

제6장. 여수항 신항 재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 여수항 신항 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 여수시 한려동 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 798,072㎡

- 항만구역 면적 : 246,998㎡ (공유수면 48,643㎡ 포함)
- 주변지역 면적 : 551,074㎡

II. 항만재개발 기본방향

□ 여수세계박람회 이후 조성부지의 지속가능한 성장 기반 마련

- 박람회 행사 이후 계획된 사후활용계획의 현실화를 통한 지역재생 및 지역개발 효과를 극대화
- 지속가능한 이용을 추구하고 여수시를 해양과학기술을 기반으로 한 해양산업의 육성과 지원의 선도 지역으로 육성
- 친환경 해양에너지 활용 기술, 차세대 해양 바이오기술, 해양오염 제어·환경기술, 연안 관리·기후변화 적응 기술 등 창조적 해양과학기술 개발에 이바지

□ 주변지역의 관광자원과의 연계 및 신성장 동력 창출

- 여수공항, KTX 등 광역교통망이 형성됨에 따라 증가하는 인구 및 관광객의 수용 가능한 정주기능 구축
- 여수 및 남해 다도해를 세계수준 해양문화 관광 레저벨트로 개발하기 위한 거점기능 담당
- 남해안 선벨트(Sun belt) 중심으로 개발하여 도심에 활력을 부여함으로써 노후화된 도심재생 유도
- 해양레포츠, 해양관광업, 차세대 해양교통·조선업, 해양에너지 등 신해양 산업 육성을 통해 저탄소 녹색성장 지향

□ 신규항만과의 항만기능 연계를 통한 크루즈 거점 조성

- 인접해 있는 신규항만(신북항)과의 항만기능 연계를 통한 동반성장의 기반을 마련하고, 침체되어있는 크루즈 부두 기능의 활성화 추진

Ⅲ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

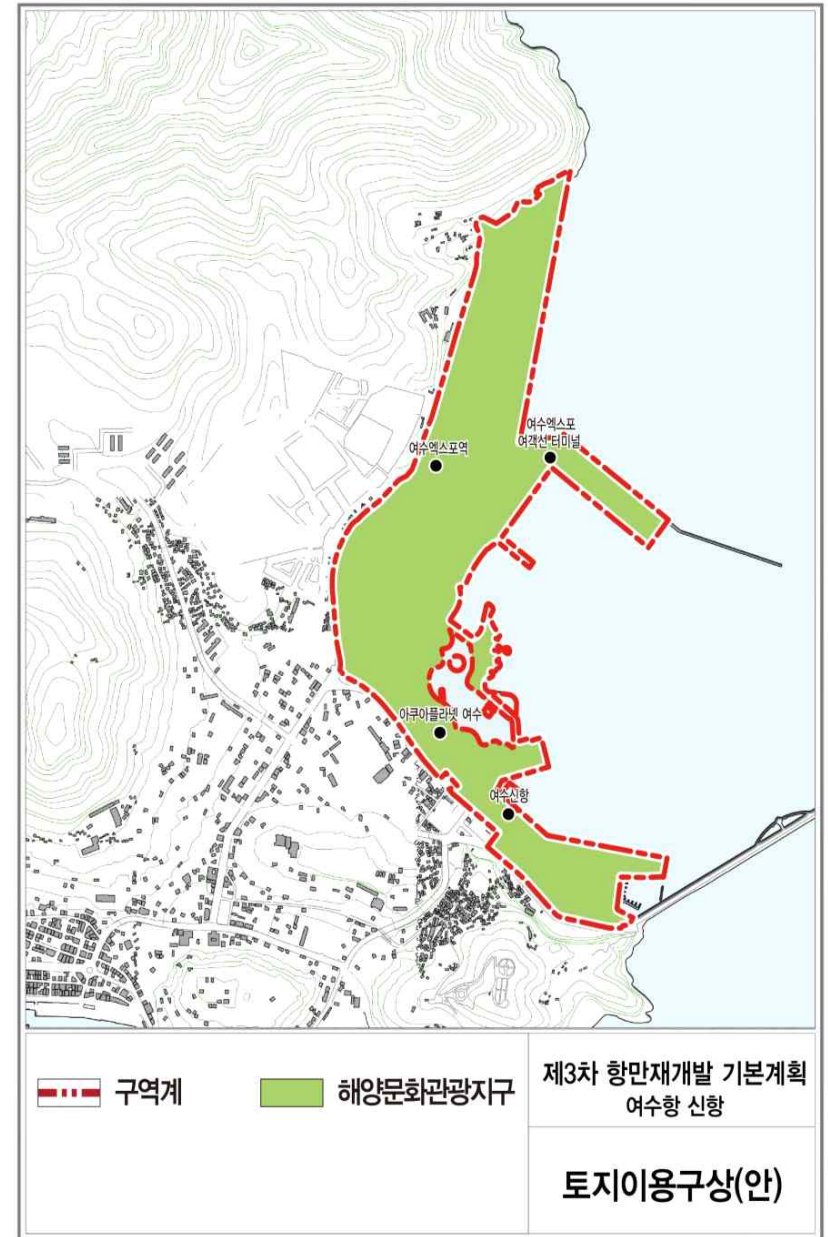
- 2012 여수세계박람회 이후 부지의 효율적 활용방안과 연계한 국제적 해양도시 기반구축
- 박람회 이후 장기적 미활용으로 노후·과손된 부지에 대한 여수시의 개발계획과 환경개선을 통한 남해안 해양관광의 중심 지역으로 유도
- 유치시설 선정 시 시설분류에 의한 EXPO 사후활용시설, 상업시설, 업무시설, 레저시설, 문화시설, 체육시설, 관광숙박시설 및 주거시설 등으로 분류

