LHI Journal (2014) 5(1):11-24 http://dx.doi.org/10.5804/LHIJ.2014.5.1.011
http://lhi.lh.or.kr

해외 4개국의 도시개발제도 조사 및 비교 연구

Comparing Urban Development Systems of Four Countries for Overseas Development

정연우[1] · 성장환[2] · 이상준[3]
Yeun-Woo Jeong[1], Jang-Hwan Seong[2] and Sang-Jun Lee[3]

(Received December 18, 2013 / Revised January 28, 2014 / Accepted January 28, 2014)

요 약

본 논문은 해외 도시개발사업 진출시 기초자료로 활용하기 위해, 공사의 사업추진 현황 및 추진전략을 토대로 향후 진출이 예상되는 국가를 선정하고, 이들 국가의 도시개발 관련 법제도를 전반적으로 조사, 분석하였다. 연구결과, 첫째, 시장수요 및 전략적 측면에서 현재 진출을 모색 중인 중남미 및 아시아 지역 중 관련 정보수집이 부진한 국가를 대상으로 진출 우선순위, 도시개발관련 법제도의 수준 및 자료구득 가능성 등을 토대로 방글라데시, 태국, 도미니카공화국, 베네수엘라를 조사대상 국가로 선정하였다. 둘째, 대상국의 도시 및 주택개발 관련 정책을 조사하였다. 조사결과 대부분의 국가에서 국가주택정책을 수립·추진하고 있으며, 이를 위한 국가주택청을 두고 있는 것으로 나타났다. 예를 들어, 태국의 도시 및 주택개발 관련 정책은 생애 첫 주택 정책, 국가주택개발전략 등이 있으며, 관련 기관인 국가주택청에서 저소득층을 위한 주택개발 업무를 담당하고 있다. 셋째, 조사대상국의 도시개발 관련 주요 법령을 조사하고, 이를 토대로 사업절차를 분석하였으며, 가능한 범위내에서 국내의 유사 법령과 비교하였다. 주요 법령을 조사한 결과, 아시아에 위치한 방글라데시와 태국의 경우 공통적으로 토지개발법령이 제정되어 있는 반면, 중남미는 국가별로 관련 법령들이 다양하게 나타났다. 예를 들어, 태국에서는 "토지개발법"과 "도시계획법"이 운용되고 있는 것으로 조사되었다. 한편, 태국의 "도시계획법"과 유사한 우리나라 법령으로는 "국토의 계획 및 이용에 관한법률"과 "도시개발법"으로 분석되었다.

주제어 : 도시개발제도, 해외 진출대상국

ABSTRACT

The expected launching countries are selected based on the state and strategy of businesses undertaking by LH, then the legal systems for urban development of those countries are investigated and analyzed to be used as basic data for advancing to oversea urban development. The results are showing as follows. First, on the basis of the advancing priority, and the level and obtaining possibility of legal system for urban developments, Bangladesh, Thailand, Dominican Republic, and Venezuela are selected to be investigated among the countries of Central and South America and Asia to where expected to be advanced. Second, most of the selected countries establish and promote the national housing policies by their own National Housing Authority. For example, First-Home Policy and National Housing Development Strategy, etc. are established in Thailand, and National Housing Authority takes charge of the housing development for low-income bracket. Third, the laws and project procedures are investigated, then compared to the similar laws of Korea. The common "Land Allocation Act" is legislate in Bangladesh and Thailand, for example, "Land Allocation Act" and "Town and City Planning Act" are enacted in Thailand. On the other hand, the laws for urban and housing developments vary from country to country those are located in Central and South America. Meanwhile, it is verified that "Act on Planning and Use of National Territory" of Korea is similar to the "Town and City Planning Act" of Thailand.

Key words: Urban Development System, Major Countries for Overseas Development

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(주저자: ywjeong@lh.or.kr)
2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 선임연구위원
3) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(교신저자: miso409@lh.or.kr)

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

해외 도시개발사업은 시장, 제도, 정책변화 등 다양한 위험에 노출되어 있으나, 현재 우리나라의 해외사업은 현지 국가에 대한 상세정보가 부족한 민간 및 공기업들이 개별적이고도 경쟁적으로 진출하고 있는 실정이다.[1] 최근 해외 도시개발수요가 급증함에 따라 공공 및 민간의 개별적이고도 산발적인 진출 경쟁이 심화되고 있어, 이를 효율적으로 개선·보완하기 위한 국가적 대응이 필요한 시점이다. 그간의 해외도시개발은 우리나라에서의 사업절차에 기초한 획일적인 사업모델 적용으로 진출대상국의 특성을 반영한 진출 전략 수립은 미흡하였다. 이에 해외진출시 리스크를 줄여 성공적으로 사업을 수행하기 위해서는 진출대상국에 대해 세부적인 개발사업 절차를 조사·분석하고, 이에 바탕으로 진출전략을 수립할 필요가 있다.

특히, 해외도시개발 초기단계에서는 진출대상국가에 대한 정확한 정보를 기초로 한 현지의 개발여건 파악이 무엇보다 중요하며, 이를 위해서는 해외진출이 유망한 주요 국가에 대한 도시개발관련 제도 연구가 시급하다. 하지만 현재 해외건설협회, 대외경제정책연구원 등을 중심으로 해외건설 및 부동산 시장에 대한 분석과 진출전략에 대한 연구만 다수 이루어졌을 뿐, 도시개발사업(신도시, 산업단지 등) 부문에 대한 연구는 상대적으로 취약한 실정이다.[2] 또한 개별적으로 수행된 국가별 진출전략의 경우에도 일반적인 수준에 그치고 있어, 해외사업을 추진하고 있는 실무에서 필요한 보다 체계적이고 종합적인 분석 연구는 미흡한 실정이다.

이러한 배경 하에 본 연구는 해외진출이 유망한 국가에 대해 도시개발 관련 법제도를 전반적으로 조사·분석하여 시사점을 도출함으로써 향후 대상국가에 대한 진출시 기초자료로 활용하고자 한다. 이를 위해 첫째, 해외 도시개발사업 동향과 지역별 특성을 살펴보았고, 둘째, 주요 조사대상국을 선정하여 주요 도시개발관련 정책을 검토하였으며, 셋째, 조사대상국의 도시개발제도를 분석하여 우리나라 제도와 비교하였다.

1.2 선행연구 검토

해외 도시개발제도를 조사·분석한 연구는 매우 미미한 실정이다. 우선 한국토지공사(2010a)는 중동과 아프리카 지역의 신도시 수출을 위해 이들 지역에 대한 기초자료 수집 및 신도시 건설시장 현황을 파악하였는 바, 기초자료 및 신도시 개발계획 등 조사결과를 기반으로 중동·아프리카 66개국 중 검토대상국을 선정하였다. 하지만 이 연구는 시장동향 및 주요 프로젝트 추진현황 중심으로 사업추진 전략을 제시하고 있어, 개발사업 관련 법제도의 구체적 특성에 대한 분석은 제시하고 있지 않다.

또한 한국토지주택공사(2010b)는 해외도시개발 활성화를 위해, 해외도시개발 수요를 파악하고 현행 도시수출관련 정책 및 제도 분석하여 관련제도의 개선방안과 정책제안을 제시하였다. 하지만 우리나라를 비롯한 해외수출국 입장에서 본국의 지원제도를 검토하는데 초점을 맞추었기 때문에, 진출대상국가의 도시개발 관련 제도여건 등은 분석되지 않은 한계가 있다.

이밖에 국토연구원(2008)은 공공 및 민간기업의 해외도시개발 현황과 문제점을 분석하고, 싱가폴·일본의 부동산 진출 사례 조사를 통해 해외도시개발 전략을 제시하였다. 이 연구는 해외도시개발사업 추진시 국가간의 전략적 협력체계의 중요성을 제시하고 있으며, 공공의 적극적 참여 및 민관협력체계 구축 필요성을 제시하고 있다. 하지만 사업추진시 예상되는 금융·제도적 리스크 등의 검토 부족으로 구체적인 사업전략 제시에는 한계가 있다.

이상으로 살펴본 바와 같이 선행연구는 주로 해외도시수출 지원을 위한 정책 및 지원제도 분석과 진출대상국가의 시장·건설동향 분석에 머물고 있다. 또한 도시개발사업 관련 법제도 여건 분석은 기본적인 법령 소개 수준에 그치고 있어 선제적 대응전략 수립에 필요한 정보제공이 부족한 실정이다. 이에 본 연구는 이러한 한계점을 보완하고 사업진출 초기단계의 리스크 경감에 기여하기 위해, 주요 진출대상국가의 도시개발사업 관련 법제도 여건을 구체적으로 조사·분석한다는 점에서 의의를 가진다.

2. 해외 도시개발사업 추진 동향

2.1 해외 도시개발사업 동향

해외 도시개발 시장은 2008년 하반기부터 본격화된 글로벌 금융위기 전까지만 해도 세계경제 호황과 높은 경제성장률, 개발도상국과 자원부국들의 빠른 도시화율과 인프라투자 가속화 등에 힘입어 급속히 성장하여 왔다. 그러나 글로벌 금융위기에 따른 세계 건설경기의 침체에 따라 해외도시개발사업 또한 동반침체가 장기화되고 있으며 2011년 글로벌 재정위기에 따라 시장의 불확실성 또한 증대되고 있는 상황이다.

