

도시를 새롭게 바꾸는 복합개발

수도권 · 지방 대도시에 새로운 랜드마크 건설 붐

최근 도심에 장기간 방치된 공장이나 가구단지 등을 헐고 대규모 복합단지로 조성하는 사례가 늘고 있다. 정부가 세제를 강화하고 주택 담보 대출 한도를 축소함에 따라 청약 열기가 이전만 못해 건설사들이 지역 내 랜드마크로 통하는 매머드급 단지 조성에 올인을 선언하면서 부터다. 수도권은 물론 지방에까지 불을 일으키고 있는 복합단지 조성의 이모저모를 살펴본다. 글 김진홍 부동산뱅크 취재팀 팀장



구도심 활성화를 위한 '도심속재개발' 인기

'분양 침체, 복합단지 조성으로 풀는다' 최근 아파트 분양시장에 복합단지가 화두로 떠오르고 있다. 복합단지란 주거와 상업, 교육, 관광, 유통 등의 기반시설이 한

데 어우러진 종합 단지를 말한다. 한마디로 주거와 오피스텔 및 상업시설을 한데 묶어 분양 시장에 내놓을 수 있는 이점과 아파트 청약률을 끌어 올리고, 수익성도 극대화하려는 건설사들의 요구가 맞아떨어지면서 너도나도 복합단지 개발로 몰리고 있는 것이다. 복합단지 개발은 에너지 소비가 낮은 생태도시 공간의 창출로 자족적인 도시 건설이 가능하고, 단지 기능의 복합화와 전문화를 바탕으로 국토를 효율적이고 균형적으로 개발할 수 있다는 장점이다. 가까운 일본이나 싱가포르 등에서는 이미 10여 년 전부터 복합단지 개발이 이뤄져왔다. 일본 도쿄의 롯폰기힐스와 에비스 가든, 홍콩의 사이버포트 등이 복합단지 개발의 대표적인 성공 사례로 꼽힌다. 국내 복합단지 개발은 서울 도심의 낡은 공장지대의 아파트 건립이 그 시작이라고 할 수 있다. 영등포구 문래동 3가 옛 방림방적 부지가 서울시 지구단위계획에 따라 모두 7개 블록으로 나뉘져 초고층 주상복합과 대단지 아파트로 채워졌다. 지금도 영화관, 워터 파크 등을 갖춘 멀티플렉스 몰과 아파트형 공장을 한참 짓고 있다. 인근 영등포동 4가에 위치한 경방 부지도 2008년까지 삼성동 코엑스를 벤치마킹한 엔터테인먼트 단지로 거듭날 예정이다. 구로구는 지난 2004년 신도림역 주변을 복합 상업 벨트로 지정해놓았다. 옛날 기아 자동차와 테크노마트 부지에 테크노마트와 대우 미래사랑 시티 골조가 한창 올라가고 있다. 이와 함께 지난 1970년대 고도성장과 함께 한시절을 풍미하던 대성연탄 자리는 호텔과 컨벤션 센터, 업무시설로 활용될



예정이다. 인쇄, 출판을 비롯한 전기전자·기계 부품, 섬유 등 영세 공장이 몰려 있는 성동구 성수동도 '성수동 종합발전방안'에 따라 준공업 지역 30여 만 평이 2015년까지 생명공학단지외 벤처단지로 거듭날 예정이다. 그러나 이 같은 서울 도심의 낡은 공장지대 개발은 규모 면에서 복합단지 조성이라기보다는 구도심 활성화 차원의 '도심 재개발'에 가깝다고 볼 수 있다. 주거와 상업 및 유통 업무시설이 조화돼 하나의 온전한 도시 기능을 하기에는 한계가 있었다는 얘기가.

청주 지웰시티, 인천 에코메트로 등 대규모 복합 개발 붐물

그러다가 최근 들어서는 인천과 청주, 마산 등을 중심으로 수조 원대에 이르는 민간 프로젝트가 나오는 등 활기를 띠고 있다. 바야흐로 2기 복합단지 개발 시대가 도래한 셈이다. 먼저(주)신영은 충북 청주시 흥덕구 복대동 옛 대종공장 부지를 복합 용도 개발하는 '지웰시티' 조성을 추진 중이다. 부지 규모가 15만 900평, 사업비 규모만 3조 원에 달하는 대규모



(주)신영이 청주시에 건립하는 지웰시티 초감도

모 복합 신도시 조성사업으로 55층 높이의 랜드마크 타워와 백화점, 공공청사, 학교, 병원, 복합 쇼핑몰 등이 들어설 예정이다. 이 가운데 주상복합 아파트는 모두 4300가구로 연말 첫 분양을 시작, 2010년 까지 입주 가 모두 마무리된다. 지웰시티는 단지를 기능에 따라 대형 블록화하는 슈퍼블록 개념이 도입돼 주거타운, 업무 복합 타운, 상업·문화 타운, 행정 타운 등으로 나눠 조성된다. 단지 중앙을 석남천이 가로지르고, 공예공원, 시민체육공원 등이 조성되는 등 녹지율이 30%에 이를 예정이다. 행정중심복합도시 건설, KTX 오송분기역 정차, 오송 생명과학단지 등의 조성과 더불어 중부권 핵심 요지로 거듭날 것이라는 회사 측의 설명이다. 인천에서는(주)한화건설이 인천시 남동구 고잔동 일대 옛날 화약공장 부지 72만 평에 고급 주거 도시인 '에코메트로' 건설을 추진 중이다. 2009년 완공을 목표로 건설되는 에코메트로로는 약 1만 2192 가구의 주택이 지어질 예정이다. 이 가운데 8000가구는 한화건설이 공급을 도맡는다. 이곳 녹지율은 무려 44%로 분당과 일산 등 기존 신도시에 비해 훨씬 높은 편이다. (주)한화건설은 개발부지 내 산림과 해안 등 자연 환경 요소를 최대한 살린다는 방침이다.

특히 지난 50년간 사람의 손길이 닿지 않은 보존녹지 24만 평과 해안관광지 소재 포구가 그 대상이다. 호주 시드니 등 해외 유명 해양 도시를 본떠 만든 2km 구간의 해안 조경 코스가 들어서고, 지구 내 인공 호수 등이 지어질 예정이다. 자족 도시의 기능을 갖추기 위해 특목고를 비롯한 초·중·고교 등 교육기관 9개와 종합병원, 멀티 플렉스와 같은 문화·상업 시설 등도 들어선다.

경남 마산에서는(주)태영과 한림건설이 남해 앞바다가 내려다보이는 양덕동 옛 한일합섬 자리에 아파트와 초고층 주상복합 3589가구를 짓는다. 한일합섬 부지는 지난 1970년대 마산 경제의 중심이었던 자리로 이 지역 시민들에게는 애정이 남다른 곳이다. 대지 면적 8만 7000여 평 중 주거와 상업용지가 모두 6만 1000평, 학교와 공원, 도로 등 공공용지가 2만 6000평에 이르는 매머드급 단지로 마산 앞바다 조망이 가능하고, 인근의 팔룡산 등 자연 녹지가 풍부한 편이다. 주상복합 최고층에는 항구의 등대를 따라 만든 '라이팅 박스'가 설치되는 등 마산의 명물을 예고하고 있다. ㉞



(주)태영과 한림건설이 경남 마산에 짓는 주상복합 타운