□ 토지이용계획 구상

- 2012 여수세계박람회의 개발계획을 반영하여 내륙 측으로 복합도심지구, 해안 측으로 해양문화관광지구를 계획함
- 해양문화관광지구 내 박람회 시설 사후 활용 및 해양레저 및 마리나 활용 등을 연계한 해상관광거점 육성 유도
- 원도심과 여수구항·신항을 아우르는 육상·해상의 연계방안 마련

구 분	계획방향	주요 도입시설	구성비(%)
해양문화관광지구	•상업, 업무, 숙박, 문화가 복합된 특색 있는 공간 형성 •다양한 활동을 담을 수 있는 공간 조성	•문화 및 집회시설 •운수시설(크루즈터미널,철도시설) •근린생활시설, 판매시설, 업무시설 •숙박시설, 위락시설, 관광휴게시설 •공원 및 녹지	100.0

< 토지이용 구상도 >



제7장. 광양항

① 광양항 묘도 투기장
재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭·위치 및 면적

1. 명 칭

□ 광양항 묘도 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 여수시 묘도 준설토 투기장 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 3,120,934m²

○ 항만구역 면적 : 3,120,934m²(공유수면 없음)

○ 주변지역 면적 : -m²

II. 항만재개발 기본방향

□ 신성장산업 및 미래신에너지 산업조성

- 친환경에너지 관련산업 및 신성장산업을 중심으로 집적공간 확보
 - 미래소재산업 유치로 항만물동량 창출

□ 광양만권 성장과 연계한 다양한 활용가능성 부여

- 주변산업단지 및 물류항만복합단지와의 연계를 통한 산업·물류 기능증대를 유도하고 지역경제 활성화 도모
 - 복합에너지, 미래신소재산업 등 자족단지 조성

