



행사자료집

인천연구원·인천도시공사

# 원도심과 수변·항만 복합개발 정책토론회

“싱가포르 수변·항만 복합개발 사례와  
인천 원도심에의 시사점”

**일시** 2026년 5월 29일(금) 15:30

**장소** 인천연구원 대회의실

**발표** 이관옥(싱가포르국립대학교 경영대학 부동산학과 교수)

「인천연구원·인천도시공사 원도심과  
수변·항만 복합개발 정책토론회」  
“싱가포르 수변·항만 복합개발  
사례와 인천 원도심에의 시사점”

- 일시 : 2026년 5월 29일 (금) 15:30~17:30
- 장소 : 인천연구원 대회의실



# PROGRAM

□ 사전 간담회 15:30~16:00

- 인천연구원·인천도시공사 지역현안 정책간담회

□ 개회식 16:00~16:15

- 개회선언, 참석자 소개, 진행순서 안내
- 인사말씀 I : 최계운 (인천연구원 원장)
- 인사말씀 II : 류윤기 (인천도시공사 사장)

□ 주제발표 16:15~16:45

- 발표 : 이관옥 (싱가포르국립대학교 경영대학 부동산학과 교수)  
- “싱가포르는 오래된 도시공간을 어떻게 바꾸었나  
: 수변·항만 복합개발 사례와 인천 원도심에의 시사점”

□ 토론 16:45~17:25

- 토론사회 : 최계운 (인천연구원 원장)
- 토 론 자 : 이인재 (인천연구원 도시공간연구부 선임연구위원)  
민규량 (인천연구원 경제환경연구부 연구위원)  
안내영 (인천연구원 도시공간연구부 연구위원)  
이윤표 (인천도시공사 도시균형처장)

□ 마무리 17:25~17:30

- 기념촬영
- 폐회

※ 전체진행사회 : 채은경 (인천연구원 연구기획실장)

# CONTENTS

□ 발표	
- 싱가포르는 오래된 도시공간을 어떻게 바꾸었나 : 수변·항만 복합개발 사례와 인천 원도심에의 시사점 .....	3
□ MEMO .....	25

» 주제발표

싱가포르는 오래된 도시공간을  
어떻게 바꾸었나: 수변·항만 복합개발  
사례와 인천 원도심에의 시사점

이관옥

---

싱가포르국립대학교 경영대학 교수  
Professor, Department of Real Estate  
NUS Business School, National University of Singapore



# 싱가포르는 오래된 도시공간을 어떻게 바꾸었나: 수변·항만 복합개발 사례와 인천 원도심에의 시사점

이관욱  
싱가포르 국립대학교 경영대학 교수

Professor, Department of Real Estate  
NUS Business School, National University of Singapore

2026. 5. 29

## 목차

I. 싱가포르 vs 인천

II. 싱가포르 개발 개요

III. 수변 재생과 항만 이전

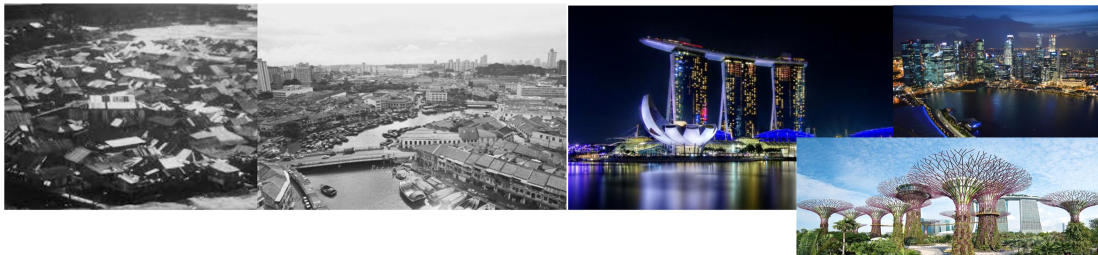
IV. 직주락형 도심 복합 개발

V. 시사점

싱가포르 vs 인천

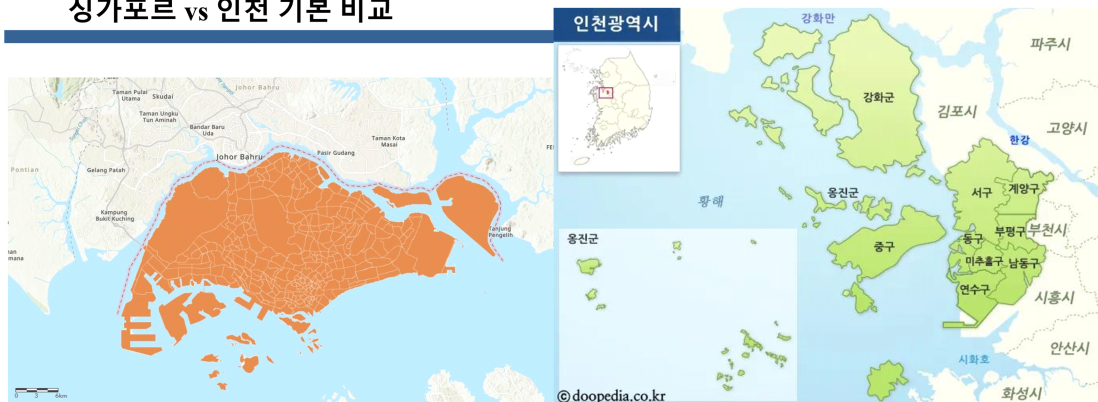
### 싱가포르의 진화

싱가포르 1965	싱가포르 2026
<ul style="list-style-type: none"> <li>1인당 GDP                             <ul style="list-style-type: none"> <li>US\$428</li> </ul> </li> <li>토지 &amp; 천연 자원 부족</li> <li>생산성 결여</li> <li>빈곤</li> <li>낮은 교육 수준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1인당 GDP                             <ul style="list-style-type: none"> <li>US\$107,758</li> </ul> </li> <li>아시아 1위, 세계 4위</li> <li>투자 잠재성 세계 1위 도시</li> <li>세계 1위 스마트 도시</li> <li>아시아 투명성/청렴 1위 국가</li> </ul>



