

2026 글로벌 워터프런트시티 포럼_연구자모임

Global Waterfront City Forum 2026_ Researchers Round Table

지속가능한 워터프런트 도시재생

: 원칙, 전략, 사례

Toward Sustainable
Waterfront City Urban Regeneration
: Principles, Strategies, and Examples

DATE

2026. 05. 09. SAT

VENUE

인천 동구 크로켓하우스 3층

HOSTED BY



RISE | 원도심가치재창조센터



SUPPORTED BY



도시재생학과



2026 글로벌 워터프런트시티 포럼_ 연구자모임

Global Waterfront City Forum 2026
Researchers Round Table

지속가능한 워터프런트 도시재생

: 원칙, 전략, 사례

Toward Sustainable
Waterfront City Urban Regeneration
: Principles, Strategies, and Examples

PROGRAM

DATE

2026. 5. 9. Sat.
15:00 ~ 18:00

VENUE

인천 동구 크로캣하우스 3층

HOSTED BY

Academic Society For Incheon Studies
인천학회

RiSE | 원도심가치재창조센터

인천연구원
THE INCHEON INSTITUTE

15:00 - 15:05 사회 | 박수경 (인천학회 총무이사2)

15:05 - 15:15 축사 | 최계운 원장 (인천연구원)
류윤기 사장 (인천도시공사)

15:15 - 15:45 발제 1 | 김정후 교수 (런던시티대학교)
마르세이유 워터프런트 도시재생 전략과 시사점

15:45 - 16:00 발제 2 | 이용성 대표 (주)엘앤피건축사사무소)
인천동구 크로캣하우스 건축설계 경험을 통해 본 인천 워터프런트 이용
활성화 방향과 과제

16:00 - 16:15 발제 3 | 허승량 대표 (크로캣하우스)
크로캣하우스와 케이스 24 운영경험을 통해 본 인천 워터프런트 이용
활성화 방향과 과제

16:15 - 16:20 Break Time

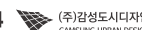
16:20 - 18:00 좌장 | 김경배 교수 (인천학회 회장)
토론 | 김성규 교수 (청운대학교)
김송원 사무처장 (인천경찰서)
김정수 과장 (삼척시)
김호진 교수 (인하대학교)
박장호 대표 (엠스케이)
변병설 교수 (인하대학교)
안영규 교수 (인하대학교)
이교석 소장 (MVRDV)
이인재 선임연구원 (인천연구원)
위인환 대표 (주)감성도시디자인)
임희지 선임연구원 (서울연구원)
전찬기 교수 (인천대학교)
탁영식 대표 (연안항만엔지니어링)
한영숙 대표 (사이트플래닝)

* 현장, 온라인 질의응답을 포함해서 진행됩니다.

SUPPORTED BY



도시재생학과



2026
글로벌 워터프런트시티 포럼
_ 연구자모임

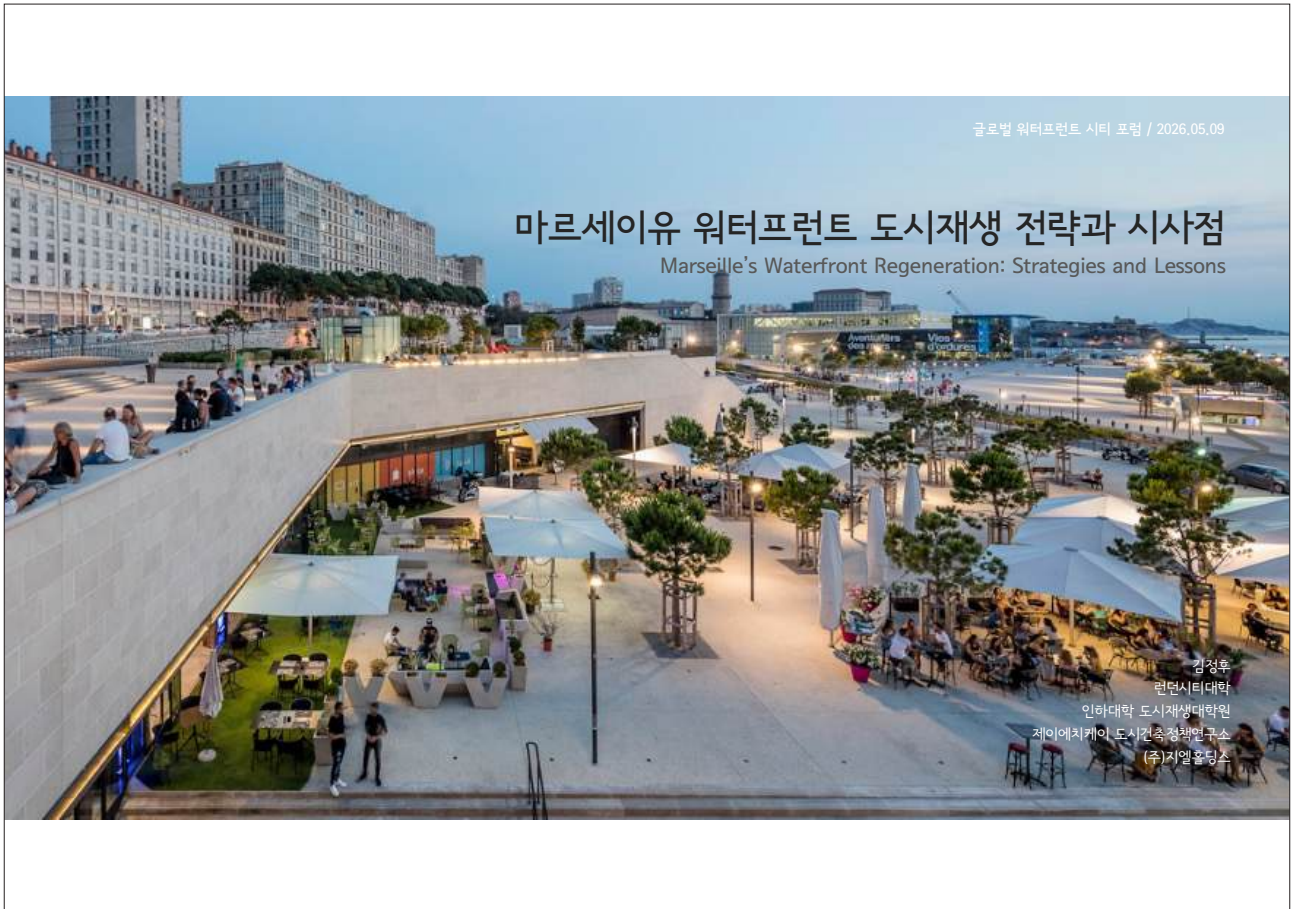
Global Waterfront City Forum 2026
_ Researchers Round Table

지속가능한
워터프런트 도시재생
: 원칙, 전략, 사례

Toward Sustainable
Waterfront City Urban Regeneration
: Principles, Strategies, and Examples

발제1
마르세이유 워터프런트 도시재생
전략과 시사점

김정후 교수 | 런던대학교



강의 목차

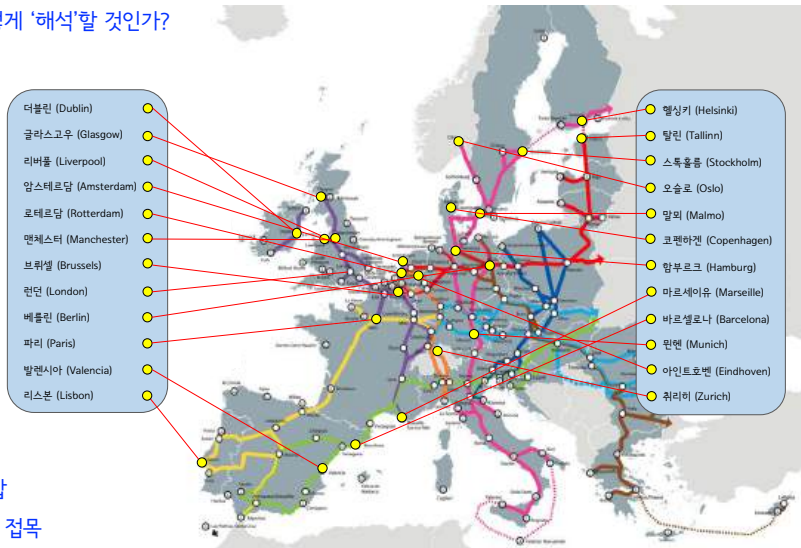
01. 도시재생과 항만재생의 진화
02. 마르세이유의 지정학적 특징
03. 마르세이유의 성장과 쇠퇴
04. 유로메디테라네 프로젝트
05. 수변 환경 개선
06. 프로젝트 1 : 유럽 지중해문명박물관
07. 프로젝트 2 : 마르세이유 파빌리온
08. 프로젝트 3 : 르 파니에 지구
09. 프로젝트 4 : 라 프리쉬 라 벨드메
10. 지속가능한 항만 재생



