

SEARCH

검색

- 커버스토리
- 시장연구
- 도시정보
- News

컬럼 :

인천시 도시성장전략, 경제 위기 속 플랜 B의 필요성

인터뷰 :

송의운동장 도시재생사업 (주)A-PARK 임재우 개발팀장과의 만남



I/D/I/소/식



인발연-천진사회과학원과 연구교류
우리 연구원은 중국 천진 사회과학원과 우호교류 협정을 맺은 바 인천과 천진...

행/사/정/보



다양한 현안과제에 관한 행사정보
◆[포럼] '하천환경포럼' 개최(3.25):한국환경정책8228;평가연구원...

지난호 보기

2009년 3월호

웹진 구독신청하기

Zoom INcheon



경인선(부평~주안)2복선 개통(2002.3.15)
1996년에 착공된 경인 전철 복선화 사업에는 1980억 원이 투입됐다....

도시동향



일본 도쿄 미드타운 도시재생사업
일본 도쿄 미드타운은 동경 미나토구 미나토구(港區)의 롯본기지역에 있는...

IDI연구



인천도시재생사업 추진여건에 관한 연구
인천시는 국제명품도시로 도약하기 위해 경제자유구역과 도시재생을 도시발전...

인천지표



1)Project Financing이란 무엇인가?
2)PF사업 공모 현황
3)도시균형발전지표 Project Fin...

문제는 현재 부동산 시장의 여건이 급격히 악화되고 있다는 점이다. 작년 9월 리만프러덕터스의 파산 이후 국내 금융시장은 위축되어 있고, 부동산 투자 시장은 사실상 얼어붙은 상태다. 전세계적 금융 위기 및 경기 침체가 진행되고 있어, 외국 자본을 유치하는 것도 쉽지 않다. 실제 인천 경제자유구역의 외국인 투자 유치와 도화지구, 송도국제업무단지, 운북레저단지 등 PF 및 민간제한사업도 재원 조달 부진 및 사업성 악화로 정체 상태에 있다. 이에 따라 민간투자에 크게 의존하고 있는 인천시의 발전

인력을 세입노예가 만드는 생산권 및 시민단체의 목소리로 표출되고 있다.

물론 시련 없이 성공할 수 없고, 위기와 기회는 동전의 양 면이다. 경부고속도로, 포스코, 삼성 반도체, 청계천 등 모두가 실패한다고 할 때 독심으로 밀고 나가 눈부신 성공 신화를 일군 대박 사례들도 적지 않다. 하지만 빛나는 성공 신화만큼이나 수많은 실패사례도 우리 주변에 존재하는 것이 사실이다. 또한 성공 사례의 교훈은 성공했다는 사실 그 자체가 아니라, 성공에 이르기까지 치밀하게 분석하고 유연하게 대응하며 절도 있게 추진해 나간 과정에 있다는 사실도 주지해야 한다.

급변하는 경제 환경 속에서 인천시의 발전 전략을 되짚어보는 일은 현재의 위기를 어떻게 바라보느냐에서 시작된다. 현재의 금융 및 경제 위기가 단순히 위축기(recession)에 해당한다면, 신규 투자유치, 자금 조달원의 다양화, 사업 수단의 일부 조정 등 관리 전략(Management Strategy)만으로 충분히 위기를 헤쳐 나갈 수 있다. 그러나 경제 환경 자체가 변화하는 전환기(turning point)에는 단순한 관리 전략이 아닌 새로운 대안(Plan B)이 필요하다. 즉 성장 전략 자체를 재검토하는 한편, 새로운 전략에 합당하도록 세부 실행 전략을 조정해야 한다. 따라서 무엇보다 필요한 것은 현재 경제 위기가 한국 부동산 시장, 나아가 세계 자본 투자 시장(Capital Investment Market)을 어떻게 변화시킬지에 대한 인천시의 냉정하고 객관적인 분석이라 할 수 있다.

한 가지 아쉬운 것은 현재 인천시의 상황 판단과 전략이 대체로 '단순 위축기'라는 가정에만 근거하고 있다는 점이다. PF 시장이 극도로 위축된 이후에도 별다른 대응책을 마련하지 않고 있는 점이나, 경제자유구역의 활성화 대책으로 규제 완화, 투자유치, 예산 조기집행과 같은 원론적 대책만을 제시하고 있다는 것은 현재 경제 위기를 바라보는 인천시의 체감 온도가 실제 현장만큼 차갑지는 않음을 보여준다. 반면, 해외 각국에서는 현재 위기를 대공황에 빗대는 말들이 오래 전부터 나오고 있고, 최근 국제금융협회(IIF)는 신흥시장 투자 자금이 2007년 대비 85%나 감소할 것이라는 전망을 내놓은 바 있다. 국내에서도 은행권은 올해 신규 투자를 사실상 동결하고 있으며 부동산발 금융 위기를 경고하는 보고서들도 심심치 않게 발표되고 있다. 한편 1980년대 이후 세계 성장의 원동력이었던 미국이 경제 위기의 진앙이라는 점에서 이번 위기를 단순한 불황이 아닌 세계 경제 성장 패러다임의 파국으로 바라보는 시각도 있다.

300만 시민이 탑승한 인천호의 항해사라는 점에서, 나아가 미래 대한민국호의 대 동북아 교두보 역할을 담당하는 도시의 중추 엔진이라는 점에서, 인천시의 액션 플랜은 정교한 분석과 유연한 대응이라는 원칙 하에서 수립되어야 한다. 다양한 장래 시나리오의 현실화 가능성을 검토하고, 특히 최악의 상황에 대한 대비책을 미리 준비해 놓지 않는다면 앞으로 찾아올지도 모를 대공황 쓰나미에 속수무책으로 당할 수밖에 없기 때문이다. 플랜 B를 꺼내는 순간이 다가오지 않는다면 가장 행복하겠지만, 지금처럼 시계 제로에서 시시각각 환경이 급변하는 상황에서는 충분한 대비만이 유일한 안전판이기 때문이다.