싱가포르 vs 인천

### 싱가포르 vs 인천 기본 비교

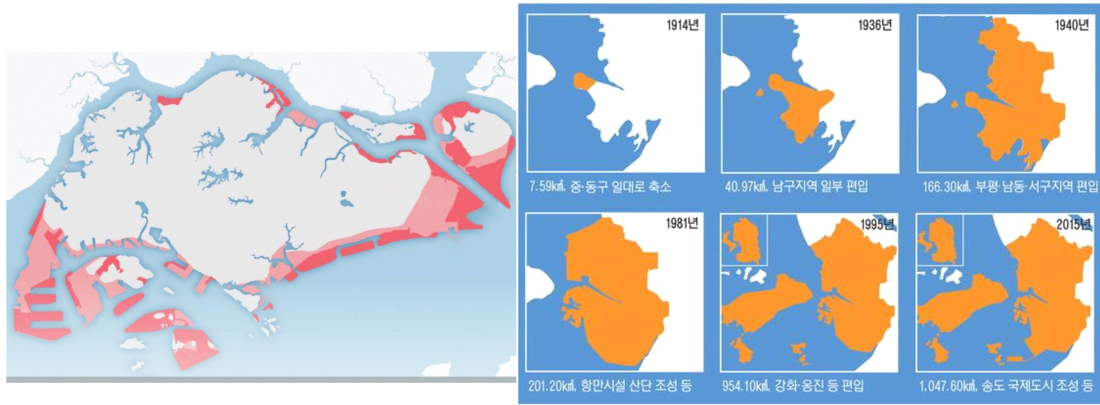


싱가포르  
735.7 km<sup>2</sup>  
6.12 million population  
8,041/km<sup>2</sup>

인천광역시  
1,069.6 km<sup>2</sup>  
3.05 population  
2,858.29/km<sup>2</sup>

싱가포르 vs 인천

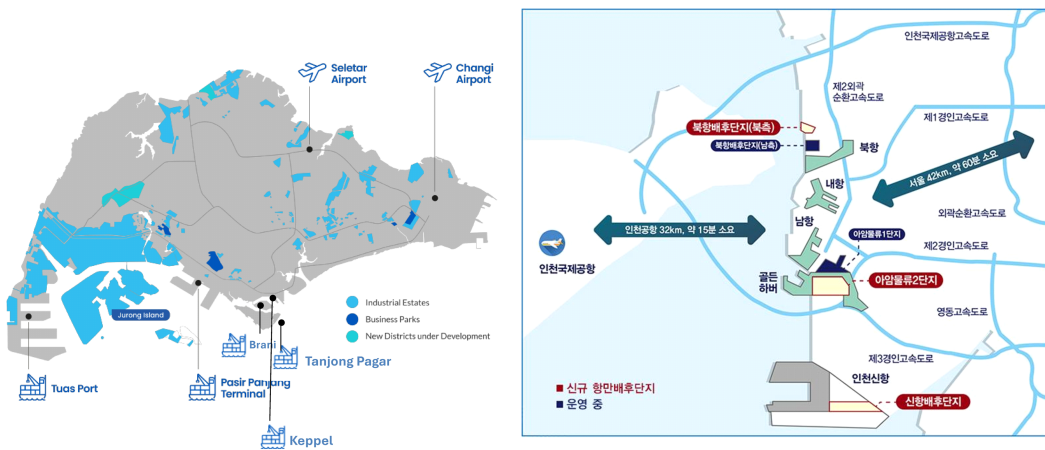
매립으로 영토를 확장해온 싱가포르와 인천



Source: 경인일보 4

싱가포르 vs 인천

항만·해양 기반 성장 DNA → 물류 및 제조 → 도심 복합개발로 확장



Source: JTC, IPA 5

싱가포르 vs 인천

도심 항만의 역할의 전환 계획



싱가포르항  
 약 4,112만 TEU  
 세계적 환적 허브  
 도심 인접 기존 항만 기능을 Tuas로  
 단계적 이전

인천 내항  
 인천항 전체 약 356만 TEU  
 신항 중심으로 컨테이너 기능 이동  
 내항은 역사·관광·수변·도시기능 전환의  
 핵심 공간

Source: IPA & Reuters

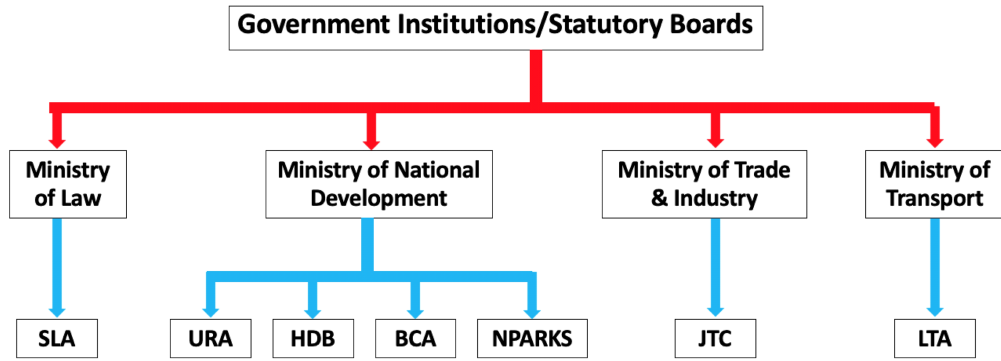
싱가포르 vs 인천

수변공간 복합개발 청사진을 현실로?

