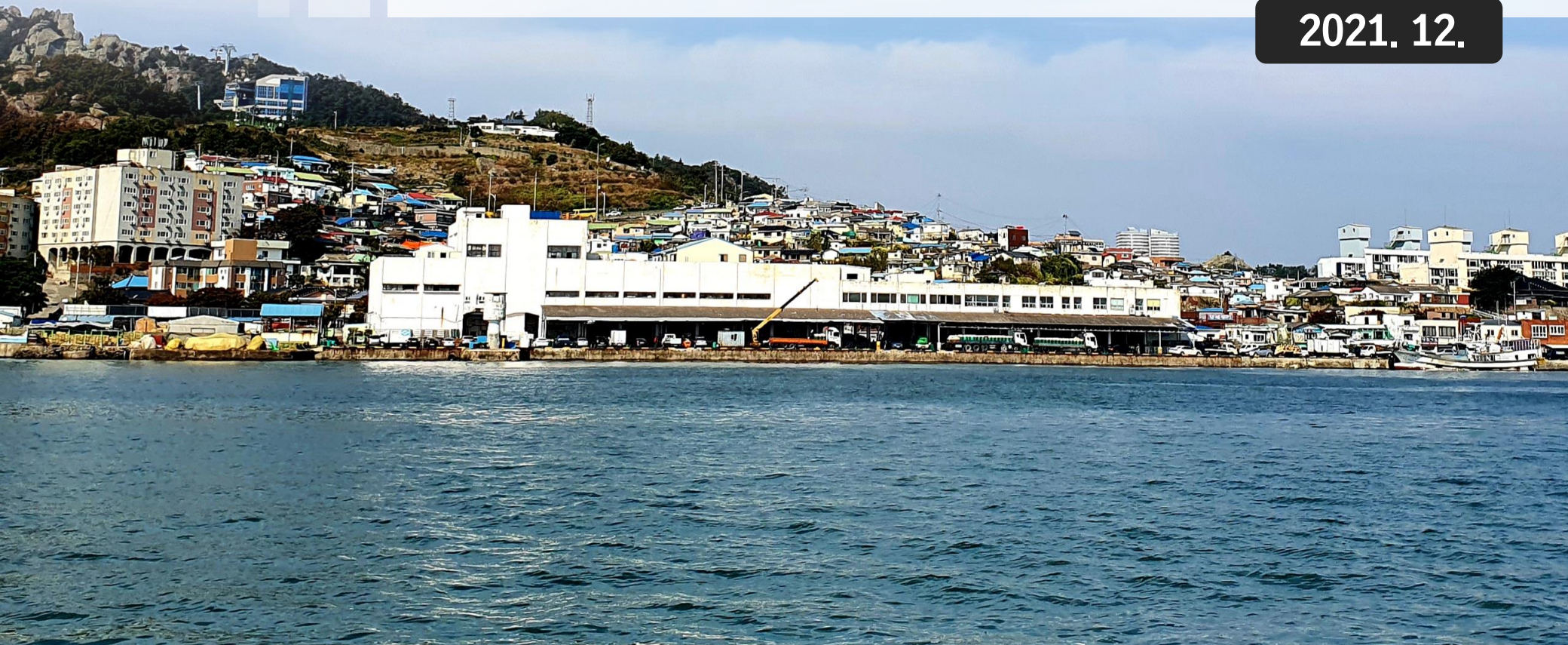


목포 수협 위판장 이전부지 활용방안 기본구상 용역

2021. 12.



I 과업의 개요

II 대상지 현황 및 개발여건

III 관련계획 및 개발수요 검토

IV 관련 유사사례

V 기본구상

VI 공간별 세부 활용방안

VII 재원조달 및 관리운영 계획



I . 과업의 개요

1. 사업의 배경 및 목적

목포 내항 수협 위판장의 북향으로 이전에 따른 이전부지 활용방안 모색 필요

- 수협이전부지는 2007년부터 항만재개발 구역으로 지정해 민간제안사업으로 개발할 계획이었으나 폭이 40m에 불과한 수협이전부지의 특성과 해상부 매립에 따른 재정부담 등으로 인해 민간사업자의 사업 포기
- 수협 위판시설 등이 북향으로 이전됨에 따라 도심 공동화에 대비해 이전 부지에 국내 여객선 접안과 국제 카페리 부두 증설 등의 제4차항만기본 계획과 제3차항만재개발계획에 반영

목포 원도심의 각종 개발계획과 연계 · 활용으로 주민과 관광객이 이용할 수 있는 공간구상 제시

- 민선7기 들어 원도심과 단절, 노후 · 유희화에 따른 슬럼화 등의 문제점을 해결하기 위해 수협 이전부지를 지역주민과 관광객이 이용할 수 있는 공간으로 재구성 도모
- 수협 위판장 이전부지를 목포시를 대표하는 아름다운 경관과 역사문화가 어우러진 공간으로 조성하기 위한 발전 방향 및 공간구상 모색





II. 대상지 현황 및 개발여건

1. 목포시 현황

다도해와
노령산맥을 품은

자연환경

- 목포시에 위치하는 자연환경으로 남도의 다도해와 노령산맥의 맨 끝 자락인 유달산 등이 있음
- 유달산에서 바라보는 다도해 전경은 목포만이 갖고 있는 섬 특유의 소박한 운치를 느낄 수 있음
- 산과 다도해가 이루고 있는 자연환경의 경관은 목포에만 느낄 수 있는 고유의 경관으로 큰 활용자원으로써의 가치를 가지고 있음



과거와 현재, 미래가
조화롭게 공존하는

근대 역사문화

- 1897년 목포항이 개항되면서 근대도시로 발전
- 근대역사의 보물창고라고 불리울만큼 목포의 시작부터 근대역사 기록이 남아있음
- 2021년 '대한민국 문화도시'로 지정되며, 1897년 무역 개항에서 2022년 문화개항을 새로운 도시가치로 제시
- 목포항이 가진 근대역사문화 콘텐츠를 활용한 다양 사업 실시



새로운 개항
문화항구도시 목포

관광거점도시

- 2020년 대한민국 4대 관광거점도시 선정
- 대한민국 근대 역사문화를 대표하는 다양한 자산과 콘텐츠, 맛의 도시, 여행의 도시, 슬로시티 등 다른 지역과 차별화 된 자원 위치
- '과거와 현재, 미래가 조화롭게 공존하는 레트로 퓨처, 로맨틱 관광도시' 조성을 목표
- 100년 역사와 스토리를 간직한 역사문화공간을 세계적인 도보여행의 메카로 육성을 목표



2. 대상지 현황

대상지 개요

- 대 상 지 : 목포시 내항 수협 위판장 일원
- 위 치 : 전라남도 목포시 해안로 138
- 총 면적 : 약 27,381㎡(수협부지 포함)

구분	면적(㎡)	비 고
총면적	27,381	
가용면적	9,754	사유지 및 공유수면 제외
건축물 면적	11,375.9	
수협부지	4,722.6	위판장 및 사무실 건물



2. 대상지 현황

공간 1

새우젓 위판장

- 새우젓 위판장과 수협 사무실이 위치하고 있음
- 건물 안전검사 실시 결과, 안정등급 D등급 판정
- 수협 공간 이전 이후 별도의 활용계획이 없으며, 안전문제로 출입구를 봉쇄할 예정임

구 분	내 용	비 고
면 적	3,770.4 m ²	
소유현황	사유지	수협소유



공간 2

주변상가

- 새우젓 위판장과 선어 위판장 사이 오랜기간 방치된 주택과 생선 도소매 상점이 밀집
- 도로 전면 상가는 생선 판매점이 주로 운영됨
- 후면부 상가는 오래전부터 공가로 방치되어 있음