하지만 이러한 전 세계적 경제위기와 시장의 불확실성에도 불구하고 자원부국과 개발도상국 등을 중심으로 도시인구

1) 국내 기업은 2000년 이후 7개 국가에서 20건의 해외도시개발 관련 기본계획수립 프로젝트를 수주하였으며, 개발사업은 주로 알제리, 베트남, 카자흐스탄 등에서 추진하고 있음(한국토지주택공사(2010: 61~64))

2) 해외도시개발은 기획, 설계, 시공, 운영 및 관리를 포괄하는 투자개발의 형태를 가지며, 또한 건설, 엔지니어링 및 산업관련 분야의 인적자원에서 지적 및 토지소유권과 같은 제도, 경제 및 국토계획, 그리고 ITS, GIS, 전자정부 등의 첨단기술도 포함됨(한국토지주택공사(2010: 27))

의 급격한 증가가 여전하고, 자원고갈 이전에 국가 및 도시기반 인프라 구축하려는 해당국의 정책의지가 지속되고 있어, 장기적 관점에서 도시개발 및 도시인프라 건설 수요는 유효한 것으로 판단할 수 있다.[3] 특히 자원부국 및 개발도상국의 경우 기존 도시의 정비 보다 사업의 투자규모가 상대적으로 큰 신도시 등의 대규모 신규개발사업 위주로 추진되고 있다는 점을 감안할 때 장기적 관점에서 관련 시장의 지속적 성장이 예측된다.

현재 추진되고 있는 해외 도시개발사업의 투자규모는 개별 프로젝트의 투자규모, 계획인구, 개발면적 등 세부내용을 파악하기 어려운 경우가 다수 존재하는 한계를 감안한다 하더라도 대략 인구 만명당 약 5.3억불 수준으로 추정되고 있다.[4] 지역별로는 중동·북아프리카 지역이 전체 해외 도시개발사업 투자비의 80%를 차지하고 있어 활발히 추진되고 있음을 알 수 있으며, CIS, 아프리카, 아시아의 순으로 투자가 집중되고 있다. 이외에도 최근 개발수요가 증가하고 다양한 자원외교 정책을 추진하고 있는 중남미 지역 또한 장래 시장규모가 점진적으로 증대할 것으로 예측됨에 따라 국내 기업들의 진출이 다각도로 모색되고 있다.

표 1. 해외 도시개발사업 규모

지역	투자규모		계획인구		면적	
	억불	%	만명	%	km^2	%
중동/북아프리카	7,520	80	1,483	75	1,373	61
아시아	463	5	115	6	105	5
CIS	827	9	52	3	97	4
아프리카	513	6	324	16	681	30
합계	8,810	100	1,650	100	1,575	100

출처: 해외건설협회 자체 집계

2.2 지역별 도시개발사업 추진현황

해외 도시개발사업 추진 현황을 중동 및 북부아프리카, 아시아, CIS, 아프리카 지역으로 구분하여 살펴보면 다음과 같다. 먼저 중동 및 북부아프리카 지역은 쿠웨이트, 사우디, UAE, 알제리를 중심으로 추진되고 있으며, 친환경·그린에너지 개념을 도입한 도시개발사업과 주거 중심의 복합도시 개발사업으로 추진되고 있다.[5]

3) 해외 도시개발사업은 산유국인 중동과 CSI지역, 베트남 등 아시아의 개발도상국, 상대적으로 낙후되었지만 도시인프라 수요가 지속적으로 늘어나고 있는 아프리카의 주요국을 중심으로 계획이 추진되고 있음(한국토지주택공사(2010: 31))

4) 전게서(한국토지주택공사(2010: 37))

5) UAE, 쿠웨이트를 중심으로 친환경, 그린에너지 등 고비용의 기술력을 요하는 도시개발사업이 추진되고 있으며, 사우디, 알제리를 중심으로 기반산업의 확보, 인구증가 및 거점육성을 위한 주거중심의 복합도시 개발사업을 추진하고 있음

표 2. 중동 및 북부아프리카 지역 주요 도시개발사업

국가	사업명	투자규모 (억불)	거주인구 (만명)	주요 개발 개념
UAE	칼리파 시티	400	37	행정, IT, 비즈니스, 금융
	마스다르 시티	220	5	친환경 그린 에너지, 탄소제로
쿠웨이트	실크시티	860	70	금융, 문화, 환경, IT, 비즈니스, 물류
	사바 알아메드 미래도시	270	11	물류, IT, 비즈니스, 주거복합
사우디	하일 경제도시	80	8	물류중심, 농업, 건설자재 및 광물산업
	메디나 지식경제도시	80	20	문화, IT, 교육
	지잔 경제도시	300	25	에너지 및 노동력 기반산업
	타북 경제도시	300	70	문화, 교육, 관광, 비즈니스
오만	블루시티	200	25	레저, 관광, 교육
알제리	부이난 신도시	160	15	주거 중심 복합도시
	부그졸 신도시	150	35	주거 중심 복합도시
	시디압데라 신도시	150	20	주거 중심 복합도시
	하시메사우드	100	8	주거 중심 복합도시
	엘메네아 신도시	10	5	주거 중심 복합도시
카타르	루사일 신도시	55	20	주거, 레저, 관광
리비아	토브록 신도시	13	2	상업, 종교, 교육, 행정
	에너지 시티	38	6	석유가스산업, 에너지재활용
이집트	카이로 페스티발 시티	90	3	주거 레저 복합도시
	뉴 카이로 시티	90	12	주거 중심 복합도시
합계		3,476	385	

출처: 해외건설협회

아시아 지역은 급격한 도시화 진행에 따른 도시개발 수요와 산업, 비즈니스, 관광산업 등의 개발수요에 따라 신도시 프로젝트 위주로 도시개발사업이 추진되고 있다.

표 3. 아시아 지역 주요 도시개발사업

국가	사업명	투자규모 (억불)	거주인구 (만명)	주요 개발 개념
베트남	Nhon Trach 신도시	20	11	행정, 서비스, 관광, 교육
	북부 IT 신도시	50	미정	IT산업, 비즈니스
말레이시아	MSC 프로젝트	200	미정	IT, 비즈니스, 교육, 문화, 행정
싱가포르	One-North 신도시	70	미정	바이오산업, 의학, IT, 미디어, 비즈니스
합계		270	-	

출처: 해외건설협회

한편, CIS지역은 낙후된 기반인프라의 구축과 주거 중심의 복합도시 위주로 도시개발사업이 추진되고 있다.

표 4. CIS 지역 주요 도시개발사업

국가	사업명	투자규모 (억불)	거주인구 (만명)	주요 개발 개념
카자흐	알마티 주거단지	23	1	주거 중심 복합도시
	아스타나 주거단지	17	1	주거 중심 복합도시
아제르	바쿠 신행정 도시	287	50	행정, 문화, 레저관광, 의료
합계		40	2	-

출처: 해외건설협회

마지막으로 아프리카 지역은 주거 중심의 복합도시를 중심으로 일부 관광산업 복합개발 프로젝트 위주로 도시개발사업이 추진되고 있다.

표 5. 아프리카 지역 주요 도시개발사업

국가	사업명	투자규모 (억불)	거주인구 (만명)	주요 개발 개념
세네갈	핑크레이크 신도시	170	20	주거 복합 (상업, 비즈니스, 관광)
앙골라	벤구엘라 시티	20	10	주거 중심 복합도시
나이지리아	코리타운	13	6	주거 중심 복합도시
탄자니아	키감보니 신도시	60	8	주거 중심 복합도시
튀니지	튀니지 신도시	250	30	주거, 휴양, 관광, 리조트
합계		263	44	-

출처: 해외건설협회

3. 주요 조사대상국 선정 및 도시개발관련 정책

3.1 조사대상국 선정

3.1.1 지역별 시장 특성

먼저 중동지역은 2000년대 중반 이후 시장규모가 급격히 성장하고 있는 지역으로 전통적인 석유산업 관련 플렌트 건설을 지속하는 한편, 석유자원 고갈에 대비한 국가·도시 인프라 구축과 주거 및 첨단·서비스산업이 복합된 대형 신도시개발사업을 활발히 추진하고 있다. 오일머니로 인한 풍부한 투자여력을 보유하고 있으며, 상대적으로 해외 투자자본에 대한 혜택도 높은 편이다. 하지만 낙후된 건설인프라와 낮은 노동생산성, 건설시장의 경쟁 과열, 이슬람문화 및 법제도의 특수성은 시장의 부정적 요인으로 작용한다. 반면 사막지역의 특성상 도시화율이 90% 이상일 정도로 높아 인구증가에 따른 도시개발과 주택수요가 급증하고 있으며, 석유경제 이후 대비를 위한 산업인프라 건설수요가 증가하고 있는 점 등은 시장의 긍정적 요인으로 작용한다.

아시아 지역의 신흥 개발도상국들은 높은 경제성장률과 정치·사회적 안정에 힘입어 전반적인 투자여건이 개선되고 있으며, 전통적인 자원산업의 고도화 및 휴양산업 등 신규산업 육성을 위한 도시개발사업을 추진하고 있다. 전반적인 투자여건이 개선되고 있어 외부유입 자금이 늘고 외국인투자도 증가되고 있는 추세이나, 토지가격의 상승과 개발사업 관련 법제도의 미비로 개발사업이 장기화되는 경향이 있다. 높은 경제성장률에 비해 상대적으로 기반인프라가 부족하여 이 분야에 대한 건설수요가 많고, 개발가능한 자원이 풍부하며, 저렴한 노동력을 보유하고 있는 점 등은 유리한 조건이라 할 수 있다.

