

구도심 활성화 방안

제30기 세종국가전략연수과정

목포시청 김 병 중

목 차

I. 추진개요	1
1. 계획의 배경 및 목적	1
1) 계획의 배경	1
2) 계획의 목적	2
2. 계획의 성격과 역할	3
1) 계획의 성격	3
2) 계획의 기조	3
3) 계획의 역할	4
3. 계획의 범위 및 내용	5
II. 현황 분석	7
1. 자연 현황	7
1) 위치	7
2) 접근성	7
2. 토지이용 현황	8
1) 지목 현황	8
2) 토지피복도 현황	9
3) 토지 소유 현황	10
3. 건축물 현황	11
1) 건축물 연령 현황	11
2) 건축물 층수 현황	12
3) 건축물 용도 현황	13
4) 건축물 구조 현황	14
4. 빈집 현황	15
5. 도시계획 및 기반 시설	17
1) 용도지역 현황	17

2) 용도지구 현황	18
3) 공원 현황	19
4) 교통시설 현황	20
5) 근린.공공시설 현황	21
III. 국내사례	23
1. 1913 송정역 시장, 광주	23
1) 개요	23
2) 주요 시사점	23
2. 신탄진역 및 인근 상업가 환경 정비, 대전	24
1) 개요	24
2) 주요 시사점	24
3. 삼척읍성 테마 보행로, 삼척	24
1) 개요	24
2) 주요 시사점	25
4. 종합분석 및 계획과제 도출	25
1) 종합분석	25
2) 과제도출	28
IV. 국외사례	32
1. 미국, 플라자 프로그램(Plaza Program)	32
1) 개요	32
2) 프로그램	32
3) 사업추진과정	32
4) 기대효과	34
2. 샌프란시스코 도로의 공원화(Pavement to Parks)	34
1) 개요	34
2) 공간 활용 방식	34
3. 나가하마 구로카베 스퀘어, 일본	37

1) 개요	37
2) 주요 시사점	37
4. 나오시마 예술섬 ‘집 프로젝트’ , 일본	39
1) 개요	39
2) 사업 추진 과정	39
3) 결론 및 기대효과	40
V. 정책제안	42
1. 서산동 보전형 주거지 관리	42
1) 사업개요	42
2) 추진사항	42
2. 뉴 크리에이터 타운 조성	43
1) 사업개요	43
2) 프로그램	43
3. 보리마당 정원 조성	44
1) 사업개요	44
2) 프로그램	44
4. 생활권 문화융합지구 조성	45
1) 사업개요	45
2) 프로그램	45
5. 1897 COMPLEX 조성	46
1) 사업개요	46
2) 프로그램	46
6. 김대중 스테이 조성	48
1) 사업개요	48
2) 프로그램	48
7. 야시장 조성	48
1) 사업개요	48

2) 조성내용	49
8. 향동시장 재구성	49
1) 사업개요	49
2) 시설개선	50
9. 목포 피쉬마켓 COMPLEX 조성	51
1) 사업개요	51
2) 프로그램	51
10. 오거리 광장 조성	52
1) 사업개요	52
2) 조성내용	52
11. F&B(Food&Beverage)특화거리 조성	53
1) 사업개요	53
2) 조성내용	53
12. 동굴.방공호 관광자원화	54
1) 사업개요	54
2) 미디어 카페, 미디어 체험관, 미디어 아트 갤러리	54
3) 어린이 체험관, 어린이 동굴 놀이터(SALT CAVE)	54

I. 추진 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 유달·만호동·오거리 일원은 1897년 개항과 함께 목포가 근대로 성장하는 기원이 되는 지역임. 개항 이후 일제강점기와 산업화 시기를 거치는 약 130년 동안 목포의 도시 중심 공간으로서의 역할을 해왔음. 목포에서 가장 오래된 역사를 간직한 지역으로서 목포의 역사, 문화, 산업을 상징하는 핵심 도시공간이자 목포의 정체성을 대표하는 공간
- 이 지역은 풍부한 역사자원과 자연자원 보유, 목포역과 목포항 등 양호한 교통 접근성을 갖추고 있어, 다양한 정부 지원 또는 목포시 자체 사업이 추진되어 왔음. 대표적인 서산·온금지구 재정비촉진지구 개발사업, 국가등록문화유산인 「조선내화주식회사 구 목포공장」과 「목포 근대역사문화공간」의 활용사업 및 가로환경개선사업, 도시재생뉴딜사업을 비롯한 미식문화갤러리 조성, 간판정비사업, 모자아트갤러리 조성 사업, 차없는 거리 사업 등 다양한 사업이 추진되어 왔음. 또한 최근 지역 내에 위치한 주요 기능 이전(어판장, 어항 기능 등)을 비롯하여 인근 지역인 목포역사 신축계획, 목포항 주변 지역의 개발, 해안변 관광트램 개발 구상 등 장래 다양한 개발도 예상되고 있음
- 다양한 형태로 추진되는 사업이 지역 정체성 강화에 기여하고, 사업 추진에 따른 파급효과를 극대화하기 위해서는 사업 간의 통합·연계성을 높이고 기 추진사업과 후속사업 간의 연속성 확보 필요
- 원도심에 대한 정확한 현황 진단에 기초한 주요 현안 이슈, 원도심에 산재한 자원의 가치, 미래비전 및 기본방향, 특성화 및 실천전략 등을

체계적으로 정리하고 유달·만호동·오거리 일원 지역 발전을 위한 큰 그림을 그려 향후 이 지역에서 진행될 사업의 추진 성격과 방향에 일관성을 부여할 수 있도록 유도하는 마스터플랜 형태의 지침 필요

- 마스터플랜을 통해 사업추진의 효율성과 사업 간의 시너지 효과를 높여 중장기적으로 목포의 정체성을 강화하는 한편 산업과 일자리, 문화관광, 주거환경 수준 제고를 통해 목포 활성화에 기여할 것으로 기대됨

2) 계획의 목적

- 본 계획은 유달·만호동·오거리 일원 지역에서 추진 중인 각종 사업을 종합적인 관점에서 검토하여 연계·융합할 수 있는 마스터플랜을 수립하는 데 목적이 있음. 이를 위한 세부 목적을 정리하면 다음과 같음.
- 첫째, 지역의 현 상황을 정확하게 진단하고 도출한 과제를 토대로 미래상과 기본방향 설정
- 둘째, 이미 이루어졌거나 진행 중인 각 부서의 기존 추진사업의 진단을 바탕으로 사업 간의 통합·협업·연계 추진 및 지역 활성화 후속 사업 발굴
- 셋째, 지역 특성을 강화하고 각종 사업의 가이드라인이 될 수 있는 특화전략 및 중장기 로드맵, 실행방안 마련
- 이를 통해 목포 중심 공간의 핵심 기능을 강화하고, 산업과 일자리, 문화관광, 주거환경 수준 제고를 통해 지역활성화에 기여할 것으로 기대됨

2. 계획의 성격과 역할

1) 계획의 성격

☐ 전략계획

- 해양관광도시 목포에 필요한 성장동력 발굴 및 지역활력 회복을 위한 핵심사업 중심의 전략계획

☐ 지침계획

- 본 계획범위에서 새롭게 추진하는 목포시의 각종 정책사업에 대한 개발 방향 가이드라인 역할과 민간의 참여를 유도하는 지침계획

☐ 실천계획

- 실현가능한 전략 프로젝트, 투자 및 우선순위 등을 제안하는 실천 계획

☐ 협업·참여계획

- 행정조직과 협업, 주민 의견과 제안을 반영한 참여형 계획

☐ 국비 유치 기초계획

- 국가정책사업의 유치, 공모사업 및 국비 반영을 위한 기초자료 활용 계획

2) 계획의 기조

☐ 실현 가능성 확보

- 계획의 주요 내용은 목포시 여건과 역량, 잠재력을 검토하여 실현 가능

성과 타당성을 갖춘 전략적 정책과 사업을 중심으로 수립

- 목포시의 여건과 특성에 부합하고 정부 재원 확보 대책을 제시하여 정책의 실현성 제고

□ 연계성 및 일관성 유지

- 국가 및 전라남도 계획·사업과 정책과의 연계성을 적극 검토 반영하고 사업 간 연계성 확보
- 목포시 현안사업을 검토하고 후속 및 연계사업을 구상하여 정책의 정합성과 일관성 유지

□ 합리성과 객관성 확보

- 목포시 여건과 역량을 객관적인 자료를 이용하여 면밀히 검토·분석하고, 이에 근거하여 계획안 마련
- 주요 계획 내용과 정책방향은 연관부서 및 전문가와의 충분한 검토를 통해 대안 도출

3) 계획의 역할

□ 목포 도시의 옛 중심 재건 기회 제공

- 목포의 기원이자 번영의 상징적인 장소, 역사도시 목포의 중심 회복을 위한 기회 제공

□ 목포시 도시정책 패러다임 전환 계기 제공

- 본 계획은 목포시가 ‘도시 삶’의 지속성을 유지할 수 있도록 ‘관광’과 ‘생활(삶)’이 서로 존중되고 공존하는 도시 구현을 지향함

- 어느 한 부문이나 기능에 편중되지 않는 다양성이 살아있는 융합·복합형 도시관리정책으로의 전환 계기 제공

□ 사업추진 주체별/부서간 연계 협력 토대 구축

- 계획과정에서 진행된 검토·협의 경험을 공공사업, 주민참여형 공공주도사업, 민간주도/참여사업 등 사업주체별 사업의 연계 협력을 위한 전략적 토대 구축의 기회로 활용

□ 실천사업의 지침과 정책 사업 풀(Pool)

- 장·단기 종합계획 수립, 계획지구 내 발굴사업 및 연관사업의 지침 역할, 실천사업 풀(Pool) 구축



3. 계획의 범위 및 내용

- 목포시 유달·만호동·오거리 일원, 약 1.261km² (약 38.1만평)
- 남쪽으로는 목포내항과 목포항과 인접하며, 서쪽으로는 목포해상케이블카 케이블 지주가 있는 지점, 북쪽으로는 온금동 경계인 유달산에서 뻗어나온 능선을 따라 4월 혁명학생기념비, 목원동행정복지센터 앞, 동쪽으로는 목포역 앞의 삼학도를 경계로 함



[그림 1-1] 과업의 공간 범위

Ⅱ. 현황 분석

1) 자연현황

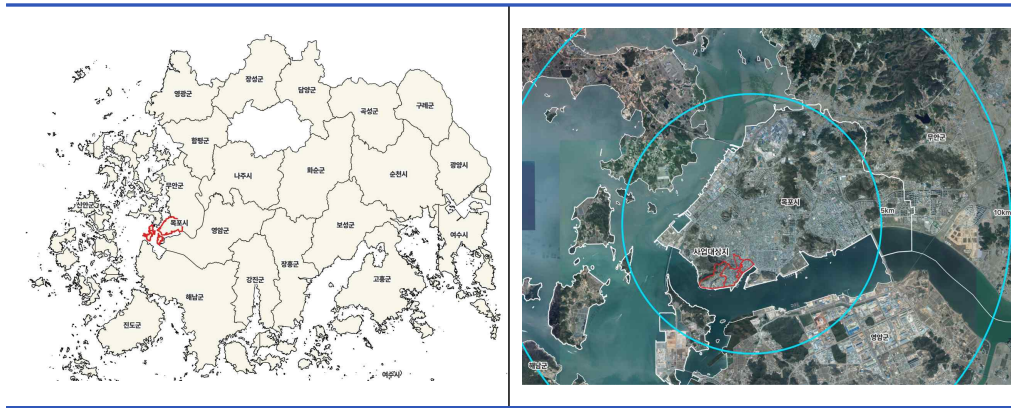
1) 위치

- 목포시는 전라남도 남서단 영산강 하구에 위치하여 동쪽과 남쪽은 영산호에 면해 영암군을 마주하고 있으며, 서쪽은 신안군, 북쪽은 무안군과 접하고 있음
- 북위 34° 44' (허사도)에서 34° 49' (삼향동), 동경 126° 2' (옥암동)에서 126° 17' (외달도) 사이 위치
- 동쪽에는 입암산(笠巖山, 121m), 서쪽에 유달산(儒達山, 228m), 북쪽에 양을산(陽乙山, 156m) · 대박산(大朴山, 156m) · 지적봉(芝積峰, 189m) 등으로 둘러 있고 남쪽은 영산강 하구에 면해 있음
- 주위에 13개의 도서가 넓게 펼쳐져 있어 경치가 아름다울 뿐만 아니라 자연적으로 방파제 구실을 하여 천연적인 양항의 조건을 보임
- 유달동 · 만호동 · 오거리 일원은 목포의 상징인 유달산의 동남쪽 아래에 위치하고 있으며, 남쪽으로 목포항(동명동) ~ 대반동까지 이어지는 해안선을 접하고 있음