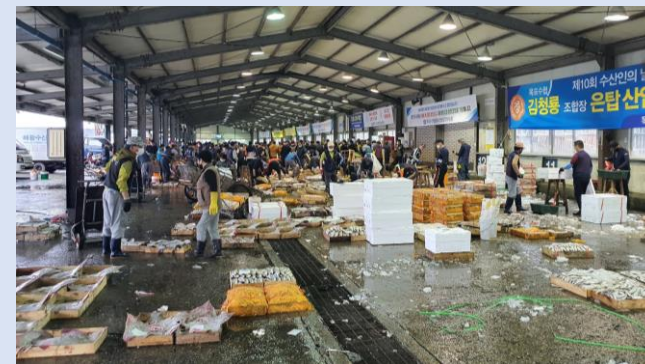


공간 3

선어 위판장

- 슬레이트 지붕으로 구성되어 있는 건축물임
- 선어 위판행위 및 병어 등을 손질하는 공간으로 이외의 시간에는 비워지는 광장형 공간임

구 분	내 용	비 고
면 적	1,661.6 m ²	가건물
소유현황	사유지	수협소유



1. 대상지 일반현황

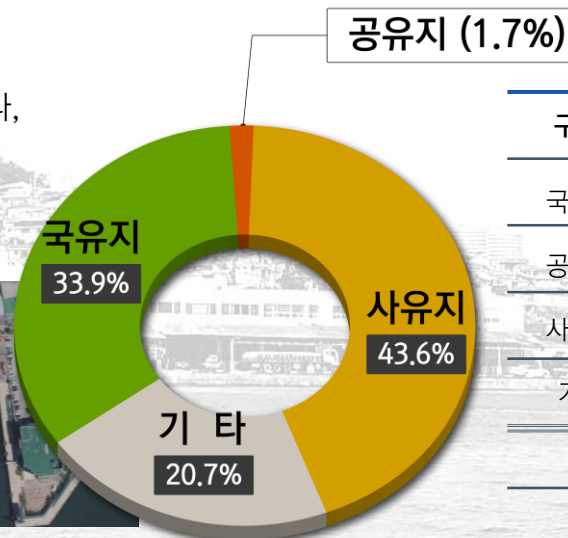
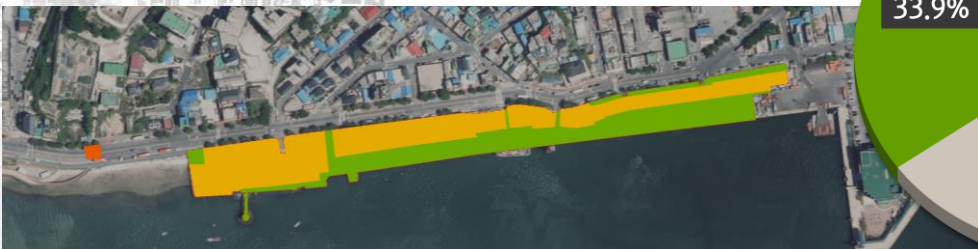
용도지역/지구 및 건축물 현황

- 현재 대상지 100%가 일반공업지역으로 설정되어 있음
- 조사 결과, 수협부지 이전 이후 용도지역 변경계획이 없는 것으로 조사



토지소유현황

- 총 면적 27,381㎡ 중 11,947㎡가 사유지에 해당함
- 건축물이 위치한 면적 전체가 사유지에 해당하는 것으로 나타나, 이후 부지 매입이 필요할 것으로 판단됨
- 국공유지는 도로 및 선발 접안시설이 위치한 것으로 조사됨



3. 목포항 및 수협위판장의 역사

(1890년대) 목포항 개항

- 강화도조약으로 앞서 개항한 3항(제물포, 부산, 원산)의 영향을 받아 1897년 10월 개항
- 그러나 외압으로 인한 개항이 아닌 고종의 칙령에 의거한 자주적 개항이었다는 점과 개항 이전까지 해항기능을 유지하고 있다는 점에서 앞서 개항한 3개 항과 다른 성격을 지님



▲ 목포항 개항령

(1930년대) 해방 이후 목포항

- 1910년 이후 목포항은 일본인 대상의 무역이 성행하였음
- 무역으로 성장한 목포는 1928년 당시 전국 6위 수준으로 까지 발전하였으나 해방 이후에 중국, 일본 등과의 교역이 급감하면서 어항, 여객항으로 주요 기능이 전환됨



▲ 1930년대 목포항

(1960년대) 여객항으로서의 목포항

- 신안, 완도, 진도, 해남 등 인근 주민들의 목포항 이용이 증가함에 따라 목포의 여객선박업이 활성화되기 시작함
- 70년대 이후 목조 동력선에서 철강선으로 선박이 개조되면서 목포-제주를 연결하는 선사들이 활성화됨



▲ 1963년부터 목포-제주를 운행하던 덕남호



▲ 목포-병풍도, 중도, 지도 등을 운행하던 연안여객선

3. 목포항 및 수협위판장의 역사

(1980년대) 어항기능의 활성화와 침체

- 1980년대 국내 정책에 따라 인위적으로 해운산업이 통폐합되면서 목포항의 조선사업이 위축됨
- 이에 따라 목포항은 점차 어항기능 중심의 항구로 기능이 전환됨
- 1990년대까지 목포의 어획량은 지속적으로 증가했으며, 더불어 위판장의 기능이 더욱 강조되기 시작함

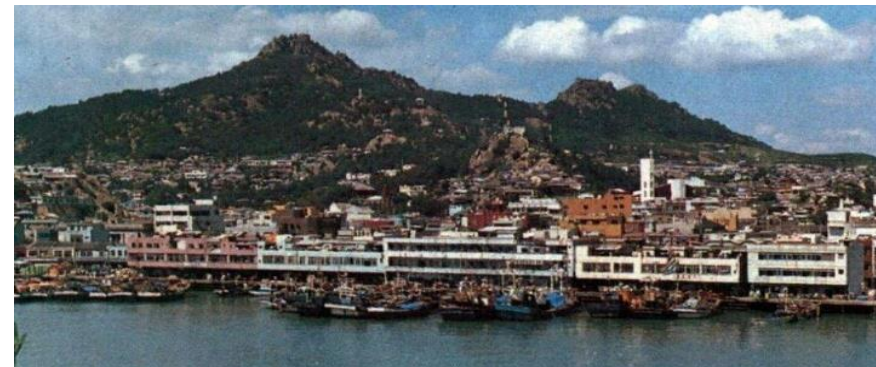
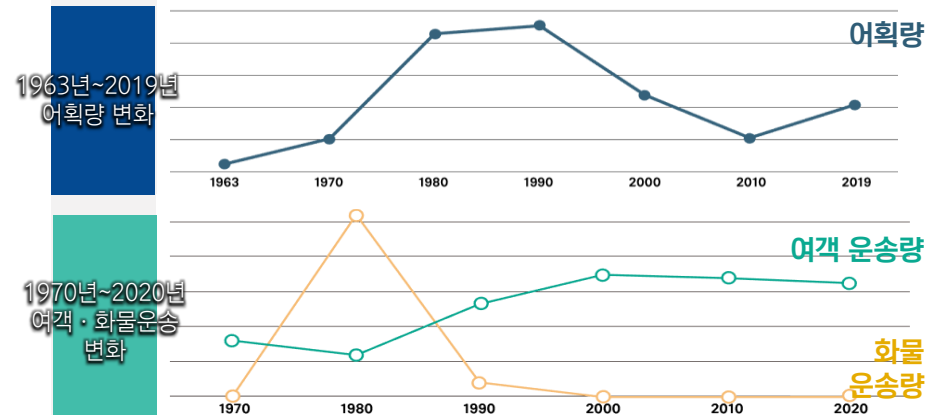
“조선소의 역할은 쇠퇴하고
여객운송과 어항의 역할 점차 확대”

(현재) 어항과 여객항이 공존

- 도서와 내륙을 연결하는 목포내항의 증가하는 여객노선 증설 수요를 반영하여 2007년 목포항여객터미널이 시행되어 현재까지 운영 중
- 이에 따라 어항기능과 여객항 기능이 공존하며 2021년 부터는 여객부두 확장을 위한 실시설계 계획이 추진중

상위계획에 따른 기능 전환의 필요성 부각

- 현재 수협의 위판관련 시설이 북항으로 이전이 확정되어 목포 내항의 어항기능상실과 도심공동화의 가속화가 우려되고 있음
- 제3차항만재개발 계획 및 목포시 관광거점도시 육성사업기본계획 등 문화도시 목포로 나아가기 위한 공간의 주요 기능 전환이 요구됨