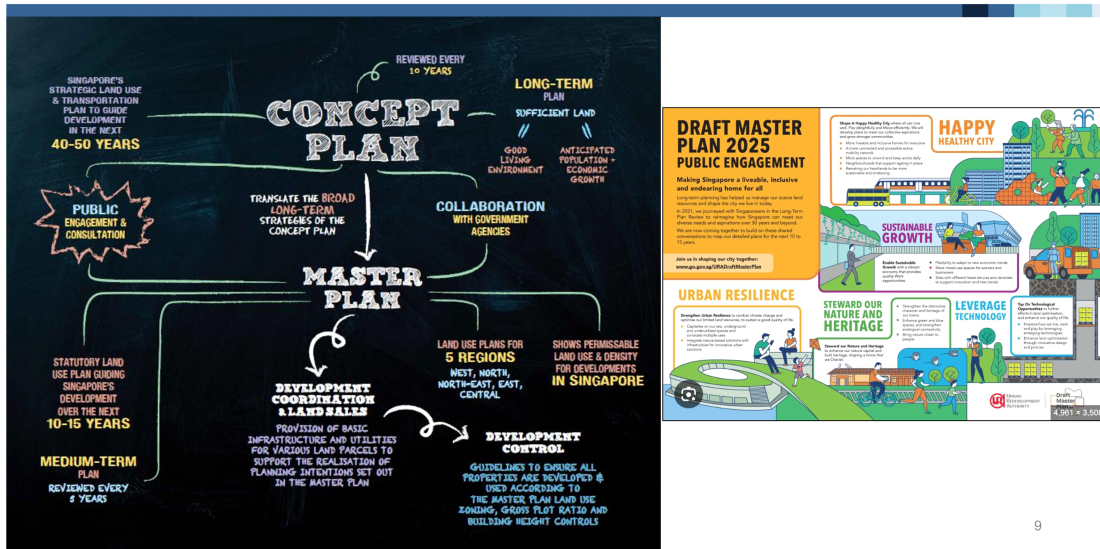


Source: URA & 인천시

싱가포르 Governance



싱가포르 도시계획



싱가포르 개발 개요

토지 수용과 Resettlement Policy

1967:

**49%**

of land are state owned.

The Act was strongly controversial as the government/HDB could purchase private properties far below the market rate.

1973:

Compensation criteria were incorporated into the ACT.

1985:

**75%**

Of land was state owned.

1995:

Land acquisition was conducted according to market price.

HDB could no longer make acquisitions under the Act, but was able to purchase land from Singapore Land Authority (SLA) at market rate

1960:



To free up land for public projects, squatters in urban areas were reallocated (mostly to rural areas) under the act.

1970:



To protect water catchment and reservoir areas from pollution caused by farm lands, farm owners were relocated to nearby HDB towns.

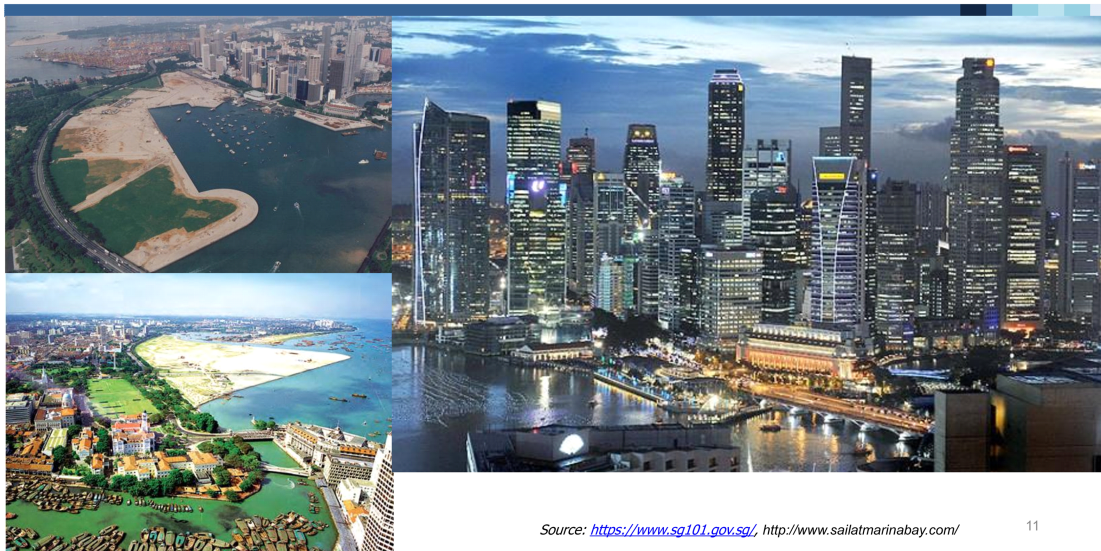
1980:



New towns were established in the resettlement areas. Farms were resettled to concentrate in the NW part of Singapore. Modern farming methods were introduced.

싱가포르 개발 개요

토지 매립



Source: <https://www.sg101.gov.sg/>, <http://www.sailatmarinabay.com/>

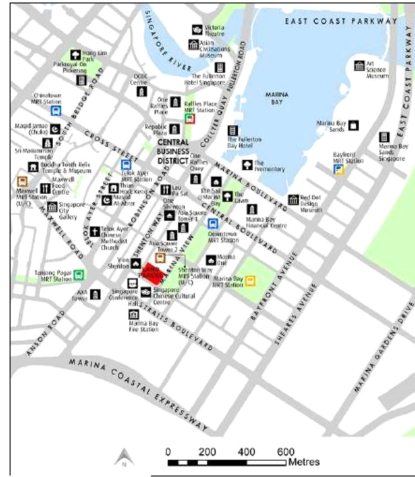
토지입찰

Details of Land Parcel at Marina View

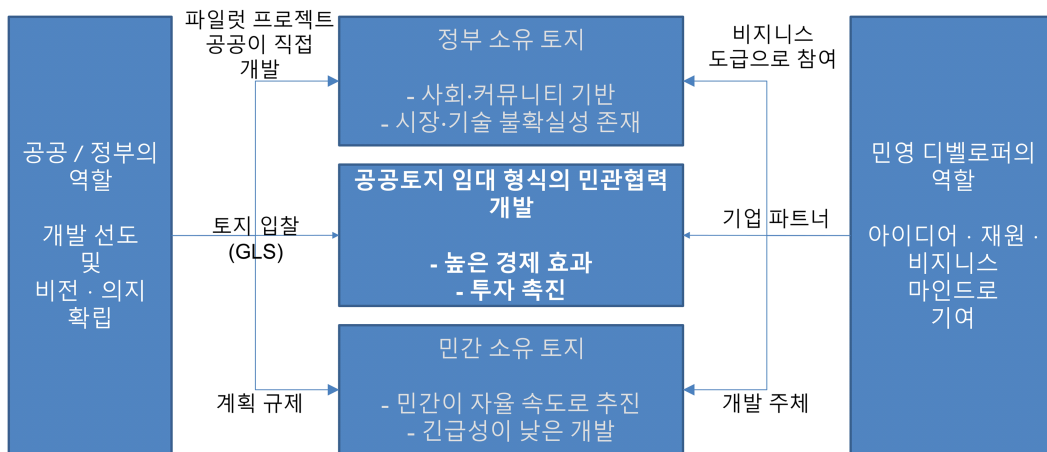
Location	Marina View
Site Area / Horizontal Cross-Sectional Area	Plot 1: 7,817.6 m <sup>2</sup> (Land Parcel) Plot 2: 18.0 m <sup>2</sup> (Subterranean Stratum) <sup>(1)</sup>
Land Use Zoning	White site
Maximum Gross Floor Area (GFA)	101,629 m <sup>2</sup> Minimum 51,000 m <sup>2</sup> is to be for Residential use. Minimum 26,000 m <sup>2</sup> is to be for Hotel rooms and Hotel-related uses. Maximum 2,000 sqm for optional Office use. Maximum 2,000 sqm for Commercial use. The remaining GFA can be used for additional Residential, Hotel, Serviced Apartments and Commercial uses of such types and quantum as the Competent Authority under the Planning Act may approve.
Maximum Building Height	Not exceeding 200m SHD <sup>(2)</sup> and 245 m SHD <sup>(2)</sup> for roof articulation
Estimated Number of Housing Units <sup>(3)</sup>	905 units
Estimated Number of Hotel Rooms <sup>(4)</sup>	540
Lease Period	99 years

