

工學碩士 學位論文

영도 워터프론트 장기발전계획에
관한 연구

- 부산대교 및 영도대교 인근지역을 대상으로 -

Long-term Development Plan of Waterfront Area in Yeong-do

- Focused on the area near Busan-bridge and Yeongdo-bridge -

指導教授 李 漢 錫

2003年 2月

韓國海洋大學校 大學院

海 洋 建 築 工 學 科

李 昌 根

工學碩士 學位論文

영도 워터프론트 장기발전계획에
관한 연구

- 부산대교 및 영도대교 인근지역을 대상으로 -

Long-term Development Plan of Waterfront Area in Yeong-do

- Focused on the area near Busan-bridge and Yeongdo-bridge -

指導教授 李 漢 錫

2003年 2月

韓國海洋大學校 大學院

海 洋 建 築 工 學 科

李 昌 根

本 論文을 李昌根의 工學碩士 學位論文으로 認准함.

委員長 李 明 權 印

委 員 都 根 永 印

委 員 李 漢 錫 印

2002年 12月 23日

韓國海洋大學校 大學院

목 차

Abstract

1. 서 론	1
1.1 연구배경 및 목적	1
1.2 연구내용 및 방법	2
2. 대상지역의 계획여건 분석	3
2.1 위치 및 세력권	3
2.2 자연환경조건	4
2.3 도시계획여건	6
2.4 관광환경여건	8
2.5 관광수요	9
2.6 상위계획 및 관련계획	14
3. 관련법규 및 해외사례	25
3.1 관련법규	25
3.2 해외사례	30
3.2.1 조사목적	30
3.2.2 시드니 달링하버 워터프론트	30
3.2.3 오클랜드 항만 워터프론트	35
3.2.4 로토루아 lakefront	37
3.2.5 퀸스타운 lakefront	39
4. 토지이용 및 시설물 현황조사	42

4.1 조사개요	42
4.2 대상지역 개요	43
4.3 시설물의 규모	44
4.4 시설물의 구조 및 용도	45
4.5 시설물의 준공연도	46
4.6 대상지역의 현황사진	47
4.7 설문조사 분석	54
5. 대상지역 장기발전 계획안	67
5.1 계획배경 및 목적	67
5.2 계획구상	68
5.3 토지이용계획	70
5.4 동선계획	73
5.5 시설배치계획	73
6. 결 론	77
참고문헌	79
부 록	80

표목차

표 2.1 부산시 관광수요전망	10
표 2.2 계획대상지 중·장기 관광수요전망	11
표 2.3 최대일율	12
표 2.4 회전율	12
표 2.5 최대동시수용력	12
표 2.6 연간수용력	12
표 2.7 계획대상지의 관광객 수요추정	13
표 2.8 동삼해양문화권 조성계획	16
표 2.9 문화관광거점지역	17
표 2.10 중점추진 특화관광사업	17
표 2.11 관광체계별 개발방향	18
표 2.12 도입시설(부산해양종합공원 개발계획)	20
표 2.13 도입시설(하리항 관광개발계획)	21
표 2.14 도입시설(동삼동 패총유적지 정화계획)	21
표 2.15 토지이용계획	22
표 2.16 상위 및 관련계획 종합	24
표 3.1 관광지 지정절차	26
표 3.2 관광단지요건	27
표 3.3 관련법규종합	28
표 4.1 대상지역의 구적표	44
표 5.1 토지이용계획	70
표 5.2 주요시설물계획	72

그림목차

그림 1.1 연구진행도	2
그림 2.1 계획대상지역	3
그림 3.1 시드니 달링하버 워터프론트(1)	30
그림 3.2 시드니 달링하버 워터프론트(2)	32
그림 3.3 오클랜드 항만 워터프론트	35
그림 3.4 로토루아 lakefront	38
그림 3.5 퀸스타운 lakefront	40
그림 4.1 대상지역의 용도지역현황	43
그림 4.2 대상지역의 도로, 주차장현황	43
그림 4.3 시설물의 규모(건축면적/연면적/규모)	44
그림 4.4 시설물의 구조 및 용도	45
그림 4.5 시설물의 준공년도	46
그림 4.6 대상지역 사진촬영지점	47
그림 4.7 대상지역의 범위	54
그림 4.8 성별분포(일반인)	56
그림 4.9 연령분포(일반인/건축사)	56
그림 4.10 직업분포(일반인/건축사)	56
그림 4.11 학력분포(일반인/건축사)	57
그림 4.12 주거지분포(일반인)	57
그림 4.13 발전방향에 대한 의견(일반인/건축사)	58
그림 4.14 꼭 들어서야 할 시설에 대한 의견(일반인/건축사)	59
그림 4.15 개발 잠재력에 대한 의견(일반인/건축사)	59
그림 4.16 발전에 장애가 되는 요소에 대한 의견(일반인/건축사)	60
그림 4.17 지역에 면한 해역활용에 대한 의견(일반인/건축사)	61
그림 4.18 영도구 지역발전에 대한 의견	62

그림 4.19 부산시 발전에 대한 의견	63
그림 4.20 인근지역 토지와 건축물에 대한 의견	64
그림 5.1 장기개발계획안	69
그림 5.2 토지이용계획도	72
그림 5.3 동선계획도	74
그림 5.4 시설배치계획도	76

Abstract

Long-term Development Plan of Waterfront Area in Yeong-do

- Focused on the area near Busan-bridge and Yeongdo-bridge -

Lee, Chang-Geun

Dept. of Oceanic Architectural Engineering

Graduate School, Korea Maritime University

A Study on the Long-term Development Plan of the Young-do Waterfront

Yeong-do is one of representative waterfront tourism cities in our nation, accommodating scenic seashore natural resources, competitive tourism resources like Taejongdae and a geographical resource adjacent to downtown Busan. Still, however, it doesn't have any systematic development plan for the waterfront. So a comprehensive long-term development plan is needed for the waterfront, marine city of Yeong-do.

When the demand for Yeong-do seashore development is expanded, as well as constructing the second Lotte Hotel, in the future, an entire redevelopment for the old town will be required, together with the environment-friendly waterfront development model to create an appropriate seashore environment. In particular, the necessity of redevelopment for the area near Yeong-do Grand Bridge, a gateway to Yeong-do, and Busan Grand Bridge is gaining force. In conjunction with the completion of Lotte hotel, a new land use planing is needed for the neighboring Yeong-do Grand Bridge and Busan Grand Bridge, too.

At this point of time, a planing for the development of new facilities in the falling behind area near the bridges is essential, and also a desirable image of the future is required in accordance with the long-term development plan for the Yeong-do coast.

In this study, therefore, I have prepared a land use plan and facilities arrangement plan for the area near Yeong-do Grand Bridge and Busan Grand Bridge in Yeong-do District to meet the change of the surrounding coastal environment, according to the construction of the second Lotte Hotel and the modernization of Jagalchi Market, based on questionnaires, related regulations and cases for the direction of area development, and then suggested a long-term image of the future for the bridge area and its vicinities, appropriate to its reputation as a gateway to Yeong-do.

As a result of our questionnaire, a majority answered seashore resorts as the most desirable future development plan for the subject area, and preferred water-friendly facilities, historic culture facilities, harbor distribution facilities and recreation facilities in sequence as the suitable facilities for the area. Over 70 percent answered yes for the use of the area as oceanic tourism/leisure function.

The subject area has been planned to be specialized as seashore leisure tourism and culture, as well as becoming a water-friendly seashore by reinforcing the existing harbor facilities. In particular, I have implemented the planning to specialize waters by district, to utilize the existing waterfront's character, function and facilities and to endow the area with water-friendliness and environment-friendly planning to preserve the sea environment, leading to use the waters actively. It's planned to accommodate 2.4 million tourists a year, based on its 4 hour-stay, 4-season type resort.

Basically, the plan suggested by this study is a comprehensive and conceptual planning that suggest a long-term vision for improving the coastal environment of the planned area to cope with the change of the surrounding areas, rather than a limited plan to implement any specific business plan. Accordingly, the plan in this study has such flexibility as to be changed or renovated to meet the change of situation and environment. An implementation plan, reflecting the actual situation and

right view of business at the point of time through specific investigation, should be required to launch any business, based on this study.

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

영도는 천혜의 해안자연자원, 태종대를 중심으로 한 관광자원, 도심과 가까운 지리적 자원을 갖춘 우리나라의 대표적인 해양관광도시지만 워터프론트의 체계적인 개발계획은 아직 없다. 따라서 해양도시 영도 워터프론트의 종합적인 장기발전계획이 필요하다.

또한 해양수산부의 연안개발계획 등 정부의 연안개발정책과 부산시의 해양수도21계획 등을 능동적으로 주도할 수 있는 영도 워터프론트발전계획이 필요하지만 지금까지 경전철 건설, 경정장 건설, 크루즈 터미널 건설, 해양박물관 건립 등 산발적으로 영도 워터프론트 개발계획이 수립되고 있다.

향후 제2롯데호텔이 들어서고 영도 연안의 개발수요가 확대되면 영도 연안의 노후지역을 대상으로 전면적인 재개발이 요구되며 또한 연안의 환경창조를 위한 친환경적인 워터프론트 발전모델이 요구된다.

특히 영도의 관문인 영도대교 및 부산대교 주변의 재개발 필요성이 대두되고 있으며 롯데호텔이 완공되면 이와 연계하여 영도대교 및 부산대교 주변 토지이용의 변화가 요구된다. 현재로는 영도대교 및 부산대교 주변의 시설이 낙후되어 새로운 시설개발을 위한 계획이 필요하며 영도 연안의 장기발전계획에 따라 영도대교 및 부산대교 주변의 바람직한 미래상이 요구된다.

따라서 본 연구는 롯데호텔 건설에 따른 주변 상황의 변화에 맞는 토지이용계획 및 시설개발계획을 수립하고 영도의 관문으로서 해양관광도시 영도의 위상에 걸 맞는 영도대교 및 부산대교 주변의 미래상을 제시하며 영도 전체의 장기발전계획에 부합되는 영도대교 및 부산대교 주변의 워터프론트 장기발전계획안을 수립하는 것을 목적으로 한다.

1.2 연구내용 및 방법

본 연구의 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

- 영도대교 및 부산대교 주변의 토지이용 및 시설현황조사
- 영도대교 및 부산대교 주변 환경의 문제점 파악
- 롯데호텔 건설 및 영도발전계획에 부합된 미래상 계획
- 관광객 적극 유치를 위한 토지이용계획 및 시설개발계획안 작성

한편 연구방법으로는 다음과 같다.

- 영도대교 및 부산대교 주변의 계획여건 분석
- 상위계획 및 관련계획 조사
- 해외사례 수집 및 검토
- 도시계획법 및 기타 관련 법규 검토
- 토지이용 및 시설현황 조사 및 문제점 분석
- 토지이용 및 시설물 계획안 작성

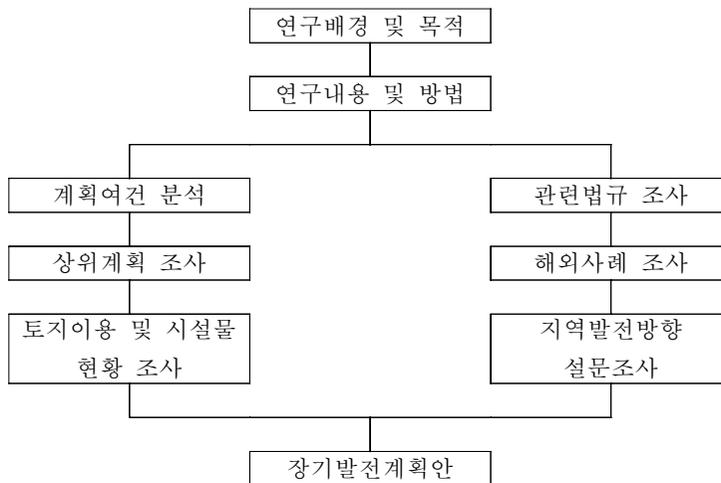


그림 1.1 연구진행도

2. 대상지역의 계획여건 분석

2.1 위치 및 세력권



그림 2.1 계획대상지역

계획 대상지역은 행정구역상 부산광역시 영도구 대교동1가, 대평동1, 2가, 봉래동1, 2가에 소속된 해안과 그 주변 연안지역이다.(그림 2.1 참조)

영도구는 관광권역상 5개 대관광권 중 동남관광권의 24개 소관광권 중 부산·경주권에 속한다.

송정~해운대~광안리~이기대~태종대로 이어지는 부산 해안관광벨트축의 중요한 관광입지를 차지한다.

영도의 1차 배후세력권은 부산광역시 전역이며 2차 배후세력권은 경상남북도 및 남해안이고 3차 배후세력권은 전국 및 일본이다.

2.2 자연환경조건¹⁾

1) 지형 및 지세

영도는 면적이 13.91km²인 섬으로서 중앙부의 봉래산(H=395m)을 정점으로 사방으로 경사면을 형성하고 있으며 일부 해안은 매립하여 시가지, 산업용지, 개발 예정지를 형성한다.

영도구내에는 가용토지자원의 부족으로 인해 표고 200m 이상, 경사도 20°이상의 산지경사면에도 주택이 밀집되어 있다.

영도구 북서부 일원에 집중적으로 시가지가 발달되어 있고 남동쪽 지역은 급경사의 암반절벽부 및 양호한 해안경관을 형성하고 있다.

영도구 연안은 태종대를 비롯한 해안절경의 관광지, 산업용지(조선소, 창고, 공장, 부두 등), 하리항을 비롯한 어항, 개발예정지(동삼매립지)등으로 구성된다.

대상지역은 부산시와 마주한 영도의 동북측 수변에 위치하며 주로 공업지역과 상업지역으로 개발되어 있다.

가. 표고

대상지역이 위치한 영도구는 표고 50m미만의 면적이 6,066,000m²로 영도구 전체의 43.6%에 해당하며 이들 대부분이 매립지로서 시가지로 구성되어 있다.

표고 100m이상의 지역 또한 전체의 32.4%로 많은 부분을 차지하며 표고 150m이상에도 상당부분 비계획적인 주택지가 산발적으로 형성되어 있다.

대상지역의 표고는 50m미만으로 주택, 공장, 창고 등의 시설물이 산재해 있다.

1) 영도구청, 동삼해양문화원 조성계획, II-2 인용

나. 경사

영도구는 경사도 15°미만의 지역이 전체의 58.4%로 대부분의 지역이 완경사지역으로 구성되어 있다.

경사도 5°미만인 지역이 전체의 20.9%로서 매립지에 형성된 시가지 지역이 대부분이고 일부 산업용지, 미개발 매립지가 이에 속한다.

대상지역 내 경사도는 5°미만으로 평탄한 지형을 이루고 있다.

2) 기상여건

부산은 바다를 끼고 위치하여 대체로 계절성이 뚜렷하며, 동절기에는 내륙성의 고기압의 영향으로 한랭건조하고, 하절기에는 해류에 의한 해양성의 영향으로 고온다습하며, 춘·추절기에는 쾌적하고 온화한 기후이다.

영도는 해안으로 둘러싸인 지형적 영향으로 하절기에는 내륙보다 기온이 낮고 동절기에는 상대적으로 높아 연중기온차가 비교적 작다.

연평균 기온은 15.8°, 1월의 평균기온이 3.6°, 8월의 평균기온이 26.2°로 평균기온차는 22.6°이며, 습도는 연평균 67%, 가장 높은 7월의 습도가 85%, 가장 낮은 12월의 습도가 46%이다.

연간강수량은 2,028.8mm이고 6월에서 9월 사이 강수량이 1,206.7mm로 전체의 60%에 달해 여름철에 강수가 집중된다.

연평균풍속은 3.9m/s이고 월별 최대풍속은 5월에 20.8m/s로서 내륙도시보다 바람이 강하고 계절의 구분 없이 연중 강한 바람이 불고 있고, 일최대풍속의 풍향을 보면 겨울에는 육풍인 북풍(28%), 북동풍(19%)의 북풍계열과 여름에는 해풍인 남남서풍(19%), 남풍(15%)의 남풍계열이 많다.

천기일수는 연중 맑은 날이 121일, 흐린 날이 93일, 강수일이 121일로 나타났다. 동절기가 하절기보다 상대적으로 맑은 날이 많다. 한편 폭풍일은 연간 25일이며 1월(4일)과 6, 7월(각각 5일)에 폭풍일이 많다.

3) 해안지역여건

영도는 비교적 해안선이 단조로운 도서지역으로서 해안의 둘레는 약 29 km에 달한다.

영도의 해안은 지역별로 자연경관이 뛰어난 자연환경지역, 공업시설이 밀집한 공업지역, 미개발된 매립지역, 상업지역 등 다양한 성격을 가지고 있어 이들을 서로 묶은 해안관광벨트로서의 개발 잠재력이 매우 높다.

대상지역의 해안선 길이는 약 2.15km에 달하며 현재 해안선을 따라 1차선 혹은 2차선도로가 나있고 내륙과 인접한 대규모 매립지로서 향후 집중적인 재개발 대상지이다.

2.3 도시계획여건

1) 용도지역현황

영도구의 도시계획구역면적은 1998년 현재 미지정지역 41,229.5천㎡를 포함하여 56,165.7천㎡에 달한다.

도시계획구역의 용도지역지정현황을 보면, 주거지역이 4,528.3천㎡로 8.34%이며, 상업지역이 686.0천㎡로 1.22%, 공업지역이 2,623.8천㎡로 4.67%, 녹지지역이 6,943.6천㎡로 12.36%를 차지한다.

대상지역의 용도지역현황으로는 일반상업지역과 준공업지역 그리고 공업지역으로 나뉘며, 일반상업지역이 131.5천㎡로 87.47%, 준공업지역이 9.7천㎡로 6.15%, 공업지역이 16.4천㎡로 10.38%를 차지한다.

2) 용도지구현황

대상지역의 일부 공업지역을 대상으로 항만기능을 효율화하고 항만시설

의 관리·운영을 위해 항만시설보호지구 1,243천㎡가 지정되어 있다.

대상지역의 일부 상업지역(봉래 로터리~부산대교 주변)은 토지의 고도 이용과 증진을 위해 최저고도지구 275천㎡가 지정되어 있다.(최저고도제한 6m, 12m) 대상지역의 일부 상업지역에는 화재 및 기타 재해위험을 예방하기 위해 방화지구 656천㎡가 지정되어 있다.

3) 도로현황

영도구의 가로망 체계는 태종로 및 절영로를 근간으로 하는 환상형의 단일 순환도로망과 도심과 연결되는 대교로가 주간선기능을 담당하고 있으며, 봉래산을 중심으로 영도구 중앙부를 연결하는 산복도로 및 봉래길(중복도로)이 보조간선기능을 담당하고 있다.

