

**복합단지 개발을 통한  
도시가치 향상 연구**

**고재만  
매일경제 기자  
싱가포르 경영대**

# 복합단지 개발을 통한 도시가치 향상 연구

## -싱가포르 마리나베이 개발 사례

매일경제신문 부동산부 고재만 기자  
연수기관 싱가포르경영대(SMU)

### 1. 싱가포르의 마리나베이 개발 개요

- 싱가포르 항만배후단지에 정부 관할 3개의 물류센터 및 민간 물류센터 개발. 물류 산업이 싱가포르의 주요 산업을 차지함
- 산업단지는 첨단산업과 정유·화학산업을 집중 유치하기 위해 주룡산업단지를 개발하고, 이를 주룡항과 연계해 활성화
- 지원서비스 여건을 조성하기 위해 금융산업을 유치하고, 주거 및 관광 여건을 지원하기 위해 대규모 마리나베이 워터프론트 개발 착수
- 싱가포르 남쪽 중심지에 위치한 인접한 만(Bay)에 주거 및 MICE, 국제 비즈니스 복합단지 개발
- MICE는 마리나베이 개발지구의 동쪽에 위치한 선택시티 컨벤션센터와 남쪽에 위치한 마리나베이샌즈 리조트 앤드 컨벤션이 대표적
- 국제비즈니스와 MICE 단지는 2008년부터 개발을 시작해 1·2단계가 완공됐고, 2025년까지 마리나베이 서쪽을 매립한 지역에 비즈니스파이낸스 단지(BFC) 개발 완료 예정
- 주거 단지는 BFC 내에 약 2000가구 규모의 최고급 아파트 단지로 조성. 2009년 1차 분양 당시 3.3㎡당 3300만원에 분양. 한 층 전부가 한 사람에게 매매되기도 했으며, 타워2의 63층 중 30층 이상이 통째로 매매되는 등 큰 인기
- 인근 중심업무지구(CBD)에 집중돼 있는 글로벌 금융기관의 아시아 헤드쿼터 중 이미 씨티그룹, 스탠더드차터드그룹 등이 마리나베이의 BFC로 이전을 완료했고, 2025년까지 개발이 완료되면 추가 이전 예상

### 2. 접근방향과 개발개요

#### 2.1 접근개념

- 부족한 공간을 늘리기 위한 바다 매립 및 매립지 개발을 1970년대부터 본격적으로 진행
- 쇠퇴한 항구도시에 비전을 제시하기 위해 중장기 계획에 따라 도시를 재개발하고, 관광 및 비즈니스 자원으로 활용
- 국토개발부(Ministry of National Development)에서 총괄하며, 도시 재개발과 친수공간 조성은 산하기관인 URA(Urban Redevelopment Authority)에서 주관

- 개발 초기 URA에서 내세운 비전은 ‘생활, 일, 여가를 모두 수용할 수 있는 도시’. 여기에 친환경 휴식이 가능한 새로운 문화공간을 창출해 지역주민 삶의 질을 높이는 동시에 글로벌 기업을 유치하고, 관광수요를 늘리겠다는 비전을 제시
- 이를 위해 탐험, 무역, 오락을 3대 축으로 설정해 수변도시에서 새로운 라이프스타일과 글로벌 비즈니스 허브를 구축

## 2.2 개발개요

### 2.2.1 추진배경

- 1970년대 이후 싱가포르강의 오염이 가속화하고 홍수로 인한 범람이 반복되자 상업시설을 도심으로 옮기고 항만지역을 재생하기 위한 재개발 사업 추진
- 물류산업이 쇠퇴하면서 항만지역인 마리나베이가 노후화하자 유럽과 미국 등의 수변도시를 벤치마킹해 싱가포르 수변공간 조성의 핵심지역으로 부상
- 마리나베이의 입구에 수중보를 설치하고 수질을 개선하는 동시에 마리나베이 주변 부 매립용지를 국제금융센터로 개발하는 사업 진행
- 과거 단순한 항만기능만을 수행했지만 미래의 마리나베이는 수준높은 문화 및 비즈니스 공간으로 재창출

### 2.2.2 개발목표

- ‘City in a garden’ : 비즈니스와 여가를 위한 특별한 장소로 계획. 기존 중심업무지구 확장을 통해 세계적인 비즈니스 및 금융기관 유치. ‘Total Live-Work-Play’ 환경을 조성해 주거, 문화, 업무, 쇼핑, 유흥 등 원스톱 라이프스타일 가능
- ‘Distinctive District’ : 주요 공공공간의 차별화를 지향
- ‘Park and Open Space’ : 정원의 나라 싱가포르의 이미지를 강화시키는 풍성한 열대 조경과 독특한 장소성을 창조해 포켓공원과 광장, 스카이 테라스 및 옥상정원을 구축