□ 생태공간 조성 및 향후 항만시설활용 가능성 고려

- 자연형 생태공간을 조성하여 생태학습장으로 활용
 - 향후 항만시설의 입지가 가능하도록 유연성 있는 계획 수립

Ⅲ. 항만재개발 대상구역

1. 개발지역

- 기 지정(제2차 항만재개발 기본계획)된 항만재개발 대상구역 유지 하되 금년 실시계획 변경(해양수산부 고시 제2020-10호) 및 제4차 항만기본계획 선석개발 반영에 따른 구역 변경

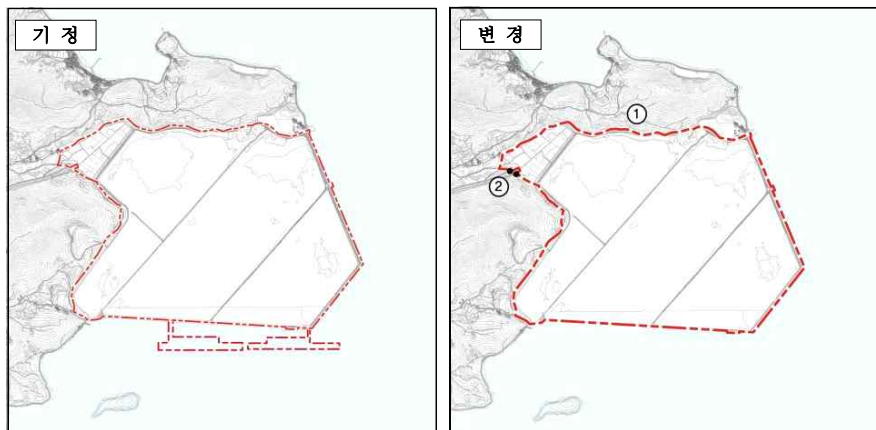
- ①구간 : 지적선 경계
- ②구간 : 도시계획시설(KLIS) 도로 경계

< 구역면적표 >

(단위 : m²)

구 분	기 정	변 경	증 감
총 면 적	3,238,610	3,120,934	감) 117,676

< 구역결정도 >



Ⅳ. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 에너지 관련산업 및 물류단지로 특화하고 자연형 해양생태공원 조성으로 환경 친화적인 개발 추진
- 장래 항만수요를 감안한 유동적인 개발이 가능하도록 지구계획을 수립하고 항만부지가 확보될 수 있도록 개발 추진
- 항만재개발 기본계획은 사업시행자로 하여금 창의적이고 유동적인 개발계획 수립이 가능하도록 ‘포괄적 지구’ 개념의 토지이용구상(안)을 수립
- 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 ‘포괄적 지구’ 개념의 기본구상을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 에너지 관련산업 조성을 위한 복합산업 물류지구 계획
 - 복합에너지 물류시설, 복합에너지 발전시설, 재생에너지 생산시설, 미래신소재 산업시설 등 다양한 에너지 시설 도입으로 저탄소 녹색성장 국가정책 달성
- 묘도의 양호한 자연환경과 조화될 수 있는 해양생태공간 조성 및 에너지 산업 지원을 위한 공공시설지구 계획
 - 향후 주변 여건변화에 대응 가능한 유보지 확보
 - 대상구역 외곽으로 공원 및 녹지를 계획하여 지역주민 및 단지 근무자가 함께 이용할 수 있는 휴식공간 계획
 - 폐기물처리시설, 폐수종말처리시설등의 에너지 산업 지원
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시

< 지구별 계획방향 >

구 분	기능의 복합	면적비율(%)
합 계	—	100.0
공공시설지구	•주 기능 : 공원, 수변시설, 보행자전용도로, 녹지, 주차장 등 •부 기능 : —	40.0
복합산업물류지구	•주 기능 : 산업, 물류기능 •부 기능 : 상업·업무기능, 교육·연구기능	60.0