▲ 목포조선소, 한일조선소, 삼령조선소, 호남조선소, 해운조선소의 모습



▲ 2000년대 목포항 및 여객터미널

4. 대상지 핵심가치

건축적 가치

- 건물 기둥의 간격과 모양이 규격화 되어 있으며, 반복적이고 규칙적인 패턴을 이루고 있음
- 패턴이 연속되는 이미지에서는 질서정연함과 견고함이 느껴지며, 안정감을 느낄 수 있도록 함
- 또한, 기둥사이로 만들어지는 액자프레임이 만들어지는 효과로 동양건축의 차경과 같이 기둥을 이용해 심 없이 변하는 풍경을 담을 수 있음



기둥간의 규칙적인 간격



“
반복적이고
규칙적인
건축패턴
”



건축물의 기둥으로 액자 프레임 효과



“
기둥을 활용한
동양건축의
차경원리
”

경관적 가치

- 바다 앞에 위치한 위판장에서는 아름다운 목포의 바다경관을 감상할 수 있으며, 바다 너머로 보이는 섬과 산의 경치가 조화롭게 이루어져 있음
- 위판장 뒤편으로는 언덕따라 형성되어 있는 마을 전경을 조망할 수 있으며, 고즈넉한 바다마을에서 삶과 지역 경관을 조망할 수 있음
- 위판장 주변으로 형성된 어업경관, 상업경관은 활력 넘치고 생동감을 느낄 수 있음



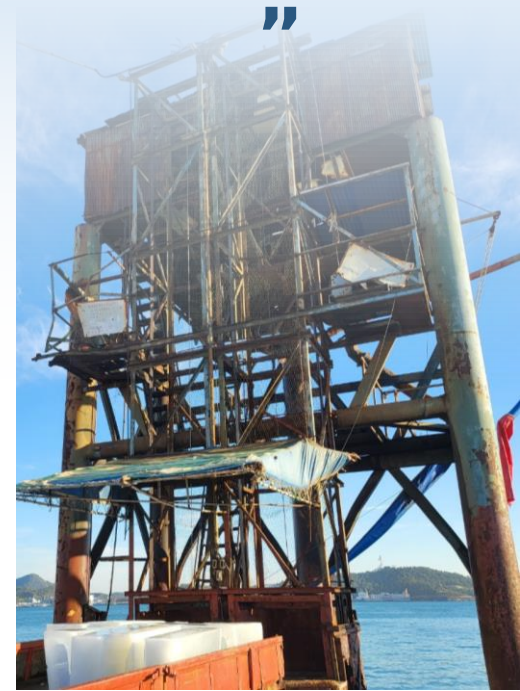
“ 아름다운 자연경관과 살아있는 마을을
바라 볼 수 있는 경관의 가치 ”

4. 대상지 핵심가치

문화적 가치

- 목포항과 수협 위판장을 둘러싸고 형성되어 있는 어업문화는 어업방식부터 어업도구, 사람, 삶의 방식까지 다양한 요소들이 복합적으로 만들어내고 있음
- 이전 이후 더 이상 위판장에서는 어업행위가 더 이상 이루어지진 않지만 이후 그 도구들과 형태는 남아 간직하여 그 문화를 이어갈 수 있도록 보존할 가치가 있음
- 수협 위판장이 이전한다는 것은 목포항 항구문화가 이전하는 것과 같아 그 문화를 간직할 수 있는 대한 방안을 찾아야 할 필요가 있음

“**항구와 사람, 삶의 방식이 만들어 낸 목포어업유산으로 가치 보존**”





Ⅲ. 관련계획 검토 및 개발수요

1. 관련 사업검토

[제3차(2021~2030) 항만재개발 기본계획]

여객항으로 증가하는 이용객 수용에 대응하기 위한
여가/관광/생활 복합개발 추진



검토내용

- 4차항만 기본계획으로 여객선 1선석 증설이 예정됨에 따라 카훼리 진입, 여객항 이용객 밀집 등 외부 이용객과 지역주민간의 혼잡 예상
- 주민 생활 쾌적성, 이용객 편의 확보를 위한 시설 및 환경조성 계획 수립

주요사업

- 여객터미널 이용객 및 지역주민을 위한 관광·여가 및 서비스 기능 유도
 - 주변관광시설 및 여객터미널 이용자를 위한 기능 활성화
- 도로변 후면부의 상가 및 방문객의 편의를 제공
 - 친수공간 조성 및 방문객을 위한 주차공간 확보
 - 대상지와 원도심을 연결하는 해안로 진·출입로를 연결하여 접근성 향상
 - 수변을 기준으로 보행축 조성

구분

내용

원도심 활력제고

- 항만과 인접한 원도심 활력제고
- 원도심 회복, 관광벨트 조성 등을 위해 주거·상업시설 및 해양관광, 친수시설 등 복합개발 추진

해양산업 육성·지원

- 노후, 유헤항만공간에 산업, 해양관광, 문화시설 등 지역의 신성장 동력이 될 투자시설 유치

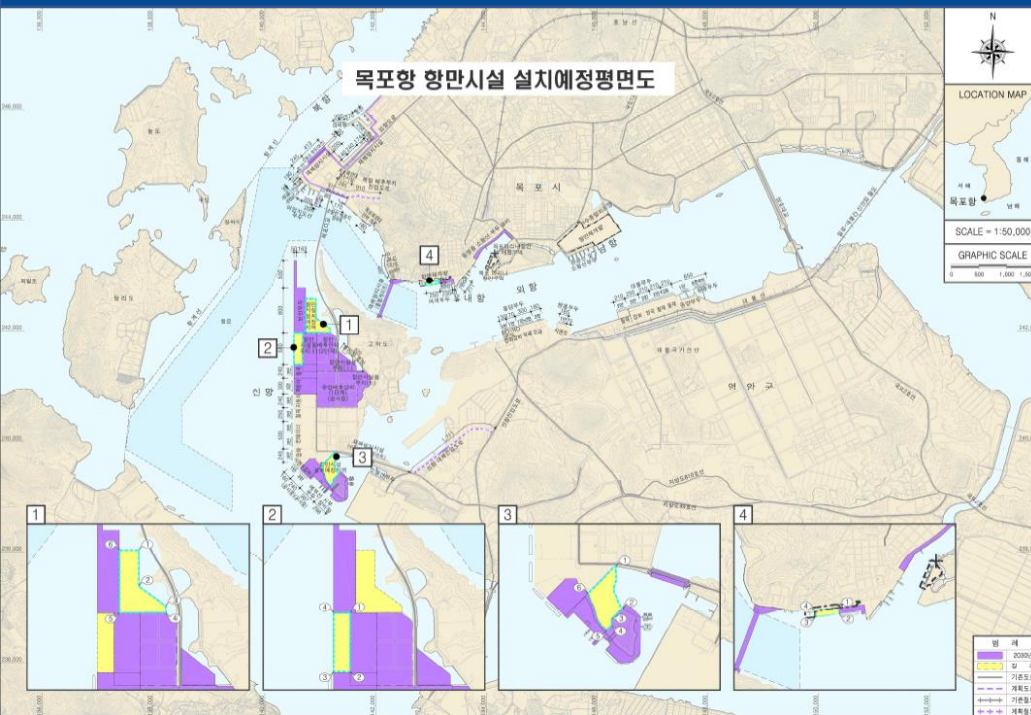
지역생활 · 문화거점

- 수산지원 기능 이전에 따라 지역상권 활성화 및 도심공동화 방지를 위한 수변상가, 친수공간 소규모 시설 도입

1. 관련 사업검토

[제4차(2021~2030) 전국 항만기본계획]

접안시설 및 여객시설 확대를 통한
물류/여객항 활성화



주요사업

- 글로벌 경쟁력을 갖춘 고부가가치 스마트 항만 실현
- 4차산업 대비 항만물류 디지털화 · 지능화 필요성 증대
- 항만기능 특화 및 지역사회와의 상생을 통한 지속발전 중요성 증대
- 서남권 지역 핵심산업 지원항만으로 육성
- 권역 내 핵심산업 지원 기능을 강화, 서남권 해상풍력 지원부두 확보 및 국가 친환경 에너지산업 지원
- 조선, 철강, 자동차 등 배후 주요산업 경쟁력 지원 및 여객부두 등 항만기능의 다각화

