

행정·금융타운 상무지구·남약신도시는 지금

핵심시설 모여 시너지효과 '용도 효율' 재점검 필요성

■ 광주 상무지구

지난 92년 분양 당시부터 전국에서 유일하게 지구단위계획을 세워 설계된 상무지구는 '행정·금융타운'의 면모를 갖춰가고 있지만 70%에 불과한 실제 토지사용률과 사무용 건물의 용도변경 문제, 설계 당시와 달라진 여건 등으로 자칫 '속빈 강정'으로 전락할 우려가 높다는 지적이다.

3개 지구로 나뉜 상무지구 가운데 규모가 가장 큰 1지구는 도로를 축으로 각각의 블록에 건물 용도를 세부적으로 지정·설계해 18년이 흐른 지금 행정 및 금융 타운의 토대를 마련했다. 광주시청과 한국은행 등 행정·금융의 핵심기관들이 초기에 입주할 예정지는 덕분이다.

그러나 98%에 이르는 분양률에도 불구하고, 실제 건물이 지어진 땅은 70%에 불과하다. 부동산 경기도 지난 3년간 정체를 벗어나지 못하고 있다.

지난 2002년 IMF 충격에서 벗어나며 도시공사가 토지를 20% 할인해 재분양한 후 5년 간 상무지구의 부동산 가격은 지속적인 상승세를 기록했다.

하지만 2007년부터 정체가 시작된 후 더 이상 올라갈 전망은 보이지 않는다.

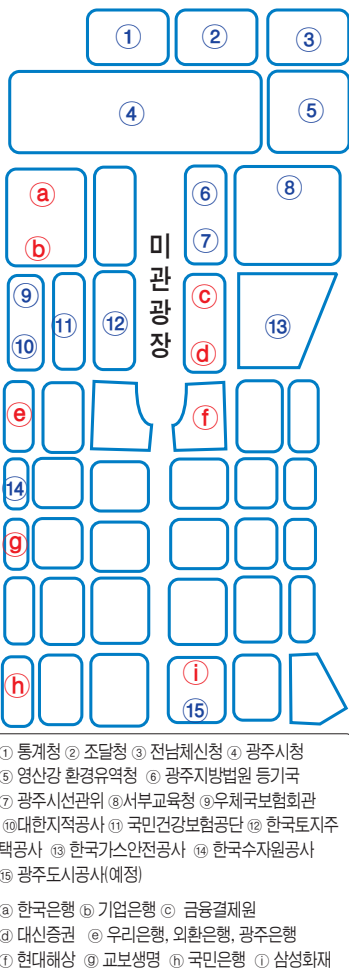
인근 공인중개업소 관계자는 "입주할 건물은 다 입주한 상황인데다 광주시가 번두리로 계속 확장 개발되는 추세여서 더 이상 상무지구로 유입될 인구도 없고, 수요도 적어 부동산 가격 상승을 기대하기는 쉽지 않아 보인다"고 전망했다.

일례로 치평동 라마다 호텔 맞은편의 3400여평의 빈터는 핵심 상권에 위치해 '금싸라기' 땅으로 불리지만 수백억원의 부동산 가격에 맞춰져 들어갈 건물공사비로 인해 주인을 찾지 못하고 있다.

건설업체와 민간투자자 등 10여 곳이 넘게 입찰을 했지만 어떤 건물을 지어 분양을 하더라도 수익성을 맞추기 힘들다는 결론이 나와 당분간은

유용가 확산·소각장 악취 등 해결과제

■ 상무지구 행정·금융기관 입주현황



시가 용도변경을 더 이상 미루지 말고 건물주간 입장을 적극 중재해 상생방안을 도출해야 할 것"이라고 말했다.

보행자가 아닌 자동차 중심의 거리라고 평가받는 지구설계와 규모가 지나치게 확대된 유흥가 등은 개발 당시에는 생각하지 못했던 문제들로, 향후 보완이 필요한 대표적 과제다.

광주시 관계자는 "공임없이 들어서고 있는 모텔들과 술집, 나이트클럽 등 유흥업소와 주차난, 상무쓰레기 소각장에서 발생하는 악취, 광주공항의 항공소음 등이 가장 큰 당면 과제"라고 말했다.

상무지구 개발사업은 쌍촌동과 치평동, 유촌동, 마북동 일원의 총 321만7222㎡(97만3000평)에 8060억원(보상 5130억원, 공사 1948억원, 기타 1013억원)을 투자해 지난 92년 3개 사업지구로 분할 시행했다. 광주시청을 포함한 상무 1지구(79만3000평)와 체신청 등이 들어선 2지구(14만1000평), 당초 계획은 관공서 용지였으나 현재는 모텔촌이 자리 잡은 3지구(3만9000평)로 개발됐다.

/임동률기자 exian@kwangju.co.kr

■ 남약신도시 행정·금융기관 입주현황



빈 땅으로 남을 것으로 보인다. 미관광장(경화공원) 앞 건물 20여동도 업무용으로 묶여 분양이 저조하고 공실률이 높은 상황이다. 광주시도 이러한 점을 감안해 개발 10년이 지난 수년 전 용도변경 방안을 검토했지만 인근 다른 건물주들의 이해관계가 맞물리는데다 '특혜논란'을 불러올 수 있다는 이유로 다음으로 미루고 말았다.