주) 공공시설 지구 비율은 타지구에 설치되는 기반시설을 포함한 비율이며, 승인고시된('20.1) 실시계획에 따른 총량개념으로 제시

< 포괄적 지구계획 >

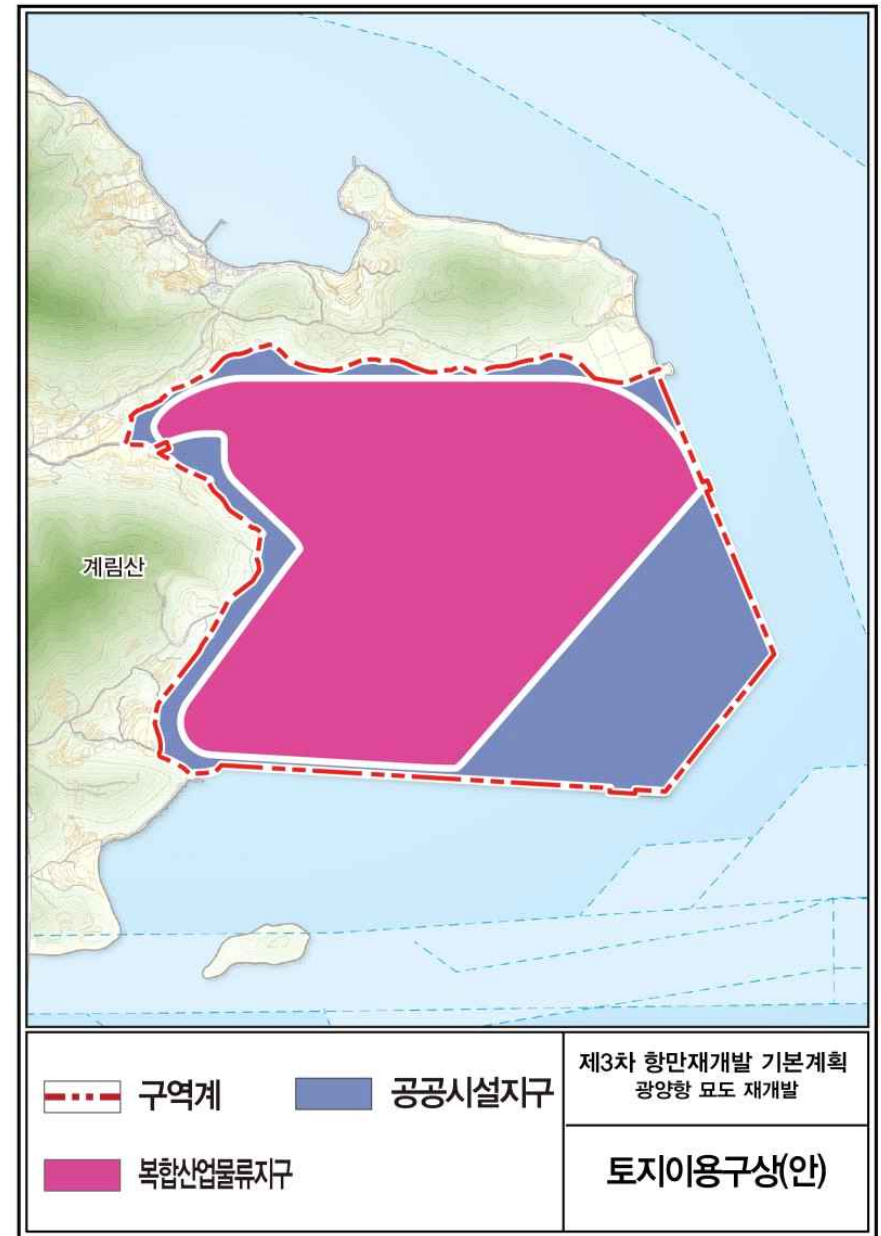
구 분	주요 도입시설	기능의 복합
공공시설지구	•공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 제공(항만시설, 공원, 수변광장 등)	•주 기능 : 녹지, 수변시설, 보행자 전용도로, 주차장 등 •부 기능 : —
복합산업물류지구	•에너지 관련 산업, 물류단지 및 친환경 에너지 생산 단지로 특화 •항만운영에 지장이 없도록 계획	•주 기능 : 산업, 물류기능 •부 기능 : 상업·업무기능, 교육·연구기능