한편, CIS 지역은 석유, 가스, 주요 광물 등 풍부한 지하자원을 활용한 자원외교를 적극적으로 추진하고 있으며, 상대적으로 빈약한 산업 인프라 개선사업을 통해 국가산업의 경쟁력을 강화하고 빠른 도시화에 대비한 도시 및 주거단지 개발사업을 추진하고 있다. 풍부한 자원을 활용한 해외개발 자본의 적극적 유치로 시장의 성장 가능성이 크나, 폐쇄적인 사회분위기와 법제도 등의 미비로 인해 리스크도 큰 시장이다.

마지막으로 아프리카 지역은 주거환경 개선을 위한 주거중심의 개발사업과 관광, 휴양산업을 연계한 복합개발사업 위주로 추진되고 있다. 비교적 높은 경제성장률에도 불구하고 정치경제 불안 및 사회 인프라가 부족하고, 일부 산유국을 제외하면 대부분 정부재정이 취약하여 ODA 등 외국 원조자금에 의존하여 사업이 추진되는 특징이 있다. 그러나 미개발된 자원이 풍부하고, 국가·도시 인프라건설 수요가 많다는 점 등을 고려할 때 시장선점 효과가 기대되는 전형적인 고위험·고수익 구조의 시장 특징을 가지고 있다.

3.1.2 주요 조사대상국 선정

시장수요 관점과 LH 내부전략 관점으로 우선 검토지역을 도출한 뒤, 자료조사의 필요성 등을 고려하여 조사대상국을 최종 선정하였다. 시장수요 관점으로는 도시개발사업 시장규모와 선점 기회를, 내부전략 관점으로는 LH의 사업추진전략과의 정합성을 중심으로 검토하였고, 최종 조사대상국은 전문가 자문을 통해 자료조사의 필요성 및 사업진출 우선순위 등을 고려하였다.

첫째, 시장수요 관점에서 현재의 시장규모와 장래 시장증대 가능성, 시장선점 기회를 중심으로 조사대상지역을 검토한 결과는 다음과 같다. 시장규모 [6]측면에서는 현재 시장규

6) 시장규모는 해당 지역 및 국가의 도시화율 증가에 따른 신규 개발수요를 고려하였으며, 시장증대 가능성은 자원개발과 연계한 패키지

모는 중동 및 북아프리카, 아시아의 시장규모가 가장 크고 CIS 지역이 비교적 큰 시장규모를 가지고 있다고 볼 수 있다. 반면 아프리카, 중남미의 시장규모는 상대적으로 작다고 할 수 있다. 그러나 장래의 시장증대 가능성을 고려할 경우 자원외교를 강력하게 추진하고 있는 CIS 지역과 최근 들어 국내기업의 진출여건이 개선되고 있는 중남미 지역의 경우 상대적으로 시장증대 가능성이 높다고 할 수 있다. 반면 중동 및 북아프리카 지역의 경우 일정 수준 이상의 시장규모를 유지할 것으로는 보이나 급작스런 확대는 이루어지지 않을 것으로 보인다. 한편 아시아 지역은 상대적으로 시장규모의 증대 가능성이 높지 않을 것으로 판단하였다.

시장선점 기회 측면에서는 중동 및 북아프리카, CIS 지역의 경우 이미 상당 수준의 경쟁이 이루어지고 있는 것에 비해, 아프리카, 중남미 지역의 경우 상대적으로 시장선점 기회 및 효과가 큰 지역으로 볼 수 있다. 아시아 지역의 경우 사업유형별로 선점효과 수준이 다소 상이하나 상대적으로 사업리스크가 적다는 특징이 있다. 따라서 시장규모와 시장선점 기회를 종합적으로 고려해 볼 때, 아시아, 중남미 지역을 우선 고려하되 중동·북아프리카, CIS 지역을 후보지역으로 검토할 필요가 있는 것으로 판단하였다.

표 6. 시장규모 및 시장선점 기회를 고려한 우선 검토 지역

구분	시장 규모		시장 선점 기회	종합
	현재 시장	시장증대 가능성		
아시아	◎	○	○	우선고려
중동, 북아프리카	◎	○	△	고려
아프리카	△	△(장기적○)	◎	-
CIS	○	◎	△	고려
중남미	△	◎	◎	우선고려

둘째, LH 내부전략 관점에서 공사의 해외사업 추진전략과의 정합성을 고려하여 조사대상지역을 검토한 결과는 다음과 같다. 현재까지 수주, 원조, 협력, 투자방식으로 9개 국가에서 15개 사업(산업단지, 신도시, 지역개발)을 완료하였거나 참여중이다. 해외사업 출범기인 1990년대에 국내 중소기업의 해외생산기지 수요를 뒷받침하기 위한 최초의 해외사업인 중국 천진, 심양공단 조성사업을 시작으로 점차 개발도상국을 중심으로 증가하는 신도시 개발수요와 정부의 해외도시개발 활성화 지원정책에 따라 PM/CM 등 용역사업과 경제협력을 위한 산업단지개발 사업에 참여한 바 있다. 최근에 검토 중인 해외사업으로는 남수단 신수도 타당성조사 및 마스터플랜, 우간다 KOAFEC 신탁기금 사업, 온두라스 특별자치구개발 기본계획 및 F/S 사업관리, 한·중 협력 중국신도시 사업, 사우디 1만호 주택 시범사업, 콜롬비아 주택단지 조성사업 P/S 등이 있다. 전반적으로 원조형과 협력형 사업의 비중이 높아지고 있는 추세이며, 자원확보와 관련된 패키지딜 사업방안을 모색하고 있는 추세이다. 이와 함께 공사에서는 다각적인 신규사업 발굴 노력을 경주하고 있는데, 풍부한 자원을 바탕으로 신규시장으로 부상하고 있는 중남미 시장에 대하여 ODA 사업을 중심으로 시장 개척을 위한 전략을 모색 중이다.

사업추진현황을 종합해보면 아시아, 중동 및 북아프리카 지역을 중심으로 사업이 활발히 추진되었으며, 최근에는 원조형 및 협력형 사업을 중심으로 아프리카, 중남미 지역에 대한 사업진출을 활발히 모색하고 있음을 확인할 수 있다. 따라서 LH 내부전략 관점에서는 아시아, 중동·북아프리카, 중남미, 아프리카 지역을 우선 검토할 필요성이 도출되었다.

이상의 시장수요 관점과 LH 내부전략 관점에서 도출된 우선 검토 지역 중 도시개발사업 관련 법제도 조사 및 분석의 필요성과 시급성이 높고, 이와 관련한 연구 또는 실무적 정보가 부족한 국가를 최종 조사대상국으로 선정하였다.

우선 시장수요 관점에서 선정된 아시아와 중남미 지역, LH 내부전략 관점에서 선정된 아시아, 중동·북아프리카, 중남미, 아프리카 지역 중 해당 지역에 대한 선행연구 및 실무적 접근이 상당 부분 이루어졌거나 추진중인 지역과 국가를 배제하였다. 그 결과 중동·북아프리카 국가, 중국, 베트남, 몽골, 캄보디아 등 아시아 일부 국가, CIS 지역 국가가 검토대상에서 제외되었다. 다음으로 해외사업 관련 현업부서의 의견, 대내외 전문가 자문을 통해 LH가 신규 진출을 모색하고 있는 국가 중 자료조사의 시급성이 요구되거나 관련 정보 수집이 부진한 지역 및 국가를 예비 선정하였다. 예비 선정된 지역 및 국가별 사업진출 우선순위, 도시개발관련 법제도의 수준 및 자료구득 가능성 등 현실적 제약 요건 등을 다각도로 검토한 결과, 최종적으로 방글라데시, 태국의 아시아 2개국과 도미니카공화국, 베네수엘라의 중남미 2개국을 조사대상국으로 선정하였다.

3.2 조사대상국별 도시개발관련 정책

3.2.1 방글라데시

방글라데시의 도시 및 주택개발 관련 주요정책으로는 국가주택정책 1993, 국가토지이용정책 2001, 국가 도시부문 정책 2011 등이 있다. 정부가 채택한 “국가주택정책 1993(1997년 개정)”은 방글라데시 주택사업의 이정표로 평가되고 있다. 이 정책의 주요 목적은 i)취약 계층, 빈곤층, 무주택 빈곤층과 저소득층/중산층을 중심으로 전 국민의 주거를 보장, ii)주택용으로 적합한 토지를 저렴한 가격에 공급, iii)슬럼가, 불법 거주지, 무허가 건축 및 토지잠식을 막기 위한 제도 개

개발 여건, 해당 시장의 성장 가능성 등에 대한 전문가 의견수렴을 통해 검토함

발, iv)개인 저축 및 금융기관을 통한 주택공급용 자금 모집, v)주택건설을 촉진하기 위한 제도적 및 법률적 제도 개발, vi)대학, 연구기관 및 연구소의 주택 중심 연구를 장려하는 것이다.

한편 "국가토지이용정책 2001"은 국가 토지자원의 통합적 계획과 관리를 위한 토지구획의 필요성, 중요성 및 방식에 중점을 두고 있다. 특히, 방글라데시 해안지역의 토지구획 필요성을 강조하며, 심각한 농지 유실과 확보된 토지의 남용 방지를 목적으로 한다. 마지막으로 국가 도시부문 정책은 2011년에 입안되었으며, 사회, 경제, 문화 및 정치 제도적 지속가능 성장을 위한 기틀이 될 전망이다. 동 정책은 도시화의 장점은 살리고 부정적 영향에는 효과적으로 대응하여 지속가능한 도시화를 달성하는 것을 목적으로 한다. 또한, 중앙과 지방정부, 민간부문 및 시민사회가 각자의 역할을 담당하는 분권형/참여형 도시개발을 추진하고자 한다.

