

다시 도약하는 대한민국
함께 잘사는 국민의 나라

더 청렴하게 더 국민결의로

www.mof.go.kr

2022 항만재개발사업 정책설명회

2022. 10. 28.(금)

14:00~16:00

서울 코리어나 호텔



해양수산부

2022 항만재개발사업 정책설명회



| 일 시 | 2022년 10월 28일(금) 14:00~16:00

| 장 소 | 서울 코리아나 호텔

| 참석자 | 항만연안재생과, 지자체, 유관기관 등 100명 내외

| 주요내용 | 기본계획 및 정책방향 설명, 재개발사업 사례(인천항 내항 1·8부두) 및 신규사업(포항 구룡포항, 군산항(금란도) · 장항항) 소개

PROGRAM

시간		행사내용	비고
13:00~14:00	60'	• 등록	
14:00~14:05	5'	• 개회 및 식순 소개	항만연안재생과
14:05~14:10	5'	• 인사 말씀	항만연안재생과장
14:10~14:30	20'	• 항만재개발 주요 정책방향	항만연안재생과 김지현 사무관
14:30~14:50	20'	• 사례 소개 - 인천항 내항 1 · 8부두	인천항만공사 안길섭 실장
14:50~15:10	20'	• 신규사업 소개 - 1. 포항 구룡포항	항만연안재생과 김지현 사무관
15:10~15:30	20'	• 신규사업 소개 - 2. 군산항(금란도) · 장항항	(주)건화 한기호 이사
15:30~16:00	30'	• 질의 · 응답 및 폐회	

목 차

- **항만재개발 주요 정책방향** 1
| 항만연안재생과 김지현 사무관 |

- **인천항 내항 1.8부두(사례 소개)** 15
| 인천항만공사 안길섭 실장 |

- **포항 구룡포항(신규사업 소개)** 33
| 항만연안재생과 김지현 사무관 |

- **군산항(금란도)·장항항(신규사업 소개)** 45
| (주)건화 한기호 이사 |

항만재개발 주요 정책방향

▣ 항만연안재생과 김지현 사무관

항만재개발 주요 정책방향

항만연안재생과

2022.10



목 차

- I 항만재개발 사업개요
- II 항만재개발 기본계획
- III 항만재개발 추진현황
- IV 항만재개발 추진절차

I . 항만재개발 사업개요

I

항만재개발 사업개요

항만재개발 이란?

해양수산부

“ 항만의 새로운 가치 창출 ”

항만재개발사업은
노후·유휴 항만시설을 지역 혁신성장
거점으로 재탄생 시키는 사업입니다.

노후된 항만시설,
신항만 건설로 사용되지 않는 유휴 항만시설,
해저 준설토사 투기로 형성된 준설토 투기장 등 항만 시설들을
도시의 특성에 맞게 재개발하여 지역의 새로운 성장거점으로 만들고
민간 투자로 지역 경제 활성화를 이끄는 사업입니다.



▶ 추진배경

항만의 새로운 패러다임 전환의 요구

시대적 요구사항과 지역특성에 맞는 항만재개발 진행 필요

>> 대외적 배경

- 도심과 인접한 수변공간 관광수요 증가
- 내륙도심 내 새로운 개발 수요를 대응할 수 있는 공간 부족

>> 대내적 배경

- 선박 초대형화에 따른 신항만 건설로 기존 중소규모 항만의 기능 하락
- 1960~70년대 개발된 재래 항만시설의 노후화
- 항로 유지 및 개발 준설에 따른 준설토 투기장 다수 발생

▶ 해외사례

“ 세계는 지금 낙후된 항만의 재개발사업을 통해 항만의 새로운 가치를 모색하고 있습니다 ”



>> 일본 요코하마 미나토미라이21

낙후된 항만 지역을 업무·상업·문화·주거 등 복합용도로 개발,
기존 항만시설 보전을 통해 전통과 역사를 보존



>> 영국 런던 도크랜드

대형 선박과 컨테이너 해운이 보편화되면서 항구 역할을 잃은 도시를
국제적 업무단지로 재탄생



>> 호주 달링하버

시드니 도심권 배후산업기능과 단순 정박기능에 불과한 항만에서
세계적인 해양 관광지로 발돋움

II. 항만재개발 기본계획

II

항만재개발 기본계획

비전, 목표, 추진전략

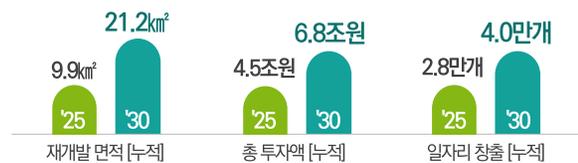
해양수산부

VISION

“ 도시와 함께
발전하는 시민들의 항만공간 ”

목 표

2030년까지 14개 항만, 19개 항만재개발 사업 추진



추진전략

주민+지자체+중앙정부가
함께 만들어가는
항만공간 재생



재생 촉진을 위한
항만재개발
제도 개선



항만별 특화개발을 통해
활기찬 항만도시 조성



노후·유유화된 항만과 그 주변시설을 효과적으로 개발하여 국토자원의 지속 가능한 이용과 지역경제 활성화 및 새로운 일자리 창출을 위한 10년 단위 법정 기본계획 수립(2021~2030)



제3차 항만재개발 대상지

- 14개항 19개소
 - 무역항 12개항 17개소
 - 연안항 2개항 2개소(대천항, 구룡포항)

원도심 활력제고	해양산업육성 지원	지역생활 문화거점
부산 북항(1단계·2단계)	광양항(모도·3단계)	대천항투기장
인천내항 1·8부두	인천항(영종도)	구룡포항 투기장
목포항 남항 투기장	동해목호항(2단계)	장항항
제주항	여수항 신항	목포항 내항
고현항	군산항 금란도	부산 북항 옹호부두
포항항 구항	울산항 매암동	

▶ 사업유형에 따른 대상지별 특화방안 및 포괄적 지구계획

구분	대상항만	면적(㎡)	공공시설비율(%)	주요시설
원도심 활력 제고	부산항(북항 1단계)	1,533	58	· 친수공간, 오피리하우스, 국제크루즈터미널 등
	부산항(북항 2단계)	2,199	50	· 도심형 리조트, 국제업무지구, 상업시설 등
	인천항(내항 1·8부두)	453	50	· 공원(센트럴파크), 문화관광(전시 및 관람시설) 등
	제주항(내항)	389	50	· 관광지원센터, 수변상가 등
	고현항	833	50	· 테마형상가, 어시장, 관광숙박시설, 수변공원 등
	목포항(남항 투기장)	380	50	· 해양레저시설, 주거 및 상업시설 등
해양 산업 · 물류	포항항(구항)	174	45	· 수변카페, 수상복합, 워터프런트 등
	광양항(모도 투기장)	3,121	40	· 특성화 단지(미래신소재, 발전, 신재생에너지) 물류·저장 시설 등
	광양항(3단계 투기장)	4,331 (3,260)	30	· 연구시설, 산업시설 등 · (·):1구역 사업계획 적용
	인천항(영종도 투기장)	3,327	30	· 체육시설, 의료관광시설, 아쿠아리움, 교육연구시설 등
	울산항(매암동 투기장)	99	30	· 전시 및 관람시설, 관광숙박 등
	군산항(금란도 투기장)	2,022	45	· 생활체육시설 및 대규모 공원 등
지역 생활 · 문화	동해·목호항(2단계)	1,056	50	· 워터파크 리조트, 역사문화전시관, 수변공원 등
	여수항(신항)	798	-	· 해양레저테마파크, 전시관, 문화공원 등
	대천항(투기장)	331	45	· 테마상가, 관광숙박, 아구수리장, 공원 등
	구룡포항	39	45	· 테마형 상가, 수변산책로, 테마형 숙박시설 등
	장항항	58	50	· 수산물 도·소매상가, 수변상업시설, 공원 등
	부산항(옹호부두)	40	50	· 관광숙박, 해양레저시설, 테마형 상가 등
합계	목포항(내항)	27	50	· 씨푸드 센터, 수변상가 및 공원, 주차장 등
		21,210	-	(기투자 28,438㎡포함)

▶ 항만과 인접한 원도심의 활력 제고

- 도시 활력이 저하된 원도심 재생을 위해 인접한 노후 항만공간을 시민들이 필요로 하는 시설로 재생·현대화
 - 과거 지역경제교류 중심지였던 공간을 시민공간으로 개발, 시민 발길을 유도하여 도심 활력 원동력 마련 (7개소) 부산북항 1,2단계, 인천내항 1·8부두, 고현항, 군산 금란도, 목포 남항, 포항 구항

<p>부 산</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 글로벌 신해양산업중심지 육성 ✓ 1단계: '22년 완공 ✓ 2단계 추진 	<p>인 천</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 원도심 재생, 해양관광 중심지 육성 ✓ 1·8부두 해양문화지구 ✓ 의견수렴 	<p>고 현</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 거제 원도심과 연계된 해양관광도시 ✓ 민관합동 ✓ '23년: 부지조성 
<p>군 산</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 친수공간 및 관광지 등 랜드마크화 ✓ 금란도 매립지(2km²) ✓ 지역간 합의 	<p>목 포</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 원도심 회복, 관광벨트 등 복합개발 ✓ 남항 매립지 (38만m²) ✓ 주거, 상업, 관광 	<p>포 항</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 원도심과 연계한 친수공간 조성 ✓ 구항지역 (17만m²) ✓ 신항 기능이전 

▶ 항만에 기반한 해양산업의 육성과 지원

- 노후·유휴 항만공간에 산업·관광·문화시설 등 지역 성장동력시설 유치로 통해 지역발전에 기여
 - 해양경관과 조화된 관광, 레저, 도심시설 또는 항만내 산업시설과 연계된 산업단지 유치
 - 준설토 투기장, 매립지 등을 활용하여 미래신소재, 복합물류시설, 신재생에너지, 해양관광단지 등 조성 (7개소) 광양 묘도, 광양 3매립지, 인천 영종도, 울산 매암투기장, 제주 내항, 동해묵호(2단계), 여수 신항

<p>광 양</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 산업 및 물류단지 조성 ✓ 묘도(2km²) ✓ 제3매립지 (1구역, 3.3km²) 	<p>인 천</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 수도권 종합관광레저단지 조성 ✓ 매립지(3.3km²) ✓ '23년까지 완료 목표 	<p>울 산</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 주변과 연계한 해양관광거점 ✓ 임시 활용 ✓ 매암동 매립지 (9.9만m²) 
<p>제 주</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 해양관광거점으로 제주항 경쟁력 ✓ 기능이전 ✓ 유희공간 개발 	<p>동 해</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 도시환경 개선, 체류형 테마관광공간 ✓ 부두 이전, 매립 완료 ✓ 항만공간(1.1km²) 	<p>여 수</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 국제적인 해상관광 거점 육성 ✓ 세계박람회 시설 활용 ✓ 남해안 거점 

▶ 항만공간을 지역주민의 생활과 문화 거점으로 조성

- 항만공간을 재생하여 도시환경을 개선하고 지역민들의 문화, 관광 수요 등을 충족시키는 다목적 장소로 조성
 - 수변공원, 체육시설, 경제 및 문화시설 등 지역 특색을 반영한 시설 구축을 통한 지역 상생 발전 (6개소) 대천항 투기장, 구룡포항, 장항항, 부산항 옹호부두, 목포 내항

대 천	구 룡 포	장 항
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 친수, 관광, 숙박시설 등으로 재개발 ✓ 매립(33만㎡) ✓ 지역어민을 위한 어구수리장 등 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 체류형 관광거점 조성 추진 ✓ 구룡포항 내 매립지(4.9만㎡) ✓ 주변과 연계 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 여가 및 휴식공간 조성 ✓ 어항시설 (5.8만㎡) ✓ 관광객, 주민 
목 포	부 산	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 지역상권 활성화를 위한 소규모 시설 위주 도입 ✓ 수산자원 기능 이전 ✓ 내항지역(2.7만㎡) ✓ 수변상가, 친수공간 등 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 시민들의 관광·휴양공간 조성 ✓ 운영이 중단된 옹호부두(4만㎡) ✓ 인근과 연계 	

III. 항만재개발 추진현황

▶ 국제해양관광 거점 개발 및 친환경 친수공간 조성

- 유라시아 관문으로서의 지리적 이점을 높일 수 있는 해양 랜드마크로 육성
- 해안과 원도심을 연계하는 도심형 워터프런트 조성
- 기존 항만시설을 존치하여 역사성을 유지하면서, 해양문화 및 수상공원으로 활용

구 분	내 용
위 치	부산항 북항 1~4부두, 중앙부두, 여객부두 일원
규 모	153만㎡
사업기간	2008-2022년
총사업비	2조 4,221억원
토지이용	상업·업무지구, IT·영상·전시지구, 해양문화지구, 복합항만지구 등
도입시설	오페라하우스, 국제여객터미널
시 행 자	부산항만공사, 부산광역시



▶ 구도심 지역과 연계된 고품격 해양관광도시 조성

- 주거용지, 상업용지, 공원 등 기존 도시에 절대적으로 부족한 인프라 확충으로 도시기능 개선
- 해안가 및 구도심 지역과 연계한 친환경 수변공간 및 마리나 터미널 등 해양관광 인프라 구축
- 거제시가 사업시행자로 참여(지분 출자를 통한 민관합동법인 구성)

구 분	내 용
위 치	경남 거제시 장평동 일원
규 모	83만㎡
사업기간	2014-2022년
총사업비	6,965억원
토지이용	복합도심지구, 해양관광문화지구, 복합항만지구
도입시설	주거단지, 쇼핑몰, 문화공원, 마리나 리조트/호텔 등
시 행 자	빅아일랜드인거제PFV(주)



III

항만재개발 추진현황

광양항 묘도 준설토 항만재개발

해양수산부

▶ 청정복합에너지 클러스터 조성을 통한 자족적인 신소재 산업 조성

- 청정에너지 및 첨단기술이 복합된 미래지향적 항만·에너지 허브단지 조성
- LNG 발전소 설치 등 정부 탈석탄 에너지정책에 따른 세계최대 LNG터미널 조성
- 고용창출 및 생산유발효과를 통한 지역경제 활성화 도모

구 분	내 용
위 치	전남 여수시 묘도 준설토 매립장
규 모	312만㎡
사업기간	2015-2026년
총사업비	2,528억원
토지이용	복합물류 지구, 공공시설 지구 등
도입시설	LNG 터미널, LNG 복합발전, 태양광, 미래신소재산업 시설 등
시 행 자	광양항용복합에너지허브(주)



17

III

항만재개발 추진현황

광양항 3단계 투기장 항만재개발

해양수산부

▶ 여수산업단지와 연계하여 제조·물류가 융합된 클러스터 구축

- 광양만권 부족한 산업용지를 공급하여 물류, 제조, 가공 등 미래 신성장 산업 공간으로 조성
- 항만 물동량 안정적 확보하여, 국가 및 지역경제 활성화 도모

구 분	내 용
위 치	전남 여수시 울촌면 일원
규 모	326만㎡
사업기간	2019-2029년
총사업비	5,672억원
토지이용	미래신소재산업, 복합첨단산업, 복합물류제조 시설 등
도입시설	석유정제, 화학물질제조 산업단지 등
시 행 자	여수광양항만공사