구 분

내 용

디지털	• 고효율, 친환경 항만운영시스템 구축
항만 구축	• 고부가가치 항만육성 및 지속가능한 에너지 항만 구축
특화	• 거점항만 인프라 개발 및 서비스 혁신으로 항만 경쟁력 강화
항만 구축	• 연안/도서지역 SOC사업 확대를 통한 지역 지원 확대
상생	• 시민과 지역산업 상생을 위한 항만도시 및 해양공간 재창조
항만 구축	• 해양레저 및 관광 활성화를 통한 사람중심의 문화항만 조성
안전	• 재난, 재해로부터 안전한 항만시설 방재시스템 구축
항만 구축	• 해양영토수호 강화를 위한 대국민 안전항만 구축

검토내용

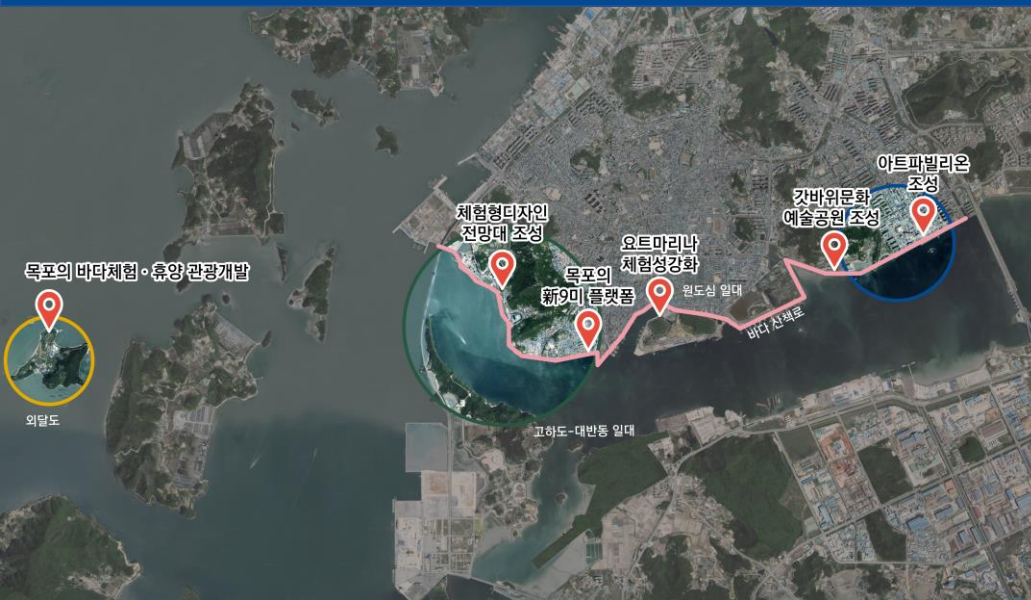
- 북항, 신항으로 어항 및 물류유통 기능 집중
- 대상지 어항기능 이전 및 여객항 기능 확장(여객선석 1선석)

1. 관련 사업검토

[목포시 관광거점도시 육성사업 기본계획]

역사, 향만, 먹거리 문화를 활용한

복합문화관광거점 육성



주요사업

- 다도해, 원도심과 해안을 따라 다양하게 분포하는 관광자원의 거점화
- 지붕없는 박물관으로 불리는 원도심 일대와 타 부처 사업과 연계를 통해 근대역사문화자원 체험 콘텐츠와 도보 탐방길 조성
- 항구도시 목포의 특성을 살린 ‘해변 맛길 30리구간’ 조성
- 대한민국 대표 관광도시로서 서남권 시군이 동반성장 할 수 있는 사업 추진
- 관광도시로의 인지도 개선 및 관광객 보행환경 개선
- 근대역사문화, 음식콘텐츠, 다도해 특성을 살린 관광거점 잠재력과 활용방안 모색

구 분

내 용

목포의 지역문화 체험성 강화

- 원도심 유희자원 체험 콘텐츠 도입
- 목포의 체험·휴양관광 개발
- 목포 新9미 플랫폼 구축

원도심 야간 매력성 강화

- 낭만항구 야간경관 특화
- 낭만항구 체류형 프로그램 개발

예술이 있는 아름다운 항구 육성

- 목포바다 산책로 예술성 강화
- 갯바위 문화예술항구 육성
- 평화광장 문화관광콘텐츠 개발

검토내용

- 도보친화 교통환경 조성으로 자연스러운 관광 동선 구축
- 목포 지역문화 체험성을 강화할 수 있는 관광 프로그램 개발

1. 관련 사업검토

[해변 맛길 30리]

목포의 고유한 아름다움과 지역색을 느낄 수 있는
도보친화형 관광루트

검토내용

- 목포의 고유한 아름다움을 가진 해안가에 명품 산책로를 조성하여 주변 관광지와 연계
- 보행환경 개선을 통한 관광여건 개선을 도모함을 물론 목포 관광의 시너지 효과를 증대

주요사업

구 분	사업기간	사업위치
바닷가 미술관길	• 2020년~2021년	• 평화광장~탄섬
환경보호 생태길	• 2020년~2021년	• 남해배수처리장~대삼학교
온 가족 나들이길	• 2021년~2022년	• 대삼학교~목포 요트 마리나
목포개항역사길	• 2021년~2022년	• 목포 요트 마리나~수협
젊은 연인의 길	• 2021년~2020년	• 수협~목포해양대학교



1. 관련 사업검토

[도시재생활성화사업 - 1897 개항문화거리]

1897 개항문화거리

근현대사의 문화/역사 발굴을 통한 관광활성화



검토내용

- 창업플랫폼 및 커뮤니티 공간 조성을 통한 지역 활동가 육성
- 도시재생활동가를 비롯한 문화예술, 식품 등 각 분야의 협동조합 육성

주요사업

- 근현대사의 문화적/역사적 잠재력 발굴을 통한 지역 정체성 회복
- 1897년 개항의 역사가 일제강점기 항일운동의 거점으로서 지역의 다양한 근대역사문화자원을 간직한 문화적 우수성을 기반으로 지역의 정체성 재확립
- 목포항, 목포진 등 지역 문화자원의 활용을 극대화하고, 지역의 관광 · 문화거점의 추가 발굴을 통한 외부 관광객의 지속적 유입을 도모
- 국내 뿐 아니라 해외관광객 유입을 위한 다양한 볼거리 및 프로그램 유치
- 양호한 근대건축자산을 보유한 선창권에 대하여 목포역, 여객터미널, 삼학도, 유달산 등 거점을 연계하는 보행루트 개발
- 지역의 역사와 문화적 정체성 확보 및 지역 경쟁력 제고

목 표

추진전략

역사·문화재생 • 역사문화관광 스토리개발 및 시설 개선을 통한 관광 활성화

일터재생

- 선창특화 창업플랫폼 조성을 통한 도심활력 도모 및 일자리 창출

삶터재생

- 주민역량강화 및 커뮤니티 재생을 통한 주민 삶의 질 개선

1. 관련 사업검토

[도시재생활성화사업 서산동 보리마당]

구릉지 보행환경 정비 및 커뮤니티 공간정비를 통한
주거환경 개선



검토내용

- 주민 수요를 반영한 공공공간 조성
- 보리마당의 마을경관(시회벽화마을) 조성 및 관리운영 주체 육성

주요사업

- 노후·불량 주택이 밀집한 지역에 대해 공원, 녹지, 주차장, 도로 등 기반시설 확보를 통한 주거환경 개선 도모
- 개항 이전, 직후 근현대사를 겪은 목포항과 선창권의 역사 스토리를 재구성하고 도심 재성장의 기틀로 활용
- 지역의 자연적, 지형적 경관 강점을 활용한 전망 포인트 설치 및 도시미관과 경관제고를 통해 목포시의 관광거점 공간으로 조성
- 보리마당로 활성화축과 해안가-연희네 슈퍼-시화마을을 연결하는 보행연결주축 설정
- 1897개항거리 등 각 도시재생사업의 거점 연계 전략 마련
- 공·폐가 및 무허가 주택 정비, 고령 및 취약계층을 위한 공공임대 확보 등을 통한 주거환경 개선

