

工學碩士 學位論文

해양복합주거단지 모델계획에
관한 연구

Planning of Ocean Living Complex Model

指導教授 李 漢 錫

2002年 8月

韓國海洋大學校 海事産業大學院

造船海洋建築工學科

朴 健

本 論文을 朴 健의 工學碩士 學位論文으로 認准함.

委員長 都 根 永 印

委 員 宋 和 澈 印

委 員 李 漢 錫 印

2002年 6月 26日

韓國海洋大學校 海事産業大學院

목 차

Abstract	v
1. 서 론	
1.1 연구배경 및 필요성	1
1.2 연구목적 및 내용	2
2. 해양복합주거단지의 개념	3
3. 국내외 유사 사례조사	
3.1 국내 사례조사	6
3.2 미국 사례조사	9
3.3 일본 사례조사	21
4. 해양복합주거단지 모델설정 및 계획	
4.1 우리나라 연안지역 특성	31
4.2 해양복합주거단지 모델 유형	38
4.3 해양복합주거단지 시설구성 및 배치	41
4.4 해양복합주거단지 모델 계획안	66
4.5 해양복합주거단지 모델의 적합성 검토	72
5. 결 론	74
참고문헌	78

표목차

표 4.1 우리나라 연안지역의 특성비교	38
표 4.2 해양복합주거단지 모델별 개념	39
표 4.3 핵심시설 이용시간	41
표 4.4 핵심시설구성	42
표 4.5 해양레크레이션시설의 개발방향	58
표 4.6 해양레크레이션시설의 개발형태	59
표 4.7 해양레크레이션 시설종류	61
표 4.8 시설구성 계획과정	62
표 4.9 해양복합주거단지 시설기준	64
표 4.10 해양복합주거단지 모델별 전체규모	65

그림목차

그림 2.1 해양복합생활공간의 개념	5
그림 3.1 충무마리나 리조트	6
그림 3.2 안면도 롯데캐슬	7
그림 3.3 경주 보문관광휴양지	8
그림 3.4 Port Ludlow Resort	9
그림 3.5 Alderbrook Inn & Resort	12
그림 3.6 Ocean Shores Resort	14
그림 3.7 Salishan Resort	16
그림 3.8 Semiahmoo Resort	18
그림 3.9 유니버설스튜디오(코노하나서부 임해지구)	21
그림 3.10 아시아·태평양 무역센터(테크노포트오사카지구)	23
그림 3.11 고오베 하버랜드지구	25
그림 3.12 우미노나카미치 해양공원	27
그림 3.13 모모치 해변지구	29
그림 4.1 거주시설 디자인 요점	43
그림 4.2 상업시설 디자인 요점	44
그림 4.3 숙박시설 디자인 요점	45
그림 4.4 업무시설 디자인 요점	46
그림 4.5 보트하버 디자인 요점	47
그림 4.6 생태녹지공원 디자인 요점	48
그림 4.7 수변공원 및 체육공원 디자인 요점	49
그림 4.8 모래해변 디자인 요점	50
그림 4.9 산책로 디자인 요점	51
그림 4.10 각 유형별 위치와 기능과의 관계	54
그림 4.11 도시근교형 호텔 사례	55
그림 4.12 어촌형 호텔 사례	56

그림 4.13 도서형 모델 사례	57
그림 4.14 도시근교형 모델계획안 조감도	66
그림 4.15 도시근교형 모델계획안 배치도	67
그림 4.16 어촌형 모델계획안 조감도	68
그림 4.17 어촌형 모델계획안 배치도	69
그림 4.18 도서형 모델계획안 조감도	70
그림 4.19 도서형 모델계획안 배치도	71
그림 4.20 육역부의 용도지역 변경	72
그림 5.1 해양복합생활공간의 주요 기능	75

Planning of Ocean Living Complex Model

Park, Gun

Dept. of Naval Architecture, Ocean & Architectural Engineering,
The Graduate School of Maritime Industrial Studies, Korea Maritime University

Abstract

It is required to create 'ocean living complex' at the coastal areas and coastal suburbs such as DADOHAE and fishing villages, to meet the increasing demands for the living space, as well as tourism, culture and leisure activities.

Most of the coastal areas in our nation have been experiencing severe environmental pollution and the destruction of ecosystem due to the concentration of manufacturing-oriented industries and the indiscreet coastal area development. Also, many coastal areas are experiencing low efficiency of the space utilization by the individually located industrial sites and recreation facilities without new and creative plans to meet the demand from the future society.

Beginning with the 21st knowledge and information industry society which requires creative power of imagination and cultural sensitivity, the concept of a new dwelling space - combining the state-of-the-art industrial activities with tourism, leisure, culture and comfortable natural environment at the same space - is on the rise. Together with the implementation of the so-called '5 days a week working system', in particular, people's interests on the improvement of the quality of life

and the ocean leisure culture are increasing.

Unfortunately, however, most of the coastal areas, having excellent living environment and scenery, such as DADOHAE and fishing villages, are strictly restricted to develop without any comprehensive development plan or experiencing difficulties to meet the demand for the ocean-friendly composite dwelling space due to the haste development plans by local governments. From the background, it's required to make a creative plan of the 'ocean living complex' at coastal areas, such as DADOHAE and fishing villages, paving the way for satisfying the demand for comfortable living space, based on the clean ocean and good living environment, and the demand for the tourism, culture, leisure and the working space of knowledge and information industry age at coastal areas.

The purpose of this study is to suggest the model for the 'ocean living complex' and suggest an implementation plan by setting up a design guideline.

This study is a kind of pilot design which provides design models for a physical reality of the ocean living complex and to implement it, as a study to plan the 'ocean living complex from the architectural and urban planning standpoints. Accordingly, bibliographies and the related theories are reviewed in advance and then the models of the ocean living complex through case studies of the overseas advanced countries.

1. 서론

1.1 연구배경 및 필요성

21세기의 생활공간 수요와 지식정보산업시대의 생산활동 및 관광·문화·레저활동 수요에 맞추어 다도해 및 어촌 등 쾌적한 환경을 갖춘 연안과 도시근교연안에 『해양복합주거단지』을 창출할 필요가 있다.

우리나라의 연안은 임해지향적 제조업 중심의 산업집중 및 무분별한 연안개발로 환경오염 및 생태계파괴가 심화되어 왔다. 또한 미래사회를 대비하여 연안에 대한 새롭고 창의적인 활용계획과 치밀한 준비 없이 산업공간, 레크레이션공간 등이 연안에 개별적으로 입지하여 연안이용의 효율성을 저해하고 있는 실정이다.

창의적 상상력과 문화적 감수성이 요구되는 21세기 지식정보산업사회를 맞이하여 주거는 물론 첨단산업활동과 관광·레저·문화 그리고 쾌적한 자연환경 등이 통합된 새로운 생활공간의 개념이 대두되고 있다. 특히 주5일 근무제의 실시와 더불어 삶의 질 향상 및 해양여가 문화에 대한 국민적 관심이 증대하고 있으며 21세기 생활양식이 「My Car」 시대에서 「My Yacht」 시대로 전환 될 것으로 보인다. 이러한 시대변화에 따라 우리나라의 깨끗한 연안환경과 아름다운 해안경관을 해양생활문화·관광산업의 핵심자원으로 체계적으로 육성하여야 할 필요성이 높아지고 있다.

21세기에 들어 연안도시의 지속적 성장과 연안으로 인구유입의 가속화가 전망되며 연안에서의 환경보전 및 쾌적한 생활공간창출, 아울러 친수공간에 대한 국민적 요구가 증가할 것으로 예상된다. 그러나 현재 다도해 및 어촌 등 생활환경 및 경관이 우수한 연안지역의 경우 종합개발계획 없이 규제위주로 묶여 있거나 지방자치단체의 성급한 개발계획으로 인해 해양친화적 복합생활공간의 수요에 대처가 미흡한 형편이다. 이상과 같은 배경에서 21세기 연안에서는 청정한 바다와 살기 좋은 생활환경을 기반으로 쾌적

한 생활공간 수요와 지식정보산업시대의 생산공간 및 관광·문화·레저공간 수요에 대비하여 다도해, 어촌 등 쾌적한 환경을 갖춘 연안과 도시근교 연안을 대상으로 『해양복합주거단지』의 창의적인 계획이 요구된다.

1.2 연구목적 및 내용

본 논문에서는 앞에서 정의한 개념과 방향을 구체화하여 「해양복합주거단지」의 모델을 제시하고 디자인 가이드라인을 설정하며 실행 방안을 제시하는 것이 연구의 목적으로 한다.

우리나라의 연안에 조성될 해양복합주거단지의 모델을 설정하기 위해 외국의 선진 사례를 조사·분석하여 우리의 사회적·문화적·경제적 비전에 부합될 수 있는 해양복합주거단지를 제시한다.

본 연구는 건축 및 도시계획측면에서 「해양복합주거단지」을 계획하는 연구로써 해양복합주거단지의 물리적 실체에 대한 모델을 설정하고 이를 실행하기 위한 Design Guideline 을 제공하는 Pilot Design 성격의 연구이다. 따라서 본 연구는 관련 참고문헌 연구와 이론적 고찰을 선행하고 선진 외국의 사례조사를 통해 해양복합주거단지의 모델을 설정하여 계획한다.

2. 해양복합주거단지의 개념

21세기 연안은 새로운 가치창출을 위한 생활공간의 핵심으로서 연안에는 쾌적하고 풍요로운 환경친화적 복합생활공간이 들어서게 될 것이다. 「해양복합주거단지」은 이러한 미래의 복합적인 생활공간의 요구를 충족시키고 우리나라 연안의 수려한 공간자원 및 자연자원을 친환경적으로 이용하기 위한 새로운 개념의 정주지(Habitat)이다.

우리나라 연안은 사람들의 생활, 산업활동, 레크레이션 활동 등에 적합한 공간이며 또한 연안은 도시와 바다를 연결하는 독특한 장소로써 다양한 가치와 문화가 창출·교류·집적되고 있다. 이러한 특성의 연안에 계획되는 「해양복합주거단지」은 다양한 생활양식과 문화가 복합되어 새로운 가치를 창조하는 생활공간으로서 사람들이 원하는 쾌적하고 풍요로우며 다양한 욕구를 충족하게 될 해양중심의 환경친화적 리조트형 정주지이다.

「해양복합주거단지」은 미래의 다양한 연령층, 사회계층의 생활양식과 문화적 욕구를 충족시킬 수 있는 바다를 중심으로 형성된 생활공간으로서 새로운 가치를 창조하는 환경친화적 미래형 정주지이다.

- 「해양복합주거단지」 계획 목적
 - 미래의 다양한 생활양식과 문화적 욕구 충족
 - 바다를 중심으로 연안의 새로운 가치 창출
 - 연안에 미래형 고급 생활공간단지 조성
 - 연안의 환경친화적이고 체계적인 개발

- 「해양복합주거단지」 주요 개념
 - 연안에 조성되는 미래형 생활공간단지
 - 복합적 기능(주거+상업+위락+관광+업무 등)의 수용
 - 연안의 부가가치를 높이는 친환경적 개발계획

「해양복합주거단지」는 미래의 다양한 생활양식과 문화적 욕구에 대비하고 국토공간의 효율적 개발을 유도하기 위하여 바다를 중심으로 연안에 새로운 생활공간을 조성하여 연안의 부가가치를 높이고 체계적이며 환경친화적인 연안개발을 유도하는 것을 목적으로 하고 있다. 미래형 고급 생활공간으로서 연안의 부가가치 창출과 정주공간, 장·단기 체재형 공간을 동시에 제공할 수 있는 복합적 기능의 공간을 조성하여 장래 연안에서 행해질 모든 계획 및 개발사업에 대한 종합계획(Pilot Plan)으로서의 역할을 수행하는 사업이다.

「해양복합주거단지」계획은 2010년 이후에 예상되는 국민들의 생활양식의 전환 특히 해양을 중심으로 한 레저 문화의 지속적인 증가에 대비한 시설과 공간의 제공, 산업구조의 변화에 따른 미래형 첨단산업(IT, BT 등의 첨단산업)을 위한 연구 및 지원시설의 공간 확보를 통하여 육지 중심의 국토공간활용에서 환경 친화적인 바다 중심의 국토공간활용을 유도할 수 있는 기반을 마련하는 것을 의미한다.

「복합주거단지」라 함은 주거공간을 기반으로 상주인구의 정착에 따른 커뮤니티를 형성하고 이와 더불어 관광, 레저 등 해양공간의 다양한 활용을 위한 장·단기 체재공간의 확보와 상업·업무 등의 지원기능을 입지시켜 관광 중심의 연안개발에서 탈피하여 종합적인 국토공간의 활용이라는 관점에서 다양한 기능을 유치한 공간을 의미한다.^{1)~5)}

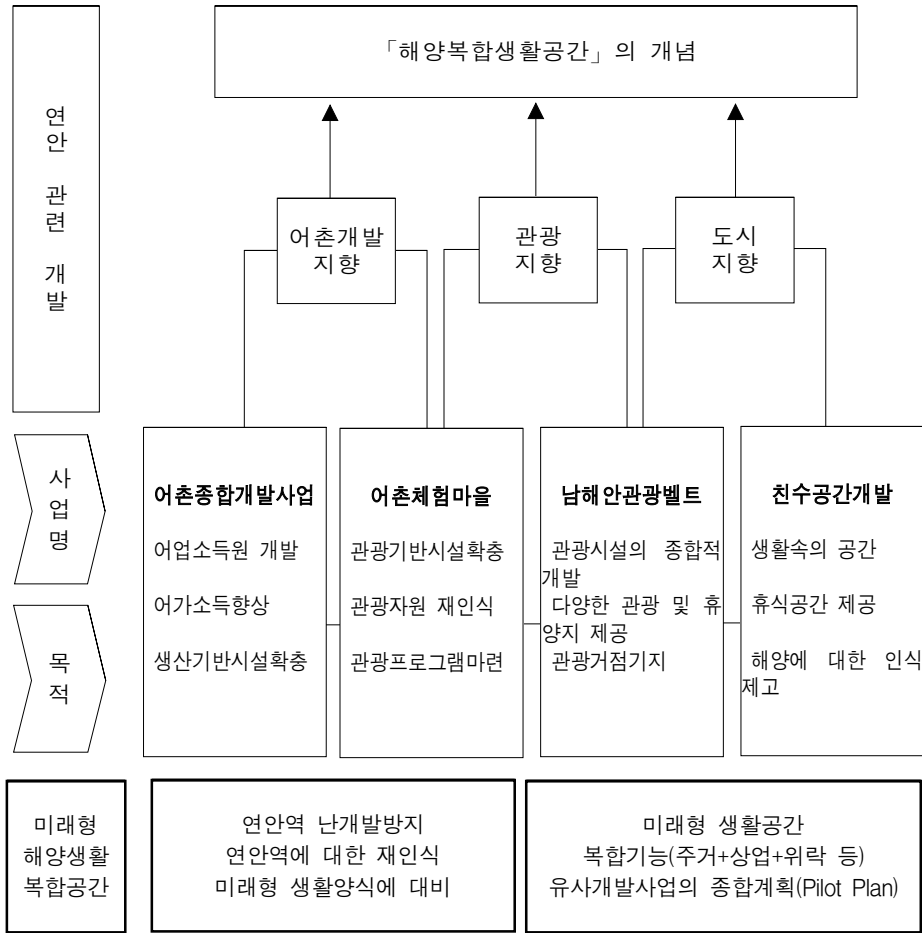


그림 2.1 「해양복합생활공간」의 개념

3. 국내 · 외 유사 사례 조사

3.1 국내 사례 조사

3.1.1 충무마리나 리조트

한려해상국립공원이 시작되는 통영에 위치한 충무마리나 리조트는 우리나라 최초의 본격적인 해양리조트기지로써 1992년 개장하였다.

