광주 5만 신도시 어떻게 건설되나

관광·레저시설…자생력 갖춘 자족도시로

상무지구와 비슷한 규모…수익 창출 관건

구도심 인구 유출·침체 '풍선 효과' 우려

박광태 광주시장이 29일 돔구장을 중심으로 한 신도시 개발 계획을 발표해 구체적인 내용과 실체에 대해 관심이 집중되고 있다. 4천억원이 투자되는, 2만5천~3만5천석 규모의 돔구장 주변에 스포츠·레저시설과 주택단지가 들어서는 신도시 건설 구상을 밝혔기 때문이다.

부지는 '광주광역권도시계획 변경'으로 해제될 그린벨트(개발제한구역)로 확정됐으나, 정확한 위치는 밝히지 않고 있다. 다만 신도시라는 표현에서 알 수 있듯 단순히 주택단지의 규모를 넘어서는 대규모로 조성되는 것은 틀림없다. 상무지구의 인구 규모가 6만5천여명이라는 점에서, 인구는 최소 5만명 이상을 수용하며, 면적도 지금까지 조성된 광주의 택지지구와 비슷하게 계획될 것으로 보인다.

◇신도시 어디에 들어서나=신도시의 장소를 둘러싸고 설왕설래가 계속되고 있지만, 아직까지 광주시는 입을 다물고 있다. 다만 여러 가지 조건으로 유추해 볼 수 있을 정도다. 대규모 면적의 부지 확보 가능성, 교통망 등 접근성, 사업자인 (주)포스코건설의 수익성, 도시 발전 방향과의 일치성 등이 조건으로 거론된다.

이 경우 서구가 가장 유력할 것으로 예상되지만, 추후 제출되는 (주)포스코건설의 사업제안서와 시의 검토과정에서 최종 결정될 것으로 보인다.

◇신도시 경쟁력 있나=돔구장 완공시점이 2013년 하반기인 점을 고려하면, 이 신도시는 2014년 이후에나 정상적인 도시 기능을 할 수 있을 것으로 점쳐지고 있다. 신도시 개발은 광주시가 직접 맡고, 그 부지 내에는 돔구장은 물론, 그 외 스포츠·관광·레저시설과 공동주택을 포함한 주택단지, 공원이나 도로 등 공공시설 등이 들어서게 된다.

문제는 (주)포스코건설이 이 신도시를 통해 어떻게 수익을 창출할 것인지에 있다. (주)포스코건설은 돔구장 신축비용 4천억원에, 매년 관리·운영비 100억원 등을 부담해야 하는 처지로, 신도시 내에서 이 투자비용을 건질 수 있느냐는 것.

박 시장도 이를 의식한 듯 29일 기자회견에서 "돔구장에서 야구만 하는 것이 아니며, 문화·관광공연이 언제나 가능하고, 돔구장이라는 랜드마크로 인해 국내외 관광객들이 광주를 찾게 될 것"이라고 말했다. 또 기존 광주의 주거 중심 택지지구가 아닌 주거와 직장이 갖춰진, '직주(職住) 혼합형' 신도시로 개발해야 한다는 목소리도 높다.

◇'풍선효과'우려=문제는 광주에 신도시가 하나 더 조성될 경우 기존 구도심의 인구 유출과 전반적인 침체는 불가피해 보인다. 인구가 정체된 상태에서 다양한 도시기반시설을 갖추고 살기 편한 신도시가 들어서면, 광주의 다른 지역에서 인구가 유출되는 것을 막을 수 없기 때문이다.

또 공동주택이 대거 공급될 경우 구도심에서 추진중인 재개발이나 재건축 등 주거환경정비구역 전반에 큰 영향을 미칠 수밖에 없다.

노경수 광주대 교수(도시계획전공)는 이와 관련 "신도시는 주거중심의 도시가 아니고 자생력을 가져야하며, 신도시 주거인구는 가능하면 외부에서 끌어올 수 있도록 해야한다"고 말했다.