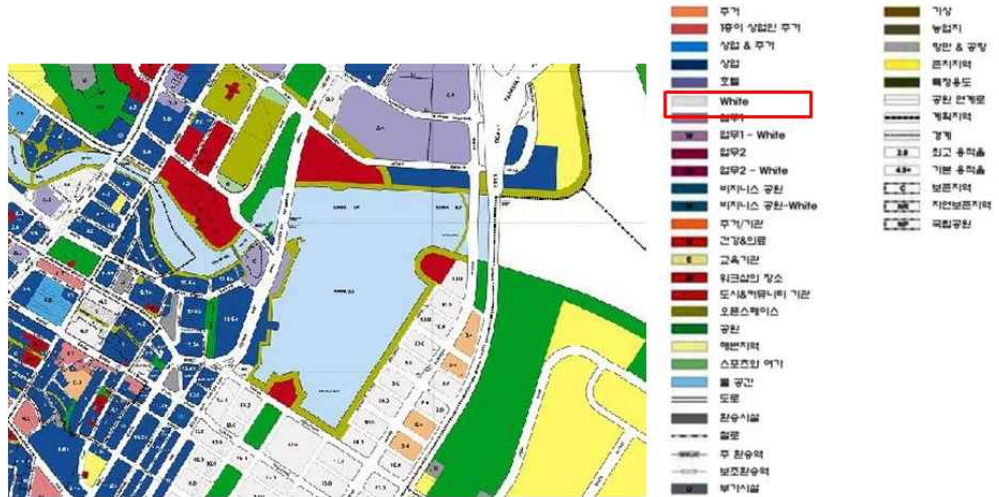
## 3. 개발방향

### 3.1 기본 콘셉트

- 탐험(Explore), 교류(Exchange), 오락(Entertainment)를 3대 기본 콘셉트로 지정. 탐험은 새로운 삶의 선택권을 주기 위해 주거, 업무, 문화 등 원스톱 라이프스타일을 지향. 교류는 글로벌 비즈니스 허브로서 기존 중심업무지구의 2배인 동시에 경쟁자인 홍콩의 중심업무지구 내 오피스 면적과 동일한 282만㎡의 공간 제공. 오락은 마리나베이샌즈 리조트를 비롯해 문화공간은 에스플러네이드, 오피스 및 쇼핑, 컨벤션센터를 포함한 선택시티, 마리나스퀘어 래플시티 쇼핑센터 등을 구성
- 마리나베이 동쪽 핵심 수변지역을 지역주민 휴식과 여가를 위한 대규모 친수공간으로 변모

### 3.2 개발계획

#### <토지이용도>



<출처:Studies on the Development of Marina Port, C W Kim, 2011>

-특히 White Zone은 개발자가 사용용도를 결정할 수 있는 구역으로 지정. 모든 땅에 대해 사용용도를 규정해 놓지 않고, 마리나베이 지역의 대부분을 White Zone으로 지정. 싱가포르의 국토개발은 정부 규제가 엄격한데 반해 마리나베이 개발사업은 정부보다는 민간의 자유경제 논리를 적용해 최상의 경제적 부가가치 창출을 꾀함

#### <공원 및 수변공간 계획도>



<출처:Studies on the Development of Marina Port, C W Kim, 2011>

-3개의 정원으로 수변공간을 조성하고, 특히 마리나베이 남쪽에 위치한 54헥타르 공간을 아시아 최대 규모 공원(Garden by the Bay)으로 조성해 2012년 개장  
-누구나 쉽게 자전거로 접근할 수 있게 3.5km 길이의 수변공간(수변 프로머나드) 및 수변공원과 수중보를 잇는 보행로와 연결돼 총 11.7km 구간의 연속 보행로 조성

### 3.3 비즈니스금융단지(Business Finance Centre)

-3.55헥타르 규모로 인근 CBD의 확장된 구역으로서의 역할 수행. 비즈니스금융을 중심으로 호텔, 주거, 문화 기능을 연계한 복합단지로 구성. 현재 1단계 공사가 완료됐고, 2025년까지 완공 예정. 55층 및 63층 규모 최고급 주거단지(1~4베드룸 및 펜트하우스) 구축. 현재 1140가구가 들어섰으며 2025년까지 2000가구 규모 아파트 공급 예정

### 3.4 랜드스케이프 마스터플랜

-마리나베이의 다양한 색과 감각을 강조하기 위한 랜드스케이프 마스터플랜 제시. 마리나 사우스, 마리나 이스트, 마리나 센터 등 세 지역의 주요 루트에 대해 조경 및 오픈 스페이스 지침 제공

-특히 센터 지역은 넓은 캐노피를 형성하는 수목이 마리나가와 센트럴가의 양쪽으로 늘어서 CBD까지 연결. 이 가로의 조경은 단순히 녹지와 그늘을 제공하기 위한 것이 아니라 다양한 수종을 도시 내에 도입함으로써 다채로운 색과 향의 경험을 제공하게끔 계획. 컬러 테마도 적용했는데 BFC는 중국이 좋아하는 금색과 노란색을 이용해 '부의 창출' 테마로, 마리나베이 지역은 분홍색으로 '행복' 테마, 베이프론트 지역은 녹색으로 '조화'의 테마를 각각 구축