- 위치 : 경상남도 충무시 도남동 도남만 일대
- 면적 : 육역 55,000평, 수역 70,000평
- 주요시설 :
 - 콘도미니엄 : 지상 15층, 지하 1층, 면적 8,710평
 - 마리나 : 모터보트 15척, 세일보트 9척(요트수리소, 육·해상계류장, 요트급유소, 요트적치장)
 - 클럽하우스 : 지상 3층, 지하 1층, 면적 400평
 - 스포츠센터 : 지상 3층, 지하 1층, 면적 2,238평
 - 기타 방파제시설 및 낚시시설



그림 3.1 충무마리나 리조트

3.1.2 안면도 롯데캐슬

1978년 해안국립공원을 지정된 태안해안국립공원 중에서도 ‘동양의 나폴리’라고 불리우는 안면도 꽃지해수욕장 일대 에 세워진 롯데오션캐슬은 충남, 안면도 국제해양개발(주), 롯데건설(주) 등 3자 컨소시엄이 참여한 리조트이다.

2002년 안면도 국제 꽃박람회의 중심 시설로 만들어 졌으며, 2001년 7월 21일 개관하였다. 기존 리조트의 단순 숙박 및 놀이개념을 과감히 탈피하여 휴양과 비즈니스, 문화예술과 해양레포츠가 한 데 어울리진 종합해양 레포츠타운이다.

- 위치 : 충청남도 태안군 안면읍 중장리 765-81번지 일대
- 면적 : 육역 200만평, 수역 500만평
- 주요시설 :
 - 호텔형(오션) : 23,986.99㎡(약 7,256평), 지상 11층, 지하 1층
 - 별장형(캐슬) : 6,534.12㎡(약 1,976평), 지상 2~3층, 지하 1층
 - 여성클리닉 센터 머드풀, 노천해수탕
 - 실내정원 스파메라피, 아쿠아월드
 - 연회장, 세미나실, 레저스포츠시설 등



그림 3.2 안면도 롯데캐슬

3.1.3 경주 보문관광휴양지

우리나라 최대의 내륙형 수변공간 개발 사례로서 보문호를 끼고 조성된 323만평 규모의 한국을 대표하는 휴양지이다. 경주종합개발계획의 일환으로 종합휴양지 조성을 목적으로 개발된 보문관광단지는 전지역이 온천지구 및 관광특구로 지정되어 있다. 대규모 회의장에서 위락시설, 전통문화·예술공연, 스포츠·레저에 이르기까지 다양한 시설이 구비되어 있다.

- 위치 : 경주시 신평동 외 5개동 일대
- 면적 : 323만평(개발면적 290만평 : 89.9%)
- 개발기간 : 1974년~2001년
- 사업비 : 7,754억원(공공 1,024억원, 민자 6,730억원)
- 주요시설 :
 - 공공편익시설지구 7.8% 숙박시설지구 4.8%
 - 상가시설지구 2.9% 운동오락시설지구 29.4%
 - 휴양문화시설지구 6.7% 기타시설지구 16.6%
 - 녹지 31.8%



그림 3.3 경주 보문관광휴양지

3.2 미국 사례 조사

3.2.1 Port Ludlow Resort⁶⁾



그림 3.4 Port Ludlow Resort

① 위치 및 특성

- 1 Gull Drive, Port Ludlow, WA 98365
- Port Ludlow는 미국 북서부 시애틀의 서측에 있는 Olympic 반도에서 Olympic 산자락의 Hood Canal Bridge 서쪽 끝에 있는 고급 주거 및 레크리에이션 커뮤니티이다. 해역은 Pacific Ocean에서부터 Juan de Fuca 해협을 거쳐 연결된 Ludlow Bay에 안쪽 끝에 위치하여 마치 호수같이 정온한

수역을 형성하기 때문에 보팅이나 피싱에 아주 적합하다.

○ 이곳의 기후는 주변지역보다 연중 강우량이 적고 (이곳은 27인치 주변은 보통 40인치 이상) 바닷가이기 때문에 겨울은 따뜻하고 여름은 시원하다. 따라서 골프, 보팅, 하이킹, 산보, 자전거 타기 등 야외활동을 할 수 있는 날이 주변지역보다 더 많은 기후조건을 가지고 있다. 이러한 좋은 기후조건은 서쪽 태평양에서 내륙으로 불어오는 습기를 머금은 강한 바람을 Olympic 산이 막아 주기 때문이다.

② 개발역사

○ Port Ludlow는 1800년대 중반에 주변 산지로부터 채취한 목재를 가공하여 운반하는 항구로 출발하였다. 1920년대부터 오늘날과 같은 리조트로 본격 개발되기 시작되었다. 오늘날에는 미국 북서부에서 가장 성공적인 계획된 리조트 커뮤니티로서 명성을 얻고 있다.

③ 시설종류 및 규모

○ Port Ludlow의 전체 규모는 2,000acre로서 Master Plan에 의해 개발된 커뮤니티이며 2,000명 이상의 permanent residents가 살고 있다.

- Golf Course: 27hole 크기의 챔피언쉽 골프코스
- Marina, Yacht Club, Marina Store: 300 slips, 50feet 크기의 보트까지 계류가능, 방문보트에게 전기, 물, 가스, 연료 제공, Yacht Club에는 야외 Swimming Pool, Tennis Court가 부속되어 있음.
- Harbormaster Restaurant/ Lounge & Sundeck: 마리나 부근에 위치한 Seafood Restaurant
- Recreation Center: 16,000 sq.ft. 크기로서 상주하는 사람들을 위해 개인 회원제로 운영되는 커뮤니티의 사회활동 중심지로서 강당, 스위밍 풀, 미팅룸, 놀이시설, 공예실 등이 있다.
- Resort and Conference Center: 방문객들을 위한 이 시설의 주변에

는 BBQ를 위한 시설, Sport Court(농구, 비치발리볼, 어린이 놀이터, 놀이마당) 등이 갖추어 있다.

- Accommodation: 방문객들을 위해 Condominium-style Accommodation과 Hotel(36 Guests Rooms, Restaurant, Two Meeting Rooms, Library, Game Lawn, Rose Garden 등)이 있다.

- Homes: 2,000명 이상의 상주 인구를 위한 다양한 크기, 가격, 스타일의 주택들은 아름다운 자연의 산자락에 위치하여 바다를 향한 좋은 View와 철저한 Privacy를 갖고 있다. 이러한 주택들은 15개정도 Village를 구성하고 있으며 각 Village들은 다른 Village와 오픈스페이스로 분리되어 있다.

- Beach, Walking/Biking Trails

- 기타: New Home/Real Estate Information Center, Village Center, RV Park

④ 운영관리

- Olympic Property Group에서 운영 관리하며 시애틀에서 차로 1시간 정도 떨어진 곳에 위치한 Golf와 Marina 중심의 고급 Resort로서 상주하는 거주자, 가족휴가, 신혼여행, 골프휴가를 위한 방문객을 대상으로 운영한다. 주택을 포함한 부동산의 거래를 위해 New Home/Real Estate Information Center를 운영하고 있다.

⑤ 기타

- the National Association of Home Builders로부터 미국에서 활동적인 성인을 위해 가장 좋은 주거 커뮤니티 (Residential Community)로서 “Project of the Year”상을 받았다.

3.2.2 Alderbrook Inn & Resort⁷⁾



그림 3.5 Alderbrook Inn & Resort

① 위치 및 특성

- E 7101 Hwy 106, Union. WA 98592
- 시애틀에서 차로 약 2시간 가량 떨어진 Olympic 반도의 Olympic 산을 배경으로 Hood Canal의 깊은 곳에 위치한다. 만년설이 뒤덮인 아름다운 Olympic 산을 배경으로 거울같이 잔잔하고 맑은 Hood Canal가에 위치하여 사계절 가족 및 단체객(연수 및 컨퍼런스)을 위한 자연휴양리조트이다.

② 개발역사

- 1913년에 Union의 호텔경영자인 Henry Strumer에 의해 리조트로 개발되어 여러 단계에 걸쳐 주인이 바뀌면서 확장되고 발전되었다. 개발 초

기에는 도로가 개설되지 않아 운하를 통해 증기선으로 접근하였으나 1998년에 Crista Ministries가 Wes Johnson이 40년 가까이 운영하던 리조트를 사들여 관리 운영하고 있다. 리조트의 개발은 이름다운 자연을 배경으로 한 Accommodation(Inn)부터 시작되어 종합 리조트로 단계적인 확장이 이루어 졌다.

③ 시설종류 및 규모

- 전체 리조트 규모는 525acre
- Golf Course: 18hole Championship Golf Course
- Accommodation: Alderbrook Inn 80 Rooms

13 Cottages

- Homes: 없음
- Marina: 1,200 feet of Moorage Space
- Waterfront Restaurant, Cafe
- Crista Conference Center: Conference and Banquet Facilities 전체 10,000sq.ft (회의공간 8,000sq.ft), Lawn Areas
- Sports Facilities: 실내 풀장과 자쿠지, 배구코트, 어린이 놀이터, 편자던기 놀이시설
- Nature Trail, Team-building Challenge Course

④ 운영관리

- 단체 연수, 컨퍼런스, 가족들의 주말 혹은 휴가시즌을 위한 리조트로서 관리 운영된다.

3.2.3 Ocean Shores Resort^(8),9)



그림 3.6 Ocean Shores Resort

① 위치 및 특성

- City of Ocean Shores, WA 98569

- 시애틀 서부 Olympic 반도의 서측 끝에 있는 반도형 리조트로서 3,000 명의 상주인구가 있으며 워싱턴주에서 유일하게 길고 넓은 본격적인 비치 를 가지고 있다. 가족들의 여름철 휴가 및 주말 휴가 그리고 컨벤션을 위 한 비치형 리조트로서 각종 이벤트와 체험관광을 통해 사계절 리조트로 운 영되고 있다.

- 이곳의 기후는 해양성 기후로서 여름(기온 60°F - 70°F)에 비교적 건조

하고 서늘하여 쾌적하며 겨울에는 우기가 있으나 눈은 많지 않다. 가을에는 건조하고 따뜻하다.

② 개발역사

○ 백인들이 들어오기 전에는 인디언들이 오랫동안 사용한 무역 및 사냥터였다. 이 후 백인들이 이주한 후 소를 방목하는 목장으로 주로 사용되다가 1960년대부터 지금과 같이 번창한 주거용 리조트(residential resort)로서 본격 개발되기 시작하였다.

③ 시설종류 및 규모

- 전체 규모는 6,000acre의 리조트 반도(총 70mile의 Waterfront)
- 6mile의 넓은 바닷가 모래비치
- 23mile의 경관이 훌륭한 민물 호수와 운하
- 총 290종의 조류들
- Golf Course: 18hole Championship Golf Course
- Restaurants: 20개정도
- Accommodation: 1,000개의 Hotel Rooms,
- Homes: 해변 개인용 주말주택
- Casino, Bowling Facilities, Billiards Place, Cinema, Shopping Mall, RV Park 등

④ 운영관리

○ 시애틀과 포트랜드에서 차로 약 2시간 반 가량 떨어진 곳에 있는 대표적인 비치로서 여름 휴가철과 주말의 가족휴식 및 콘벤션을 위한 리조트로 관리 운영되고 있다. 마리나시설은 없으나 호수에서 보팅을 즐길 수 있다. 그리고 조류관찰 등 해안생태관광, 해변 연날리기, 말타기, 조개잡이 등 체험관광, 각종 컨벤션 및 가족모임의 유치, 사계절 이벤트 등을 통해 여름철에 이용이 집중하는 비치리조트의 단점을 해결하여 사계절 리조트로 운영한다.

3.2.4 Salishan Resort^{10),11)}



그림 3.7 Salishan Resort

① 위치 및 특성

- 7760 N. Highway 101, Gleneden Beach, Oregon
- 오레곤주의 Cascade 산맥을 배경으로 아름다운 태평양해안에 위치한 Gleneden 비치에 위치하여 잔잔한 Siletz Bay와 거친 태평양의 파도를 동시에 즐길 수 있는 숙박 및 골프 중심의 리조트(Lodge & Golf Resort)이다.

② 개발역사

- 1964년~1965년에 해안이 아름다운 오레곤 연안에 어울리는 숲 속의

Lodge Complex로서 개발이 시작되었으며 그 후 단계적으로 다양한 시설들이 확장되었다. 1967년에 Chieftain and Tennis House 증축된 사례가 있다.

③ 시설종류 및 규모

- 전체 규모는 750acre 자연 숲과 해변
- Golf Course: 18hole 해변 골프코스
- 3mile 모래사장 비치
- 10,000병을 저장하는 포도주 저장고
- Accommodation: 205 guest roos and suites
- Homes: 해변 개인주택 Village
- Sports Facilities: Indoor/Outdoor Tennis Court, Practice Green, Driving Range, Putting Course, Fitness Center(Indoor Swimming Pool, Sauna, Whirlpool, Sundeck)
- Conference Center
- Restaurants
- Business Center, Gift Shop
- Nature & Beach Trails, Children's Play Area

④ 운영관리

○ Lodge를 중심으로 Golf와 비치로 구성되어 주로 가족 휴식 및 단체 컨벤션을 위해 세계적인 Westin Hotels & Resort Worldwide 체인의 하나로서 운영되며 오레곤주 해안의 자연을 보전하면서 조경계획에 세심한 신경을 써서 Salishan 식물 및 해안생태 체험관광 코스를 마련하였다. 그리고 리조트에 소속된 별도의 마리나시설은 없다.

3.2.5 Semiahmoo Resort¹²⁾



그림 3.8 Semiahmoo Resort

① 위치 및 특성

- 9550 Semiahmoo Parkway, Blaine, WA. 98230
- Seattle에서 2시간, Vancouver에서 45분 거리에 위치하며 Semiahmoo Bay와 Drayton Harbor사이 반도에 위치한 해변 Resort이다. Marina와 Golf Course를 중심으로 고급 주택들과 Hotel이 건설된 주거 및 레크리에이션 중심 리조트이다.

② 개발역사

- 1960년대부터 단계별로 개발되고 있으며 현재도 진행중이다.

③ 시설종류 및 규모

- 전체 2,000acre 규모로서 Master Plan에 의해 건설된 리조트 커뮤니티
- Golf Course: 18hole Arnold Palmer designed course(1986년 건설, 7,005 yard course)
- Homes: Luxury Homes
- Accommodation: Condominium, Beach-front Inn
(198 Cottage-style Guest Rooms)
- Conference & Banquet Facilities
- Restaurants
- Marina(300-slip) & Marina Mercantile
- Paved Trails
- Spa & Health Club(Racquet Ball Court, Tennis Facilities, Indoor/Outdoor Swimming Pool, Weight-training Center)
- Semiahmoo Museum

④ 운영관리

- Semiahmoo Resort Properties, Inc.에서 관리운영하며 여름 휴가철 그리고 주말을 위한 가족 중심의 고급 리조트로 운영(골프코스, 마리나, 고급 호텔 등이 중심시설)되고 있으며 골프코스 주변과 해안에 고급 주택을 개발하여 분양함으로써 상주인구가 거주하는 리조트 커뮤니티가 운영된다.

3.2.6 미국 사례의 분석

- 해양복합주거단지의 개념은 미국의 Destination Resort와 개념이 유사하다.
- 미국의 성공적인 해양 Destination Resort는 개발주체가 누구인가 즉 정부인가, 지방자치단체인가, 아니면 개인인가에 따라 성격이 다르며 장기간(20년 이상)에 걸친 철저한 사전계획에 의해 단계적으로 사업이 시행되고 있다.
- 초기에 개발(development)뿐 아니라 금융(financing), 관리(management) 등을 모두 고려해 계획을 수립하였다. 특히 민간인이 사업에 참여할 수 있는 여건이 마련되어 있어 제도적인 장애가 없으며 주거단지 등 각종 시설을 개발하여 분양하거나 운영함으로써 경제적 이익을 얻을 수 있다.
- 고급이면서 복합적인 성격의 해양리조트로서 상주인구와 방문객의 적절한 조화가 이루어져있다.
- 적당한 위치에 자리잡고 있으며 특색이 있는 시설구성 및 시설규모가 확보되어 있다.
- 특히 위치 선정에서는 해양 레크리에이션 활동을 위한 기후조건(바람, 강수일 등)과 해상조건(정온도, 수질 등)이 고려되어 있다.
- 시설의 구성은 공통적으로 마리나(혹은 프레저보트 하버), 방문객 숙박시설인 콘도미니엄과 호텔, 상주거주자의 주거시설, 콘벤션시설, 레저스포츠시설(골프장, 수영장, 테니스장, 해수욕장 등), 상업시설(식당 등), 해변 녹지공원과 산책로, 기타 상주거주자를 위한 커뮤니티 시설(병원, 은행, 교회, 학교 등)로 이루어져있다.
- 리조트까지의 교통수단이 잘 정비되어 있다.(특히 육상, 해상, 공중 교통수단이 체계적으로 연결되어 있음)

3.3 일본 사례 조사

3.3.1 유니버설스튜디오(코노하나서부 임해지구)¹³⁾



그림 3.9 유니버설스튜디오(코노하나서부 임해지구)

① 위치 및 특성

- 오사카시 코노하나구 사쿠라지마 일대
- 오사카시의 오사카역으로부터 전철로 20분 거리에 위치하고 있는 종합위락 산업단지이다. 유니버설스튜디오를 핵으로 하는 임해부 재개발지역으로서 최첨단의 영상기술, R&D의 거점으로서 새로운 도시형 산업 등의 입지 촉진을 위하여 건설된 도시형 종합위락단지이다.

