

6월 5일 건설관련 주요 기사

한화증권 건설 한강수 (3772-7539)

- [매경] 초고층빌딩 건립 길 열렸다
- [매경] 하반기 신도시·뉴타운서 4만가구 쏟아진다
- [매경] 제2롯데월드 신축, 공군·롯데 합의서 체결
- [매경] GS건설, 안전 최우수 건설현장 선정
- [한경] 광고 청약 앞두고 인근 수혜 아파트 `관심 집중`
- [한경] 고려개발,오는 15일 유상증자 신주 청약받는다
- [서경] 서울 '노른자땅' 16곳 개발 탄력
- [머니투데이] 서초 롯데부지 등 16곳, 어떻게 개발되나
- [머니투데이] 판교 알파돔시티, 1조3000억원 PF 추진
- [파이낸셜뉴스] [남부터미널 등 16곳 복합단지 탈바꿈] 어떻게 개발되나

[매경] 초고층빌딩 건립 길 열렸다

특심 현대차·서초동 롯데칠성터 등 16곳
서울시 사실상 허용

도시계획변경 추진 16개 지역

| | |
|------------------|--|
| 개발 영향 대책미련 조건 | 성수동 삼표레미콘, 서초동 롯데칠성 용지, 구의동 동서울터미널, 서초동 남부터미널, 상봉동 상봉터미널, 한강로 3가 관광버스터미널, 동교동 홍대역사, 구로동 구로역사, 상계동 한진도시가스 |
| 용도변경 범위제한 조건 | 고척동 백광화학, 장안동 동부화물터미널, 고척동 서울승합차고지, 월계동 성북역세권, 월계동 성북역사, 용답동 자동차매매장, 대치동 대한도시가스 |

현대자동차가 초고층빌딩을 세우려는 서울 특심 삼표레미콘 용지 등 서울시내 노른자위 땅 16곳의 개발이 본격화한다.

서울시는 1만㎡ 이상 대규모 용지 개발계획에 따라 지난 3월 말 도시계획변경을 신청한 30곳의 타당성을 평가한 결과, 성동구 성수동 특심 현대차 삼표레미콘 용지 3만2548㎡, 서초구 서초동 롯데칠성 공장용지(4만3438㎡), 남부터미널 용지(1만9245㎡), 강남구 대치동 대한도시가스 용지(5만836㎡) 등 16곳을 조건부 협상 대상으로 정했다고 4일 밝혔다.

그러나 강남구 삼성동 한전 용지 등 10곳에 대해서는 협상 유보, 송파동 일신여상 용지 등 4곳은 협상 불가로 각각 판정했다.

조건부 협상 대상 16곳은 시의 요구조건을 충족한 개발계획이 접수될 경우 시와 자치구, 개발주체, 전문가 등으로 구성된 협상위원회에서 공공기여에 대한 협상을 진행해 계획을 최종 확정하게 된다.

[매경] 하반기 신도시·뉴타운서 4만가구 쏟아진다

하반기에는 청약 수요자 선택폭이 넓어질 것으로 예상된다.

상반기에는 인천과 수도권 남부 일부 지역에 분양 물량이 몰려 있었지만 하반기에는 서울을 중심으로 뉴타운, 재개발, 재건축 등 다양한 물량이 공급될 예정이기 때문이다. 특히 하반기에는 수도권 택지지구도 골고루 분포돼 있어 주목된다.

4일 부동산써브에 따르면 올해 하반기에는 판교신도시, 광교신도시, 김포 한강신도시, 청라지구, 영종하늘도시 등 수도권 택지지구에서 총 3만9452가구가 분양될 예정이다. 이는 모두 일반분양 물량이다.

또 왕십리뉴타운, 흑석뉴타운, 은평뉴타운 등 서울 뉴타운 물량도 1만9099가구에 달할 것으로 전망된다. 이 중 4618가구가 일반분양 물량이다.

택지지구와 관련해 대한주택공사는 오는 10월 경기 성남시 판교신도시 B5-1·2·3블록에 연립주택을 공급할 예정이다. B5-1블록은 98가구, B5-2블록은 100가구, B5-3블록은 102가구로 구성된다.

