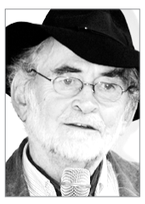
해양·관광 중심 J프로젝트 사업 재조정 필요

문화체육관광부와 한국관광공사, 광주일보가 주최한 '관광레저형 기업도시 활성화 방안 포럼'이 26일 영암 현대호텔에서 열렸다. 이날 회의에 참석한 국내외 전문가들은 '영암·해남 관광레저형 기업도시의 활성화'라는 대주제를 놓고 '글로벌 경쟁력 제고방안', '투자유치 전략 및 마케팅 방안'이라는 두 분야로 나누어 발표와 토론을 했다. 이날 발제된 기조연설 2편, 주제발표 4편을 요약한다.

"관광객 눈높이 맞춘 지역특화상품 절실"

베르너 삿세 전 한양대 석좌교수



◇지역문화관광자원을 활용한 관광상품화 전략=무엇을 관광상품으로 만들어 외지 관광객을 끌어들일 것인가에 대한 전략을 세워우고 고민해야 한다. 전략을 세울 때는 내용이 없는 것을 피하고 문화캘린더 등 종합적인 지역 문화 정보를 보유한 뒤 단편적인 이벤트가 아닌, 정기적으로 되풀이해 알리는 게 필요하다.

특히 관광객 입장에서 고민해야 한다. 한국적인 것, 지역만의 특성을 갖춘 자원을 관광객이 쉽게, 이해할 수 있도록 지역 문화유산, 문화재 등 문화자원을 설명하는 등 고객 친화적인 전략을 세우는 게 중요하다.

환경 친화적이고 생태 친화적인 활용 방안을 우선적으로 고려해야 할 뿐만 아니라, 관광상품화 전략을 수립하는 데 있어서는 슬로건·표어·모토 등도 대단히 중요하다는 점을 잊지 말아야 한다. 관광객들이 사전에 해당 지역에 갖는 기대에 미치지 못한 시설 등에 대한 보완도 시급하다.

"감동주고 흡인력 있는 컨텐츠 마련을"

조용준 조선대 교수

◇글로벌화시대의 기업도시 역할과 과제=누구나 방문하고 싶을 만큼의 흡인력 있고, 감동을 주는 창의성 있는 컨텐츠를 갖추는 게 중요하다. 여행이 보편화된 상황에서 기업도시의 경우는 더욱 그렇다.

또 도시 계획 자체가 창조적 이미지를 갖는 것 외에 접근성도 매력적이어야 한다. 그래야만 줄지어서 차례를 기다리는 식당의 이끌림과 같은 흡인력을 갖는 활동을 만들어 낼 수 있고 국토 균형발전도 이뤄질 수 있다.

기업은 그 자신이 상품으로서 부가가치를 만들 수 있을 때만 능력을 발휘한다. 토지 매입비가 높거나 조성원가가 높으면, 당연히 분양가도 높고 개발경쟁력도 약화되는데, 특히 수도권에서 떨어진 농촌에 입지하는 도시는 가장 큰 매력이 없어지기 때문에 더욱 그렇다. 따라서 기반 여건을 조성하는데 있어 매력적인 인센티브 제도를 만드는 것은 기업도시개발에 활력을 불어넣는 또 다른 축이며, 이는 상당부분 공공의 역할이 부여된다.

문화체육관광부와 한국관광공사, 광주일보가 공동 주최한 '관광레저형 기업도시 활성화방안 포럼'이 26일 오후 영암 호텔현대에서 열렸다. /김진수기자 jeans@kwangju.co.kr

"KTX완공·페리유치·카지노 설치 필요"

김홍규 연세대교수

◇기업도시 당면과제와 도시경쟁력 제고 방안=영암·해남 관광레저형 기업도시라고 하면 떠올릴 수 있는 특유의 브랜드명을 창출해야 한다. 한국의 미래상과 특성을 선도·표현하고 세계의 도시간 경쟁력을 확보하면서 세계인이 인식할 수 있는 관광레저형 기업도시로 발전해야 한다는 것이다. F1 경기를 열고 있는 만큼 F1 대회를 지속적으로 활용하면서 도시 경쟁력을 높이는 방안도 마련해야 한다.