‘글로벌 명품도시’ 중국의 폭발적인 성장세를 활용하고 경제자유구역 개발사업과 2014년 아시안게임을 발화점 삼아 2020년까지 동방의 뉴욕, 세계 10대 도시로 발돋움한다는 것이 인천시의 비전이다. 특히 인천시처럼 짧은 시간 내에 빠르게 성장하려면 대규모의 자본 집중은 필수적이다. 외자 유치, 국고 보조, 민간 자본, 채권 발행 등 인천시에서 다양한 재정 계획이 제안되고 추진되는 것은 그러한 이유에서이다. 특히 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)을 포함한 민간 자본의 활용은 명품도시를 향한 인천시의

송의운동장 도시재생사업

인천체육의 산실 송의운동장, K-리그 축구전용구장으로 부활

인천발전연구원 웹진 '아프리에' 32호에서는 인천의 대표적인 PF사업의 하나인 송의운동장 사업을 추진하고 있는 (주)A-PARK의 임재우 개발팀장을 만나 운동장 기능의 재활성화와 도원역~상업시설~운동장이 입체적으로 연결된 입체 복합도시 구현 등을 목적으로 하는 송의운동장 사업의 범위와 배경, 현황 등에 대해 들어보았다.

Q. 송의운동장 사업이 현재 인천시의 중요한 사업으로 인식되고 있습니다. 송의운동장 사업의 배경 및 목적을 간략하게 설명해주시지요.

현재 우리나라에 월드컵 당시에 지어진 월드컵 전용 축구장만 있는 상태에서 K-리그 전용구장을 지어 좀 더 다이내믹한 경기를 진행하고, 관람함으로써 K-리그의 활성화를 도모하고자 송의운동장 사업을 시작하게 되었습니다.

또한 도원역~상업시설~운동장이 입체적으로 연결된 입체복합공간을 구성해서 이용자의 편의성을 제공하고, 체육, 주거, 상업, 문화 등 복합기능의 유기적 연계로 시너지 효과를 극대화하여 인천을 상징하는 랜드마크로 만들고자 이 사업이 시작되었습니다.



▶ (주)A-Park 임재우 개발팀장

Q. 기존의 송의운동장을 철거하고, 그 부지 외에 주변 사유지를 수용해서 사유지와 지어질 주상복합건물의 수익금으로 새로운 축구장을 짓는 방식이라고 알고 있습니다. 사업의 구조 등에 대해서 추가적인 설명 부탁드립니다.

축구전용경기장이 지어지는 토지는 사유지입니다. 사유지를 인천시에서 현재 도시개발공사로 현물출자한 상태입니다만 토지가 확보되어 있어도 건축을 하려면 건설비가 소요됩니다. 따라서 주상복합을 지음으로 인해 주상복합용지를 받고, 그 토지대를 건설비로 대납해서 대물변제하는 방식입니다.

구체적으로는 PF라는 방식으로 이루어지는데, 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)의 약자입니다. 송의운동장사업을 진행하고자 특별목적회사(SPC, Special Purpose Company)를 설립하고, 이 SPC에서 자금조달 및 건설사업을 관리합니다. 이 때, 사업의 담보없이 사업자체(Project)의 수익성만으로 자금을 조달(Financing)한다고 해서 PF라고 불립니다. 대부분의 PF 사업이 상업시설의 건설에 초점이 맞추어져있다면, 우리 송의운동장은 축구전용경기장 건설(대물변제)에 초점이 맞추어져 있는 점이 기존 PF와 다릅니다.

Q. 현재 송의운동장 사업이 어디까지 와있고 어떤 일들이 남았는지 설명해주시지요.

2006년 8월 28일에 도시개발공사가 남구정에 도시개발구역 지정 제안을 했습니다. 물론 그 이전에 송의운동장 도시개발사업 타당성 조사용역과 도시개발계획 수립 및 SPC설립을 위한 용역을 했구요. 2007년 4월 16일에 인천광역시 도시관리계획(도시개발구역 지정) 결정고시 후 2007년 6월 21일에 사업시행자를 지정하고 2008년 2월 15일에 SPC가 설립되었습니다. 2008년 2월부터 인허가와 건축계획 작업이 진행되었으며 2009년 3월 9일 건축허가를 득해 축구전용구장 착공 예정에 있습니다. 현재 건축 심의와 실시계획인가, 건축허가를 득한 상태이며 곧 착공에 들어가 착공일로부터 24개월 안에, 따라서 2011년 3월 준공 예정입니다.

Q. 지금까지 송의운동장 사업을 진행하면서 나타난 문제점이 있다면 무엇이고 해결방안은 어떤 것들이 있을까요.

PF사업 뿐만 아니라 여타 사업들도 마찬가지로 프로젝트가 구조적인 문제 때문에 진행이 원활치 못하다고 생각하는 것은 큰 오해인 것 같습니다. 프로젝트를 복잡하거나 사업구조의 불합리한 문제보다는 진행하는 사람들의 마음자세가 더 중요하다고 봅니다. 이러한 사업들 같은 경우는 인천시가 갖고 있던 땅을 도시개발공사에 현물출자를 하고 도개공이 사업자를 선정하는 과정에서 여러 개의 건설사와 금융사들이 참여를 하게 됩니다. 그리고 나중에 이 시설물을 이용하는 사람이 따로 있고, 분양받아야 하는 사람들도 있는 것처럼 여러 가지 이해관계가 얽힌 사람들이 많습니다. 이 중 한 기업이라도 자기 고집만 내세우면 프로젝트 진행이 어려워지는 만큼 서로 조화롭게 어우러져야 프로젝트가 원활하게 진행된다고 봅니다. 그런 면에서 이 프로젝트도 이해 당사자들간의 의견 조율이 쉽지만은 않았지만 대의를 위해서 양보하는 마음으로 프로젝트를 진행 중에 있어서 현재는 큰 문제없이 진행되고 있습니다. 물론 사람들로부터 생기는 문제 외에, 사실 구조적인 문제도 있습니다. 시간의 제약과 법의 한계도 작용하는데, 지금은 법적인 해결은 어느 정도 이루어진 상태입니다. 이주대책수립문제나 사유지 보상문제에 대해서는 추후 더 진행을 해봐야 결과를 알게 되겠지만 공감대가 좀 더 형성되어야 원활하게 사업이 추진될 것 같습니다.