18

▶ 수도권 및 인천국제공항과 연계한 국제적 해양문화관광 지역 조성

- 수도권 및 인천국제공항에서 높은 접근성을 적극 활용
- 수도권역 시민들의 위한 체육·숙박·위락시설과 근린생활시설 조성
- 공항과 인접한 위치를 활용한 국제 비즈니스 공간 조성

구 분	내 용
위 치	인천시 중구 중산동 일원 (영종도 준설토 투기장)
규 모	333만㎡
사업기간	2014-2023년
총사업비	3,984억원
토지이용	해양문화관광지구, 교육연구지구, 공공시설지구
도입시설	골프장, 호텔, 워터파크 등
시 행 자	(주)세계한상드림아일랜드



IV. 항만재개발 추진절차



Step 1 기본계획 수립 (해양수산부 장관)

10년마다 국가적 차원에서 항만재개발 기본계획 수립(법 제5조)	5년마다 타당성 검토를 통한 수정계획 수립(법 제7조)
<ul style="list-style-type: none"> 제3차 항만재개발 기본계획 고시 (2020.12., 14개항 19개소) 	<ul style="list-style-type: none"> 원칙: 5년마다 타당성 검토(제1항) 후 필요시 "항만재개발 기본계획 수정계획" 수립 지자체(시·도지사, 시장·군수·구청장) 요청시 변경 가능 수정계획 검토 용역 예정(2024년)

Step 2 사업계획 수립

공 모 or 제 안	우 선 협 상 대 상 자 선 정	협 상· 실 시 협 약	사 업 시 행 자 지 정	사 업 계 획 수 립 사 업 구 역 지 정
사업계획 수립 방법	사업시행자 자격		사업구역 지정	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1) 입안방식(해양수산부 장관) ✓ 2) 공모방식 ✓ 3) 제안방식 <ul style="list-style-type: none"> - 항만재개발기본계획 미반영 지역도 제안 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 국가, 지자체, 항만공사, 공공기관, 지방공기업, 자격 요건을 만족하는 민간투자자 - 위의 둘 이상이 출자한 법인도 가능 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 사업계획에 따라 지정 ✓ 항만구역 전부 또는 일부, 인접한 주변지역 포함 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 항만구역 경계로 1.5km이내 - 항만구역 면적의 50%이내 	

Step 3 실시계획 승인

- 사업계획 및 실시협약에 따라 사업시행자가 실시계획 도서 등을 작성하여 제출하면 관계기관 협의 등의 절차를 거쳐 해양수산부 장관이 실시계획 승인
- 실시계획 승인 단계에서 도시군 관리계획 결정 등 28개법 관련 인허가 의제

감사합니다



인천항 내항 1.8부두 (사례 소개)

■ 인천항만공사 안길섭 실장

인천항 내항 1·8부두 재개발사업

2022.10



발표 순서

- I. 인천항만공사 소개
- II. 인천 내항 재개발 통합 마스터플랜
- III. 인천항 내항 1.8부두 재개발 사업



1. 인천항만공사 소개

▪ 인천항만공사

국가공기업으로서 인천항을 경쟁력 있는 해운물류 중심기지로 육성하기 위해 항만공사법에 의거하여 **2005년 7월 설립**



인천 신항, 新국제여객부두 등 인프라 건설사업

항만배후부지 개발 및 공급사업

항만 관리 항만 운영

기구 정원 3본부 13실 7부, 264명

자산 약 3.3조 ('21년 결산기준)

재정 규모 약 5,929억('22년 예산기준)

자회사 인천항보안공사

2. 인천항의 역사 | 개항 ~ 2000년

대한민국 산업화와 함께 수도권 관문항으로 발전

- 1883년(고종 20) 부산, 원산항에 이어 우리나라 3번째의 무역항으로서 개항
- 1907년 국가무역총액의 50%가 인천항에서 처리



2. 인천항의 역사 | 2000년 ~ 현재

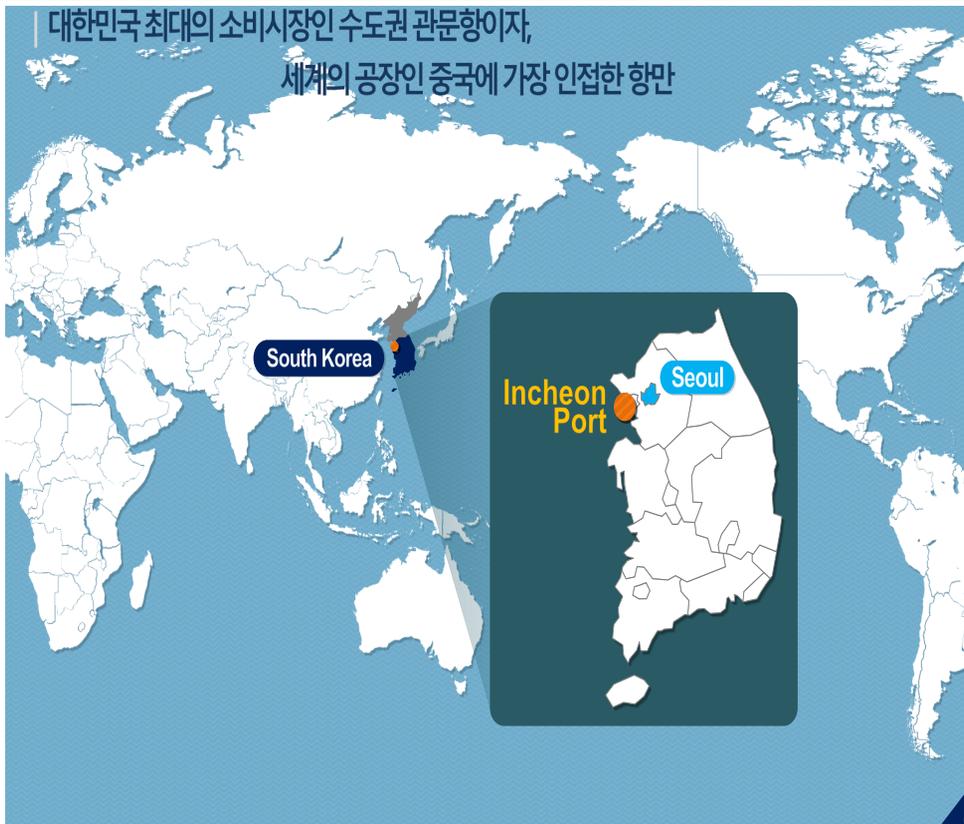
| 세계시장의 확대와 함께 글로벌 항만으로의 도약

- 2005년 인천항만공사 설립 후 글로벌 항만 도약 기반 마련
- 2015년 인천신항시대 열어 글로벌 항만 도약
- 2017년 305만TEU달성 (국내2위, 세계 40위권 항만 진입)
- 2019년 인천항 크루즈 터미널 개장
- 2020년 인천항 국제여객터미널 개장



3. 인천항의 강점 | (대외) 환황해권 중심항만

대한민국 최대의 소비시장인 수도권 관문항이자,
세계의 공장인 중국에 가장 인접한 항만



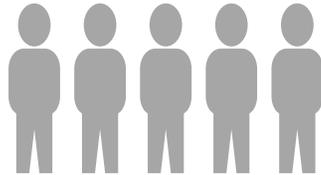
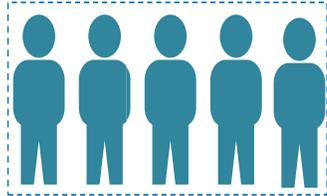
3. 인천항의 강점 | (대내) 수도권 의 높은 인구

국내 전체인구 중 수도권 인구 50.5% ('22.8월 기준)

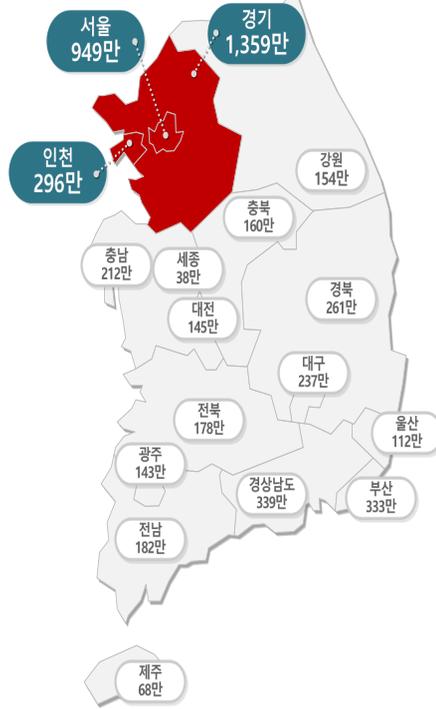
전체인구 : 5,155만명

서울 18.4% + 경기 26.4% + 인천 5.7%

수도권 50.5%

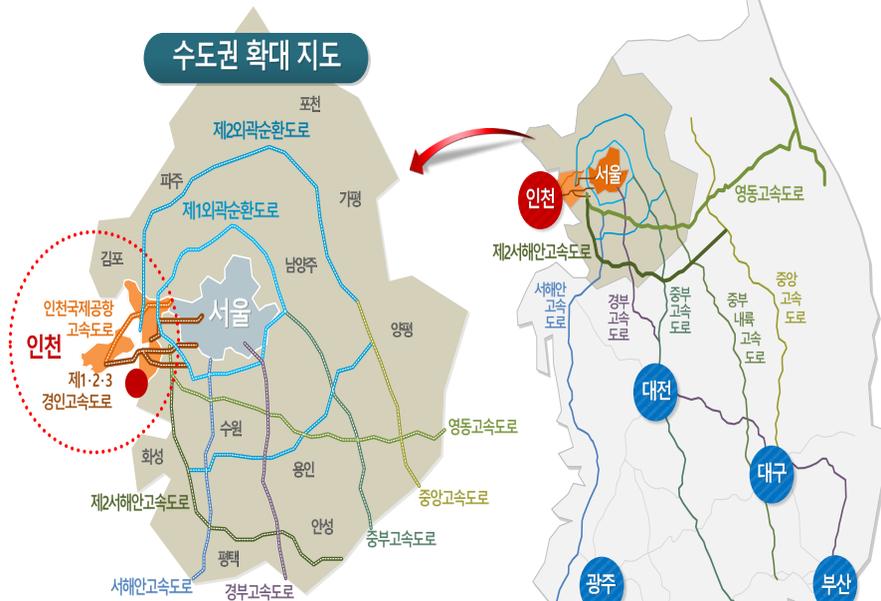


그외 49.5%



3. 인천항의 강점 | (교통) 수도권연계 편리한 교통망

수도권 확대 지도



- (경인고속도로) 20분 이내
- (외곽순환도로 + 영동고속도로) 30분 이내
- (인천국제공항 및 김포공항) 30분 이내
- 경인1/2/3 고속도로와 서울외곽순환고속도로를 통해 수도권과 연결
- 영동고속도로와 제2서해안고속도로에 의해 우리나라의 남북간을 연결하는 주요고속도로와 연결

290개 국가/일반산업단지
인천항 배후권 위치

최대 90분 이내 인천항과
모든 수도권 산업단지 연결

지역	유형			
	국가	일반	총계	
총계	41	582	623	
광역시도	서울	1	2	3
	인천	2	9	11
	경기	4	131	135
	충남	5	50	55
	충북	2	60	62
	강원	1	23	24
	총계	15	275	290
기타	26	307	333	



인천 내항 재개발 마스터플랜



□ 계획방향 설정

공공성과 사업성의 조화

- ✓ 선택과 집중을 통한 균형 있는 마스터플랜 수립

국제공모를 통한 개발컨셉 디자인 수용

- ✓ 개념구상 및 개발컨셉 디자인을 수용한 계획 수립

지속가능한 유연한 계획 수립

- ✓ 포괄적 지구 개념을 적용한 유연한 토지이용계획 수립

5대 개발방향에 대한 실천방향 설정

- ✓ 5대 개발방향에 대한 12개의 실천방향 설정

단계별 수요예측을 고려

- ✓ 단계별 수요예측 범위내 공간배분

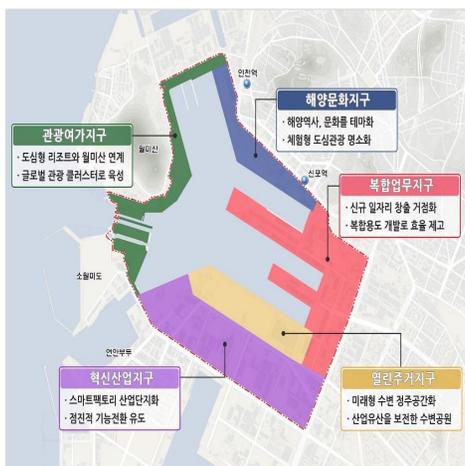
인천내항 마스터플랜 개발방향

“ 5대 개발방향 설정 및 12개 실천방향 도출 ”



□ 기본계획[안]

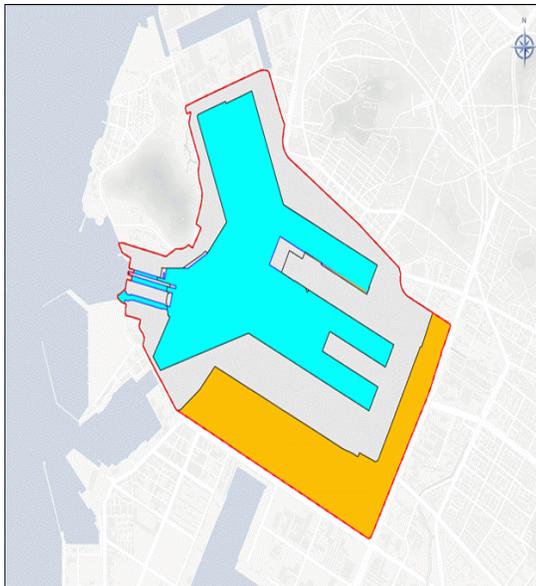
▶ 5대 특화지구



▶ 3대 축



▶ 육역 및 수역 면적



구분	-	면적(m ²)	비율(%)
합계	-	4,832,897	100.0
소계	-	3,008,447	62.3
육역	항만시설	1,985,879	41.1
	비항만시설	1,022,568	21.2
수역	항만내 수역	1,824,450	37.7

▶ 토지이용계획[안]

- 원도심 및 해수면 연결지 해양문화관광지구 배치
 - ✓ 수변 공공시설은 해양친수공간으로 조성
- 원도시기능 지원 및 복합행정타운 조성 등을 고려해 복합도심지구 분산 배치
 - ✓ 남측 수변 열린 정주공간확보를 위한 복합주거 배치
- 공공기관 입지 현황을 고려 복합도심업무지구 배치
- 남측 배후물류단지는 미래산업단지로 기능 전환을 고려해 복합산업물류지구 배치
- 워터프론트 활용극대화를 위해 수변 및 결절부 공공시설 배치

구분	면적	비율	비고
복합도심지구	474천m ²	16%	자구내 도로 등 공공시설 포함
해양문화관광지구	531천m ²	18%	
복합도심업무지구	288천m ²	10%	
복합산업물류지구	372천m ²	12%	
공공시설	1,325천m ²	44%	
합계	2,990천m ²	100%	



□ 단계별 개발계획

▶ 시기별 개발(안)