또 두바이가 '무관세 할인 판매'방안으로 경제자유무역지대 '제벨알리'에 5000여개의 기업을 유치한 것은 시사하는 바가 크다. 이같은 점을 고려하면 기업도시로서의 경쟁력을 갖추기 위해서는 ▲KTX 완공 ▲페리 유치와 워터프론트 개발 ▲카지노 개발 수용 ▲중국관광객 유치 ▲영암호 활용 방안 등을 마련하는 게 시급하다.

과도한 개발보다 단계별로 나눠 개발하는 방안도 고려해야 한다.

"크루즈·요트·마리나를 선도사업으로"

김천중 용인대교수

◇기업도시 수변공간을 활용한 해양관광 활성화 방안=영암·해남 기업도시는 해양·관광을 중심으로 사업 방향을 다시 잡아야 성공 가능성을 높일 수 있다. 크루즈와 요트, 마리나를 선도사업으로 하는 게 필요하다.

세계관광기구가 추산한 국제 관광객수는 지난해 10억5000만명에서 2020년 16억명으로 연평균 4%의 성장을 하고 있으며 이 가운데 70%가 해양관광객이다. 크루즈관광객의 경우 연간 16만명 정도의 잠재 수요가 있는 것으로 판단되고 있다.

특히 크루즈 관광산업과 수퍼요트사업은 해양관광사업을 발전시키는 두 축으로, 여기에서 나오는 수익을 흡수하는 수단이 마리나이고 해안과 해양관광지 주변 관광시설이라는 점이다.

마리나의 경우 어촌 구조개선 효과뿐만 아니라 자립형 해양도시로 발전하는 계기가 될 수 있고 요트 도시로의 이미지 전환에도 도움이 된다. F1 대회를 치르고 있는 만큼 관광자원의 고급화 전략도 필수적이다.

"민간투자자에 이익 우선 배당 해주자"

이태호 한국채권연구원 이사

◇기업도시의 민간투자 촉진을 위한 전략=현재 기업도시사업 투자 활성화를 위해 다양한 인센티브가 제공되고 있는데도 투자가 부진한 상태다.

부진한 원인은 금융위기와 같은 외부 환경적인 영향 뿐만아니라 대규모 개발에 따른 초기 투자자금 소요, 개발·운영단계의 리스크, 관광레저산업의 환경변화 민감성, 기반시설 등 인프라 문제 등이 복합적으로 얽혀 있기 때문이다.

이 상황을 타개하기 위해서는 공공부문이 우선 투자를 진행해 민간자본에게 신뢰를 줘야 한다. 적정이익이 실현될 때까지 이익도 민간투자자에 우선 배당해 민간투자자의 초기투자 부담도 완화해줘야 한다.

국토해양부의 국제물류투자펀드, 농림수산식품부의 농식품모태펀드, 방송통신위원회의 방송콘텐츠투자펀드 등이 이와 유사한 사례로, "기업도시도 이같은 민간투자 촉진 전략이 필요하다.

"F1 연계 관광프로그램 개발 급선무"

유의동 체육과학硏 선임연구원

◇F1 경기 등 스포츠이벤트를 활용한 마케팅방안=기업도시 건설의 선도사업인 F1 코리아 그랑프리는 지역 활력소가 될 것임에 분명하다.

F1이라는 스포츠 이벤트는 세계에서 찾아오는 관광객을 불러오는 관광상품의 하나로 역할을 충분히 할 수 있다.

또 자동차 경주라는 상품의 역동성은 도시 이미지와도 적합하게 맞아 떨어져 기업도시의 이미지를 각인시키는 효과를 발휘할 것이다.

따라서 F1과 관련된 관광프로그램을 개발, 내방객 체류기간을 연장하도록 하고 다른 기업 유치를 유도하는 기회를 제공해야 한다.

여기에다 F1 대회 수익을 최대한 늘릴 수 있도록 경주장을 적극 활용하고 자동차 경주산업을 성장시켜야 경주장 건설의 취지를 살리면서 관광레저도시에 활력을 불어넣을 수 있을 것이다.

/김지을기자 dok2000@kwangju.co.kr

"기반시설·설치비용 충분한 지원 기업도시 특별법 개정 이뤄져야"

'관광레저형 기업도시 활성화 방안' 포럼에서는 국내외 전문가들이 참여해 오후 2시부터 6시까지 열띤 토론을 벌였다.