영도구의 기존시가지의 가로망은 격자형으로 구성되어 있으며, 섬이라는 자연여건과 봉래산 등 지형적 여건상 외부와의 연결동선체계는 불량하다.

북항대교, 남항대교, 그리고 경전철 등이 완성되면 영도 외부와의 교통연계 및 내부순환교통이 용이해 질 것으로 보인다.

영도해안을 일주하는 자전거도로나 보도가 없어 해안의 친수기능을 현저히 떨어뜨리고 해안에 인접한 차도로 인해 해안으로의 접근이 어렵다.

대상지역의 도로현황은 6m, 8m, 10m, 16m, 21m, 28m, 36m 도로로 되어 있다.

4) 토지이용현황

영도구의 지목별 토지이용현황을 보면 임야가 4,185천㎡, 전체의 30.1%로 가장 많이 차지하고 있고, 그 다음으로 대지가 3,583천㎡로 25.8%, 유원지가 1,544천㎡로 11.1%를 차지하고 있다.

대상지역의 봉래동 지역은 공업지역이 형성되어 있으며 나머지는 상업지역으로 형성되어 있다. 그리고 실제 토지이용현황을 분석해보면 해안지역에는 거의 공업용도(공장 및 창고 등)로 되어 있고 그 배후지역은 상업용도와 주거용도가 혼재되어 있다.

영도에는 해안지역의 유원지로서 태종대 유원지가 있으며 면적은 1.793 km²를 차지한다.

대상지역은 시가화구역으로서 인구밀도는 봉래동 지역이 250~350인, 대교동 및 대평동 지역이 150 ~ 250인 정도이다.

2.4 관광환경여건

「전국관광종합개발계획」에서 제시된 5대권, 24소권 관광권 중 동남관광권(대권)내 부산·경주권(소권)에 속한다.

부산은 천혜의 자연관광자원과 인문관광자원 뿐만 아니라 산업, 항만, 관광을 연계시킬 수 있는 관광의 집적잠재력이 높고 자원이 풍부하다.

부산의 입지적 관광특성을 보면, 서측의 산업·생태관광권, 동측의 국제관광권, 중부내륙 북측의 역사·문화관광권, 중부해안측의 도심형 워터프론트로 크게 구분할 수 있다.

이 4개의 관광권역이 내륙관광벨트축과 해안관광벨트축으로 연계 네트워크되어 부산 관광의 틀을 형성하고 있다.

영도는 4개의 관광권역 중 중부해안측의 도심형 워터프론트에 입지하고 있어 항도 부산의 이미지 형성과 부산항으로 출입하는 선박에 대한 랜드마크 역할이 기대된다.

영도 해안은 부산항, 오류도, 조도 등을 바라보는 조망과 전망권이 우수하고 경관이 양호하며, 태종대와 최근 발견된 온천 등의 주변관광지와의 연계로 해안관광벨트 형성이 용이하다.

1) 관광환경종합²⁾

부산관광 자원을 체계적으로 개발 운영할 행정조직이 미약하고 관광전문 인력의 부족으로 천혜의 관광자원과 잠재력이 사장되고 있는 실정이다.

또한 관광자원을 상품화하는 홍보 및 안내, 관광기반시설 등이 미흡하고 자연관광자원으로의 접근성이 불량하여 상품화되지 못하고 있어 부산의 관광지는 최종 관광목적지가 아닌 경유하는 관광지 수준에 머무르고 있다.

그러나 풍부한 관광자원을 잘 활용하여 상품화, 차별화하고 기반시설을 확충하고 관광자원을 홍보하면 관광객을 흡인할 수 있는 잠재력을 가지고 있다.

영도 해안은 부산항 전망권이 양호한 입지적 장점을 가지고 있으며 동삼동 매립지에 계획된 해양문화원은 체험 관광과 체류형 관광지가 될 것으로 기대된다.

영도의 관광객은 ‘동삼해양문화원 조성계획’에서 2006년 430만명, 2011년에는 연간 500만명으로 예상하고 있는데 이에 따르면 2022년에는 최소 800만명에 이를 것으로 예측된다.

대상지역은 도심에서 접근성이 양호하고 하나의 단지로서 일괄 개발이 용이하며 태종대, 온천지구, 절영산책로, 동삼동 매립지 해양종합공원, 하리항 등과 연계하여 영도의 해양관광벨트를 구성할 수 있다.

또한 대상지역은 맞은편 대안에 건설되는 롯데호텔과 인근 자갈치시장, 연안여객선터미널, 부산대교 및 영도대교 등이 연계된 부산의 주요 친수공간으로서 개발할 수 있는 입지여건이 매우 양호하다.

2.5 관광수요

1) 계획대상지 관광수요 추정

2) 영도구청, 동삼해양문화원 조성계획, P.40인용

가. 계획대상지 관광수요 추정의 기본방향

계획대상지의 관광수요는 이용권 설정에 따른 방법과 부지의 적정수용력에 따른 방법으로 크게 두가지로 추정하였다.

이용권 설정에 따른 관광객 수요추정은 부산시의 관광수요를 기준으로 계획구역과 인접한 태종대 관광객 수요비중을 부산시 장래 관광수요에 적용하여 추정하였다.

부지의 적정수용력에 의한 수요추정의 방법은 계획의 특징을 반영한 적정부지 수용량 원단위를 정하여 이에 4계절형의 최대일율과 회전율을 적용하여 추정하였다.

표 2.1 부산시 관광수요 전망

(단위:만명)

구분		1997	2006	2011
숙박관광	전국	14,277	17,017	18,760
	부산	628	748	824
당일관광	전국	20,428	28,477	34,248
	부산	1,313	1,830	2,200
총 관광	전국	34,705	45,494	53,008
	부산	1,941	2,578	3,024

출처 : 동삼해양문화원 조성계획, 2000

나. 영도지역 관광객 수요추정

태종대 관광수요는 최근 5년간의 부산시 관광객 중 태종대 관광객의 점유율은 15.4%를 반영하였으며 여객선터미널의 수요는 기 운영중인 국내의 크루즈선 이용객수(약27만명)를 반영하였다.

상기의 기본방향을 고려할 때, 당일 관광객 수요는 현대 태종대 관광객인 약 200만명에 비해 목표년도에는 493만명에 달할 것으로 예상된다.

숙박관광객수요는 도심과 접한 계획구역의 특성과 인근의 대규모 숙박관

련시설계획, 당일관광객의 이용특성을 감안하여 원단위법에 의한 숙박관광객 추정정보는 객실 200실 정도의 중규모를 기준으로 산정토록 하며, 이에 따른 목표년도의 숙박관광객수요는 약 15만명에 이를 것으로 추정되었다.

따라서 당일관광과 숙박관광을 합한 계획지구내 총관광객은 2011년 508만명으로 일평균 1만4천명에 이를 것으로 예상되며, 향후 도심권 개발 및 해상관광수요를 감안할 경우 관광수요는 더욱더 증가할 것으로 예상된다.

표 2.2 계획대상지 중 · 장기 관광수요전망

(단위:천명)

구 분	2006년	2011년
숙박관광	139	153
당일관광	4,239	4,929
총 관광	4,378	5,082

출처 : 동삼해양문화원 조성계획, 2000

다. 부지의 수용력에 따른 관광객 수요추정

「전국관광종합개발계획」에 제시된 종합위락단지의 부지 수용량 원단위 중 평지개발과 실내형 시설위주의 개발 및 고밀도 개발 등 본 계획의 특성을 고려하여 부지수용력 원단위를 15m²/인으로 설정하였다.

또한 교육, 문화의 기능이 주된 역할을 하는 대상지의 개발성격과 인근의 태종대유원지, 그리고 최근 발견된 온천의 겨울철 관광객 등 주변환경을 고려하여 볼 때 4계절형 관광지로 볼 수 있다.

- 부지수용력 원단위 :15m²/인
- 최대일용 : 1/100 (4계절형)
- 회전율 : 1/1.6 (4시간 체재)

표 2.3 최대일율

구분	1계절	2계절	3계절	4계절
최대일율	1/30	1/40	1/60	1/100

자료 : 한국관광공사, 전국관광장기종합개발계획, 1989

표 2.4 회전율

구분	3시간	4시간	5시간	6시간
회전율	1/1.8	1/1.6	1/1.5	1/1.4

자료 : 한국관광공사, 전국관광장기종합개발계획, 1989

상기 적용기준에 따른 부지의 최대 동시수용력 15,046인으로 산정되었다.

표 2.5 최대동시수용력

구분	수량	비고
가용지면적	225,700m ²	대지 및 도로 포함
수용력원단위	15m ² /인	사업지 개발성격 고려하여 설정
최대수용력	15,046인	가용면적÷수용력 원단위

표 2.6 연간 수용력

(단위:천명)

구분	인구(인)	비고
최대동시수용	15,046	.
최대일수용력	24,073	최대동시수용력÷회전율(1/1.6)
연간수용력	2,407,300	최대일수용력÷최대일율(1/100)

부지의 최대동시수용력을 기준으로 한 연간활동의 용량은 체제시간 4시간, 계절형 4계절형을 적용할 경우 연간 2,407천명을 수용할 수 있는 것으로 산정되었다.

라. 대상지역 관광수요 추정

두가지 방식에 따른 수요추정 결과는 다음과 같다.

표 2.7 계획대상지의 관광객 수요추정

(단위:천명)

구분	2006년	2011년	비고
영도지역 관광객 수요추정	4,378	5,082	
부지 수용력에 따른 관광객 수요추정	2,407		

2.6 상위계획 및 관련계획³⁾

1) 제4차 국토종합개발계획(2000~2020)

부산지역은 국토 3면을 활용한 「연안국토축」 중 환동해축과 환남해축에 포함되며 환동해축은 환동해권 국제관광 및 기간산업을 환남해축은 국제물류·관광·산업특화지대로 육성할 계획이다.

10대 광역권 중 부산·울산·경남권에 속하는 부산을 동북아 항만, 물류 및 국제교육중추도시로 육성하고 기존 산업의 지식기반화 및 고도화를 통한 재활성화를 꾀한다.

발전방향으로는 환태평양권 국제 해양·물류도시로 부산을 항만 및 국제 금융 기능제고를 통한 해양·물류산업수도 기반확립, 국제교류거점을 향한 도시공간구조 개편과 쾌적한 생활환경 조성, 산업구조 고도화를 통한 지역 경제권의 중추관리기능 제고, 풍부한 관광자원 활용을 통한 국제적인 문화관광 거점으로 육성하여 뉴밀레니엄 시대에 대비한 첨단정보·영상산업을 활성화할 계획이다.

2) 전국관광장기종합개발계획(1998~2001)

관광자원의 특성, 교통권, 지역설정 등을 감안하여 전국을 5대권, 24소권으로 구분 부산시는 동남관광권 중 부산·경주권에 포함된다.

부산시가 갖는 해양자원을 근간으로 관광요소를 최대한 자원화하고 도시기능의 적정배치로 동남권의 관광도시로 개발하며 또한 낙동강 하구둑 일원도 개발한다.

동남권 개발방향으로는 지역간 균형개발차원에서 미개발자원의 적극 발굴·개발과 지역별 자원유형에 따라 특성화 개발 유도, 대도시 주민의 1일

3) 영도구청, 동삼해양문화원 조성계획, III-1 인용

및 주말 휴양지를 적극 개발, 그리고 남해안·도시·해양관광 활성화에 대비한 자원도시의 육성과 거점개발 및 제주도와의 연계이용체계 구축, 도로변의 관광수용력을 위한 위락공간개발을 추진한다.

부산·경주권의 개발구상은 부산을 관광거점도시로서 관광기반 확충 및 영남해안의 관광자원기능 강화하고 도시기능을 활용한 관광자원화으로 개발한다.

3) 관광비전21 -관광진흥 5개년 계획(1999~2003)

7대 문화관광권 개발로 수도권, 강원권, 충청권, 대구·경북권, 부산·경남권, 호남권, 제주권을 선정하고 또한 30개 지역을 문화관광 거점지역으로 선정, 기반여건을 개선한다.

부산 문화관광테마거리 조성(중구)과 초량동 쇼핑관광 편의시설 건립(동구) 그리고 달맞이길 관광도로 조성(해운대구)한다.

또한 남해안 해양관광벨트 개발추진과 부산, 인천, 속초, 목포, 서귀포(중문) 등을 국제 크루즈 관광터미널로 개발 지원한다.

4) 남해안 관광벨트개발계획(2000~2011)

부산권 계획으로 거점지구는 부산국제항만지구를 부거점지구로는 동부산 Green city를 계획중이다. 연계사업으로는 UN기념공원, 을숙도 생태공원 조성, 동삼동 해양문화원, 용호 Sea Side 개발, 해운대 미포지구 개발, 왜관·왜성 유적지 정비, 가덕지구개발이 있다.

기반시설로는 남항대교, 북항대교 및 접속고가도로, 부산~거제간 연결도로, 가덕대교, 명지대교가 있다.

표 2.8 동삼해양문화권 조성계획

구분	내용
개요	<ul style="list-style-type: none"> · 위치 : 부산광역시 영도구 동삼동 일원 · 면적 : 400,000㎡(121천명) · 사업기간 : 2001~2010년
정비 방향	<ul style="list-style-type: none"> · 해양을 주제로 한 테마파크와 해양문화 체험의장 마련 · 젊은층을 대상으로 한 종합 쇼핑몰과 청소년 집객시설 조성 · 신석기 유적지에 동삼동 패총박물관 건립을 통한 역사·교육의 산 교육장으로 개발 · 인근의 태종대 등과 연계개발
주요 도입 시설	<ul style="list-style-type: none"> · 해양종합공원 : 부정기 여객터미널, 관광호텔, 쇼핑몰, 해양박물관 등 · 하리항 : Sea Food Center, 콘도, 주차장 등 · 패총 : 패총박물관

5) 7대문화관광권 진흥방안(1999~2003)

우리 고유의 문화와 행정구역체계 등의 고려사항을 바탕으로 문화관광권을 설정한다.

외국인 관광객유치 잠재력이 큰 지역의 여건개선방안을 마련하고 집중적으로 특화개발하는 방안을 마련한다.

부산경남권의 진흥주체는 도시와 해양관광이며 문화관광벨트는 동남해양 문화관광벨트, 가야문화관광벨트가 있다.

부산과 울산지역은 해양, 도시, 위락 등 다양한 관광활동을 경험할 수 있도록 도시관광 및 쇼핑관광의 중심지로 육성한다.

한려해상국립공원을 중심으로 해양관광 활성화를 유도하여 수변지향적 관광수요에 적극 대처한다.

표 2.9 문화관광거점지역

구분	1단계(1999~2001)	2단계(2002~2003)
부산	중구·동구	해운대구
울산	남구	·
경남	통영시	·
합계	3곳	1곳

표 2.10 중점추진 특화관광사업

구분	특화관광사업(중점사업)	사업기간
부산	· 부산 문화관광테마거리 조성(중구)	1998~2001
	· 초량동 쇼핑관광 편의시설 건립(동구)	2000
	· 해운대 달맞이 길 관광도로 조성(해운대구)	2002~2003
울산	· 세계 민속춤 페스티벌 국제화(중구)	1999~2005
경남	· 통영 해양관광공원 조성(통영시)	2000~2003
	· 청학동 전통관광마을 조성(하동군)	1999~2005
	· 진통한방 휴양관광지 조성(산청군)	2000~2003

※ ()는 특화관광사업 지역임

6) 부산도시기반계획(1997~2011)

지역내 관광특성화를 위해 부산의 자연관광자원 및 역사유적지를 입지적 특성에 따라 5대관광체계 (도심형, 해양형, 산악형, 수변형, 유람형)로 유형화하여 개발한다.

주요입지별 관광특화개발 : 영도의 태종대권에 동삼동을 중심으로 한 국제적 수준의 해양공원과 해양자연사 박물관을 조성함으로써 해양관광도시의 위상을 확보한다.

7) 부산관광종합개발계획(1997~2001)

표 2.11 관광체계별 개발방향

유형	권역	대상지구	지원성 및 잠재력	개발방향
도심형	· 광복권 · 역세권 · 서면권 · 관람일주	· 광복동, 남포동 · 중앙동, 초량동 · 서면 · 대신공원	· 쇼핑, 관람 · 쇼핑, 관람, 유흥 · 쇼핑, 관람, 유흥 · 산악스포츠, 레크레이션, 도시경관	· 관광쇼핑, 문화의 거리 · 관광쇼핑, 업무단지 · 관광쇼핑 · 시민행락지
산악형	· 동래온천 · 금정산성 · 북천오륜	· 온천장 · 금정산 · 북천동	· 온천, 쇼핑, 유흥, 문화제 · 산악경관 · 고분군	· 온천휴양지 · 민속촌 · 역사유적지
해양형	· 기장권	· 일광 · 기장 · 임랑	· 해수욕장, 해변휴양, 해양스포츠 · 해수욕장, 해변휴양, 해양스포츠 · 해수욕장, 해변휴양	· 해변휴양단지 · 해변휴양단지, 골프장 · 해변휴양단지
	· 해운대권	· 수영비행장 · 수영매립지 · 송정 · 청사포 · 해운대	· 국제업무, 공원스포츠, 회의, 관광 · 해수욕장, 해양레크레이션, 관람, 회의 · 해변휴양, 해양레크레이션 · 해변휴양, 공원스포츠, 해양레크레이션 · 해양경관, 해수욕장, 온천	· 국제업무, 교류, 시민행락지 · 해양스포츠 위락단지 · 해변휴양단지 · 해변휴양단지 · 해변온천센터
	· 광안/민락권	· 오륙도 · 민락매립지	· 해안경관, 바다낚시 · 해양레크레이션	· 해양공원 · 해상위락단지
	· 신선대 · 이기대권	· 신선대 · 이기대	· 해변휴양, 공원스포츠 · 해양경관, 관람·관광, 시민휴식시설	· 해변휴양단지 · 해양공원
	· 태종대/영도권	· 동삼동	· 해양경관, 패총	· 관광단지
수변형	· 낙동강권	· 가덕도 · 을숙도 · 삼락동	· 낙동강, 고수부지, 스포츠 · 낙동강 연안, 철새도래, 도시행락 · 해양경관, 휴양, 낚시	· 수변스포츠단지 · 시민행락, 조류공원 · 국제관광단지(오락, 휴양)

내륙관광지와 해양관광지의 상호연계 개발을 추진하여 부산의 도시이미지를 제고하고 성숙하고 쾌적한 도시공간을 창출한다.

관광패턴 변화에 대응하기 위해 관광객의 형태와 성향조사, 계획에 반영하여 객관적 연구분석에 기초한 계획을 추진한다.

