



더현대·스타필드·신세계 ‘빅3’ 광주 유통지도 확 바뀐다

광주 복합쇼핑몰 3종 순항

광주에 더현대 광주, 그랜드 스타필드 광주, 신세계백화점 확장(광천터미널 복합화) 등 대형 복합쇼핑몰 3종 건립이 동시에 추진되며 도시 소비·관광 지형 재편이 본격화하고 있다. 전방·일신방직 부지와 광천구역, 어등산 관광단지를 축으로 한 각 사업은 인허가와 사전 협상, 단계별 개발 절차를 밟으며 추진에 속도를 내고 있다.

대규모 민간 투자와 함께 주변 상권과의 상생 방안, 공공기여를 통한 기반시설 확충, 교통 대책 마련이 함께 이행될 경우 지역 경제와 도시 경쟁력을 한 단계 끌어올릴 수 있을 것이란 기대감도 커지고 있다.

광주지역에 추진 중인 복합쇼핑몰 3종은 입지와 개발 방식은 다르지만 모두 대규모 민간 투자와 도시 기능 복합화를 핵심으로 추진되고 있다.

도심 북부 전방·일신방직 부지에는 ‘더현대 광주’가 들어서고 서구 광천동 일원에서는 ‘광천터미널 지하화’와 ‘신세계백화점 확장’을 중심으로 한 복합개발이 이뤄진다.

광산구 어등산 일대에는 쇼핑·관광·숙박·레저 기능을 결합한 ‘그랜드 스타필드 광주’가 단계적으로 조성될 예정이다.

◇1조2천억 ‘더현대 광주’ 도심 재편 신호탄

광주 도심에 가장 먼저 들어설 ‘더현대 광주’는 실제 착공을 앞두고 행정 절차가 막바지 단계에 접어들었다.

현대백화점은 최근 ‘더현대 광주’ 건립을 위한 안전관리 계획을 북구에 정식 제출했으며, 현재 국토안전관리원이 관련 심의를 진행 중이다.

현대백화점은 안전관리 계획 심의가 마무리되는 대로 착공계를 제출할 방침이다.

행정 절차가 계획대로 진행될 경우 더현대 광주는 이달 중 실제 공사에 들어갈 것으로 보인다.

지난해 11월 착공식을 마친 이후 본 공정에 돌입하는 것

‘더현대 광주’ 착공 임박 2027년 준공

광천터미널 복합화 협상 마무리 단계

어등산 관광단지 개발사업도 ‘이상無’

주변 상권 상생 방안·교통 대책 병행

도시 소비·관광 지형 변화 기대 커져

지역 경제 활성화...도시 경쟁력 강화

로 2027년 말 준공, 2028년 영업 개시를 목표로 하고 있다.

더현대 광주는 연면적 27만736㎡(8만2천평), 지상 8층·지하 6층 규모로 조성되며 총사업비 1조2천억원이 투입된다.

사업 대상지인 전방·일신방직 부지 가운데 복합쇼핑몰은 전체 면적의 약 11%를 차지하는 것으로 계획돼 있다. 이는 대규모 부지 개발 사업의 한 축으로 추진되는 형태다.

전방·일신방직 부지는 복합쇼핑몰을 포함해 주거·업무·문화·공공시설이 함께 조성된다.

이 과정에서 공공기여도 병행된다. 사전 협상 결과, 해당 부지에서 발생하는 공공기여는 총 5천800억원 규모로 현물 2천899억원과 현금 3천억원으로 구성돼 있다.

현물 공공기여에는 도로 등 기반시설과 공원, 상생복합시설 조성 등이 포함돼 있다.

광주시는 공공기여 이행의 실효성을 높이기 위해 민·관 실무협의체를 반기별로 운영하고 공공시설 설치 비용과 이행 상황을 점검·검증하는 관리 체계를 구축할 계획이다.

지구단위계획에는 보행 동선 확보, 공공보행로 설치, 자전거도로 및 자전거 횡단로 조성 등 보행 중심의 공간 계획도 포함됐다.

◇2조9천억 투입 터미널 지하화·신세계百貨 확장

서구 광천동 일원에서 추진되는 ‘광천터미널 복합화 사업’은 도시계획 변경 사전협상 절차를 진행 중이다.

사업 대상지는 광천동 49-1번지 일원 약 10만㎡ 규모로 터미널 지하화와 현대화를 중심으로 신세계백화점 확장, 문화·상업·업무·숙박, 주거 기능까지 복합적으로 배치하는 계획이 제시돼 있다.

이를 위해 신세계그룹은 총사업비 2조9천억원을 투입할 계획이며 2029년 완공을 목표로 하고 있다.

광천터미널 복합화 사업의 공공기여 계획(안)은 828억원(현금 100%) 규모로 향후 감정평가를 거쳐 최종 확정된다.

광주시는 2023년 11월 신세계·금호 측과 광천터미널 복합화 업무협약을 체결한 뒤 협상대상지 선정 절차를 진행했으며 지난해 6월 사업자가 협상 제안서를 광주시에 제출했다.

현재 협상조정협의회와 실무검토 TF를 중심으로 세부 조정이 이뤄지고 있는 것으로 알려졌다.

광천구역 복합개발과 맞물려 교통 대책도 병행 추진된다.

광주시는 복합쇼핑몰이 들어설 경우 광천구역 교통량이 크게 증가할 것으로 보고 도시철도와 간선급행버스체계(BRT) 도입을 검토·추진 중이다.

도시철도 광천상무선은 상무역에서 광천터미널과 전방·일신방직 부지를 거쳐 광주역을 잇는 노선으로 계획돼 있으며 국비·시비를 포함한 대규모 재원이 투입될 예정이다.