3.2.2 태국

태국의 도시 및 주택개발 관련 주요정책으로는 생애 첫 주택 정책과 국가주택개발전략 등이 있다. "생애 첫 주택 정책(First-Home Policy)"은 2011년 총선으로 새로이 정권을 잡은 푸에타이 당에서 추진하는 정책으로서 2011년 10월 내각의 승인을 얻었다. 생애 첫 구입 주택의 가격이 1백만 바트(33천불)를 초과하지 않을 경우, 정부주택은행에서 3년간 무이자 대출과 세금감면 혜택을 받으며, 주택가격이 1백만 바트에서 5백만 바트 사이일 경우에는 세금감면 혜택만 받게 된다.

한편 국가주택청은 2007년 장기 주택개발정책인 "국가주택개발전략(National Housing Development Strategy)"을 수립하였다. 구체적인 전략은 i)국가주택전략을 관리하기 위한 국가주택정책위원회 구성, ii)민간 주택개발과 연계한 정부차원의 토지개발 및 인프라 투자, ii)모든 계층의 국민들이 주택을 소유할 수 있도록 재정지원, iv)주택개발 및 관리에 있어서 모든 관련 기관이 참가하여 경쟁력 유발, v)부동산 관련 정보를 시민에게 전파, vi)모든 태국인 삶의 질 개선, vi)생활공간의 표준화 설정 등 7가지이다.

3.2.3 도미니카공화국

도미니카공화국의 도시 및 주택개발 관련 주요정책으로는 건설 및 주택분야 경쟁력 강화 정책과 건설·주택 클러스터 프로그램 등이 있다.

"건설 및 주택분야 경쟁력 강화 정책"은 2007년 국가경쟁력위원회에 의해 수립되었다. 이 정책의 주요 내용은 i)주택건설자금 송금 장려, ii)주택구입자금 지원 확대, iii)임대주택 공급, iv)건설 및 주택개발 활성화를 위한 세제지원 등이다. 한편 2007년 국가경쟁력위원회에 의해 수립된 "건설·주택 클러스터 프로그램"의 주요 내용은 i)건설 및 주택분야 혁신센터 구축, ii)건축자재 공급자 지원 프로그램, iii)주택품질 인증 프로그램으로 구성되어 있다.

3.2.4 베네수엘라

베네수엘라의 도시 및 주택개발 관련 정책으로는 국가 주택시스템과 베네수엘라 서민주택계획 등이 있다. 주택부에서 2005년에 수립한 "국가 주택시스템"은 베네수엘라 전 국민이 누릴 수 있는 주택소유권에 기초한 시스템을 규정하고 있다. 한편 주택부에서 2011년 수립한 "베네수엘라 서민주택계획"은 주택부족 문제를 해결하기 위한 신도시 건립 및 주택건설 사업을 주요내용으로 하고 있으며, 2011년 15만 호, 2012년 20만 호 등 2018년까지 총 3백만 호 서민주택 건설을 목표로 한다.

4. 조사대상국의 도시개발제도 분석

4.1 도시개발관련 주요 법령

4개 조사대상국의 도시개발 관련 주요 법령 현황을 종합하면 아래 표와 같다. 아시아에 위치한 방글라데시와 태국의 경우 공통적으로 토지개발법령이 제정되어 있는 반면, 중남미는 국가별로 관련 법령들이 다양하게 나타나고 있다.

표 7. 국가별 도시 및 주택개발 관련 법령 현황

국가	법령명
방글라데시	·토지개발규칙(Private Residential Land Development Rule, 2004) ·토지개혁조례(Land Reforms Ordinance) ·도시개량법(Town Improvement Act, 1953) ·건축법(Building Construction Act, 1996) ·건축규정(Building Construction Rules, 2008) ·메트로폴리탄 지역 건축법(Dhaka Metropolitan Building Construction Act, 2008)
태국	·토지개발법(Land Allocation Act, 2000) ·도시계획법(Town and City Planning Act, 1975) ·건축규제법(Building Control Act, 1979)
도미니카 공화국	·도시화, 공공정비 및 건설관련 법률(1944)
베네수엘라	·도시계획 전개 및 관리를 위한 규정(1980) ·토지 및 주택을 위한 비상 기본법(2011) ·주택 및 주거환경법(2005)

4.1.1 방글라데시

방글라데시의 도시개발 관련 주요법령으로는 토지개발규칙, 도시개량법, 건축법 등이 있다. "토지개발규칙(Private Residential Land Development Rule, 2004)"은 주거지역 개발시 도심의 인구 규모에 따른 커뮤니티시설의 최소 의무요건을 규정한 것으로 민간 주거지역 개발시 난개발을 방지하기 위해 도입하였다. 이 규칙은 민간부문의 주거지역 개발시 환경보호를 위해 준수해야 하는 절차 및 가이드라인을 제공하며, 커뮤니

티시설에 대한 의무 할당 요건, 의무 분양 물량, 학교 부지, 도로 체계 및 설계기준 등을 규정하고 있다.

한편 "도시개량법(Town Improvement Act, 1953)"은 수도권, Arayanganj, Tongi 시정구역과 그 인근 특정지역의 개발, 환경개선 및 확장을 촉진하고, 해당 지역의 개발을 관할하는 관리당국을 신설하는 것을 골자로 한다. 이 법은 다카지역내 혼잡 지역의 개발, 환경개선 도시구역 확장을 통한 혼잡 해소, 도로 배치형태의 개선, 도시내 공기순환 및 도심 휴양을 가능하도록 하는 공간 제공, 노후건물 철거 및 신규건물 건설, 토지 취득, 도심 환경개선을 위해 토지 및 주택 수용이 이뤄진 자들을 대상으로 하는 신규 주거공간 보상 등을 목적으로 한다. 마지막으로. "건축법(Building Construction Act, 1996)"은 특정지역의 개발계획 수립을 저해할 수 있는 무분별한 건축, 담수시설[7] 굴착, 경사지의 절개를 막기 위한 법령으로, 건물의 고도 및 용적률, 토지 원상복구 등에 대해 규제한다.

4.1.2 태국

태국의 도시개발 관련 주요법령으로는 토지개발법과 도시계획법이 있다. "토지개발법(Land Allocation Act, 2000)"은 토지구매자의 권리를 보호하는 기준을 마련하고, 토지개발사업을 유연하게 실시하며, 토지개발 및 관리감독 권한을 지방정부에 이양하는 한편 토지개발 허가 및 보상에 관한 정확한 기간을 결정하기 위해 제정되었다. 이 법의 주요 내용은 토지개발위원회, 토지개발의 적용, 토지개발 절차, 공공설비 및 공공서비스의 관리, 토지개발의 취소, 벌금 등을 포함하고 있다.

한편 "도시계획법(Town and City Planning Act, 1975)"은 위생, 편리성, 질서, 심미성, 대지 활용, 시민의 안전과 복지, 사회적 환경수준을 개선하고, 예술적, 역사적 장소와 건물 혹은 자연경관 및 자연가치를 보존하기 위해 수립하는 도시계획에 관한 사항을 규정하고 있다. 이 법의 주요 내용은 도시계획위원회, 일반/특수도시계획의 수립을 위한 조사, 일반도시계획의 수립, 일반도시계획의 시행, 특수도시계획의 수립, 특수도시계획의 시행, 지방도시계획행정위원회, 건물의 철거·이동·변경 등을 포함하고 있다.

4.1.3 도미니카공화국

도미니카공화국의 도시개발 관련 주요법령으로는 도시화, 공공정비 및 건설관련 법률이 있다. 도시화, 공공정비 및 건설관련 법률은 도시화 또는 신규개발 계획의 수립 및 승인 등 도시화에 필요한 요건, 위생 또는 미관 규정 등의 공공정비 조치에 관한 사항, 시민에게 위험하거나 지나치게 시끄럽거나 불편을 주는 시설의 설치를 금지하는 구역의 지정 등 공공안전 조치에 관한 사항, 건축물의 높이, 인도의 경사 및 폭, 위생설비 등의 건축요건, 그리고 건축시 주변 지역과의 조화 등을 다루고 있는 일반규정으로 구성되어 있다.

4.1.4 베네수엘라

베네수엘라의 도시개발 관련 주요법령으로는 도시계획 전개 및 관리를 위한 규정, 토지 및 주택을 위한 비상 기본법, 주택 및 주거환경법 등이 있다. 도시계획 전개 및 관리를 위한 규정에서는 공공부문이나 민간부문이 도시구역에서만 실행해야 하는 거주, 상업, 산업, 스포츠, 여가, 관광 및 기타 성장 활동의 전개를 규정하고 있으며, 주요 내용은 i)도시개발의 주계획 작성, ii)도시개발 과정, iii)도시개발 부속 규정, iv) 정보시스템의 운영으로 이루어져 있다.

한편 2011년 1월에 공표된 토지 및 주택을 위한 비상 기본법은 베네수엘라 국민이 겪고 있는 심각한 주택 위기 상황을 성공적이고 빠르게 대처하기 위하여 제정되었으며, 베네수엘라 정부가 국내 및 외국의 공공 또는 민간기관과 조정하여 관리하는 체계를 정의하고 있다. 본 법은 주요 규정, 주택건축을 위한 적합한 토지의 사용 및 재분배의 전용, 건축되거나 구입된 주택의 배당, 단일 가정 및 다수 가정 주택 건축의 촉진정책, 주택 구입의 일반 조건, 국내 주택 및 주거환경 정책 기획, 행정 조치, 비상 수용 과정, 법적 방식 및 협상의 부지에 대한 최종 규정 등 총 9개 범주로 구성되어 있다.