② 개발역사

- 1990년 오사카종합계획21을 책정하면서 대두된 종합위락단지 및 첨단

산업단지의 조성을 위하여 1993년부터 유니버셜스튜디오의 유치활동을 시작하여 1995년 「오사카만 임해지역개발정비법」에 입각하여 유니버셜스튜디오 제팬이 설립되게 되었다.

○ 1998년 건설공사의 기공식을 하여 2001년 개방한 지역이다. 주변의 업무 및 관련산업단지와 숙박시설에 대한 공사는 현재도 진행중에 있다.

③ 시설종류 및 규모

• 지구전체의 면적은 약156ha로 업무, 공급, 교류거점, 업무상업, 종합지구로 크게 나뉘어져 있다.

- 유니버셜스튜디오(중심시설-중핵적시설)의 면적은 약54ha
- 전용 전철역 개설 및 전용 전철차량을 운행
- 호텔과 관련 숙박시설
- 관련 업무지구
- 해상으로의 접근을 위한 여객선 터미널
- 스튜디오
- 영상관련 산업단지
- 피크닉장

④ 운영관리

○ 제3섹터에 의해 개발되어 유니버셜스튜디오를 중심으로 하는 관련산업의 유치와 이에 부대되는 업무시설 등의 종합적 관리 운영을 자치단체를 중심으로 활동하며, 오사카시에 전담반을 구성하여 전체적 도시경영 차원에서의 역할을 강조하고 있다. 전용 전철선의 확보 및 홍보 등을 통한 인근지역의 전반적인 기능 강화를 꾀함과 함께 도시형 산업의 정착이라는 새로운 개념에서의 종합적 도시형 종합위락단지로서의 개발을 추진하고 있다.

3.3.2 아시아·태평양 무역센터(테크노포트오사카지구)



그림 3.10 아시아·태평양 무역센터(테크노포트오사카지구)

① 위치 및 특성

- 오사카시 스미노에구 남향 일대

- 오사카역으로부터 전철로 30분 거리에 위치하고 있는 종합업무지구이다. 유통업계의 새로운 거점의 역할과 관련업체 및 방문자에 대한 위락과 숙박 그리고 새로운 거주공간의 제공을 목적으로 도시기능의 재생을 도모하고 있는 지역이다. 21세기를 향한 활력과 매력이 넘치는 국제정보도시로서 발전하기 위하여 다양한 광역적이고 고차의 도시기능을 집적시키고 있다.

② 개발역사

- 1988년에 아시아태평양 무역센터 구상추진위원회 기본계획이 발표되어 이듬해인 1989년에 아시아태평양 무역센터 주식회사가 설립되었다.

○ 중심시설인 아시아태평양 무역센터는 1991년 공사가 시작되어 1994년 개업을 하였다.

③ 시설종류 및 규모

• 지구전체의 면적은 약150ha로 기술개발·국제교역·업무, 정보통신, 녹지, 물류지구로 나뉘어져 있다.

- 오사카 세계무역센터 지구(2ha)
- 항만전시관지구(0.65ha)
- 해양박물관 지구(7ha)
- 호텔
- 전시시설
- 주거(고층공동주택)
- 관련 업무지구
- 여객선 터미널

④ 운영관리

○ 제3섹터와 공공사업에 의한 개발이 진행되었고 이 후 운영주체로는 전부 제3섹터에 의하여 운영되고 있다. 지구전용의 신교통시스템을 운영하고 있으며 해상으로의 접근도 가능하다.

3.3.3 고오베 하버랜드지구



그림 3.11 고오베 하버랜드지구

① 위치 및 특성

○ 고오베시 추오구

○ 고오베시 중심부로부터 자동차로 5분 거리에 위치한 연안개발의 대표적인 성공사례지역으로서 고오베시 관광의 새로운 명소로 자리 잡은 곳이다. 국영철도의 화물역사의 이전적지로서 이후 토지구획정리사업의 일환으로 일본의 주택도시공단에 의하여 재개발된 지구이다.

○ 상업·업무·문화 등의 시설이 입지하고 있는 지역으로 고오베시 마스터플랜의 서부지역의 중심핵으로 조성된 도심형 워터프론트의 개발사례이다.

② 개발역사

○ 1986년에 토지구획 정리사업이 시작되어 1992년에 완공한 지역이다.

③ 시설종류 및 규모

- 17ha
- 중심시설로 모자이크광장
- 백화점 및 대형 할인매장
- 호텔 및 해양박물관
- 연안여객터미널
- 지하상가 및 문화시설

④ 운영관리

○ 일본의 주택·도시정비공단에 의해 건설되었다. 이 후 각 시설의 입점자에 의한 직접관리 운영과 고오베시 외곽단체에 의하여 지반자치단체가 직접 운영하는 코너 등의 혼재로 운영되고 있는 지역이다.

3.3.4 우미노나카미치 해양공원¹⁴⁾



그림 3.12 우미노나카미치 해양공원

① 위치 및 특성

○ 후쿠오카시 히가시구

○ 후쿠오카시의 후쿠오카역으로부터 전철로 25분 거리에 위치한 대규모 해양공원으로서 체재형 리조트지로서 스포츠, 예술, 국제교류의 기능을 담당하고 있다. 이 지구는 미군의 군사시설이 입지해 있던 지역으로 군사시설의 이전적지를 해양형 리조트지로 개발한 사례이다.

② 시설종류 및 규모

- 철도
- 호텔
- 수족관
- 해양스포츠 클럽
- 야영장(청소년 캠프)
- 여객선 터미널
- 생태녹지공원
- 수변공원
- 피크닉장

3.3.5 모모치 해변지구



그림 3.13 모모치 해변지구

① 위치 및 특성

- 후쿠오카시 시라미치하마
- 후쿠오카시의 지하철 세이신역으로부터 30분 정도의 거리에 위치하고 있는 해변으로서, 종합 생활공간으로 조성된 지구이다. 후쿠오카돔을 비롯하여 시립박물관 및 주거시설을 겸비한 지역으로 인공해변은 해양리조트 및 해양스포츠의 거점으로서 개발된 지역이다.

② 시설종류 및 규모

- 호텔
- 스포츠시설
- 해양스포츠 클럽
- 상업시설
- 여객선 터미널

- 생태녹지공원
- 수변공원
- 박물관 및 미술관
- 주거시설 및 어항을 겸한 어촌마을 형성

4. 해양복합주거단지 모델 설정 및 계획

4.1 우리나라 연안지역 특성

「해양복합주거단지」이 위치할 연안에 대한 관계법령의 정의를 보면 크게 연안해역과 연안육역으로 크게 나뉘어 진다.

연안관리법 제2조 (정의)

- 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “연안”이라 함은 연안해역과 연안육역을 말한다.
 2. “연안해역”이라 함은 다음 각목의 지역을 말한다.
 - 가. 바닷가(만조수위선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이를 말한다)
 - 나. 만조수위선으로부터 영해의 외측한계까지의 바다
 3. “연안육역”이라 함은 다음 각목의 지역을 말한다.
 - 가. 무인도서
 - 나. 연안해역의 육지쪽 경계선으로부터 500미터(항만법에 의한 지정항만, 어항법에 의한 제1종 어항 및 제2종 어항 혹은 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지의 경우에는 1천미터) 범위 안의 육지지역(하천법 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 하천구역을 제외한다)으로서 제5조의 규정에 의한 연안통합관리계획에서 정한 지역

연안에서 해양복합주거단지의 계획은 수역이 갖는 어메니티를 어떻게 적극 도입할 수 있는가 하는 것이 중요한 요건이 된다. 어메니티가 풍부한 해양공간을 창출하기 위해서는 수역의 상태와 생활관련 기반시설의 상황 등을 충분히 검토하고, 유치기능에 필요한 시설의 도입에 따른 계절별, 시간대별 이용활동, 시설의 종류·규모·배치의 적정성 등을 고려해야 한다.

우리나라의 연안지역의 특징을 살펴보면 다음과 같다.

4.1.1 서해 연안지역 특성

가) 해저지형

서해(황해)는 중국대륙과 한반도에 의해 둘러싸여 있는 해역으로 남쪽은 제주도와 중국의 상해를 잇는 선에 의해 동중국해와 구분되고, 북쪽의 발해만과는 산둥반도를 잇는 선(요동반도-산둥반도)에 의해 구분된다. 동쪽의 한국쪽 해안선은 전형적인 리아스식 해안으로 수많은 섬들과 조류에 의해 형성된 모래언덕(sand ridge)에 의해 해저지형과 해안선이 복잡한 반면, 서쪽의 중국 연안은 황하와 양자강에 의해 형성된 삼각주 이외는 비교적 단순한 해안선을 이룬다.

서해의 크기는 남북간 약 1,000km, 동서간 약 700km로서 발해를 제외한 면적은 404,000km², 용적은 120,000km³이고 평균수심은 44m이며 최고수심은 103m이다. 한반도의 서해안은 동해안과는 대조적으로 많은 반도와 만, 그리고 100여개의 도서로 이루어진 침강해안이다. 각 하구에는 하천평야가 형성되어 있고, 조차가 큰 탕(인천항 대조차 8m)에 연안에는 간석지인 이토사주가 형성되어 있다.

나) 수온과 염분

수온은 연변화가 상당히 심하며 특히 연안 천해지역에서는 여름철에 고온으로 상승하나, 반대로 겨울철에는 수온저하가 심하며 북부연안은 결빙할 때가 있다. 외해에서는 겨울철에 북부가 최저 2~3℃, 중부가 5℃내외 남부가 7~8℃ 정도이며, 여름철에는 최고 표면수온이 북부가 24℃내외 중부가 27℃내외 남부가 28~29℃ 정도로 계절적 수온편차는 20~23℃ 정도이다.

또 저층의 수온은 겨울철에 표면과 큰 차이가 없으나, 여름철에는 상층의 온난수로 인해 저층의 냉수층과 경계가 뚜렷하며, 중부이북의 해저에는 여름철에도 6~7℃의 냉수대가 존재한다. 서해의 해수는 동중국해의 해수와 같이 비교적 저염분으로서 대부분의 염분이 33.00미만이며 중부가 32.50

내외이고 북부에서는 더욱더 저염으로서 32.00이나 저염기에는 31.00내외가 된다.

다) 조석 및 해류

조석간만의 차는 한국 동해연안과는 달리 매우 크며, 특히 인천항에서는 최대조차가 9.7m이상일 때도 있다. 이 밖에는 군산이 7.3m 천수만 8m 진해포 5.9m 등으로 평균 6m 혹은 그 이상이다. 또한 조석간만의 차가 크기 때문에 격심한 조류가 생겨 연안항구 또는 도서간의 수로 등에서는 유속이 5~6노트, 때로는 7노트 이상이나 되는 곳도 있다.

서해의 해류는 충분히 구명되어 있지 않으나 쿠로시오의 한 지류가 제주도 서쪽 외해로부터 서해 중앙부를 북진하여 발해에 유입하려는 경향을 보인다. 그러나 그 세력은 극히 미약하다. 한편 발해방면에서 중국대륙을 따라 남하하는 연안류가 북상하는 쿠로시오의 한 지류와 만나 서해 중앙부에서 환류를 형성하고 있고 발해와 서해북부의 일부 해수로서 어느 정도 독립한 수계를 이루고 있다. 한국측 연안에 있어서는 일부 시기에는 외해의 북상류와 같이 연안측에서도 북류를 볼 수 있으나 전라남북도 연안에서는 남향류를 보이는 계절도 있다. 그러나 조류의 세력에 비해서 그 흐름의 세기는 극히 미약하다.

4.1.2 남해 연안지역 특성

가) 해저지형

남해안의 해안선은 육지의 연장으로 이루어진 많은 만과 섬들로 이루어져 복잡하지만 해저면은 제주해협(최고수심 120m)과 대한해협(최고수심 228m) 등의 골을 제외하고는 수심100m 내외로 평탄하며, 남쪽 및 남동방향으로 점차 깊어진다. 남해의 대륙붕은 대체로 150m 수심에서 해저단구에 의해 대륙붕 및 대륙사면과 경계지어지는 부분까지 확장되어있으며, 남쪽으로는 오키나와 주상해분 (Okinawa Trough)과 연결된다. 남해와 연결되는 동중국해는 중국 중앙부 연안의 동측에 위치하고 있으며, 북부는 서해와 이어져 대한해협에 의해 구분되며, 면적은 752,000km²이고 평균수심은 349 m이다.

나) 수온 및 염분

여름철 남해안 표면에서 최고수온은 28~29℃정도이며 겨울철 최저수온 기에도 외해는 13℃이하로 내려가지 않는다. 염분은 11, 12월경부터 점차 그 농도가 증가되어 4~5월경까지 고염분을 유지하여 34.50내외가 되고 때로는 35.00에 달할 때도 있다. 여름철이 시작되는 6, 7월경부터 저염분 상태가 되며 특히 8, 9월에 있어서는 상층부는 상당히 낮아져 33.00이하가 되며 때로는 30.00까지 될 때도 있다.

한국 동해의 표면냉수는 한국 동남쪽의 방어진으로부터 부산 대마도간의 심해저까지 잠입한다. 때로는 이 근해에서 널리 확장하여 부산 영도 부근까지 도달하며 또 대마도 서쪽 수역까지 도달할 때도 있다. 이 저층의 냉수는 항상 한국측 표면으로 상승하는 경향이 있으므로 6, 7월경에 발생하는 부산근해의 짙은 안개 역시 연안의 저온수와 밀접한 관계가 있다.

다) 조석 및 해류

조석간만의 차는 한국 남해안의 동쪽에 있는 부산에서 1.4m정도이고 서

쪽으로 감에 따라 커져서 통영 2.9m, 삼천포 3.4m, 여수 3.7m, 완도와 목포는 3.9 m이다. 조류의 세기 및 그 방향은 지역에 따라 다르지만, 대체적으로 밀물 때에는 서쪽으로 흐르고 썰물 때에는 동쪽으로 흐른다. 부산근해에서 고조 시각후 2~4시경에는 북동으로 향하는 낙조류가 강하고, 반대로 고저조때에는 조류의 세기가 가장 약해, 저조 시각후 2~4시간 경에는 남해로 향하는 창조류가 가장 강하게 되며 그때의 유속은 시속 1~1.5노트 정도이다.

남해의 해류는 대마난류가 대한해협을 거쳐 동으로 흘러 동해로 유입되는 과정의 해류이다. 이 해류는 동중국해수와 쿠로시오의 지류 및 서해남부의 해수가 혼합된 해류로서 염분은 쿠로시오보다 저염이나 서해보다는 고염이다. 이 대마난류의 유속은 해역에 따라서 일정하지 않고, 또 시기에 따라 해류의 세기도 달라지며, 바람과 기압배치에 따른 영향도 상당하다. 유속은 남서해역에 있어서 대체로 약하지만 대마도 쪽으로 갈수록 그 세력이 강해져 부산~대마도간(서수도)에서 가장 빠르다.