Q. 송의운동장 사업이 인천시에 주는 의미와 바람직한 마무리를 위한 실천과제에 대해서 말씀해주세요.

송의운동장은 인천 체육의 산실이며 역사적 의미가 그만큼 크다고 생각합니다. 송의운동장은 종합 체육관으로서 다양한 경기를 통해 인천시민이 희노애락을 느끼면서 삶의 활력소가 되어주었으며, 단결력을 응집하는 터전이었습니다. 이러한 송의운동장을 축구전용 경기장으로 탈바꿈시켜 송의운동장이 가지고 있는 기존의 정신을 담아서 현대적이고 과학적이며 체계적인 건축물로 다시 자리매김 하는 것이 이 사업의 큰 의의라고 할 수 있습니다. 더불어 송의운동장 개발을 통해 K-리그의 활성화와 국내 축구 경기의 저변을 확대하는 계기가 될 것으로 전망합니다.

앞으로 이 사업을 완성하기 위해서 설계사 뿐 아니라 축구장을 사용하게 될 시민, 선수, 축구협회 관계자, 구단들의 실천에서 느끼는 다양하고, 체험적인 이야기를 귀담아 들어서 더욱 이용이 편리하고 윤택한 경기장을 만드는 것이 저희의 바람이고 목표라고 할 수 있습니다.



■ 대담 : 손동필(도시계획연구실 책임연구원)

■ 기록 : 장순지(시정연구협력센터)

- 커버스토리
- 시장연구
- 도시정보
- News

지난호 보기

2009년 3월호

웹진 구독신청하기

인천발전연구원-천진사회과학원과 연구교류



■ 인천발전연구원-천진사회과학원과 연구교류

우리 연구원은 중국 천진사회과학원과 우호교류협정을 맺은 바 인천과 천진의 상호발전을 도모하고자 정기적인 방문을 추진 중에 있다.

이번에는 천진사회과학원이 지난 3월 17일 개원 30주년 기념식에 우리 연구원을 초청했다. 이번 방문을 통해 천진 빈해신구 발전현황과 구도심 재생사업, 북경올림픽 시설 시찰을 갖고, 인천의 도시재생 및 아시안게임 개최와 관련한 시사점을 도출하는 계기가 마련되었다.

■ 제2회 기초자치단체장에게 듣는다
-이화용 동구청장 초청 연찬회

우리 연구원은 지난 18일 오전 11시, 대강당에서 제2회 '기초자치단체장에게 듣는다'를 주제로 이화용 동구청장을 초청해 강연 및 연찬회를 가졌다. 이 청장은 강연을 통해 동구 현황과 2009년 주요 업무계획에 대해 설명하고, Eco-Friendly Factory project 의 추진결과를 영상과 함께 제시했다.

이 청장은 '낙후된 구도심 살리기 사업에 힘쓸 것이며 현재는 개발사업이 가장 중요한 만큼 아파트 건설 등 주거환경 개선 사업에 주력할 것'이라고 밝혔다. 더불어 인천발전연구원이 다양한 연구와 정책 등으로 도시 발전에 이바지해 줄 것을 기대한다고 독려했다.

우리 연구원은 중국 천진사회과학원과 우호교류협정을 맺은 바 인천과 천진의 상호발전을 도모하고자 정기적인 방문을 추진 중에 있다. 이번에는 천진사회과학원이 지난 3월 17일 개원 30주년 기념식에 우리 연구원을 초청했다. 이번 방문을 통해 천진 빈해신구 발전현황과 구도심 재생사업, 북경올림픽 시설 시찰을 갖고, 인천의 도시재생 및 아시안게임 개최와 관련한 시사점을 도출하는 계기가 마련되었다.

다양한 현안과제에 관한 행사정보

- 커버스토리
- 시장연구
- 도시정보
- News

지난호 보기

2009년 3월호

웹진 구독신청하기



◆[포럼] '하천환경포럼'개최(3.25):한국환경정책·평가연구원 02-380-7777

◆[포럼] 환경밀레니엄 포럼(3.25):과학기술정책연구원 02-3284-1800

◆[포럼] 저탄소녹색성장국민포럼 제4차 정례포럼(3.25):에너지경제연구원 031-420-2114

◆[행사] '녹색성장과 도로'정책세미나(3.25):한국교통연구원 031-910-3114

◆[행사] 중소기업 기술혁신 5개년 계획 공청회(3.25):과학기술정책연구원 02-3284-1800

◆[행사] 한·독 국제학술회의(3.27):통일연구원 02-900-4300

◆[행사] 경제자유구역 투자촉진을 위한 규제개혁 워크숍(3.27):한국경제연구원 02-3771-0055

◆[행사] 성인지예산센터 연구성과 공개발표회(3.27):한국여성정책연구원 02-3156-7000

◆[행사] '항공정책 기본계획 수립방안 연구'공청회(3.27):한국교통연구원 031-910-3114

◆[포럼] '하천환경포럼'개최(3.25):한국환경정책·평가연구원 02-380-7777 ◆[포럼] 환경밀레니엄 포럼(3.25):과학기술정책연구원 02-3284-1800 ◆[포럼] 저탄소녹색성장국민포럼 제4차 정례포럼(3.25):에너지경제연구원 031-420-2114 ◆[행사] '녹색성장과 도로'정책세미나(3.25):한국교통연구원 031-910-3114 ◆[행사] 중소기업 기술혁신 5개년 계획 공청회(3.25):과학기술정책연구원 02-3284-1800 ◆[행사] '세탁 등 공중위생서비스 평가 시범평가 및 추진체계 개선 연구' 관련 정책세미나(3.26):한국보건사회연구원 02-380-8104 ◆[행사] 한·독 국제학술회의(3.27):통일연구원 02-900-4300 ◆[행사] 성인지예산센터 연구성과 공개발표회(3.27):한국여성정책연구원 02-3156-7000 ◆[행사] '항공정책 기본계획 수립방안 연구'공청회(3.27):한국교통연구원 031-910-3114