인공이 지나치게 강조되는 개발을 지양한 자연친화적 관광개발을 추진한다.

부산의 고유한 독창적 관광상품 개발, 관광마케팅의 차별화 전략을 통해 지역경제의 활성화에 기여한다.

해양 워터프론트의 개발·보전을 통해 해양관광도시 이미지를 제고한다. 기장-송정-해운대-오륙도-태종대-송도-물운대-가덕도를 잇는 해양관광벨트를 개발하여 관광자원 제공한다.

내륙관광자원과 해양관광자원을 연계하여 관광코스로 개발하고 지역의 균형발전을 도모함으로써 관광자원의 다양화를 유도한다.

해안에 위치한 관광지(자원)로 하절기 중심의 계절성을 극복하여 효율적인 4계절형 관광지 개발을 위해 관광상품을 개발하고 내륙관광지(자원)와 연계 개발한다.

8) 친수여가공간이용계획

환태평양의 관문으로서 부산의 기능성 및 상징성을 소생시켜 세계 속의 첨단 해양도시로서의 토대를 마련한다.

시민의 다양한 여가욕구에 대응한 여가·레크레이션 이용선택에 기여하는 일상적 친수여가공간 확충을 위해 수변 및 해면개발계획 수립한다.

도시전체 해안을 임해부 공업활동, 항만·수산물활동, 생태관광·자연학습활동형, 복합형 도시활동형, 해양·해상관광활동형으로 구분한다.

사빈·사구, 자갈해안, 암석해안, 하구·저습지, 간석지 등의 자연해안은 사라져 가는 해안의 자연성을 보전하고, 잠재해안자원을 도출하여 적정한

해안이용을 도모한다.

개발과 보전을 양극으로 하는 스펙트럼의 용도지역제를 도입하여 해안을 개발연안, 유보연안, 보전연안으로 구분, 연안별 이용지침을 작성한다.

9) 2011년 영도구 장기종합개발계획(1999~2011)

가. 부산해양종합공원 개발계획

시민의 관광수요에 기반을 둔 미래형 위락·휴양단지를 조성한다.

국제적 수준의 해양종합관광단지로 개발한다.

특성있는 국제공원조성을 통해 지역발전 및 고차원의 「레저」공간을 창출한다.

민자유치를 통해 개발사업을 조속히 실현한다.

표 2.12 도입시설

시설지구	도입시설명
공공·편익시설지	· 도로, 광장, 주차장, 종합안내소, 관리사무소, 화장실, 여객터미널, 셔틀버스 승·하차장
숙박시설	· 관광호텔
상가시설	· 월드바자, 매점, 씨푸드센터, 수변상가, 해중전망휴게소
운동·오락시설지	· 워터파크, 마린돔, 모험놀이시설
휴양·문화시설지	· 해양박물관, 3D영상관, 어패류전시관, 시뮬레이터관, 아이맥스관, 사이버센터, 돌고래쇼장, 야외공연장, 해양미니어처랜드
기타시설지	· 경관 및 완충녹지

나. 하리항 관광개발계획

기존의 해안을 최대한 활용하여 종합해양휴양지로 개발하고 지역주민에게 다양한 친수활동공간을 제공한다.

주변의 토지이용변화에 유연하게 대처하고, 주변지역의 정비를 촉진시켜 침체된 지역의 활성화를 도모한다.

도심과의 근접성, 자연경관, 수산관련 산업을 최대한 활용하여 인접한 횡집 등과 연계, 먹거리관광을 활성화한다.

접근체계를 육·해상으로 이원화하여 육상의 교통분담을 완화시키고, 해상도시교통을 활성화시키는 계기를 마련한다.

표 2.13 도입시설

시설지구	도입시설명
공공·편익시설지	· 도로, 주차장
숙박시설	· 해상 콘도미니엄
상가시설	· 수상레스토랑, 씨푸드전문점, 매점
운동·오락시설지	· 낚시터, 수족관, 간이풀장, 보트장
휴양·문화시설지	· 친수데크, 산책로, 수변광장, 분수광장, 선착장, 해변공연장
기타시설지	· 녹지

다. 동삼동 패총유적지 정화계획

뉴 밀레니엄 시대의 문화 패러다임에 부응하도록 한다.

부산의 역사와 뿌리를 확인할 수 있는 역사교육의 현장으로서 시민의 자긍심과 애郷심을 고취한다.

태종대 유원지와 연계하여 관광자원으로서의 기능을 확대한다.

표 2.14 도입시설

시설지구	도입시설명
보전시설	· 패총보호지역
전시시설	· 신석기박물관, 야외전시장
편익시설	· 도로, 광장, 주차장, 산책로

10) 부산해양박물관 건립기본계획(1993~2002)

해양도시로서의 부산의 위상을 정립하고, 부산 특유의 해양관광체계를 형성하여 해양관광도시로서의 기반을 구축한다.

여러 후보지역 중 해양박물관 입지지역으로 해양과 접촉되어 있고 접근이 쉬우며 주변관광지와 잘 연계되어 있어 관광기반시설의 유치가 편리한 동삼동 매립지를 선정한다.

진입공간과 해양박물관 공간이 계획의 주축을 이루며 북측에 주제 및 친수공간을 배치한다.

해양박물관의 상징성 부각과 해양공원으로서 다양한 공간을 체험하도록 한다.

진입공간, 박물관공간, 주제공간, 친수공간으로 토지기능을 구분한다.

표 2.15 토지이용계획

구분	기능	활동영역	계획의 주안점
진입공간	진입부분에서 박물관까지 연결	진입, 매표, 서비스, 운영·관리	· 상징성 강한 시설의 도입 · 해양박물관 이미지 부각
박물관 공간	전체계획의 주축	교육·홍보, 지식·정보습득	· 박물관은 전체계획의 중심 및 상징 시설로서 구심점 역할이 가능토록 함
주제공간	주제별 공간의 확보 및 개별시설의 유기적 연결	휴식·휴양, 감상, 관람, 집회, 창작, 교류, 이벤트	· 북쪽 : 영상주제 · 남쪽 : 물과 위락주제
친수공간	물과 접할 수 있는 다양한 공간	해양문화 홍보, 수상 레크레이션	· 수변의 특성을 최대한 활용할 수 있는 시설의 도입 및 물의 적극 이용 · 주제공원과 연계한 해양관광지의 특성을 살림

11) 부산해양종합공원 건립기본계획(1997~2006)

부산의 위상 정립 및 부산 특유의 해양 관광체계 형성으로 해양 관광도시로서의 기반을 구축하고, 해양관련자료의 전시를 위한 박물관을 건립한다.

해양탐구의 장을 마련하여 해양문화의 중요성을 국민에게 홍보하고 청소년들에게 미래의 해양에 대한 비전을 제시하여 꿈과 탐구력을 고취한다.

합리적이고 경제적인 해양박물관의 건립과 동삼동 매립지 전체를 국제적인 관광명소로 조성할 수 있는 부지 활용계획을 제시한다.

진입공간에는 진입광장, 주차장, 셔틀버스승하차장, 종합관리·운영사무소, 경전철·관광마차스테이션을 둔다.

박물관공간에는 대상지의 중심시설로서 상징역할, 해양박물관(역사관, 과학관), 중앙광장, 상징탑, 휴게소를 둔다.

주제공간에는 입구광장, 수족관, 마린돔, 월드바자, 어패류전시관, 돌고래쇼장, I-MAX관, 미니어처랜드, Water Park, 가상현실체험장, 3D입체영상관, 시ABF레이터관, 야외이벤트홀을 둔다.

친수공간에는 실물선박전시장, 친수광장, 해중전망대, Seafood Center, 수변상가, 해변목, 전망 Deck를 둔다.

관광지원공간에는 호텔, 국제여객터미널, 선착장을 둔다.

표 2.16 상위 및 관련계획 종합

계획	기본방향	관련내용
제4차국토 종합개발계획	· 국토3면 활용한 「연안국토축」 형성 · 지역특성 살린 개성있는 발전전략추진	· 환태평양권 국제 해양·물류도시로 육성 · 관광지원 활용, 국제 문화관광거점으로 육성
진국관광장기 종합개발계획	· 주요관광지간 관광루트설정 · 다양한 관광상품 개발	· 동남관광권(대권), 부산·경주권(수권)에 속함 · 해양자원 최대활용 · 관광거점도시로의 관광기반확충
관광비전 21	· 국제수준 관광자원 확충 및 인프라구축 · 관광홍보 및 이벤트 활성화	· 7대관광권개발(부산·경남권) · 중·동구, 해운대구를 거점지역으로 선정 · 남해안관광벨트의 거점관광도시로 개발 · 국제크루즈 관광터미널로 활용
남해안관광 벨트개발계획	· 남해안지역을 국제적 수준의 대표적 국내·외 관광거점으로 개발	· 부산국제항만지구를 거점지구로 동부산 Green City를 부거점지구로 선정 · 연계사업으로 동삼동해양문화원 설정
7대문화관광 권진흥방안	· 문화관광자원 최대한 활용, 다양한 관광자원 유기적 연계, 외국인 관광객 유치	· 도시와 해양관광을 진흥 주제로 설정 · 동남해양문화관광벨트와 가양문화관광벨트에 포함 · 문화관광거점을 중·동구, 해운대구 선정
부산도시 기본계획	· 친환경적 개발 통한 주민여가 공간확보 · 도모	· 관광특성화 위해 도심형, 해양형, 산악형, 수변형, 유람형의 5대관광체제로 유형화 · 동삼동을 중심으로 해양공원 및 박물관 조성하여 해양관광도시의 위상 확보
부산관광 종합개발계획	· 내륙, 해양관광지 상호연계 · 관광개 관련 조사 통한 객관적 분석 · 관광마케팅 통한 경제활성화	· 해양위터프론트개발 통한 해양관광도시 육성 · 해양관광벨트개발 · 내륙, 해양관광지 연계한 관광코스 개발로 관광자원 다양화
친수여가공간 이용계획	· 해양잠재력제고, 친자연적 개발로 친수성 회복	· 해안을 임해부공원, 항만·수산, 생태관광·자연학습, 복합형 도시, 해양·해상관광활동형으로 구분, 적정해안 이용도모
2011년 영도구장기 종합개발계획	· 내부간선체계구축 · 관광산업 및 물류유통산업 통한 선진산업기반조성 · 수변공간, 공원·녹지공간 확보로 관광기능강화	· 동삼동 지역을 미래형 위락·휴양단지로 조성하고 국제적 수준의 해양종합관광단지로 개발 · 하리항지역을 친수활동공간으로 제공 · 폐종유적지를 정비하여 문화, 역사의식 고취
부산해양 박물관건립 기본계획	· 해양특수성 강조한 종합전시장 및 과학관 건설 · 태종대와 연계한 해양관광축 형성	· 해양박물관으로 상징성 부각, 해양공원건설로 다양한 공간마련 · 다양한 주제공간과 친수공간 확보
부산해양 종합공원건립 기본계획	· 미래형 위락·휴양단지조성 · 특색있는 국제적 수준의 해양종합관광단지개발 조성을 통해 차원 높은 「레저」공간창출	· 중심시설로 역사관, 과학관 포함한 해양박물관 건설 · 공공편의시설, 호텔, 상가, 오락시설, 전시장, 박물관 등의 시설입지

3. 관련법규 및 해외사례

3.1 관련법규⁴⁾

관련법규는 국토이용관리법, 도시계획법, 관광진흥법, 도시계획시설기준에 관한 규칙, 환경영향평가법, 항만법, 문화재보호법, 학교보건법, 연안관리법, 공유수면매립법, 공유수면관리법, 해양개발기본법 등으로 법적 절차를 검토하였다.

관광진흥법은 관광지, 관광단지의 개발, 관리, 운영에 관한 내용을 규정하고 있는 법으로서 관광활동에 관련된 제반 행정작용을 규정하고 있다.

부산은 도시지역에 속하므로 도시계획법에 의하여 모든 토지이용이 규제되고 있고, 이러한 도시지역의 토지이용규제는 「용도지역제」 및 「도시계획시설 기준에 관한 규칙」에 의하여 행해진다.

따라서 도시계획구역 내에서의 관광(단)지의 지정은 도시계획법상의 용도지역제, 시설기준, 건축법·지방자치단체의 건축조례에 의한 용적률, 건폐율 및 행위제한 등을 제1차로 적용받게 되어 지정 및 개발이 까다롭다.

그러나 관광진흥법에 의하여 관광(단)지 조성계획 등 승인을 한 때에는 관련법의 허가, 인가, 면허, 협의, 동의, 승인을 받은 것으로 본다는 의제조항이 관광진흥법상에 규정되어 있다.

계획대상지는 해양지역으로 해양개발기본법에 의해 해양자원이용으로 인한 환경영향을 고려하여야 하며 하리항 매립지에 대해서는 공유수면매립법과 공유수면관리법의 영향을 받는다.

계획시행시 민간자본유치는 사회간접자본시설에 대한 민간투자법과 민간자본 유치촉진법에 의하여 기본계획이 수립되고 고시되어진다.

계획대상지는 총면적이 300,000m²이상의 관광지이므로 환경영향평가법에 의하여 환경영향평가 대상사업에 속한다.

4) 영도구청, 동삼해양문화원 조성계획, III-2 인용

1) 관광지 지정절차

표 3.1 관광지 지정절차

관광지 지정신청	<ul style="list-style-type: none"> · 시·도지사 신청 · 신청서류: 관광지 지정신청서-개발방향 주변주요관광자원·교통체계, 국토이용관리법 규정에 의한 용도지역, 권역계획상 관광지개발 가능여부, 관광객 수용능력 포함
관광지 지정	<ul style="list-style-type: none"> · 관계행정기관장과 협의하여 시·도지사가 지정 (문화관광부장관의 권한 위임)
관광지 지정고시	<ul style="list-style-type: none"> · 시·도지사가 고시(문화관광부장관의 권한 위임) · 고시내용 : 고시연월일, 관광지 등 위치, 면적, 1/25,000 이상의 지형도

2) 관광지,관광단지의 구분

관광진흥법에서는 관광단지를 관광산업의 진흥을 촉진하고 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광거점지역이라고 정의하고 있고, 관광지를 자연적 또는 문화적 관광자원을 갖추어 관광 또는 휴양에 적합한 지역이라고 정의하고 있다.

관광지는 당해 지역 안에 설치하는 각종시설 및 면적이 제1호 가목의 공공편익시설 요건을 갖추었으나 나목의 숙박시설 내지 마목의 면적의 요건은 갖추지 아니한 지역을 말한다.

따라서 본 계획대상지는 관광지 지정을 받을 수 있는 대상지에 속한다.

관광진흥법에 나타난 관광단지의 요건은 표 5.2와 같다.

표 3.2 관광단지요건

시설구분	시설종류	구비기준
가. 공공편의시설	· 화장실, 주차장, 전기시설, 통신 시설, 상하수도시설 및 관광안내소	· 각 시설이 관광객의 이용에 충분할 것
나. 숙박시설	· 특등급 이상의 관광호텔, 수상 관광호텔, 가족호텔, 전통호텔, 일반관광호텔 및 휴양콘도미니엄	· 관광숙박업의 등록기준에 부합되는 것으로 3종류이상일 것
다. 휴양·놀이 운동시설	· 민속촌, 해수욕장, 수렵장, 동물원, 식물원, 수족관, 온천장, 동굴 자원, 수영장, 농어촌휴양시설, 산림휴양시설, 박물관, 미술관, 활공장, 자동차야영장, 관광유람선 및 종합유원시설업	· 관광객 이용시설업의 등록기준 또는 유원시설업의 설비기준에 부합되는 것으로 2종류 이상일 것
	· 골프장, 스키장, 요트장, 조정장, 카누장, 빙상장, 자동차경주장, 승마장, 종합체육시설, 경마장, 경륜장, 경정장	· 체육시설의 설치, 이용에 관한 법률 제10조의 규정에 의한 등록 체육시설업의 등록기준, 한국마사회법시행령 제5조의 규정에 의한 시설, 설비기준 또는 경륜, 경정법시행령 제5조의 규정에 의한 시설, 설비기준에 부합되는 것으로 1종류 이상일 것
라. 집객시설	· 관광공연장업, 외국인전용 관광기념품판매점, 관광유희음식점, 외국인전용유희음식점, 관광식당업	· 관광객이용시설업의 등록기준 또는 관광편의시설업의 지정기준에 적합한 시설로서 관광객의 이용에 충분할 것
마. 총면적		· 1,000,000㎡ 이상일 것

자료 : 관광진흥법 시행규칙 별표14호

표 3.3 관련법규종합

법규명	조항	주요검토내용
국토이용 관리법	제14조 토지이용 등의 원칙	· 지역의 지정목적에 적합하도록 이용
	제15조 용도지역 안에서의 행위 제한	· 도시계획구역인 경우에는 도시계획법을 적용
도시계획법	제4조 행위제한	· 도시계획구역 내에서의 행위는 시장·군수의 허가를 받아야 함
	제17조 지역의 지정	· 건설부장관은 도시계획구역 안에서 용도지역을 지정 결정할 수 있음
	제19조 지역·지구 및 구역 안에서의 행위제한	· 지역·지구 및 구역 안에서의 행위제한
도시계획 시설기준에 관한 규칙	제47조 유원지에 대한 결정기준	· 일반상업지역, 준주거지역, 자연녹지지역에 한하여 결정 · 도심에서 1시간이내의 거리권내에 결정, 주간선 도로에 용이하게 접속할 수 있는 교통시설결정 · 규모는 6,000㎡ 이상이 되도록 결정 · 건폐율은 당해 유원지면적의 20%미만, 단 유원지 면적이 30,000㎡미만은 15%이내 · 용적율은 당해 유원지 면적의 200%미만
	제48조 유원지 설치기준	· 각 계층의 이용자의 요구에 만족할 수 있는 연령층과 별의 구분없이 다면적으로 이용할 수 있는 유원지 시설 설치 · 유원지에 설치할 수 있는 시설 : 유희시설, 운동시설, 휴양시설, 특수시설, 편의 및 관리시설 등 · 유원지 중 관광진흥법 규정에 의한 관광지 또는 관광단지로 지정된 지역에는 관광진흥법에서 정하는 시설을 포함하여 설치할 수 있음
관광진흥법	제50조 관광지의 지정	· 관광지 및 관광단지는 문화관광부령이 정하는 방에 따라 시·도지사의 신청에 의하여 기본계획 및 권역계획을 기준으로 하여 문화관광부장관이 지정
	제52조 조성계획의 수립	· 관광지 등을 관할하는 시·도지사가 조성계획을 작성, 문화관광부장관의 승인 또는 변경승인
	제55조 다른 법률과의 관계	· 조성계획의 승인을 얻은 때는 도시계획법에 의한 유원지시설결정, 지적승인, 사업시행자의 지정, 실시계획인가를 한 것으로 봄
관광진흥법 시행규칙	제54조 관광지 등의 지정신청	· 관광지 등의 지정신청은 서류 갖추어 시·도지사에게 함
	제55조 관광시설계획 등의 작성	· 관광시설계획에는 공공편의시설, 숙박시설, 상가시설, 운동·오락시설, 휴양·문화시설 및 기타 시설지구로 구분된 토지이용계획이 포함
관광진흥법 시행령	제62조 권한의 위임	· 관광지 등의 지정·지정취소·변경지정 및 고시, 관광지 등 조성계획의 승인 및 변경승인에 대한 권한을 문화관광부장관은 시·도지사에게 위임함
해양개발 기본법	제9조 해양공간자원의 이용	· 토지조성, 항로·항만개발, 인공도시 건설 등 해양공간의 이용 위해 필요한 시책강구해야 함
	제10조 해양환경의 보전	· 해양개발사업이 해양환경에 미치는 영향이 분석·평가, 해양환경 악화 요인의 예방·제거 및 환경오염해역의 원상회복위한 시책강구
	제21조의 2 해양문화장단	· 해양에 관한 진취적인 사상을 고취, 해양문화 창달위한 시책강구