4.1.3 동해 연안지역 특성

가) 해저지형

동해는 서태평양의 연해(緣海 ; marginal sea)로서 아시아 대륙의 동쪽에 위치하며, 한국, 일본 및 러시아와 접하고, 북쪽의 타타르(間宮 ; Tartar)해협과 쏘야(宗谷 ; Soya)해협을 통해 오호츠크해와 연결되며, 남쪽 쓰가루(津輕 ; Tsugaru)해협으로는 서남태평양과 연결되어 있으며 대한해협을 통하여 남해와 동중국해의 해수가 유입되고 있다. 동해 해저지형의 특징은 심해성 분지와 좁은 대륙붕이다. 동해의 대륙붕의 폭은 평균 18km로서 남쪽으로는 넓은 남동부 대륙붕까지 연결되고, 북쪽으로는 대한대지(大韓台地 ; Korea Plateau)까지 연결된다. 동해의 면적은 130만km²이며, 그 중 대륙붕은 전체의 약 1/5(28만km²)을 차지하며, 용적은 211만km³, 평균수심은 1,543m이고, 최고수심은 4,049m(43° 00' N, 137° 39' E)이다.

나) 수온 및 염분

동해의 표면수온은 남부와 북부해역 사이에서 계절적으로 심한 차이가 있다. 여름철 동해 남부해역에서는 대마난류의 확장과 육지로부터 유입되는 육수의 영향 및 태양 복사열에 의해, 수온은 최고 26~27℃까지 상승하며 북한 근해에서도 18~20℃가 된다. 겨울철 남부해역에서는 북상하는 대마난류의 영향으로 10℃ 이상이며 외해측은 13~14℃정도이나, 북한 근해의 대부분은 4℃이하로서 함경북도 근해에서는 상, 중, 하층 모두 1℃이하의 저온이다. 따라서 수온의 연교차는 중부이북 해역에서 20℃이상으로 뚜렷하며 남부 해역에서는 13℃ 정도이다.

동해안의 해수는 염분 및 수온에 따라 보통 표층수, 중층수 및 저층수로 구분하나, 이러한 수계의 구분은 사람에 따라 각각 다르며 또 일부에서는 중층수 아래의 하층수를 동해고유수라고도 한다. 표층수는 해면 가까이 존재하여 하층과의 사이에 현저한 수온약층을 형성하는 저염분(33.00~31.00) 및 고온(17℃이상)의 해수로서, 동해 중부 해역에서는 5, 6월에는 표면

10m정도에서, 7, 8월에는 표면 10~25m정도에서 형성된다.

난류 수역내 수온 13~17℃, 염분 34.20~34.70의 중층수의 경우 한국 연안측에서는 수층의 깊이가 비교적 얇으나 외해로 나아감에 따라 깊어진다. 동해 고유수는 수온과 염분이 대체적으로 균일하고 수온은 0~1℃, 염분은 33.95~34.15정도로서, 난류해역에서는 200~300m 이상의 깊이이며, 한류해역에서는 표층에서 저층까지 존재하고 있다.

다) 조석 및 해류

동해안에서의 조석현상은 서해와 남해에 비해 극히 미약하며 또 불규칙하게 발생한다. 조석표에 의한 최대조차는 영일만이 0.2m, 원산이 0.6m정도이며 대부분 지역에서 거의 측정되지 않을 정도이다. 대한해협을 통과하는 대마난류는 동해에 유입되면서 3개의 지류로 나누어진다고 알려져있다. 이중 첫 번째 지류는 대마도 동수도를 통과하여 일본 서해안을 따라 북상하며, 두 번째 지류는 대마도 서수도를 거쳐 동해에 유입된다.

한국근해 해황에 가장 큰 영향을 미치는 것은 세 번째 지류로서 이것을 동한난류라고도 하며, 이 해류는 한반도 연안을 따라 북상하며 일부는 보통 함경남도 근해까지 충분히 그 세력을 뻗친다. 강원도 북부에 있어서 때때로 우선회의 와류가 발생할 때가 있다. 이 부근일대는 한류와 난류가 만나는 해역으로서 종종 복잡한 해황을 이룬다.

동해북부에 있는 해수는 그 해역의 기후 특히 겨울철의 저온 및 융빙에 의하여 수온이 저하되어 리만 해류란 한류를 형성한다. 이 해류는 연해주 근해에서는 연해주 해류, 북한근해에서는 북한 한류를 연속적으로 형성하며, 특히 그 가운데서 한국연안에 영향을 주는 것은 북한 한류로서 함경북도부터 연안을 따라 보통 동해 남부연안까지 흐른다.

4.2 해양복합주거단지 모델 유형

우리나라는 삼면이 바다로 둘러싸여 있으며, 각 지역연안의 특징은 이 상에서 살펴보았다. 서해, 남해, 동해 연안지역 중에서 「해양생활복합공간」의 조성을 위한 적지로는 남해연안지역을 들 수 있다. 남해연안지역은 해안경관이 수려하고, 조수간만의 차가 적으며, 수온이 따뜻하고 지형조건에 의해 자연적으로 형성된 정온수역이 많아 해양중심의 생활 및 레저활동에 적합하며 해양생활복합공간을 구성하는 각 시설의 입지 및 공간활용에 적합한 지역이다.

표 4.1 우리나라 연안지역의 특성비교

구 분	서 해	남 해	동 해
해저 지형	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 복잡한 지형 ▪ 리아스식해안형성 ▪ 풍부한 대륙붕 형성 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 육지부의 연장 ▪ 리아스식해안 ▪ 많은 만과 섬으로 구성 ▪ 평탄지형 ▪ 풍부한 대륙붕 형성 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 심해성 분지와 좁은 대륙붕
평균 수심	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 44m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100m 내외 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,543m
수온	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 북부연안결빙 ▪ 최저수온(남부) 7~8℃ ▪ 최고수온(남부) 28~29℃ ▪ 하기에도 냉수대 형성(해저) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최저수온 13℃ 이상 ▪ 최고수온 28~29℃ ▪ 부산근해에서 저온수 형성 (6,7월 동해 영향) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 북부연안 결빙 ▪ 최저수온(남부) 10℃ 이상 ▪ 최고수온(남부) 26~27℃
조석 간만차	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 크다 ▪ 간만의 차로 인한 빠른 조류 발생 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 서쪽으로 갈수록 커짐(완도, 목포 3.9m) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 극히 미약 ▪ 불규칙적으로 발생

표 4.1에서 우리나라 연안지역의 특성을 비교해 보면 남해연안지역은 친수성 활동에 적합한 수온을 유지하고 있으며, 특히 다도해 등의 만과 섬으로 이루어진 자연환경을 갖추고 있어 「해양생활복합공간」을 구성하는 여러 기능의 시설의 입지에 적합하며, 태풍 등의 영향으로부터 시설 및 활동

을 보호 할 수 있는 지형적 특징을 가지고 있다. 또한 조석간만의 차가 적고, 규칙적으로 발생하는 등 조류의 형성이 안정적이며 배후지가 잘 발달되어 있어 「해양복합주거단지」 조성에 적합한 연안지역으로 평가된다.

남해 연안지역은 지리적으로 크게 도시화가 진행된 연안(도시연안), 도시근교의 한적한 연안(도시근교연안), 어촌이 이미 존재하는 연안(어촌연안), 섬들로 이루어진 연안(도서연안) 그리고 개발이 이루어지지 않은 자연상태 그대로의 연안(자연연안)으로 구분할 수 있다. 「해양복합주거단지」은 도시사람들이 일상생활에서 벗어나 휴양 및 레저를 향유 할 수 있는 새로운 거주공간이다. 여기에는 업무와 상업시설이 부속되어 새로운 형태의 생활공간이 창출되고 새로운 형태의 생활 패턴이 이루어지는 공간이다.

표 4.2 해양복합주거단지모델별 개념

모델	위 치	특 징	활용자원	기대효과	개선사항
도시 근교형	연안에 위치한 도시권 내에서 풍부한 자연자원이나 해안경관을 유지하고 다양한 도시민의 활동을 유치 지속시킬 수 있는 지역	• 이용예상인구가 많고, 도시생활과 해양공간의 특성을 접목 • 도시에서 언제나 쉽게 갈 수 있는 해양공간	• 배후도시의 기반시설을 최대 활용 • 이용인구의 확보	• 난개발 및 무계획적 연안개발을 예방	• 배후도시와의 연계적 개발 유도 • 도시기반시설의 확보 • 시설입지를 위한 충분한 면적 확보
어촌형	연안에 위치한 어촌으로 풍부한 자연자원이나 해안경관을 유지하고 어촌의 생활기반시설과 독특한 문화를 보존하고 있는 지역	• 지역적 특성을 활용하여 도시와는 다른 체험을 할 수 있는 공간 • 기존시설의 적극활용	• 주민의 일상생활을 자원화 • 풍부한 체험환경 활용 • 인력 및 지역생산물 활용	• 쇠퇴해져 가는 어촌의 재생	• 주민에 대한 생활환경개선 • 도시기반시설의 확충 • 접근방안 다양화 (육로·해로·공로 등)
도서형	도서 지역으로써 자연환경이 수려하고 육역에서의 접근이 태풍 등의 재해로부터 안전이 확보된 지역	• 자연적으로 형성된 공간의 활용 • 자연위주의 주거, 레저 및 문화활동을 영위할 수 있는 공간	• 풍부한 자연자원 활용 • 배후지역의 기능을 활용	• 낙후된 국토공간(도서)의 계획적 이용	• 육역과의 연육 및 교통시설 확보 • 배후지역과의 연계성 구축 • 자연재해에 대한 대책마련









「해양복합주거단지」은 도시화가 이미 진행되어 있는 도시연안과 보존해야 할 자연연안을 제외하고 도시근교연안, 어촌연안 그리고 도서연안의 세지역에 들어서는 것으로 계획한다. 따라서 「해양복합주거단지」의 모델은 「도시근교형」, 「어촌형」, 「도서형」으로 구분하여 각각의 모델에 대한 프로토타입(prototype)을 제시하고자 한다. 이상에서 설정한 모델별 개념을 정리하면 표 4.2와 같다.

4.3 해양복합주거단지 시설구성 및 배치

4.3.1 핵심시설 구성 및 배치

「해양복합주거단지」에서 핵심시설과 각 시설의 시간대별 이용활동을 살펴보면 표 4.3과 같다.

표 4.3 핵심시설 이용시간

핵심시설	사용시간대				이용 및 활동
	여침	출침	저녁	여간	
 거주시설				연간을 통하여 하루종일 이용
 살림시설				요일, 계절에 변함없이 오전부터 저녁까지 상당한 빈도로 이용
 숙박시설				시설이용자 및 휴양목적의 사람들이 이용시설로서 전 시간대에 이용
 첨단 업무시설				일상적 이용에 활용되는 시설로서 주간시간대에 집중적으로 이용되며, 특히 점심시간대의 이용자에 대한 배려가 필요
 요트하브 (마리나)				휴일이외는 극히 한정된 시간대의 이용, 계절은 봄부터 가을까지의 6개월간에 집중
 녹지공원				이용시간대는 길지만 통상이용자는 적다, 겨울을 제외하면 요일, 계절에 의한 변동은 적다
 수변공원 체육시설				조깅, 산책, 기분전환 등 긴시간대를 많은 사람들이 이용, 계절변동은 거의 없다
 모래해변				아이들의 이용이 중심이 되므로 시간대는 짧다, 이용은 여름철에 집중하는 경향이 강하다
 산책로				산책나 기분전환 등에 이용 등, 긴 시간대에 걸쳐 이용, 계절변동은 비교적 적다

「해양복합주거단지」 모델에서 핵심시설의 타입별 구성과 계획시 고려사항을 살펴보면 표 4.4와 같다.

표 4.4 핵심시설구성

공간구성도	핵심시설내용	핵심시설 타입	계획시 고려사항						
			부지형상	형상	배치	평면	단면	호안	연출
	거주시설 (공동주택, 단독주택)	수제선형	●		●		●		
		내륙형	●		●		●		
		방형(方形)형			●		●		
	상업시설 (쇼핑센터, 식당가 등)	내륙형			●				
		수변형			●	●	●		
	숙박시설 (호텔, 콘도, 방갈로 등)	내륙형			●				●
		수변형			●	●	●	●	
	업무시설 (첨단산업단지 등)				●			●	
	보트하버 (마리나)	돌출형		●	●	●	●		
		함몰형		●	●	●	●		
		윤하형		●	●	●	●		
		각호(各戶)형		●	●	●	●		
	생태녹지공원	내륙형			●				
		수변형			●				
	수변공원 및 체육시설	리니어형		●	●	●	●		
분산형			●	●	●	●			
연결형			●	●	●	●			
모래해변	돌출형		●			●			
	함입형		●			●			
산책로					●	●			

다음에는 「해양복합주거단지」을 구성하는 핵심시설별로 디자인 요점을 구체적으로 살펴본다.

① 거주시설

○ 시설내용 : 단독주택, 공동주택

○ 계획요점 :

부지형상 - 수제선을 따라 장방형이 바람직

배치계획 - 많은 주택으로부터 수면을 볼 수 있도록 배치

단면계획 - 배후로부터의 경관을 저해하지 않도록 계획

위터프린트의 장점을 받아들이기 위해 거주시설의 부지는 수제선을 따라 장방형의 형상이 가장 적합하다. 다른 형상의 부지의 경우는 여러 방법을 강구하여 계획지에 맞는 형태로 계획한다. 주동배치에 있어서는 수제선으로부터 이격된 주택에서도 수역이 보일 수 있도록 건물의 장변을 수제선과 직각이 되도록 하는 것이 바람직하다. 높이에 대해서도 수제선에 가까워짐에 따라 낮게 하도록 배려하여야 한다. 또한 건물의 지면레벨을 피로티 등으로 개방하여 수변으로의 접근을 확보하고 건물 배후로부터 물이 보이며 수면에서의 바람이 통하게 계획한다. 단독주택과 공동주택의 종류·규모·형태는 다양하게 계획하고 20가구 내외로 크러스트(군집)형태를 이루도록 계획한다. 그리고 거주시설단지 내에 수로를 계획하여 각 주동마다 수로에서 보트를 이용하여 접근이 가능하도록 계획하면 거주시설의 어메니티는 높아진다.



지형의 기록에 따라 건물의 고저차를 둔다 가능하면 어디에서나 수변이 보이게 한다

그림 4.1 거주시설 디자인 요점

② 상업시설

- 시설내용 : 쇼핑센터, 식당가, 기념품 판매점, 오락실 등
- 계획요점 :

배치계획 - 변화한 상업시설과 식당은 수변에 배치

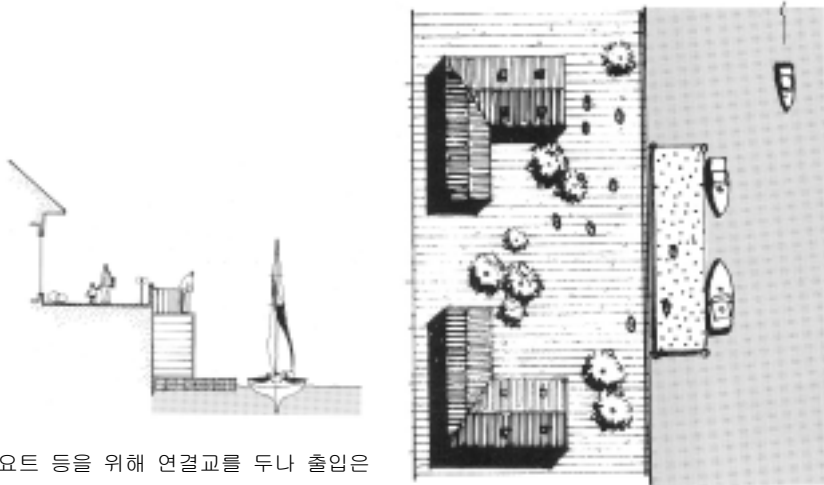
평면계획 - 프라자나 틸(Slit)를 설치하여 수변의 즐거움 제공

단면계획 - 전락방지를 위해서 견고한 난간 설치

주택지에는 일용품을 취급하는 상업시설을 배치하여 지역주민에게 편의를 제공하도록 계획한다. 이때 가능한 한 주택지의 중심부에 입지시키는 것이 유효하다.

수변에 위치하는 상업시설은 지역에 상징성을 부여하고 그 변화함으로 수변활동을 촉진시키도록 계획한다. 또한 쇼핑을 통하여 일상적으로 물과 접할 기회를 증가시키고 주민상호간의 커뮤니케이션을 취하도록 계획한다.

