

물류센터 개발사업 전망과 건설사업관리 수행사례 - '아레나스 양지로지스틱스 물류센터 건설사업관리(IE)'를 중심으로 -

(주)삼우씨엠건축사사무소

1. 머리말

1.1 물류센터 수요의 증가

2010년대 홈쇼핑, 온라인 쇼핑몰 등의 전자상거래 시장 규모가 거대해지면서 물류센터에 대한 수요는 자연스럽게 증가해왔다. 이후, 스마트폰을 통한 간편결제 시스템의 도입과 해외 구매대행, 오프라인 매장의 온라인 통합운영 등은 온라인 거래량을 더욱 빠르게 증가시켰다.

또한, 최근 유통업계에서는 '당일배송', '새벽배송'과 같은 빠른 배송 서비스가 등장하면서 배송속도 경쟁이 심화되고 있다. 물류시설이 기존의 입·출고 담당을 했던 단순한 '창고' 개념을 넘어 제조·유통업체의 '거점' 및 배송속도 '경쟁력의 척도'가 되는 핵심요소가 된 것이다.

이러한 물류시장의 변화는 부동산 투자시장과 맞물리면서 국내외 투자사 및 자산운용사들의 움직임을 활발하게 하였다. 투자전망이 좋은 물류센터를 선매입하거나 직접 개발하여 임대수익 또는 시세차익을 통해 수익을 발생시키고 있는 것이다. 특히, 기대수익률이 4~5%대인 대형 오피스에 비해 물류 부동산의 수익률은 6~7%로 안정적이기 때문에 투자 상품으로서 더욱 각광 받고 있다.

1.2 양지로지스틱스 물류센터 건설사업관리(IE) 수행

경기도 용인의 양지로지스틱스 물류센터는 영동고속도로 진입로인 양지IC 인근(약 2km)에 위치하여 서울까지 30분 내에 접근이 가능한 최적의 입지조건을 갖추고 있다. 또한

연면적 약 34만 5,340㎡(약 10만 4,470평), 지하2층~지상 10층의 대규모 물류센터로서 수도권 및 주변 대도시와의 연계 거점으로서 매우 유리하다. 본 사업에서 (주)삼우씨엠건축사사무소(이하 삼우씨엠)는 자산물리실사¹⁾ 및 건설사업관리(독립기술자문²⁾) 용역을 수행하여 발주자(이지스자산운용(주))의 물류센터 선매입 의사결정을 돕고, 성공적인 준공을 위한 관리·감독 업무를 진행하였다.

- 총괄(PM) : 황세준 상무(개발 1팀장)

hwang.sj@samooocm.com

- 단장(CM) : 이길준 전무



그림 1. 양지로지스틱스 물류센터 입지

1) Due Diligence (DD)

2) Independent Engineering Services (IE)

2. 사업개요

표1. 사업개요

사업명	아레나스 양지로지스틱스 물류센터
위 치	경기도 용인시 처인구 양지면 양지리 산 89-7 일원
용 도	창고시설
용역기간	2017.05.~2019.03.
대지면적	93,741.00㎡
건축면적	56,195.08㎡
연면적	345,347.83㎡
규 모	지하2층, 지상10층
설계사	(주)종합건축사사무소 고우건축
시공사	에이치디씨현대산업개발(주)



그림2. 양지로지스틱스 물류센터 조감도

3. 자산물리실사 수행

자산물리실사는 부동산 자산의 분야별 세부내역을 검토하여, 현 매매가격의 적정성과 실제 운영시 발생할 자본의 지출사항 등을 판단하는데 필요한 근거자료를 작성하는 업무이다. 양지물류센터의 실사업무 수행당시 자료들은 건축허가도서 단계였으며, 이에 대한 실사보고서를 바탕으로 발주자의 물류센터 매입 의사결정을 돕고자 하였다.

설계내용이 건축법 및 기타 기준들에 적합한지, 실시설계 진행시 보완사항이 있는지, 유사 프로젝트 사례비교 등을 통해 종합적인 분석자료를 작성하였다.

4. 건설사업관리 수행

삼우씨엠은 발주자의 양지로지스틱스 물류센터 선매입 결정 이후, 독립기술자문(IE) 형태의 건설사업관리업무를 수행함으로써 성공적인 물류센터의 책임준공을 완수하였다. 현

재, 본 물류센터에는 CJ대한통운이 장기임차(15년)하여 주요 물류거점으로 활용하고 있다.

이처럼 준공이전에 물류센터를 선매입을 한 후, 주요 대기업 또는 유통사를 임차인으로 확보하기 위해 투자사 및 자산운용사들의 움직임이 활발하다. 특히, 물류센터의 경우 일반적으로 장기임차를 하기 때문에 오피스 사업에 비해 공실 개념이 적고, 수익률 또한 상대적으로 높아 이와 같은 사업 형태가 증가하고 있다.