또 호반건설이 오는 10월 경기 수원시 광교신도시 A2블록과 B5블록에 `호반베르디움`을

| 위 치 | 시공사 | 일반분양 | 분양시기 |
|-------------------------|-----------|-------|------|
| 김포 한강신도시 Ac-08블록 | 현대상우종합건설 | 465 | 7월 |
| 광명역세권 Ac1블록 | 대한주택공사 | 407 | 7월 |
| 남양주시 별내면 별내지구 A12-2블록 | 쌍용건설 | 652 | 8월 |
| 영종하늘도시 32블록 | 신명종합건설 | 1,002 | 8월 |
| 고양시 심송지구 8블록 | 현대산업개발 | 544 | 9월 |
| 시흥시 능곡동 능곡지구 1블록 | 우남건설 | 236 | 9월 |
| 인천 영종하늘도시 30블록 | 우미건설 | 1,311 | 9월 |
| 인천 영종하늘도시 36블록 | 현양 | 1,304 | 9월 |
| 인천 영종하늘도시 44블록 | 한라건설 | 1,320 | 9월 |
| 성남시 판교신도시 C1-1블록 | 호반건설 | 176 | 10월 |
| 수원시 광교신도시 A9-1·2블록 | 삼성물산 | 629 | 10월 |
| 파주시 교하신도시 A16블록 | 롯데건설 | 2,194 | 10월 |
| 서울 북가좌동 144-5 | 대림산업·삼성물산 | 707 | 7월 |
| 서울 하왕십리동 832 왕십리뉴타운 3구역 | 대우건설·삼성물산 | 840 | 11월 |
| 서울 흑석동 247 | 동부건설 | 179 | 11월 |
| 서울 흑석동 산 79-2 | 대우건설 | 185 | 12월 |
| 서울 은평뉴타운 3지구 | SH공사 | 1,467 | 12월 |

공급할 예정이다.

아울러 롯데건설이 오는 10월 경기 파주시 교하신도시 A16블록에 `롯데캐슬`을 공급할 예정이다. 총 2194가구에 이르는 대단지로 구성된다.

대림산업과 삼성물산이 7월 서울 서대문구 가재울뉴타운 3구역에서 아파트를 공급할 계획이다. 총 3304가구 중 707가구가 일반분양된다. 대우건설과 삼성물산이 11월 성동구 왕십리뉴타운 3구역에서 아파트를 공급할 예정이다. 서울 성동구 금호동과 옥수동, 용산구 한강로2가 등 재개발·재건축 사업장에서도 분양물량이 봇물을 이룰 것으로 보인다.

[매경] 제2롯데월드 신축, 공군·롯데 합의서 체결

내년 초 착공하는 제2롯데월드 신축과 관련해 공군 장비와 시설 보완에 들어가는 비용을 롯데 측이 부담하고, 공군 측 고의 또는 과실로 인한 항공기 충돌사고가 아닌 한 이에 대한 책임 또한 롯데 측이 지기로 했다.

공군과 롯데 측 대표로 나온 공군 윤우 정보작전지원참모부장(소장)과 기준 롯데물산 대표 이사는 4일 서울 공군회관에서 이 같은 내용을 골자로 한 `공군본부와 롯데물산 간 제2롯데월드 신축 관련 서울기지 비행안전과 작전운용 여건 보장을 위한 합의서`를 체결했다.

합의서에 따르면 공군작전 운용을 위한 장비보완 사항에 대해 공군 측 요구조건에 부합하는 것을 롯데 측이 구매해 설치·장착하기로 했다. 시설보완 또한 공군 측 요구조건에 따라 롯데 측 부담으로 설계·시공해야 한다. 또 롯데 측은 555m 높이인 제2롯데월드가 서울기지 활주로 표면 높이에서 203m를 초과하기 전에 정밀접근레이더나 정밀감식장비 같은 장비를 설치해야 한다.

[매경] GS건설, 안전 최우수 건설현장 선정

GS건설이 노동부와 산업안전관리공단이 주최한 2009 건설현장 안전활동 우수 사례 발표 대회에서 최고상인 대상을 받았습니다.

GS건설은 건축과 토목 2개 부문으로 나뉘어 진행된 이번 대회에서 부산 연산자이 아파트 신축 공사 현장이 건축부문 대상을, 평택 생산지 탱크 건설 공사 현장이 토목 부문 대상

을 받아 최고상을 모두 차지했습니다.

[한경] 광고 청약 앞두고 인근 수혜 아파트 `관심 집중`

4일 동광종합토건의 668가구 분양을 시작으로 경기도 광고신도시 분양이 본격화하면서 인근 수혜아파트에 대한 관심이 늘고 있다.

부동산정보업체 내집마련정보사 양지영 팀장은 "광고신도시는 관교신도시 버금가는 입지여건에다 발전가능성이 높은 지역인만큼 향후 투자가치가 보장된 곳"이라며 "광고신도시 입성이 힘든 수요자라면 광고신도시 건립에 따른 수혜지역을 노려보는 것도 좋은 방법"이라고 말한다.