주) 복합산업물류지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 도입

< 기능별 도입 가능시설 (예시) >

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
산업·물류기능	•공장	•창고시설	•발전시설
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설	•제2종 근린생활시설	•판매시설
	•업무시설	•의료시설	•방송통신시설
교육·연구기능	•교육연구시설	•수련시설	

< 토지이용 구상(안) >



② 광양항 3단계 투기장
재개발 기본계획

I. 항만재개발 명칭 · 위치 및 면적

1. 명 칭

□ 광양항 3단계 투기장 재개발 기본계획

2. 위 치

□ 전라남도 여수시 울촌면, 중흥동 준설토 투기장 일원

< 위치도 >



3. 면 적

□ 총 면 적 : 4,331,424㎡

○ 항만구역 면적 : 4,233,222㎡ (공유수면 없음)

○ 주변지역 면적 : 98,202㎡

II. 항만재개발 기본방향

□ 광양만권 산업단지 확장부지 부족 현상 해소 방안 마련

- 광양만권 경제자유구역의 성장과 산업물류 및 항만기능을 수행할 수 있는 부지 확장

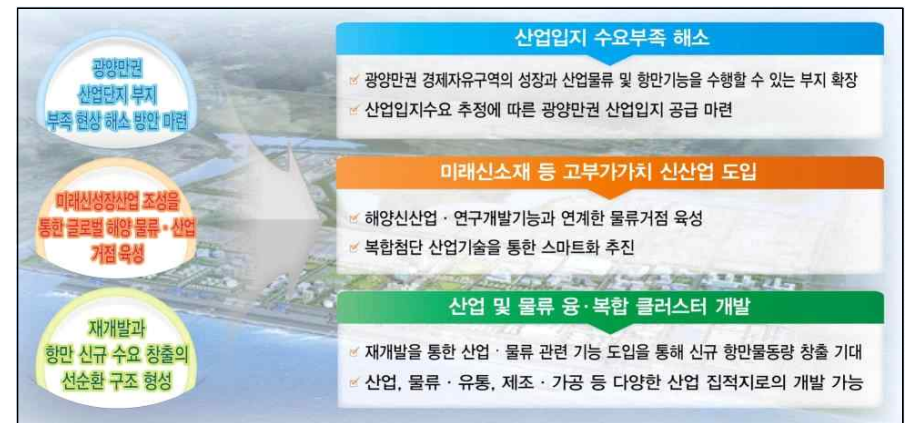
□ 미래신성장산업 조성을 통한 글로벌 해양 물류·산업 거점 육성

- 고부가가치를 창출하는 미래신산업 도입
- 해양신산업·연구개발기능과 연계한 물류거점 육성
- 복합첨단 산업기술을 통한 제조 스마트화 추진

□ 재개발과 항만 신규 수요 창출의 선순환 구조 형성

- 재개발을 통한 산업·물류 관련 기능 도입을 통해 신규 항만물동량 창출 기대

< 기본방향 >



Ⅲ. 항만재개발 대상구역 선정사유 및 개발지역

1. 선정사유

선정지표	선정사유
노후화 / 유희화	•준설토 투기장 중 1구역인 1~3공구는 2020년 투기완료 예정이며, 2구역인 4공구는 2022년 이후 투기완료 예정으로 유희화가 예상되는 부지임
대체항만	•준설토 투기장으로 대체항만시설 확보가 필요치 않음
개발 시기	•총 6공구로 단계별로 준설토 투기가 이루어지고 있으며 대상 구역 중 3단계 투기장 1구역(1~3공구)은 준설토 투기가 완료 되어 사업 추진이 가능하며, 4공구는 2022년 이후 투기 완료 예정으로 사업추진이 가능함
