



공공-민간 합동 복합 도시 개발 본격 착수

국내 복합 도시, 글로벌 비즈니스·국제 첨단 도시를 꿈꾸다

인천, 아산, 대전, 광명 일대에 도시의 향연이 시작됐다. 각 도시마다 경쟁력 제고와 도약을 위한 발판으로 복합 도시 개발이 떠오르고 있다. 대 한주택공사와 토지공사, 인천경제자유구역청 등 공공기관이 시행을 하고 민간 건설업체와 금융사들로 구성된 컨소시엄이 사업을 추진하는 형태의 민간 합동 복합 도시 개발이 본 궤도에 올랐다. 지역의 프리미엄을 높이고 도시의 기능을 재생시키는 복합 도시 개발의 현장을 살펴보았다.

에디터 김소진



인천경제자유구역청이 추진하는 경제자유구역 내 공사 현장



토지공사가 시행 중인 화성 동탄의 '메타폴리스'

SPECIAL REPORT

혁신적이고 다이내믹한 복합 도시 공간의 실현을 위해 공공 기관들도 팔을 걷어 붙였다. 대 한주택공사, 토지공사 등 이들 공공기관들은 건설사와 금융사 들로 구성된 컨소시엄을 선정

해 공공-민간 합동 프로젝트 파이낸싱(PF) 형태로 사업을 진행하고 있다.

주택공사는 광명 역세권 복합단지(태영컨소시엄), 아산배 방 복합단지(SK건설 컨소시엄), 토지공사는 대전 엑스포 컨벤션 복합단지(대우건설 컨소시엄), 화성 동탄신도시 메타폴 리스(포스코건설) 개발 프로젝트의 시행을 맡고 있다. 인천경제자유구 역청 또한 송도신도시를 중심으로 인천경제자유구역 건립을 진두지휘 하고 있으며, 인천도시개발공사는 인천 남구 도화동 인천대 부지 26만 6000평 일대를 개발하는 사업에 착수했다.

인천경제자유구역청, 송도신도시 일대에 거대 도시 세운다

인천 연수구 일대 바다에는 송도와 인천국제공항 사이를 잇는 12.34km 길이의 인천대교 건설이 한창이다. 그리고 해안가 주변을 매 립하는 공사가 곳곳에 펼쳐져 활기가 넘친다. 연수구의 간척지 주변은 인천경제자유구역청이 주관해 추진하고 있는 경제자유구역 사업지다.

인천경제자유구역청은 인천의 송도지구(1600만여 평), 영종지구

(4180만여 평), 청라지구(538만 평) 전체를 거주 인구 48만 7000여 명 을 목표로 거대 복합 도시 건립 프로젝트를 추진하고 있다. 2003년부터 시작된 이 프로젝트는 2020년까지 2단계에 걸쳐 실시될 예정이다.

지금까지 각 지구별로 투자 유치된 현황을 살펴보면 송도지구는 약 252만 달러 규모로 22건, 영종지구는 약 41만 달러로 11건, 청라지구는 약 72만 달러로 2건의 계약 및 MOU가 체결됐다. 제일컴퍼니는 일찌감치 송도신도시 개발에 2억 달러를 우선 투자하고 2020년까지 127 억 달러를 투입해 167만 평 부지에 국제업무 단지를 개발하기로 했다. AMB Property, Prologis와도 물류시설 개발을 위한 본 계약 또는 투자양해각서를 체결했으며, 화물터미널이 건립되는 지역에는 DHL, TNT와 같은 세계적인 특송 회사들의 투자가 유력한 상황이다.

올 초에도 인천경제자유구역청은 세계적인 건축설계 및 부동산 개발 회사인 포트만 홀딩스와 삼성물산, 현대건설 등이 참여하는 포트만 컨 소시엄과 송도지구 내 190만 평에 151층 규모의 인천타워를 건설하는 양해각서를 체결했다. 인천타워가 2012년 내에 완공되면 동북아시아 에서 가장 높은 빌딩으로 떠오르고, 두바이에 짓고 있는 버즈 두바이 (800m)에 이어 세계에서 두 번째로 높은 빌딩이 될 전망이다.

지난 10월 중순에는 외국계 나노기술 전문 업체인(주)나노테크닉스 가 1800평 규모의 'CNF 공장 및 에너지 정보기술연구소' 를 150억 원 규모의 인텔 캐피탈과 공동 투자하기로 했다. 그 외에도 스위스의 산업 용 정밀기계 전문 기업인 구델(Gudel)社가 송도지식정보산업단지 내 제조업 용지에 약 1500평 규모의 산업용 로봇 조립공장을 설립하기로 협약을 맺는 등 외국계 업체들의 참여가 속속 이뤄지고 있다.

토지공사, 대전 엑스포 컨벤션 복합센터 · 화성 동탄 '메타폴리스' 개발 돌입

대전 유성구 도룡동의 엑스포 과학공원 근처에도 주상복합 아파트가 새로 들어서는 등 컨벤션 복합 센터 개발을 위한 공사가 한창이다. 작년 10월 엑스포 컨벤션 복합 센터 개발 지역에 분양된 스마트시티도 2008년 12월 입주를 앞두고 708세대 6개 동 규모로 공사가 진행되고 있다.

이곳은 한국토지공사가 9000여 억 원을 투자해 연면적 16만 7808평 규모의 부지에 아파트와 시니어텔, 호텔, 오피스텔, 멀티플렉스, 방송국, 미디어텔, 아웃렛 등을 설립하는 엑스포 컨벤션 복합 센터 개발 사업이다.