법규명	조항	주요검토내용
공유수면매립법	제9조 면허	· 공유수면매립시 해양수산부장관의 면허받아야 함
공유수면관리법	제5조 점용 및 사용 허가	· 해양수산부장관 또는 시장·군수·구청장으로부터 허가받음
사회간접자본 시설에 대한 민간자본 유치 촉진법	제2조 정의	· 사회간접자본시설은 각종 생산활동의 기반이 되고 효율을 증진 시키며 이용자의 편의를 도모하고 국민생활의 편의를 증진시키는 시설 · 제2종시설에 항만법에 의한 종합여객시설, 관광진흥법에 의한 관광지 및 관광단지, 박물관 및 미술관 진흥법 규정에 의한 박물관 및 미술관이 포함됨
	제22조 사회간접자본시설의 귀속	· 민자유치사업으로 조성 또는 설치된 토지 및 사회간접자본시설 중 제1종시설은 준공과 동시에 국가 또는 지방자치단체에 귀속, 제2종시설은 사업시행자의 소유로 함
	제23조 무상사용	· 국가 또는 지방자치단체에 귀속된 사회간접자본시설을 대통령이 정하는 총사업비의 범위안에서 무상사용, 수익가능
사회간접자본 시설에 대한 민간투자법	제3조 관계법률과의 관계	· 민간투자사업에 관하여 관계법률의 규정에 우선하여 적용
	제7조 민간투자사업 기본계획	· 정부는 국토 균형개발과 산업 경쟁력강화, 국민생활 편의증진위해 사회간접자본시설에 대한 민간투자사업기본계획 수립, 공고
	제10조 민간투자시설 사업투자기본계획의 수립 및 고시	· 주문관청은 사회간접자본시설사업의 추진을 위해 민간부문의 투자가 필요하다고 인정할 때 대상사업 지정 후 1년내에 민간투자시설사업기본계획 수립 · 고시후 사업계획 제출 없을시 1회에 한하여 시설사업기본계획 재고시
문화재보호법	제8조 보호물 또는 보호구역의 지정	· 문화관광부 장관은 보물, 국보, 사적, 명성, 천연기념물, 중요민속자료 지정에 있어 문화재 보호상 특히 필요한 경우 보호물 또는 보호구역지정
	제9조 지정의 고시 및 통지	· 보호물, 보호구역 지정시 그 취지를 관보에 고시, 즉시 문화재 소유자에게 통지
	제75조 토지의 수용 또는 사용	· 문화재보존·관리 필요시 보호구역내의 토지, 건물 등 공작물 수용, 사용
환경영향평가법	제4조 환경영향평가 대상사업	· 환경영향평가 대상산업지정
환경영향평가법 시행령	제2조 환경영향평가 대상사업 및 범위	· 관광사업 중 총용지면적이 300,000㎡이상인 것 · 관광지/관광단지 조성사업 중 면적이 300,000㎡이상인 것 · 유원지 시설면적이 100,000㎡이상인 것
학교보건법	제6조 정화구역안에서의 금지행위	· 금지시설지정
항만법	제9조 항만공사의 시행자 등	· 항만시설의 공사는 지정항만은 해양수산부장관이, 지방항만은 시·도지사가 시행
	제17조 항만시설의 귀속 등	· 항만공사로 조성된 항만시설은 준공과 동시에 국가, 지방자치단체에 귀속
	제22조 항만의 관리	· 지정항만은 해양수산부장관이, 지방항만은 시·도지사가 관리
박물관 및 미술관 진흥법	제11조 설립협의	· 중앙행정기관장은 국립박물관 또는 국립미술관 설립시 문화관광부장관과 협의
	제16조 등록 등	· 박물관 설립, 운영하고자 하는 자는 자료 및 시설을 갖추어 문화관광부장관에게 등록

3.2 해외사례

3.2.1 조사목적

영도대교 및 부산대교 주변 연안환경계획을 위해 세계적인 워터프론트 재개발 성공사례로서 호주 시드니 달링하버의 사례를 현지에서 직접 조사하고 또한 최근에 재개발된 뉴질랜드의 오클랜드 항만 개발에 관한 사례 조사와 함께 뉴질랜드 주요 워터프론트 개발 사례를 현지에서 직접 조사하여 영도대교 및 부산대교 주변의 대상지역 개발 방향 수립을 위한 기초자료 수집에 조사 목적이 있다.

3.2.2 시드니 달링하버 워터프론트

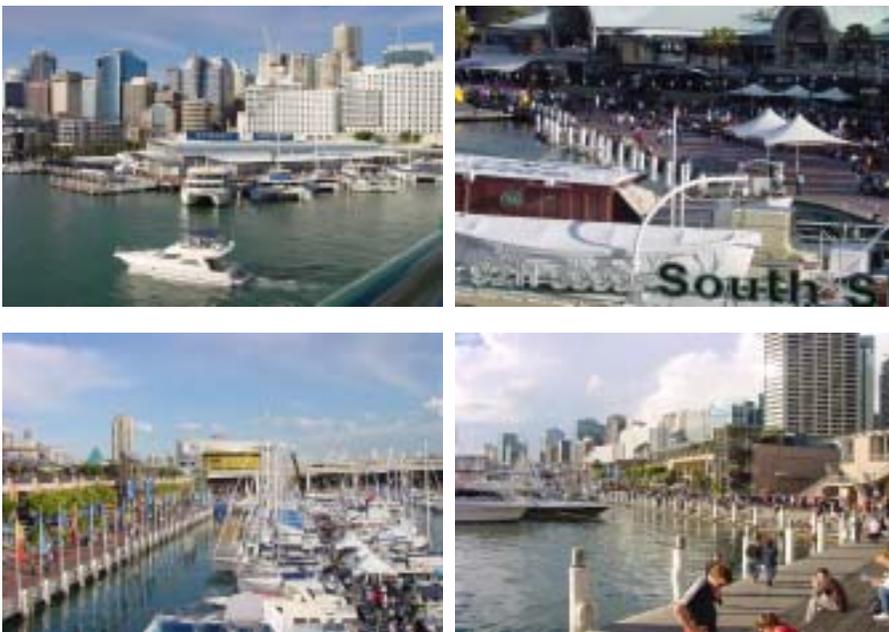


그림 3.1 시드니 달링하버 워터프론트(1)

1) 워터프론트 재개발 배경

달링하버는 196년 역사의 산업항만이 쇠퇴한 지역을 재개발하여 연간 1,400 만명 정도가 방문하는 매력있는 워터프론트가 되었다. 1982년에 주 정부는 주철도국(the State Railway Authority)에 시설이전을 명령하고 하버 중앙을 가로지르는 유서 깊은 목재 다리(Pymont Bridge)를 보전하도록 결정하며 134에이커에 달하는 항만토지를 소유함으로써 워터프론트 재개발의 기초를 놓았다.

1984년 달링하버의 재개발이 결정되고 주의 수상은 1988년 호주 200주년을 기념하여 그 때까지 달링하버를 새롭게 만들 것이라고 천명하였다. 그 이전에 1971년 시드니시 계획안을 비롯하여 1970년대에 달링하버 재개발에 관한 두 개의 연구가 더 있었으며 이러한 연구가 달링하버 계획의 밑바탕이 되었다. 또한 1982년에는 주의 Department of Environment and Planning에서 달링하버를 교육 및 엔터테인먼트 공원으로 만들려는 연구가 있었다.

1984년 Darling Harbour Authority가 주의 특별법에 의해 구성되고 여기에 막강한 힘이 주어졌으며 따라서 주변 지역이나 주의 영향을 거의 받지 않고 달링하버를 재개발할 수 있었다. Darling Harbour Authority는 디자인회사 및 시공회사와 한 팀이 되어 정해진 기한에 맞추려고 공사를 진행하였다. 1985년 7월이 되어 컨셉계획이 확정되고 주요 건물들의 위치가 정해졌으며 디자인 및 공사를 위한 프로세스가 확정되었고 이 전체 진행과정은 저명한 건축 및 디자인 전문가에 의해 구성된 Quality Review Committee가 감독하였다.

2) 계획의 특징

계획 초기부터 전체 부지의 50%는 오픈사이트(공지)로서 남겨두고 하버 전체에 사람을 끌어들이기 위한 혼합개발로서 세 개의 박물관, 대규모 전시홀, 콘벤션 센터, 호텔, 상점가, 중국식 정원, 공원 등을 건설하기로 결정하였다. 달링하버 계획의 특징으로서 두 개의 초점(focal points) 중심으로

전체 시설과 공간이 구성되는데 하나는 주변에 사람을 끌어들이는 시설들로 둘러싸인 말발굽모양의 하버 그 자체이고 다른 하나는 커다란 원형의 공원(Tumbalong Park)이다. 그리고 수변에 넓찍하게 열려있는 90피트 폭의 프로미나드(대부분 벽돌과 나무로 되어 있다)는 수변의 정취를 한껏 느끼며 전체 시설을 쉽게 걸어서 방문할 수 있도록 하며 모든 시설 및 주요 공간을 실처럼 엮어주고 있다.

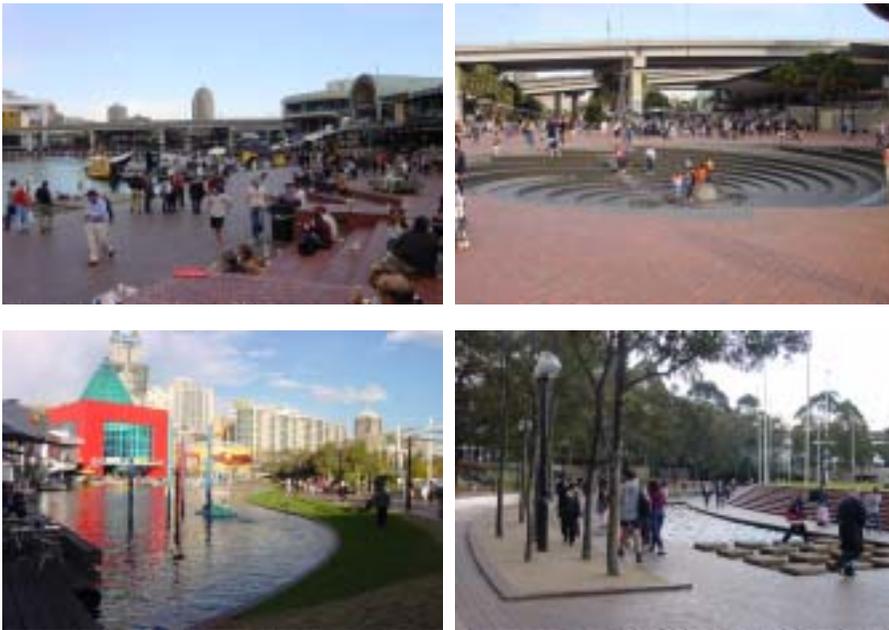


그림 3.2 시드니 달링하버 워터프론트(2)

3) 주요 시설물

① Harbourside

미국 볼티모어 Harborplace나 마이애미 Bayside를 모델로 하여 계획한 해변 축제상가(festival market)로서 3층 규모이며 연면적은 147,500 square feet이다.

여기에는 다양한 상점과 식당이 들어서 있으며 하버를 향해 90피트 폭의 프로미나드(promenade)를 따라 카페와 식당들이 있어 수변에 활기찬 공간

을 만들고 있다.

② Austrian National Maritime Museum

연면적 86,500 square feet 규모로서 인근 수역도 선박 등을 전시하는 전시장으로 활용하고 있다.

③ Pyrmont Bridge

1902년에 완성된 목재 다리로서 지금은 보행자 전용다리이며 그 위로 달링하버와 시내를 잇는 모노레일이 설치되어 있다.

④ National Aquarium

National Maritime Museum의 맞은 편에 위치한 수족관은 기존 피어를 이용하고 여기에 프로팅 시설을 붙여 만든 54,900 square feet 규모의 수족관이다.

호주 동북부 Great Barrier Reef 생태계를 비롯하여 호주의 강 생태시스템, 열대 맹그로브 습지의 생태계 등을 전시하고 있다.

⑤ Convention Center

3,500명을 일시에 수용할 수 있는 80,700 square feet 규모이다. 원통형으로 주변을 지나는 커브진 도로에 맞도록 디자인되었으며 로비의 홀이 하버를 향해 열려있어 전체 달링하버 공간구조에 잘 융합하고 있다.

⑥ Tumbalong Park

달링하버 전체 구성의 핵심으로서 원형을 가지고 있으며 또 다른 구성핵심인 하버와는 직선의 프로미나드 그리고 그 주변에 일렬로 늘어선 나무에 의해 연결되고 있다.

공원에는 비공식 퍼포먼스 행위가 일어나는 장소, 테라스, 놀이터, 잔디밭 등이 있으며 공원 가장자리는 공원을 둘러싸는 기다란 연못이 있다

⑦ Chinese Garden

2 acre의 규모로서 호주와 중국의 우호를 기념하여 1988년 1월 세워졌다. 바람부는 좁은 오솔길, 폭포, 호수, 정자 등 수세기에 걸친 광동성 건축의 전통을 따라 만들어 졌으며 부근의 차이나타운과 함께 달링하버에 동양

의 정취를 더 해주고 있다.

⑧ Exhibition Center

366,500 square feet 규모의 전시공간으로서 전체 매스를 다섯 개의 유닛으로 분절하여 사용에 융통성을 주고 있다.

유리와 철로 된 흰 구조물에는 마스트와 케이블이 설치되어 기둥이 없는 내부공간을 제공하고 전체 건물에 선박의 이미지를 제공한다.

⑨ 기타 시설물

IMAX 극장(아이맥스 극장), Cockle Bay Wharf(음식점과 엔터테인먼트 시설), King Street Wharf(수변 식당가), Powerhouse Museum(과학, 기술, 사회, 역사, 장식미술 및 디자인 등에 관한 박물관), Darling Walk(어린이 놀이시설), Entertainment Center 등이 있음.

4) 결론

달링하버 재개발에서 발견한 점은 다음과 같다.

① 공공영역에서나 개인영역에서나 아주 높은 질의 시설과 공간을 만들어 내고 있다는 점이다. 건물의 질적 수준이 높고 수역, 공원, 산책로의 정비도 뛰어나며 시내와 달링하버를 연결하는 별도의 교통시설(모노레일 등)도 잘 만들어져 있다.

② 대규모 마스터플랜부터 건물, 공원 그리고 세부 디테일까지 디자인에 많은 관심을 쏟았음을 알 수 있다. 특히 컨벤션센터 앞의 원형 물조각(water sculpture) 등 물을 디자인 주제로 적절하게 사용한 점, 그리고 수변에서 물을 바라보거나 물에 가까이 갈 수 있도록 친수성을 고려하여 디자인한 친수시설, 수변 프로미나드 주위에 설치된 계선주, 목재 발판, 계단식 앉을 자리 등의 디자인에 세심한 주의를 기울였다.

③ 달링하버의 전체 분위기는 옛 정취가 물씬 풍기는 항구(항만)라기 보다는 적당한 규모와 형태의 수역을 포함하고 있는 도시풍 워터프론트로서 모든 사람을 환영하고 무엇이든 자유롭게 할 수 있도록 허용하는 보행자

중심의 인간적인 분위기이다.

④ 달링하버의 공간구성, 시설의 배치, 보행자들의 움직임, 다양한 활동 등이 하버의 수역을 중심으로 구성되어 있다. 전체 구조는 고가도로에 의해 달링하버가 크게 두 부분으로 나뉘는데 하버 부분은 수역 중심으로 나머지 부분은 녹지공원 중심으로 구성되어 각자 특성을 살리면서 세심하게 디자인 된 보행동선에 의해 서로 연결되고 있다.

⑤ 200년 가까운 달링하버의 상업항만으로서 역사를 느낄 수 있는 공간이나 시설이 거의 없는 점은 매우 아쉽다. 다만 Pyrmont Bridge를 살려 보행전용 다리로 개조한 것이나 Maritime Museum에 있는 옛 등대는 옛날의 역사를 느낄 수 있으나 그 중요성은 아주 미약하다. 이것은 시드니항의 하버브리지 아래 부분 Dawes Point에 있는 창고건물들을 원형은 그대로 두고 재개발하는 것과 상반된 것이다.