목 표

추진전략

- | | |
|------|-----------------------------------|
| 행복마을 | • 주거환경 개선 및 삶의 질 향상을 통한 '행복마을 조성' |
| 테마마을 | • 놀거리, 볼거리, 생각거리가 풍부한 '테마마을 조성' |
| 화합마을 | • 온 주민이 공동체 안에서 협력하는 '화합마을 조성' |

2. 주민의견수렴

“ 다양한 관광객이 모일 수 있는 **집객력 높은 공간**이 되길 희망 ”

- 수협 이전에 따라 상가를 이전할지, 혹은 현재 위치에서 동일한 업종을 유지할지에 대한 확실한 결정을 내릴 수 없다.
- 현재 상가의 주요 소비자 역시 지역주민이나 인근 상가상인들이 아니라 관광객 위주로 구성되어 있어 수협 위판장이 이전된다 해도 장사를 지속할 가능성이 높다.
- 다만 새로운 수협 위판장이전부지는 어업인 뿐만 아니라 다양한 관광객이 모일 수 있는 집객력 높은 공간이 되기를 희망한다.

“ 아름다운 바다경관을 조망하고 **목포항 어업문화**를 보조할 수 있는 **공간으로 재탄생** ”

- 명확한 공간 활용구상을 하지 못하면 결국 주차장이 될 것이 우려되기 때문에 수변공원 같은 아름다운 공간으로 재탄생을 희망한다.
- 아름다운 바다경관을 즐길 수 있는 조망권을 높이는 것이 중요하고 근대적 건축운영 방식이 있어 보존가치가 있다고 판단된다.
- 한일수산물과 같이 목포항의 어업문화 맥락을 함께하는 장소도 함께 보존되는 방법의 고민이 필요하다.

“ 어업활동인들에게 **수협이전은 경제적 활동무대가 이동하는** 하는 것 ”

- 수협 위판장의 이전은 어업인들이 실직하는 것이 아니라 작업 공간이 이전하는 것이라고 생각한다.
- 현재 목포 내항의 수협도 셔틀버스를 이용하여 이동하고 있으며 어업활동인의 대부분은 목포 내의 다른 지역에서 거주하고 있다
- 서산동 주민들은 현재 고령화로 인해 어업종사자가 거의 없다.



3. 종합분석 및 주요 쟁점사항

잠재력 및 문제점

일반 현황

- ‘근대역사도시’, ‘관광거점도시’ 라는 도시 이미지를 구축
- 남해바다와 섬이 함께 어우러진 아름다운 다도해 전경

기능 시설 현황

- 목포 수협위판장을 중심으로 수산물 유통·판매 및 주변 상권 형성

자원 현황

- 목포항 수협위판장을 중심으로 형성되어 있는 어업문화
- 목포항 근대역사가 담겨 있음

경관 현황

- 바다 앞 수협위판장 건물이 위치하여 바다경관 차폐

관련 계획

- 목포 수협위판장의 이전계획으로 상권 및 지역활력 침체 우려

주요 쟁점사항

1

‘목포항 어업문화 소멸 위험’

수협위판장 이전으로 그 주변으로
형성되어 있는 어업문화가 사라질 위험

2

‘단절된 바다경관’

수협 위판장의 특징으로 관광객과
일반주민들이 물리적·심리적으로 접근

3

‘지역활력 침체 우려’

수협 위판장 이전으로 도심공동화 및
지역경제 활력 침체 우려



IV. 관련 유사사례

1. 유사 사례검토

[항구 시민 개방 발전]

도심과 수변공간 연계 및 보행중심 동선체계 구축을 통한
공공성 높은 친수공간 조성

개요

- 대상 : 시드니 달링 하버
- 위치 : 오스트레일리아 뉴스아스웨일스주 시드니 센트럴비즈니스지구
- 내용 : 상업시설과 시민 친수공간의 조화를 통한 항만 개방

배경

- 100여년 전 대단위 공업지대로 상업과 경제의 중심지였으며, 방직, 곡물, 석탄 등을 운반하는 선박터미널이 위치하였으나 노후화와 환경오염의 위험을 극복하고자 재개발 추진
- 비영리주체가 사업을 추진하여 공익적 토지이용과 공공성 높은 친수공간 조성

주요특징

- 수변에 근접할수록 저층 건축물을 배치하는 등 건축물의 배치와 고도 규제를 통해 수변경관의 조망권을 확보하고 배후도심과의 조화롭고 친밀감 있는 경관 조성
- 공업, 상업활동이 주로 이루어지던 수변공간을 지역주민과 관광객을 위한 녹지공간과 어린이 놀이공간 등으로 전환



1. 유사 사례검토

[건축물 일부 존치 사례]

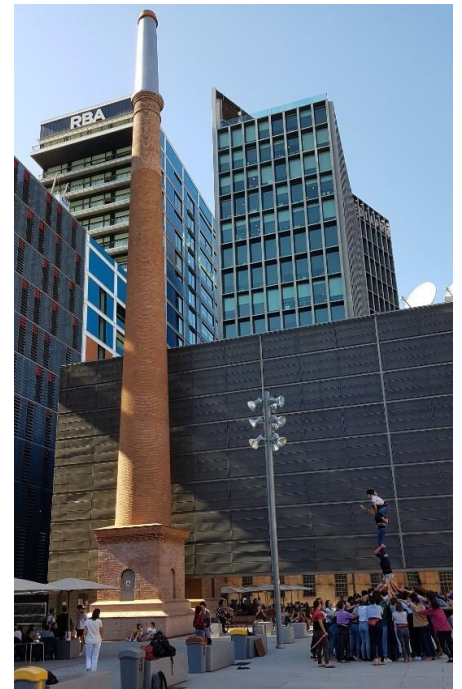
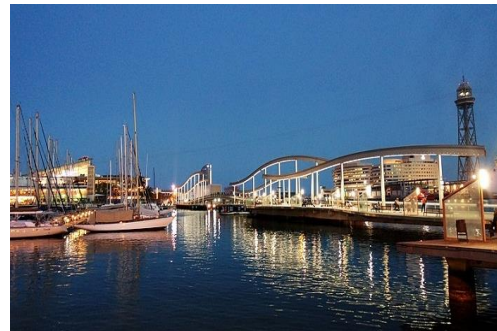
역사적 가치가 높은 건축물의 부분 존치를 통해
관리비용 절감과 지역성 제고 동반

개 요

- 대상 : 바르셀로나 포트 벨
- 위치 : 스페인 바르셀로나주 람블라스 거리
- 내용 : 화물/여객부두 이전부지의 시민공원 및 인공 해변 조성

배 경

- 화물/여객부두로 운행되다 시내와 기능 확장을 위해 주요 항구 기능을 이전하면서 1970년대 부터 쇠퇴함
- 1992년 바르셀로나 올림픽을 대비하기 위해 재개발을 가속화를 통한 도로 등 기반시설 완공 후 민간투자자가 상업시설을 건설하여 40년 운영 뒤 소유권을 바르셀로나항만공사에 위임 후 민간투자자의 수익금 일부는 다시 포트벨 재생에 사용함



주요특징

- 정박장 대부분을 산책로와 시민이 이용 가능한 공원으로 재구성
- 앵커포인트, 물양장 등 활용가능한 시설은 존치하여 항구문화를 보전, 기념하였으며 14세기의 조선소, 1902년 완공된 세관은 원형 보존하여 포트벨의 역사와 관광을 안내하는 관광복합센터로 사용
- 일부 건축물은 원형의 기념적 부분(기둥, 굴뚝 등)만 존치하여 보전, 재건축 등에 대한 비용을 절감하였으며 지역색을 강화하는 요소로 사용

1. 유사 사례검토

[폐산업 시설을 상업/문화공간으로 재구성]

역사성을 부각시키는 항만과 도심의 유기적 연결을 통한
문화 / 경제활동의 결합

개 요

- 대상 : 미나토미라이21 아카렌카 창고
- 위치 : 일본 요코하마시 니시구 미나미토라이2-2-1
- 내용 : 방치된 폐창고를 공동체 문화시설, 상업시설로 재개발

