및 랜드마크 기능	•주 기 능 : 관광·휴양기능 •부 기 능 : 상업·업무기능, 문화·전시기능
복합도심지구	•중·소형주택 및 근린생활시설	•주 기 능 : 주거기능 •부 기 능 : 상업·업무기능
공공시설지구	•공공의 이용을 위해 조성·설치되는 시설의 입지 •보전가치가 높은 해면부 시설 등	•공원, 주차장 등

주) 해양문화관광지구, 복합도심지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈기능별 도입가능시설(예시)〉

구 분	도입가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
주거기능	•단독주택	•공동주택	
관광·휴양기능	•운동시설 •관광휴게시설	•숙박시설	•위락시설
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
문화·전시기능	•문화 및 집회시설		

< 토지이용 구상도 >



제4장. 목포항

□ 1 목포항 내항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 목포항 내항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 목포시 해안동, 금화동 일원 및 전면해상

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 88,139m²

○ 항만구역 면적 : 74,971m²

○ 주변지역 면적 : 13,168m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 항만 및 부대시설의 복항 이전에 따른 재개발 대상구역 내 기능 전환 방안 모색

○ 워터프론트 정비 및 환경개선 등을 통해 재정착 유도 방안 모색

□ 인접한 항만시설과의 연계방안을 고려한 항만지원기능 강화 방안 검토 필요

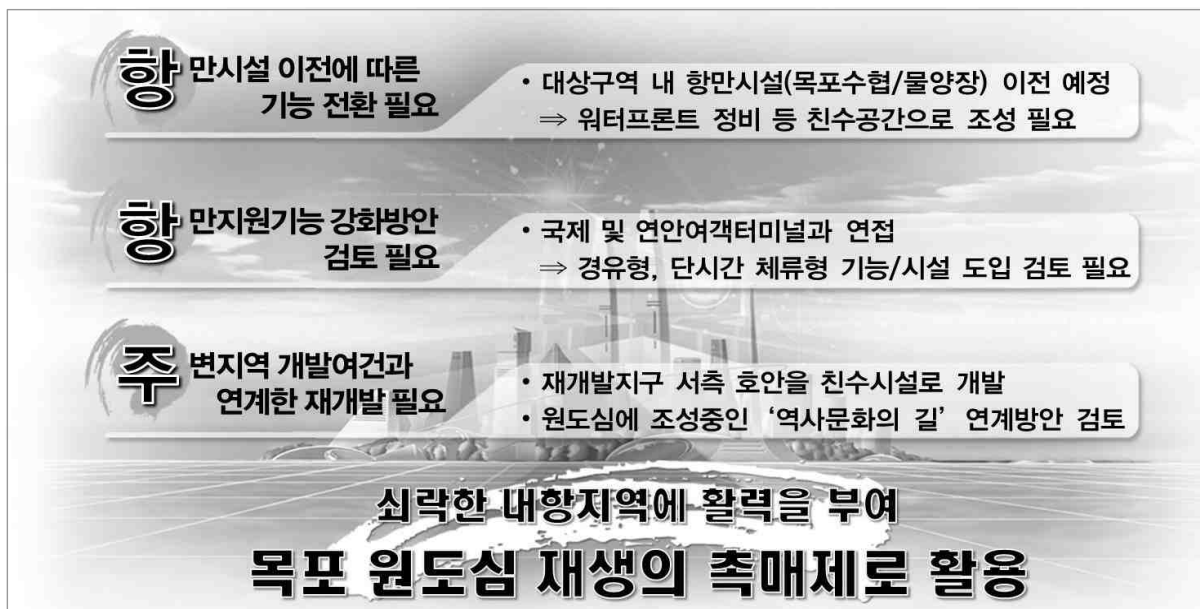
○ 국제·연안여객터미널과 인접한 입지적 장점을 활용하여 워터프론트 등 터미널 이용객이 단시간 체류할 수 있는 시설 도입

□ 주변지역 개발과 연계한 재개발 필요

○ 원도심 보행 체계를 주변 지역으로 확장하여 대상구역으로 지역 주민 및 방문객을 유도할 수 있는 공간 확보

- ‘역사문화의 길’ 조성사업과 대상구역 서측 ‘호안정비사업’ 등과 연계가 가능하도록 보행체계 설정 방안 모색

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선 정 사 유
노후화/유희화	•수협 위판시설은 어항기능과 함께 북항으로 이전할 계획 (2018년)이며, 기존 물양장 기능은 유희화가 예상됨
대체항만	•목포항 내항은 화물수송기능은 없으며, 물양장 기능은 2018년 개장 예정인 목포항 북항으로 이전 계획임
개발 시기	•목포 수협/물양장 등 북항 이전(2018년 이후) 완료 후 사업 추진 가능
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •원도심과 연결하고, 인근에 삼학도, 유달산 등 관광자원이 분포하고 있어 관광지원 기능을 담당할 수 있음 •대상구역이 호남선 KTX 철도역, 목포 I.C 등과 인접하여 있어 광역적 접근성이 우수하며 성장 잠재력도 풍부함 •국제·연안여객선터미널이 인접한 해상교통의 결절점임 •대상구역 서측에 호안정비사업으로 친수공간이 조성되고 있어 항만재개발을 통한 수변공간 연결 효과 기대 가능
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •목포시는 전라남도종합계획 수정계획 상 중국 및 동남아 전진기지로써 신산업, 해양관광 중심지로 반영되어 있음 •목포시는 교육, 문화, 관광시설을 단계적으로 확충 중임 <ul style="list-style-type: none"> - 대상구역은 목포해양문화관광특구 조성계획과 연계하여 해양 관광지원거점으로 조성 가능
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •인접한 국제·연안여객터미널과의 연계 개발을 통해 관광 지원 기능으로 정비하기에 적절한 장소임 •인근 천혜의 자연경관과 연계한 신규 관광경관 조성을 통해 관광수요 창출도 가능함
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •목포수협의 북항 이전계획으로 인하여 항만시설 유희화 및 항만기능 상실이 예상됨 •KTX역, 국제·연안여객터미널 등 광역교통 거점과 인접해 있어 개발 잠재력이 풍부하여 재개발 대상구역으로 선정

2. 개발지역

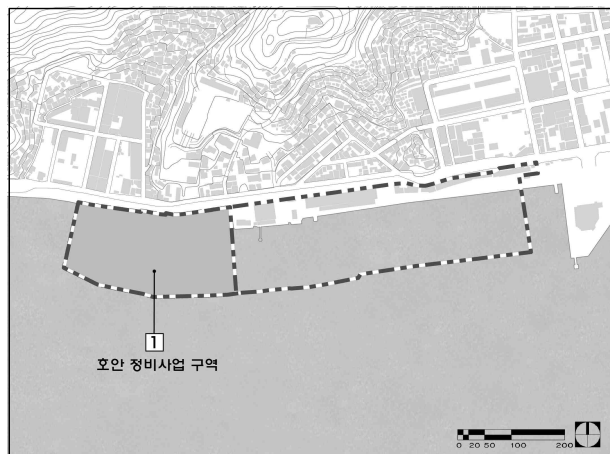
- 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상 구역에서 '호안정비사업(친수시설)' 시행에 따라 재개발이 불필요한 지역 제척

- ① : '호안정비사업'을 통해 친수시설로 조성중인 구역으로 재개발이 불필요

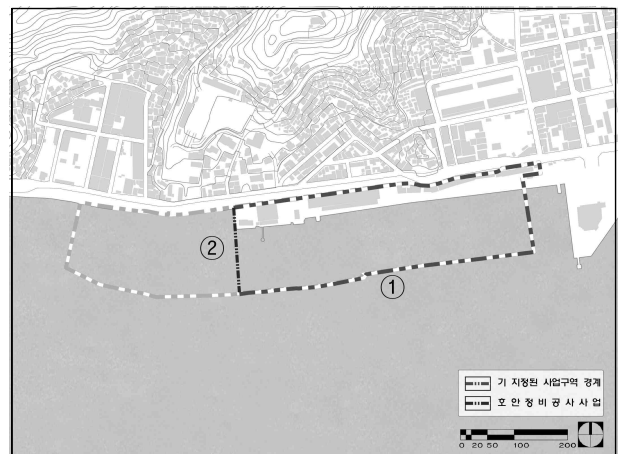
〈 구역면적 및 결정기준 〉

구 분	기 정 (㎡)	변 경 (㎡)	변경 후 (㎡)	설정기준
합 계	135,424	감)47,285	88,139	①구간 : 기 지정된 대상구역 경계 ②구간 : 호안정비공사 구역 경계
육 상	26,340	감)4,655	21,685	
공유수면	109,084	감)42,630	66,454	

〈 기 정 〉



〈 변 경 〉



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 여객터미널 이용객 및 지역주민을 위한 관광·여가 및 서비스 기능(상업 등) 담당
 - 관광객 지원역할을 통하여 지역 활성화를 유도할 수 있도록 항만 재개발 사업 추진
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 대상구역 전체를 해양문화관광지구로 계획하여 관광, 휴양을 위한 지원 기능이 활성화되도록 함
- 대상구역 내 친수공간과 원도심 '역사문화의 길'을 연계하여 방문객들이 근대역사와 수변공간을 동시에 즐길 수 있도록 함
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 해양문화관광지구(25%), 공유수면(75%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	기능의 복합	구성비(%)
합 계	-	100.0
해양문화 관광지구	•주 기능 : 관광 · 휴양기능 •부 기능 : 상업 · 업무, 문화 · 전시기능	25.0
공유수면	•수상관광 도입 가능성에 대비하여 구역 내 포함	75.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율
변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

구 분	주요 도입시설	기능의 복합
해양문화 관광지구	•문화 · 관광 · 상업 등의 기능이 조화된 위터프런트 개발을 유도하여 지역 관광의 랜드마크화	•주 기능 : 관광 · 휴양 •부 기능 : 상업 · 업무, 문화 · 전시

주) 해양문화관광지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
상업 · 업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
문화 · 전시기능	•문화 및 집회시설		
관광 · 휴양기능	•운동시설 •관광휴게시설	•숙박시설	•위락시설

< 토지이용 구상도 >



□ 2 목포항 남항 투기장

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 목포항 남항 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 목포시 산정동 남항 준설토 투기장

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 376,763m²

○ 항만구역 면적 : 367,481m²

○ 주변지역 면적 : 9,282m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 호남권 국립생물자원관 입지 변경에 따른 도입기능 재검토 필요

- 호남권 국립생물자원관 입지를 위해 기 지정(제1차 항만재개발 기본 계획 수정계획)된 교육연구지구를 해양문화관광지구로 변경
- 목포시가 추진 중인 목포해양문화 관광특구계획과 연계하여 대상 구역을 해양관광거점으로 조성

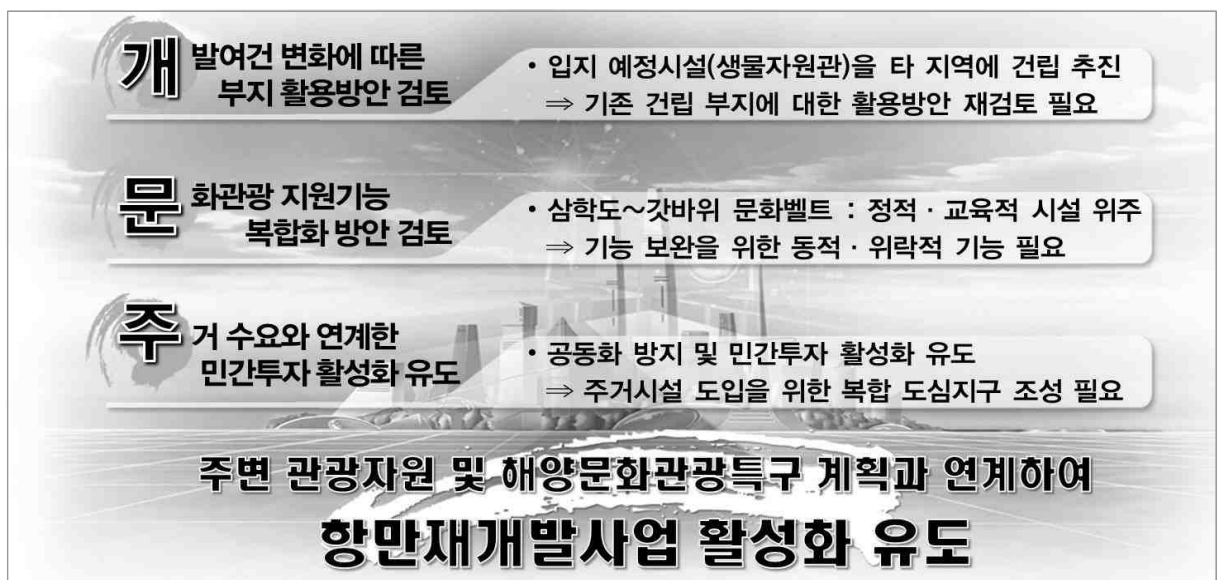
□ 관광 지원기능 복합화를 통한 파급효과 극대화 유도

- 삼학도 일원에 집적된 문화벨트(삼학도~갯바위) 인프라에 의해 유입 되는 관광객을 위한 관광객 지원 기능 강화
- 관광 서비스의 질적 수준 향상 및 부가가치 창출

□ 주거 수요와 연계한 민간투자 활성화 유도

- 대상구역 인접지역 내 도심기능 확장수요를 반영하여 야간 공동화 현상 방지 및 민간투자 활성화 유도

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선정사유
노후화/유휴화	<ul style="list-style-type: none"> •목포항 남항 투기장은 해양문화시설, 상업·위락시설 등 친수, 관광 및 관광지원 기능 등으로 재개발이 가능한 지역이라 판단됨
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •준설토 투기장이므로 대체항만시설 확보는 불필요함 •서측투기장 전면(대상구역 밖)에는 관공선부두 및 계류시설이 2015년에 준공되었으며, 잔교 4기가 운영 중임
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역 내 준설토 투기가 완료(2015년)되어 2016년부터 개발 가능
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •호남고속도로와 호남선 KTX 종착점에 위치하며, 목포IC와 목포역을 통해 접근이 가능하여 광역 접근성이 뛰어나 •주변 시가지 확장부지로 활용 가능 •유달산지구, 고하도지구 등 목포시에서 추진하는 해양문화관광특구 연계축 상에 위치하여 새로운 관광거점으로 육성이 가능한 지역임
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •목포시는 전라남도종합계획 수정계획 상 중국 및 동남아 전진기지로써 신산업, 해양관광 중심지로 반영되어 있음 •목포시는 교육, 문화, 관광시설을 단계적으로 확충 중임 <ul style="list-style-type: none"> - 대상구역은 목포해양문화관광특구 조성계획과 연계하여 해양 관광지원거점으로 조성 가능
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •삼학도~갯바위를 연결하는 문화벨트를 활용한 체험형 관광거점, 주거수요와 연계한 상업·숙박시설을 포함한 복합개발을 통한 목포의 신성장 동력지역으로 성장 가능
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역 주변의 해양문화 관광특구와 연계 개발을 통해 원도심 및 지역경제 활성화와 파급효과를 기대할 수 있어 항만재개발 사업구역으로 선정함

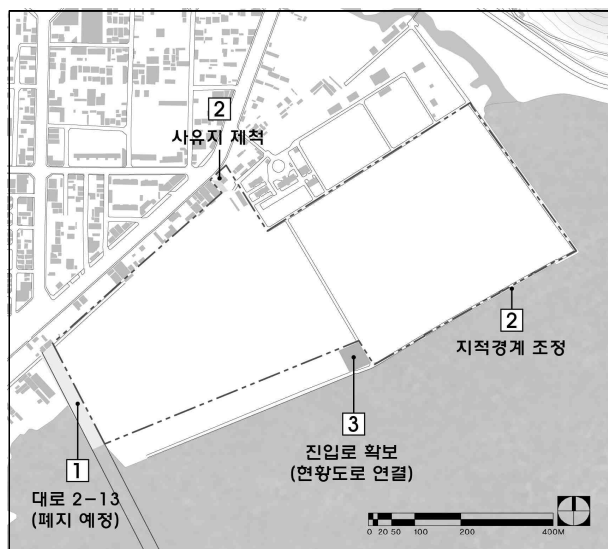
2. 개발지역

- 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상 구역에서 도시계획시설 폐지 예정, 지적경계 불일치 등 여건변화에 대응하고 원활한 사업추진을 위해 구역 조정
- ① : 폐지 예정인 도시계획도로(대로2-13호)를 감안하여 중로1-84호 경계로 구역 조정
- ② : 사업추진이 용이하도록 불필요하게 포함되었던 사유지를 제척 하며, 대상구역 경계와 지적선 불일치 부분 조정
- ③ : 대상구역 남측 진입로 확보를 위해 도로를 경계로 구역 조정

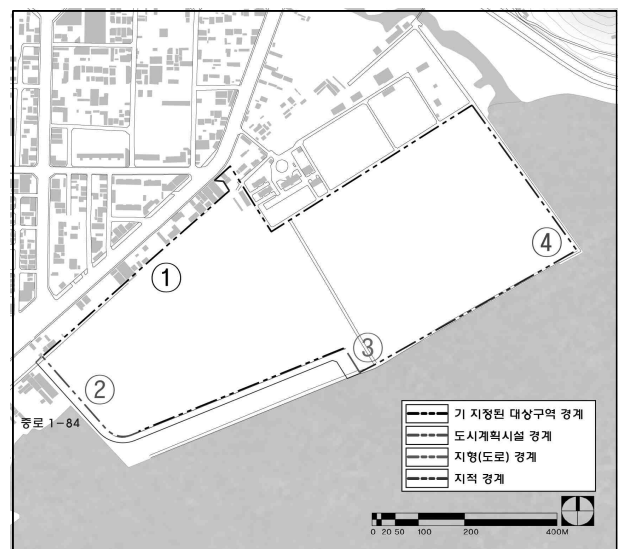
< 구역면적 및 결정기준 >

구 분	기 정 (㎡)	변 경 (㎡)	변경 후 (㎡)	설정기준
합 계	375,830	증) 933	376,763	①구간 : 기 지정된 대상구역 경계 ②구간 : 도시계획시설(KLIS) 경계 ③구간 : 지형(도로) 경계 ④구간 : 지적 경계