도시계획적 잠재력	•대상구역은 일반공업지역으로 지정되어 있으며, 인근지역이 공업단지로 조성되어 있음 – 광양항 인근에 여수국가산업단지, 광양국가산업단지를 비롯한 다수의 산업단지가 운영중이며 향후 광양지구, 신덕지구 등 개발사업이 추진됨에 따라 향후 산업 클러스터로서 시너지 효과가 예상됨 •광양항 '컨' 부두 신규 개발수요 저하 – 광양항의 물동량 변화추이를 고려할 때 항만시설 설치예정 지역을 '컨'부두로 개발할 필요성이 높지 않은 것으로 판단 •여수시 산업용지 부족현상 발생 – 투기장 부지를 활용하여 여수산업단지 내 산업용지 및 지원 시설 용지 부족 현상 등을 고려할 때 항만재개발 필요

< 계 속 >

선정지표	선정사유
정책과의 연관성	•대상구역은 고부가가치 글로벌 해양산업 거점으로 개발하여 지역 경제 파급효과를 확대할 수 있을 것임 – 특성화 부품 클러스터, 해양 관련 산업 클러스터, 주변 산업단지와 관련된 소재·부품산업 클러스터 등
파급 효과	•여수산업단지 인근에 조성되는 부지를 통해 미래 신사업 투자 용지를 조기에 공급할 수 있어 여수산단의 용지 확보의 어려움 해소 가능 •수출입 물류 활성화를 통해 여수광양항 발전에 기여할 것으로 기대 •신규 일자리 창출 효과뿐만 아니라 새로운 부가가치를 창출하는 융·복합 클러스터 및 물류단지 조성을 통해 국가 및 지역경제에 크게 이바지할 것으로 예상
종합의견	•대상구역 인근 국가산업단지 등 다양한 산업시설들이 입지하고 있으며, 산업단지와 연계한 시너지 효과가 클 것으로 예상됨 •대상구역은 공구별 준설토 투기 완료시기를 고려한 단계별 개발이 필요한 지역임 •향후 광양만권 산업단지와 연계한 제조와 해양 신산업, 상업·업무, 교육·연구기능이 집적화된 복합산업물류지구 공간으로 조성이 필요함에 따라 항만재개발 대상구역 선정

2. 개발지역

- 기 지정(제2차 항만재개발 기본계획)된 항만재개발 대상구역 유지
하되 지적선 및 경계선 불부합에 따른 일부 조정
- ①구간 : 울촌 제2산업단지 경계선
- ②구간 : 광양항 3단계 투기장 경계선
- ③구간 : 항만시설 설치예정지역 및 항만시설 경계선(가호안 인접)

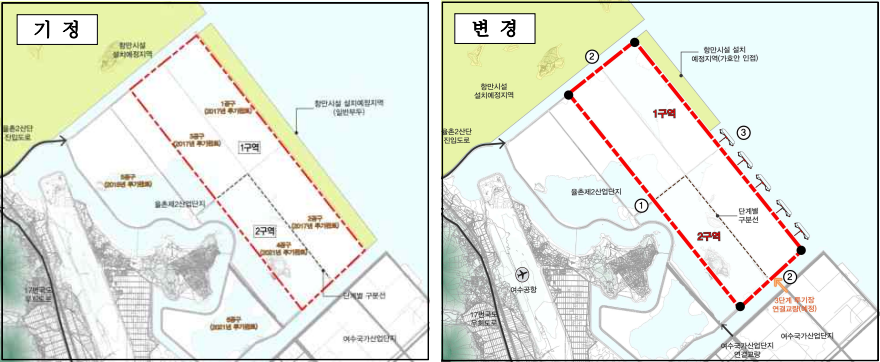
< 구역면적표 >

(단위 : m²)

