경제 > **건설 • 부동산**

기능 다한 공간을 스마트 공간으로…도시재생, 도심 퍼즐교체 본격화

(서울=뉴스1) 김수경 기자 | 2018-06-06 09:00 송고

낡고 오래되고 기능을 다한 공간들이 도시재생과 만나 새로운 스마트 공간으로 변신하는 ‘도심공간 퍼즐 교체’ 현상이 본격화되고 있다.

기능을 상실한 상업시설과 백화점, 노후 연수원과 사무실 등이 새로운 복합공간으로 재탄생하는 것이다. 삼성동 옛 한전 부지가 초대형 복합문화공간으로 탈바꿈하는 것이 서울의 대표사례라 할 수 있다.

현대차는 2014년 한국전력 부지를 10조5500억원에 사들여 105층 높이의 신사옥 건축을 추진하고 있다. 현재 국내 최고층인 잠실 롯데월드타워(555m)보다 14m 더 높다.

글로벌비즈니스센터(GBC)는 105층 타워 1개동과 35층짜리 숙박·업무시설 1개동, 6~9층의 전시·컨벤션·공연장용 건물 3개동 등 총 5개 건물로 구성된다. 지난 4월 서울시 환경영향평가 심의를 조건부 승인으로 통과해 본격 추진되고 있다.

서울의 ‘도심 공간 퍼즐교체’ 대표사례가 삼성동 한전부지 개발이라면 수도권 대표사례는 범계역 옛 NC백화점 개발이라 할 수 있다. 범계역 바로 앞 옛 NC백화점 평촌점 부지가 주거복합시설로 탈바꿈하는 것이다.

현대건설에서 시공하는 ‘힐스테이트 범계역 모비우스’는 상가분양 성공에 이어 오피스텔 622실도 평균 105.3대1의 청약경쟁률을 기록하며 성공적으로 계약 완료했다. 평촌신도시 중소형 주거수요가 대거 몰렸다는 평가를 받고 있다.

이처럼 도심 공간 퍼즐 교체 현상은 서울과 수도권 곳곳으로 확산되고 있다. 서울시 영등포구 여의도동에선 노후화된 건물이 새로운 초고층 복합공간으로의 변신을 꾀하고 있다.

옛 MBC 여의도 사옥 부지(1만7795㎡)는 오피스 오피스텔 상업시설 아파트 등이 들어서는 복합단지로 개발될 예정이며, 여의도 우체국은 연면적 6만8000㎡

짜리 대형 오피스로 지어질 계획이다.

광진구 화양동에 위치한 동아자동차운전학원 부지는 700여 가구 규모의 중대형 아파트 단지로 개발이 추진되고 있다. 영등포역과 인접부지 7만5000㎡의 도시재생 마스터플랜도 추진되고 있다. 서울시는 영등포 철도역사와 인접지 활용방안에 대한 종합 마스터플랜을 수립하고 현재 연구용역 등 관련 절차를 밟고 있다.

경기도에서는 창업공간과 주거활성화 등을 위한 도시재생이 이뤄지고 있다. 안산시와 한국철도시설공단 등은 흡연장소나 주차장으로만 이용됐던 철도 교각 아래 자투리 공간을 예비 창업자나 초기 스타트업을 위한 공간으로 활용하는 사업을 추진하고 있다.

과천시에서는 중앙동 옛 대우증권 건물 부지와 별양동 코오롱타워 별관 부지에 상가와 오피스텔로 구성된 복합시설 개발이 추진되고 있다. 이 일대 10년 이상 오피스텔의 공급이 없어 업무용, 주거용 수요가 몰릴 것으로 예상된다. 또한 과천의 부족한 상업시설로 인해 상가분양에도 관심이 높아질 것으로 예상된다.

수원시에서는 경기도와 현재 경기도청사 인근 지역을 대상으로 총 경기도형 도시재생사업, 수원 도시르네상스 사업, 행궁동 도시재생사업, 도시재생 뉴딜사업 등 4개 사업이 추진되고 있다.

부동산 전문가는 "서울과 수도권이 본격 도시재생에 접어들고 있다. 20~30년 전 단순한 공간수요가 현재에는 복합적이고 다양한 공간수요로 나타나고 있다. 도시재생기를 맞아 집약적이고 효율성이 높은 복합공간 수요에 따라 도심공간 퍼즐교체가 대세를 이룰 것이다"고 전망했다.

<저작권자 © 뉴스1코리아, 무단전재 및 재배포 금지>