CITY, University of London

도시재생과 항만재생의 진화 Evolution of Urban & Port Regeneration

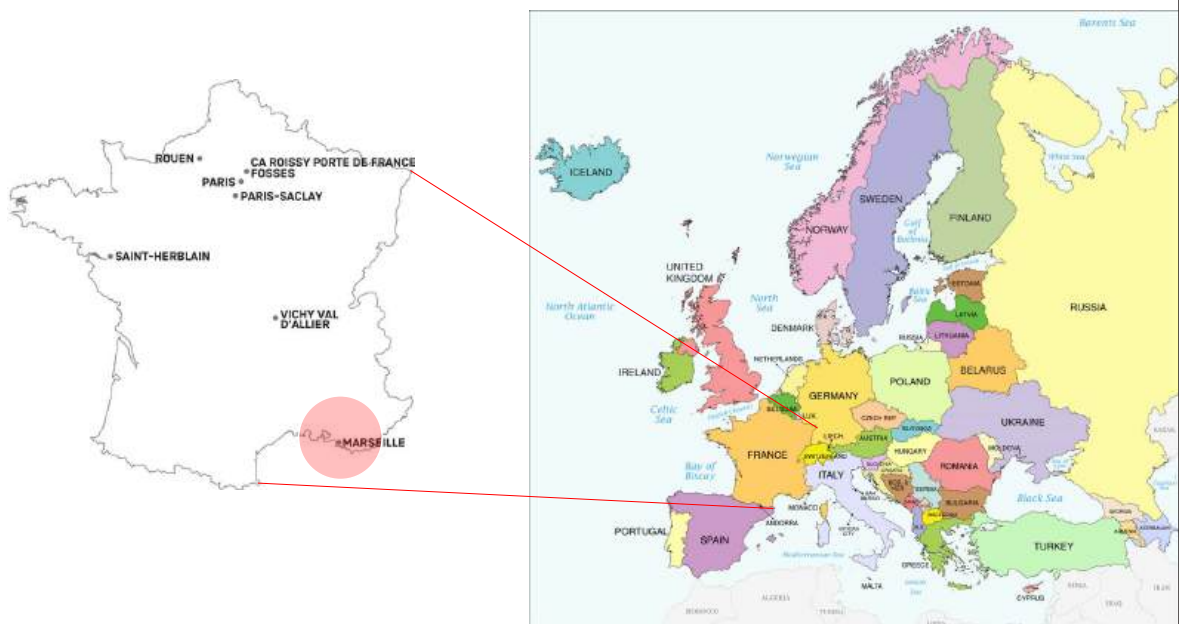
: 이 도시들의 '경험'과 '교훈'을 어떻게 '해석'할 것인가?



- : 수변 공공환경(공간) 개선
- : 사회적 가치 및 지역적 가치의 결합
- : 시의성에 부합하는 산업의 연계와 접목
- : 유연한 거버넌스 체계와 다차원적 파트너십

CITY, University of London

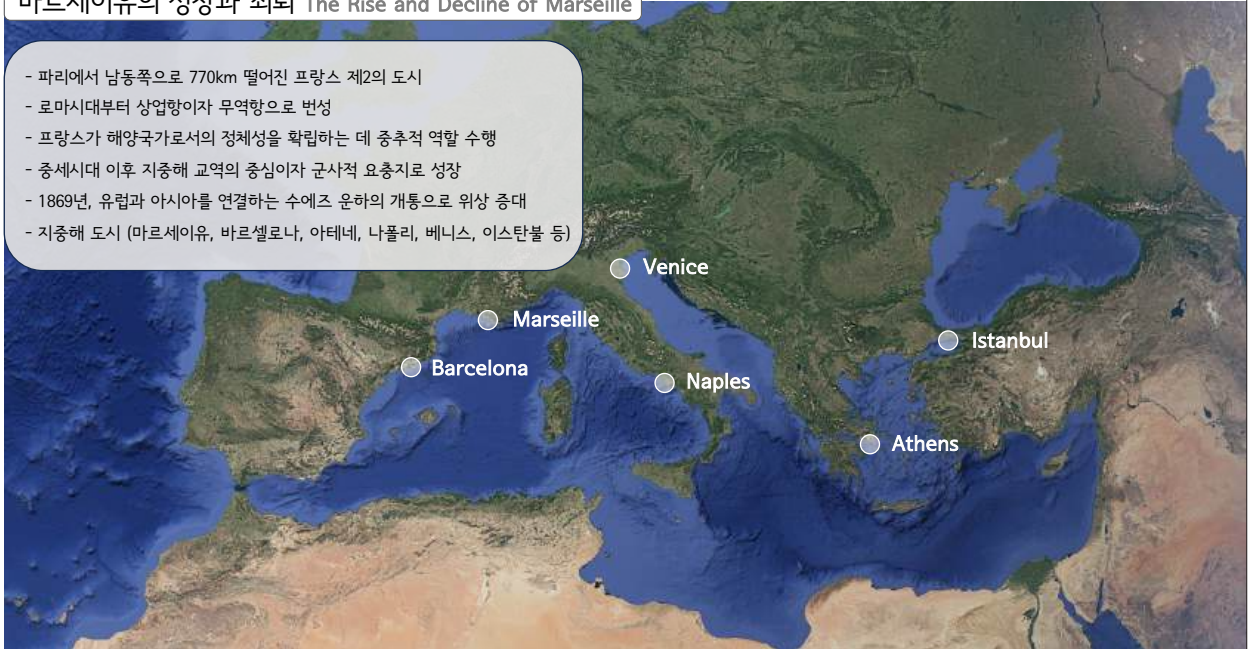
마르세유의 지정학적 특징 Geopolitical Features of Marseille



CITY, University of London

마르세이유의 성장과 쇠퇴 The Rise and Decline of Marseille

- 파리에서 남동쪽으로 770km 떨어진 프랑스 제2의 도시
- 로마시대부터 상업항이자 무역항으로 번성
- 프랑스가 해양국가로서의 정체성을 확립하는 데 중추적 역할 수행
- 중세시대 이후 지중해 교역의 중심이자 군사적 요충지로 성장
- 1869년, 유럽과 아시아를 연결하는 수에즈 운하의 개통으로 위상 증대
- 지중해 도시 (마르세이유, 바르셀로나, 아테네, 나폴리, 베니스, 이스탄불 등)



CITY, University of London

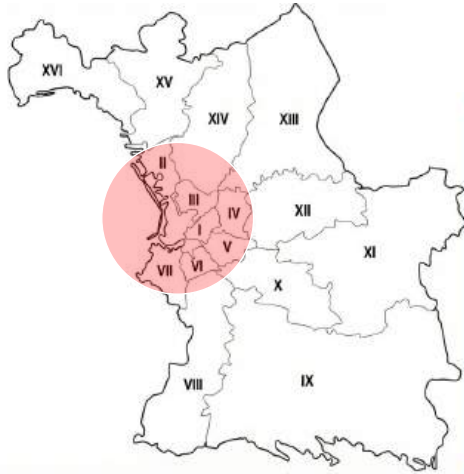
마르세이유의 성장과 쇠퇴 The Rise and Decline of Marseille



CITY, University of London

유로메디테라네 프로젝트 Euromediterranee Project

- 1995년부터 추진된 프랑스 최대 규모의 도시재생 사업 (약 100만 평)
- 마르세이유를 지중해 중심의 국제업무지구로 재편하는 프로젝트
- 프랑스가 해양국가로서의 정체성을 확립하는 데 중추적 역할 수행



CITY, University of London

유로메디테라네 프로젝트 Euromediterranee Project



CITY, University of London

유로메디테라네 II Euromediterranee II Project



CITY, University of London

수변 환경 개선 Improvement of Waterfront Environments



CITY, University of London

보행환경 Walkability



공공공간 Public Space



CITY, University of London

유럽 지중해문명박물관 MuCEM



CITY, University of London

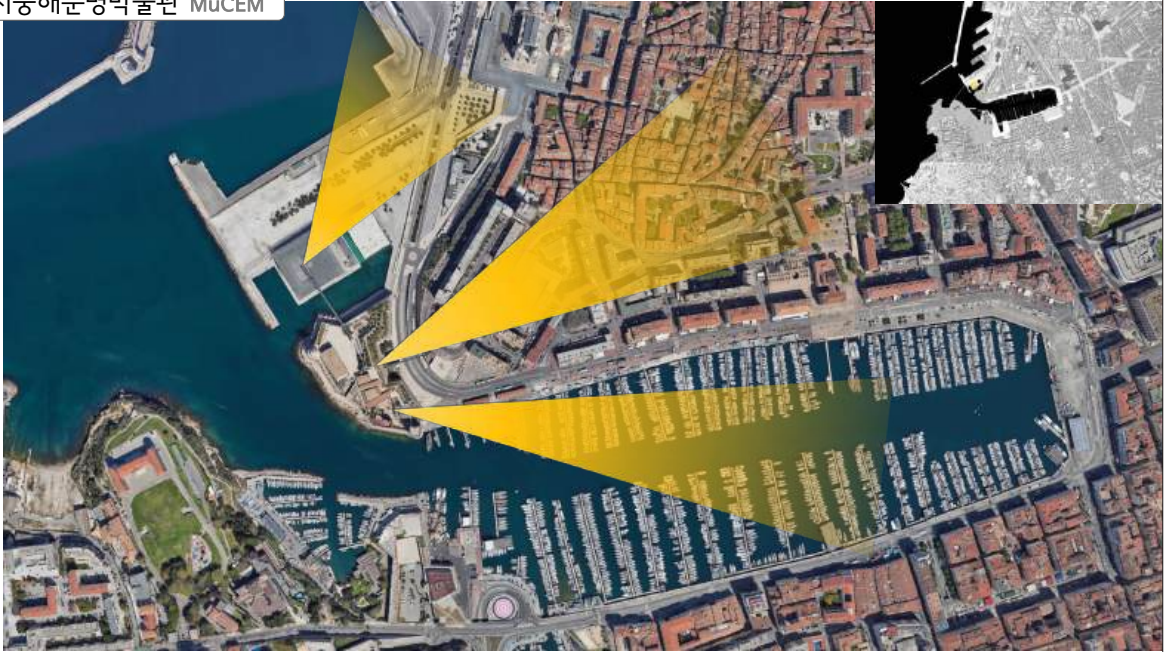
유럽 지중해문명박물관 MuCEM

- 도시 이미지와 브랜딩을 위한 앵커 프로젝트의 필요성
- 지중해 문명을 아카이빙하는 유럽 최초의 박물관
- 수변 재생과 원도심 활성화를 위한 구심점