구 분	기 정	변 경	증 감
총 면 적	4,331,424	4,331,424	-
1구역	3,184,433	3,260,202	증) 75,769
육상구역	-	-	-
해상구역	3,181,868	3,256,726	증) 74,858
주변지역	2,565	3,476	증) 911
2구역	1,146,991	1,071,222	감) 75,767
육상구역	-	-	-
해상구역	1,049,622	976,496	감) 73,124
주변지역	97,369	94,726	감) 2,643

주1) 준설토 투기 후 지번이 부여 안된 구역은 해상구역으로 표기
주2) 주변지역 면적은 재개발구역내 삼간도 등 도서지역(항만구역 미포함지역)을 지칭

< 구역결정도 >



VI. 토지이용계획의 기본구상

□ 기본방향

- 항만재개발 대상구역을 제조와 해양 신산업, 상업·업무와 교육·연구 기능이 다양하게 집적된 지구로 계획
- 지역경제 활성화 및 항만 신규물동량 창출에 기여 유도
- 여수국가산업단지 내 가용토지 부족현상을 해소하기 위해 산업기능 도입이 가능하도록 지구계획을 수립
- 항만재개발 기본계획은 사업시행자로 하여금 창의적이고 유동적인 개발계획 수립이 가능하도록 '포괄적 지구'개념의 토지이용구상(안)을 수립
- 시설 중심의 세부적인 계획으로는 장래 개발수요와 여건변화 등에 능동적으로 대처하기 곤란하며, 지구별 개발특성 부각 및 도입기능 복합화 등을 유도할 수 있도록 '포괄적 지구' 개념의 기본구상을 제시

□ 토지이용계획 구상

- 대상구역은 물류·유통, 제조·가공을 중심으로 한 미래 신성장 산업 집적 공간으로 조성하기 위하여 복합산업물류지구로 설정
- 여수국가산업단지, 울촌산업단지 등 주변 산업단지와의 연계를 통하여 지역 경제 활성화에 기여하며, 신규 항만물류 수요 창출에도 도움이 될 것임
- 지구별 도입시설 위치 및 면적은 별도로 규정하지 않고, 특화방향 실현을 위해 도입가능 시설을 주 기능과 부 기능으로 제시

< 지구별 계획방향 >

구 분	기능의 복합	면적비율(%)
합 계	—	100.0
공공시설 지 구	•주 기능 : 공원, 녹지, 보행자 전용도로, 주차장, 변전시설 및 처리시설 •부 기능 : —	30.0
복합산업 물류지구	•주 기능 : 산업, 물류기능 •부 기능 : 상업·업무기능, 연구기능	70.0

주) 공공시설 지구 비율은 타지구에 설치되는 기반시설을 포함한 비율이며, 고시된('20.12) 사업계획에 따른 총량개념으로 제시

< 포괄적 지구계획 >

구 분	주요 도입시설	기능의 복합
공공시설 지 구	•공공시설을 집중 배치하기 위한 부지로 제공(항만시설, 공원, 수변광장 등)	•주 기능 : 녹지, 수변시설, 보행자 전용도로, 주차장, 변전 시설 및 처리시설 •부 기능 : —
복합산업 물류지구	•미래신소재 등 미래신산업 시설 및 물류시설 도입 •항만운영에 지장이 없도록 계획	•주 기능 : 산업, 물류기능 •부 기능 : 상업·업무기능, 연구기능

주) 복합산업물류지구에도 공공의 편익을 위해 도로, 공원, 녹지 등 공공시설 도입

< 기능별 도입 가능시설 (예시) >

구 분	도입 가능시설 (용도별 건축물의 종류 : 건축법 참조)		
산업, 물류기능	•공장	•창고시설	•발전시설
상업·업무기능	•제1종 근린생활시설 •업무시설	•제2종 근린생활시설 •의료시설	•판매시설 •방송통신시설
교육·연구기능	•교육연구시설	•수련시설	

< 토지이용 구상(안) >