1단계(2020~2024) : 1·8부두

- ✓ 유허항만 시설의 효율적 재개발 유도
- ✓ 배후 원도심 도시재생사업 등과 연계한 개발유도

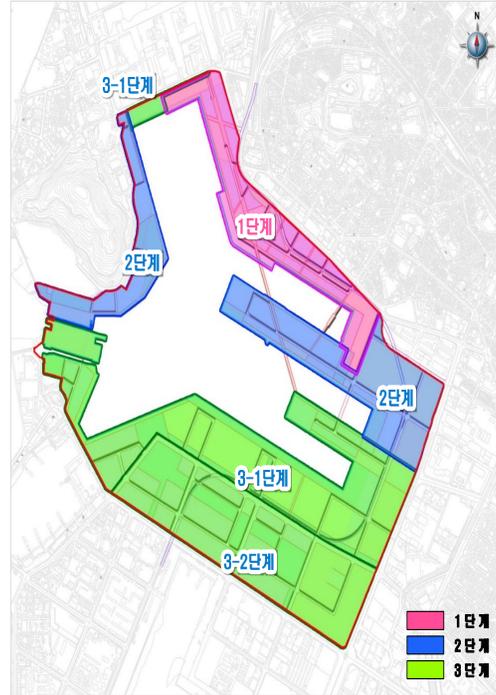
2단계(2025~2039) : 2·6부두

- ✓ TOC 운영사 선석 반납 등 부두 운영 재편 추진
- ✓ 기능재배치를 통한 개발추진(공공개발 확대)

3단계(2040~) : 3·4·5·7부두

- ✓ 장기적 내항 물동량 감소추세를 고려 인천신항 주변 대체 부두 조성 후 이전
- ✓ 남측 물류단지 이전 또는 폐지 후 재개발 추진 유도

※ 2단계 개발 이후는 물동량 추이에 따라 시기 조정 예정



사업계획

인천항 내항 1·8 부두 재개발사업



III

내항 1·8부두 재개발

사업 추진 경위



'07.11	내항 재개발 국회 청원
'13.05	내항 재개발 사업 추진 로드맵 발표 (해양수산부)
'15~'16	내항 1·8부두 항만재개발 사업 시행자 공모 (해양수산부) ▶ 2회 유찰
'16.12	내항 1·8부두 항만재개발 기본업무 협약 체결 (해수부-인천시-LH-IPA)
'17~'19	내항 1·8부두 항만재개발 사업화 용역 시행 (LH-인천시-IPA)
'19.01	내항 일원 통합 마스터플랜 수립 및 비전선포식 개최 (해수부-인천시-LH-IPA)
'19.07	LH 사업 참여 철회
'19.下	내항 1·8부두 항만재개발 공동 시행 관련 인천시(도시공사) 협의 ▶ 무산
'20.04	IPA 주도 사업화 계획 보완 용역 착수
'20.09	인천항 내항 1·8부두 재개발 사업계획서 제출 (IPA→해양수산부)
'21.03~06	인천항 내항 1·8부두 재개발 제3차 제안 공모 (해양수산부)
21.08	우선협상대상자 지정 및 실시협약 체결을 위한 협상 착수 (해양수산부-IPA)
'21.10~'22.2	실시협약 체결을 위한 협상 (해양수산부-IPA)
'22.03	IPA 사업시행자 지정
'22.03~	국가 예비타당성 조사 신청(해양수산부) 및 시행

III

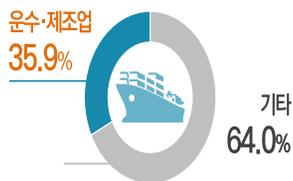
내항 1·8부두 재개발

제안개요

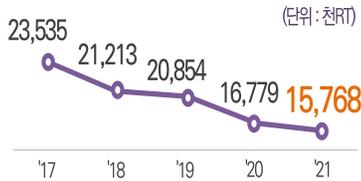


▶ 제안배경

☑ 원도심 주요종사분야



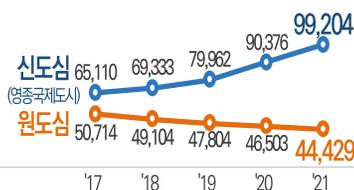
☑ 내항물동량 감소



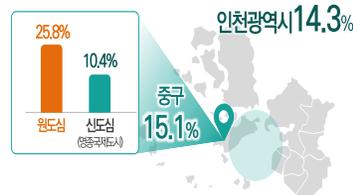
☑ 낮은 소득 수준



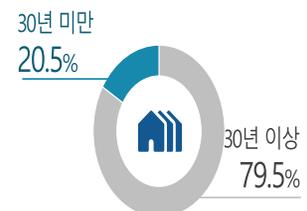
☑ 인구 유출 심화



☑ 인구 고령화



☑ 건축물 노후도



원도심 소득 수준 저하 및 인구 감소 등으로 재개발사업을 통한 지역경제활성화 필요

VISION

“항만과 도시가 공존하는
수도권 해양관광의 중심지”

목표

- 특화된 복합해양관광 명소 조성
- 중구(원도심) 활성화 및 재도약 기반 확보

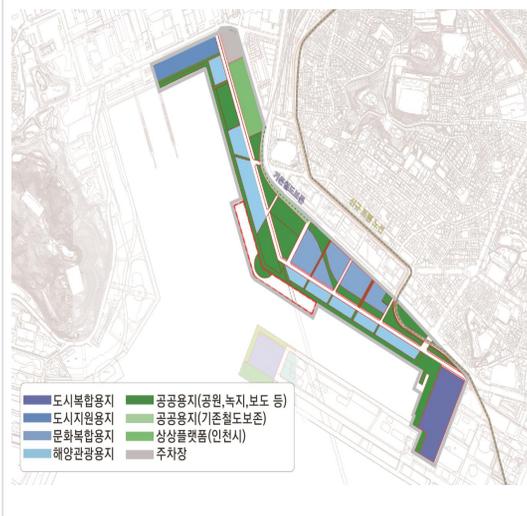
추진전략



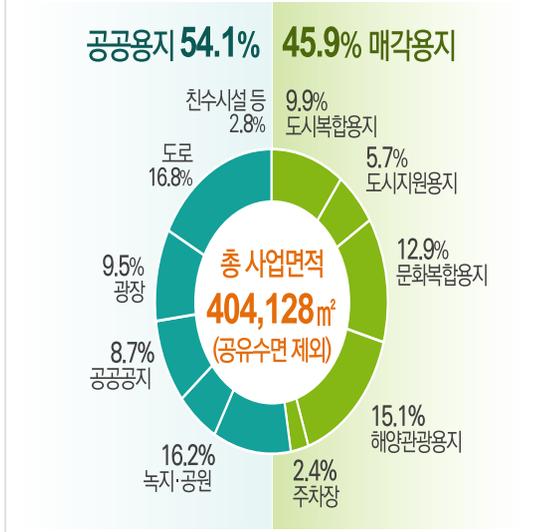
- 행복**
 - 지속가능한 친환경경우 축
 - 주민을 위한 공공편의시설
- 상생**
 - 지역사회와 함께하는 활력 넘치는 도시
 - 청년층이 머무는 지역경제 활성화 중심지
- 성장**
 - 관광, 문화, 정주 기능을 도입한 지역의 성장거점지

마스터플랜 기반으로 이해관계자 의견수렴을 통해 중구 원도심 활성화를 위한 비전 수립

IPA 토지이용계획도



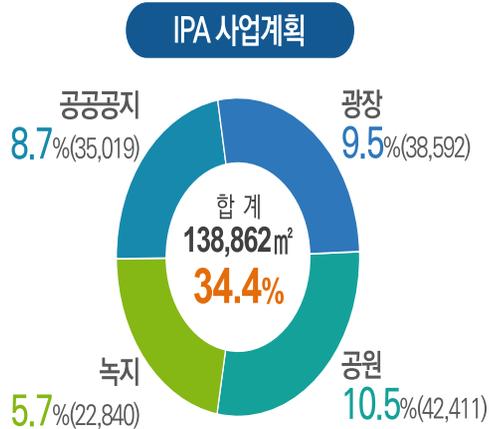
용지 구성 비율



내항 마스터플랜 기초 유지 및 이해관계자 의견수렴을 통한 공공용지 50% 이상 확보

▶ 환경친화적 조경(공원·녹지)계획

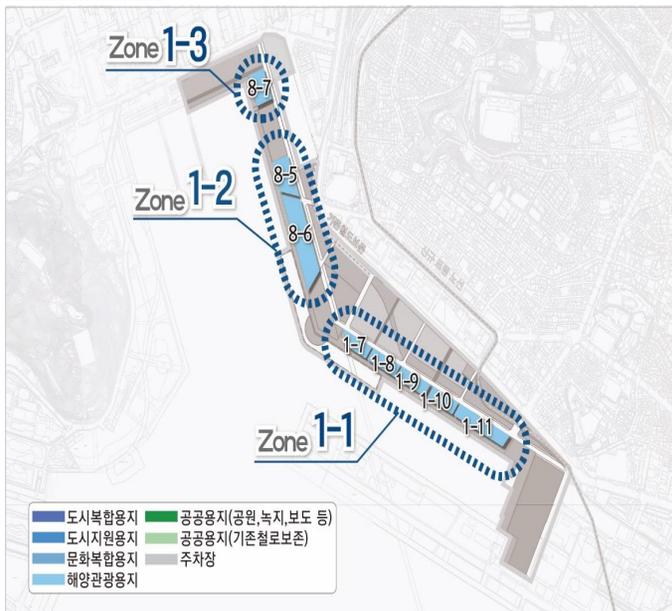
- 친수공간 및 공원녹지 최대 반영
(참고: 부산 북항 1단계 재개발사업 공원녹지(광장 포함) 약 19%)



원도심에 부족한 공원을 배치하여 시민들의 접근을 용이하게 계획

▶ 상업시설

해양관광용지

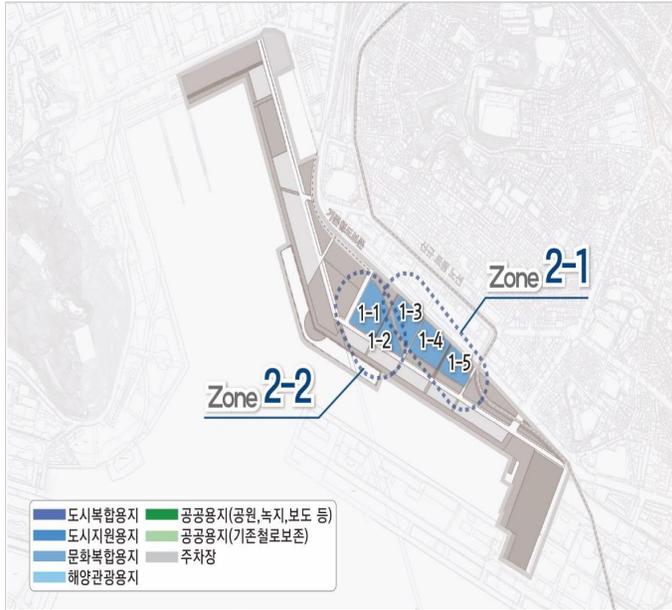


도입가능시설	<ul style="list-style-type: none"> • 제1·2종 근린생활시설, 판매시설, • 운동시설, 업무시설, 관광휴게시설
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 150% ~



▶ 문화시설

문화복합용지



도입가능시설	<ul style="list-style-type: none"> 제1·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설
용적률	<ul style="list-style-type: none"> 150% ~

오페라 하우스

디지털 아쿠아리움

컨벤션(킨텍스)

테라리움 식물원(카페)

세계동 복합문화시설

아쿠아 테라피(스파)

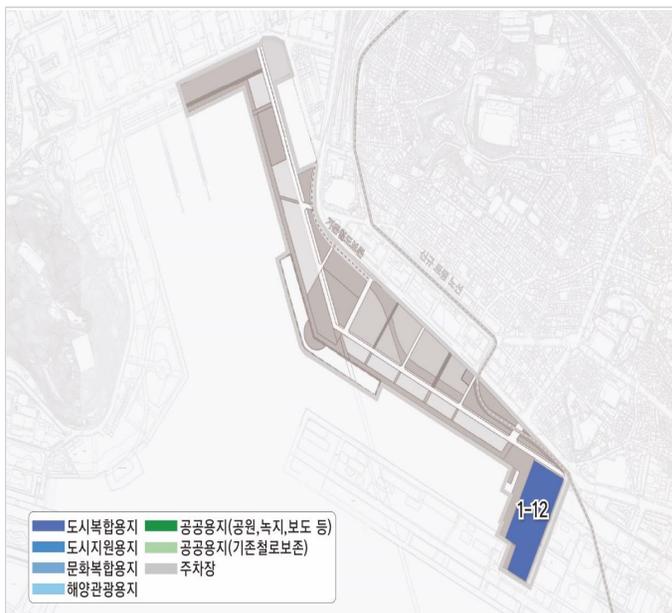
스타필드

전시장

이케아

▶ 주거시설

도시복합용지



도입가능시설	<ul style="list-style-type: none"> 주상복합
용적률	<ul style="list-style-type: none"> 500%

판교 호반 씨잇 플레이스

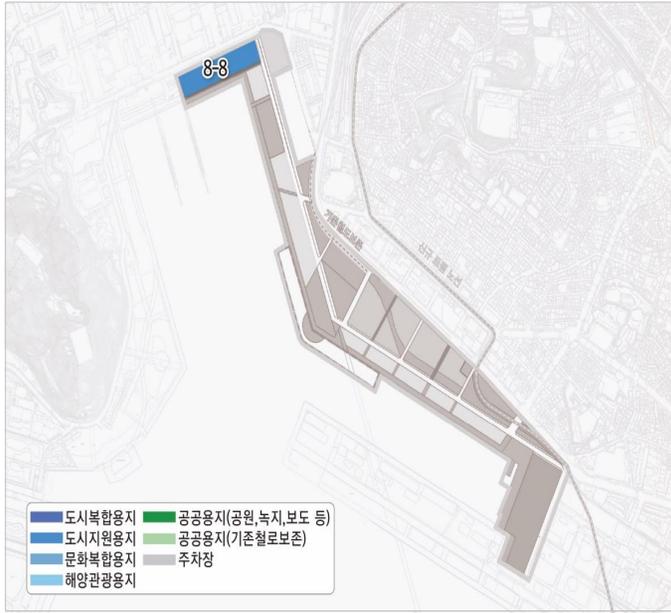
광고 엘리웨이 아이파크

(단위 : m²)

구분	부지	연면적	주거공급 계획		
			지상	공급 세대수	주거인원
규모	40천	273천	200천	1,558세대	3,693명
비고	상업	주거		1세대 당 109m ² (33평) 공급	인천 가구당 인구 2.37명 적용

▶ 숙박시설

도시지원용지



도입가능시설

- 호텔, 레지던스호텔, 청년기숙사, 노인복지주택 등

용적률

• 700%



원헨 Van B 레지던스&오피스



여수웅천 디아일랜드

구분	도입연면적	1실당 면적	실도입객실
객실규모	160,965㎡	116㎡/실 (부대시설 포함)	1,384실
비고	중구 4·5성 호텔 63㎡/실~164㎡/실		-