CITY, University of London

유럽 지중해문명박물관 MuCEM



CITY, University of London

유럽 지중해문명박물관 MuCEM



CITY, University of London

유럽 지중해문명박물관 MuCEM



CITY, University of London

유럽 지중해문명박물관 MuCEM



CITY, University of London

유럽 지중해문명박물관 MuCEM



CITY, University of London

마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion



CITY, University of London

마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion

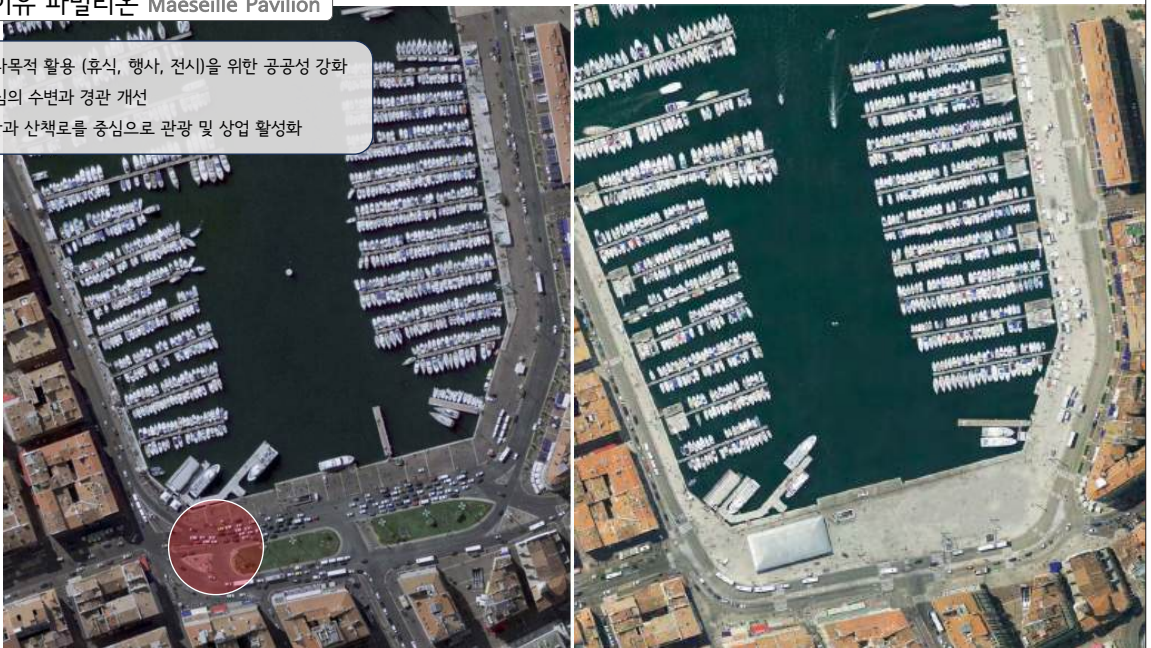
- 구항의 다목적 활용 (휴식, 행사, 전시)을 위한 공공성 강화
- 보행 중심의 수변과 경관 개선
- 공공공간과 산책로를 중심으로 관광 및 상업 활성화



CITY, University of London

마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion

- 구항의 다목적 활용 (휴식, 행사, 전시)을 위한 공공성 강화
- 보행 중심의 수변과 경관 개선
- 공공공간과 산책로를 중심으로 관광 및 상업 활성화



CITY, University of London

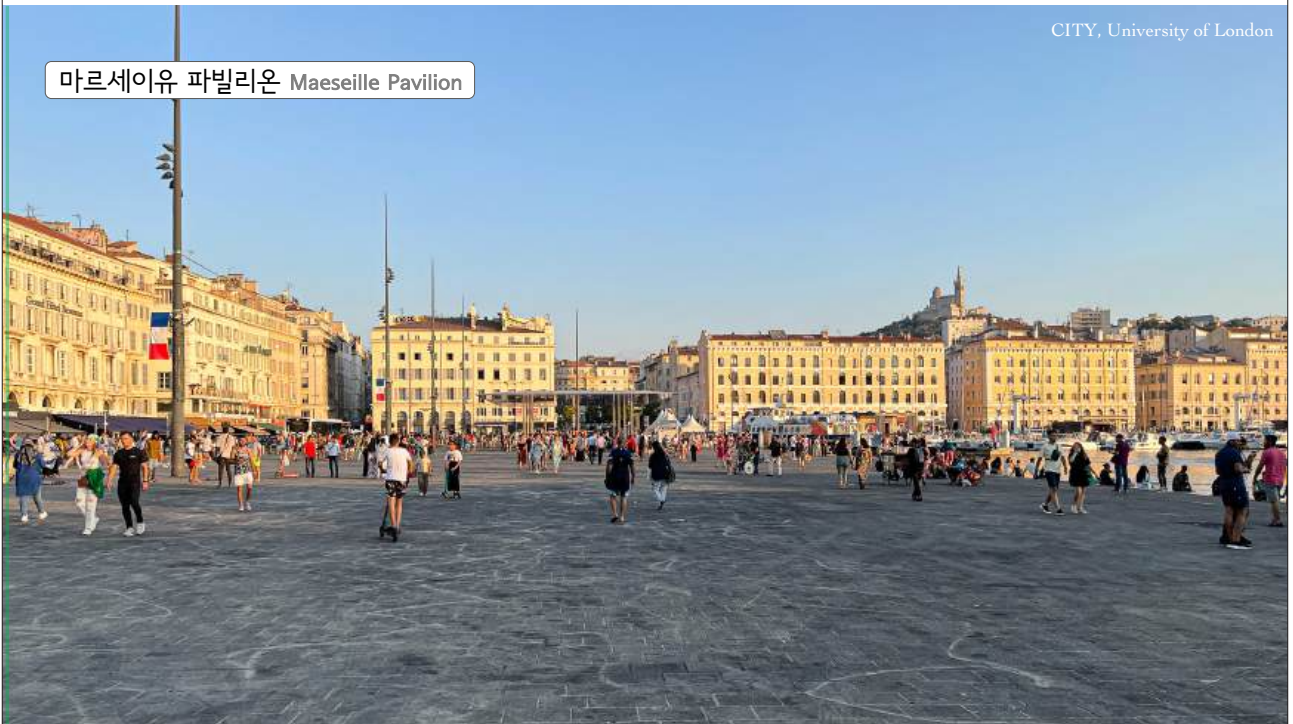
마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion

- 2010년, 영국 건축가 노먼 포스터와 프랑스의 미셸 데빈이 디자인
- 가로 46m, 세로 22m의 직사각형 스테인레스 스틸 캐노피를 8개의 6m 기둥이 지지하는 방식
- 최소한의 형태와 구조를 채택해 다목적 활용이 가능하도록 디자인