<sup>(1)</sup> Estimated cross-sectional area and subject to cadastral survey  
<sup>(2)</sup> Building height is based on Singapore Height Datum  
<sup>(3)</sup> Actual number of dwelling units provided by the developer may vary  
<sup>(4)</sup> Actual number of hotel rooms provided by the developer may vary

Location Plan for Land Parcel at Marina View



싱가포르식 민관협력 (PPP) 구조





### 수변공간 재생 정책

정부 부처간 협력을 통한 시너지 효과

- URA의 Multi-Functional Green and Blue Space Plan
  - 생태공간을 시민들의 휴식 및 레저 공간으로 이용
  - Marina Barrage: 해수 담수화와 용수 공급, 홍수 조절, 라이프 타일 레저 공간
- URA의 Identity Corridor
  - 시민들이 선호하는 공간과 역사적 가치 보존
  - 도보와 자전거 전용도로로 접근 용이
- PUB의 Active, Beautiful, Clean (ABC) Program
  - ABC Waters @ Kallang River: 4년, \$86-million project

< Marina Barrage >

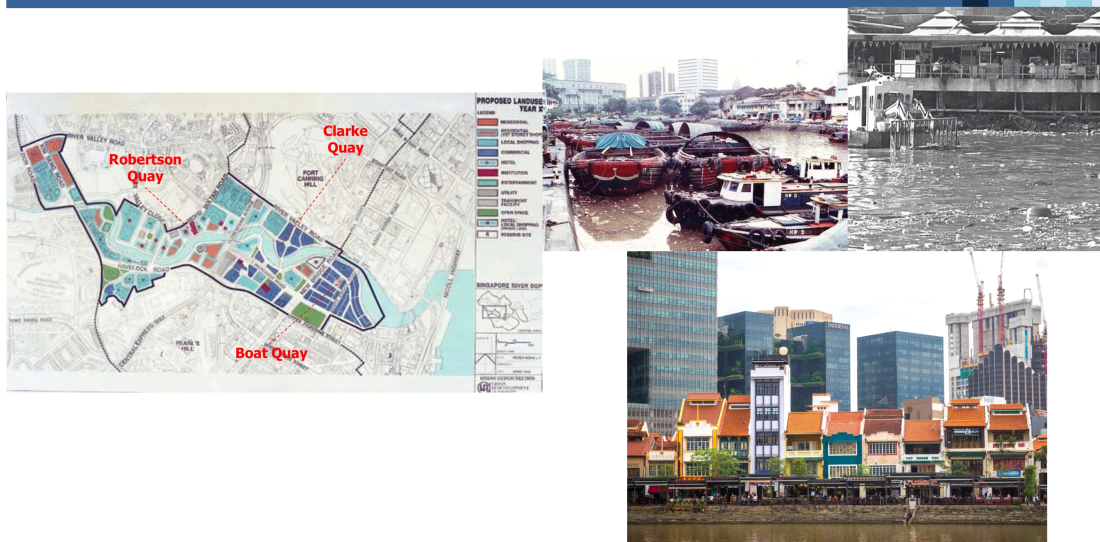
< Identity Corridor >

Source: Urban Redevelopment Authority, Public Utilities Board

수변공간 복원 프로젝트



Singapore River 재생 프로젝트





### 수변 재생과 항만 이전

## Singapore Sports Hub (SSH)와 'Kallang Alive'로의 전환

#### SSH 프로젝트와 구조 전환

- 프로젝트 개요
  - 위치: 칼랑 도심권, 기존 국립경기장 재개발(용도 변경 거의 불요)
  - 35ha, 5.5만석 개폐식 국립경기장, 6천석 아쿠아틱, 3천석 멀티아레나, 기존 1.2만석 실내경기장, 레저·상업시설
  - 추진 주체: Sports Singapore (구 Sports Council)가 사업 오너·발주자
  - 선정 방식: 사전심사 PQ → 초청입찰, 디자인·운영·재무 역량 중심 평가
- 'Kallang Alive' 전환
  - PPP 종료(해지) 결정 → 운영 주체를 KASM(Kallang Alive Sport Management, SportSG 회사)로 전환
  - 해지 관련 비용 약 S\$2.3b
  - 통합 거버넌스·공공 통제 강화, 칼랑 일대 단계적 재개발 프로그램 확대

#### Sports Hub Location Map

#### Sports Hub Site Map

#### Kallang Alive!

Hybrid grass pitch to be replaced with artificial grass pitch  
Posted on 2014-11-26 by Terry Xia  
 Category: This entry was posted in Current Affairs.