관교신도시 개발로 인근 분당신도시와 용인 집값이 크게 상승한 것처럼 광고신도시 역시 파급효과가 클 것으로 기대되기 때문이다.

광고신도시로 인해 가장 큰 수혜가 예상되는 곳은 용인, 수원이다. 용인 중에서도 성북, 신봉, 상현동이 광고신도시의 직접적인 수혜가 예상되고, 수원에서는 이의, 원천동 등이다. 그리고 분당신도시 역시 광고신도시 수혜가 예상된다.

◆왜 광고신도시인가?

광고신도시가 올해 부동산시장 관심사로 부각되는 것은 국내 단 하나뿐인 명품신도시로 개발이 되고 있기 때문이다.

우선 광고신도시와 기존 신도시와 가장 큰 차별성 중 하나는 행정타운 조성이다. 행정타운 조성은 과거 신도시가 잠만 자는 베드타운에 불과했다면 광고신도시는 이 부작용을 극복하고 진정한 자족기능을 갖춘 삶터가 된다는 것이다.

11만5700㎡ 규모로 건립되는 행정타운에는 경기도청 본청과 경기도의회가 입주한다. 연면적 규모로는 국내 최대 규모다. 특히 문화·복지시설, 민간 상업 및 업무시설 뿐만 아니라 커뮤니티 공간 등 다양한 공간을 배치함으로써 복합 행정타운으로 조성해 도민들의 접근성을 높일 계획이다.

그리고 광고신도시가 명품신도시로 거듭날 수밖에 없는 이유 중 하나가 사통팔달의 교통망에 있다. 특히 서울의 접근성이 어느 신도시보다 탁월하다는 부분에서 높은 점수를 받는다.

가장 먼저 오는 7월에 완공을 앞둔 용인~서울간 고속도로로 광고신도시에서 강남까지 불과 20분만에 도달할 수 있게 된다.

또 2014년에 개통될 예정인 성남 정자~수원 호매실을 연결하는 신분당선 연장선이 지구 내에 통과하게 된다. 북측으로는 영동고속도로가 지나고, 국도 42.43호선이 신도시 남.북쪽에 동서방향으로 이어지고 있는 상황에서 이를 보완할 5개 노선을 광고신도시 개발이 완료되는 2010년까지 신설함으로써 교통량을 분산시킬 계획이다.

신분당선 연장선을 제외하고 모든 도로가 신도시 개발 완료 시점과 동시에 완공되기 때문에 거주자들의 불편도 최소화될 것으로 기대된다.

아울러 미국 뉴욕 맨해튼을 능가하는 친환경 도시로 개발이 된다는 것도 광고신도시의 기대감을 높이고 있다. 광고신도시에는 178만㎡ 규모의 수변형 호수공원이 조성된다. 특히 광고신도시 내에는 신대저수지(30만㎡)와 원천저수지(44만㎡)가 있어 호수공원 개발에 안성맞춤의 조건을 갖추고 있다. 신대저수지는 광고산 녹지축과 연계돼 최대한 원형을 보존하면서 개발이 되고, 원천저수지는 다양한 문화활동이 가능한 예술문화박물관, 아쿠아센터 등 상업기능을 강화하는 쪽으로 개발이 된다.

◆광고신도시 수혜 기존 아파트

용인시 상현동 LG자이는 12개 동 1034가구로 대단지 아파트로, 지난 2003년 5월에 입주했다. 교육시설로는 소현초와 소현중, 서원고 등이 있고 신세계백화점, 이마트, 아주대학병원 등의 편의시설이 인근에 위치한다.

112㎡의 경우 최근 2주 사이에 8000만원이 올라 현재 3억8000만~4억5000만원을 형성하고 있다. 이 아파트의 최고가는 4억5000만~5억원이었다.

용인시 성북동 경남아너스빌은 12개동 816가구로 구성돼 있고 지난 2007년 6월에 입주했다. 128㎡의 경우에는 최근 2주 새 3000만원 가량이 올라 현재 4억8000만~5억5000만원이다. 이 아파트 최고가는 6억7000만원까지 호가했었다.

수원시 팔달구 우만동에 위치한 월드메르디앙은 14개동 2063가구로 대단지 아파트다. 지난 2004년 7월에 입주했다. 인근에 뉴코아와 김스클럽, 삼성홈플러스, 갤러리아백화점 등의 편의시설이 있다. 102㎡가 현재 3억~4억원이며, 이 아파트 최고가는 5억원까지 호가했었다.