CITY, University of London

마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion



CITY, University of London

마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion



CITY, University of London

마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion



CITY, University of London

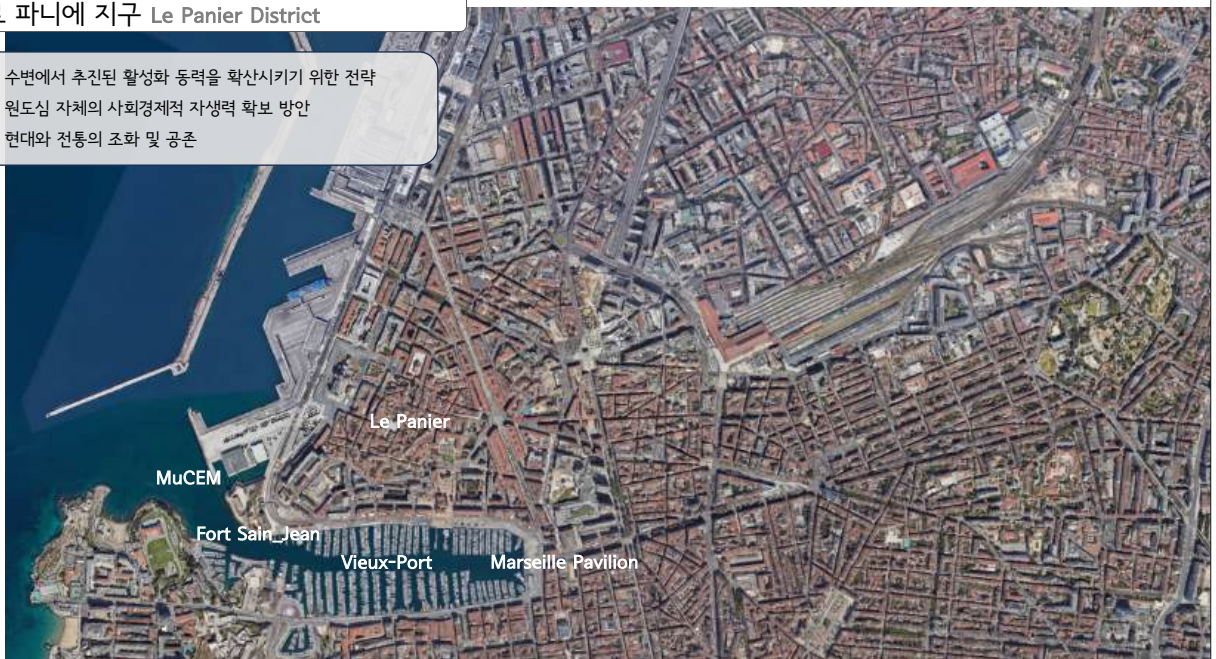
마르세이유 파빌리온 Maeseille Pavilion



CITY, University of London

르 파니에 지구 Le Panier District

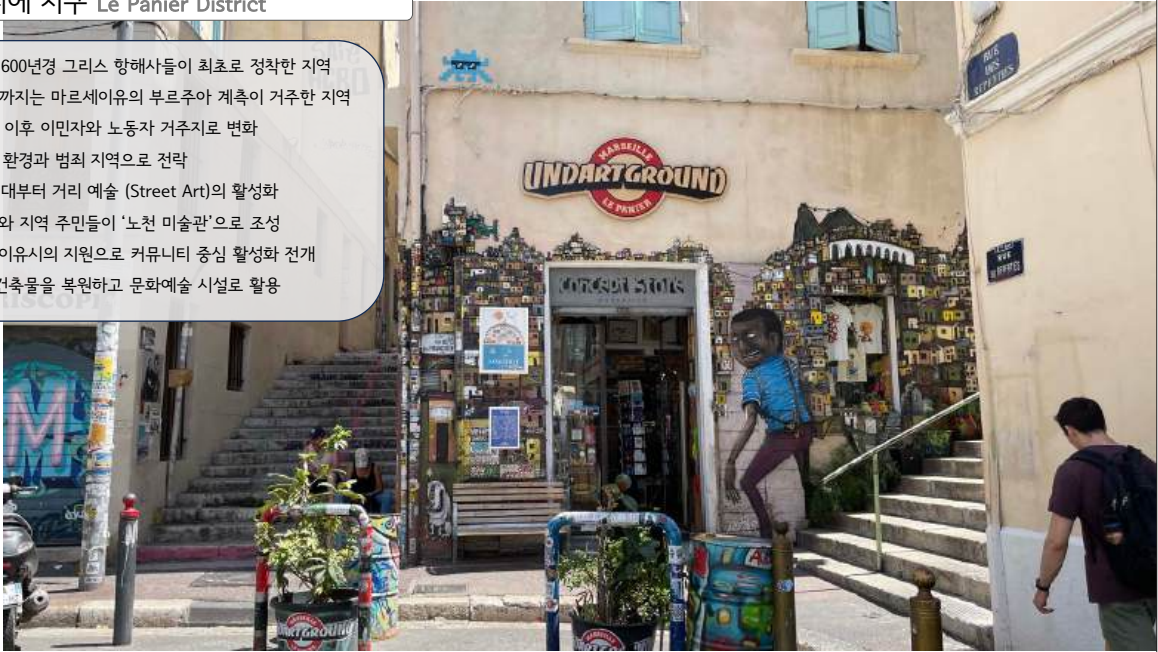
- 수변에서 추진된 활성화 동력을 확산시키기 위한 전략
- 원도심 자체의 사회경제적 자생력 확보 방안
- 현대와 전통의 조화 및 공존



CITY, University of London

르 파니에 지구 Le Panier District

- 기원전 600년경 그리스 항해사들이 최초로 정착한 지역
- 17세기까지는 마르세이유의 부르주아 계층이 거주한 지역
- 19세기 이후 이민자와 노동자 거주지로 변화
- 열악한 환경과 범죄 지역으로 전락
- 1990년대부터 거리 예술 (Street Art)의 활성화
- 예술가와 지역 주민들이 '노천 미술관'으로 조성
- 마르세이유시의 지원으로 커뮤니티 중심 활성화 전개
- 주요 건축물을 복원하고 문화예술 시설로 활용



CITY, University of London

르 파니에 지구 Le Panier District



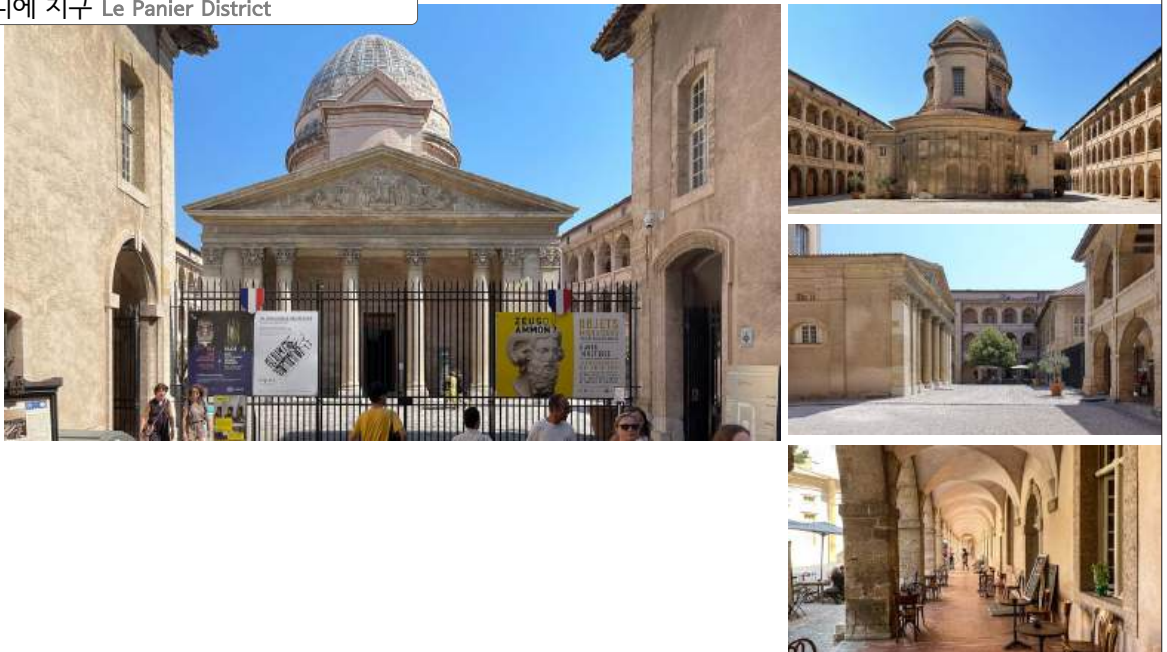
CITY, University of London

르 파니에 지구 Le Panier District



CITY, University of London

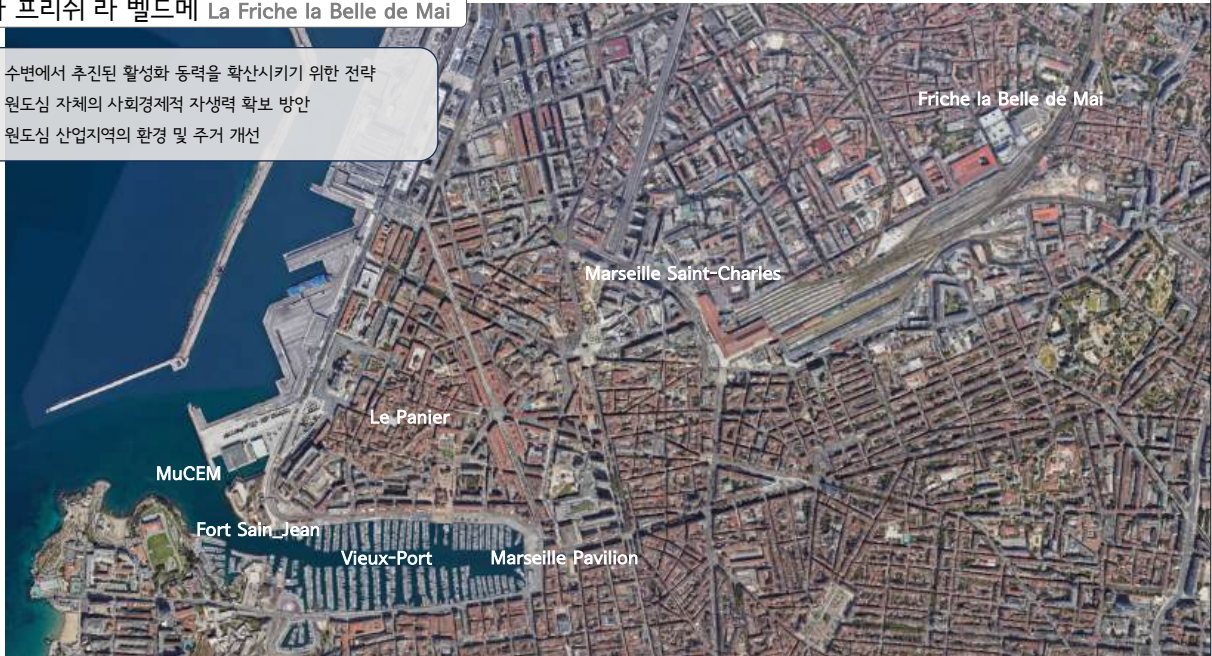
르 파니에 지구 Le Panier District



CITY, University of London

라 프리쉬 라 벨드메 La Friche la Belle de Mai

- 수변에서 추진된 활성화 동력을 확산시키기 위한 전략
- 원도심 자체의 사회경제적 자생력 확보 방안
- 원도심 산업지역의 환경 및 주거 개선



CITY, University of London

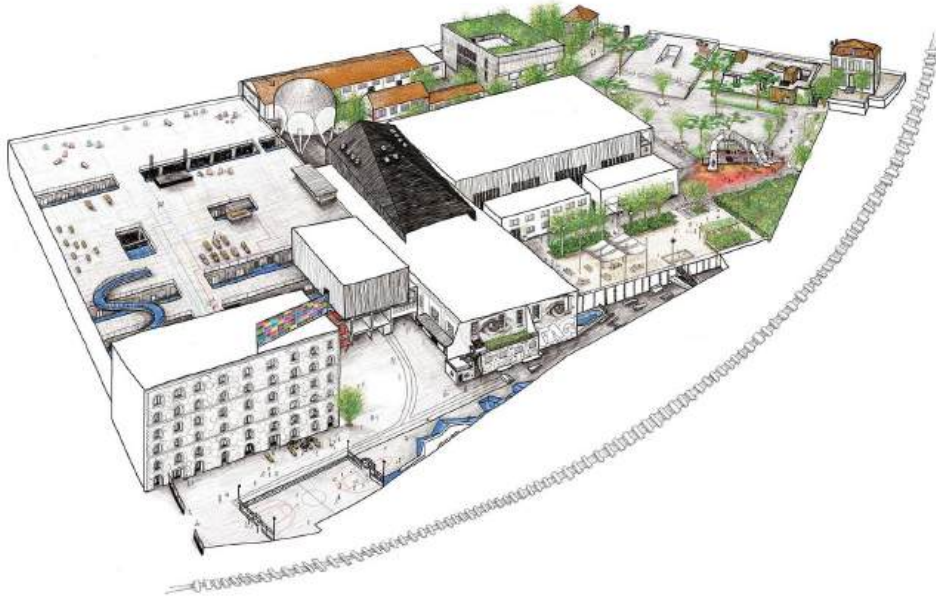
라 프리쉬 라 벨드메 La Friche la Belle de Mai

- 1868년에 건립된 세이타 담배공장 (SEITA Tobacco Factory) 활용
- 4만 평 부지에 여러 개의 공장 건물과 외부 공간을 보유한 전형적 산업단지
- 1990년에 최종적으로 가동 중단
- 1992년, 시스템 프리쉬 극단이 폐쇄된 담배공장으로 작업 거점을 옮겨 활동
- 연극인, 공연예술가, 문화기획자 등이 합류하면서 복합문화예술 플랫폼의 성장