수변 재생과 항만 이전

항만 이전: 부동산 개발 사업이 아닌 국가 공간 구조 재편



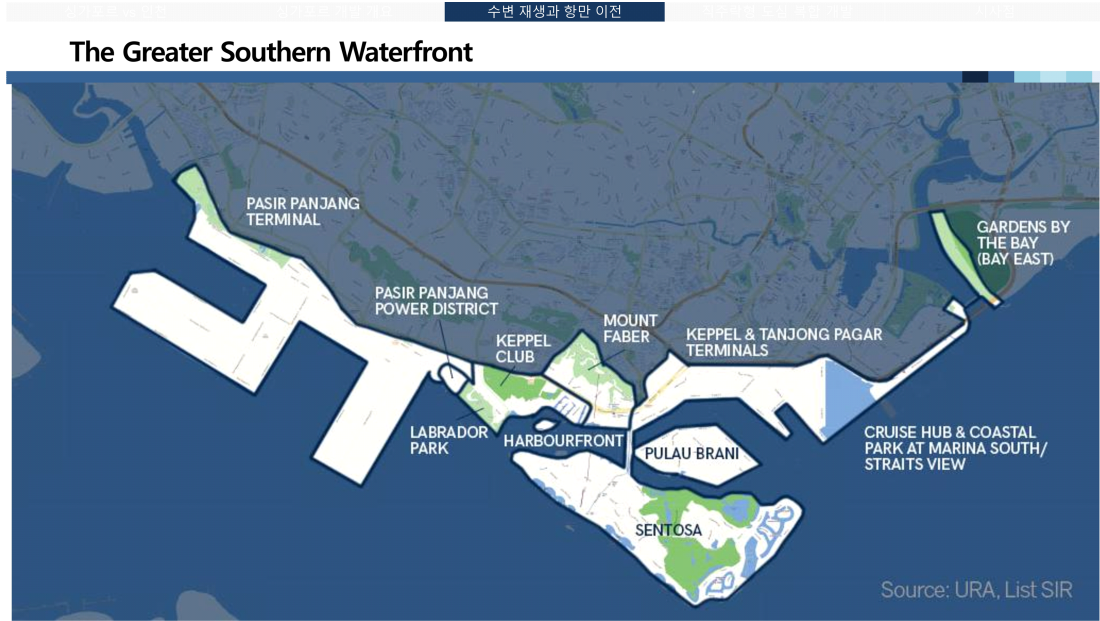
수변 재생과 항만 이전

항만 이전: 부동산 개발 사업이 아닌 국가 공간 구조 재편

Idea 4: Capitalise on our Blue Assets

Idea 5: Create a Continuous Waterfront

Source: Urban Redevelopment Authority



수변 재생과 항만 이전

### 직주락 복합개발로 거듭날 Greater Southern Waterfront



- 약 1,000ha**  
항만 활동 통합으로 장기적으로 확보될 개발 가능 토지
- 약 30km**  
남부 해안선을 따라 이어지는 수변 재편 축
- 10,000가구**  
전 Keppel Golf Course 부지의 신규 공공·민간주택 계획
- 수십 년**  
터미널 이전, 기반시설, 주거·관광·업무 개발의 단계적 실행

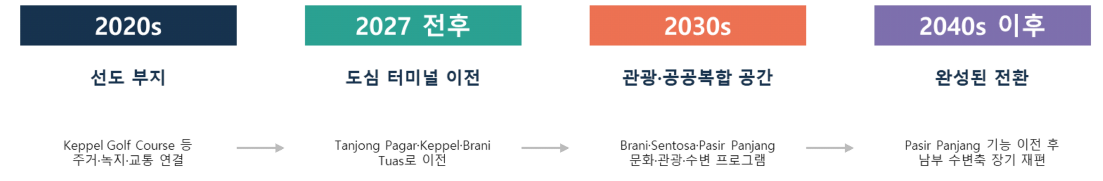
핵심은 “항만이 빠진 빈 땅”이 아니라 “도시의 다음 중심축”으로 보는 관점

Source: Urban Redevelopment Authority



수변 재생과 항만 이전

## 항만이전과 장기 재생 계획



인천에 던지는 질문

1. 제물포·중구·동구의 전환도 “최종 청사진”보다 먼저, 어떤 기능을 언제 옮기고, 어떤 부지가 먼저 변하며, 어떤 공공투자가 민간투자의 조건을 만드는지를 정해야 할까?
2. 무엇을 남길 것인가? (건물외관, 창고, 크레인, 산업기계, 노동의 기억) vs. 어떻게 쓸 것인가? (박물관형 보존보다 식음·문화·전시·창업·관광 동선과 결합) vs. 무엇과 연결할 것인가? (개항장, 해양박물관, 철도·항만 흔적, 수변 보행축, 상업 프로그램)

직주락형 도심복합 개발 - 복합리조트 토지입찰

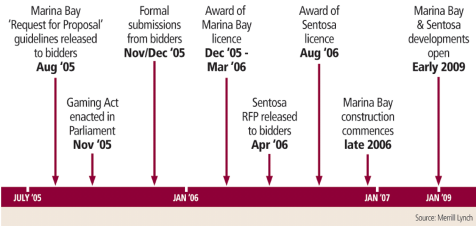
Marina Bay Sands 개발 방식

- 공개입찰 대신 RFP(제안요청) 방식 채택
  - 마리나베이 IR 부지: 20.6ha, GFA 57만m<sup>2</sup>
  - 토지가격 고정: S\$12억 (1조 2천억원)
- 가격 경쟁 대신 컨셉·설계 제안 경쟁 유도
  - Integrated Resort (복합리조트)라는 컨셉 도입
  - 최적의 마스터플랜·디자인·프로그램을 중심으로 평가
- 결과: 품질 중심의 제안 확보 및 프로젝트 비전 정렬 강화



The schedule

Key dates in the award of the two Singapore licences

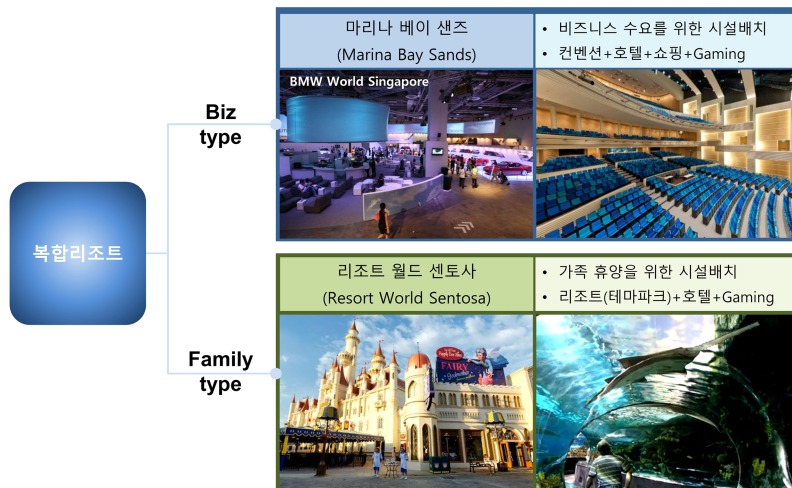


The cost

Estimated project development cost (US\$b)