1) 건설사업관리 업무범위 요약

- 매수인의 선매입 건축물에 대한 건설사업관리
- 설계도서 검토 및 설계변경 관리
- 공사 진행 모니터링 및 품질관리
- 공사 진행 사항에 대한 보고업무
- 프로젝트 관련자 간 협의 및 업무 지원
- 준공 후 시설운영 효율성 관련 검토 및 사전반영 업무

2) 설계도서 검토 단계

- 설계 적정성 검토
 - 물류 시스템 및 스펙의 분야별 항목 내용이 설계도서에 적정하게 반영되었는지 검토
- 도서 검토 결과 보고서
 - 도서 검토 결과를 통해 수정 및 개선이 필요한 사항 자문
- 사용 장비, 자재의 사양 및 적정성 검토
 - 에너지 절약계획 반영된 설계검토
 - 통합관리시스템 및 자동제어 등 검토
 - 주차관리시스템 반영여부
- 검토 결과 수정 및 개선이 필요한 내용에 대한 자문
 - 운영적 측면에서 설계도서 검토하여 추후에 발생할 지출사항을 사전에 최소화 유도
 - 검토 내용에 대해서 설계사 및 시공사와 협의를 지원하고 결과물 보완
- 설계 변경 관리
 - 관련 법규 및 인허가 조건 변경에 의한 사항
 - 매수인 또는 임차인 요구에 의한 사항
 - 매매 목적물 품질 또는 가치, 공사비 금액, 공사 기간에 미치는 영향 검토

3) 공사품질 모니터링 단계

- 현장 비상주 근무 및 본사 지원

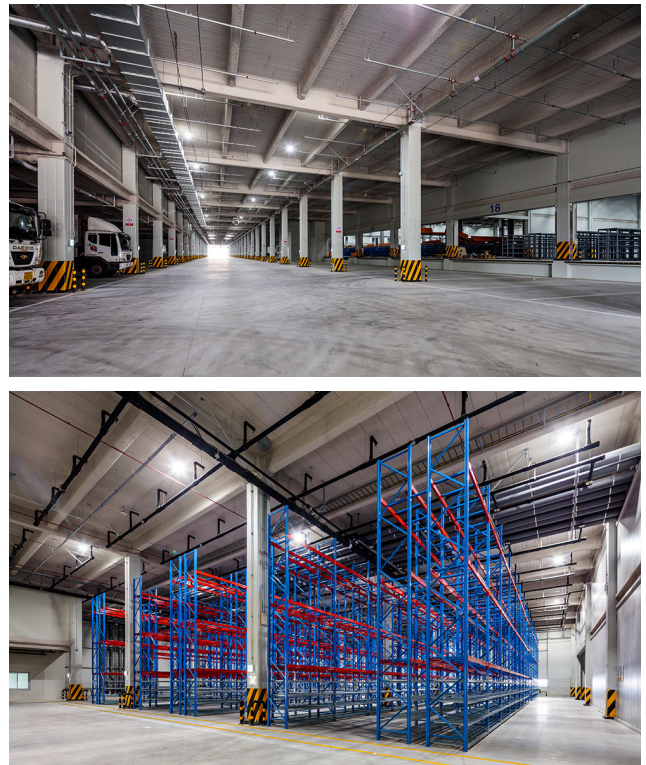


그림 3. 준공사진(전경/배치/내부)

- CM단장, 분야별 담당자의 비상주 근무와 본사 지원을 통해 지속적, 효율적으로 현장 감독
- 현장 회의 주최
- CM보고서, 설계변경요청서, 사전승인 항목 요청서 등 관련 문서 작성 및 관리
- 설계 도서와 현장 시공의 일치 여부 확인
- 주요 매수인 사전승인 항목에 대한 적정성 검토
 - 사용 기자재의 적합성 검토 및 내부 마감재의 품질 검토
 - RC구조, PC구조 및 철골조 등 구조 안정성 검토 및 기초에 대한 검토
 - 열원 설비, 공조 설비 용량 및 성능 확인 등
- 사업비관리
 - 유지관리비용 절감 장비 적용 여부(고효율 조명기기, 저손실 변압기 등)

5. 맺음말

일부 전문가들은 물류센터의 폭발적인 수요증가에 따른 과잉공급으로 인해, 물류센터 시장이 둔화될 것을 우려하고 있다.

하지만 최근 신선식품 배송을 위한 대규모 저온 물류센터,

상온·저온 복합 물류센터, 특수 운송시스템을 갖춘 물류센터(바이오·의약품 등 헬스케어 업계) 등 다양한 형태의 물류센터 수요가 등장하고 있으며, 노후화된 물류시설을 매입 후 리모델링 하여 가치상승 효과를 얻는 사례도 등장하고 있다. 다른 주요 이슈로는 물류센터의 공급속도와 관련된 인허가 난이도의 증가가 있다. 용인, 광주, 이천을 중심으로 경기도 동남권에 여러 대형 물류센터들이 자리를 잡은 가운데, 최근에는 물류센터가 혐오시설, 난개발로 인식되는 경향이 생기면서 인허가 절차가 매우 까다로워지고 있는 추세이다. 이는 물류센터의 공급속도를 늦추는데 원인이 되어 부동산 시장 및 물류 시장에 큰 영향을 줄 것으로 보인다.

이와 같이 물류센터의 대형화, 통합화, 복합화, 인허가 난이도 증가 등의 이슈가 등장하면서 물류센터 프로젝트 수행과 관련하여 전문성 확보의 필요성이 점점 높아지고 있다. 이러한 흐름에 맞추어 삼우씨엠은 개발사업부서 내에 물류센터 전문가 조직을 구성하고 다수의 물류센터를 성공적으로 수행하며 높은 고객만족도를 이끌어내고 있다.