CITY, University of London

라 프리쉬 라 벨드메 La Friche la Belle de Mai



CITY, University of London

라 프리쉬 라 벨드메 La Friche la Belle de Mai



CITY, University of London

라 프리쉬 라 벨드메 La Friche la Belle de Mai



CITY, University of London

라 프리쉬 라 벨드메 La Friche la Belle de Mai



CITY, University of London

라 프리쉬 라 벨드메 La Friche la Belle de Mai

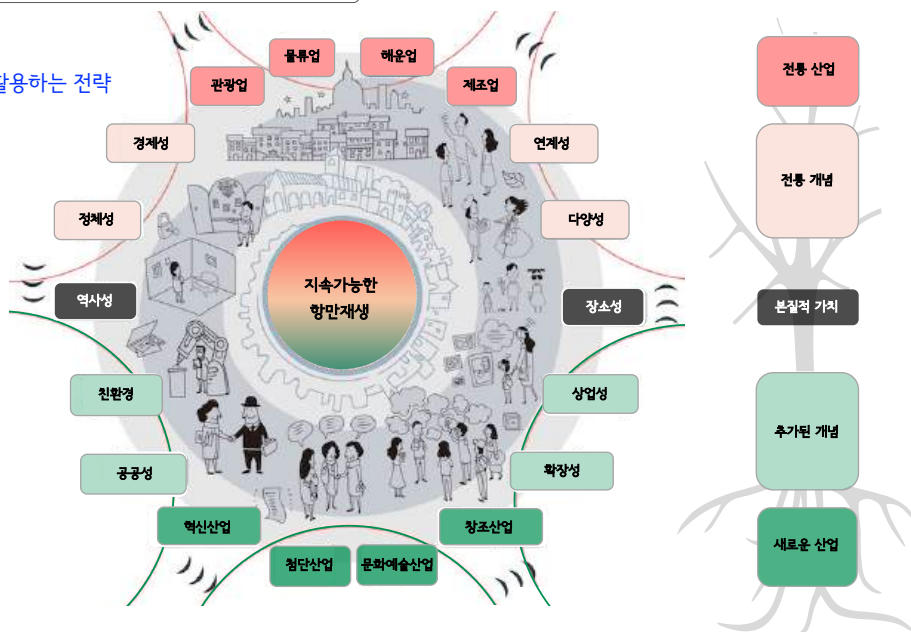


CITY, University of London

지속가능한 항만재생 Sustainable Port Regeneration

: 마르세이유는?

후발 주자의 장점을 활용하는 전략



2026
글로벌 워터프런트시티 포럼
_ 연구자모임

Global Waterfront City Forum 2026
_ Researchers Round Table

지속가능한
워터프런트 도시재생
: 원칙, 전략, 사례

Toward Sustainable
Waterfront City Urban Regeneration
: Principles, Strategies, and Examples

발제2
인천동구 크로켓하우스
건축설계 경험을 통해 본
인천 워터프런트 이용 활성화 방향과 과제

이용성 대표 | (주)엘앤피건축사사무소

“인천동구 크로켓하우스 건축설계 경험을 통해 본 인천 워터프론트 이용 활성화 방향과 과제”



- (주)엘엔피건축사사무소 대표 이용 성 -

CONTENTS

I. 두 얼굴

: 인천은 항구도시인가?

II. 수변 복합건축물 건축계획에 대한 고민 그리고 해결

- i. 창고, 공장등으로 인한 삭막함, 거대한 스케일
- ii. 걸기만하는 지루한 환경
- iii. 대중교통(접근성)의 부재
- iv. 역사성의 결핍

III. 워터프론트 활성화 하기

: 우리는 앞으로.....

IV. 멈춰버린 바다를 춤추게 하라!

: 결론

CHAPTER I

두 얼굴_ Two Faces of Incheon Harbor

인천은 항구 도시인가?

인천의 정체성은?



-출처- 2023. 인천가톨릭 대학교 박영주 논문 발제, A Study on Urban Regeneration through City Branding -Focusing on the Incheon Open Port Road Project

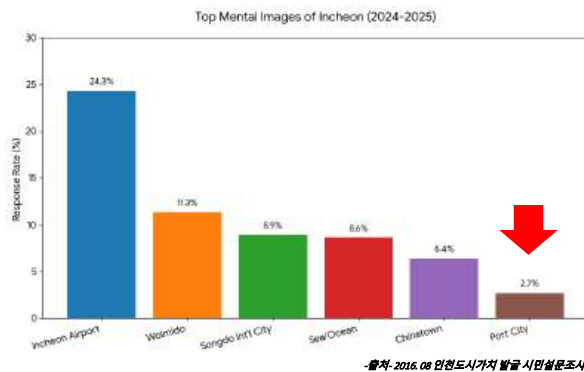
- 인천시민과 외지인이 바라보는 인천은?
'항구도시' 약 55%로 가장 큰 간극 발생

낭만적인 바다? 현실은....



- 관광객은 실제 담장에 가린 인천 바다의 모습을 보며 실망-
'기대만족도' 100%에서 30%로 급감

시민이 바라보는 인천



- 수변공간이 시민들의 일상공간과의 단절로 인해 산업시설로 인식되는 경향
'항구도시'라는 인식 2.7%

노력과 현실



CHAPTER II

수변 복합건축물 건축계획에 대한 고민_the Worries 그리고 해결_the Solution

- I. 창고, 공장등으로 인한 삭막함, 거대한 스케일
- II. 걸기만 하는 지루한 환경
- III. 대중교통(접근성)의 부재
- IV. 역사성의 결핍

i. 가장자리공간으로 탄생한 크로켓하우스!

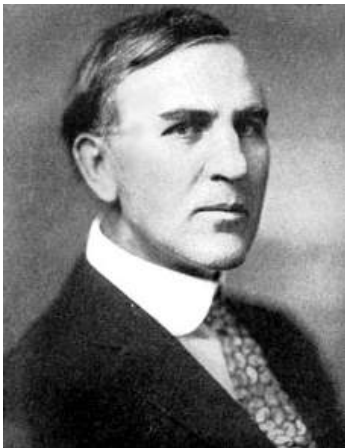
서로 다른 두 공간이 결합하여 상호 보완적인 건축이 될 수 있을까?



공업지대와 바다사이 가장자리 공간 극대화 하기

에코톤 이론(Frederic E. Clements)- '전이지대이론'을 통한 안과 밖을 연결하는 테라스, 발코니, 필로티등의 활용으로 '중간지대' 형성

'서로 다른 두 생태계(공업지대와 자연)가 만나는 가장자리공간' 개념 도입으로 '가장자리 공간 효과' 극대화



-프레데릭 에드워드 클레멘츠 (Frederic E. Clements) 1874~1945

국적: 미국

-식물생태학자, 식물생태학과 식생천이 연구 선구자

-네브래스카 대학교

-인간의 시각적 자극에 대한 욕구와 시간 및 공간의 개념과 같은 지각

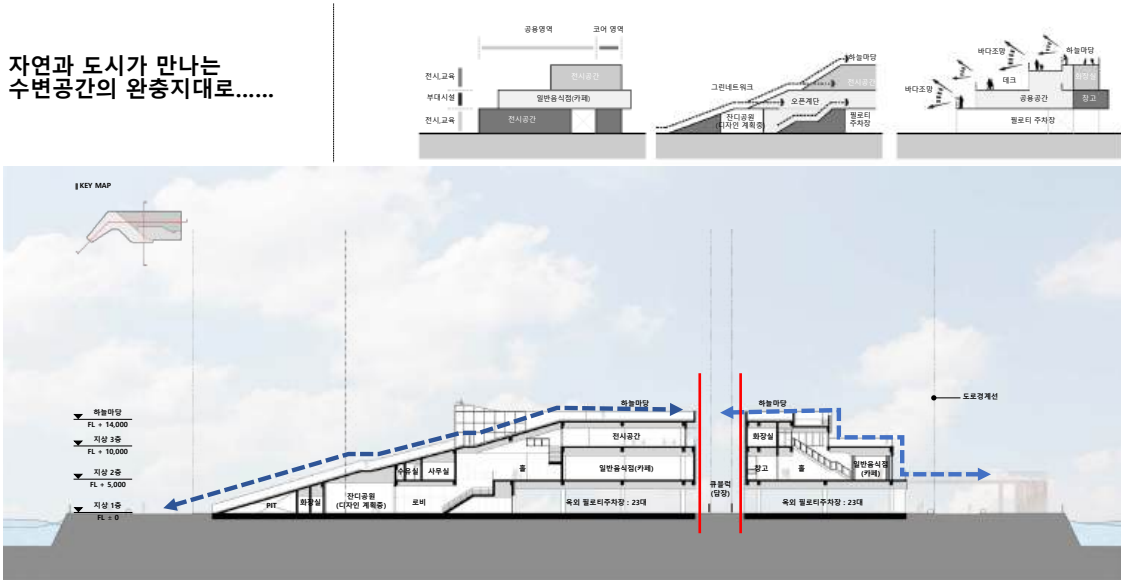
심리학에 기반한 도시 분석 및 설계에 대한 새로운 이론과 방법론을 제시

-대표저서

1898년 <<네브래스카의 식물지리학>>

생태학의 에코톤이 자연(숲과 바다) 사이의 풍요로운 지대인 것처럼

자연과 도시가 만나는
수변공간의 완충지대로.....



길이 건물이 되고, 건물이 길이되는 크로켓하우스!

경계를 연결하는 앵커시설 계획



ii. 다가가고 멀어질수록 점점 흥미가 생기는 크로켓하우스!