3.2.3 오클랜드 항만 워터프론트(Viaduct Harbour, Prince's Wharf)

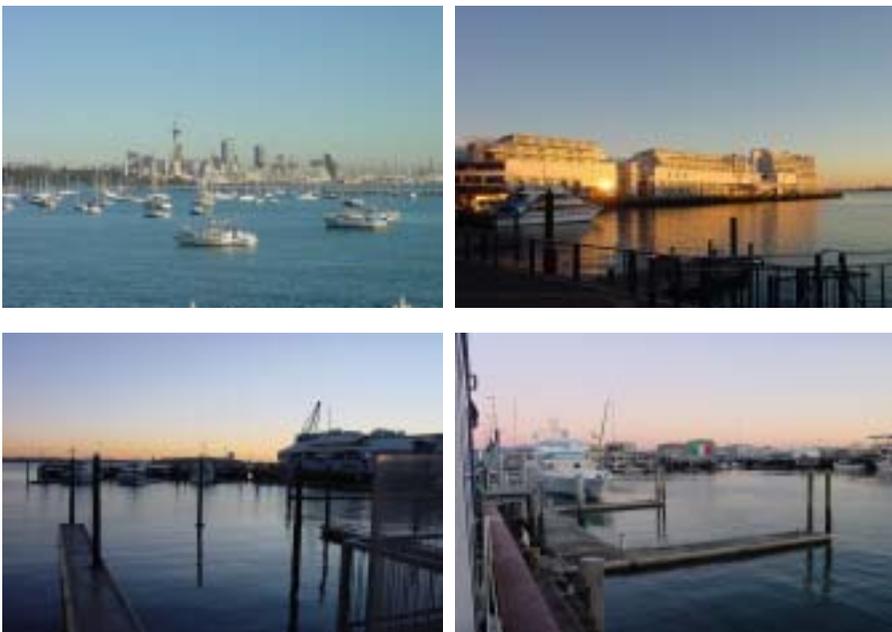


그림 3.3 오클랜드 항만 워터프론트

1) Viaduct harbour 재개발

오클랜드는 ‘City of Sails’라는 별명을 가지고 있을 정도로 시민 1인당 요트 수가 세계에서 가장 많은 도시이다. 오클랜드 항만은 전 세계에서 오고 나가는 상선, 어선, 크루즈선으로 항상 붐비고 있다. 오클랜드 항만가운데 도심과 인접해 있는 Viaduct Harbour는 예전에 오클랜드 어업 선단의 기지였으며 항만의 육역은 어류 가공공장 및 창고, 주차장 등으로 사용되었으나 1999년/2000년과 2003년/2004년의 America’s Cup Challenge 요트대회를 위해 재개발되었다.

Viaduct Harbour의 재개발 결과 Superyacht들을 위한 정박장과 요트선수들의 아파트가 들어서 America’s Cup Village가 형성되었다. 전통적으로 지중해 국가들과 미국이 요트의 중심지로 여겨져 왔지만 Team New Zealand가 1995년 대회에서 America’s Cup을 차지하여 요트의 중심이 오클랜드 항만으로 옮겨왔으며 그 본거지로 재개발된 곳이 Viaduct Harbour이다.

Viaduct Harbour의 재개발은 2000년 대회를 열기 위해 1997년부터 공사가 시작되었으며 하버 바닥에서 많은 분량의 침전물과 사암을 준설하고 콘크리트를 투입하여 하버 바닥과 필요한 새로운 구조물을 만들었다.

Viaduct Harbour의 동측과 남측 도심쪽 워터프론트에는 Entertainment Stage, Waitemata Plaza, Market Square 등 공공공간과 호텔, 아파트먼트, 레스토랑, 바, 상점 등으로 구성되어 있으며 서측 워터프론트는 America’s Cup에 출전할 10개 팀의 요트기지인 Syndicate Row 지역으로 구성되어 있다. Viaduct Harbour 입구인 북측에는 뉴질랜드 국립 해사박물관과 여기에 접한 Hobson West Marina가 있다. 참고로 200년도 레이스에서 뉴질랜드가 이김으로서 국가적으로 5억5천6백만 뉴질랜드달러의 이익이 있었고 10,000개의 일자리가 창출되었다. 따라서 오클랜드 Viaduct Harbour를 계속 America’s Cup 요트대회의 근거지로 유지하는 것이 중요하다.

Viaduct Harbour의 워터프론트 서측 입구에는 1993년에 문을 연 뉴질랜

드 국립 해사박물관이 있다. 여기에는 뉴질랜드 해양의 역사를 보여주는 14개의 메인 전시 갤러리가 있으며 해양 미술골동품을 전시하고 있는 별도의 갤러리도 있다. 특히 America's Cup의 모형이 전시되어 있고 상점, 카페, 도서실 등이 있다.

Viaduct Harbour 주변의 워터프론트에는 전체적으로 Maritime Trail이라고 불리는 워터프론트 보행자도로 겸 자전거도로가 정비되어 있어 일반 시민들이 수변의 친수성을 만끽할 수 있다.

2) Prince's Wharf 재개발

Viaduct Harbour의 북동쪽에 위치한 국립해사박물관 오른쪽에 위치한 Prince's Wharf는 오클랜드 항만의 워터프론트 재개발에서 Viaduct Harbour와 일체가 되어 중요한 역할을 하고 있다.

예전에 화물 창고와 하역장으로 사용되던 Prince's Wharf가 Viaduct Harbour를 중심으로 발생하는 다양한 해양 레저활동을 쉽게 즐길 수 있고 바다의 정취를 마음껏 느낄 수 있는 고급 아파트먼트(숙박시설)위주로 개발되었고 여기에 고급호텔, 스파, 식당, 국제여행센터미널 등이 설치되었다.

기존의 부두 위에 건설된 건물은 디자인이 매우 독창적이고 항해하는 호화 유람선의 고급 이미지를 매우 잘 표현하고 있어 오클랜드 항만에서 상징적인 건물이 되었다.

3.2.4 로토루아 lakefront





그림 3.4 로토루아 lakefront

1) 로토루아

로토루아는 뉴질랜드 북섬의 중앙에 위치하며 오클랜드에서 234km 떨어진 곳으로 면적 261,700ha, 인구 66,000명 정도의 작은 도시로서 로토루아 호수와 타라웨라 산을 끼고 발달한 도시이다. 로토루아는 ‘유황의 도시’로서 곳곳에 유황 냄새와 증기가 가득하며 간헐천, 온천호수, 온천 폭포 등이 산재해 있어 공원에도 누구나 무료로 이용할 수 있는 온천탕이 있다.

로토루아 지역은 와이카토 강을 시발로 하는 로토루아 호수를 중심으로 구성되어 있으며 호수 남쪽에 시내가 형성되어 있고 동쪽에는 진흙 열탕 지대인 티키테레, 남쪽에는 원주민 마오리족 마을, 와카레와레와(간헐천 지대), 타라웨라 산이 있다.

2) 로토루아 호수(Lake Lotorua)

로토루아 호수는 로토루아 지역의 12개 호수 가운데 가장 큰 호수로서 화산이 폭발하는 과정에서 웅덩이가 파이고 이곳에 물이 고여 만들어진 것이다. 호수 한 가운데에는 모코이아(Mokoia)라고 불리는 섬이 하나 있다.

3) 로토루아 lakefront

로토루아 lakefront는 시드니나 오클랜드와 같은 대도시의 워터프론트와는 달리 소박하며 자연 그대로의 아름다움을 간직한 채 꼭 필요한 부분만

개발하여 시민들과 관광객들에게 정겹고 친근감 있는 수변공간을 제공하고 있다. 특히 호수 주변의 간헐천을 자연 그대로 보전하고 개방하여 독특한 lakefront를 만들어 내고 있다.

로토루아 lakefront에서 가장 먼저 눈에 띄는 시설은 수변공원으로서 이 공원에는 시민이나 관광객이 날씨가 좋은 날 배를 타고 호수를 유람하거나 레크리에이션 활동을 할 수 있도록 정비된 요트 및 선박 정박장소가 있다. 또한 여기에는 요트 및 유람 선박 뿐 아니라 소형 경비행기와 헬기까지 이착륙, 정박할 수 있으며 주변에는 공연시설, 잔디밭, 어린이 놀이시설, 호수가 산책로 등이 잘 정비되어 시민들의 친수공간으로 훌륭하게 기능하고 있다.

한편 로토루아 lakefront에는 식민지시대에 영국인들이 만든 유명한 가번먼트 공원(Government Garden)이 자리잡고 있으며 이 공원 안에는 노인들을 위한 잔디밭 볼링을 위한 장소, 골프코스, 장미정원 등이 호수가에 위치해 있다.

로토루아 lakefront에는 Ngongotaha산이 있는데 여기에 곤돌라를 설치하여 로토루아 호수 전체와 로토루아 시를 높은 곳에서 시원하게 감상할 수 있도록 하고 있다. 또한 산 중턱에는 헬기장, 레스토랑, 썰매코스 등을 설치하여 호수 주변에서 다양한 호수의 경관과 레크리에이션을 즐길 수 있게 하였다.

로토루아 lakefront에는 예로부터 온천이 발달하여 노천온천이 곳곳에 존재하는데 특히 Polynesian Spa는 현대식으로 건설된 호수가 온천시설이다. 이곳의 Bath House는 1882년에 지어진 건물로서 많은 관광객과 시민들이 이용하는 명소이다. 특히 온천 바로 앞에는 호수가 연결되어 있고 호수에는 온천객들의 휴식을 위해 산책로와 파골라를 설치하여 lakefront 온천으로서 매력을 충분히 살리고 있다.

3.2.5 퀸스타운 lakefront

1) 퀸스타운

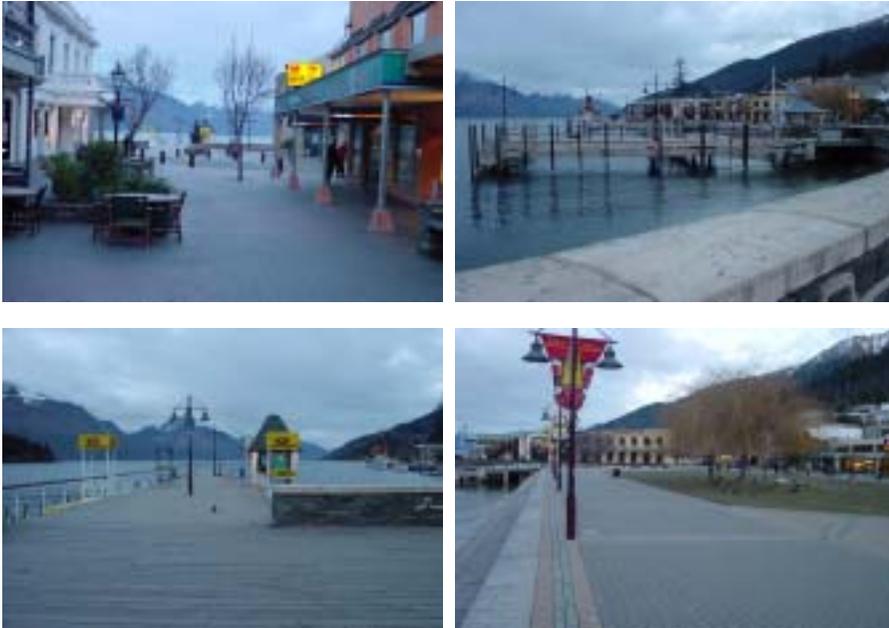


그림 3.5 퀸스타운 lakefront

퀸스타운은 뉴질랜드 남섬에 위치한 세계적인 리조트 휴양지로서 와카티푸 (Wakatipu)호수가에 위치하며 인구는 약 7,500명 정도이다. 원래 마오리족 원주민들이 살던 곳으로 1850년대 유럽에서 이주한 유럽인들에 의해 개척되었으며 개척당시에는 금광으로 유명했다.

퀸스타운은 거울 같이 맑은 호수와 호수 주변의 높은 산, 그리고 그림 같은 마을로 인해 세계적으로 이름난 아름다운 도시이며 번지점프를 비롯하여 동계 및 하계 레저 스포츠의 최적지로서 이를 즐기려는 사람들이 전 세계에서 퀸스타운을 찾아오고 있다.

퀸스타운 도심은 퀸스타운 베이에 바로 인접하여 도보거리내에 있으며 여기에는 많은 상점과 100군데가 넘는 식당이 자리잡고 있다. 도심주변에는 퀸스타운 가든 등 아름다운 공원이 있고 세계적으로 가장 아름다운 골프장이 들어서 있다.

2) 퀸스타운 베이(Queenstown Bay) waterfront

호수 둘레가 77km에 이르는 와카티프호숫가에 위치한 퀸스타운 베이 워터프론트는 도심과 인접해 있고 도시공간이 퀸스타운 베이를 중심으로 구성되어 시민이나 관광객들이 언제나 접근할 수 있다. 여기에는 퀸스타운 베이를 둘러싸고 퀸스타운 가든(공원), 비치, 유람선과 페리를 위한 잔교와 부두, 부두에 인접한 녹지 등이 있다.

바다나 큰 호수가 워터프론트와는 달리 퀸스타운 베이 워터프론트는 가장 바람직한 규모의 수역을 둘러싸고 있으며 호수 주변을 따라 아름다운 풍경의 자전거 및 산책로가 잘 정비되어 있고 곳곳에 요트와 보트를 위한 정고, 푸른 숲의 공원이 있어 아주 인상이 깊은 아름다운 워터프론트이다. 또한 맑고 푸른 잔잔한 호수의 수면 위에는 오리를 비롯하여 물새들이 헤엄치고 있으며 이 새들이 가끔 호숫가 녹지로 나와 사람들과 함께 어울리는 생동감이 있는 워터프론트를 만들고 있으며 워터프론트에는 잔교와 계단식 호안 등을 만들어 적극적으로 친수공간을 조성하고 있다.

퀸스타운 베이에서 멀지 않은 Bob's peak(해면 위로부터 790m 높이)에 곤돌라를 설치하고 산중턱에 식당을 만들어 아름다운 호수와 주변의 산들을 감상할 수 있는 기회를 제공하고 있다(로토루아와 유사한 점).

4. 토지이용 및 시설물 현황조사

4.1 조사개요

1) 조사목적

대상지역의 장기발전계획 수립을 위한 기초자료로서 토지이용 및 시설물 현황을 조사하여 주변 환경의 문제점을 파악하고 계획여건을 분석하는 데 목적이 있다.

2) 조사개요

- 대상지역: 영도대교 및 부산대교 주변 연안
(대교동1가, 대평동1,2가, 봉래동1,2가 포함)
- 조사대상: 대상지역의 건축물대장(영도구청 보관)
- 조사방법: 현황조사표를 작성하여 건축물대장에서 토지이용과 시설물 현황을 지번별로 추출하고 현장을 직접 방문하여 조사 확인하였음.
- 조사기간: 2002년 8월 16일 ~ 8월 17일(2일간)
- 분석방법: 엑셀프로그램을 사용하여 빈도분석

3) 조사내용

- 토지이용현황
 - 대지면적 / 건축면적 / 연면적
 - 주차장면적
 - 녹지면적
- 시설물현황
 - 규모 / 구조 / 용도
 - 준공연도

4.2 대상지역 개요

대상지역의 전체대지면적은 157,600m²(47673.79평)이고 도로면적은 68,100m²(20598.91평) 정도이다.

대상지역의 용도지역현황은 그림 4.1과 같다.



그림 4.1 대상지역의 용도지역현황

대상지역의 도로 및 주차장현황은 그림 4.2와 같다.



그림 4.2 대상지역의 도로, 주차장 현황

표 4.1 대상지역의 구적표(단위 m²)

구역	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
면적	6146.5253	2222.2897	1327.1914	3055.8097	2297.8656	1203.3037	1953.9826	2524.6790	3381.5293	3399.7993
구역	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	전체	도로
면적	918.8353	3795.1196	3718.8024	7838.2536	1700.1673	6357.8824	5929.4393	31697.6416	157568.6483	68099.5312

현장조사에 의하면 주차장은 대상지역 내에 개인 주차장이 몇 군데 있지만 공용주차장은 거의 없어 주차장이 아주 부족한 상태이며 따라서 대부분의 차량들은 도로상에 주차하였다.

대상지역 내에 녹지는 거의 없다.

대상지역에는 전체 약 240동의 건물이 들어서 있으며 건축물대장에는 지번 별로 대지면적, 주차장면적에 관한 자료가 상당수 누락되어 있었다. 따라서 여기에서는 이들에 대한 자료는 분석하지 못하였다.

4.3 시설물의 규모 : 건축면적, 연면적, 규모

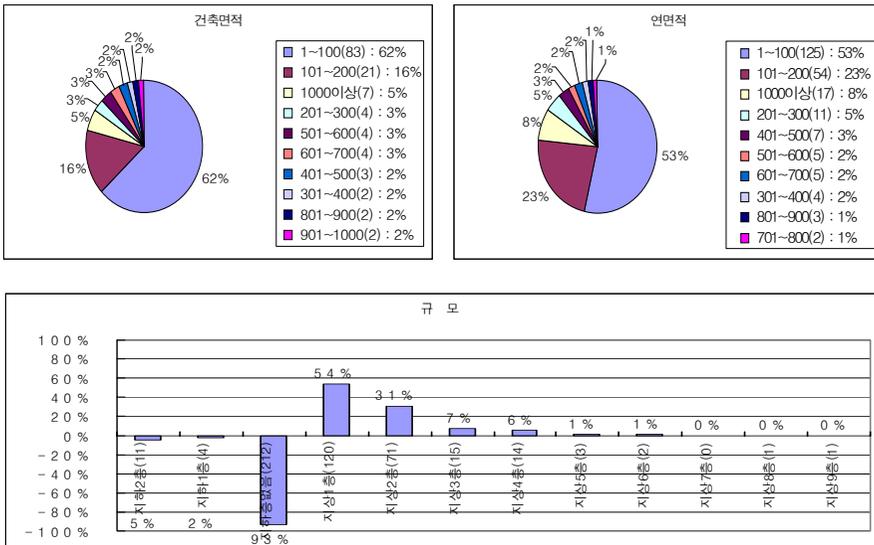


그림 4.3 시설물의 규모(건축면적/연면적/규모)

대상지역 내 건물들의 건축면적을 100㎡ 이하가 전체의 63%를 차지하고 다음으로 101~200㎡가 16%를 차지하고 있다. 또한 연면적은 100㎡ 이하가 전체의 53%, 101~200㎡가 23%를 차지하고 있다. 한편 건물의 규모는 지하층의 경우 전체의 93%가 지하층이 없는 건물이며 지상층의 규모로는 지상 1층이 전체의 54%, 지상 2층이 31%를 차지하고 있다. 이상에서 대상지역 내 분포하는 건축물은 대부분의 소규모인 것을 알 수 있다. 대상지역 내에서 지상 5층 이상규모의 건물은 총 9동이고 그 대부분은 최근(1990년대)에 지은 것들이다.