박태원 광운대 교수는 "J프로젝트 선도사업인 F1 대회가 가지고 있는 첨단성·스피드한 요소에 슬로시티적인 점을 융·복합시켜 기업도시에 담아내야 한다"고 강조했다. 박 교수는 그러나 "기업도시는 여기뿐만 아니다. 특별화된 차별성이 없어 보인다"면서 "특화된 용도에 대한 고민이 철저하게 나타나야 한다"면서 기업도시 컨셉에 대한 재고려가 필요하다는 점을 지적했다.

강신겸 전남대 교수는 "더이상 골프장으로 관광객을 끌어들일 시기는 지났다"면서 "기업도시 사업 구상에 대한 변화가 필요하다"고 지적했다. "환경 변화에 맞춰 대부분이 골프장으로 채워지고 있는 기업도시 사업 계획을 끊임없이 수정해 나가야 한다"고도 했다.

정부의 인식 변화와 지자체의 노력도 주문했다. 정재현 광주일보 논설실장은 "F1 경기장을 제외하면 기반시설조차 갖추지 못했다"면서 "정부가 기업도시로 지정해놓고 오히려 발목을 잡고 있다면 기업도시가 성공할 수 있겠냐"고 꼬집었다. 그는 간척지 양도·양수 문제의 경우 정부기관인 한국농어촌공사와 전남도가 갈등을 빚으면서 여지껏 해결되지 못하고 있는 점을 들어 "정부의지가 있었다면 해결하고도 남았을 것"이라고 말했다.

강 교수도 "J프로젝트 4개 지구 중 삼호·구성·삼포·부동지구 등 어느 것 하나 제대로 된 게 없다"면서 "기업도시는 제도적 벽에 걸려 한 발짝도 못 나가고 있다"고 말했다. 강 교수는 이어 "지역민들의 뜻을 모아가야 하는데, 과연 전남도가 한 번이라도 도민에게 기업도시 추진의 타당성을 설명해서 공감대를 불러일으킨 적 있느냐"면서 지방자치단체와 정치권의 역할이 중요하다고 언급했다.

제도 개선의 필요성도 나왔다. 이종화 목포대 교수는 "기업도시 시행자의 입장에서 보면 내부 기반시설 설치비용도 지원되지 않고 개발 부지 50%를 기부체납토록 돼 있는 만큼 나머지 부지로 수익성 맞춰야하는 점에 부지 양도·양수마저 쉽게 해결되지 않는 상황에서 사업하기 쉽지 않다"면서 "기업도시 특별법 개정이 반드시 이뤄져야 한다, 현 정부, 다음 정부에서라도 낙후지역을 위한 법률이 될 수 있도록 제·개정이 필요하다"고 말했다.

/김지을기자 dok2000@kwangju.co.kr

나주혁신도시 전문

새로운 역사가 펼쳐지는 나주혁신도시에 투자하십시오!

상업용지 • 주차장용지 • 이주자택지 • 협의자택지

전국 혁신도시 투자전문

솔로몬공인중개사 사무소

보물창고 010-3153-4242

010-2609-5888

위치 : 금천면사무소 맞은편

현대공인중개사

토지 매매

▶자연녹지(물류창고, 공장적합)
광산구비아동, 비아 IC에서 5분거리, 11.463㎡(3,468평) 3.3㎡당 70만원

▶계획관리지역 (물류창고, 공장 기타용도가능)
광산구 송학동, 나주 IC에서 3분거리, 21,914㎡(6,630평) 매매가 22억

▶계획관리지역 (전원주택, 연수원 공장, 창고, 투자, 기타)
광산구 양동, 용성자동차 학원인근, 28,845㎡(8,726평) 대지 약4800평, 건축물 있음, 매매가 13억원