특히 Seafood Restaurant은 상가와 함께 수변에 적극적으로 계획하여 지역의 수입증대와 수변활동의 활성화에 기여하도록 계획한다.



요트 등을 위해 연결교를 두나 출입은 통제하도록 한다

건물에 둘러싸인 수변은 즐거움을 향상

그림 4.2 상업시설 디자인 요점

③ 숙박시설

○ 시설내용 : 호텔, 콘도, 방갈로, 야영장, 자동차 캠프장 등

○ 계획요점 :

배치계획 - 객실 및 배후지역으로부터 조망 확보

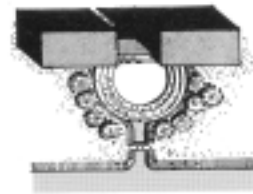
단면계획 - 내륙측의 호텔 등은 지역에 상징성을 부여할 수 있도록
고층화

연출계획 - 눈에 띄는 야경연출로 호텔의 부가가치를 높임

숙박시설은 숙박, 파티, 식음료시설, 소매점포 등으로 구성하며 수변에 이벤트 광장을 계획한다. 이벤트 광장을 계획 할 시에는 이벤트 광장의 활기찬 분위기와 호텔의 정숙함을 동시에 소화 할 수 있는 수변공간으로 계획한다. 숙박시설의 위치는 단지내에서 각종 시설의 배후에 입지하는 것이 타당하다. 그러나 주거시설, 상업시설, 그리고 수변공간과 유기적 결합을 도모 할 필요가 있다. 숙박시설을 수변에 입지할 경우 해안경관을 최대한 고려하여 계획한다. 해양복합주거단지 단지는 종일 수변의 개방을 원칙으로 하기 때문에 호텔의 저층부 등은 개방을 원칙으로 계획한다. 또한 접근 동선은 수변공간을 활용하거나 수로 등을 활용하는 것이 효과적이며 호텔과 같은 고급숙박시설에는 개인비치(private beach)를 계획하는 것도 고려한다.



어느 방에서도 움직임이 있는 경관을 볼 수 있도록 배려



물을 최대한 활용한
비밀상적 공간을 연출

그림 4.3 숙박시설 디자인 요점

④ 업무시설

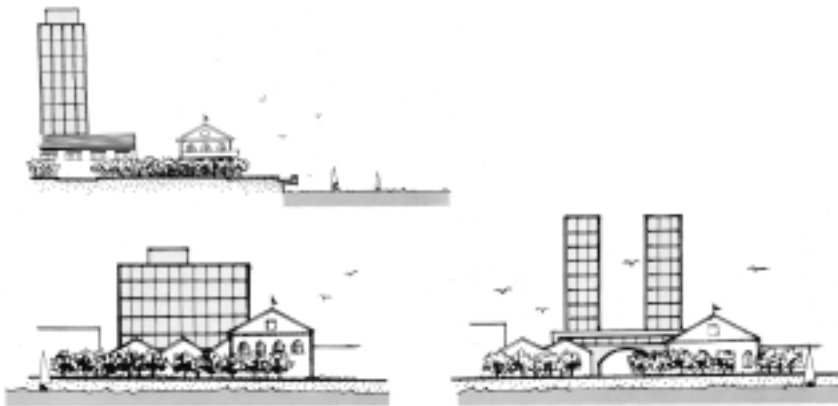
○ 시설내용 : 첨단산업단지, 벤처기업 오피스 등

○ 계획요점 :

배치계획 - 업무시설은 내륙측이나 단지의 가장자리에 배치한다.

단면계획 - 병풍상이 아닌 탑상의 형태로 계획한다.

업무시설은 항만 등의 시설과 관련된 시설이 아닌 이상 수변에 있을 필요는 없다. 그러나 여러시설의 사람들이 수변에 모여드는 것은 수변의 활성화에도 영향을 주므로 수변공간과의 연결을 중시하여 계획한다. 단지내 업무시설의 장점은 시설에서 근무하는 사람들이 창문 넘어 수역의 개방적인 경관을 보거나 점심시간대의 수변 휴식장소를 이용할 수 있는 것이다. 또한 해안경관상으로 고층의 업무시설은 단지내 상징성을 갖는 건물이 되어 지역의 랜드마크로서의 역할을 담당할 수 있다.



상 : 배후로부터의 경관을 방해하지 않을 정도의

탑상의 건물이 리듬감이 있어 좋다.

하좌 : 수제선에 평행한 병풍상의 건물은 피한다.

하우 : 같은 용적의 건물이라면 쌍둥이형이 좋다

그림 4.4 업무시설 디자인 요점

⑤ 보트하버(마리나)

○ 시설내용 : 요트계류장, 정고, 클럽하우스, 정비시설 등

○ 계획요점 :

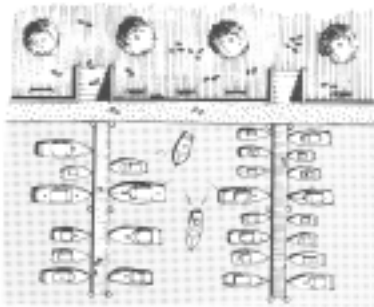
부지형상 - 커뮤니티 의식을 높이기 위해서는 함몰형으로 계획

배치계획 - 함몰형은 부지 중앙에, 돌출형은 가장자리에 설치

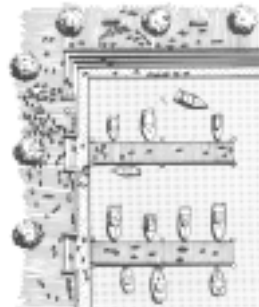
평면계획 - 함몰형에서는 수면이 적당하게 보이도록 계류밀도에 여유를 제공

단면계획 - 계류밀도를 높이는 돌출형에서는 높은 난간과 접근통제가 필요

미국과 유럽에서는 해양 리조트지 내에 꼭 보트하버를 설치하여 양호한 수변을 연출하는 장치로서 높은 평가를 받고 있다. 보트하버의 계획에는 기상·해상조건과 관리·운영상 등 여러 과제가 있지만 단지의 커뮤니티 의식을 높이기 위한 시설이므로 단지내에 계획한다. 단지에 계획하는 보트하버는 기본적으로 경관적인 부가가치를 높이기 위한 역할보다도 주민이 해양레저를 즐길 수 있도록 실용적인 의미를 중시하여 계획한다. 단지내에 상업시설과 수리시설 등을 함께 갖춘 마리나의 형태를 취할 필요는 없고 주민이 소유하는 레저용 보트를 계류·보관 할 수 있는 최소한의 시설과 최소한의 클럽하우스가 있으면 된다.



·돌출형 : 요트 등 계류가 목적이기 때문에 계류밀도를 높일 수 있도록 한다



·함몰형 : 물이 보일 수 있도록 계류밀도는 낮게 한다.

그림 4.5 보트하버 디자인 요점

⑥ 생태녹지공원

- 시설내용 : 녹지공원, 조류관찰지, 갯벌생물관찰지 등
- 계획요점 :

배치계획 - 생태녹지공원은 수변에서 조금 떨어진 곳에 계획할 수 있다.

단지내에 해양생태환경을 체험할 수 있는 어느 정도의 넓이를 갖는 생태공원을 계획하며 수제선 가까이 배치 할 필요는 없다. 대규모 공원을 수변에 설치하면 자칫 수면의 크기와 어울려 망망한 공간이 되기 쉬우므로 해양생태 체험 유형별로 공간을 구분하여 공간별로 특색있게 계획한다. 기상·해상 조건이 나쁜 지역에서는 바람과 추위 등으로 대규모 공원은 오히려 불필요한 경우도 있으므로 주의하여 계획한다.



너무 넓은 공원은 초점을 정할 수 없다.

그림 4.6 생태녹지공원 디자인 요점

⑦ 수변공원 및 체육공원

○ 시설내용 : 공원, 실내체육관, 테니스장, 농구장, 트랙, 낚시시설 등

○ 계획요점 :

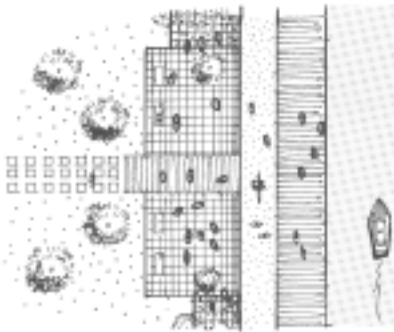
부지형상 - 소규모의 공원을 분산 배치하여 네트워크화

배치계획 - 수역을 끼고 대안과 일체로 하여 설치

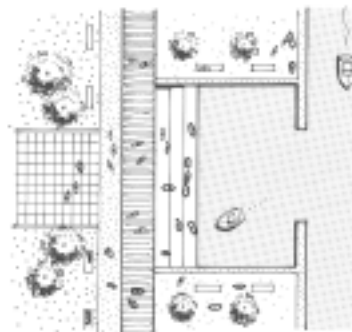
평면계획 - 산책이나 조깅 등을 하면서 수변의 경관도 즐길 수 있는 공간계획

단면계획 - 유아의 사고방지를 위해 물 속에도 난간 설치

수변공원은 수변의 좋은점을 만끽하기 위한 시설이므로 단지에는 반드시 설치하여야 할 것이다. 집회나 축제를 하는 공원(대규모 공원)과는 다르기 때문에 한번이 길 필요는 없고, 산책이나 조깅 등의 휴식을 취할 수 있는 벤치나 잔디를 적절하게 계획한다. 체육공원은 수변공원과 어울려 입지하는 것이 바람직하다. 수변공원의 동선과 체육시설을 이용하는 동선은 같은 동선으로 계획하여 기능간 유기적 이용을 도모할 필요가 있다. 또한 시설에 따라 적절한 방풍시설을 계획하여 연중 수시로 사용할 수 있는 수변공간으로 계획한다. 수변공원 및 체육공원 내에 혹은 이들 공원과 연계하여 인근에 바다낚시시설을 계획하면 단지내 훌륭한 친수공간으로서 활용할 수 있다.



수변의 연속된 화면을 즐길 수 있도록 변화를 준다.



계단형 호안은 안전성에 충분히 유의한다.

그림 4.7 수변공원 및 체육공원 디자인 요점

⑧ 모래 해변

○ 시설내용 : 모래사장, 탈의실, 감시대, 샤워시설, 주차장 등

○ 계획요점 :

부지형상 - 모래해변은 조건이 주어지면 적극적으로 도입

배치계획 - 많은 주민이 이용하기 쉬운 부지중양이 좋음

평면계획 - 모래해변의 폭은 물놀이가 가능 할 정도

단면계획 - 계단형태의 호안과 조합이 바람직

단지내에 직접 물을 접할 수 있는 모래해변이 있으면 단지의 어메니티가 한층 증가하므로 도입을 적극적으로 검토하여야 한다. 단지내에 수로를 조성하여 그 일부에 썸시공원과 같은 모래해변을 조성하면 좋다. 단지내에 모래해변을 조성하는 것은 수질, 파랑, 흐름의 상황, 바다의 상황, 지형 등의 모든 조건에 따라서 조성비용과 관리비용을 크게 상향시켜 주택가격을 상승시키는 경우도 있어 주의한다. 모래해변의 적지를 선정할 때에는 미리 해수욕장이 있는 지역, 물의 이동이 적고 깊은 함입이나 모래가 침적되기 쉬운 해안 등에 한정하여 계획한다.



호안이 낮으면 친수성이 증가한다.



계단형태의 호안은 친수성의 확보와 모래가 날아오는 것을 막아준다.

그림 4.8 모래해변 디자인 요점

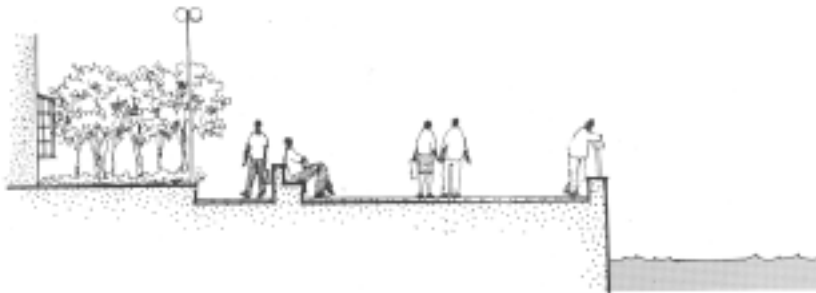
⑨ 산책로

- 시설내용 : 벤치, 간이휴게소, 매점 등
- 계획요점 :

평면계획 - 산책로는 3~5명이 걸을 수 있는 폭으로 계획(1.8~3.0m 정도)

단면계획 - 산책로에는 물과 직접 접하거나 항상 물을 볼 수 있도록 계획

맑은 날이나 휴일에 한가하게 즐겁게 수변을 산책하거나 물의 흐름이나 물고기·물새들을 보거나, 물을 보면서 벤치에서 책을 읽는 것은 「해양복합주거단지」 단지내에서 살고있는 사람들만의 특권이다. 이를 위해 수변공간을 연결하는 산책로를 계획한다. 단지내에 산책로는 일상적으로 걷기 편한 것에 중점을 두어 포장을 계획한다. 포장의 재료로는 돌, 기와 등도 좋지만 목재(보드워크)가 보기에 좋고 발에 전달되는 진동·걷기 편리함·미끄러지지 않음 등의 측면에서도 뛰어나다. 산책로 주변에 군데군데 소규모 기념품상가나 레스토랑, 바, 커피숍 등을 계획하여 변화함을 유도하고 휴식장소를 제공한다. 또한 이 산책로는 수변공간뿐만 아니라 단지전체를 걸어다니며 즐길 수 있도록 계획하고 곳곳에 다양한 조망점을 계획한다.



여유있는 폭원과 안전한 콘크리트 호안으로 구성한다.

그림 4.9 산책로 디자인 요점

4.3.2 보트하버 계획

보트하버는 레저보트를 중심으로 해양스포츠·레저를 즐기는 곳으로서 「해양복합주거단지」의 중추기능으로서 역할을 한다. 특히 거주지나 각 시설로부터 레저보트가 계류되어 있는 수면을 내려다 볼 수 있거나 혹은 「해양복합주거단지」단지내로 유도된 수면에 레저보트가 계류되도록 계획한다.

보트하버에는 레저보트가 있으며 그 보트에 의해 수변과 육역은 일체감을 갖고 한층 매력적인 공간이 된다. 이에 따라 주변의 시설이나 「해양복합주거단지」단지 환경에 중요한 파급효과를 가져다주므로 보트하버는 「해양복합주거단지」단지의 중심시설로서 계획한다.

본 연구에서는 도시근교형, 어촌형, 도서형 「해양복합주거단지」의 유형에 따라 보트하버를 중심으로 한 시설구성 및 계획상 중요한 사항을 하버의 형태, 배후지와 기능, 사람들의 활동에 초점을 맞추어 다음과 같이 제시한다.

① 하버의 형태

보트하버를 구성하는 공간은 육역과 수역으로 구분된다. 이들의 관계를 어떻게 계획하고 디자인하는가에 의해 일체감과 풍부함이 결정된다. 여기서 육역과 수역의 평면적인 관계를 결정하는 열쇠가 되는 것이 하버의 수면과 그 형태이다.

하버의 형태는 대개 • 수역으로 돌출한 타입, • 육역으로 들어간 타입, • 수역이 수로나 운하로 연결된 타입, • 육역으로 둘러싸인 타입으로 나뉘어 지고 이들을 변형하거나 복합화시킨 혼성 타입이나 인공섬 등의 타입이 있다. 수역의 디자인에 의해서 보트하버의 시설계획이 결정되며 이것은 배후지 형태에도 직접적으로 관계하고 있다. 또한 배후지나 하버의 일체감은 배후지를 구성하는 건물의 디자인이나 배치, 시설의 기능이나 규모에

의해서 만들어진다.

보트하버의 계획에서 중요한 것은 하버가 배후지와 분리되지 않고 연속성과 일체감을 갖는 것이며, 육역과 수역이 일체화되어 아름다운 수변경관이 창출되도록 하는 것이다. 따라서 보트하버는 바다의 자연환경과 배후지 전원풍경 가운데서 자연이나 환경을 그대로 유지할 수 있도록 계획하는 한편 도시적인 세련된 분위기도 중시하여 기능적으로 계획한다. 결국 보트하버를 중심으로 「해양복합주거단지」 단지의 배후지와 보트하버가 완전히 일체가 되도록 계획하는 것이 바람직하다.