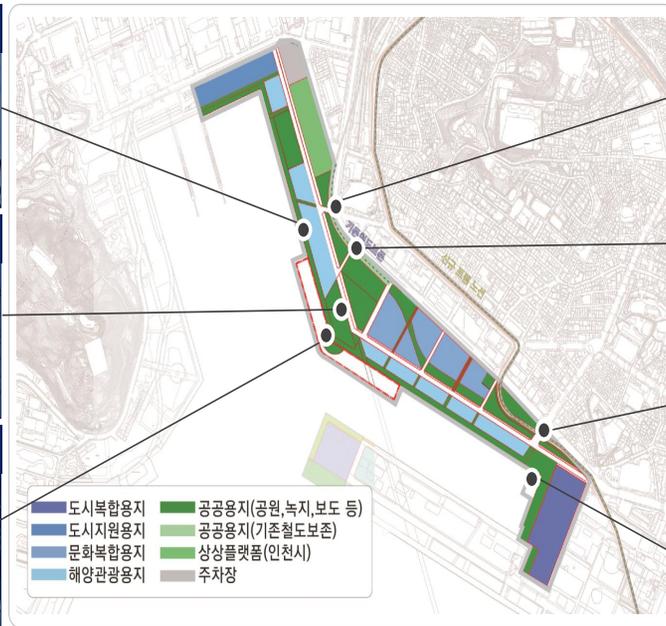
항만크레인 리모델링



데크형 주차장



수상데크(1)



인종로 지하화



공원형 보행육교



지하보도 및 선크루광장



수상데크(2)

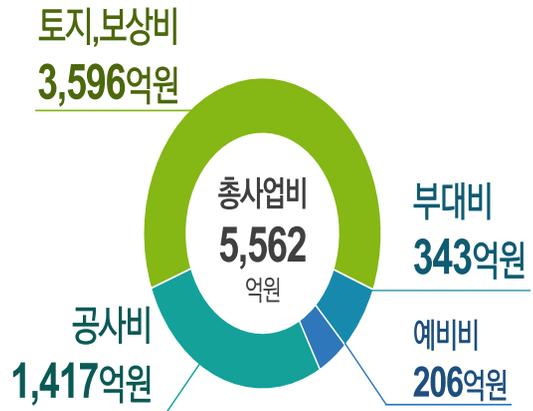


원도심 활성화를 위한 특화공공시설물 설치

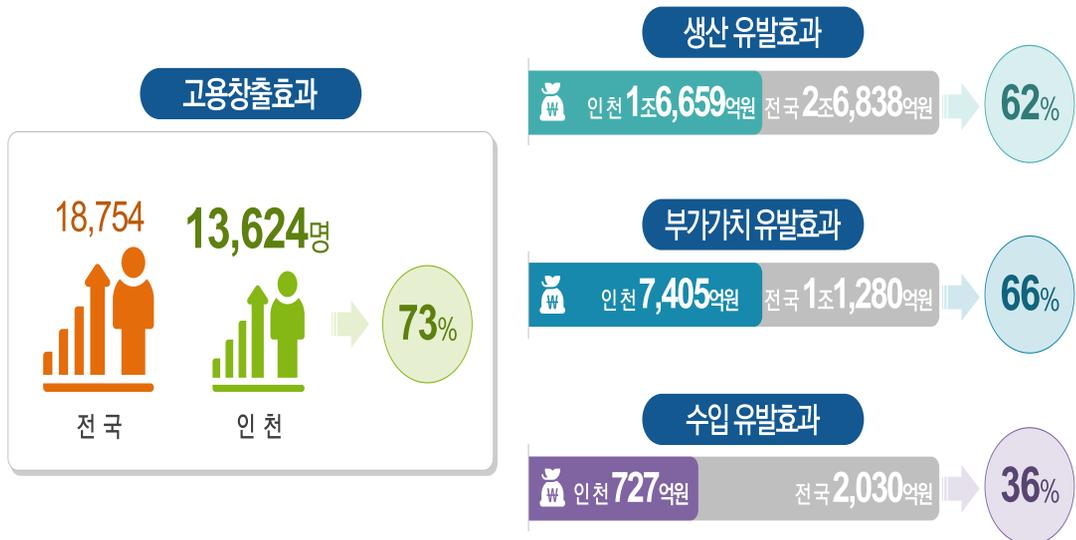
▶ 총사업비 산정 기준

- KDI 예타 수행 일반지침 적용
- LH 및 주요 사례 유사 단가 적용
- 기준연도 : 2021년(예타 지침 준용)
- 건설투자 GDP Deflator 지수 적용

▶ 총사업비 구성



KDI 예타 수행 일반지침 준수를 통한 총사업비 추정



고용 및 경제적 효과에 따른 지역경제활성화 견인

▶ 운영계획

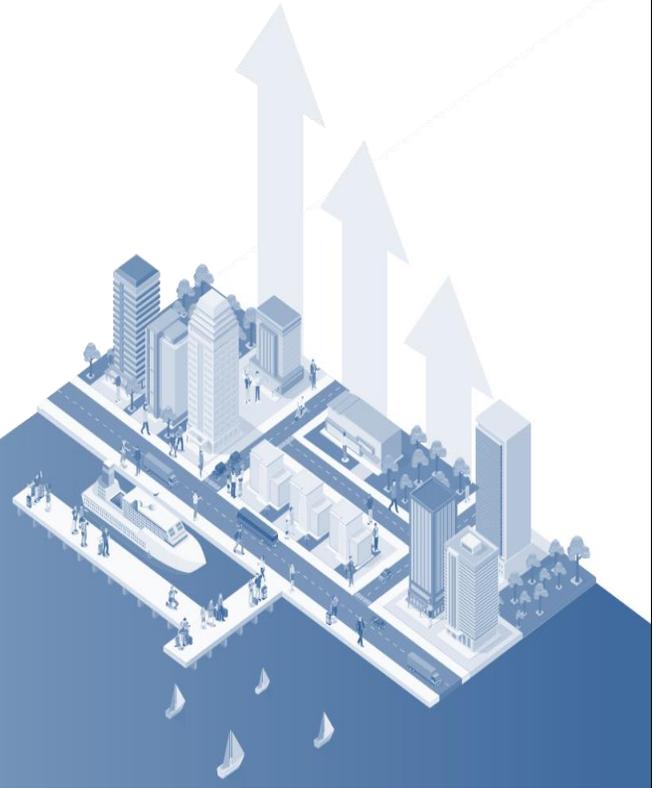
2021	2022	2023	2024	2025	2027
<ul style="list-style-type: none"> • 제안서제출 • 이해관계자협의 - 인천시, 시민단체 - 해수부, 인천청 등 • 제3자 제안공모 • 우선협상대상자 지정 • 실시협약 체결을 위한 대정부 협상 - 분협상(2회) - 실무협상(4회) 	<ul style="list-style-type: none"> • 실시협약 체결 - 사업시행자 지정 • 예비타당성조사 진행 - 기재부 협의 • 홍보관 건립 - 계획수립 - 시행, 설계 - 인허가 - 시공 및 준공 • 홍보관 운영 • 관계기관 및 이해관계자 협의 	<ul style="list-style-type: none"> • 전략환경 영향평가 - 협상, 협약 • 사업고시 • 각종 영향평가 시행 - 환경, 교통, 재해, 문화재, 에너지 등 • 관계기관 협의 - 조달청협의 - 기재부 협의 - 지자체 도시계획 협의 - 이해관계자 협의 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획 협의 • 기재부 협의 • 관계기관 인허가 협의 • 설계 VE • 공법 심의 • 기술 심의 	<ul style="list-style-type: none"> • 착공 • 투자유치 및 분양 • 건설사업관리 - 공정, 안전 - 품질, 환경 	<ul style="list-style-type: none"> • 1-1단계 준공 • 지적 측량 • 토지 등재 • 투자유치 및 분양

※ 상기 계획은 2022년 기준으로 향후 사업추진에 따라 변동될 수 있음

철저한 사업계획 및 공정 관리를 통한 시민숙원사업 조기 착수



감사합니다



포항 구룡포항

(신규사업 소개)

▣ 항만연안재생과 김지현 사무관



구룡포항 항만재개발사업
사업계획안 공모 추진현황

2022. 10. 28.



Contents

I 사업개요

II 공모지침서 주요 내용

III 사업계획 공모 추진일정

01 | 사업개요

- ▶ **사업명** 구룡포항 항만재개발사업
- ▶ **위 치** 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 병포리 구룡포항 준설토 투기장
- ▶ **면 적** 39,216㎡
- ▶ **주요 도입시설** 공공시설지구, 해양문화관광지구
- ▶ **추진방식** 단일 사업자를 선정하여 사업 시행
- ▶ **사업목적** 구룡포항 준설토 투기장을 지역특산물 및 근대역사자원과 연계한 체류형 관광거점으로 조성하여 지방세수 증대, 일자리 창출 등 포항 지역 발전에 기여

01 | 사업개요

사업대상지 위치도



토지이용 구상도



- ▶ 제3차 항만재개발 기본계획(2020.12)의 구룡포항 재개발 기본방향 및 공공시설 비율 등 참고
- ▶ 200실 이상의 객실과 500명 이상 동시 수용 가능한 회의실을 포함하는 체류형 시설 설치·운영 (총 객실수의 50% 이상은 「관광진흥법」에 따른 3성급 이상의 관광호텔 도입)

02 | 공모지침서 주요내용

사업내용 (지침서 제3조)

▶ 사업구역 및 토지이용구상 (제3차 항만재개발 기본계획 기준)

구분	면적(m ²)	면적비율(%)	비고
합계	39,216	100	항만구역 : 33,264 m ² 그 외 : 5,952m ²
공공시설지구	17,647	45	
해양문화관광지구	21,569	55	



• 사업면적은 사업추진 과정에서 관계기관 협의, 토지이용계획, 도시관리계획 변경, 경계측량 결과, 주무관청 정책 등에 따라 변경될 수 있음

▶ 도입시설

구분	기능(예시)	비고
공공시설지구	•주기능 : 공원, 광장, 녹지, 수변시설, 보행자 전용도로, 주차장 등	• 부기능 : 없음
해양문화관광지구	•주기능 : 관광, 휴양기능	• 부기능 : 상업·업무기능, 문화·전시기능

• 해양문화관광지구내 공공의 편익을 위한 도로, 공원, 녹지 등 공공시설을 도입할 수 있으며, 공공시설지구 면적비율은 타지구의 공공시설을 포함한 비율임

▶ 신속한 사업 추진과 연계성 등을 위해 단일사업자를 선정하여 개발함을 원칙

02 | 공모지침서 주요내용

사업계획 수립방향 (지침서 제4조)

▶ 종합개발구상

- '제3차 항만재개발 기본계획'을 바탕으로 공공시설지구·해양문화관광지구 개발방향에 따라 사업시행계획을 수립
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 기본계획 고시 면적을 크게 벗어나지 않는 범위 내에서 증감하여 자유롭게 구상 및 계획(안)을 제시
- 사업면적 중 공공시설 면적은 45%를 확보할 것을 권고하되, 사업신청자 판단 하에 도시관리계획 등 관련 규정을 준수하는 범위 내에서 자유롭게 제시 가능(다만, 공공시설 확보 비중은 제18조의 평가항목으로 구성됨)

구분	개발방향	반영기준	면적비율(%)
공공시설지구	• 워터프런트 기능 향상을 위한 수변공간 조성	• 공원, 광장, 녹지, 수변시설, 보행자 전용도로, 주차장 등	45
해양문화관광지구	• 주변 관광지와 연계하여 시너지 효과를 유도 하기 위해 지역 관광의 랜드마크화 유도	• 관광·휴양시설 • 상업·업무시설 • 문화·전시기능 등	50

▶ 건축 및 외부공간계획

- 숙박·문화·상업 등 다양한 기능이 포함된 창의적인 개발 콘셉트를 마련, 지역경제 활성화 및 원도심과 상생발전 할 수 있는 계획 수립
- 공원, 녹지 면적 비율은 개발규모의 5% 이상 확보
- 공공시설, 도시계획시설 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하고 있는 시설을 대상으로 검토
- 사업구역 내 200실 이상의 숙박시설과 500명 이상 동시 수용가능한 회의시설을 가진 체류형 시설 설치·운영 계획을 포함하여야 하며, 총 객실수의 50% 이상은 「관광진흥법」에 따른 3성급 이상의 관광호텔 도입 필수

▶ 교통 및 동선처리 계획

- 본 사업으로 인하여 유발되는 교통량을 원활히 수용하고 주변교통과 연계되는 교통계획을 수립
- 사업대상지로 진입하기 위한 진입도로 신설 및 사업구역 외 도시계획 도로(병포길)와 연계하여 접근성을 향상시킬 수 있도록 계획 수립

02 | 공모지침서 주요내용

사업일반조건 (지침서 제5조)

▶ 사업계획안 선정

- ✓ 사업신청자는 사업대상지에 대한 사업계획(안)을 수립하여 사업계획 공모에 응모
- ✓ 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가하여 사업계획(안)을 채택·선정(단독인 경우 80점 이상)하며, 선정된 응모자가 「항만재개발법」 제15조 제1항에 따른 자격요건을 갖춘 경우 우선협상대상자로 지정

▶ 사업 시행방식

- ✓ 수용 또는 사용 방식을 적용해야 하며, 수용·사용 및 이에 따른 보상 등은 「항만재개발법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따름

▶ 인허가 및 사업시행 방안

- ✓ 사업시행자는 지침서 제6조(관련계획 및 법률 등)에 부합되도록 사업계획서를 작성
 - 제3차 항만재개발 기본계획, 항만재개발법, 국유재산법, 2030 포항 도시기본계획 등
- ✓ 사업계획에는 총사업비 등 본 사업에 소요되는 일체의 비용과 각종 부담금 등 사업시행자가 부담하는 비용을 포함
- ✓ 사업시행자 지정 이후에 발생하는 민원은 사업시행자의 책임과 비용으로 처리함을 원칙으로 함
- ✓ 외국법인인 경우에도 사업계획서는 국문으로 작성하는 것을 원칙

02 | 공모지침서 주요내용

사업신청자격 (지침서 제9조)

▶ 항만재개발법 제15조 및 같은 법 시행령 제16조에 따른 자격요건을 충족하는 자

→ 단독법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄

- ✓ 국가기관 또는 지방자치단체
- ✓ 「항만공사법」에 따른 항만공사
- ✓ 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
 - 한국관광공사, 한국농어촌공사, 한국수자원공사, 한국철도공사, 한국토지주택공사, 제주국제자유도시개발센터(제주자치도에서 시행되는 사업으로 한정)
- ✓ 「지방공기업법」에 따른 지방공기업
- ✓ 자본금 등 대통령령으로 정하는 자격요건에 따른 민간투자자
 - 「건설산업기본법」에 따른 종합공사를 시공하는 건설업자
 - 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자로서 외부감사의 대상이 되는 자
 - 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민관합동법인
 - 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 등
- ✓ 자세한 내용은 “항만재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률” 참조

02 | 공모지침서 주요내용

사업신청자격 (지침서 제9조)

- ▶ 단독법인 또는 컨소시엄의 경우, 응모일 현재 사업시행자 자격을 충족하여야 함(설립 예정 법인은 설립 시)
- ▶ 컨소시엄의 경우, 출자자 구성 및 지분을 계획을 포함한 법인설립계획을 제출하여야 하며, 최소 지분율은 5% 이상
- ▶ 컨소시엄 구성원 간의 역할분담, 권리를 명시한 협약서, 대표자 선임서를 공증하여 첨부 제출
- ▶ 컨소시엄의 경우 대표자는 당해 컨소시엄의 최대출자자로서 자금조달 비율이 가장 높은 자로 함
- ▶ 단독법인 또는 컨소시엄 대표자는 “신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률”에 따른 신용평가 등급 중 1개 이상 만족, 외국법인의 경우 국제적으로 공인된 신용평가기관으로부터 받은 다음의 신용평가등급 중 1개 이상을 만족