< 기 정 >



< 변경 >



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 대상구역은 삼학도 문화벨트 내 관광지원기능과 정주기능을 담당하여 방문객과 지역 주민의 활동공간으로 제공
- 지역성장거점 역할을 담당함으로써 지역 활성화를 유도할 수 있도록 항만재개발 사업 추진
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 주거기능을 포함하는 복합도심 지구는 수변주택 및 상업기능 등을 통해 정주기능을 보완함으로써 사업여건 개선 유도
 - 지역의 주거수요를 고려하여 적정 수준의 주거단지 규모 설정
- 해양문화관광지구는 지역주민과 방문객의 여가/휴식/휴양을 위한 복합공간으로 계획
 - 대상구역 주변 관광지 방문객을 위한 쇼핑, 숙박, 위락 등 지원시설을 포함하는 복합 단지로 개발
- 공공시설지구는 지역주민, 방문객의 휴식을 위한 공간으로 계획
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 해양문화관광지구(70%), 복합도심지구(20%), 공공시설지구(10%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	기능의 복합	구성비(%)
합 계	-	100.0
해양문화 관광지구	•주 기능 : 관광 · 휴양 •부 기능 : 상업 · 업무, 문화 · 전시	70.0
복합도심지구	•주 기능 : 주거 •부 기능 : 상업 · 업무, 교육 · 연구	20.0
공공시설지구	•주 기능 : 항만시설, 공원, 수변광장 등 •부 기능 : 없음	10.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

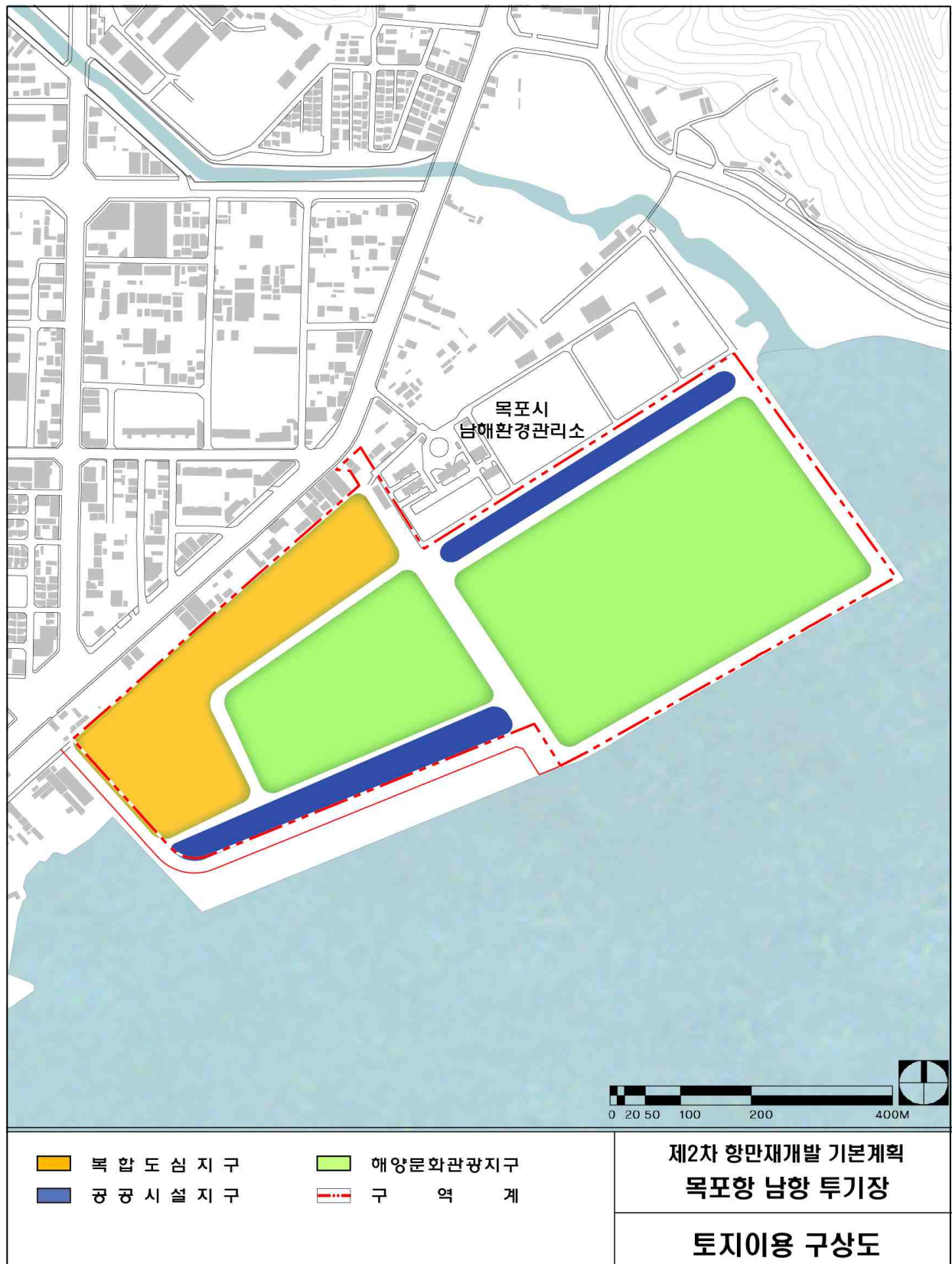
구 분	주요 도입시설	기능의 복합
해양문화 관광지구	•문화 · 관광 · 상업 등의 기능이 조화된 워터프런트 개발을 유도하여 지역 관광의 랜드마크화 유도	•주 기능 : 관광 · 휴양 •부 기능 : 상업 · 업무, 문화 · 전시
복합도심 지구	•주거, 상업 · 업무가 조화된 정주 기능과 문화 · 교육 등 생활지원시설 제공	•주 기능 : 주거 •부 기능 : 상업 · 업무, 교육 · 연구
공공시설 지구	•공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 활용	•주 기능 : 항만시설, 공원, 수변광장 등 •부 기능 : 없음

주) 해양문화관광지구, 복합도심지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
주거기능	•단독주택	•공동주택	
상업 · 업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
문화 · 전시기능	•문화 및 집회시설		
관광 · 휴양기능	•운동시설 •관광휴게시설	•숙박시설	•위락시설

< 토지이용 구상도 >



제5장. 제주항 내항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 제주항 내항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 제주특별자치도 제주시 건입동 일원

< 위치도 >



3. 면 적

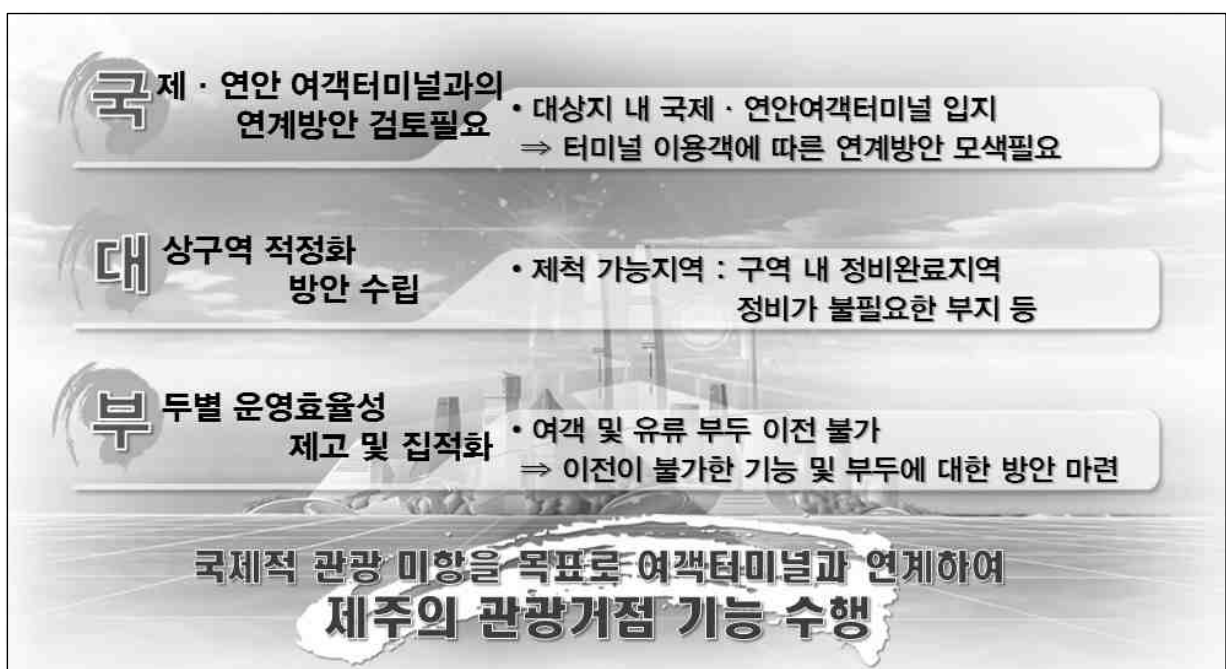
□ 총 면 적 : 134,889m²

○ 항만구역 면적 : 134,889m²

II. 항만재개발 기본방향

- 대상구역과 연접한 국제·연안 여객터미널과의 연계방안 검토 필요
 - 대상구역 내 여가·휴식·숙박·쇼핑 공간 등 체류형 관광을 유도할 수 있도록 복합형 관광시설 조성 필요
- 재개발이 불필요한 지역은 재개발 대상구역에서 제외하는 방안 검토 필요
 - 국제·연안여객터미널 등을 재개발 대상구역에서 제외하는 방안을 검토하여 재개발 대상구역의 면적 적정화
- 부두별 운영효율성 제고 및 집적화 방안 모색
 - 개발효과를 극대화할 수 있도록 대상 구역과 외항 및 신항 개발 계획을 연계한 항만재개발 기본계획 수립 필요

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

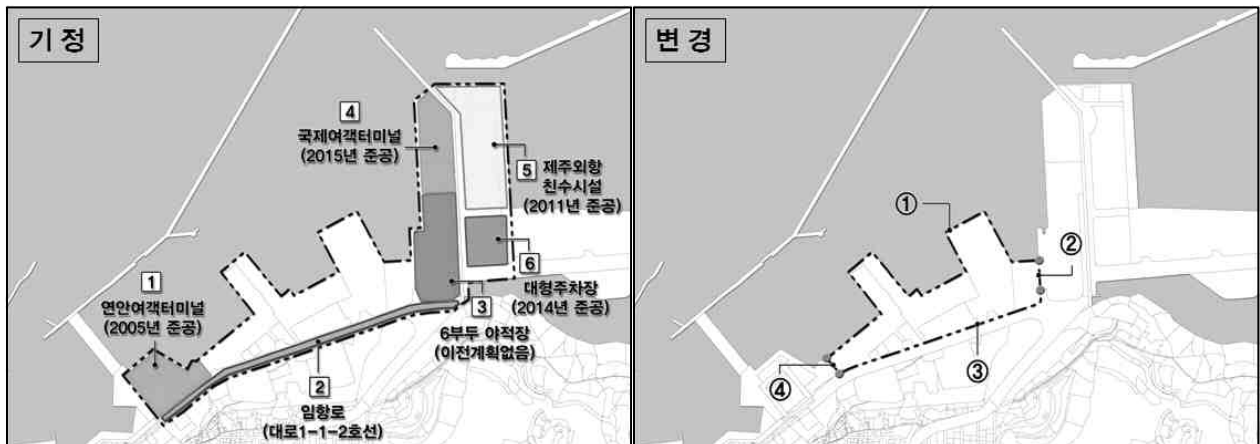
선정지표	선정사유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •제주 내항의 화물처리 기능은 외항 2단계 화물부두 및 애월항으로 이전할 계획이며, 향후 유희화가 예상됨
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •내항 일반화물(잡화, 철재)은 외항 2단계 잡화부두 및 철재부두로 이전하고, 시멘트 및 모래화물은 2017년 완공예정인 애월항 화물부두로 이전 •화물기능 이전에 따른 여객 중심의 복합항만으로 기능재편
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •내항 시멘트 및 모래화물 이전 대상항만인 애월항 화물부두 준공 및 2020년 외항 2단계 개발이 완료되면 2020년 재개발 착수 가능
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •제주 시가지와 다소 이격되어 있어 도심과의 연계성은 떨어지나 여객부두와의 복합개발, 양호한 해양 조망 경관 등이 매력요인임 •내륙의 다양한 관광자원과 연계하여 항만을 중심으로 한 복합개발이 가능함
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •제주항 및 인근 항만 개발계획과 연계하여 항만 기능재편을 통한 재개발 활성화 도모 필요 •자생력을 갖춘 국제관광 도시로 성장하기 위해 관광기반 시설 구축이 필요함
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •제주항 내·외항 기능재편을 통한 여객 및 화물처리기능 분리 및 유희부지 재개발을 통해 효율성 증대 •연안·국제여객터미널과 연계한 내항의 복합해양관광항 개발로 국내·외 관광객을 유치하여 주변 상권 및 지역경제 활성화 유도
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •연안·국제여객터미널 및 제주의 풍부한 관광자원을 연계한 관광거점 조성을 위하여 관광, 상업, 쇼핑, 숙박 등의 기능이 복합된 개발이 가능 •이를 통해 관광산업 및 지역경제 활성화에 기여할 것으로 기대됨

2. 개발지역

- 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상 구역 내 정비완료지역, 정비가 불필요한 부지 등 제척
 - ① : 연안여객터미널은 오래되지 않은 건축물로 이전이 불투명하며, 재개발이 불필요한 것으로 판단됨
 - ② : 임항로는 정비가 완료된 도로임
 - ③ : 6부두 야적장은 이전계획이 없음
 - ④ : 국제여객터미널은 2015년 준공된 시설로서 재개발 지역에서 제척
 - ⑤ : 제주의항 친수시설 사업 완료
 - ⑥ : 제주의항 대형 주차장 사업 완료

〈구역면적 및 설정기준〉

구 분	기 정 (㎡)	변 경 (㎡)	변경후 (㎡)	설정기준
합 계	390,843	감) 255,954	134,889	- ①구간 : 지적경계 - ②구간 : 6부두경계 - ③구간 : 임항로(대로1-1-2호선) 경계 - ④구간 : 연안여객터미널 부두 경계



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 제주특별자치도의 해상 관문을 관광 관련 기능이 복합된 다목적 항만으로 조성하여 제주 관광 활성화에 기여
 - 항만 기능 위주의 제주항을 관광·휴양, 상업·업무 기능이 집적된 지구로 개발
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 여객수송 위주로 재편되는 항만기능에 상업, 관광, 숙박 등 다양한 용도를 포함하는 복합개발이 가능하도록 복합항만지구로 계획
- 이전 계획이 없는 유류부두는 항만시설을 유지할 수 있도록 공공시설 지구로 변경
 - 유류부두는 상업, 관광 등의 부 기능을 복합하는 것이 바람직하지 않다고 판단하여 항만 고유의 기능을 유지할 수 있도록 공공시설 지구로 반영
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 복합항만지구(85%), 공공시설지구(15%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	기능의 복합	구성비(%)
합 계	-	100.0
복합항만지구	<ul style="list-style-type: none"> •주 기능 : 교통 · 운송기능 •부 기능 : 상업 · 업무, 관광 · 휴양기능 	85.0
공공시설지구	<ul style="list-style-type: none"> •주 기능 : 항만시설, 공원, 수변광장 등 •부 기능 : 없음 	15.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

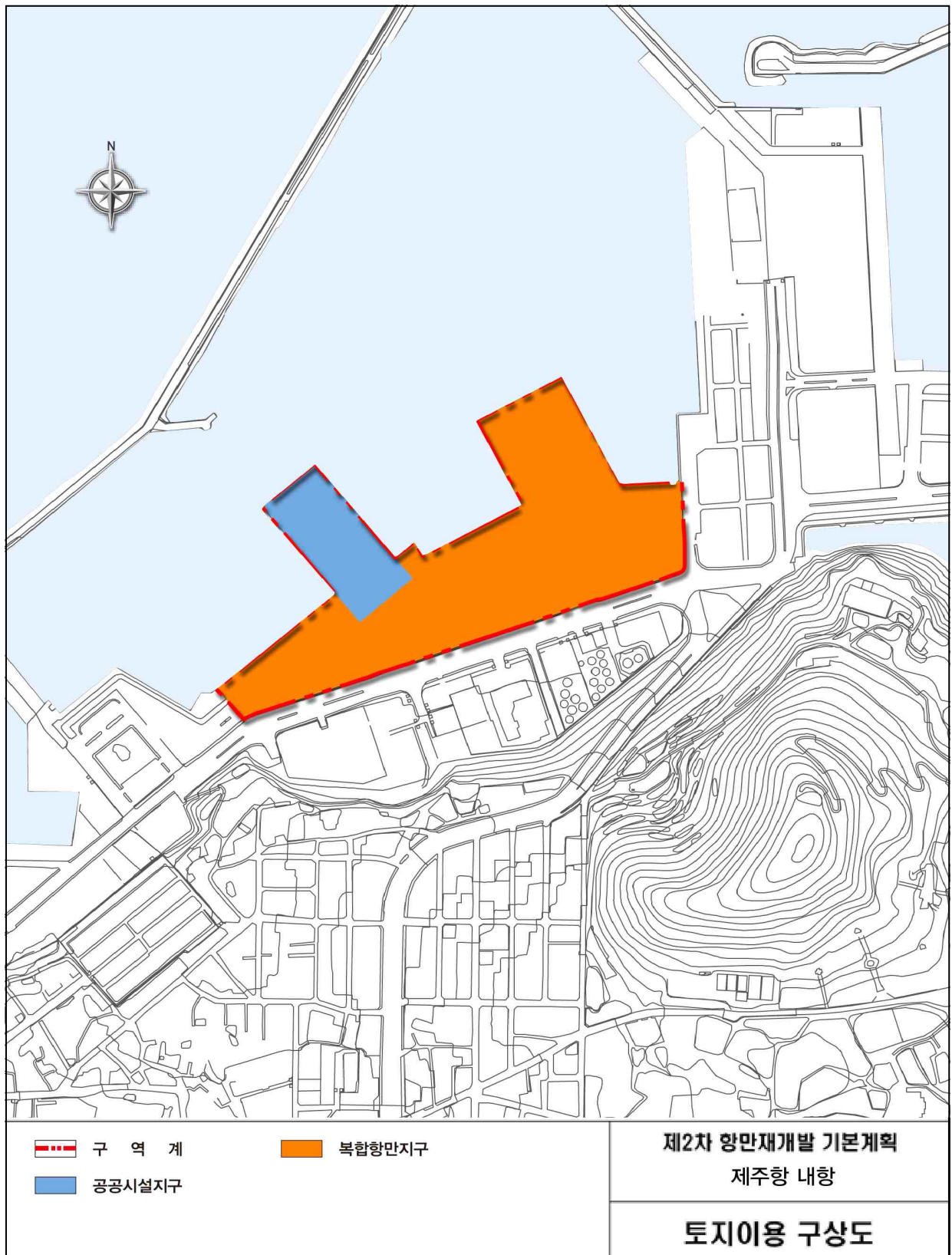
구 분	주요 도입시설	기능의 복합
복합항만 지구	<ul style="list-style-type: none"> •해상크루즈, 마리나 등 항만시설을 중심으로 관광 및 여가 지원기능 복합화 	<ul style="list-style-type: none"> •주 기능 : 교통 · 운송 •부 기능 : 상업 · 업무, 관광 · 휴양
공공시설 지구	<ul style="list-style-type: none"> •공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> •주 기능 : 항만시설, 공원, 수변광장 등 •부 기능 : 없음

