

## 인도네시아 뉴타운, 리포 가라와치 부유층이 도시를 살린다

도시 개발의 성공이 시민들의 삶의 질을 바꿀 수 있다. 따라서 도시 개발 계획은 명확한 컨셉트와 장기적인 안목을 가지고 수립돼야 한다. 뉴타운 개발의 모범 사례로 알려진 인도네시아 가라와치에서 도시 개발의 해답을 찾아본다.

글 & 사진 | 박준형





**인**도네시아 자카르타에는 20여 곳이 넘는 뉴타운이 있다. 이 중 하나가 리포 가라와치(Lippo Karawaci)다. 인도네시아 정부의 뉴타운 개발 정책의 핵심은 엄격한 보안을 통해 중산층(Middle Income Group)과 최상층(Upper Income Group)이 뉴타운에 모여 살도록 유도하고, 서로 배타적인 라이프스타일이 공존하도록 유지시켜 주는 것이다. 또한 정부가 아닌 민간 디벨로퍼가 신도시 여러 곳의 개발과 관리를 맡는 형태로 운영의 효율성을 꾀했다.

건축가이자 개발자인 리포 가라와치의 고든 벤튼(Gordon Benton) 이사는 “학교, 쇼핑 센터, 골프장 등을 먼저 개발해서 상류층과 중산층을 유입시키면 자연스럽게 저소득층도 유입된다”고 밝혔다. 자카르타 신도시 개발의 모범 사례로 손꼽히는 리포 가라와치 신도시에도 중·상류층들이 자리를 잡자 이들의 가사와 업무를 돕는 저소득자가 자연스럽게 유입됐다.

리포 가라와치를 개발한 회사 리포가라와치(주)는 저소득자를 위한 주거 단지를 만들어 그들이 뉴타운에서 일하고 소비할 수 있도록 했다. 이처럼 저소득자들이 뉴타운 내에서 거주하고 일함으로써 출퇴근에 따른 교통 혼잡을 피할 수 있다.

**주거·상업 기능의 조화가 돋보이는 리포 가라와치**

인도네시아 재계 순위 7위인 리포 그룹은 지난 1993년부터 수도권에 독자적으로 주거와 상업 기능을 갖춘 신도시를 개발하기 시작했다. 수도 자카르타에서 서쪽으로 32km 떨어진 곳에 조성된 리포 가라와치 신도시의 개발 목표는 주거와 상업 기능의 최적화를 추구하는 위성 도시를 만드는 것이다. 리포 가라와치 신도시의 가장 큰 특징은 뛰어난 교통 여건과 탄탄한 수요층이다. 리포 가라와치에서는 자카르타와 항구 도시인 머락(Merak)을 잇는 4차선 산업 도로를 통해 자카르타 중심부까지 차로 25분이면 갈 수 있다. 또 신도시가 속해 있는 탕저랑(Tangerang) 주 가라와치 주변에는 180여 개의 한국 업체를 비롯해 국내외 제조 업체가 산재해 있고, 신도시 주거·상업 시설의 탄탄한 수요층을 형성하고 있다.

리포 가라와치 개발 계획의 최우선 목표는 쾌적한 주거 환경과 상업 기능을 극대화한 도시 건설이었다. 이에 따라 전체 면적 180여 만 평 중 35%를 상업·업무 지역으로, 30%를 주거 지역으로 배정했다. 나머지 토지는 녹지와 도로로 각각 20%와 15%를 할애했고, 공해 유발 시설은 전혀 설치되지 않았다.



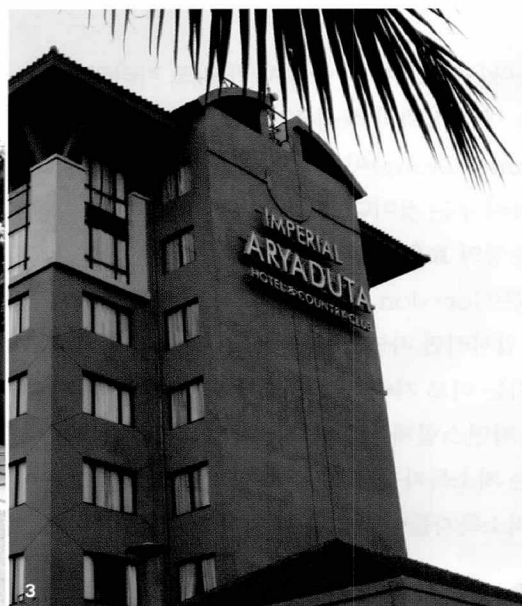
1 수풀이 우거져 있는 임페리얼 알라두타 호텔. 2 리포 가라와치골프장 인근에 위치한 고급 주택단지. 3 통풍이 잘 되는 구조로 지어진 인도네시아 주택. 4 리포 가라와치 주변의 위락 시설.