길을 걷다 예상치 못한 장소를 만나 흥미 유발하기

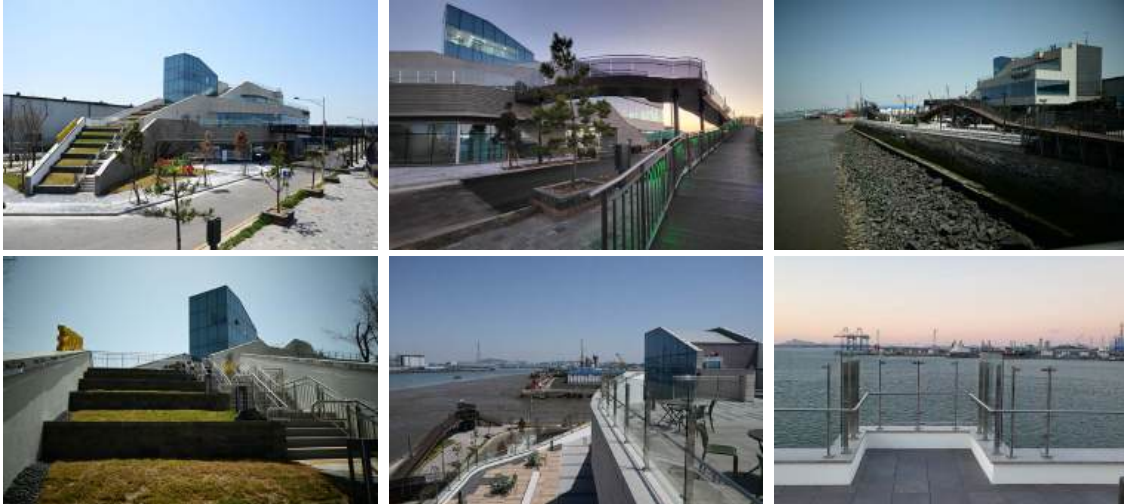
고든 컬런의 '연속적 경관' 이론- 보행자가 걸으며 변하는 시각적 경험이 공간의 매력을 결정
 '예상치 못한 풍경' 의 등장으로 보행자의 흥미를 유발하는 건축디자인계획



-국적_영국
 -영국 왕립 건축가
 -왕립 웨스트민스터 대학교 건축학 전공
 -인간의 시각적 자극에 대한 욕구와 시간 및 공간의 개념과 같은 지각 심리학에 기반한 도시 분석 및 설계에 대한 새로운 이론과 방법론을 제시
 -대표저서
 1961년 <<타운스케이프>>

당신이 어디를 걸든, 서 있든 경관이 변한다!

다양한 시각적 경험이 있는 크로켓하우스!



iii. 접근성의 부족함을 '힙하고 특별하게'



-출처: 2024-09-15 MZ세대를 타겟으로한 공간 디자인, 건물의 가치를 높이다. 한경 비즈니스 기사 발췌

- MZ세대는 불편함보다는 경험과 가치를 중시-
SNS, 개인의 취향 중시, 창의적 자극, 도시속 휴식

독보적 앵커시설로 목적지형 건축을 지향하는 크로켓하우스!

프랭크 게리 '목적지 건축'의 실질적인 파급력을 증명

건축은 사람들이 기꺼이 방문하고 싶어하며, 삶의 질을 높이고 감동을 주는 '예술작품' 이어야 한다



- 국적_ 캐나다, 미국
- 캐나다, 미국 건축가
- 서던 캘리포니아 대학교
- 1989년 프리츠커상 수상
- 2000년대 해체주의 건축을 대표
- 대표작_ 빌바오구겐하임미술관, 월트 디즈니 콘서트홀, 단상하우스

반드시 가야 할 목적지형 프로그램 공간계획



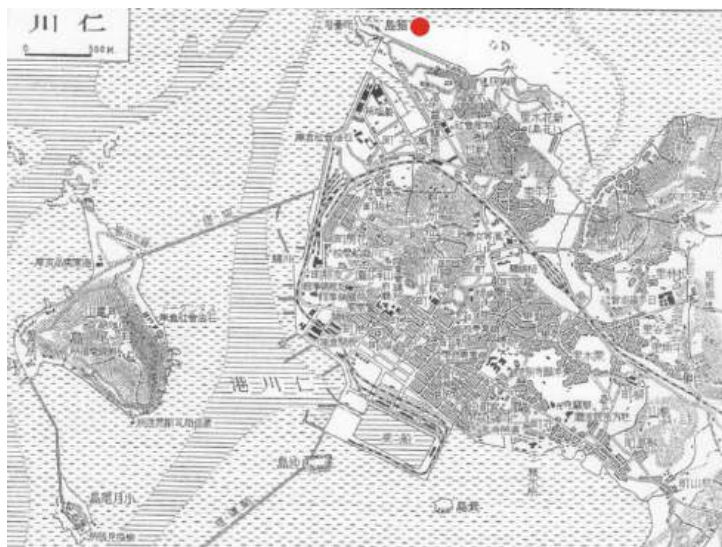
iv. 땅이 가진 기억, 이야기가 되살아나는 장소

크리스티안 노버그 슈츠'장소의 혼' 이론- 건축의 목적은 장소가 가진 역사적 성격을 드러내는 것
역사를 품고 '오직 이곳에만 존재하는 이야기' 만들기



-노르웨이 건축가, 건축이론가
-노르웨이 공과대학 건축학 박사
-건축현상학- 인간의 경험, 배경, 의도, 역사적 성찰, 해석을 강조
-대표저서
2000년 <<건축: 존재, 언어, 장소, 스키라, 밀라노>>

만석화수부두를 상징하던 묘도(描島)



묘도가 표시된 1930년경 지도

해안 방어의 군사적 요충지(조선시대후기)

아무나 갈 수 없던 섬(일반인 출입제한)



근대 휴양 문화의 발상지(개항기) '묘도'라는 역사성(개항기)

다시 누구나 갈수 있는 섬으로.....



대한민국 최초의 해수욕장 1906년



호텔 '팔경원' 1908년

삶과 낭만, 생존이 얽힌 매우 소중한 장소

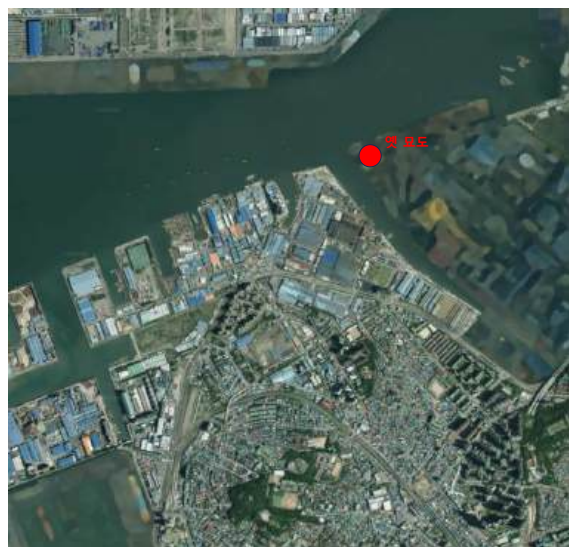


군사적 기지로서의 역할부터 나들이 명소 그리고 갯벌을 통한 바다곳간으로 생계를 책임지던 섬

다시 아무도 갈 수 없을 뻔한 섬으로



묘도가 표시된 1930년경 지도



해방후 매립으로 묘도를 볼 수 없는 현대 지도

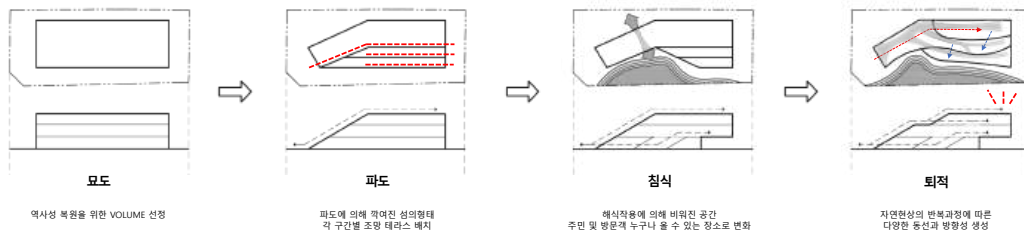
묘도(描島)의 역사를 담은 장소로 태어나다!



묘도(描島)를 다시 시민의 품으로 돌려주기 위한 건축적 노력 I

영원히 시민 품안에 있을 섬으로.....

DESIGN PROCESS I



묘도(描島)를 다시 시민의 품으로 돌려주기 위한 건축적 노력 II

영원히 시민 품안에 있을 섬으로.....

DESIGN PROCESS II

저층부_섬의 기암괴석 상징



지형적 이정표

예부터 묘도는 멀리서도 잘 보이는 섬으로서
자연적 이정표 역할
-> 시민에게 인공적 이정표 상징화

묘도포대의 단단한 성벽 상징



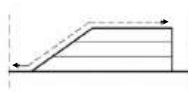
보너스! 고양이도 부활시켜보자

묘도(描島)-고양이가 웅크리고 있는 형태의 섬

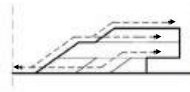
DESIGN PROCESS III



사라진 공간을 상징하는
고양이(괘이)



옛 상징성(괘이)을
매스로 형상화



묘도의 부활



코로켓하우스 삶과 낭만이 있는 장소로 다시 태어나길.....



CHAPTER III

워터프런트 활성화하기_Revitalize the Waterfront

우리는 앞으로....