3월의 인천역사

- 커버스토리
- 시장연구
- 도시정보
- News

지난호 보기

2009년 3월 호

웹진 구독신청하기

3월

1895년 3월 29일-모오스에게 경인철도 부설권 허가

1909년 3월 6일-멕시코 이민 1,033명 인천항 출발 5월15일 유타칸
베라크루즈에 도착

1918년 3월 12일-인력거 인천에 등장

1919년 3월 2일-인천공립상업학생들 인천보통학교생들과 항일시위 전개

1919년 3월 24일-이은선 부평장날 만세시위서 일경 칼에 순절

1919년 3월 28일-남동주민 400명 만세시위

1946년 3월 1일-인천신문 창간

1946년 3월 25일-인천시립도서관 개관

1947년 3월 26일-조선적십자인천지사 설립

1958년 3월 14일-인하공대 대학원 설치

1967년 3월 6일-인천시 월남 귀нес시와 자매결연

1974년 3월 31일-인천조론회 절약캠페인 부산까지 자전거 여행

1975년 3월 17일-인천 시내 중고교 등교시간 시차제

1990년 3월 5일-인천시의회 청사 착공

1992년 3월 2일-경인여자전문대학 개교

1993년 3월 10일-인천시와 앵커리지 양시의회 자매도시 우호협정

1993년 3월 2일-인천 시내버스 토크제

1994년 3월 1일-선인학원산하 14개교 시립화(인천대총장 황규복 전문대학장 장석우)

1994년 3월 31일-인천 천진 우호교류협의회 교환

1995년 3월 1일-인천광역시 출범

▶인천광역시 정식 출범. 새로 강화군과 김포군 검단면을 포함하고 인천 앞바다에 흩어졌던
옹진군의 여러 섬들을 광역시 테두리로 한데 모아 954평방 킬로미터의 면적에 인구 230만의
거대도시로 그 면모를 일신하였으며 대륙과 해양을 향한 세계화 거점도시로서의 기대를 한껏 받게
되었다.

1996년 3월 2일-인천교육대학교 교육대학원 개원

1998년 3월 18일-일본 기타규슈에 인천무역사무소 개설

1998년 3월 28일-『시민포럼21』창립총회

1999년 3월 23일-국제화화유람선 알바트로스호 인천항 입항

1999년 3월 26일-인천국제공항 고속도로 영종대교 주탑상량

2001년 3월 29일-인천국제공항 역사적 개항

2001년 3월 31일-수도대교 개통

2001년 3월 / 일~공노데그노파그 석공

2000년 2월 28일-인천공항 활주로 이착륙 시험비행

2002년 3월 15일-경인선(부평~주안)2복선 개통

▶1996년에 착공된 경인전철 복선화 사업에는 1980억 원이 투입됐다. 구로~부평 간 19.9km 구간은 1999년 1월에, 부평~주안 간 5.6km 구간은 2002년 3월에 각각 완공됐다.

*****위의 내용은 인천일보사발행 인천연감 인천사연보에서 부분 발췌 수록한 것임.

1996년에 착공된 경인전철 복선화 사업에는 1980억 원이 투입됐다. 구로~부평 간 19.9km 구간은 1999년 1월에, 부평~주안 간 5.6km 구간은 2002년 3월에 각각 완공

일본 도쿄 미드타운 도시재생사업



일본 도쿄 미드타운은 동경 미나토구(港区)의 롯본기지역에 있는 옛 방위청 부지에 민간기업들이 콘소시엄을 구성하여 재개발한 것이다. 인접하는 도립공원과의 일체적 정비에 의한 오픈스페이스를 창출하고, 동경의 새로운 도심상업문화와 보행자 공간축을 선도하고자 한 것이다.



□ 사업개요

- 위치 : 동경 미나토구 아카사카 9초메 옛 방위청 용지
- 면적 : 102,000㎡
- 종합기획 : 미쓰이 부동산
- 용도 : 사무실, 쇼핑센터, 임대아파트, 산토리 미술관, 리츠칼튼 호텔
- 사업비 : 3,700억엔(롯데월드보다 약 1,000억엔 높음)
- 주요시설 : 용도 복합형 빌딩 5개 동
- 위치도 및 배치도



[도쿄미드타운 내, 파크레지던스 및 리츠칼튼]

○ 용도별 현황

건물	용도
미드타운 타워	지상 54층 지하3층~지상43층 : 오피스 45층~53층 : 리츠칼튼 도쿄 호텔, 248실 6층 : 도쿄 미드타운 메디컬 센터 5층 : 도쿄 미드타운 디자인 허브 4층 : 도쿄미드타운 컨퍼런스
미드타운 이스트	지하2층~지하11층 : 오피스, 지하2층~지상1층, 12층~24층 : 주거 지하1층~지상1층 : 출, 지하1층~지상2층 : 상업시설 오피스 임대면적 약 3만 5,900㎡ 도쿄 미드타운 레지던스(166호) : 미쓰이 부동산 소유 임대주택
미드타운 웨스트	지하2층~지상13층 : 오피스(임대면적 약 2만 5,000㎡) 지하1층~지상3층까지 상업시설
가든 테라스	지상8층 지하3층 갤러리아, 가든테라스 등 상업시설은 약 130점포 오크우드 프라이어 도쿄미드타워 : 166호, 산토리미술관
파크 레지던스	지상29층 지하2층 파크 레지던스 리츠칼튼 도쿄(244호) : [리츠칼튼] 직영 임대주택

도심내 일등지에 해당하는 국유지를 토지소유자인 국가, 지자체로부터 민간 기업군이 토지를 취득하여 새로운 토지의 가치를 창출하기 위하여 다양한 기법을 개발하여 추진하였다는 것이 이 사업의 특징이다.