② 하버의 개발유형

보트하버는 그 성격이 규모를 결정지으며 성격은 하버의 이용자층에 의해서 결정된다. 레이스를 즐기려고 하는 사람들, 선상에서 모임을 하려는 사람들, 가족들의 크루징, 낚시를 즐기려는 사람들, 휴식이나 일상에서의 이용을 즐기려는 사람들과 같이 보트하버를 이용하는 사람들은 다양하다.

「해양복합주거단지」에서 계획 가능한 보트하버의 유형을 살펴보면 • 본격적으로 시설이 정비되어 있는 하버, • 계류장(dockage)만이 있는 하버, • 수역에 계류시설(boat basin) 만있고 육역에 엔터테인먼트 센터 등이 있는 하버, • 접안시설(landing)과 소로(catwalk)가 있는 주택을 갖는 하버 등 여러 가지 타입이 있다. 이러한 하버의 타입과 「해양복합주거단지」의 관계는 하버의 성립조건이나 지리적·지형적 조건, 레저보트의 종류, 규모에 의해 정한다.

보트하버를 중심으로 한 「해양복합주거단지」 모델은 도시화의 정도와 시설기능의 복합정도에 따라 그림 4.10과 같이 분류할 수 있다. 이들 각 유형별 시설구성을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

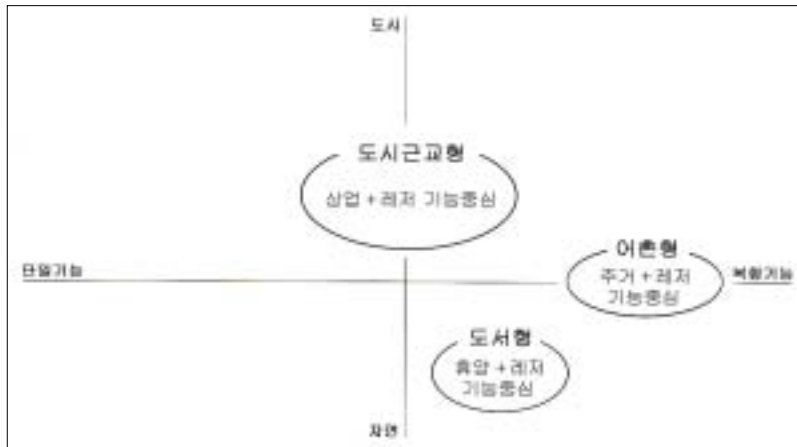


그림 4.10 각 유형별 위치와 기능과의 관계

① 도시근교형 모델(상업+레저시설 중심)

도시근교에 산업구조의 변화 등과 더불어 유희지가 된 항만의 재생이나 도시의 이미지 향상을 목적으로 개발되며 축제거리나 엔터테인먼트 센터를 병설하고 개발규모가 크다. 도시근교에서 쾌적한 도시형 「해양복합주거단지」를 만들어 낸다.

도시근교에서 물이라는 자연을 만끽함과 동시에 식당이나 매점 등 다양한 상점이 연출되어 축제성을 표현함으로써 시장의 화려함, 변화함, 즐거움을 워터프론트에 접목한 「해양복합주거단지」를 만들어 낸다.

하버에는 부교가 설치되어 요트가 정연하게 줄지어 있는 모습은 기능적이고 도시적인 분위기가 강조되며, 요트나 하버는 그대로 한 폭의 그림이 된다. 이 때문에 사람들의 시선과 움직임을 배려한 건물 디자인과 배치가 요구되며 상가와 하버의 조합에 의해 「해양복합주거단지」에서의 일상생활에 활기를 불러일으킨다.

이러한 「해양복합주거단지」 모델에서는 대규모개발로 인한 호텔, 해변공원, 콘벤션시설과 보트하버의 조화가 중요하며 고층건축물이 들어서는 경우 지역의 심벌이나 랜드마크가 되도록 계획한다.

• 유사사례 :
San Diego Marriott Hotel
& Marina(미국)

- 특징 :
- 상업용시설과 해양레저시설의 복합
 - 배후지에 호텔, 시포트 빌리지 조성

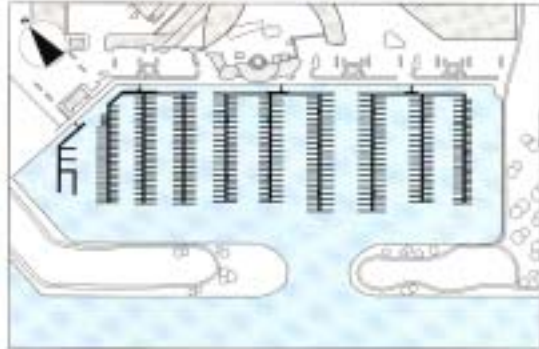


그림 4.11 도시근교형 모델 사례

② 어촌형 모델(주거+레저시설 중심)

이 모델의 「해양복합주거단지」는 자연환경이 뛰어난 어촌지역에 입지하고 보트하버와 주거개발을 일체적으로 정비하여 해양복합주거단지의 가치를 높인 타입이다. 한편 이런 유형의 「해양복합주거단지」는 해안지방의 습지대나 황폐한 매립지를 토지개발에 의해 아름다운 자연으로 소생시켜 만들수도 있다. 이때 준설한 수역을 하버로서 활용하기 위해 비교적 자유로운 수제선 형상을 만들고 배후에 체재형의 리조트 커뮤니티를 형성할 수 있다.

어촌형 「해양복합주거단지」에서의 생활은 자유로운 시간에 마음껏 크루징 할 수 있는 것이 가장 중요하기 때문에 각 주택에 직접 레저보트가 접안 가능하도록 계획하는 것이 필요하고 이 때문에 해양복합주거단지 내에 수로를 계획한다. 이 경우 보트하버는 하버로서의 매력 즉 물의 매력, 반짝이는 수면과 조용히 이는 파도, 수면에서 불어오는 시원한 바람을 해양복합주거단지 내에 가져다준다. 또한 단지내 커뮤니티를 지원하는 중심지구

를 만들고 여기에 대형 부교를 설치하여 방문하는 배도 자유로이 단지내로 들어 올 수 있도록 계획한다.

• 유사사례 :

Port Grimaud(프랑스)

• 특징 :

- 배후지의 집락과 연속성을 유지
- 폭 4m의 단위체로 계획된 건물군과 포켓해변
- 각 건물로부터 수변을 조망할 수 있도록 계획



그림 4.12 어촌형 모델 사례

③ 도서형 모델(숙박+레저시설 중심)

섬의 자연적 지형을 이용하여 아름다운 해안경관이 있는 곳에 지리적·지형적 조건으로부터 자연발생적으로 보트하버가 설치되는 유형이다. 하버의 규모는 원래의 자연조건 때문에 비교적 작고 계류되어 있는 보트의 크기도 수면을 둘러싼 건물의 규모와 같은 정도로 계획하여 휴먼스케일의 정연한 분위기를 연출하도록 한다. 특히 하버와 배후의 숙박지가 일체화되도록 계획하여 매력적인 수변경관을 계획한다.

이 유형의 「해양복합주거단지」에서는 단지를 구성하는 건축물의 형태나 그 소재에 대해서는 지역성에 충분히 고려하여 전통적인 것을 활용하며 아름다운 경관을 지키도록 계획한다. 동시에 보트의 계류방법에 대해서도 부교나 호안을 이용할 경우 자연과의 조화가 유지될 수 있도록 계획하는 것이 중요하다.

• 유사사례 :
Portofino(이탈리아)

- 특징 :
- 10세기의 로마제국시대 부터 이 지역의 기록이 남아 있는 유서 깊은 어항
 - 차량 출입금지로 주차장의 수요조절과 지역의 분위기 창출
 - Monte Portofino 보전국에 의한 관리



그림 4.13 도서형 모델 사례

4.3.3 해양레크레이션 시설계획

(1) 입지조건

「해양복합주거단지」에는 해수욕, 세일링, 보딩, 수상스키, 다이빙, 낚시, 해상·해중 탐험 등 다양한 해양레크레이션 활동을 즐길 수 있는 종합적인 레크레이션시설을 계획한다. 이와 같은 해양레크레이션 시설은 대상지역의 자원조건이나 사회조건에 의해 달라진다. 또한 시설 개발의 성패를 좌우하는 제약조건도 상황에 따라 다르다. 특히 각 종목의 활동성을 위해서는 활동요인에 따라 고유의 자연조건을 필요로 한다.

따라서 입지조건을 검토를 거쳐 개발목표를 정하고 시설내용이나 개발방침을 설정 할 필요가 있다. 해양레크레이션시설의 계획을 위해서 다음 3가지를 설정한다.

① 개발방향

해당지역의 자연환경(자연의 상태, 경관, 관광자원 등)을 「해양복합주거단지」 단지전체 입장에서 상대적으로 평가하여 개발방향을 명확히 한다. 지역의 자연 상태에 따른 개발방향을 정리하면 표 4.5와 같다.

표 4.5 해양레크레이션시설의 개발방향

구분	지역성격	이용형태	개발방침	「해양복합생활공간」 적용
자연개조지역	<ul style="list-style-type: none"> 집약적으로 개발된 다수의 이용을 위해 관리운 영되는 지역 광범한 레크레이션활동으로 이용된다 	<ul style="list-style-type: none"> 당일 및 주말 이용 집중이용 대중이용 	<ul style="list-style-type: none"> 자연의 지형, 해빈을 개조하여 토지 조성이나 해빈을 양성시켜 고도로 이용할 수 있다 	도시근교형이나어촌형
자연개량지역	<ul style="list-style-type: none"> 밀의 아래 세가지지역 이외의 삼림, 수면, 초지 광범한 야외레크레이션에 이용된다 	<ul style="list-style-type: none"> 당일, 주말 및 휴가이용 집중이용 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지형이나 해빈을 보전 이용함과 동시에 일부토지조성을 행하여 고도로 이용할 수 있다 	어촌형이나도서형
자연조화지역	<ul style="list-style-type: none"> 자연보존지역에 준하는 해안 풍경지나 해중경관 자연의존형의 레크레이션으로 이용된다 	<ul style="list-style-type: none"> 주말 및 휴가 이용 일부 고도이용지구를 설정할 수 있다 	<ul style="list-style-type: none"> 자연개조 및 변경을 최소한으로 한다 	도서형

표 4.5 해양레크레이션시설의 개발방향

구분	지역성격	이용형태	개발방침	「해양복합생 활공간」 적용
자연 보존 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 뛰어난 해안 경관이나 해중경관 • 보는 활동을 중심이 되는 일반적인 레크레이션은 제외된다 	<ul style="list-style-type: none"> • 주말 및 휴가 이용 • 일부는 고도 이용지구를 설정할 수 있다 	<ul style="list-style-type: none"> • 자연개조 및 변경을 최소한으로 한다 	단지내 「보전지역」으로 지정
완전 보존 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 원시의 상태로 자연이 남아있는 지역 • 학술연구 및 보류를 목적으로 한 이유 		<ul style="list-style-type: none"> • 자연을 있는 그대로의 상태를 유지하고 시설은 필요 최소한으로 한다 	단지내 「보전지역」으로 지정

② 개발형태

시설내용을 기간시설 타입, 규모구분, 이용타입 등으로 세분하여 검토한다. 이것을 정리하면 표 4.6과 같다.

표 4.6 해양레크레이션시설의 개발형태

	형 태	내 용
기간 시설 타입	해 수 욕 장 형	해빈을 강조한 해수욕장을 핵으로 하는 기지
	마 리 나 형	활동 가능한 잔잔한 바다를 강조한 마리나를 핵으로 하는 기지
	복 합 형	해수욕장과 마리나를 합친 종합적인 기지
이용 타입	당 일 형	시장으로부터 1시간권
	주 말 이 용 형	시장으로부터 2~3시간권
	체 재 형	시장으로부터 6시간권
규모 구분	소 규 모	동시수용력 0.1~0.3만명 년간이용자 5~10만명
	중 규 모	동시수용력 1~3만명 년간이용자 50만명
	대 규 모	동시수용력 3~5만명 년간이용자 100만명
개발 방법	현 상 유 지	보전할 대상이 있어 개발할 수 없는 지역 시장성이 나빠 수요를 그다지 기대할 수 없는 지역
	수 복	지반침하한 기존개발지구의 재개발 규모를 확대하지 않고 갱신·복구에 의해 대응
	수 복 · 확 대	기존개발지구의 수복을 꾀함과 동시에 개발지구를 확대하여 새로운 수요에 대응
	신 규	새로운 기반시설의 정비를 행하여 새로운 수요에 대응
	고 도 이 용	도시부나 도시근교에 있어 재개발에 의한 레크레이션기능을 회복

③ 테마소재의 선정

‘테마소재’란 해당단지 고유의 것으로 「경관」, 「환경」, 「활동소재」로서 이용자를 끌어들이기 위한 매력을 갖고 있는 것을 말한다. 예를 들면 깎아지른 절벽, 크고 작은 무수한 암초군, 평화로운 만, 아름다운 모래사장, 어촌 집락, 어항, 등대가 있는 곳, 야생화의 군락, 풍부한 어패류, 일출과 일몰, 바다를 내려다 볼 수 있는 언덕, 산이 보이는 조망 그리고 그 단지내에 존재하는 역사, 문화, 민속 등도 소재가 될 수 있다. 그러나 해당단지에 이러한 소재가 빈약할 경우에는 새로운 테마소재를 계획 할 필요가 있다.

(2) 도입시설의 선정

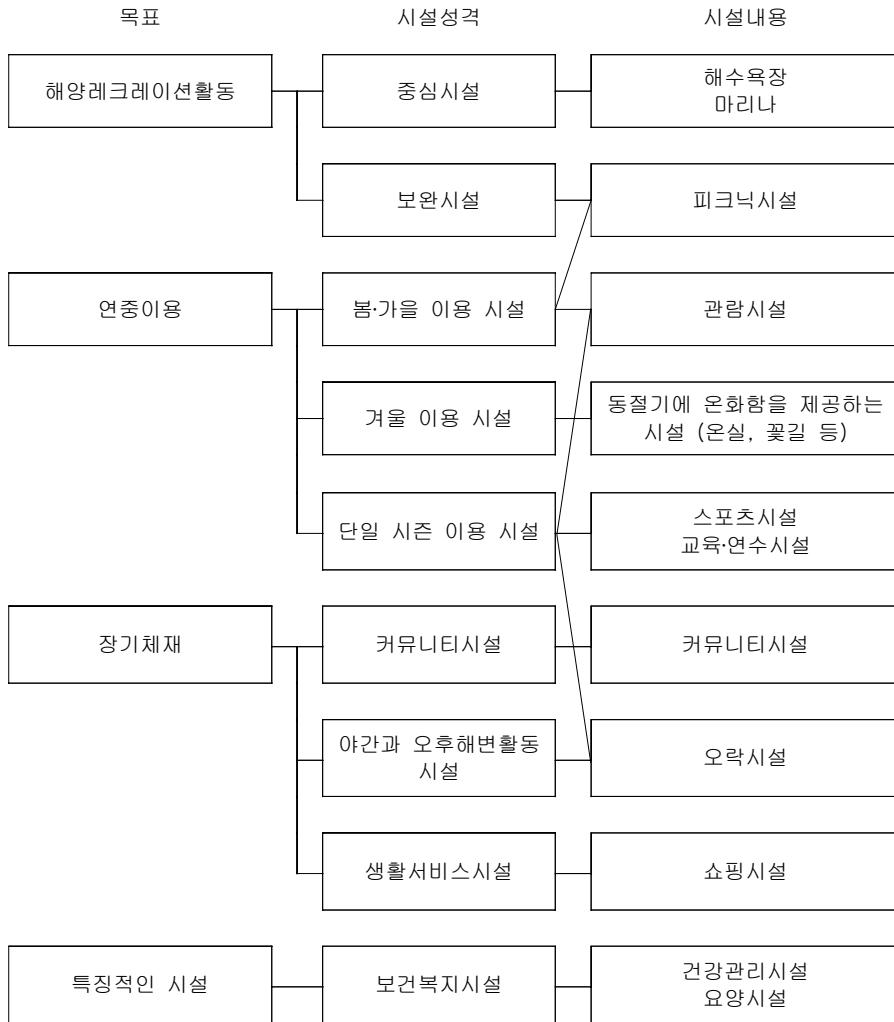
일반적으로 「해양복합주거단지」에 들어설 수 있는 해양레크레이션시설의 종류와 시설내용은 표 4.7에 정리하였다. 이들 시설 중에 어느 것을 해당 단지에 도입할까는 우선 중심시설을 개발목표나 개발방침에 비추어 검토하고, 다음으로 주변시설을 선정하는 것이 타당하다.