BRT는 백운광장에서 농성역, 광천사거리 등을 연결하는 노선으로 계획돼 있으며 비교적 단기간 내 구축 가능한 교통 대안으로 제시됐다. 이와 함께 광천구역과 양동시장, 충장로·금남로 등 구도심 상권을 연결하는 ‘상생버스’ 도입도 검토되고 있다.

◇1조3천억 ‘그랜드 스타필드’ 쇼핑·관광·숙박 결합

광산구 어등산 관광단지에 추진되는 ‘그랜드 스타필드 광주’는 관광·레저 기능을 결합한 대규모 복합개발 사업이다. 광주권 복합쇼핑몰 사업 가운데 가장 큰 개발 규모의 프로젝트다.

쇼핑 기능을 중심으로 관광·레저·숙박 시설을 집적해 외부 소비 수요를 흡수하는 것이 사업의 핵심 방향이다.

신세계프라퍼티가 어등산 관광단지에 총 1조3천400억원을 투입해 체류형 복합 관광단지인 ‘그랜드 스타필드 광주’를 조성한다. 축구장 58개 크기인 41만7천㎡(약 12만6천평)의 유원지 부지를 10년에 걸쳐 3단계로 개발한다.

1단계에는 대형 복합쇼핑몰인 스타필드와 워터파크 등 핵심 집객시설이 들어서며, 2단계에서는 대규모 숙박시설이 조성된다.

계획안에는 호텔 1천50실과 콘도 708실이 포함돼 있어 쇼핑·숙박을 연계한 체류형 소비 구조를 만들겠다는 구상이다.

3단계에서는 골프장(9홀) 등 추가 관광·레저 시설을 조성해 관광단지 기능을 완성하는 일정이 제시돼 있다.

사업 추진 일정에 따르면 1·2단계는 2030년까지 순차적으로 진행되고 3단계는 2033년까지 완료를 목표로 한다.

단계별 개발을 통해 초기 집객 효과를 확보한 뒤 숙박·레저 기능을 확장하는 방식이다.

이를 통해 광주시는 쇼핑 수요의 역외 유출을 막는 동시에 관광·숙박 수요를 지역 내에서 소화할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

다만 대규모 관광·쇼핑시설이 동시에 조성되는 만큼 교통 대책과 기반시설 확충이 핵심 과제로 꼽힌다.

◇市, 상생발전협 구성...상생 논의 본격화

광주지역에 대형 복합쇼핑몰 3종 건립이 동시에 추진됨에 따라 광주시는 상권영향평가와 교통영향평가 결과를 토대로 후속 대책 마련에 나서고 있다.

광주시는 최근 주변 상권과의 상생을 전담할 ‘복합쇼핑몰 상생발전협의회’를 구성, 협의체 운영을 통해 상생 방안을 구체화할 방침이다.

사전 논의와 사후 관리까지 포괄하는 상생 거버넌스를 통해 갈등을 최소화하겠다는 구상이다.

광주시는 협의체를 통해 복합쇼핑몰 개발 과정에서 발생할 수 있는 지역 상권 피해와 생활 불편 문제를 체계적으로 관리할 계획이다.

협의회에는 광주시와 자치구를 비롯해 소상공인 단체, 상인회, 전문가, 사업자 측 관계자 등이 참여하며 향후 상권 영향 분석, 상생 방안, 이행 점검 등을 논의할 예정이다.

특히 복합쇼핑몰과 전통시장, 골목상권을 하나의 소비 동선으로 연결하는 방안이 주요 의제로 다뤄질 전망이다.

광주시는 상생발전협의회를 1회성 논의에 그치지 않고 사업 추진 단계별로 운영할 계획이다. 인허가 단계에서는 상권 영향과 교통 대책을 집중 점검하고 착공 이후에는 공사로 인한 영업 피해 최소화 방안을 논의한다.

이어 준공 이후에는 실제 상권 변화에 대한 모니터링을 통해 추가 보완 대책을 마련할 방침이다.

광주시는 복합쇼핑몰 개점 이후 일정 기간 동안 매출 변화, 유동 인구 흐름, 업종별 영향 등을 분석해 협의체 논의에 반영하고 필요할 경우 추가 상생 사업을 추진할 계획이다.

강기정 광주시장은 “복합쇼핑몰 조성은 온라인 소비 확산과 소비 위축으로 침체된 지역 상권과 도시 전반에 활력을 불어넣고 광주의 ‘소비 그릇’을 키우기 위한 전략적 선택”이라며 “사람이 머무는 ‘꿀잼도시 광주’를 만들어가는 핵심 인프라”라고 강조했다.

/변은진 기자



광주에 더현대 광주, 그랜드 스타필드 광주, 신세계백화점 확장 등 대형 복합쇼핑몰 3종 건립이 동시에 추진되며 도시 소비·관광 지형 재편이 본격화하고 있다. 사진 위부터 시계 반대 방향으로 전방·일신방직 부지 내에 들어서는 ‘더현대 광주’, 어등산 관광단지 내에 조성되는 ‘그랜드 스타필드’, 광천동 일원에 추진되는 ‘광천터미널 복합 개발(신세계백화점 확장)’ 조감도.



〈광주시 제공〉

2026 丙午年

새해 복 많이 받으세요

2026년 병오년 새해가 밝았습니다.
서로 마음을 나누고 희망을 더하는 첫날 아침 함께 행복을 키우는
한 해 보내시길 바랍니다.

www.edenhospital.co.kr

생명존중을 실천하는 병원

에덴병원

■ 진료내용 산부인과 | 소아청소년과 | 내과 | 외과
영상의학과 | 건강검진센터

광주 북구 면양로170번길 10(두암동) 062) 260-3000