## 4. 마리나베이샌즈 리조트

### 4.1 리조트 개요

-세계적인 건축가 모웨 사프디가 설계하고 쌍용건설이 지은 싱가포르의 상징적인 건물. 지하 3층~지상 57층 규모로 2600개 객실, 컨벤션센터, 카지노, 2개의 극장, 박물관, 쇼핑센터 등으로 구성. 2장의 카드가 서로 기대있는 모양으로 최상층에는 거대한 배 모양의 스카이 파크와 인피티니 풀이 있음. 최고 52도 경사진 건물로 600mm 두께의 내력벽에 포스트텐션을 설치해 건물의 기울어짐을 방지하는 기술을 적용해 건축학적으로도 의미있는 수작



<사진:고재만>

#### 4.2 경제적 가치

-싱가포르 정부가 연간 관광객 수를 1000만명에서 1700만명으로 늘려 GDP를 22억달러 이상 높이겠다는 목표 아래 국책사업으로 진행. 미국 카지노 기업인 라스베거스 샌즈가 50억달러 투자

-2014년 말 기준 매일 2만5000명, 매달 50만명 이상 관광객이 방문. 연간 매출이 20조원에 달하며 직접고용 1만명, 간접고용 5만명의 일자리 창출 효과가 있는 것으로 분석

-개장 후 5년 만에 마리나베이샌즈를 방문한 관광객이 5000만명을 돌파했고, 마리나베이샌즈와 센토사 등 복합리조트 두 곳이 생긴 이후 싱가포르 관광객은 20% 증가. 특히 카지노 산업의 발달과 함께 관광객의 소비가 평균 48% 늘어나 관광 뿐만 아니라 부가적인 효과가 큰 것으로 나타남. 단순히 관광개발 산업이 아니라 지역, 국가의 경제로 엄청난 파급효과를 안겨준 성공적인 사례로 평가

#### 5. 시사점

-물류강국을 추구하는 싱가포르의 도시개발 전략은 세계 1위의 항만처리 시설을 갖춘 싱가포르항을 중심으로 항만배후단지, 산업단지, 워터프론트 등 국가 전체를 하나의 종합 물류클러스터로 개발

-국토개발부 산하 URA에서 정책 목표를 정해 일관적인 개발계획 수립 및 공간적 특성에 맞는 다양한 프로그램 개발로 높은 경제적 부가가치 창출

-한국의 도시재생은 공간 개념의 종합적인 개발보다는 인프라스트럭처 위주 시설 개발에 그치는 한계. 공간적인 성격을 활용한 프로그램 개발 필요성. 특색 있고 지속 가능한 도시로 인프라스트럭처 구축 및 개발 전략 수립

-한국은 대규모 용지에 컨벤션센터, 호텔, 쇼핑몰 등이 들어선 복합리조트가 없어 부가가치 창출이 미흡. 국내 MICE 인프라스트럭처 확충하고 전후방 산업과 연계한 고부가가치 산업으로 발전시키기 위해서는 컨벤션센터와 주변 관광 인프라의 융복합화를 통한 질적 개선이 필요

-현재 국내에서 지연되고 있는 복합리조트를 중심으로 하는 도시재생의 민자유치를 유도하기 위해 강력한 투자 유인책 마련 시급. 특히 컨벤션센터, 호텔, 쇼핑몰 등은 도심에 토지·건물을 소유하는데 따르는 종합부동산세와 재산세 납부 금액이 크기 때문에 세금을 감면해 투자자 수익성 보장 필요 2015년 국제회의산업 육성에 관한 법률 제정으로 국제회의 복합지구 지정할 수 있게 됐지만 조세감면 혜택이 빠져 있고, 부담금 감면과 용적률 완화 혜택이 기존 지구단위 계획에서 부여하는 혜택과 크게 다르지 않아 투자요인이 되지 못함

-싱가포르는 온라인 및 오프라인 상에 'URA 갤러리'를 설치해 도시계획에 대한 정보를 시민에게 공개하고 피드백을 받은 뒤 이를 다시 계획에 적극 반영. 한국도 개발계획 수립 단계부터 시민의견을 적극 반영할 필요성

-단계적인 개발을 통해 최대한 기존 도시와의 정합성을 유지하고, 수요에 부합하도록 장기적인 계획 수립

## 6. 참고문헌

-마리나 항만 개발의 문제점 및 개발방안에 관한 연구, 김창완, 2011

-마리마베이 샌즈 사례를 통한 MICE 복합리조트에 관한 탐색적 연구, 배수현, 심홍보, 2014

-MICE 산업 인프라 구축의 문제점과 개선과제, 송용주, 한국경제연구원, 2016

-도시국가와 강소국 사이, 윤도원, 이담북스, 2011

-개발사업 로드맵, 홍선관, 중앙일보조인스랜드, 2012

-Sustainability assessment of the impact of the Marina Bay development on Singapore: application of the index of sustainable functionality, R Kristiana, JP Antenucci, 2010

-Strategies for success: How Singapore attracts and retains the convention and trade show industry, DJ Maclaurin, K Leong, Event management, 2011

-싱가포르 도시재개발청 URA(Urban Redevelopment Authority) 홈페이지 [www.ura.gov.sg](http://www.ura.gov.sg)