마지막으로 주택 및 주거환경법에서는 안전하고 건강한 주택 및 주거환경을 공급하기 위하여 정부 차원에서 해야 하는 행정 사항을 기술하고 있다. 전체 규정은 '일반규정'(주제1)과 '국내 주택 및 주거환경 시스템'(주제2)로 구분된다. 일반규정에서는 목적, 기본원칙, 주택 및 주거환경의 개발과 관련된 총괄적인 내용을 포함하고 있으며, 주제2에서는 주택 및 주거환경 시스템의 목적, 특징, 기능, 구조, 구성요소 등을 정의하고 있다.

4.2 도시개발관련 주요 절차

4.2.1 방글라데시

"도시개량법"에 의해 개량사업 및 주택재건축사업을 추진할 수 있으며, 구체적인 절차는 다음과 같다. 개량사업주거지로 사용되거나 사용하려고 하는 영역의 건물들이 사람이 거주하기에 부적합하다고 느끼는 경우 개량사업을 계획할 수 있으며, 이를 시행하면서 퇴거된 사람들을 위한 주택 공급을 위해서는 주택재건축사업을 계획할 수 있다. 이때 위원회(카르트리파카)는 실행할 개량사업계획의 여부를 판단하여 자치단체에 그 결정을 즉시 통지한다. 이에 따라 개량사업 또는 주택재건축사업을 실시할 경우, 공고문 준비, 공고문 게재,

7) 원문에서는 'tank'가 사용되었으며 ditch, drain, well, channel 등을 포함함. 저수조 등으로 번역할 수 있으며 본문에서는 담수시설로 표기하였음

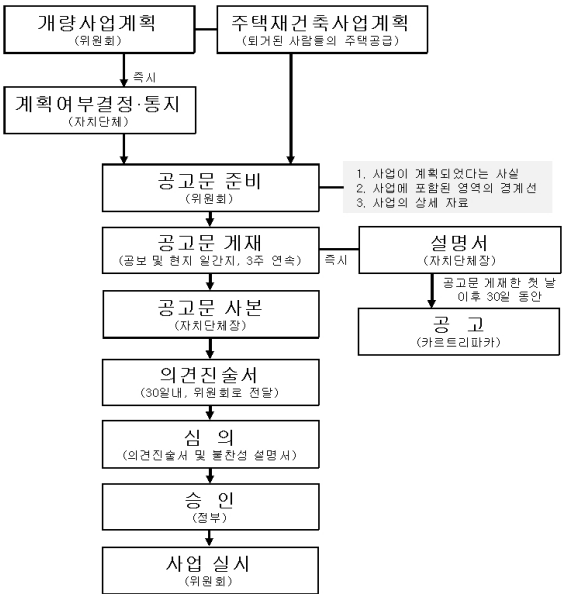

그림 1. 개량사업 및 주택재건축사업 추진절차

의견진술서 심의를 거쳐 정부의 승인을 득한 후 사업을 실시하게 된다.

4.2.2 태국

"토지개발법"에 의해 토지개발사업을 추진할 수 있으며, 구체적인 절차는 다음과 같다. 토지개발자가 지방토지관리국 또는 지부에 토지개발인가 신청서를 제출하면 지방토지개발위원회는 이를 수용한 날로부터 45일 내에 승인 또는 거부해야하며, 승인한 경우 토지개발인가서를 발급한다. 이후 부동산 권리증서 또는 토지이용확인서 작성 절차를 거쳐 토지개발이 허가되며, 개발할 토지를 대상으로 계약체결 또는 양도가 가능하다. 반면 토지개발자가 토지개발의 취소를 원할 경우에는 해당 토지를 관할하는 지방토지관리국이나 그 지부의 임원에게 취소 신청서를 제출한다.

한편 "도시계획법"에 의해 수립하게 되어있는 일반/특수도시계획의 수립절차는 다음과 같다. 먼저 일반/특수도시계획의 수립과 관련하여 조사를 실시할 토지를 결정하는 왕실칙령을 공표한다. 특정 지역에 일반/특수도시계획을 수립 및 적용하는 것이 적절하다고 판단될 경우, 공공행정도시계획부 혹은 해당 지방책임자가 일반/특수도시계획을 수립한 후, 공청회를 실시하여 주민들의 의견을 수렴한다. 수립한 일반/특수도시계획은 도시계획위원회에 제출하여 검토, 승인 절차에 의해 시행된다.

4.2.3 베네수엘라

"도시계획 전개 및 관리를 위한 규정"에 의해 수립하게 되어있는 도시개발 주계획 수립절차는 다음과 같다. 도시개발 주계획은 도시개발부가 당해 법령과 국가행정부의 기타 규정

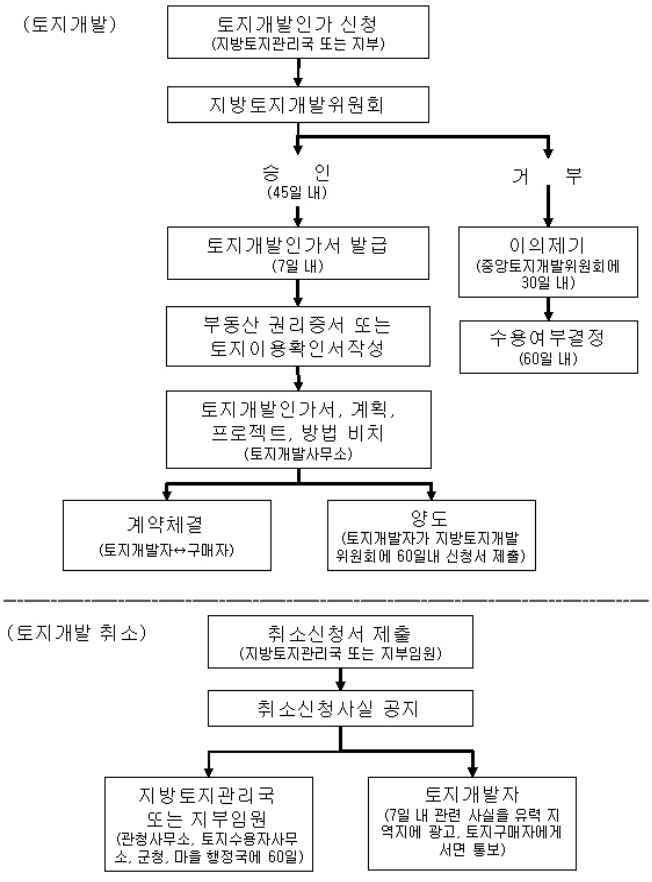

그림 2. 토지개발사업 추진절차

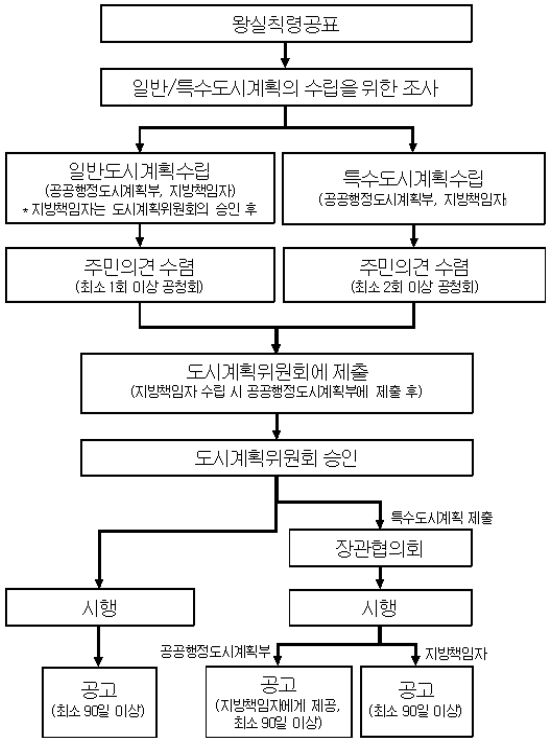

그림 3. 일반/특수도시계획 수립절차

에 의해 수립하여 공보에 발표함으로써 발효된다. 주계획 수립의 첫 단계로서 도시개발부는 주계획 조사 및 작성시 도시공공서비스를 제공하는 정부 및 지방정부 기관의 기준을 고려하고, 환경부, 재생자연자원부와 공동으로 주계획에 포함되는 도시확장지역을 설정한다. 도시구역의 경계, 토지이용과 강도, 도시화 최저면적, 환경과 도시활동 관련 사항, 공공기관 실행활동 등을 포함하는 주계획은 최종적으로 도시개발부가 공보에 발표하는 결의문으로 발효된다.