분당신도시 구미동 까치롯데선경은 16개동 1124가구로 대단지 아파트이다. 교육시설로는 금곡초와 미금초, 금곡중, 미금중, 미금고 등이 있고, 탄천공원이 인접해 있어서 주변 환경

이 쾌적하다. 시세는 105㎡가 최근 2주 새 2000만원 가량이 올라 현재 5억~6억원이다. 이 아파트는 최고가가 7억1000만원까지 했었다.

◆광고신도시 수혜 미분양

동일하이빌은 경기도 용인시 신봉구역 2,3,4블록에서 '용인신봉동일하이빌'을 분양 중이다. 112~206㎡ 면적으로 총 1462가구로 구성돼 있다. 단지 앞으로는 광고산, 뒤로는 정평천이 흐르고 있다. 전 주택형이 남향으로 배치돼 일조권과 조망권이 가능하다.

용인~서울 간 고속도로가 개통되면 서울 강남권까지 차로 20여분이 소요될 것으로 예상된다. 지하철 분당선 연장선도 완공을 앞두고 있다. 분양가를 3.3㎡당 1547만원에서 1460만원으로 낮췄다.

GS건설은 용인시 수지구 성북동에서 '자이1,2차'를 분양 중에 있다. 114~214㎡ 면적으로 1502가구로 구성돼 있다. 성북지구를 관통하는 성북천과 광고산이 있어 주변 환경이 쾌적하다. 단지 인근에 수지고와 풍덕고, 용인외고 등의 교육시설이 있다. 분양가는 3.3㎡당 1490만~1580만원이다.

삼호는 수원시 매탄동에서 공급한 'e-편한세상'를 분양 중이다. 82~161㎡ 면적으로 580가구로 구성된다. 이중 145~161㎡의 중대형 물량이 남아있는 상태다. 이 아파트 단지 북쪽으로는 광고신도시가 위치해 간접 수혜 영향을 볼 것으로 예상된다. 경부선 전철 수원역이 차로 15~20분 거리에 있고 42번국도와 경부고속도로 등의 도로 이용이 쉽다. 3.3㎡당 분양가는 1100만~1500만원 대다.

KCC건설은 수원시 조원동 한일타운 인근에 아파트 'KCC스위첸'을 분양하고 있다. 151㎡ 단일 면적으로 218가구를 분양 중이다. 광고신도시와 광고저수지가 가깝고 수원 공설운동장이 주변에 있어 생활이 편리하다. 최근 안양 인덕원~수원 월드컵경기장~화성으로 이어지는 복선전철 건설이 추진되고 있어 교통망 개선이 예상된다. 일부 고층에서는 광고산 조망이 가능하다. 평균 분양가는 3.3㎡당 1300만원 선이다.

[환경] 고려개발,오는 15일 유상증자 신주 청약받는다

재무구조개선 위해 417억 유상증자
대주주인 대림산업도 증자에 참여계획

대림산업 계열의 토목전문회사인 고려개발이 417억원 규모의 유상증자를 결의하고 6월 15,16일 이틀간 일반공모 방식으로 신주 청약을 받는다고 4일 밝혔다.

고려개발은 자기자본 확충을 통해 부채비율 등 재무구조를 개선하고 신재생에너지 사업 등 장기 성장동력 창출기반 마련을 위해 지난달 28일 이사회를 열어 유상증자 추진을 결의했다.

신주 발행규모는 8백만주이며 우리투자증권을 주관사로 대우증권, 동양종합금융증권에서 신주를 모집한다. 고려개발의 대주주인 대림산업은 이번 유상증자에 참여할 계획이라고 밝혔다.

고려개발 이번 증자를 통해 자본금을 기존 600억원에서 1,000억원으로 늘린다. 또 주주가치 극대화를 위해서는 기관투자자의 적극적인 참여가 반드시 필요하다는 판단아래 증자방식을 주주배정이 아닌 일반공모 방식으로 결정했다고 설명했다.

고려개발은 최재신 사장 취임 이후 내실경영을 통한 안정적인 경영기반 구축을 목표로 자산 매각 등 고강도 구조조정에 나서고 있다. 지난 4월 자체 보유토지인 거제도 매립지(282억원) 등 총 899억원 규모의 보유자산을 매각했으며 향후 929억원의 토지를 추가로 매각할 예정이다.

[서경] 서울 '노른자땅' 16곳 개발 탄력

특별시 현대차·서초 롯데칠성 부지·동서울터미널...

서울시, 조건부 협상지 선정

한전 부지 등 10곳은 유보

특별시 현대차그룹 부지와 서초동 롯데칠성 부지 등 서울시내 대규모 부지 16곳이 조건부 협상 대상지로 선정돼 개발에 탄력을 받게 됐다. 반면 강남 삼성동 한전 부지는 부지매각이 마무리될 때까지 개발이 유보된다.