▶준주거지역 (병원, 사옥, 임대용상가건물신축부지적합)
화정동, 광소간도로변, 지하철역부근 대지1,520㎡(460평) 3.3㎡당 300만원

수익성 좋은 상가건물 매매

▶풍암동, 지상6층건물, 보증금1억2천만원 월820만원 매매가13억5천만원

▶용봉동 지상4층 보증금2억2천 월810만원 매매가13억

수익성 좋은 다가구 주택

▶화정동, 4층건물, 원룸10실, 투룸3실, 쓰리룸2실, 4층 본인거주 보증금9천 월400만원 매매가5억8천만원

공장 건물 매도

▶광산구 우산동, 광주공항 인근 대지2,975㎡(900평) 건평 594.5㎡(180평) 매매가8억

<급구> 수익성 좋은 상가건물, 토지

■본 광고물건은 전속 계약 된 물건임■

T. 062)371-1900, 010-2006-0115

상무 우리병원에서 50m지점 www.85858949.co.kr

나라공인중개사

펜션텔 매도

전북순창군 복흥면 대방리 펜션텔 2007년준공
• 대 지 : 10980㎡, 임야 : 13937㎡
케모마일 23평형 3개동, 케모마일10평형17개동 관리동1,각각 독채형식 주차장완비 ,수려한경치,수련원,기도원적합 여유대지많음,계곡있음
• 매매가 : 13억(근저당2억9천포함) • 실투자금 : 11억1천

모텔 매도

전라남도 여수시 율산면 월산리
• 대지 : 1038㎡,건물1095㎡
• 지하1층지상4층 객실 : 29개 엘리베이터 있음 율촌산단입구 2012 여수세계박람회 숙박업 지정업소
• 매매가 : 10억(근저당3억6천대출승계가능) • 실투자금 : 6억4천

토지 매매

광주광역시 북구 문흥동 한국아델리움후문부근 코너
• 대 지 : 262㎡ 제2종일반주거지역 원룸,빌라,점포형주택 적합
• 매매가 : 1억5천만

광주광역시 북구 월출동 북광주IC 부근 생산녹지
• 답 : 1425㎡ 투자적합 도로있음 영산강변 경치좋음
• 매매가 : 2억2천5백만

광주광역시 북구 일곡동 일동초교부근
• 대 지 : 210㎡ 제2종일반주거지역 코너 원룸,빌라 적합
• 매매가 : 1억3천만

전라남도 담양군 무정면 평지리
• 공장용지및잡종지 : 8480㎡ 공장부지 : 3192㎡외 잡종지 담양옥과방면2차선 도로접 4차선도로 계획있음
• 매매가 : 5억7천만

과수원 매매

전라남도 곡성군 목사동면 신전리
• 전,답 : 9150㎡ 계획관리지역 배나무 15~20년생 2000주이상 지대가 높아 과일당도 아주 좋음
• 매매가 : 1억3천5백만

전북순창군 복흥면답동리 2차선국도변접
• 전,임야,대지 16998㎡ 단독주택 97.7 포함 포도나무 2000주 포함
• 매매가: 3억6천만

전라남도 장성군 진원면 학림리 자연녹지지역
• 전 : 1502㎡ 헌유실수 재배(배나무)
• 나노산업단지계획대로접 헌재포장도로접 투자가치유망
• 매매가 : 2억3천만

가든 매매

전라남도 영광군 영광읍 덕호리 22번국도접
• 대지 : 1646㎡,전 : 610㎡ 가든건물 : 271.5㎡ 단독주택 : 143.55㎡
• 매매가 : 6억 융3억3천포함 실투자금2억7천만

대표전화 ☎511-6633

핸드폰 : 010-6522-7731 FAX : 512-4589

중앙공인중개사

♣.상가건물

☆.광산구 신창동 보건대학교 앞 4차선 도로접 시내버스 승강장옆 대지4,190㎡(약1,268평) 건물3,130㎡(약947평) 보증금5억5천만원 월세2,400만원 매매가 47억원

♣.상가건물 신축부지

☆.서구 쌍촌동 운천저수지 사거리 시내버스승강장옆 대지723㎡(약219평)평당910만원

☆.북구 운암동 구 프린스호텔 옆 대로변 대지676㎡(약205평)매매가 평당1천만원

♣.대지.전.답.임야

☆.서구 마륵동 광송간도로 변 답1.820㎡ (약550평)매매가 평당280만원(전시장적합)