회사채	기업어음	기업신용평가	S&P	Moody's	Fitch
BBB-이상	A3- 이상	BBB-이상	BBB-이상	Baa3 이상	BBB-이상

- ▶ 사업신청자는 자기자본에 대한 투자확약서 및 조달계획 제출

02 | 공모지침서 주요내용

신청서류 (지침서 제10조)

구분	형식 및 분량	제출부수	
		원본	사본
사전적격심사서류	-	1부	1부
사업계획서	제1권 본 사업계획서(요약본 별도)	1부	20부
	제2권 신청서 등 부속서류	1부	20부
	도판 및 도집	도판 : 각2식, 도집 : 5부	
	기타 증빙서류 및 전산파일	기타 증빙서류 각 5부, 전산파일 각 2식	

사업계획서 작성기준 (지침서 제12조)

▶ 주요지표

- ✓ 토지가격기준 : 사업신청자가 감정평가업자에게 자문을 실시하여 산출된 가격
- ✓ 가격산출기준 : 공고일 현재의 불변가격
- ✓ 실질할인율 : 4.5%
- ✓ 이자율 : 사업신청자가 자율 제시(다만, 만기는 공고일 현재 기준 3년으로 가정)
- ✓ 환율 : 공고일 현재의 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
- ✓ 물가상승율 : 통계청 발표 소비자 물가지수(공고일의 직전월까지 과거 1년간 물가지수 상승률)

02 | 공모지침서 주요내용

사업계획서 작성 및 제출 (지침서 제13조 / 첨부 사업계획서 작성 지침)

▶ 일반사항

- ✓ 사업계획서는 재무계획, 개발계획, 관리운영계획 3개 분야로 구분하여 작성
 - 사업계획서는 A4용지 기준 250페이지 이내, 요약본 50페이지 이내
 - 지도 및 도면의 경우 A4용지를 원칙으로 하되, A3용지 접어서 사용가능(2매로 인정)
 - 표와 그림을 제외한 주 텍스트는 11포인트, 모든 도서 및 도판 등은 칼라 표현이 가능함
- ✓ 도판 및 부속서류 제출 목록 및 수량은 지침서 참조

▶ 세부지침

1. 재무계획

- ▶ 출자자 구성 : 출자자 구성 및 법인관련 내용, 출자자 재무상태 등
- ▶ 사업성 분석
 - 총사업비는 연차별로 작성하되 불변가격 기준으로 작성
 - 공사시행단계 및 시설물 관리운영에 따른 고용창출방안 및 경제적 파급효과 제시
- ▶ 재원조달계획 : 재원별로 연차별 구분작성, 투자확약서 등 제출

02 | 공모지침서 주요내용

사업계획서 작성 및 제출 (지침서 제13조 / 첨부 사업계획서 작성 지침)

2. 개발계획

- ▶ 개발구상
 - 항만재개발 기본계획에 부합하는 토지이용계획 제시, 주변 대상지와의 연계성 등 기술, 수변조망권 및 통영축 등 경관과 조망권을 고려한 최적의 개발방향 제시 등
- ▶ 토지이용계획 및 교통계획 : 토지이용계획과 도입시설의 종합배치계획, 주변 교통체계를 연계한 교통계획, 내부 동선체계 및 조경계획
- ▶ 경관 및 조경계획 : 경관 및 조경(녹지)계획, “항만재개발 및 마리나항만 경관 가이드라인”반영, 친환경 조경계획 등
- ▶ 환경보전 재난방지계획 : 주변 자연환경 보존 대책, 재난방지 계획, 환경오염 방지계획 및 민원대책 등
- ▶ 공공시설 설치계획 : 방문객 이용편의 및 접근성 제고를 위한 공공시설물 유형, 설치 방안
- ▶ 건축물 배치계획 : 개별 건축물의 디자인 특성 및 주요기능, 랜드마크적인 도입시설 계획

3. 관리운영계획

- ▶ 사업관리계획 : SPC 설립방안 및 시기, 조직구성 및 인력배치, 공정관리, 사업리스크 관리계획 등
- ▶ 사업운영계획 : 분양/임대/직영시설별 운영계획, 마케팅 계획, 단지 활성화 방안 등

사업계획서 평가 (지침서 제16조, 제17조)

- ▶ 1차 서류평가 : 사업신청자가 제출한 서류의 기초사항 충족여부 심사
- ▶ 2차 본 평가 : 분야별 전문가로 구성된 평가인단에 의하여 심사
 - 총점(100점): 재무계획(30점), 개발계획(40점), 관리운영계획(30점)

03 | 공모지침서 주요내용

평가분야별 배점기준 (지침서 제18조)

▶ 재무계획 (30점)

평가항목	세부평가항목	평가요소	배점
1.재무계획 (30점)	가.출자자의 재무건전성(10점)	출자자 구성의 우수성	2
		출자자의 자본금 규모	2
		출자자의 재무구조 및 신용도	3
		유사 개발사업의 분양, 운영 실적	3
	나.사업성분석의 적정성(10점)	총사업비 산정 산출근거 등 적정성	3
		사업성 분석 및 경제적 타당성 분석의 적정성	3
		고용창출 및 국가(지역) 경제적 파급효과	4
	다.재원조달계획(10점)	재원조달계획의 적정성 및 안정성	5
		재원조달계획의 실현가능성	5

03 | 공모지침서 주요내용

평가분야별 배점기준 (지침서 제18조)

▶ 개발계획 (40점)

평가항목	세부평가항목	평가요소	배점
2.개발계획 (40점)	가.개발구상(15점)	개발컨셉·테마 및 주변 개발계획과의 연계성	4
		개발계획 수립 시 지역의견 반영도	4
		개발규모의 적정성	3
		제3차 항만재개발 기본계획과의 정합성	2
		사유지 보상 관련 향후 계획	2
	나.부분별 개발계획(25점)	토지이용계획	4
		경관조성 계획 및 조경계획	4
		환경보전 및 재난방지계획	4
		교통 처리계획 및 도시계획도로 조성 계획	4
		수변공간 동선 확보 및 조성계획	2
		공공시설 확보 정도 및 설치계획	3
		건축물 배치계획 및 건축계획	4

03 | 공모지침서 주요내용

평가분야별 배점기준 (지침서 제18조)

▶ 관리운영계획 (30점)

평가항목	세부평가항목	평가요소	배점
3. 관리운영계획 (30점)	가.사업관리운영계획(10점)	사업시행자(SPC 등) 조직관리·운영계획	3
		예상민원 및 해결방안 등	3
		사업 리스크 관리계획	4
	나.마케팅계획(5점)	마케팅 및 홍보전략	2
		분양 및 임대계획	3
	다.단지 활성화 계획(15점)	체류형시설유차·운영계획 및 Tenant 유치 계획	4
		개발이익 재투자 계획	6
		원도심과 연계한 상권 활성화 계획, 관광요소 발굴계획 등	5

▶ 가·감점

가점

- ✓ 상부시설 객실 규모 : 최대 5점
- ✓ 상부시설 회의실 규모 : 최대 3점
- ✓ 상부시설 운영 : 최대 2점

감점

- ✓ 사업계획서 작성지침 위반 및 도판 작성지침 위반 : 최대 5점
- ✓ 평가위원 선정이후 사전접촉(2점), 평가위원 선정 예정자 또는 대상자 사전설명(5점), 사업신청자 소속직원이 본 공모와 관련 비리 또는 부정행위 사실이 있는 경우(10점)

03 | 공모지침서 주요내용

우선협상대상자 선정 (지침서 제15조, 제21조)

평가인단의 구성

- ▶ 정부출연연구기관에서 평가인단 구성, 당해 관련 분야 전문가 15명 이내

평가방법

- ▶ 평가인단 심의 후 평가점수가 높은자를 우선협상대상자로 선정
- ▶ 단독으로 참여한 경우, 평가결과 80점 이상 / 평가위원 과반수 이상의 적합 판정 시 우선협상대상자 선정
- ▶ 동점일 경우 개발계획의 평가점수가 높은자를 우선함
재동점일 경우 재무계획, 관리운영계획 순으로 평가점수 고려

실시협약 체결 등 (지침서 제23조~25조)

실시협약 주요 사항 (우선협상대상자 지정 후 90일 이내)

- ▶ 주무관청과 사업시행자의 책임과 의무에 관한 사항
- ▶ 자금조달계획
- ▶ 토지처분에 관한 사항
- ▶ 개발이익 환수 및 재투자에 관한 사항
- ▶ 손해배상 및 기타 사업시행에 필요한 사항 등

협약 체결·이행 보증금

- ▶ 사업계획서에서 제시한 총사업비의 1%에 해당하는 협약체결 보증금을 우선협상대상자 선정 통보일로부터 20일 이내 납부
- ▶ 사업계획서에서 제시한 총사업비의 10%에 해당하는 협약이행 보증금을 실시협약 체결일로부터 60일 이내 납부
- ▶ 부지조성 공정률에 따라 반환(이자 미지급) 등

추진일정



01

질의 접수 및 회신

- 질의 접수 기간: 2022년 8월 18일(목) 09:00 ~ 8월 24일(수) 18:00
- 질의 방법: 서면으로 제출
- 질의 회신: 해양수산부 홈페이지에 일괄 게시 (9월 5일)

02

사업신청서류 접수

- 일시: 2022년 12월 28일(수) 10:00 ~ 17:00
- 장소: 해양수산부 항만국 항만연안재생과 (정부세종청사 5동)
- 방법: 직접 방문하여 제출(원본은 밀봉)

03

사업계획서 발표자료 제출(PPT 파일)

- 일시: 사업계획서제출 후 7일 이내
- 발표장소시간및내용등 관련사항은 해양수산부 홈페이지공지예정

04

우선협상대상자 선정 : 2023년 4월 예정

- 해양수산부 홈페이지 또는 개별통지



감사합니다.

군산항(금란도)·장항항 (신규사업 소개)

■ (주)건화 한기호 이사



CONTENTS

군산항 금란도·장항항 항만재개발 사업

01. 사업개요
02. 항만재개발의 이해
03. 대상지 입지여건
04. 항만재개발 기본구상
05. 추진일정

사업개요

- 01. 사업개요
- 02. 사업추진경위

군산항 금란도·장항항 항만개발사업

01 사업개요

REDEVELOPMENT OF GUNSAN PORT GEUMRANDO · JANGHANG PORT

I. 사업개요

■ 군산항 금란도·장항항 사업개요

군산항 금란도와 장항항은 전라북도 군산시와 충청남도 서천군에 위치하며
금란도 202만㎡, 장항항 6만㎡ 규모로 수용·사용방식을 통해 사업이 추진될 예정임

■ 사업개요

- (위치) 군산항 금란도, 장항항
 - 전라북도 군산시 해망동 금란도 투기장 일원
 - 충청남도 서천군 장항읍 창선리, 신창리 구)어항구 일원
- (금란도 규모) 2,022,343㎡(612,831평)
- (장항항 규모) 57,556㎡(17,441평)
- (추진방안) 수용·사용방식(부지매각)

■ 군산항 금란도·장항항 위치



■ 군산항 금란도·장항항 사업추진경위

2020년 제3차 항만재개발 기본계획(국가계획) 내 ‘군산항 금란도’, ‘장항항’이 반영되어 있으며, 관련주체가 참여한 지역상생협약이 체결됨에 따라 **실제 사업추진을 위한 기반이 마련됨**

- 1970 군산 내항 준설도에 따른 금란도 조성 시작
- 1988 해상신도시개발 구상(안) 계획(군산시)
- 2011 제3차 항만기본계획 금란도 반영
- 2012 군산항 내항 준설도투기장 활용방안 구축 용역(국토교통부), ‘금란도’로 명명
- 2015 10여년 째 중단됐던 군산·서천 행정협의회 재개
- 2019 2019년 제1차 군산·서천 행정협의회 개최, 금강하구 그랜드 마스터 플랜 추진협의
- 20.05 금강하구 그랜드 마스터 플랜 착수(군산시, 서천군)
- 20.12 해양수산부·충남도·전북도·군산시·서천군간 지역상생협약 체결
- 20.12 제3차 항만재개발 기본계획 ‘군산항 금란도’, ‘장항항’ 반영
- 21.10 금강하구 그랜드 마스터 플랜 완료(군산시, 서천군)
- 22.03 군산항·장항항 지역상생협의체 구성 및 1차 회의
- 22.06 군산항 금란도·장항항 기본구상 용역 착수(본 과업)
- 22.07 지역상생협의체 2차 회의

II

항만재개발의 이해

- 01. 항만재개발 개념
- 02. 항만재개발 범위
- 03. 항만재개발 절차
- 04. 항만재개발 사례

01 항만재개발 개념

II. 항만재개발의 이해

■ 항만재개발 정의 및 기본계획

항만재개발은 노후·유휴화 된 항만구역을 주변지역과 상생하는 도시기능으로 활용하는 사업으로 2020년 제3차(2021-2030) 항만재개발 기본계획(해양수산부 고시 제2020-233호)이 수립됨

■ 항만재개발 정의



노후·유휴 항만과 그 주변지역의 효과적인 개발과 지속가능한 이용을 위하여 10년마다 항만재개발 기본계획을 수립

항만	항만재개발	재개발 구역
<ul style="list-style-type: none"> 선박과 화물을 위한 기능 및 시설이 갖추어진 곳을 말함 	<ul style="list-style-type: none"> 노후·유휴 항만구역과 주변에서 항만시설·주거·교육·휴양·관광·문화·상업·체육 등의 시설도 입을 위해 항만을 개선 및 정비하는 사업 	<ul style="list-style-type: none"> 제12조(사업구역의 지정)에 따라 항만 재개발 사업구역으로 지정·고시된 구역

■ 제3차 항만재개발 기본계획



02 항만재개발 범위

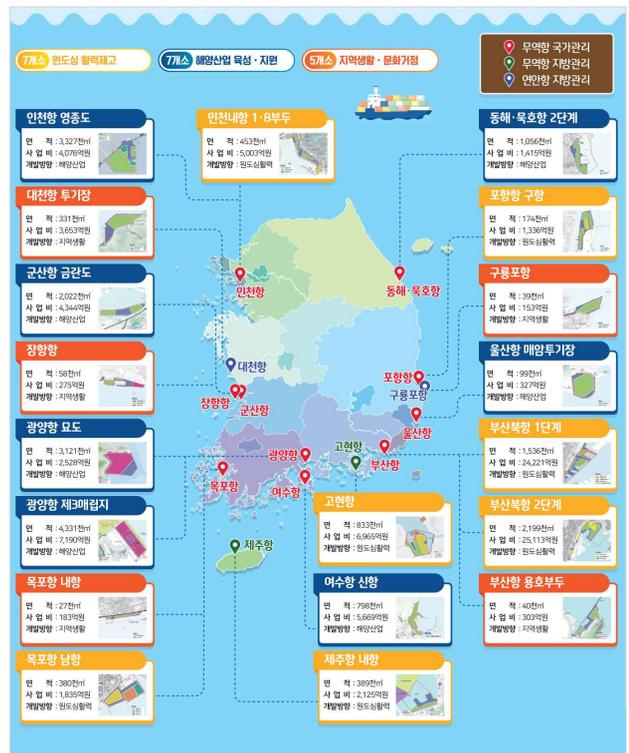
II. 항만재개발의 이해

가. 항만재개발 구역

항만재개발 범위는 「항만재개발법」 제12조에 따라 재개발 구역으로 지정된 지역으로 19개 구역에서 항만재개발 사업 추진 가능

구분	면적 (천㎡)	공공시설 비율(%)	향후 투자비 (억원)	개발단계
부산항(북항 1단계)	1,533	58	24,221	착공
부산항(북항 2단계)	2,199	50	25,113	예비타당성
인천항(내항 1·8부두)	453	50	5,003	예비타당성
제주항(내항)	389	50	2,125	계획
고현항	833	50	6,965	착공
목포항(남항투기장)	380	50	1,835	계획
포항항(구항)	174	45	1,336	계획
광양항(모도 투기장)	3,121	40	2,528	착공
광양항(3단계 투기장)	4,331	30	7,190	설계
인천항(영종도 투기장)	3,327	30	4,076	착공
울산항(매암동 투기장)	99	30	327	계획
군산항(금란도 투기장)	2,022	45	4,344	계획
장항항	58	50	275	계획
동해·목호항(2단계)	1,056	50	1,415	계획
여수항 신항	798	-	5,669	완료
대전항(투기장)	331	45	3,653	계획
구룡포항	39	45	153	계획
부산항(영호부두)	40	50	303	계획
목포항(내항)	27	50	183	계획
합계	21,210	-	68,276	-