주) 복합항만지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
상업 · 업무기능	<ul style="list-style-type: none"> •제1종 근린생활시설 •의료시설 	<ul style="list-style-type: none"> •제2종 근린생활시설 •업무시설 	<ul style="list-style-type: none"> •판매시설 •방송통신시설
교통 · 운송기능	<ul style="list-style-type: none"> •운수시설(항만시설) 		
관광 · 휴양기능	<ul style="list-style-type: none"> •운동시설 •관광휴게시설 	<ul style="list-style-type: none"> •숙박시설 	<ul style="list-style-type: none"> •위락시설

< 토지이용 구상도 >



제6장. 서귀포항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

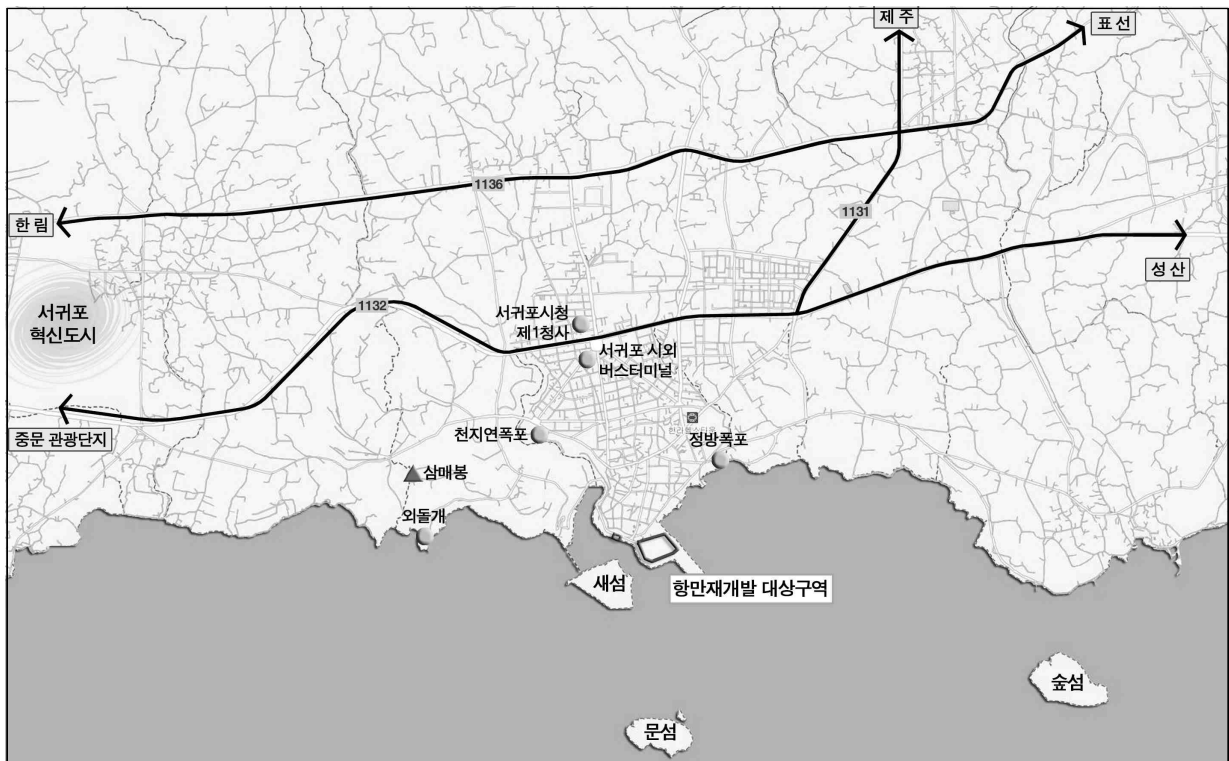
1. 명 칭

□ 서귀포항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 제주특별자치도 서귀포시 서귀동 및 서귀포항 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 40,013m²

○ 항만구역 면적 : 40,013m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

- 경유형 관광을 체류형 관광으로 변모시키는 거점형 관광단지 개발 유도
 - 천자연폭포 등 유명 관광지의 집객력을 개발수요로 전환하기 위한 항만재개발 촉진 방안 모색
- 관람위주 주변 관광자원의 단점을 보완하기 위한 체험형 관광 활동 전개
 - 해상레포츠(요트, 스킨 스쿠버 등), 바다낚시 등 해상관련 체험관광 거점화 유도
- 기 지정구역 중 개발이 곤란한 지역은 제척
 - 이전이 곤란한 어항구 내 물량장, 문화재 관련 보호구역 등

< 기본방향 >

서 귀포 관광권역 내 거점 지역화

- 천자연폭포, 새섬 등 경유형 관광지 인접
⇒ 숙박, 상업, 위락 등 관광거점 기능 강화

해 양관광의 활동거점으로 육성

- 해상레포츠, 낚시 등 해양관광활동 지원을 위한 배후단지로 육성

재 개발 자연요인 완화방안 모색

- 이전이 불토명한 어항구 내 물량장 제척
- 문화재 관련 보호구역 제척

**천자연 폭포 등 유명 관광자원과 연계를 통한
서귀포권 관광의 다양성 강화 유도**

Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선 정 사 유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •서귀포항 화물처리실적 정체로 하역능력 대비 처리실적이 저조하여 기능적 노후화 진행 중 •내항 배후부지를 야적장으로 활용하고 있으며, 화물전용 부두인 외항의 이용실적은 저조한 실정임 <ul style="list-style-type: none"> - 부두기능을 고려한 배후부지(야적장) 활용방안 개선 필요
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •내항 2, 3부두는 여객부두로 지정되어 있으나 방파제 보강 공사 및 해경부두 위치 등 운영여건 상 화물부두로 사용 중임 <ul style="list-style-type: none"> - 해경부두의 이전을 통한 화물 적치공간 확보로 내항 잡화 화물의 7,8부두 이전 •현재 서귀포항에 정박 중인 해경함정의 경우 화순항(해양경찰 전용부두)로 이전계획이 수립되어 있음
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •관공선 부두 및 외항 화물부두의 해경함정 이전시기 (2017년 예정)를 고려하여 2020년 사업추진 가능 •사업계획 단계에서 지자체의 항만개발 및 운영계획 등과 연계하여 탄력적으로 추진 필요
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •항만시설과 배후 도심 노후화가 환경 및 지역발전의 저해 요소로 작용하고 있어 체계적인 정비가 필요함 •서귀포항 배후 도시는 편익시설과 위락시설 등 다양한 시설을 유치할 수 있는 입지적 강점이 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 주변 관광자원(새연교, 천지연폭포, 올레길 등)과 연계 개발을 통한 서귀포시의 새로운 관광명소로 개발 가능 •서귀포항 배후도로가 협소하여 교통체증 및 관광객의 보행 동선 등이 불량 <ul style="list-style-type: none"> - 항만 및 배후부지에 대한 교통여건/환경 개선 필요

선정지표	선 정 사 유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •제주국제자유도시종합계획 상 서귀포 관광미항 개발사업과 연계한 서귀포 관광 활성화를 위한 재개발 계획 수립
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •서귀포항 인근 관광지와 연계 개발로 관광수요 증가 기대 •서귀포항 배후 도심지역 노후화 및 배후상권 낙후로 도시 경쟁력이 저하되어있는 실정으로 항만재개발과 연계한 주변 지역 정비로 지역경제 활성화 도모
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •서귀포항의 기능재편을 통한 운영여건 개선으로 항만기능 활성화 및 주변 관광지와 연계하여 휴양·관광레저 문화시설 과 체험시설 도입 시 도시 환경정비 및 낙후된 지역경제에 미치는 파급효과가 클 것으로 기대됨

2. 개발지역

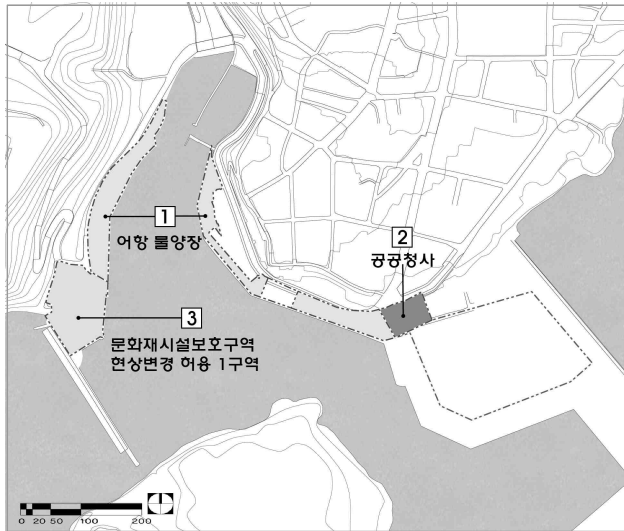
○ 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상구역 중 어항(물양장), 준치시설(공공청사), 관련법에 의한 규제지역 제척

- ① : 어민들의 활동공간이며, 재개발을 위한 가용토지도 부족
- ② : 공공청사는 이전계획이 없음
- ③ : 문화재시설보호구역 현상변경 허용 1구역으로 개발에 제한이 있어 민간사업자 투자 유도에 불리

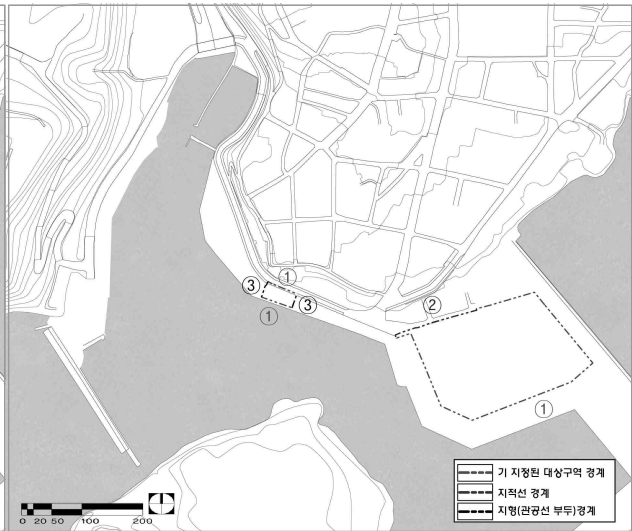
< 구역면적 및 결정기준 >

구 분	기 정 (㎡)	변 경 (㎡)	변경 후 (㎡)	설정기준
합 계	69,124	감)29,111	40,413	①구간 : 기 지정된 대상구역 경계 ②구간 : 지적선 경계 ③구간 : 지형(도로) 경계

< 기 정 >



< 변 경 >



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 천지연·정방 폭포, 새섬 등 인근 관광자원과의 연계 및 지역 주민을 위한 편의 제공 등 거점형 관광시설 조성을 위한 항만재개발 유도
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 ‘포괄적 지구’ 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 ‘포괄적 지구’ 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 2, 3부두 배후의 대상구역은 해양문화관광지구로 계획하여 관광·휴양, 문화·전시, 상업 등의 기능이 활성화되도록 함
 - 서귀포 지역 내 경유형 관광객의 체류시간 연장 및 관광거점 지역으로 육성 필요
- 관공선 부두 일원은 공공시설지구로 계획하여 거주자, 방문객 등을 위한 공공 목적의 워터프론트 등으로 정비함
 - 수변광장 등 항내 조망공간 또는 여가공간으로 조성
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 해양문화관광지구(95%), 공공시설지구(5%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	기능의 복합	구성비(%)
합 계	-	100.0
해양문화 관광지구	•주 기능 : 관광 · 휴양기능 •부 기능 : 상업 · 업무, 문화 · 전시기능	95.0
공공시설지구	•주 기능 : 항만시설, 공원, 수변광장 등 •부 기능 : 없음	5.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

구 분	주요 도입시설	기능의 복합
해양문화 지구	•문화 · 관광 · 상업 등의 기능이 조화된 워터프런트 개발을 유도 하여 지역 관광의 랜드마크화	•주 기능 : 관광 · 휴양 •부 기능 : 상업 · 업무, 문화 · 전시
공공시설 지구	•공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 활용	•주 기능 : 항만시설, 공원, 수변광장 등 •부 기능 : 없음

주) 해양문화지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
상업 · 업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
문화 · 전시기능	•문화 및 집회시설		
관광 · 휴양기능	•운동시설 •관광휴게시설	•숙박시설	•위락시설

< 토지이용 구상도 >



제7장. 여수항 신항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

1. 명 칭

□ 여수항 신항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 여수시 한려동 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 1,176,072 m^2

○ 항만구역 면적 : 246,998 m^2

○ 주변지역 면적 : 929,074 m^2

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 성공적인 박람회 개최를 통한 지속가능한 성장 기반 마련

- 여수시 장기발전 구상과 부합하도록 박람회 행사 이후 지역재생 및 지역개발 효과를 극대화
- 지속가능한 이용을 추구하고 여수시를 해양과학기술을 기반으로 한 신해양 경제 선도 지역으로 육성
- 해양에너지 활용 기술, 차세대 해양 바이오기술, 해양오염제어·환경 기술, 연안 관리·기후변화 적응 기술 등 창조적 해양과학기술 개발에 이바지

□ 주변지역의 관광자원과의 연계 및 신성장 동력 창출

- 여수 및 남해 다도해를 세계수준 해양문화 관광 레저벨트로 개발 하기 위한 거점기능 담당
- 남해안 선벨트(Sun belt) 중심으로 개발하여 도심에 활력을 부여함으로써 노후화된 도심재생 유도
- 해양레포츠, 해양관광업, 차세대 해양교통·조선업, 해양에너지 등 신해양 산업 육성을 통해 저탄소 녹색성장 지향

□ 박람회 사후의 체계적인 관리 도모

- 중장기적으로 여수 및 인근 남해안 지역의 성장거점으로 발전시키기 위한 사후 관리 및 운용 계획 필요

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

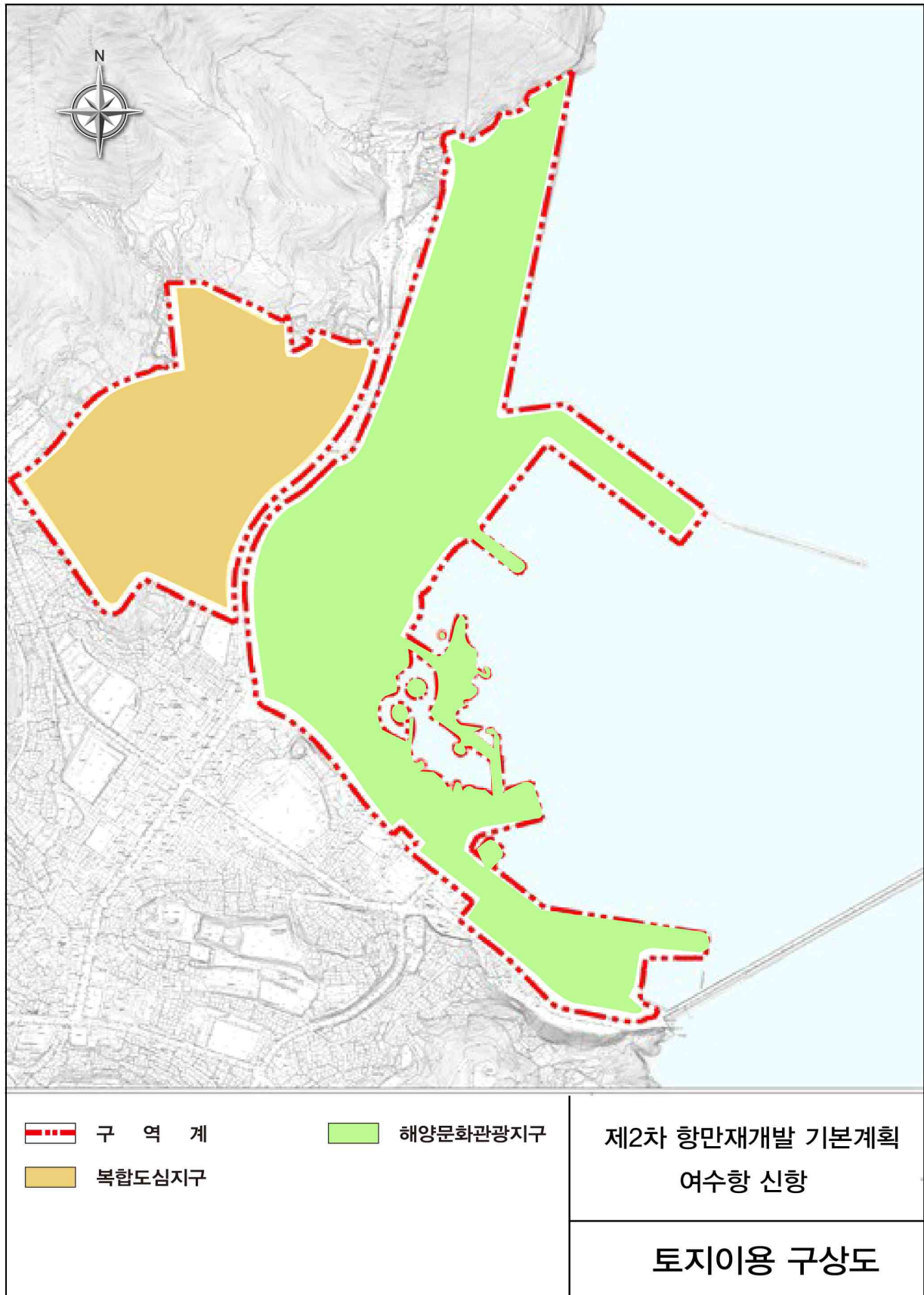
- 2012 여수세계박람회 이후 부지의 효율적 활용방안과 연계한 국제적 해양도시 기반구축
- 노후·불량한 신항과 덕충동 구역의 환경개선을 통한 남해안 해양 관광의 중심 지역으로 유도
- 유치시설 선정 시 시설분류에 의한 EXPO 사후활용시설, 상업시설, 업무시설, 레저시설, 문화시설, 체육시설, 관광숙박시설 및 주거시설 등으로 분류

□ 토지이용계획 구상

- 2012 여수세계박람회의 개발계획을 반영하여 내륙 측으로 복합도심 지구, 해안 측으로 해양문화관광지구를 계획함
- 박람회 시설 사후 활용과 연계한 국제적 해상관광거점 육성 유도
- 해양문화관광 지구 및 복합도심 지구 내 공공기능의 광장 및 공원 녹지 등을 설치하여 쾌적성 확보