광주대 도시계획학과 노경수 교수는 "용도변경을 통해 상무지구 전체의 자산 가치가 올라갈 수 있도록 하는 것이 가장 좋은 방법"이라며 "지구 전체의 활성화를 위해서는 광주



광주 서구 치평동 상무지구와 무안군 삼향면 남약리 남약 신도시에 관공서와 금융기관 등이 속속 입주하면서 광주·전남의 명실상부한 '행정·금융중심지'로 자리매김하고 있다. 남약 신도시는 오는 2012년까지 53개의 공공기관 이전이 모두 완료될 예정이다. 사진은 남약 신도시 전경.

허허벌판이 97개棟 아파트 숲으로

■ 남약신도시

5년만에 인구 3배...경기 침체 개발 주춤

도청 이전으로 무안군 삼향면 남약리는 완전히 '신도시'이라는 새 옷을 갈아입었다. 주민들은 "강산이 변한다는 10년도 지나지 않았는데 완전히 바뀌었다"면서 "상전벽해(桑田碧海)라는 말이 절로 나온다"고 입을 모은다.

5년 전만 해도 이곳은 논과 밭이 대부분이었다. 영산강 하구까지 허허벌판이 펼쳐졌고 '과연 도시가 만들어질까'라는 회의적 시각도 많았다.

2010년 12월, 과거의 '산산했던' 풍경은 이제는 흔적조차 찾을 수 없다. 비가 오면 밭이 빠져 걸을 수 없을 정도의 진인 도로는 물론이고 흙먼지 날리는 길은 말끔한 포장길로 바뀌었다.

한때 논과 밭은 97개 동이 들어선 아파트 숲으로 바뀌었고 도청 건물 외에 찾아볼 수 없었던 인근 부지는 수십여개의 관공서, 대형 상업건물들로 빼곡하다. 이제 막 뼈대가 갖춰진 건물들도 포크레인과 덤프터들이 들락날락하면서 하루가 다르게 모습을 찾아가고 있다.

이때 따라 많은 변화가 나타났다. 우선 도청소재지인 무안군 삼향면은 지난달 삼향읍으로 승격했다. 도청이 이전한 2005년 말부터 15개 블록에 97개 동의 아파트 숲이 들어서

면서 인구가 2만명을 넘어섰다. 삼향읍 인구는 지난 2005년 7745명에 불과했지만 5년 만에 213%가 늘었다.

무안군 인구는 같은 기간 20% (2005년 6만2385명→2010년 7만5262명) 늘었다. 인구 폭포시도 6.17%의 인구가 증가하는 등 남약 신도시 효과를 톡톡히 봤다.

개발의 중심에 있는 남약신도시도 청 인근은 이전 대상 공공기관 23개가 이전하면서 하루 유동인구만 수천 명에 이른다.

공공기관 이전과 함께 금융기관들도 뒤따라 입주를 서두르면서 음식점·카페 등도 빼곡히 들어서고 있다. 남약신도시 내 근린생활시설(19필지 6000㎡)·준주거시설(44필지 2만㎡) 등은 100% 분양이 완료됐고 일반상업용지(102필지 7만1000㎡)는 80.7%, 중심상업용지(71필지 8만1000㎡)의 분양률은 92%에 이른다.

전남개발공사는 2012년까지 53개 기관이 이전을 완료하면 대부분의 용지 분양이 마무리되고 애초 계획을 넘어서는 인구 유입 효과가 있을 것으로 기대하고 있다.

도시 조성 주춤 원인과 과제=별다른 특징이 없는 시골 마을에 불과했던 남약이 진화를 거듭하고 있지만 가야할 길은 멀다.

분양만 이뤄졌을 뿐 건물 공사가 이뤄지지 않은 땅이 많다. 지난해 글로벌 경기 침체에 따른 민간 건축 시장이 극도로 얼어붙으면서 도시 조성 속도가 잠시 주춤하고 있는 것이다. 미분양 아파트가 늘어나면서 여지껏 2개 블록 아파트 용지도 매각이 이뤄지지 못한 상태다.

금융권의 대출 규제 강화에 전남도가 지역 경제 활성화를 내걸고 역점적으로 추진중인 대형 프로젝트가 가시적 성과를 내지 못한 것도 영향을 미쳤다는 게 부동산업계 시각이다.

하지만 경기가 되살아나는 조짐을 보이고 있는데다, F1 국제자동차경주대회와 영암·해남 관광레저형 기업도시 등이 내년 착공에 들어가는 등 본격화될 경우 남약신도시 조기 활성화는 가능할 것으로 전망된다.

전남개발공사 관계자는 "경기 침체 등으로 부지 내 건물 착공이 다소 더디지만 조만간 활성화될 것"이라며 "남약신도시가 서남권 중심 행정·금융 기능을 담당하는 중심지가 될 것"이라고 말했다.

/김지욱기자 dok2000@kwangju.co.kr

STAY
INDULGENT.

크리스마스 이브와 크리스마스 날의 점심과 저녁 뷔페

HOURGLASS RESTAURANT

점심 : 대인 35,000원 + 10%세금 / 소인 22,000원 + 10%세금

저녁 : 대인 50,000원 + 10%세금 / 소인 30,000원 + 10%세금

Holiday Inn

STAY YOU.™

holidayinn.com

예약 및 문의: 모래시계 레스토랑
전화: 062 610 7061 이메일: kwjsu.res@ihg.com

· 상기 가격은 일인 기준이며 소인은 6세에서 12세까지의 어린이입니다. 대인은 와인 한 잔, 어린이는 소프트 드링크 한 잔이 포함되어 있습니다. 거래 약관 항목이 적용됩니다.