먼저, 막대한 토지취득자금을 조달하기 위한 방안으로서, 미쓰이 부동산을 중심으로 한 6개사(미쓰이 부동산, 전국 공제농업협동조합연합회, 야스다생명보험상호회사(現 메이지야스다생명보험상호회사), 후쿠고쿠생명보험상호회사, 세키미즈하우스, 대동생명보험상호회사(現 대동생명보험))의 컨소시엄을 구성하고 일부 기업에 대해서는 부동산 증권화를 추진하여 참여하게 하였다. 이것은 다양한 자산운용을 꾀하는 투자자의 자금운용의 방법으로서 도시재생의 새로운 모델(부동산 증권화)을 제시하였다고 평가받고 있다.

그리고, 사업후 수익을 모델로서 모든 건물을 일원적으로 운영관리하는 전문의 운영회사를 설립하고, 입지하는 기업 및 테넌트, 주거자 등의 임대수입으로부터 발생하는 수익을 참여하는 6개사에게 배당하는 형식을 새롭게 만들었다는 것이다. 특히, 오피스, 테넌트, 주거는 분양이 아닌 모두 임대형식을 취하고, 전문관리회사가 이를 관리·운영하는 방식을 취하였다. 이는 분양방식은 초기에 자금회수로 인해 수익이 발생하지만, 이를 장기적으로 볼 때 임대방식이 보다 많은 수익구조가 발생할 것으로 판단하였기 때문이다. 이미 사업전에 코나미, 후지제록스 및 후지필름, 야후, RGA 재보험회사 일본지사, 굿웰 그룹, 시스코 시스템즈 등 유명기업과 리츠칼튼, 산토리미술관 등의 유치를 사업전에 이미 결정하여 입지 기업의 업무특성에 맞는 내부설계를 하여 입지기업에게 큰 호평을 받아 새로운 기업의 유치로 이어졌으며, 미드타운의 가치를 유지 또는 향상시키기 위한 프로그램을 개발하고 이벤트를 개최하여 지역의 이미지 향상 뿐만 아니라 방문객의 증가, 임대료 향상으로 이어져 참여기업에게 지속적인 수익을 제공해 주고 있다. 실제 주변 임대료에 비해 2배정도 높은 가격이 형성되어 있음에도 불구하고(평균 약 35,000엔~45,000엔 / 평(3.3㎡)), 오피스, 테넌트, 주거시설 모두 임대 완료되었으며, 당초 예상하였던 상업시설 연간 매상 목표는 300억엔, 연간 방문자 예상은 3,000만 명, 오피스임대 수입은 연간 200억엔은 초과할 것으로 예상하고 있다.

동경 미드타운은 도시재생사업은 사업으로 끝나는 것이 아니라 사업후 지속적인 관리·운영 또한 중요하다는 시사점을 줄 수 있을 것이다.

일본 도쿄 미드타운은 동경 미나토구 미나토구(港區)의 롯본기지역에 있는 옛 방위청 부지에 민간기업들이 컨소시엄을 구성하여 재개발한 것이다. 인접하는 도립공원과의 일체적 정비에 의한 오픈스페이스를 창출하고, 동경의 새로운 도심상업문화 보행자 공간축을 선도하고자 한 것이다. 도심내 일등지에 해당하는 국유지를 토지소유자인 국가, 지자체로부터 민간 기업군이 토지를 취득하여 새로운 토지의 가치를 창출하기 위하여 다양한 기법을 개발하여 추진하였다는 것이 이 사업의 특징이라고 할 수 있다.

인천 도시재생사업 추진여건에 관한 연구

□ 연구의 배경 및 목적

인천시는 국제명품도시로 도약하기 위해 경제자유구역과 도시재생을 도시발전의 양대 축으로 추진하고 있다. 도시재생사업은 인천의 도시공간구조와 미래뿐만 아니라 신규개발지와 달리 기존 인천시민의 삶에도 큰 영향을 미치게 된다. 따라서 도시재생사업의 타당성 및 사업변수에 대한 검토를 하기 위해 연구가 진행되었다.

□ 인천시 구시가지 낙후의 원인

기존 도심이 상대적으로 낙후해지는 현상은 흔하지만 인천의 구시가지 낙후현상을 가속화한 특별한 요인이 있다. 항만의 중요성이 약해지고 서울이 급팽창하면서 서울의 원심력이 강화되는 한편 구도심의 구심력은 약화되었다. 그 결과 구시가지의 재개발 유인이 약해지고 시간이 경과함에 따라 낙후현상도 심해졌다.

□ 인천도시재생 사업의 배경 및 특징

1990년대 후반이후 인천의 뛰어난 입지적 여건이 주목을 받게 되고 경제자유구역개발이 가시화 되면서 인천의 개발 잠재력이 부각되었다. 이에 따라 기존도심지역도 재개발 또는 재생으로 인한 기대수익이 증가하면서 도시재생에 유리한 조건이 형성되기 시작하였다. 인천도시재생사업은 사업규모와 면적이 크고 주거뿐만 아니라 업무 및 상업 기능이 증시되고 역사적 자원을 복원하는 일도 추진되므로 국내에서는 도시재생의 취지에 가장 부합하는 사업이라고 할 수 있다.

□ 인천도시재생사업의 필요성

일반적으로 지역균형발전은 정서적 호소력과 달리 논리적 근거가 취약하고 인천도시재생사업도 예외는 아니다. 하지만 잠재적 가치에 비해 구조적 밀도가 낮은 현 상태에서 밀도가 증가하여 적절한 균형을 회복하는 효율적 자원 배분과정으로 이해할 수 있다. 그리고 인천도시재생사업은 사업 단위 면적이 커서 낙후된 주변지역에 대한 긍정적 외부효과를 미치는 한편 광역적 개발은 기반시설과 공공시설을 확보할 공간을 충분히 확보할 여지가 많다는 장점도 있다.