2) 접근성

- 호남선 KTX와 SRT의 종착역이며, 신의주로 이어지는 국도 1호선 기점으로 차량과 열차를 통한 접근성이 양호함
- 국도 1호선은 지속적인 국도직선화 사업을 통해 과거와 비교할 때, 국도를 통한 이동시간이 단축되어 무안군, 함평군, 나주시 등 인근 시군으로부터의 접근 양호

- 목포 - 서울 간 서해안고속도로, 무안 - 광주 고속도로 등의 고속도로가 잘 정비되어 광역 접근성이 매우 양호하며, 광주에서 목포까지는 1시간 내외로 이동 가능

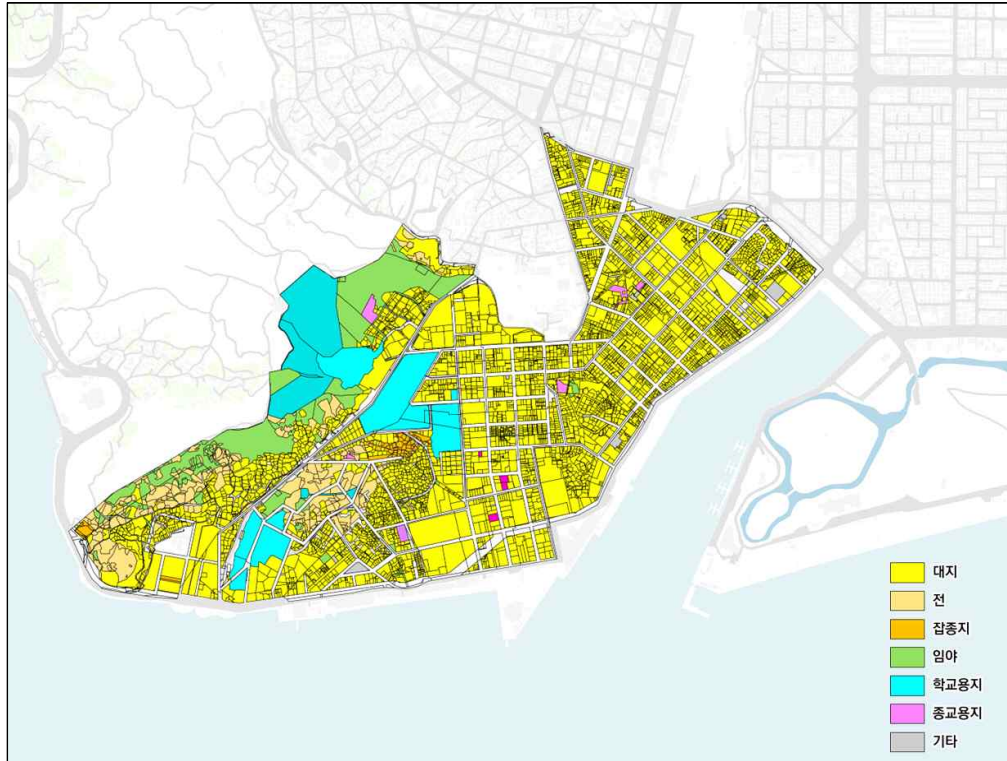


[그림 2-1]목포시 위치도

2. 토지이용현황

1) 지목 현황

- 대상지가 속한 유달동, 만호동, 목원동, 동명동 일원의 지목은 대지가 55.56%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 다음으로 도로를 포함한 기타 용지(24.6%), 유달산 자락의 임야(7.14%), 보리마당과 서산·온금지구 일원의 전(6.35%), 유달초등학교, 서산초등학교 등 학교용지(5.56%), 잡종지(0.79%) 순으로 나타남



[그림 2-2] 대상지 지목 현황

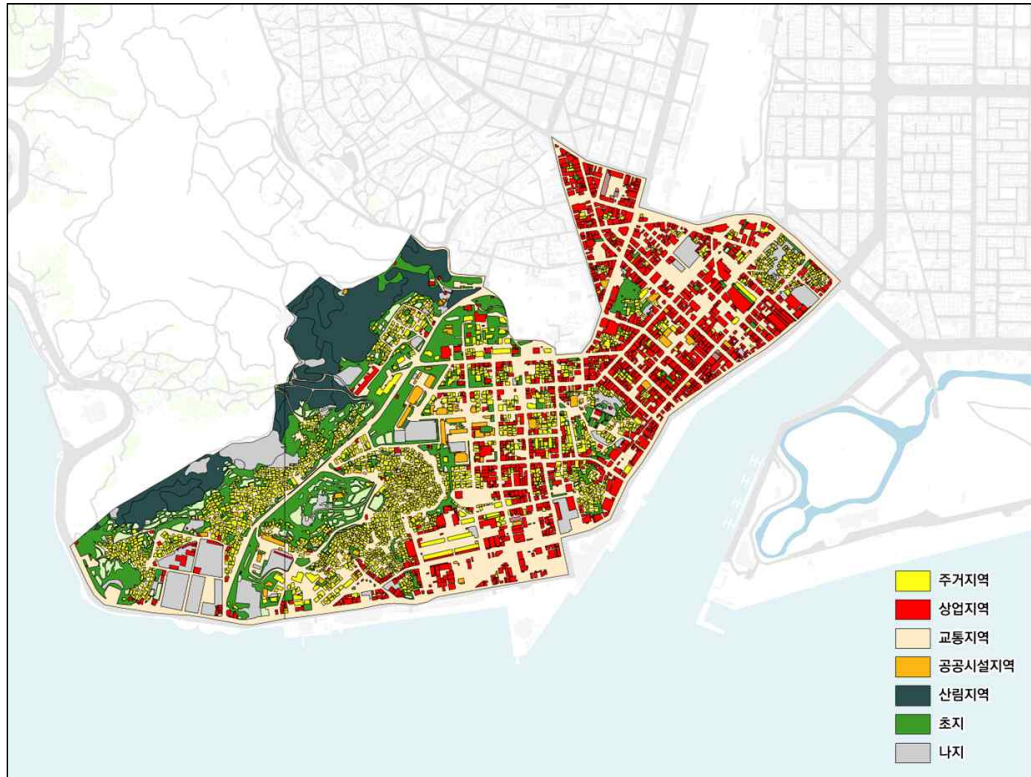
[표 2-1] 대상지 지목 현황

구분	합계	대지	전	잡종지	임야	학교용지	기타
면적(km ²)	1.26	0.7	0.08	0.01	0.09	0.07	0.31
구성비(%)	100	55.56	6.35	0.79	7.14	5.56	24.6

2) 토지피복도 현황

- 대상지는 교통지역을 포함한 기타가 42.06%로 가장 많은 비중을 차지하고 다음으로 유달산과 보리마당 등의 구릉지 일원의 산림과 초지(21.43%), 주거지역(12.70%), 상업지역(15.08%), 나지(7.14%), 공공시설지역(1.59%) 순으로 나타남
- 유달산과 보리마당 인근 지역은 주거지역의 특성을 보이고 있으며, 차없는거리와 오거리 일원은 상업지역의 특성을 보이고 있음, 이외 다른 지역은 주거지역과 상업지역이 혼합된 특성을 보이고

있음



[그림 2-3] 대상지 토지피복도 현황

[표 2-2] 대상지 토지피복도 현황

구분	합계	주거지역	상업지역	공공시설 지역	산림 및 초지	나지	기타
면적(km ²)	1.26	0.16	0.19	0.02	0.27	0.09	0.53
구성비(%)	100	12.70	15.08	1.59	21.43	7.14	42.06

3) 토지 소유 현황

- 대상지의 토지소유현황은 국유지(29.37%)와 개인(29.37%) 소유 토지가 가장 많은 비중을 차지하고 있으나, 국유지는 도로가 포함되어 있어, 이용가능한 토지는 개인 소유 토지가 더 많은 비중을 차지하고 있음
- 국유지(29.37%), 도유지(4.76%), 시유지(16.67%)로 국공유지가

50.8%를 차지하고 있어, 유달·만호동·오거리 일원의 개발 시 중앙부처와의 협의과정이 필요할 것으로 보여짐



[그림 2-4] 대상지 토지 소유 현황

[표 2-3] 대상지 토지 소유 현황

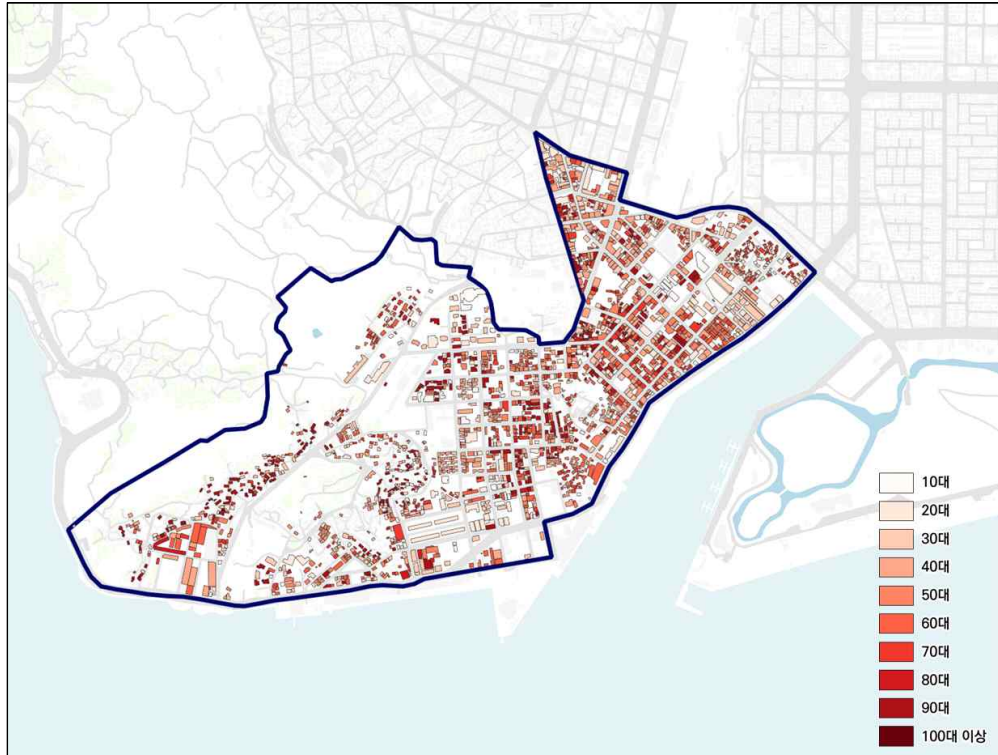
구분	합계	국유지	도유지	시유지	개인	법인	기타
면적(k㎡)	1.26	0.37	0.06	0.21	0.37	0.11	0.14
구성비(%)	100	29.37	4.76	16.67	29.37	8.73	11.11

3. 건축물 현황

1) 건축물 연령 현황

- 대상지 내 건축물의 연령은 50대, 70대, 90대, 60대, 40대, 30대, 20대, 80대, 10대, 100대 이상 순으로 구성되어 있으며, 전체 건축물 중 50대 이상 건축물이 61.14%를 차지하고 있음