구 분	계획방향	주요 도입시설	구성비(%)
복합 도심지구	•도심의 기능을 분담 하는 해양도심주거기능 및 여가기능 제공	•공동주택 •근린생활시설, 판매시설, 업무시설 •학교, 공원 및 녹지	30.0
해양문화 관광지구	•상업, 업무, 숙박, 문화가 복합된 특색 있는 공간 형성 •다양한 활동을 담을 수 있는 공간 조성	•문화 및 집회시설 •운수시설(크루즈터미널,철도시설) •근린생활시설, 판매시설, 업무시설 •숙박시설, 위락시설, 관광휴게시설 •공원 및 녹지	70.0

< 토지이용 구상도 >



제8장. 광양항

① 광양항 묘도 투기장 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

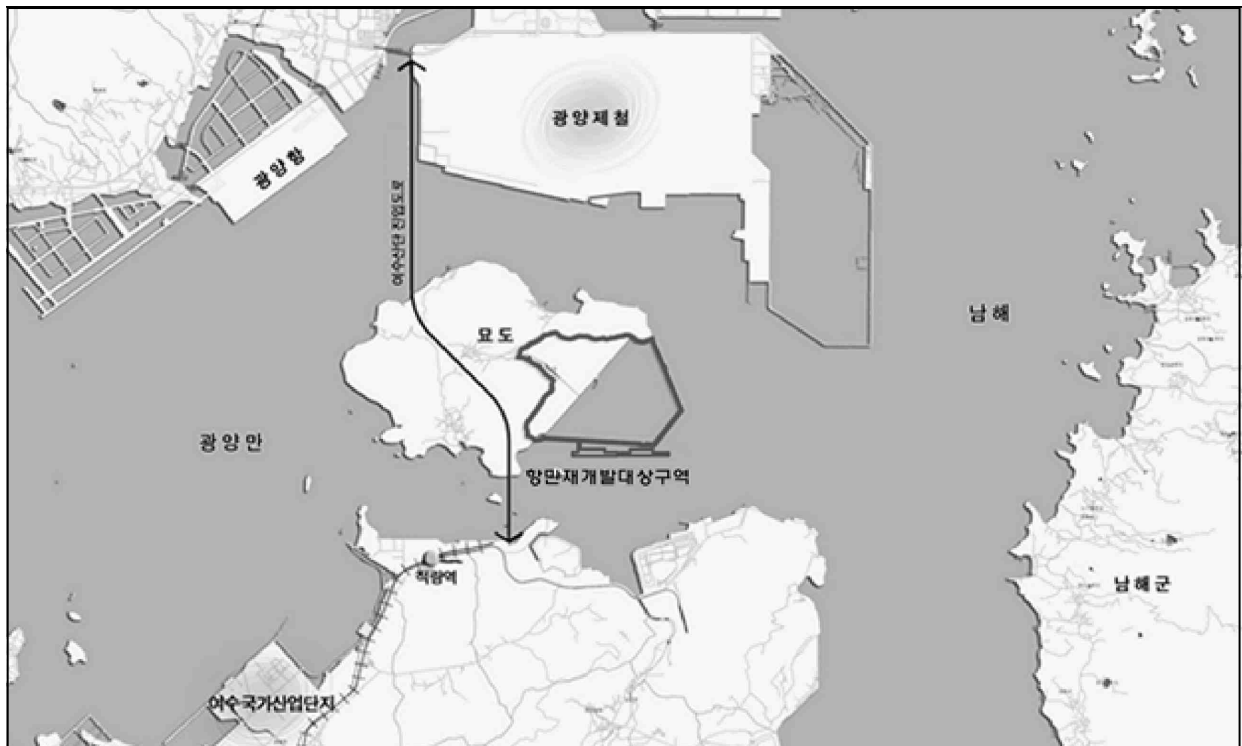
1. 명 칭

□ 광양항 묘도 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 여수시 묘도 준설토 매립장

〈 위치도 〉



3. 면 적

□ 총 면 적 : 3,238,538 m^2

○ 육 지 부 : 3,120,862 m^2

○ 공유수면 : 117,676 m^2

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 신성장산업 집적공간 확보, 장래 에너지 및 물류 수요 대응 거점으로 조성

- 친환경적인 에너지 관련 산업, 제조·가공을 중심으로 한 신성장산업 집적공간 확보
- 해상물류 유통기지 등 장래 광양항의 해운수요 증가에 대응할 수 있는 거점 조성

□ 광양만권 성장과 연계한 다양한 활용 가능성 부여

- 광양만권 경제자유구역의 성장과 연계하여 향후 물류 및 항만기능 등 다양한 기능으로의 전환이 가능하도록 하여 지역 경제의 지속 가능한 활성화 도모

□ 해양생태공간의 조성 및 향후 항만시설 확충 가능성 고려

- 대상구역 중 해수면과 접하는 지역에 대해서는 친수공간 등을 조성하여 자연형 해양생태공간을 조성
- 광양항의 성장에 따른 물동량 증가에 대비하여 항만시설의 입지가 가능하도록 유연성 있는 계획 수립

□ 대상구역의 원활한 진입을 위한 도로체계 구축

- 여수국가산업단지 진입도로 묘도IC와 대상구역을 연계하는 묘도 재개발 진입도로(L=1.54km) 개설을 통한 진출입 체계 구축

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

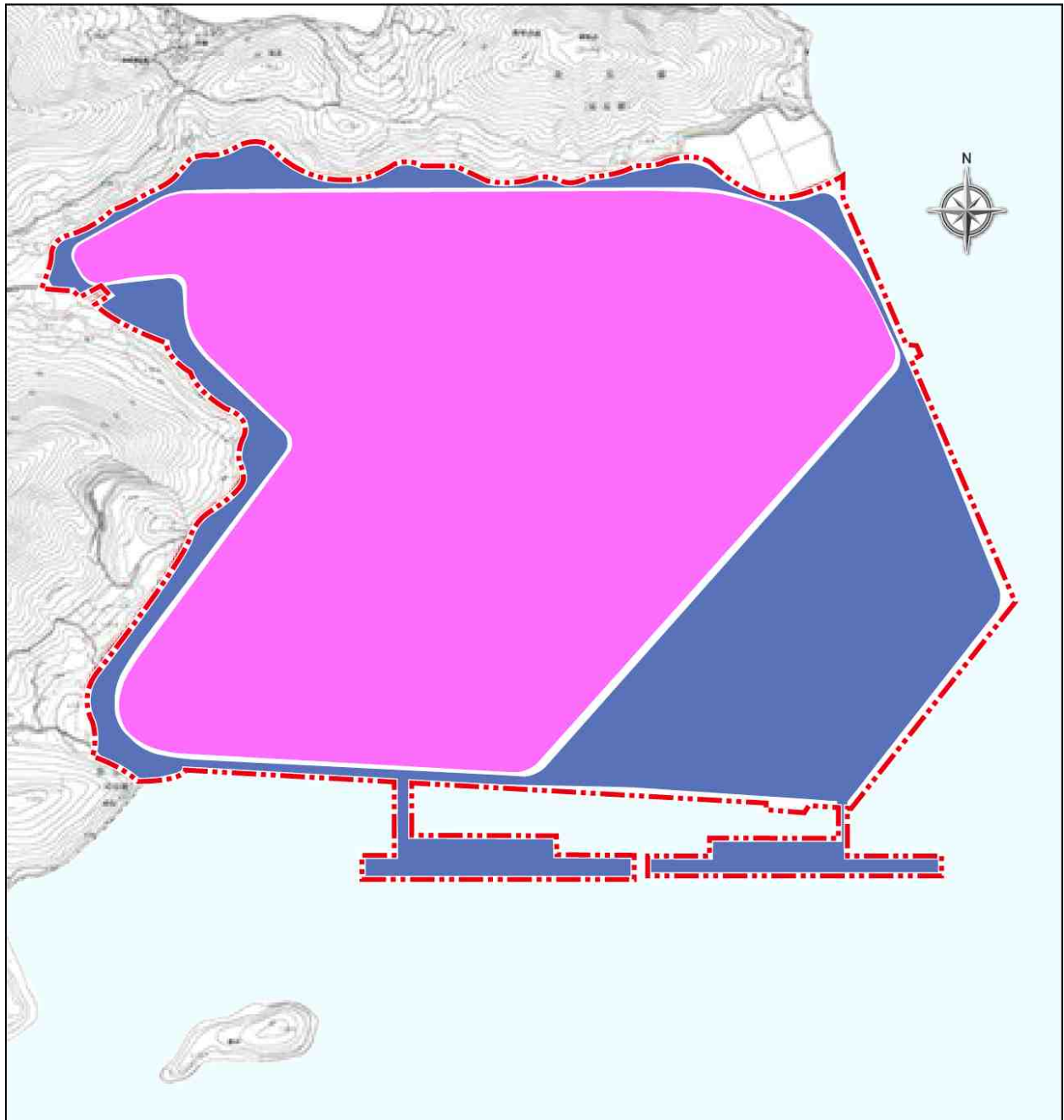
- 에너지 관련산업 및 물류단지로 특화하고 자연형 해양생태공원 조성으로 환경 친화적인 개발 추진
- 장래 항만수요를 감안한 유동적인 개발이 가능하도록 지구계획을 수립하고 항만부지가 확보될 수 있도록 개발 추진

□ 토지이용계획 구상

- 공해 없는 에너지 관련산업 및 물류·유통, 제조·가공 등 미래 신산업이 성장할 수 있는 집적공간 조성을 위한 복합산업물류지구 계획
 - 저탄소 녹색성장 국가정책에 적합하도록 개발 유도
- 묘도의 양호한 자연환경과 조화될 수 있는 해양생태공간 조성 및 향후 항만시설로의 활용 가능성을 고려하여 공공시설지구 계획
 - 대상구역 중 해수면과 접하는 지역에는 친수공간을 조성하여 자연형 해양생태공간을 조성
 - 광양항 성장에 따른 물동량 증가에 대비하여 항만시설 입지가 가능하도록 유연성 있는 계획 수립
- 수변부의 친수 생태공간으로 활용 및 향후 광양항의 항만여건변화에 대응하여 항만기능 등으로 활용할 수 있도록 공공시설지구 계획

구 분	계획방향	주요 도입시설	구성비(%)
복합산업 물류지구	<ul style="list-style-type: none"> •에너지 관련산업단지 조성 •제조, 가공, 물류 등 친환경산업 집적지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> •공장, 발전시설, 창고시설 •근린생활시설, 업무시설 	60.5
공공시설 지구	<ul style="list-style-type: none"> •묘도의 양호한 생태자연과 조화되는 생태공간 유지 •향후 광양항의 항만기능 수요 변화에 대응 가능한 계획 	<ul style="list-style-type: none"> •생태공원 •운수시설(항만시설) 	39.5

< 토지이용 구상도 >



구 역 계

복합산업물류지구

공공시설지구

제2차 항만재개발 기본계획
광양항 묘도 투기장

토지이용 구상도

② 광양항 3단계 투기장 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 광양항 3단계 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 여수시 울촌면, 중흥동 준설토 투기장 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 4,331,424m²

○ 항만구역 면적 : 4,231,490m²

○ 주변지역 면적 : 99,934m²

II. 항만재개발 기본방향

□ 준설토 투기장 개발시기와 연계한 사업방안 모색

- 공구별 준설토 투기 완료 시기를 고려한 개발시기, 개발방식 및 진입동선 계획수립

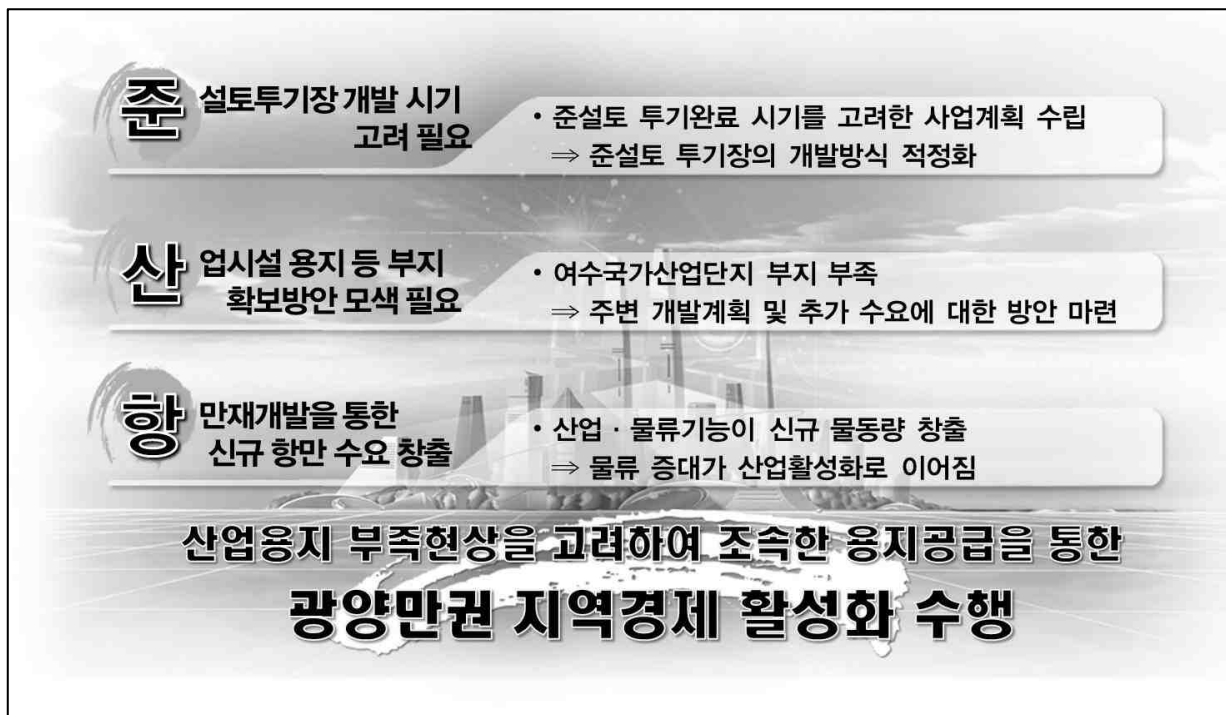
□ 인근 산업단지 확장부지 부족 현상 해소 방안 마련

- 장래 성장동력 육성을 위한 미래형 신규 산업 수요를 수용할 수 있도록 광양항 3단계 투기장을 산업용지로 활용

□ 재개발과 항만 신규 수요 창출의 선순환 구조 형성

- 재개발을 통한 산업·물류 관련 기능 도입을 통해 신규 항만물동량 창출 기대

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선정사유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •준설토 투기장 중 1~3공구는 2017년 투기가 완료되며, 5공구는 2018년, 4,6공구는 2021년 이후 투기완료 예정임
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역은 준설토 투기장으로 대체항만시설 확보가 필요치 않음
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •총 6공구 중 단계별로 준설토 투기가 이루어지고 있으며 대상구역 중 3단계 투기장 1~3공구에 해당되는 지역은 준설토 투기가 완료되는 2018년 이후, 5공구는 2019년 이후, 4, 6공구는 2022년 이후 공사 착수가 가능함
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역은 여수시 도시기본계획 상 율촌소생활권(산업연담생활권)지역에 해당 <ul style="list-style-type: none"> - 신산업육성, 자유무역지대 등으로 반영되어 있어 산업·유통 등으로의 재개발이 가능함 •광양항 '컨' 부두 신규 개발수요 저하 <ul style="list-style-type: none"> - 항만과 관련성이 높은 신산업 및 물류기능이 융·복합된 클러스터로 조성하여 신규 항만물동량 창출 기대 •여수시 산업용지 부족현상 발생 <ul style="list-style-type: none"> - 투기장 부지를 활용하여 지역 내 산업수요 여수시 정책방향 등을 고려한 개발계획을 수립 필요

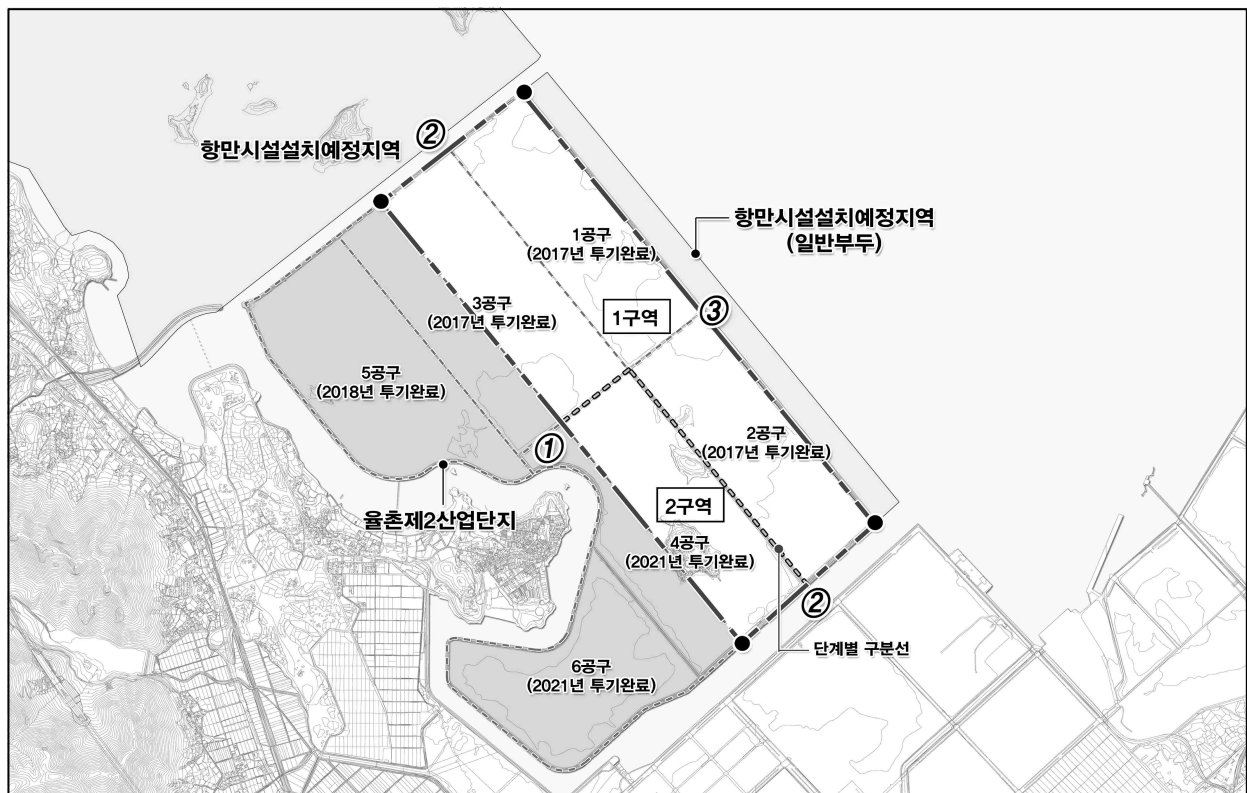
선정지표	선정사유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역은 고부가가치 글로벌 해양산업 거점으로 개발하여 지역경제 파급효과를 확대할 수 있을 것임 - 특성화 부품 클러스터, 해양 관련 산업 클러스터, 주변 산업단지와 관련된 소재·부품산업 클러스터 등
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •인근 임해산업단지 내 장래 확장수요를 고려한 특화산업 클러스터 형성을 통한 글로벌 해양산업 거점단지로 성장 가능 - 해양플랜트산업, 고부가가치 미래신소재산업, 신재생 에너지, 해양관련 물류 등
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역은 공구별 준설토 투기 완료시기를 고려한 단계별 개발이 필요한 지역임 •특성화 부품 클러스터, 해양 관련 산업, 석유화학 관련 소재 및 부품산업 클러스터 등의 고부가가치 산업 집적지로 조성이 용이한 지역임 - 글로벌 해양산업 거점단지로 개발 시 국가, 지역경제에 미치는 파급효과가 클 것으로 기대됨