도입시설은 단지의 성격이 종합적이며 대규모일 수록 다종 다양한 것으로 계획하며 장기 체재이용이 중심이 되는 경우에는 레크레이션시설 이외에도 생활시설이나 커뮤니티시설 등을 주변에 계획한다.

표 4.7 해양레크레이션 시설종류

구분	시설종류	시 설 내 용
중심시설	해수욕장	해변, 풀장, 샤워장, 산책로, 잔교, 호안 등
	마리나	방파제, 해상정박지, 육상정박지, 크레인시설, 보관창고, 수리공장, 잔교, 클럽하우스 등
	피크닉지역	자연공원, 잔디공원, 야외게임장, 자전거도로, 운동광장, 양궁장, 승마장, 미니골프장, 산책로 등
	스포츠지역	테니스장, 배구코트, 다목적광장, 실내체육관, 골프장 등
주변시설	오락시설	유원지, 볼링장, 홀, 오락게임장, 야외극장 등
	관람시설	수족관, 박물관, 미술관, 동식물원, 마린랜드, 해중전망탑, 수상극장 등
	교육·연수시설	세미나하우스, 임해교육센터, 연구소 등
	요양·건강관리시설	요양원, 건강클리닉, 진료소 등
	쇼핑시설	레스토랑, 매점, 휴게소, 마켓광장, 주점 등
	관리보안시설	관리사무소, 종합안내소, 구호시설, 감시대, 해상순찰, 해안청소 등
	커뮤니티시설	광장, 클럽하우스, 홀, 집회소 등
	숙박시설	호텔, 여관, 민박, 펜션, 별장, 유스호스텔, 요양원, 캠프장, 자동차캠핑장 등
	교통시설	도로, 철도, 모노레일, 버스터미널, 택시대기장, 페리기지, 유람항, 헬리포트, 주차장 등

표 4.8 시설구성 계획과정



해양레크레이션시설의 구성을 위한 계획과정이 표 4.8에 나타나 있다. 먼저 단지내에서 해양 레크레이션 활동에 대한 구체적인 목표를 세우고 이에 따라 시설성격을 정한 후에 구체적인 시설내용을 정한다.

「해양복합주거단지」이 지향하는 사계절·체재형 단지를 조성하기 위해서는 계절별 대책 특히 단일시즌에 의존하는 활동에 대한 대책 수립이 중요하다. 그리고 장기체재 및 거주에 관한 활동을 지원하기 위해서는 커뮤니티시설을 확보하고 주간활동 시간대 이외의 야간 및 오후시간을 위한 대책 수립 및 시설의 도입이 필요하다.

또한 해양레크레이션 활동을 위한 시설구성으로 해수욕장 및 마리나를 중심시설로 계획하고 보완시설로서 피크닉시설 등 다양한 시설의 구성이 좋다. 그리고 새로운 형태의 생활공간을 조성하기 위해 다른 지역과의 차별화를 강조 할 수 있는 시설이 필요하고 특히 거주자를 위한 보건복지시설의 계획이 필수적이다.

4.3.4 「해양복합주거단지」 시설기준

표 4.9 「해양복합주거단지」 시설기준

내 용	원단위	도시근교형		어촌형		도서형		
		수량*	(ha)	수량*	(ha)	수량*	(ha)	
• 이용객 설정	총 이용객 수 : 40만인 개발 형태 : (1/50) 일최대이용객수 : 8천인		40만인 4계절형 (1/50) 8천인		20만인 4계절형(1/50) 4천인		13만인 4계절형(1/50) 2천6백인	
수역	• 레크레이션시설							
	해수욕장(해빈)	20㎡	400인	0.8	400인	0.8	200인	0.4
	마리나(이용수역) (계류시설)	3ha 100㎡	40척	120 0.4	40척	120 0.4		-
	해중공원(수역)	100ha 이상		-		-		100
	바다낚시터	8㎡	200인	0.16	200인	0.16	67인	0.05
	수상스키			20		20		-
	수상오토바이	2ha	10척	20	10척	20		-
	모터보트(이용수역) (계류수역)	8ha 100㎡	20척	16 0.2	20척	16 0.2	10척	8 0.1
	노보트타기	200㎡	50척	1		1		-
	갯벌생물공원				해빈활용			
소 계			178.6		178.6		108.6	
육역	• 레크레이션시설							
	해수욕장배후시설 (안전 및 관리 등)	250㎡	400인	10	400인	10	200인	5
	마리나배후시설 (하역 및 보관 등)	100㎡	40척	0.4	40척	0.4		-
	해중공원(육역)	3ha						3
	모터보트(육역)	100㎡	20척	0.2	20척	0.2	10척	0.1
	수변공원	10㎡	800인	0.8	400인	0.4	270인	0.3
	수족관, 박물관 등 관람시설	10㎡	300명	0.3		-		-
	운동공원	75㎡	300인	2.3	150인	1.1	100인	0.8
	자연산책로	2m×2km		0.4		0.4		0.4
	골프장(18홀)	40ha				40		
	유원지	10㎡	2000인	2	1000인	1		
	전망대(피크닉장 겸용)	15㎡	300인	0.5	150인	0.2	100인	0.2
	소 계			17		53.7		9.8
	역	• 숙박 및 기타시설						
호텔		50㎡	2000인	10	1000인	5	750인	3.5
야영장		100㎡	300인	3	150인	1.5	100인	1
캐빈		100㎡	50동	0.5	25동	0.3	17동	0.2
자동차캠프장		650㎡	75대	5	38대	2.4		
요양·의료시설		30㎡	2400인	7.2	1200인	3.6	800인	2.4
식당가			3000㎡	0.3		0.1		0.05
소 계			26		12.9		7.2	
• 교통시설								
주차장(버스) (승용차) (1구획당 4.6인, 238구획/ha)	100㎡ 30㎡		6.2		3.1		1.9	
소 계			6.2		3.1		1.9	
• 주요 시설 합계(수역+육역)			227.8		251.7		127.5	
주거기능*	주거기능*	5000인	6.4	1000인	1.8	200인	0.4	
	업무기능	주거 10%	0.6		0.2		0.04	
	상업기능	주거 8%	0.05		0.1		0.03	
• 부대 시설 합계			7.05		2.1		0.5	
• 전체 합계			235ha		250ha		128ha	

주 : * 최대일 집중률(%)을 이용하여 일최대이용객수로부터 산출
주거기능의 면적은 2000년 평균가구원수(동지역-3.2인, 읍면지역-2.9인)와
지역별 택지원단위(중소도시-41평, 읍면농촌지역-54평)를 이용
참고문헌 : 일본관광협회, 관광계획 수립, 1975.
이 한석, 김 남형 역, 해양성 레크레이션 시설, 1999.

표 4.9에서는 「해양복합주거단지」의 모델별 시설기준을 제시하였다. 도시근교형, 어촌형, 도서형에 따른 시설의 공통점과 각 유형별 차이점이 있는데 도서형의 경우는 배후지의 기능 보완이 중요하며 어촌형의 경우는 골프장을 도입하여 넓은 부지를 차지하고 있어 다른 모델과의 차별화를 두고 있으며 도서형의 경우는 해중공원을 계획하여 다른 모델과 차별화를 두었다.

각 모델별 전체면적을 정리하면 표 4.10과 같다.

표 4.10 「해양복합주거단지」 모델별 전체규모 (단위:ha)

구 분	도시근교형	어촌형	도서형
육 역	49	69.7	19
수 역	178.6	178.6	108.6
배 후지	7.0	2.1	0.5
합 계	235	250	128

4.4 해양복합주거단지 모델 계획안

- ① 도시근교형 모델계획안
 - 조감도

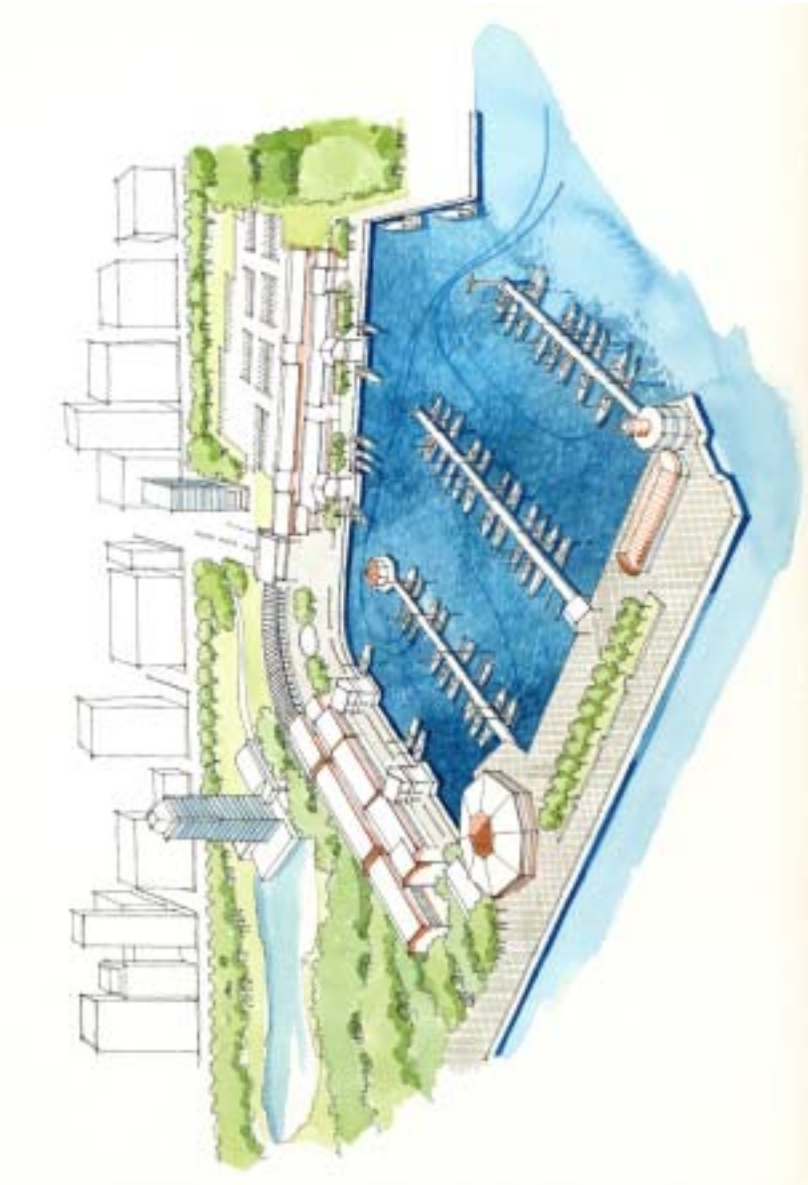


그림 4.14 도시근교형 모델계획안 조감도

- 계획특성
 - 보트하버를 중심으로 상업시설 및 위락시설 중심의 도시형 리조트로 계획
 - 호텔 등 고급숙박시설과 수변공원 및 생태공원이 어울려진 쾌적한 친환경적 생활환경으로 계획
 - 도시에서 접근하기 쉬운 도시 친수공간 계획
- 시설구성
 - 호텔을 등의 숙박시설
 - 요양 및 의료시설, 업무시설, 판매 및 위락시설
 - 공동주택단지
 - 생태녹지공원, 수변공원, 해양전시관
 - 야영장, 자동차캠프장, 운동공원
 - 보트하버, 클럽하우스 및 관련 부대시설
- 단지배치도



그림 4.15 도시근교형 모델계획안 배치도

② 어촌형 모델계획안

- 조감도



그림 4.16 어촌형 모델계획안 조감도

- 계획특성
 - 어항과 보트하버를 결합한 피서리나항을 중심으로 계획
 - 보트하버와 골프장을 갖춘 해양종합 리조트단지로 계획
 - 바다낚시터와 수변공원을 겸한 친수성 방파제 계획
- 시설배치도
 - 호텔, 별장 등의 숙박시설, 의료 및 요양시설
 - 산책로, 생태녹지공원, 수변공원, 바다낚시
 - 인공해수욕장, 보트하버, 클럽하우스 등 부대시설
 - 어항을 중심으로 판매 및 놀이시설
 - 야영장, 자동차캠핑장
- 단지 배치도



그림 4.17 어촌형 모델계획안 배치도

③ 도서형 모델 계획안

- 조감도

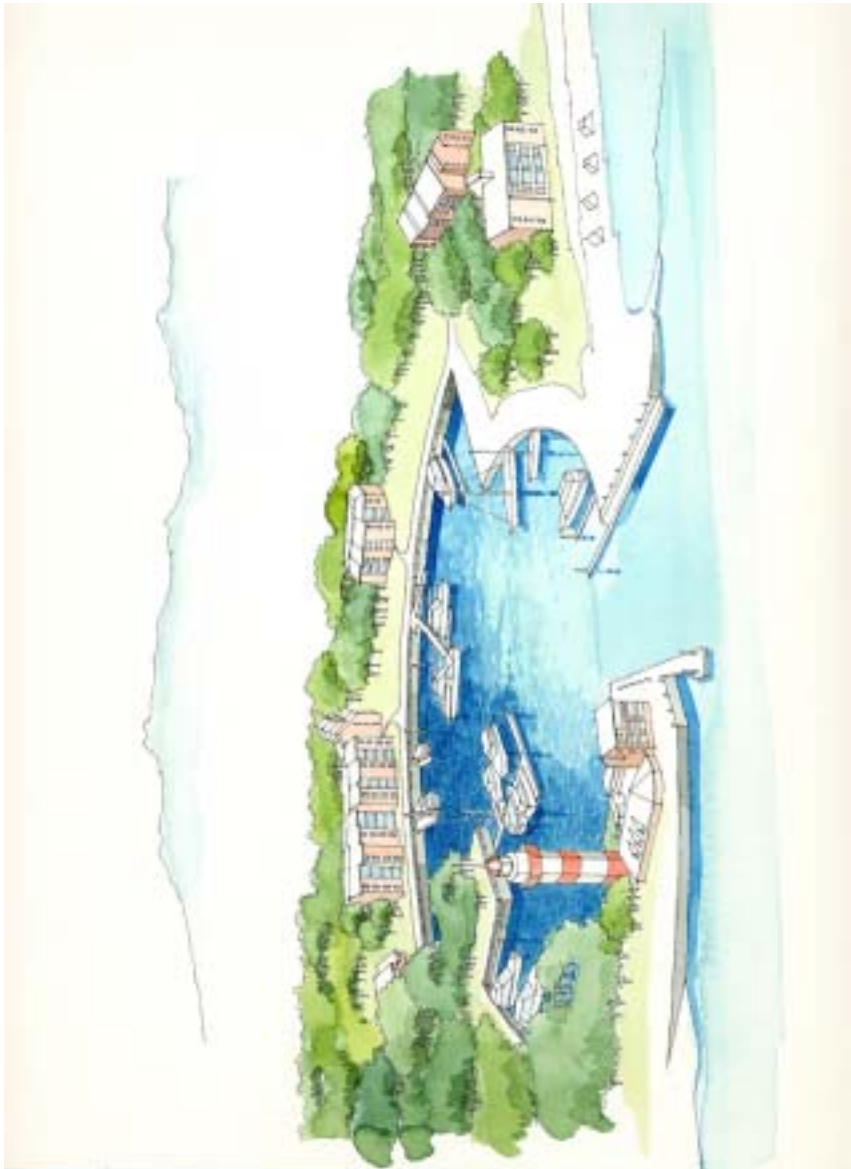


그림 4.18 도서형 모델계획안 조감도

- 계획특성
 - 보트하버를 중심으로 한 해양레크레이션 활동기지로써 계획
 - 자연적으로 조성된 지형적 조건을 활용한 해수욕장, 바다낚시공원 등을 계획
 - 저층집합주택 및 숙박시설과 요양·의료시설로 구성된 주거 생활시설 계획
 - 기존의 자연환경을 최대한 보존하고 적절히 이용한 단지계획
- 시설배치도
 - 호텔, 별장 등의 숙박시설, 의료 및 요양시설
 - 산책로, 생태녹지공원, 수변공원, 바다낚시
 - 해수욕장, 보트하버, 클럽하우스 등 부대시설
 - 저층집합주택, 판매시설
 - 야영장, 자동차캠핑장, 전망탑을 겸한 등대
- 단지배치도

