

광주 특급호텔 제대로 짓자

'특1급' 추진만이 인센티브 논란 없앤다

(아파트 건립 허용)

객실 수·부대 시설 등 사업자 약속 받아야 내달 건축계획 심의...8월 착공 2009년 완공

광주 상무지구에 세워지는 특급호텔은 1급으로 가야 한다는 여론이 지배적이다.

그러나 신설되는 호텔의 등급이 특1급인지, 특2급인지 불분명해 논란이 일고 있다.

상무지구 특급호텔 건립 계획은 최근 사업자의 시설계획서 제출로 윤곽을 드러냈다. 사업자인 진흥건설의 자회사 AMJ개발의 사업계획서에 따르면 특급호텔은 서구 마곡동 일대 1만2천평의 부지에 지하 2층, 지상 10층에 200실 규모이다. 또 특급호텔과 연결된 가족호텔은 지하 2층, 지상 10층의 88실 규모다.

◇인센티브 적절인가=광주시는 지난 10년 동안 10여 차례의 크고 작은 특급호텔 추진이 있었으나 수익성이 현저히 낮아 사업자들이 모두 포기한 만큼 인센티브를 주지 않고서는 특급호텔 추진 자체가 불가능하다는 입장이다.

특히 대구와 창원, 청주 등 타지역 도시들도 최근 특급호텔 유치 사업자에게 오피스텔, 대형할인점 등을 허가해줬을 뿐만 아니라 주변 도로까지 개설해주는 등 대부분 인센티브를 제공하고 있다는 것이다.

시의 용도변경에 따라 AMJ개발이 지을 수 있는 아파트는 총 367세대다. AMJ개발이 광주시의 용도변경 절차 없이 자체적으로 도시계획절차를 밟아 건립할 수 아파트는 257세대. 결국 시의 용도변경으로 인해 AMJ개발은 110세대를 더 지을 수 있는 혜택을 받게 됐다.

광주시는 110세대 추가 분양에 따른 순수 이익금을 적게는 80억원에서 많게는 110억원으로 보고 있다.

광주시는 지난 2002년 특1급 호텔 건립을 위한 용역 결과를 근거로 할 경우 건립 후 5년간 53억원의 적자가 불가피한 점, 호텔 건립 부지에 위치해 현재 영업중인 AMJ개발 소유의 식당장 철거 및 영업손실비 등을 감안하면 아파트 용도변경은 특별하다고 할 수 없다고 밝히고 있다.

광주시 관계자는 "특1급 호텔을 지을 또 다른 사업자가 나타난다면 앞으로도 시는 이번 AMJ개발에 준 인센티브는 계속 제공할 수 있다"고 말했다.

◇특1급호텔 건립돼야=광주시가 상무 지구에 추진한 특급호텔의 기준은 당초 특1급이었다.

그러나 정작 시와 AMJ개발이 맺은 건립양해각서에는 '특급'으로만 규정돼 있을 뿐 호텔 등급이 확정돼 있지 않다. 이 때문에 1급인지, 2급인지에 대한 등급 논란이 일고 있다.

호텔 등급은 객실 수를 비롯한 하드웨어적인 측면 뿐만 아니라 부대시설 및 서비스 등 소프트웨어적인 측면까지 포함해 준공 후 한국호텔업협회의 관정에 따라 결정된다.

따라서사업자가 건립양해각서의 내용을 내세워 2급을 고집할 우려가 있는 만큼 광주시는 특1급 호텔 건립을 강제할 수 있도록 모든 행정적 조치를 동원하는 한편, 사업자로부터 1급 건립에 대한 약속을 받아야 한다는 목소리가 높다.

광주시는 향후 도시·건축공동위원회 심의와 특급호텔 건축계획심의 등 관련 절차가 진행되는 과정에서 특 1급의 수준이 되도록 심의를 강화하는 등 모든 안전장치를 하겠다는 입장이다.

◇향후 전망=AMJ개발이 지난 14일 호텔 및 아파트 건립을 위한 지구단위계획 구역 지정 신청을 해준에 따라 곧바로 주민의

견 청취(15일간)에 들어간 상태다. 광주시는 빠르면 다음 달 13일 도시계획위원회를 개최, 지구단위계획(안) 심의를 거쳐 지구단위계획 결정 고시(7월 중순)를 한 뒤 곧바로 고시 내용을 서구청에 통보할 예정이다. 또 시는 7월 하순에 특급호텔 건축계획 심의를 한다.

서구청은 8월 초 사업자로부터 특급호텔(관광숙박업) 및 아파트 사업 신청이 접수되면 승인 여부를 결정하게 된다. 일정이 순조롭게 진행될 경우 8월께 착공이 가능하며 2009년 말 준공될 것으로 예상된다.

AMJ개발은 서구청에 특급호텔 및 아파트 사업 신청서를 접수하는 8월 초 구체적인

인 호텔의 시설 및 사업계획서를 공식적으로 발표할 계획이다.

/채희중기자 chae@kwangju.co.kr



광주시 서구 치평동 일대에 들어설 특급호텔 및 호텔건립에 따른 인센티브로 주어진 아파트 부지(점선 안). 위는 AMJ개발이 특급호텔 조감도. /최현배기자 choi@kwangju.co.kr

"투자 비용·운영 적자 고려 인센티브"

위길환 광주시 문화체육정책실장

-특급호텔에 대한 유인책으로 아파트 건립을 승인해준 것은 과도한 특혜라는 주장이 있는데, 이에 대한 생각은.