4.4 시설물의 구조 및 용도

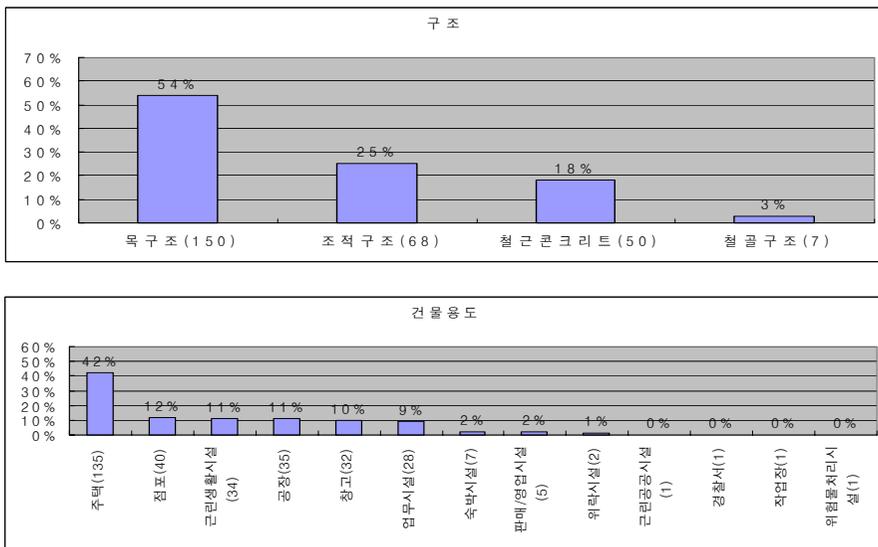


그림 4.4 시설물의 구조 및 용도

건물의 구조를 살펴보면 전체의 54%가 목구조이고 다음으로 25%가 조적식 구조이며 철근콘크리트구조는 18%를 차지한다. 건물의 용도로는 전체의 42%가 주택이고 다음으로 점포 12%, 근린생활시설 11%, 공장 11%,

창고시설10%, 업무시설 9%의 순서로 되어 있다. 이를 종합해 보면 대상지역은 많은 부분이 목구조 및 조적식 구조의 주택과 근린생활시설로 구성되어 있으며 일부분에는 공장과 창고들이 있고 그 주변에 업무시설이 산재해 있다.

4.5 시설물의 준공연도

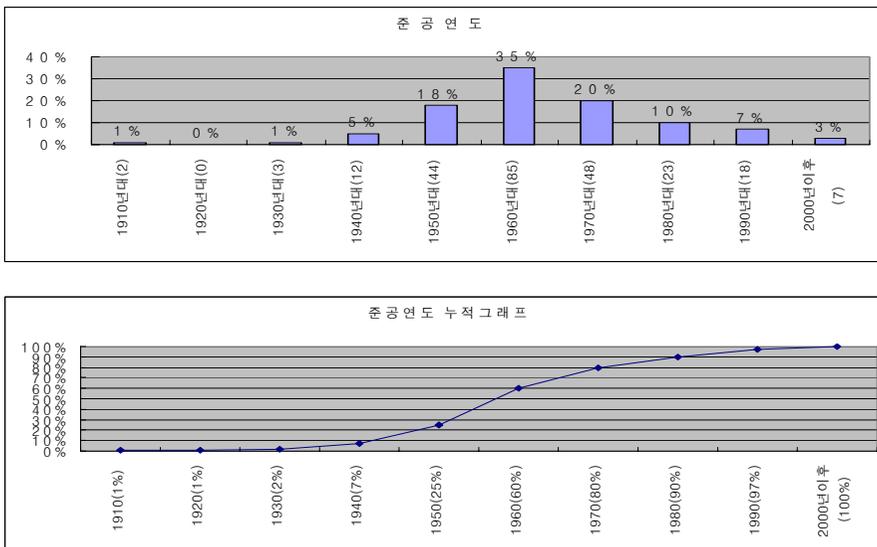


그림 4.5 시설물의 준공연도

건물의 준공연도를 보면 가장 많은 양인 전체의 35%가 1960년대에 준공되었고 다음으로 1970년대(20%), 1950년대(18%), 1980년대(10%) 순서로 나타났다. 준공연대별 누적그래프를 보면 전체 건물의 80%가 준공된 지 20년 이상 된 건물이었다. 즉 대상지역의 건물은 대부분 노후된 건물임을 알 수 있다.

4.6 대상지역의 현황사진



그림 4.6 대상지역 사진촬영지점

<㉑지점>



<㉒지점>



<㉓-1지점>



<㉓-2지점>



<㉔지점> 대평동2가 조선소건물 뒤편에서 본 영도대교

<㉕지점> 대평동2가 조선소 뒤편의 대지경계부분 모습과 부산대교의 모습

<㉖-1지점> 대평동2가 조선소 입구부분 모습

<㉖-2지점> 대평동2가 조선소의 모습

<㉖-3지점>



<㉔지점>



<㉖지점>



<㉖-1지점>



<㉖-2지점>



<㉖지점>



- <㉔-3지점> 대평동2가 조선소 입구 반대편의 모습
- <㉕지점> 대평동2가에서 자갈치로 가는 선착장 입구의 모습
- <㉖지점> 대평동2가 부두 앞에 정박중인 배의 모습
- <㉗-1지점> 대평동1가 입구에서 부두쪽으로 본 모습
- <㉗-2지점> 대평동1가 3층건물에서 본 정박중인 배의 모습
- <㉘지점> 대평동1가의 대동대교맨션 앞길의 모습

<㉙지점>



<㉚지점>



<㉛지점>



<㉜지점>



- <㉙지점> 대교동1가 부두가의 모습
- <㉚지점> 대교동1가 부두가의 모습
- <㉛지점> 대교동1가 부두가의 모습
- <㉜지점> 영도경찰서 뒤편 대교동1가 부두가의 모습

<①지점>



<㉞지점>



<㉞-1지점>



<㉞-2지점>



<㉞-3지점>



<㉞-4지점>



<①지점> 대교동1가 부두가에서 본 영도대교 아랫길의 모습

<㉞지점> 영도대교 밑에서 중앙동쪽을 본 모습

<㉞-1지점> 대교동1가 부두가에서 본 영도대교 아랫길 모습

<㉞-2지점> 대교동1가 부두가의 쉼터에서 주변의 모습

<㉞-3지점> 대교동1가 부두가 쉼터에서 본 봉래동의 모습

<㉞-4지점> 대교동1가 부두가 쉼터에서 본 부산대교의 모습

<㉔지점>



<㉕지점>



<㉖지점>



<㉗-1지점>



<㉗-2지점>



<㉗-3지점>



<㉔지점> 대교동1가 부두가의 주차장 모습

<㉕지점> 대교동1가 부두가의 주차장 모습

<㉖지점> 봉래동1가 도로변에서 본 부산대교의 모습

<㉗-1지점> 봉래동1가 부두가의 주차장 모습

<㉗-2지점> 봉래동1가에서 본 대교동1가의 부두모습

<㉗-3지점> 봉래동1가 부두가에서 본 부산대교 아래의 모습

<㉓지점>



<㉔지점>



<㉕지점>



<㉖-1지점>



<㉖-2지점>



<㉗-1지점>



<㉓지점> 부산대교 아래의 모습

<㉔지점> 봉래동1가 보세창고 앞 부두가의 모습

<㉕지점> 봉래동1가 보세창고 앞 부두가의 모습

<㉖-1지점> 부산대교 위에서 본 보세창고 앞의 부두가의 모습

<㉖-2지점> 부산대교 위에서 본 봉래산 주변의 모습

<㉗-1지점> 부산대교 위에서 본 영도대교의 모습

<㉓-2지점>



<㉓-3지점>



<㉓-4지점>



<㉓-5지점>



<㉔-1지점>



<㉔-2지점>



<㉓-2지점> 부산대교 위에서 본 대교동1가의 모습

<㉓-3지점> 부산대교 위에서 본 대교동1가 부두가의 모습

<㉓-4지점> 부산대교 위에서 본 대교동1가 부두가에 정박 중인 배의 모습

<㉓-5지점> 부산대교 위에서 본 영도대교의 모습

<㉔-1지점> 부산대교 위에서 본 미광마린타워의 모습

<㉔-2지점> 부산대교에서 위에서 본 봉래동1가의 모습

4.7 설문조사 분석

1) 조사개요

① 조사목적

부산대교 및 영도대교 부근 영도 연안의 장기발전계획 수립을 위해 인근 지역에 거주하는 일반인과 부산에 거주하는 건축사를 대상으로 설문조사를 실시하여 대상지역 주변의 계획여건을 조사하고 발전계획에 대한 의견을 수렴하며 현황과 문제점을 조사하여 장기발전 계획안을 작성하는 기초자료로 삼고자 하는데 목적이 있다.

② 조사개요

- 대상지역 : 부산대교 및 영도대교 주변 연안



그림 4.7 대상지역의 범위

- 조사대상

- 일반인 : 대상지역 인근에 거주하는 주민 67명
- 전문가 : 부산지역에 거주하는 건축사무소 근무 건축사 40명

- 조사방법

- 일반인 : 대상지역 인근 M아파트, D아파트 주민 대상 면접조사
- 전문가 : 건축사무소가 밀집한 초량지역 건축사사무소 방문조사

- 조사기간 : 2002년 8월 13일 ~ 8월 19일(4일간)

- 분석방법 : 엑셀프로그램을 사용하여 빈도분석

③ 설문내용

- 대상지역의 미래 발전방향에 대한 의견
- 대상지역의 발전을 위해 꼭 들어서야 할 시설 혹은 공간
- 대상지역의 발전 잠재력에 대한 의견
- 대상지역의 발전 장애요소에 대한 의견
- 대상지역 수역의 활용방안
- 대상지역의 발전이 영도구 지역발전에 미치는 영향
- 대상지역의 발전이 부산시 전체의 발전에 미치는 영향
- 대상지역의 발전이 인근지역의 토지와 건물에 미치는 영향
- 대상지역 발전을 위한 건의사항(자유응답)
- 응답자에 관한 내용

2) 응답자에 관한 내용 분석

① 성별

일반인의 경우 남자가 73%, 여자가 18%를 차지하고 있으나, 전문가의 경우에는 응답자 전체가 남자이다. 이는 건축사사무소에 근무하는 여성 건축사가 거의 없는 부산지역의 특성 때문인 것으로 생각된다.

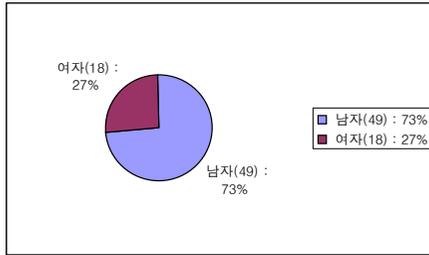


그림 4.8 성별분포(일반인)

② 연령

일반인의 경우에는 40대(28%), 50대(22%), 20대(19%), 30대(18%) 순으로 구성되고 있으며, 전문가의 경우는 40대(52%)가 반 이상을 차지하고 다음으로 30대(29%), 50대와 20대(각각 8%) 순으로 구성되어 있다.

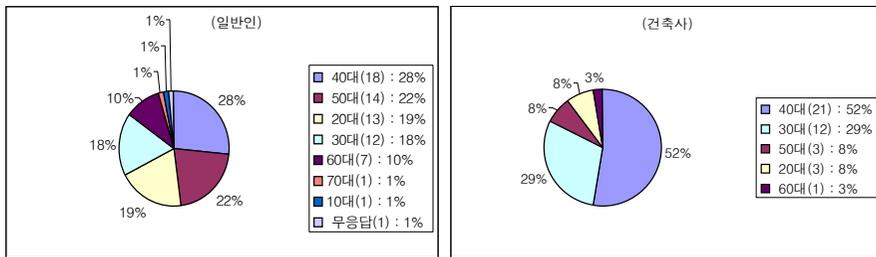


그림 4.9 연령분포(일반인/건축사)

③ 직업

일반인 응답자의 직업은 자영업(22%), 상업(13%), 운수업(12%), 사무직(10%), 학생(10%) 등 다양한 직업으로 구성되어 있다. 전문가의 직업은 모두 건축사이다

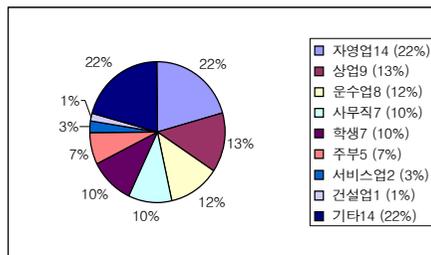


그림 4.10 직업분포(일반인)

④ 학력

일반인의 경우 고졸(47%)이 가장 많고 다음으로 대졸(32%), 중졸이하(15%), 대학원이상(6%)으로 구성되어 있으며, 전문가의 경우는 모두 대졸 이상이며 그 중 33%는 대학원이상의 학력을 가지고 있어 전문가와 일반인의 학력차이가 나타나고 있다.

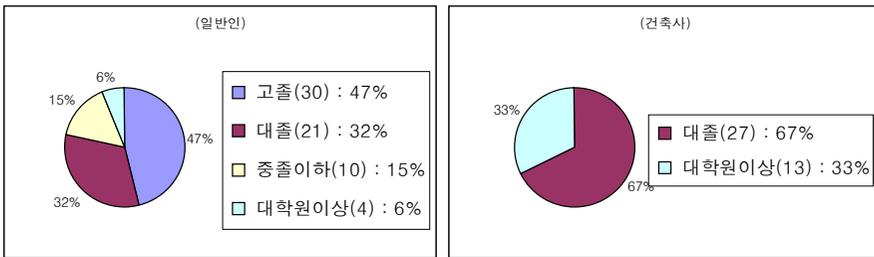


그림 4.11 학력분포(일반인/건축사)

⑤ 거주지

일반인의 경우 영도 거주자가 88%를 차지하며 영도 밖 거주자도 12%를 차지하고 있다. 전문가의 거주지는 영도 3명을 포함하여 부산시 전역에 걸쳐 골고루 분포되어 있다.

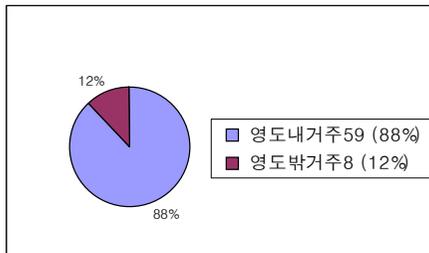


그림 4.12 주거지분포(일반인)

3) 미래 발전방향에 대한 의견

대상지역의 미래(10년 후를 기준)를 위한 **발전방향에 대한 의견**으로 일반인의 경우 해변관광지역(49%)이 거의 반수를 차지하고 다음으로 항만시설지역(27%), 주거지역(13%), 오피스지역(11%)의 순서이며, 전문가의 경우에는 해변관광지역(57%)이 가장 많고 다음으로 항만시설지역(26%), 오피스지역(12%), 주거지역(5%) 순서로 되어 있다. 전체적으로 보면 해변관광지역이 응답자의 반수를 차지하며 가장 많은 의견을 보이고 있다. 기타 의견으로는 수변공원, 수변광장, 역사문화시설, 장애인 복지관, 복합시설 등이 있다.

이를 고려하여 해변관광지역을 주로 계획하면서 일부에는 전체와 어울리는 항만시설지역으로 계획한다.

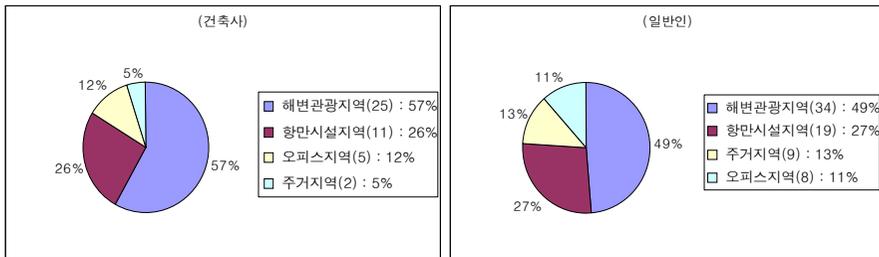


그림 4.13 발전방향에 대한 의견(일반인/건축사)

대상지역의 발전을 위해 **꼭 들어서야 할 시설이나 공간에 대한 의견**으로 일반인의 경우 친수시설(28%), 역사문화시설(26%), 항만물류시설(23%), 레크레이션시설(22%)이 비슷한 빈도로 나타나고 있으나, 전문가의 경우에는 친수시설(47%)이 가장 많고 다음으로 역사문화시설(19%)과 항만물류시설(17%), 레크레이션시설(17%)이 비슷하게 나타나고 있다.

이를 고려하여 친수공간을 중심으로 역사문화시설과 레크레이션시설을 복합적으로 계획하고 여기에 항만물류시설을 보완하여 계획한다. 주거시설이나 오피스시설도 일부 계획할 수 있으나 공장 등 산업시설은 제외한다.

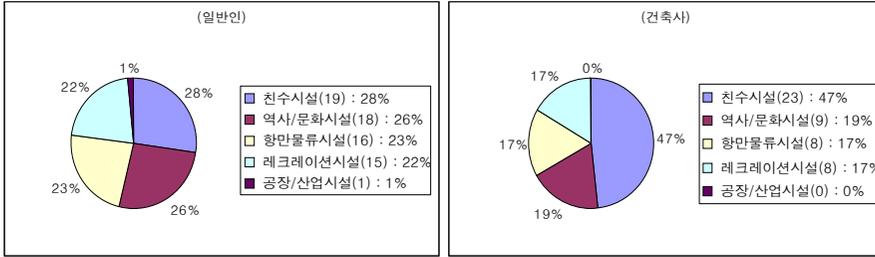


그림 4.14 꼭 들어서야 할 시설에 대한 의견(일반인/건축사)

대상지역의 발전에 도움이 되는 **개발 잠재력에 대한 의견**으로 일반인은 바다에 면한 입지조건(29%)을 가장 많이 들고 다음으로 맑고 깨끗한 자연환경(20%), 주변 개발여건(18%), 시내에서 교통 접근성(13%), 도시기반시설의 구축(11%) 등을 들고 있다. 반면에 전문가는 바다에 면한 입지조건(48%)이 단연 많고 다음으로 시내에서 교통의 접근성(16%), 양호한 주변경관(14%), 주변 개발여건(10%)을 들고 있다. 일반인과 전문가는 약간의 의견 차를 보이지만 바다에 면한 입지조건과 교통의 접근성 양호, 주변 개발여건 등에 대해서는 모두 개발 잠재력으로 인정하고 있다. 한편 두 그룹 모두 현재 있는 건물과 시설물에 대해서는 지역 발전에 도움이 되는 것으로 여기지 않고 있다. 기타 의견으로 자갈치 시장, 국제영화제 등이 있다.

이를 고려하면 현재 존재하는 건물과 시설물에 대한 개선작업이 요구되고 바다에 면한 입지조건, 시내에서 접근의 양호, 주변 개발여건 등 잠재력을 살리는 발전계획이 요구된다.