- 특히 50대 이상 건축물은 근대역사공간과 만호동 일원에 많은 수가 분포하고 있음



[그림 2-5] 대상지 건축물 연령

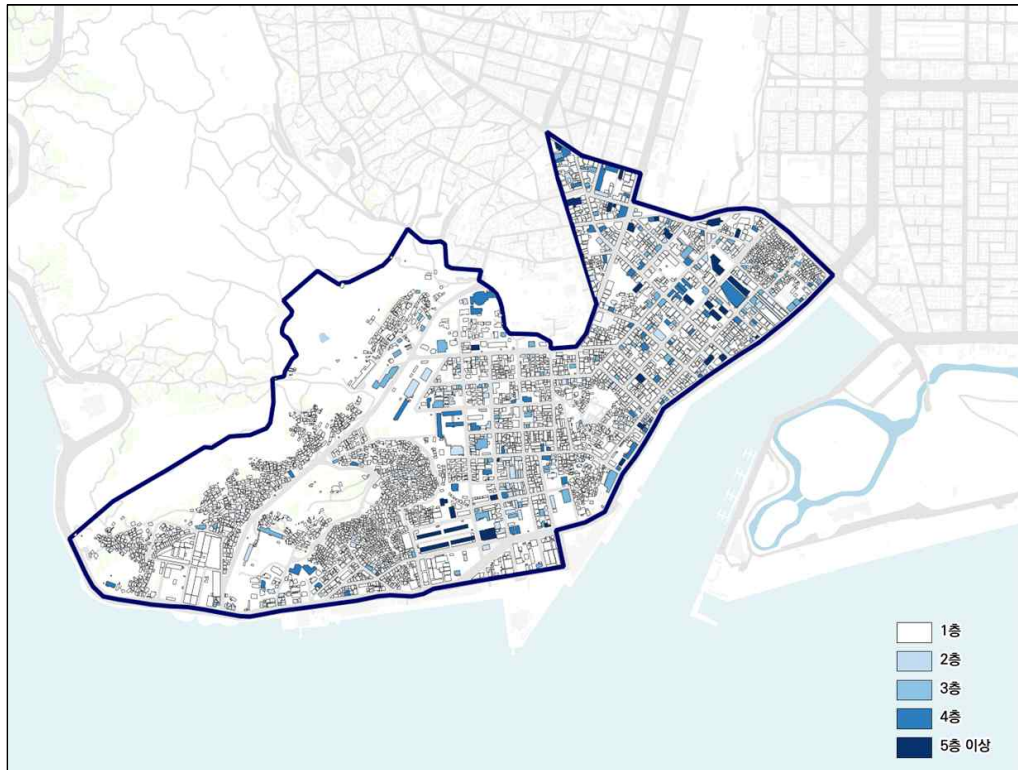
[표 2-4] 대상지 건축물 연령

구분	합계	10대	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대	90대	100대 이상
건축물수 (개)	2,244	61	215	287	309	341	315	330	63	321	2
구성비 (%)	100	2.72	9.58	12.79	13.77	15.20	14.04	14.71	2.81	14.30	0.09

※ 건축물 대장 기준이며, 건축물 대장이 없는 건물은 빠져있음

2) 건축물 층수 현황

- 대상지인 유달동, 만호동, 목원동, 동명동의 경우 단독주택 밀집지역으로 1층이 전체 건축물의 91.47%를 차지하고 있음
- 차없는거리와 오거리 일원, 동명종합어시장 일원은 3층 ~ 5층 이상의 건축물 비중이 높은 편



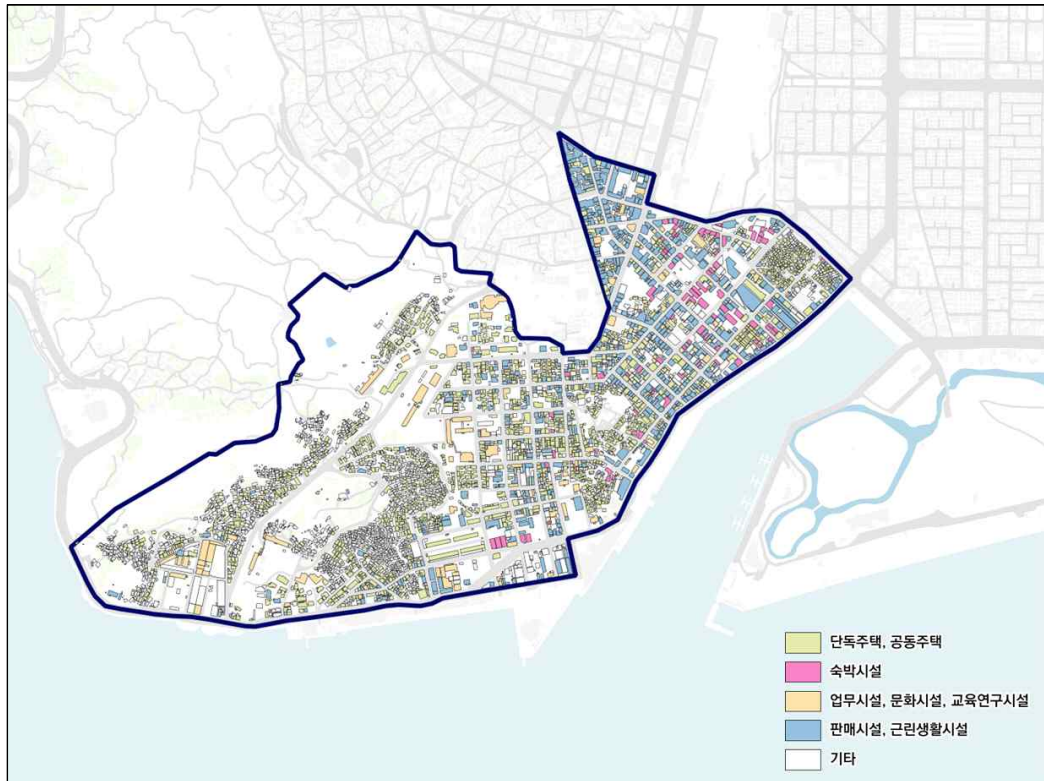
[그림 2-6] 대상지 건축물 층수

[표 2-5] 대상지 건축물 층수

구분	합계	1층	2층	3층	4층	5층 이상
건축물 수(개)	4,886	4,469	219	97	69	32
구성비(%)	100	91.47	4.48	1.99	1.41	0.65

3) 건축물 용도 현황

- 대상지의 건축물 용도는 단독 및 공동주택이 1,417개로, 전체 2,580개 중 54.92%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 판매시설 및 근린생활시설이 688개로 26.67%를 차지
- 유달산과 보리마당 인근 지역은 단독주택이 분포하여 주거지역의 특성을 보이고 있으며, 차없는거리와 오거리 일원, 동명동은 판매시설과 근린생활시설이 다수 분포하여 상업지역의 특성을 보이고 있음



[그림 2-7] 대상지 건축물 용도

[표 2-6] 대상지 건축물 용도

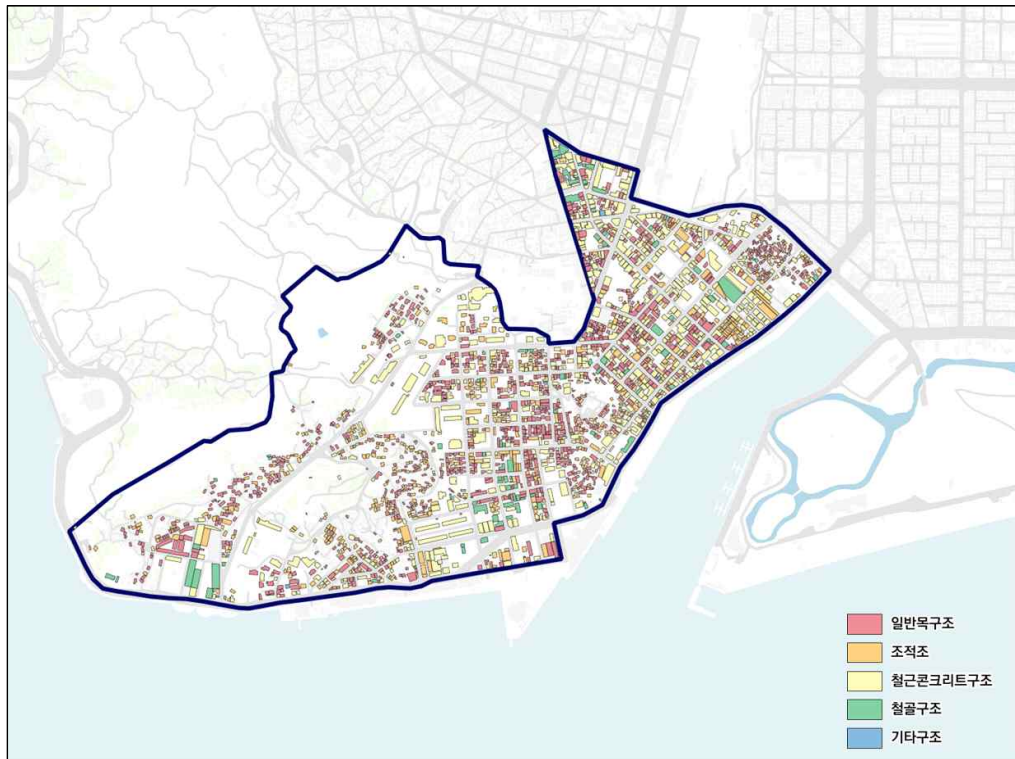
구분	합계	단독, 공동 주택	숙박시설	업무, 문화, 교육시설	판매 및 근린생활 시설	기타
건축물 수(개)	2,580	1,417	97	104	688	144
구성비(%)	100	54.92	3.76	4.03	26.67	5.58

※ 건축물 대장 기준이며, 건축물 대장이 없는 건물은 빠져있음

4) 건축물 구조 현황

- 대상지의 건축물 구조는 일반목구조가 978개로 전체 2,261개 건축물 중 43.26%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 조적조(27.95%), 철근콘크리트(23.88%), 철골구조(4.73%), 기타구조(0.18%) 순으로 나타남
- 근대역사공간 일원의 건축물 구조는 대부분 목구조로, 당시의 건

축물이 보존되어왔음을 확인할 수 있음



[그림 2-8] 대상지 건축물 구조

[표 2-7] 대상지 건축물 구조

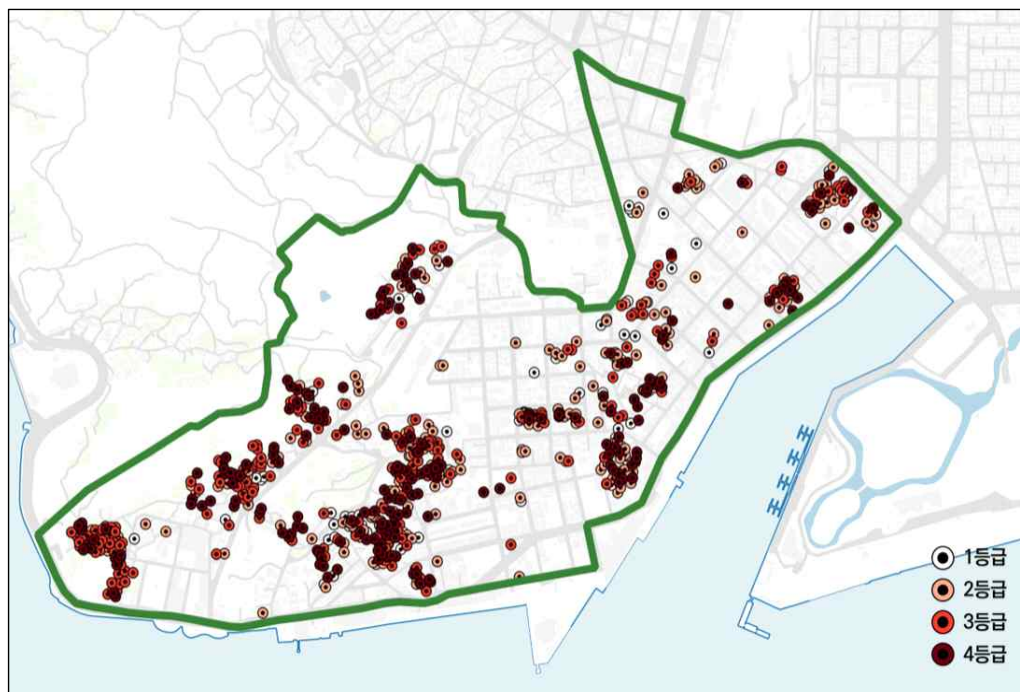
구분	합계	일반목구조	조적조	철근콘크리트	철골구조	기타구조
건축물 수(개)	2,261	978	632	540	107	4
구성비(%)	100	43.26	27.95	23.88	4.73	0.18