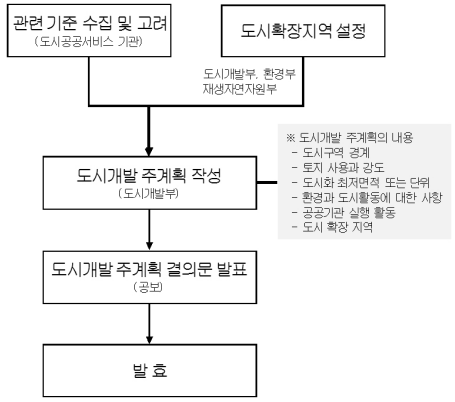

그림 4. 도시개발 주계획 수립절차

또한 “도시계획 전개 및 관리를 위한 규정”에서는 총괄적인 수준에서 도시개발 추진절차를 기술하고 있는데, 이는 아래 그림과 같이 도시화 계획안의 접수 및 승인, 도시개발 허가의 신청, 공사 수행 및 준공 등의 순서로 진행된다. 도시개발부 내 도시개발 총 관리청에서는 도시화 계획안을 접수하여, 도시개발 주계획과 부합하는지 여부를 확인하고 환경부 및 재생자연자원부로 하여금 산림벌목과 굴착에 대한 조건을 설정하도록 한다. 접수된 계획안에 대해서는 기본적으로 45일 이내에 답변과 서류가 전달되어야 하나, 신청내용에 따라 이를 초과하는 경우 최대 60일 이내에서 처리 예정기한을 당사자에 통보하도록 한다. 승인된 계획안에 따라 도시개발 허가를 신청하더라도, 당사자는 토목공사와 관련된 여타 기관의 허가를 사전에 받아야 하고, 사면보강, 녹지조성, 수자원 보호 등과 관련된 모든 공사의 원활한 종료를 위해 담보나 보증의 제출을 요구받을 수 있다. 공사의 종료에 따라 당사자는 공사의 최종 상태와 조건을 반영하는 도면을 관련 기관에 제출하도록 한다.

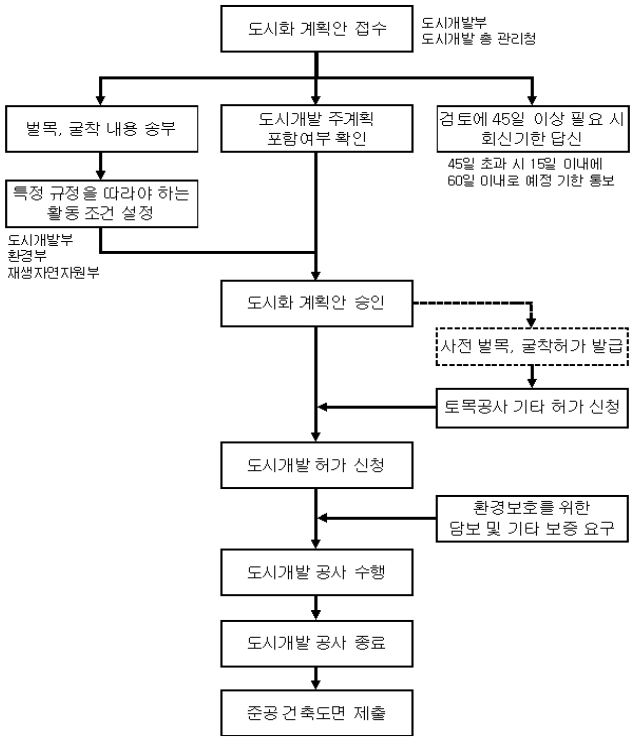

그림 5. 도시화 계획안에 따른 도시개발 추진절차

한편 최근 공표된 “토지 및 주택을 위한 비상 기본법”에서는 이상 기후로 인해 발생한 위험지역의 규정과 주거공간의 확보를 위한 국가행정부 및 관련 기관의 활동근거를 제시하고 있으며, 그에 수반하는 행정조치 사항과 추가적인 비상 수용과정은 아래 그림과 같다.

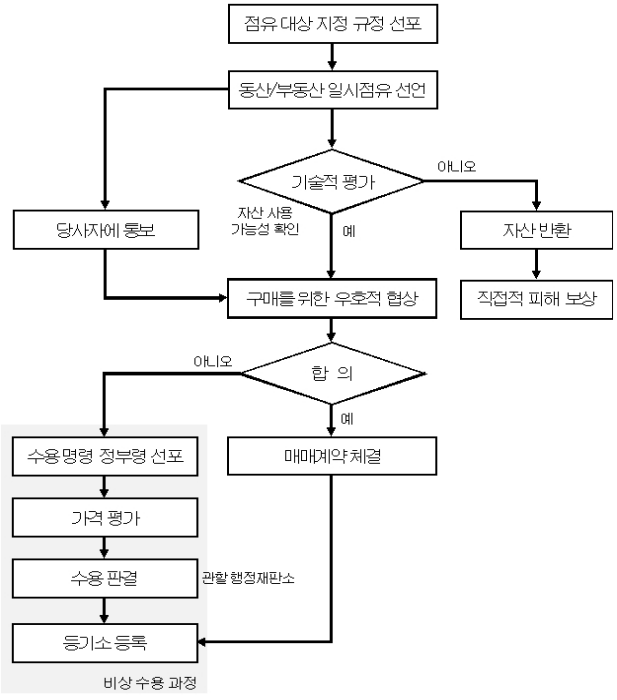

그림 6. 토지 및 주택의 수용을 위한 행정조치 과정

토지 및 주택의 수용을 위해 관련 기관은 점유 대상의 일시 점유를 선언한 후, 당사자에게 내용을 통보하고 자산의 사용가능성에 대한 기술적 평가를 실시한다. 기술적 평가에 의해 사용성이 확인되면 당사자와 매매를 위한 협상을 시작하고, 평가에서 부정적인 결과가 나오는 경우 자산을 반환하고

일시 점유로 인한 직접적 피해를 보상하도록 한다. 협상 결과에 따라 매매계약이 체결될 수 있으며, 당사자와의 협상이 여의치 않은 때에라도 공사가 공공의 이익에 기여하는 바가 있어 긴급한 공사 이행이 필요한 경우에는 비상 수용이 진행된다. 행정부는 수용에 대한 정부령을 선포하고 가격을 평가하여 관할 행정재판소로부터 수용판결을 받아낸 후 등기소에 등록하며, 이 과정에서 피해 상황과 평가가격이 불합리하다고 판단하는 당사자는 반대소송을 제기할 수 있도록 하고 있다.

4.3 국내 법령과의 비교

4개 조사대상국의 13개 법령 중 국내 도시개발 관련 법령과 직접적인 비교가 가능한 태국의 "토지개발법", "도시계획법", 도미니카공화국의 "도시화, 공공정비 및 건설 관련 법률"을 중심으로 분석하였다.

4.3.1 태국

태국의 "토지개발법"과 "도시계획법"은 우리나라의 "국토의계획및이용에관한법률", "도시개발법", "택지개발촉진법"과 비교 가능하다. 우선, "토지개발법"의 경우 우리의 "도시개발법", "택지개발촉진법"과 비교가 가능한데 주요 조항별 유사점과 차이점은 아래와 같다(표 8).

다음으로, "도시계획법"의 경우 우리의 "국토계획법", "도

표 8. 토지개발법(태국)과 국내 법령의 비교

토지개발법(태국)		국내 관련법 비교
토지 개발 위원회	·관련조항 : 8조, 14조 - 중앙토지개발위원회의 권한 - 지방토지개발위원회의 권한	·국토계획법 - 도시계획위원회(중앙, 지방)의 권한 및 역할과 유사 (도시개발구역의 지정, 변경 및 개발계획수립 등)
토지 개발의 적용	·관련조항 : 23조 - 토지개발 신청서 제출 및 요건	·택촉법 - 택지개발지구의 지정 제안과 유사 (절차, 구비서류, 그 밖의 사항 등) 도시개발법 - 개발계획의 내용과 유사 (위치 및 면적, 시행기간 등)
	·관련조항 : 28조 - 토지개발 인가후 지방토지개발위원회의 부동산권리증서 또는 토지이용확인서 작성 및 설명	·없음
토지 개발 절차	·관련조항 : 31조 - 토지개발자는 허가받은 토지개발인가서 등 관계 내용을 토지개발사무소에 비치, 공람할 의무	·없음
	·관련조항 : 34조 - 토지개발자와 구매자간의 매매계약 양식 및 효력	·도시개발법 - 조성토지등의 공급계획(작성)과 유사
	·관련조항 : 35조 - 토지가격 지불, 선취득권 또는 저당권의 효력	·도시개발법 - 선수금과 유사(지정권자 승인 필요)
공공 설비 및 공공 서비스 관리	·관련조항 : 43조 - 토지개발자가 공급한 공공설비(도로, 조경, 공원등)는 토지관리목적상 지역권 적용, 토지개발자에게 관리 의무를 부여 (관리의무 보증관계(금융권) 체결과 별개)	·도시개발법 - 공공시설의 관리와 유사 (도시개발구역 내 설치된 공공시설은 준공 후 지자체에서 관리)
	·관련조항 : 45조, 46조, 49조 - 주택개발법인 설립시 1/2이상 필지를 확보한 토지구매자의 경우 개발사업 대리인 지정 및 대리인이 등기부 등록 신청 가능 - 주택개발법인의 지위 및 법인대표(위원회) 운영 - 공공설비 관리 및 보수 비용의 징수 대상	·없음
토지 개발의 취소	·관련조항 : 54조 - 토지개발 취소 신청 - 토지개발 취소 사실의 공지 및 통보의무	·도시개발법 - 도시개발구역 지정의 해제와 유사 (관보나 공보에 고시, 행정기관의 장에게 통보, 관계 서류 공람 등)

표 9. 도시계획법(태국)과 국내 법령의 비교

도시계획법(태국)		국내 관련법 비교
도시계획 위원회	·관련조항 : 7조 - 도시계획위원회의 권한	·국토계획법 - 도시계획위원회(중앙, 지방)의 권한 및 역할과 유사 (심의, 자문 등)
일반/특수 도시계획의 수립을 위한 조사	·관련조항 : 14조 - 일반/특수도시계획의 수립관련 조사의 목적 등 정의	·국토계획법 - 도시기본계획 및 도시관리계획과 유사 (계획의 목적, 수립권자, 계획수립 기간, 대상지역 등)
	·관련조항 : 15조 - 계획책임자의 권한	·국토계획법 - 각급 도시계획 수립권자의 권한과 유사 (기초조사, 대상지역 등)