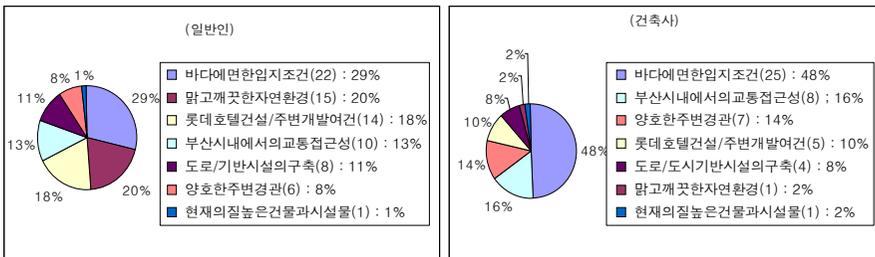


그림 4.15 개발 잠재력에 대한 의견(일반인/건축사)

대상지역의 발전에 장애가 되는 문제점에 대한 의견으로는 일반인의 경우 교통여건의 불편(27%)과 노후된 건물이나 시설(26%)이 가장 많고 다음으로 수질 및 자연환경의 오염(13%), 관광/레크레이션시설 부족(10%), 녹지 및 친수공간의 부족 등이 차지한다. 전문가의 경우에는 노후된 건물이나 시설(24%), 교통여건의 불편(22%), 녹지 및 친수공간 부족(18%)이 많이 나타나고 다음으로 관광/레크레이션시설 부족(11%), 건물에 의한 경관의 파괴(11%) 등이 차지한다. 노후된 건물이나 시설물, 불편한 교통여건, 관광/레크레이션시설 부족 등이 두 그룹 모두에게서 지적되고 있는 문제점이다.

이를 고려해 보면 도로 및 주차장 등 교통여건의 개선, 노후된 건물이나 시설물에 대한 개선, 관광/레크레이션시설의 보완, 녹지 및 친수공간의 확보 등이 시급히 해결해야 할 과제이다.

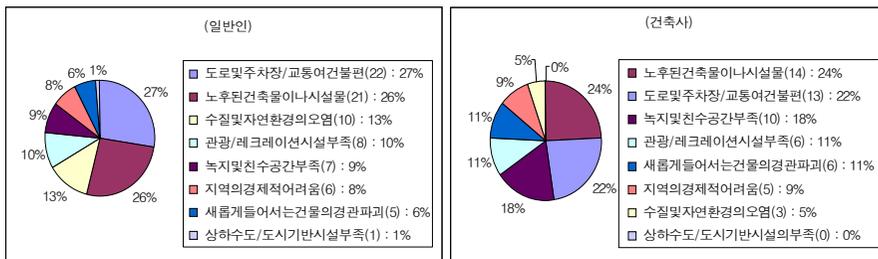


그림 4.16 발전에 장애가 되는 요소에 대한 의견(일반인/건축사)

대상지역의 발전을 위해 지역에 면한 바다의 활용에 대한 의견으로 일반인과 전문가의 의견이 거의 일치하고 있다. 전체적으로 해양관광/레저기능으로 활용(73%)이 압도적으로 가장 많고 다음으로 배의 정박이나 물양장으로 활용(17%), 현재 상태로 활용(7%) 등의 순서이다.

이를 고려하여 해역은 육역의 수변 친수공간과 연계하여 해양관광/레저기능으로 계획한다.

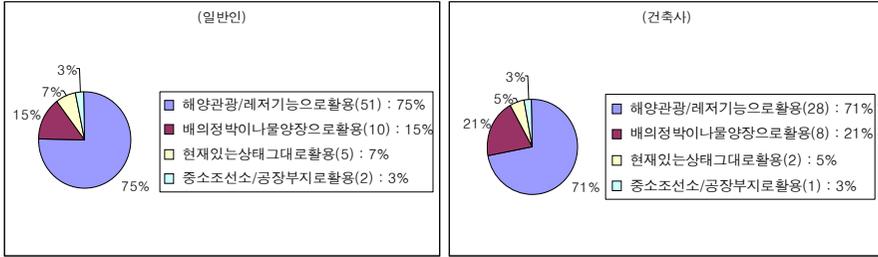
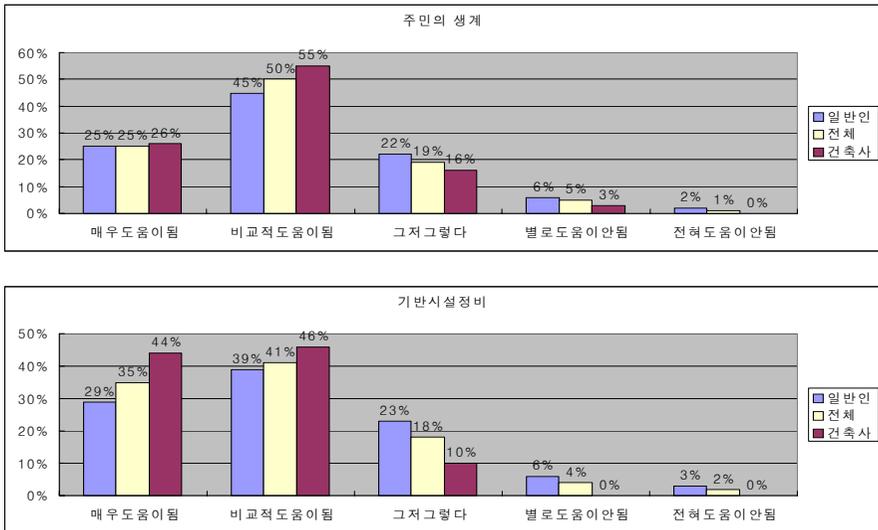


그림 4.17 지역에 대한 해역활용에 대한 의견(일반인/건축사)

대상지역의 발전이 영도구 지역발전에 미치는 영향에 대한 의견으로 일반인과 전문가들의 의견은 비슷하며 전체적으로 주민생활 환경개선(78%⁵⁾과 도로 등 기반시설의 정비(76%)에 매우 도움이 될 것으로 생각하고 있으며 그밖에 주민의 생계(75%)나 구 재정의 자립 증대(72%)에 대해서도 비교적 도움이 될 것으로 기대하고 있다.

이를 고려해 보면 대상지역의 발전이 영도구의 물리적 환경개선에 도움이 될 것으로 특히 기대된다.



5) 여기에 제시한 숫자는 매우 도움이 됨-비교적 도움이 됨-그저 그렇다-별로 도움이 안됨-전혀 도움이 안됨에서 비교적 도움이 됨과 매우 도움이 됨에 표시된 의견을 합산한 것임.

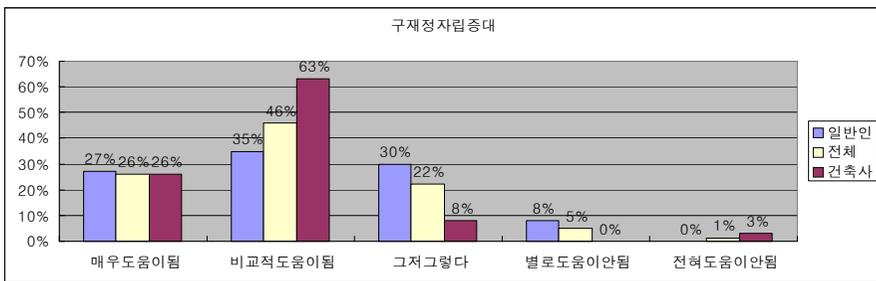
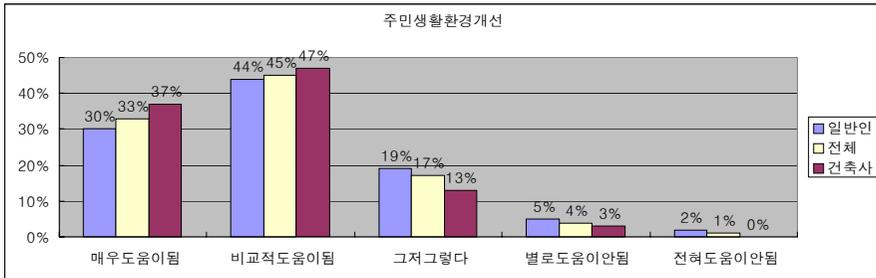


그림 4.18 영도구 지역발전에 대한 의견

대상지역의 발전이 **부산시 전체 발전에 미치는 영향**에 대해 일반인과 전문가를 합하여 전체적으로 관광객 증대(82%⁶⁾, 도시환경 개선(77%), 도로, 항만 등 도시기반시설 정비(74%), 시 재정 증대(56%)에 기여할 것으로 생각하고 있다. 특히 일반인들은 관광객 증대에 매우 기여할 것(매우 기여함 44%)으로 여기고 있으나 시 재정의 증대에 대해서는 기여도에 대한 기대가 적었다(그저 그렇다 43%).

이를 고려해서 대상지역을 친수공간 중심의 해양관광지로 계획하면 국내외 관광객이 증대되고 도시환경도 개선될 것으로 기대된다.

6) 여기에 제시한 숫자는 매우 기여함-비교적 기여함-그저 그렇다-별로 기여 없음-전혀 기여 없음에서 비교적 기여함과 매우 기여함 표시된 의견을 합산한 것임.

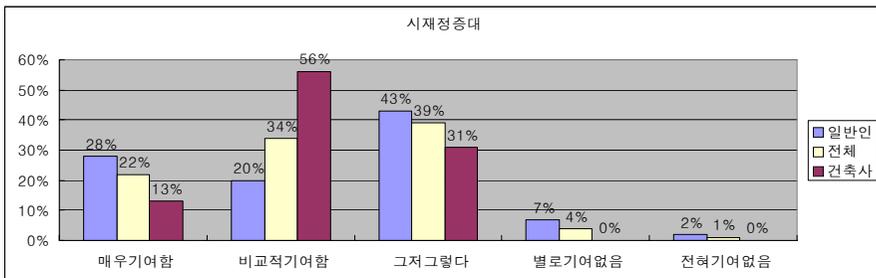
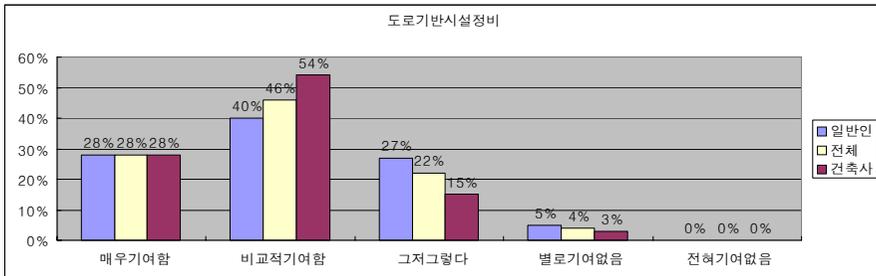
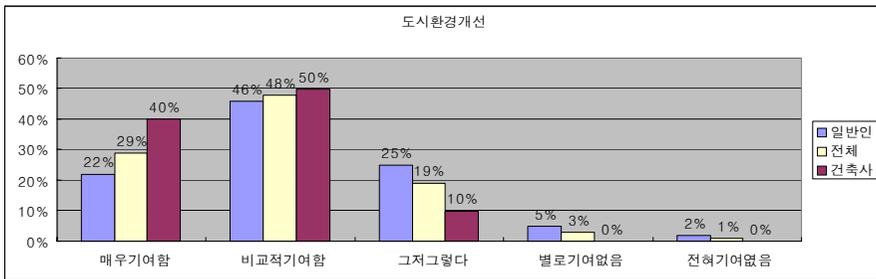
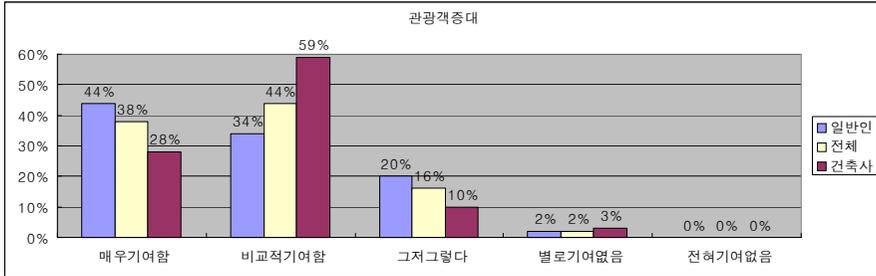


그림 4.19 부산시 발전에 대한 의견

대상지역의 발전이 인근지역의 토지와 건물에 미치는 영향에 관한 의견에 대해 전체적으로 부동산 가격의 상승(84%⁷⁾과 재개발 압력(69%)이 있을 것으로 예상하고 있다. 이러한 영향에 대해 일반인보다는 전문가들이 더 예민하게(있을 것으로) 생각하고 있다.

이를 고려해 보면 대상지역의 발전은 인근지역의 부동산 가격 상승에 영향을 주고 재개발에 대한 압력을 줄 것으로 판단된다.

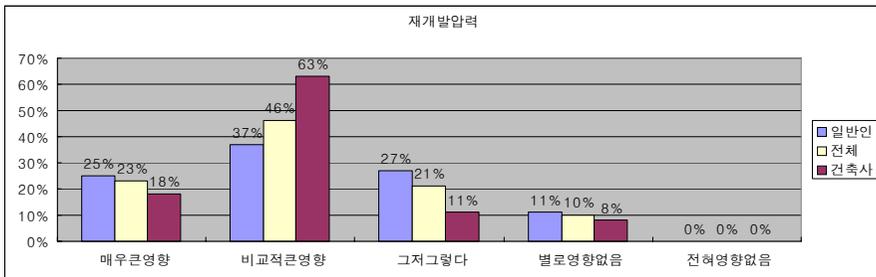
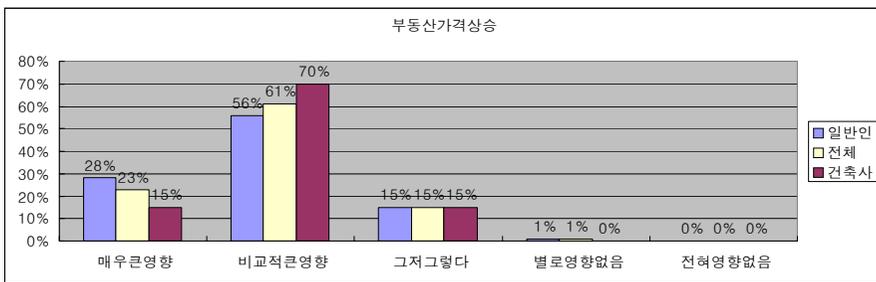


그림 4.20 인근지역 토지와 건축물에 대한 의견

대상지역의 발전을 위한 건의사항을 자유 응답식으로 기술한 내용을 보면, 일반인의 경우 건의사항이 많지 않았는데 제시된 것으로는 가능한 한

7) 여기에 제시한 숫자는 매우 큰 영향-비교적 큰 영향-그저 그렇다-별로 영향 없음-전혀 영향 없음에서 비교적 큰 영향과 매우 큰 영향에 표시된 의견을 합산한 것임.

아파트의 제한, 장애인 편의시설과 복지관 건립, 기존 용도를 폐지하고 깨끗한 주거환경 조성 등이 있다. 한편 전문가의 경우는 응답자 40명 가운데 20명이 건의사항을 제시하였으며 그 내용은 다음과 같다.

- 1) 도시계획, 정책입안 등을 체계적으로 하여 난개발이 되지않아야 한다.
- 2) 영도대교가 철거되고 새로운 도로가 나서 영도가 쉽고 빠르게 접근할 수 있는 도로(다리)가 필요하며 태종대와 연결될 수 있는 도로가 넓어져야 됩니다.
- 3) 레포츠시설을 적극개발, 주거단지 조성의 적극 추진 필요. 왜냐하면 시 재정에 도움이 되고 주거단지 조성으로 쾌적한 생활을 영위할 수 있음
- 4) 항만시설의 시설낙후 및 이용에 문제가 있으므로 휴게거점의 연결을 통한 친수 네트워크를 구성하여 지속적인 양성화 추진계획
- 5) 기존시설의 재확립 또는 재개발은 사실상 크게 변화를 일으키지 못할 것으로 사료되며 기존 정박시설 및 환경적 저해요소 및 폐선박 및 노후건물 및 불필요 공간은 과감히 비워내어 도심의 void한 공간으로 확장성을 키워가는데 필요할 것 같음
- 6) 주민 및 관광객의 접근이 양호한 친수공간으로 조성
- 7) 환경친화적이고 기능성을 살리면 부산의 명물이 될 것 같음
- 8) 수질개선, 맑은 공기, 조경공사의 확대를 전제로한 친수공간(시민이 가고 싶은 공간으로)과 항만시설의 기능으로서의 충실성이 상호조화로 인한 상승효과가 필요하다고 생각됨(가고 싶은 부산의 중심적 이미지가 된다면 환경측면과 관광수입 측면의 두 마리 토끼가 잡힐 수 있어 보임)
- 9) 해안근접지역으로 친수공간 확보 등으로 부산의 상징적이고 지역개발이 필요하다고 생각됨(주거, 레저, 친수공간 산업시설, 문화시설 등)
- 10) 자갈치 현대화, 롯데호텔 건설의 주요 point가 해안보도 및 연륙교, 축제의 연계성 등이므로 이 infra를 영도까지 적극적으로 끌어들이어 연계해야 한다고 봅니다.
- 11) 현재 영도 유일의 출입관문으로써 open된 친수공간 및 시민, 지역주

민을 위한 leisure / recreation 공간을 조성하여 영도로의 더욱 친근감있는 접근성을 유도할 수 있는 도시제반시설을 구축하는 것이 마땅할 것으로 사료됨

12) 부산의 해안이 대부분 항만이나 해수욕장의 관광지로 개발되어 있어 부산의 해안이 가지는 본래의 취락이 사라져가고 있으므로 기존의 취락을 어메니티 차원에서 보존할 필요가 있음

13) 영도대교, 부산대교와 연결되고 연안을 마주한 롯데월드로부터 자갈치 시장까지 이어지는 해양블록의 성격을 해양친수공간 시설로 가능성이 있는 지역이라고 봄

14) 국부적인 해안선 보존/개발보다는 천해의 자원이 되는 해안관광의 종합적 계획하에 부분적 테마를 부여하여 개발됨이 바람직함

15) 당해 지역의 특색없는 노후화 건물을 철거하고 계획적인 수목식재와 열린공간 조성으로 시민이 함께 즐길 수 있는 친수공간으로 조성함과 이에 맞는 도시기반시설 설치로 접근성 확보와 시민의 편의를 제공할 수 있는 부산에 걸맞는 공간으로 다시 태어나도록 하였음 합니다.

16) 이 지역을 조속히 개발함은 부산이 항만도시로서 기여함이 클 것으로 사료됨

17) 이 주변 노후화된 건물 및 바다 주변이 무질서하게 즐비하고 있는 여건은 친수공간 또는 역사문화시설을 체계적으로 계획하여 해변관광지역으로 한층 더 계승 발전시켜 이 지역의 발전을 도모하여 주변 여건을 발전시켜 주시기 바람 조속한 시일내로 실행하여 주시기 바랍니다.