배 경

- 1911년 개관 후 1989년 폐쇄된 대형 물류창고 아카렌카는 폐쇄 이후 도시 슬럼화 문제를 야기함
- 1992년 ‘요코하마 미나토미라이21 정비’를 기점으로 워터프론트 재개발 계획이 추진되면서 방치되었던 붉은 창고가 상업시설로 전환됨



주요특징

- 미나토미라이21 마을만들기 기본협정을 통해 대표적인 도시경관을 조성하고 지속적인 대표 도시경관 유지
- 1관과 2관을 연결하는 이벤트 광장에서는 요코하마 옥토버 페스트 등 계절별 다양한 이벤트가 개최됨
- ‘예술 문화의 창조’와 ‘활기찬 창출’을 컨셉으로 요코하마만의 아름다운 경관을 감상할 수 있는 발코니석도 운영하고 있음
- 연극, 음악, 토크쇼 등 다양한 공연과 이벤트가 열리는 장소로 운영 중



1. 유사 사례검토

[지역 활동가들의 활동공간 마련]

폐공장을 재활용한 먹거리공장 지역 먹거리 활동가들의 거점공간

개 요

- 대상 : 네덜란드 페닉스 푸드 팩토리
- 위치 : 네덜란드 로테르담 3072, 비를란19D
- 내용 : 세계에서 가장 큰 창고로 버려진 공장을 재활용해 만든 푸드코트

배 경

- 주민주도로 추진된 항만도시재생지역으로 빌헤르미나 부두가 부두의 기능을 상실한 이후 슬럼가, 우범지대 가속화와 지역 불균형 해소를 도모
- 낙후한 부두의 창고시설을 지역과 음식을 사랑하며 식문화에 대한 대안적인 방법을 모색하고 있던 7명의 가게 주인들이 연합하여 푸드 팩토리 운영 제안



주요특징

- 기존의 슬럼가를 재개발하는 일반적인 부동산개발사업을 지양하고 공공문화시설의 설치와 역사적 맥락을 담은 오픈스페이스로 발전
- 지역 활동가들의 거점공간을 조성함에 따라 시너지효과가 발생하여 건강을 중요시하는 현지인의 입맛과 맛과 경험을 중요시하는 관광객의 발길을 끌어들이
- 푸드코트 형태로 지역의 다양한 음식을 선보이고 있으며 현재 푸드팩토리 건물 일부를 전시공간으로 확장 계획 논의 중



1. 유사 사례검토

[수협위판장의 상업시설로의 재구성]

관광수산물시장, 도시재생사업지를 연결,
상업과 문화가 공존하는 새로운 관광지로 재탄생

개요

- 대상 : 속초청년몰 갯배스트(갯배 st)
- 위치 : 강원도 속초시 중앙부두길 24
- 내용 : 수협위판장 이전부지의 건축물 일부 보강을 통한 청년몰 조성

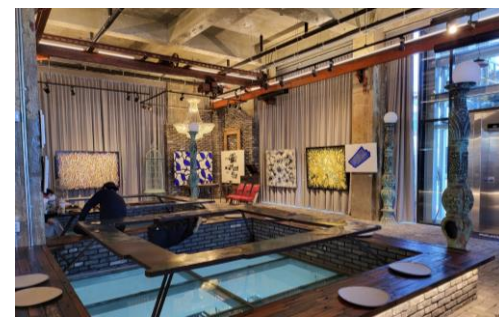
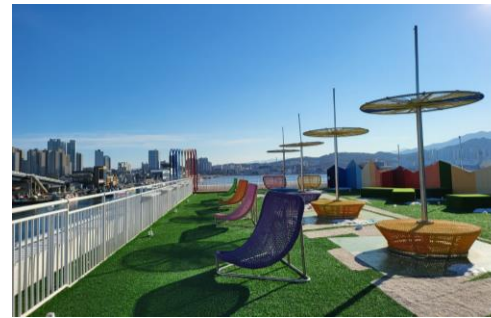
배경

- 과거 속초 경제의 중심이었던 대상지의 역사성을 보존하고 갯배선착장, 관광수산물시장, 도시재생마을을 연결하는 거점시설 조성
- 안전등급 D등급 진단을 받은 수협위판장 건물을 보강/리모델링하여 지역의 역사성을 보존함과 동시에 장소의 기능 전환을 통해 공간 재활성화를 도모



주요특징

- 중소벤처기업부 주관 ‘2018 청년몰 조성 공모 사업’을 통해 수협 위판장에서 청년몰로 공간의 기능 전환을 꾀하였으며, 예비청년상인을 3주간의 공동교육과정 이수 후 선발과정을 거쳐 청년몰에 최종 입점할 수 있도록 교육함
- 현재 동일부처 주관의 ‘청년몰 활성화 사업’에 당선되어 마케팅, 핫플레이스 연계 패키지 상품개발, 축제개최 등 다양한 사업을 추진하며 공간 활성화를 위해 노력하고 있음





V. 기본구상

1. 발전방향 설정

주요 쟁점사항



수협 부지 이전으로 **지역활력 침체**와 **항구 어업문화 손실**을 방지하기 위한 **대체 시설 및 프로그램 개발 필요**



수협위판장으로 물리적, 시각적으로 단절된 바다라는 부정적인 이미지를 **연결, 개방, 활용을 통해 열린공간으로 재정비**



목포 항구 특성을 반영하고 **인근 자원과 연계**를 통해 **시너지 효과**를 극대화할 수 있는 **활성화 계획 필요**

계획과제 도출

개선방안

‘ 기존 건물을 활용한 **문화공간 조성** ’

수협 위판장이 가지고 있는 건축적, 경관적, 문화적으로 지니고 있는 가치를 살려 문화위판장의 역할 부여

‘ 바다를 연결한 **개방공간 조성** ’

바다와 연결되는 공간 조성으로 주민들과 관광객들의 물리적, 시각적 접근성 제고

‘ 목포의 맛을 느끼는 **식음공간 조성** ’

목포시 지역 활동가들의 식품, 공예품, 특산물 등을 판매할 수 있도록 식음공간을 조성하여 지역 활력 제고

2. 비전 및 목표

문화

항구

마을

목포항의 숨결이 담겨있는
어업

‘열린 문화위판장’

사람

목포의 바다를
원도심과 항구의
하이라이트 공간으로 조성

연결

바다와 함께
목포의 역사와 문화를
향유할 수 있는 공간 조성

활용

열린 바다를
시민과 방문객에게
개방하고 돌려줌

개방



3. 기본구상(안)

연결

- 어항장이라는 특수한 목적의 공간 특수성으로 발생한 심리적 단절과, 위판장 건물의 물리적 차폐를 극복
- 위판장 건물의 일부 철거와 수변공간을 공공공간으로 조성하여 원도심과 바다를 다시 연결

활용

- 도시재생활성화 사업 등을 통해 육성한 마을 활동가 및 협동조합원들의 역량을 펼칠 수 있는 활동의 장으로, 문화예술 프로젝트, 먹거리 시음회 등 다양한 프로그램을 시도해 볼 수 있는 열린공간
- 목포의 문화창작자가 다양한 활동을 시도, 경험하고 관광객이 이를 경험하는 문화위판 프로슈밍이 이루어 지는 공간

개방

- 오랜 기간 접근할 수 없었던 수변공간을 시민에게 개방, 열린 공간으로 이용하도록 장려
- 해변맛길 30리, 관 광거점도시 육성사업 등 도보를 이용한 관광사업이 주력화 됨에 따라 바다 경관을 경험하고 항구문화를 체험할 수 있는 공간을 시민과 관광객에게 개방