2004년부터 시작된 공사는 2009년 말까지 이어질 예정이며, 토지 소유자인 한국토지공사가 삼부토건, 운암건설, 신한은행 등으로 구성된 대우건설 컨소시엄과 프로젝트를 진행하고 있다. 주거 용지에는 주상복합 아파트와 시니어텔이 연면적 6만 3753평 규모의 최고 39층 높이로 들어서고, 상업용지에는 오피스 빌딩, 방송 디자인 아카데미, 대형 할인점 등이 건립된다. 컨벤션 복합 용지에는 호텔과 오피스텔, 스포츠 센터, 쇼핑몰, 전시장, 서비스드 레지던스, 연구청사가 들어서며, 업무 복합단지에는 방송국, 벤처타운, IBC가 건립될 예정이다.

대전시가 약 600억 원의 예산을 투입해 건립하는 컨벤션 센터에는

첨단 과학기술과 지식기반 정보산업을 위한 전시·행사가 열려 세계적 인 전문가들과 교류할 수 있는 장이 마련될 것으로 보인다.

화성 동탄신도시 내에도 복합 도시 형태의 '메타폴리스' 프로젝트가 진행 중이다. 이 사업 또한 토지공사가 땅을 대주고 포스코건설과 팬퍼시픽, 신동아건설, 신한은행으로 구성된 컨소시엄이 참여하는 형태다. 2010년 12월까지 사업이 진행되는 화성 동탄신도시의 복합단지 내에는 주상복합 아파트와 백화점, 할인점, 호텔, 방송국, 오피스, 쇼핑몰 등이 들어선다. 초고층 대형 주상복합 아파트인 메타폴리스는 1266가구 규모로 지난 11월부터 일반 분양에 돌입했으며, 2010년 완공될 예정이다. 이 주상복합 아파트는 55~66층 높이의 총 4개 동으로 건설되며 40·46·66·79·89·97평형으로 구성된다. 인근 주상복합 아파트 가격을 감안했을 때 분양가는 평당 1300만~1500만 원 선에서 결정될 가능성이 높다는 게 관계자의 설명이다. 입주는 오는 2006년 10월 예정이다.

주택공사, 광명역세권 · 천안 아산역 주변 개발

대한주택공사는 KTX 천안 아산역과 광명역사 주변 일대를 복합 도시로 개발하는 프로젝트를 시행하고 있다. 우선 아산 배방 택지개발지구



내에는 상업용지 4개 블록을 대상으로 공공-민간 합동형 프로젝트 파 이낸싱사업을 시행하고 있다. 1만 7642평에 해당하는 사업 부지는 KTX 천안 아산역사가 전면에 위치하고 호수공원과 자연형 하천인 장 재천이 잘 어우러지는 대형 판매시설과 문화·여가시설, 주상복합 아 파트 등이 건립되는 대규모 복합단지로 개발된다. 부지 인근에는 KTX 천안 아산역과 삼성 LCD 탕정지방산업단지, 선문대학교가 위치해 있 으며, 추가로 2~3개 대학이 들어설 예정이다.

복합단지 일대는 아산만 지역과 탕정 삼성전자 LCD 첨단 산업단지 의 배후 도시로 개발되며, 대학 및 공공기관의 이전에 따른 자족 신도시 로 조성될 예정이다. 이에 따라 이 일대는 행정중심 복합도시와 더불어 첨단 산업과 교육·문화 등 자족 기능을 갖춘 중부권의 거점 도시로 자리매김할 것으로 기대된다. 아산신도시에는 지난달 말 분양에 돌입해 오는 2015년까지 모두 5만 8000여 가구를 공급할 계획이다. 이번에 공급되는 주택은 2009년까지 8600가구가 분양될 예정인 1단계 물량 (배방지구, 111만 평) 중 첫 번째 사업으로 29평형 334가구, 33평형 768가구 등 1102가구에 이른다.

대한주택공사는 경기도 광명시 일직동 일원의 광명역세권 택지개발 지구 내에 복합단지의 PF 개발 사업도 추진하고 있다. 이 사업에는 주

간사인 태영을 비롯해 현대건설, 대우건설, GS건설, 농협, 산업은행, 외환은행 등 12개 회사가 참여한다. 태영컨소시엄은 총 사업비 1조 5000여 억 원을 투입해 2011년까지 2만 2361평 부지 위에 대형 할인 점, 쇼핑몰 등의 상업시설과 음악체험관, 영화관 등의 문화시설, 1000 여 세대 규모의 주상복합 아파트 등 연면적 20만여 평에 이르는 역세권 복합단지를 건설할 계획이다.

광명역세권 복합 단지 개발지구에서 북측에 위치한 4만여 평에는 음 악방송국, 공연장 등 첨단 음악 산업단지를 조성할 계획이다. 또한 한국 철도시설공단에서 광명역사 북측에 대규모 복합 환승시설을 개발해 사 업 부지 주변 일대가 향후 물류·교통의 거점 도시이자, 공연·예술과 연계된 문화도시로 거듭나게 될 것으로 기대된다.

복합단지 개발은 '무' 에서 '유' 를 창조하는 것이나 마찬가지다. 공공 기관과 민간 건설업체들이 엄청난 비용을 쏟아붓기 때문에 복합 도시를 활성화시킬 수 있는 방안에 대한 심도 깊은 모색이 필요하다. 또한 복합 도시 건설은 지역 경제 활성화에도 크게 이바지하기 때문에 그 어떤 개 발 사업보다도 파급 효과가 크다. 하지만 과연 이들 복합 도시들이 일본 의 롯폰기힐스나 뉴욕 배터리파크처럼 국제 과학 도시이자, 글로벌 비 즈니스의 중심 도시로 위상이 높아질 수 있을지 귀추가 주목된다. ☹