18) 계획을 잘 세워 단계적으로 하여야 할 것임

19) 부산 상권의 중심지이자 부두 등 해안을 끼고 있는 이곳에 토속적인 자갈치 시장과 더불어 친수공간이 들어선다면 관광지로서의 가치와 함께 부산의 이미지를 더 부각시킬 수 있지 않을까 생각됩니다.

20) 부산의 해양도시의 특수성을 고려하여 워터프론트 및 문화관, 운동시설 등이 있으면 좋겠음(예, 뉴욕 샌프란시스코)

5. 대상지역 장기발전 계획안

5.1 계획배경 및 목적

영도는 천혜의 연안자연자원, 태종대를 중심으로 한 관광자원, 도심과 가까운 지리적 자원을 갖춘 우리나라의 대표적인 해양관광도시지만 워터프론트의 체계적인 개발계획은 아직 없다. 따라서 해양도시 영도 워터프론트의 종합적인 장기발전계획이 필요하다.

해양수산부의 연안개발계획 등 정부의 연안개발정책, 부산시의 해양수도 21계획 등에 능동적으로 대처할 수 있는 영도 워터프론트에 대한 장기적인 발전계획이 필요하다. 지금까지는 경전철 건설, 경정장 건설, 크루즈 터미널 건설, 해양박물관 건립 등 산발적인 개발계획이 수립되고 있다.

제2롯데호텔, 현대화 된 자갈치시장이 대안에 들어서고 영도 연안의 개발수요가 확대되면 영도 연안의 노후지역을 대상으로 재개발이 요구되며 따라서 영도 연안의 환경창조를 위한 친환경적인 워터프론트 발전모델이 요구된다.

영도의 관문인 영도대교 및 부산대교 주변의 재개발 필요성이 대두되고 있으며 롯데호텔이 완공되면 이와 연계하여 영도대교 및 부산대교 주변 토지이용의 변화가 요구된다. 따라서 이 지역의 새로운 시설개발을 위해 장기적인 계획이 필요하며 이미 수립된 영도의 장기발전계획에 따라 영도대교 및 부산대교 주변의 바람직한 미래상이 요구된다.

따라서 본 계획은 영도대교 및 부산대교 주변 지역을 대상으로 장기적인 관점에서 주변 상황변화에 맞는 토지이용계획 및 시설개발계획을 수립하고 영도의 관문으로서 해양관광도시 영도의 위상에 맞는 영도대교 및 부산대교 주변의 미래상을 제시하며 영도 장기발전계획에 부합되는 영도대교 및 부산대교 주변의 워터프론트 장기발전계획안을 수립하는 것을 목적으로 한다.

5.2 계획구상

- 시간적 범위는 계획목표년도 2022년(20년 후)으로 한다.
- 공간적 범위는 부산대교 및 영도대교 주변(봉래동 2가, 대교동 1가, 대평동 1,2가 일부 포함) 약 157,000m²(47,000평)이다.

계획기본방향은 다음과 같다.

- 영도구 장기종합개발계획, 영도연안발전 장기플랜에 부합된 계획으로 한다.
- 자갈치시장, PIFF광장, 제2롯데호텔의 건설에 적절하게 대응하고 유기적으로 연계된 계획으로 한다.
- 기존 영도대교 보전 및 신설 영도대교 건설에 따른 계획으로 한다.
- 지역발전방향에 대한 설문조사결과를 수용하여 수변 친수공간을 중심으로 해양레저관광 및 문화를 특성화하고 기존의 항만시설을 살리는 워터프론트로 계획한다.
- 수역의 적극적인 활용을 위한 수역 중심의 지구별 특성화 계획으로 한다.
- 기존 워터프론트의 성격, 기능, 시설을 적극 살리는 계획으로 한다.
- 친수성을 부여하고 해양환경을 살리는 친환경적인 계획으로 한다.
- 구체적인 사업실행을 위한 제한적인 계획보다는 주변 지역의 연안환경개선을 위해 장기적 비전을 제시하는 전체적이고 개념적인 계획으로 한다.

5.3 토지이용계획

- 기존 영도대교를 보행자 전용교로 활용하고 대평동과 자갈치시장을 연결하는 제3대교의 건설을 전제로 계획한다.
- 기존 영도대교 진입부에 위치한 영도경찰서는 영도내 적절한 부지로 이전하는 것을 전제로 계획한다.
- 대상지역을 영도대교 좌측의 만, 우측의 만 그리고 부산대교 우측의 수역을 중심으로 세 지구(I 지구, II 지구, III 지구)로 구분하여 특성화하여 계획한다.
- 영도대교 좌측의 만을 중심으로 한 I 지구는 해양스포츠/문화지구로 계획한다.
- 영도대교 우측의 만을 중심으로 한 II 지구는 해양레저/문화지구로 계획한다.
- 부산대교 우측의 수역을 중심으로 한 III 지구는 친수공간/상업지구로 계획한다.
- 기존 영도대교를 보행자 전용으로 보전할 계획에 따라 유서 깊은 영도대교 입구지역은 중심문화지구로 계획한다.
- 각 지구마다 지구의 특성을 살린 상업시설을 계획하여 경제성 확보 및 활기있는 수변을 만든다.
- I 지구의 수역은 기존의 중소조선소 도크를 활용하여 마리나, 선박박물관, 시버스터미널로 계획한다.
- II, III 지구의 수역에는 해상에 부유식 폰툰을 설치하여 수상이벤트공연시설 등 다용도로 활용함으로써 수역을 활성화하는 계획으로 한다.
- III 지구의 수역에서는 기존의 물양장과 인접한 창고/물류기능 등 항만시설을 보전하여 활용하고 일부는 상업지구로 계획한다.
- 대상지역 전체를 연결하는 수변녹지대(수변공원)와 친수공간을 계획한다.

표 5.1 토지이용계획

시 설			부지규모		비고
			m ²	평	
I 지 구	해양 스포 츠	1. Ocean Park 연계공간	1,870	566.7	
		2. 해양스포렉스	17,612	5,336.9	
		3. Sea Bus 터미널	1,640	496.9	
		4. 녹지시설 및 친수공간	18,062	5,473.3	
		5. 마리나	9,300	2,818.2	
소 계			48,484	14,692.1	
II 지 구	중심 문화 지구	6. 해양 선박 박물관	10,820	3,278.8	
		7. 휴양시설	9,334	2,828.5	
		8. 야외전시장	9,370	2,839.4	
		9. 실내전시장	5,300	1,606.1	
		10. 복합상영관	16,128	4,887.3	
소 계			50,952	15,440.0	
III 지 구	친수 공간 · 상업 지구	11. 실내·외 먹거리 타운	11,993	3,634.2	
		12. 야외쇼핑몰 / 친수공간	21,691	6,573.0	
		13. 폰툰(해상먹거리공간)	4,980	1,509.1	
	항만 시설	14. 물양장	10,100	3,060.6	
		15. 창고 / 물류시설	7,400	2,242.4	
소 계			58,164	17,625.5	
합 계			157,600	47,757.6	

5.4 동선계획

- 동선계획은 차량과 보행자동선으로 나누어 계획한다.
- 대상부지로의 차량 접근동선은 부산대교, 신설영도대교, 제3대교 등 6차선 간선도로, 간선도로에 연결된 4차선 주변도로, 주변도로와 연결된 주차장을 통해 안전하게 접근하도록 체계적으로 계획한다.
- 보행자동선은 수변 녹지를 따라 전체 대상부지의 수변에서 연결되는 보행자 전용도로와 자전거도로의 체계적으로 계획한다.
- 보행자 전용도로와 자전거도로는 기존 영도대교를 출발점으로 하여 향후 영도 전체 수변으로 확장 연결될 수 있도록 계획한다.
- 주차장은 4차선의 주변도로에서 접근하도록 하며 토지이용계획에 따른 각 지구별로 200-300대 규모의 주차장을 분산하여 계획한다.
- I 지구와 II 지구의 주차장은 시설물의 지하에 모두 설치하여 지상은 수변녹지로 계획하고 III지구에서는 창고/물류기능을 고려하여 지상주차장으로 계획한다.

5.5 시설배치계획

- 전체 시설배치는 계획부지의 성격에 맞추고 토지이용계획의 지구별 특성을 살리는 방향으로 계획한다.
- 수변녹지와 친수공간을 배경으로 지구별로 적절한 상업시설을 배치한다.
- 계획부지의 중심 위치에 기존 영도대교를 중심으로 보행자 전용동선을 따라 해양문화시설을 중점 배치한다.
- 모든 시설배치는 수역을 중심으로 구심적인 배치를 하여 수역을 적극적으로 활용한다.
- 수역에는 부유식 폰툰을 배치하여 다용도 시설로서 계획한다.

표 5.2 주요시설물계획

시 설		건축면적 (m ²)	지하주 차장(m ²)	연면적 (m ²)	비고
운동 녹지 시설	1. Ocean Park	636	950	2,220	
	2. 해양 스포렉스	1,530	4,100	12,260	
	3. Sea Bus 터미널	320	·	570	
	4. 녹지시설 및 친수공간	320	·	570	
	5. 마리나	320	·	570	
공공 시설	6. 해양 선박 박물관	1,030	1,870	5,260	
	7. 휴양시설	680	1,500	3,700	
	8. 야외전시장	920	1,980	4,200	
	9. 실내전시장	1,520	3,600	7,800	
상업 시설	10. 복합상영관	3,800	3,950	17,400	
	11. 실내·외 먹거리타운	1,230	4,300	6,790	
	12. 쇼핑몰/친수공간	3,700	11,200	20,450	
항만 시설	13. 물양장	830	·	1,050	
	14. 창고 / 물류시설	4,200	9,300	17,280	
합 계		21,036	42,750	100,120	

6. 결 론

본 연구에서는 영도구의 영도대교 및 부산대교 주변 지역에 대해 제2롯데호텔 건설 및 자갈치시장 현대화 등에 따른 주변 연안환경의 변화에 맞도록 토지이용계획 및 시설배치계획을 수립하고 영도의 관문으로서 해양관광도시 영도의 위상에 걸 맞는 주변 지역의 장기적인 미래상을 제시하였다.

특히 기존에 작성된 영도 전체의 장기발전계획에 부합되도록 영도대교 및 부산대교 주변의 연안환경을 개선할 수 있는 장기발전계획안을 수립하였다.

본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 계획대상부지의 관광객의 수요는 체제시간 4시간, 4계절형을 적용하여 연간 약 2백4십만명을 수용하는 것으로 계획하였다.

둘째, 계획대상지역의 현황으로 전체면적은 157,600m²이고, 도로면적은 68,100m²이다.

셋째, 계획대상지역의 현황으로 주차장이 매우 부족하고 녹지는 거의 없다.

넷째, 계획대상지역의 건물은 현재 대부분 소규모(건축면적 100m²이하)이고 목구조 주택용도이다.

다섯째, 계획대상지역의 건물은 전체의 80%가 준공된 지 20년 이상 된 건물이다.

여섯째, 지역발전 방향에 대한 설문조사결과 계획대상지역의 미래 발전방향으로 해변관광지가 반수정도를 차지하며 가장 많은 의견을 보였다.

일곱째, 계획대상지역에 들어설 시설에 관한 설문조사결과 친수시설, 역사문화시설, 향만물류시설, 레크리에이션시설 등의 순서로 나타났다.

여덟째, 계획대상지역의 수역에 관한 설문조사결과 해양관광/레저기능으로 활용이 70%이상을 차지하였다.

아홉째, 이상의 연구결과 계획대상지역은 수변 친수공간을 중심으로 해양레저관광 및 문화를 특성화하고 기존의 항만시설을 살리는 친수성 연안으로 계획하였다. 특히 수역의 적극적인 활용을 위한 수역 중심의 지구별 특성화 계획, 기존 워터프론트의 성격, 기능, 시설을 적극 살리는 계획, 친수성을 부여하고 해양환경을 살리는 친환경적인 계획을 실시하였다.

본 연구에서 제시한 계획안은 구체적인 사업실행을 위한 제한적인 계획이라기보다는 주변 지역의 변화에 대응하여 계획대상지역의 연안환경개선을 위한 장기적 비전을 제시하는 전체적이고 개념적인 계획이다. 따라서 본 연구의 계획안은 주변 여건과 환경의 변화에 따라 얼마든지 변경 혹은 발전가능한 융통성을 가지고 있으며 본 계획안을 토대로 사업을 실행하기 위해서는 구체적인 사업실행계획과 사업타당성조사를 통해 사업시행 시점에 맞는 실행계획안을 작성해야 할 것이다.

참고문헌

1. 공유수면관련법령집 2001. 6 해양수산부
2. 동삼동 해양문화원 조성계획 2000. 6 부산광역시 영도구
3. 미래형 해양복합생활공간 조성방안 연구 2002. 6 해양수산부
4. 영도연안발전 장기플랜 2001. 10 한국해양대학교 영도연안연구센터
5. 제4차 국토종합계획(2000~2020) 2000. 1 대한민국정부
6. 해양관광진흥을 위한 종합계획 수립연구 2000. 4 해양수산부
7. 21C 부산 문화관광진흥 전략계획 2000. 8 부산광역시
8. 2001년 影圖區 長期綜合開發計劃 1999. 釜山廣域市

(부록)

부산대교 및 영도대교 부근 지역발전을 위한 설문조사

안녕하십니까?

본 설문은 구 시청부지에 롯데호텔이 건설되고 자갈치시장이 현대화되며 영도가 해양도시로서 발전하는 시대 변화에 맞추어 상대적으로 낙후된 부산대교 및 영도대교 부근(봉래동 및 대교동 일부: 첨부한 지도 참조)을 새로운 지역으로 발전시키기 위한 장기발전계획(10년 후 미래 계획)을 마련하기 위해 귀하의 의견을 듣고자 하는 것입니다.

이 지역은 부산 시내를 마주보고 바다를 접하고 있으며 영도의 관문 역할을 하는 곳으로 지리적으로 중요하고 잠재적 가치가 큰 곳입니다. 따라서 영도 뿐 아니라 부산시 전체를 고려하여 주변의 변화 추세에 따라 미래 지향적으로 장기발전계획이 마련되고 이에 따라 체계적으로 개발되어야 합니다.

여러분의 성의 있는 응답은 이 지역의 발전을 위해 장기적인 계획안을 마련하는데 귀중하게 사용될 것이므로 바쁘신 가운데서도 시간을 내어 협조해 주시면 감사하겠습니다. 본 설문결과는 연구목적 이외에는 다른 용도로 이용하지 않을 것을 약속드립니다.

본 설문지를 완성하고 난 후에는 동봉한 아래 연락처로 우편이나 팩스를 이용하여 속히 보내 주시기 바랍니다. 감사합니다.

2002년 7월

영도연안연구센터소장

연락처: 부산시 영도구 동삼동 1번지
한국해양대학교 해양공간건축학부
이 한 석 교수, 이 창 근 연구원
(전화: 051-410-4581, 팩스: 051-403-8841)

※ 다음은 부산대교 및 영도대교 부근(봉래동 및 대교동 일부) 지역의 발전계획에 관한 질문입니다. 각 질문에 가장 적당하다고 생각되는 답을 골라 번호에 ○표 해 주시기 바랍니다.

1. 이 지역의 미래(10년 후를 기준으로)를 위한 **발전방향**은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 주거지역(아파트 등)
- ② 오피스지역(사무소 등)
- ③ 향만시설지역
- ④ 해변관광지역
- ⑤ 기타()

2. 이 지역 발전을 위해 **들어서야 할 시설(혹은 공간)**은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 친수공간
- ② 향만물류시설
- ③ 공장 등 산업시설
- ④ 역사 및 문화시설
- ⑤ 레크리에이션시설
- ⑥ 기타()

3. 이 지역의 발전에 도움이 되는 **잠재력(발전에 좋은 영향을 미치는 요소)**은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 부산시내에서의 교통 접근성
- ② 도로 등 도시기반시설의 구축
- ③ 양호한 주변 경관
- ④ 맑고 깨끗하고 자연환경
- ⑤ 바다에 면한 입지조건
- ⑥ 현재의 질 높은 건물과 시설물
- ⑦ 롯데호텔건설 등 주변 개발여건
- ⑧ 기타()

4. 이 지역의 발전에 장애가 되는 **문제점(발전에 나쁜 영향을 미치는 요소)**은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 도로 및 주차장 등 교통여건 불편
- ② 상하수도 등 도시기반시설의 부족
- ③ 관광·레크리에이션시설의 부족
- ④ 지역의 경제적 어려움
- ⑤ 녹지 및 친수공간 부족
- ⑥ 수질 및 자연환경의 오염
- ⑦ 노후된 건축물이나 시설물
- ⑧ 새롭게 들어서는 건물의 경관파괴
- ⑧ 기타()

5. 이 지역의 발전을 위해 지역에 면해있는 **바다는 어떻게 활용**하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

- ① 현재 있는 상태 그대로 활용
- ② 해양관광·레저기능으로 활용
- ③ 배의 정박이나 물양장으로 활용
- ④ 중소 조선소 등 공장부지로 활용
- ⑤ 기타()

6. 이 지역의 발전이 **영도구의 지역발전**에 어느 정도 도움이 될 것으로 생각하십니까?(해당란에 ○표 해 주세요)

항목	매우 도움이 됨	비교적 도움이 됨	그저 그렇다	별로 도움이 않됨	전혀 도움이 않됨
주민의 생계					
기반시설정비 (도로 등)					
주민생활 환경개선					
구 재정 자립증대					

7. 이 지역의 발전이 부산시 전체의 발전에 어느 정도 기여할 것으로 생각합니까?(해당란에 ○표 해 주세요)

항목	매우 기여함	비교적 기여함	그저 그렇다	별로 기여 없음	전혀 기여 없음
관광객 증대					
도시기반 시설정비 (도로, 항만 등)					
도시환경개선					
시 재정 증대					

8. 이 지역의 발전이 인근지역의 토지와 건물(시설)에는 어느 정도 영향을 미칠 것으로 생각하십니까?

항목	매우 큰 영향	비교적 큰 영향	그저 그렇다	별로 영향 없음	전혀 영향 없음
부동산가격상승					
재개발압력					

9. 이 지역의 발전을 위해 귀하의 좋은 의견이 있으면 자유롭게 적어 주시기바랍니다. _____

※ 다음은 귀하에 대한 질문입니다. 해당 사항에 ○표를 하거나 빈칸에 내용을 적어 주시기 바랍니다.

1. 귀하의 성별은? ① 남() ② 여()
2. 귀하의 연령은? _____세
3. 귀하의 직업은? _____
4. 귀하의 학력은?
 ① 중졸이하() ② 고졸() ③ 대졸() ④ 대졸이상()
5. 귀하의 집주소는? _____구 _____동 _____번지 _____호

< 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. >