‘역사’ 와 ‘문화’ 가 공존하는 도시로

네덜란드 암스테르담 ‘이스턴 도크랜드스’

오직 그 곳에만 있는 이야기로 역사적 성격을 드러낼 때 시민들은 그곳을 특별한 ‘장소’ 로 느낀다



네덜란드 암스테르담 ‘이스턴 도크랜드스 암스테르담’ 마스터플랜

1. 과거의 역사 보존
 수변형태, 수로폭 유지
2. 해운회사의 창고와 사무소들을 현대적 용도로 변경
 예술가들의 스튜디오, 문화공간으로 ‘창고항구’였던 지역의 정체성 보존
3. 도시의 흔적 유지
 볼라드, 철로의 흔적, 부두의 거친 콘크리트바닥재의 보존



시민의 ‘장소애착’ 형성
도시 브랜드화
차별화된 독보적인 정체성

원도심과 대상지의 연계성 고려

독일 함부르크 ‘하펜시티’

대상지를 이어주는 가로망 계획의 필요



독일 함부르크 ‘하펜시티 마스터플랜

1. 원도심과의 ‘보행 연결망’
 간선도로와 운하가 있어 물리적으로 단절되어 있던 현황을 10분이면 닿을 수 있도록 보행자중심 브릿지 설치
2. 엘프필하모니 ‘목적지 건축’ 배치
 원도심을 거쳐 하펜시티 깊숙이 걸어오게 만드는 ‘보행의 흐름’ 창출
3. 대중교통의 직결
 원도심의 중앙역과 하펜시티를 직접 연결하는 지하철 U4 노선 신설



도시 전체의 활력 부여
수변공간이 시민들의 일상으로 변모
경제적 시너지 발생

앵커시설 계획으로 지루하지 않은 공간 만들기(집약형)

랜드마크시설에 의한 워터프런트 공간들의 무한 순환



빌바오 구겐하임 미술관 - 프랭크 게리



싱가포르 마리나베이샌즈 & 가든스 바이 더 베이 - 모세사프디, 그렌트어소시에이츠



함부르크 엘프필하모니 - Herzog & Demuron



노르웨이 오슬로 오페라하우스 - snohetta

1. 도시의 인지도 상승
쇠퇴한 항만, 산업지대의 부정적 이미지를 탈피하고 도시의 새로운 아이덴티티 구축
2. '집객효과'를 통한 경제적 선순환
강력한 앵커시설은 사람들을 수변으로 불러모으고, 시민이 머무는 시간은 곧 경제적 가치 상승효과
3. 보행동선의 종착점이자 연결점 제공
공간적 매듭역할로 수변전체를 경험하도록 유도



독보적 차별화
시민 삶의 질 향상
도시의 지속 가능한 재탄생

연속된 앵커시설 계획으로 지루하지 않은 공간 만들기(분산형)

프랑스 파리 '파리플라주'

도시 전체 공간들의 무한 순환



프랑스 파리 파리플라주

인공백사장, 간이 수영장, 야외 도서관, 카페컨테이너등이 센스강 수 킬로미터에 걸쳐 설치

시민들이 한 곳에 머물지 않고 다음 거점으로 계속 이동하게 만들어 강변 전체를 활성화



무료 도심 휴양지 제공
활력이 고르게 퍼지는 효과
시민의 일상을 직접적으로 변화

CHAPTER IV

멈춰버린 바다를 춤추게 하라!_Dance the Sea stopped!

- I. 인천만이 가진 역사를 보존하는 워터프런트 개발계획
- II. 원도심과의 연계성을 통해 도시 전체가 변화될 수 있는 개발계획
- III. 보행을 유도하고 활력을 전파할 수 있는 집약형, 분산형 앵커시설 계획

2026

글로벌 워터프런트시티 포럼
_ 연구자모임

Global Waterfront City Forum 2026
_ Researchers Round Table

지속가능한

워터프런트 도시재생

: 원칙, 전략, 사례

Toward Sustainable
Waterfront City Re-creation
: Principles, Strategies, and Examples

발제3

크로켓하우스와 케이스 24 운영경험을 통해 본 인천 워터프런트 이용 활성화 방향과 과제

허승량 대표 | 크로켓하우스

1

GLOBAL WATERFRONT CITY FORUM 2026 RESEARCHERS ROUND TABLE

지속가능한 워터프론트 도시재생

**크로켓하우스와 케이슨24 운영경험을 통해 본
인천워터프런트 이용 활성화 방향과 과제**

"인천 해안선의 가치를 기호·상징과 스토리, 문화예술로 풀어내
사람·콘텐츠·자본이 모이는 지속가능한 art complex로 진화"

주식회사 케이슨24 허승량

2

PRESENTATION OUTLINE

목차

지속가능한 워터프론트 도시재생을 위한
핵심 전략과 주요 사례.

- 케이슨24 caisson24
- 크로켓하우스 crocathouse

- 01 인천 해안선의 가치
- 02 송도 케이슨24 타임라인
- 03 케이슨24 하드앵커 전략
- 04 제물포 크로켓하우스 사례
- 05 크로켓 IP 전략과 밸류체인
- 06 공간 활성화 전략: 매슬로우·주인공화·Art Complex
- 07 예측과 전망: 만석화수 해안산책로
- 08 교훈과 시사점

Q&A

CORE VALUE

인천 해안선의 가치: 문화예술 성장동력

단순한 자연 풍경을 넘어, 사람이 모이고 자본이 돌며 도시의 이야기가 생산되는 문화적 앵커로의 전환



장소성

- 해안선은 인천 정체성과 기억이 교차하는 핵심 무대
- 단순 조망을 넘어 **현대문화유산의 집적지**로서의 상징적 가치 보유



정체성 3요소

- 1 기호와 상징 확립
- 2 스토리텔링 부여
- 3 협업 생태계 구축 (대학·청년·예술가)



목표 및 지향점

- ✓ 방문객을 주인공으로
- ✓ 체류·소비·재방문 유도
- ✓ 사람·콘텐츠·자본 선순환

B2C · B2B · B2G 모델 확립

PROJECT MILESTONES

송도 케이슨24 타임라인 (2016-2025)

단순 공간에서 지속가능한 Art Complex로 진화하는 9년간의 운영 과정과 주요 성과

2016

공간 오픈 & 정체성 확립

- 공간 오픈 (1F 카페, 2F 레스토랑, 공연장, 갤러리)
- 인천대교 케이슨 공법 스토리 기반 장소 정체성 설정
- 현대문화유산 상징성 부여

2018-20

스토리 기반 운영 정착

- 운영자의 스토리텔러화
- 지역 커뮤니티 연결 강화
- 해안선 장소성을 활용한 문화 행사 시도

2021-23

청년·예술가 협업 생태계

- '용출수' 연합 동아리 발족
- 8개 대학 연계 매주 공연
- 방문객-예술가-수익 선순환 구조 모델링

2024-25

Art Complex 진화

- 식음·전시·공연·교육 결합
- 하드앵커 역할 검증 및 타 모델(크로켓 하우스) 벤치마킹 기반 제공

핵심 성과 지표(KPI)



정기 공연/행사 횟수



대학·청년 아티스트 참여율



방문객 체류시간 및 재방문율

5

HARD ANCHOR STRATEGY

케이슨24 하드&소프트 앵커 전략

지속가능한 문화예술 성장동력 구축을 위한 5가지 핵심 접근법



인천 해안선의 하드앵커 거점, 송도 케이슨24

- 하드웨어 × 콘텐츠 × 소프트파워 결합**
현대문화유산 서사와 해안선 장소성에 운영 스토리를 융합한 정체성
- 힌트 제공과 마중물 역할 (응출수)**
따라하기 좋은 프로토타입 제시로 주변 확산과 자발적 성장을 촉진
- 양산박 & 델팅팟 (협업 생태계)**
협업 플랫폼을 통한 사회적 비용 절감, 지역 예술가와 8개 대학 연계
- 글로벌 확장성 (외국인 친화 거점)**
보편적 스토리와 다국어 기반 서비스로 국제 행사 및 외국인 방문 유도
- 다각화된 수익 포트폴리오**
F&B, 대관, 굿즈(B2C) 수익과 기업·공공 행사(B2B·B2G)를 통한 목돈 확보

6

CASE STUDY

2026

제물포 크로켓하우스(03.11)

기호와 상징을 활용한 지속가능한 공간 활성화의 새로운 실험



만석·화수 해안산책로의 새로운 랜드마크

- 탄생 배경: 지역 기억의 하이브리드 재해석**
만석부두의 '황금조기(Croaker)'와 고양이섬 모도의 '고양이(Cat)' 결합
- 벤치마킹: 상징이 강한 도시 설계**
리버풀 '램바나나', 싱가포르 '머라이언' 사례를 참고해 독창적 상징 창출
- 운영 거점: 머무르고 참여하는 복합 공간**
1F 갤러리(전시), 2F 카페(식음·휴식), 3F 문화예술홀(공연·세미나) 기능 융합
- 프로그램: SNS 확산에 최적화된 경험**
팝업스토어, 기획 전시, 공연, 포토스팟, 연계 굿즈 제작을 통한 자발적 홍보
- 최종 목표: 제물포의 관광 소비 전환**
단순히 '지나가는 곳'에서 기억을 공유하고 '머무르며 소비하는 곳'으로 변화

7

CASE STUDY

제물포 크로켓하우스

기호와 상징을 활용한 지속가능한 공간 활성화의 새로운 실험

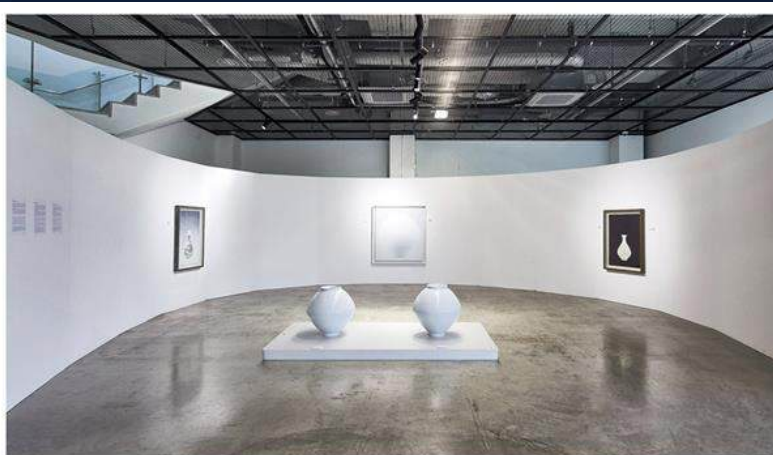


8

CASE STUDY

제물포 크로켓하우스

1F 갤러리/팝업공간



9

CASE STUDY

제물포 크로켓하우스

2F 키친 & 카페



10

CASE STUDY

제물포 크로켓하우스

3F 문화행사 홀



IP STRATEGY

크로캣 IP 전략: 120년 서사

제품포의 역사와 기억을 담은 캐릭터가 지역 관광 네트워크로 확장되는 구조



크로캣동화책 | 120년 이야기

시대의 목격자 크로캣이 전하는 제품포의 역사와 미래

1905-1915 묘도의 수호신 ▶ 제품포가 도시를 지킬 수 있었던 비결(그림자) ▶ 수호신 보호신상, 크로캣	1915-1925 공화국의 우정 ▶ 첫인사 '하와이' 이민 이민자를 위한 선물 ▶ 수호신 크로캣이 주는 선물(그림자)	1925-1945 상실과 시련 ▶ 일제강점기의 아픔 ▶ 고향, 민족으로 가는 길 ▶ 크로캣의 힘, 크로캣	1950-1985 새로운 희망 ▶ 일제강점기 말의 만남 ▶ 민족의 소중함 깨달음 ▶ 민족의 애환으로 희망	1985-현재 크로캣하우스 ▶ 크로캣이 부수되지 않는 힘 ▶ 제품포를 통한 메시지 전달 ▶ 지역경제 활성화
--	--	---	---	--