	LAND	BUILDING & FIXTURES	TOTAL (US\$b)
Marina Bay	0.9	2.2	3.1
Sentosa	0.6	1.3	1.9
			5.0

직주락형 도심복합 개발 - 복합리조트 컨셉



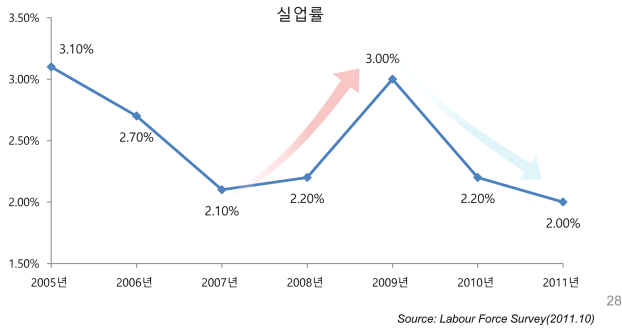
### 직주락형 도심복합 개발 - 복합리조트 경제적 파급 효과

#### 복합리조트 오픈 이후

- 싱가포르 정부 발표 자료인 The Contribution of Tourism to the Singapore Economy 및 Macroeconomic Review(2010)에서 IRs의 경제 기여를 GDP, 고용 측면에서 분석
- 복합리조트 2010년 오픈 이후 IRs를 목적으로 한 방문객이 증가한 것으로 조사됨
- IRs로 인한 부가가치는 약 37억 S\$로, 명목 GDP의 1.7% 향상 기여
- IRs로 창출된 부가가치는 싱가포르 경제 전체에 3만 명의 일자리를 창출한 것으로 분석됨

- Biz형, Family형 복합리조트의 직접적으로 고용된 인원은 20,300명
- IR이 청년층 고용 창출에 크게 기여함

- Biz형
  - 40대 이하의 고용자가 약 77%
- Family형
  - 21~30대 초반의 고용자 비율은 약 50%
  - Peak 시즌의 경우 약 20%정도의 인력을 임시 고용자로 운영



### 직주락형 도심복합 개발 - 복합리조트 경제적 파급 효과

- 2005년 방문 관광객은 894 만명으로 2006년 이후 관광객 증가세가 둔화되고 2008년, 2009년 관광객이 감소함
- IR 개장 이후 2010년 전년 대비 20.23%, 2011년 11.67% 증가하였으며, 2011년 방문객은 1천 3백만명

- 복합리조트의 호텔은 고급화 전략으로 싱가포르 전체에 비해 높은 가격대를 형성
- 평균적인 싱가포르의 호텔에 비해 높은 숙박률을 보임
- 2010년에 평균적인 숙박 사용률은 2009년 대비 9.3% 증가한 85%를 기록
- 총 숙박에서 발생한 수익은 2009년 대비 30% 증가

연도	2009		2010		1인당 지출 변화율
	1인당 지출액(S\$)	전체 지출액(백만 S\$)	1인당 지출액(S\$)	전체 지출액(백만 S\$)	
합계	1,280.64	12,400	1,615.31	18,800	26%
쇼핑	320.16	3,100	343.68	4,000	7%
숙박	278.85	2,700	309.31	3,600	11%
음식 및 음료	144.59	1,400	163.25	1,900	13%
의료	82.42	798	81.62	950	-1%
레저 및 Gaming	23.03	223	352.27	4,100	1,430%
기타	391.73	3,793	378.05	4,400	-3%

2010년 평균 숙박비 및 숙박률	평균 숙박비	평균 숙박률
전체	242.5 S\$	86%
Family형 (Resort World Sentosa)	317.0 S\$	90%
Biz형 (Marina Bay Sands)	327.0 S\$	97%

Source: STB, 센토사 및 마리나 베이 샌즈 담당자 인터뷰

직주락형 도심복합 개발 - 조닝

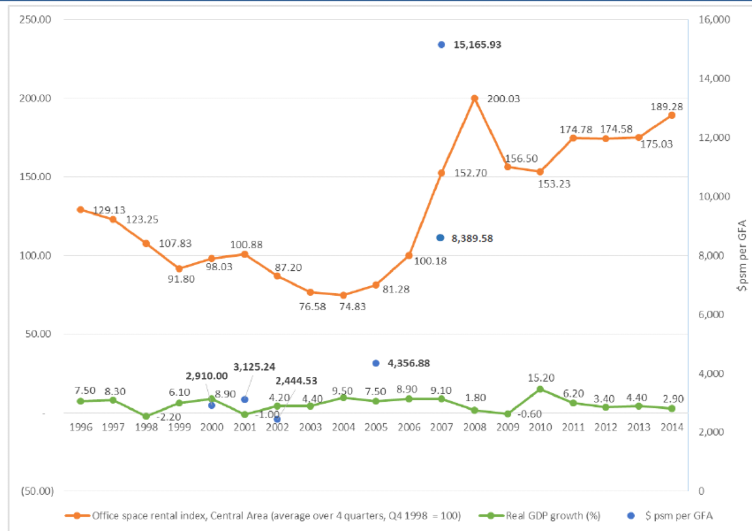
White Site

- 싱가포르 정부는 효율적인 도시 개발을 위해 민관협력 (public private partnership)을 도모했음
  - 국유지가 90%인 상황에서 싱가포르 정부 (URA)는 Government Land Sales를 통해 개발부지 공급
  - 주요 프라이م 부지의 용도와 규제를 개발 케이스에 따라 유동적으로 결정하는 White Site 도입
  - 토지이용계획을 고정하지 않고 민간 디벨로퍼들의 제안을 참고하여 충분한 협상을 통해 개발 계획을 허가
  - 개발 완료 이후에도 URA의 허가를 받고 switch-use 옵션 사용 가능
- White Site의 실효성: 시장상황을 반영하기 때문에 디벨로퍼의 리스크를 줄이고 동시에 토지의 이용가치를 극대화하여 정부의 토지 임대 수익을 늘리는 역할