### 명문 학교가 명문 주거지를 만든다

인도네시아에 유럽의 계획 도시를 그대로 옮겨놓은 것 같은 리포 가라와치. 도시 한가운데 자리 잡고 있는 18홀 규모의 환상적인 골프장은 삭막한 도시 환경을 개선하고, 도시의 기온을 낮췄다. 또한 인도네시아의 고질적인 침수 피해를 줄이는 역할도 한다. 골프장 주변으로는 고급 주택과 임페리얼 알라두타(Imperial Aryaduta) 호텔, 인도네시아 최고층의 값비싼 아파트, 슈퍼몰 등 세계적인 할인점 및 복합 매장 체인점들이 대거 입점해 있다.

리포 가라와치의 성공 비결 중 하나는 명문 학교를 많이 만들었다는 것이다. 리포 가라와치(주)는 1993년 7월 2000만 달러를 투자해 세계 최고 수준의 사립 학교를 설립했다. 리포가라와치(주)의 고든 벤톤 이사는 “인도네시아에서도 충분히 영어 교육을 받을 수 있는 여건을 만들어준 것이 신도시 개발의 중요한 성공 비결”이라고 말한다.





**개발 초기에 편의 시설 완공해 입주자 편의 극대화**

중산층 위주로 주택을 분양해 도시 기능을 살리고, 도시 밖 저소득층의 수요까지 끌어들이어 상업 기능을 활성화한 것이 리포가라와치社의 기본 개발 전략이다. 이에 따라 이 회사는 개발 초기에 주택 분양과 함께 기반 시설 조성에 총력을 기울였다. 리포 가라와치에는 가운데 골프장이 있고 도시를 순환하는 4차선 순환 도로를 비롯해 50km의 도로망과 전기·전화 시설, 상·하수도 시설 등이 갖춰져 있다. 특히 전기·전화 시설을 모두 지하에 매설하고, 상수도 정수 장치 및 중앙 집중식 쓰레기 처리 시설을 완비한 것은 인도네시아에선 처음 시도된 것이다. 학교와 병원, 골프장, 호텔, 상업 시설 등을 개발 초기에 완공해 입주자들이 편리하게 생활하도록 한 점도 특징이다. 그리고 주거 지역 내에 생활 편의 및 쇼핑 시설을 설치하지 않고 상업·업무 지역에 편의점, 약국, 세탁소, 식당 등 각종 편의 시설을 별도로 배치했다.

지금까지 분양된 주택은 3000여 가구에 이른다. 이들 중 아파트가 1000여 가구이며, 고급 빌라 200여 가구, 나머지는 연립형 단독 주택이다. 리포 가라와치 주거 지역은 크게 3곳으로 구분된다. 도심에 위치한 골프장 주변에는 빌라가 들어서 있다. 대지 200~300평에 건평 100평 내외로 건립된 이들 빌라는 도시 내 최고급 주택에 속한다. 수요자들의 특성을 감안해 대지만 분양하고 건물은 수요자들의 기호에 맞춰 건립하도록 했다. 4개 동인 아파트는 상업 지역에서 멀지 않은 곳에 자리 잡고 있고, 서민형 아파트인 '골프 콘도미니엄'은 18층, 20층 높이로 2개 동, 242가구 규모로 지어졌다. 바로 옆에는 고급 아파트인 '아마르타푸라' 2개 동이 웅장한 모습을 드러내고 있으며, 연립형 단독 주택은 순환 도로 외부 곳곳에 위치해 있다.

인도네시아의 상류층과 저소득층의 문화를 이해하고, 이를 개발에 접목시킨 것이 리포 가라와치의 성공 전략이다. 리포 가라와치의 고든 벤튼 이사가 이야기한 "1명의 고소득자를 유입시키면 3명의 중산층이 따라오고, 이후 6명의 저소득자가 상류층의 소비를 기반으로 생계를 꾸릴 수 있다"는 '1·3·6 프로젝트'는 우리의 도시 개발 정책에 시사하는 바가 크다. ☺



1 인도네시아의 중·상류층의 주택에는 더위를 피하기 위한 수영장이 마련돼 있다. 2 리포 가라와치 내에 위치한 골프장의 레스토랑 입구. 3 리포 가라와치 내에 위치한 임페리얼 알라투타 호텔. 4 리포 가라와치 주변의 위락 시설. 5 임페리얼 알라투타 호텔의 수영장. 6·7 리포 가라와치 중앙에 위치한 골프장 전경. 8 리포 가라와치의 중·상류층이 사는 주택 전경. 9 인도네시아의 주택은 고온 무풍 다습한 기후를 피해 휴식할 수 있는 공간을 마련해두곤 한다.