2. 개발지역

- 1구역은 1,2공구와 읍촌제2산업단지를 제외한 3공구, 2구역은 읍촌제2산업단지를 제외한 4공구로 설정

〈구역면적 및 설정기준〉

구 분	기 정 (㎡)	변 경 (㎡)	변경후 (㎡)	설정기준
합 계	-	증)4,331,424	4,331,424	- ①구간 : 울촌 제2산업단지 경계선
1구역	-	증)3,184,433	3,184,433	- ②구간 : 광양항 3단계 투기장 경계선
2구역	-	증)1,146,991	1,146,991	- ③구간 : 항만설치예정지역(일반부두) 경계선



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 항만재개발 대상구역을 제조와 해양 신산업, 상업·업무와 교육·연구 기능이 다양하게 집적된 지구로 계획
 - 지역경제 활성화 및 항만 신규물동량 창출에 기여 유도
- 여수국가산업단지 내 가용토지 부족현상을 해소하기 위해 산업기능 도입이 가능하도록 지구계획을 수립
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 ‘포괄적 지구’ 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 ‘포괄적 지구’ 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 대상구역은 물류·유통, 제조·가공을 중심으로 한 미래 신성장 산업 집적 공간으로 조성하기 위하여 복합산업물류지구로 설정
 - 여수국가산업단지, 율촌산업단지 등 주변 산업단지와 연계성을 통하여 지역 경제 활성화에 기여하며, 신규 항만물류 수요 창출에도 도움이 될 것임
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 복합산업물류지구(100%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분		주요 도입시설	구성비(%)
합 계		-	100.0
1구역	복합산업 물류지구	•주 기능 : 산업·물류기능 •부 기능 : 상업·업무, 교육·연구기능	73.5
2구역	복합산업 물류지구	•주 기능 : 산업·물류기능 •부 기능 : 상업·업무, 교육·연구기능	26.5

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

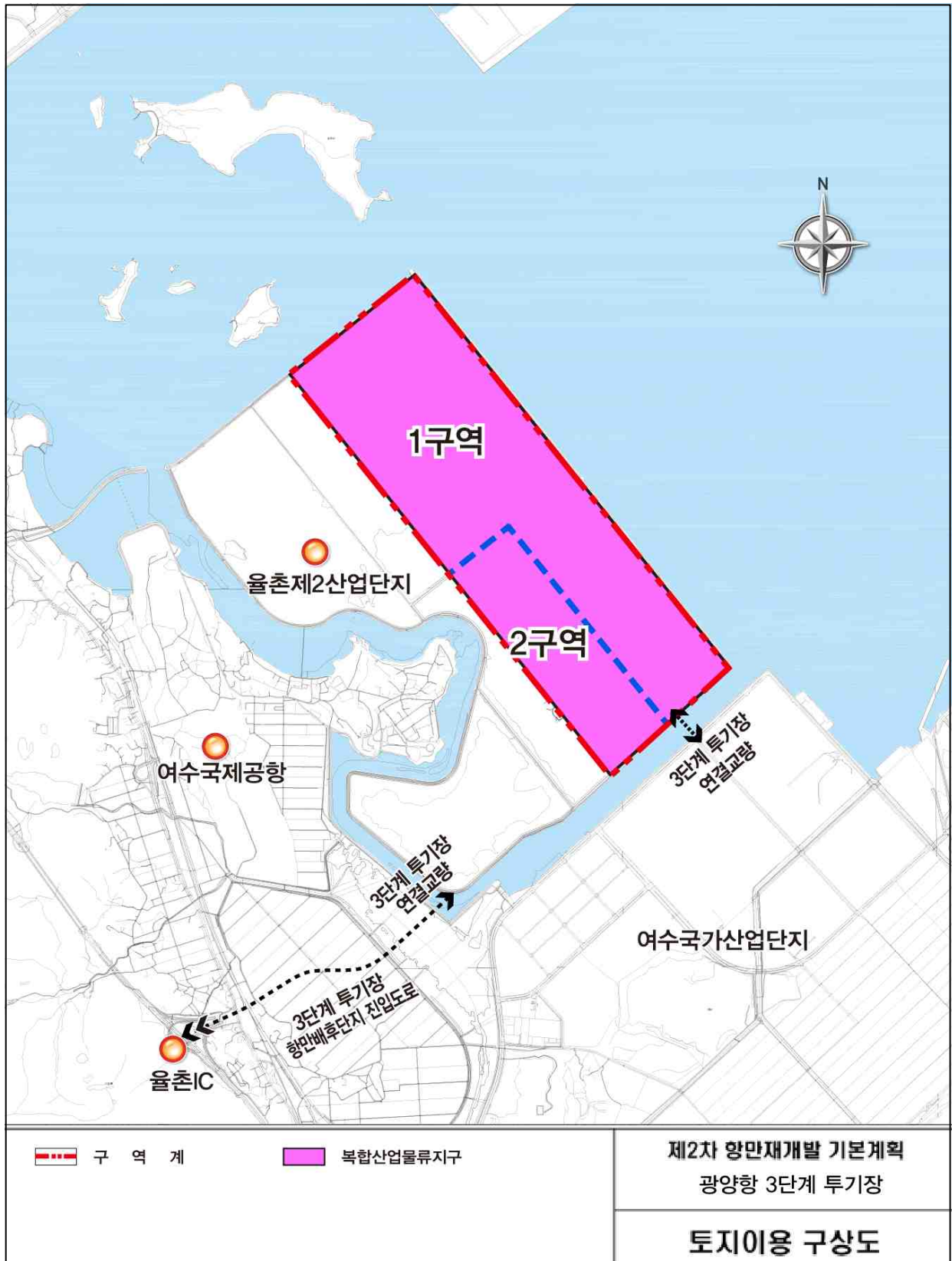
구 분	주요 도입시설	기능의 복합
복합산업 물류지구	•제조·가공·유통·에너지 등 지역 산업 활성화를 위한 생산 및 물류 기능 강화	•주 기능 : 산업·물류 •부 기능 : 상업·업무, 교육·연구

주) 복합산업물류지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
교육·연구기능	•교육연구시설	•수련시설	
산업·물류기능	•공장	•창고시설	•발전시설

< 토지이용 구상도 >



제9장. 고현항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

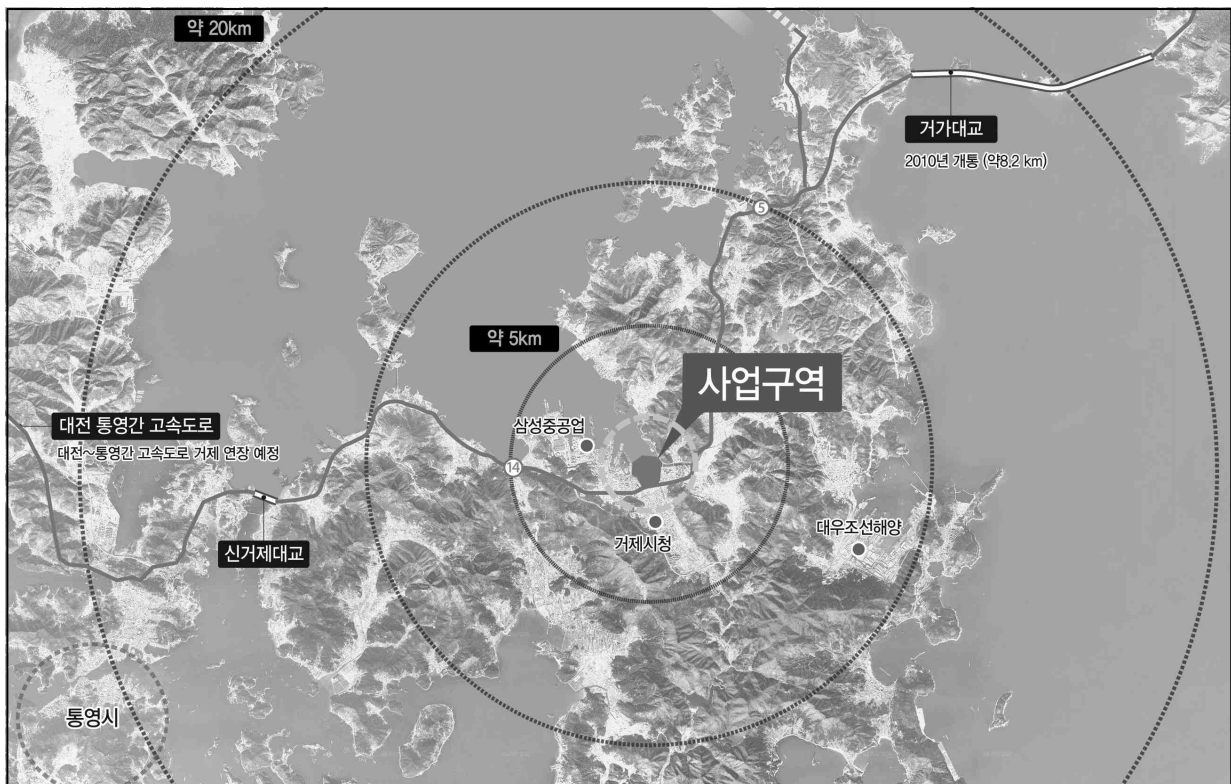
1. 명 칭

□ 고현항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 경상남도 거제시 고현동, 장평동 일원 전면해상

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 833,379 m²

○ 항만구역 면적 : 833,379m²(육상 : 600,098m², 해상 : 233,281m²)

○ 주변지역 면적 : - m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 세계 조선산업의 메카로서의 위상 정립

- 명실상부한 세계 조선 산업의 메카로서의 위상을 재정립하고 해양 관광도시의 면모에 걸맞은 지역의 랜드마크로 조성
- 도시의 특성 및 이미지 재창출을 기반으로 세계적인 조선산업 도시로서의 정체성 확립 및 인지도 제고

□ 배후 관광자원을 활용한 관광도시로의 육성 여건 조성

- 대내·외적인 여건 변화와 도시 내 문제점 극복을 위한 관광·업무·주거·문화 등의 거제시 미래상 재정립할 수 있는 도시서비스 기능 확충
- 인구 1,000만 명의 강력한 부산 대도시권을 바탕으로 국가 주력 기간 산업인 조선 산업과 천혜의 자연환경을 활용한 관광산업의 육성
- 해안가 및 구도심지역과 연계하여 친환경 수변공간 및 친수항만 개발을 통한 해양관광 인프라 구축

□ 효율적인 공공사업 참여로 민간 건설 촉진

- 대상구역의 조속한 항만재개발사업의 추진을 위한 민간 사업 시행자와 정부/지자체의 협력체계 강화방안 모색

□ 개발컨셉 및 테마

- 수변테마와 이벤트를 활성화하여 친환경 해양도시 신성장 동력제시
- 수변상업시설 확충 및 해양문화관광산업을 통한 경제동력 다각화로 지역경제 거점도시 구현
- 삶의 질 향상을 위한 복합문화공원 조성으로 복합문화도시 추구

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 도시기능 집중을 통한 공간이용 효율성 극대화
- 주변지역 토지이용 및 교통체계 등과 연계한 유기적인 공간 구성

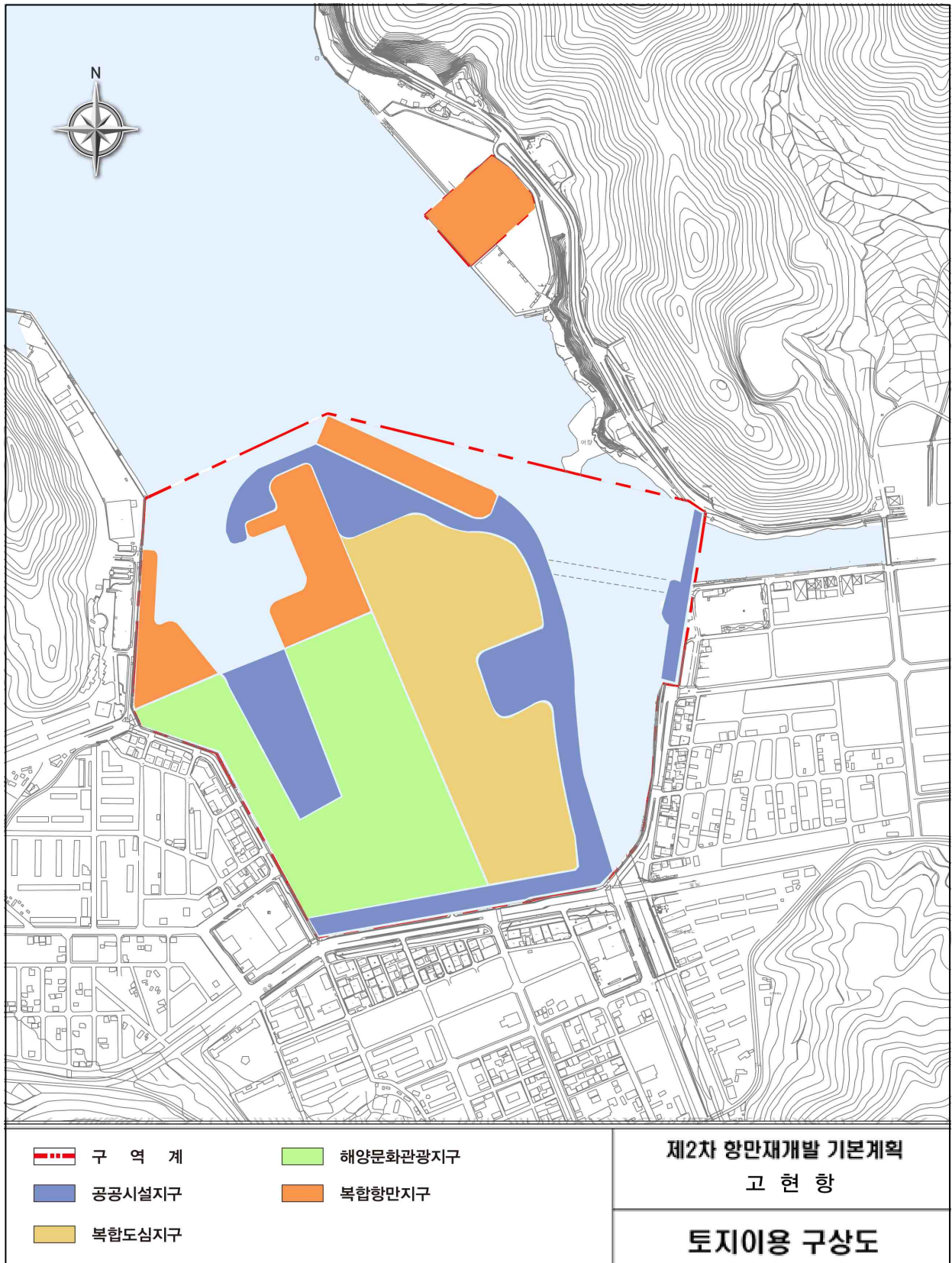
□ 토지이용계획 구상

- 다양한 관광자원의 거점역할을 수행할 수 있도록 해양문화관광지구를 계획
- 거제의 도심기능을 보완하는 복합도심지구를 계획하고, 기존 도심과 인접토록 하여 연계성 강화
- 해수면과 인접한 지역은 복합항만지구를 계획하여, 관광기능향과 상업 기능이 복합된 공간으로 활용
- 해양문화관광지구, 복합도심지구, 복합항만지구 내에도 광장 및 공원 녹지 등을 설치하여 쾌적성 확보
- 수변부에 대한 친수공간 및 기존 부두 활용을 위한 공공시설지구 계획

구 분	계획방향	주요 도입시설	구성비(%)
해양문화 관광지구	•지역 관광지와 연계된 거제도의 새로운 관광거점	•문화 및 집회시설 •운동, 위락, 관광휴게시설 •업무, 판매, 근생시설	25.0
복합도심 지구	•도심에 활력을 줄 수 있는 신도심 기능의 공간 조성	•공동주택 •판매, 업무, 의료, 근생, 교육연구시설	35.0
복합항만 지구	•해상관광기능의 유치를 통해 다양한 관광자원의 개발 및 기존 부두기능 유지 및 활용	•항만시설(여객터미널, 부두 시설, 마리나) •근생, 관광휴게시설 •공원, 광장 등 공공시설	20.0
공공시설 지구	•해양친수공간 조성으로 도시민 여가 및 관광 활성화	•공원(수변공원, 근린공원), 광장, 항만시설 등	20.0

주) 해양문화관광지구, 복합도심지구, 복합항만지구 내 도로, 공원, 녹지, 주차장 등 공공시설 포함

< 토지이용 구상도 >



제10장. 부산항

① 부산항 북항 1단계 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

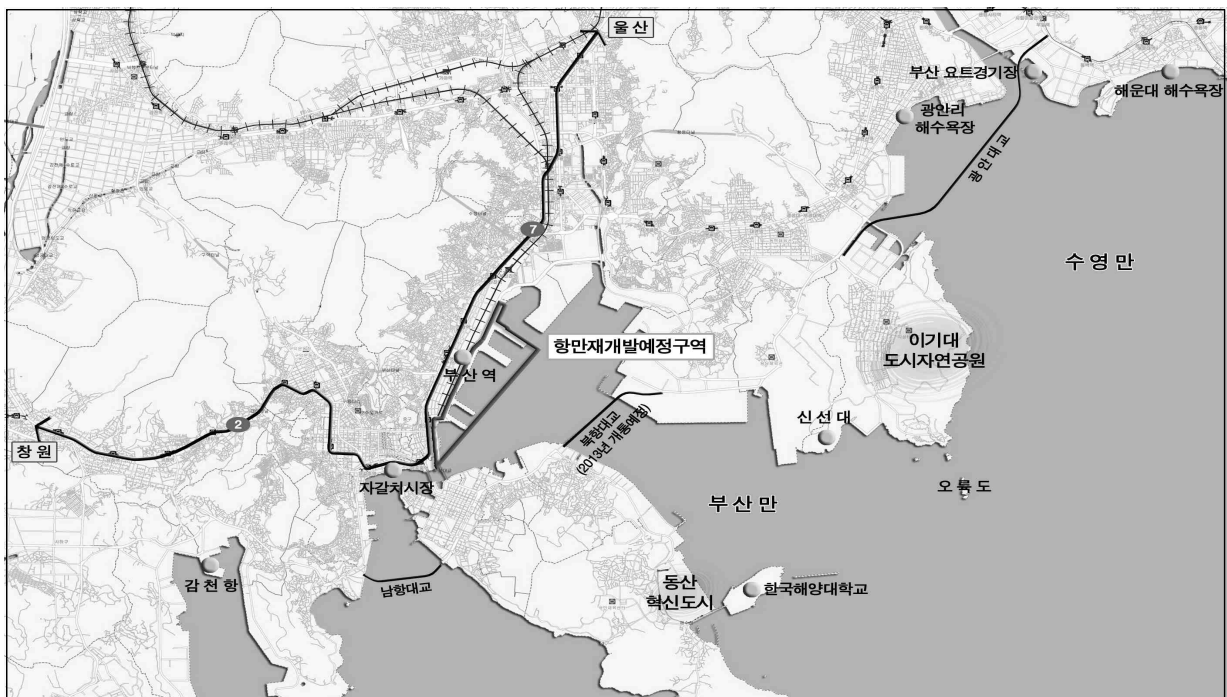
1. 명 칭

□ 부산항 북항 1단계 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 부산광역시 중구, 동구 일원 (제1~4부두, 연안·국제여객부두, 중앙부두 일원)