※ 건축물 대장 기준이며, 건축물 대장이 없는 건물은 빠져있음

4. 빈집 현황

- 유달·만호동·오거리 일원은 총 756개의 빈집이 분포하고 있으며, 2등급에 해당하는 건축물이 33.2%로 가장 큰 비중을 차지, 3등급(28.97%), 4등급(27.51%), 1등급(10.32%) 순으로 나타남
- 1등급 : 상태가 양호하며 수리 후 사용 가능

- 2등급 : 상태는 양호하나, 주거용으로 사용하기 어려움
 - 3등급 : 상태가 매우 불량하여 안전사고 위험 존재
 - 4등급 : 일부 파손되어 있으며, 붕괴 위험이 있음
- 지역별 빈집의 분포는 유달동이 475개, 만호동이 213개로 대부분의 빈집이 유달·만호동에 분포하고 있으며, 특히 보리마당 일원과 서산·온금지구 일원에 다수 분포하고 있음, 또한 유달·만호동 일원에는 상태가 불량하여 리모델링 등으로 활용하기 어려운 빈집 방치



[그림 2-9] 대상지 빈집 현황

[표 2-8] 대상지 빈집 현황

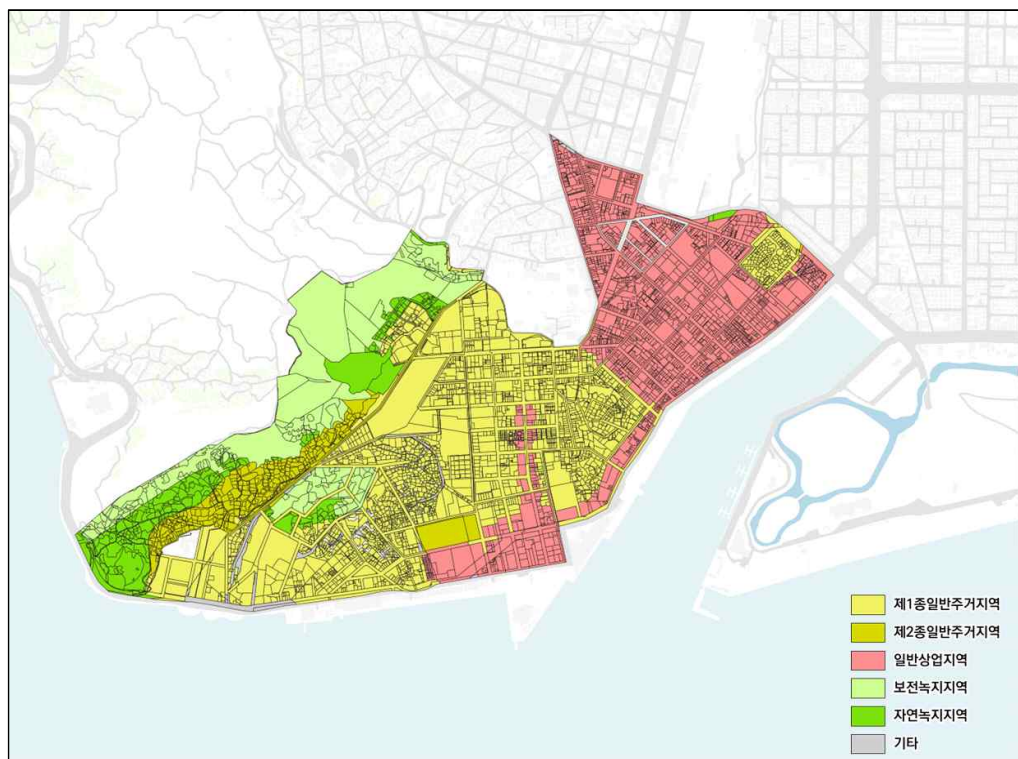
구분	합계	1등급	2등급	3등급	4등급
유달동	475	40	121	171	143
만호동	213	28	95	36	54
목원동	25	8	13	2	2
동명동	43	2	22	10	9

자료 : 2022년 빈집 실태조사 (목포시청)

5. 도시계획 및 기반시설

1) 용도지역 현황

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역이 43.2%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 다음으로 일반상업지역(28%), 보전녹지지역(15.2%), 자연녹지지역(7.2%), 제2종일반주거지역(5.6%), 기타(0.8%) 순으로 나타남
- 제1종, 제2종일반주거지역은 주로 서산·온금지구, 보리마당의 구릉지 주거지와 근대역사공간의 저층 주거지 위주로 분포하고 있으며, 상업지역은 차없는거리와 오거리 일원과 목포종합수산물시장, 향동시장 등이 위치한 해안가 위주로 분포하고 있음
- 보전녹지와 자연녹지는 유달산 자락과 보리마당을 중심으로 분포



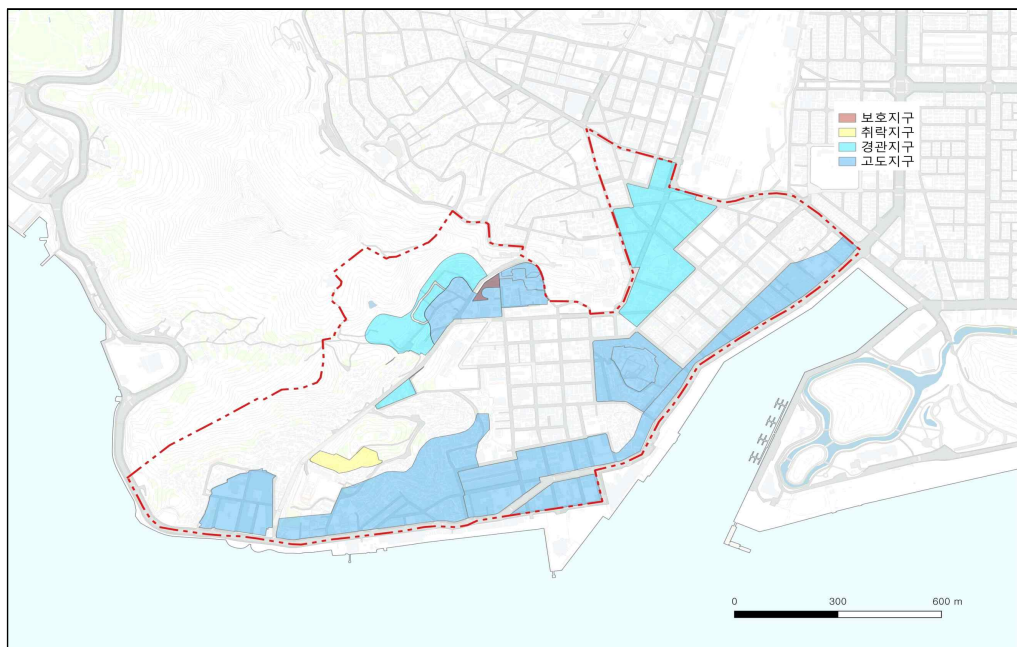
[그림 2-10] 대상지 용도지역 현황

[표 2-9] 대상지 용도지역 현황

구분	합계	제1종 일반주거	제2종 일반주거	일반상업	보전녹지	자연녹지	기타
면적(km ²)	1.26	0.55	0.07	0.35	0.19	0.09	0.01
구성비(%)	100	43.2	5.6	28.0	15.2	7.2	0.8

2) 용도지구 현황

- 계획범위내 용도지구는 보호지구, 취락지구, 경관지구, 고도지구
가 지정되어 있음
- 보호지구, 취락지구는 각 1개 지구, 경관지구는 자연경관지구와 시가
지경관지구, 고도지구는 8개 지구가 지정되어 있음. 고도지구는 6
미터에서 30미터까지 다양함



[그림 2-11] 대상지 용도지구 현황

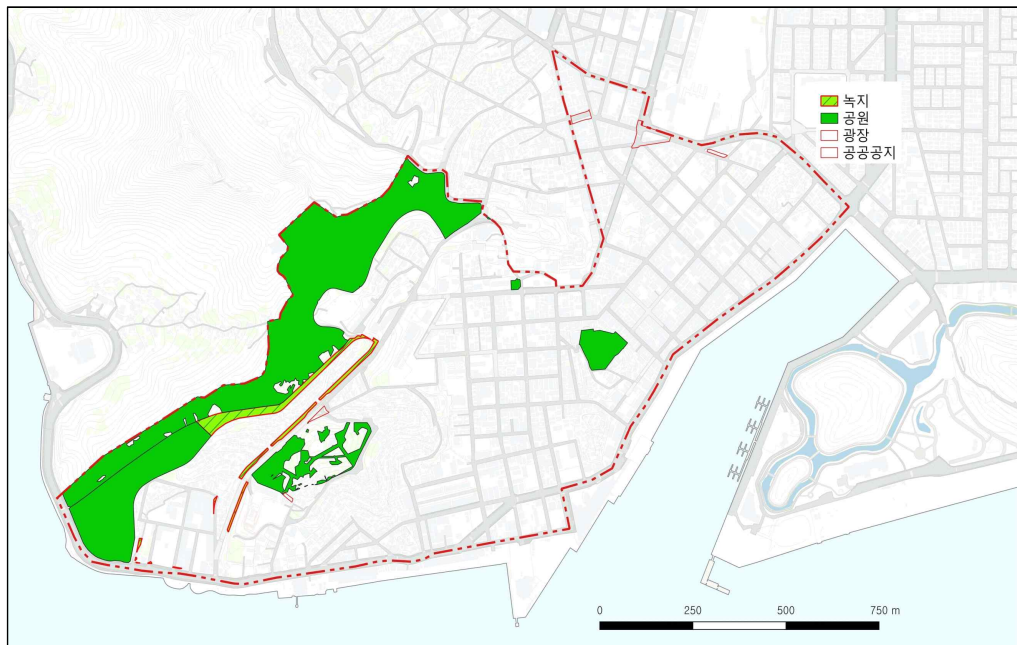
[표 2-10] 대상지 용도지구 현황

구분		지구 수	면적(㎡)	비고
유달보호지구		1	2,199.4	
서산취락지구		1	9,426.8	
경관지구	시가지경관지구	1	76,761.6	
	자연경관지구	1	39,358.15	
	소계	2	116,119.8	
고도지구	2층(6m)이하	1	2,946.6	
	3층(10m)이하	1	13,715.5	
	3층(9m)이하	1	29,521.5	
	4층(12m)이하	1	9,287.4	
	5층(15m)이하	2	158,138.5	
	10층(30m)이하	2	121,109.6	
	소계	8	334,719.1	

※ 지구 면적은 GIS를 이용한 구적 면적임

3) 공원 현황

- 대상지는 목포시의 대표적인 산인 유달산 자락에 위치한 지역으로, 유달산 공원과 노적봉 예술공원, 서산근린공원, 목포진역사공원, 온금 근린공원 등 소공원이 위치하고 있음



[그림 2-12] 대상지 공원녹지 및 광장 현황

[표 2-11] 대상지 공원녹지 및 광장 현황

구분	개수	면적(m ²)	비고
경관녹지	6	13,150	
공공공지	2	640	
교통광장	1	4,541	
근린공원	3	1,209,708	
기타 공원시설	2	9,309	
기타광장시설	1	627	
중심대광장	1	1,022	
총합계	16	1,238,997	