출 역사적 배경

1905년 을사조약
일제의 침략 시책, 외교권 박탈

제품포 개발
1883년 개항 후 외국인 거주지 형성, 국제적 문화 교류

정통 하와이 요드
1842년 개항 이후 하와이 이민, 서민들의 생활 문화

역사적 문화
일제강점기 민족의 아픔, 광복으로 열린 희망

출 역사적 배경

일제강점기 시책
1910년 강제통치로 본격적인 식민지배 시작

사민선부 이민
1903-1924년 식민지 개척으로 인한 조선 이민

하와이 이민서적
독립운동 기차, 책, 장미꽃, 목걸이, 목걸이 등

인제대학교 설립
1941년 인천-하와이 연봉교사로 설립된 교육기관

출 역사적 배경

일제강점기 수탈
토지조사사업, 산미추진계획 등 체계적 수탈

민족서적
일제의 식량 확보를 위한 무분별한 수탈 계획

문화 발전 정책
장시경, 안창호, 김구, 신사임당 등

민중의 저항
3.1운동, 독립군 활동, 일상의 소극적 저항

출 역사적 배경

광복과 분단
1945년 해방 후 남북 분단의 비극, 수탈된 권력의 분할

한국전쟁
1949-1953년 동족상잔의 비극, 수탈된 권력의 분할

김구의 문화국가론
"나는 우리나라가 세계에서 가장 아름다운 나라가 되길 원한다"

재건과 성장
전후 복구사업, 경제 성장의 시작

IP STRATEGY

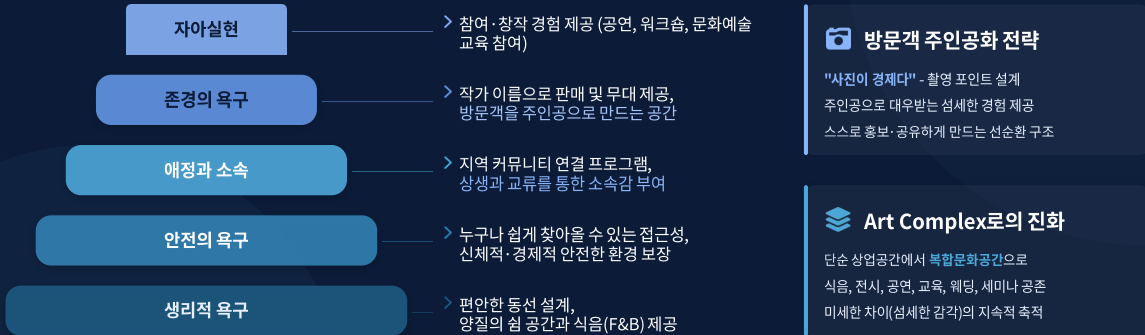
크로캣 IP 전략: 관광 밸류체인



SPACE ACTIVATION STRATEGY

공간 활성화 전략: 매슬로우와 Art Complex

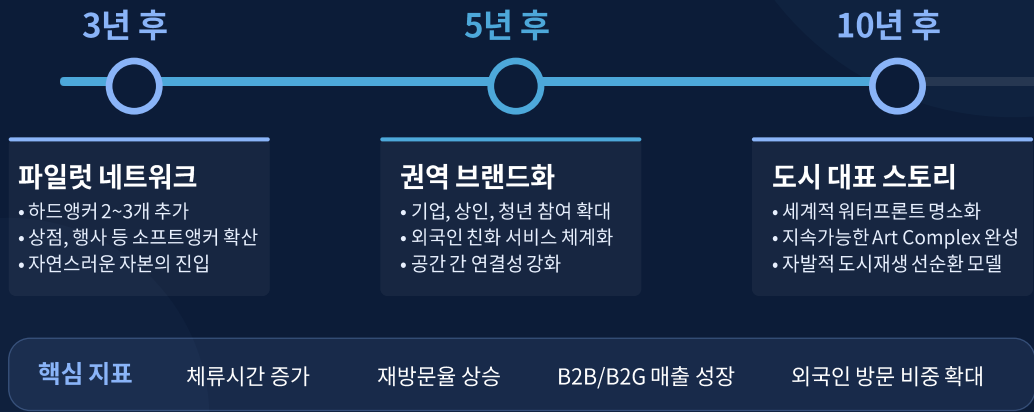
방문객을 주인공으로 대우하고 다양한 문화 기능이 공존하는 지속가능한 복합문화공간 설계



ROADMAP & FORECAST

예측과 전망: 만석화수 해안산책로 확산

크로켓하우스 벤치마킹을 통한 자발적 자본 유입과 소프트앵커 확산 예측 시나리오




LESSONS & IMPLICATIONS

교훈과 시사점

지속가능한 워터프론트 도시재생을 위한 5가지 핵심 메시지와 향후 과제

- ✔ **기호, 상징, 스토리의 힘**
단순한 공간을 넘어 지역의 기억과 상징이 성장동력으로 전환
- ✔ **스토리 기반 운영 철학**
운영자는 단순한 관리자가 아닌 스토리 에디터 & 예술가
- ✔ **사람·물자·자본이 모이는 플랫폼**
B2C와 B2B, B2G가 융합된 안정적이고 다각화된 수익 포트폴리오
- ✔ **미세한 차이의 지속적 축적**
창호지에 빛이 스며들 듯 섬세한 감각과 경험을 지속적으로 쌓아가는 과정



함께 만드는 지속가능한 해안선

우리의 인천 해안선은 단순한 풍경이 아니라,
사람이 모이고 자본이 도는 성장동력.

공동 프로젝트 제안

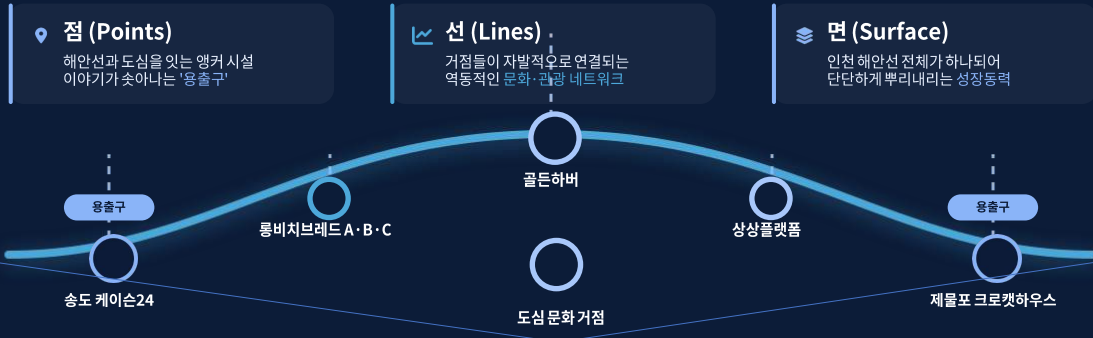
대학 · 기업 · 공공 · 시민 파트너와 함께
성공 모델을 확산해 나갑시다.

"자본 위에 상징과 기호, 스토리와 예술이 더해질 때 도시는 진정으로 성장."

VISION & FUTURE

인천 해안선, 성장동력의 점·선·면 전략

용출구에서 시작되는 지속가능한 도시 네트워크



**"점이 선이 되고, 선이 면이 되어,
인천 해안선이 도시의 성장동력으로 단단하게 뿌리내리길 소망합니다."**

2026 글로벌 워터프런트시티 포럼_ 연구자모임
Global Waterfront City Forum 2026_ Researchers Round Table

지속가능한
워터프런트 도시재생

: 원칙, 전략, 사례

Toward Sustainable Waterfront City Urban Regeneration
: Principles, Strategies, and Examples

종합토론

좌장

김경배 교수 | 인천학회 회장

토론

김성규 교수 | 청운대학교

김송원 사무처장 | 인천경실련

김정수 과장 | 삼척시

김호진 교수 | 인하대학교

박장호 대표 | 엠스케이

변병설 교수 | 인하대학교

안영규 교수 | 인하대학교

이교석 소장 | MVRDV

이인재 선임연구원 | 인천연구원

위인환 대표 | (주)감성도시디자인

임희지 선임연구원 | 서울연구원

전찬기 교수 | 인천대학교

탁영식 대표 | 연안항만엔지니어링

한영숙 대표 | 사이트플래닝

MEMO

Toward Sustainable Waterfront City Urban Regeneration : Principles, Strategies, and Examples

MEMO

지속가능한
워터프런트 도시재생
: 원칙, 전략, 사례

MEMO

Toward Sustainable Waterfront City Urban Regeneration : Principles, Strategies, and Examples

MEMO

지속가능한
워터프런트 도시재생
: 원칙, 전략, 사례

MEMO

Toward Sustainable Waterfront City Urban Regeneration : Principles, Strategies, and Examples

MEMO

지속가능한
워터프런트 도시재생
: 원칙, 전략, 사례