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 1,532,419m²

○ 항만구역 면적 : 1,487,246m²

○ 주변지역 면적 : 45,173m²

II. 항만재개발 기본방향

□ 유라시아 관문으로서의 부산 해양 랜드마크 육성

- 유라시아의 관문으로서 해양과 대륙으로 뻗어나갈 수 있는 지리적 이점을 극대화한 부산의 해양 랜드마크로 육성
- 사업대상구역 오픈 스페이스와 해양문화지구 계획으로 상징성을 부여하며, 친수공간 주변으로 낮은 건축물을 배치하여 친수공간 개방감 확보

□ 원도심과 연계하는 도심형 친수공간 조성

- 상업기능을 원도심인 남포동과 연계계획하여 원도심과 북항 1단계 재개발 상업기능과의 시너지 창출로 원도심 상업기능 활성화 기대
- 동천 정비계획과 연계 등 북항 1단계~자성대부두~동천~서면을 연결하여 해안과 도심을 잇는 도심형 워터프런트 조성

□ 기존 부두시설의 활용 및 쾌적한 공간 조성

- 구 연안여객터미널 부두 등 기존 항만시설을 존치하여 부산항의 역사성을 유지하며, 이를 활용하여 해양문화 및 수상공원으로 활용
- 공원·녹지, 해안 산책로의 적절한 배치로 공간의 활성화 및 보행시 쾌적성 증대

□ 지자체 계획과의 기능보완 및 연계성 강화를 위한 협조 필요

- 「부산역~부산진역간 철도시설부지 활용 마스터플랜」, 「부산시 도시철도(C-Bay선)」 계획 등 부산시 도시정비계획과 항만재개발사업과의 연계 및 조화가 될 수 있도록 계획

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 해양과 육지 거점 축을 연결하는 상징축 형성
- 수변·녹지 네트워크 형성 및 공공 교통망 도입
- 입체적 도시형성 및 친환경 도시시스템 도입
- 향후 자성대부두 재개발과 연계될 수 있는 계획 수립

□ 토지이용계획 구상

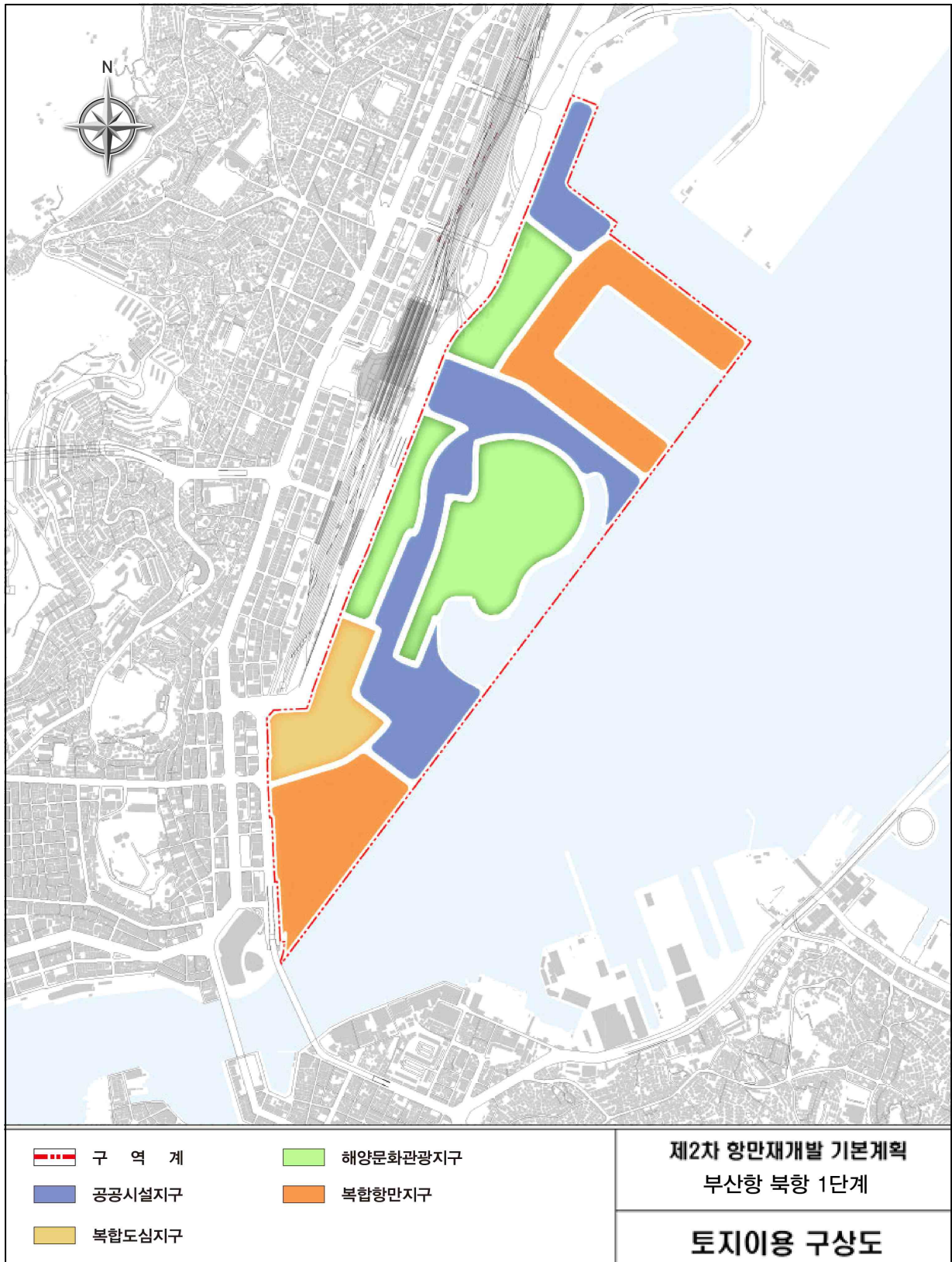
- 현재 추진되고 있는 북항 1단계 재개발 사업계획을 반영하여 해양 문화관광지구, 복합도심지구, 복합항만지구, 공공시설지구로 계획

구 분	계획방향	주요 도입시설	구성비(%)
해양문화 관광지구	<ul style="list-style-type: none"> •특성 있고, 예술적인 부산의 향취를 담은 건축물 계획으로 랜드마크 역할 •대규모 수변공원을 조성하여 오픈스페이스 계획 	<ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설 •운동, 위락, 관광휴게시설 •업무, 판매, 근린생활시설 •숙박시설 •공원, 광장 등 	23.7
복합도심 지구	<ul style="list-style-type: none"> •원도심 인근에 도심생활권으로 계획하여 원도심과의 기능 연계 및 자연스러운 동선체계 유도 •부산역세권과 연계된 비즈니스 공간 제공 	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 •판매, 업무, 근린생활시설 	6.2
복합항만 지구	<ul style="list-style-type: none"> •항만시설, 상업·업무, 여객 터미널 및 공공시설 등이 복합된 여객·화물시스템 구축 	<ul style="list-style-type: none"> •항만시설(여객터미널, 부두시설) •근린생활시설, 관광휴게시설 •공원, 광장 등 공공시설 	12.9
공공시설 지구	<ul style="list-style-type: none"> •해양친수공간 조성으로 도시민 여가 및 관광 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> •공원(수변공원, 근린공원), 광장, 주차장, 항만시설, 마arina, 공공청사, 집단에너지시설 등 	57.2

주) 부산항 북항 1단계 재개발 기본계획에서의 해양문화관광지구는 북항 재개발사업 계획에서의 상업·업무지구 및 IT·영상지구를 포괄하는 개념임

※ 부산항 북항 1단계 재개발 사업계획의 변경 등에 따라 각 지구별 구성비율은 변경될 수 있음

< 토지이용 구상도 >



□ 2 부산항 북항 용호부두 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 부산항 북항 용호부두 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 부산광역시 남구 용호동 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 37,716m²

○ 항만구역 면적 : 33,740m²

○ 주변지역 면적 : 3,976m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 재개발 구역 내 수영만 여가벨트(갈맷길) 연계방안 모색

- 광안리~용호부두~이기대로 이어지는 수영만 연안관광축과 연계한 조망공간 정비
- 대상구역 내 친수공간을 조성하여 주민과 관광객들이 수시로 이용할 수 있는 휴식 및 조망공간 확보

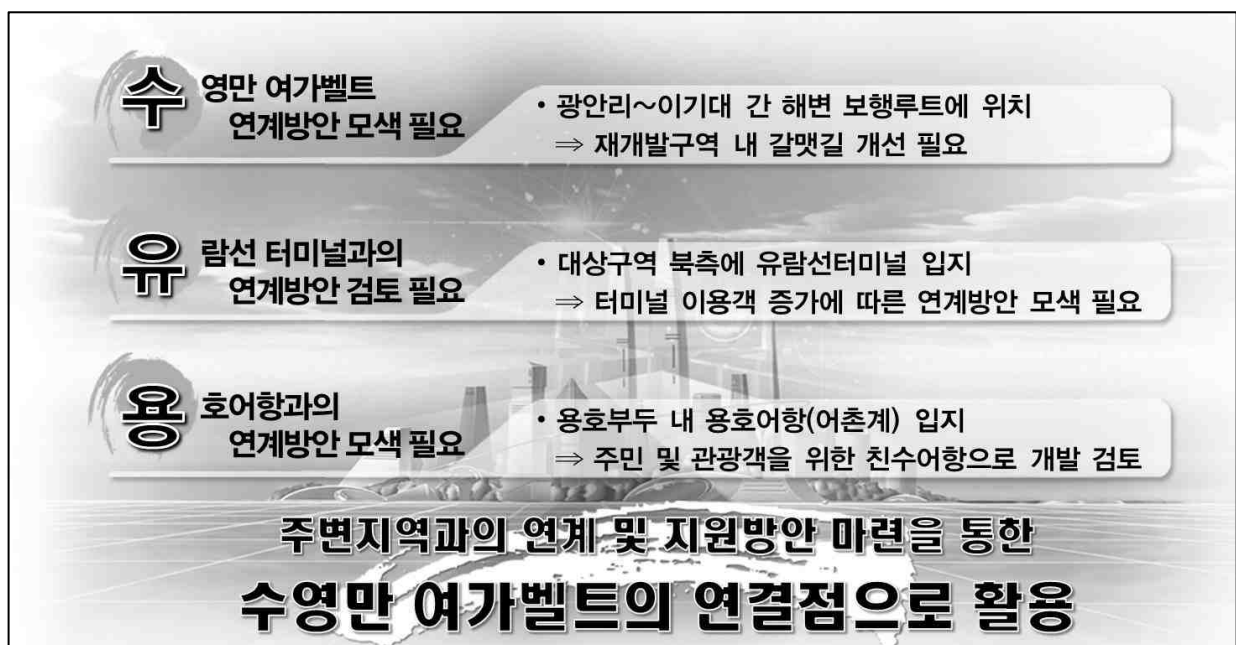
□ 대상구역 인근에 위치한 유람선 터미널과의 연계방안 검토

- 유람선 터미널 이용객을 대상구역으로 유인하여 다양한 수변여가, 해상레포츠 등 관광휴양 활동에 참여토록 유도

□ 용호어항 정비여부 및 구역 내 타 지역과의 연계방안 모색

- 어항구역은 기존 시설 존치하되, 재개발로 도입되는 시설과 협력을 통해 어민과 이용객들 상호 간의 이익을 창출할 수 있도록 유도

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선 정 사 유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> • 용호부두는 하역능력(430천톤) 대비 저조한 물동량처리 (연간 평균 208천톤)와 더불어 입출항 선박의 지속적 감소 ('11년 147척 → '15년 108척)로 화물부두로서 기능 저하 • 부두운영 및 이용상 시설확장 등 기능향상에 제약이 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 인근 대단위 주거단지에서의 민원제기 등에 따른 작업 환경의 제약 및 주변 경관·관광자원과의 부조화
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> • '15년 현재 부산항 잡화부두는 물동량 대비 화물 처리능력에 여유(7,472천RT)가 있음 • 전국항만기본계획에도 용호부두 기능폐쇄가 기 반영되어 있어 하역능력 확보에 문제가 없음
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> • 항만 기능재편을 위한 행정 절차 소요기간, 기존 항만이용자의 의견수렴 등을 고려 시 2020년 이전 재개발사업 추진이 가능 할 것으로 예상 • 사업계획 단계에서 부산항만공사의 항만운영계획 등과 연계 하여 탄력적으로 추진 필요
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> • 광안리~이기대~오륙도를 연계하는 해양 관광축 상에 위치하여 탁월한 해양조망이 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 지역의 해양관광 명소로 부상할 수 있는 잠재력 보유 • 인근에 이기대 도시자연공원이 위치하며, 대상구역 전면에 갈맷길 2코스가 지나고 있어 보행 관광객의 경유형 관광 제공 가능 • 대상구역 북측 방파제 완공 시 방파제와 연계한 관광산업 발전가능성 보유

선정지표	선 정 사 유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •부산도시기본계획 상 중부산 해양관광권의 해양관광 벨트의 축상에 위치하여 주변 관광자원과의 연계가 용이하며 시너지 효과 기대 •비전 2020계획(부산시 남구청)에는 용호부두 일대를 기존 이기대, 오륙도, 백운포 등과 연계한 해양관광벨트 구축 방안을 제시
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역의 규모는 작으나 양호한 해양조망, 주변 관광자원 (이기대 도시자연공원 등)과의 연계, 연안 크루즈 및 복합 상업시설 등 친수형 관광자원으로 개발이 가능 •지역경제 파급효과와 도시민, 관광객의 친수공간 제공에 따른 기대효과가 클 것으로 예상
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •시가지로 둘러싸여 있어 부두 작업환경의 제약 등을 고려할 때 장기적으로 현재의 화물부두를 유지하는 것은 곤란함 - 인근 도시 장기발전계획과 연계를 통한 친수, 관광 등으로 기능전환이 필요 •주변 경관·관광자원과 연계를 통한 도시민의 여가공간 제공으로 지역개선 효과 및 해양 관광축 활성화 가능성 보유

2. 개발지역

- 기 지정(제1차 향만재개발 기본계획 수정계획)된 향만재개발 대상 구역과 동일

〈구역면적 및 설정기준〉

구분	기정 (㎡)	변경 (㎡)	변경후 (㎡)	설정기준
합 계	37,716	-	37,716	- ①구간 : 지적 경계 - ②구간 : 도시자연공원 경계



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 주민과 방문객, 어민이 동시에 만족할 수 있도록 항만재개발 유도
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 진입부와 부두용지는 해양문화관광지구로 계획하여 관광·휴양, 문화·전시, 상업 등의 기능이 활성화되도록 함
 - 수영만 여가벨트(갈매길) 이용자 및 유람선 터미널 이용객을 위한 수변 여가공간으로 정비
- 용호부두 내측 공유수면과 연결한 수제선(안벽) 일원은 공공시설 지구로 반영하여 거주자, 방문객 등을 위한 공공 목적의 수변공간 등으로 정비함
- 기존 용호어항은 존치를 원칙으로 하며, 공공시설지구로 반영
 - 어선이 정박해 있는 지역은 친수 어항구 기능을 담당토록 하며, 기존 어업활동에 지장이 없는 범위 내에서 사업계획을 수립토록 함
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 해양문화관광지구(55%), 공공시설지구(45%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	주요 도입시설	구성비(%)
합 계	-	100.0
해양문화 관광지구	•주 기 능 : 관광·휴양기능 •보조기능 : 상업·업무, 문화·전시 기능	55.0
공공시설지구	•수변공원, 어항물량장, 주차장 등	45.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 등의 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

구 분	주요 도입시설	기능의 복합
해양문화 관광지구	•문화·관광·상업이 조화된 해양 워터 프런트의 중심 및 랜드마크 기능	•주 기능 : 관광·휴양기능 •부 기능 : 상업·업무기능, 문화·전시기능
공공시설지구	•공공의 이용을 위해 조성·설치되는 시설의 입지	•공원, 광장, 수변시설, 항만 시설 등

주) 해양문화관광지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입가능시설(예시) 〉

구 분	도입가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)
관광·휴양기능	•운동시설 •숙박시설 •위락시설 •관광휴게시설
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설 •판매시설 •의료시설 •업무시설 •방송통신시설
문화·전시기능	•문화 및 집회시설

< 토지이용 구상도 >



제11장. 구룡포항 투기장 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 구룡포항 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 병포리 구룡포항 투기장 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 48,584m²

○ 항만구역 면적 : 34,148m²

○ 주변지역 면적 : 14,436m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 구룡포항 특산물과 연계한 특화업종 도입방안 모색