⊕ 주민수요, 관련 유사사례

목포 해양공원



목포 新9미 스트리트몰

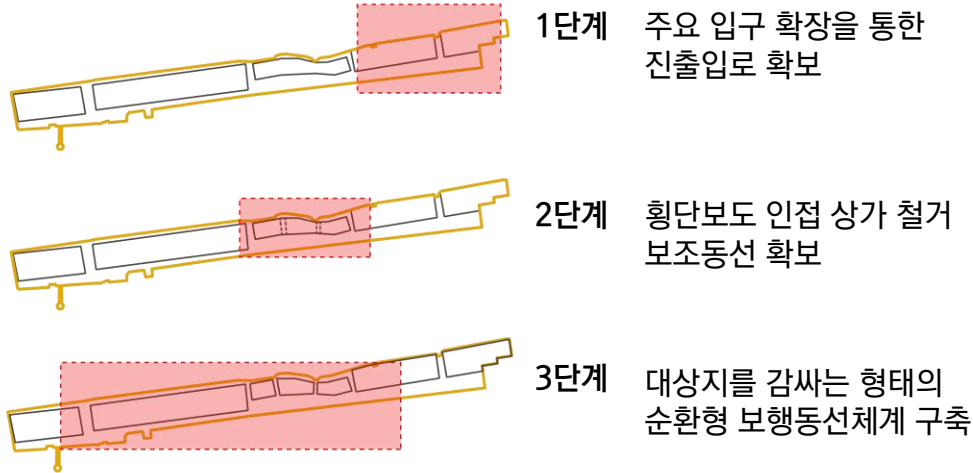


항구문화 아카이브관



4. 동선계획

■ 단계별 동선계획



5. 마스터플랜





VI. 공간별 세부 활용방안

1. 공간별 도입기능

목포항의 숨결이 담겨있는 '열린 문화위판장'



새우젓위판장

- 항구도시 목포의 문화 기록
- 지역이 다양한 예술문화 프로슈밍 공간 조성



빈 상가 및 주택

- 수변에서 목포만의 맛을 즐길 수 있는 식음공간 조성



선어위판장

- 선창을 상징하는 구조물을 활용하여 항구도시 목포를 상징하는 해양공원 조성

공간 ① - 선어위판장

**원도심과
바다를
연결하는
[해양공원]**



1. 목포 해양공원 조성

원도심과 바다를 연결하는 [목포 해양공원]



필요성 및 목적

- 목포역부터 대표관광지인 개항거리~해양맛길30리를 구간 동안 직접적으로 바다를 조망할 수 있는 트인 공간이 없음
- 목포의 지역색이 담긴 **해양경관과 마을경관의 파노라마를 즐길 수 있는 매력적인 오픈스페이스의 조성**

사업내용

- 위치 : 목포 수협 선어위판장
- 기능역할 : **열린 바다를 조망할 수 있는 휴게공간 및 도입광장**
- 사업내용
 - 노후화가 심각한 선어위판장의 철거 및 철거 부지에 **해양공원 조성**
 - 수협위판장 건축물의 골조, 쇠빔탑 등 항구문화를 기록할 수 있는 오브제의 존치를 통한 지역색 강화

위치도



대상지
현황

1



선어위판장 골조

2



쇠빔탑

3



어상자 지게차

- 1 오래되어 부식된 선어위판장의 기둥
목포 항구의 시간의 흐름을 알 수 있는 구조물
- 2 선어물 보관에 쓰이는 얼음을 만드는 쇠빔탑
어항장의 상징이자 목포항의 상징
- 3 생선을 담을 어상자를 나르는 지게차
플라스틱이 아닌 나무상자를 사용하는
목포항만의 특색 있는 경관을 만드는 요소

2. 세부 공간계획 및 기대효과

세부공간 계획

- 해풍으로 녹슬고 노후한 선어위판장을 철거하고 그 부지를 오픈스페이스로 조성
- 쇄빙탑, 계선주 등 항구문화를 환기하는 상징물을 존치하여 일반적인 공원/광장이 아닌 항구공원, 항구광장의 컨셉을 부여



바다를 차폐하는
건축물 철거

바다를 차폐하는 선어위판장 건축물 철거



쇄빙탑, 앵커 등
항구문화 흔적
오브제 존치



항구문화흔적오브제 존치



항구의 기억이 살아있는 오픈스페이스 조성

기대효과

- 공공공간으로서 주민들의 공동체 활성화를 도모
- 도로변에서 바다를 가리고 있던 장애물을 제거하고 항구도시 목포의 개성이 담긴 특색 있는 공간을 조성하여 관광객의 집객력을 제고

공간 ② - 주변 상가

목포의 맛을
즐기는
목포 新9미
[스트리트몰]



1. 목포 신9미 스트리트몰 조성



목포의 맛을 즐길 수 있는 [목포 新9미 스트리트몰]

필요성 및 목적

- 목포시는 ‘맛의도시 목포’를 슬로건으로 특산음식을 홍보하고 있으나, **직접 먹어볼 수 있는 공간은 한정적임**
- 이에 따라 바다에서 나는 제철 생선을 활용한 목포 9미를 맛볼 수 있는 식음공간의 조성이 요구됨

사업내용

- 위치 : 중간 주변상가
- 기능역할 : **목포의 맛을 즐길 수 있는 식음공간**
- 사업내용
 - 전통적인 목포의 맛과 더불어 신흥 활동가들의 새로운 목포의 맛을 선보일 수 있는 푸드스트리트몰 조성
 - 신9미(新9味) 및 목포 재미 마케팅 플레이스 조성

위치도



대상지
현황



1 빈 상가 및 주택 밀집 구역

2 수변 인접 구역

- 1 현재 폐업 중이거나 비어있는 상가, 주택이 밀집한 구역
- 2 일부 정박에 필요한 어선 앵커 시설과 주차 시설이 위치함

수변과 가장 밀접한 공간이나 현재 대부분 주차공간으로 사용됨

2. 세부 도입기능 및 조성방안

세부공간 계획

- 현재 공, 폐가로 남아있는 공간을 일부 철거하여 방문객의 접근성을 제고하는 동선으로 재구성
- 목포의 다양한 음식을 경험할 수 있는 음식점 및 판매점 입점을 장려하여 목포의 맛을 경험하는 공간으로 재탄생
- * 스트리트몰 운영 방안 : 도시재생협약, 경관협정과 같이 “**업종협약**”을 체결하여 푸드 스트리트몰 조성 기반 마련 및 유해업종 침입 방지



건축물 일부 철거 및 리모델링



목포의 다양한 맛을 경험할 수 있는 스트리트몰

기대효과

- 맛의 도시 목포를 홍보할 수 있는 기회 제고
- 목포의 해양역사문화, 수변경관, 다양한 맛을 한번에 경험할 수 있는 공간 조성을 통한 항구도시 목포의 관광 특색 강화

공간 ③ - 새우젓위판장

**목포항
어업문화를
기록한
[아카이브관]**



1. 항구문화 아카이브관

목포의 항구/어업문화를 기록한 [항구문화 아카이브관]

연결

개방

활용

필요성 및 목적

- 어항장이 북항으로 이전하면서 장소의 기능이 변화됨
- 오랜기간 목포의 상징이었던 항구로서의 장소성과 수협위판장의 경매, 어업종사자들의 선어물 선별작업 등 어업문화와 어선, 쇄빙탑 등 **역사문화를 기록 및 전시하는 항구문화 아카이브 공간 조성**

사업내용

- 위치 : 목포 수협 본관 (새우젓위판장)
- 기능역할 : **목포의 항구문화 아카이브 및 문화위판장**
- 사업내용
 - 수협위판장의 건축, 문화적 자산보존을 위해 수협 본관의 골조를 존치하여 1층의 공간은 가변성 있는 광장형 공간으로 다양하게 활용, 2층 루프탑 공간은 경관 조망이 가능한 공간으로 재구성하여 집객력 제고
 - 항구문화의 아카이빙과 새로운 목포의 문화가 교류하는 열린공간으로 재구성