표 9. 도시계획법(태국)과 국내 법령의 비교(계속)

도시계획법(태국)		국내 관련법 비교
일반 도시 계획의 수립	·관련조항 : 17조 - 일반도시계획의 내용	·국토계획법 - 도시기본계획의 내용과 유사 (계획의 방향·목표, 토지의 이용 및 개발, 공원녹지, 기반시설 등에 관한 사항)
	·관련조항 : 18조 - 일반도시계획의 수립권자(공공행정도시계획부, 해당 지방책임자) 및 도시계획위원회 승인(지방책임자 수립시)	·국토계획법 - 도시기본계획의 수립절차와 유사 (수립권자의 계획수립 및 도시계획위원회의 심의 등)
	·관련조항 : 19조 - 공공행정도시계획부는 일반도시계획 수립 또는 시행시 지방책임자에게 관련 사항 통보 및 지방 의견 청취 - 최소 1회 이상 주민의견수렴(공청회)	·국토계획법 - 도시기본계획의 수립절차와 유사 (공청회, 지방의회 의견청취, 관계 행정기관 협의, 도시기본계획 승인시 관계서류 송부 등)
	·관련조항 : 20조 - 지방책임자가 일반도시계획 수립시 공공행정도시계획부에 계획 제출 및 수정 등 협의	·국토계획법 - 도시기본계획의 수립절차와 유사 (관계 행정기관 협의 등)
	·관련조항 : 21조 - 지방책임자가 일반도시계획을 직접 수립한 경우, 관련 관계자로 자문그룹(총 구성원을 14명 이상 20명 이하) 구성 및 운영	·국토계획법 - 자문기구와 관련된 사항은 광역도시계획협의회, 공동구 협의회, 지방도시계획위원회이 있으며, 동 조항은 지방도시계획위원회의 역할과 유사
	·관련조항 : 22조 - 도시계획위원회 검토(심의) 절차	·국토계획법 - 도시기본계획의 수립절차와 유사 (도시계획위원회의 심의 등)
	·관련조항 : 23조 - 일반도시계획의 공고(최소 90일 이상)	·국토계획법 - 도시기본계획 수립절차와 유사 (공고 및 열람 등)
일반 도시 계획의 시행	·관련조항 : 26조 - 일반도시계획의 시행 및 효력(장관령, 17조의 항목 명시, 5년 이하 효력)	·국토계획법 - 도시기본계획의 정비(5년 마다) 조항과 유사
특수 도시 계획의 수립	·관련조항 : 28조 - 특수도시계획의 내용	·국토계획법 - 도시관리계획의 내용과 유사 (용도지역·지구·구역의 지정, 기반시설의 설치·정비, 지구단위계획, 지형도면 등)
	·관련조항 : 30조 - 지방책임자가 수립한 특수도시계획의 공고(최소 90일 이상)	·국토계획법 - 도시관리계획의 수립절차와 유사 (도시관리계획의 고시 및 열람 등)
	·관련조항 : 31조 - 특수도시계획 관계서류 송부(공공행정도시계획부→지방책임자)	·국토계획법 - 도시관리계획의 수립절차와 유사 (도시관리계획 결정시 관계서류 송부 등)
	·관련조항 : 32조 - 특수도시계획 예정 지역 발표시, 해당 토지 소유자의 의견수렴(45일 내 서면제출)	·국토계획법 - 도시관리계획의 수립절차와 유사 (주민의견 청취 조항 등)
	·관련조항 : 33조 - 특수도시계획 수립 관련 최소 2회 이상 주민의견수렴(공청회)	·국토계획법 - 도시관리계획 수립절차에는 공청회 관련 조항이 없어 이와 상이
	·관련조항 : 38조 - 특수도시계획의 검토 및 승인절차(지방책임자→공공행정도시계획부)	·국토계획법 - 도시관리계획의 수립절차와 유사 (시·도지사의 결정, 도시계획위원회 심의 등)
	·관련조항 : 39조 - 공공행정도시계획부가 특수도시계획 수립시, 지방책임자에게 해당 계획을 제출 및 의견수렴	·국토계획법 - 국토계획법상 도시관리계획의 수립절차와 유사 (지방의회 의견청취 등)
특수 도시 계획의 시행	·관련조항 : 41조 - 특수도시계획 실시 및 효력(5년 이하)	·국토계획법 - 도시관리계획의 정비(5년 마다), 도시관리계획 결정의 효력 조항과 유사, 태국의 특수도시계획은 개발사업의 시행과 관련된 내용도 포함되어 있는 점은 차이
	·관련조항 : 43조 - 특수도시계획법 시행시 개인 소유 토지의 개발실시 - 특수도시계획시행법에 따로 명시된 경우를 제외하고 도로는 도로법의 조항을 준용, 이외의 목적은 토지개발법의 조항 준용	·국토계획법 - 도시계획시설사업의 시행과 유사 (관련 인·허가등의 의제) ·도시개발법 - 도시개발사업의 시행과 유사
	·관련조항 : 44조 - 43(1)항에 의거하여 개발된 부동산을 점유해야 할 경우, 운영책임자는 해당 부동산의 소유자등과 토지 점유 기간 합의	·국토계획법 - 도시계획시설사업의 시행과 유사 (토지 등의 수용 및 사용 등)

표 9. 도시계획법(태국)과 국내 법령의 비교(계속)

도시계획법(태국)		국내 관련법 비교
지방 도시 계획 행정위원회	·관련조항 : 51조 - 지방도시계획행정위원회의 권한	·국토계획법 - 도시계획위원회의 권한 및 역할(심의, 자문 등)과 차이 - 태국의 지방도시계획행정위원회는 특수도시계획의 시행과 관련된 권한을 가짐
건물의 철거, 이동, 변경	·관련조항 : 54조 - 특수도시계획시행령에 의거 특정 건물의 철거등이 필요한 경우, 운영책임자가 변경 세부 계획 마련	·국토계획법 - 도시계획시설사업의 시행과 유사 (실시계획의 작성 및 인가 등)
	·관련조항 : 62조 - 운영책임자는 지방도시계획행정위원회가 지정한 보상금을 해당 토지의 소유자나 점유자에게 지불	·국토계획법 - 도시계획시설사업의 시행과 유사 (토지 등의 수용 및 사용과 관하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용 등)

표 10. 도시화, 공공정비 및 건설 관련 법률(도미니카)과 국내 법령의 비교

도시화, 공공정비 및 건설 관련 법률(도미니카)		국내 관련법 비교
도시화요건	·관련조항 : 1조 - 도시화 계획의 내용	·도시개발법 - 개발계획의 내용과 유사 (도시개발구역의 명칭 · 위치 및 면적, 지정목적, 시행기간 등)
	·관련조항 : 2조 - 도시화, 신규개발 허가(토지소유자→행정위원회, 해당 시의회의 서면허가)	·도시개발법 - 도시계획위원회의 심의 등과 유사 (중앙도시계획위원회 등의 심의, 변경 등)
	·관련조항 : 3조 - 도시화, 신규개발 관계서류 제출	·도시개발법 - 시행자 등과 유사 (국가나 지방자치단체, 공공기관, 정부출연기관, 지방공사, 도시개발구역의 토지 소유자 등이 도시개발사업에 관한 시행규정 작성 등)
	·관련조항 : 4조 - 도시화도면 제출 (산토도밍고 행정위원회 또는 해당 시에 제출→보건복지부 승인→공공사업총국 승인→산토도밍고 행정위원회 등에 회신)	·도시개발법 - 관련 인 · 허가등의 의제와 유사 (허가 · 승인 · 심사 · 인가 · 신고 · 면허 · 등록 · 협의 · 지정 · 해제 · 처분 등)
	·관련조항 : 5조 - 전 조항에 명시된 관할기관의 승인 필요 - 행정부는 정비위원회 도는 미화위원회 설치	·없음
	·관련조항 : 6조 - 도시화계획 승인시 공원, 대로 등 공공용도의 토지는 법에 의해 공유지로 처리, 곧바로 사용	·도시개발법 - 국공유지 처분 제한등과 유사 (수의계약의 방법, 관계행정기관의 장과 협의)
공공 정비 조치	·관련조항 : 19조 - 인구 1.5만명 이상인 도시는 모퉁이 블록에서 목조 건축 금지	·없음
	·관련조항 : 24조 - 미관을 해치는 건축물의 외관 색 지정 및 금지 - 행정위원회 및 시의회는 지역정비위원회의 의견 청취	·건축법 - 건축위원회와 유사 (조례의 시행에 관한 중요 사항, 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항 등)
	·관련조항 : 제25조 - 사전 허가 없이 공도를 파거나 공중 또는 지하 배관을 설치 불가	·건축법 - 건축허가와 유사 (특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장의 허가 등)
	·관련조항 : 제28조 - 개인이 자기부담으로 인도, 배수로 건축	
공공 안전 조치	·관련조항 : 제29조 - 행정위원회 등은 시의 공공 정비 및 미화 관리감독 및 책임(집행권한)	·없음
	·관련조항 : 제30조 - 보수 및 철거를 명령(그 전에 건축주 자진 보수 및 철거 기한), 기한이 지날결우 벌금 및 배상금, 해당 보수 및 철거 비용을 부담케 함	·건축법 - 기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등과 유사 (도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 들어 개축이나 수선을 하게 할 수 있음)
	·관련조항 : 31조 - 사용불가 건물(구조물)의 철거나 보수 명령	