- 수변경관과 지역 특산물을 관광 상품화함으로써 지역경제 파급효과 확산 유도

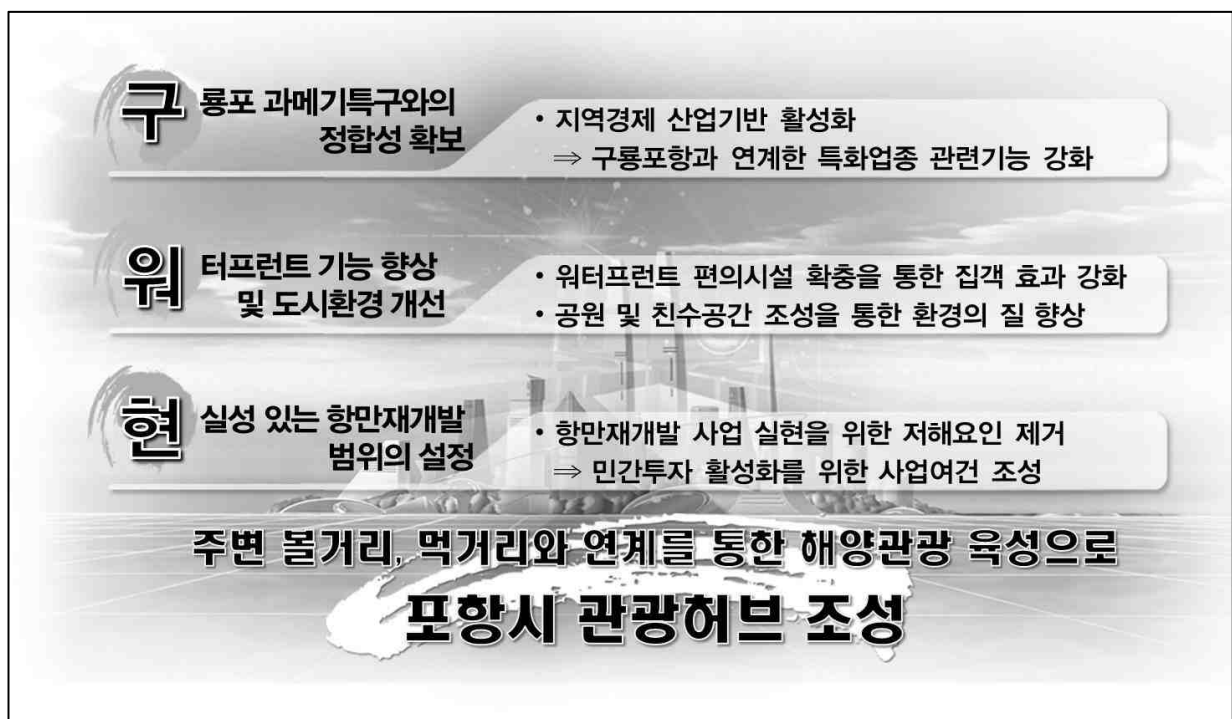
□ 워터프런트 기능 향상 및 도시환경 개선

- 대상구역 내 친수공간 조성 및 기반시설 정비를 통하여 경관성 및 접근성을 개선하는 방안 검토 필요

□ 항만재개발 활성화 위한 사업여건 개선 및 공간적 범위 설정

- 민간사업자 투자 활성화를 위하여 개발이 용이한 국유지(준설토 투기장)부터 단계별로 개발하는 방안 검토 필요

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선정사유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •구룡포항 투기장은 2006년 준설토 투기가 완료되어 현재는 야적장 및 블록 제작장으로 임시 사용 중임
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •준설토 투기장으로 항만시설(선석)로의 개발계획이 없는 유희부지로서 개발에 따른 별도의 대체항만 불필요
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •2006년 준설토 투기가 완료되어 현재 야적장 및 제작장으로 임시 사용중이므로 항만재개발 계획에 따라 개발 착수 가능
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역이 위치한 구룡포읍은 지방특산물 구역으로 지정되어 관광항으로서의 발전 잠재력이 매우 높은 지역임 <ul style="list-style-type: none"> - 경상북도 내 최대의 어업 및 수산물 유통기지항으로서의 역할이 기대됨 •과메기 특구, 일본인 가옥거리 등 지역의 관광 사업과 연계 가능하도록 관광미항 기능에 집중하여 관광객의 증가를 유도하고 지역경제 활성화 가능

선정지표	선정사유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •포항도시기본계획에는 구룡포에 수산업(과메기) 특구를 중심으로 한 수산업 거점기능을 육성하고 특화산업을 기반으로 한 효율적인 생산체계 구축하는 것으로 반영 •현재 유희부지 상태이며, 금회 수요조사 시 포항시에서 항만재개발 대상구역에 포함되도록 요청한 지역으로 지자체의 추진의지가 매우 강함
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •구룡포항은 구룡포 해수욕장, 일본 가옥거리로 이어지는 관광축과 연계를 통한 해양관광 창출이 기대됨 <ul style="list-style-type: none"> - 특산물(과메기, 대게) 자원화 등 지역 먹거리와 연계한 관광 거점지 조성 가능 •경상북도 내 최대의 어업 및 수산물 유통기지로서의 입지를 확고히 하여 관광객 증가를 유도하고 지역경제 활성화 도모
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •준설토 투기장으로서 대체항만이 불필요하며 인근 관광 자원과 연계를 통한 해양관광 창출 가능 •구룡포항의 특산물 자원화를 통해 경북권내 최대의 어업 및 수산물 유통기지향으로서의 역할이 기대됨

2. 개발지역

- 항만재개발 대상구역은 항만구역 내 준설토투기장과 항만시설보호지구 중 주변지역 일부를 포함하여 결정
 - 단, 진입도로는 병포길과의 접속을 위해 항만시설보호지구 외 구간을 일부 포함
- 1단계 구역은 준설토투기장과 진입도로, 2단계는 투기장 밖 민간소유 토지로 설정
- 대상구역과 인접한 항만시설보호지구 내 어선 수리소와 민간 건축물 밀집지역은 제외

〈구역면적 및 설정기준〉

구 분	기 정 (㎡)	변 경 (㎡)	변경후 (㎡)	설정기준
합 계	-	증) 48,584	48,584	- ①구간 : 지적 경계
1단계	-	증) 35,740	35,740	- ②구간 : 항만시설보호지구 경계 - ③구간 : 진입도로 경계
2단계	-	증) 12,844	12,844	- ④구간 : 사유건축물 밀집지역 경계



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 주민과 방문객이 동시에 만족할 수 있도록 항만재개발 유도
 - 구룡포항 일원의 어업 및 상업 활동과 차별화된 도입기능을 설정하여 상호 보완을 통한 상생구조 형성 유도
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 해양문화관광지구는 관광·휴양, 숙박, 특산물 판매 기능 도입을 위한 공간으로 활용
 - 진입도로는 대상구역에 포함하였으며 해양문화관광지구로 반영
- 대상구역 북측 및 동측 수변공간은 공공시설지구로 반영
 - 북측 : 이용객들이 항내를 조망할 수 있는 수변공간이나 관광레저 선박 접안시설로의 활용 가능성 고려
 - 동측 : 외해와 연접한 부분임을 감안하여 재해 발생 시 완충공간 역할을 담당할 수 있도록 계획
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 해양문화관광지구(80%), 공공시설지구(20%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분		주요 도입시설	구성비(%)
합 계		-	100.0
1단계	해양문화관광지구	•주기능 : 관광·휴양기능 •부기능 : 상업·업무기능	60.0
	공공시설지구	•공원, 항만시설 등	15.0
2단계	해양문화관광지구	•주기능 : 관광·휴양기능	20.0
	공공시설지구	•공원	5.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

구 분	주요 도입시설	기능의 복합
해양 문화관광지구	•문화·관광·상업 등의 기능이 조화된 워터프런트 개발을 유도하여 지역 관광의 랜드마크화 유도	•주기능 : 관광·휴양 •부기능 : 상업·업무, 문화·전시
공공시설지구	•공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 활용	•주기능 : 항만시설, 공원, 수변광장 등 •부기능 : 없음

주) 해양문화관광지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
문화·전시기능	•문화 및 집회시설		
관광·휴양기능	•운동시설 •관광휴게시설	•숙박시설	•위락시설

< 토지이용 구상도 >



제12장. 포항항 구항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 포항항 구항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 경상북도 포항시 남구 송도동 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 173,372m²

○ 항만구역 면적 : 92,654m²

○ 주변지역 면적 : 80,718m²

II. 항만재개발 기본방향

□ 주변의 해양 관광 자원과 연계한 관광활동의 다양화

- 해변의 입지적 특성을 이용한 해양관광 레저 활동 활성화
 - 포항운하 크루즈, 송도해수욕장, 영일대 해수욕장, 두호마리나 등

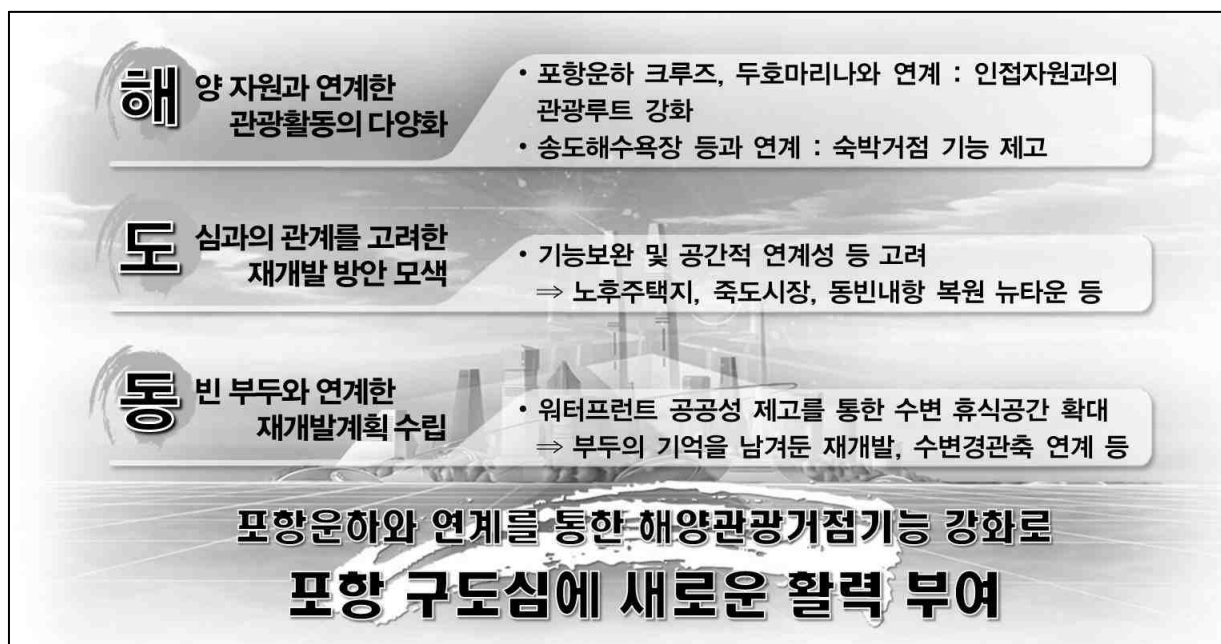
□ 원도심과 연계를 통한 재개발 효과의 주변 확산 기대

- 주변 노후주택지, 죽도시장, 동빈내항 복원 뉴타운 등과의 기능 보완 및 연계를 통해 파급효과 확산

□ 워터프런트 공공성 제고 및 동빈부두와 연계한 재개발계획 수립

- 수변공간은 공공을 위한 오픈스페이스로 제공하여 쾌적한 도심환경 조성
- 동빈부두 정비사업과 연계한 수변 보행 축(promenade) 확대를 통해 친수공간의 연속성 확보

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선 정 사 유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •포항항 구항의 송도부두는 모래, 시멘트, 유류부두이며, 최근 5년 간 평균 물동량은 하역능력의 83.5%에 불과함 - 2012년에 화물처리 실적이 다소 증가하였으나 이후 감소 추세를 보임 •영일만항의 개발에 따라 구항의 유류, 모래, 시멘트 물동량을 영일만항으로 이전할 계획이므로 구항의 유희화가 예상됨
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •송도부두의 모래, 시멘트, 유류부두는 영일만항으로 이전토록 계획 •동빈내항 측의 수리조선소와 해경부두 역시 영일만항 이전계획이 수립
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •수리조선소 부지는 대체부지 완공 시 이전이 가능하며, 나머지 부두의 이전 시기는 물동량 변동 여건을 감안한 영일만항 개발과 연계하여 탄력적으로 재개발추진 가능
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역은 포항도시기본계획 상 도심지역에 해당 - 상업, 업무, 주거, 숙박 등 다양한 시설입지 용이 •영일만항 개발 완료 시 포항항의 산업·물류기능이 이전됨에 따라 도심 내 대규모 이전적지 발생 - 도시공간구조 상 도시기능을 활성화하고 토지의 효율적인 활용을 위해 항만재개발의 필요성 발생 •포항운하, 동빈내항 복원, 송도해수욕장 복원 등과 연계한 도심의 새로운 여가 및 관광공간으로서 잠재력 보유 - 산업도시 이미지를 벗고 관광·환경·경관 측면의 친환경 도시 이미지 형성 필요

선정지표	선 정 사 유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> •포항운하, 동빈내항 복원, 송도해수욕장 복원 등과 연계한 친수형 도시 발전축 구축 •대상구역의 재개발 사업과 포항시의 오션 프로젝트와 연계성을 강화하여 침체된 도심에 활력 부여 가능
과급 효과	<ul style="list-style-type: none"> •지역의 해양랜드마크 형성 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 3면이 해양으로 둘러싸인 도심이라는 입지적 특징을 활용하여 해양관광 중심의 생활권 조성 시 도심활성화 및 주변지역에 미치는 과급효과가 클 것으로 판단됨
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> •대상지 내 항만기능이 영일만항으로 이전(2020년) 시 재개발 사업이 가능하며, 대상구역을 중심으로 포항시 도심지역 활성화에도 기여할 것으로 판단됨 •도심과의 인접성, 양호한 송림, 주변 해수욕장, 우수한 해양 경관 등의 지리적 이점을 활용한 도심 해양 랜드마크 형성이 가능

2. 개발지역

○ 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상 구역에서 존치시설인 송도 내항 빗물펌프장 제척 및 조선수리시설 피어(Pier)부분 편입으로 인한 면적 변경

- ① : 현재 조선수리시설로 이용 중인 피어(Pier, 공유수면) 부분을 대상구역으로 편입

- ② : 기 조성된 송도 내항 빗물펌프장 제척

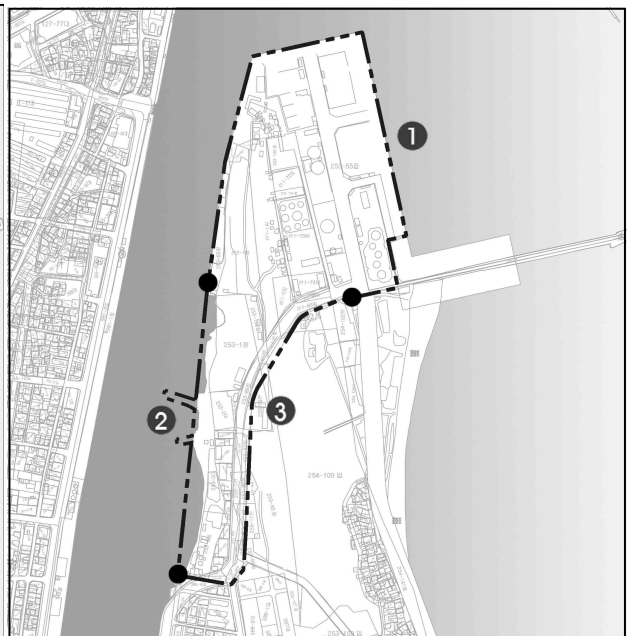
< 구역면적 및 설정기준 >

구 분	기 정(m ²)	변 경(m ²)	변경후(m ²)	설정기준
합 계	173,683	감) 311	173,372	- ①구간 : 수제선(지적선) - ②구간 : 기존 구역계 및 수제선 - ③구간 : 도로(도시계획시설선) 및 지적선
육 상	160,029	감) 1,306	158,723	
해 상	13,654	증) 995	14,649	

< 기 정 >



< 변 경 >



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 정주기능과 관광 및 여가활동이 복합된 친수공간개발을 위한 항만 재개발 유도
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 기존 조선수리소와 해경부두 등 수변공간과 송림 숲은 수변활동과 여가공간 조성을 위한 공공시설지구로 계획
- 공공시설지구 배후지역은 해양문화관광지구로 계획하여 친수공간과 수변상업, 관광활동 및 지원기능이 복합된 활력있는 공간으로 개발
- 영일대 및 송도해수욕장을 연결되는 희망대로와 송림숲 인접지역은 복합도심지구로 계획하여 주거 및 상업공간 등으로 재개발 유도
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 해양문화관광지구(40%), 복합도심지구(15%), 공공시설지구(45%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	기능의 복합	구성비(%)
계	-	100.0
해양문화 관광지구	•주 기능 : 관광·휴양기능 •부 기능 : 상업·업무, 문화·전시기능	40.0
복합도심지구	•주 기능 : 주거기능 •부 기능 : 상업·업무, 교육·연구기능	15.0
공공시설지구	•주 기능 : 공원, 광장, 수변시설, 항만시설 등 •부 기능 : 없음	45.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

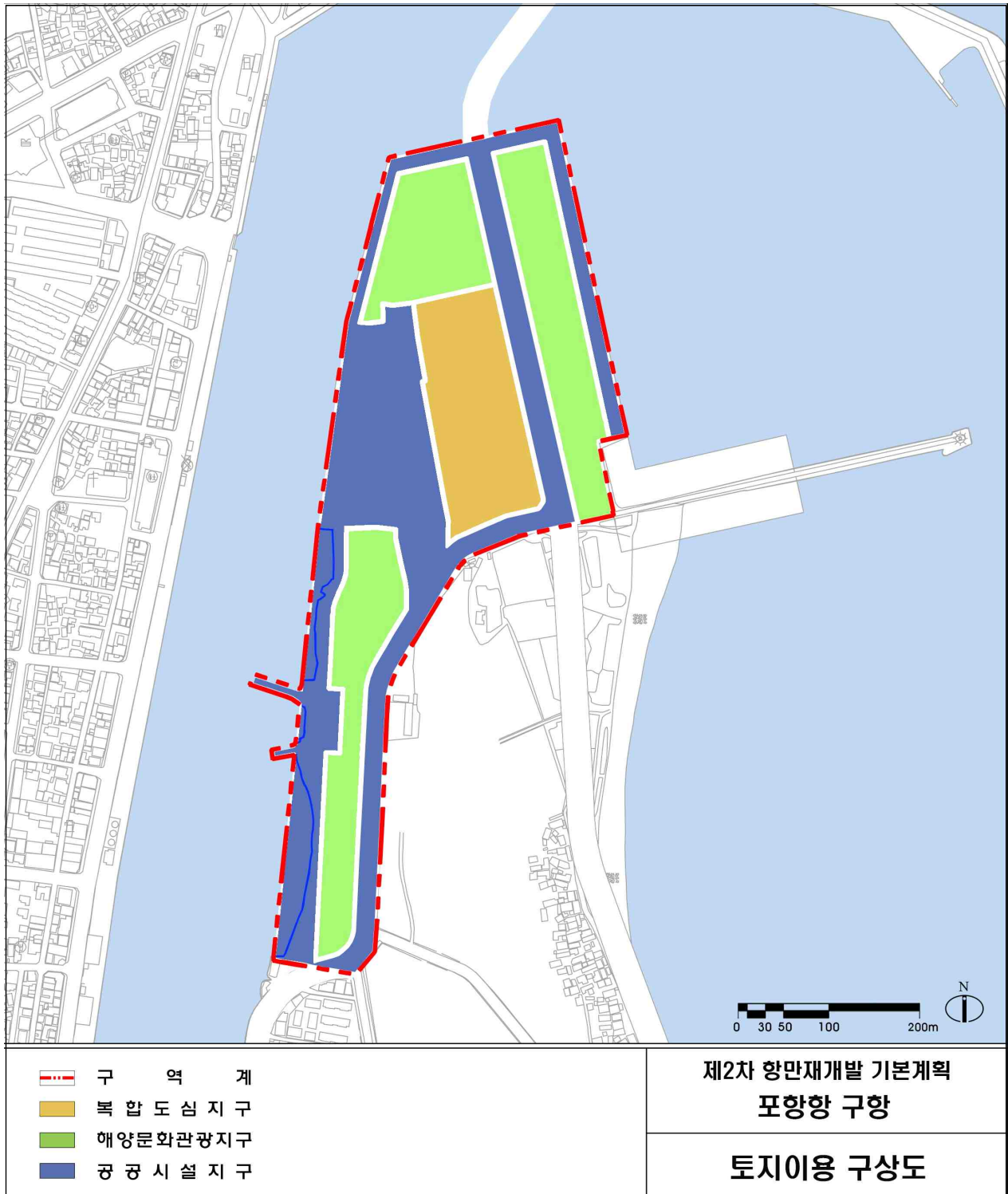
구 분	주요 도입시설	기능의 복합
해양문화 관광지구	•문화, 관광, 상업이 조화된 해양 워터프론트의 중심 및 랜드마크 기능	•주 기능 : 관광·휴양기능 •부 기능 : 상업·업무기능, 문화·전시기능
복합도심 지구	•주거기능을 중심으로 상업이 보완되는 도심기능	•주 기능 : 주거기능 •부 기능 : 상업·업무기능, 교육·연구기능
공공시설 지구	•공공의 이용을 위해 조성· 설치되는 시설의 입지	•주 기능 : 공원, 광장, 수변시설, 항만시설 등 •부 기능 : 없음