30

Marina Bay 지역의 지가 상승 트렌드

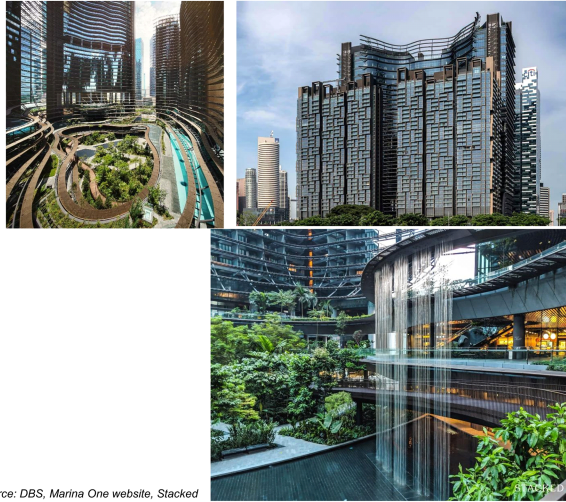


31

### 직주락형 도심복합 개발 사례

#### Marina One

- 제한적인 도시공간에 White Site를 도입하여 효율적 복합개발
- 개발자: M+S Pte Ltd (싱가포르 국부펀드인 Tamasek과 말레이시아 국부펀드인 Khazanah가 공동 소유)
- 지역: 비즈니스 중심지 마리나베이에 위치
- 준공연도: 2017년
- 부지면적: 26,000 m<sup>2</sup>
- 연면적: 52,000 m<sup>2</sup> (용적률 1300%)
- 규모: 지하 4층, 지상 30-34층, 4개동 (오피스 2, 주거 2), 1,042 가구
- 건설비: 약 6조 5천억원
- 주택 거래 가격: S\$1,600,000 (18억, 1룸) - S\$26,124,040 (280억, 펜트하우스)
- 개발 포인트
  - 중앙광장
  - 내부녹지

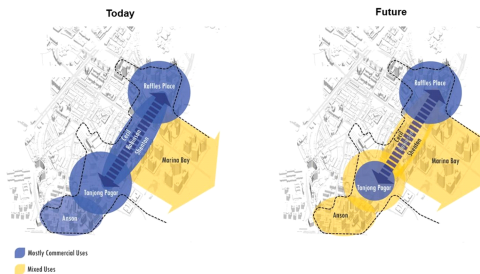
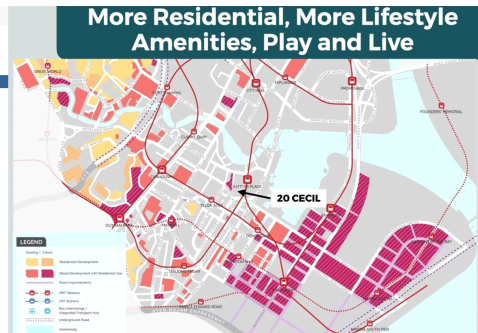


Source: DBS, Marina One website, Stacked

### 업무 중심 CBD를 24시간 도심으로 전환

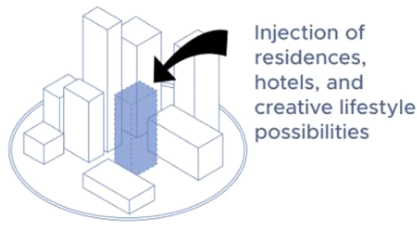
#### Why CBDI & SDI?

- 싱가포르 CBD는 글로벌 업무 중심지이지만, 단일용도 zoning으로 인한 오피스 편중과 야간·주말 도심 공동화의 한계를 안고 있었음.
- URA는 CBDI를 통해 노후 오피스의 재건축을 단순 허용이 아니라 주거·숙박·생활기능 도입을 조건으로 한 "복합용도 전환"으로 유도.
- SDI는 개별 필지 단위의 미세 조정보다, 주변 보행망·공공공간·수변 접근성까지 바꾸는 precinct-scale 재편을 겨냥.
- 즉, 두 제도 모두 "용적을 상향 조정"보다 "도심 기능의 재구조화"가 핵심.

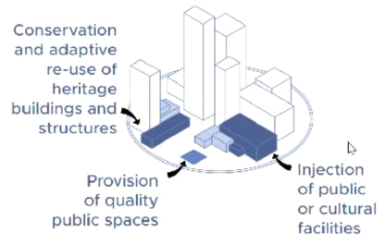


URA의 용도·밀도·공공성의 교환조건 재설계

Central Business District Incentive (CBDI) Scheme



Strategic Development Incentive (SDI) Scheme



Source: URA

34

CBDI 구조

기본 구조

- 목적: 단일 용도의 오피스 밀집 지구로 주거·상업·여가가 어우러진 활력 있는 복합용도 지구로 전환.
- 대상: 지정된 CBD 구역 내 준공 후 20년 이상 경과한 오피스 단일용도 건축물.
- 부지 요건: 지역에 따라 최소 1,000㎡ 또는 2,000㎡ 이상의 대지 면적 확보 필수.
- 심사 주안점: 기존 오피스 기능을 주거·숙박 등으로 전환해야 하는 당위성(Rationale) 및 지역 활성화 기여도 평가.

인센티브 구조

구역	주요 전환 옵션 (Key Land-use)	인센티브
Anson-Cecil	주거 + 1층 상업 / 상업+주거 복합 / 호텔	용적률 25~30% 상향
Robinson-Shenton Way-Tanjong Pagar	상업 + 40% 비상업(주거/호텔 등) / 상업+주거 복합 / 호텔	용적률 25% 상향

단, 모든 옵션은 statutory rezoning과 세부 디자인 가이드라인 준수가 전제

정책 포인트

- 용도 전환의 조건부 승인: 용적률 상향은 자동 부여가 아니며, '오피스 편중 완화'와 '비오피스 기능(주거,호텔 등)의 전략적 도입'을 전제로 함.
- 질적 평가 중심: 인센티브 규모(Quantity)보다 어떤 용도를 얼마나 조화롭게 배치(Quality Mix)하느냐가 승인의 핵심 관건.
- 서울 도심 적용성: 특정 용도(오피스)에 편중된 서울 CBD 블록의 직주 혼합 및 24시간 활력 지구 전환 모델로 벤치마킹 가능.