□ 인천도시재생사업의 추진 방향

토지가격은 미래에 대한 기대를 현재가치화 한 것이므로 현 제도 하에서는 보상비용에 이미 개발이익이 반영되므로 보상시점과 분양시점 사이에 부동산 가격이 상승하지 않으면 사업성이 나빠지므로 사업추진을 신중하게 하여야한다. 특히 여러 지역에 대규모 재생사업을 추진하면 일부 계층의 주거 여건은 오히려 악화되는 부작용이 있으므로 단계적 개발 또는 순환개발 방식이 적절하다고 할 수 있다.



△ 가정오거리 도시재생사업



△ 가좌C주변 도시재생사업

- 커버스토리
- 시장연구
- 도시정보
- News

지난호 보기

2009년 3월호

웹진 구독신청하기

구도심 상업지역의 토지이용실태 분석 및 개선방안

□ 연구의 배경

인천의 구도심은 항만기능의 장기적 쇠퇴로 인하여, 상업지역에 상업용 건축물 대신에 주택이 입지해 왔고, 이에 따라 상업시설과 주택의 혼재에 따른 각종 도시문제가 발생하고 있다. 여러 번의 도시기본계획 변경과정에서 용도지역을 재정비할 필요성은 인지되고 있었으나, 하향 용도지역변경(상업→타용도)의 어려움으로 인하여 현실화되지 못하였다.

이에 따라 경제자유구역 개발에도 불구하고 구도심의 상업기능은 경제된 상태에서 좀처럼 벗어나지 못하고 있는 실정이다. 구도심의 상업기능 활성화를 위해서는 상업지역의 범위를 재조정하여 압축적으로 활용하기 위한 방안 모색이 필요하다.

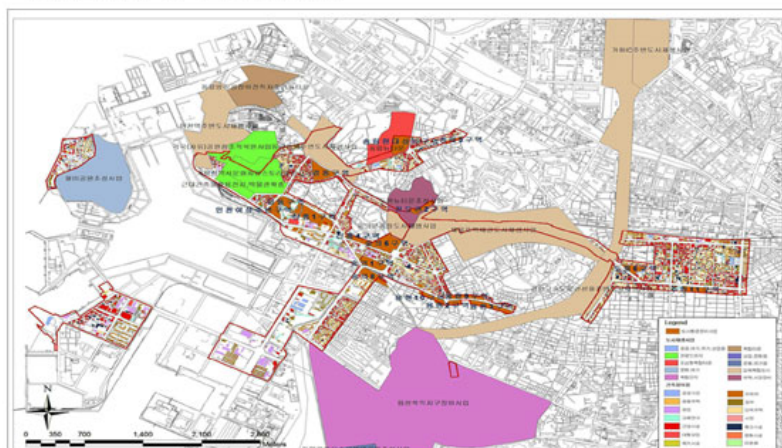
□ 연구결과

상업지역과 주거지역의 토지이용 실태를 분석한 결과, 가로변을 중심으로 상업지역의 약 30% 정도에만 상업관련기능이 입지하고 있으며, 주거기능 역시 비슷한 비율로 입지하고 있는 것으로 분석되었다. 특히 근래에는 상업지역내의 도시환경정비사업이 추진되고 있으나 실제로는 주거용도로 계획됨에 따라 장래에 도시환경정비사업이 확대추진되는 경우, 구도심에는 상업용도로 활용할 수 있는 토지가 급격히 줄어들 것으로 예측된다.

□ 정책제언

개선방안으로는 첫째 경직적인 용도지역제의 한계를 보완할 수 있는 "계획"중심의 용도지역 관리시스템 구축이 필요하다. 둘째 상업지역내 역세권을 중심으로 입체고밀의 복합개발을 활성화하고 일부 상업지역에 있어서 중장기적으로 준주거지역으로의 하향변경을 도모할 필요가 있다. 셋째 구도심의 상업기능 활성화를 위한 다양한 정책을 추진하여야 한다. 구체적으로는 경제자유구역 등과 상업기능상의 분담을 통하여 조화를 유지하도록 하고, 관련주체들이 협력하에 구도심활성화를 추진할 수 있는 시스템을 구축할 필요가 있을 것이다.

<그림. 상업지역 건축물 이용 및 개발사업 현황>



인천의 구도심은 항만기능의 장기적 쇠퇴로 인하여, 상업지역에 상업용 건축물 대신에 주택이 입지해 왔고, 따라서 상업시설과 주택의 혼재에 따른 도시문제가 발생하고 있다. 여러 번의 도시기본계획 변경과정에서 용도지역을 재정비할 필요성은 인지되었으

나, 하향 용도지역변경의 어려움으로 인하여 현실화되지 못하였다. 이에 따라 경제자유
구역 개발에도 불구하고 구도심의 상업기능은 정체된 상태에서 벗어나지 못하고 있다.
구도심의 상업기능 활성화를 위해서는 상업지역의 범위를 재조정하여 압축적으로 활용
하기 위한 방안 모색이 필요하다.

- 커버스토리
- 시장연구
- 도시정보
- News

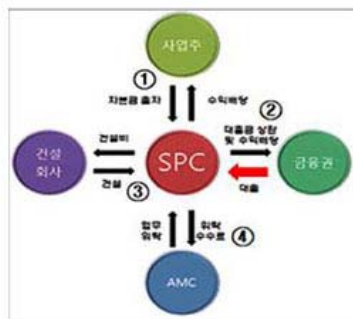
지난호 보기

2009년 3월호

웹진 구독신청하기

Project Financing이란 무엇인가?

Project Financing은 특정한 프로젝트로부터 미래에 발생하는 수익성(현금흐름)만을 대출금 상환재원으로 보고 프로젝트의 유·무형 자산을 담보로 하여 프로젝트회사(Project Company)가 당해 프로젝트를 수행하는데 필요한 자금을 조달하는 금융기법을 말한다. 즉 사업주의 신용이나 물적 담보가 아닌 해당 프로젝트 자체를 담보로 금융기관이 장기간 대출을 해주는 것이다. 그러므로 금융기관은 개발계획의 조사와 입안의 단계부터 참여하여 프로젝트의 수익성이나 업체의 사업수행능력 등을 포함한 광범위한 분야에 걸쳐 심사를 실시한다.