◇공군탄약고 이전 부지와 돔구장은 별개=광주 공군탄약고 이전을 둘러싼 논란이 첨예화되고 있는 가운데 박광태 광주시장은 이날 기자회견에서 "탄약고 이전부지는 야구장과 무관하다"고 밝혔다. 박 시장은 "2015 유니버시아드대회 숙박시설 부지나 야구장 부지를 위해 공군탄약고 이전을 요청했다는 주장은 사실무근이다"며 "야구장이 공군탄약고 부지에 건립되는 것은 아니다"고 재차 강조했다.

박 시장은 또 "탄약고 이전문제와 관련해 내년 지방선거를 앞두고 정치적으로 이상한 일이 벌어지고 있고 이를 이용하는 사람들이 있다"고 덧붙였다.

/윤현석기자 chadol@kwangju.co.kr

광주시와 대구시가 29일 오후 르네상스 서울호텔에서 포스코건설과 돔 야구장 건립을 위한 양해각서를 체결했다. 두 도시 모두 돔구장 주변에 스포츠, 관광, 레저시설과 주거단지를 건립할 계획이다. 왼쪽부터 대구시 권영세 행정부시장, 포스코건설 정동화 사장, 광주시 박광태 시장. /연합뉴스

콘서트·이벤트장 대여…주변엔 스포츠·레저 시설

■日 돔구장 어떻게 운영하나

세계 최초의 돔구장은 1965년 들어선 미국의 프로야구 팀 휴스턴 애스트로스의 본고장인 텍사스주 휴스턴시의 애스트로돔이다.

이웃나라 일본에서는 1988년 도쿄돔이 처음으로 준공됐는데, 이는 미국 미네소타주 미니애폴리스의 메트로돔(Metrodome)과 같은 공기막구조방식(에어돔)이다.

덮개는 이중 테프론(Teflon)을 사용하고, 그 막 사이에 상시적으로 공기를 내보내, 공기압을 높여 팽창시킨다. 1993년 두 번째로 후쿠오카돔, 1997년 오사카돔, 그 뒤로 세이부돔, 나고야돔, 삿포로돔 등이 잇따라 돔구장은 모두 6곳이 있다.

가장 늦은 2001년 5월 완공된 삿포로돔은 축구용 천연잔디구장과 야구용 인공잔디구장을 교대로 사용이 가능하다. 이는 세계 최초 사례다.

삿포로돔의 부지면적은 30만5천230㎡, 건축면적은 5만5천168㎡으로, 수용인원은 5만3천845명이다. 각종 이벤트에도 대여되는데, 이벤트당 관람객이 2만명까지 1억여원, 그 이상은 1인당 5천원 정도가 가산되는 시스템이다.

일본 최초의 개폐식 돔구장인 후쿠오카돔은 후쿠오카 소프트뱅크 호크스의 홈구장으로, 3만5천명을 수용할 수 있는 대규모 구장이다. 캐나다의 로저스 센터를 모델로 한 개폐식 돔 구장으로, 1993년 4월에 완공됐다.

일본의 각 돔구장은 모두 운영 주체가 다르며, 프로야구단이 직접 운영하거나 혹은 관리운영회사를 두고 있다. 또 주변이 스포츠·레저 공간으로 특화되면서 야구경기가 없을 때도 시민들의 놀이공간으로 자주 이용되고 있다. 돔구장 역시 가수 콘서트나 국제 이벤트 등에 사용된다.

일반적으로 기후에 상관없이 경기를 가질 수 있으나 태풍으로 인해 20여차례 경기가 중단된 경우도 있었다.

/윤현석기자 chadol@kwangju.co.kr

삿포로 돔구장(위)과 도쿄 돔구장 내부.

관리비용만 年 100억 '돈먹는 돔구장'은 안돼

관리운영·수익성 등 광주시 철저한 검증 시민들 부담 안되게

광주시가 돔구장을 지역 랜드마크이면서, 동시에 지역의 신성장동력으로 특화시키기 위해서는 그 운영관리에 있어서 명확하고 투명한 기준을 마련해야 한다는 지적이다.