서울시는 민간사업자가 자치구를 통해 신청한 1만㎡이상 대규모 부지 제안서 30건에 대한 타당성 검토를 통해 이같이 결정했다고 4일 밝혔다.

조건부 협상가능지로 선정된 곳은 성동구 성수동 특검 현대차그룹 부지(삼표레미콘 부지)를

비롯해 ㉠서초구 서초동 롯데칠성 부지 ㉠광진구 구의동 동서울터미널 ㉠서초구 서초동 남부터미널 ㉠중랑구 상봉동 상봉터미널 ㉠용산구 한강로 관광버스터미널 등 16곳이다. 이들 지역은 서울시 평가단이 제시한 조건을 제안자가 충족시킬 경우 본격적인 협상이 진행된다.

현대차그룹은 성수동 뚝섬 부지에 1조원을 들여 지상 110층짜리 초고층빌딩을 건설하는 방안을 추진중이고 롯데그룹은 서초동 롯데칠성 부지를 업무·상업·주거복합시설로 개발할 계획이다.

● 서울시 대규모 부지개발 사전협상 평가결과

△조건부 협상 대상지(16곳)

·뚝섬 현대차그룹 부지(삼표레미콘 부지, 32.548㎡) ·서초동 롯데칠성 부지(43.438㎡) ·구의동 동서울터미널(36.704㎡) ·서초동 남부터미널 (19.245㎡) ·상봉동 상봉터미널(27.995㎡) ·용산 한강로 관광버스터미널(19.153㎡) ·동교동 흥대역사(20.793㎡) ·구로동 구로역사(47.982㎡) ·상계동 한진도시가스(24.822㎡) ·고척동 백광화학(65.967㎡) ·장안동 동부화물터미널(19.462㎡) ·고덕동 서울승합차고지(15.900㎡) ·월계동 성북역세권(149.065㎡) ·월계동 성북역사(90.487㎡) ·용답동 자동차매매장(29.883㎡) ·대치동 대한도시가스(50.836㎡)

△협상 유보(10곳)

·도봉동 공장 부지(15.518㎡) ·기양동 대상 부지(59.966㎡) ·기양동 CJ 부지(102.933㎡) ·시흥동 대한전선(82.630㎡) ·CJ 영등포공장(34.443㎡) ·노량진수산시장(87.133㎡) ·도봉동 성대야구장(48.055㎡) ·오류동 럭비구장(69.308㎡) ·수색동 수색역사(153.506㎡) ·삼성동 한전 부지(79.341㎡)

△협상 불가(4곳)

·중계동 운전학원(19.448㎡) ·염곡동 염곡정류장(11.505㎡) ·하계동 학교부지(10.933㎡) ·송파동 일신여상(35.930㎡)

서울시 평가에서 협상이 유보된 곳은 ㉠강남구 삼성동 한전부지 ㉠구로구 구로동 CJ영등포 공장 부지 ㉠금천구 시흥동 대한전선 부지 ㉠강서구 자양동 대상부지 등 10곳이다. 이중 한전 부지는 개발신청자가 개발사업 참여 자격이 없다는 이유로, 강서구 자양동 대상 부지 등 5곳은 준공업지역 종합발전계획과 맞물린다는 이유로 협상이 유보됐으며 유보사유가 해소되면 다시 협상을 할 수 있다.

서울시 관계자는 “공공기관 이전에 따라 한전부지 매각이 예정된 상황에서 부지개발을 허용할 수 없다”며 “관련 법이 개정돼 한전의 부동산 개발이 가능해지거나 부지매각이 마무리된 뒤에나 개발을 위한 협상이 가능할 것”이라고 말했다.

또 노원구 중계동 운전학원과 서초구 염곡동 염곡정류장 등 4곳은 서울시 관련계획 또는 지침에 위배되거나 기존 사업과 상충된다는 이유로 협상불가 결정을 받았다.

이번에 조건부 협상 대상지로 선정된 곳은 사업자가 사업계획서를 제출하면 자치구, 사업자 대표 및 도시계획위원회 위원, 관련 전문가 등으로 구성된 협상위원회와 개발계획과 공공기여 등에 대한 협상을 진행하게 된다. 서울시는 6개월 내에 협상절차를 마무리해 올해 안에 1~2곳의 착공이 가능하도록 하고 용도변경에 따른 특혜시비를 없애기 위해 공공기여를 전제조건으로 협상을 진행할 계획이다.