〈그림1〉 일반적인 PF의 개념

일반적인 PF의 흐름은 〈그림1〉과 같다. ①과 같이 사업주가 자본금을 출자하여 SPC는 특수목적회사를 설립하게 되는데 이러한 SPC(특수목적회사)는 단일 목적을 가진 별도의 법인으로서 당해 사업의 업무추진 및 자금조달을 위해 설립된 별도의 법인이다.

SPC(Special Purposed Company)는 ②와 같이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해서 금융권에서 차입(대출)을 하게 되는데, 이때 신용대출이나 토지 및 건물의 담보대출이 아닌 프로젝트의 사업성 및 현금흐름을 평가 받아서 대출을 받게 된다. 금융권의 경우 위험부담이 크지만 그만큼 높은 수익배당을 요구하기 때문에 미래에 발생하는 현금흐름만

보장된다면 이득을 취할 수 있다. 일반적인 건설회사와 SPC의 관계는 ③과 같이 건설회사가 건설을 하고 SPC가 건설비를 주는 구조이지만 우리나라 PF의 경우 건설회사가 SPC에 출자를 하고 SPC가 금융권에 대출을 받을 때 건설회사가 보증하는 특이한 구조를 띠고 있다. AMC(Asset Management Company)는 ④와 같이 SPC에게 업무를 위탁받아서 SPC의 자산관리, 자산운용 및 처분을 하는 곳으로써 실질적인 업무를 시행한다.

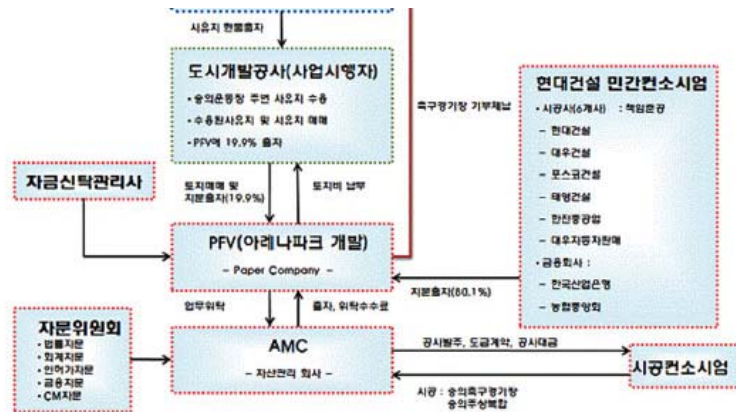
이러한 Project Financing은 선진국에서 일반화된 금융기법으로 부동산개발사업에 널리 이용되었고, 우리나라에서는 먼저 민간 투자사업의 SOC건설사업에서 처음 도입되었다. 부동산 개발사업에 본격적으로 도입된 것은 1997년도말 외환위기 이후에 부동산개발사업에 필요한 자금을 조달하는 과정에서 신용과 담보제공을 통한 대출의 어려움으로 인해 프로젝트파이낸싱이 부동산개발사업에 도입되었다. 특히 외환위기 이후 신용도가 나빠진 민간기업이 부동산개발자금을 조달하기 위하여 신용도가 높은 공공기관의 신용을 적용받아 저금리의 자금을 보다 쉽게 조달하고 주민편의시설(상가시설) 조기확보를 위하여 공공-민간합동형으로 진행되었다. 공공-민간 합동형 PF사업은 토지공사에서 개발지역 상가시설의 조기확보를 위해서 활용하였고 이러한 PF사업을 토공PF사업이라고 한다. 이후 PF사업은 많은 개발사업에 활용되면서 다양한 형태의 PF구조가 나타나게 된다.

인천시에는 영종전시복합단지 건립사업, 송도 151층 인천타워, 운북 복합레저단지조성사업, 연세대 송도국제화복합단지 건립사업, IFEZ 아트센터 건립사업, 도화구역 도시재생사업, 송의운동장 도시재생사업 등에서 공공-민간합동형 PF사업이 진행중에 있다. 인천의 공공-민간합동형 PF사업 중에서 도화구역 도시재생사업과 송의운동장 도시재생사업은 대물변제방식의 PF사업을 시행하고 있는 점이 특이하다고 할 수 있다.

송의운동장 도시재생사업을 그 예로 소개해보면 인천시는 인천도시개발공사에게 현금 대신 송의운동장 부지를 출자하고 인천도시개발공사는 송의운동장 주변토지를 수용하여 송의운동장 부지 일부와 송의운동장 주변토지를 수용한 부지를 민간사업자에게 매각하고 토지매매금을 송의운동장 부지 및 인천도시개발공사의 토지조성원가로 상환 받아 인천시에 기부채납하는 구조라고 할 수 있다.



〈그림2〉 송의운동장 도시재생사업 PF의 개념



〈그림3〉 송의운동장 도시재생사업의 구조

송의운동장 도시재생사업은 송의운동장 부지를 이용하여 인천시는 축구전용경기장을 기부채납받고, 민간사업자는 주상복합 APT의 분양으로 이윤추구를 하는 공공과 민간이 모두 WIN-WIN하는 구조라고 볼 수 있다. 이러한 PF사업방식은 공공기관이 토지를 소유한 경우에만 사용가능한 사업방식으로써 향후 공공기관 이전부지의 도시재생사업에 유용하게 이용될 것이다.