표 10. 도시화, 공공정비 및 건설 관련 법률(도미니카)과 국내 법령의 비교(계속)

도시화, 공공정비 및 건설 관련 법률(도미니카)		국내 관련법 비교
건축 요건	·관련조항 : 37조 - 공사를 감독자가 관련 법률을 따르지 않으면 건물이나 다른 공공 및 민간 구조물 건축, 재건축, 확장 또는 다른 식으로 변경 불가	·건축법 - 건축주 등의 의무와 유사 (건축주 및 소유자는 당초 허가를 받은 건축물의 형태, 재료, 색채 등이 원형 유지하도록 필요한 조치 등)
	·관련조항 : 38조 - 건축주 등은 공사실시전 서면신청을 통해 공사허가를 득함	·건축법 - 건축주와의 계약 등과 유사 (건축관계자는 건축물이 설계도서에 따라 명령, 처분, 법령에 맞게 건축되도록 업무를 수행 등)
	·관련조항 : 43조 - 도면 승인후, 층 높이, 인도 경사 및 거리와 공사장 배열 요건이 없으면 공사불가	·건축법 - 공사현장의 위해 방지 등과 유사 (건축물의 공사시공자는 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치
	·관련조항 : 46조 - 허가 이후 공사취소요건(여섯달 이상 중지시, 허가갱신시 당초 납부금액의 25% 납무)	·건축법 - 건축허가취소와 유사 (허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우 등)
	·관련조항 : 47조 - 승인된 설계도의 변경시 공공사업총국의 승인 필요	·건축법 - 허가와 신고사항의 변경과 유사 (허가권자의 허가를 받거나 특별자치도지사 또는 시장ㆍ군수ㆍ구청장에게 신고 등)
	·관련조항 : 51조 - 공사완료후 공무원 등의 검사 및 점유허가 전에는 건물 사용불가 (검열 신청 후 열흘 안에 결정 통보)	·건축법 - 건축물의 사용승인과 유사 (공사완료도서를 첨부, 허가권자에게 사용승인 신청 등)
일반 규정	·관련조항 : 105조 - 바닥과 천장 사이의 높이 최소 3.30m	·건축법 - 면적ㆍ높이 및 층수의 산정과 유사 (건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마 등)
	·관련조항 : 107조 - 과대, 고층 건축물의 금지 및 불가	·건축법 - 건축물의 높이제한과 유사 (기준과 절차에 따라 건축물의 최고 높이를 지정ㆍ공고 등)

시개발법"과 비교가 가능하며, 주요 조항별 유사점과 차이점은 아래와 같다(표 9).

4.3.2 도미니카공화국

도미니카공화국의 "도시화, 공공정비 및 건설 관련 법률"은 도시개발법, 택지개발촉진법, 건축법과 비교가 가능한데 주요 조항별 유사점과 차이점은 아래와 같다(표 10).

5. 결 론

본 연구에서는 해외 도시개발사업 진출시 기초자료로 활용하기 위해, 공사의 사업추진 현황 및 추진전략을 토대로 향후 진출이 예상되는 국가를 선정하고, 이들 국가의 도시개발 관련 법제도를 전반적으로 조사, 분석하여 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, 해외 도시개발사업의 주요 조사대상국을 선정하였다. 시장수요 관점과 공사의 내부전략 관점에서 아시아, 중남미, 중동·북아프리카 지역을 우선 검토 대상으로 선정하되, 선행 연구가 이루어진 국가를 제외하고 현재 다각도로 진출을 모색 중인 중남미 및 아시아 지역 중 관련 정보수집이 부진한 국가를 조사대상국으로 선정하였다. 이와 관련하여 해외사업 관련 현업부서와 외부 전문가와의 협의 및 자문을 통해 조사대상 국가를 예비 선정한 뒤, 대상 국가의 진출 우선순위, 도시개발관련 법제도의 수준 및 자료구득 가능성 등을 토대로 방글라데시, 태국, 도미니카공화국, 베네수엘라를 조사대상 국가로 선정하였다.

둘째, 조사대상국의 도시 및 주택개발 관련 정책을 조사하였다. 조사결과 대부분의 국가에서 국가주택정책을 수립·추진하고 있으며, 이를 위한 국가주택청을 두고 있는 것으로 나타났다. 예를 들어, 태국의 도시 및 주택개발 관련 정책은 생애 첫 주택 정책, 국가주택개발전략 등이 있으며, 관련 기관인 국가주택청(National Housing Authority)에서 저소득층을 위한 주택개발 업무를 담당하고 있다.

셋째, 조사대상국의 도시개발 관련 주요 법령을 조사하고, 이를 토대로 주요 사업절차를 분석하였으며 가능한 범위내에서 국내의 유사 법령과 비교하였다. 주요 법령 현황을 조사한 결과, 아시아에 위치한 방글라데시와 태국의 경우 공통적으로 토지개발법령이 제정되어 있는 반면, 중남미는 국가별로 관련 법령들이 다양하게 나타났다. 예를 들어, 태국에서는 "토지개발법"과 "도시계획법"이 운용되고 있는 것으로 조사되었다. 다음으로 태국의 "토지개발법"에 의한 토지개발사업 추진절차를 분석한 결과, 토지개발자가 지방토지관리국 또는 지부에 토지개발인가 신청서를 제출하면 지방토지개발위원회는 이를 수용한 날로부터 45일 내에 승인 또는 거부해야하

며, 승인한 경우 토지개발인가서를 발급하고, 부동산 권리증서 또는 토지이용확인서 작성 절차를 거쳐 토지개발이 허가되는 것으로 나타났다. 한편, 태국의 “도시계획법”과 유사한 우리나라 법령으로는 “국토의계획및이용에관한법률”과 “도시개발법”으로 분석되었다.

본 연구는 아시아와 남미의 4개 국가에 대한 도시개발 관련 제도를 전반적으로 조사·분석한 바, 여기서 조사한 도시개발 관련 정책, 주요 법령 및 사업절차 분석 등 조사방법과 내용은 우리나라 기업들의 해외 도시개발사업 진출초기 단계에서 유용한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

다만 본 연구를 수행하는 과정에서 도출될 수밖에 없었던 자료조사 방법의 한계와 이에 따른 국가별 심층 분석의 미흡 등은 향후 개선되어야 할 것으로 보인다. 즉, 직접조사가 아닌 발간물 및 유관기관 등을 통한 간접조사에 따른 완결성 미흡, 조사대상국 언어 번역시 오류의 발생, 대상국의 정치·사회·문화적 특성으로 인해 법조항과 실제 사업수행시 나타나는 차이 등을 직접조사를 통해 심화 분석할 필요가 있다. 또한 도시개발, 산업단지개발, 주택개발 등 개발사업의 유형별로 적용되는 관계 법률을 세부적으로 검토하여, 사업 추진 절차에 따라 적용되는 행정기준 등의 차이를 분석함으로써 실제 사업추진에 필요한 실무 적용성을 제고시킬 필요가 있다.

감사의 글

본 논문은 LH의 연구비 지원으로 수행된 “해외 주요 진출 대상국의 도시개발제도 조사 연구” 과제의 성과를 기초로 작성하였으며, 본 과제의 수행에 도움을 주신 토지주택연구원 송상훈 수석연구원, 해외사업처 황필재 부장, 이현재 차장, 김영숙 과장에게 깊은 감사를 드립니다.

참고문헌

1. 국토연구원(2008),「해외도시개발의 진출 방향 및 전략」.
2. 국토연구원(2010),「글로벌 연성국토를 향한 공간프로젝트 해외진출 전략」.
3. 국토연구원(2010),「자원개발 연계형 해외건설 및 플랜트 진출 지원 방안 연구(Ⅱ)」.
4. 국토연구원, 대한국토도시계획학회(2010),「해외도시개발 거버넌스 구축 방향과 전략 세미나」.
5. 한국토지공사(2009),「공기업 해외사업 진출전략 및 성공적인 사업모델 개발」.
6. 한국토지주택공사(2010a),「중동·아프리카 신도시개발 시장조사」.
7. 한국토지주택공사(2010b),「해외도시개발 활성화를 위한 정책 및 제도 연구」.
8. KOTRA (2010), “내전종식 후 1년, 스리랑카의 새로운 기회를 점검하다”,「Kotra Executive Brief」, 10-013.
9. KOTRA (2011), “태국 정부조달시장 분야별 진출방안”,「Global Business Report」, 11-033.
10. Bangladesh (1953), *Town Improvement Act*.
11. Bangladesh (1996), *Building Construction Act*.
12. Bangladesh (2004), *Private Residential Land Development Rule*.
13. Bangladesh (2008), *Building Construction Rules*.
14. Bangladesh (2008), *Dhaka Metropolitan Building Construction Act*.
15. CIA (2011), *The World Factbook*.
16. Dominican Republic (1944), *Ley No. 675 del 14 de agosto de 1944 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones*.
17. Republic of Venezuela (1980), *NORMAS PARA EL DESARROLLO Y CONTROL DE URBANIZACIONES*.
18. Republic of Venezuela (2005), *Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat*.
19. Republic of Venezuela (2011), *Ley Organica de Emergencia para Terrenos y Vivienda*.
20. Thailand (1975), *Town and City Planning Act*.
21. Thailand (1979), *Building Control Act*.
22. Thailand (2000), *Land Allocation Act.*
23. http://world.moleg.go.kr.
24. http://www.icak.or.kr.
25. http://www.kotra.or.kr/wps/portal/dknew.