※ 지구 면적은 GIS를 이용한 구적 면적임

4) 교통시설 현황

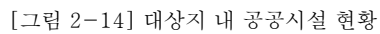
- 대상지는 목포역 인근에 위치하고 있어, 관광지로써 접근성이 좋으며 버스정류장 또한 곳곳에 위치하여, 대중교통 이용 접근성도 높은 편임
- 대상지 인근에는 주차장이 일부 분포하고 있으나, 주요 관광지의 주차 수요를 수용할 수 있는 주차장 부지는 부족한 실정이며, 불법 주차 문제 해결 및 관광객 보행 안전 확보 등을 위한 주차장 확보 필요



[그림 2-13] 대상지 내 교통시설 현황

5) 근린·공공시설 현황

- 대상지는 목포시의 원도심 지역으로 행정복지센터 외 소방서, 파출소, 지역아동센터 등 다양한 공공시설이 위치하고 있음
- 초등학교 2곳(서산초등학교, 유달초등학교), 행정복지센터 2곳(유달, 만호), 경로당 및 노인정 4곳, 아동센터 및 청소년 쉼터, 문화센터 등 3곳, 도시재생현장지원센터 2곳 등이 위치



III 국내사례

1. 1913 송정역 시장, 광주

1) 개요

위치	광주광역시 광산구 송정2동-도산동 일원
프로그램	지역 역사, 문화자원을 활용한 상권 활성화

- 1913년 광주 송정역이 개설될 때 함께 형성된 ‘매일 송정역시장’으로 100년 역사를 가진 전통시장이었으나, 대형마트들이 생겨나면서 서서히 쇠퇴하기 시작함
- 전통시장의 특색을 강화하는 변화를 모색하여 옛 정취는 그대로 살리고 건물들과 간판들을 리모델링하여 과거와 현재가 공존하는 문화가 있는 시장으로 재탄생함

2) 주요 시사점

- 103년의 역사가 깃든 전통시장의 역사문화 자원을 살린 지역 브랜드 형성
 - 103년의 오랜 역사를 강조하기 위해 ‘1913 송정역시장’으로 명칭 변경
 - 시장 골목 바닥에 숫자가 가리키는 방향에 위치한 건물의 완공 연도를 표시함
- 청년 상인들과 함께하는 ‘지키기 위한 변화’ 프로젝트 진행
 - 비어 있는 점포들을 활용하여 중소 기업청의 청년 상인 지원사업과 연계
 - 청년 상인들의 유입과 트렌드에 맞는 아이템으로 시장 경쟁력 강화
- 시장 본연의 분위기를 살리는 디자인 적용

- 건물 사이사이 달려있는 전구들로 야간경관 형성
- 간판, 입면, 인테리어 컨셉 등 각 점포의 개성에 맞는 디자인 적용

2. 신탄진역 및 인근 상업가 환경 정비, 대전

1) 개요

위치	대전광역시 대덕구 신탄진동 141-28
프로그램	지역 자연유산과 연계한 상권 활성화

- 1990년대 산업단지, 공장 등 신탄진역을 중심으로 밀집상권이 부흥하였으나, 입지조건의 위상 약화 및 대형공장들의 이전으로 상권이 몰락하기 시작함
- 노후 상권의 정비와 함께 지역 자연유산을 연계한 상권 특화 콘텐츠 개발 및 볼거리, 즐길거리 등을 제공하여 젊은 소비층 유입을 목표로 가짐

2) 주요 시사점

- 대청호와 금강 로하스를 연결하는 해피로드를 만들어 상권 특화 콘텐츠 개발
- 청년 창업 인큐베이팅 센터 설치 등 다양한 복합개발사업 실시

3. 삼척읍성 테마 보행로, 삼척

1) 개요

위치	강원도 삼척시 성내동 3-1번지 일원
프로그램	지역 자연유산과 연계한 상권 활성화

- 조선시대 영동 최대 규모의 행정조직을 갖춘 읍성이었으나, 일제강점기 때 읍성이 철거되면서 지명만 읍성의 흔적으로 남게됨. 또한, 석탄산업의 구조조정으로 지역경제가 침체
- 지역의 풍부한 문화자원을 활용하여 ‘관동 제1루 읍성도시로의 시간여행’이라는 테마로 도시재생을 계획함

2) 주요 시사점

- 183m 성곽길을 조성하여 대학로와 자연스럽게 연결되도록 조성
- 성곽 이야기길, 같이가 길, 담낮은 길, 눈깜짝 길, 아리랑고갯길 등 5개의 테마로 풍부한 이야기가 담긴 보행로 조성
- 유흥지를 활용한 주차장, 쉼터, 텃밭 조성



[그림 3-1] 국내 도시재생 사례

4. 종합분석 및 계획과제 도출

1) 종합분석

□ 도시 상징성 강화 미흡

- 유달·만호·오거리 일원은 1897년 개항과 함께 근대도시 목포가 시작된 장소
- 130년 가까운 역사가 축적되어 목포의 도시색을 가장 잘 드러내는 곳
- 유달산 주변 구릉지의 주거지와 문화시설, 근대 격자형 도시 블록을 유지하고 있는 근대역사관 주변 지역과 내항 주변 지역, 그리고 오거리 일대가 각각 독특한 도시특성 보유
- 차별화된 도시특성을 살려 매력있는 도시 목포로 성장할 수 있는 기회로 활용

□ 사업간의 연계 및 일관성 미흡

- 유달·만호·오거리 일원은 2000년대부터 원도심 활성화 사업의 대상 지역으로 각종 사업 추진
- 유달·만호동은 근대역사공간으로서 정체성이 뚜렷하여 근대역사 공간 조성 사업과 도시재생사업이 추진됨에 따라 외형적 변화가 나타나고 있으나, 사업 간 연계성 확보를 통한 시너지 효과는 미흡한 실정
- “수협위판장” 북항 이전 등 이전 적지와 건축물 공공 매입 사례가 증가, 종합적 계획에 근거하기보다 개별적인 입지에 그치고 있어 연계성 미흡한 실정

□ 취약한 산업기반으로 경쟁력 약화

- 최근 유명 제과점들을 중심으로 방문객이 늘고 있으나 공간과 기능 변화를 유도할 만한 특별한 사업 발굴은 미흡한 실정이며, 문

화 생산과 소비중심 특화전략 필요성 대두

- 최근 부분적으로 호텔 관련 기업자본과 소매업 중심의 소규모 민간자본이 유입되는 추세로 민간자본의 유치와 투자를 확대하기 위한 사업 발굴과 제도적 뒷받침이 필요한 실정
- 산업과 일자리 측면의 지역특화 경제활성화 비전과 전략은 부재한 실정으로 자생적인 순환경제 육성 정책과 사업 발굴 절실
- 대상지 내에는 3개 재래시장과 차없는 거리, 상업가로 등 상업활동과 관련된 시설이 있으나 노후화되고 최근의 상업트렌드를 반영하지 못하는 등 발전 동력을 얻지 못하고 있음
- 목포의 경제·산업적 한계를 극복하기 위한 성장동력의 전환 필요

□ 인접 지역 대규모 기능 변화

- 목포역사 개발, 수협위판장 이전, 목포내항의 어항기능 복항 이전, 해안을 잇는 트램 개발 구상 등 다양한 개발사업이 구체화될 경우 새로운 형태의 도시기능에 대한 수요가 창출될 것으로 예상됨

□ 쇠퇴가속화에 따른 경쟁력 약화

- 하당신도시와 남악신도시 개발로 인해 원도심 인구의 급격한 유출로 쇠퇴가 가속화됨
- 고령인구의 증가, 청·장년인구의 감소 등이 원도심의 두드러진 특징임
- 인구감소에 따른 빈집 증가, 상권쇠퇴, 건물노후화, 생활환경악화, 학생 수 감소 등 악순환이 발생하고 있음
- 관계인구, 생활인구, 정주인구 등 체류환경 또는 정주환경의 수준

을 높여 인구가 유입할 수 있는 기회 확대 필요

□ 관광여건 개선에 따른 방문객 증가

- 해상케이블카와 스카이워크 등 주요 관광자원의 개발로 목포에 대한 관광 인지도 증가
- 2021년을 기점으로 외지인 방문객과 소비규모가 꾸준히 증가하고 있어 관광 상승 추세이며, 향후 고급호텔 개발 등도 예상되고 있어 더욱 관광여건이 좋아질 것으로 예상됨
- 관광 수요의 증가 추세에 대응할 수 있도록 도시매력도를 높이기 위한 노력이 필요

2) 과제도출

- 현황 분석을 토대로 분야를 나누어 10가지의 과제를 도출

1	(목표, 비전의 설정) 역사도시, 목포 위상 및 정체성 복원
2	(인구사회/정주환경) 정주인구유입을 촉진하기 위한 살기 편한 정주환경 조성
3	(도시기능) 도시기능 재편 및 도시공간 재구조화를 통한 도심기능 회복
4	(산업) 목포 맞춤형 경쟁 우위 도심산업 생태계 구축 및 일자리 창출
5	(주변여건변화) 주변 대규모 기능 변화에 따른 대응
6	(자원) 목포 고유의 역사문화·자연자원의 보전 및 자원 가치 향상
7	(도시기반재구조) 도시 미래 기술 및 가치의 구현(디지털 전환, 탄소중립화, 스마트 공간 관리)
8	(사업통합협력관계) 사업의 개별 추진에 따른 사업효과 한계 극복
9	(관광) 관광객 증가, 관광기반시설 확충 등에 따른 관광수요 상승 전환 기회 활용
10	(지역사회) 협력형, 연계형, 공유형 시민 거버넌스 체계의 구축

□ (목표와 비전) 역사도시, 목포위상 및 정체성 복원

- 유달 · 만호 · 오거리 일원은 목포의 상징공간임에도 역사도시로서

의 면모를 제대로 갖추지 못하는 부분이 있음. 역사도시로서의 목포 원도심의 위상을 제고하고 정체성을 복원할 수 있는 목표와 비전 설정 필요

□ (인구사회/정주환경) 정주인구 유입을 촉진하기 위한 살기편한 정주환경 조성

- 관광객 유치에 편중한 사업으로는 도시활력을 유지하는데 한계, 우선적으로 정주인구의 유입을 촉진할 수 있도록 정주환경개선을 추진하되, 병행하여 관계인구, 생활인구 유입도 촉진할 수 있는 스테이 기능 강화

□ (도시기능) 도시기능 재편 및 도시공간 재구조화를 통한 도심기능 회복

- 오래된 역사도시는 현대인의 요구와 맞지 않는 시설이나 기능이 존재하게 되며, 이로 인해 시민이나 관광객으로부터 외면받는 경우가 발생함. 이러한 점을 고려하여 원도심에 보전가치가 없고, 낡고 오래되어 도시발전에 장애가 되는 기능을 재편하고 재구조화하여 도심기능을 회복할 필요가 있음

□ (산업) 목포 맞춤형 경쟁 우위 도심 산업생태계 구축 및 일자리 창출

- 도심제조업 기반을 조성하여 도심 산업 생태계를 구축하고, 원도심에 일자리 창출 필요

□ (주변 여건) 주변 대규모 기능 변화에 따른 대응

- 수협공판장 이전이나 어항기능 북향이전, 목포역사 개발 주변의 기능을 고려하는 한편, 삼학도 보행교 건설이나新安교육지원청 이전에 따른 영향을 고려하여 도시기능 및 공간 배치, 활용 계획 고려

□ (도시자원) 목포 고유의 역사문화·자연자원의 보전 및 자원 가치 향상

- 유달·만호·오거리 일원의 특징적인 자원은 유달산 주변 구릉지와 경사 주거지, 근대건축물, 역사공간 등, 자연경관 보전, 목포 고유 주거문화 보전, 역사자원의 보전을 중요한 가치로 인식하고, 보전과 활용의 균형 유지

□ (도시기반 재구축) 도시 미래기술 및 가치의 구현을 통한 도시기반 재구축

- 스마트시티, 탄소중립 등 새로운 도시 미래기술의 적용을 통해 역사도시의 가치를 유지하면서 도시기반을 재구축하여 편리성을 높일 방안의 마련이 필요