[머니투데이] 서초 롯데부지 등 16곳, 어떻게 개발되나

서울시, '新도시계획 운영체계' 시행

서울시가 4일 '신도시계획 운영체계'시행으로 개발될 1만㎡ 이상 대규모 부지 16곳을 발표함에 따라 삼포레미콘부지, 롯데칠성부지 등의 개발에 관심이 모아지고 있다.

우선 성동구 현대차그룹 소유의 삼포레미콘 부지와 서초구 롯데칠성부지는 용도변경이 허용된다. 현대차그룹 계열사 현대제철은 성동구 성수동 1가 683번지 3만2548㎡를 1종 주거지역에서 일반상업지역으로 변경을 요청했다. 주변의 서울시 소유 땅까지 매입해 이곳에 110층의 초고층 글로벌 비즈니스센터를 세운다는 계획이다.

김학진 서울시 지역발전계획 추진반장은 현대차그룹이 뚝섬부지에 초고층 랜드마크를 건립하는 내용과 관련해 "서울시 소유의 땅을 현대차에 매각할지는 결정된 바 없다"며 "개발허가여부를 정한 것이지 몇 층짜리 초고층 빌딩이 들어서는지 구체적인 건축물 높이와 용적률 등은 공공지의 내용을 보고 유연하게 대처할 것"이라고 말했다.

시는 이 지역의 혼잡유발 가능성 등 부작용이 예상됨에 따라 주변교통체계 개선방안을 마련한 후 협상에 들어갈 계획이다.

○ 성동 삼표레미콘

| | | |
|------|----------------------|---|
| 요청내용 | 1종주거 → 일반상업 | - |
| 개발제안 | 글로벌 비즈니스 센터(사옥) | |
| 사 유 | 고용증진, 산업육성, 경제성장에 기여 | |
| 협상조건 | 사회적 합의형성과정과 병행 | |



○ 강남 롯데칠성

| | | |
|------|--------------------------|---|
| 요청내용 | 3종주거 → 일반상업 | - |
| 개발제안 | 업무, 문화, 숙박 | |
| 사 유 | 영동부도심 육성 | |
| 협상조건 | 주변기반시설확충 및 구체적 공공기여방안 마련 | |



3종 주거지역으로 묶여 개발이 불가능했던 서초구 롯데칠성부지 4만3438㎡도 일반상업지역으로 변경된다. 롯데칠성음료는 운송차량의 차고지로 사용하던 이 부지에 백화점과 호텔, 오피스, 주상복합 등을 도입하겠다고 제안했다.

시는 "이 일대는 영동 부도심 내 상업지역과 연결돼 활용가능성이 크다"고 개발을 허용하면서 "주변 도로의 교통부하 저감대책을 마련하고 구체적인 공공기여 방안을 마련하라"고 제시했다.

광진구 동서울터미널과 서초구 남부터미널은 판매·업무·문화 복합지역으로 개발되고 터미널 시설이 현대화된다. 시는 한진중공업이 제안한 구의동 3만6704㎡ 일대 동서울터미널 개발 제안을 승인했다. 대신 주변 교통체계를 개선하고 2호선 강변역을 포함하는 종합계획을 수립해야한다고 권고했다.

서초구 남부터미널은 도로혼잡을 고려해 밀도를 조정하고, 지하철역 출입구 및 지하상가와 연계하는 방안을 마련해야 한다. 또 환승센터 기능을 도입하는 방안이 제시됐다. 이 터미널은 공사기간 중 운영계획을 세워야한다.

○ 광진 동서울터미널

| | | |
|------|--------------------------|-----------|
| 요청내용 | - | 자동차정류장 복합 |
| 개발제안 | 터미널현대화, 판매·업무·문화복합개발 | |
| 사 유 | 터미널 시설개선 및 확장, 지역필요시설 유치 | |
| 협상조건 | 합리적인 교통처리대책 수립 | |



○ 서초 남부터미널

| | | |
|------|--------------------|----------|
| 요청내용 | - | 자동차정류장복합 |
| 개발제안 | 터미널, 업무, 판매, 환승주차장 | |
| 사 유 | 터미널시설개선 및 복합화 | |
| 협상조건 | 합리적인 교통처리대책 수립 | |



반면 중랑구 상봉터미널과 용산구 관광버스터미널은 기능이 상실돼 폐지된다. 상봉터미널은 망우재정비촉진계획에 따라 처리되고 주거·상업·업무지역으로 탈바꿈한다. 용산 관광버스터미널은 용산국제업무지구의 가로망, 용도, 밀도 등 도시개발계획과 병행해 협상이 추진된다.