특히 민자유치를 통해 건설되고, 운영관리되면서 막대한 시의 부담을 초래해 '돈 먹는 하마'로 지칭되는 제2순환도로의 선례가 있는데다, 투자비를 회수해야하는 사업자 측에 의해 자칫 돔구장이나 신도시 개발이 이용될 가능성도 높기 때문이다.

이에 따라 신축 뒤 광주시에 기부채납된 돔구장의 관리운영 주체 및 그 시스템, 기간을 구체적으로 명시해 (주)포스코건설과 약정을 맺는 것이, '성공적인 돔구장 건설'을 위한 첫 관문이 될 전망이다.

시는 일단 돔구장 관리운영에 들어가는 한 해 비용이 100억원에 이를 것으로 보고 있다. 돔구장을 열고 닫는데만 1천만원 이상이 드는 등 과거의 개방형 야구장의 연간 관리운영비용 20억~30억원의 4~5배에 달한다.

일단 신도시가 들어설 그린벨트의 땅 값이, 일반지역에 비해 매우 저렴하다는 것이 장점이며, 시는 이 싼 부지에 스포츠·레저시설 및 공동주택을 신축해 (주)포스코건설이 투자비는 물론 일정기간 운영관리비를 뽑을 수 있을 것으로 파악하고 있다.

사업자가 시설 임대사업과 아파트 분양으로, 돔구장 건축비용과 유지관리비용을 어느 정도 회수할 수 있다는 것이다. 그 외에도 시는 사업자가 다양한 수익사업을 포함한 사업제안서를 제출하면 본격적으로 이를 논의할 예정이다.

박광태 광주시장은 "민간사업자가 이미 각종 프로젝트와 프로그램을 마련해 채산성을 맞추려는 준비를 하고 있을 것"이라며 "광주시의 부담은 물론 입장료를 올려 시민들이 불편을 겪는 일은 추호도 없다"고 잘라말했다.

따라서 당분간 운영 주체는 (주)포스코건설이 맡고, 광주시는 이를 보조하는 형식을 취할 가능성이 높다. 시는 민간사업자가 수익사업을 벌일 경우 이에 대해 가능 여부를 따져 지원해주는 역할만 하겠다는 것이다.

시가 사기업보다 국민기업이라고 할 수 있는 (주)포스코건설을 선택한 것도, 무분별하게 기업이득만을 추구하지 않을 것이라는 '신뢰'때문이었다. 그럼에도 불구하고 수천억원을 투자해야 하는 (주)포스코건설이 어떠한 자세를 보일지는 아직 미지수이다. 따라서 시와 (주)포스코건설의 협의 과정에서 이 운영관리 주체와 시스템 등 기준이 어떻게 결론이 날지 귀추가 주목되고 있다.

박 시장은 "포스코건설은 돔구장을 건설한 뒤 시에 기부하고 돔구장을 직접 운영하거나 다른 운영할 회사를 지정할 것"이라며 "20~30년 뒤에 시에 운영권을 넘길 수도 있지만, 적자를 보고 운영할 수는 없다"고 덧붙였다.

돔구장 신축 소식을 들은 시민 정모(45)씨는 "근본적으로 기업이 아무런 이득 없이 돔구장을 지어주지는 않을 것"이라며 "시가 명품 돔구장을 짓겠다는 의지는 환영하지만, 그 과정에서 어디까지 사업자에게 양보하고, 무엇을 지킬 것인지를 확실히 하는 자세가 무엇보다 필요할 것이다"고 말했다.

/윤현석기자 chadol@kwangju.co.kr

◇돔구장 추진 일정

▲2009.10~12 (주)포스코건설, 광주시에 사업제안서 제출

▲2009.12~2010.3 도시계획검토 및 사업타당성 조사용역

▲2010년 상반기도시계획 수립 등 행정절차 이행

▲2010년 하반기 토지수용 및 실시계획 수립

▲2011년 하반기 복합개발 사업시행자 선정 공사착공

▲2013년 하반기 공사 완공(예정)