□ (사업통합·연계) 사업의 개별 추진에 따른 사업 효과 한계 극복

- 본 계획범위에서 진행되고 있는 사업의 통합조정, 연계사업 구상 등을 통해 사업효과 극대화

□ (관광추세) 관광객증가, 관광 기반시설 확충 등에 따른 관광수요상승

전환기회 활용

- 최근 증가하는 관광수요 고려, 스테이·체험 등의 기반 확충, 기존 트레일, 기반시설의 질적 수준 제고 필요

□ (지역사회) 협력형·연계형·공유형 시민 거버넌스 체계의 구축

- 사업구상과 사업추진 과정에 시민이나 주민조직 등과의 협의 및 연계를 통해 사업의 실현성 제고

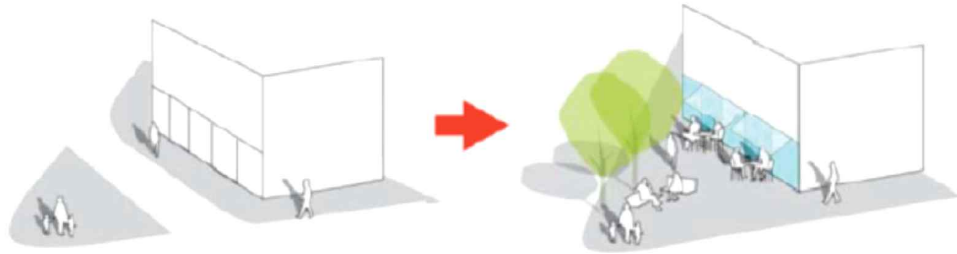
IV . 국외사례

1. 미국, 플라자 프로그램(Plaza Program)

1) 개요

위치	뉴욕 브루클린, 미국
프로그램	공원, 녹지, 둘레길 등 주민 커뮤니티/문화공간

- 주거지 내 자투리 공간을 주민공간으로 전환하여 뉴욕시 모든 거주자가 도보 10분 내 고품격 공공공간 경험하는 것이 목표
- 지역 주민이 살기 좋은 동네를 만들기 위해 거리, 블록, 건물과 같은 작은 규모의 변화로부터 도시계획 시작



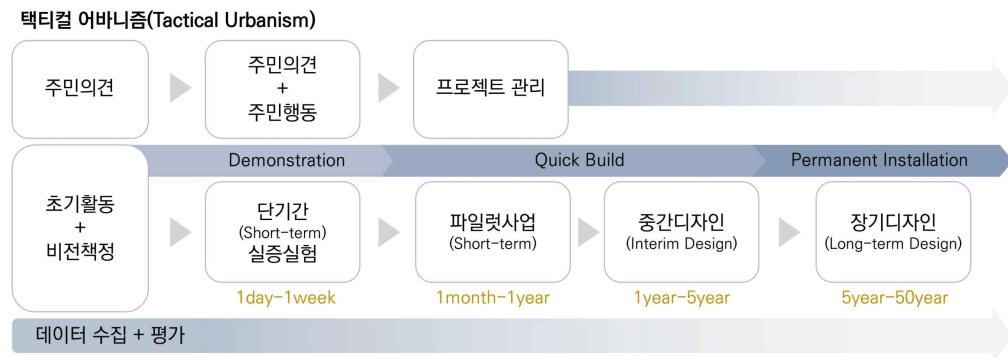
[그림 4-1] 미국 플라자 프로그램 조성 과정

2) 프로그램

- 작은 규모의 변화는 시간이 지남에 따라 장기적, 지속적, 종합적인 방법으로 발전 가능하며, 지역 주민과 일반 시민들의 참여를 통해 공공공간의 변화를 마련하는 계기가 될 수 있음
- 문화유산 매장지 상부나 발굴지를 공원, 녹지, 둘레길 등과 같은 주민 커뮤니티/문화공간으로 전환이 가능
- 활용도가 낮은 우회도로나 주차공간 등을 지역 주민, 방문객 전용 공간으로 전환

- 보행 공간의 유희 공간을 활용 또는 상업 공간의 활성화
- 차량통행 공간을 차 없는 거리로 조성
- 차로의 일부를 보행로-자전거 도로로 전환

3) 사업 추진 과정



[그림 4-2] 미국 플라자 프로그램 사업 추진 과정

유형	특징
1일 플라자 (One-Day Plaza)	· 제안된 플라자가 테스트되는 1일 간의 이벤트성 플라자 · DOT는 지역 파트너와 협력하여 잠재적 광장이 될 대상지 선정 · 임시 또는 영구 플라자에 대한 지역의 지원을 얻는 방법
임시적 플라자 (Interim Materials Plaza)	· DOT가 임시적으로 플라자를 설치하고, 선정된 지역파트너는 플라자를 관리·운영 및 유지
영구적 플라자 (Permanent Materials Plaza)	· 뉴욕시는 DOT를 비롯한 기타 기관과 협력하여 플라자를 설치해주고, 지역 파트너가 운영· 관리 및 유지할 수 있도록 자금을 지원



[그림 4-2] 미국 플라자 프로그램 조성 현황(1)



[그림 4-3] 미국 플라자 프로그램 조성 현황(2)

4) 기대효과

- 보행광장의 성능과 기능, 보행자의 안전성 및 쾌적성 향상
- 광장 이용자의 안전을 보장하기 위해 차량통행을 금지 또는 제한함
- 저활용되는 필지 및 도로의 활성화

2. 샌프란시스코 도로의 공원화(Pavement to Parks)

1) 개요

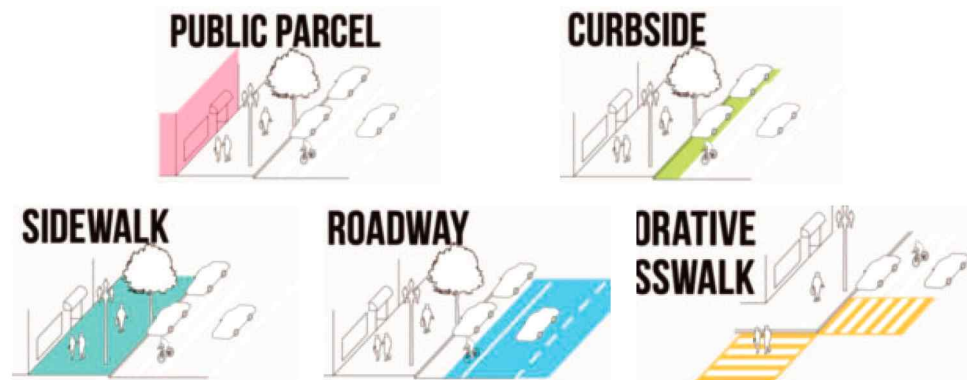
위치	샌프란시스코, 미국
프로그램	공원, 녹지, 이벤트 광장 등 주민 커뮤니티/문화공간

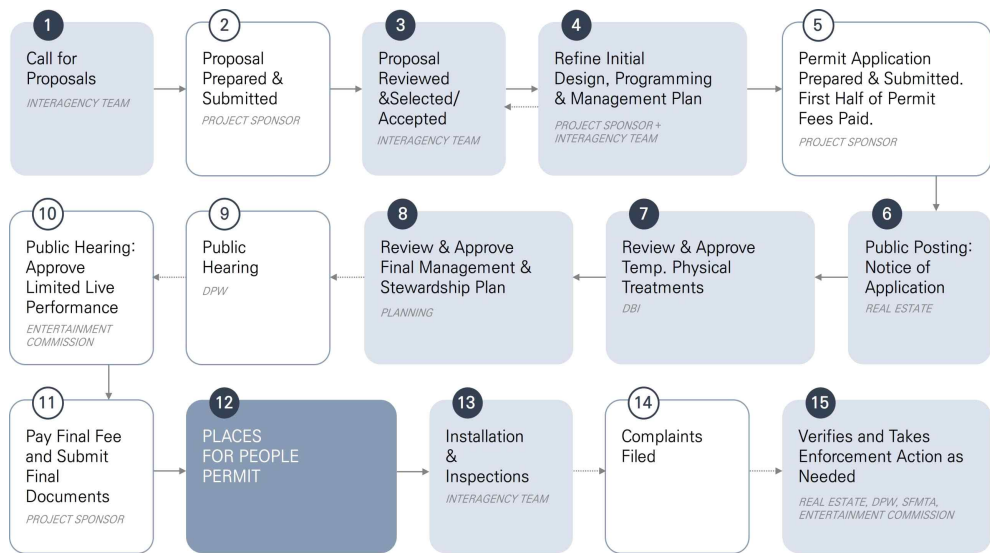
- 활용도가 낮은 대상지를 새로운 보행자 공간으로 신속하고 저렴하게 전환하는 것이 목표
- Pavement to Parks 프로그램의 목표
 - 첫째, 도시가로의 잠재력 제고
 - 둘째, 친환경(무동력) 교통수단의 장려
 - 셋째, 보행자의 안전과 활동을 강화
 - 넷째, 지역주민들의 교류 증진
 - 다섯째, 지역의 비즈니스 지원

2) 공간 활용 방식

- 파크렛 : 도로 가장자리를 오픈스페이스로 만들어 주민들이 다양한 목적으로 활용할 수 있도록 함
 - 미활용 주차공간에 요금을 지불하고 벤치나 화분을 놓음

- 지역의 기업이나 CBDs후원에 의해 조성되어 이벤트와 프로그램을 위한 공간으로 사용
- 플라자 : 저활용되는 가로공간을 커뮤니티 공간으로 활용. 파크렛의 확장 개념
 - 저활용되는 가로공간의 일시적으로 점유에서 영구적으로 조성하는 단계별로 발전
 - SF Plaza Program과 연계하여 기반마련
- 프로토타입:공연 및 지역축제와 연계하여 새로운 도시디자인 아이디어를 단계적으로 실험





[그림 4-4] 샌프란시스코 도로의 공원화 사업 추진 과정

The Places for People Ordinance

자신의 가게 앞이나 활용도가 낮은 공간(주차공간 및 기타 공공장소)에 파크렛(Parklet) 및 광장과 같은 임시 사용 가능한 공간을 만들 수 있는 조례



Maintenance Plan of Parklet

파크렛(Parklet) 유지·관리 계획 예시

유지·관리 작업 기준	유지·관리 회수
- 파크렛(parklet) 주변 쓰레기 등 제거 및 정리·정돈	매일
- 배수로를 포함한 파크렛(parklet) 바닥 아래쪽 쓰레기 등 제거 - 표면 청소(쓸기, 닦기, 물청소 등) - 식물 관수 및 유지·관리	매주 또는 필요에 따라
- 낙서(그래피티 등) 제거 - 파크렛(parklet) 구조물 유지·관리 - 파크렛(parklet) 표면재 유지·관리(도색, 얼룩제거 등)	필요에 따라

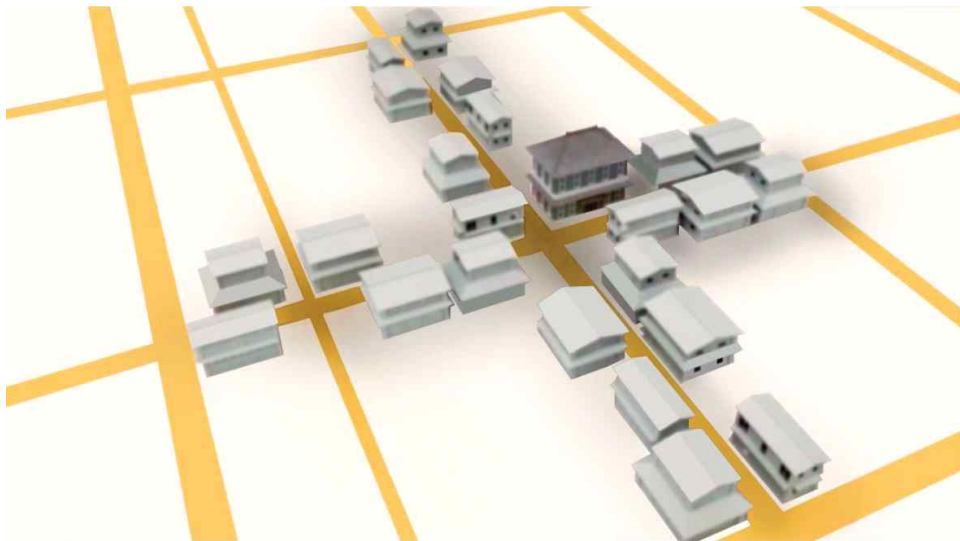
[그림 4-5] 샌프란시스코 도로의 공원화 운영관리 방식

3. 일본, 나가하마 구로카베 스퀘어

1) 개요

위치	나가하마, 일본
프로그램	기존 역사, 문화, 예술을 산업과 연계한 상권 활성화

- 물류의 집산지이자 곳곳에 많은 문화유산과 역사가 산재하는 지역을 상징하던 구)백삼은행 건물을 환매하여 상점가 활성화의 거점으로 활용하자는 지역 주민의 자발적인 참여가 기폭제가 되어 도시재생이 시작됨
- ‘개성이 넘치고 아름답고 살기 좋은 박물관’ 같은 도시를 만들자는 목표를 가짐