○ 마포 홍대역사

| | | |
|------|-------------------------|---------|
| 요청내용 | 1,2,3종주거 → 준주거 | 철도역 복합화 |
| 개발제안 | 복합역사(시네마, 쇼핑몰, 오피스텔) | |
| 사 유 | 시설도입을 통한 신촌지역중심 육성 | |
| 협상조건 | 공공기여의 내용과 방식을 명확히 하는 조건 | |



○ 구로 구로역사

| | | |
|------|--------------------------|----------|
| 요청내용 | - | 철도역(복합화) |
| 개발제안 | 복합(판매, 업무, 문화, 집회시설) | |
| 사 유 | 역사시설개선, 영등포부도심 활성화 | |
| 협상조건 | 구체적인 사업계획 수립 및 공공기여방안 제시 | |



마포구 동교동 홍대역사는 준주거지역으로 용도 변경돼 시네마·쇼핑몰·오피스텔 등 복합역사가 들어서게 된다. 시는 '홍대 걷고 싶은 거리'와 경의선 지하화에 따른 공원화 사업 연장선에 있어 과도한 고밀개발은 지양한다는 방침이다. 구로구 구로역사도 판매·업무·문화 복합시설이 들어선다.

이밖에 △노원구 한진도시가스 △동대문 동부화물 터미널 △강동구 서울승합차고지 △노원구 성북역세권 △성동구 자동차매매장 △강남구 대한도시가스 시설도 폐지되고 복합시설이 건립된다.

구로구 고척동 백광화학 부지는 2종일반주거지역 범위 내에서 협상이 진행되며 공장이전

등 개발계획이 구체화된다. 노원구 월계동 성북역사는 역세권을 포함하는 개발계획을 조건으로 철도역이 복합화되고 유통업무설비가 폐지된다.

시는 조건부 협상가능으로 분류된 16건에 대해 제시조건을 충족시키면 개발계획, 공공기여 등에 대한 협상을 진행하고 용도변경내용 등을 최종결정할 계획이다.

[머니투데이] 판교 알파돔시티, 1조3000억원 PF 추진

올해 들어 최대 규모...행공, 산업·외환銀 공동 주관

대한지방행정공제회와 롯데건설컨소시엄이 판교 중심상업단지 개발을 위해 1조3000억원에 이르는 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)을 추진중이다. 자금 조달이 성공하면 올해 들어 최대 규모의 PF로 기록될 전망이다.

3일 금융계에 따르면 판교 중심상업단지 개발을 위해 설립된 프로젝트금융투자회사(PFV) 알파돔시티가 1조 3000억원 규모의 자금 조달을 추진하고 있다.

당초 PF 규모는 2조원 가량이었으나 금융 시장 경색이 완전히 해소되지 않았다는 판단 하에 규모가 축소된 것으로 알려졌다. 추가 차입은 향후 시장 상황에 따라 추진될 예정이다.

금융 주관은 알파돔시티 재무적투자자(FI)인 행정공제회와 산업은행, 외환은행이 맡았다. 이들 주관사는 연기금과 시중은행, 보험사 등을 대상으로 대주단 참여 여부를 타진 중인 것으로 알려졌다.

금융계 관계자는 "FI들이 각기 연기금과 보험사, 시중 은행 등으로 분야를 나눠 대주단 참여를 독려하고 있다"고 말했다.

금융약정 체결 일자는 외환은행으로부터 차입한 2000억원 규모의 브릿지론 만기가 도래하는 오는 7월 10일을 목표로 하고 있다. 신용 보강은 주주들의 자금 보충 약정으로 이뤄질 계획이다.

조달한 자금은 2조 3600억원에 달하는 토지비 납입과 사업비 등에 쓰일 예정이다. 추가로 소요되는 자금은 내년 초로 예정돼 있는 주상복합(993가구) 분양 수입금으로 충당할 계획이다.

알파돔시티는 관교 역세권에 13만7500㎡ 규모로 주상복합과 백화점, 할인마트, 호텔, 오피스빌딩 등의 상업·업무시설이 들어설 예정이다.

사업 진행을 위해 지난 2007년 지방행정공제회(25%), 한국토지공사(19%), 롯데건설(11.5%) 등을 주요 주주로 하는 알파돔시티PFV가 설립됐다. 이밖에 산업은행, 외환은행, GS건설, 대림산업, SK건설, 두산건설, 서희건설, 모아종합건설, 한라산업개발 등이 주주로 참여하고 있다.

[파이낸셜뉴스] [남부터미널 등 16곳 복합단지 탈바꿈] 어떻게 개발되나

서울시의 대규모 미개발 부지 심사에서 16곳이 용도변경 및 도시계획변경 등의 ‘협상가능지’로 선정됨에 따라 이들 부지는 앞으로 복합단지로의 개발에 한층 탄력이 붙을 전망이다.