위치도



대상지 현황



① 현재 폐업 중이거나 비어있는 상가, 주택이 밀집한 구역

② 일부 정박에 필요한 어선 앵커 시설과 주차 시설이 위치함

수변과 가장 밀접한 공간이나 현재 대부분 주차공간으로 사용됨

① 빈 상가 및 주택 밀집 구역

② 수변 인접 구역



2. 세부 도입기능 및 조성방안

세부공간 계획

- 안전등급 D등급 진단을 받은 수협 본관은 관리비용 절감 및 안전상의 문제 해결을 위해 2층 지붕과 벽면을 제거하고 골조만 존치
- 1층은 항구문화의 아카이브 공간으로 활용함과 동시의 목포 문화 활동가들의 작품과 성과물을 공유하는 공간으로 조성
- 기둥으로 이루어진 구조를 최대한 활용하여 가벽으로 언제든지 공간 구조를 변화시킬 수 있는 가변성 높은 광장형 공간으로 활용
- 목포의 다양한 협동조합, 활동가들의 성과공유의 터전이자, 영감의 교류가 이루어지는 문화위판장으로 조성



기대효과

- 목포의 항구문화의 기록과 새로운 문화가 창조되는 문화교류의 장으로 발전하여 지역활동가의 활동의 장이자 방문객의 관광거점화
- 아름다운 해양경관과 특색 있는 보리마당의 마을경관을 조망할 수 있는 전망대로 목포의 새로운 랜드마크화

수협 새우젓위판장 : 1층



- 1층의 기본개념은 1층 기둥 사이사이에 다양한 용도로 사용 가능한 프로그램의 키오스크를 배치하여 기존 구조체가 스스로의 질서를 가지고 새로운 프로그램을 생산하는 공간
- 키오스크는 안내센터, 전시, 휴게, 소규모 판매, 홍보 등 다양한 기능으로 활용 가능
- 기존의 벽면을 철거하여 최대한 바다의 수려한 경관이 키오스크 사이사이에 펼쳐질 수 있도록 함

수협 새우젓위판장 : 1층



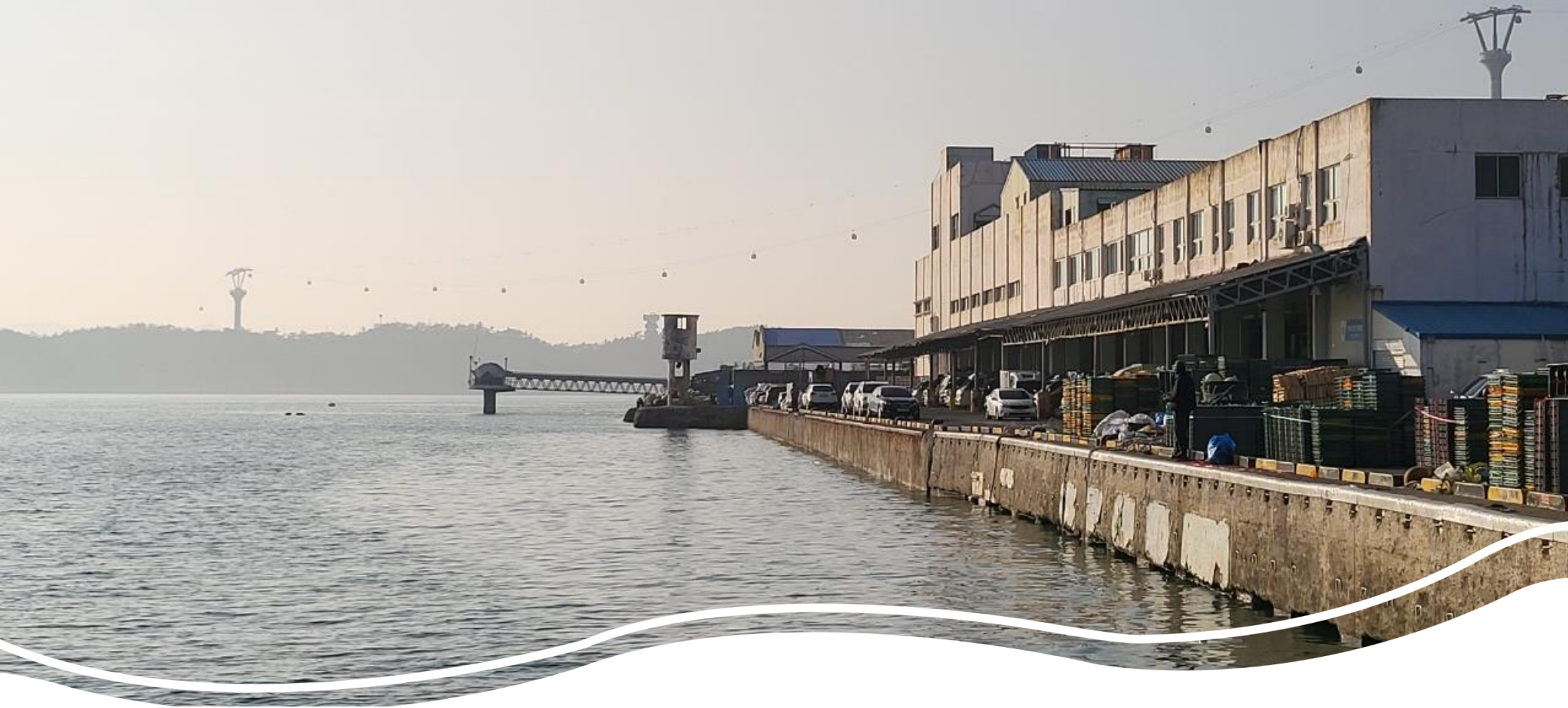
- 1층의 외부공간은 물, 식재, 친환경 포장재 등을 계획하여 친수공간의 성격을 드러내고 벤치, 파고라, 이동식 그늘막 등의 편의성을 제공함
- 1층의 지붕이자 2층의 바닥의 일부는 철거하여 자연광이 지상으로 직접 들어올 수 있도록 계획하여 이용객이 다채로운 공간감을 느끼도록 함
- 기존 건축물의 아치형 기둥의 건축미와 규칙적인 조형미를 보전하면서 이동식 키오스크를 통해 변칙적이고 자유로운 형태로의 변모를 추구

수협 새우젓위판장 : 2층

현 대상지 전경



- 2층 지붕과 벽체는 전량 철거하여 기존 구조물 자체의 하중을 감소시키고 구조보강을 최소화 하는 방향으로 계획
- 기존 구조체의 기둥을 존치하여 간이 차양막을 걸어 사용상의 편의성을 높임
- 2층은 기능을 담는 프로그램을 배치하기 보다 전망대로 계획하여 남측의 바다경관, 북측의 마을경관 뿐만 아니라 파노라마로 펼쳐지는 장소의 특성을 드러내는 제안을 담음



VII. 재원조달 및 관리운영 계획

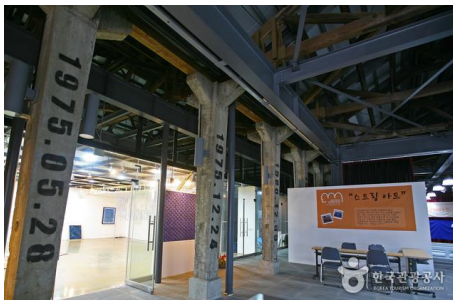
1. 재원조달 및 관리운영 계획

■ 재원조달

관내 관련사업을 검토하여 시설 및 콘텐츠 제작 지원

- ▶ 「2022 문화콘텐츠 접목 노후관광시설 재생 사업」 연계
- 장기간 운영으로 노후화, 낙후된 관광시설의 문화재생

구 분	추진전략
내 용	• 노후화된 관광시설의 시설개선 및 관광 콘텐츠 개발 • 관광기능 약화, 소실된 시설에 대한 문화콘텐츠 보강지원
지원예산	• 140백만원
사 례	• 근대문화유산 미곡창고 음식테마관광 • 지리산 생태과학관 반딧불이 여행



■ 관리운영

시 직영으로 공간운영

- ▶ 시설관리, 유지비 시비로 직영
- 공간 내 점포 임대료 + 시비로 시설관리 및 공간운영 비용 총당

구 분	내 용
주 체	• 지자체에서 자체적으로 청년몰 운영 공과금 및 시설 관리운영 비용 부담 • 점포 임대료로 일부 비용 부담
사 례	• 속초시 갯배스트 - 2018 청년몰 조성 공모 사업으로 공간 조성(중기부) - 시에서 부지 및 공간을 매입하여 직영 - 청년몰 활성화 사업에 선정되어 마케팅 및 공간활성화 방안 모색 중