참고문헌

전수현 (2008) 공공-민간합동형 PF 사업단계별 핵심 수행요인에 관한 연구

한국토지공사(2005) 공공-민간합동형 프로젝트 파이낸싱

한국토지공사(2006) 토지연구 17권 1호

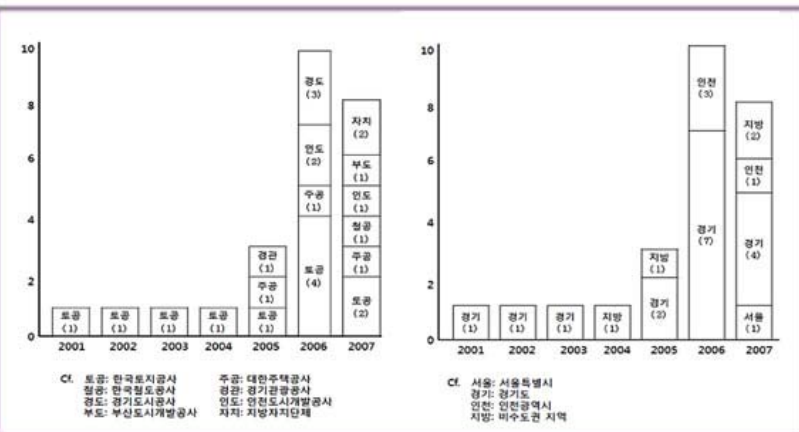
2)PF사업 공모 현황 3)도시균형발전지표 Project Financing은 특정한 프로젝트로부터 미래에 발생하는 수익성(현금흐름)만을 대출금 상환재원으로 보고 프로젝트의 유·무형 자산을 담보로 하여 프로젝트회사(Project Company)가 당해 프로젝트를 수행하는데 필요한 자금을 조달하는 금융기법을 말한다. 즉 사업주의 신용이나 물적 담보가 아닌 해당 프로젝트 자체를 담보로 금융기관이 장기간 대출을 해주는 것이다. 그러므로 금융기관은 개발계획의 조사와 입안의 단계부터 참여하여 프로젝트의 수익성이나 업체의 사업수행능력 등을 포함한 광범위한 분야에 걸쳐 심사를 실시한다.

PF사업 공모 현황

프로젝트 금융(Project Financing, 이하 PF)이란 기업의 신용도로 자금을 조달하는 기업금융(Corporate Financing)과 달리, 당해 프로젝트의 사업성과 그로부터의 현금흐름을 바탕으로 자금을 조달하는 기법을 말하며, 일반적으로 대규모 자금조달, 장기간의 투자 등이 필요한 대규모 개발사업(SOC 사업)에 많이 적용되었다.

특히 인천과 같이 개발사업이 많이 일어나는 지역은, 순수하게 민간에게만 사업을 맡길 경우 공공성이 떨어질 우려가 있으므로 민관합동형 PF로 사업이 많이 진행된다. 민관합동형 PF란 PF사업구조 내에 공공기관이 토지를 제공하면서 토지비용만큼 지분으로 참여하는 사업구조로, 민간 입장에서는 토지비를 사업완료 후에 납부해도 되므로 자금부담이 덜하고, 공공입장에서는 필요한 곳을 빨리 개발할 수 있으므로 서로에게 장점이 있다.

〈그림(좌)〉을 살펴보면, 2001년부터 개발사업에 민관합동형 PF가 본격적으로 도입되어 주로 경기도에서 시행되는 한국토지공사의 택지개발사업에 주로 이용되었지만, 2005년에 경기관광공사의 한류우드 프로젝트, 2006년에 경제자유구역 및 도시정비사업 등으로 확대됨을 알 수 있다.



한편 〈그림(우)〉을 통해 인천의 경우를 살펴보면, 인천은 PF시장에 비교적 늦게 입성했음을 알 수 있다. 2007년 말까지 인천에서 일어난 PF공모현황을 살펴보면 2006년에 3건, 2007년에 1건이 있는데, 운북 복합레저단지 조성사업(2006.2), 인천 청라지구 국제업무타운 조성사업(2006.4), 도화지구 조성사업 및 송도 캠퍼스 건설(2006.6), 송의운동장 이전단지 개발사업(2007.7)이다.

그렇지만, 운북 복합레저단지 조성사업은 경제자유구역 최초의 대형개발사업 공모로 중구 운북동 일원(영종도)을 주거, 레저, 상업 및 업무 타운으로 조성하는 사업이다. 또한 도화지구 도시개발사업도 최초의 도시재생 프로젝트로서, 인천대학교 및 인천전문대학교를 송도로 이전하면서, 이전단지 개발 및 캠퍼스 건설을 하는 사업이다. 이 두 사업은 각각 기존의 택지개발사업 위주의 PF사업을 경제자유구역(신개발) 및 도시개발사업(도시재생)으로 확장시킨 호시라고 볼 수 있다.



또한 최근에는 영종하늘도시 내 242만6천975㎡에 시와 이탈리아 Fiera Milano Spa사가 공동 설립한 (주)인천전시복합단지개발이 전시장 및 산업·물류단지를 조성한다. 또한 송도국제도시 8공구에는 인천시 도시개발공사, 교통공사, 지하철공사 및 포트만컨소시엄이 151층 인천타워를 건설중이며, 송도 5·7공구 일원 학교시설 61만여㎡, 주거 및 상업시설 26만여㎡에는 연세대 송도국제화복합단지를 건립하고 있는데, 이들 사업 모두가 PF로 사업이 진행되고 있다. 그 외 가정오거리 도시개발사업, 인천 구월 농산물시장 이전사업 등이 PF 공모 추진중이며, 곧 가시적인 성과를 보일 예정이다.

이렇듯 인천의 PF사업들은 경제자유구역, 도시재생사업 등 다양한 분야로 확장하고 있으며, 앞으로도 인천에서 일어나는 대부분의 대규모 개발사업들은 PF사업의 형태로 진행될 전망이다.

프로젝트 금융(Project Financing, 이하 PF)이란 기업의 신용도로 자금을 조달하는 기업금융(Corporate Financing)과 달리, 당해 프로젝트의 사업성과 그로부터의 현금흐름을 바탕으로 자금을 조달하는 기법을 말하며, 일반적으로 대규모 자금조달, 장기간의 투자 등이 필요한 대규모 개발사업(SOC 사업)에 많이 적용되었다. 특히 인천과 같이 개발사업이 많이 일어나는 지역은, 순수하게 민간에게만 사업을 맡길 경우 공공성이 떨어질 우려가 있으므로 민관합동형 PF로 사업이 많이 진행된다.