이들 16곳은 앞으로 주변지역 토지이용계획 등을 고려해 개발계획을 구체화하거나 교통대책, 개발이익 환수(공공기여방안) 등을 마련하는 등의 절차를 거치면서 사업 추진이 본격화된다.

■삼표레미콘 부지 등 용도지역 변경 3곳

먼저 용도지역이 변경되는 곳은 3곳이다. 성동구 성수1가 683 일대 삼표레미콘 부지는 기존 1종일반주거구역에서 일반상업지역으로 용도지역이 변경된다. 현대제철은 이곳에 글로벌 비즈니스센터를 지어 사옥으로 활용할 계획이다. 서울시는 지역발전 파급효과, 공공기여 적정성 등을 고려해 개발 계획을 최종 승인할 계획이다.

서초구 서초동 1322 일대 롯데칠성부지는 제3종 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경된다. 이곳에는 상업·업무시설과 주상복합 등 주거·문화시설 등이 들어설 예정이다. 서울시는 주변 기반시설 확충 및 구체적인 공공기여 방안을 마련할 것을 주문했다.

구로구 고척동 57 일대 백광화학 부지는 기존 자연녹지지역에서 2종일반주거지역으로 변경될 전망이다. 백광산업은 이곳을 3종일반주거지역으로 변경해 달라고 요청했으나 시는 2종일반주거지역 범위 내에서 개발 계획을 짤 것을 제시했다. 이곳에는 연구개발(R&D) 시설 및 공동주택 단지 등이 들어설 예정이다.

서울 개발대상 대규모 부지 위치도



■ 노후터미널 복합단지로 탈바꿈

이번에 ‘시설 복합화’ 사업 대상으로 선정된 곳은 모두 5곳이다. 광진구 구의동 동서울터미널, 서초구 서초동 남부터미널, 마포구 동교동 흥대역사, 구로구 구로동 구로역사 그리고 노원구 월계동 성북역세권 등이 해당 지역이다. 이들 지역은 기존의 터미널, 철도역사 기능 외에 판매 및 상업시설, 오피스텔 등 업무시설, 극장 등 문화시설이 대규모로 조성돼 복합단지로 변신한다. 서울시는 이들 지역에 대해 교통처리 대책 및 공공기여방안을 마련해야 한다는 조건을 달았다.

기존 시설이 쓸모 없어지는 등으로 폐지돼 새로운 사업을 추진하기로 한 곳은 8곳이다.

정류장 부지가 사라지는데 따라 새로 개발되는 곳은 중랑구 상봉동 상봉터미널 부지, 용산구 한강로3가 관광버스터미널 부지, 동대문구 장안동 동부화물터미널, 강동구 고덕동 서울승합차고지 등이다. 가스공급시설이 폐지됨에 따라 새로 개발되는 곳은 노원구 상계동 한진도시가스 부지, 강남구 대치동 대한도시가스 부지 등이 있다.

이들 부지에는 대부분 10~50층 규모의 주상복합 빌딩이 건설돼 주거, 상업, 업무, 문화시설로 활용된다.

■유보된 준공업지역 9월께 재심의

이번에 개발 계획 협상이 유보된 10곳 가운데 강서구 가양동의 대상부지와 CJ부지, 금천구 시흥동 대한전선 부지, 구로구 구로동 CJ영등포공장, 도봉구 도봉동 옛 해태전자 공장부지 등 5곳의 준주거지역은 이르면 오는 9월께 재심의가 진행된다. 준공업지역을 개발협상 대상에서 유보시킨 이유는 서울시가 8월 말까지 '준공업지역 종합발전계획'을 확정된 뒤 이에 맞춰 개발 계획을 수립해야 하기 때문이다.

유보지역 중 강남구 삼성동 한전부지는 한국전력의 개발사업 참여 가능성이 불투명해 유보시켰다. 한전은 정관상 개발사업을 할 수 없기 때문이다. 한전은 특히 2012년 전남 나주로 이전할 계획이어서 해당 부지를 아직 매각하지 못해 개발 계획을 협상할 주체가 없다는 것도 걸림돌이다. 이에 따라 한전이 정관을 바꾸거나 부지를 매각할 경우 한전부지 개발 계획은 다시 논의될 전망이다.

한편 '협상불가' 판정을 받은 노원구 중계동 운전학원부지, 서초구 염곡동 염곡정류장, 노원구 하계동 학교부지, 송파구 송파동 일신여상 부지 등은 모두 정부나 서울시 관리지침에 따라 차량기지, 공영차고지, 학교시설 등으로 활용될 계획이다.