[그림 4-6] 일본 나가하마 구로카베 스퀘어 조성

2) 주요 시사점

- 박물관 도시의 구상은 ‘점-선-면’ 3단계로 진행됨
 - 점 : 나가하마의 대표적인 역사, 문화적 거점화 점표 휴한지 등을 정비
 - 선 : 상점가의 도로 재포장, 상가의 외관 정비 등 상점별로 차별화가 이루어지도록 함

- 면 : ‘점-선’ 단계의 정비가 진행된 곳을 시작으로 중심 시가지 전체로 확대해 나감
- 지역 브랜드를 형성하고 공동으로 점포를 운영하는 등 지역 주민들이 추진 주체가 된다는 점에서 타 도시재생과의 차별성을 가짐
- 나가하마의 중심 시가지 활성화 계획의 방향과 다른 점포의 진입을 방지하고, 빈 점포를 꾸준히 재정비해 나감
- 플라티나 플라자(마을기업)는 고령자들이 운영하는 점포로 고령자들에게 일자리를 마련해주면서 마을만들기사업을 추진하는 두 가지 효과를 가짐
- 연간 약 200만명 이상의 관광객이 다녀가는 관광지로 성장
- 많은 관광객을 유치하기 위해 연중 다양한 축제와 이벤트를 진행함
- 2015년에 수립된 2차 도시재생 활성화 기본계획(중심시가지형)에서 1. 안전, 2. ICT활용, 3. 환경 신에너지 배려를 기본방향으로 제시



[그림 4-7] 일본 나가하마 구로카베 스퀘어 현황(1)



[그림 4-8] 일본 나가하마 구로카베 스퀘어 현황(2)

4. 일본, 나오시마 예술섬 ‘집 프로젝트’

1) 개요

위치	가가와현, 일본
프로그램	빈집 활용 및 문화예술 전시

- 약 70년간 구리제련소로 운영해오던 나오시마 섬이 1980년대로 들어서며 제련시설 경기가 하락하고 산업폐기물 및 공해로 나오시마 섬이 흉물스러워짐
- 나오시마 남측 일대를 청결하게 정비하고 문화아틀리에로서 개발해 이 도시를 문화공간으로 바꾸는 것을 목표로 ‘아트 하우스’ 프로젝트를 실행해 옴

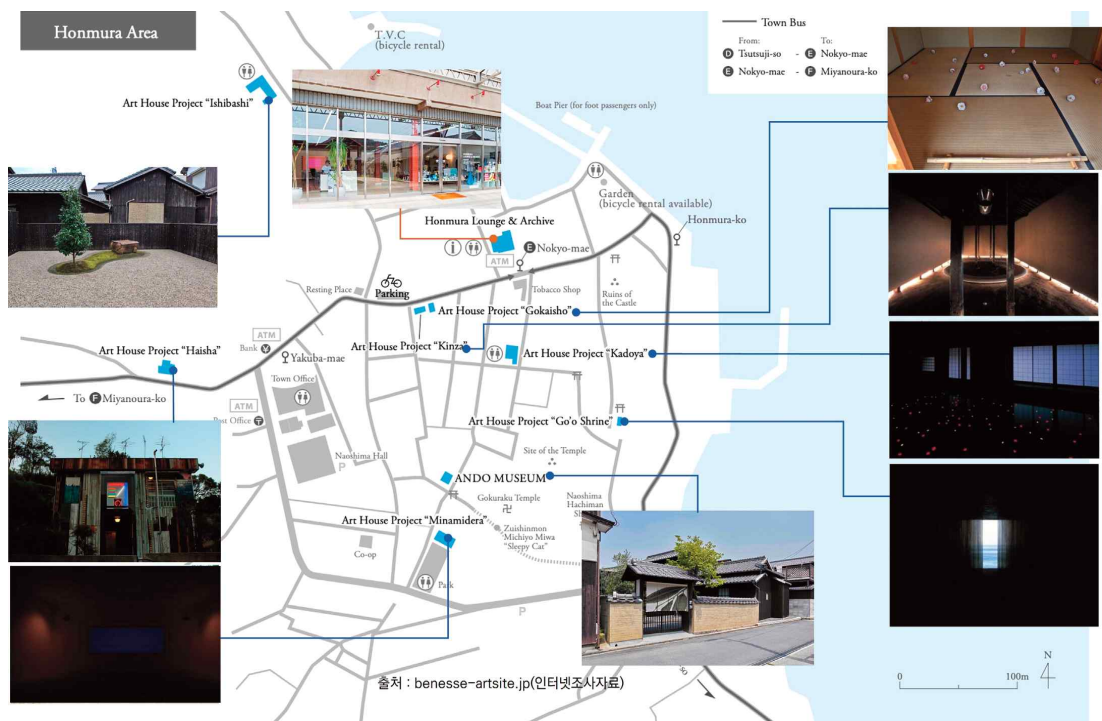
2) 사업 추진 과정

- 일본 교육 출판기업 회장(이하 베네세 그룹)이 기업의 사회 공헌활동의 일환으로 나오시마 섬을 문화의 섬으로 재정비한다고 발표

- 베네세 그룹은 나오시마 섬의 땅을 매입하고, 일본 건축가 안도 다다오에게 문화의 섬에 대한 설계를 전적으로 맡겼고, 1987년 아트를 활용한 다양한 재생 프로젝트가 시작되었고 그 중 하나가 ‘이에 프로젝트’ 임
- ‘이에 프로젝트’ 는 나오시마 섬의 중심에 위치한 혼무라에서 진행됨
- 1988년 건축가들과 예술가들은 방치되었던 빈집과 창고에 현대 미술의 숨결을 불어넣음
- 단순한 공간 활용을 넘어서 빈집이 지녔던 역사와 기억을 불러내는 방식으로 작품을 완성 해나감. 이를 위해 주민들의 아이디어를 받고, 함께 작품 활동을 하는 등 주민들과 협업함

3) 결론 및 기대효과

- 예술적 가치의 창출과 함께 대규모 관광객을 불러모으면서 지역의 활력을 창출함
- 한 기업의 사회공헌활동으로 인해 과거 버려진 제련소는 미술관이 되었고, 7채의 빈집은 예술가들의 현대 작품을 전시하여 공간을 재구성함
- 아노시마와 이누지마 섬은 ‘문화의 섬’ 으로 명성을 얻었고, 전 세계에서 이 섬의 예술작품과 예술제를 보러 관광객이 찾아옴
- 이곳 주민들은 관광객들에게 빈집을 활용한 작품들의 위치를 안내해주고 건물들을 관리하는 등 건물 관리·운용 업무에 적극적으로 참여하고 있음



[그림 4-9] 일본 나오히마 예술섬 '집 프로젝트' 조성현황

V . 정책제안

1. 서산동 보전형 주거지관리

1) 사업개요

대상지역	서산동 및 은금동 일대
규모	약 199,227m ²
사업목적	유달산 주변 구릉지 특화 경관보호
주요사업내용	지구단위계획 및 경관관리 지침 운영
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input type="checkbox"/> 중장기 <input checked="" type="checkbox"/>



2) 추진사항

- 건축물 높이는 주변 주택의 규모와 건축유형과의 비례 고려
- 구릉지 및 능선 기준 건축물 높이 제한
- 건물의 가장 높은 부분을 대지의 중심에 배치
- 주택의 비례, 규모, 용적, 높이 등은 인접 건축물 고려
- 허용 높이를 초과하면 경관영향평가서를 첨부하여 도시건축공동위원회 심의
- 필지 합필 또는 단지 조성 등으로 도시적 맥락이 단절되지 않도록 기존 도시조직 존중하여 계획
- 주변 지역과의 조화를 고려하여 경사지붕 유도
- 경사지붕의 방향은 자연경관 및 스카이라인과의 조화 고려
- 자연재료 및 주변과 조화될 수 있는 무채색 색채 관리
- 골목환경개선 사업 추진 : 계단 및 가이드레일, 작은 쉼터 등 정비

- 거주자 주차공간 확보 등



[그림 5-1] 골목환경개선(사례1)
Saint-Paul de Vence (출처: kinarino.jp)



[그림 5-2] 골목환경개선(사례2)
세계 디자인 도시를 가다 (출처: 김미라 최보윤저음,)



[그림 5-3] 재료 및 색채 관리 (사례)
일본 소도시 여행 (출처: 박탄호, 플래닝 박스)

2. 뉴 크리에이터 타운 조성

1) 사업개요

대상지역	보리마당 시화골목 일대
사업규모	16,200㎡ (대지면적)
사업목적	장단기 체류형 뉴 크리에이터 타운 조성
주요 사업내용	예술창작/체험공간, 스테이, 편의시설 조성
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input checked="" type="checkbox"/> 중장기 <input type="checkbox"/>



2) 프로그램

- 지역 자원 연계 서비스 및 프로그램 제공 (크리에이터, 관광객 등 스테이 이용자)

- 메이커 스페이스(Maker Space)를 통한 관광객 체험 서비스와 프로그램
- 주변자원 연계를 통한 관광코스 개발
- 지역주민과 크리에이터가 함께하는 페스티벌 개최
- 목포시에서 지원하는 장단기 숙박 체험프로그램 개발 (한달 살기 프로그램)
- 목포시 외 근교 지역 (무안군, 신안군, 영암군 등) 연계 숙박 프로그램 진행

3. 보리마당 정원 조성

1) 사업개요

대상지역	유달산 보리마당 (서산동 11-8번지)
사업규모	25,000㎡ (대지 면적)
사업목적	보리마당의 정원화를 통한 휴식공간 제공
주요 사업내용	보리마당 정원, 둘레길, 조망데크 조성
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input type="checkbox"/> 중장기 <input checked="" type="checkbox"/>



2) 프로그램

[표 5-1] 보리마당 정원 공간 프로그램(안)

구분	주요내용
보리마당 정원	<ul style="list-style-type: none"> • 사계절 다양한 꽃과 식물을 볼 수 있는 정원 • 산책하는 둘레길과 쉴 수 있는 휴식 공간 제공으로 지역 주민의 삶의 질 향상 • 목포시, 지역주민, 시민단체 등 다양한 주체가 함께 만들고 가꾸는 정원
바다 뷰 조망데크	<ul style="list-style-type: none"> • 목포의 아름다운 바다 뷰를 바라보며 휴식할 수 있는 포토 스팟



[그림 5-4] 보리마당 정원 조성 예시



[그림 5-5] 바다 뷰 조망테크 조성 예시

4. 생활권 문화융합지구 조성

1) 사업개요

대상지역	구, 수협위판장 맞은편 (금화동 6번지 일대)
사업규모	6,210㎡ (대지 면적)
사업목적	지역주민과 관광객을 위한 생활권 중심 의 편의시설 조성
주요 사업내용	복합커뮤니티, 상업, 공원, 주차장 조성
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input type="checkbox"/> 중장기 <input checked="" type="checkbox"/>



2) 프로그램

[표 5-2] 생활권 문화융합지구 공간 프로그램(안)