주) 해양문화관광지구, 복합도심지구에도 공공의 편익을 위해 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
주거기능	•단독주택	•공동주택	
관광·휴양기능	•운동시설 •관광휴게시설	•숙박시설	•위락시설
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
문화·전시기능	•문화 및 집회시설		
교육·연구기능	•교육연구시설	•수련시설	

< 토지이용 구상도 >



제13장. 동해 · 묵호항

① 목호지구 1단계 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

1. 명 칭

□ 동해 · 묵호항 묵호지구 1단계 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 강원도 동해시 묵호진동, 발한동 등 묵호항 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총면적 : 34,608㎡(육지부 : 33,974㎡, 공유수면 : 634㎡)

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 현실성 있는 항만재개발사업 추진을 위한 사업여건 마련

- 1단계 사업 활성화를 위해 조기 개발이 곤란한 항만구역 밖 상업용지는 재개발 구역에서 제외

□ 도시성장촉진을 위한 전략시설 도입

- 항만재개발을 통한 동해시 부도심 기능 활성화 및 전략시설 도입을 통한 2·3단계 개발 촉진 유도

□ 재개발지구와 주변지역과 상호 간의 조화 도모

- 수변여가 및 문화공간을 조성하여 친수공간을 개방하고 해양관광·레저항으로 기능 재정립을 통해 도시와 통합된 공간

< 기본방향 >

현 실성 있는 항만재개발 범위의 설정

- 항만재개발사업 실현을 위한 저해요인 제거
⇒ 민간투자 활성화를 위한 사업여건 조성

전 전략시설 유치를 통해 도시에 활력 부여

- 항만재개발을 통한 부도심(상업)기능 활성화 도모
⇒ 도시성장촉진을 위한 전략시설 도입검토

주 주변지역과 재개발지구 상호 간의 조화 도모

- 배후지역 거주자를 위한 수변여가·문화공간 조성
- 동해 관광네트워크 구축을 통해 관광객 방문 유도

항만재개발을 통한 동해시 성장의 기틀 마련
환동해권 중심도시 도약에 기여

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

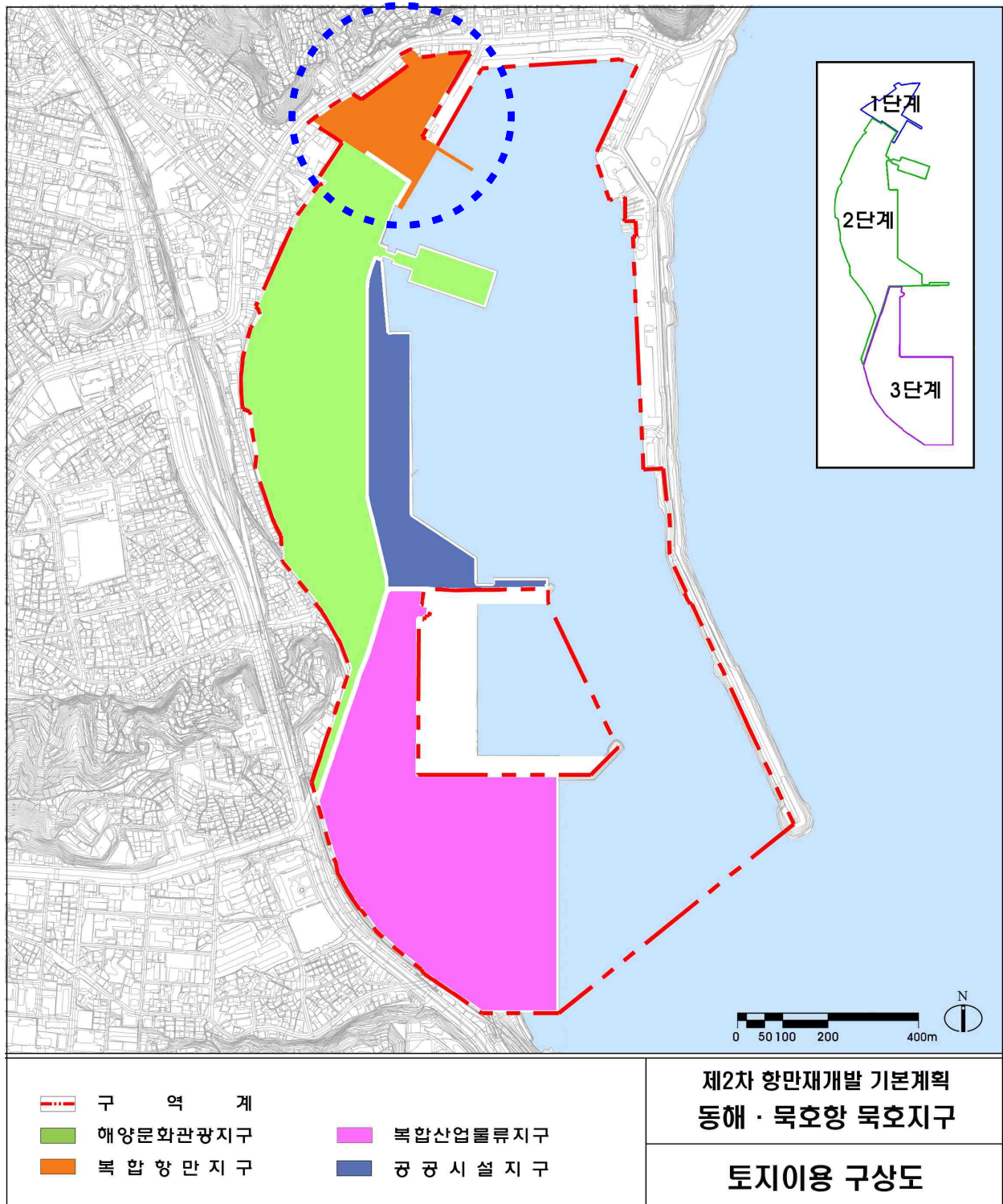
□ 기본방향

- 계획대상지의 기능전환을 통하여 방문객 편의 증진은 물론 주변지역의 활성화에 기여할 수 있도록 계획
- 도입기능·적정규모의 시설 및 지역적 특성을 고려한 계획수립
- 친수시설 및 기반시설 등의 개방된 공간으로 조성하되 향후 2·3단계 구역 내 민간사업자의 해양문화 관광사업을 통한 지역경제 활성화의 마중물 역할 담당
- 사업지 내 보행자 도로, 녹지공간, 광장, 공공공지 등 친수활동을 지원할 수 있는 오픈스페이스를 확보
- 쾌적한 공간환경을 구축하고 지역축제의 장 및 관광객 편의시설로 활용

□ 토지이용계획 구상

- 동해안권 관광시장 변화추세에 따른 관광소비 진작을 위해 집객력을 강화하고, 관광객 이용 편리성을 확보하는 계획 수립
 - 오픈스페이스가 부족한 원도심 내 수변활동 지원 공간으로 활용
- 기존 원도심권 문화관광 개발과 연계하여 수산 환경을 중심으로 하는 지역이벤트·문화공간 기능 창출

< 토지이용 구상도 >



② 목호지구 2·3단계 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

1. 명 칭

□ 동해 · 묵호항 묵호지구 2 · 3단계 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 강원도 동해시 묵호동, 발한동, 부곡동 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총면적 : 1,009,898m²(1단계 구역 34,608m² 포함)

○ 항만구역 면적 : 875,785m²

○ 주변지역 면적 : 134,113m²

Ⅱ. 항만재개발 기본방향

□ 현실성 있는 항만재개발사업 추진을 위한 사업여건 마련

- 소규모 필지로 세분된 대상구역 일부를 축소(항만구역 밖 도시지역)하여 민간투자 활성화 유도

□ 도시성장촉진을 위한 전략시설 도입검토

- 항만재개발 대상구역 내 관광, 산업 등 전략시설 도입을 통해 동해시 부도심 활성화 유도

□ 재개발지구와 주변지역과 상호 간의 조화 도모

- 수변여가 및 문화공간을 조성하여 친수공간을 개방하고 해양관광·레저항으로 기능 재정립을 통해 도시와 통합된 공간

< 기본방향 >

현 실성 있는 항만재개발 범위의 설정

- 항만재개발사업 실현을 위한 저해요인 제거
⇒ 민간투자 활성화를 위한 사업여건 조성

전 전략시설 유치를 통해 도시에 활력 부여

- 항만재개발을 통한 부도심(상업)기능 활성화 도모
⇒ 도시성장촉진을 위한 전략시설 도입검토

주 주변지역과 재개발지구 상호 간의 조화 도모

- 배후지역 거주자를 위한 수변여가·문화공간 조성
- 동해 관광네트워크 구축을 통해 관광객 방문 유도

항만재개발을 통한 동해시 성장의 기틀 마련
환동해권 중심도시 도약에 기여

Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선정사유
노후화 / 유희화	<ul style="list-style-type: none"> •목호지구의 항만 기능 정립에 따라 동해지구로의 물동량 이전으로 인한 화물처리실적 감소로 인한 목호지구 내 항만의 유희화가 진행 중임
대체항만	<ul style="list-style-type: none"> •목호지구의 화물처리기능을 장래 동해지구 3단계 화물부두로 이전 후 이전 적지는 여객 및 친수시설로 기능 전환 <ul style="list-style-type: none"> - 동해지구와 연계운영을 통해 항만운영 효율성 증대
개발 시기	<ul style="list-style-type: none"> •동해지구 3단계 개발이 완료되는 2020년 이후 목호지구 부두 이전이 가능하며, 이후 재개발사업 추진이 가능
도시계획적 잠재력	<ul style="list-style-type: none"> •대상구역은 동해시 도시기본계획 상 부도심지역에 해당되어 상업, 관광 및 지원시설 입지가 가능함 •동해항 3단계 개발 완료 후 목호항의 산업·물류 기능이 이전되는 경우 부도심 내 개발 가용지 발생 <ul style="list-style-type: none"> - 도시공간구조 상 부도심지역의 도심기능 강화를 통한 지역 활성화가 필요함 - 미래 성장동력 강화를 위해 해양관광 거점기능 수행이 가능한 입지 잠재력 보유 •목호어판장, 상업시설 등 방문객들을 위한 기반시설 부족으로 시설이용에 어려움 상존 <ul style="list-style-type: none"> - 공원, 녹지, 주차장 등 적정규모의 도시기반시설 확보를 위해 기본방향 수립 필요

선정지표	선정사유
정책과의 연관성	<ul style="list-style-type: none"> • 동해안 관광종합 개발계획에서 해양문화 관광 공간, 친수 및 레저공간 등으로 반영 • 동해 · 묵호항 재창조사업(1단계)을 동해시 사업제안으로 진행 중에 있어 이와 연계한 개발계획 수립이 필요
파급 효과	<ul style="list-style-type: none"> • 묵호지구를 해양관광 중심의 정주공간으로 개발하여 여객수송기능 중심의 해양관광 거점항만으로 특화 필요 - 인근 관광자원과 연계한 관광루트 형성 시 관광객 증가 및 주변지역에 대한 개발 파급효과가 클 것으로 기대됨
종합의견	<ul style="list-style-type: none"> • 항만기능 이전을 통해 재개발을 추진하여 해양관광·어항·여객기능이 복합된 특화 개발 유도 • 낙후된 도시지역과 연계 개발하여 동해시 부도심 활성화에 기여

2. 개발지역

- 기 지정(제1차 항만재개발 기본계획 수정계획)된 항만재개발 대상 구역에서 기존 도시지역(소규모 필지 밀집지역), 존치시설(상업시설 및 해경부두) 제척
 - ① : 기 추진 사업구역 (1단계) 내 존치대상인 가로변 상업시설 제척
 - ② : 소규모 필지 밀집지역 (평균 148㎡/필지) 제척 통한 사업추진 효율성 확보
 - ③ : 묵호항 내 존치대상인 해경부두 제척

< 구역면적 및 설정기준 >

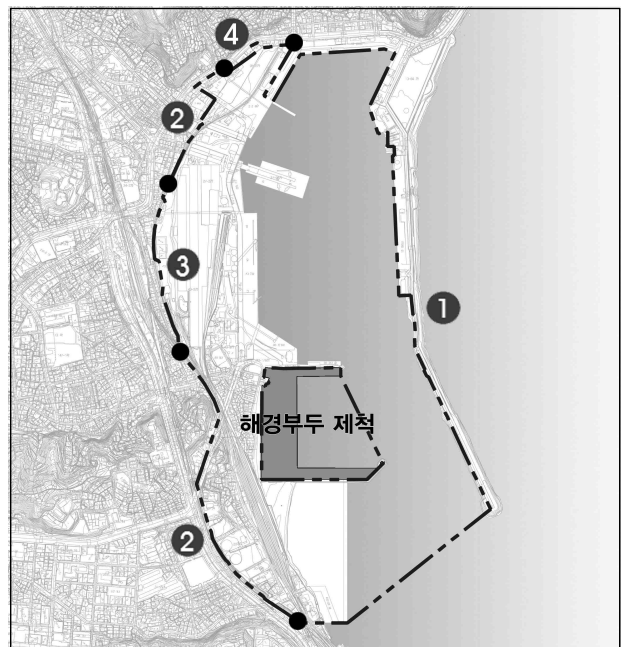
구 분	기 정(㎡)	변 경(㎡)	변경후(㎡)	설정기준
합 계	1,195,329	감) 185,431	1,009,898	- ①구간 : 기존 구역계 - ②구간 : 도시계획시설선 - ③④구간 : 항만구역경계 및 지적선
육 상	581,546	감) 131,210	450,336	
해 상	613,783	감) 54,221	559,562	

주) 육상에 1단계 면적(34,608㎡) 포함

< 기 정 >



< 변 경 >



IV. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 환동해 해양관광 및 국제해양교통 거점을 조성하고 산업기능 입지를 통해 미래성장 기반조성을 위한 항만재개발 유도
- 사업시행자가 창의적으로 사업계획을 수립할 수 있도록 기본계획 단계에서는 '포괄적 지구' 개념의 토지이용계획을 수립
 - 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 계획을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 기 추진 사업구역(1단계)은 복합항만지구로 유지
- 항만기능(국제여객터미널, 마리나) 조성 예정지는 공공시설지구로 계획
- 해양문화관광지구는 육상 및 해상을 통해 유·출입되는 국내·외 관광객의 동선을 고려하여 공공시설지구 배후지역에 배치
- 복합산업물류지구는 대상구역 남측 제2준설토 투기장(2021년 투기 완료) 지역에 배치
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시
 - 복합항만지구(10%), 해양문화관광지구(40%), 복합산업물류지구(40%), 공공시설지구(10%)

〈 지구별 계획방향 〉

구 분	기능의 복합	구성비(%)
합 계	-	100.0
복합항만지구	•주 기능 : 교통·운송기능 •부 기능 : 상업·업무, 관광·휴양기능	10.0
해양문화관광지구	•주 기능 : 관광·휴양기능 •부 기능 : 상업·업무, 문화·전시기능	40.0
복합산업물류지구	•주 기능 : 산업·물류기능 •부 기능 : 상업·업무, 교육·연구기능	40.0
공공시설지구	•주 기능 : 공원 및 친수공간, 크루즈 접안시설 •부 기능 : 없음	10.0

주) 향후 사업계획 수립 시 중앙행정기관 및 지자체 협의결과에 따라 각 지구별 구성비율 변경 등 검토 가능

〈 포괄적 지구계획 〉

구 분	주요 도입시설	기능의 복합
복합항만지구	•항만시설을 중심으로 다양한 기능의 복합	•주기능 : 교통·운송기능 •부기능 : 상업·업무기능 관광·휴양기능
해양문화관광지구	•문화, 관광, 상업이 조화된 해양 워터프론트의 중심 및 랜드마크 기능	•주기능 : 관광·휴양기능 •부기능 : 상업·업무기능 문화·전시기능
복합산업물류지구	•제조, 가공, 유통, 에너지 등 지역 산업의 활성화 기능	•주기능 : 산업·물류기능 •부기능 : 상업·업무기능, 교육·연구기능
공공시설지구	•공공의 이용을 위해 조성·설치 되는 시설의 입지	•주기능 : 공원, 광장, 수변시설, 항만시설 등 •부기능 : 없음

주) 복합항만지구, 해양문화관광지구, 복합산업물류지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 추가 도입

〈 기능별 도입 가능시설 (예시) 〉

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
관광·휴양기능	•운동시설 •관광휴게시설	•숙박시설	•위락시설
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •의료시설	•제2종 근린생활시설 •업무시설	•판매시설 •방송통신시설
산업·물류기능	•공장	•창고시설	•발전시설
교통·운송기능	•운수시설(항만시설)		
문화·전시기능	•문화 및 집회시설		
교육·연구기능	•교육연구시설	•수련시설	

< 토지이용 구상도 >