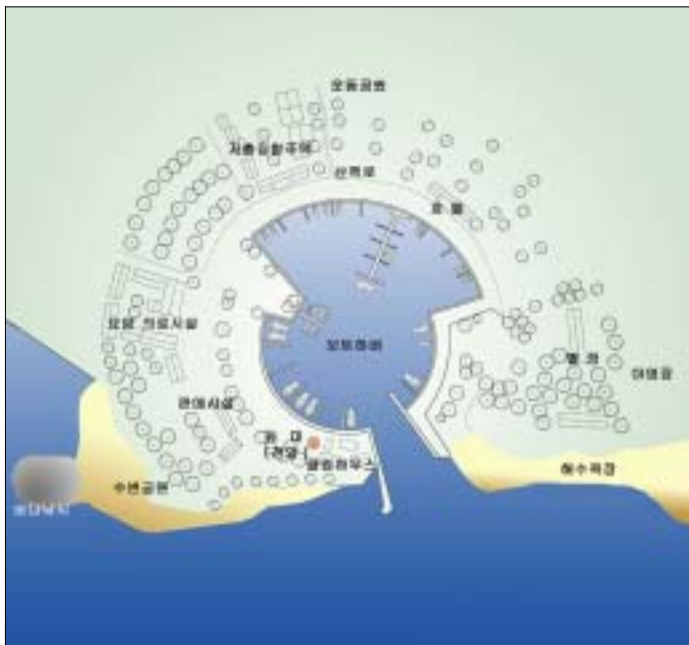


그림 4.19 도서형 모델계획안 배치도

4.5 해양복합주거단지 모델의 실행방안

「해양복합주거단지」의 조성을 위해 육역부분에 대해서는 대표적인 법규인 도시계획법과의 관계를 살펴서 법정계획인 도시기본계획의 수립과 도시(재정비)계획의 수립단계에서 「해양복합주거단지」을 포함하여 고려해야 할 것이다. 한편 연안관리법에서는 연안관리지역계획의 수립과 연안정비계획 수립시에 「해양복합주거단지」을 포함시켜 법정계획으로서의 지정 및 입안하는 것이 필요하다.

「해양복합주거단지」은 연안육역과 연안수역을 동시에 포함하며 단지의 육역부는 지원시설 및 관계시설의 입지상 연안관리법의 연안육역의 범위를 초과할 수 있을 것이다.

이에 대한 개발방향을 검토하여 보면, 육역부는 개발의 성격에 부합하는 토지이용이 가능하도록 기존의 국토이용관리법상의 용도지역을 「준도시지역 시설용지지구」로 변경 및 결정할 필요가 있다. 또한 일부의 연안수역에 대해서도 토지이용에 관한 지정이 확정되어 있을 경우도 있으므로 육역부의 변경과 동시에 수역부의 변경도 동시에 진행하여 변경·결정 할 필요가 있다.^{15),16)}

이 때에는 건설교통부와의 협의를 거쳐야 하며, 국토종합계획과 도시부의 도시기본계획에서의 장기발전계획으로의 수립이 요구된다.

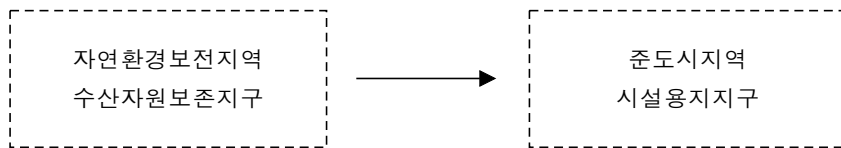


그림 4.20 육역부의 용도지역 변경

「해양복합주거단지」단지에서 지원시설의 입지 지역이며 핵심시설인 해양지향형 활동시설의 배후지이다. 또한 이 지역은 주민이 거주하는 지역을 포함할 수 있어 주민의 일상생활을 단지로 끌어들이고 주민의 생활환경개

선 및 생활기반조성, 「해양복합주거단지」 단지에 의한 주거 및 숙박 등 일부단지에 적합한 기능을 수용하는 방안을 강구하여야 할 것이다.

법적 개발방향으로는 국토이용관리법상의 「준도시지역 취락지구」로 변경·결정이 선행되어야 할 것이다.^{17),18)}

또한 도시부의 경우 도시개발법상의 「도시개발구역」으로 결정(33만㎡ 이상)이 가능하여 도시개발 사업으로의 시행이 가능할 것이다.¹⁹⁾

「해양복합주거단지」을 법정계획으로 운용하는 것은 연안계획법의 적용으로는 불가능한 것이 현실이다. 이를 위해서는 국토이용계획의 변경이나 도시계획의 변경을 수반 할 수 밖에 없는 상황이며, 이에 따라 건설교통부장관 및 지방자치단체장의 허가를 받아야 할 상황에 놓여있다. 그러나 도시계획법이 적용되는 도시지역에서의 변경은 지방자치단체장의 의결만으로 개발 가능한 도시개발법의 도시개발구역으로 지정이 가능하다.

따라서 도시에서 연안관리법의 적용범위를 초과한 지역에 대해서는 도시개발법의 「도시개발구역」으로 지정을 신청하는 것이 계획의 수립 및 개발을 위해 유효한 형태이다. 또한 초과지역 이외의 지역도 일괄하여 「도시개발구역」으로 지정할 수 있다.

그러나 도시개발법의 준용이 원활하지 않을 경우는 연안관리법상의 연안관리지역계획 및 연안정비계획에서 「해양복합주거단지」에 관한 지역지정 및 계획내용이 반영되어야 할 것이다. 또한 현행의 연안관리법에서는 육역부분의 개발에 있어서 세부내용이 미비한 상태이므로 이를 위해서는 육역부 개발에 따른 연안관리법에서의 항목신설이 필요로 하다.

따라서 「해양복합주거단지」 조성을 위해서는 연안관리법에서 연안육역에 대한 개발항목의 신설이 요구된다. 즉 연안정비계획의 수립 및 사업의 일환으로서의 “「해양복합주거단지」 조성에 관한 지구의 지정” 등을 행할 수 있는 내용이 첨가되어야 할 것이다.²⁰⁾

5. 결론

21세기 지식정보산업 시대에는 주거와 함께 생산활동, 레저, 문화, 쾌적한 자연환경 등의 통합된 새로운 생활공간이 필요하다. 따라서 해양을 기반으로 한 생활공간 수요와 생산활동 및 문화 레저수요에 맞추어 연안공간을 활용한 해양복합생활공간 창출이 필요하며 지식정보산업시대의 연안생활 및 문화, 레저 수요에 맞춘 해양복합 생활공간 조성 방안의 수립이 요구된다. 본 연구의 결과는 다음과 같다.

1) 해양복합생활공간의 개념

해양복합생활공간은 다양한 생활양식과 문화가 복합되어 새로운 가치를 창조하는 생활공간으로서 사람들이 원하는 쾌적하고 풍요로우며 다양한 욕구를 충족하게 될 해양중심의 환경친화적 리조트 형 정주지이다.

- 해양복합생활공간 대상지의 입지 조건
 - 해양경관이 수려하고 뛰어난 곳
 - 해양레저, 스포츠에 유리한 곳
 - 도서, 내만, 수산자원 등 다양한 환경 요인을 갖춘 곳
 - 해수욕장 등 해양중심의 활동이 많이 일어나는 곳.
 - 해양중심의 사적, 문화재 등이 풍부한 곳
 - 해양산업의 발전이 크거나 클 것으로 예상되는 지역

- 목적
 - 미래의 다양한 생활양식과 문화적 욕구 충족
 - 바다를 중심으로 연안의 새로운 가치 창출
 - 연안에 미래형 고급 생활공간단지 조성
 - 연안의 환경친화적이고 체계적인 개발

▪ 개념

- 연안에 조성되는 미래형 생활공간단지
- 복합적 기능(주거+상업+위락+관광+산업연구 등)의 수용
- 연안의 부가가치를 높이는 친환경적 개발계획

2) 해양복합생활공간의 특성

해양복합생활공간은 일정 규모의 연안지역에 주거(Residence)와 목적형 리조트(Destination Resort)의 성격이 복합된 해양환경 친화적이고 가족중심의 체험형 사계절 리조트이며 동시에 일상생활이 이루어지는 거주지임이다. 따라서 해양복합생활공간은 '일상생활로부터 일시적으로 격리되어 비일상성을 경험하는 것을 주목적'으로 하는 해양관광지와는 다른 개념이다.

즉, 해양복합생활공간은 관광지와 달리 ① 일상생활을 위한 곳, ② 일정기간 체류하기 위한 곳, ③ 해양 스포츠, 오락, 문화 등 휴양을 위한 곳, ④ 첨단해양관련 산업을 위한 곳, ⑤ 반복해서 방문하는 곳이라고 할 수 있다.

반면에 해양관광지는 잠시 거쳐가는 경유형 여행 대상지라고 할 수 있다.

3) 해양복합생활공간의 기능

각 지역의 특성을 감안하여 배치하되 기본적으로 다음 기능을 수용한다.

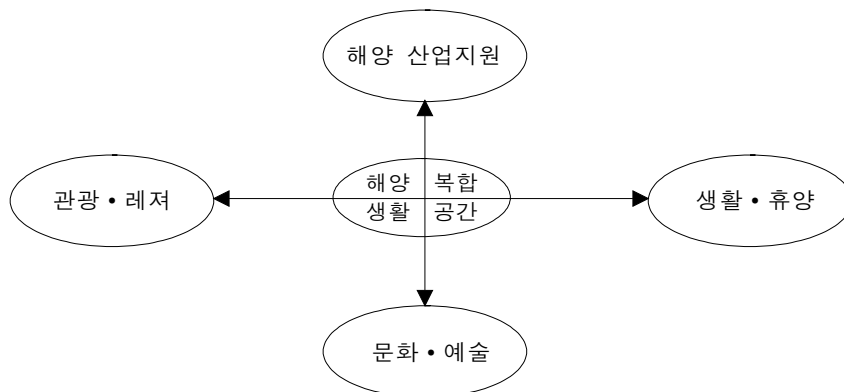


그림 5.1 <해양복합생활공간>의 주요 기능

- 생활주거기능

- 전제: 자연경관, 부지여건, 저렴한 토지가, 교통여건, 정주여건 구비 (교육, 의료, 문화 등 생활 여건)

- 예) 지역일반서민을 위한 일반주거기능, 도시중산층 이상의 계층을 위한 별장식 주거(휴양용 주거)

- 관광·레저기능

- 자연경관, 해양여건, 기후여건, 교통·숙박여건 등을 전제로 다양한 관광시설을 건립함.

- 예) 테마파크, 리조트, 해양레저시설, 유흥시설, 식당가, 숙박시설 등

- 건강보양기능

- 전제: 자연경관, 기후여건, 교통여건 양호한 지역에 건강을 유지하게 하거나 휴양을 취하는 시설을 유치함.

- 예) 실버타운, 탈라소 등 각종 용양/휴식시설/치료시설

- 문화예술 기능

- 전제: 자연경관, 기후여건, 문화역사 여건, 부지여건, 교통여건 등이 양호해야 함. 지역의 예술인들이 직접 거주하면서 창작하고 외래인들은 이를 체험하는 장소로 활용할 수 있음.

- 예) 예인촌, 도예촌, 예술전시 및 관련 이벤트장 등

- 해양산업연구 지원기능

- 자연조건(기후 등), 산업여건(노동, 자재, 자본 조달 등)등이 우수한 배후 연안지역에 해양산업교육·훈련·연구·연수 시설 등을 조성함

4) 남해안의 개발 잠재력

남해안의 해양복합생활공간으로서 개발시 유리한 점들은 다음과 같다.

- 표고 100m 이하의 비율이 70%(전국 34%)

- 경사 35° 이상 지형 2.2%(전국 5.4%)
- 우리나라 해안선 11,542km 중 67% 차지
- 개발가능 도서 2,300개로 아름다운 경관과 태풍시 방파제 역할
- 연평균기온 13° ~15° 로 온난하여 결빙이 되지 않으며 아열대 식생 보유
- 부산, 광양 등 무역항, 연안항, 1,442개소의 어항 등 우리나라 해상활동의 중심지

5) 해양복합생활공간의 모델

해양복합생활공간의 모델은 「도시근교형」, 「어촌형」, 「도서형」으로 구성할 수 있다.

6) 향후 연구사항

본 연구를 토대로 향후 실제 대상 후보지를 선정하여 연구결과 모델을 적용하여 설계하고 모델 타당성을 검증하며 구체적인 실행방안 및 사업성, 사업주체 등에 대해 연구해야할 필요가 있다.

참고문헌 및 인터넷사이트

1. 어촌종합개발사업, 해양수산부 업무보고 참고자료,
<http://www.momaf.go.kr/>
2. 어촌체험관광마을 조성사업 기본계획 수립 및 설계, 이 승우,
<http://www.kmi.re.kr/>
3. 남해안관광벨트개발계획, <http://www.mct.go.kr/>
4. 21세기 인천항 친수공간 개발방안, 황 해성, <http://kmst.go.kr/>
5. 항만친수공간개발계획, 해양수산부 항만정책과 정책토론회 발표자료,
<http://www.momaf.go.kr/>
6. Port Ludlow Resort Home Page: www.visitportludlow.com
7. Alderbrook Inn & Resort Home Page: www.Alderbrookresort.com
8. Ocean Shores Resort Home Page: www.oceanshores.org
9. Ocean Shores Resort 소개책자: 개발역사-“Ocean Shores”, 조류관찰
-“A Birder’s Guide to Ocean Shores, Washington”
10. Salishan Resort Home Page: www.salishan.com
11. Salishan Resort 안내책자: 생태체험-“Your Tour Guide to the Plants
of Salishan”
12. Semiahmoo Resort Home Page: www.semiahmoo.com
13. 유니버셜스튜디오 Home Page: www.usj.co.jp
14. 우미노나카미치 해양공원 Home Page: www.uminaka.com
15. 국토이용관리법 제7조 및 동법 시행규칙 제2조의 4
16. 준도시지역 시설용지구개발계획 수립기준(건교부고시 제2001-138호)
17. 국토이용관리법 제7조 및 동법 시행규칙 제2조의 4
18. 준도시지역 취락지구 개발계획 수립지침(건교부 고시 제2001-136호)
19. 도시개발법 제3조 및 동법 시행령 제2조
20. 연안관리법 제3장 연안정비사업 제13조에서 21조

21. 이한석, 도근영 공역, 워터프론트계획, 橫内憲久 + 워터프론트계획연구회 편저, 2000
22. 김남형, 이한석 공역, 해양성 레크레이션 시설, 과학기술 1999
23. 배현미·김중하·김경인 공역, 워터프론트의 경관설계, 보문당, 2001.1
24. 부산발전연구원, 부산광역시 해양 워터프론트의 개발 및 보전, 1998.3
25. 이한석, 부산의 연안에서 해안경관보전방안, 부산광역시, 2001.4
26. 竹下正俊, 美しい港灣景観形成に向けての取り組み, 日本沿岸域學會 Vol.6 No.1, 1993.10
27. 櫻井愼一, 自治体の景観條例, 日本沿岸域學會 Vol.6 No.1, 1993.10
28. 土木學會, 港の景観設計, 技報堂出版株式會社, 1993
29. 橫内憲久, ウォーターフロント開發の手法, 鹿島出版會, 1995
30. 齊藤 湖, 港の景観計劃立案の端緒について, 日本沿岸域學會 Vol.8 No.1, 1995.10
31. 伊藤博信·松永康司, 港灣における景観形成モデル事業の取り組み, 日本沿岸域學會 Vol.8 No.1, 1995.10
32. 佐藤 浩, 景観に配慮した海岸保全について, 日本沿岸域學會 Vol.8 No.1, 1995.10