▲호텔 건립에 따른 초기투자 비용과 수년간의 운영적자를 고려할 때 반드시 필요한 인센티브다. 특급호텔은 컨벤션산업의 인프라 성격이 짙으며, 수익성을 창출하기 어렵기 때문에 타 시·도의 경우도 인센티브를 제공하고 있다. 임대권 컨벤션센터가 있어도 특급호텔이 없어 행사가 무산된 경

우가 한 두 번이 아니다. 지역 여건상 다른 대도시 보다 경제성이 낮기 때문에 사업자에게 인센티브를 줄 수밖에 없다. 결코 과도한 특혜가 아니다.

-특1급 호텔 건립을 자신하는가.
▲건립양해각서상 특급 호텔의 등급이 명시되지 않아 법적으로 특1급 호텔을 강제할 수는 없지만 행정절차 과정에서 지속적으로 강력한 지도를 하면 특1급 호텔 건립이 가능하다고 본다. 조만간 특1급 호텔 건설과 관련된 조치가 확정되도록 노력하겠다.

"시설 등 특1급 호텔 수준 충족위해 최선"

임광택 AMJ개발 대표

-아파트 건립 승인은 특급호텔 건립에 대한 대가 수준을 넘은 특혜라는 주장이 있는데 어떻게 생각하는가.

▲본사가 받은 인센티브는 다른 대도시와 비교하면 혜택이라고 할 수 없으며, 지역 경제 규모상 특급호텔 운영은 상당한 위험이 따른다. 특히 호텔 및 아파트 부지를 매입하는 과정에서 예상 보다 높은 보상가를 지불하게 돼 초기 투자 비용이 과다한 실정이다.

-호텔 등급에 따른 논란이 일고 있다. 특1급 호텔로 지을 계획인가.

▲특 1급 수준을 충족시키기 위해 최선을 다하고 있다. 시설 규모나 건물 외관 등 하드웨어는 별다른 걱정이 없지만 내부를 비롯한 소프트웨어는 등급 규정 기준이 까다로우며 현재 최종 설계단계에서 품질을 높이기 위해 많은 고민을 하고 있다. 특1급이 가능하다고 생각하지만 만약의 경우 준공 후 판정 단계에서 기대치에 못 미치는 평가를 받지 않을까 염려하고 있다. 부족한 점이 생기지 않도록 다각적인 노력을 하고 있다.

■시, 특급호텔 추진 과정

광주의 10여년 숙원 10여차례 건립 무산

전국 7대 도시 중 특1급 호텔이 없는 도시는 광주와 대전 뿐이다. 광주시는 지금까지 200실 규모의 특1급 호텔 유치에 사력을 다했으나 별다른 성과가 없었다.

지난 1999년 북구 임동 옛 전남고 부지에 대구그림을 끌어 들여 호텔을 건립하려 했으나 무산됐다. 2002년 광주시는 특급호텔 건립을 위한 민간투자유치방안을 수립했다. 그 해 8월에는 특급호텔 건설 부속으로 아시아개발은행총회 광주 유치기 무산되자 특급호텔의 필요성은 더욱 절실하게 된다.

이에 따라 2002년 12월 광주 특1급호텔 건립 기본계획연구용역이 착수된다. 시는 이 용역 결과를 토대로 2003년 2월부터 5월까지 일본과 미국 등의 잠재 투자자들을 초청, 4차례의 투자설명회를 갖는다.

결국 2005년 2월엔 북구 중흥동 옛 고속버스터미널 부지에 특급호텔 건립을 희망한 투자자가 나타나지 않은 사업성 탓에 외자를 유치하지 못해 사업을 포기하고 만다.

다급해진 시는 2005년에 골프장 건립 등 획기적인 인센티브를 제공하며 특급호텔의 최적지로 꼽혔던 서구 풍암동 중앙공원 지역에 사업을 추진하려 했지만 환경단체들의 반대로 무산되고 말았다.

■타 시도 인센티브

도로 개설해 주고 대형할인점 허가

청주의 '라마다플라자 청주 호텔'은 지난 해 6월 문을 연 특1급 호텔이다. 이 호텔은 먼저 호텔 주변 도로를 충북도와 청주시가 20억원의 예산을 들여 개설해 준 혜택을 받았다. 또한 자연녹지 6천여 평을 준주거용지로 용도변경 받았으며, 호텔 운영적자를 메울 수 있도록 호텔 내부에 극장 11개관과 대형할인점을 개설하도록 해줬다.

울 11월 준공을 목표로 공사가 진행중인 경남 창원 컨벤션 특급호텔은 인근 상업지역(1만3천평)을 활용해 43층 규모의 오피스텔과 쇼룸센터 등을 지을 수 있는 인센티브를 창원시로부터 제공받았다.

대구 인터볼로 호텔은 유통시설을 숙박시설로 바꿔줬으며 부지 대금 87억원을 2년 걸쳐 5년 무이자 분할 상환하도록 하는 혜택을 봤다. 또 호텔과 연결된 지하도 건설을 시로부터 지원(18억원) 받았다. /채희중기자 chae@kwangju.co.kr



新 브로드웨이 뮤지컬코미디

넌센스 CRACKER

2007. 6. 30(토)~7. 1(일)

토 pm.4:00, 7:30 / 일 pm.3:00, 6:30

광주문화예술회관 대극장



●출연 : 조갑경, 심현섭, 김숙, 나정운, 홍지민, 이정인, 김보라, 김두명, 장윤진, 김현석

주최 : 광주일보사

주관 : 공연마루

협찬 : 호남대학교

인터넷예매 : www.ticketmaru.co.kr

예매처 : 광주은행 전지점

삼복서점 / 현대백화점 (10층 카드상품권 코너)

공연문의 : (062)220-0541, 1588-0766