☆.북구 지야동 답3.002㎡(약908평)평당70만원

☆.장성 남면 평산리 임야13.560㎡(약4,100평) 매매가 평당12만원 각종 농장 및 묘지적합

♣.자연녹지

☆.북구 지야동 용전사거리 인근 2차선 도로변 답7.900㎡(약2.390평)매매가 평당90만원 물류창고.자동차 관련시설.대형식당 등

☆.매월동 매월농장 입구답4,705㎡(약1,423평) 매 매가 평당180만원.물류창고.대형식당적합

♣.기타

☆.북구 운암동 아파트 밀집지역 대지4,430㎡ (약1,340평) 매매가 45억원 종교시설.대형마트.상가..도시형 생활주택 등

062-374-5945

010-3162-4989

동명공인중개사

【상 가 매 매】
• 광주상가건물 5800㎡,매매가 60억원(융자34억원) 직영운영시 연간순수익 8억원이상.성업중 주차시설완비
• 광주중심상권 상가대지 253㎡건물996㎡매매가15억5천만원(보증금2억.월850만원)입점점포 성업중 특수상권
• 광산구 첨단지구 상가대지482㎡,건물711㎡매매가14억5천만원(보증금3억월800만원)성업중 유동인구많음

【유명브랜드 취급 전문상가 매매】
• 광주 최고 핵심상권 상가매매 29억원(보증금3억,월1700 융자10억)유명브랜드 전문취급

【담양 전원주택 매매】
• 수북면 대방리 대지2510㎡주택2동(기와,슬라브)198㎡매매가3억8천만원,삼인산,병풍산조망 주변경관최상 잔디조성

【목욕탕 매매】
• 대지453㎡건물2011㎡매매가19억(융자10억) 기타상가수입 보증금2천만원,월700만원 성업중
• 대지443㎡건물1237㎡매매가8억5천만원(융자3억5천만원)기타상가수입 보증금3천만원,월150만원 성업중

【마트매매】
• 광산구 1층마트 231㎡ 2층주택135㎡성 매매매5억5천(융자2억)고매출 성업중 소유자 9년째직영

【전문식당매매】
• 2층신축건물 373㎡장어구이전문점 최적합 현성업중 일매출400만원 (주말600) 매매가16억원(융자4억)

【고시원 매매】
● 용봉동 대지310㎡건물618㎡(65실)매매가7억9천만원 (월수입 1,200만원 융자3억7천)

【신축 무인텔 매매 및 임대】
• 대지1117㎡건물1454㎡객실23개 시설최상 위치좋음

【토지매매】
• 광산구 수완지구 자연녹지지역 신설도로8차선 부근
- 대지 15,000㎡ 매매가39억원 (물류센터 등 적합)
- 전 5,140㎡ 매매가15억6천만원(물류센터 등 적합)

【축사매매】
• 장성군 남면 도로접 축사대지1937㎡건물1157㎡위치 최적 최신시설완비 매매가2억7천만원

【부동산 구함】
• 상가건물,담양,장성 전원주택부지 등 부동산 구함

대표전화 010-3180-9211

대인동삼일부동산

좋은 자리에 상가 건물을 싸게 사실분

상가 전문소개업체인 저희 부동산으로 오십시오.

광주시내 전지역 상가중 점포가 잘 형성되어 월세가 다른지역보다 더 많이 나오고 앞으로 더욱 좋아질 비젼있는 곳으로 1층 점포가 4~5칸 정도에 점포가 여러칸인 상가를 대표적인것만 골라 물건을 많이 확보하고 있어 일일이 광고하지 못합니다.

사장님께서 중요한 결정을 내리실 때에는 상가전문 소개업체인광주에서 오랜전통 있는 저희 부동산에 꼭 한번 방문 하시면 책임지고 최선을 다하겠습니다.

☎(FAX)223-1772 핸011-602-2532
(광주은행 신보점옆, 대인동 소방서건너편)

가은 부동산

상무지구 스타박스빌딩매매(8층)

-분양면적 : 450평
-전용면적 : 300평
-매매금액 : 13억원
-모든 업종 가능

상무지구 빌딩 임대

-대 지 : 257평
-연건평 : 900평
-보증금 : 4억3천만원 /월2200만원
-융자금 : 10억원
-매매가 : 38억

아파트 1층 상가 매매

-분양면적 : 106평
-보3억5천만원/월 650만
-융5억포함
-매매가 15억5천만원 (현, 마트 / 치과)

상무지구 랜드피아 사거리

010-8289-8549