구분	공간명	주요내용	층수
A동 커뮤니티 공간	커뮤니티 센터	주민 커뮤니티 공간 및 문화생활 공간	2층
	웰니스 센터	명상, 요가, 필라테스 등 프로그램 공간	2층
	체육시설	헬스장, 탁구장 등 스포츠 활동 공간	2층
	카페 & 레스토랑	목포의 특색이 담긴 카페 & 레스토랑	1층
	근린생활시설	생활편의시설, 다양한 이벤트 및 프로그램 공간	1층
B동 크리에이 터 공간	아트 라이브러리	예술과 디자인에 관한 정보를 얻는 도서관	2~3층
	공유 작업실	작가 작업공간 / 관광객, 지역민 체험공간	2~3층
	공유 오피스	청년 창업 공유 오피스	2~3층
	카페 / 아트숍	북카페 & 브런치 카페 / 작품 및 공예품 전시·판매	1층
	근린생활시설	생활편의시설, 다양한 이벤트 및 프로그램 공간	1층
C동 갤러리	전시 및 이벤트 공간	크리에이터 작품 전시, 세미나, 공연 등	1층
중앙광장		지역 주민, 관광객 휴식 공간, 이벤트 제공 공간	지상 1층
옥상공원		옥상 공원	옥상
주차장		주차장(100대 수용) 및 전기차 충전소	지하 1층

5. 1897 COMPLEX 조성

1) 사업개요

대상지역	목포시 중동2가 6-1, 금동2가 7-1
사업규모	1897 COMPLEX 1개동 (4F/B2F)
사업목적	지붕없는 박물관의 자산, 탐방 등 통합관리
주요 사업내용	탐방 앵커시설, 복합문화센터 조성
사업유형	선도 ■ 단기 ■ 중장기 □



2) 프로그램

[표 5-3] 1897 COMPLEX 공간 프로그램(안)

구분	공간명	주요내용	층수
뮤지엄센터 (박물관 앵커시설)	인포 센터	지붕 없는 박물관 안내, 통합 트레일 안내, 방문객 편의시설(카페, 짐보관 등)	1층
	VR 체험실	근대목포 실감콘텐츠 체험공간 (근대목포 도심콘텐츠(AR,VR) 개발 사업과 연계)	1층
	아카이브	목포의 역사자산 자료와 전시품을 모아둔 자료실	2, 3층
복합문화센터	업무공간	행정서비스 향상을 위한 통합관리 업무공간	2, 3층
	라이브러리 복합공간	도서관 겸 커뮤니티 공간, 전시 공간으로 활용 가능	1층
	모임방 어린이 놀이방	주민을 위한 커뮤니티 공간	1층
	회의실	규모별로 구분하여 주민모임방이나 회의실로 이용	2층
	피트니스 센터	생활기반시설	지하 1층
공통	공공주차장	복합센터 내 지하 2층 규모의 주차장 (공공 주차 복합시설 사업과 연계)	지하 1, 2층

6. 김대중 스테이 조성

1) 사업개요

대상지역	목포진 역사공원 일원 주거지
사업규모	32,455㎡(대지면적)
사업목적	김대중 공부방 주변 관광자원화 및 스테이 조성
주요 사업내용	김대중 스테이 조성, 지역 콘텐츠 연계 프로그램 운영
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input checked="" type="checkbox"/> 중장기 <input type="checkbox"/>



2) 프로그램

- 로컬 콘텐츠 및 소년 김대중 공부방 연계 서비스 및 프로그램 개발
- 항동시장과 함께 관광객을 위한 다양한 서비스와 프로그램 개발
- 민어의 거리, 항동시장 등 먹거리 관광 코스 및 미식 문화 페스티벌 개최
- 목포시에서 지원하는 장단기 숙박 체험프로그램 개발 (한달 살기 프로그램)
- 목포시 외 근교 지역 (무안군, 신안군, 영암군 등) 연계 숙박 프로그램 진행

7. 야시장 조성

1) 사업개요

대상지역	목포시 해안로 172번길
사업규모	야시장 1개소 (약 88m)
사업목적	야시장 조성 및 활성화
주요 사업내용	임시 시설물을 이용한 POP-UP 야시장
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input checked="" type="checkbox"/> 중장기 <input type="checkbox"/>



2) 조성내용

[표 5-4] 야시장 구성요소

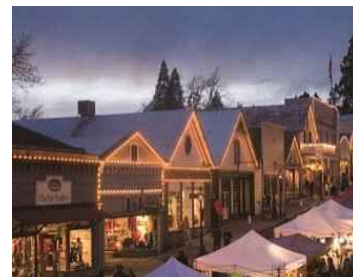
구분	설명
야간 경관 조명	건물 입면에 조명 설치
벤더	이동가능한 간이 판매시설
휴게공간	식사하거나 휴게하는 공간



[그림 5-6] 휴게공간(사례)



[그림 5-7] 벤더(사례)



[그림 5-8] 야간 경관 조명(사례)

8. 항동시장 재구성

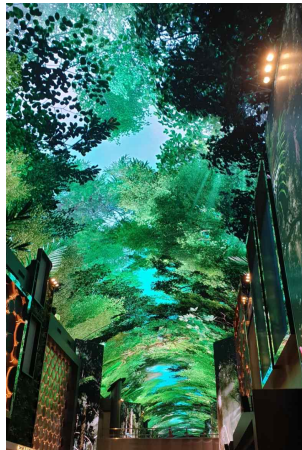
1) 사업개요

대상지역	목포시 만호동 7번지 일대(항동시장)
사업규모	시장 리모델링 1개동 (대지면적 : 3,065㎡)
사업목적	환경개선을 통한 전통시장 활성화
주요 사업내용	시장 내 시설(아케이드, 벽, 바닥) 리모델링
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input type="checkbox"/> 중장기 <input checked="" type="checkbox"/>

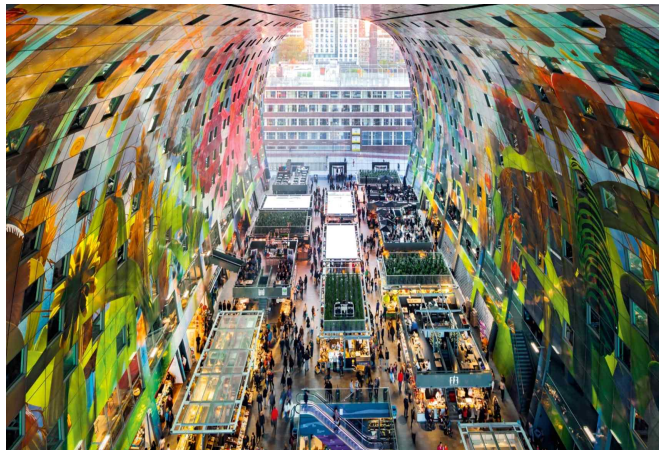


2) 시설개선

- 기존의 아케이드를 철거, 1층 벽/상부 슬라브/아케이드를 일체화한 디자인
- 내부 아케이드 벽면에 아트월 적용



[그림 5-9] 아트월(사례)
인천 인스파이어



[그림 5-10] 시장 판매공간 및 아트월(사례)
네덜란드 마켓홀(출처 : arhidaaily.com)

- 통일성 있는 가판대, 간판 디자인을 적용하여 시장 경관개선
- 상점 간 경계벽을 허물어 개방감을 주고 판매대 뒤쪽으로 대규모의 판매, 적재 등 오픈 공간 형성
- 노후된 통로 및 각 실 바닥 페이빙(Paving) 개선

- 매장공간 이용하여 휴게공간 조성, 기존 화장실 유지
- 아케이드를 1층 위로 설치하여 판매 공간과 주거지 간 시각적 분리를 통해 관광 여건 개선

9. 목포 피쉬마켓(Fish Market) COMPLEX 조성

1) 사업개요

대상지역	목포종합수산물시장 (광동 1가 4-12 외)
사업규모	9,800㎡(대지면적)
사업목적	건축 혁신을 통해 목포종합수산물시장의 물리적 환경개선 및 시장의 기능 회복
주요 사업내용	목포종합수산물시장 재개발 (랜드마크, 시장, 문화, 주거 기능 혼합 복합 용도 건축)
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input type="checkbox"/> 중장기 <input checked="" type="checkbox"/>



2) 프로그램

- 시장 상인이 매일 올리는 영상 콘텐츠와 이를 이용한 주문 시스템
- 상인과 시민을 이어주는 배달 시스템
- 목포 미식 콘텐츠 제품 브랜딩 개발 및 판매

[표 5-5] 목포 피쉬마켓 COMPLEX 공간 프로그램(안)

구분	공간명	주요 내용	층수
씨푸드마켓	인포메이션 센터	관광객 및 시장 방문객 대상 관광 및 정보 제공	1층
	씨푸드 마켓	목포의 다양한 수산물, 건어물 등 로컬푸드 판매 및 식당	1층
	레스토랑	씨푸드 마켓 연계 레스토랑	2층
중앙광장	중앙 야외 포차	씨푸드 마켓에서 구매한 음식 취식 및 야외 포차 기능	1층
	이벤트 공간	다양한 행사 및 이벤트 공간 (미식 페스티벌 등)	1층
실내 이벤트 공간		목포의 식재료를 활용한 쿠킹클래스 등 휴게 및 이벤트 공간	3~4층
창업 센터		푸드테크 도심 제조업 R&D 공간 등 창업센터	5층
주거공간	입주민 편의시설	커뮤니티 센터 및 웰니스 센터	6층
	주거 시설	청년임대주택(오피스텔)	7~15층

10. 오거리 광장 조성

1) 사업개요

대상지역	목포시 무안동 3-6일대, 상락동2가 10-2일원
사업목적	오거리의 상징성 부여
사업규모	광장 1개소(1F, B 1F) 주차장 : 지하 120대
주요 사업내용	만남의 광장·중심 이벤트 장소·랜드마크 조성
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input type="checkbox"/> 중장기 <input checked="" type="checkbox"/>



2) 조성내용

- 다방면에서 접근할 수 있도록 경사를 고려한 램프
- 주변 상업시설이라는 점을 고려하여 마켓, 축제 등 행사 개최를 위한 공간 조성

- 지하 2층 규모의 공공 지하 주차장 조성 (공공 주차 복합시설 사업과 연계)
- 대광장 조성을 위한 대상지를 가로지르는 차도 폐쇄(광장화)

11. F&B(Food&Beverage) 특화거리 조성

1) 사업개요

대상지역	목포시 영산로 75번길 일대, 죽동217 일대
사업규모	특화거리 1개소(약 180m), 주차빌딩 1개동(6F/B 3F)
사업목적	디저트 관련 상업시설과 연계한 공간 조성, 지역경제 활성화, 주차장 확보
주요 사업내용	거리환경개선, 휴게공간 제공, 주차 빌딩 조성
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input type="checkbox"/> 중장기 <input checked="" type="checkbox"/>



2) 조성내용

- 보행자 도로 포장
 - 가로 폭을 3단계로 구분하여 비상 차량이 통과할 수 있도록 포장
 - 바닥포장과 불필요한 시설물, 단차제거 등 가로를 정비하여 보행 환경개선
- 활성화 가로 조성
 - 1층 건축선 벽면 셋백(Set-Back), 건물 일부공간 활용하여 실내 휴게공간 조성
 - 동일한 규격의 어닝(Awning) 설치와 옥외광고물 디자인 변경으로 저층부 입면 디자인 통일
- 자투리 휴게공간(포켓 광장) 조성
 - 거리 중심부 옆의 도로 사이 공간을 활용하여 야외 휴게공간으로

조성

12. 동굴 · 방공호 관광자원화

1) 사업개요

대상지역	(시범사업) 연희네슈퍼 방공호, 중앙성결교회, 여객선터미널 맞은편
사업목적	동굴·방공호 관광자원화
주요 사업내용	예술공간화 / 동굴 미디어 카페 등 조성
사업유형	선도 <input type="checkbox"/> 단기 <input checked="" type="checkbox"/> 중장기 <input type="checkbox"/>

2) 미디어 카페, 미디어 체험관, 미디어 아트 갤러리



[그림 5-11]미디어 카페, 미디어 체험관, 미디어 아트 갤러리 예시

3) 어린이 체험관, 어린이 동굴 놀이터(SALT CAVE)



[그림 5-12]어린이 체험관, 어린이 동굴 놀이터 예시