※ 향후 항만재개발 사업 추진에 따라 공공시설 비율 변동 가능



나. 개발유형 및 도입기능

항만재개발 기본계획에서는 개발유형과 도입기능을 나누고 있으며 **금란도는 해양산업 육성·지원, 장항항은 지역생활·문화거점**으로 반영되어 있음

개발유형

- 제3차 항만재개발 기본계획 상 항만재개발 구역별 특징에 따라 3대 특화방안을 제시함
- 세부 도입기능으로 6개 지구 도입을 권고하고 있으며 **법적 강제성은 없어 여건, 계획, 주체에 따라 유기적으로 적용**하도록 하고 있음



도입기능

구분	세부내용	주 기능	부 기능	비고
복합도심 지구	주거, 상업·업무가 조화된 정주기능과 문화·교육 등 주민을 위한 도심기능 및 생활지원시설 제공	주거	상업·업무, 교육·연구	-
복합산업 물류지구	인접 항만과 연계된 제조·가공 및 부가가치 물류, 신재생에너지 및 복합에너지 시설 등 조성	산업·물류	상업·업무, 교육·연구	장항항
복합항만 지구	해상크루즈, 마리나 등 항만시설을 중심으로 관광 및 여가 지원기능 복합화	항만시설	상업·업무, 관광·휴양	-
해양문화 관광지구	문화·관광·상업 등의 기능이 조화된 워터프런트 개발을 유도하여 지역 관광의 랜드마크화 유도	관광·휴양	상업·업무, 문화·전시	장항항 금란도
교육연구 지구	교육·연구, R&D 등 인적 경쟁력을 강화하기 위한 기반시설 조성을 통해 지역산업의 부가가치 제고 유도	교육·연구	-	-
공공시설 지구	공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 활용	항만시설, 공원, 수변광장 등	-	장항항 금란도

9

항만재개발 사업의 추진절차

항만재개발 사업은 4단계로 구분이 가능하며 **군산항 금란도·장항항은 기본계획에 반영된 이후 기본구상 단계가 진행 중이며 해양수산부 소유부지로 수용·사용 방식으로 사업이 추진될 예정임**

추진절차



군산항 금란도·장항항 사업추진 단계

- 기본계획 → (해양수산부) 제3차 항만재개발 기본계획 수립
- 본 용역 범위로 재개발 기본구상 및 추진로드맵 마련**
- 사업계획 → 사업계획 공모, 사업계획 제안 등 사업추진 필요
- 실시계획 → 사업시행자 지정 이후 설계, 인허가 등의 단계
- 사업시행 → 실시계획 이후에 실제 사업시행 단계

군산항 금란도·장항항 사업추진 방안

구분	주요내용	비고
항만재개발법 제24조 (토지 등의 수용·사용)	<ol style="list-style-type: none"> 사업시행자는 항만재개발사업의 시행을 위하여 필요한 경우 '공익사업'을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률, 제30조에 따른 토지·물건 또는 권리('수산업법' 제8조에 따른 면허업, 같은 법 제41조에 따른 허가업 및 같은 법 제47조에 따른 신고업에 관한 권리를 포함한다. 이하 같다)를 수용하거나 사용할 수 있다. 제12조에 따른 사업구역의 지정·고시가 있는 경우에는 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률', 제20조제1항에 따른 사업인정 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. 제1항에 따라 수용하거나 사용할 토지·물건 또는 권리에 대한 관할 토지수용위원회에 재결의 신청은 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률', 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 항만재개발사업의 시행기간 내에 할 수 있다. 제1항에 따른 수용 또는 사용에 관하여 이 법에서 특별히 규정한 사항 외에는 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'에 따른다. 	수용·사용 방식추진 (사업시행자에게 토지매각)

10

04 항만재개발 사례

가. 국내 민간개발 사례

민간의 경우 산업단지, 골프장, 주택 등 수익성이 높은 시설도입계획을 우선 제안하여 항만재개발 사업이 추진되었으며 공공면적비율은 낮고 고층고밀 개발이 대다수임

광양항(묘도 투기장)

- 시행자 : (주)광양항 융복합 에너지허브
- 이점 : 대규모 산업단지 도입



착공 (2018. 04)

- 개발방향 : 신성장산업단지로 육성
- 공공면적 : 117만㎡ (38%)
- 민간면적 : 194만㎡ (62%)
- 총 사업비 : 2,246억(민자)

자료 : 묘도 실시계획(변경) (해수부, 2020), 영종도 실시계획(변경) (해수부, 2022)

인천항(영종도 투기장)

- 시행자 : (주)세계 한상 드림 아일랜드
- 이점 : 수익성이 높은 시설 도입(골프장)



착공 (2019. 03)

- 개발방향 : 국제 해양관광 단지
- 공공면적 : 98만㎡ (30%)
- 민간면적 : 233만㎡ (70%)
- 총 사업비 : 3,171억(민자)

거제 고현항

- 시행자 : 거제빅아일랜드PFV(민관합동)
- 이점 : 고층고밀 개발, 주택도입



- 개발방향 : 해양관광도시
- 공공면적 : 25만㎡ (31%)
- 민간면적 : 58만㎡ (69%)
- 총사업비 : 6,965억(민자)

자료 : 고현항 사업계획(변경) (해수부, 2022)

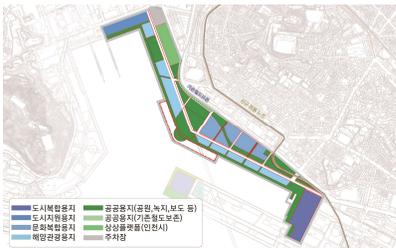
04 항만재개발 사례

나. 국내 공공개발 사례

공공개발의 경우 지역민들의 공공개발 의견에 따라 공공면적의 비율을 높게 계획하였으며 공공성 강화에 따른 민간참여 요인부족 및 매력도 저하로 공공주도로 개발을 추진함

인천항 내항 1·8부두

- 시행자 : 인천항만공사(IPA)
- 개요 : 2회 유찰 ▶ LH사업포기 ▶ IPA



- 개발방향 : 수도권 해양관광 중심
- 공공면적 : 22만㎡ (54%)
- 민간면적 : 19만㎡ (46%)
- 총 사업비 : 5,563억

자료 : 국가 예비타당성 신청자료(해양수산부)

부산 북항 2단계 재개발

- 시행자 : 부산항만공사(BPA), 부산시 등
- 개요 : 1회 유찰 ▶ BPA ▶ 부산시 참여



- 개발방향 : 글로벌 관광허브거점
- 공공면적 : 84만㎡ (53%)
- 민간면적 : 73만㎡ (46%)
- 총 사업비 : 4조 4,008억

용호부두

- 시행자 : 미정
- 개요 : 공공개발요구 ▶ 개방(공원)



- 개발방향 : 휴식 및 해양-레저 공간
- 공공면적 : 2만㎡ (50%)
- 민간면적 : 2만㎡ (50%)
- 재개발 전까지 남구청 관리(소유 : BPA)
- 2021년 공원으로 개방

III

대상지 입지여건

01. 대상지 여건분석
02. 주변 여건분석
03. 상위 및 관련계획

군산항 금란도·장항항 항만재개발 사업

01 대상지 여건분석

REDEVELOPMENT OF GUNSAN PORT GEUMRANDO - JANGHANG PORT

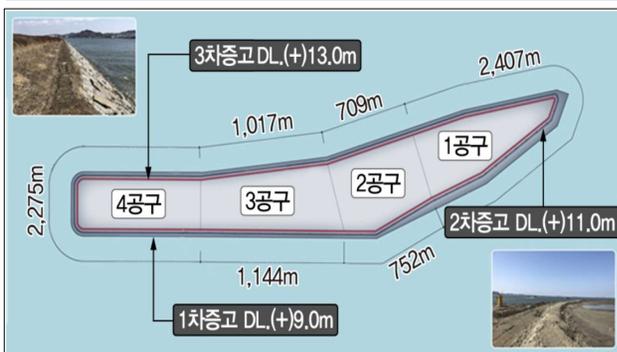
III. 대상지 입지여건

가. 군산항 금란도 대상지역 현황

위치	• 전라북도 군산시 해망동 금란도 투기장 일원
면적	• 2,022,343㎡
입지여건	• 금강하구에 위치한 금란도는 주변 장항항, 군산항 등이 위치하고 있으며 현재 준설토 투기장으로 이용하고 있으며 2022년 투기완료 예정임

나. 군산항 금란도 준설토 투기장 현황

- 2단계 증고를 통해 약 4천만의 준설토를 투기하였으며, 투기장 부족으로 2019년 3단계 증고(DL.(+)13.00m)하여 2022년까지 투기장 활용 예정



사업대상지는 유지준설토 투기장으로 인공섬임

01 대상지 여건분석

가. 군산항 금란도 대상지역 현황

군산항 금란도는 현재는 자연녹지지역으로 생태자연도 3등급이며, 해양수산부 소유부지로 개발제약은 없는 것으로 분석됨

대상지역 여건



소유자 및 기타여건

(단위 : m², %)

구분	합계		국유지		공유지		사유지	
	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지
부지	2,022,343	4	2,022,343	4	-	-	-	-
구성비	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-

건축물 건축물 없음	항만 항만기능 없음 (주변 군산항 위치)	기타 국유지 (해양수산부)
----------------------	-------------------------------------	-----------------------------



01 대상지 여건분석

나. 장항항 대상지역 현황

위치	• 충청남도 서천군 장항읍 창선리, 신창리 일원
면적	• 57,556㎡
입지여건	• 장항항은 충청권의 관문항 기능 및 군산항 지원 항만으로 금강하구의 금란도 개발과 연계한 재개발 사업 잠재력을 보유함

장항항 항만기능 재개편

• 대상지인 구소형선부두는 금강 하구에 위치하여 해양수리 특성상 지속적인 매몰현상에 따른 항내수심이 낮아져 신소형선부두로 이전

구분	연장(m)	구조형식	항만부지(㎡)	기능
구소형선부두 (창선리 및 원수리 어항구)	850	중력식	29,402.0	소형선부두 및 수산물위판장
신소형선부두 (장암리 어항구)	820	중력식	52,112.3	소형선부두 및 수산물위판장, 급유소 등



자료 : 군산 장항항 항만시설운영세척(군산지방해양수산청, 2019)



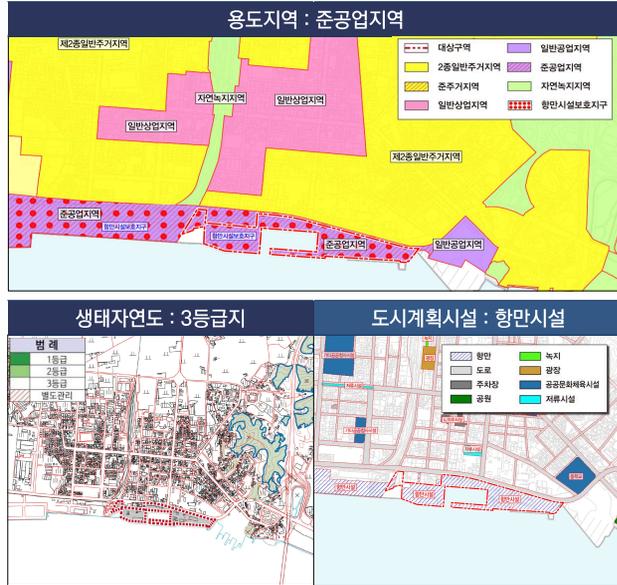
사업 대상지역은 소형선부두(어선)로 활용중인 지역

01 대상지 여건분석

나. 장항항 대상지역 현황

장항항 대상지역은 항만시설 및 준공업지역으로 생태자연도 3등급으로 자연환경적 개발제약은 없으며, 현재 100여척의 어선이 이용하고 있으며 무허가시설 등 가시설물과 어항시설이 산재해 있음

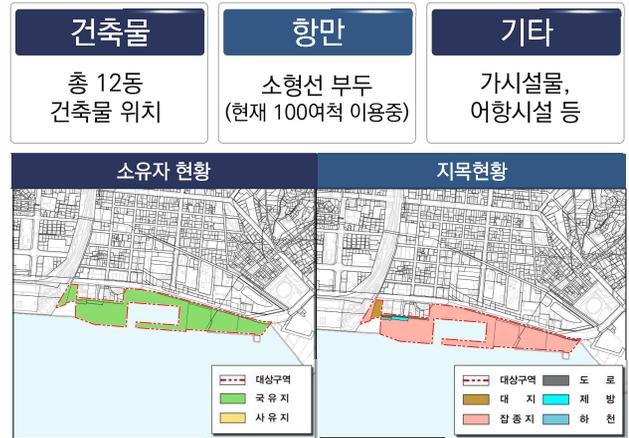
■ 대상지역 여건



■ 소유자 및 기타여건

(단위 : m², %)

구분	합계		국유지		공유지		사유지	
	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지
부지	57,556	20	57,289	19	-	-	267	1
구성비	100.0	100.0	99.5	95.0	-	-	0.5	5.0



02 주변 여건분석

■ 군산항 금란도·장항항 주변 여건

군산항 금란도·장항항 인근에는 근현대사 및 문화와 관련된 관광자원 외 자연, 축제 등 다양한 자원이 위치하고 있어 항만재개발에 따른 연계 및 시너지 효과를 기대할 수 있음



■ 군산항 금란도·장항항 항만재개발 관련 상위 및 관련 계획 검토

상위 및 관련 계획을 분석한 결과 군산항 금란도와 장항항 개발은 제3차 항만재개발 기본계획을 비롯한 다양한 정책계획에 반영되어 있어 **상위계획 및 정책에 부합하는 사업임**