직주락형 도심 복합 개발

CBDI 프로젝트: Newport Plaza (구 Fuji Xerox Towers)



Source: Who Hup



Preliminary Artist's Impression

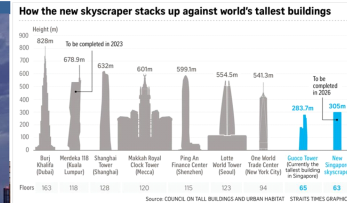
36

직주락형 도심 복합 개발

CBDI 프로젝트: The Skywaters (8 Shenton Way, 구 AXA Tower)



Source: SOM/Bezier



## SDI 구조

### 기본 구조

- 개발 목적: 특정 가로·블록·구역(Precinct) 단위로 재편하여, 고밀 복합개발과 지속가능한 도시 환경의 조화를 도모.
- 부지 요건: 원칙적으로 2개 이상의 인접 부지 통합 개발(Amalgamation)을 전제함 (단일 부지라도 도시 맥락상 단절된 흐름을 복구하거나 공공 기여가 큰 경우 예외적 검토 가능).
- 심사 주안점: 제안된 사업이 주변 도시 조직에 미치는 혁신적 변화(Transformational Effect)의 크기를 정성적·정량적으로 평가.

### 인센티브 구조

구역	대상	인센티브
전략적 핵심 지구 (Orchard Road, CBD, Marina Centre 등)	준공 후 20년 이상 경과한 상업 또는 상업 위주 복합 시설	용적률 상향 및 건축물 높이 제한 완화

인센티브의 상한선이 명시되어 있지 않은 열상형 인센티브

### 정책 포인트

- 제도의 본질: SDI는 단순한 용적률 완화가 아닌, 필지 통합이라는 물리적 토대 위에 질적 심사가 결합된 고도의 도시 재생 모델.
- 광범위한 파급 효과 입증:
  - 고품질 공공공간 조성 및 대중교통 이용 유도.
  - 보행 중심의 액티브 모빌리티(Active Mobility) 환경 구축 및 헤리티지 보존.
  - 문화·커뮤니티 기능 강화를 통해 프로젝트가 도시 전체의 가치를 어떻게 높이는지 증명 필수.
- 서울 도심 적용성: 과소필지가 밀집하여 개별 개발이 어려운 서울 구도심의 필지 통합 및 입체 복합화 모델로 참고 가치가 높음.

38

## SDI 프로젝트: Union Square (구 Central Square/Central Mall)



Source: City Developments Limited

39



### 인천 원도심 재생을 위한 시사점

**복원 + 관광 + 항만전환의 패키지**

- **항만·산업 유산을 과거의 흔적이 아니라 미래 기능의 기반으로 보아야 함**
  - 복원 자체보다 복원 이후의 사용, 연결, 운영, 민간 참여가 원도심 재생 효과를 좌우
  - 싱가포르 Clarke Quay나 Marina Bay 사례는 "장소성 + 접근성 + 프로그램 + 운영"이 같이 설계될 때 수변과 역사공간이 지속적으로 작동한다는 교훈을 줌
  - 인천시가 던져야 할 질문: 복원 후 누가, 언제, 왜 방문하는가? 전시·식음·창업·교육·숙박 중 무엇이 맞는가? 건축물 하나가 아니라 주변 가로, 수변, 박물관, 역사권과 어떻게 이어지는가? 무료 공공시설만으로 갈 것인가, 임대·운영수익이 일부 가능한 구조인가? 공사가 끝난 뒤 누가 콘텐츠를 업데이트하고, 공실과 노후화를 관리하는가? 하나의 복원사업이 다음 민간투자자와 인근 부지 재생을 유도할 수 있는가?
- **재물포 재생을 하나의 "시설사업"으로 보면 효과가 제한되기 때문에 싱가포르 사례처럼 도시구조, 수변접근, 토지이용 유연성, 장소 프로그램, 운영주체가 같은 방향으로 설계될 때 원도심 전환의 힘이 생김**

<b>복원</b>	<b>연결</b>	<b>전환</b>	<b>운영</b>
개항장·근대건축물·창고·항만유산을 보존하되, 전시형 보존에 머물지 않고 실제 프로그램을 넣는 방식.	해양박물관, 개항장, 차이나타운, 내항, 역사권, 상업가를 하나의 보행·관광 동선으로 묶어야 함.	항만·산업시설의 기능 변화는 단기 이벤트가 아니라 장기 토지이용 전환 시퀀스 안에서 다뤄야 함.	시설 건립 이후 누가 임대프로그램·마케팅·유지관리를 책임질지 초기부터 설계.

42

### 인천 원도심 재생을 위한 시사점

**민관협력과 단계적 전환**

- **민관협력은 단순한 자금조달 방식이 아니라 역할분담 구조**
  - 민간 제안을 받기 전에 공공이 무엇을 양보할 수 있고, 무엇을 지켜야 하는지 분명해야 함.
  - 유연성은 "규제 완화"가 아니라 "도시목표에 맞는 협상 가능성"이어야 함.
  - 공공은 비전·규칙·초기 위험을 맡고, 민간은 제안·투자·운영을 맡는 방식.
- **원도심의 단계적인 전환**
  - 단기 성과와 장기 공간구조 개편을 분리하되, 서로 끊어지지 않게 설계.
  - 1단계 복원사업이 독립적으로 끝나면 도시구조는 바뀌지 않기 때문에 처음부터 2단계 연결축과 3단계 항만·수변 전환의 방향을 보여주는 선도사업으로 설계해야 함.

<b>1단계 보이는 변화</b>	<b>2단계 연결의 확대</b>	<b>3단계 도시구조 전환</b>
0-3년	3-7년	7년 이상
건축물 복원·공공공간 정비·보행 동선 개선·소규모 문화/상업 프로그램	해양박물관·개항장·내항·역사권을 묶는 수변/역사 관광축과 민간 제안구역 형성	항만 기능 조정, 산업유산 재사용, 대규모 복합개발, 장기 운영/투자 플랫폼 구축

43

[ Memo ]

[ Memo ]