<p>제5차 국토종합계획 (2020~2040) '모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터'</p> <ul style="list-style-type: none"> • (전북) 군산의 산업기반 재구축, 체험 휴양 기반의 고품격 관광거점 조성 • (충남) 충남 서해안권의 해양자원을 활용한 해양산업 융복합 클러스터 육성, 지역자산 (제련소, 습지 등)을 활용한 지역주도의 발전 	<p>제3차 항만재개발 기본계획 (2021~2030) '도시와 함께 발전하는 시민들의 항만공간'</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2030년까지 14개 항만, 19개 항만재개발 사업 추진 • (금란도) 대규모 친수공간 및 체험형 관광지 등을 조성하여 지역 경제 활성화 • (장항항) 금란도, 주변 관광시설 등과 연계하여 낙후된 원도심 활성화 도모 	<p>제4차 전국 무역항 기본계획 (2021~2030) '모두를 위한 관광, 글로벌 관광경기'</p> <ul style="list-style-type: none"> • (금란도) 전북지역배후산업 및 해양레저 지원항만으로 육성, 준설과 부두기능 재배치를 통한 항만물류기능 강화와 친수공간 확대 추진 • (장항항) 항만 물류기능은 현 수준으로 유지하고, 어업활동 지원 및 친수기능을 통한 지역경제 활성화 도모
<p>제4차 전라북도 종합계획 (2021~2040) '미래신산업 중심의 생태문명 수도, 전라북도!'</p> <ul style="list-style-type: none"> • (군산) 해양역사 및 문화 레진 등 해양관광을 활성화 하고 권역을 연계하는 생태축으로서의 기능강화(해양관광 진흥) • 생명에너지경제의 순환도시 군산 - 휴식과 문화가 함께하는 체류형 관광 	<p>제4차 충청남도 종합계획 (2021~2040) '삶의 질이 높은 더 행복한 충남'</p> <ul style="list-style-type: none"> • 구·장항제련소 주변 오염정화도지를 인공습지로 조성해 생태연구 및 체험·교육이 가능 환경생태공원 조성 • 해양관광 및 여가활동의 거점 공간 확보 장항항 항만 및 주변지역 연계개발 	<p>금강하구 그랜드 마스터 플랜 (2021) '금강하구 군산시, 서천군 공동개발 계획'</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3대 추진전략과 11대 세부전략 제시 • 금란도 국가정원 프로젝트 제시 - 람사르 습지원 존과 세계 도시 정원 및 청색 기술산업 존, 아트컬처 존을 갖춘 금란도 국가정원 프로젝트 계획

IV

항만재개발 기본구상

01. 개발방향 및 개발전략
02. 도입시설계획
03. 개발계획 및 토지이용구상
04. 금란도·장항항 연결계획

01 개발방향 및 개발전략

가. 개발방향

군산항 금란도·장항항 개발을 위해 **기능의 상충 및 중복성을 고려한 구상안 마련**이 필요하며, **실제 개발을 추진하기 위해서는 군산항 금란도와 장항항 동시 개발이 우선되어야 함**

II 개발 전제조건

“ **개발의 전제조건을 바탕으로 추진가능한 대안 개발** ”

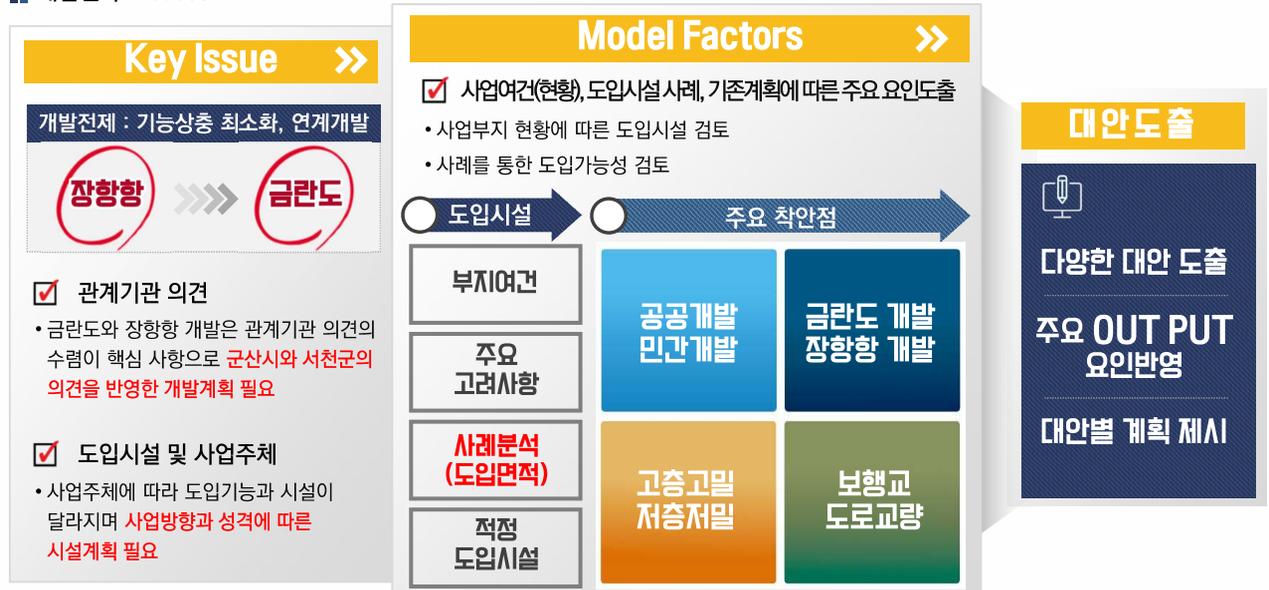


01 개발방향 및 개발전략

나. 개발전략 설정

개발전제, 사전 의견수렴, 국가계획 등을 반영하여 **부지별 도입가능한 시설과 주요 착안점을 바탕으로 다양한 개발대안을 검토함**

II 개발전략 Process



02 도입시설계획

가. 금란도 도입시설

대규모 부지여건을 고려한 시설계획이 필요하며 개발여건, 지역의견, 규모 등을 고려할 때 **관광관련시설을 주기능으로, 도시기능시설을 보조기능으로 분류하여 검토함**

A 주요 고려요소



- 위치 : 전라북도 군산시 해망동
- 특성 : 투기장
- 면적 : 202만㎡
- 의견 : 철새도래지 활용, 공공개발 또는 민간개발 필요, 공공개발 시 국가정원계획, 금란도 접근방안

Screening >>

대규모 부지활용
(대형시설)

환경

국가정원

철새도래지 활용

관광개발

도입가능시설 분류

B 도입시설 분류 및 특징

	공원	리조트(관광단지)	레저시설
관광 관련 시설 (주기능)	철새, 습지 등 자연환경 고려한 친환경 공원 약 100~150만㎡	리조트를 중심으로 다양한 시설이 도입된 관광단지 평균 320만㎡	워터파크, 테마파크 경마장 등 대규모 레저시설 약 100만㎡
도시 기능 시설 (보조 기능)	MICE산업(컨벤션)	상업시설(아울렛)	주거시설(전원주택)
	전시장, 회의시설 등 (복합문화시설 가능) 30만㎡ 이상	주변시설과 연계 및 활용 (부분시설로 도입가능) 10만㎡ 이하	수려한 자연경관 활용 (전원주택단지 등) 10만㎡ 이상

02 도입시설계획

나. 장항항 도입시설

장항항은 5.7만㎡ 공간 활용이 가능하며 **어항기능을 정비하는 소극적 개발 시 도입시설, 관광기능 도입에 따른 적극적 개발 시 도입시설로 구분하여 검토함**

A 주요 고려요소



- 위치 : 충청남도 서천군 장항읍
- 특성 : 어항
- 면적 : 5.7만㎡
- 의견 : 어항 정비필요, 금란도 개발과 유사한 규모 투자필요, 물양장 처리방안, 어항기능, 금란도 주차장

Screening >>

소규모 부지

어항

노후화 및 무허가
시설정비

금란도 연계

대규모 투자 기대

물양장(100대) 처리

B 도입시설 분류 및 특징

	어항정비	주차장	
어항 기능 (소극적 개발)	노후화 및 무허가 어항시설정비를 통한 개발기반 마련 약 1.1만㎡	금란도 및 장항항 방문객 주차장으로 활용, 방문객 규모에 적합한 주차계획 필요 1.1만㎡(300대 규모)	
관광 기능 (적극적 개발)	수산물종합센터	상업시설(근린생활)	호텔
	장항항 정비와 추가공간 확보를 위한 계획 1.2만㎡	소규모 상업시설 도입가능 1만㎡ 이하	해안과 인접하여 호텔부지로 활용 약 2만㎡ 이상

02 도입시설계획

다. 개발전략 프로세스



03 개발계획 및 토지이용구상

가. (대안1) 휴양형 관광지 착안점



03 개발계획 및 토지이용구상

가. (대안1) 휴양형 관광지_토지이용계획(안)

대안1은 공원(철새도래지), 수산물종합센터, 주차장 등 공공투자와 민간이 선호하는 골프장, 리조트, 호텔, 상업시설 등 다양한 관광시설을 복합하여 민관이 참여하는 계획임

■ 금란도 토지이용계획(안)



(단위 : m²)

구분	관광문화 시설	문화체험 시설	승마체험 시설	숙박시설	공원	광장	도로 주차장	합계
면적	52,371	657,469	112,848	124,504	930,524	46,219	98,408	2,022,342
비율	2.6%	41.0%	5.6%	6.2%	46.0%	2.3%	4.9%	100.0%
비고	전시, 공연 등	골프, 워터파크	승마장 캠핑장	리조트	철새 도래지	-	-	-

■ 장항항 토지이용계획(안)



(단위 : m²)

구분	수산물 시설	숙박시설	상업시설	주차장	공원	녹지	도로	합계
면적	6,856	12,806	2,462	8,538	15,346	2,957	8,591	57,556
비율	11.9%	22.2%	4.3%	14.8%	26.7%	5.1%	14.9%	100.0%
비고	공공투자	민간투자	민간투자	주차장	-	-	-	-

03 개발계획 및 토지이용구상

가. (대안1) 휴양형 관광지_세부시설계획(안)



*기존 건어 위판장 및 수산물 가공시설 정비



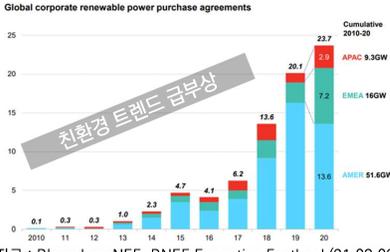
03 개발계획 및 토지이용구상

가. (대안1) 휴양형 관광지_세부시설계획 추진방안

<p>주자장·수산물종합센터 여수수산물종합센터</p>  <p>추진방안</p> <p>여행개발사업(정비) 필요 장항항 개발 및 수협 참여</p> <ul style="list-style-type: none"> 항만재개발사업 외 여행정비관련 국비 및 지방비 조달방안 모색 수산물 유통과 위판 등은 수협이 담당하고 있으므로 수협참여 필요 	<p>철새도래지 (금란도) 금강습지생태공원</p>  <p>추진방안</p> <p>금강하구 철새도래지 자연환경 고려한 개발계획</p> <ul style="list-style-type: none"> 금강하구의 자연환경을 고려한 개발계획 매년 세계철새축제가 열리는 금강습지생태공원과 연계하여 세계철 체류형 생태 관광지 조성 추진 모색 	<p>호텔 (장항항) 여수히든베이</p>  <p>추진방안</p> <p>금란도와 연계개발 사업공모 시 연계개발 명기</p> <ul style="list-style-type: none"> 장항항 정비 이후 사업추진 필요 사업공모 시 금란도와 연계개발을 필수적으로 명기하여 개발지연 방지
---	--	--

03 개발계획 및 토지이용구상

나. (대안2) 복합형 친환경공원_착안점

<p>ESG 친환경 플랫폼 구축</p>  <p>Global corporate renewable power purchase agreements</p> <p>자료 : BloombergNEF, BNEF Executive Factbook(21.03.02)</p>	<p>고부가가치 MICE 산업시설 도입</p> 	<p>지자체 및 관련산업 등 협업 필요</p> 
<p>친환경 트렌드를 반영</p>  <p>2022년 최대 화두는 ESG</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 자부 연대 global backbone 2. 배려의 상생 sharing and growth 3. 사람중심 culture activation 4. 친환경 에너지 green energy 5. 친환경 우상화 nature plus 	<p>지속적인 경쟁력 확보</p> <p>지역산업을 견인하고 삶의 질을 높이는 특화시설 필요</p> 	<p>국가, 도시간 연계 및 협력 필요</p> 
<p>탄소중립, 녹색경제 사회로의 전환을 반영하여 친환경공원을 중심으로 핵심테마 설정</p>	<p>국제회의, 전시회, 이벤트 등을 기반으로 지역산업 견인 및 여러산업과 유기적 결합</p>	<p>컨벤션, 숙박시설, 관광인프라 협업 및 공조로 시너지 효과 극대화 및 성공사례 자리매김</p>

03 개발계획 및 토지이용구상

나. (대안2) 복합형 친환경공원_토지이용계획(안)

대안2는 녹색경제, 친환경, 체험, 휴식 등의 트렌드를 반영하여 금란도에는 컨벤션 및 아울렛을 계획, 장항항 활용성과 활성화 측면을 고려한 장항항 정비, 보행교, 주차장 등을 계획함

■ 금란도 토지이용계획(안)



(단위 : m²)

구분	MICE 산업시설	상업시설	숙박시설	공원	도로 주차장	합계
면적	500,509	201,205	156,783	1,012,278	151,567	2,022,342
비율	24.7%	9.9%	7.8%	50.1%	7.5%	100.0%
비고	컨벤션센터	아울렛	호텔	람사르 습지존	-	-

■ 장항항 토지이용계획(안)



(단위 : m²)

구분	수산물시설	주차장	공원	녹지	도로	합계
면적	20,500	11,000	14,508	2,957	8,591	57,556
비율	35.6%	19.1%	25.2%	5.1%	14.9%	100.0%
비고	기존시설 존치	금란도 접근 주차장	-	-	-	-

03 개발계획 및 토지이용구상

나. (대안2) 복합형 친환경공원_세부시설계획(안)



구분	서천군수협 건어위판장	수산물처리 저장시설	주차장	녹지 등	합계
면적(m ²)	12,806	7,694	11,000	42,547	57,556
연면적(m ²)	2,118	3,191	-	-	-
비고	기존시설 존치	-	300대	-	-

03 개발계획 및 토지이용구상

나. (대안2) 복합형 친환경공원_세부시설계획 추진방안

아울렛 (금란도)

여주 프리미엄 아울렛



추진방안

대표 사업시행자 필요
교외형 프리미엄 아울렛

- 쇼핑 트렌드 뿐만 아니라 체험, 휴식 등의 공간으로 활용되고 있는 교외형 아울렛을 조성할 수 있는 대표 사업시행자 필요
- 장항항과의 연계성을 고려한 동선 계획

컨벤션센터 (금란도)

일산 킨텍스(KINTEX)



추진방안

지속가능성 확보
금란도 지형 및 풍광 활용

- 전략산업, 전시, 컨벤션 육성 등 활기를 되찾고 있는 지역 MICE산업 육성
- 금란도의 독특한 지형 및 풍광 등을 활용한 특색 있는 시설로 조성

어항 정비·주차장 (장항항)

무역항 정비

한국 무역항 등 항만시설 사용실태 일제 점검 실시

구분	항만명	면적	연면적	면적비율
장항항	2006. 12. 31	1,000	2,000	

한국 무역항 등 항만시설 사용실태 일제 점검 실시
국토교통부 2019년 12월 17일 발표

추진방안

무역항(국가관리항)
서천군 장항항 정비 필요

- 장항항 활용을 위해 사전 항만 정비 필요
- 장항항은 국가가 관리하는 무역항이며 서천군에 포함되므로 서천군과 해양수산부의 장항항 정비 추진방안 모색

03 개발계획 및 토지이용구상

다. (대안3) 체험형 테마파크_착안점

차별화된 시설 도입을 통한 활성화

레고랜드(129만㎡)



지역연계(기능분리)



장항항 투자 필요성 의견반영





체험 (테마파크) **연계** **숙박 (리조트)**

체험과 숙박 기능 이원화를 통한 활성화

장항항 개발을 통한 추진동력 확보

장항항 투자 필요 ▷ 민간투자 시설	부지정비 및 시설 ▷ 이미지 개선
서천군 진흥 ▷ 분사 유치	지역상생 ▷ 장항항 집중개발

개발 방안

차별화된 시설을 통한 지역의 랜드마크

국내 타지역과 유사한 시설도입 시 활성화 어려움, 새로운 시설 모색 필요

기능 이원화를 통한 활성화 모색

금란도 체험기능(테마파크), 장항항 숙박기능(리조트)을 이원화 하여 지역 연계 및 활성화

장항항 청사진으로 추진 동력확보

금란도와 차별화된 장항항 기능부여 장항항 대규모 리조트 개발계획 제시

03 개발계획 및 토지이용구상

다. (대안3) 체험형 테마파크_토지이용계획(안)

대안3은 기능에 따라 장항항은 숙박(리조트, 호텔), 금란도는 레저(저층저밀)로 시설을 분리하여 배치하며, 대형 민간투자자가 장항항과 금란도를 연계하여 개발하는 계획임

■ 금란도 토지이용계획(안)



구분	문화체험시설				공원	도로 주차장	합계
	테마1	테마2	테마3	테마4			
면적	404,468	269,646	471,880	302,234	505,706	68,408	2,022,342
비율	20.0%	13.3%	23.3%	14.9%	25.0%	3.5%	100.0%
비고	공원테마 (산책)	워터테마 (아트렉션)	유럽테마 (아트렉션)	동물테마 (동물관람)	유휴부지	-	-

■ 장항항 토지이용계획(안)



구분	숙박시설	상업시설	주차장	공원	녹지	도로	합계
비율	31.0%	22.2%	9.4%	17.4%	5.1%	14.9%	100.0%
비고	리조트	호텔, 근린상업	공공 주차장	-	-	-	-

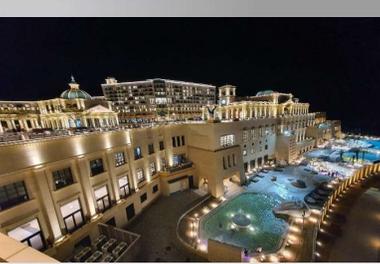
03 개발계획 및 토지이용구상

다. (대안3) 체험형 테마파크_세부시설계획(안)



※ 그 외 스탠포드호텔앤리조트(16,648㎡), ES제주리조트(29,990㎡) 등 장항항과 유사한 사례존재

다. (대안3) 체험형 테마파크_세부시설계획(안) 추진방안

<p>테마파크 (금란도) 대규모 테마파크 추진</p>  <p>추진방안</p> <p>차별화된 콘텐츠 : 테마파크 금란도 넓은 면적 활용</p> <ul style="list-style-type: none"> • 광주광역시 내 3번째 롯데월드 조성 계획 중 • 국내 주요 테마파크 면적은 레고랜드 129만㎡, 에버랜드 142만㎡ 등으로 금란도 내 대규모 테마파크 도입 가능 	<p>리조트 (장항항) 호텔을 포함한 리조트 도입</p>  <p>추진방안</p> <p>장항항 6만㎡ 리조트 도입가능 장항항 숙박시설 활용</p> <ul style="list-style-type: none"> • 유사사례 검토결과 장항항 내 호텔과 리조트, 근린상업시설 등 도입 가능 • 장항항 숙박시설 도입을 통한 활성화와 금란도와 차별화 되는 특화기능 부여 	<p>유치방안 국내외 테마파크 유치</p>  <p>추진방안</p> <p>지역의 랜드마크 조성 테마파크 유치 TF팀</p> <ul style="list-style-type: none"> • 새로운 시설 도입을 통한 활성화 방안 모색 • 국내외 테마파크 유치를 위한 TF팀 구성 및 지속적인 노력 필요 - 민관협력 TF팀 구축 및 운영 필요
--	---	---

■ 군산항 금란도·장항항 연결계획

군산항, 금란도, 장항항의 연결을 위해 3개 연결로가 반영되어 있으며 보행교, 교량, 짐라인 등 다양한 연결수단을 통해 대상지를 연결할 예정임



II 연결수단

<p>보행교</p> 	
<p>교량 (차량통행)</p> 	<p>짐라인</p> 
<p>곤돌라</p> 	<p>선박</p> 

V

추진일정

01. 총 사업비

02. 추진일정

금산항 금란도·장항항 항만재개발 사업

01 총 사업비

REDEVELOPMENT OF GUNSAN PORT GUMRANDO · JANGHANG PORT

V. 추진일정

■ 사업비 및 토지매각금액

제3차 항만재개발 기본계획 상 금란도 4,344억, 장항항 275억이 반영되어 있으며, 토지매각 예상금액은 금란도 1,694억, 장항항 193억으로 총 1,887억임

▣ 사업비(안)

(단위 : m², 원/m², 백만원)

구분	금란도		장항항	
	사업비	산출기준	사업비	산출기준
1. 조사비	2,549		107	
2. 설계비	11,849	한국토지주택공사 산출기준 적용	561	한국토지주택공사 산출기준 적용
1) 단지조성기본계획	1,140		126	
2) 지구단위계획	1,386		112	
3) 기본설계	3,112	엔지니어링 대가기준	113	엔지니어링 대가기준
4) 실시설계	5,911		210	
3. 공사비	208,872	-	3,486	-
1) 부지조성공	49,749	지반개량	99	건축물 철거
2) 기반시설공	159,123	-	3,387	토공, 조경공 등
4. 보상비	137,219	-	19,198	-
1) 토지보상비	137,219	공시지가 배율적용	17,003	공시지가 배율적용
2) 건축물보상비	-	-	2,195	건축물 보상
5. 부대비	10,972	-	1,099	-
1) 감리비	7,853	영향평가 등	847	영향평가 등
2) 제영향평가비	3,119	건설사업관리비	252	건설사업관리비
6. 부가가치세	23,424	-	525	-
7. 예비비	39,489	예비타당성 지침	2,498	예비타당성 지침
총 사업비	434,374	-	27,474	-

▣ 토지매각금액



< 금란도 토지 매각금액 >

구분	'22 공시지가	면적	배율	매각금액
전북 군산시 해망동 1013	46,700원/m ²	99만m ²	1.82배	843억
1014	6,930원/m ²	1.4만m ²		1.8억
합계(4필지)	1m ² 당 83,800원 매각예정	202만m ²	-	1,694억

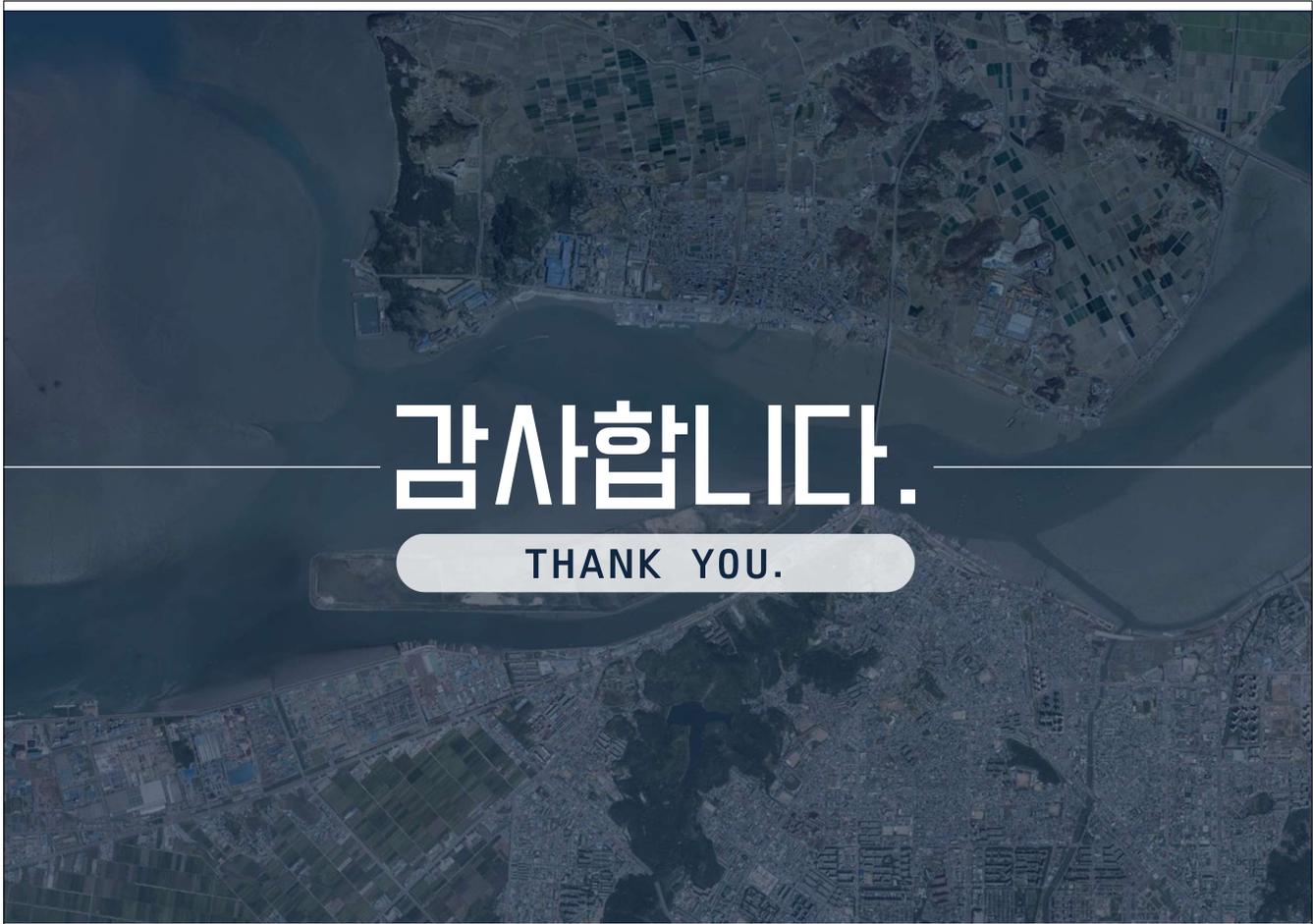
< 장항항 토지 매각금액 >

구분	'22 공시지가	면적	배율	매각금액
충남 서천군 창선1리 328-1	213,800원/m ²	267m ²	1.93배	1.1억
328-3	72,700원/m ²	1,064m ²		1.5억
합계(20필지)	1m ² 당 335,200원 매각예정	57만m ²	-	193억

■ 향후 사업추진일정

'22. 12월	군산항·장항항 지역상생협의체 3차 회의
'23. 06월	해양수산부 군산항·장항항 기본구상 용역 완료
'23. 10월	금란도·장항항 항만재개발 민자공모사업 추진
'23. 12월~'24. 02월	금란도·장항항 항만재개발 사업시행자 공모
'24. 03월~'24. 08월	사업계획 평가
'24. 09월~'24. 12월	우선협상대상자 지정 및 세부계획 협상
'25. 01월	항만재개발 사업 시행자 지정 및 사업계획 고시 등
'26. 01월	항만재개발 사업 실시계획 고시 등

※ 해양수산부, 서천군, 군산시 등 관계기관 협의 일정에 따라 변경가능



항만재개발 관련 적극 행정 사례

부산항 용호부두 "친수공원으로 탈바꿈"

2019년 광안대교 선박 충돌



부산항 용호부두



용호부두 폐쇄 및 항만재개발 추진 결정

항만재개발 추진시 사업 착공 시까지
최소 5년 이상 장기간 소요
사업 전까지 친수공원으로 활용 결정



부산항 용호부두 "친수공원으로 탈바꿈"

적극행정 1차

해수부, 부산시, 부산항만공사
협업을 통해
친수공원 조성 및 개방(21.7)
새로운 이름 "용호 별빛공원"
지역 야경 명소로 입소문



적극행정 2차

부산 남구 주민 1000명 대상
설문조사(22.1) 결과,
친수시설 수요 확인
시민목소리를 적극 반영하여 공관조명,
전시시설 등 친수기능 강화 추진



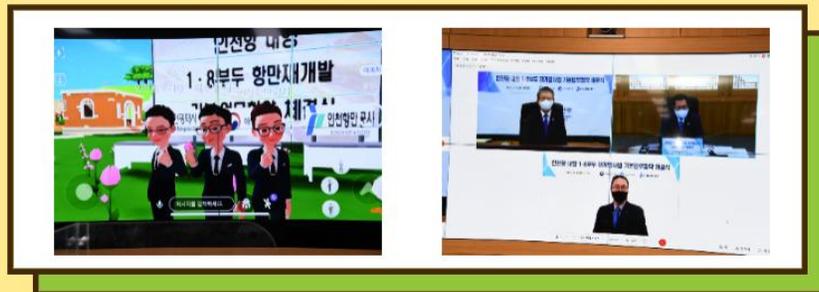
인천항 내항 1·8부두 항만재개발 기본업무협약 체결

◆◆ 인천원도심 활력제고를 위해
해수부·인천시·IPA 힘을 모은다 ◆◆



- 01 항만재개발 기본방향을 바탕으로 상호협력 선언
- 02 원활한 사업을 위해 기관별 지원·협력사항 명문화
- 03 재개발 예정지 우선개방으로 사업추진 동력 확보

★ 코로나19 예방을 위해 메타버스 플랫폼을 활용,
아바타로 참석해 협약 진행



신속한 위기 처리를 통한
안정적인 항만재개발 사업 운영
“영증도 항만재개발사업”

Risk 발생

자본출자를 통해 일정 규모
이상의 민간자본 투자 필요

코로나19 등으로 재무상황
악화 등으로 자본 투입 애로

문제해결

협약을 적극해석하여 자본범위
확대(적극행정 심의)

자기자본 인정 범위를
출자금 + 이익잉여금도 포함

잔여 납입 자본금을 조달하는 대신
1단계 준공 부지 매매금을 자기자본으로 인정

적극행정을 통한 민간사업자
어려움 해소
및 원활한 사업추진 도모



연안침식관리
적극행정 사례

연안침식 정밀조사 추진

시범사업 6개소
선정·조사

기존 : 전국 360개소 연안에 대해 연 2회 해안선 변화 측량조사
개선 : 연안정비사업 필요지역의 침식원인을 규명하고, 정밀 관측
시스템 구축 및 측량을 통한 기초자료 확보 등 사후 활용이
가능한 관리방안 마련



기초자료
조사·분석

파랑관측망
구축

해빈류 관측
시스템 구축

수심측량 및
지형측량

실측자료를 기반으로 침·퇴적 현황파악 및 경향분석
재해발생 원인분석 기초자료로 활용



